

# 擬訂臺北市中正區南海段四小段274地號等25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

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

- 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。

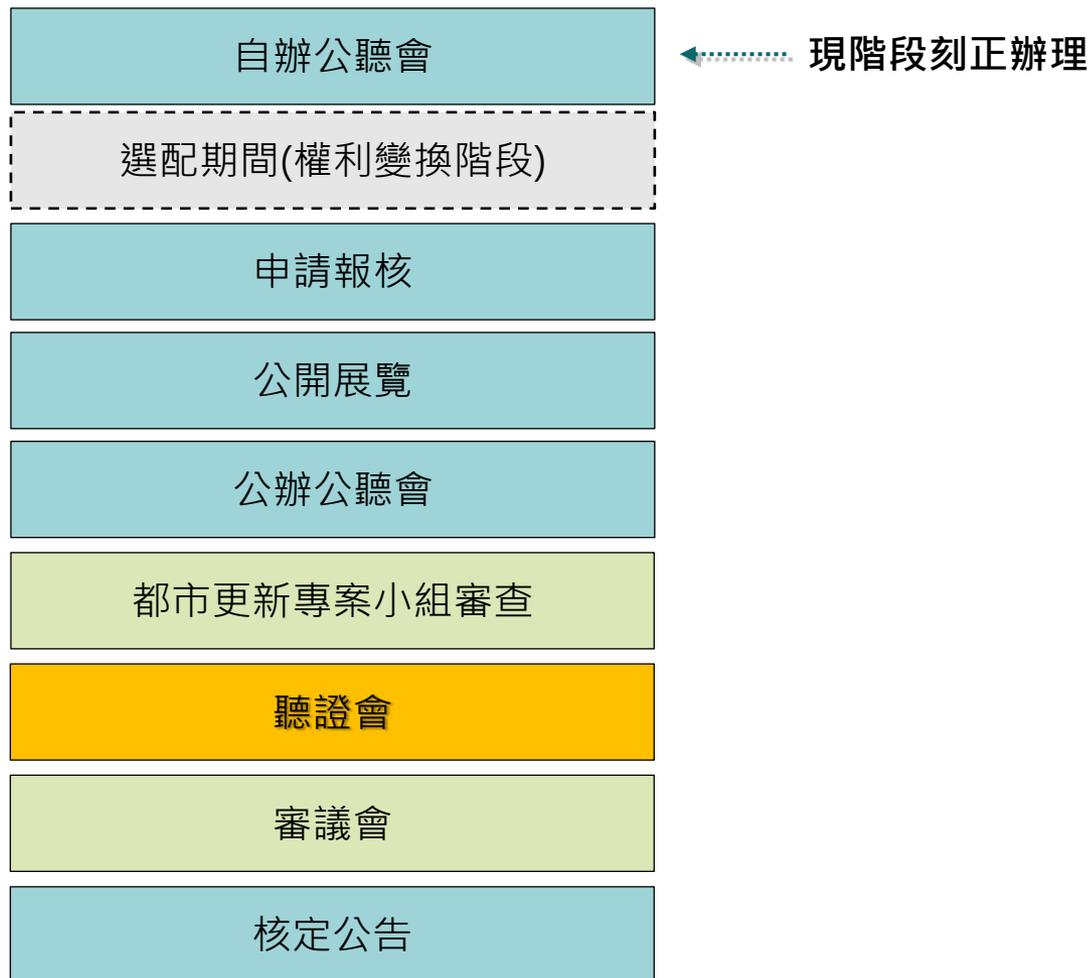
## 實施者

- 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

## 出資者

- 實施者名稱：德謙建設股份有限公司
- 代表人：洪輝堅
- 統一編號：42822056
- 地址：臺北市大安區安和路2段5號4樓之3
- 電話：(02)2704-9477

