

擬訂臺北市南港區玉成段四小段322地號1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：呂佳隆建築師事務所

112.05

議程

- ◆ 主席致詞
- ◆ 主管機關代表致詞
- ◆ 規劃報告
 - 一、事業計畫
 - 二、權利變換計畫
- ◆ 專家學者建議
- ◆ 問答討論

辦理緣起與法令依據

(一) 辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、48條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

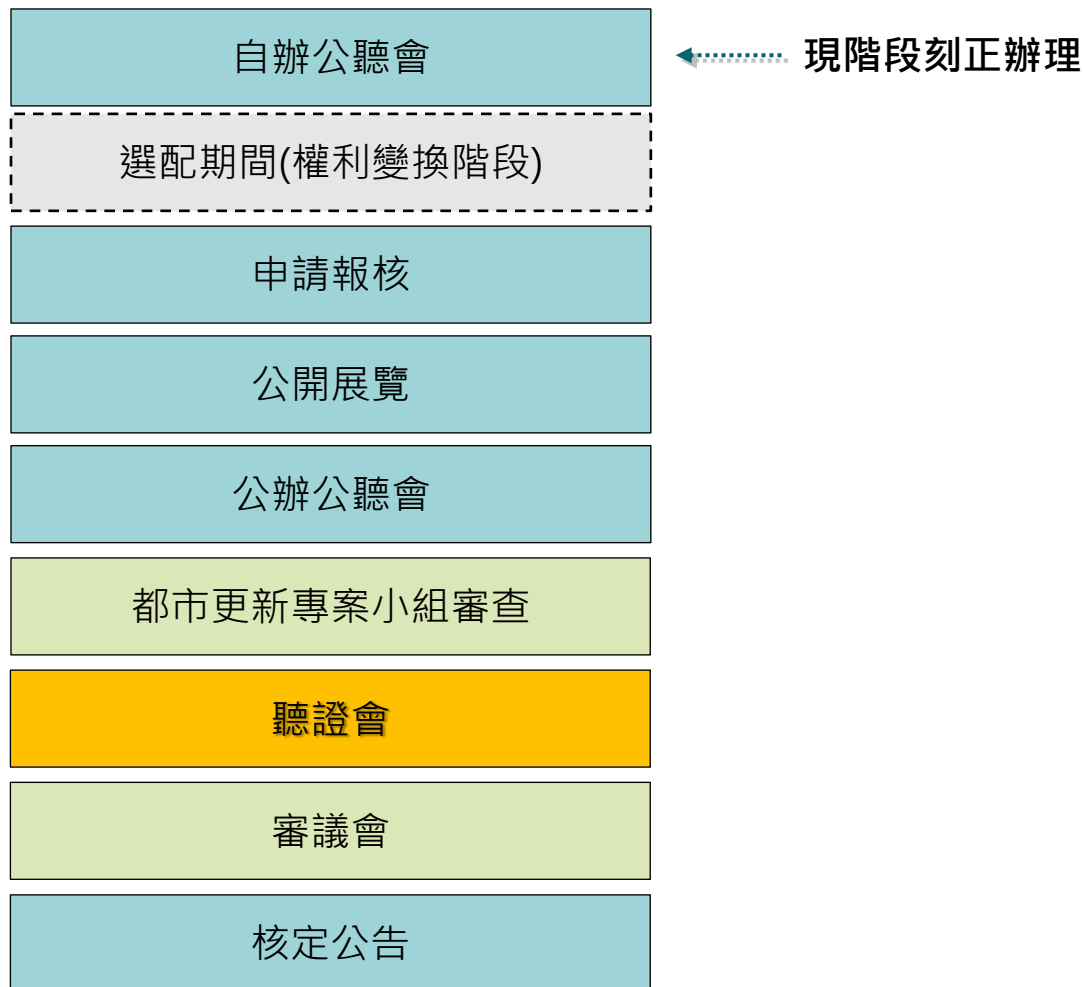
(二) 法令依據

- 本更新單元依「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」之規定，申請自行劃定更新單元併送事業計畫案。
- 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條規定辦理。
- ➔ 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。
- ➔ 公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

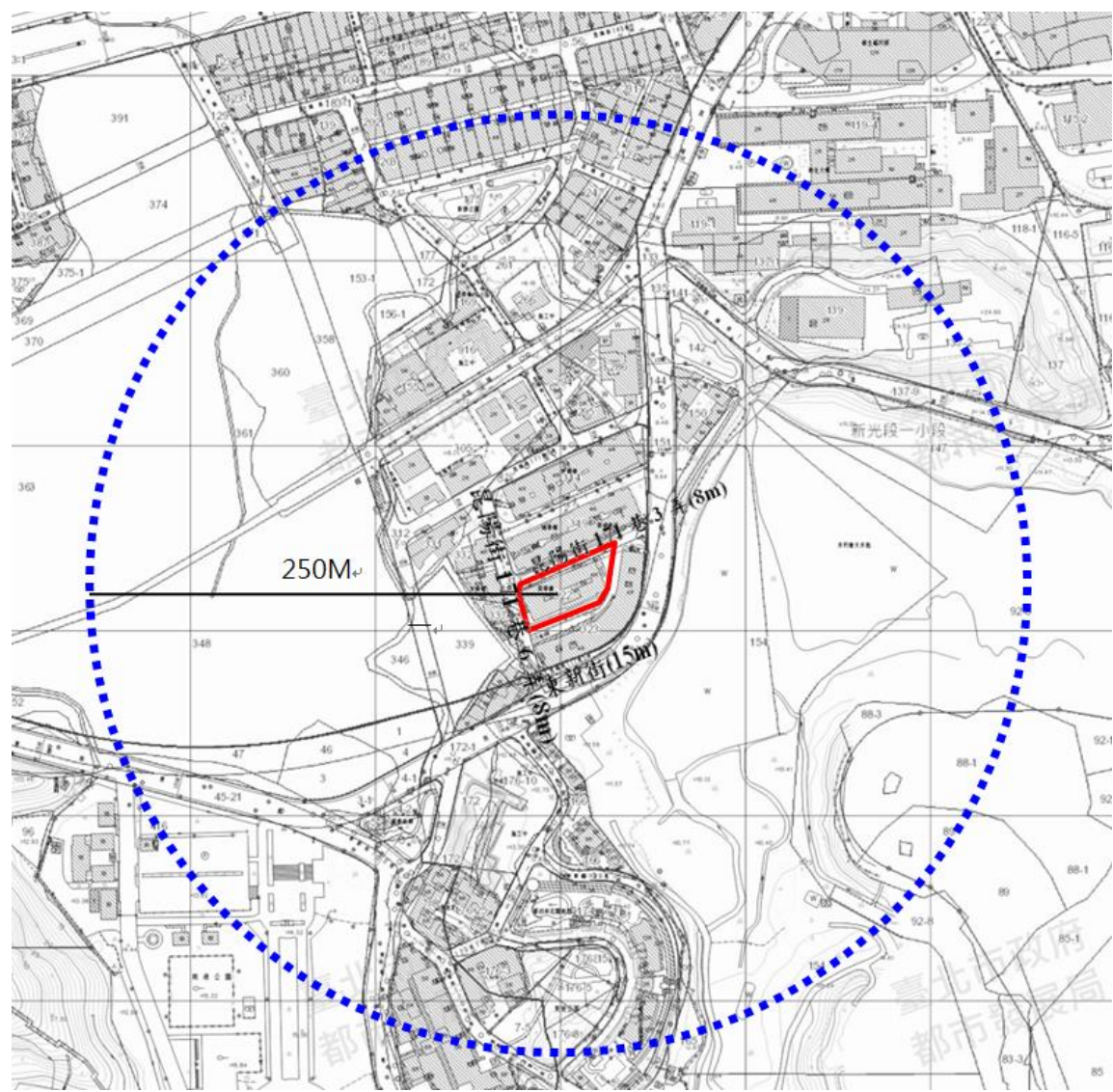
都市更新事業办理流程



計畫範圍

(一)更新單元位置

位於南港區昆陽街
171巷3弄以南、昆
陽街171巷6弄以東
及東新街以北所圍
街廓北側。



現況分析

更新單元範圍：臺北市南港區玉成段四小段322地號，面積1,295.00m²，

(一) 土地使用分區

法定容積率：225%

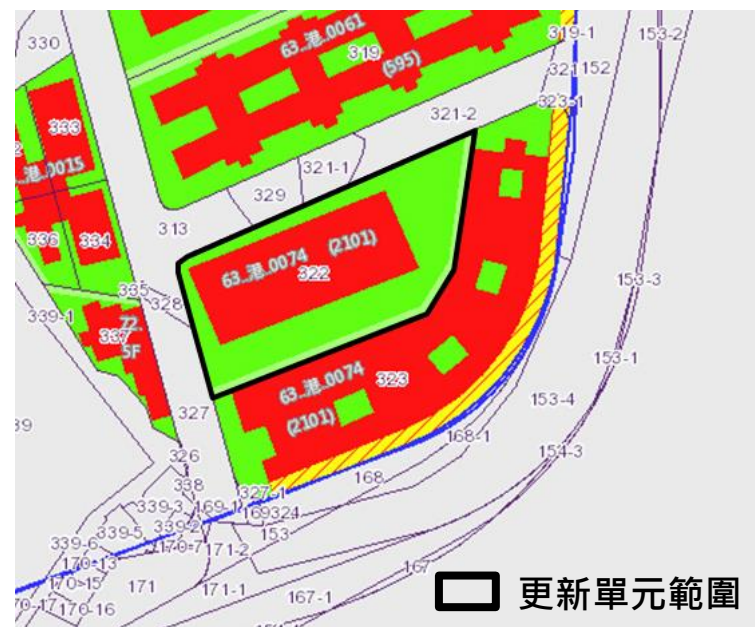
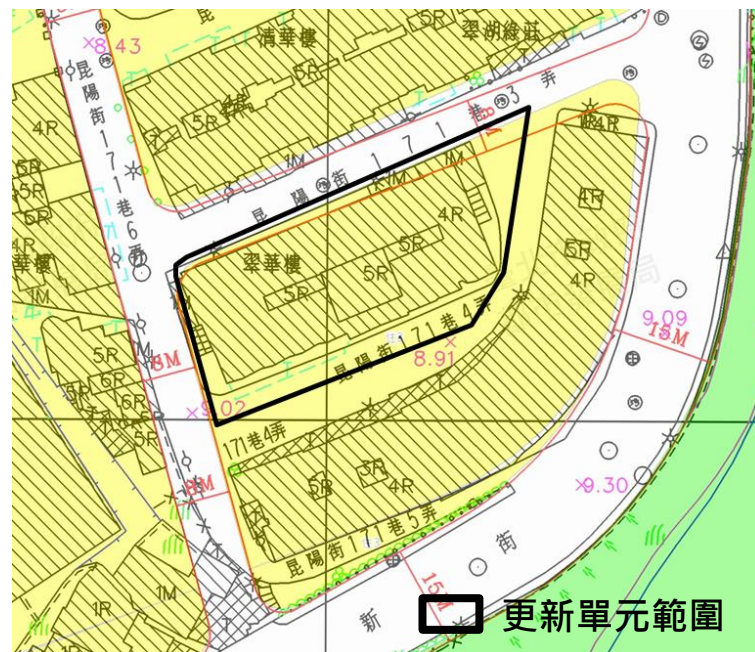
建蔽率：45%

(二) 土地權屬

更新單元範圍內土地權屬均為私有。

(三) 合法建築物權屬

更新單元內共62筆建號、1棟合法建築物，共3,360.05m²，均為私有。



現況照片



處理方式及區段劃分

(一)處理方式

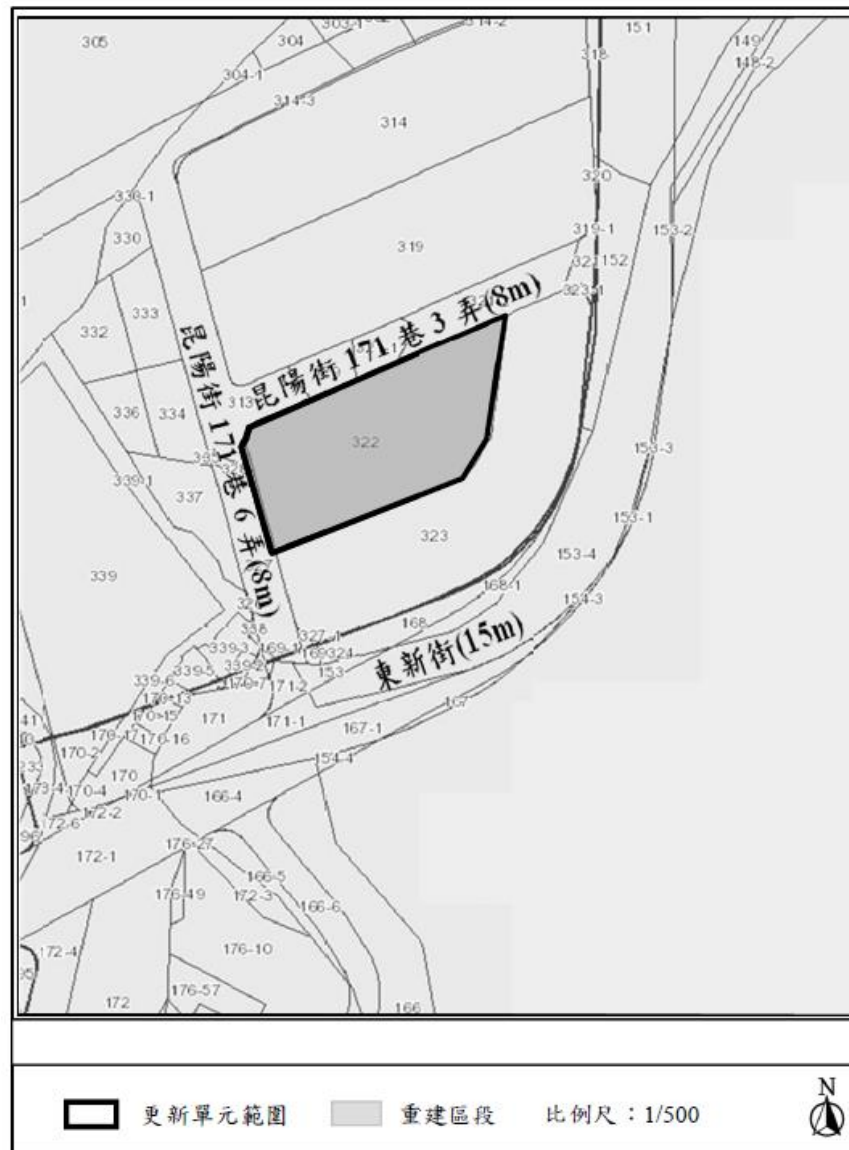
- 本案將採「重建方式」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為「重建區段」實施都市更新事業

公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。



土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

□ 本案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申請容積獎勵。

都更獎勵容積(基準容積 = 1,295.00 m ² *225% = 2,913.75m ²)		獎勵值(m ²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	限期拆除、逕予強制拆除、危險之虞應限期補強或拆除者	291.38	10.00%
#8協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地	公共設施用地面積×(事計報核日當期之公共設施用地公告土地現值/	15.67	0.50%
#10綠建築	取得綠建築銀級	174.83	6.00%
#13耐震設計	依住宅性能評估實施辦法之安全結構達第二級者	291.38	10.00%
#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內	203.96	7.00%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法			
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯流量二倍以上。	29.14	1.00%
建築規劃設計(三)	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	277.06	9.50%
建築規劃設計(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。	87.41	3.00%
新技術之應用	建築基地提供充電汽車或機車停車位數為法定停車位百分之三。	29.14	1.00%
有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	58.28	2.00%
獎勵值合計(A)+(B)		1,457.13	50.01%
以上限申請更新容積獎勵		1,456.88	50.00%

