

臺北市住宅及都市更新中心 開會通知單

104105

臺北市中山區南京東路三段168號17樓

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年3月31日

發文字號：臺北住都業三字第11400022941號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件1-開會地點位置示意圖、附件2-自辦公聽會簡報

開會事由：「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段188地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會

開會時間：114年4月12日(星期六)下午4時整

開會地點：臺北市大安區安居街98巷22號4樓(黎明社教文化推廣中心)

主持人：劉筱蕾 副主任

聯絡人及電話：黃正、02-2516-1855 #275

出席者：臺北市大安區辛亥段四小段188地號等30筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家、臺北市都市更新處、臺北市大安區芳和里里辦公處

列席者：

副本：林祺錦建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、中泰不動產估價師聯合事務所、益誠不動產估價師事務所、振皓工程顧問股份有限公司、臺北市政府財政局(均含附件)

備註：

- 一、本更新單元位於臺北市政府於民國107年12月10日劃定之大安區-大安6-台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區，依「都市更新條例第12條、第32條、第48條」及「都市更新條例施行細則第8條」規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、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。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁<http://thurc.taipei>查詢。點選路徑為「臺北市住宅及都市更新中心」>「都市更新」>「公有土地」>「大安區辛亥段公辦都市更新案」。

四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，並於下列地點提供諮詢服務：

(一)將捷股份有限公司：地址為臺北市中山區松江路126號16樓，服務時間為9時至17時，專案人員(02)2536-2666 #8111 吳主任、#8110 陳經理。

(二)臺北市住宅及都市更新中心：地址為臺北市信義區福德街84巷50號1樓，服務時間為9時至17時，專案人員(02)2516-1855 #275 黃資深規劃師。

五、本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出，會議資料併同本開會通知單寄出，會議當日請自行攜帶，不再另行提供。

臺北市住宅及都市更新中心

擬訂臺北市大安區辛亥段四小段188地號等30筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公 聽 會

114.04.12

簡報大綱

- 一、都市更新規劃
- 二、建築規劃設計
- 三、權利變換估價

公聽會簡報



實施者：臺北市住宅及都市更新中心

出資者：將捷股份有限公司

建築設計：林祺錦建築師事務所

更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司

權變估價：巨秉不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
益誠不動產估價師事務所



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center



將捷集團
FABULOUS GROUP

01

都市更新規劃

報告單位：振皓工程顧問股份有限公司

法令依據

■ 實施者:臺北市住宅及都市更新中心

■ 出資者:將捷股份有限公司

■ 本案申請依據

- 依「都市更新條例」第32條及第48條辦理，併送都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 依「都市更新條例」第12條，由臺北市政府前於109年8月6日同意由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者(原11筆土地)(現由臺北市住宅及都市更新中心繼受該中心實施者地位)，復於111年6月20日經臺北市政府同意調整更新範圍。續由實施者於公開招商徵求出資者，112年9月18日評選將捷股份有限公司為最優申請人，並於113年2月15日與出資者簽立契約。出資者續依出資契約於113年陸續辦理鄰地協調，將範圍擴大為完整街廓之30筆土地。

■ 公聽會辦理依據

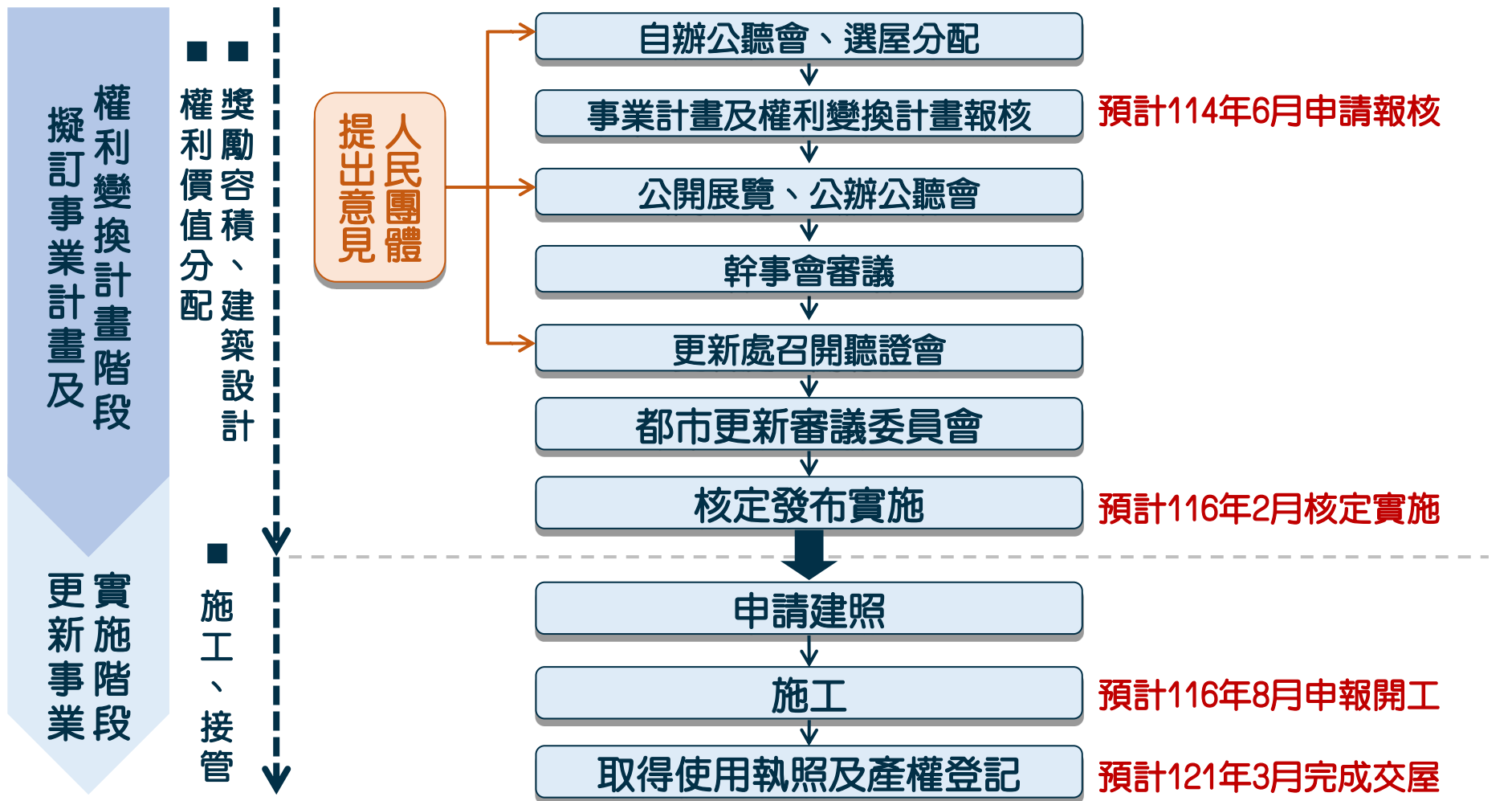
- 依「都市更新條例」第32條舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關（都市更新處）、學者專家、當地居民代表（里長）、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內之門牌戶。

■ 公聽會通知方式

- 114. 04. 01 以雙掛號寄發開會通知單
- 114. 03. 31、04. 01、04. 02
將本次公聽會相關資訊刊登於新聞紙

- 114. 03. 31 張貼公告於芳和里公布欄及本案網站
- 114. 04. 12 召開公聽會

辦理流程及進度



計畫地區範圍與位置

■ 基地位置

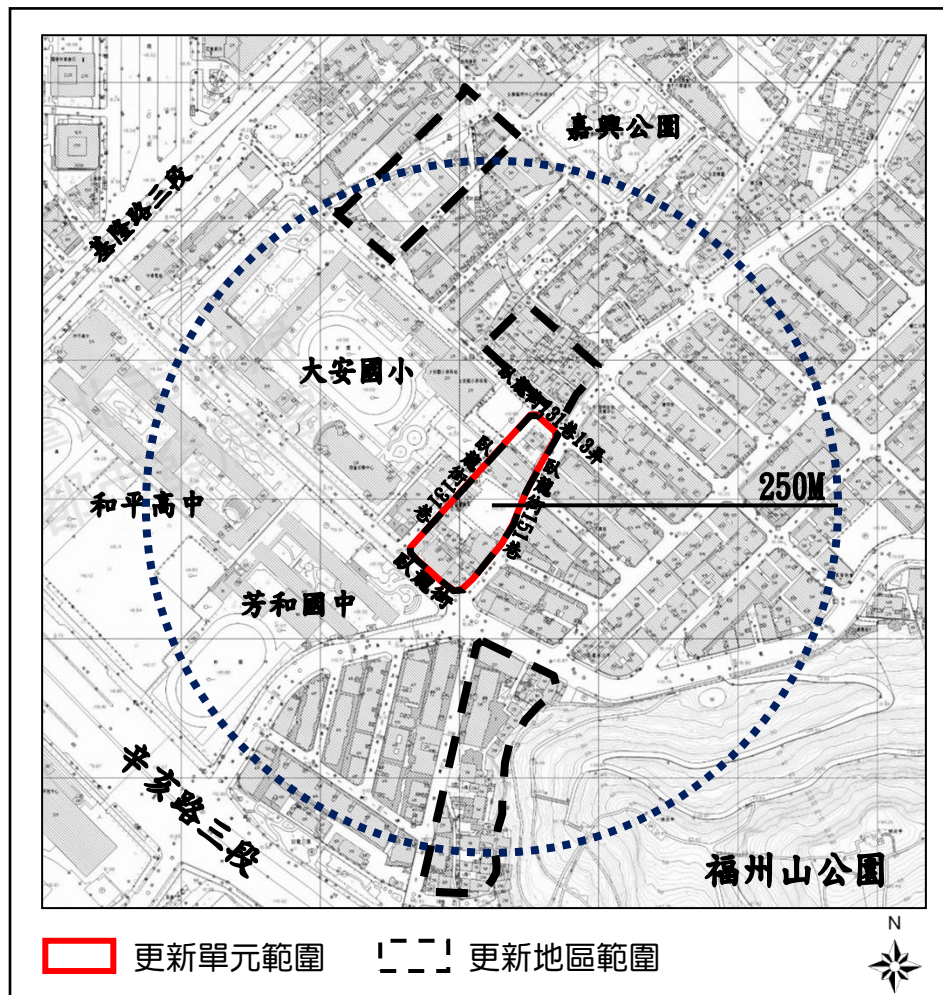
- 更新單元位於臺北市政府107年12月10日公告的「大安6-台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區」，座落於臺北市大安區，範圍涵蓋臥龍街151巷以西、臥龍街以北、臥龍街131巷以東及臥龍街131巷13弄以南，屬於完整街廓。

■ 更新單元範圍

- 臺北市大安區辛亥段四小段188地號等30筆土地，**面積總計5,285.00 m²。**
(約1,598.71坪)

■ 更新單元劃定基準

- 本案更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1款規定之劃定基準「為完整之計畫街廓者」。



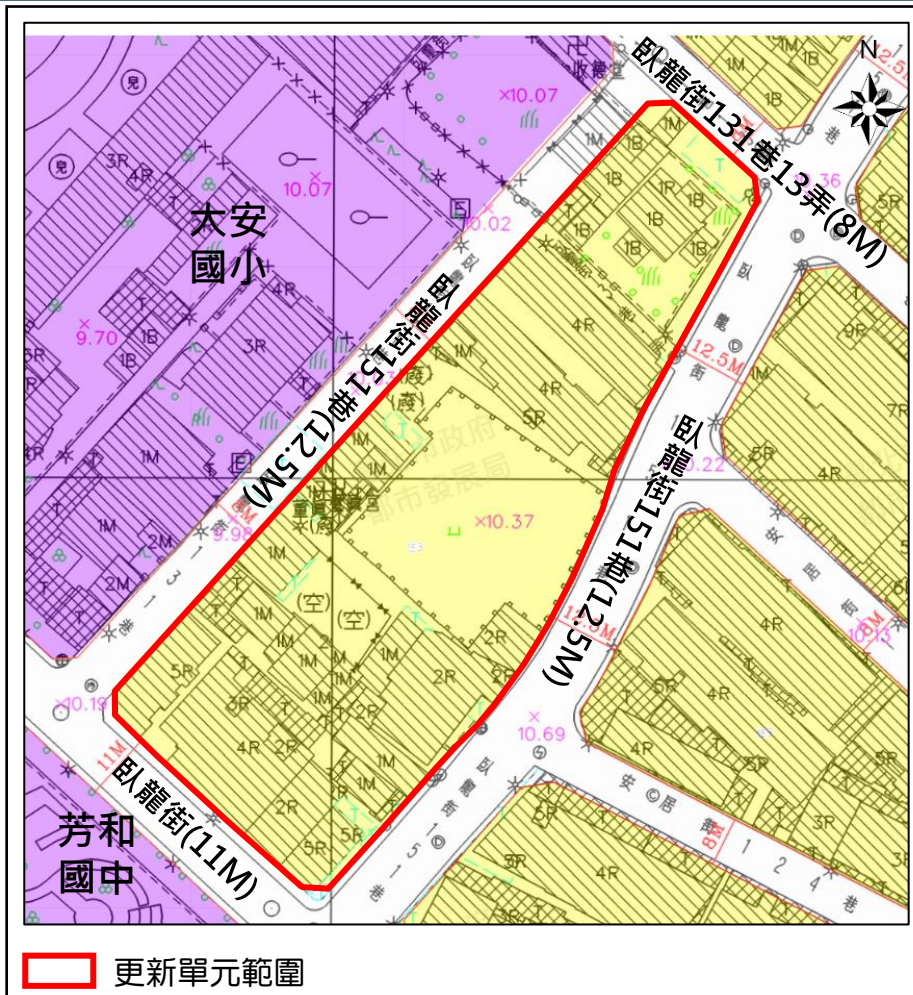
與都市計畫之關係

■ 使用分區

- 屬110年07月09日發布實施「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」範圍。
- 土地使用分區屬**第三種住宅區**。

■ 土地使用管制

- 適用110年07月09日發布實施「臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」及112年08月04日修正公布「臺北市土地使用分區管制自治條例」。
- 法定建蔽率：45%
- 基準容積率：225%
- **基準容積：11,891.25 m^2 （3,597.10坪）**



現況分析

■ 土地權屬

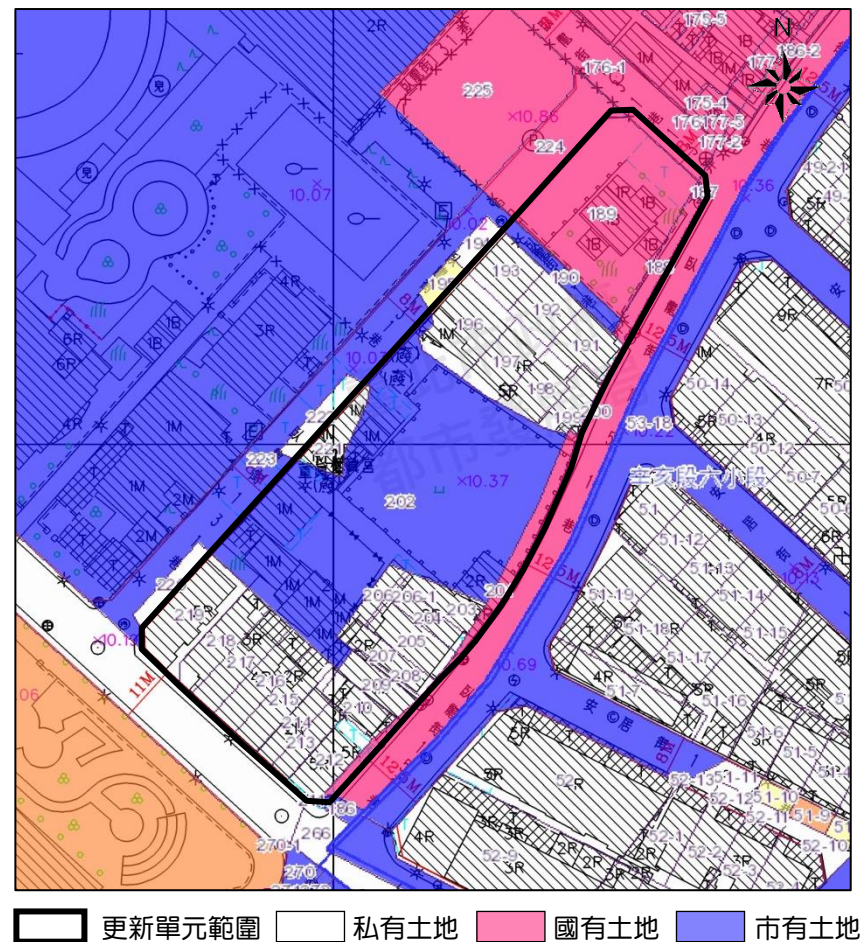
- 更新單元範圍包括臺北市大安區辛亥段四小段188、189、190、191、192、193、196、197、198、199、201、202、203、204、205、206、206-1、207、208、209、210、212、213、214、215、216、217、218、219、221地號等30筆土地，面積總計5,285.00m²，土地所有權人共計96位。

■ 合法建築物權屬

- 更新單元範圍包括臺北市大安區辛亥段四小段298、299、302、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、390、391、392、393、394、395、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、417、418、419、420、421、422、423、424、458、459、460、461、462、573、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1746建號等69筆合法建築物，總樓地板面積合計4,743.48m²，合法建築物所有權人共計83位。2280及2388建號屬查封而臨時登記之建物，面積合計262.56m²。

■ 公、私有土地權屬狀況

- 188、189、201地號：國有土地
- 190、202地號市有土地



事業計畫同意比率說明

■ 同意參與都市更新事業比率計算

- ▶ 本案依都市更新條例第12條第1項第2款規定同意自行實施，**免予檢討**。（依都市更新條例第37條第1項第1款規定，並依內政部108年2月18日內授營更字第1080105627號函，經直轄市、（市）主管機關依本條例第12條第1項第2款規定同意自行實施，既非屬經公開評選委託都市更新事業機構辦理，不受都市更新條例第37條第1項第1款規定之限制）
- ▶ 實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

■ 公、私有土地權屬狀況

權屬（管理機關）		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	中華民國（國防部政治作戰局）	690.00	13.06	1	0.98
	中華民國（行政院農業委員會農田水利署）	216.00	4.09		
	臺北市（臺北市政府工務局新建工程處）	87.00	1.64	1	0.98
	臺北市（臺北市政府環境保護局）	1,942.00	36.74		
	小計	2,935.00	55.53	2	1.96
私有土地		2,350.00	44.47	100	98.04
合計		5,285.00	100	102	100

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-8771-2905
電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
傳真：02-8771-9420

受文者：[REDACTED]

發文日期：中華民國108年2月18日
發文字號：內授營更字第1080105627號
遠別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於都市更新條例第12條第1項及第37條第1項第1款執行疑義1案，復請查照。

說明：
一、復貴中心108年2月11日住都字第1080000260號函。
二、按都市更新條例（下稱本條例）第37條第1項第1款規定，依本條例第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。有關貴中心倘經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第12條第1項第2款規定同意自行實施，既非屬經公開評選委託都市更新事業機構辦理，自不受上開規定之限制。

正本：[REDACTED]
副本：本部營建署都市更新組 電 2019/02/18 文 15:50:00 章

第1頁，共1頁

區段劃分、實施方式及整建或維護計畫

■ 處理方式及其區段劃分

- 依「都市更新條例」第4條，全區採「**重建**」方式辦理，並劃為一個「重建區段」。

■ 實施方式及有關費用負擔

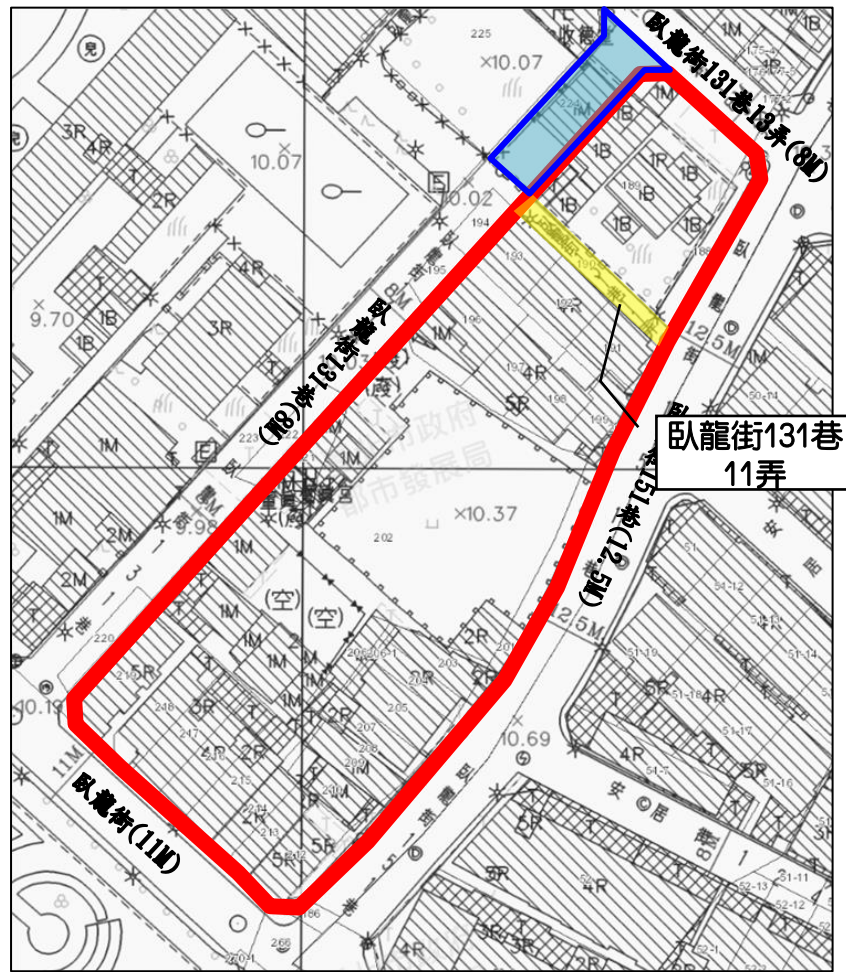
- 依「都市更新條例」第43條，以「**權利變換**」方式實施之。
- 依「都市更新條例」第51條，本案實施都市更新事業所需之費用未來由權利變換範圍內之土地所有權人及權利變換關係人按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**予實施者。

■ 整建或維護計畫

- 本更新單元全區皆為重建區段，**無**整建或維護計畫。

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫及現有巷道廢止計畫

- 為改善更新單元周邊交通順暢性，更新單元範圍外西北側臥龍街131巷之未開闢計畫道路（辛亥段四小段224地號道路用地）（權屬：100%國有土地），由實施者協助清除地上物及依臺北市政府工務局新建工程處規定之程序協助開闢並負擔相關開闢費用後，完成無償撥用，將產權登記予臺北市。
- 開闢後可連通北側臥龍街131巷13弄（8M計畫道路）
- 本案範圍內的現有巷道（臥龍街131巷11弄）非屬計畫道路，現為辛亥段四小段189地號建築物的主要出入口。依據《臺北市都市更新自治條例》第10條第1項第1款規定，因位於都市更新事業計畫範圍內，予以廢止。



公有財產處理方式及文化資產保存維護計畫

■ 公有財產處理方式及分配使用原則

- 本案公有財產皆以權利變換方式參與都市更新事業，按其應有之權利價值參與分配權利變換後之土地及建築物。
 1. 國有土地
 - ◆ 依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」及「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」相關規定，**更新後選配房地**出租或出售。
 2. 市有土地
 - ◆ 經臺北市政府教育局111年6月28日函覆評估有設置非營利幼兒園需求，其餘更新後應分配權值達「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」所訂15戶以上之標準，將選配房地作為**社會住宅使用**。

