

擬訂臺北市中正區河堤段四小段173地號等 41筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及

土地資源發展協會

游素秋建築師事務所

王承熹建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司


估價單位：鴻創不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 110 年 9 月 10 日

壹、	簽到	14 : 30 ~ 14 : 40
貳、	會議開始	14 : 40
參、	主席致詞	14 : 40 ~ 14 : 45
肆、	擬訂事業計畫及權利變換 計畫說明	14 : 45 ~ 15 : 20
伍、	學者專家及居民代表致詞	15 : 20 ~ 15 : 40
陸、	詢問與答覆	15 : 40 ~ 16 : 00
柒、	散會	16 : 00



議程




- 臺北市都市更新處
- 臺北市中正區板溪里 黃國輝里長
- 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎理事
- 富鉅鼎建設股份有限公司
- 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 游素秋建築師事務所
- 王承熹建築師事務所
- 鴻創不動產估價師事務所
- 宏大不動產估價師聯合事務所
- 友宏不動產估價師聯合事務所

一.辦理緣起


二.事業計畫內容

三.建築規劃設計說明

四.權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



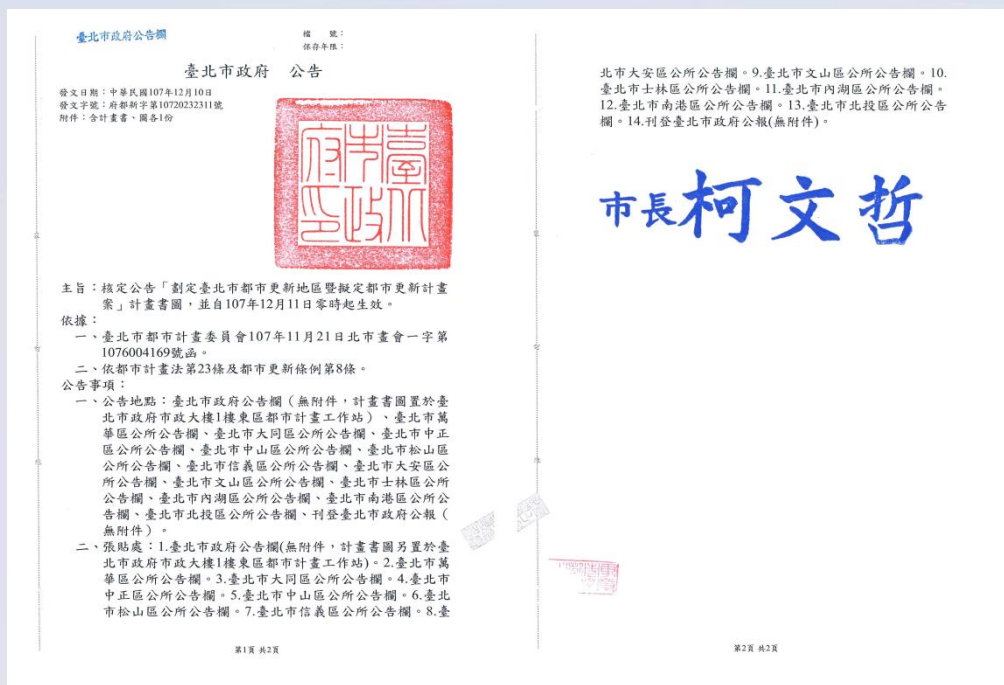
辦 理 緣 起



■ 本更新單元位於 107年12月10日 公告實施「劃定臺北市85處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」劃定之「中正-7 捷運古亭站暨和平西路南側更新地區」內。

■ 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

■ 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。





■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(110.08.25~110.08.27)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於110年8月27日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<http://www.fujiuding.com/>



事業計畫內容



■ 實施者

富鉅鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

游素秋建築師事務所(負責人：游素秋)

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段108號9樓

電話：(02)2747-7776

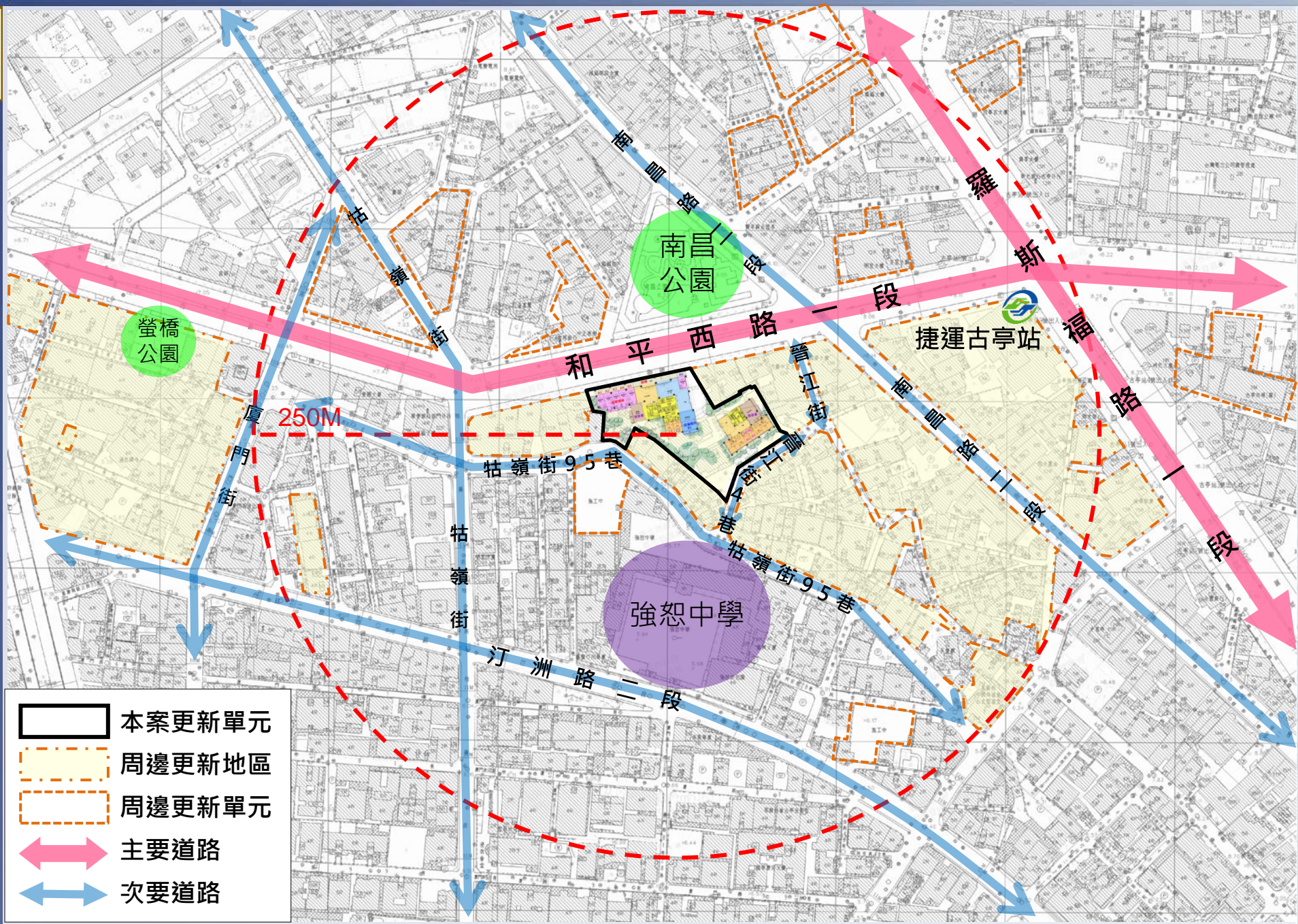
王承熹建築師事務所(負責人：王承熹)

聯絡地址：新北市深坑區北深路三段270巷16號8樓之6

電話：(02)2662-5810



更新單元周邊區位關係



- 本案更新單元
- 周邊更新地區
- 周邊更新單元
- 主要道路
- 次要道路



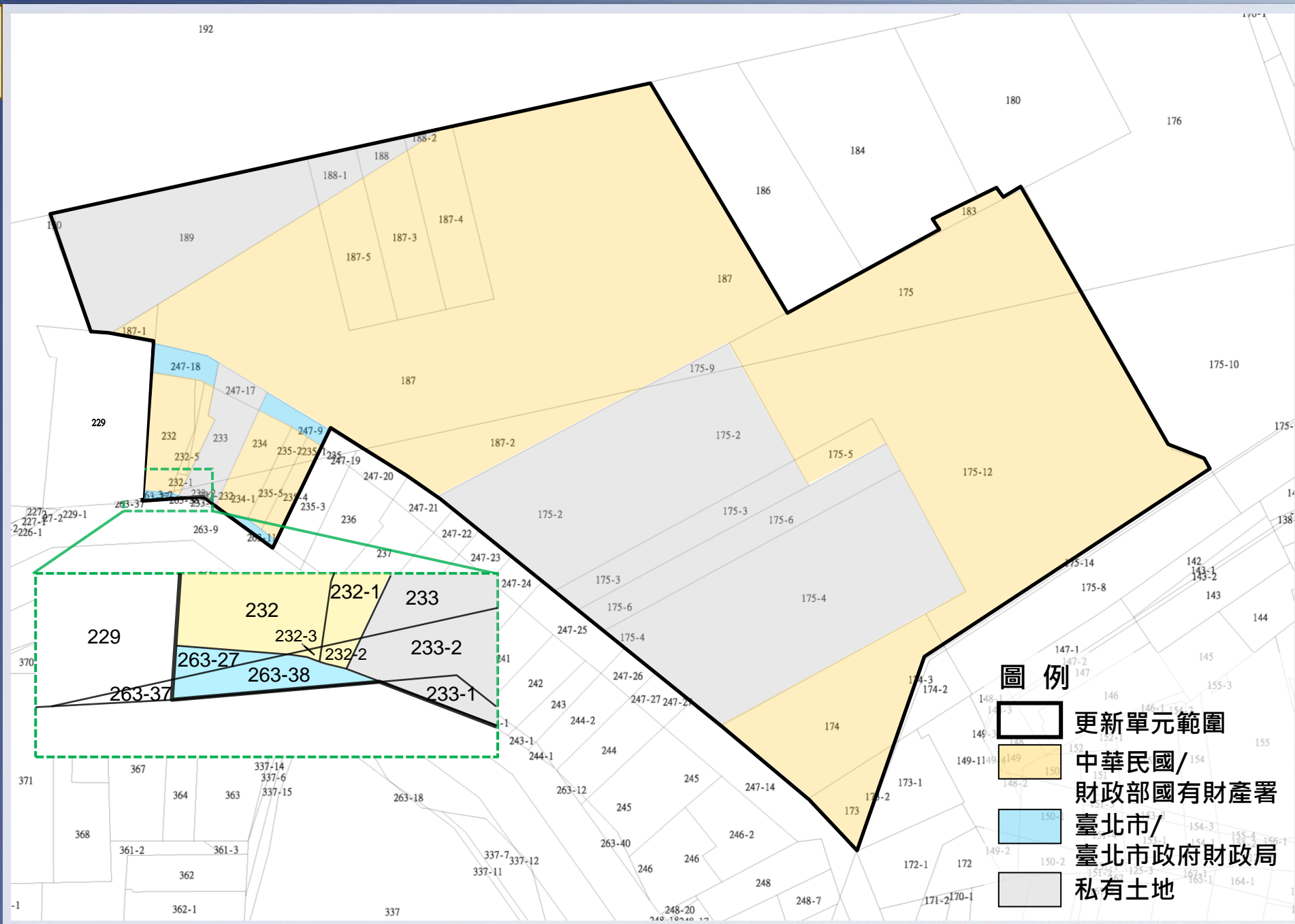
更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段四小段173、174、175、175-2、175-3、175-4、175-5、175-6、175-9、175-12、183、187、187-1、187-2、187-3、187-4、187-5、188、188-1、188-2、189、190、232、232-1、232-2、232-3、232-5、233、233-2、234、234-1、235-1、235-2、235-4、235-5、247-9(部分)、247-17、247-18、263-11(部分)、263-27及263-38地號等41筆土地，土地總面積4,346.54m²(1,314.83坪)。

其中173、174、175、175-5、175-12、183、187、187-1、187-2、187-3、187-4、187-5、232、232-1、232-2、232-3、232-5、234、234-1、235-1、235-2、235-4及235-5地號等23筆土地為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署；247-9(部分)、247-17、247-18、263-11(部分)、263-27及263-38地號等6筆土地為臺北市所有，管理單位為臺北市政府財政局，其餘均為私有。

土地權屬/管理機關		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	2,931.00	67.43%	1	3.03%
	臺北市/臺北市政府財政局	39.34	0.91%	1	3.03%
私有土地		1,376.20	31.66%	20	93.94%
合計		4,346.54	100.00%	22	100.00%

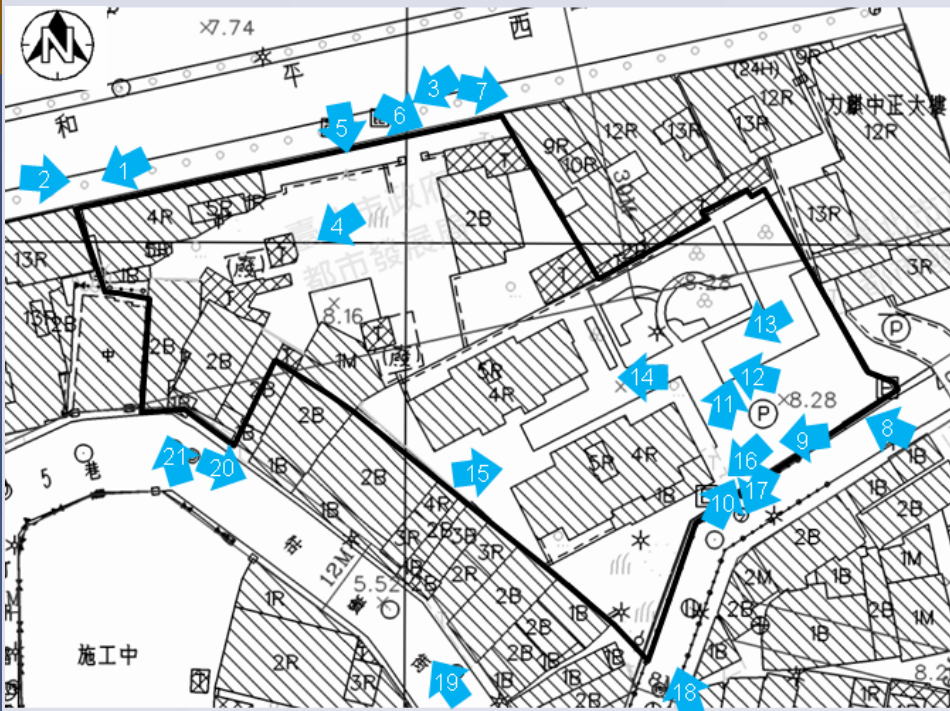




更新單元範圍、面積及權屬





更新單元範圍現況照片



 更新單元範圍  拍攝角度



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	33	4,346.54	30	2,987.62
公有(a)	2	2,970.34	1	343.49
私有(b=A-a)	31	1,376.20	29	2,644.13
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	31	1,376.20	29	2,644.13
法定同意比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
本案目前同意比例	77.42%	78.41%	75.86%	76.03%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。



■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主空間需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設騎樓或無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

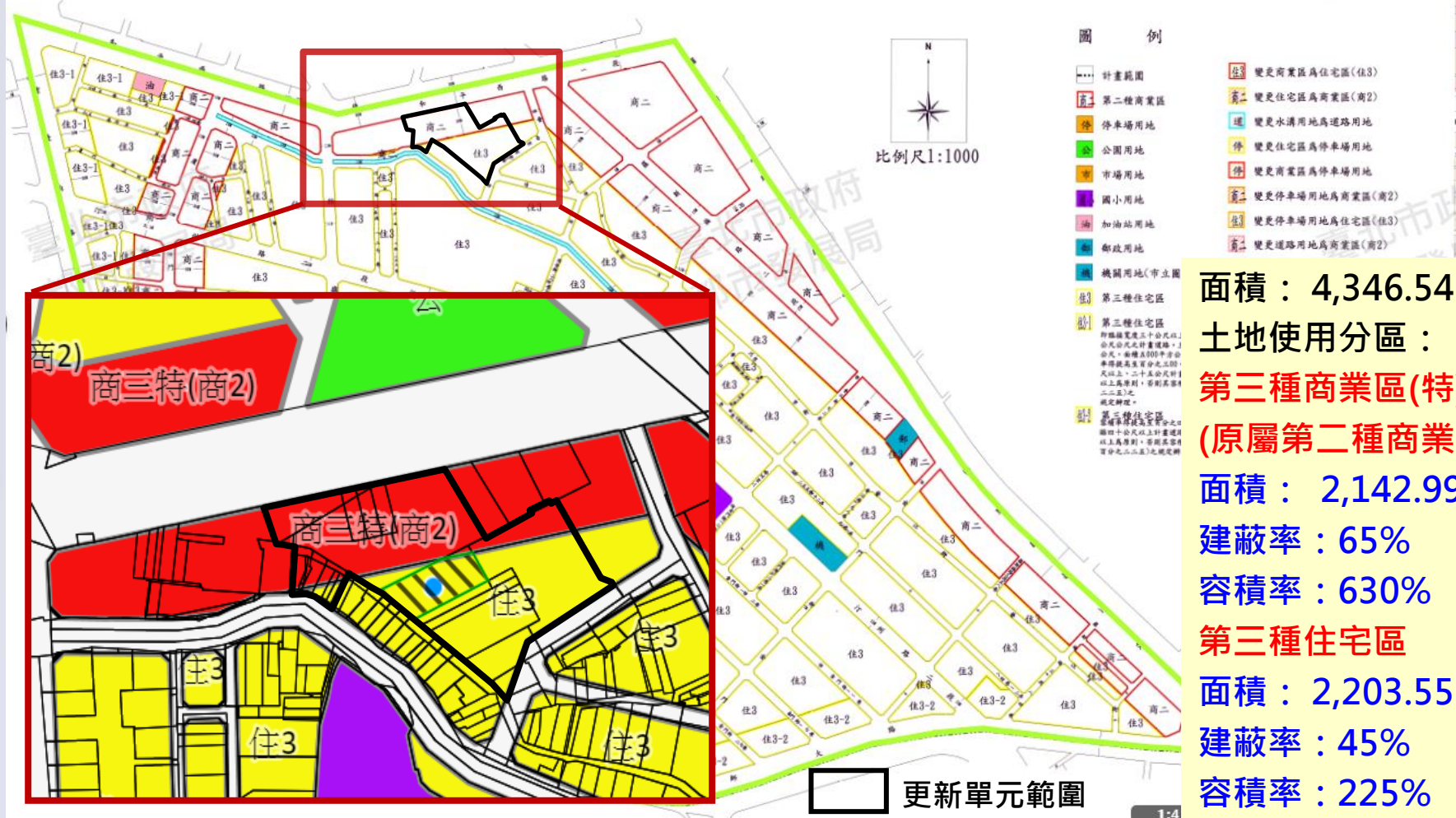
■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案

修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案 74.12.11府工二字第57378號



面積：4,346.54 m²
 土地使用分區：
第三種商業區(特)
 (原屬第二種商業區)
 面積：2,142.99 m²
 建蔽率：65%
 容積率：630%
第三種住宅區
 面積：2,203.55 m²
 建蔽率：45%
 容積率：225%