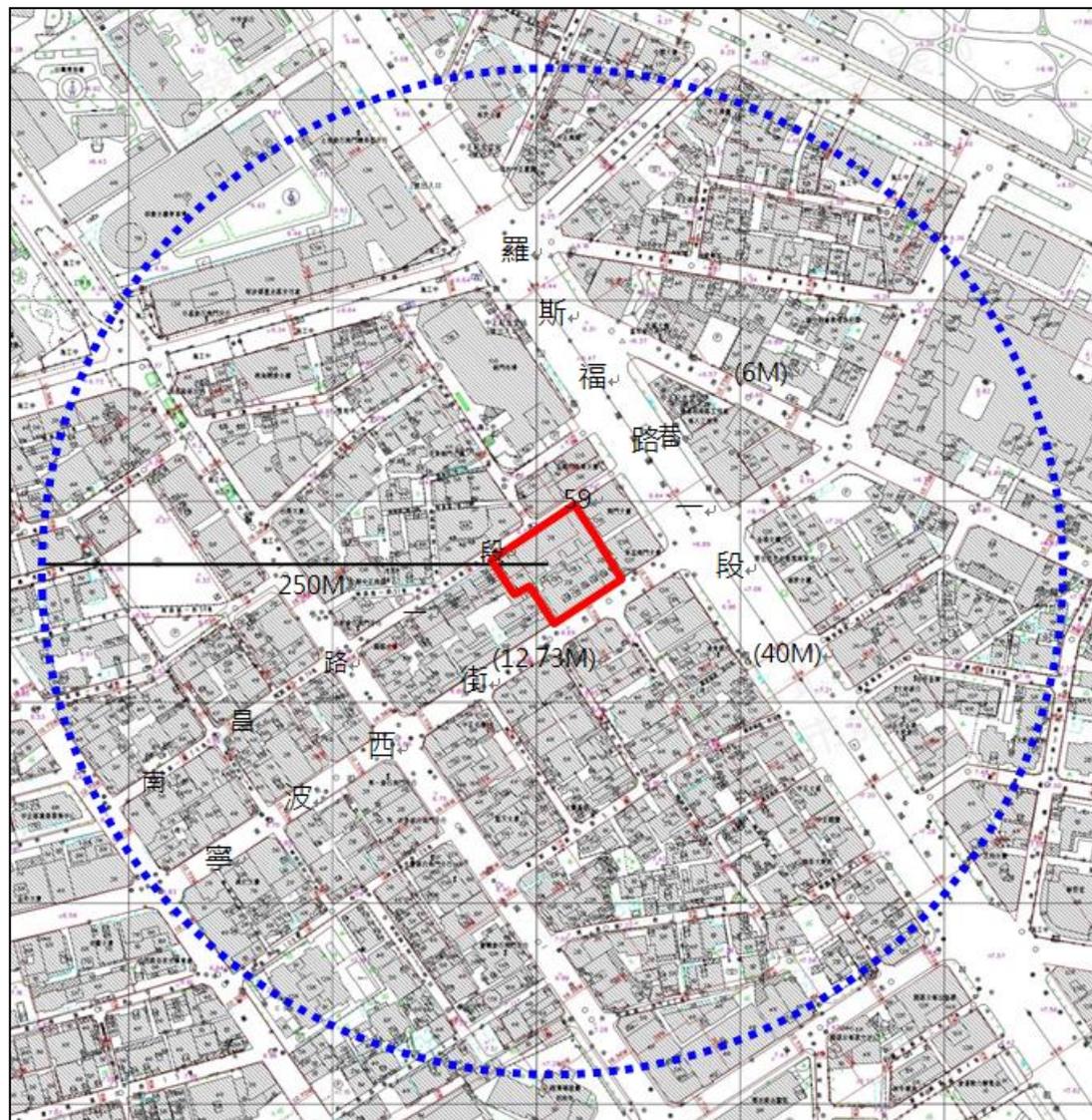
# 都市更新事業办理流程



## 計畫範圍

### (一)更新單元位置

位於中正區羅斯福路一段以西、南昌路一段59巷以南、南昌路一段以東、寧波西街以北所圍街廓東側。



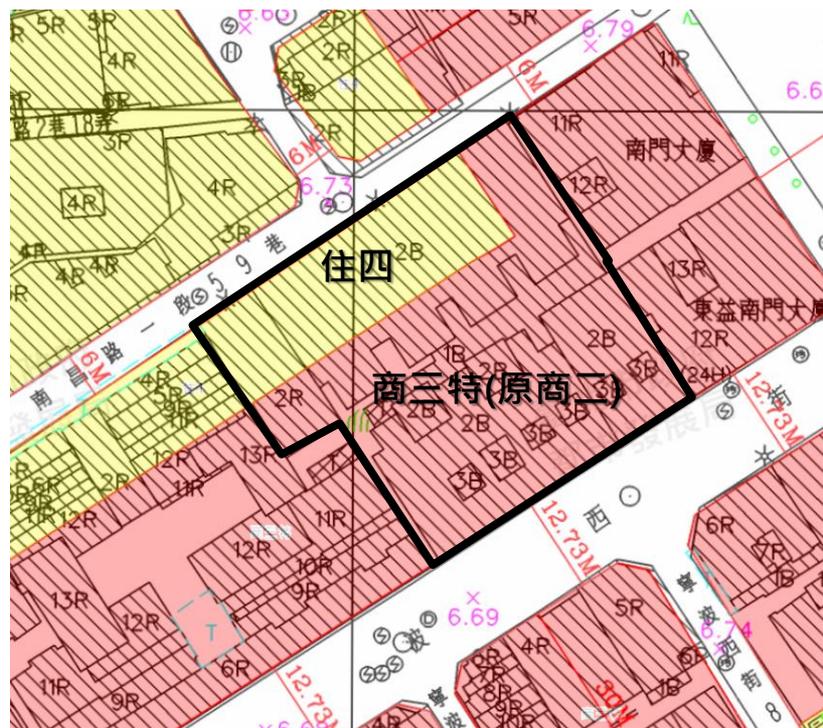
## 現況分析

更新單元範圍：臺北市中正區南海段四小段  
274地號等25筆土地，面積1,870.00m<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