■ 文化資產保存或維護計畫

- 本更新單元內無文化資產或有保存價值之建物，故**無**文化資產保存或維護計畫。

實施風險控管方案及維護管理及保固事項

■ 實施風險控管方案

- 本案採**資金信託**方式辦理，以利更新事業順利推動。

■ 維護管理及保固事項

- 實施者承諾自完成交屋驗收日起
 - (一) 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及除本條項第(二)款、第(三)款外之其他部分，保固期間為1 年。
 - (二) 建物之防水工程保固期間為2 年。
 - (三) 建物構造體或其瑕疵影響結構安全之部分或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。

■ 相關單位配合辦理及其他應加表明事項

- 本案自工程完工之日**無償認養街廓內公有人行步道**，無涉及土地權屬。由出資者將捷股份有限公司依「臺北市人行道無償認養辦法」規定，與主管機關簽訂相關認養契約，負責**3年**之管理維護及負擔相關費用。。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

- 本更新單元範圍內坐落土地之建築物，後續統一由實施者代為拆除，並依都市更新條例第57條規定，於拆遷補償費內扣回。

■ 合法建築物之補償與安置

- 本案採「權利變換」方式辦理，合法建築物之補償與安置依「都市更新條例」第57條規定辦理，其補償金額由**專業估價者查估評定**，金額初估約2,755萬元。
- 合法建築物補償面積依**謄本登載結果**為準。

■ 其他土地改良物之補償

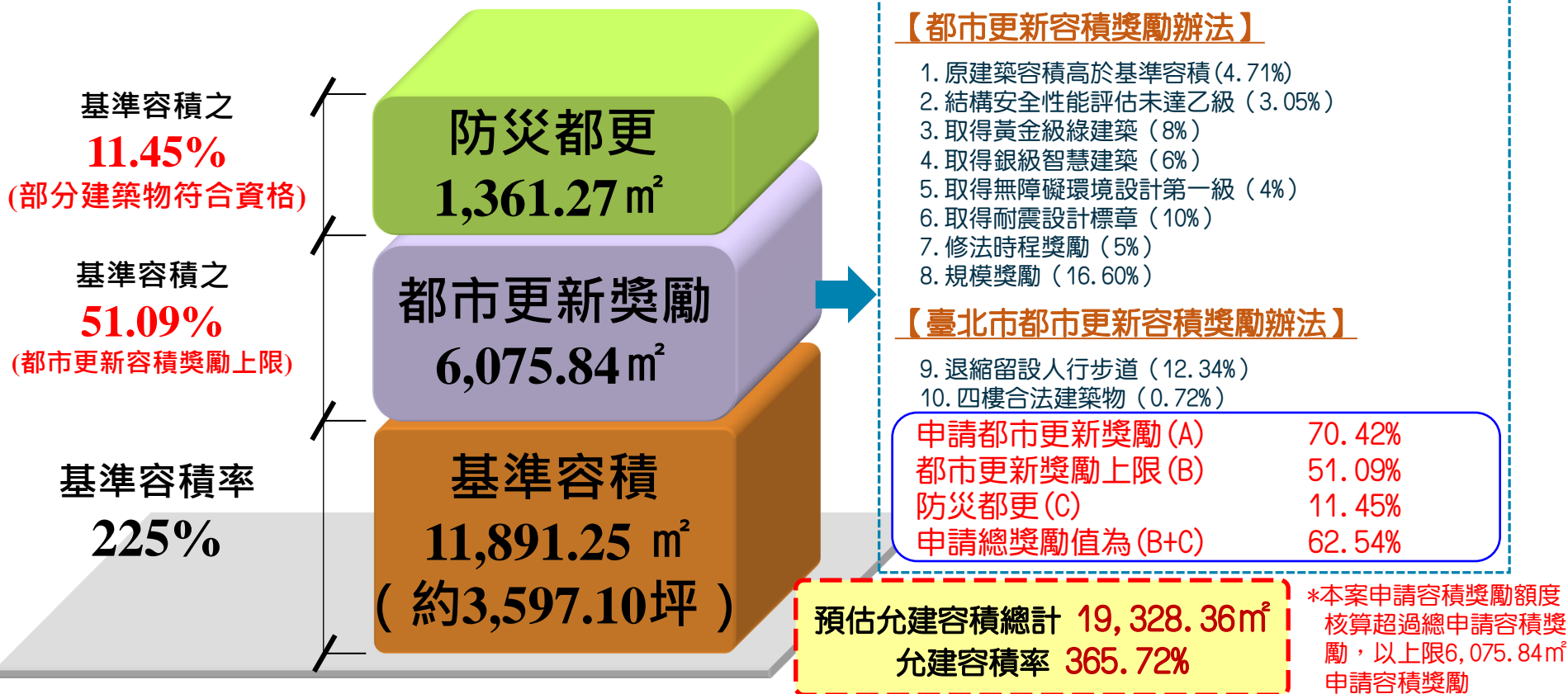
- 補償面積依實際測量結果為準，補償金額由**專業估價者查估評定**，金額初估約1,958萬元。

■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

申請獎勵項目與額度

- 依「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」、「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」辦理



上述計畫內容，以臺北市政府核定公告內容為準。

重建區段之土地使用計畫

➤ 建築物構造：一幢二棟鋼筋混凝土造建築物

➤ 建築高度：78M

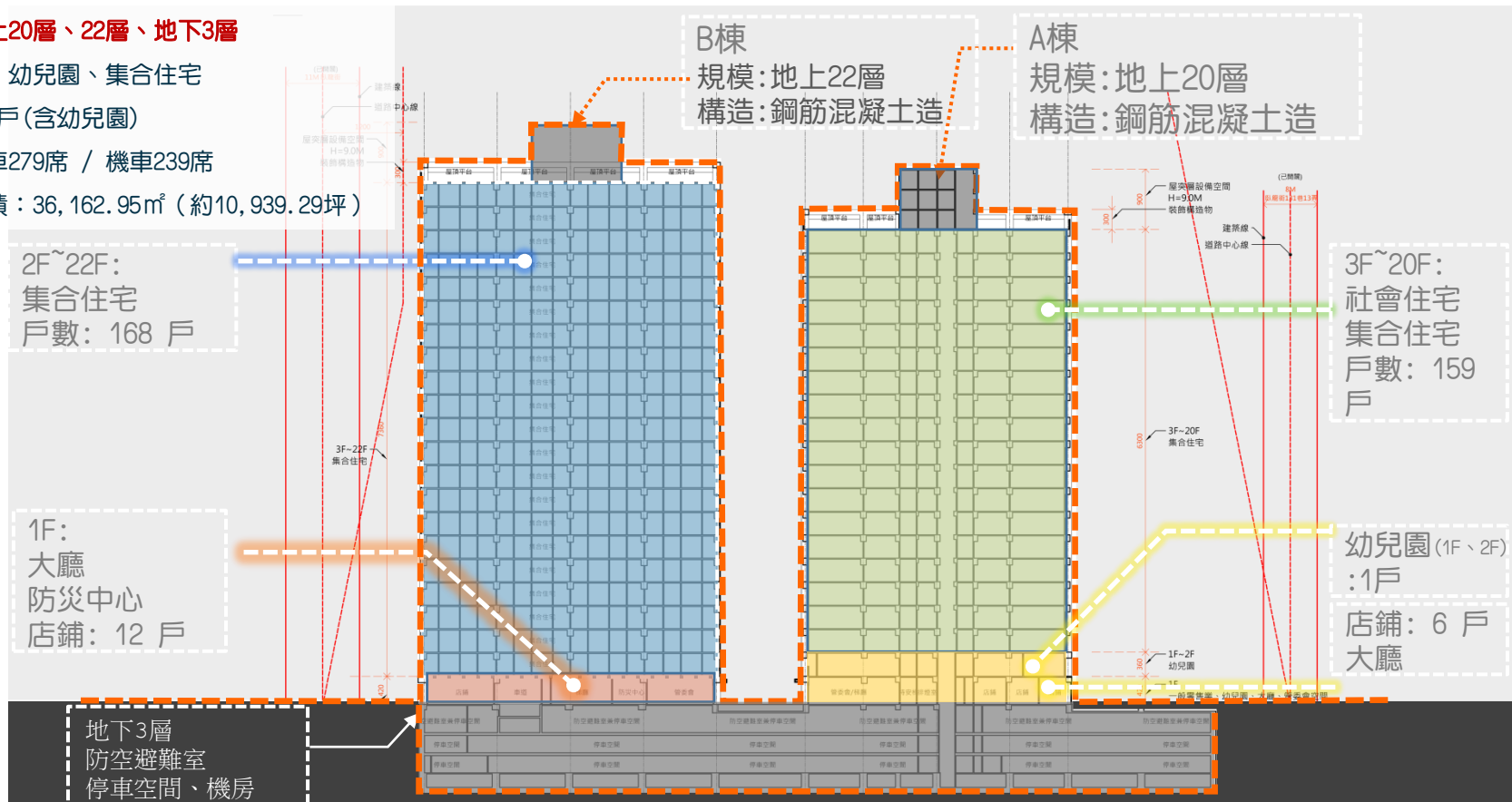
➤ 樓層數：地上20層、22層、地下3層

➤ 用途：店鋪、幼兒園、集合住宅

➤ 總戶數：346戶(含幼兒園)

➤ 車位數：汽車279席 / 機車239席

➤ 總樓地板面積：36,162.95m² (約10,939.29坪)



上述計畫內容，以臺北市政府核定公告內容為準。

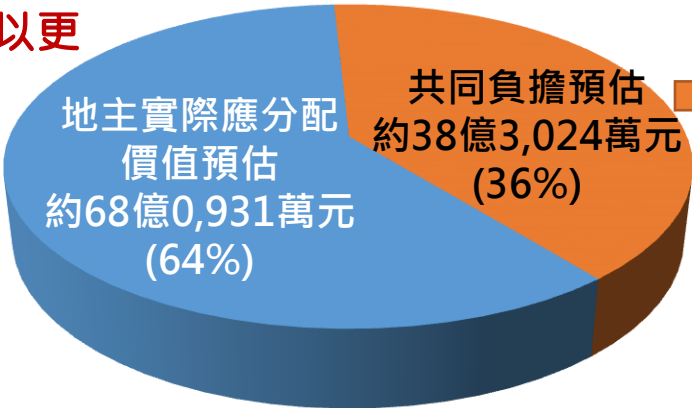
財務計畫

- 依「都市更新條例」第51條及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，估算共同負擔費用總計約39億4,633萬元。

項目	金額（元）
壹、工程費用（重建費用及其他必要費用）	26億7,162萬
貳、權利變換費用（規劃費、拆遷補償安置費及地籍整理費等）	1億7,982萬
參、貸款利息	1億4,026萬
肆、稅捐（印花稅、營業稅等依法提列之稅捐）	1億1,965萬
伍、管理費用（廣告銷售管理費、信託費用、人事行政管理費、風險管理費等）	8億3,498萬
總計	約39億4,633萬
承諾共同負擔比率36%核算之共同負擔費用	約38億3,024萬

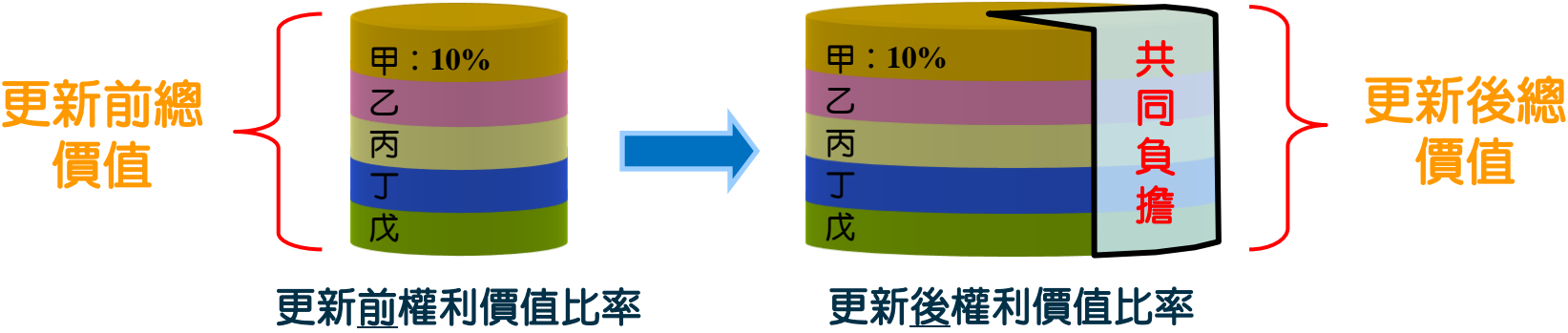
共同負擔比率、應分配價值

- 依「都市更新條例」第51條規定，由所有權人按更新前權利價值比例共同負擔，並以更新後應分配之房地折價抵付。
- 更新後總價值：106億3,955萬元
- 共同負擔費用：39億4,633萬元
- 共同負擔比率：37.09% (承諾36%)



工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用
實際負擔 39 億 4,633萬元

$$\text{更新後地主應分配價值} = \left(\text{更新後房地價值} - \text{共同負擔} \right) \times \text{更新前地主權利價值比率}$$



估價者選任作業方式及結果

- 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條辦理
- 由實施者指定「巨秉不動產估價師聯合事務所」其餘二家以公開抽籤方式選任

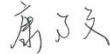

選任作業

- 寄發選任作業通知單：113.08.01
 - 專業估價者名單：113.07.09公告「台北市專業估價者建議名單」
 - 抽籤日期：113.08.21 (三)下午4時整
 - 選任規定：抽選正取2家備取3家。
- 永聯因人力不足婉拒擔任本案專業估價者。
 - 113年12月擴大之範圍(221地號)，已通知該所有權人估價師選任結果，並取得同意。

◆ 中泰、益誠與實施者指定之巨秉為本案3家估價者。

「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 188 地號等 29 筆土地
都市更新權利變換計畫案」專業估價者選任作業紀錄表

日期/ 時間	113 年 8 月 21 日(星 期三)下午 16 時整	抽籤 地點	臺北市大安區安居街 98 巷 22 號 4 樓(黎明社教文化推廣中心)
隨機抽 籤結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	永聯不動產估價師事務所 游振華	
	正取 2	中泰不動產估價師聯合事務所 龔少佐	
	備取 1	益誠不動產估價師事務所 高裕政	
	備取 2	陳金炎不動產估價師事務所 陳金炎	
	備取 3	信義不動產估價師聯合事務所 潘維新	

主持人簽章：  

抽籤者簽章：  

見證人簽章：  

依規定委託公
正律師見證！

中華民國 113 年 8 月 21 日

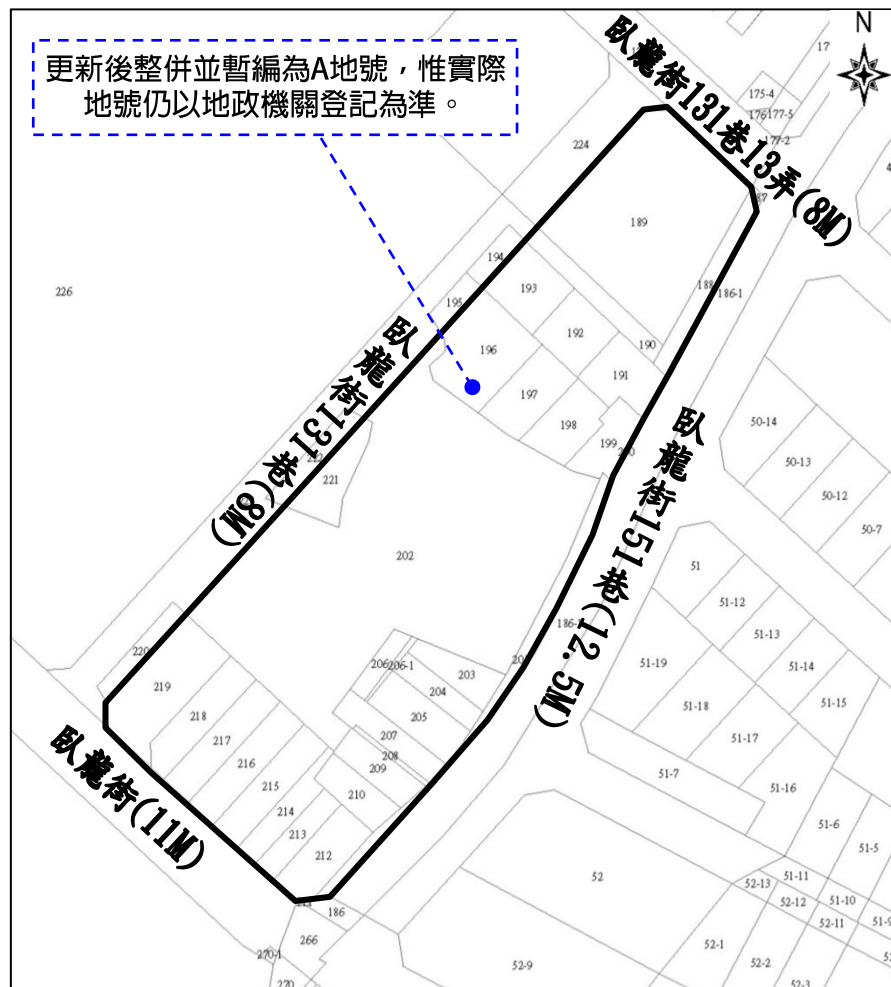
估價者選任作業方式及結果

- 估價基準日：113年12月30日。
- 依「不動產估價師法」第41條規定，三家估算結果差異皆在20%以內。
- 考量更新前、後價值最高者對地主最有利，故選定「巨秉不動產估價師聯合事務所」之估價結果作為權利變換基準。

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	中泰不動產估價師聯合事務所	益誠不動產估價師事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	230萬元/坪	226萬元/坪	227萬元/坪
	土地權利總值(元)	36億7,704萬元	36億1,309萬元	36億2,908萬元
更新後	一樓平均單價(元/坪)	140萬元/坪	136萬元/坪	139萬元/坪
	二樓幼兒園平均單價(元/坪)	111萬元/坪	107萬元/坪	106萬元/坪
	二樓以上住宅平均單價(元/坪)	109萬元/坪	107萬元/坪	106萬元/坪
	車位平均單價(元/個)	302萬元/個	296萬元/個	295萬元/個
	更新後總權利價值(元)	106億3,955萬元	103億8,308萬元	103億4,619萬元

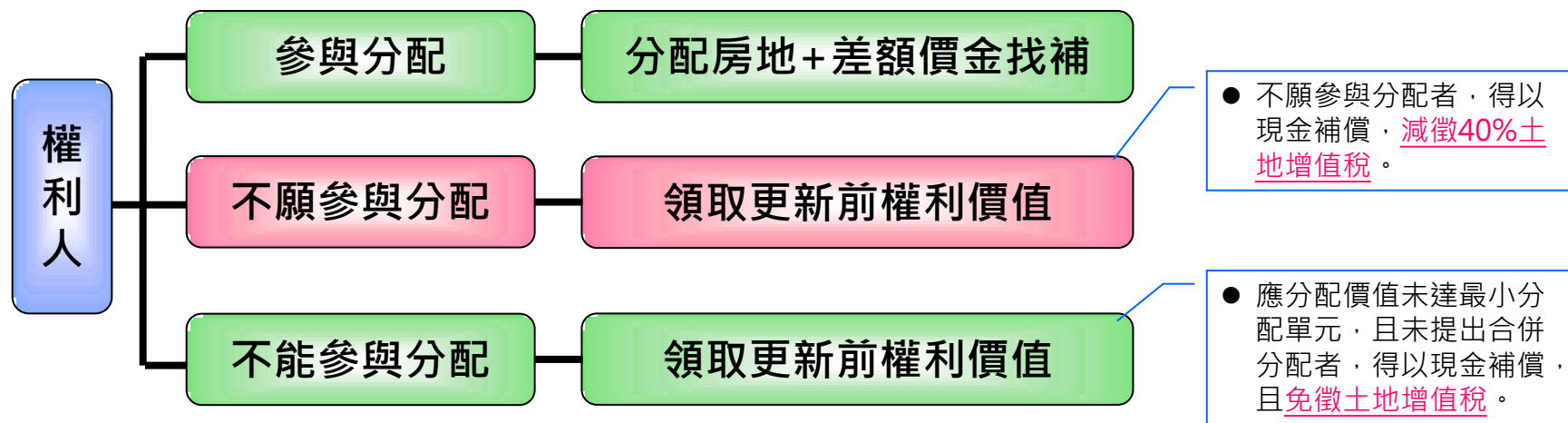
權利變換地區範圍及地籍整理計畫

- 地籍整理計畫：
 - 全區皆為權利變換地區範圍。
 - 更新後整理為一筆土地，暫編A地號。
(實際地號及登記面積仍以未來地政機關登記為準)
 - 土地、建物及他項權利登記
- 土地及建物登記：更新後依土地所有權人及權利變換關係人申請權利變換分配結果進行整編登載。
- 他項權利登記：更新前各筆土地設定之抵押權等他項權利，按原登記順序先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。



權利變換分配原則

- 法令依據：「都市更新條例」第52條及第67條規定辦理。
- 參加權利變換者：以分配新房地產後的差額價金進行找補。
- (更新後應分配之權利價值-選配的不動產價值=差額)



◆ 本案最小分配單元價值：24,414,541元(A4/6F、A5/6F)

◆ 室內面積(扣除陽台、公設)：47.47m² > 46m²

權利變換意願調查

■ 選屋分配期程

- 依據都市更新權利變換實施辦法第5條及第17條規定辦理

通知選屋分配申請

- 114.03.31寄發選屋通知及意願調查函
- 選配期間：114.04.15~05.15止(計31日)

申請分配統計結果

- 填具【權利變換意願調查表】、【更新後分配位置申請書】及「更新後合併分配協議書(有合併申請者)」。

公開抽籤

- 公開抽籤日期：114.05.24 上午9時30分
地點:臺北市大安區安居街98巷22號4樓
(黎明社教文化推廣中心)
- 期限內提出申請，但同一位置有二人以上提出申請。
- 未於期限內提出申請，且更新後應分配價值高於本案最小分配面積單元價值。

權利變換之分配原則 (1/2)

1. 選屋以更新前之戶為單位，更新前一戶以選配更新後一戶為原則；所有權人可合併應分配權值後辦理選配。
2. 選配地下室停車位，以**一戶不超過一車位**為原則，惟經過實施者同意者不在此限。有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)**始得選配無障礙停車位**。
3. 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。
4. **店鋪單元：更新前一樓所有權店鋪，得優先選配更新後一樓店鋪單元**，亦得選配樓上層住宅單元；更新前一樓所有權店鋪選擇更新後一樓店鋪單元者，其選配優先順序如下：
 - 1) 更新前為一樓沿臥龍街之所有權戶，得優先依原位次選配更新後沿臥龍街B2~B6店鋪。
 - 2) 更新前為一樓沿臥龍街151巷之所有權戶，得優先依原位次選配更新後編號單元B8~B12及A1~A5店鋪。
 - 3) 更新前為臥龍街131巷20號一樓(角間)之所有權戶，得優先依原位次選配更新後編號單元A6店鋪。
 - 4) 更新前為一樓沿臥龍街133號、131巷2號、131巷2之1號、131巷2之2號、131巷2之3號、131巷2之4號之所有權戶，得優先依原位次選配更新後編號單元B1店鋪，若有多人同時選擇，該戶則抽籤決定。
 - 5) 更新前為臥龍街145之1號一樓(角間)之所有權戶，得優先依原位次選配更新後編號單元B7店鋪。
5. A棟低樓層(預計為3樓至11樓)將規劃為社會住宅使用，由市有土地所有權人依其權值優先選配，並以集中留設為原則。國有土地所有權人依其權值預計將選配A棟12樓~16樓一房型及兩房型；另公地主選配停車位數量應選足其停車位之權值、並以不限制公、私有所有權人選配車位之樓層為原則。

權利變換之分配原則 (2/2)

