

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588地號等11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：三齊建設事業股份有限公司

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：巨秉不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

尚上不動產估價師聯合事務所

112年2月3日

都市更新條例第22條：

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

都市更新條例第23條：

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

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

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

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第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：三齊建設事業股份有限公司

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96年5月14日(府都新字第09601880900號)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地為更新單元」。

2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 112年1月14日至1月16日報紙刊登
- 112年1月18日張貼公告於大安區仁慈里公佈欄
- 112年1月18日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年2月3日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑不動產事業股份有限公司（規劃單位）

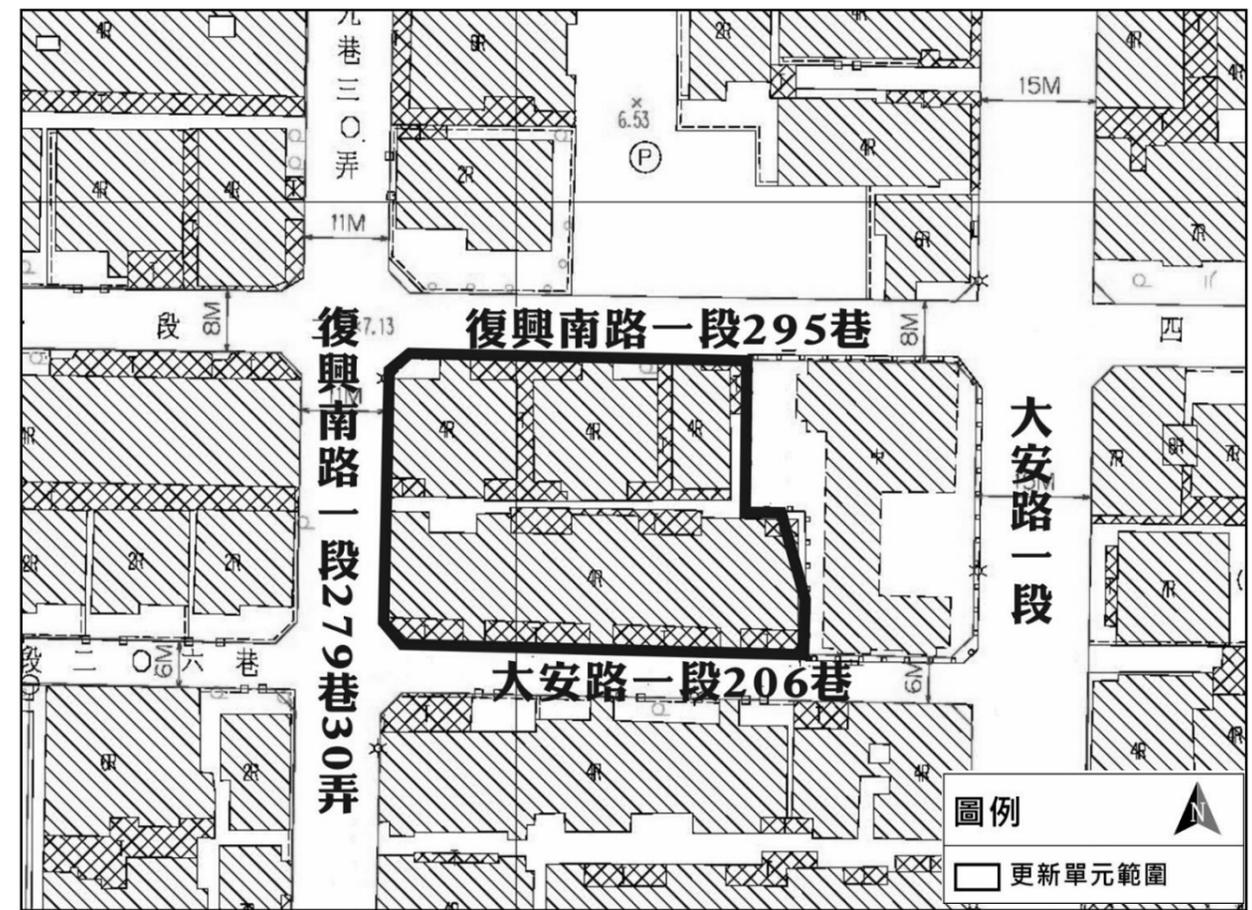
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：張雨新 律師

當地居民代表：臺北市大安區仁慈里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於復興南路一段295巷以南、大安路一段以西、大安路一段206巷以北及復興南路一段279巷30弄以東所圍之街廓範圍內之西側。
- 土地部分
 - 面積：1,868.00m² (565.07坪)
 - 所有權人：共53名；其中國有1名(中華民國/內政部警政署保安警察第一總隊)，面積54.00m²，占本更新單元2.89%，其餘均為私有。
- 建物部分
 - 所有權人共53名，面積為5,114.84m²，其中國有1名(中華民國/內政部警政署保安警察第一總隊)，面積145.20m²，其餘均為私有。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住四	588、589、590、593、594、595、596、597、598及599地號	1,868.00	50%	300%	5,604.00
合計	11筆土地	1,868.00	—	—	5,604.00

- 本案報核時同意比例須達都市更新條例第37條規定門檻。

細部計畫

- 本更新單元位於110年07月09日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)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」有關第四種住宅區規定辦理。

計畫目標

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

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**三齊建設事業股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用。

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

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危老建築	266.64	4.76
	綠建築，申請銀級	336.24	6.00
	智慧建築，申請銀級	336.24	6.00
	無障礙，申請第二級	168.12	3.00
	耐震設計，取得標章	560.40	10.00
	時程獎勵	392.28	7.00
	小計	2,059.92	36.76
地方 (上限 20%)	留設人行步道或騎樓	503.75	8.99
	建築設計符合審議原則	168.12	3.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓 或五層樓	112.08	2.00
	小計	783.95	13.99
都市更新容積獎勵合計		2,843.87	50.75
都市更新容積獎勵上限		2,802.00	50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

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

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

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

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約14億6,689萬元	本案構造為鋼骨鋼筋混凝土造，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、公寓大廈管理基金、綠建築管理維護費及建築相關規費等
	小計	約14億6,689萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約2,131萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	560萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	334萬元	本案依委託服務合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	約1億2,203萬元	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、拆遷安置費
	地籍整理費	152萬元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	約1億5,380萬元	
貸款利息		約5,387萬元	
稅捐		約6,980萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約4億7,234萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(14.35%)及信託管理費
更新事業總成本		約22億1,670萬元	

註：1.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內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費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。

2.上表數值以四捨五入顯示至萬元。

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) A
店面	172.19	坪	1,798,887	約3億0,975萬元
一般事務所	56.60	坪	1,485,000	約8,405萬元
教堂	125.79	坪	1,498,642	約1億8,851萬元
住宅	3,757.56	坪	1,360,363	約51億1,165萬元
汽車位	98	個	3,503,571	約3億4,335萬元
銷售總收入金額小計 (A)				約60億3,731萬元

項目		金額 (元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約22億1,670萬元
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	約38億2,061萬元
共同負擔比例		36.72%

註：1.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內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費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。

2.上表數值以四捨五入顯示至萬元。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，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">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。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。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。

維護管理及保固事項

實施者自交屋日起對「本大樓」之：

- 一. 結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 2 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1年或使用執照取得後保固2年, 以時間早者為準。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

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

效益評估

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

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	113/5
2	申請拆除及建造執照	3	113/6-113/8
3	改良物殘餘價值補償	2	113/6-113/7
4	申請更新期間稅捐減免	1	113/9
5	土地補償金發放作業	2	113/6-113/7
6	地上物騰空拆除	1	113/9
7	工程施工	37	113/10-116/10
8	申請使用執照	3	116/11-117/1
9	送水送電	2	117/2-117/3
10	申請測量	2	117/4-117/5
11	釐正圖冊	1	117/6
12	接管	1	117/7
13	計算及找補差額價金	2	117/8-117/9
14	產權登記	3	117/10-117/12
15	申請更新後稅捐減免	1	118/1
16	更新成果備查	1	118/2

總更新時程約需4.83年

(事權計畫核定至更新成果備查)

*上述時程依實際進度為準

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

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

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：三齊建設事業股份有限公司

- 聯絡地址：台北市大安區忠孝東路四段320號11樓
- 聯絡電話：(02)2773-2228
- 聯絡人：孫國駿
- 專案網站：

<http://www.sunchi.com.tw/%e9%83%bd%e5%b8%82%e6%9b%b4%e6%96%b0/>

- 規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司
- 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：蔡旻杰 先生

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

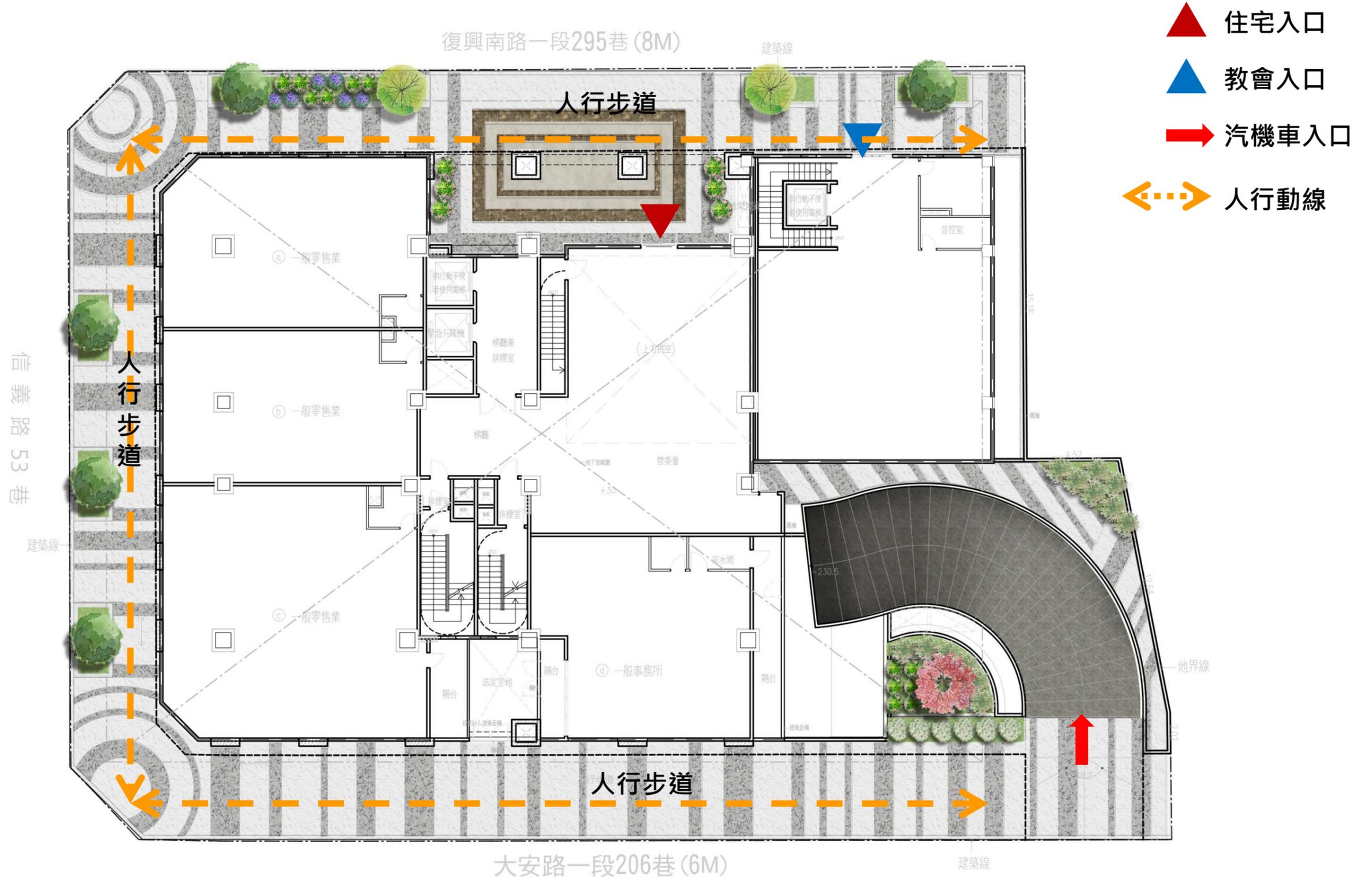
建築設計

三門聯合建築師事務所

建築面積表

案名	台北市大安區復興段集合住宅新建工程			
說明	一、申請位置	台北市大安區復興段三小段588~590、593~600地號		
	二、設計單位	三門聯合建築師事務所		
	三、實施單位	三齊建設事業股份有限公司		
	四、土地使用分區	第四種住宅區		
	五、設計概要	地上22層，地下4層；76戶；SRC造		
	建築基地面積	1868m ²		
	法定建築面積	934m ²	(50%)	
	A.法定容積面積	5604m ²	(300%)	
	申請容積獎勵面積			
	A1.都更獎勵項目	5604 X 都更獎勵 50% =2802m ²	(50%)	
	允建總容積A+A1=5604+2802=8406m ²		(450%)	
設計內容概述	設計建築面積	933.98m ²	(49.9%)	
	設計容積面積	8405.3m ²	(450%)	
	建築物高度	75.9M		
	總樓地板面積	16464m ²		
	單元戶數	76戶		
	地下室開挖面積	1377.84m ²	(73.76%)	
	停車位數量	法定	機車 105輛；汽車90輛	
		實設	機車 105輛；汽車103輛	
建築物用途	1F：大廳、一般零售業、宗祠及宗教建築(教堂) 2F：集合住宅 3F以上集合住宅			

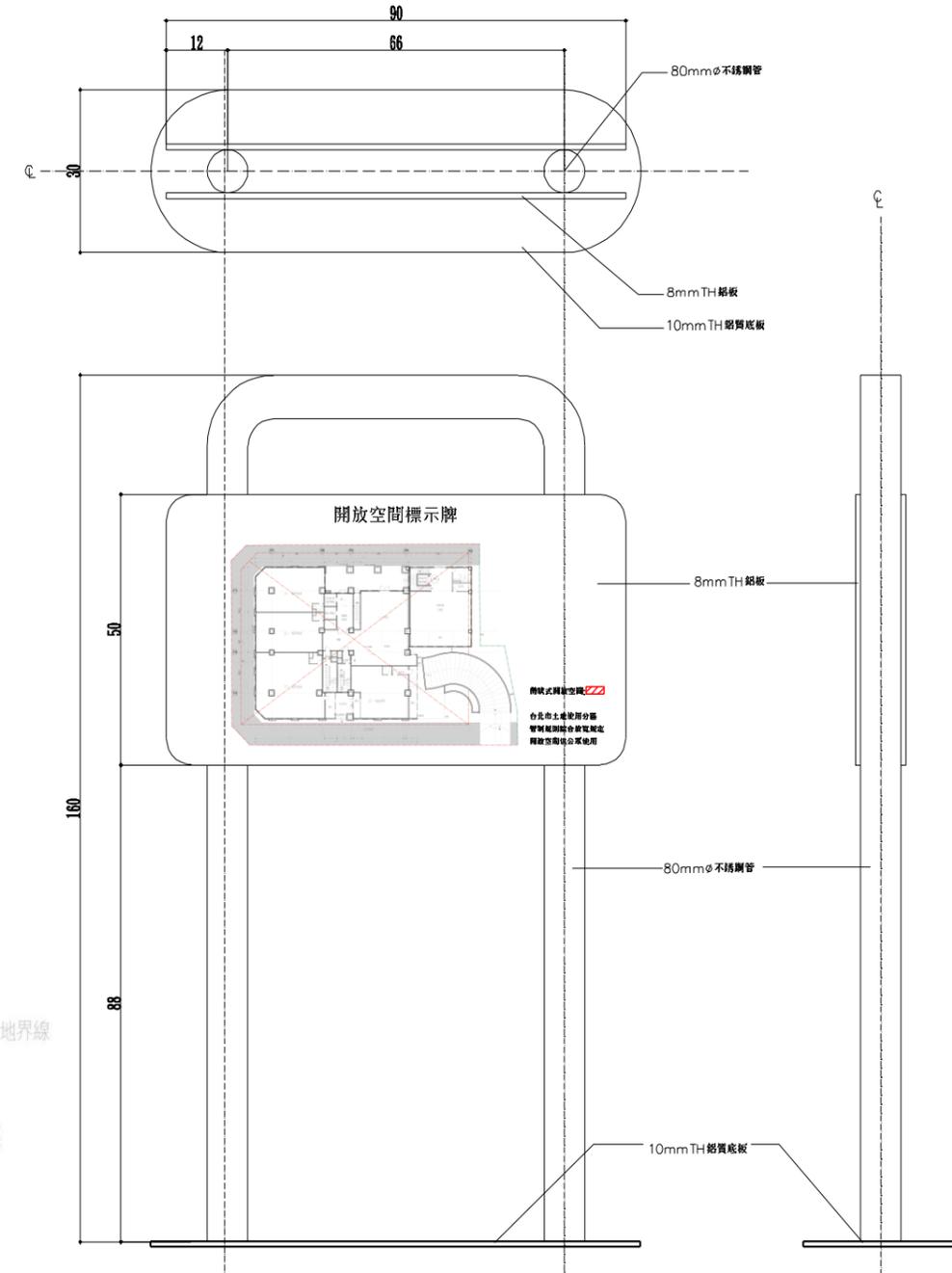
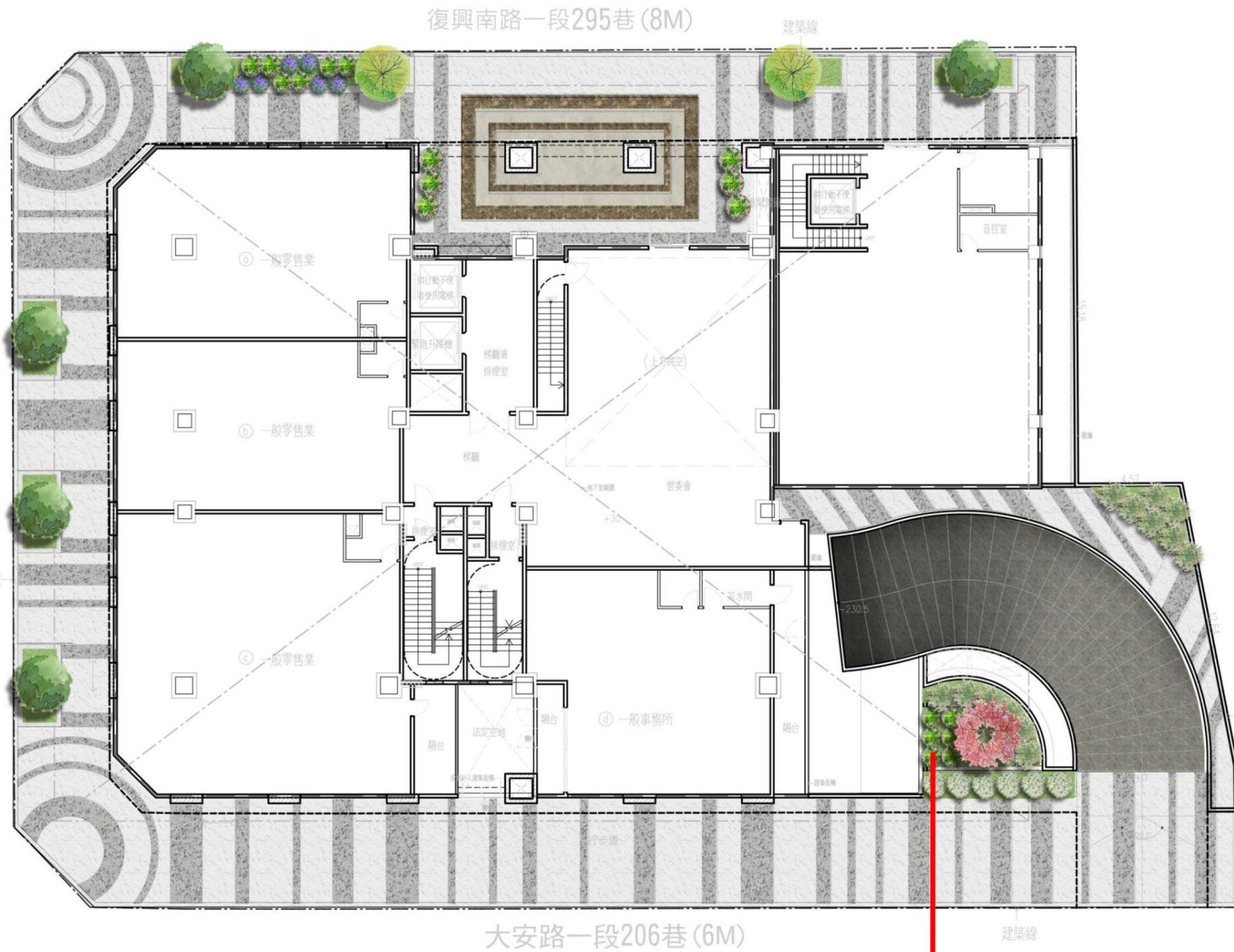
一層景觀配置圖



