

變更臺北市萬華區雙園段三小段741-3地號等23筆土地 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

自辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：富翊發建設股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：張玉樹建築師事務所

112年9月25日

辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

- 本都市更新事業計畫於109年7月7日府都新字第10970014823號函核定實施。
- 現因配合法規檢討修正、建築設計調整，爰依都市更新條例第32條、第48條規定辦理變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫。

二、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條規定辦理。

正本

檔 號：
保存年限：

補發

臺北市政府 函

中華民國112年3月01日發文

220031

新北市板橋區文化路一段219之2號

受文者：富翊發建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月7日

發文字號：府都新字第10970014823號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市更新事業計畫書圖1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：曾少宏

電話：02-27815696轉3062

傳真：02-27810577

電子信箱：ur00743@mail.taipei.gov.tw

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段741-3地號等23筆土地都市更新事業計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

- 一、依貴公司109年1月16日雙園段更字第10900117001號函及都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條規定辦理。
- 二、實施者：富翊發建設股份有限公司、統一編號：53102821、代表人：李健雄。
- 三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計1,988.345平方公尺（佔法定容積之32.03%）。
- 四、有關下列事項應納入建築執照列管：
 - （一）因本案申請△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），實施者應依簽訂之協議書內容，於申請使用執照時繳交保證金，合計新臺幣39,793,901元；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「銀級」之綠建築標章，保證金無息退還。
 - （二）有關本案認養公有人行道，請實施者依規定向本府工務局新建工程處辦妥認養相關事宜。
- 五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條規定辦理更新單元範圍內現有巷道廢巷事宜，免依臺北市現有巷道廢

臺北市政府於民國109年7月7日府都新字第10970014823號函核定實施。

辦理變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫

- 112年9月11日至9月13日報紙刊登
- 112年9月11日張貼公告於萬華區錦德里公佈欄
- 112年9月11日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年9月25日舉辦本案自辦公聽會

實施者

- 實施者：富翊發建設股份有限公司
- 代表人：許新榆
- 統一編號：53102821
- 地址：臺北市大安區基隆路二段164號7樓
- 電話(02)2377-2488

※增列出資者

- 出資者：耕薪都市更新股份有限公司
- 出資比例：50%
- 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

公聽會辦理人：耕磊都市規劃股份有限公司(規劃單位)

變更事業計畫

無涉及變更

變更事業計畫內容說明

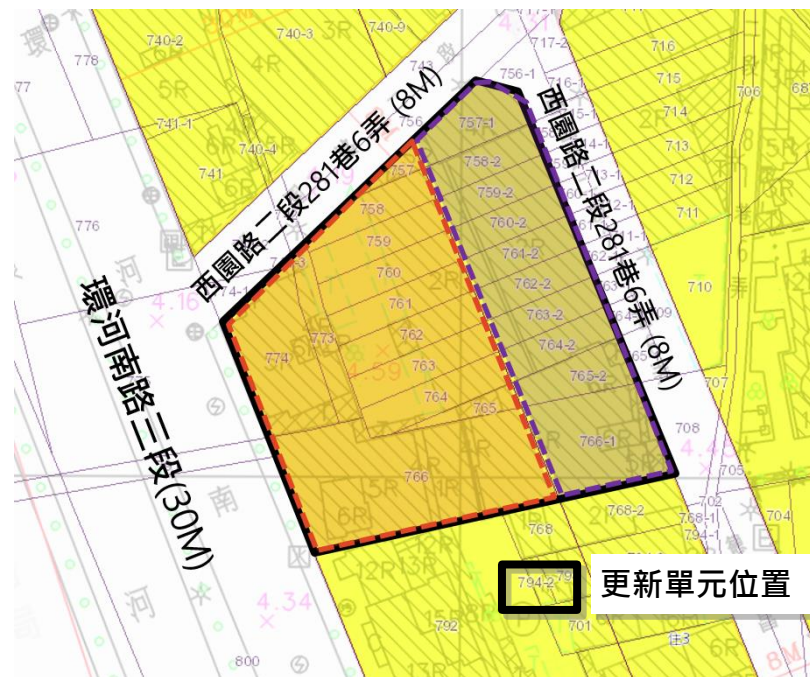
更新單元位置

- 位於萬華區環河南路三段(30M計畫道路)以東、西園路二段281巷6弄(8M計畫道路)以西、西園路二段281巷6弄(8M計畫道路)以南、德昌街以北，所為之街廓內北側。鄰近雙園國中、錦德公園及孝德公園。



更新單元範圍及土地使用說明

- 土地部分：
土地共23筆，所有權人共65人，土地均為私有，面積合計1,859.00m²
- 建物部分：
建物共52筆建號，所有權人共54人，建物均為私有，面積合計4,429.42m²



使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
住3	757-1、758-2、759-2、760-2、761-2、762-2、763-2、764-2、765-2、766-1	702.00	45%	315.90	225%	1,579.50
住3-2	741-3、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、773、774	1,157.00	45%	520.65	400%	4,628.00
總計		1,859.00		836.55	333.9%	6,207.50

無涉及變更

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。

原核定

申請容積獎勵項目及額度

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
△F1以原容積高於法定容積		28.62	0.46%
△F3更新時程獎勵		434.53	7.00%
△F5更新地區 規劃設計獎勵	△F5-1建築設計與鄰近地區建築物 相互調和	558.675	9.00%
	△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	594.07	9.57%
	△F5-6建築基地及建築物採綠建築 設計	372.45	6.00%
	小計	1,525.195	24.57%
更新容積獎勵合計(上限 :法容1.5倍-法容=3,103.75)		1,988.345	32.03%
申請容積獎勵總計		1,988.345	32.03%

變更版

申請容積獎勵項目及額度 註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

都更獎勵容積(基準容積= 1,859.00 m ² *333.92%=6,207.50m ²)		獎勵值(m ²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#5原容	原容積高於法定容積	48.97	0.79%
#6安全性能評估	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	496.28	7.99%
#10綠建築	取得綠建築銀級	372.45	6%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級	372.45	6%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	620.75	10%
#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	434.53	7%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法			
#2退縮獎勵	自建築線退縮淨寬4公尺以上，面臨未達8公尺現有巷者應補足8公尺後再退縮4公尺，另自基地境界線退縮淨寬2公尺以上。	484.77	7.81%
建築規劃設計(四)	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之建築設計類別全部審議原則。	186.225	3.00%
都市更新(二)	合法建築物屋齡達30年以上，樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於7/10	130.07	2.10%
合計		3,146.49	50.69%
已上限申請更新容積獎勵：都更獎勵(A)		3,103.75	50.00%
容積移轉(B)		2,483.00	40.00%
獎勵值合計(A)+(B)		5,586.75	90.00%

※原核定：1,988.345 m²，變更版：5,586.75 m² (+3,598.405)

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52筆，總計拆除面積約4,429.42 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。
- * 逾期未領取者，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。

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

- 權利人以分配價值上下差距10%內進行選配
 - 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距10%內）進行選配。
- 原位次選配
 - 更新前單元西側權利人(原建物門牌號碼屬環河南路三段)，選配西側基地之「分配單元」與「停車位」為原則。
 - 更新前單元東側權利人(原建物門牌號碼屬西園路二段)，選配東側基地之「分配單元」與「停車位」為原則。
 - 更新前持有一樓之所有權人，對更新後一樓之店面具有原位次之優先分配權。
 - 其他樓層地主選屋自地上二層以上住宅開始，依原建物所在位置所興建之新建物項上選屋至全部地主可分回面積之整樓層為止。

財務計畫

- 本變更案因申請上限50%容積獎勵及申請容積移轉，總樓地板面積增加，另依照110年1月15日公告『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』提列相關費用。

總項目	項目	原核定版(元)	變更版(元)	備註
工程費用	重建費用	759,917,455	1,668,086,648	本案為鋼筋混凝土造地上23層、地下5層建築物，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
權利變換費用		135,603,058	110,622,068	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
容積移轉費用		-	132,836,219	暫以估價師推估容積移轉代金金額成本提列後續金額以實際審議為準。
貸款利息		32,124,366	107,385,898	配合營建費用調整
稅捐		8,955,205	50,796,979	包含印花稅及營業稅
管理費用		197,378,626	529,383,599	包括人事行政(5%)、銷售(6%)及風險管理(14.85%)
共同負擔費用總計		1,133,978,710	2,599,111,411	(+1,465,132,701元)

註：實際財務計畫相關數值仍須依臺北市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

本案依據巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

樓層	面積(坪)/數量(個)	平均單價(元/坪；個)	總價(元)(A)
1F一般零售業	128.95	802,912	103,535,500
2F~23F住宅	5,629.66	710,185	3,998,099,530
B1F~B3F車位	125	2,330,400	291,300,000
合計	5,758.61		4,392,935,030

項目		金額(元)	
		原核定版	變更版
土地 所有權人	共同負擔(B)	1,133,978,710	2,599,111,411
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	2,548,724,680	4,392,935,030
共同負擔比例		44.49%	59.17%

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

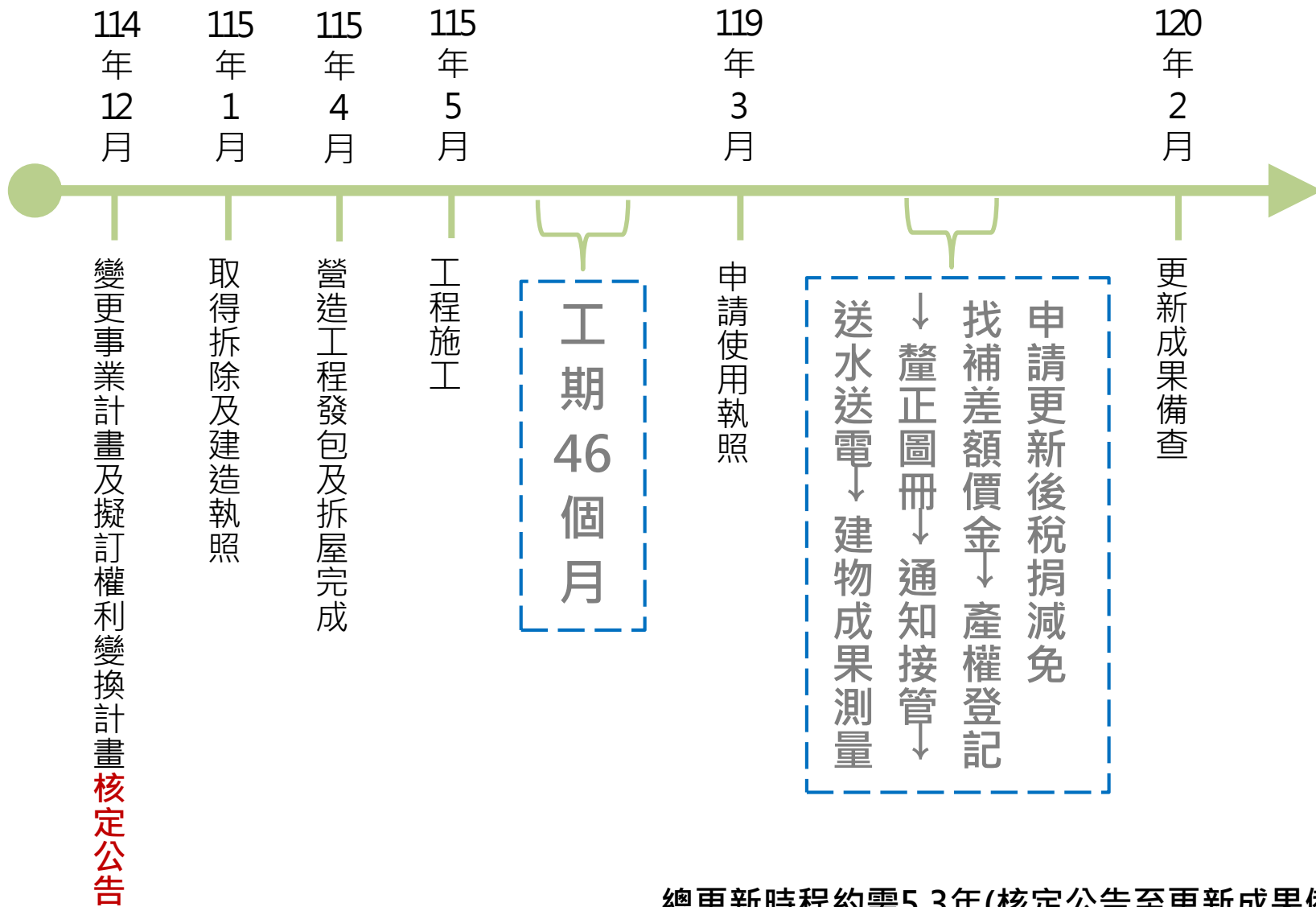
本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

- 來源：本案實施者將於受託銀行業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。
- 控管：
 - 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
 - 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託銀行審核無誤後始得動用；實施者另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。
 - 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託銀行通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰緩、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用「**公寓大廈管理條例**」範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，本大樓全體區分所有權人有遵守區分所有權人管理規約之義務。

實施進度



總更新時程約需5.3年(核定公告至更新成果備查)

建築設計

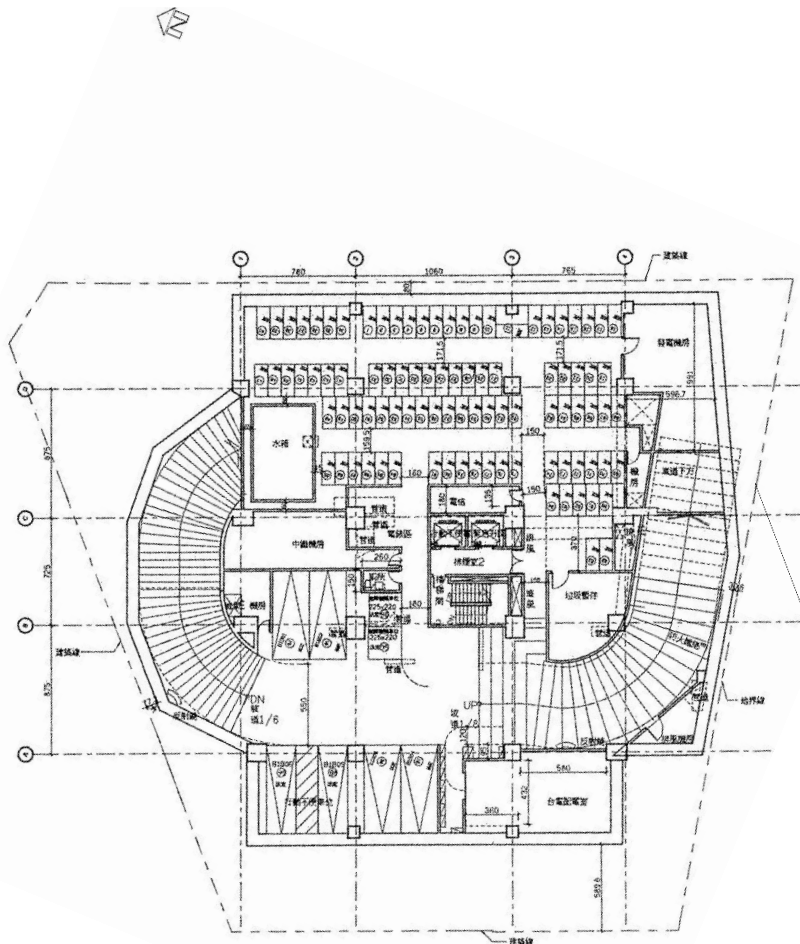
張玉樹建築師事務所

變更版

面積計算表

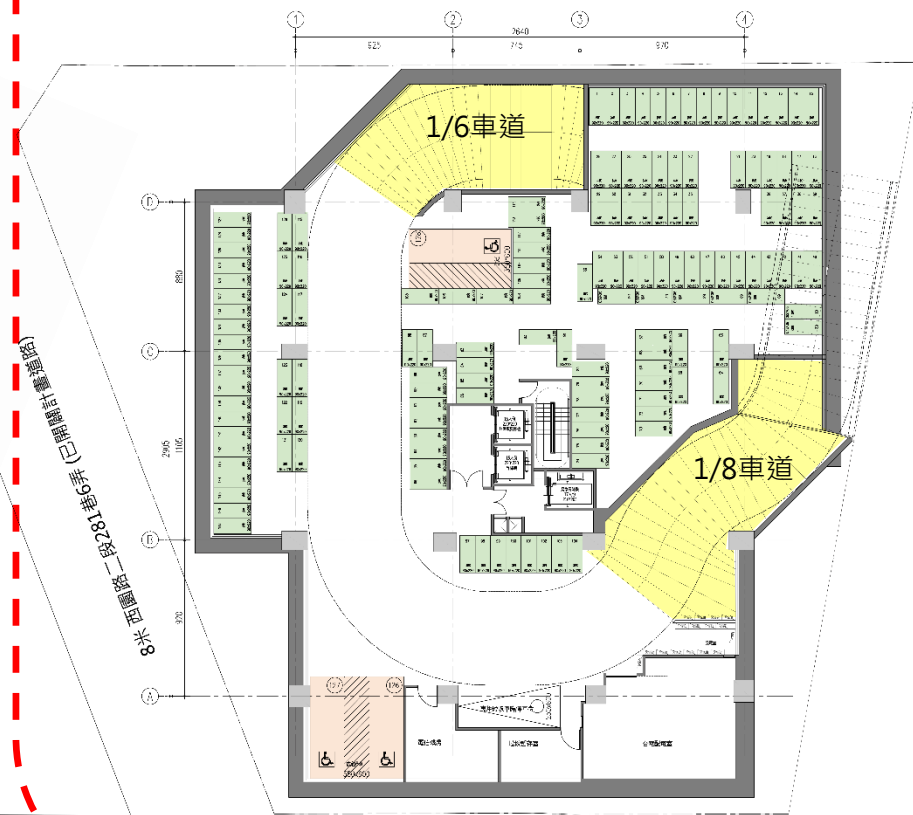
基地位置	台北市萬華區雙蓮段三小段															
基地面積	1859.00 m ²															
原地面積	1859.00 m ²															
實地面積	1859.00 m ²															
可用面積	1859.00 m ²															
使用分區	住三	702														
	住三之二	1157														
面筋道路	32米 瓊河南路三段															
都市計畫	法定建築率	住三 45%	45.00%	法定建築面積	836.55 m ²	都更獎勵	50.00%	3103.75 m ²	都更獎勵小計	50.69%	3146.49 m ²	增闢人行道	7.81%	484.77 m ²		
		住三之二 45%				容積移轉	40.00%	2483.00 m ²	綠建築	6.00%	372.45 m ²	結構安全性能評估	7.99%	496.28 m ²		
建築物概況	法定容積率	住三 225%	333.92%	法定容積面積	6307.50 m ²	耐震設計	10.00%	620.75 m ²	屋宇	0.79%	48.97 m ²	建築規劃設計(四)	3.00%	186.23 m ²		
		住三之二 400%				智慧建築	6.00%	372.45 m ²	都市更新(二)	7.00%	434.93 m ²	130.07 m ²				
開挖率	69.99%	高層建築開挖率檢討:	72.50%													
機電15%免計容積	15%	1769.14 m ²	允建總容積	634.44%	11794.25 m ²											
		樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	機電設備空間 (m ²)	車道面積(m ²)	管委會空間(m ²)	陽台面積 (m ²)	陽台 >10%反計	梯廳面積 (m ²)	梯廳>10%反計	陽台+梯廳	陽台+梯廳>15%反計	樓層高度M	戶數	用途	
地下室	地下五層	1301.20 m ²											2.90 M		停車空間	
	地下肆層	1301.20 m ²											2.90 M		停車空間	
	地下參層	1301.20 m ²											2.90 M		停車空間	
	地下貳層	1301.20 m ²											2.90 M		停車空間	
	地下室層	1300.84 m ²				0.00 m ²							2.90 M		防空避難室兼停車空間	
	小計	6505.64 m ²			0.00 m ²									15.50 M		
地上層	壹層	749.26 m ²	198.99 m ²	90.72 m ²	2.54 m ²	346.95 m ²	35.70 m ²	0.00 m ²	74.36 m ²	0.00 m ²	110.06 m ²	0.00 m ²	3.50 M(3.2+0.3M)	3 戶	店舖/公寓大廈管理維護空間	
	IMF	60.06 m ²	60.06 m ²										2.80 M		店舖	
	2	608.98 m ²	456.49 m ²	58.35 m ²		46.95 m ²	44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	7 戶	集合住宅、管委會空間	
	3	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	4	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	5	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	6	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	7	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	8	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	9	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	10	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	11	608.98 m ²	503.44 m ²	58.35 m ²			44.16 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	91.46 m ²	0.11 m ²	3.40 M	8 戶	集合住宅	
	12	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	13	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	14	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	15	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	16	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	17	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	18	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	19	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	20	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	21	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	22	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
	23	651.25 m ²	545.60 m ²	58.35 m ²			48.65 m ²	0.00 m ²	47.30 m ²	0.00 m ²	95.95 m ²	0.00 m ²	3.40 M	9 戶	集合住宅	
小計	14714.12 m ²	11793.70 m ²	1374.42 m ²		393.90 m ²	1061.10 m ²	0.00 m ²	1114.96 m ²	0.00 m ²	2176.06 m ²	1.10 m ²	81.10 M	190 戶			
屋突層	突一層	119.84 m ²											3.40 M		梯間	
突二層	119.84 m ²												2.70 M		梯間+機械室	
突三層	119.84 m ²												2.90 M		梯間+水箱	
小計	359.52 m ²												9.00 M			
合計		21579.28 m ²	11793.70 m ²	1768.32 m ²			1061.10 m ²	1114.96 m ²			1.10 m ²	81.10 M	190 戶			
設計總樓地板面積	21579.28 m ²															
法定空地面積	1859.00 m ²	*	55%	=	1022.45 m ²	設計容積	=	11793.70 m ²	容積組合	0.95	設計總樓面面積	1768.32 m ²				
實設空地面積	1859.00 m ²	-	800.48 m ²	=	1058.52 m ²	設計容積率	=	634.41%			在的代表超過	法定樓面面積	1769.14 m ²			
設計建築面積	800.48 m ²															
一般零售業面積	248.01 m ²		集合住宅面積=		14466.11 m ²											
法定停車數量檢討	248.01 m ²	/	100	=	2.4801	124輛	法定汽車停車位=124輛	自設汽車停車位=4輛	實設汽車停車位=128輛							
	14466.11 m ²	/	120	=	120.5509167											
	248.01 m ²	/	200	=	1.24005	147輛	法定機車停車位=147輛	自設機車停車位=0輛	實設機車停車位=147輛							
	14466.11 m ²	/	100	=	144.6611											
法定工程給費	21579.28*16870+21.18(麗潭)*2290+117.17(排水溝)*750=364,178.834 元															

