

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553地號等32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：甘霖建設股份有限公司

建築設計：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

估價領銜：宏大不動產估價師聯合事務所

時間：中華民國 113 年 02 月 25 日

簡報大綱

- 壹、辦理緣起與目標
- 貳、基地現況分析
- 參、事業計畫說明
- 肆、權利變換說明
- 伍、建築設計說明
- 陸、估價鑑估說明

一、辦理緣起及過程

本案建物結構經專業機構鑑定多屬**未達最低等級**之危險老舊建築，且多數建物**無設置電梯**，藉由都市更新期改善生活環境、促進土地再開發利用。辦理過程如下：

112年11月06日：專業估價者選任會議

113年02月01日～113年02月03日：登報三日

113年02月06日：張貼公告

113年02月06日：雙掛號寄發開會通知、選配資料

113年02月25日：公聽會

113年02月26日～113年03月27日：選配期間(31日)

113年03月31日：權利變換選配會

二、法令依據

依據都市更新條例第23條、第32條、第37條、第48條及臺北市都市更新自治條例第15條、臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知等相關規定，辦理**合併申請自劃更新單元**。

三、專業估價者選任會議結果

(一)辦理緣起

112年10月26日：雙掛號寄發開會通知

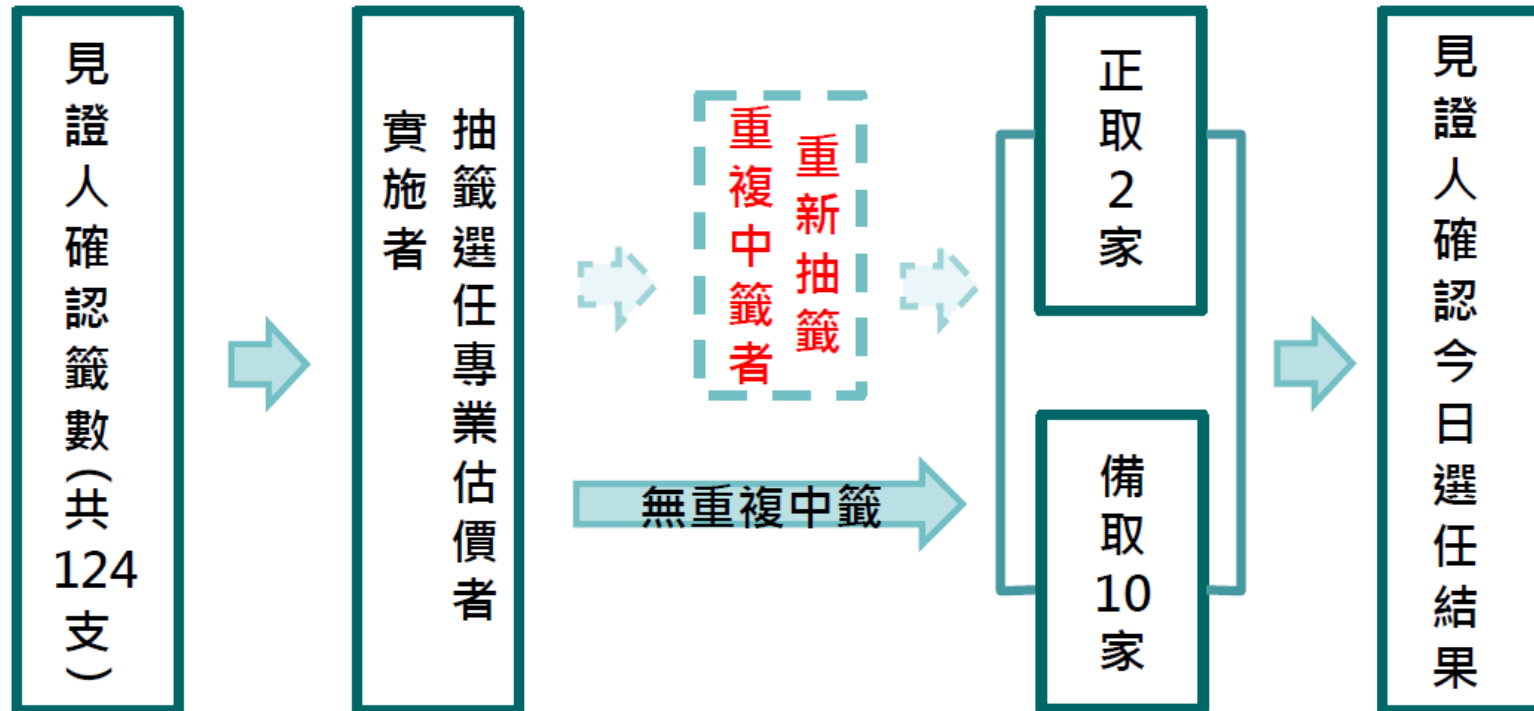
112年11月06日：專業估價者選任會議

(二)法令依據

依據都市更新條例第50條、權利變換實施辦法第6條、第7條規定辦理。

(三)選任流程

依都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第6、7條办理流程。
籤數=各所估價師之數量



(四)抽籤結果

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	112/11/06 下午 03:00	抽籤地點	臺北市客家文化中心 3F 媒體簡報室 (臺北市中正區汀洲路三段2號3樓)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	仲量聯行	不動產估價師(聯合)事務所
	正取 2	葉美麗	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 1	禾欣	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 2	揚捷	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 3	信義	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 4	戴德梁行	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 5	宏大	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 6	正聯國際	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 7	中泰	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 8	環宇	不動產估價師(聯合)事務所
	備取 9	台灣大華	不動產估價師(聯合)事務所
備取 10	陸德	不動產估價師(聯合)事務所	

主持人簽章：

甘霖



見證人簽章：

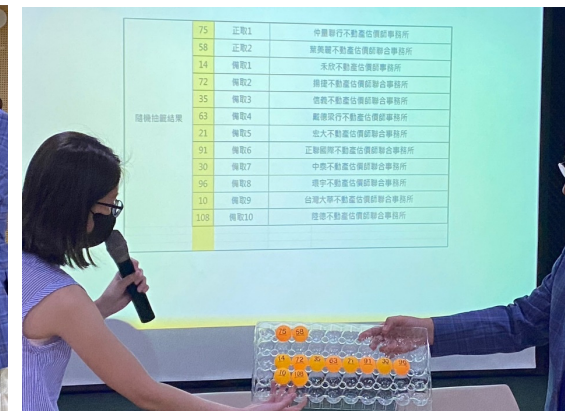
賴錫卿律師



中華民國 112 年 11 月 6 日

(五)委任結果

- 實施者指定「宏大」不動產估價師聯合事務所
- 另兩家估價師事務所依抽籤結果，委任：
「仲量聯行」不動產估價師事務所及
「葉美麗」不動產估價師聯合事務所



四、計畫目標

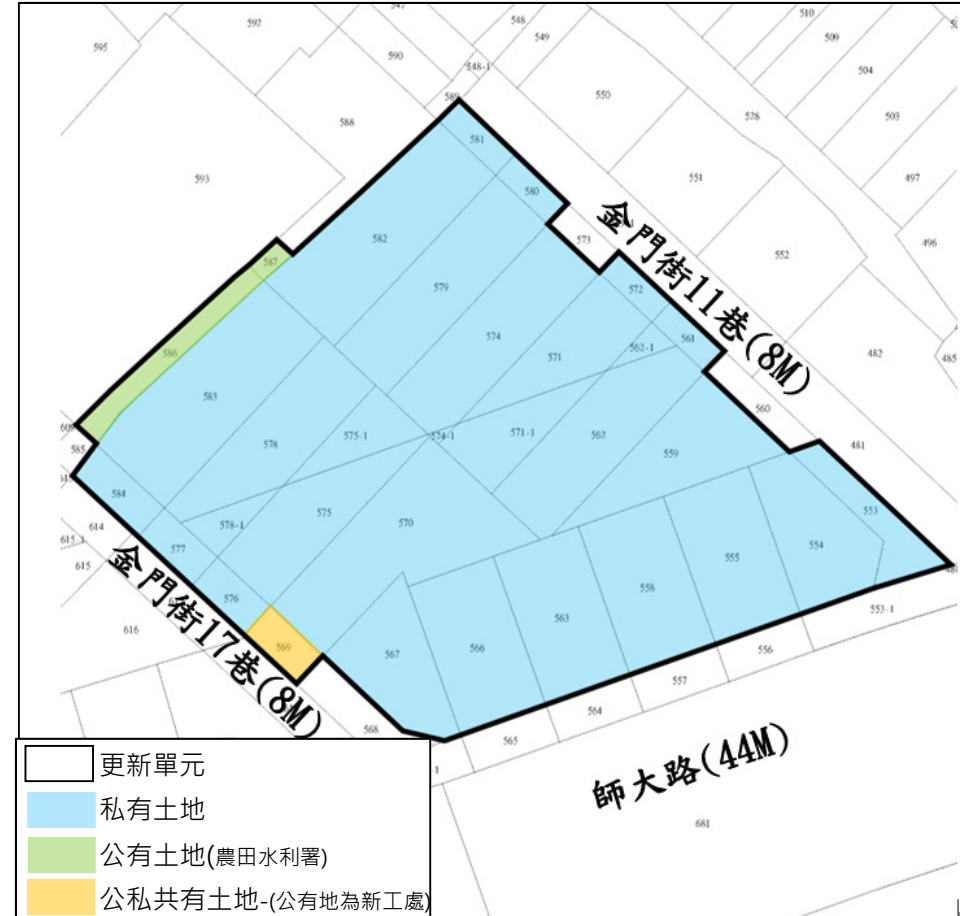
- (一)改善整體居住環境安全及景觀
- (二)加強社區防災規劃，提升地區生活機能
- (三)促進土地有計畫再開發利用、復甦都市機能



三、公私有土地及建物分佈情形

本更新範圍內**97.47%**為私有土地。

權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
土地	公有土地	80.00	2.63	2	2.53
	私有土地	2,957.00	97.37	77	97.47
	合計	3,037.00	100.00	79	100.00
合法建物	公有合法建物	0.00	0.00	0	0.00
	私有合法建物	7,856.44	100.00	76	100.00
	合計	7,856.44	100.00	76	100.00



更新單元地籍圖

四、同意比例

依據「都市更新條例」第37條規定計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)	3,037.00	79	7,856.44	76
公有 (a)	80.00	2	0.00	0
其他私有 (b=A-a)	2,957.00	77	7,856.44	76
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	2,957.00	77	7,856.44	76
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%

未來依提送臺北市政府審查時之同意比例為準

五、更新單元現況

更新單元位處**第三種住宅區**、**第三之二種住宅區**、**道路用地**，土地使用及建物現況為住宅及商業使用；合法建築物共計8棟。

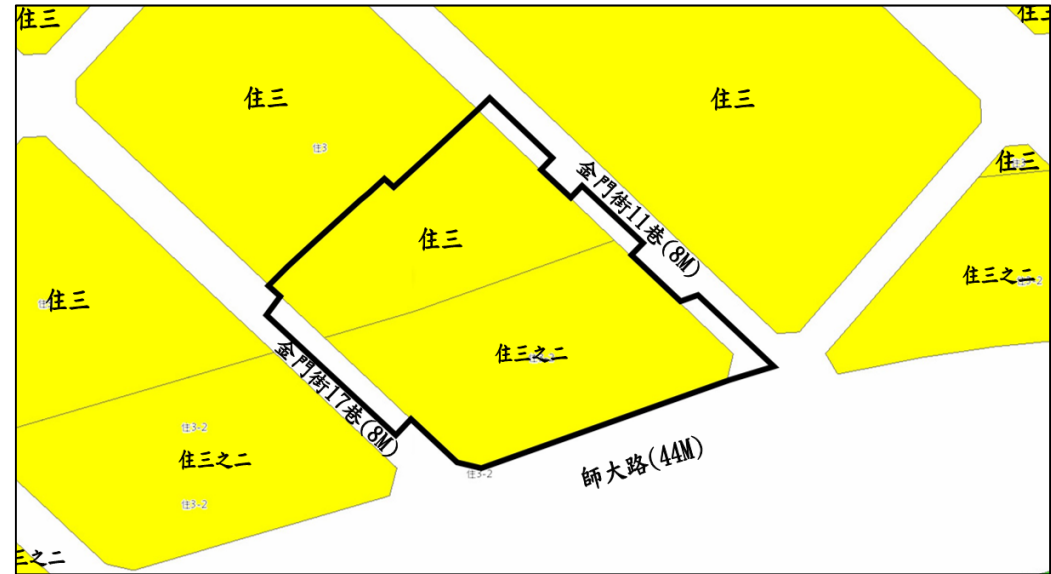


六、附近土地使用現況

更新單元附近地區土地多為住宅區，多數作為住宅、一樓商業使用。

七、細部計畫

本單元位於「111年11月24日府都規字第11100017281號公告臺北市主要計畫通盤檢討「中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」計畫範圍內。



更新單元都市計畫圖

八、土地使用分區

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	允建建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
第三種住宅區	1,163.00	45%	523.35	225%	2,616.75
第三之二種住宅區	1,598.00	45%	719.10	400%	6,392.00
道路用地	276.00	-	-	-	-

一、實施方式

- 一、實施方式：「**全區重建**」、「**權利變換**」，為加速時程，以**合併申請自劃更新單元及事業計畫並與權利變換計畫併案送件**。
- 二、實施者：**甘霖建設股份有限公司**。
- 三、建築量體：1棟地上23層、地下5層之**鋼筋混凝土造 (RC)** 建築物。
- 四、估價委任：委託「**宏大**」、「**仲量聯行**」、「**葉美麗**」等**三家**不動產估價師聯合事務所進行估價，經由公平、公正、公開透明的選配方式，完成權利變換作業。
- 五、都市更新事業實施經費來源：
 - (一)由**實施者先行支付**，經費籌措以**自有資金、銀行貸款及建物銷售收入**為主。
 - (二)未來費用依都市更新條例第51條規定，由權利變換範圍內之**土地所有權人按其權利價值比例共同負擔**工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**。

※本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

二、更新容積獎勵

法定容積：1.163.00m²×225%+1,598.00m²×400% = 9,008.75m²

獎勵項目		容積(m ²)	額度(%)	說明	
中央獎勵	#6 建築物結構安全條件獎勵	706.29	7.84%	經結構安全性能評估結果未達最低等級者：依原建築基地基準容積8%	
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	540.53	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	540.53	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#12 無障礙設計之建築設計獎勵	270.26	3.00%	申請第二級，申請使照時需繳保證金	
	#13 耐震設計獎勵	900.88	10.00%	申請耐震標章，申請使照時需繳保證金	
	#14 時程獎勵	630.61	7.00%	都市更新建築容積獎勵辦法實施日起5年內(113年5月14前)擬訂事業計畫者，獎勵7%	
地方獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三)	697.54	7.74%	沿計畫道路退縮供人行走之地面道路
		建築規劃設計(四)	270.26	3.00%	符合臺北市都更及爭審會歷次會議通案重要審議原則
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	176.57	1.96%	四層樓者給予坐落之建築基地基準容積2% 五層樓者給予坐落之建築基地基準容積4%
都市更新獎勵合計(A)		4,733.47	52.54%		
都市更新獎勵上限(B)		4,504.38	50.00%		
容積移轉(C)		2,754.81	30.58%	公設容移(都市設計審議，提供地面層回饋開放空間)	
		848.69	9.42%	區內容移	
申請容積獎勵總計(B+C)		8,107.88	90.00%		

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

三、拆遷安置計畫

- (一)地上物之拆除委託由**實施者**代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。
- (二)本計畫建物拆遷補償費及拆遷安置費之處理原則如下：

