

# 擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14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：祿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

安邦工程顧問股份有限公司

大林聯合建築師事務所


估價單位：城大不動產估價師事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

鴻廣不動產估價師事務所

中華民國113年3月15日

壹、會議開始	10 : 30
貳、主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
參、擬訂事業及權利變換 計畫說明	10 : 35 ~ 11 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	11 : 10 ~ 11 : 20
伍、詢問與答覆	11 : 20 ~ 12 : 00
陸、散會	12 : 00



# 議 程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市大安區誠安里

李有福里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■ 祿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


■ 大林聯合建築師事務所

■ 城大不動產估價師事務所


■ 環宇不動產估價師聯合事務所

■ 鴻廣不動產估價師事務所

- 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



- 本更新單元位於臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「[大安區 大安-1 市民大道沿線軸帶\(新生段\)更新地區](#)」範圍內。
- 依「[都市更新條例](#)」第32條及第48條規定擬訂都市更新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。
- 本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「[協議合建](#)」實施都市更新事業。故本案擬依據「[都市更新條例](#)」第44條規定，[就達成協議部分以「協議合建」方式實施之](#)，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物及公有土地，以「[權利變換](#)」方式實施之。
- 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。
- 因本更新單元面積未達1,000 平方公尺且街廓內北側相鄰建築物已達更新年期，故一併通知鄰地土地及合法建物所有權人參加本次公聽會。



## ■ 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\(113.3.4~113.3.6\)](#)。

## ■ 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[113年3月4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

祿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

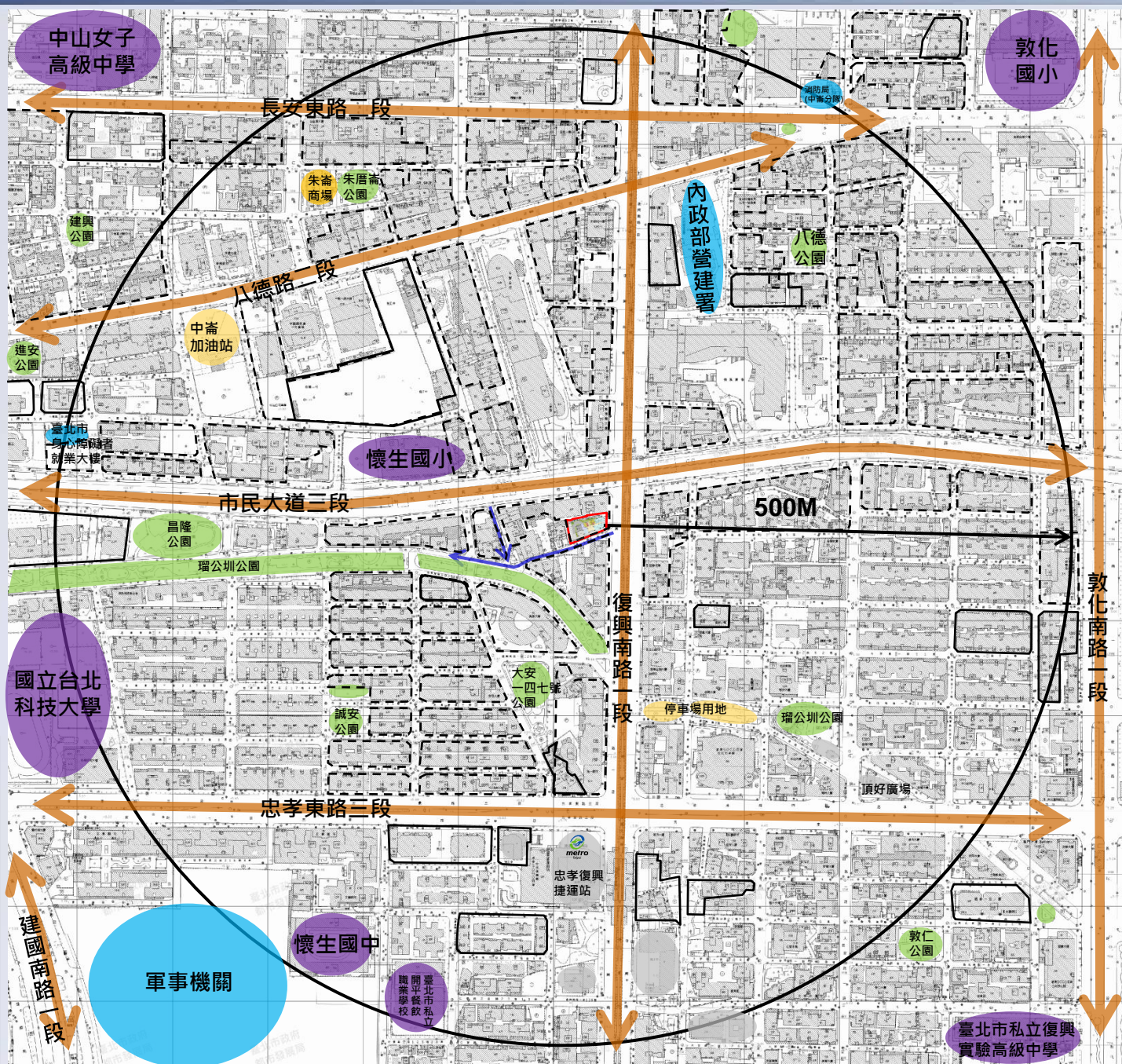
大林聯合建築師事務所(游素秋建築師)

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



# 更新單元周邊區位關係



本案更新單元

更新地區

更新單元

主要道路

次要道路

忠孝復興捷運站

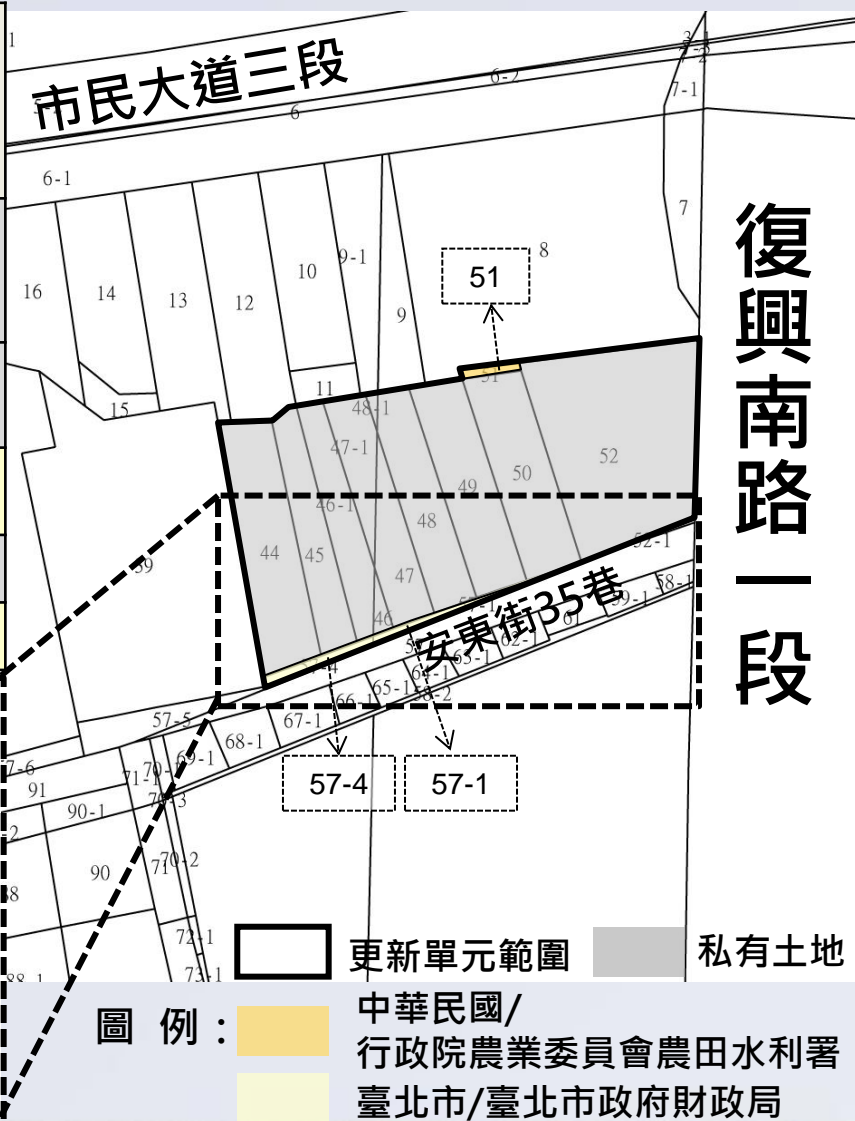
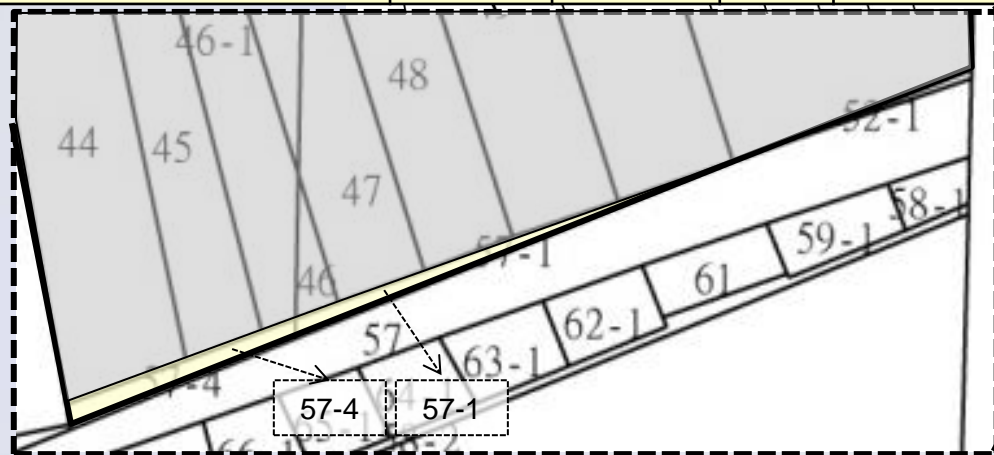




更新單元範圍包括臺北市大安區懷生段一小段44、45、46、46-1、47、47-1、48、48-1、49、50、51、52、57-1及57-4地號等共14筆土地，土地總面積899.00m<sup>2</sup>(271.95坪)。

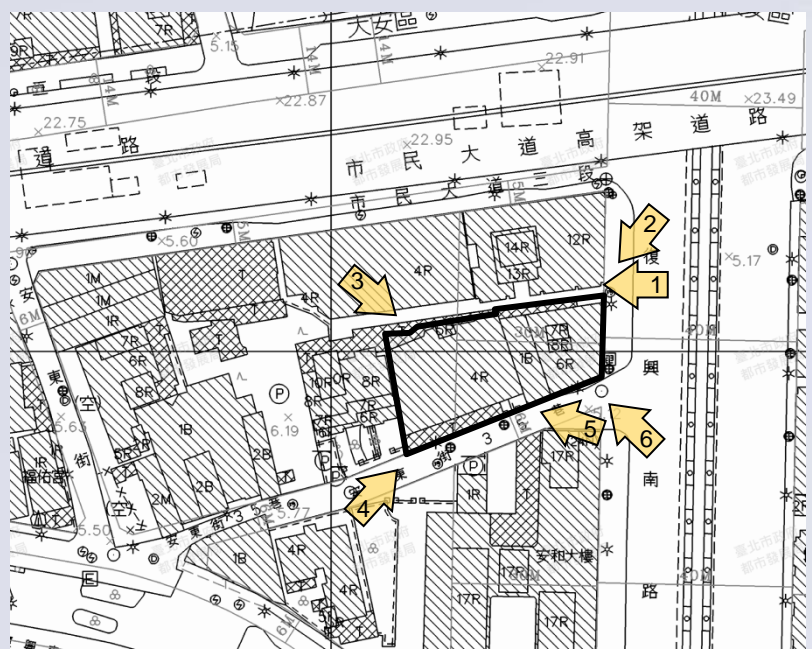
更新單元範圍、面積及權屬

土地權屬/管理機關		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	4.00	0.44	1	1.72
	臺北市/臺北市政府財政局	19.00	2.11	1	1.72
小計		23.00	2.56	2	3.45
私有土地		876.00	97.44	56	96.55
合計		899.00	100.00	58	100.00

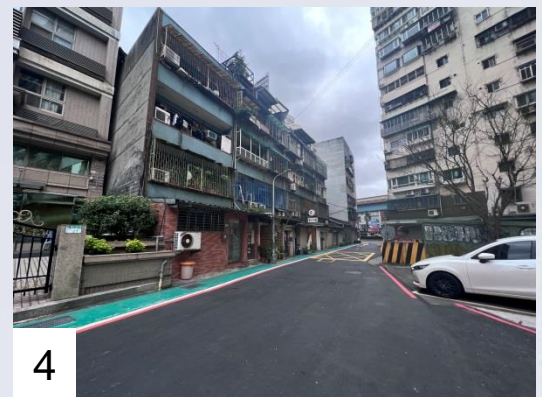
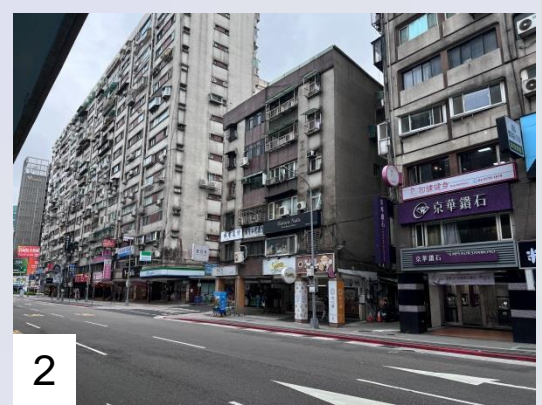




# 更新單元範圍現況照片



更新單元範圍      拍攝角度







# 參與更新意願書

- 本參與更新意願書於113年3月4日併同公聽會開會通知單寄發。
- 鄰地意願調查期間為113年3月16日起至113年3月29日止，共計14日。
- 請填妥「參與更新意願書」，並郵寄至新  
北市永和區保生路1號4樓之1或傳真至  
(02)8660-6153，收件人：安邦工程顧問  
股份有限公司。

※請**勾選**意願，除作為本更新單元範圍劃定之依據外，亦作為審議會審查之參考。

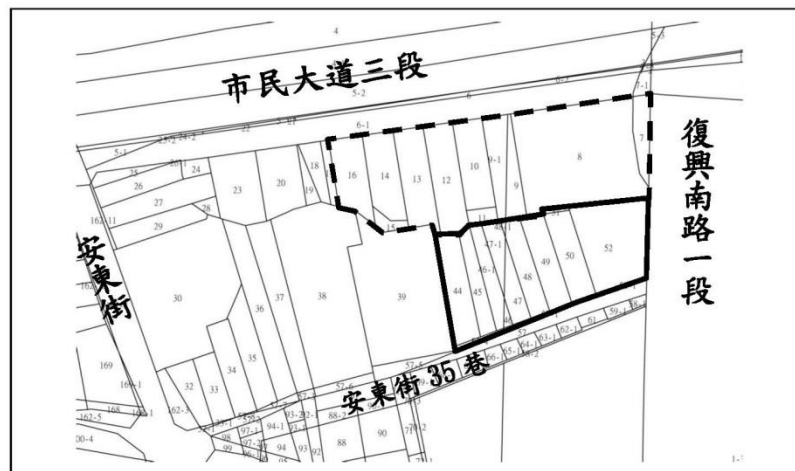
※請**鄰地**所有權人簽名(勿草寫)或蓋章。  
※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。

## 舉例

附件 3

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
參與更新意願書-北側鄰地(同小段 7、8、9、9-1、10、11、12、13、14、15 及 16 地號等 11 筆土地)