地下一層平面圖



核定版

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	3	30	32	32	31	128
機車	147	-	-	-	-	147

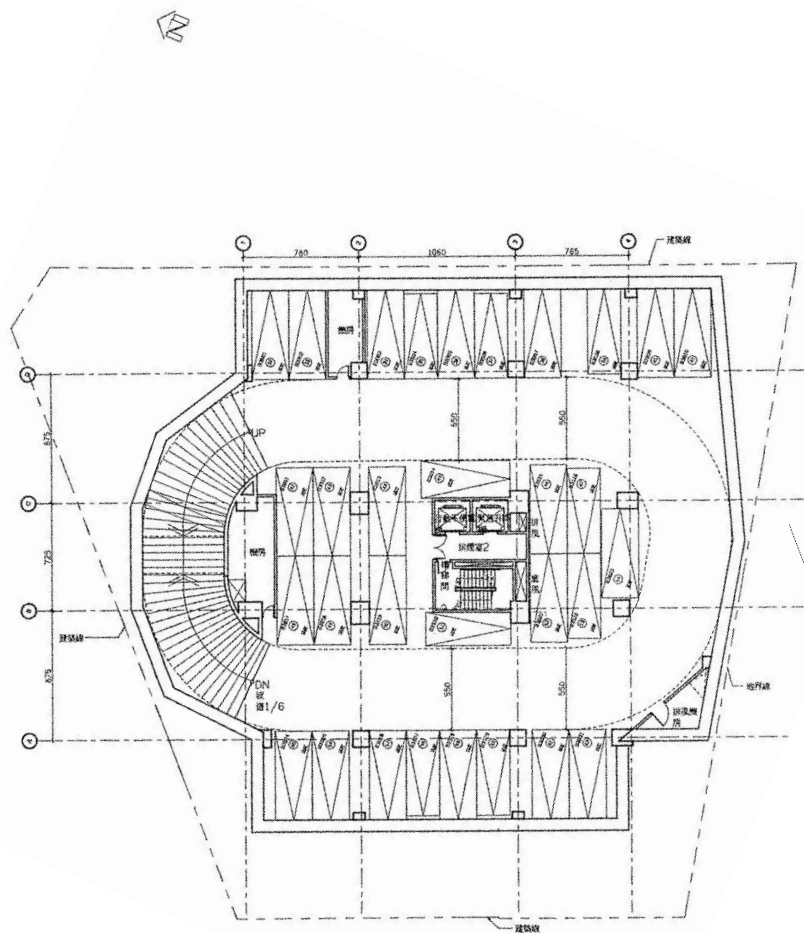


32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)

變更版

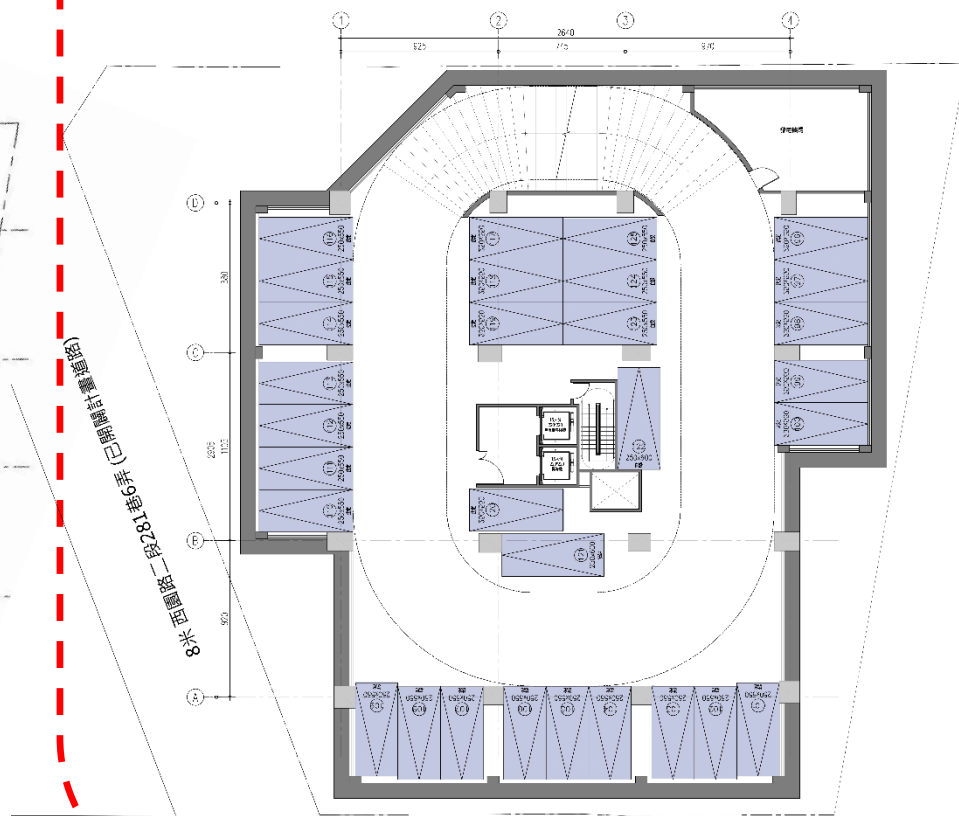
鄰避設施

地下二層平面圖



核定版

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	3	30	32	32	31	128
機車	147	-	-	-	-	147

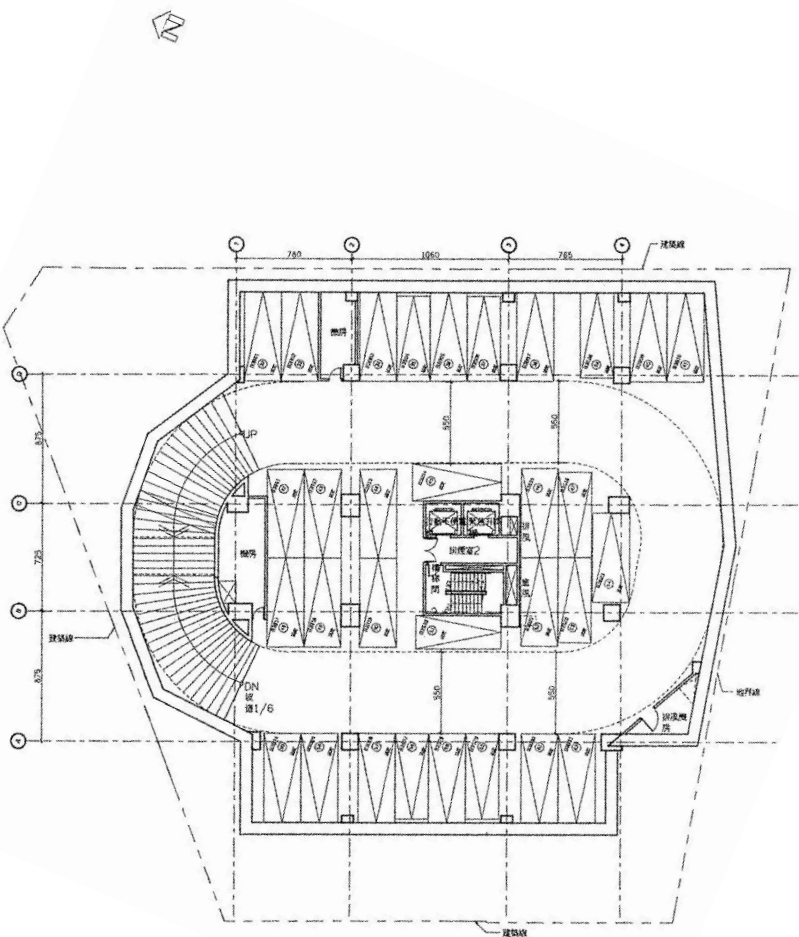


(原圖畫上圖則已)至69號T81823段二層圖面圖8

32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)

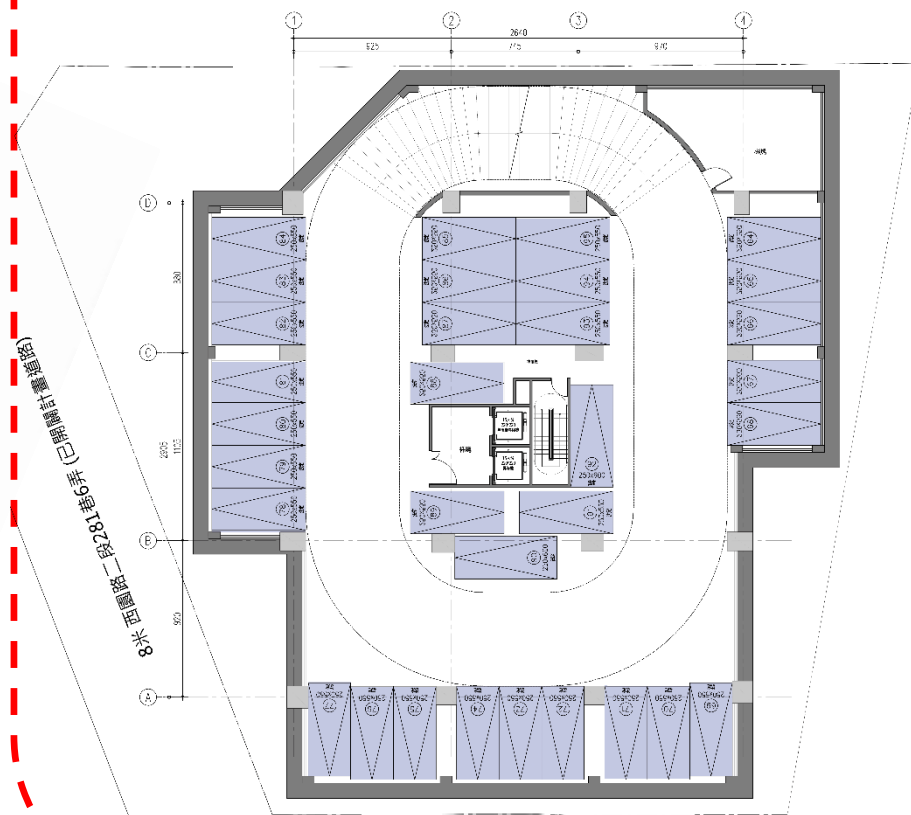
變更版

地下三層平面圖



核定版

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	3	30	32	32	31	128
機車	147	-	-	-	-	147

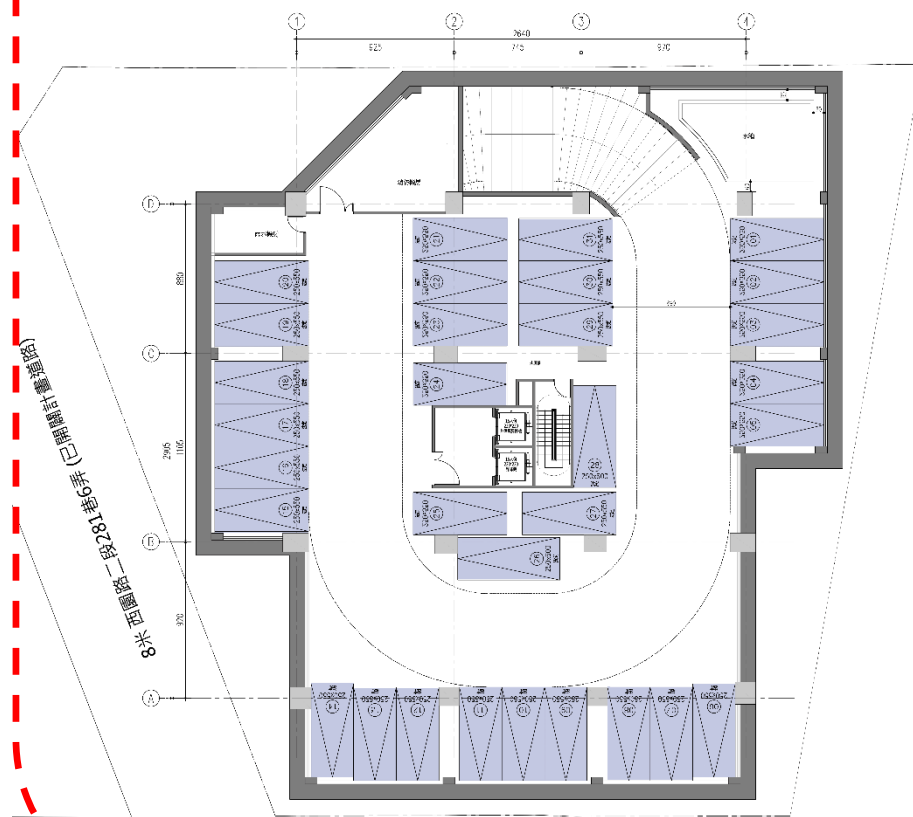


32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)

變更版

地下五層平面圖

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	3	30	32	32	31	128
機車	147	-	-	-	-	147

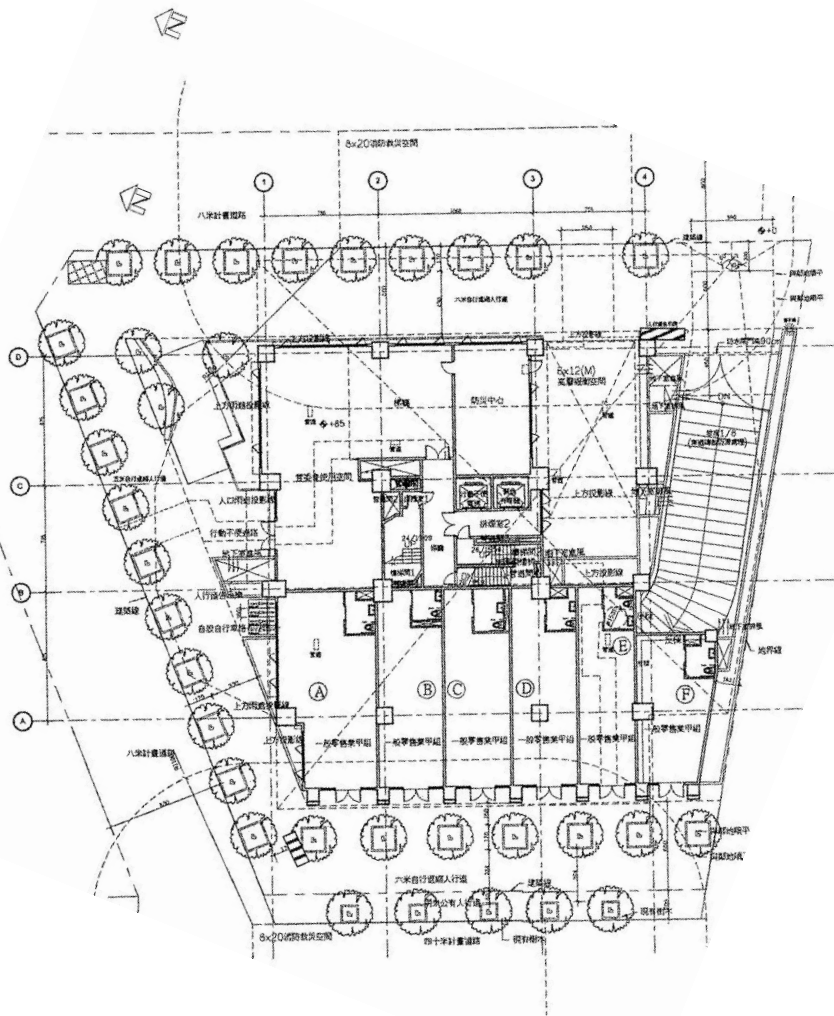


(與原計畫範圍已)至9段182號二號圖區米8

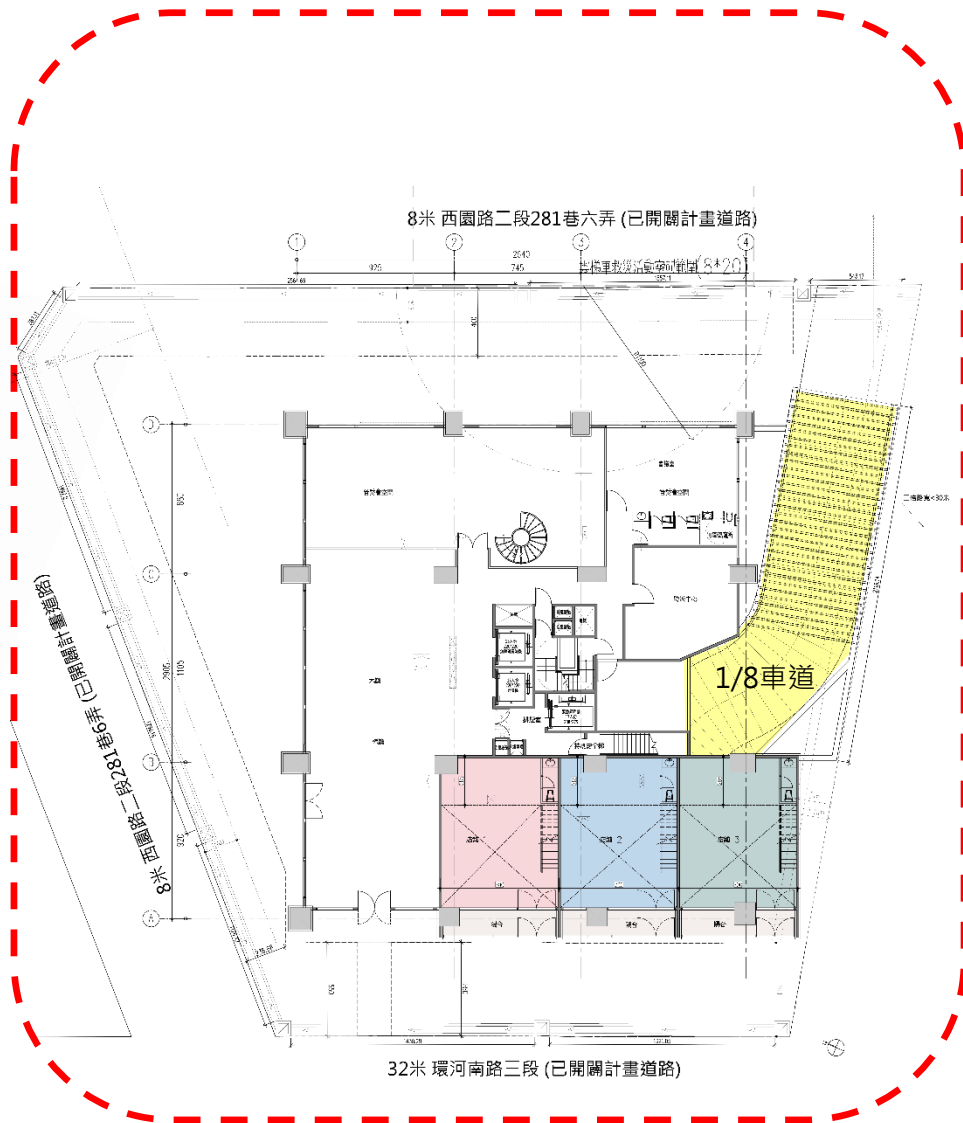
32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)

