

擬訂臺北市士林區芝山段一小段 175地號等8筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：品嘉建設股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：陳維翔建築師事務所

鑑價機構：中華不動產估價師聯合事務所

佳駒不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

113年4月19日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於**十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知**。

1.臺北市政府於民國112年6月13日(府都新字第1126004091號)核准申請自行劃定「臺北市士林區芝山段一小段175地號等8筆土地為更新單元」。

2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 113年4月1日至4月3日 報紙刊登
- 113年4月8日張貼公告於士林區聖山里公佈欄
- 113年4月8日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 113年4月19日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：品嘉建設股份有限公司（實施者）
弘傑城市開發股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：臺北市都市更新及爭議處理審議會 鐘少佑委員

當地居民代表：臺北市士林區聖山里 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

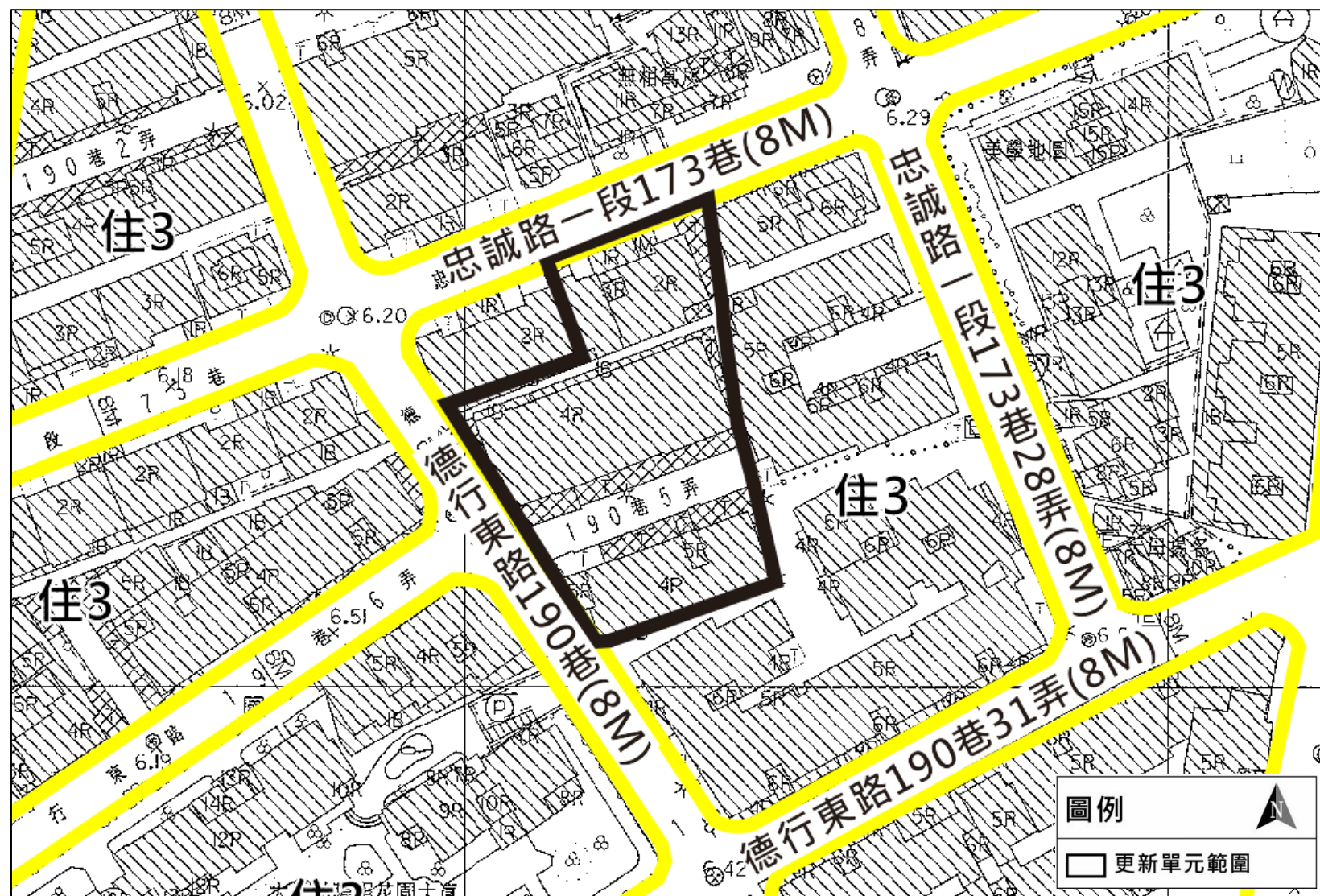
■ 本案位於忠誠路一段173巷以南、忠誠路一段173巷28弄以西、德行東路190巷31弄以北及德行東路190巷以東街廓範圍內，共8筆土地，土地總面積為1,661.00m² (502.45坪)。

■ 土地部分

- 所有權人共計36名，其中公有1名。
- 公有土地：共1筆土地，面積為71.00m² (佔更新單元總面積4.27%)，管理單位為彰化縣員林市公所。
- 私有土地：面積為1,590.00m² (佔更新單元總面積95.73%)。

■ 建物部分

所有權人共計32名，面積3,454.87m²，均為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種住宅區	175、176、177、178、179、180、182、183	1,661.00	45%	225%	3,737.25
合計	8筆土地	1,661.00	—	—	3,737.25

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,661.00	36	3,454.87	32
公有 (a)	71.00	1	-	-
私有 (b = A-a)	1,590.00	35	3,454.87	32
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,590.00	35	3,454.87	32
同意比率 (%) (C/B)	同意比率 > 80.00%	同意比率 > 80.00%	同意比率 > 80.00%	同意比率 > 80.00%

※ 本案同意比率依都市更新條例第37條規定計算，私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率應達五分之四同意，日後實際同意比率依報核為主。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國112年3月1日府都規字第11230122721號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第二階段)案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**品嘉建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人按其**更新前權利價值比率共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用。

區內公共設施興修或改善計畫

- 本案無。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比率(%)
中央	原容積高於法定容積	262.80	7.03
	危險建築	273.84	7.33
	綠建築，申請銀級	224.24	6.00
	智慧建築，申請銀級	224.24	6.00
	耐震設計，取得標章	373.73	10.00
	時程	130.80	3.50
	小計	1,489.65	39.86
地方 (上限 20%)	留設人行步道或騎樓	279.36	7.48
	建築設計符合審議原則	112.12	3.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層或五層樓	53.01	1.42
	小計	444.49	11.90
都市更新容積獎勵合計		1,934.14	51.76
都市更新容積獎勵上限		1,868.63	50.00

※本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

本案更新成本係依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	759,324,428元	本案構造為鋼筋混凝土造，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、綠建築管理維護費、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
	小計	759,324,428元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	12,965,810元	本案依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
	都市更新規劃費	7,700,000元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	3,000,000元	本案依委託服務合約金額提列
	更新前測量費	267,000元	本案依委託服務合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	48,863,675元	1.依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列 2.拆遷安置費依估價師查估租金行情計算提列
	地籍整理費	21,460,000元	以每戶29,000元/戶提列
	小計	94,256,485元	
貸款利息		33,838,453元	
稅捐		27,890,331元	包含印花稅及營業稅
管理費用		224,402,610元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(11.7%)及信託管理費
更新事業總成本		1,139,712,307元	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依中華不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)A
住宅	2,732.20	坪	978,080	2,672,314,990
汽車位	59	個	3,074,576	181,400,000
銷售總收入金額小計(A)				2,853,714,990

註：本案汽車位總數共61個，其中2個車位無障礙車位計入大公不計價。

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	1,139,712,307(註)
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	1,714,002,683(註)
共同負擔比率		39.94%(註)

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**不動產開發信託**，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
不動產開發信託	<p>來源：地主、建商(委託人)為順利進行不動產開發，與銀行(受託人)簽訂信託契約，委託人移轉不動產所有權予受託人管理，並於信託存續期間將興建資金（包括自有資金、銀行融資款項及預售屋價款）依信託契約之約定存入信託專戶，由受託人依信託契約管理及工程進度專款專用於開發案，待興建完工後再由受託人返還信託財產。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.增強地主、建商雙方互信合作基礎，使興建過程較順利。2.整合地主意見及貫徹開發案執行，避免地主個人財務或家庭問題影響開發進度。3.不動產信託於受託銀行名下，可避免興建期間被建商或地主任意出售，造成工程中斷無法完工。4.受託銀行控管興建資金依工程進度專款專用，避免興建資金被挪用。5.由建築經理公司擔任開發案的起造人，可協助掌握工程進度及案況。6.採行不動產開發信託作為預售屋履約擔保機制，有助於取信消費者及建案的銷售。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 20 年。
- 二、防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 5 年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 2 年。
- 四、以上 3 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後留設279.36平方公尺人行步道，提供行人舒適的步行空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

*** 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面**

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	115/6
2	申請拆除及建造執照	3	115/7-115/9
3	改良物殘餘價值補償	2	115/7-115/8
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/10
5	土地補償金發放作業	2	115/7-115/8
6	地上物騰空拆除	1	115/10
7	工程施工	27	115/11-118/1
8	申請使用執照	3	118/2-118/4
9	送水送電	2	118/5-118/6
10	申請測量	2	118/7-118/8
11	釐正圖冊	1	118/9
12	接管	1	118/10
13	計算及找補差額價金	2	118/11-118/12
14	產權登記	3	119/1-119/3
15	申請更新後稅捐減免	1	119/4
16	更新成果備查	1	119/5

總更新時程約需4年

(事權計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：品嘉建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段1號5樓
- 聯絡電話：(02)7709-5588
- 聯絡人：溫尚帛先生、張詠媛小姐、賴仲翊先生
- 專案網站：<https://en-rich.com.tw/renewal-schedule/zhongcheng>

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：林姿儀小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署 <https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比率，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 選任專業估價者：本案依都市更新條例第50條規定：

- 實施者指定一家，其餘二家由實施者自臺北市都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- 本案於民國112年7月8日召開「專業估價者選任會議」
- 實施者指定之專業估價者：[中華不動產估價師聯合事務所](#)
- 正取2家：
 - 1) 佳駒不動產估價師聯合事務所
 - 2) 葉美麗不動產估價師聯合事務所
- 備取3家：
 - 1) 中聯不動產估價師事務所
 - 2) 寶源不動產估價師事務所
 - 3) 台灣大華不動產估價師聯合事務所

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為113年2月29日）

中華不動產估價師聯合事務所

佳駒不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

項目		中華不動產估價師聯合事務所	佳駒不動產估價師聯合事務所	葉美麗不動產估價師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	2,100,000	2,060,000	2,080,000
	更新前土地總價（元）	1,055,150,250	1,035,052,150	1,045,101,200
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,297,681	1,270,219	1,078,046
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	969,350	962,214	945,899
	車位平均價格（元/個）	3,074,576	2,982,333	3,074,576
	更新後總權利價值（元）	2,853,714,990	2,826,261,378	2,761,854,793
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,714,002,683	1,686,649,071	1,622,142,486

