

# 擬訂臺北市大同區市府段三小段 251地號等18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：華建開發股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：蕭力仁建築師事務所

鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

聯邦不動產估價師聯合事務所

### 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22條規定辦理者：其餘更新地區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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算

### 都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得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。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

### 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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。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。

### 更新案實施者：華建開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.臺北市政府於民國107年12月10日公告劃定「大同區·後火車站商圈周邊更新地區」

## 2.辦理都市更新事業計畫

- 109年4月27日至4月29日報紙刊登
- 109年4月30日張貼公告於大同區建明里公佈欄
- 109年4月30以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 109年5月12日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

## 4.公聽會邀請對象：

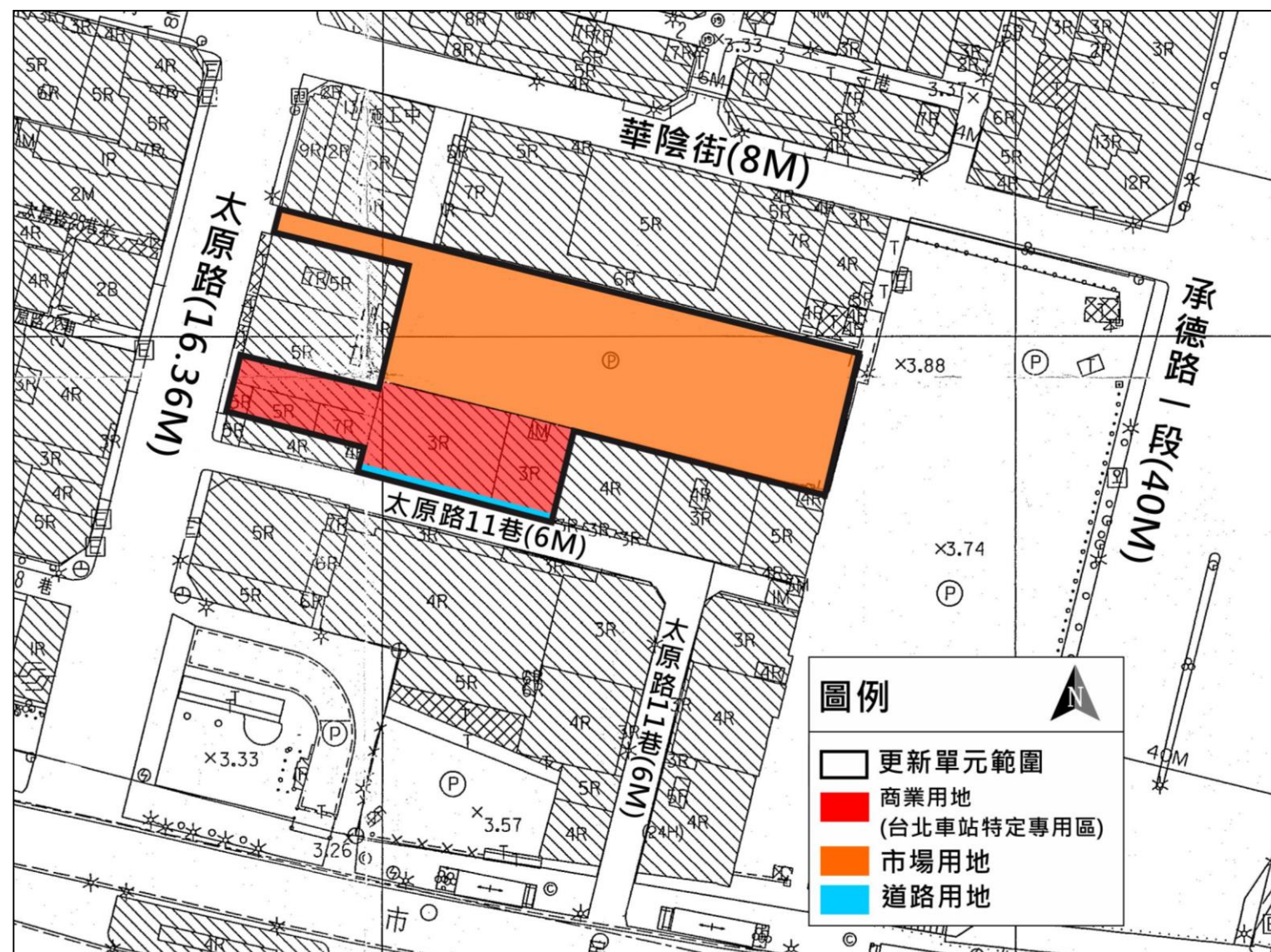
專家學者代表：何芳子 委員

當地居民代表：臺北市大同區建明里 黃世輝里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於大同區華陰街、承德路一段、太原路11巷及太原路所圍之街廓範圍內之西側，為一非完整街廓，共計18筆土地，土地總面積2,455m<sup>2</sup>(742.64坪)。
- 土地部分
  - 所有權人共計26名，面積為2,455.00m<sup>2</sup>，皆為私有土地。
- 建物部分
  - 所有權人共計26名，面積為4,514.58m<sup>2</sup>，皆為私有建物。

※251地號上建物為高氯離子混凝土建築物，為考量公共安全已先行拆除，且取得台北市政府於107年3月15日核發之先行拆除證明，拆除面積共7,064.72m<sup>2</sup>



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
市場用地	251及330地號	1,755.00	70%	560%	9,828.00
商業用地 (台北車站特定專用區)	252、253、254、255、256、257、318、319、320及321地號	693.00	65%	560%	3,880.80
道路用地	252-1、253-1、254-1、255-1、256-1及257-1地號	7.00	—	—	—
合計	18筆土地	2,455.00	—	—	13,708.80

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	2,455.00	26	4,514.58	26
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	2,455.00	26	4,514.58	26
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	2,455.00	26	4,514.58	26
同意數 ( C )	2,433.31	23	4,458.65	23
同意比例 ( % ) ( C/B )	99.12% > 4/5 ( 90% )	88.46% ( 不予計算 )	98.76% > 4/5 ( 90% )	88.46% ( 不予計算 )

※同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

# 細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國82年9月6日府工都字第82061261號公告「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案」計畫範圍內。
- 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」及「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案」有關市場用地及商業用地(台北車站特定專用區)規定辦理。

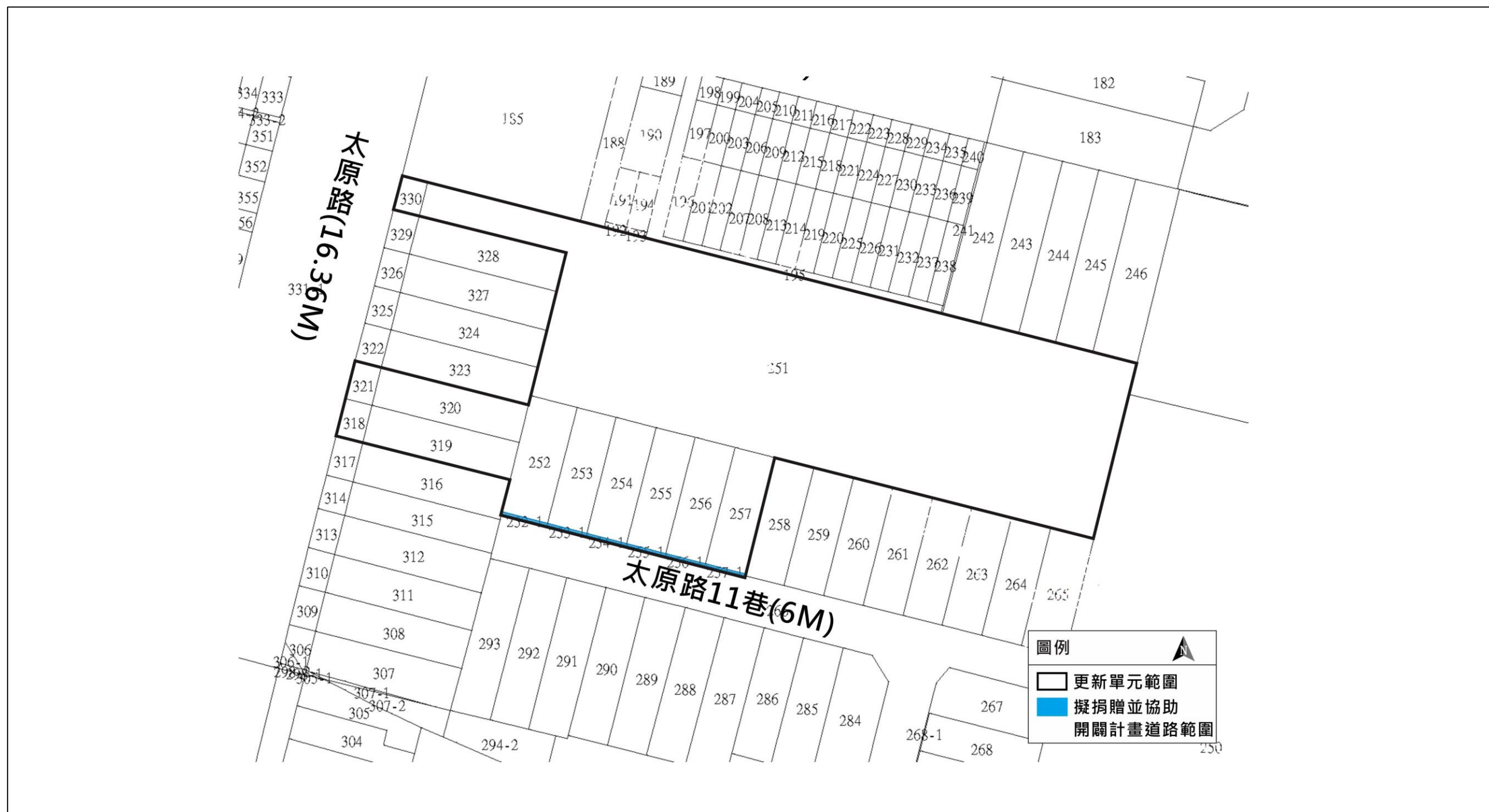
## 計畫目標

- 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條第1項之立法目的。

## 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「**部分協議合建部分權利變換**」之方式實施都市更新事業。
  - 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
  - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**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物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**華建開發股份有限公司**具名辦理。

- 配合未來擬捐贈並協助開闢南側道路用地，以完善更新單元之公共設施系統，並依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，核算獎勵額度。



類別	擬捐贈並協助開闢之道路用地
地號	252-1、253-1、254-1、255-1、256-1、及257-1地號
合計	6筆
面積	7.00m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危險建築	1,293.26	9.43
	協助開闢公共設施用地	36.86	0.27
	綠建築，申請銀級	822.53	6.00
	智慧建築，申請銀級	822.53	6.00
	耐震設計，取得標章	1,370.88	10.00
	時程	1,370.88	10.00
	小計	5,716.94	41.70
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制設施	137.09	1.00
	留設人行步道或騎樓	84.03	0.61
	建築設計符合審議原則	411.26	3.00
	提供充電汽車及機車停車位	137.09	1.00
	合法30年以上四五層樓建物	49.28	0.36
	小計	818.75	5.97
都市更新容積獎勵總計		6,535.69	47.67
高氯離子混凝土獎勵		2,094.48	15.28
容積合計		8,630.17	62.95

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核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

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。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約26億5,437萬元	本案構造為RC及SRC，營建費用以第三級費用提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等。
	公共設施費用	約3萬元	本案擬捐贈及協助開闢南側部分計畫道路。
	小計	約26億5,440萬元	
都市更新費用	建築師規劃設計費	約4,927萬元	依建築師酬金標準計算。
	都市更新規劃費	約760萬元	本案依合約金額提列。
	不動產估價費	約730萬元	本案依提列標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費	約3,780萬元	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。
	地籍整理費	約814萬元	以每戶20,000元/戶提列。
	小計	約1億1,011萬元	
貸款利息		約1億2,219萬元	
稅捐		約1億1,466萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約8億7,879萬元	包含人事行政(5%)、銷售(5.94%)、風險(16%)及信託管理費。
<b>更新事業總成本</b>		<b>約38億8,015萬元</b>	

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。

本案依巨秉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)
市場	374.53	坪	852,907	約3億1,944萬元
店鋪	374.49	坪	1,064,204	約3億9,853萬元
住宅	3,068.42	坪	756,404	約78億5,295萬元
汽車位總銷	221	個	2,306,787	約5億0,980萬元
銷售總收入金額小計				約90億8,072萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約38億8,015萬元(註)
	更新後應分配權利總價值 ( C=A-B )	約52億0,057萬元(註)
共同負擔比例		42.73%(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

本案未來將會辦理土地及價金信託，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
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

一、本案工程興建期間，實施者應負責管理工地及工人並對四鄰人員及財物之安全預為防範，倘發生任何意外或損害情事，概由實施者負責，與地主無關。

二、地主驗收完成（含視同驗收完成）時開始進入實施者保固期間。保固期間內，結構安全工程（如：樑柱、樓版、結構牆壁等）負責保固十五年。實施者並應提供檢測非為海砂之高氯離子含量證明及鋼筋幅射劑量符合標準檢測報告。固定設備部份（如：室內隔間牆、門窗、粉刷、地磚、消防、衛浴、電梯、廚具、保全及電信資訊系統等）負責保固一年。保固期間之保固範圍內，如工程瑕疵者免費修繕或換新，但因天災地變等不可抗力、人為破壞、地主不當使用或正常損耗者，則不在此限。

三、實施者同意在不影響結構安全、建築法規、甲乙雙方及其他地主之權益範圍內，於地下層結構體完成前，通知地主於一定期限內辦理室內設計變更及追加減預算工程之協議，且以乙次為限，嗣後或逾期未提出，地主均不得再行要求辦理相關手續。而地主要求之室內變更，應於實施者通知期限內以書面通知實施者，其變更內容應經實施者書面同意，並於繳清變更所需之工程費用後，實施者始有實施之義務。辦理變更時，地主需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理。如變更工程無法於前揭期限內達成協議或地主未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工之。

# 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公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、建築物窳陋頹圯，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。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
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

總更新時程約需5.33年  
 ( 事權計畫核定至更新成果備查 )

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	2	111/9-111/10
2	申請拆除及建造執照	2	111/11-111/12
3	改良物殘餘價值補償	2	111/12-112/1
4	申請更新期間稅捐減免	1	112/1
5	土地補償金發放作業	1	112/1
6	地上物騰空拆除	2	112/2-112/3
7	工程施工	44	112/4-115/11
8	申請使用執照	2	115/12-116/1
9	送水送電	2	116/2-116/3
10	申請測量	2	116/4-116/5
11	釐正圖冊	2	116/6-116/7
12	接管	1	116/8
13	計算及找補差額價金	2	116/9-116/10
14	產權登記	2	116/11-116/12
15	申請更新後稅捐減免	2	117/1-117/2
16	更新成果備查	2	117/3-117/4

## 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

## 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：華建開發股份有限公司

- 聯絡地址：台北市大同區太原路11巷37號
- 聯絡電話：(02) 2559-3037
- 聯絡人：賴宥宏 經理
- 專案網站：<http://www.huachien.com.tw/>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 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：陳姿宜

