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

第二次公辦公聽會

- **主辦單位：臺北市都市更新處**
- **實 施 者：三齊建設事業股份有限公司**
- **規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司**
- **建築單位：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

▼計畫書下載連結

中　華　民　國　1　1　5　年　1　1　月

本案辦理歷程

時間	辦理歷程
112年3月29日	• 申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。
112年9月15日	• 公開展覽期間(112年9月15日至112年10月14日) • 召開公辦公聽會(112年9月27日)
113年2月23日	• 召開幹事會。 • 本案屬既有合法者，依本市土管附條件允許使用標準，應完成個案審查後，辦理續審。
113年10月7日	• 申請重新公開展覽及公聽會： ➢ 變更內容：本案調整設計共增加8戶，經檢討屬自提修正幅度過大。 • 更新處同意本案於114年4月18日內檢送第二次公開展覽版計畫書續審。
114年2月4日	• 配合依本市土管附條件允許使用標準，取得「第四種住宅區附條件允許使用既有合法宗教建築申請重建跨局處審查會議」審查通過函。
114年2月27日	• 申請第二次公展。
114年9月15日	• 申請暫緩辦理第二次公開展覽： ➢ 變更內容：實施者分回房屋單元之坪數調整規劃設計、 增加出資者：沅泰建設股份有限公司
115年5月24日	• 召開地主說明會。
115年6月5日	• 申請續辦第二次公展。

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：

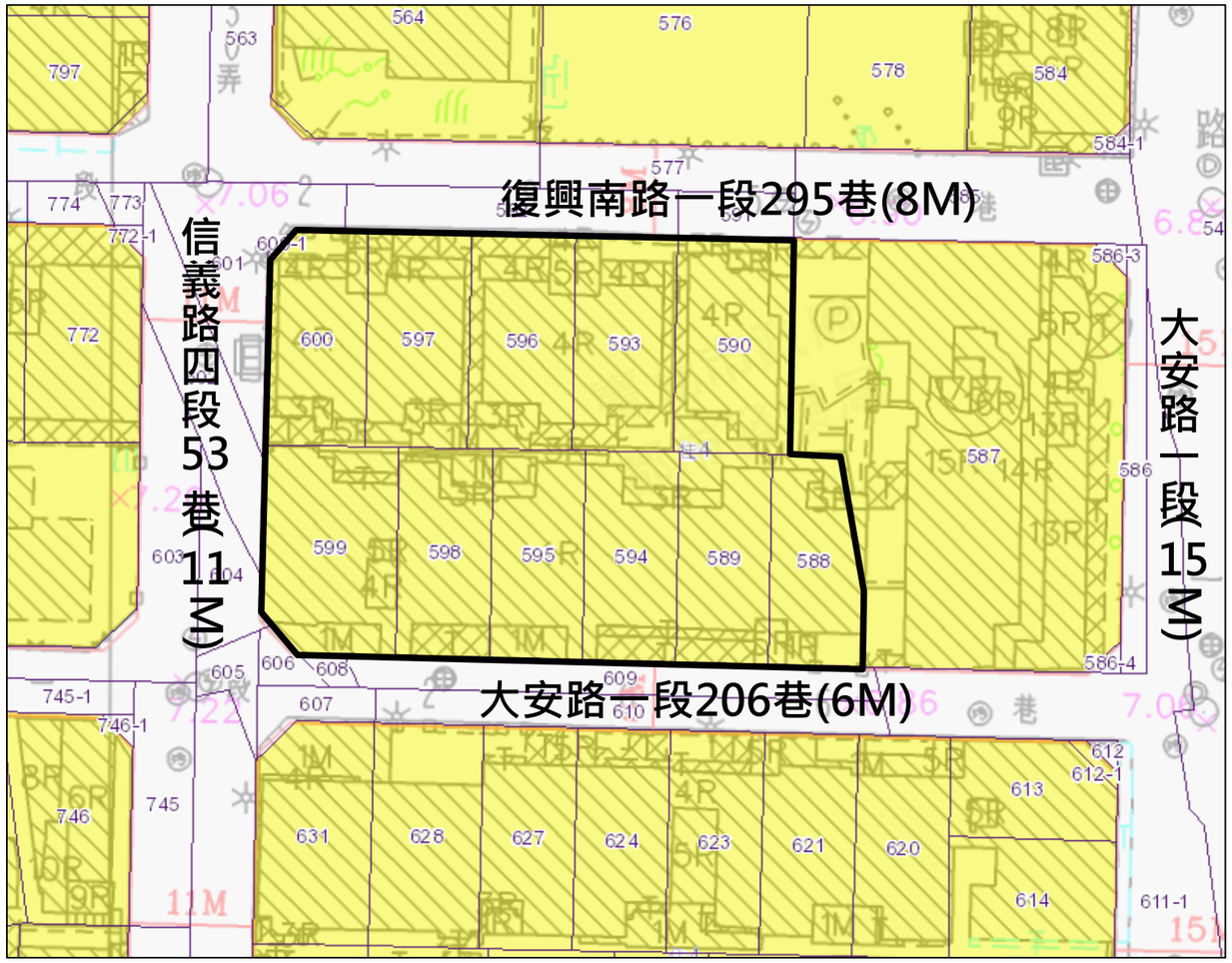
依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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。

計畫地區範圍及現況分析

■ 本案位於復興南路一段295巷(8M)、大安路一段(15M)、大安路一段206巷(6M)及信義路四段53巷(11M)所圍街廓內，非屬完整街廓，共11筆土地，總面積為1,868.00 ㎡(565.07坪)。



土地部分

■ 所有權人共計56名；國有1名(中華民國/管理者:財政部國有財產署)，面積54.00㎡，占本更新單元2.89%，其餘均為私有。

建物部分

■ 所有權人共計54名；國有1名(中華民國/管理者:財政部國有財產署) ，面積145.20㎡，其餘均為私有。

■ 建物面積為5,124.60㎡(1,550.19坪)。

使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(㎡)
住四	588、589、590、593、594、595、596、597、598、599及600地號	1,868.00	50%	300%	5,604.00
合計	11筆土地	1,868.00	—	—	5, 604.00

■ 112年3月29日(報核當時)

同前次公展版，無變動

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積(㎡)	人數	面積(㎡)
全區總和(A=a+b)	54	1,868.00	54	5,124.60
公有(a)	1	54.00	1	145.20
私有 (b = A-a)	53	1,814.00	53	4,979.40
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	53	1,814.00	53	4,979.40
同意數(C)	46	1,511.50	46	4,285.72
應達法定 同意比率	≧80%	≧80%	≧80%	≧80%
本案同意比率	86.79%	83.32%	86.79%	86.07%

※ 本案同意比率符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

細部計畫

同前次公展版，無變動

- 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111年02月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討。

申請容積獎勵項目			【第一次公展版】		【第二次公展版】		備註 (差異分析)
			獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)	
中央獎勵	#6 建築物結構安全條件獎勵		266.64	4.76	267.59	4.77	配合依幹事會承辦科意見(二)1.檢附使照並依使照面積核計+0.95㎡【+0.01%】
	#10綠建築設計(申請銀級)		336.24	6.00	336.24	6.00	
	#11智慧建築設計(申請銀級)		336.24	6.00	336.24	6.00	
	#12無障礙設計(申請第二級)		168.12	3.00	168.12	3.00	
	#13耐震設計(申請標章)		560.40	10.00	560.40	10.00	
	#14時程獎勵		392.28	7.00	392.28	7.00	
	中央小計		2,059.92	36.76	2,060.87	36.77	
地方獎勵	都市環境之貢獻	留設人行步道或騎樓	503.75	8.99	481.58	8.59	配合依幹事會結論(五)、更新處補正意見(二)1.(2)扣除汽車通道、建築物之主要出入口及未具延續性範圍-22.17㎡。【-0.40%】
		建築設計符合審議原則	168.12	3.00	168.12	3.00	
	有助於都市更新事業之實施	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	112.32	2.00	配合依幹事會承辦科意見(二)1.檢附使照並依使照面積核計+0.24㎡
	地方小計		783.95	13.99	762.02	13.59	
都市更新容積獎勵合計			2,843.87	50.75	2,822.89	50.35	
都市更新容積獎勵上限			2,802.00	50.00	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，實際仍須依臺北市政府核定內容為準。

同前次公展版，無變動

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拆遷日，不得少於二個月。

建築物之補償與安置

合法建築物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。

依110年1月15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」及110年10月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算。

■ 本案擬規劃1幢2棟住宅棟地上22層、教堂棟地上2層及地下4層之建物，建材等級以鋼骨鋼筋混凝土造第三級提列。

項次	項目		費用(元) 【第一次公展版】	費用(元) 【第二次公展版】	備註 (差異分析)
A	工程費用	重建費用	1,466,885,426	1,416,992,748	-49,892,678元。 (1)配合建築設計總樓地板面積減少、戶數增加修正，含新建工程相關費用、外接水、電、瓦斯管線工程費、相關基金及建築規費。 (2)配合審查意見修正於其他規劃簽證費用項目提列綠建築、無障礙、智慧建築及耐震等簽證費用。
B		公共設施費用	-	-	
C		容積獎勵申請費用	-	-	
D	都市更新費用		153,799,171	184,046,032	+30,246,861元。 (1)配合審查意見新增其他規劃簽證費(綠建築、無障礙、智慧建築及耐震等) (2)配合審查意見修正拆遷補償安置費用(修正結構部分誤植、補充國有房地、其他土地改良物)。 (3)配合戶數增加修正地籍整理費用。
E	容積移轉費用		-	-	
F	都市計畫變更負擔費用		-	-	
G	貸款利息		53,874,238	67,082,853	+13,208,615元，併同上述成本異動順修。
H	稅捐		69,801,589	70,190,711	+389,122元 併同上述成本及所有權人及實施者實際獲配單元異動調整順修。
I	管理費用		471,572,806	465,045,751	-6,527,055元，併同上述成本異動順修(含人事行政5%、廣告銷售6%、風險14.26%及信託費用)。
更新事業總成本			2,215,933,230	2,203,358,095	-12,575,135元

備註：實際財務計畫內容仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

■ 收益分析：依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	【第一次公展版】			【第二次公展版】			備註 (差異說明)
	數量 (坪/輛)	單價 (元/坪及元/輛)	總銷金額 (元)	數量 (坪/輛)	單價 (元/坪及元/輛)	總銷金額 (元)	
店面	172.19	1,798,887	309,750,390	130.19 【-42.00】	1,868,450 【+69,563】	243,253,540 【-66,496,850 】	(1)配合建築圖面調整，重新檢討產權面積。 (2)配合估價審查意見，修正更新後單元價值
一般事務所	56.60	1,485,000	84,051,000	57.42 【+0.82】	1,587,543 【+102,543】	91,156,725 【 +7,105,725】	
教堂	125.79	1,498,642	188,514,236	127.47 【+1.68】	1,488,137 【-10,505】	189,692,825 【 +1,178,589 】	
住宅	3,757.56	1,360,363	5,111,645,708	3,797.35 【+39.79】	1,378,770 【 +18,407 】	5,235,672,780 【+ 124,027,072	
汽車位	98	3,503,571	343,350,000	101(註) 【+3】	3,476,733 【-26,838】	351,150,000 【+7,800,000】	(1)配合交通局意見調整1部可售車位為垃圾車停車位 (2)配合建築圖面調整，3部大公車位調整為可售車位、增設1部可售車位
銷售金額總計			6,037,311,334			6,110,925,870 【+73,614,536】	

註 1.第二次公展版汽車位共104個，其中2個無障礙車位、1個垃圾車臨停車位計入大公不計價。
2.實際財務計畫內容仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

■ 本案共同負擔比率為 36.06%。

實施風險控管方案

同前次公展版，無變動

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	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。 控管： 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。

管理維護計畫

同前次公展版，無變動

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	權利變換計畫核定公告	1	116/11
2	申請拆除及建造執照	3	116/12-117/2
3	改良物殘餘價值補償	2	116/12-117/1
4	申請更新期間稅捐減免	1	117/3
5	土地補償金發放作業	2	116/12-117/1
6	地上物騰空拆除	1	117/3
7	工程施工	37	117/4-120/4
8	申請使用執照	3	120/5-120/7
9	送水送電	2	120/8-120/9
10	申請測量	2	120/10-120/11
11	釐正圖冊	1	120/12
12	接管	1	121/1
13	計算及找補差額價金	2	121/2-121/3
14	產權登記	3	121/4-121/6
15	申請更新後稅捐減免	1	121/7
16	更新成果備查	1	121/8

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/

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署
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
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

同前次公展版，無變動

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

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111年9月30日）

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	尚上不動產估價師聯合事務所	環宇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	3,850,000	3,870,000
	更新前土地總價（元）	2,203,773,000	2,175,519,500	2,186,820,900
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,728,626	1,675,762	1,679,874
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,378,879	1,339,067	1,357,996
	車位平均價格（元/個）	3,476,733	3,405,743	3,469,307
	更新後總權利價值（元）	6,110,925,870	5,936,699,252	6,017,185,541
土地所有權人應分配權利價值（元）		3,907,567,775	3,733,341,157	3,813,827,446

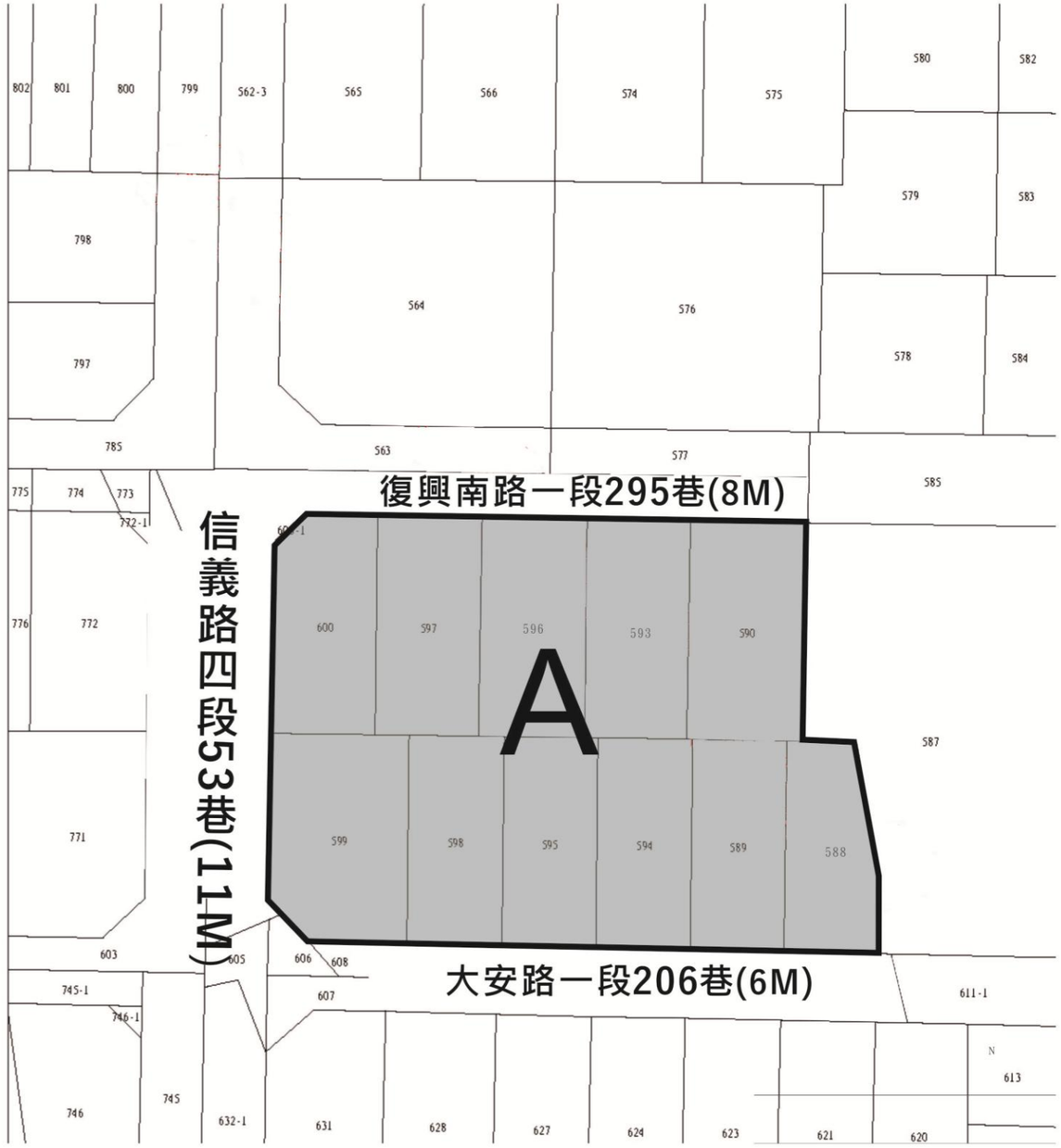
因更新前價值及更新後價值均以巨秉不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

同前次公展版，無變動

1. 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. 受配人選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) 有關末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。

同前次公展版，無變動

■ 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。



建築設計

三門聯合建築師事務所

第一次公展版vs第二次公展版
變更項目說明

◘ 建築設計調整

➢ 配合都市更新幹事會審查意見修正內容：

- 1F：調整景觀配置以符規定。
- B2F：原實施者分回車位(編號24)由一般車位改為垃圾車停車位(計入大公不計價)。
- B2F：調整梯廳出入口使無障礙車位鄰近梯廳位置。
- B2F-B4F：留設至梯廳人行空間移設梯廳前之3部大公車位，調整結構柱位置及數量。

➢ 自提修正內容：

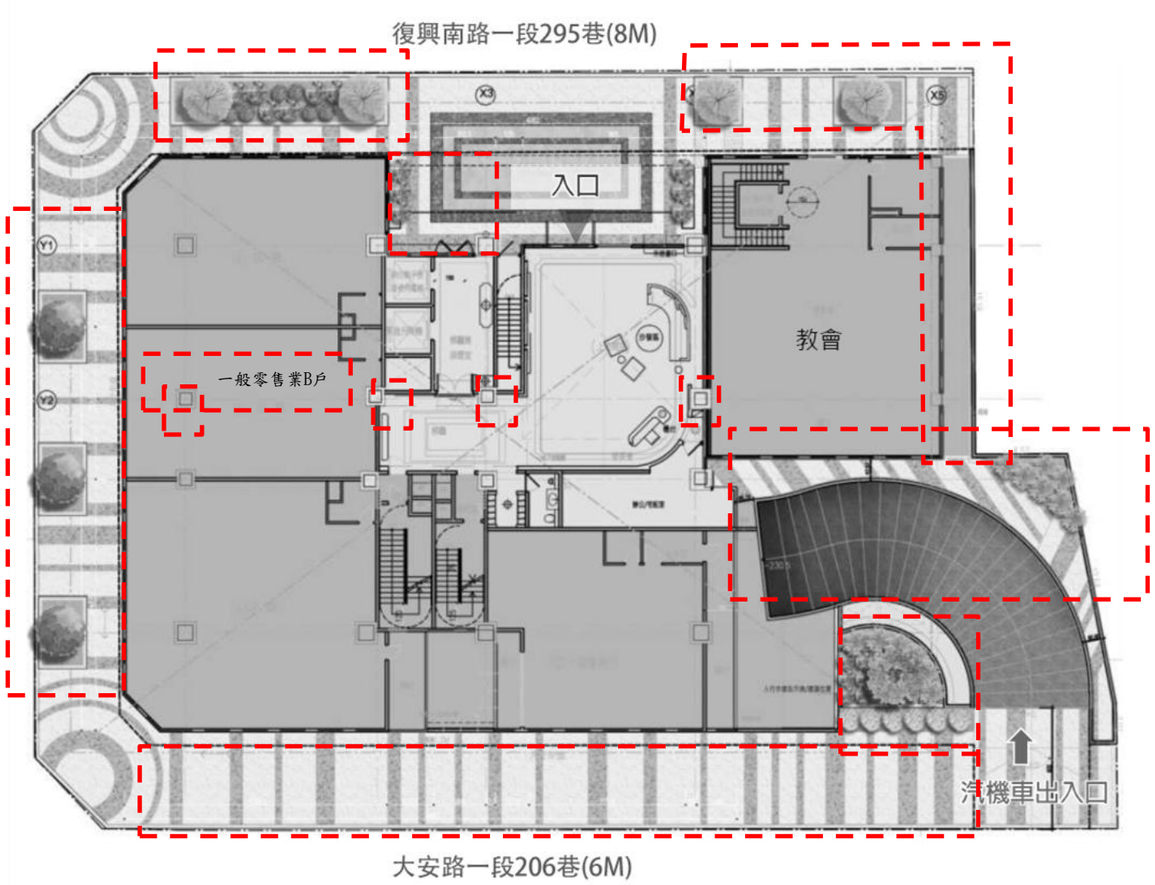
- B1F：配合上述審查意見地下層配置調整，增設1部可售車位(B1-104) 。
- B2F-B4F：配合上述審查意見地下層配置調整，3部移設之大公車位調整為可售車位(B2-19、B3-51、B4-83) 。
- 戶別調整：配合地主需求18F-B調整為18F-B、18F-D(+1戶)、實施者分回房屋單元調整戶別(+21戶住宅、-1戶一般零售業)
- 梯廳及機房空間：調整為兩座電梯通達B4F，梯廳及機房空間配合調整實設容積【-0.07㎡】、總樓地板面積【-168.78㎡】。

➢ 更新後建築設計變更：

項目		第一次公展版	第二次公展版
規劃量體		地上22層、地下4層	無變動
構造		鋼骨鋼筋混凝土造	無變動
戶數		76戶 （4個商業單元、71個住宅單元、1個宗教建築）	97戶【+21戶】 （3個商業單元、93個住宅單元、1個宗教建築）
車位	機車	105輛 （含2部無障礙車位）	106輛【+1輛】 （含2部無障礙車位）
	汽車	103輛 （含2部無障礙車位、3部計大公車位）	104輛【+1輛】 （含2部無障礙車位、1部垃圾車停車位）

