

變更臺北市松山區美仁段一小段800地號 等9筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利 變換計畫案

公聽會

實施者：首泰建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

鑑價機構：景瀚不動產估價師聯合事務所

秉衡不動產估價師事務所

生耕不動產估價師事務所

115年10月1日

- **民國 96年08月02日** 公告劃定為更新單元(府都新字09604298500號函)
- **民國 97年12月04日** 事業概要核准(府都新字第09730788600號函)
- **民國 98年12月30日** 申請事業計畫報核
- **民國113年12月31日** 事業計畫公告核定實施(府都新字第11360049943號函)
- 依都市更新條例第86條規定**本案得適用民國108年1月30日修正公布前(下同)**之規定：

都市更新條例第19條：

擬訂或變更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22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例第29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，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。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6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，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

變更事業計畫

【事業計畫變更項目摘要】：

(一) 建築設計變更

- 1.建築構造：鋼筋混凝土造，調整為鋼骨造。
- 2.樓層數：地上23層、地下4層，調整為地上22層、地下4層。
- 3.更新後戶數：一般零售業7戶、宗祠宗教建築1戶、住宅84戶(合計92戶)，調整為一般零售業12戶、一般事務所4戶、住宅137戶(合計153戶)。
- 4.車位數量：汽車119輛、機車111輛，調整為汽車115輛、機車111輛。

(二) 財務計畫及相關費用變更

- 1.共同負擔提列依113年10月30日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 2.收益分析配合權利變換估價結果調整。

(三) 實施進度配合目前辦理情形調整

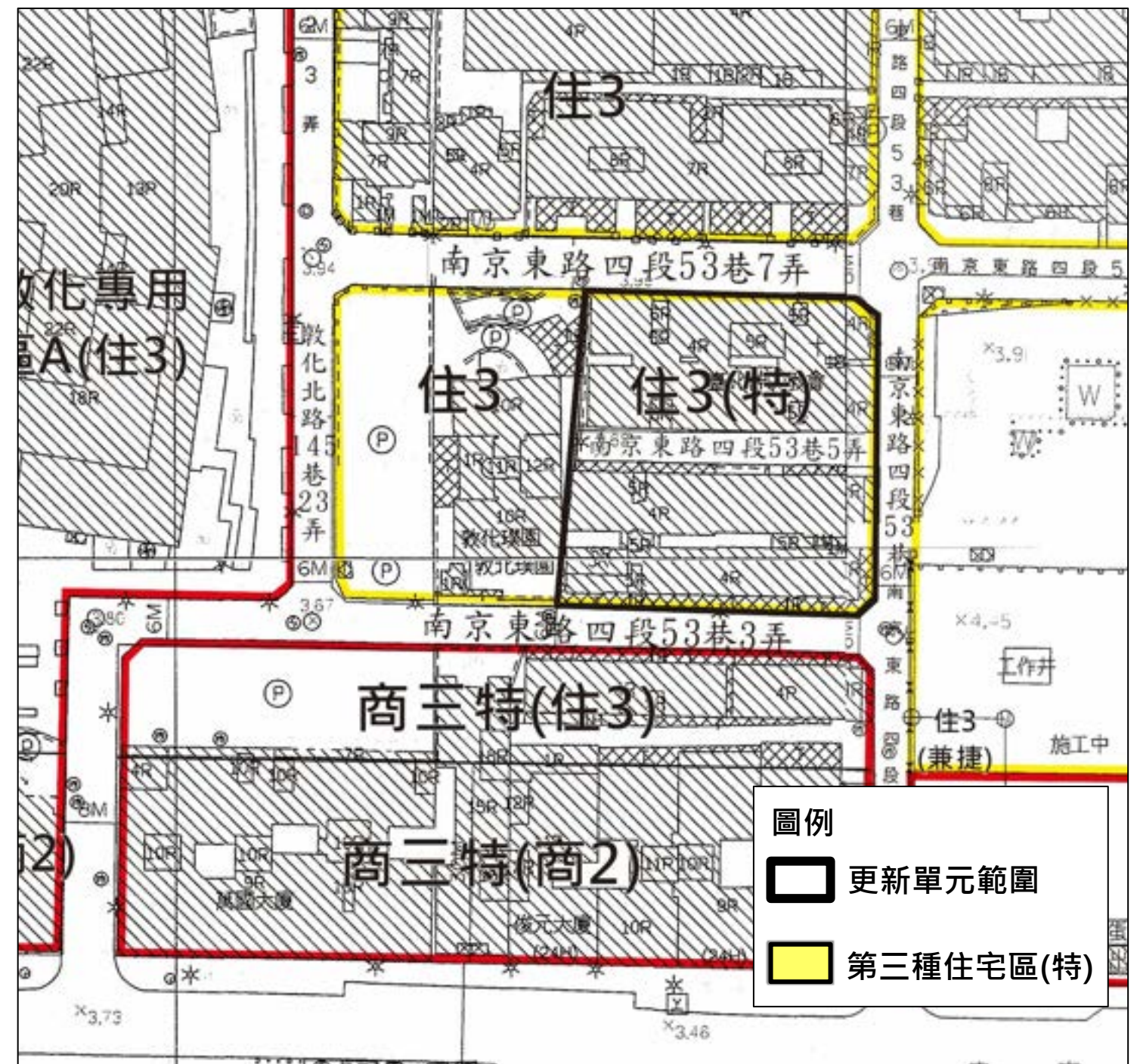
- 本案位於南京東路四段53巷3弄以北、南京東路四段53巷以西、南京東路四段53巷7弄以南、敦化北路145巷23弄以東之街廓範圍內，為一非完整街廓，共9筆土地，土地總面積為2,252.00m² (約681.23坪)。

土地部分

- 所有權人共計67名，均為私有。
- 土地面積：2,252.00m²。

建物部分

- 所有權人共計67名，均為私有。
- 建物面積：6,517.76m²。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種住宅區(特)	800、801、802、803、804、805、806、807及808	2,252.00	45	225	5,067.00
合計	9筆土地	2,252.00	-	-	5,067.00

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,252.00	67	6,517.76	67
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	2,252.00	67	6,517.76	67
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,252.00	67	6,517.76	67
同意比率 (%)	同意比率 > 3/4 (即法定75.00%)	同意比率 > 2/3 (即法定66.67%)	同意比率 > 3/4 (即法定75.00%)	同意比率 > 2/3 (即法定66.67%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案報核時同意比率將符合民國108年修正公布前都市更新條例第22條規定門檻規定。

※ 依民國108年修正公布前都市更新條例第22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。

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國73年10月26日府工二字第44595號公告「修訂民生東路新社區南側界線、撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區(特)規定辦理。

計畫目標

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

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫(本案無)

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本更新事業實施總成本，由實施者**首泰建設股份有限公司**提供資金方式參與更新事業之實施。
- 本案擬採重建方式處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業，**土地所有權人按其權利價值比率共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

■ 經臺北市政府核定之容積獎勵

(本案事業計畫依113年12月31日府都新字第11360049943號函核定實施)

都市更新容積獎勵申請項目	獎勵面積 (m ²)	比率 (%)
△F1以原容積高於法定容積	500.83	9.88
△F3更新時程獎勵	354.69	7.00
△F4考量地區環境狀況		
△F5更新地區規劃設計獎勵	-	-
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	506.70	10.00
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	723.70	14.28
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	405.36	8.00
△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶	-	-
更新容積獎勵 小計	2,491.28	49.16
老舊中低樓層建築都更容積獎勵 小計	1,690.51	33.36
申請容積獎勵總計	4,181.79	82.52

■ 經臺北市政府核定之容積獎勵

(本案事業計畫依113年12月31日府都新字第11360049943號函核定實施)

老舊中低層建築社區辦理都市更新專案 申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	比率 (%)	審查 單位
公共設施 補充原則	高於原△F5法定評定基準者	289.97	5.72	都更
適當規模 住宅誘導 原則	實施者應提供實際分回房地20%以上作為合適規模住宅 單元 (室內坪為18-30坪)	253.35	5.00	都更
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施	253.35	5.00	都審
環境貢獻 度原則	綠建築達黃金級以上，達到節能減碳、都市降溫具體效果	152.01	3.00	都審
	加強都市防災機能	227.00	4.48	都審
既有容積 保障原則	四五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積300% 以下地區	514.83	10.16	都更
合計		1,690.51	33.36	

■ 地上物拆遷計畫

【本項無變更】

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

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

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

項目	【原核定版】	【本次變更】
補償費 計算	依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計算，代為拆除費用在補償金額內扣回。	委託鑑價機構查估建築物之「殘餘價值」計算，代為拆除費用在補償金額內扣回。
安置費 計算	依「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」內之「五、拆遷安置費認列標準」編列	委託鑑價機構查估更新單元現地「租金水準」計算

項目			【原核定】	【本次變更】	變更說明
提列總表版本			95年5月	113年10月	變更適用版本
工程造價要項版本			96年7月	113年2月	變更適用版本
興建規模			地上23層 地下4層	地上22層 地下4層	變更地上層數
建築構造			鋼筋混凝土造 第三級	鋼骨造 第三級	變更建築構造
A	工程費用	重建費用	951,683,297元	1,751,388,515元	【+799,705,218元】 因調整建築構造、樓層數、戶數等，重新計算重建費用，含營建費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、相關基金、建築規費。
B		公共設施費用	-	-	
C		容積獎勵申請費用	-	185,800元	【+185,800元】 新增提列綠建築審查費。
D	權利變換費用		130,350,386元	214,943,041元	【+84,592,655元】 依委託服務合約金額提列。
E	容積移轉費用		-	-	
F	都市計畫變更負擔費用		-	-	
G	貸款利息		33,348,268元	102,349,382元	【+69,001,114元】 併同上述成本異動修正。
H	稅捐		43,591,862元	76,017,375元	【+32,425,513元】 併同上述成本異動修正。
I	管理費用		265,953,385元	599,655,729元	【+333,702,344元】併同上述成本異動修正並依報價單金額提列信託管理費。(含廣告銷售6%、人事行政5%及風險15.19%)
更新事業總成本			1,424,927,198元	2,744,539,842元	【+1,319,612,644元】

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

效益評估

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

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後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。

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定公告	1	117/6
2	申請建造執照	3	117/7-117/9
3	改良物殘餘價值補償	2	117/7-117/8
4	申請更新期間稅捐減免	1	117/11
5	土地補償金發放作業	2	117/7-117/8
6	地上物騰空拆除	2	117/10-117/11
7	工程施工	37	117/12-120/12
8	申請使用執照	3	121/1-121/3
9	送水送電	1	121/4
10	申請測量	1	121/5
11	釐正圖冊	1	121/6
12	接管	1	121/7
13	計算及找補差額價金	1	121/8
14	產權登記	3	121/9-121/11
15	申請更新後稅捐減免	1	121/12
16	更新成果備查	3	122/1-122/3

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依民國108年修正公布前都市更新條例第22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。

實施者聯絡窗口

實施者：首泰建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道2段501號10樓
- 聯絡電話：(02) 2797-5688 分機851
- 聯絡人：張烈全 先生
- 專案網站：https://sotai.com.tw/renewal_detail?id=5

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處

網站：<http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

權利變換計畫

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、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. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國114年12月23日(二)下午1時30分在臺北市松山區松基區民活動中心（臺北市松山區長春路339巷2號B1禮堂）召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：**景瀚不動產估價師聯合事務所**

■ 正取2家：

1) **秉衡不動產估價師事務所**

2) **生耕不動產估價師事務所**

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為民國115年8月31日）

項目		景瀚不動產估價師 聯合事務所	秉衡不動產估價 師事務所	生耕不動產估價 師事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	3,100,000	3,000,000	3,039,000
	更新前土地總價（元）	2,111,813,000	2,043,690,000	2,070,257,970
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,848,912	1,838,961	1,776,060
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,365,026	1,340,534	1,309,949
	車位平均價格（元/個）	3,707,522	3,605,310	3,540,708
	更新後總權利價值（元）	6,678,182,640	6,559,366,853	6,407,160,809
土地所有權人應分配權利價值（元）		3,933,642,798	3,814,827,011	3,662,620,967

因更新前價值及更新後價值均以景瀚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。



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

1.選配期間：民國115年10月4日（星期日）起至115年11月5日（星期四）止，共計33日。

2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。

2.申請分配意願與申請分配結果，請於民國115年11月5日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。

2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。

3. 公開抽籤日：民國115年11月19日(星期四)上午9時30分於敦化區民活動中心（臺北市松山區八德路3段12巷52弄2之1號），如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 更新前持有一樓店面建物者得優先選配更新後相對位次一樓店面。
2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
3. 本案無障礙車位，皆計入大公不提供選配。
4. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方得選配。
5. 本案地上3至22層「C1戶、C2戶」(共計40戶)，因室內面積未達46平方公尺，故依臺北市都市更新自治條例第11條及臺北市都市更新處93.4.15.北市都新事字第09330042700號函(略以)「針對原土地所有權人因辦理權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制...。」之規定，故本案權利變換戶不得選配。
6. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)依都市更申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)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。
7. 公開抽籤
 - (1)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。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

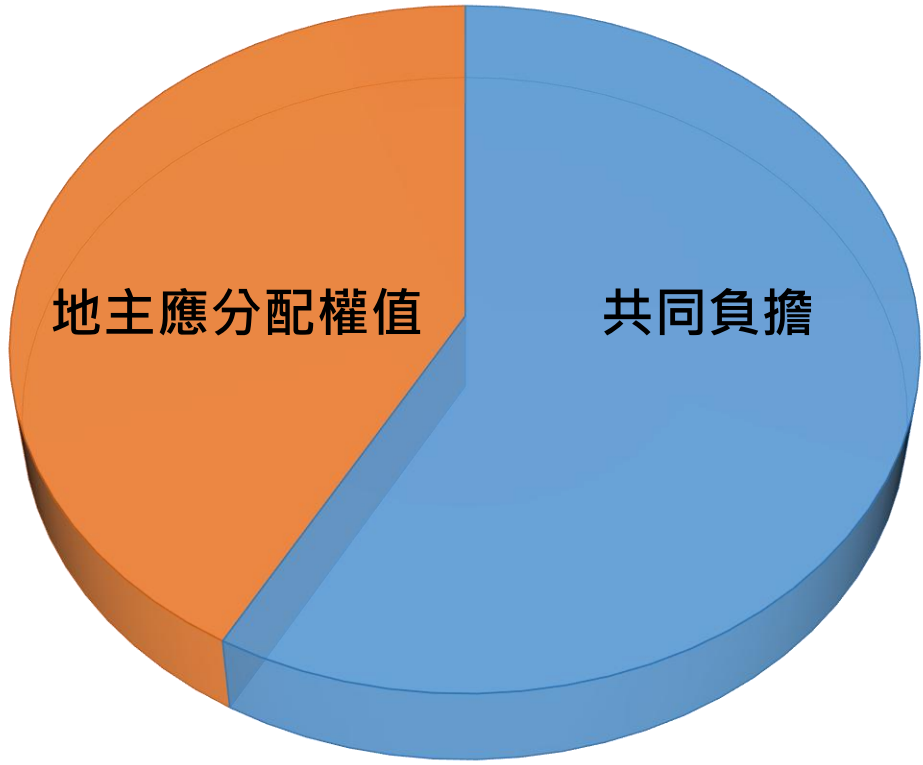
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
6,678,182,640元

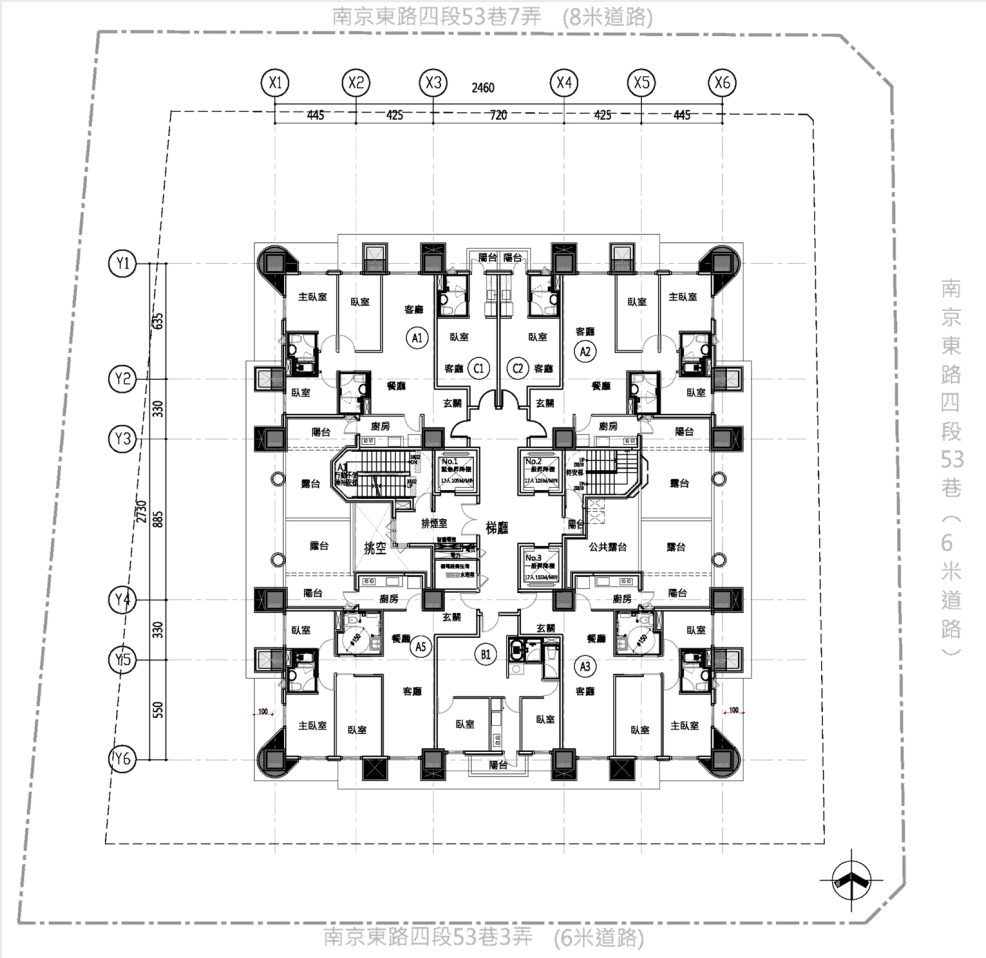
- ◆ 本案每位地主應分配權值
= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率
= 3,933,642,798元 × 每人更新前權值比率
* 藍色底線字體為專業估價者鑑價
- ◆ 本案最小分配單元為4F-B1，最小分配價值為29,830,720元。

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

- 1.景瀚不動產估價師聯合事務所
- 2.秉衡不動產估價師事務所
- 3.生耕不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定景瀚不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

編號：

附件二

「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 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 對於臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人 A君 為臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物： 筆建號

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

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

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

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件二 1/1

- 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

「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 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 3 樓 B1 戶，則單元編號請填寫「3F-B1」)

3F-B1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 90 之車位，則車位編號請填寫「B2-90」)

B2-90 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。
- 本表請於民國 115 年 11 月 5 日(星期四)下午 5 時整前以雙掛號郵寄或親自送達首泰建設股份有限公司(臺北市內湖區堤頂大道 2 段 501 號 10 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國 115 年 11 月 19 日(星期四)上午 9 時 30 分，地點為敦化區民活動中心(臺北市松山區八德路 3 段 12 巷 52 弄 2 之 1 號)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

所有權人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

■ 更新後合併分配協議書

- 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
- 應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 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 3F-B1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-90。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
3F-B1	B2-90	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	印
2 B君	A123456780	臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件四 1/1

■ 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

「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 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 115 年 11 月 19 日(星期四)上午 9 時 30 分於臺北市松山區敦化區民活動中心(臺北市松山區八德路 3 段 12 巷 52 弄 2 之 1 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