本人對於是否願意參與本更新事業計畫案之意願表達如下：



- 有意願** 參與 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願** 參與 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

所有權人：  (簽名或蓋章)

統一編號： 

聯絡地址： 

聯絡電話： 



中 華 民 國 113 年 0 月 0 日



# 請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，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。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由 祿鼎建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
- 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_ %。
  - 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
 分配比率\_\_\_\_\_ %。

### 三、同意參與土地及建物權利範圍：

#### (一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

#### (二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
共有	權利範圍(D)		
部分	持分面積		
(m <sup>2</sup> )	E=C*D		
	權利範圍(F)		
	持分面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)*F		

立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 聯絡電話：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
  2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
  3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔剩餘額之比率計算之。
  4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
  5. 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
  6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告數為準。

以上雙框線內資訊由實施者填具



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	58	899.00	55	3,049.87
公有(a)	2	23.00	0	0.00
私有(b=A-a)	56	876.00	55	3,049.87
排除總和(c)	1	16.94	0	0
計算總和(B=b-c)	55	859.06	55	3,049.87
<b>法定同意比例</b>	<b>75.00%</b>	<b>80.00%</b>	<b>75.00%</b>	<b>80.00%</b>

註：依據都市更新條例第37及44條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數均應超過四分之三(75%)之同意。私有土地及私有合法建築物之面積均應超過五分之四(80%)之同意。





## ■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路退縮留設騎樓或人行步道，提供舒適、安全之步行空間。

## ■ 加強植栽綠化並改善市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色，進行整體景觀及植栽設計，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築進行整體規劃，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

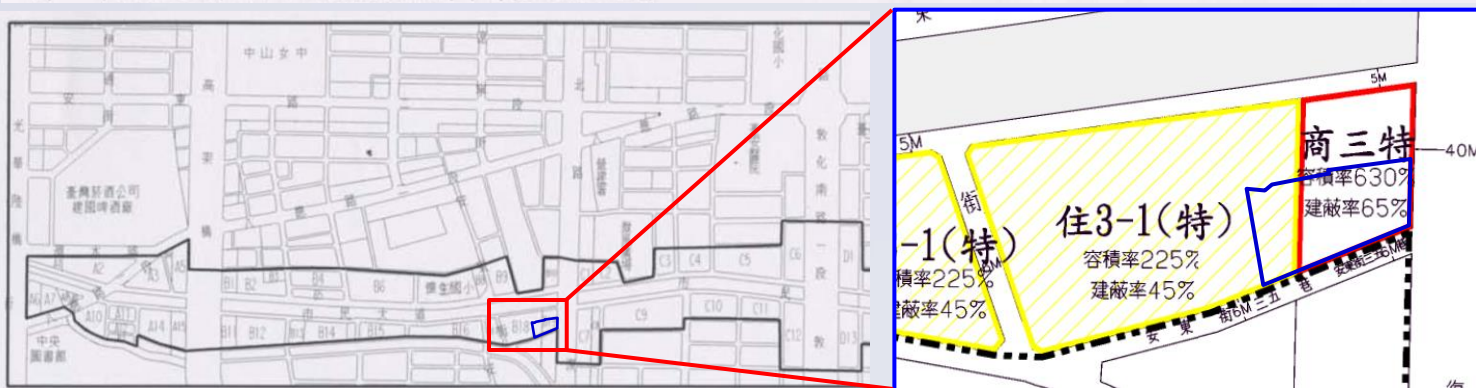
- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



97年09月30日府都規字第09705499400號公告發布實施之「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」計畫範圍內。



圖一 市民大道(新生北路至基隆路段)都市計畫現況示意圖



圖二 市民大道(新生北路至基隆路段)街廓編號示意圖

更新單元範圍

面積：  
899.00 m<sup>2</sup>

土地使用分區：  
第三之一種住宅區(特)  
建蔽率：45%、容積率：225%

土地使用分區：  
商三特(原屬商二)  
建蔽率：65%、容積率：630%



# 申請容積獎勵項目及額度

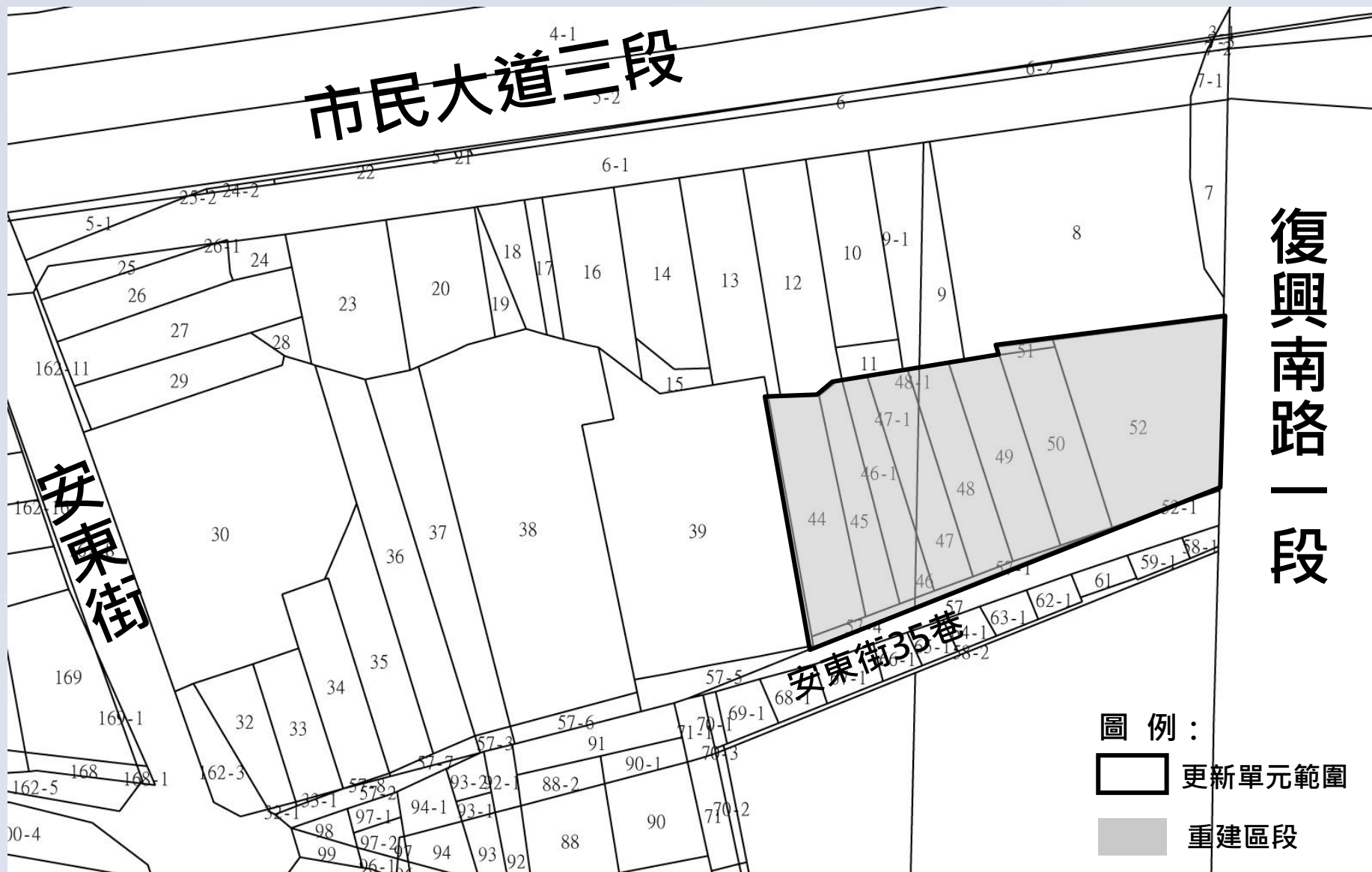
建築容積獎勵項目			申請額度(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
都市更新建築容積獎勵辦法內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	292.00	6.59%
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	265.95	6.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	265.95	6.00%
	第十二條	無障礙環境(第二級)	132.98	3.00%
	第十三條	耐震設計(耐震設計標章)	443.25	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵(113年5月14日前擬訂都市更新事業計畫報核)	443.25	10.00%
	第十七條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	94.50	2.13%
	小計			1,937.87
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。	103.82	2.34%
		(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。	132.98	3.00%
	促進都市更新(二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%。	103.03	2.32%
	小計			339.83
都市更新容積獎勵合計			2,277.70	51.39%
都市更新容積獎勵上限值			2,216.25	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112年9月18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。



本更新單元採「重建」方式辦理，全區劃分為一個重建區段。

處理方式及區段劃分



復興南路一段



## ■ 實施方式

依據「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

## ■ 經費來源

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。



## ■ 選配原則

- 採協議合建方式辦理者，房地分配依雙方協議內容辦理。
- 採權利變換方式辦理者：
  1. 一樓單元由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總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
  3. 選配一個住宅單元以一併選配一個停車位為原則。
  4. 若所有權人屬更新後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更新後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。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。



## ■ 合法建築物之補償及安置

### ◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 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](#)。
- ▶ 有關現住戶安置方式，租金水準以[實施者委託不動產估價機構](#)查估，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。

### ◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。

## ■ 其他土地改良物之補償

### ◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 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](#)。

### ◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。



## ■ 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1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(萬元)
壹、工程費用	重建費用(A)	116,673.66
	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)		9,919.81
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)		6,441.67
陸、稅捐(H)		5,198.06
柒、管理費用(I)		35,961.80
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)-(J)總計：		174,194.99
現地安置應負擔費用		1,106.62
共同負擔費用		173,088.37
預估共同負擔比例		40.40%

註：上表依110.01.15公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值需配合選配結果調整，且實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準



## ■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。



留設人行步道	本案於復興南路一段及安東街35巷留設騎樓及無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>銀級</u> 」綠建築標章，實施者取得「 <u>銀級</u> 」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「 <u>臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法</u> 」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定， <u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u> 。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>銀級</u> 」智慧建築標章，實施者取得「 <u>銀級</u> 」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
無障礙環境設計	依都市更新事業計畫規劃取得住宅性能評估之無障礙環境「 <u>第二級</u> 」，實施者取得住宅性能評估之無障礙環境「 <u>第二級</u> 」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>耐震設計標章</u> 」，實施者取得「 <u>耐震設計標章</u> 」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>106部汽車停車位(含2部無障礙停車位)、74部機車停車位、機車停車位及無障礙汽車停車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分</u> （如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責 <u>保固十五年</u> ， <u>固定建材及設備部分</u> （如：門窗、粉刷、地磚...等）負責 <u>保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



# 實施進度

序號	進度	113年		114年	115年				116年	119年								120年					
		5月	6-12月	1-12月	1-5月	6月	7-10月	11月	12月	1月	1月	2月	3月	4月	5月	6-10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
1	事業計畫及權利變換計畫報核	■																					
2	事業計畫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	土地補償金發放作業					■																	
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

# 建築概要說明

基地位置：臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地

土地使用分區：商三特(商2)

(建蔽率65%、容積率630%)

住三之一(特)

(建蔽率45%、容積率225%)

基地面積：899m<sup>2</sup> (271.95坪)

## 設計概要：

(一)設計內容：地上23層、地下4層 SC構造，125戶

(二)建築基地面積：899m<sup>2</sup>  
設計建築面積：496.46m<sup>2</sup>  
設計建蔽率：57.49% < 57.96%

(三)總樓地板面積：6648.75m<sup>2</sup>  
設計容積面積：6647.87m<sup>2</sup>  
設計容積率：739.47% < 740%

(四)都市更新獎勵：2216.25m<sup>2</sup> (50%)

## (五)新建建築各層用途：

地下一層：防空避難室兼停車空間、機房

地下二至四層：汽車停車空間

地上一層：一般零售業(3戶)、住宅(1戶)、入口門廳、梯廳、管委會空間、防災中心、汽機車坡道、汽車升降機、無障礙停車位

地上二層：一般零售業(3戶)、一般事務所(5戶)

地上三層：集合住宅(6戶)、管委會空間

地上四層至二十三層：集合住宅(107戶)

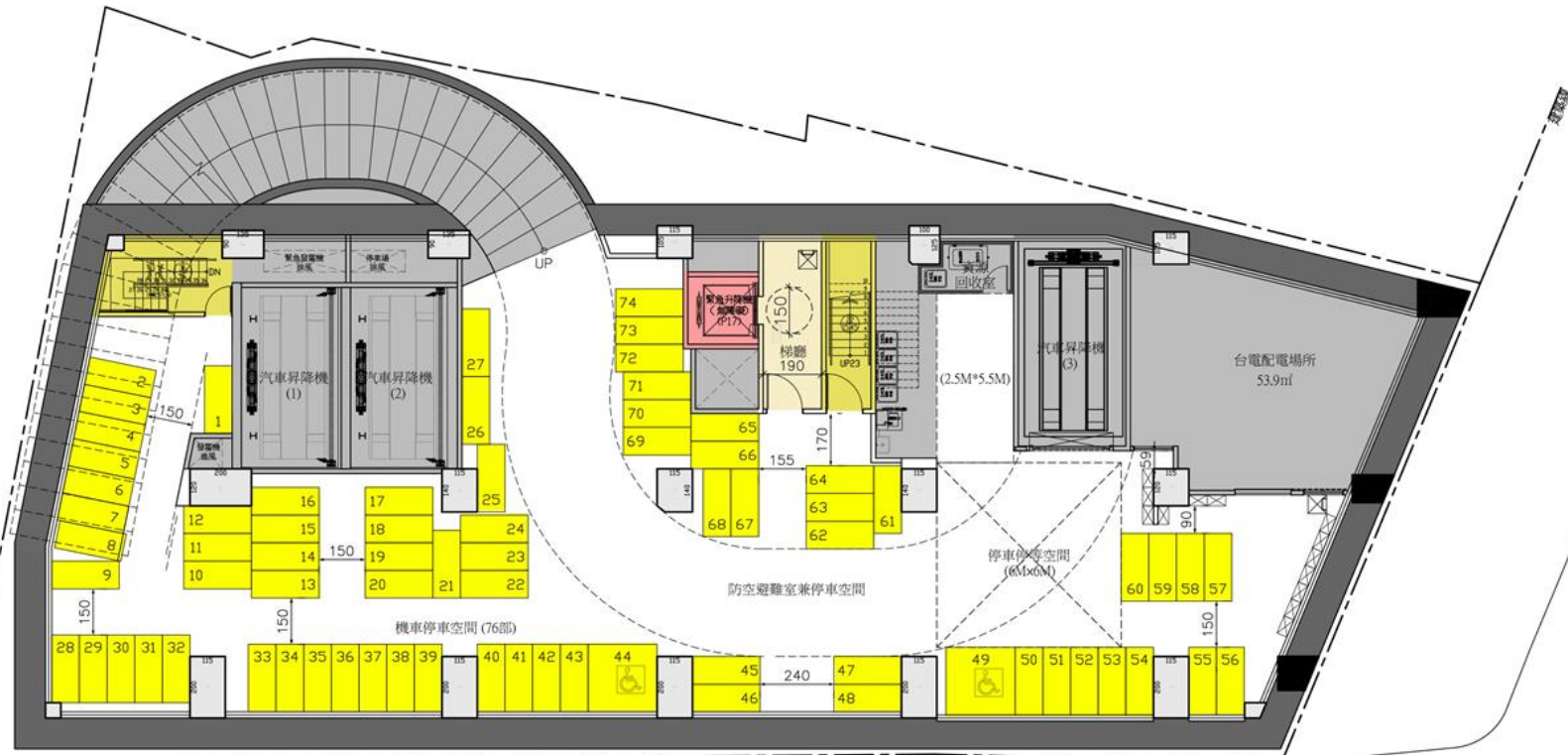
屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱