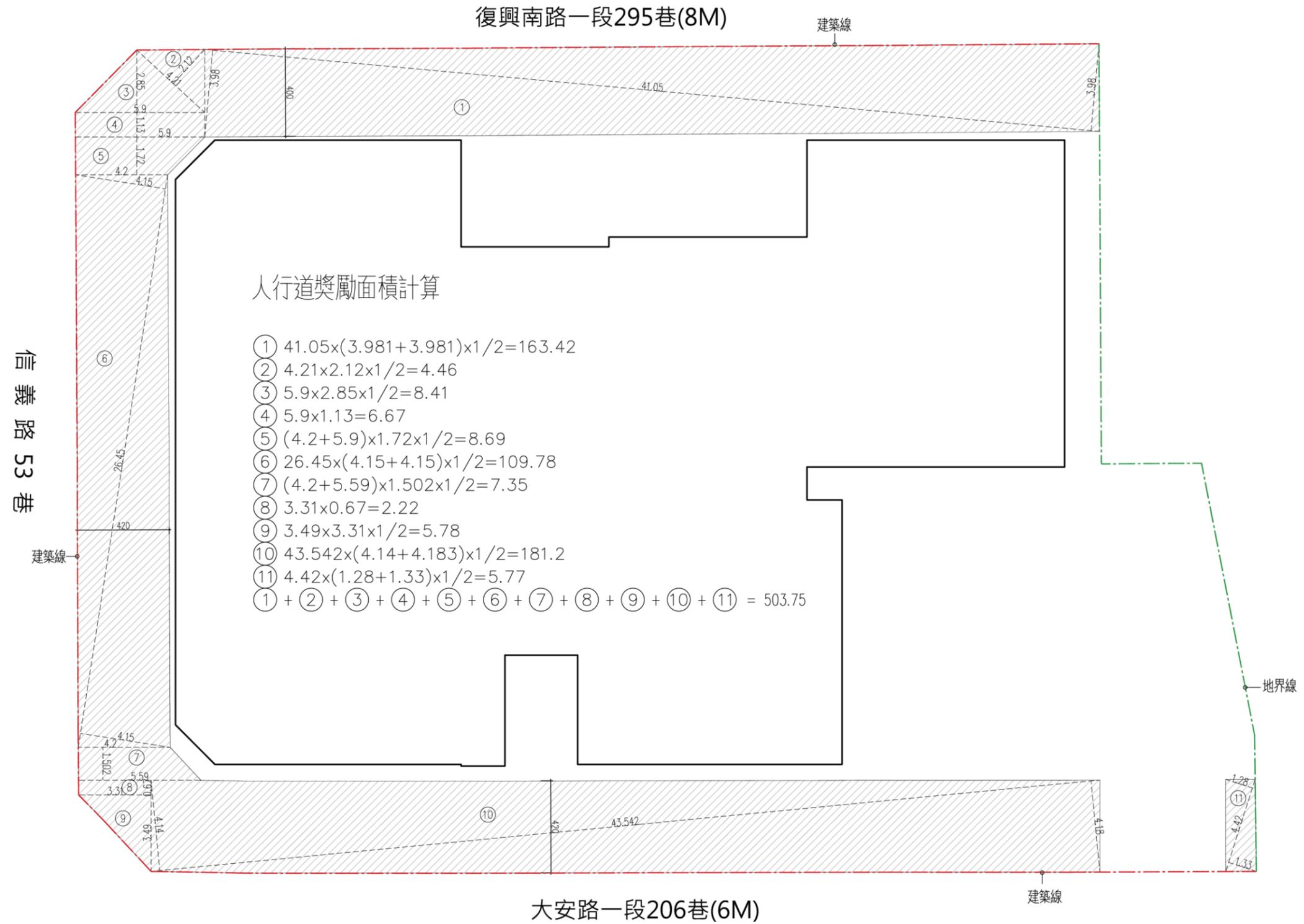
一層景觀配置圖



人行步道告示牌示意圖



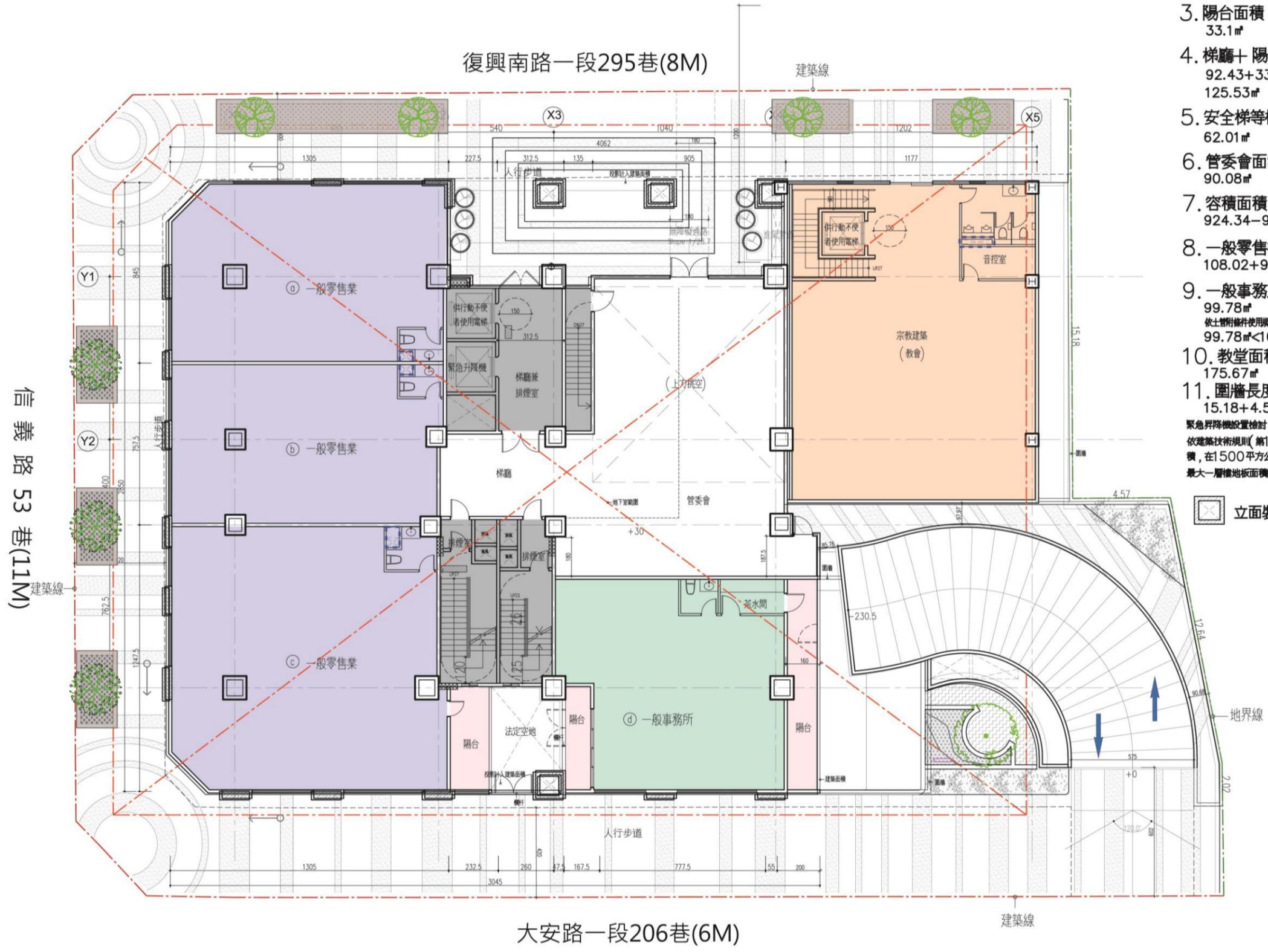
人行步道面積計算



人行步道面積計算 S 1/200



一層平面圖



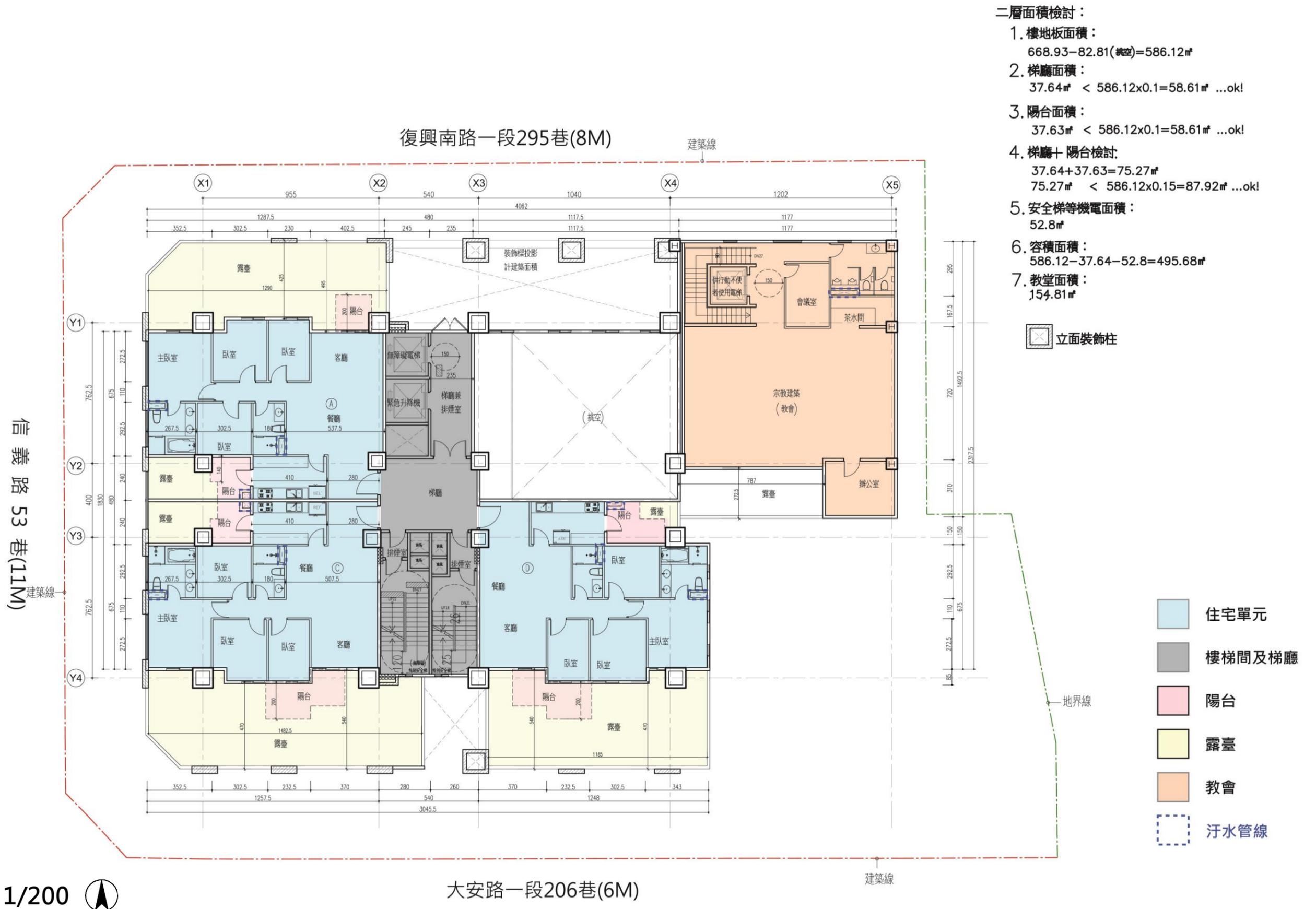
- 一層面積檢討：
- 樓地板面積：
924.34㎡
 - 梯廳面積：
95.72㎡ > 924.34x0.1=92.43㎡
95.72-92.43=3.29㎡ ...計入容積
 - 陽台面積：
33.1㎡ < 924.34x0.1=92.43㎡...ok!
 - 梯廳+陽台檢討：
92.43+33.1=125.53㎡
125.53㎡ < 924.34x0.15=138.65㎡ ...ok!
 - 安全梯等機電面積：
62.01㎡
 - 管委會面積：
90.08㎡
 - 容積面積：
924.34-95.72+3.29-33.1-152.09=646.72㎡
 - 一般零售業面積：
108.02+96.23+157.61=361.86㎡
 - 一般事務所面積：
99.78㎡
依上管附條件使用規定 一般事務所臨接6M道路，營業面積<100㎡
99.78㎡<100㎡ ...ok!
 - 教堂面積：
175.67㎡
 - 圍牆長度：
15.18+4.57+12.64+2.02=34.41M
- 緊急升降機設置檢討：
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。
最大一層樓地板面積(1層)924.34㎡<1500㎡故設置一座緊急升降機。