113年4月8日隨公聽會通知寄出之簡報資料數字誤植，特此更正說明。

因更新前價值及更新後價值均以中華不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



- 更新單元範圍
- 權利變換後預計整理為A地號
(實際地號仍需以地政機關登記為準)

通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：民國113年4月8日。
2. 選配期間：民國113年4月20日（星期六）起至民國113年5月20日（星期一）止，共計31日。
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於民國113年5月20日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：民國113年5月27日(星期一)下午2時30分於舊佳區民活動中心(臺北市士林區中山北路5段773之1號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
2. 本案無障礙車位(編號59、60)及垃圾車暫停車位皆計入大公，不提供選配。
3. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
4. 如若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
5. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

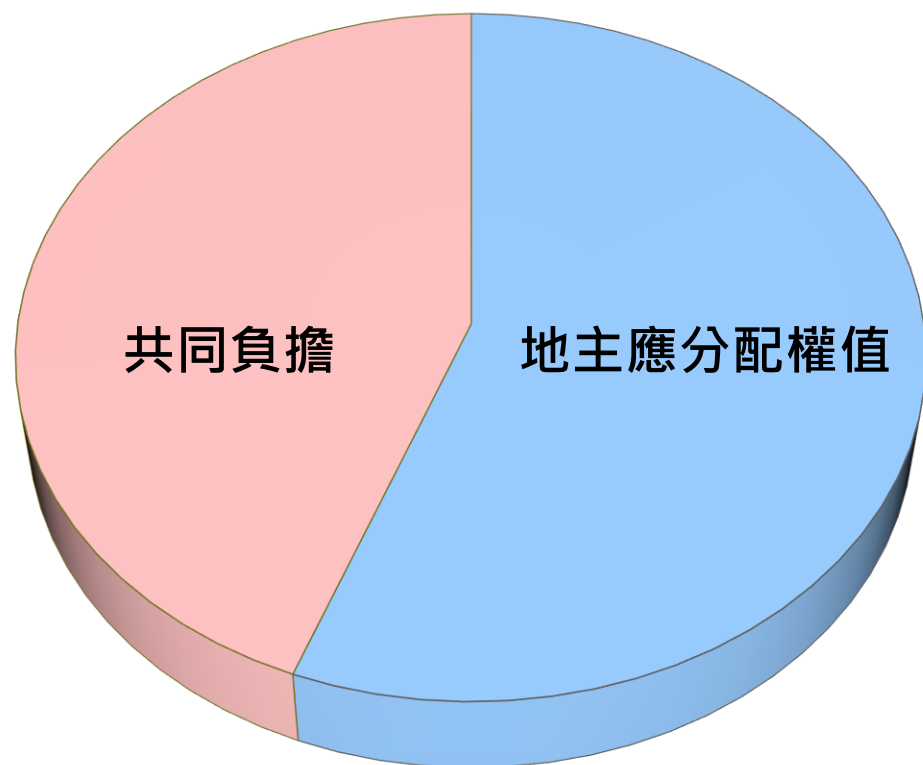
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
2,853,714,990元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率

1,714,002,683元 × 每人更新前權值比率

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1.中華不動產估價師聯合事務所

2.佳駒不動產估價師聯合事務所

3.葉美麗不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定中華不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



註：本案最小分配單元為10F-D戶及10F-E戶，最小分配價值為22,262,154元。

「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 175 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」

都市更新權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於臺北市士林區芝山段一小段 175 地號等 8 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項):

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人 **A君** 為臺北市士林區芝山段一小段 175 地號等 8 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__ 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：__ 筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

所有權人： **A君** 印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)： **A123456789** (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)： **臺北市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓**

聯絡電話： **(02) 2345-6789**

中 華 民 國 〇 年 〇 月 〇 日

權利變換意願調查表

表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 175 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 5 樓 A 戶，則單元編號請填寫「5F-A」)

5F-A 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 25 之車位，則車位編號請填寫「B2-25」)

B2-25 等，共 1 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 113 年 5 月 20 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達品嘉建設股份有限公司(台北市中山區南京東路三段 1 號 5 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 5 月 27 日(星期一)下午 2 時 30 分，地點為舊佳區民活動中心(臺北市士林區中山北路 5 段 773 之 1 號)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

更新後分配位置申請書

■ 填具右側所示更新後分配位置申請書

■ 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比率，如未填寫，將依每位合併受配人權值比率佔合併總權值比率，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 175 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 5F-B；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-26。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
5F-B	B2-26	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

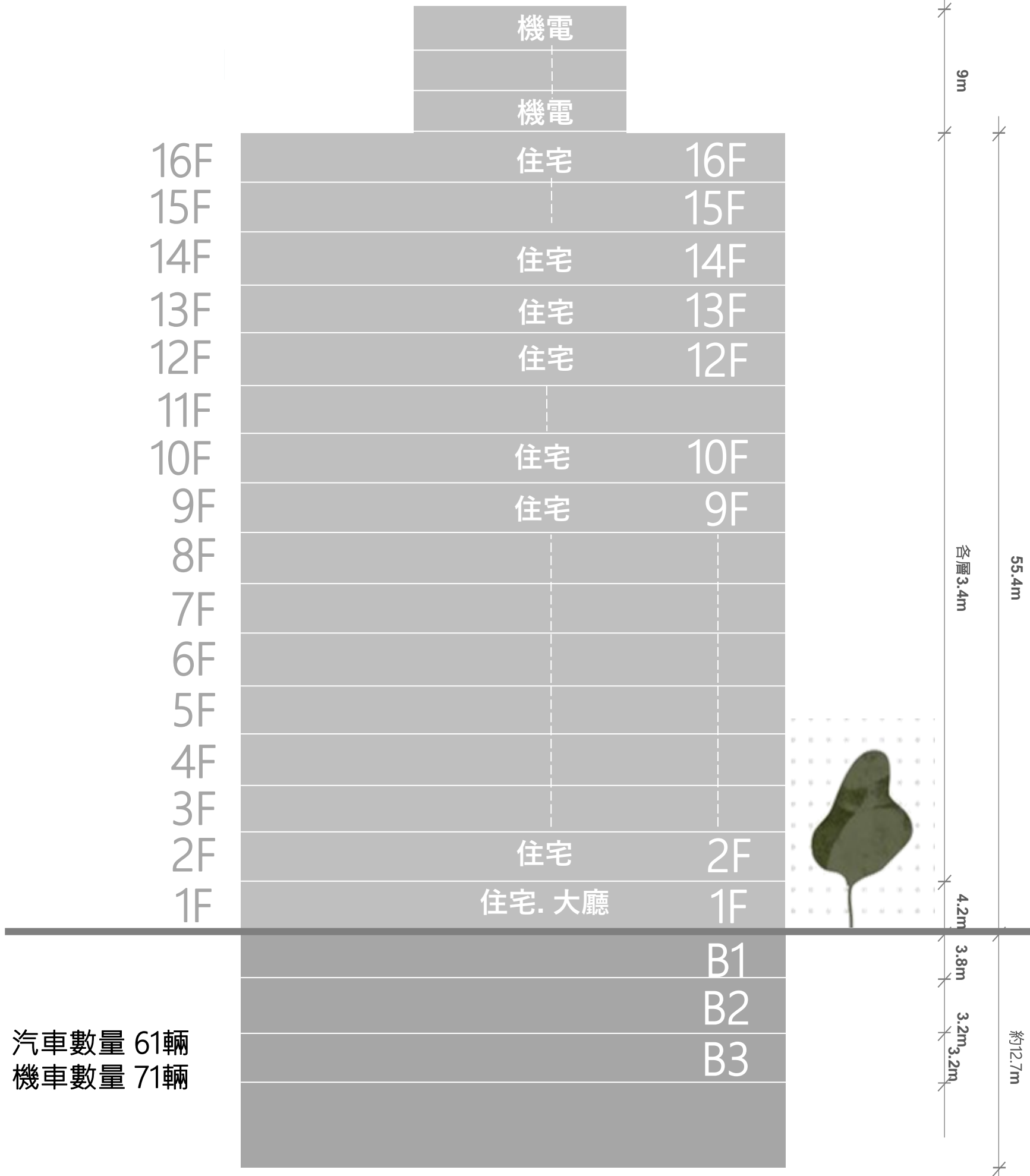
立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 <u>A君</u>	<u>A123456789</u>	<u>臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓</u>	<u>2277-5555</u>	
2 <u>B君</u>	<u>A123456780</u>	<u>臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓</u>	<u>2277-6666</u>	
3				

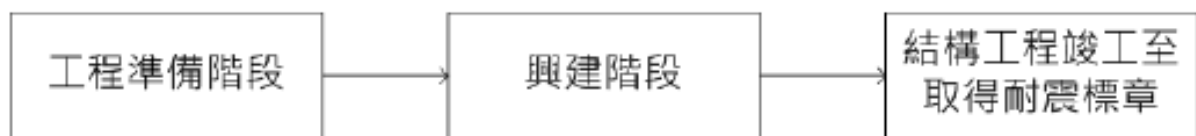
中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

建築設計

陳維翔建築師事務所

項目	內容
基地面積	1,661 m ²
土地使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	基準容積率：225 %
構造	RC
建築規模	地下3層；地上16層； 屋突3層
建築高度	總高度55.4 m (GL：0.3m 1F：4.2m 2-16F：各3.4m B1F：3.8m B2F~B3F：各3.2m)
戶數	多戶住宅(H2)：74戶 (1F：2戶 2~9F：5戶 10~12F：6戶 13~15F：4戶 16F：2戶)
停車數量	汽車61部；機車71部 (含無障礙停車位)
容積樓地板面積	5,605.36 m ²





由本公司已完成耐震標章案例可明顯知道耐震特別監督並不會影響工程進度，透過**計劃→執行→檢討**的過程，可以協助工程進行在確保工程品質的同時也可以讓工程進度如期達成。

(1) 工程準備階段應進行

1. 完成特別監督實施計劃

- a. 依據**承商施工計劃、分項計劃、品質計劃內容**，擬定**人力配置計劃、作業流程及管制時程**。
- b. 依據過往案例經驗，耐震標章設計察證會議時，委員會提出本案**個案特殊因素(配置、系統..等)**應配合特別監督過程納入工作內容，應詳列於特別監督實施計劃。

2. 審查承商與結構相關之整體施工計劃、品質計劃及檢討施工進度表。

3. 熟悉結構設計詳圖，並與設計單位釐清設計原意與特殊注意事項。

4. 完成**耐震標章施工書類審查**

5. 舉辦**特別監督說施工明會**(具體說明查核流程及標準)

(2) 興建階段為特別監督工作主要工作階段，計劃工作內容

1. 駐地進行耐震特別監督

2. 現場查勘

3. 進行結構工程材料品質進場檢驗及抽樣試驗

4. 審查承商提送相關資料(含計劃書及施工大樣圖)