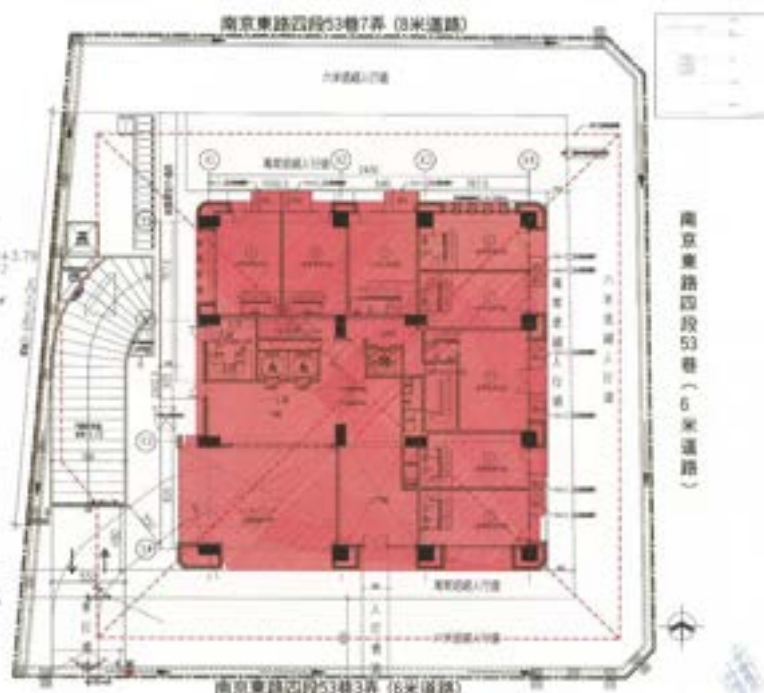
附件五 1/1

建築設計

三門聯合建築師事務所

【建築面積表】

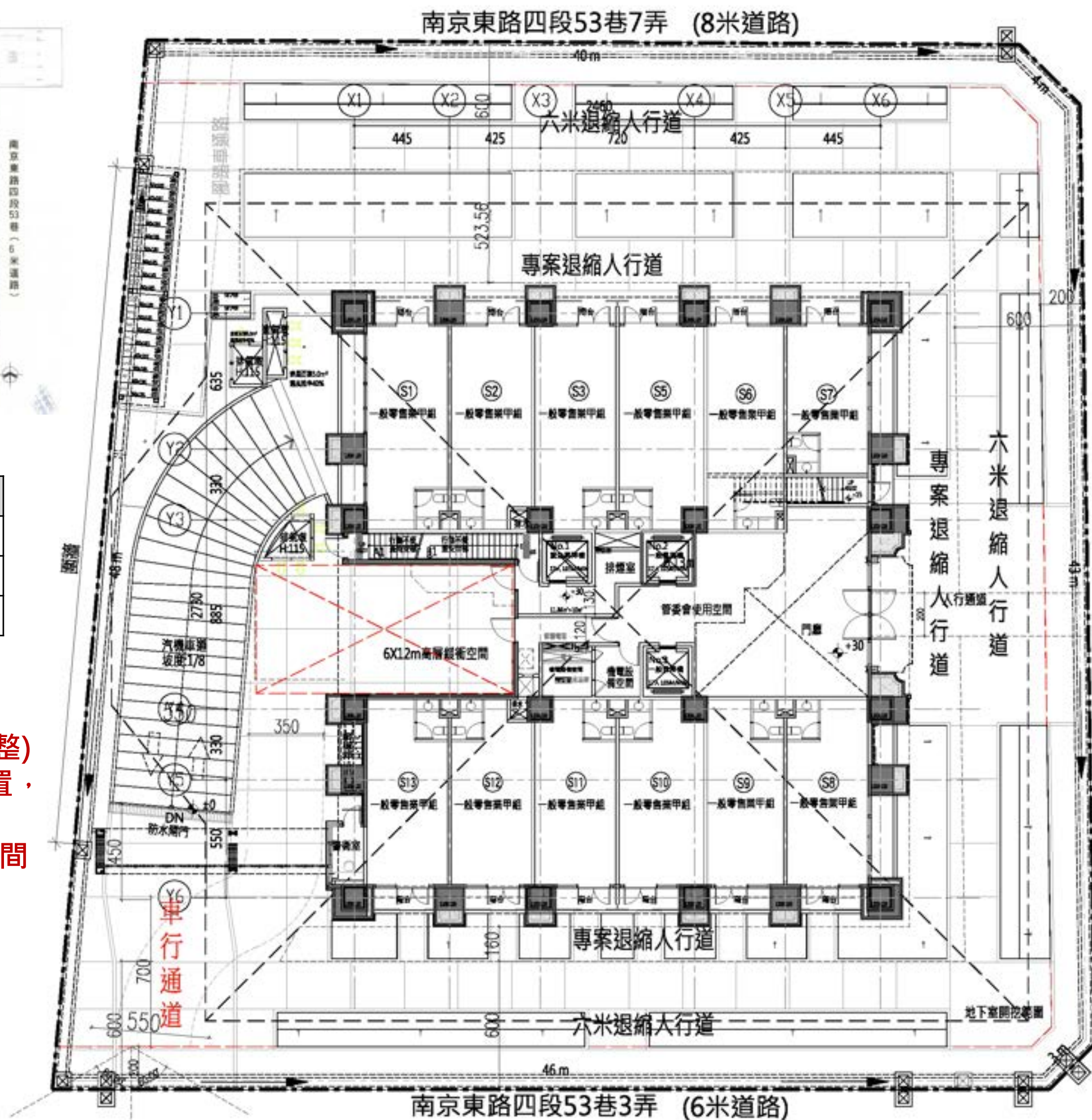
項目	【原核定】			【本次變更】			增減值
基地面積	2,252 m ²			2,252 m ²			
基準容積	2,252 m ² X 225% =5,067 m ²			2,252 m ² X 225% =5,067 m ²			
允建容積	9,248.79 m ²			9,248.79 m ²			
建築面積(建蔽率)	764.79 m ² (33.96%)			768.62(34.13%)			+3.83m ² (+0.17%)
實設容積面積	9,224.55 m ²			9,248.79 m ²			+24.24m ²
總樓地板面積	17,543.95 m ²			17,521.20 m ²			-22.75m ²
規劃戶數	92戶			153戶			+61戶
	一般零售業 甲組	宗祠宗教	多戶住宅	一般零售業 甲組	一般事務所	多戶住宅	
	7	1	84	12	4	137	
停車數	汽車 119輛、機車 111輛、 自行車19輛			汽車 115輛、機車 111輛、 自行車19輛			汽車-4輛 機車+0輛 自行車+0輛
樓層數	23層			22層			-1層
建築物高度	76m			74.1m			-1.9 m

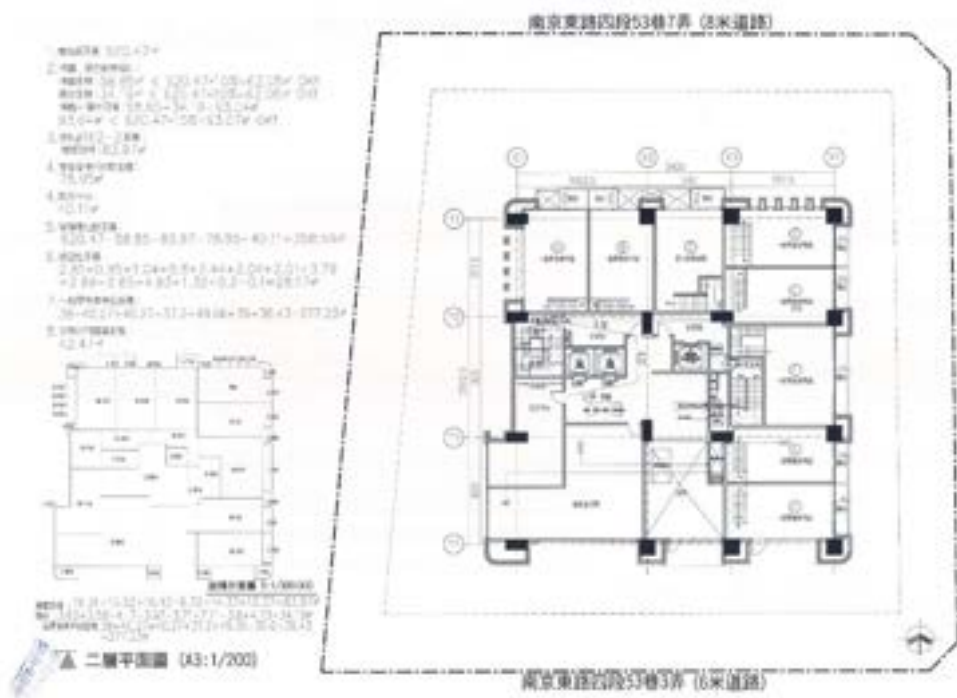


項目	原核定	變更後
戶數	8戶	12戶
樓地板面積	646.6m ²	624.23m ²
容積樓地板面積	361.99m ²	436.56m ²

變更項目：

- 1.樓地板及容積樓地板面積變更。
(梯廳、管委會空間、機電空間面積調整)
- 2.配合建築物平面修正調整開放空間位置，
開放空間面積不變。
- 3.一般零售業戶數增加，梯廳電梯間樓梯間
管道間及機電設備空間調整。
- 4.高層緩衝空間位置調整。

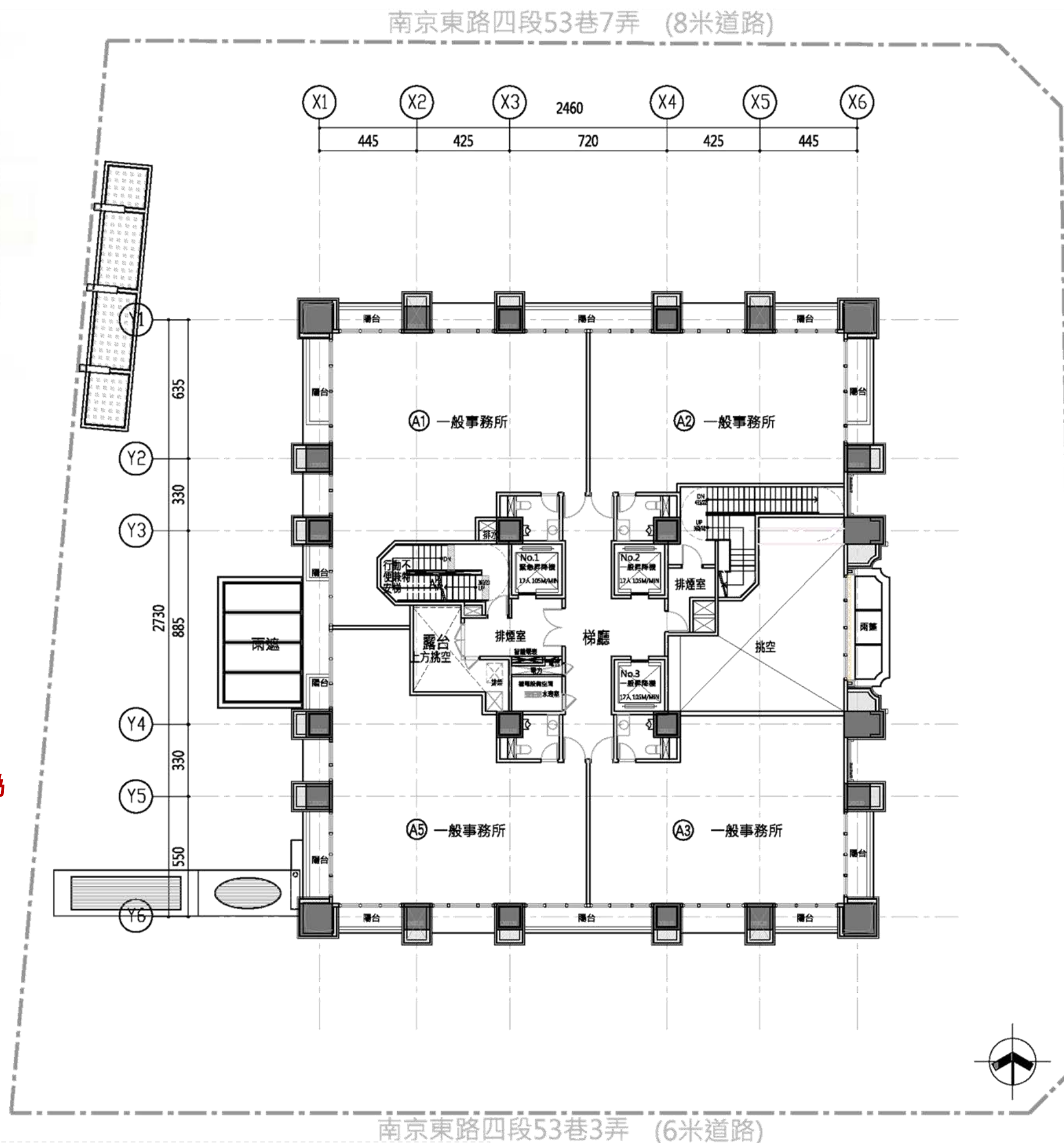




項目	原核定	變更後
戶數	-	4戶
樓地板面積	620.47m ²	549.30 m ²
容積樓地板面積	358.59m ²	443.95 m ²

變更項目：

- 1.一般零售業取消(原核定為1+2F),變更為一般事務所
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。

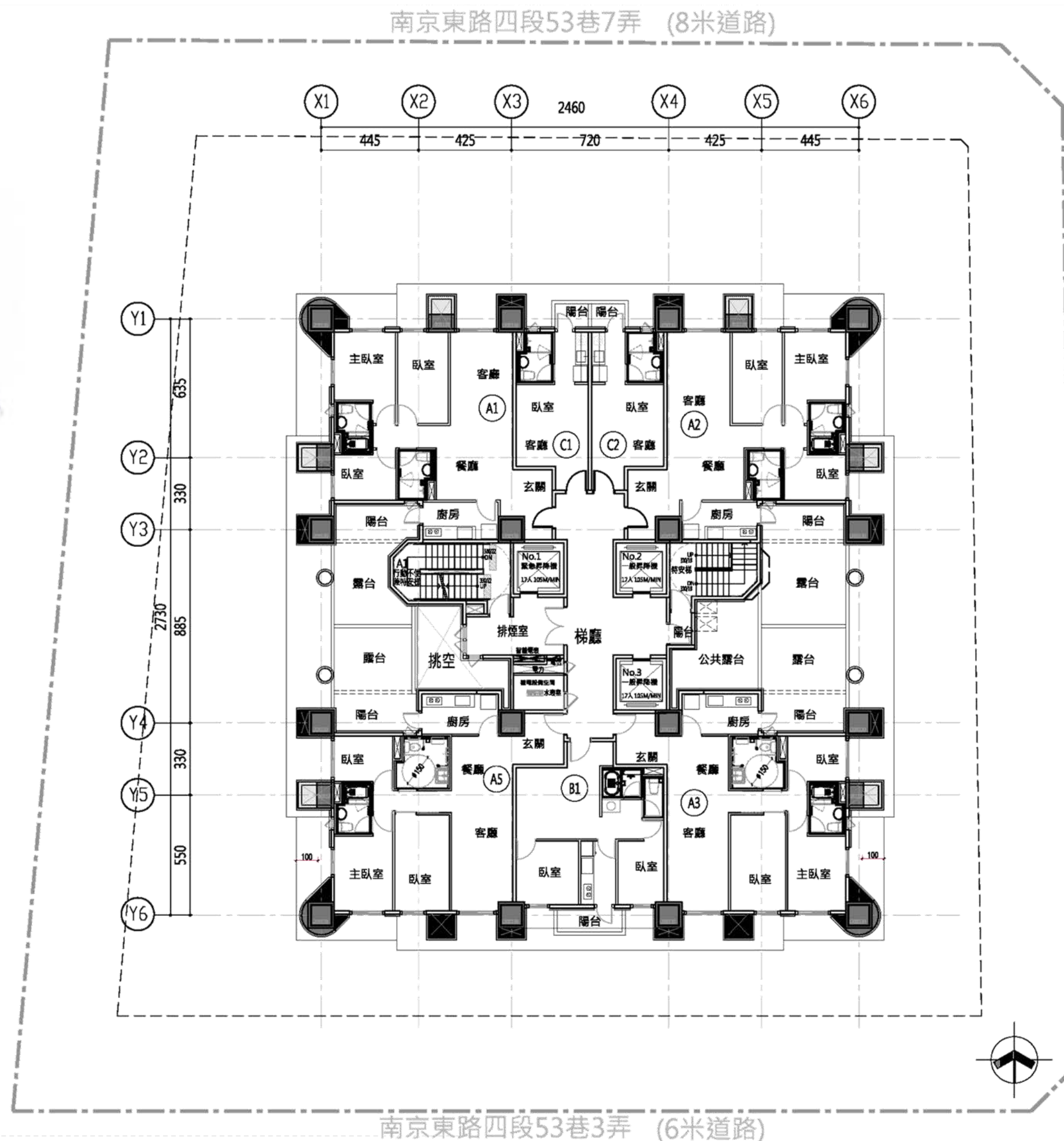


南京東路四段53巷 (6米道路)



變更項目：

- 1.住宅戶數增加。**
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。**
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。**