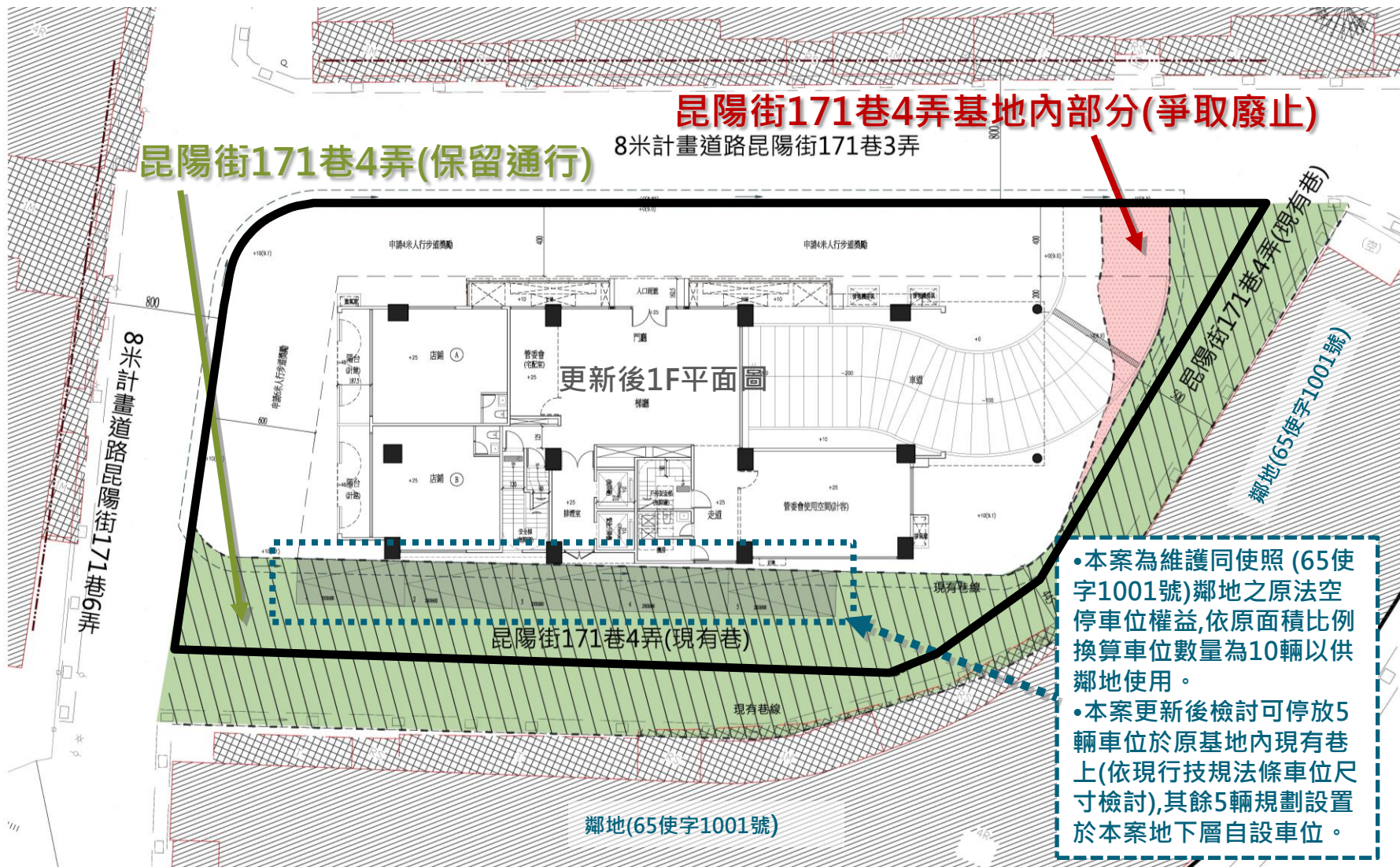
註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

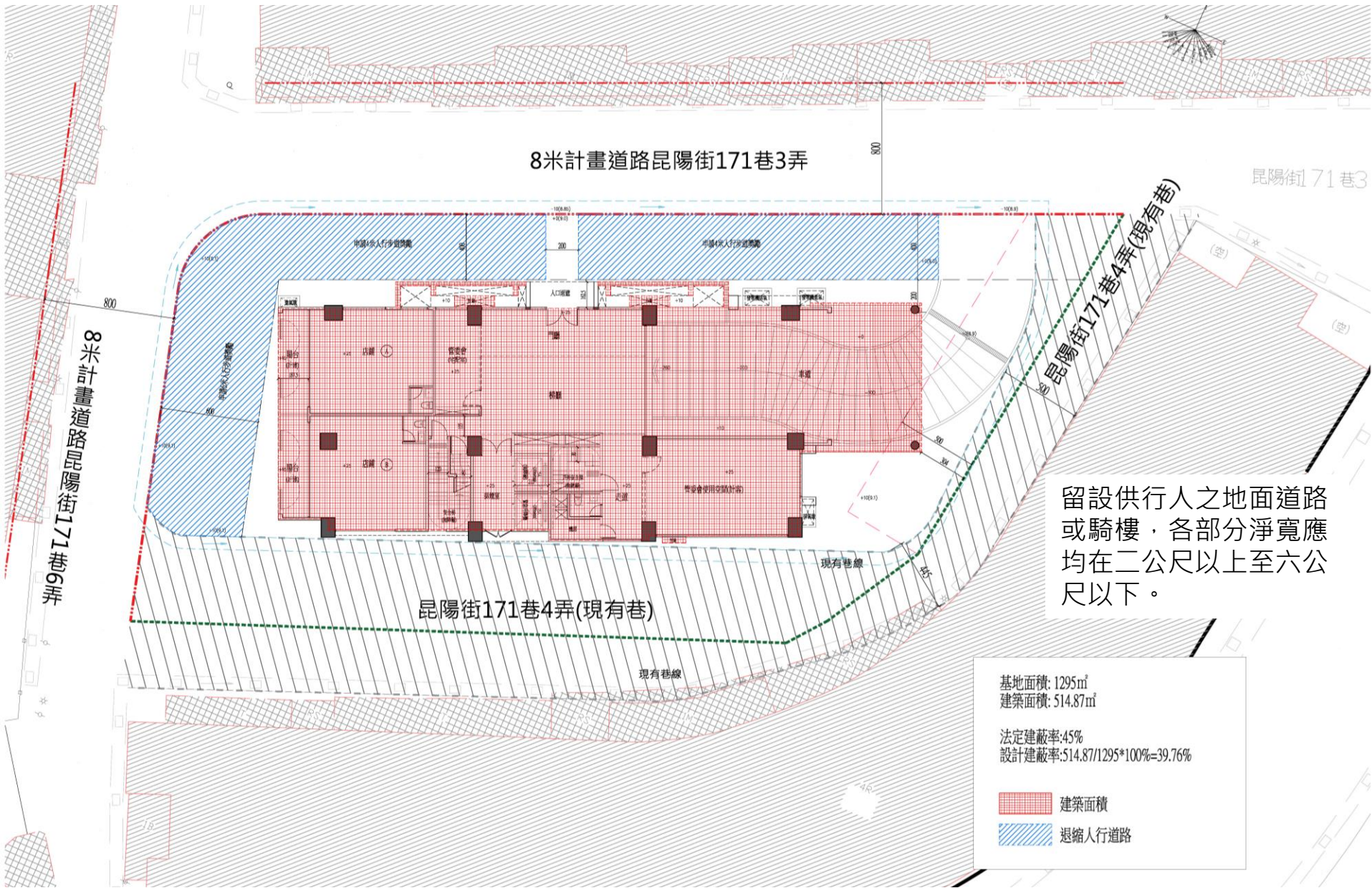
依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍

本案基準容積+獎勵容積=2,913.75 + 1,456.88= 4,370.63 ≥ 4,370.63 ...OK!

現有巷廢止及保留

更新單元內涉現有巷昆陽街171巷4弄，本案擬爭取通行範圍。





留設供行人之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下。

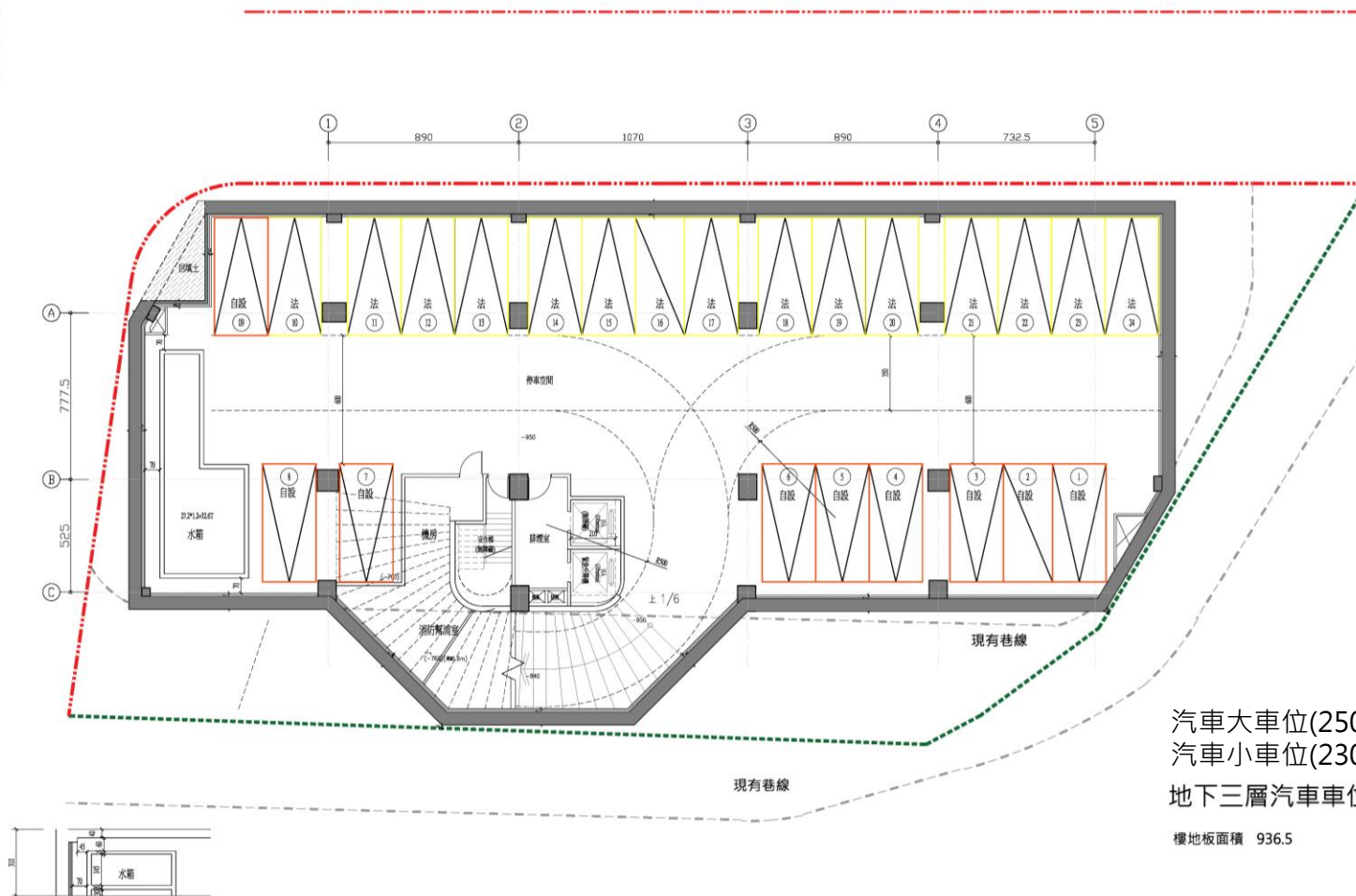
基地面積: 1295^m²
 建築面積: 514.87^m²
 法定建蔽率: 45%
 設計建蔽率: 514.87/1295*100%=39.76%

- 建築面積
- 退縮人行道路

建築規劃



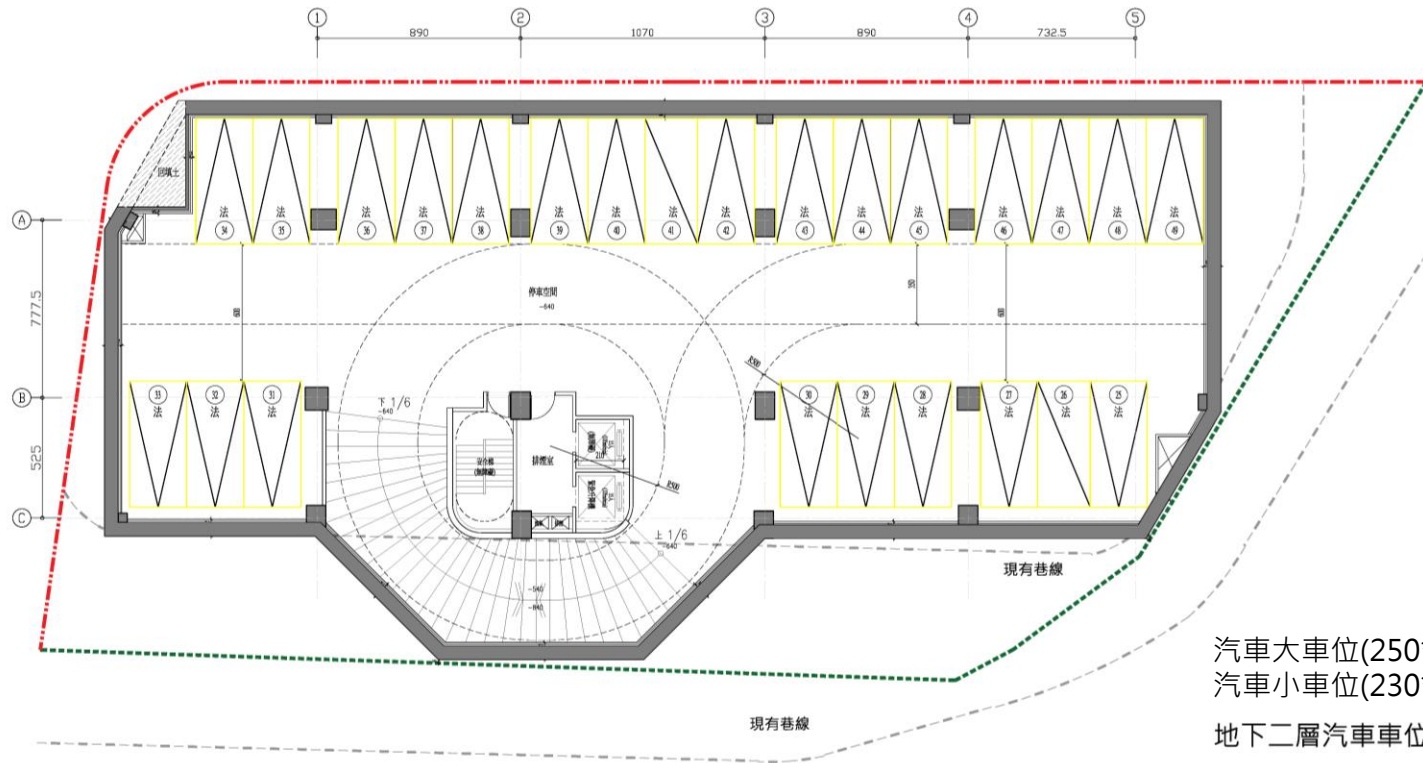
- 用途：住宅大樓
- 建築規模：地上14層、地下3層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：住宅117戶+店舖2戶
- 坪數規劃：14~21坪住宅單元
- 車位：平面車位共56部。
 - 公設車位包含自設5部、無障礙車位2部及垃圾車位1部，共計8部。
 - 可供選配車位計48部。