立面裝飾柱

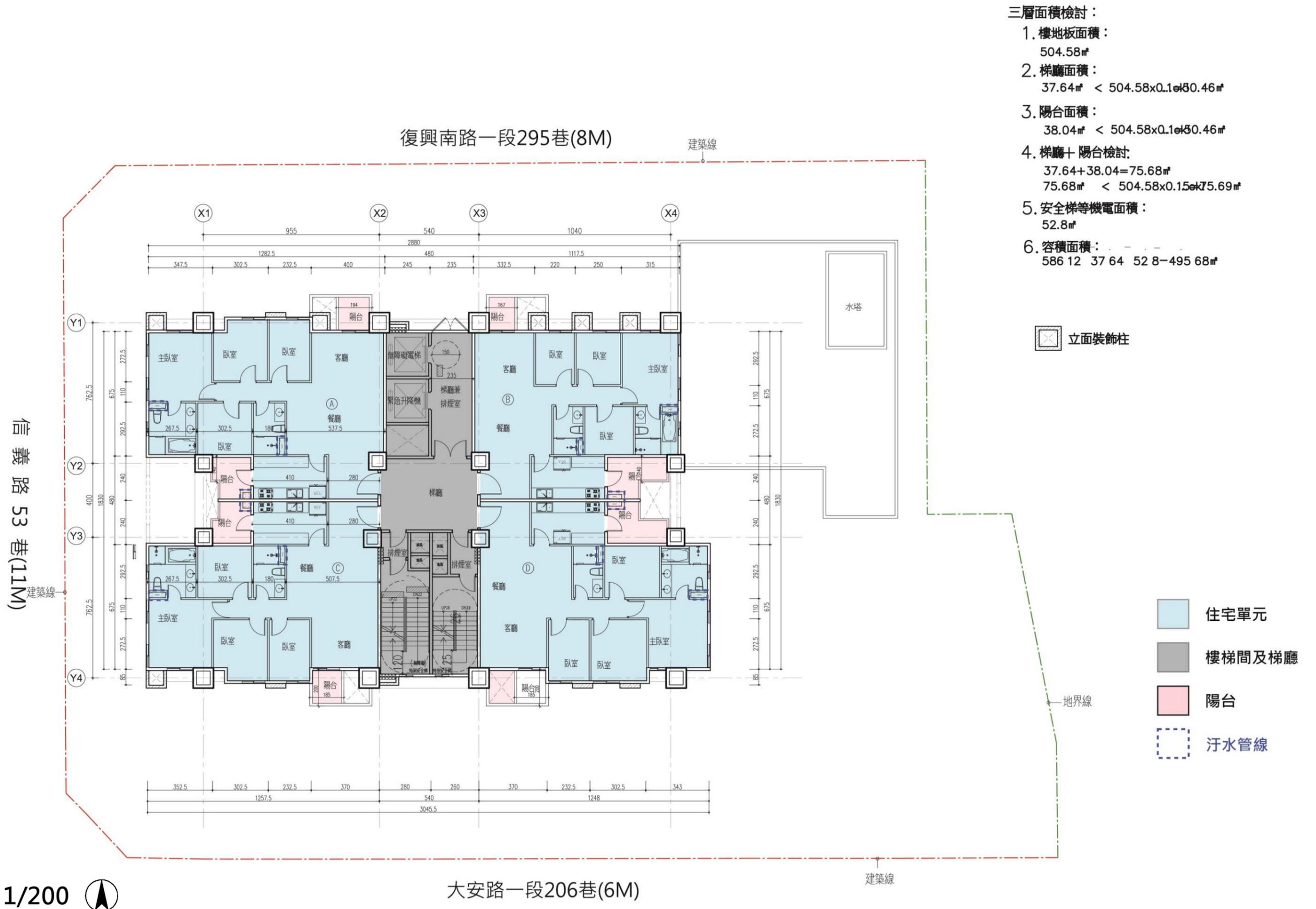
地界線

- 一般事務所
- 樓梯間及梯廳
- 陽台
- 一般零售業
- 教會
- 汗水管線

二層平面圖



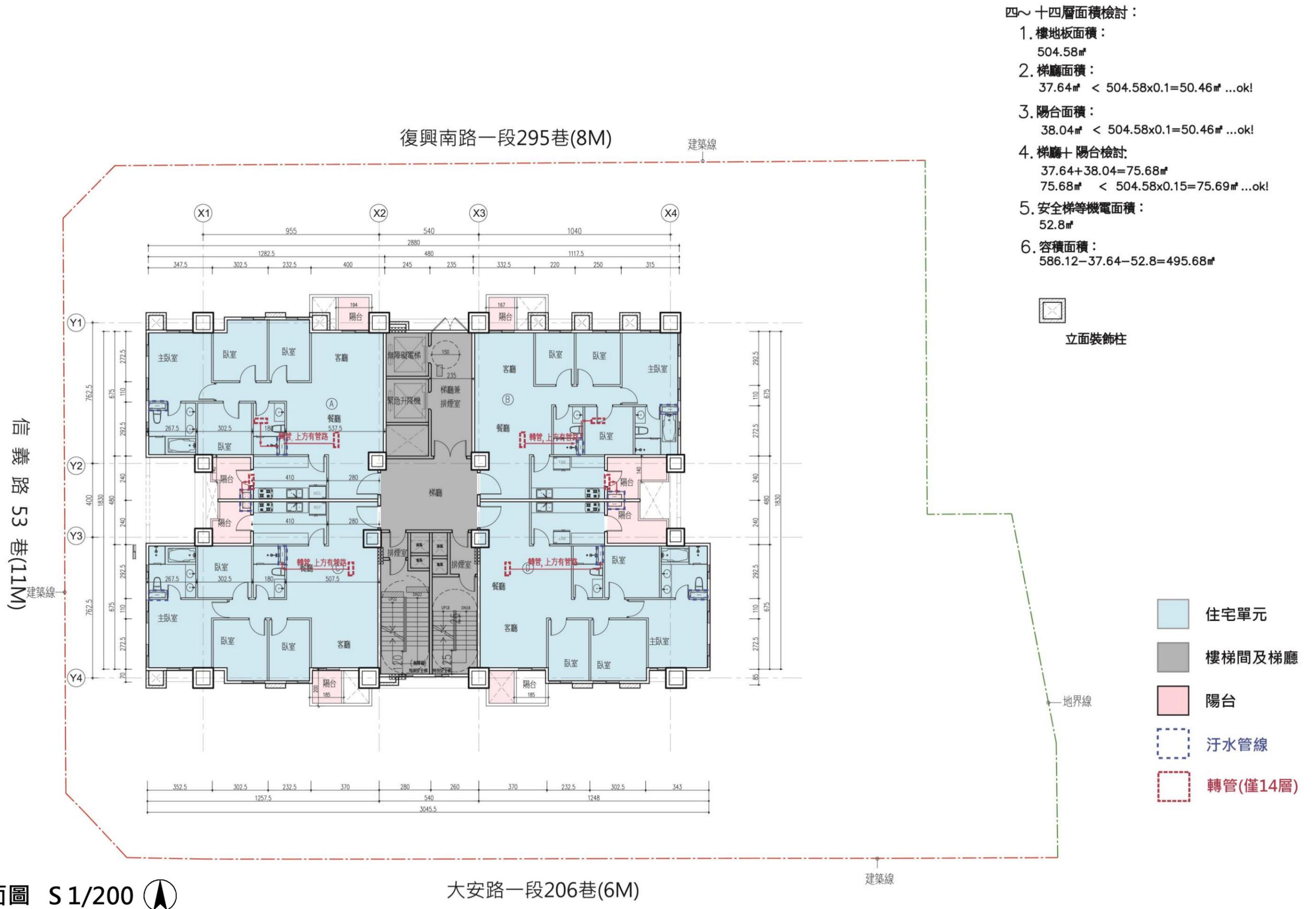
三層平面圖



三層平面圖 S 1/200



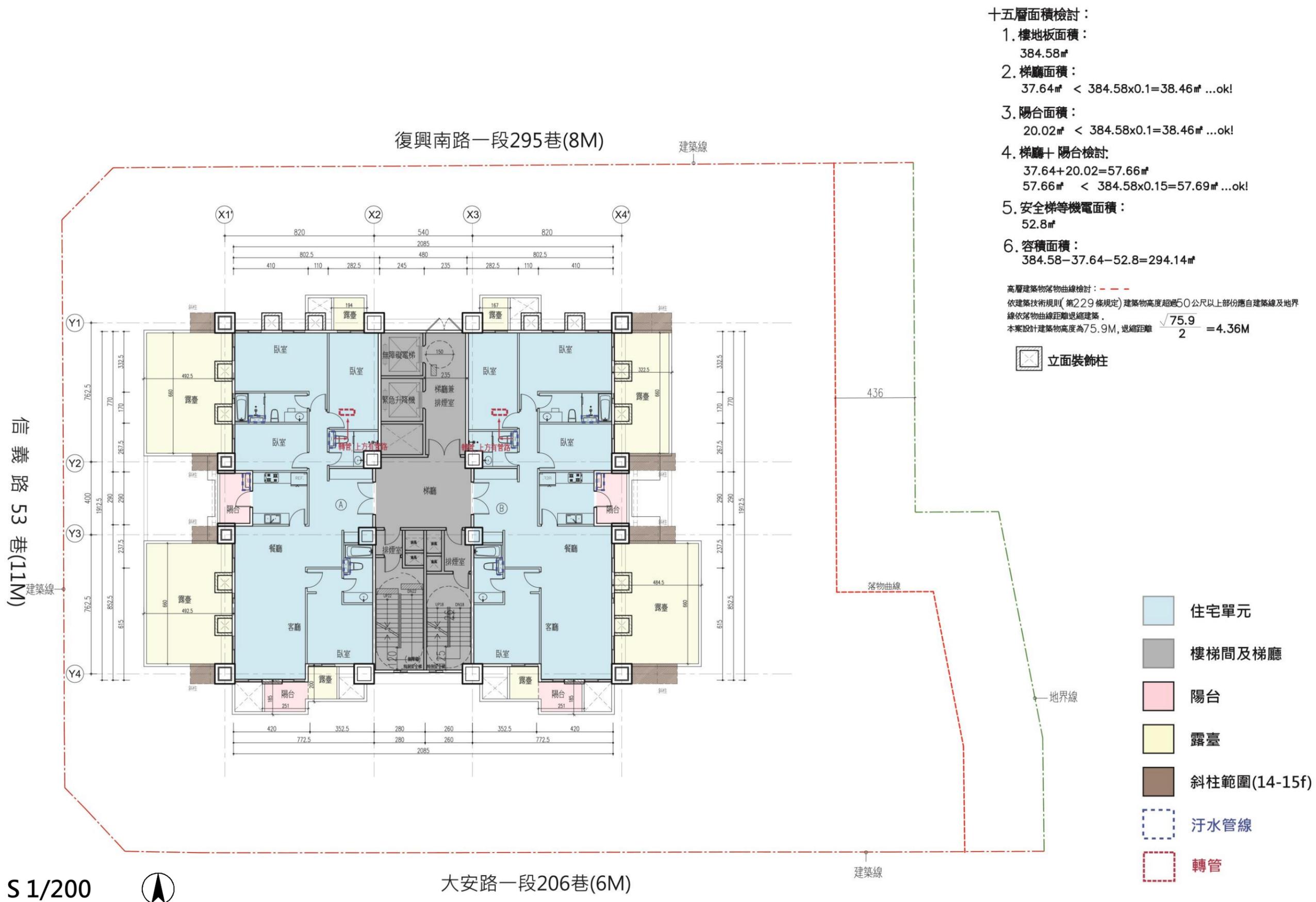
四~十四層平面圖



- 四~十四層面積檢討：
- 樓地板面積：
504.58㎡
 - 梯廳面積：
 $37.64\text{㎡} < 504.58 \times 0.1 = 50.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
 - 陽台面積：
 $38.04\text{㎡} < 504.58 \times 0.1 = 50.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
 - 梯廳+陽台檢討：
 $37.64 + 38.04 = 75.68\text{㎡}$
 $75.68\text{㎡} < 504.58 \times 0.15 = 75.69\text{㎡} \dots \text{ok!}$
 - 安全梯等機電面積：
52.8㎡
 - 容積面積：
 $586.12 - 37.64 - 52.8 = 495.68\text{㎡}$

四~十四層平面圖 S 1/200

十五層平面圖

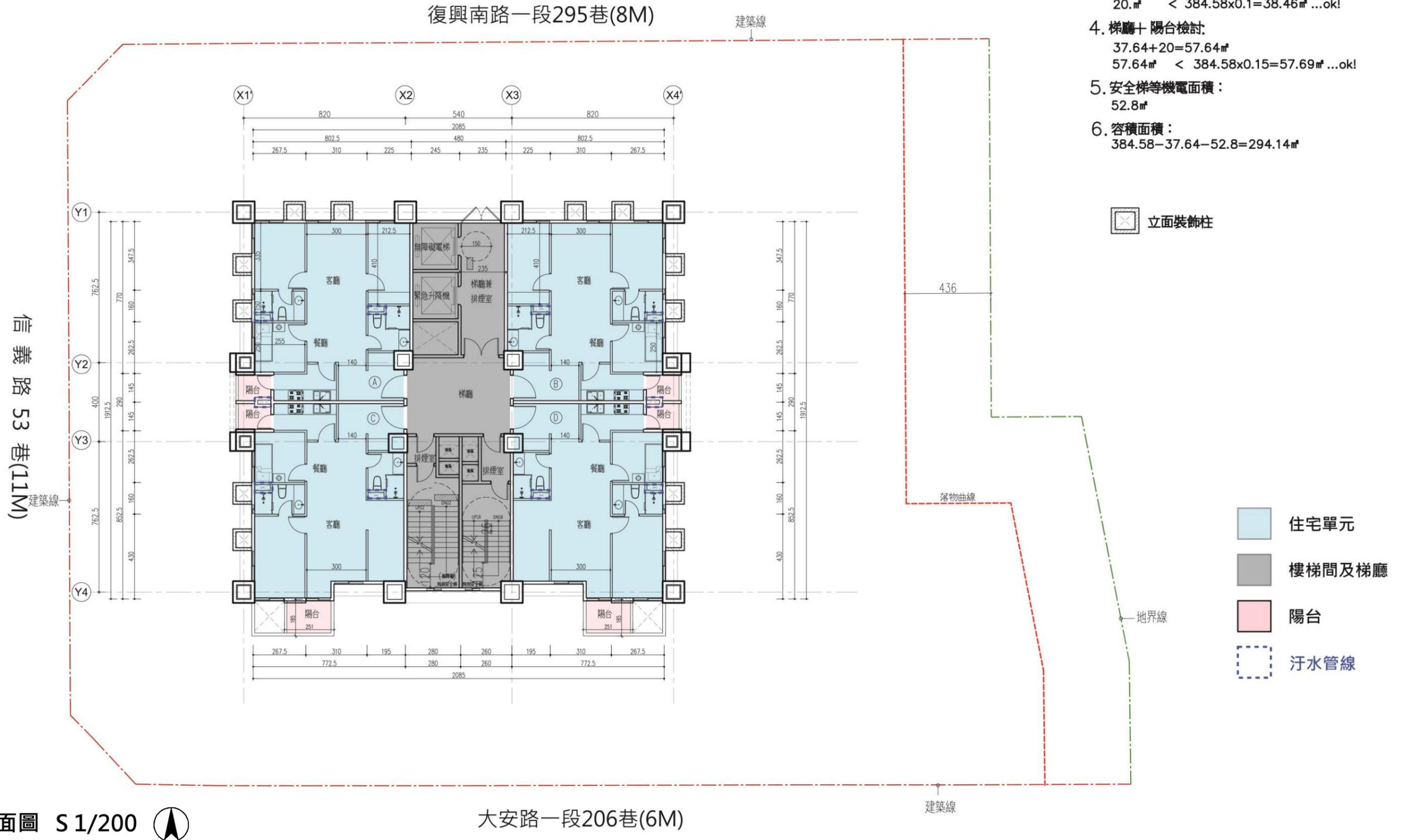


十五層平面圖 S 1/200



大安路一段206巷(6M)

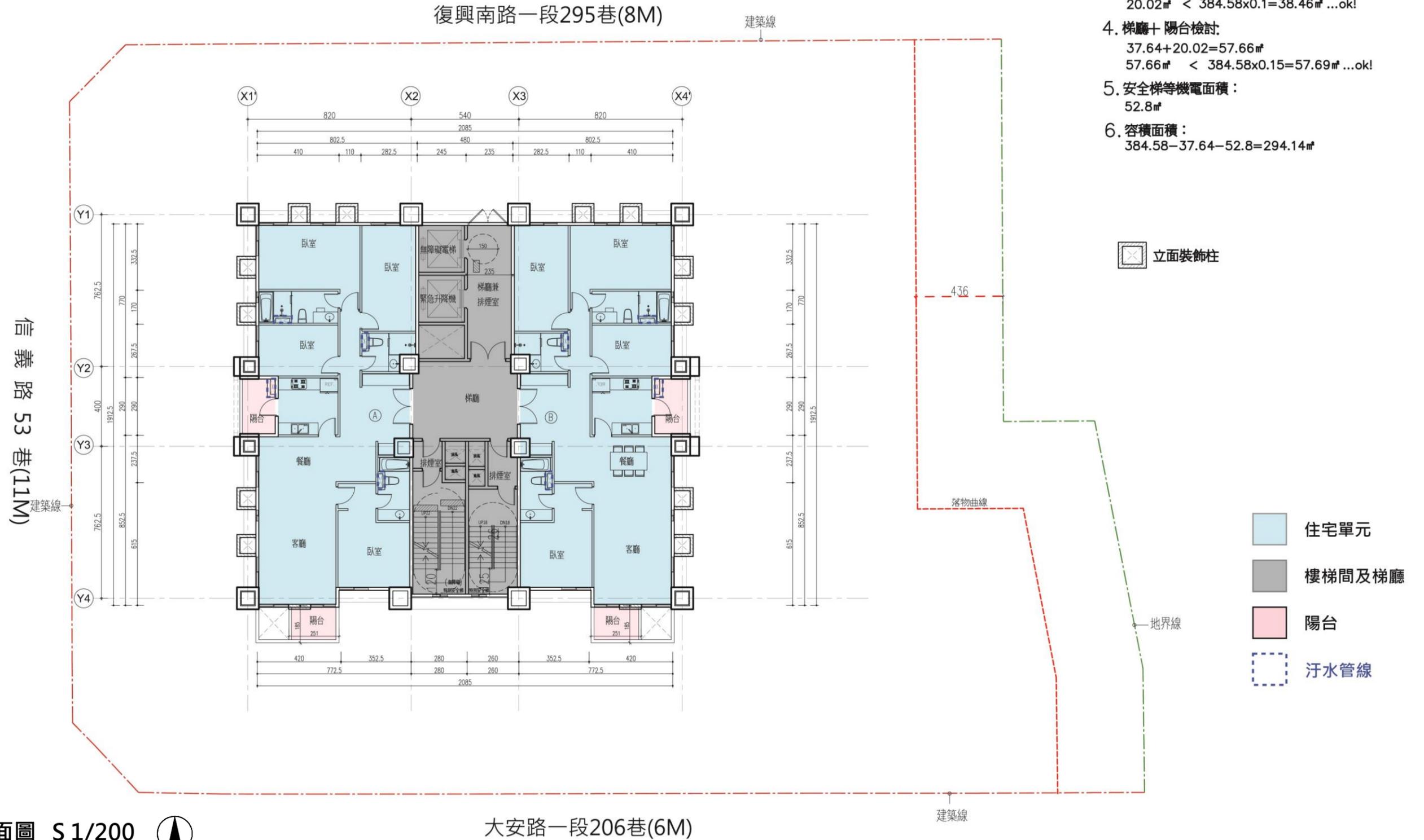
十六、十七層平面圖



十六、十七層面積檢討：

1. 樓地板面積：
384.58㎡
2. 梯廳面積：
 $37.64\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
3. 陽台面積：
 $20\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
4. 梯廳+陽台檢討：
 $37.64 + 20 = 57.64\text{㎡}$
 $57.64\text{㎡} < 384.58 \times 0.15 = 57.69\text{㎡} \dots \text{ok!}$
5. 安全梯等機電面積：
52.8㎡
6. 容積面積：
 $384.58 - 37.64 - 52.8 = 294.14\text{㎡}$

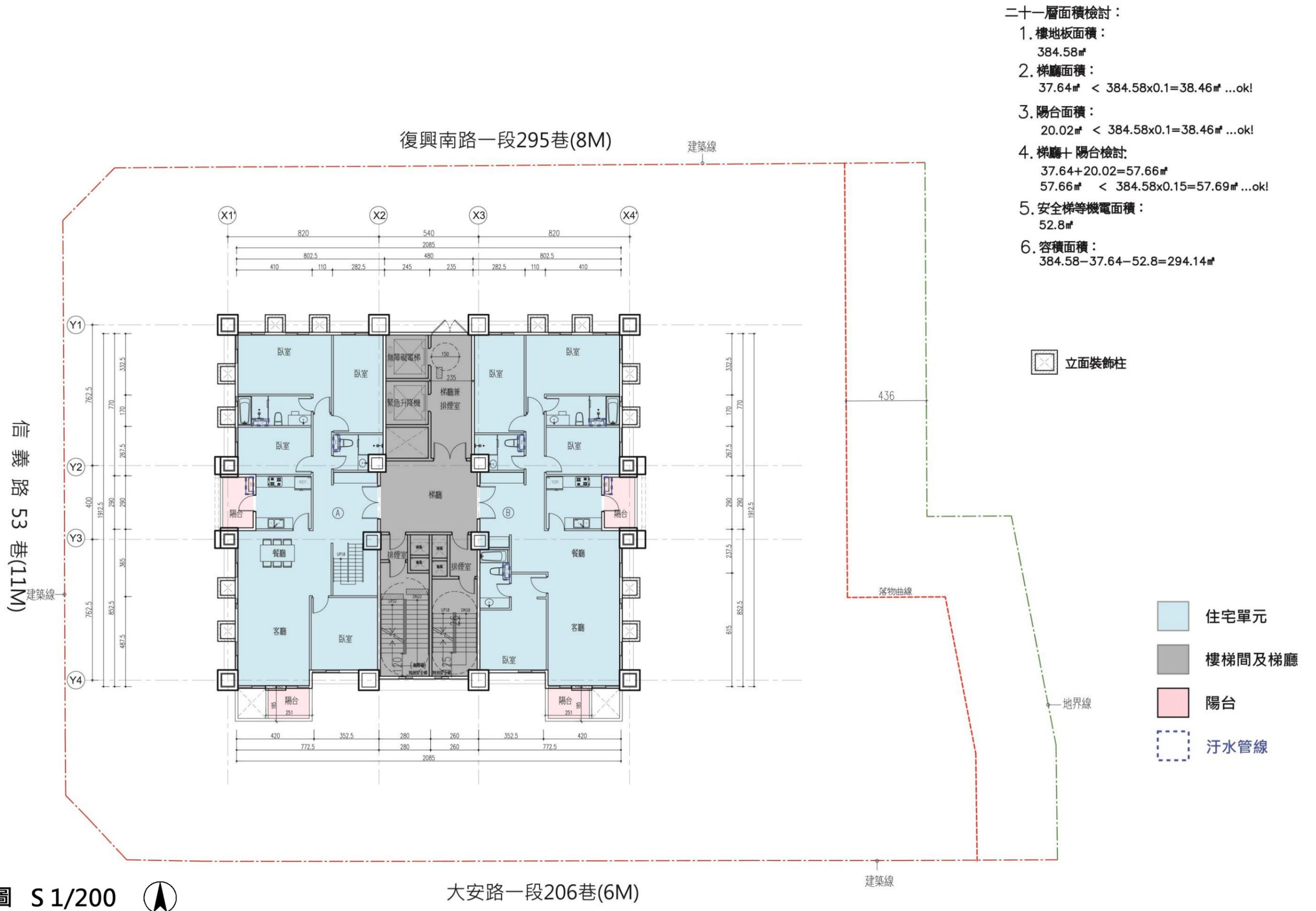
十八~二十層平面圖



十八~二十層面積檢討：

1. 樓地板面積：
384.58㎡
2. 梯廳面積：
 $37.64\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
3. 陽台面積：
 $20.02\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
4. 梯廳+陽台檢討：
 $37.64 + 20.02 = 57.66\text{㎡}$
 $57.66\text{㎡} < 384.58 \times 0.15 = 57.69\text{㎡} \dots \text{ok!}$
5. 安全梯等機電面積：
52.8㎡
6. 容積面積：
 $384.58 - 37.64 - 52.8 = 294.14\text{㎡}$

二十一層平面圖



二十一層面積檢討：

1. 樓地板面積：
384.58㎡
2. 梯廳面積：
37.64㎡ < 384.58x0.1=38.46㎡ ...ok!
3. 陽台面積：
20.02㎡ < 384.58x0.1=38.46㎡ ...ok!
4. 梯廳+陽台檢討：
37.64+20.02=57.66㎡
57.66㎡ < 384.58x0.15=57.69㎡ ...ok!
5. 安全梯等機電面積：
52.8㎡
6. 容積面積：
384.58-37.64-52.8=294.14㎡