## 主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

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 或 3094

# 建築設計

蕭力仁建築師事務所



# 建築概要說明

戶數統計：

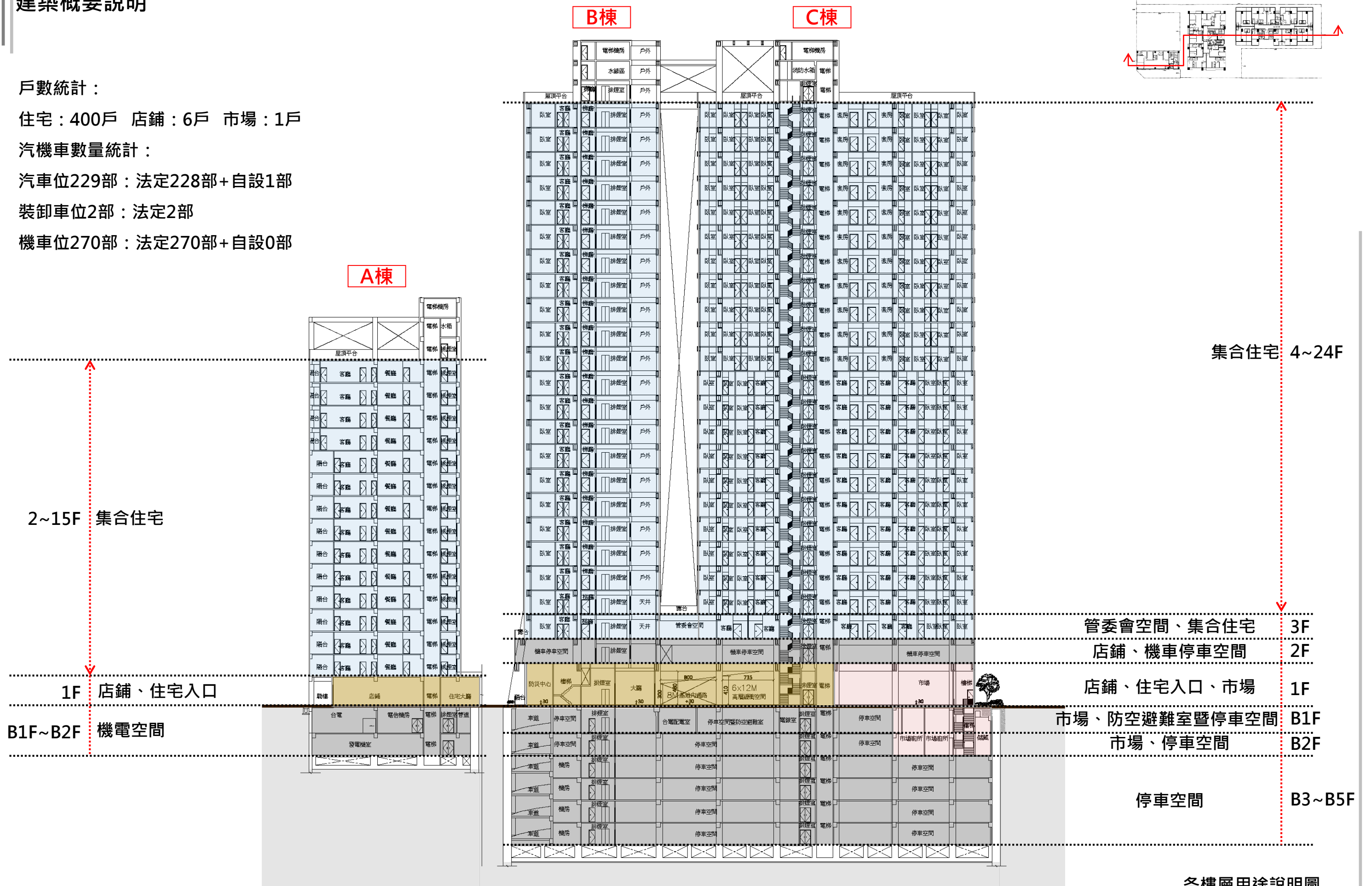
住宅：400戶 店鋪：6戶 市場：1戶

汽機車數量統計：

汽車位229部：法定228部+自設1部

裝卸車位2部：法定2部

機車位270部：法定270部+自設0部



2~15F 集合住宅

1F 店鋪、住宅入口

B1F~B2F 機電空間

集合住宅 4~24F

管委會空間、集合住宅 3F

店鋪、機車停車空間 2F

店鋪、住宅入口、市場 1F

市場、防空避難室暨停車空間 B1F

市場、停車空間 B2F

停車空間 B3~B5F

各樓層用途說明圖



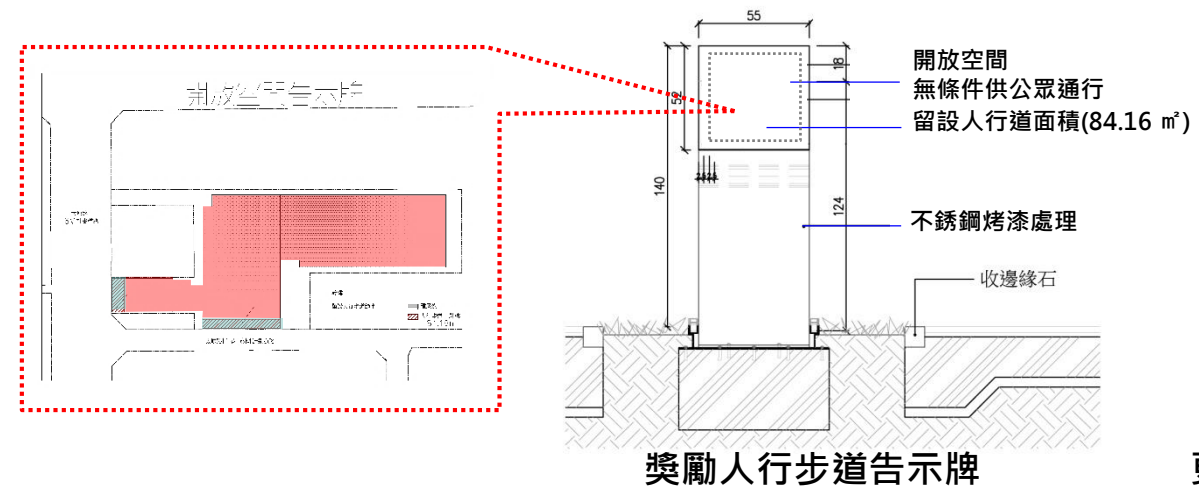
# 留設人行步道及騎樓計算說明

申請獎勵範圍：

-  騎樓
-  無遮簷人行道

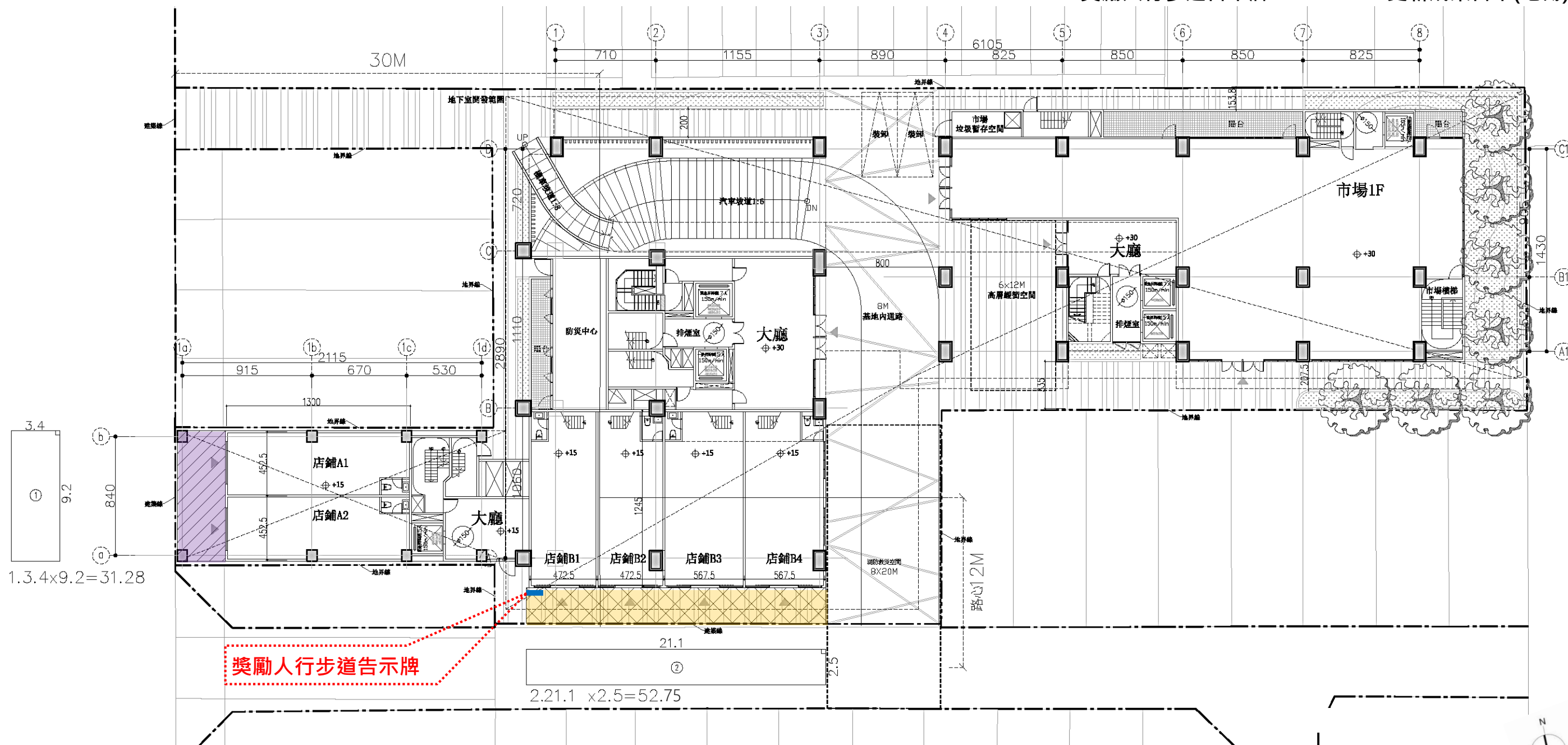
供人行走之地面道路或騎樓面積合計：

$31.28 + 52.75 = 84.03 \text{ m}^2$



獎勵人行步道告示牌

更新成果告示(地磚)示意圖

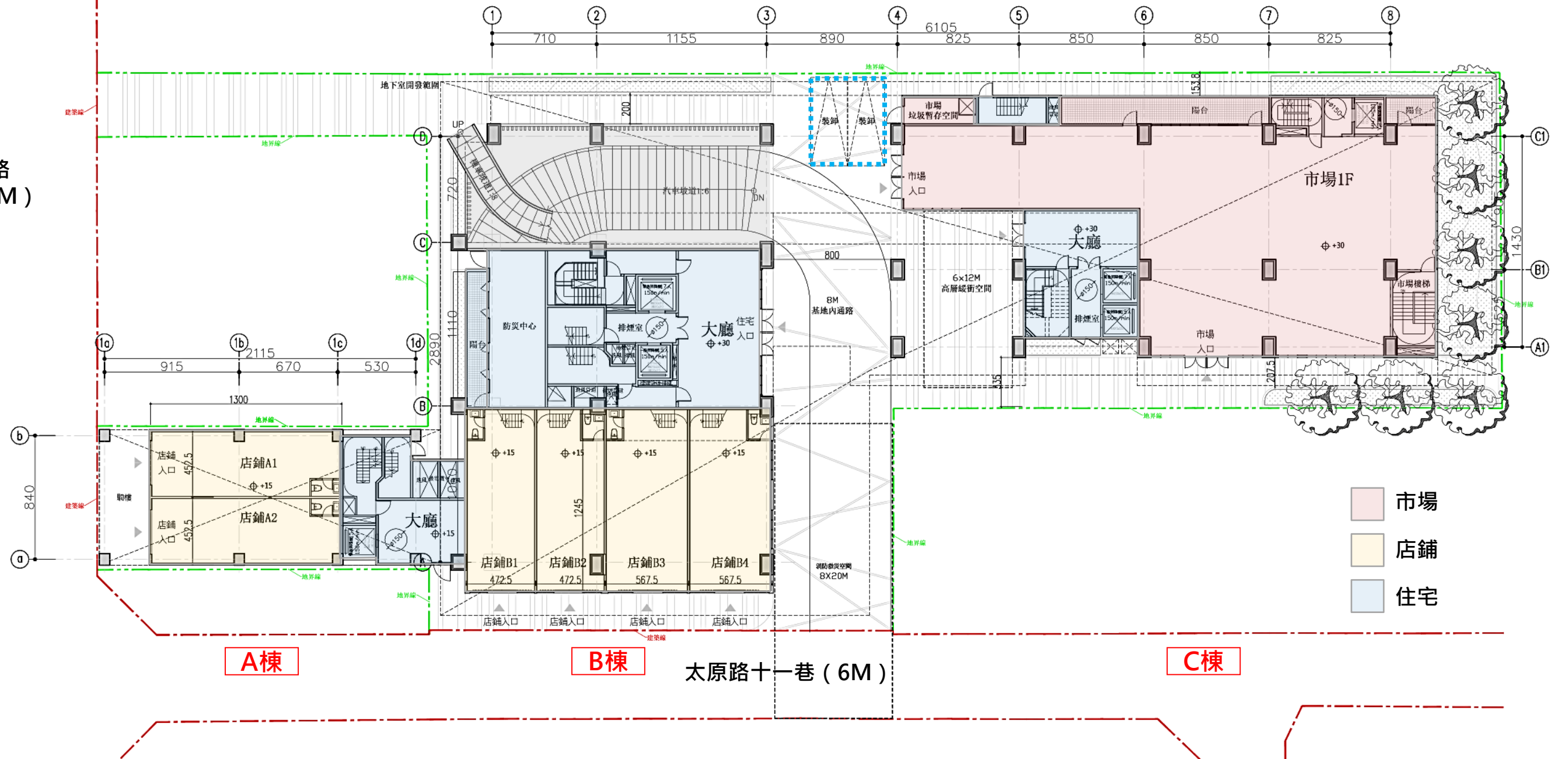


人行步道獎勵檢討圖 S:1/300

# 一層平面圖

市場裝卸車位

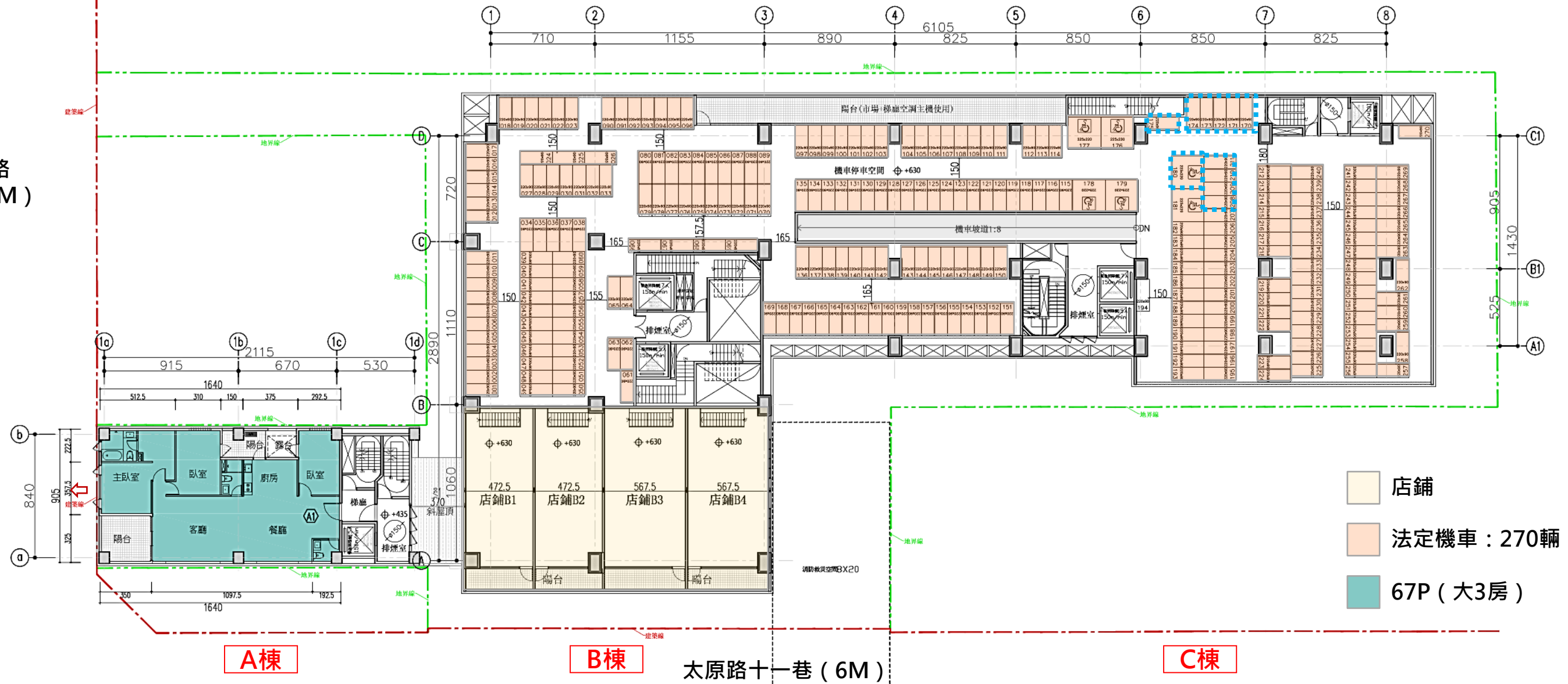
太原路  
(16.36M)



# 二層平面圖

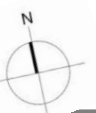
市場機車停車

太原路  
(16.36M)



- 店鋪
- 法定機車：270輛
- 67P (大3房)

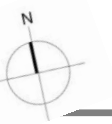
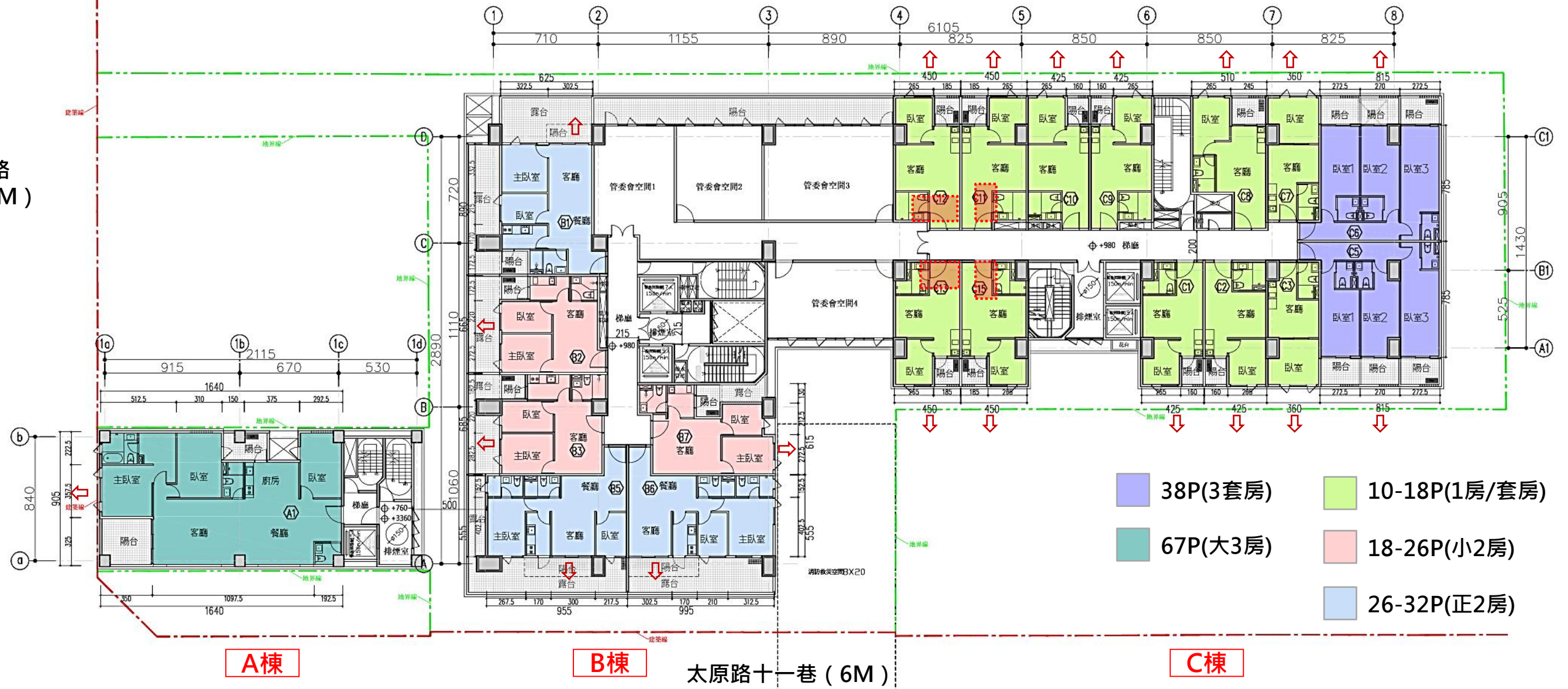
二層平面圖 S:1/300



# 三層平面圖

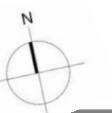
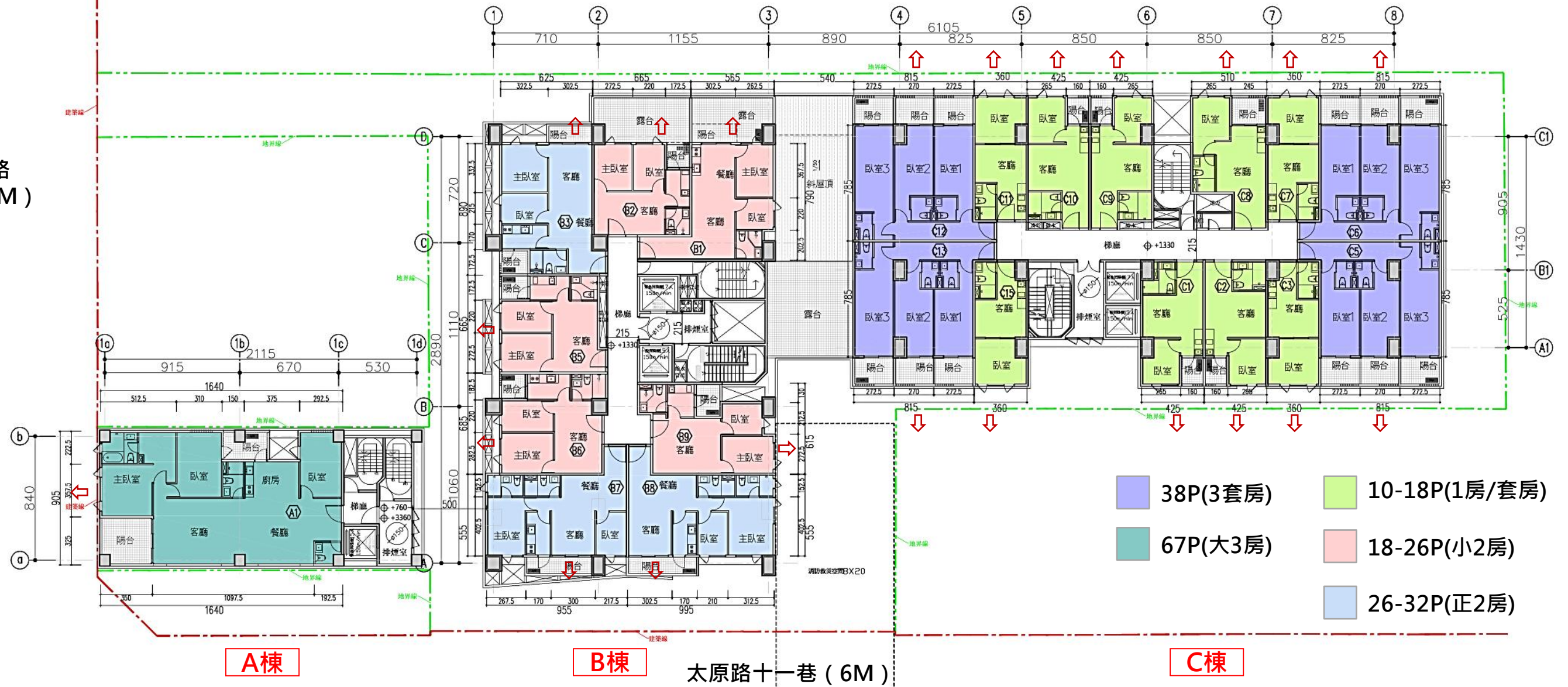
▨ C棟3F上層廁所位置

太原路  
(16.36M)



# 四層平面圖

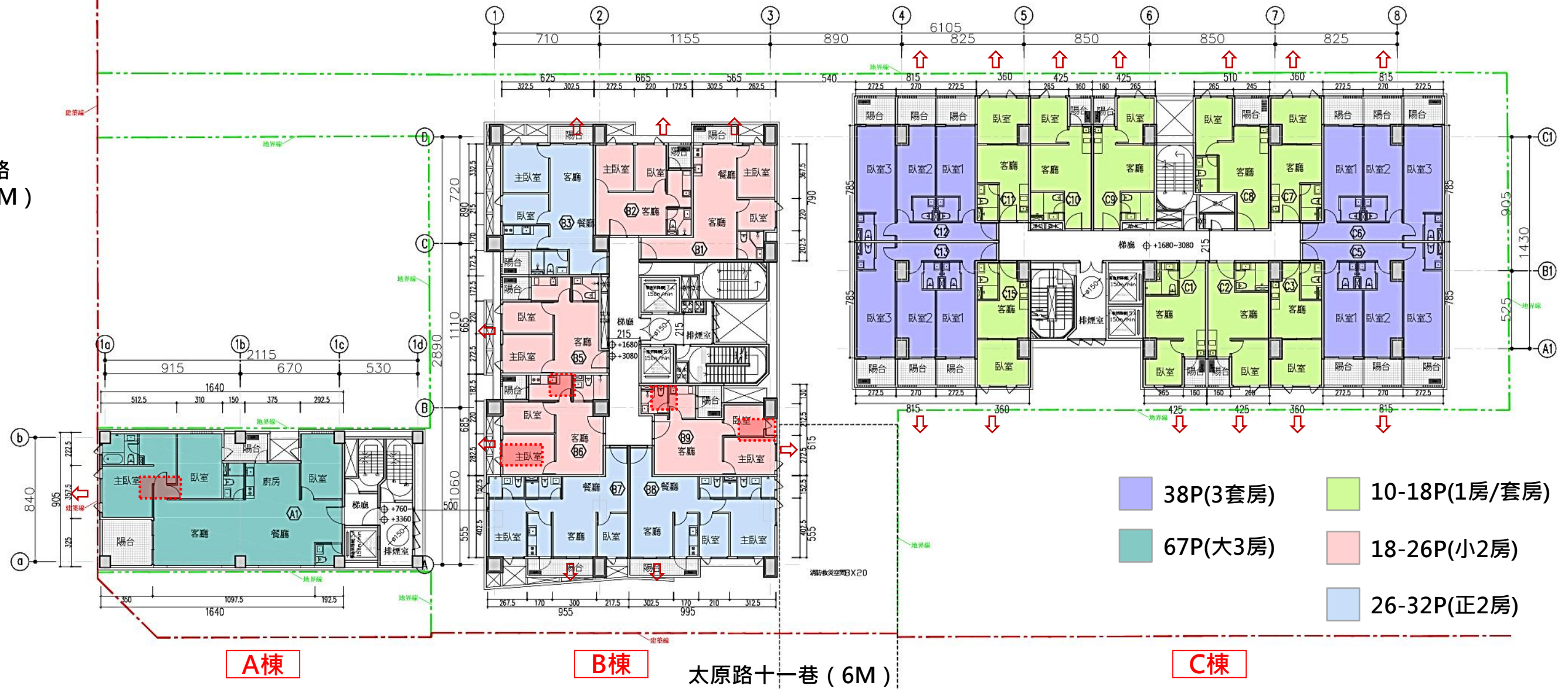
太原路  
(16.36M)



# A棟五至十一層平面圖、B+C棟五至九層平面圖

A棟11F上層廁所位置  
 B棟 9F上層廁所位置

太原路  
(16.36M)