汽車大車位(250*550)=22輛
 汽車小車位(230*550)=2輛
 地下三層汽車車位24部

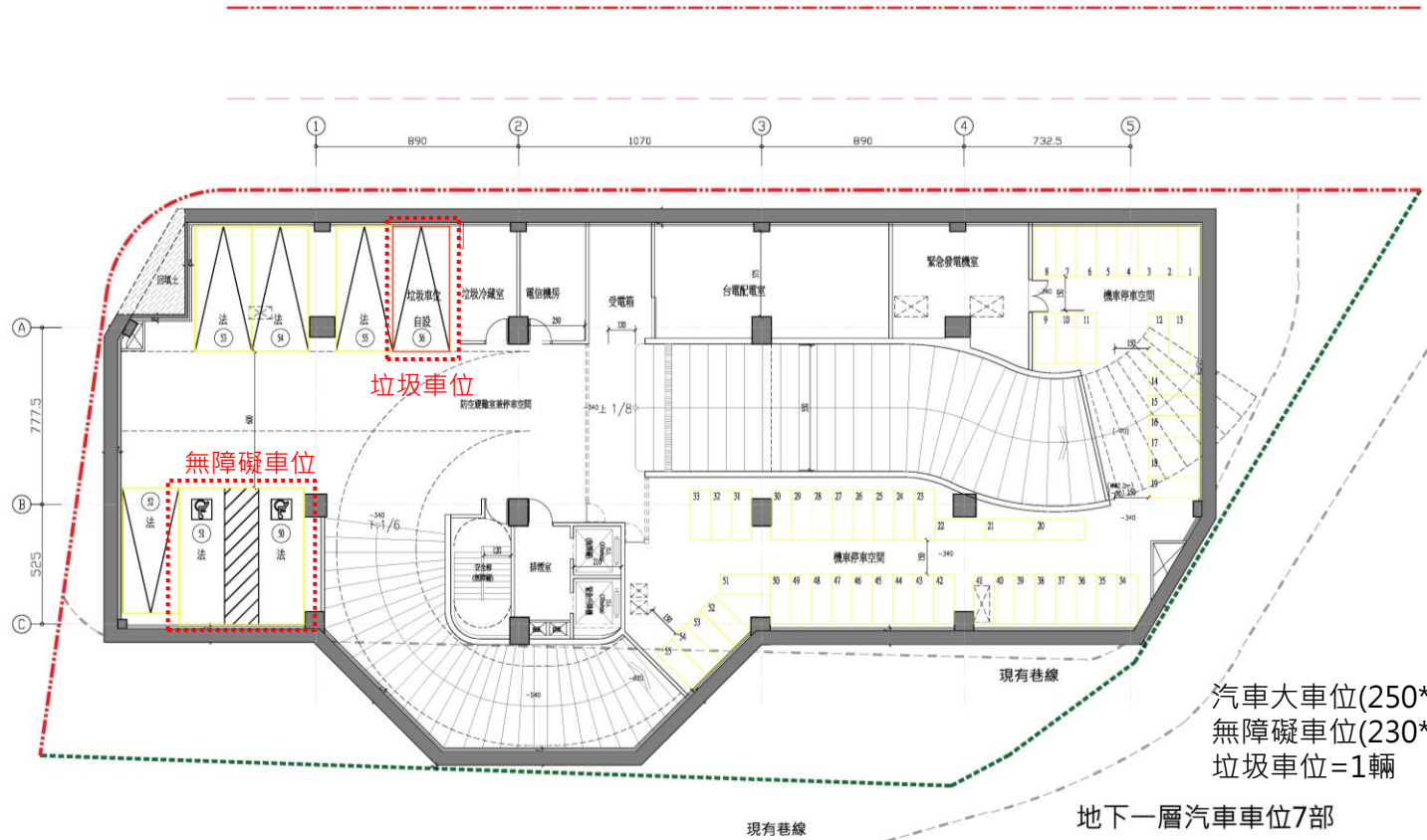
樓地板面積 936.5

地下三層平面圖



汽車大車位(250*550)=23輛
 汽車小車位(230*550)=2輛
 地下二層汽車車位25部
 樓地板面積 936.5

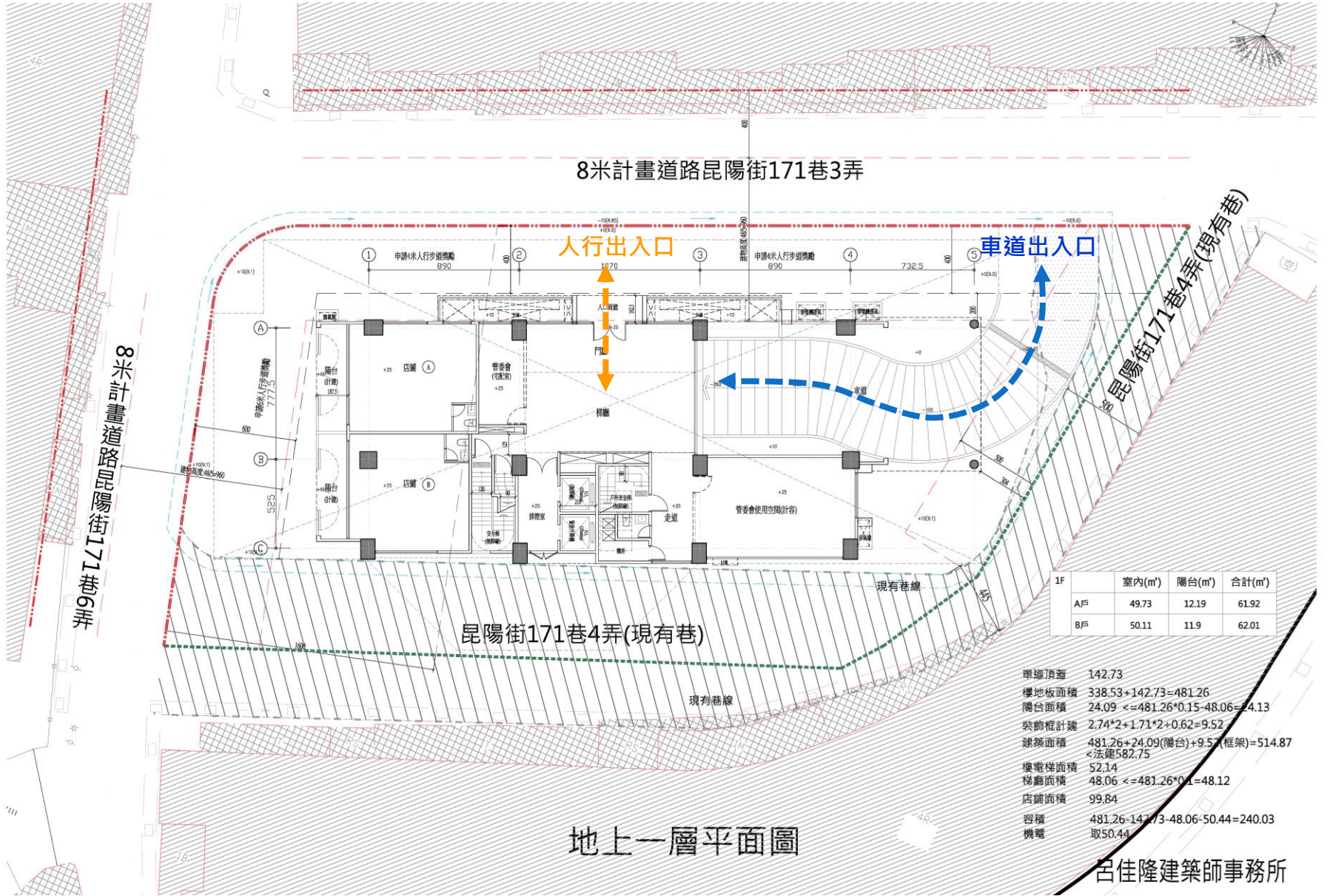
地下二層平面圖



汽車大車位(250*550)=4輛
 無障礙車位(230*550)=2輛
 垃圾車位=1輛

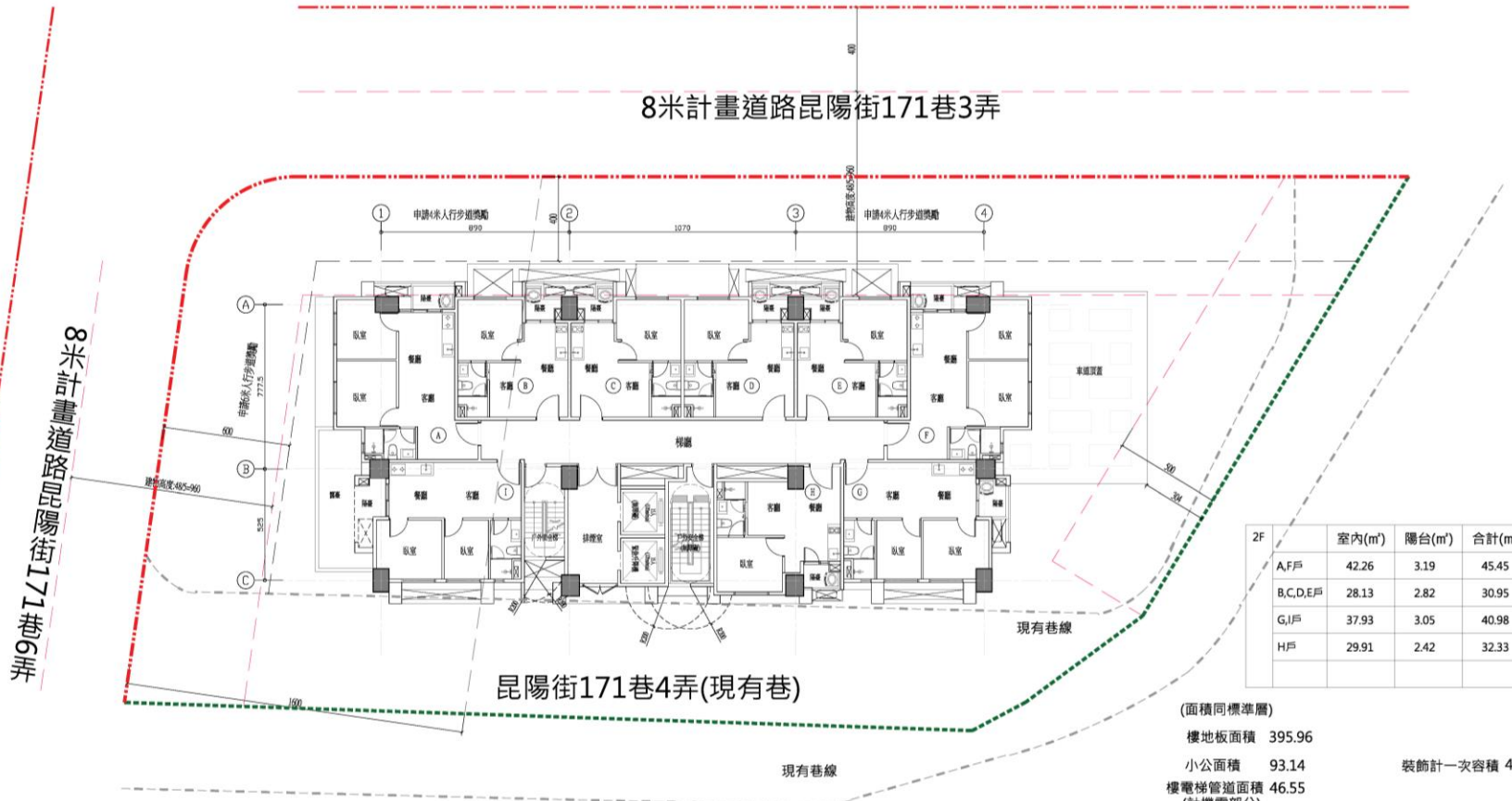
地下一層汽車車位7部
 總共汽車車位56部:法定46+自設10(原法5)
 總共機車車位55部
 樓地板面積 936.5
 地下層總樓地板:936.5*3+142.73=2952.23
 地下層免計:40*56+55*4+514.87=2974.87>

地下一層平面圖



1F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A戶	49.73	12.19	61.92
B戶	50.11	11.9	62.01

- 車道頂蓋 142.73
- 樓地板面積 338.53+142.73=481.26
- 陽台面積 24.09 <= 481.26*0.15=72.19
- 突腳框計建 2.74*2+1.71*2+0.62=9.52
- 建築面積 481.26+24.09(陽台)+9.52(框架)=514.87 < 法建582.75
- 樓電梯面積 52.14
- 梯廳面積 48.06 <= 481.26*0.1=48.12
- 店鋪面積 99.84
- 容積 481.26-142.73-48.06-50.44=240.03
- 機電 取50.44



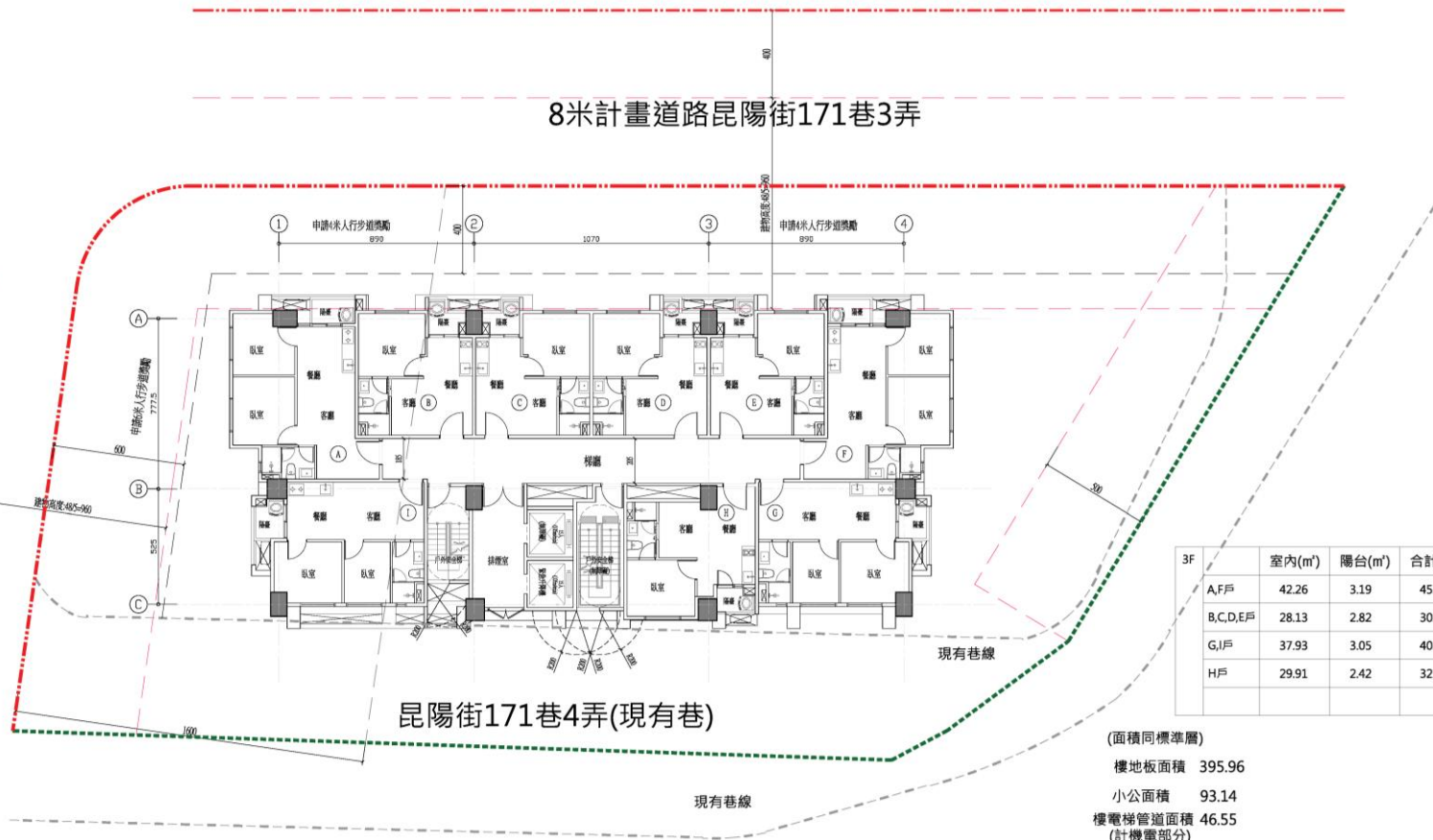
2F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A,F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33

- (面積同標準層)
- 樓地板面積 395.96
 - 小公面積 93.14 裝飾計一次容積 4.22
 - 樓電梯管道面積 46.55 (計機電部分)
 - 梯廳面積 33.22 <39.6
 - 陽台面積 26.18
 - 陽台+梯廳 59.4 >=395.96*0.15=59.39 +0.01
 - 容積 395.96-46.55-33.22+0.01=316.2