申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目(法定容積：18,458.82 m ²)			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 法內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	274.18	1.49%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	1,107.53	6.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(取得耐震設計標章)	1,845.88	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	1,845.88	10.00%	
	第十五條	完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者	1,642.84	8.90%	
	第十七條	為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要之獎勵容積	343.49	1.86%	
	小計			7,059.80	38.25%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	562.81	3.05%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	553.76	3.00%
	新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵。	184.59	1.00%	
	四、五層樓合法建物	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。(四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%)	68.54	0.37%	
	小計			1,369.71	7.42%
容積獎勵合計			8,429.50	45.67%	
容積獎勵之上限值			9,229.41	50.00%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府108年12月19日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- (1) 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- (2) 實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之10%為原則。
- (3) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4) 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- (5) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本案都市更新事業之相關辦理費用由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，租金水準以店面[2,500元/坪](#)、住宅[1,000元/坪](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。



■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ▶ 依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條第1項規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積。
- ▶ 另依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第5條第1項規定，實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第17條第1項規定，就處理占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前，檢具與占有他人土地之舊違章建築戶協議書予本府，證明舊違章建築戶業經其妥善處理。舊違章建築戶之認定，以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。
- ▶ 本更新單元內占有他人土地之舊有違章建築戶共計5戶，門牌初編日期均於民國77年8月1日前編定，符合臺北市舊違章建築物之認定。
- ▶ 實施者擬以現地安置或現金補償等方式，補償與安置基地內占有他人土地舊違章建築戶。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	4,263,621,309
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		184,863,342
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		166,097,177
陸、稅捐(H)		155,068,061
柒、管理費用(I)		1,256,414,069
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		6,026,063,958
預估共同負擔比例		48.90%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



實施進度

工作項目		110年		112年						116年						117年						
		10月	11月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
1	申請事業及權利變換計畫報核																					
2	事業及權利變換計畫核定公告																					
3	申請拆除及建造執照																					
4	改良物殘餘價值補償																					
5	申請更新期間稅捐減免																					
6	土地補償發放作業																					
7	地上物騰空拆除																					
8	工程施工																					
9	申請使用執照																					
10	送水送電																					
11	申請測量																					
12	釐正圖冊																					
13	接管																					
14	計算及找補差額價金																					
15	產權登記																					
16	申請更新後稅捐減免																					
17	更新成果備查																					

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明

面積表

- 使用分區:商二(商三特).住3
- 基地面積: $2142.99\text{m}^2 + 2203.55\text{m}^2 = 4346.54\text{m}^2$
(1314.83坪)
- 法定建蔽率: 65%及45%
- 法定容積率: 630%及225%
- 實設建蔽率: 45.80%
- 實設容積率: 618.61%

- 基地面積: 4346.54m^2 (1314.83坪)
- 都更獎勵: 45.67%
- 總樓地板面積: 47934.46m^2 (14500.17坪)不含陽台
- 建築規模: 地上24層, 地下四層, 二幢三棟
- 建築構造: 鋼骨造(SC)
- A幢(A-1棟): 1層:一般零售業及一般事務所
2層:一般零售業及一般事務所
3至24層:一般事務所
- A幢(A-2棟): 1層:一般零售業
2層:一般零售業
24層:集合住宅
- B幢(B棟): 1層:集合住宅
2至24層:集合住宅
- 設計戶數:199戶
- 設計停車位:263輛(一戶一車).機車292輛



消防救災空間檢討平面圖



富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

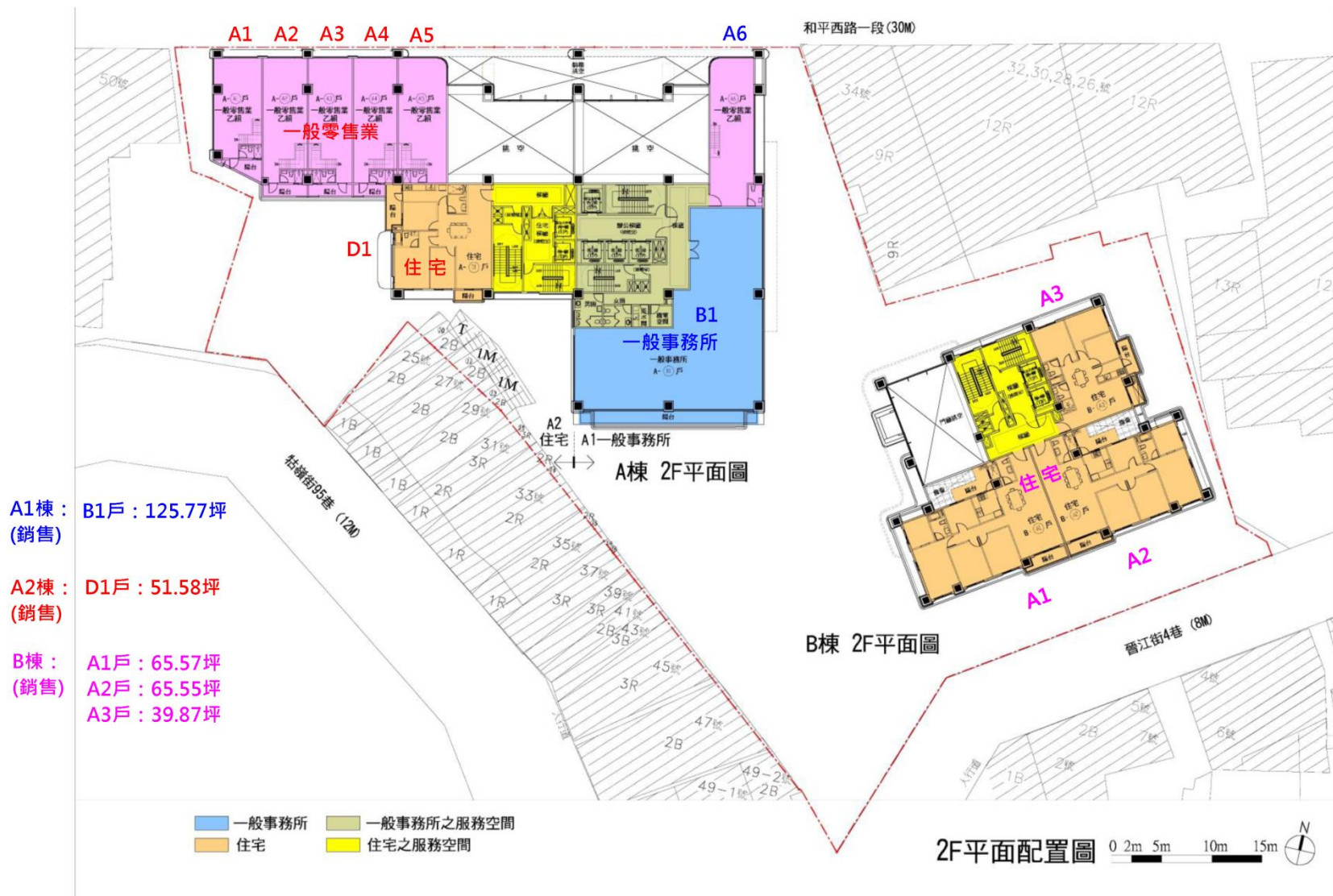
設計構想及說明 ▲ 3-1 一層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

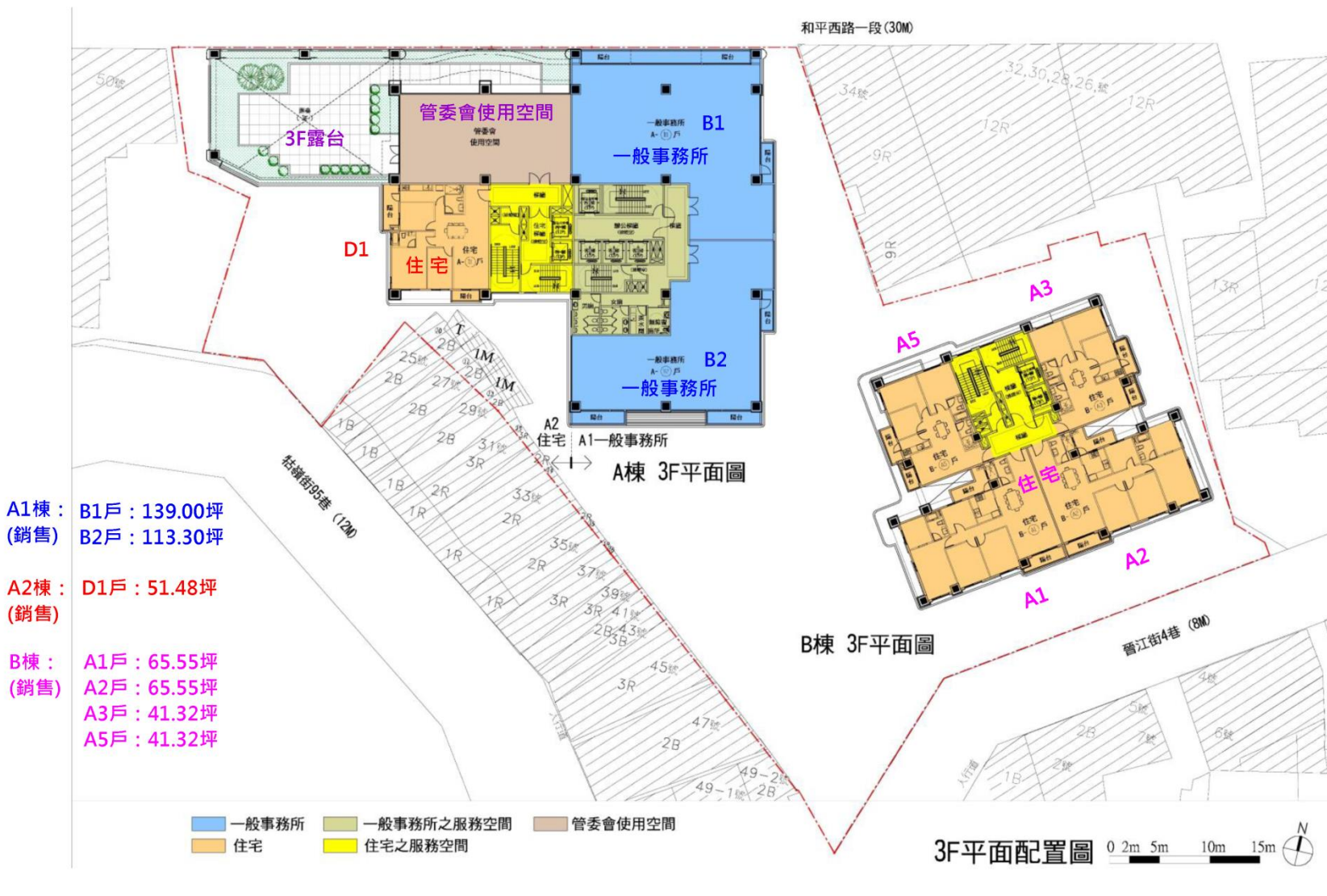
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

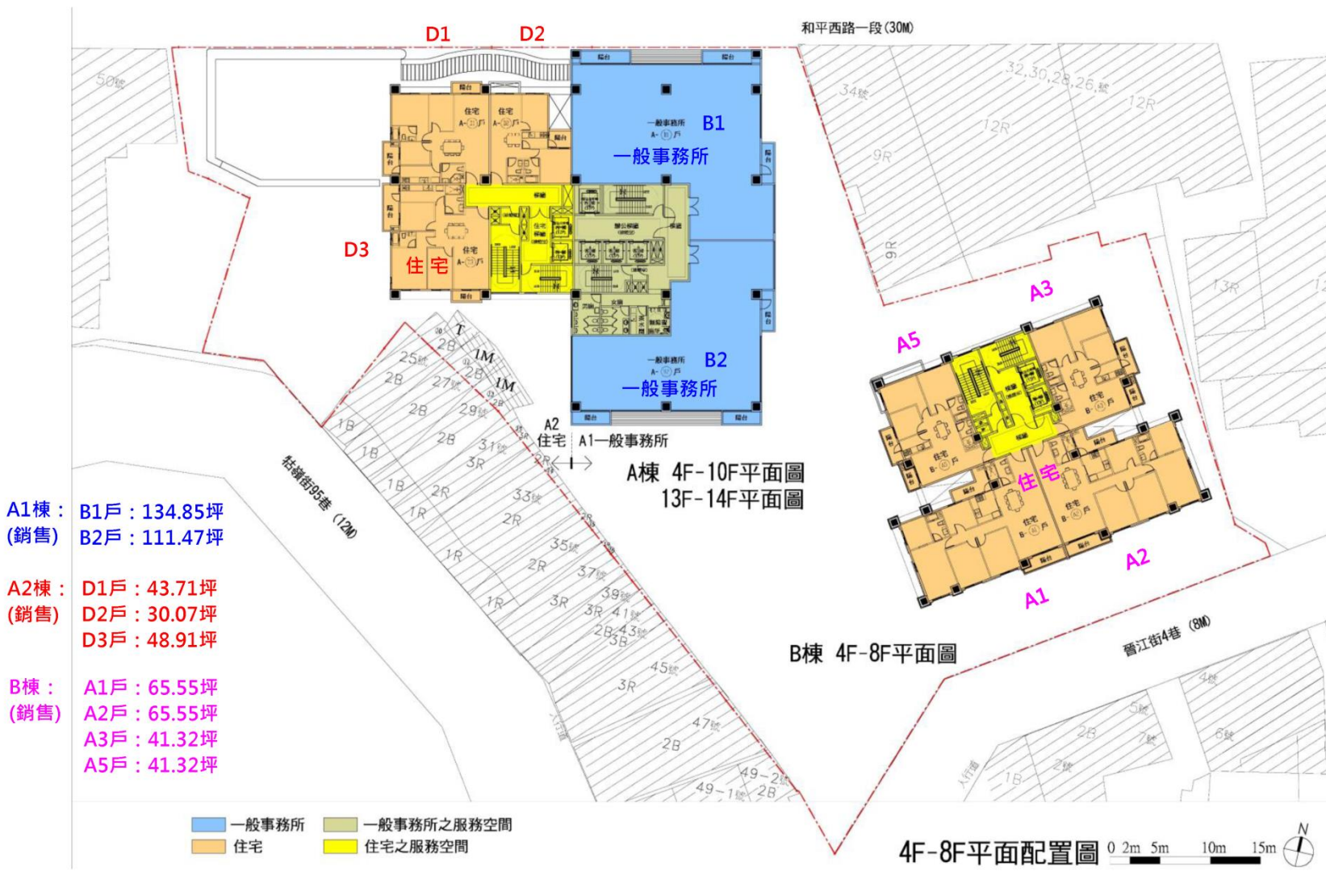
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



- A1棟 : B1戶 : 139.00坪 (銷售)
B2戶 : 113.30坪
- A2棟 : D1戶 : 51.48坪 (銷售)
- B棟 : A1戶 : 65.55坪 (銷售)
A2戶 : 65.55坪
A3戶 : 41.32坪
A5戶 : 41.32坪

■ 一般事務所 ■ 住宅
■ 一般事務所之服務空間 ■ 管委會使用空間
■ 住宅之服務空間

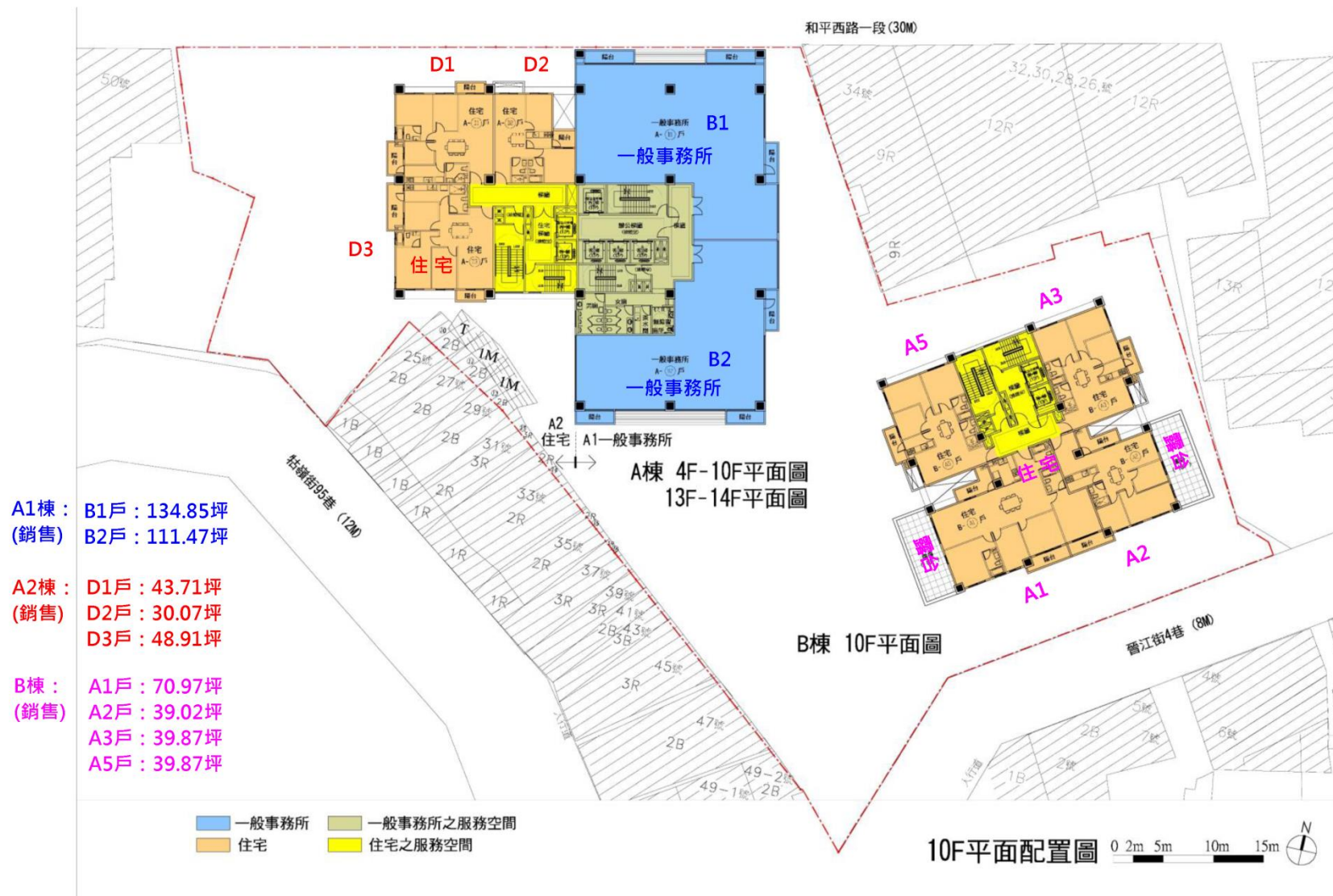
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

