

擬訂臺北市中山區北安段三小段110地號等 23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



自辦公聽會簡報


實施者：臺北市中山區北安段三小段110地號
等23筆土地更新單元都市更新會

規劃團隊：誼聯建設股份有限公司
李志良建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：黃小娟不動產估價師事務所
景瀚不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 1 2 年 1 月 7 日

壹、會議開始	14 : 00
貳、主席致詞	14 : 00 ~ 14 : 05
參、擬訂事業及權利變換 計畫說明	14 : 05 ~ 15 : 30
肆、學者專家及居民代表致詞	15 : 30 ~ 15 : 40
伍、詢問與答覆	15 : 40 ~ 16 : 10
陸、散會	16 : 10



議程

- 臺北市都市更新處
- 臺北市中山區永安里 唐楷瀚里長
- 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎監事
- 臺北市中山區北安段三小段110地號等23筆土地更新單元都市更新會
- 誼聯建設股份有限公司
- 李志良建築師事務所
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 黃小娟不動產估價師事務所
- 景瀚不動產估價師聯合事務所
- 中泰不動產估價師聯合事務所

一.辦理緣起


二.事業計畫內容

三.建築規劃設計說明

四.權利變換計畫內容



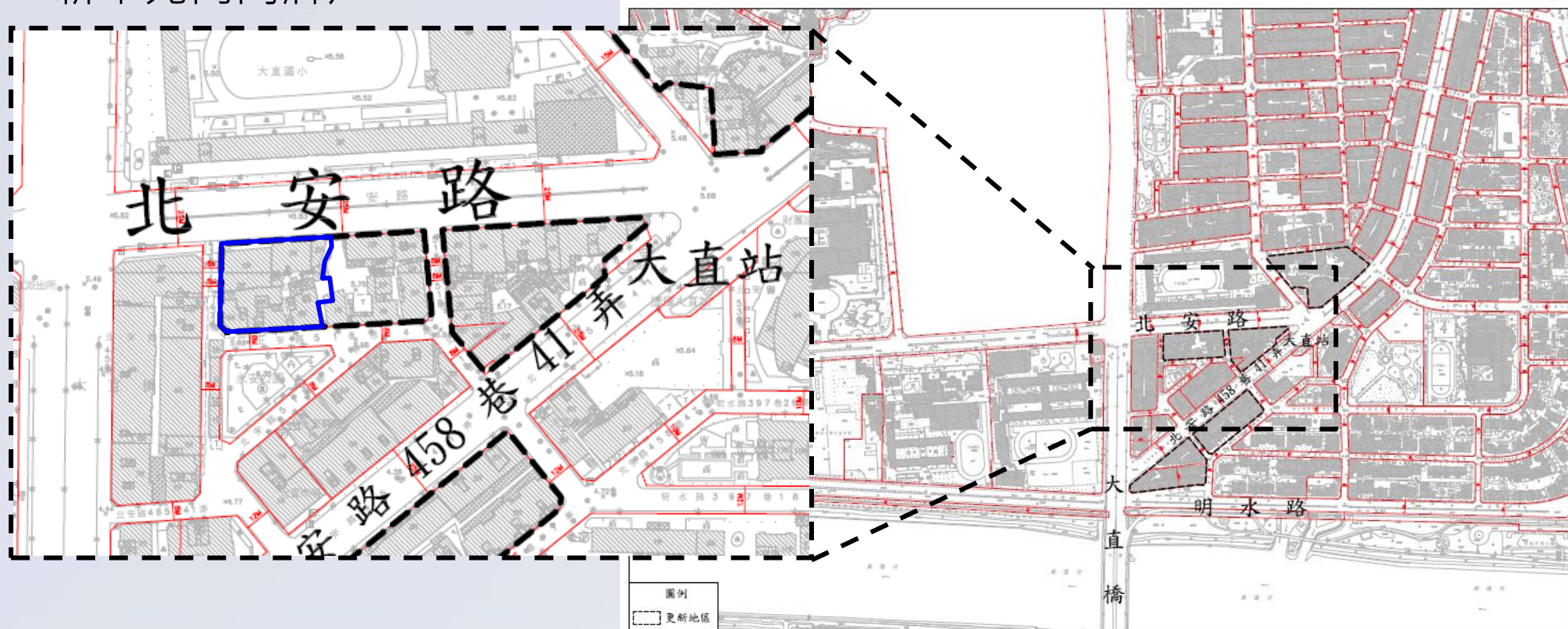
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

- 本更新單元位於107年12月10日公告實施「劃定臺北市85處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」劃定之「中山-1捷運大直站周邊更新地區範圍」內。
- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

中山區-中山-1-捷運大直站周邊更新地區



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(111.12.27~111.12.29)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於111年12月27日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://www.yi-lian.com.tw/服務中專案/都更案/北安段更新案>



事業計畫內容

■實施者

臺北市中山區北安段三小段110地號等23筆土地更新單元都市更新會
(理事長：鍾永亮)

聯絡地址：台北市中山區北安路518巷14弄11號2樓

核准立案字號：110年10月29日府都新字第1106016248號

■顧問團隊

• 專案管理

誼聯建設股份有限公司(負責人：彭成中)

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段62號4樓

電話：(02)8787-0355

• 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

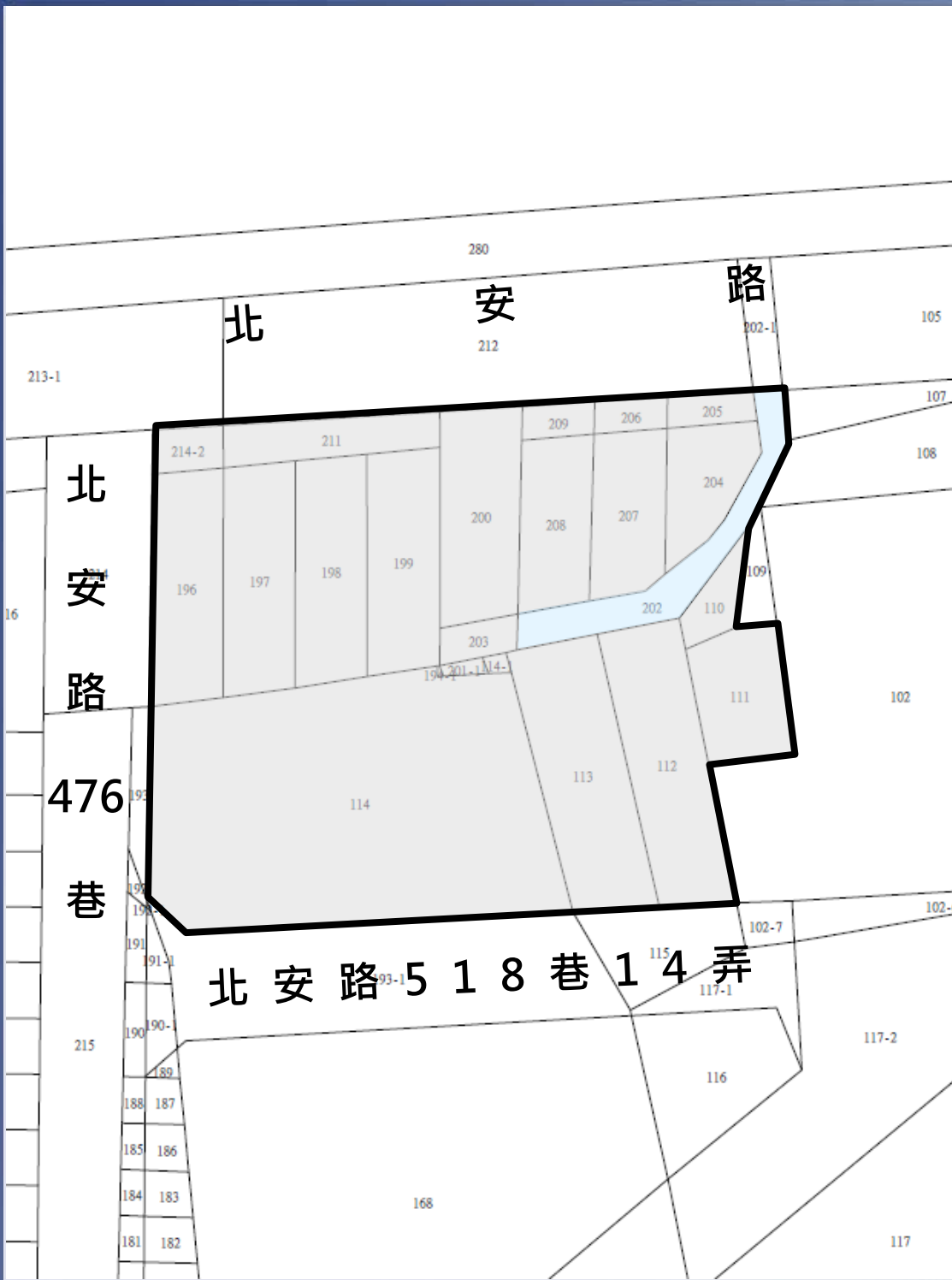
電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

李志良建築師事務所(負責人：李志良)

聯絡地址：臺北市大安區和平東路三段49號4樓


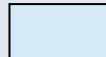
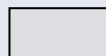
電話：(02)2707-6138



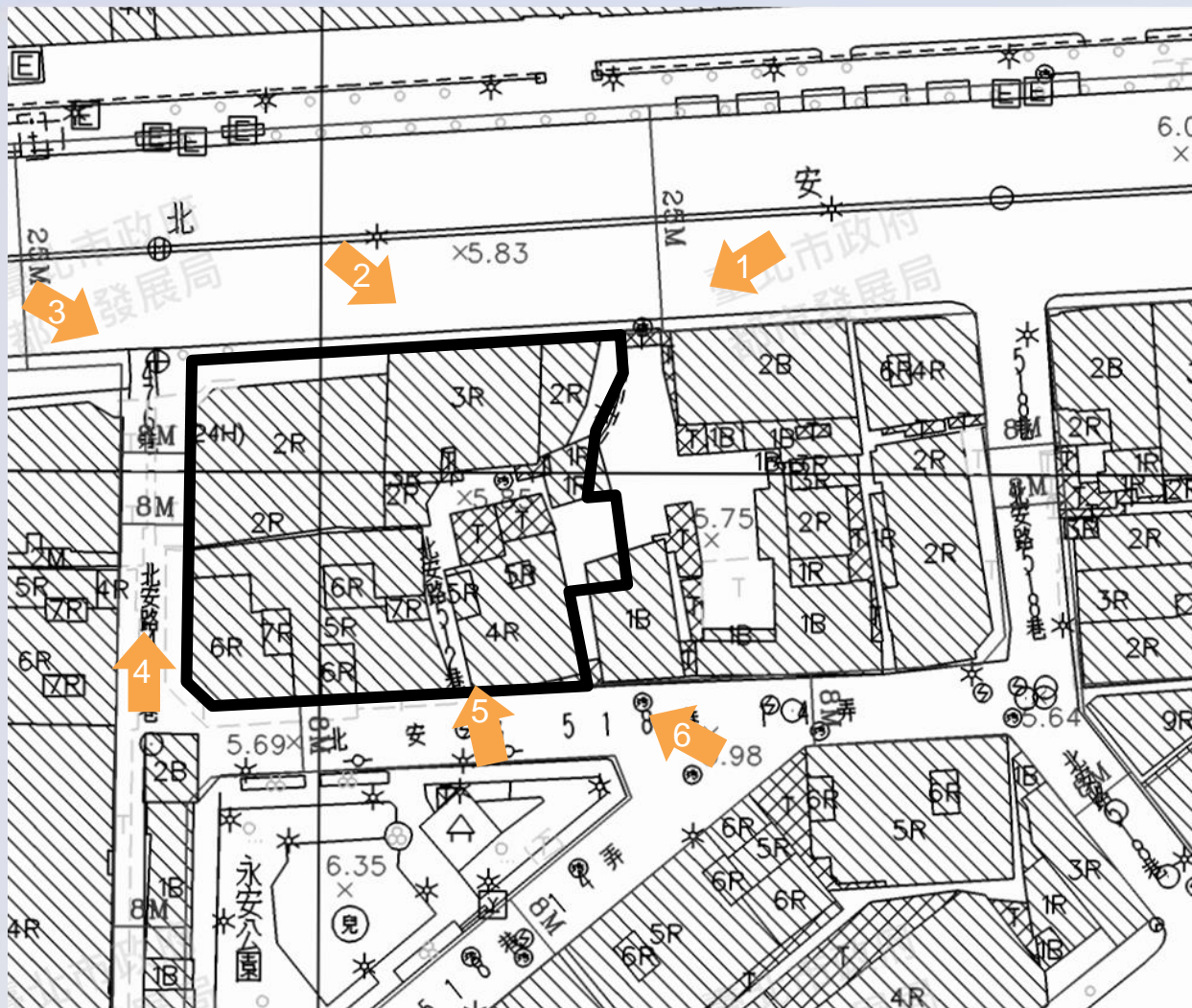
更新單元範圍包括臺北市中山區北安段三小段110、111、112、113、114、114-1、194-1、196、197、198、199、200、201-1、202、203、204、205、206、207、208、209、211及214-2地號等23筆土地，土地總面積1,748.00m²，其中202地號1筆土地為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署，其餘均為私有。

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	67.00	3.83%	1	1.79%
私有土地	1,681.00	96.17%	55	98.21%
合計	1,748.00	100.00%	56	100.00%

圖例

-  更新單元範圍
-  公有土地(中華民國/財政部國有財產署)
-  私有土地

更新單元範圍現況照片



圖例： 更新單元範圍 ➔ 拍攝角度



請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會為實施者申請之「擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮地區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持份面積(m ²)			

(二)建物

建號					
建物門牌號					
坐落地號	地段				
	小段				
	地號				
建物層次/總樓層數					
樓地板面積(m ²)	主建物面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共有部分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
	持份面積 E=C×D				
權利範圍(F)					
持份面積(m ²)(A+B+E)×F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔除額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔除額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率，如有錯誤，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議，並通知主管機關。
6. 注意事項 3、4

以上雙框線內資訊由實施者填具

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	56	1,748.00	51	4,429.04
公有(a)	1	67.00	0	0.00
私有(b=A-a)	55	1,681.00	51	4,429.04
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	55	1,681.00	51	4,429.04
法定同意比例%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主空間需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

