

# 擬訂臺北市大同區雙連段二小段633-2地號等33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：林秀芬建築師事務所

113.03

## 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。

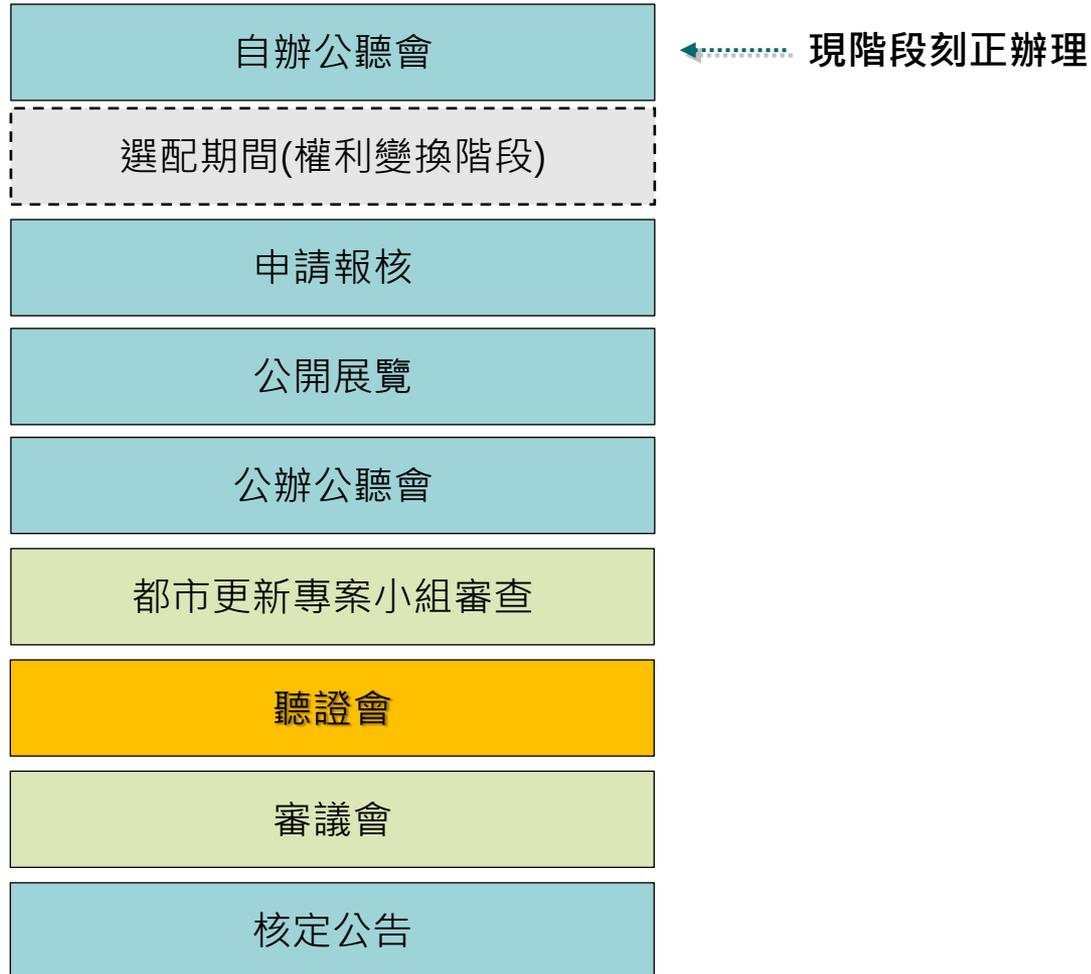
### (二) 法令依據

- 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

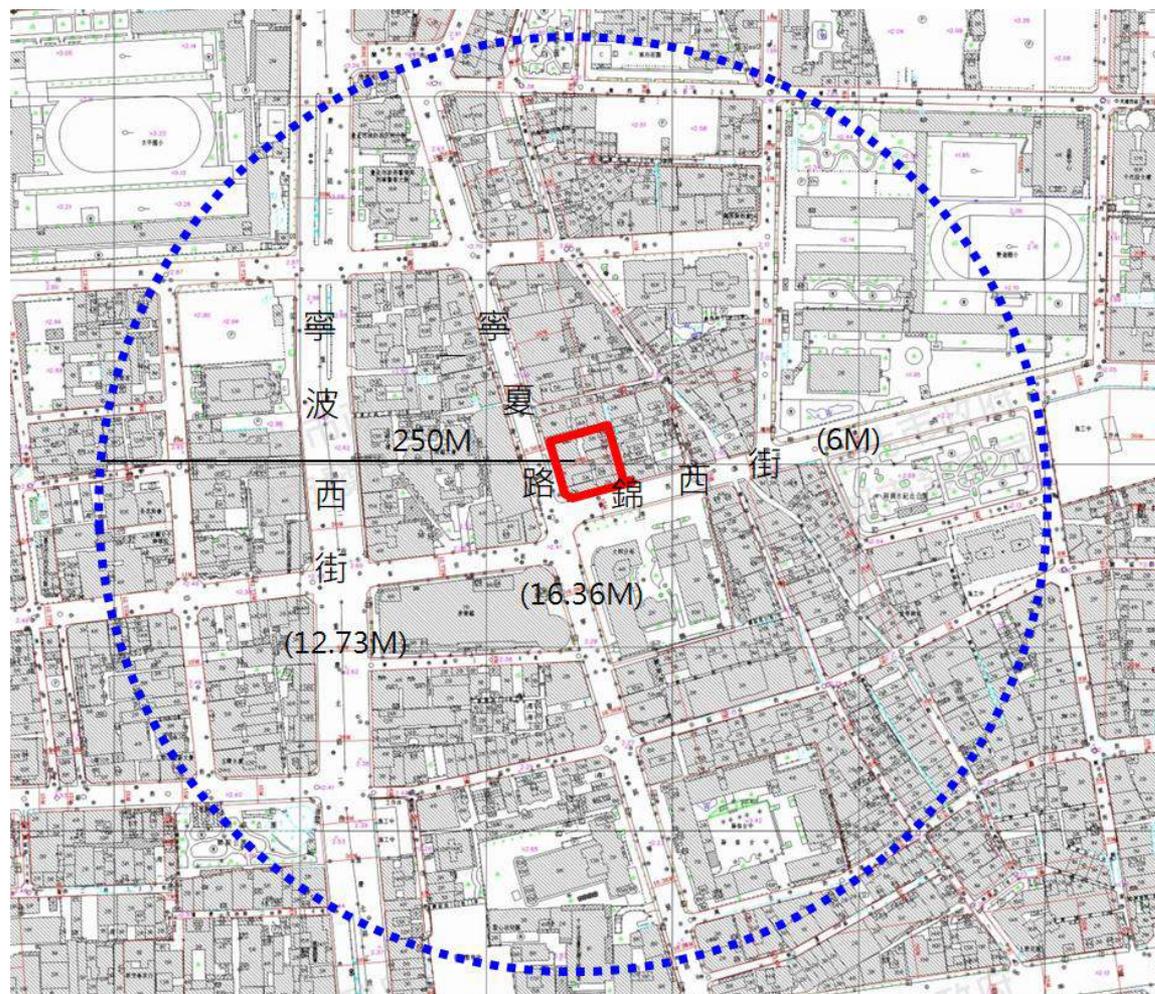
# 都市更新事業办理流程



## 計畫範圍

### (一)更新單元位置

位於中正區錦西街以北、寧夏路以東及錦西街71巷以西所圍街廓南側，屬於非完整街廓。



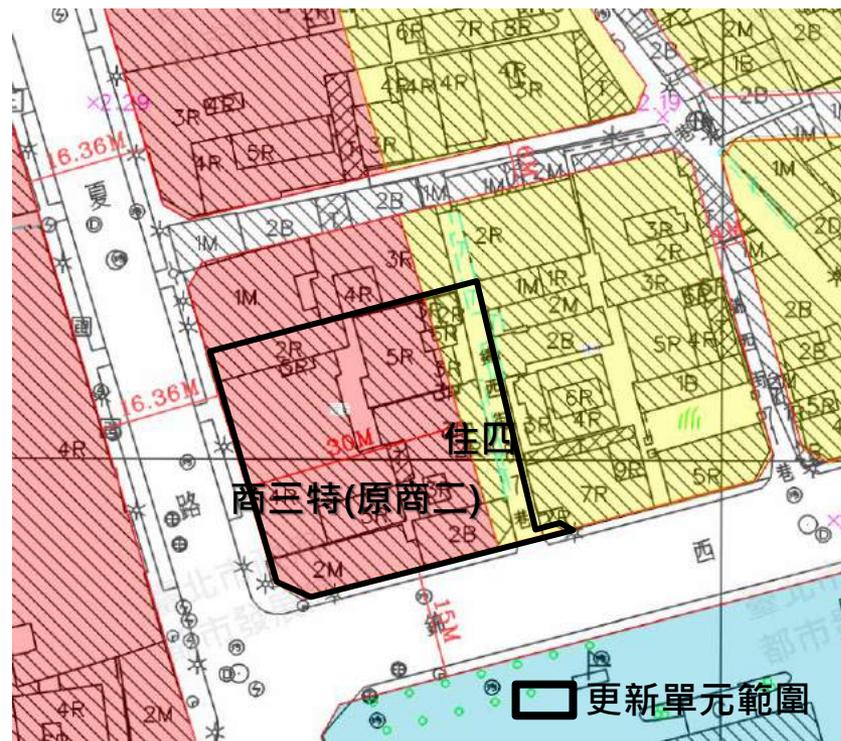
## 現況分析

更新單元範圍：臺北市大同區雙連段二小段  
633-2地號等33筆土地，面積1,230.00m<sup>2</sup>。

## 土地使用分區

1. 第四種住宅區  
法定容積率：300%  
建蔽率：50%
2. 第三種商業區(特)(原商二)  
法定容積率：630%  
建蔽率：65%

※都市更新事業計畫報核後申請土地  
使用分區逕為分割作業。



## 土地及合法建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新單元範圍內土地面積共1,230m<sup>2</sup>

(私有地1,219m<sup>2</sup>、國有地11m<sup>2</sup>)

- 633-2地號1筆土地國有地共計11 m<sup>2</sup>(佔0.89%) - 國有地管理者:臺北市政府工務局新建工程處。

### (二) 合法建築物權屬

更新單元內計38筆建號，共2,887.96 m<sup>2</sup>，均為私有。



現況照片



圖例及說明

更新單元範圍

拍照角度及編號

比例尺：1/500

## 處理方式及區段劃分

### (一)處理方式

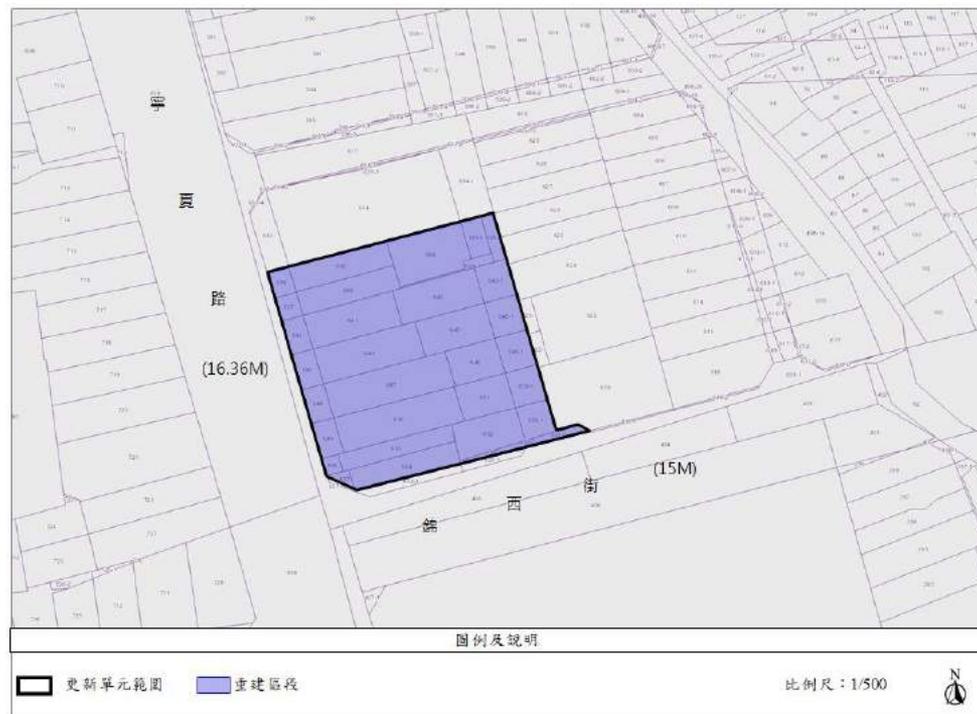
- 本案將採「重建方式」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓。

### (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。

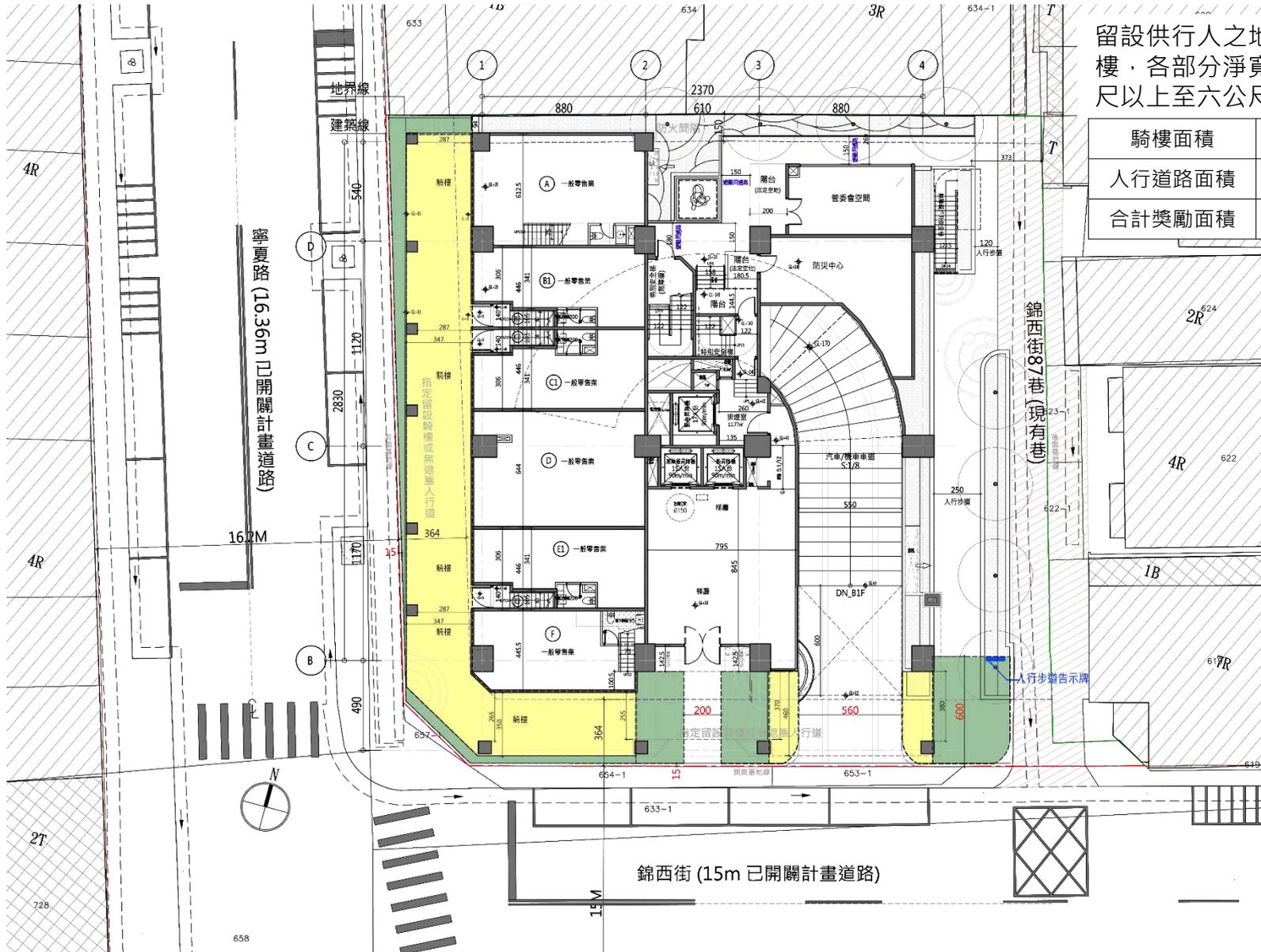
都更獎勵容積(基準容積 = (1,047m <sup>2</sup> ×560%)+(183m <sup>2</sup> ×300%)=6,412.20m <sup>2</sup> )		獎勵值(m <sup>2</sup> )	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	結構安全性能評估-未達最低等級	339.92	5.30%
#10綠建築	取得綠建築銀級	384.73	6.00%
#10智慧建築	取得智慧建築銀級	384.73	6.00%
#13耐震設計	取得耐震標章	641.22	10.00%
#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內	448.85	7.00%
建築規劃設計(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。	64.12	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。	363.71	5.67%
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。	192.37	3.00%
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。	97.07	1.51%
獎勵值合計(A)+(B)		2,916.73	45.49%

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=6,412.20 + 2,916.73= 9,328.93 < 9,618.30 ...OK!

申請容積獎勵項目及額度-建築物規劃設計獎勵



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。

騎樓面積	160.03m <sup>2</sup>
人行道路面積	75.66m <sup>2</sup>
合計獎勵面積	363.71m <sup>2</sup>

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

錦西街 8 巷 (現有巷)

錦西街 16 巷 (16.36m 已開闢計畫道路)

人行步警告示牌

## 建築規劃



+ 西南向 3D模擬圖

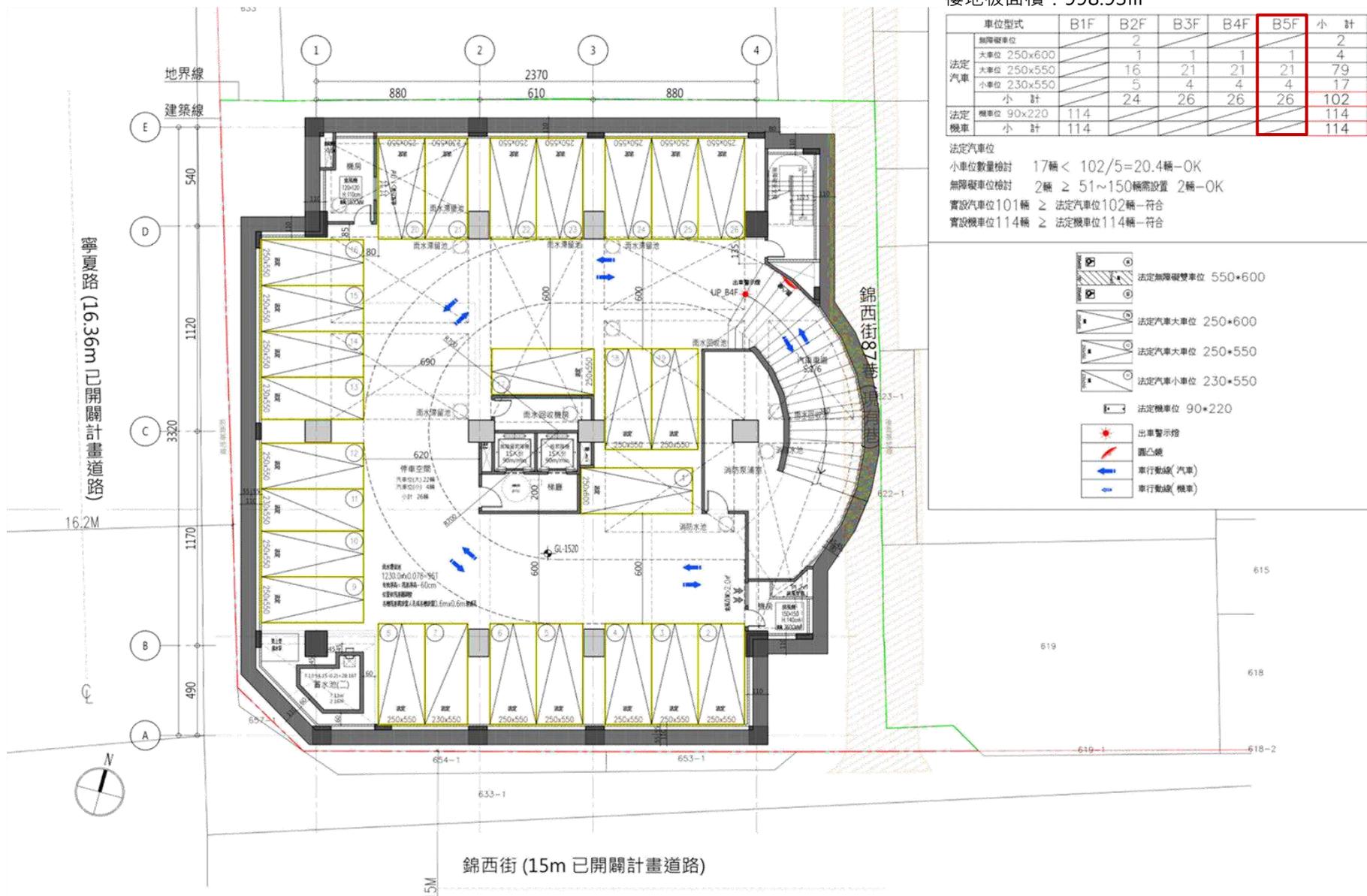
- 用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅
- 建築規模：地上21層、地下5層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：一般零售業9戶、一般事務所9戶  
集合住宅住宅128戶，合計146戶
- 坪數規劃：15~38坪住宅單元
- 車位：平面汽車位102部、機車位114位、  
垃圾車暫停車位位1部。

地下五層  
樓地板面積：998.93m<sup>2</sup>

單位型式	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
無障礙單位		2				2
法定汽車大車位 250x600		1	1	1	1	4
法定汽車大車位 250x550		16	21	21	21	79
法定汽車小車位 230x550		5	4	4	4	17
小計		24	26	26	26	102
法定機車位 90x220	114					114
小計	114					114

法定汽車位  
 小車位數量檢討 17輛 < 102/5=20.4輛-OK  
 無障礙單位檢討 2輛 ≥ 51~150輛需設置 2輛-OK  
 實設汽車位101輛 ≥ 法定汽車位102輛-符合  
 實設機車位114輛 ≥ 法定機車位114輛-符合

- 法定無障礙雙車位 550\*600
- 法定汽車大車位 250\*600
- 法定汽車大車位 250\*550
- 法定汽車小車位 230\*550
- 法定機車位 90\*220
- 出車警示燈
- 圓凸鏡
- 車行動線(汽車)
- 車行動線(機車)



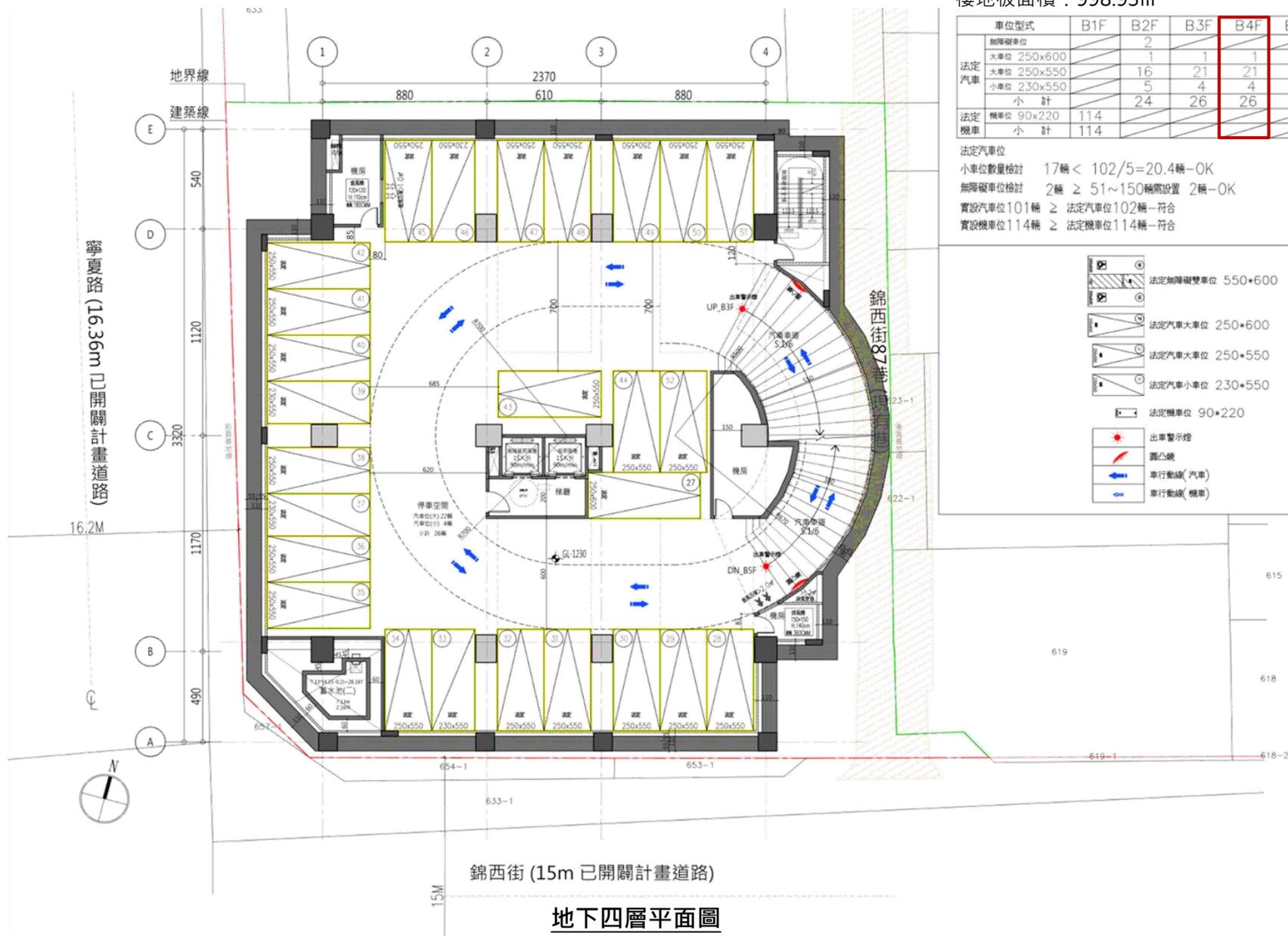
地下五層平面圖

地下四層  
樓地板面積：998.93m<sup>2</sup>

單位型式	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
無障礙單位		2				2
法定汽車						
大車位 250x600		1	1	1	1	4
大車位 250x550		16	21	21	21	79
小車位 230x550		5	4	4	4	17
小計		24	26	26	26	102
法定機車						
機車位 90x220	114					114
小計	114					114