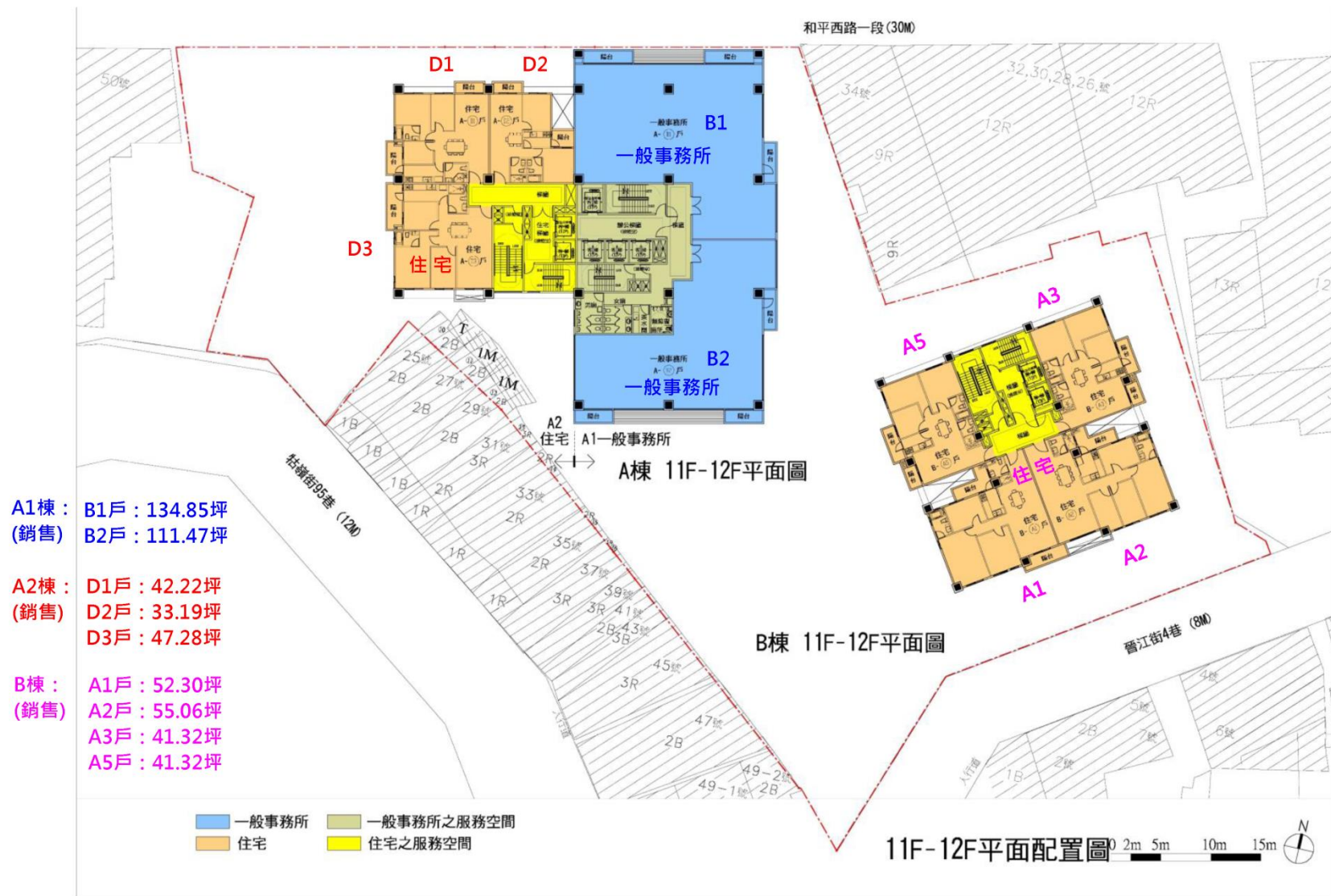
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設 台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

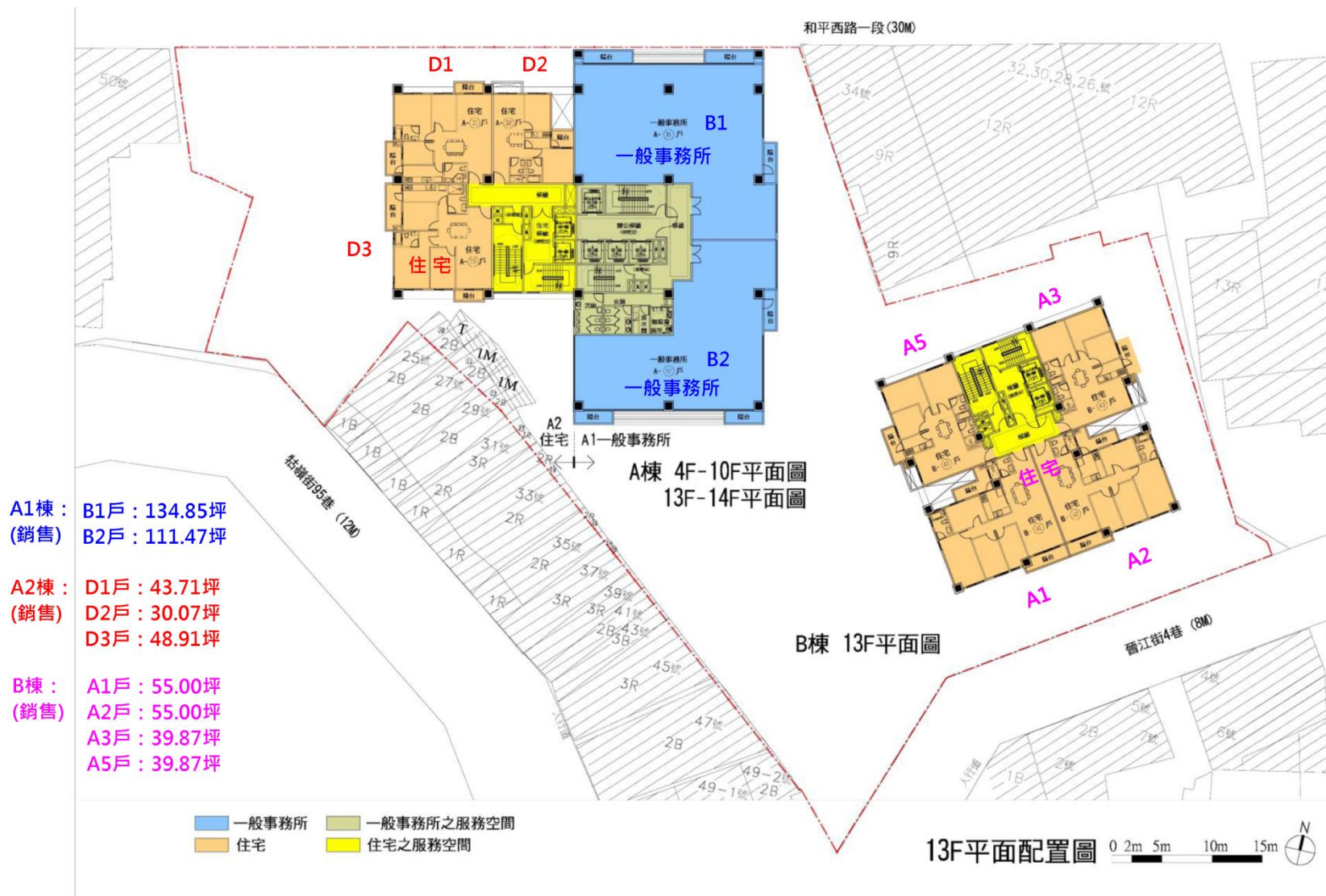


王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

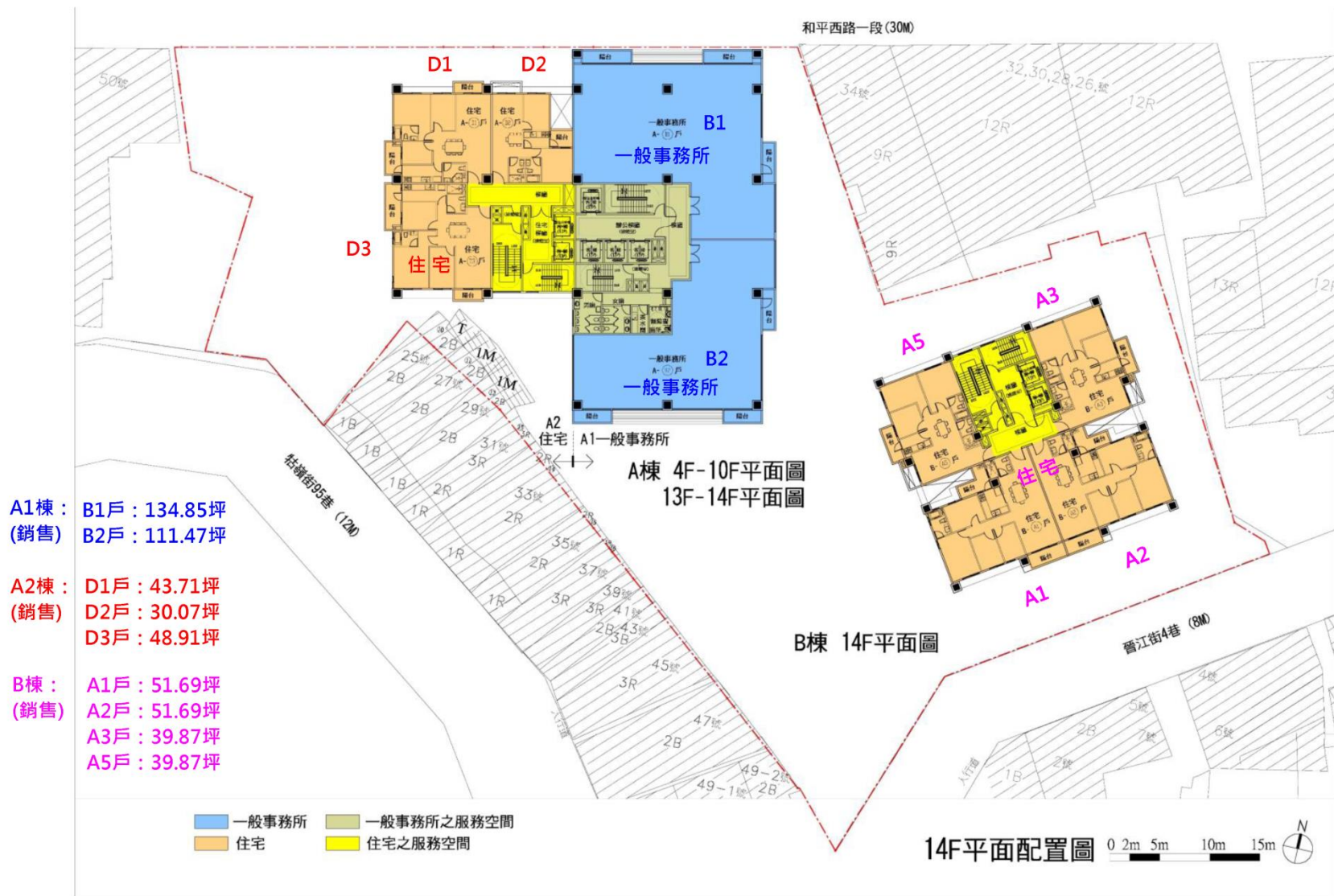


王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



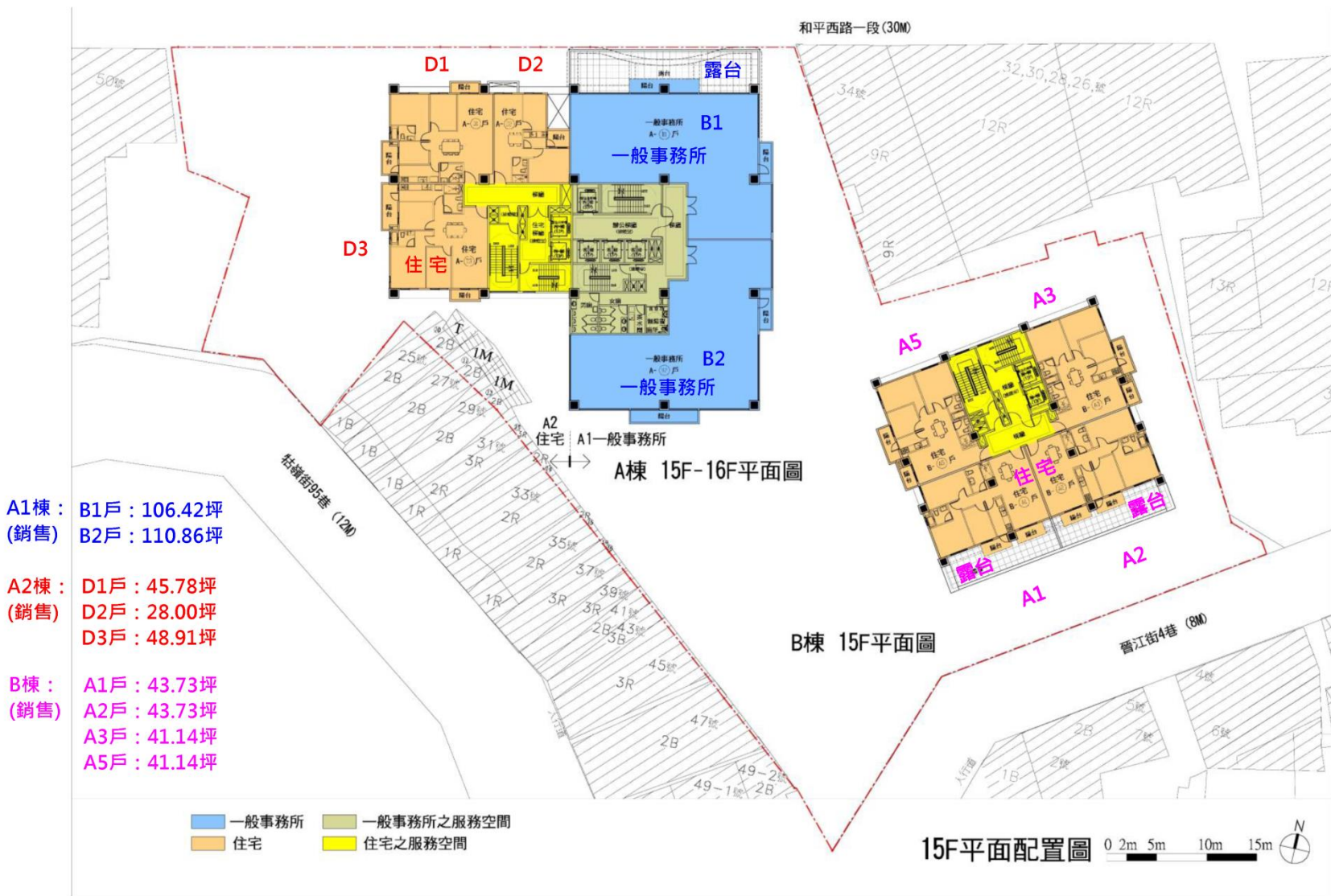
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

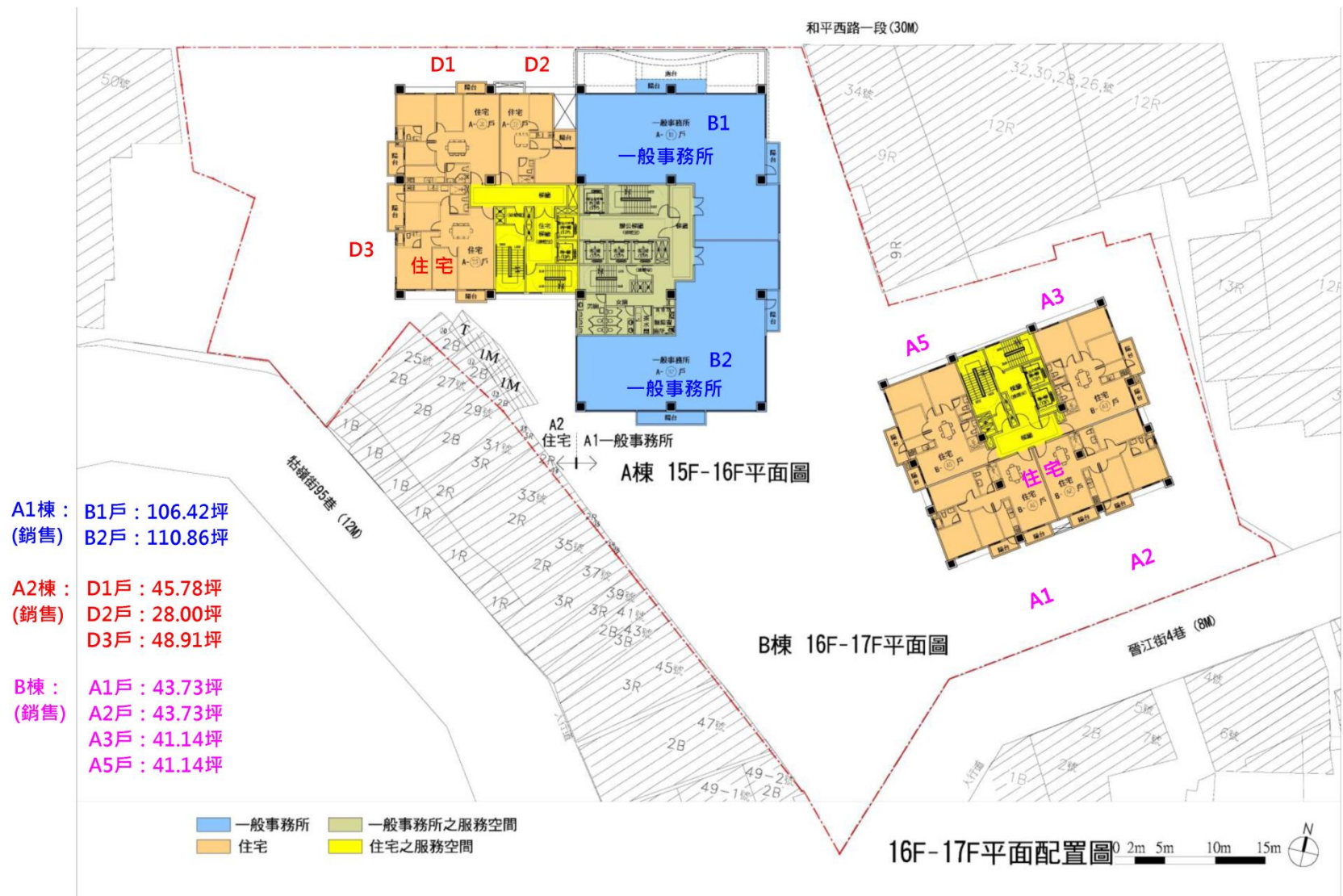


王承熹建築師事務所
 游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



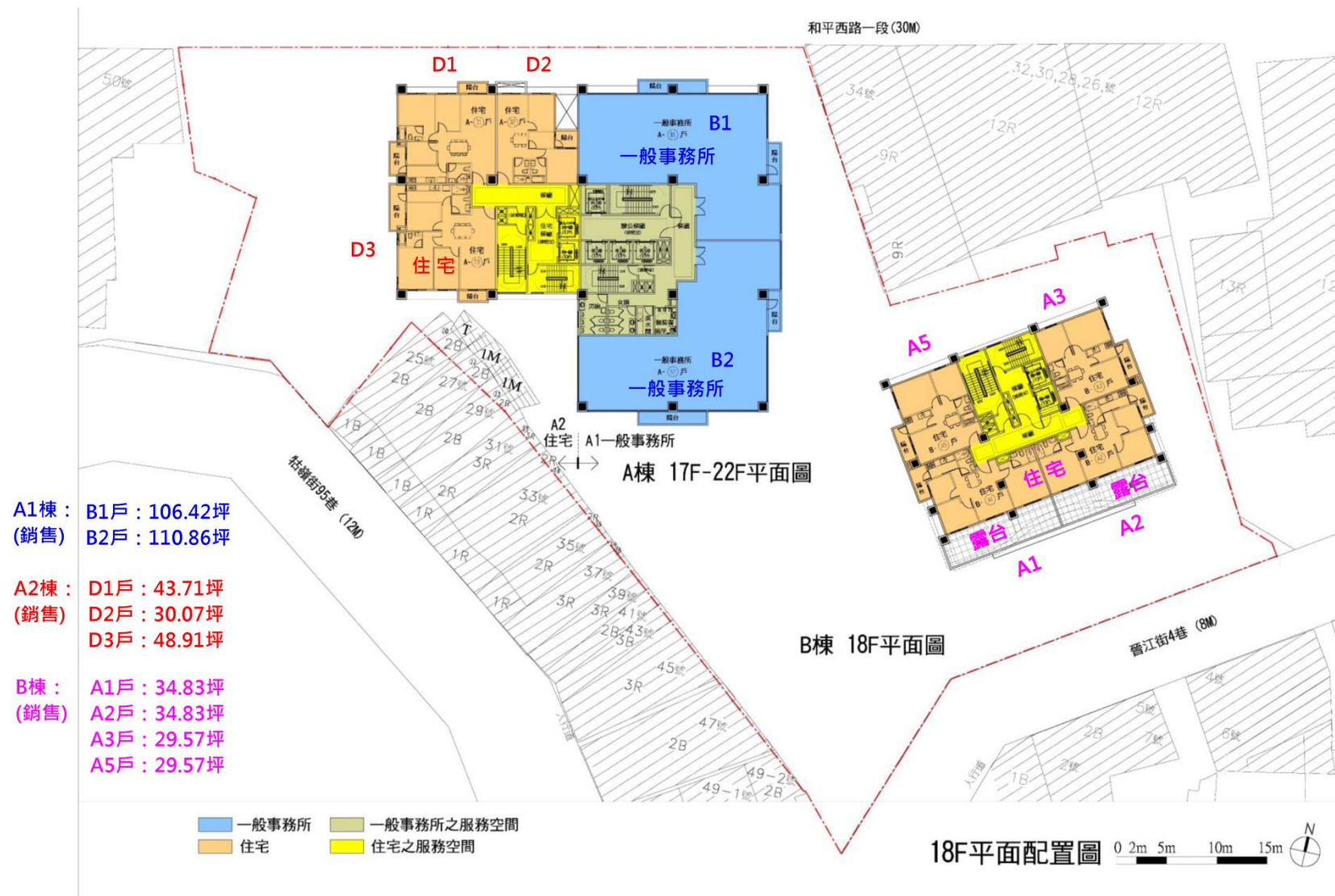
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承燾建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設 台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