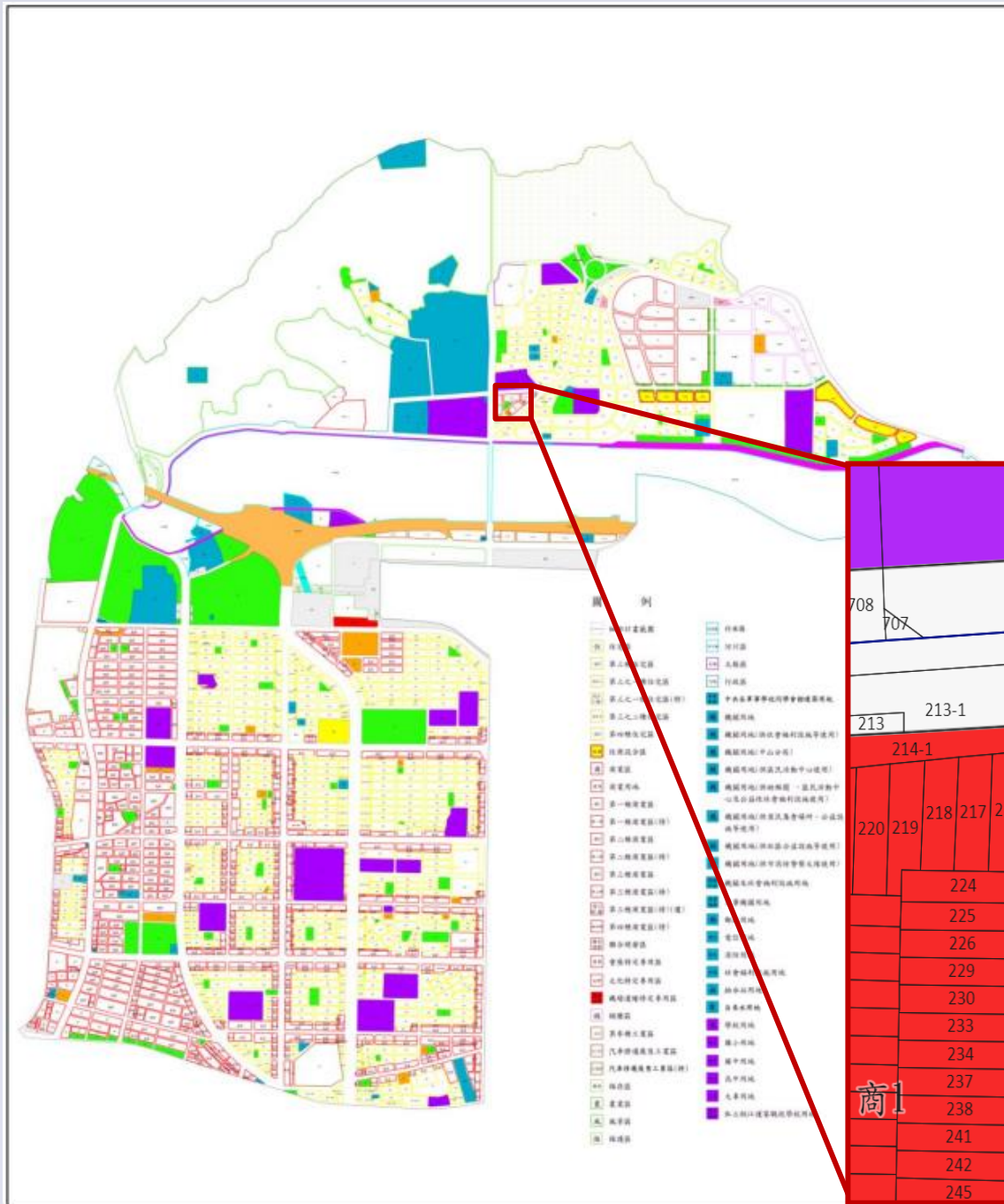
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)



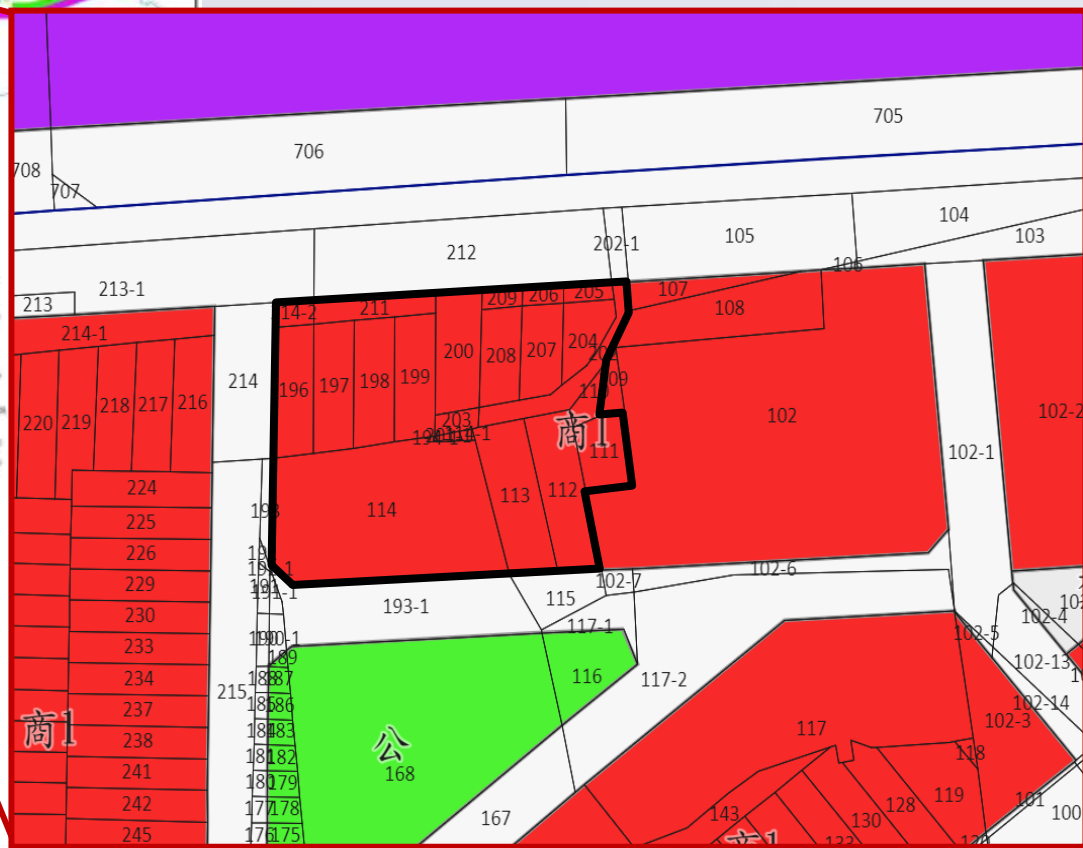
土地使用分區：

第一種商業區

面積：1,748.00m²

建蔽率：55%

容積率：360%

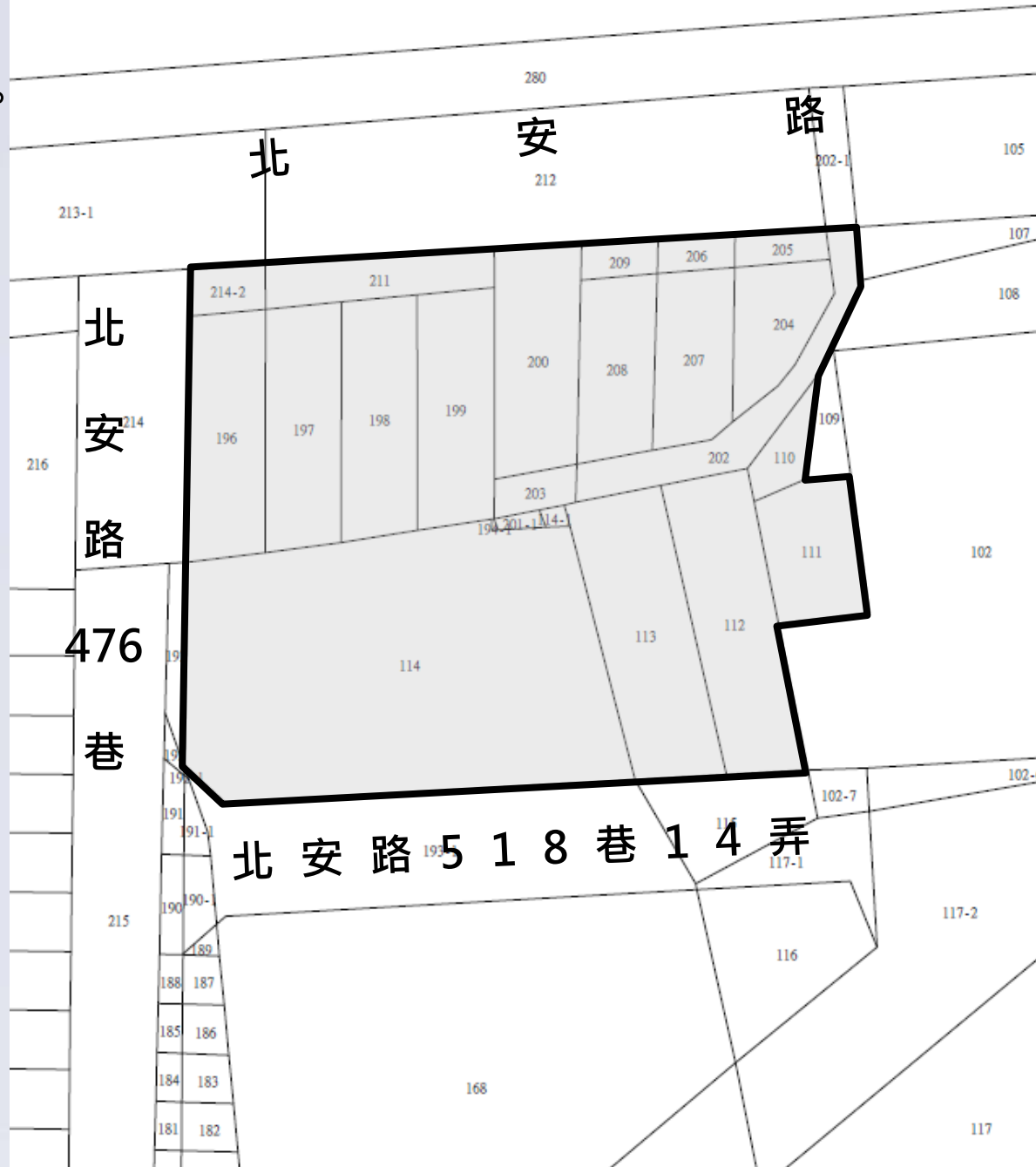


申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵 辦法內政部	第五條	原建築容積高於基準容積者(依原建築基地基準容積之10%)	194.40	3.09%	
	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	474.34	7.54%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	377.57	6.00%	
	第十三條	耐震設計(耐震標章標章)	629.28	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	629.28	10.00%	
	小計			2,304.87	36.63%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	62.93	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	508.98	8.09%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	188.78	3.00%
	促進都市更新 (二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%。	96.91	1.54%	
	小計			857.60	13.63%
都市更新容積獎勵合計			3,162.47	50.26%	
都市更新容積獎勵上限值			3,146.40	50.00%	
高氯離子建築物獎勵			563.41	8.95%	
容積獎勵總計			3,709.81	58.95%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

- 本更新單元擬採「**重建**」方式進行，全區劃分為一個**重建區段**。



更新單元範圍 重建區段

■ 現有巷道廢止或改道計畫

- ▶ 本案擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第3款「擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。」規定辦理廢止或改道。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

1. 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其餘房屋單元由所有權人自由選配。
2. 汽車停車位選配原則如下：
 - (1) 原住戶每一門牌號保留一個車位選擇權利。
 - (2) 更新後房屋單元，1樓店面、2樓商場及30坪以上之辦公室及住宅，每一戶保留一個車位選擇權利。
 - (3) 第(1),(2)項之車位選擇權利，僅可擇一適用。
 - (4) 1樓店面、2樓商場及47坪以上之房型，以優先選配B2層為原則。
 - (5) B1層編號106及107無障礙車位，優先提供有無障礙車位使用需求者(具身心障礙、老人、兒童、孕婦等身分者)選配。
- 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之120%為原則。
- 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積單元價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

1. 銀行融資：本更新會執行都市更新事業之費用，以更新會為借款主體向銀行融資，各會員應依事業計畫核定之更新前權利價值比率提供擔保或提供自有資金。
2. 政府機關之補助。
3. 其他來源。

■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，租金水準以[實施者委託不動產估價機構](#)查估，編列[合法建築物\(有建築謄本登記\)](#)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	<u>重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)</u>	1,375,474,302
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
<u>貳、權利變換費用(D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)</u>		212,356,109
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
<u>伍、貸款利息(G)</u>		100,747,688
<u>陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)</u>		71,801,097
<u>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)</u>		420,191,620
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		2,180,570,816
預估共同負擔比例		33.51%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估且需配合選配結果調整，而實際結果應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

留設人行 步道	<p>本案於北側北安路留設騎樓、西側北安路476巷及南側北安路518巷14弄留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。</p>
綠建築	<p>本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p> <p>依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。</p>
建築物耐 震設計	<p>依都市更新事業計畫規劃取得耐震設計標章，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p>
停車位	<p>本案規劃<u>108部汽車停車位、125部機車停車位，其中1部無障礙車位及機車停車位為社區共用車位</u>，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。</p>
更新成果 告示牌	<p>設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由<u>管理委員會負責後續管理維護</u>。</p>
保固事項	<p>自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，<u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u>，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。</p>

預定實施進度

工作項目		112年		114年					118年			119年						120年				
		2月	3月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	6月	7月	12月	1月	2月	3月	7月	8月	10月	11月	12月	1月	2月
1	申請事業及權利變換計畫報核																					
2	事業及權利變換計畫核定公告																					
3	申請拆除及建造執照																					
4	改良物殘餘價值補償																					
5	申請更新期間稅捐減免																					
6	土地補償發放作業																					
7	地上物騰空拆除																					
8	工程施工																					
9	申請使用執照																					
10	送水送電																					
11	申請測量																					
12	釐正圖冊																					
13	接管																					
14	計算及找補差額價金																					
15	產權登記																					
16	申請更新後稅捐減免																					
17	更新成果備查																					

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明

建築概要說明

基地面積	商業區 (建蔽率55%·容積率360%) 1,748.00 m ² · 佔用面積 (實測面積) 10.79 m ²	使用面積 1,737.21 m ²	約525.51坪
使用用途	興建地下四層 地上二十二層(暫定) 住商集合住宅	1F - 住宅大廳、一般零售業	/
		2F - 一般零售業	
		3F - 一般事務所	
		4F ~ 22F - 集合住宅	
		B1 ~ B4F - 社區停車場	
基準容積FA	1,748 m ² X 360% = 6,292.80 m ²	6,292.80 m ²	1,903.57坪
都更獎勵ΔFa	6,292.80 m ² X 50.0% = 3,146.40 m ² (最高獎勵值)	3,146.40 m ²	951.79坪
容積移轉ΔFb	0 m ² (最高獎勵值)	0 m ²	0坪
高氯離子獎勵ΔFc	1,878.04 m ² X 30.0% = 563.41 m ² (最高獎勵值)	563.41 m ²	170.43坪
總容積面積ΔFA	FA + ΔFa + ΔFb + ΔFc = 10,002.61 m ²	10,002.61 m ²	3,025.79坪
地上層樓地板面積	包含免計容積之樓電梯廳與機電面積 9,977.05 + 12.58 + 12.21 = 10,001.84 m ²	10,001.84 m ²	3,025.56坪
總樓地板面積	包含地下四層與屋突三層 12,179.3 + 331.68 + 5,370.46 = 17,881.44 m ²	17,881.44 m ²	5,409.14坪
規劃戶數	一般零售業：17戶，一般事務所：11戶 住宅：110戶 (暫定)	137戶	/
法定停車數	法定汽車104輛、機車118輛		/