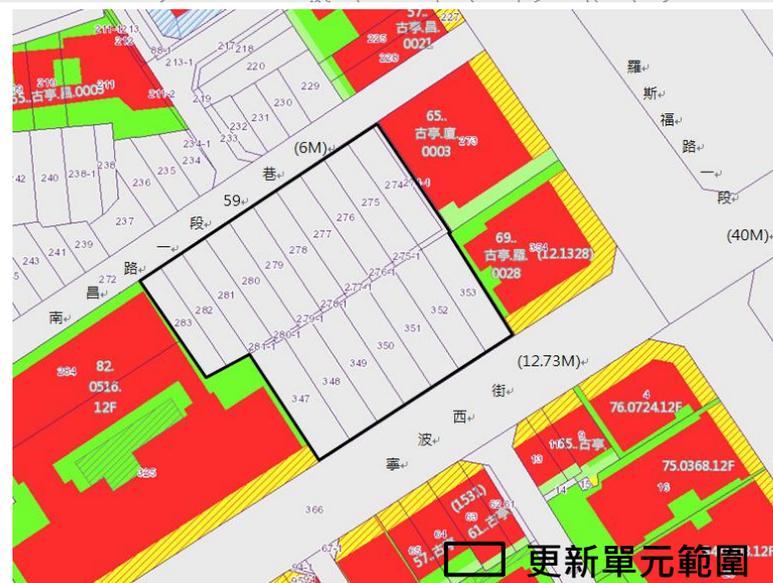
更新單元範圍內土地面積共1,870m<sup>2</sup>

(私有地826m<sup>2</sup>、國有地1,044m<sup>2</sup>)

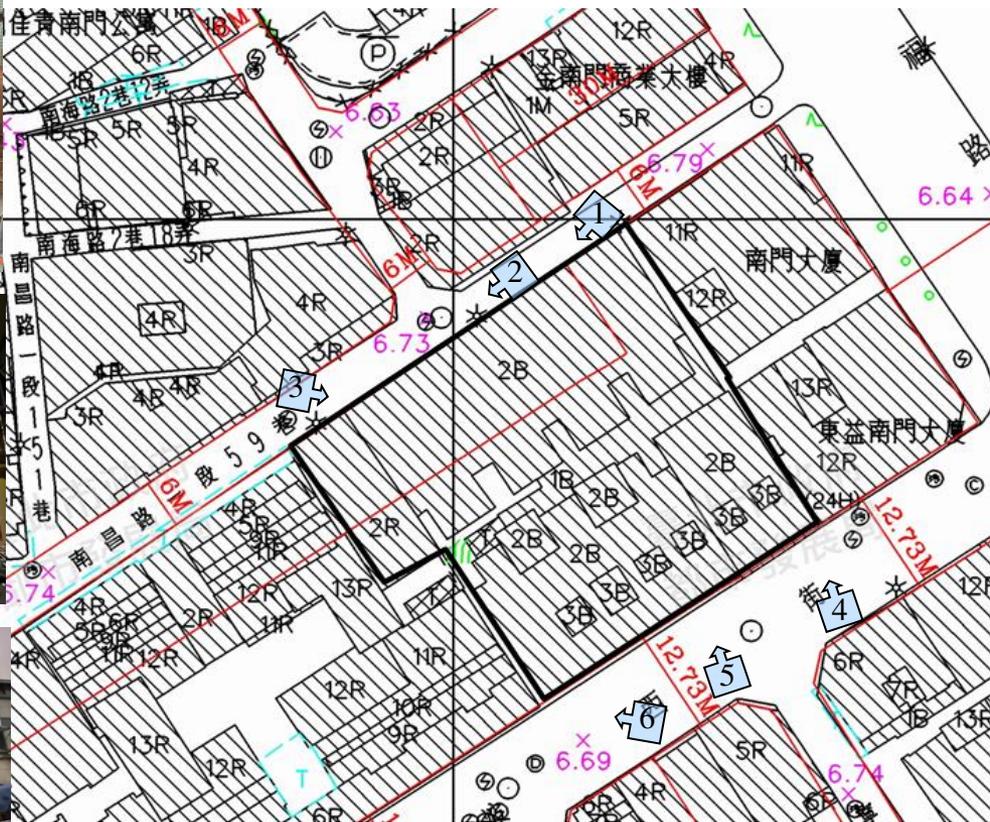
- 347、348、349、350、351、352、353地號等7筆私有地共計826m<sup>2</sup>(佔44.17%)。
- 274、274-1、275、275-1、276、276-1、277、277-1、278、278-1、279、279-1、280、280-1、281、281-1、282、283地號等18筆國有地共計1,044 m<sup>2</sup>(佔55.83%) -國有地管理者:財政部國有財產署。