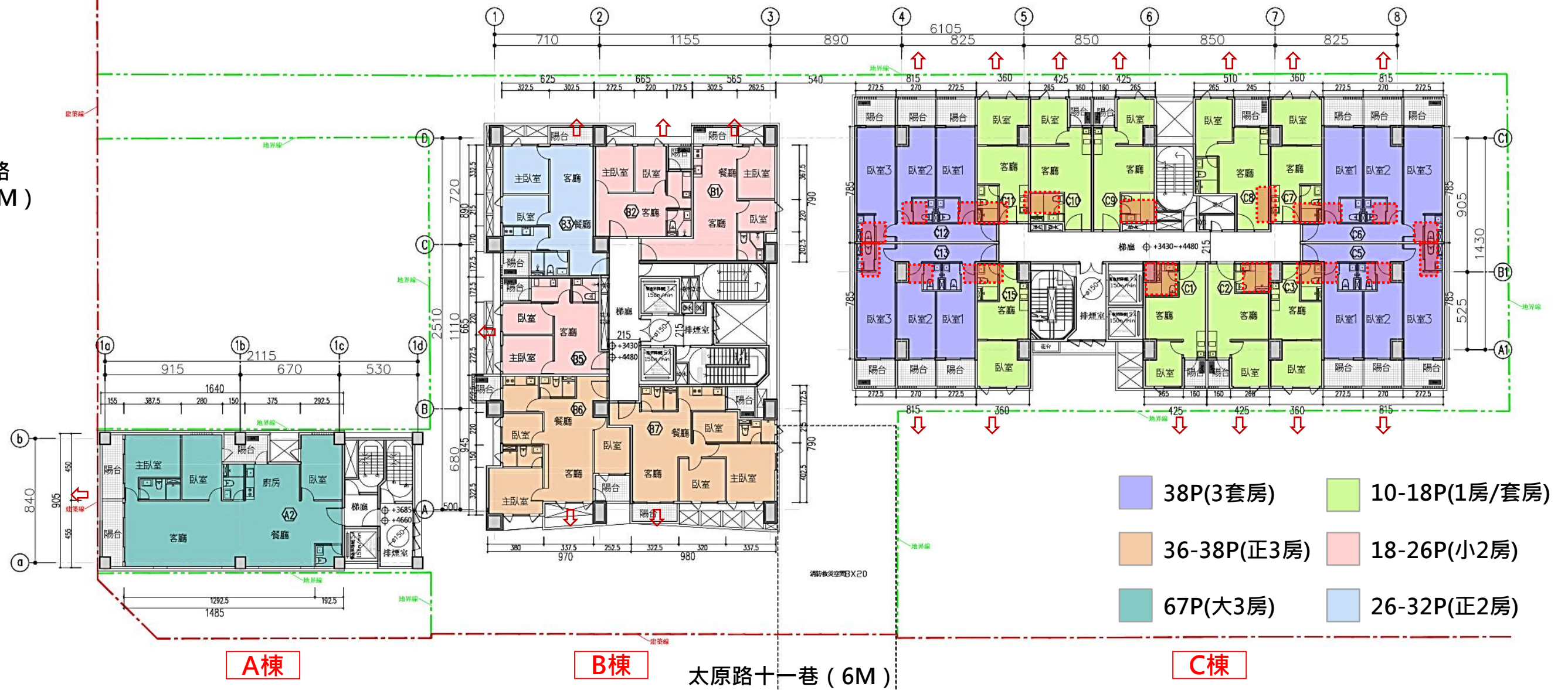




# A棟十二至十五層平面圖、B+C棟十至十三層平面圖

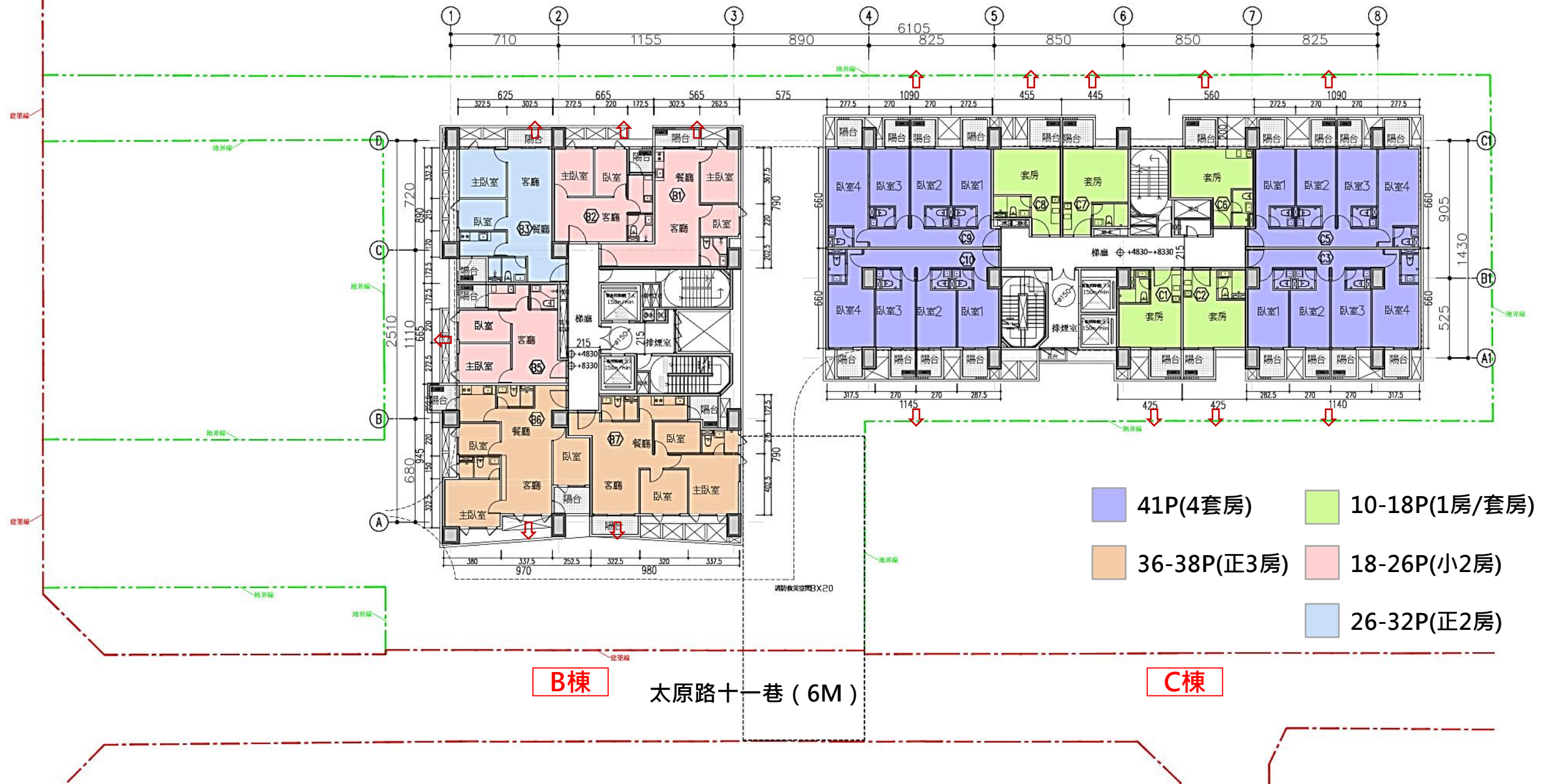
太原路  
(16.36M)

■ C棟13F上層廁所位置



# B+C棟十四至二十四層平面圖

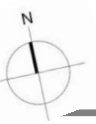
太原路  
(16.36M)



- 41P(4套房)
- 10-18P(1房/套房)
- 36-38P(正3房)
- 18-26P(小2房)
- 26-32P(正2房)

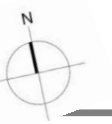
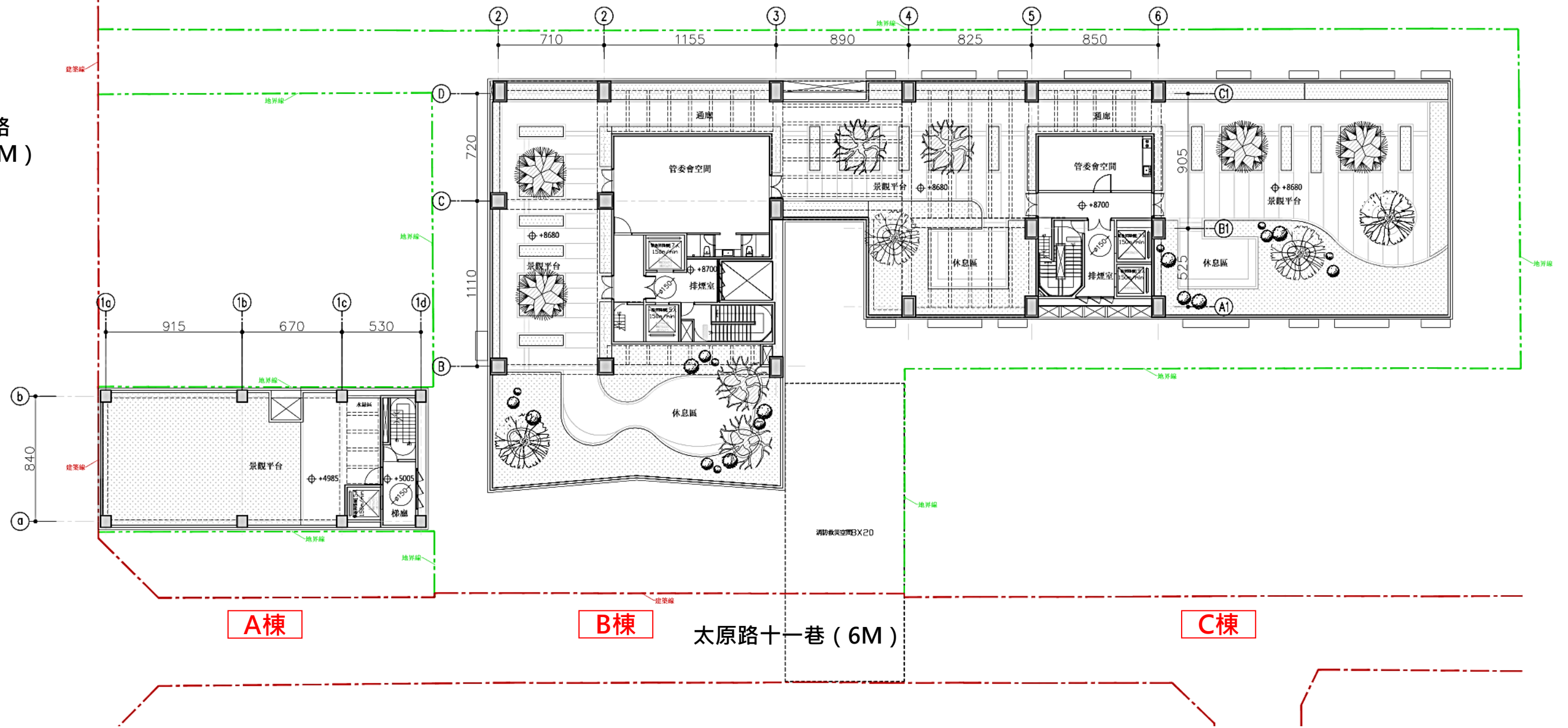
**B棟** 太原路十一巷 (6M)

**C棟**



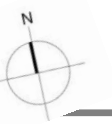
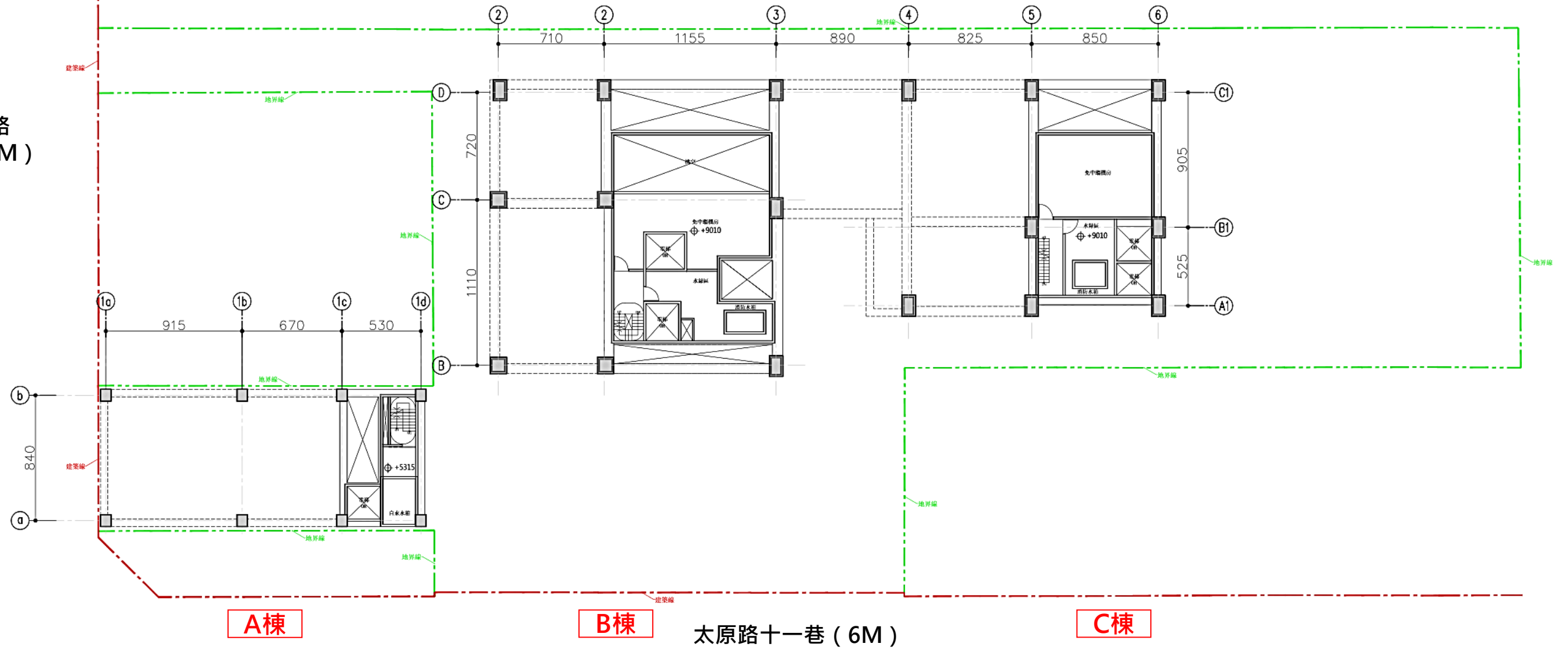
# 屋突一層平面圖

太原路  
(16.36M)



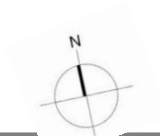
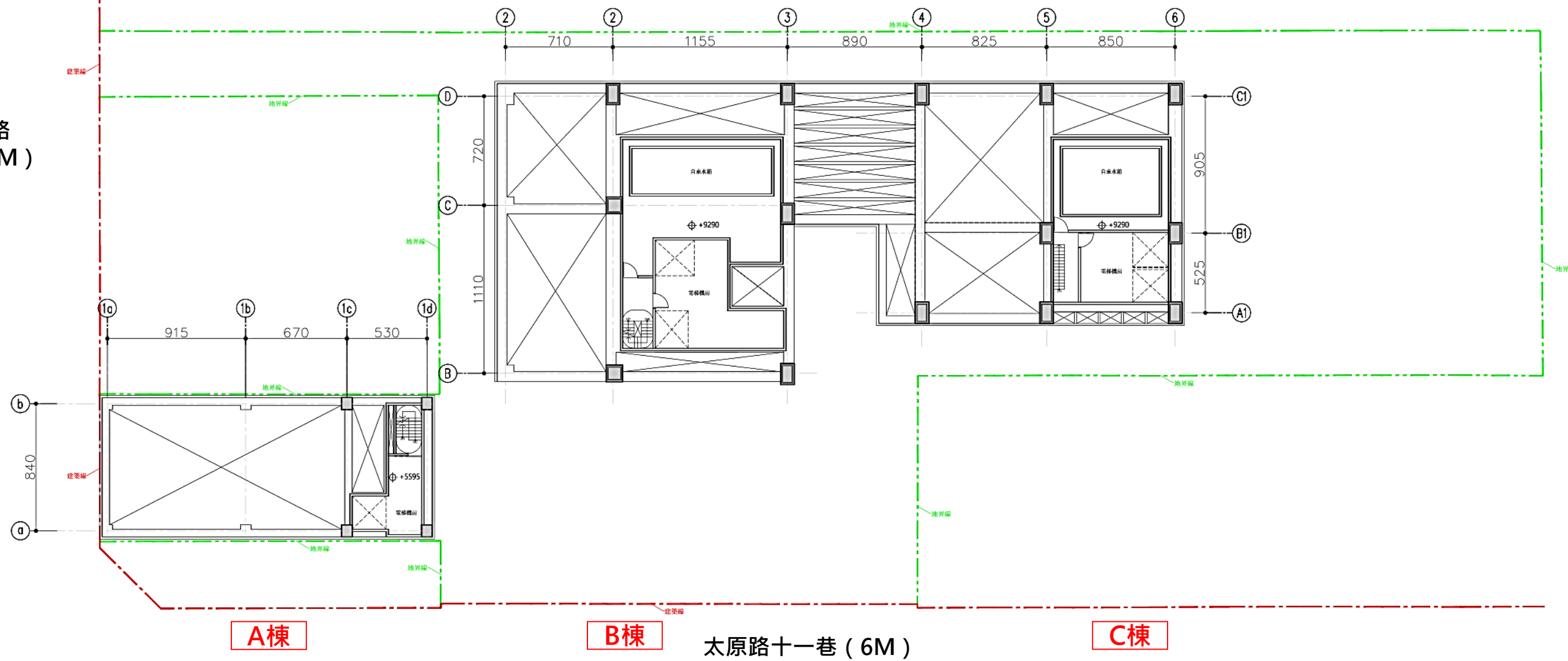
# 屋突二層平面圖

太原路  
(16.36M)

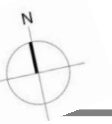
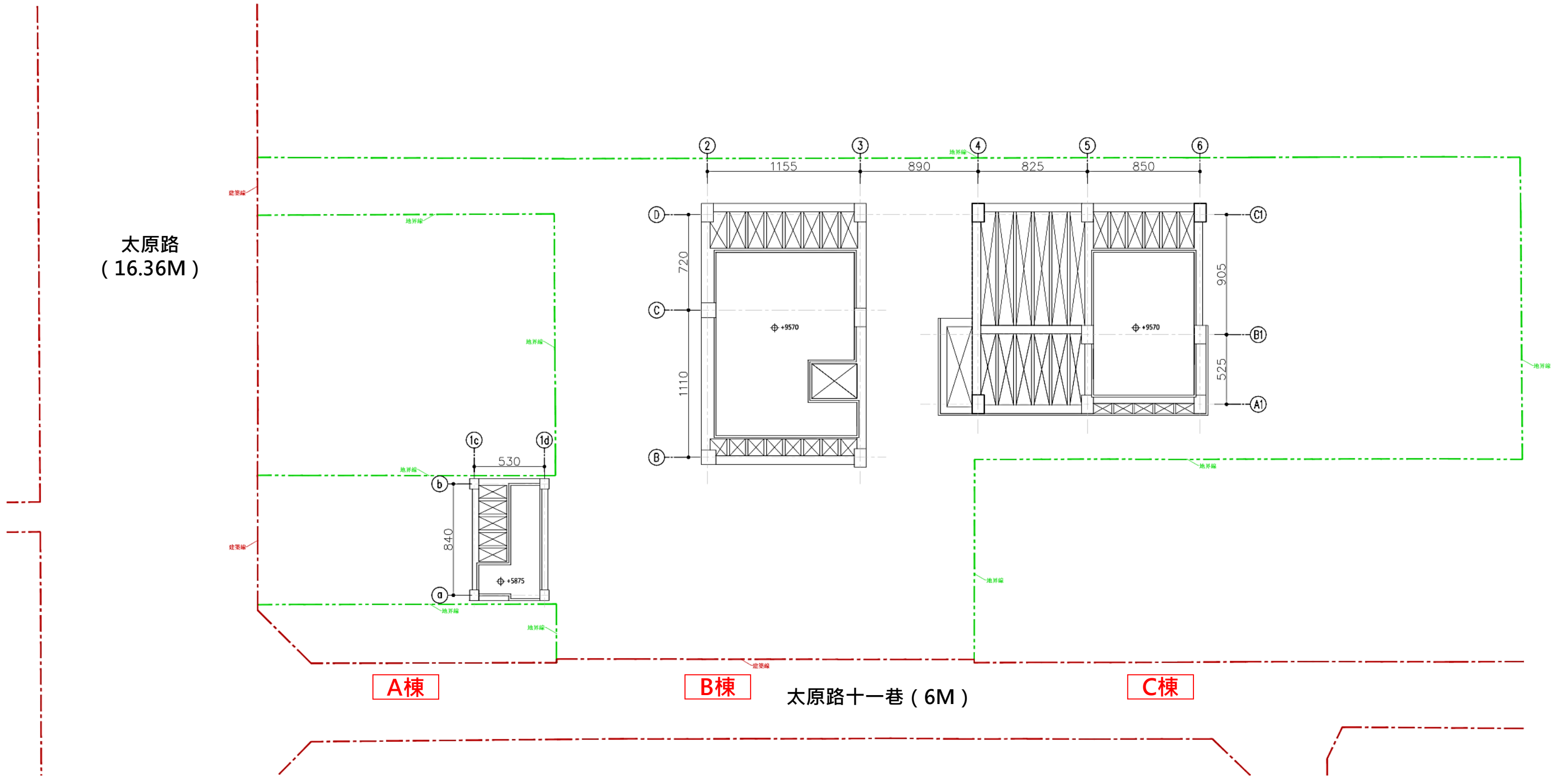


# 屋突三層平面圖

太原路  
(16.36M)



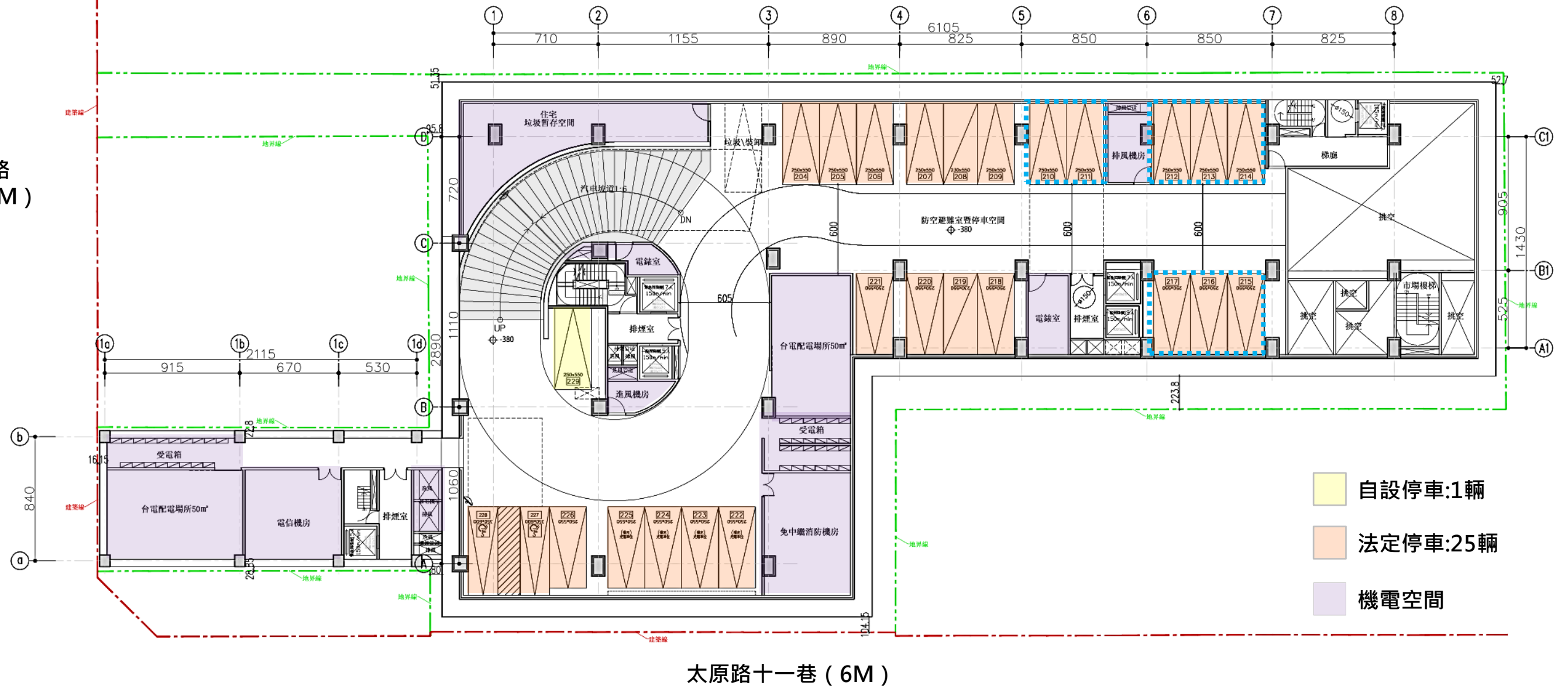
# 屋突頂層平面圖



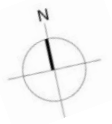
# 地下一層平面圖

市場汽車停車

太原路  
(16.36M)