二層平面圖

8米計畫道路昆陽街171巷3弄

8米計畫道路昆陽街171巷6弄



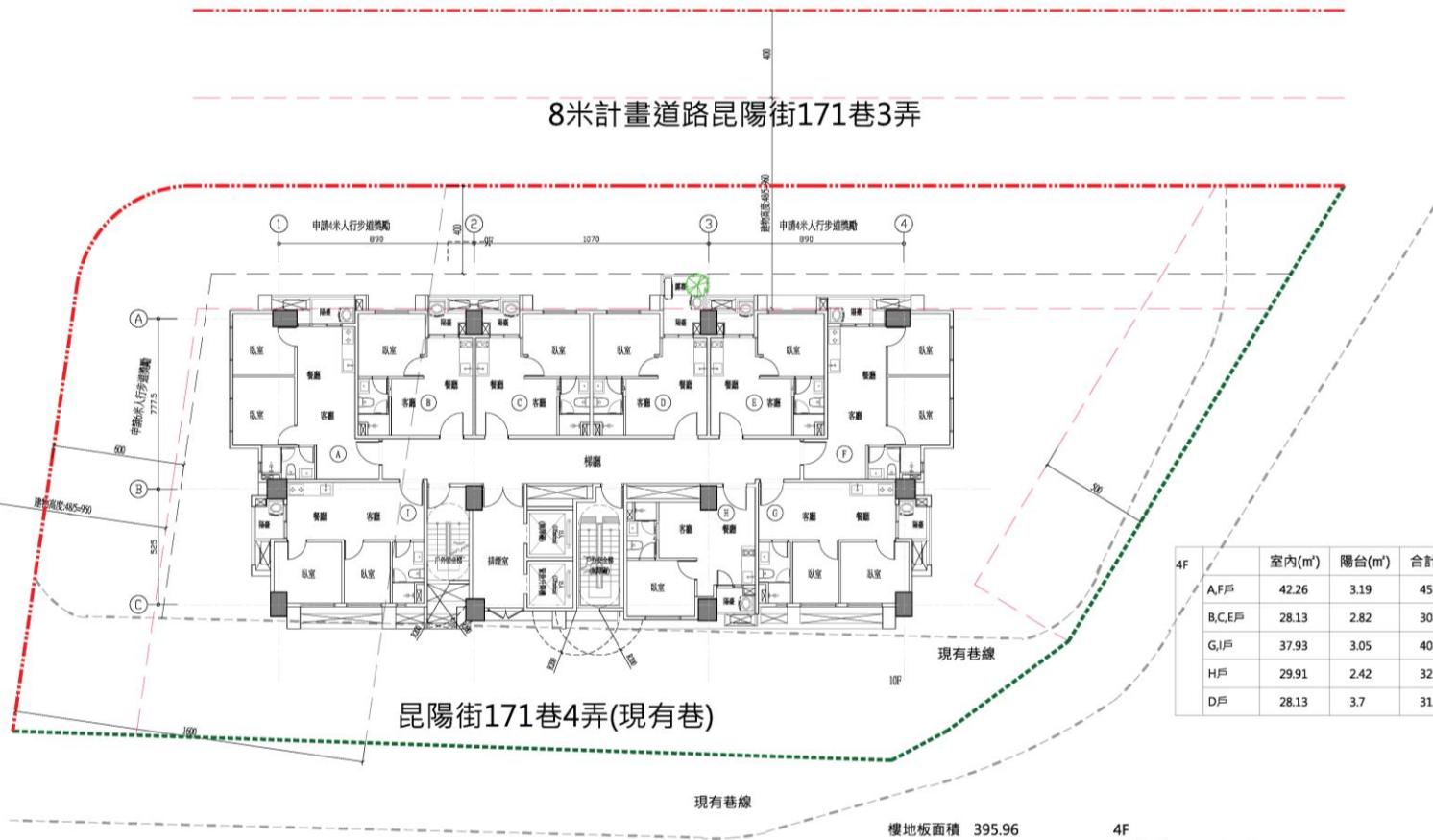
3F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A,F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33

- (面積同標準層)
- 樓地板面積 395.96
 - 小公面積 93.14
 - 樓電梯管道面積 46.55 (計機電部分)
 - 梯廳面積 33.22 < 39.6
 - 陽台面積 26.18
 - 陽台+梯廳 59.4 >= 395.96*0.15=59.39 +0.01
 - 容積 395.96-46.55-33.22+0.01=316.2

三層平面圖

8米計畫道路昆陽街171巷3弄

8米計畫道路昆陽街171巷6弄

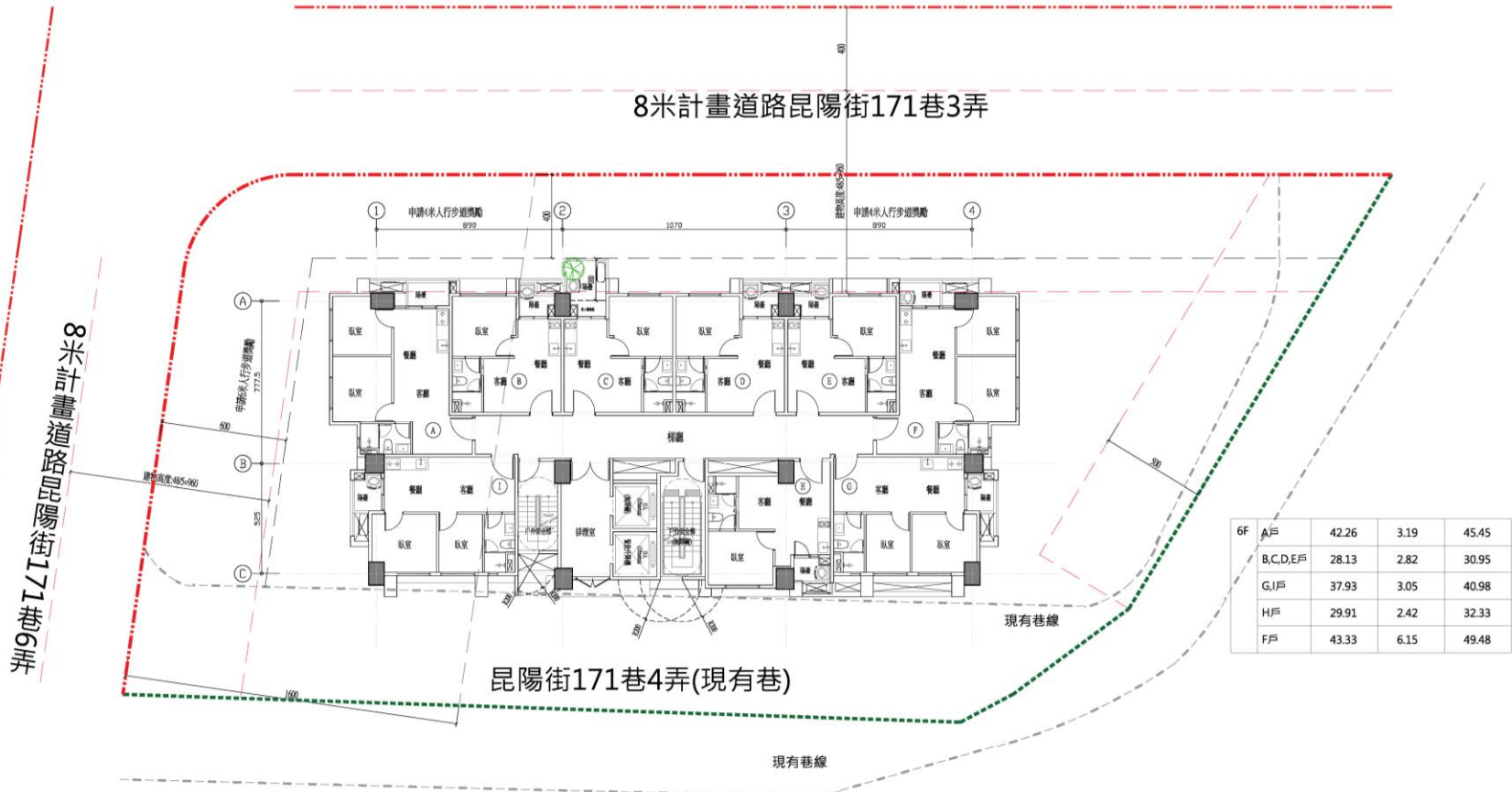


4F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A,F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,E戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33
D戶	28.13	3.7	31.83

樓地板面積 395.96
 小公面積 93.14
 樓電梯管道面積 46.55
 (計機電部分)
 梯廳面積 33.22

4F
 陽台面積 27.06
 陽台+梯廳 60.28 >=395.96*0.15=59.39 +0.89
 容積 395.96-46.55-33.22+0.89=317.08

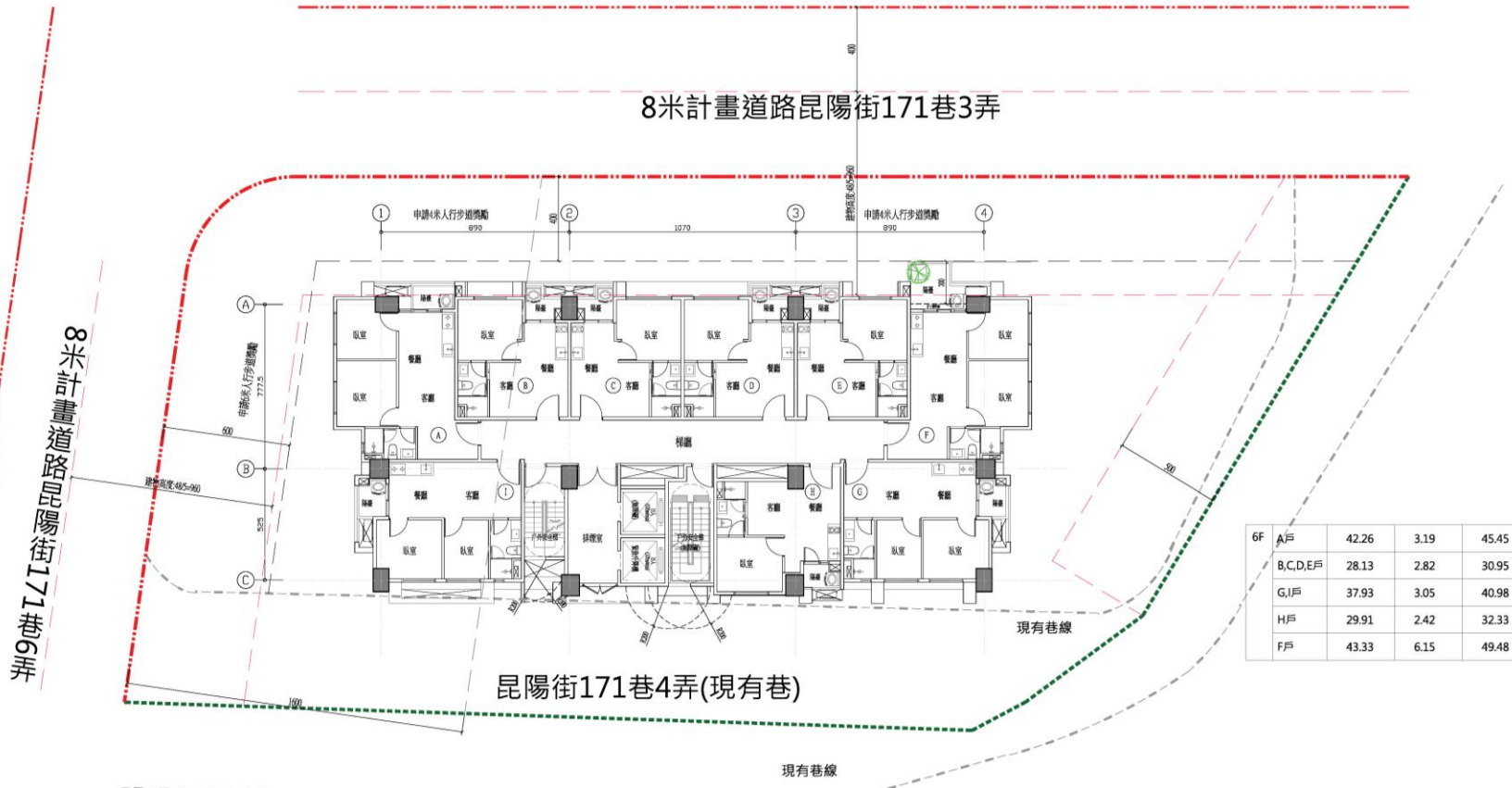
四層平面圖



6F	A戶	42.26	3.19	45.45
	B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
	G,I戶	37.93	3.05	40.98
	H戶	29.91	2.42	32.33
	F戶	43.33	6.15	49.48

小公面積	93.14	5F樓地板面積	$395.96 + 1.77 = 397.73$
樓梯管道面積	46.55	陽台面積	27.68
(計機電部分)		陽台+梯廳	$60.9 > = 397.73 * 0.15 = 59.66 + 1.24$
梯廳面積	33.22	容積	$397.73 - 46.55 - 33.22 + 1.24 = 319.2$

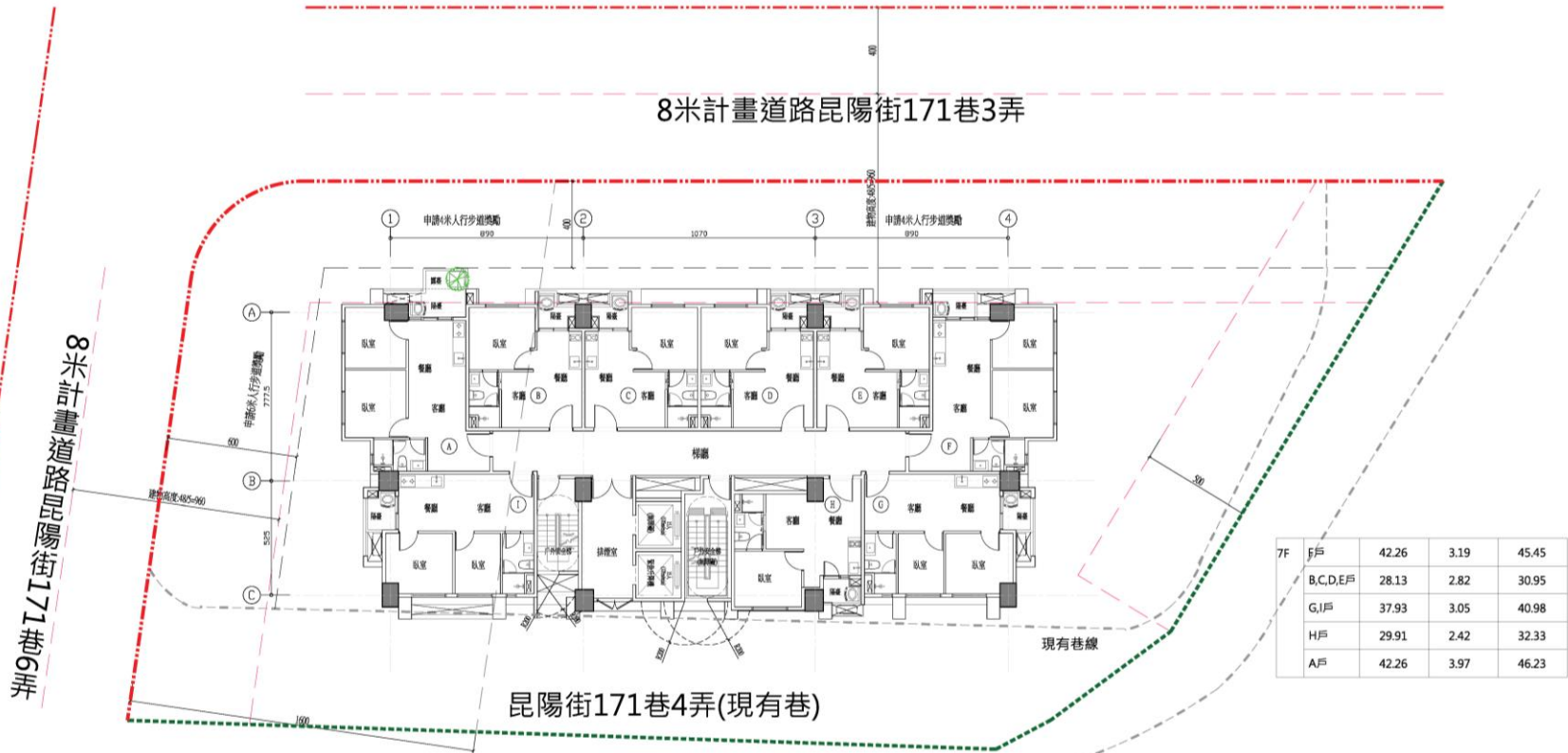
五層平面圖



6F	A戶	42.26	3.19	45.45
	B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
	G,I戶	37.93	3.05	40.98
	H戶	29.91	2.42	32.33
	F戶	43.33	6.15	49.48

小公面積	93.14	6F樓地板面積	395.96+1.06=397.02
樓梯管道面積	46.55	陽台面積	29.14
(計機電部分)		陽台+梯廳	62.36 >=397.02*0.15=59.55 +2.81
梯廳面積	33.22	容積	397.02-46.55-33.22+2.81=320.06