變更版

一層平面圖



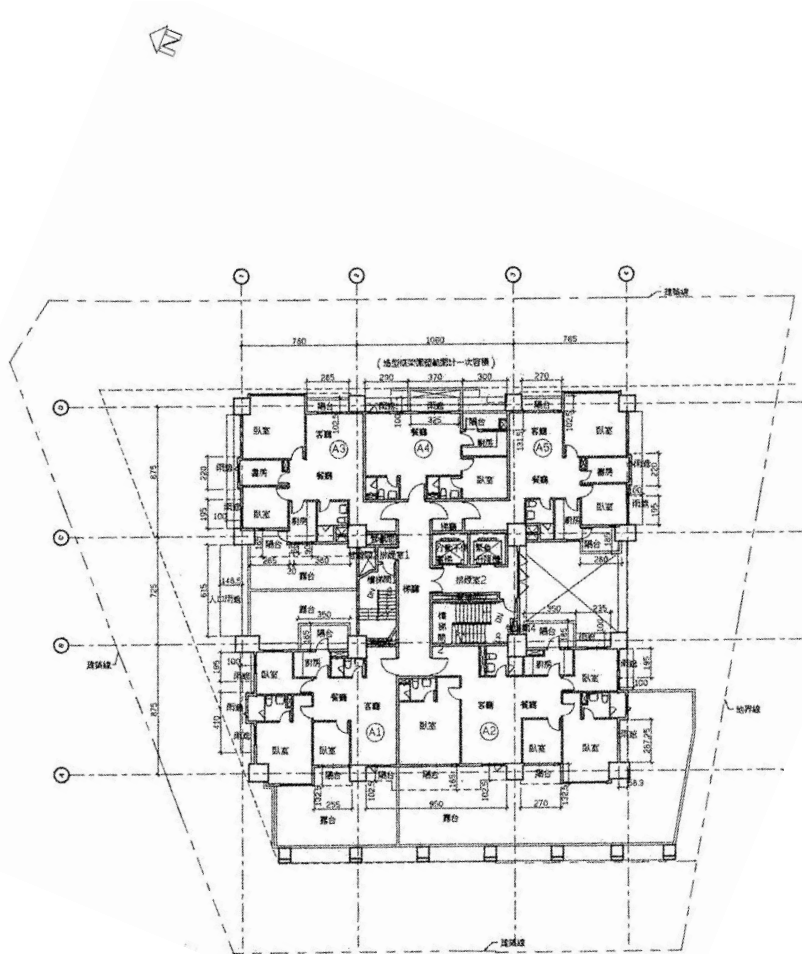
核定版



變更版

鄰避設施

二層平面圖

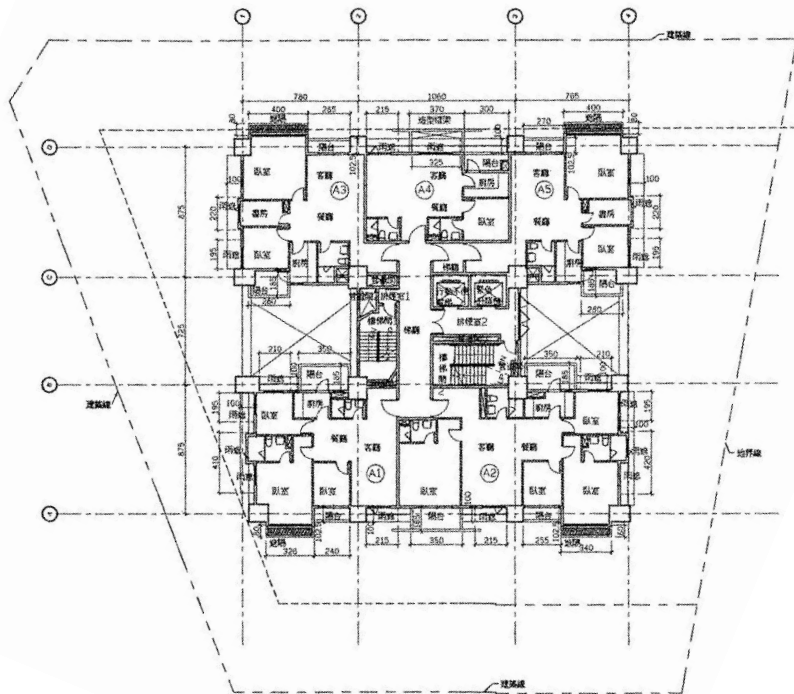


核定版



變更版

三層平面圖

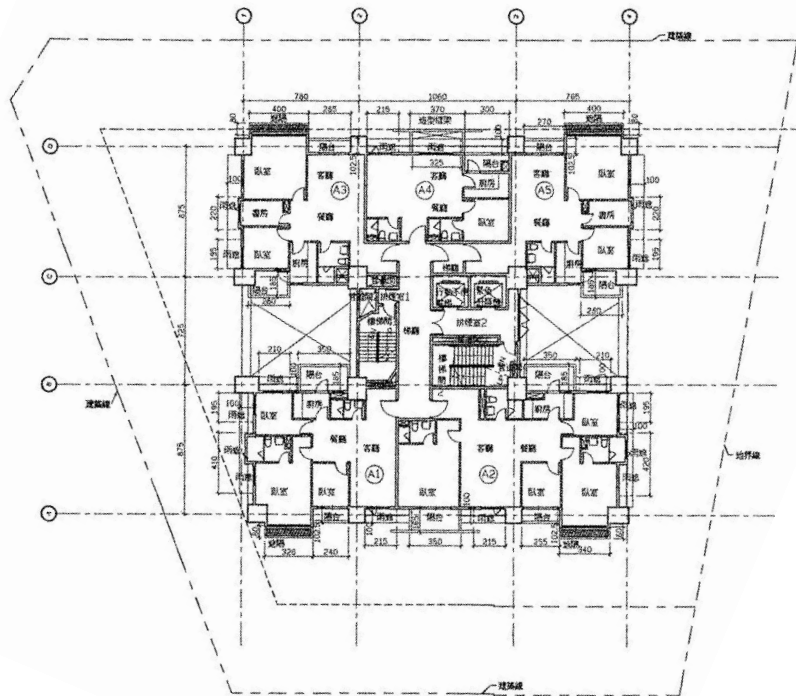


核定版



變更版

四層平面圖

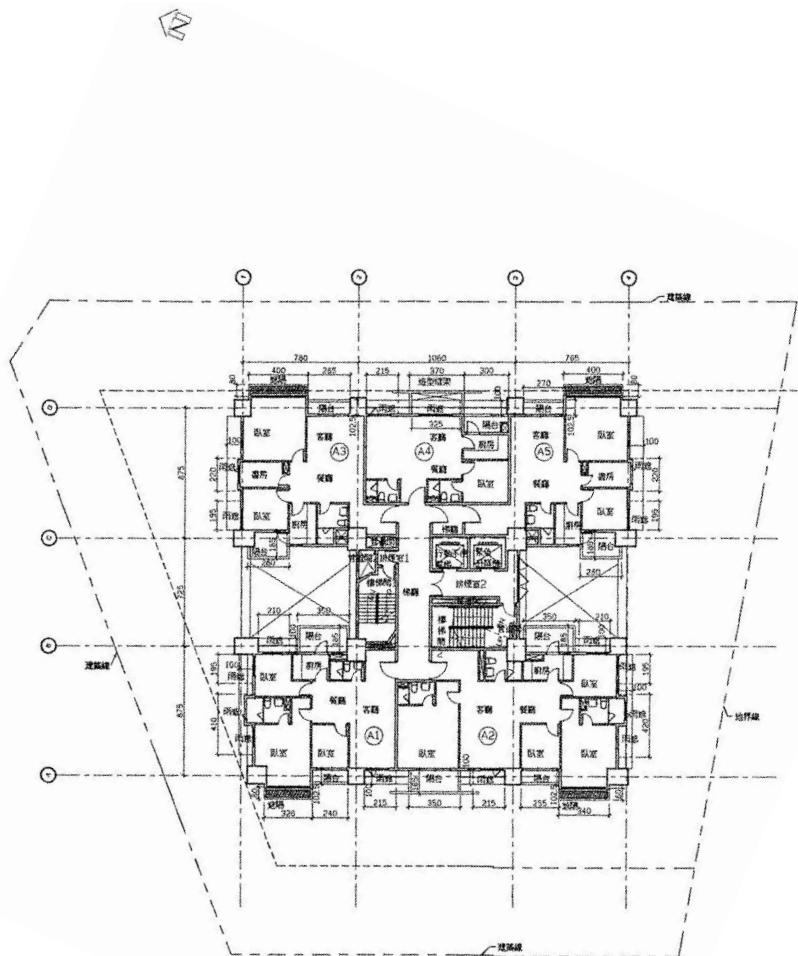


核定版



變更版

五層平面圖

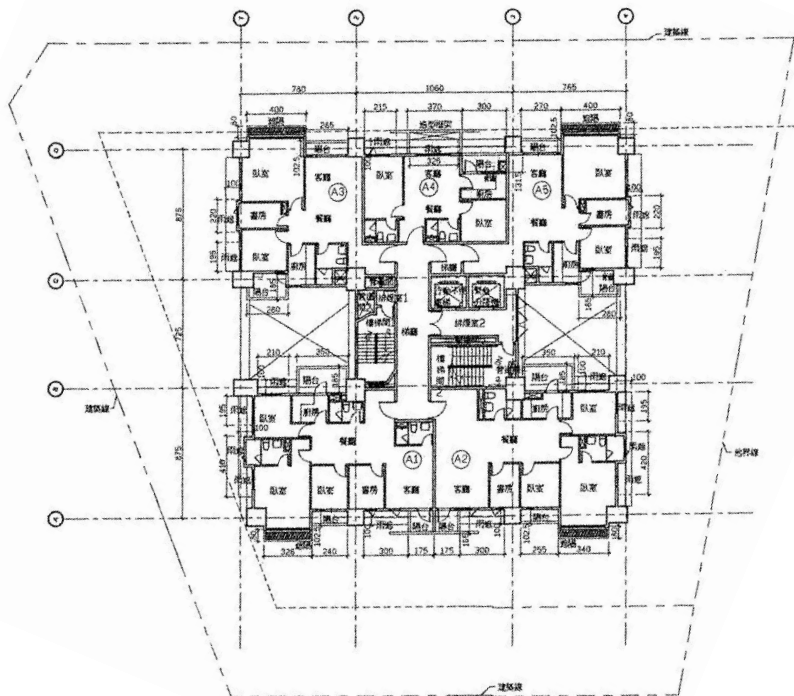


核定版



變更版

六層平面圖

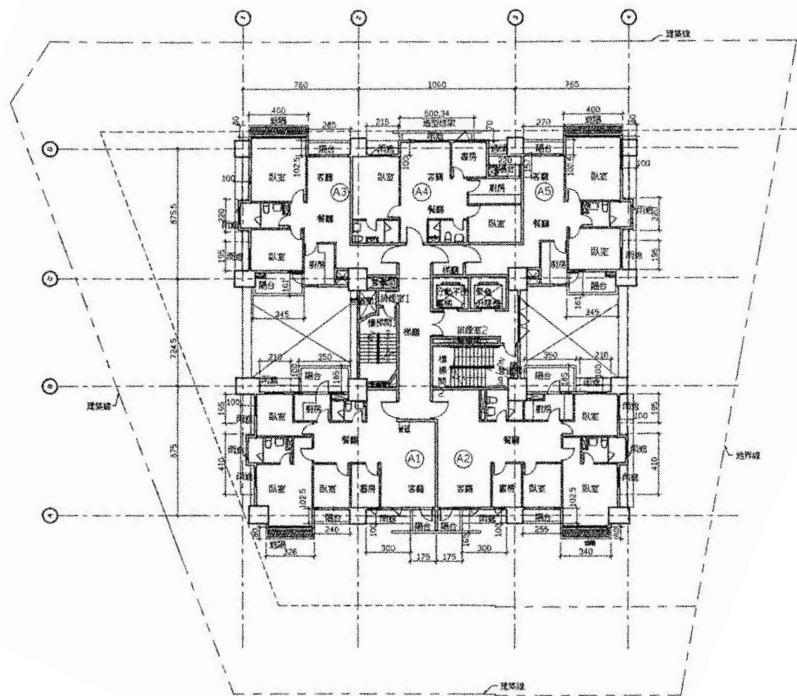


核定版



變更版

七層平面圖

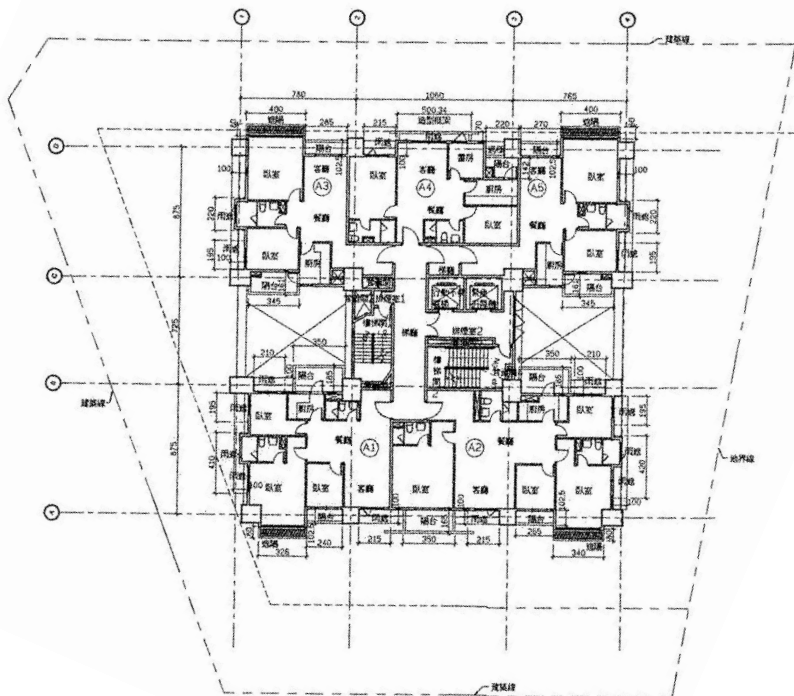


核定版



變更版

八層平面圖



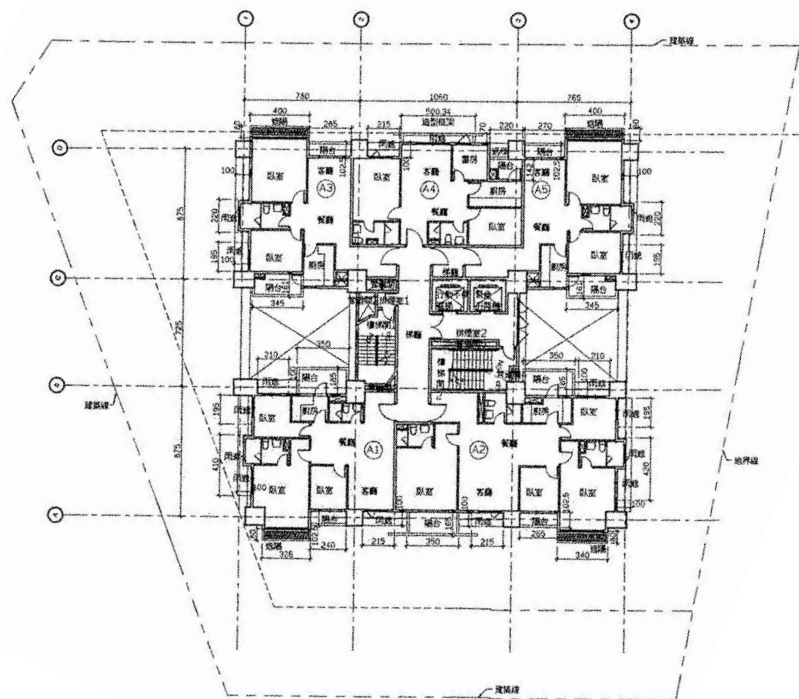
核定版



變更版

九層平面圖

↙

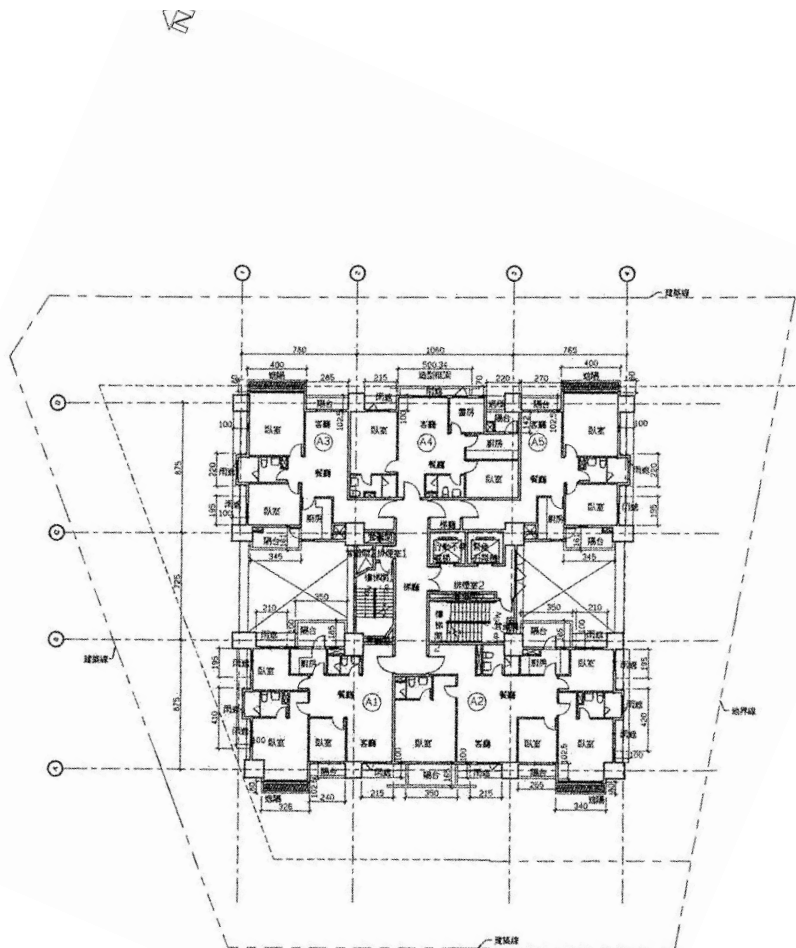


核定版



變更版

十層平面圖

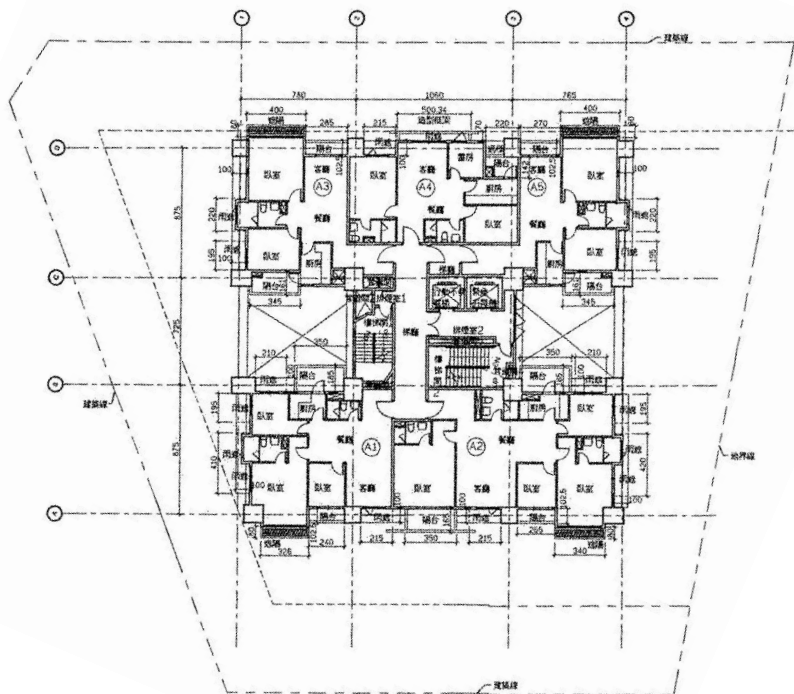


核定版



變更版

十一層平面圖