6. A棟後側1~2樓規劃為幼兒園由市有土地所有權人選配。
7. 住宅一房型扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後未達臺北市都市更新自治條例第11條最小建築面積單元規定，依規定不供地主選配，由出資者分回，地主可分配最小單元為兩房型。
(註：依臺北市都市更新自治條例第11條規定，住宅主建物面積<46m²者，不提供選配)
8. 參與權利變換分配者，實際分配價值高於應分配權利價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配權利價值者，可領取差額價金。差額價金**以不超過應分配權利價值10%為原則**。另應繳納差額價金而未繳納者，依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第31條規定辦理
9. 參與權利變換分配者，其應分配價值未達最小分配單元價值時之處理方式如下：
 1. 得領取現金補償或與其他參與權利變換分配者合併分配。
 2. **其應分配價值已達最小分配單元面積之二分之一，得繳納差額價金參與分配更新後最小分配單元房屋一戶**，不受前述「差額價金以不超過應分配權利價值10%為原則」之規定。
10. 「差額價金超過應分配權利價值10%者」，**應由所有權人簽具「超額選配切結書」**，並經實施者同意，始得選配。其屬內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋之超額分配申請，**應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益**方式辦理，重複者不另行辦理公開抽籤。
11. 本案**建造執照取得後6個月內**，「差額價金超過應分配權利價值10%者」應**與出資者簽訂超額選配契約並繳納50%超額價金**，逾期未完成者，實施者得撤銷其選配結果，並以未逾其應分配權利價值內就剩餘尚未選配之單元另行分配，如屬未達最小分配單元者改以領取現金補償。**前開超額選配契約價金以出資者第一次對外公開銷售單價之9折計算**。

權利變換分配注意事項

- 各所有權人應於選配截止日前繳回「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」。
- **申請合併分配者**，除前點文件外並應填寫「**更新後合併分配協議書**」，未來產權持分依協議書登記之；惟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。
- **未於出資者訂定之選配期限內**，繳交更新後分配位置申請書者，其應分配權利價值**未達最小分配面積單元價值**時，以**現金補償**之；**已達最小分配面積單元價值**者，則以**公開抽籤**方式分配之。
- 若**同一位置有二人以上申請分配**時，得優先協調，協調不成，再以**公開抽籤**方式決定之。
- 經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者，重新選配位置不得影響已申請選配者；惟若再有二人以上選擇同一位置時，仍得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。
- 公開抽籤程序皆將由見證律師抽出抽籤順位後，依其抽籤順位作為獲配或代抽房屋及車位之順位。
- 其餘未盡事項依臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5)辦理。

計畫目標及效益評估

更新前

建物老舊耐震設計不足

消防救災功能不足

缺乏完善人行空間

停車空間不足

都市更新
整體規劃

更新後



建構現代化耐震建築物



改善周邊防救災安全



留設人行道建構安全步行環境



設置充足停車空間

實施者與相關諮詢聯絡方式

■ 實施者

➤ 臺北市住宅及都市更新中心

- 地址：臺北市信義區福德街84巷50號1樓
- 電話：(02) 2516-1855 #275 黃先生

■ 出資者

➤ 將捷股份有限公司

- 地址：臺北市中山區松江路126號16樓
- 電話：(02) 2536-2666 #8110 陳先生、#8111 吳先生

■ 規劃團隊

➤ 振皓工程顧問股份有限公司

- 地址：臺北市大安區仁愛路四段433號5樓
- 電話：(02) 8771-3456 #337 張先生
- 網站：<https://jhupcons.com/>

■ 專屬網站及諮詢服務地點

➤ 為保障都市更新過程透明公開，實施者另設專屬網站及諮詢服務地點。

• 專屬網站：

<http://thurc.taipei>，點選路徑為「臺北市住宅及都市更新中心」>「都市更新」>「公有土地」>「大安區辛亥段公辦都市更新案」。

• 諮詢服務地點：臺北市中山區松江路126號16樓

• 聯絡電話：(02) 2536-2666

➤ 另為強化服務所有權人，提供駐點諮詢服務：

• 時間：4/21(一)~4/26(六)，上午10:00~下午16:00

• 地點：臺北市大安區臥龍街131巷8-1號（董真宮）

■ 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊

➤ 臺北市都市更新處

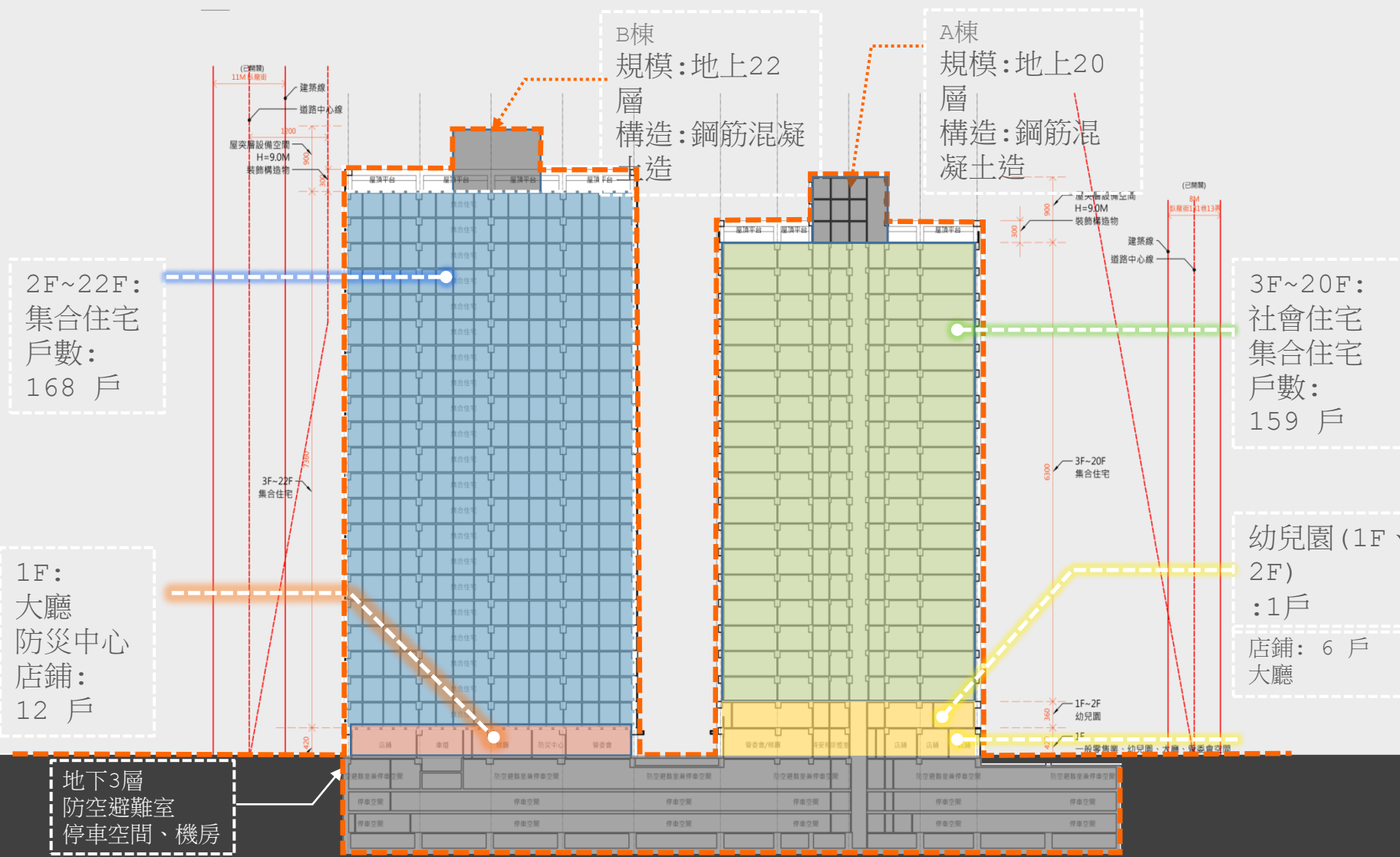
- 地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 電話：(02) 2781-5696 # 3093
- 網站：<https://uro.gov.taipei/>

02

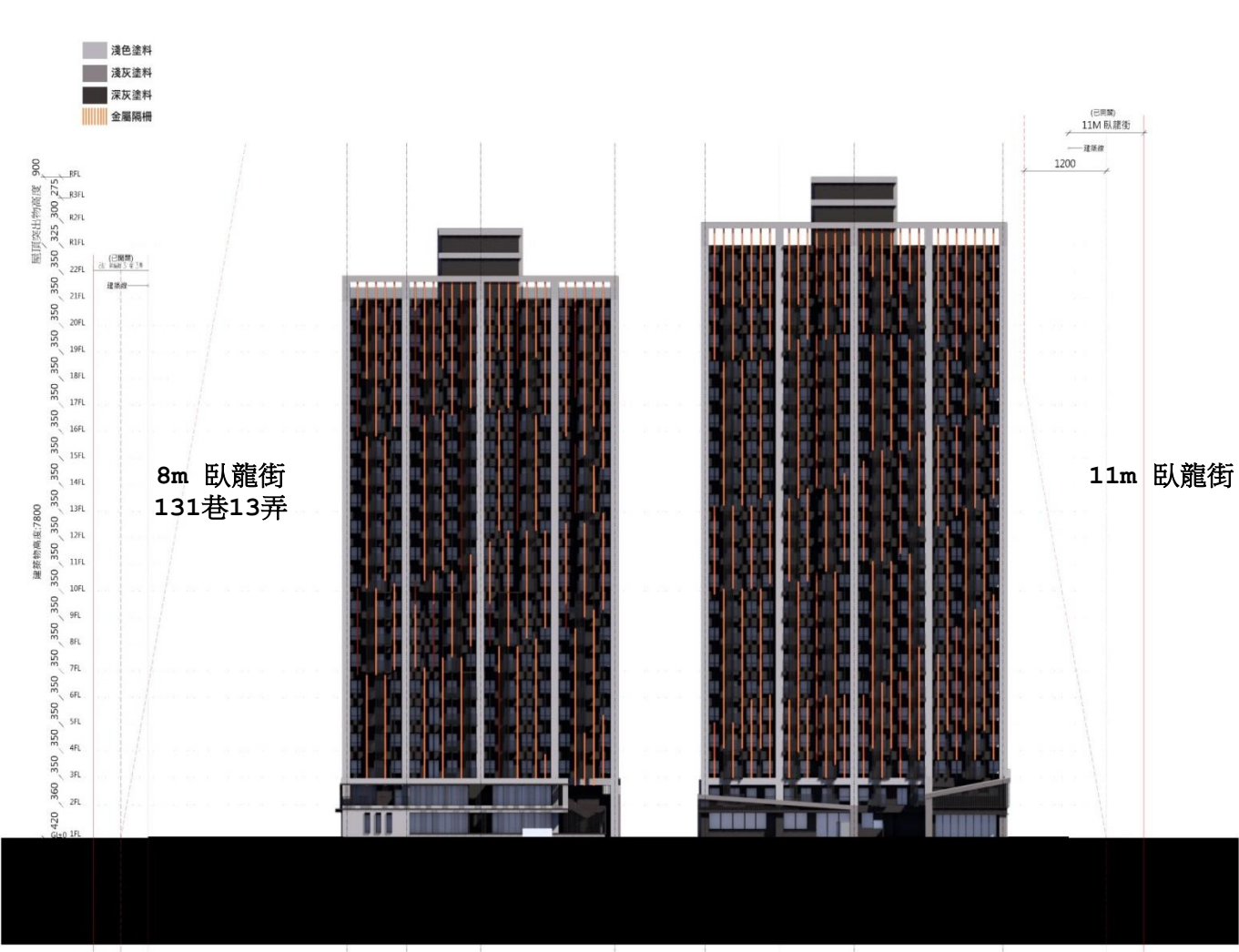
建築規劃設計

報告單位：林祺錦建築師事務所

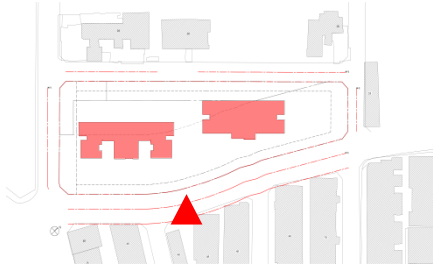
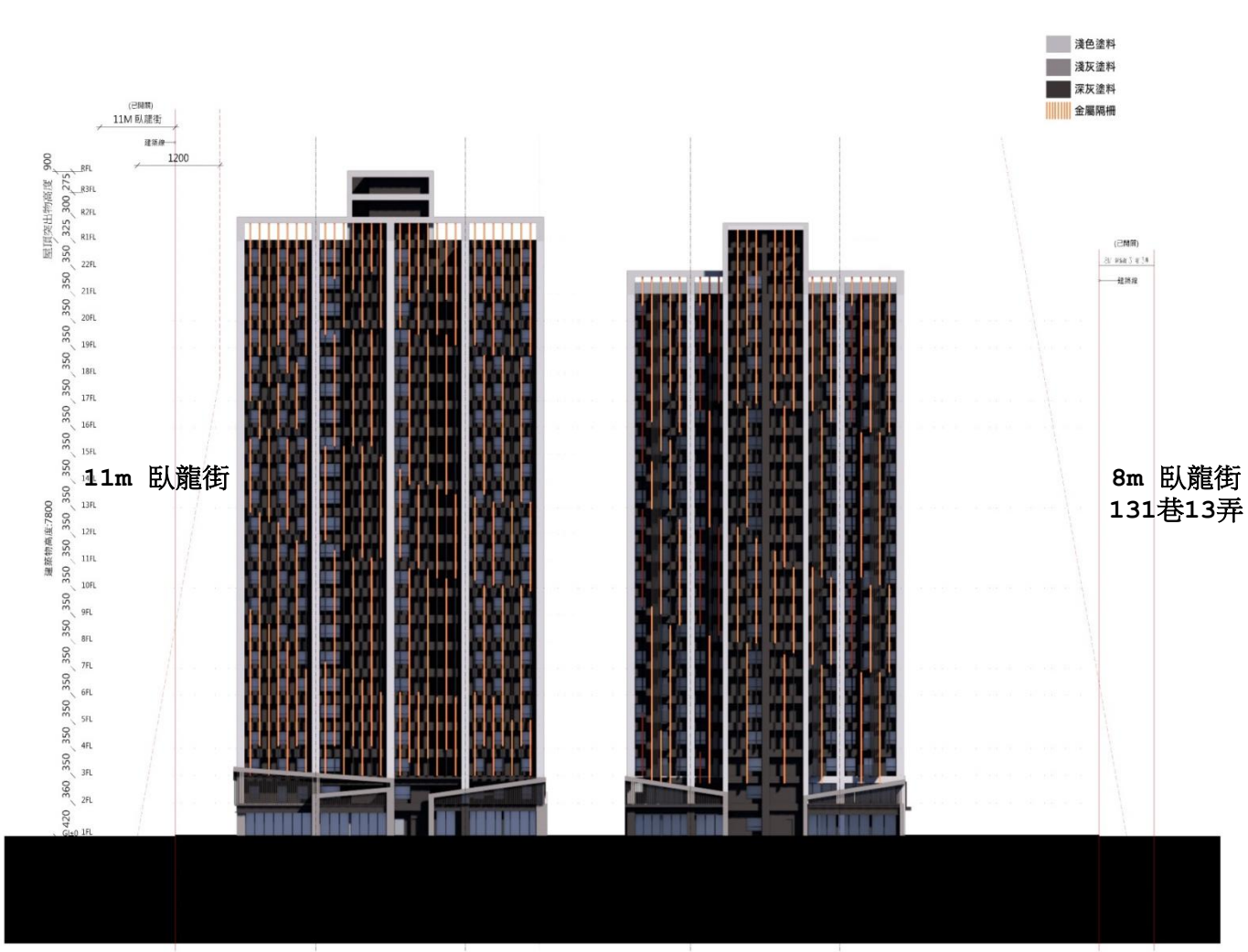
規模概述



西北向立面圖



東南向立面圖



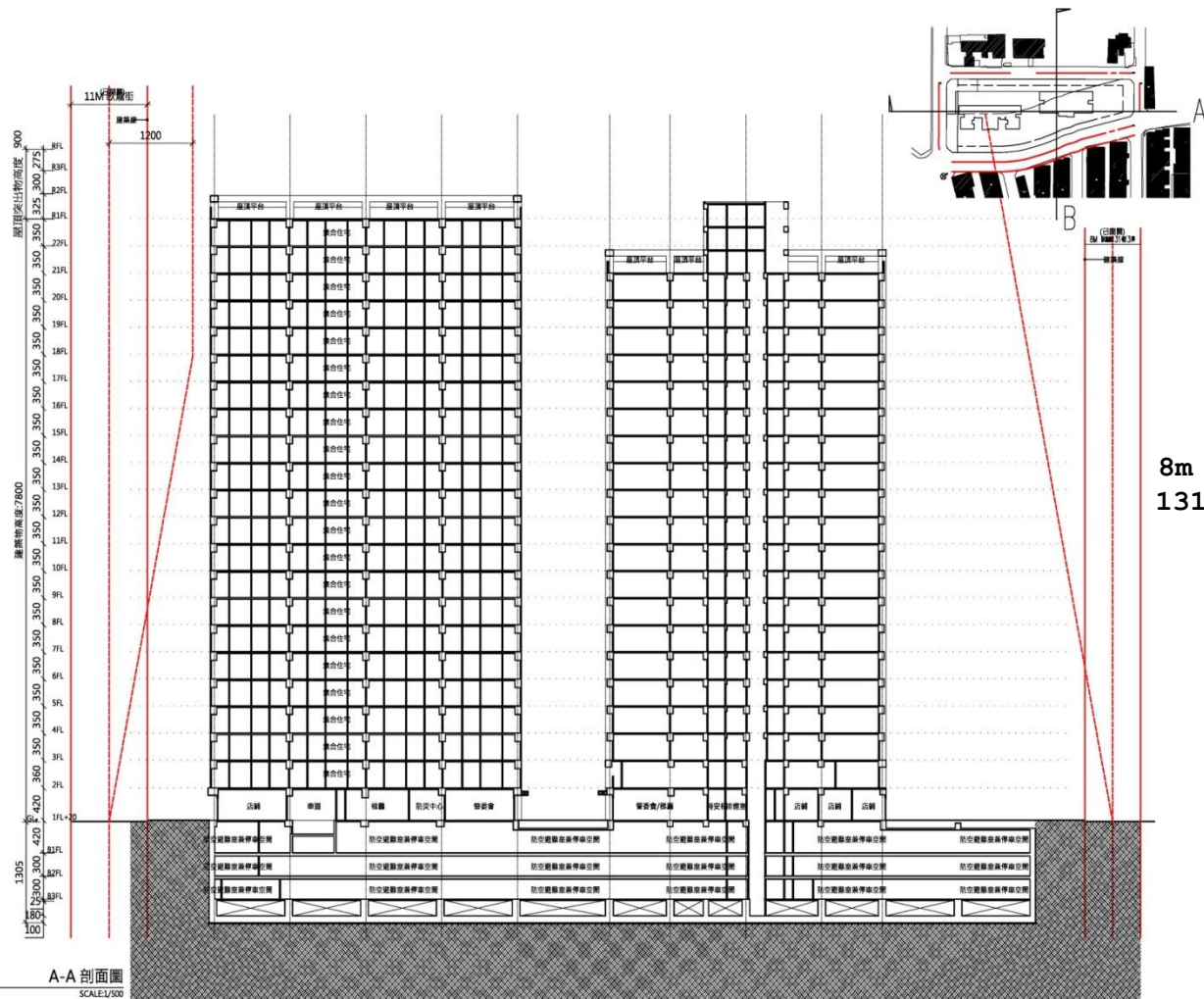
A-A剖面圖

11m 臥龍街

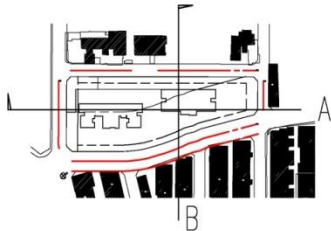
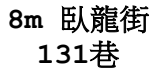
8m 臥龍街
131巷13弄



