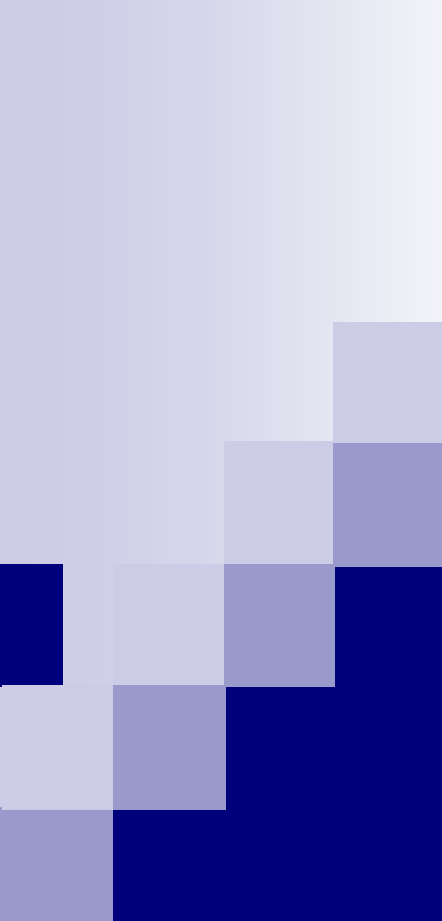




擬訂臺北市大安區學府段三小段410地號 等34筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：耕薪都市更新股份有限公司
規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司
建築設計：李天鐸建築師事務所
估價單位：中泰不動產估價師聯合事務所(領銜)
泛亞不動產估價師聯合事務所
文山不動產估價師事務所

中華民國115年6月15日

公聽會法令依據/會議程序

■ 依據

- 依據都市更新條例第32條、第48條及都市更新條例施行細則第8條規定。

■ 會議通知、張貼公告

- 民國115年6月4日雙掛號通知、並張貼於當地里辦公處公布欄，傳單周知門牌戶及建立專屬網頁。

■ 刊登新聞紙

- 民國115年6月2、3、4日於太平洋日報連續刊登3日。

■ 邀請對象

- 臺北市大安區學府段三小段410地號等34筆土地之土地所有權人、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、臺北市都市更新處、臺北市大安區龍門里里長、學者專家。

■ 指導單位介紹

主管機關：臺北市都市更新處代表
學者專家：葉玉芬 估價師

■ 實施者介紹-

耕薪都市更新股份有限公司

■ 都更規劃報告-

冠霖不動產顧問股份有限公司

■ 建築設計報告-

李天鐸建築師事務所

■ 估價單位報告-領銜

中泰不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

都市更新推動流程與規定

自劃更新單元

臺北市政府100年6月23日公告「劃定臺北市大安區學府段三小段410地號等33筆土地為更新單元」



擬訂更新事業計畫
擬訂權利變換計畫 (本案併送)

- 實施者：耕薪都市更新股份有限公司 (出資比例 23.5402%)
- 出資者：詳表1 (出資比例共 76.4598%)
- 實施方式：權利變換

容積規劃設計
財務選配原則

估價師選任作業
(114.11.13)
權值估算選屋

自辦公聽會(含選屋說明)
選屋與公開抽籤

公聽會紀錄
事業計畫及權利變換報告書
估價報告
參與權變調查選屋申請書
事業計畫同意書(達法定門檻)

報
核

市府審查

公開
展覽
30日
公辦
公聽會
(註1)

權利變換審查小組
幹事會審查並得設

聽證
(註2)

更新審議會審議

核定發布實施

表1 出資者及約定出資比例

依都市更新條例第3條第7款與實施者協議出資

出資者	出資比例(%)
耕奕建設股份有限公司	23.5402%
利昕投資有限公司	14.1144%
名昕投資開發股份有限公司	7.9982%
耕瑞建築股份有限公司	7.0572%
耕玉建設股份有限公司	10.3505%
唐晨科技有限公司	3.7638%
寬邑建設股份有限公司	2.3524%
合耘建設股份有限公司	1.4114%
曾盛勇	5.8717%
共9人	76.4598%

註1.都更條例32條第3項:個案100%同意, 公開展覽可縮短為15日

註2.都更條例33條:於計畫核定前已無爭議, 免舉行聽證

更新單元簡介

➤ 位置範圍

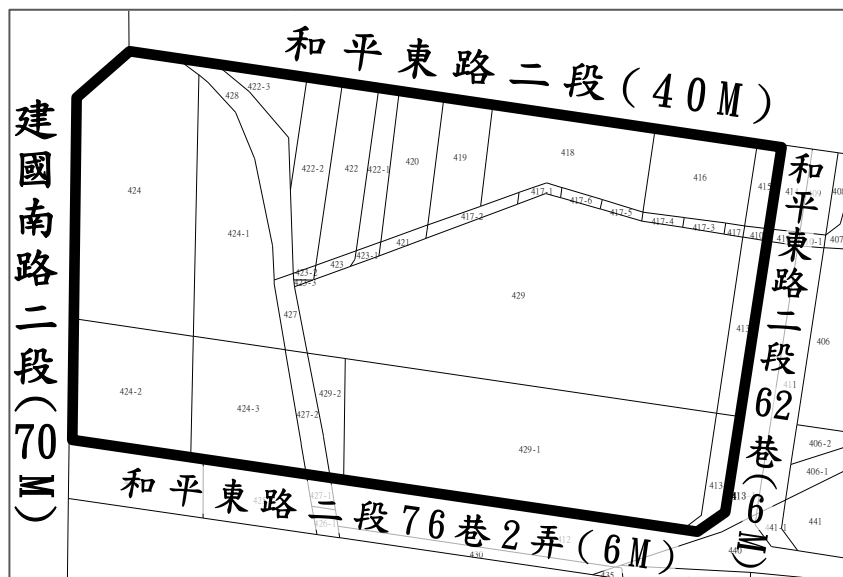
臺北市大安區和平東路二段62巷、和平東路二段76巷2弄、建國南路二段及和平東路二段所圍街廓，屬完整街廓

➤ 更新單元範圍

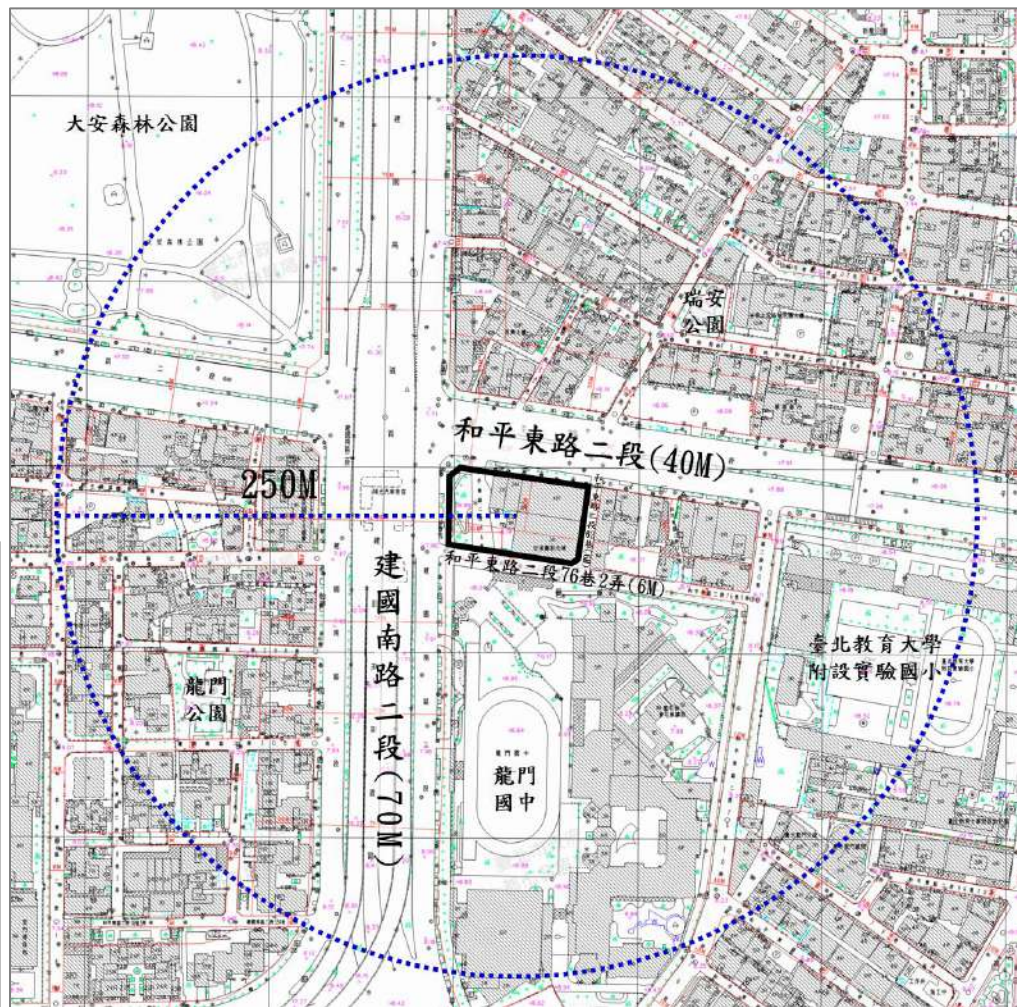
大安區學府段三小段410地號等34筆土地，
土地面積共3,251 m²

➤ 自行劃定更新單元

臺北市政府100.6.23公告「劃定臺北市大安區學府段三小段410地號等33筆土地為更新單元」



更新單元



註：更新單元因涉及二種不同分區地籍分割，原429-1地號於113年12月10日辦理逕為分割完竣，分割為429-1及429-2地號共2筆，致土地筆數由原劃定更新單元之33筆變更為34筆，基地面積未變更

更新單元簡介-權屬狀況/現況分析

➤ 權屬狀況

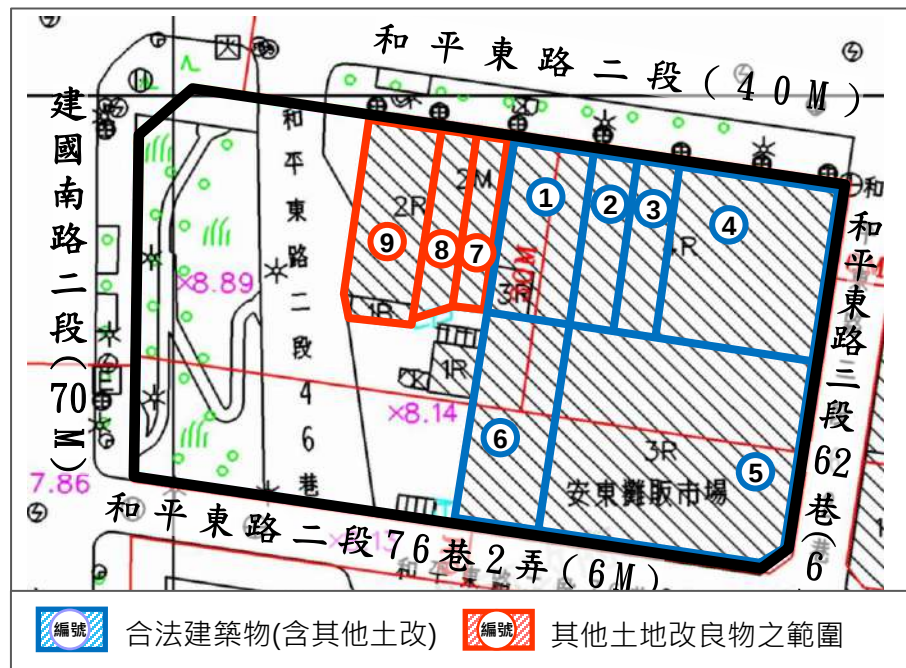
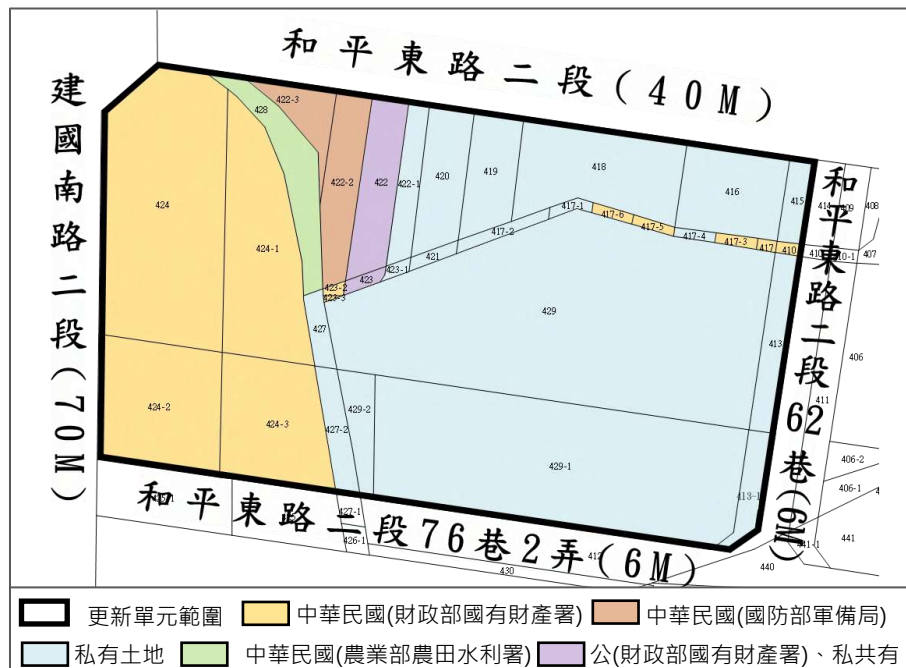
	權屬 (管理機關)	面積	人數(人)
土地	國有	財政部國有財產署	990m ²
		國防部軍備局	117m ²
		農業部農田水利署	77m ²
		小計	1,184m ² (36.42%)
	私有	2,067m ² (63.58%)	29 (96.67%)
	合計	3,251m ²	30
合法建築物	私有	4,567.59m ²	10

➤ 合法建物現況

- 共6棟，屋齡**56年**，3、4F鋼筋混凝土造建物
- 部分一、二樓作商業使用，其餘為住宅使用

➤ 其他土地改良物

- 屬未辦保存登記及合法建物增建部分
- 依**實際測量結果**，面積共1,961.30m²



事業計畫同意比率

依都市更新條例第37條規定檢討

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)		3,251.00	30	4,567.59	10
公有 (a)		1,184.00	1	-	-
其他私有 (b=A-a)		2,067.00	29	4,567.59	10
排除總和 (c)		88.04	4	-	-
計算總和 (B = b-c)		1,978.96	25	4,567.59	10
§37	應取得同意數	> 1,583.17	>20	> 3,654.07	>8
	法定同意比率	>80%	>80%	>80%	>80%
§37 但書	應取得同意數	> 1,781.06		> 4,110.83	
	法定同意比率	>90%		>90%	

※後續依事業計畫報核時權屬為準。

更新單元簡介

➤ 都市計畫

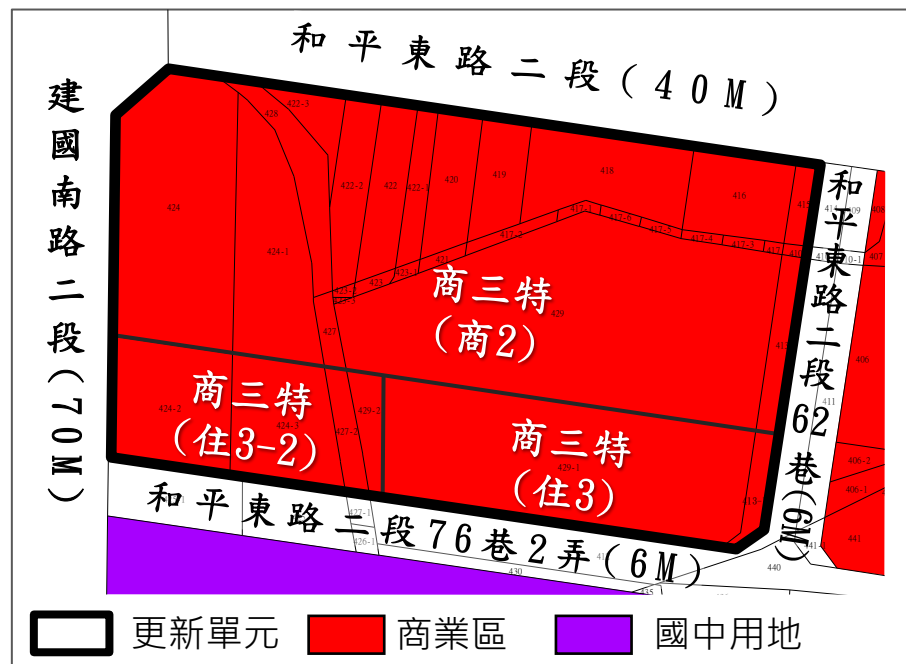
- 110.05.28臺北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)
- 110.07.09(府都規字第11030344521號)臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