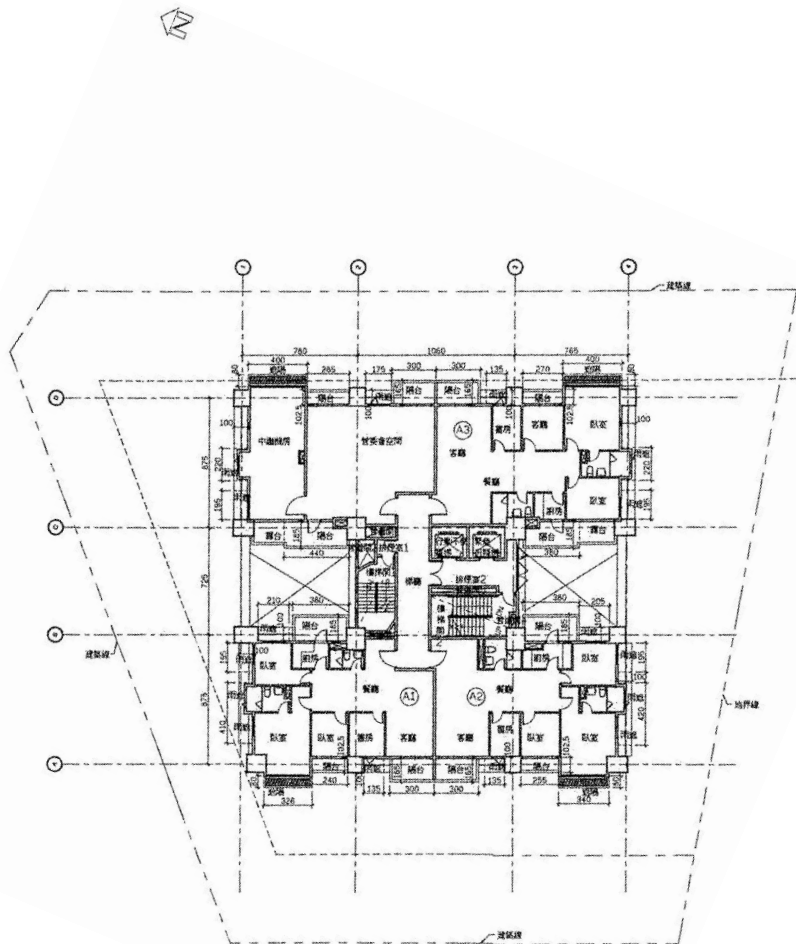


核定版



變更版

十三層平面圖

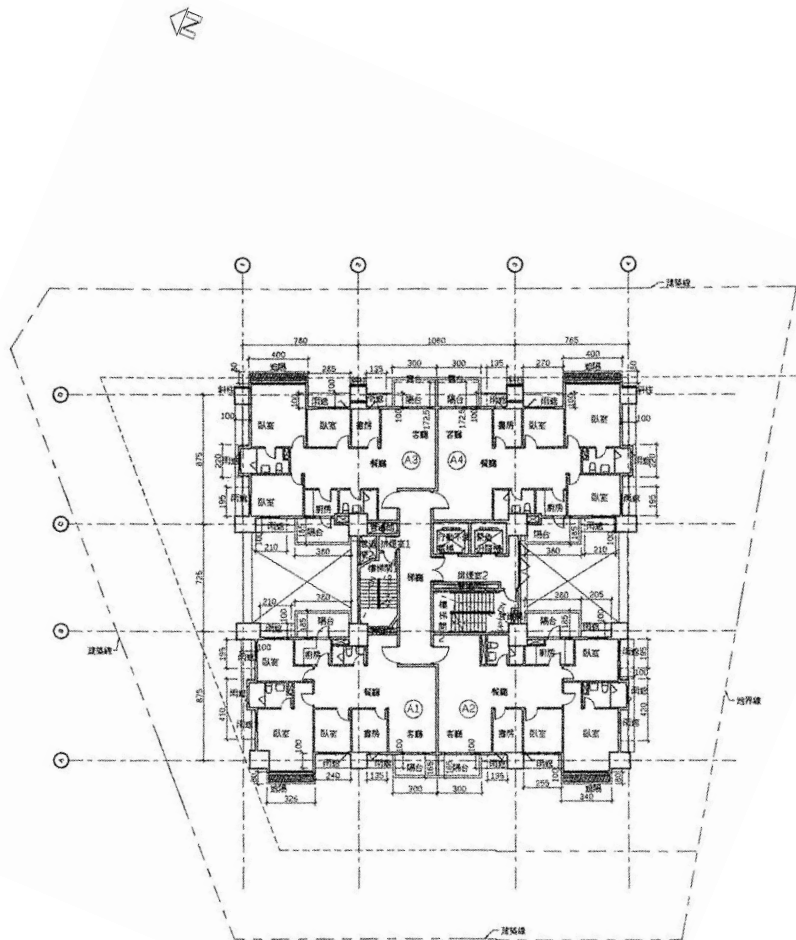


核定版



變更版

十四層平面圖

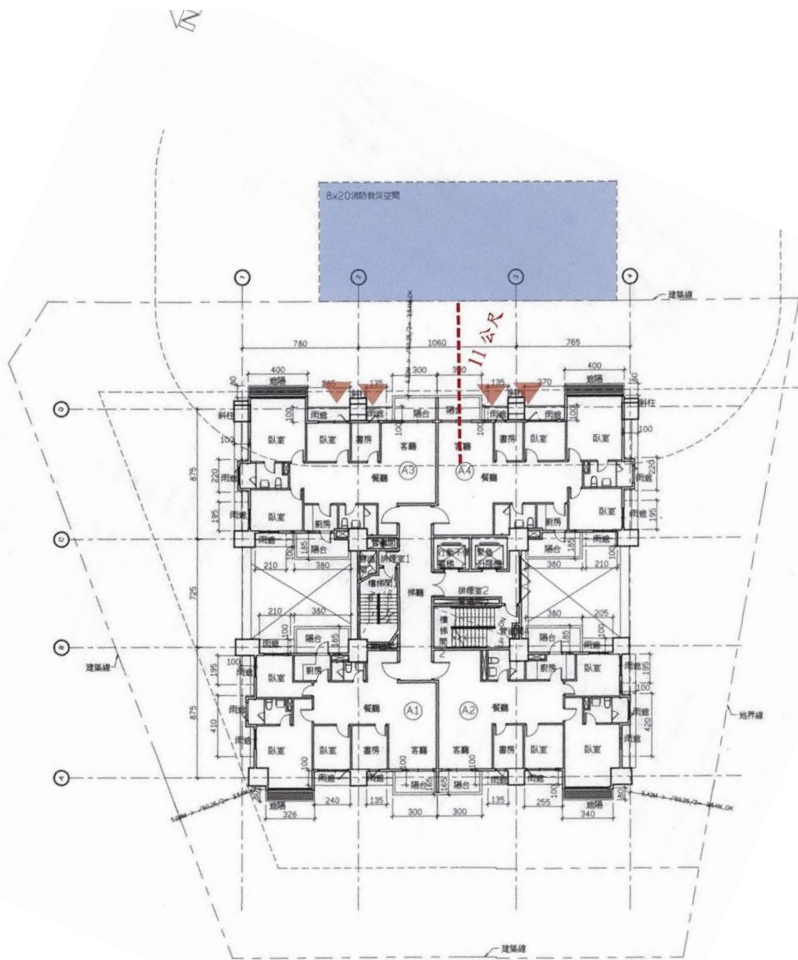


核定版



變更版

十五層平面圖

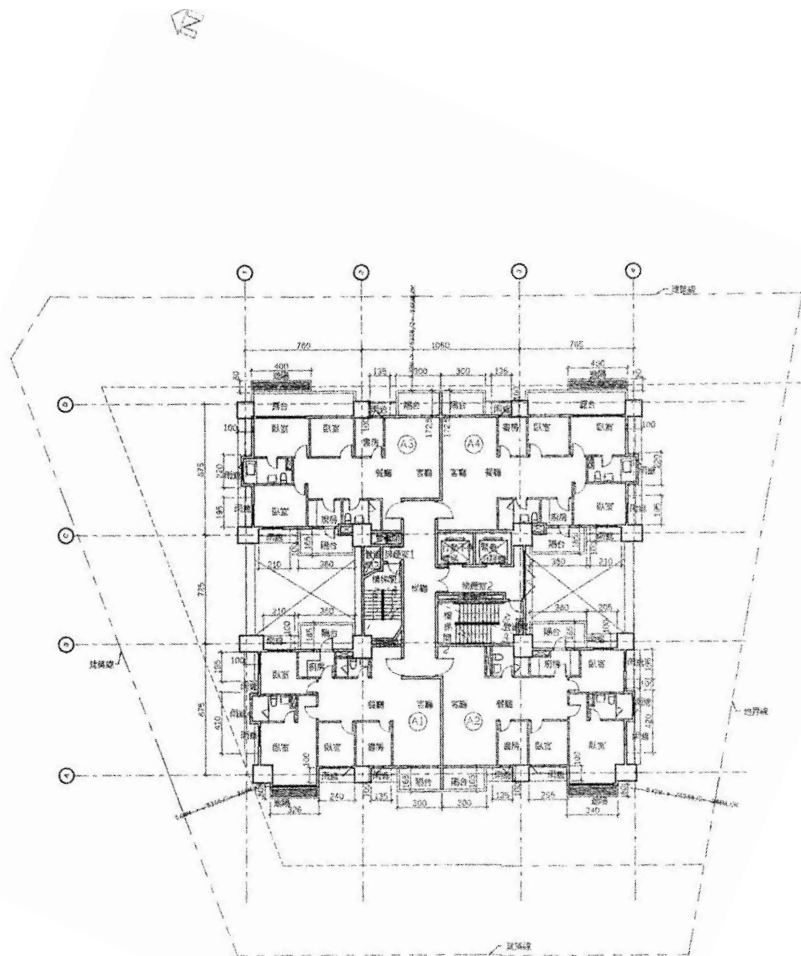


核定版



變更版

十六層平面圖

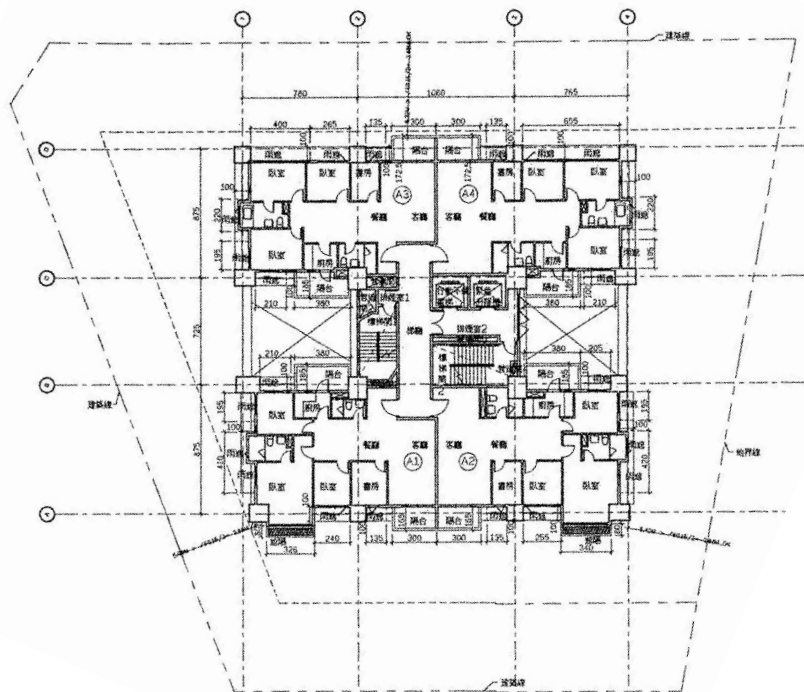


核定版



變更版

十七層平面圖

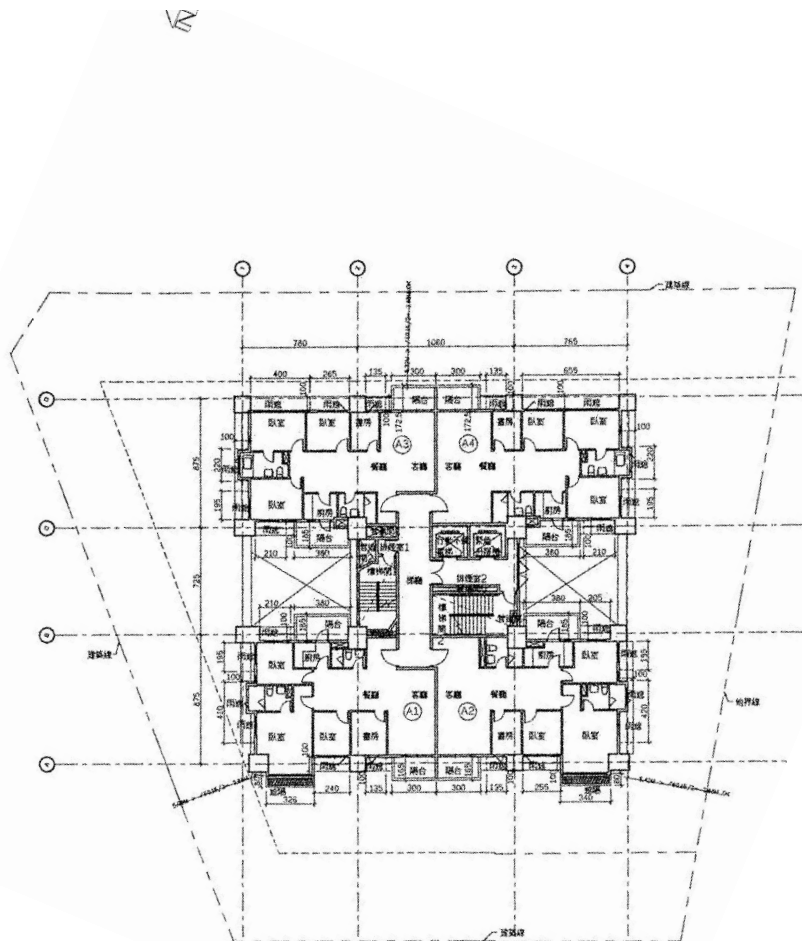


核定版



變更版

十八層平面圖

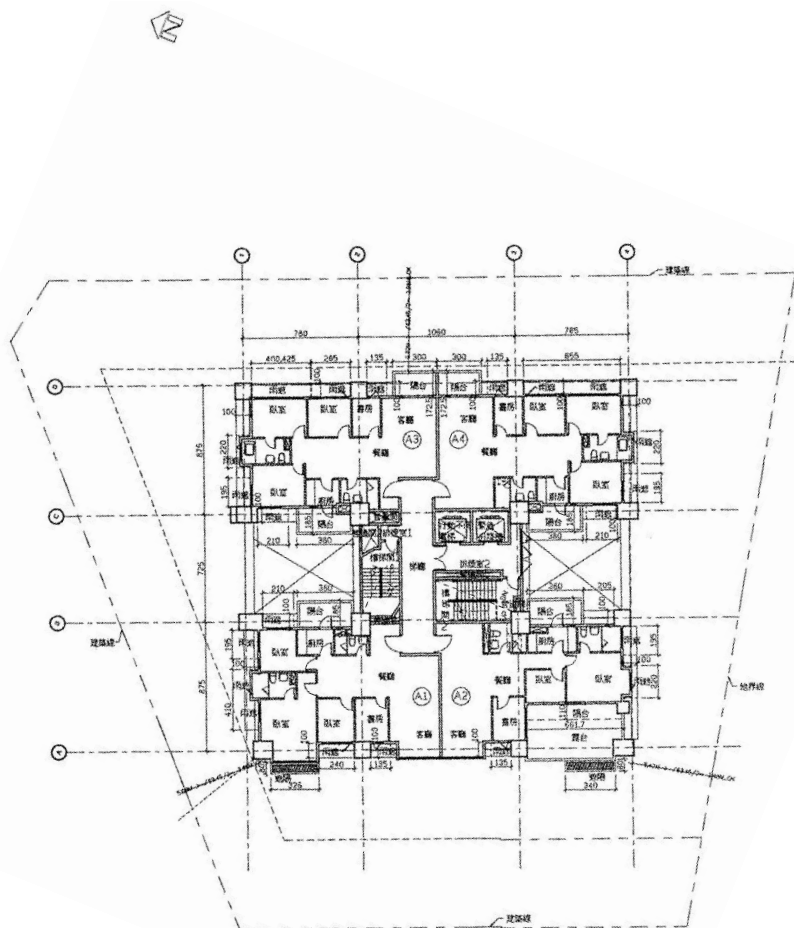


核定版



變更版

十九層平面圖

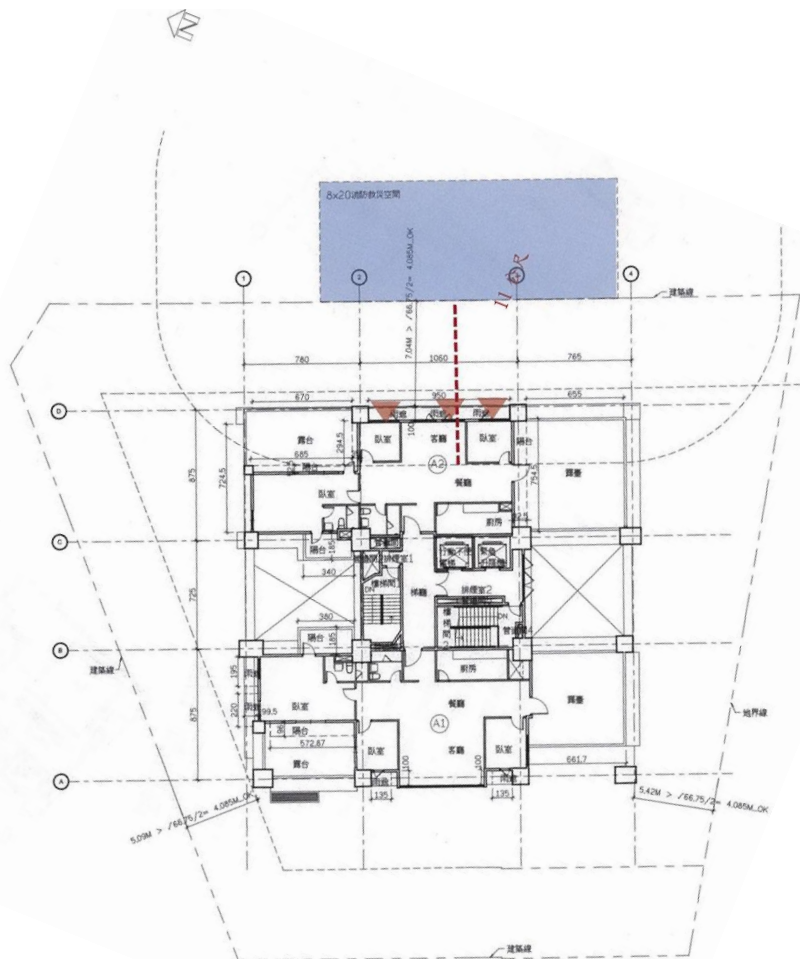


核定版



變更版

二十層平面圖



核定版



變更版

二十一層平面圖



核定版

變更版

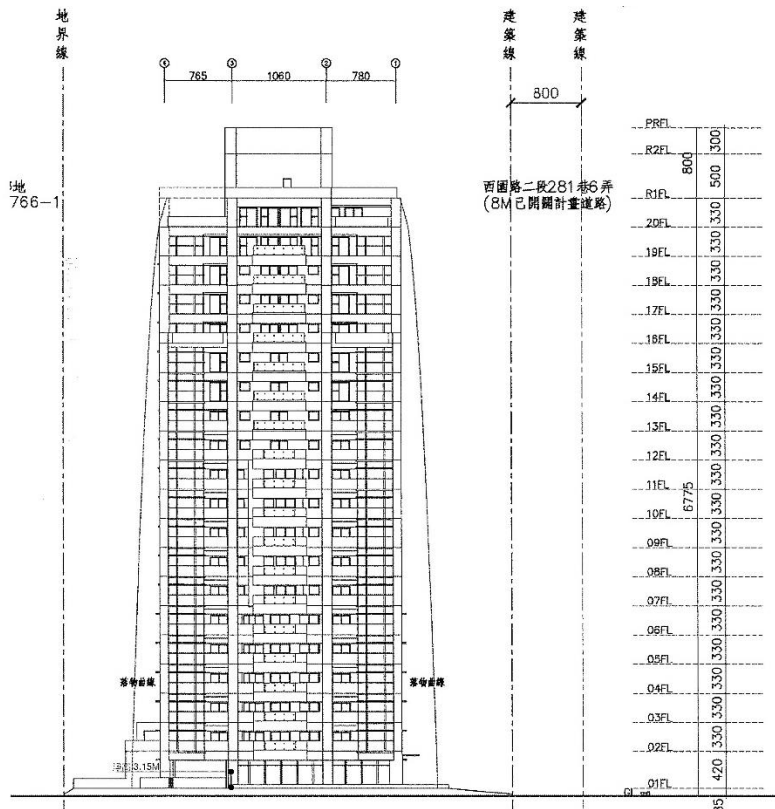
二十二層平面圖



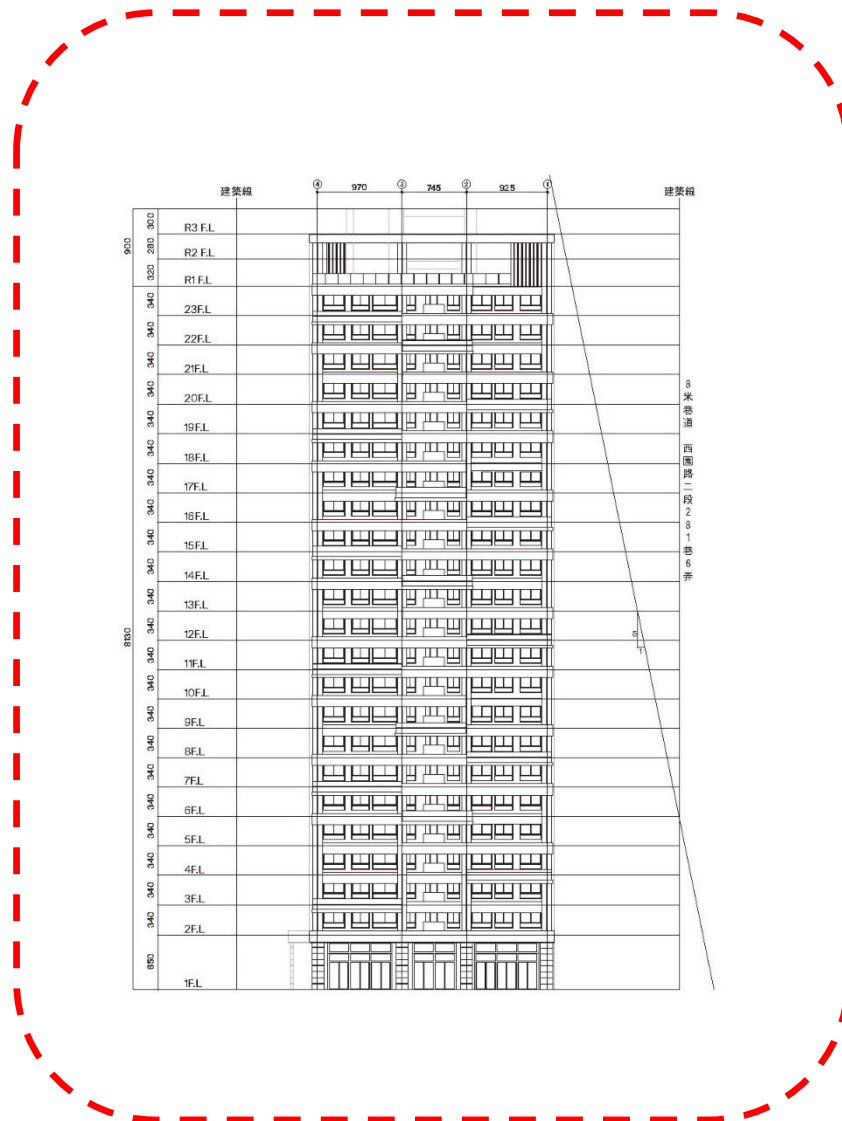
核定版

變更版

東向立面圖