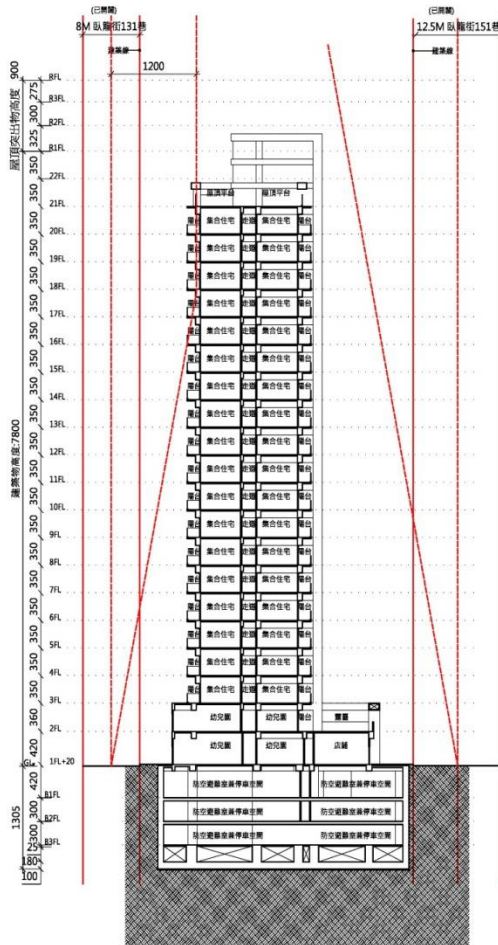
A-A 剖面圖
SCALE: 1/500



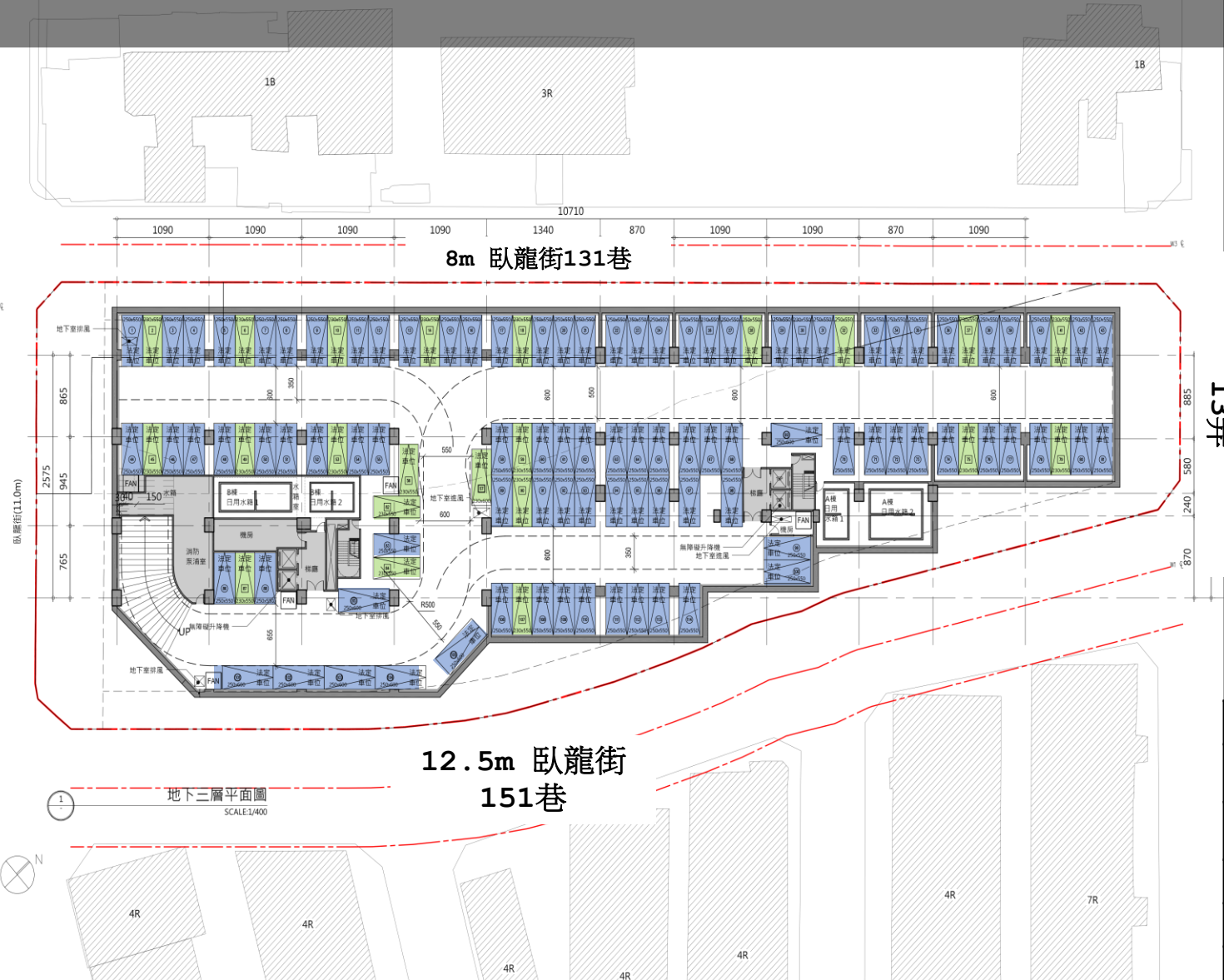
B-B剖面圖



12.5m 臥龍
街151巷



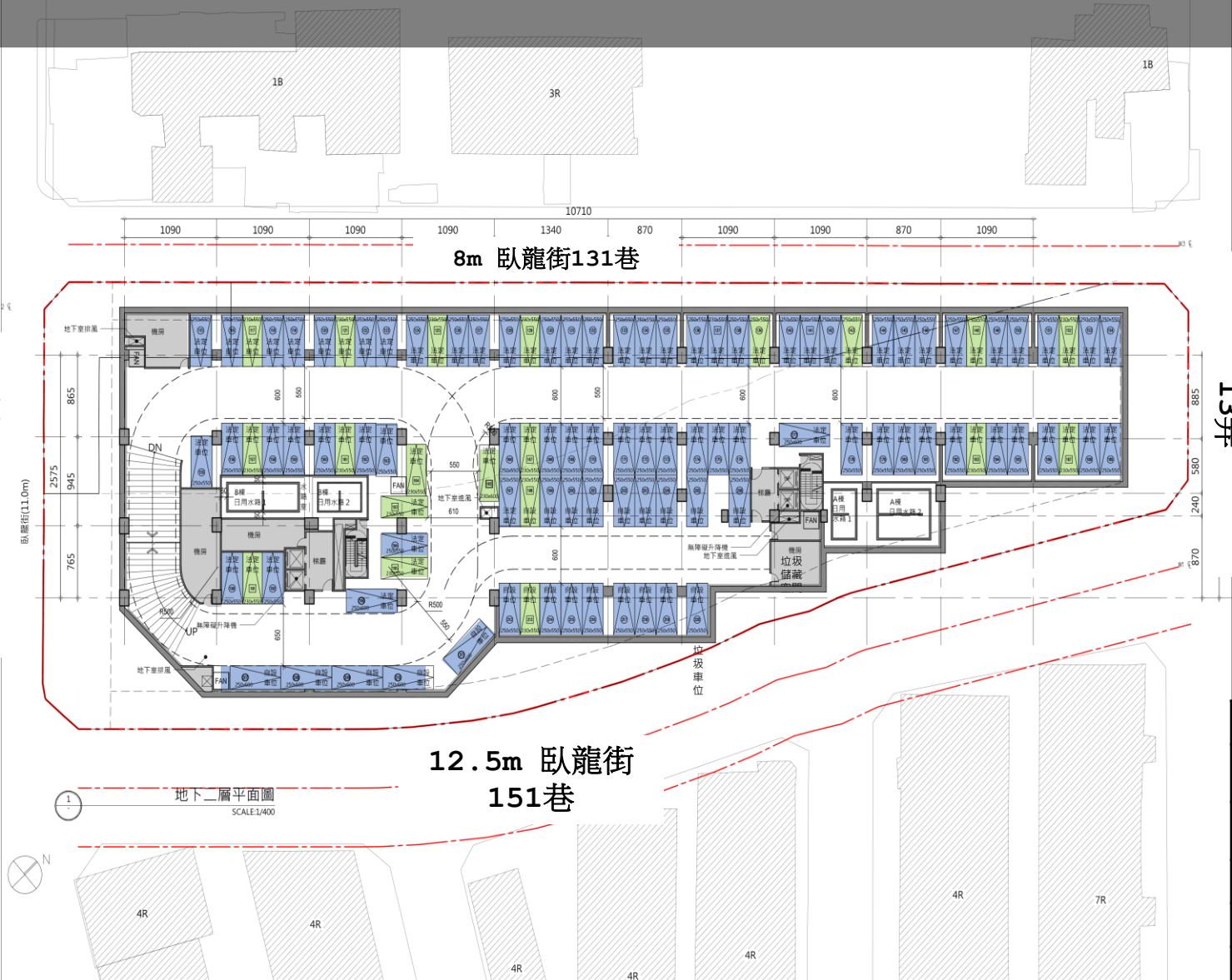
11.0m 臥龍街



8.0m 臥龍街131巷
13弄

車位數量:	
大車位 550*250	92
小車位 550*230	22
合計車位	114

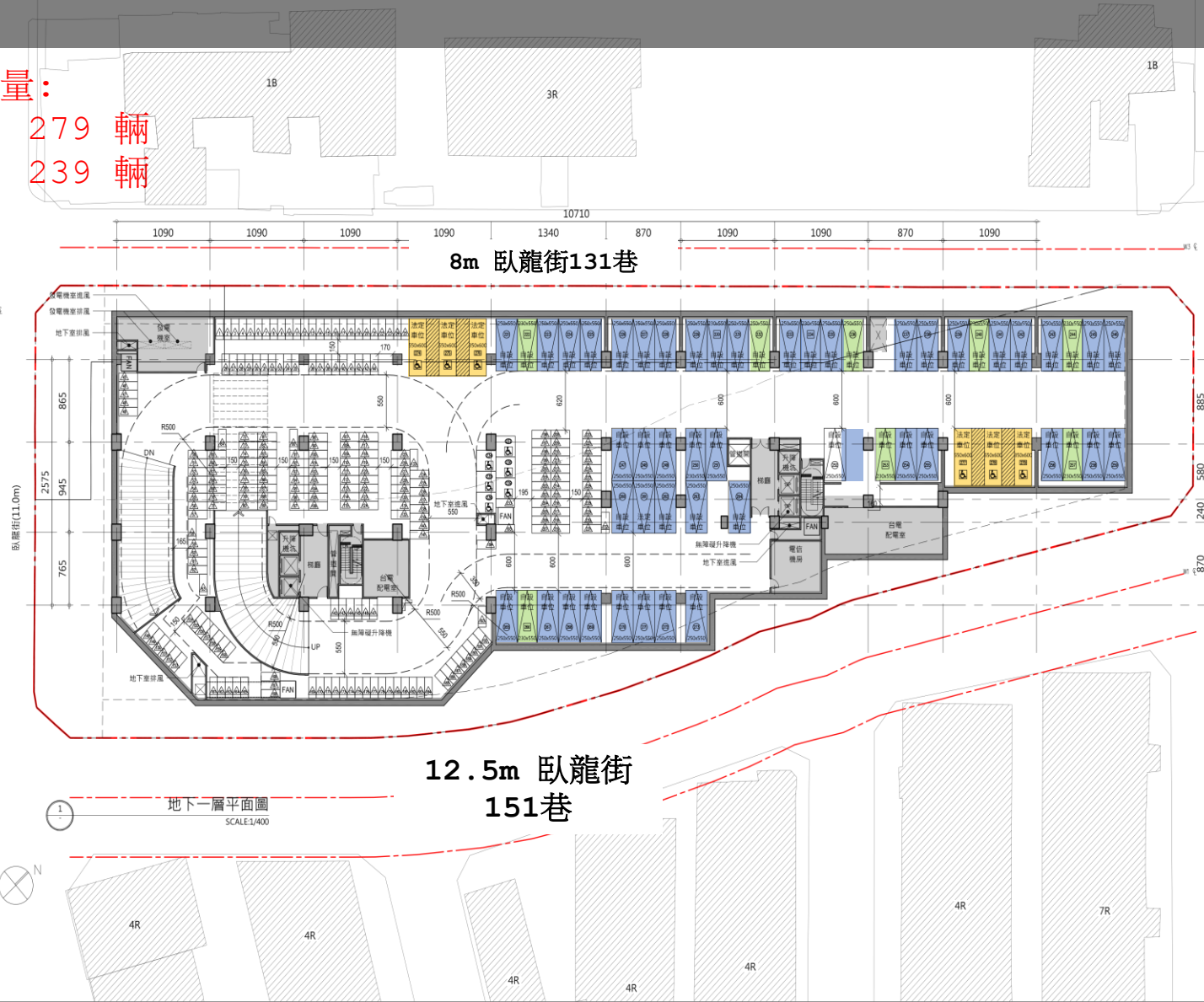
11.0m 臥龍街



8.0m 臥龍街131巷
13弄

車位數量:	
大車位 550*250	86
小車位 550*230	20
合計車位	106

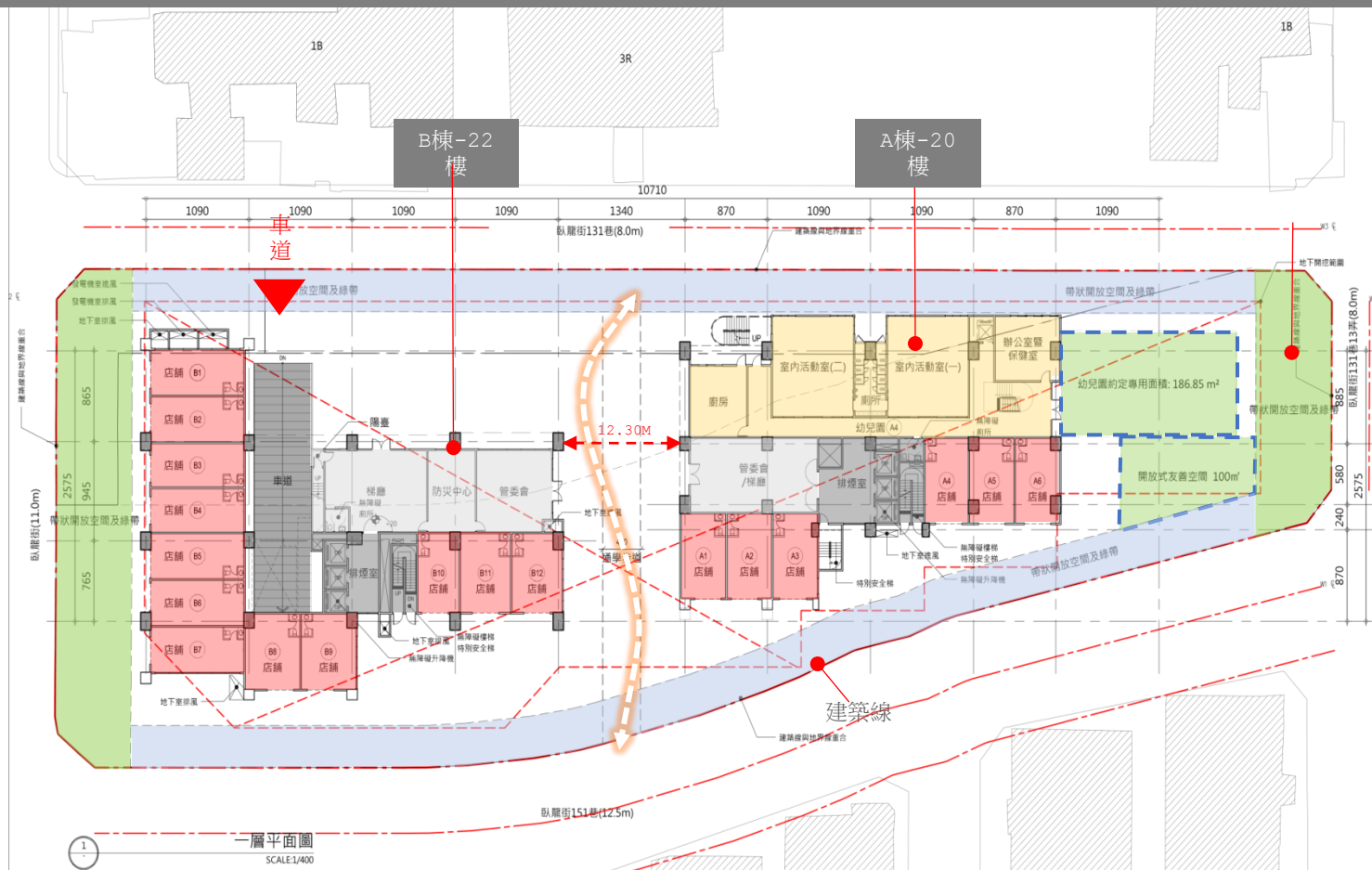
機車車位：239 輛



8.0m 臥龍街131巷
13弄

車位數量：	
大車位 550*250	45
小車位 550*230	8
無障礙 車位 600*350	6
合計車位	59

一層平面圖



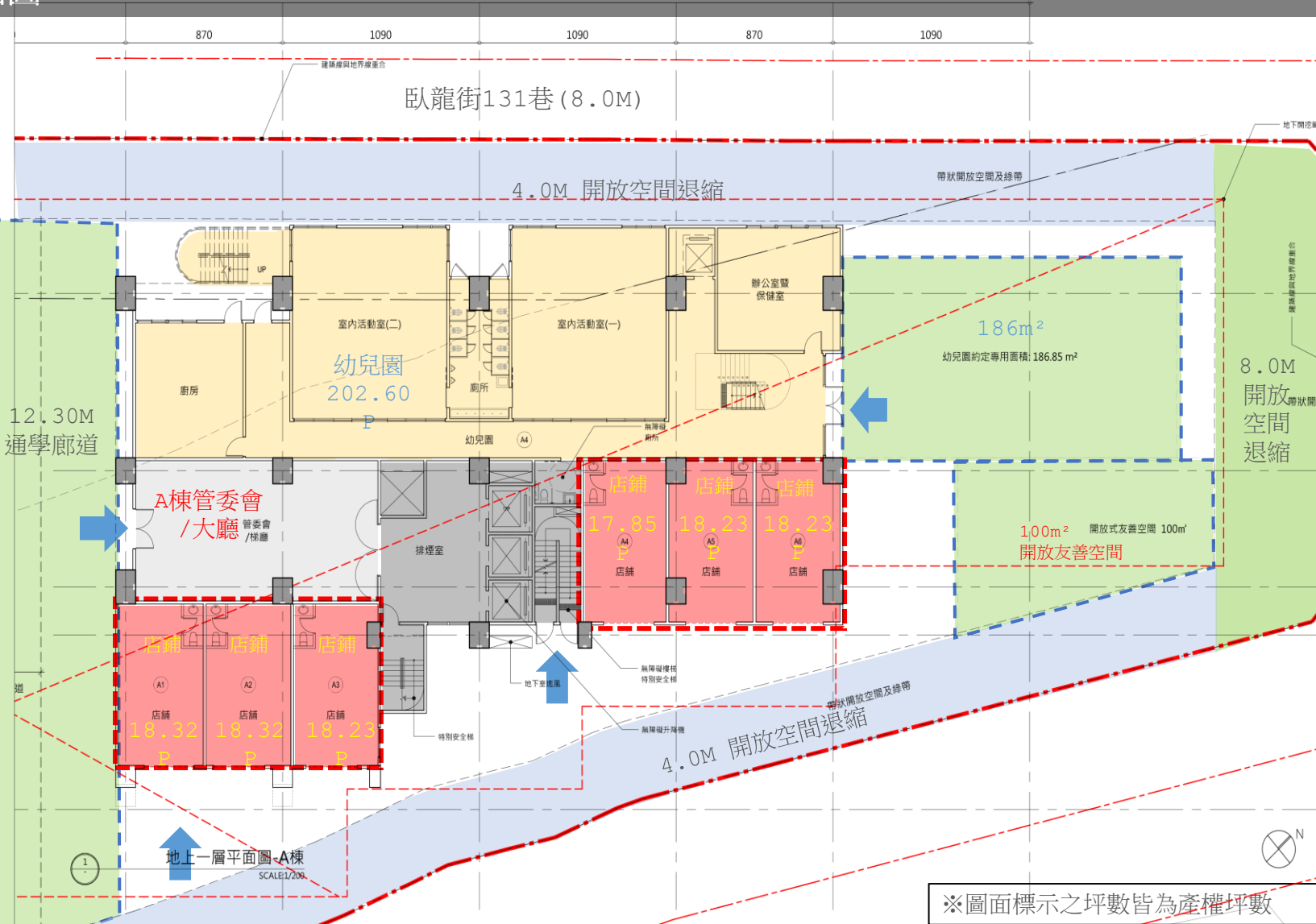
一層平面圖

※幼兒園設置原因：
配合本案公有土地管理機關分回需求留設

※通學廊道留設原因：
配合本案都市設計審議準則留設

A棟 一層平面圖

10710



各房型數量：	
店舖	6
幼兒園	1
合計戶數	7

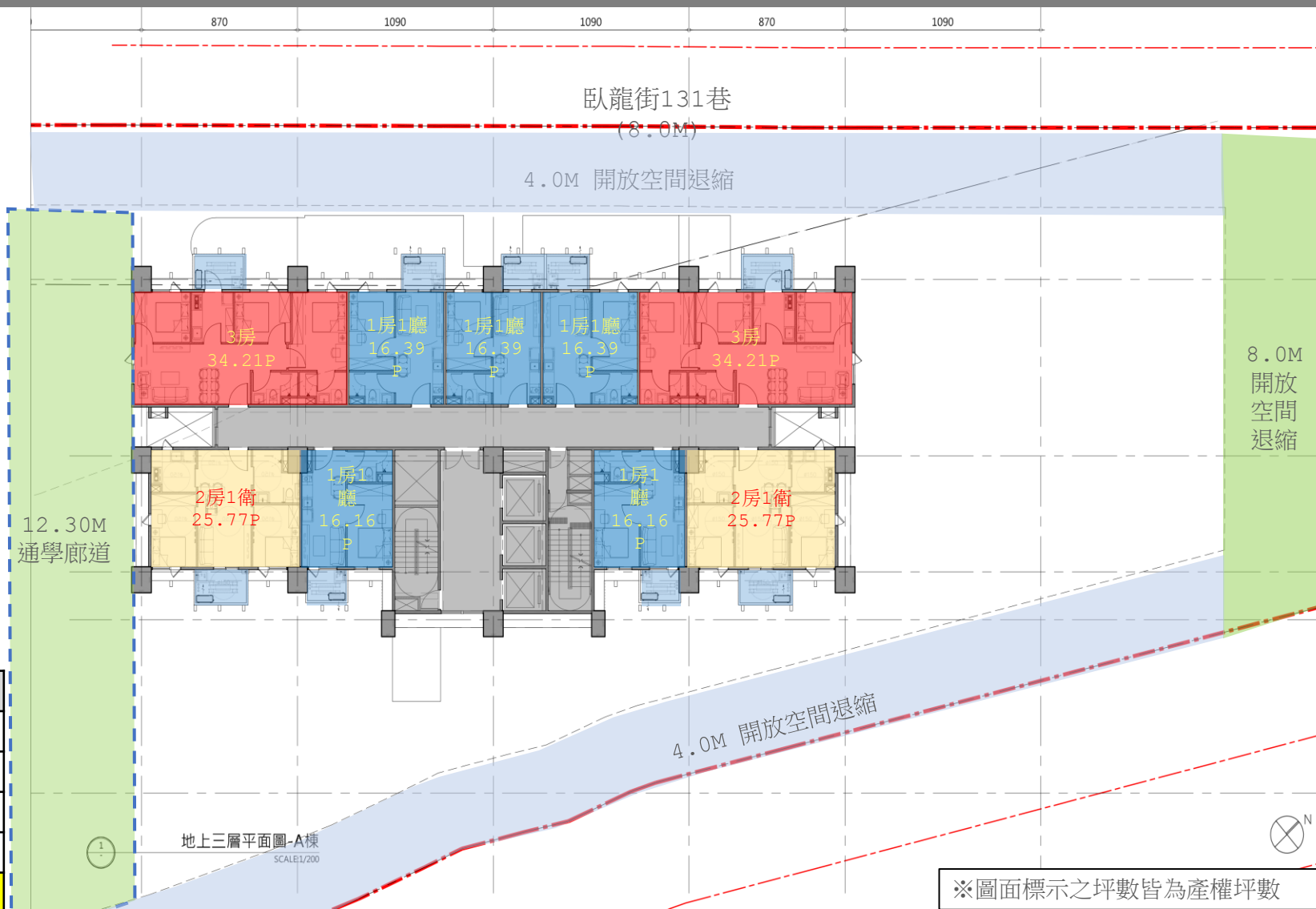
※圖面標示之坪數皆為產權坪數

10710



各房型數量：	
幼兒園	1
合計戶數	1

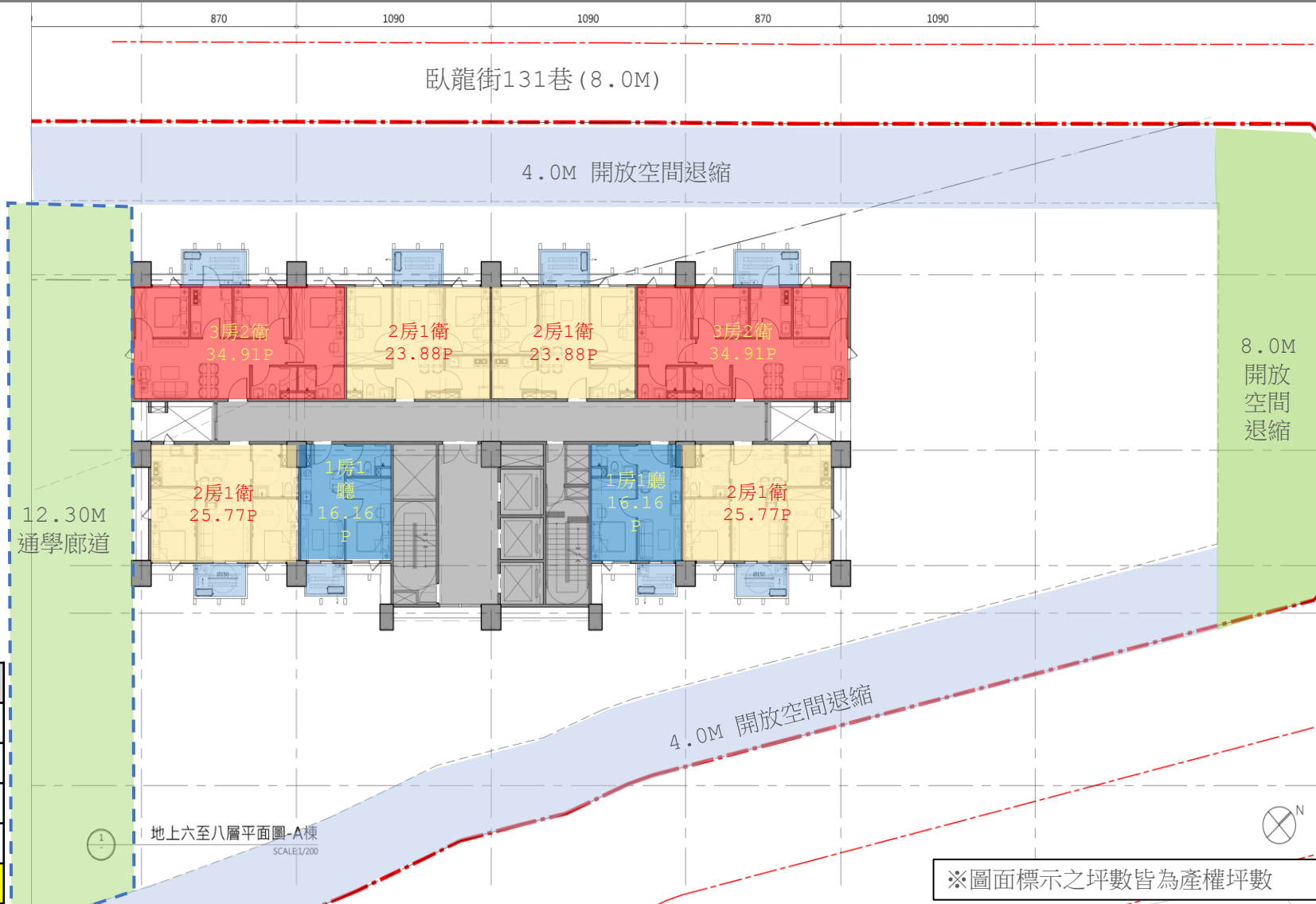
A棟 三至五層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防部))