地下四層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

公共空間

汽機車停車位

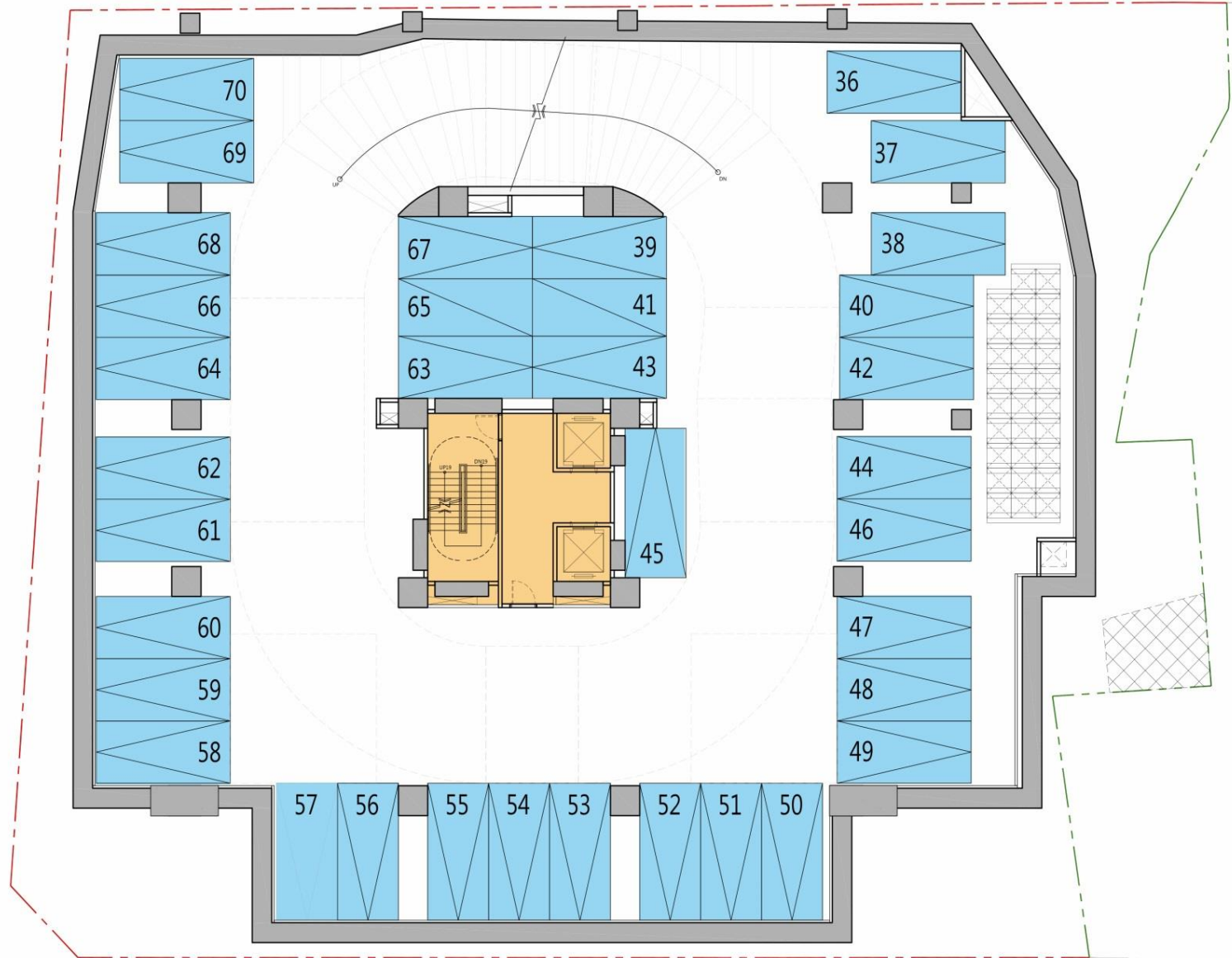
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

地下三層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

公共空間

汽機車停車位

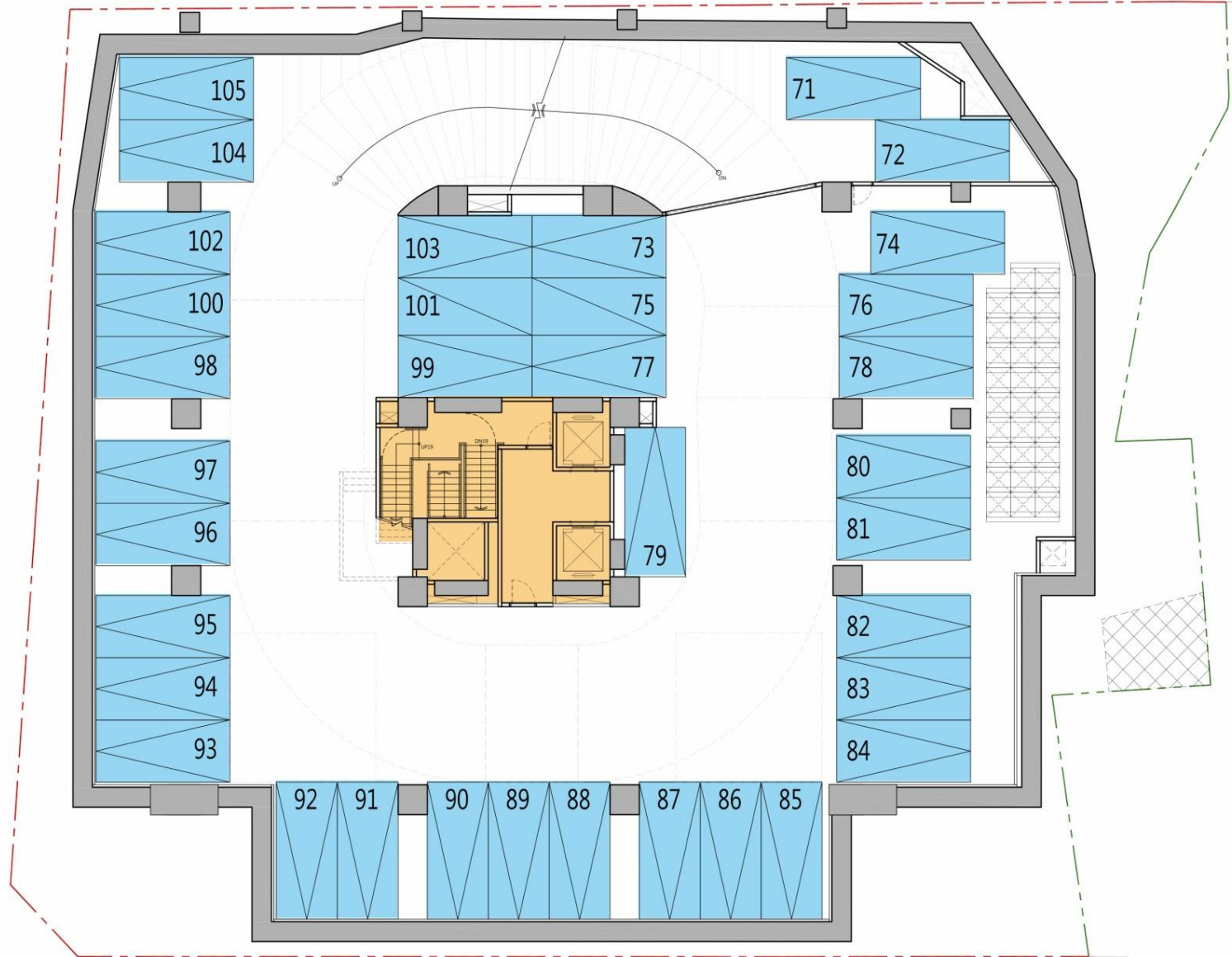
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

地下二層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

公共空間

汽機車停車位

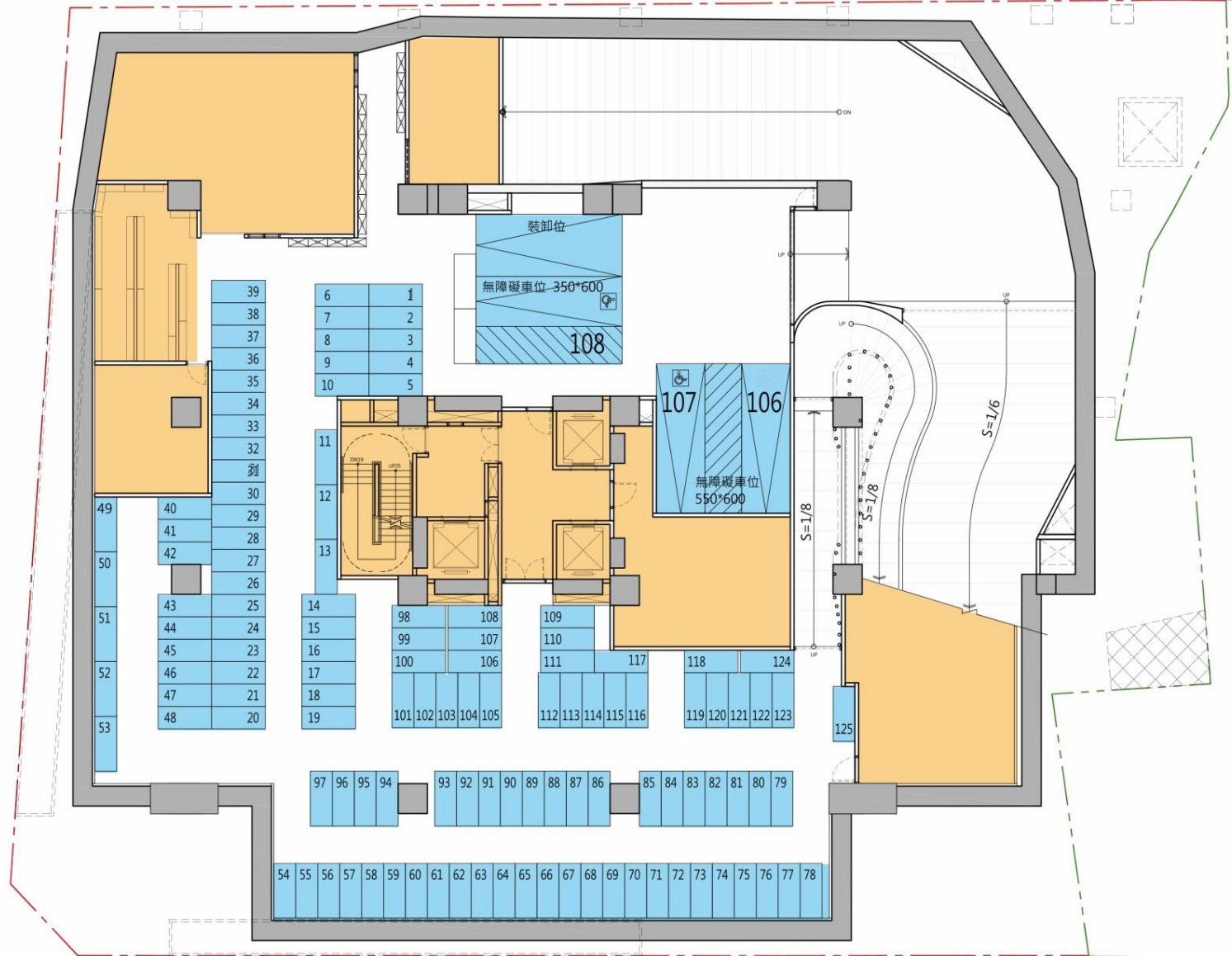
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

地下一層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

公共空間

汽機車停車位

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

一層平面圖

2-3樓商業入口



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
- 露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
- 露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

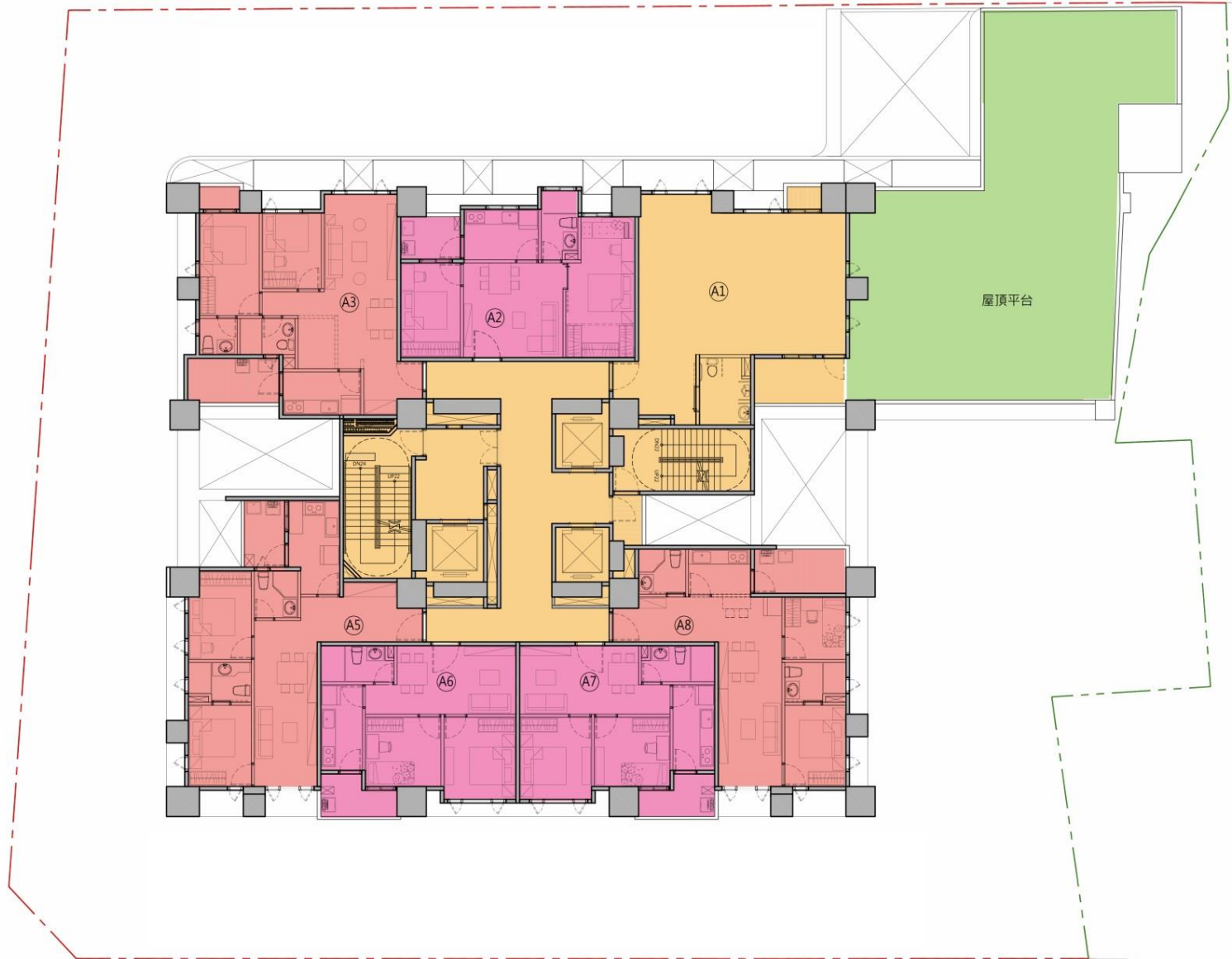
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

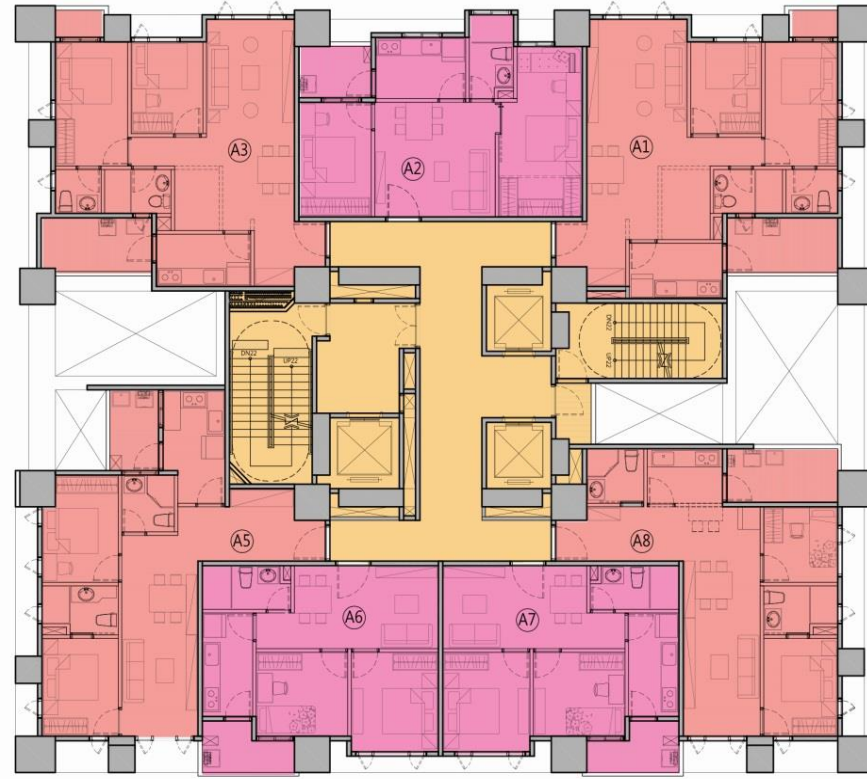
永安公園

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

五~六層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

商業空間

公共空間

住宅

住宅

住宅

住宅

屋頂平台、騎樓

露臺綠化

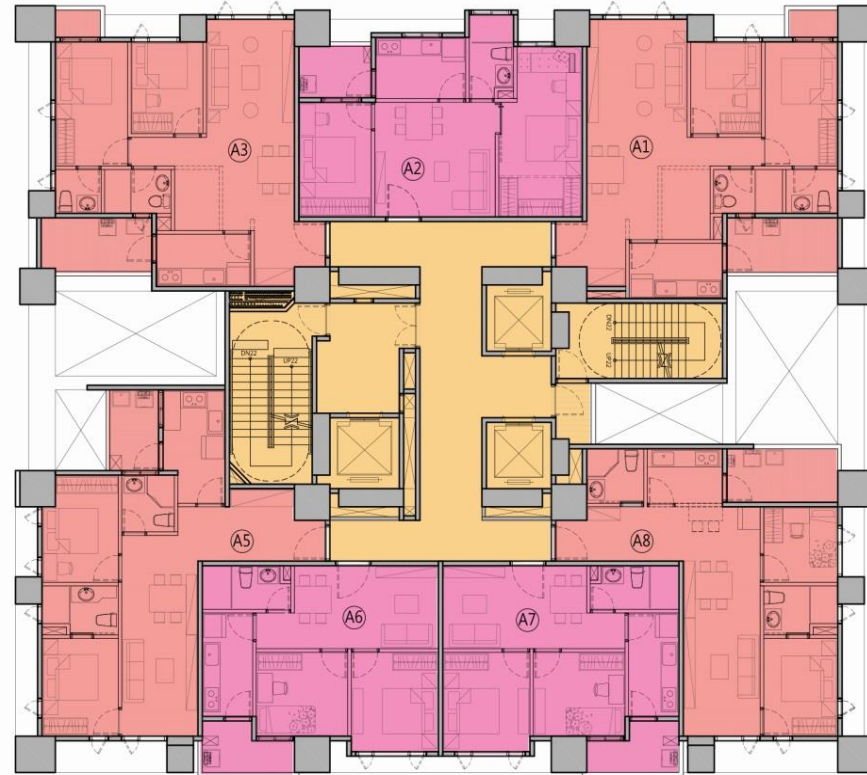
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