項目		處理原則
一	拆遷補償費	<ul style="list-style-type: none"> ■ 合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，依估價師所估算之建物殘餘價值計算。 ■ 並依都市更新條例57條規定，於權利變換核准後，依法定時間發放拆遷補償費。 ■ 發放之補償費為扣除拆除費後之金額。
二	拆遷安置費	<ul style="list-style-type: none"> ■ 依估價師評估價格X法定安置期間計算。 ■ 於更新期間分期發放。
三	<p>有下列情形之一者，實施者得將拆遷補償費及拆遷安置費全額提存之：</p> <p>(一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>(二) 應受領人所在地不明者。</p>	

四、財務計畫-成本分析

提列項目		提列金額 (元)	
壹. 工程費用	重建費用【A】	營建費用、特殊工法、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費	2,745,066,457
	公共設施費用【B】		0
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】		0
貳. 權利變換費用【D】	建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費用、估價費用(含估價師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、其他規劃簽證費用、拆遷補償費、拆遷安置費用(合法建築物)、地籍整理費用	193,102,035	
參.申請容積移轉所支付之費用【E】		326,004,195	
肆.都市計畫變更負擔費用【F】		0	
伍.貸款利息【G】	拆遷補償費貸款利息、事業計畫實施經費貸款利息	188,873,817	
陸.稅捐【H】	印花稅(承攬契據)、印花稅(讓售不動產契據)、營業稅(房地互易稅)	107,875,942	
柒.管理費用【I】	廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費	1,009,572,856	
合 計		4,570,495,302	

以上金額均依市府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定覈實提列計算，未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

四、財務計畫-收入分析

更新後建物規劃類型		複價(元)	面積(坪)/數量	均價(元/坪) (元/輛)
房屋	1樓 店面	265,419,290	215.19	1,233,418
	2樓 店面	174,487,540	190.13	917,728
	1樓 住宅	39,362,400	39.60	994,000
	2樓 住宅	29,053,880	36.03	806,380
	3樓以上 住宅	7,484,934,502	7,895.92	947,950
	合計	7,993,257,612		
車位	平面汽車車位	556,880,000	196個	2,890,816
	合計	556,880,000	196個	
更新後總價值		8,550,137,612		

以上金額為「宏大不動產估價師聯合事務所」所估價值，未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

四、財務計畫-成本收入分析

項目	金額 (元)	備註
土地成本 (A)	2,439,673,388	2,655,593元/坪
共同負擔費用 (B)	4,570,495,302	
總成本 (C)	7,010,168,690	(A) + (B)
更新後總價值 (D)	8,550,137,612	房屋：7,993,257,612 元 車位：556,880,000 元
共同負擔比例 (E)	53.46%	(B) ÷ (D)
淨收益 (F)	1,539,968,922	(D) - (C)

未來依實際選配結果調整

以上金額未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

五、管理維護計畫

本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

六、效益評估

政府方面：改善市容景觀，減少市府未來改善環境經費；提高環境整潔、完備都市機能、挹注公共效益、增進生活品質並落實都市更新政策。

地主方面：改善原居住環境，提昇居住品質；經由整體建築設備、服務設施及空間機能之規劃，創造高品質居住環境。

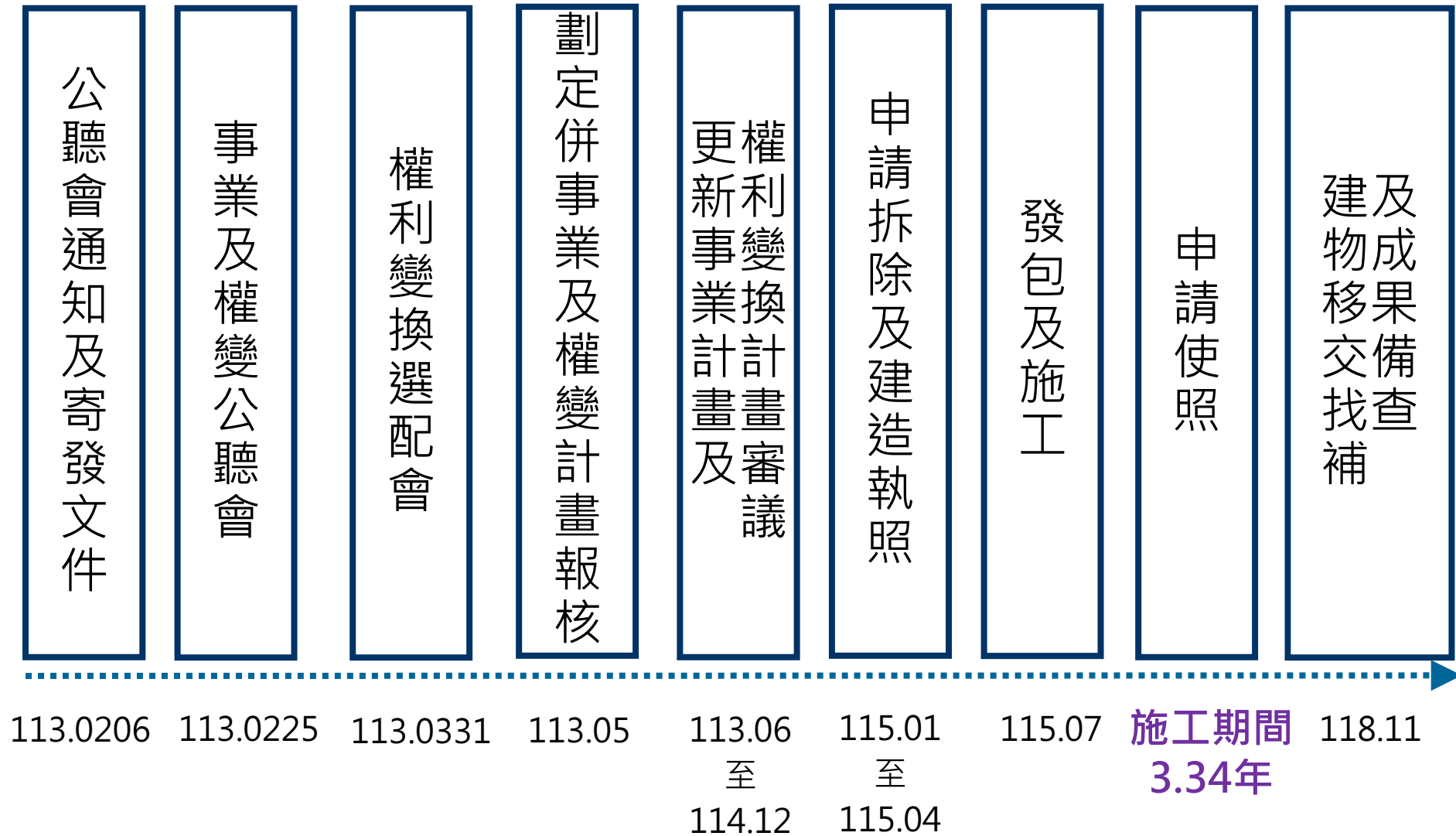
地區居民：藉由本案更新重建，提昇居民對於現代化建築與環境改善之感受；透過本案周邊人行步道留設與退縮，提供舒適之步行空間。

實施者：獲得合理利潤，提高實施者投資開發意願；提升實施者企業品牌形象。

七、實施風險控管方案

本案擬委託銀行為信託管理之受託人，管理本案更新單元範圍內之不動產產權及興建資金，於信託存續期間按信託契約之約定管理不動產並進行資金控管，並依工程進度專款專用，以利本更新案工程順利興建完工、取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記。

八、預計進度



◆本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

一、法令依據

依據都市更新條例第50條

二、委託鑑價

依據都市更新權利變換實施辦法第6條，由實施者委託「宏大」、「仲量聯行」、「葉美麗」等三家不動產估價師聯合事務所，估算權利變換前各宗土地及更新後建築物、土地於估價基準日之權利價值。

三、估價原則與方法

- 1.估價目的：都市更新權利變換估價
- 2.價格種類：正常價格
- 3.價格日期：民國112年12月31日（估價基準日）
- 4.估價方法：
 - 更新前：土開法、比較法、收益法
 - 更新後：比較法、收益法

四、估價結果說明

項目		單位	宏大不動產 估價師聯合事務所	仲量聯行不動產 估價師事務所	葉美麗不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價	元/坪	2,655,593	2,611,609	2,571,954
	更新前土地總價	元	2,439,673,388	2,399,265,834	2,362,834,758
更新後 房地價值	1+2樓 店面平均建坪單價	元/坪	1,085,332	1,143,611	1,090,290
	1+2樓 住宅平均建坪單價	元/坪	904,618	1,010,191	919,744
	3樓以上 住宅平均建坪單價	元/坪	947,950	925,817	938,912
	平面車位平均價格	元/個	2,841,224	2,960,510	2,830,612
	更新後總權利價值	元	8,550,137,612	8,430,365,517	8,479,852,246
土地所有權人應分配權利價值		元	3,979,642,310	3,859,870,215	3,909,356,944

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

1. 三家估價結果落在合理區間內 (三家誤差不超過20%)。
2. 更新前土地價格每坪約在257.20萬 ~ 265.56萬元之間。
3. 更新後房地總價值約在84.30億 ~ 85.50億左右。
4. 實施者選擇總價值**最高者**作為本計畫辦理依據，故以「**宏大不動產估價師聯合事務所**」所估價值作為本案權利變換計畫辦理依據。

五、權利變換選配原則

【名詞定義】

- **可分配權利價值**：更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比例
(例：可分配價值5000萬=50億×1%)
- **應負擔費用**：共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比例
(例：應負擔費用2000萬=20億×1%)
- **應分配權利價值**：可分配價值 - 應負擔費用
(例：5000萬- 2000萬=應分配價值3000萬)
- **實分配權利價值**：選配單元價值 + 選配車位價值
- **最小分配價值單元**：更新後估價中之價值最低之住宅單元。

五、權利變換選配原則

【可以選多少價值】

■ 有多少選多少

各所有權人以其「**應分配權利價值**」做選配房屋單元及車位價值之依據。
(例：應分配價值3000萬，實際分配3000萬)

■ 多選

- (一) 實分配權利價值較應分配權利價值多，「需繳納」差額價金。
(例：實際分配3300萬，繳納300萬)
- (二) **超過者(超額選配)應與實施者達成協議。**

■ 少選

- (一) 實分配權利價值較應分配權利價值少，「可領取」差額價金。
(例：實際分配2700萬，領取300萬)

※差額價金以**不超過正負「應分配權利價值×10%」**為原則
(例：需繳或可領的錢≤300萬)

五、權利變換選配原則

【可以選哪些單元：房屋】

選配店舖或住宅單元以「原位次優先」為原則：

一 原一樓店舖，可優先選配「原位次」一樓店舖單元。

■ 原臨 師大路 一樓店舖，優先分配臨 師大路 之店舖。

■ 原臨 金門街11巷 一樓店舖，優先分配臨 金門街11巷之店舖。

以上優先選配之順序，依原門牌號順序由左至右依次選配。

二 原二樓以上住宅，以「原位次」優先分配住宅單元。

■ 原臨 師大路 二樓以上住宅，優先分配臨 師大路 之住宅。

■ 原臨 金門街11巷 二樓以上住宅，優先分配臨 金門街11巷之住宅。

■ 原臨 金門街17巷 二樓以上住宅，優先分配臨 金門街17巷之住宅。

三 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，且無關上開優先選配原則之適用者，則以**公開抽籤**決定之。

五、權利變換選配原則

【可以選哪些單元：車位】

- 一 選配房屋及車位單元應符合選配原則，選配房屋單元之面積累計超過 120m^2 (約36.3坪)時，始得選配一席車位，且更新後1房屋單元至多選配1個車位單元。
 - (例1：實際分配一個房屋單元 90m^2 + 一個房屋單元 $90\text{m}^2 = 180\text{m}^2$ ，可選配 1 個車位單元)
 - (例2：實際分配一個房屋單元 90m^2 + 一個房屋單元 $130\text{m}^2 = 220\text{m}^2$ ，可選配 1 個車位單元)
 - (例3：實際分配一個房屋單元 130m^2 + 一個房屋單元 $130\text{m}^2 = 240\text{m}^2$ ，可選配 2 個車位單元)
- 二 符合選配原則，但未符合前述累計坪數始得選配之條件而欲選配車位單元者，需待全數(不包含超額選配者)選配完畢後，若剩餘車位單元數扣除剩餘房屋單元數後**尚餘車位**，則可開放優先加選或抽籤，惟仍須符合更新後1房屋單元至多選配1個車位單元之條件方能執行。
 - (例：剩餘車位50個-剩餘房屋30戶=尚餘車位20個→開放選配)
- 三 無障礙車位B2-180及B2-181為社區大樓共有管理，不可選配；B1-195除有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身份)始得選配，不開放選配。

五、權利變換選配原則

四 選配申請人如有**超額選配**之情形，應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限；故**超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之「剩餘單元」進行選配**。

內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

五 若所有權人「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」，依法（都市更新條例第52條）領取現金補償；亦可與其他所有權人**協議合併申請分配**（註），並自行協議持分比例，合併分配者亦需一併繳回「更新後合併分配協議書」。

註：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。

若有「**未於期限內提出分配位置申請**」及「**分配單元重複**」需**公開抽籤**之情形，將於**113年3月31日(日)上午10時**辦理公開抽籤、確認選配結果。

六、選配注意事項

- (一) **超過選配期間後才提出**選配意願者，其選配之單元**不得**與在選配期間內提出選配意願者之單元**重複**。
- (二) 其餘未規定事項依臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.01.05)辦理。
- (三) 共同負擔費用、分配房屋單元及汽車停車位之面積、數量、位置、價值與應找補金額，以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過本案**核定公告實施之都市更新權利變換計畫內容及釐正圖冊後之數值為準**。若所有權人「實分配價值」超出「應分配價值」者，則於**接管之日起三十日內**繳納差額價金；反之，則於接管之日起三十日內領取差額價金。
- (四) 各所有權人更新後分配之住宅單元不得小於46m²（登記總面積扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台等面積，即選配住宅單元之主建物面積不得小於46m²）；惟報核日之合法建物登記面積總面積未達46m²，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於前述報核日之總面積不在此限。

七、選配文件說明

- 113.02.06 文件寄發 (雙掛號)
- 113.02.25-113.03.27 31天選配期間
- 113.03.31(日)上午10時 權利變換選配會

※選配會當天請攜帶印章及身分證，便於修正及確認身分

※都更用印文件，請皆使用同一顆印章

文件	說明	
1. 權變意願及分配位置調查函		
2. 權變意願調查表	此三項文件需於113.03.27前擲回甘霖	
3. 分配位置申請書		表達參與分配
4. 合併分配協議書		表達分配位置
5. 選配原則	無合併分配者免填	
6. 個人更新前後估價		
7. 更新後建築圖說		
8. 更新後各單元價值		
9. 填寫範本		
10. 選配會委託書	非本人出席需當日 出具委託書	

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件第一頁左上角的文件名稱，若有缺件請立即與實施者 甘霖建設股份有限公司 或 規劃團隊 聯絡（詳文件 5），以確保資料完備。

一、選配文件

收取文件：

- 文件 1. 都市更新權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
- 文件 2. 都市更新權利變換意願調查表
- 文件 3. 更新後分配位置申請書
- 文件 4. 更新後合併分配協議書(合併分配才需填寫繳回)
- 文件 5. 選配原則及注意事項說明
- 文件 6. 個人之更新前後估價結果
(可分配價值、應負擔費用、應分配價值)
- 文件 7. 更新後建築圖說
- 文件 8. 更新後各單元價值表
- 文件 9. 填寫範本說明
- 文件 10. 選配會委託書