各房型數量:	
1房	5
2房	2
2房	2
合計戶數	9

※圖面標示之坪數皆為產權坪數

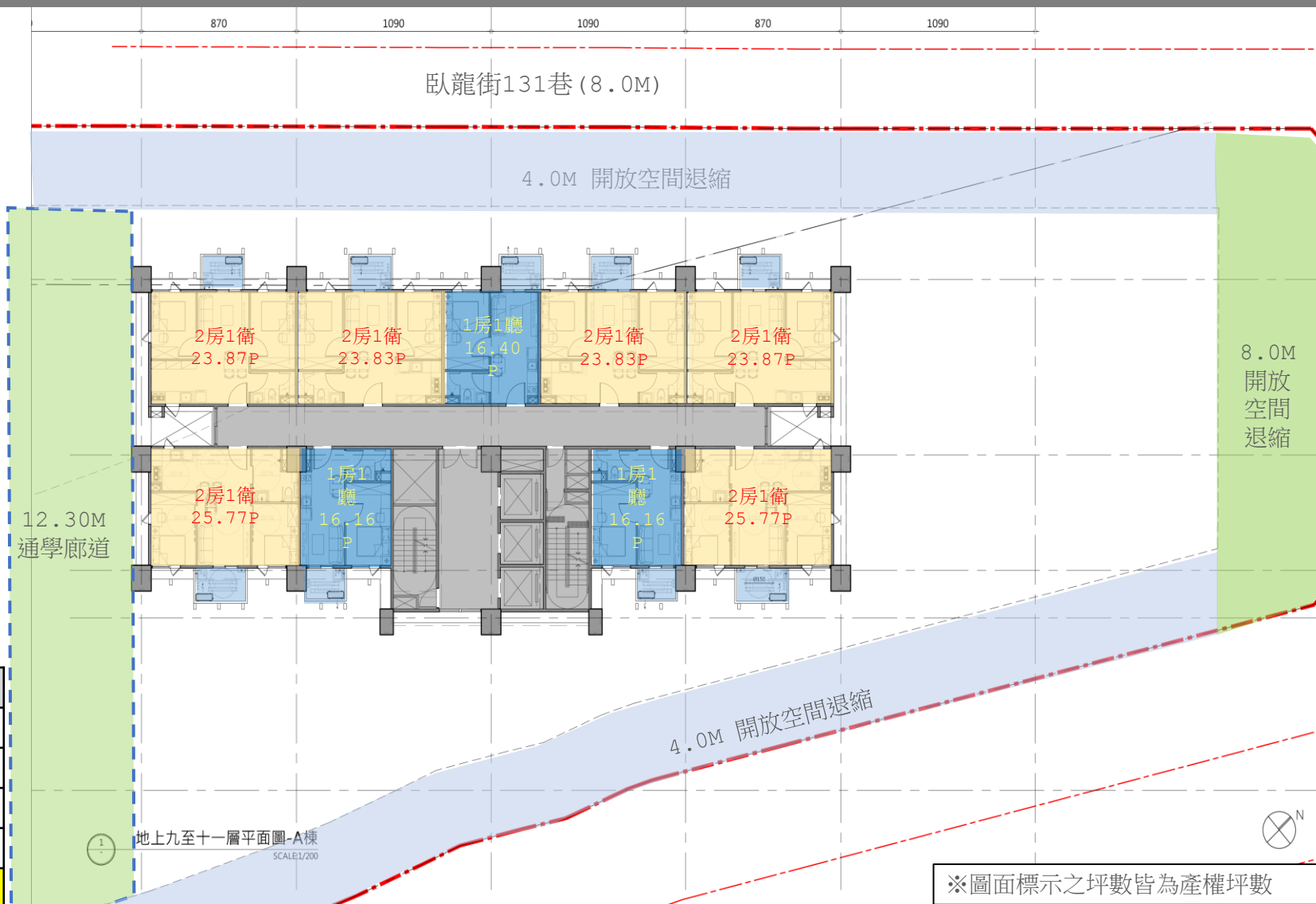
A棟 六至八層平面圖 (公有土地優先選配(社宅及國防部))



各房型數量:	
3房	2
2房1衛	4
1房	2
合計戶數	8

※圖面標示之坪數皆為產權坪數

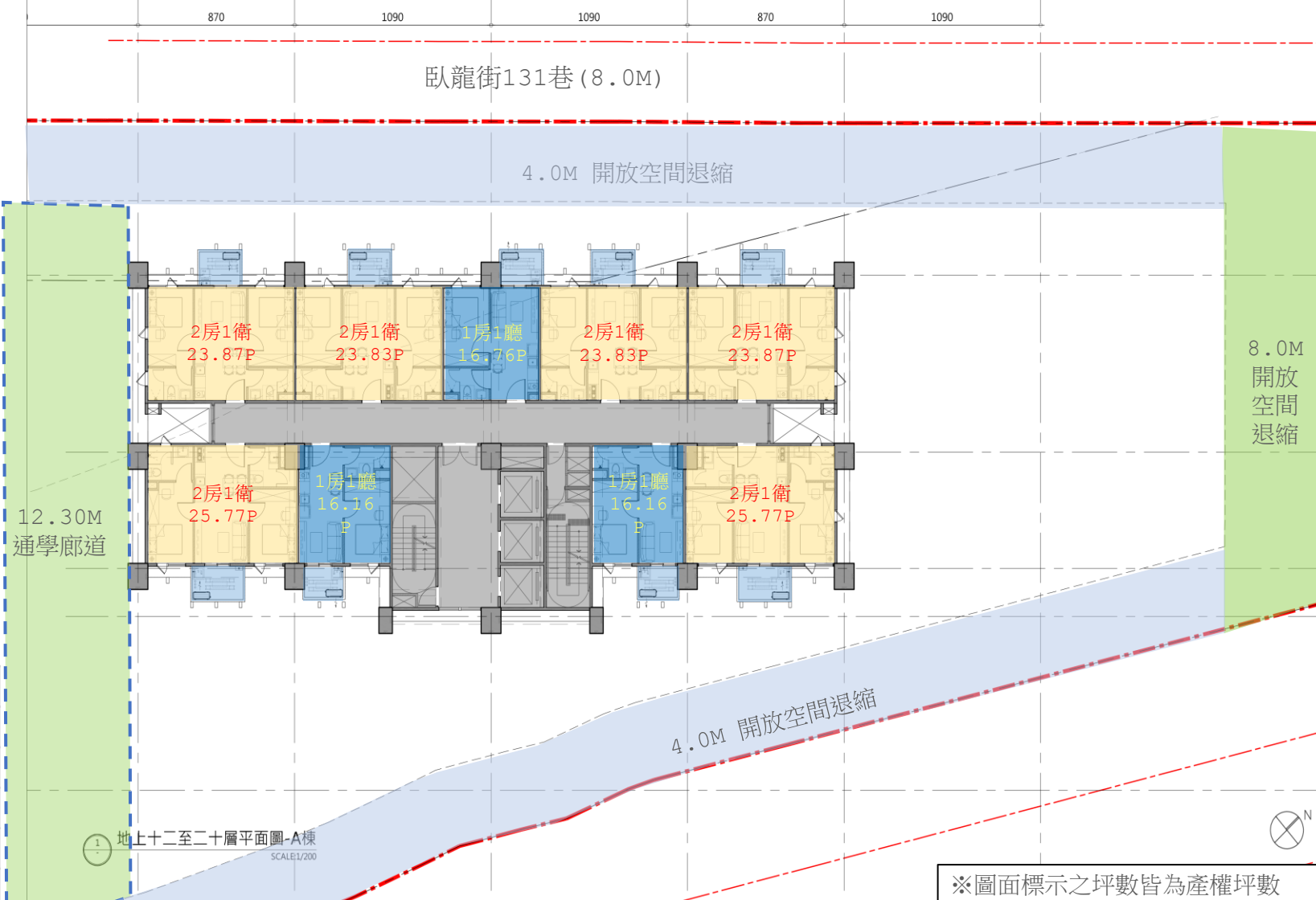
A棟 九至十一層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防部))



各房型數量:	
1房	3
2房1衛	6
合計戶數	9

※圖面標示之坪數皆為產權坪數

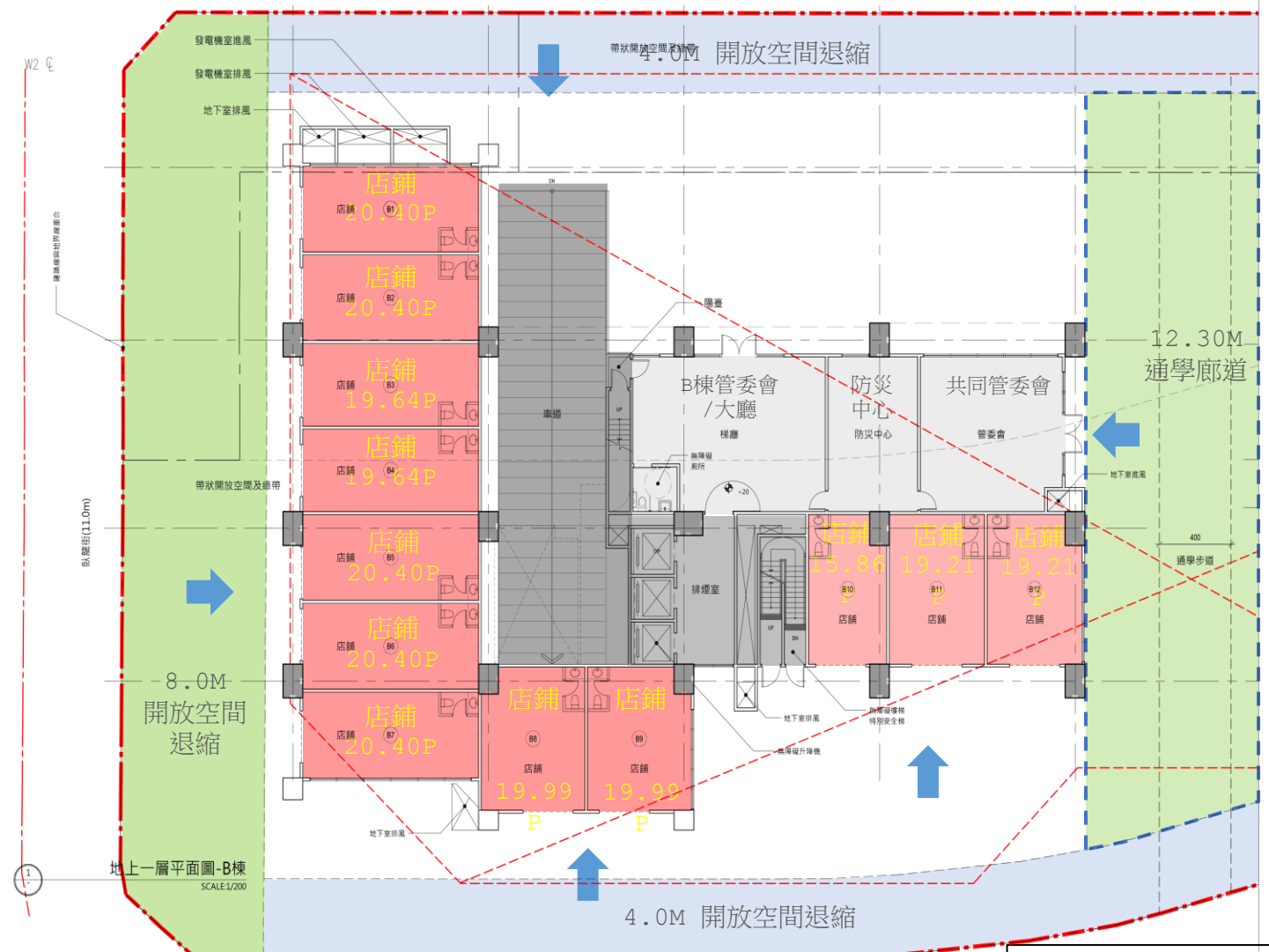
A棟 十二至二十層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防



各房型數量:	
1房	3
2房1衛	6
合計戶數	9

※圖面標示之坪數皆為產權坪數

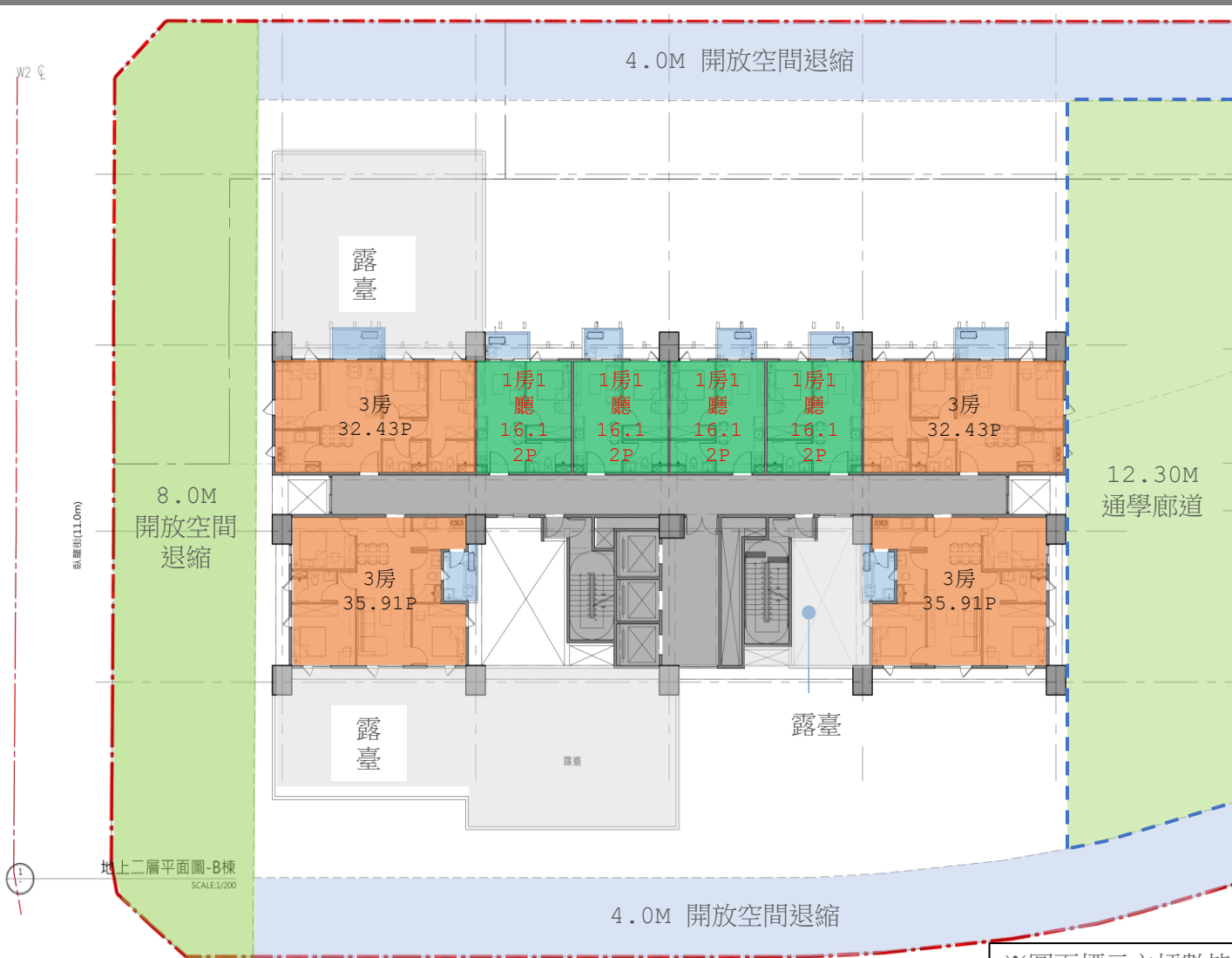
B棟 一層平面圖



各房型數量:	
店舖	12
合計戶數	12

※圖面標示之坪數皆為產權坪數

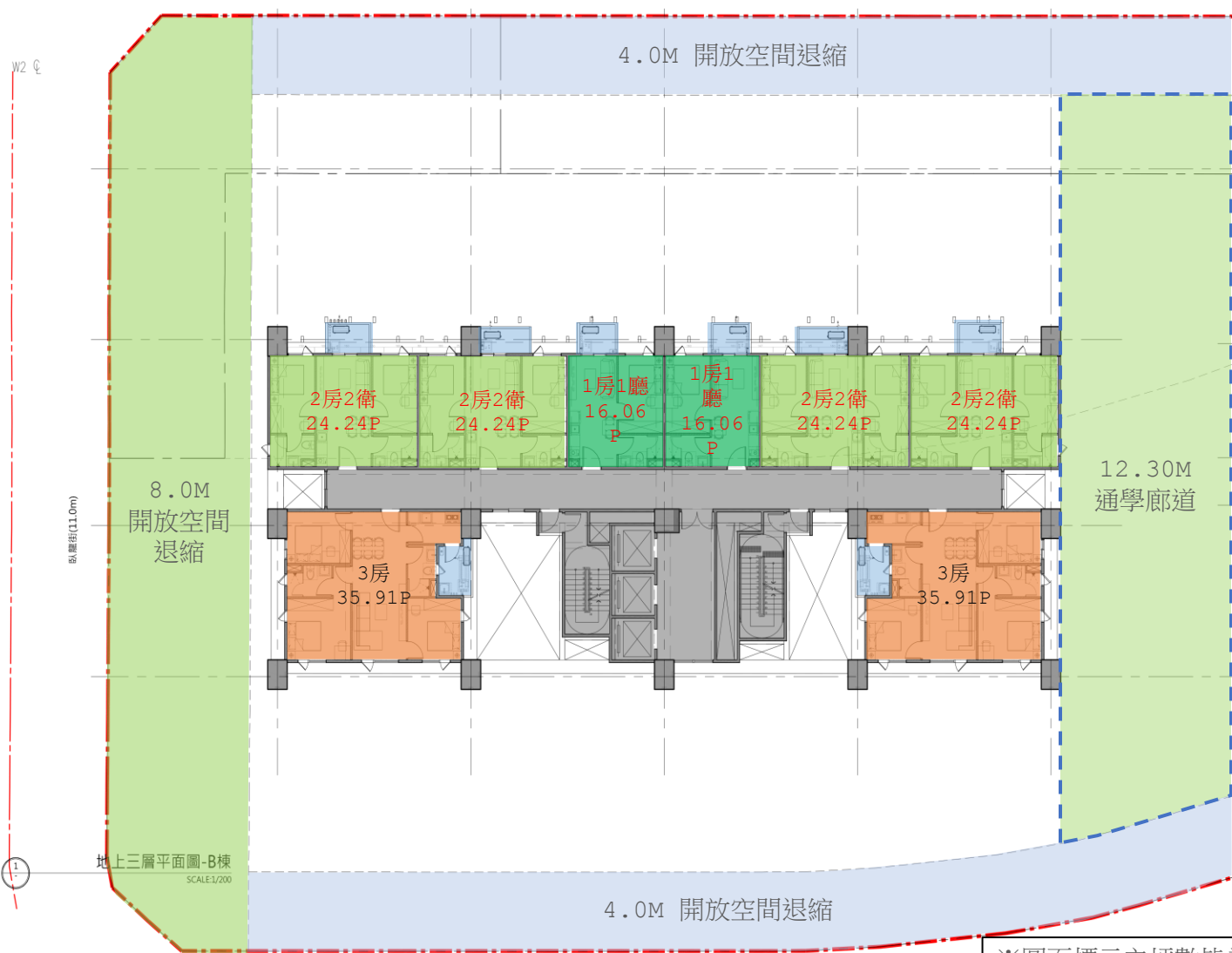
B棟 二層平面圖(私地主優先選配)



各房型數量：		
1房1廳	4	
3房	4	
合計戶數	8	

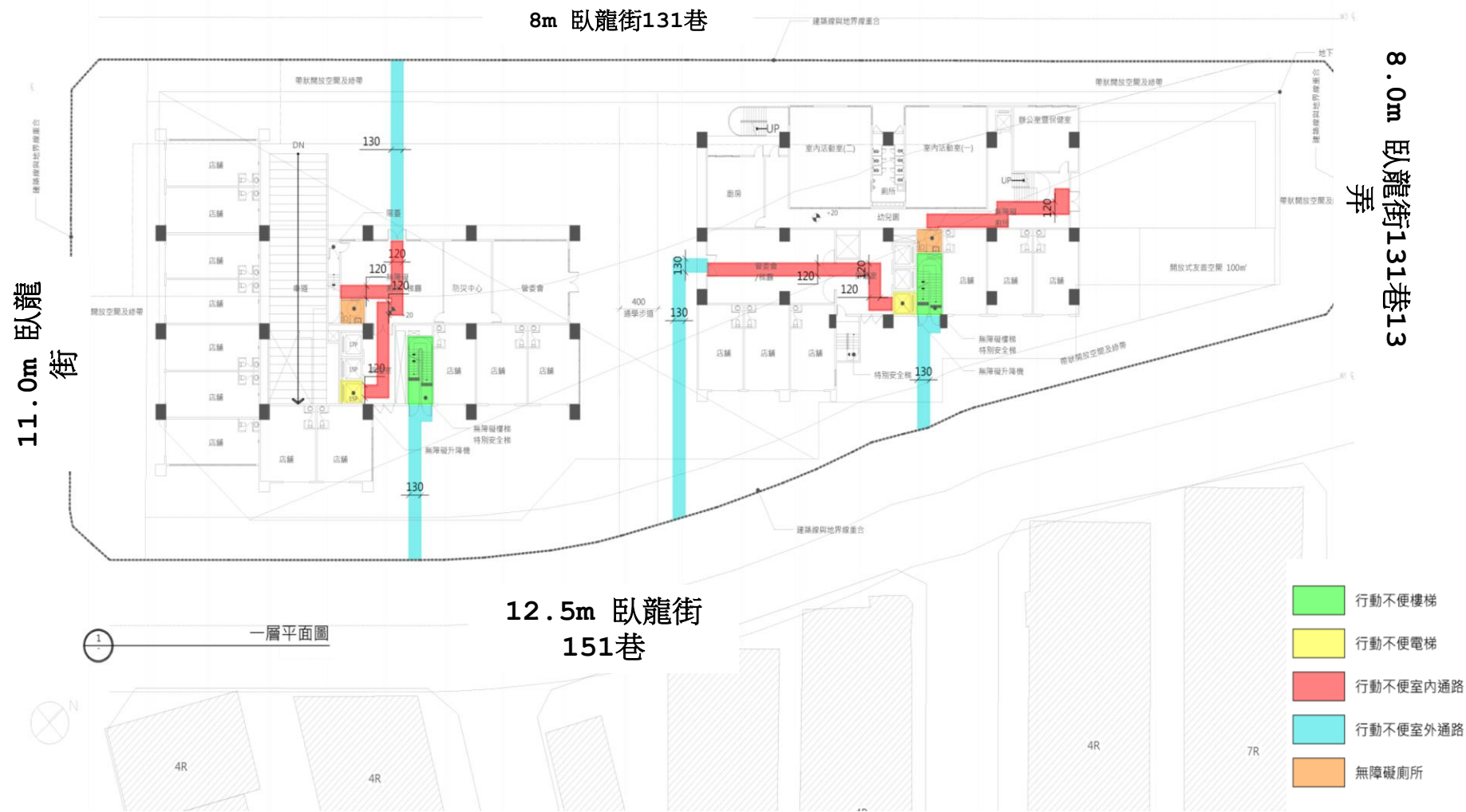
※圖面標示之坪數皆為產權坪數

B棟 三層至二十二層平面圖 (私地主優先)