### (二)合法建築物權屬

更新單元內計9筆建號，共1,337.57m<sup>2</sup>，均為私有。



現況照片



更新單元範圍  拍照角度及編號 



## 同意比例計算 截至本案自辦公聽會前統計

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A = a + b)	1,870.00	29	1,337.57	33
公有(a)	1,044.00	1	-	-
私有(b = A - a)	826.00	28	1,337.57	33
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B = b - c)	826.00	28	1,337.57	33
同意數(C)	826.00	28	1,236.39	28
同意比例(C/B)	100%	100%	92.44%	84.85%

## 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。

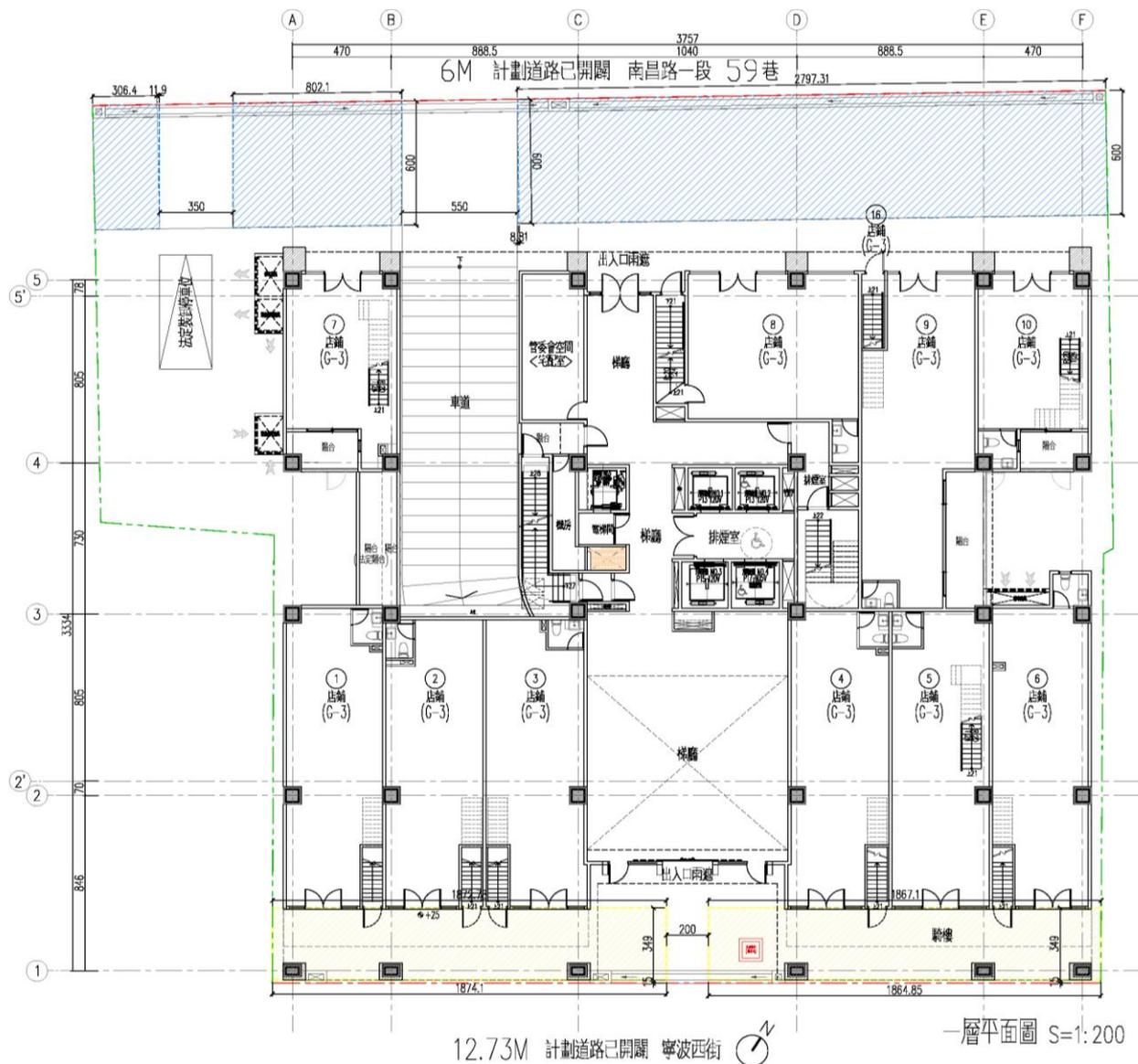
都更獎勵容積(基準容積= 1,361.00 m <sup>2</sup> *630%+509m <sup>2</sup> *300%=10,101.30m <sup>2</sup> )		獎勵值(m <sup>2</sup> )	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	416.30	4.12%
#10綠建築	取得綠建築銀級	606.08	6.00%
#12無障礙設計	依住宅性能評估實施辦法之時障礙環境 達第二級	303.04	3.00%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	1,010.13	10.00%
#14時程獎勵	更新地區修正施行日起5年內	1,010.13	10.00%
#17佔有他人舊違章建築戶	實測面積給予獎勵容積<96平方公尺/戶	768.00	7.60%
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。	101.01	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。	469.86	4.65%
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。	303.04	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。	101.01	1.00%
合計(A)		5,088.60	50.38%
以上限50%申請容積獎勵		5,050.65	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=10,101.30 + 5,050.65= 15,151.95 ≤ 15,151.95 ...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。