法定汽車位  
 小車位數量檢討  $17 \text{輛} < 102/5 = 20.4 \text{輛} - 0\text{K}$   
 無障礙單位檢討  $2 \text{輛} \geq 51 \sim 150 \text{輛} \text{需設置} 2 \text{輛} - 0\text{K}$   
 實設汽車位101輛  $\geq$  法定汽車位102輛—符合  
 實設機車位114輛  $\geq$  法定機車位114輛—符合

- 法定無障礙雙車位 550\*600
- 法定汽車大車位 250\*600
- 法定汽車大車位 250\*550
- 法定汽車小車位 230\*550
- 法定機車位 90\*220
- 出車警示燈
- 圓凸鏡
- 車行動線(汽車)
- 車行動線(機車)

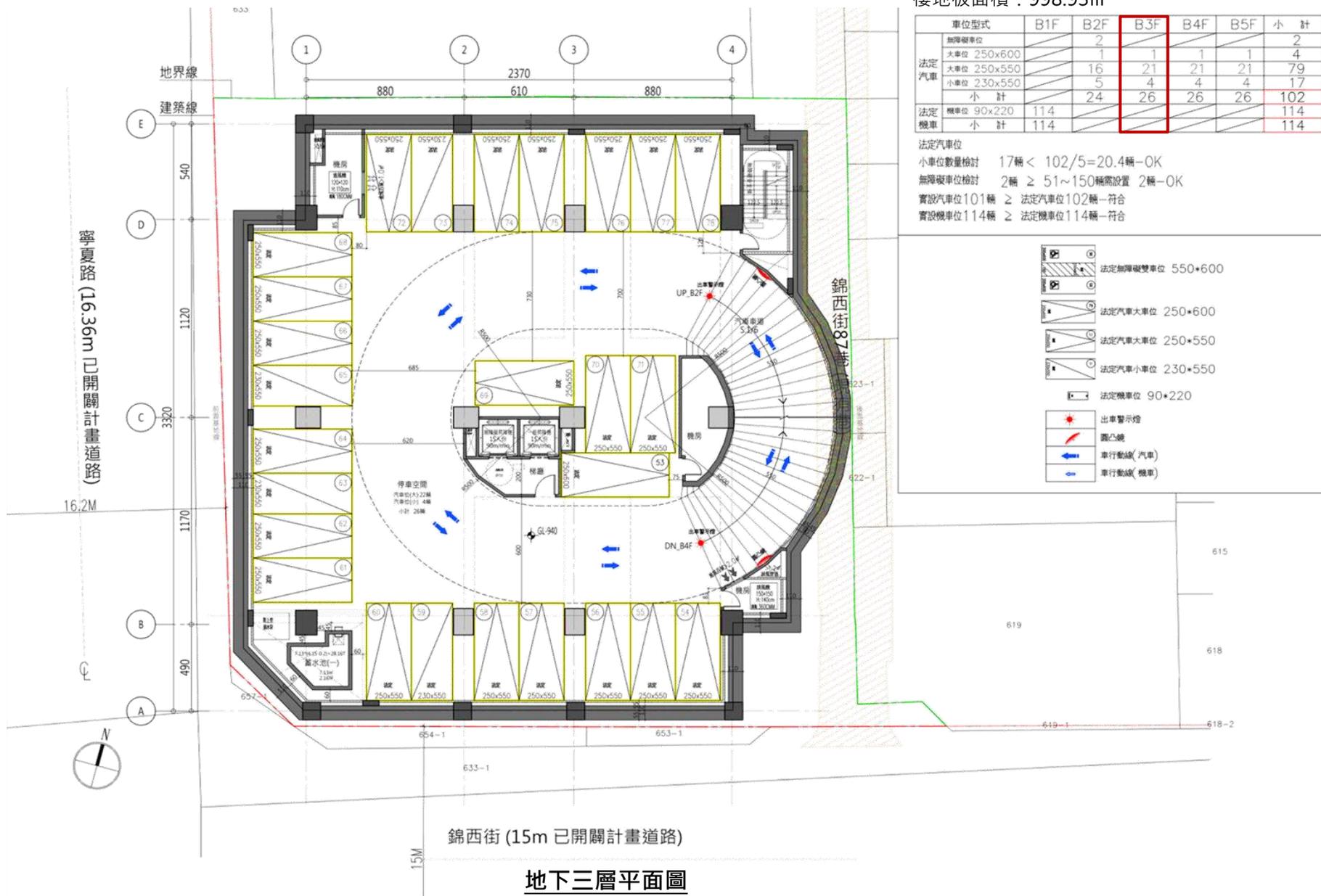


地下三層  
樓地板面積：998.93m<sup>2</sup>

車位型式	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
無障礙單位		2				2
法定汽車						
大單位 250x600		1	1	1	1	4
大單位 250x550		16	21	21	21	79
小單位 230x550		5	4	4	4	17
小計		24	26	26	26	102
法定機車						
機車位 90x220	114					114
小計	114					114

法定汽車位  
 小單位數量檢討  $17 \times 5 = 85 < 102/5 = 20.4$  輛-OK  
 無障礙單位檢討  $2 \times 51 \sim 150$  輛高設置 2 輛-OK  
 實設汽車位 101 輛  $\geq$  法定汽車位 102 輛-符合  
 實設機車位 114 輛  $\geq$  法定機車位 114 輛-符合

- 法定無障礙雙車位 550\*600
- 法定汽車大單位 250\*600
- 法定汽車大單位 250\*550
- 法定汽車小單位 230\*550
- 法定機車位 90\*220
- 出車警示燈
- 圓凸鏡
- 車行動線(汽車)
- 車行動線(機車)

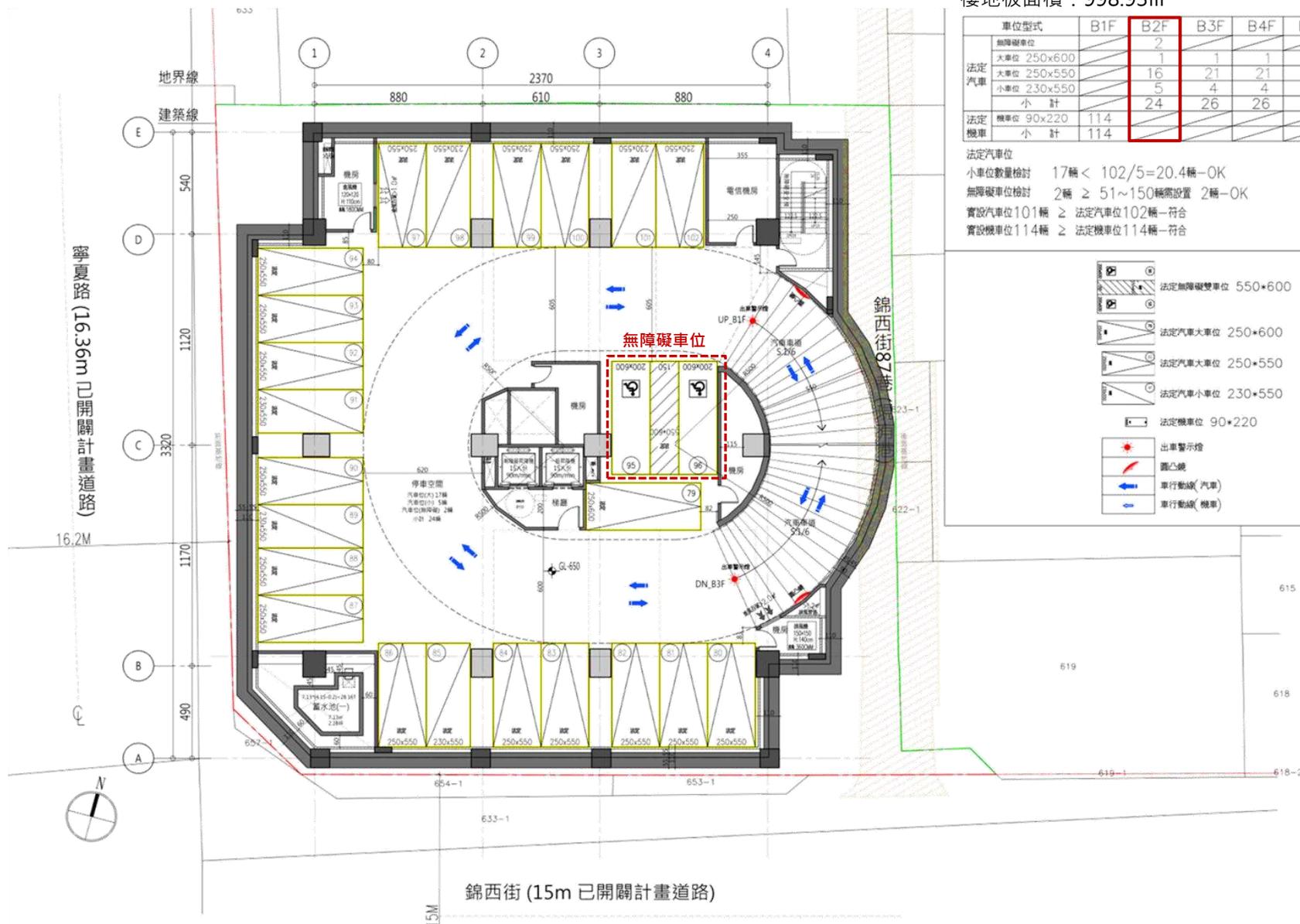


地下二層  
樓地板面積：998.93m<sup>2</sup>

車位型式	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
無障礙車位		2				2
法定汽車						
大車位 250x600		1	1	1	1	4
大車位 250x550		16	21	21	21	79
小車位 230x550		5	4	4	4	17
小計		24	26	26	26	102
法定機車						
機車位 90x220	114					114
小計	114					114

法定汽車位  
 小車位數量檢討  $17輛 < 102/5 = 20.4輛 - OK$   
 無障礙車位檢討  $2輛 \geq 51 \sim 150輛$  需設置 2輛 - OK  
 實設汽車位 101輛  $\geq$  法定汽車位 102輛 - 符合  
 實設機車位 114輛  $\geq$  法定機車位 114輛 - 符合

- 法定無障礙雙車位 550\*600
- 法定汽車大車位 250\*600
- 法定汽車大車位 250\*550
- 法定汽車小車位 230\*550
- 法定機車位 90\*220
- 出車警示燈
- 凸面鏡
- 車行動線(汽車)
- 車行動線(機車)



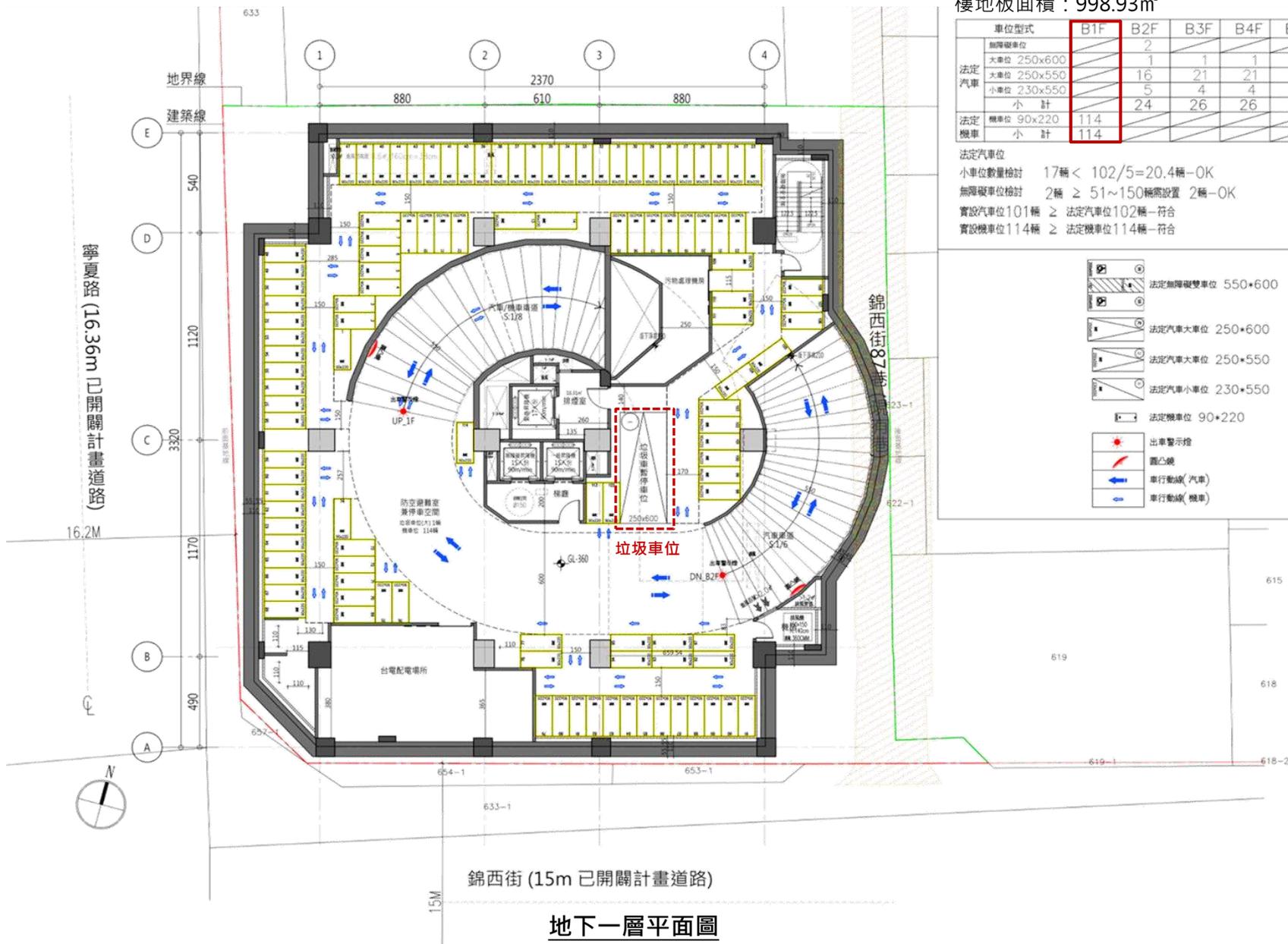
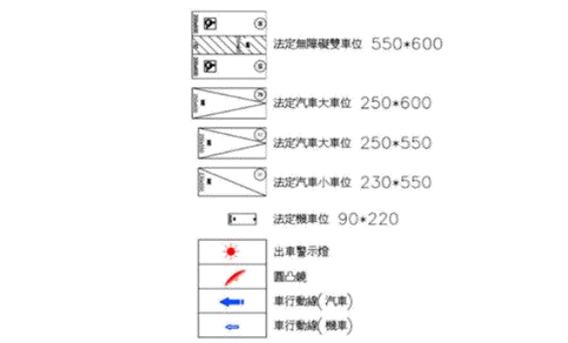
錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

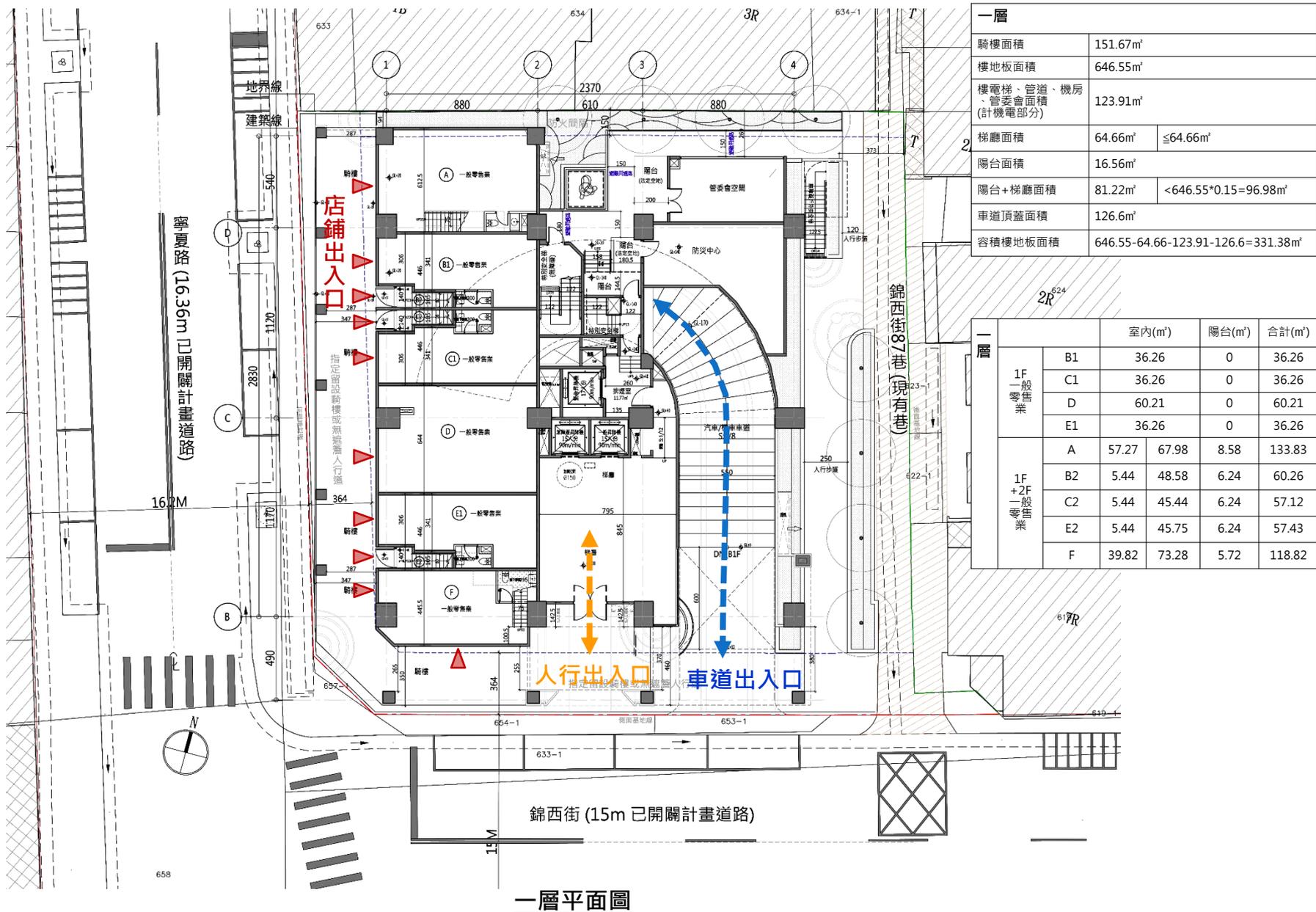
地下二層平面圖

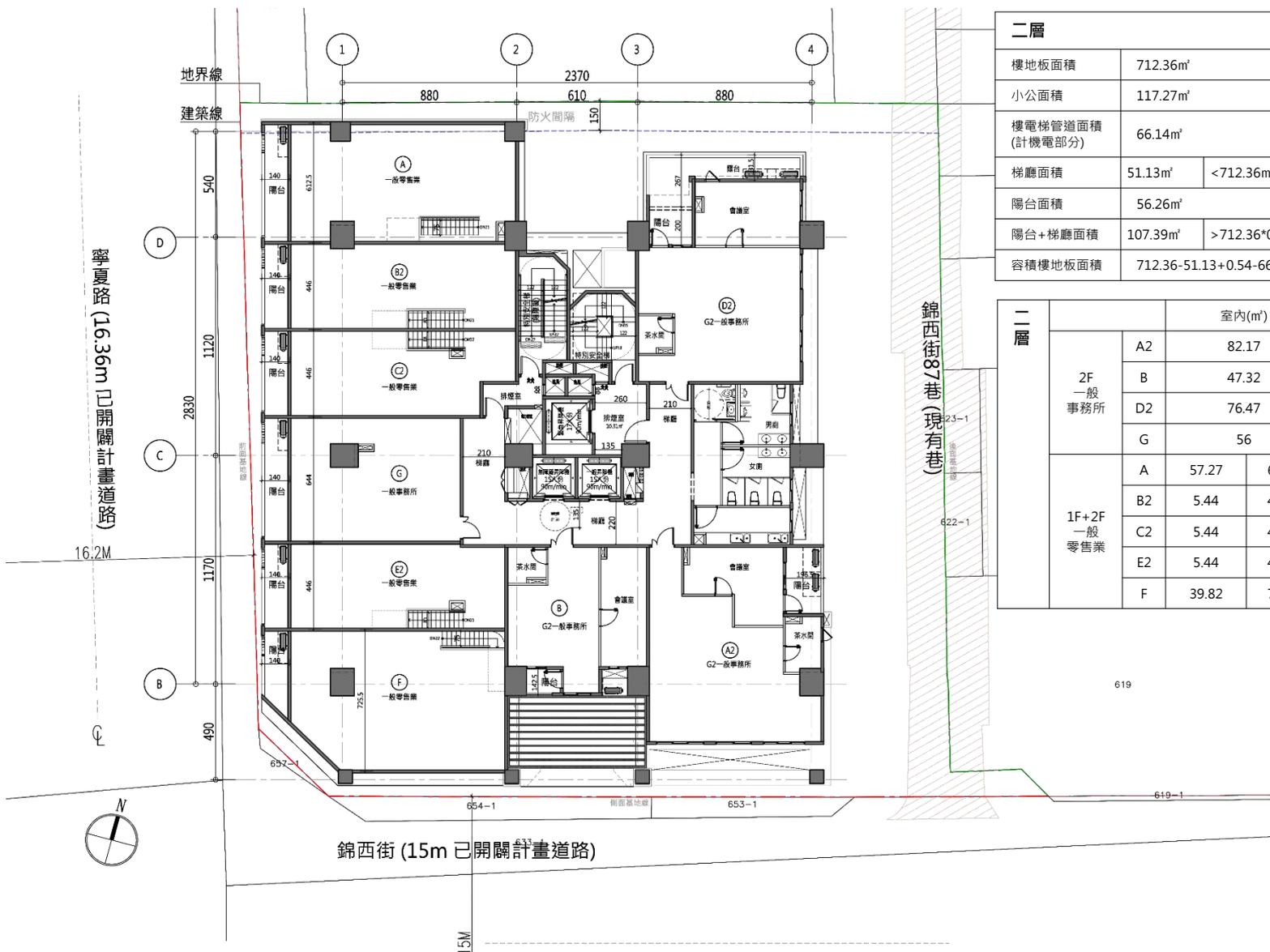
地下一層  
樓地板面積：998.93m<sup>2</sup>

車位型式	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
加障礙單位	2	2				2
法定汽車						
大車位 250x600	1	1	1	1		4
大車位 250x550	16	21	21	21		79
小車位 230x550	5	4	4	4		17
小計	22	26	26	26		102
法定機車						
機車位 90x220	114					114
小計	114					114

法定汽車位  
 小車位數量檢討  $17 < 102/5 = 20.4$  輛-OK  
 無障礙單位檢討  $2 > 51 \sim 150$  輛需設置 2 輛-OK  
 實設汽車位 101 輛  $\geq$  法定汽車位 102 輛-符合  
 實設機車位 114 輛  $\geq$  法定機車位 114 輛-符合