二十二層平面圖



二十二層面積檢討：

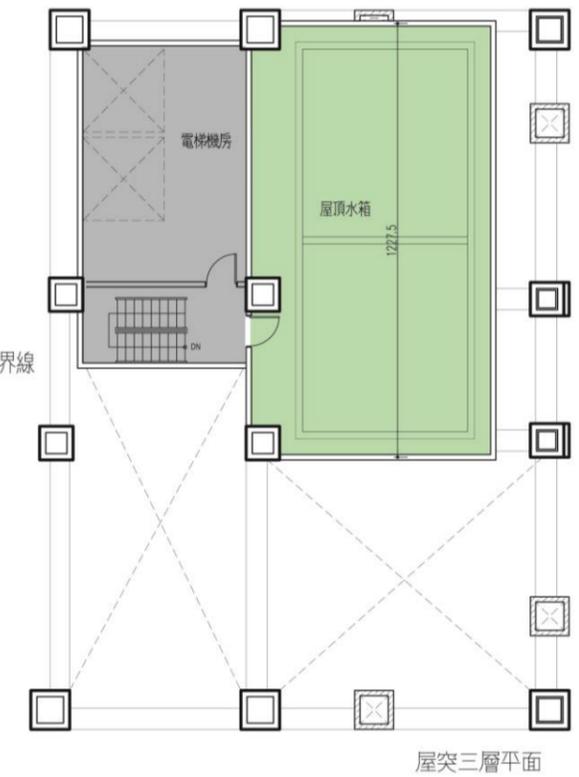
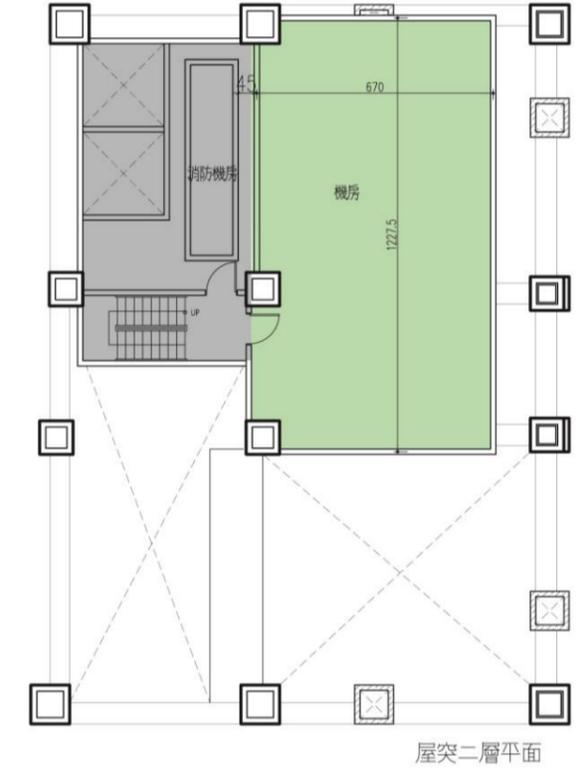
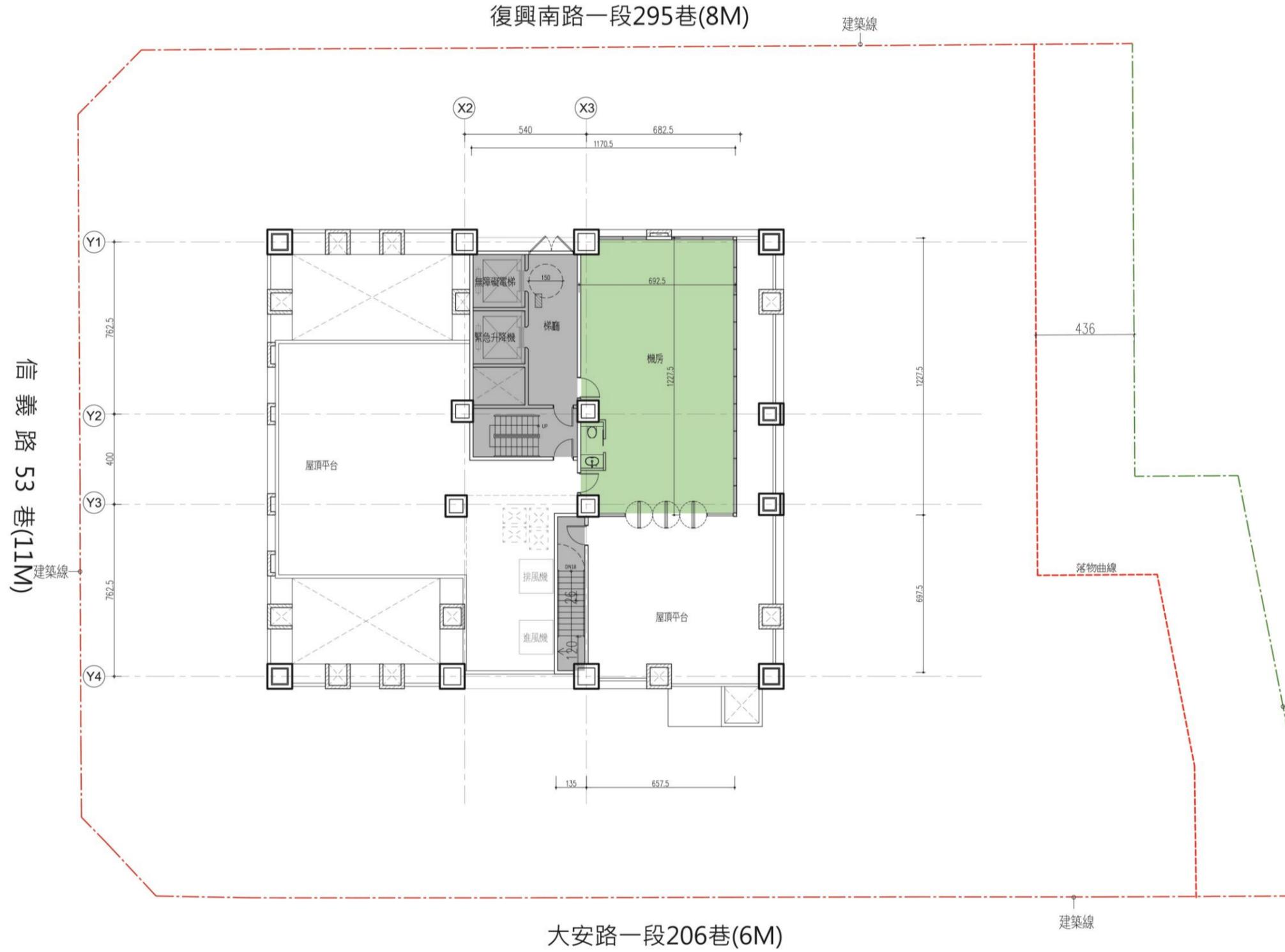
1. 樓地板面積：
384.58㎡
2. 梯廳面積：
 $37.64\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
3. 陽台面積：
 $20.02\text{㎡} < 384.58 \times 0.1 = 38.46\text{㎡} \dots \text{ok!}$
4. 梯廳+陽台檢討：
 $37.64 + 20.02 = 57.66\text{㎡}$
 $57.66\text{㎡} < 384.58 \times 0.15 = 57.69\text{㎡} \dots \text{ok!}$
5. 安全梯等機電面積：
52.8㎡
6. 容積面積：
 $384.58 - 37.64 - 52.8 = 294.14\text{㎡}$



屋突層平面圖

- 機電設備空間
- 樓梯間及梯廳

屋突層面積檢討：
1. 樓地板面積：
138㎡

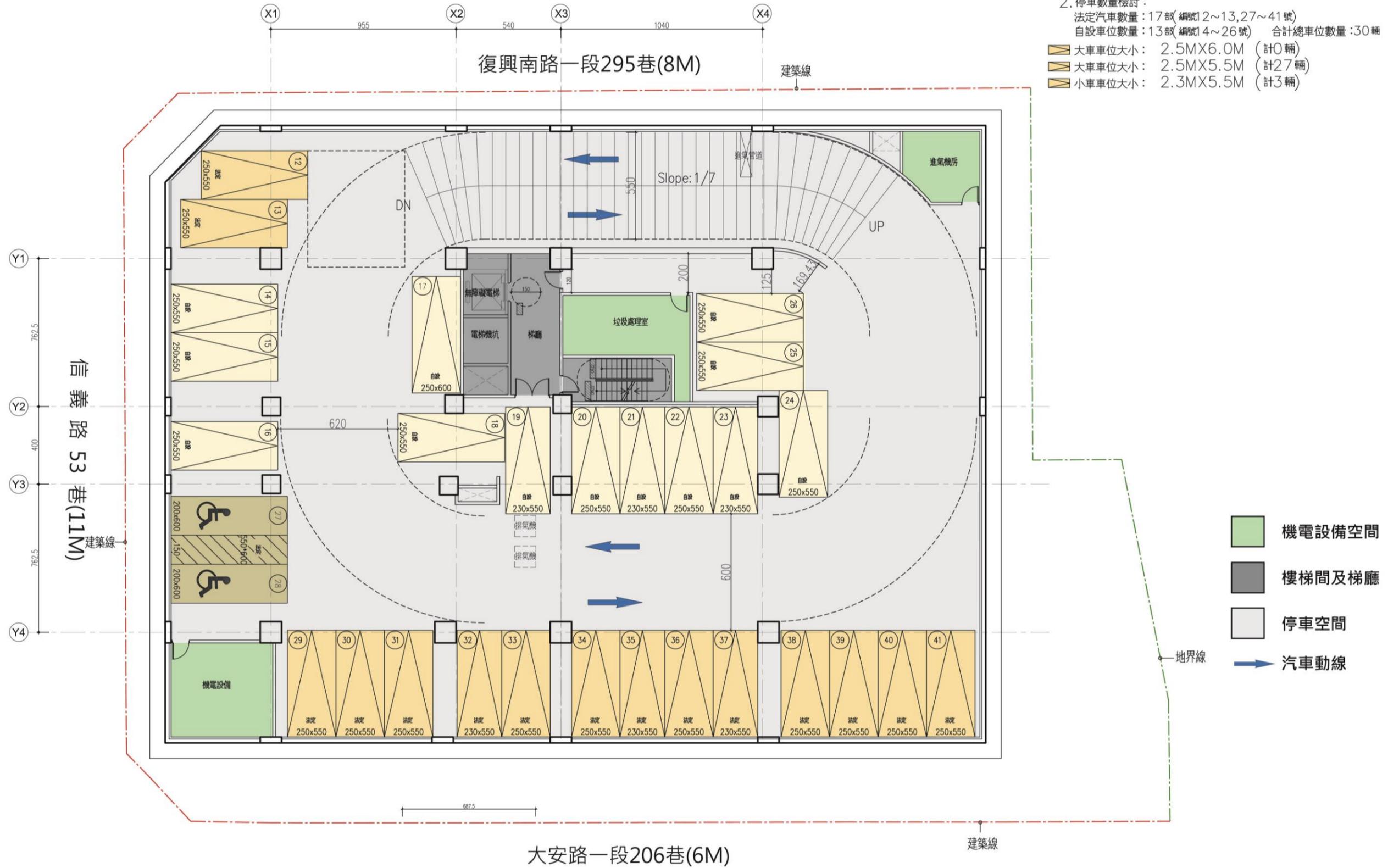


地下二層平面圖

地下二層樓地板面積檢討：
1. 樓地板面積：1377.84㎡

2. 停車數量檢討：
法定汽車數量：17部(編號12~13, 27~41號)
自設車位數量：13部(編號14~26號) 合計總車位數量：30輛

- 大車車位大小：2.5MX6.0M (計0輛)
- 大車車位大小：2.5MX5.5M (計27輛)
- 小車車位大小：2.3MX5.5M (計3輛)