10份

二、下列選配文件請於 113. 3. 27 前雙掛號寄回或親送至公司：

- 文件 2 都市更新權利變換意願調查表
- 文件 3 更新後分配位置申請書
- 文件 4 更新後合併分配協議書(無合併分配則免寄)

三、各重要時間提醒【請撥冗準時與會】

- (一) 113 年 02 月 26 日至 113 年 03 月 27 日為選配期間 (共 31 日)
- (二) 113 年 03 月 27 日前需提出選配申請意願
- (三) 113 年 03 月 31 日權利變換選配會(抽籤)(上午 10 時)

※選配會當天請記得攜帶印章及身分證，若資料填寫有誤或分配單元有調整，可當場修正並繳回相關資料

□文件2-權利變換意願調查表

文件 2：都市更新權利變換意願調查表

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 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。 **勾選意願**

不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 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

確認「所有權人姓名」「土地及建物明細」

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(本人)：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

所有權人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國_____年_____月_____日

※請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於 113 年 3 月 37 日前繳回予實施者。

□文件3-更新後分配位置申請書

文件 3：更新後分配位置申請書

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人 **所有權人**

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____

_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

_____。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配有關本案選配原則及相關注意事項請參閱「選配文件 5」。
- 本表請於 **113 年 03 月 27 日下午 5 時前** 以雙掛號郵寄或親自送達至實施者甘霖建設股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新案時之阻力，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 **113 年 03 月 31 日上午 10 時**，地點為臺北市客家文化中心 3F 媒體簡報室(臺北市中正區汀州路三段 2 號 3 樓)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過之核定版本為準。

※請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於 113 年 03 月 27 日前繳回予實施者。

所有權人(本人)：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

所有權人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國_____年_____月_____日

選擇分配單元、車位

簽名用印、資料填寫

簽名用印、資料填寫

□文件4-更新後合併分配協議書 (若無則免)

文件 4. 更新後合併分配位置協議書

擬訂臺北市中正區河堤段一小段 553 地號等 32 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____ **立協議書人全體** 等

土地所有權人，共_____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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
	4	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
	4	/	

**選寫合併分配單元
自行協議分配比例**

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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				
4				

**「立協議書人全體」
簽名並蓋章、
填寫基本資料**

※請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於 113 年 3 月 27 日前繳回予實施者。
中 華 民 國 年 月 日

□文件6-個人之更新前後估價結果 (權利變換)

《編號》

文件 6：個人之更新前後估價結果

個人之更新前後估價結果

所有權人	
持有土地地號	
持有建物建號	
更新前權利價值	
更新前權利價值比率	
可分配價值(A)	
應負擔費用(B)	
應分配價值(A-B)	

說明：

1. 本估價結果依宏大不動產估價師聯合事務所查估之更新前、更新後總價值計算，共同負擔費用以〇〇〇元計算，更新後總價值為〇〇〇元，未來數據依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果及實際執行金額為準，若有差異以找補金額處理。
2. 若所有權人表示『不參與分配』或因未達最小分配價值單元而改領現金者，將依個人更新前權利價值（需扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅金）總額計算補償，並於法定時程發給之。
3. 名詞說明：
 - (1) 可分配權利價值：更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率。
 - (2) 應負擔費用(共同負擔額度)：共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比率。
 - (3) 應分配權利價值：可分配權利價值－應負擔費用(共同負擔額度)。
 - (4) 實際分配價值：實際分配單元價值＋分配車位價值。
4. 選擇住宅及車位單元後找補金額計算方式：
找補金額＝應分配價值－實際所選分配及車位單元價值之加總
(找補金額若為負數即為需補繳金額，若為正數即為可領回金額)
5. 本表計算金額僅供參考，未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果及實際執行金額為準。
6. 部分數據之誤差為小數點四捨五入進位造成之結果。

權利變換選配會：113年3月31日上午10時

一、會議內容

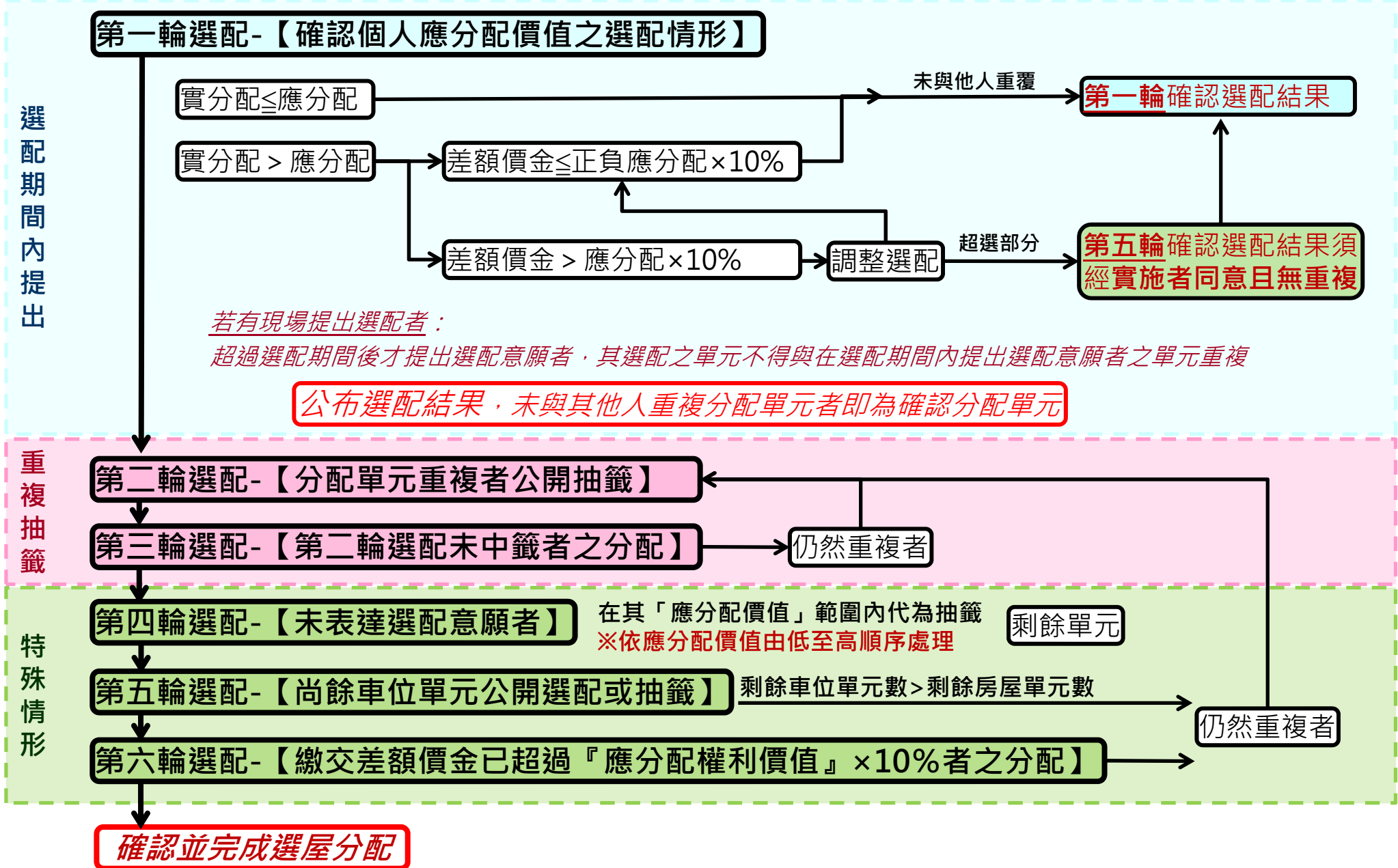
- 1、第一輪：確認個人應分配價值之選配情形
- 2、第二輪：分配單元重複者公開抽籤
- 3、第三輪：第二輪選配未中籤者之分配
- 4、第四輪：未表達選配意願者：以前三輪分配剩餘單元及車位在應分配金額範圍內代為抽籤。
- 5、第五輪：尚餘車位單元公開選配或抽籤
- 6、第六輪：繳交差額價金**已超過**「應分配權利價值」×10%者之分配

備註：因各所有權人實際選配後之共同負擔金額，影響申請人應分配價值變動，未來以找補金額方式處理。

二、相關選配問題諮詢

甘霖建設：廖浩志先生、陳婕盈小姐 (02) 2522-3311

八、選配會流程說明





一、法令及面積檢討

二、建築設計說明

(一)基地量體配置計畫

(二)垂直樓層用途計畫

(三)主要出入口

(四)開放空間系統

(五)防災配置計畫

(六)景觀配置計畫

(七)各層平面說明

(八)建築外觀設計

法令檢討			
基地面積	住三:1163.00m ²	住三之二:1598.00m ²	合計:2761.00m ²
允建建築面積	1242.45m ²		建蔽率:45%
基準容積	1163×225%+1598×400%=9008.75m ²		基準容積率:326.29%
獎勵容積	都市更新:4504.38m ² (50%)	道路容移:3603.50m ² (40%)	合計:8107.88m ²
允建總容積	17116.63m ²		平均容積率:619.94%
設計面積檢討			
總樓地板面積	31696.37m ²		
容積樓地板面積	17116.60m ²		設計容積率:619.94%
建築規模	地上23層/地下5層		RC構造
建築面積	1139.97m ²		建蔽率:41.33%
地下層開挖面積	1932.55m ²		開挖率:69.99%
停車數(法定/實設)	汽車:182輛/實設198輛		機車:213輛/實設213輛
總戶數	共計210戶(店鋪+集合住宅)		

(二)垂直樓層用途計畫:

地下室計5層

地下一層: 防空避難室兼停車空間、機房

地下二~五層: 停車空間、機房

地上建築物計23層

地上四至二十三層 共198戶(住宅)

地上三層 共5戶(住宅)

地上一至二層 共7戶(1戶住宅及6戶店鋪)

總計:210戶

各樓層高度(建築物高度79.5M)