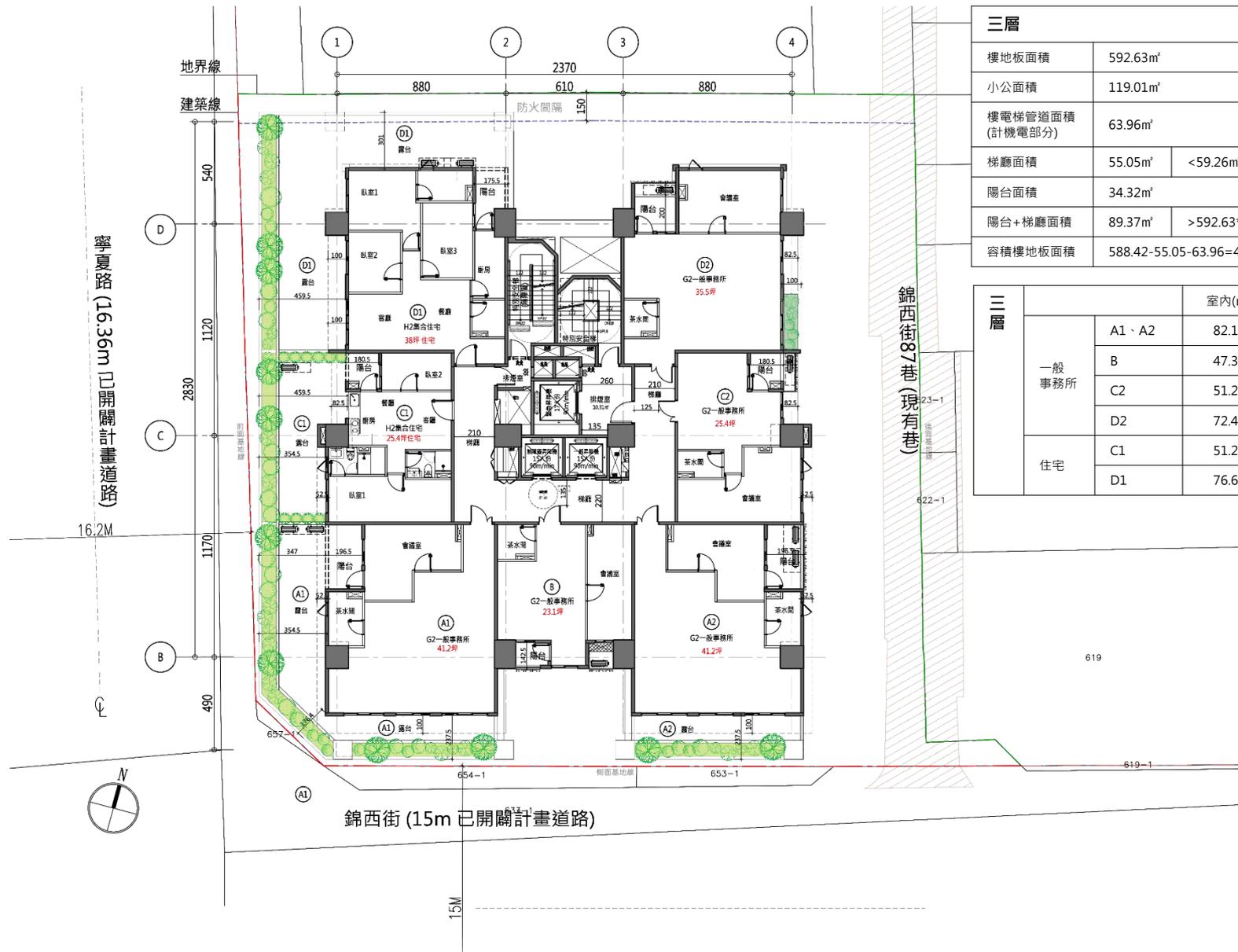




二層	
樓地板面積	712.36m <sup>2</sup>
小公面積	117.27m <sup>2</sup>
樓電梯管道面積 (計機電部分)	66.14m <sup>2</sup>
梯廳面積	51.13m <sup>2</sup> < 712.36m <sup>2</sup>
陽台面積	56.26m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	107.39m <sup>2</sup> > 712.36*0.15=106.85m <sup>2</sup> +0.54m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	712.36-51.13+0.54-66.14=595.63m <sup>2</sup>

二層		室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
2F 一般 事務所	A2	82.17	6.98	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	2.64	49.96
	D2	76.47	4.6	4.6	81.07
	G	56	9.02	9.02	65.02
1F+2F 一般 零售業	A	57.27	67.98	8.58	133.83
	B2	5.44	48.58	6.24	60.26
	C2	5.44	45.44	6.24	57.12
	E2	5.44	45.75	6.24	57.43
	F	39.82	73.28	5.72	118.82

二層平面圖

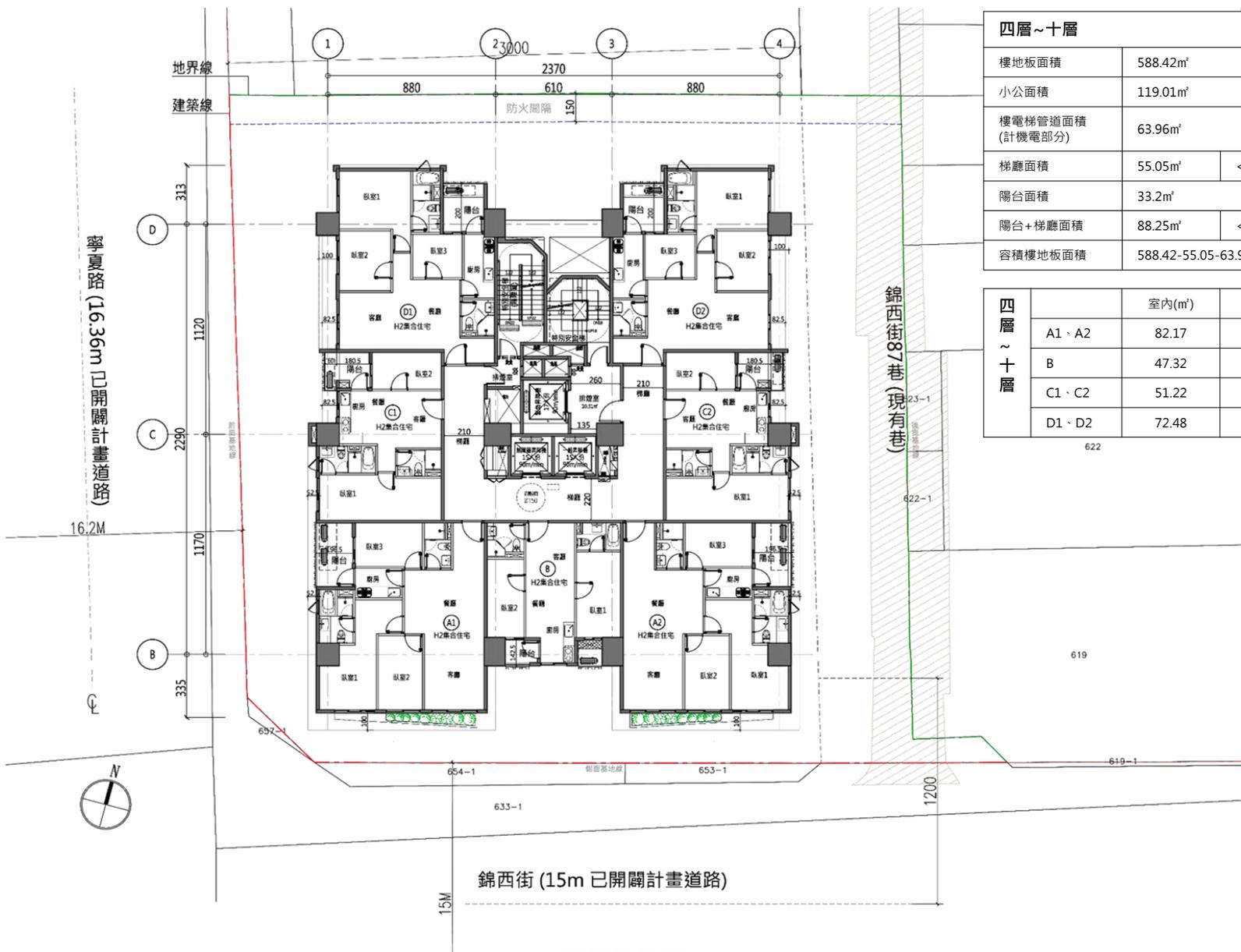


三層		
樓地板面積	592.63m <sup>2</sup>	
小公面積	119.01m <sup>2</sup>	
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>	
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<59.26m <sup>2</sup>
陽台面積	34.32m <sup>2</sup>	
陽台+梯廳面積	89.37m <sup>2</sup>	>592.63*0.15=88.89m <sup>2</sup> +0.48m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>	

三層		室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
一般事務所	A1 · A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C2	51.22	3.7	54.92
	D2	72.48	4.6	77.08
住宅	C1	51.22	3.7	54.92
	D1	76.69	5.72	82.41

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

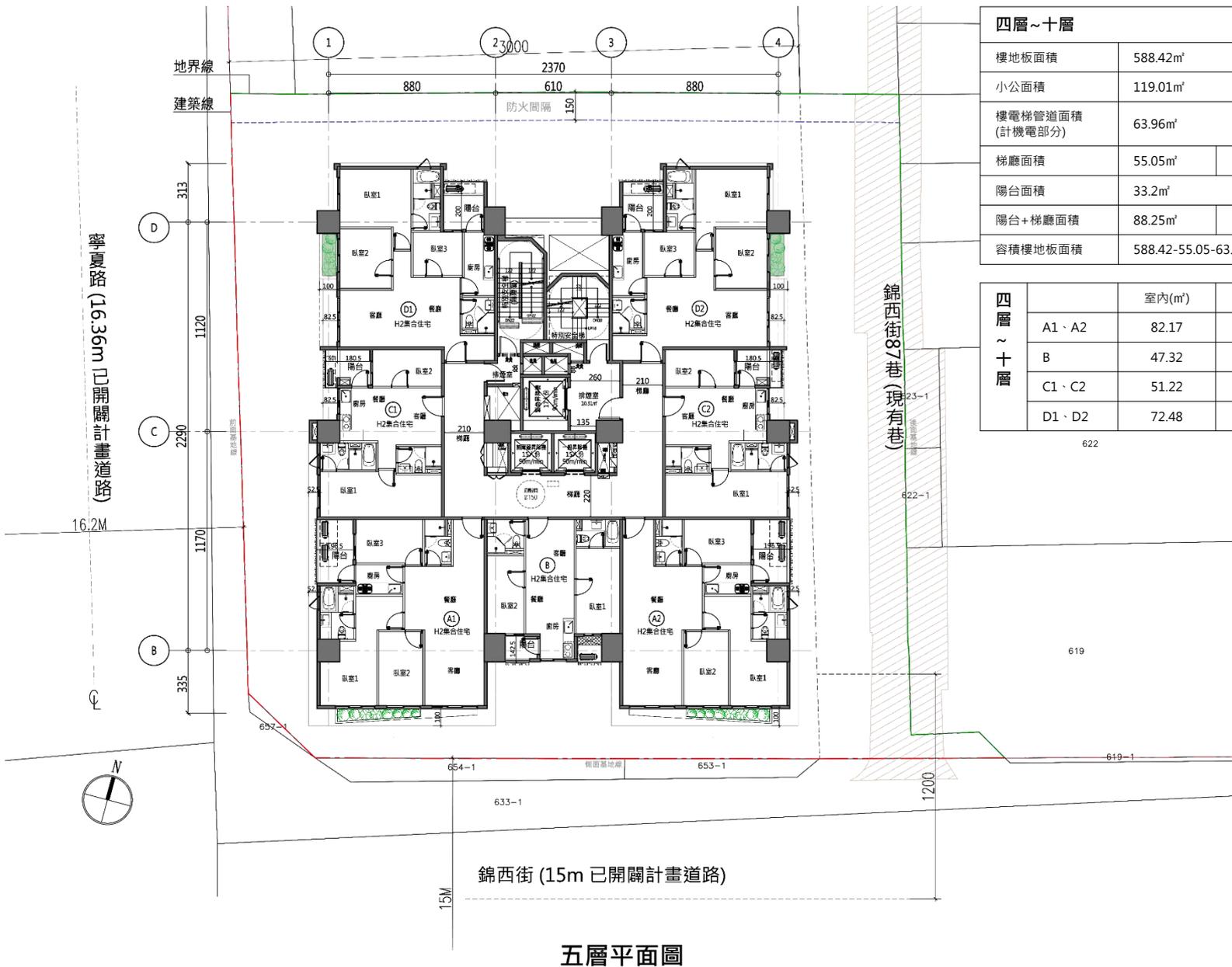
三層平面圖



四層~十層		
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>	
小公面積	119.01m <sup>2</sup>	
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>	
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>	
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup>	<588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>	

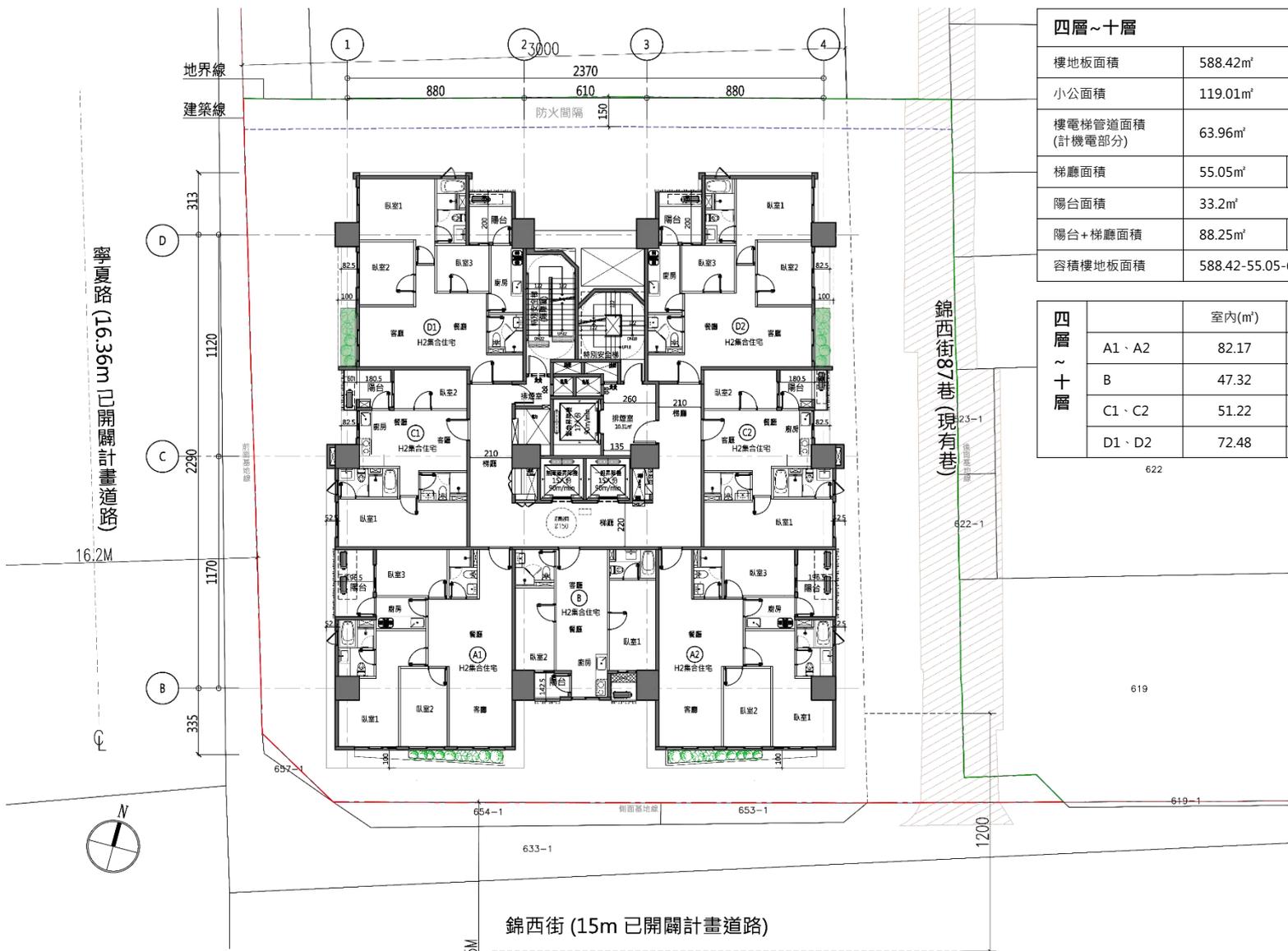
四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

四層平面圖



四層~十層	
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>
小公面積	119.01m <sup>2</sup>
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup> < 58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup> < 588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>

四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08



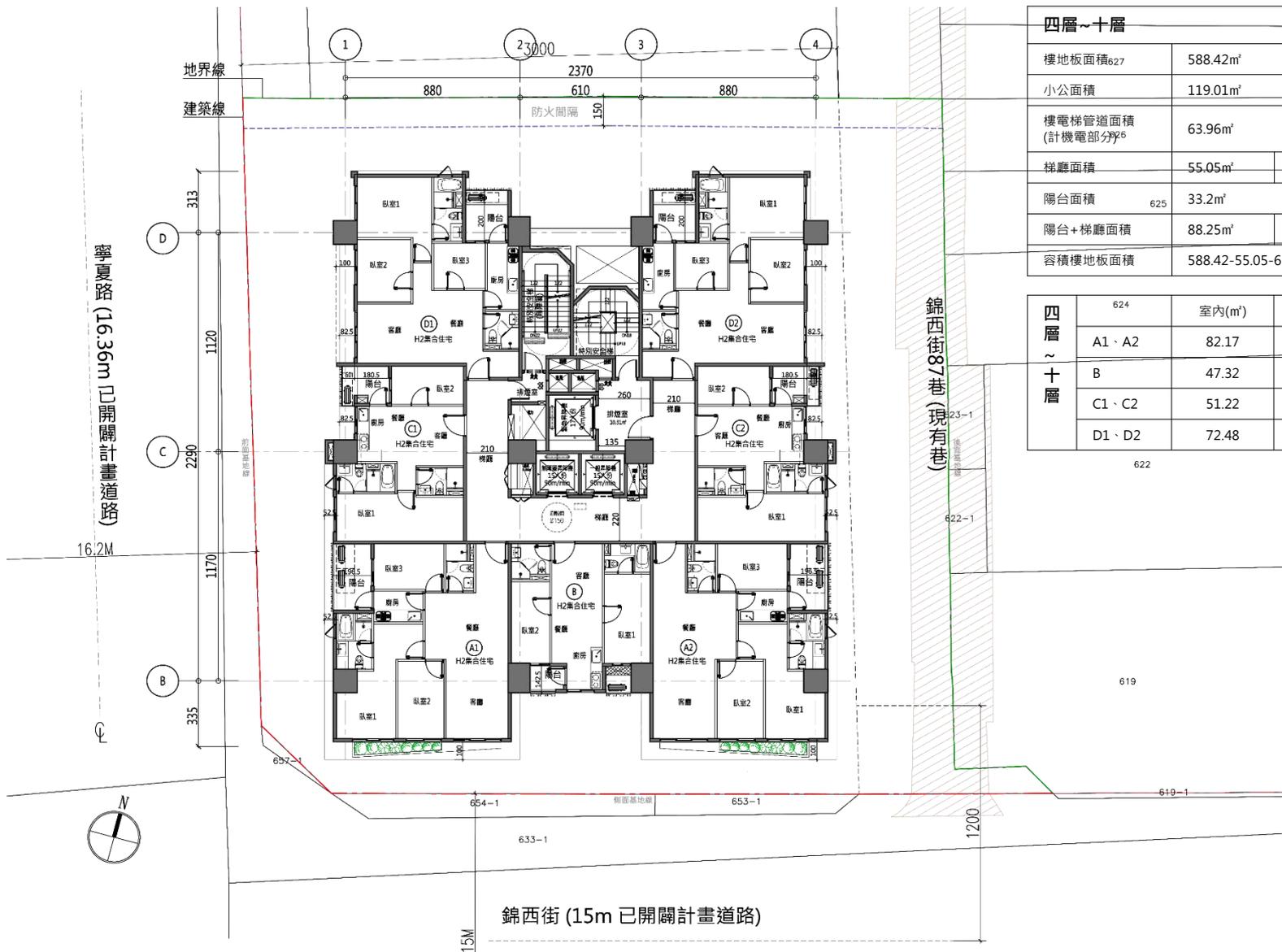
四層~十層		
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>	
小公面積	119.01m <sup>2</sup>	
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>	
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>	
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup>	<588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>	

四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

622

619

六層平面圖



四層~十層	
樓地板面積 <sup>627</sup>	588.42m <sup>2</sup>
小公面積	119.01m <sup>2</sup>
樓電梯管道面積 (計機電部分) <sup>6</sup>	63.96m <sup>2</sup>
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup> < 58.84m <sup>2</sup>
陽台面積 <sup>625</sup>	33.2m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup> < 588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>

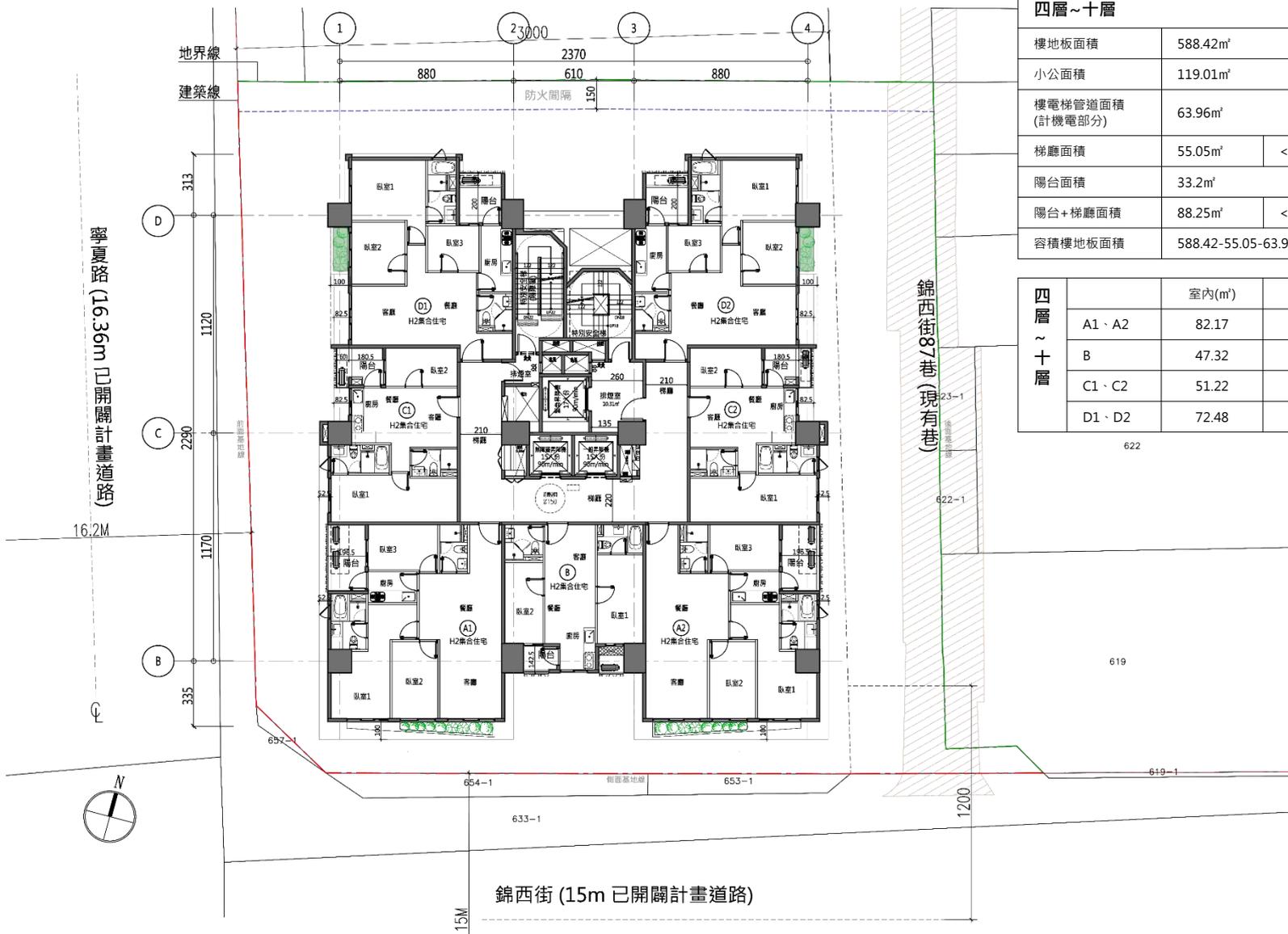
四層 ~ 十層	624		室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	B			
			82.17	6.98	89.15
			47.32	2.64	49.96
			51.22	3.7	54.92
			72.48	4.6	77.08

622

619

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

七層平面圖



錦西街 (16.36m 已開闢計畫道路)

錦西街(巷) (現有巷)