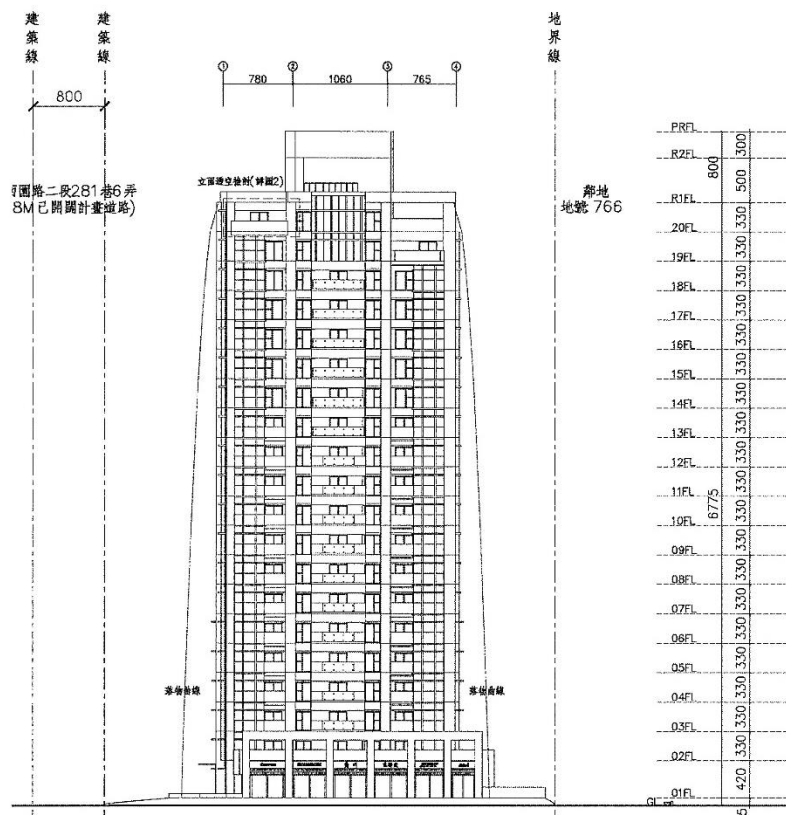


核定版

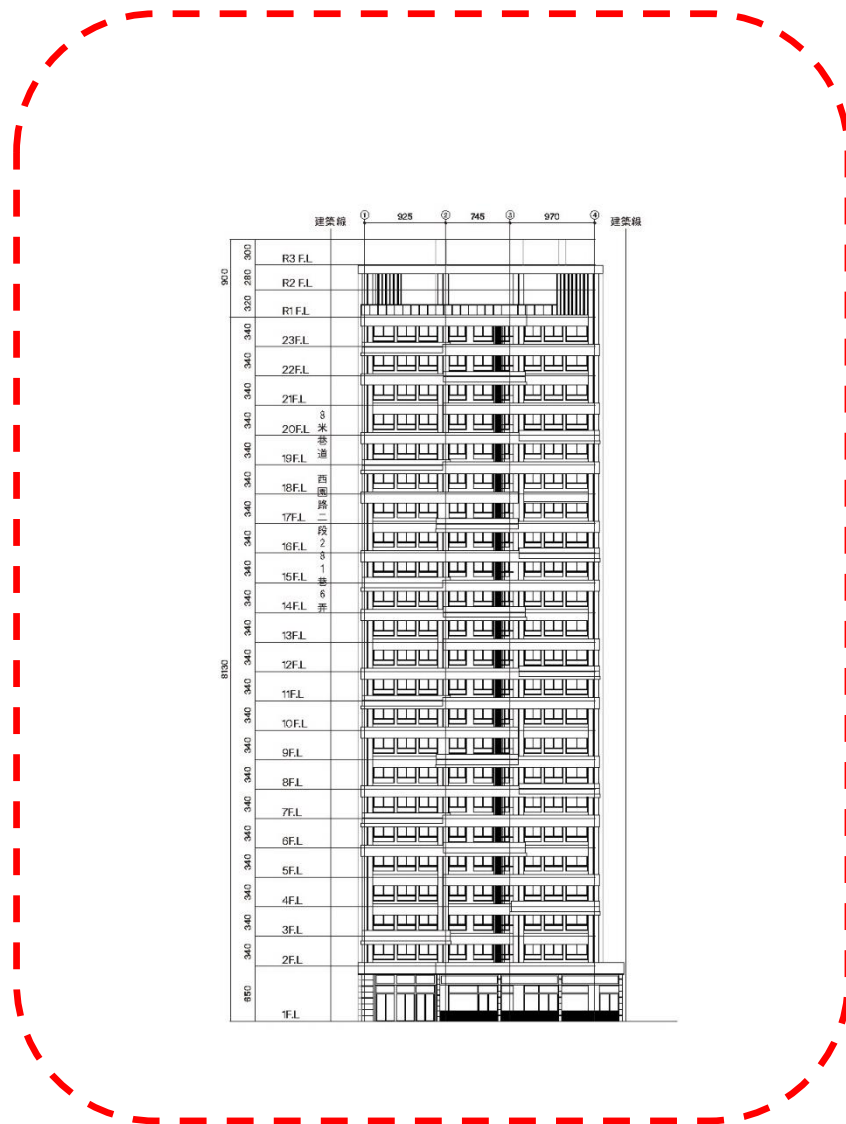


變更版

西向立面圖

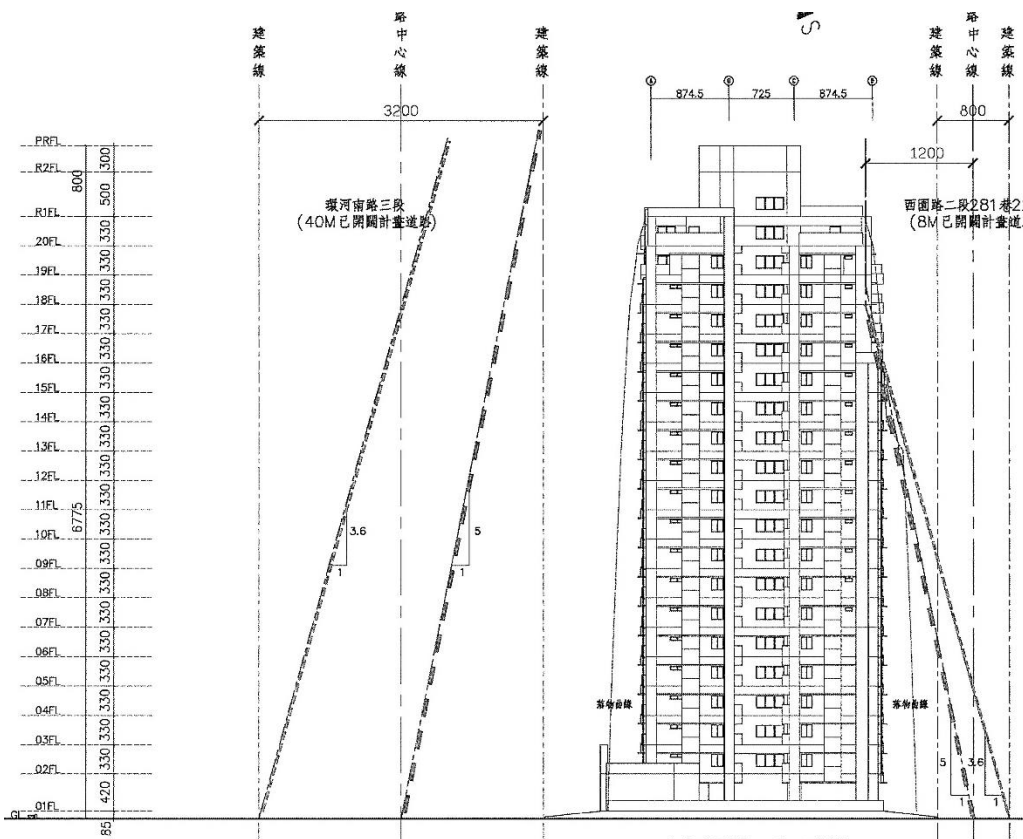


核定版

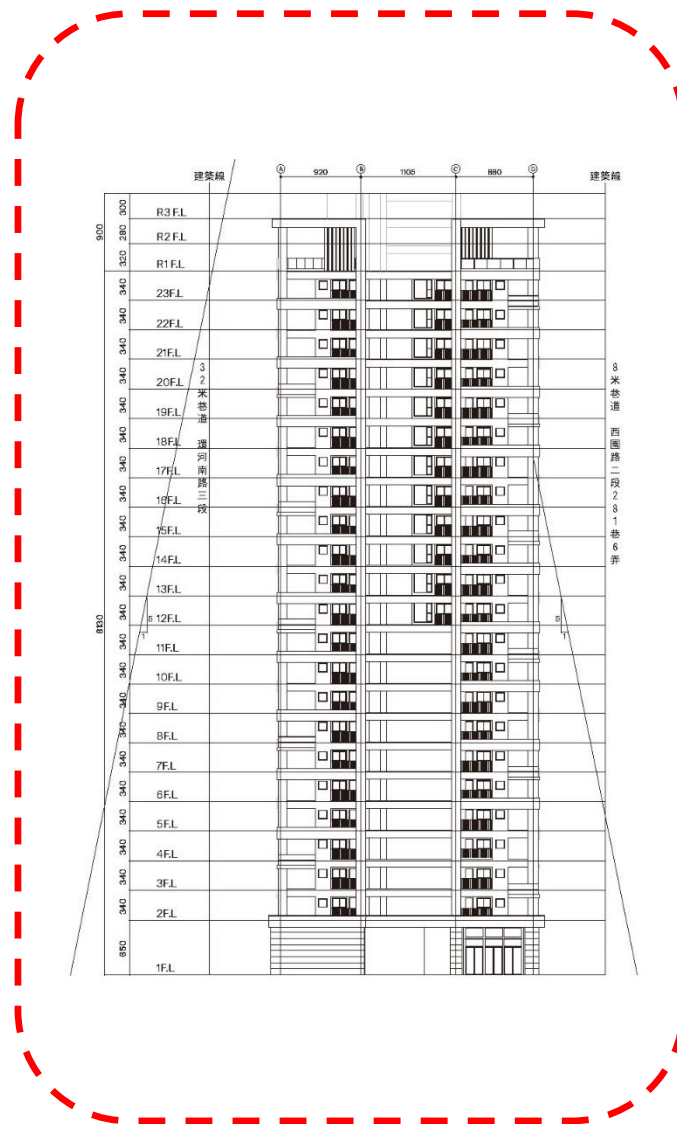


變更版

南向立面圖

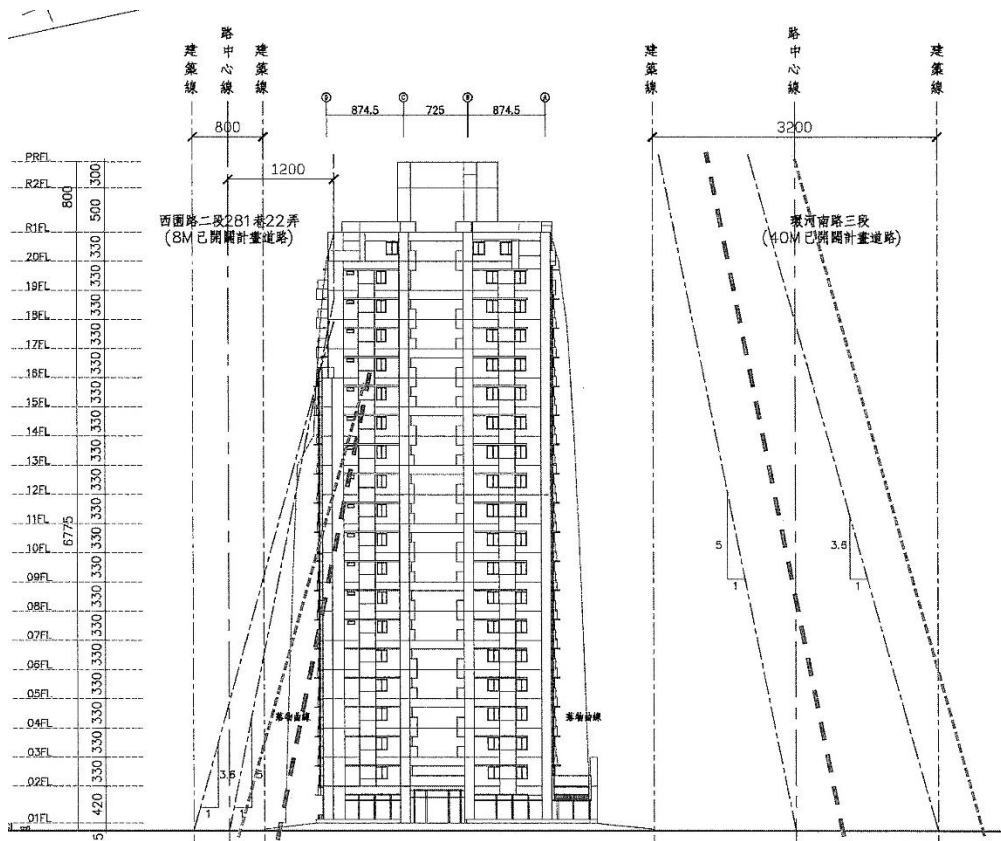


核定版

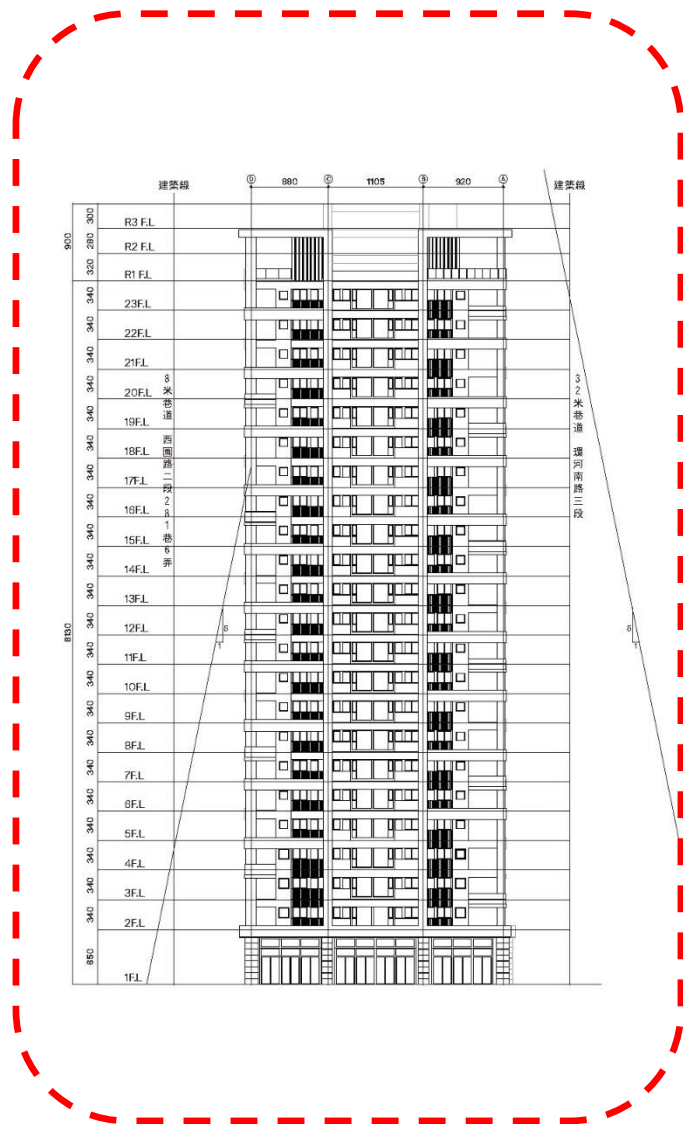


變更版

北向立面圖

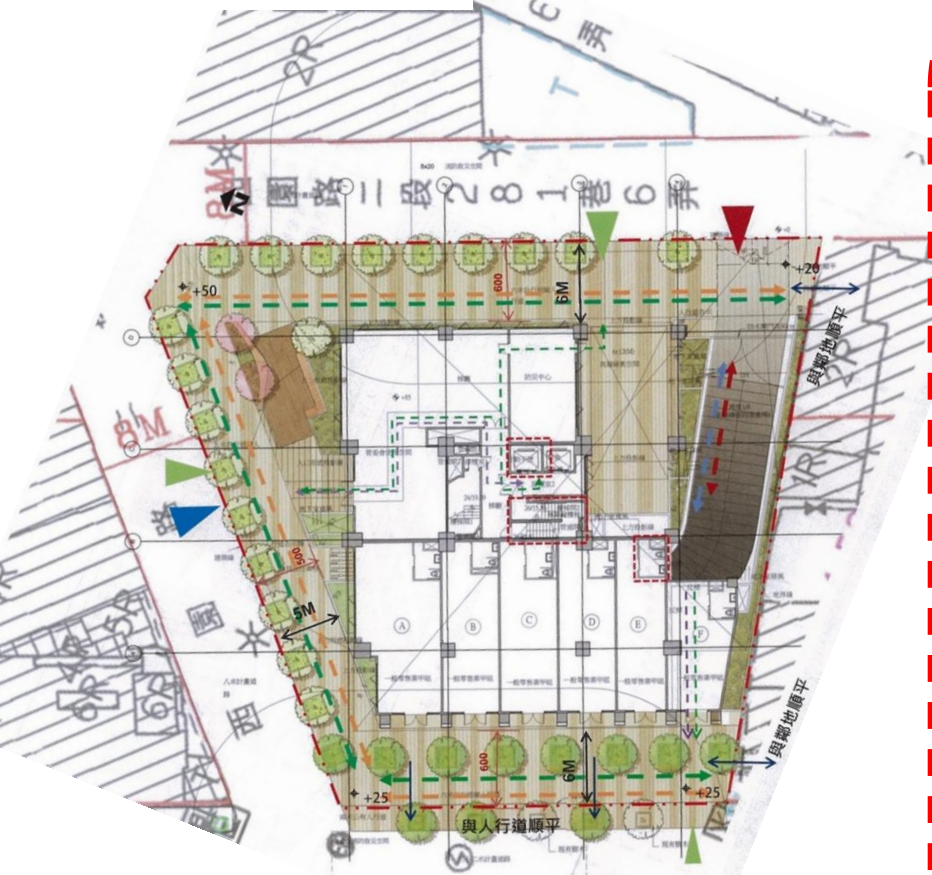


核定版



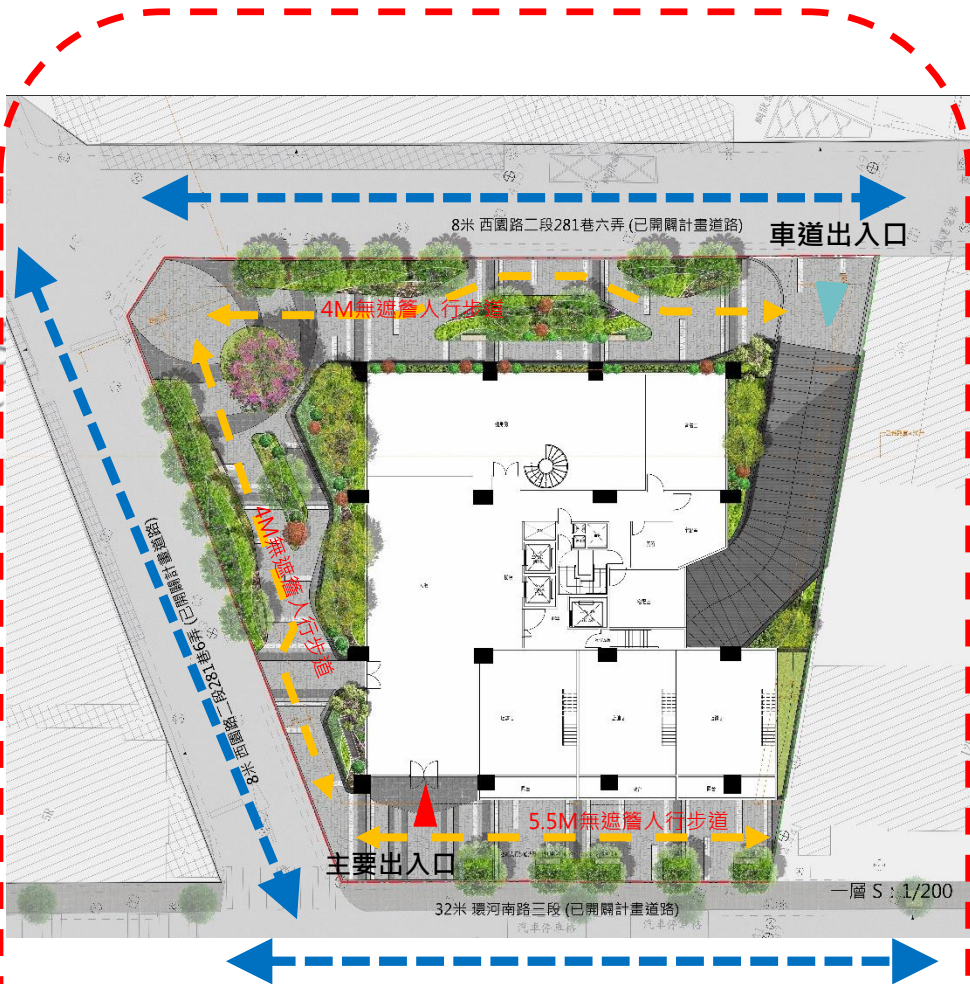
變更版

人車動線示意圖



- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|------------|
| | 都市更新成果告示牌
30*30cm=90m ² | | 人行步道告示牌 |
| | 地下室汽機車出入口 | | 汽車進出動線 |
| | 社區人行出入口 | | 機車進出動線 |
| | 行動不便動線出入口 | | 自行車使用者外部動線 |
| | | | 人行動線 |
| | | | 無障礙使用通路 |