屋突二~三層 280cm

屋突一層 340cm

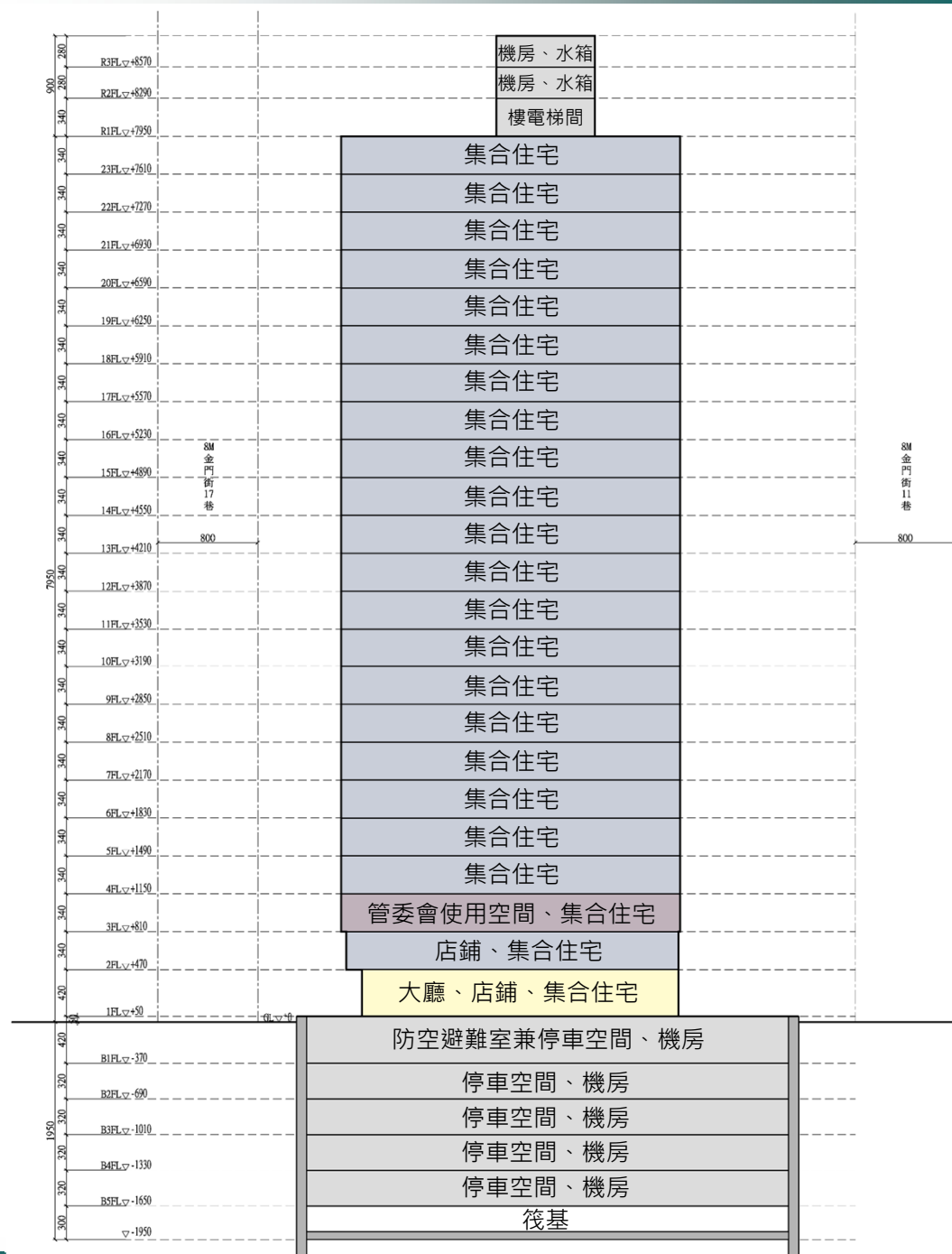
二~二十三層 340cm

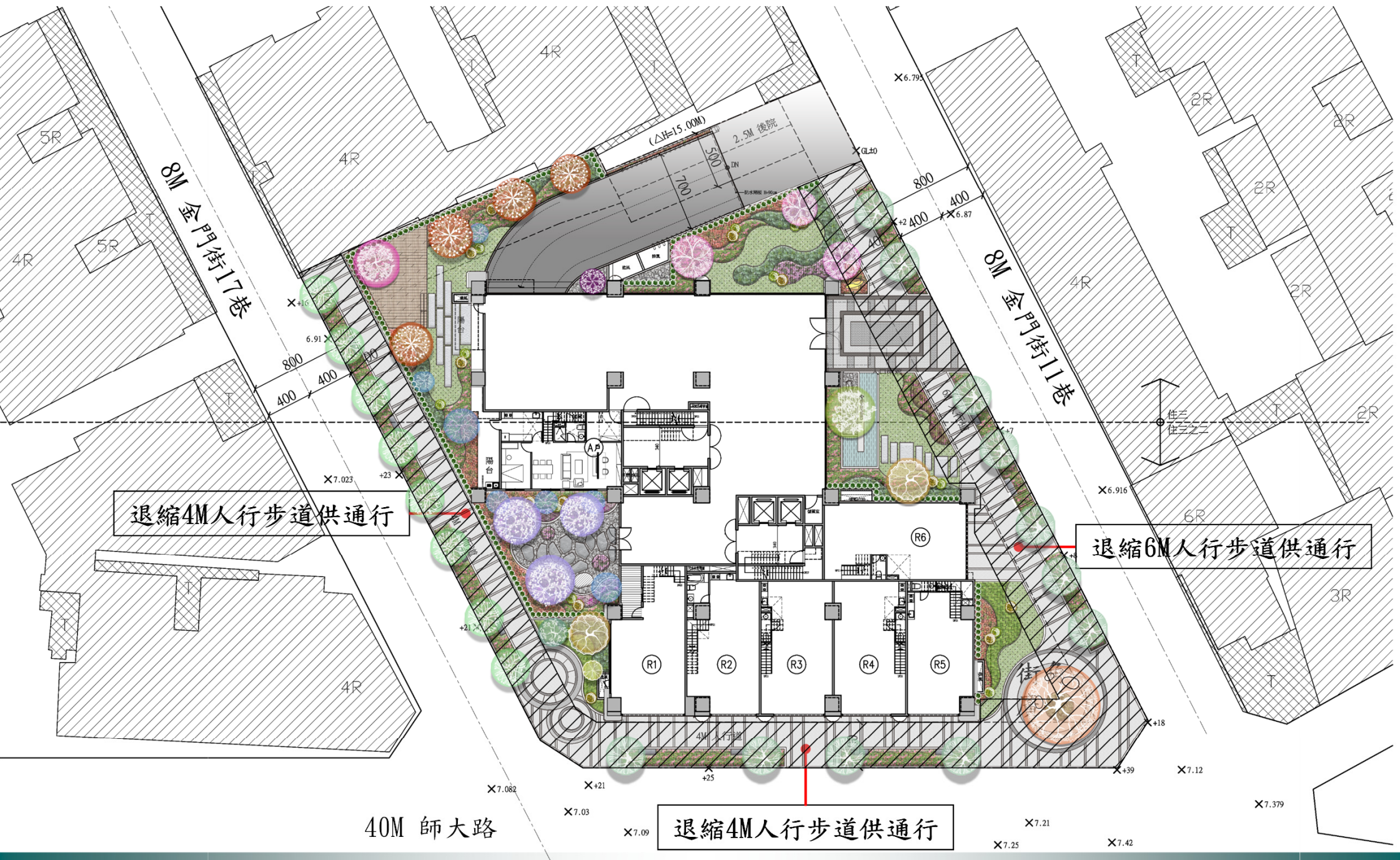
一層 420cm

地下一層 420cm




地下二~五層 320cm

伍、建築設計說明





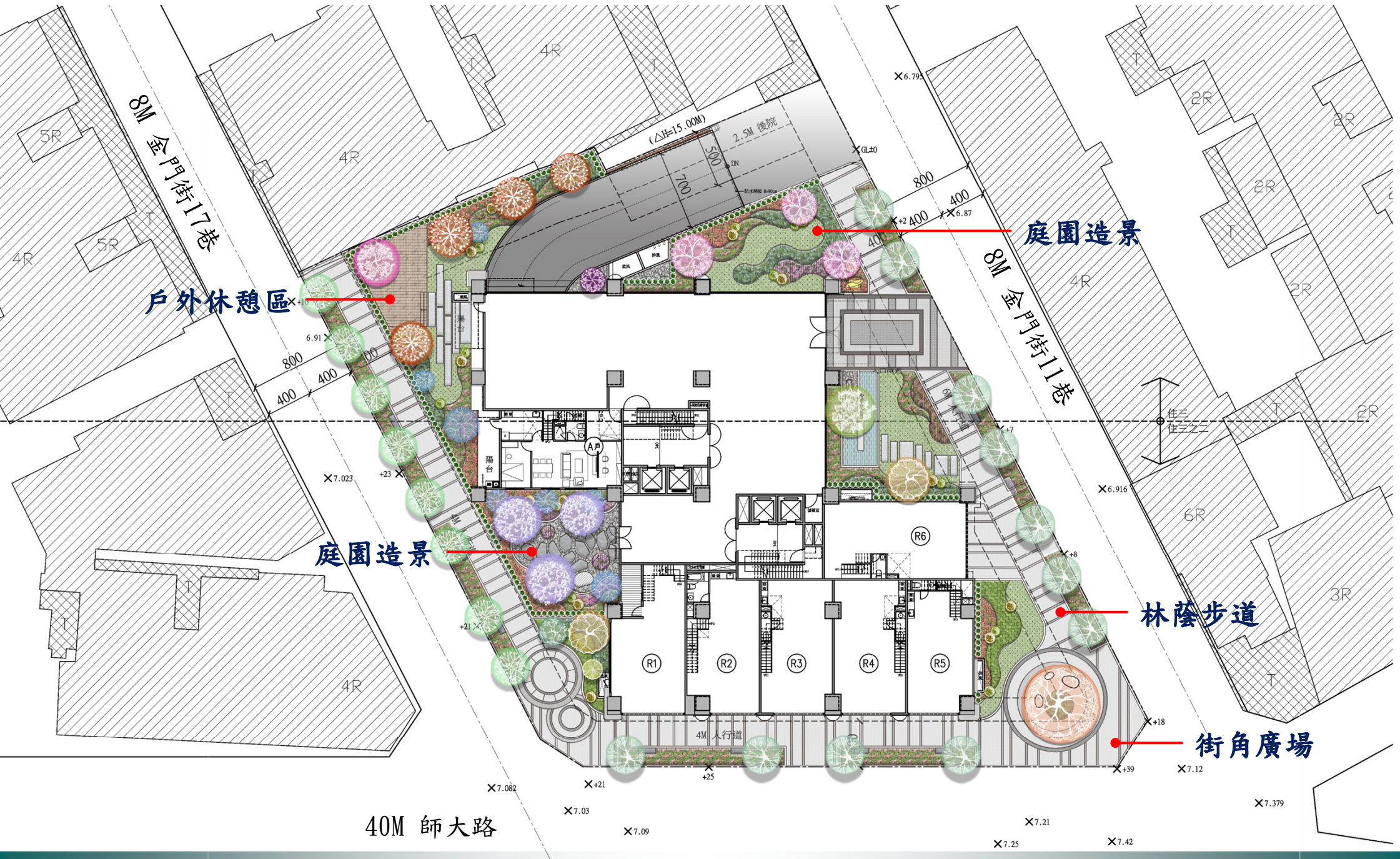


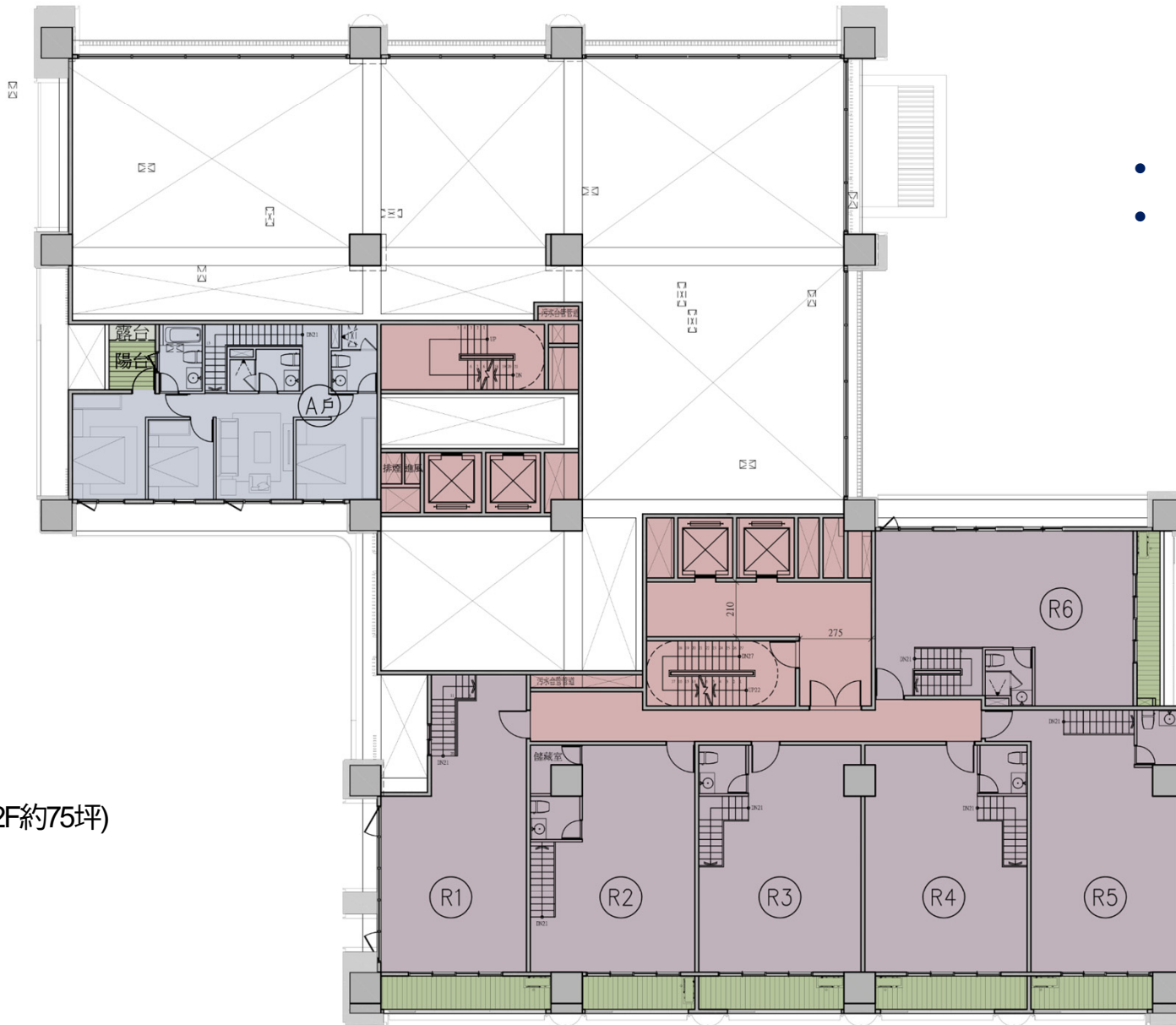
-  緊急昇降機
-  救災及避難動線
-  雲梯車救災動線

40M 師大路

8x20M
消防救災空間





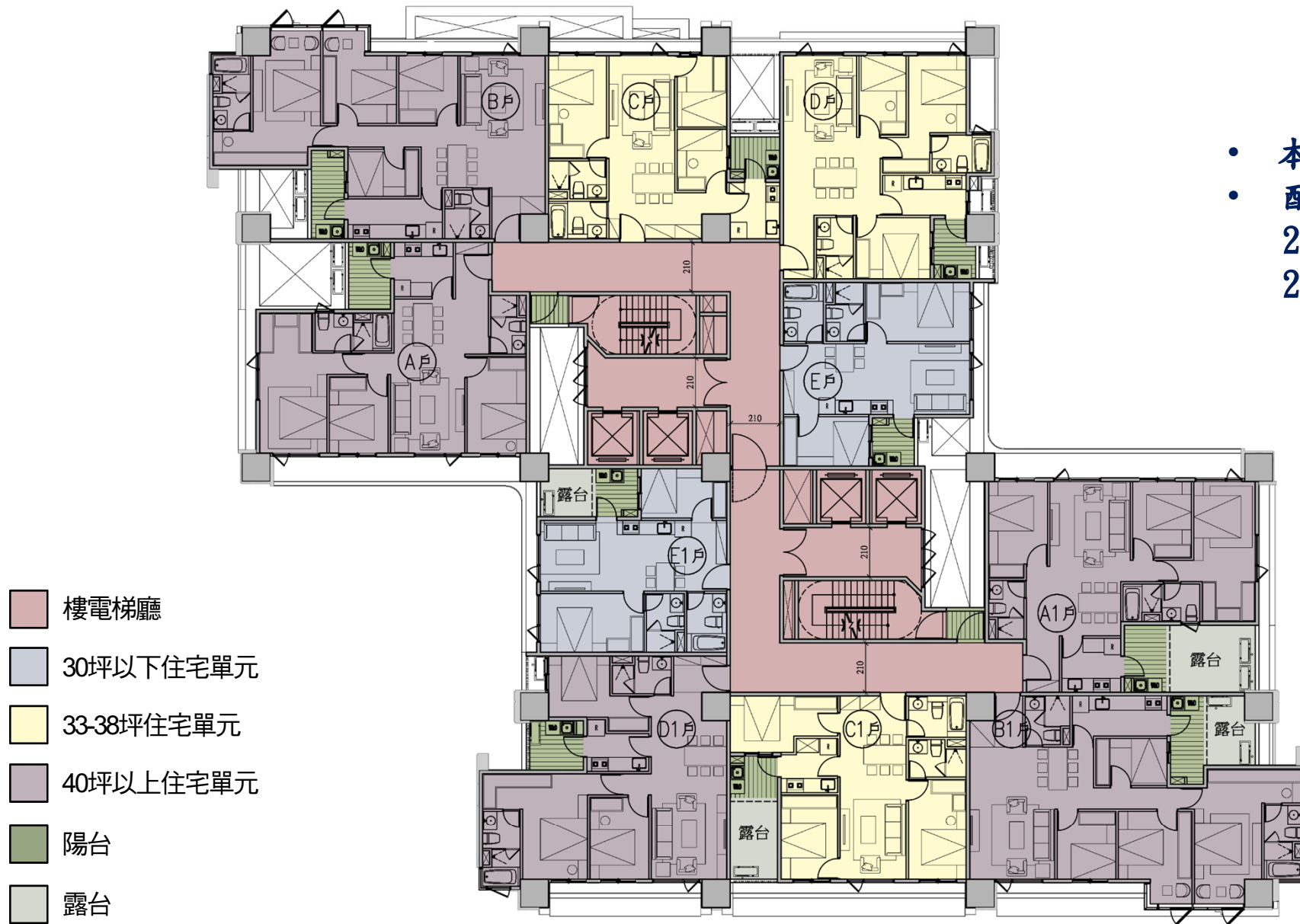


- 本層7戶
- 配置2座電梯
1座緊急昇降機
1座特別安全梯



- 樓電梯廳
- 店鋪單元
- 住宅單元(1+2F約75坪)
- 陽台
- 露台



- 本層5戶
- 配置4座電梯
2座緊急昇降機
2座特別安全梯



- 本層10戶
- 配置4座電梯
2座緊急昇降機
2座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  33-38坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