1. 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。
2. 退縮人行道獎勵面積： $27.9731 \times 6 + 6 \times 0.0881 / 2 + 8.021 \times 6 + 3.064 \times 6 + 0.119 \times 6 / 2 = 234.96 \text{ m}^2$
3. 騎樓獎勵面積： $(18.728 + 18.741) \times 3.49 / 2 + (18.671 + 18.648) \times 3.49 / 2 = 130.5 \text{ m}^2$

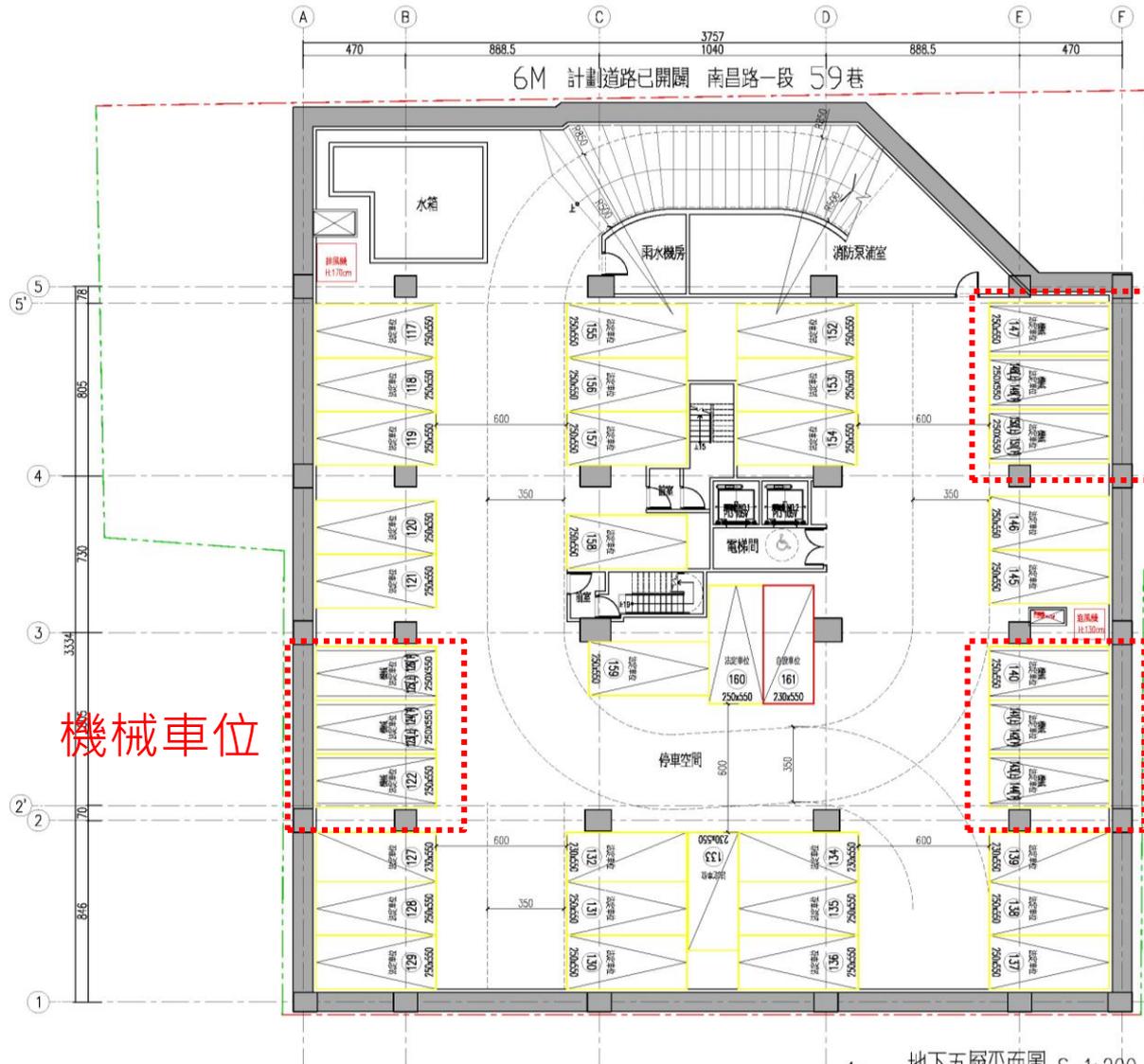
 退縮人行道  
 退縮騎樓空間

一層平面圖 S=1:200

## 建築規劃

- 用途：住商大樓
- 建築規模：地上25層、地下5層
- 構造：SC
- 戶數：住宅227戶、店鋪16戶、辦公室4戶，共247戶。
- 坪數規劃：---坪住宅單元
- 車位：平面車位146部，機械車位15部，公設車位2部，共163部。