5. 結構體施工品質監督及查驗(含週期性及連續性監督)，

6. 提供施工品質缺失改善通知及追蹤覆核缺失改善後狀況，並詳實記錄



- 7. 出席結構工程相關之工務協調會及進度檢討會議
- 8. 詳實記錄監督過程及內容，供耐震標章委員不定期不定時查證
- 9. 專案經理人與特別監督人定期進行監督成果檢討會議(改善監督狀況)
- 10. 每月提出結構工程『特別監督階段報告書』

(3) 結構工程竣工至取得耐震標章計劃工作內容

- 1. 提出『特別監督結案報告書』
- 2. 協助耐震標章察證委員進行施工品質了解與追蹤應辦事項
- 3. 彙整統計材料檢驗及施工品質監督查驗結果(並探討原因供後續工程參考)
- 4. 進行**耐震特別監督結案審查**
- 5. 取得**耐震標章**

工作團隊優勢

委託凱巨工程顧問有限公司為特別監督人的優點

- 1. 公司為具有豐富經驗房屋結構及相關結構工程設計之專業工程顧問公司，二十多年來累積了完整之規劃設計及施工經驗。
- 2. 近年來積極投入耐震特別監督工作，已完成**四個特別監督**個案有卓越之進展及成果。
- 3. 透過經驗案例事先舉辦**施工說明會**，明確說明查驗標準及要求，並有效協助現場施工滿足設計之需求。
- 4. **單一監督單位完成負責**(不是共同承攬)，並定期舉辦監督成果檢討會議，所有監督工作可以有效檢討並回饋改善不同案場之狀況。
- 5. 整體工作團隊從**計畫主持人、專案經理人、特別監督人、管理組及技術支援團隊**，皆有豐富的耐震特別監督的資歷。不需要磨合即可進入監督工作。
- 6. 擁有**結構設計單位與監督單位非相同公司**之監督經驗(全陽中和)，透過專業技術支援及有效溝通，順利完成特別監督工作並取得耐震標章。



綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下3樓，地上16層之集合住宅，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一) 銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2023 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum r_{si}=45.9$ 分(實際得分依標章審查結果)，本案因免評估生物多樣性指標，所以重新調整銀級距為 $41 \leq RS \leq 48$ ，分數位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表 1 EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：品嘉建設士林區芝山段一小段 179 等 8 筆(都更案)					
建物概要：地下 3 樓，地上 16 層					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD=_ BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2= 516.31 TCO2c=244.21	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.95 λc=0.28	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.20 EEVc=0.20	RS4 ₁ =10.00×【EEV】= 2.00			
	EAC=0.90 EACc=0.90	RS4 ₂ =13.80×(0.90-EAC)= 0.00			
	EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.40 ELc=0.90	RS4 ₃ =8.00×(0.90-EL)= 4.00			
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	熱水設備	RS44=			
	爐台設備	RS45=			
	地下停車場送排風機	RS46= 3.00			
	電梯	RS47= 2.00			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.80 CCO _{2c} =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 1.97		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=_____ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=66.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= 3.37			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.00 Wic=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 8.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	GI=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 3.56			
系統總得分 RS=∑RSi=45.9					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> </div>					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

智慧建築說明-銀級

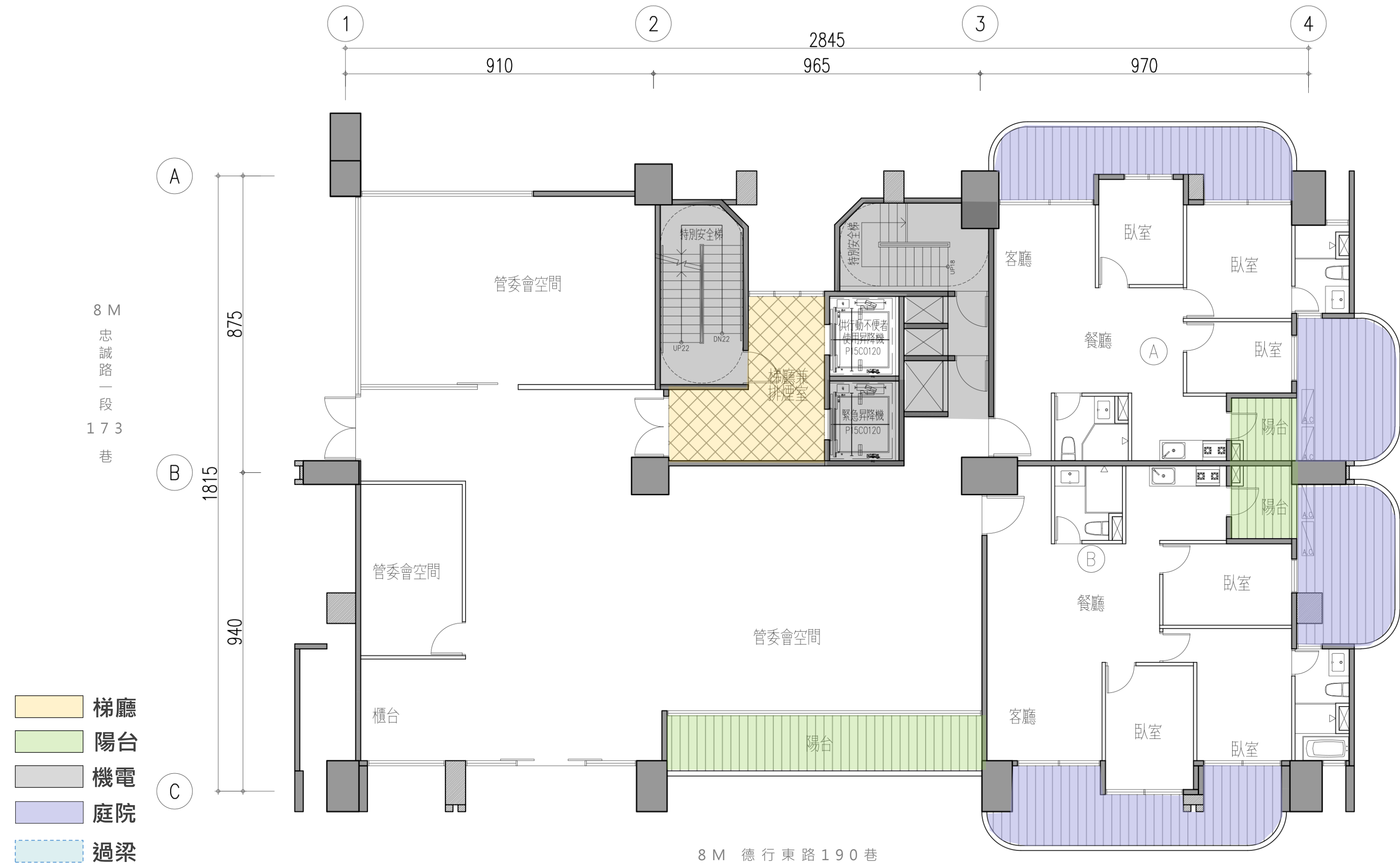
本案屬住宿類建築。其智慧建築之規畫設計將依使用空間、用途分別檢討與設計，使其符合預期之需求並提升其舒適度與使用者之滿意度。

本案將申請智慧建築銀級標章，故於智慧建築之6項評估指標中，檢討基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等6項指標，依「智慧建築評估手冊」(2024年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案符合所有基本規定之要求者，鼓勵項目總得分110分(實際得分依標章審查結果)，評定為銀級。

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input type="checkbox"/> 候選智慧建築證書						
建築物名稱	品嘉建設士林區芝山段一小段179等8筆 新建工程						
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級						
基本規定	<input type="checkbox"/> 符合			<input type="checkbox"/> 不符合			
鼓勵項目 自評結果	項目	基礎設施	維運管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	22	24	28	13	14	9
	合計總分	110					



1 層平面



- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 庭院
- 過梁



標準層平面 (2-8F)