- 本層10戶
- 配置4座電梯
2座緊急昇降機
2座特別安全梯

- 樓電梯廳
- 30坪以下住宅單元
- 33-38坪住宅單元
- 40坪以上住宅單元
- 陽台



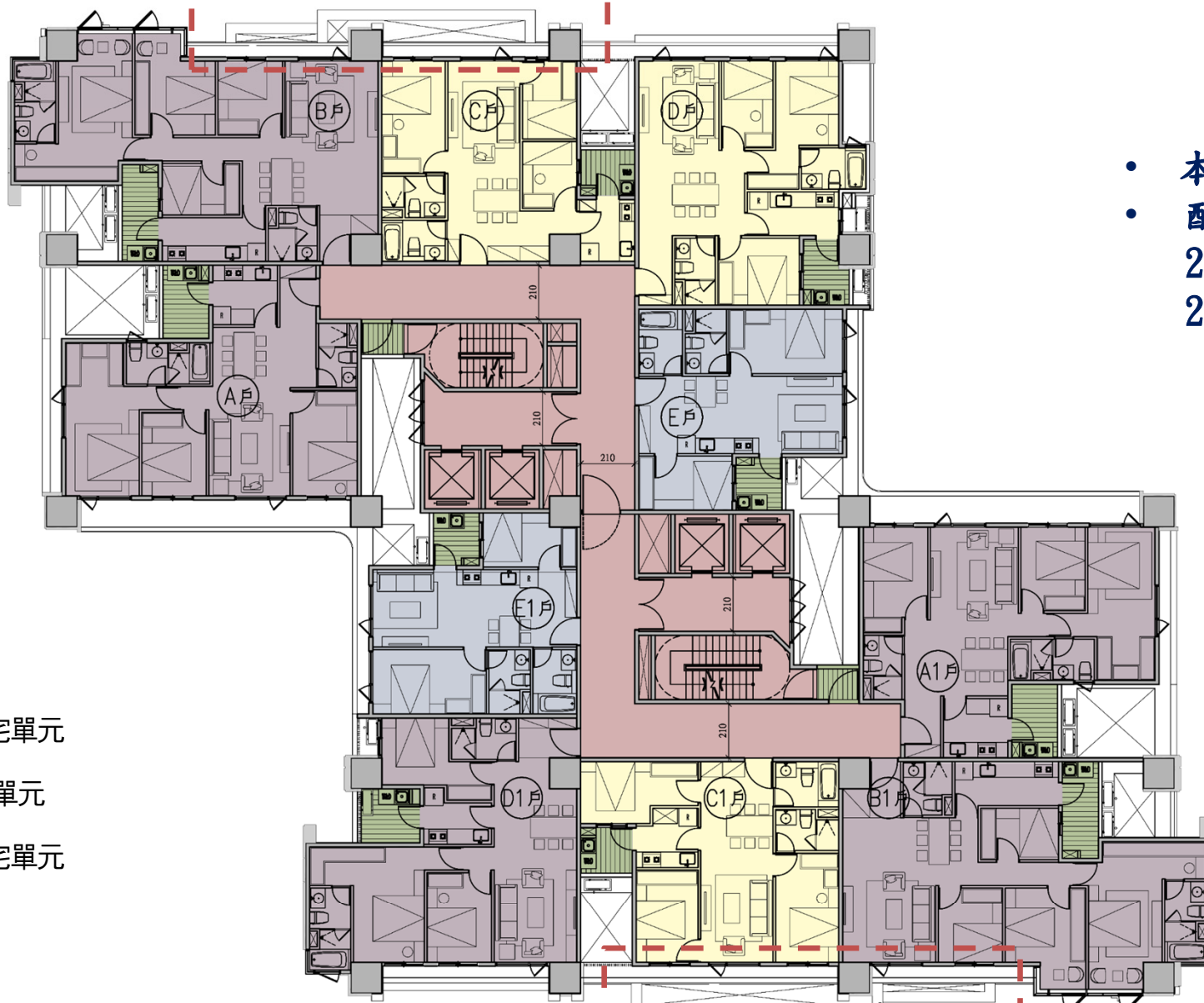




外觀造型飾板位置調整

- 本層10戶
- 配置4座電梯
2座緊急昇降機
2座特別安全梯

- 樓電梯廳
- 30坪以下住宅單元
- 33-38坪住宅單元
- 40坪以上住宅單元
- 陽台

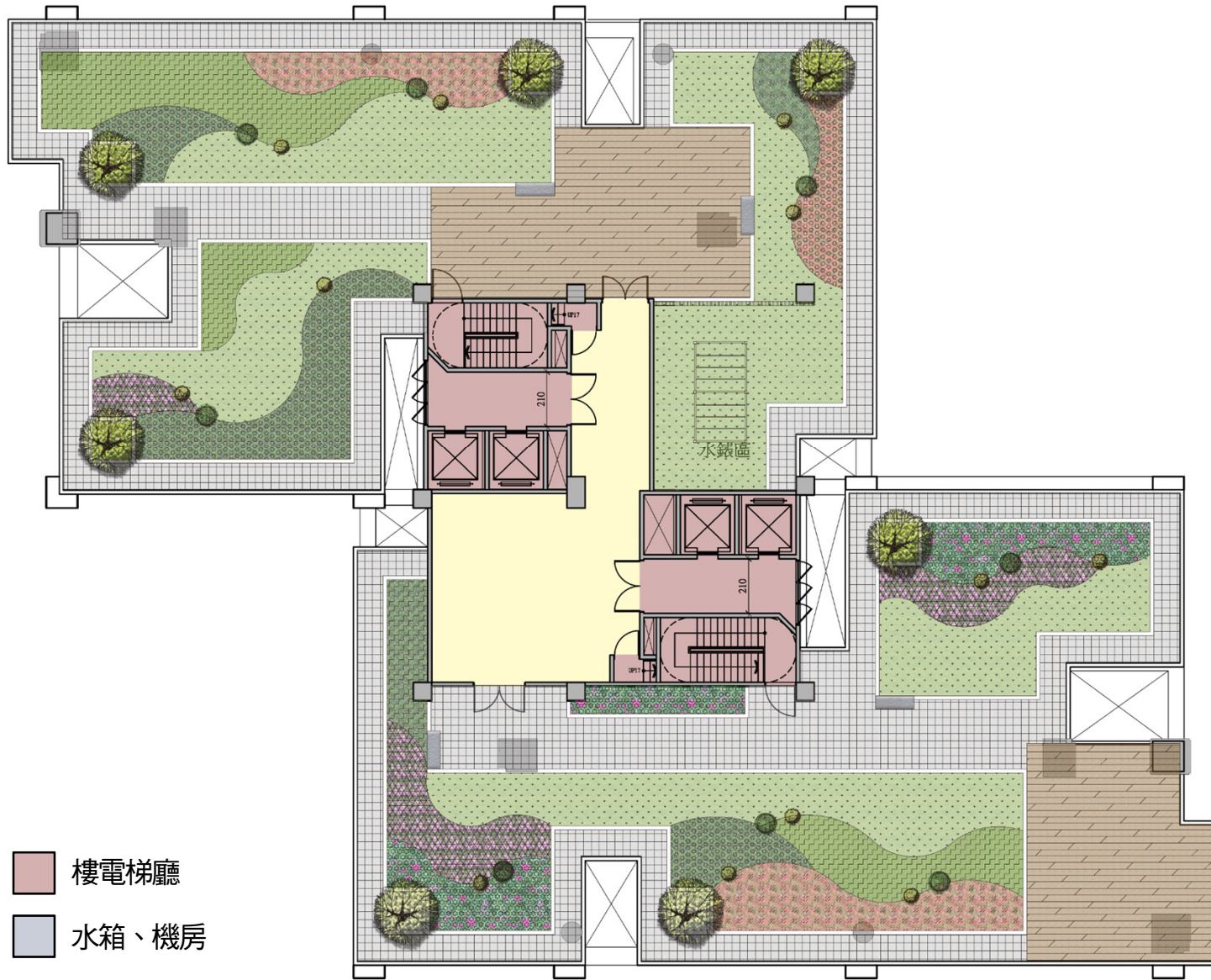


外觀造型飾板位置調整

(七) 屋突層平面圖

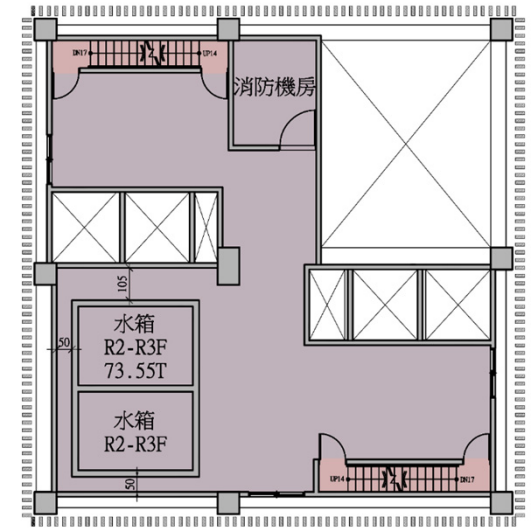


伍、建築設計說明

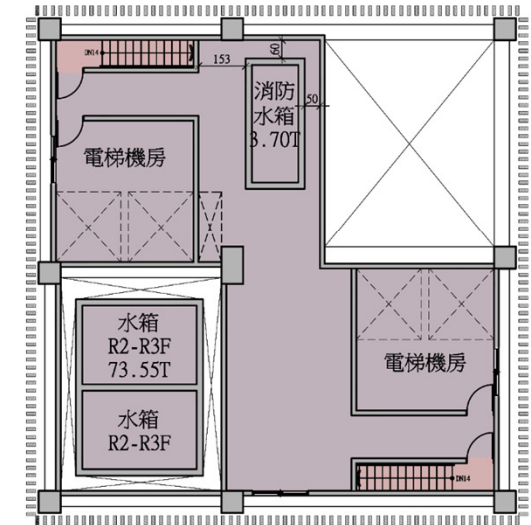


- 樓電梯廳
- 水箱、機房

R1F



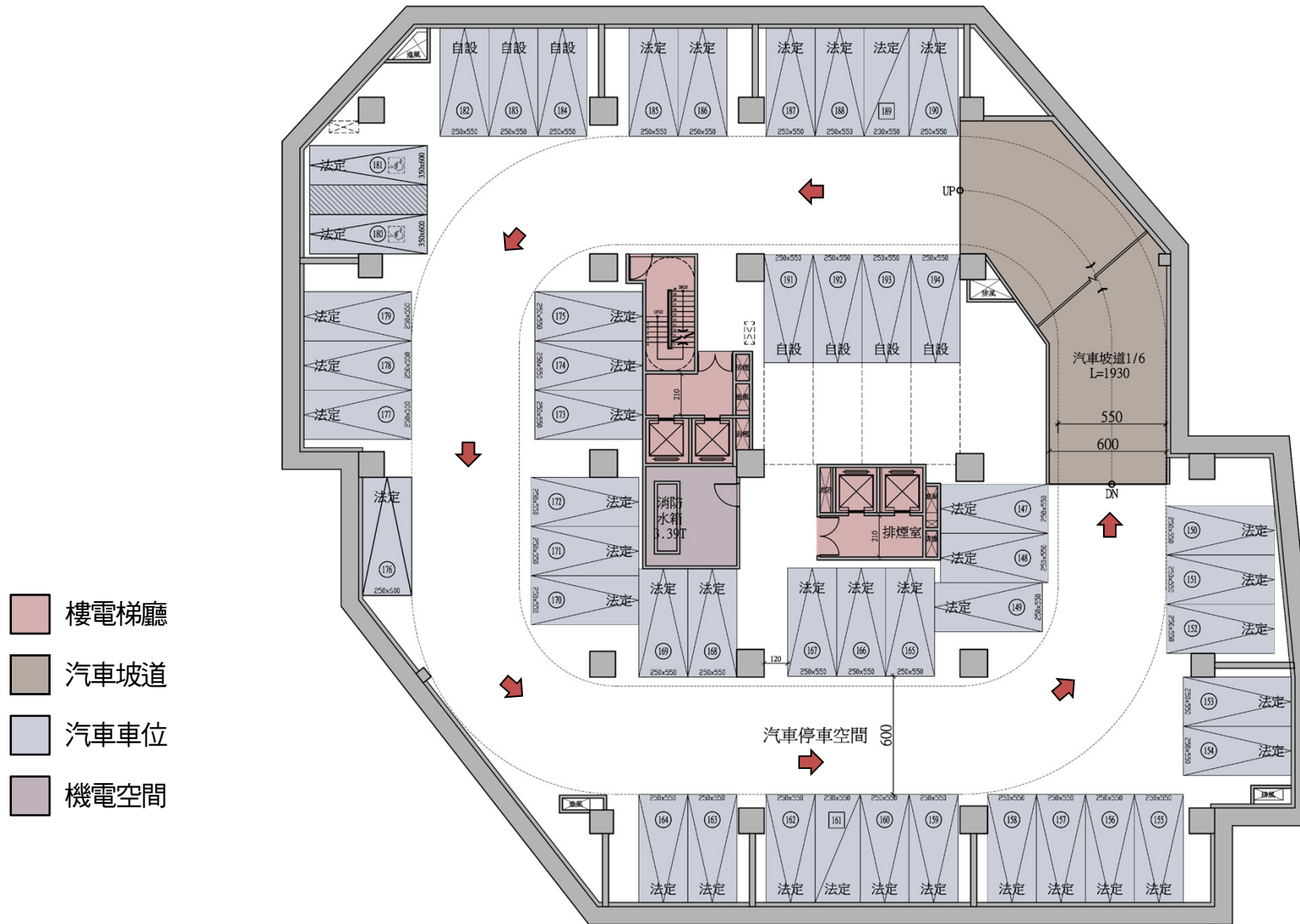
R2F



R3F

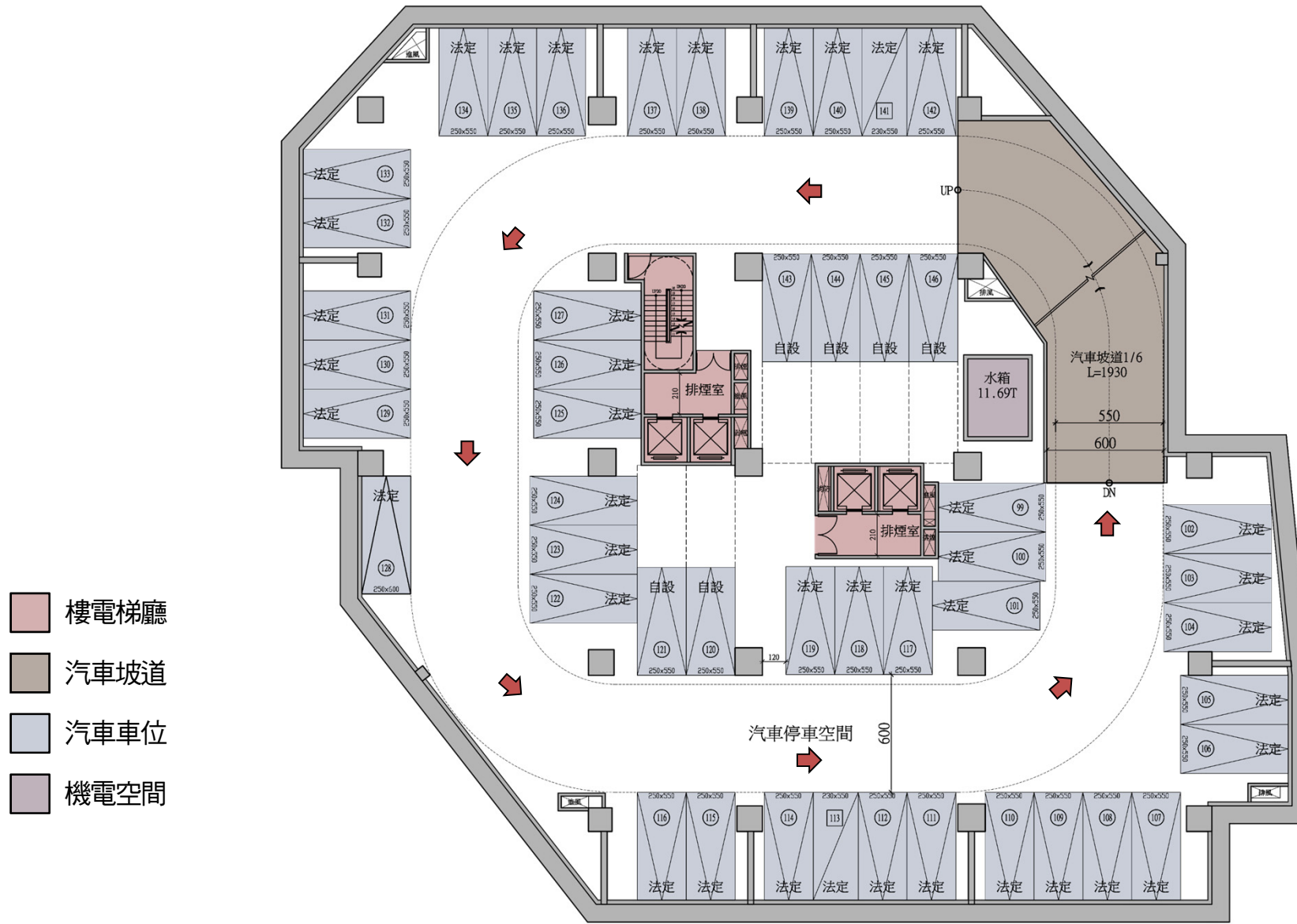


B1FL PLAN



• 當層汽車停車：48部

B2FL PLAN



• 當層汽車停車：48部

B3FL PLAN



B5FL PLAN

PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



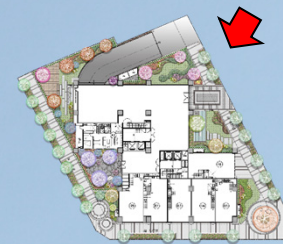
PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