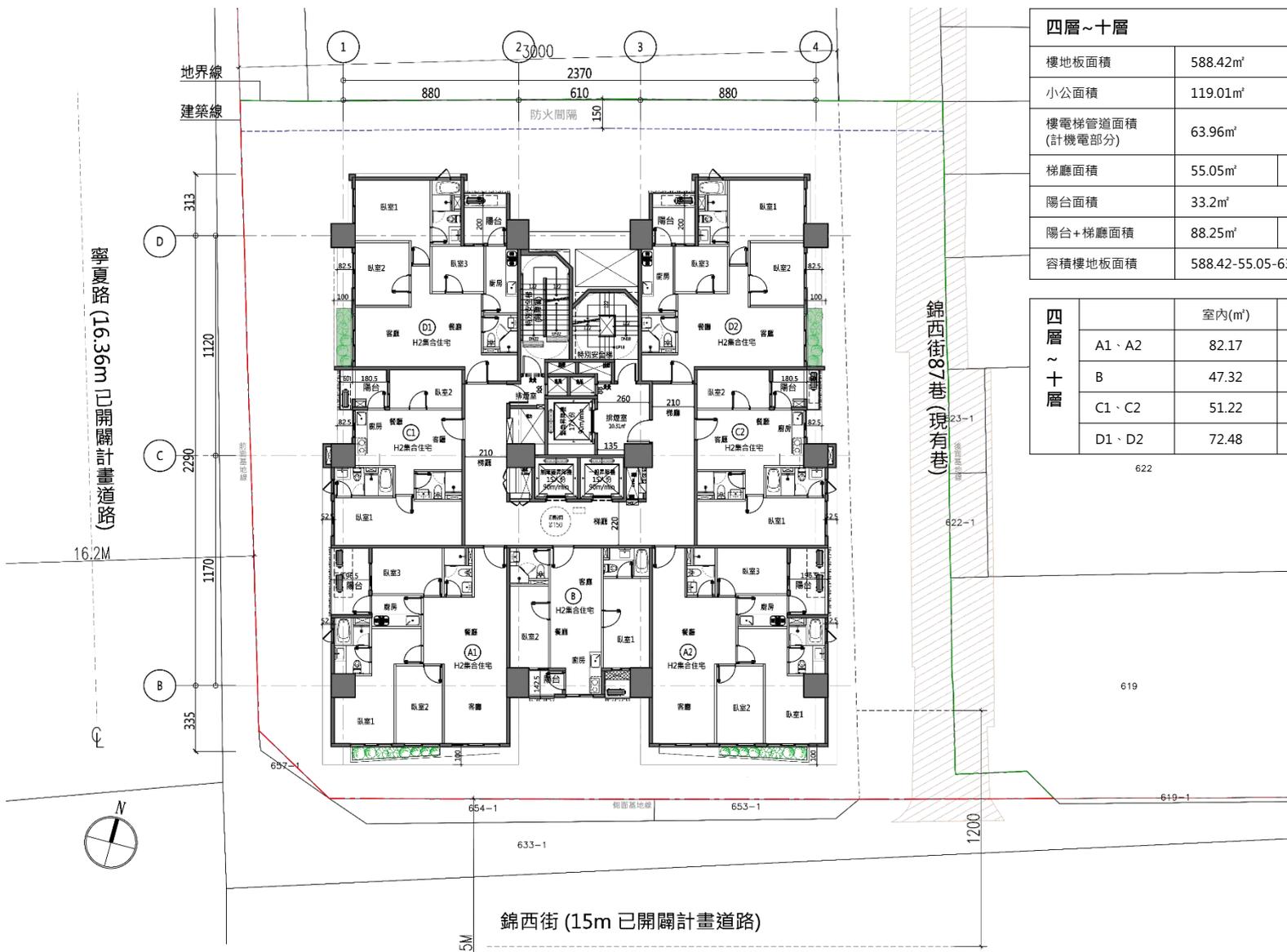
四層~十層		
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>	
小公面積	119.01m <sup>2</sup>	
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>	
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>	
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup>	<588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>	

四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

622

619

八層平面圖



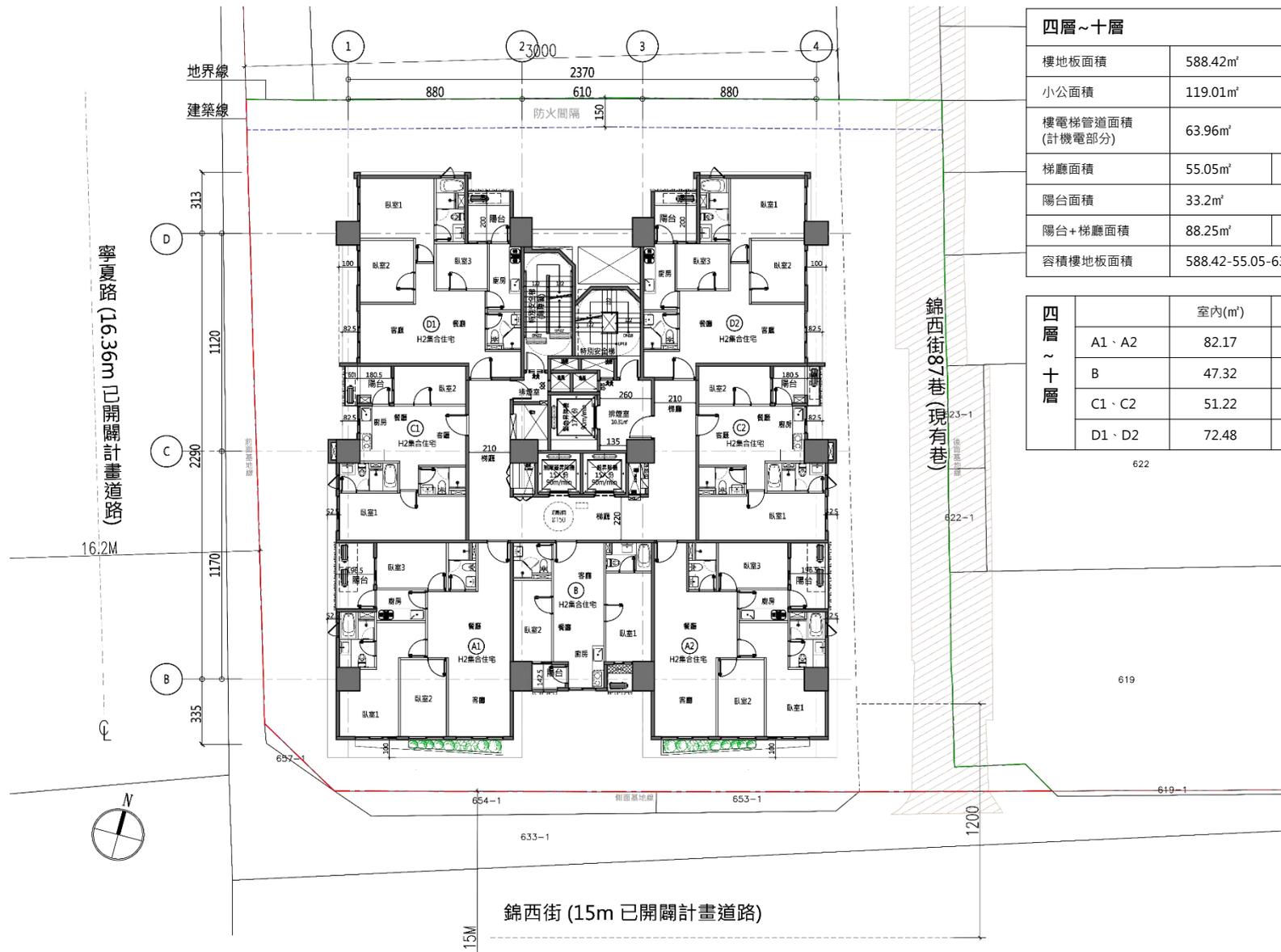
四層~十層		
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>	
小公面積	119.01m <sup>2</sup>	
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>	
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>	
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup>	<588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>	

四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

622

619

九層平面圖

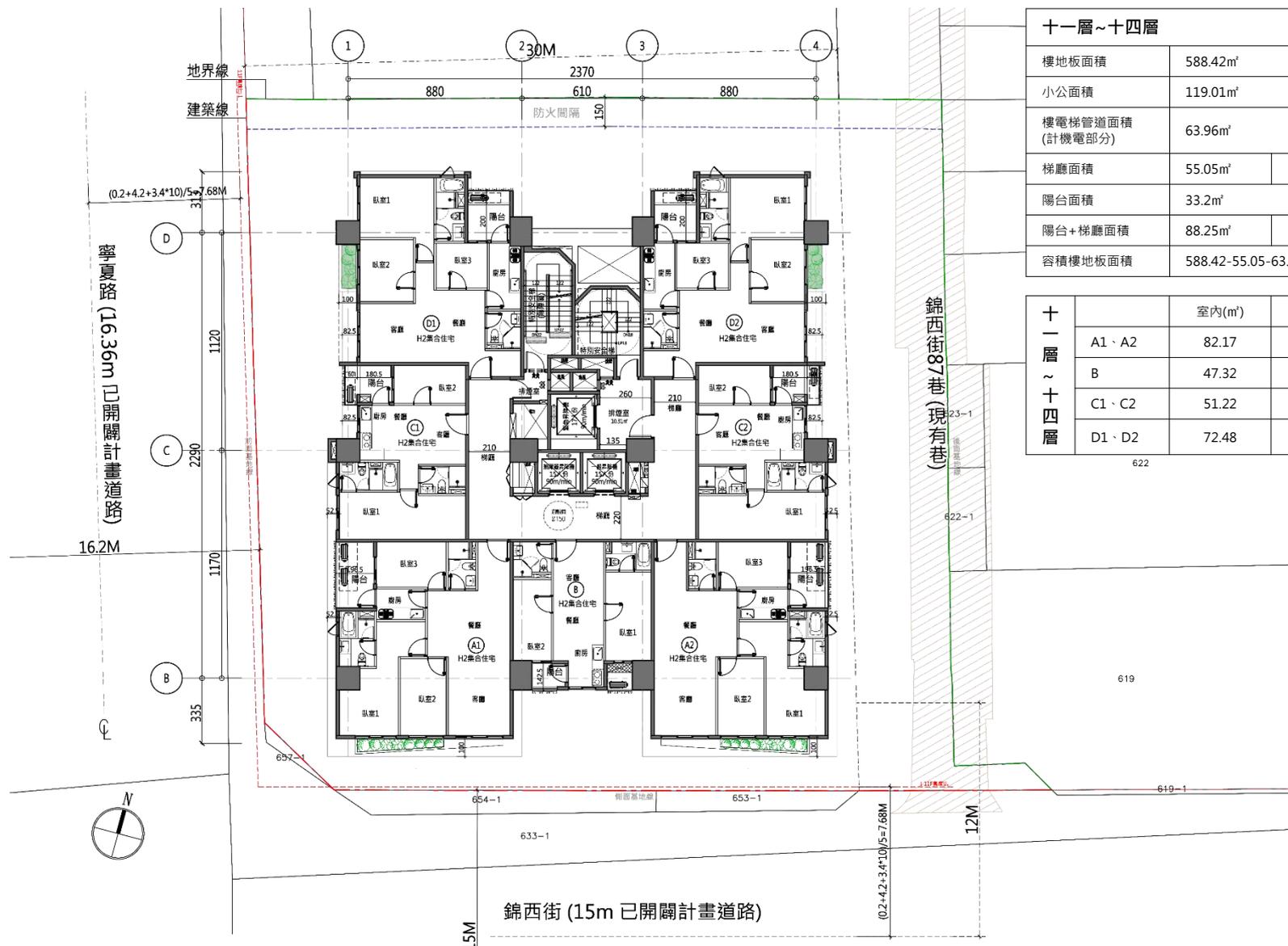


四層~十層			
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>		
小公面積	119.01m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>		
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup>	<58.84m <sup>2</sup>	
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup>	<588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>	
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>		

四層 ~ 十層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

十層平面圖



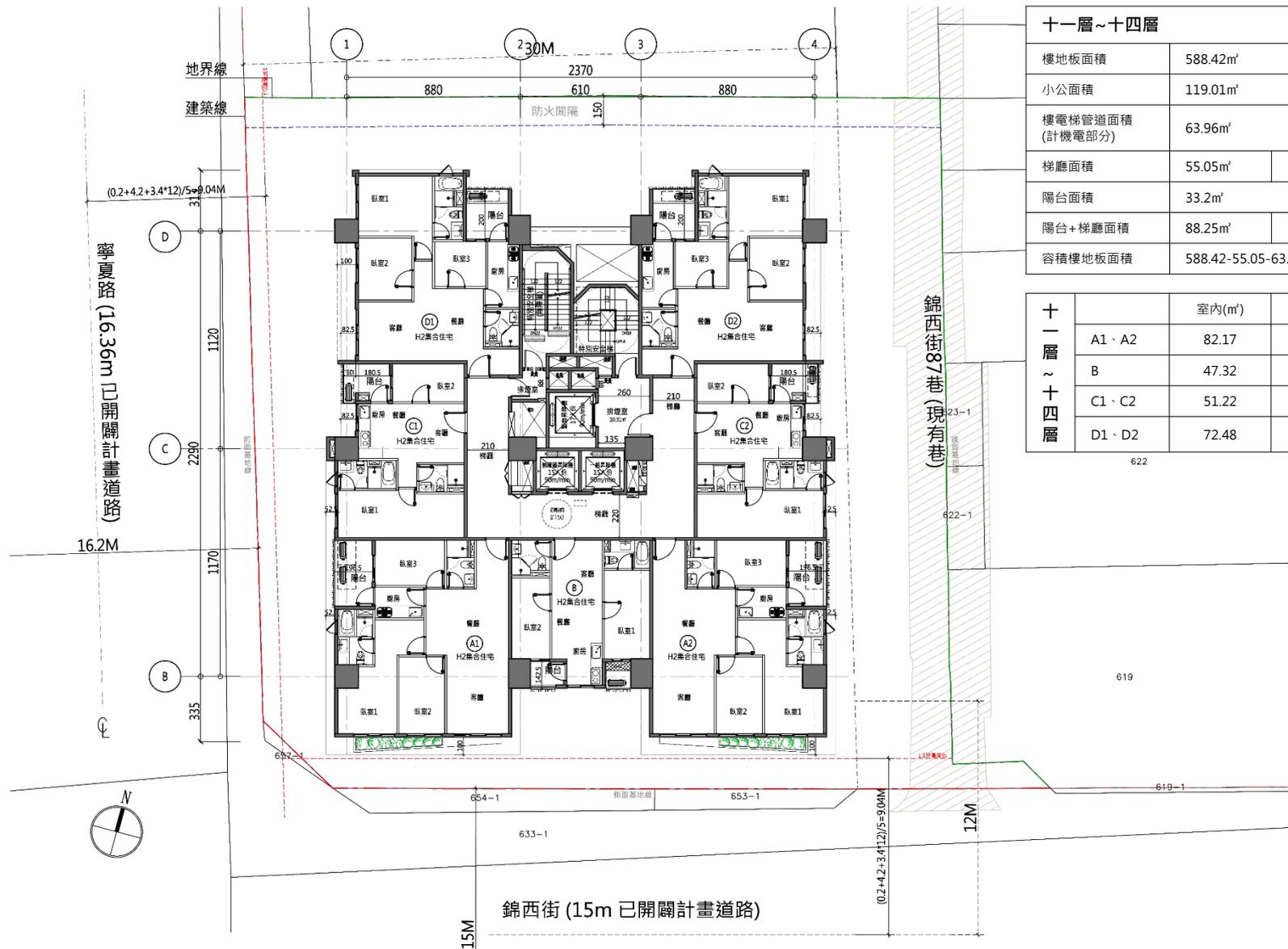
十一層~十四層	
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>
小公面積	119.01m <sup>2</sup>
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup> < 58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup> < 588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>

十一層~十四層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	B		
	82.17	6.98	6.98	89.15
	47.32	2.64	2.64	49.96
	51.22	3.7	3.7	54.92
	72.48	4.6	4.6	77.08

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

十一層平面圖

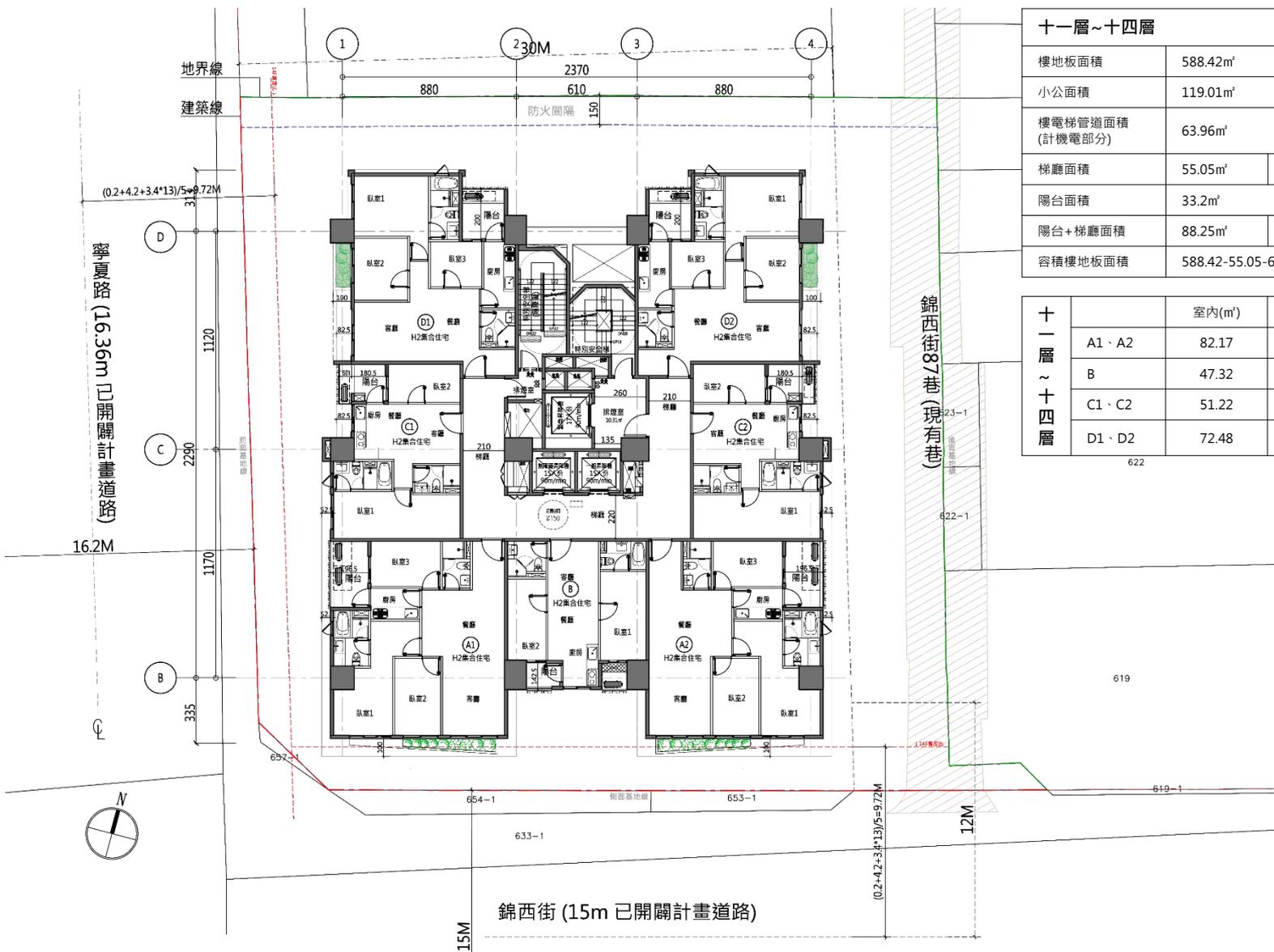




十一層~十四層	
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>
小公面積	119.01m <sup>2</sup>
樓樓梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup> < 58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup> < 588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>

十一層~十四層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	B		
	82.17	47.32	6.98	89.15
	51.22	3.7	3.7	54.92
	72.48	4.6	4.6	77.08

十三層平面圖

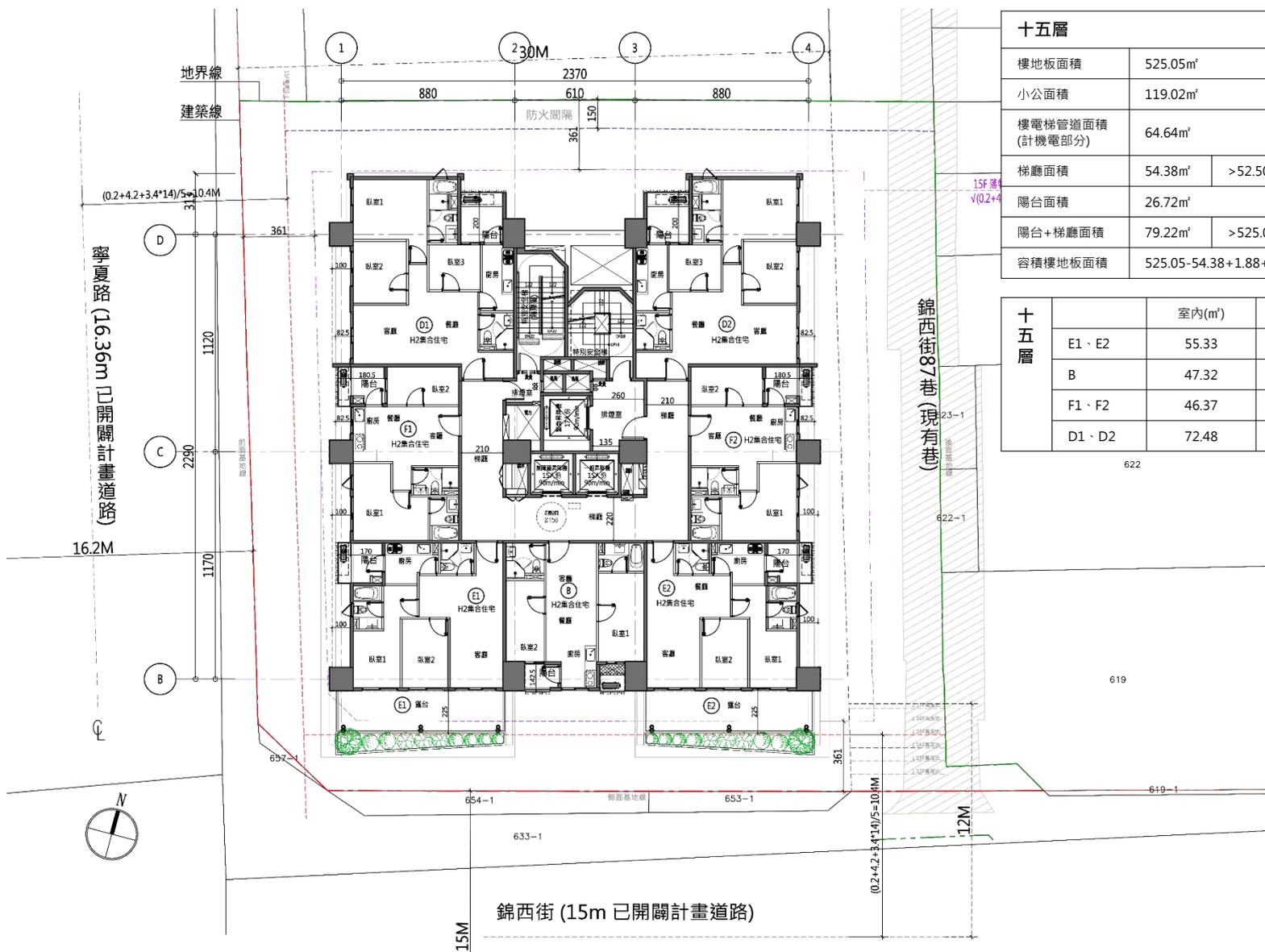


十一層~十四層	
樓地板面積	588.42m <sup>2</sup>
小公面積	119.01m <sup>2</sup>
樓電梯管道面積 (計機電部分)	63.96m <sup>2</sup>
梯廳面積	55.05m <sup>2</sup> < 58.84m <sup>2</sup>
陽台面積	33.2m <sup>2</sup>
陽台+梯廳面積	88.25m <sup>2</sup> < 588.42*0.15=88.26m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	588.42-55.05-63.96=469.41m <sup>2</sup>

十一層 ~ 十四層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	A1、A2	82.17	6.98	89.15
	B	47.32	2.64	49.96
	C1、C2	51.22	3.7	54.92
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

十四層平面圖



十五層			
樓地板面積	525.05m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>52.50m <sup>2</sup>	+1.88m <sup>2</sup>
陽台面積	26.72m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	79.22m <sup>2</sup>	>52.05*0.15=78.76m <sup>2</sup>	+0.46m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	525.05-54.38+1.88+0.46-64.64=408.37m <sup>2</sup>		