➤ 土地使用分區及使用管制要點

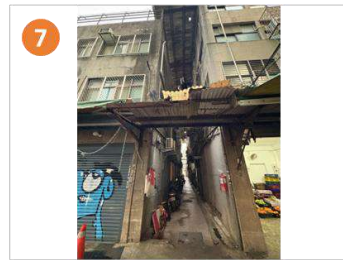
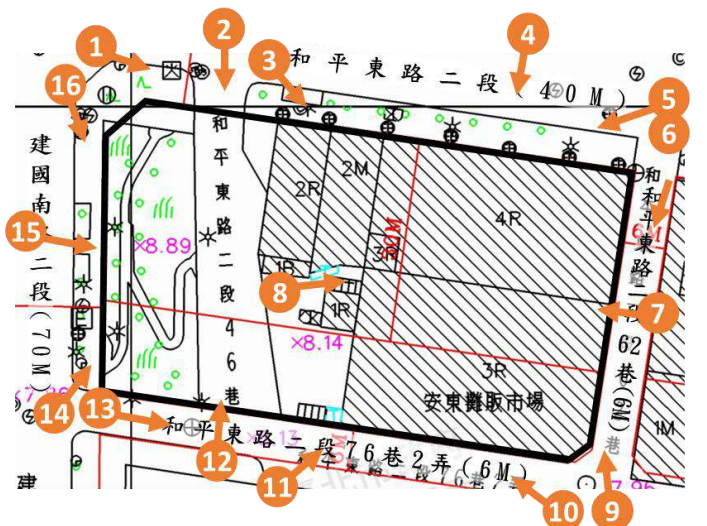
使用分區	商三特 (商2)	商三特 (住3)	商三特 (住3-2)	合計
基地面積(㎡)	2,271	574	406	3,251
法定建蔽率(%)	65%	45%	45%	-
基準容積率(%)	630%	225%	400%	529.77%
基準容積(㎡)	14,307.30	1,291.50	1,624	17,222.80

➤ 位於指定留設騎樓地區

- 臨和平東路二段、建國南路二段應留設騎樓
- 其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道，以供人行



更新單元簡介-現況照片



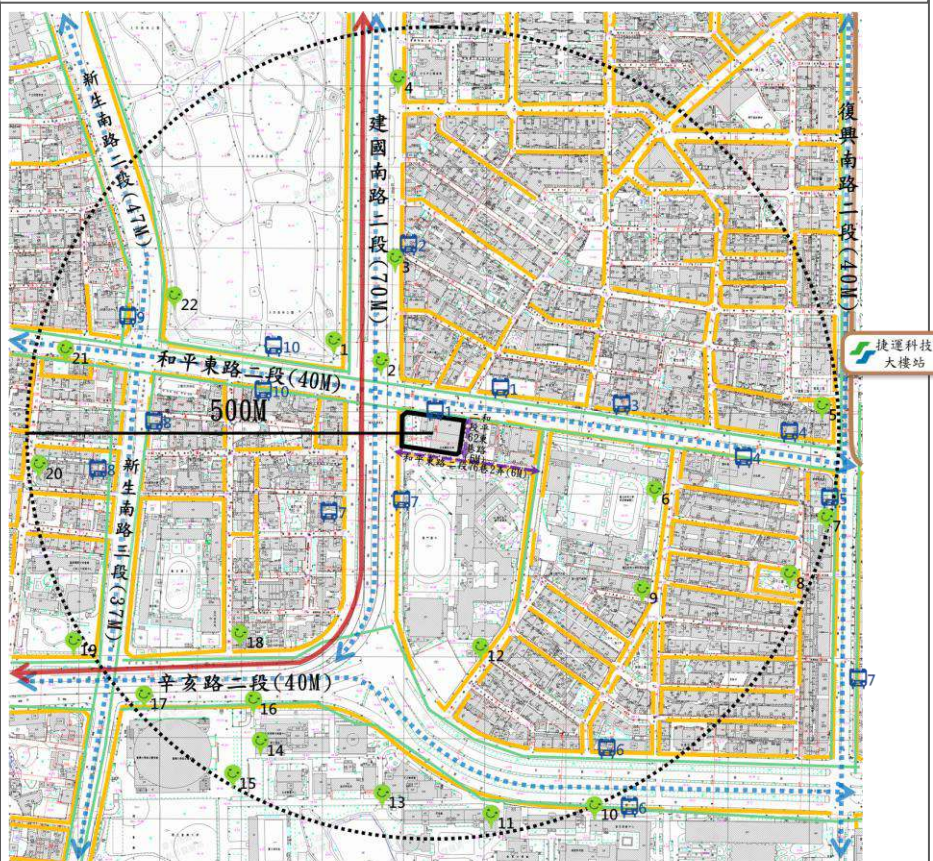
更新單元簡介-公共設施現況/交通系統

基地位置及周邊環境說明



- 更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 國小/國中/台灣大學用地/文教區(供私立開平餐飲職業學校使用)
- 市場/停車場用地
- 社會福利設施/機關用地
- 交通用地
- 古蹟保存區
- 公園用地

更新單元周邊交通系統圖



- 更新單元範圍
- < > 主要道路
- < - - > 次要道路
- < > 快速道路
- 人行步道
- 自行車道
- 捷運文湖線
- > 捷運站
- > 公車站牌
- > YouBike站點

處理方式及區段劃分/實施方式

■ 處理方式及區段劃分：

- 採「**重建**」方式處理，更新單元全區為重建區段

■ 實施方式：

- 採「權利變換」方式實施
- 由土地所有權人按其**權利價值比率**計算共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**

都市更新容積獎勵

項目		更新獎勵容積申請項目說明	獎勵容積(㎡)	獎勵值(%)
中央	§6	結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級	652.25 ㎡	3.79%
	§10	綠建築-黃金級	1,377.82 ㎡	8.00%
	§11	智慧建築-黃金級	1,377.82 ㎡	8.00%
	§12	無障礙環境設計-第四級	無獎勵，為防災獎勵應符合項目	
	§13	耐震設計-耐震設計標章	1,722.28 ㎡	10.00%
	§14	時程獎勵	602.80 ㎡	3.50%
	§15	規模獎勵	1,825.62 ㎡	10.60%
	小計1：		7,558.59 ㎡	43.89%
地方	—	建築規劃設計(二)： 設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	172.23 ㎡	1.00%
		建築規劃設計(三)：留設人行步道	1,111.38 ㎡	6.45%
	三	促進都市更新(二):四層合法建築物屋齡30年以上無電梯	86.84 ㎡	0.50%
	小計2：		1,370.45 ㎡	7.95%
都市更新獎勵容積合計(以上限50%申請) (A)			8,611.40 ㎡	50.00%
防災型都更 (B)			2,445.92 ㎡	14.20%
容積移轉 (C)			6,165.48 ㎡	35.80%
申請容積額度合計=(A)+(B)+(C)			17,222.80 ㎡	100.00%

註：實際容積獎勵額度以臺北市政府核定公告實施為準。

建築設計
李天鐸建築師事務所

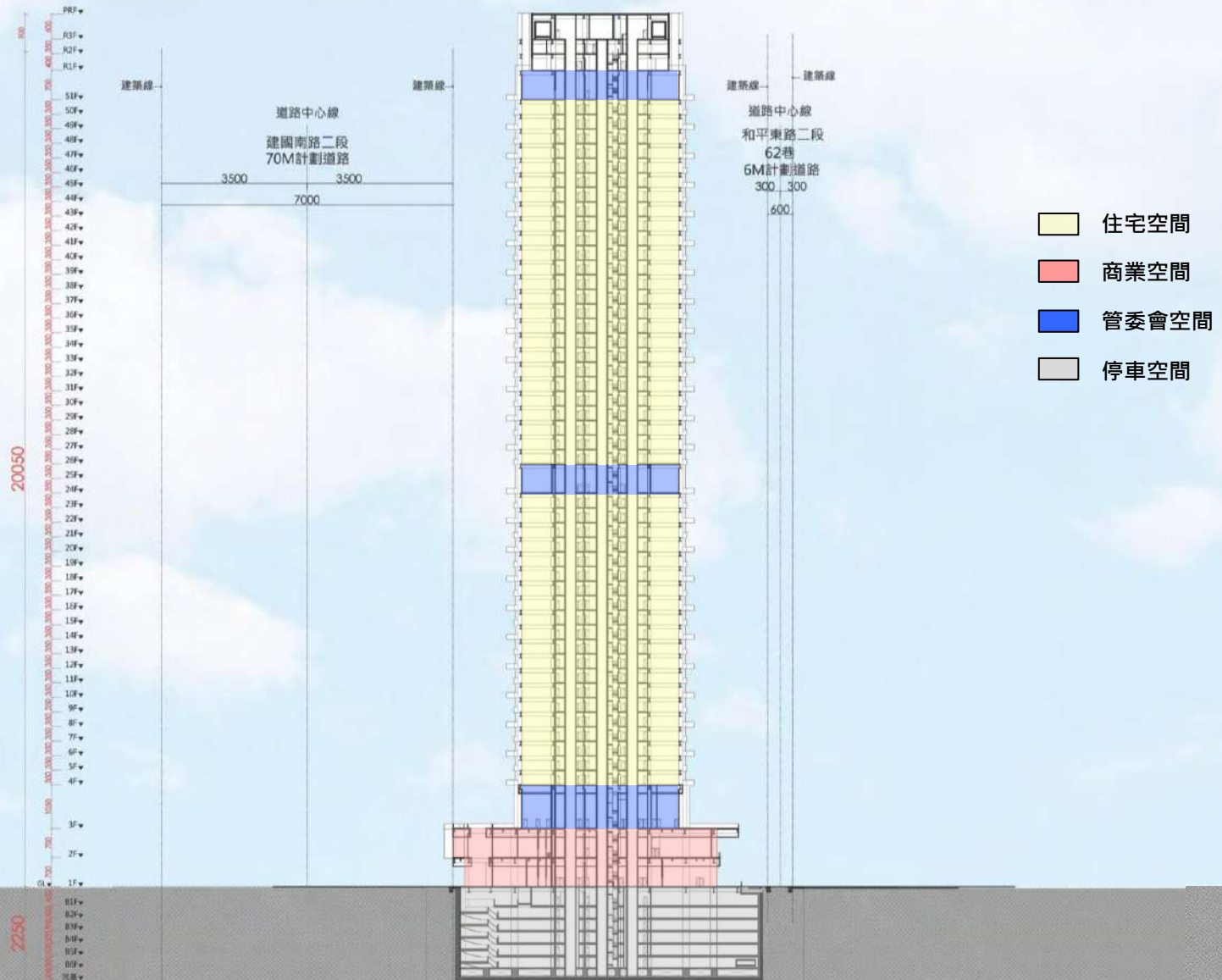
建築設計(建築概要說明)

➤ 本案興建1幢1棟**地上51層**，**地下6層**建物

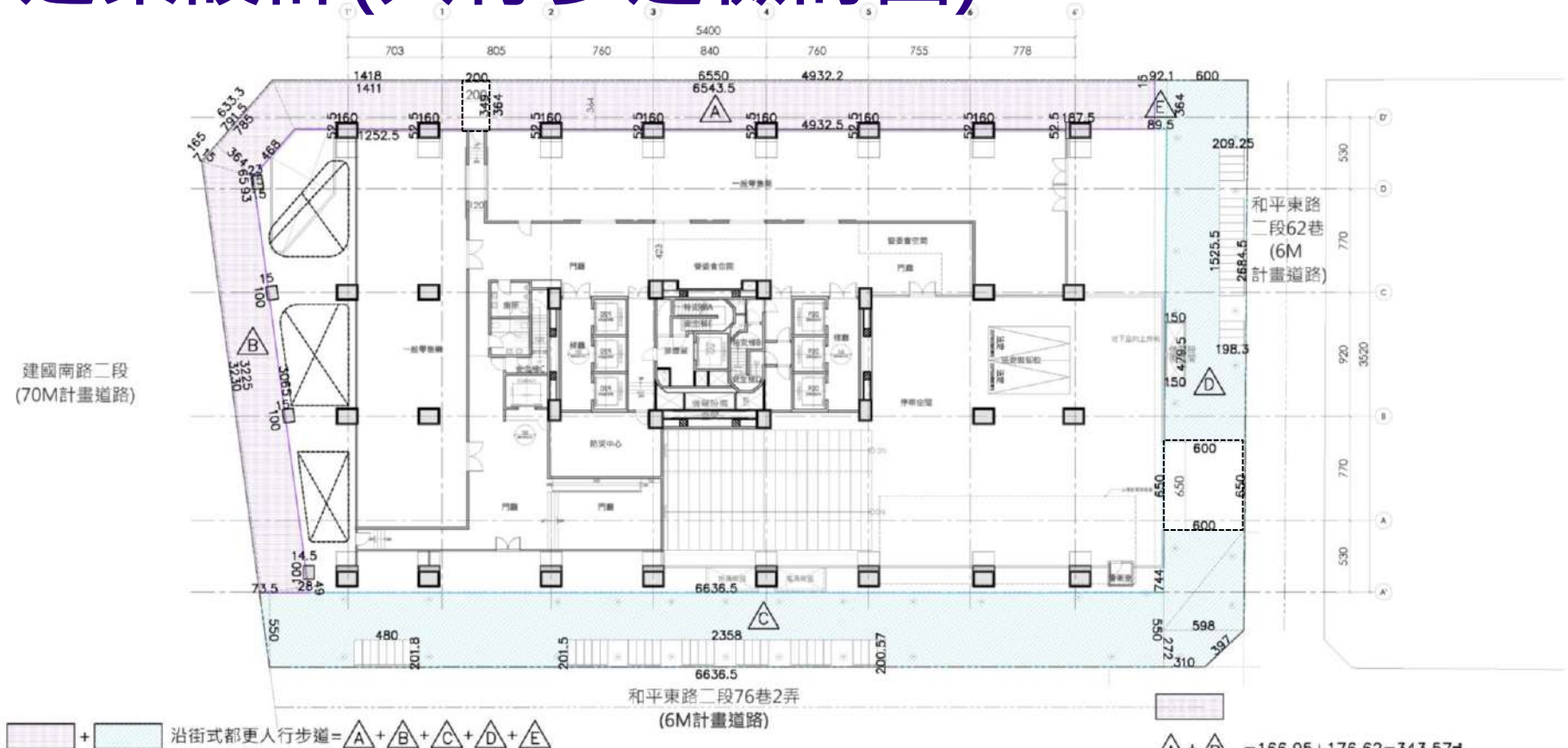
➤ 建材設備-採**鋼骨造第三級**

基地面積(m ²)		3,251m ²
允建建築面積		2,070.57m ² (63.69%)
實設建築面積		2,070.29m ² (63.68%)
允建容積		17,222.80m ²
實設容積		34,445.58m ²
獎勵容積	都市更新	8,611.40m ² (50.00%)
	容積移轉	6,165.48m ² (35.80%)
	防災型都更	2,445.92m ² (14.20%)
獎勵後允建總容積		34,445.60m ²
總樓地板面積		58,704.37m ²
建築物高度		200.50m
戶數	一般零售業	2戶
	一般事務所	13戶
	集合住宅	176戶
停車空間	汽車	法定357部 / 自設3 / 實設360部
	機車	法定412部 / 自設0 / 實設413部
法定工程造價		1,728,576,203元

建築設計(空間使用計畫)



建築設計(人行步道檢討圖)



$$\triangle A \quad (49.322+49.325) \times 3.64 / 2 + (2.0 \times 3.64) - (0.525 \times 1.60) \times 5 - (0.525 \times 1.875) - (49.325 \times 0.15) - (2.0 \times 3.49) - (0.15 \times 2.0) = 166.95 \text{ m}^2$$

$$\triangle B \quad (12.525+14.18) \times 3.64 / 2 + (4.68+6.333) \times 3.64 / 2 + (1.65 \times 3.64) / 2 + (30.65+32.30) \times 3.64 / 2 + (0.49 \times 3.64) / 2 - (0.525 \times 1.60) \times 2 - 0.15 \times 0.93 - (0.15 \times 0.23) \times 0.065 / 2 - (0.15 \times 1.0) \times 2 - (0.145+0.28) \times 1.0 / 2 - (14.11+14.18) \times 0.15 / 2 - (7.85+7.915) \times 0.15 / 2 - (0.04 \times 0.15) / 2 - (32.25+32.30) \times 0.15 / 2 = 176.62 \text{ m}^2$$

$$\triangle C \quad 5.50 \times 66.365 + (0.735 \times 5.50) / 2 - 2.018 \times 4.80 - (2.007+2.015) \times 23.58 / 2 = 309.92 \text{ m}^2$$

$$\triangle D \quad (3.10+5.98) \times 2.72 / 2 + (5.98 \times 7.44) / 2 + (6.0 \times 7.44) / 2 + (6.0 \times 6.50) + (26.845 \times 6) - (6.0 \times 6.50) - (1.50 \times 4.795) - (1.983+2.0925) \times 15.255 / 2 = 179.72 \text{ m}^2$$