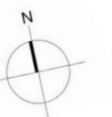
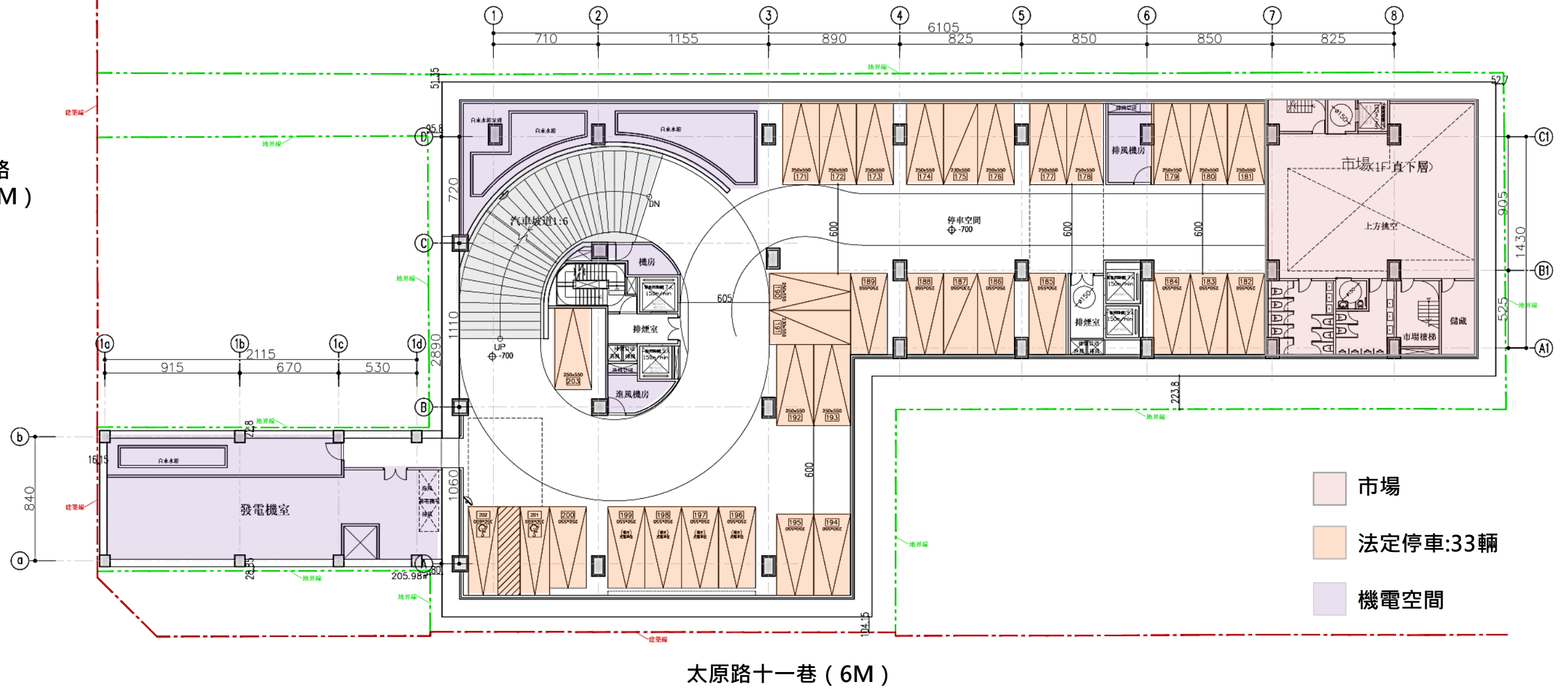


- 自設停車:1輛
- 法定停車:25輛
- 機電空間



# 地下二層平面圖

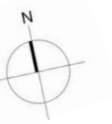
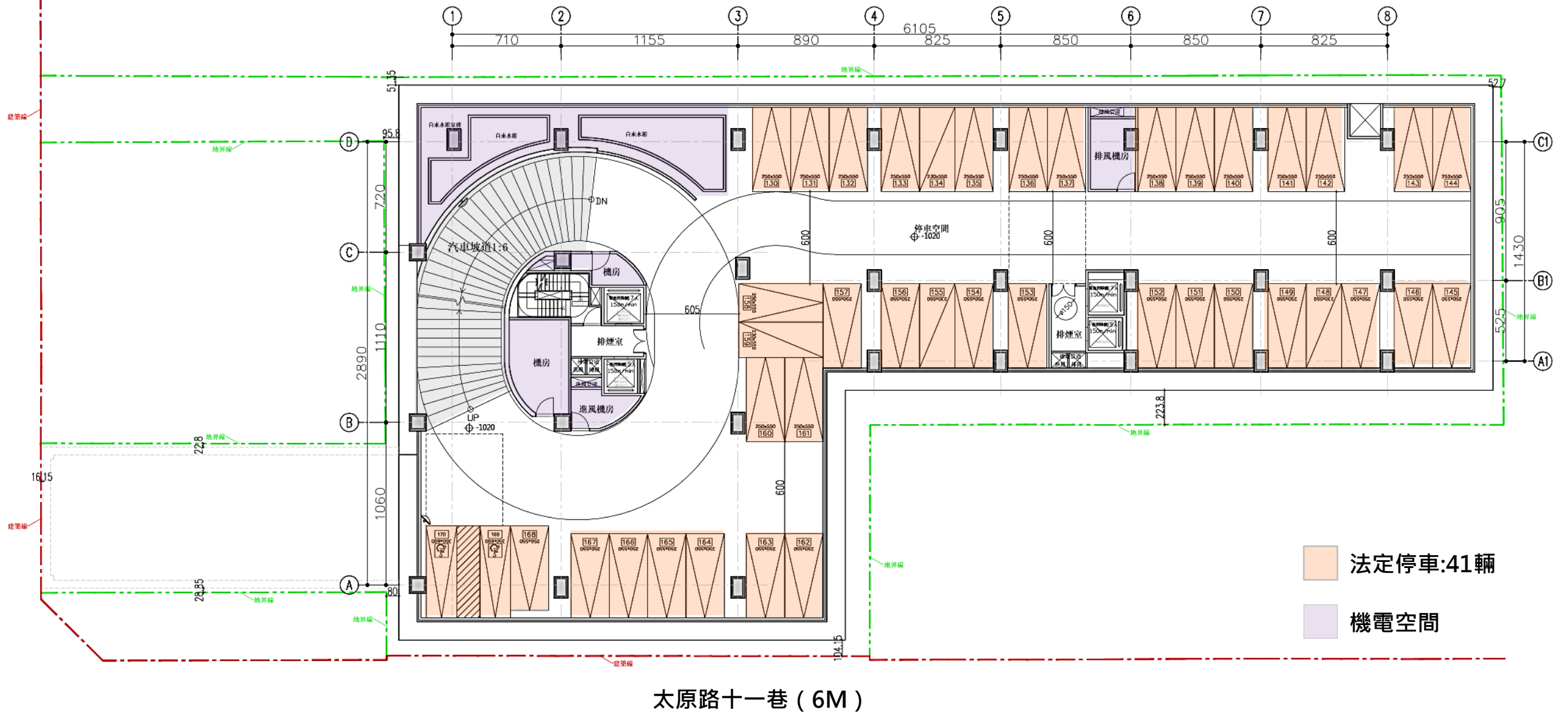
太原路  
(16.36M)





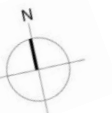
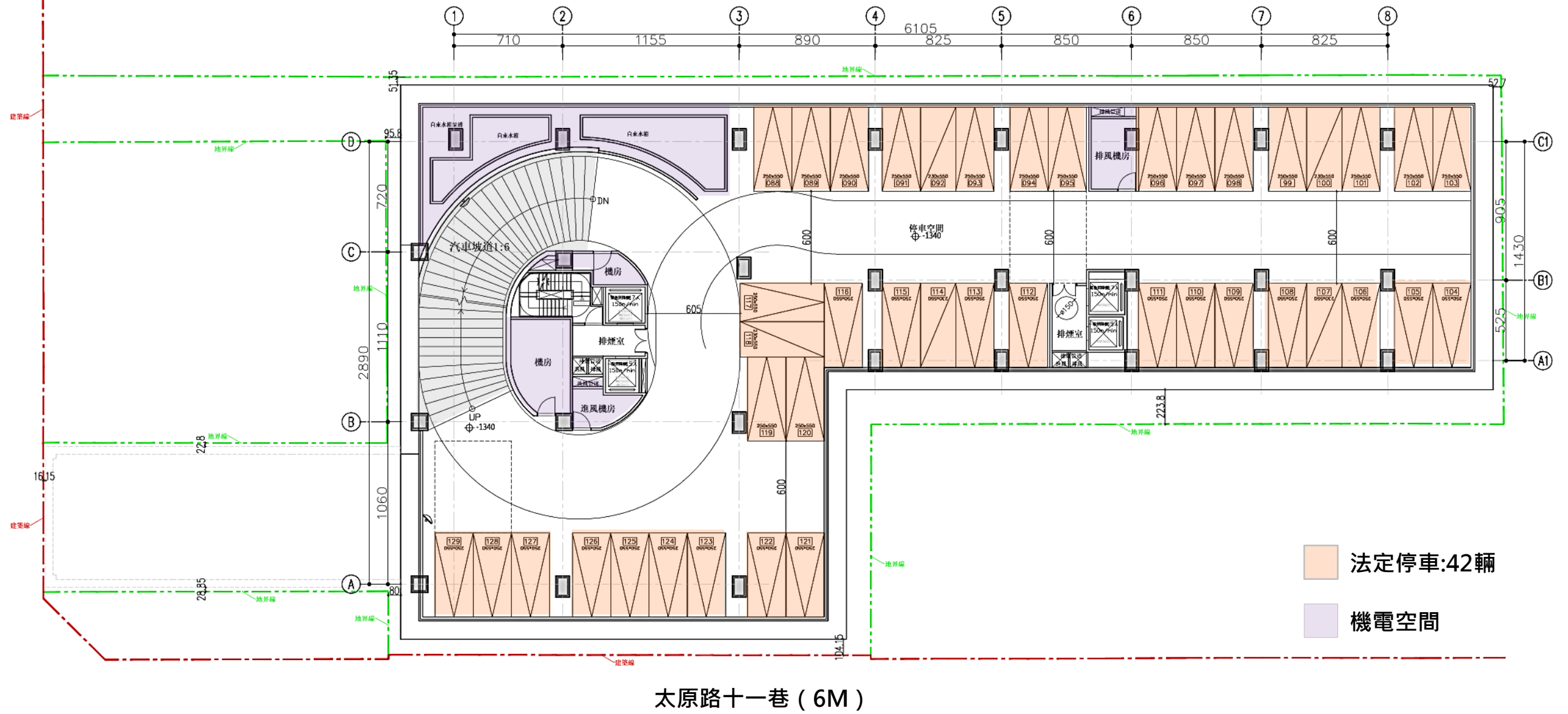
# 地下三層平面圖

太原路  
(16.36M)



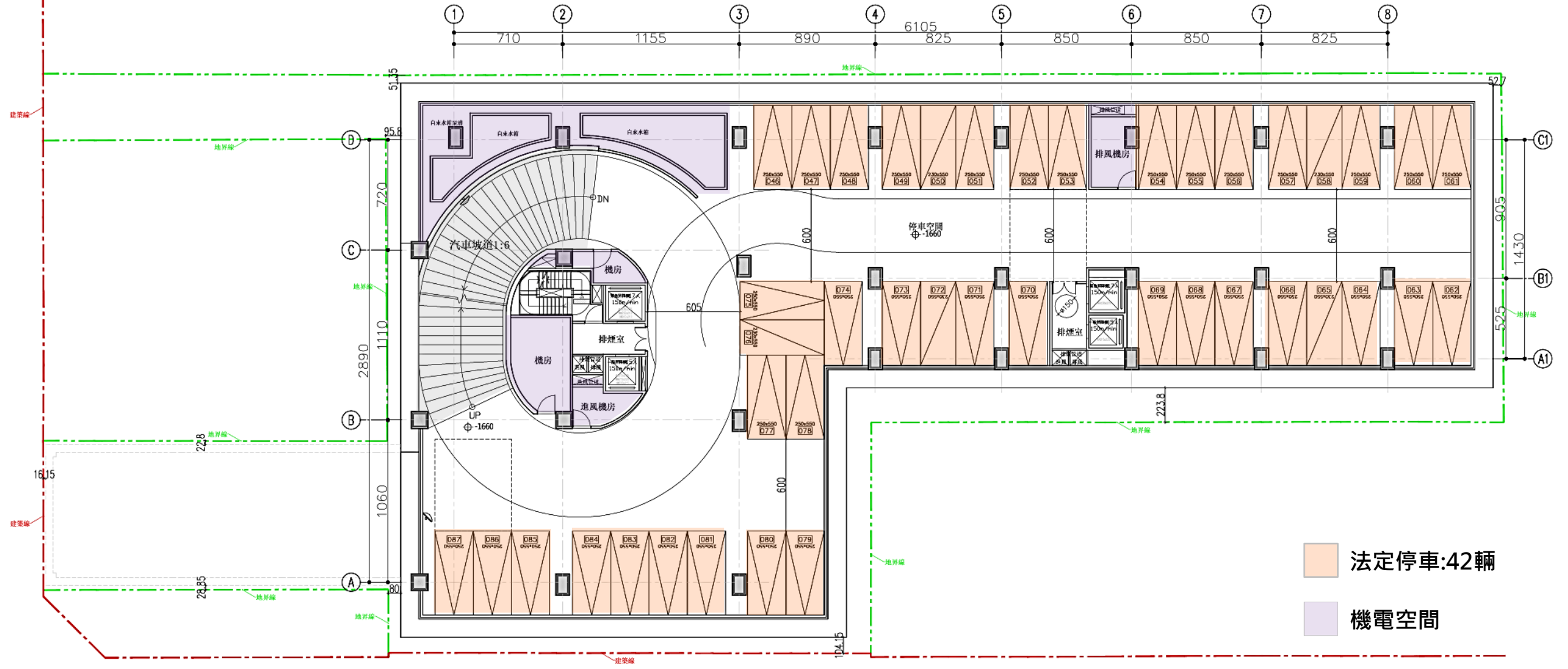
# 地下四層平面圖

太原路  
(16.36M)

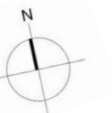


# 地下五層平面圖

太原路  
(16.36M)

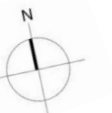
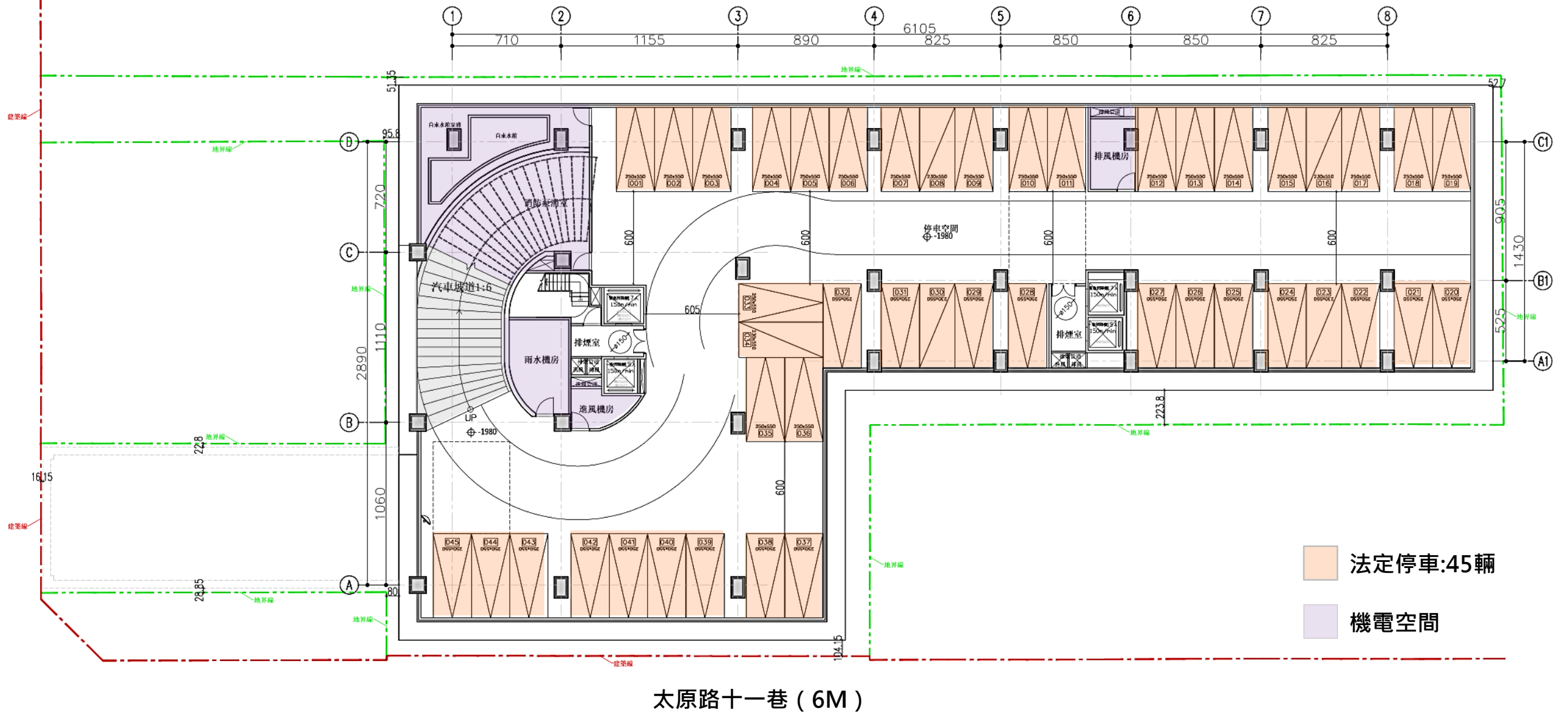


太原路十一巷 (6M)



# 地下六層平面圖

太原路  
(16.36M)

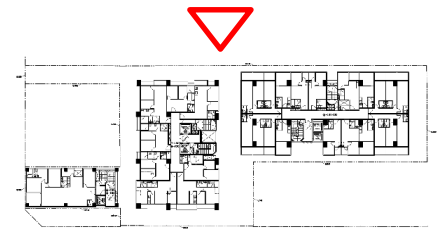


# 各向立面圖



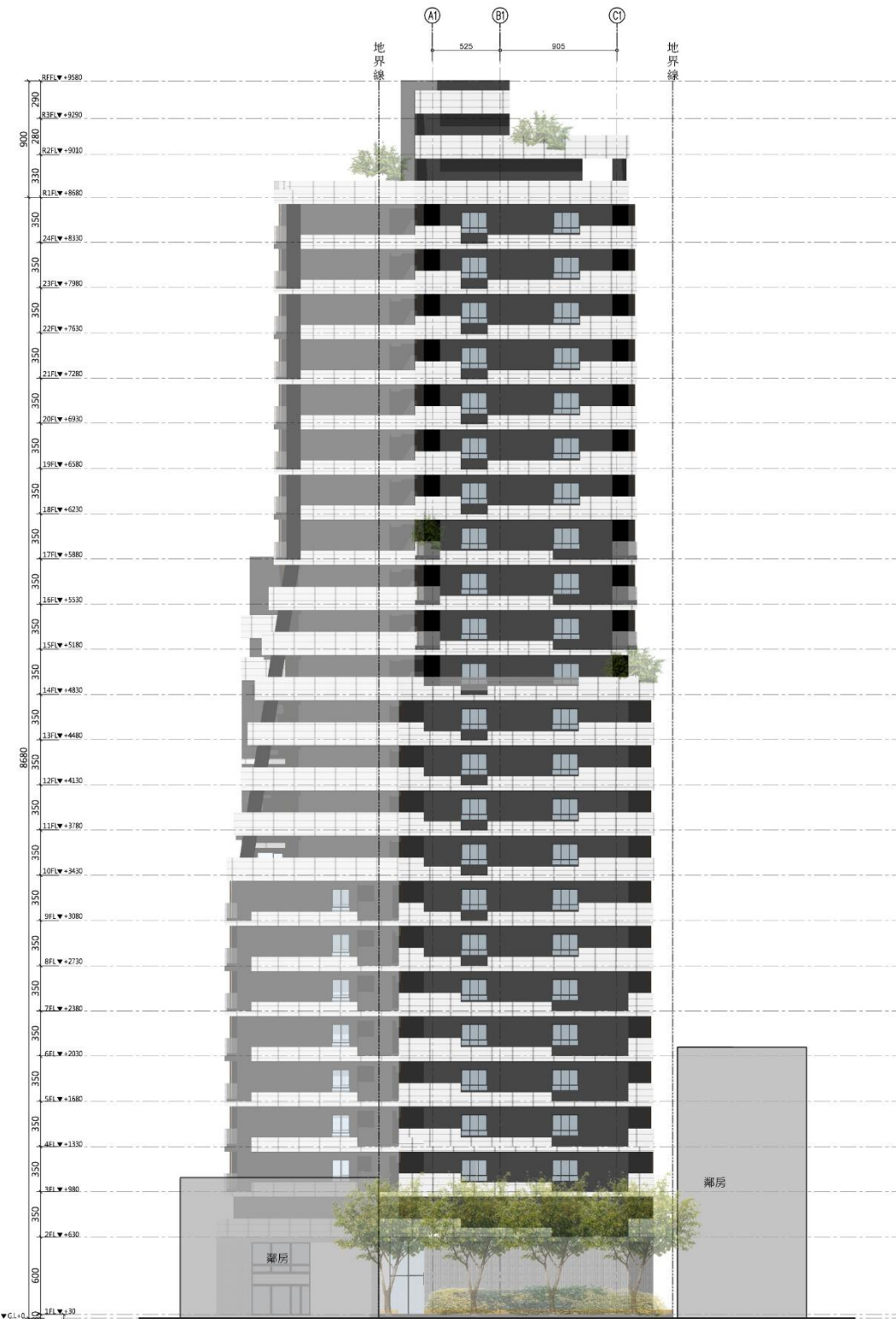
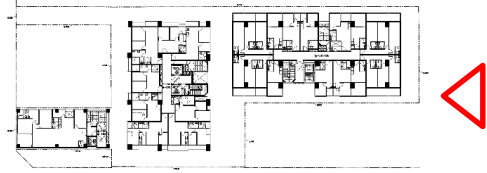
南向立面圖 S:1/500