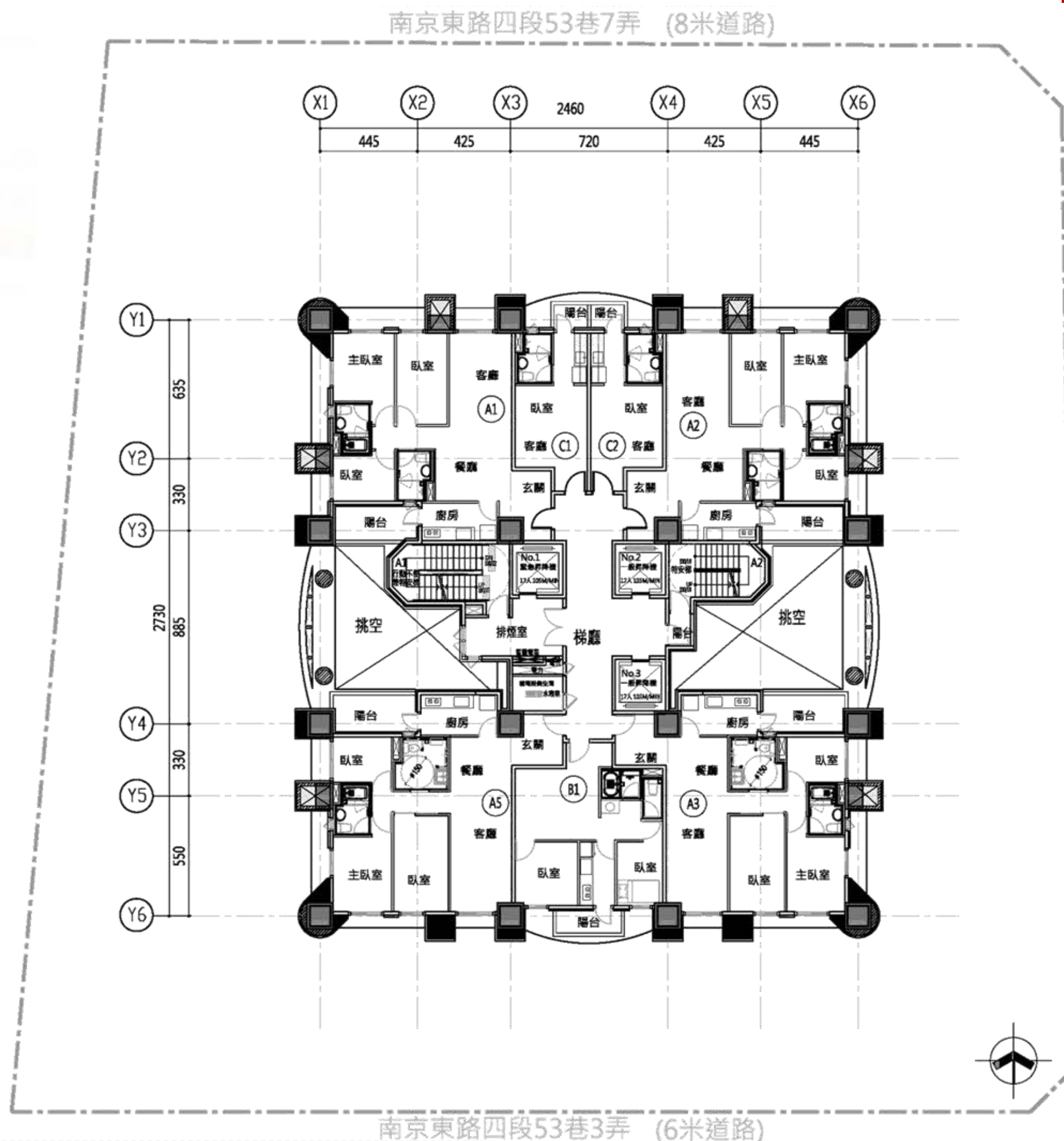




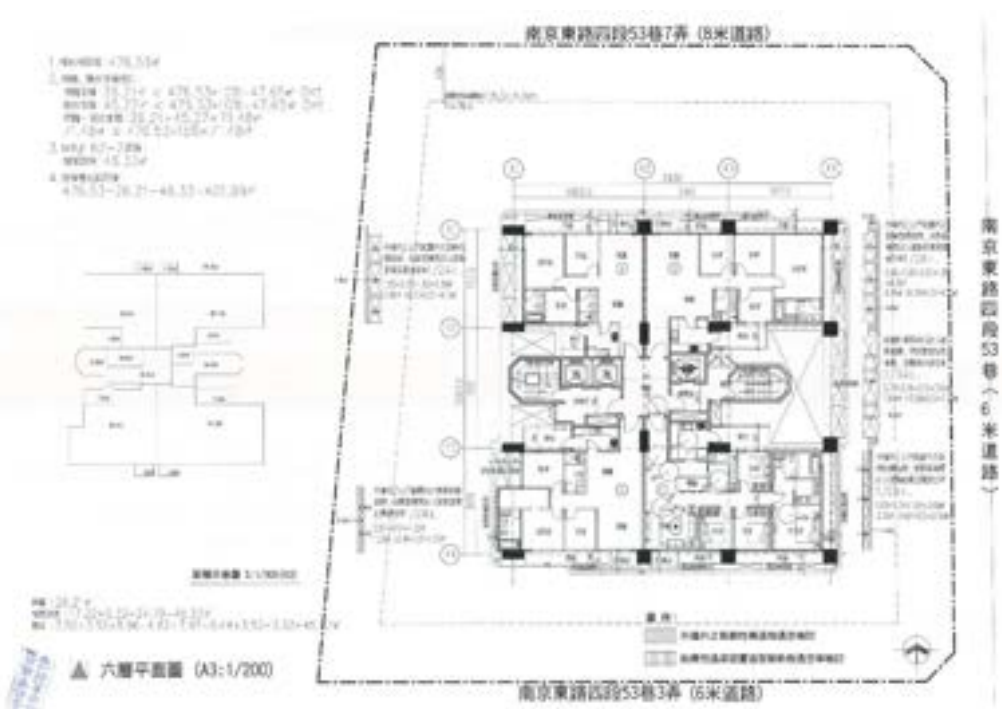
項目	原核定	變更後
戶數	4戶	7戶
樓地板面積	476.53m ²	513.49m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	427.39m ²

變更項目：

- 1.住宅戶數增加。
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。

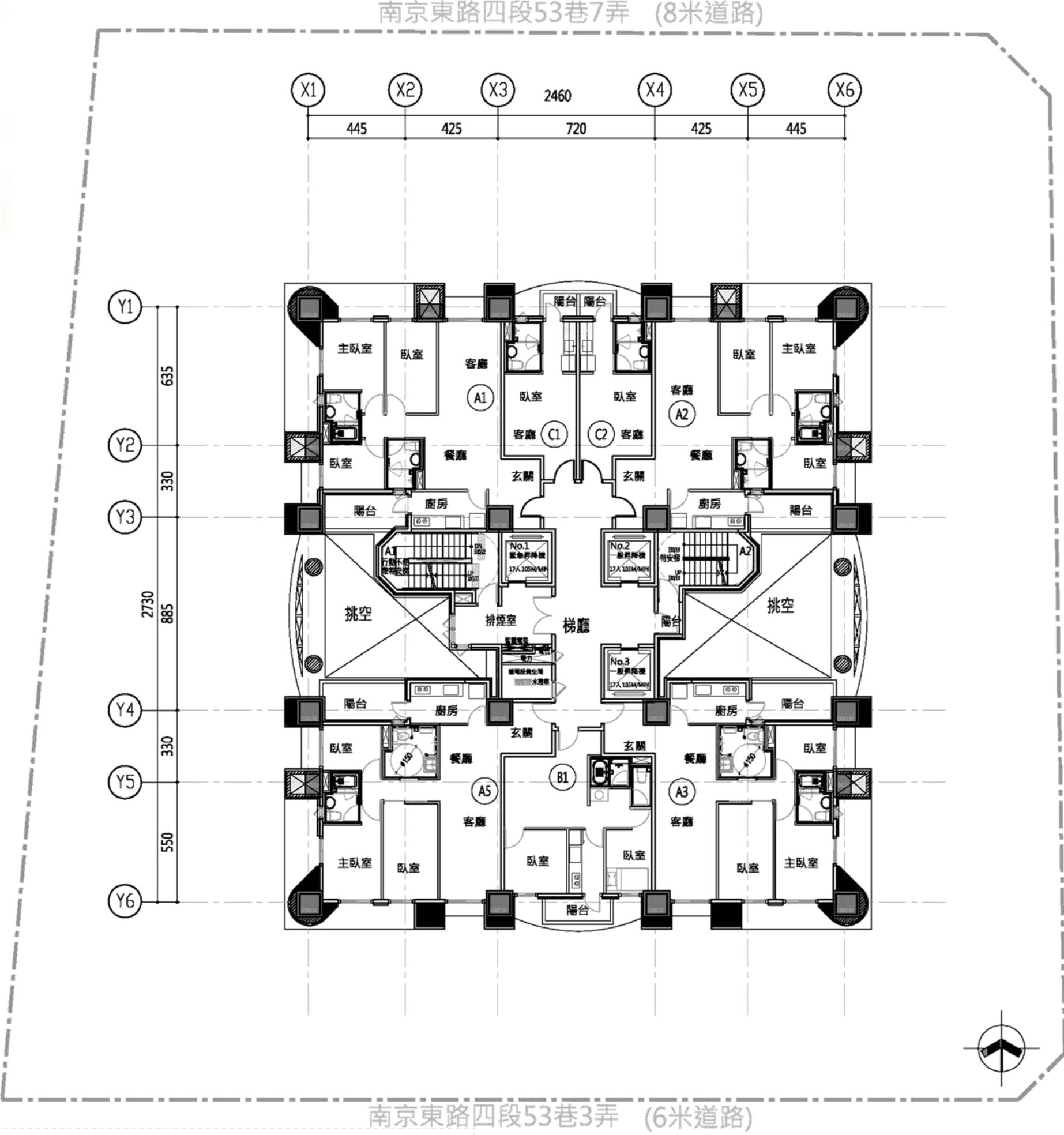


南京東路四段53巷 (6米道路)

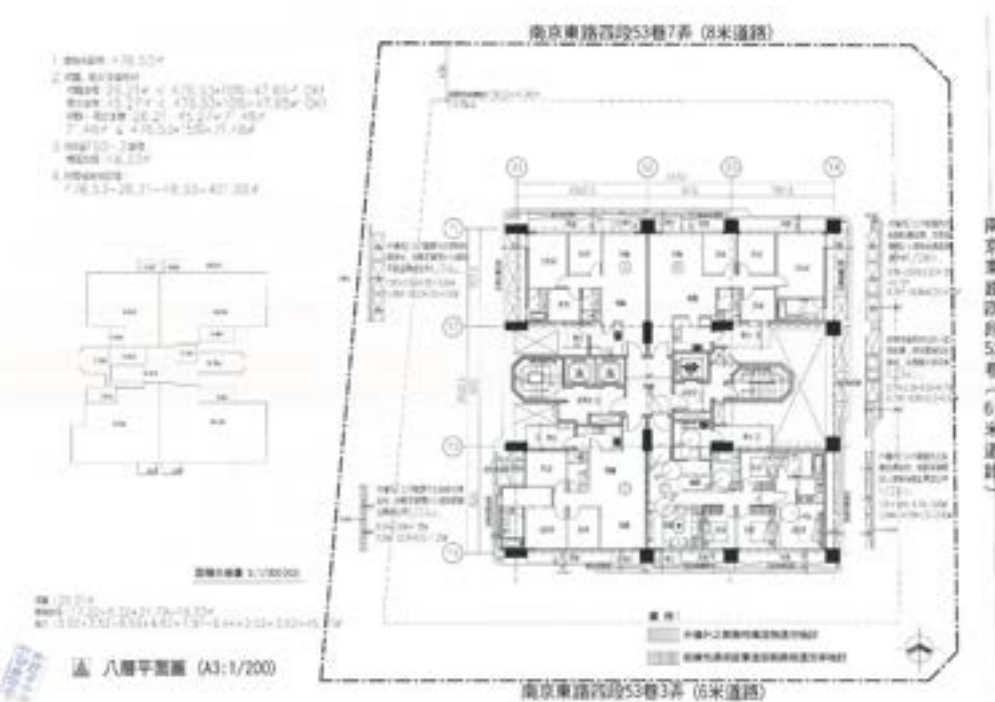


項目	原核定	變更後
戶數	4戶	7戶
樓地板面積	476.53m ²	513.49m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	427.39m ²

- 變更項目：
- 1.住宅戶數增加。
 - 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
 - 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。



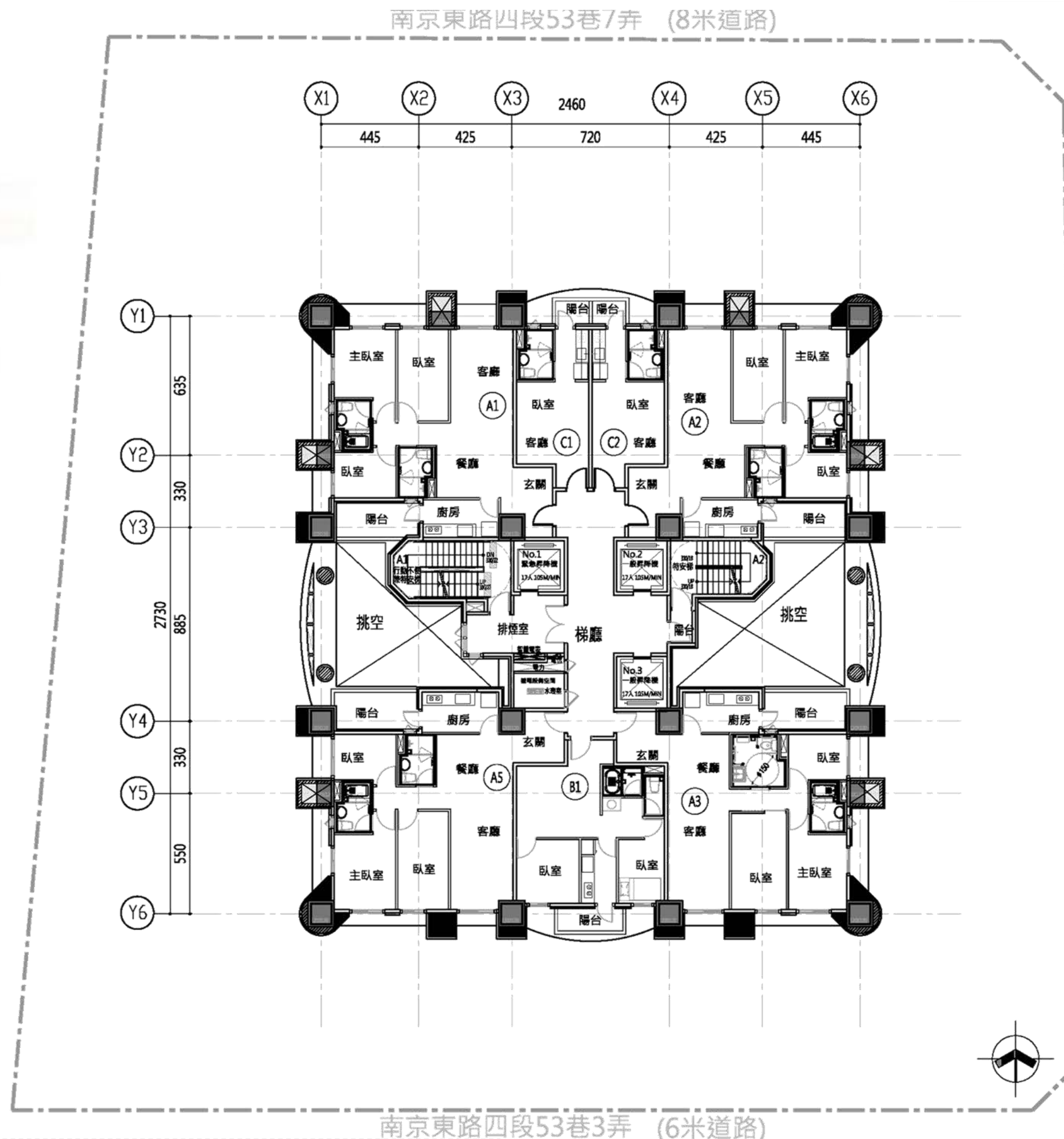
南京東路四段53巷(6米道路)



項目	原核定	變更後
戶數	4戶	7戶
樓地板面積	476.53m ²	513.49m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	427.39m ²

變更項目：

- 1.住宅戶數增加。
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。

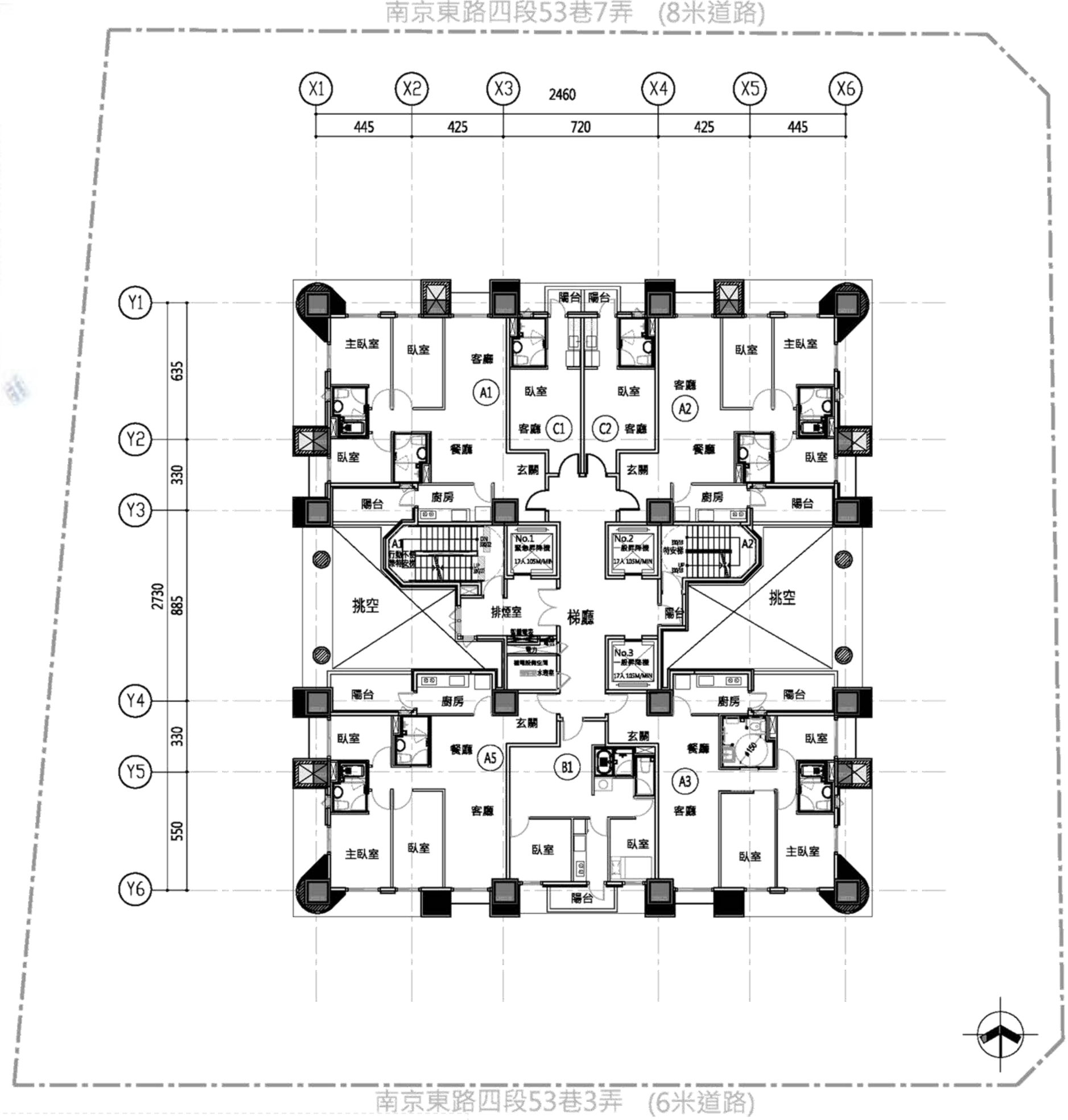


南京東路四段53巷(6米道路)

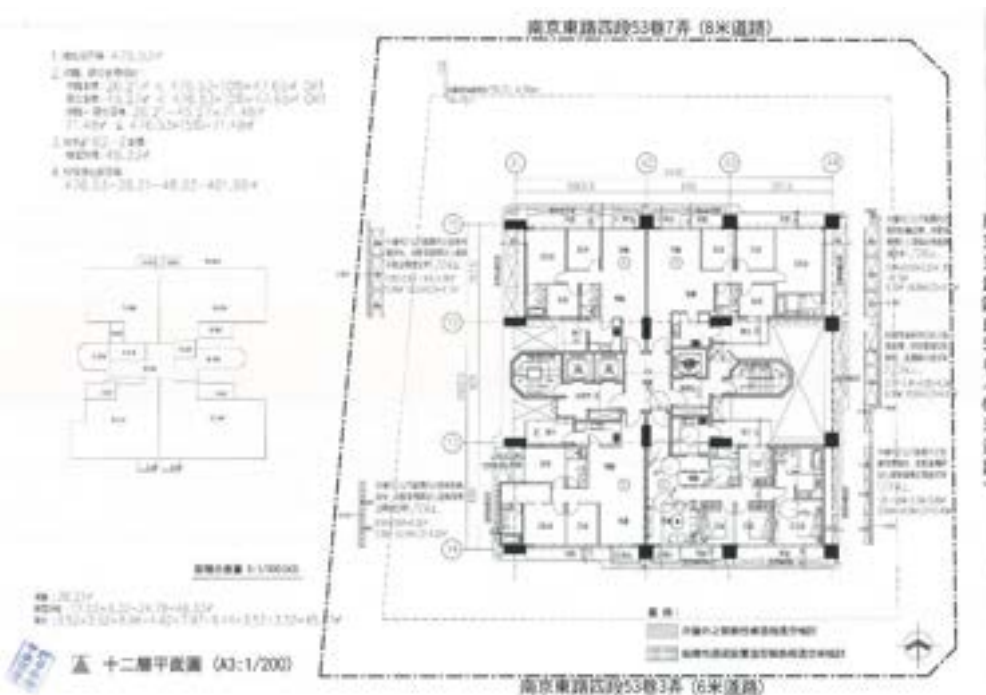


項目	原核定	變更後
戶數	4戶	7戶
樓地板面積	476.53m ²	513.49m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	427.39m ²