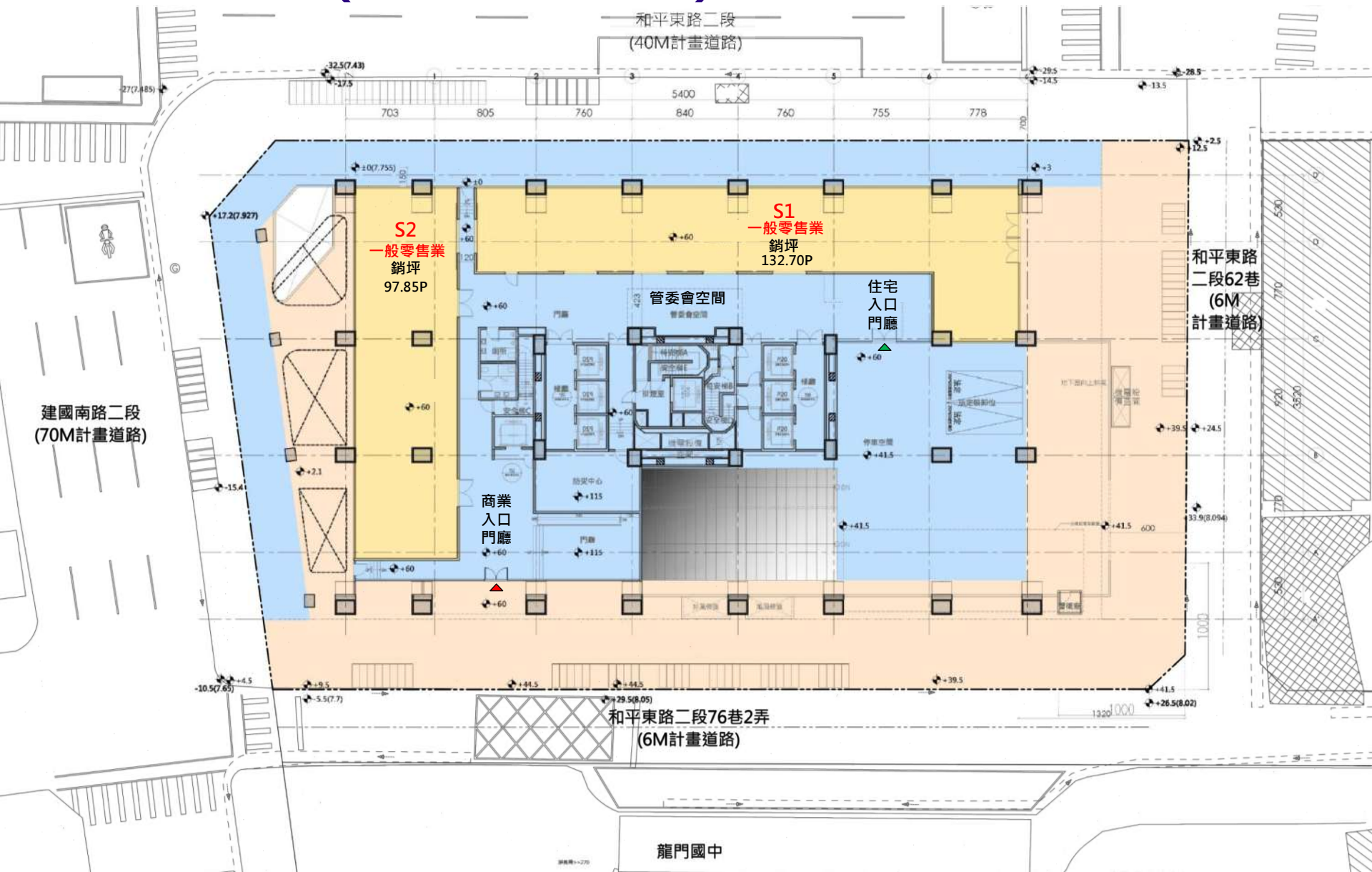
$$\triangle E \quad (0.895+0.921) \times 3.64 / 2 = 3.31 \text{ m}^2$$

$$\triangle A + \triangle B = 166.95 + 176.62 = 343.57 \text{ m}^2$$

$$\triangle C + \triangle D + \triangle E = 309.92 + 179.72 + 3.31 = 492.95 \text{ m}^2$$

$$\triangle A + \triangle B + \triangle C + \triangle D + \triangle E = (343.57) \times 1.8 + 492.95 = 1111.38 \text{ m}^2$$

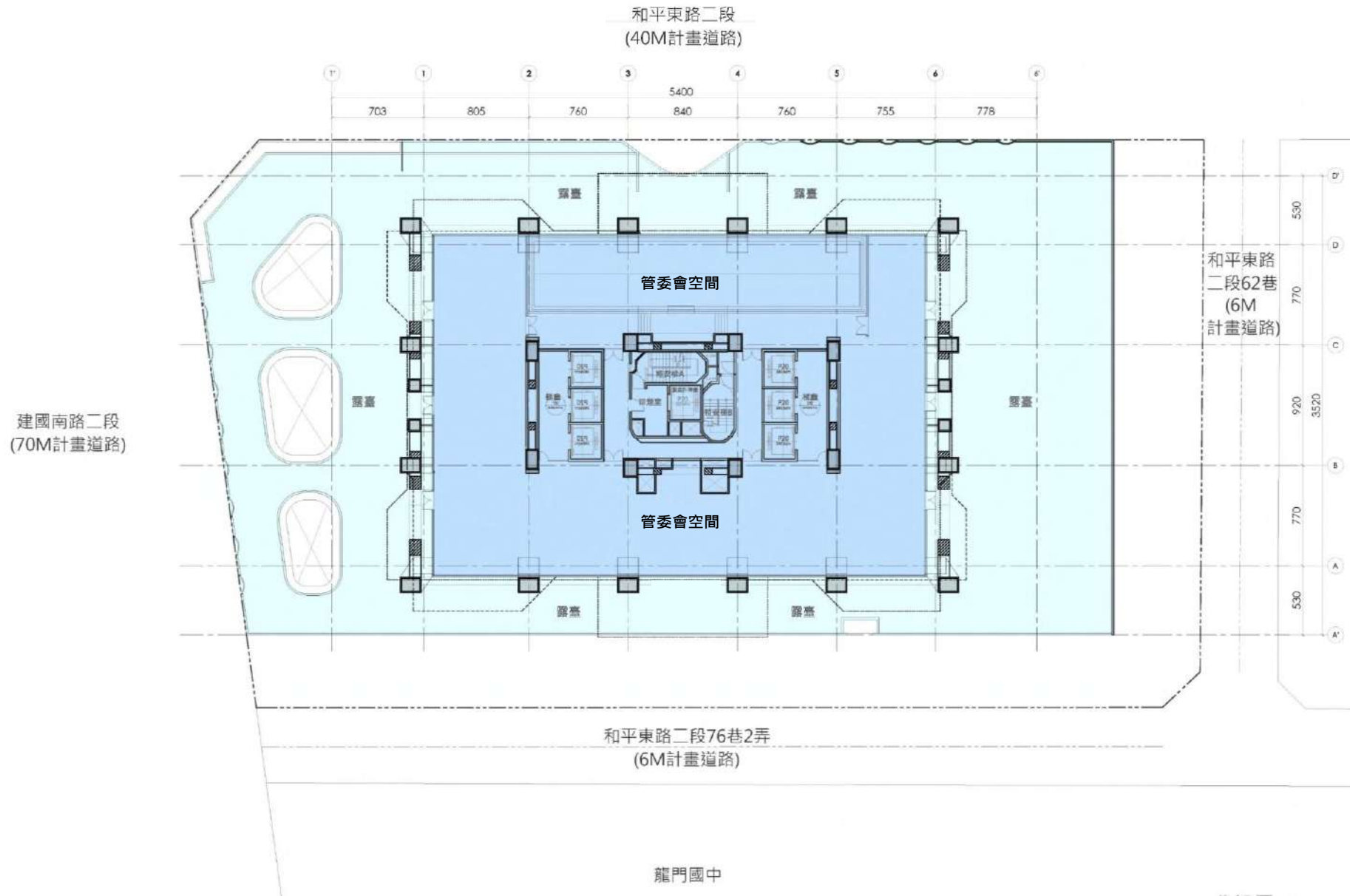
建築設計(一層平面圖)



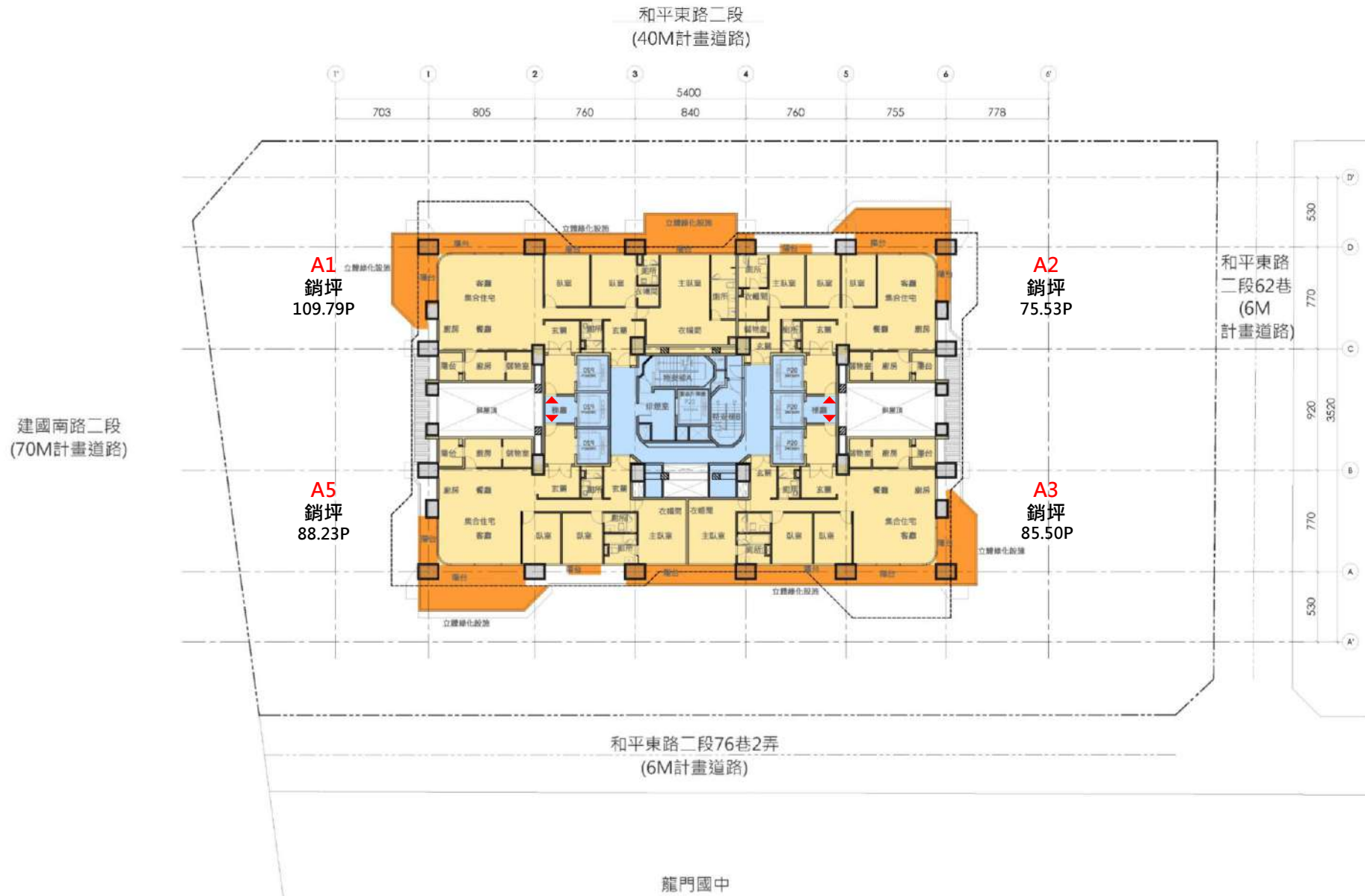
建築設計(二層平面圖)



建築設計(三層平面圖)

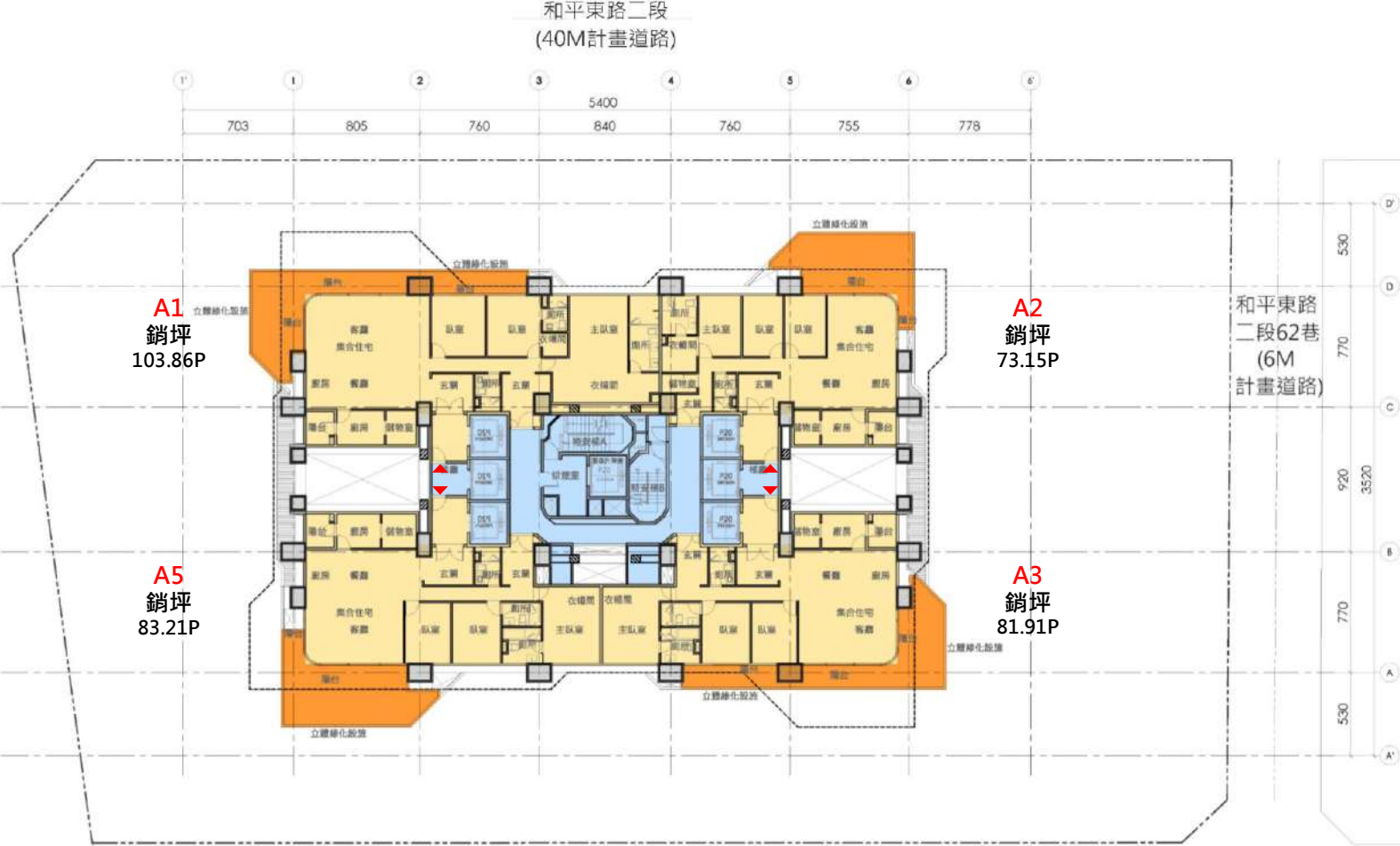


建築設計(四層平面圖)