六層平面圖

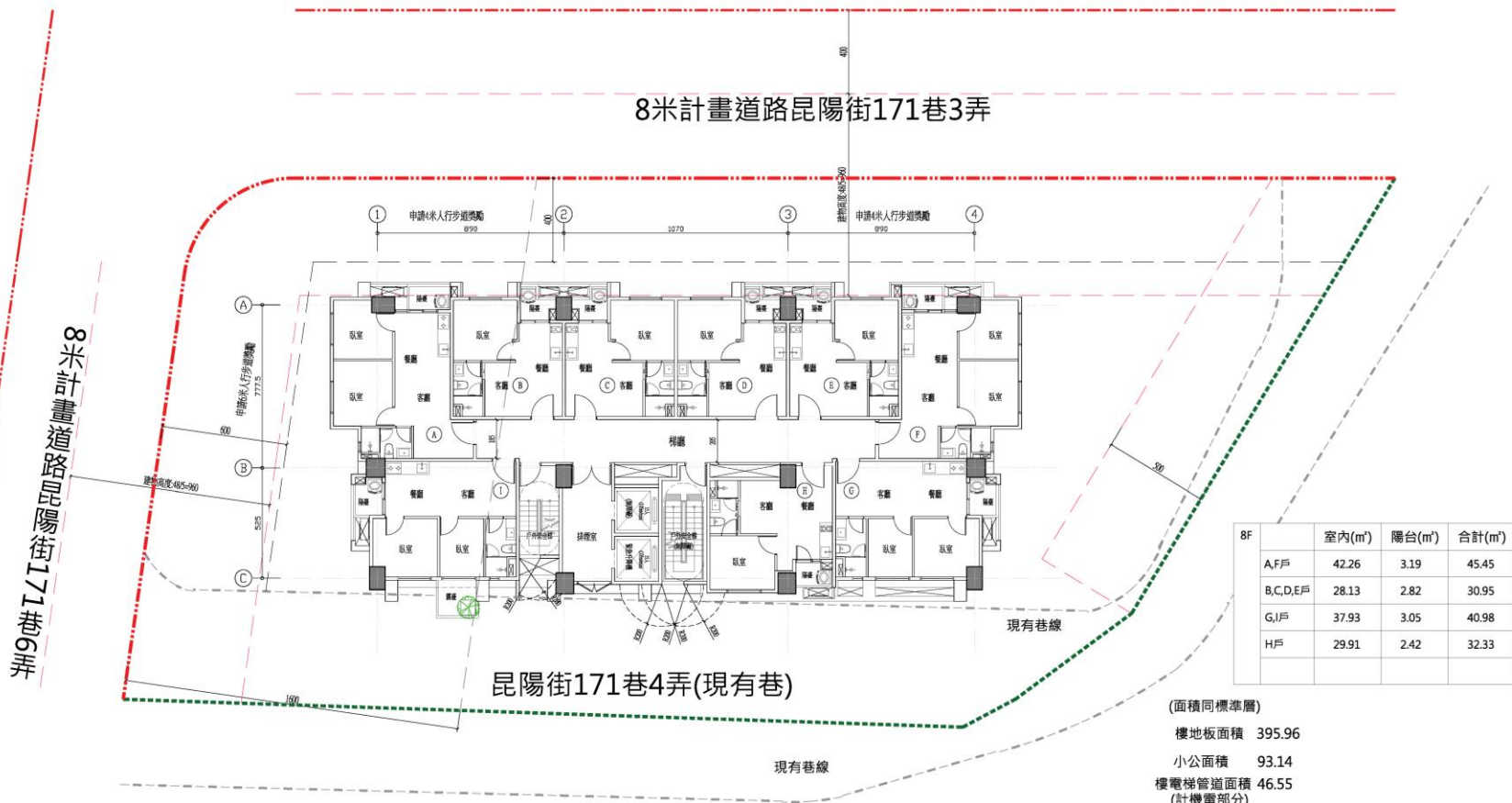


7F	F戶	42.26	3.19	45.45
	B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
	G,I戶	37.93	3.05	40.98
	H戶	29.91	2.42	32.33
	A戶	42.26	3.97	46.23

樓地板面積 395.96
 小公面積 93.14
 樓電梯管道面積 46.55
 (計機電部分)
 梯廳面積 33.22

7F
 陽台面積 26.96
 陽台+梯廳 60.18 $>= 395.96 \times 0.15 = 59.39 + 0.79$
 容積 395.96 - 46.55 - 33.22 + 0.79 = 316.98

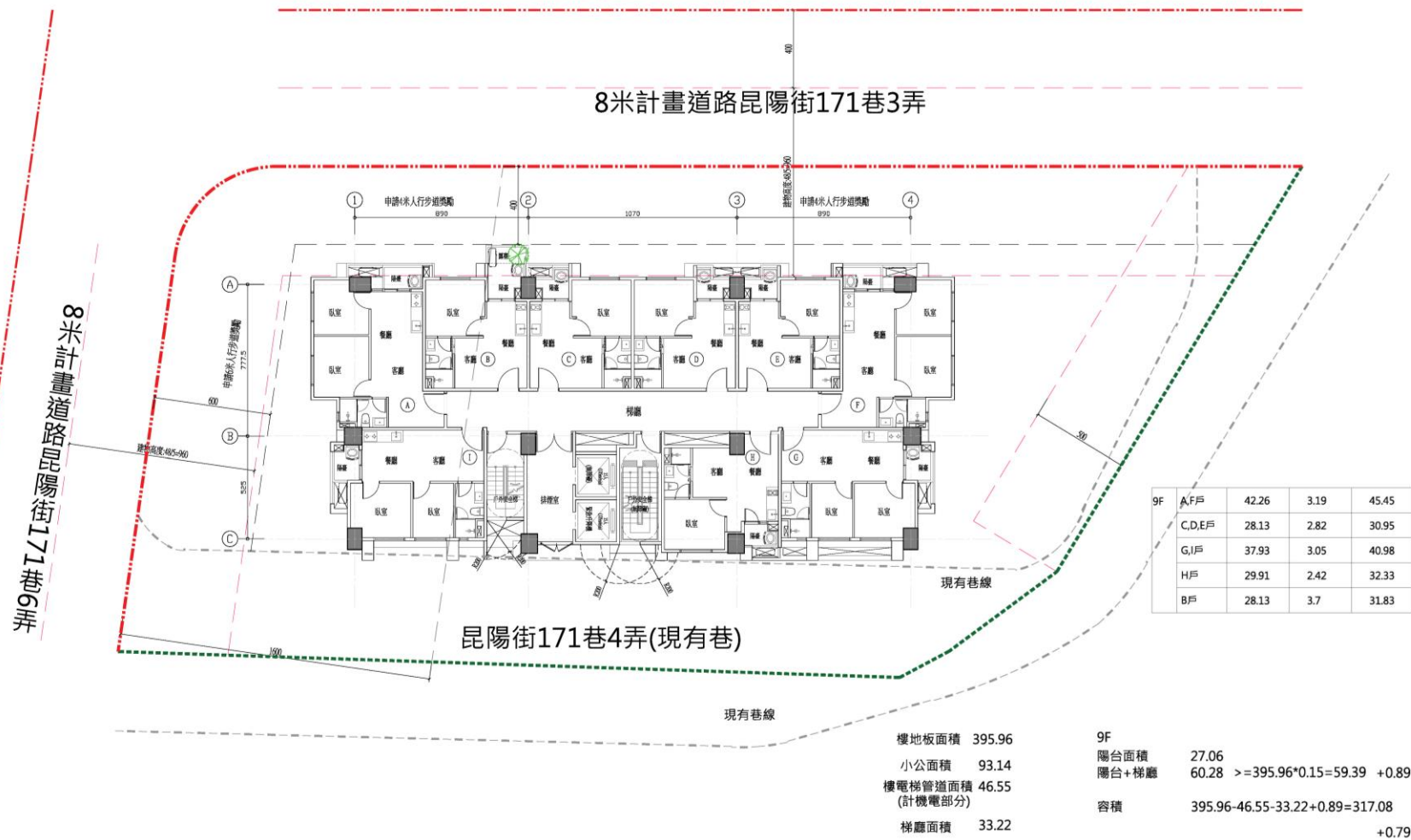
七層平面圖



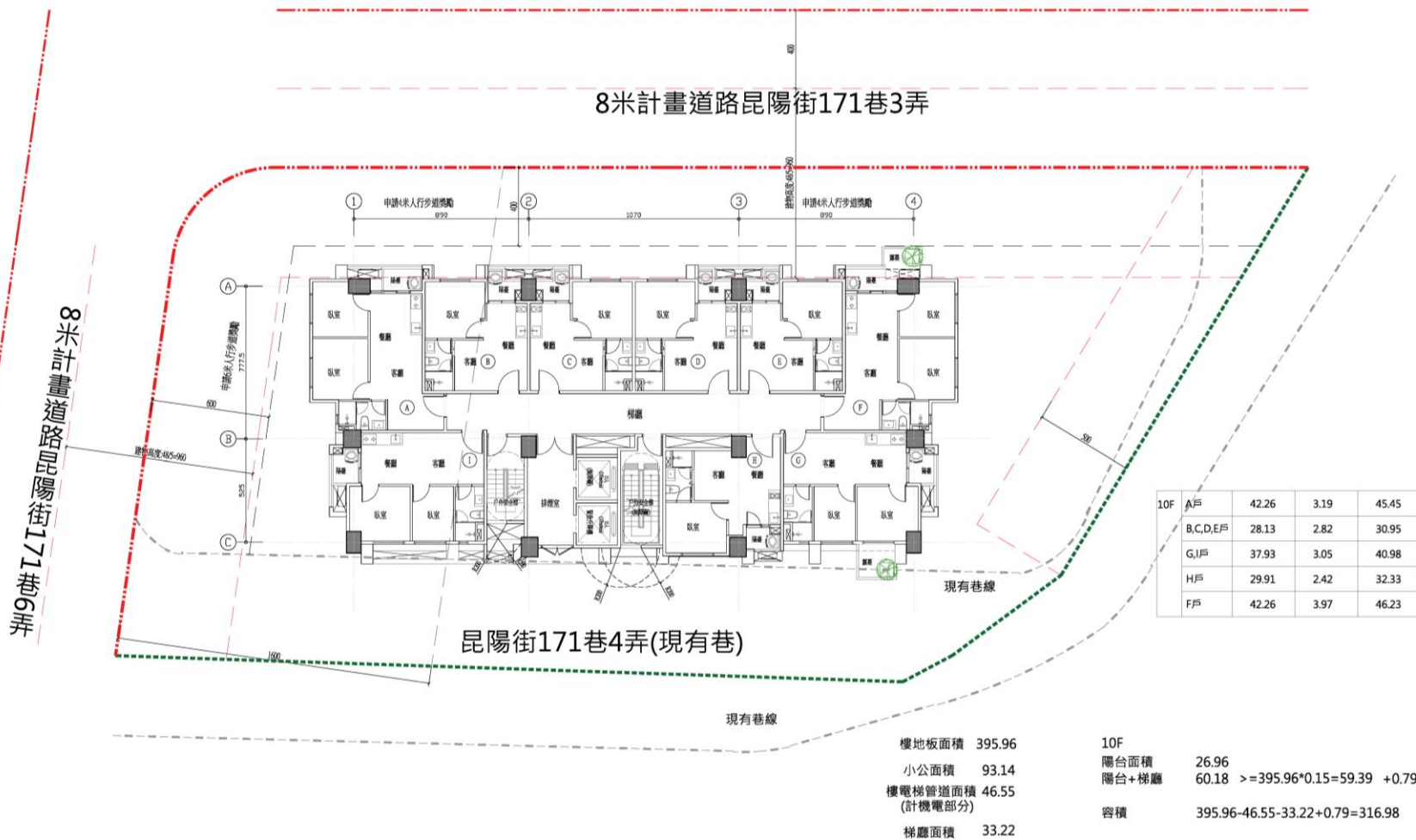
8F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A,F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33

- (面積同標準層)
- 樓地板面積 395.96
- 小公面積 93.14
- 樓電梯管道面積 46.55 (計機電部分)
- 梯廳面積 33.22 < 39.6
- 陽台面積 26.18
- 陽台+梯廳 59.4 >= 395.96*0.15=59.39 +0.01
- 容積 395.96-46.55-33.22+0.01=316.2

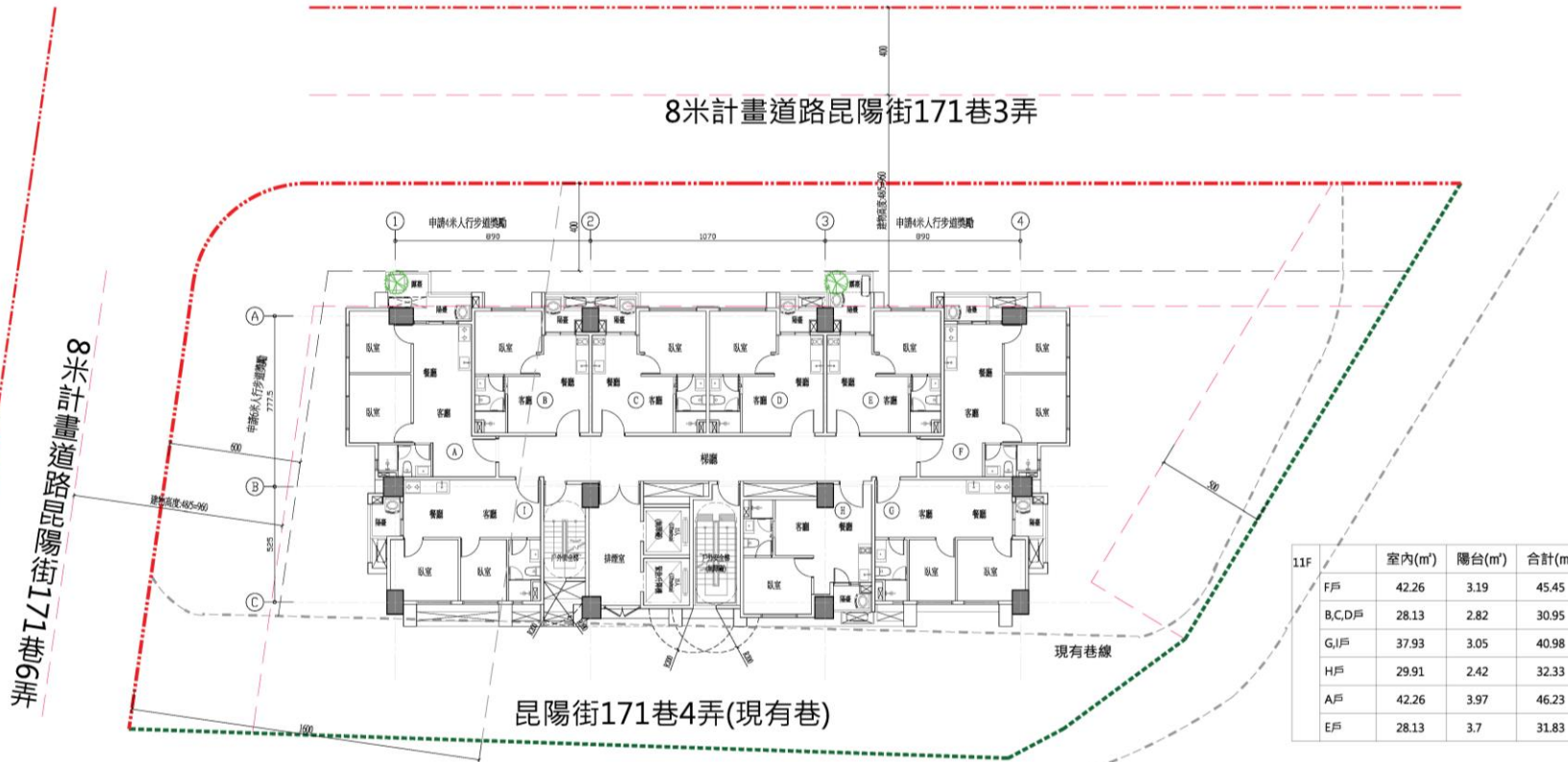
八層平面圖



九層平面圖



十層平面圖

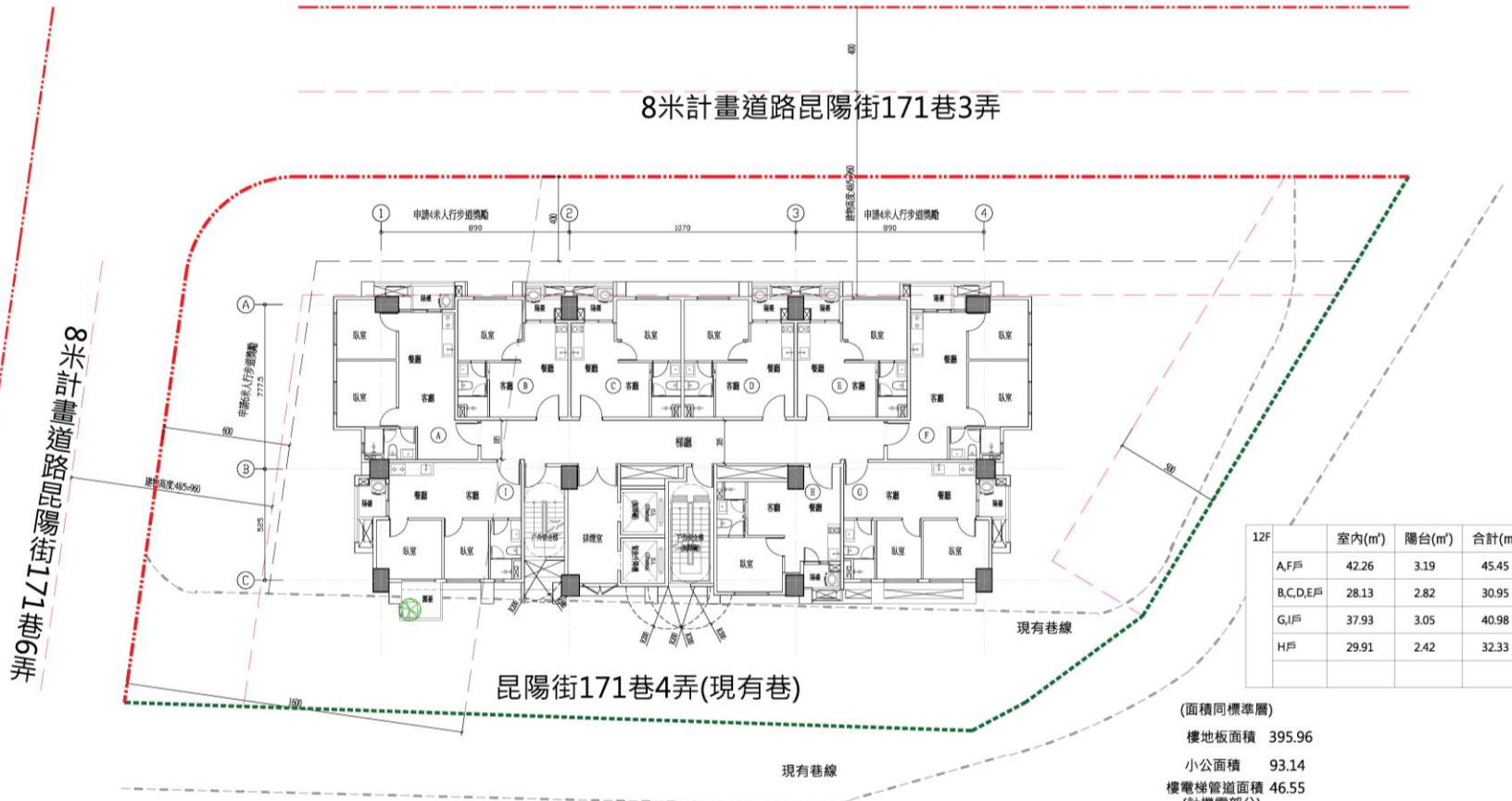


11F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,D戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33
A戶	42.26	3.97	46.23
E戶	28.13	3.7	31.83