➢ 併同修正外觀造型、景觀計畫、消防救災計畫等相關建築章節內容。

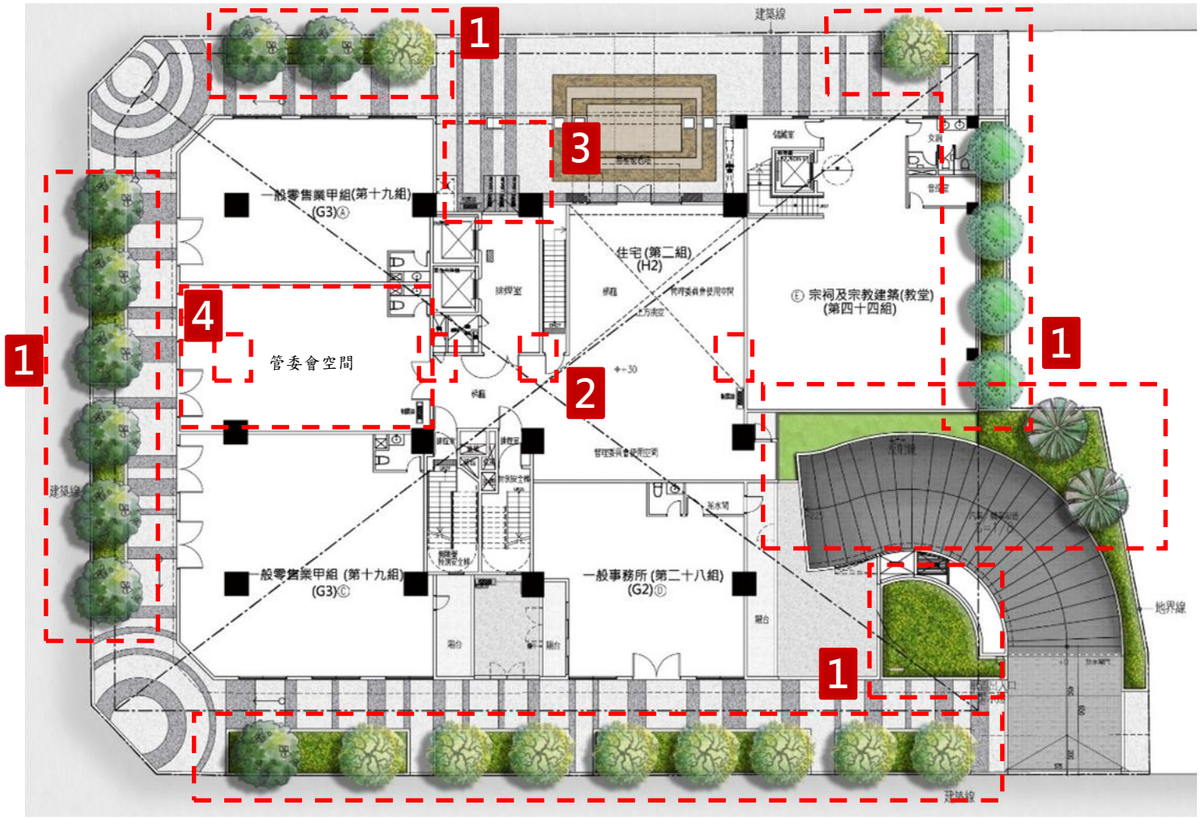
第一次公展版



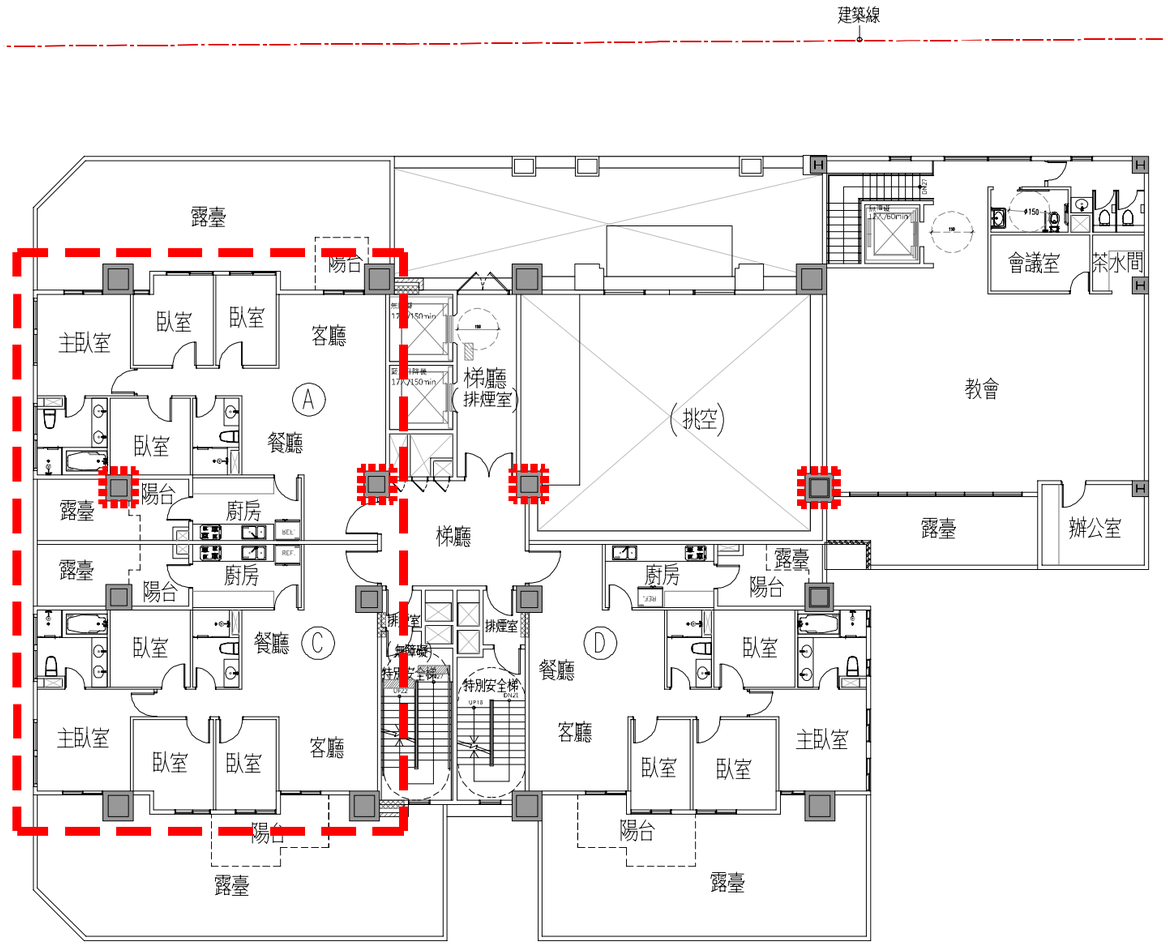
第二次公展版

差異說明:

1.依幹事會議結論，重新檢討綠覆率部分及調整一層景觀配置。
2.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
3.依幹事會會議結論，增設自行車格位。
4.實施者自提修正，原一般零售業B戶調整為管委會空間。



第一次公展版



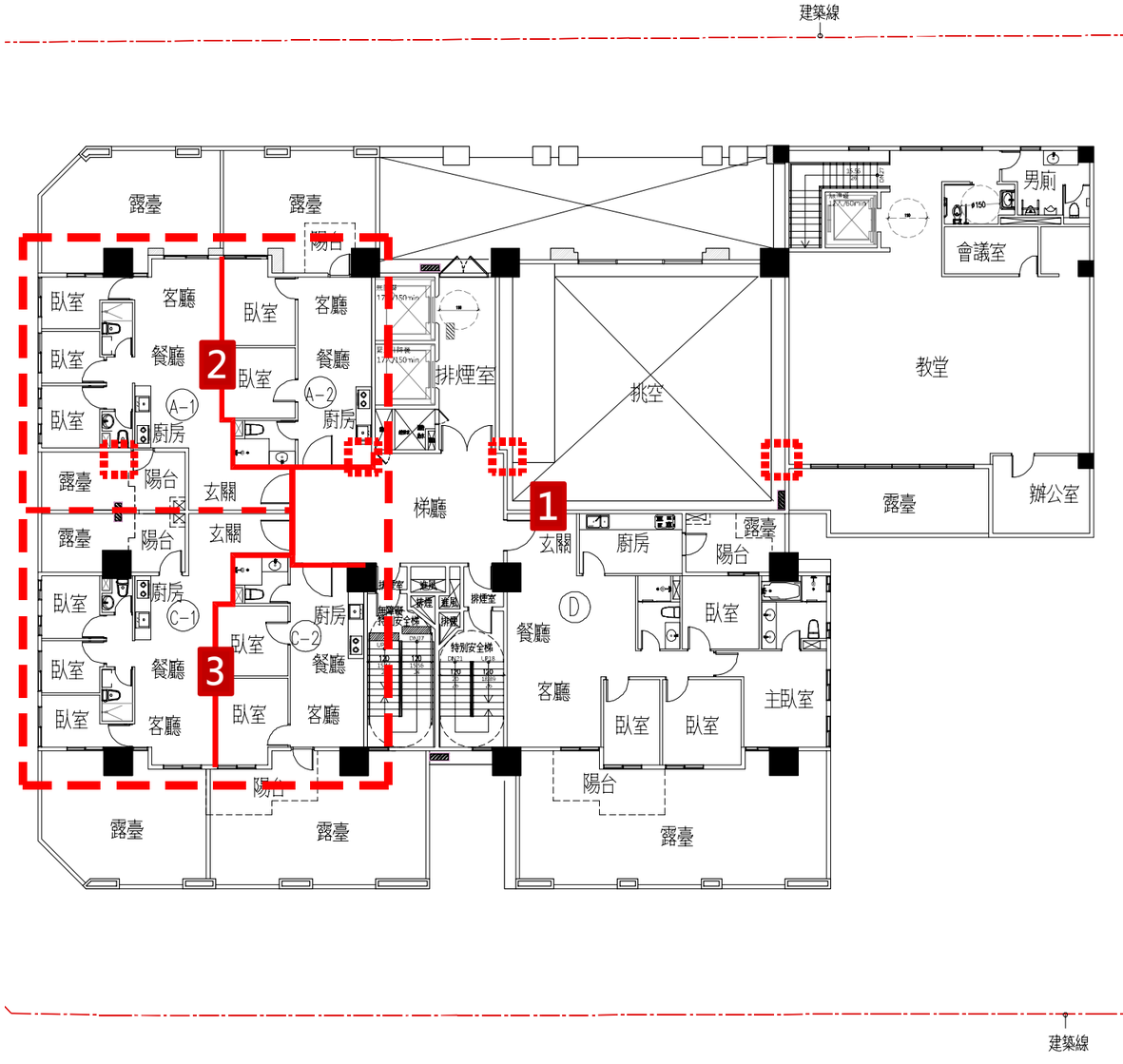
第二次公展版

差異說明:

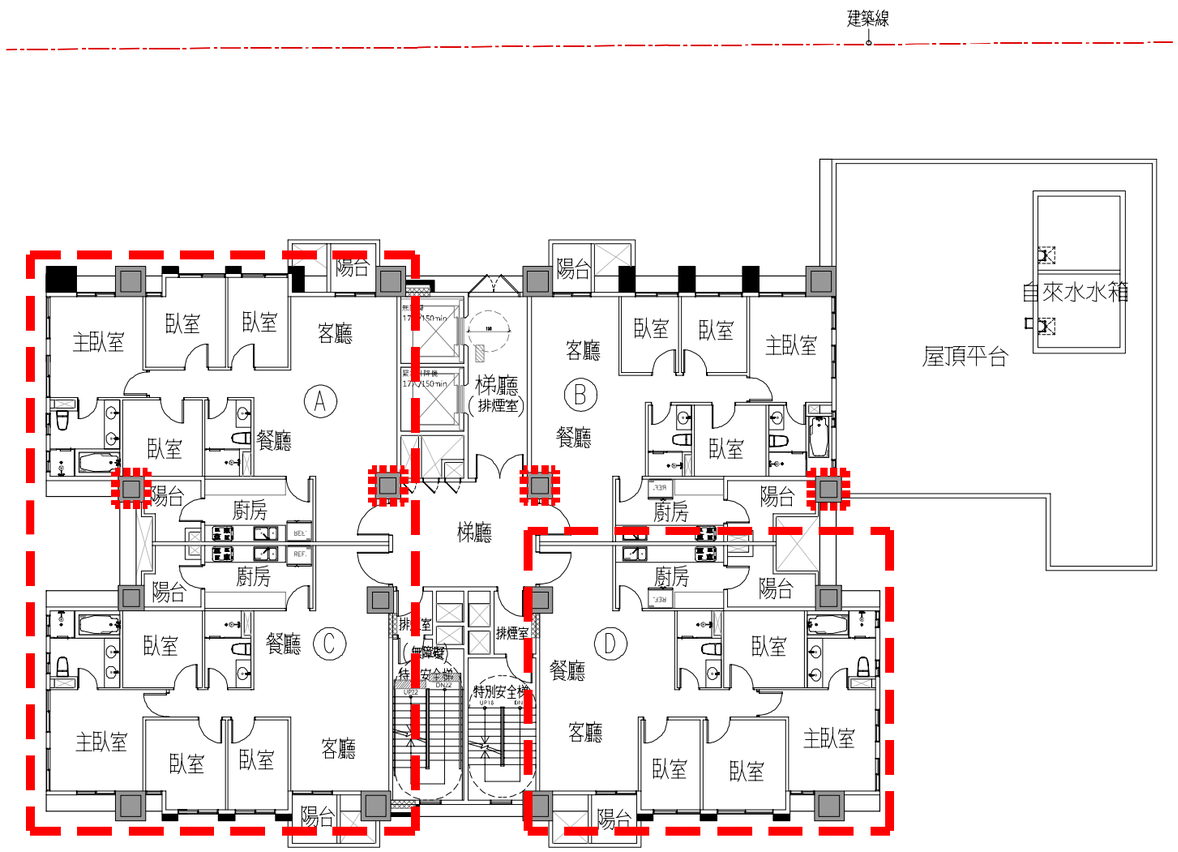
1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。

2.實施者自提修正，原A戶調整為A-1、A-2戶。

3.實施者自提修正，原C戶調整為C-1、C-2戶。



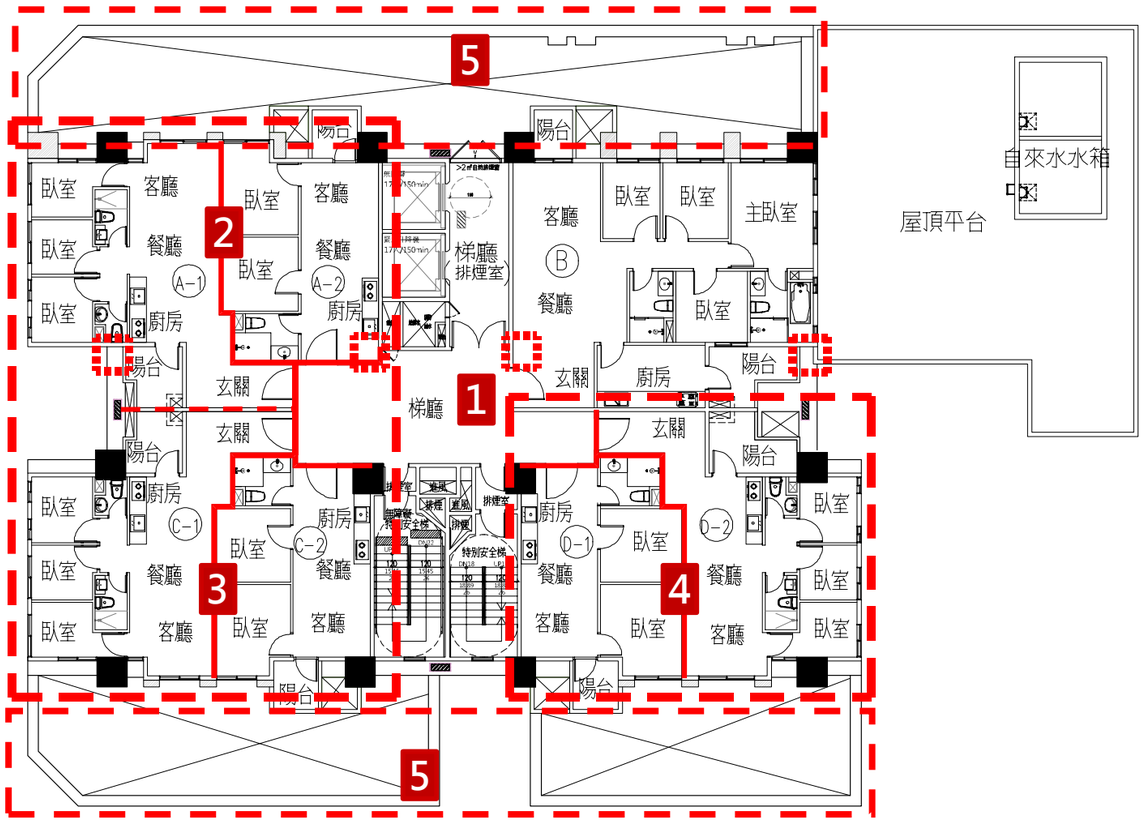
第一次公展版



第二次公展版

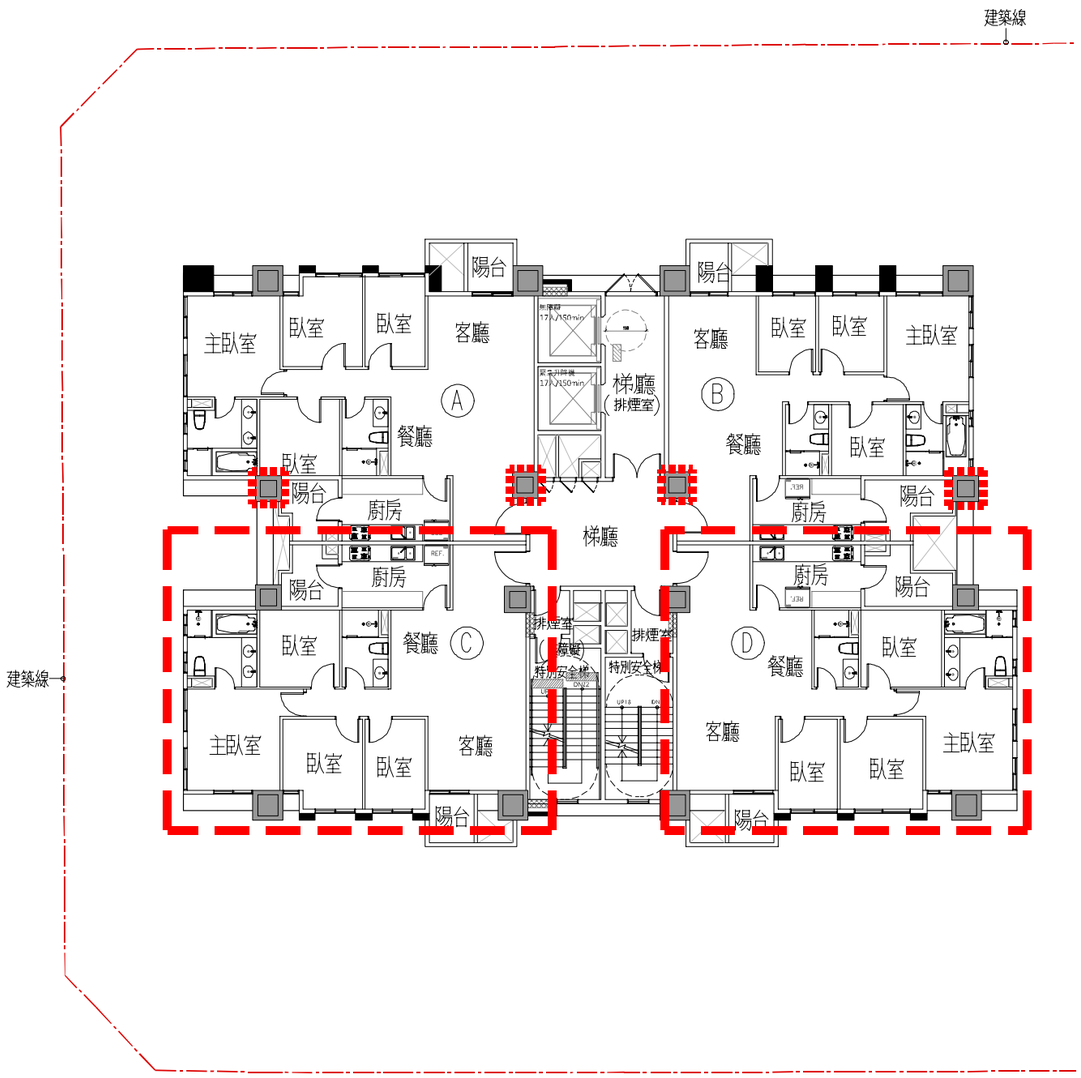
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原A戶調整為A-1、A-2戶。
3.實施者自提修正，原C戶調整為C-1、C-2戶。
4.實施者自提修正，原D戶調整為D-1、D-2戶。
5.實施者自提修正，依立面補繪框架投影。