七層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

商業空間

公共空間

住宅

住宅

住宅

住宅

屋頂平台、騎樓

露臺綠化

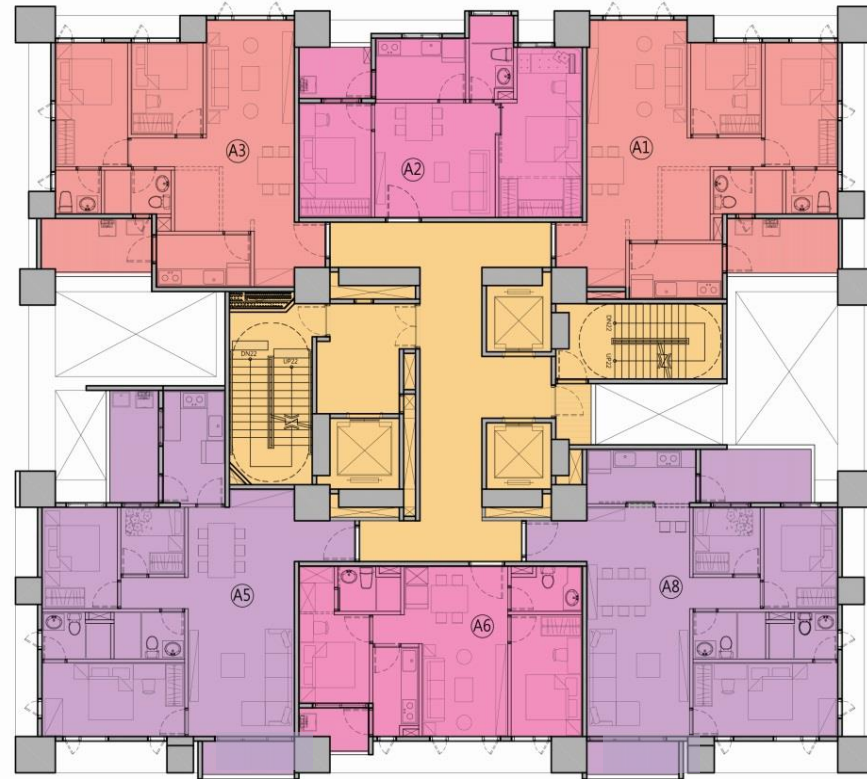
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

永安公園

八、九層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化

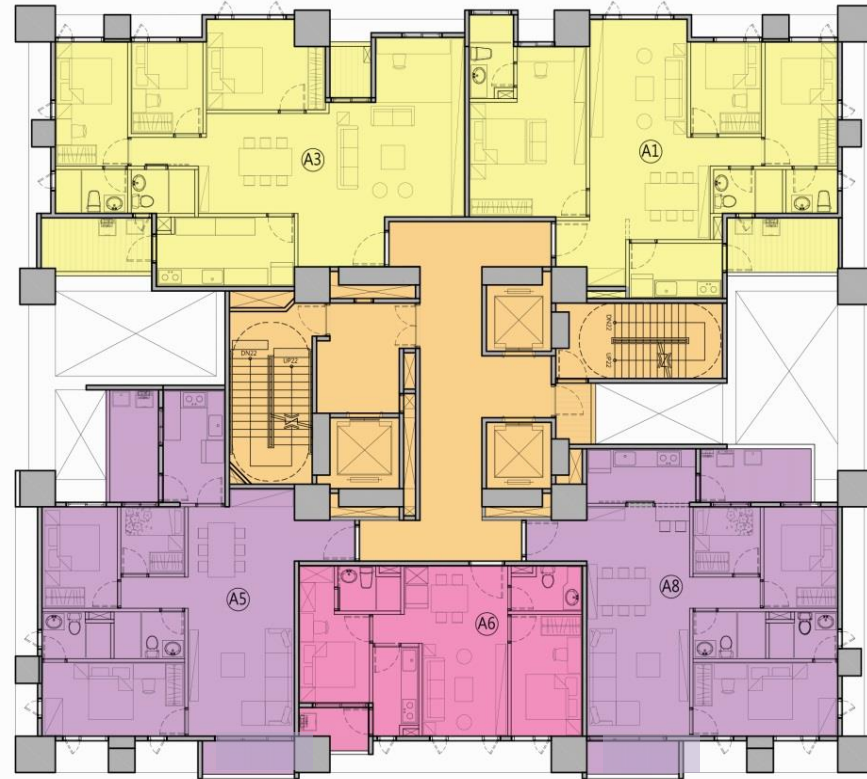
永安公園

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十~十二層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

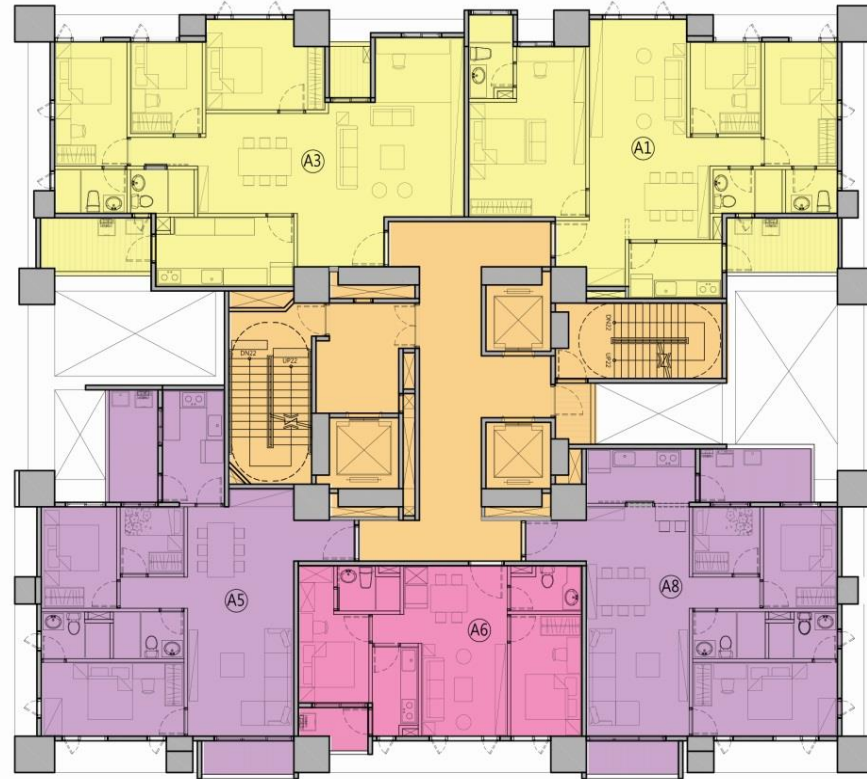
永安公園

十三層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

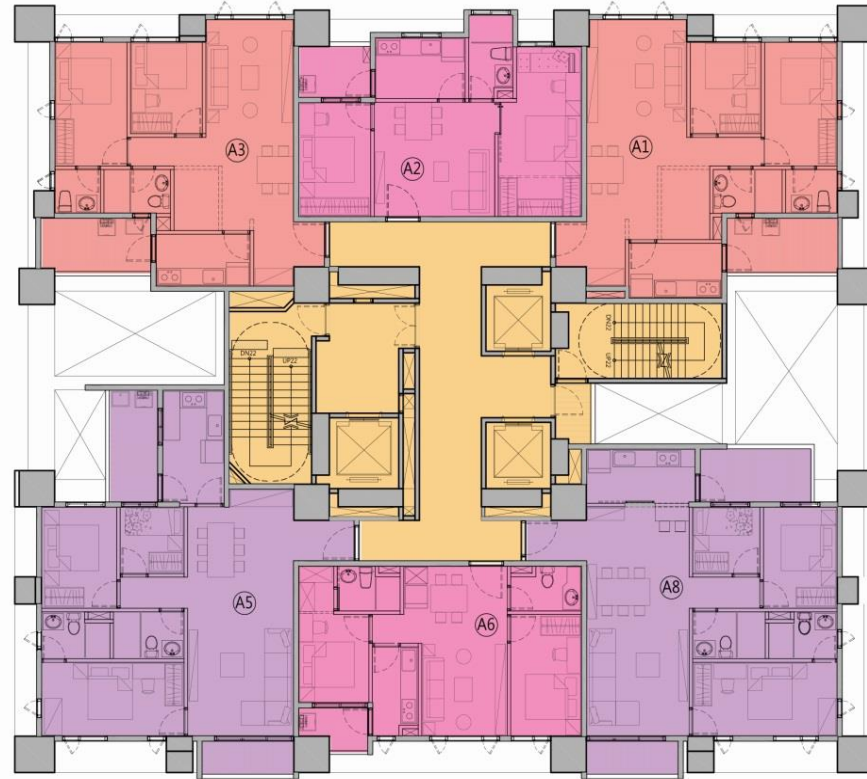
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十四-十五、十九-二十層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

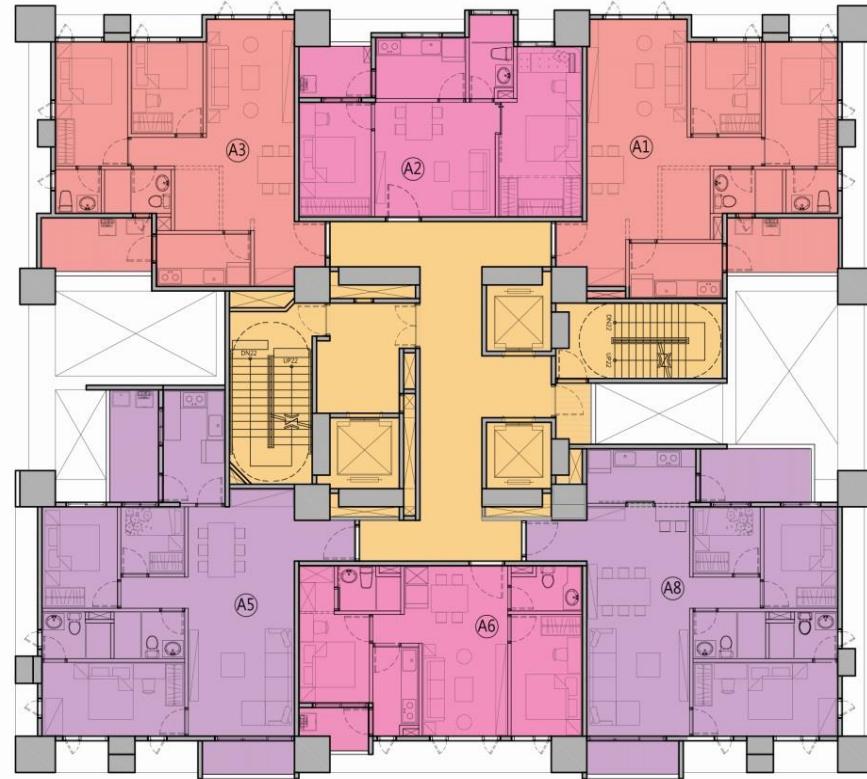
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十六-十八層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

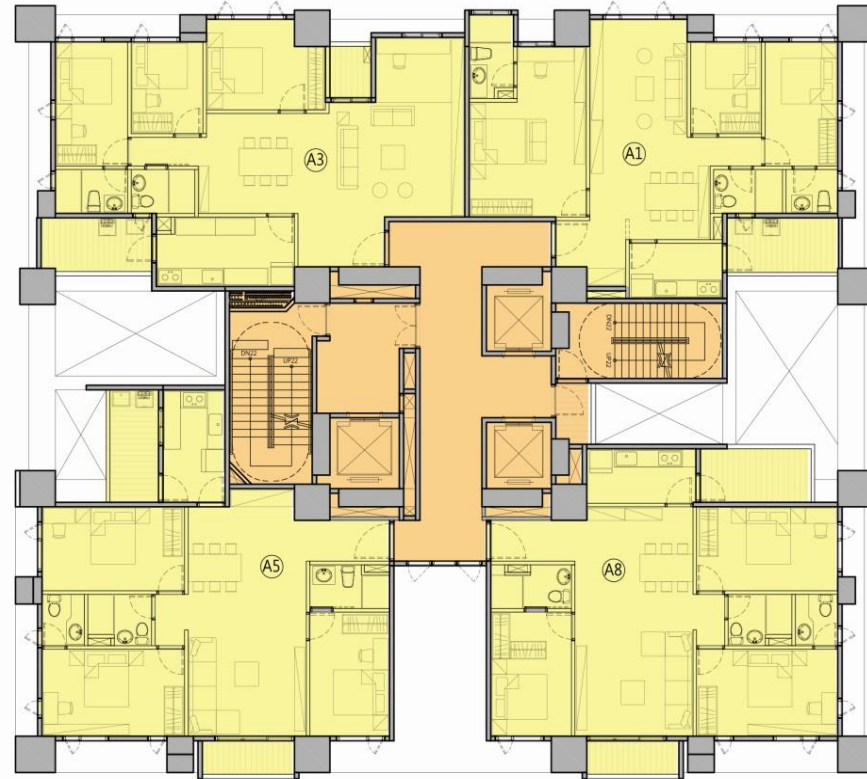
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二十一層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