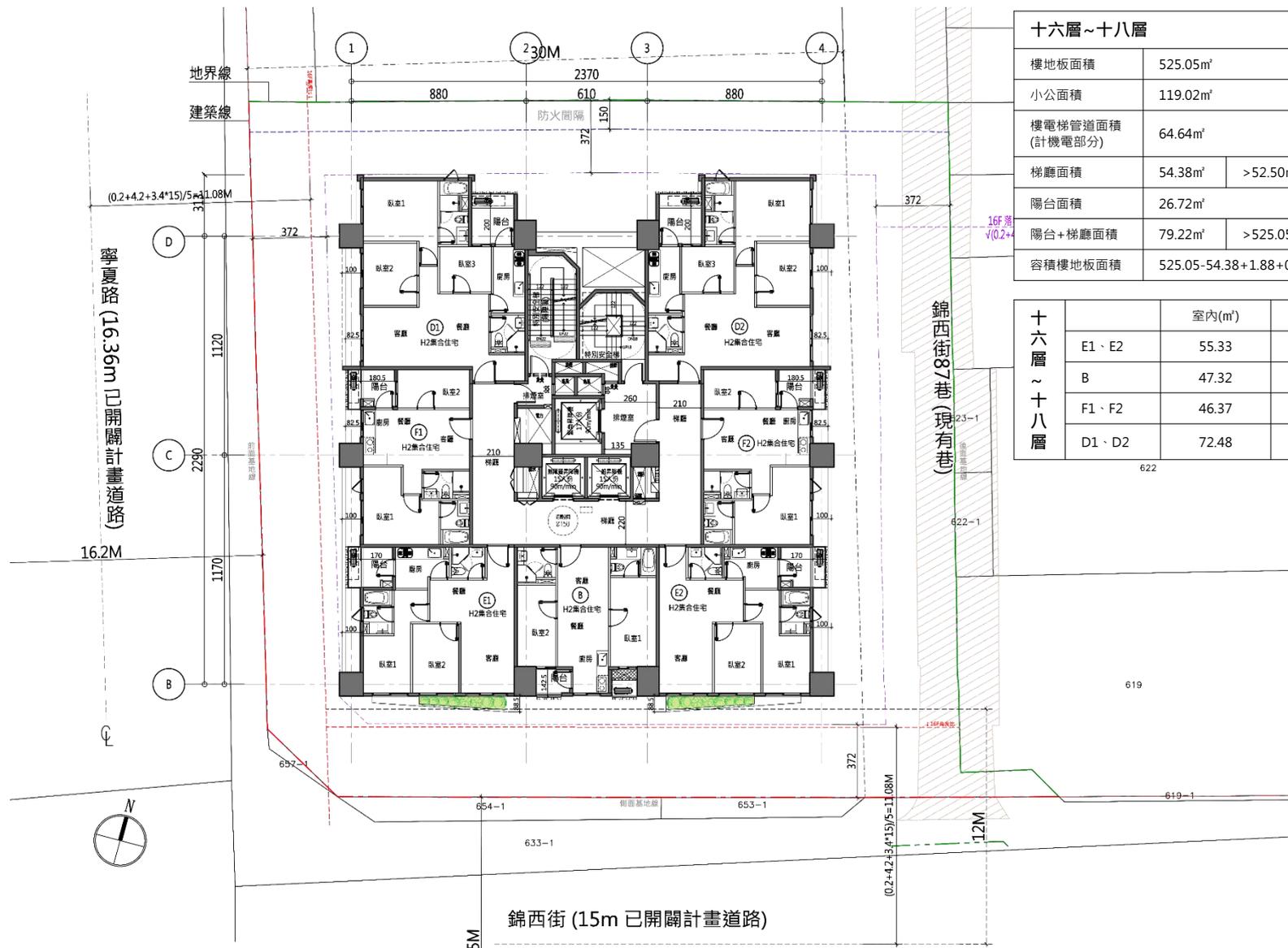
十五層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	E1 - E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	F1 - F2	46.37	3.7	50.07
	D1 - D2	72.48	4.6	77.08

622

619

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

十五層平面圖

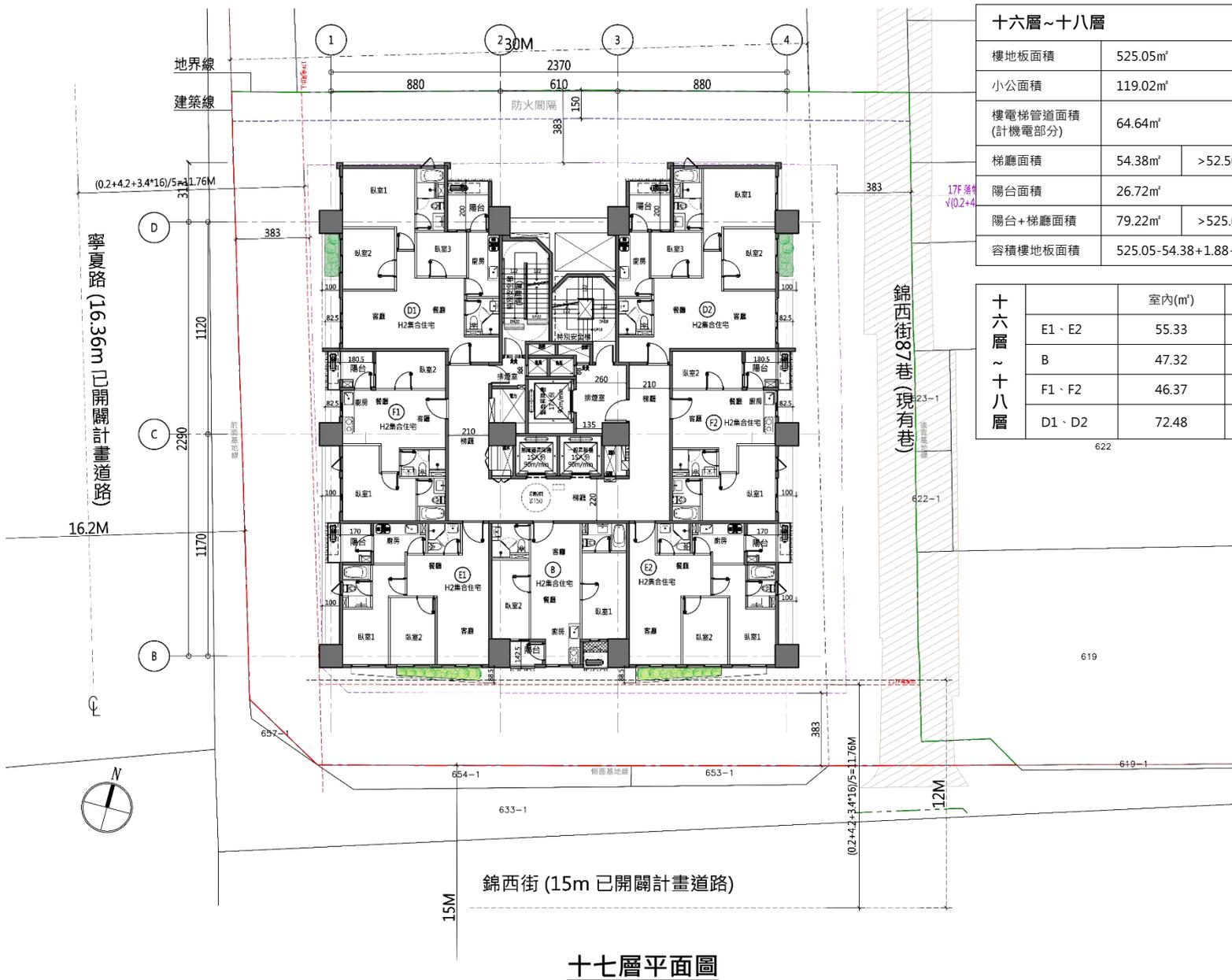


十六層~十八層			
樓地板面積	525.05m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>52.50m <sup>2</sup>	+1.88m <sup>2</sup>
陽台面積	26.72m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	79.22m <sup>2</sup>	>525.05*0.15=78.76m <sup>2</sup>	+0.46m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	525.05-54.38+1.88+0.46-64.64=408.37m <sup>2</sup>		

十六層 ~ 十八層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	E1、E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	F1、F2	46.37	3.7	50.07
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

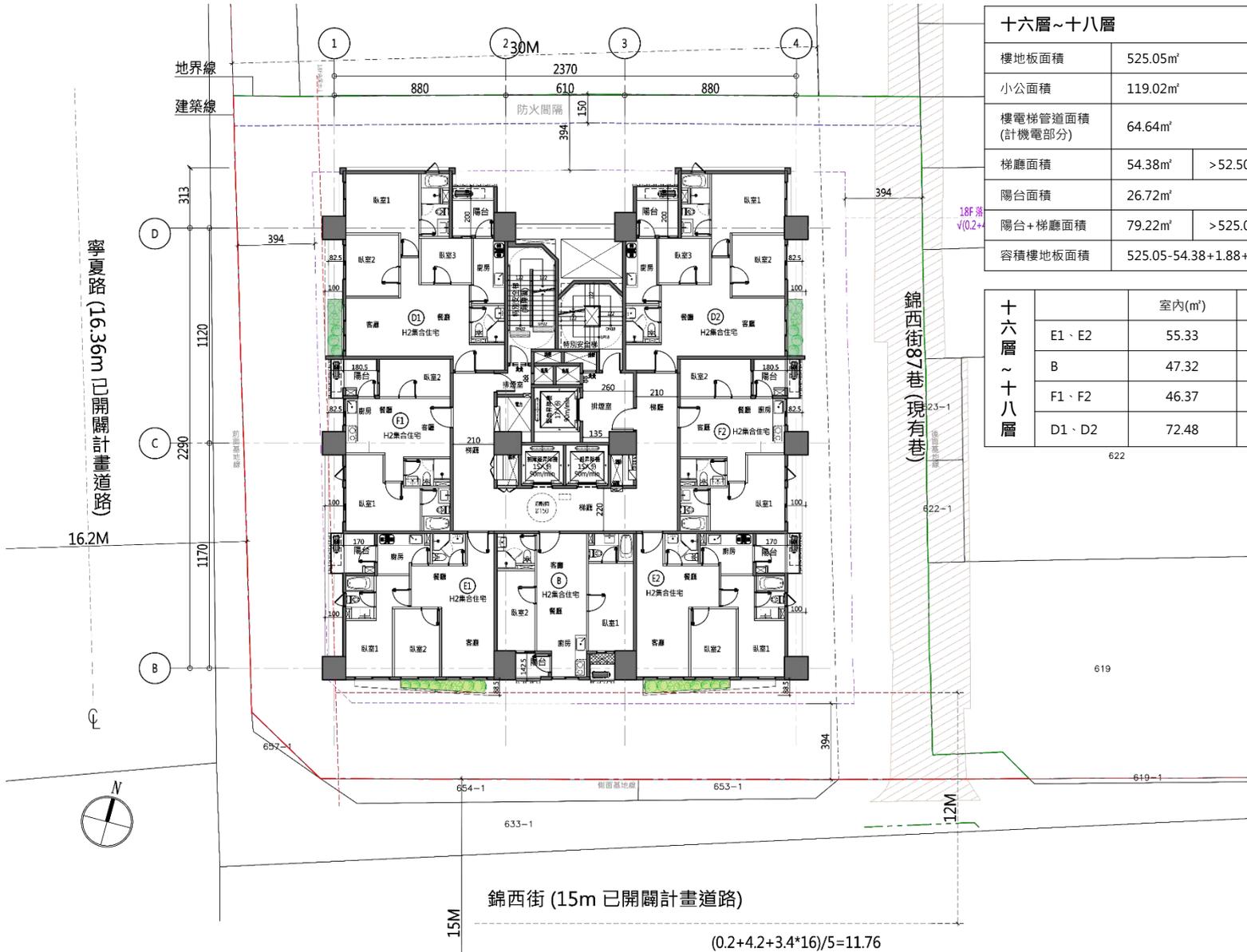
十六層平面圖



十六層~十八層			
樓地板面積	525.05m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>52.50m <sup>2</sup>	+1.88m <sup>2</sup>
陽台面積	26.72m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	79.22m <sup>2</sup>	>525.05*0.15=78.76m <sup>2</sup>	+0.46m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	525.05-54.38+1.88+0.46-64.64=408.37m <sup>2</sup>		

十六層~十八層	室內(m <sup>2</sup> )		陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	E1、E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	F1、F2	46.37	3.7	50.07
	D1、D2	72.48	4.6	77.08

十七層平面圖



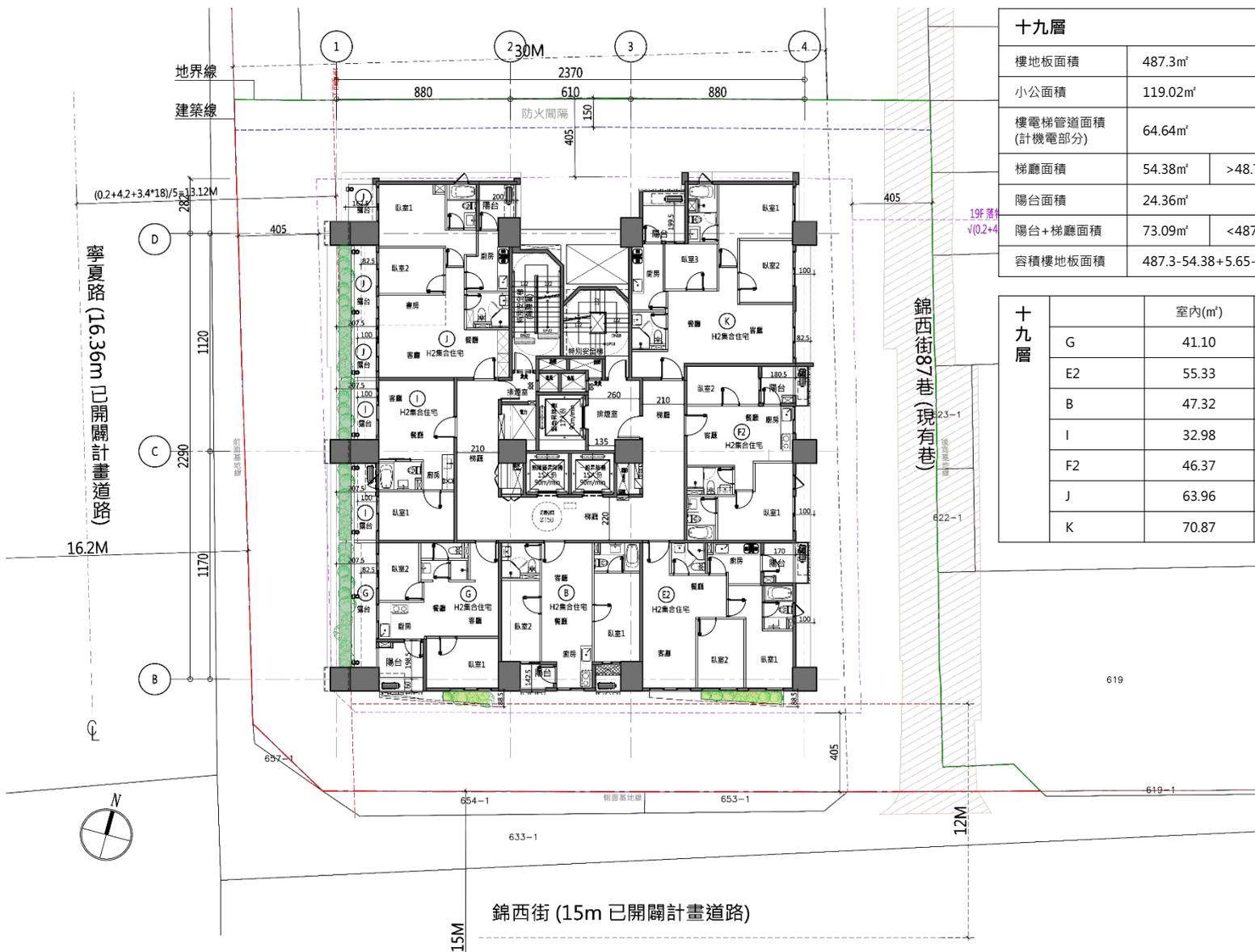
**十六層~十八層**

樓地板面積	525.05m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>52.50m <sup>2</sup>	+1.88m <sup>2</sup>
陽台面積	26.72m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	79.22m <sup>2</sup>	>525.05*0.15=78.76m <sup>2</sup>	+0.46m <sup>2</sup>
容積樓地板面積	525.05-54.38+1.88+0.46-64.64=408.37m <sup>2</sup>		

**十六層~十八層**

	室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
E1、E2	55.33	3.74	59.07
B	47.32	2.64	49.96
F1、F2	46.37	3.7	50.07
D1、D2	72.48	4.6	77.08

十八層平面圖

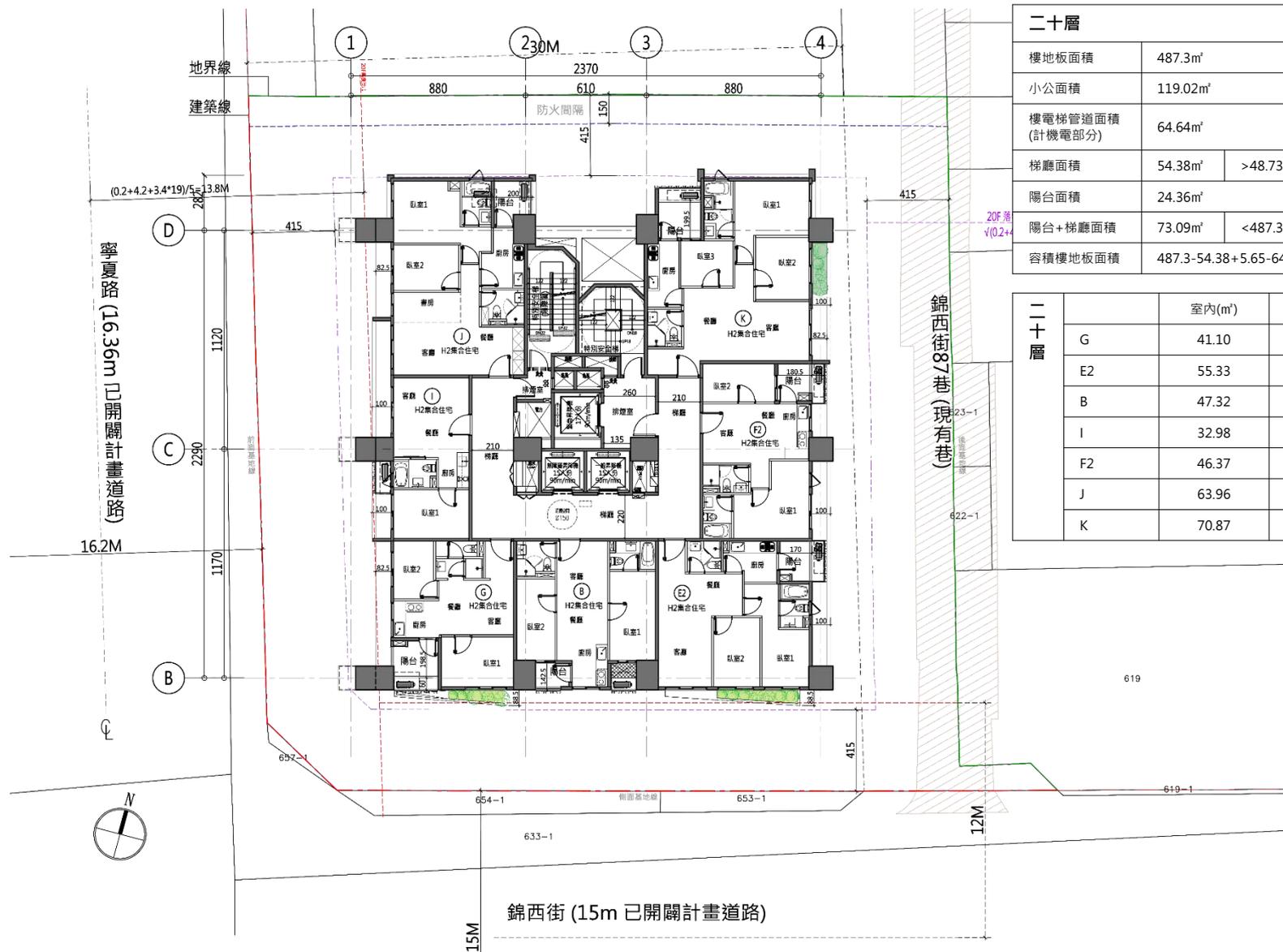


十九層			
樓地板面積	487.3m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>48.73m <sup>2</sup>	+5.65m <sup>2</sup>
陽台面積	24.36m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	73.09m <sup>2</sup>	<487.3*0.15=73.1m <sup>2</sup>	
容積樓地板面積	487.3-54.38+5.65-64.64=373.93m <sup>2</sup>		

十九層		室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	G	41.10	4.91	46.01
	E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	I	32.98	0.00	32.98
	F2	46.37	3.70	50.07
	J	63.96	4.78	68.74
	K	70.87	4.59	75.46

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

十九層平面圖

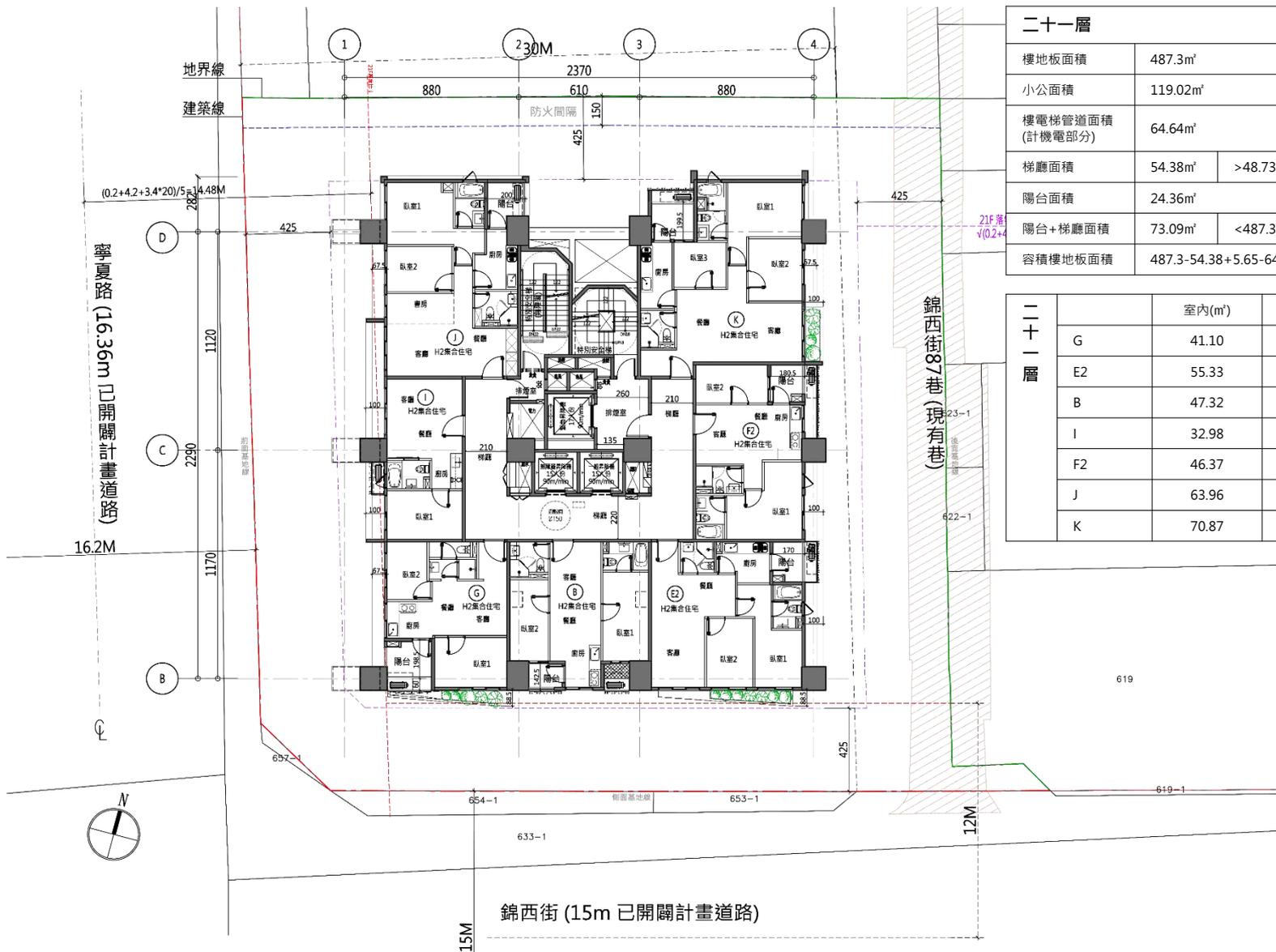


二十層			
樓地板面積	487.3m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>48.73m <sup>2</sup>	+5.65m <sup>2</sup>
陽台面積	24.36m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	73.09m <sup>2</sup>	<487.3*0.15=73.1m <sup>2</sup>	
容積樓地板面積	487.3-54.38+5.65-64.64=373.93m <sup>2</sup>		

二十層		室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	G	41.10	4.91	46.01
	E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	I	32.98	0.00	32.98
	F2	46.37	3.70	50.07
	J	63.96	4.78	68.74
	K	70.87	4.59	75.46

錦西街 (15M 已開闢計畫道路)