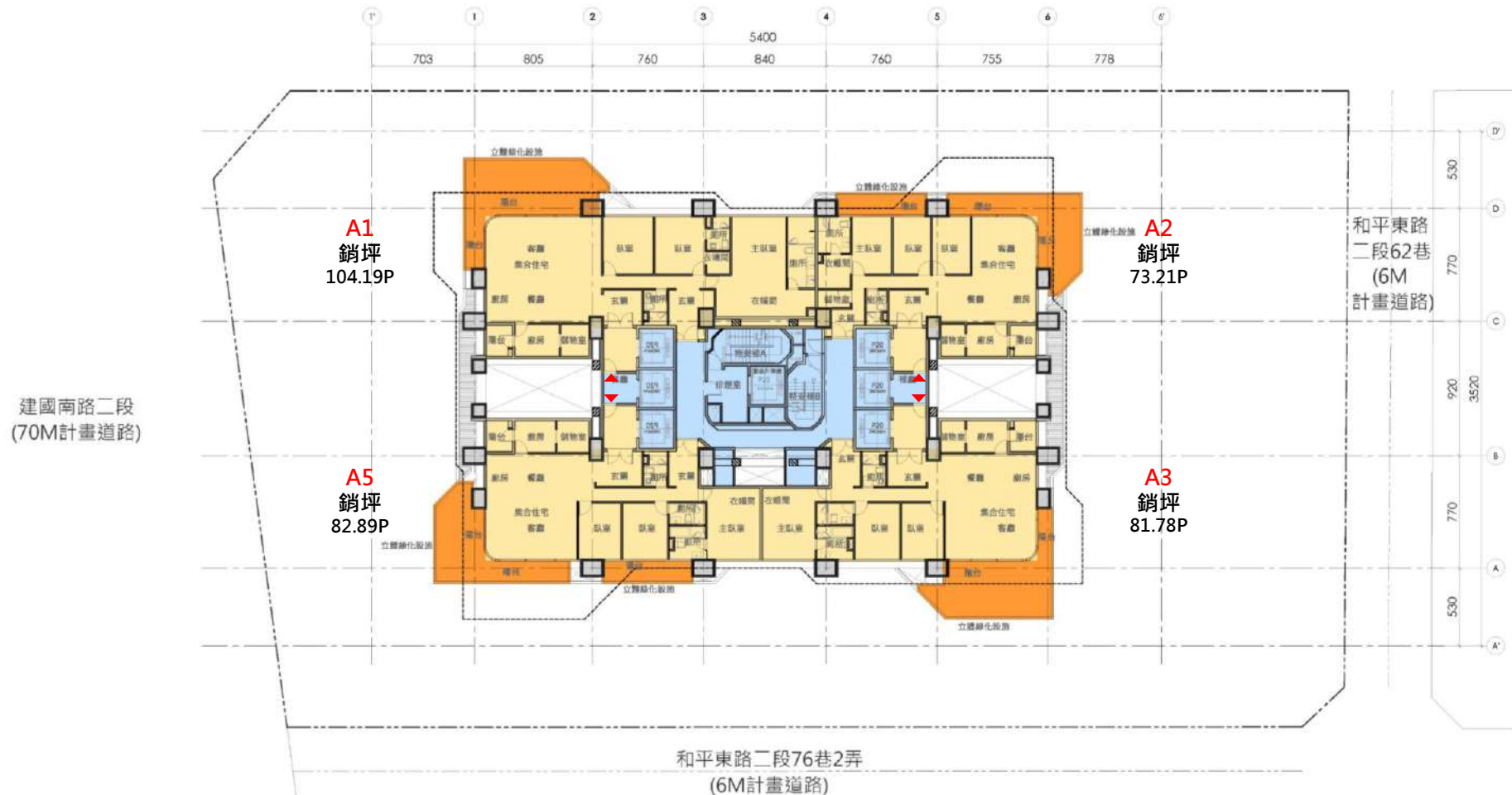
建築設計(

層平面圖)

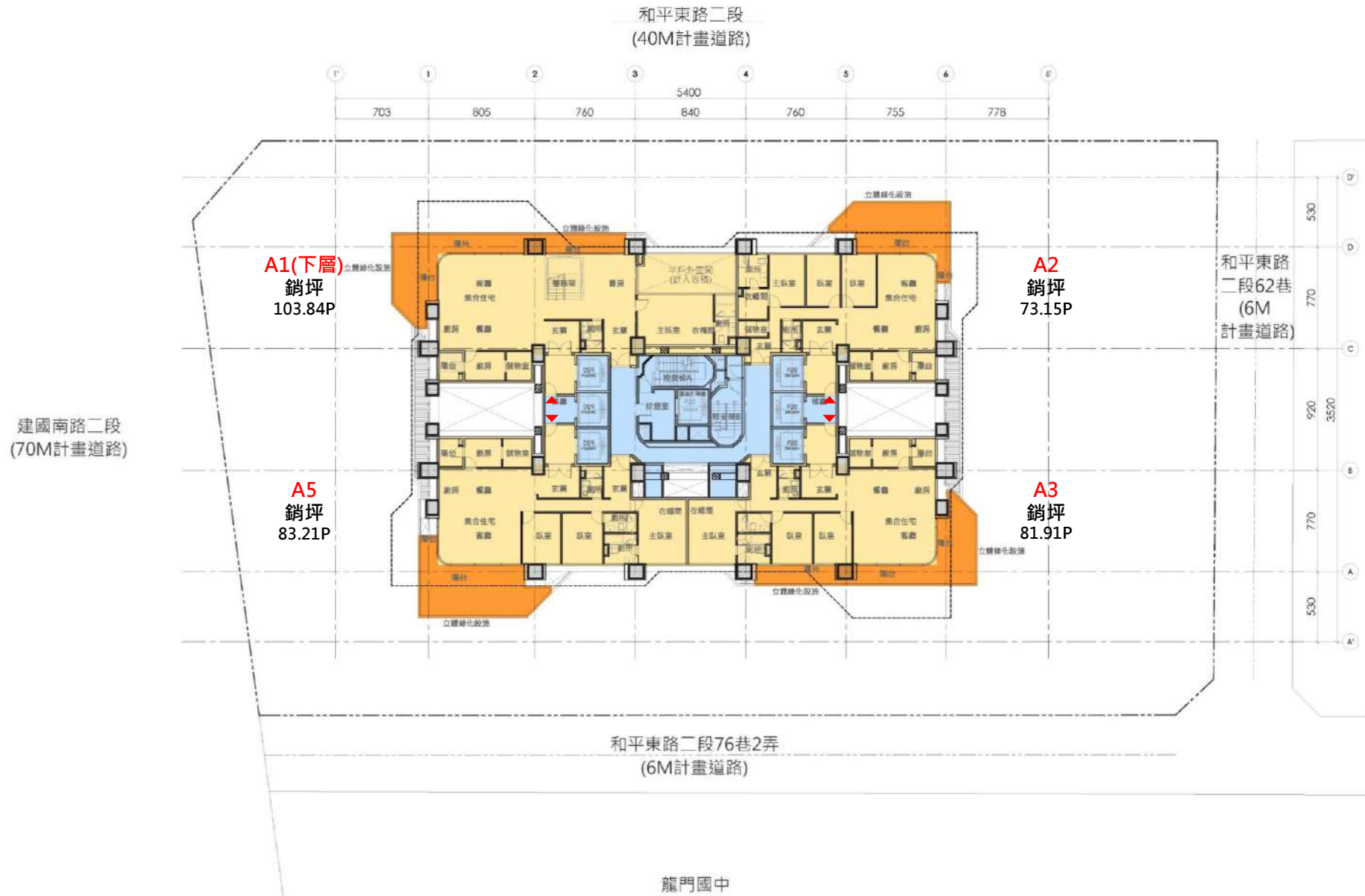


建築設計(7/9/11/13/17/19/21/23/28/ 32/34/36/38/42/44/46/48 層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

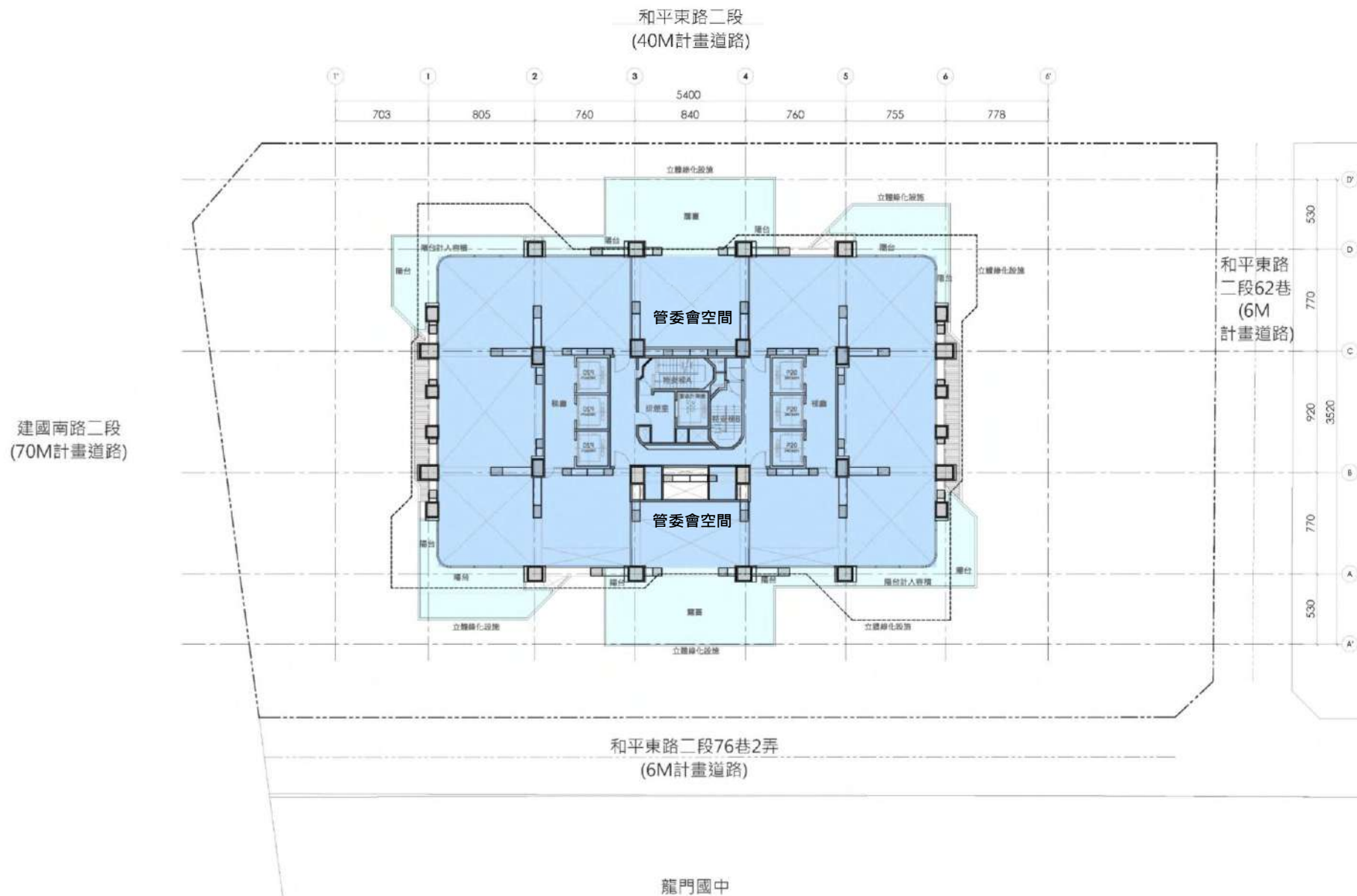


建築設計(14/29/39/49層平面圖)