- 變更項目：
- 1.住宅戶數增加。
 - 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
 - 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。



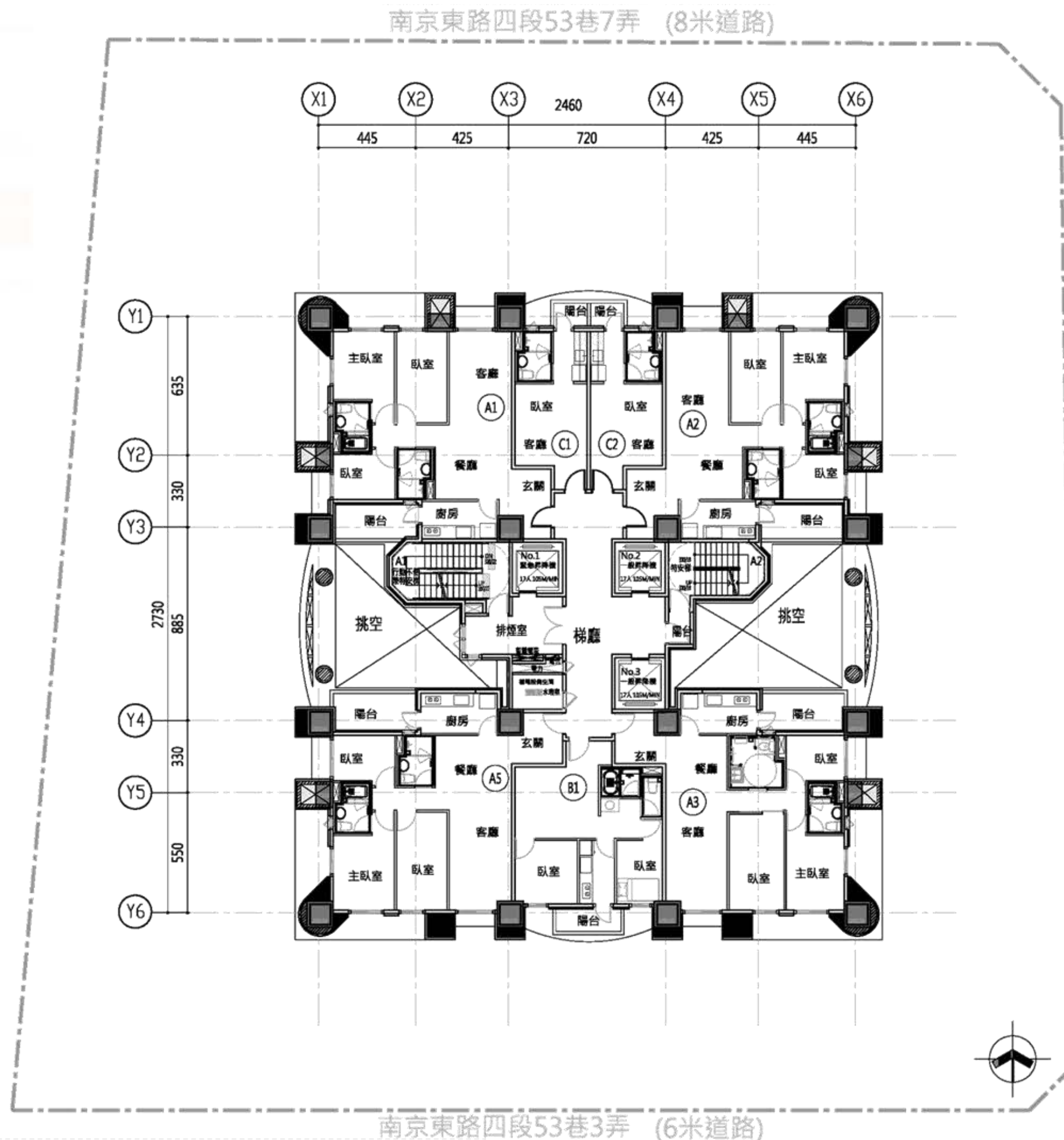
南京東路四段53巷 (6米道路)



項目	原核定	變更後
戶數	4戶	7戶
樓地板面積	476.53m ²	513.49m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	427.39m ²

變更項目：

- 1.住宅戶數增加。
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間,陽台位置調整。



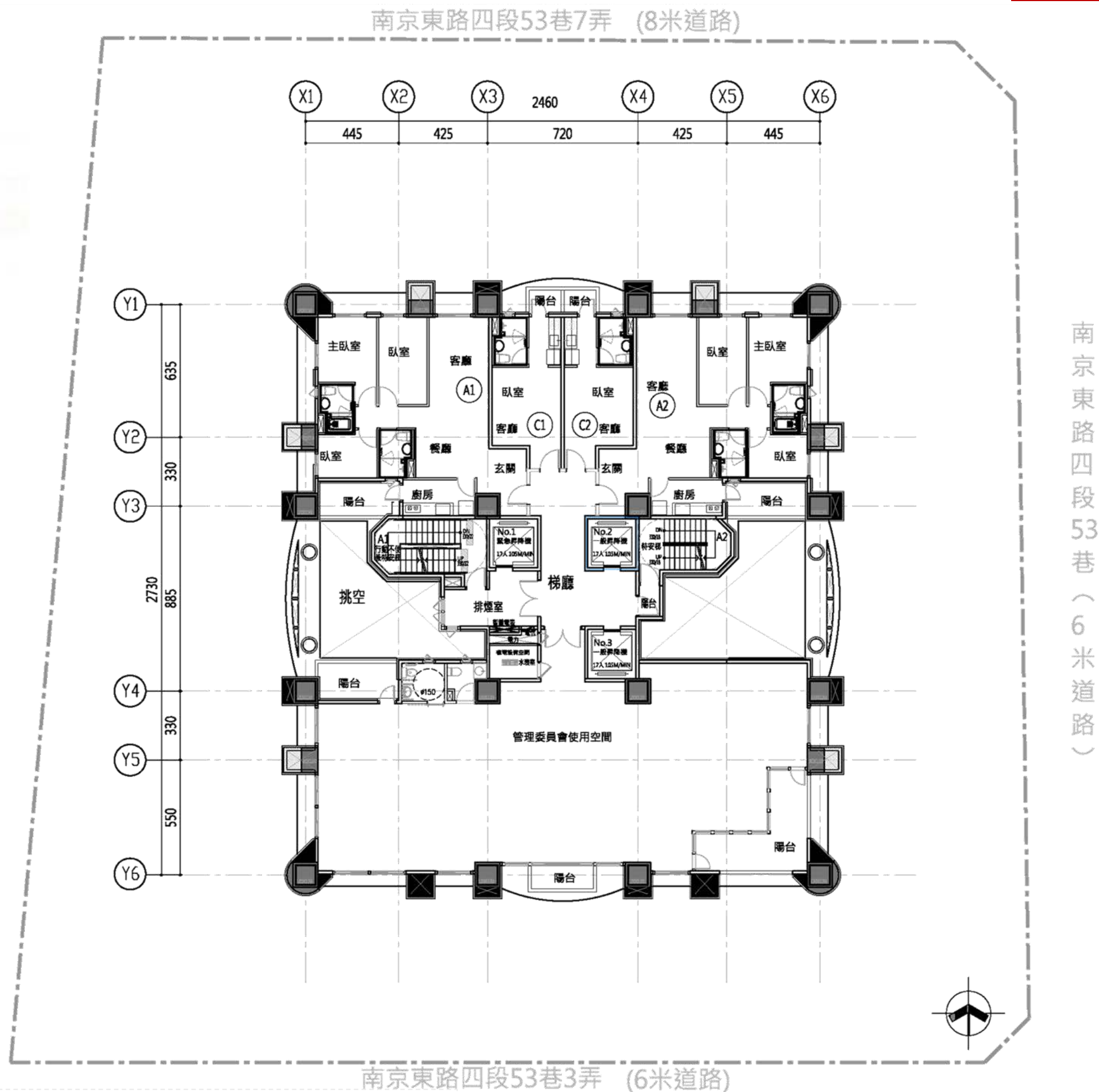
南京東路四段53巷(6米道路)



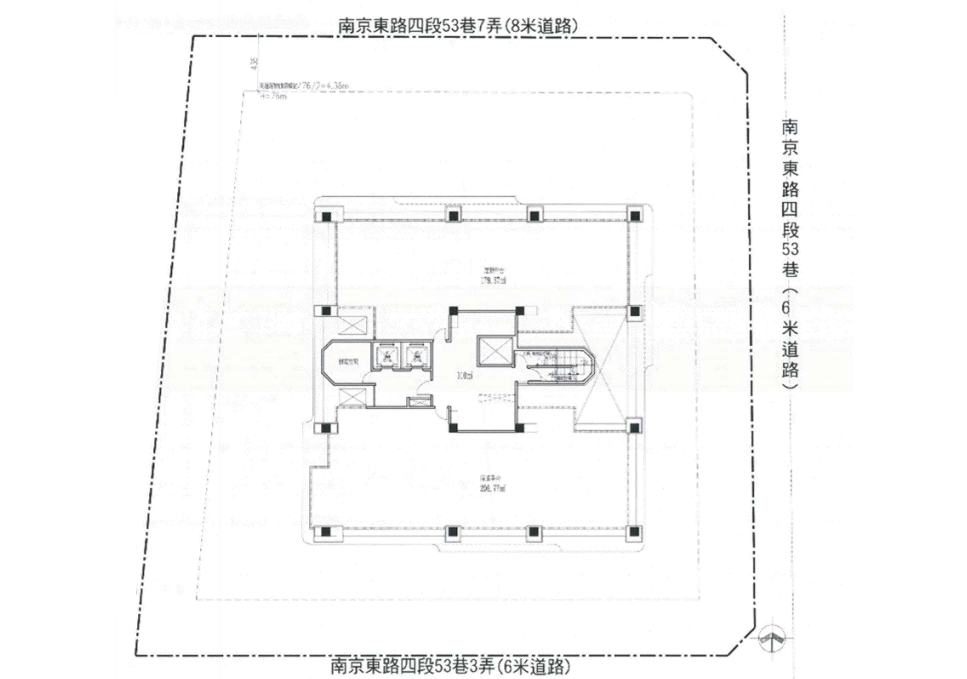
項目	原核定	變更後
戶數	4戶	~~3戶~~ 4戶
樓地板面積	476.53m ²	504.79m ²
容積樓地板面積	401.99m ²	217.52m ²

變更項目：

- 1.住宅戶數減少，增加管委會使用空間。
- 2.樓地板及容積樓地板面積變更。
- 3.梯廳電梯間樓梯間管道間及機電設備空間，陽台位置調整。



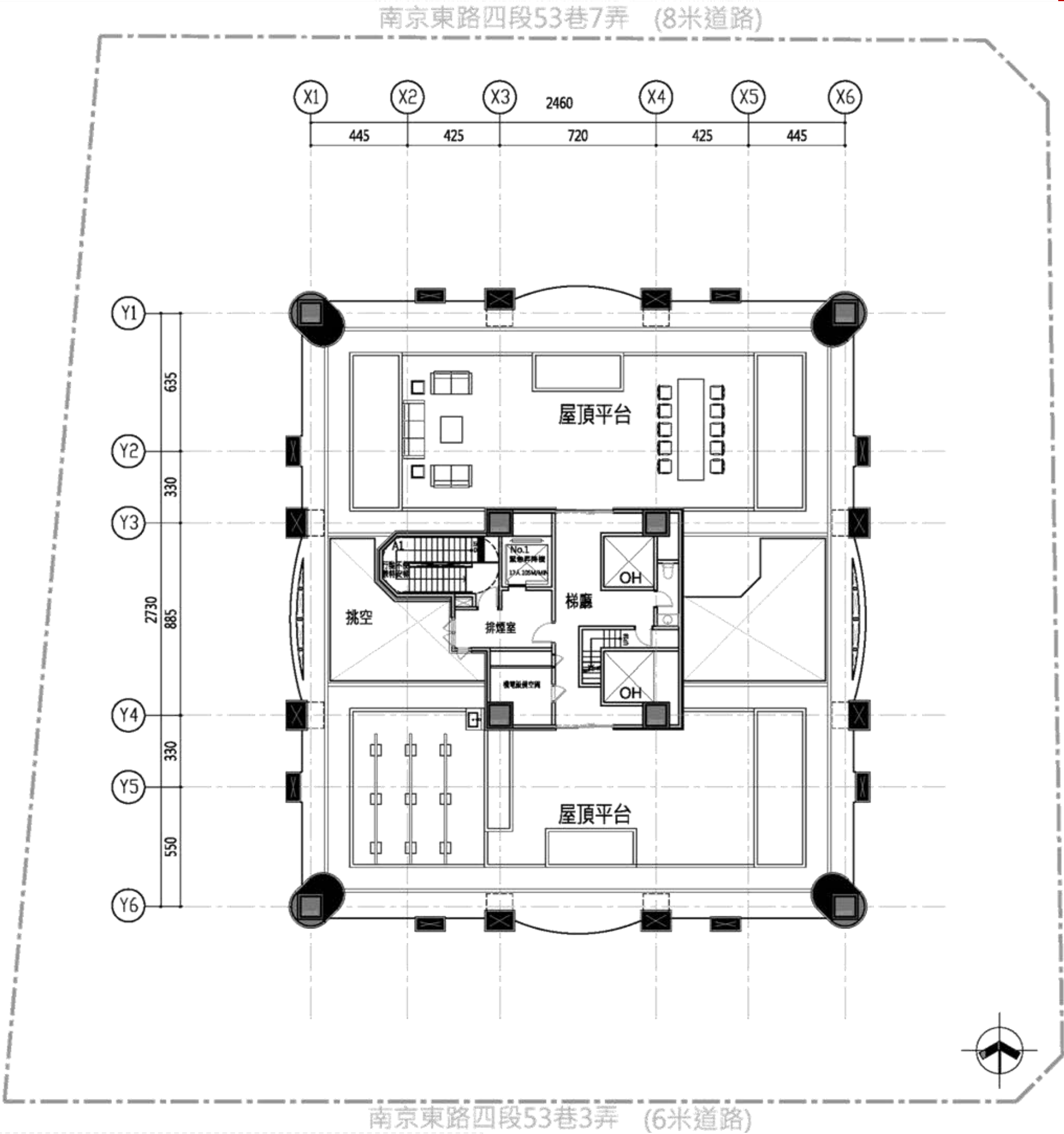
南京東路四段53巷 (6米道路)



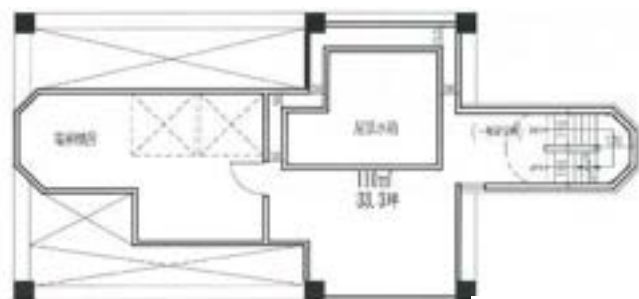
項目	原核定	變更後
樓地板面積	110m ²	104.42m ²

變更項目：

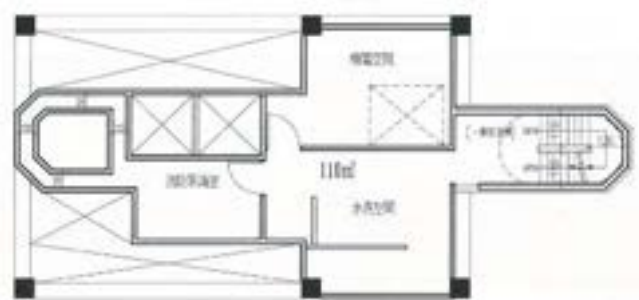
1.屋突一層門窗調整。



南京東路四段53巷 (6米道路)