8 M
忠誠路一段
173
巷

- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 露台
- 過梁

8 M 德行東路190巷



9F 平面



- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 露台
- 過梁

轉管

8 M 德行東路 190 巷



10~12F平面圖



- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 露台
- 過梁



13F平面圖



14F/15F平面圖



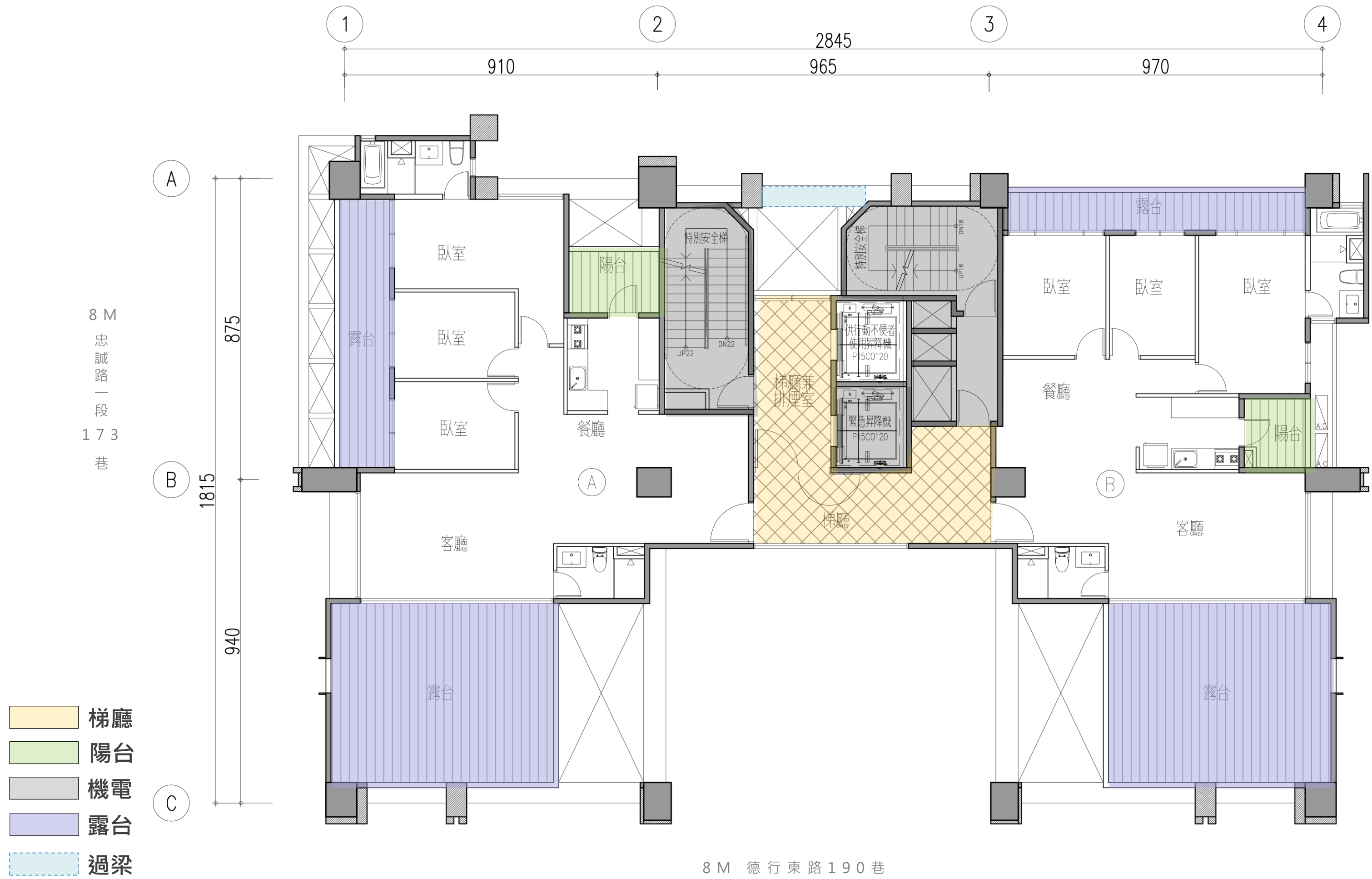
8 M 忠誠路一段 173 巷

8 M 德行東路190巷

- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 露台
- 過梁



16F平面圖