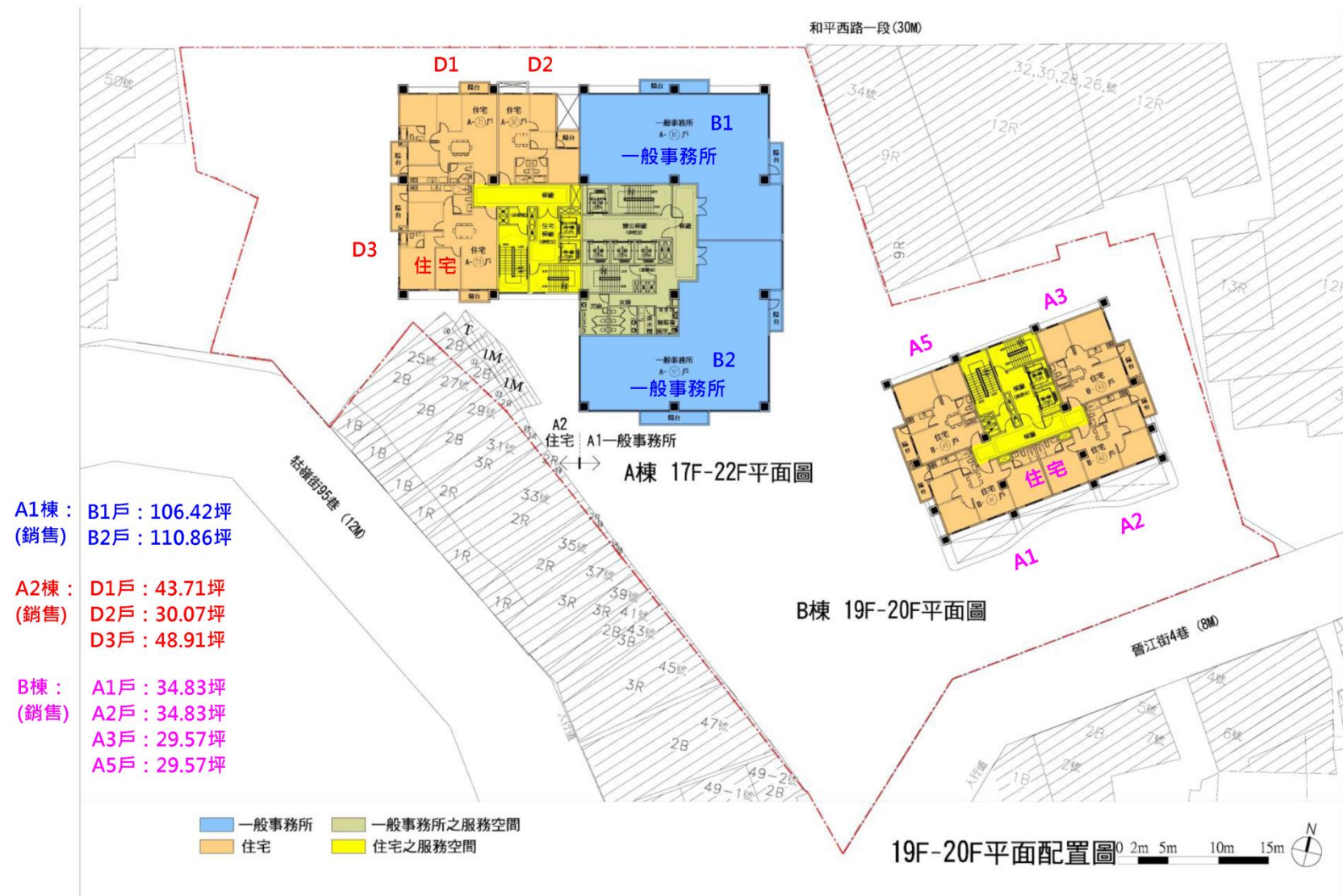
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

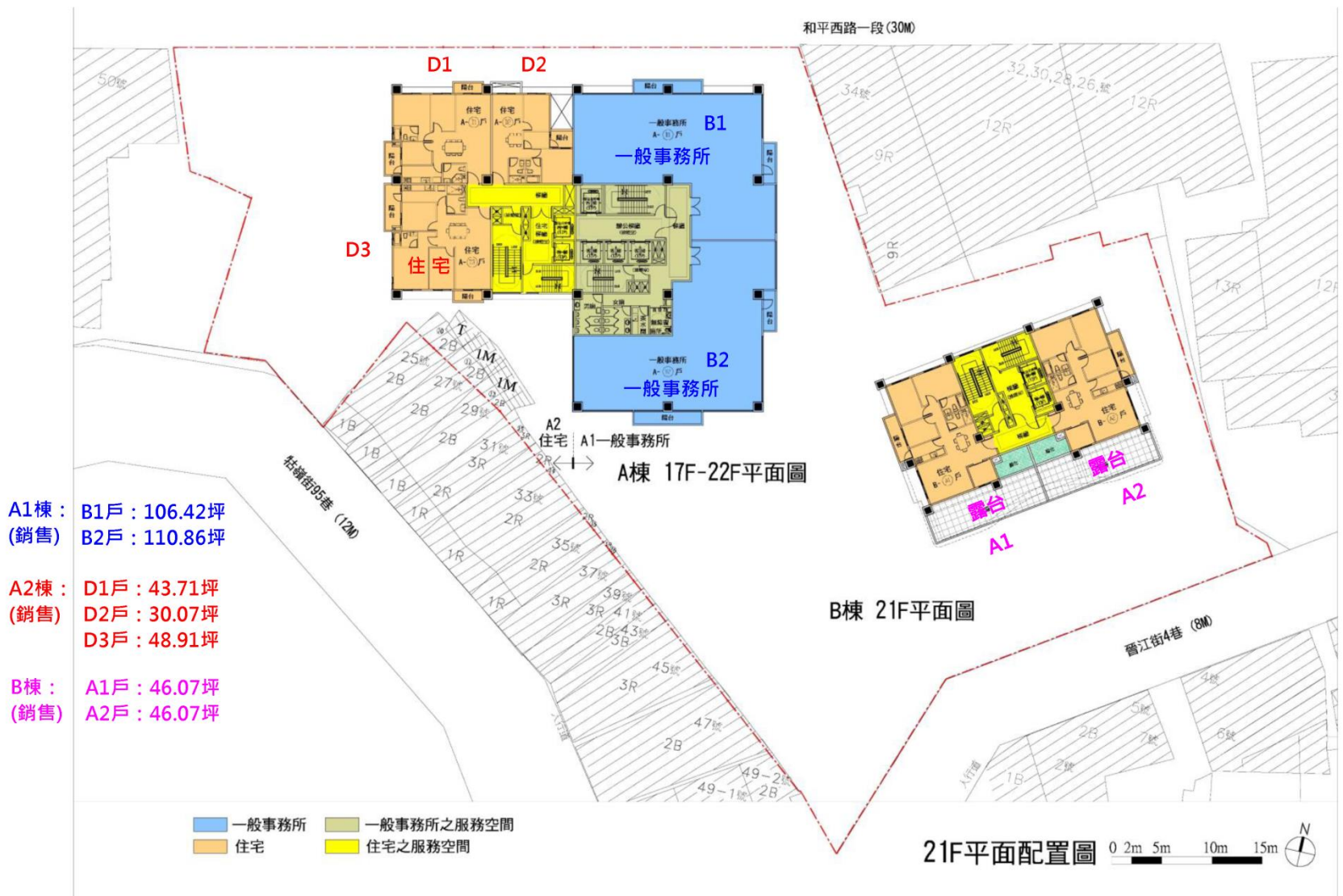


王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



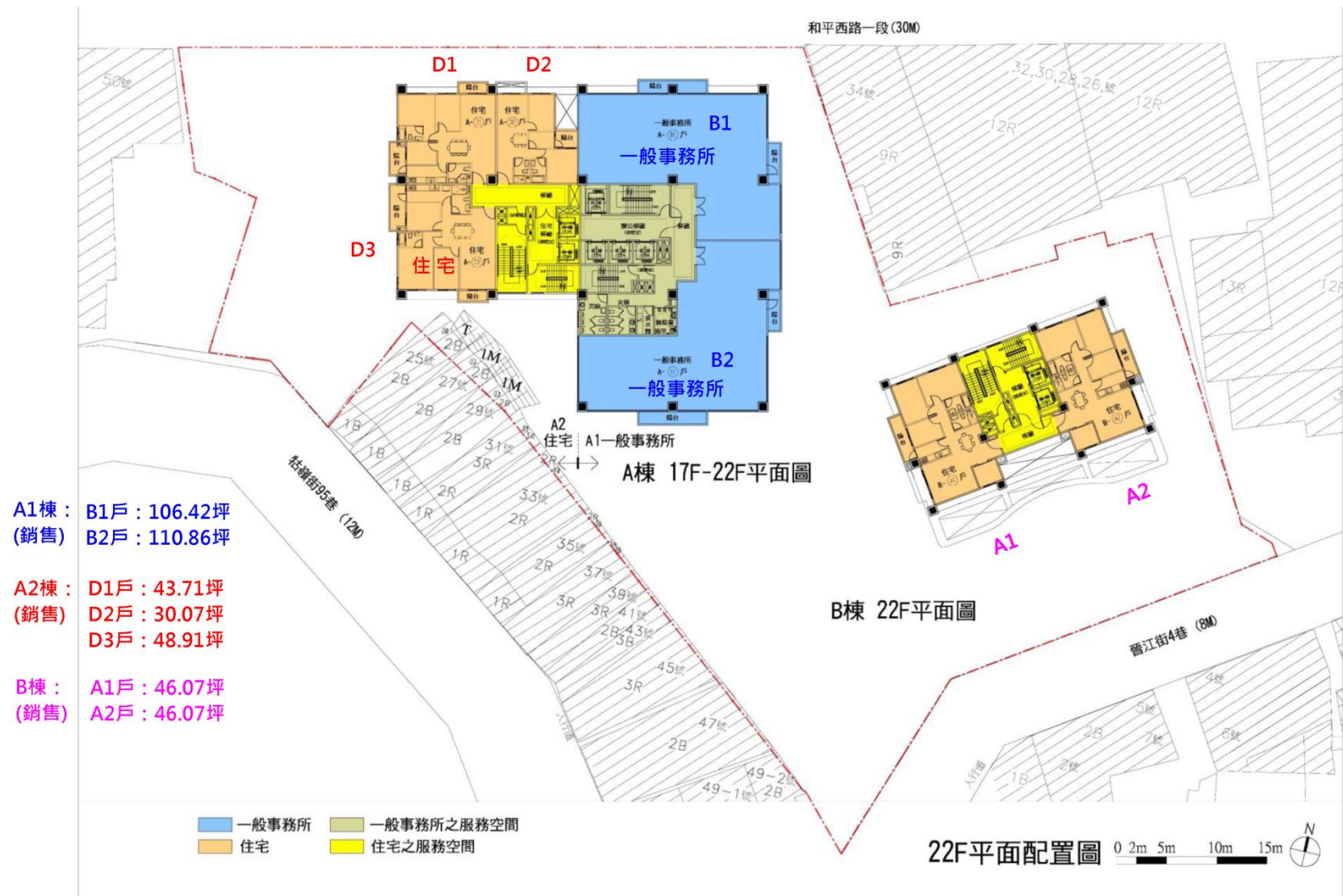
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
 游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

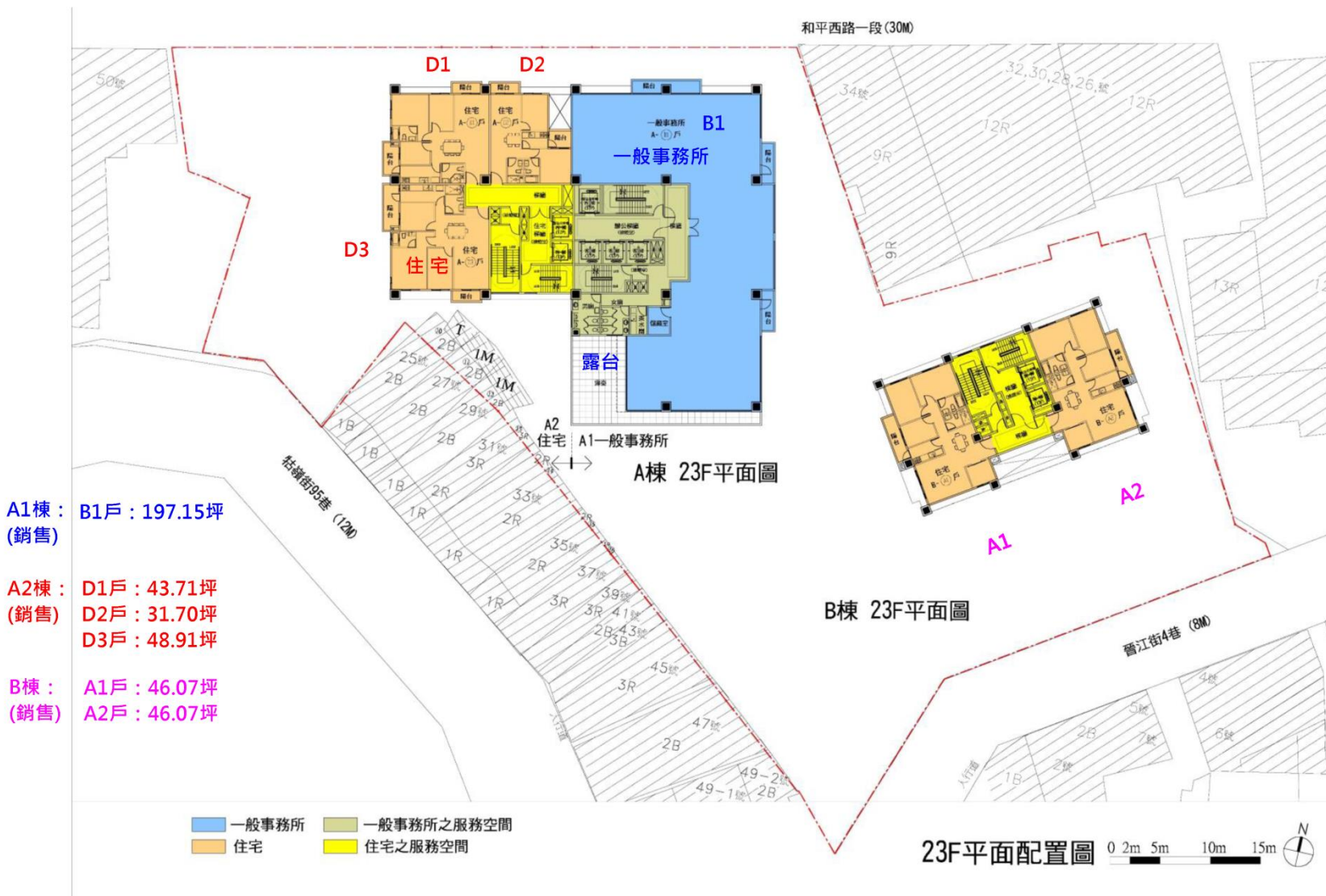
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

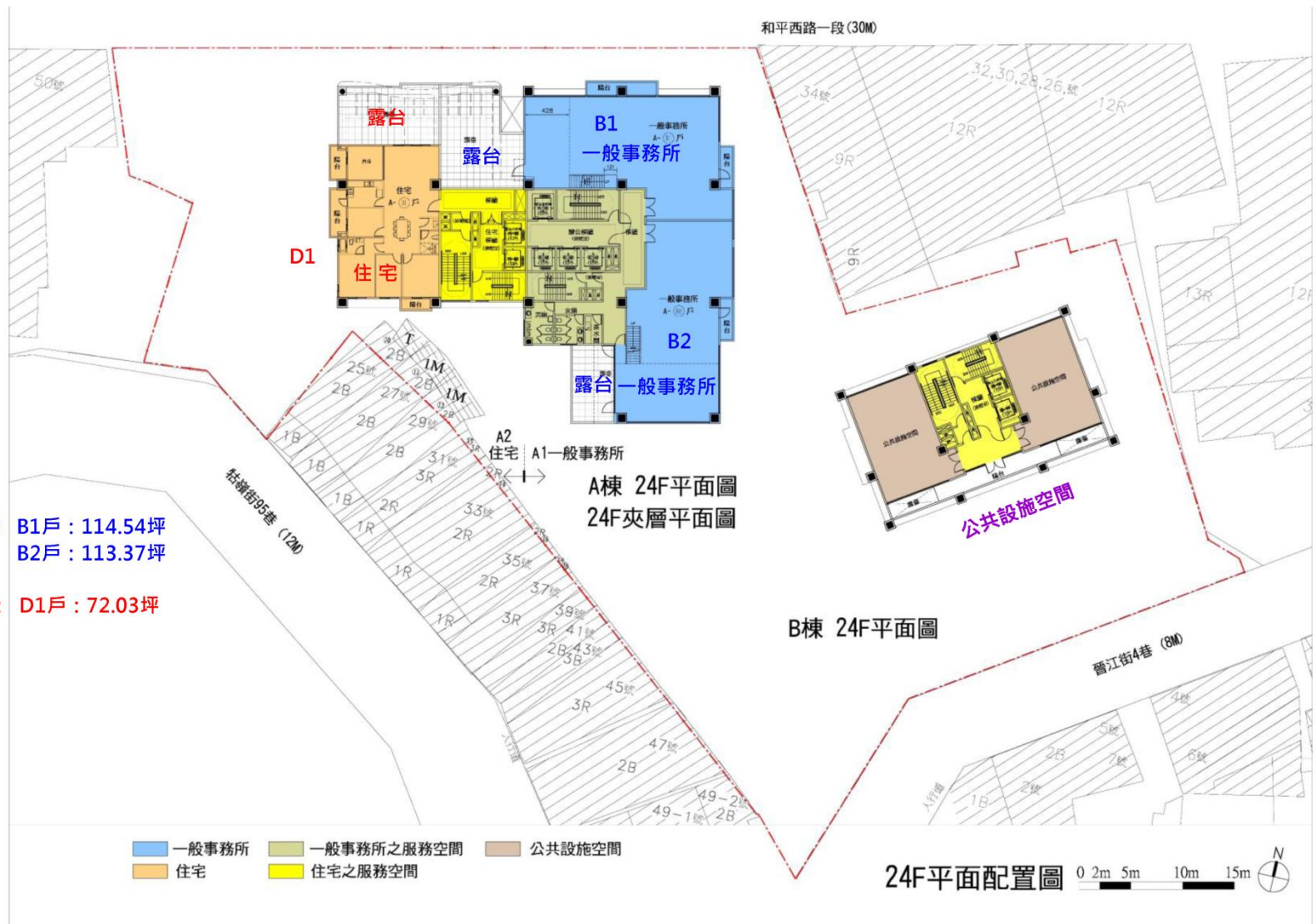
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