## (六)停車空間：

應設汽車65輛、實設汽車106輛(含無障礙2輛)  
(法定汽車65輛、自設汽車41輛)

應設機車74輛、實設機車74輛(法定機車74輛、自設機車0輛)

# 地下一層平面圖



復興南路一段  
(40M)

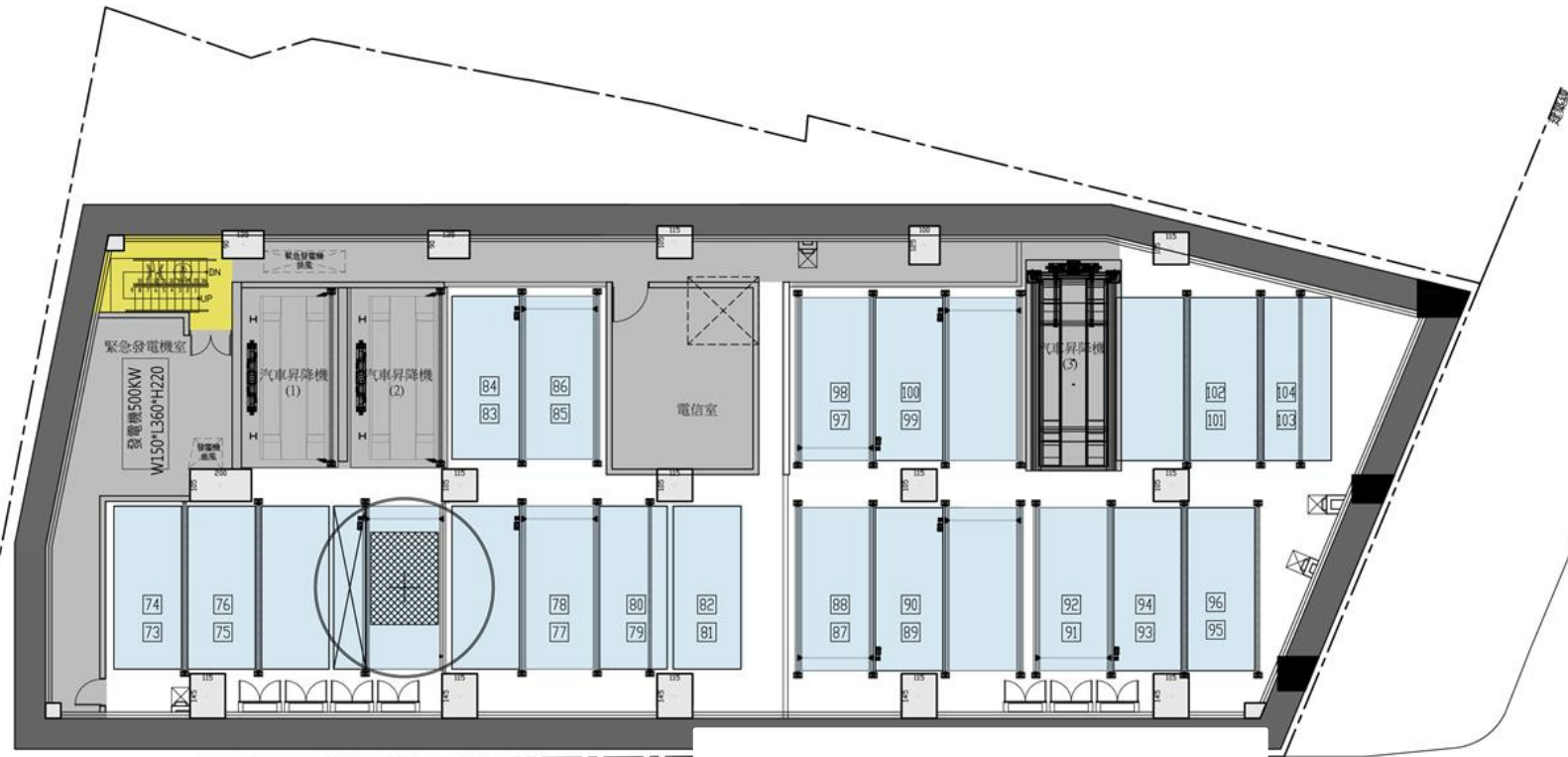
安東街35巷 (6M計畫道路)

機車共74輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下二層平面圖



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

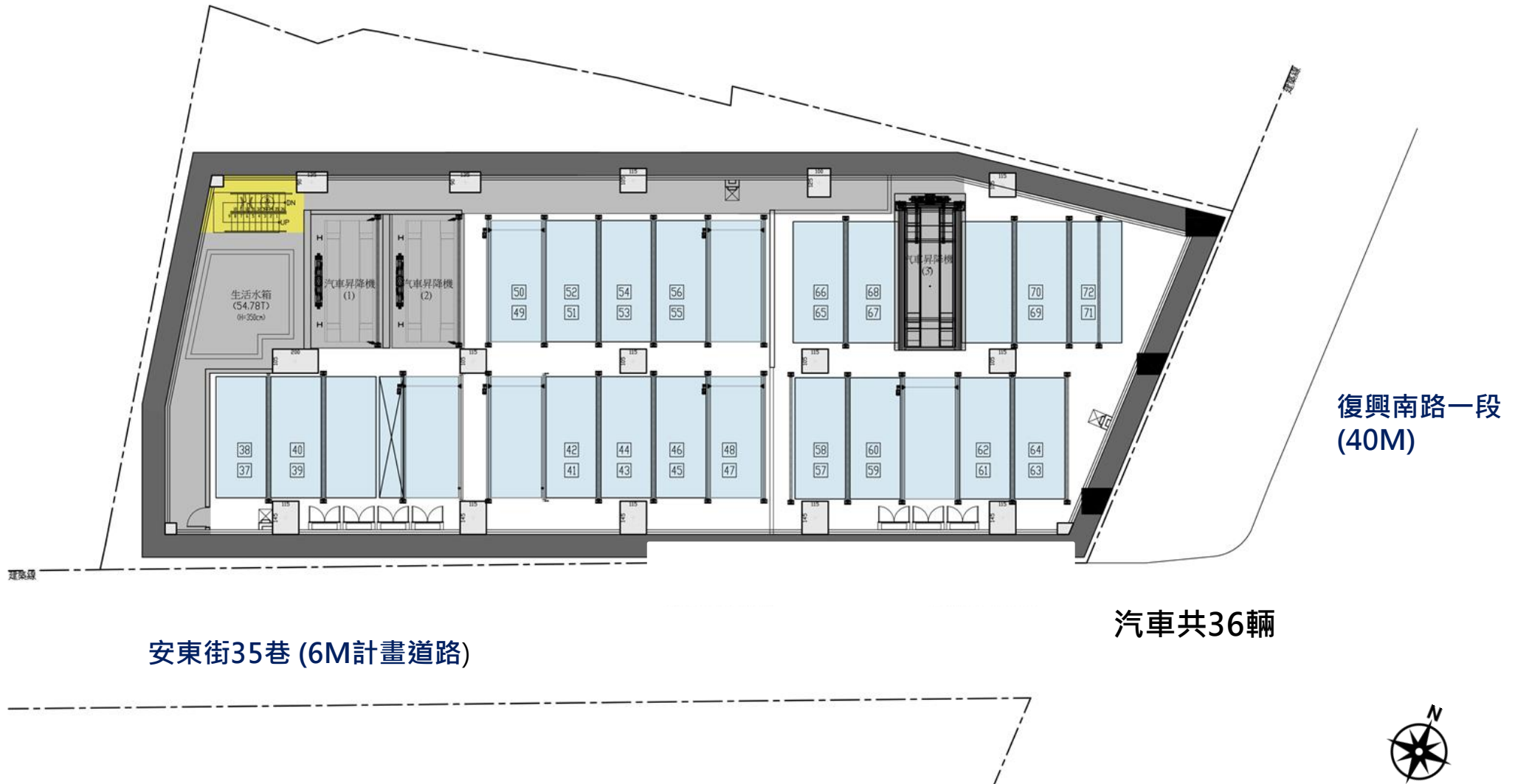
汽車共32輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下三層平面圖



安東街35巷 (6M計畫道路)