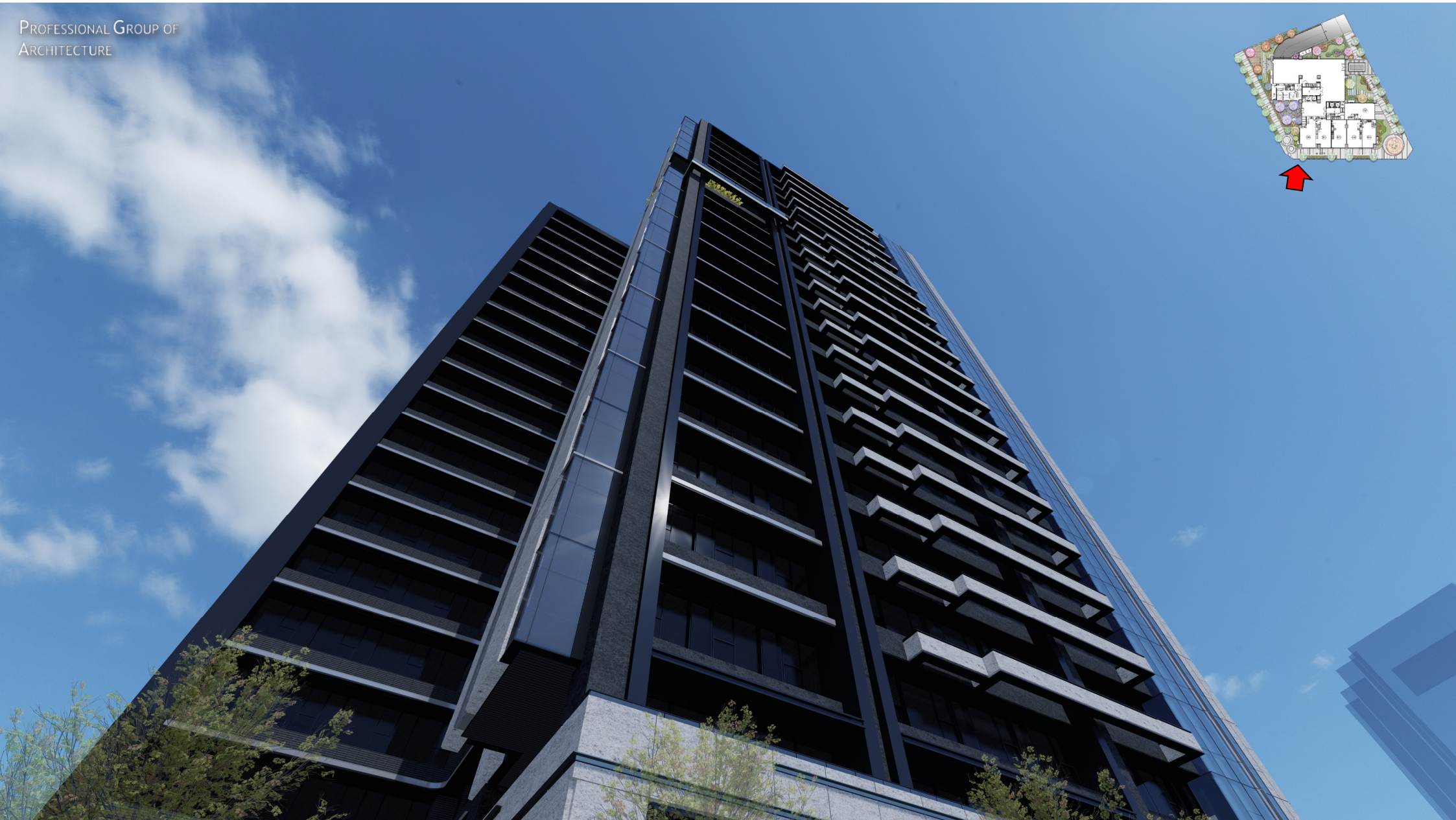
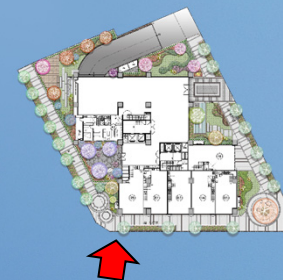
PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE



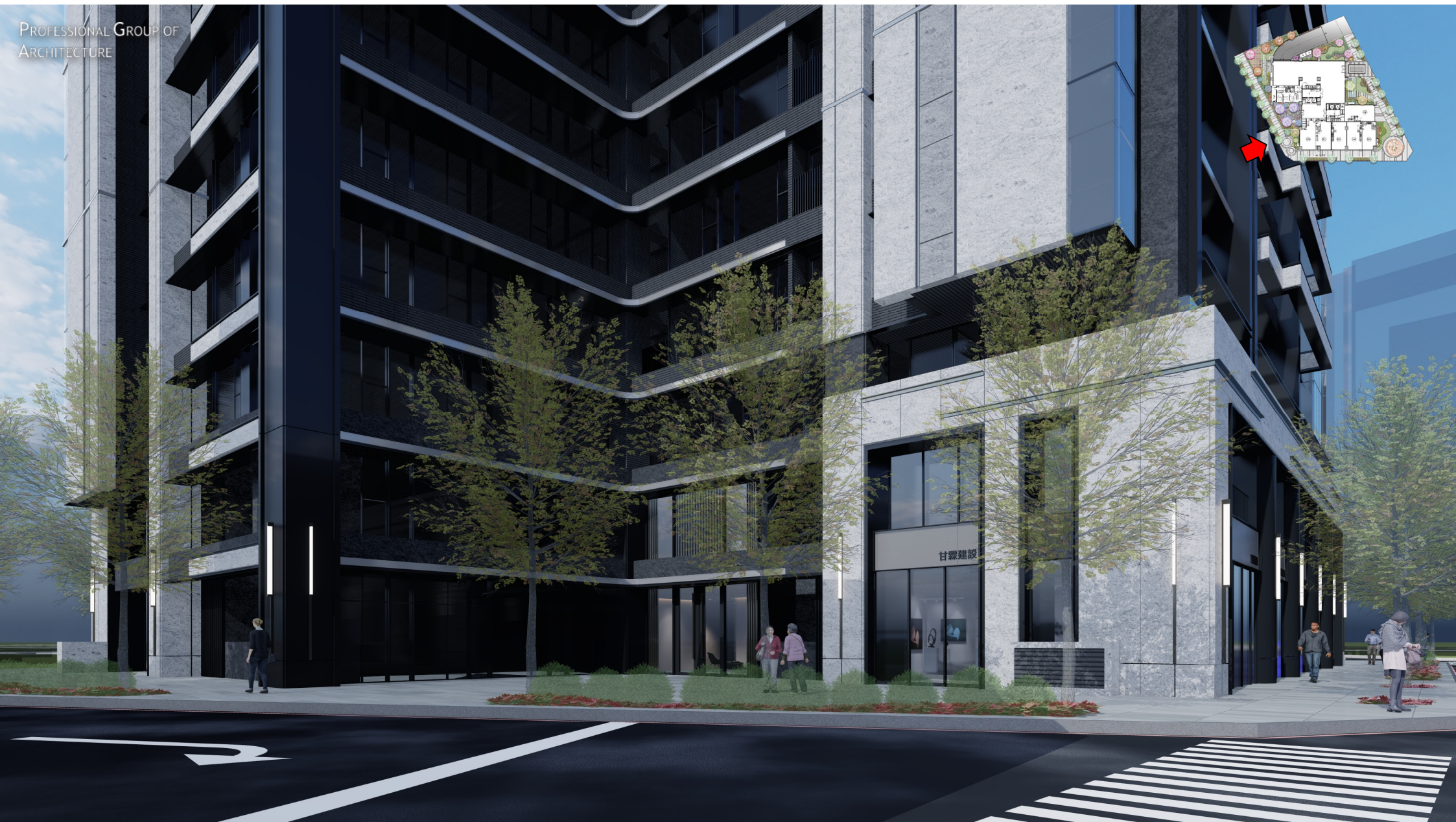
PROFESSIONAL GROUP OF
ARCHITECTURE

















www.hondapac.com.tw



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

臺北市中正區河堤段一小段553地號等32筆 都市更新估價評估說明



專業·負責·公正·誠信

報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 更新前一估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後一估價條件
6. 更新前權利價值評估

基本資料



專業 · 負責 · 公正 · 誠信



專業·負責·公正·誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：

臺北市中正區河堤段一小段**553**地號等**32**筆

2. 基地面積：

住宅區：**835.20**坪(**2,761.00**m²)

道路用地：**83.49**坪(**276.00** m²)

3. 使用分區：

第三種住宅區(法定建蔽率**45%**、法定容積率**225%**)

第三之二種住宅區(法定建蔽率**45%**、法定容積率**400%**)

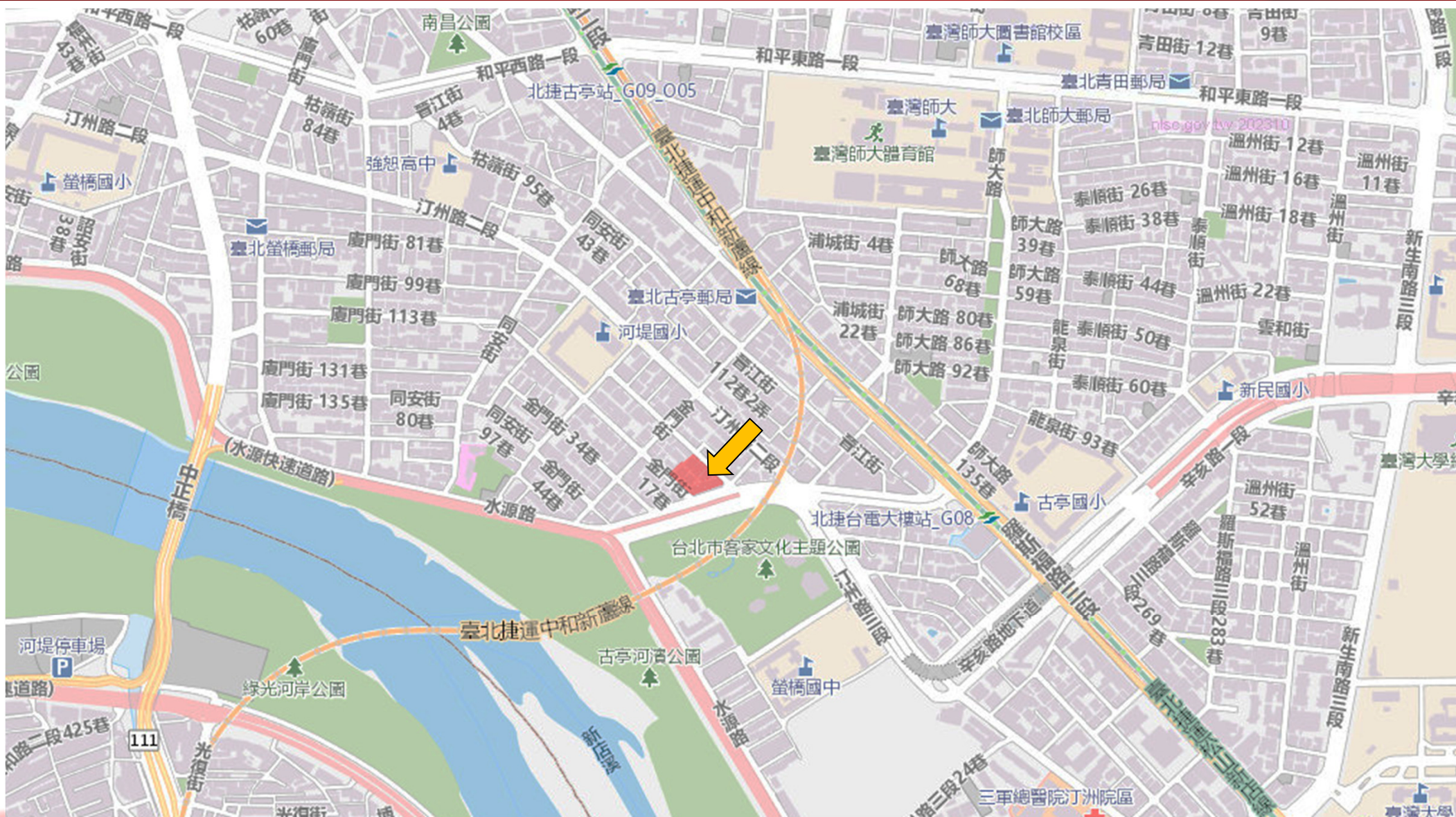
4. 臨路情況：

三面臨路(**44M**師大路、**8M**金門街**11**巷、**8M**金門街**17**巷)