各房型數量：	
3房	2
2房2衛	4
1房1廳	2
合計戶數	8

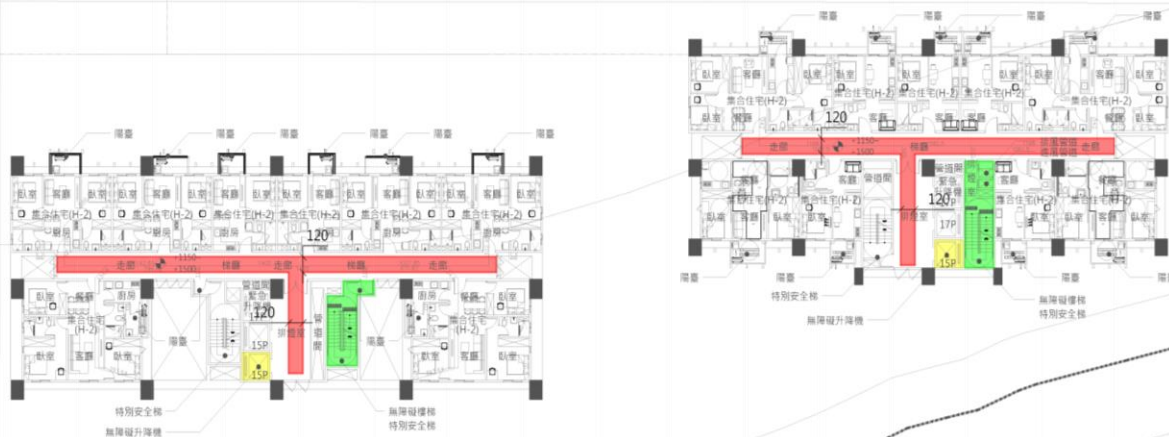
※圖面標示之坪數皆為產權坪數



11.0m 臥龍街

8m 臥龍街131巷

8.0m 臥龍街131巷13弄



四至五層平面圖

12.5m 臥龍街
151巷

- 行動不便樓梯
- 行動不便電梯
- 行動不便室內通路

8.0m 臥龍街131巷13弄



12.5m 臥龍街151
巷

地下一層平面圖

1

-  行動不便樓梯
-  行動不便電梯
-  行動不便室內通路
-  無障礙車位

4R

7R

綠建築評估說明

九大指標		有 無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	—	BDe=	—	$RS1=18.75 \times \left[\frac{(BD-BDe)}{BDe} \right] + 1.5=$	—	$RS1 \leq 9.00$
二．綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ =	647.64	TCO _{2c} =	303.57	$RS2=6.81 \times \left[\frac{(TCO2- TCO2c)}{TCO2c} \right] + 1.5=$	9.00	$RS2 \leq 9.00$
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ=	0.96	λ _c =	0.25	$RS3=4.00 \times \left[\frac{(\lambda-\lambda_c)}{\lambda_c} \right] + 1.5=$	9.00	$RS3 \leq 9.00$
四．日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV=	0.20	EEV _c =	0.20	$RS41=10.00 \times \left[\frac{EEV}{EEV_c} \right] =$	2.00	$RS41 \leq 5.00$
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC=	0.90	EAC _c =	0.90	$RS42=13.80 \times (0.90-EAC)=$	0.00	$RS42 \leq 4.00$
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL=	0.40	EL _c =	0.90	$RS43=8.00 \times (0.90-EL) =$	4.00	$RS43 \leq 4.00$
	熱水設備	<input type="checkbox"/>	能源效率分級標示				RS44=		$RS44 \leq 6.00$
	爐台設備	<input checked="" type="checkbox"/>	能源效率分級標示				RS45=	6.00	$RS44 \leq 6.00$
	地下停車場送排風機	<input checked="" type="checkbox"/>	依採用系統				RS46=	4.00	$RS46 \leq 4.00$
	電梯	<input checked="" type="checkbox"/>	依採用系統				RS47=	4.00	$RS46 \leq 4.00$
五．CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ =	0.76	CCO _{2c} =	0.82	$RS5=19.40 \times \left[\frac{(0.82-CCO2)}{0.82} \right] + 1.5=$	2.92	$RS5 \leq 8.00$
六．廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI=		PI _c =	3.30	$RS6=13.13 \times \left[\frac{(3.30-PI)}{3.30} \right] + 1.5=$		$RS6 \leq 7.00$
七．室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=		IE _c =	60.00	$RS7=18.67 \times \left[\frac{(IE-60.0)}{60.0} \right] + 1.5=$		$RS7 \leq 12.00$
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI=	8.0	WI _c =	2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00+1.5=$	8.00	$RS8 \leq 8.00$
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI=	14.0	GI _c =	10.00	$RS9=5.15 \times \left[\frac{(GI-10.00)}{10.00} \right] + 1.5=$	3.56	$RS9 \leq 5.00$
合計總分 RS=ΣRSi =52.48									

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

一、綜合佈線指標

本案建置**FTTH光纖到戶**，並以綜合佈線做為提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務時的一種主要基礎設施與系統建置標準。

二、資訊通訊指標

使用者可透過**大樓內部網路連結**，達成對內對外的雙向互動，更包含建置無線上網服務，數位影音對講系統等。

三、系統整合指標

本案應於防災中心內規劃建置一套**中央監控系統**，整合動力、照明、空調、通風、給排水、電梯與消防等機電設備。

四、設施管理指標

規劃設施**管理主機**，將設施管理之資產管理、設備維護、長期修繕管理、設施維運作業流程、設備通訊整合服務、組織管理等功能，整合在管理系統。

五、安全防災指標

規劃火警災害的偵測預警、災害位置定址、中控室與消防設備之間的連動機制，規劃整合空調系統、門禁系統及通風換氣等，於災害發生時可主動連動避免災害擴大。

六、節能管理指標

規劃**建築設備能源之控管機制**，電力、照明、空調系統設置數位電表，藉以瞭解現況設備之用電狀況並且據以記錄分析。

建築物名稱	將捷安欣芳和大安區辛亥段四小段 188 地號 等 29 筆土地							
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級							
項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
自評得分	21	20	25	19	8	9	6	0
合計總分	108							
得分標準	銅級：50~89 分 銀級：90~119 分 黃金級：120~139 分 鑽石級：140 分							

耐震設計檢討及說明

1.結構系統

地上層結構系統

本案規劃一幢二棟地上二十層、二十二層，地下三層鋼筋混凝土之結構物。建築物地上層總高度約為78.2公尺(不含屋突層)，屋突層高度9公尺。

地面一層作為店鋪、幼兒園、集合住宅，二層為幼兒園、社會住宅、集合住宅，三至二十二層為社會住宅、集合住宅，屋突層作為機房及水箱室使用。

主體結構：主體結構採用鋼筋混凝土抗彎構架系統，以梁、柱組成之立體構架抵抗垂直力、地震力及風力，另在兼顧耐震性與造價前提下，主體梁、柱皆進行耐震設計，以提昇結構體之耐震能力，並符合強柱弱梁之原則。

外牆採用RC牆，內部隔間採用輕質隔間牆。

地下層與基礎結構系統

本工程規劃地下三層，總開挖深度約為12.7公尺。

基礎形式：

目前規劃採用「筏式基礎」作為本案基礎。筏式基礎可使上部載重傳力均勻，具有減少建築物差異沉陷及對建築物載重有補償作用等優點，而本案開挖面積較大，無地上層處之基礎底部水壓力較大，基礎內應需局部回填。

2.載重計劃

靜載重

(一)結構體之RC重量計算方式：實際混凝土體積×比重(2.4 tf/m³)

(二)標準層再加粉刷、地坪及天花與機電吊掛等重量120kgf/m²

(三)其餘依實際發生重量計算。

活載重

本工程各樓層之用途與設計活載重如下：(或依業主需求調整)

用途	活載重(kg/m²)	用途	活載重(kg/m²)
屋頂平台	300	1F戶外空間	1000
店鋪/1F室內	500	停車場	500
住宅	200	發電機室、機電空間	1000
地震力 幼兒園	250	-	-

依據內政部訂於民國113年3月修訂之「建築物耐震設計規範及解說」，

1. 水平設計地震力工址設計水平譜加速度係數 $S_{DS}=0.6$ ， $S_{MS}=0.8$ 。

2. 用途係數 $I=1.2$ （規範為第四類建築物 $I=1.0$ ，因申請新建住宅性能評估結構單項第二級，提高至 $I=1.2$ ）

3. 結構系統韌性容量 $R=4.0$ （韌性抗彎矩構架，具非結構牆）

4. 法規地震力（最小設計水平總橫力） $V=Max\left[\frac{I}{1.4\alpha_y}\left(\frac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W, \frac{IF_u}{4.2\alpha_y}\left(\frac{S_{aD}}{F_u}\right)_m W, \frac{I}{1.4\alpha_y}\left(\frac{S_{aM}}{F_{uM}}\right)_m W\right]$

5. 層間相對側向位移依中小度地震力的作用下（須同時計平移與扭轉位移效應），檢核層間相對側向位移角其值不得超過0.005。且為避免地震時所引起的變形造成鄰棟建築物間的相互碰撞，建築物應自留安全之碰撞間隔，其值為設計地震力作用下產生位移乘以0.6x1.4αyRa倍。

風力

風壓力為建築物構造立向投影全面積所受風之壓力，其隨建築物高度增加而增大。風力計算依內政部營建署104年1月頒布之「建築物耐風設計規範及解說」規定。

本案基本設計風速為42.5m/sec（台北市），用途係數取1.0（第五類建築物），設計風壓p及設計風力F應依下表規定計算。

	柔性建築物($f_n < 1\text{ Hz}$)	
	封閉式或部分封閉式建築物	開放式建築物
主要風力抵抗系統	$p = qGrC_p - q(GC_{pi})$ q：外風速壓 q _i ：內風速壓 Gr：柔性建築物之降風反應因子 C _p ：計算封閉式或部分封閉式建築物所受風壓所用之外風壓係數 (GC _{pi})：計算封閉式或部分封閉式建築物所受風壓所用之內風壓係數	$F = q Z_{Ac} GC_r A_c$ C _r ：計算開放式建築物所受風力所用之風力係數 A _c ：開放式建築物受風作用特徵面積 G：降風反應因子 Z _{Ac} ：A _f 之形心高度。

3材料規格

- 1. 混凝土材質
 - 主結構體：fc' = 280 kgf/cm² ~ 560 kgf/cm²
 - 打底混凝土：fc' = 140 kgf/cm²
- 2. 鋼筋材質
 - #3，採用CNS 560 SD280，fy ≥ 2800 kgf/cm²
 - #4~#8，採用CNS 560 SD420W，fy ≥ 4200 kgf/cm²
 - #10、#11，採用CNS 560 SD550W，fy ≥ 5600 kgf/cm²

4. 開挖擋土規劃

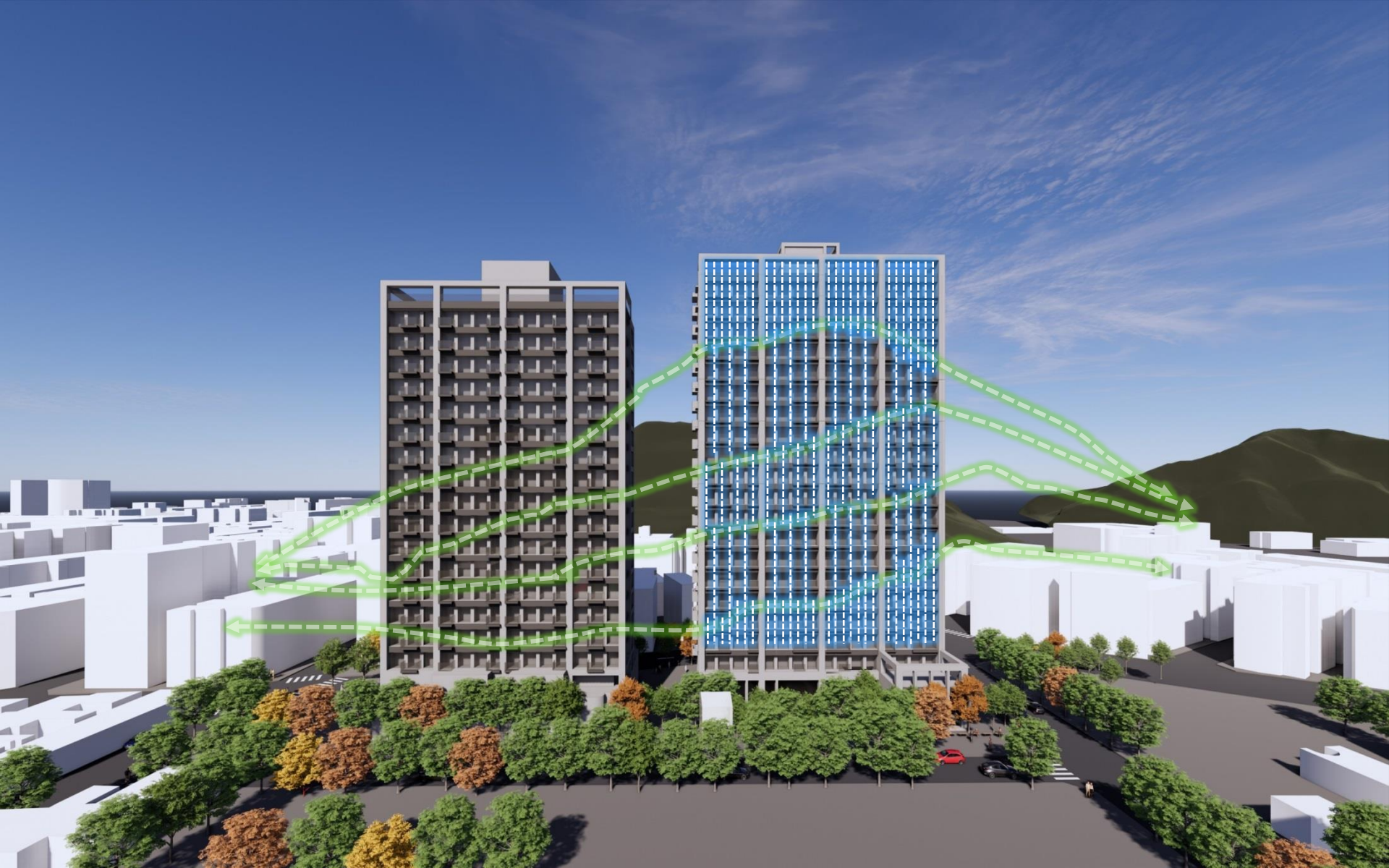
本工程因開挖深度較深、地下水位較高，故採用連續壁做為擋土設施，另搭扶壁，施工採順打方式，依基地情形設置安全觀測系統，管制項目包含沉陷觀測、房屋傾斜計、鋼筋計、中間柱隆起桿及壁內、壁內傾度管、壁外傾度管、水位計、水壓計……等，並擬定安全管制值，以確保開挖施工之安全無虞。

5. 新建住宅性能評估

- 一、在符合耐震設計的法規前提下，提高建築物的耐震能力或搭配耐震工程品管，對建築物的耐震規劃設計、施工階段可能的影響做通盤的檢討與考量。
- 二、施工階段經由第三者的察證，確認施工符合規定品質要項要求。

外觀設計說明











景觀設計說明

平面配置構想_1F

基地位置四面鄰路，鄰近大安國小、芳和國中與和平高中，基地內設有幼兒園，考量未來社區住戶通行、通學動等需求，沿基地四向規劃環狀林蔭散步道（淨寬約2.5m）與穿水景廊帶（中軸步道淨寬至少4m），並留設公車亭等與家長接送區域，打造便利友善的生活環境。住戶梯廳出入口之戶外空間，以精緻的花園、水景結合社區休憩角落設置，打造自然靜謐的居住環境。

基地內店鋪集中於基地西側與南側，整合外部既有人行道空間，沿臥龍街151巷規劃商鋪廣場/人行綠廊（步道淨寬至少4m），並積極綠化，留設活動廣場與休憩停等空間，帶動地方商機。幼兒園戶外空間以微地形變化的設計手法，打造大樹遊戲丘、跑道與沙坑，提供小朋友多種遊戲體驗，亦能作為戶外教學空間之使用彈性。



水景廊帶



水景



社區休憩

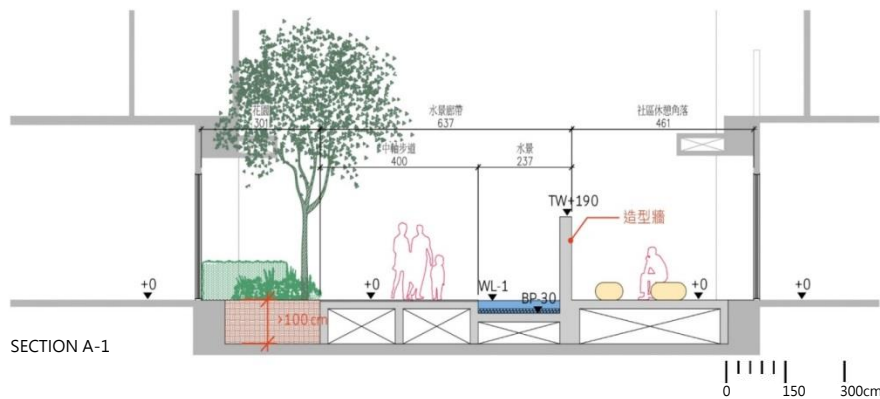


人行綠廊

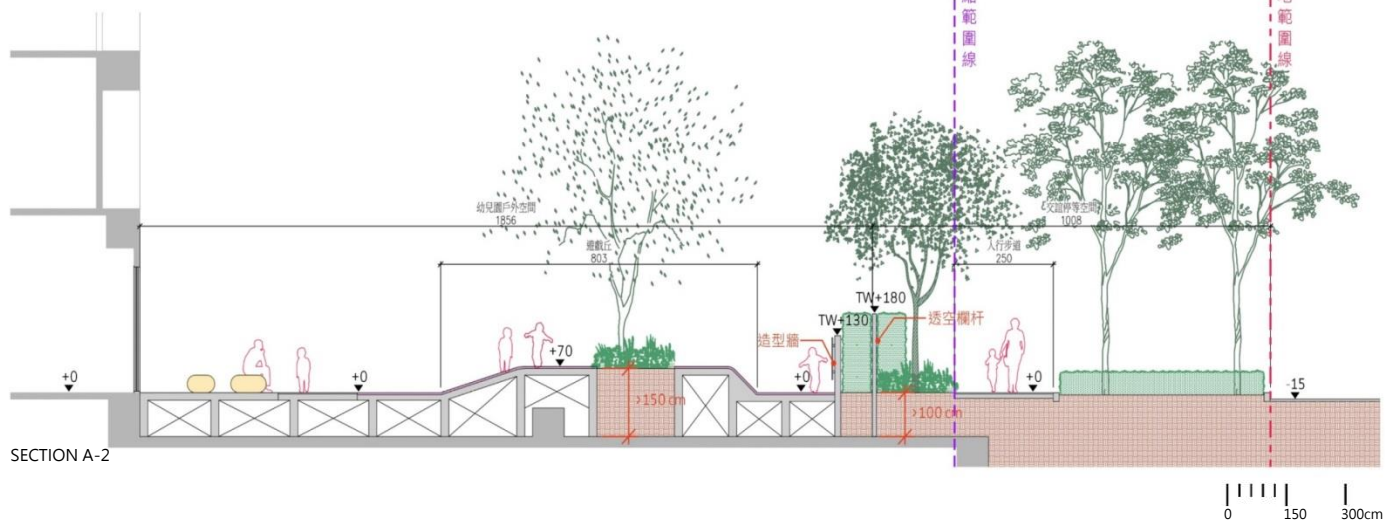


幼兒園戶外

剖面圖_1F



- 基地範圍線
- 退縮範圍線



臺北市大安區辛亥段四小段

188地號等30筆土地

都市更新權利變換計畫案



巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

- ▶ 評估法源及內容
- ▶ 勘估標的基本條件說明
- ▶ 更新前不動產價值
 - ▷ 估價條件
 - ▷ 評估流程
 - ▷ 合併後土地價值
 - ▷ 各宗土地評估
- ▶ 更新後不動產價值
 - ▷ 估價條件
 - ▷ 評估流程
 - ▷ 各單元評估
 - ▷ 評估結論



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
- ▷ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報
- ▷ 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項

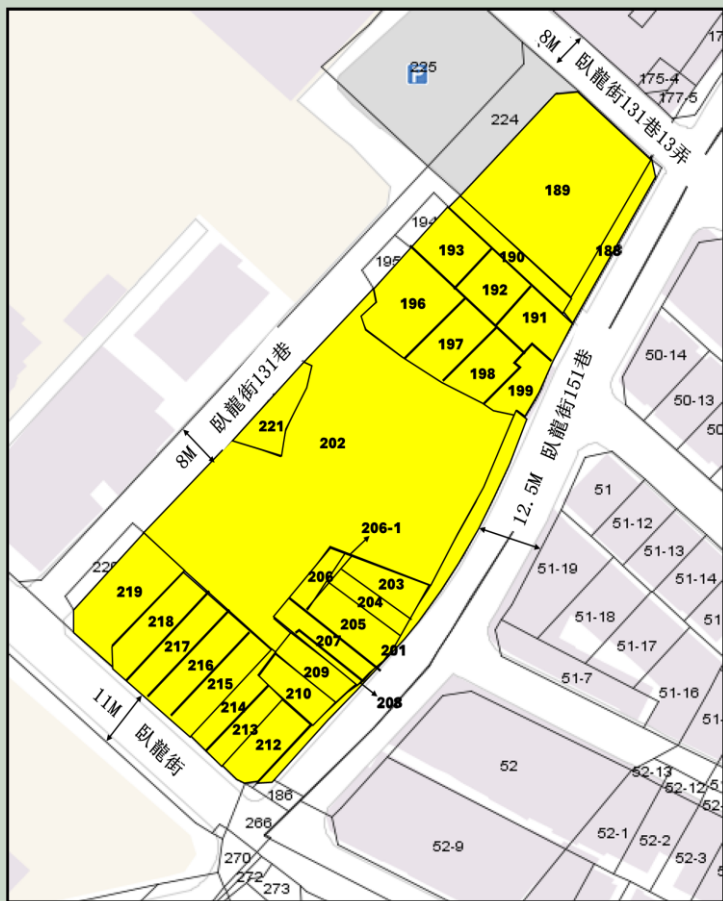
► 評估內容

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



勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : 5,285.00 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) : 1,598.7125 坪
- ▶ 使用分區 : 第三種住宅區
- ▶ 法定建蔽率 : 45%
- ▶ 法定容積率 : 225%
- ▶ 臨路條件
 - ▽ 臥龍街131巷 (8m)
 - ▽ 臥龍街131巷13弄 (8m)
 - ▽ 臥龍街151巷 (12.5m)
 - ▽ 臥龍街 (11m)



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國113年12月30日

▶ 估價條件：

1. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。本案更新前部分土地考量「**原容積獎勵**」、「**建物結構安全性能評估未達最低等級獎勵**」、「**公寓四五樓獎勵**」及「**防災型都更獎勵**」之專屬獎勵容積狀況，須予以折減並評估更新前土地權利價值。各宗地折減後容積率參考第二點表格。
2. 更新前各宗土地劃分方式，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」規定，『毗鄰數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一筆土地』、『更新前數筆土地上有建物，且為**同一張建築執照**或**使用執照**時，原則得視為同一筆土地』，本次評估劃分宗地為14筆，詳細資料如下表：