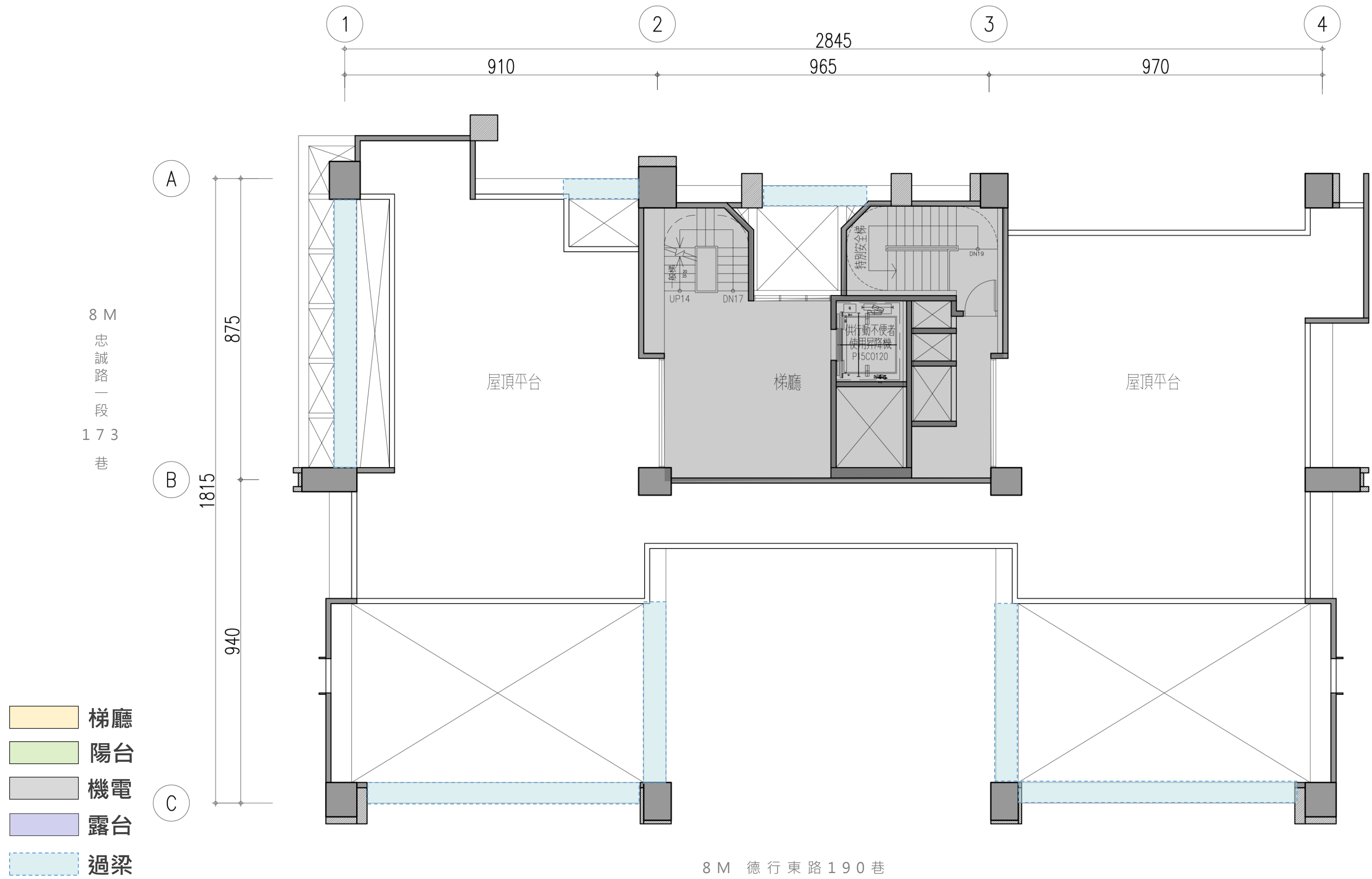


8 M 忠誠路一段 173 巷

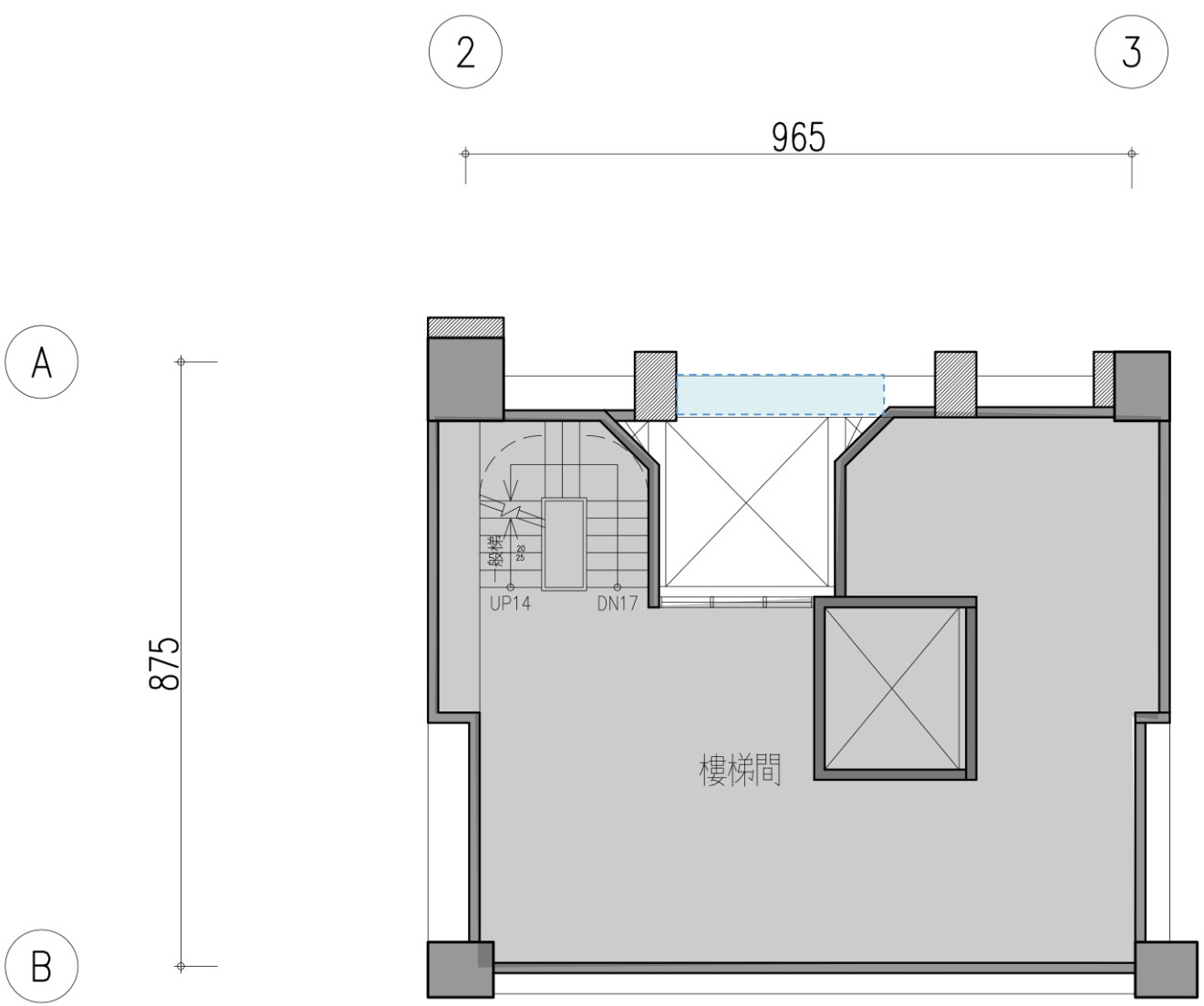
8 M 德行東路190巷



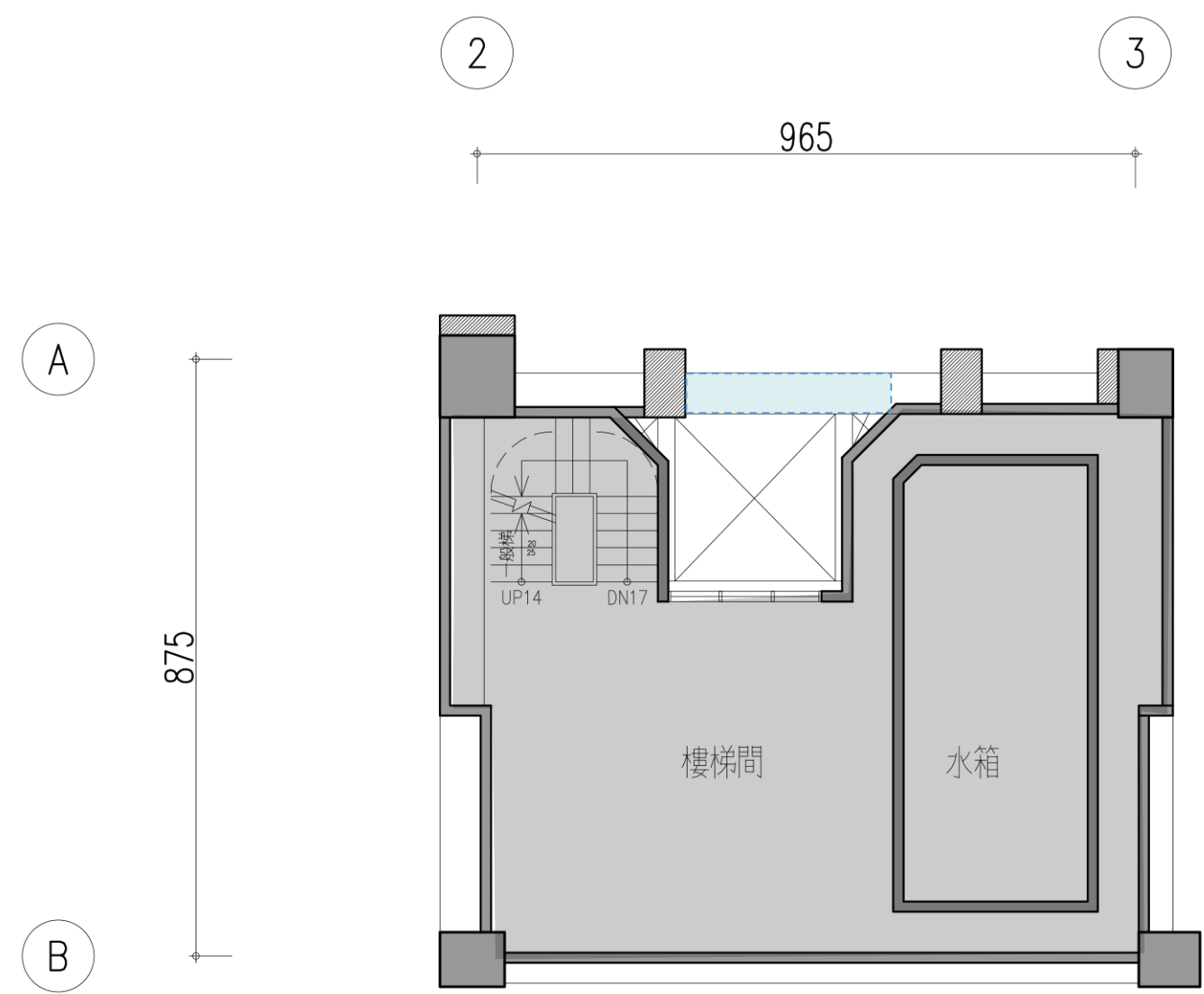
屋突1F平面圖



屋突 2F/3F 平面圖



屋突 2F



屋突 3F

- 梯廳
- 陽台
- 機電
- 露台
- 過梁



一層平面圖

人車動線設計說明

8M

忠誠路一段

173

巷

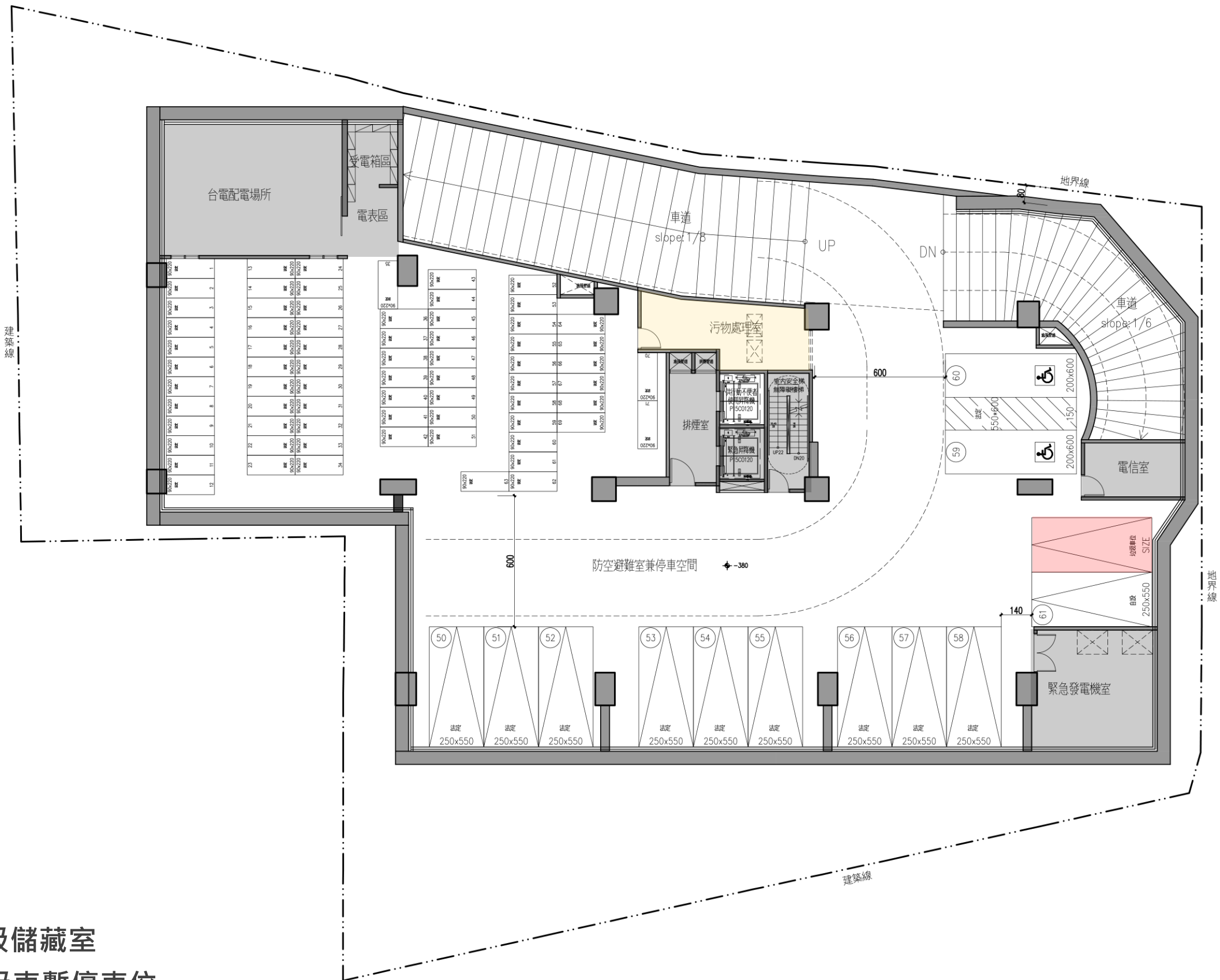


- ▶ 汽機車出入口
- ▶ 住宅主要入口
- ▶ 住宅次要入口



地下一層平面圖

8 M 忠誠路一段 173 巷



- 垃圾儲藏室
- 垃圾車暫停車位
- 機電

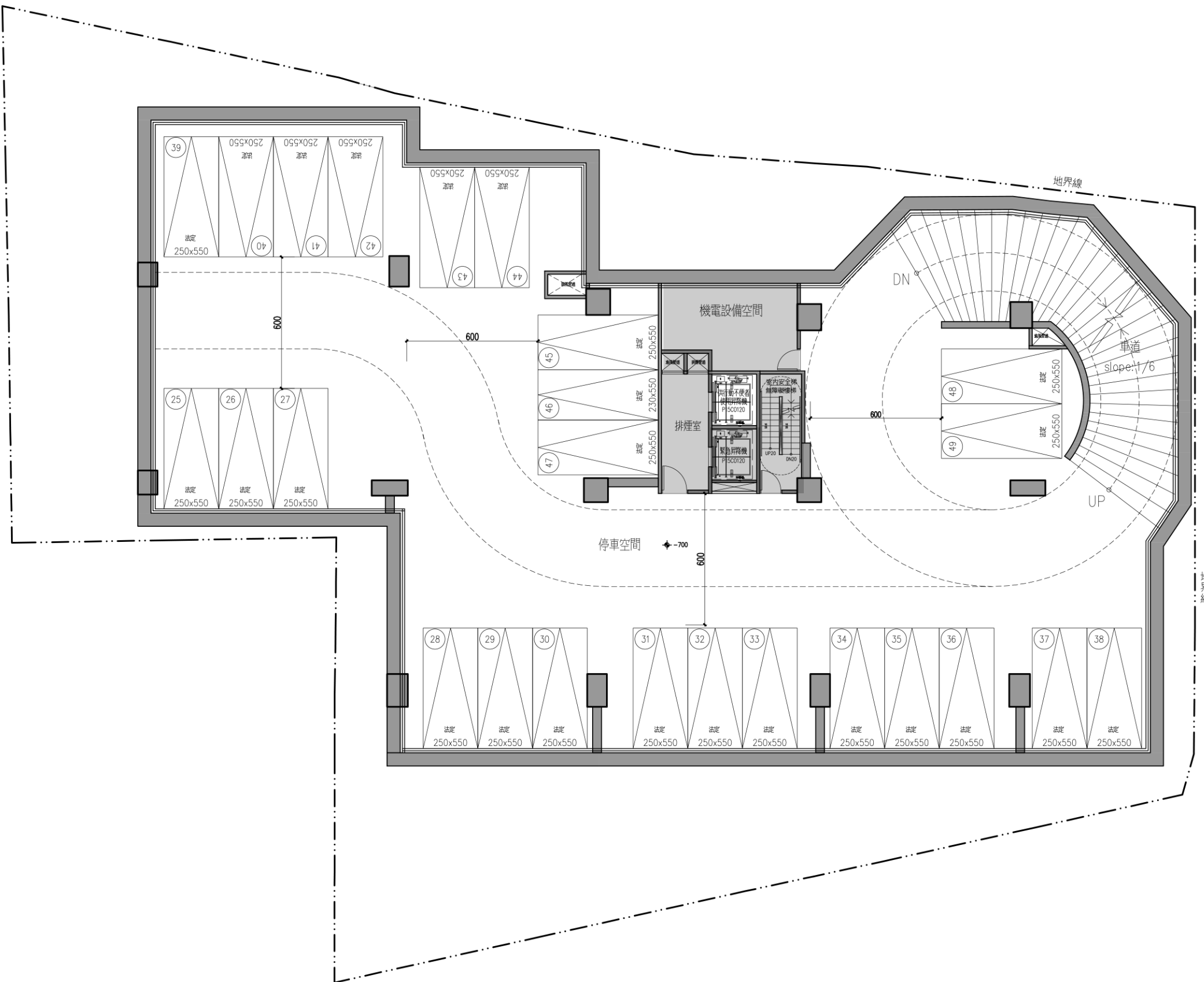
機車停車：71輛
 汽車停車：13輛 (總計:61輛)