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

更新單元位置圖



www.hondapac.com.tw



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

使用分區示意圖

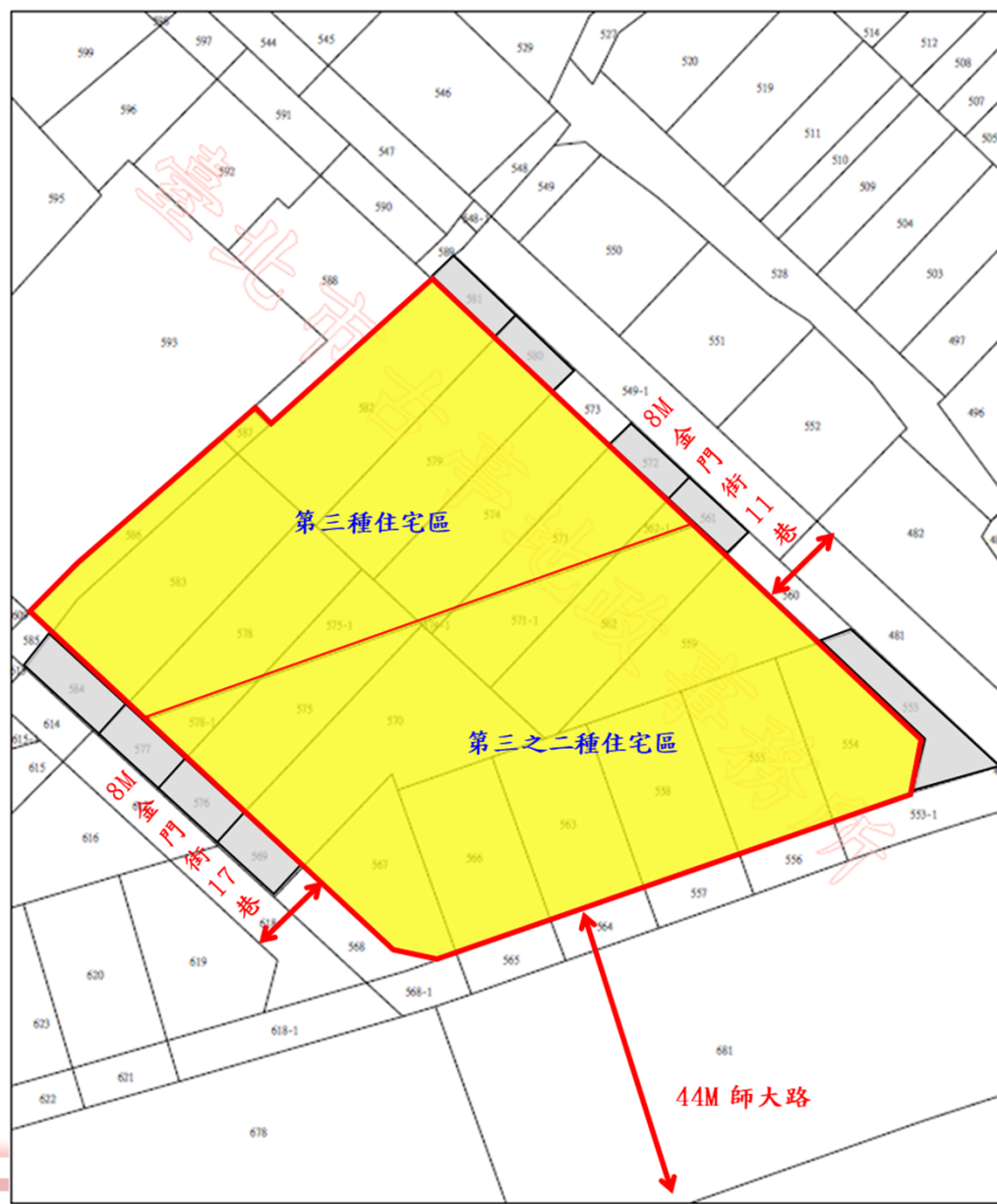


www.hondapac.com.tw



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

勘估標的位置圖



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

評估內容

1. 評估**更新前**土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

更新前權利價值評估



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

■ 價格日期：民國**112**年**12**月**31**日

- 1.** 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且除「結構安全性能評估未達最低等級」、「屋齡**30**年以上四五樓無電梯合法建築物」之專屬容積獎勵外，不考慮其他任何獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況。
- 2.** 更新前各宗土地劃分原則為「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「毗鄰數筆土地上有建築物且為同一張使用執照」情況下得視為同一宗土地，依據上述原則將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：



專業·負責·公正·誠信

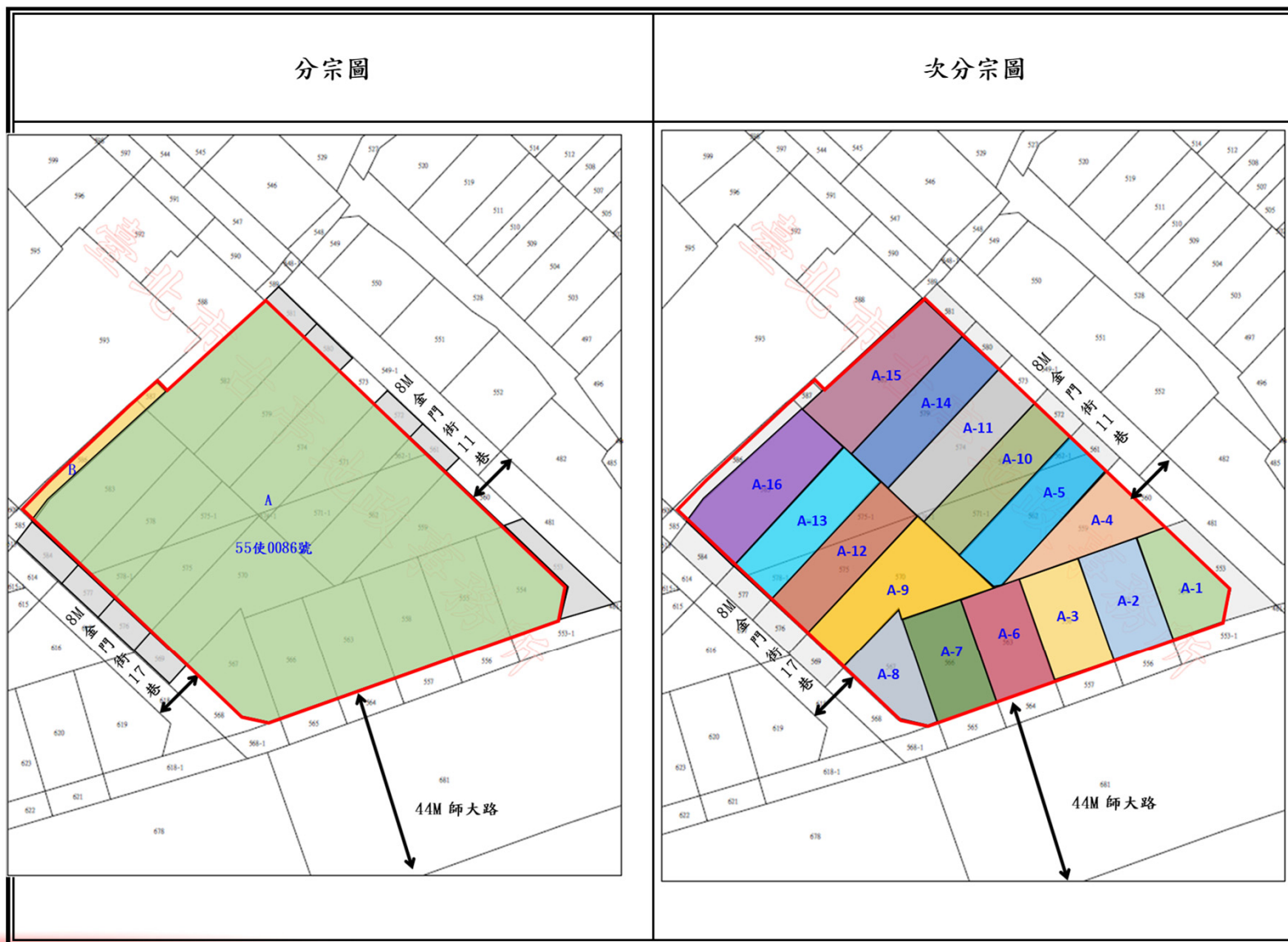
估價條件—更新前估價條件

分宗	次分宗	地號	土地面積(m ²)	使用分區	土地劃分原則
A	A-1	554	127.00	住三之二	毗鄰數筆土地上有建築物且 為同一張使用執照 (55使0086號)
	A-2	555	146.00	住三之二	
	A-3	558	148.00	住三之二	
	A-4	559	136.00	住三之二	
	A-5	562	165.00	住三之二	
		562-1	12.00	住三	
	A-6	563	146.00	住三之二	
	A-7	566	148.00	住三之二	
	A-8	567	117.00	住三之二	
	A-9	570	236.00	住三之二	
	A-10	571	103.00	住三	
		571-1	75.00	住三之二	
	A-11	574	173.00	住三	
		574-1	2.00	住三之二	
	A-12	575	126.00	住三之二	
		575-1	51.00	住三	
A-13	578	149.00	住三		
	578-1	26.00	住三之二		
A-14	579	176.00	住三		
A-15	582	214.00	住三		
A-16	583	220.00	住三		
B		586	56.00	住三	同一所有權人且相鄰
		587	9.00	住三	
合計			2,761.00		



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

估價條件—更新前估價條件



www.hondapac.com.tw



估價條件—更新前估價條件

3. 本次評估係以不含道路用地之整宗土地(554地號等23筆)為比準地，並在不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積(326.29%)評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，並依土地個別條件優劣調整合併前各宗土地價格，計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
4. 更新單元內之區分所有建物評估，係依建物登記謄本所載建物面積作為評估基礎。依照不動產估價技術規則第125、126條評估區分所有建物土地權利價值，地面層203、211、207、179、138及126建號以店面評估，選定師大路190號(211建號)為店面比準單元，巷內之地面層以住宅進行評估，選定金門街11巷16號三樓(157建號)為住家比準單元。
5. 本次更新單元內之區分所有建物構造依使用執照登載為鋼筋混凝土造，屋齡計算以使用執照之發照日期(民國55年1月14日)進行評估。
6. 更新單元範圍內553地號等9筆土地為道路用地，面積共計276.00m²，本次除569地號道路用地總面積為30m²，依委託人表示扣除公有土地持分15m²後，其餘道路用地以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以折減。



專業·負責·公正·誠信

編號	地號	土地登記面積 (m ²)	計算獎勵之 土地面積(m ²)	使用分區	備註
1	553	62.00	62.00	道路用地	
2	561	21.00	21.00	道路用地	
3	569	30.00	15.00	道路用地	扣除公有土地持分
4	572	21.00	21.00	道路用地	
5	576	30.00	30.00	道路用地	
6	577	30.00	30.00	道路用地	
7	580	21.00	21.00	道路用地	
8	581	23.00	23.00	道路用地	
9	584	38.00	38.00	道路用地	
合計		276.00	261.00		



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

「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」

「不動產估價技術規則」

將所有權人、權利變換關係人
價值歸戶，並核算權利價值比例

土地上為區分所有建物者，
依不動產估價技術規則評估
各戶區分建物基地權利價值

評估更新單元內土地合併後總值，
【含「危險老舊建築物」、「四樓合法建築物」
容積折減後容積率**347.92%**】
為更新前權利價值

評估比準地價格，
【法定容積率**326.29%**】
再依個別條件推估各筆土地合併前價格

www.hondapac.com.tw

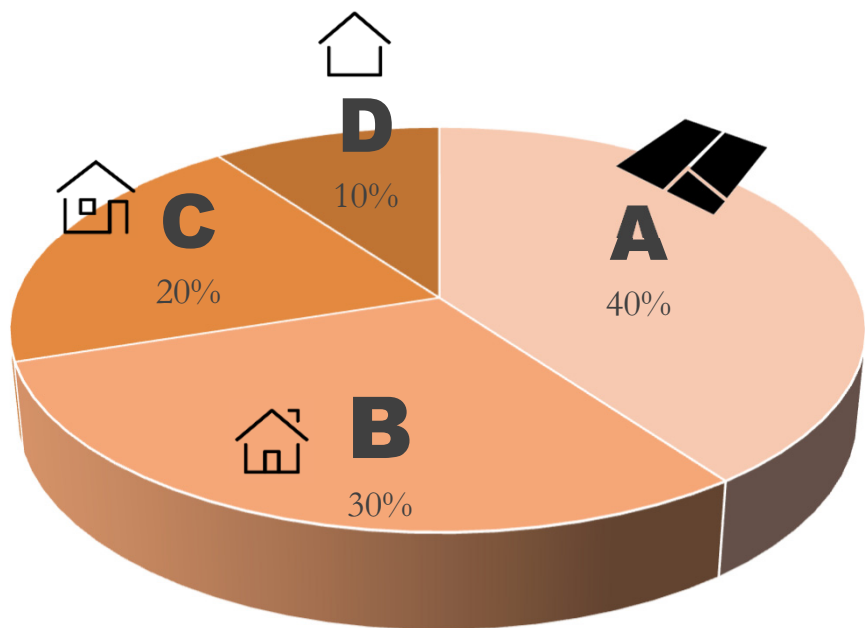


專業 · 負責 · 公正 · 誠信

權利變換價值評估模式

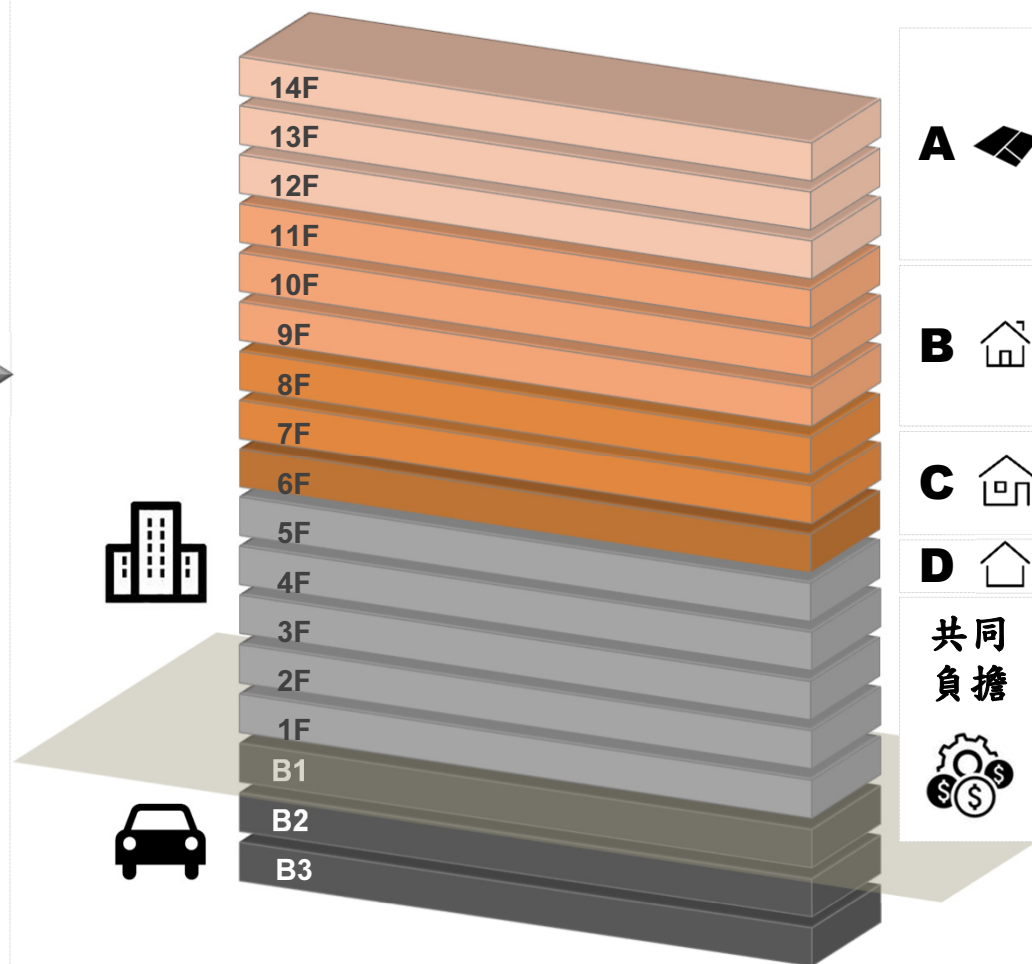
更新前權利價值評估

評估土地所有權、合法建物所有權、地上權人之權利價值及核算權利價值比例



更新後權利價值評估

評估更新後新成屋建物及車位





專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

- **步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格**
 - 評估住宅區比準地【整宗作為比準地，法定容積率**326.29%**】
 - 以比較法及土地開發分析法
評估合併後整宗土地
土地單價為260萬元/坪
 - 住宅區整宗土地面積為**835.20**坪，
土地價值約為2,171,526,500元



專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

● 步驟二：評估合併後整宗土地價格

- 合併後整宗住宅區土地【考量「臺北市都市更新獎勵」之「危險老舊建築物」、「四樓合法建築物」獎勵容積獎勵之折減後之容積率**347.92%**】
- 以比較法及土地開發分析法
評估合併後整宗土地
土地單價為276萬元/坪
- 住宅區整宗土地面積為**835.20**坪，
土地價值約為2,305,158,900元
- 道路用地以區內容積移轉方式計算土地價值約為134,514,488元
- 合計更新前權利價值約為2,439,673,388元