樓地板面積 395.96
 小公面積 93.14
 樓電梯管道面積 46.55
 (計機電部分)
 梯廳面積 33.22

11F
 陽台面積 27.84
 陽台+梯廳 61.06 > = 395.96*0.15=59.39 +1.67
 容積 395.96-46.55-33.22+1.67=317.86

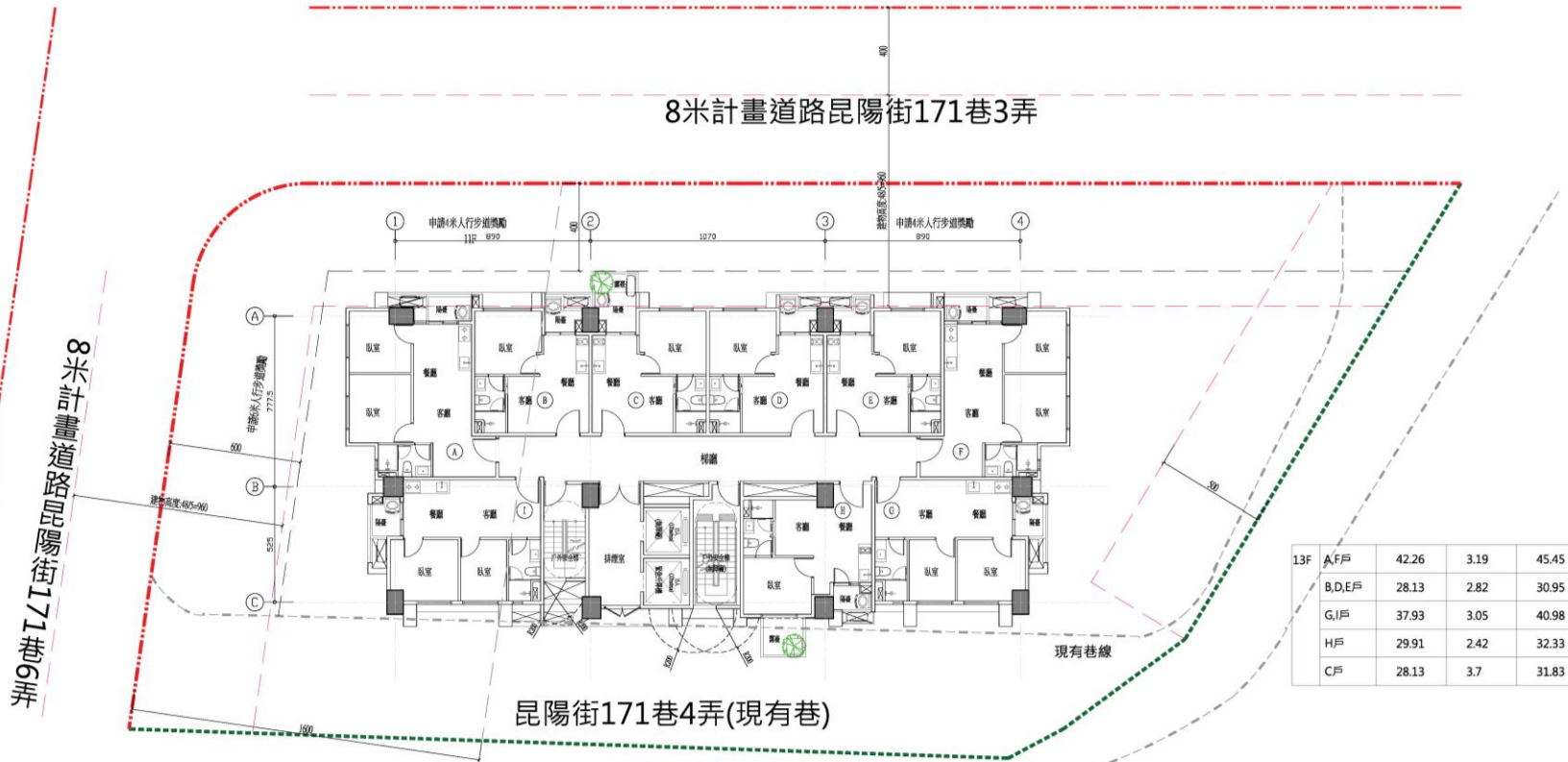
十一層平面圖



12F	室內(m ²)	陽台(m ²)	合計(m ²)
A,F戶	42.26	3.19	45.45
B,C,D,E戶	28.13	2.82	30.95
G,I戶	37.93	3.05	40.98
H戶	29.91	2.42	32.33

- (面積同標準層)
- 樓地板面積 395.96
 - 小公面積 93.14
 - 樓電梯管道面積 46.55 (計機電部分)
 - 梯廳面積 33.22 < 39.6
 - 陽台面積 26.18
 - 陽台+梯廳 59.4 >= 395.96*0.15=59.39 +0.01
 - 容積 395.96-46.55-33.22+0.01=316.2

十二層平面圖

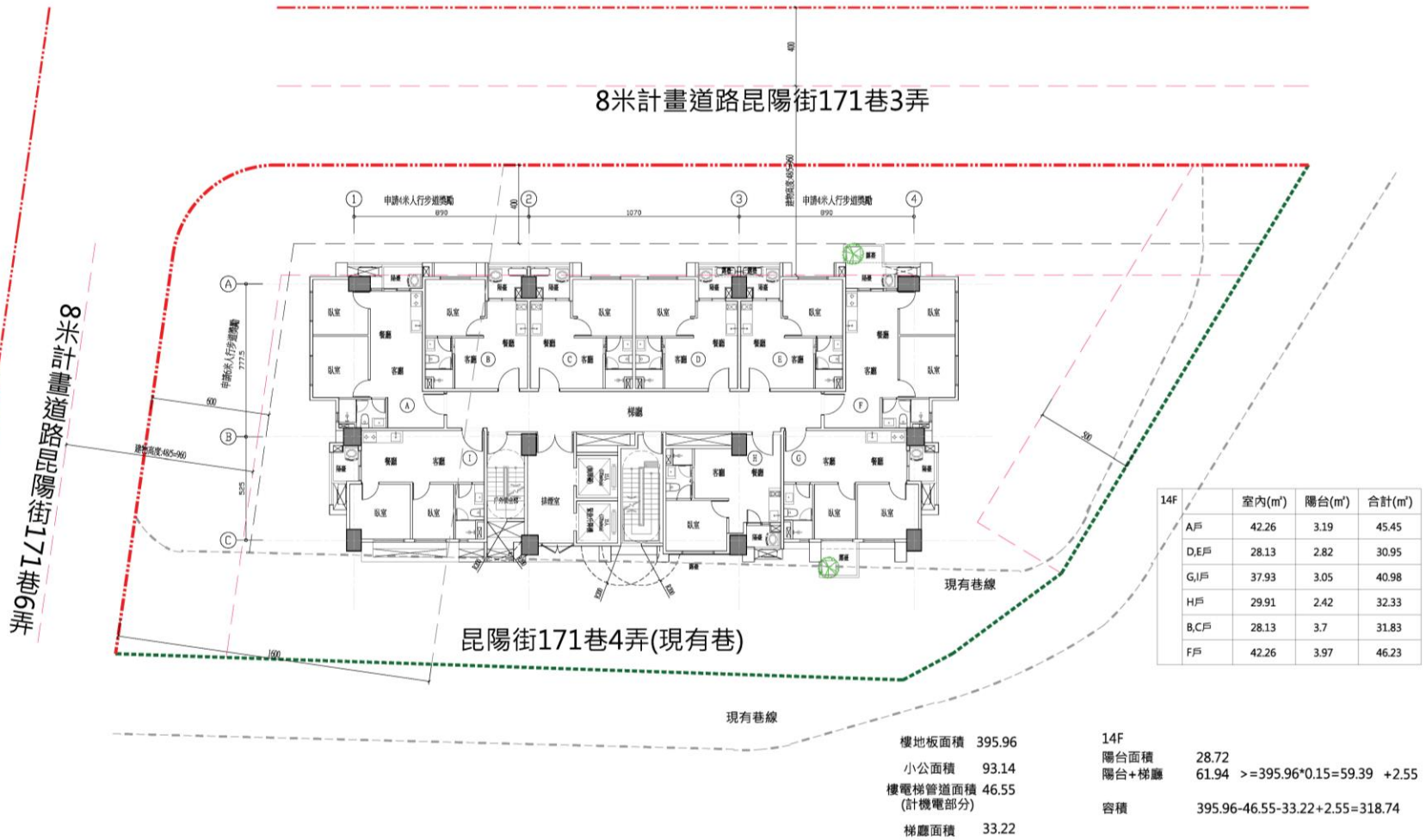


13F	A,F戶	42.26	3.19	45.45
	B,D,E戶	28.13	2.82	30.95
	G,I戶	37.93	3.05	40.98
	H戶	29.91	2.42	32.33
	C戶	28.13	3.7	31.83

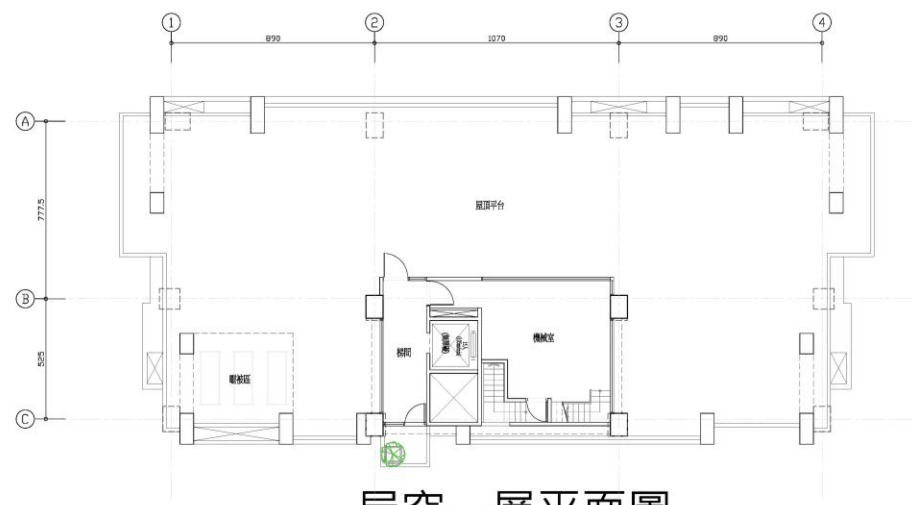
樓地板面積 395.96
 小公面積 93.14
 樓梯管道面積 46.55
 (計機電部分)
 梯廳面積 33.22

13F(同4,9F)
 陽台面積 27.06
 陽台+梯廳 $60.28 >= 395.96 \times 0.15 = 59.39 + 0.89$
 容積 395.96 - 46.55 - 33.22 + 0.89 = 317.08

十三層平面圖

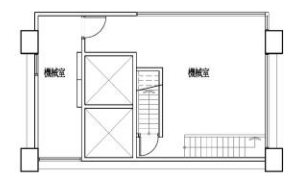


十四層平面圖

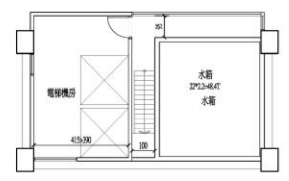


RF			
	R1F	R2F	R3F
樓地板	64.13		

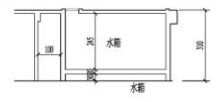
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