四層平面圖

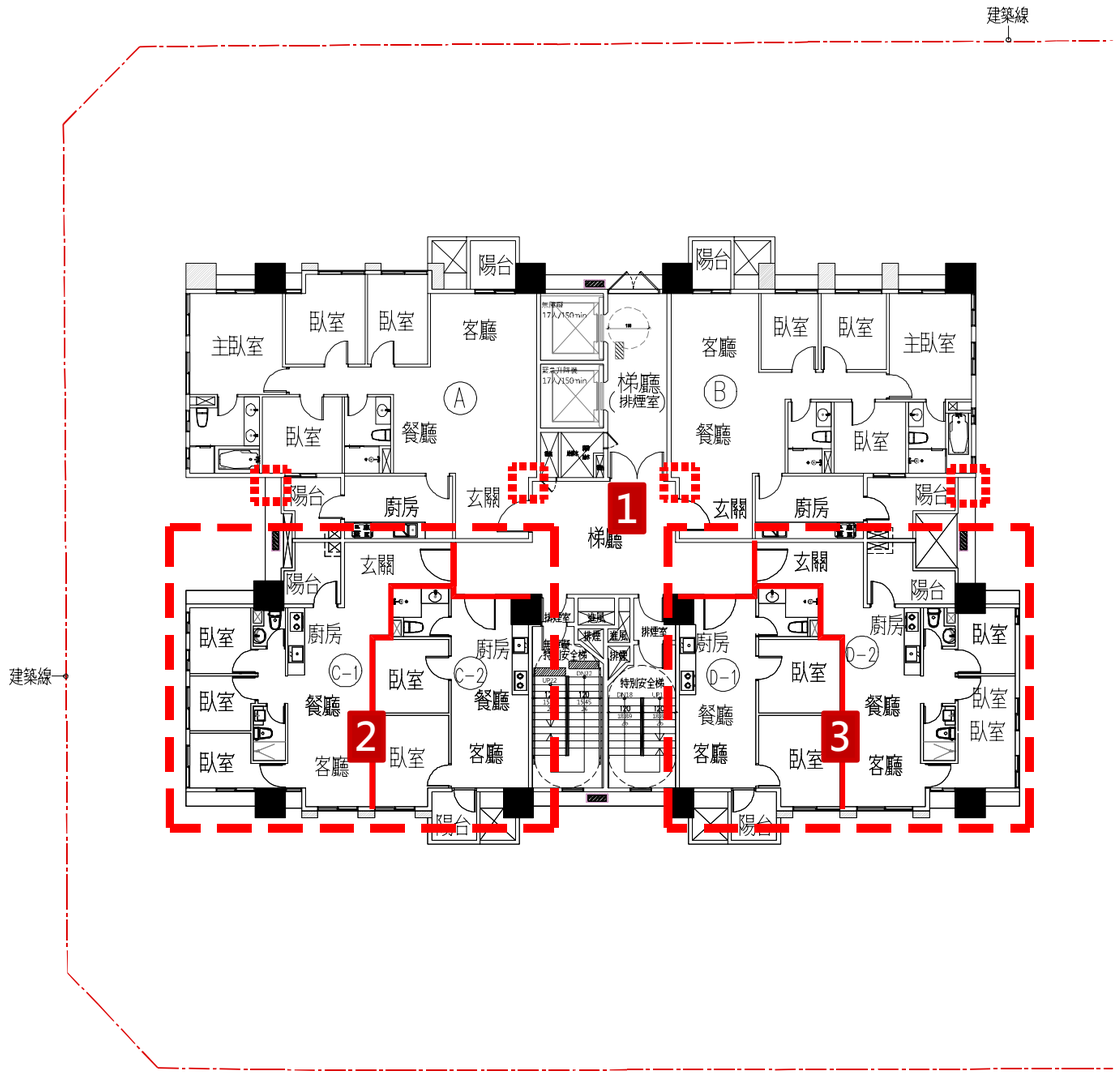
第一次公展版



第二次公展版

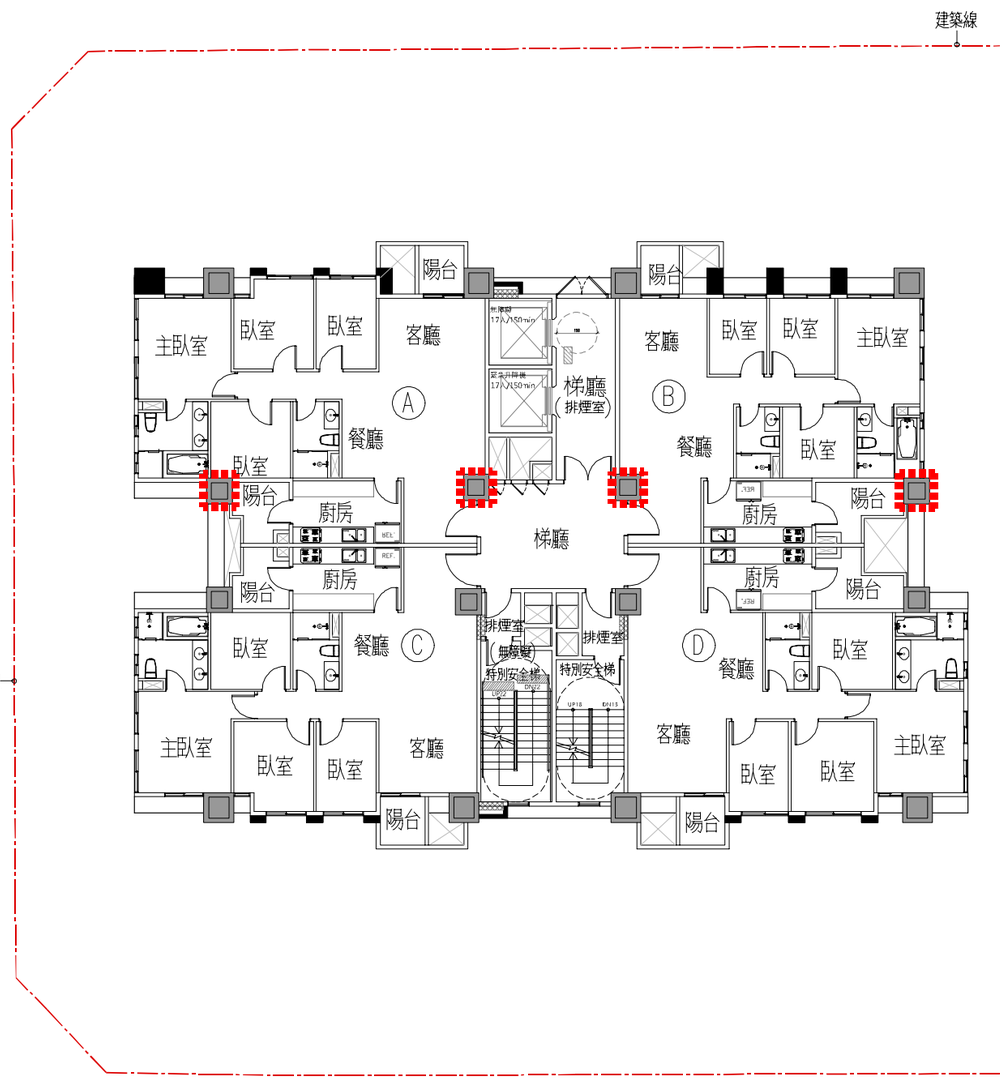
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原C戶調整為C-1、C-2戶。
3.實施者自提修正，原D戶調整為D-1、D-2戶。



五至十一層平面圖

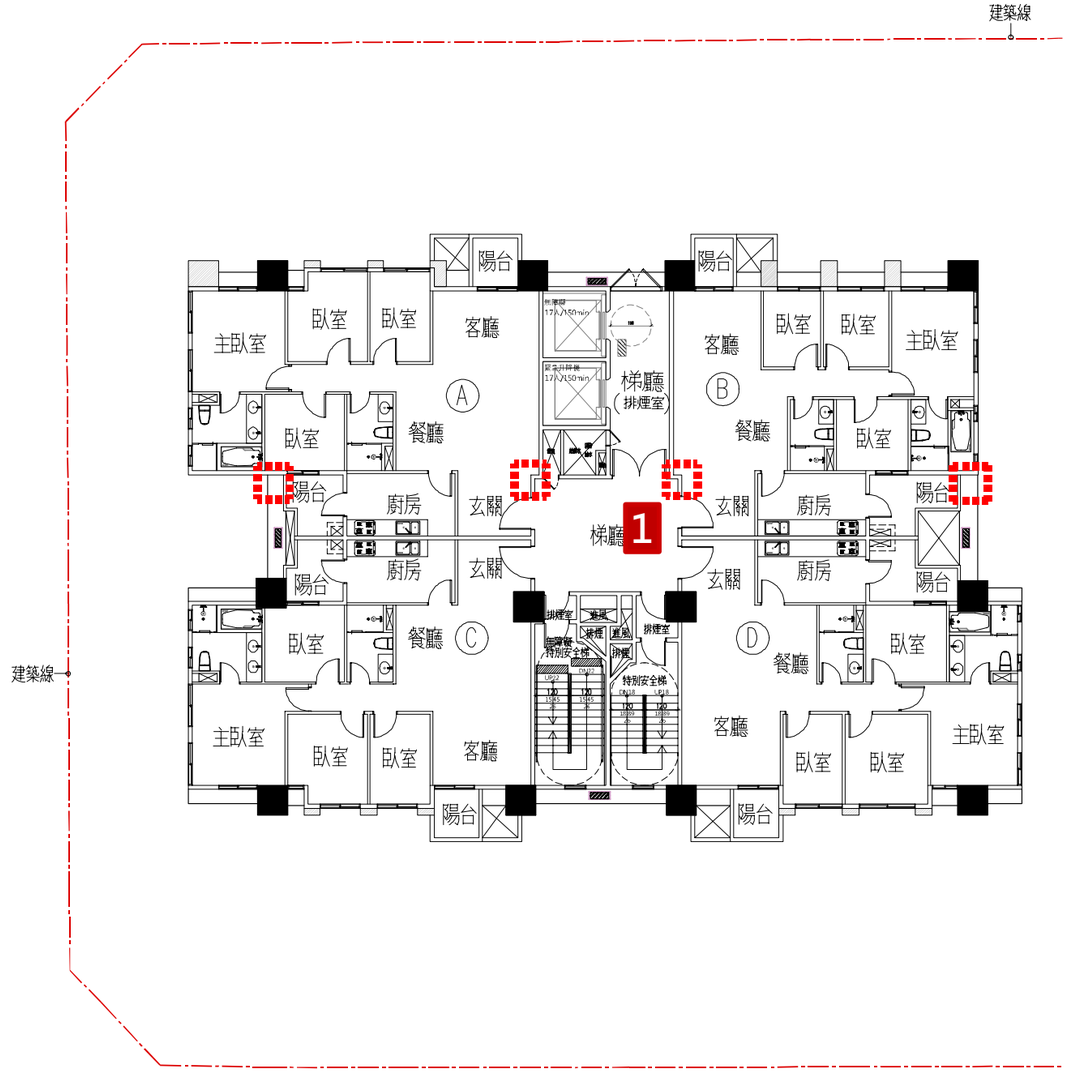
第一次公展版



第二次公展版

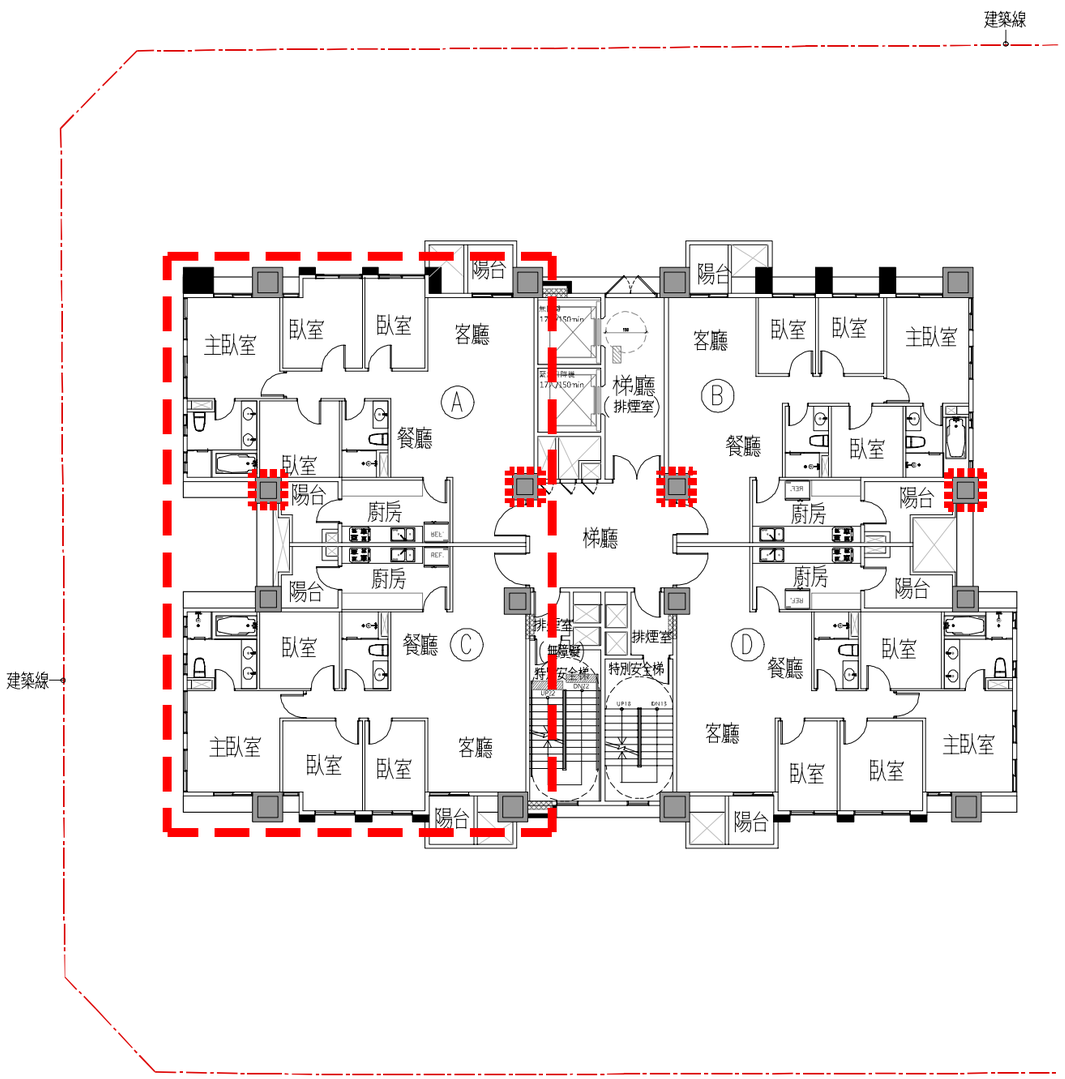
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。



十二層平面圖

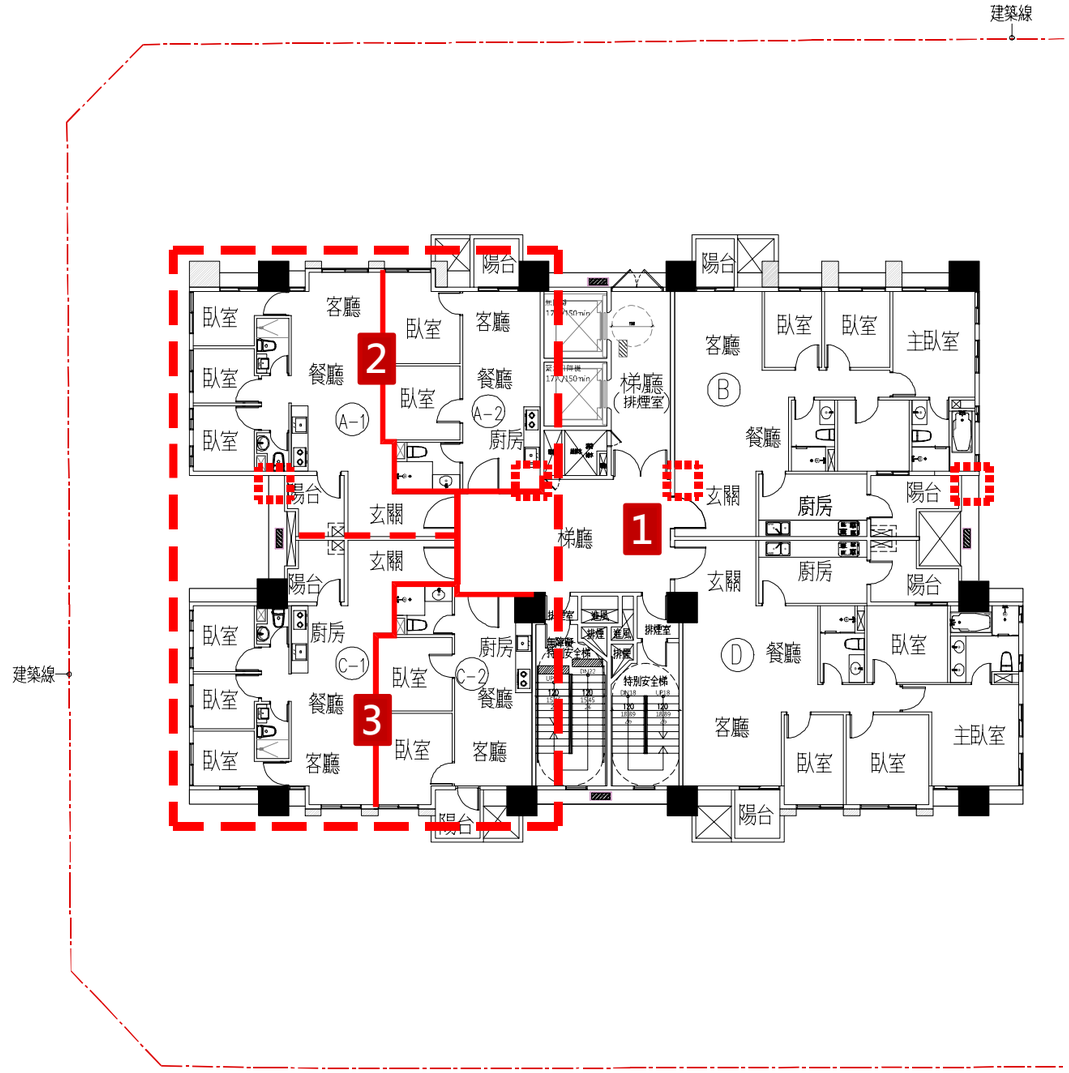
第一次公展版



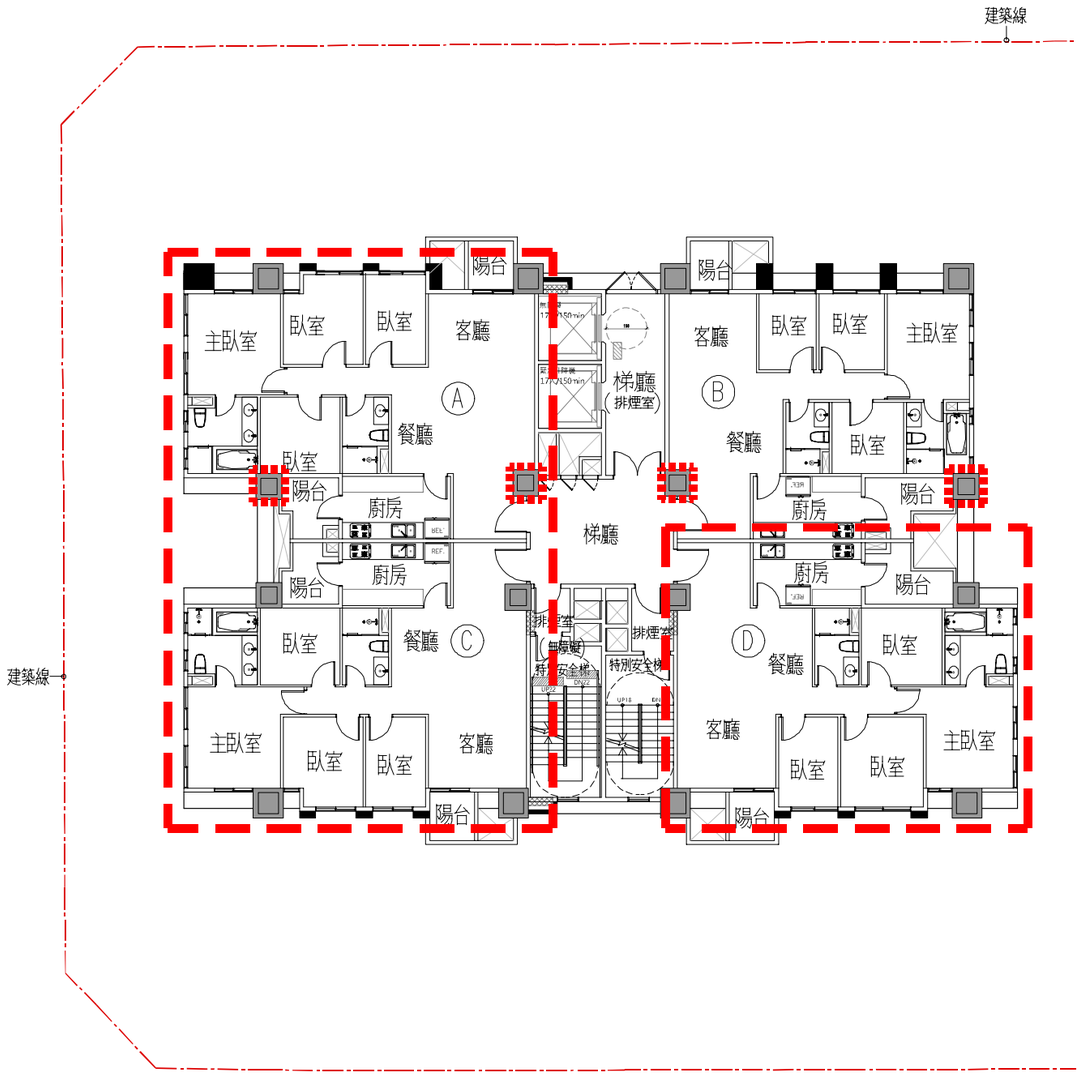
第二次公展版

差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原A戶調整為A-1、A-2戶。
3.實施者自提修正，原C戶調整為C-1、C-2戶。