二十層平面圖

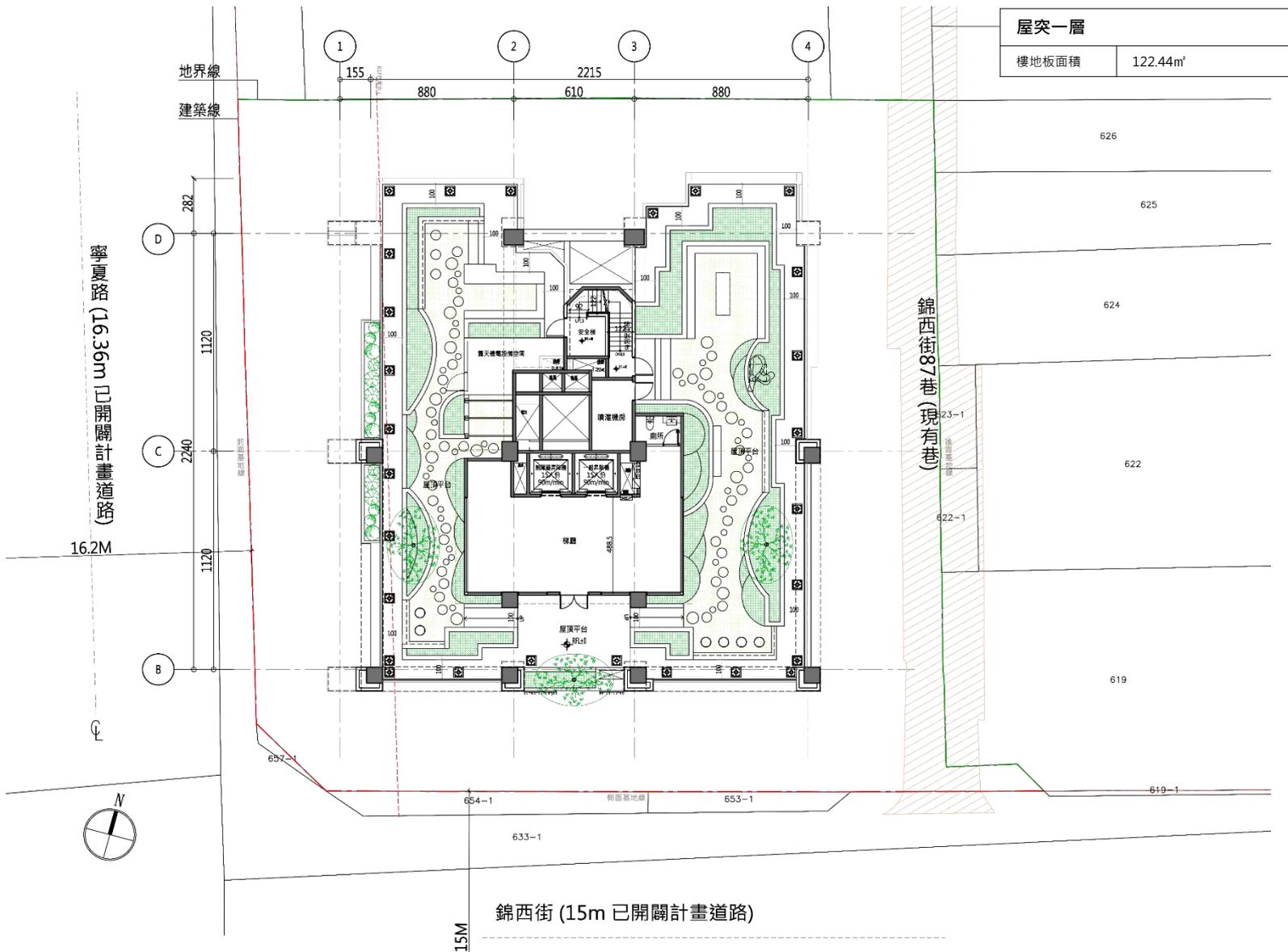


二十一層			
樓地板面積	487.3m <sup>2</sup>		
小公面積	119.02m <sup>2</sup>		
樓電梯管道面積 (計機電部分)	64.64m <sup>2</sup>		
梯廳面積	54.38m <sup>2</sup>	>48.73m <sup>2</sup>	+5.65m <sup>2</sup>
陽台面積	24.36m <sup>2</sup>		
陽台+梯廳面積	73.09m <sup>2</sup>	<487.3*0.15=73.1m <sup>2</sup>	
容積樓地板面積	487.3-54.38+5.65-64.64=373.93m <sup>2</sup>		

二十一層		室內(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )
	G	41.10	4.91	46.01
	E2	55.33	3.74	59.07
	B	47.32	2.64	49.96
	I	32.98	0.00	32.98
	F2	46.37	3.70	50.07
	J	63.96	4.78	68.74
	K	70.87	4.59	75.46

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

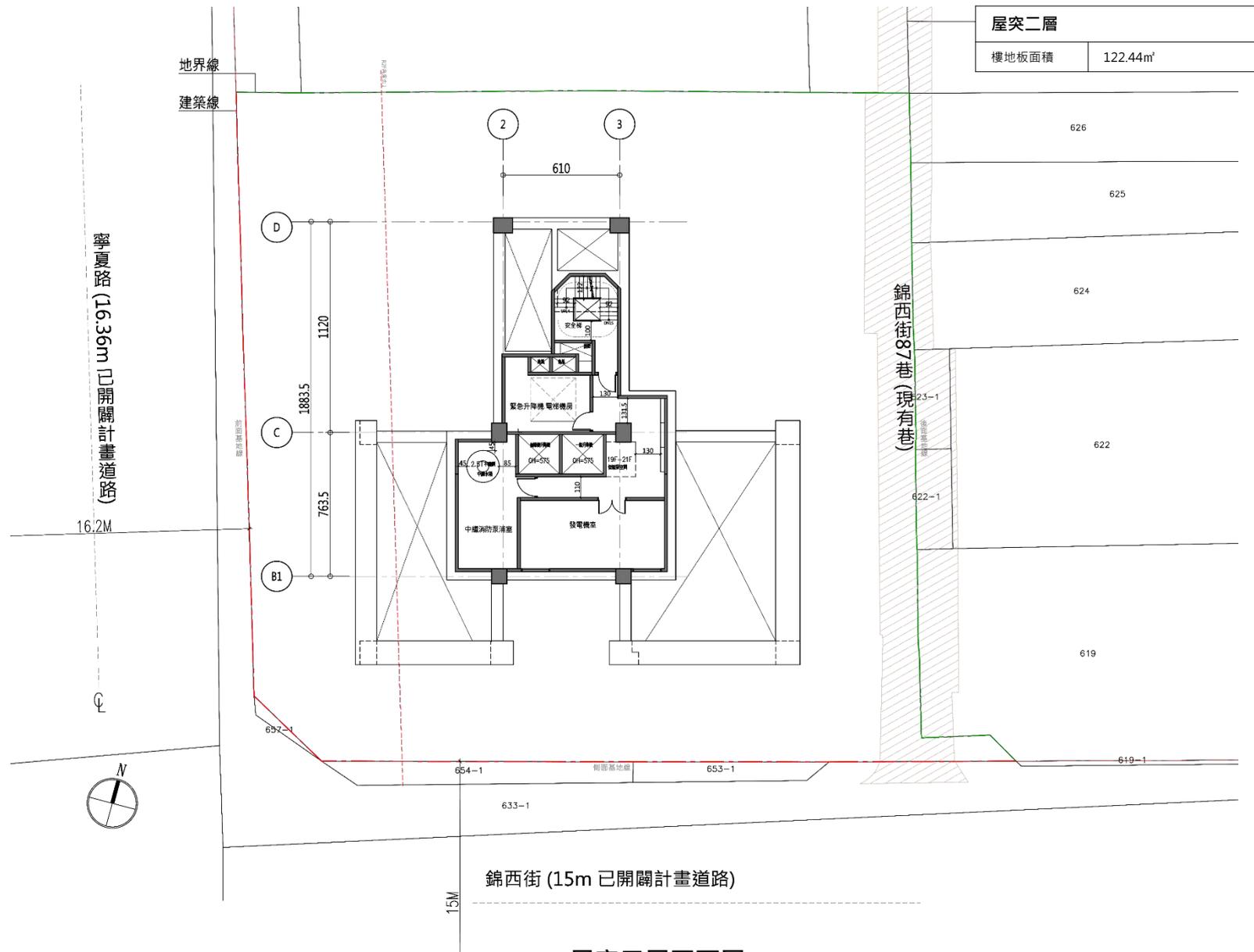
二十一層平面圖



屋突一層	
樓地板面積	122.44m <sup>2</sup>

錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

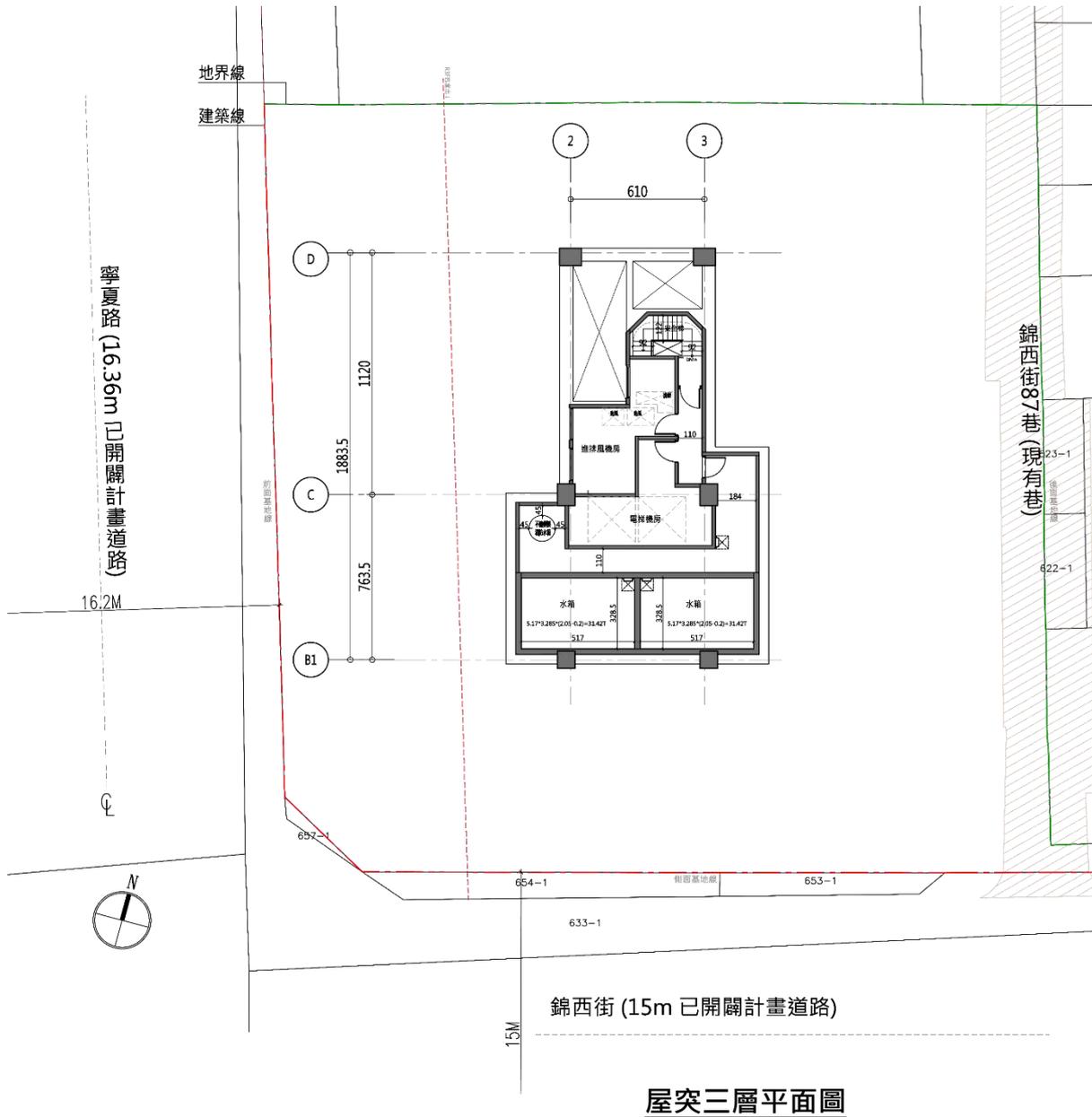
屋突一層平面圖



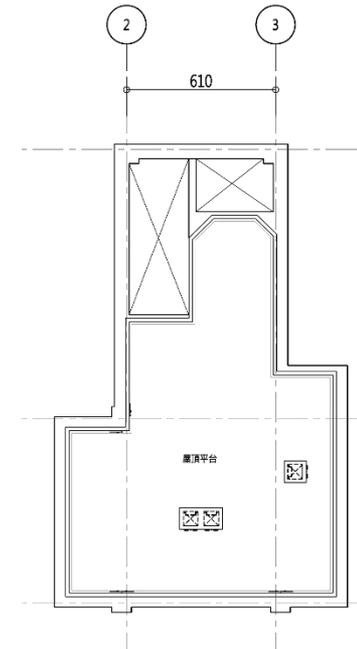
屋突二層	
樓地板面積	122.44m <sup>2</sup>

錦西街 (15m 已開關計畫道路)