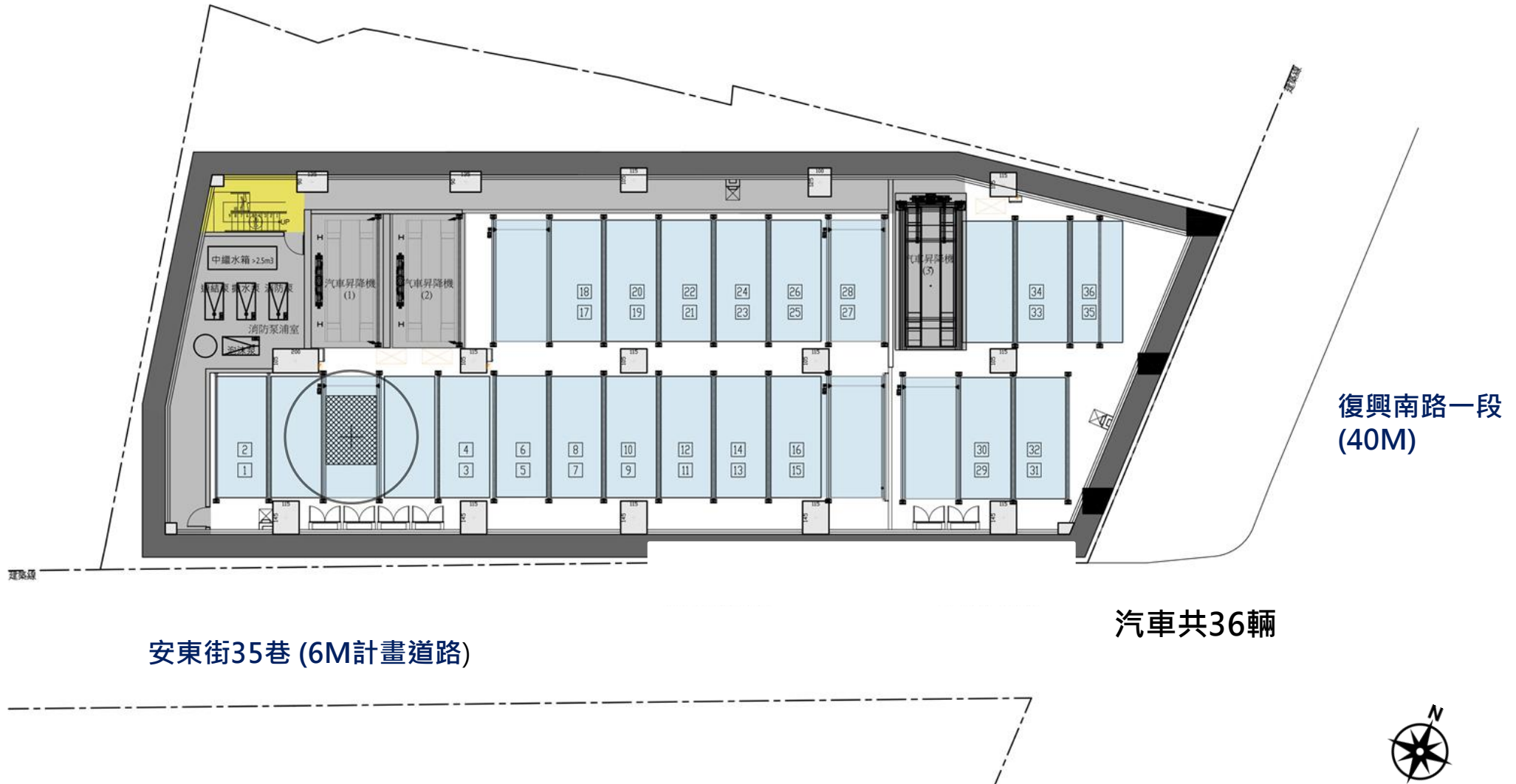
汽車共36輛

復興南路一段  
(40M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下四層平面圖



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

汽車共36輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 一層平面圖

本建物為地上23層、地下4層

一層為一般零售業、住宅、大廳、  
公寓大廈管理空間、防災中心

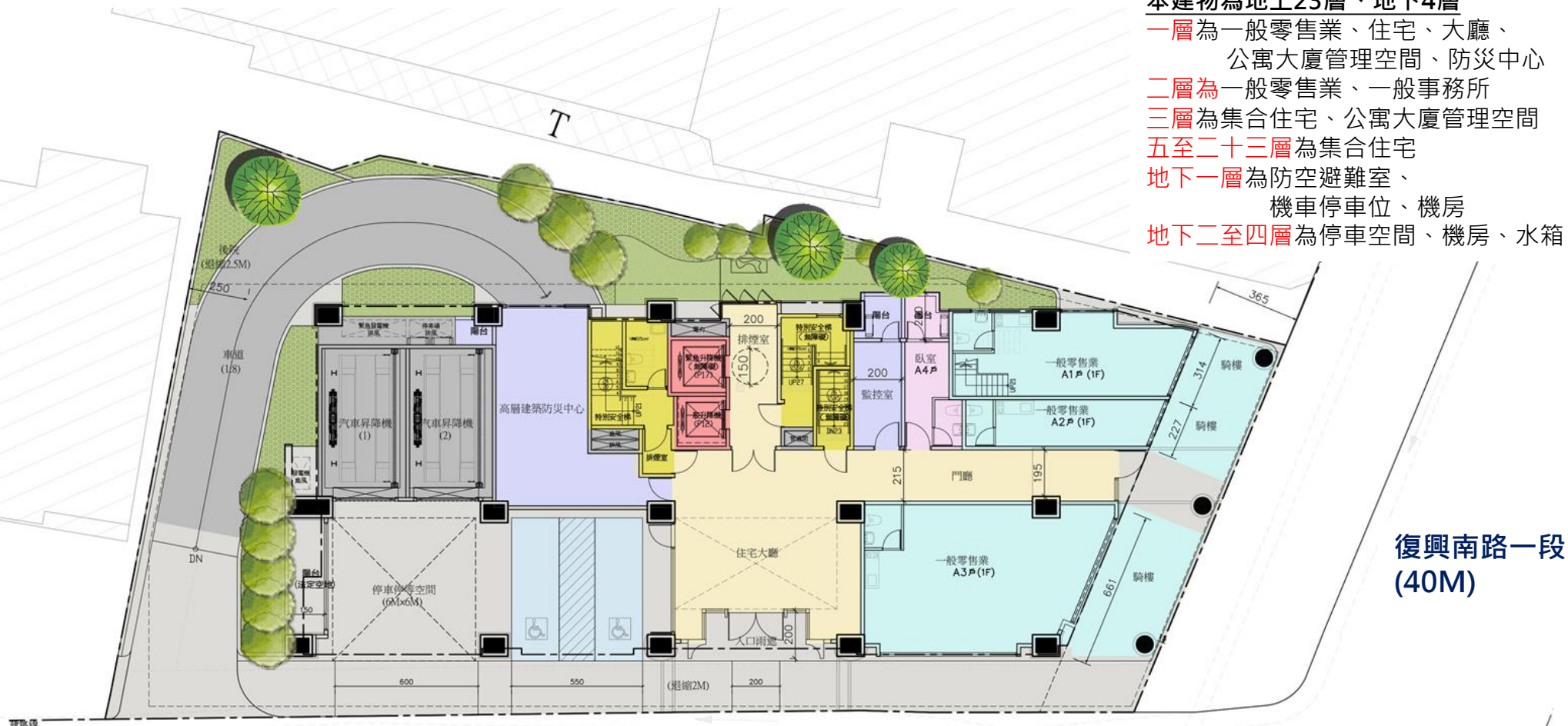
二層為一般零售業、一般事務所

三層為集合住宅、公寓大廈管理空間

五至二十三層為集合住宅

地下一層為防空避難室、  
機車停車位、機房

地下二至四層為停車空間、機房、水箱



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

A1戶: 21.09坪

A2戶: 11.88坪

A3戶: 41.21坪

A4戶: 6.55坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 二層平面圖

A1戶: 27.09坪

A5戶: 22.18坪

A2戶: 16.25坪

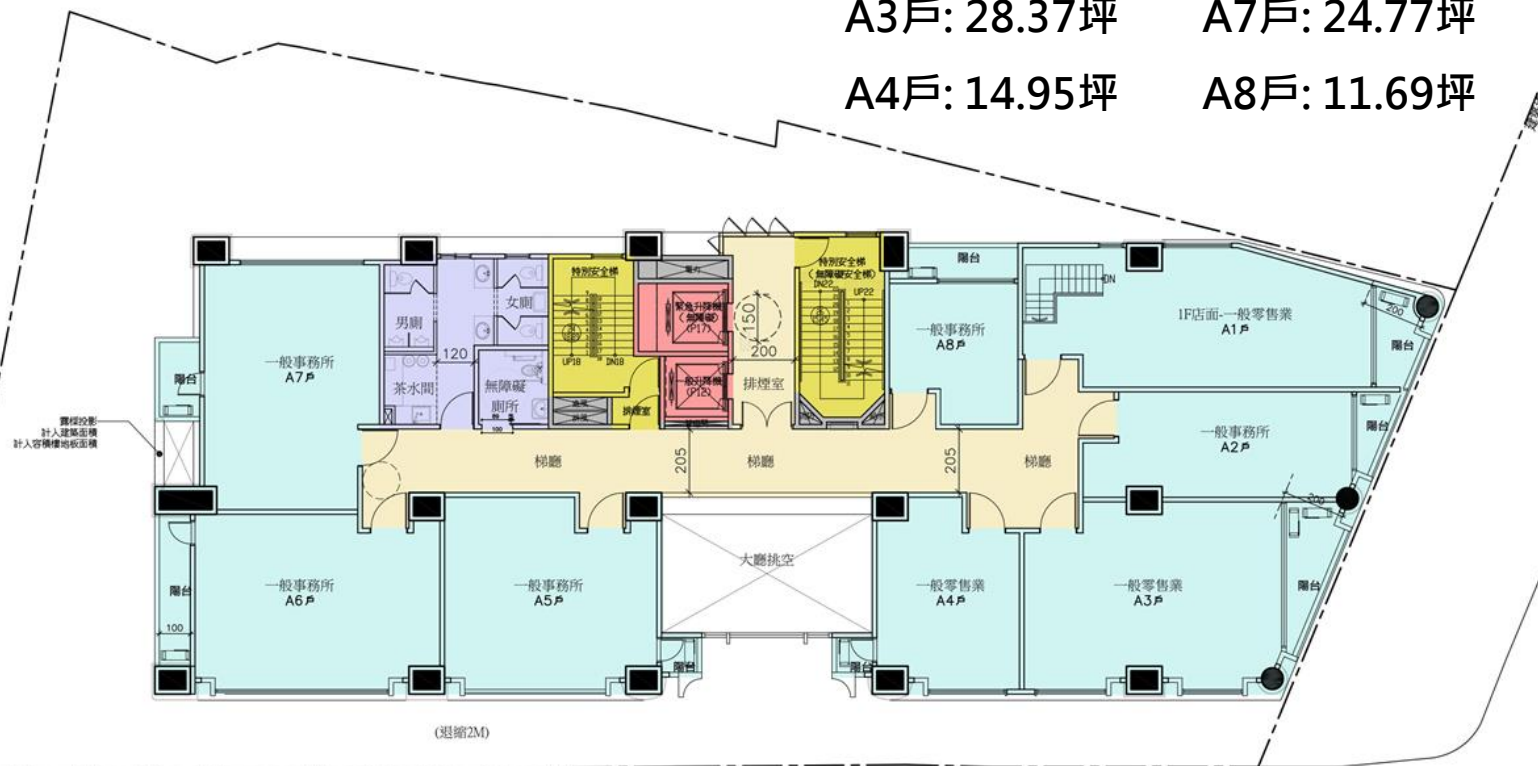
A6戶: 26.12坪

A3戶: 28.37坪

A7戶: 24.77坪

A4戶: 14.95坪

A8戶: 11.69坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 三層平面圖

A1戶: 19.85坪

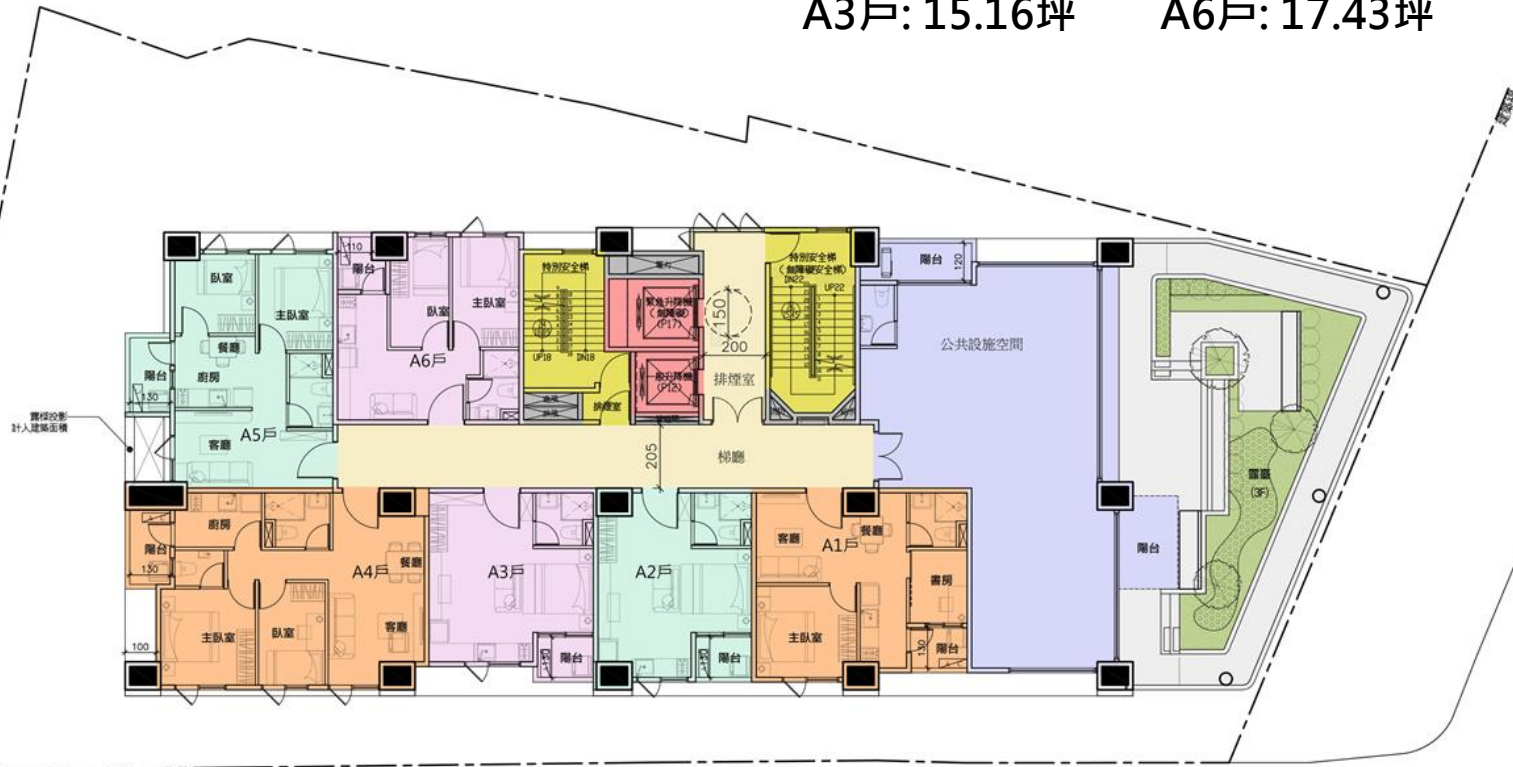
A4戶: 27.27坪

A2戶: 14.91坪

A5戶: 21.45坪

A3戶: 15.16坪

A6戶: 17.43坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 四層平面圖

A1戶: 29.43坪

A4戶: 22.28坪

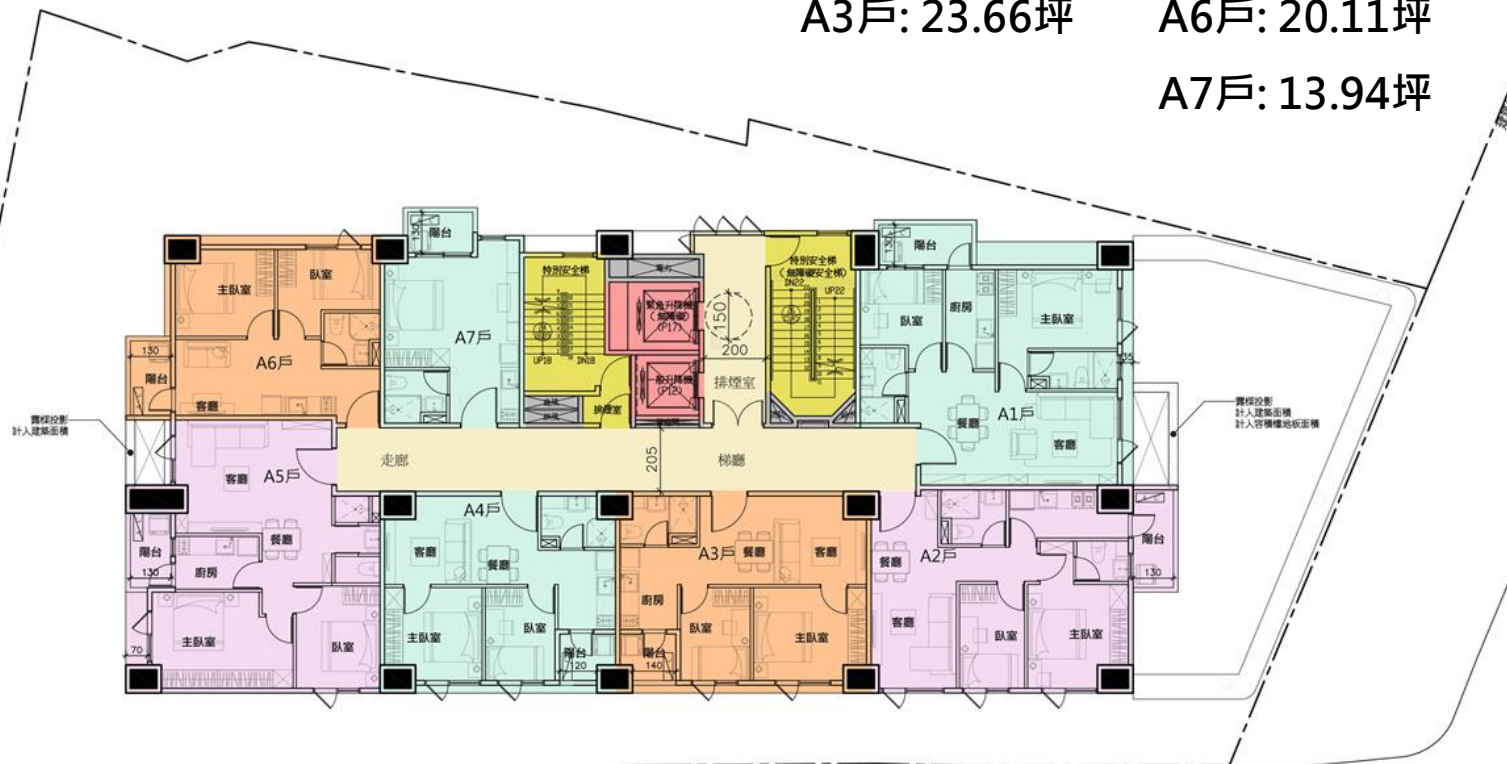
A2戶: 28.95坪

A5戶: 29.87坪

A3戶: 23.66坪

A6戶: 20.11坪

A7戶: 13.94坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 五層平面圖

A1戶: 29.43坪

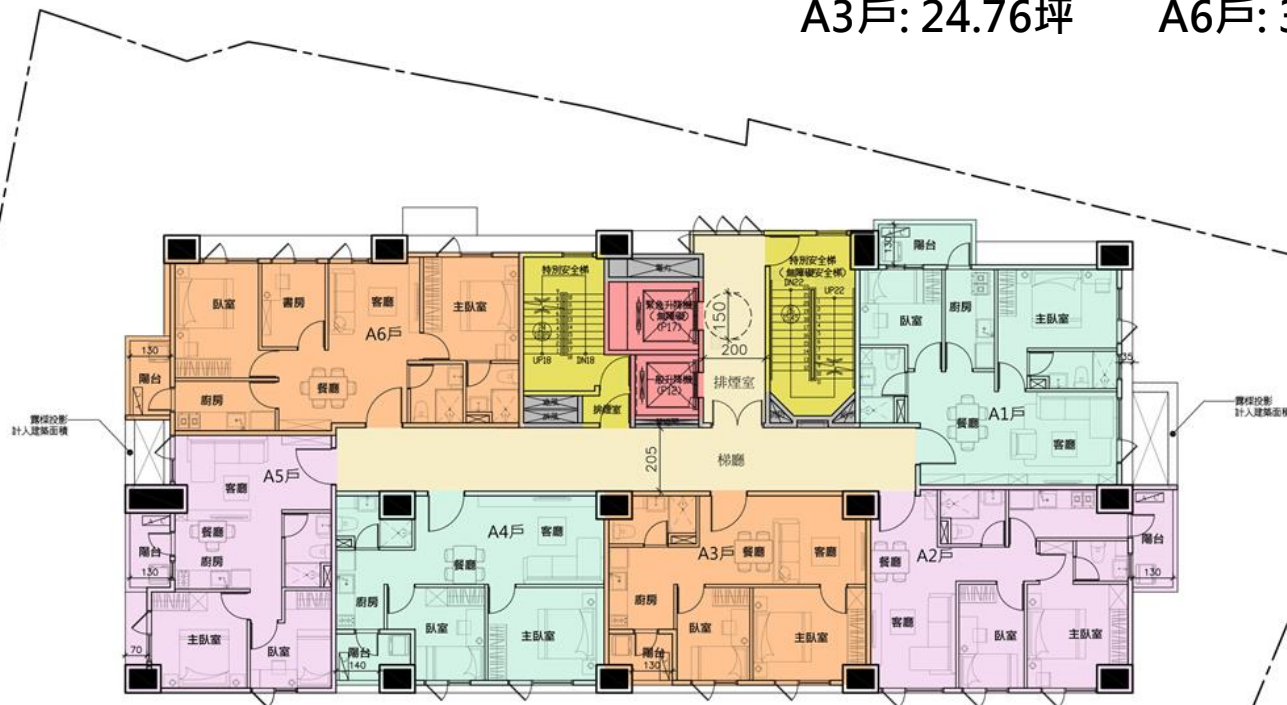
A4戶: 25.75坪

A2戶: 28.95坪

A5戶: 23.93坪

A3戶: 24.76坪

A6戶: 31.70坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 六層平面圖

A1戶: 31.64坪

A4戶: 25.75坪

A2戶: 38.26坪

A5戶: 27.07坪

A3戶: 32.84坪

A6戶: 13.58坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 七層平面圖

A1戶: 29.27坪

A4戶: 30.74坪

A2戶: 37.92坪

A5戶: 26.50坪

A3戶: 25.78坪

A6戶: 13.58坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 八層平面圖

A1戶: 29.27坪

A4戶: 31.77坪

A2戶: 37.92坪

A5戶: 26.50坪

A3戶: 24.58坪

A6戶: 13.58坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 九層平面圖

A1戶: 28.83坪

A4戶: 26.80坪

A2戶: 41.22坪

A5戶: 13.94坪

A3戶: 52.46坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十層平面圖