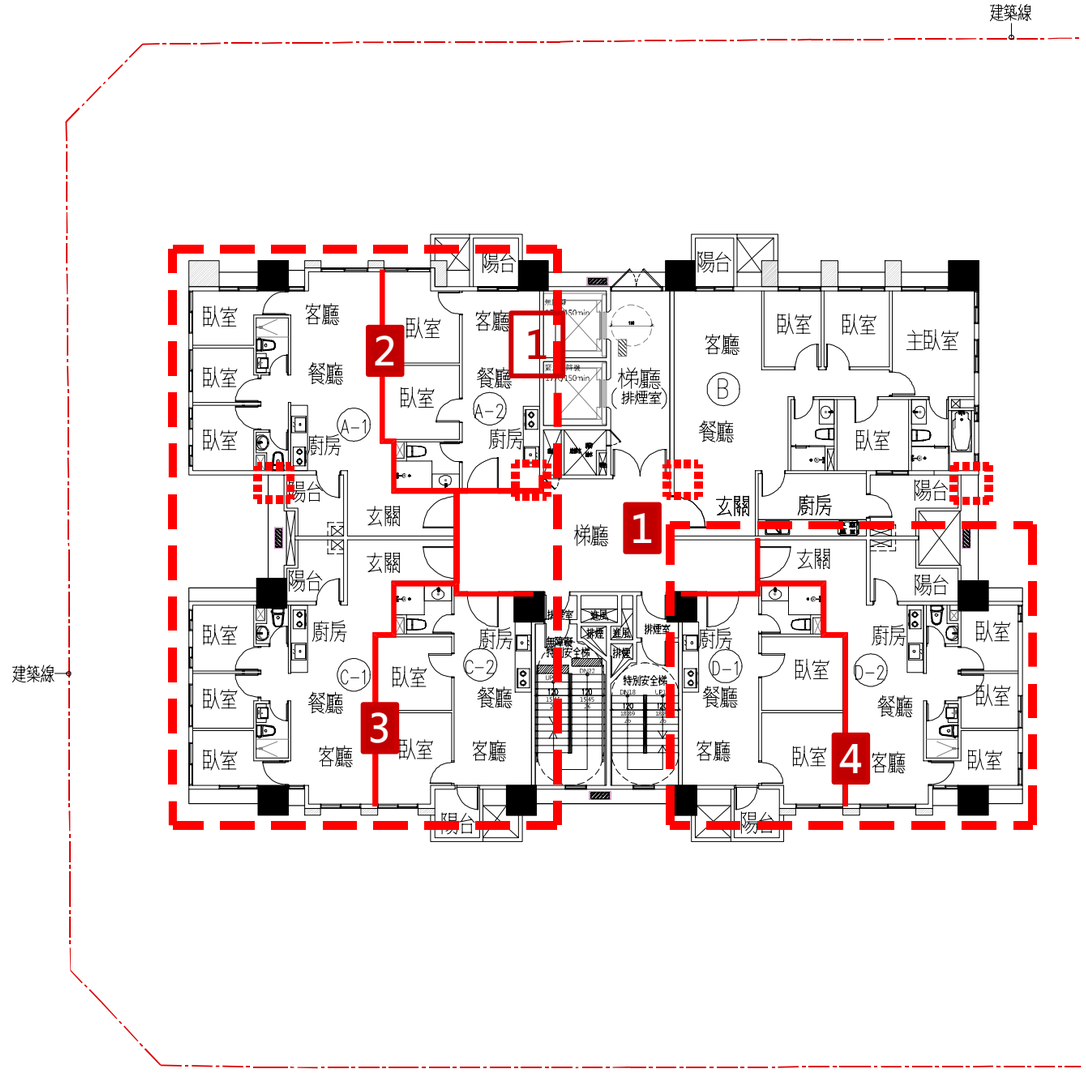
第一次公展版



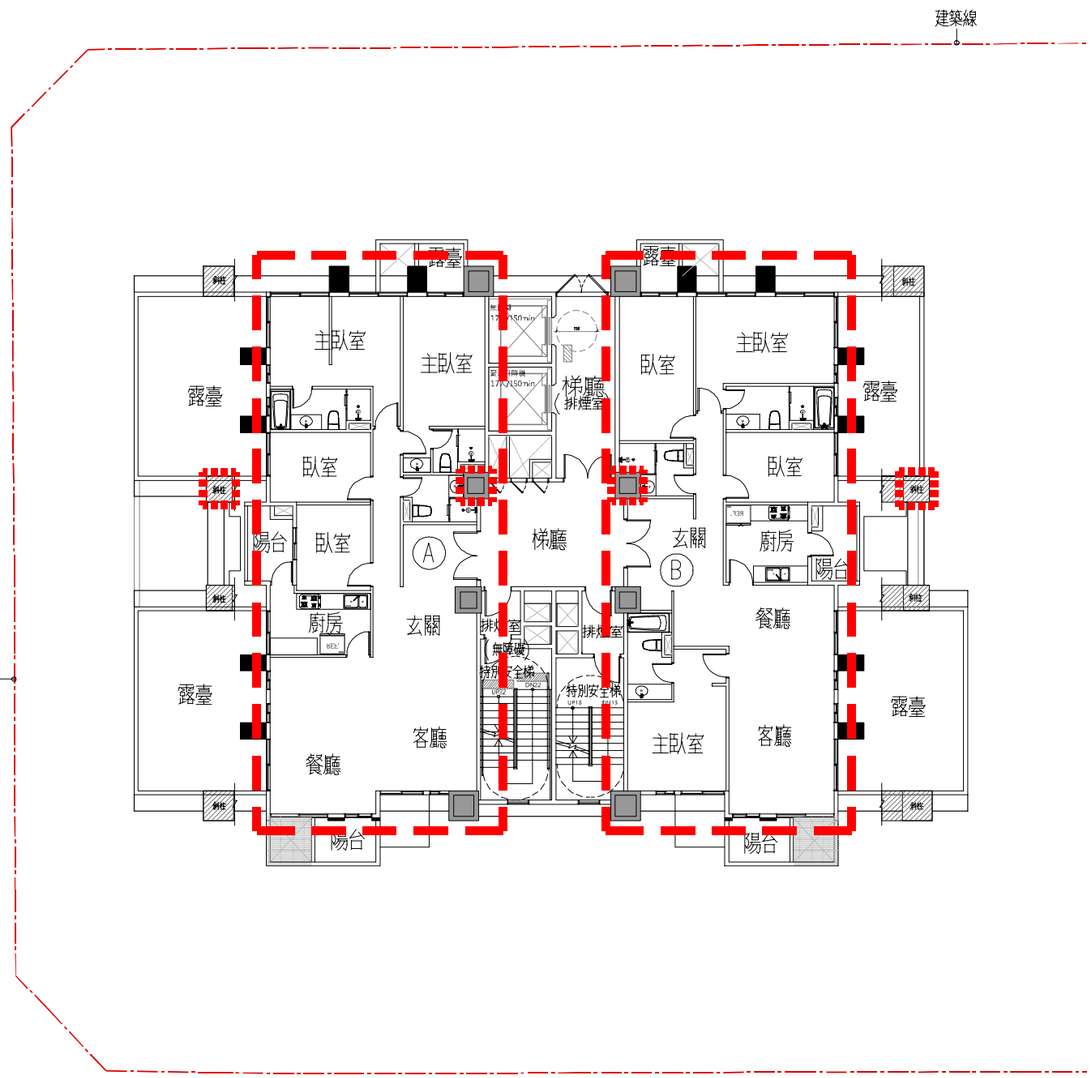
第二次公展版

差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原A戶調整為A-1、A-2戶。
3.實施者自提修正，原C戶調整為C-1、C-2戶。
4.實施者自提修正，原D戶調整為D-1、D-2戶。



第一次公展版



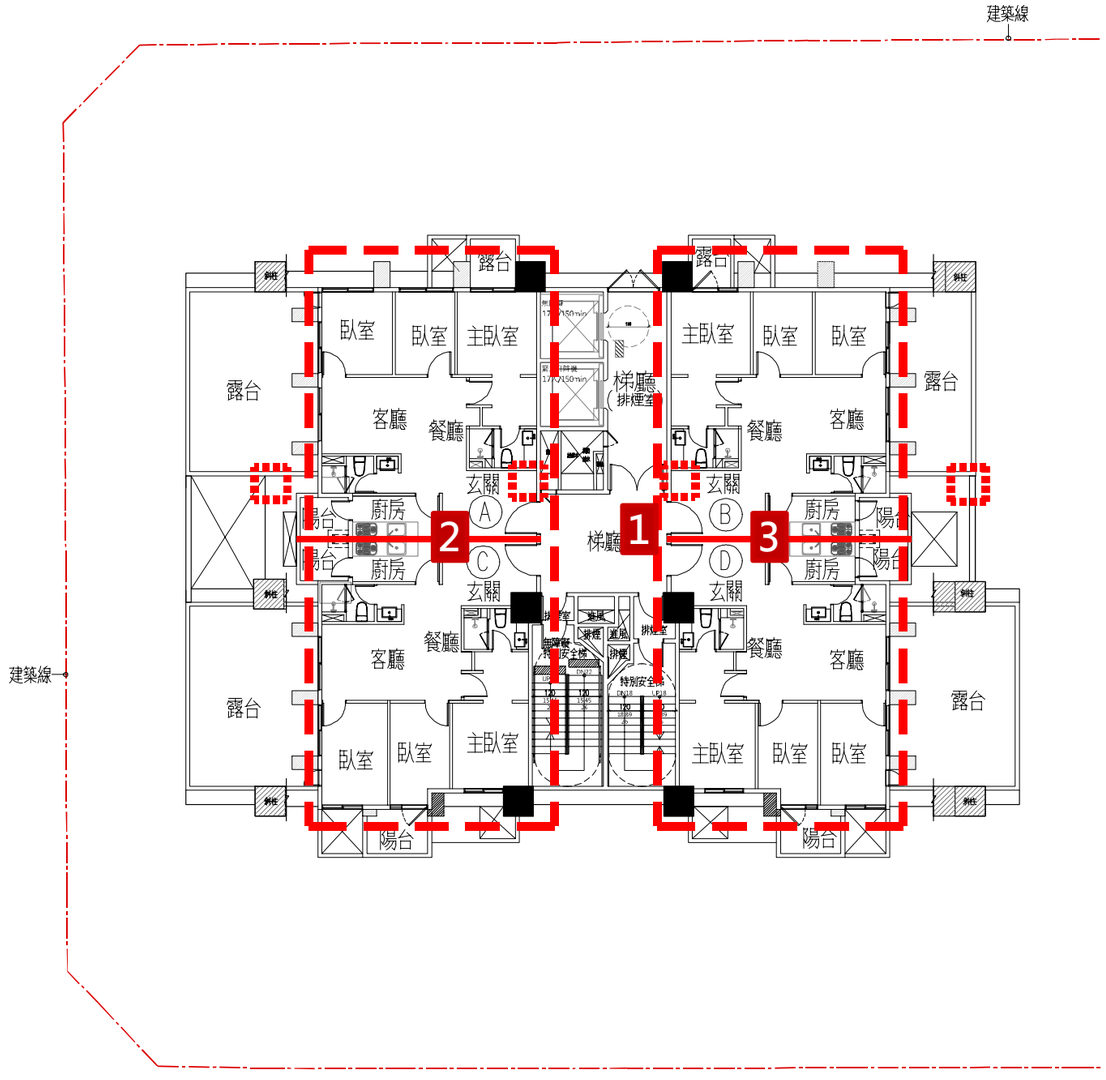
第二次公展版

差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。

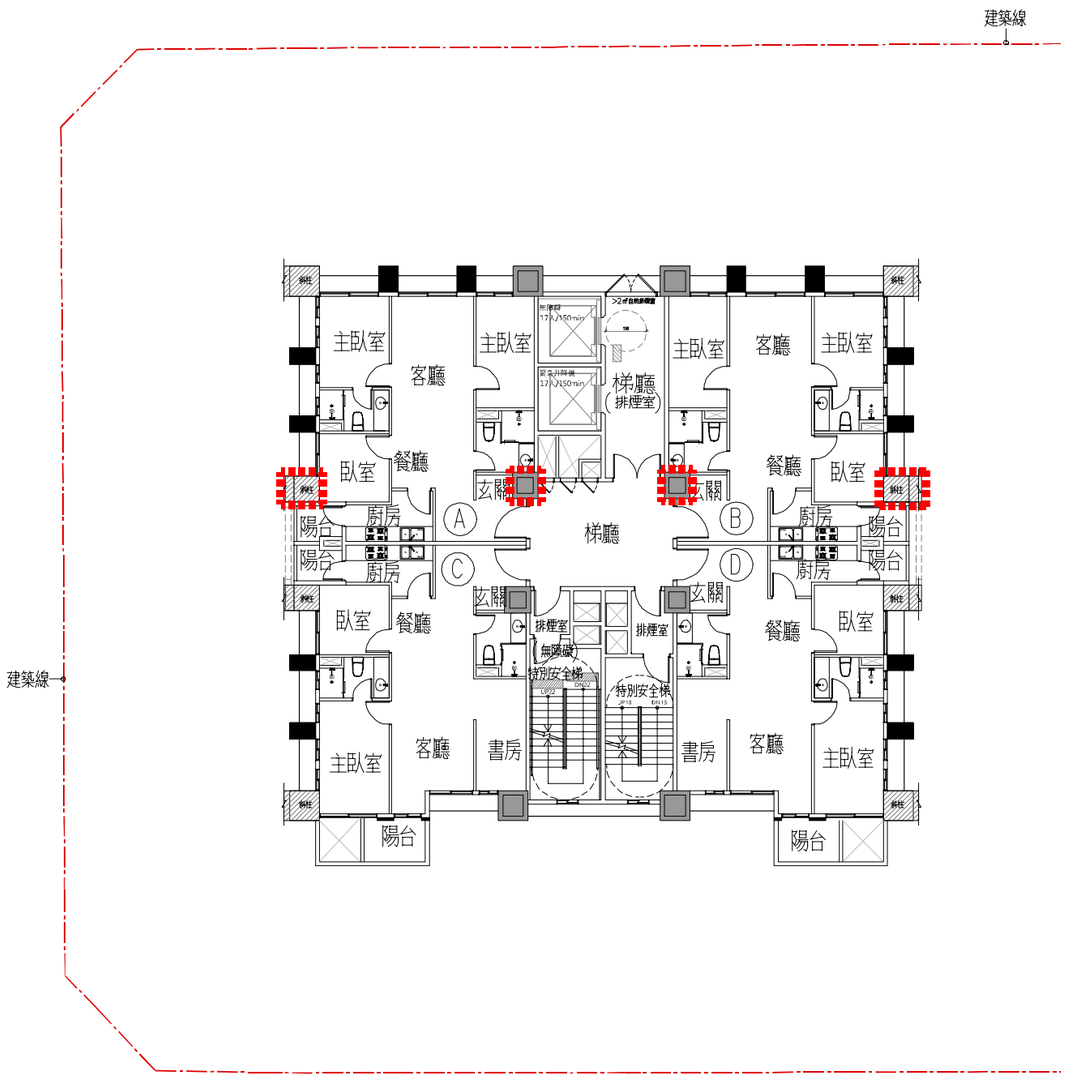
2.實施者自提修正，原A戶調整為A、C戶。

3.實施者自提修正，原B戶調整為B、D戶。



十六層平面圖

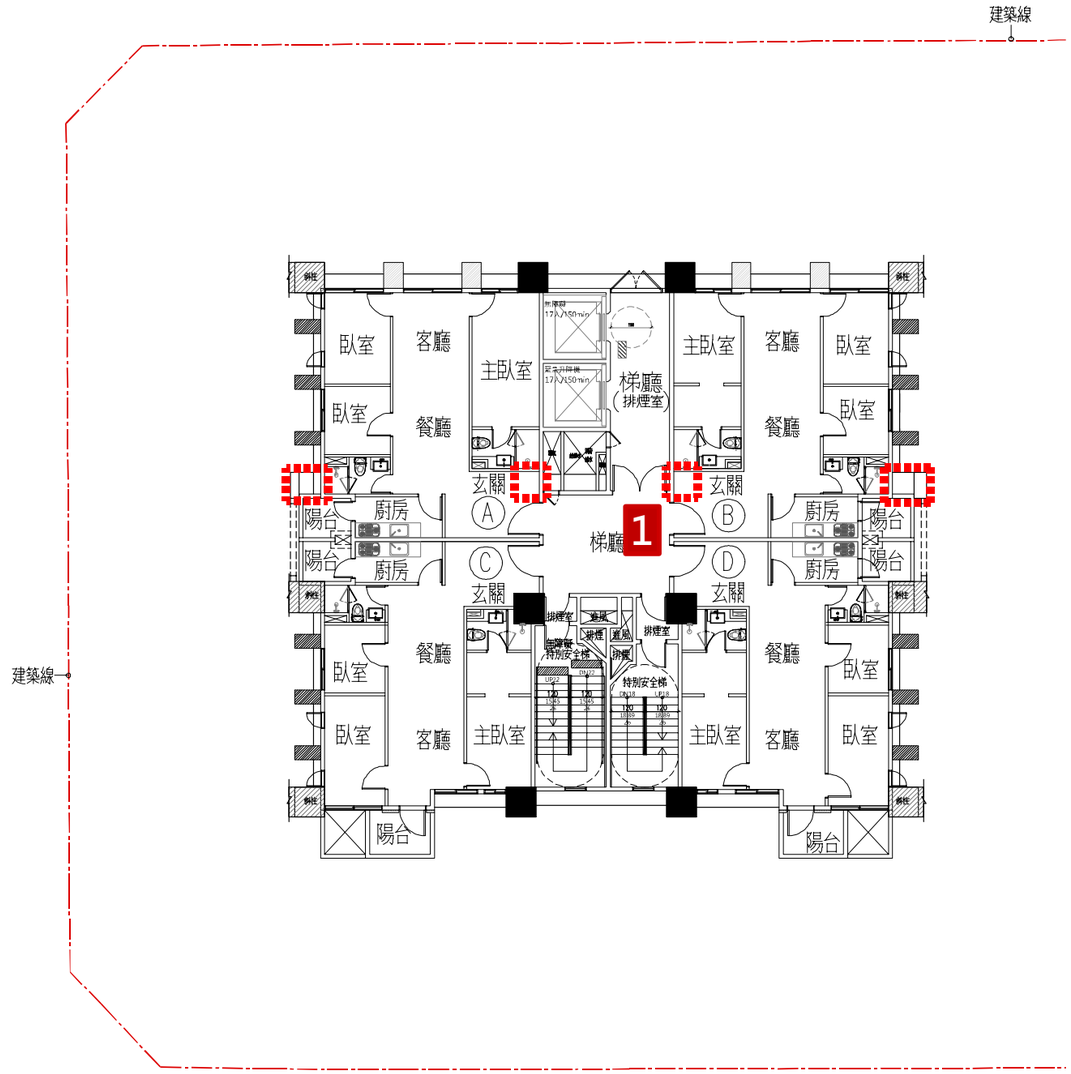
第一次公展版



第二次公展版

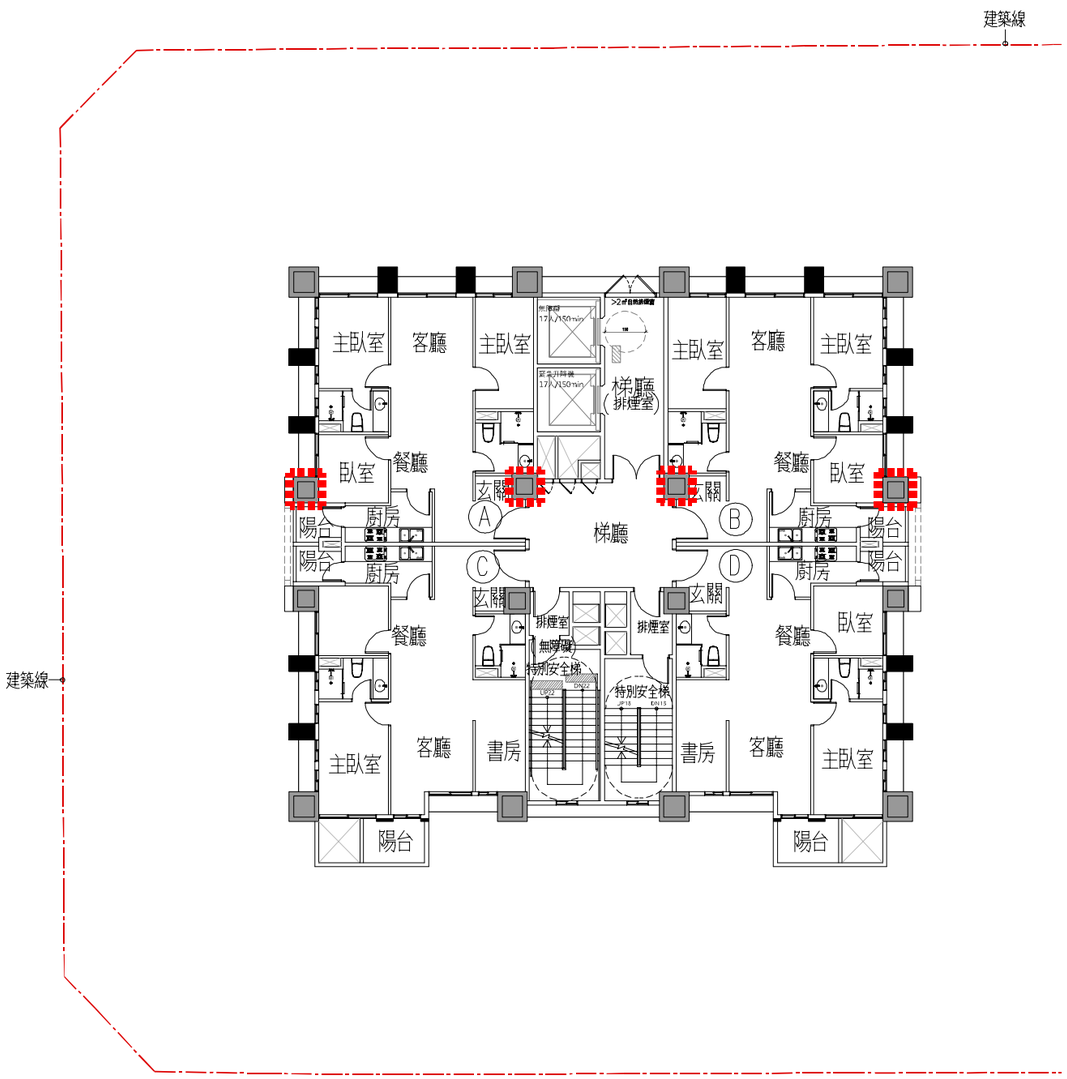
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。