8 M 德行東路190巷



地下二層平面圖

8 M
忠誠路一段
173
巷



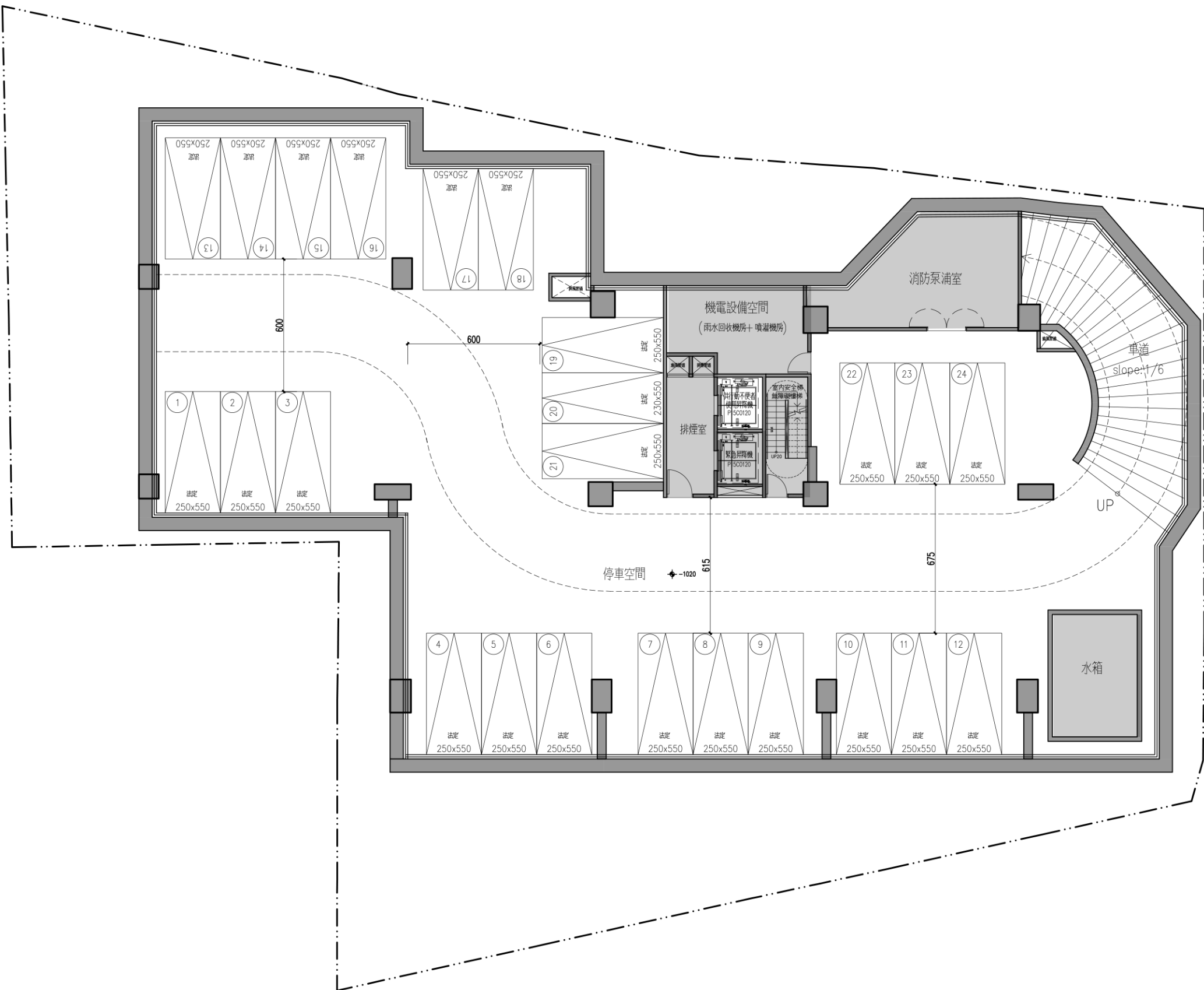
8 M 德行東路 190 巷

機電
汽車停車：25輛



地下三層平面圖

8 M
忠誠路一段
173
巷

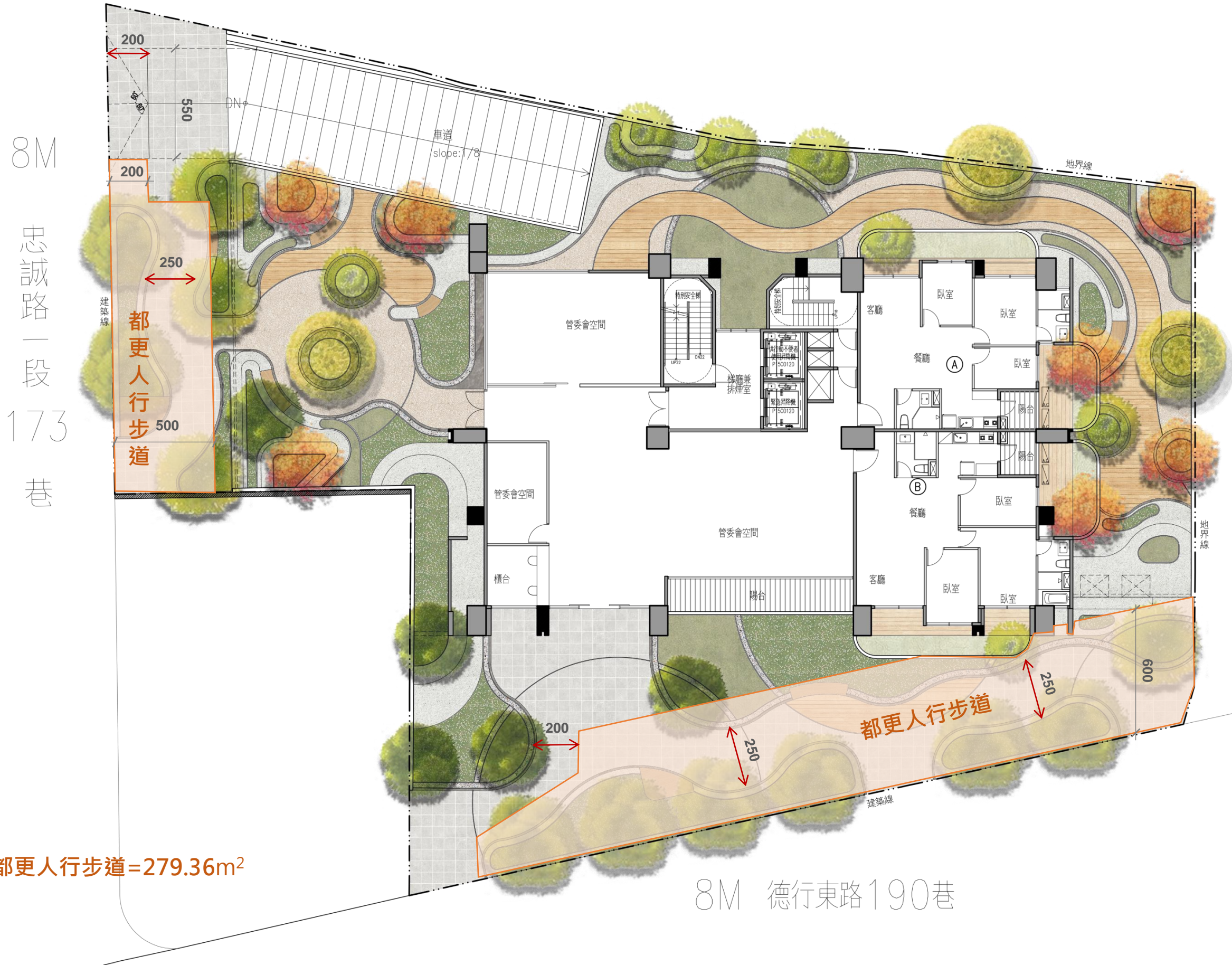


8 M 德行東路190巷

機電
汽車停車：24輛

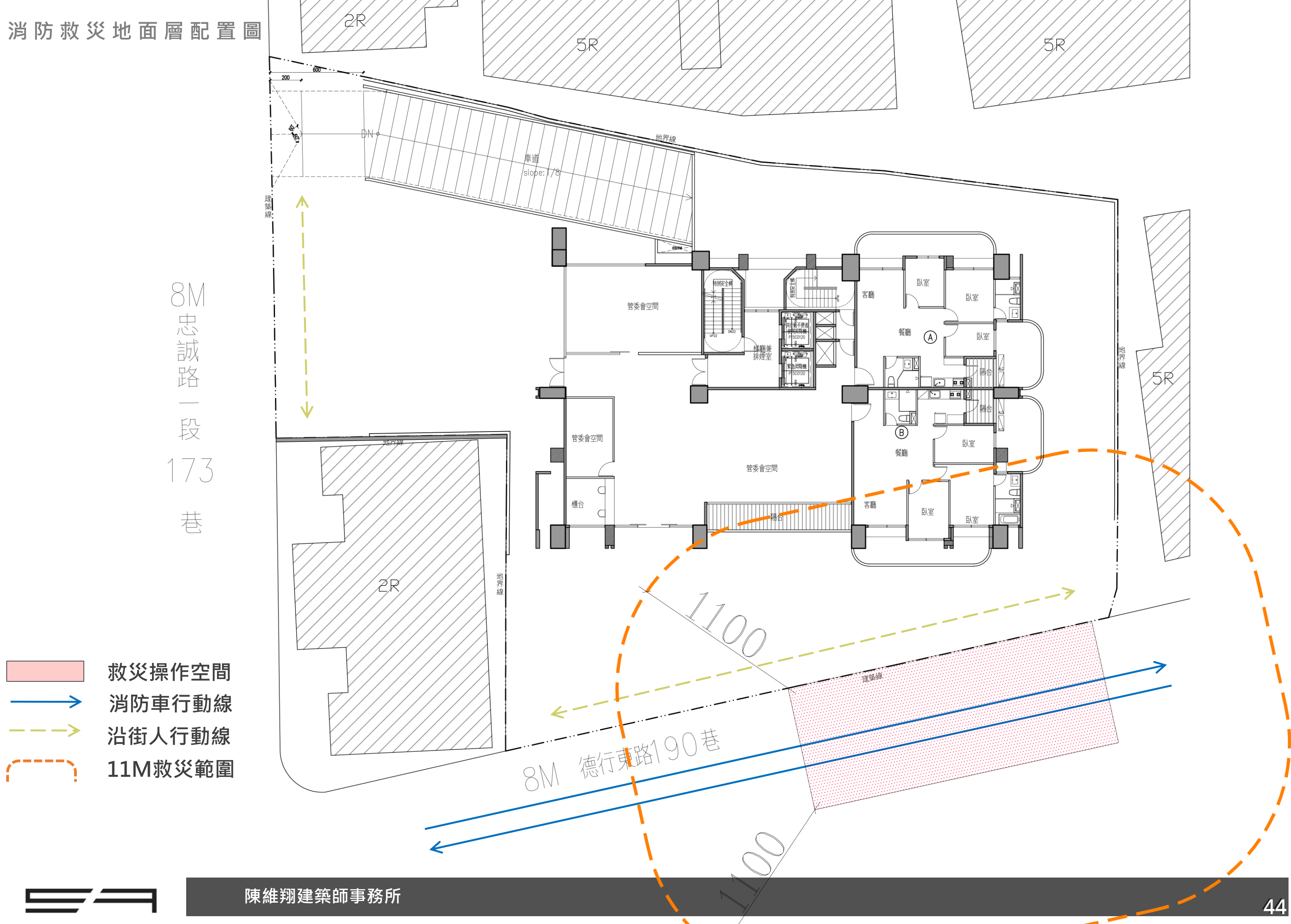


人行步道範圍說明圖



都更人行步道=279.36m²

消防救災地面層配置圖



- 救災操作空間
- 消防車行動線
- 沿街人行動線
- 11M救災範圍



景觀配置圖

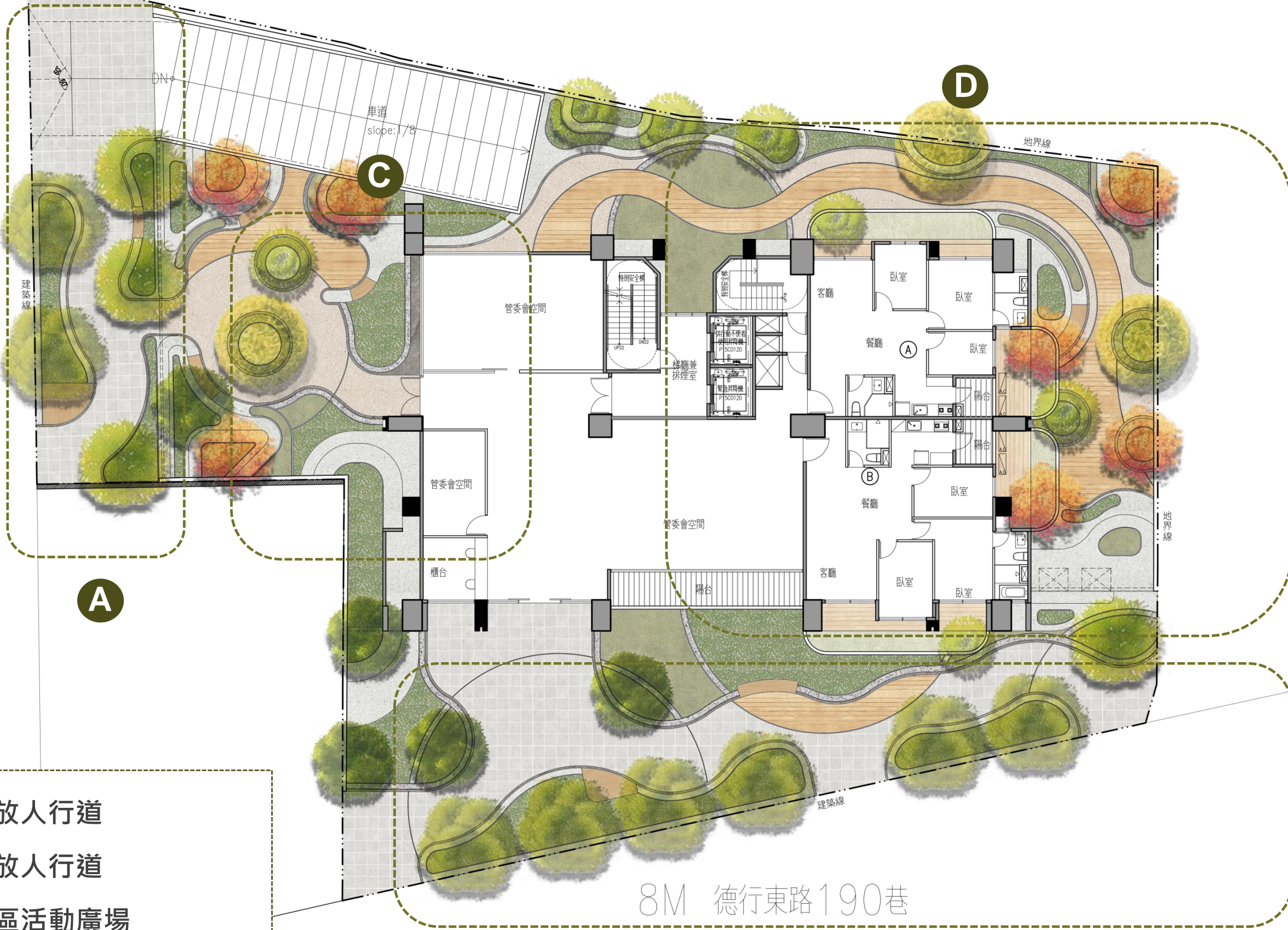
開放空間及景觀設計說明

8M

忠誠路一段

173

巷



- A** 開放人行道
- B** 開放人行道
- C** 社區活動廣場
- D** 社區綠意庭院

8M 德行東路190巷



開放人行道



社區出入口

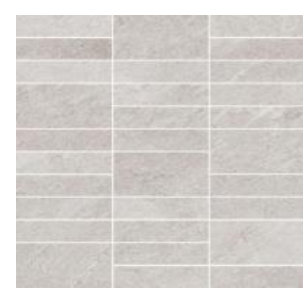


鋪面材料

8M
忠誠路一段
173
巷



A 戶外仿石磚



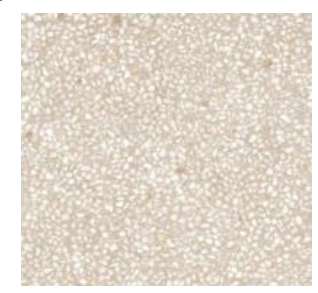
B 戶外木紋磚



C 實木



D 抿石子



E 人造石



樹種規劃

8M
忠誠路一段
173
巷



A 樟樹