樓地板面積 64.13



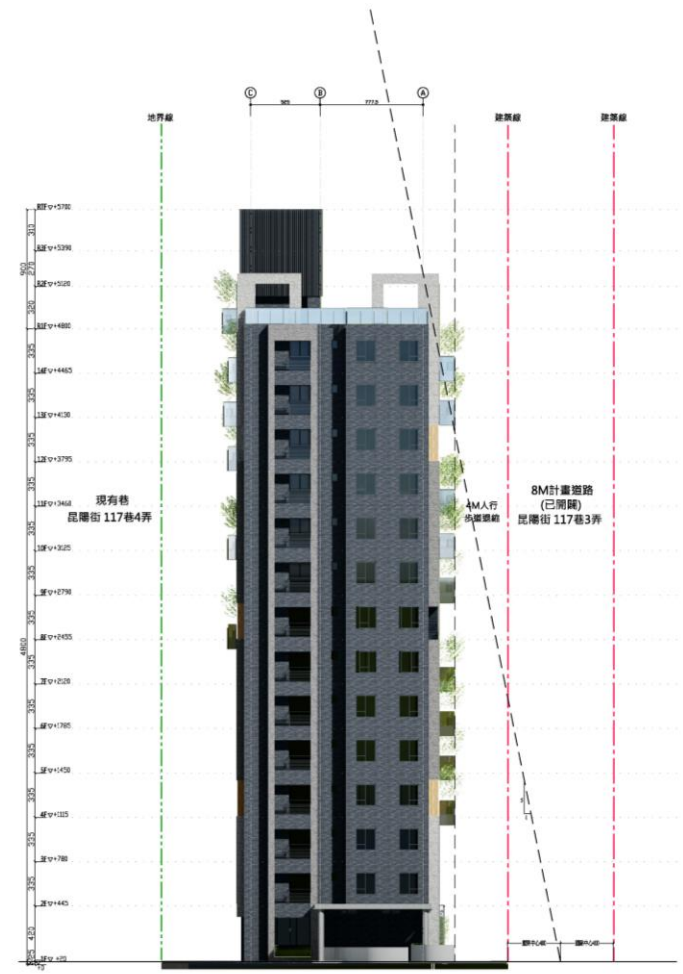
西北向立面圖



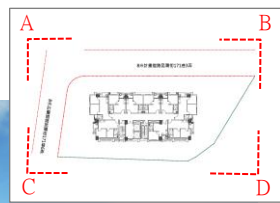
西南向立面圖



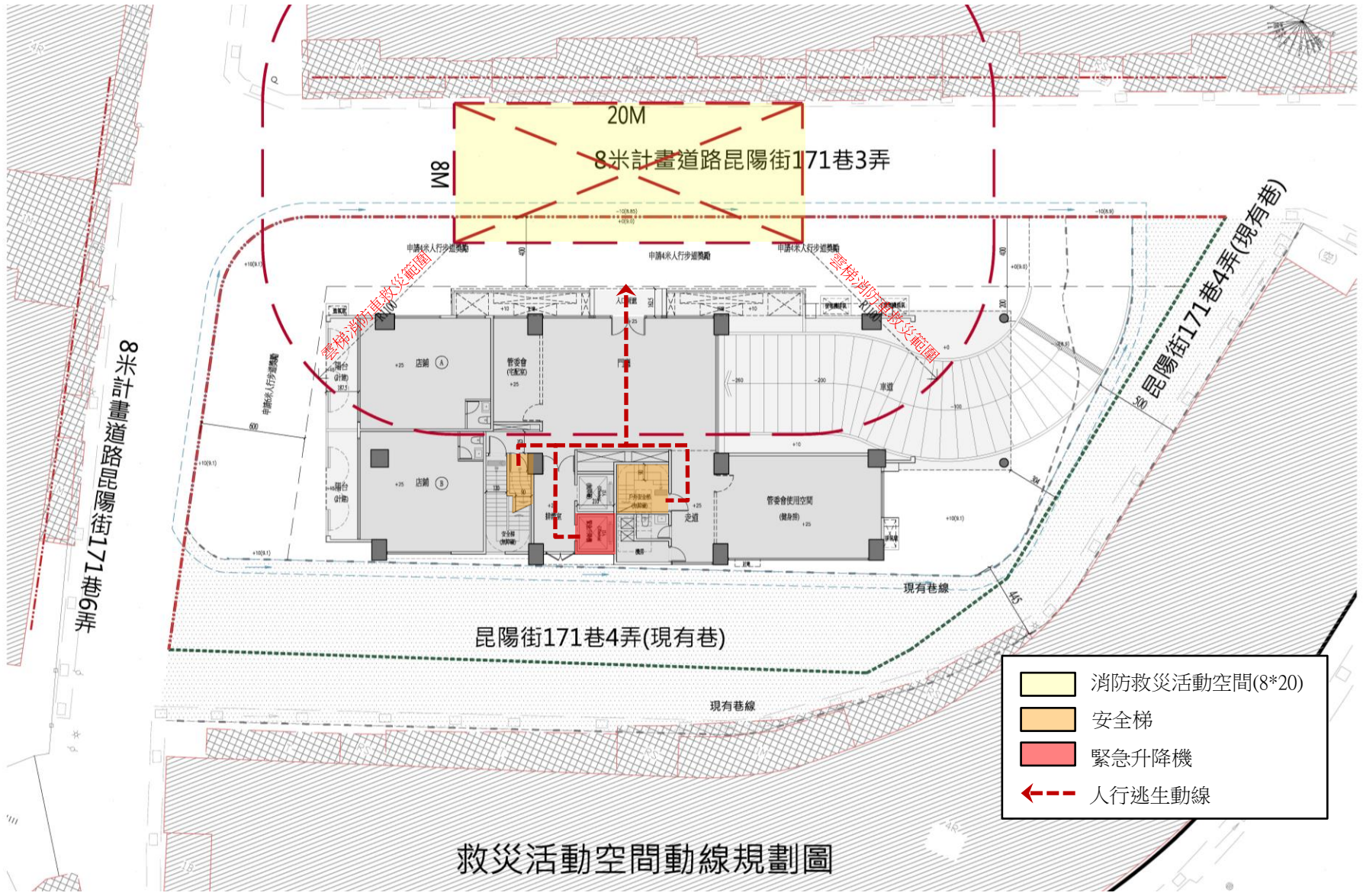
東南向立面圖



東北向立面圖







救災活動空間動線規劃圖

- 消防救災活動空間(8*20)
- 安全梯
- 緊急升降機
- 人行逃生動線

八、拆遷安置計畫

(一) 地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號62筆，總計拆除面積約3,360.05 m²

(二) 合法建築物之補償與安置

■ 法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

■ 拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
- 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
 - * 逾期末領取者，依法提存
- 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。

九、實施方式、費用負擔及選配原則

(一) 實施方式

- 本都市更新事業以「權利變換」方式實施之

(二) 費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(三) 選配原則

1. 原一樓住戶優先選配一樓單元
2. 二樓以上開放選配，以原位次分配為原則
3. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過該選配單元權利價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「... 土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法 第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對 應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

十一、財務計畫

■ 本案依『臺北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	571,110,484
	二、公共及公益設施(B)	0
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)		0
參、權利變換費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等)		75,586,180
肆、貸款利息(D)		21,226,111
伍、稅捐(E)		17,657,082
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等)		166,195,039
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		0
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		851,774,896

註：財務計畫相關數值依臺北市政府都市更新審議會審議結果為準。

五、實施進度

序 號	進度	112年		~	113年						114年		~	117年													
		3 月	4 月		6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月		2 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核	■	■		■																						
2	事業計畫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	土地補償金發放作業							■																			
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																									■	■

同意書簽署時點與效力依都市更新條例第37條規定

除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

權利變換計畫

一、更新前後權利價值估價

■ 估價選任

■ 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取五家專業估價者。

1. 本案於**111.7.21**寄發會議通知，111.8.5召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依臺北市專業估價者建議名單(111.1.1版)抽選正取二家，備取五家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	麗業不動產估價師聯合事務所
	正取2	昇揚不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	信義不動產估價師聯合事務所
	備取2	廣福不動產估價師事務所
	備取3	列科法不動產估價師事務所
	備取4	展碁不動產估價師聯合事務所
	備取5	元大不動產估價師事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：
 1. 巨秉不動產估價師聯合事務所
- 其餘兩家協議後委任正取兩家：
 2. 麗業不動產估價師聯合事務所
 3. 昇陽不動產估價師聯合事務所

二、更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：111年12月1日

■ 本案預計於112年3月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

■ 鑑價結果比較

■ 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、昇陽不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇巨秉不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主及相關權利人最為有利。

	項目	巨秉不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	昇揚不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地面積(坪)	391.7375	391.7375	391.7375
	土地平均單價(元/坪)	1,700,000	1,680,000	1,710,000
	土地價值(元)	665,953,750	658,119,000	669,871,125
更新後房地價值	地面層店面平均單價(元/坪)	989,995	965,493	979,995
	2樓以上平均單價(元/坪)	808,297	804,619	805,100
	平面車位平均單價(元/個)	2,469,792	2,464,583	2,569,792
	更新後總權利價值(元)	1,900,405,059	1,890,826,980	1,897,787,194

三、估價結果

■ 更新後鑑價結果

■ 全案總銷為1,900,405,059元

■ 更新後各分配單元總權利價值合計為1,781,855,059元

■ 更新後地下層停車位總價值合計為118,550,000元

共同負擔

■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

■ 費用負擔

- 本案共同負擔費用總額共851,774,896元
- 本案更新後總價值為1,900,405,059元
- 平均費用負擔比例
 - 平均費用負擔比例 = 共同負擔費用/更新後總價值×100%
 - = 851,774,896元/ 1,900,405,059元×100% = 44.82%

■ 土地所有權人平均共同負擔比例

- = 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例
- = 0% + 44.82% = 44.82%。

四、申請分配及公開抽籤作業方式

■申請分配位置通知

■**111年12月18日**自辦公聽會當日送達親收或**12月26日前**以雙掛號郵寄

■附件資料：

附件1：權利變換意願調查表

附件2：更新後分配位置申請書

附件3：更新後合併分配協議書

附件4：更新後應分配價值表

附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件6：建物及停車位位置編號平面圖

附件7：資料寄送地址切結書

■申請分配期間：**111年12月26日至112年2月17日**

■未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理

■ 公開抽籤日為112年2月21日(二)下午2時

■ 地點為耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)

■ 抽籤方式：由律師見證，先抽順序籤，再抽位置籤

公開抽籤結果

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案



公開抽籤紀錄表

抽籤時間	112年2月21日(五) 下午14時		
抽籤地點	耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)		
土地所有權人/權利變換關係人	葉美雲、王隆和、蕭延蝶、艾啟宙、汪雅婷、陳寶鳳、徐子惠、施美言，其中施美言未出席公開抽籤，且未中籤，故由律師代為抽出選配單元。		
辦理依據	都市更新權利變換實施辦法第17條		
抽籤原因	同一位置有二人以上申請分配		
抽籤程序	1.住宅：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 2.車位：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 3.未提出選配者由律師代為抽選住宅單元。		
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	車位編號
	葉美雲	6F-D	
	王隆和	6F-I	
	蕭延蝶	8F-F	
	艾啟宙	11F-F	
	汪雅婷	8F-H	
	陳寶鳳	6F-B	
	徐子惠	8F-A	
	施美言	5F-I	

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表



抽籤時間	112年2月21日(五) 下午14時		
抽籤地點	耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)		
土地所有權人/權利變換關係人	李禮孟、周黃金月、徐麗美、劉英頓、陳寶鳳、艾啟宙、劉崇義、施美言		
辦理依據	都市更新權利變換實施辦法第17條		
抽籤原因	同一位置有二人以上申請分配		
抽籤程序	1.住宅：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 2.車位：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 3.未提出選配者由律師代為抽選住宅單元。		
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	車位編號
	李禮孟		B2-27
	周黃金月		B2-28
	徐麗美		B2-38
	劉英頓		B3-6
	陳寶鳳		B3-21、B3-18
	艾啟宙		B3-4
	劉崇義		B2-33
	施美言		-



主席簽章：
見證人簽章：
中華民國 112 年 2 月 21 日

擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表

抽籤時間	112年2月21日(五) 下午14時		
抽籤地點	耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)		
土地所有權人/權利變換關係人	黃秀卿、劉貢尚、陳智慧、徐純、郭繕穎、朱晉玉、張香淇、李曉容、李桂萍、李志強、許治美、洪齡		
辦理依據	都市更新權利變換實施辦法第17條		
抽籤原因	未提出申請分配		
抽籤程序	1.住宅：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 2.車位：順序籤→抽選單元→抽選結束後所有未中籤者抽選選配順序籤→依順序選配單元 3.未提出選配者由律師代為抽選住宅單元。		
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	車位編號
	許治美	2F-F	
	張香淇	4F-E	
	朱晉玉	12F-D	
	郭繕穎	2F-C	
	李曉容、李桂萍、李志強	2F-H	
	黃秀卿	4F-F	
	徐純	14F-I	
	劉貢尚	8F-B	
	陳智慧	13F-D	
	洪齡	13F-H	

主席簽章：
見證人簽章：
中華民國 112 年 2 月 21 日

主席簽章：
見證人簽章：
中華民國 112 年 2 月 21 日

單元分配結果 (所有權人申請分配之單元共65個)

編號	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
14F	房屋編號	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E	14F-F	14F-G	14F-H	14F-I
	坪數/單價	22.74 坪 863,000	15.69 坪 872,000	15.66 坪 872,000	15.23 坪 876,965	15.23 坪 876,965	23.02 坪 879,448	20.42 坪 887,717	15.97 坪 863,000	20.46 坪 872,000
	總價	19,624,620	13,681,680	13,655,520	13,356,177	13,356,177	20,244,897	18,127,173	13,782,110	17,841,120
	選配者	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	雷克勤	耕薪都市更新股份有限公司	徐純
13F	房屋編號	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E	13F-F	13F-G	13F-H	13F-I
	坪數/單價	22.74 坪 846,000	15.26 坪 855,000	15.66 坪 866,396	15.23 坪 855,000	15.23 坪 855,000	22.67 坪 855,000	20.42 坪 855,000	15.97 坪 865,497	20.46 坪 855,000
	總價	19,238,040	13,047,300	13,567,760	13,021,650	13,021,650	19,382,850	17,459,100	13,821,983	17,493,300
	選配者	洪齡	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	侯宇賢	朱晉玉	洪虹	耕薪都市更新股份有限公司
12F	房屋編號	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E	12F-F	12F-G	12F-H	12F-I
	坪數/單價	22.74 坪 838,000	15.26 坪 847,000	15.23 坪 847,000	15.23 坪 847,000	15.23 坪 847,000	22.67 坪 847,000	20.42 坪 847,000	15.97 坪 838,000	20.46 坪 862,236
	總價	19,056,120	12,925,220	12,899,810	12,899,810	12,899,810	19,201,490	17,295,740	13,382,860	17,641,351
	選配者	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	謝宣芬	魏峰立	魏峰立	魏峰立
11F	房屋編號	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E	11F-F	11F-G	11F-H	11F-I
	坪數/單價	22.98 坪 841,800	15.26 坪 838,000	15.23 坪 838,000	15.23 坪 838,000	15.66 坪 849,169	22.67 坪 838,000	20.42 坪 838,000	15.97 坪 830,000	20.46 坪 838,000
	總價	19,344,561	12,787,880	12,762,740	12,762,740	13,297,991	18,997,460	17,111,960	13,255,100	17,145,480
	選配者	徐麗美	徐麗美	徐麗美	徐麗美	徐麗美	艾敬宙	徐麗美	徐麗美	徐麗美
10F	房屋編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E	10F-F	10F-G	10F-H	10F-I
	坪數/單價	22.74 坪 822,000	15.69 坪 830,000	15.23 坪 830,000	15.66 坪 830,000	15.23 坪 830,000	23.01 坪 841,784	20.42 坪 844,960	15.97 坪 822,000	20.46 坪 830,000
	總價	18,692,280	13,022,700	12,640,900	12,997,800	12,640,900	19,369,461	17,254,075	13,127,340	16,981,800
	選配者	魏峰立	魏峰立	魏峰立	魏峰立	魏峰立	劉崇義	林忠仁	林忠仁	魏峰立
9F	房屋編號	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E	9F-F	9F-G	9F-H	9F-I
	坪數/單價	22.74 坪 813,000	15.69 坪 832,935	15.23 坪 822,000	15.23 坪 822,000	15.23 坪 822,000	22.67 坪 822,000	20.42 坪 822,000	15.97 坪 813,000	20.46 坪 822,000
	總價	18,487,620	13,068,752	12,519,060	12,519,060	12,519,060	18,634,740	16,785,240	12,983,610	16,818,120
	選配者	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	謝黃穎	耕薪都市更新股份有限公司	李禮孟	李禮孟	李禮孟	陳國達
8F	房屋編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E	8F-F	8F-G	8F-H	8F-I
	坪數/單價	22.74 坪 805,000	15.26 坪 813,000	15.23 坪 813,000	15.23 坪 813,000	15.23 坪 813,000	22.67 坪 813,000	20.42 坪 813,000	15.97 坪 805,000	20.46 坪 827,625
	總價	18,305,700	12,406,380	12,381,990	12,381,990	12,381,990	18,430,710	16,601,460	12,855,850	16,933,198
	選配者	徐子惠	劉寶尚	耕薪都市更新股份有限公司	陳允芳	耕薪都市更新股份有限公司	蕭延暉	黃意涵	汪雅婷	周黃金月
7F	房屋編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E	7F-F	7F-G	7F-H	7F-I
	坪數/單價	22.74 坪 803,891	15.26 坪 805,000	15.23 坪 805,000	15.23 坪 805,000	15.23 坪 805,000	22.67 坪 805,000	20.42 坪 805,000	15.97 坪 797,000	20.46 坪 805,000
	總價	18,280,490	12,284,300	12,260,150	12,260,150	12,260,150	18,249,350	16,438,100	12,728,090	16,470,300
	選配者	耕薪都市更新股份有限公司	陸志毅	耕薪都市更新股份有限公司	楊文博	耕薪都市更新股份有限公司	李浩綱	葉安淇	葉安淇	耕薪都市更新股份有限公司
6F	房屋編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E	6F-F	6F-G	6F-H	6F-I
	坪數/單價	22.74 坪 789,000	15.26 坪 797,000	15.23 坪 797,000	15.23 坪 797,000	15.23 坪 797,000	24.58 坪 797,000	20.42 坪 797,000	15.97 坪 789,000	20.46 坪 797,000
	總價	17,941,860	12,162,220	12,138,310	12,138,310	12,138,310	19,590,260	16,274,740	12,600,330	16,306,620
	選配者	陳寶鳳	陳寶鳳	耕薪都市更新股份有限公司	葉美雲	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	王淑敏	劉英碩	王隆和
5F	房屋編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E	5F-F	5F-G	5F-H	5F-I
	坪數/單價	22.74 坪 781,000	15.26 坪 789,000	16.83 坪 789,000	15.23 坪 789,000	15.23 坪 789,000	22.67 坪 789,000	20.42 坪 789,000	15.97 坪 781,000	20.46 坪 789,000
	總價	17,759,940	12,040,140	13,278,870	12,016,470	12,016,470	17,886,630	16,111,380	12,472,570	16,142,940
	選配者	郭盛禎	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	鐘麗鈴	耕薪都市更新股份有限公司	李鴻祥	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	施美言
4F	房屋編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E	4F-F	4F-G	4F-H	4F-I
	坪數/單價	22.74 坪 749,000	15.26 坪 757,000	15.23 坪 757,000	15.66 坪 767,090	15.23 坪 757,000	22.67 坪 757,000	20.42 坪 757,000	15.97 坪 749,000	20.46 坪 757,000
	總價	17,032,260	11,551,820	11,529,110	12,012,625	11,529,110	17,161,190	15,457,940	11,961,530	15,488,220
	選配者	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	張香琪	黃秀卿	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司
3F	房屋編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H	3F-I
	坪數/單價	22.74 坪 741,000	15.26 坪 749,000	15.23 坪 749,000	15.23 坪 749,000	15.23 坪 749,000	22.67 坪 749,000	20.42 坪 749,000	15.97 坪 741,000	20.46 坪 749,000
	總價	16,850,340	11,429,740	11,407,270	11,407,270	11,407,270	16,979,830	15,294,580	11,833,770	15,324,540
	選配者	徐風華	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	徐風華
2F	房屋編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E	2F-F	2F-G	2F-H	2F-I
	坪數/單價	22.74 坪 733,000	15.26 坪 741,000	15.23 坪 741,000	15.23 坪 741,000	15.23 坪 710,000	22.67 坪 710,000	20.42 坪 741,000	15.97 坪 733,000	20.46 坪 783,207
	總價	16,668,420	11,307,660	11,285,430	11,285,430	10,813,300	16,095,700	15,131,220	11,706,010	16,024,408
	選配者	林蕙	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	徐伯璋	耕薪都市更新股份有限公司	許治美	黃長清	李曉睿、李桂萍、李志強	劉秋汝
1F	房屋編號			1F-C	1F-D					
	坪數/單價			30.54 坪 1,000,000	30.57 坪 980,000					
	總價			30,540,000	29,958,600					
	選配者			耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司					