永安公園

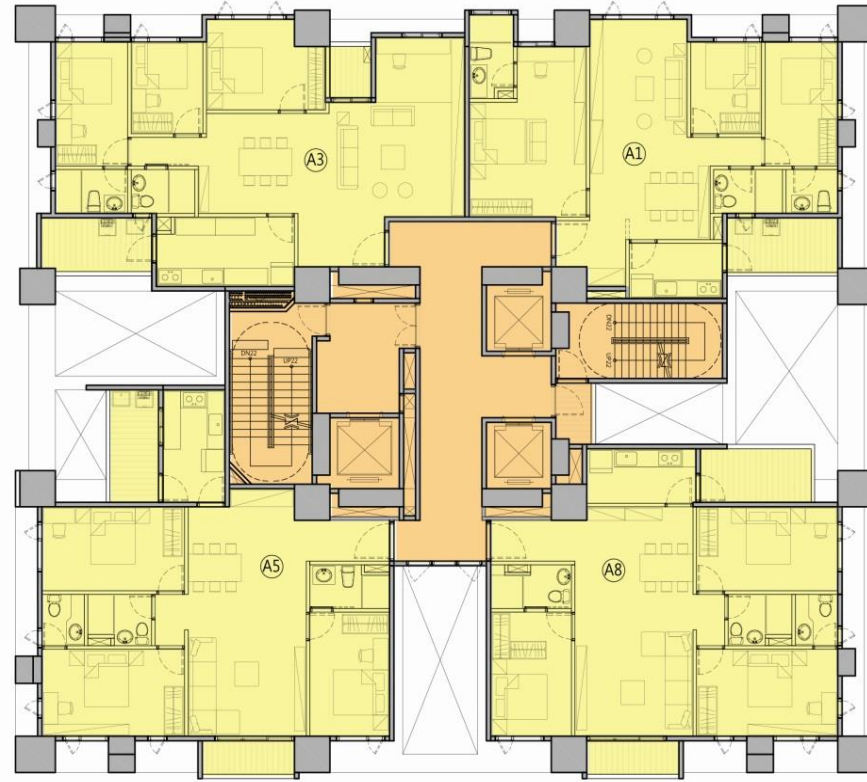
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二十二層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

8M 北安路476巷

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台、騎樓
露臺綠化



8M 北安路518巷14弄

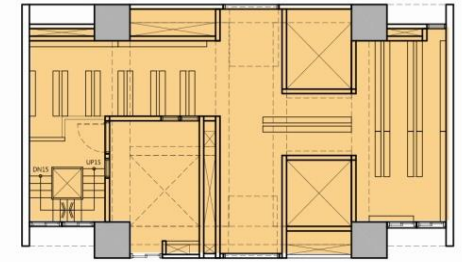
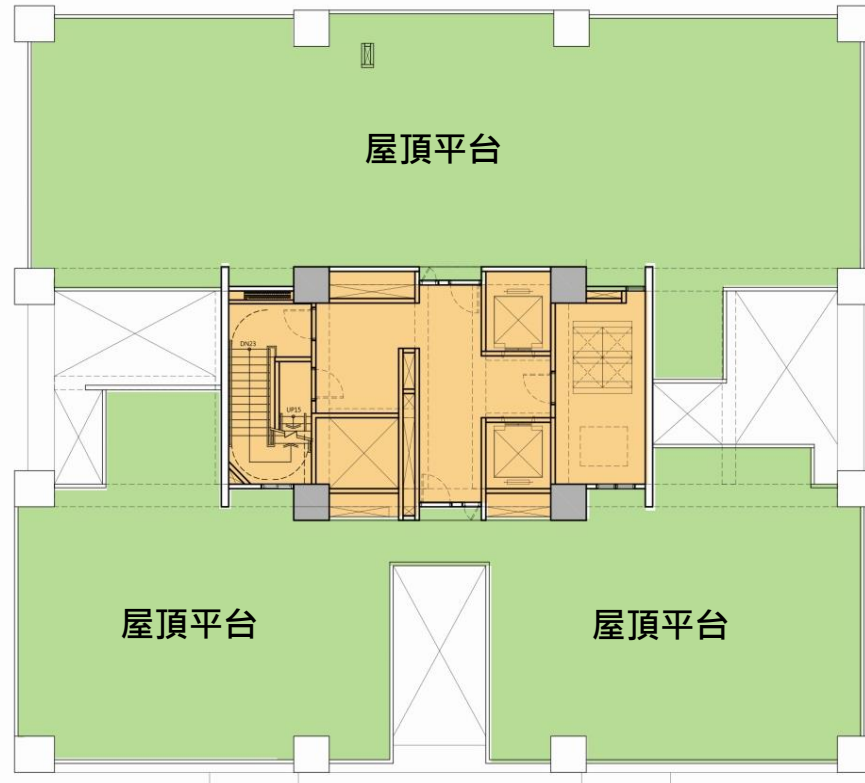
永安公園

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

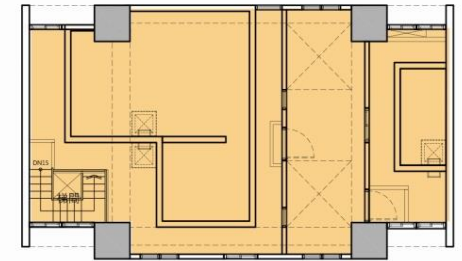
屋突層平面圖

25M 北安路 已開闢計畫道路

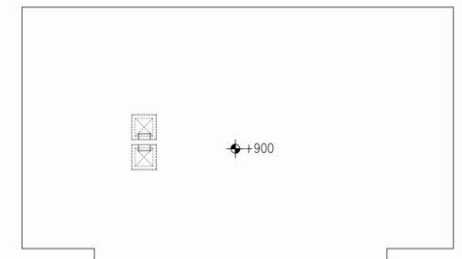
8M 北安路476巷



屋突2層平面圖



屋突3層平面圖



屋突頂層平面圖

8M 北安路518巷14弄

- 商業空間
- 公共空間
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 住宅
- 屋頂平台
- 露臺綠化

永安公園

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

南向立面圖



註：建築外觀材質及色彩授權理事會決議，實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東向立面圖



註：建築外觀材質及色彩授權理事會決議，實際設計內容以臺北市政府核定為準。

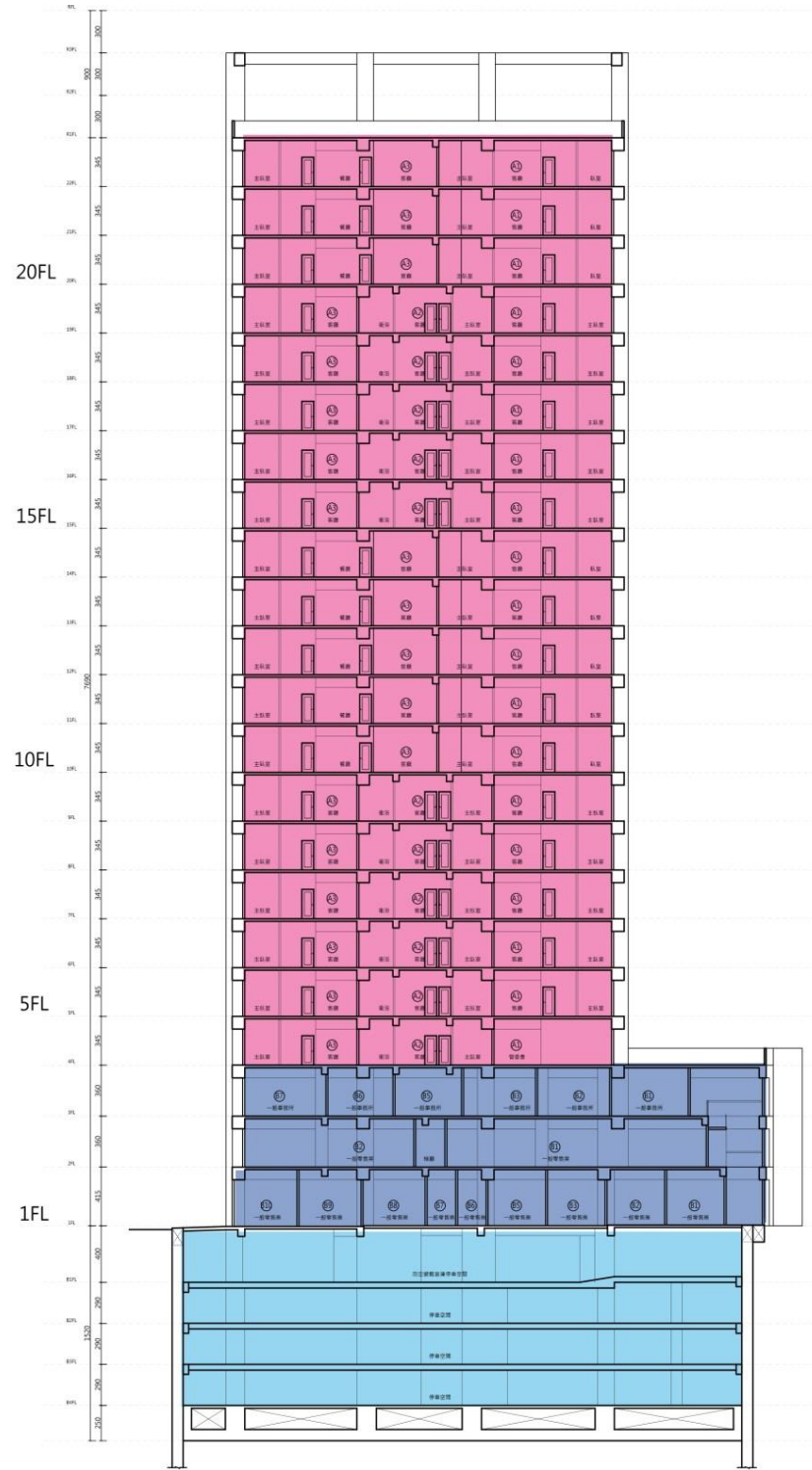
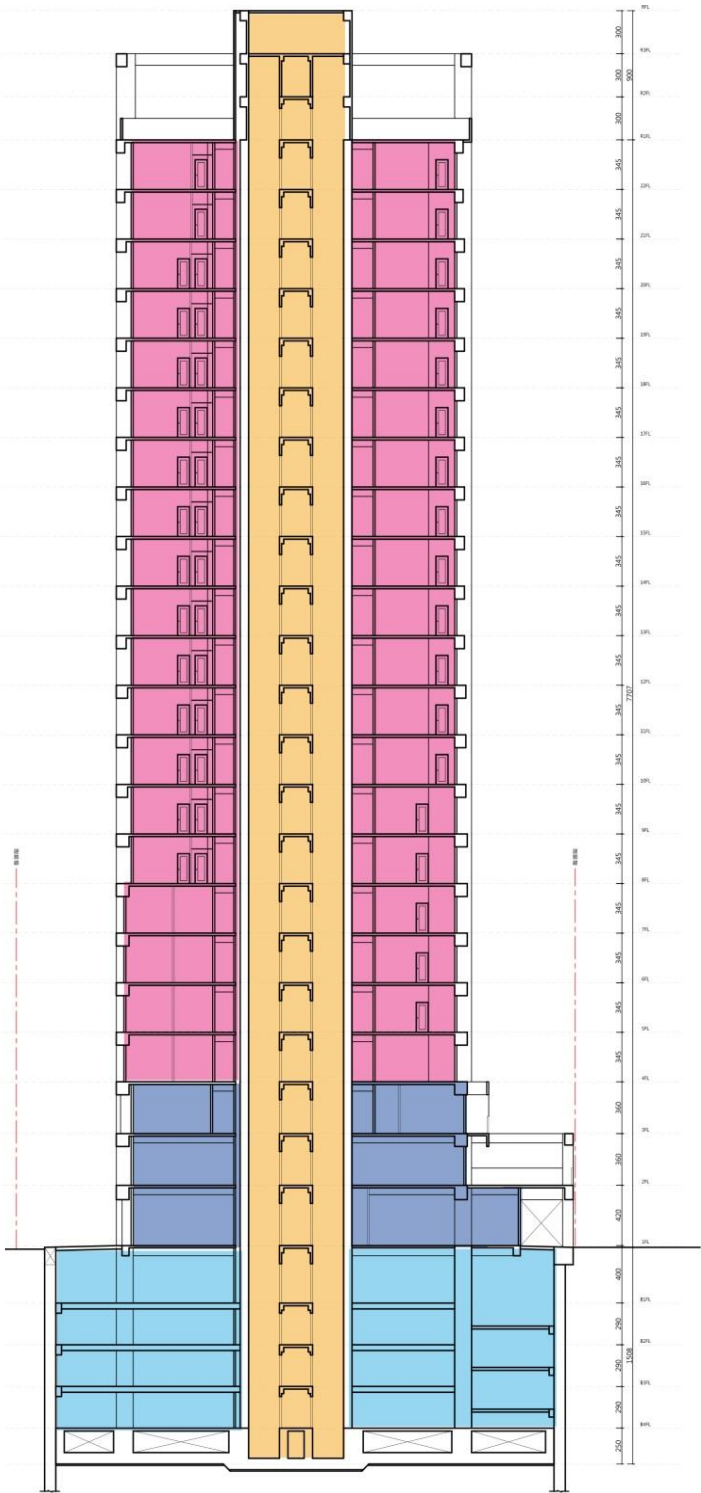
西向立面圖



註：建築外觀材質及色彩授權理事會決議，實際設計內容以臺北市政府核定為準。

剖面圖

- 商業空間
- 公共空間
- 汽機車停車位
- 住宅



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖

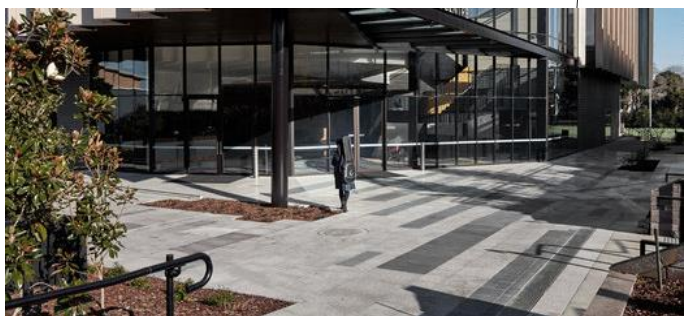


註：建築外觀材質及色彩授權理事會決議，實際設計內容以臺北市政府核定為準。

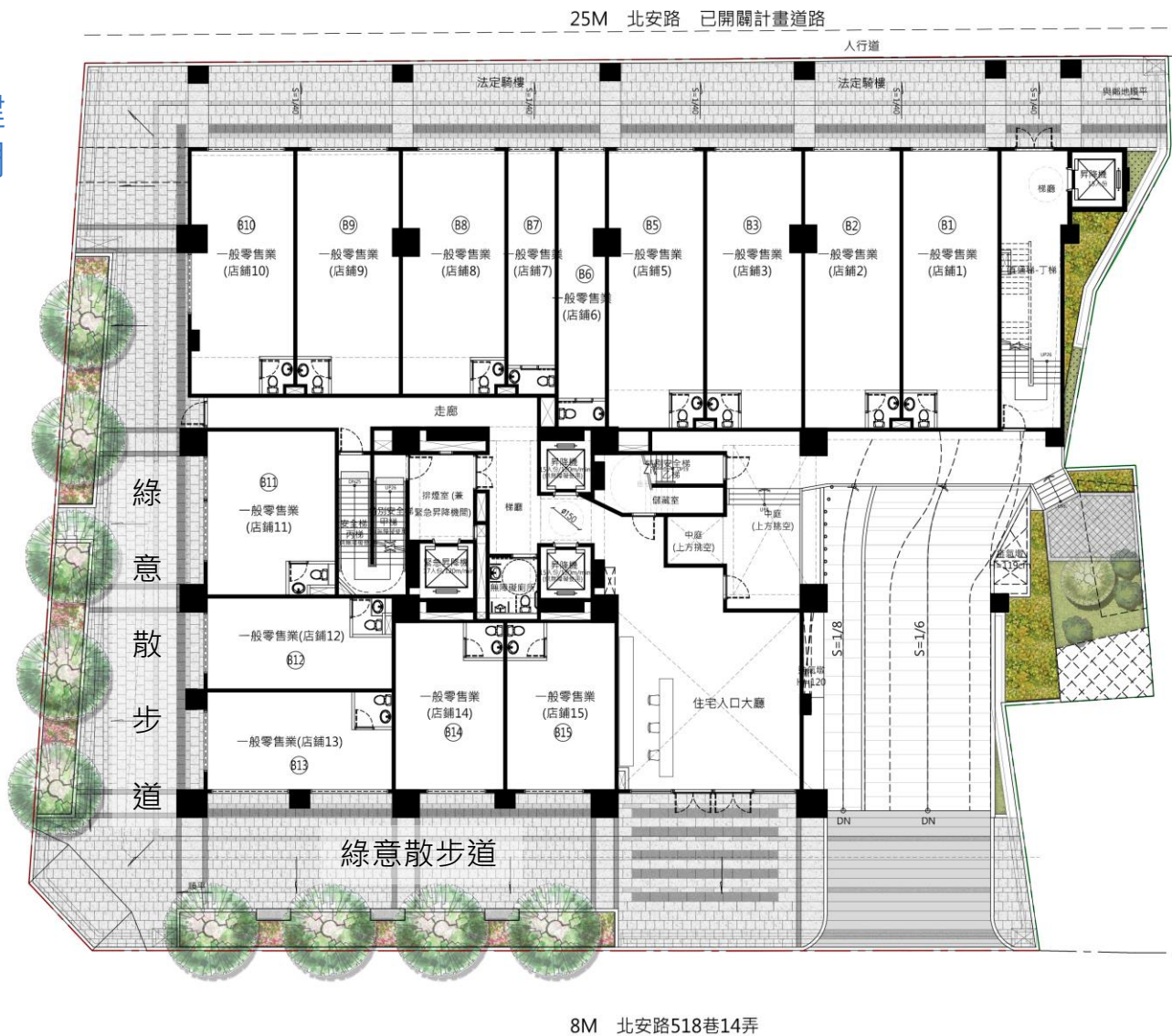


一層景觀配置設計構想

在喧囂的鬧市中感受城市綠意清新愜意的質韻之美，提供居民良好的散步空間，隨常綠喬木結合灌木、地被，增添自然色彩軟化水泥市井。鋪面以現代感線性跳色延伸，配合建築物色調，並提供街道家具座椅給周邊社區居民使用。