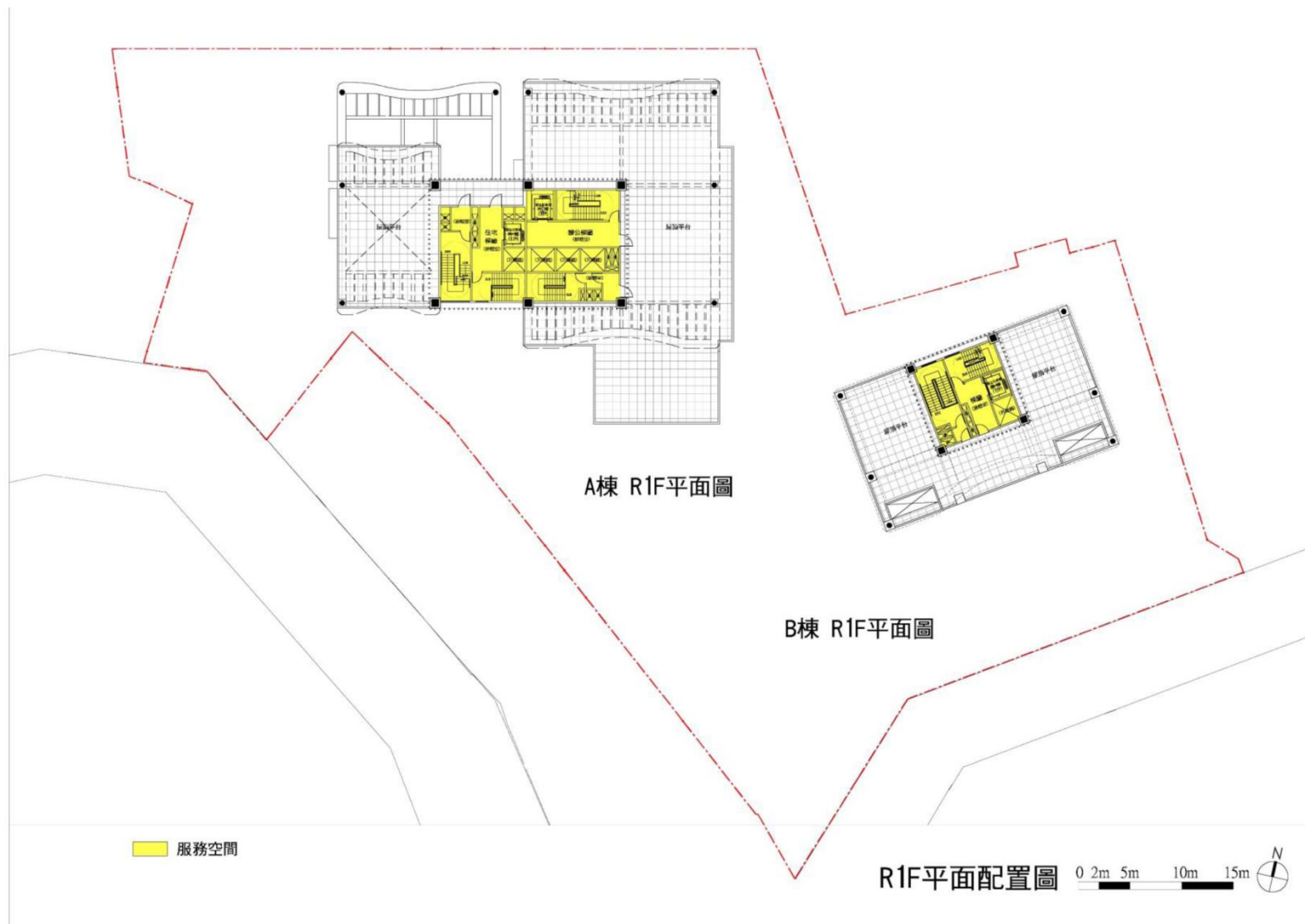
A1棟：
 B1戶：114.54坪 (銷售)
 B2戶：113.37坪

A2棟：
 D1戶：72.03坪 (銷售)

王承熹建築師事務所
 游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

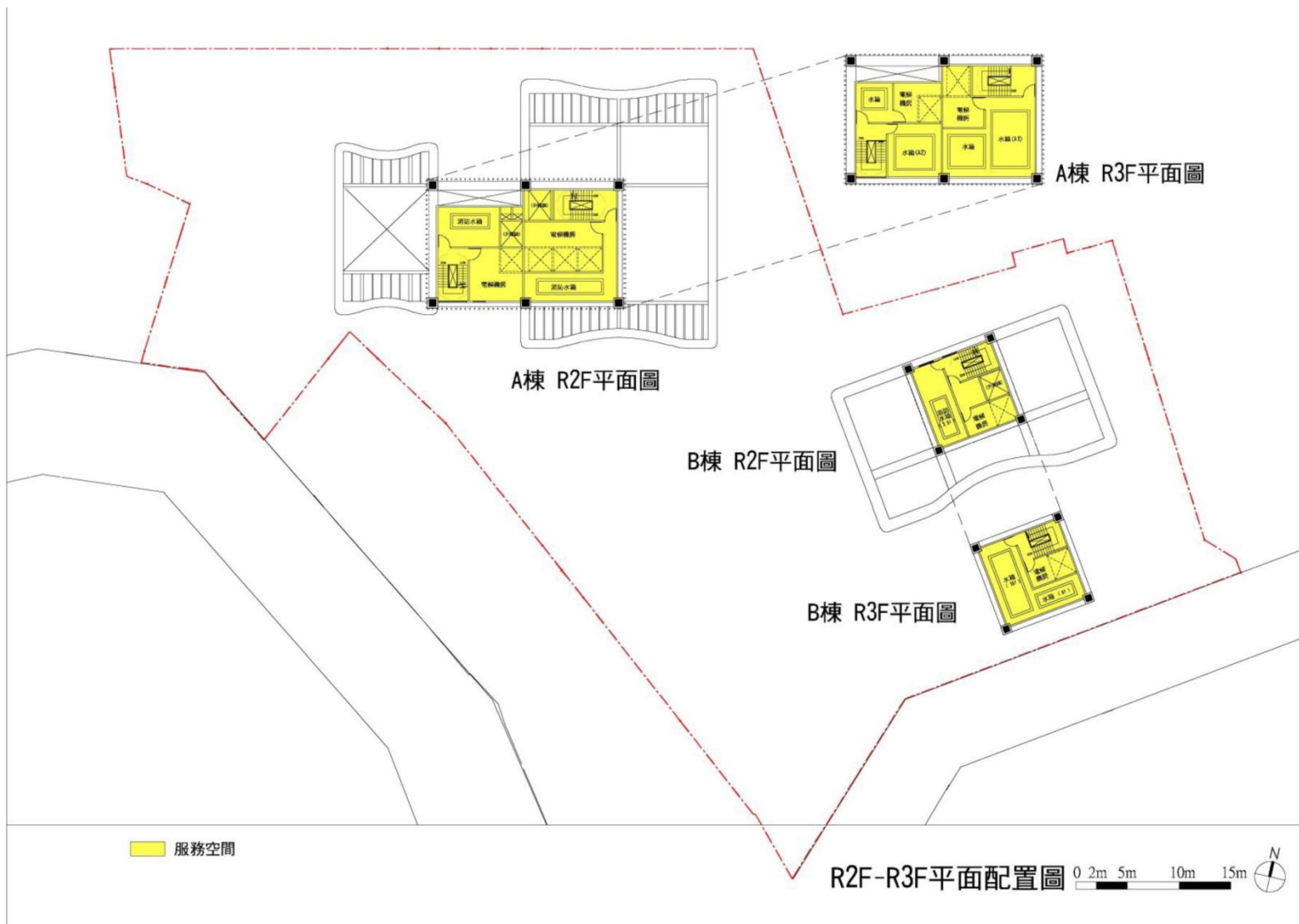
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

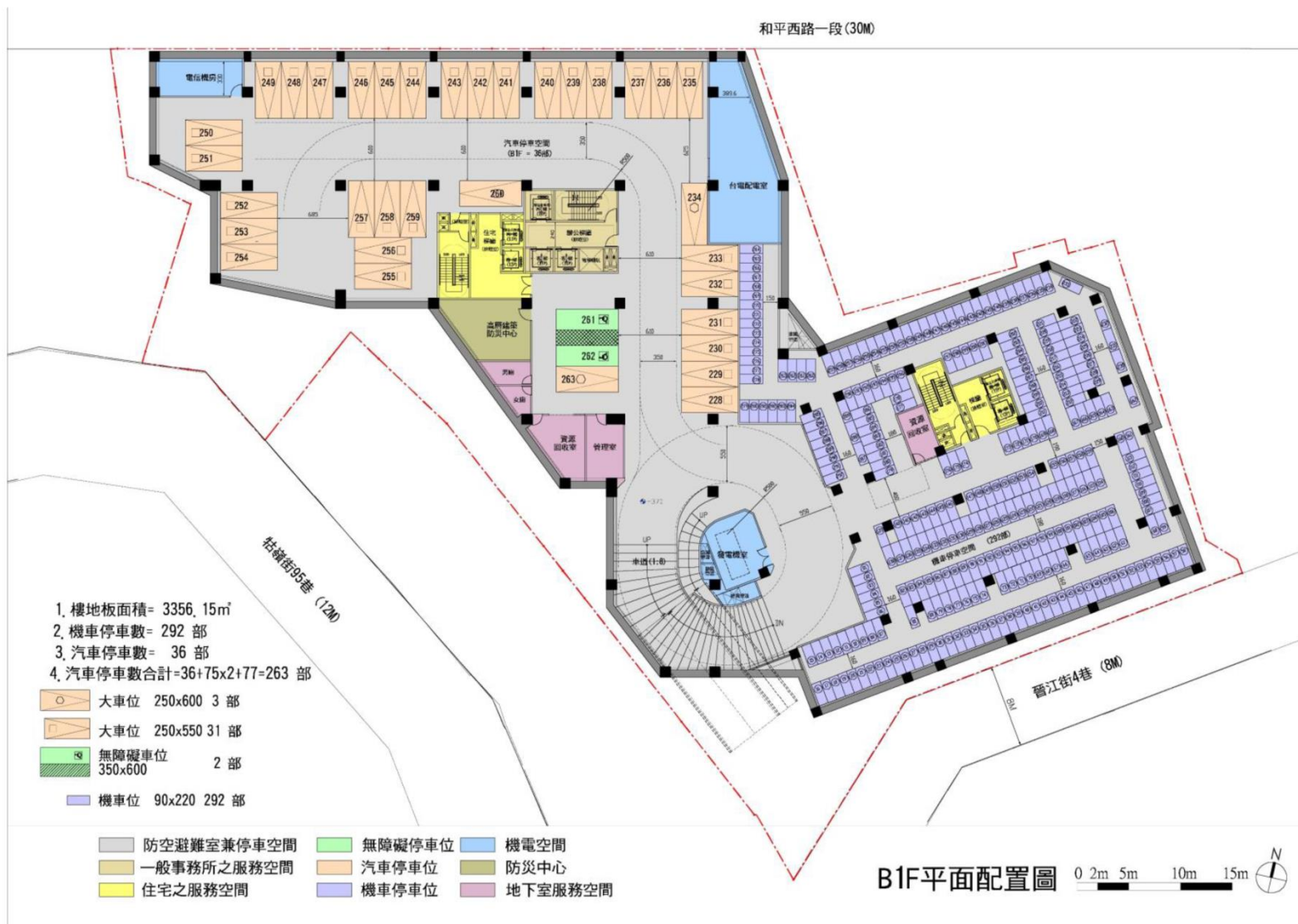
設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