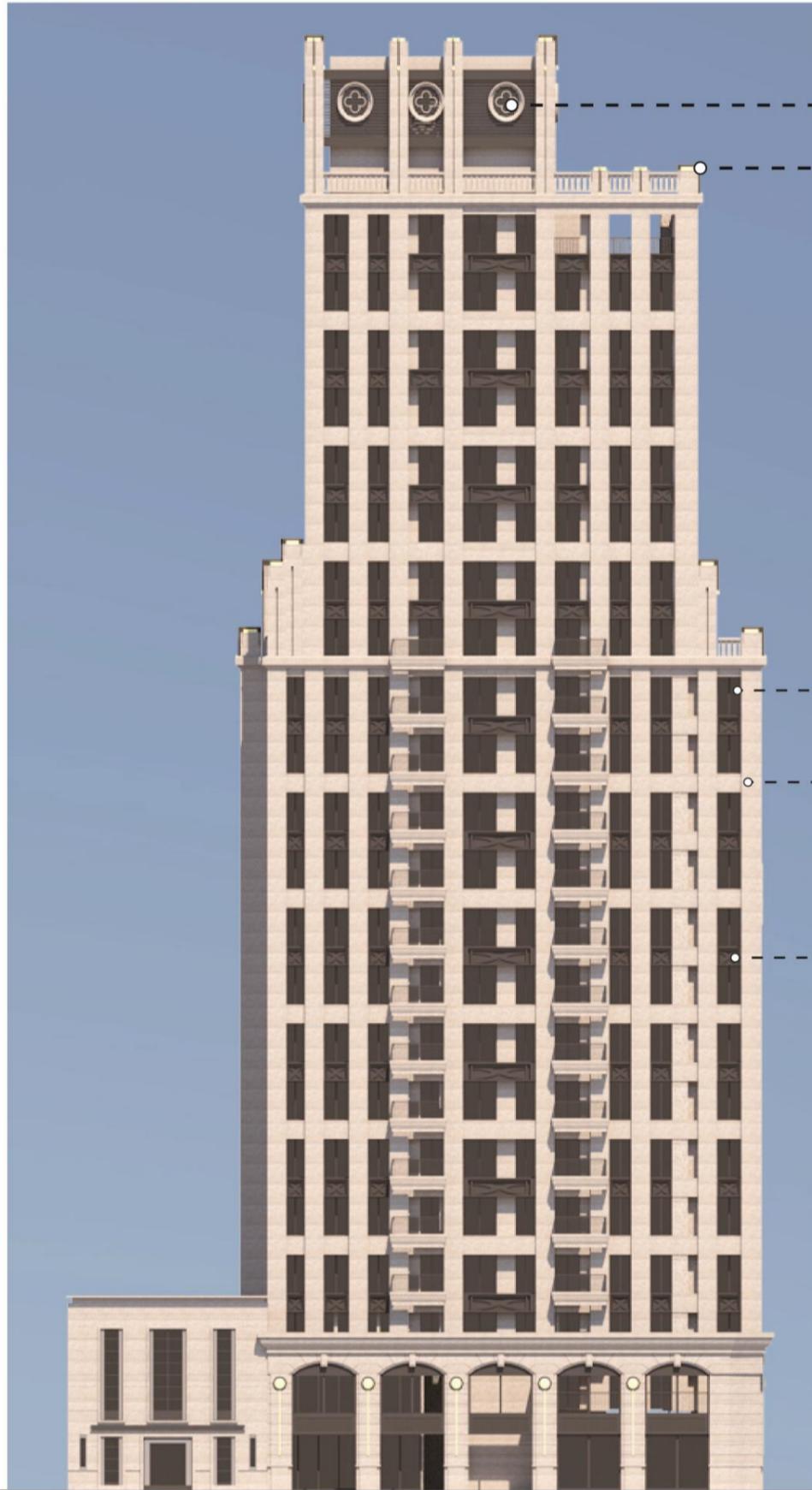
地下二層平面圖 S 1/200



立面設計說明

900

建築物高度7590



北向立面

造型石材

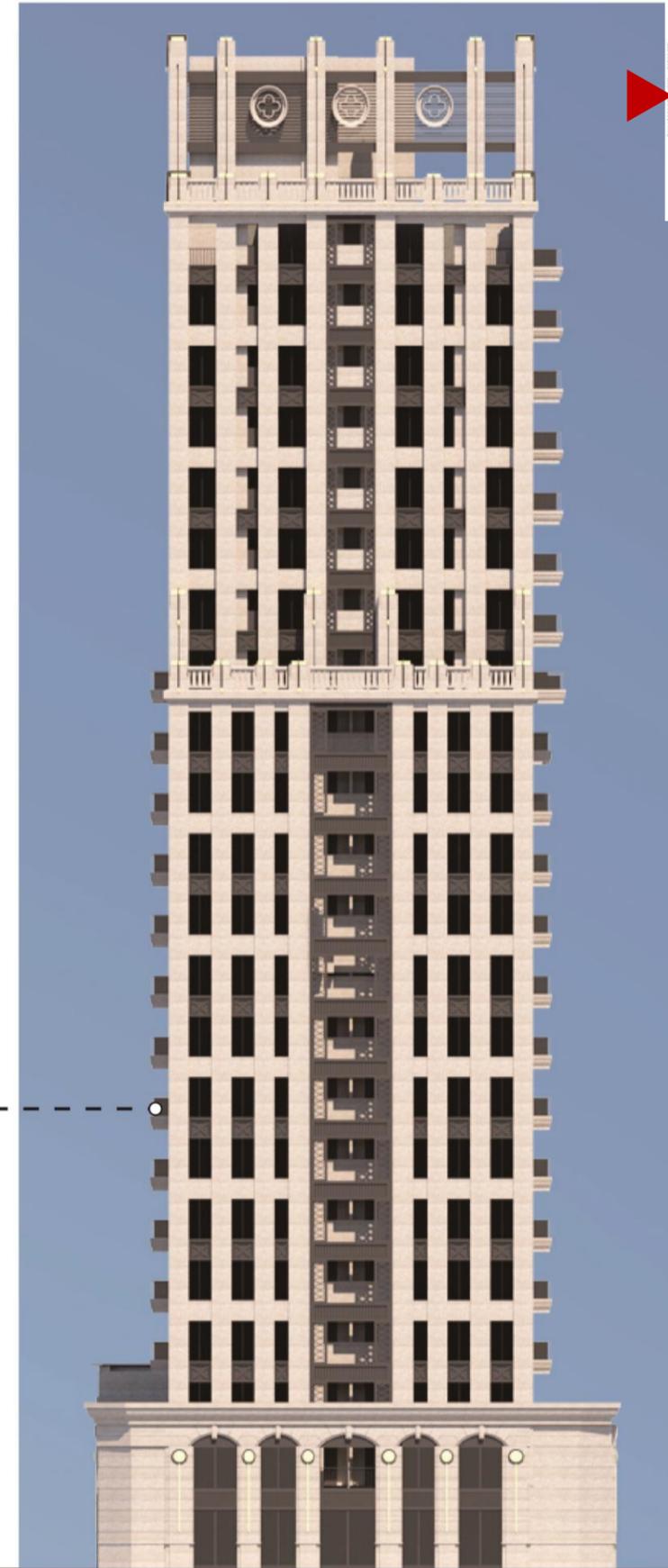
燈具

玻璃

花崗石

鑄鋁

金屬欄杆



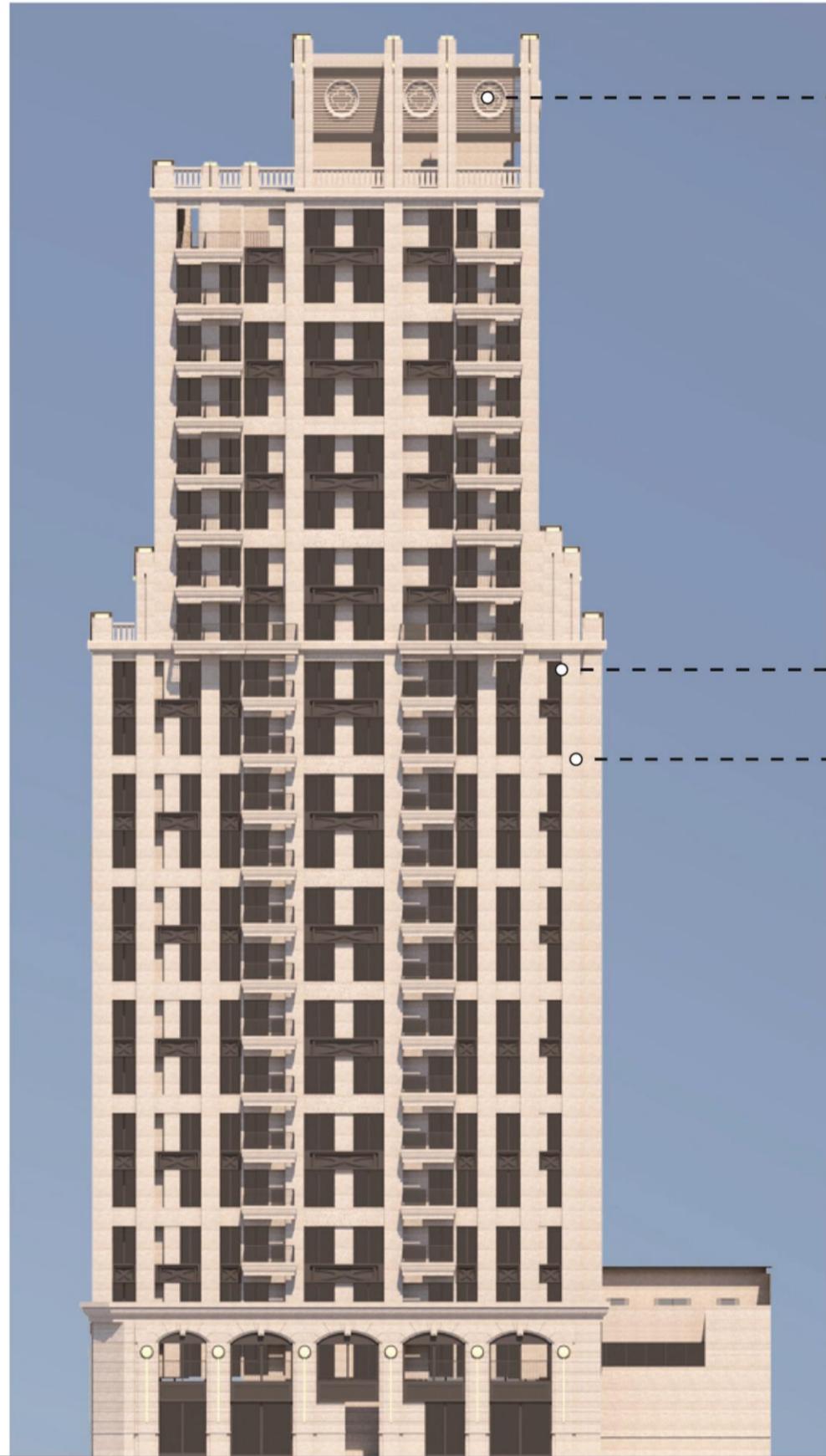
西向立面



立面設計說明

900

建築物高度7590



南向立面

造型石材

燈具

玻璃

花崗石

鑄鋁

金屬欄杆



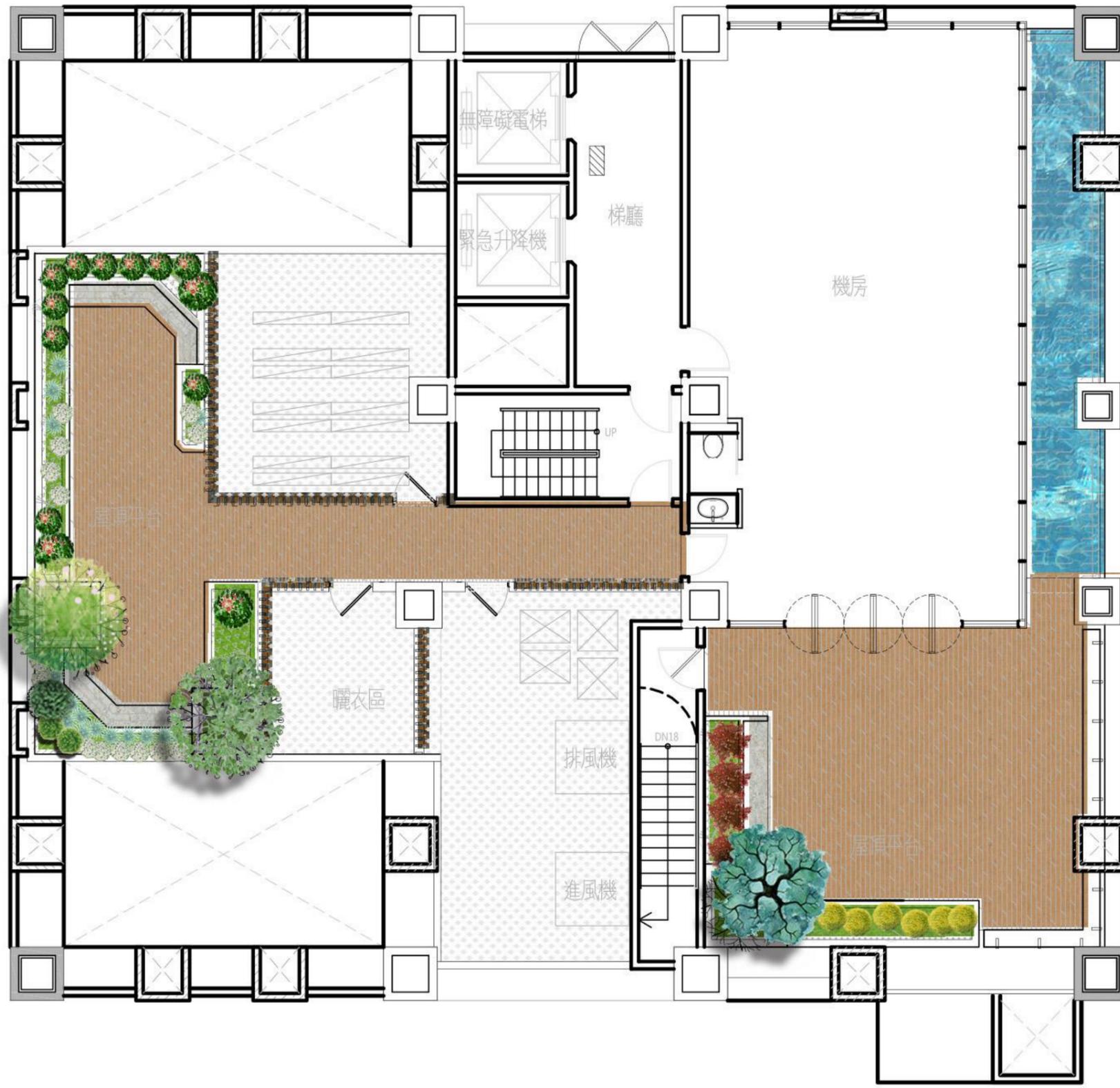
東向立面



透視模擬圖



屋頂層景觀配置圖



屋頂景觀配置圖 S 1/100

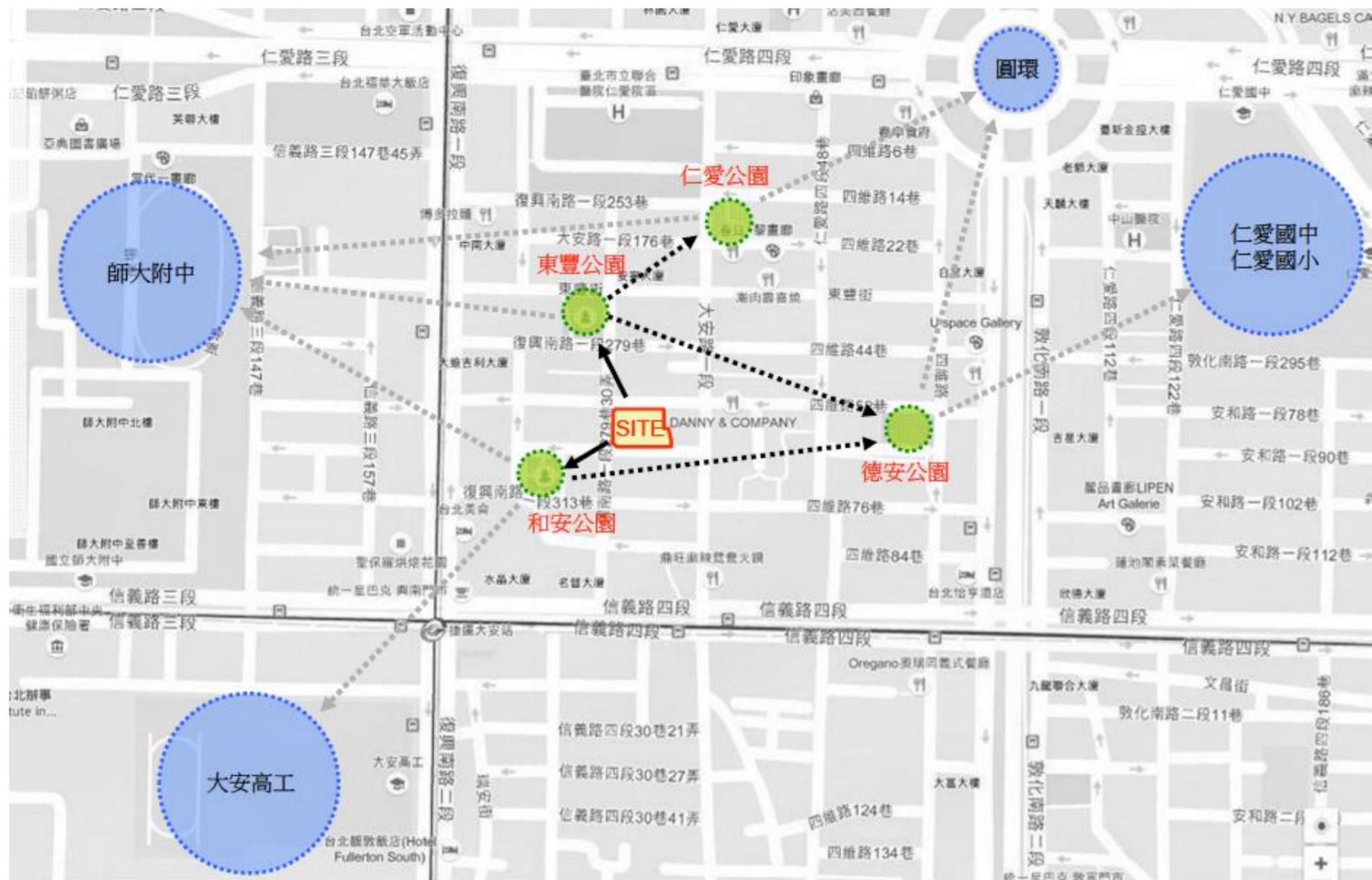


防災避難動線與空間規劃示意圖

災害發生時，居民可由大門通往位於基地周邊街廓的公園廣場，距離基地約兩條巷道的距離，可做第一時間的小型避難場所。

基地往外三至四個街廓的距離，可抵達另外兩處公園廣場，做為中型避難場所，幫助消化小型避難場所之人潮。

沿著中型避難場所的公園接續往外移動，另有仁愛國中、小及師大附中、大安高工等學校，以及仁愛路圓環綠化廣場可做為急難時大型避難場所。



消防救災及動線規劃-地面層

依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

■本案留設三處消防救災活動空間，消防車輛通行之道路為復興南路一段295巷(8M計畫道路)，信義路53巷(11M計畫道路)及大安路一段206巷(6M計畫道路)，符合通路4M以上淨寬、4.5M以上淨高。

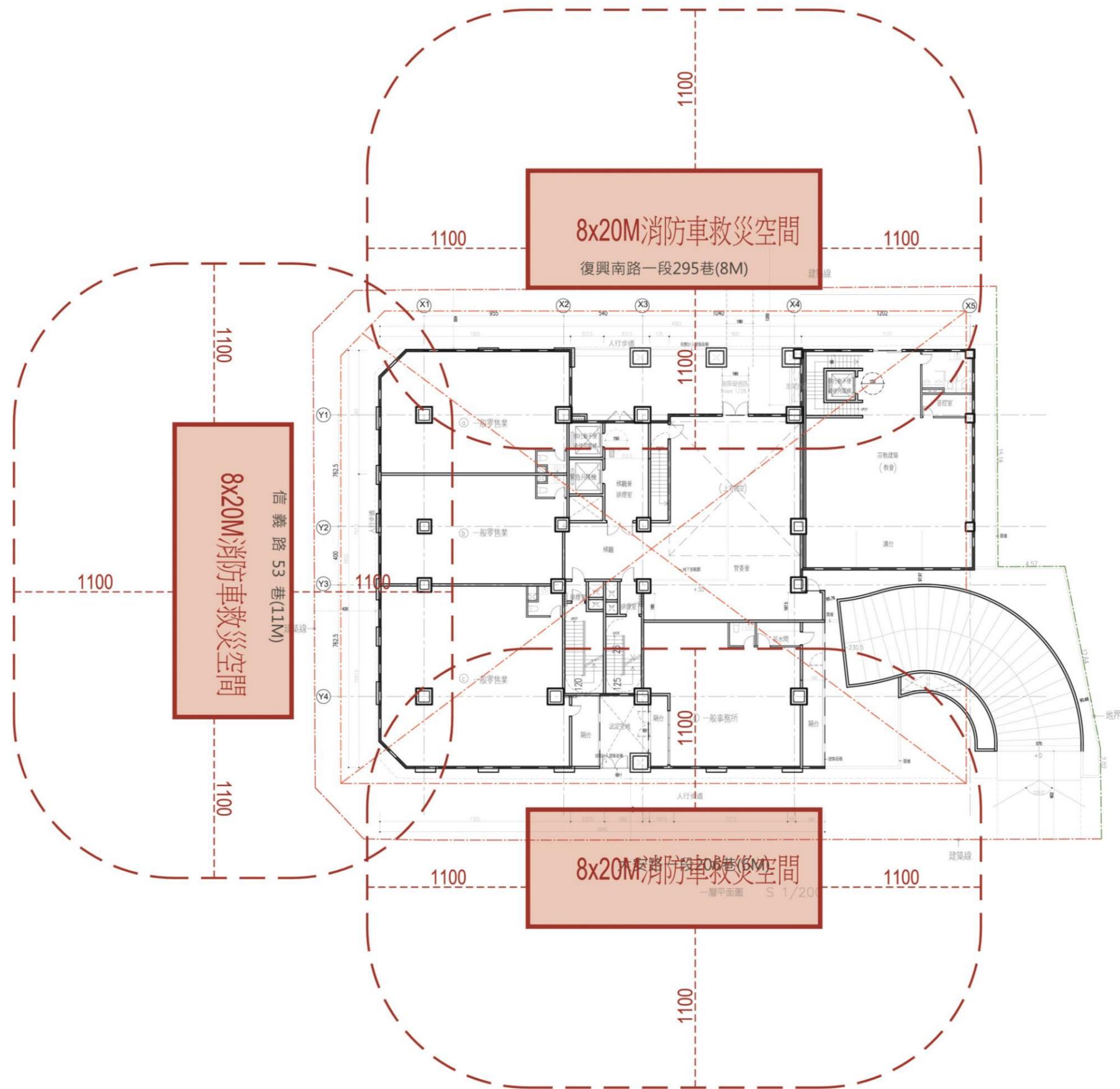
(二)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

■本案道路轉彎及交叉路口設計如右下圖所示，符合規定。本案救災動線為復興南路一段295巷(8M計畫道路)，信義路53巷(11M計畫道路)及大安路一段206巷(6M計畫道路)，通路皆大於(等於)6M，故無涉及道路轉彎截角。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

■本案於基地南、西、北側復興南路一段295巷(8M計畫道路)，信義路53巷(11M計畫道路)及大安路一段206巷(6M計畫道路)，留設共三處消防救災活動空間，且與建築物外牆開口水平距離為4M，皆在十一公尺範圍內，符合規定。



消防救災及動線規劃-標準層

依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討：本案設置一處8Mx20M救災活動空間。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討：本案設置於復興南路一段295巷(8M計畫道路)，信義路53巷(11M計畫道路)及大安路一段206巷(6M計畫道路)，平坦無障礙物，符合規定。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

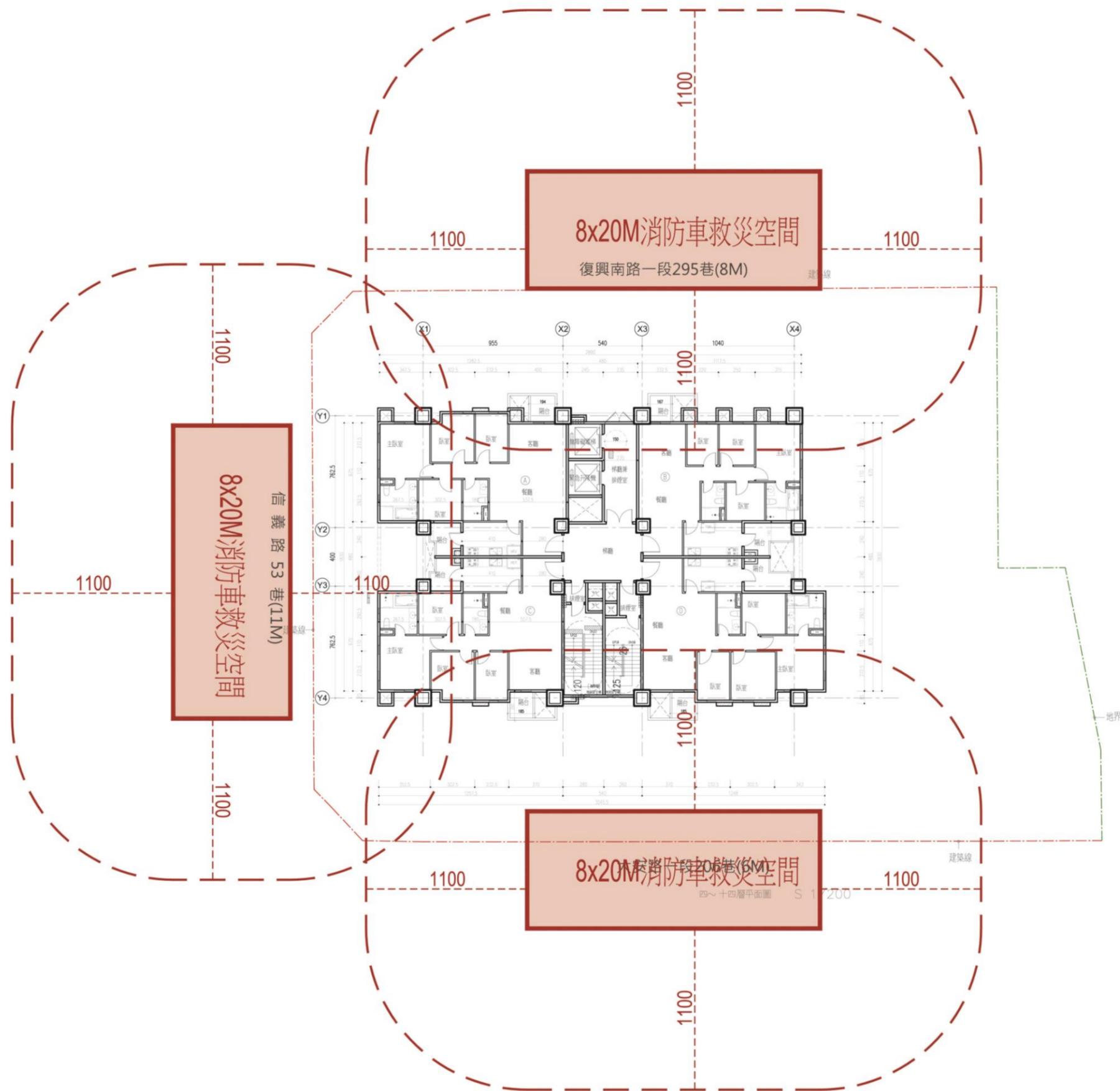
檢討：符合規定

4.坡度應在百分之五以下。

檢討：本案救災活動空間設置於復興南路一段295巷(8M計畫道路)，信義路53巷(11M計畫道路)及大安路一段206巷(6M計畫道路)，坡度皆符合規定。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離皆小於11M，皆符合規定。



<p>◎ 綠化量指標</p>	<p>◎ 基地保水指標</p>	<p>污水垃圾改善指標</p>
<p>◎ 日常節能指標(必要) ◎</p>	 <p>綠建築標章 GREEN BUILDING</p>	<p>◎ 水資源指標(必要)</p>  <p>金級省水標章 普級省水標章</p>
<p>◎ 室內環境指標</p>	<p>◎ 廢棄物減量指標</p>	<p>◎ 二氧化碳減量指標</p>

※銀級以上認證為目標，實際通過指標項目與分數，依評定機構評定為準。

<p>◎ 綜合佈線指標</p>	<p>◎ 資訊通信指標</p>	<p>系統整合指標</p>
<p>◎ 設施管理</p>		<p>◎ 安全防災</p>
<p>◎ 節能管理指標</p>	<p>◎ 健康舒適指標</p>	<p>◎ 智慧創新指標</p>

※銀級以上認證為目標，實際通過指標項目與分數，依評定機構評定為準。

無障礙環境性能說明-第二級無障礙環境評估項目

住宅性能評估制度分成「**新建住宅性能評估**」與「**既有住宅性能評估**」。本案更新後建築物住宅使用部分，規劃設計符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，承諾取得相關證明。