十七層平面圖

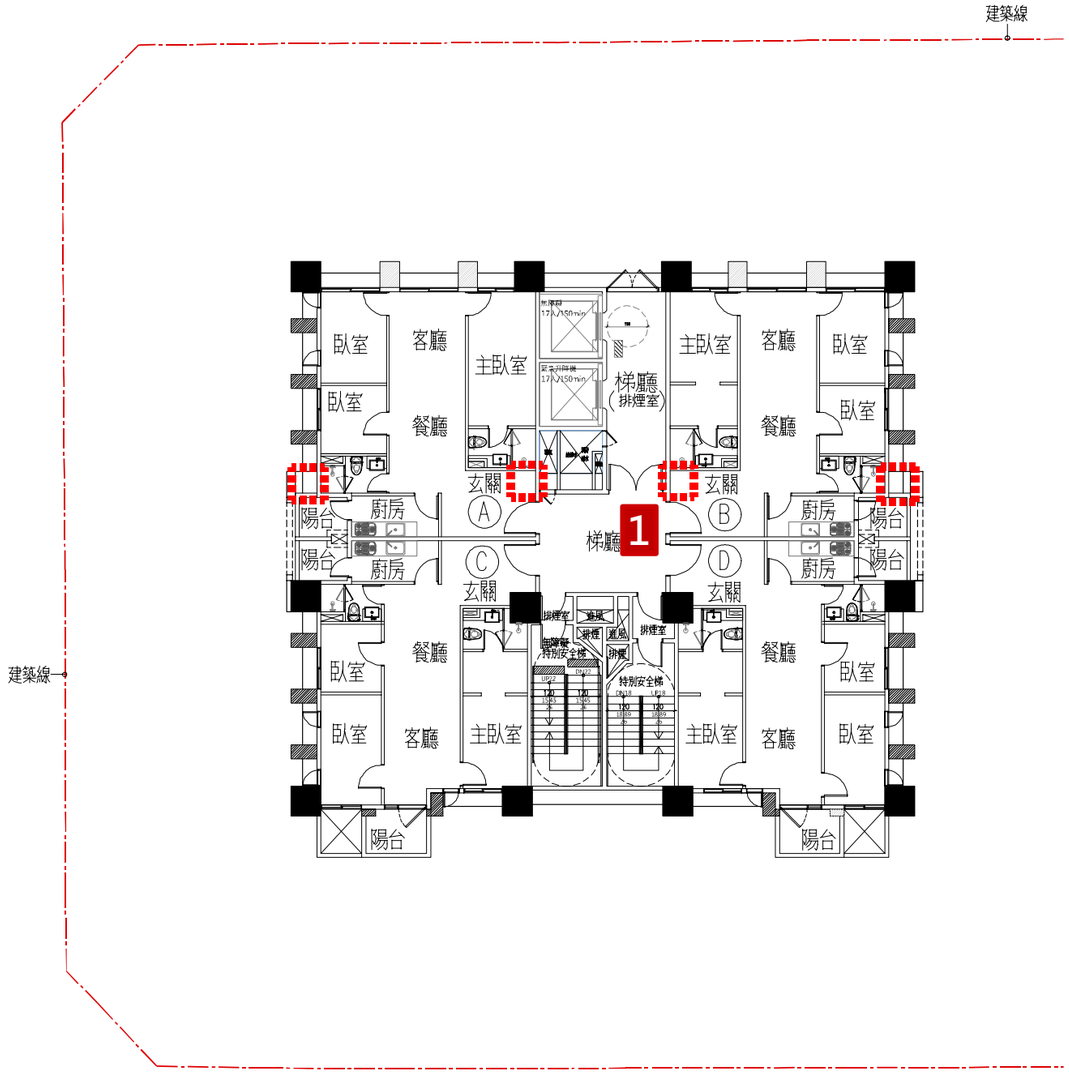
第一次公展版



第二次公展版

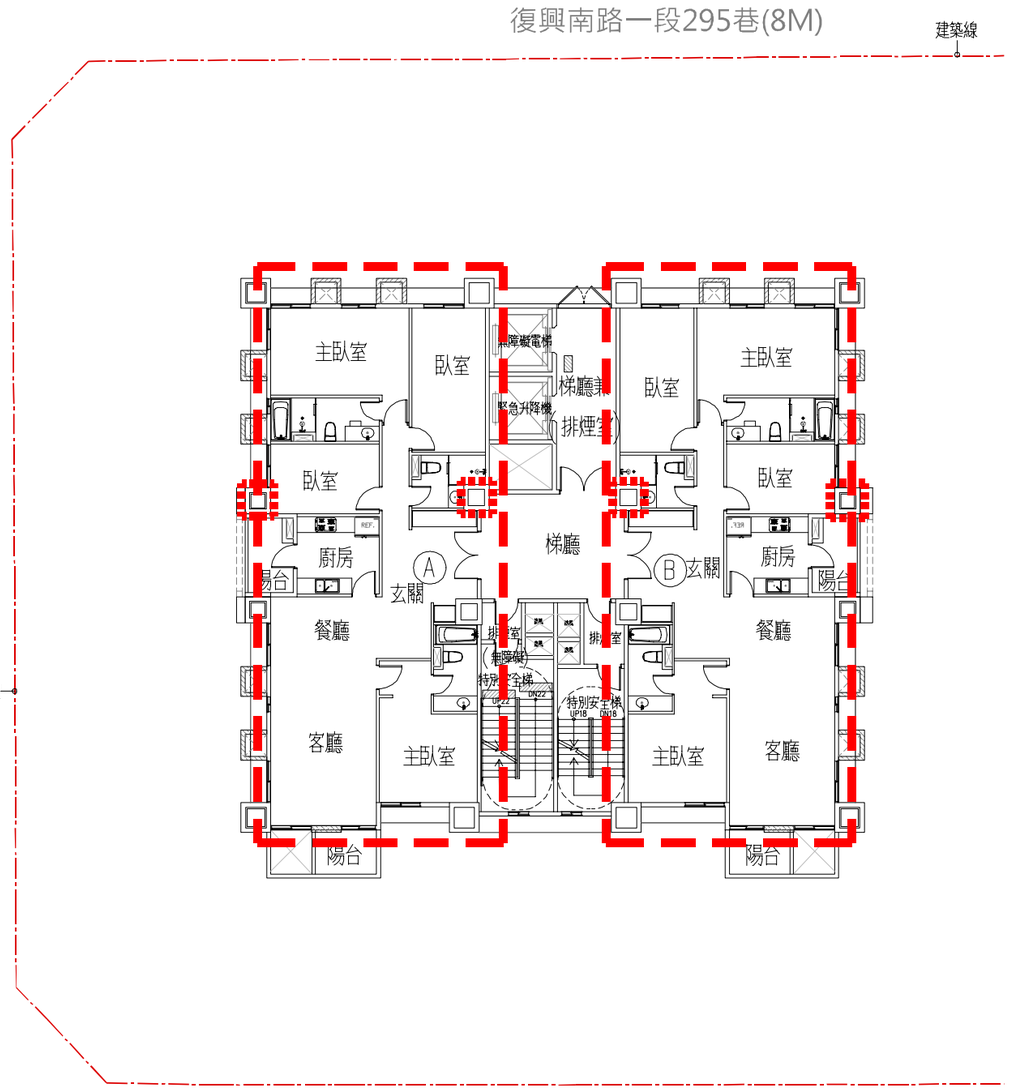
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。



十八至二十層平面圖

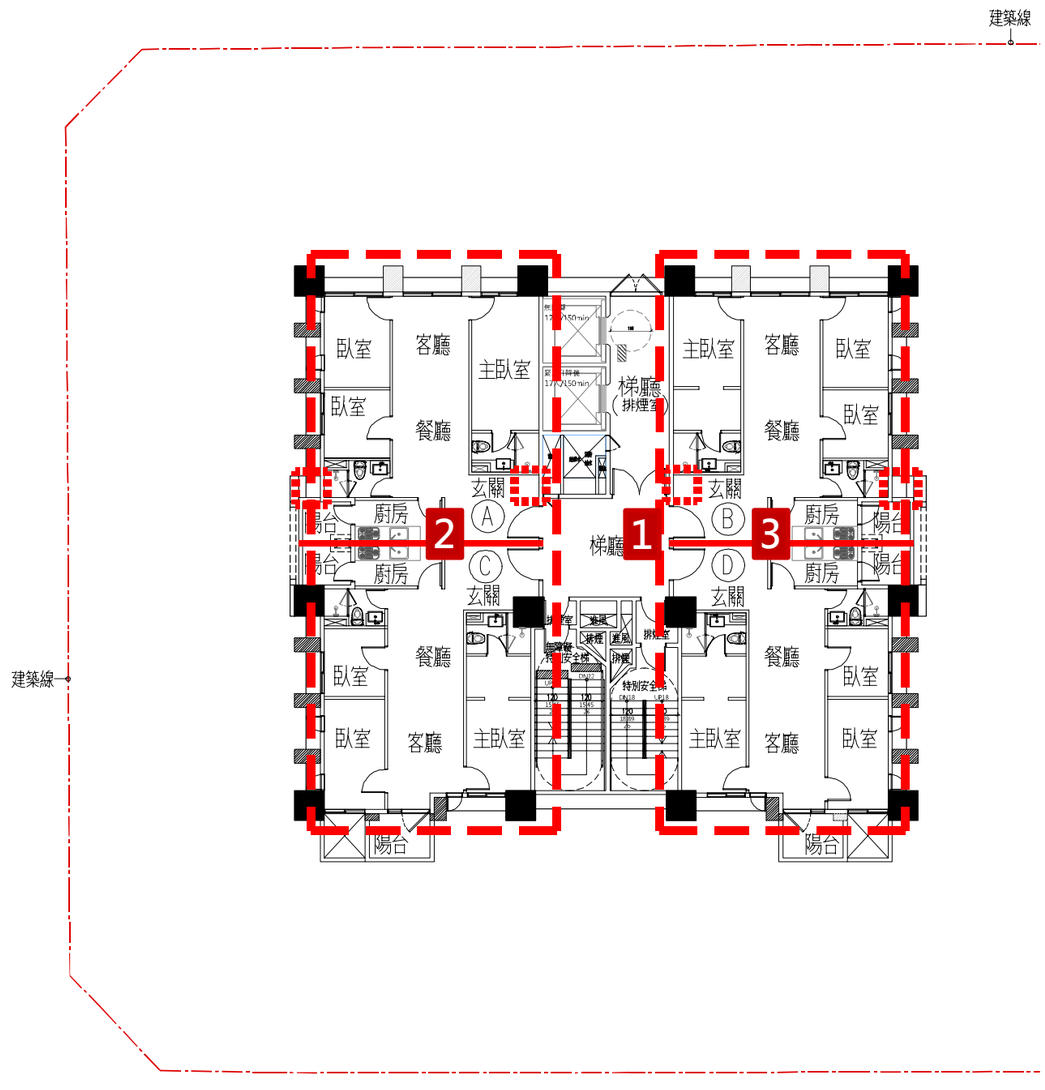
第一次公展版



第二次公展版

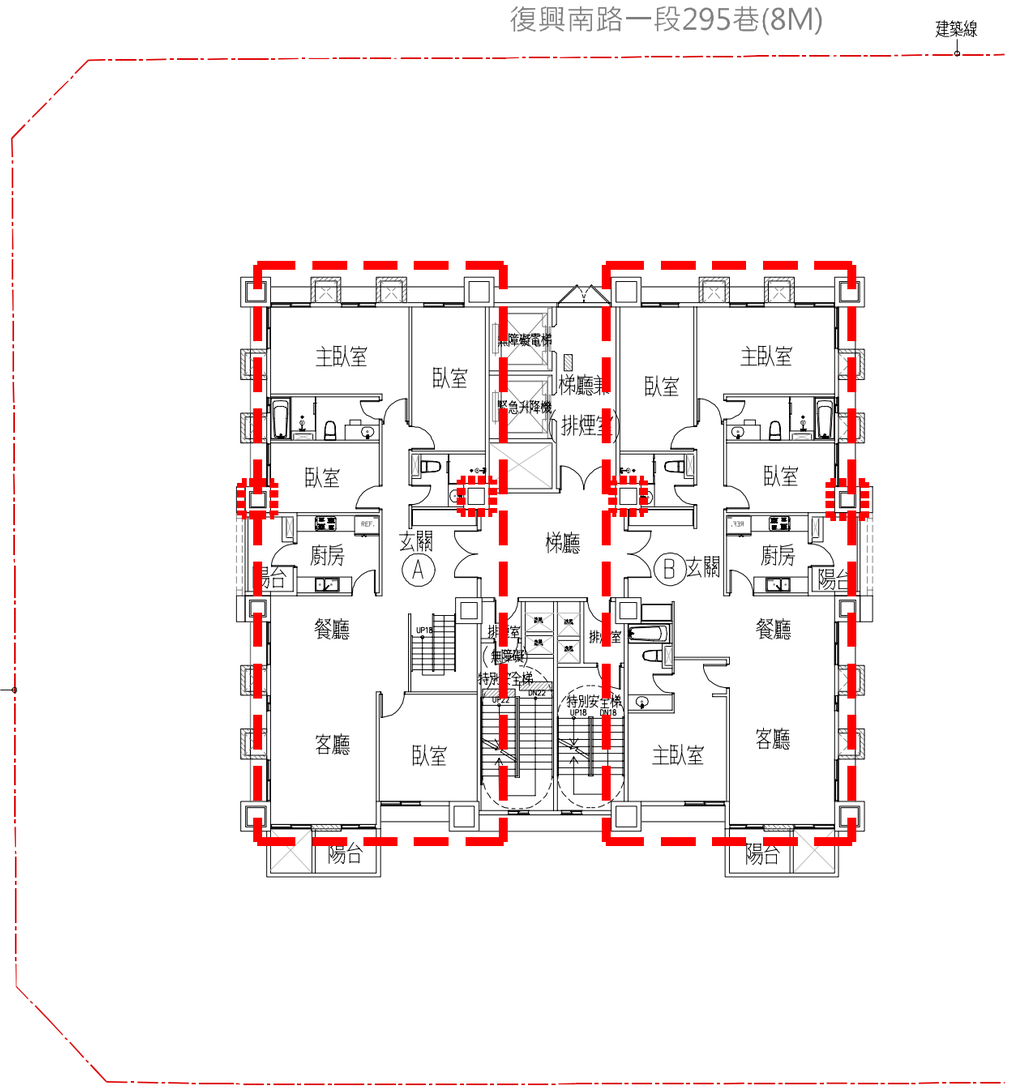
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原A戶調整為A、C戶。
3.實施者自提修正，原B戶調整為B、D戶。

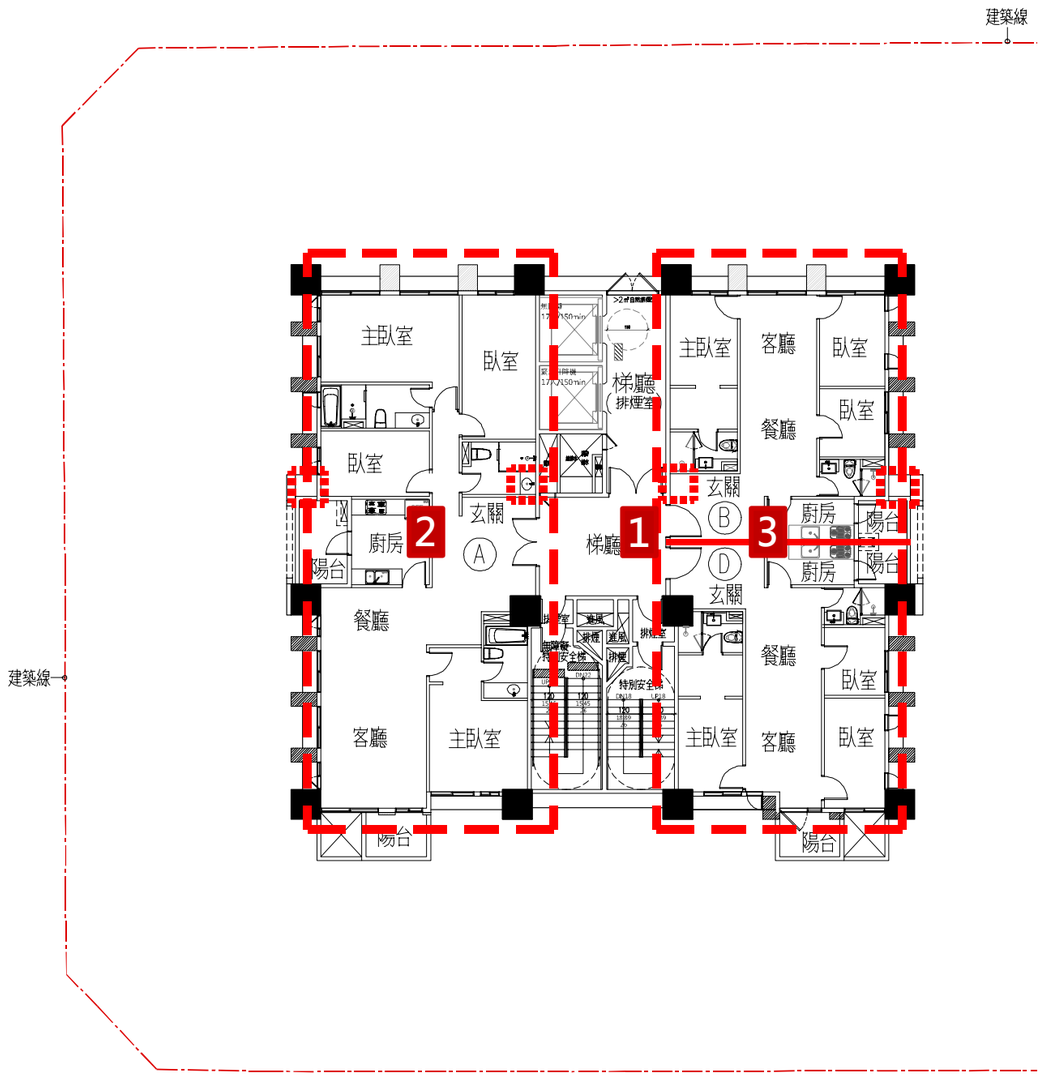


二十一層平面圖

第一次公展版



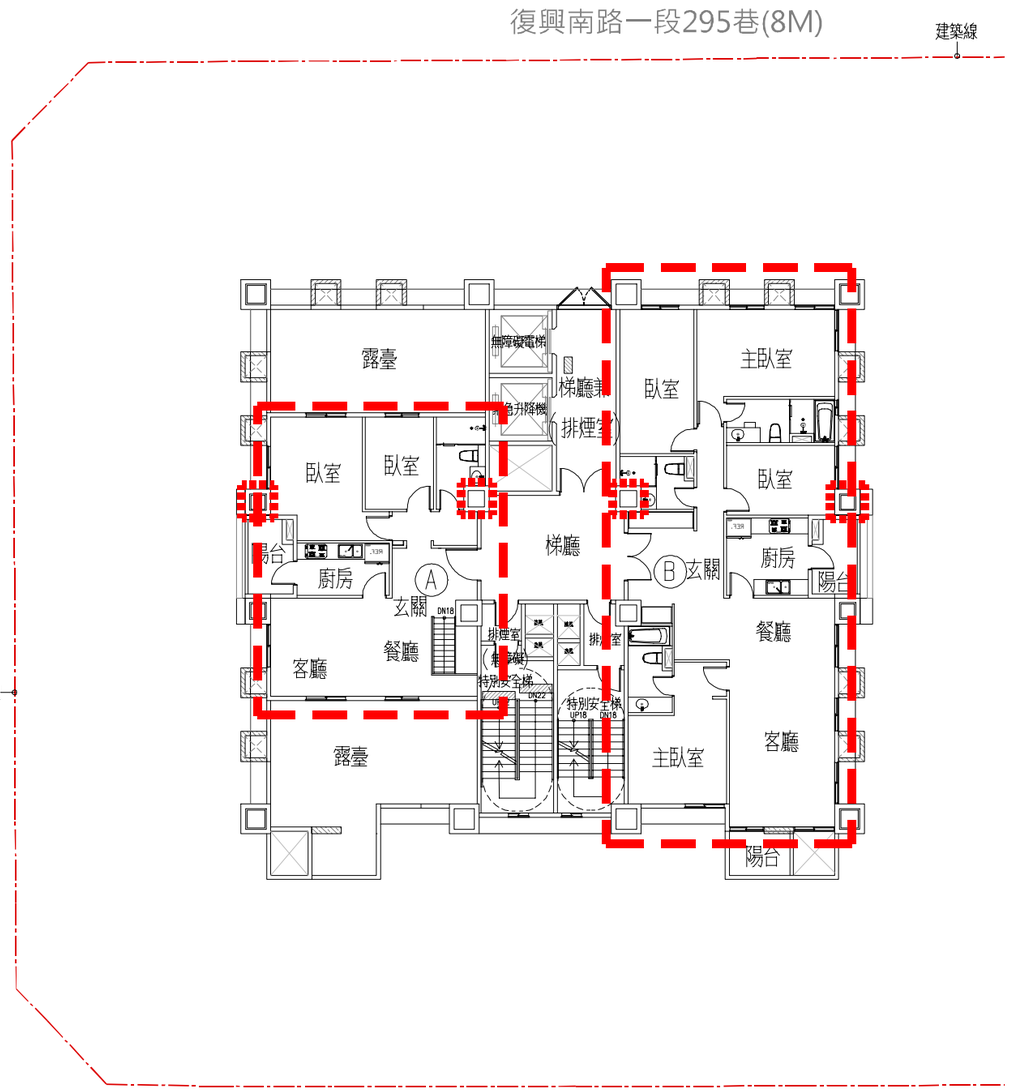
第二次公展版



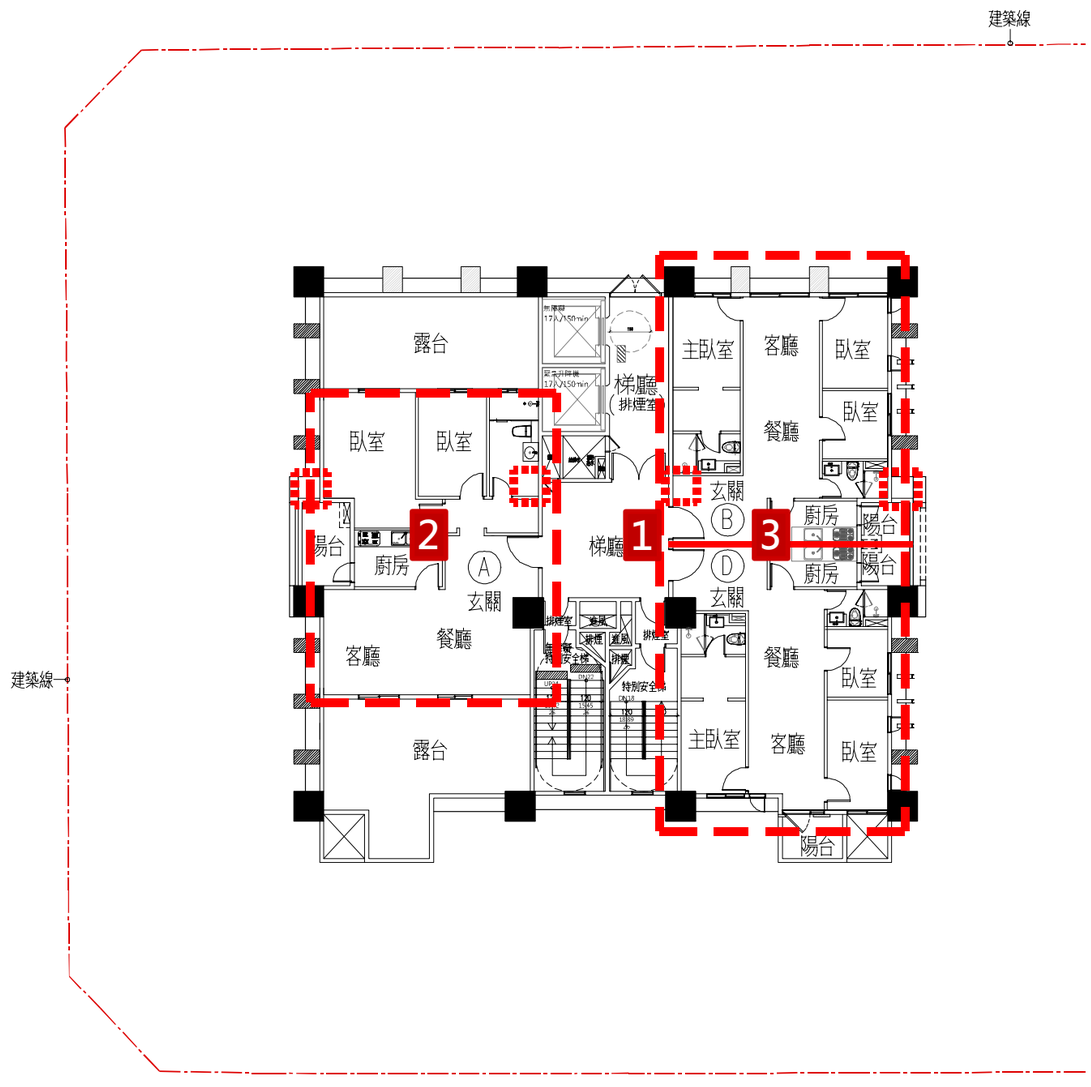
差異說明:

1. 依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2. 實施者自提修正，原A戶與其22F同一戶，該層A戶調整為獨立一戶。
3. 實施者自提修正，原B戶調整為B、D戶。