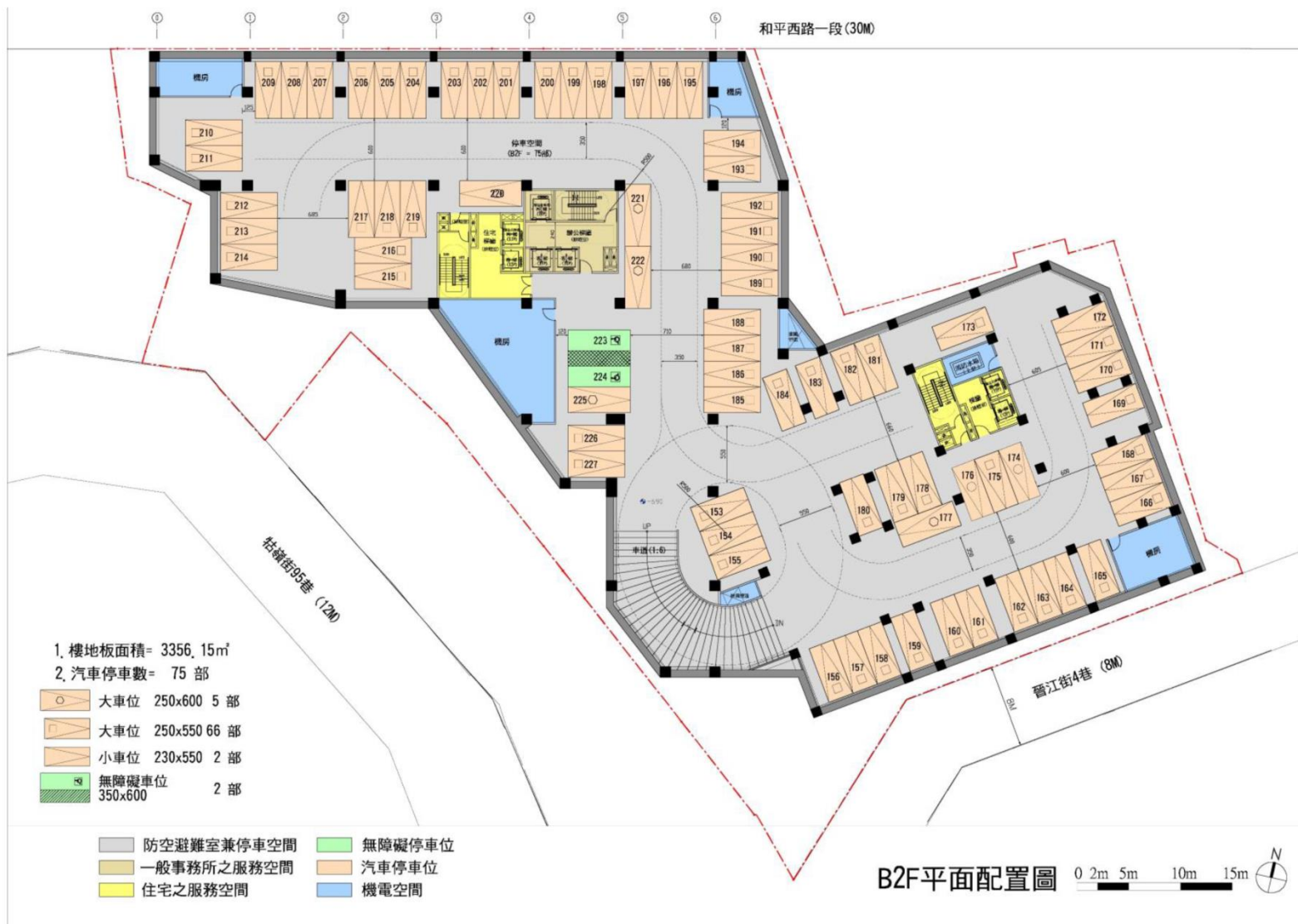


王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

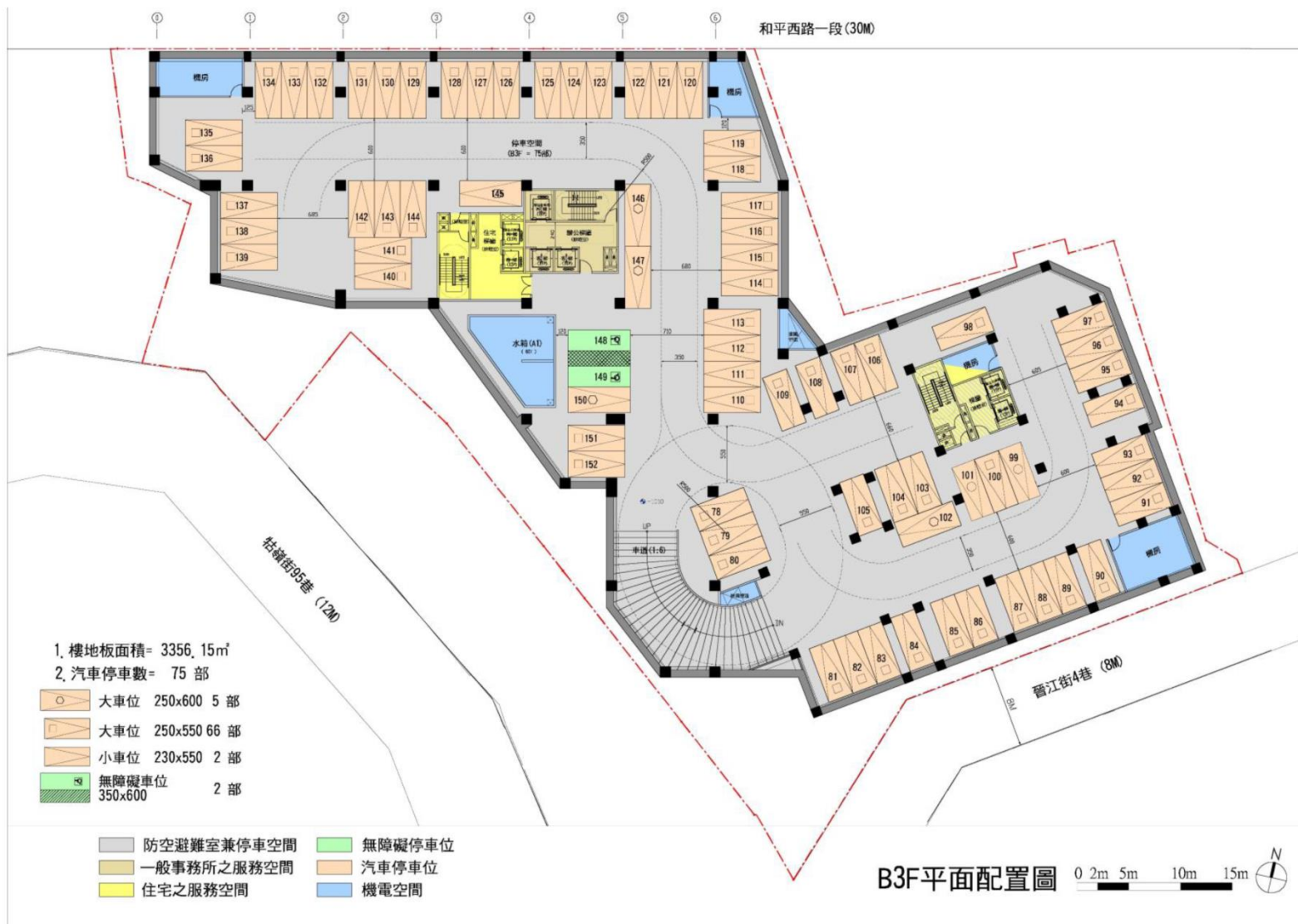


王承燾建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖

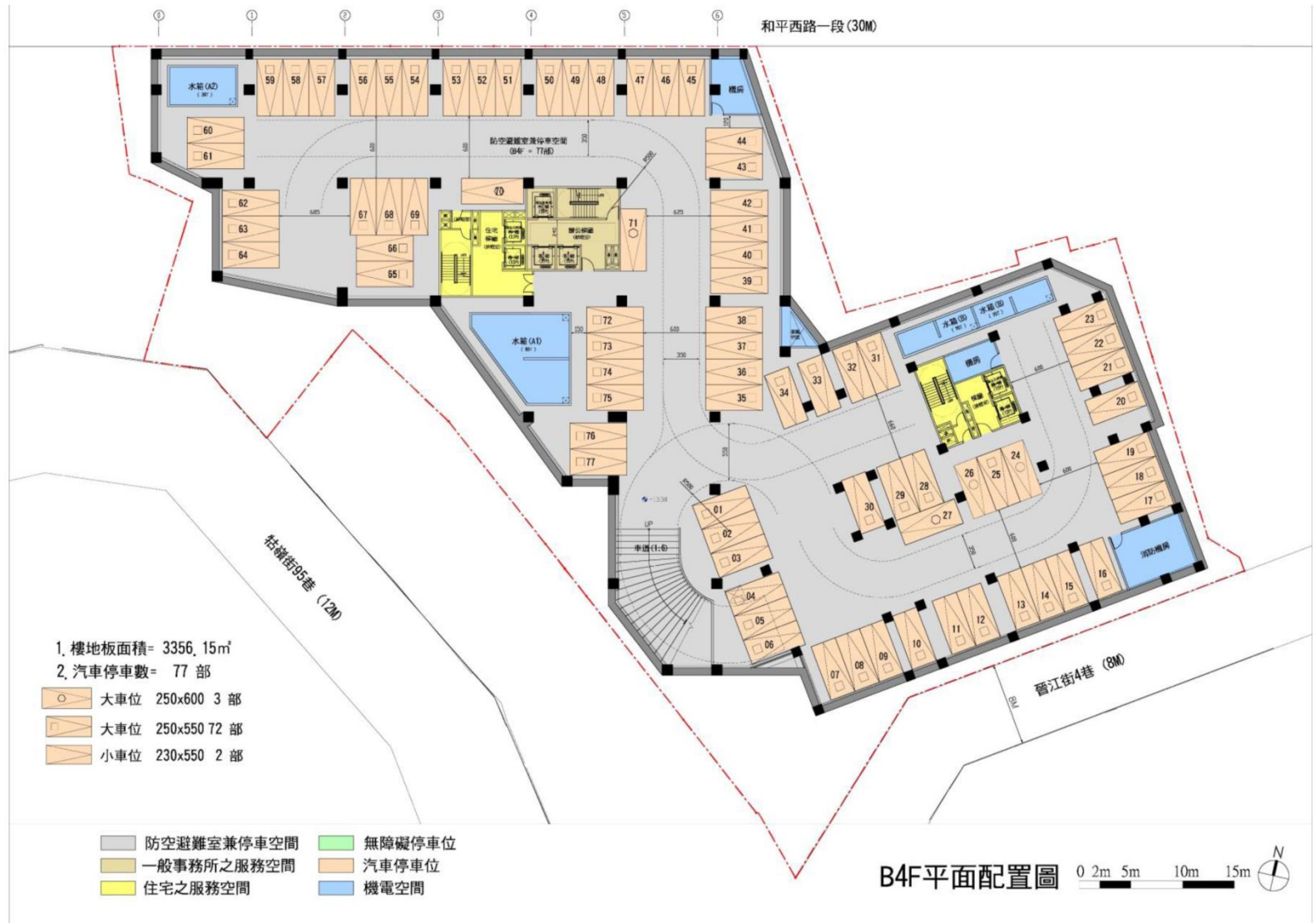


王承燾建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



設計構想及說明 ▲ 3-2 各層平面圖



王承燾建築師事務所
 游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



景觀設計構想及說明

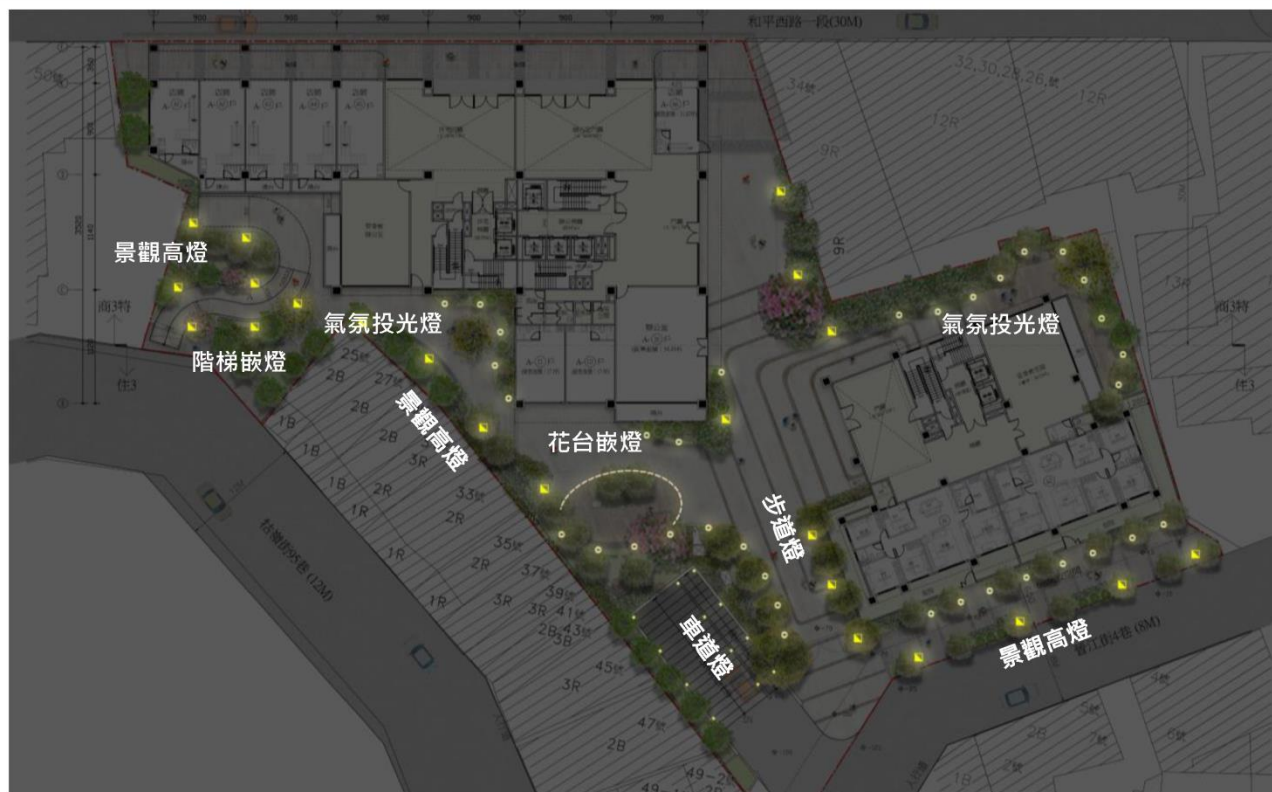
壹層庭園景觀配置



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

景觀設計構想及說明



景觀高燈



步道燈



氛圍投光燈



階梯/花台嵌燈

王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

建築物立面設計說明



臨和平西路一段側3D示意圖



臨和平西路一段側3D示意圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程

建築物立面設計說明



臨枯嶺街95巷側3D示意圖



臨晉江街4巷側3D示意圖



王承熹建築師事務所
游素秋建築師事務所

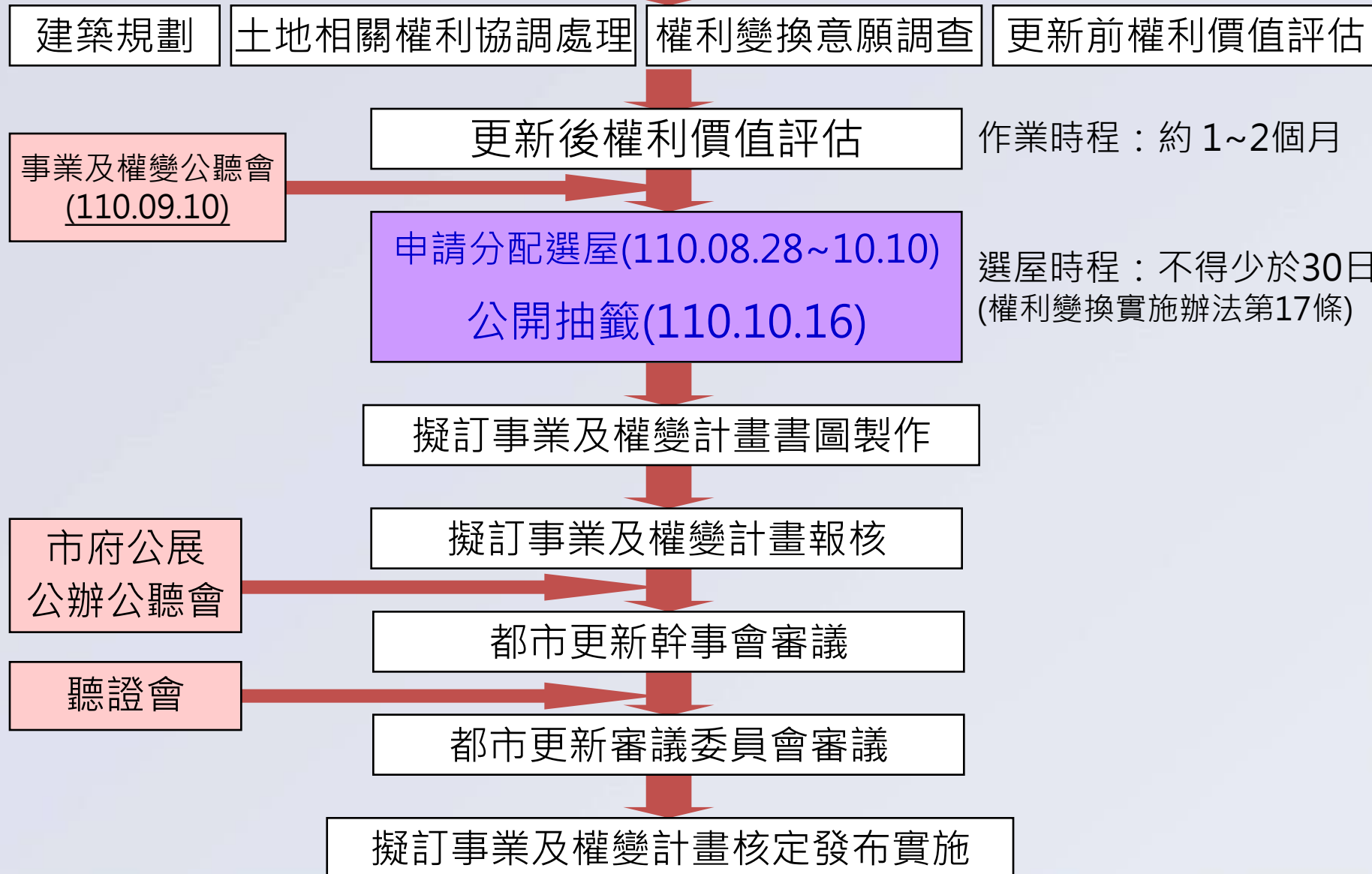
富鉅鼎建設台北市中正區河堤四小段 173地號等41筆住宅新建工程



權利變換計畫內容



擬訂事業及權變計畫研擬





■ 都市新更條例第3條

權利變換：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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於110年3月11日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國110年3月22日上午10時整假臺北市中正區三元街131號4樓（龍興區民活動中心）辦理專業估價者選任作業，並依據110年3月4日府都新字第1106002108號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：20-宏大不動產估價師聯合事務所/林韋宏
 - 正取2：37-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻
 - 備取1：68-展碁不動產估價師聯合事務所/張志明
 - 備取2：14-宇豐不動產估價師聯合事務所/胡毓忠
 - 備取3：1-中聯不動產估價師事務所/廖逢麟



- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「鴻創不動產估價師事務所」、「宏大不動產估價師聯合事務所」及「友宏不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國110年7月1日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		鴻創	宏大	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	3,560,000	3,410,000	3,500,000
	土地總價(元)	4,680,788,926	4,483,564,674	4,601,899,400
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,468,572	1,453,303	1,519,864
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	935,779	919,853	931,475
	車位平均單價(元/個)	3,019,556	2,936,089	3,017,540
	更新後總權利價值(元)	12,347,780,044	12,133,239,196	12,315,217,887

本案權利變換鑑價結果，以「鴻創不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



HC

鴻創不動產估價師事務所

臺北市中正區河堤段四小段
173地號等41筆土地
權利變換估價簡報

一、基本資料

■ 勘估標的：

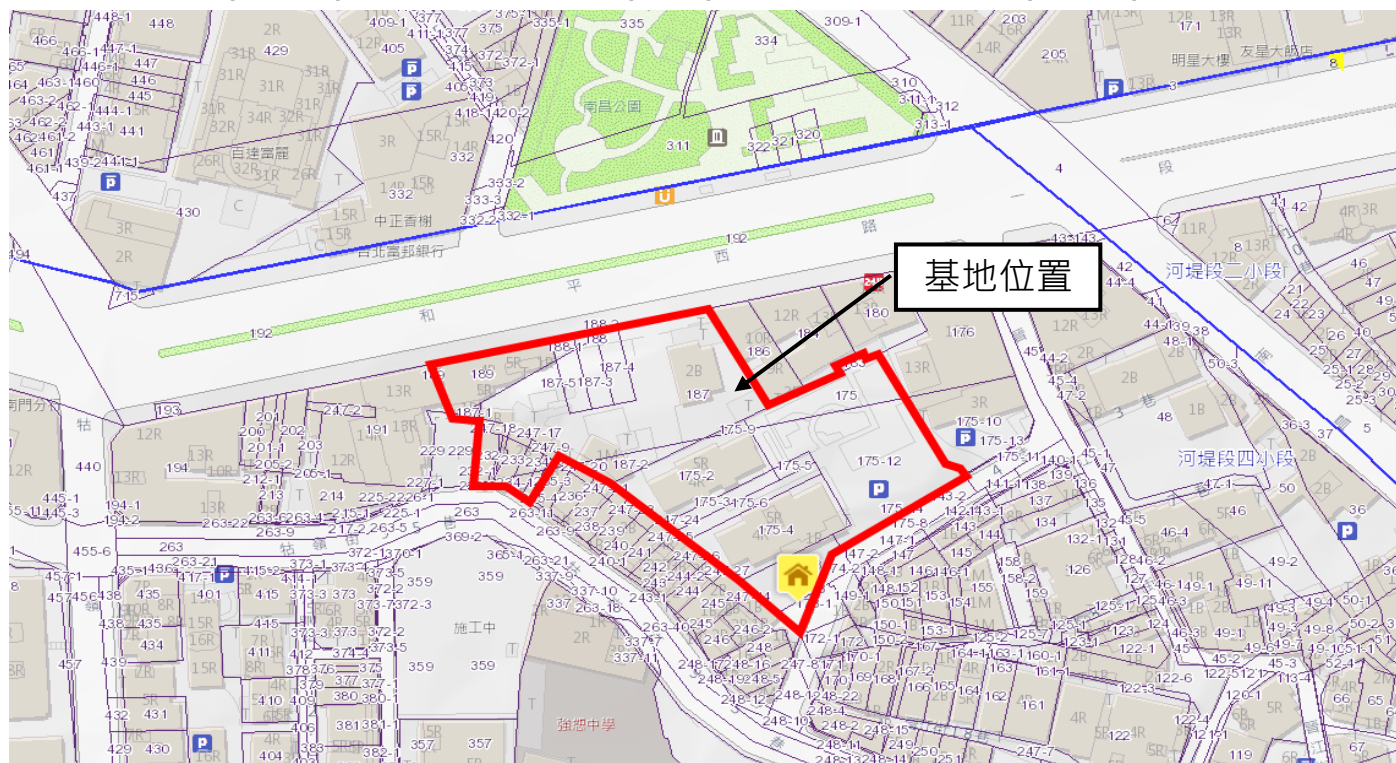
臺北市中正區河堤段四小段173地號等41筆土地

■ 基地面積：4,346.54m²(約1,314.83坪)

■ 土地使用分區：

使用分區	建蔽率	容積率
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)	65%	630%
第三種住宅區	45%	225%

■ 臨路情況：和平西路(30m)、晉江街4巷(8m)、牯嶺街95巷(12m)



二、評估內容

■更新前

- 1.合併前各宗土地價值(元)
- 2.整宗土地合併後價值(元)
- 3.區分建物(店面、住家)土地權利價值(元)
- 4.土地所有權人及權利變換關係人之價值比例(%)

■更新後

- 1.建物(店面、辦公室、住家)價值(元)
- 2.車位價值(元)

三、估價條件

(一)評價基準日：民國110年7月1日

(二)更新前：

- 1.更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內22棟合法建物座落基地符合結構安全獎勵與屋齡30年以上容積獎勵，故該7筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。
- 2.更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：

宗地	地號	使用分區
A	173、174、175、175-5、175-12、183	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、第三種住宅區
B	175-2、175-3、175-9	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、第三種住宅區
C	175-4、175-6	第三種住宅區
D	187、187-1、187-2、187-3、187-4、187-5	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、第三種住宅區
E	188、188-1、188-2	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)
F	189	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)

三、估價條件

2.更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：

宗地	地號	使用分區
G	190	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)
H	232、232-1、232-2、 232-3、232-5	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、 第三種住宅區
I	233、233-2、247-17	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、 第三種住宅區
J	234、234-1、235-1、 235-2、235-4、235-5	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、 第三種住宅區
K	247-9(部分)	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)
L	247-18	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)
M	263-11(部分)	第三種住宅區
N	263-27、263-38	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)、 第三種住宅區

三、估價條件

3.本次考量土地可獨立開發之前提，各使用分區之比準地選定如下，以法定容積率做為評估基礎，在評估比準地之合理價格後，依各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。