本案將符合**無障礙環境第二級性能**要求，無障礙環境之評估指標規劃設計評估檢討分為住宅共用部分和住宅專用部分，相關評估內容說明如下：



新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 ⁽¹⁾	集合住宅 ⁽³⁾ 60% 非集合住宅 ⁽²⁾ 20%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬150公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 ⁽²⁾		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬130公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於90公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於80公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3) 面積不得小於4平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於90公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於90公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

結構耐震標章說明

本案為一地下4樓，地上22樓之集合住宅大樓，

為SRC鋼筋混凝土造，針對耐震標章制度分別說明如下：

耐震標章之推動在我國分成耐震設計標章與耐震標章，起造人於結構設計階段申請並經耐震標章核發查證機構審查其設計之合理性、施工之可行性，通過後取得耐震設計標章。耐震標章則為確保本工程施工階段之結構安全、施工品質，起造人依據內政部頒佈之『建築物耐震設計規範與解說-耐震工程品管』規定與精神，業主委託獨立第三者結構特別監督單位辦理結構施工期間之特別監督工作，期間經耐震委員工地察證並於結構體完工時提送特別監督結案報告書，經耐震標章審查委員核准後核發耐震標章。(圖1為耐震設計標章及耐震標章標誌之範例，圖2為耐震標章簡要流程圖)。

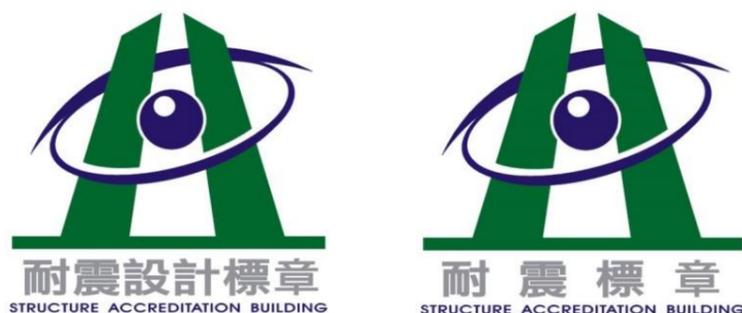


圖1耐震設計標章及耐震標章標誌範例

◆ 特別監督人資格與關係說明

1.特別監督人須為有資格執行該項特別監督作業之結構專業人員：

(1)依耐震法規之規定，除一般規定之監造程序外，當符合執行專業結構設計審查所列之施工作業項目時，起造人應增加聘雇一位以上之特別監督人，來執行特別監督工作(起造人需另行編列特別監督費用且單獨簽訂**特別監督契約書**，並於提出耐震標章申請時檢附供察證機構確認之)。

(2)有關執行建築物結構專業工程部分之特別監督得由工程技術顧問公司、執業結構技師、執業土木技師或開業建築師辦理並應組成團隊執行特別監督事宜，**特別監督人應具建築結構相關經驗三年以上**。特別監督委任契約之付款方式，若非由起造人委託時，為確保特別監督人之公正獨立作業，其契約之付款方式應以第三方信託付款方式辦理(如信託公司、銀行或具有信託資格之建經公司等)，以確保特別監督人之公正性，若能證明付款方能確保特別監督人得公正行使其義務(付款方非施工單位或其關係企業者)得免採信託方式付款；另需於特別監督計畫書中委任契約內說明。

2.本工程之結構設計由建築師委託、特別監督人由起造人委任；本案特別監督人於起、承、監造人間之組織關係如圖3。

3.本工程結構特別監督工作由1員長駐工地執行相關工作，並配置一職務代理人機動調整人力。

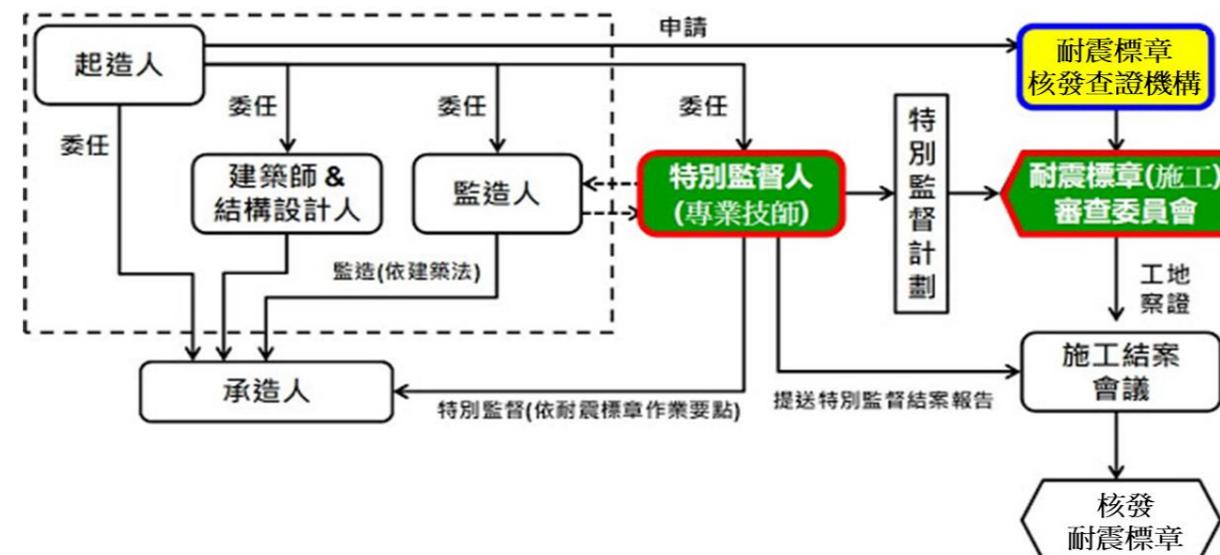


圖2耐震標章簡要流程圖

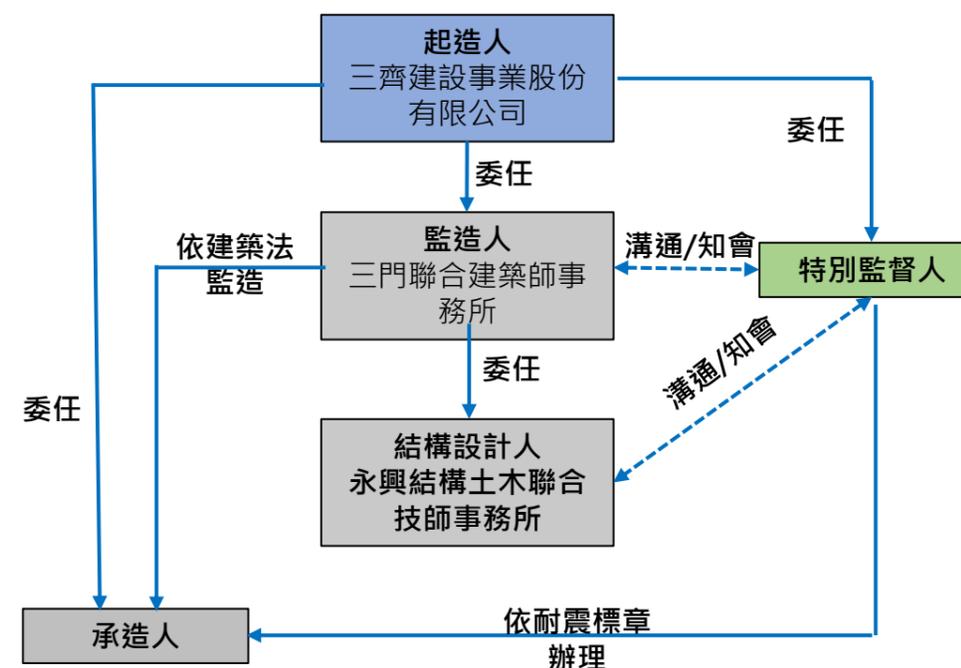


圖3耐震標章組織圖

◆ 特別監督之工作範圍

有關結構特別監督服務工作範圍依據『建築物耐震設計規範及解說-附錄 耐震工程品管』之相關規定，以及耐震標章察證機構之相關作業要點規定，並依據別監督單位與業主簽訂之結構特別監督服務工作委任契約內容，本工程需進行特別監督之結構工程施工範圍為地下層及地上層結構體之鋼筋混凝土工程。

權利變換計畫

法令依據：

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

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國111年10月31日(一)上午11時整在三齊建設事業股份有限公司會議室(臺北市大安區忠孝東路四段320號11樓)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：巨秉不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 環宇不動產估價師聯合事務所

2) 尚上不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

1) 展碁不動產估價師聯合事務所

2) 連邦不動產估價師聯合事務所

3) 天易不動產估價師聯合事務所

5. 三家估價師事務所更新前後估價成果 (評價基準日為111年9月30日)

巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)

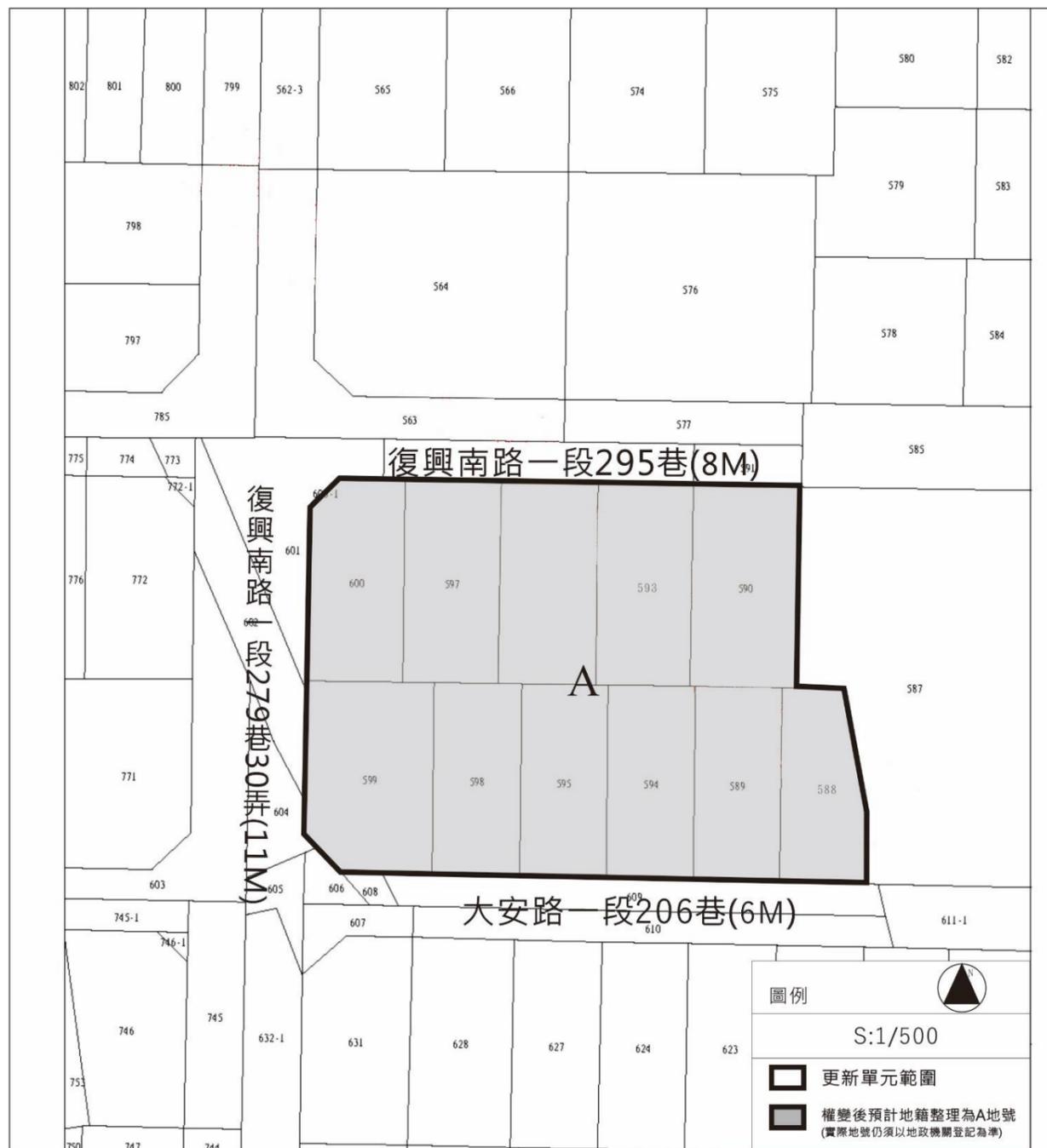
環宇不動產估價師聯合事務所

尚上不動產估價師聯合事務所

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	環宇不動產估價師 聯合事務所	尚上不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	3,900,000	3,870,000	3,850,000
	更新前土地總價 (元)	2,203,773,000	2,186,820,900	2,175,519,500
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,693,440	1,682,607	1,658,469
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	1,360,772	1,343,078	1,337,583
	車位平均價格 (元/個)	3,503,571	3,468,367	3,374,082
	更新後總權利價值 (元)	6,037,311,334	5,963,126,466	5,925,786,438
土地所有權人應分配權利價值 (元)		3,820,610,189	3,746,425,321	3,709,085,293

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

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤 (詳後說明)

- 1.選配期間：112年2月4日（星期六）起至112年3月6日（星期一）止，共計31日。
- 2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.表達選配意願及填選分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於112年3月6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：112年3月10日(星期五)下午03時00分於三齊建設事業股份有限公司會議室(臺北市大安區忠孝東路四段320號11樓)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 受配人選受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
2. 更新前持有一樓店面建物者優先選配更新後相對位次一樓店面；由教會優先選配更新後之教堂單元。
3. 擇之房屋及車位權值以原應分配價值之90%至110%區間為原則。
4. 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。
5. 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)有關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

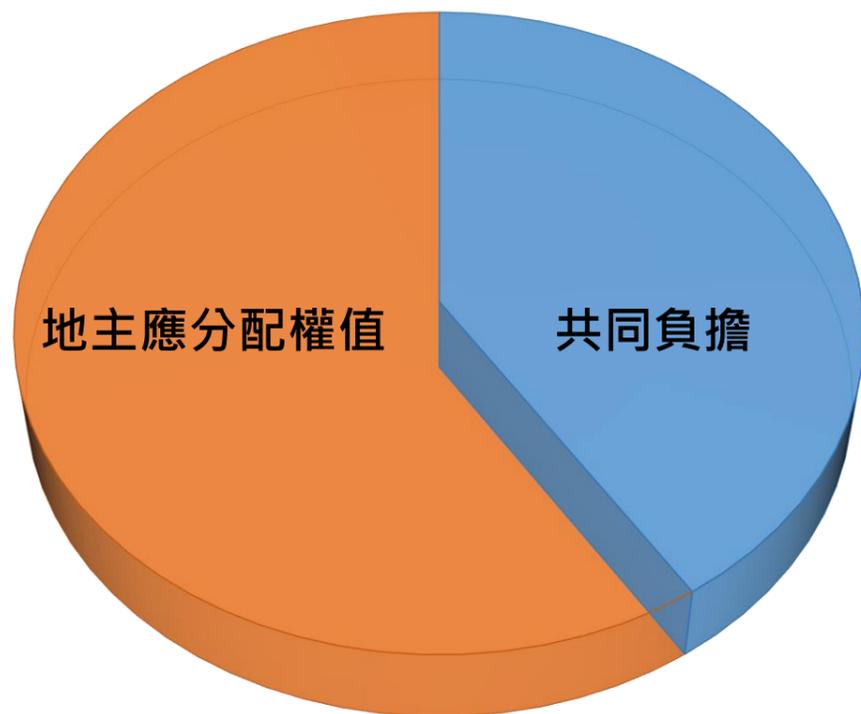
附件二 權利變換意願調查表

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：
60億3,731萬1,334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
- = **38億2,061萬0,189元** × 每人更新前權值比例
- * 藍色底線字體為估價公司鑑價

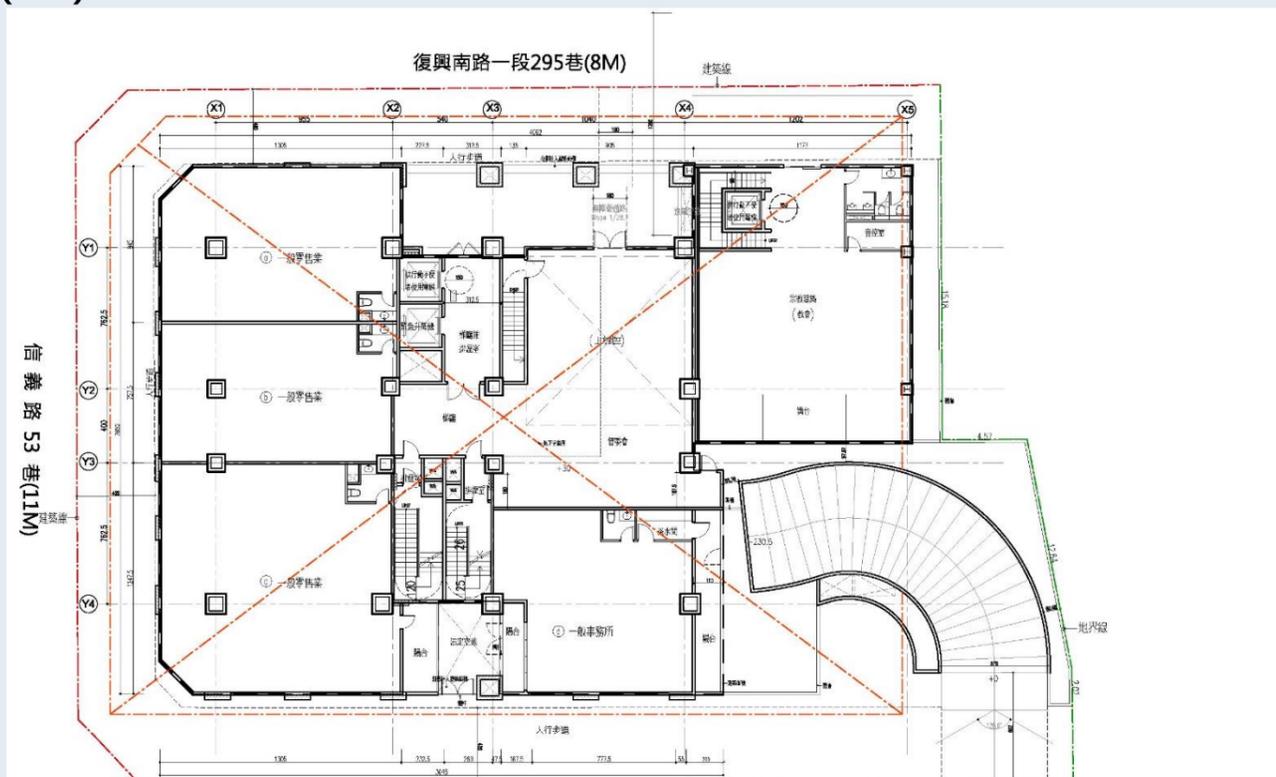
註：本案最小分配單元為16F-A戶，最小分配價值為48,985,600元。

(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.環宇不動產估價師聯合事務所
- 3.尚上不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（**本案擇定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：



本圖面僅供選屋參考，最後仍以台北市政府核發之建照執照圖面為準。

■ 受配人權值說明

- 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內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費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。

五、受配人權值說明

權變編號	土地所有權人	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值比例 (%)A	更新後應分配權利價值 (元)B
1	A君	58,711,236	2.6641%	101,785,777

註1：本案採用「巨秉不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

註2：本表各所有權人之價值比例係運用計算機連續計算之結果，僅係顯示至小數點後4位，實際數值係依計算機計算至無窮盡。

註3：更新後應分配權利價值(元)B

=更新後應分配總權利價值×更新前土地權利價值比例

=3,820,610,189元×A

註4：如不願意參與分配或不能參與分配者，未來領取補償金(即領取更新前土地權利價值)。

註5：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內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費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。

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

附件二

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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** 對於臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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** 為臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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  (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)：**臺北市大安區○○路○○巷○○號○○樓**