第一次公展版



第二次公展版

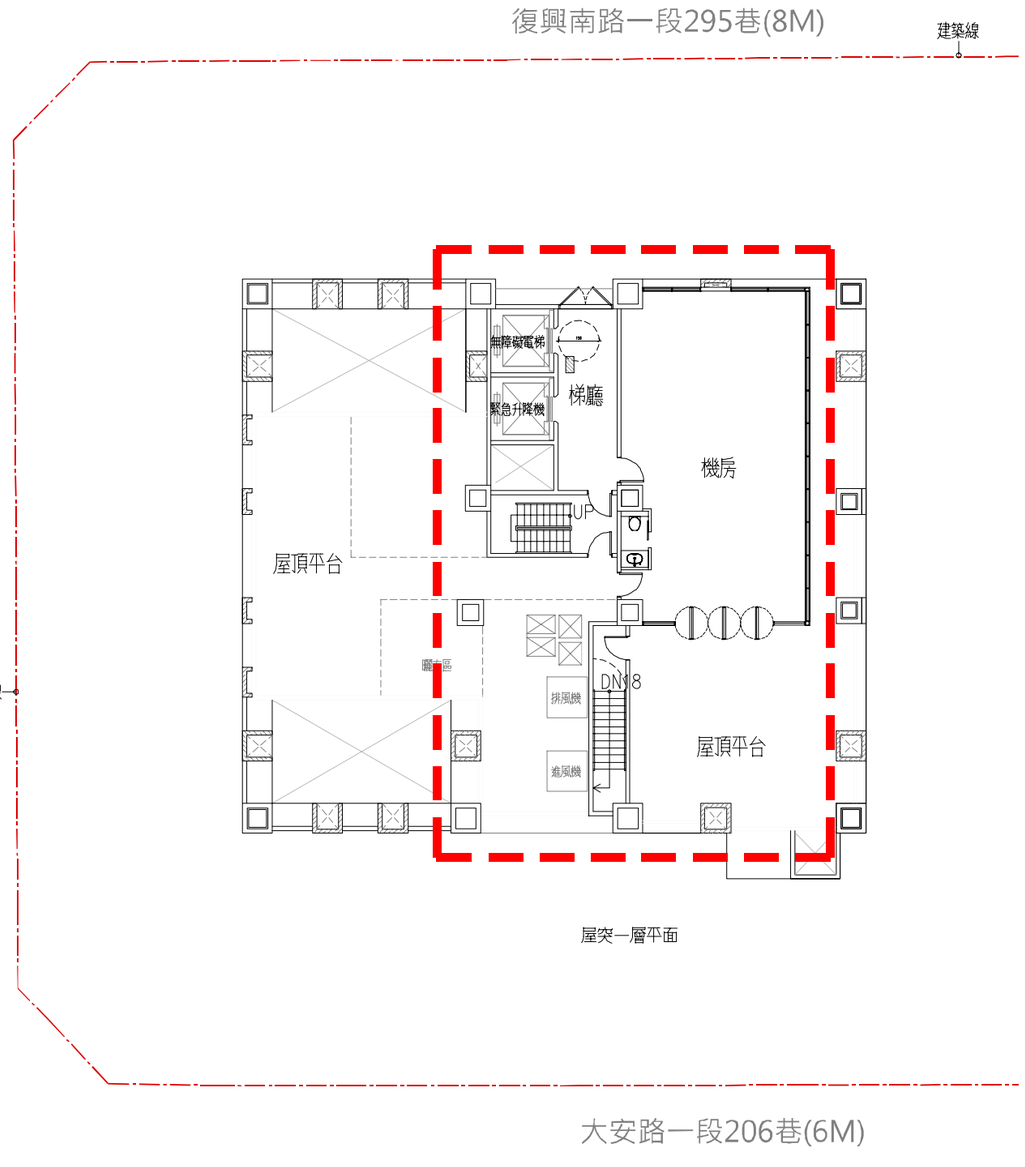


差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2.實施者自提修正，原A戶與其21F同一戶，該層A戶調整為獨立一戶。
3.實施者自提修正，原B戶調整為B、D戶。

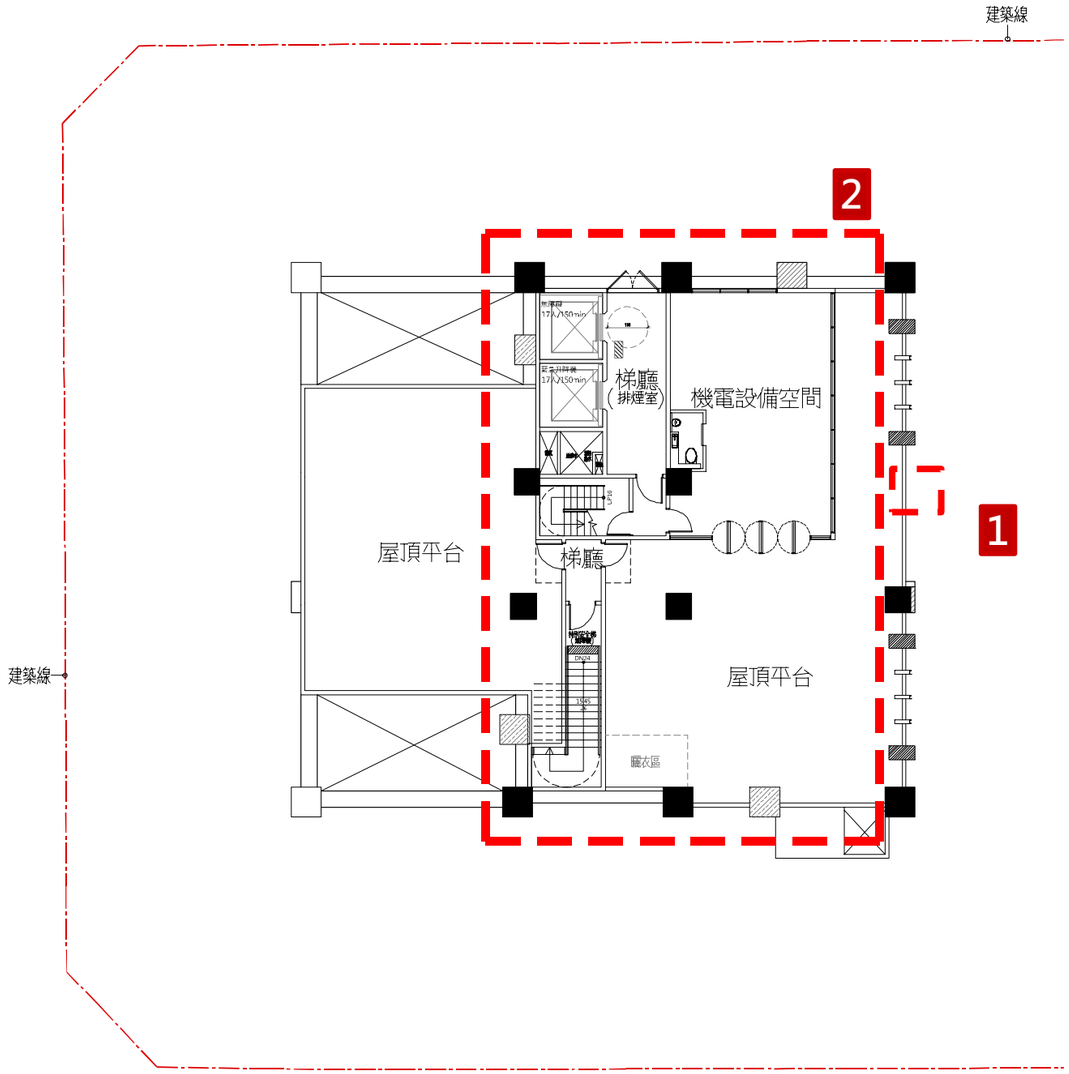
屋突層平面圖

第一次公展版



屋突一層平面

第二次公展版



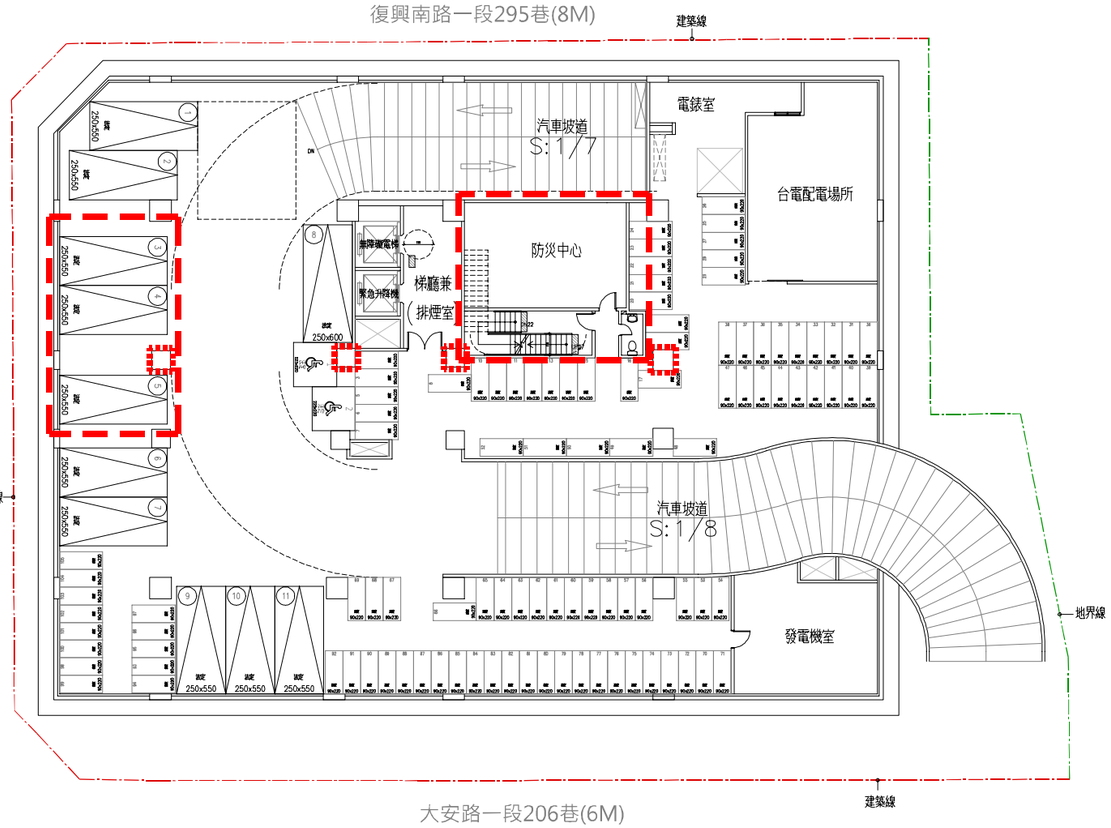
差異說明:

1.依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。

2.實施者自提修正，配合住宅建築面積調整，調整屋突層範圍及面積。

地下一層平面圖

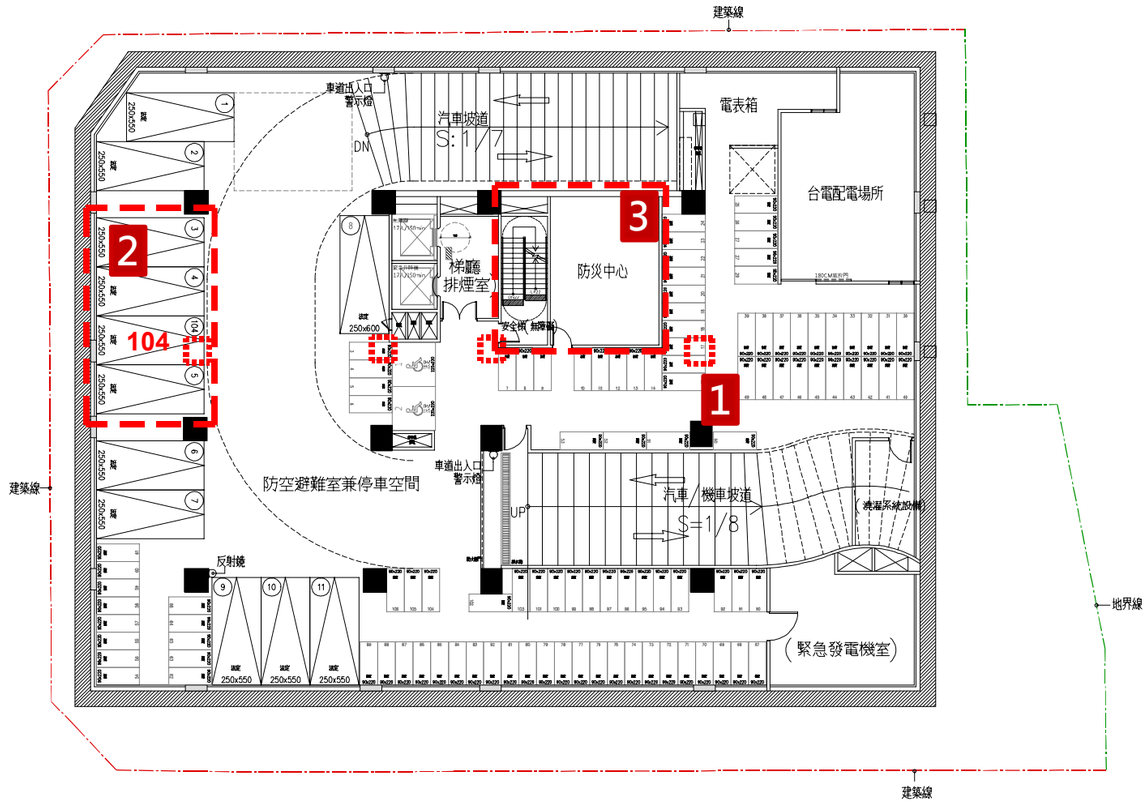
第一次公展版



第二次公展版

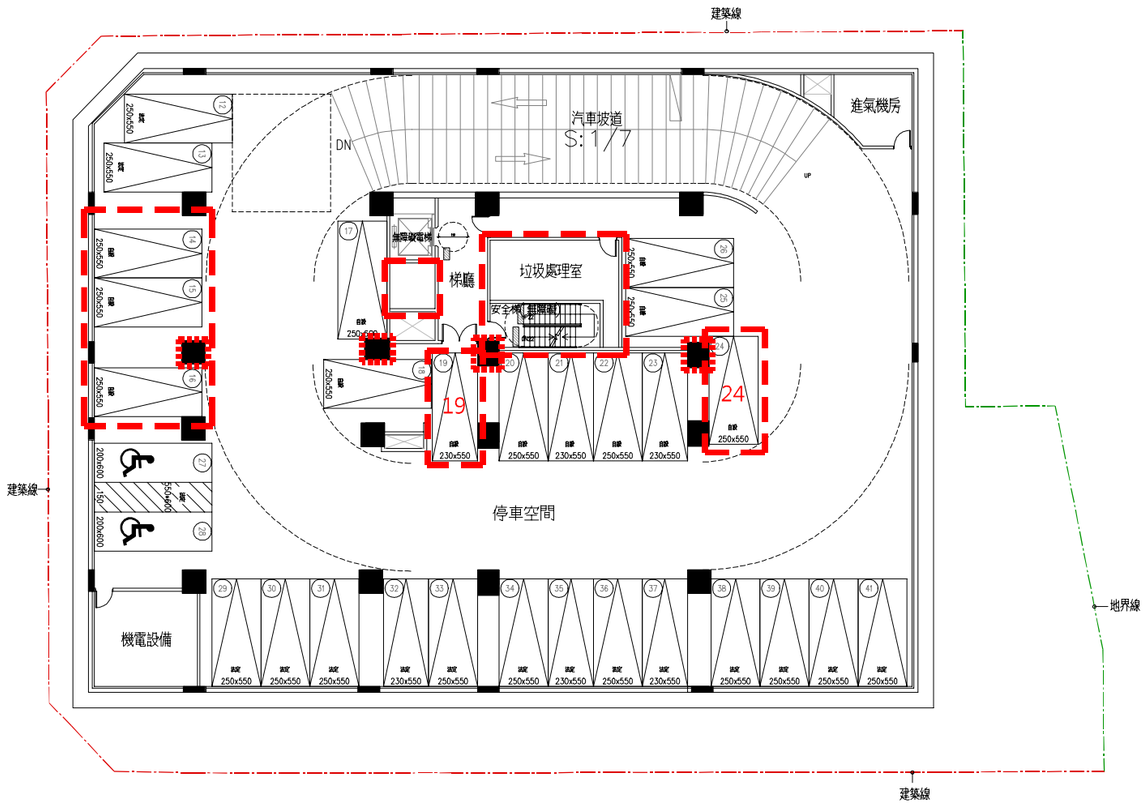
差異說明:

1. 依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2. 實施者自提修正，新增編號104汽車停車位。
3. 實施者自提修正，調整為兩座電梯均通達地下各層，並調整樓梯及機房空間。



地下一層平面圖

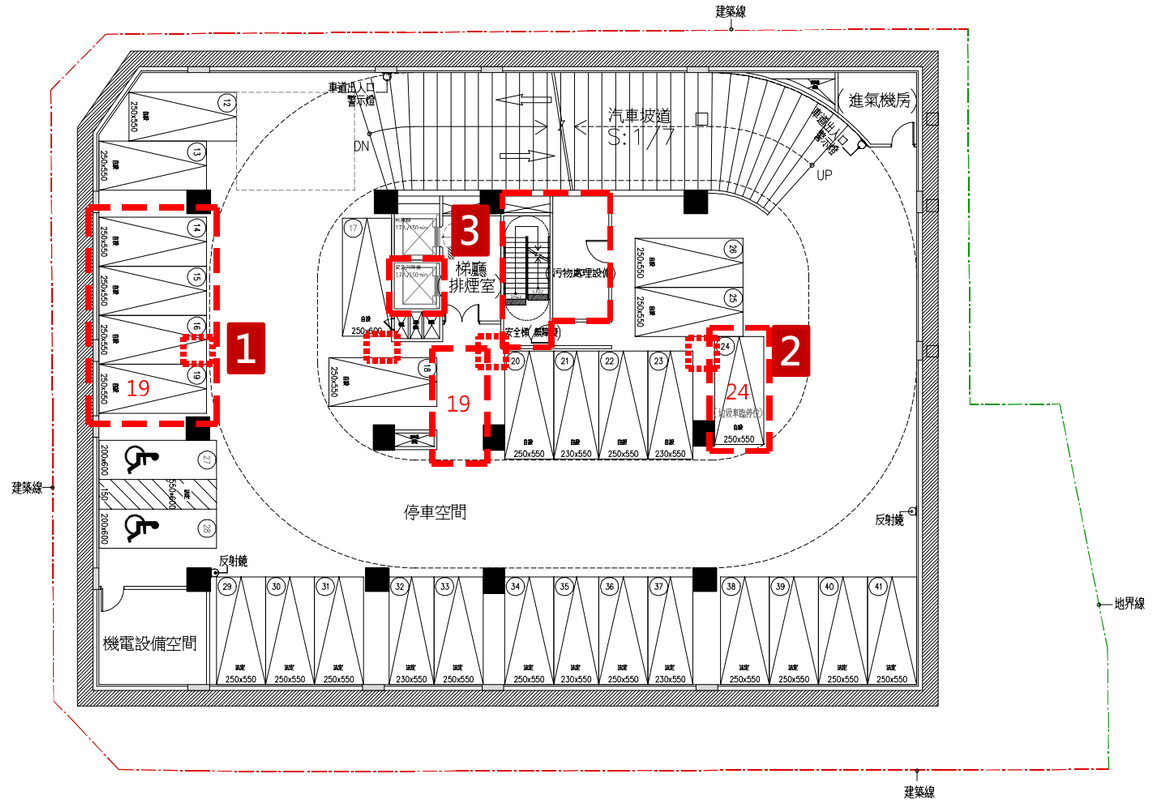
第一次公展版



第二次公展版

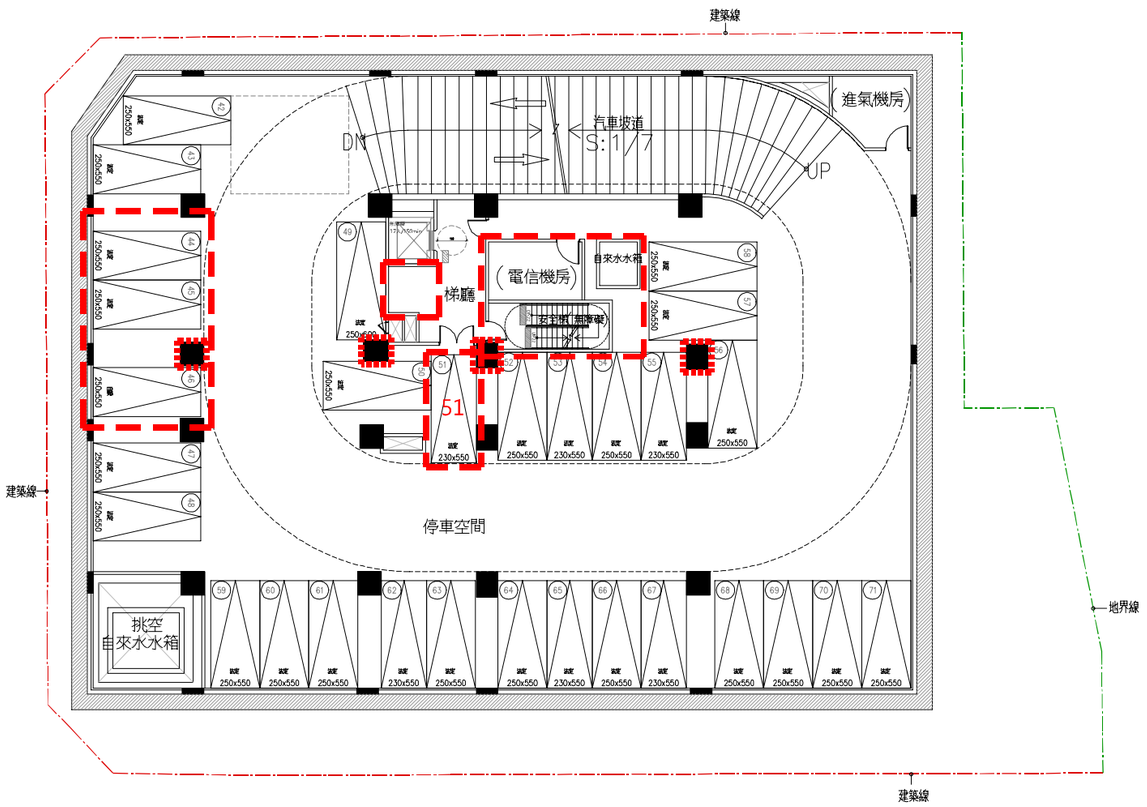
差異說明:

1. 依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2. 依幹事會交通局意見，原車位編號24改為垃圾車臨停車位。
3. 實施者自提修正，調整為兩座電梯均通達地下各層，並調整樓梯及機房空間。