使用分區	地號
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)	175-2、175-9、183、187、187-1、187-3、187-4、187-5、188、188-1、188-2、189、190、232、232-1、232-5、233、234、235-1、235-2、247-9(部分)、247-17、247-18、263-27
第三種住宅區	173、174、175、175-3、175-4、175-5、175-6、175-12、187-2、232-2、232-3、233-2、234-1、235-4、235-5、263-11(部分)、263-38

4.評估更新前區分所有建物價格，1樓建物選定和平西路一段46號作為地面層比準戶，2樓以上建物選定和平西路一段46號三樓作為樓上層比準戶。

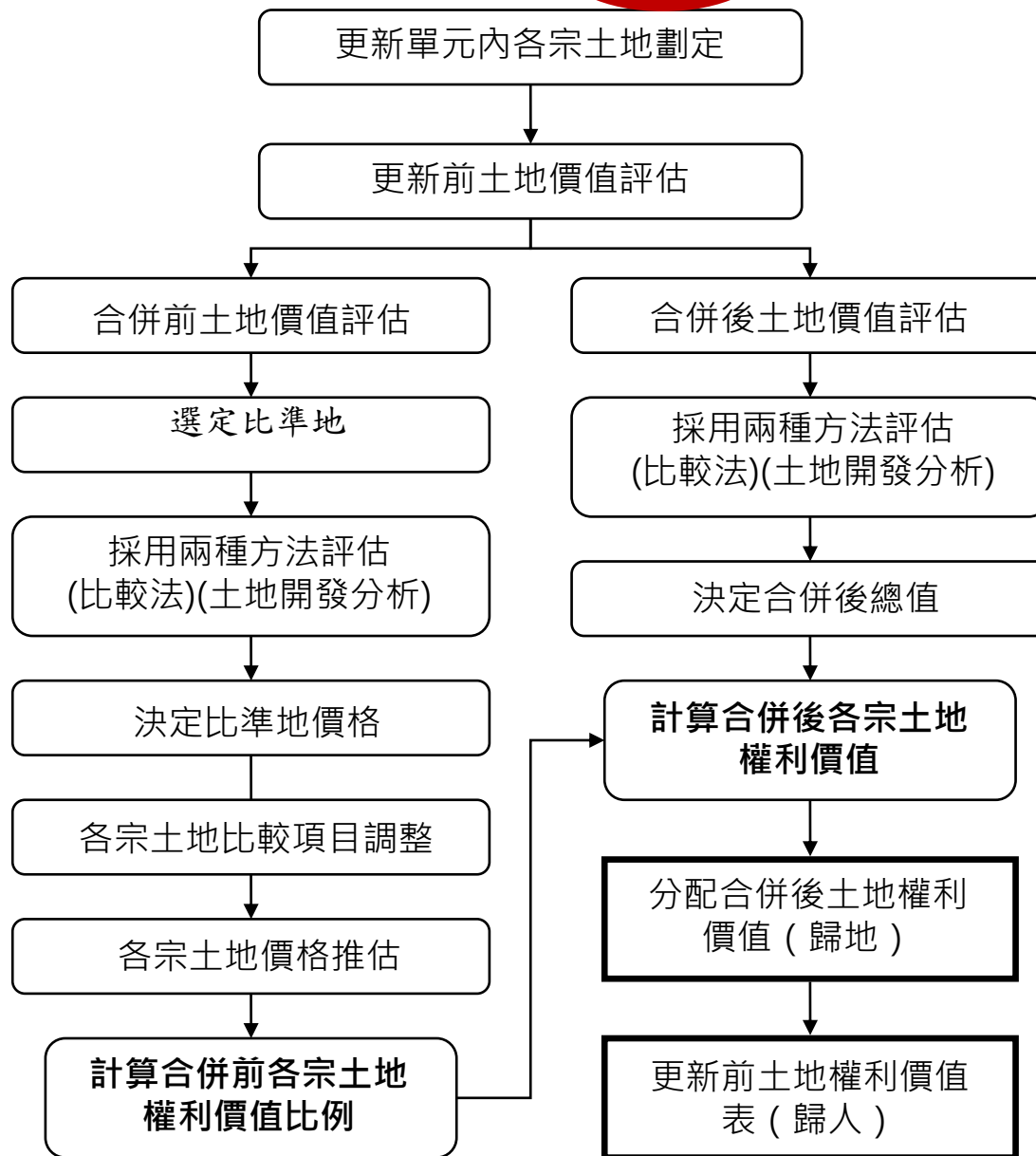
5.單元內760建號有土建不同人情形，依實施者表示該所有權人為親屬關係，更新後採共同選配方式處理，故更新前不另行拆分合法建物占土地所有權價值。另依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年，觀察本案各幢建物目前之維護使用情形，以繼續使用20年為前提進行評估。

三、估價條件

(二)更新後：

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應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.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- 3.評估更新後各戶價格，店面選定地面層A5戶、辦公室選定第11層B1戶、住宅選定第11層D1戶作為比準單元，車位選定地下二層(編號188)坡道平面車位(250*550)作為比準車位。

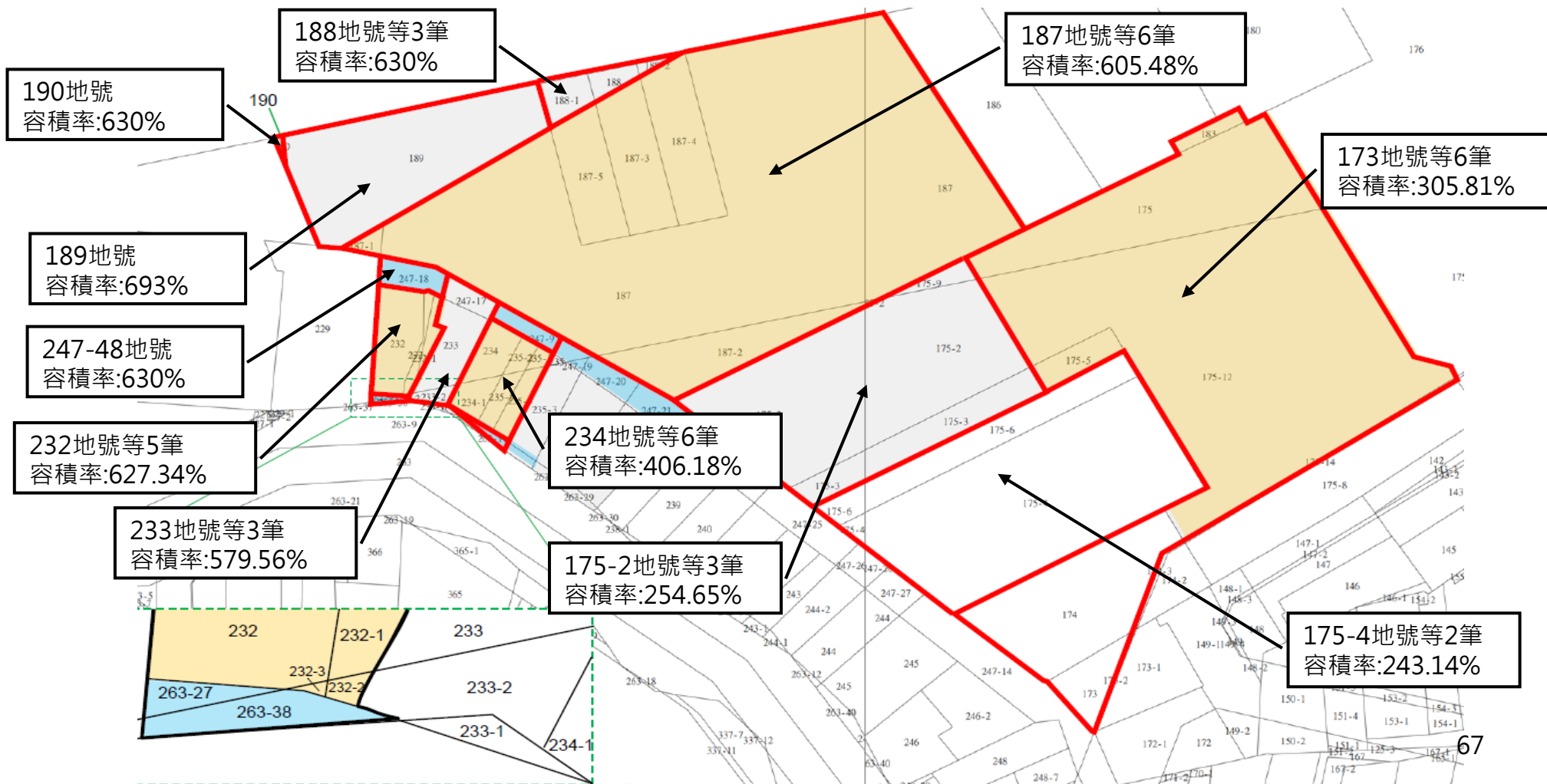
四、價值評估與步驟



四、價值評估與步驟

◎步驟一：推估各宗土地合併前價值

以比較法及土開法評估商業區比準地單價為504萬/坪，住宅區比準地單價為186萬/坪。並就各宗土地之面積、形狀、臨路條件、臨路面寬、寬深比、容積率及其他獎勵容積調整率等因素進行各筆土地差異調整。



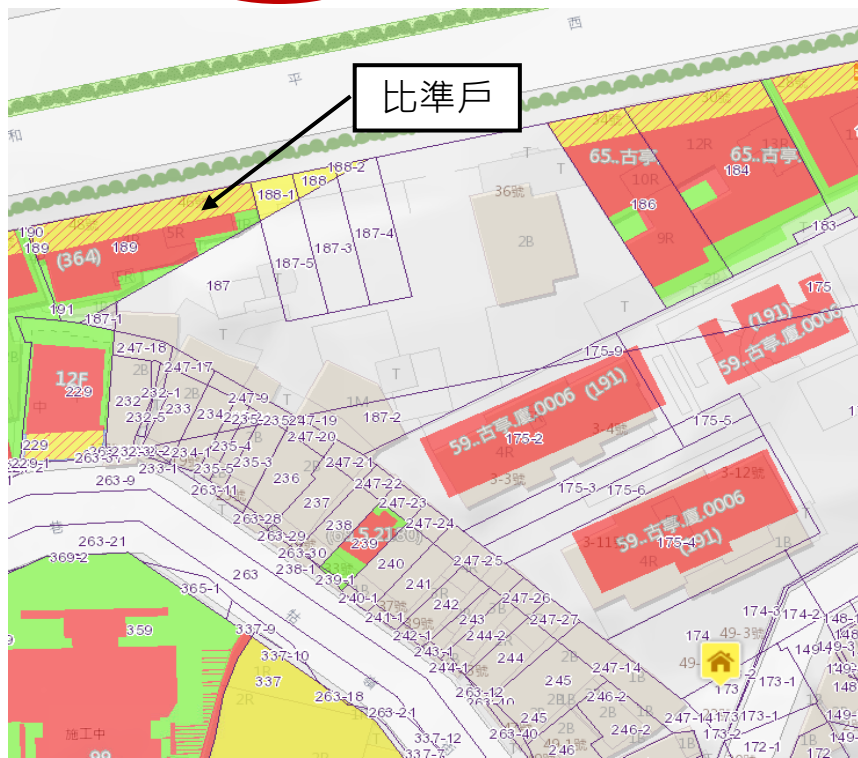
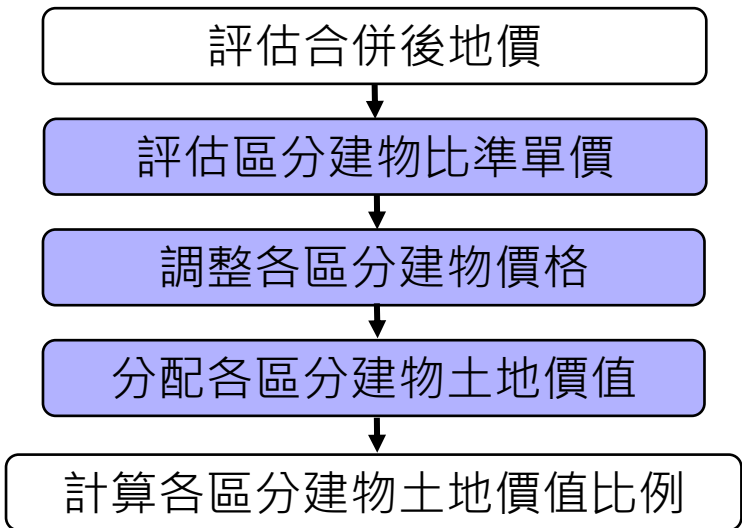
四、價值評估與步驟

◎步驟二：合併後各筆土地價值評估

以折減後容積率計算合併後土地單價為356萬/坪，總值為4,680,788,926元。

地號	面積(坪)	比準地價格 (元/坪)	合併前各筆 土地價格(元 /坪)	合併前各筆土地 價值總額(元)	合併前各筆 土地價值比 例(%)	合併後土地總 額(元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值總額(元)	合併前各筆土 地分配合併後 土地價值單價 (元/坪)
73、174、175、175-5、 175-12、183	389.62	1,860,000	2,377,080	926,157,910	20.9172%	4,680,788,926	979,090,401	2,512,937
175-2、175-3、175-9	150.34	1,860,000	1,983,442	298,195,629	6.7347%		315,238,335	2,096,801
175-4、175-6	163.96	1,860,000	1,928,448	316,178,692	7.1409%		334,249,180	2,038,664
234、234-1、235-1、 235-2、235-4、235-5	22.99	1,860,000	2,985,300	68,632,047	1.5500%		72,554,559	3,155,918
263-11(部分)	1.25	1,860,000	1,618,200	2,021,658	0.0457%		2,137,201	1,710,685
263-27、263-38	1.21	1,860,000	2,390,100	2,892,021	0.0653%		3,057,308	2,526,701
187、187-1、187-2、 187-3、187-4、187-5	454.66	5,040,000	4,838,400	2,199,814,848	49.6827%		2,325,540,362	5,114,928
188、188-1、188-2	10.59	5,040,000	4,384,800	46,424,070	1.0485%		49,077,334	4,635,403
189	73.81	5,040,000	5,042,255	372,168,842	8.4054%		393,439,323	5,330,434
190	0.61	5,040,000	4,384,800	2,652,804	0.0599%		2,804,419	4,635,403
232、232-1、232-2、 232-3、232-5	19.36	5,040,000	4,263,840	82,547,942	1.8643%		87,265,786	4,507,530
233、233-2、247-17	17.00	5,040,000	4,152,960	70,602,396	1.5945%		74,637,519	4,390,313
247-9(部分)	3.98	5,040,000	4,032,000	16,038,792	0.3622%		16,955,453	4,262,440
247-18	5.46	5,040,000	4,284,000	23,404,135	0.5286%		24,741,746	4,528,843
合計	1,314.83			4,427,731,786	100.0000%		4,680,788,926	3,560,000

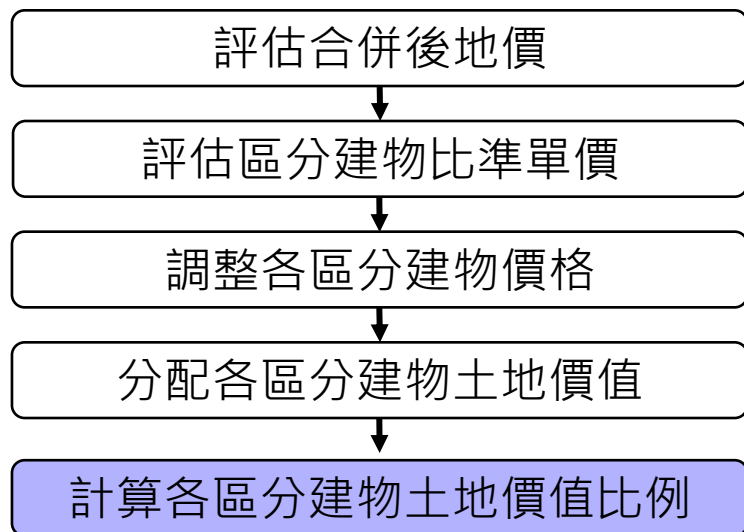
四、價值評估與步驟



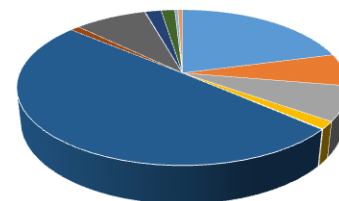
就各區分建物之樓層別、通風採光、總價與單價、臨路條件等因素進行各棟建物差異調整。

樓層	建坪單價 (元/坪)	區分所有建物房地總價(元)	土地價值比率	土地貢獻價格 (元)	各所有權人之土地貢獻比例	合併後土地價格(萬元)	區分所有權人土地權利價值(元)
46號	1,090,000	66,238,455	97.16%	64,358,654	35.9726%	393,439,323	141,530,387
46號二樓	659,000	31,576,644		30,680,521	17.1486%		67,469,186
46號二樓之1	627,000	8,445,894		8,206,205	4.5868%		18,046,173
46號三樓	646,000	30,953,736		30,075,291	16.8103%		66,138,232
46號三樓之1	614,000	8,270,780		8,036,061	4.4917%		17,672,009
46號四樓	640,000	38,650,304		37,553,435	20.9901%		82,583,336
小計				178,910,167	100.0000%		393,439,323

四、價值評估與步驟



合併前各筆土地價值比例(%)



- 173、174、175、175-5、175-12、183
- 175-2、175-3、175-9
- 175-4、175-6
- 234、234-1、235-1、235-2、235-4、235-5
- 263-11(部分)
- 263-27、263-38
- 187、187-1、187-2、187-3、187-4、187-5
- 188、188-1、188-2
- 189
- 190
- 232、232-1、232-2、232-3、232-5
- 233、233-2、247-17
- 247-9(部分)
- 247-18

■將權利變換關係人價值歸地與歸戶，並核算權利價值比例(%)