A1戶: 30.81坪

A4戶: 28.19坪

A2戶: 37.83坪

A5戶: 40.60坪

A3戶: 27.27坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十一層平面圖

A1戶: 30.76坪

A4戶: 30.35坪

A2戶: 38.18坪

A5戶: 24.87坪

A3戶: 24.58坪

A6戶: 13.58坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十二層平面圖

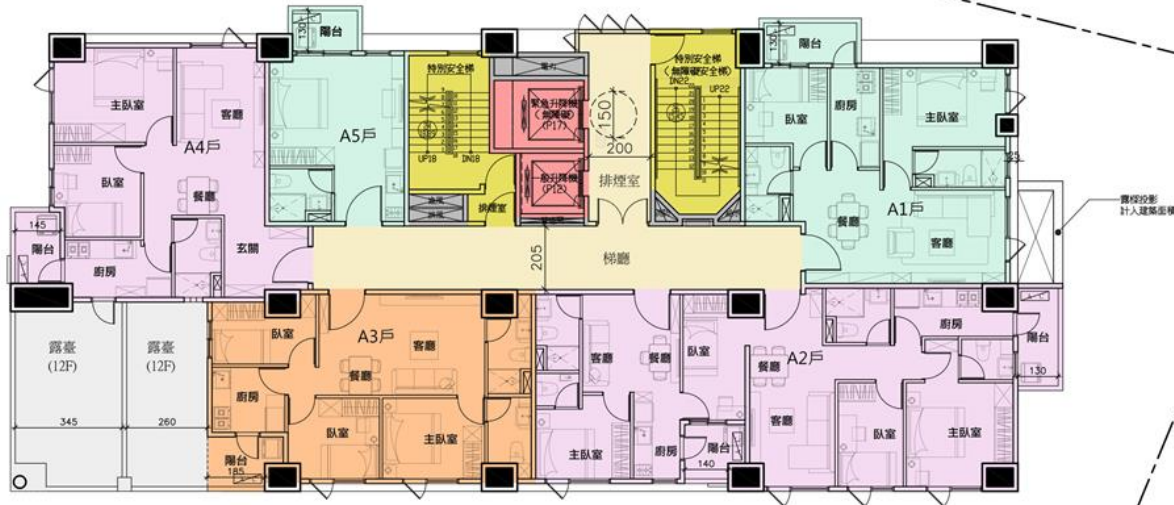
A1戶: 29.76坪

A4戶: 30.72坪

A2戶: 49.74坪

A5戶: 13.58坪

A3戶: 30.77坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十三層平面圖

A1戶: 29.76坪

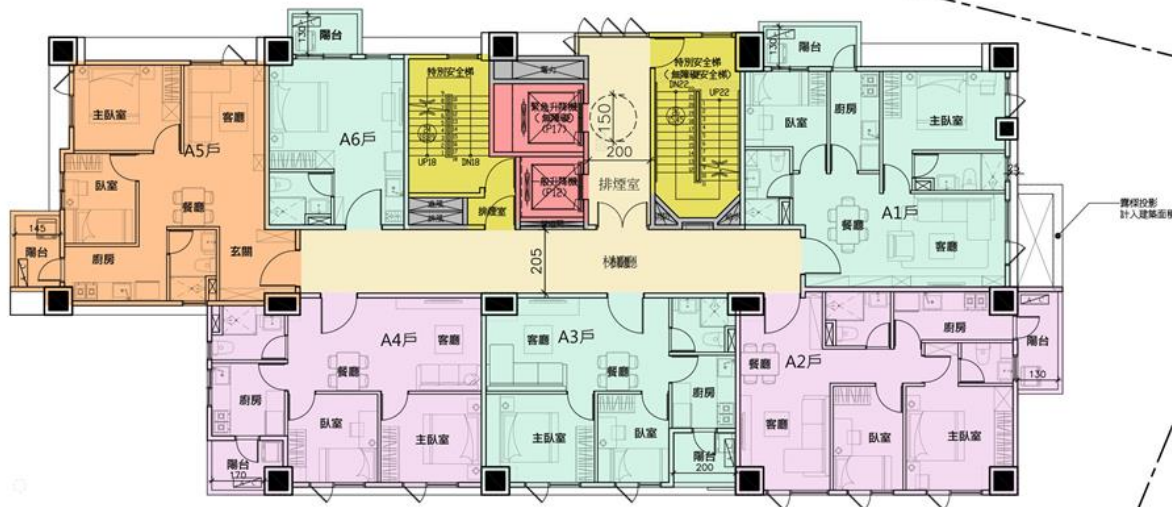
A4戶: 26.06坪

A2戶: 30.47坪

A5戶: 27.63坪

A3戶: 23.95坪

A6戶: 13.58坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十四層平面圖

A1戶: 44.07坪

A4戶: 27.98坪

A2戶: 23.95坪

A5戶: 13.94坪

A3戶: 26.14坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 十五層平面圖

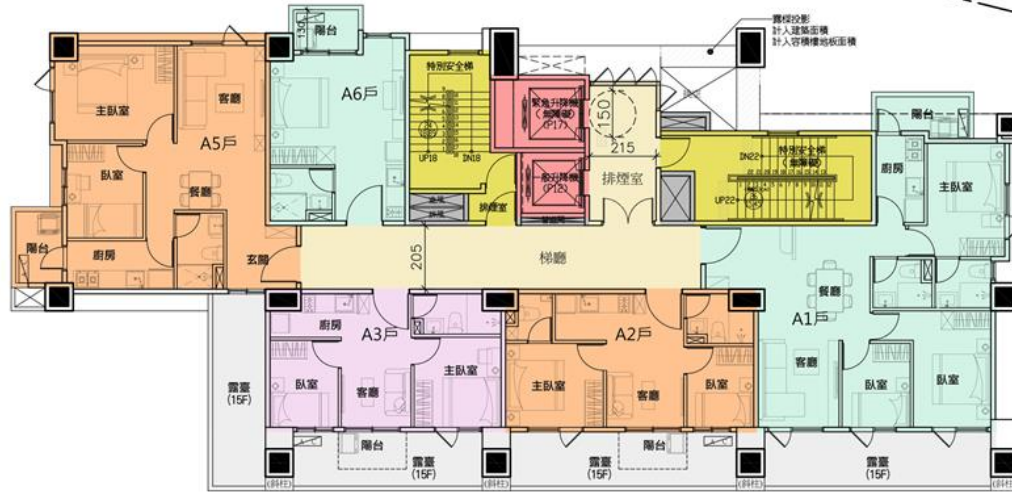
A1戶: 34.57坪

A5戶: 29.25坪

A2戶: 18.69坪

A6戶: 13.94坪

A3戶: 17.70坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十六層平面圖

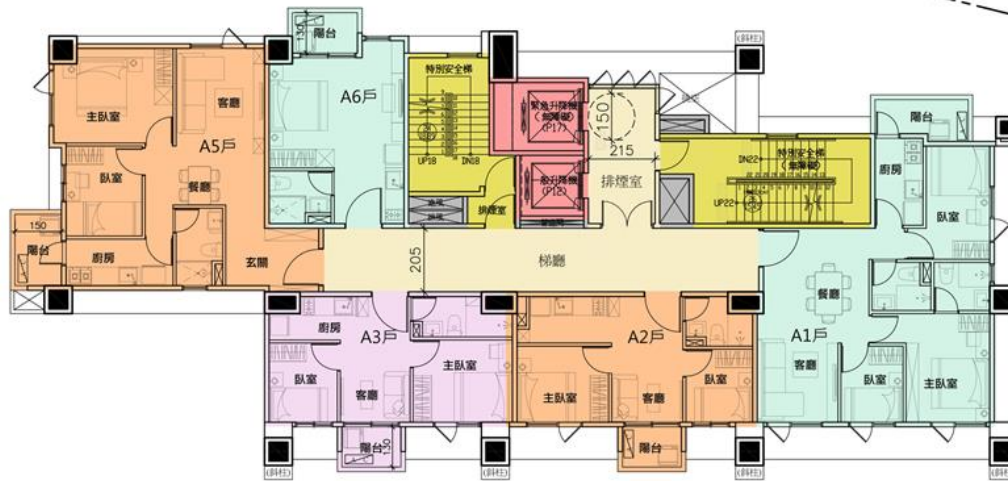
A1戶: 32.65坪

A5戶: 29.46坪

A2戶: 17.16坪

A6戶: 13.94坪

A3戶: 17.80坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十七層平面圖

A1戶: 33.76坪

A5戶: 29.47坪

A2戶: 18.01坪

A6戶: 13.94坪

A3戶: 17.06坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十八至二十二層平面圖

A1戶: 33.51坪

A5戶: 29.47坪

A2戶: 18.01坪

A6戶: 13.94坪

A3戶: 17.06坪



復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

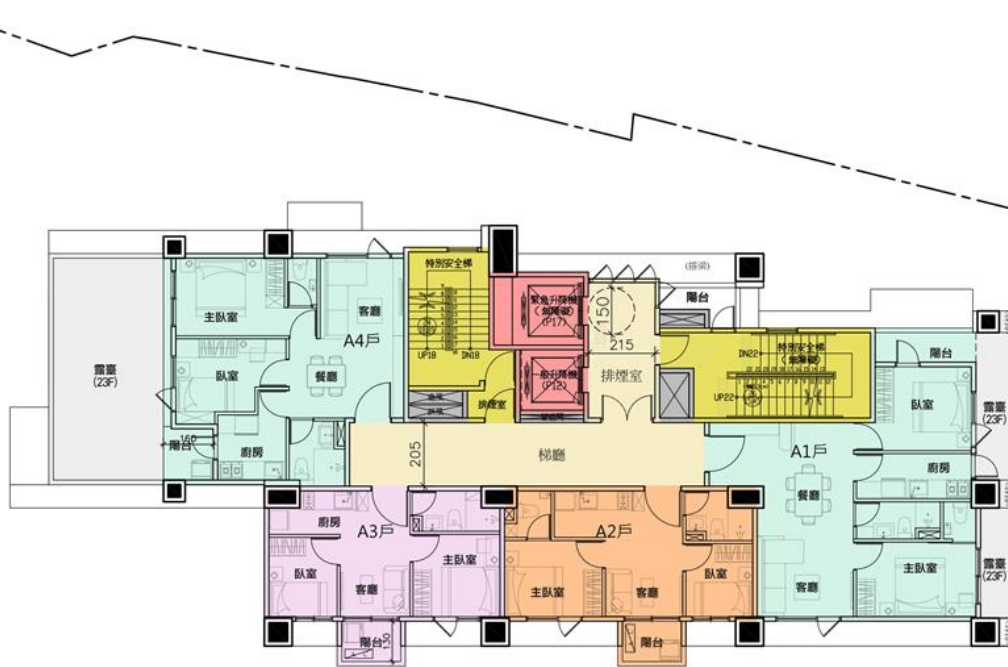
# 二十三層平面圖

A1戶: 28.36坪

A2戶: 18.01坪

A3戶: 17.06坪

A4戶: 24.48坪



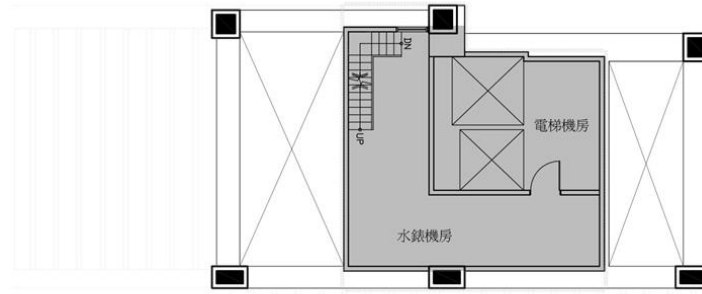
復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

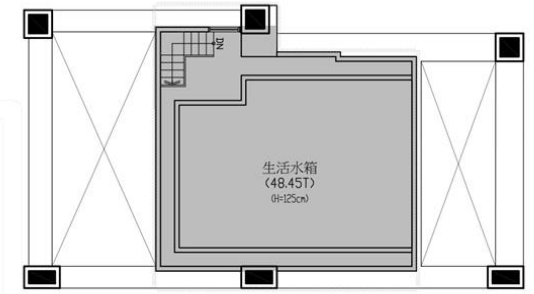


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

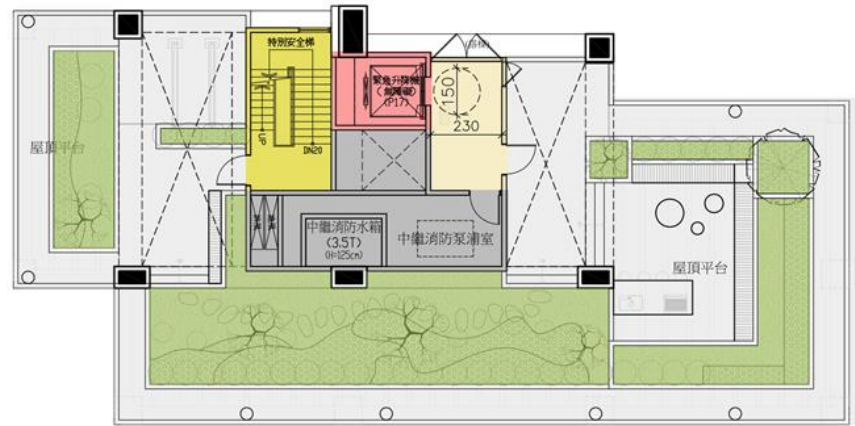
# 屋突層平面圖



R2F平面圖



R3F平面圖



R1F平面圖

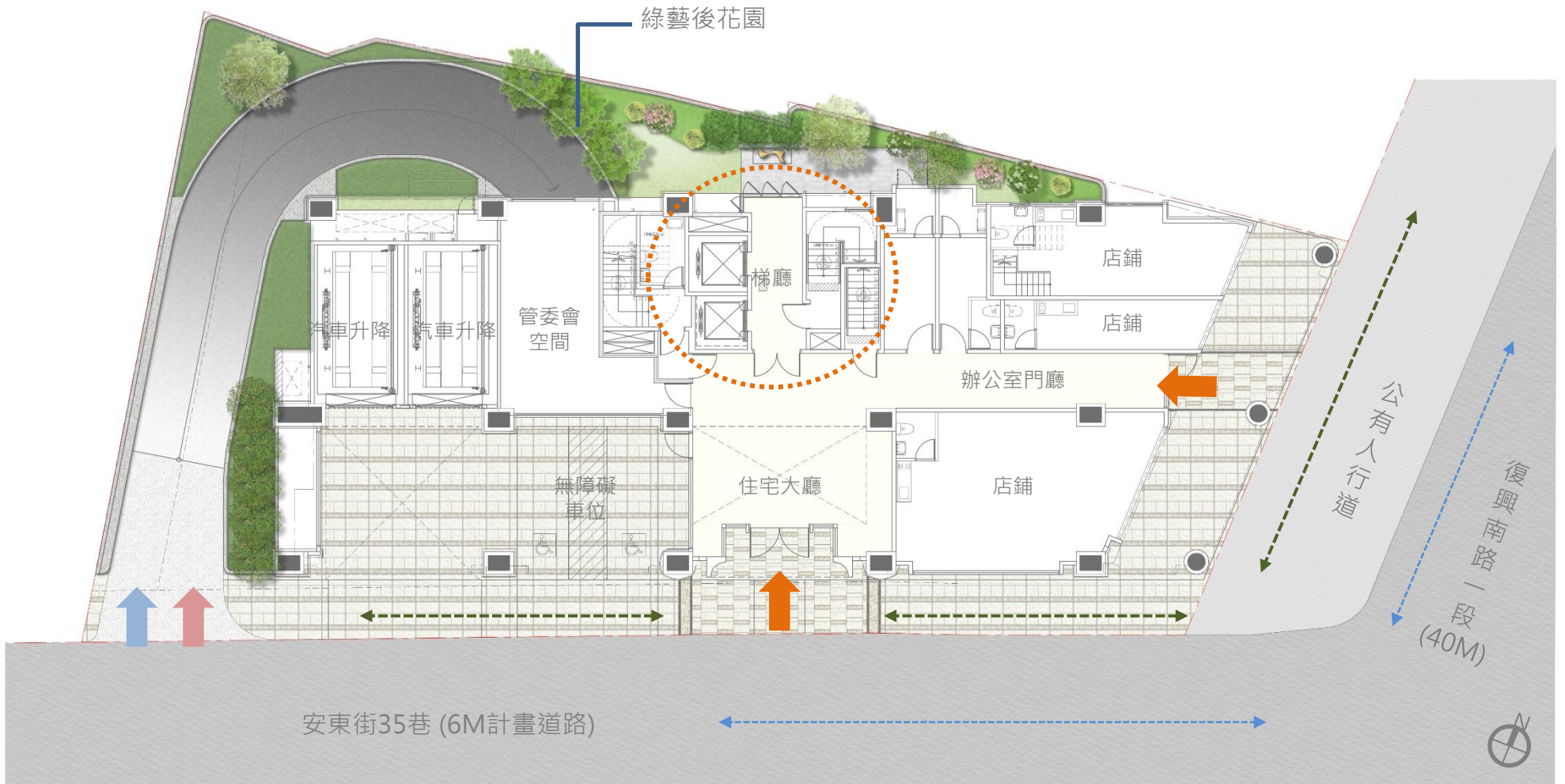
復興南路一段  
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 開放空間及景觀設計說明