核定版



- 圖例：
- 主要出入口
 - 汽機車出入動線
 - 人行動線
 - 車行動線

變更版

材料及色彩計畫圖



核定版

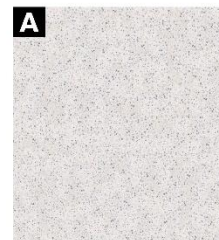


變更版

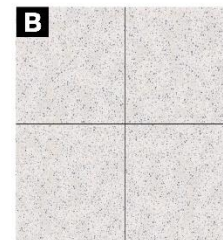
北向立面色彩計畫



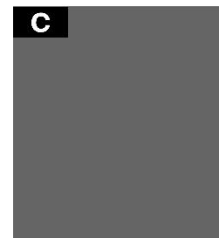
北向立面彩圖 (S: 1/400)



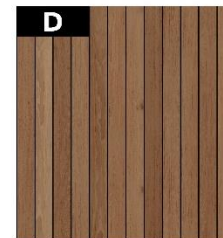
裝飾柱/ 屋脊裝置物/ 基座
A: 淺色系 石材



裝飾樑帶
B: 淺色系 仿石掛磚



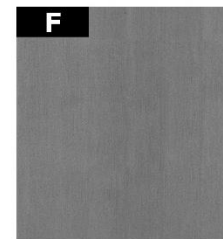
結構柱 / 外牆 / 樑帶
C: 深灰色系 塗料 or 掛磚



裝飾柱 / 花台 / 店鋪
D: 木紋色 掛磚



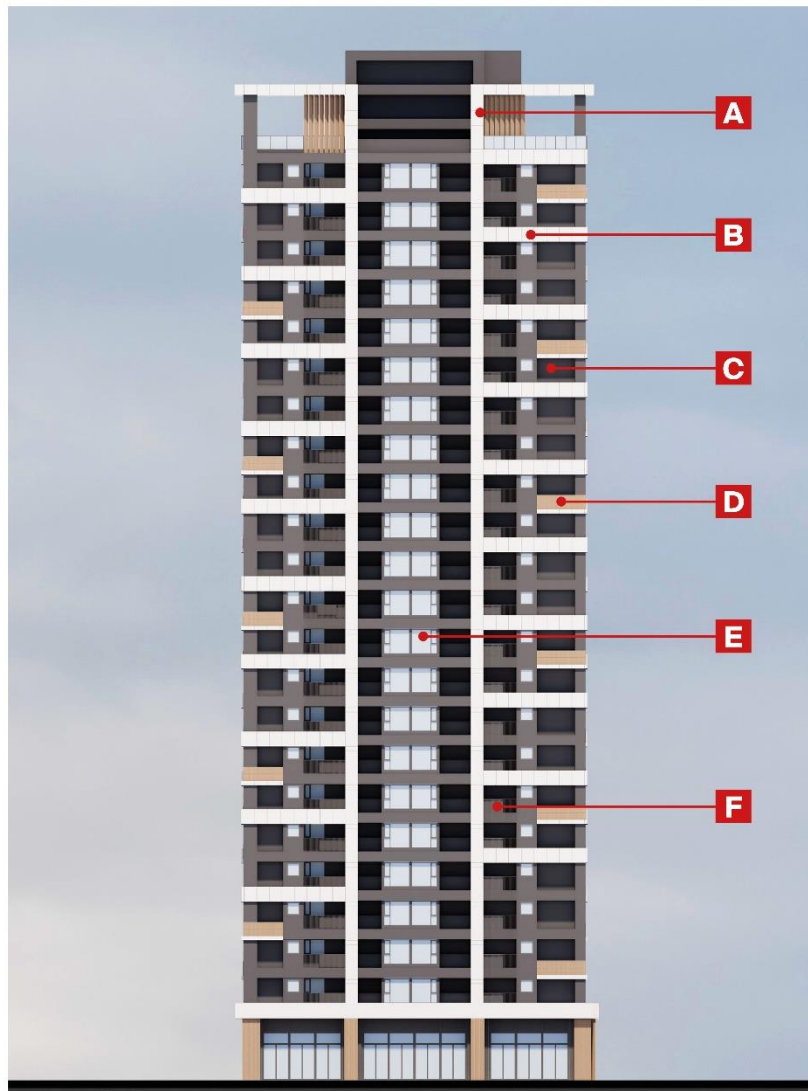
玻璃
E: 灰藍色系 玻璃



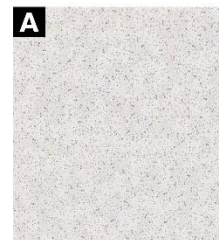
格柵 / 窗框 / 店鋪
F: 灰色系 金屬

立面材質說明

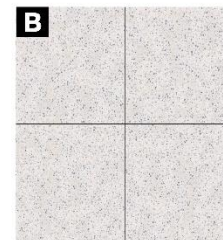
西向立面色彩計畫



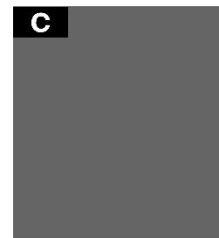
西向立面彩圖 (S: 1/400)



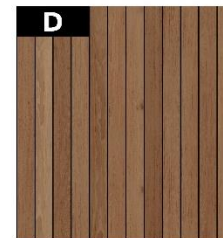
裝飾柱 / 屋脊裝置物 / 基座
A: 淺色系 石材



裝飾樑帶
B: 淺色系 仿石掛磚



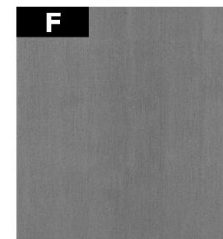
結構柱 / 外牆 / 樑帶
C: 深灰色系 塗料 or 掛磚



裝飾柱 / 花台 / 店鋪
D: 木紋色 掛磚



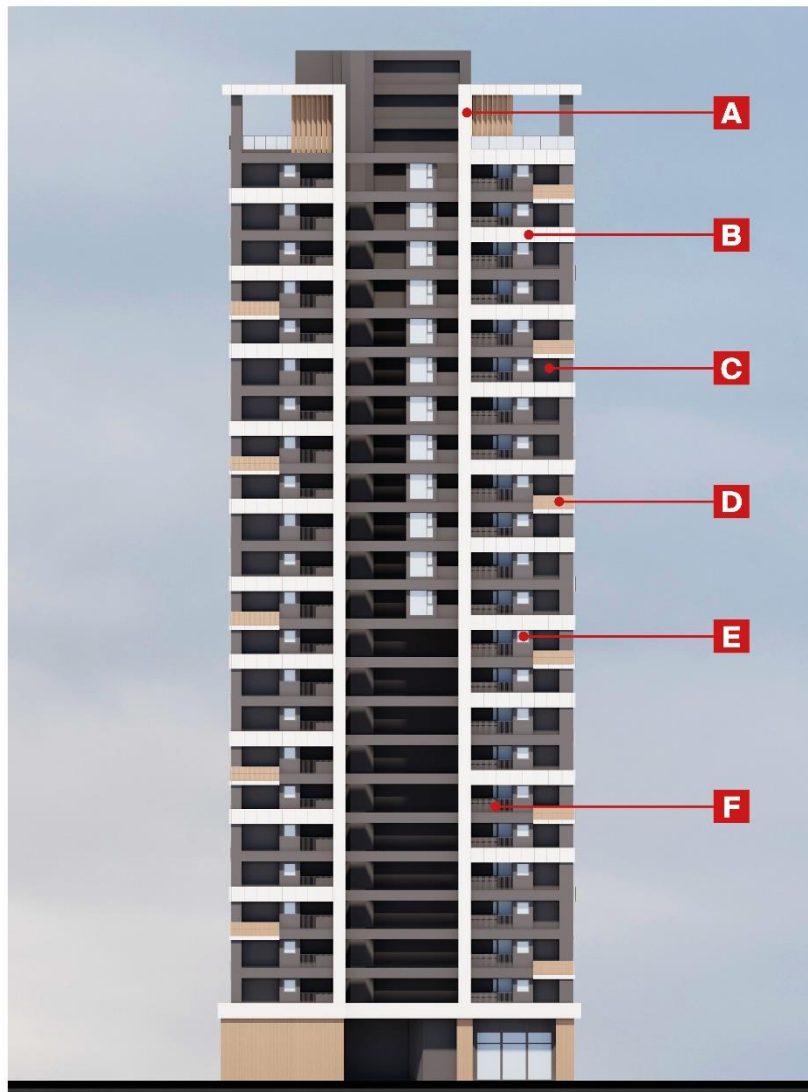
玻璃
E: 灰藍色系 玻璃



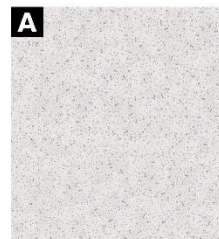
格柵 / 窗框 / 店鋪
F: 灰色系 金屬

立面材質說明

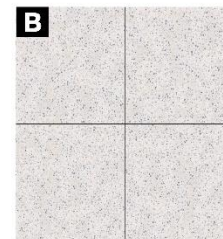
南向立面色彩計畫



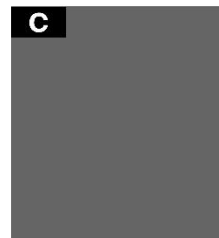
南向立面彩圖 (S: 1/400)



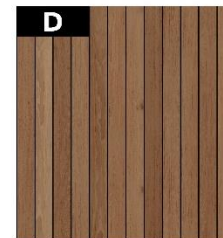
裝飾柱 / 屋脊裝置物 / 基座
A: 淺色系 石材



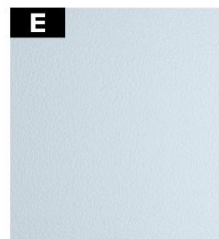
裝飾樑帶
B: 淺色系 仿石掛磚



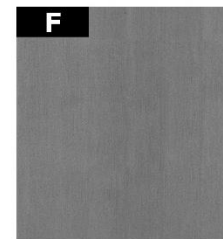
結構柱 / 外牆 / 樑帶
C: 深灰色系 塗料 or 掛磚



裝飾柱 / 花台 / 店鋪
D: 木紋色 掛磚



玻璃
E: 灰藍色系 玻璃



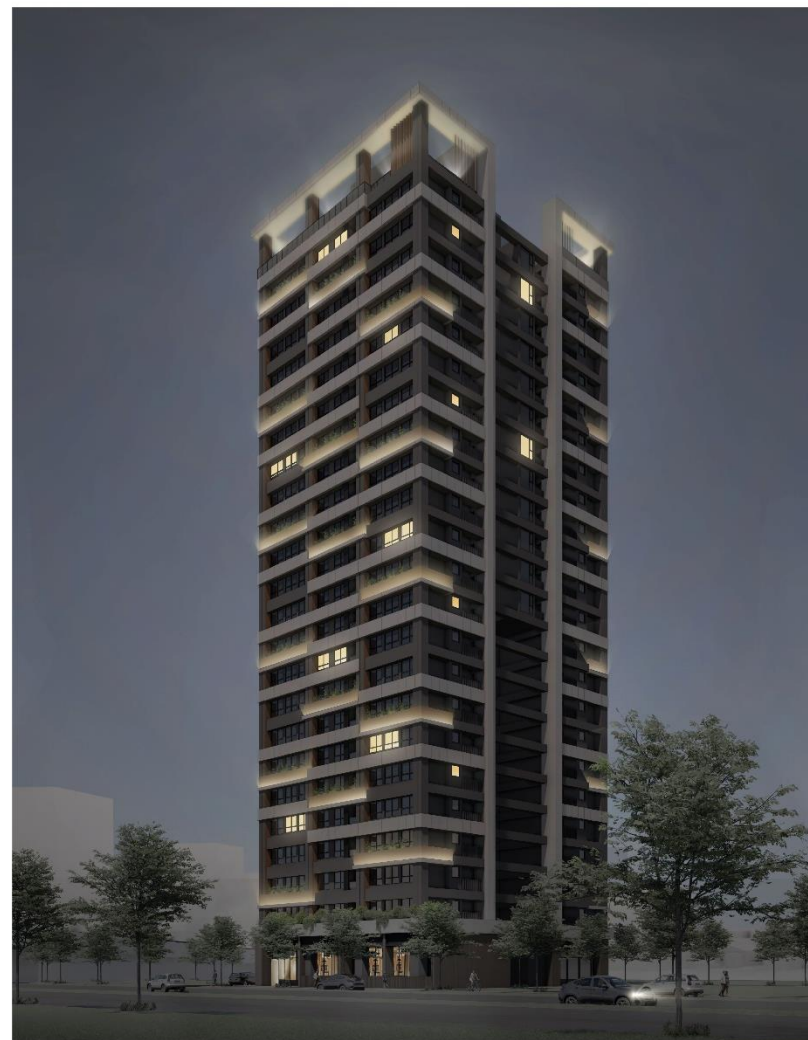
格柵 / 窗框 / 店鋪
F: 灰色系 金屬

立面材質說明

建築物視覺景觀模擬圖

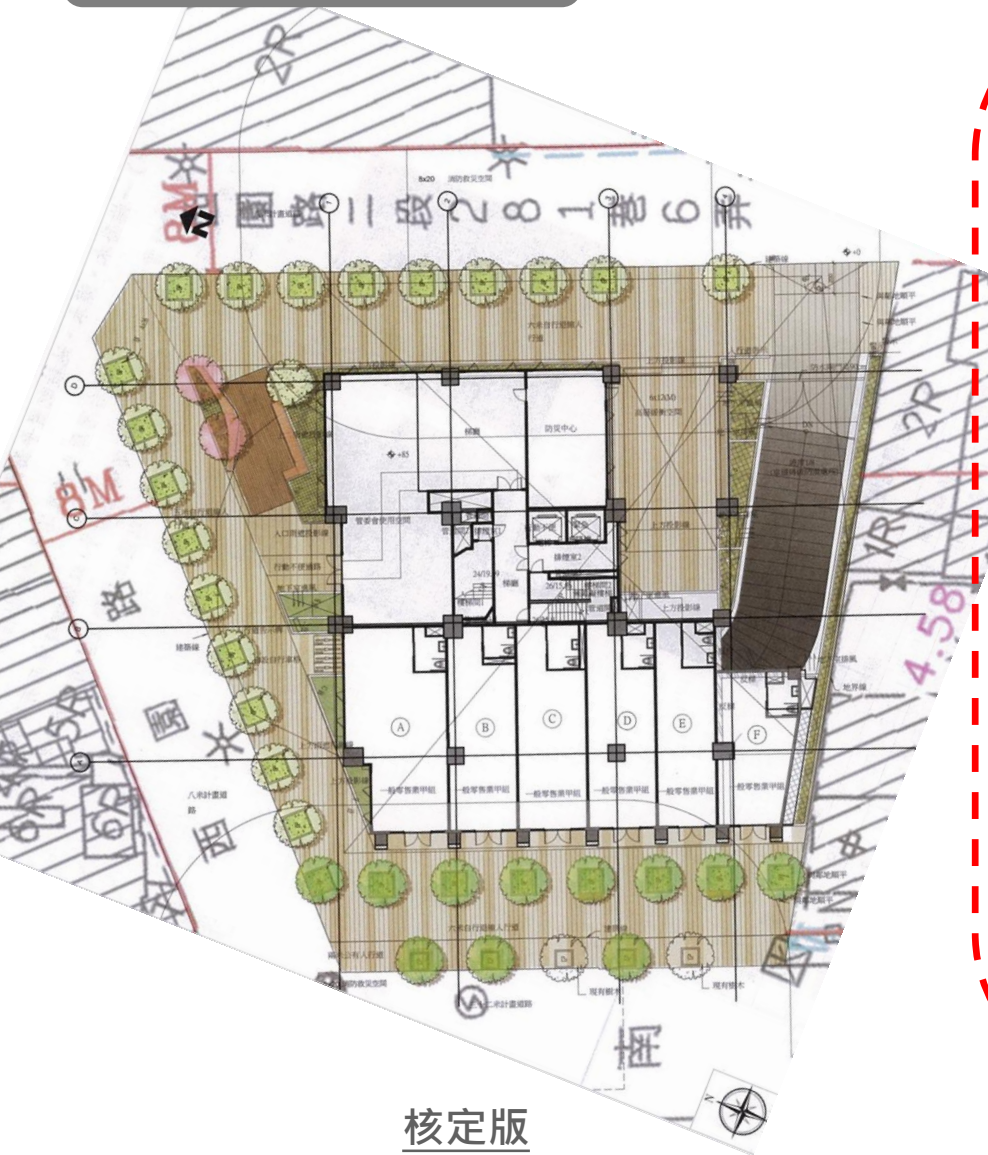


建築物視覺模擬圖 (一)



建築物視覺模擬圖 (二)