某所有權人的土地權利價值歸戶之計算結果

$$41,642,220\text{元} \div 4,680,788,926\text{元} = 0.8896\%$$

■不參與權利變換者，領取更新前權利價值41,642,220元。

■參與權利變換者，以權利價值比例0.8896%參與更新後價值分配。

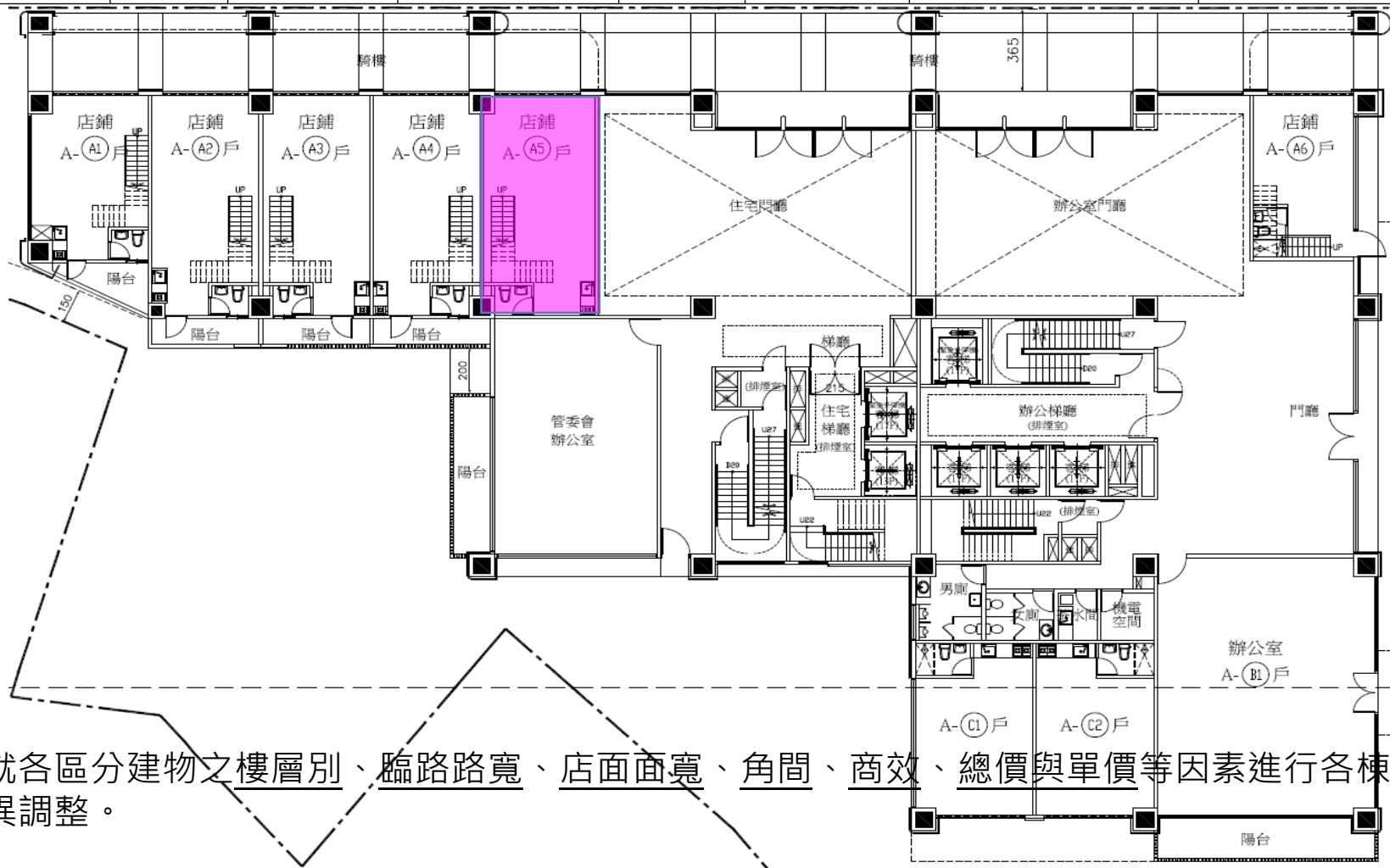
五、更新後價值評估

- ◎ 建築樓層：A棟24F、B棟23F、地下五層
- ◎ 建築構造：鋼骨造(SC)
- ◎ 產品型態：商業住宅混合大樓
- ◎ 銷售總面積：40,284.57m² (約12,186.14坪)
- ◎ 規劃坪數：店鋪8戶，約366.06坪(含2樓)。
辦公室47戶，約5,304.95坪。
住家146戶，約6,515.13坪。
- ◎ 停車位數：設計263個，但6個無障礙車位、1個垃圾車位、8個充電車位不計入銷售。

樓層	種類	尺寸	數量
地下一層	坡道平面(無障礙)	350×600	2
	坡道平面(大)	250×600	3
	坡道平面(大)	250×550	31
地下二層	坡道平面(無障礙)	350×600	2
	坡道平面(大)	250×600	5
	坡道平面(大)	250×550	65
	坡道平面(小)	230×550	3
地下三層	坡道平面(無障礙)	350×600	2
	坡道平面(大)	250×600	5
	坡道平面(大)	250×550	65
	坡道平面(小)	230×550	3
地下四層	坡道平面(大)	250×600	3
	坡道平面(大)	250×550	70
	坡道平面(小)	230×550	4
合計			263

◎更新後價值評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	商效	建坪單價(元/坪)	總價(元)
1樓	A5	27.62	座南朝北	單面	面馬路	1,820,000	50,268,400



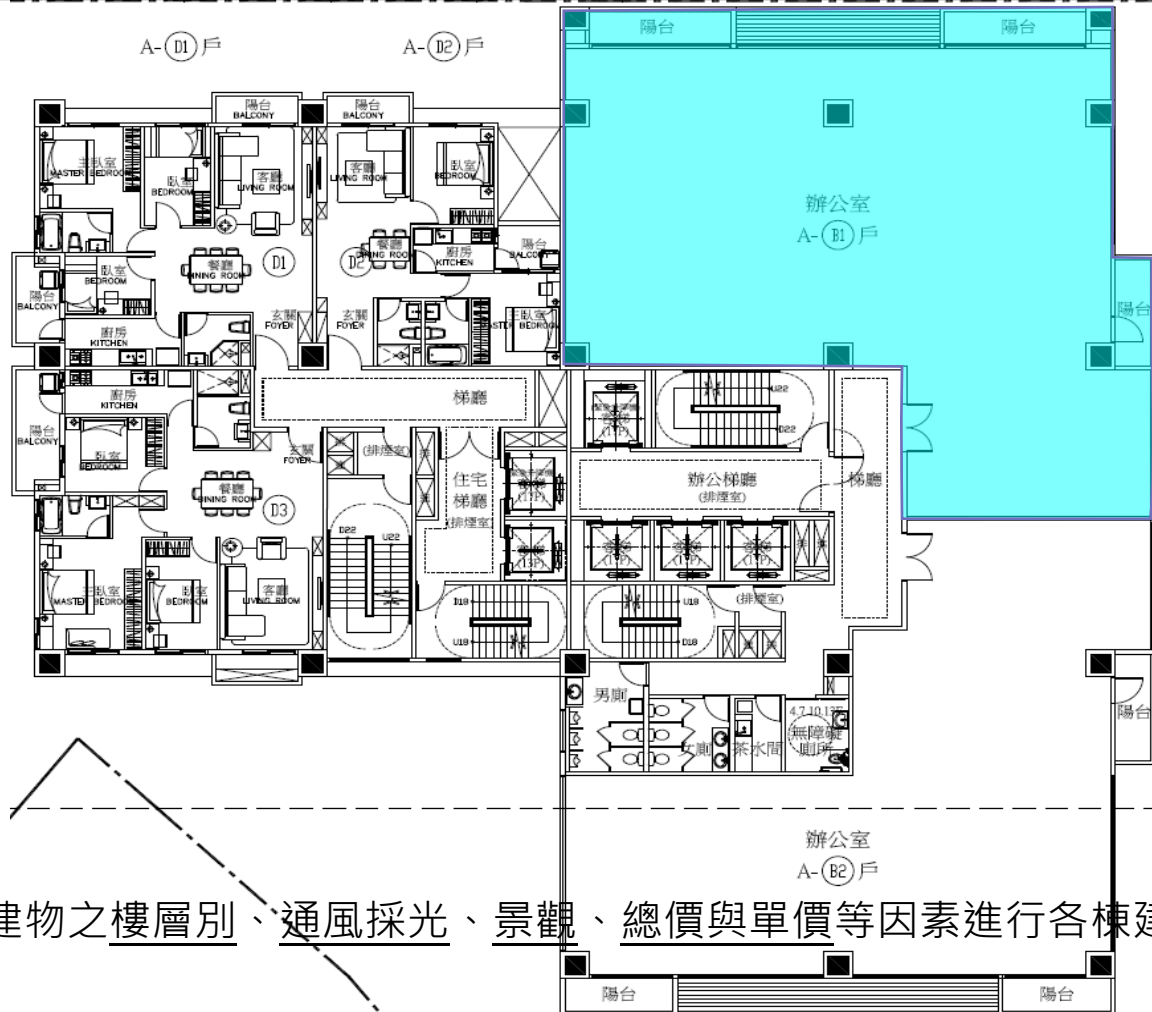
並就各區分建物之樓層別、臨路路寬、店面面寬、角間、商效、總價與單價等因素進行各棟建物差異調整。

A2棟 店鋪層平面圖

A1棟 辦公層平面圖

◎更新後價值評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	景觀	建坪單價(元/坪)	總價(元)
11樓	B1	134.84	座南朝北	雙面	稍優	890,000	120,007,600



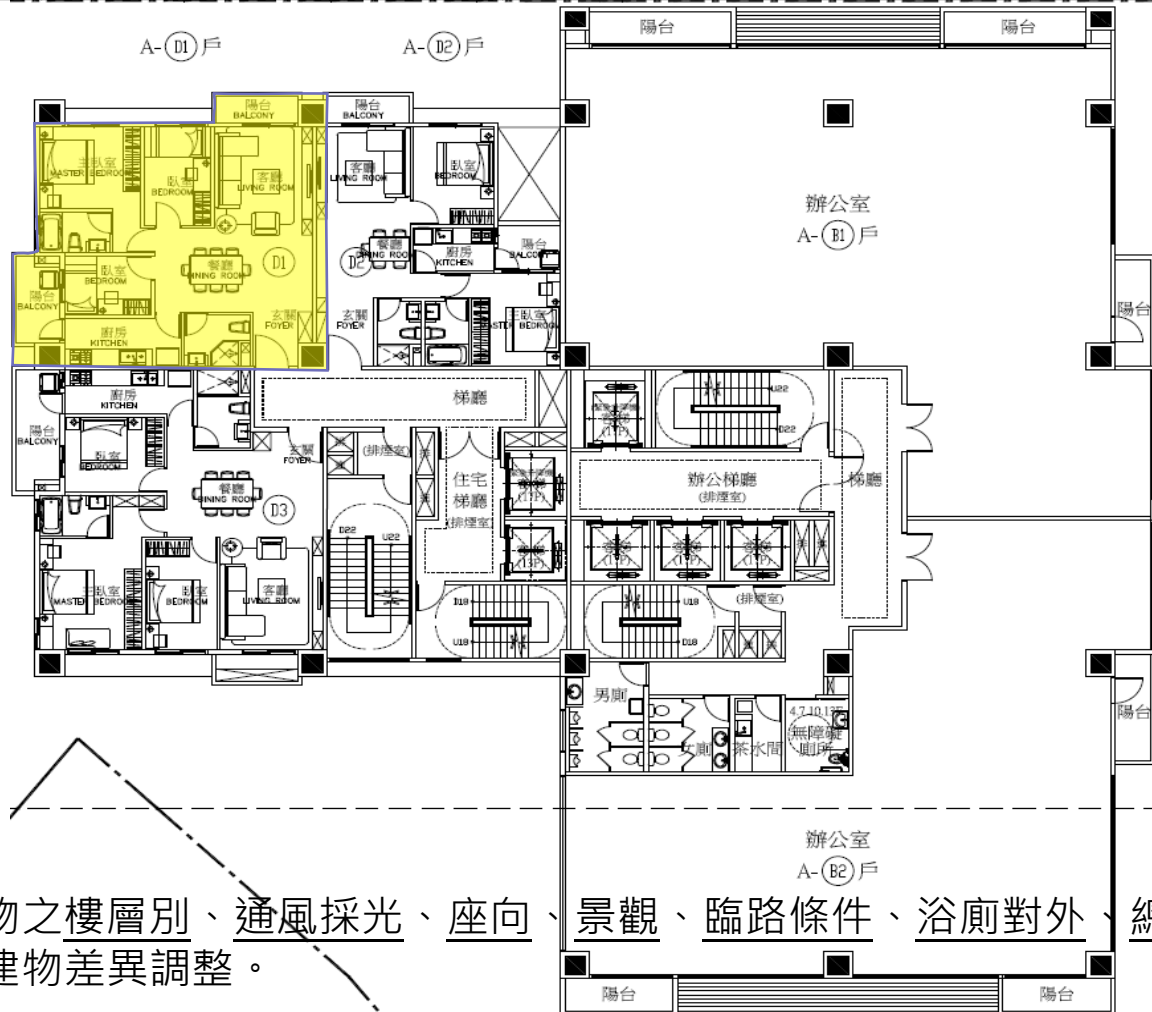
並就各區分建物之樓層別、通風採光、景觀、總價與單價等因素進行各棟建物差異調整。

A2棟 住宅平面圖

A1棟 辦公室平面圖

◎更新後價值評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	景觀	建坪單價(元/坪)	總價(元)
11樓	D1	42.23	座南朝北	雙面	稍優	966,000	40,794,180



並就各區分建物之樓層別、通風採光、座向、景觀、臨路條件、浴廁對外、總價與單價、其他等因素進行各棟建物差異調整。

A2棟 住宅平面圖

A1棟 辦公室平面圖

五、更新後價值評估

◎估價結論：

1F面積	366.73
1F總價	538,569,251
1F均價	1,468,572
2F以上面積	11,819.41
2F以上總價	11,060,360,793
2F以上均價	935,779
停車位總價	748,850,000
停車位均價	3,019,556
總銷售金額	12,347,780,044
店鋪面積	366.06
店鋪總價	543,249,090
店鋪均價	1,484,044
辦公室面積	5,304.95
辦公室總價	4,798,300,581
辦公室均價	904,495
住家面積	6,515.13
住家總價	6,257,380,373
住家均價	960,438

樓層	種類	尺寸	數量	車位平均單價 (元/部)	車位權利價值(元)
地下一層	坡道平面(大)	250×600	2	3,325,000	6,650,000
	坡道平面(大)	250×550	23	3,243,478	74,600,000
地下二層	坡道平面(大)	250×600	5	3,240,000	16,200,000
	坡道平面(大)	250×550	65	3,109,231	202,100,000
	坡道平面(小)	230×550	3	3,050,000	9,150,000
地下三層	坡道平面(大)	250×600	5	3,140,000	15,700,000
	坡道平面(大)	250×550	65	3,009,231	195,600,000
	坡道平面(小)	230×550	3	2,950,000	8,850,000
地下四層	坡道平面(大)	250×600	3	3,000,000	9,000,000
	坡道平面(大)	250×550	70	2,855,714	199,900,000
	坡道平面(小)	230×550	4	2,775,000	11,100,000
合計			248	3,019,556	748,850,000

★以上簡報數字僅供參考，若建築圖面與產權登記面積變動，則數字將隨之調整，最終以臺北市政府都市更新審議通過為準。



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



- 本案選配通知已於110年8月27日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自110年8月28日起至110年10月10日止。請於110年10月10日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市中山區長春路328號11樓之1、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為110年10月16日上午10時整，地點為臺北市中正區和平西路二段15號(基督教古亭聖教會)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於110年8月27日寄發
- 截止選配日期為110年10月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

- ※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
- ※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
- ※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

- ※請核對
 - 1.所有權人姓名
 - 2.土地及建物資料
- ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

- ※請所有權人簽名並蓋章。
- ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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_____對於臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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_____為臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於110年8月27日寄發
- 截止選配日期為110年10月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：B-3F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-228。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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：_____

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、分配單元部分：
 本人申請分配單元之「單元編號」為

 _____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：
 本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

_____等共_____部。

說明：
 1. 都市更新權利變換調查與申請分配
 (1) 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。
 (2) 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。
 2. 本表請於 110 年 10 月 10 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1，實施者：富鉅鼎建設股份有限公司」，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 110 年 10 月 16 日上午 10 時整，地點為臺北市中正區和平西路二段 15 號(基督教古亭聖教會)。
 3. 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：_____ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於110年8月27日寄發
- 截止選配日期為110年10月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：B-3F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-228。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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_____等土地所有權人，共_____位，協議合併分配更新後建築單元，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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		
	1		
	2		
	3		
	4		

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

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				
4				

中華民國_____年_____月_____日



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

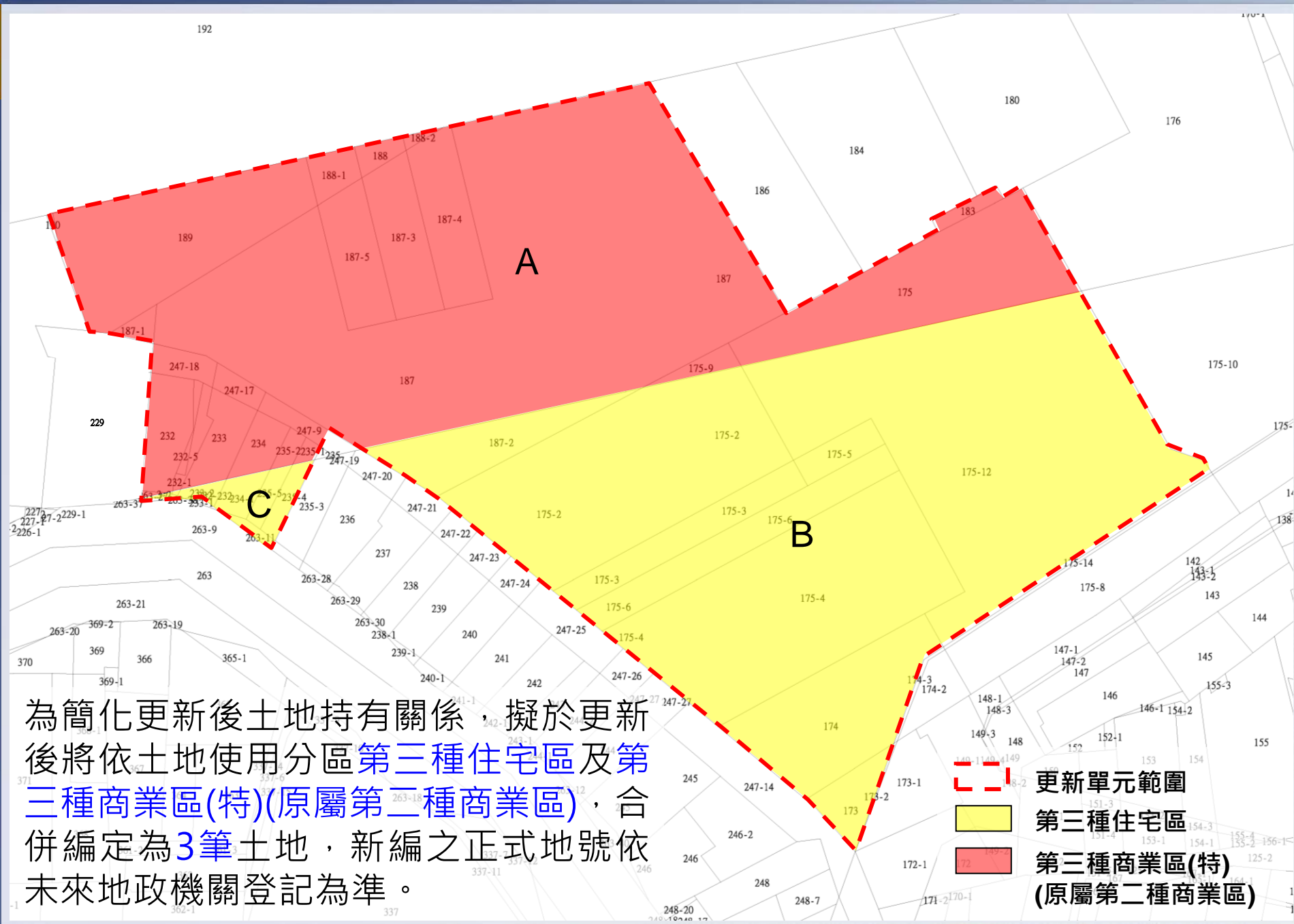
擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配；(2)實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 10% 為原則；(3)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；(4)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金；(5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(A-16F-D2)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 110 年 8 月 28 日起至 110 年 10 月 10 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第三種住宅區**及**第三種商業區(特)**(原屬**第二種商業區**)，合併編定為**3筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 富鉅鼎建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 臺北市都市更新處**
聯絡電話：(02)2781-5696
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教