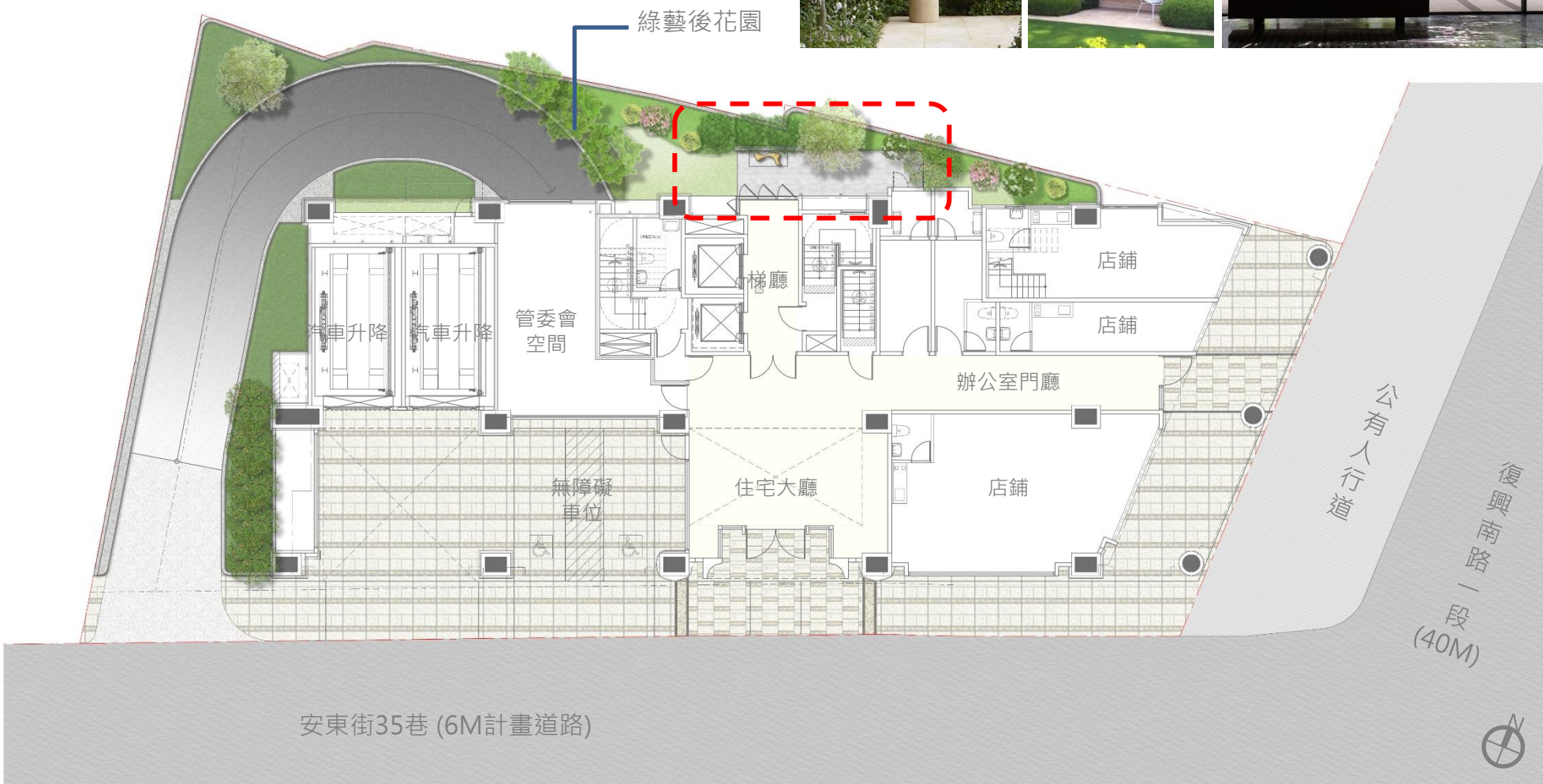
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 開放空間及景觀設計說明

綠藝後花園藝術端景意象參考

## 設計概念說明

- 沿街留設騎樓及無遮簷退縮人行道，與建物出入口連接
- 規劃綠意後花園，採複層式植栽，並搭配適當的植栽種類，創造友善空間氛圍，使外部空間更加優質

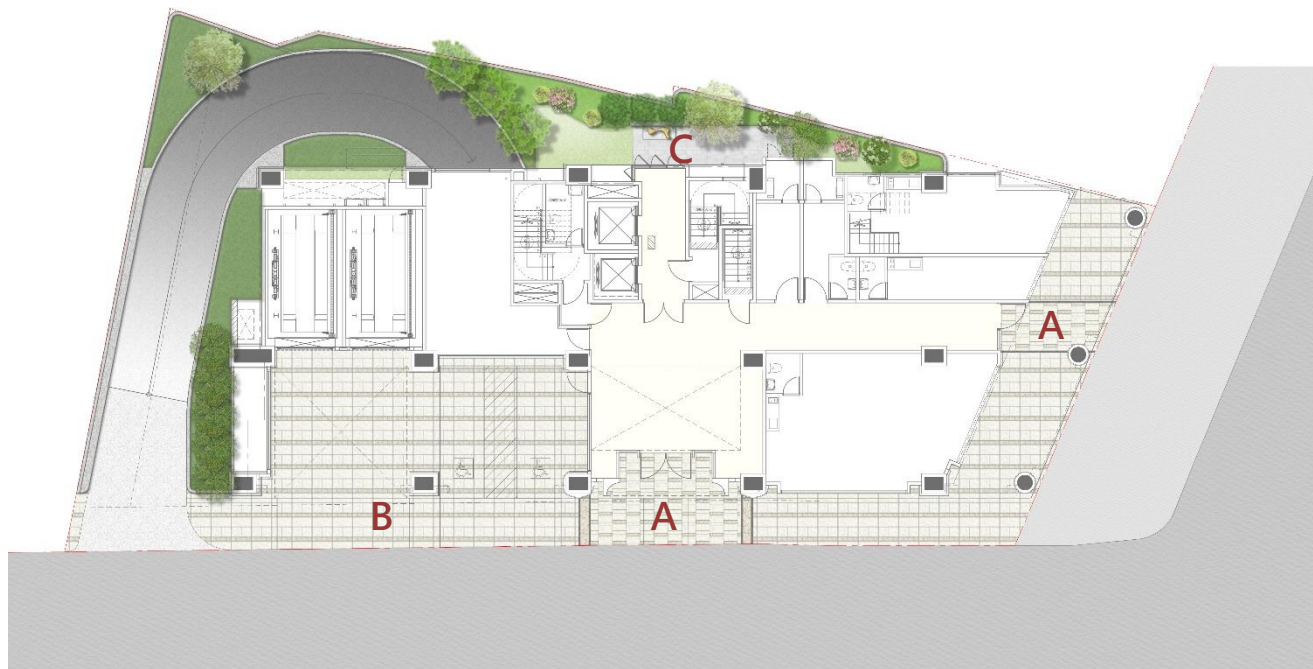




# 開放空間及景觀設計說明

## 鋪面規劃說明

- 考量機能及安全兼具的鋪面材質
- 彰顯建物及開放空間的環境紋理



A 花崗石(主要出入口)

B 花崗石(人行步道)

C 石英厚磚(後院)



A.花崗石示意照



B.花崗石示意照



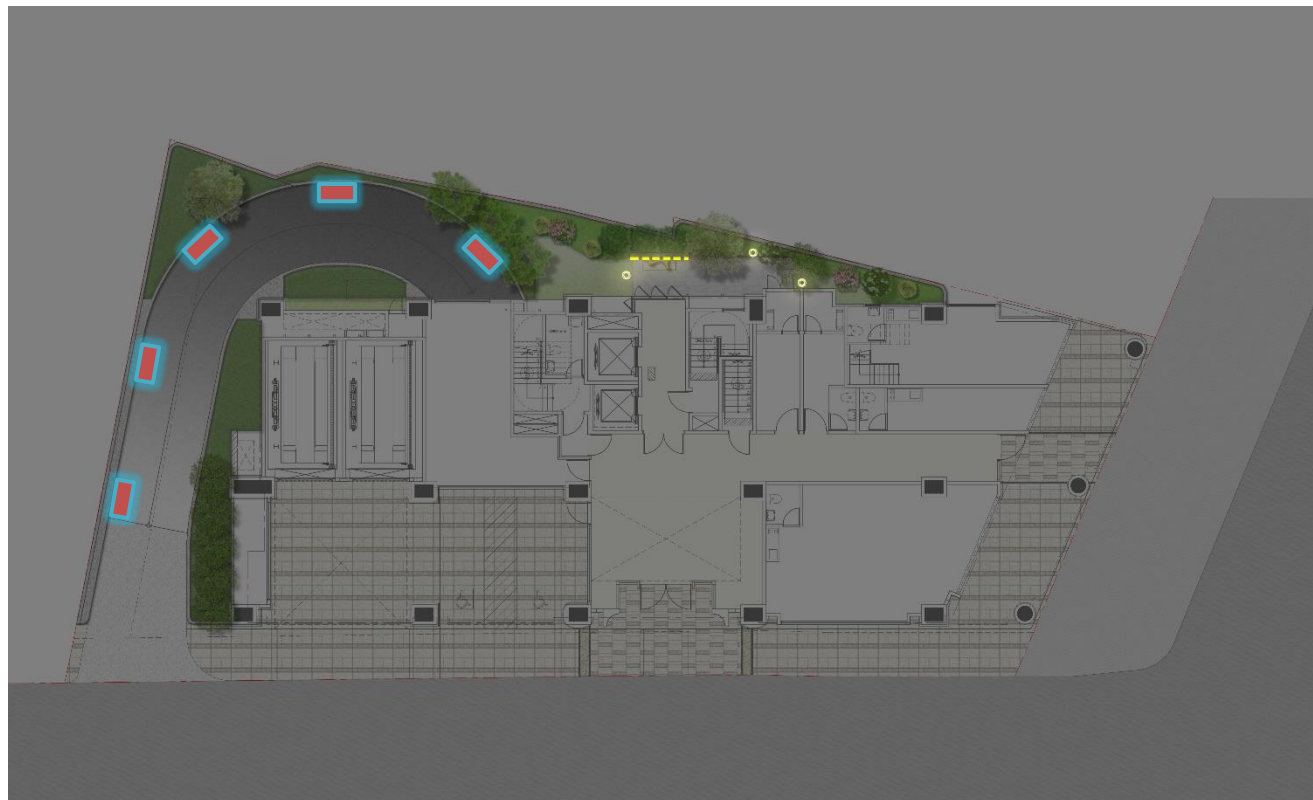
C.石英厚磚示意照

# 開放空間及景觀設計說明

## 夜間照明計畫

- 基本照明：機能、安全性考量為主
- 輔助照明：強化夜晚戶外空間可視性
- 景觀照明：強化景觀端點視覺效果

圖例	名稱
	步道燈
	LED線燈
	車道燈



LED線燈示意照  
(造型牆)



LED線燈示意照  
(造型牆)



LED線燈示意照  
(藝術品)