聯絡電話：**(02) 2345-6789**

中 華 民 國 **112** 年 **2** 月 **3** 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

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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 10 樓 A 戶，則單元編號請填寫「10F-A」)

10F-A 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下三樓編號 60 之車位，則車位編號請填寫「B3-60」)

B3-60 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 112 年 03 月 06 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達三齊建設事業股份有限公司(臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 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 112 年 03 月 10 日下午 03 時 00 分，地點為三齊建設事業股份有限公司會議室(臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號):123456789聯絡地址(營業所在地): 臺北市大安區○○路○○巷○○號○○樓聯絡電話: (02) 2345-6789中 華 民 國 112 年 2 月 3 日

附件三/1

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

附件四

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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 10F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-60。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
10F-A	B3-60	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

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	臺北市大安區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2	B君	A123456780	臺北市大安區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3					

中 華 民 國 112 年 2 月 3 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

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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112年03月10日(星期五)下午03時00分於三齊建設事業股份有限公司會議室(臺北市大安區忠孝東路四段320號11樓)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

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
(不動產估價第六號公報)
- ▷ 其他估價公報及作業通則

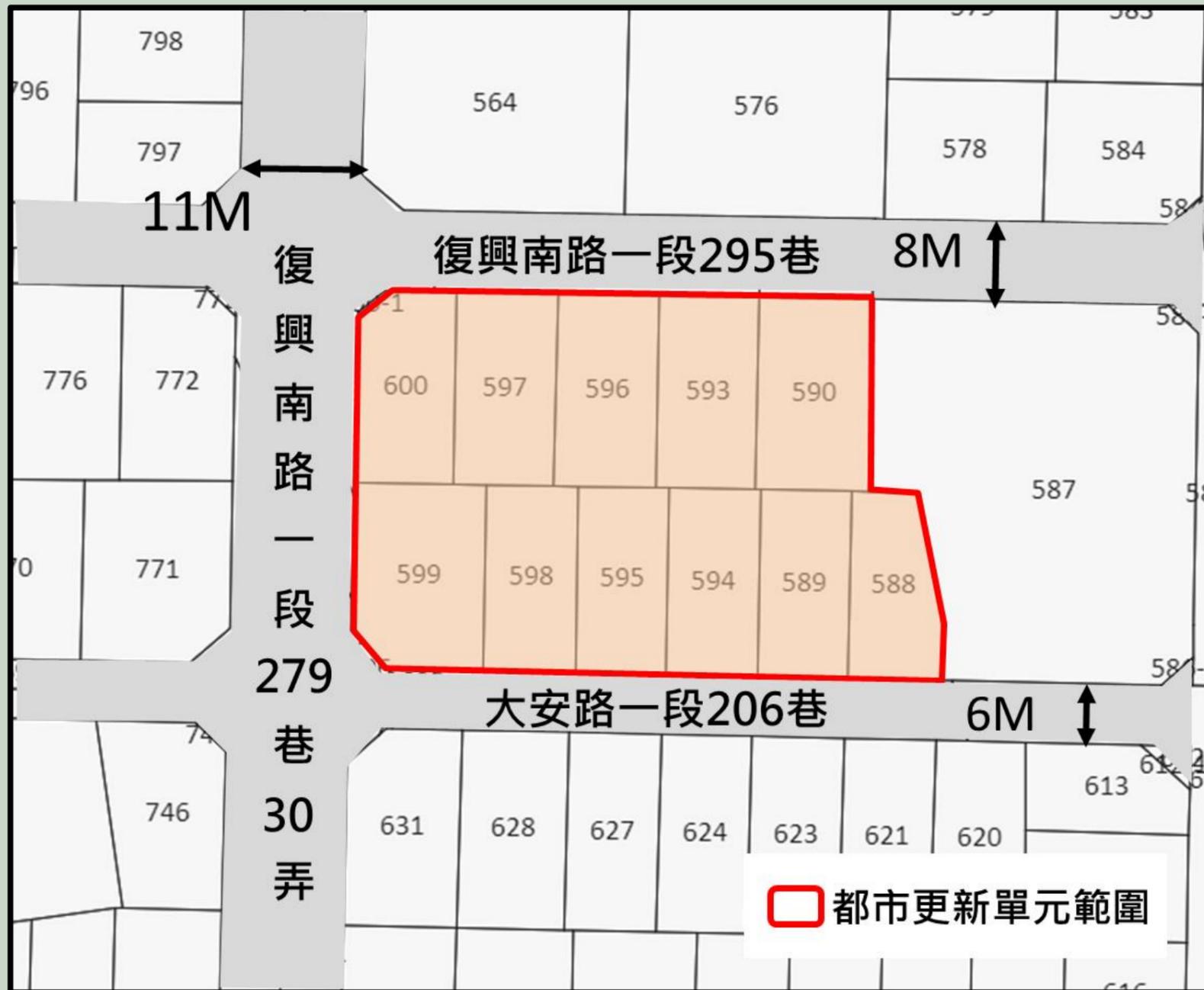
▶ 評估內容

- ▷ 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- ▷ 更新後各分配單元之權利價值



勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m²) : 1,868.00 m²
- ▶ 土地面積 (坪) : 565.0700 坪
- ▶ 使用分區 : 第四種住宅區
- ▶ 法定建蔽率 : 50%
- ▶ 法定容積率 : 300%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 復興南路一段279巷30弄 (11m)
 - ▷ 復興南路一段295巷 (8m)
 - ▷ 大安路一段206巷 (6m)



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國111年09月30日

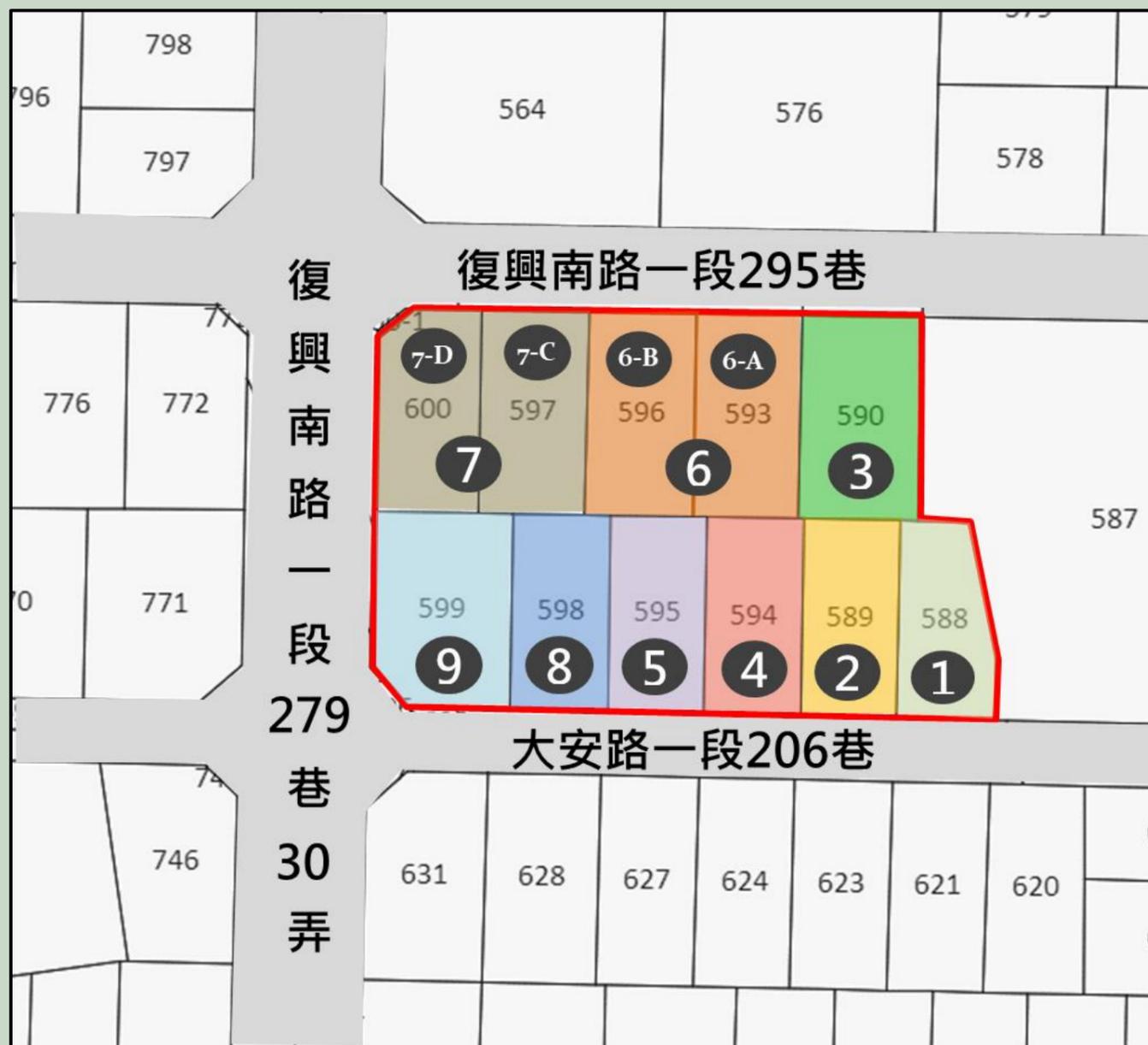
▶ 估價條件：

1. 更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元內有老舊公寓專案既有容積保障原則獎勵之情形，依「修訂『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』」規定進行折減計算，並依折減後容積率為前提評估各地號更新前土地價值。
2. 更新前合併前土地素地價值評估時，本次選定**598地號**土地作為比準地，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。
3. 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「同一土地所有權人」或「同一張使用執照」視為同一宗土地。劃分結果如下：



更新前不動產

估價條件



宗地編號	地號	土地面積 (m ²)	合併後面積 (m ²)	折減後平均容積率(%)	分宗理由
1	588	142.00	142.00	304.17%	同一所有權人
2	589	154.00	154.00	304.17%	同一所有權人
3	590	199.00	199.00	320.83%	同一張使用執照 (使照號碼：57使字第228號)
4	594	154.00	154.00	304.17%	同一所有權人
5	595	153.00	153.00	304.17%	同一所有權人
6	593 596	174.00 178.00	352.00	320.83%	同一張使用執照 (使照號碼：54使字第220號)
7	597 600	176.00 168.00	344.00	320.83%	同一張使用執照 (使照號碼：54使字第219號)
8	598	154.00	154.00	304.17%	同一所有權人
9	599	216.00	216.00	320.83%	同一張使用執照 (使照號碼：56使字第271號)
合計		1,868.00	1,868.00	314.08%	



更新前不動產

估價條件

▶ 估價條件：

4. 本次坵塊編號6、7視為同宗土地評估權利價值後，由於坵塊內各自土地於價格日期當時已辦理分割，且各筆土地之個別條件、現況與所有權狀態均有所差異，故再依各筆土地個別條件拆算地價，劃分結果如下：

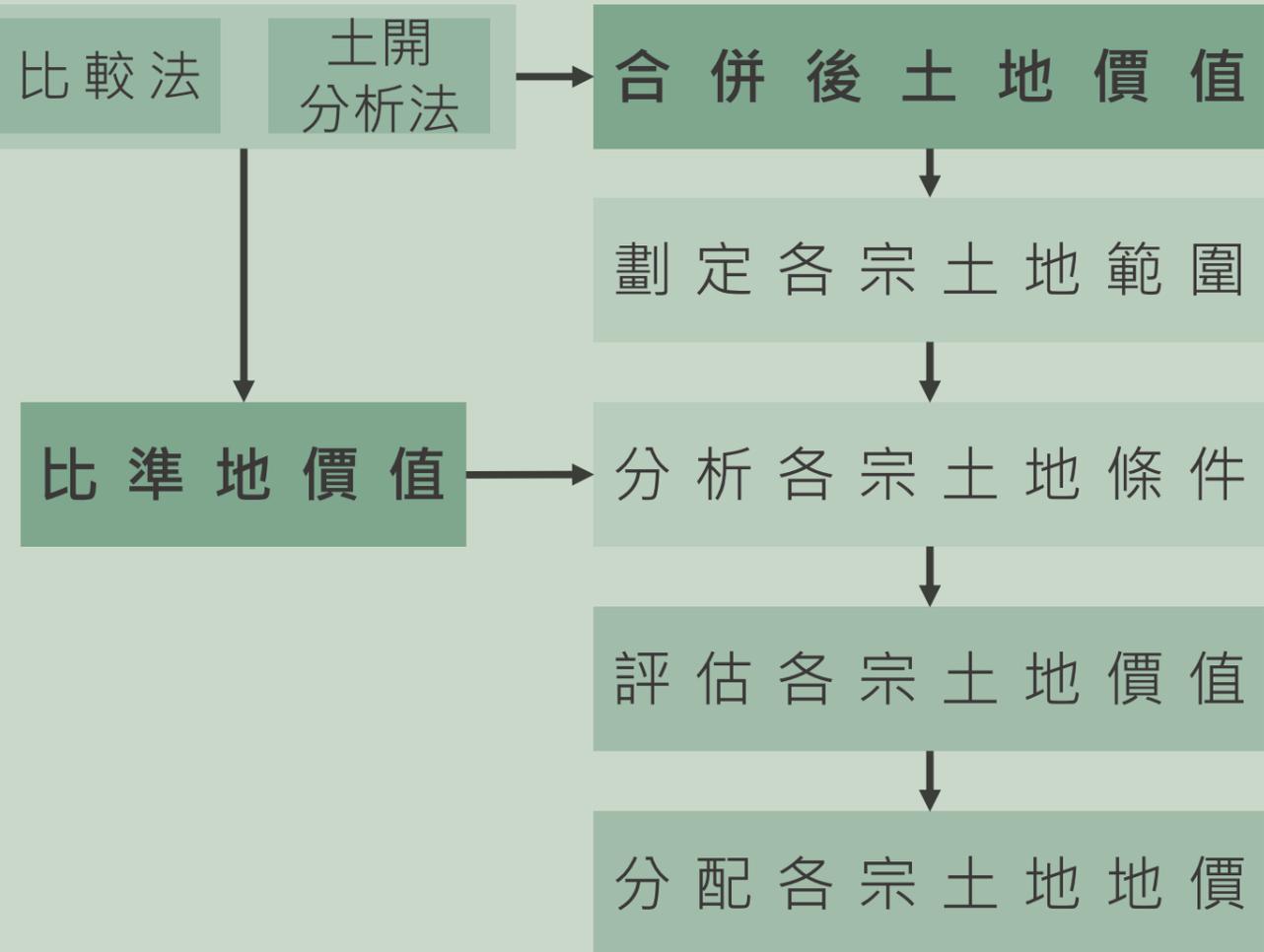
宗地編號	次分宗編號	地號	土地面積(m ²)	折減後容積率(%)
6	A	593	174.00	320.83%
6	B	596	178.00	320.83%
7	C	597	176.00	320.83%
7	D	600	168.00	320.83%

5. 更新範圍內之區分所有建物，選定復興南路一段295巷28號為地面層比準單元，選定復興南路一段295巷28號三樓為樓上層比準單元，予以推估更新前各層各戶房地總價。



更新前不動產

評估流程 & 合併後土地價值



正面臨路	調整率	臨路狀況	調整率	容積率	調整率
11M	3%	雙面臨路 (第二面為8M)	3%	304.17%	0%
8M	1%	雙面臨路 (第二面為6M)	2%	320.83%	5%
6M	0%	單面臨路	0%		

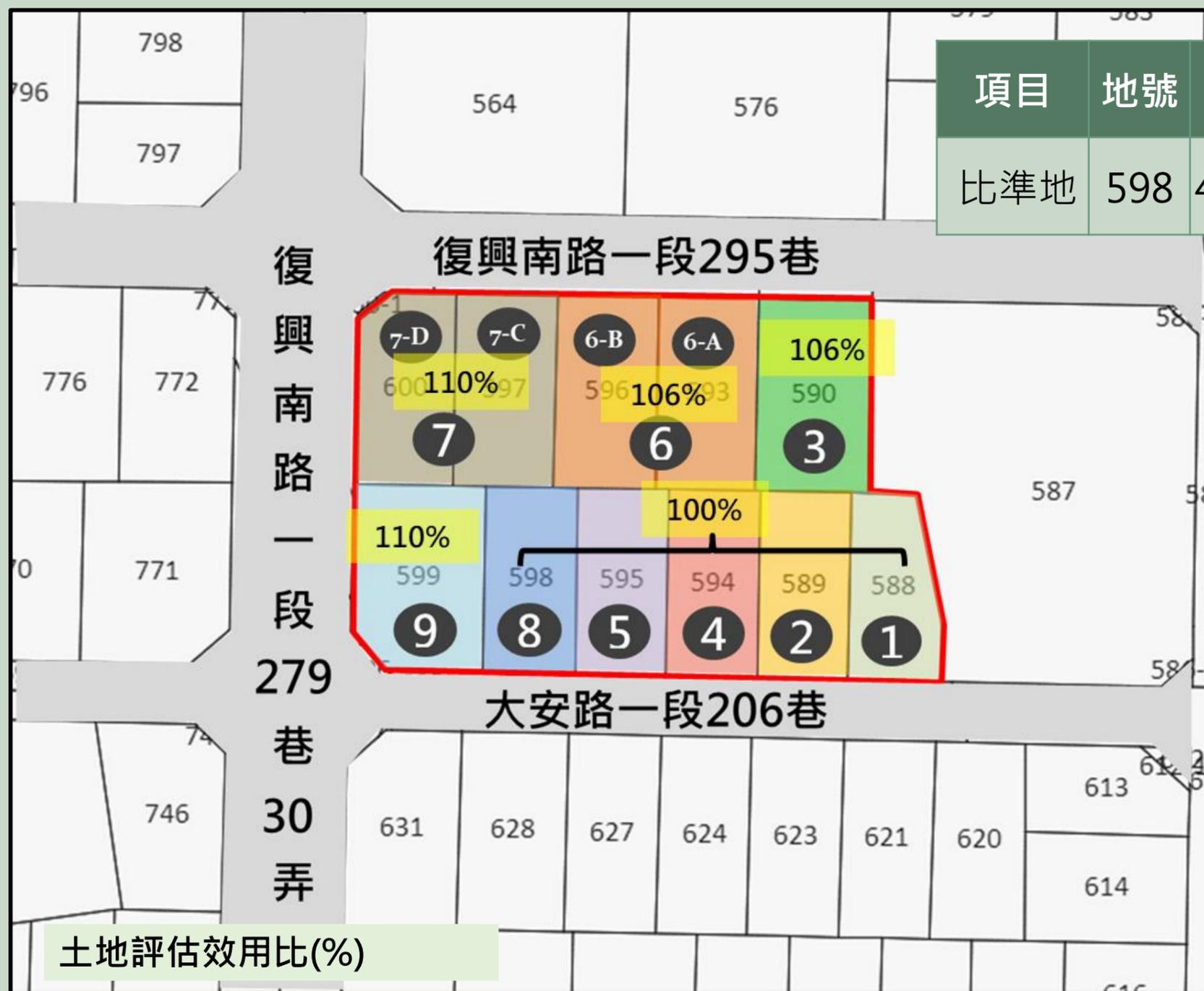
項目	地號	面積 (坪)	折減後 容積率	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
比準地	598	46.5850	304.17%	3,500,000	163,047,500

項目	面積(m ²)	面積(坪)	折減後 容積率	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
合併後	1,868.00	565.0700	314.08%	3,900,000	2,203,773,000