# 各向立面圖

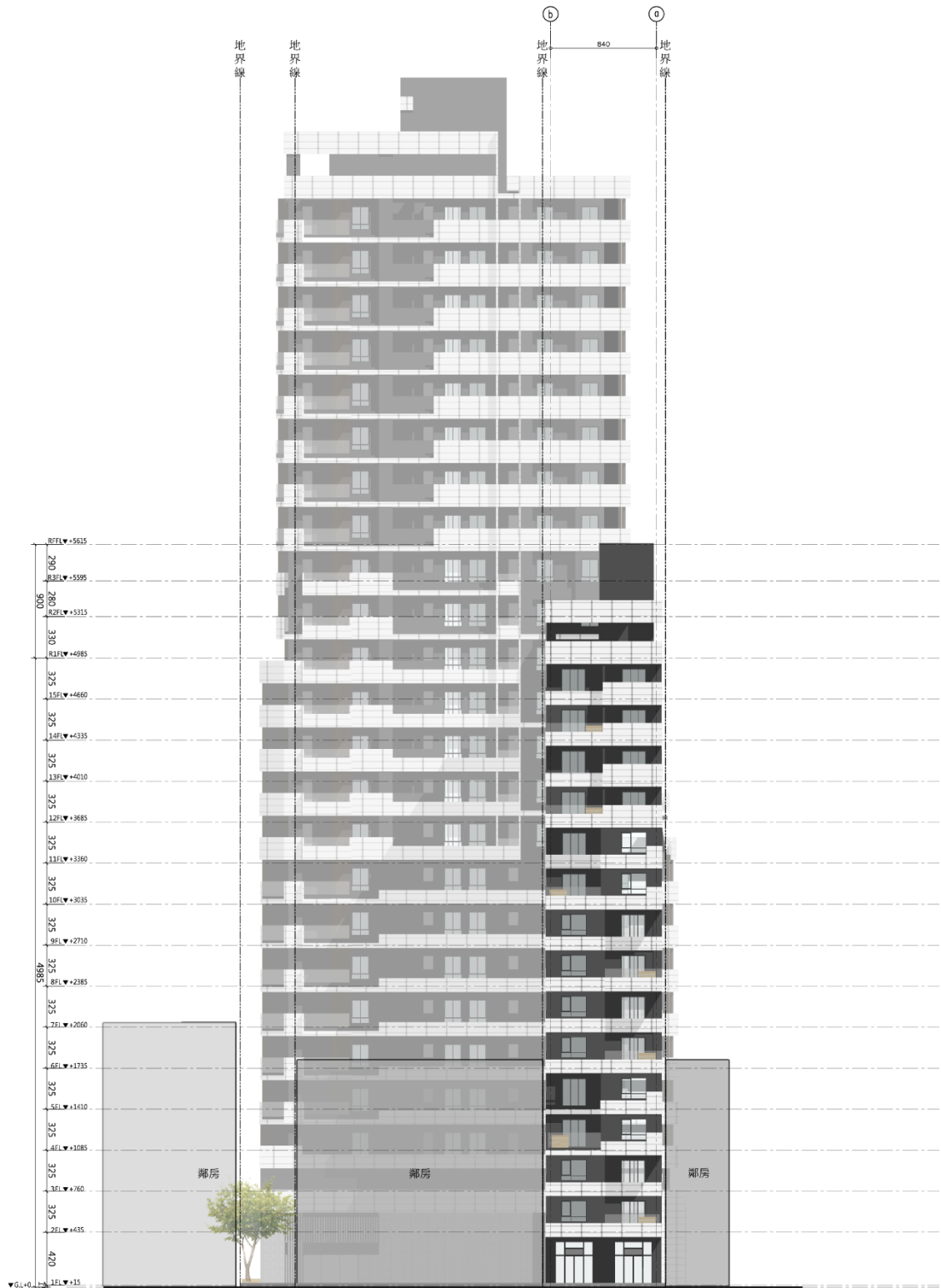
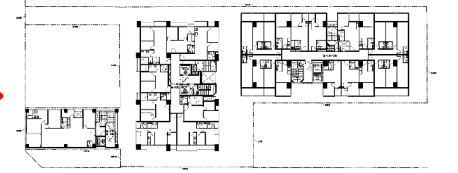