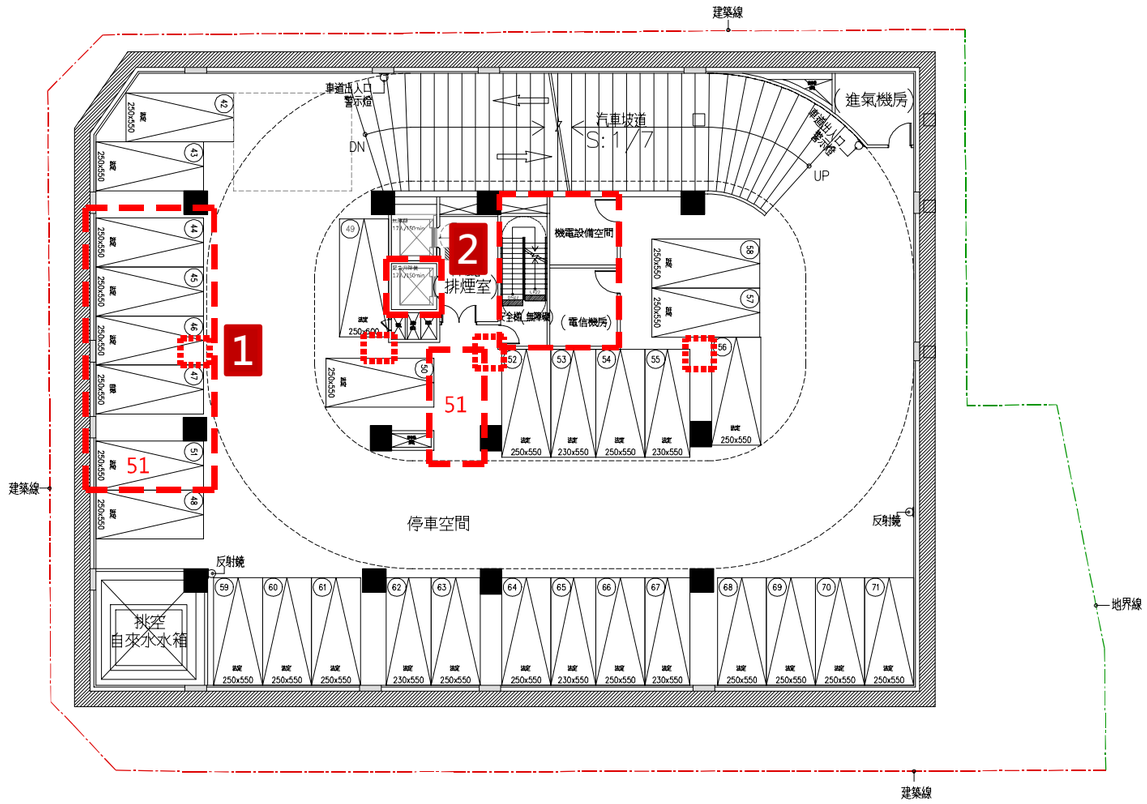


地下二層平面圖

第一次公展版



第二次公展版

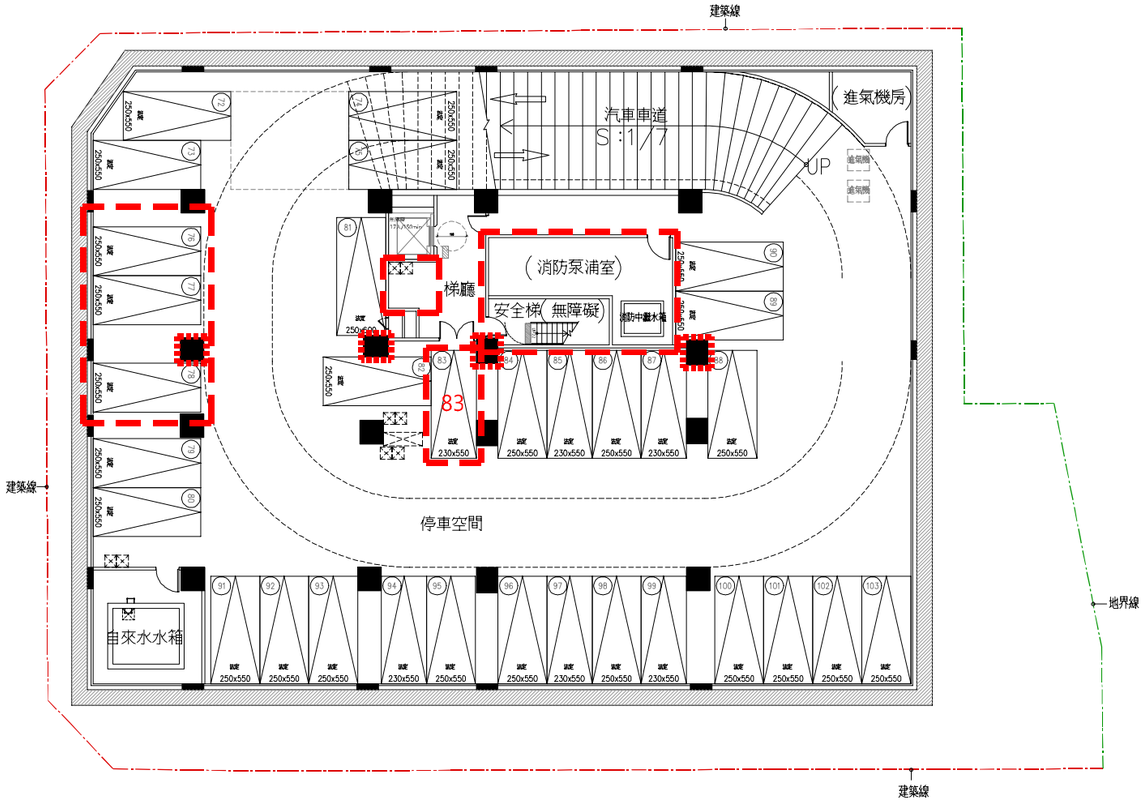


差異說明:

1. 依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2. 實施者自提修正，調整為兩座電梯均通達地下各層，並調整樓梯及機房空間。

地下四層平面圖

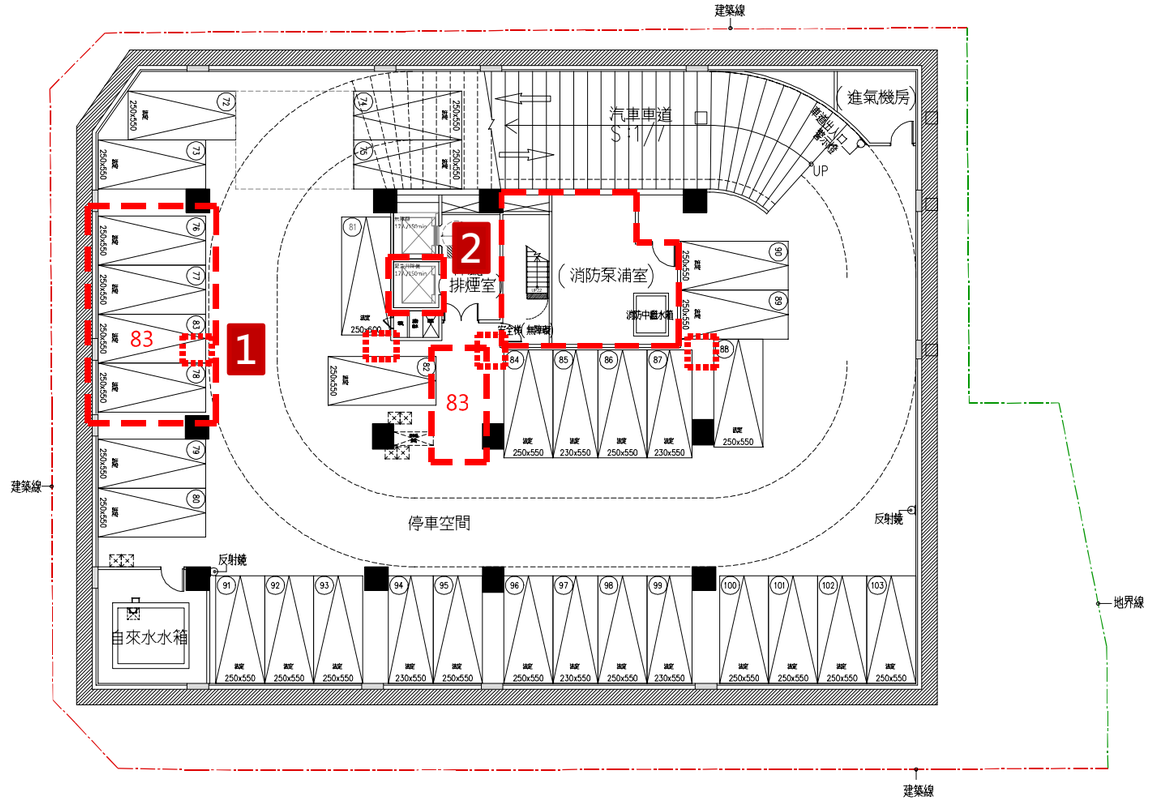
第一次公展版



第二次公展版

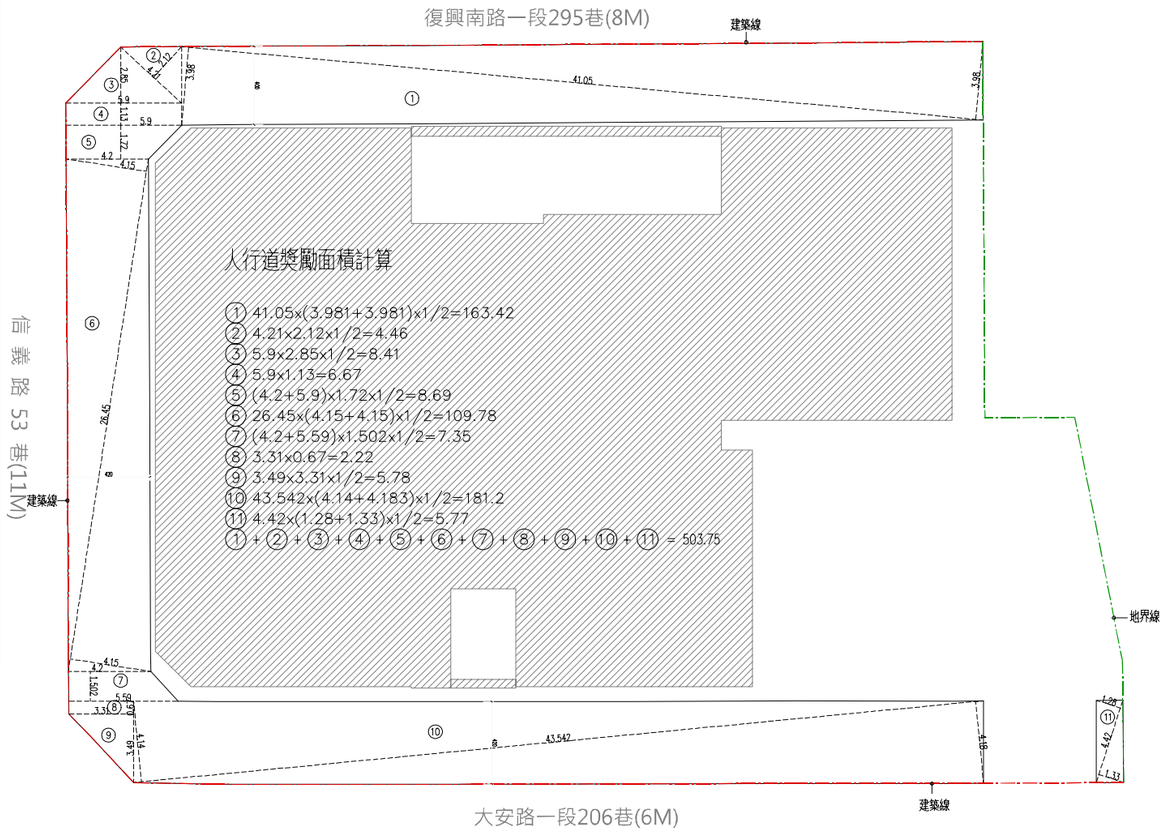
差異說明:

1. 依幹事會交通局意見，配合留設至梯廳人行空間，故調整地下層配置，併同調整結構柱位置及數量。
2. 實施者自提修正，調整為兩座電梯均通達地下各層，並調整樓梯及機房空間。

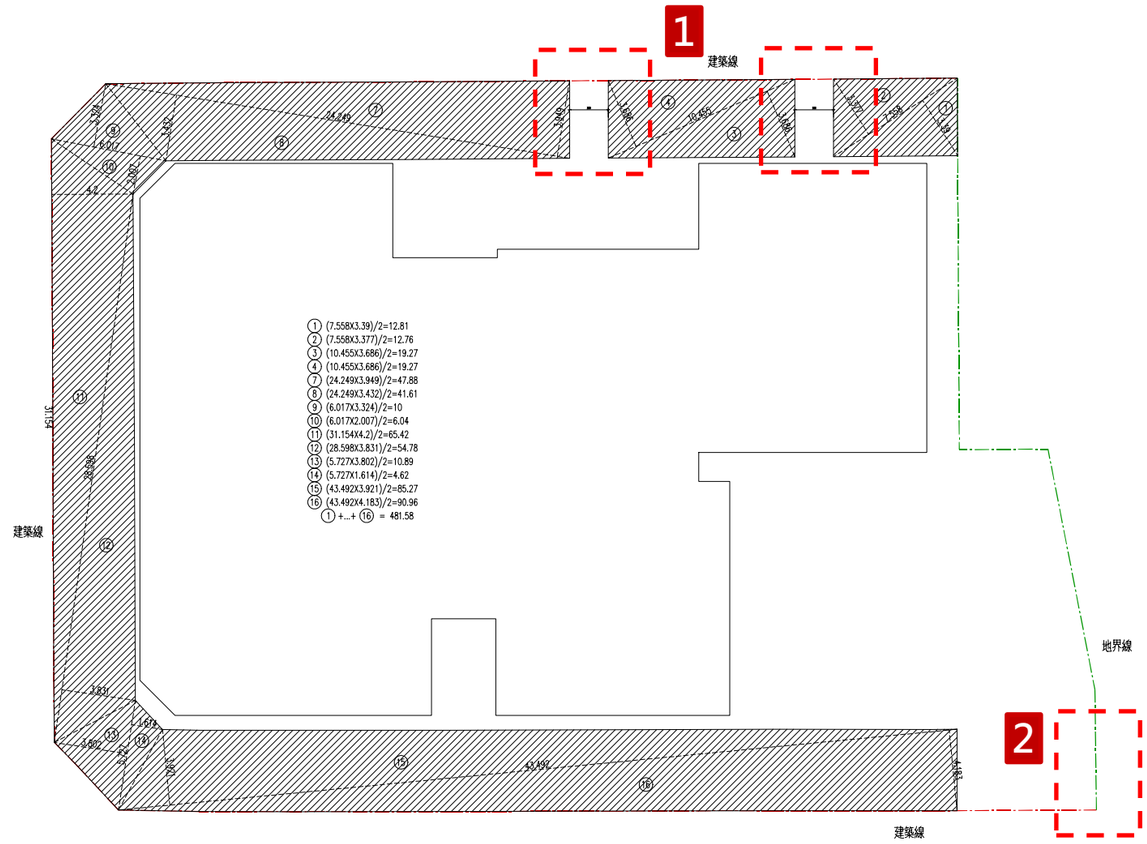


人行步道面積檢討圖

第一次公展版



第二次公展版

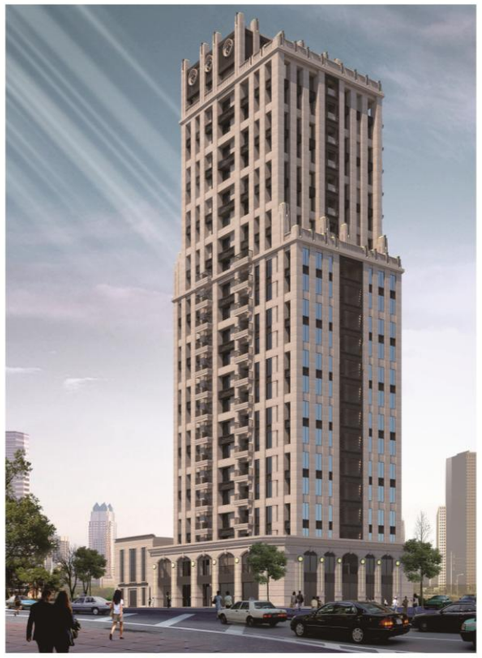


差異說明:

1. 依幹事會結論，人行步道面積扣除建築物主要出入口通道範圍。
2. 依更新處補正意見，人行步道面積扣除車道右側未具延續性範圍。

第一次公展版





第二次公展版

差異說明:
1.實施者自提修正，立面調整。





更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

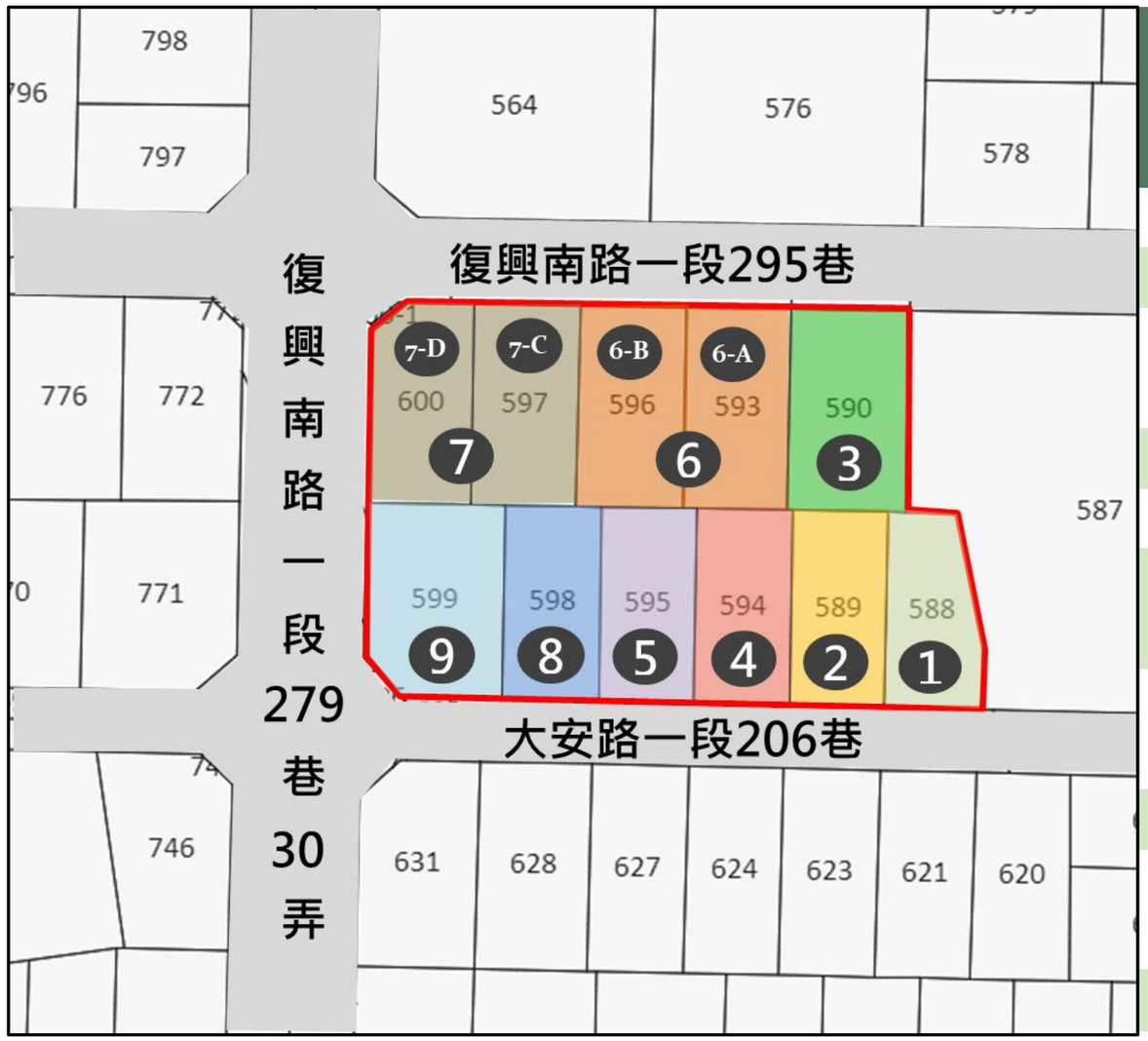
更新前不動產 估價條件

- **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(㎡)	合併後面積(㎡)	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：**

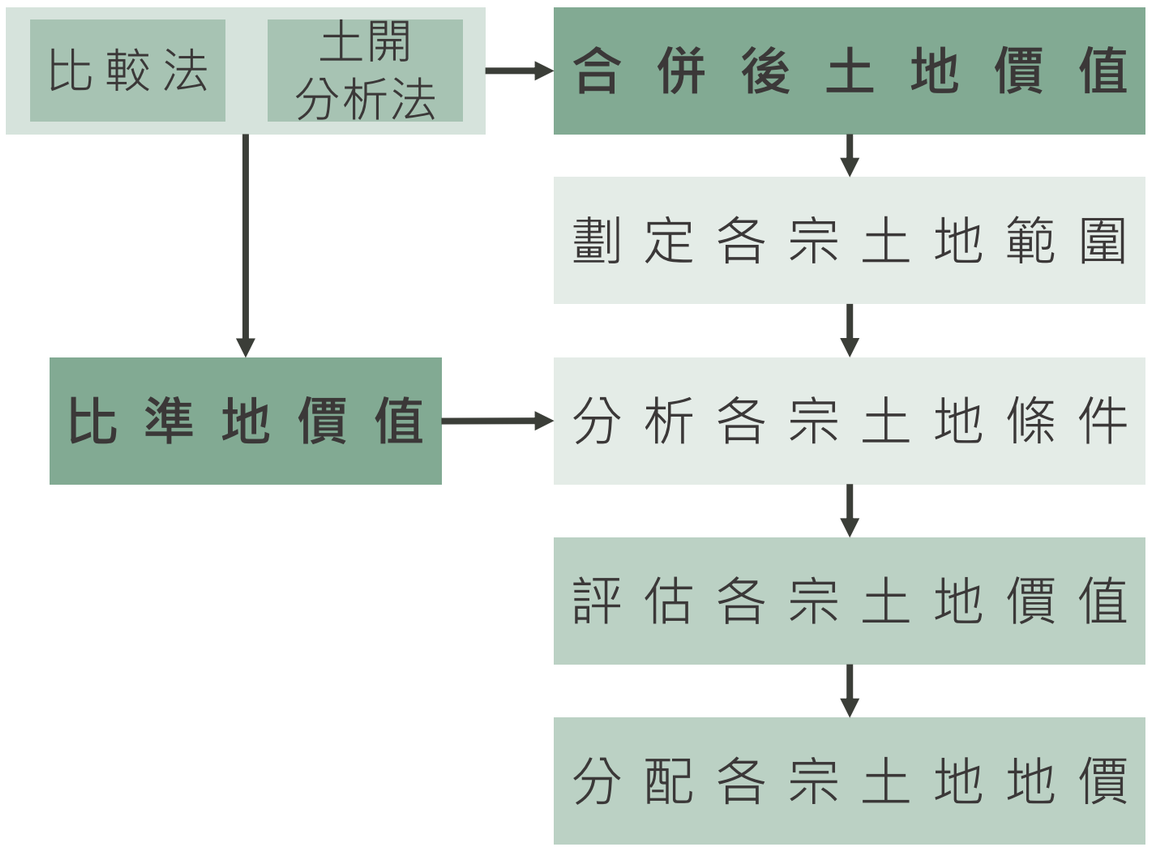
4. 本次坵塊編號6、7視為同宗土地評估權利價值後，由於坵塊內各自土地於價格日期當時已辦理分割，且各筆土地之個別條件、現況與所有權狀態均有所差異，故再依各筆土地個別條件拆算地價，劃分結果如下：