**B5車位數：**  
 小車位(230\*550)=6輛  
 大車位(250\*550)=24輛  
 機械車位(250\*550)=15輛  
 共45輛

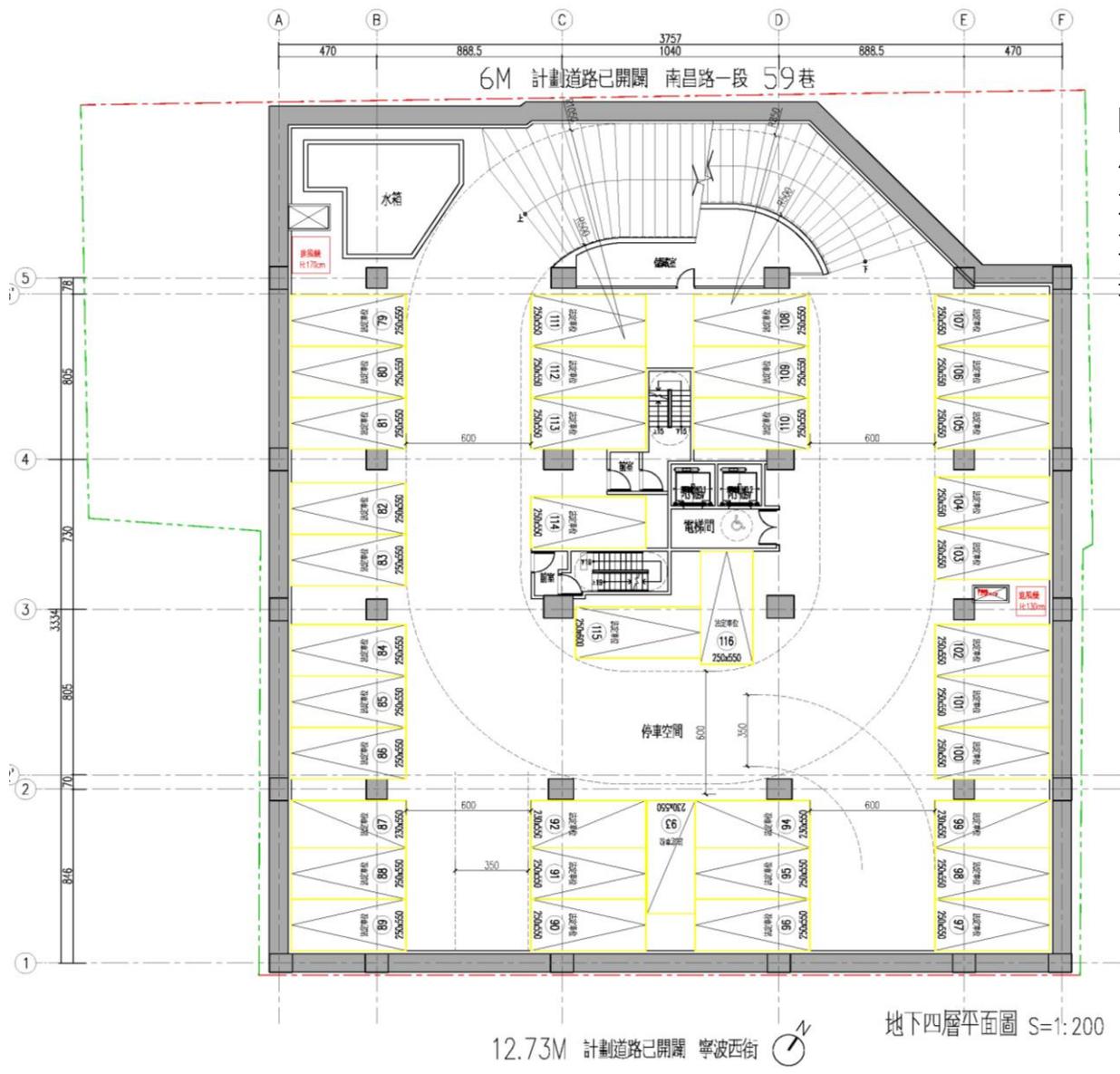
機械車位

機械車位

機械車位

- 樓地板面積 1491.56㎡
- B5F停車數量  
 小車位<230x550>=6部  
 大車位<250x550>=24部  
 機械車位<250x550>=15部  
 合計=45部