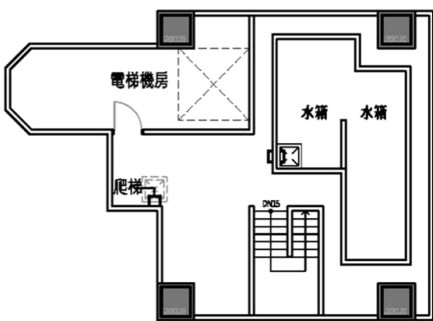
屋突三層平面圖



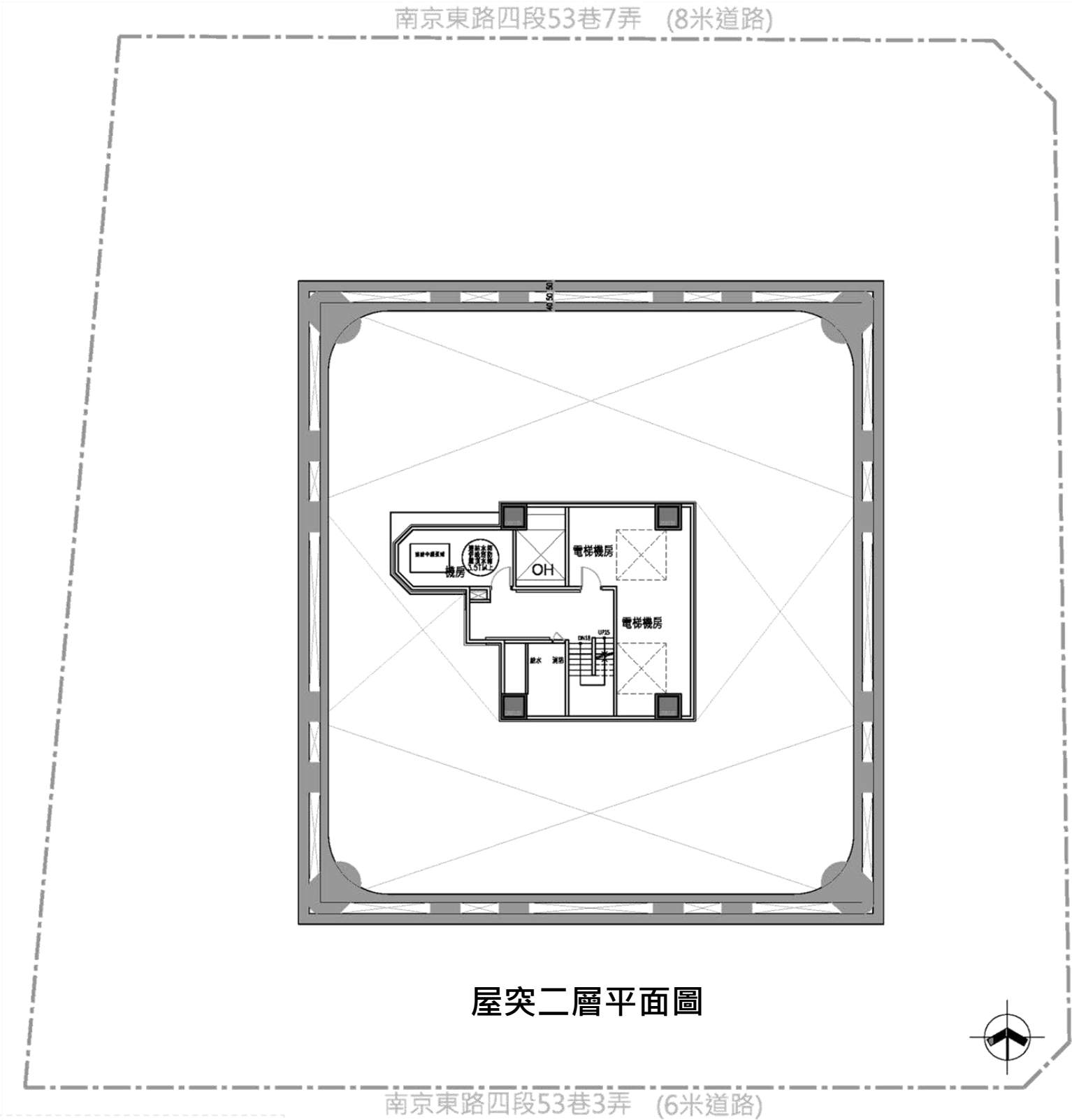
屋突二層平面圖

項目		原核定	變更後
屋突二層	樓地板面積	110m ²	104.42m ²
屋突三層	樓地板面積	110m ²	104.42m ²

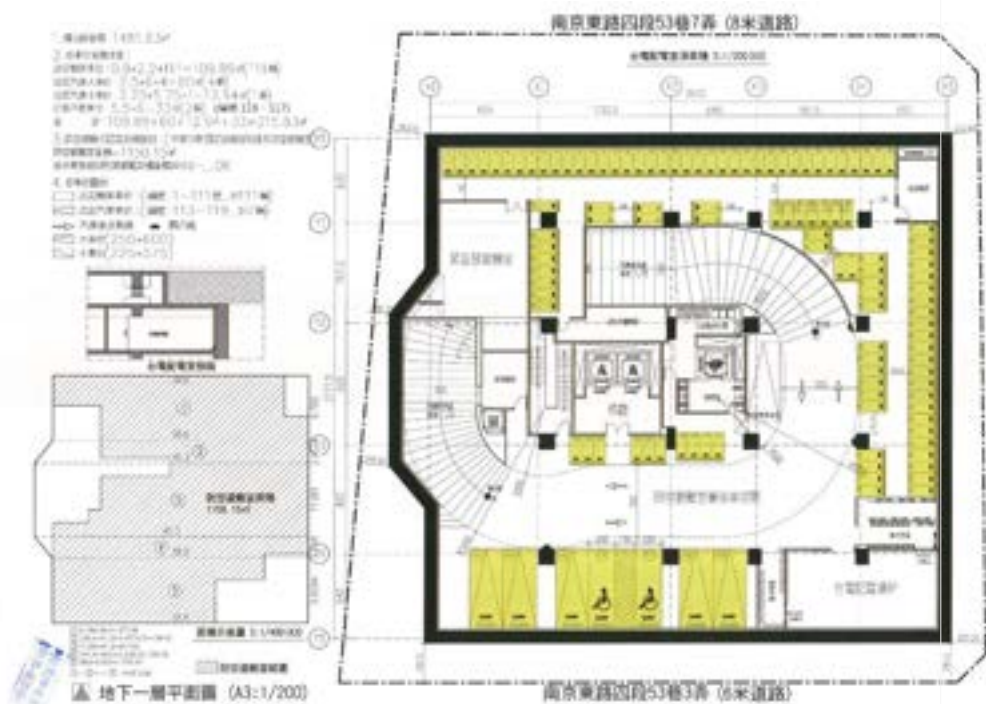
變更項目：
1.屋突二層、三層機電空間調整。



屋突三層平面圖



南京東路四段53巷（6米道路）



項目	原核定	變更後
樓地板面積	1,481.63m ²	1,451.13m ²
汽車車位	7輛	7輛
機車車位	111輛	111輛



車位合計：
法定汽車位：2輛
自設汽車位：5輛

法定機車位：111輛

- 變更項目：
- 1.樓地板面積變更。
 - 2.地下層配合機電實際需求增設水箱、電錶、進排氣位置，調整整體機電空間配置。
 - 3.汽車機車位配合調整位置





項目	原核定	變更後
樓地板面積	1,481.63 m ²	1,451.13 m ²
汽車車位	36輛	35輛

- 法定車位
- 自設車位

- 變更項目：
- 1.樓地板面積變更。
 - 2.地下層配合樓電梯間位置調整水箱、電錶、進排氣位置，
 - 3.汽車位配合調整位置數量



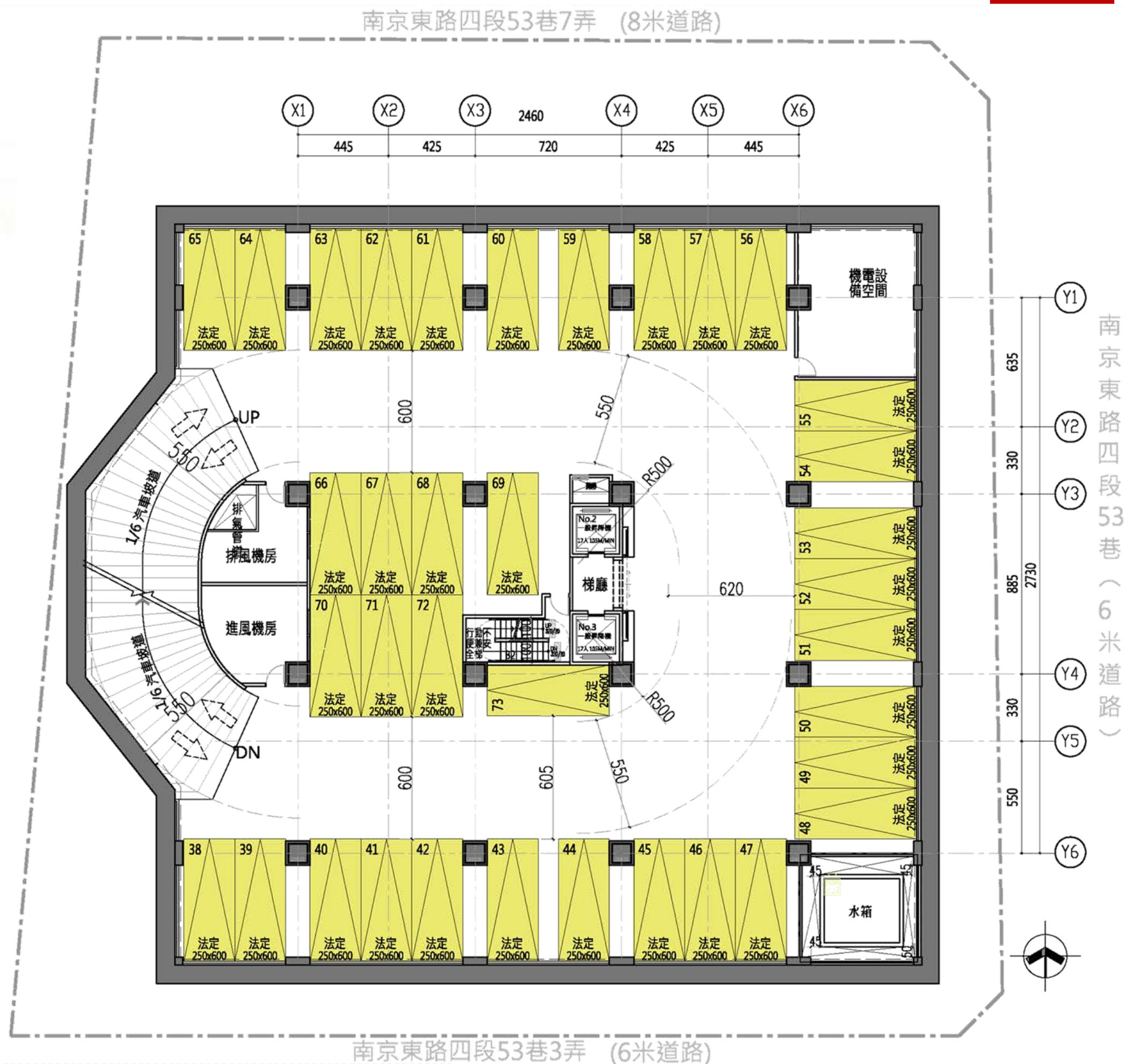


項目	原核定	變更後
樓地板面積	1,481.63 m ²	1,420.67 m ²
汽車車位	38輛	36輛

法定車位
 自設車位

變更項目：

- 1.樓地板面積變更。
- 2.地下層配合樓電梯間位置
調整水箱、電錶、進排氣位置，
- 3.汽車位配合調整位置數量



南京東路四段53巷 (6米道路)





項目	原核定	變更後
樓地板面積	1481.63 m ²	1451.13m ²
汽車車位	38輛	37輛

法定車位
自設車位

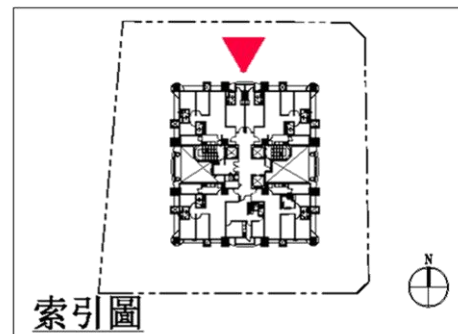
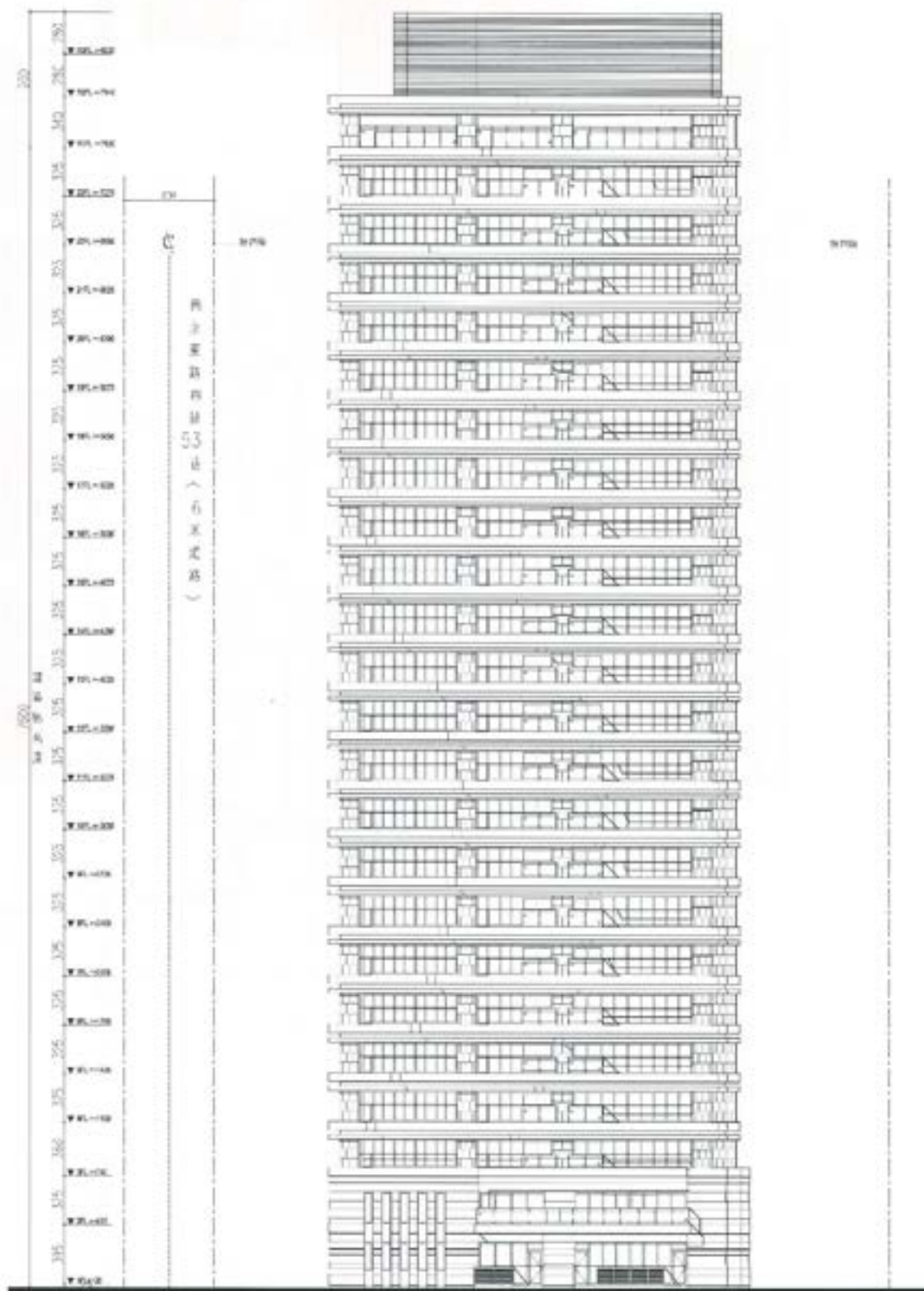
- 變更項目：
- 1.樓地板面積變更。
 - 2.地下層配合樓電梯間位置調整水箱、電錶、進排氣位置，
 - 3.汽車位配合調整位置數量





原核定

【北向立面圖】



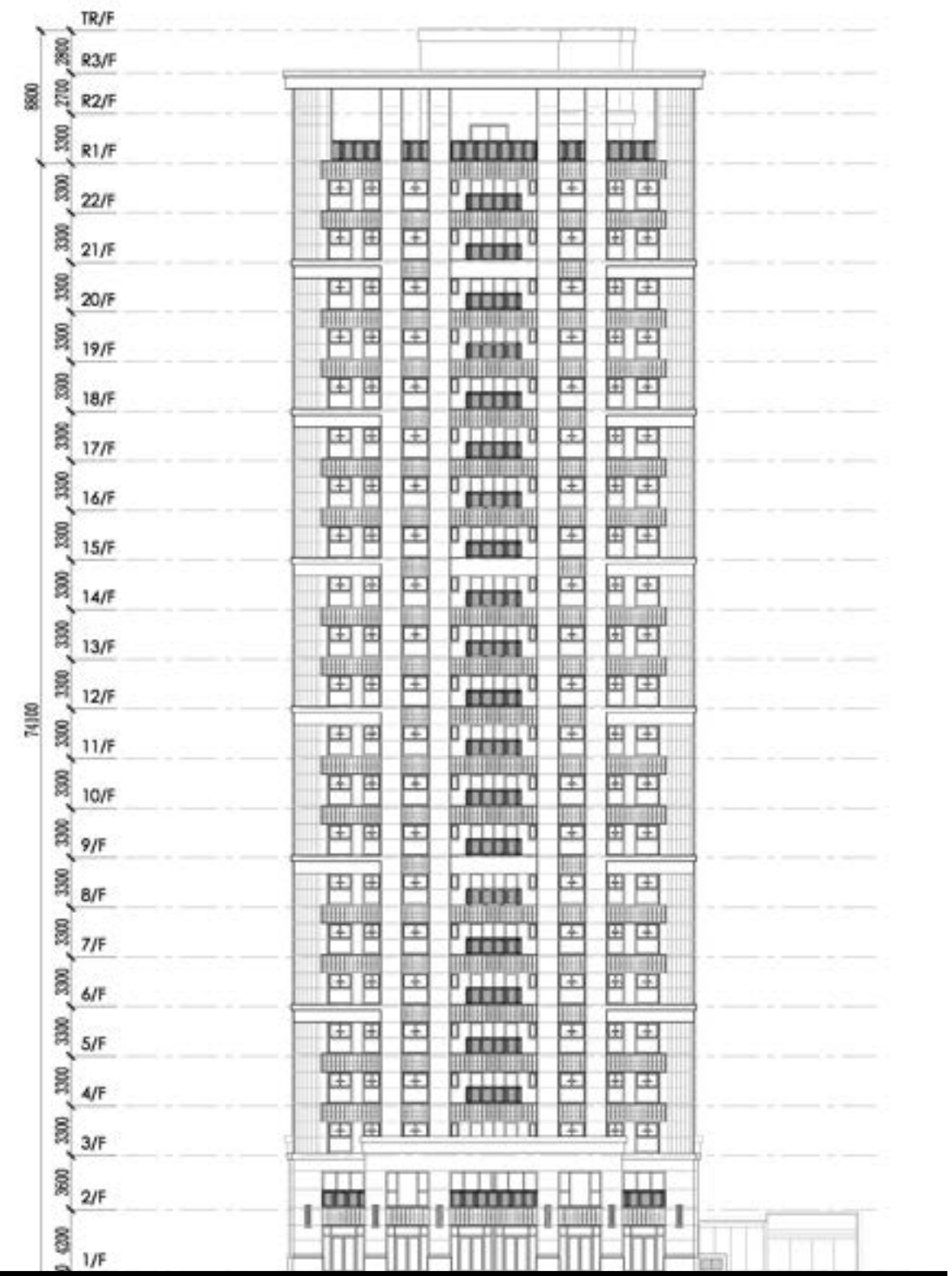
變更項目：

1.樓高變更,樓層數修改為22層。

2.立面細部造型變更：

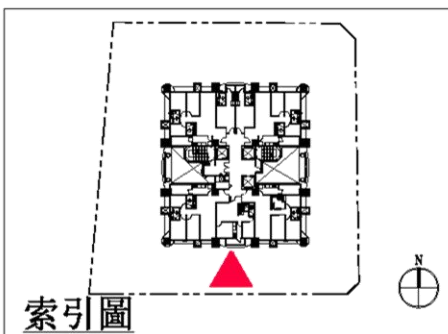
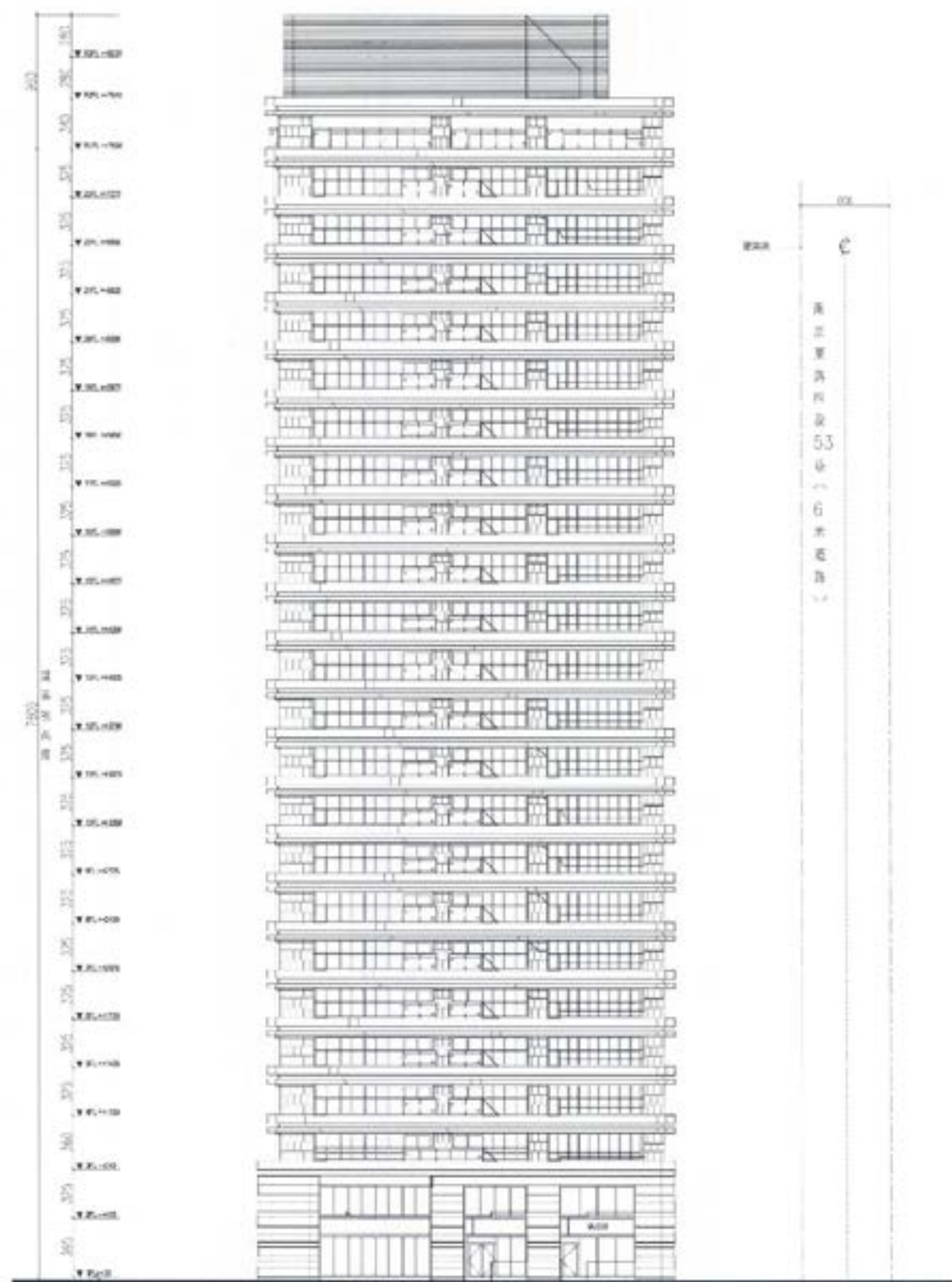
屋頂框架、窗型、欄杆造型、樑外飾板造型。