專業·負責·公正·誠信

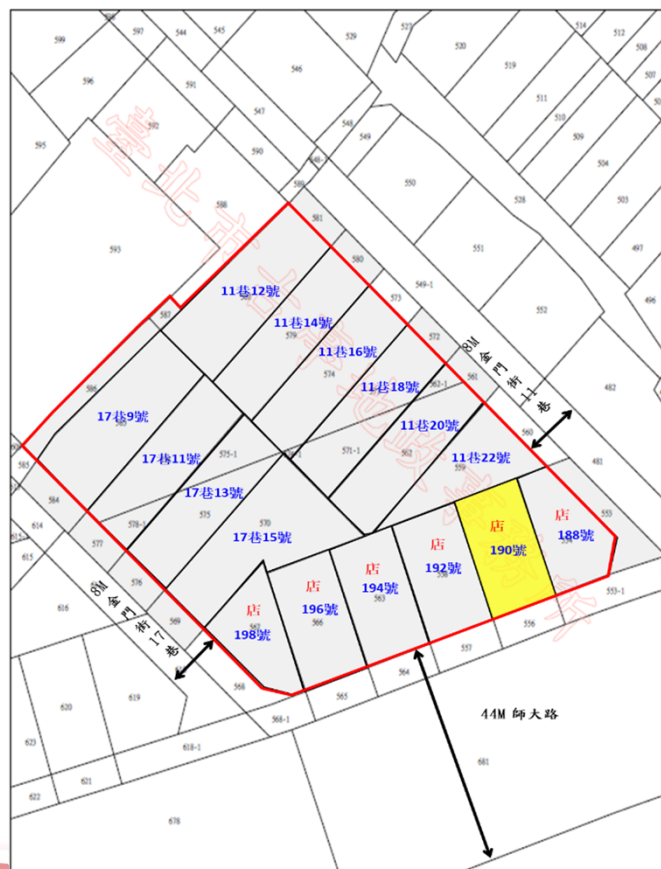
區分所有建物比準戶

店面比準戶

樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
1F	師大路190號	37.70	900,000

店面比較項目

臨路
商業效益
屋形



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

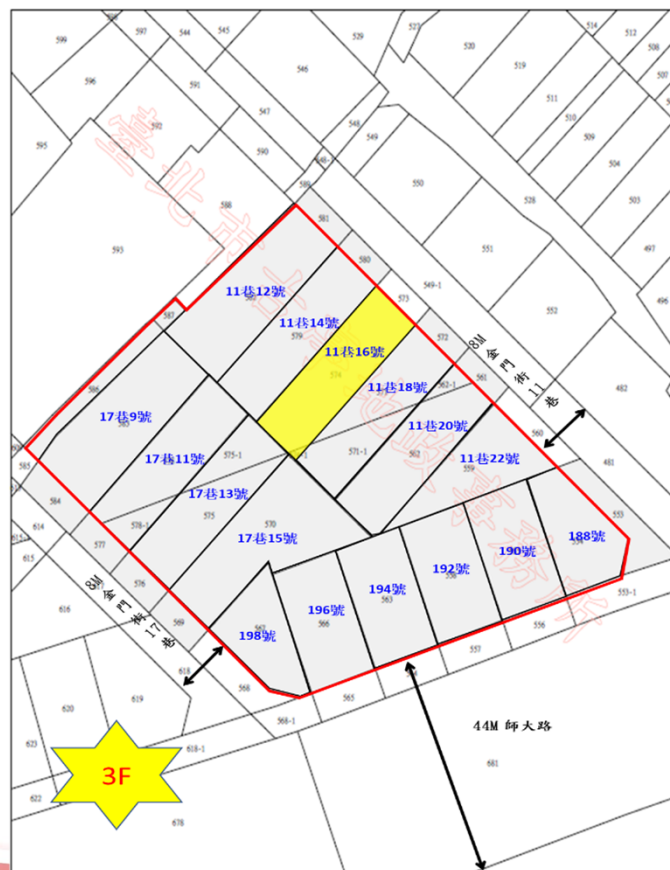
區分所有建物比準戶

公寓住宅比準戶

樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
3F	金門街11巷16號三樓	36.59	590,000

住宅比較項目

臨路
屋形
通風採光
面高架道路引道
視野景觀



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

- 更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果
 $20,000,000 \div 2,439,673,388 \text{元} \approx 0.8198\%$

更新前 某地號之所有權人 權利價值(元)	更新前 權利價值總額 (元)	更新前 某地號之所有權人 權利價值比例
20,000,000	2,439,673,388	0.8198%

以上為假設條件非本案實際數字，實際數值應以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

更新後估價條件



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新後估價條件

■ 價格日期：民國**112**年**12**月**31**日

- 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.** 評估更新後各戶價格，選定地面層戶別編號【**1F-R4**】作為店面比準戶，選定第十一層戶別編號【**11F-A1**】作為住家比準戶，選定地下二層大車位(**250*550**)編號【**157**】作為車位比準單元。
- 3.** 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台並設有約定專用；本次考量露台使用效益之前提下，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。



專業·負責·公正·誠信

更新後評估基礎說明

1

- 依更新後所規劃單元之使用類型，選定店面及住家比準單元進行評估

2

- 考量更新後各單元之樓層別效用比及位置差異，以比準單元之權利價值推估更新後各戶之建築物及其土地權利價值評估



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

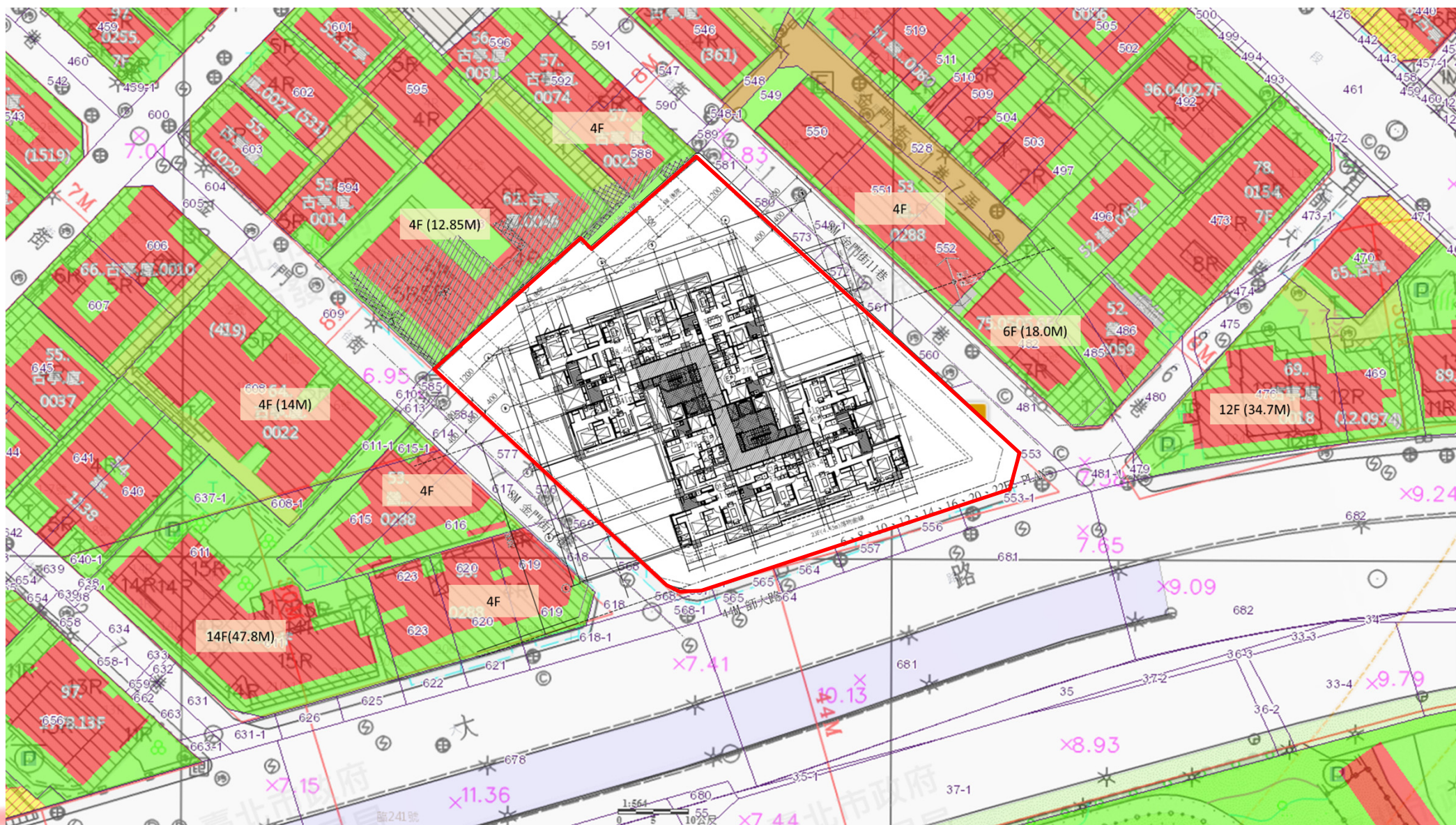
1. 產品類型：店面住宅大樓
2. 建築樓層：地上**23**層·地下**5**層
3. 店面規劃：店面**(1+2F)**規劃**6**戶
4. 住宅規劃：地面層住宅**(1+2F)**規劃**1**戶、三樓規劃**5**戶、
四樓以上每層規劃**10**戶

樓層	規劃設計
1+2樓	規劃7戶
3樓	一層5戶
4~23樓	一層10戶



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

更新後地形套繪圖



www.hondapac.com.tw



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

更新後權利價值評估

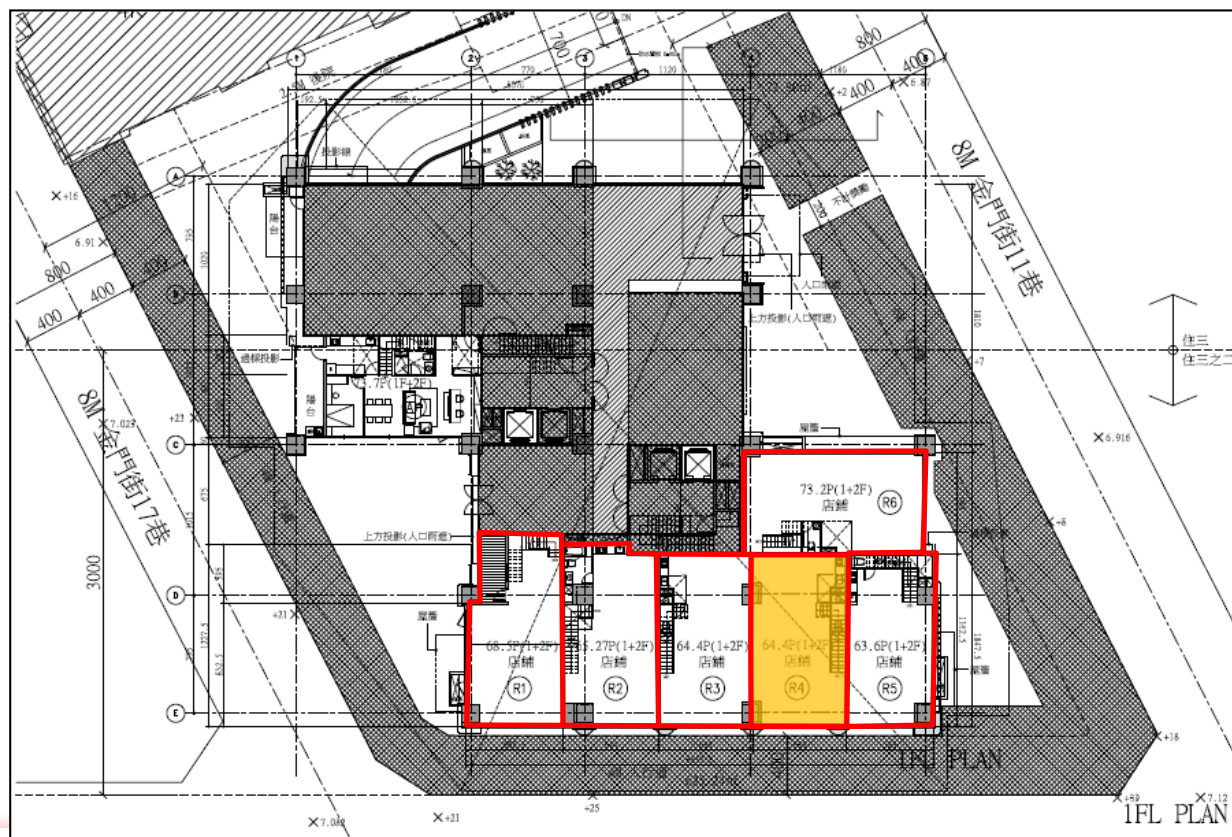
店面比準戶

樓層別	單元	面積(坪)	通風採光	建物單價(元/坪)
1F	R4	34.32	單面採光	1,250,000

店面比較項目

面積
臨路
商業效益
通風採光
室內樓高

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	大小	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	無障礙車位	350*600	1	3,300,000	3,300,000
坡道平面	B1	大	250*550	3	3,100,000	9,300,000
坡道平面	B2	大(比準單元)	250*550	37	3,000,000	111,000,000
坡道平面	B2	大(側停)	250*600	1	3,000,000	3,000,000
坡道平面	B2	大(進出便利)	250*550	2	3,200,000	6,400,000
坡道平面	B2	小	230*550	2	2,900,000	5,800,000
坡道平面	B2	子母車位	250*550	4	4,500,000	18,000,000
坡道平面	B2	無障礙車位	350*600	2	公設	公設
坡道平面	B3	大	250*550	36	2,850,000	102,600,000
坡道平面	B3	大(側停)	250*600	1	2,850,000	2,850,000
坡道平面	B3	大(進出便利)	250*550	3	3,050,000	9,150,000
坡道平面	B3	小	230*550	2	2,750,000	5,500,000
坡道平面	B3	子母車位	250*550	6	4,280,000	25,680,000
B1~B3可銷售車位小計				98		302,580,000

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所

Honda Appraisers Joint Firm



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	大小	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B4	大	250*550	42	2,700,000	113,400,000
坡道平面	B4	大(側停)	250*600	1	2,700,000	2,700,000
坡道平面	B4	大(進出便利)	250*550	3	2,900,000	8,700,000
坡道平面	B4	小	230*550	2	2,600,000	5,200,000
坡道平面	B5	大	250*550	40	2,500,000	100,000,000
坡道平面	B5	大(側停)	250*600	1	2,500,000	2,500,000
坡道平面	B5	大(進出便利)	250*550	2	2,700,000	5,400,000
坡道平面	B5	大(進出不便)	250*550	4	2,300,000	9,200,000
坡道平面	B5	小	230*550	3	2,400,000	7,200,000
B4~B5可銷售車位小計				98		254,300,000
可銷售車位合計				196		556,880,000

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物面積(坪)	均價(元/坪)	總價(元)
地面層店面	215.19	1,233,418	265,419,290
2F 店面	190.13	917,728	174,487,540
地面層住宅	39.60	994,000	39,362,400
2F 住宅	36.03	806,380	29,053,880
3F 以上住家	7,895.92	947,950	7,484,934,502
建物合計	8376.87	954,206	7,993,257,612

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

店面總銷(元)	439,906,830
住宅總銷(元)	7,553,350,782
車位總銷(元)	556,880,000
全案總銷(元)	8,550,137,612

建材：鋼筋混凝土造 (RC-3級)

價格日期：**112/12/31**

www.hondapac.com.tw

簡報結束 敬請指教

本案專屬網站：

<https://kanscorp.com.tw/case.php?type=project>

都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處 / 法規資訊：

<https://uro.gov.Taipei>

或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機3093