北向立面圖 S:1/500

# 各向立面圖

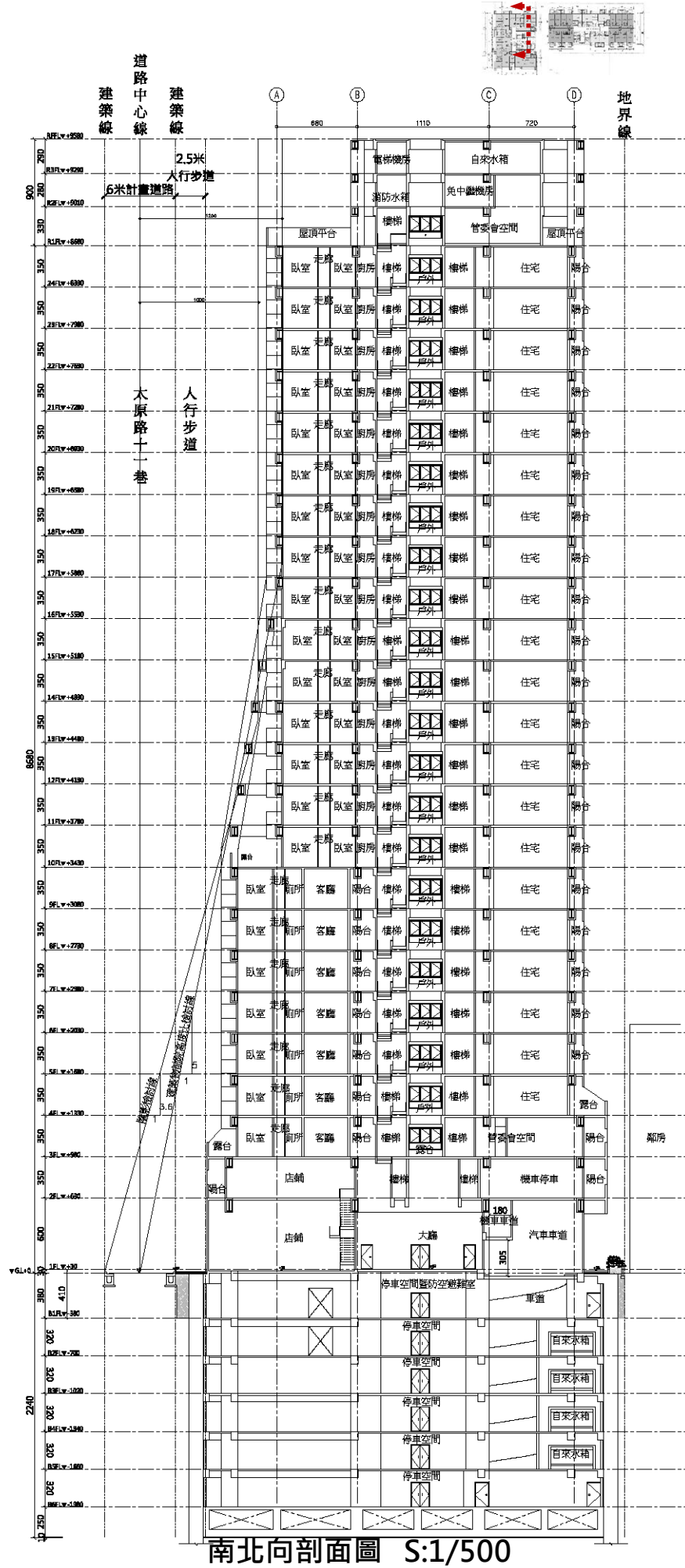


東向立面圖 S:1/500

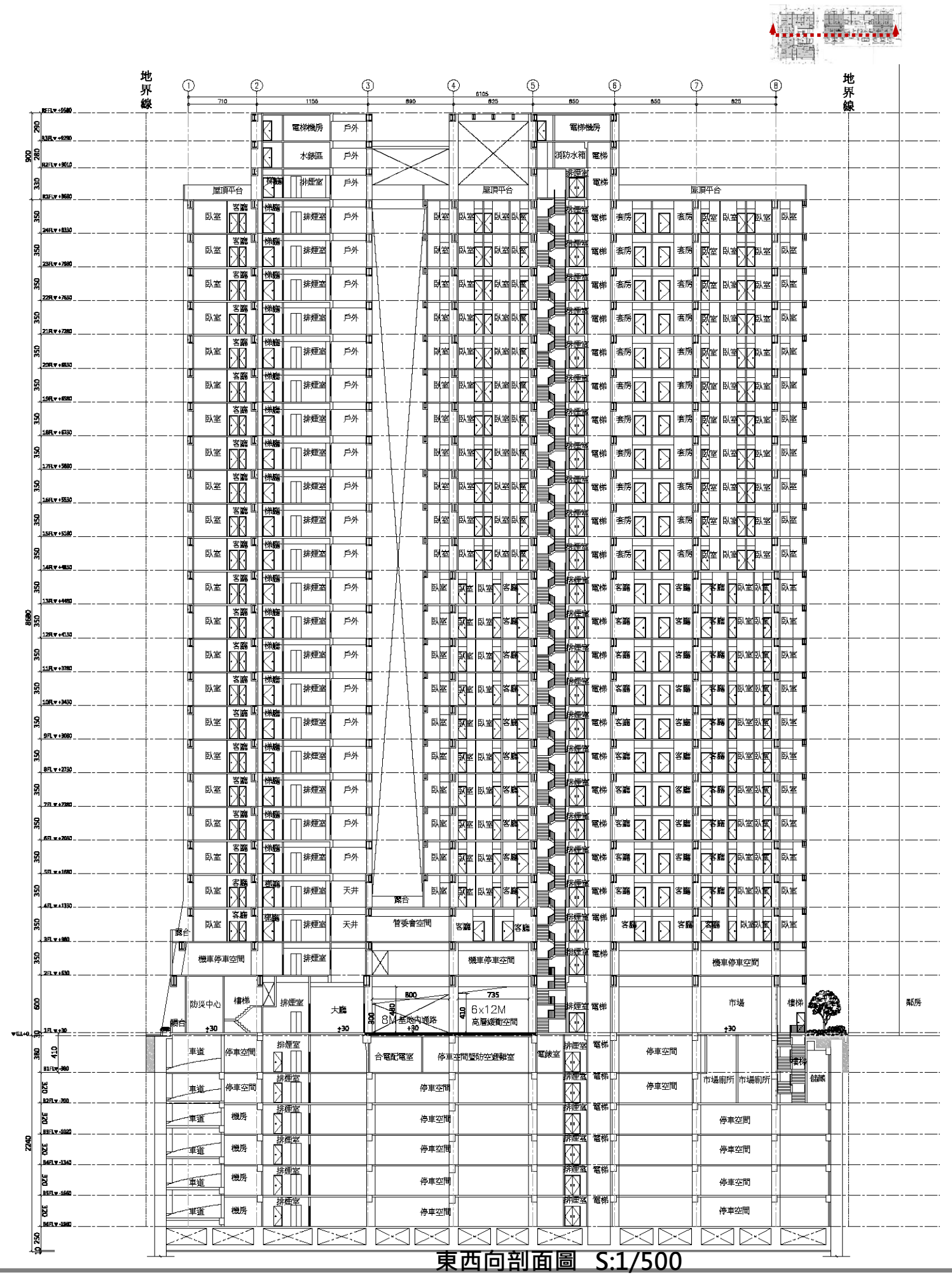


西向立面圖 S:1/500

# 剖面圖



南北向剖面圖 S:1/500



東西向剖面圖 S:1/500

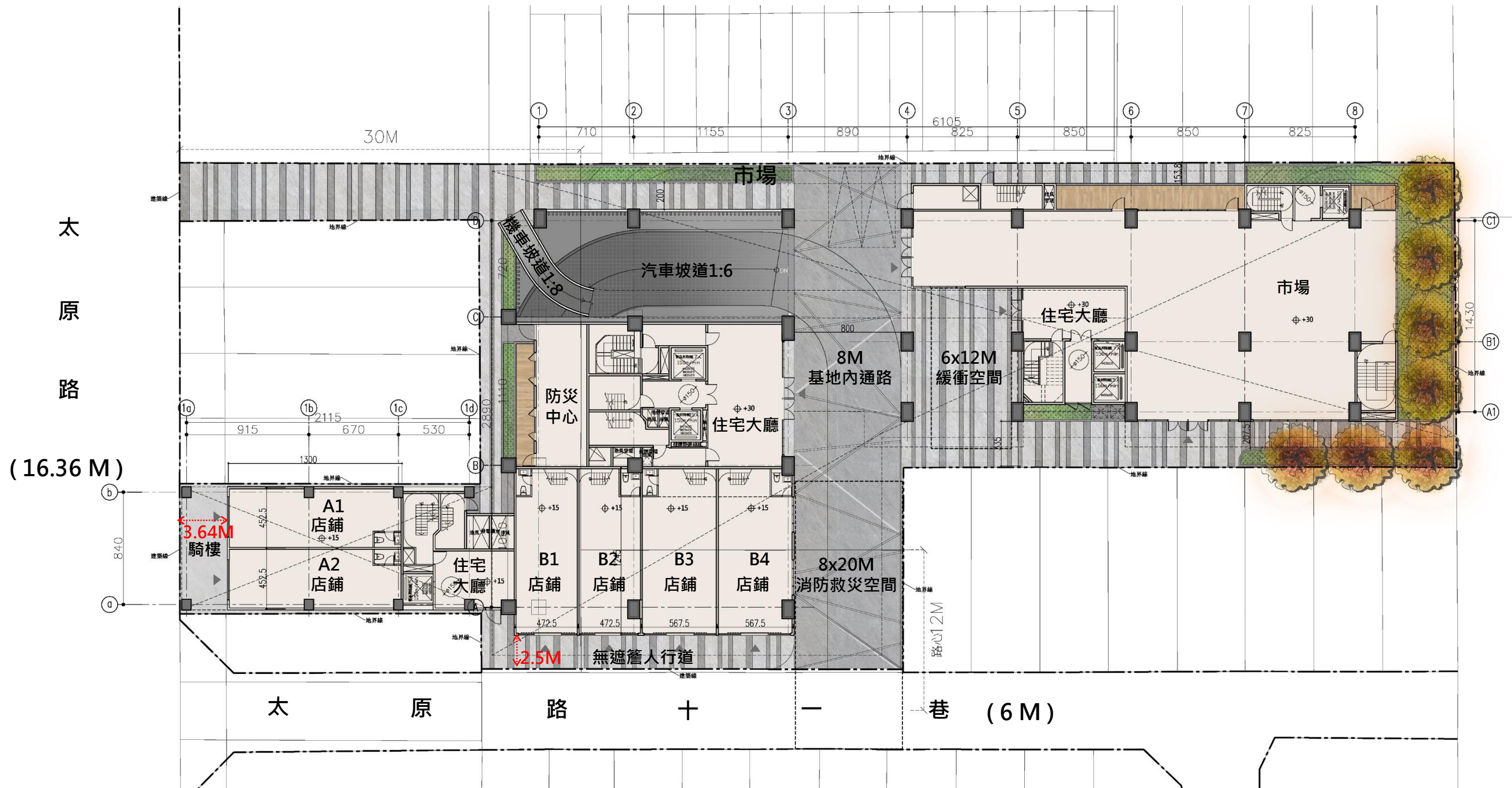




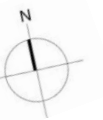
環境模擬圖



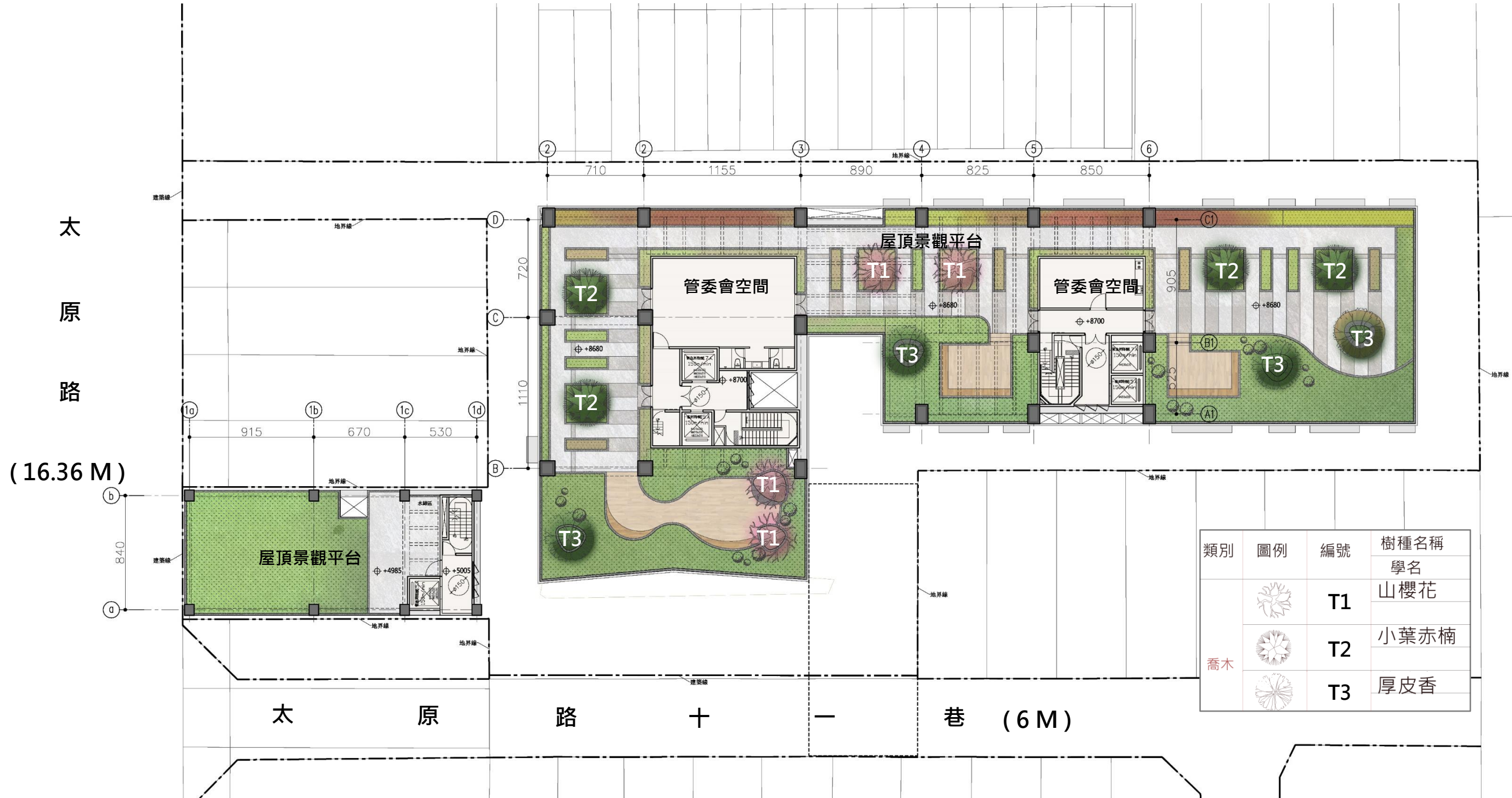
一層景觀配置圖



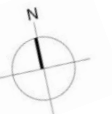
地上一層景觀配置圖 S:1/300



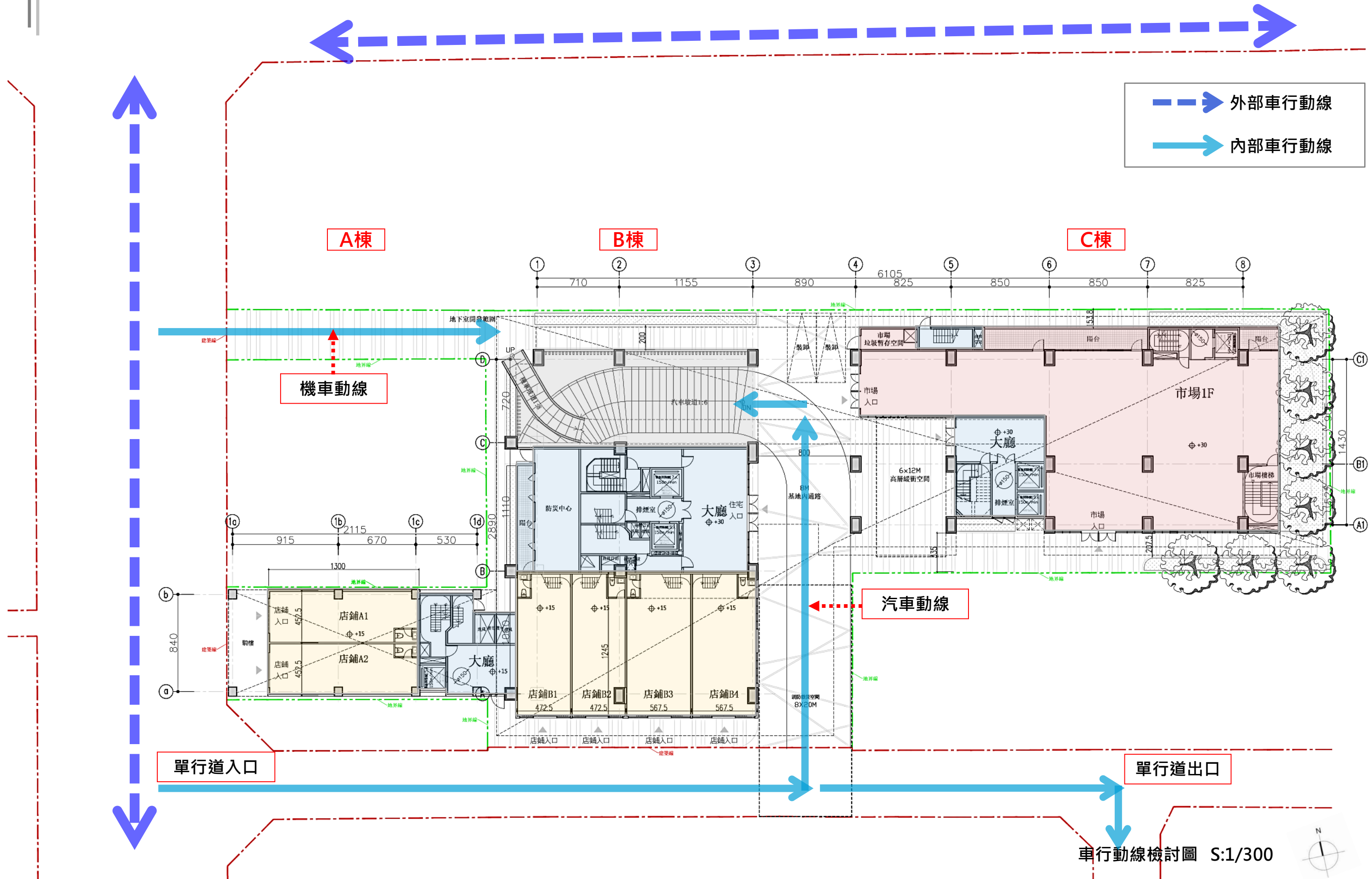
# 屋突層景觀配置圖



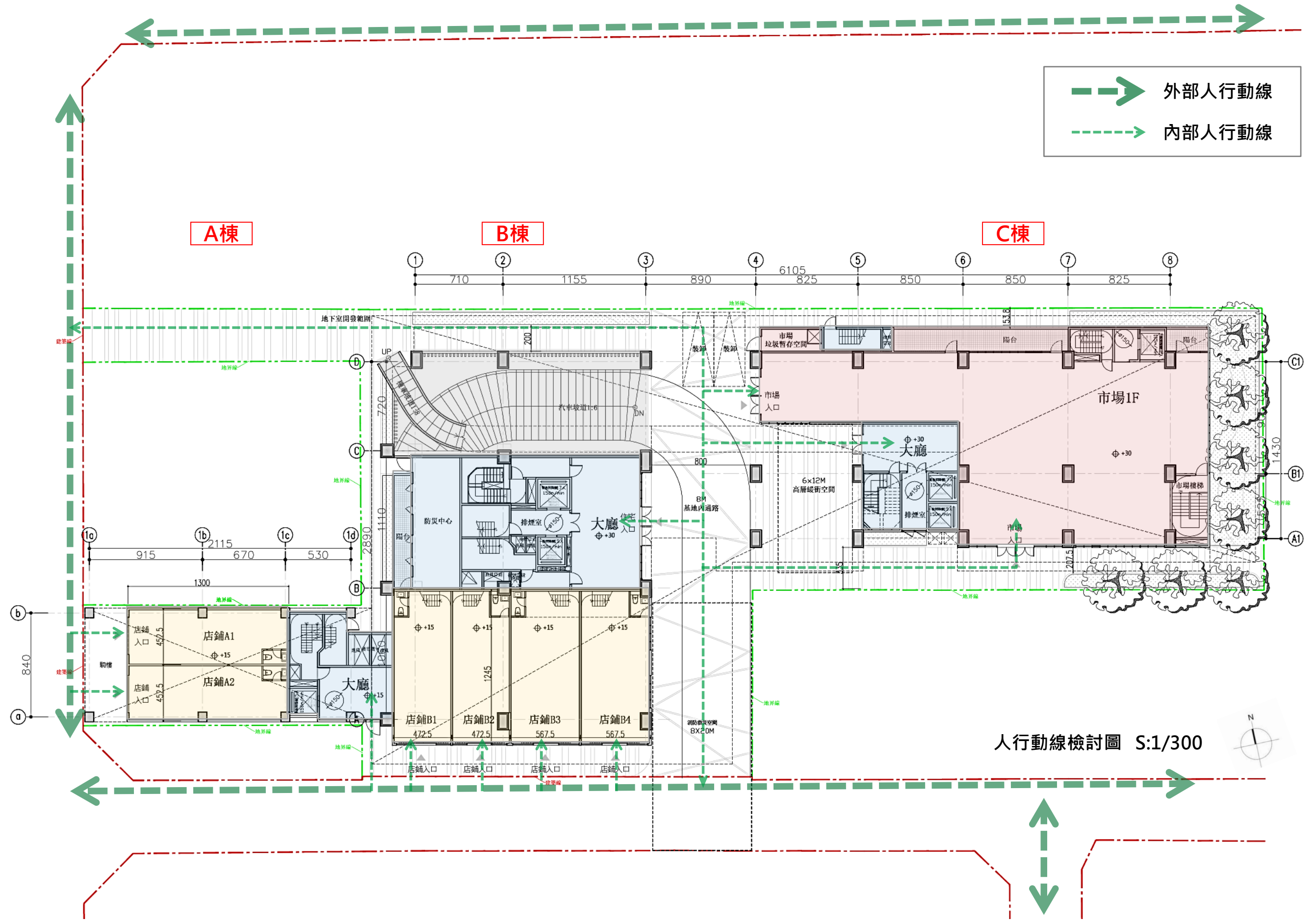
屋突層景觀配置圖 S:1/300



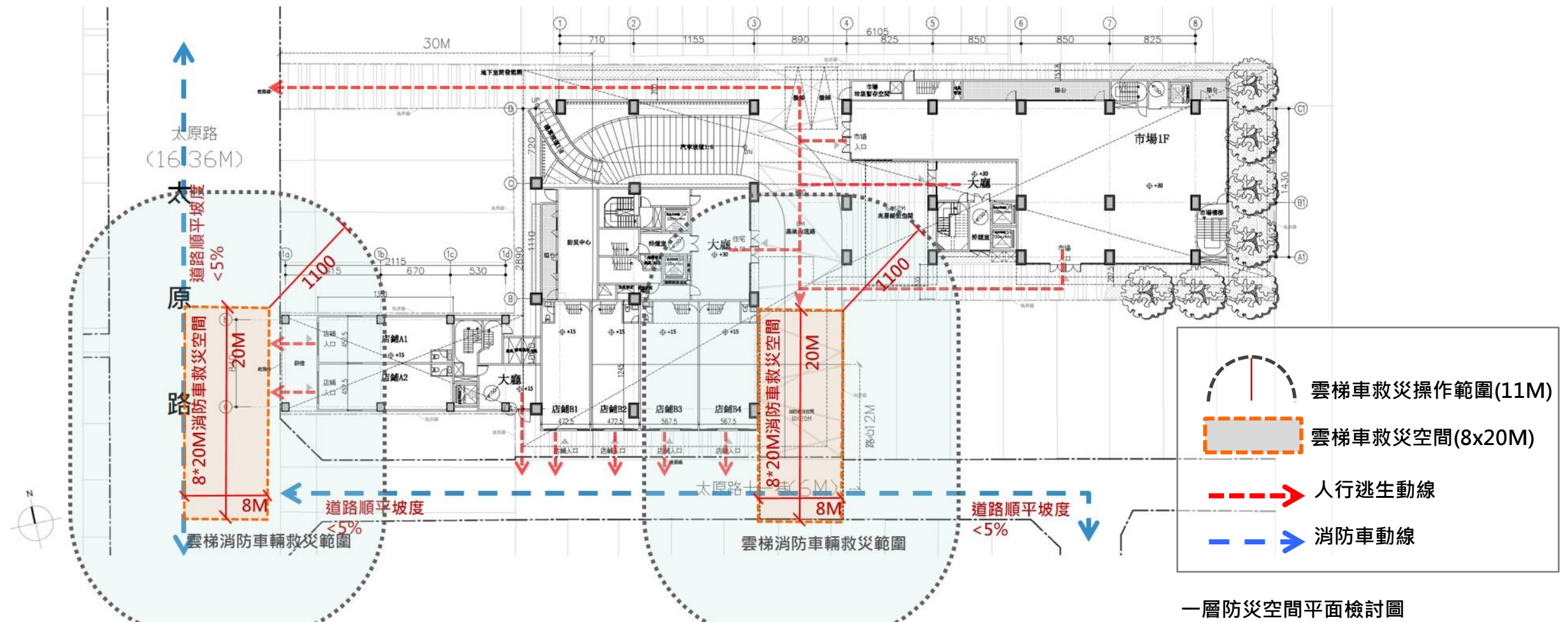
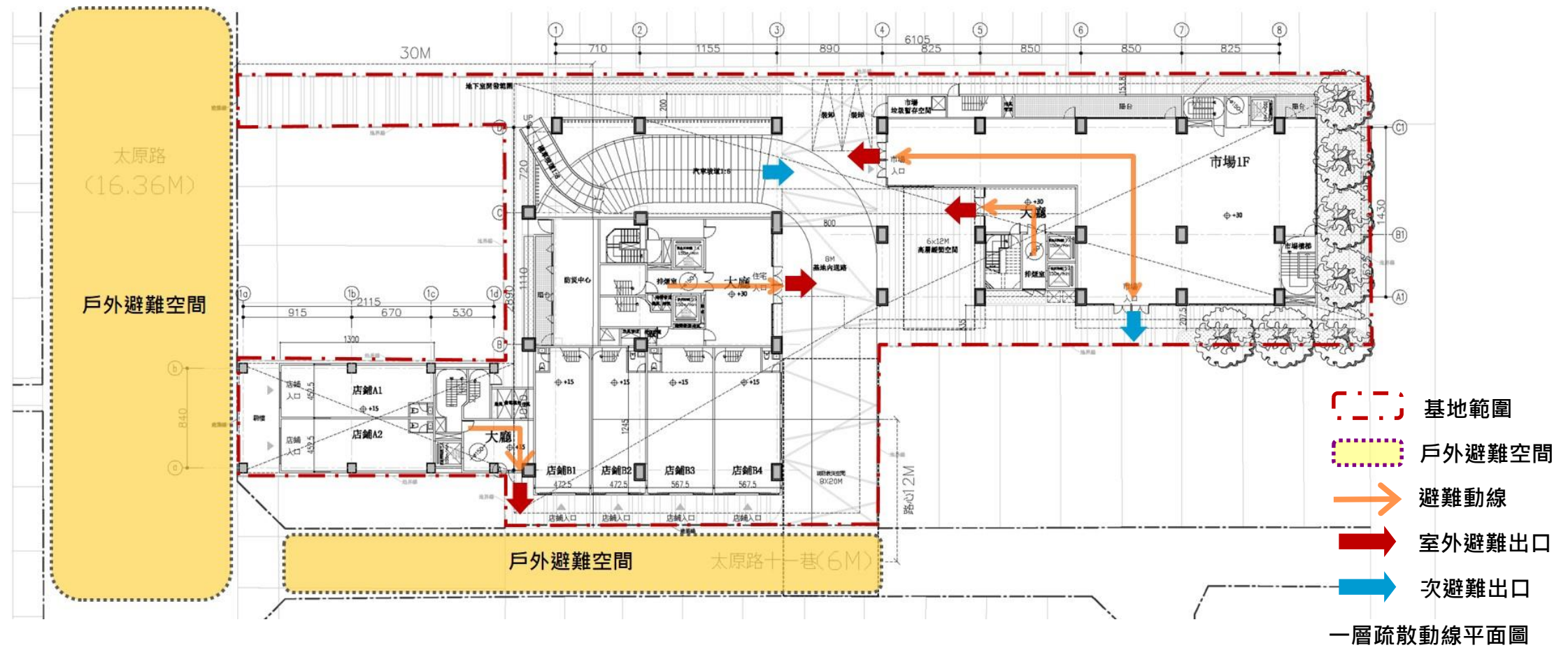
人車動線規劃構想圖



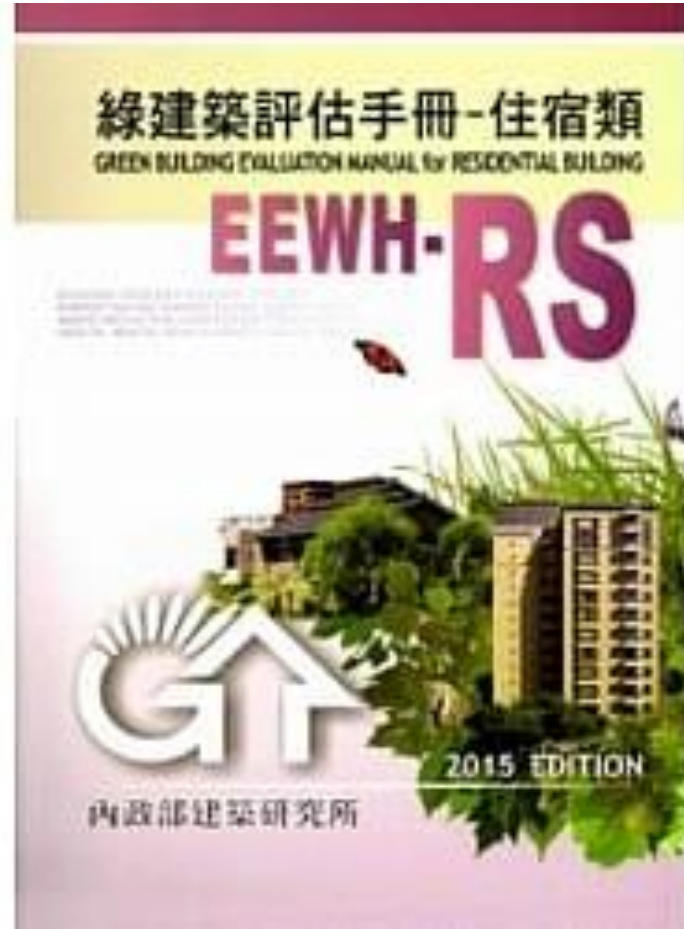
# 人車動線規劃構想圖



# 防災與逃生避難計畫



# 銀級綠建築計畫



綠建築  
2015年版  
銀級住宿類

## 得分項目

			
日常節能 指標	綠化量 指標	基地保水 指標	二氧化碳 減量指標
			
廢棄物 減量指標	水資源 指標	污水垃圾 改善指標	

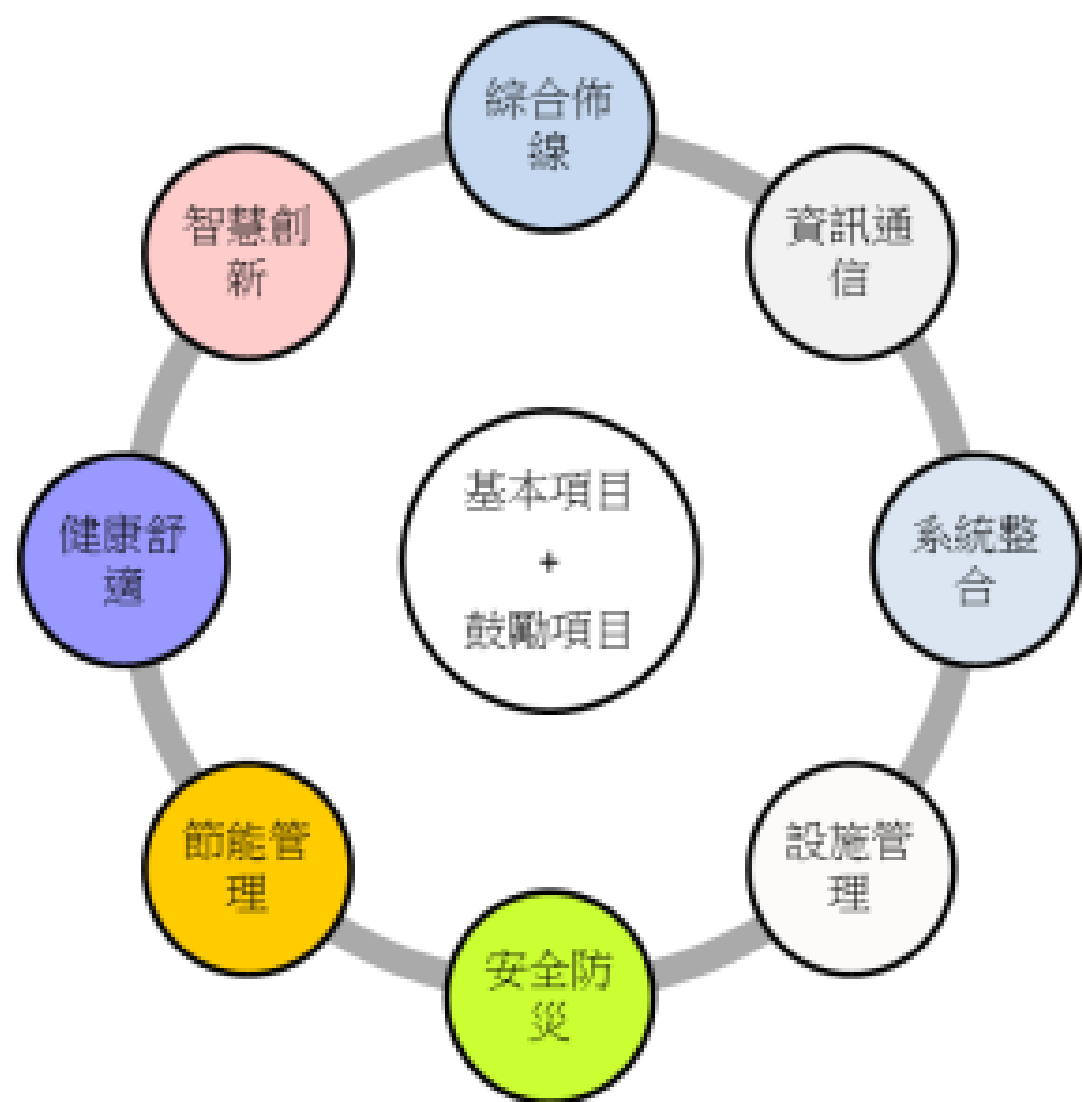
## 評估可達 銀級

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
	分級評估歸屬級別(請勾選)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# 銀級智慧建築計畫

著重**安全防災**、**健康舒適**，營造「**高速網路光世代**」  
 建構**智慧管理**、**節能環保**，營造「**智慧節能雲管理**」

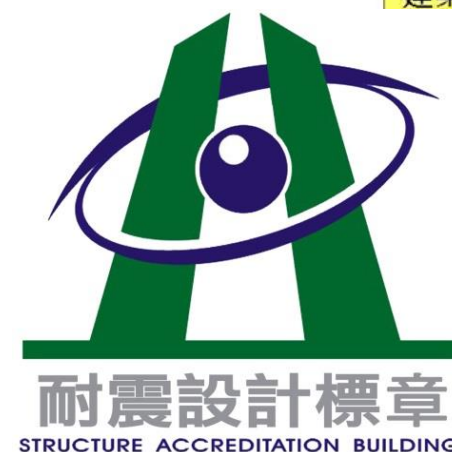
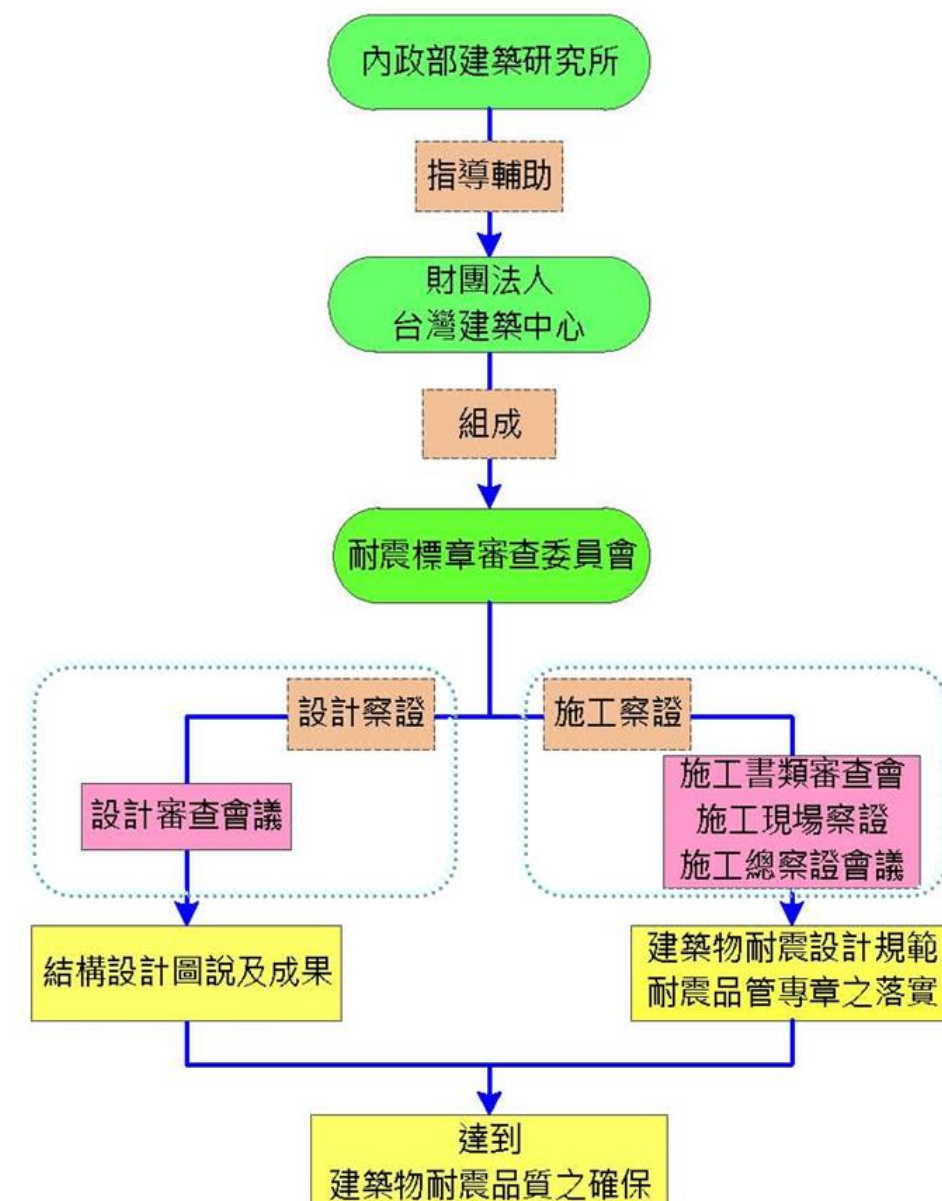


## 評估可達 **銀級**

智慧建築鼓勵性項目預估得分

指標名稱	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	總計
分數	22	14	23	20	12	8	0	0	99

# 耐震標章



# 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. 權利變換機制：都市更新條例第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。

3. 選任專業估價者：都市更新條例第50條

- 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109年1月6日召開專業估價者選任會議。
- 本案委託三家鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所

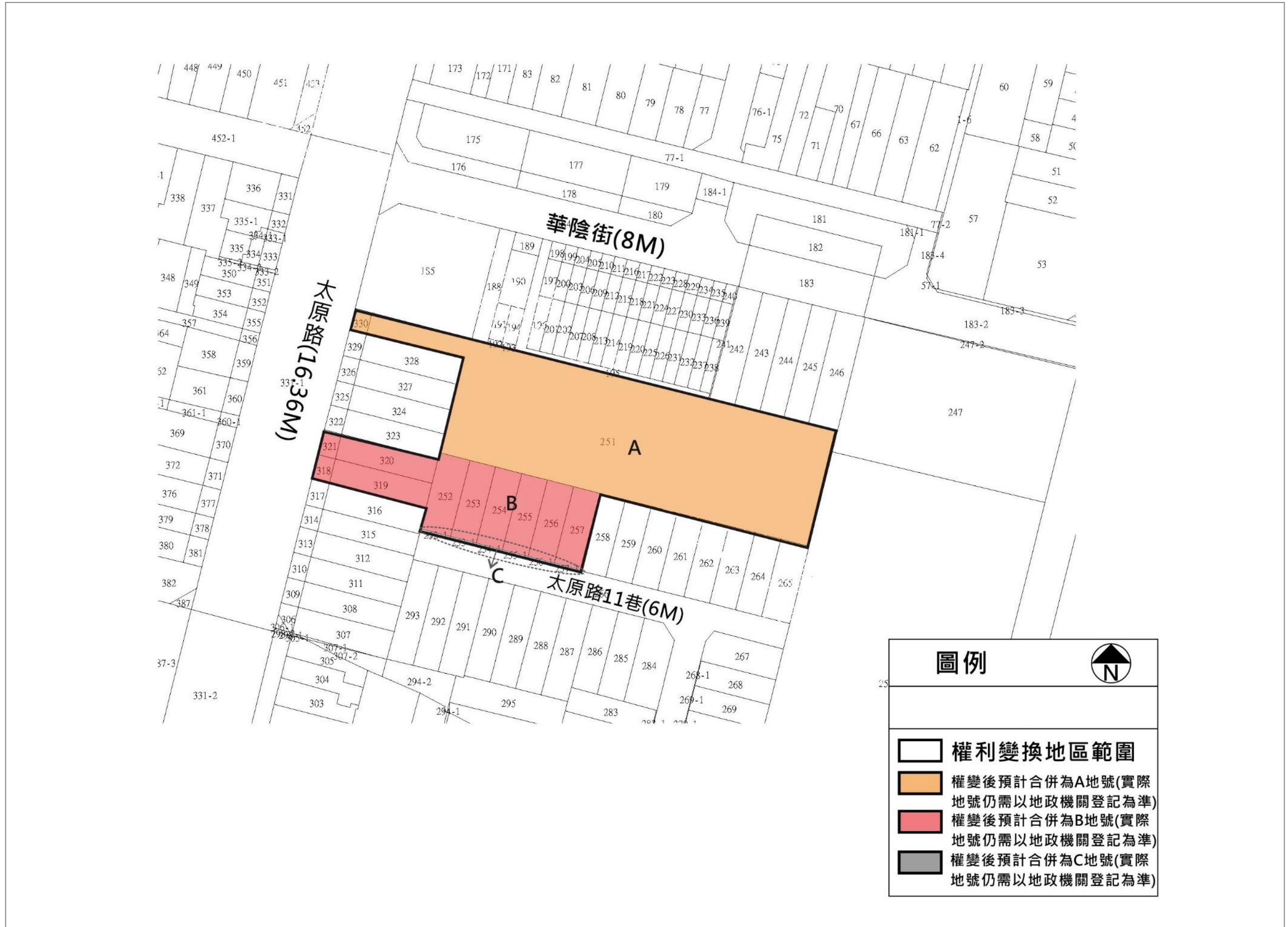
4. 三家更新前後估價成果

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	連邦不動產估價師 聯合事務所	戴德梁行不動產估價師 事務所
更新前土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	4,195,727	4,195,034	4,165,245
	更新前土地總價 (元)	3,115,904,427	3,093,266,794	2,818,838,501
更新後房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,208,282	1,212,548	1,072,178
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	757,735	749,679	745,151
	車位平均價格 (元/個)	2,306,787	2,297,059	2,301,357
	更新後總權利價值 (元)	9,080,721,401	8,995,792,512	8,887,033,521
土地所有權人應分配權利價值 (元)		5,200,569,392	5,115,640,503	5,006,881,512