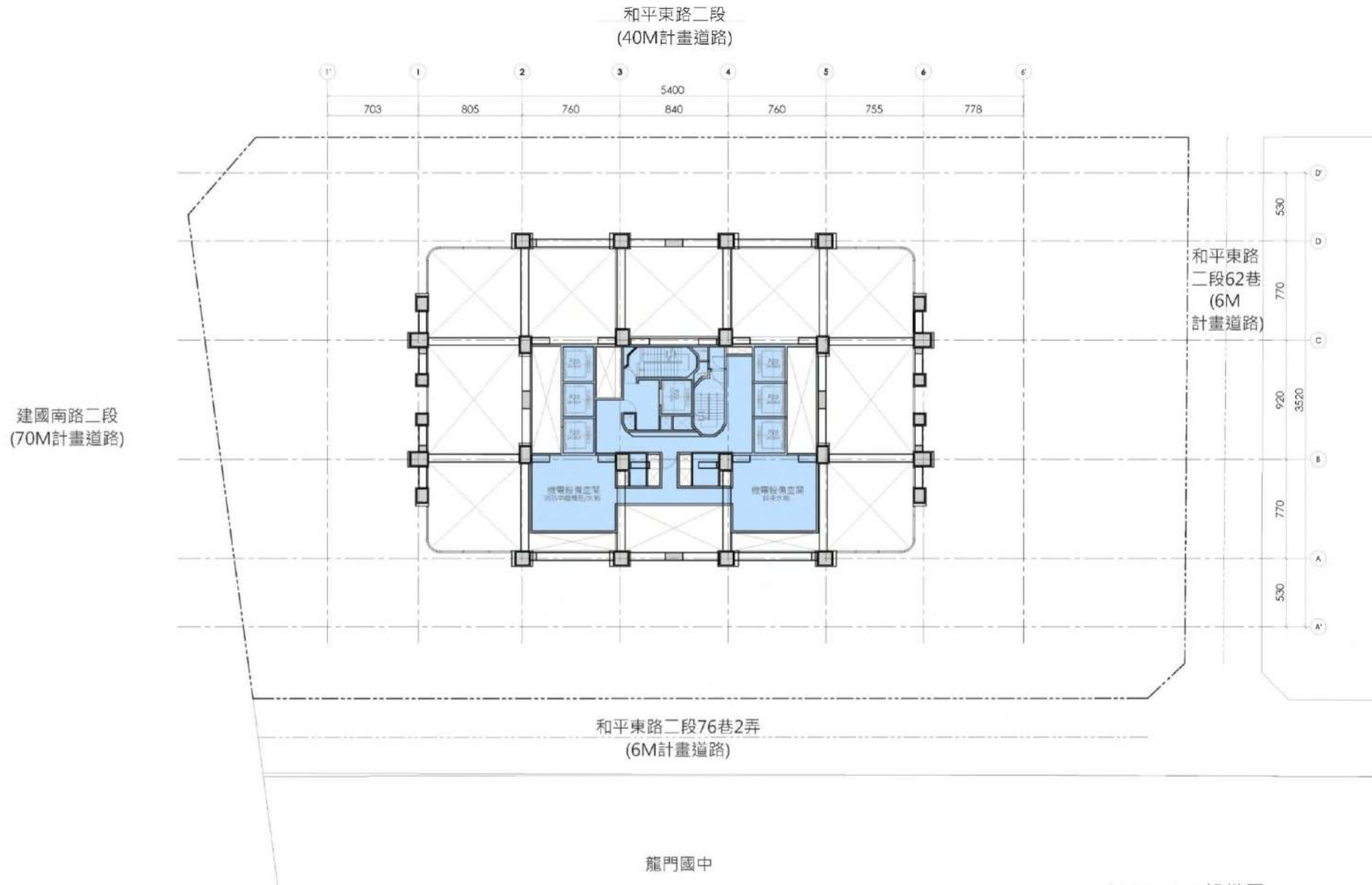


和平東路二段

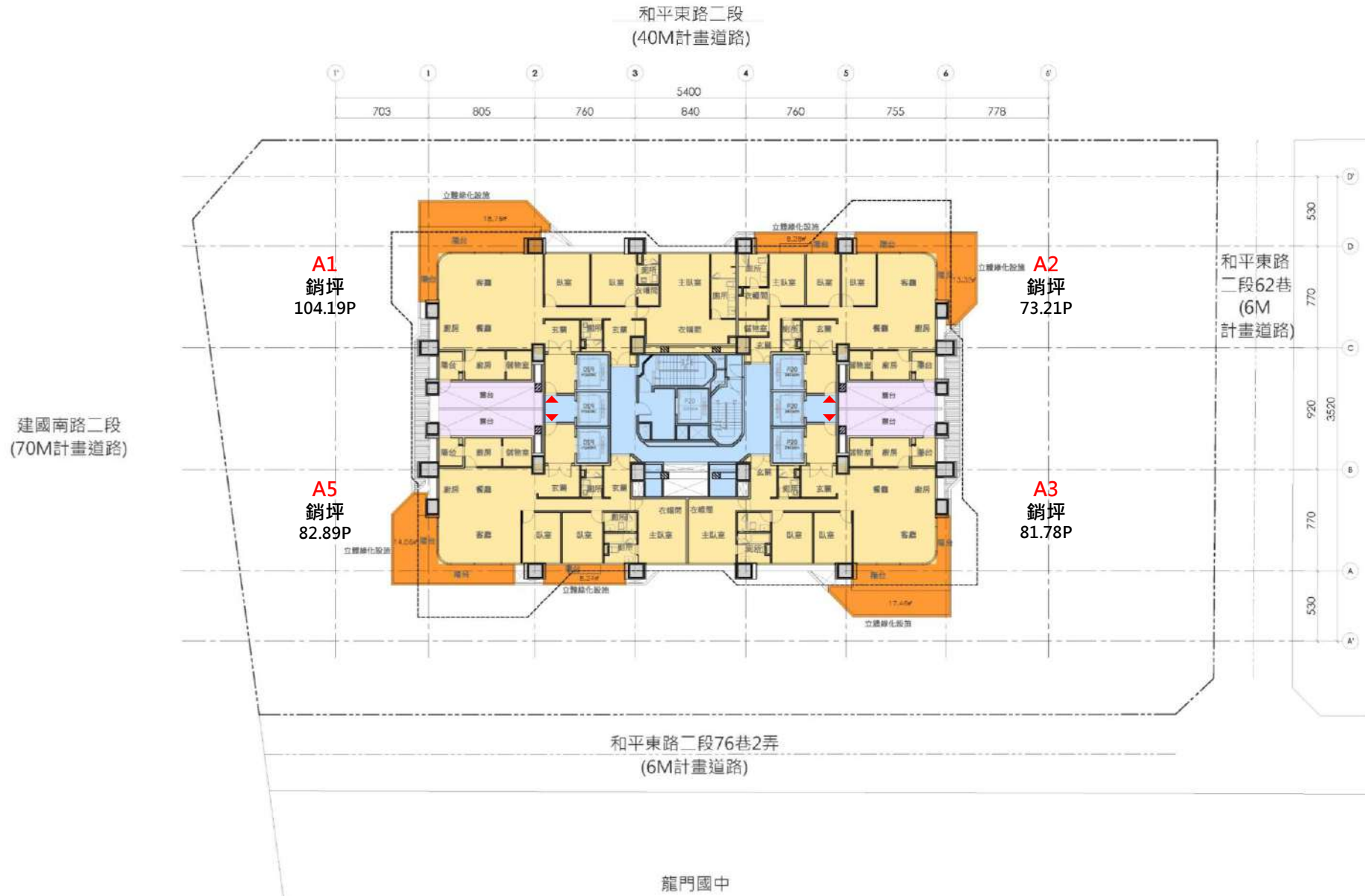




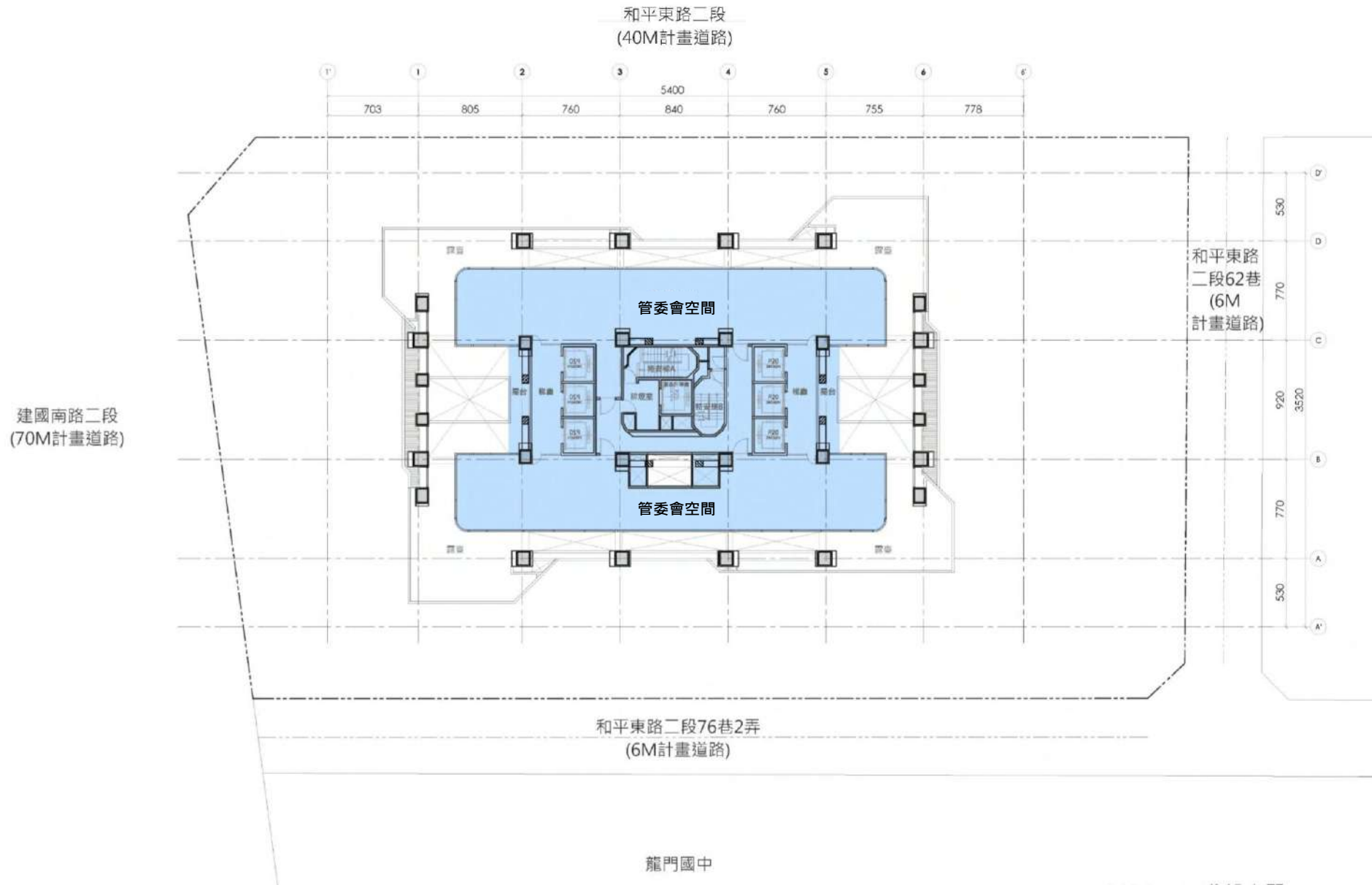
建築設計(二十五層平面圖)



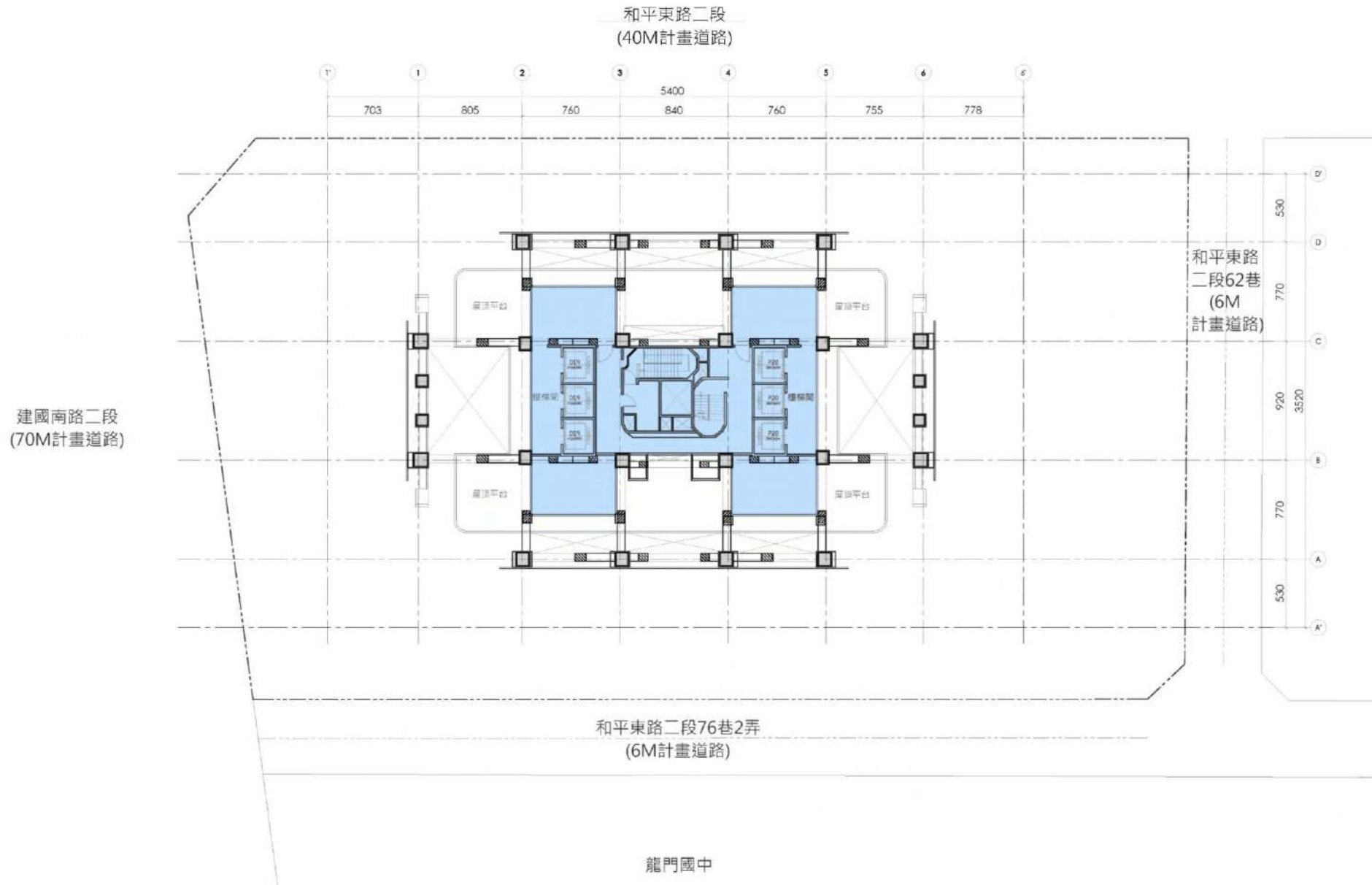
建築設計(二十六層平面圖)



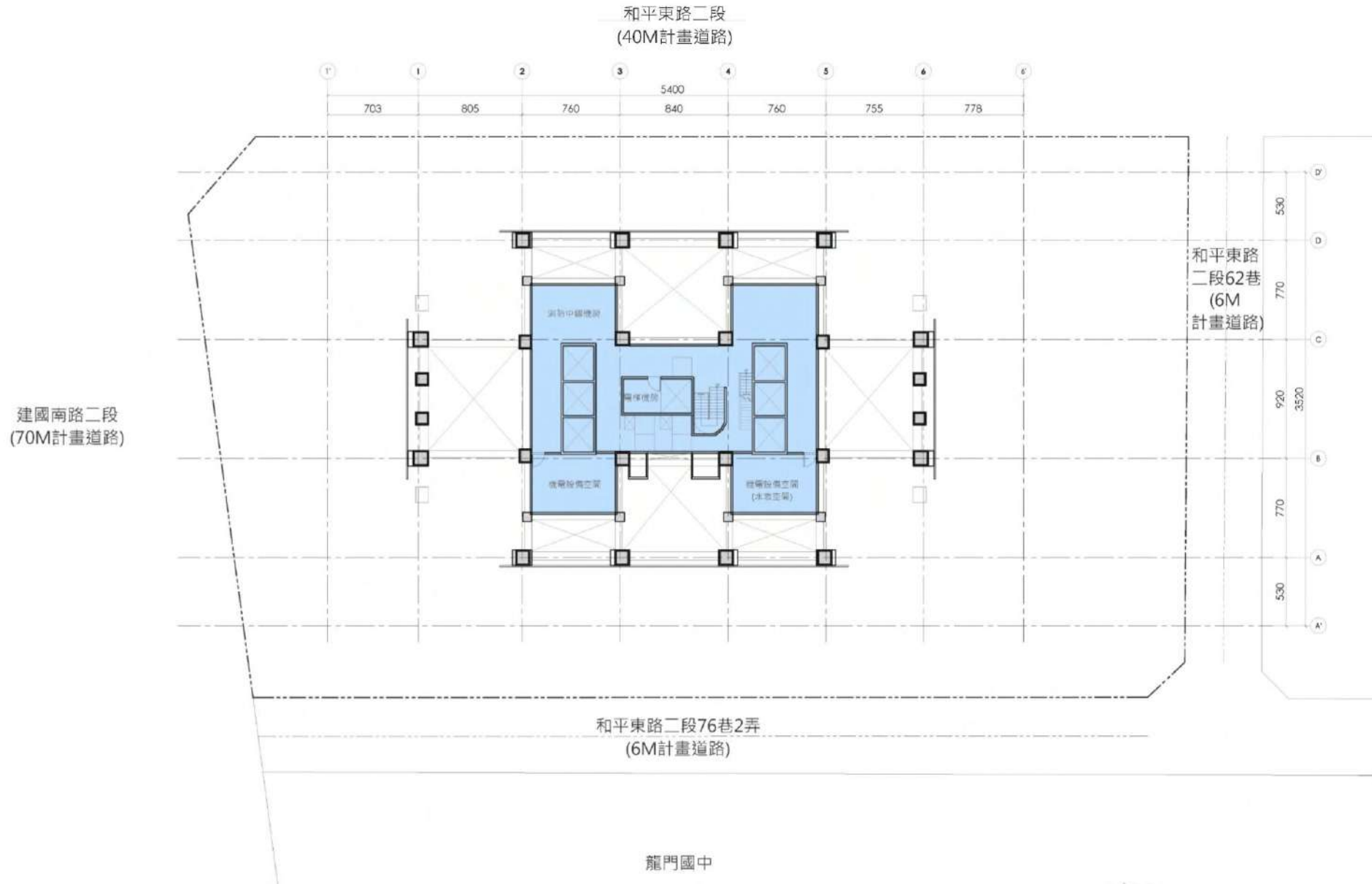
建築設計(五十一層平面圖)



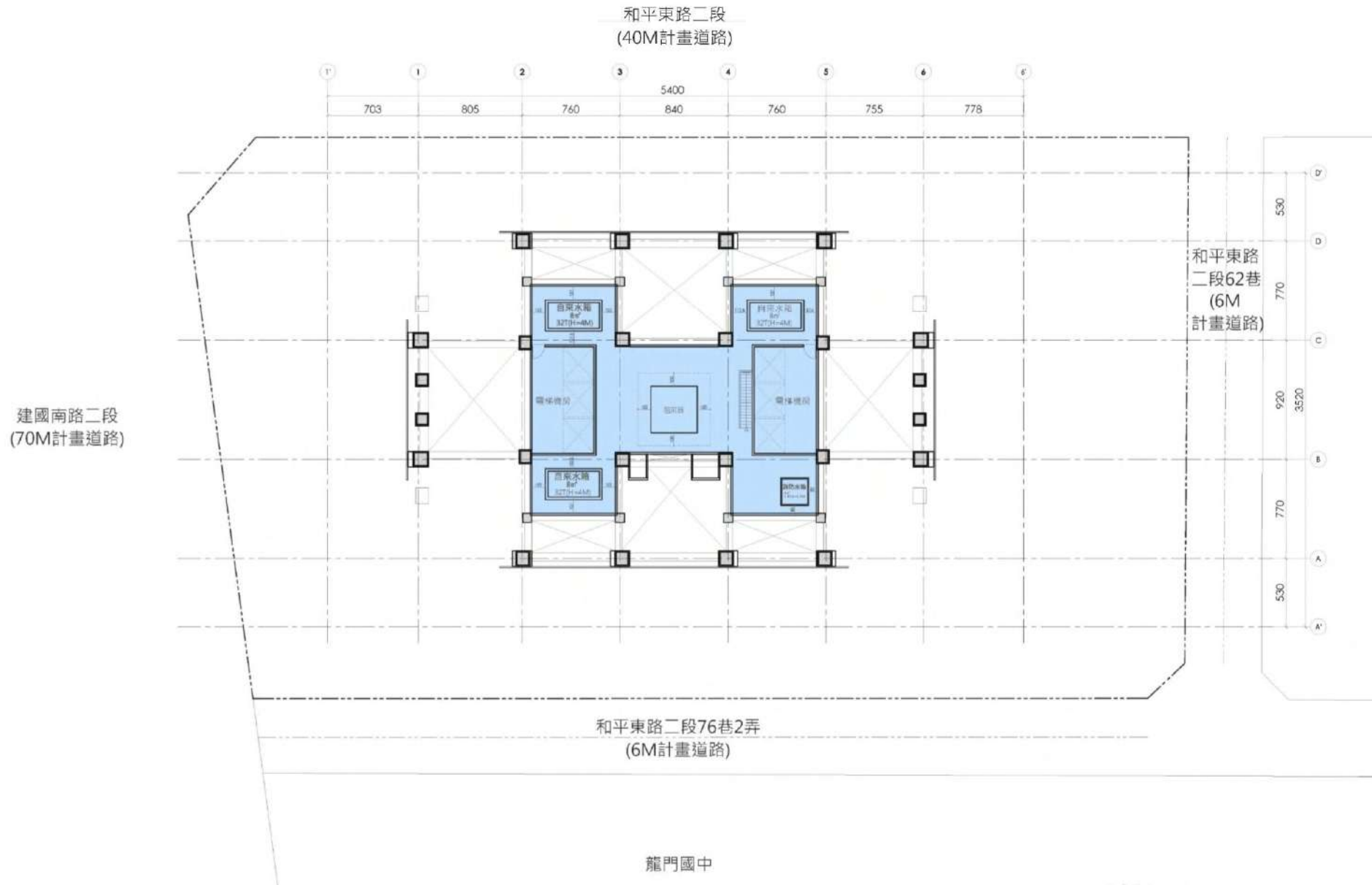
建築設計(屋突一層平面圖)



建築設計(屋突二層平面圖)



建築設計(屋突三層平面圖)



建築設計(地下一層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

建國南路二段
(70M計畫道路)



車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

建築設計(地下二層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

建國南路二段
(70M計畫道路)

和平東路
二段62巷
(6M
計畫道路)



車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

建築設計(地下三層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

建國南路二段
(70M計畫道路)



車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

龍門國中

建築設計(地下四層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

建國南路二段
(70M計畫道路)



車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

建國南路二段
(70M計畫道路)



車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

建築設計(地下六層平面圖)

和平東路二段
(40M計畫道路)