變更後



原核定

【南向立面圖】



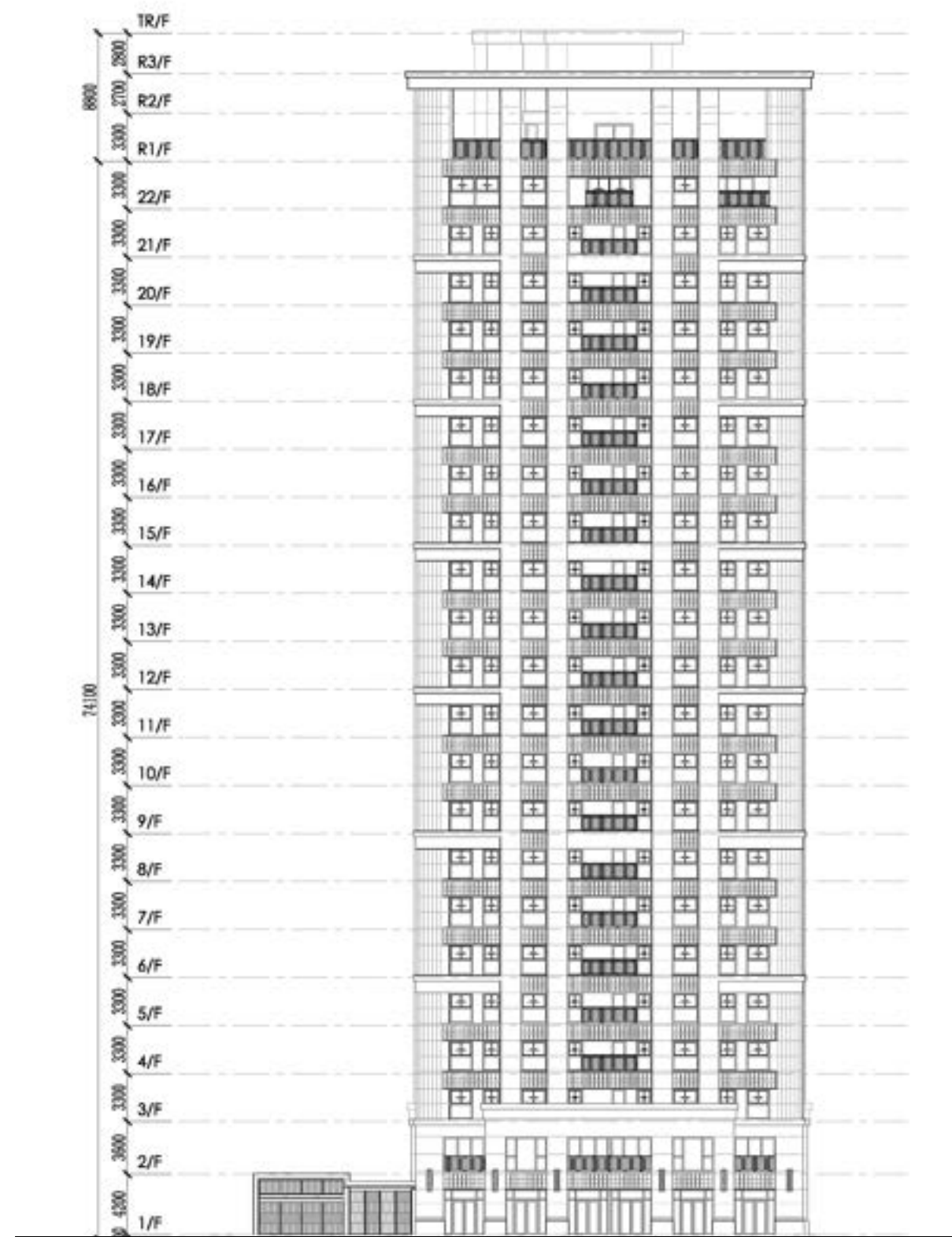
變更項目：

1.樓高變更,樓層數修改為22層。

2.立面細部造型變更：

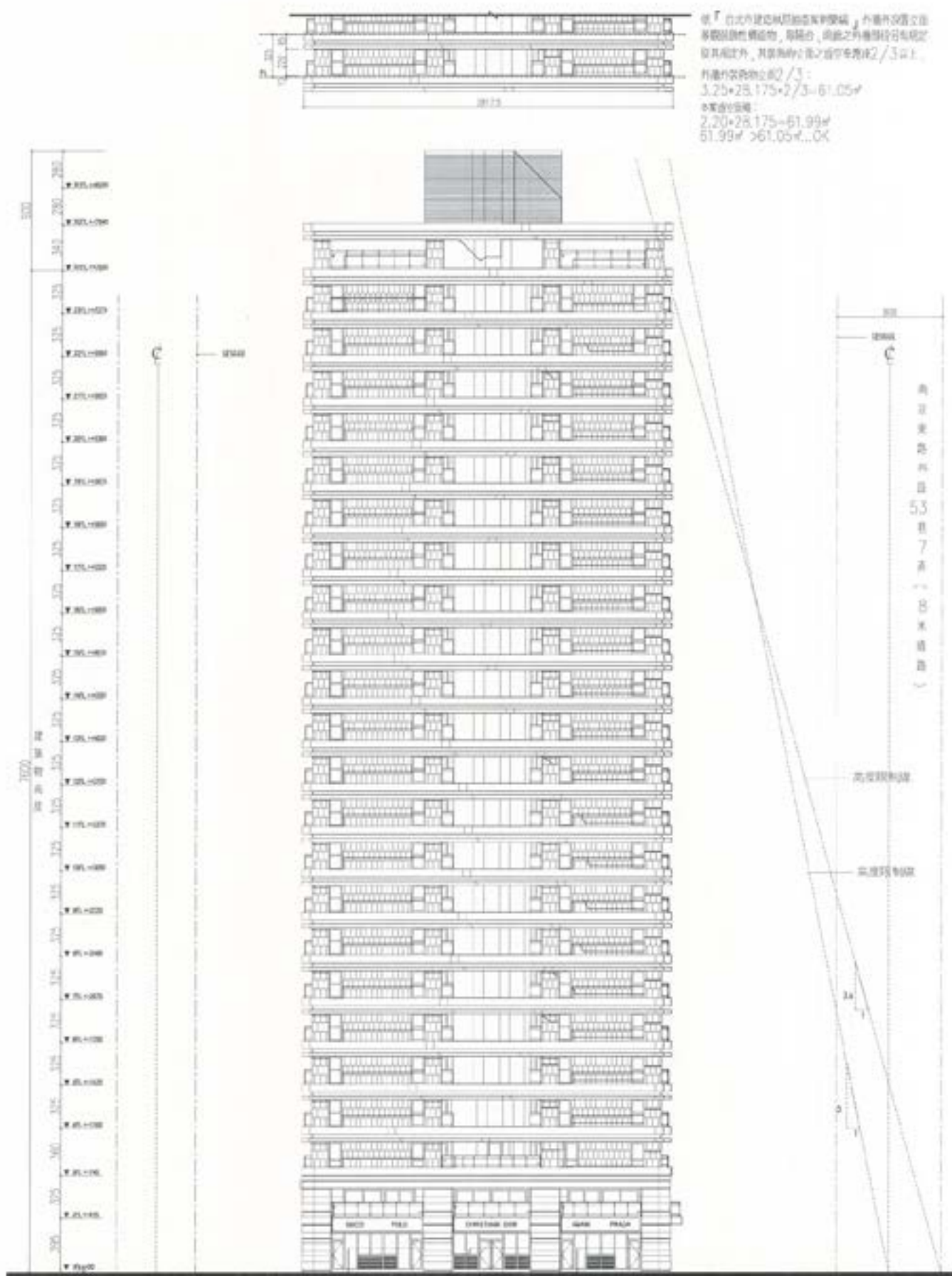
屋頂框架、窗型、欄杆造型、樑外飾板造型。

變更後



原核定

【東向立面圖】



索引圖

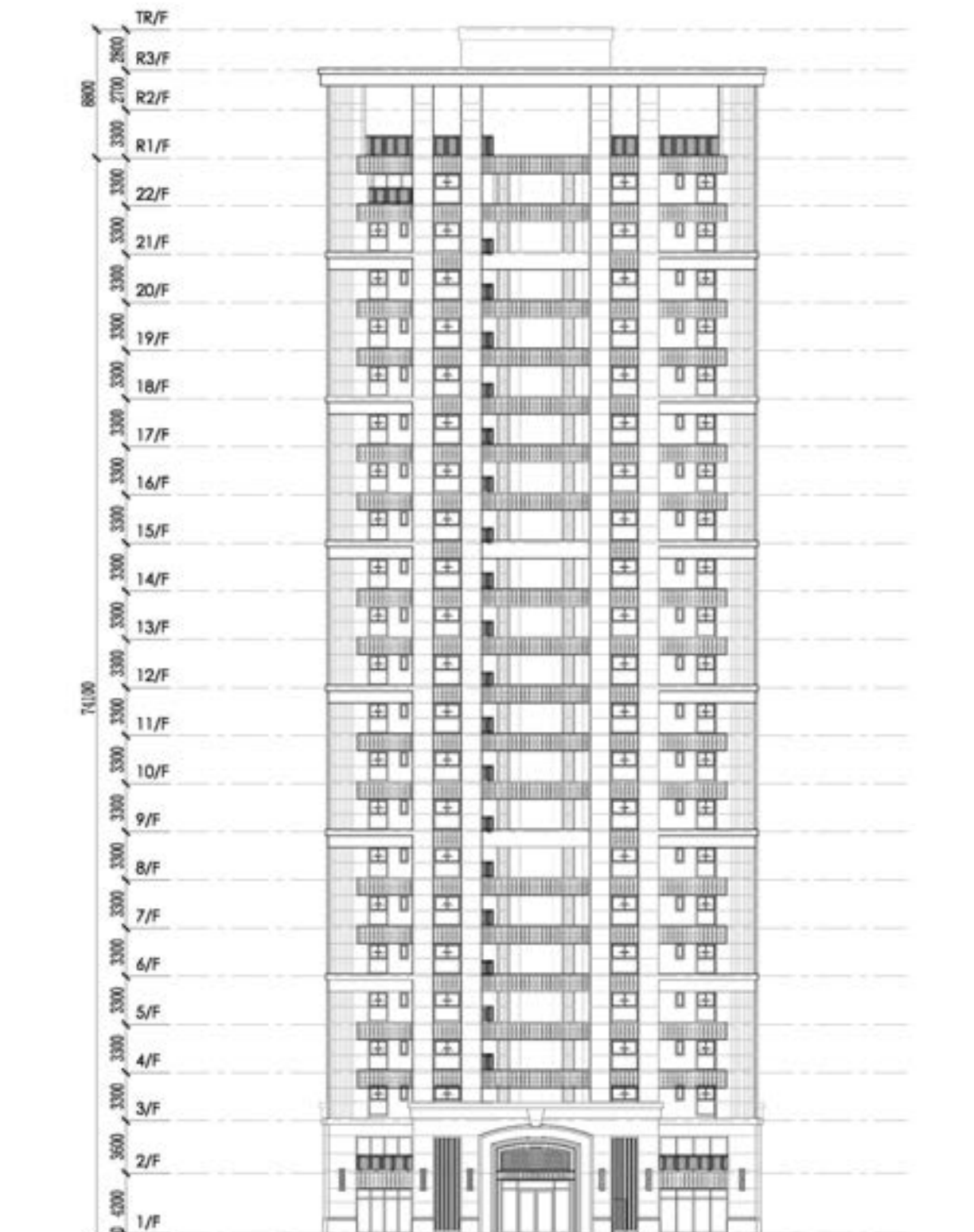
變更項目：

1.樓高變更,樓層數修改為22層。

2.立面細部造型變更：

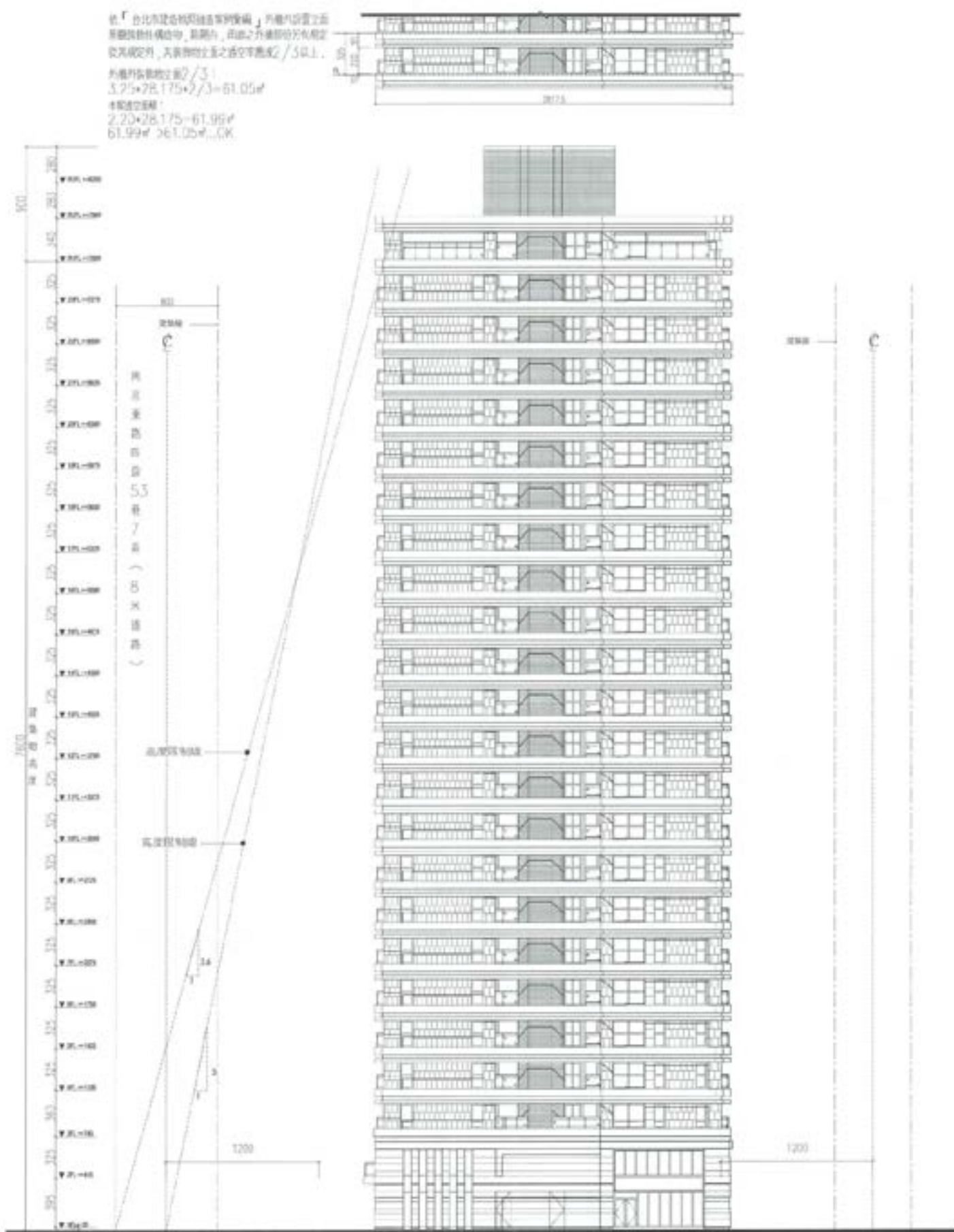
屋頂框架、窗型、欄杆造型、樑外飾板造型。

變更後



原核定

【西向立面圖】



索引圖

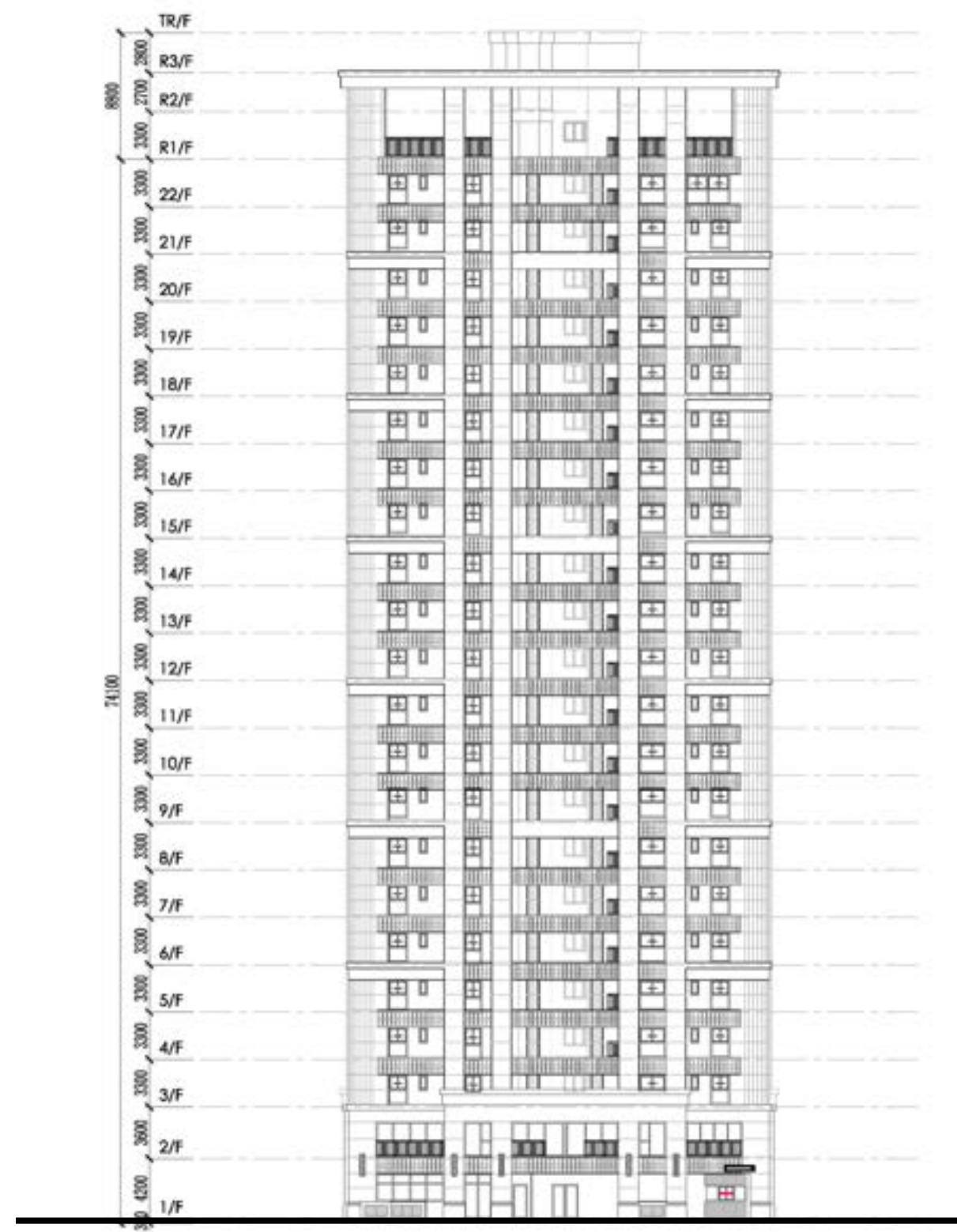
變更項目：

1.樓高變更,樓層數修改為22層。

2.立面細部造型變更：

屋頂框架、窗型、欄杆造型、樑外飾板造型。

變更後



原核定

【透視圖】



變更後

變更項目：

1.樓高變更,樓層數修改為22層。

2.立面細部造型變更：

屋頂框架、窗型、欄杆造型、樑外飾板造型。



更新前後估價說明

景瀚不動產估價師聯合事務所

- 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」
- 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之權利價值。