8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

永安公園



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層景觀植栽配置



樹蘭



番茉莉

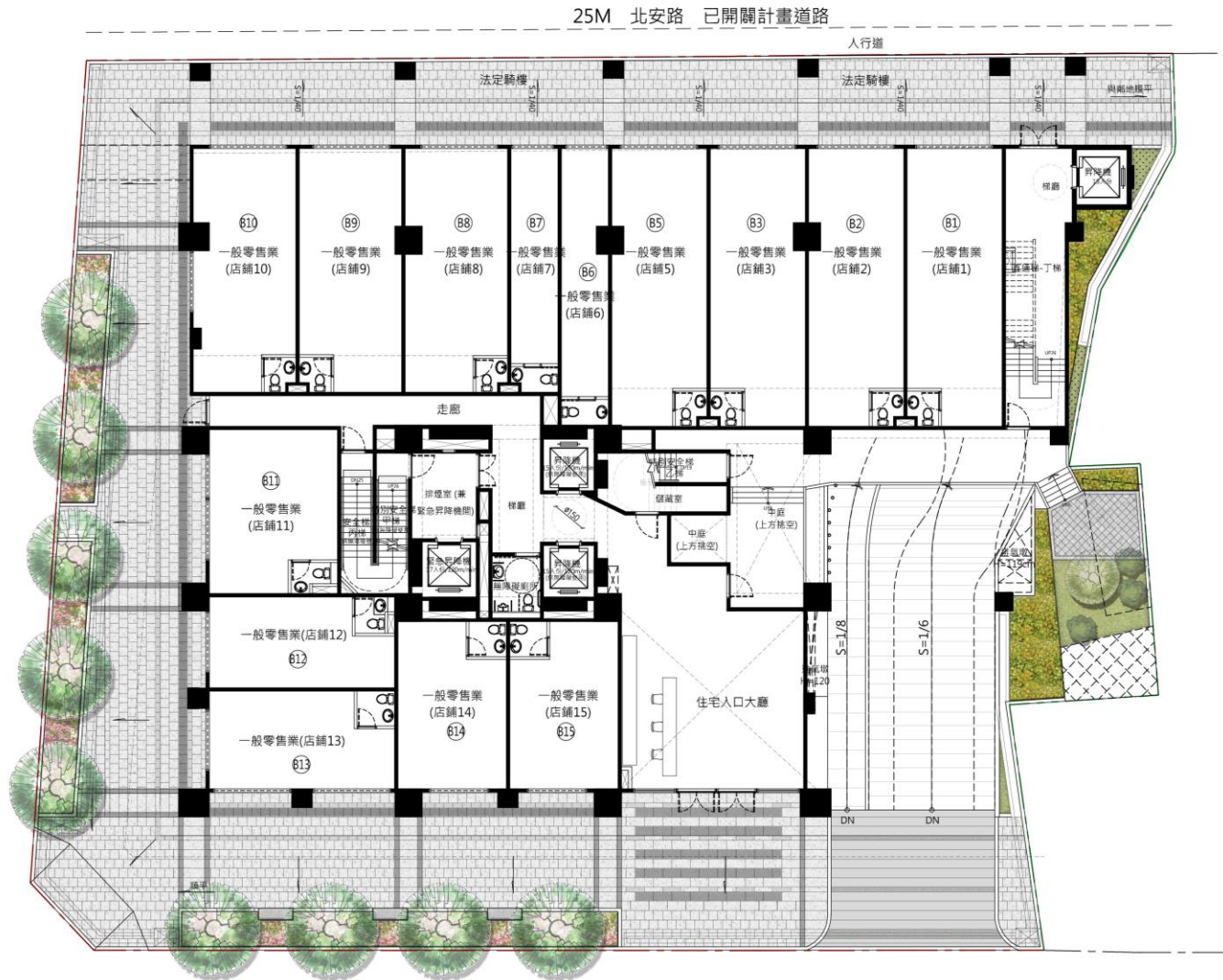


日本衛矛



樟樹

8M 北安路476巷



8M 北安路518巷14弄

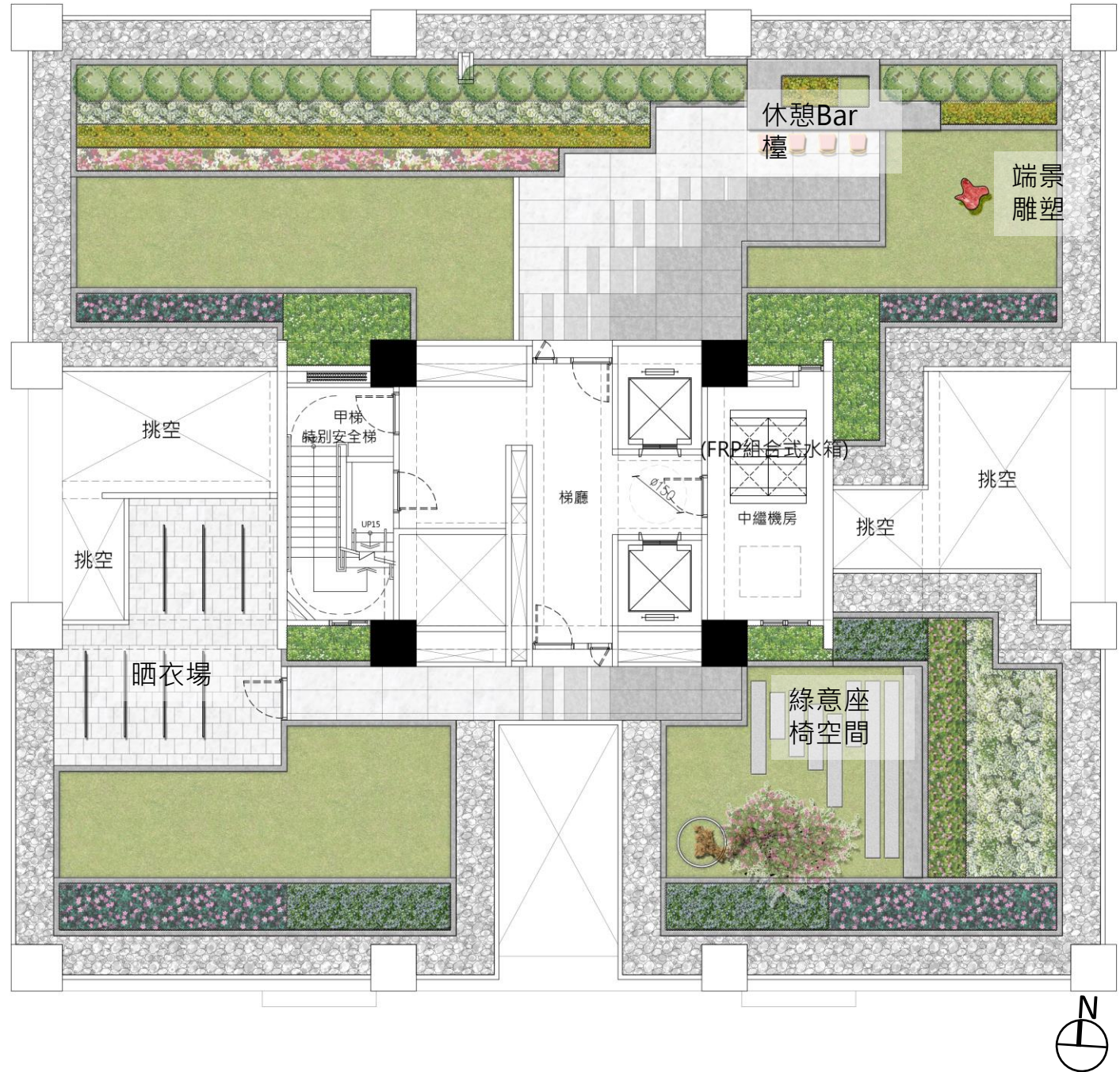
永安公園



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋頂層景觀配置設計構想

漸層變化性鋪面的引領使用者前往休憩Bar檯空間，並結合地被及多層次變化複層植栽，設計搭配踏片及座椅創造不同氛圍的使用空間。



屋頂層景觀植栽配置



小兔狼尾草



細葉雪茄花



羅漢松



燈稱花



長紅木



厚葉石斑木



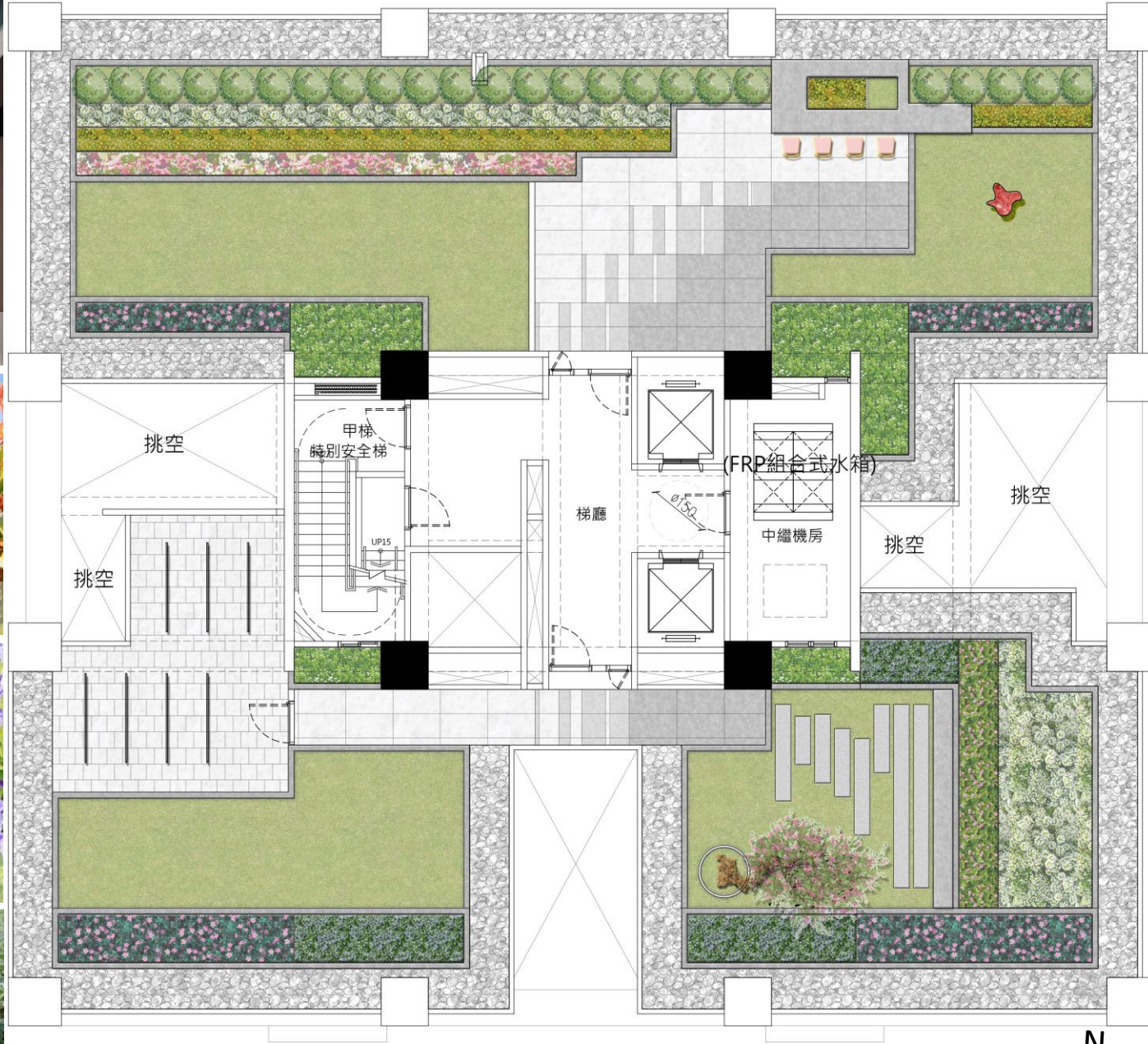
黃金露花



小蚌蘭



銀姬小蠟



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



權利變換計畫內容

擬訂事業及權變計畫研擬

建築規劃 土地相關權利協調處理 權利變換意願調查 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

事業及權變公聽會
(112.01.07)

申請分配選屋(111.12.28~112.02.10)
公開抽籤(112.02.19)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂事業及權變計畫核定發布實施

■ 都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於111年7月25日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國111年8月7日上午10時30分假臺北市中山區大直街25號5F(大直圖書館五樓視聽中心)辦理專業估價者選任作業，並依據110年8月10日府都新字第1106020017號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：93-黃小娟不動產估價師事務所/黃小娟
 - 正取2：29-中泰不動產估價師聯合事務所/鄭惟元
 - 備取1：41-連邦不動產估價師聯合事務所/賴昇鋒
 - 備取2：111-展碁不動產估價師聯合事務所/簡淑媛
 - 備取3：59-德天不動產估價師聯合事務所/劉詩愷
 - 備取4：72-生耕不動產估價師事務所/陳詩蘋
 - 備取5：6-元大不動產估價師事務所/王冠元

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「黃小娟不動產估價師事務所」、「景瀚不動產估價師聯合事務所」及「中泰不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國111年10月10日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		黃小娟	景瀚	中泰
更新前	土地平均單價(元/坪)	12,443,445	12,987,026	12,317,592
	土地總價(元)	2,457,194,190	2,564,534,500	2,432,342,000
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,875,172	1,888,118	1,861,978
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,252,124	1,239,671	1,238,987
	車位平均單價(元/個)	3,109,065	3,050,000	3,042,991
	更新後總權利價值(元)	6,507,696,376	6,450,523,790	6,438,004,823

本案三家鑑價結果，經111年12月18日第四次會員大會決議以「黃小娟不動產估價師事務所」之鑑價結果做為權利變換計算之依據。

臺北市中山區北安段三小段110地號 等23筆土地 更新前、後權利價值評估說明

黃小娟不動產估價師事務所

Real Estate Appraiser
Real Estate Agent



壹、更新前估價條件

一、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，且以本案都市更新獎勵容積申請情況，進行更新前土地權利價值評估，且在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，進行容積折減評估。而合併後土地則考量合併前容積折減情況，進行評估。本案都市更新獎勵值申請情況如下。