地面層景觀平面圖

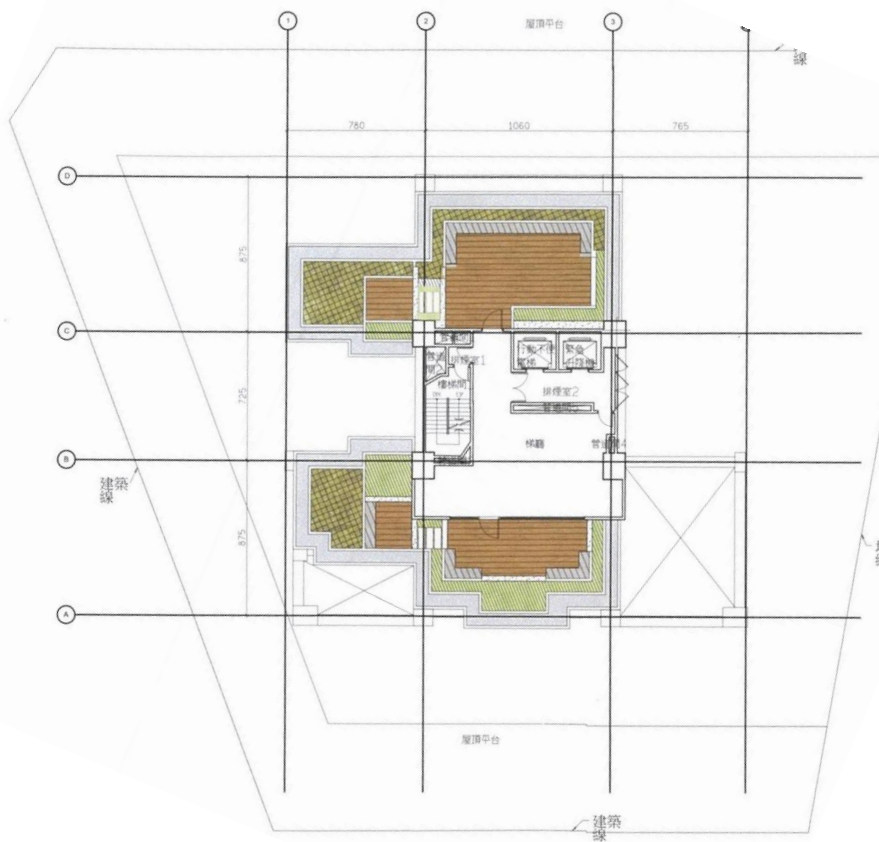


核定版

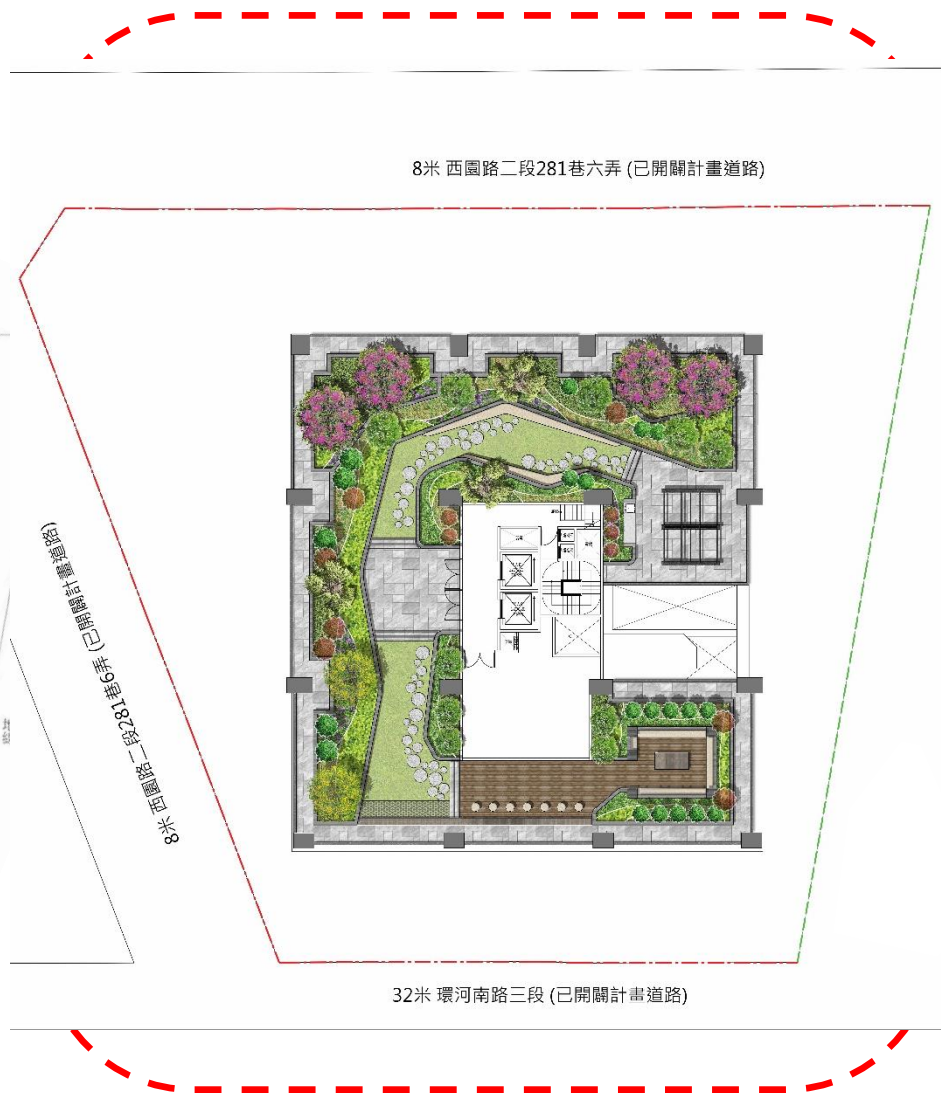


變更版

屋頂層景觀平面圖

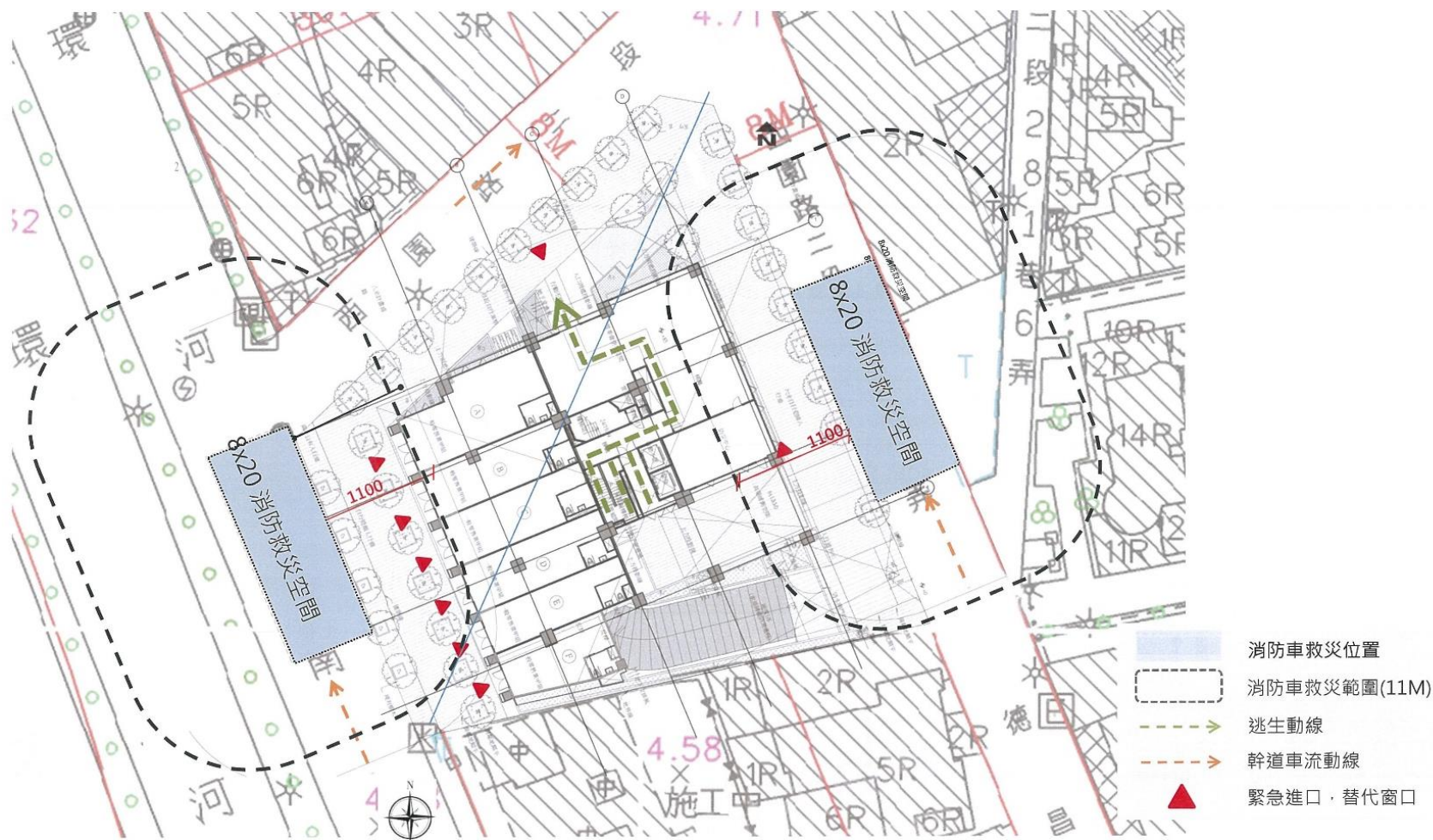


核定版



變更版

防災計畫平面示意圖



核定版

擬訂權利變換計畫

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**112.4.12**寄發會議通知，**112.04.27**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	陸德不動產估價師聯合事務所
	正取2	政大不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	中華徵信不動產估價師聯合事務所
	備取2	中泰不動產估價師聯合事務所
	備取3	宏大不動產估價師聯合事務所
	備取4	麗業不動產估價師聯合事務所
	備取5	易翔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. 陸德不動產估價師聯合事務所
3. 政大不動產估價師聯合事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：112年08月31日

- 本案預計於112年11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、陸德不動產估價師聯合事務所、政大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	政大	陸德
更新前土地價值	土地面積(坪)	562.3475	562.3475	562.3475
	土地平均單價(元/坪)	2,200,000	2,060,000	2,070,000
	土地價值(元)	1,237,164,500	1,158,435,850	1,164,059,325
更新後房地價值	地面層店面平均單價(元/坪)	802,912	774,828	772,069
	2樓以上平均單價(元/坪)	710,185	703,625	707,858
	平面車位平均單價(元/個)	2,330,400	2,352,000	2,327,200
	更新後總權利價值(元)	4,392,935,030	4,355,080,960	4,375,457,870

估價結果

■ 更新後鑑價結果

- 全案總銷為4,392,935,030元
- 更新後各分配單元總權利價值合計為4,101,635,030元
- 更新後地下層停車位總價值合計為291,300,000元

申請分配及公開抽籤作業方式

申請分配 位置通知

- 寄發選配通知：112年09月28日以雙掛號郵寄
- 選配期間：112年10月01日起至112年11月06日，共計37日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

申請分配 意願

- 表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 請於112年11月06日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

公開抽籤

- 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：112年11月14日(二)下午2時
- 地點：耕磊都市規劃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

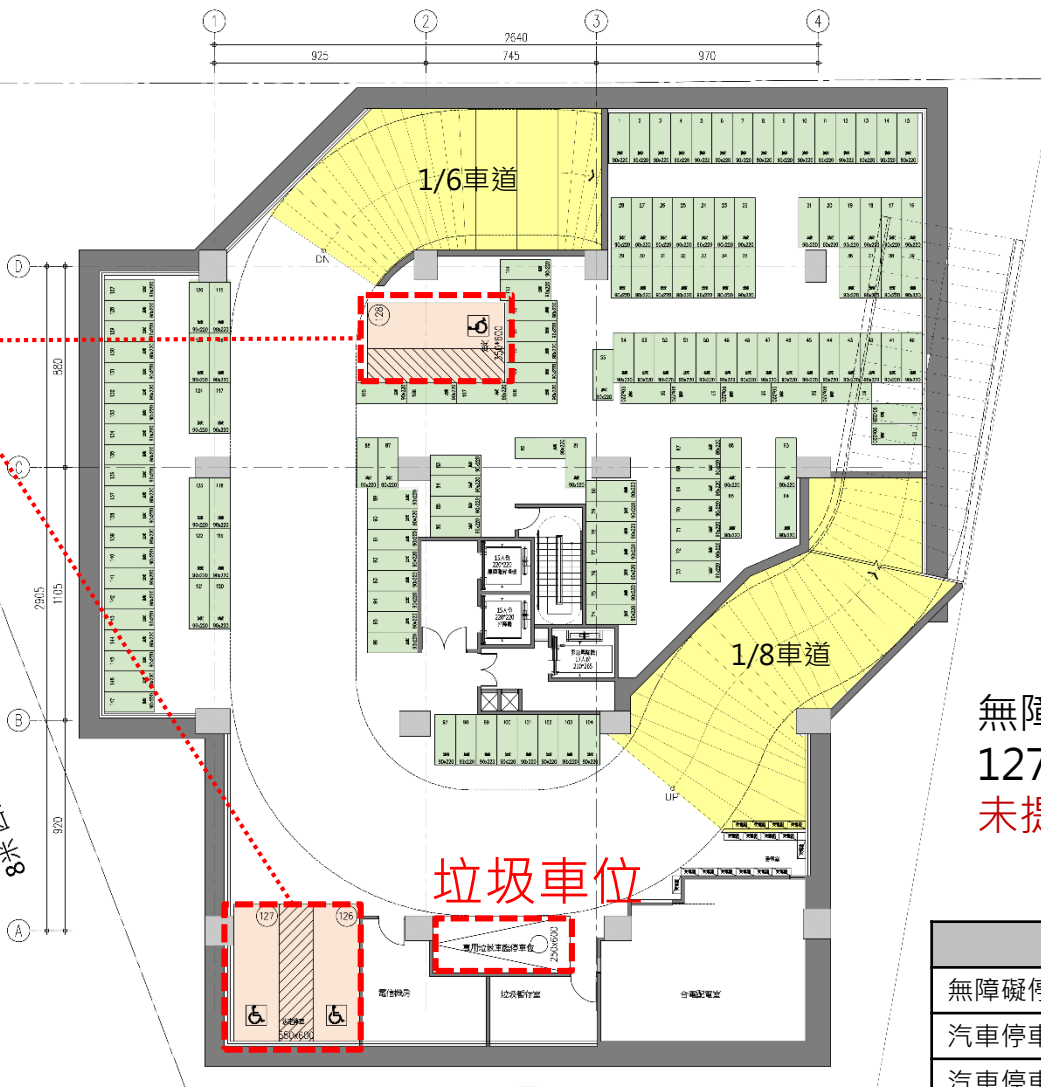
申請分配文件

- 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

以B1F為例

無障礙車位

32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)



垃圾車位

無障礙車位 (編號126、127、128) 及垃圾車位未提供地主選配

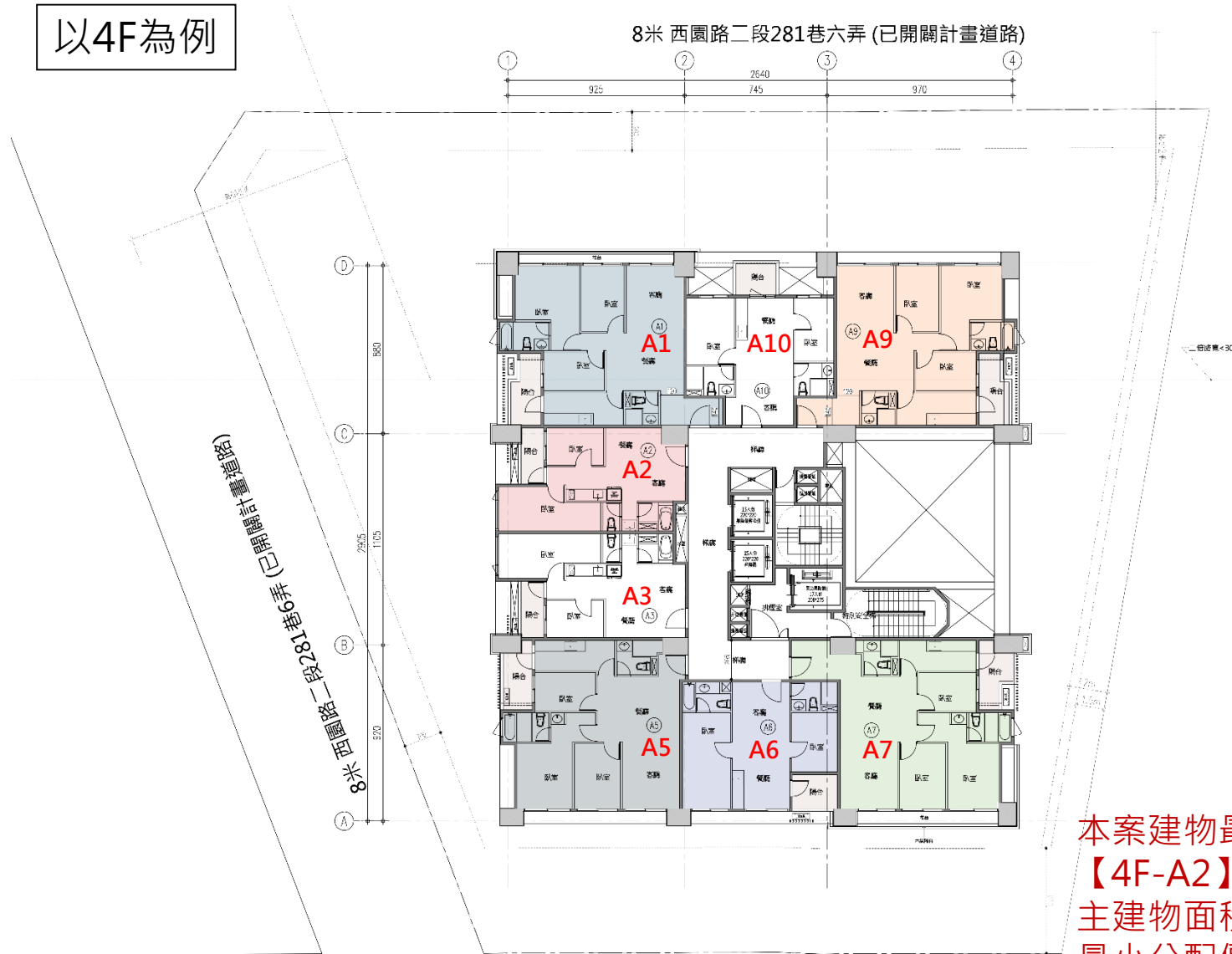
鄰避設施

32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)



停車位	數量(輛)
無障礙停車位350x600(公分)	3
汽車停車位250x600(公分)	-
汽車停車位250x550(公分)	-
汽車停車位230x550(公分)	-
機車停車位	147

以4F為例



本案建物最小分配單元為
【4F-A2】、【4F-A3】
 主建物面積46.86m²
 最小分配價值為14,726,400元

32米 環河南路三段 (已開闢計畫道路)

變更臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 筆土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 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_____為臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 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)
雙園段	三小段				

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)

簽名+蓋章都要

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號): _____

聯絡地址: _____

聯絡電話: _____

變更臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 筆土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
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、分配單元部份:

本人申請分配單元之「單元編號」為 **10F-A5**

等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部份:

本人共申請分配車位 **1** 位, 其「車位位置代碼」為 **B3-78**

說明:

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元, 則以公開抽籤決定之。
- (2) 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, 補繳差額償金; 若較應分配價值為少時, 則依實際分配價值核計, 領取差額償金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 112 年 10 月 30 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕磊都市規劃股份有限公司規劃單位, 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。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 11 月 8 日下午 2 時, 地點為耕磊都市規劃股份有限公司(臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1)。

3. 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

簽名+蓋章都要

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號): _____

聯絡地址: _____

聯絡電話: _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

也要出具分配位置申請書

變更臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 筆土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共_____位，
協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，
其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

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

切結書

本人 **A君**，地址已遷至 **臺北市〇〇區**

〇〇路〇〇號〇樓，特此切結有關「變更臺北
市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及
擬訂權利變換計畫案」相關文件皆投遞至上述地址，不需投遞謄本地
址。

此致

臺北市都市更新處

若地主已遷址，相關資料
不須寄送至舊址，
請協助填竣切結書

立切結書人：**A君** (簽名或蓋章)

統一編號：**A123456789**

聯絡電話：**02-1234-5678**

聯絡地址：**臺北市〇〇區〇〇路〇〇號〇〇樓**

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

臺北市萬華區雙園段三小段
741-3地號等23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

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)

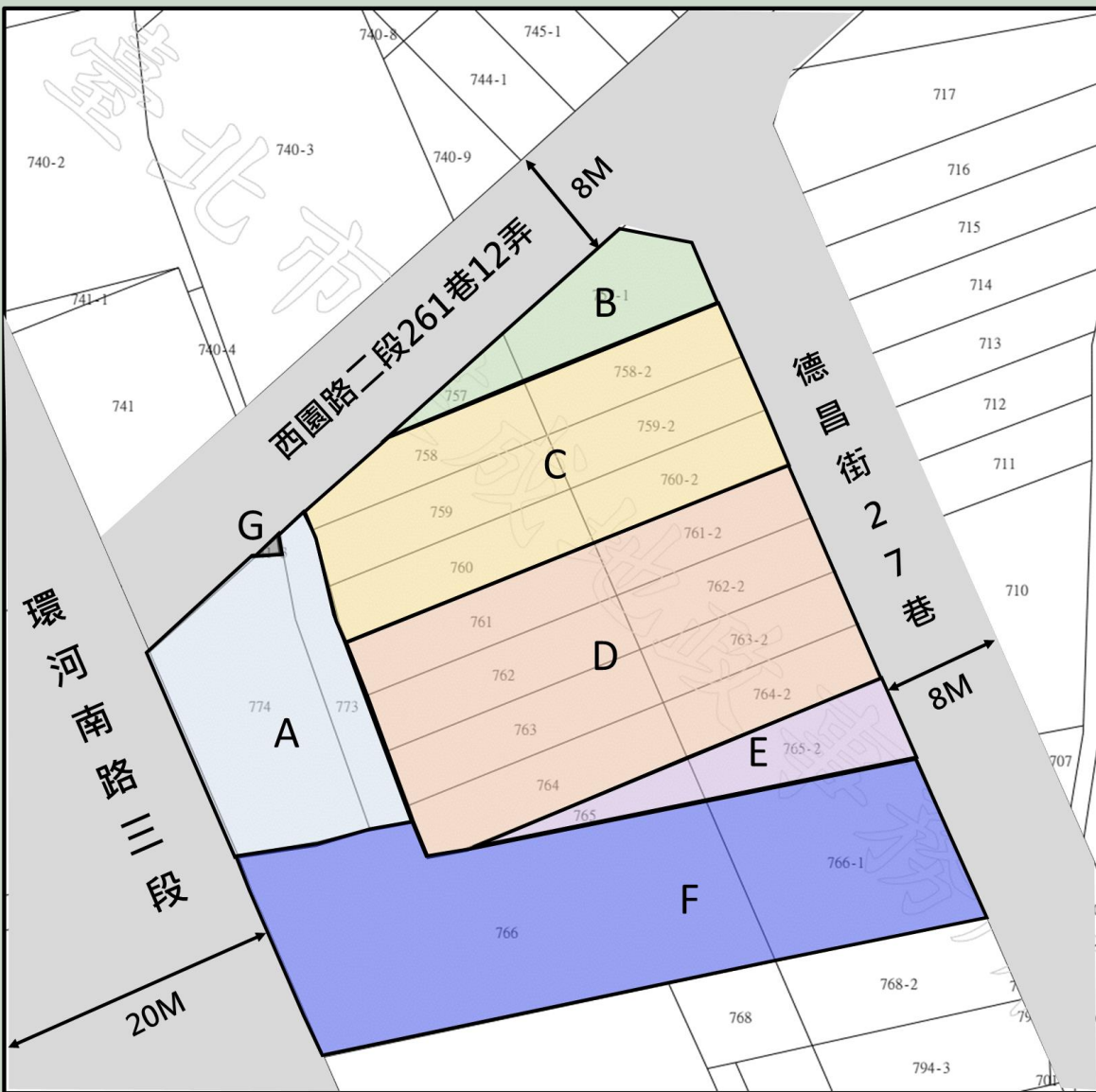
▶ 評估內容

- ▷ 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 (m²) : 1,895.00 m²
- ▶ 土地面積 (坪) : 562.3475 坪
- ▶ 使用分區 : 第三種住宅區、第三之二種住宅區
- ▶ 法定建蔽率 : 45%
- ▶ 法定容積率 : 225% (第三種) 、400% (第三之二種)
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 環河南路三段 (20m)
 - ▷ 西園路二段261巷12弄 (8m)
 - ▷ 德昌街27巷 (8m)