更新單元範圍基本資料

- 更新單元範圍
臺北市松山區美仁段一小段800地號等9筆土地
- 基地面積
2,252.00 m² (約681.2300坪)
- 使用現況
公寓
- 使用分區
第三種住宅區(特) (建蔽率45% / 容積率225%)
- 臨路情形
北側-南京東路四段53巷7弄(約8M無尾巷)、東側-南京東路四段53巷(約6M)
南京東路四段53巷5弄(約5M無尾巷)、南側-南京東路四段53巷3弄(約6M)

更新單元現況照片



更新單元現況



更新單元現況



更新單元現況



南京東路四段53巷7弄臨路



南京東路四段53巷臨路



南京東路四段53巷3弄臨路



南京東路四段53巷5弄臨路

更新前估價條件說明



■價格日期：民國115年8月31日

■更新前估價條件內容

(一)更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟下述地號有「以原容積高於法定容積」之獎勵容積，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」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積調整。

【計算說明】

上述獎勵值係依委託人提供；針對更新前土地欲申請「以原容積高於法定容積」之獎勵容積，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積調整，參照其方式計算調整後容積（以A宗地為計算範例如下），在此補充說明。調整後容積率：【（以原容積高於法定容積之容積獎勵）÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積 = 【（131.13m²）÷（1+39.28%）+2,650.50m²】÷1,178.00m² = 232.99%（調整後）

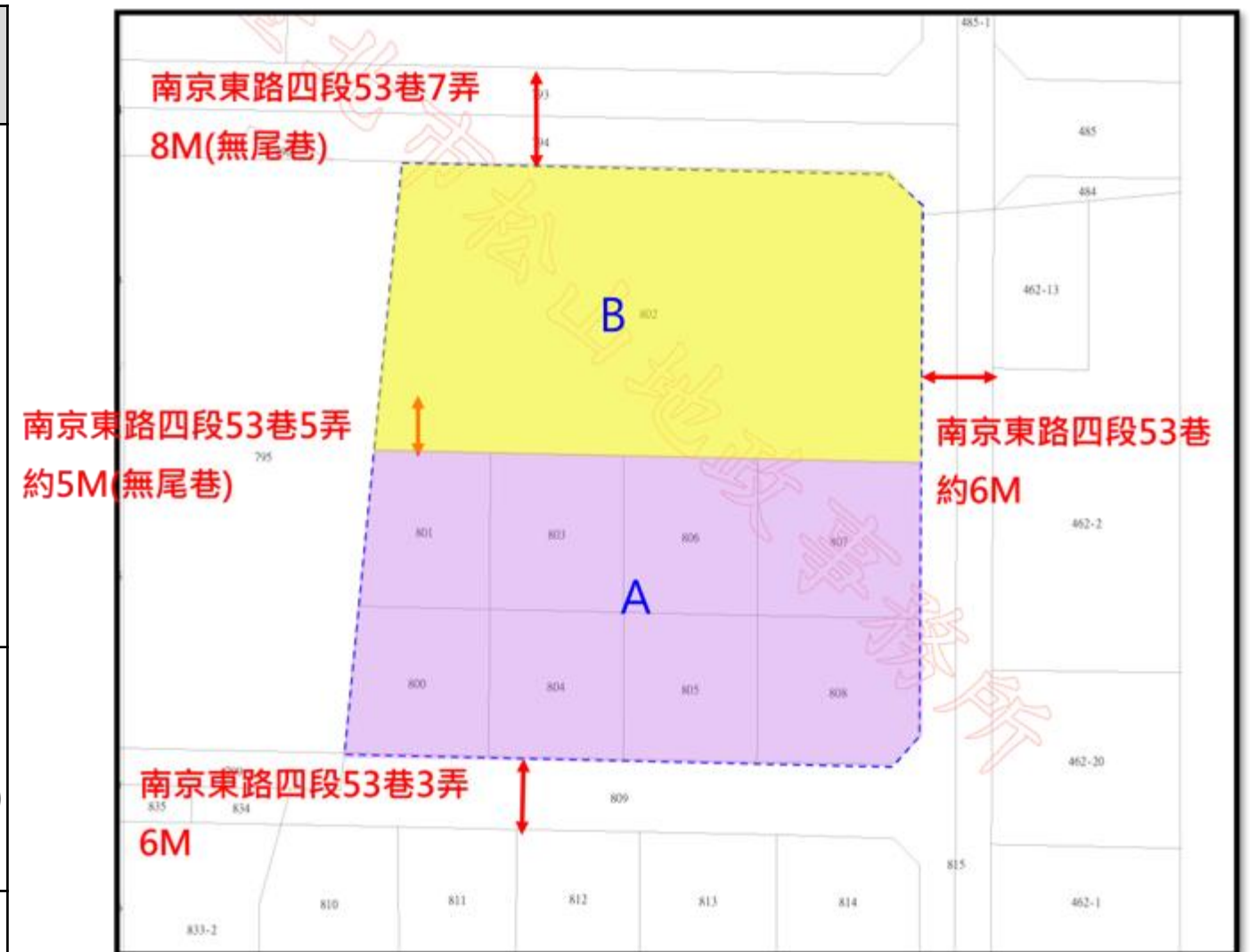
宗地編號	地號	各宗地面積(m ²)	法定容積率	各宗地基準容積(m ²)	以原容積高於法定容積(m ²)	獎勵容積小計(m ²)	調整後容積率
A	800	1,178.00	225%	2,650.50	131.13	131.13	232.99%
	801						
	803						
	804						
	805						
	806						
	807						
	808						
B	802	1,074.00	225%	2,416.50	369.70	369.70	249.71%
合計		2,252.00		5,067.00	500.83	500.83	240.97%

更新前估價條件說明



(二)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「**同一使用執照**」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

分宗編號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	土地面積小(m ²)	土地面積小計(坪)	分宗原則
A	800	140.00	42.3500	1,178.00	356.3450	同一使用執照 (58年使145號)
	801	134.00	40.5350			
	803	146.00	44.1650			
	804	137.00	41.4425			
	805	137.00	41.4425			
	806	146.00	44.1650			
	807	176.00	53.2400			
	808	162.00	49.0050			
B	802	1,074.00	324.8850	1,074.00	324.8850	同一使用執照 (63年使1713號)
合計		2,252.00	681.2300	2,252.00	681.2300	



更新前估價條件說明



(三)本次選定合併後整宗土地(美仁段一小段800地號等9筆土地)作為比準地進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

比準地	面積(m ²)	面積(坪)	調整後容積率(%)
800地號等9筆	2,252.00	681.2300	240.97%

(四)評估更新前區分所有建物各戶價格，選定南京東路四段53巷3弄6號為地面層比準戶、選定南京東路四段53巷3弄6號三樓為樓上層比準戶，其室內維護保養情形以一般屋況評估。

(五)本案區分所有建物依不動產估價技術規則計算**基地價值比率**及計算更新單元範圍內建物**拆遷補償費用**時，考量未來都市更新審議核定後建物將拆除，對於各種建築結構之建物尚可使用年數係依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容調整。

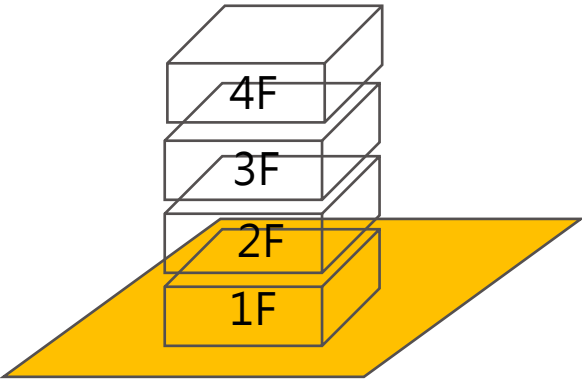
(六)更新單元內(1)坐落於802地號之各戶區分所有建物有**土地面積及建物面積比例不一致**之情形，(2)1189建號建物有同一區分所有建物所有權人間之**土地持分比例與建物持分比例有不對等**情形，其合法建物之權利價值以一定期間收益法進行評估。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數。

更新前土地權利價值估價步驟

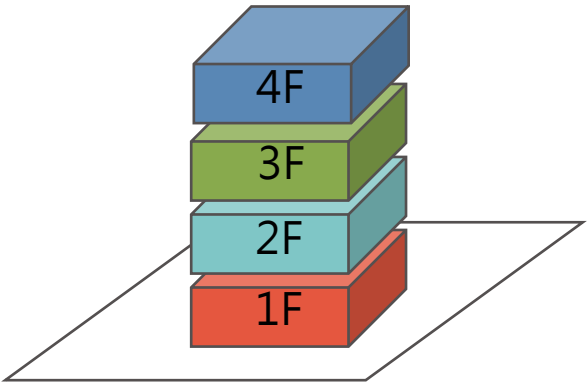


步驟一

評估更新前土地權利價值



先估土地價值



後估現況房價

步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據「不動產估價技術規則」拆算區分所有建物之基地權利價值



依產權比例分配價值

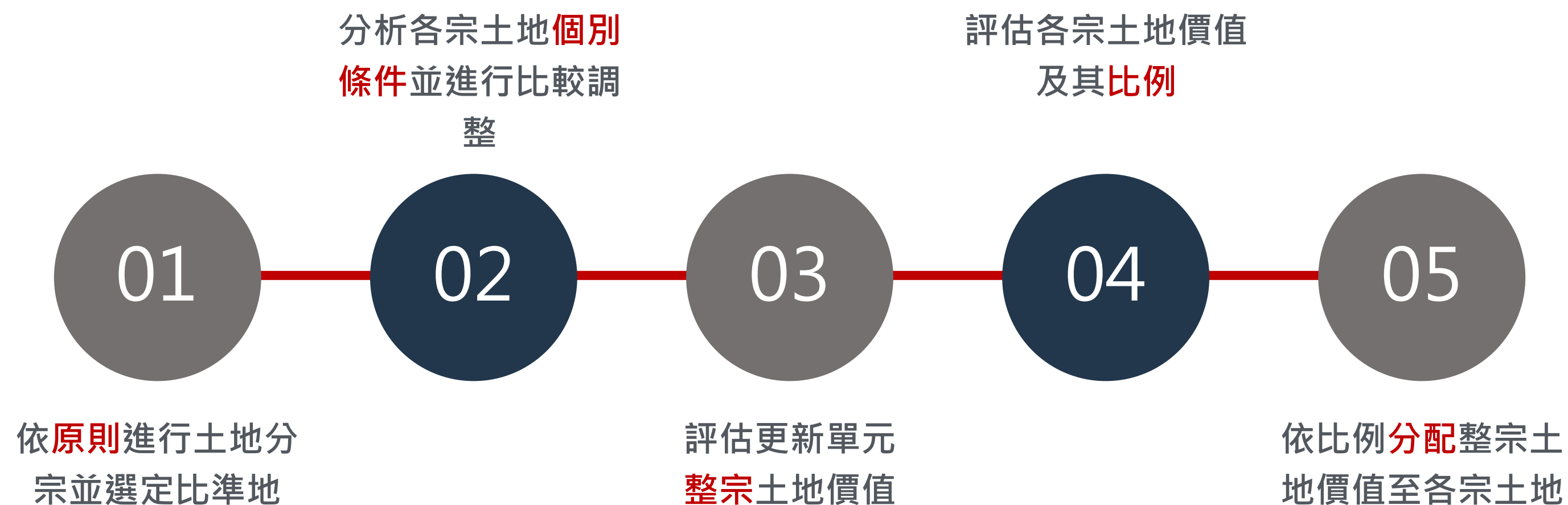
步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例

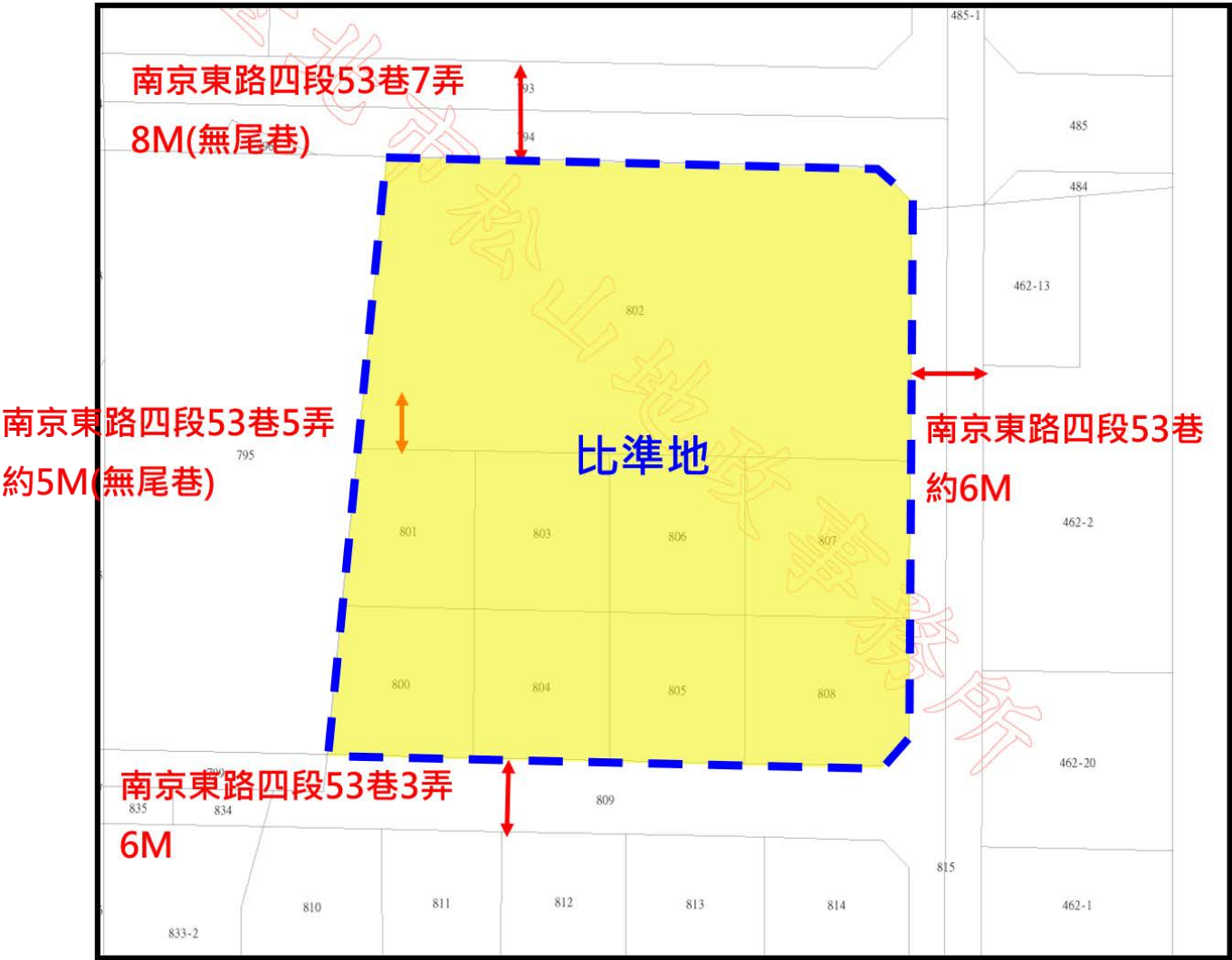
素地或透天厝省略步驟二



步驟一相關內容：更新前土地權利價值估價步驟



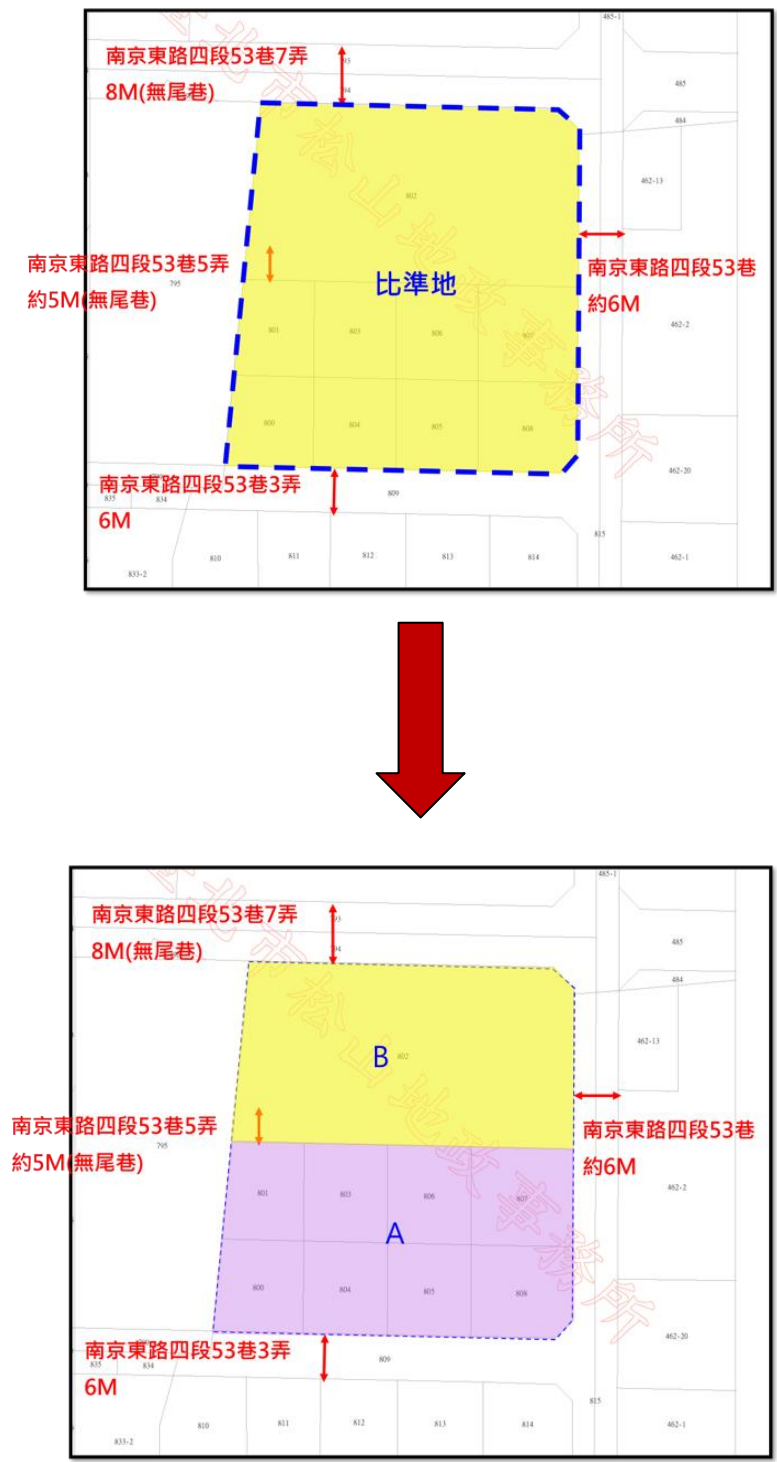
以比較法及土地開發分析法評估	
項目	整宗
面積(m²)	2,252.00
面積(坪)	681.2300
法定容積率	225.00%
加計建物專屬獎勵之調整後容積率	240.97%
土地單價(元/坪)	3,100,000
更新前權利價值(元)	2,111,813,000