因更新前價值及更新後價值均以連邦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為3筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準

# 地籍整理計畫



通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：109年4月30日。
2. 選配期間：109年5月5日(星期二)起至109年6月4日(星期四)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109年6月4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

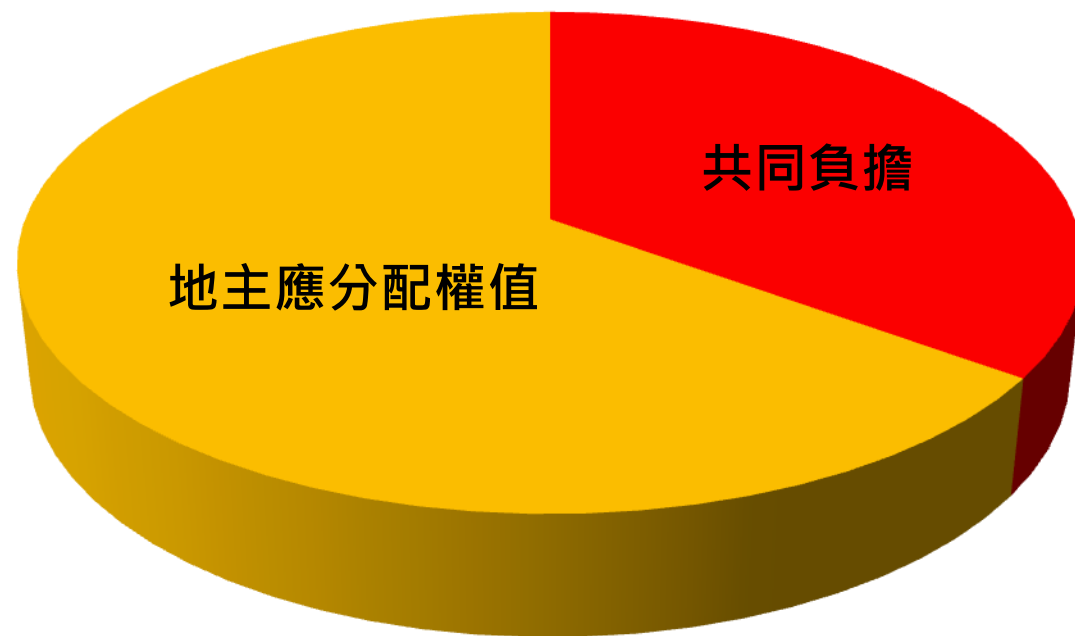
1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：109年6月8日(星期一)下午二時整於台北市大同區太原路11巷37號，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 本案為保障原住戶之基本權益，**以原相對位次分配更新後房屋**之選配原則進行選屋，例如：更新前一樓優先選配更新後相對位次一樓、更新前持有角地者優先選配更新後角地店面。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值**±10%為原則**，因選配權值多於應分配權值時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋車位。
3. 如有**二人以上選配同一位置之房屋或車位，或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則**以公開抽籤為準**。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17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**，...。」辦理。

- 附件一 選配說明
- 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
- 房屋及車位權值圖冊



## ■ 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：  
90億8,072萬1,401元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 52億0,056萬9,392元 × 每人更新前權值比例

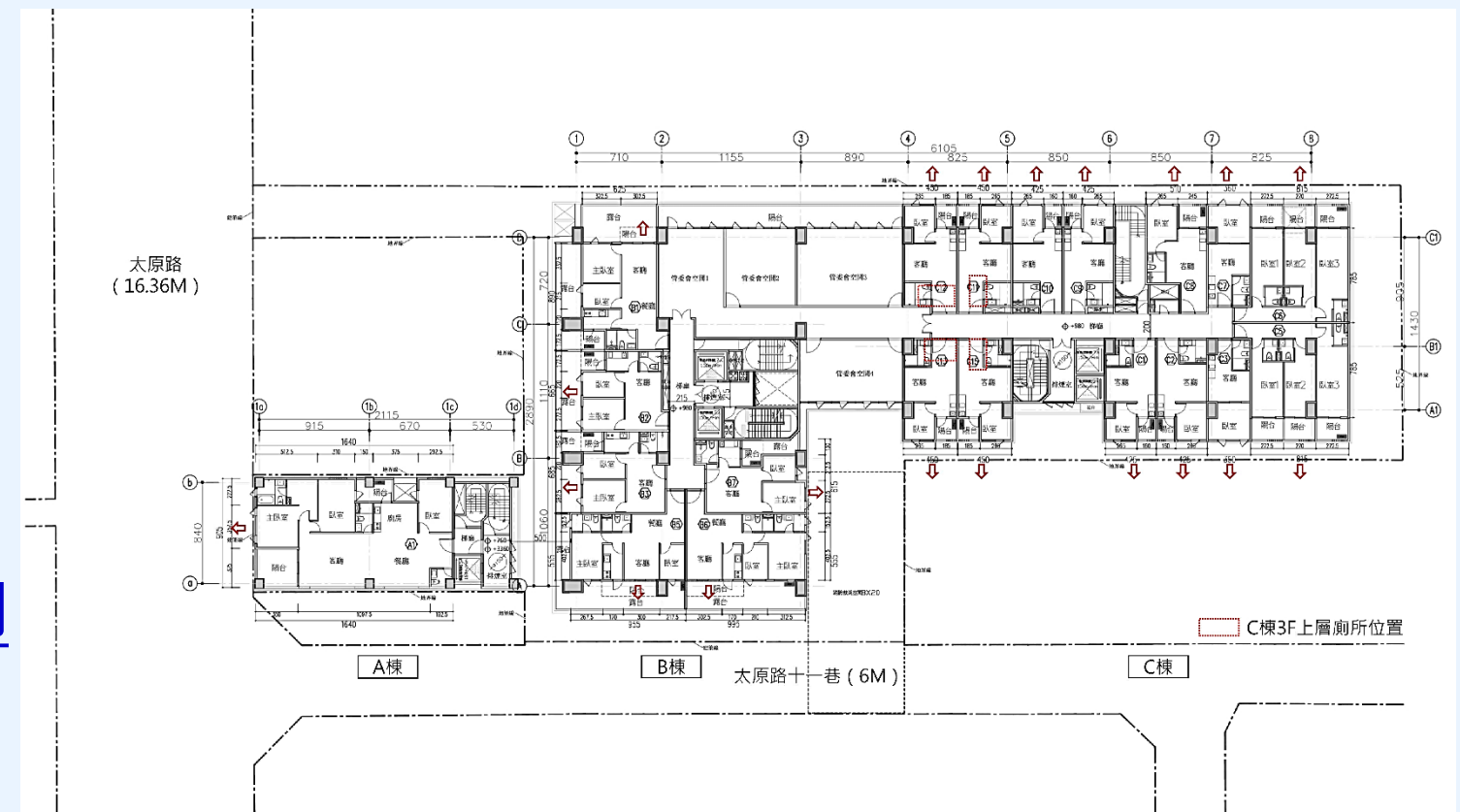
\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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.巨秉不動產估價師聯合事務所
- 2.聯邦不動產估價師聯合事務所
- 3.戴德梁行不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定巨秉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14F-C1、C2戶，最小分配價值為9,457,000。

# 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換，並作為申請房屋及車位位置的正式書面文件
- 如願意參與選配更新後房屋及車位，則勾選右側願意參與之欄位。
- 如不願意參與選配，則勾選右側不願意參與之欄位，未來將依都市更新條例第52條規定辦理。

附件二

「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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** 對於臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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 \_\_\_\_\_ 為臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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> )

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： **A君**

（簽名並蓋章  印署）

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○○區○○路○○巷○○號○○樓**

聯絡電話： **(02) 2345-6789**

中 華 民 國 **109** 年 **5** 月 **15** 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。

附件三

「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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 B5 戶，則單元編號請填寫「5F-B5」)

5F-B5 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：


本人共申請分配車位      位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號 112 之車位，則車位編號請填寫「B4-112」)

B4-112 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 109 年 6 月 4 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達華建開發股份有限公司(台北市大同區太原路 11 巷 37 號)，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 109 年 6 月 8 日下午二時，地點為台北市大同區太原路 11 巷 37 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

 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：A123456789

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 109 年 5 月 15 日

# 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。
- 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

「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-25。

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
5F-A2	1 A君	45/100	
	2 B君	55/100	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-25	1 A君	45/100	
	2 B君	55/100	
	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 A君	A123456789	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 B君	A123456780	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

# ■ 代為出席公開抽籤會議 委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 109 年 6 月 8 日（星期一）下午二時整於台北市大同區太原路 11 巷 37 號舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

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

附件五 1/1

# 更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

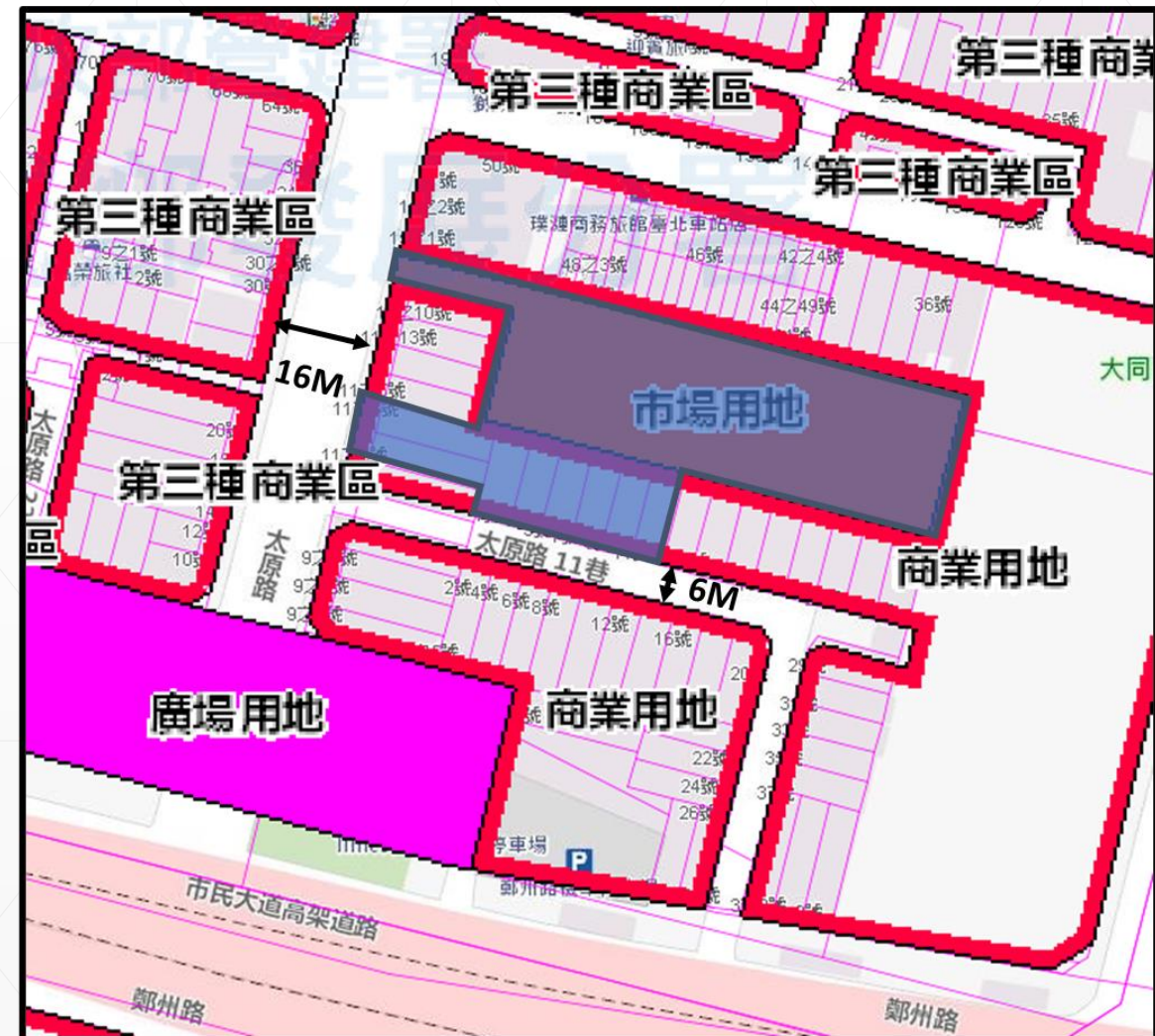
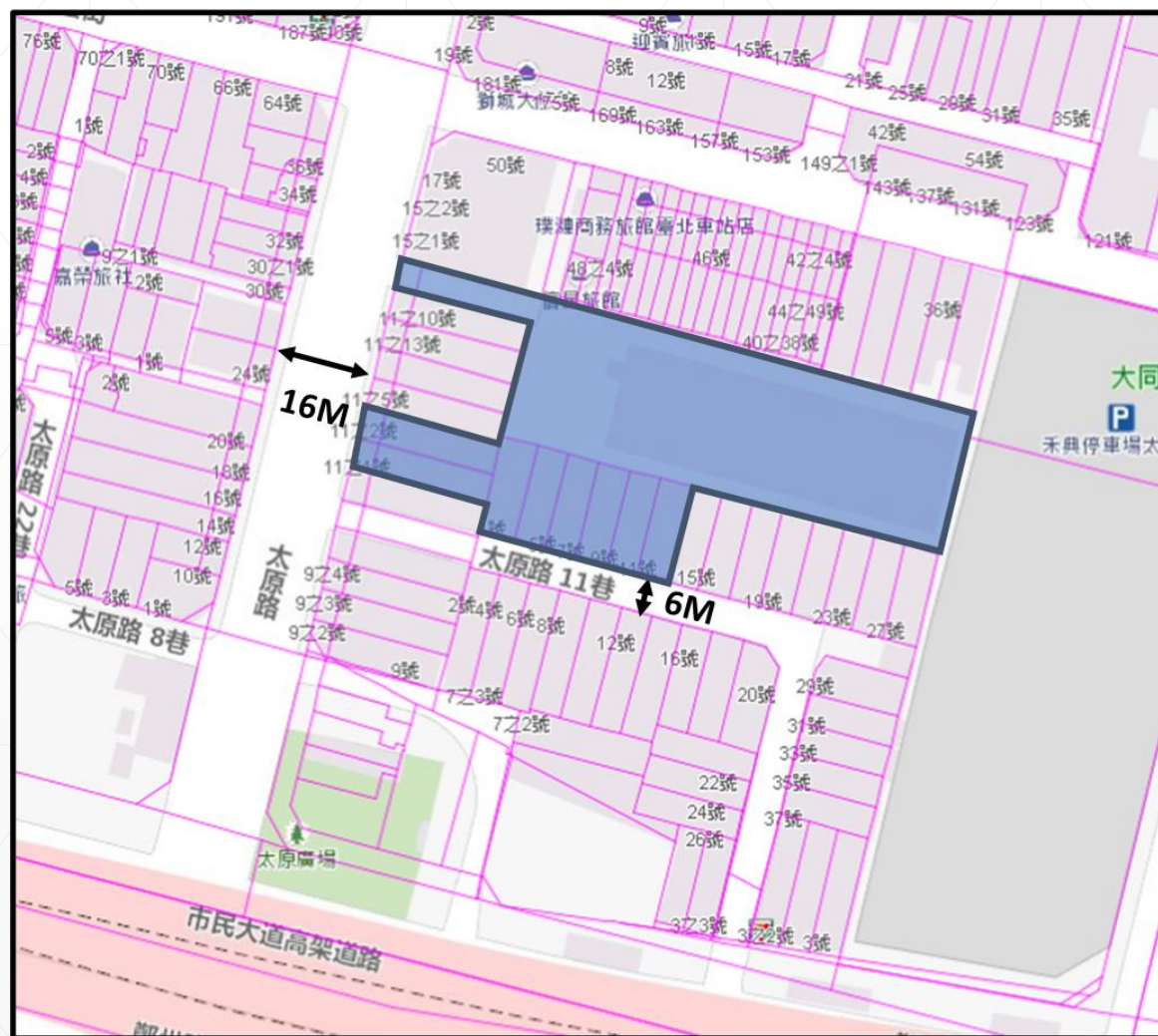
# 簡報內容

- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論



# 勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	合併後 建蔽率	法定 容積率
臺北市大同區 市府段三小段 251地號 等18筆土地	2,448.00	740.5200	市場用地/ 商業用地	77%	560%



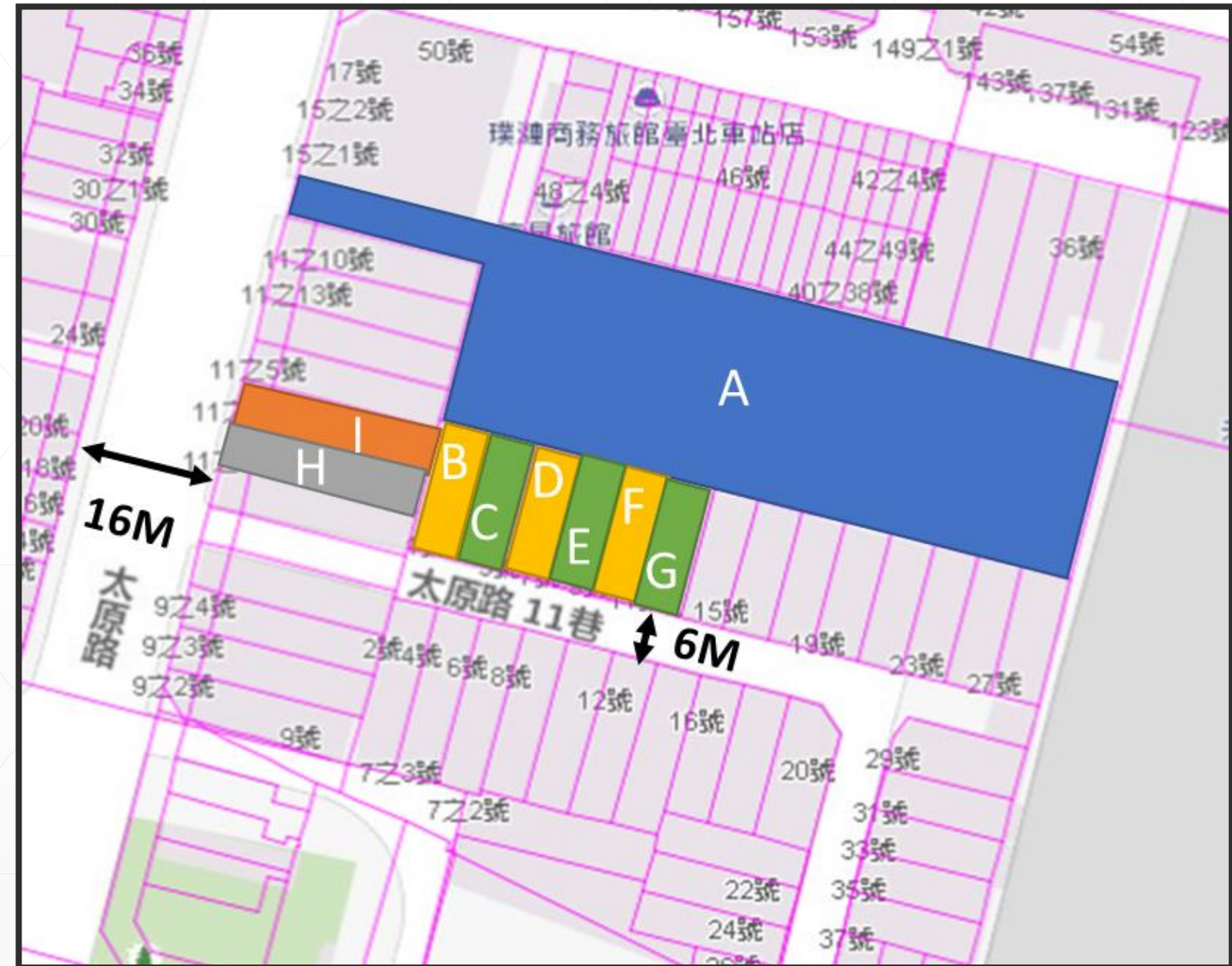


# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
  - 不動產估價技術規則
  - 臺北市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(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
  - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

# 估價條件說明-更新前(1/2)

- 價格日期：民國109年03月06日
- 更新前估價條件：
  1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地含**海砂獎勵**，依「臺北市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」之規定進行評估。
  2. 更新前各宗土地劃分方式，依照臺北市都市更新處發布之「臺北市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」規定，『**毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地**』、『**更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地**』，本次評估劃分宗地為9筆，詳細資料如下表：



# 估價條件說明-更新前(2/2)

3. 考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗為視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，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。
4. 更新範圍內**道路用地**價值考量其容積貢獻度及整體效益，須依「臺北市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」之規定進行評估。

# 估價條件說明-更新後

- 更新後估價條件

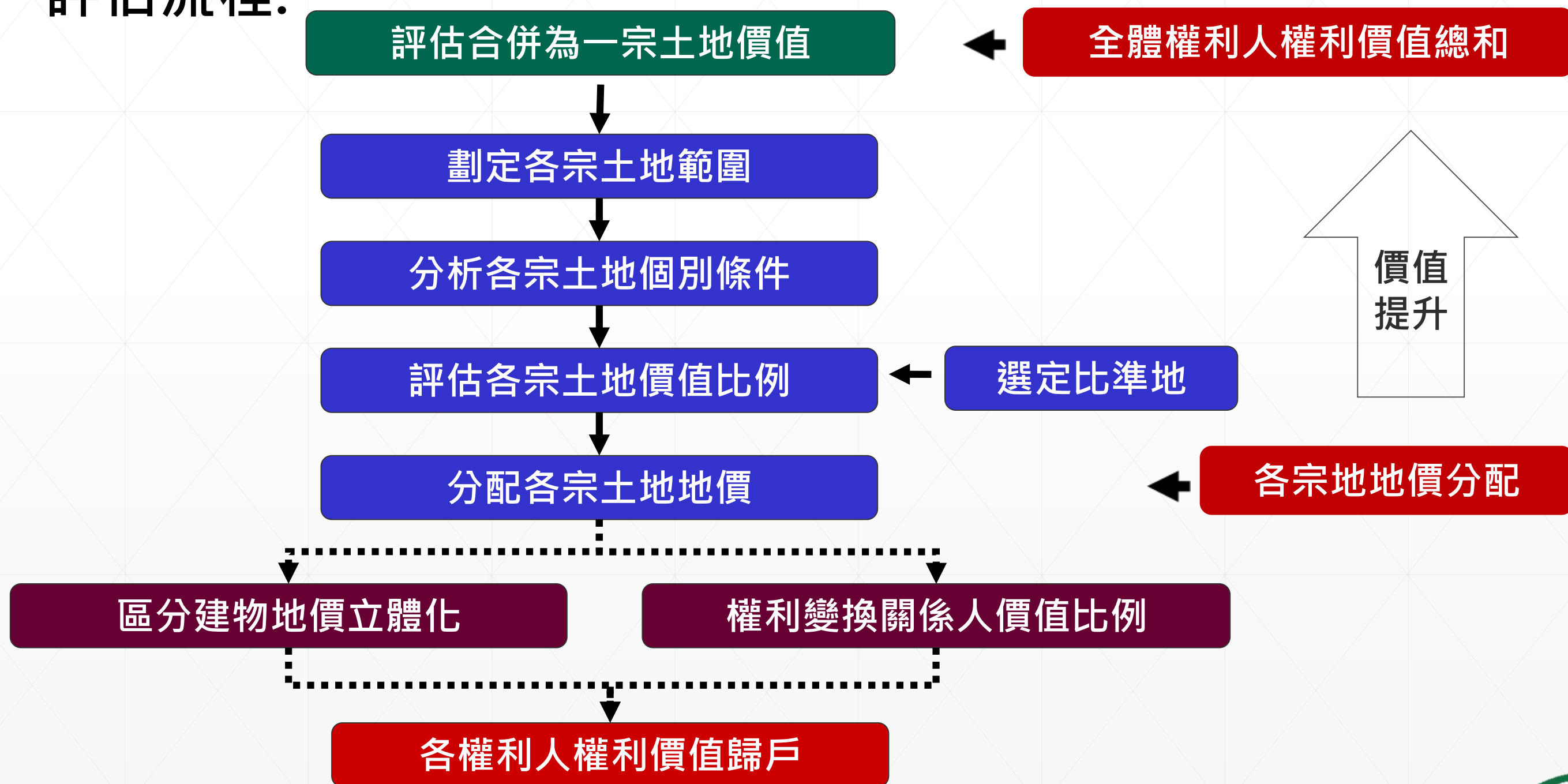
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「**1F-A1戶**」為比準戶，樓上層部分選定「**10F-B7戶**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2坡道平面大車位**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃**露臺**，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