B 檫木



C 烏心石



D 黃連木



E 小葉欖仁



F 光臘樹

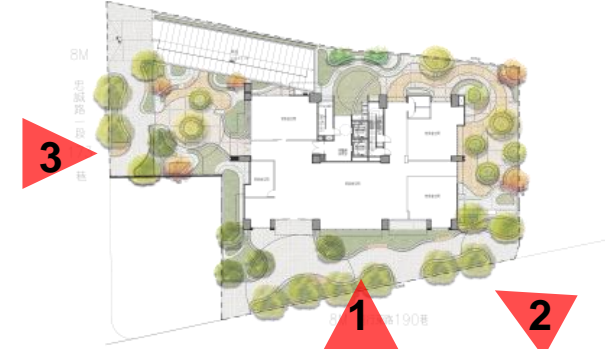


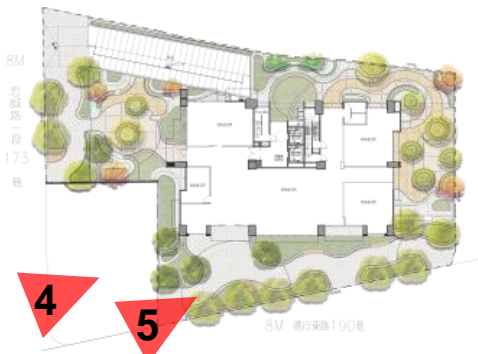
G 楓香



H 台灣石楠







更新前後估價說明

中華不動產估價師聯合事務所

更新前不動產價值 - 估價條件

- 1.價格日期：民國113年02月29日。
- 2.更新單元內各筆土地依價格日期當時產權狀態及「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」原則，重新劃分成各宗土地，宗地劃分結果如下：

坵塊	地號	使用分區	土地面積 (m ²)	說明
1	175、176	住三	442.00	同使用執照
2	177	住三	82.00	同一所有權人
3	178	住三	71.00	同一所有權人
4	179、180	住三	726.00	同使用執照
5	182、183	住三	340.00	同一所有權人
合計			1,661.00	

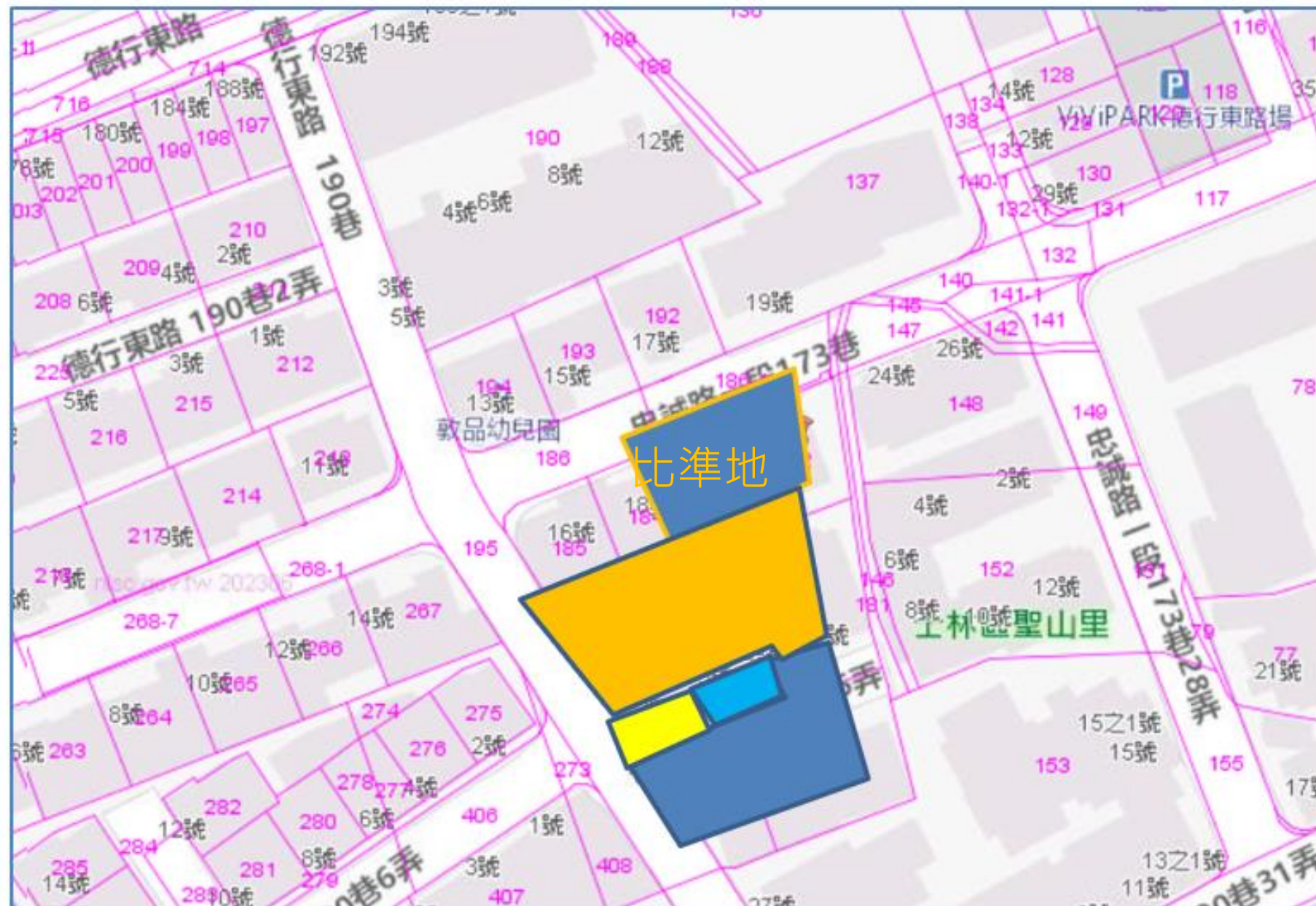
更新前不動產價值 - 估價條件

3.更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟因更新單元範圍內部分土地有「都市危險及性能專屬獎勵」，更新前土地權利價值須將上述容積獎勵納入更新前權利價值評估，但須考量各土地所有權人間之公平，進行相關容積計算，計算如下表。