更新前不動產

估價條件

▶ 價格日期：民國112年08月15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，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地含結構堪虞建物獎勵及公寓四五樓獎勵，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」之規定進行評估。
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7筆，詳細資料如下表：



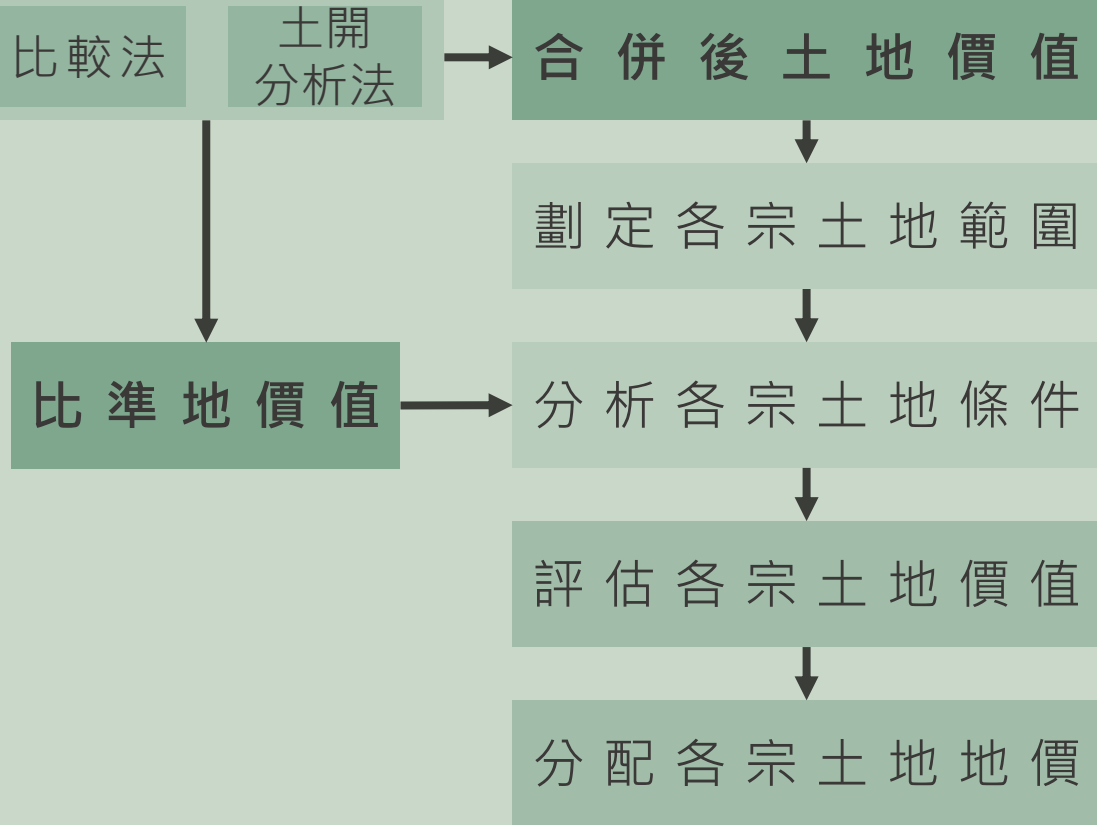
估價條件：

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**環河南路三段125號（472建號）**為比準戶；住宅選定**環河南路三段123號四樓（474建號）**，並依照不動產估價技術規則第125條及126條評估區分建物土地權利價值。
5. 更新單元有房屋與其土地持分面積有**不同人**之情形（**環河南路三段123號四樓-474建號**）。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，並參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則予以延長建物尚可使用年數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。



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	臨路寬度	調整率	臨路面	調整率	容積率	調整率
500坪以上	0%	20M	0%	3面	0%	358.00%	0%
100-500坪	-1%	8M	-2%	1面	-3%	434.31%	18%
50-100坪	-2%			2面	-2%	274.64%	-20%
10-50坪	-3%			2面(角地)	-1%	336.94%	-5%
1坪	-10%					342.81%	-4%
臨路情形	調整率	形狀	調整率	河景	調整率	297.08%	-15%
次要道路	0%	矩形	0%	優	0%	378.15%	5%
巷弄	-1%	三角形	-1%	普通	-2%	400.00%	9%
				無	-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	1,859.00	562.3475	358.00%	2,200,000	1,237,164,500



更新前不動產

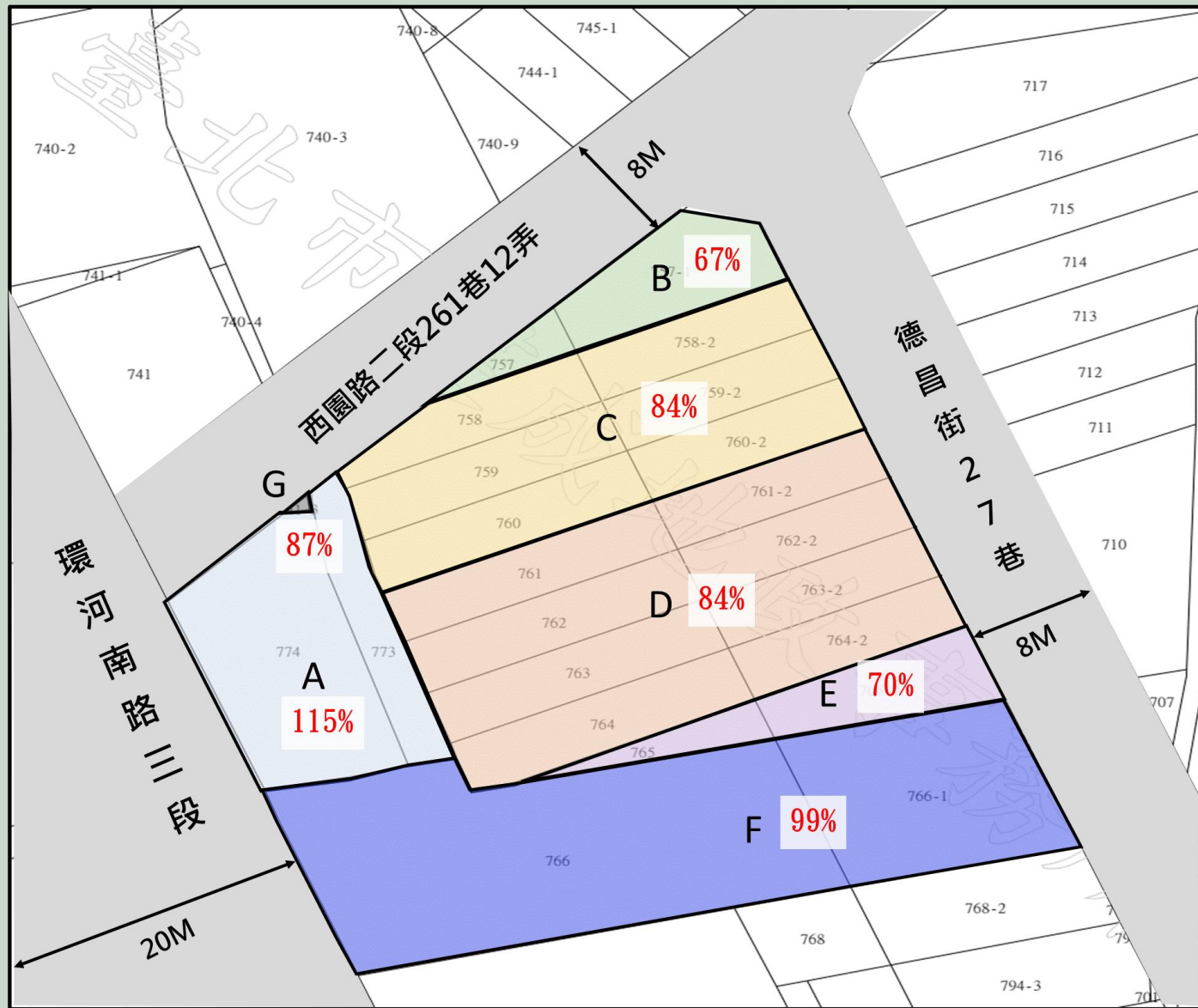
各宗土地評估

宗地	地號	面積(坪)	面積(坪)	調整率	臨路寬度	調整率	臨路面	調整率	臨路情形	調整率	形狀	調整率	河景	調整率	容積率	調整率	調整率合計
A	773	69.2725	50-100坪	-2%	20M	0%	2面(角地)	-1%	次要道路	0%	矩形	0%	優	0%	434.31%	18%	115%
	774																
B	757	28.7375	10-50坪	-3%	8M	-2%	2面(角地)	-1%	巷弄	-1%	三角形	-1%	無	-5%	274.64%	-20%	67%
	757-1																
C	758	110.7150	100-500坪	-1%	8M	-2%	2面	-2%	巷弄	-1%	矩形	0%	無	-5%	336.94%	-5%	84%
	758-2																
	759																
	759-2																
	760																
760-2																	
D	761	155.1825	100-500坪	-1%	8M	-2%	1面	-3%	巷弄	-1%	矩形	0%	無	-5%	342.81%	-4%	84%
	761-2																
	762																
	762-2																
	763																
	763-2																
	764																
764-2																	
E	765	27.2250	10-50坪	-3%	8M	-2%	1面	-3%	巷弄	-1%	三角形	-1%	無	-5%	297.08%	-15%	70%
	765-2																
F	766	170.9125	100-500坪	-1%	20M	0%	2面	-2%	巷弄	-1%	矩形	0%	普通	-2%	378.15%	5%	99%
	766-1																
G	741-3	0.3025	1坪	-10%	8M	-2%	1面	-3%	巷弄	-1%	三角形	-1%	無	-5%	400.00%	9%	87%



更新前不動產

各宗土地評估

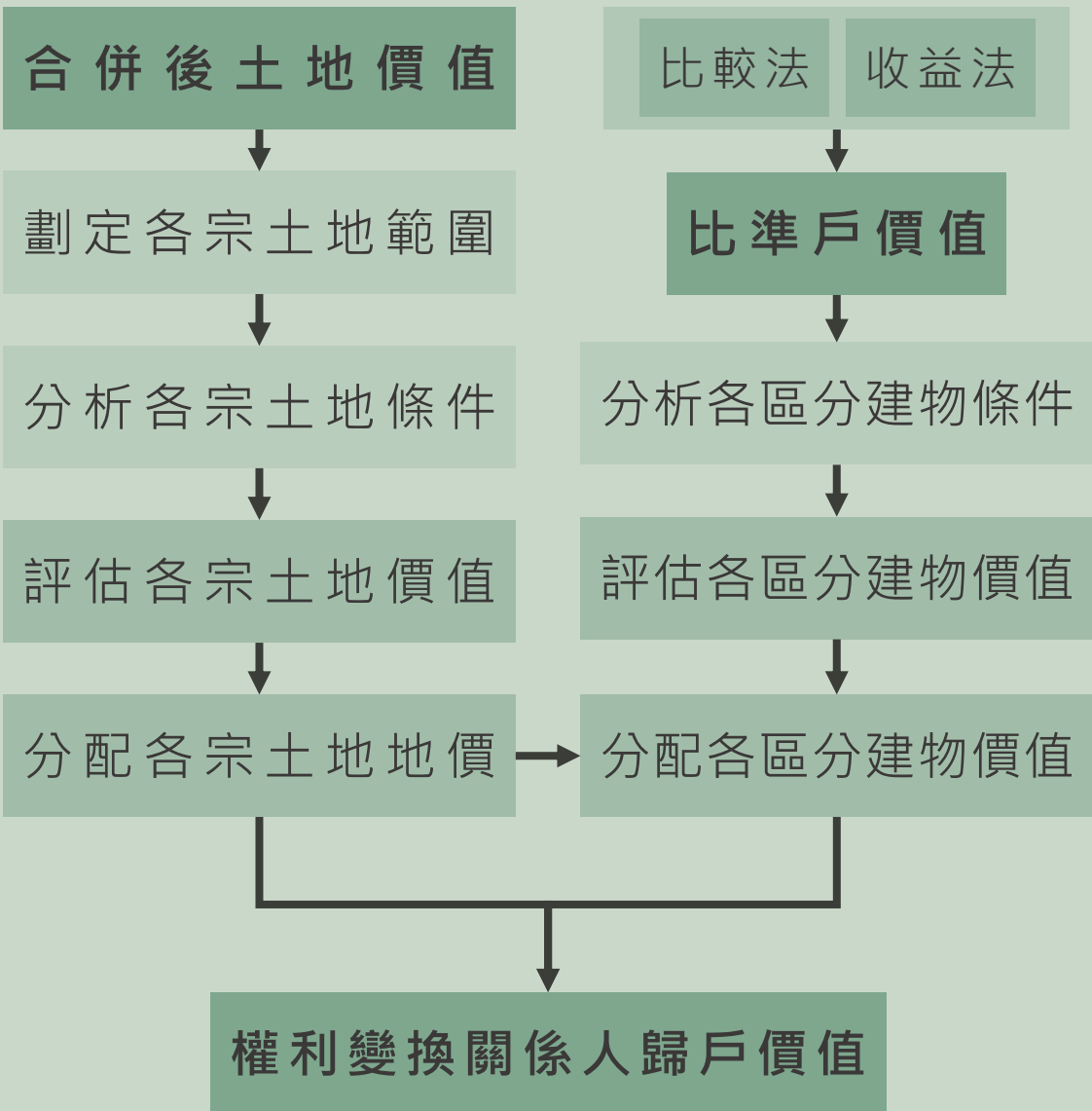


依各宗地面積大小、容積率、
臨路面、臨路寬度、景觀等條
件調整。



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%	分算地價 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

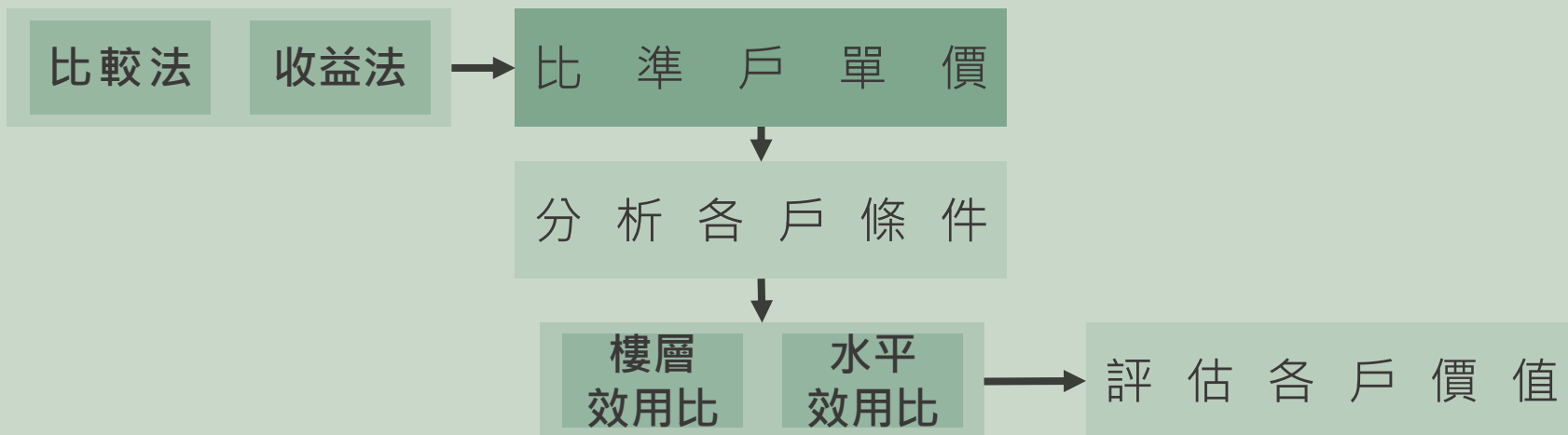
註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- ▶ 區分建物**地面層**比準單元：50.0萬元/坪
- ▶ 區分建物**樓上層**比準單元：37.0萬元/坪
- ▶ 各戶評估：依樓層、臨路寬度、採光面、河景等條件調整。



估價條件：

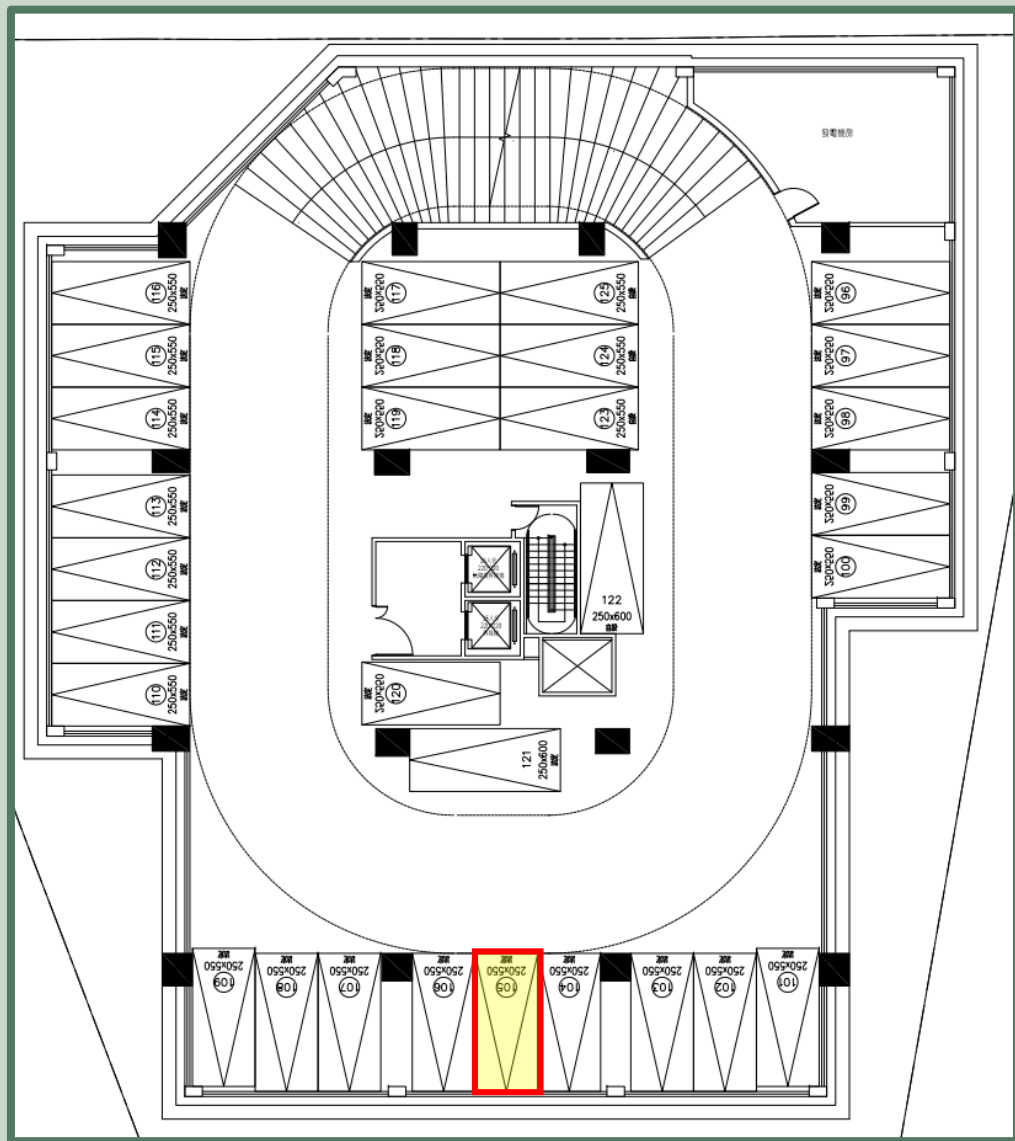
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面部分選定「1F-店鋪1」為比準戶，住宅部分選定「4F-A1」為比準戶，停車位部分選定以「B2-105」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

停車位：B2-105



更新後不動產

各單元評估

樓層	樓層別效用比
2F	102%
3F	101%
4F	100%
5F	101%
6F	102%
7F	103%
8F	104%
9F	105%
10F	106%
11F	107%
12F	108%
13F	109%
14F	110%
15F	111%
16F	112%
17F	113%
18F	114%
19F	115%
20F	116%
21F	117%
22F	118%
23F	119%
夾層	80%

1F 店面

柱位	調整率
半柱	0%
全柱	-2%

店面比準戶評估單價：
850,000元/坪

2-23F 住宅

面積	調整率	採光面	調整率	河景	調整率	其他	調整率
30坪以上	0%	2面	0%	無	0%	無	0%
30坪以下	1%	1面	-1%	有	6%	受噪音影響	-2%
		2面 (稍差)	-1%			車道噪音影響	-1%
		1面 (稍差)	-2%			略受噪音影響	-1%

住宅比準戶評估單價：
640,000元/坪

B2-B5 車位

樓層	調整額	車位大小	調整額
B2	-	250*550	-
B3	-100,000	250*600	100,000
B4	-200,000		
B5	-400,000		

車位比準戶評估單價：
2,500,000元/坪



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	128.95	103,535,500	802,912
住宅	2-23F	5,629.66	3,998,099,530	710,185
合計		5,758.61	4,101,635,030	712,261
車位	B1-B3	125	291,300,000	2,330,400
總銷售金額			4,392,935,030	

▶ 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 敬請指教