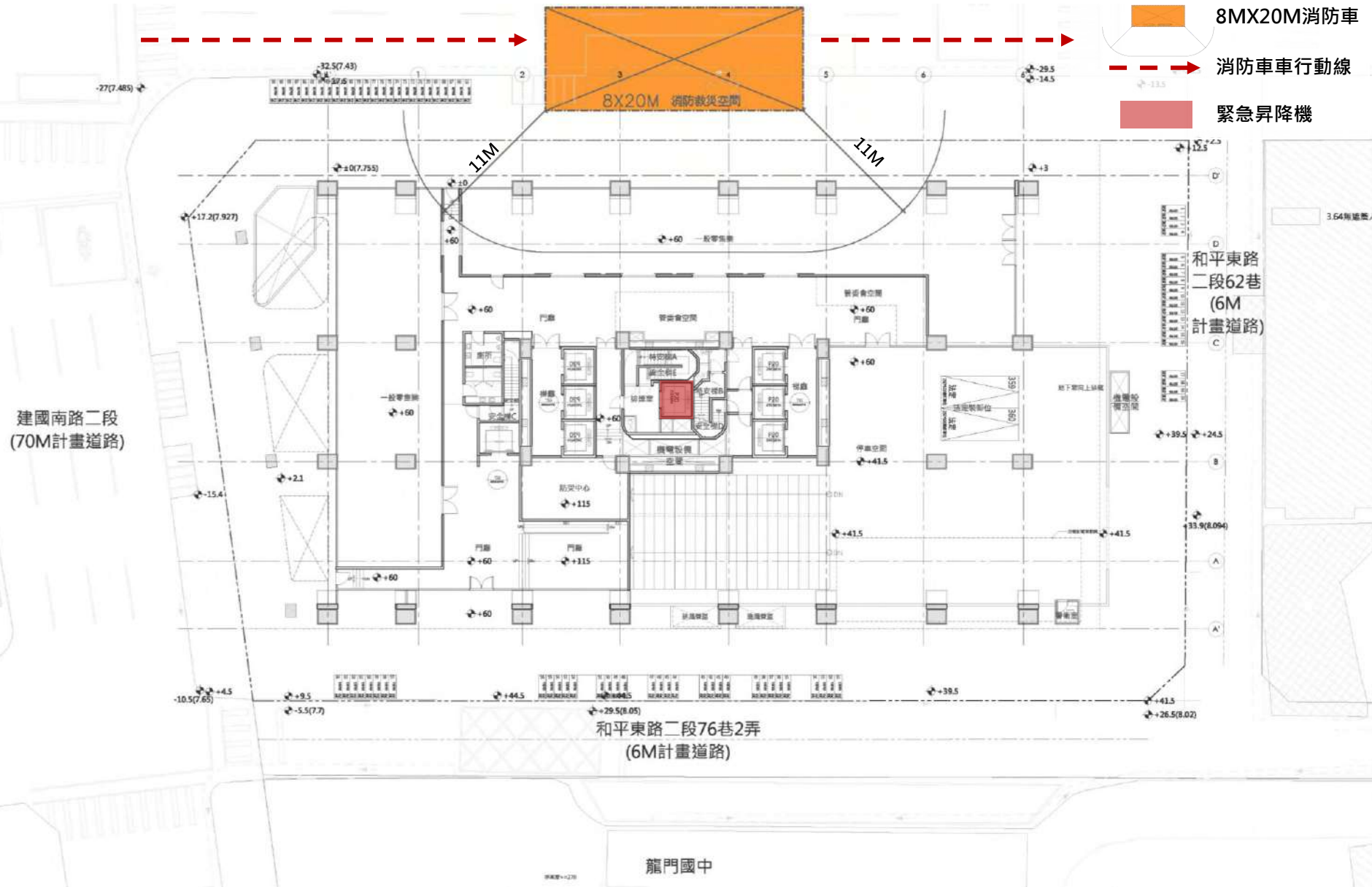
建國南路二段
(70M計畫道路)

和平東路
二段62巷
(6M
計畫道路)

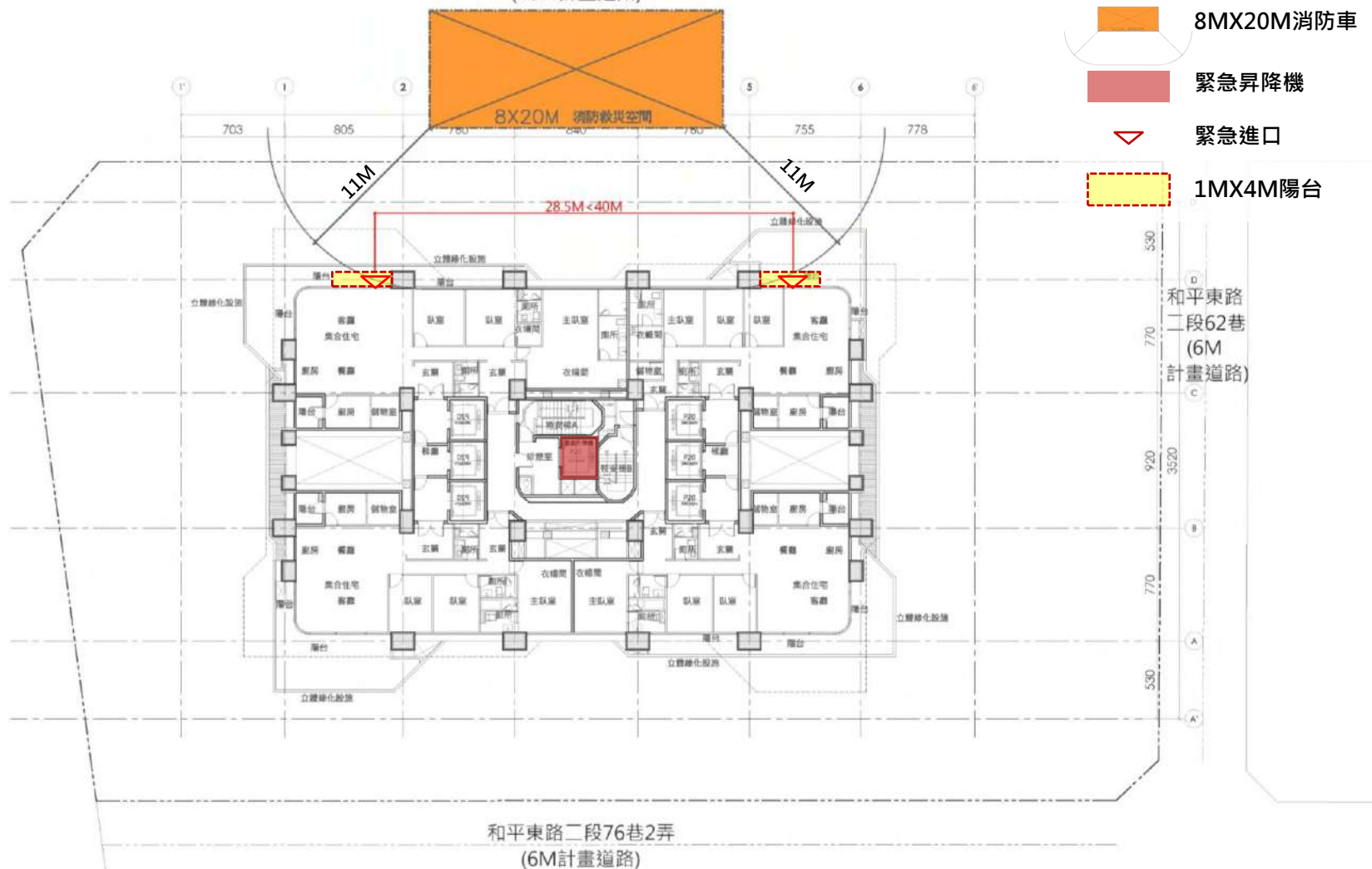


車位種類		1F	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	B6F	小計	合計
汽車	大車位	0	0	68	67	67	67	66	335	360
	小車位	0	0	4	4	4	4	1	17	
	行動不便車位	0	0	0	2	2	2	0	6	
	裝卸車位	2	0	0	0	0	0	0	2	
機車		-	413	-	-	-	-	-	413	

建築設計-消防救災空間與動線



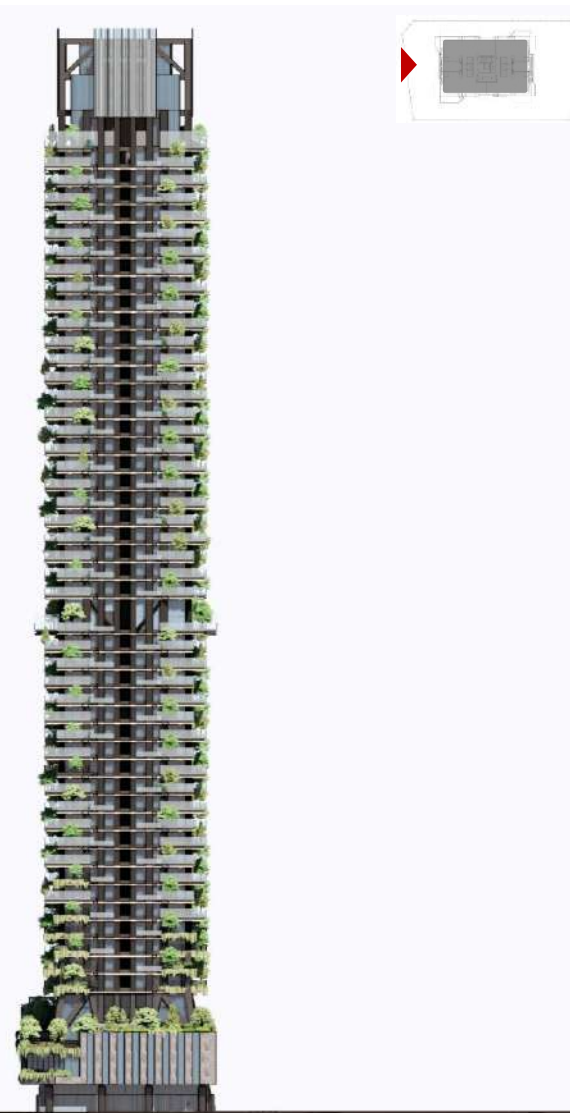
建築設計-消防救災空間與動線



建築設計-外觀立面



北向立面圖



西向立面圖

建築設計-外觀立面



南向立面圖



東向立面圖

拆遷安置計畫

■ 預計拆遷時程：

- 依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理
- 擬由實施者**統一代為處理**，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除

■ 拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理，由實施者委託中泰不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值
- 補償標的：**1.合法建築物**：依騰本面積所載
2.其他土地改良物：依實際測量面積及構造為準

■ 拆遷安置費用-租金補貼：

- 安置期間：開工至取得使用執照至產權登記，共提列**82.2個月**。
安置期間=更新期間+6個月=(地下層6層×2.5個月/層+地上層51層×1.2個月/層)+6個月=82.2個月
- 補償租金：租金單價由中泰不動產估價師聯合事務所評估。

樓層	租金單價 (元 / 坪 / 月)
1F (和平東路二段)	3000
1F (46、62巷)	2300
1F (內側)	2100
2F以上	1700
地下室	750

專業估價者選任過程及委任結果

◆ 依據：

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、臺北市專業估價者建議名單(114年10月21日府都新字第1146010319號函)，於**114年11月13日**辦理估價師公開抽籤選任，估價選任結果為泛亞不動產估價師聯合事務所(正取1)、文山不動產估價師事務所(正取2)，實施者指定一家：**中泰不動產估價師聯合事務所**

◆ **中泰估價**之**更新前後估值最高**，對地主最有利，故以**中泰估價**為權利變換試算基礎

◆ 本案評價基準日為**115年3月1日**

項目		中泰不動產估價師 聯合事務所	泛亞不動產估價師 聯合事務所	文山不動產估價師 事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	7,250,000	7,150,000	7,120,000
	更新前土地總價(元)	7,129,849,375	7,031,506,625	7,002,003,800
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,923,604	1,887,476	1,876,814
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	1,726,509	1,697,926	1,699,509
	車位平均價格(元/個)	3,937,784	3,924,432	3,805,682
	更新後總權利價值(元)	29,744,641,662	29,269,469,043	29,250,814,151
土地所有權人應分配權利價值(元)		15,691,556,559	15,216,383,940	15,197,729,048

財務計畫

- 財務計畫依113年10月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」檢討
- 工程造價依113年02月「臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項」檢討
- 建材設備等級採鋼骨造第三級

總項目	內容	金額(元)
壹、工程費用	營建費用、特殊因素費用(包含扶壁、壁樁、地中壁工程、挫屈束制斜撐(BRB)、風阻尼器(TMD)，總成本約6億7,866萬302元，實際費用後續依外審結果為準)、鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電工程費用、相關基金、建築相關規費、相關申請建築容積獎勵所支付之費用、耐震標章特別監督人費用	8,331,635,885
貳、權利變換費用	建築設計費用、更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費用、拆遷補償費用、拆遷安置費用、地籍整理費用	513,989,772
參、申請容積移轉所支付之費用	容積購入費用	1,032,226,630
肆、貸款利息	貸款期間88.2個月	1,019,441,196
伍、稅捐	印花稅、營業稅	372,832,301
陸、管理費用	信託管理費、廣告銷售管理費(4.06%)、人事行政管理費用(5%)、風險管理費(16%)	2,782,959,319
共同負擔費用總計	壹+貳+參+肆+伍+陸	14,053,085,103

註：相關財務計畫以臺北市都市更新及爭議處理審議會核定公告為準。

➤ 更新後總收入

註：由中泰不動產估價師聯合事務所提供

房屋部分		數量(坪/個)	均價(元/坪；元/個)	金額(元)
房屋	1F店鋪	230.55	1,923,604	443,487,000
	2F事務所	796.11	1,283,307	1,021,653,460
	4F以上住宅	15,372.39	1,749,461	26,893,401,202
房屋價值小計		16,399.05		28,358,541,662
停車位		352	3,937,784	1,386,100,000
更新後房地價值(含車位)合計				29,744,641,662

➤ 財務分析

項目	金額(元)	比例 (%)
更新後總價值	29,744,641,662	100%
共同負擔費用	14,053,085,103	47.25%
所有權人分配總價值	15,691,556,559	52.75%

註：相關財務計畫以臺北市都市更新及爭議處理審議會核定公告為準。



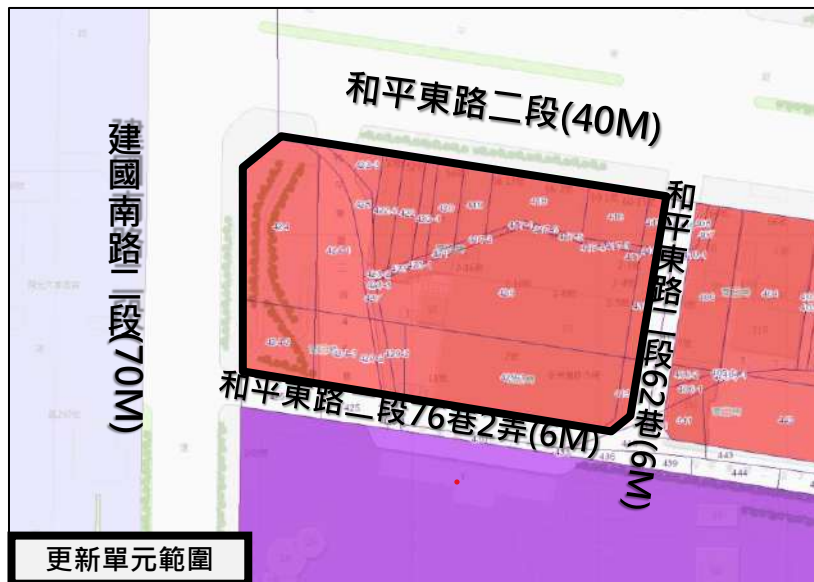
臺北市大安區學府段三小段410地號等34筆土地
都市更新權利變換評估說明

115.06

簡報目錄

- ◆基本資料及估價條件
- ◆更新前權利價值評估
- ◆更新後權利價值評估

勘估標的基本資料



土地面積：3,251.00 m^2 ，約983.43坪，形狀方整
使用分區：第三種商業區(原屬商2、住3-2、住3)

(平均建蔽率59%、容積率529.77%)

臨路條件：完整街廓，西側路寬70M、北側路寬40M、東側及南側路寬6M

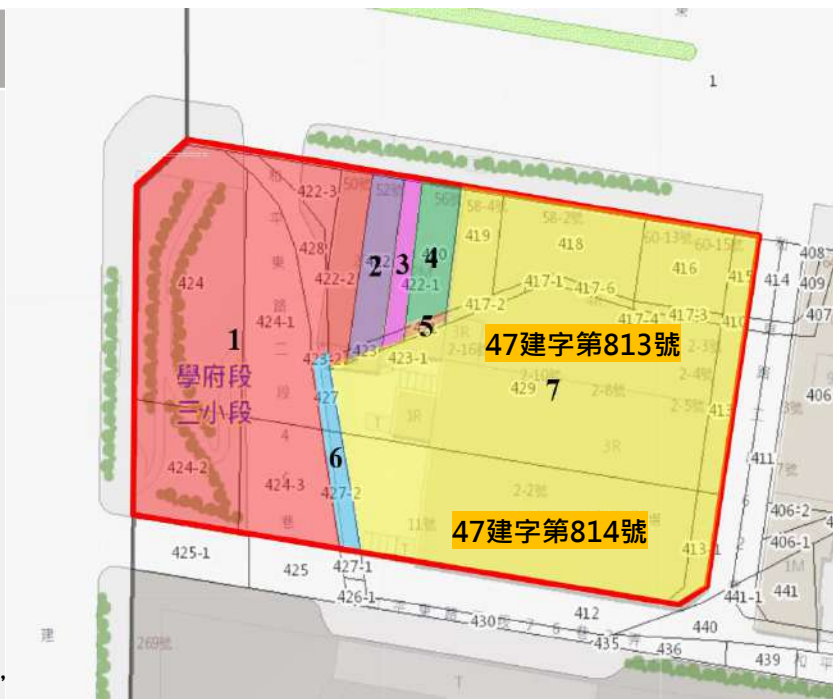


- 已興建數棟地上3~4層樓建物，屋齡約為56~57年，屋況皆略為老舊窳陋，周邊單元內計畫道路已開闢供公眾通行，基地內通路可廢巷。
- 建物位處主幹道，面和平東路商業氣息良好，其餘巷弄人潮較少。