坵塊	地號	使用分區	土地面積 (m ²)	法定容積率 (%)	法定容積率樓地板面積 (m ²)	原容積大於法定容積 (m ²)	耐震未達標準 (m ²)	促進都市更新 (四五樓公寓) (m ²)	都更獎勵容積樓地板 (m ²)合計 (專屬)	加計專屬獎勵之容積率	都更獎勵容積樓地板 (m ²)(共享)	折減後專屬獎勵 (%)	折減後專屬獎勵 (m ²)	法定容積加計折減後容積獎勵 (m ²)	折減後容積率 (%)
1	175、176	住三	442	225%	994.50	94.23	75.38	18.85	188.46	267.64%	1,312.51	14.02%	139.43	1,133.93	256.55%
2	177	住三	82	225%	184.50	--	--	--	--	225%		--	--	184.50	225%
3	178	住三	71	225%	159.75	--	--	--	--	225%		--	--	159.75	225%
4	179、180	住三	726	225%	1,633.50	154.78	123.82	30.95	309.55	267.64%		14.02%	229.02	1,862.52	256.55%
5	182、183	住三	340	225%	765.00	--	57.99	--	57.99	242.06%		5.61%	42.92	807.92	237.62%
合計			1,661.00			249.01	257.19	49.80	556.00		1,312.51 (35.12%)			4148.61	249.77%

更新前不動產價值 - 估價條件

4. 合併前各宗土地價值評估過程，考量比準地代表性及開發效益，選定以182、183地號2筆土地(折減後容積率237.62%)作為合併前比準地，各宗地合併前土地價值則依比準地與各宗土地坵塊個別條件差異進行調整，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。



更新前不動產價值 - 估價條件

5. 本次勘估標的182、183地號地上有10735、10734建號坐落，其建號與其坐落地號屬房地不同人之情形，故依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，以一定期間收益法且無支付地租進行10735、10734建物使用權價值評估暨分算房地不同人之權利價值。
6. 本案勘估標的10735、10734建號之構造加強磚造屋齡為46.8年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，加強磚造之住宅用建物耐用年數為35年，故勘估標的已超過建物耐用年數。依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則，本次經濟耐用年數調整為可再收益年數以20年計算。

更新前不動產價值 - 評估過程

選定及評估比準地

以比較法及土地開發分析法評估土地價值
(合併前比準地及合併後整宗土地)

以比準地評估價格為基礎與各宗土地個別條件差異進行調整
(考量因素如土地面積、臨路情形、面寬、深度.....等)

合併前各筆土地權利價值及權利價值比例計算

以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格

將權利變換關係人價值整理計算，並核算權利價值比例

本次評估結果

比準地：185萬/坪

合併後整宗土地：210萬/坪

整宗土地總價1,055,150,250元

更新前不動產價值 - 評估結果

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值 來源及地號	更新前土地 權利價值(元)	更新前土地 權利價值合計(元)	更新前土地 權利價值比例(%)
1	吳信雄	182	104,063,552	191,274,630	18.1277%
		183	87,211,078		
2	吳孟聰	182	7,824,775	7,824,775	0.7416%
3	吳柏翰	183	6,533,197	6,533,197	0.6192%
4	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:林勝美)	175、176	29,732,709	29,732,709	2.8179%
5	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:陳進誠)	175、176	23,831,852	23,831,852	2.2586%
6	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:夏明華)	175、176	23,603,431	23,603,431	2.2370%
7	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:何陳水秀)	175、176	24,555,181	24,555,181	2.3272%
8	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:宋英傑)	175、176	13,583,403	13,583,403	1.2873%
9	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:宋英華)	175、176	13,583,403	13,583,403	1.2873%
10	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:黃秋月)	175、176	21,691,051	21,691,051	2.0557%
11	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:鄭麗娟)	175、176	21,479,086	21,479,086	2.0356%
12	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:張孟辰)	175、176	22,326,946	22,326,946	2.1160%
13	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:支樹溪)	175、176	27,689,892	27,689,892	2.6243%
14	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:陳元誠)	175、176	22,151,915	22,151,915	2.0994%
15	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:楊美齡)	175、176	21,937,540	21,937,540	2.0791%
16	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:蔡友頌)	175、176	22,830,763	22,830,763	2.1637%
17	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:郭士鈞)	179、180	17,665,130	17,665,130	1.6742%
18	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:郭慶同)	179、180	17,665,130	17,665,130	1.6742%
19	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:廖秀恩)	179、180	28,318,492	28,318,492	2.6838%
20	黃記錫	179、180	28,047,069	28,047,069	2.6581%

更新前不動產價值 - 評估結果

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值 來源及地號	更新前土地 權利價值(元)	更新前土地 權利價值合計(元)	更新前土地 權利價值比例(%)
21	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:黃一德)	179、180	29,178,000	29,178,000	2.7653%
22	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:彭富美)	179、180	33,174,143	33,174,143	3.1440%
23	蔡紫晴	179、180	27,720,941	27,720,941	2.6272%
24	郭婷文	179、180	27,452,674	27,452,674	2.6018%
25	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:陳惠瑤)	179、180	28,570,454	28,570,454	2.7077%
26	賴秀蘭	179、180	34,651,176	34,651,176	3.2840%
27	游淑齡	179、180	27,720,941	27,720,941	2.6272%
28	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:黃義翔)	179、180	27,452,674	27,452,674	2.6018%
29	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:陳豐信)	179、180	28,570,454	28,570,454	2.7077%
30	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:胡語嫻)	179、180	35,330,261	35,330,261	3.3484%
31	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:郭麗雪)	179、180	28,318,492	28,318,492	2.6838%
32	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:劉曉真)	179、180	28,047,069	28,047,069	2.6581%
33	安信建築經理股份有限公司(信託財產;委託人:蘇韶華)	179、180	29,178,000	29,178,000	2.7653%
34	沈漢平	177	11,058,065	11,058,065	1.0480%
35	虞恩嗣	177	11,058,065	11,058,065	1.0480%
36	虞恩海	177	11,058,065	11,058,065	1.0480%
37	虞曉蓮	177	11,058,065	11,058,065	1.0480%
38	員林市(管理者:彰化縣員林市公所)	178	39,227,116	39,227,116	3.7177%
總計				1,055,150,250	100.0000%

更新後不動產價值 - 估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 評估更新後各戶價格選定9F-C作為比準戶，地下層平面車位選定地下二層坡道平面大車位作為比準車位。

更新後不動產價值 - 更新後產品說明

產品型態：住宅大樓

建築樓層：地上十六層、地下三層

建築結構：鋼筋混凝土造(RC)

更新單元：74戶

停車位：59位

更新後不動產價值 - 評估流程

選定比準單元



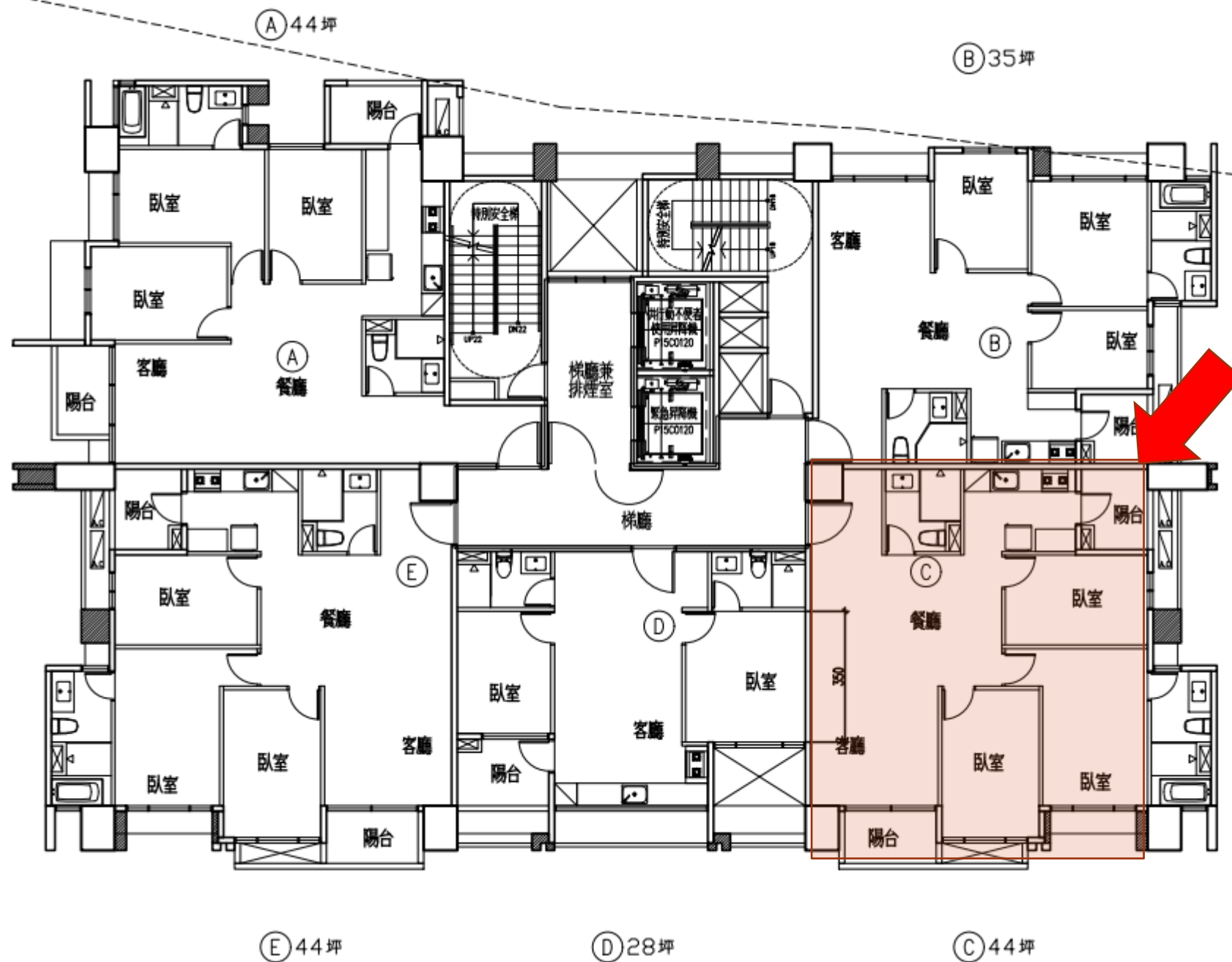
```
graph TD; A[選定比準單元] --> B[評估比準戶/比準單元單價]; B --> C[分析各戶個別條件]; C --> D[評估各戶價值];
```

評估比準戶/比準單元單價

分析各戶個別條件

評估各戶價值

更新後不動產價值 - 比準單元條件及單價



比準單元

樓層：第9層。

面積：44.68坪。

單價：96.6萬元/坪。

更新前後不動產估價結論

更新前	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,850,000	190,272,500	2,100,000	1,055,150,250
更新後	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後 總權利價值 (元)
	1,297,681	969,350	3,074,576	2,853,714,990

簡報結束