二、更新前各宗土地之劃分原則，以毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下。

編號	地號	備註
1	110	
2	111	
3	112	同一張使照(64 使 1485)
4	113	同一張使照(64 使 1483)
5	114、114-1、194-1、201-1	同一張建照(75 使字 32 號)
6	203	
7	196、197、198、199	同一張建照(46 營 233)
8	211、214-2	同一所有權人(陳○銅、黃○堅、黃○華)
9	200	
10	202	
11	204、205	同一所有權人(黃○章)
12	206、207、208、209	同一張建照(50 營 184)

壹、更新前估價條件

- 三、更新單元內202地號本次以假分割面積67.00m²進行評估。
- 四、以更新單元全部做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
- 五、更新範圍內之區分所有建物評估該建物土地權利價值時分別選定地面層以北安路476巷5號(即368建號)作為比準戶，樓上層以北安路518巷14弄23號三樓之1(即384建號)作為比準戶。
- 六、更新單元內114、114-1、194-1、201-1地號土地上坐落五層樓公寓，依據謄本上地面層戶別較其他樓上層戶別公設比為高，綜合考量產權登記情況及地下室使用現況。故本次以全棟樓上層公設比14%，將地面層戶別41建號扣除14%公設面積後，其餘面積皆作為地下室面積進行評估。其拆算面積如下：

建號	地址	謄本面積				估價條件				
		主建物面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)	41建號公設面積 (m ²)	總面積 (m ²)	主建物面積 (m ²)	附屬建物面積(m ²)	41建號公設面積(m ²)	41建號地下室面積(m ²)	總面積 (m ²)
362	476巷1號	61.98	12.52	60.94	135.44	61.98	12.52	18.96	41.98	135.44
363	476巷3號	52.97	12.13	53.24	118.34	52.97	12.13	16.57	36.67	118.34
368	476巷5號	17.10	12.13	23.73	52.96	17.10	12.13	7.41	16.32	52.96
369	476巷7號	13.38	35.30	39.77	88.45	13.38	35.30	12.38	27.39	88.45
377	512巷4號	29.95	3.53	25.02	58.50	29.95	3.53	8.19	16.83	58.50
378	512巷2號	26.11	3.46	21.81	51.38	26.11	3.46	7.19	14.62	51.38
376	518巷14弄15號	14.76	14.14	24.38	53.28	14.76	14.14	7.46	16.92	53.28
373	518巷14弄17號	16.79	10.45	22.45	49.69	16.79	10.45	6.96	15.49	49.69
372	518巷14弄19號	20.00	10.45	26.30	56.75	20.00	10.45	7.94	18.35	56.75
371	518巷14弄21號	21.93	11.46	27.58	60.97	21.93	11.46	8.54	19.05	60.97
370	518巷14弄23號	23.22	12.13	28.87	64.22	23.22	12.13	8.99	19.88	64.22

壹、更新前估價條件

- 七、更新單元114、114-1、194-1、201-1地號土地同屬一張建築執照，然114-1、194-1、201-1地號之土地所有權人並未持有地上建物，故依「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，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。1、以無支付地租情況進行評估。2、本次依據台北市不動產估價師公會發布第五號估價作業通則，計算上述合法建物之土地使用權時延長其尚可使用年數。建物屋齡為37年，其經濟耐用年數為50年，經濟耐用年數期滿後加計20年以計算合法建物之土地使用權。
- 八、本次估價114、114-1、194-1、201-1地號土地上坐落五層樓公寓不考量海砂屋屋況，而以正常房屋評估更新前區分所有建物價值。
- 九、區分建物個別條件包含但不限於格局、採光、出入動線等，均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估
- 十、本案進行拆遷補償費計算時，若建物謄本未登載建築完成日期者，以使照核發日期作為建築完成日期；若查無使照者，則以門牌初編日期或建物第一次登記日期兩者日期較早者為建築完成日期。各地號之建築完成日期及尚可使用年數如下：

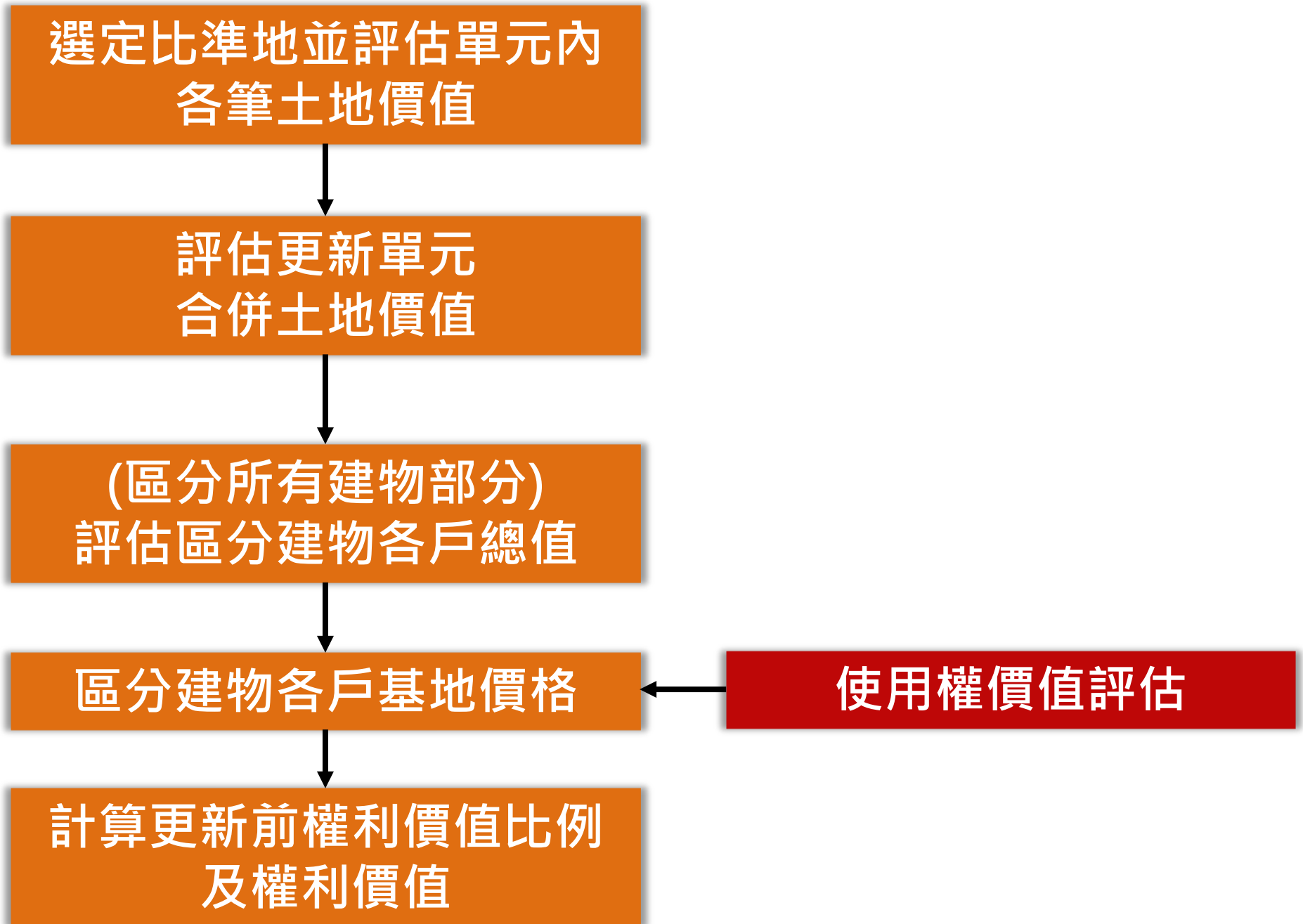
地號	建築完成日期(民國/月/年)	建物結構	屋齡(年)	剩餘經濟耐用年數(年)	延長耐用年數(年)	尚可使用年數(年)
112	64/7/24	RC	47	3	5	8
113	64/7/24	RC	47	3	5	8
114、114-1、194-1、201-1	75/1/10	RC	37	13	5	18
196、197、198、199	47/7/14 (門牌初編日期)	RB	64	0	5	5
200	50/7/15 (門牌初編日期)	RB	61	0	5	5
204、205	61/6/2	RB	50	0	5	5
206、207、208、209	51/2/21 (北安路486號建物第一次登記日期)	RB	61	0	5	5

貳、容積折減說明

編號	地號	土地面積(m ²)	土地面積小計(m ²)	法定容積率	法定容積面積(m ²)	原容積面積(m ²)	#5原容大於法定容獎勵(m ²)	#6建築物結構安全條件獎勵(m ²)	台北市促進都市更新(二)(m ²)	高氣離子獎勵(m ²)	未折減容積率(%)	共享容積率	折減後容積率(%)	折減後平均容積率(%)	
1	110	22.00	22.00	360%	79.20						360.0%	37.83%	360.00%	415.20%	
2	111	65.00	65.00	360%	234.00						360.0%		360.00%		
3	112	128.00	128.00	360%	460.80			36.86	9.22		396.0%		386.10%		
4	113	138.00	138.00	360%	496.80			39.74	9.94		396.0%		386.10%		
5	114	532.00	540.00	360%	1,915.20	1,878.04	191.52	191.53	76.60	563.41	550.7%		37.83%		498.40%
6	114-1	3.00		360%	10.80		1.08	1.08	0.43						
7	194-1	1.00		360%	3.60		0.36	0.36	0.14						
8	201-1	4.00		360%	14.40		1.44	1.44	0.58						
9	203	16.00	16.00	360%	57.60						360.0%		360.00%		
10	196	96.00	374.00	360%	345.60			27.65			388.8%		37.83%		380.90%
11	197	94.00		360%	338.40			27.07							
12	198	92.00		360%	331.20			26.50							
13	199	92.00		360%	331.20			26.50							
14	211	49.00	66.00	360%	176.40						360.0%		360.00%		
15	214-2	17.00		360%	61.20						360.0%		380.90%		
16	200	97.00	97.00	360%	349.20			27.94			388.8%		380.90%		
17	202	67.00	67.00	360%	241.20						360.0%		360.00%		
18	204	54.00	69.00	360%	194.40			15.55			388.8%		380.90%		
19	205	15.00		360%	54.00			4.32							
20	206	14.00	166.00	360%	50.40			4.03			388.8%		37.83%		380.90%
21	207	68.00		360%	244.80			19.58							
22	208	70.00		360%	252.00			20.16							
23	209	14.00		360%	50.40			4.03							
總計		1,748.00		1,748.00		6,292.80		194.40	474.34	96.91		563.41			

註：本表依範本計算折減後容積，但邊際調整值納入計算地價差異之土開分析時一併考量

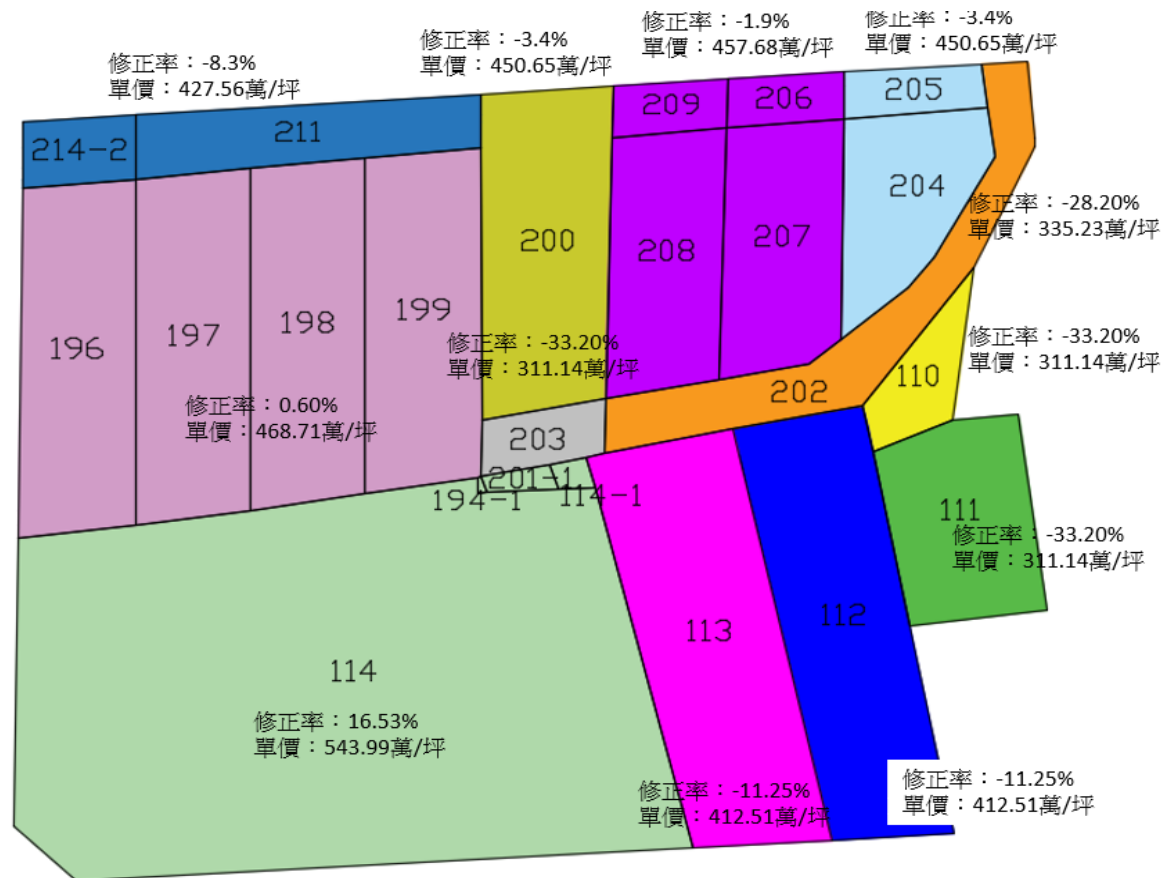
參、更前估價流程說明



肆、更前土地評估

一、估價方法與估價結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)	決定總價 (元)
比較法	4,606,426	50%	4,647,000	2,457,194,190
土地開發分析法	4,687,554	50%		



伍、更前區分建物(公寓住宅比準戶)評估

一、2F以上住宅估價方法與估價結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)	決定總價 (元)
比較法	711,535	50%	745,000	25,070,131
收益法	778,019	50%		

二、1F店舖估價方法與估價結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)	決定總價 (元)
比較法	1,110,985	50%	1,147,000	12,712,889
收益法	1,183,451	50%		