# 評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期：
  - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(109年03月06日)
  - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準

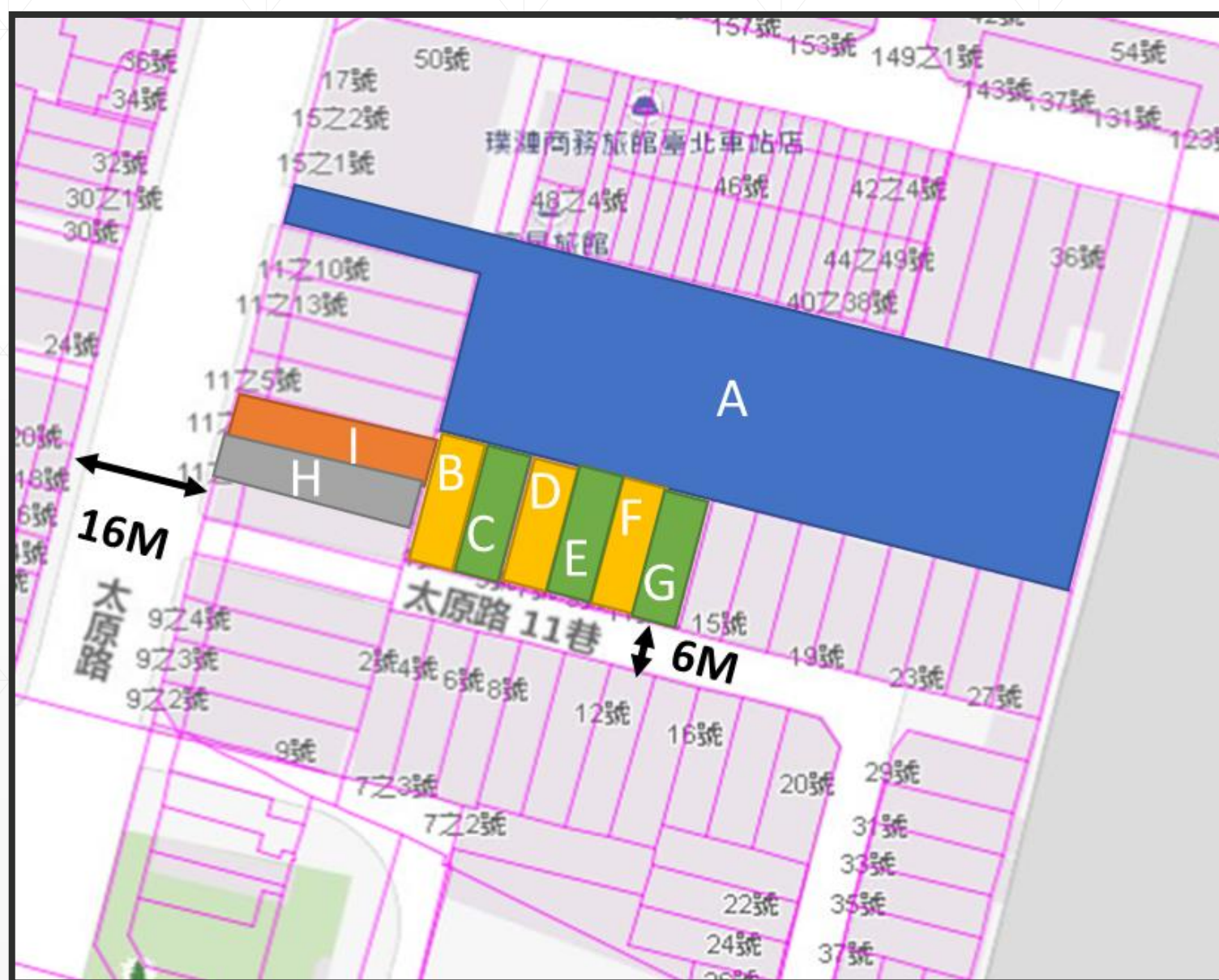
- 評估流程：



# 更新前權利價值評估-土地單價與總價

## • 評估方法

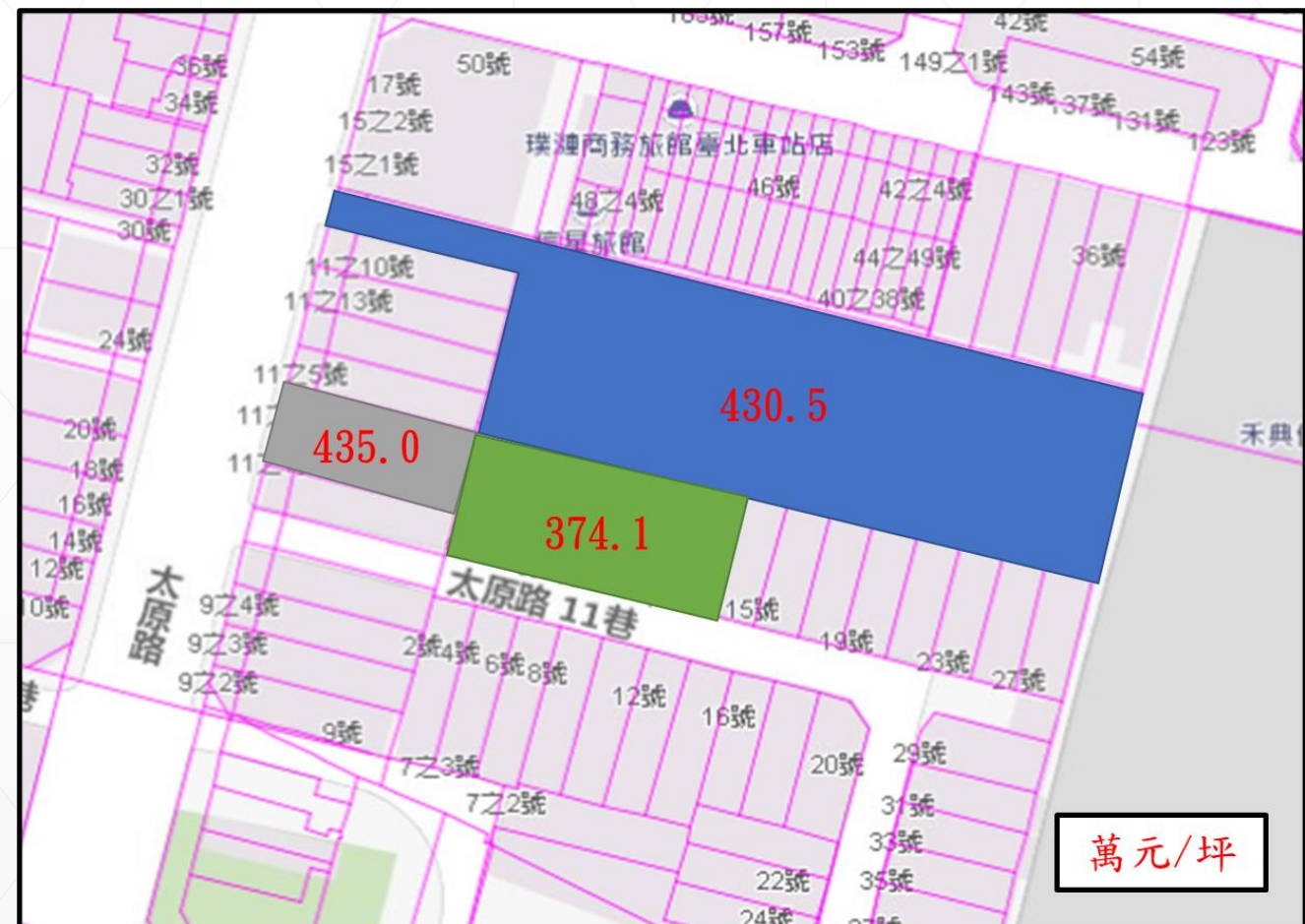
- 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。
  - 土地單價為每坪4,200,000元。
  - 土地總值為3,110,184,000元。



# 更新前權利價值評估-個別條件分析

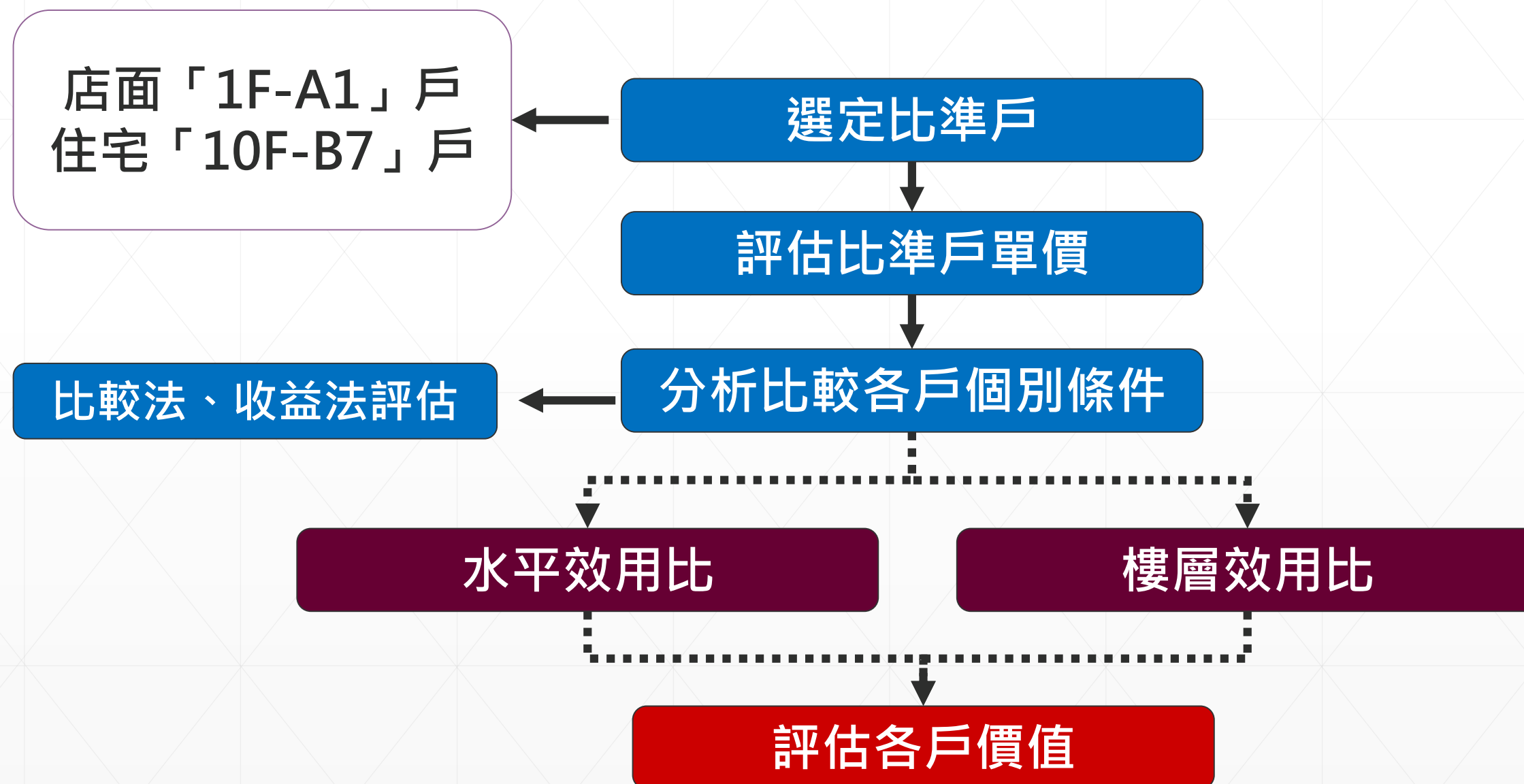
面積(坪)	調整率	使用分區	調整率	容積率	調整率	臨路	調整率	形狀	調整率	商業效益	調整率
500坪以上	0%	商業用地 +市場用地	0%	560%	-8%	太原路 (16M)	0%	不規則形	0%	佳	0%
500坪以下	-5%	商業用地	2%	611%	0%	太原路11巷 (6M)	-8%	不規則形(較差)	-2%	差	-5%
		市場用地	-2%	631%	3%			長方形	3%	較差	-8%

依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：  
『各宗土地價值推估，建議考量因素計有面積、使用分區、容積率、臨路、形狀、商業效益等。



# 更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別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之。

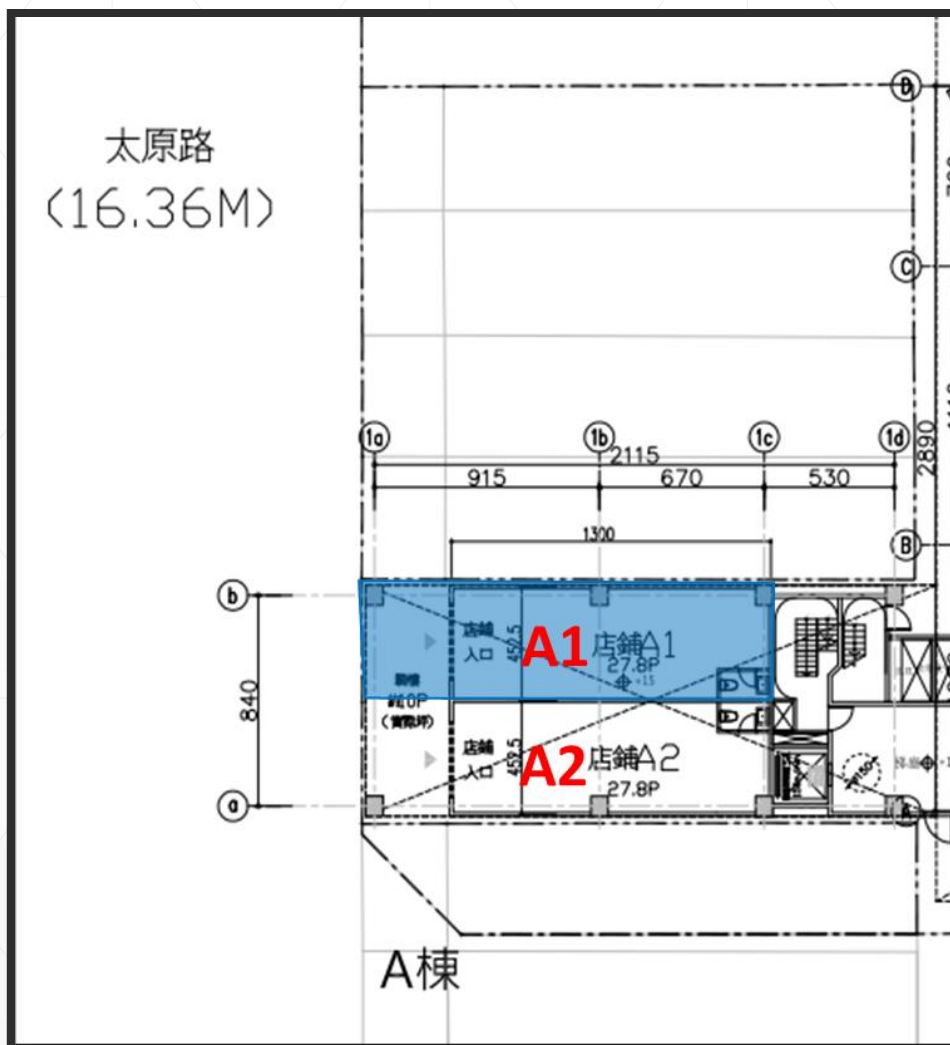




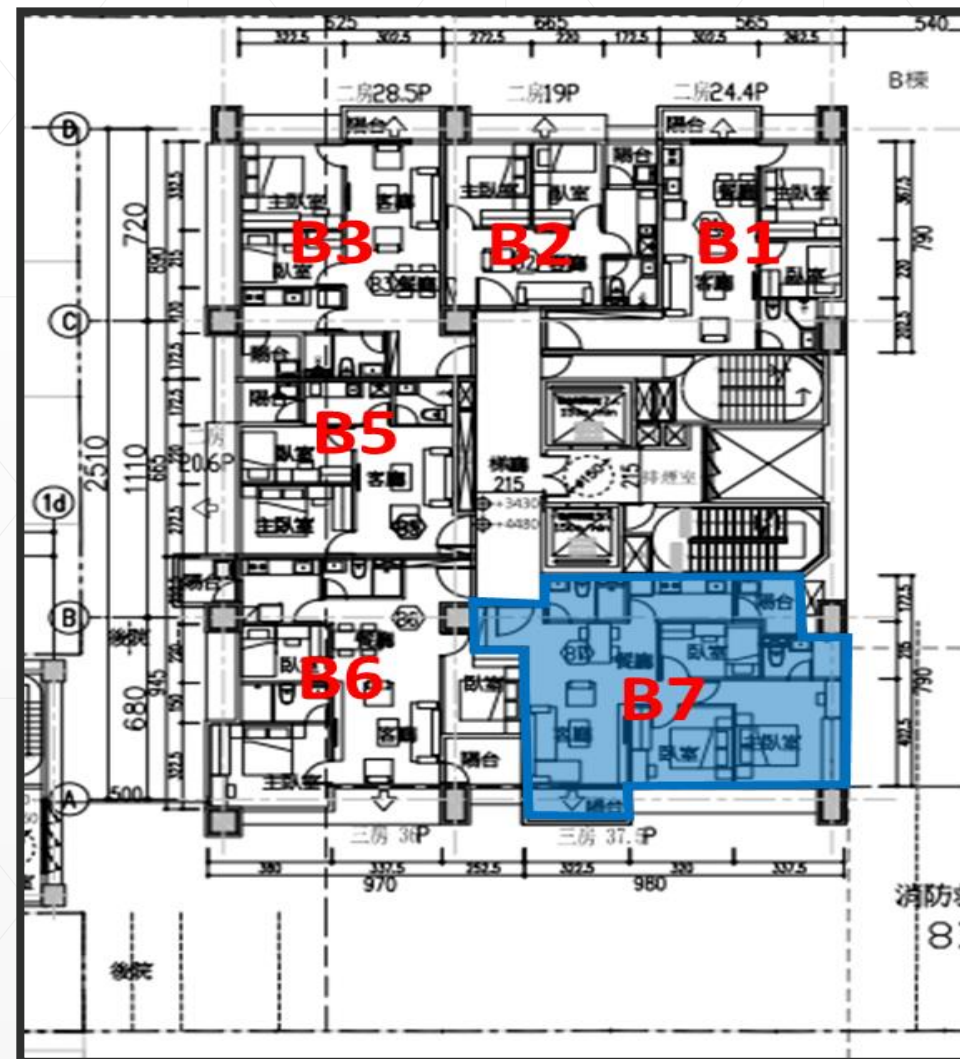
# 更新後供分配建物估價說明

項目	A棟	B棟	C棟	停車空間
建築樓層	15F/B2	24F/B6	24F/B6	--
建築構造	RC	SRC	SRC	
公設比	約33%	約33%	約33%	
戶數/車位數	店面2戶住宅13戶	店面4戶住宅144戶	市場1戶住宅242戶	坡道平面車位221個

## 更新後供分配建物估價說明-比準戶



店面比準戶  
 戶別：1F-A1戶  
 面積：34.44坪  
 ·評估方法：  
 -比較法  
 -收益法



住宅比準戶  
 戶別：10F-B戶  
 面積：37.43坪  
 ·評估方法：  
 -比較法  
 -收益法

# 更新後供分配建物估價說明-店面水平及垂直

## · 水平效用比(店面)

面積(坪)	調整率	商業效益	調整率	採光	調整率
35坪以下	0%	佳	0%	4面	5%
35-50坪	-1%	普通	-8%	2面	2%
50-100坪	-3%	差	-12%	1面	0%
100坪以上	-5%			0面	-1%
臨路	調整率	建材	調整率		
太原路	0%	RC	0%		
太原路11巷	-3%	SRC	4%		
未臨路	-8%				

## · 水平效用比(住宅)

面積(坪)	調整率	單層戶數	調整率
20坪以下	2%	一層一戶	2%
20-30坪	1%	一層六戶	0%
30-40坪	0%	一層八戶	-1%
40-50坪	-1%	一層九戶	-1%
50坪以上	-2%	一層十三戶	-2%
西曬	調整率	轉管	調整率
有	-1%	有	-2%
無	0%	無	0%
採光	調整率	視野開拓性	調整率
3面	1%	佳	0%
2面	0%	普通	-1%
1面	-1%	差	-2%
建材	調整率		
RC	-4%		
SRC	0%		

## · 垂直效用比(店面)

B2	40%
B1	40%
1F	100%
2F	65%

## · 垂直效用比(住宅)

2F	96%	14F	104%
3F	95%	15F	105%
4F	94%	16F	106%
5F	95%	17F	107%
6F	96%	18F	108%
7F	97%	19F	109%
8F	98%	20F	110%
9F	99%	21F	111%
10F	100%	22F	112%
11F	101%	23F	113%
12F	102%	24F	115%
13F	103%		



# 更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經前述評估過程及各戶條件後，更新後評估結果如下：

樓層	產品別	面積(坪)/車位(個)	總價(元)	單價(元/坪)	單價(元/坪)
B2-1F	市場	374.53	319,439,420	852,907	<b>852,907</b>
1F	店鋪	187.84	243,284,390	1,295,168	<b>1,064,204</b>
2F	店鋪	186.65	155,249,210	831,766	
2F-15F	住宅A	873.60	622,675,200	712,769	<b>756,404</b>
3F-24F	住宅B	3,836.10	2,956,616,141	770,735	
3F-24F	住宅C	5,672.25	4,273,657,040	753,432	
小計		11,130.97	8,570,921,401	770,007	
車位		221	509,800,000	2,306,787	
總銷金額			<b>9,080,721,401</b>		



簡報結束