估價條件-1

■ 價格日期：民國115年03月01日

項目	條件說明
1 宗地劃分	更新單元係依價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則進行評估，惟經查本案部分相鄰土地雖使用執照號碼不同，惟其起造人、設計監造、承造廠商及建築樣態皆相同，且竣工日期、建築執照編號接近，故前述情形類推適用「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之劃分原則，將本案土地分宗劃定結果如下：



估價條件-2

項目	條件說明
2 專屬獎勵	更新前各權利人之權利價值，原則以法定容積之土地素地價格為基礎，加計更新單元內部分土地申請「建築物結構安全條件獎勵」、「合法4、5樓建築物獎勵」、「防災型都更獎勵」之等都市更新獎勵，評估各宗土地更新前權利價值。加計專屬獎勵容積則依據「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」，以法定容積加計前述專屬容積後，進行容積調整評估地價，容積調整後結果如下表所示：

項目	宗地編號	1	2	3	4	5	6	7
法容(m²)	土地面積	1121.00	84.00	46.00	76.00	7.00	53.00	1864.00
	基準容積	6294.10	529.20	289.80	478.80	44.10	253.40	9333.40
專屬獎勵(m²)	結構安全評估	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	652.25
	4.5F建築物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86.84
	防災型都更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2445.92
	專屬合計	6294.10	529.20	289.80	478.80	44.10	253.40	12518.41
獎勵容積率		561.47%	630.00%	630.00%	630.00%	630.00%	478.11%	671.59%
調整容積率		561.47%	630.00%	630.00%	630.00%	630.00%	478.11%	607.36%

估價條件-3

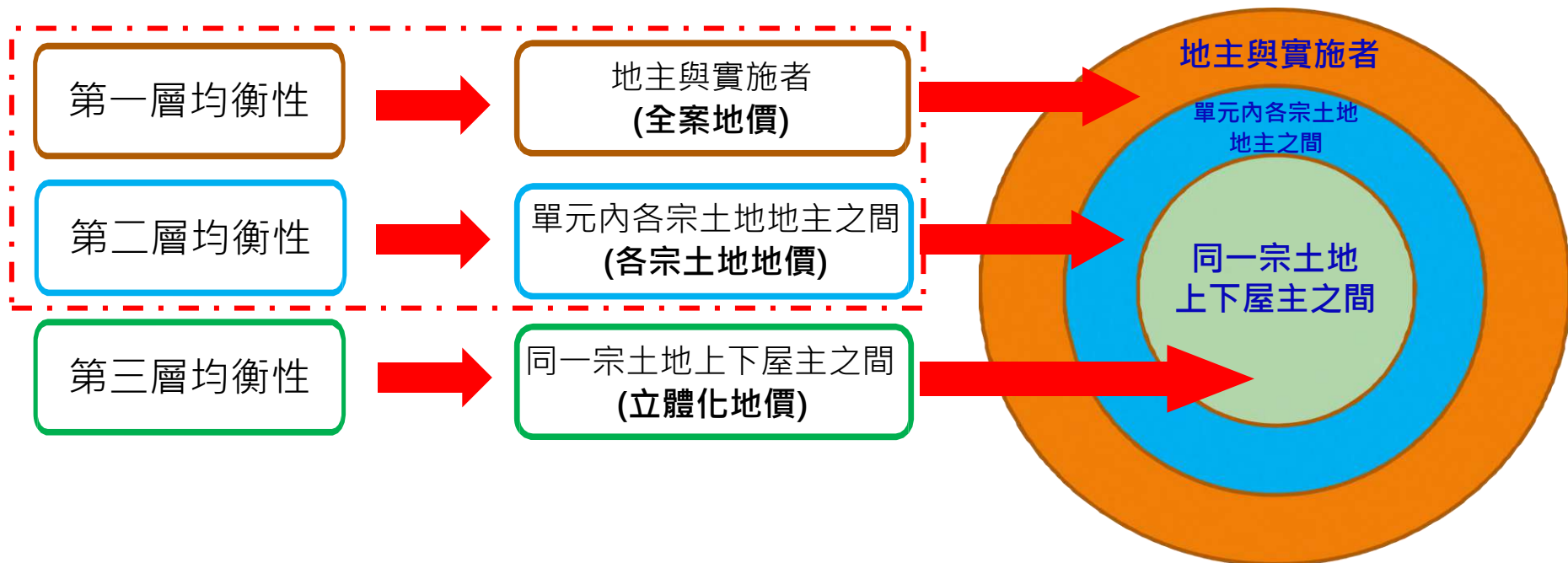
項目	條件說明
3 比準地選取	本次評估選定合併後整宗土地(調整後平均容積率590.91%)為比準地，評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
4 無須立體地價	宗地編號7已興建地上三至四層之建物數棟，法定用途登載為商業用，具有相當之商業延伸性，經查登記態樣雖為區分所有建物，惟實際使用型態及產權持分較接近透天產品，故本案無須採區分所有建物評估方式分算立體地價，依據各所有權人土地持分權利範圍計算其更新前權利價值，特此說明。
5 殘餘價值計算	因本案合法建物屋齡皆已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報所載之耐用年數，依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則」，考量其使用現況及維護保養情況，本次延長經濟耐用年數至60年，評估建物拆遷補償費。

估價條件-4

項目	條件說明
6 更新後 價值評估	- 更新後權利價值評估標的依不動產估價技術規則128條，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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。 - 本次評估店鋪選定地面層店鋪1做為比準戶；一般事務所選定2F-O3戶做為比準戶；住宅以15F-A2戶做為比準戶；車位以地下三層坡道平面車位（編號225號，尺寸250cm*550cm）做為車位比準單元。 - 新後部分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。

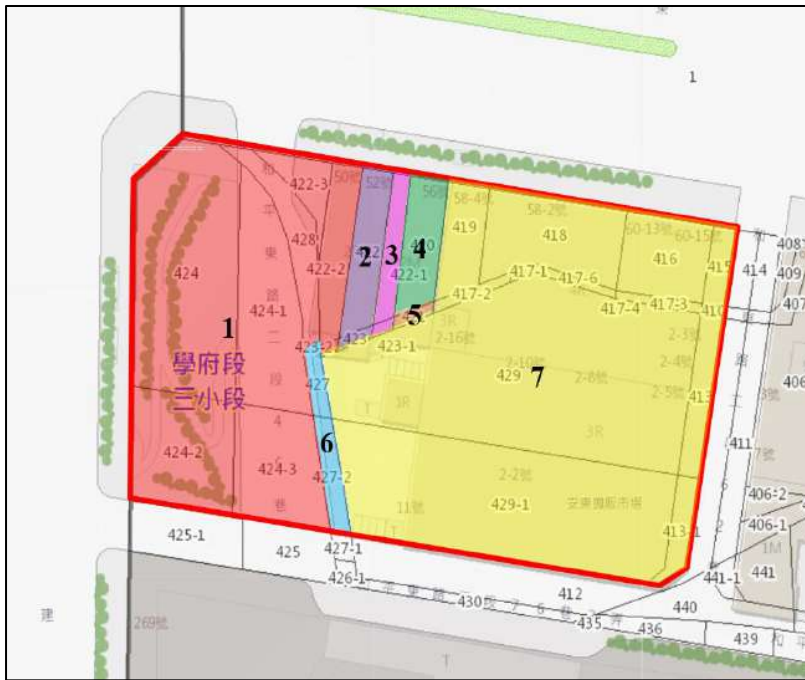
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為725萬/坪，**合併後整宗土地價值約為71.30億**



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「面寬」、「路寬」、「角地」、「商業效益」、「景觀」、「寧適性」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

宗地編號	1	2	3	4	5	6	7
容積率	561%	630%	630%	630%	630%	478%	607%
單價(萬/坪)	703.8	676.6	676.6	676.6	591.0	486.0	750.4

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後規劃建築量體

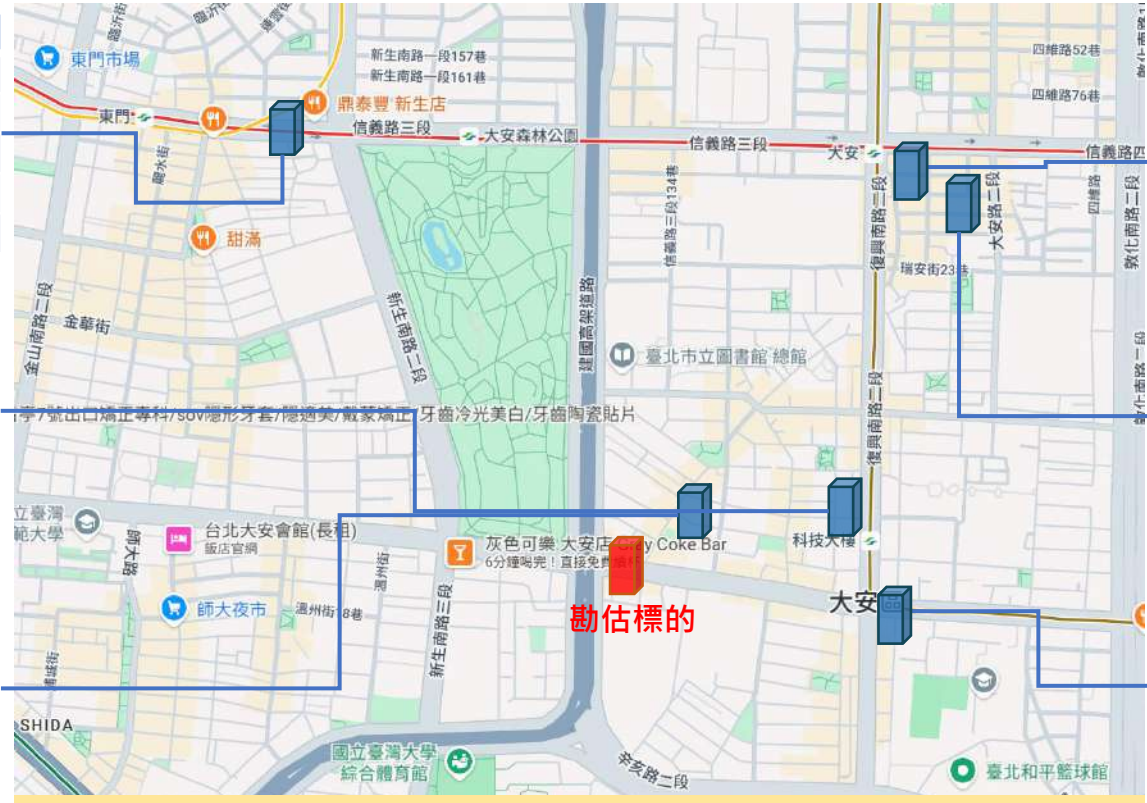
- 產品型態：店面住辦大樓
- 建築樓層：地上51層、地下6層
- 建物結構：鋼骨造(SC)、三級建材
- 社區戶數：店面2戶、辦公13戶、住宅176戶，合計191戶
- 坪數規劃：住宅73~110坪(標準單層4戶、另有上下樓合併戶規劃)
- 公設比：店面約24~25%、辦公約38~39%、住宅約35~36%
- 車位資訊：坡道平面車位，可售車位共352個

估價說明_周邊新成屋交易資訊

社區名稱	德運永康(0年)
門牌位置	信義路二段218號
總戶數	53戶
基地面積	369坪
樓層規劃	23F/B5
成交均價	160~175萬/坪

社區名稱	冠德安沐居(3年)
門牌位置	復興南路二段218號
總戶數	248戶
基地面積	581坪
樓層規劃	34F/B5
成交均價	160~180萬/坪

社區名稱	吉美富徠(2年)
門牌位置	瑞安街149巷8號
總戶數	50戶
基地面積	577坪
樓層規劃	21F/B4
成交均價	150~175萬/坪



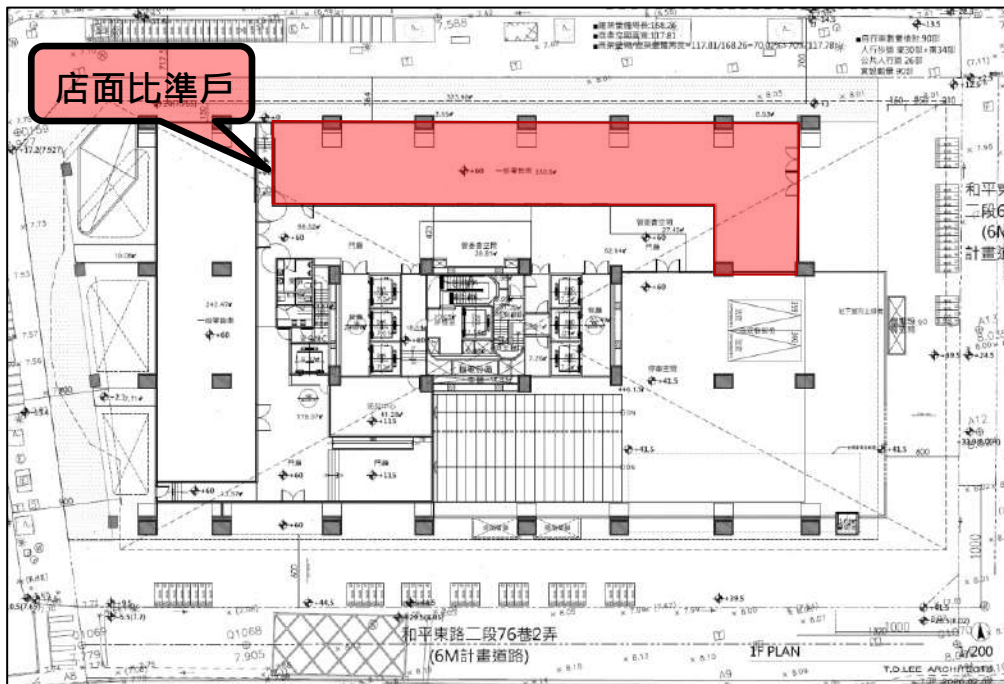
社區名稱	瑞安信義(1年)
門牌位置	信義路四段30巷16號
總戶數	79戶
基地面積	541坪
樓層規劃	13F/B4
成交均價	155~165萬/坪

社區名稱	吉美大安花園(4年)
門牌位置	大安路二段80號
總戶數	85戶
基地面積	967坪
樓層規劃	21F/B4
成交均價	150~160萬/坪

社區名稱	華固大安學府(1年)
門牌位置	復興南路二段301號
總戶數	94戶
基地面積	547坪
樓層規劃	23F/B5
成交均價	150~175萬/坪

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估新成屋均價介於**165~175萬/坪**

估價說明_更新後比準戶價格推估

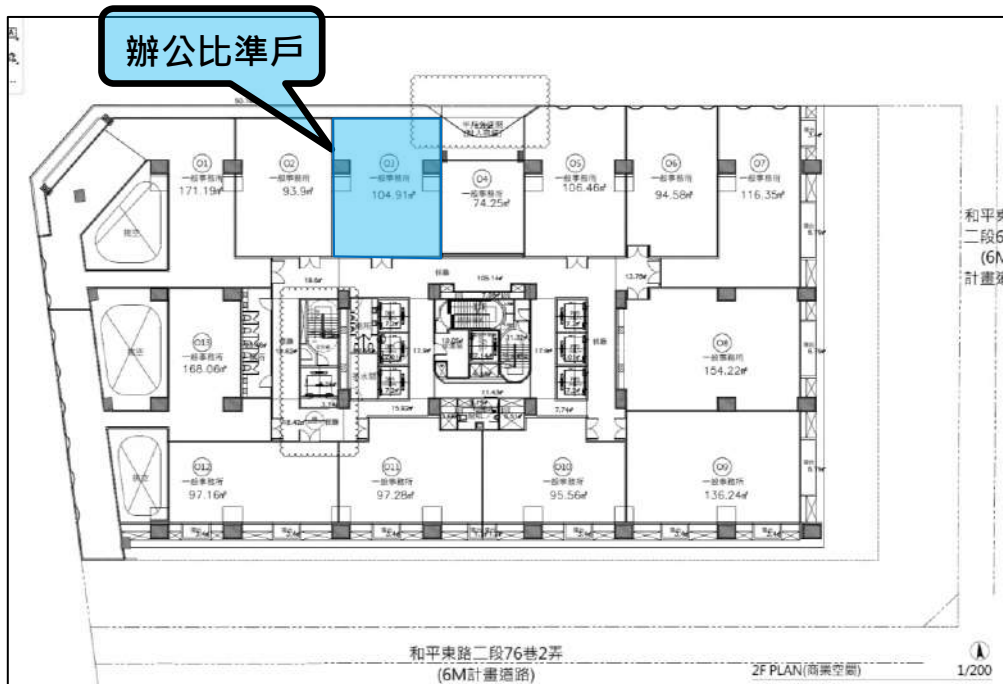


店面比準戶【1F-店鋪1】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**店面比準戶**為**200萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、邊間、商業效益、柱位影響**等條件差異，推估各戶價格約**182~200萬/坪**(不含露臺及綠化陽臺)。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後比準戶價格推估