註:此總價不含超出合理公設比之地下室之總值

地下室效用依所蒐集一樓/地下室成交單價差異比例，考量屋齡、道路種類、產品型態及使用情形等差異，推算地下室單價為1F單價之27.62%為價格評估基準。

陸、更前區權利價值

(二)各所有權人權利價格及權利價值比例

人次	地號	土地面積 (M ²)	建號	持有人	持分(M ²)	地址	權利價值	權利價值合計	權利價值比例
1	114	532.00	00362	郭○○	360/10000	476巷1號	48,020,982	48,020,982	1.9543%
2	114	532.00	00363	林○○	314/10000	476巷3號	41,961,330	41,961,330	1.7077%
3	114	532.00	00368	楊○○	376/10000	476巷5號	18,808,717	51,763,736	2.1066%
			00369			476巷7號	32,955,019		
4	114	532.00	00376	葛○○	129/10000	518巷14弄15號	17,906,140	53,335,155	2.1706%
	114	532.00	00373			518巷14弄17號	16,637,859		
	114	532.00	00372			518巷14弄19號	18,791,156		
5	114	532.00	00371	許○○	161/10000	518巷14弄21號	20,402,679	20,402,679	0.8303%
6	114	532.00	00370	洪○○	171/10000	518巷14弄23號	21,546,637	21,546,637	0.8769%
7	114	532.00	00386	黃○○	323/10000	518巷14弄23號2樓	24,920,580	24,920,580	1.0142%
8	114	532.00	00375	梁○○	323/10000	518巷14弄23號3樓	24,688,607	24,688,607	1.0047%
9	114	532.00	00381	李○○	323/10000	518巷14弄23號4樓	24,456,633	24,456,633	0.9953%
10	114	532.00	00387	許○○	323/10000	518巷14弄23號5樓	25,185,693	25,185,693	1.0250%
11	114	532.00	00383	鄭○○	438/10000	518巷14弄23號2樓之1	33,338,471	33,338,471	1.3568%
12	114	532.00	00384	陳○○	438/10000	518巷14弄23號3樓之1	33,028,140	33,028,140	1.3441%
13	114	532.00	00385	王○○	219/10000	518巷14弄23號4樓之1	16,358,904	16,358,904	0.6658%
14				蔡○○	219/10000	518巷14弄23號4樓之1	16,358,904	16,358,904	0.6658%
15	114	532.00	00365	詹○○	438/10000	518巷14弄23號5樓之1	33,693,136	33,693,136	1.3712%
16	114	532.00	00364	張○○	447/20000	518巷14弄23號2樓之2	16,796,979	16,796,979	0.6836%
17				張○○	477/20000	518巷14弄23號2樓之2	16,796,979	16,796,979	0.6836%
18	114	532.00	00379	徐○○	447/10000	518巷14弄23號3樓之2	33,227,812	33,227,812	1.3523%
19	114	532.00	00374	陳○○	447/10000	518巷14弄23號4樓之2	32,907,434	32,907,434	1.3392%
20	114	532.00	00380	邱○○	447/10000	518巷14弄23號5樓之2	33,914,337	33,914,337	1.3802%
21	114	532.00	00377	林○○	282/10000	512巷4號	17,517,484	32,947,171	1.3408%
			00378			512巷2號	15,429,687		
22	114	532.00	00391	錢○○	389/10000	512巷2號2樓	29,756,314	29,756,314	1.2110%
23	114	532.00	00382	方○○	389/10000	512巷2號3樓	29,464,586	29,464,586	1.1991%
24	114	532.00	00390	林○○	389/10000	512巷2號4樓	29,172,857	29,172,857	1.1872%
25	114	532.00	00099	林○○	389/10000	512巷2號5樓	29,464,586	29,464,586	1.1991%

陸、更前區權利價值

(二)各所有權人權利價格及權利價值比例

人次	地號	土地面積 (M ²)	建號	持有人	持分(M ²)	地址	權利價值	權利價值合計	權利價值比例
26	114	532.00	00388	朱○○	385/10000	512巷2號2樓之1	31,322,050	31,322,050	1.2747%
27	114	532.00	00366	古○○	385/10000	512巷2號3樓之1	30,992,344	30,992,344	1.2613%
28	114	532.00	00389	朱○○、朱○○	385/20000	512巷2號4樓之1	30,703,852	30,703,852	1.2495%
29	114	532.00	00367	王○○	385/10000	512巷2號5樓之1	31,610,543	31,610,543	1.2864%
30	200	97.00	00117	陳○○	1/1	北安路484號	132,232,545	132,232,545	5.3814%
31	194-1	1.00	-	陳○○	1/1	空地	1,309,616	25,536,129	1.0392%
	201-1	4.00	-		1/1		5,238,464		
	114-1	3.00	-		1/1		3,928,848		
	203	16.00	-		1/1	空地	15,059,202		
32	211	49.00	-	陳○○	1/2	空地	31,688,083	42,681,907	1.7370%
	214-2	17.00	-	陳○○	1/2	空地	10,993,825		
33	211	49.00	-	黃○○	1/4	空地	15,844,041	21,340,954	0.8685%
	214-2	17.00	-	黃○○	1/4	空地	5,496,912		
34	211	49.00	-	黃○○	1/4	空地	15,844,041	21,340,954	0.8685%
	214-2	17.00	-	黃○○	1/4	空地	5,496,912		
35	196	96.00	00098	李○○	1/1	北安路476號	136,115,754	136,115,754	5.5395%
36	197	94.00	00100	王○○	1/1	北安路478號	133,280,009	133,280,009	5.4241%
37	198	92.00	00101	郭○○	1/1	北安路480號	130,444,264	130,444,264	5.3087%
38	199	92.00	00102	錢○○	1/6	北安路482號	21,740,711	21,740,711	0.8848%
39	199	92.00	00102	錢○○	1/6	北安路482號	21,740,711	21,740,711	0.8848%
40	199	92.00	00102	錢○○	1/6	北安路482號	21,740,711	21,740,711	0.8848%
41	199	92.00	00102	鄒○○	1/2	北安路482號	65,222,132	65,222,132	2.6543%
42	204	54.00	05472	黃○○	1/1	北安路490號	73,613,994	114,768,729	4.6707%
	205	15.00	05472	黃○○	1/1		20,448,332		
	110	22.00	-	黃○○	1/1		20,706,403		
43	206	14.00	00119	江○○	1/1	北安路488號	19,382,650	113,526,951	4.6202%
	207	68.00	00119	江○○	1/1		94,144,301		

陸、更前區權利價值

(二)各所有權人權利價格及權利價值比例

人次	地號	土地面積 (M ²)	建號	持有人	持分(M ²)	地址	權利價值	權利價值合計	權利價值比例
44	208	70.00	00118	陳○○	1/1	北安路486號	96,913,251	116,295,901	4.7329%
	209	14.00	00118	陳○○	1/1		19,382,650		
45	111	65.00	-	郭○○	1/3	空地	20,392,669	55,950,091	2.2770%
	112	128.00	239	郭○○	1/4	518巷14弄11號3樓	35,557,422		
46	111	65.00	-	郭○○	1/3	空地	20,392,669	56,328,362	2.2924%
	112	128.00	240	郭○○	1/4	518巷14弄11號4樓	35,935,693		
47	111	65.00	-	郭○○	1/6	空地	10,196,335	28,164,181	1.1462%
	112	128.00	238	郭○○	1/8	518巷14弄11號2樓	17,967,846		
48	112	128.00	238	郭○○	1/8			17,967,846	28,164,181
	111	65.00	-	郭○○	1/6	空地	10,196,335		
49	111	128.00	237	郭○○	1/4	518巷14弄11號	52,295,889	52,295,889	2.1283%
50	113	138.00	236	林○○	1/8	518巷14弄13號4樓	19,371,584	19,371,584	0.7884%
51	113	138.00	236	蘇○○	1/8	518巷14弄13號4樓	19,371,584	19,371,584	0.7884%
52	113	138.00	233	李○○	1/4	518巷14弄13號	56,381,506	56,381,506	2.2945%
53	113	138.00	234	鍾○○	1/4	518巷14弄13號2樓	38,743,169	38,743,169	1.5767%
54	113	138.00	235	許○○	11/64	518巷14弄13號3樓	26,355,550	26,355,550	1.0726%
55				曾金○○	5/64		11,979,796	11,979,796	0.4875%
56	202	67.00	-	國有財產署	1/1	空地 67.00m ²	67,942,503	67,942,503	2.7650%
合計							2,457,194,190	2,457,194,190	100.0000%

柒、更新後估價條件

- 一、本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第 128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 二、本次評估店面以地面層店鋪12作為店面比準單元；辦公室以第三層 B8戶作為辦公比準單元；住宅以第八層A5戶作為住宅比準單元；車位以地下二層250*550坡道平面車位(車位編號89)作為車位比準單元。
- 三、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用部分，考量使用效益後評估其價值。

捌、更新後價格評估說明

一、更新後住宅比準戶價格評估結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)
比較法	1,224,000	50%	1,211,000
收益法	1,198,000	50%	

二、更新後辦公室比準戶價格評估結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)
比較法	1,167,000	50%	1,112,000
收益法	1,056,697	50%	

三、更新後店舖比準戶價格評估結果

估價方式	單價	權重	決定單價 (元)
比較法	1,645,000	50%	1,648,000
收益法	1,650,841	50%	

四、更新後車位比準單元價格評估結果

本次車位僅以比較法評估B2層坡道平面車位比準單元為321萬元/個。

玖、更新後估價結果

更新後調整因素為樓層別效用比及水平調整效用比修正後，評估更新後可銷售店舖/商場/辦公室/住宅可銷售金額為新台幣陸拾壹億柒仟伍佰零貳萬陸仟參佰柒拾陸元(6,175,026,376)，車位更新後車位總值為新台幣參億參仟貳佰陸拾柒萬元(332,670,000)，合計為新台幣陸拾伍億零柒佰陸拾玖萬陸仟參佰柒拾陸元(6,507,696,376)。

價格日期：民國111年10月10日		黃小娟估價結果
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)	4,647,000
	更新前土地總價(元)	2,457,194,190
更新後	1F店舖平均單價(元/坪)	1,875,172
	2F商場平均單價(元/坪)	1,107,813
	3F辦公室平均單價(元/坪)	1,116,315
	4-22F住宅平均單價(元/坪)	1,267,881
	車位平均單價(元/坪)	3,109,065
	更新後房地總價(元)	6,507,696,376

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。

- 本案選配通知已於111年12月27日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自111年12月28日起至112年2月10日止。請於112年2月10日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本更新會於申請分配期間於「臺北市中山區北安路518巷14弄11號2樓、星期一至五，下午二點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本更新會辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為112年2月19日下午2時30分，地點為臺北市中山區大直街21巷2號4樓(大直區民活動中心)。

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於111年12月27日寄發
- 截止選配日期為112年2月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 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_____對於臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 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：_____ (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

更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於111年12月27日寄發
- 截止選配日期為112年2月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-71。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 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：_____

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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為

_____等共_____部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人依本案選配原則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。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 120% 為原則。
- 本表請於 112 年 2 月 10 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區北安路 518 巷 14 弄 11 號 2 樓，實施者：臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地更新單元都市更新會」，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 條及依本案選配原則規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 2 月 19 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市中山區大直街 21 巷 2 號 4 樓（大直區民活動中心）。
- 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：_____ (簽名及蓋章)

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

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於111年12月27日寄發
- 截止選配日期為112年2月10日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-71。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 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_____等土地所有權人，共_____位，協議合併分配更新後建築單元，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			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國_____年_____月_____日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	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	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其餘房屋單元由所有權人自由選配。(2)汽車停車位選配原則如下：A.原住戶每一門牌號保留一個車位選擇權利。B.更新後房屋單元，1 樓店面、2 樓商場及 30 坪以上之辦公室及住宅，每一戶保留一個車位選擇權利。C.第 A、B 項之車位選擇權利，僅可擇一適用。D.1 樓店面、2 樓商場及 47 坪以上之房型，以優先選配 B2 層為原則。E.B1 層編號 106 及 107 無障礙車位，優先提供有無障礙車位使用需求者(具身心障礙、老人、兒童、孕婦等身分者)選配。(3) 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 120% 為原則。(4)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。(5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積單元價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(4F-A6)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 111 年 12 月 28 日起至 112 年 2 月 10 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

■ 建物及停車位位置編號面積及價值資料

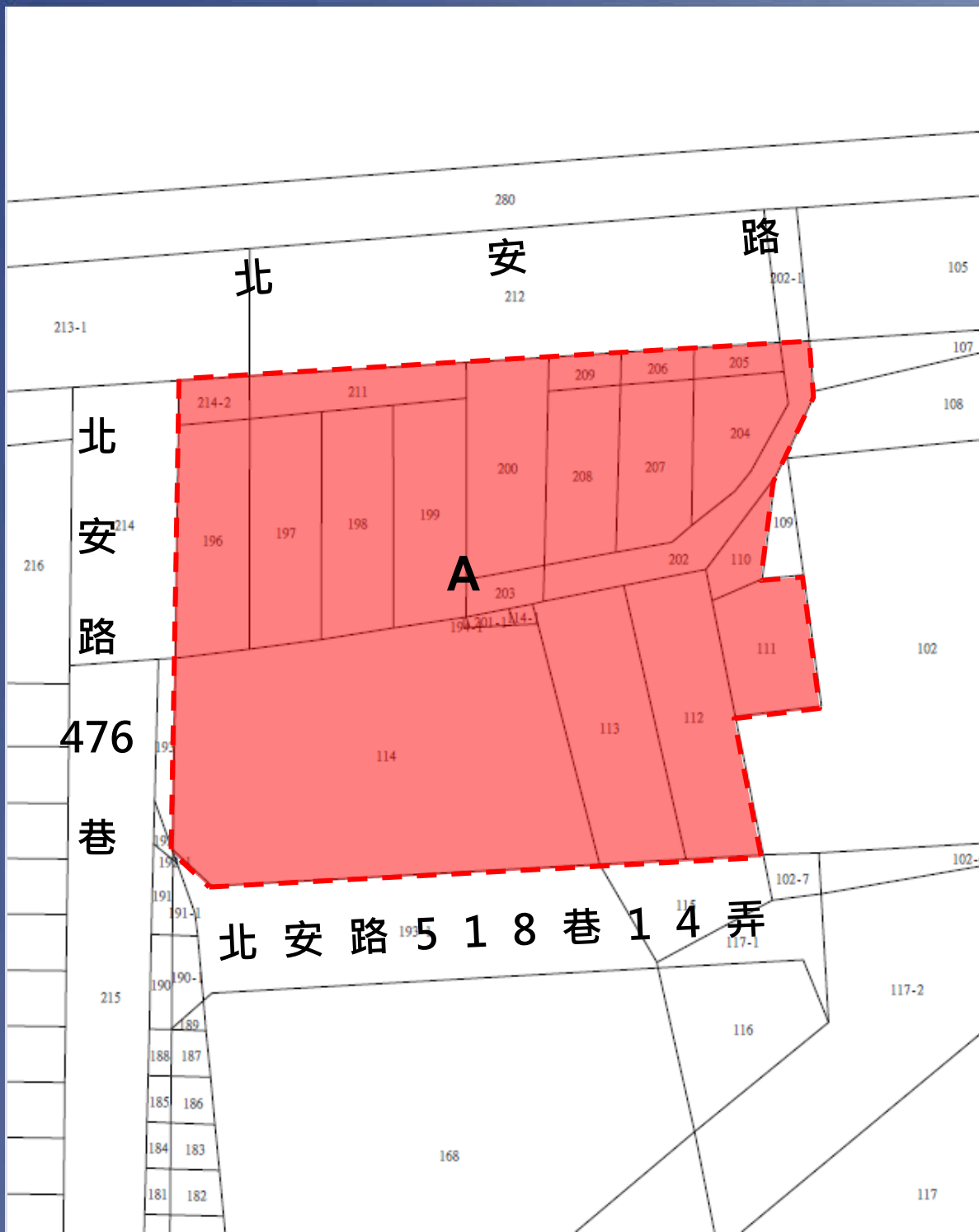
附件 5

擬訂臺北市中山區北安段三小段 110 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 建物及停車位位置編號、面積及價值資料



汽車停車位(B1 至 B4)

◎車位編號 B1-106、B1-107、B1-108 為無障礙車位，其中 B1-106、B1-107 優先提供有無障礙車位使用需求者(具身心障礙、老人、兒童、孕婦等身分者)選配，另 B1-108 計入大公，無開放選配。

B1	車位編號	B1-106	B1-107	B1-108		
	車位大小	坡道式平面無障礙車位350×600	坡道式平面無障礙車位350×600	坡道式平面無障礙車位350×600		
	該車位總價(元)	3,360,000	3,360,000	無開放選配		
B2	車位編號	B2-71	B2-72	B2-73	B2-74	B2-75
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面小車位225×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,110,000
	車位編號	B2-76	B2-77	B2-78	B2-79	B2-80
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000
	車位編號	B2-81	B2-82	B2-83	B2-84	B2-85
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000
	車位編號	B2-86	B2-87	B2-88	B2-89	B2-90
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000
	車位編號	B2-91	B2-92	B2-93	B2-94	B2-95
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000
	車位編號	B2-96	B2-97	B2-98	B2-99	B2-100
	車位大小	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550
	該車位總價(元)	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000
車位編號	B2-101	B2-102	B2-103	B2-104	B2-105	
車位大小	坡道式平面小車位225×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	坡道式平面大車位250×550	
該車位總價(元)	3,110,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	3,210,000	




為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第一種商業區**，合併編定為**1筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

-  更新單元範圍
-  第一種商業區

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://www.yi-lian.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 誼聯建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)8787-0355
聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段62號4樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 臺北市都市更新處**
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教