車位分配結果 (所有權人申請分配之車位共28位)

	車位編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
B3F	受配人				艾啟宙	耕薪都市更新股份有限公司	黃意涵		林蕙		葉安淇
	車位價值				2,400,000	2,300,000	2,450,000		2,500,000		2,400,000
	車位型式	公設車位不提供選配	公設車位不提供選配	公設車位不提供選配	大車位	大車位	大車位	公設車位不提供選配	大車位	公設車位不提供選配	大車位
B3F	車位編號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	受配人	葉安淇	張香淇	耕薪都市更新股份有限公司	李鴻祥	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	陳寶鳳	耕薪都市更新股份有限公司	鐘麗鈴
	車位價值	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000	2,200,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000	2,400,000
	車位型式	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	小車位	大車位	大車位	大車位	大車位
B3F	車位編號	21	22	23	24						
	受配人	陳寶鳳	耕薪都市更新股份有限公司	黃長清	劉秋汝						
	車位價值	2,400,000	2,300,000	2,300,000	2,150,000						
B2F	車位編號	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
	受配人	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	李禮孟	周黃金月	耕薪都市更新股份有限公司	蕭延暉	陳國達	耕薪都市更新股份有限公司	劉崇義	謝宜芬
	車位價值	2,500,000	2,400,000	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,650,000	2,600,000	2,500,000	2,350,000	2,500,000
	車位型式	大車位	小車位	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位
B2F	車位編號	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
	受配人	李浩綱	林忠仁	耕薪都市更新股份有限公司	徐麗美	徐麗美	徐麗美	魏峰立	魏峰立	魏峰立	耕薪都市更新股份有限公司
	車位價值	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,400,000	2,600,000	2,600,000	2,500,000
	車位型式	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位	小車位	大車位	大車位	大車位
B2F	車位編號	45	46	47	48	49					
	受配人	王隆和	竇克勤	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司					
	車位價值	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,350,000					
	車位型式	大車位	大車位	大車位	大車位	大車位					
B1F	車位編號	50	51	52	53	54	55	56			
	受配人			耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司	耕薪都市更新股份有限公司				
	車位價值			2,550,000	2,700,000	2,800,000	2,550,000				
	車位型式	公設車位不提供選配	公設車位不提供選配	大車位	大車位	大車位	大車位	公設車位不提供選配			

臺北市南港區玉成段四小段
3 2 2 地 號 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

簡報大綱

- ▶ 權利變換價值評估法源及內容
- ▶ 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

▷ 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本
(不動產估價第六號公報)

▷ 其他估價公報及作業通則

▶ 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) :
1,295.00 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) :
391.7375 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
 - ▷ 昆陽街171巷3弄
 - ▷ 昆陽街171巷4弄
 - ▷ 昆陽街171巷6弄



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國111年12月1日

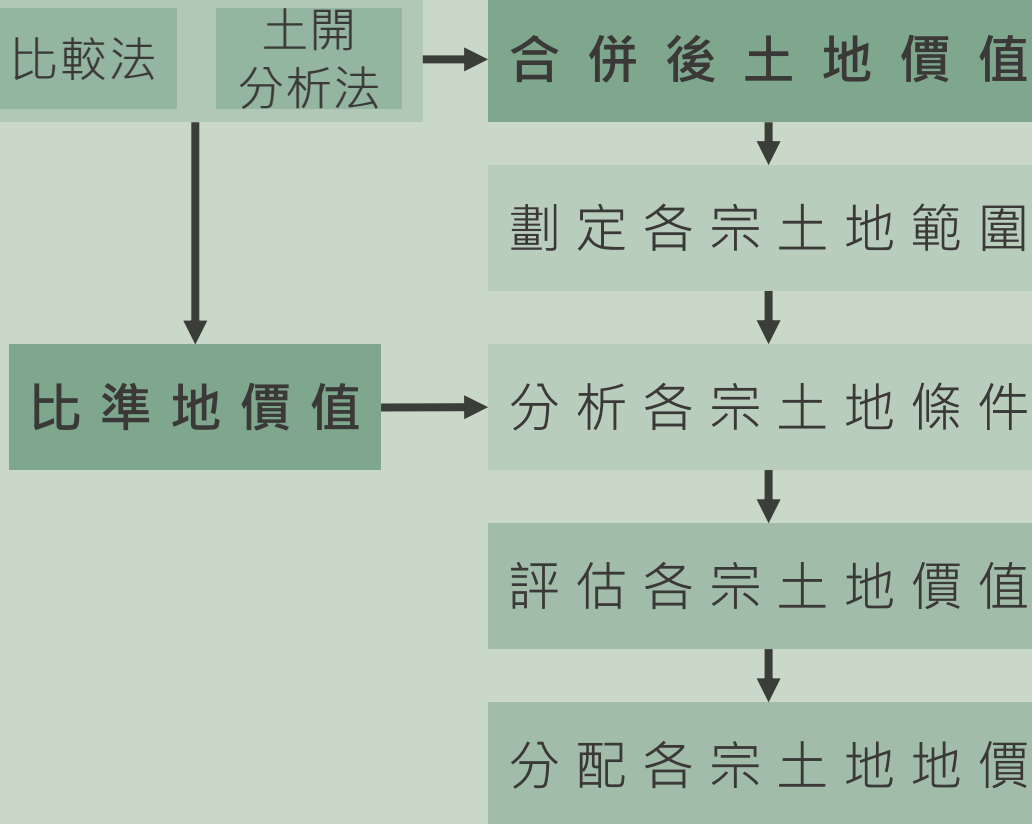
▶ 估價條件：

1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以第三種住宅區法定容積評估土地權利價值。
2. 更新前建物均為區分所有建物，因此評估區分建物與其土地應有部分之權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎進行評估，並依照「不動產估價技術規則」之規定，分算各自土地權利價值。
3. 評估該棟區分建物之各戶價格時，以昆陽街171巷4弄9號3樓之8為比準戶。
4. 更新單元有**土建不同人或有土地無建物**之情形，本次合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或超過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，故依臺北市不動產估價師公會第五號作業通則，考量其使用現況及維護保養情況，一律加計**20年**，以尚可繼續使用20年、且在不考量地租之前提下評估合法建物所有權之價值比例。



更新前不動產

評估流程&合併後土地價值



依面積大小、容積率、
臨路寬度、形狀、商業
效益等條件調整。

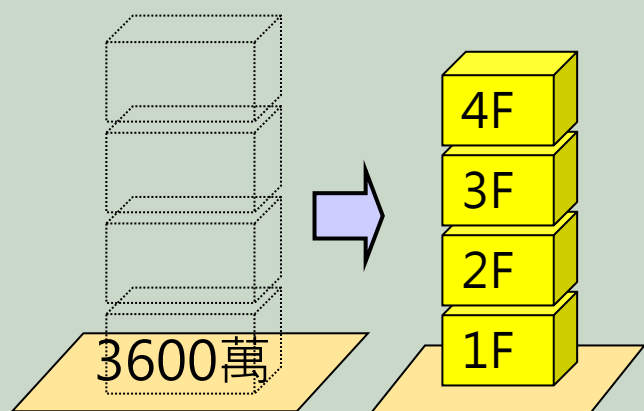
項目	面積(m ²)	面積(坪)	容積率	合併後土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
合併後	1,295.00	391.7375	225%	1,700,000	665,953,750



更新前不動產

更新前區分建物地價立體分配

【假設計算範例價技術規則§126條原理】：



基地更新前價值

區分建物總價

4F【700萬】

3F【700萬】

2F【700萬】

+ 1F【800萬】

= 2900萬

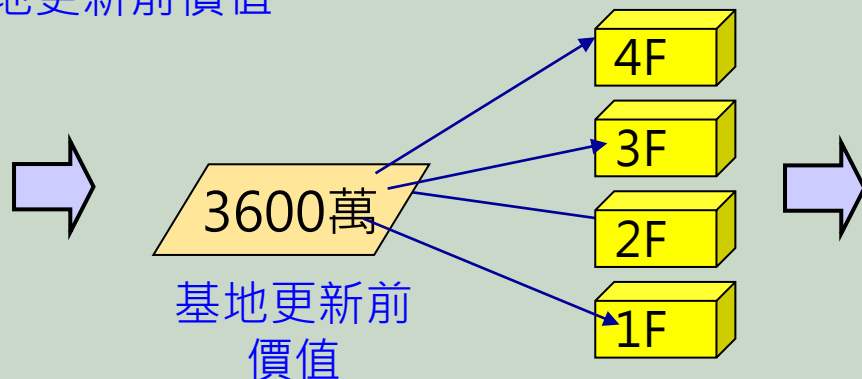
區分建物分配地價比例

4F=700萬/2900萬=24.138%

3F=700萬/2900萬=24.138%

2F=700萬/2900萬=24.138%

1F=800萬/2900萬=27.586%



基地更新前
價值

各戶更新前權利價值

4F=3600萬*24.138%=869萬

3F=3600萬*24.138%=869萬

2F=3600萬*24.138%=869萬

1F=3600萬*27.586%=993萬

更新前各戶市價會以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量樓層位置、結構、面積、屋齡、座向、通風採光、臨路情形、景觀、商業效益及其他足以影響價格等因素，決定各戶合理市場價值



估價條件：

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，店面產品以「**1F-店A**」為比準單元，住宅產品選定「**10F-E戶**」，車位產品選定「**B2大車位**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有**規劃露台或平台**等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，將納入該戶更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

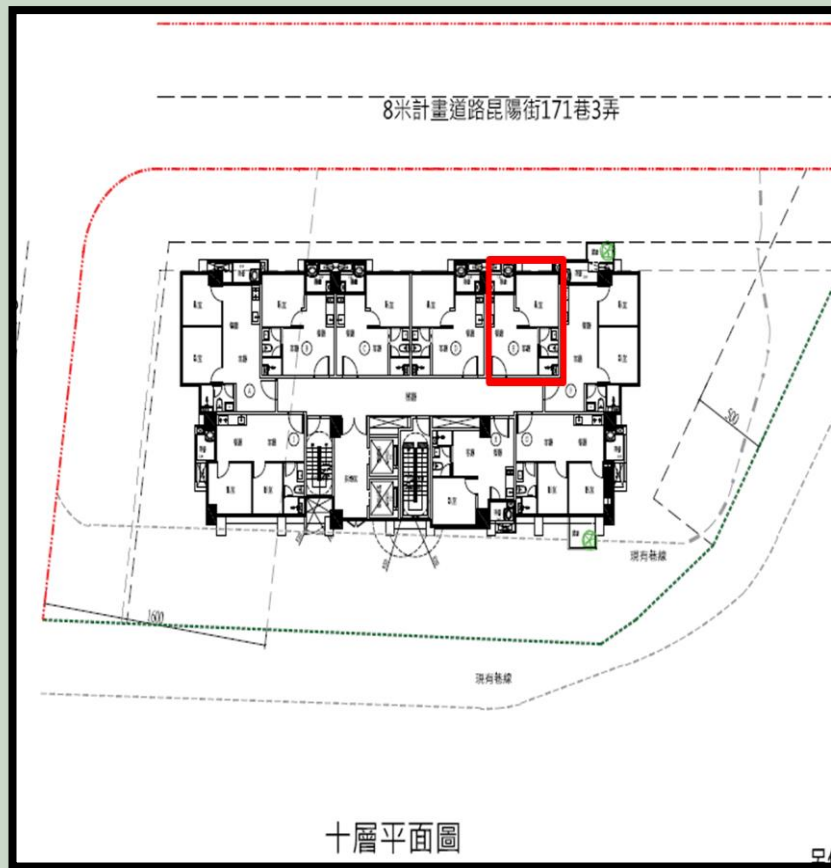
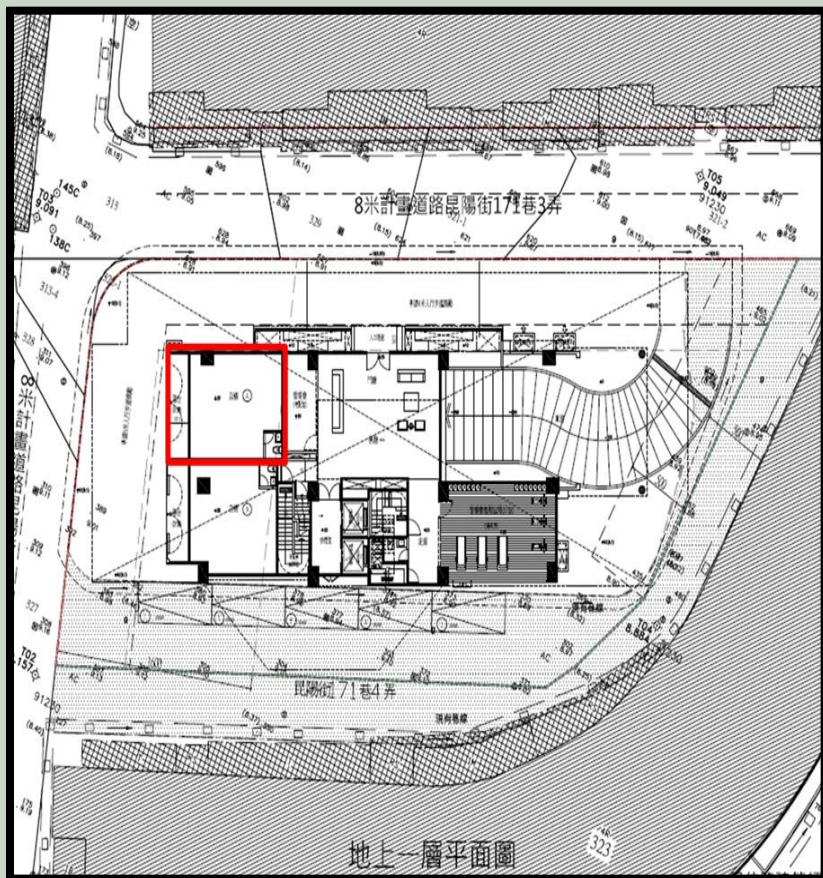


更新後不動產

估價條件&評估流程

店面：1F-店A

住宅：10F-E戶



更新後不動產

各單元評估

店面

樓層	調整率
1F	100.0%

店面比準戶評估單價：1,000,000元/坪

其他

調整率

格局正常

0%

格局較差

-2%



更新後不動產

各單元評估

住宅

住宅比準戶【10F-E戶】評估單價：
830,000元/坪

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.0%	9F	99.0%
3F	93.0%	10F	100.0%
4F	94.0%	11F	101.0%
5F	95.0%	12F	102.0%
6F	96.0%	13F	103.0%
7F	97.0%	14F	105.0%
8F	98.0%		

面積(坪)	調整率	通風採光面	調整率	西曬	調整率
2房	0%	單面	-2%	無	0%
1房	3%	雙面	0%	有	-1%
視野開拓性	調整率	室內格局	調整率		
無	-3%	正常	0%		
佳	0%	稍差	-2%		
		較差	-3%		
		車道上方	-4%		



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	61.11	60,498,600	989,995
住宅	2-14F	2,129.61	1,721,356,459	808,297
坡道平面車位	B1-B3	48	118,550,000	2,469,792
總銷售金額			1,900,405,059	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件數值。
- ▶ 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。



聯絡窗口

實施者：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

電話：(02)6600-3688

聯絡人：華國鼎 協理

網站：<https://www.in-life.com.tw/ing/>

都市更新相關諮詢

內政部營建署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

臺北市政府都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

電話：(02)2781-5696

網站：<https://uro.gov.taipei/>

簡報結束敬請指正