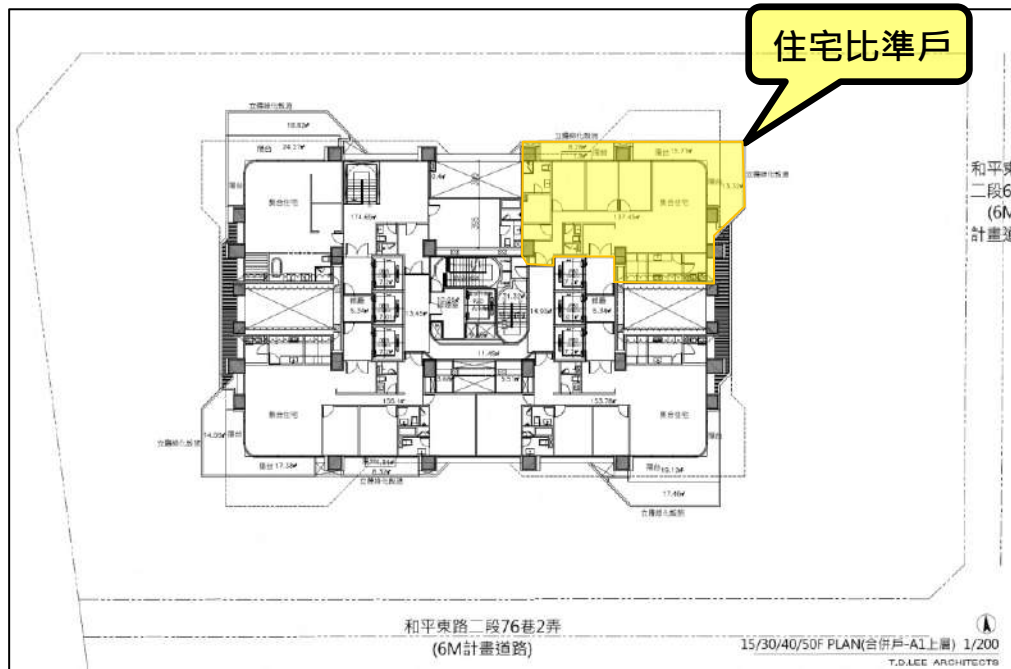


辦公比準戶【2F-O3戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**辦公比準戶**為**129萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、通風採光、視野景觀、寧適性等條件差異，推估各戶價格約**123~131萬/坪**(不含露臺及綠化陽臺)。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後比準戶價格推估



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

住宅比準戶【15F-A2】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**住宅比準戶**為**159萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野景觀、鄰避設施、陽臺比、寧適性等條件差異，推估各戶價格約**142~203萬/坪** (不含露臺及綠化陽臺)。
- **B3車位比準單價420萬/個**，另外依據樓層、尺寸、便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
1F店面	230.55坪	192.4 萬/坪	4.43億
2F事務所	796.11坪	128.3 萬/坪	10.22億
4F以上住宅	15,372.39坪	174.9 萬/坪	268.93億
車位	352個	393.8 萬/個	13.86億
合計	--	--	297.44億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價	合併後單價	合併後總價
	725萬/坪	71.30億	725萬/坪	71.30億
更新後	1F店面 平均單價	2F以上(住+辦) 平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	192.4萬/坪	172.6萬/坪	393.8萬/個	297.44億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

選配作業須知

權變調查及選配作業

- 權利變換選配作業文件於**115年6月4日**以**雙掛號**寄出
- **請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者**

編號	附件名稱	說明	備註
附件1	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願， 若有意願請續填附件2	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件2	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	
附件3	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	
附件4	權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件5	更新後建築物單元及停車位價值表	建物及停車位各單元編號、面積及總價	數據資料。
附件6	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物單元及停車位平面圖	數據資料。
附件7	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料。

註：附件四至六圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市府核定公告實施為準。

選配作業須知-申請期間及公開抽籤時間

- **法令依據：**都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第17條

- **分配申請截止日：**

115/6/16~115/7/16截止

- **擲回方式：**

於**115/7/16中午12時**前，以**掛號郵寄或親送至以下地址**

- 耕薪都市更新股份有限公司(臺北市松山區八德路三段20號7樓之1)
- 劉翌宣小姐 收 (02)6600-3688分機206

- **公開抽籤作業：**

- **須公開抽籤情形：**

1. **同一位置有兩人以上選配**且無法認定優先順序並協調不成時。
2. 實際應分配權利價值**達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請者**。
3. 更新前原建物為**共同共有**，共同共有人間**無法協調一致者**。
4. **超額選配**且未經實施者同意者。

- **時間、地點將另函通知**

選配作業須知

權利變換意願調查表(附件一)

• 參與權利變換者

依**更新後**實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補價金

• 不願參與權利變換者

依其**更新前**權利價值領取補償金

請**勾選**是否願願意參與權利變換分配

請**確認**個人更新前土地及建物**產權**是否正確
若有錯誤，請填寫正確數字，並於**塗改處蓋章**。

需簽名並蓋章

統一編號、聯絡地址、電話確實填寫完整
簽署日期務必填寫

(附件一)

擬訂臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 34 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人 **王小明** 對於臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 34 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 **王小明** 為臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 34 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 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

二、建物：____筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

所有權人： **王小明**

王小明印

(簽名並蓋章)

統一編號： **A123456789**

聯絡地址： **XX市XX區XX路X號X樓**

聯絡電話： **0987-123-123**

中 華 民 國 **XX** 年 **XX** 月 **XX** 日

選配作業須知

更新後分配位置申請書(附件二)

請填寫申請分配之「單元編號」
及「停車位編號」

若有塗改請於修改處蓋章

需簽名並蓋章

統一編號、聯絡地址、電話確實填寫完整

簽署日期務必填寫

(附件二)

擬訂臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 34 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：王小明

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後建築物單元及停車位平面圖，並依據選配原則說明申請分配下列房屋單元及停車位位置：

申請分配單元之「單元編號」	申請分配停車位之「車位編號」
4F-A1	B2-358

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 實際分配價值為申請分配單元與停車位加總，若較實際應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較實際應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際找補以不超過實際應分配權利價值 10% 為原則。
 - 若台端為「(附件七) 選配原則說明」第五點所載明之需辦理公開抽籤情形，將以公開抽籤方式辦理之。
- 本表請於 115 年 7 月 16 日中午 12 時前以掛號郵寄或親自送達至耕薪都市更新股份有限公司(地址：臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。公開抽籤時間及地點將另函通知。
- 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：王小明
統一編號：A123456789
聯絡地址：XX市XX區XX路X號X樓
聯絡電話：0987-123-123

明王
印小

(簽名並蓋章)

中 華 民 國 XX 年 XX 月 XX 日

選配作業須知

更新後合併分配協議書(附件三)

1. 填寫**全部**合併分配所有權人之姓名
2. 經**法院查封、假扣押、假處分或破產登記者**，**不得**合併分配

1. 請填寫申請分配之「**單元編號**」及「**停車位編號**」
2. 請填寫權利範圍(**持分比例**)

全部所有權人**簽名並蓋章**，
若有塗改請於修改處**蓋章**

★參與合併之**全部**所有權人
共同填寫並繳交**1份**

(附件三)
擬訂臺北市大安區學府段三小段410地號等34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**王小明、陳小美、張小方**等土地
所有權人，共**3**位，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配單元之「單元編號」	申請分配停車位「車位編號」
5F-A1、5F-A2	B3-260

二、產權持分協議內容：

單元編號	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A1	B3-260	1 王小明	1 / 3	
		2 陳小美	1 / 3	
		3 張小方	1 / 3	
		4	/	
5F-A2		1 王小明	1 / 3	
		2 陳小美	1 / 3	
		3 張小方	1 / 3	
		4	/	

註：依據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。

三、立協議書人

立協議書人(簽名)	統一編號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	
2 陳小美	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	
3 張小方	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	
4				

中 華 民 國 **XX** 年 **XX** 月 **XX** 日

選配作業須知

權利價值說明表(附件四)

依中泰不動產估價師聯合事務所估價結果

■ 更新後實際應分配權利價值

更新後一樓店鋪1F-S1戶及1F-S2戶依參與權利變換分配者之更新前權利價值比率，持分更新後一樓店鋪之產權

➤ 「實際應分配權利價值」已扣除各所有權人獲配一樓店鋪之價值

➤ 以此數值(E)參考【附件五更新後單元與車位價值表】，再填寫附件二與三。

(附件四)

擬訂臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 34 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
權利價值說明表

所有權人		
更新前	權利價值(元)A	
	權利價值比例(%)B	
更新後	應分配權利價值(元)C	
	共同負擔額度(元)D	
	實際應分配權利價值(元) E=C-D-獲配一樓店鋪之價值	

說明：

1. 上表係依相關規定及 115 年 3 月 1 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 上表各項權利價值數值係依公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例僅呈現至小數點後四位。
3. 若「實際應分配權利價值」過低無法分配者，依都市更新條例第 52 條規定，以領取「更新前權利價值」之現金補償為原則。
4. 依【附件七 選配原則說明】(一)第 2 點，更新後一樓店鋪 1F-S1 戶及 1F-S2 戶依參與權利變換分配者之更新前權利價值比率，持分更新後一樓店鋪之產權，故「實際應分配權利價值」已扣除各所有權人獲配一樓店鋪之價值。

注意事項：

1. 請配合於 115 年 7 月 16 日中午 12 時前將「更新後分配位置申請書」及「權利變換意願調查表」填妥擲還。若填寫錯誤有修(塗)改者，請於修改處蓋章。
2. 申請分配之「單元編號」及「車位編號」請依【附件五 更新後建築物單元及車位價值表】上之編號填寫。

選配作業須知

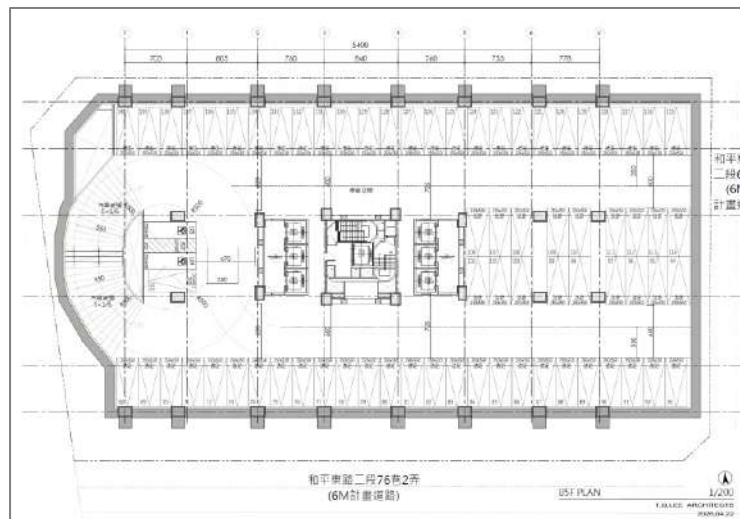
更新後建築物單元及停車位價值表 (附件五)

單元編號		5F-A1		5F-A2	
產權面積	104.19 坪	產權面積	73.21 坪	產權面積	73.21 坪
綠化設施面積	5.67 坪	綠化設施面積	6.45 坪	綠化設施面積	6.45 坪
每坪單價	1,487,951元	每坪單價	1,445,000元	每坪單價	1,445,000元
總價	155,029,585元	總價	105,788,468元	總價	105,788,468元
		4F-A1		4F-A2	
產權面積	109.79 坪	產權面積	75.53 坪	產權面積	75.53 坪
綠化設施面積	9.64 坪	綠化設施面積	3.79 坪	綠化設施面積	3.79 坪
每坪單價	1,501,508元	每坪單價	1,479,202元	每坪單價	1,479,202元
總價	164,850,584元	總價	111,724,138元	總價	111,724,138元

停車位編號

編號	樓層	車位形式	規格(公分)	車位單價(元/個)
90	B5	坡道平面	250*550	3,700,000
91	B5	坡道平面	250*550	3,700,000
92	B5	坡道平面	250*550	3,700,000
93	B5	坡道平面	250*550	3,450,000
94	B5	坡道平面	250*550	3,450,000
95	B5	坡道平面	250*550	3,700,000
96	B5	坡道平面	250*550	3,700,000
97	B5	坡道平面	250*550	3,800,000

更新後建築物單元及停車位平面圖 (附件六)



註：本附件所載之圖面僅供本次申請分配參考，實際圖面將以臺北市政府核定公告實施為準。

選配作業須知

選配原則說明(附件七)

(一)房屋及車位選配原則

- 1.土地所有權人或權利變換關係人選配更新後房屋及車位價值以**不超過實際應分配權利價值之10%**為原則，若有超過者應與實施者協商後為之
- 2.更新後**一樓店鋪1F-S1戶及1F-S2戶**依參與權利變換分配者之**更新前權利價值比率**，持分更新後一樓店鋪之產權
- 3.考量本案屬住商混合使用，為維護地下室出入安全、停車管理維護及住戶使用需求，**一般事務所單元不開放選配車位**。
- 4.選配住宅單元之車位分配以下表為原則：

戶型/車位數(部)	3~6部	3部	2部	1部
A1戶(合併戶)	14F+15F、29F+30F、 39F+40F、49F+50F	-	-	-
A1戶(非合併戶)	-	21F以上	20F以下	-
A2、A3、A5戶	-	-	14F以上	13F以下

- 5.裝卸車位及無障礙車位係為公設，不提供選配

選配原則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，後續該選配原則以臺北市政府核定公告實施為準。

選配作業須知

選配原則說明(附件七)

(二)更新後實際應分配價值未達最小分配面積單元

- 1.得與其他土地所有權人或權利變換關係人**合併分配**
- 2.若屬**因折價抵付致實際應分配價值未達最小分配面積單元**者，得經實施者同意**以現金繳納共同負擔**參與選配，選配單元應以不影響其他所有權人**應分配部分優先選配權益為限，且不併同抽籤處理**
- 3.若未於申請分配期間內提出合併分配或未經實施者同意以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取更新前權利價值為現金補償辦理

(三)採合併選配者：

- 1.於申請分配期間**填具「更新後合併分配協議書」**，**填寫欲分配比例**，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房屋
- 2.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**

選配作業須知

選配原則說明(附件七)

(四)有**公司共有情形**依內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函辦理：

- 1.公司共有人間有不同意見**無法自行協調一致**者，則以**公開抽籤**方式分配之
- 2.更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍**應維持其公司共有狀態**

(五)需辦理公開抽籤情形

- 1.同一位置有**兩人以上選配**且無法認定優先順序並協調不成時
- 2.實際應分配權利價值**達最小分配單元價值**且未於選配期限內提出分配位置申請者
- 3.更新前原建物為**公司共有**，公司共有人間無法協調一致者
- 4.**超額選配**且未經實施者同意者
- 5.抽籤當日未出席者，將由公正第三方代為抽籤

(六)本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理

實施進度/風險控管、保固事項

註：本案預計進度為概估，未來以實際執行進度為準。

階段	擬訂事權計畫 審議階段	權變計畫核定後 至開工階段	施工階段	產權登記及 交屋階段
作業期	約24個月	約6個月	約76.2個月	約6個月
作業 內容	申請事權計畫報核 公開展覽(公辦公聽會) 幹事會及權變小組 聽證、審議會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業	稅捐減免作業申辦 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 差額價金計算 產權登記作業

■ 風險控管方案-不動產開發信託、資金信託

擬委託銀行為信託管理之受託人，管理本案之不動產產權及興建資金，在信託存續期間依信託契約之約定**管理不動產及進行資金控管**，並按**工程進度專款專用**至本案興建完工、取得建築物使用執照及辦妥建物所有權第一次登記。

■ 保固事項

本案自所有權人完成交屋之日起(含視為點交完成)，或如有可歸責於所有權人之原因時，自實施者通知交屋日起，針對**結構部分**(樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工程等)負責**保固15年**，**防水保固**由實施者負責**保固10年**，固定**建材設備**部分(門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具等)由實施者或供應廠商負責**保固2年**，但如因所有權人使用維護保養不當，或不可抗力等，非可歸責於實施者因素之毀損者，不在此限。

都市更新相關諮詢

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、本案都市更新相關諮詢：

■ 耕薪都市更新股份有限公司（實施者）

- 聯絡人：劉翌宣經理
- 電話：（02）6600-3688 #206

■ 本案網站資訊：

- <https://reurl.cc/9nWz3a>

「有關都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)，或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093」。

綜合討論與意見交流

為使會議紀錄完備
發言者請先告知門牌及大名
謝謝！