屋突二層平面圖

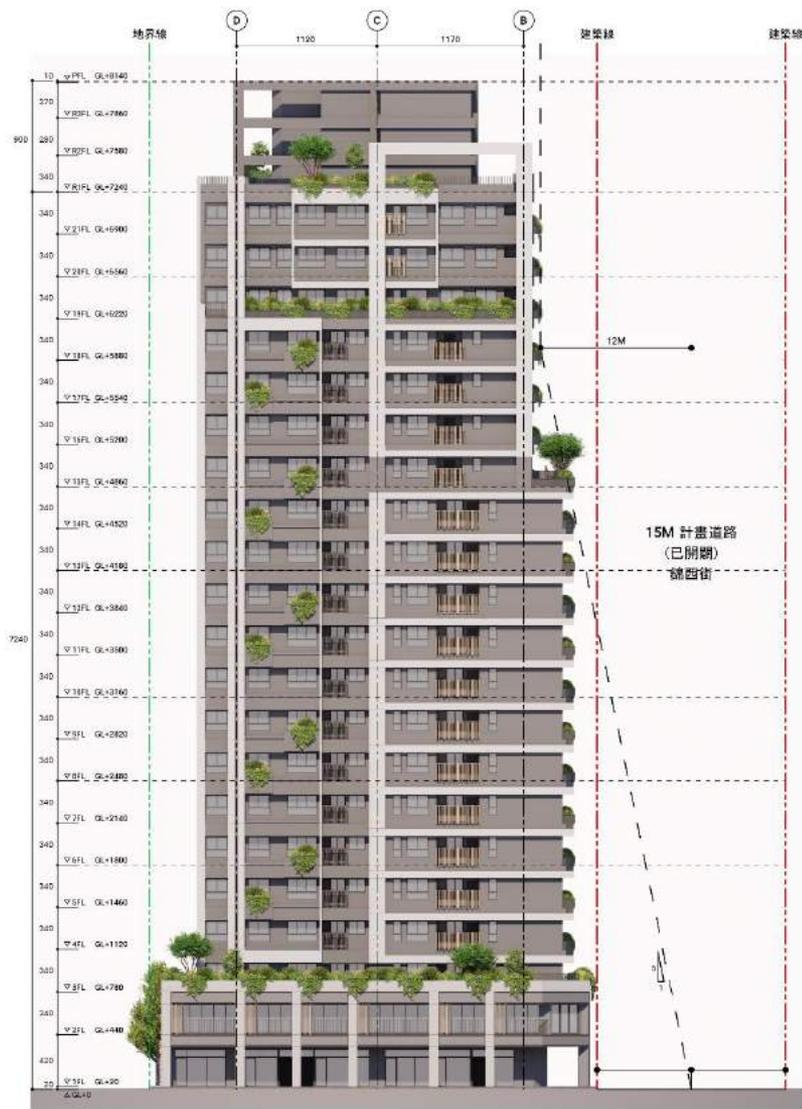


屋突三層	
樓地板面積	122.44m <sup>2</sup>

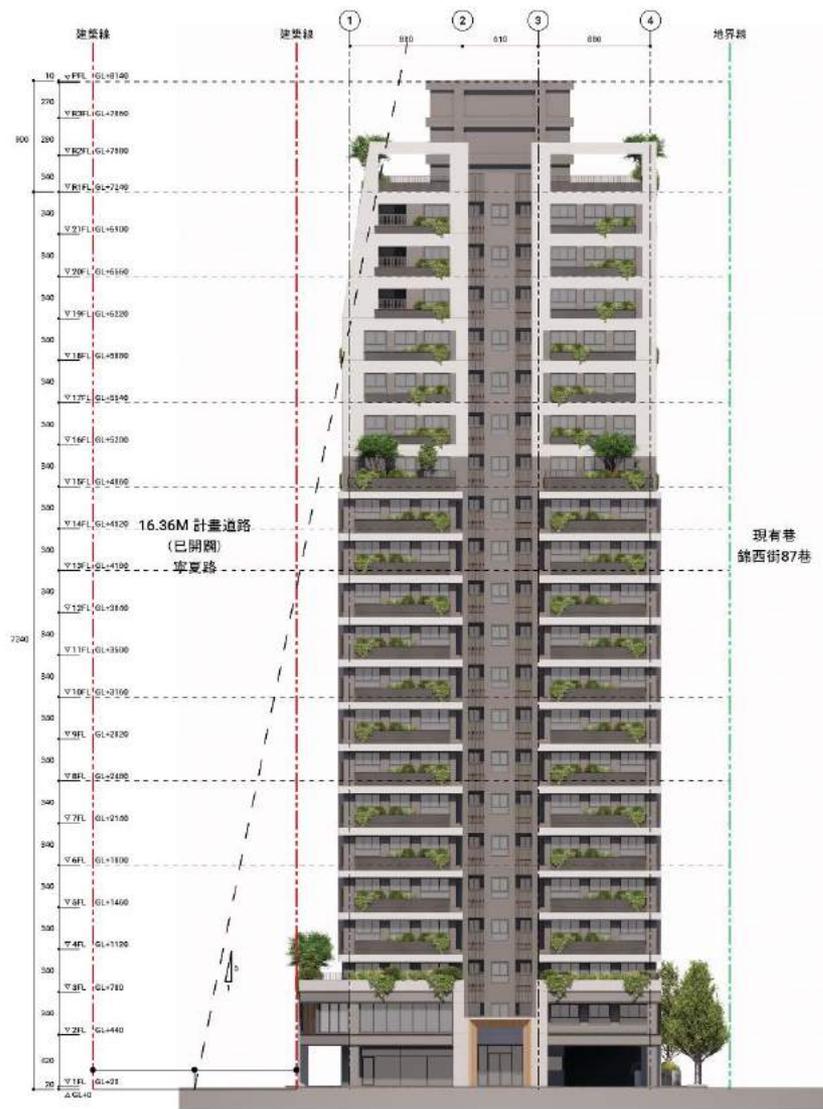


屋頂版平面圖

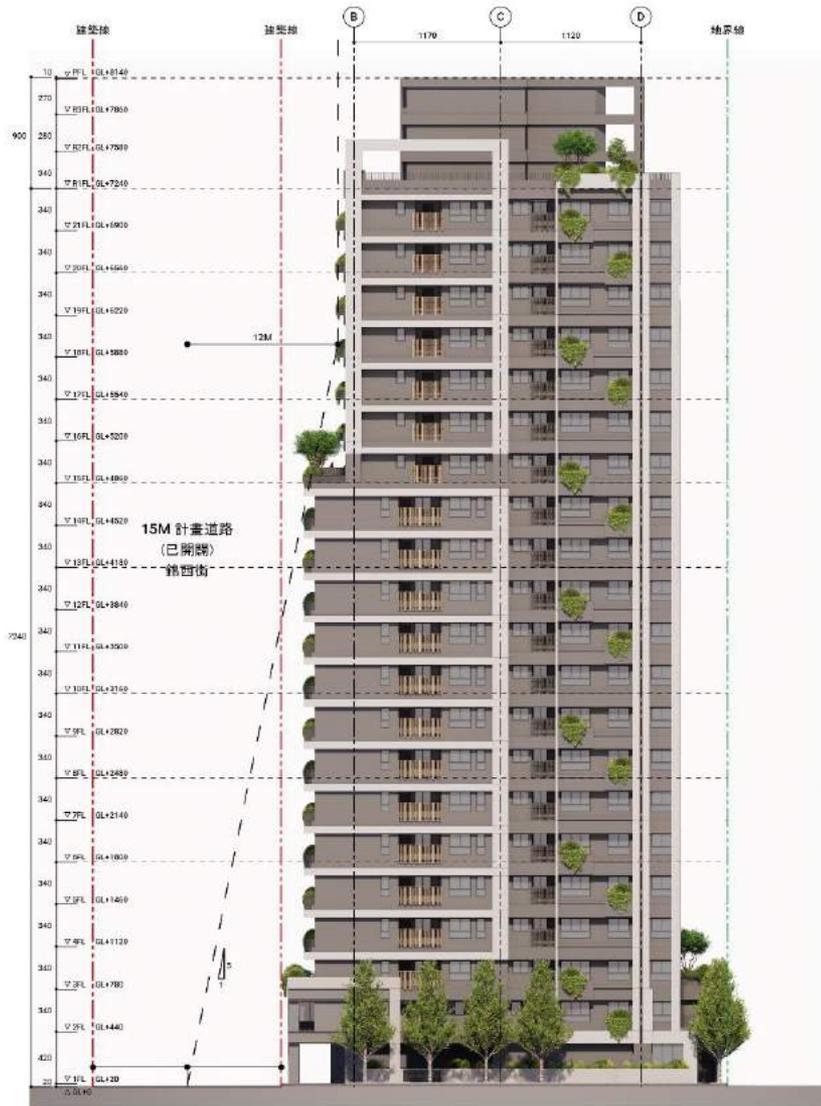
屋突三層平面圖



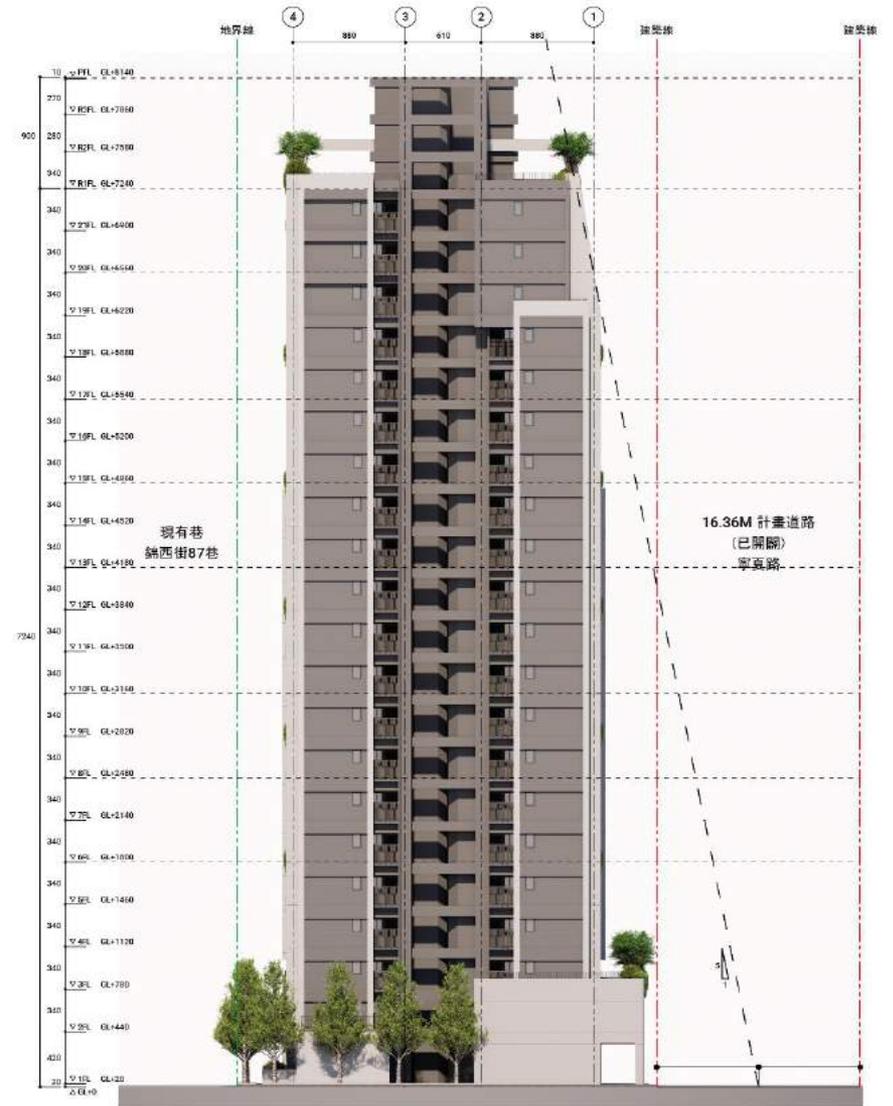
+ 西向立面圖



+ 南向立面圖



+ 東向立面圖



+ 北向立面圖



+ 西北向 3D模擬圖



+ 西南向 3D模擬圖



+ 東南向 3D模擬圖



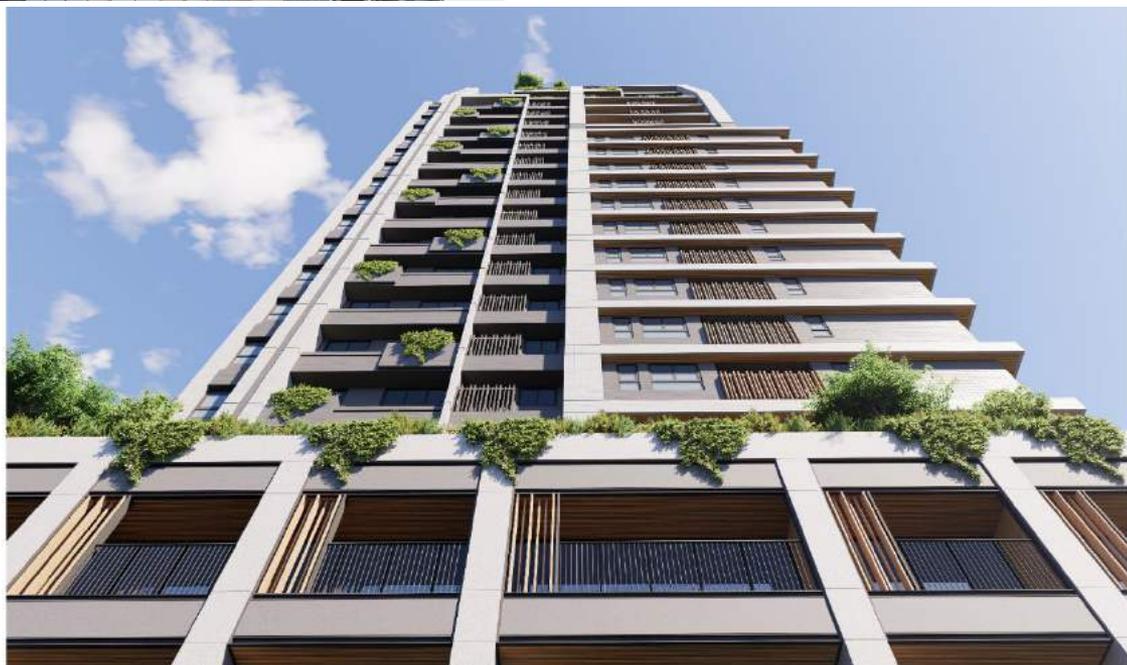
+ 東北向 3D模擬圖



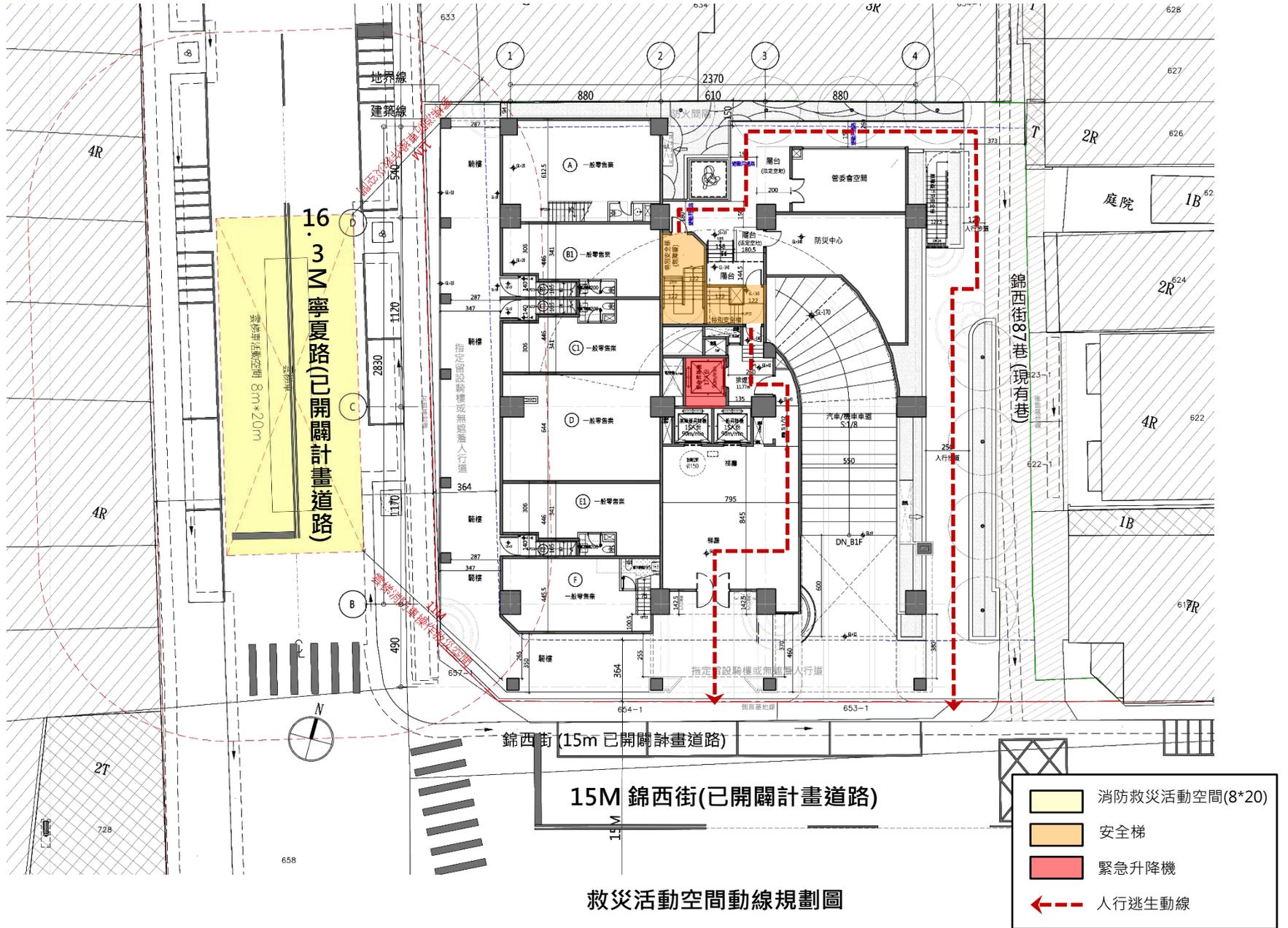
+ 夜間透視模擬圖



+ 錦西街 立體綠化設計(3D模擬圖)



+ 寧夏路 仰望角度(3D模擬圖)



## 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38筆，總計拆除面積約2,887.96 m<sup>2</sup>

### (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)	1,359,520,035
	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)		99,928,134
肆、貸款利息(D)		73,952,782
伍、稅捐(E)		55,124,772
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、 <b>銷售管理費</b> 、 <b>信託管理費</b> 及風險管理費等)		360,800,566
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		1,949,326,288

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	113年		~	115年												116年			~	119年												120年			
		4月	5月		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12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月	2月	3月	4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	申請建物第一次測量																					■														
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。

# 同意書範本

## 擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 **A君** 同意參與由 耕薪都市更新股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」。

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

- 採權利變換方式實施：  
 ■採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%。  
 □採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。  
 □採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
 □依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
 □分配比率\_\_\_\_\_%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	大同區
地段	雙連段
小段	二小段
地號	
土地面積 (m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積 (m <sup>2</sup> )	

(二)建物

建 號		
建物門牌號		
坐落地號	地 段	
	小 段	
	地 號	
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數	
	主建物總面積 (A)	
	附屬建物面積 (B)	
	共有部分	面積 (C)
		權利範圍 (D)
		持分面積 E=C*D
	權利範圍 (F)	
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F	

立同意書人(本人)： **A君** (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名蓋章)  
 統一編號： **A123456789** 統一編號：  
 聯絡地址：**臺北市○○區○○路○○號○○樓** 聯絡地址：  
 聯絡電話：**02-1234-5678** 聯絡電話：  
 簽署人印

中 華 民 國 **113** 年 **3** 月 **25** 日

- 注意事項：  
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。  
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。  
 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。  
 6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

# 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。

←如有法定代理人須一併填竣資料、簽名蓋章。

# 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113.1.9寄發會議通知，113.1.21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(113.1.21版)抽選正取二家，備取三家

## ■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	宏大不動產估價師聯合事務所
	正取2	正聯國際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	長興不動產估價師事務所
	備取3	理德不動產估價師事務所

## ■ 選任結果

- 實施者指定一家：
  1. 中泰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. 宏大不動產估價師聯合事務所
  3. 正聯國際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：113年3月1日

■ 本案預計於113年5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

■ 委託中泰不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、正聯國際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。

■ 選擇中泰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	中泰不動產 估價師聯合事務所	宏大不動產 估價師聯合事務所	正聯國際不動產 估價師事務所
更新前 土地價值	土地面積(坪)	372.075	372.075	372.075
	土地平均單價(元/坪)	4,210,000	4,100,000	4,051,054
	土地價值(元)	1,566,435,750	1,525,507,500	1,507,296,080
更新後 房地價值	地面層店面平均單價(元/坪)	1,212,348	1,199,454	1,216,499
	2樓以上平均單價(元/坪)	934,172	915,747	923,657
	平面車位平均單價(元/個)	2,808,400	2,692,000	2,642,000
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	<b>4,510,973,068</b>	<b>4,417,253,740</b>	<b>4,448,904,986</b>

## 三、估價結果

### ■更新後鑑價結果

■全案總銷為4,510,973,068元

■更新後各分配單元總權利價值合計為4,230,133,068元

■更新後地下層停車位總價值合計為280,840,000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%
  - = 1,949,326,288元/ 4,510,973,068元×100% = 43.21%

### ■ 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% + 43.21% = 43.21%。

## 四、申請分配及公開抽籤作業方式

### ■申請分配位置通知

#### ■113年3月19日以雙掛號郵寄

##### ■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

#### ■申請分配期間：113年3月26日至113年4月24日(30天)

#### ■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113年4月30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

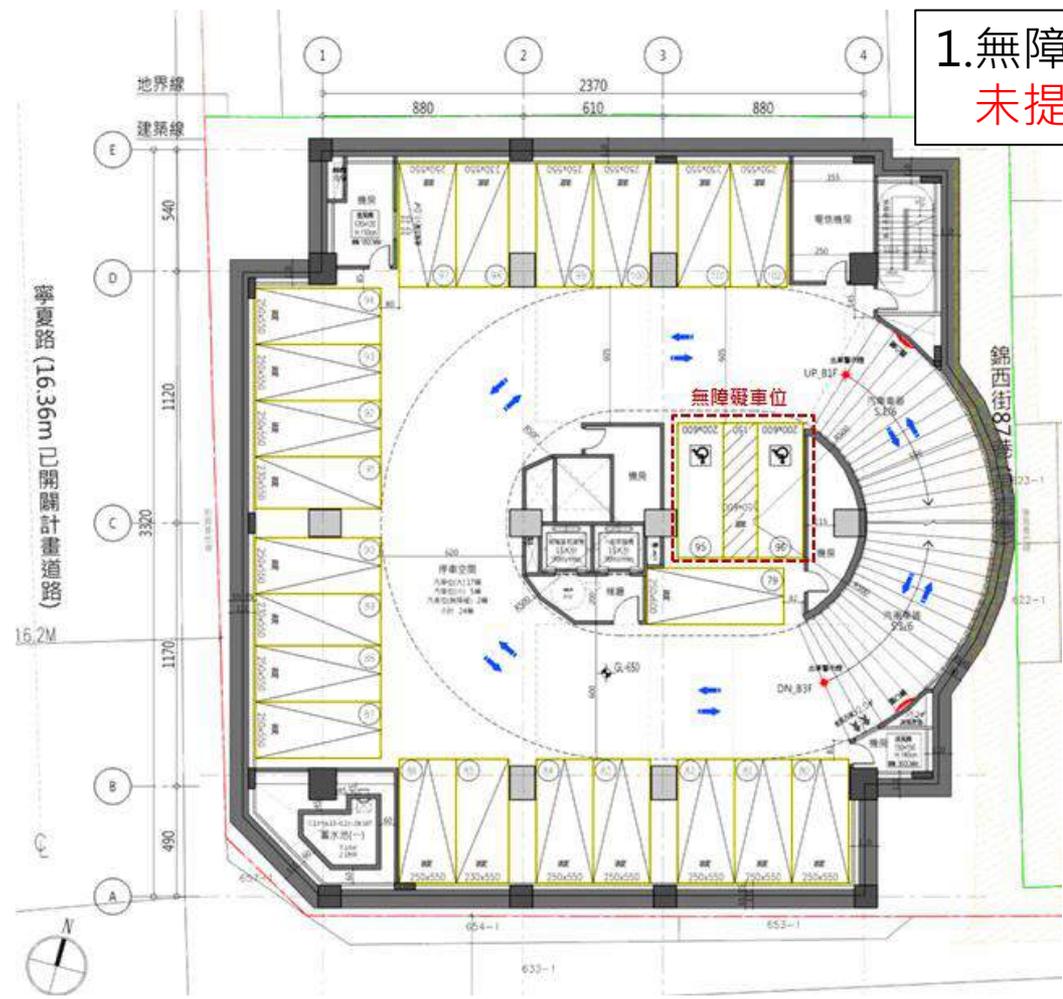
### ■不願及不能參與分配者

最小分配單元	主建物面積	總價
4F-B	48.06m <sup>2</sup> (14.54坪)	20,079,720元

若應分配價值未達最小分配單元總價者，將列為不能參與分配者。

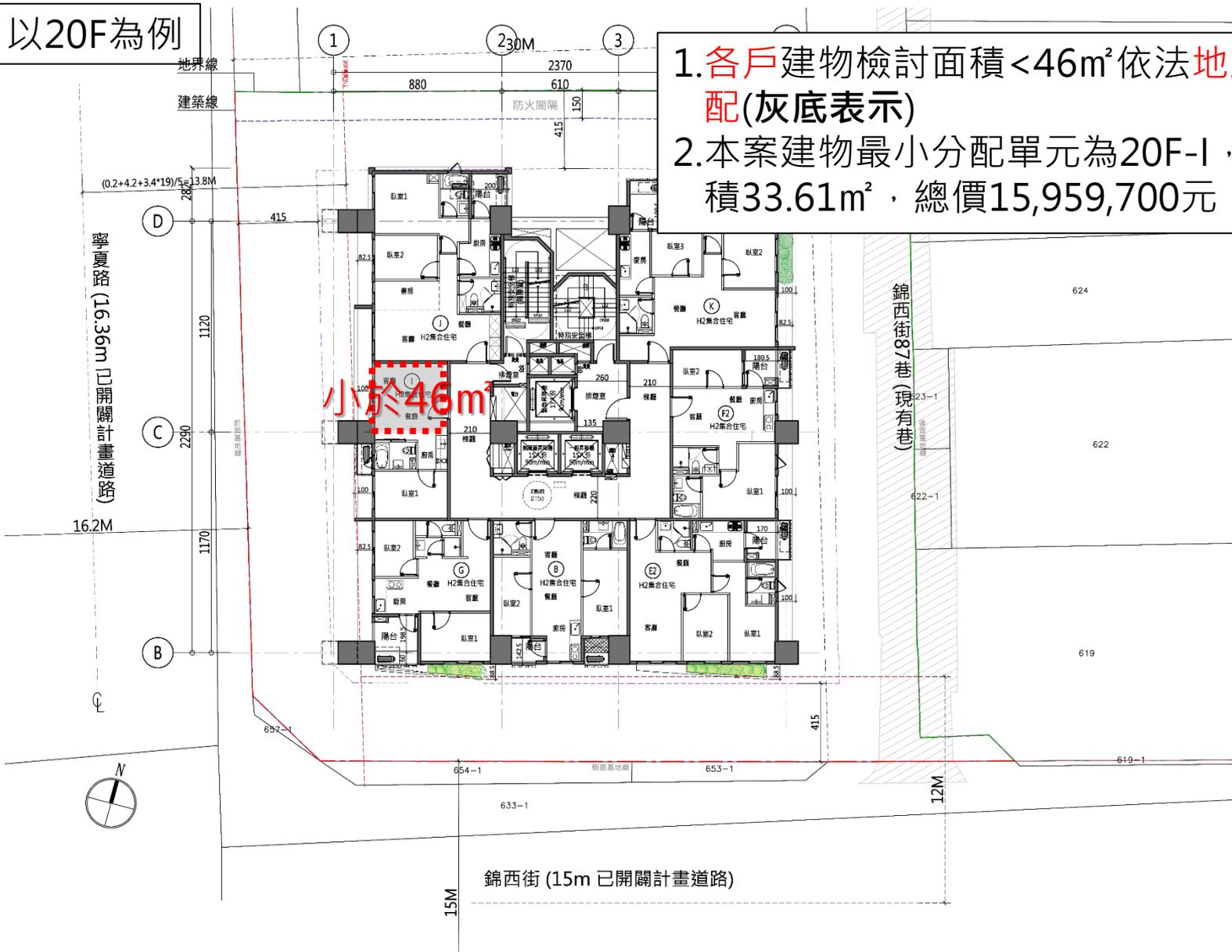
以B2F為例

1.無障礙車位(編號95、96)及垃圾車位  
未提供地主選配



以20F為例

1. 各戶建物檢討面積  $< 46\text{m}^2$  依法地主無法選配(灰底表示)
2. 本案建物最小分配單元為20F-I，主建物面積  $33.61\text{m}^2$ ，總價15,959,700元



錦西街 (15m 已開闢計畫道路)

錦西街8巷 (現有巷)

翠園路 (16.36m 已開闢計畫道路)



擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
都市更新權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 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 \_\_\_\_\_ 為臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_\_\_ 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 ( $m^2$ )	權利範圍	持分面積 ( $m^2$ )

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

建號	建物門牌	總面積( $m^2$ )	權利範圍	持分面積( $m^2$ )

所有權人：**A君** 人印 簽 (簽名並蓋章)  
 身份證字號(統一編號) **A123456789**  
 聯絡地址 **臺北市〇〇區〇〇路〇〇號〇〇樓**  
 聯絡電話：**02-1234-5678**

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 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：**A君**

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 **5F-A1**  
 \_\_\_\_\_ 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 **B2-40**  
 \_\_\_\_\_。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
  - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 113 年 4 月 24 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕薪都市更新股份有限公司實施者，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 113 年 4 月 30 日下午 2 時，地點為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)。
- 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：**A君** 人印 簽 (簽名並蓋章)  
 身份證字號(統一編號)：**A123456789**  
 聯絡地址：**臺北市〇〇區〇〇路〇〇號〇〇樓**  
 聯絡電話：**02-1234-5678**

中 華 民 國 113 年 3 月 25 日

擬訂臺北市大同區雙連段二小段 633-2 地號等 33 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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 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 5F-A1；申請分配之車位共 1 位，  
其「車位編號」為 B2-40。

二、產權持分協議內容：

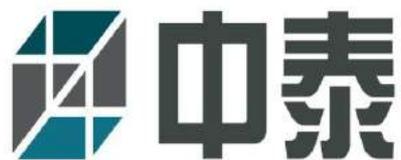
分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A1	1 <u>A君</u>	<u>1 / 3</u>	
	2 <u>B君</u>	<u>2 / 3</u>	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-40	1 <u>A君</u>	<u>1 / 3</u>	
	2 <u>B君</u>	<u>2 / 3</u>	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

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 <u>A君</u>	<u>A123456789</u>	<u>臺北市OO區 OO路O號O樓</u>	<u>12345678</u>	<u>印</u>
2 <u>B君</u>	<u>A223456789</u>	<u>臺北市OO區 OO路O號O樓</u>	<u>22345678</u>	<u>印</u>
3				

- 若想與他人合併權值一起分配，未來一起持分房地及車位時，才需填寫。
- 請填寫欲分配比例，若未填寫，則依每位合併受配人更新權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 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。



**中泰**

不動產估價師聯合事務所

ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

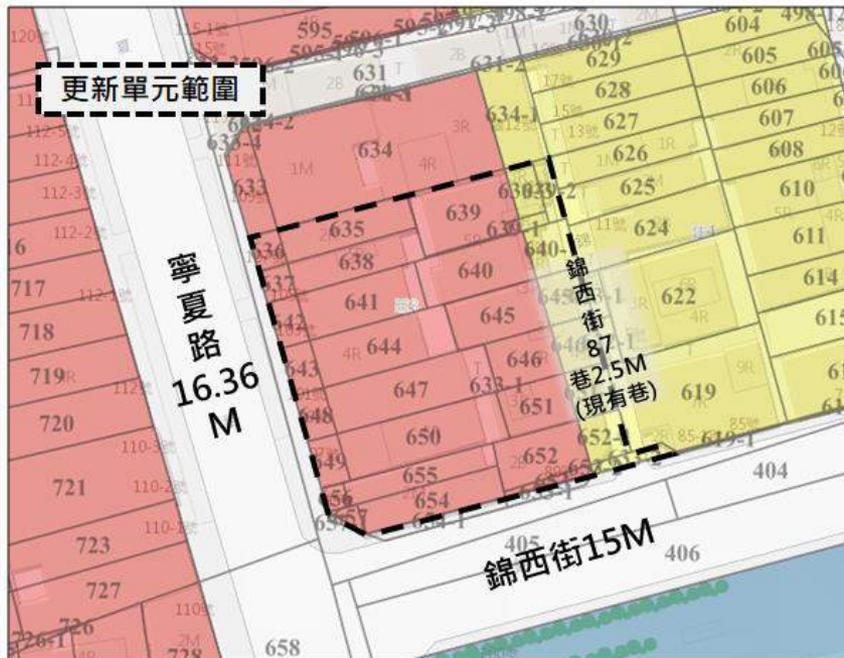
**臺北市大同區雙連段二小段633-2地  
號等33筆土地**

**都市更新權利變換評估說明**

# 簡報目錄

- 更新單元基本資料
- 估價條件
- 更新前權利價值評估
- 更新後權利價值評估

# 更新單元基本資料



土地面積：1,230.00平方公尺，約為372.0750坪  
 使用分區：商三、住四  
 平均容積率：546.61%(考量專屬獎勵折減後)  
 臨路條件：三面臨路(16.36、15、2.5公尺)

更新單元現況坐落數棟5層樓以下老舊低矮  
 建物、屋齡皆為30年以上。  
 西北側地面層多做店面使用，其餘戶別多  
 住宅使用，二樓以上則多為住宅使用。

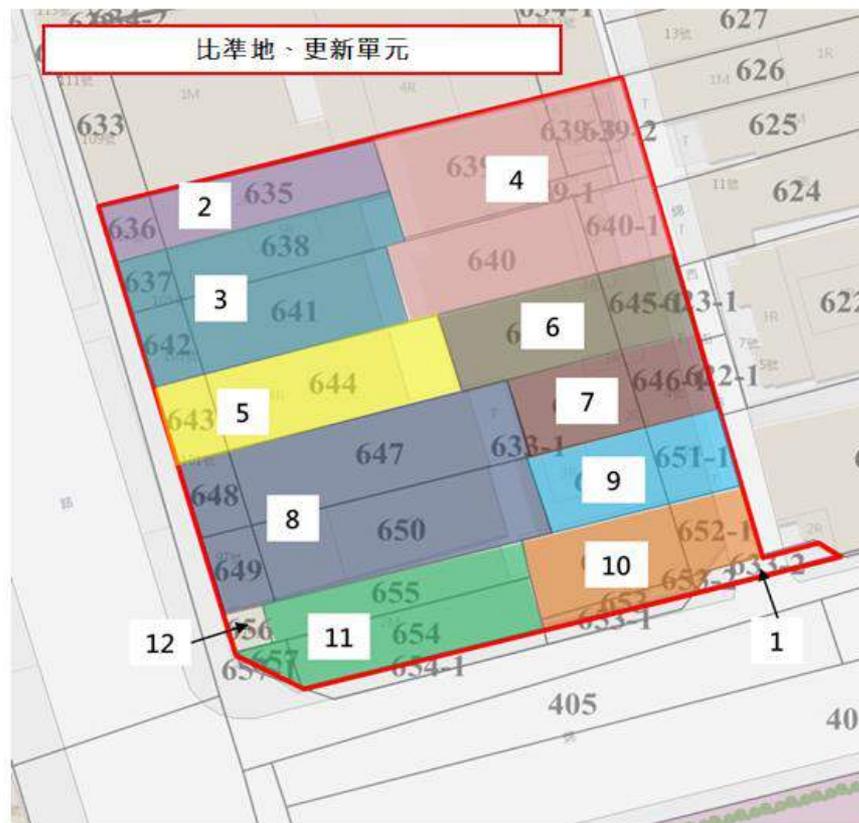
# 估價條件-1

- 價格日期：**民國113年03月01日**
- 更新前估價條件
  1. 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積之土地素地價格為基礎，在合併利用情況下，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**」之都市更新獎勵，不考量其他任何獎勵容積，評估各宗土地更新前權利價值。
  2. 更新前各宗土地之劃分原則，以毗鄰數筆土地為「**同一所有權人視為同一宗土地**」或「**同一張使用執照視為同一宗土地**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

# 估價條件-2

## • 土地分宗表

宗地編號	地 號	劃分原因
1	633-2	-
2	635、636	同一所有權人
3	637、638、641、 642	同一使照 (62使1492號)
4	639、639-1、 639-2、639-3、 640、640-1	同一使照 (67使1194號)
5	643、644	同一所有權人
6	645、645-1	同一所有權人
7	646、646-1	同一所有權人
8	647、648、649、 650	同一使照 (61使1474號)
9	651、651-1	同一所有權人
10	652、652-1、 653、653-2	同一所有權人
11	654、655、657	同一所有權人
12	656	-