步道燈示意照



步道燈示意照

# 植栽配置計畫

喬木：

高灌木：

- 青楓
- 田代氏石斑木
- 楓港柿
- 燈稱花
- 象牙木

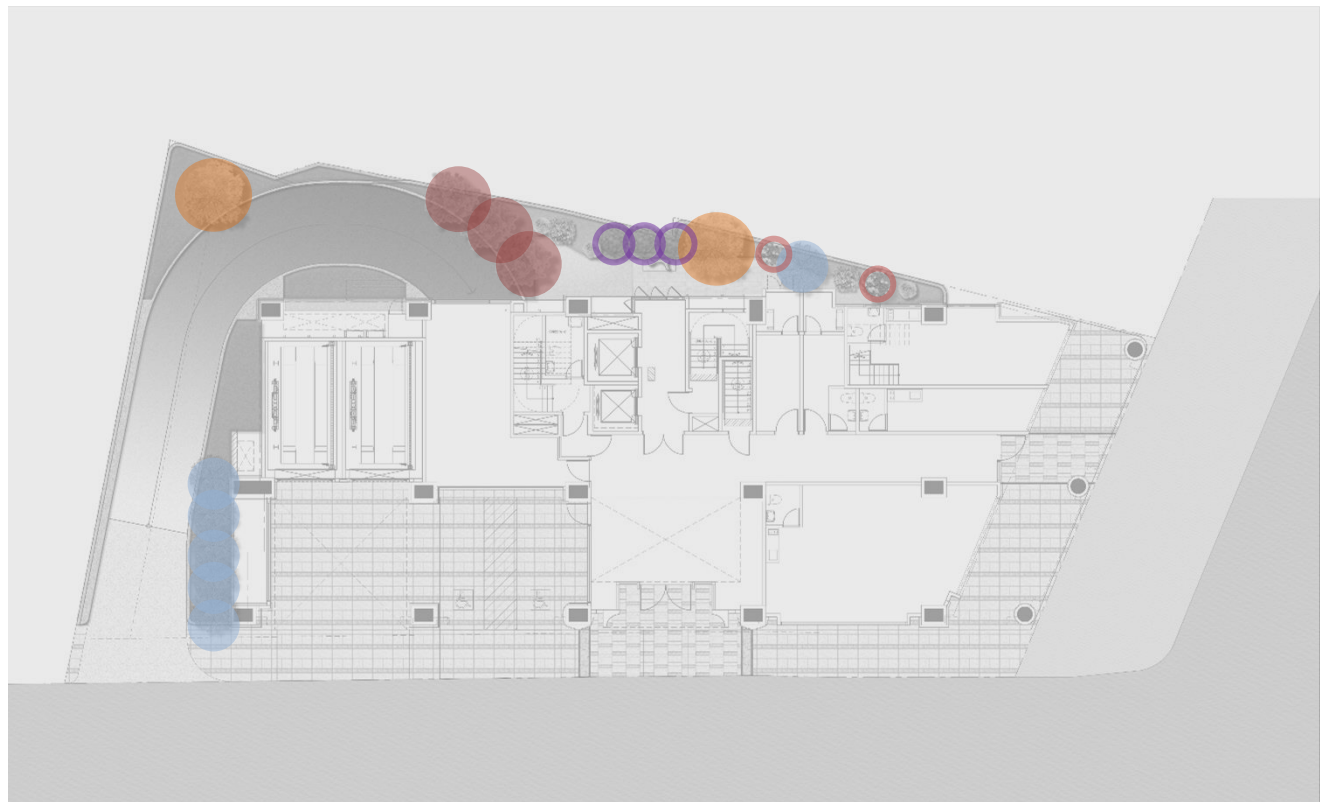
喬木



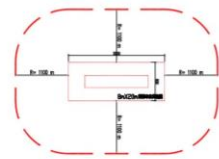
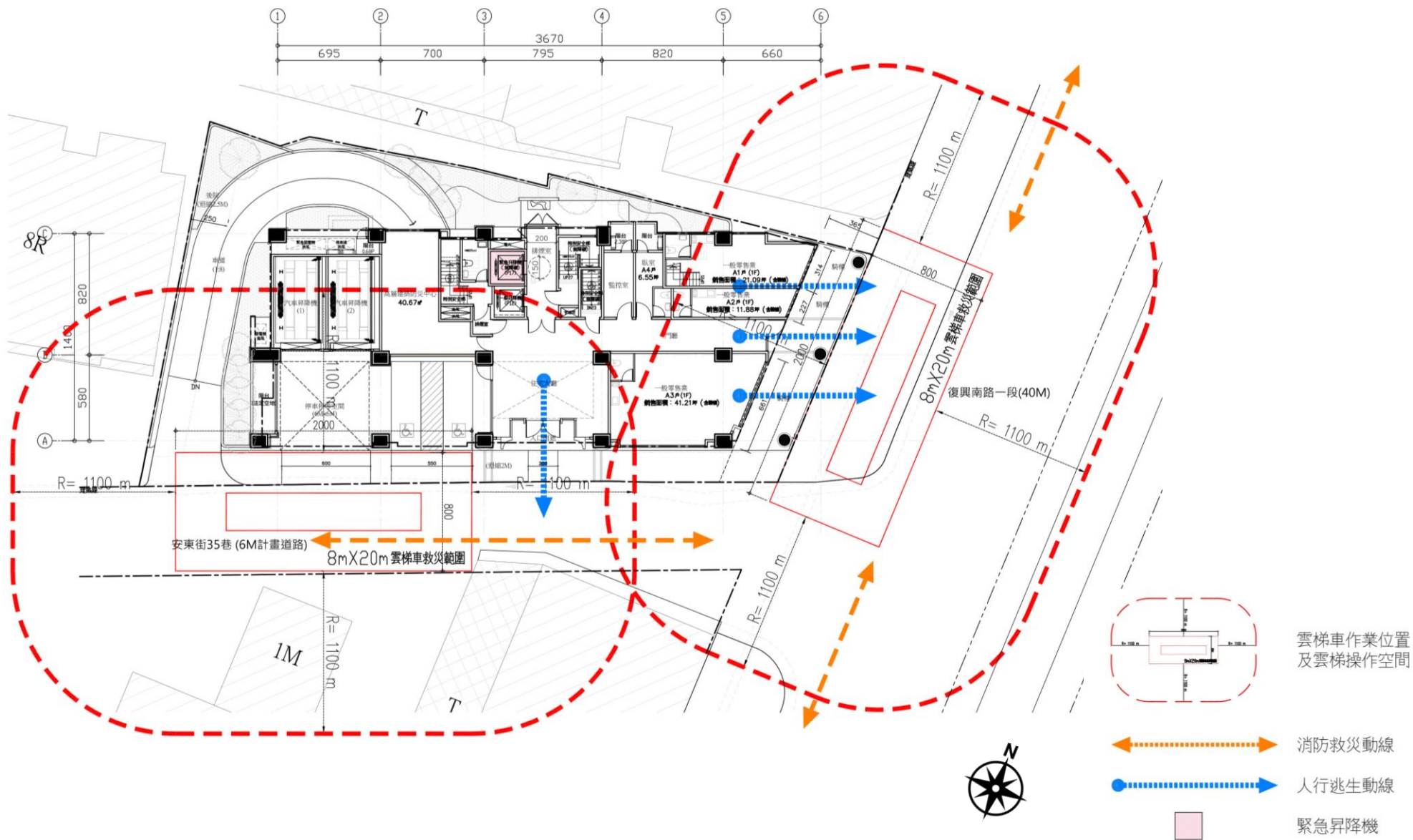
灌木



地被



# 消防救災地面層配置圖



雲梯車作業位置及雲梯操作空間

消防救災動線

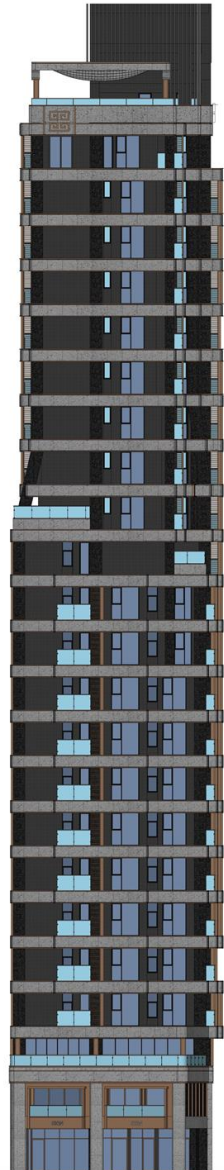
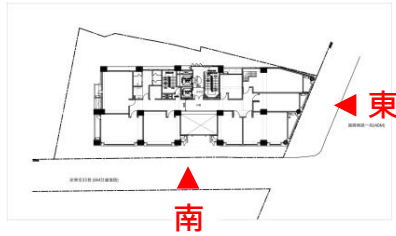
人行逃生動線

緊急昇降機

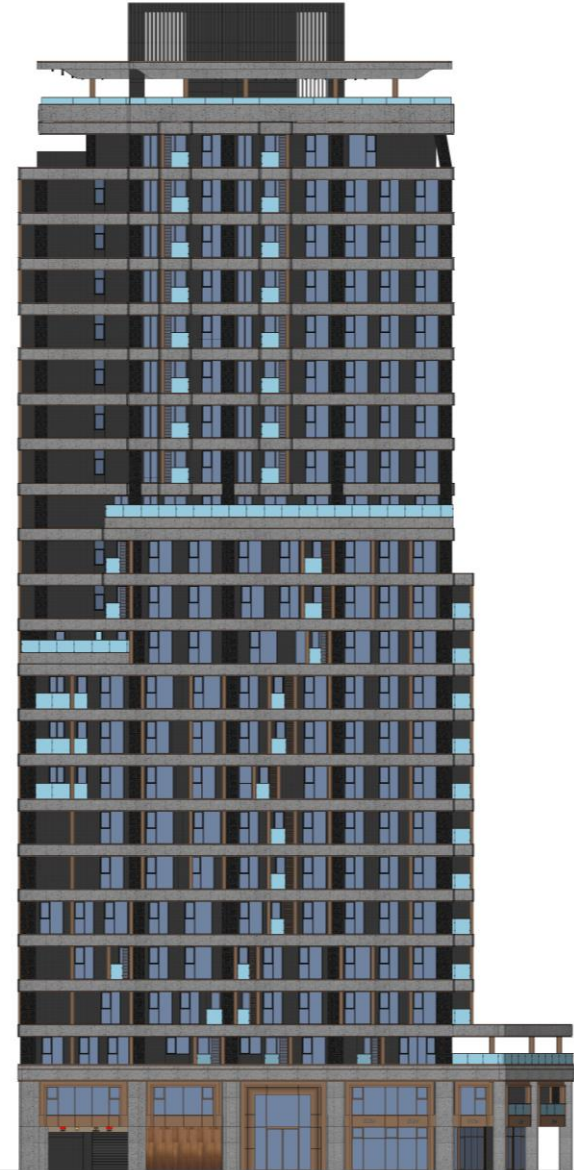


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 東向、南向立面圖

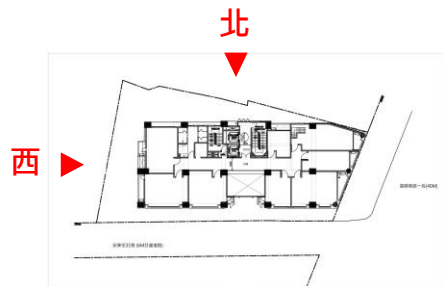


臨復興南路東向立面圖



臨安東街35巷側南向立面圖

# 西向、北向立面圖



西向立面圖



北向立面圖



## 建築物造型及量體計畫

建築量體以淺灰色系做主要色調，搭配現代工藝之金屬構件與天然石材紋理創造高自明性之集合住宅意象。

設計概念是由基座、標準層至頂部維持一貫的設計整體性，使量體於視覺上具輕量化、穿透感。強調整體的幾何美學，同時以淺棕色系垂直飾板突顯陽台的韻律感。





## 立面設計原則

- 整體設計思維以現代、簡約為設計風格，藉由水平元素削弱建築物厚重感，同時表現簡潔俐落的設計精神。
- 運用大片開窗規劃之設計手法，與整體水平線條形成對比，構成具俐落感與立體感的意象。

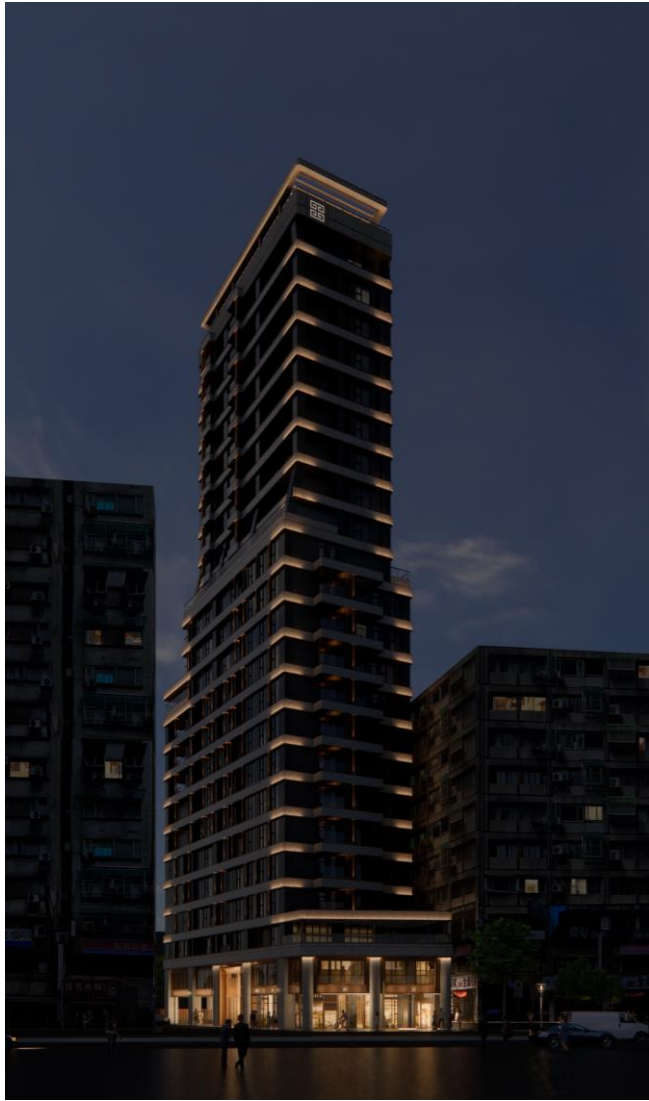


# 外觀局部透視圖

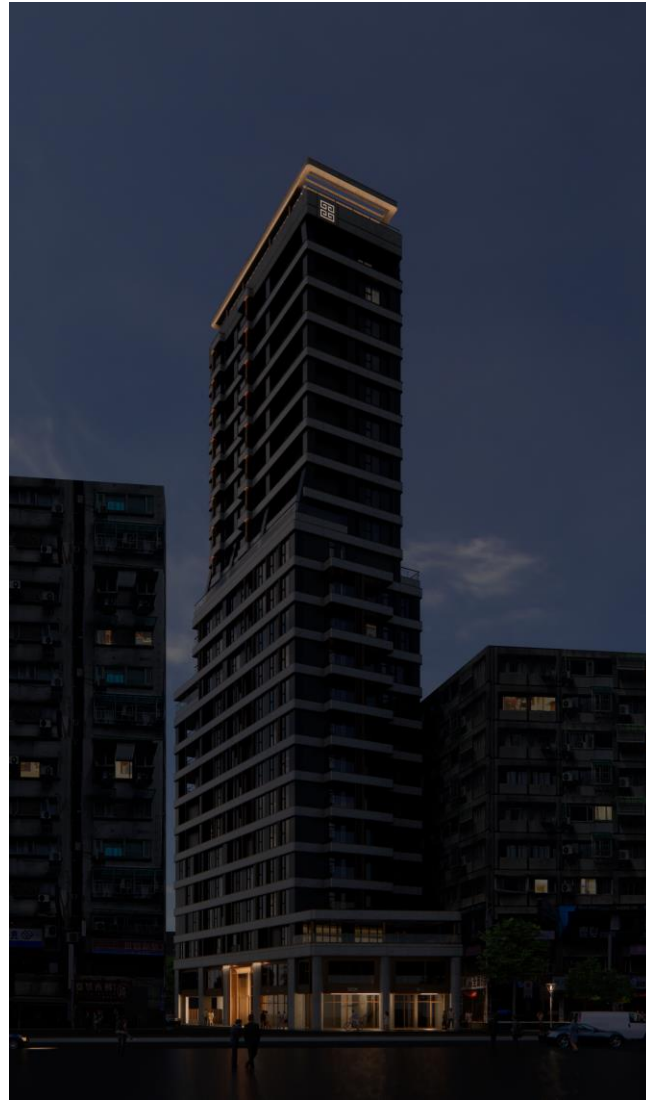


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

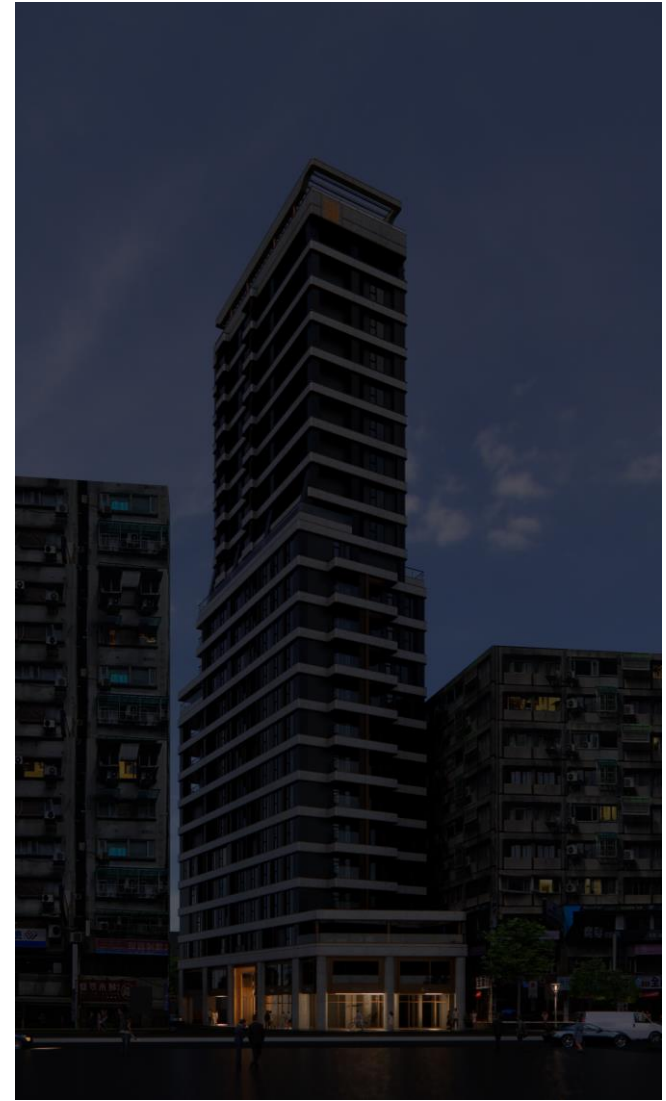
# 外觀夜間模擬圖



18:00~22:00



22:00~00:00



00:00~06:00



# 權利變換計畫內容



# 擬訂事業及權變計畫研擬

建築規劃 | 土地相關權利協調處理 | 權利變換意願調查 | 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估 作業時程：約 1~2個月