更新前不動產

各宗土地評估



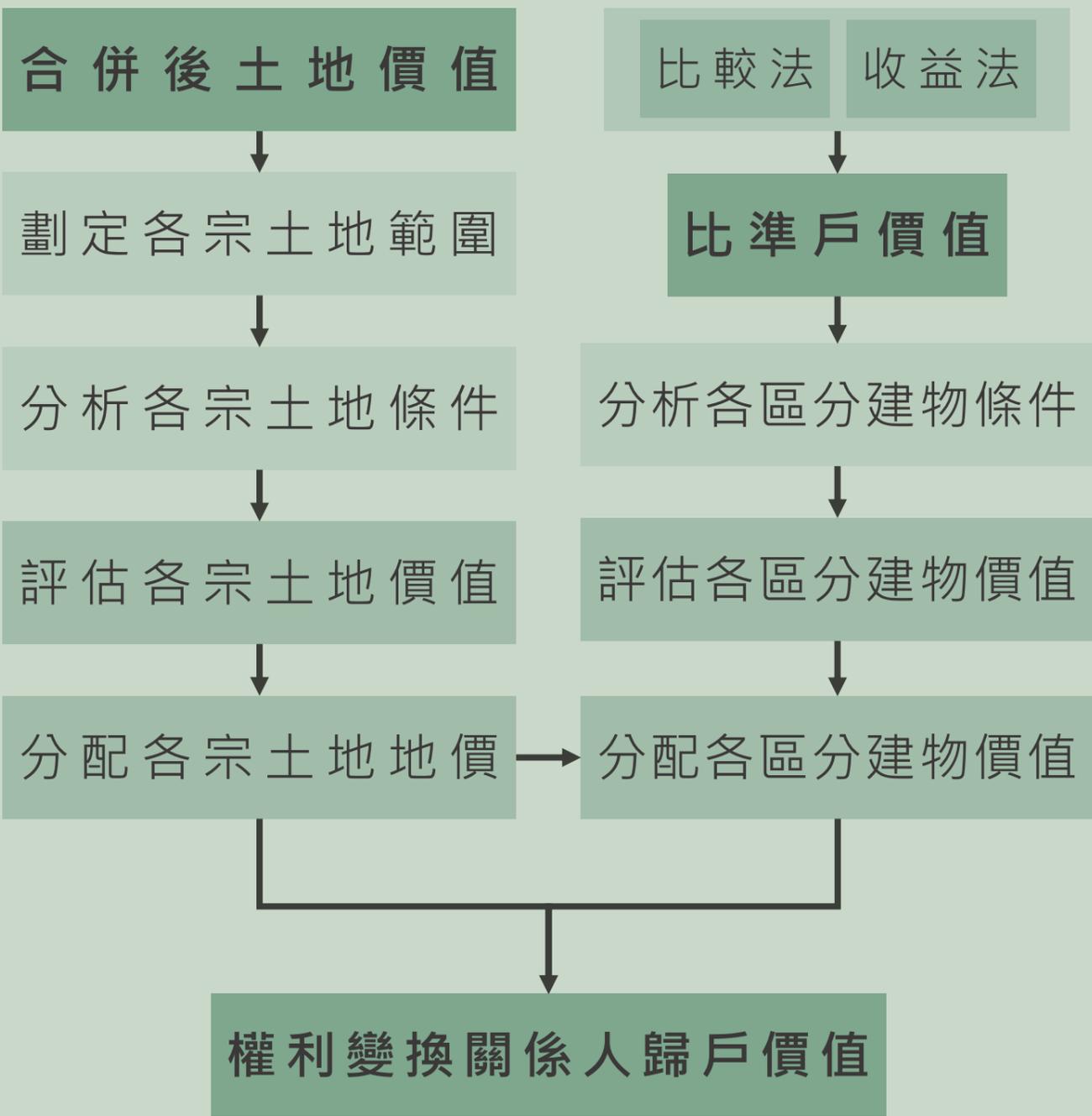
依各宗地面積大小、容積率、臨路狀況、正面臨路等條件調整。

另宗地編號6、7，依估價條件第四點次分宗後進行地價分算。



更新前不動產

評估流程 & 立體化地價說明



立體化地價

	房地總價	比例	權利價值
4F	1,005萬	24.16%	1,450萬
3F	1,000萬	24.04%	1,442萬
2F	1,005萬	24.16%	1,450萬
1F	1,150萬	27.64%	1,659萬
共	4,160萬	100.00%	6,000萬

分算地價

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- ▶ 樓上層比準單元：85萬元/坪
- ▶ 地面層比準單元：119萬元/坪
- ▶ 各戶評估：依樓層、臨路條件、採光面、商業效益等條件調整。

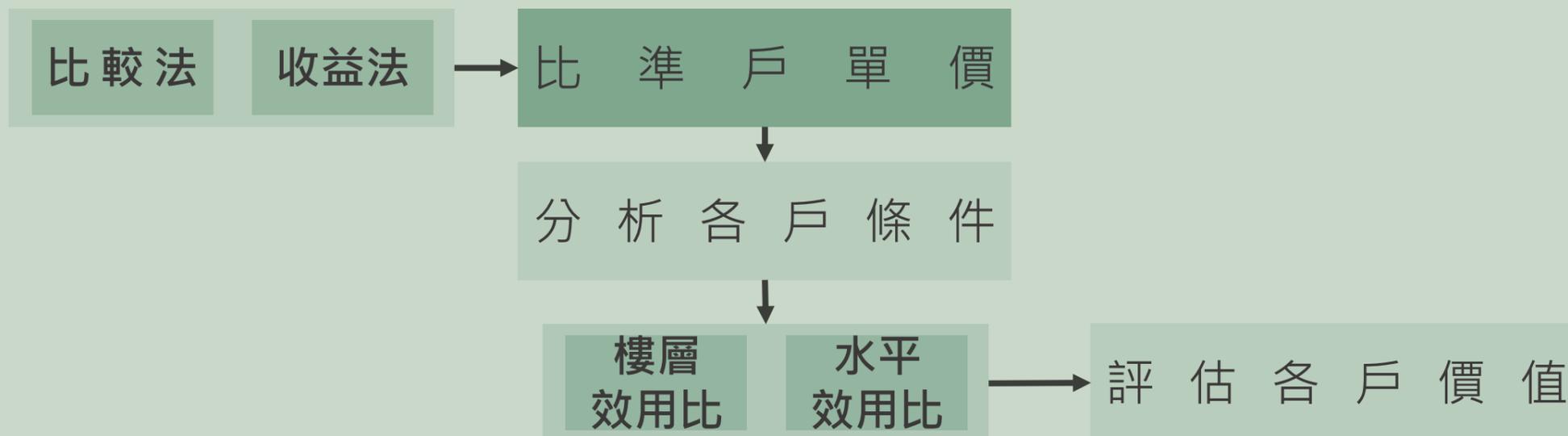


更新後不動產

估價條件 & 評估流程

估價條件：

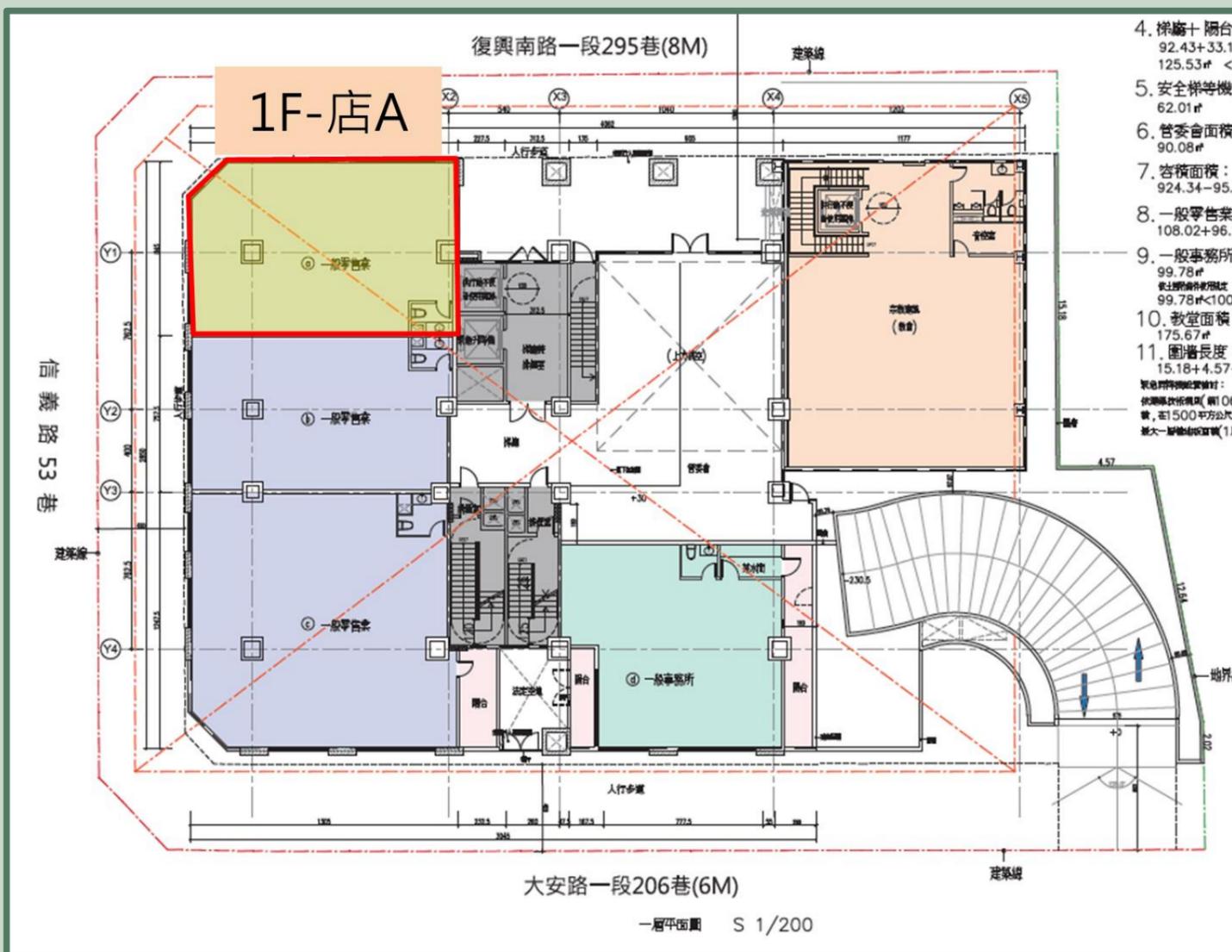
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，地面層選定編號**1F-店A戶**作為比準戶；樓上層選定**10F-A戶**作為比準戶；車位選定**地下二層編號39**為比準車位。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺等約定專用**，本次估價考量露臺等約定專用部分使用效益評估之合理價值。



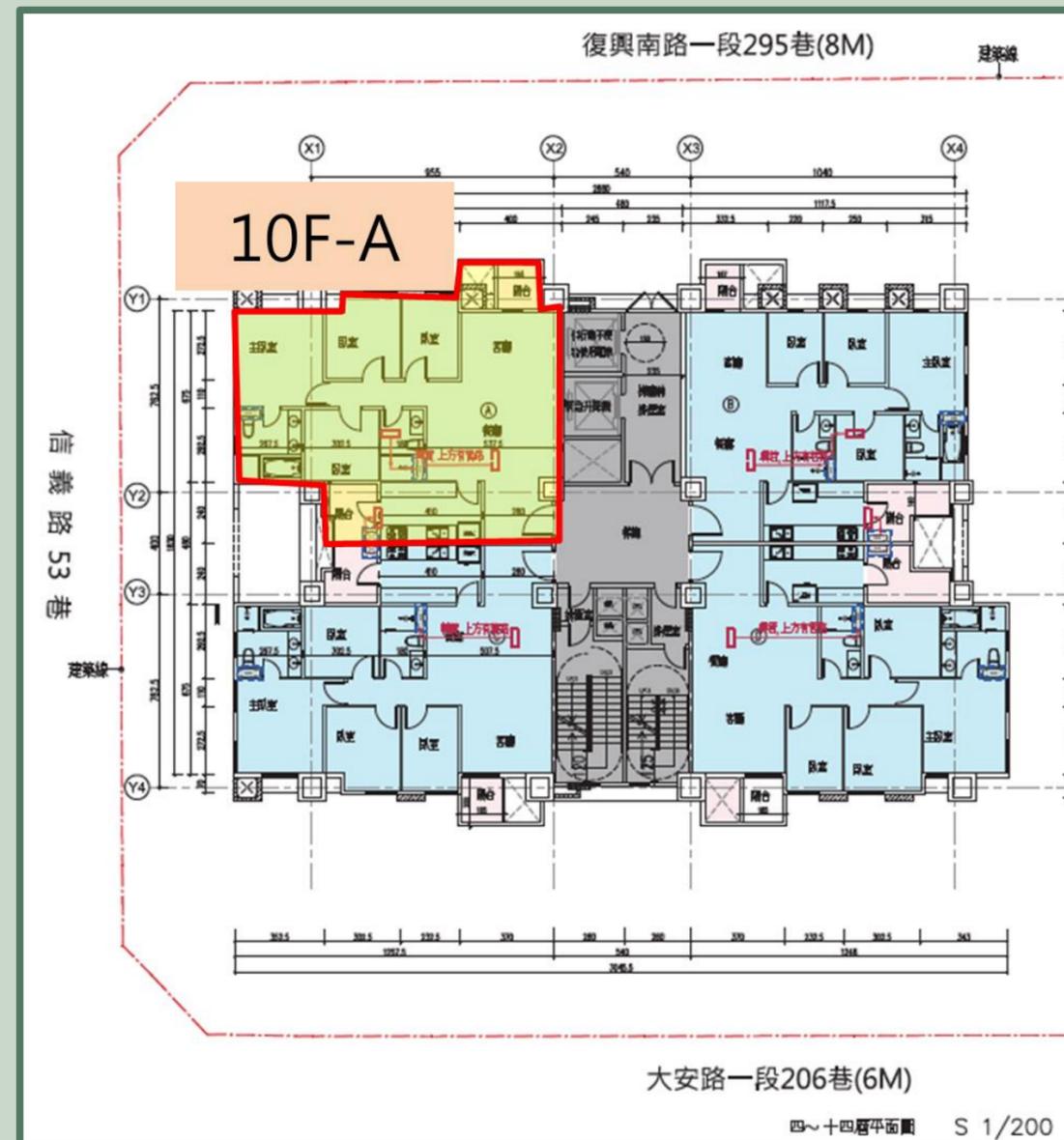
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

店面：1F-店A



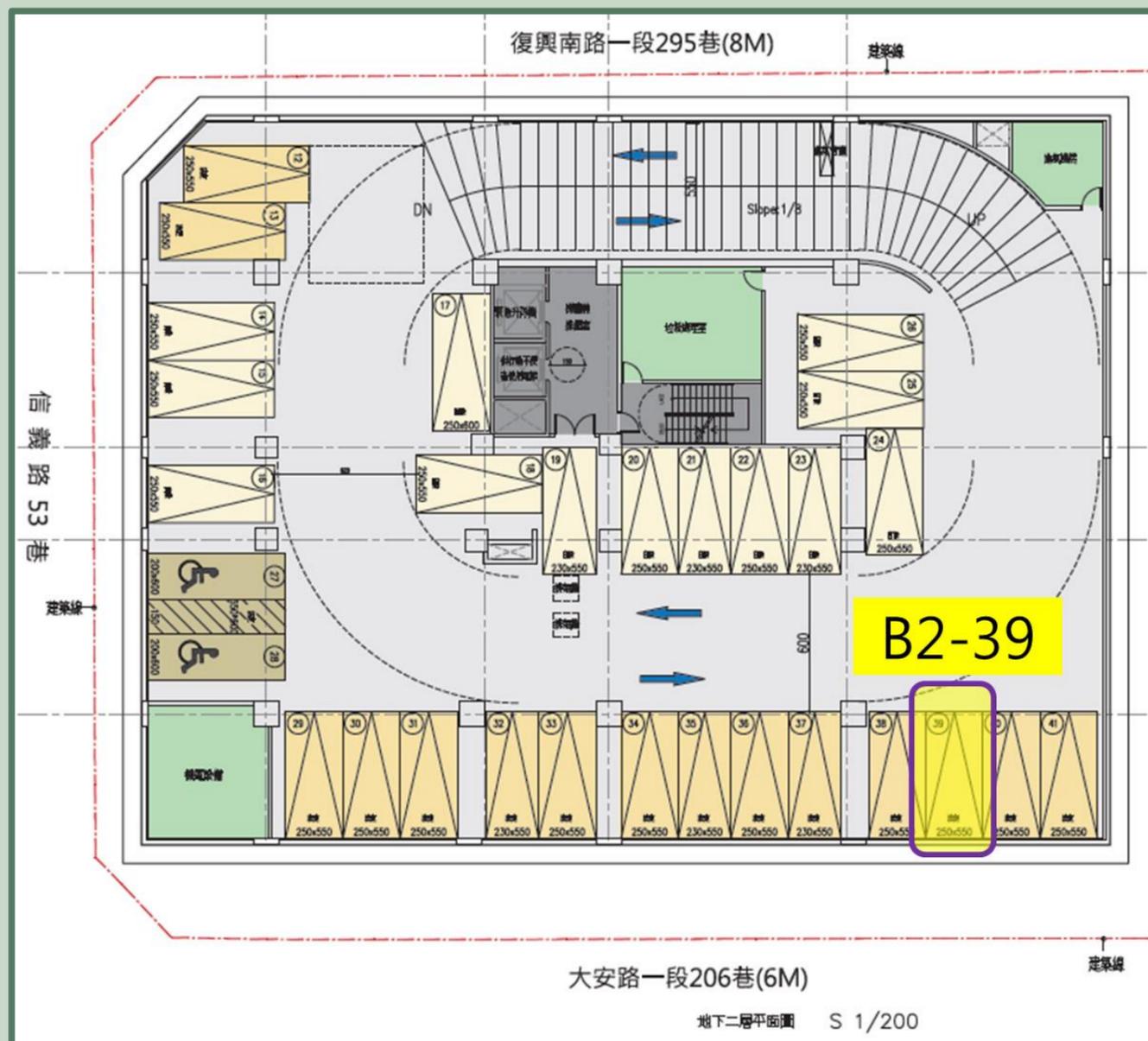
住宅：10F-A



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

停車位：B2-39



更新後不動產

各單元評估

1 - 2 F
店面

樓層	調整率
1F	100.0%
教堂2F	85.0%

店面比準戶評估單價：1,880,000元/坪

採光面	調整率	是否角間	調整率	臨路寬度	調整率	面積適宜性	調整率
三面	0%	是 (11M、8M)	0%	11M	0%	正常	0%
二面	-2%	是 (11M、6M)	-2%	6M	-6%	較大	-2%
單面	-4%	否	-6%	8M	-4%		
其他	調整率	使用類別	調整率	面寬	調整率		
無	0%	店面	0%	正常	0%		
車道影響	-3%	教堂	-5%	稍佳	1%		
公設比低	4%	一般事務所	-4%				



更新後不動產

各單元評估

2-22F
住宅

住宅比準戶評估單價：1,340,000元/坪

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	97.2%	13F	102.1%
3F	96.5%	14F	102.8%
4F	95.8%	15F	103.5%
5F	96.5%	16F	104.2%
6F	97.2%	17F	104.9%
7F	97.9%	18F	105.6%
8F	98.6%	19F	106.3%
9F	99.3%	20F	107.0%
10F	100.0%	21F	107.7%
11F	100.7%	22F	109.1%
12F	101.4%		

面積	調整率	單層戶數	調整率	鄰棟間距	調整率	採光面	調整率
55坪以上	-1%	四拼	0%	正常	0%	雙面	0%
45至55坪	0%	雙拼	0.5%	較差 (12F以下東側)	-3%	三面	1%
40坪以下	1%						
視野開拓性	調整率	西曬	調整率	有無轉管	調整率		
正常	0%	有	0%	無	0%		
稍差	-2%	無	1%	轉管影響(小)	-1%		
佳	1%			轉管影響(大)	-4.5%		
略佳	1.5%						
較佳	2.5%						



更新後不動產

評估結論

用途	樓層	面積(坪) ; 數量(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
店面	1F	172.19	309,750,390	1,798,887
一般事務所	1F	56.60	84,051,000	1,485,000
教堂	1-2F	125.79	188,514,236	1,498,642
住宅	2-22F	3,757.56	5,111,645,708	1,360,363
合計		4,112.14	5,693,961,334	1,384,671
坡道平面車位	B1-5	98	343,350,000	3,503,571
總銷售金額			6,037,311,334	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查完成後，方為定值。



簡報結束