# 估價條件-3

- 更新前估價條件(續)

3. 本案部分地號有「**建築物結構安全條件獎勵**」、「**合法4、5樓建築物獎勵**」專屬獎勵容積，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，在不影響更新單元內其他土地對其餘容積獎勵分享權利之原則下，進行折減後評估更新前土地權利價值，折減後結果如下表所示：

宗地編號	地號	面積(M <sup>2</sup> )	法定容積率	法定容積樓地板(M <sup>2</sup> )	建築物結構安全條件容積獎勵(M <sup>2</sup> )	合法4、5樓建築物容積獎勵(M <sup>2</sup> )	含專屬獎勵容積率	折減後容積率
3	637、638、641、642	156.00	560%	873.60	69.88	17.48	616.00%	600.36%
4	639、639-1、639-2、639-3、640、640-1	215.00	480.2%	1,032.40	78.99	39.50	535.30%	519.91%
5	643、644	104.00	560%	582.40	46.59	11.65	616.00%	600.36%
8	647、648、649、650	238.00	560%	1,332.80	106.62	26.66	616.00%	600.36%
10	652、652-1、653、653-2	88.00	486.1%	427.80	34.22	--	525.02%	514.16%

# 估價條件-4

- 更新前估價條件(續)

4. 本次評估選定更新單元整宗合併後土地做為比準地 ( **容積為546.61%之條件下** ) , 且以比準地為價格基礎 , 考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格。
5. 更新範圍內之區分所有建物價值評估 , 本次選定 **寧夏路99號 ( 217建號 ) 及寧夏路99號三樓 ( 37建號 )** 分別做為更新前**店面**及**住家比準戶** , 評估比準戶之合理價格後 , 依各戶個別條件之優劣 , 評估更新前各戶區分建物權利價值。
6. 本次不考慮增建、改建之狀況 , 以**一般裝潢及屋況**為基礎計算更新前區分建物合理價值。

# 估價條件-5

- 更新前估價條件(續)

7. 更新範圍內之合法建築物多數屋齡已逾中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數，本次依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則」，觀察其維護保養情形並考量公平性，以**木造尚可使用3年、磚造尚可使用3年、鋼筋混凝土造以法定經濟耐用年數（50年）期滿延長10年**，進行建物殘值評估。
8. **更新單元內宗地編號7、10、11合法建物所有權人與該建物所坐落之土地所有權人有非屬同一人**之情況，故依不動產估價技術規則126-2條、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，以及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」相關規定進行價格找補；其中合法建物之權利價值採以一定期間收益法進行評估，有關一定期間之計算，考量建物所有權包含土地使用權價值時，以**賸餘經濟耐用年數加計20年**為前提進行評估。

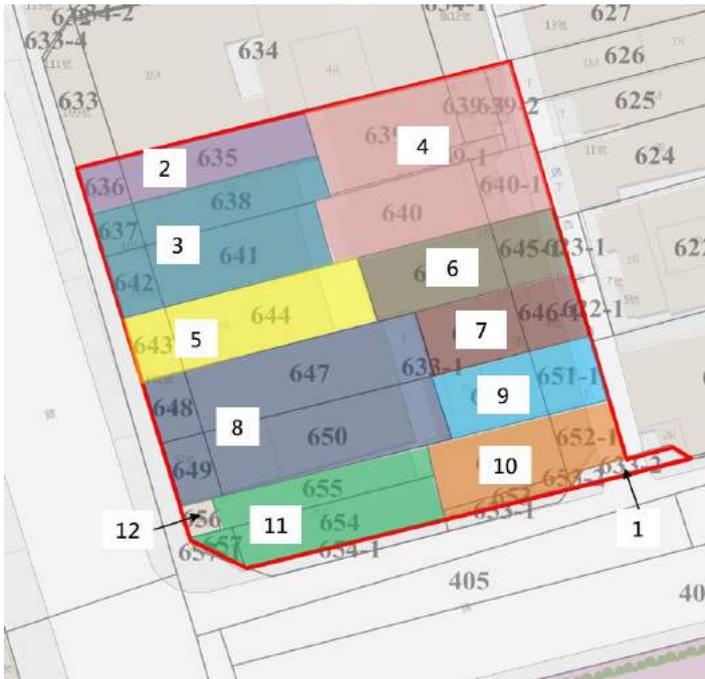
# 估價條件-7

- 更新後估價條件

1. 更新後權利價值評估標的為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。
2. 本次以**1F-F、3F-D2戶、11F-D2戶及地下三層坡道平面標準車位 ( 250cmx550cm，編號57 )**分別做為更新後**店面、辦公、住宅及車位之比準單元**，依各單元條件之優劣，評估更新後區分建物權利價值。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量**露臺使用效益之前提下**，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

# 估價說明\_更新前土地價值評估

- **比準地即為合併後土地**，再依據下表進行更新前各宗土地價格推估。
- 依臺北市權利變換估價範本及估價技術規則，採土開法及比較法做為估價方法，評估**合併後整宗土地價格為421萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為15.66億**。



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「**面積**」、「**地形**」、「**臨路條件**」、「**面寬**」、「**臨路寬度**」、「**視野景觀**」、「**角地**」、「**商效**」、「**嫌惡設施**」、「**不可廢巷**」、「**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。**

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。

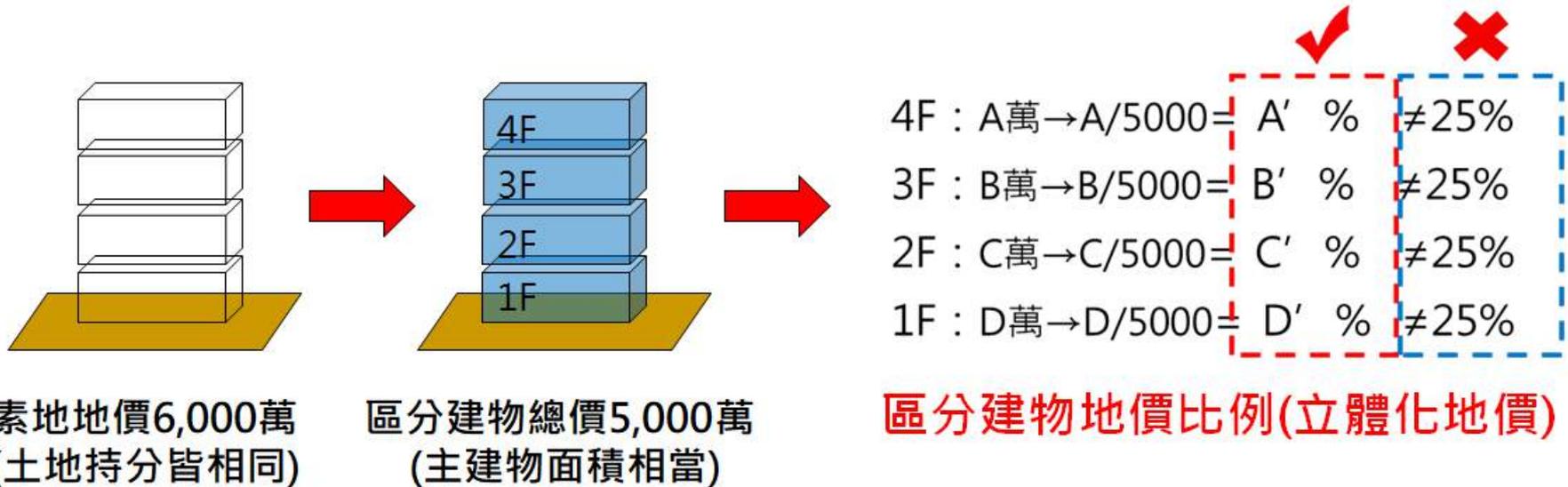
# 估價說明\_更新前土地價值評估

分宗	地號	土地面積(坪)	折減後容積率(%)	合併前各筆土地價值總額(萬元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地價值總額(萬元)	合併後土地價值單價(萬元/坪)
1	633-2	3.3275	300.00%	696	0.50%	788	237
2	635等	22.0825	560.00%	8,535	6.17%	9,661	437
3	637等	47.1900	600.36%	19,867	14.36%	22,488	477
4	639等	65.0375	519.91%	21,469	15.51%	24,301	374
5	643等	31.4600	600.36%	13,046	9.43%	14,768	469
6	645等	26.0150	478.37%	7,646	5.53%	8,655	333
7	646等	20.8725	458.26%	5,844	4.22%	6,615	317
8	647等	71.9950	600.36%	30,915	22.34%	34,994	486
9	651等	21.4775	461.13%	6,048	4.37%	6,846	319
10	652等	26.6200	514.16%	9,570	6.92%	10,833	407
11	654等	33.8800	560.00%	13,948	10.08%	15,789	466
12	656	2.1175	560.00%	801	0.58%	906	428
合計	--	372.0750	546.61%	138,385	100.00%	156,644	--

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\_更新前區分所有建物地價立體化

依不動產估價技術規則第126條辦理



現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量『樓層』、『面積』、『通風採光』、『使用效益』、『構造』、『面前道路寬度』等各戶條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

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\_更新前區分所有建物評估



寧夏路側戶別



寧夏路側戶別



臨錦西街87巷內建物-

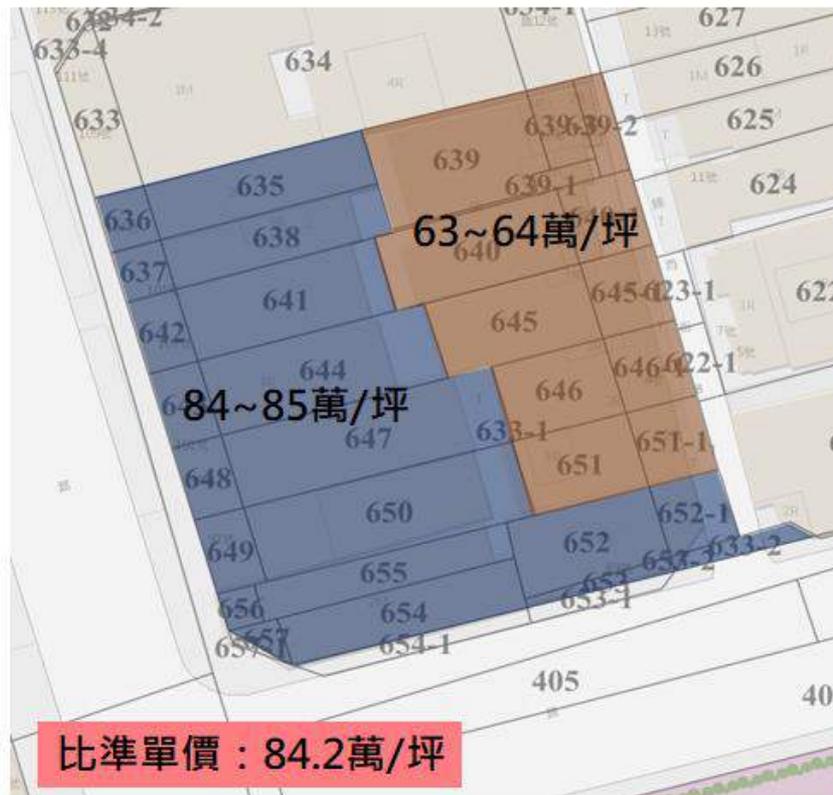
2

1. 更新單元臨寧夏路、錦西街角地，周邊鄰近大橋頭站、寧夏夜市、迪化老街等，商業效益稍優，寧夏路、錦西街側地面層多做店面使用，其餘戶別多為住家使用，屋況較為窳陋。
2. 區分建物個別條件均依謄本及建測圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估。
3. 經調查周邊案例推算，區分建物店面比準戶(寧夏路99號)單價約84.2萬/坪、住家比準戶(寧夏路99號三樓)約61.4萬/坪。

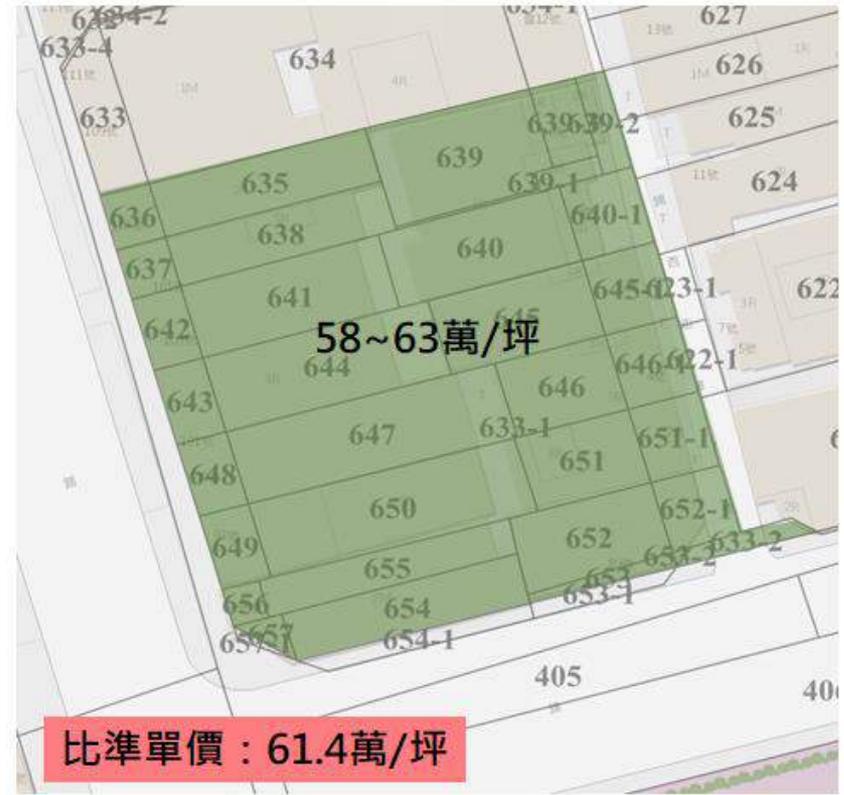
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# 估價說明\_更新前區分所有建物評估

地面層區分建物價格層次



樓上層區分建物價格層次(3F為例)



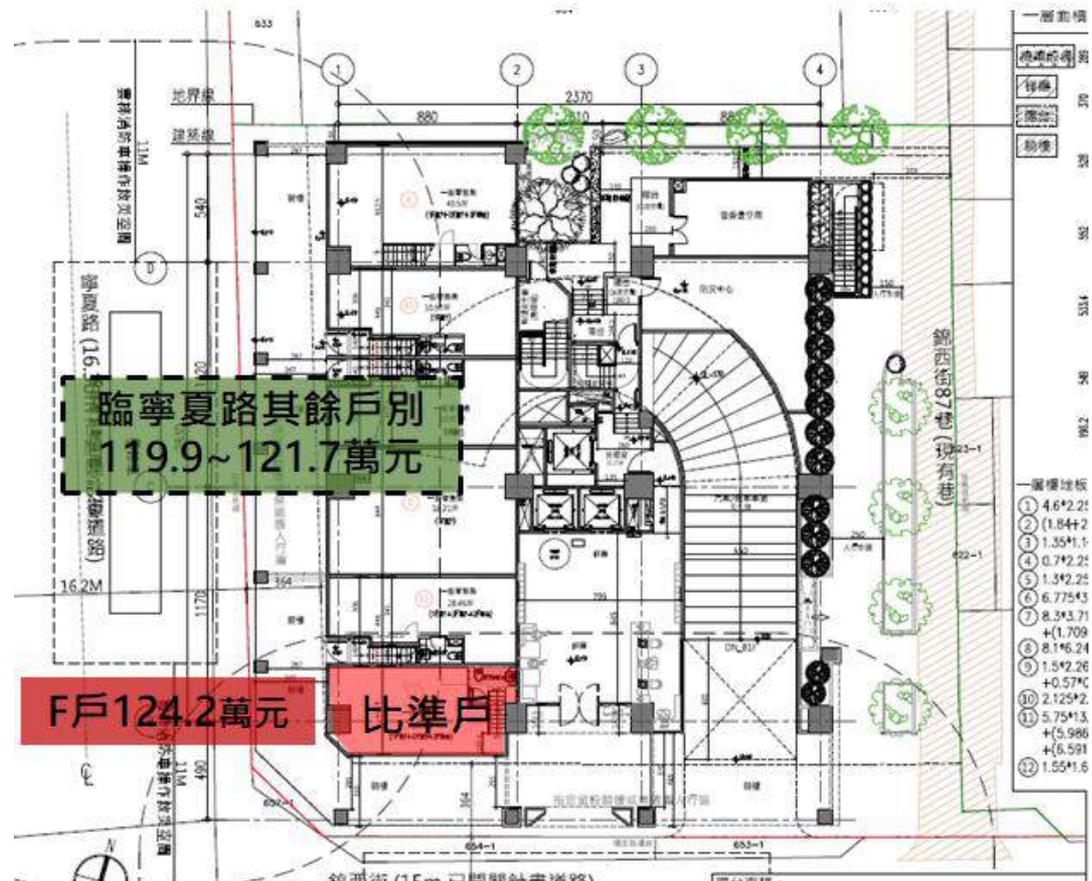
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# 估價說明\_更新後權利價值評估一店面

1. 店面比準戶【1F-F戶，18.39坪】：**124.2萬/坪**

2. 推估各戶店面價格調整項目：

- 1) 面積
- 2) 角邊間
- 3) 面寬
- 4) 室內柱
- 5) **2F店面**價格經調查周邊類似產品市場行情約為**地面層價格之75%**



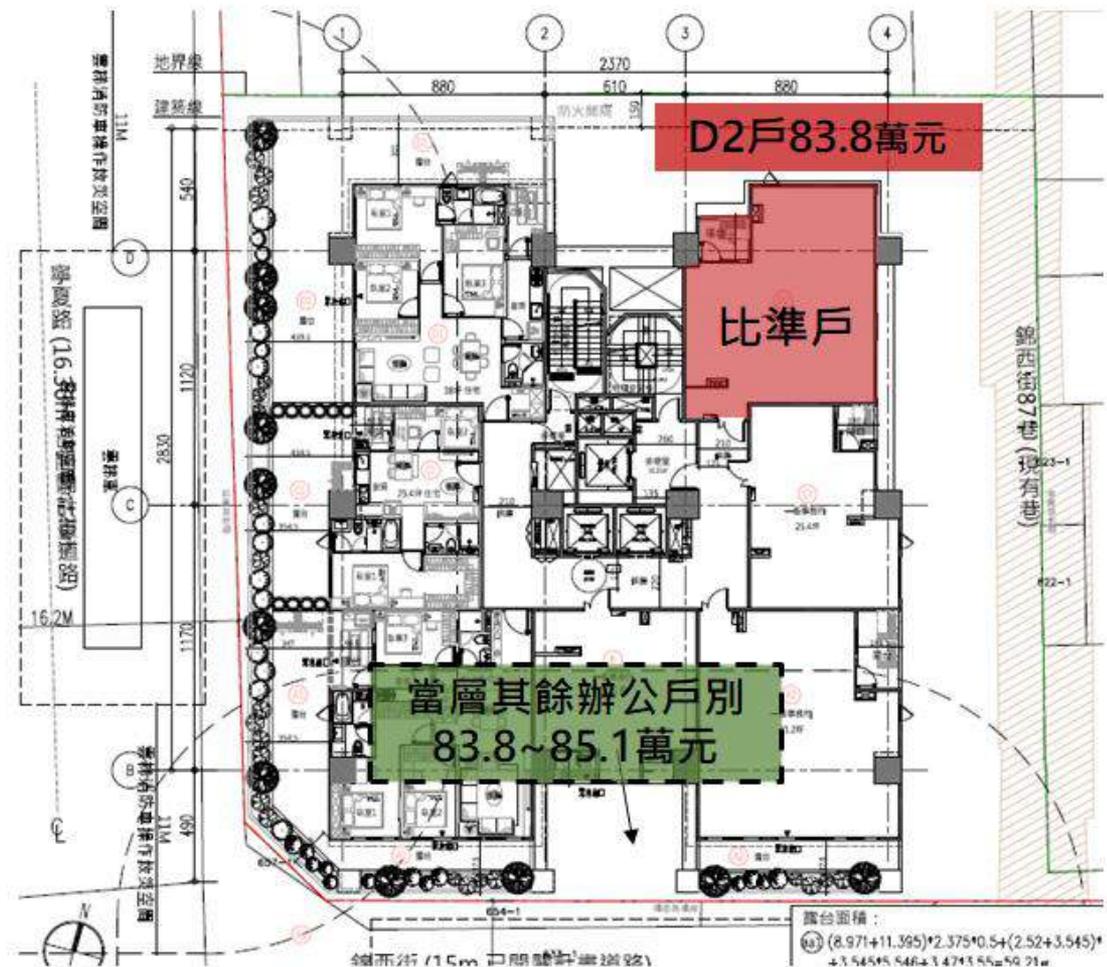
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# 估價說明\_更新後權利價值評估—辦公

1. 辦公比準戶【3F-D2戶，36.12坪】：  
**83.8萬/坪**

2. 推估各戶辦公  
價格調整項目：

- 1) 面積
- 2) 通風採光
- 3) 視野棟距
- 4) 室內柱



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。

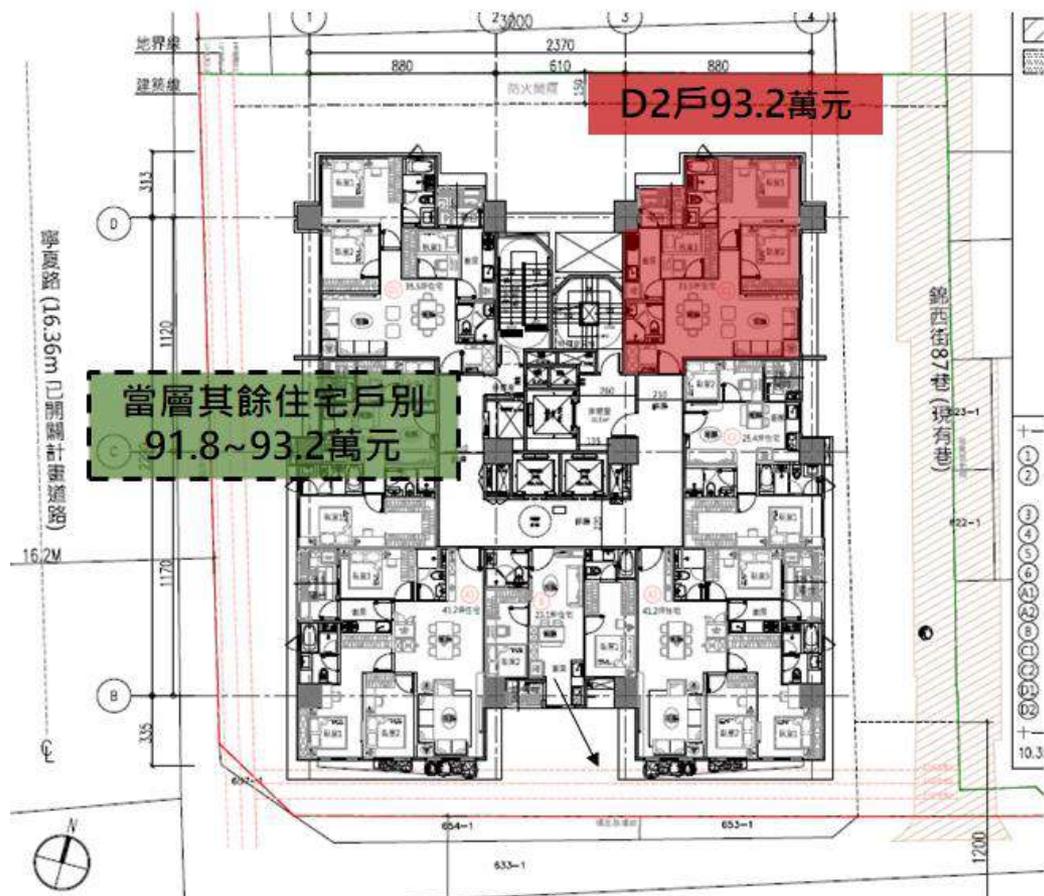
# 估價說明\_更新後權利價值評估-住家

1. 住宅比準戶【11F-D2戶，36.12坪】：**93.2萬/坪**

2. 推估各戶住宅價格調整項目：

- 1) 面積
- 2) 通風採光
- 3) 視野棟距
- 4) 室內柱
- 5) 當層產品複雜度

□ **車位比準單價290萬/個**  
另依據樓層、尺寸等車位條件差異修正，決定車位總價



**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\_更後價格評估總值

項目	面積(坪)(個)	平均建坪單價 (元/坪)(元/個)	總價(元) (含露臺)
1+2F店面	282.03	1,034,255	291,690,870
2~3F辦公	300.56	864,539	259,845,810
3F以上住宅	3,909.05	941,046	3,678,596,388
小計	4,491.64	941,779	4,230,133,068
停車位(個)	100	2,808,400	280,840,000
合計			4,510,973,068

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。

簡報結束  
敬請指教



中泰估價

## 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