更新前不動產

估價條件

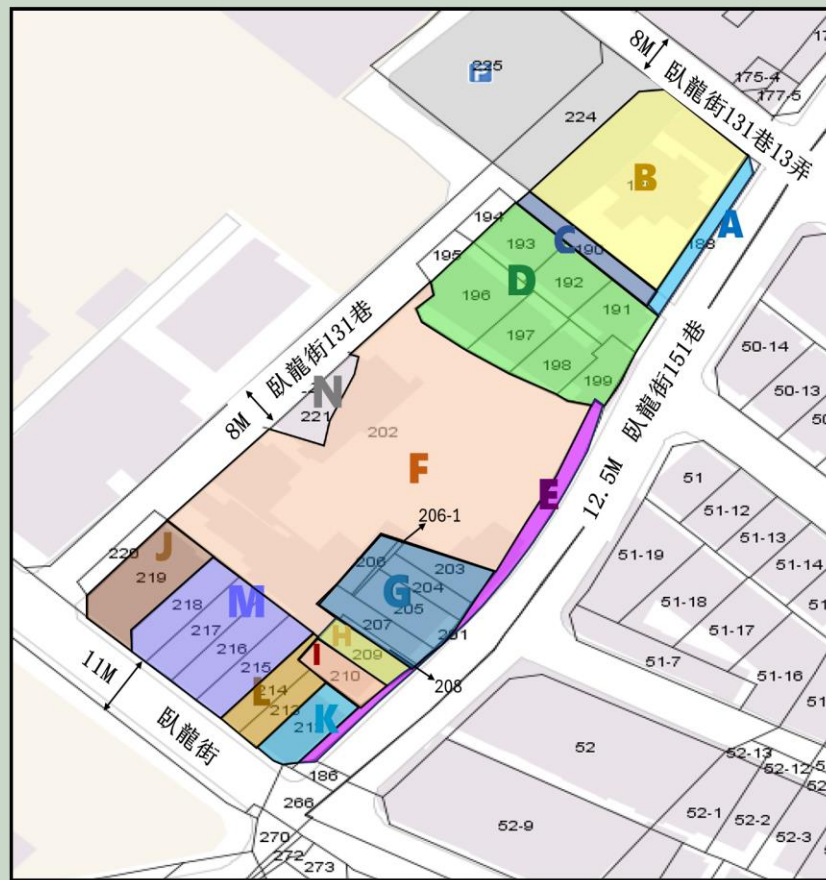
分宗	地號	面積(坪)	分宗面積(坪)	備註
A	188	24.5025	24.5025	-
B	189	208.7250	208.7250	-
C	190	26.3175	26.3175	-
D	191	30.8550	241.3950	同一使用執照 (59使字第240號)
	192	30.8550		
	193	33.2750		
	196	58.0800		
	197	34.7875		
	198	30.2500		
	199	23.2925		
E	201	40.8375	40.8375	-
F	202	587.4550	587.4550	-
G	203	22.3850	114.9500	同一使用執照 (59使字第572號)
	204	18.1500		
	205	32.3675		
	206	11.1925		
	206-1	3.0250		
	207	24.2000		
	208	3.6300		
H	209	22.6875	22.6875	-
I	210	22.6875	22.6875	-
J	219	64.1300	64.1300	-
K	212	33.5775	33.5775	-
L	213	19.3600	41.1400	同一使用執照 (50營字第214號)
	214	21.7800		
M	215	35.6950	142.7800	同一使用執照 (59使字第1231號)
	216	35.3925		
	217	35.6950		
	218	35.9975		
N	221	27.5275	27.5275	-



更新前不動產

估價條件

分宗	地號	分宗面積 (㎡)	分宗面積 (坪)	專屬獎勵項目	折減後 容積率
A	188	81.00	24.5025	-	225.00%
B	189	690.00	208.7250	-	225.00%
C	190	87.00	26.3175	-	225.00%
D	191、192、193、 196、197、198、 199	798.00	241.3950	原容積獎勵、 建物結構安全性能評估獎勵、 公寓四五樓獎勵、 防災型都更獎勵	289.98%
E	201	135.00	40.8375	-	225.00%
F	202	1,942.00	587.4550	-	225.00%
G	203、204、205、 206、206-1、 207、208	380.00	114.9500	建物結構安全性能評估獎勵、 防災型都更獎勵	271.05%
H	209	75.00	22.6875	-	225.00%
I	210	75.00	22.6875	-	225.00%
J	219	212.00	64.1300	原容積獎勵、 建物結構安全性能評估獎勵、 公寓四五樓獎勵、防災型都更獎勵	321.40%
K	212	111.00	33.5775	原容積獎勵、 建物結構安全性能評估獎勵、 公寓四五樓獎勵、防災型都更獎勵	369.67%
L	213 214	136.00	41.1400	建物結構安全性能評估獎勵、 防災型都更獎勵	272.51%
M	215 216 217 218	472.00	142.7800	原容積獎勵、 建物結構安全性能評估獎勵、 公寓四五樓獎勵、 防災型都更獎勵	298.23%
N	221	91.00	27.5275	-	225.00%
總計		5,285.00	1,598.7125		252.79%



註：上表折減後容積率以審議會核定為準。



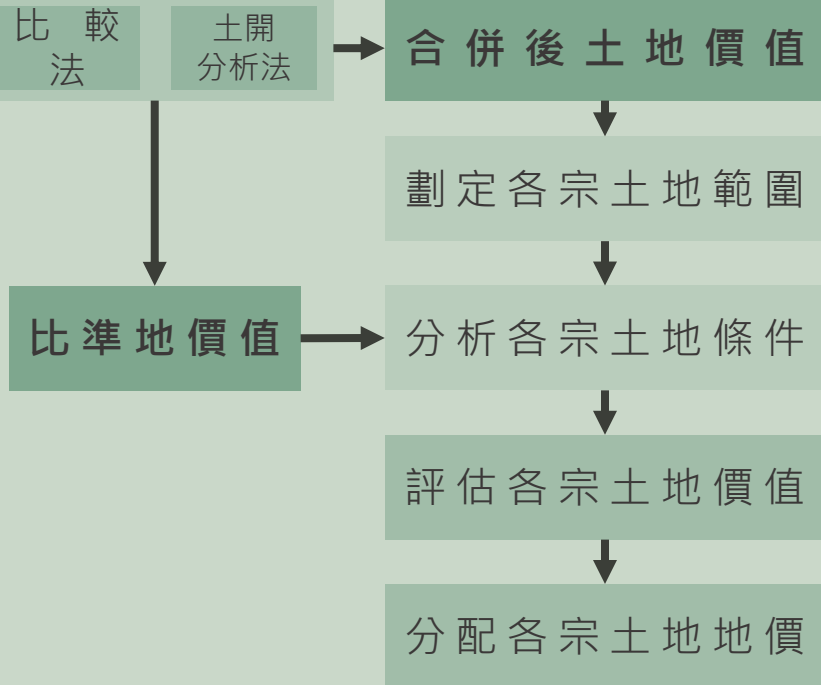
估價條件：

3. 評估更新前各宗土地價值時，以**整宗土地**為比準地。評估比準地土地價值後，依各宗土地條件差異評估各宗地價值，再依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
4. 更新前區分所有建物價值評估，店面選定**臥龍街139號（406建號）**為比準戶；住宅選定**臥龍街139之2號（408建號）**，並依照不動產估價技術規則第125條及第126條評估區分建物土地權利價值。
5. 另查本案更新前區分所有建物各層附屬建物（陽台、雨遮等）有未登記與登記不一致之情況甚多，因此在考量各戶之間公平合理前提下，本次更新前區分所有建物之土地權利價值與比例，係以各戶主建物面積（含騎樓面積）為基礎計算。
6. 更新單元內上有部分房屋與其土地持分面積有明顯不對等及不同人之情形。本次評估其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估，並參考「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則」予以延長建物使用權尚可使用年數，且在不考量地租之前提下，評估合法建物所有權之價值。



更新前不動產

評估流程&合併後土地價值



土地面積(坪)	調整率	臨路面	調整率	臨路情形	調整率
1,500坪以上	0%	4面	0%	12.5M 臥龍街151巷	0%
500-600坪	-1%	2面(角地)	0%	11M 臥龍街	0%
100-300坪	-5%	2面	-2%	8M 臥龍街131巷	-1%
100坪以下	-7%	1面	-4%	8M 臥龍街131巷13弄	-1%
		未臨路	-10%	既成巷道	-2%

容積率	調整率
225.00%	-8%
252.79%	0%
271.05%	6%
272.51%	6%
289.98%	11%
298.23%	13%
321.40%	20%
369.67%	32%

形狀	調整率	商效	調整率
矩形	0%	有	0%
不規則形(可集中利用)	-1%	無	-1%
長條型	-5%		

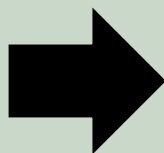
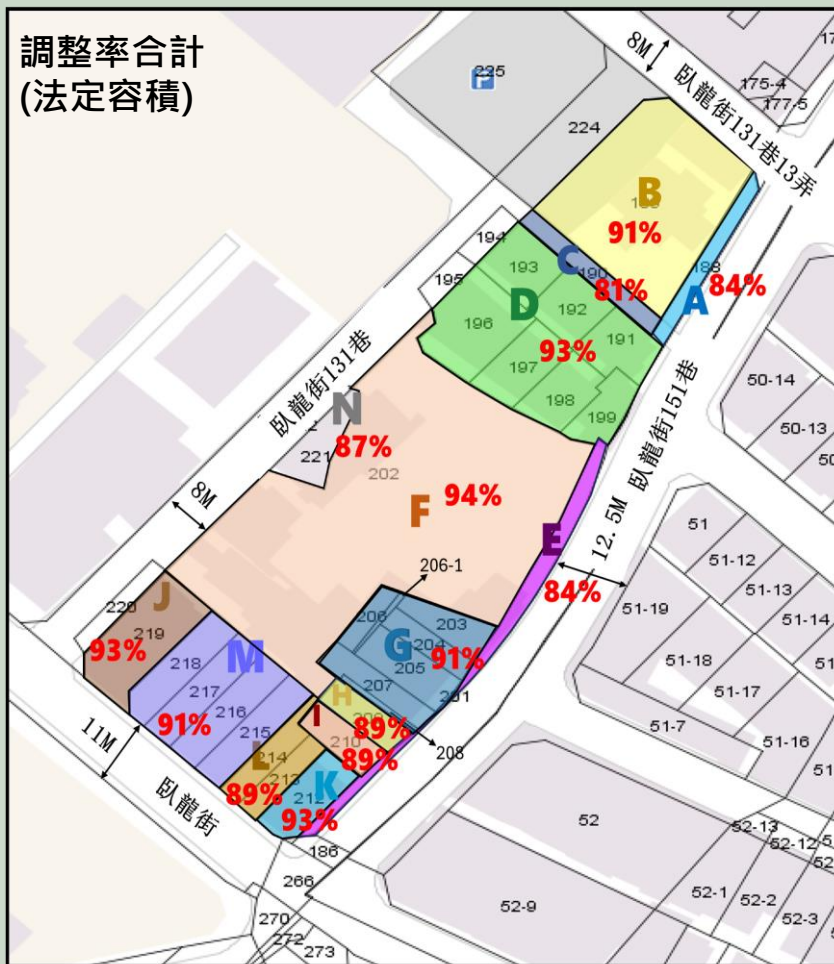
項目	面積(m ²)	面積(坪)	容積率	土地單價(元/坪)	土地總價(元)
合併後	5,285.00	1,598.7125	252.79%	2,300,000	3,677,038,750



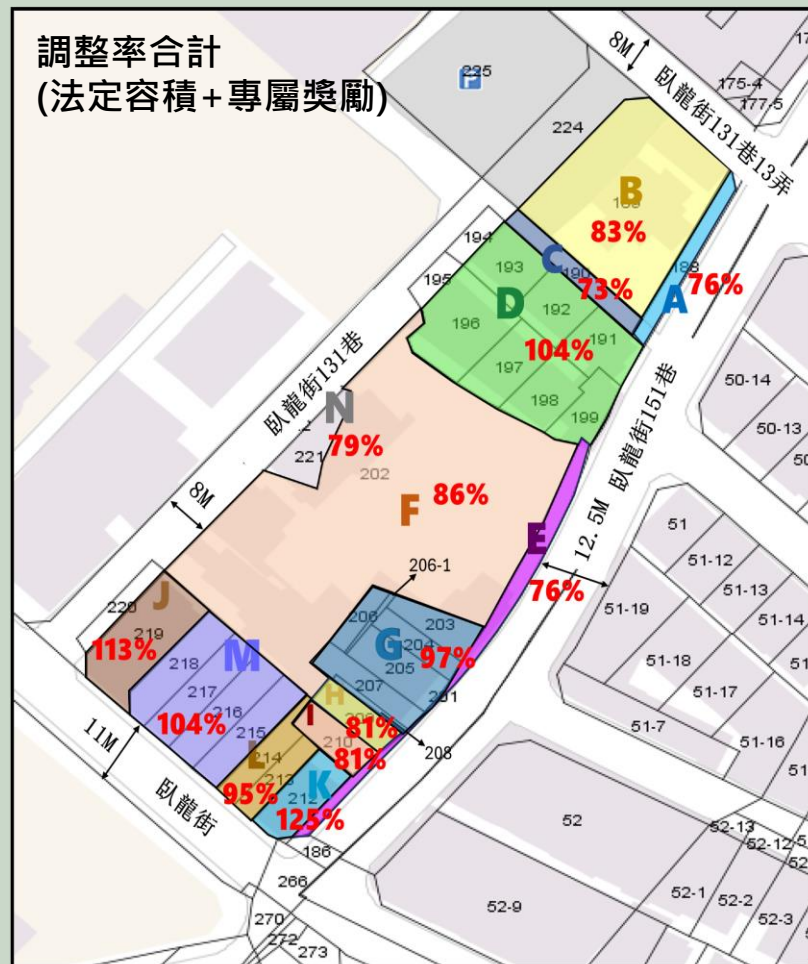
更新前不動產

各宗土地評估

調整率合計
(法定容積)

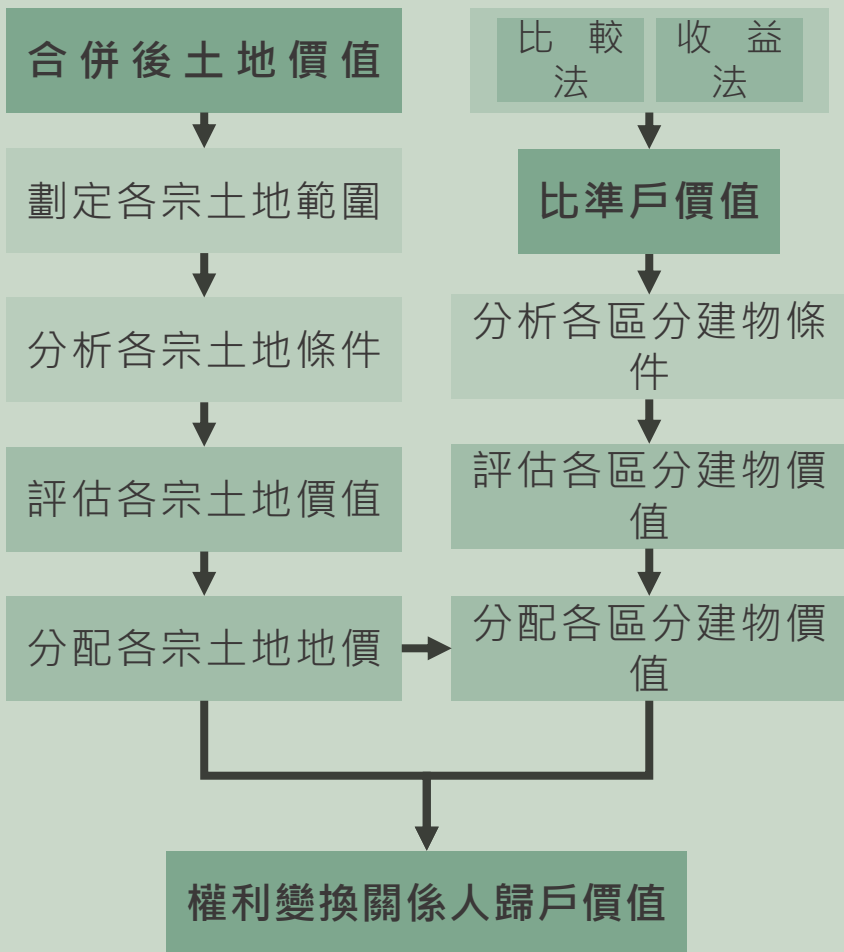


調整率合計
(法定容積+專屬獎勵)

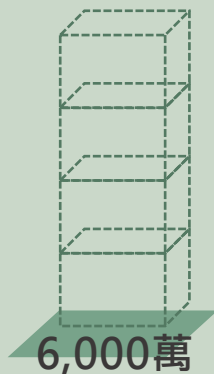


更新前不動產

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。

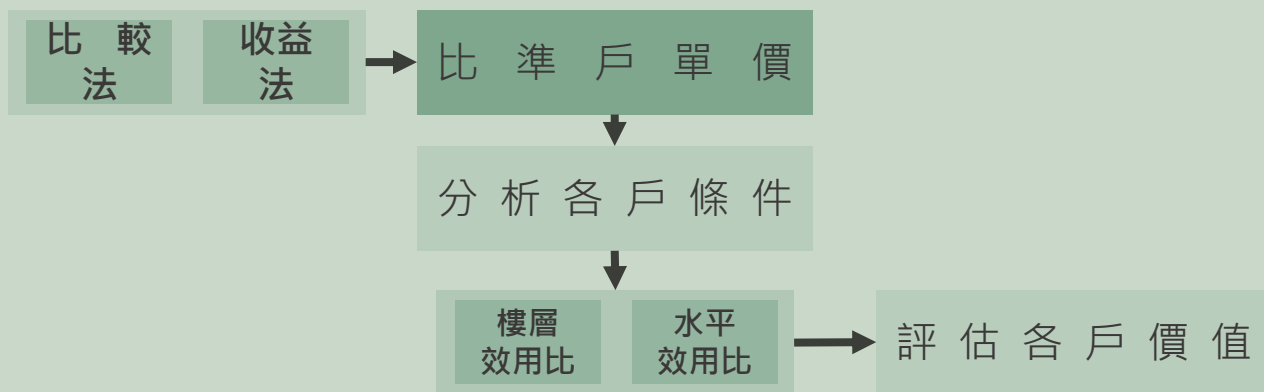
- 區分建物地面層比準單元：80.0萬元/坪
- 區分建物樓上層比準單元：62.0萬元/坪
- 各戶評估：依面積、建材、屋齡、商效、公設比、樓層、臨路情形、採光面等條件調整。



估價條件&評估流程

估價條件：

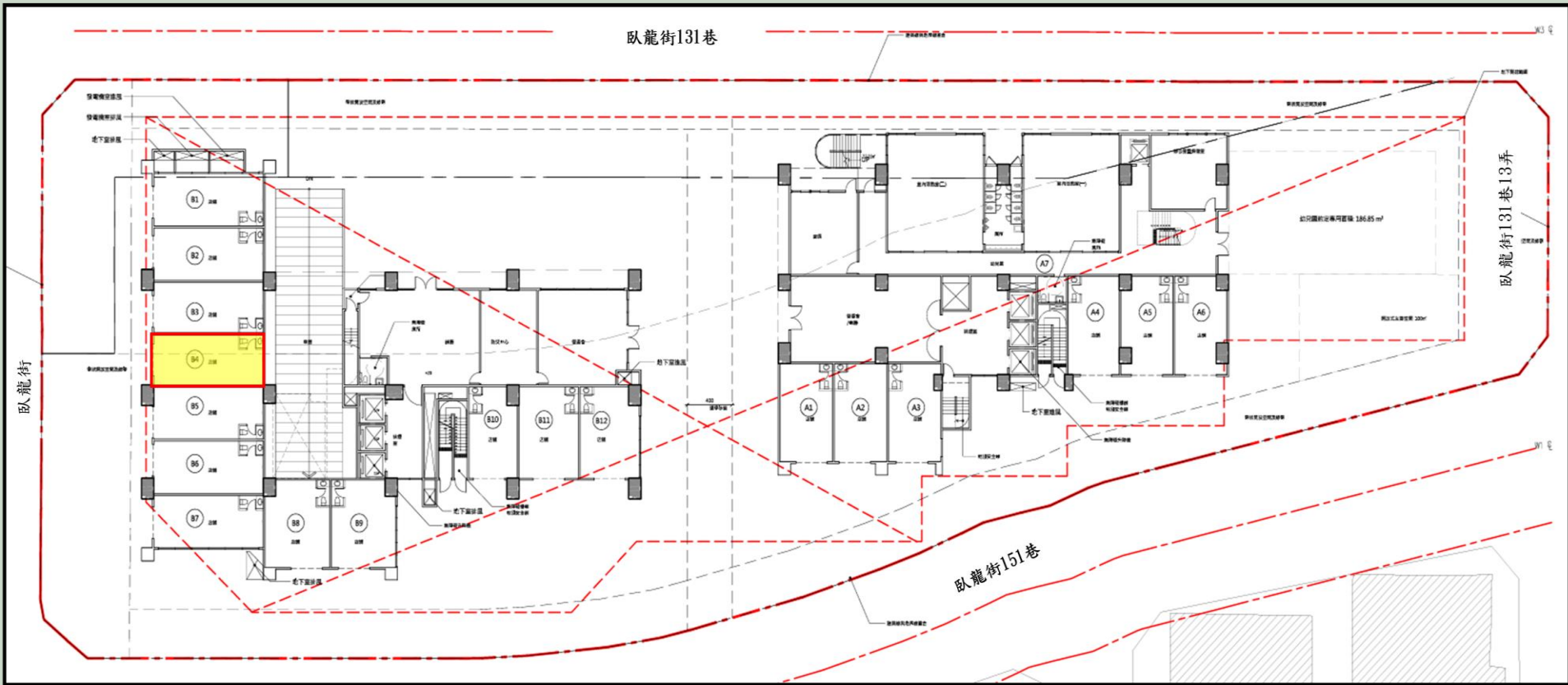
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估。
2. 更新後各戶價格評估，分別選定店面(1F-B4)、住宅(10F-B2)及停車位(B2-168)比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後不動産

估價條件&評估流程

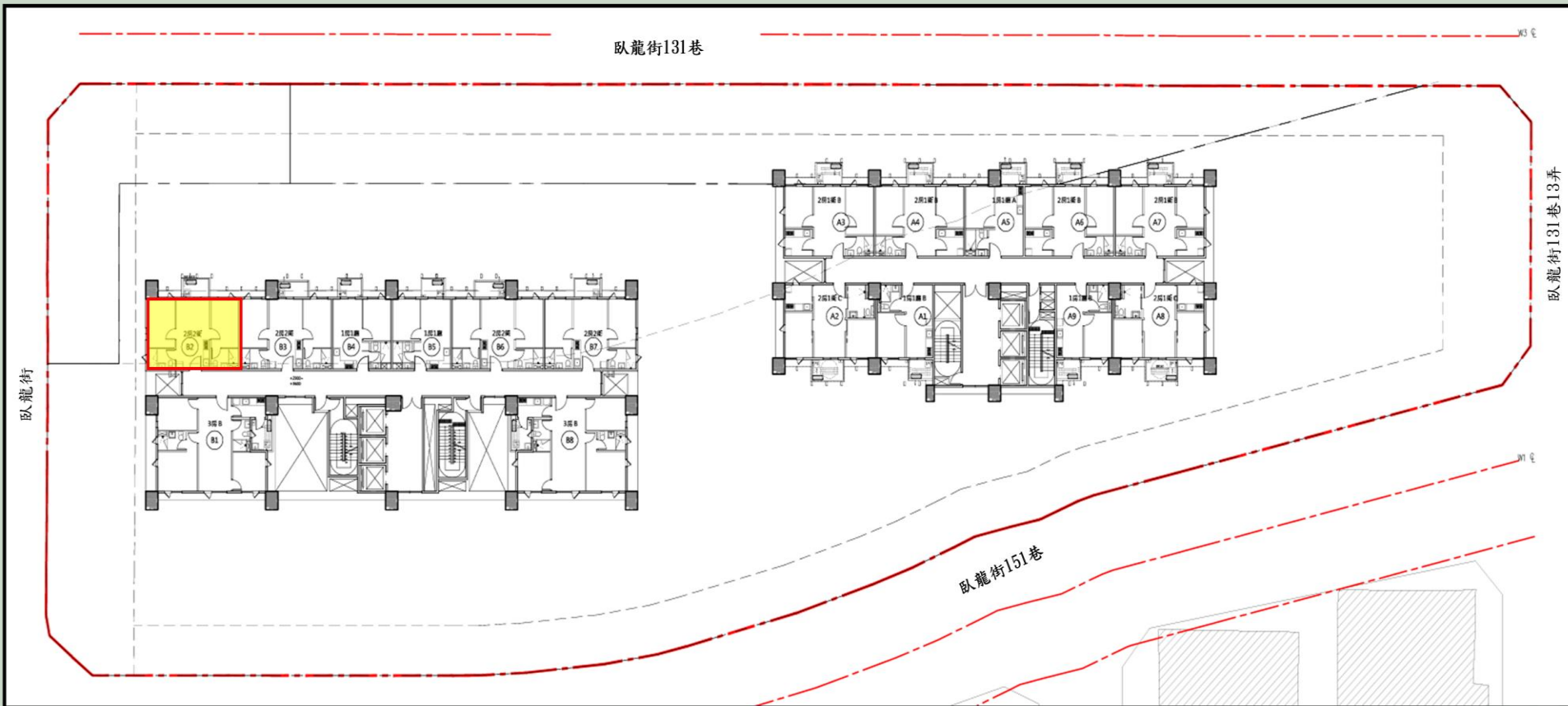
店面：1F-B4



更新後不動產

估價條件&評估流程

住宅：10F-B2



估價條件&評估流程

停車位：B2-168



更新後不動產

各單元評估

樓層別效用比

2F	96%
3F	95%
4F	94%
5F	95%
6F	96%
7F	97%
8F	98%
9F	99%
10F	100%
11F	101%
12F	102%
13F	103%
14F	104%
15F	105%
16F	106%
17F	107%
18F	108%
19F	109%
20F	110%
21F	111%
22F	112%