擬訂事業及  
權變公聽會  
(113.3.15)

申請分配選屋(113.3.5~113.4.14)  
公開抽籤(113.4.21)

選屋時程：不得少於30日  
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展  
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂事業及權變計畫核定發布實施



### ■ 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12月3日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國110年12月15日下午2時30分假臺北市大安區信義路三段134巷82號二樓(建南區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據110年8月10日府都新字第1106020017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1：29-政大不動產估價師聯合事務所/楊竣瑋
  - 正取2：21-宏大不動產估價師聯合事務所/陳品妤
  - 備取1：83-環宇不動產估價師聯合事務所/趙惠美
  - 備取2：80-鴻廣不動產估價師事務所/許志安
  - 備取3：81-華信不動產估價師聯合事務所/江晨旭



- 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「城大不動產估價師事務所」、「環宇不動產估價師聯合事務所」及「鴻廣不動產估價師事務所」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113年1月31日。





### 三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		城大	環宇	鴻廣
更新前	土地平均單價(元/坪)	5,100,000	5,070,000	4,800,000
	土地總價(元)	1,386,932,250	1,378,773,825	1,305,348,000
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	2,556,044	2,521,110	2,176,303
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,293,591	1,262,298	1,226,675
	車位平均單價(元/個)	1,979,808	1,959,615	1,939,057
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	<b>4,320,819,916</b>	4,223,204,250	4,170,616,200

本案權利變換鑑價結果，以「城大不動產估價師聯合事務所」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。

臺北市大安區懷生段一小段  
44地號等14筆土地  
不動產估價

## 更新單元基本資料

- 標的範圍：大安區懷生段一小段44地號等14筆土地
- 更新前：公寓、素地
- 更新後：地上23層、地下4層之住商混合大樓
- 估價目的：都市更新權利變換
- 價格種類：正常價格
- 價格日期：民國113年1月31日
- 土地使用分區：住3之1(特)、商3特(原屬商2)
- 土地面積：271.9475坪(899平方公尺)



## 更新前估價條件

- 1、本案更新前評估以實施者提供之土地、建物清冊及謄本為依據。更新前各權利人之土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，並在合併利用之前提下，以法定容積加計折減後專屬獎勵容積後，以容積率524.56%評估更新前土地權利價值。
- 2、更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行分宗。劃分結果如下：

城大不動產估價師事務所

分宗編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	合併面積(m <sup>2</sup> )	合併面積(坪)	備註
1	44	121.00	530.00	160.3250	同一使用執照(63使字第1890號)
	45	70.00			
	46	6.00			
	46-1	62.00			
	47	47.00			
	47-1	39.00			
	48	84.00			
	48-1	2.00			
	49	99.00			
2	50	104.00	104.00	31.46	
3	51	4.00	4.00	1.21	
4	52	242.00	242.00	73.205	
5	57-1	9.00	19.00	5.7475	同一所有權人
	57-4	10.00			

## 更新前估價條件

- 3、本案依據委託人提供之都市更新容積獎勵值表，更新前土地有申請「危險建築」及「三十年以上四層或五層樓合法建築物無設置電梯設備」容積獎勵，因更新前土地權利價值須將上述專屬容積獎勵納入更新前權利價值評估，並考量容積折減。本次以不含「處理占有他人土地之舊違章建築戶」容積獎勵之都市更新獎勵上限49.41%、共享獎勵40.43%進行獎勵容積折減評估之，計算過程如下表：

# 城大不動產估價師事務所

分宗 編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	法定容積 率(%)	法定容積樓 地板面積(m <sup>2</sup> )	專屬獎勵面積(m <sup>2</sup> )			折減前容積 樓地板面積 合計(m <sup>2</sup> )	折減前容 積率(%)	共享獎勵 率	折減率	折減後容 積率
					危險建築	四五樓 獎勵	小計					
1	44	121.00	225%	272.25	21.78	5.445	27.23	299.475	445.87%	40.43%	7.12%	434.20%
	45	70.00	225%	157.5	12.60	3.15	15.75	173.25				
	46	6.00	630%	37.8	3.02	0.756	3.78	41.58				
	46-1	62.00	225%	139.5	11.16	2.79	13.95	153.45				
	47	47.00	630%	296.1	23.69	5.922	29.61	325.71				
	47-1	39.00	225%	87.75	7.02	1.755	8.78	96.525				
	48	84.00	630%	529.2	42.34	10.584	52.92	582.12				
	48-1	2.00	225%	4.5	0.36	0.09	0.45	4.95				
	49	99.00	630%	623.7	49.90	12.474	62.37	686.07				
2	50	104.00	630%	655.2			-	655.2	630.00%			630.00%
3	51	4.00	630%	25.2			-	25.2	630.00%			630.00%
4	52	242.00	630%	1524.6	121.97	60.984	182.95	1707.552	705.60%	40.43%	8.55%	683.83%
5	57-1	9.00	630%	56.7			-	56.7	416.84%			416.84%
	57-4	10.00	225%	22.5			-	22.5				
合計		899.00		4,432.50	293.83	103.95	397.78	4,830.28				524.56%



## 更新前估價條件

- 4、評估更新前各宗土地價值時，本次選定整宗土地為比準地，評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，以比準地推估各宗土地之合理價格。
- 5、宗地編號1雖視為同宗基地評估權利價值，但考量各筆土地使用分區及法定容積率條件不同，故本次依各筆土地容積貢獻程度分別評估土地價值，劃分結果如下：

城大不動產估價師事務所

分宗編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	次分宗編號	合併面積(m <sup>2</sup> )	合併面積(坪)	容積率
1	44	121.00	1-1	121.00	36.6025	225.00%
	45	70.00	1-2	70.00	21.1750	225.00%
	46	6.00	1-3	68.00	20.5700	260.74%
	46-1	62.00				
	47	47.00	1-4	86.00	26.0150	446.34%
	47-1	39.00				
	48	84.00	1-5	86.00	26.0150	620.58%
	48-1	2.00				
	49	99.00	1-6	99.00	29.9475	630.00%

## 更新前估價條件

- 6、更新前各宗地地上有區分所有建物時，比準單元之選定：以臺北市大安區復興南路一段68號四樓為公寓住家比準戶，店面比準戶考量地面層位於主幹道與巷弄內於商業效益及臨路條件具有相當程度差異，故本次分以臺北市大安區復興南路一段68號為主幹道之店面比準戶，以臺北市大安區安東街35巷25號為巷內店面比準戶。
- 7、更新單元內有土地與建物所有權人不一及土建持分不對等之情形，本次合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估。由於地上建物多已接近經濟耐用年數，本次依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報及臺北市不動產估價師公會第五號作業通則，考量建物所有權包含土地使用權價值時，一律加計20年，故以尚可使用20年為前提進行評估，另本次以無支付地租為條件進行建物使用權評估。

## 更新前估價流程說明

- 1、本報告書以本案更新單元內整宗土地作為比準地(平均容積率524.56%)，以比較法及土地開發分析法評估其價格後，再依個別條件差異分別評估各宗土地之價格。
- 2、更新前公寓、店面建物各戶價值評估，選定以臺北市大安區復興南路一段68號四樓為公寓住家比準戶，店面比準戶考量地面層位於主幹道與巷弄內於商業效益及臨路條件具有相當程度差異，故本次分以臺北市大安區復興南路一段68號為主幹道之店面比準戶，以臺北市大安區安東街35巷25號為巷內店面比準戶，並分以比較法及收益法評估。

## 更新前估價結果

項次	平均價格
更新前比準地	510萬元/坪
店面比準戶(主幹道)	168.0萬元/坪
店面比準戶(巷內)	101.0萬元/坪
公寓比準戶	85.0萬元/坪

# 更新前估價結果



## 更新前估價結果

編號	面積(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)	土地權利價值比例(%)
1	160.3250	3,615,900	579,719,168	47.8713%	1,386,932,250	663,942,361	4,141,228	47.8713%
2	31.4600	5,003,100	157,397,526	12.9974%		180,264,671	5,729,964	12.9974%
3	1.2100	4,493,100	5,436,651	0.4489%		6,226,503	5,145,870	0.4489%
4	73.2050	6,160,800	451,001,364	37.2422%		516,524,081	7,055,858	37.2422%
5	5.7475	3,034,500	17,440,789	1.4402%		19,974,634	3,475,360	1.4402%
合計	271.9475		1,210,995,498	100.0000%		1,386,932,250		100.0000%

## 更新後估價條件

- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。



## 更新後估價條件

- 2、本次評估更新後價格，一般零售業選定「1F-A2」作為比準單元，一般事務所選定「2F-A5」作為辦公比準單元，住宅選定「10F-A1」作為住家比準單元，停車位以「A區 B2-80」作為車位比準單元。
- 3、更新後部份單元設有約定專用露臺，考量其約定專用之使用效益予以評估其價值。

## 更新後估價流程說明

- 以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估。
  1. 選定比準單元
  2. 以比較法及收益法評估比準單元建坪單價。
  3. 以比準單元建坪單價推估其餘各戶單價(面積、樓層效用、採光棟距等)，車位依據位置及型式作調整。
  4. 各戶單價乘上各戶面積，即為各戶合理總價。

## 更新後權利價值

項次	平均價格
1樓-A2(店面比準戶)	250萬元/坪
2樓-A5(辦公比準戶)	116萬元/坪
10樓-A1(住家比準戶)	128萬元/坪
A區 B2-80 (比準車位)	200萬元/個
更新後總權利價值	4,320,819,916 元

## 更新前後權利價值分析表

更新前	比準土地價格 (元/坪)	比準土地總價(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)
	5,100,000	1,386,932,250	5,100,000	1,386,932,250
更新後	店面層 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)
	2,556,044	1,293,591	1,979,808	4,320,819,916



## ■ 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。



## 未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人

- 本案選配通知已於113年3月4日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年3月5日起至113年4月14日止。請於113年4月14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113年4月21日下午2時00分，地點為臺北市大安區和平東路一段121號B2(錦安二區民活動中心)。



# 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年3月4日寄發
- 截止選配日期為113年4月14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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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\_\_\_\_\_對於臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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\_\_\_\_\_為臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
懷生段	一小段				

二、建物：\_\_筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

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113年3月4日寄發
- 截止選配日期為113年4月14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)：3F-A1。  
 車位單元(填寫範例)：B4-6。  
 ※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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。  
 2. 本表請於 112 年 2 月 17 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：棟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 112 年 2 月 24 日上午 10 時 30 分，地點為臺北市大安區信義路三段 107 號二樓(和安區民活動中心)。  
 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113年3月4日寄發

■ 截止選配日期為113年4月14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)：3F-A1。  
車位單元(填寫範例)：B4-6。
- ※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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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		

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

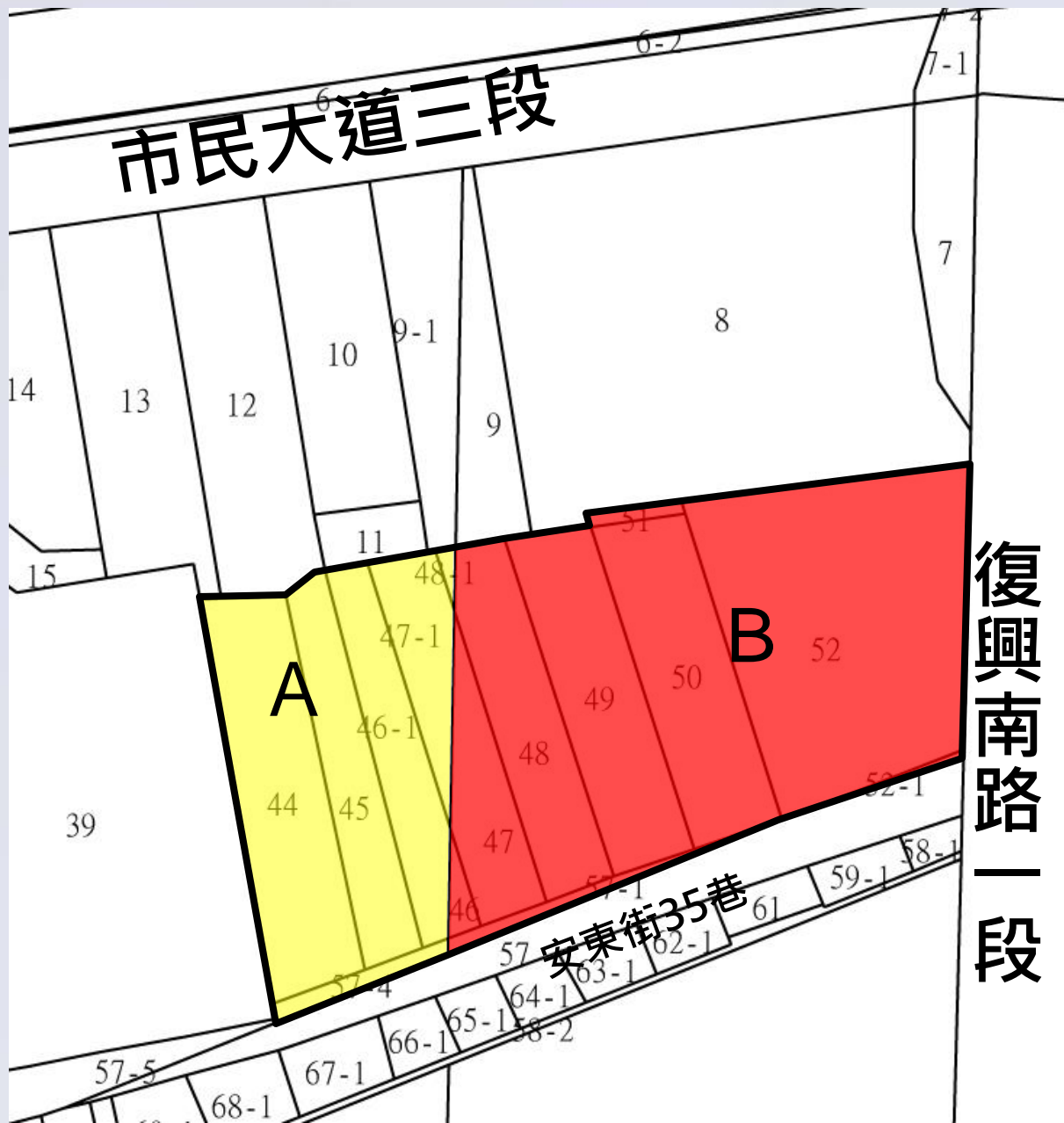
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

1. 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)。
2. 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合計以不超過應分配權利價值之 110% 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。
3. 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(4F-A5)，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 112 年 1 月 7 日起至 112 年 2 月 17 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。
4. 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住三之一(特)及商三特(原屬第二種商業區)合併編定為2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：
  - [祿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 分機3093  
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