宗地編號	次分宗編號	地號	土地面積(㎡)	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



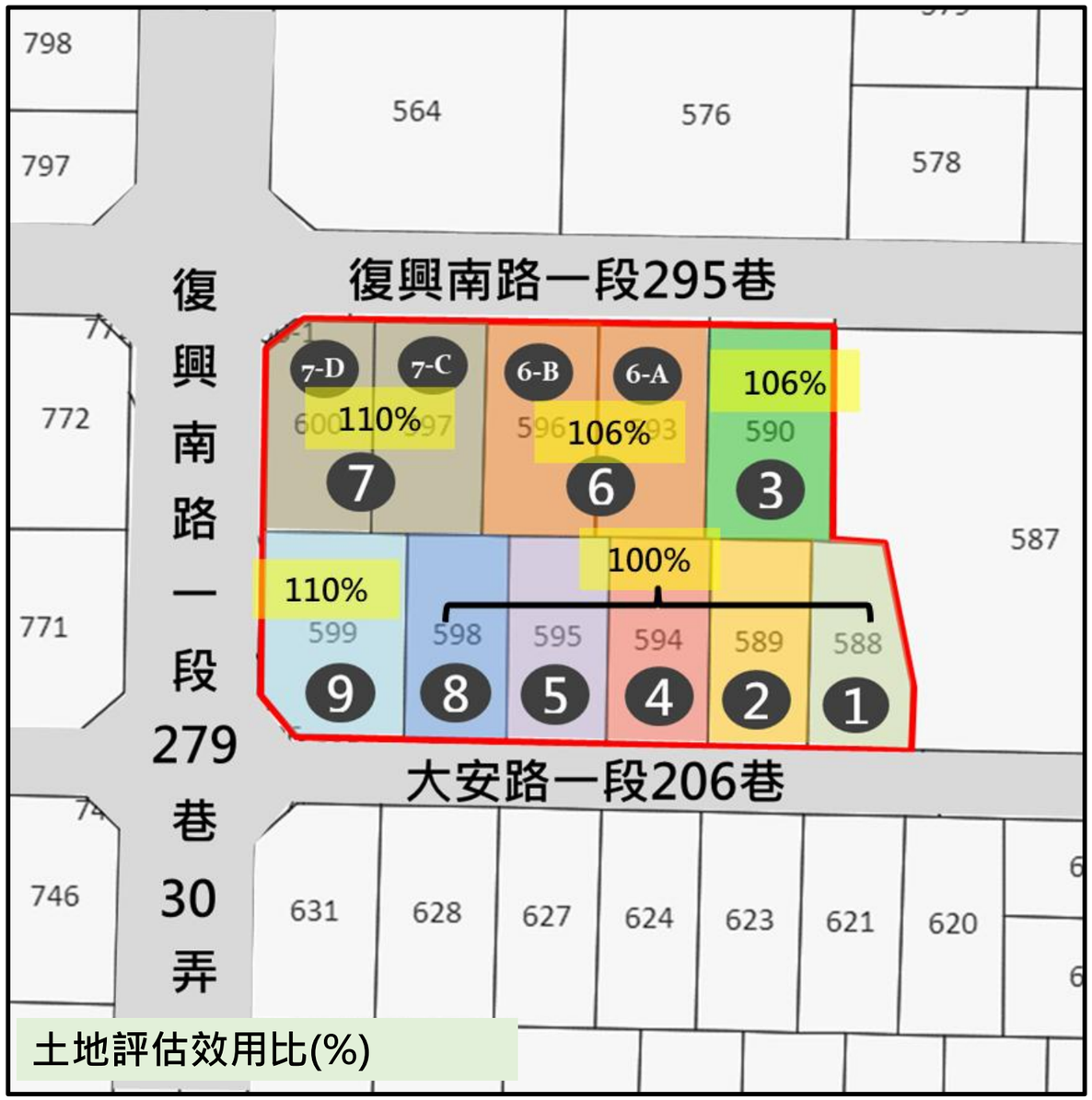
正面臨路	調整率	臨路狀況	調整率	容積率	調整率
11M	3%	雙面臨路 (第二面為8M)	2%	304.17%	0%
8M	1%	雙面臨路 (第二面為6M)	2%	320.83%	5%
6M	0%	單面臨路	0%		

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(㎡)	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



土地評估效用比(%)

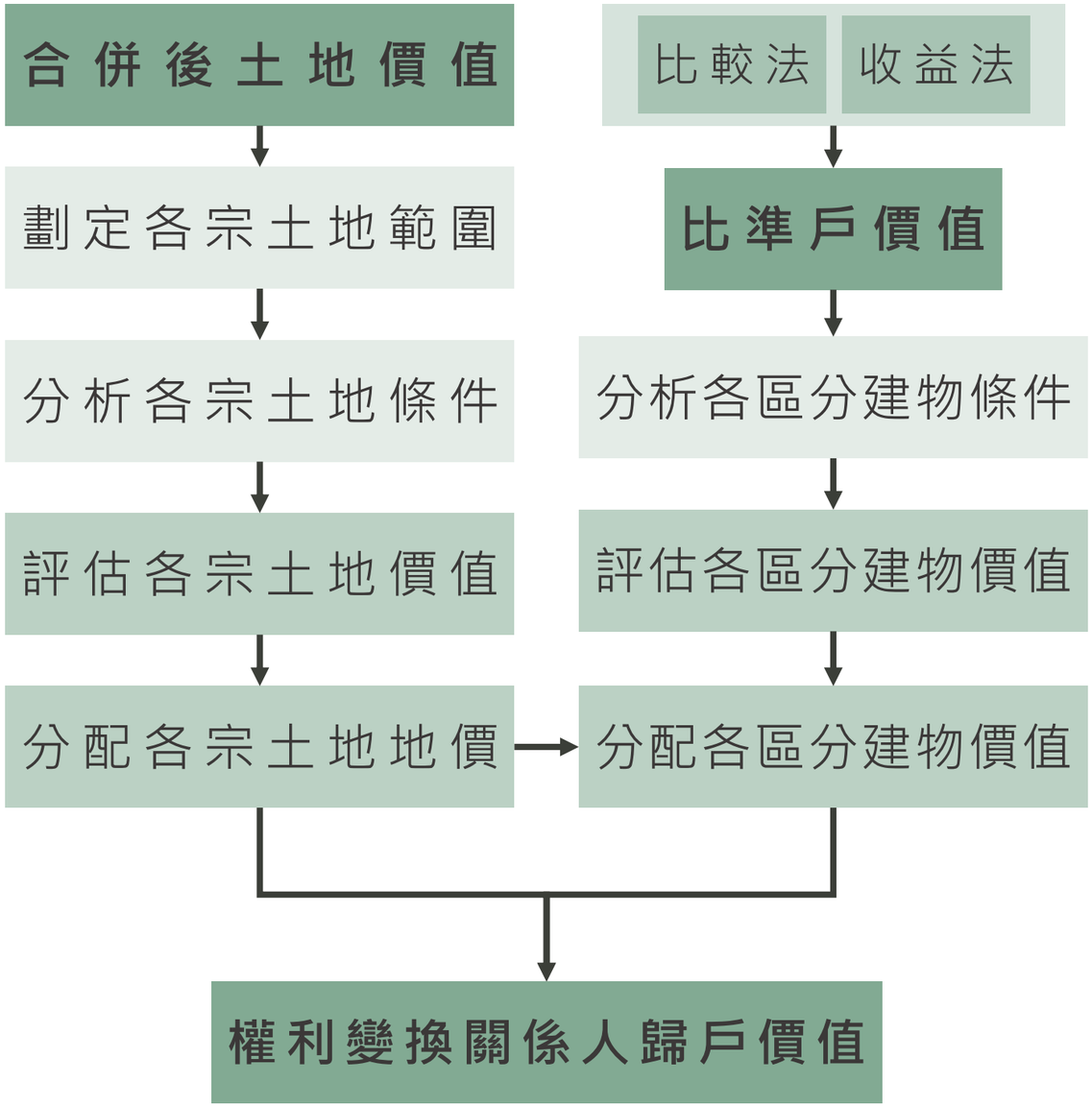
依各宗地**面積大小、容積率、臨路狀況、正面臨路**等條件調整。

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。

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

更新前不動產

評估流程&立體化地價說明

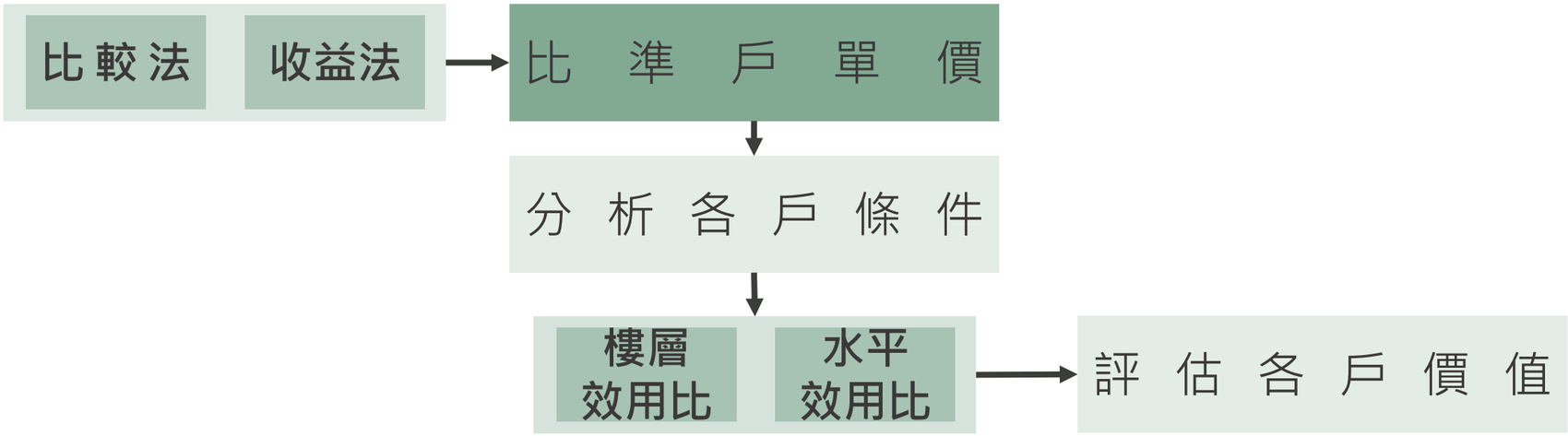


- 樓上層比準單元：**85萬元/坪**
- 地面層比準單元：**119萬元/坪**
- 各戶評估：依**樓層**、**臨路條件**、**採光面**、**商業效益**等條件調整。

更新後不動產 估價條件&評估流程

▶估價條件：

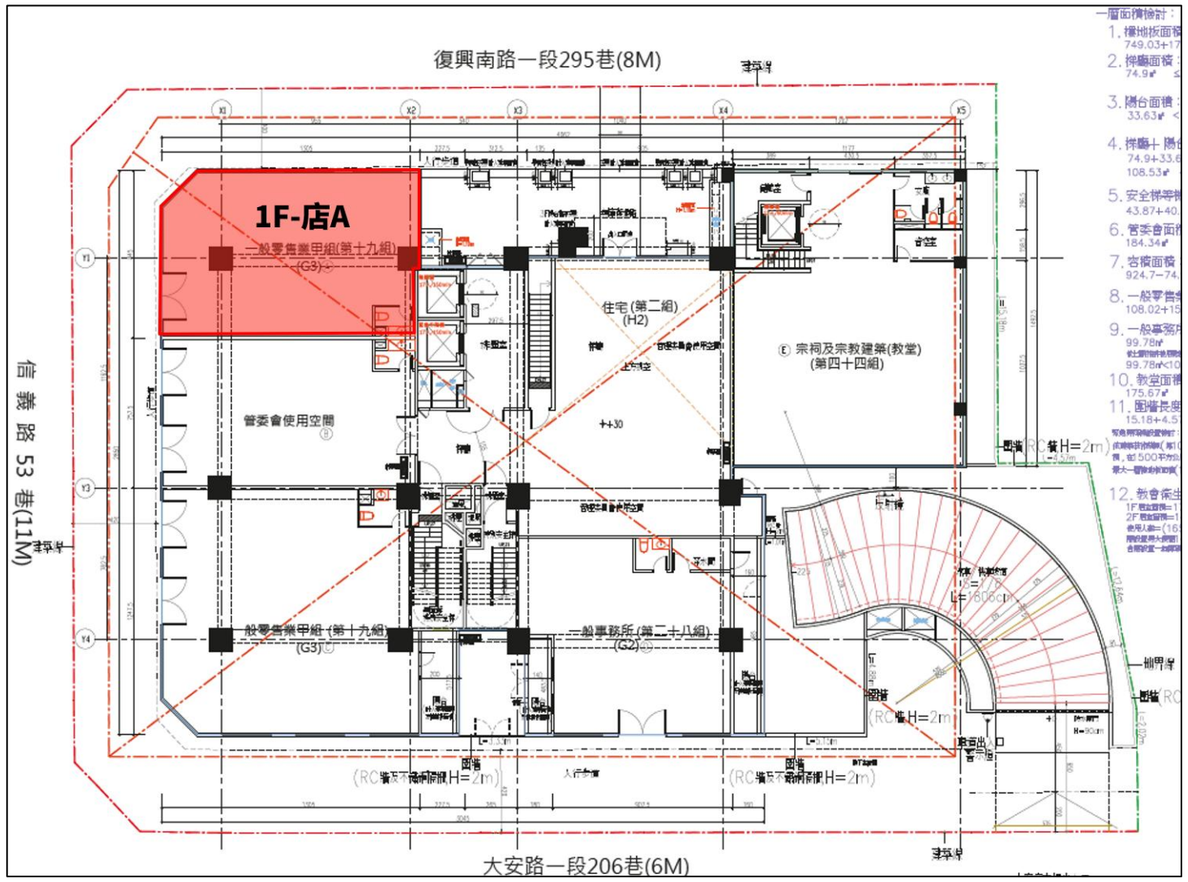
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，地面層選定編號**1F-店A戶**作為比準戶；樓上層選定**10F-A戶**作為比準戶；車位選定**地下二層編號39**為比準車位。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺等約定專用**，本次估價考量露臺等約定專用部分使用效益評估之合理價值。



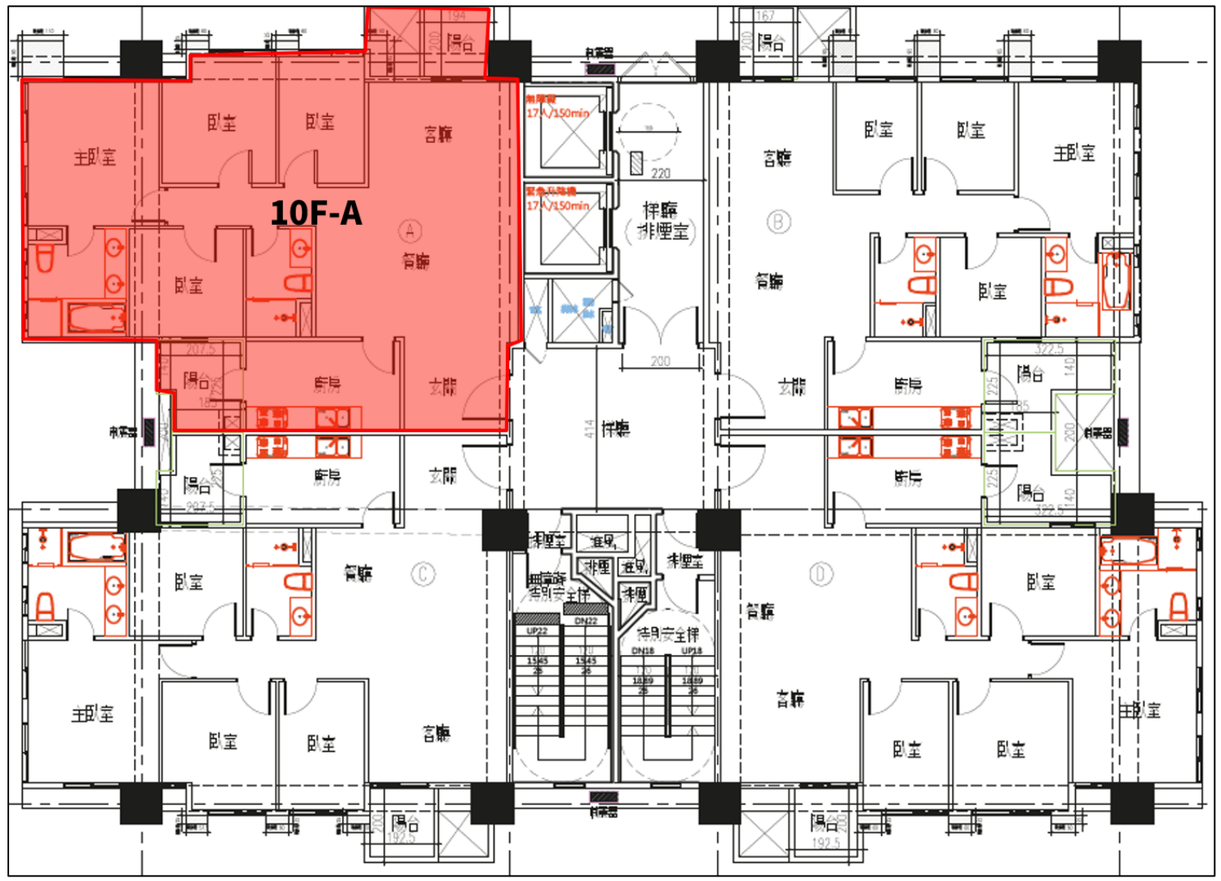
更新後不動產

估價條件&評估流程

店面：1F-店A



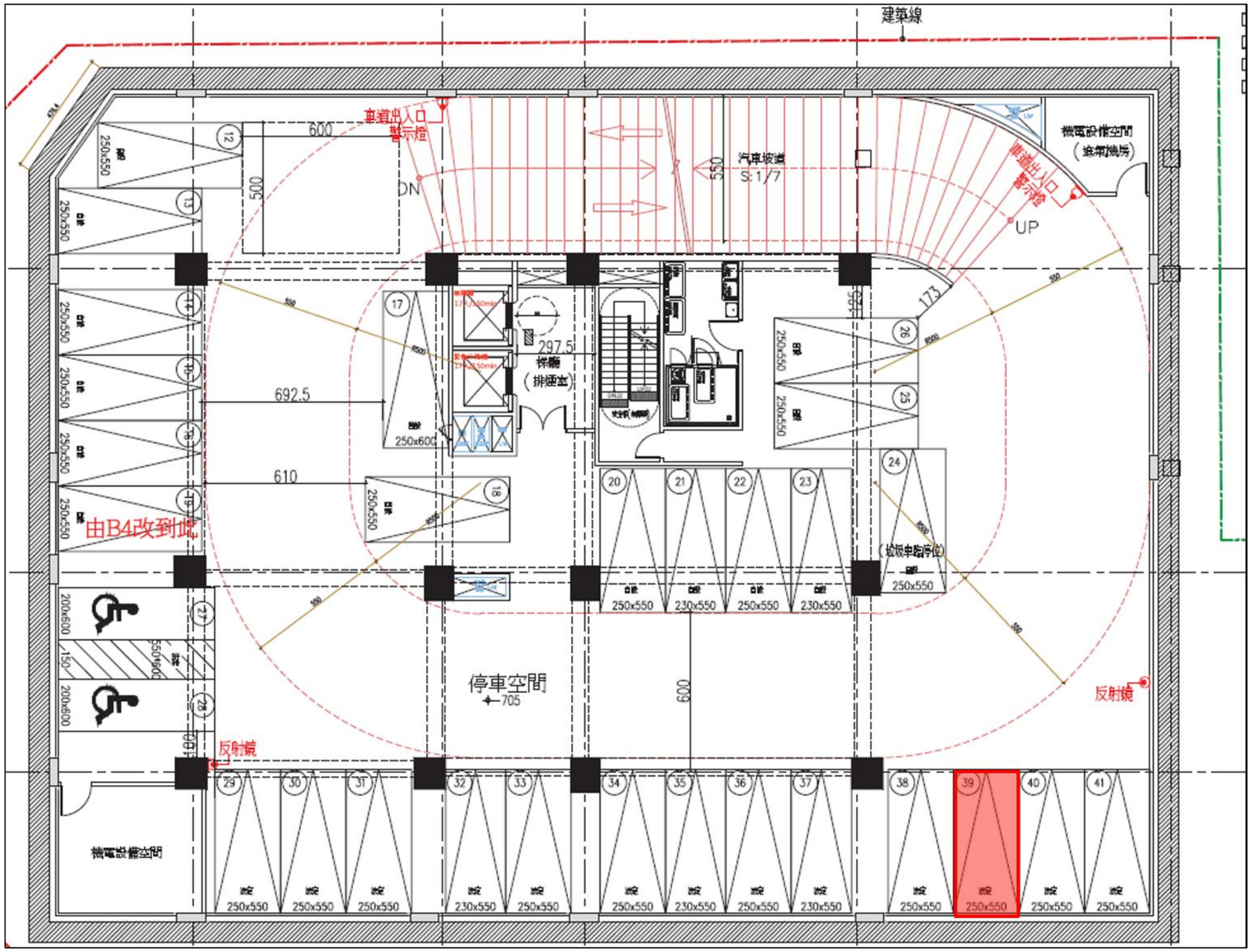
住宅：10F-A



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

店面比準戶評估單價：1,880,000元/坪

1-2F 店面

樓層	調整率
1F	100.0%
教堂2F	85.0%

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%	稍大	-1%
		否	-6%	8M	-4%	較大	-2%

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	3%	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：1,360,000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%	七拼	-1.0%	正常	0%	單面	-2%
45~55坪	0%	六拼	-0.5%	較差(12F以下東側)	-3%	雙面	0%
25~45坪	1%	五拼	-0.3%			三面	1%
25坪以下	2%	四拼	0.0%				
		三拼	0.3%				

視野開拓性	調整率	西曬	調整率	格局	調整率	有無轉管	調整率
稍差	-2%	有	0%	普通	0%	無	0%
普通	0%	無	1%	較差	-1%	轉管影響(小)	-1%
佳	1%					轉管影響(大)	-4%
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	130.19	243,253,540	1,868,450
一般事務所	1F	57.42	91,156,725	1,587,543
教堂	1-2F	127.47	189,692,825	1,488,137
住宅	2-22F	3,797.35	5,235,672,780	1,378,770
合計		4,112.43	5,759,775,870	1,400,577
坡道平面車位	B1-4	101	351,150,000	3,476,733
總銷售金額				6,110,925,870

- 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）為本次送件數值，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