1F店面

面積(坪)	調整率	公設比	調整率	角間/邊間	調整率	柱位影響	調整率
15-25坪	0%	35%以上	0%	否	0%	否	0%
200坪以上	-5%	35%以下	1%	角間	5%	是(單柱)	-2%
				邊間	3%	是(雙柱)	-4%

店面比準戶評估單價：1,380,000元/坪

2 - 2 2 F住宅

面積(坪)	調整率	採光面	調整率	鄰棟間距	調整率	其他	調整率	視野景觀	調整率
20坪以下	1.5%	1面	-1.5%	普通	0%	無	0%	普通	0%
20-30坪	0.0%	2面	0.0%	稍差	-1%	車道上方	-2%	稍優	0.5%
30坪以上	-2.5%	3面	2.0%					略優	1.0%
								優	1.5%
								略差	-0.5%

住宅比準戶評估單價：1,070,000元/坪



更新後不動產

各單元評估

B1-B3車

樓層	調整額(元)	車位尺寸	調整額(元)	位置	調整額(元)	停車條件	調整額(元)
B1	200,000	250*550	-	普通	-	優	200,000
B2	-	250*600	50,000	鄰近電梯	200,000	稍優	100,000
B3	-200,000	230*550	-150,000			普通	-
		230*600	-100,000			稍劣	-100,000
		350*600	150,000			較劣	-200,000
		550*600	200,000			劣	-300,000

車位比準單元評估單價：
3,000,000元/個



更新後不動產

評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/車位(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
店面	1F	559.50	783,347,616	1,400,085
	2F	272.32	302,093,323	1,109,315
住宅	2-22F	7,980.88	8,713,754,674	1,091,829
合計		8,812.70	9,799,195,613	
車位	B1-B3	278	840,350,000	3,022,842
總銷售金額			10,639,545,613	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供之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，謝謝聆聽



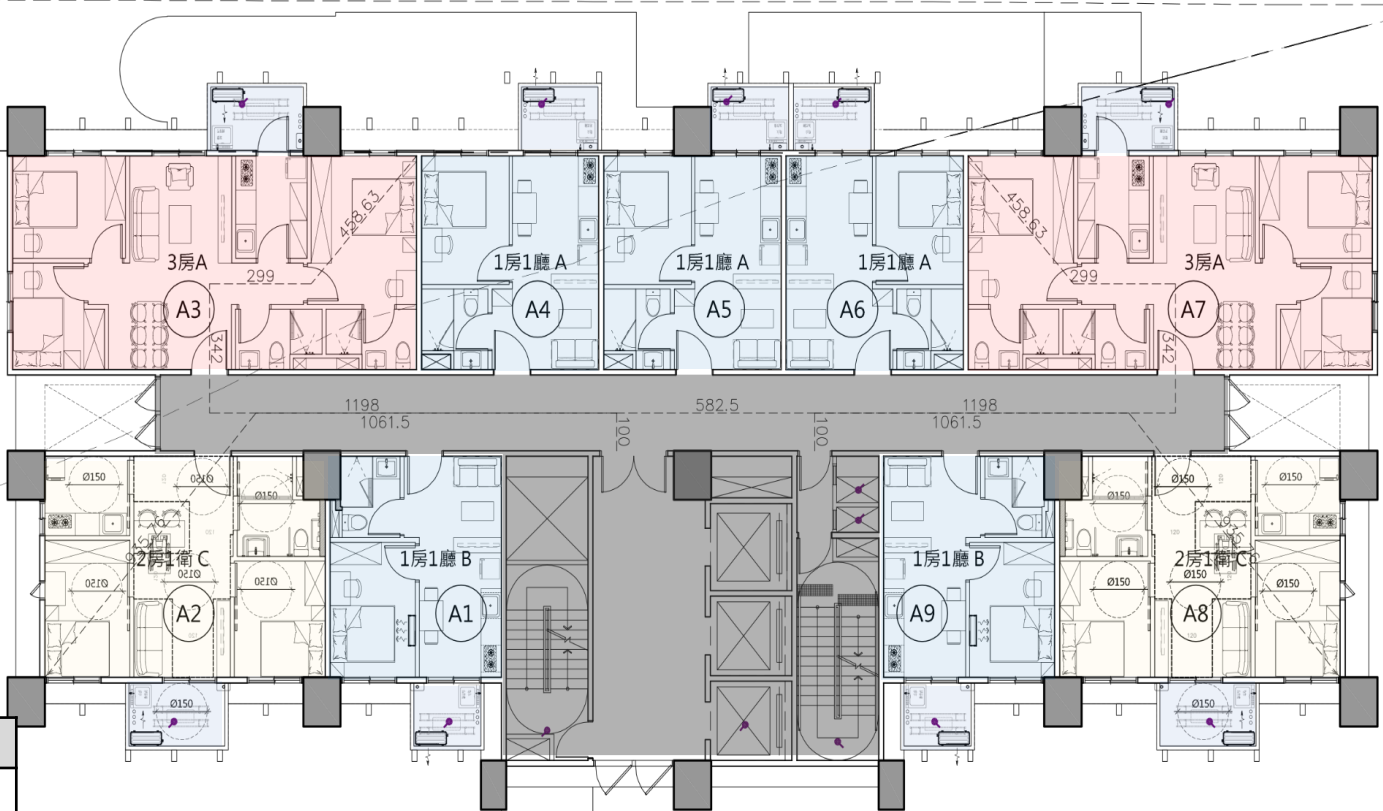
巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

建築師

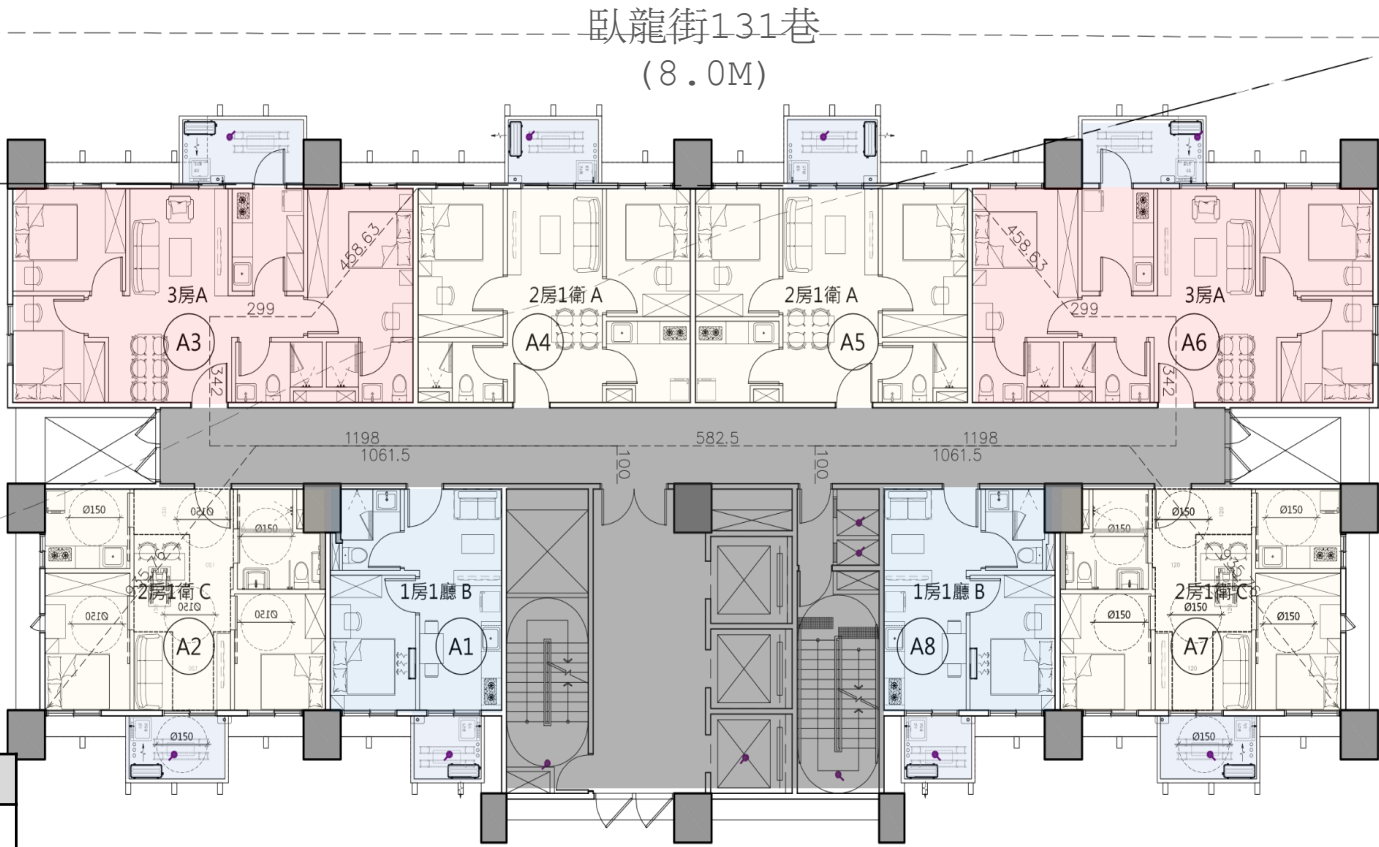
4. 備片

A棟 三至五層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防部))



各房型數量:	
1房	5
2房	2
2房	2
合計戶數	9

A棟 六至八層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防部))

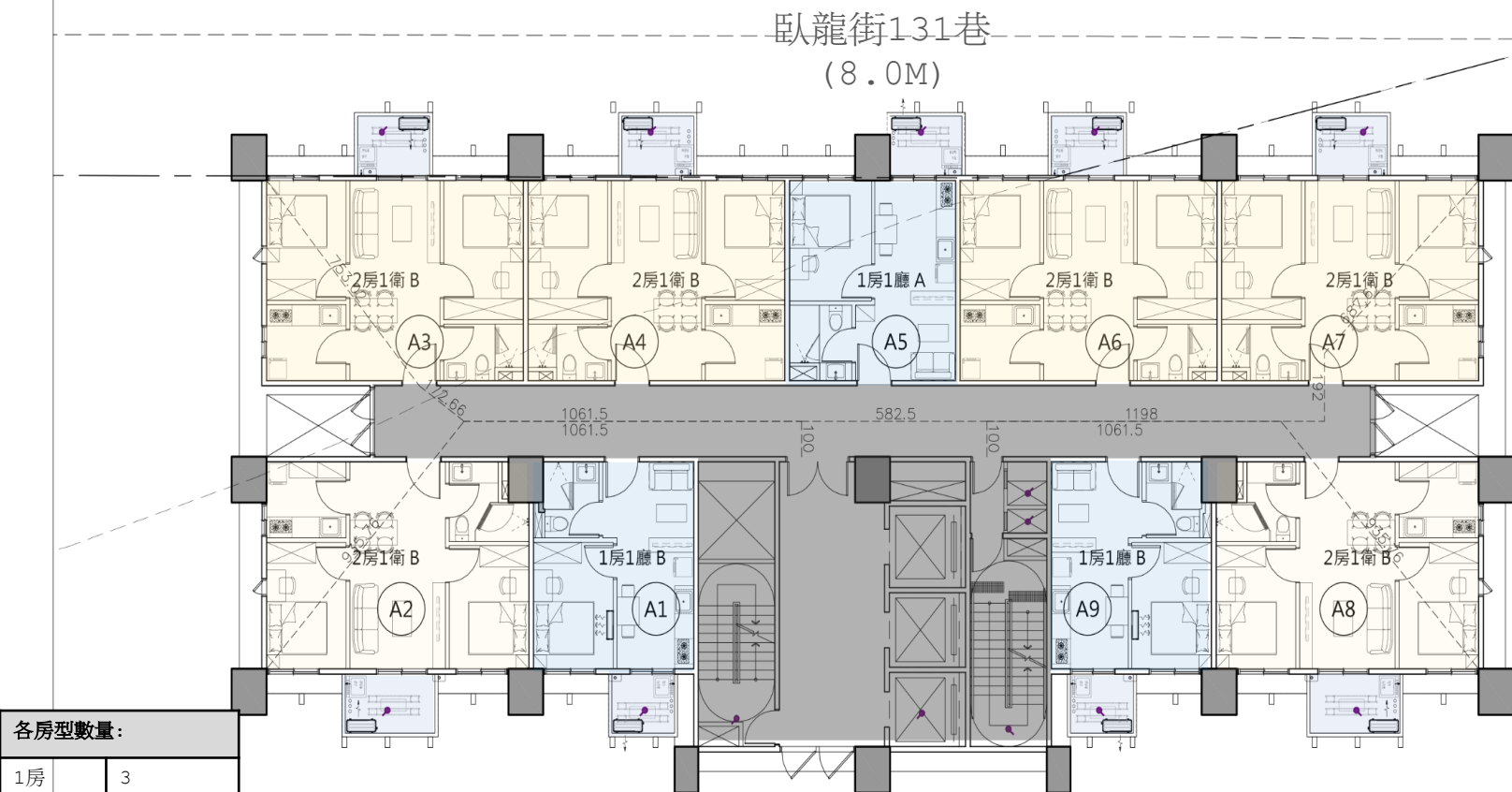


各房型數量:		
3房	2	
2房1衛	4	
1房	2	
合計戶數	8	

A棟 九至十一層平面圖(公有土地優先選配(社宅及國防部))



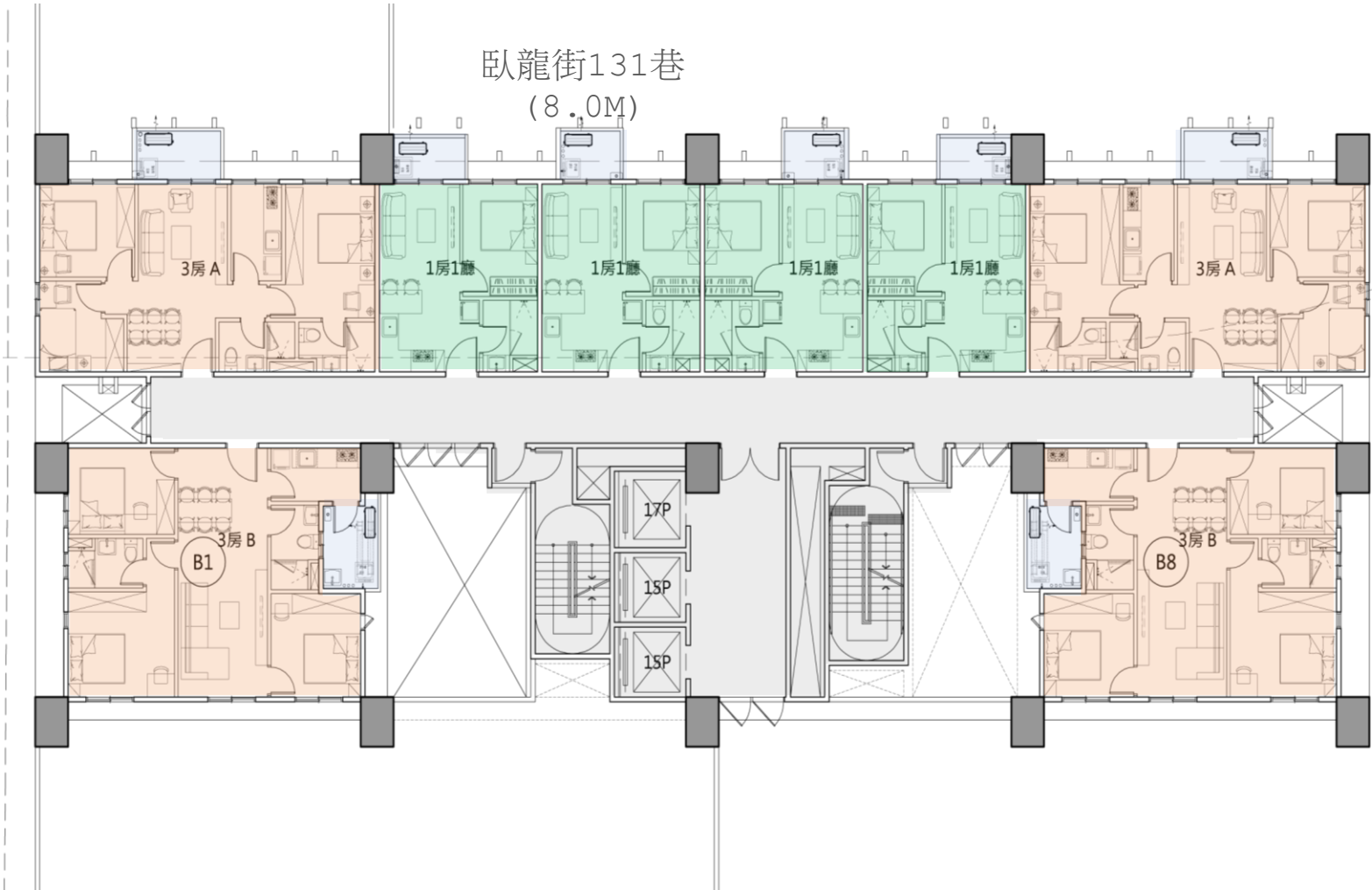
A棟 十二至二十層平面圖 (公有土地優先選配 (社宅及國防

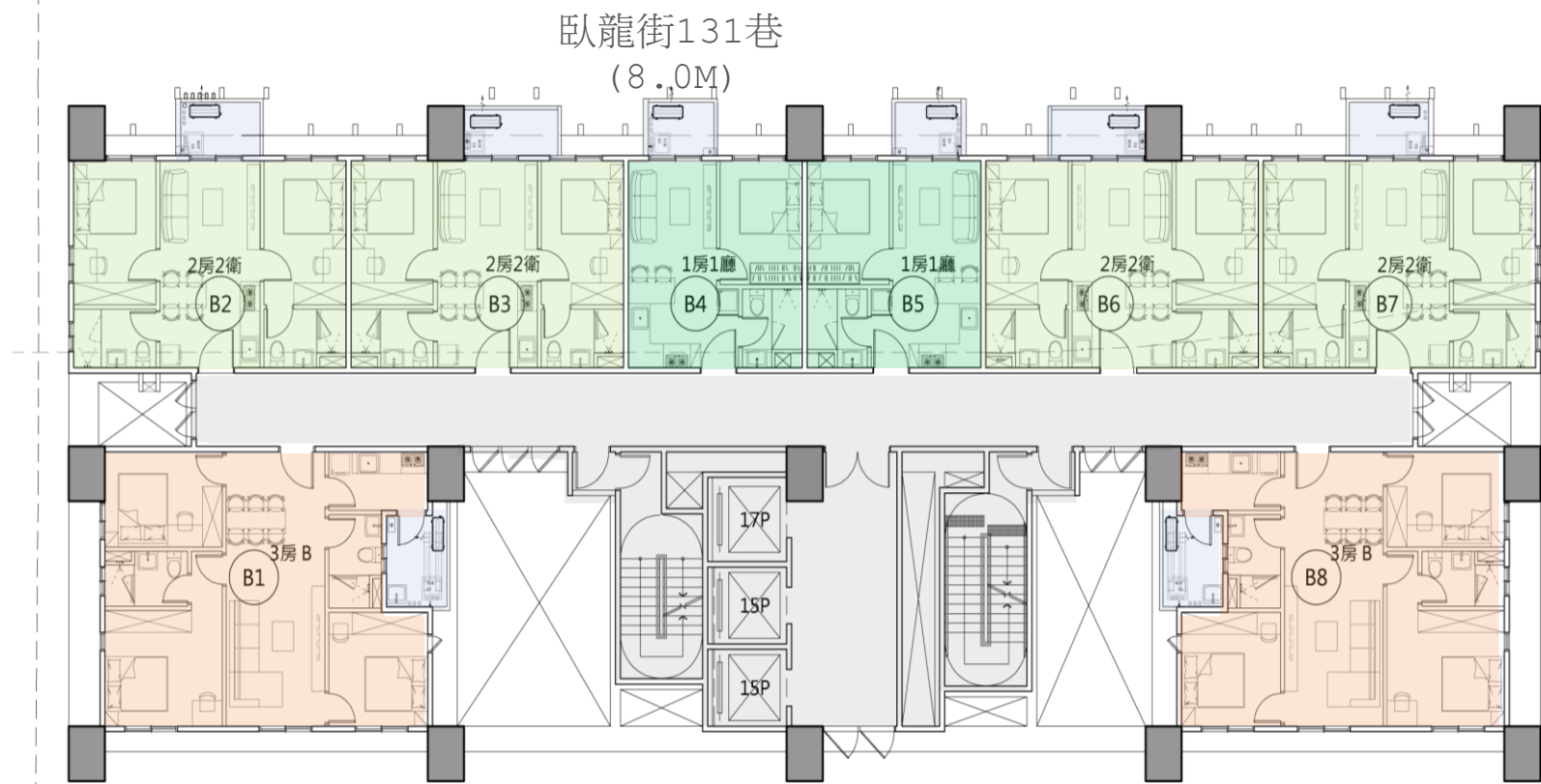


各房型數量：	
1房	3
2房1衛	6
合計戶數	9



B棟 二層平面圖 (私地主優先選配)





各房型數量:	
3房	2
2房2衛	4
1房1廳	2
合計戶數	8



住宅樓層別效用比

更新前公寓

4F公寓

樓層	樓層別效用比
1	110%
2	101%
3	100%
4	99%

5F公寓

樓層	樓層別效用比
1	110%
2	101%
3	100%
4	99%
5	99%

更新後大樓

樓

樓層	樓層效用比
2F	96%
3F	95%
4F	94%
5F	95%
6F	96%
7F	97%
8F	98%
9F	99%
10F	100%

樓層	樓層效用比
11F	101%
12F	102%
13F	103%
14F	104%
15F	105%
16F	106%
17F	107%
18F	108%
19F	109%
20F	110%
21F	111%
22F	112%

住宅樓層別效用比

更新前公寓

4 F 公

寓 樓層	樓層別效用 比
1	110%
2	101%
3	100%
4	99%

5 F 公

寓 樓層	樓層別效用 比
1	110%
2	101%
3	100%
4	99%
5	99%

更新後大樓

樓層	樓層效用比
2F	96%
3F	95%
4F	94%
5F	95%
6F	96%
7F	97%
8F	98%
9F	99%
10F	100%

樓層	樓層效用比
11F	101%
12F	102%
13F	103%
14F	104%
15F	105%
16F	106%
17F	107%
18F	108%
19F	109%
20F	110%
21F	111%
22F	112%