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



步驟一相關內容：更新前土地權利價值評估(各宗土地)

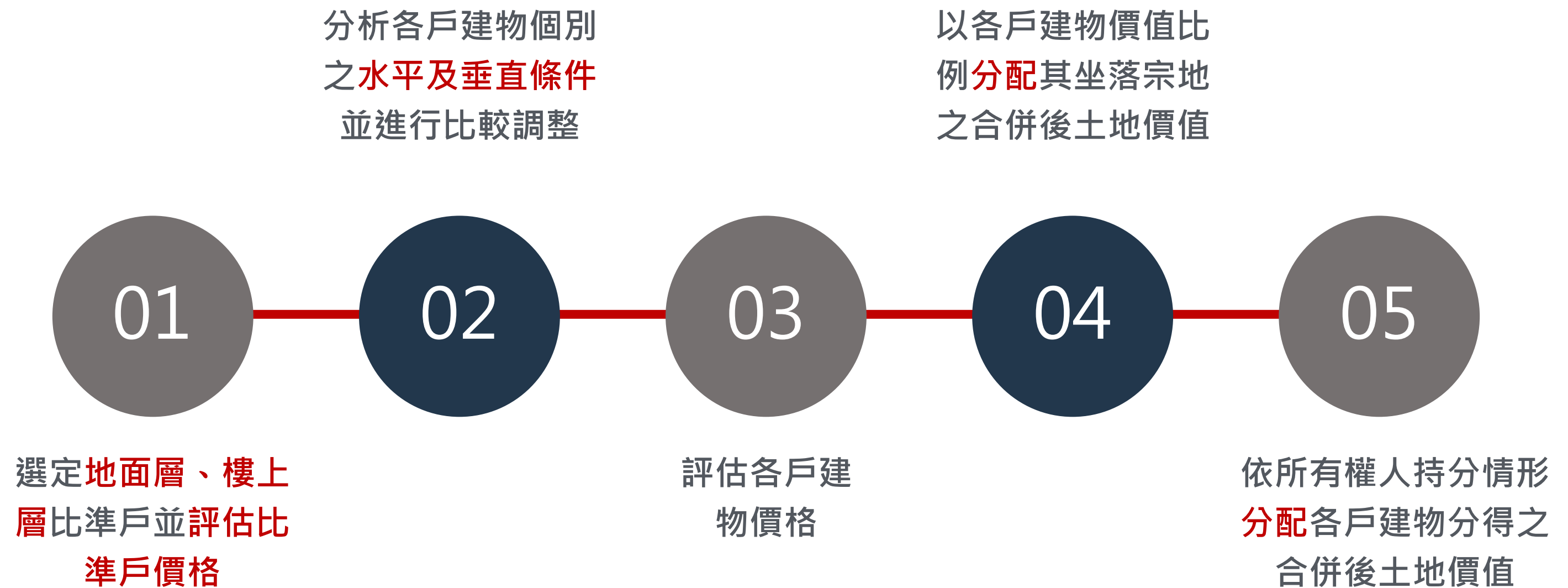


本次選定800地號等9筆土地為比準地(即為本次整宗土地)。以比準地為基準，評估各宗土地權利價值價值及權利價值比例。

比較項目	條件
主要臨路路寬	6M
	8M(無尾巷)
	約4-5M(無尾巷)
臨路面數	三面
	二面
	二面(稍差)
	一面
開發適宜性	600-700坪
	300-400坪
	40-60坪
商業效益	商效佳
	商效普通
	商效稍差
調整後容積率	249.71%
	240.97%
	232.99%

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

建 步驟二相關內容：區分所有建物地價立體化估價步驟



建

步驟二相關內容：更新前區分所有建物價值推估



地面層比準戶基本資料

地面層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (比準單價)
南京東路四段53巷3弄6號	30.92坪	108萬元/坪

樓上層比準戶基本資料

樓上層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (比準單價)
南京東路四段53巷3弄6號三樓	30.92坪	80萬元/坪

位置差異調整

比較項目
立地條件
主要臨路路寬
結構
商業效益
屋齡



樓層差異調整

樓層	備註
2F/4F	
3F/4F	比準戶
4F/4F	

位置差異調整

比較項目
棟距
採光
結構
屋齡



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

建 步驟二相關內容：更新前區分所有建物地價立體化



不動產估價技術規則125&126條概念



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

舉例說明：

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	權利價值來源說明及建物	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
陳○○	123地號	222建號	22,170,000	11.0850%
↓	↓	↓	↓	↓
馬○○	123地號	111建號	33,270,000	16.6350%
↓	↓	↓	↓	↓
王○○	456地號	---	40,000,000	25.0000%
總計			200,000,000	100.0000%

計算式：

$33,270,000 \text{元} \div 200,000,000 \text{元} = 16.6350\%$



依更新前價值比例，換算可分回房地價值後，再選屋並進行找補。

註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後產品基本資料



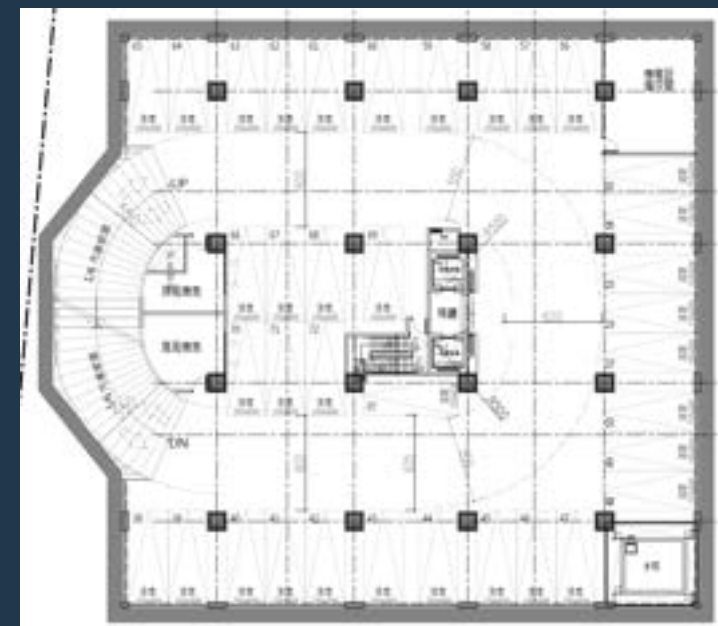
- ▲產品型態：店面住宅大樓
- ▲建築樓層：地上22層/地下4層
- ▲建物結構：SC
- ▲樓層規劃：1F店面產品、2F辦公產品、3F~22F住宅產品、B1F~B4F車位產品
- ▲平面圖：



地面層標準層



樓上層標準層



地下三層-停車空間

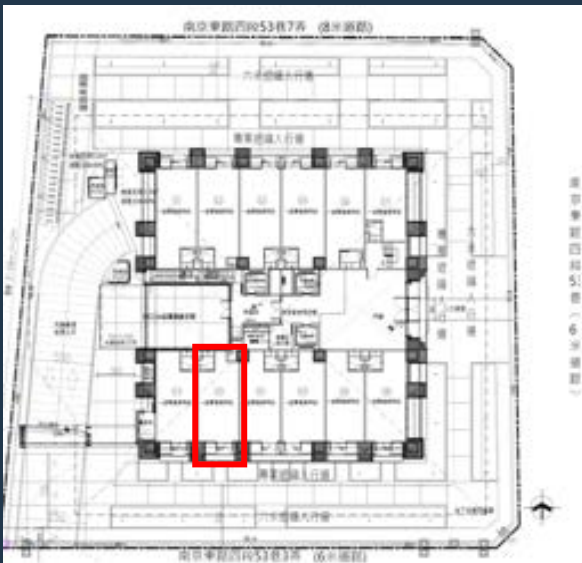
更新後價值評估流程圖



價格日期：民國115年8月31日

更新後估價條件內容

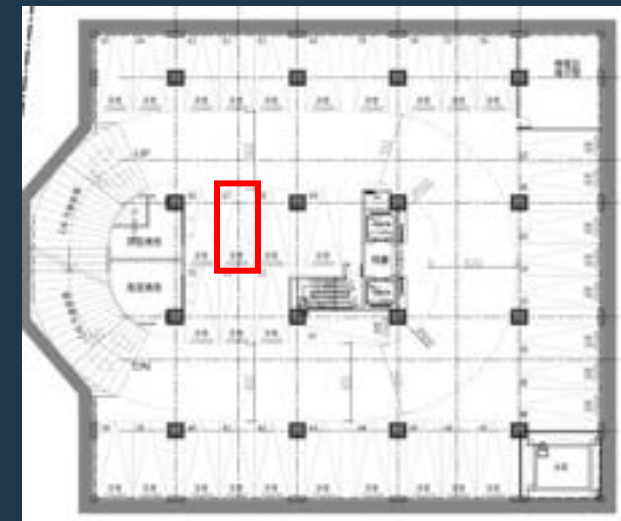
- (一)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估。
- (二)評估更新後各戶價格，建物選定以「**1F-S12戶**」作為店鋪比準戶、以「**10F-A5戶**」作為樓上層比準戶、車位選定**編號67地下三層**坡道平面車位(250cm×600cm)做為車位比準單元。
- (三)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有**約定專用**，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。



店鋪比準單元

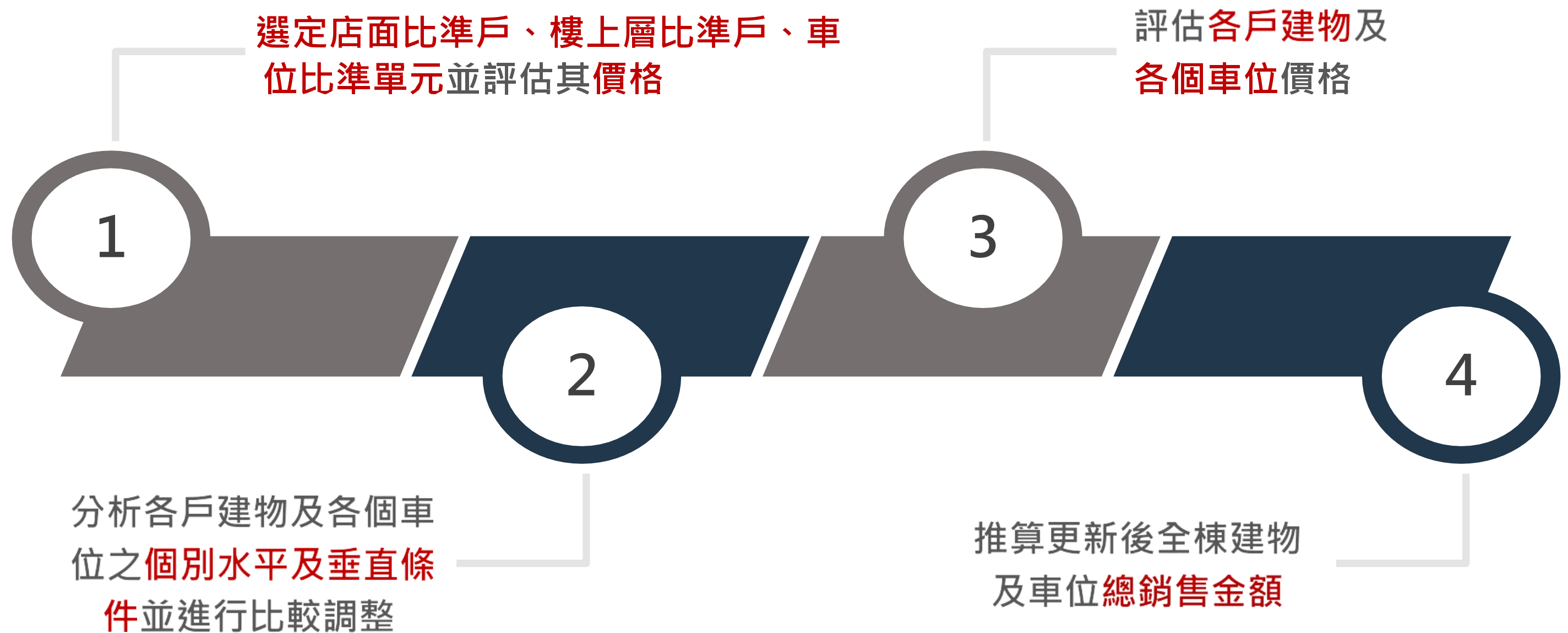


樓上層比準單元



地下三層比準車位

更新後價值評估流程圖



更新後建物各產品評估過程說明



店面比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	主要臨路路寬	臨計畫道路面數	柱位影響	比準戶單價 (元/坪)
1F	S12	17.63	6M	一面	無影響	1,870,000

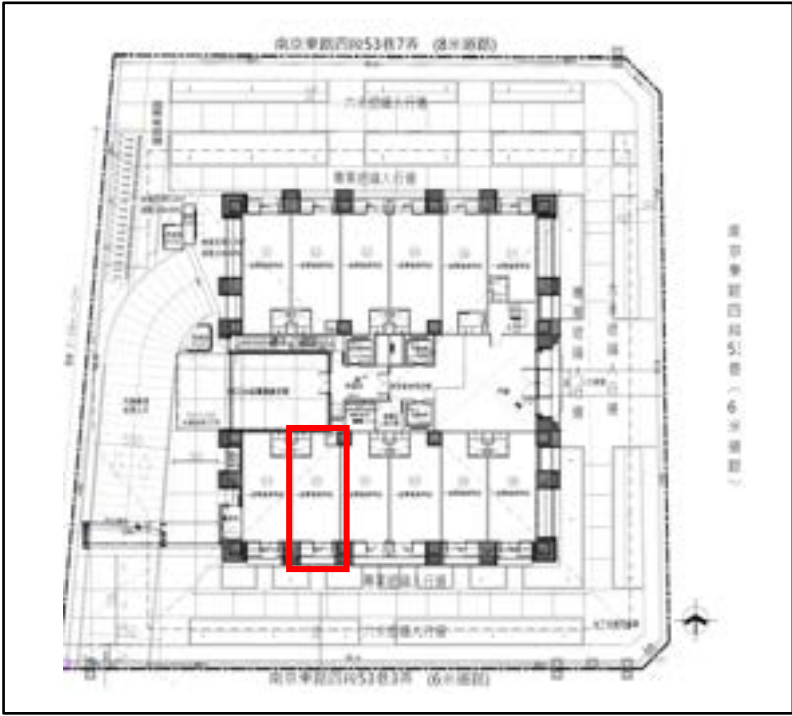
店面位置差異調整

項目	條件
店鋪主要臨路路寬	8M(53巷7弄無尾巷)
	6M(53巷3弄)
立地條件	角間
	非角邊間
店鋪柱位影響	無影響
	稍有影響

店面樓層差異

比較項目	條件
樓層別效用比	1F

店面比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後建物各產品評估過程說明



樓上層比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	單價與總價關係	棟距	通風採光	視野	比準戶單價 (元/坪)
10F	A5	41.21	39坪-42坪	棟距普通	採光稍佳	有遮蔽(普通)	1,340,000

位置差異調整

項目	條件
棟距	棟距稍佳
	棟距普通
單總價關係 與面積適宜性	11-12坪
	23-24坪
	39-42坪
	46-51坪
	59-62坪
採光	採光佳
	採光稍佳
	採光普通
視野	無遮蔽
	有遮蔽(普通)
	有遮蔽(稍劣)
單層戶數	4戶
	7戶
住宅寧適性	未臨管委會空間
	臨管委會空間
使用用途	住宅
	辦公

樓層差異調整

比較項目	條件
樓層別效用比	2F
	3F
	4F
	5F
	6F
	7F
	8F
	9F
	10F
	11F
	12F
	13F
	14F
	15F
	16F
	17F
	18F
	19F
	20F
	21F
	22F

樓上層比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後建物各產品評估過程說明



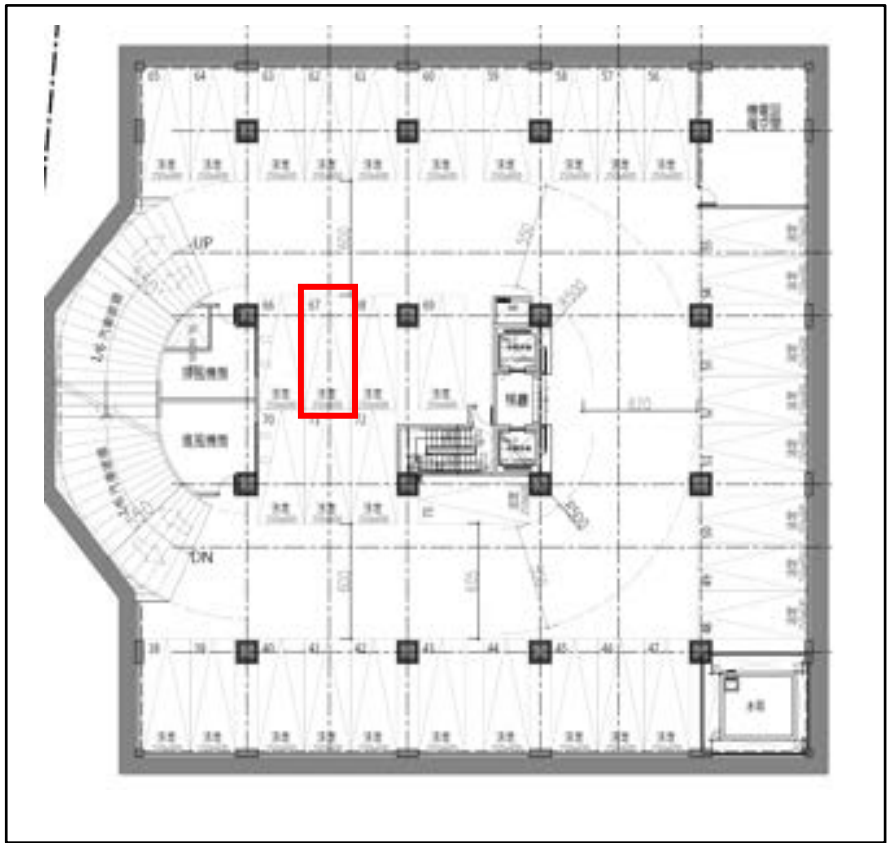
車位比準單元

樓層	車位形式	車側空間	進出難易度	進排風機房	車位單價(元/個)
B3F	坡道平面車位-大 (250cm*600cm)	普通	正常(倒車入庫)	非緊靠	4,000,000

車位差異調整

調整項目	條件
樓層	B1F
	B2F
	B3F
	B4F
車側空間	較佳
	佳
	稍佳
	普通
	差
進出難易度	較差
	正常(倒車入庫)
	稍難(路邊行車)
	難(近車道出入口)
	較難(車道出入口旁)
進排風機房	極難(兩旁有柱)
	非緊靠
	緊靠

車位比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後總銷售金額評估結果



1、比準單元價格整理：

店面比準單元(1F-S12戶)價格評估為：1,870,000元/坪
住宅比準單元(10F-A5戶)價格評估為：1,340,000元/坪
車位比準單元(B3F-250cm×600cm)價格評估為：4,000,000元/個

2、更新後價格結論：

樓層別	用途	建物銷售面積(坪)； 車位個數	總銷金額 (元)	均價 (元/坪；元/個)	產品	單價(元/坪)、(元/個)
1F	店鋪	217.05	401,306,260	1,848,912	1F店面最高價	1,964,000
2F	辦公	218.83	277,591,210	1,268,524	1F店面最低價	1,795,000
3F~22F	住宅	4,072.61	5,580,335,170	1,370,211	2F辦公最高價	1,286,000
B1~B4F	停車位	113	418,950,000	3,707,522	2F辦公最低價	1,266,000
總計			6,678,182,640		住宅3F-22F最高價	1,470,000
					住宅3F-22F最低價	1,270,000
					地下層車位最高價	5,200,000
					地下層車位最低價	2,900,000

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

簡報結束