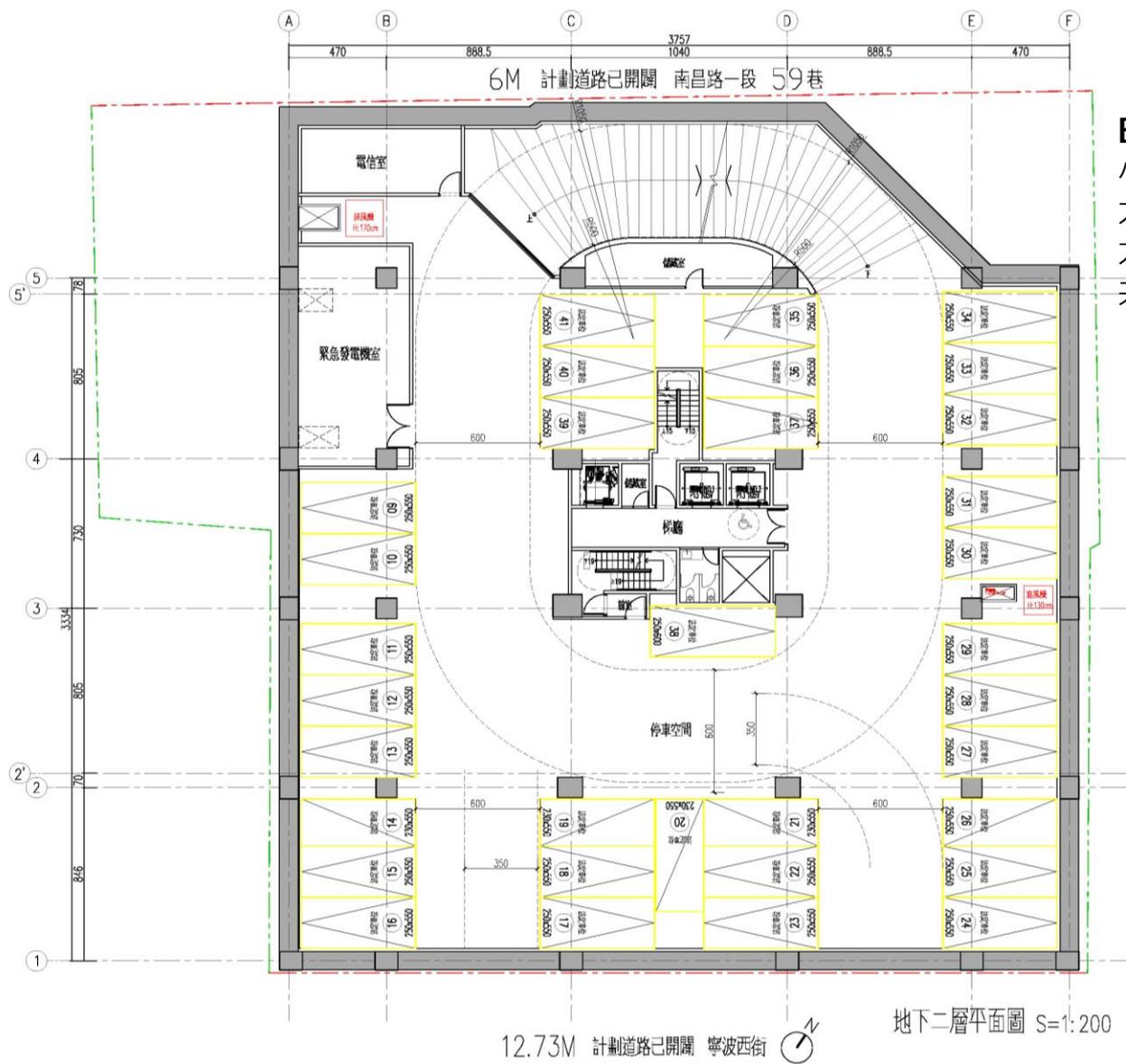
12.73M 計畫道路已開闢 寧波西街 地下五層平面圖 S=1:200



**B4車位數：**  
 小車位(230\*550)=5輛  
 大車位(250\*550)=32輛  
 大車位(250\*600)=1輛  
 共38輛

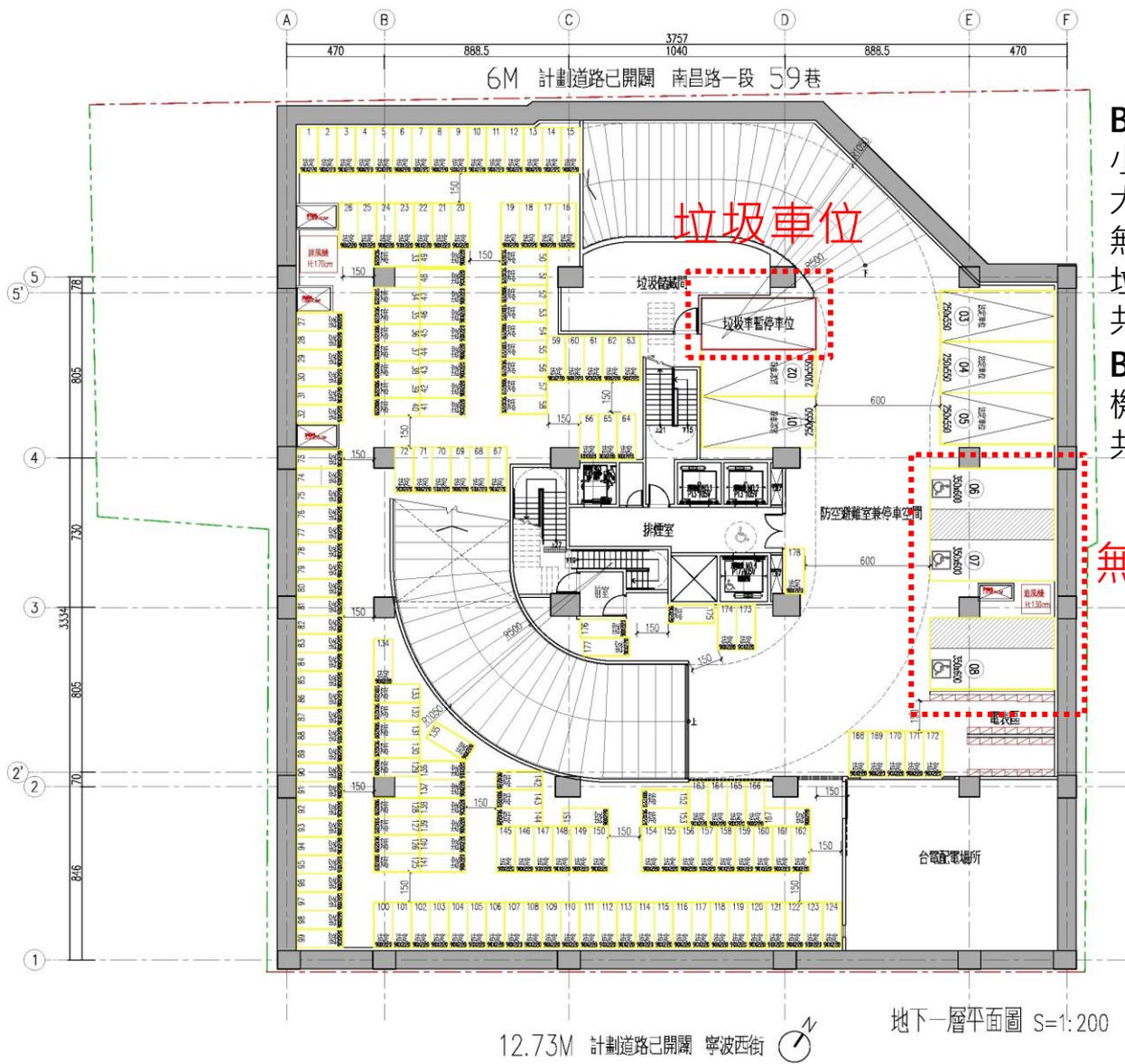
一樓地板面積 1491.56㎡  
 二B4F停車數量  
 小車位<230x550>=5部  
 大車位<250x550>=32部  
 大車位<250x600>=1部  
 合計=38部





**B2車位數：**  
 小車位(230\*550)=6輛  
 大車位(250\*550)=26輛  
 大車位(250\*600)=1輛  
 共33輛

一樓地板面積 1491.56㎡  
 二樓B2F停車數量  
 小車位<230x550>=6部  
 大車位<250x550>=26部  
 大車位<250x600>=1部  
 合計=33部

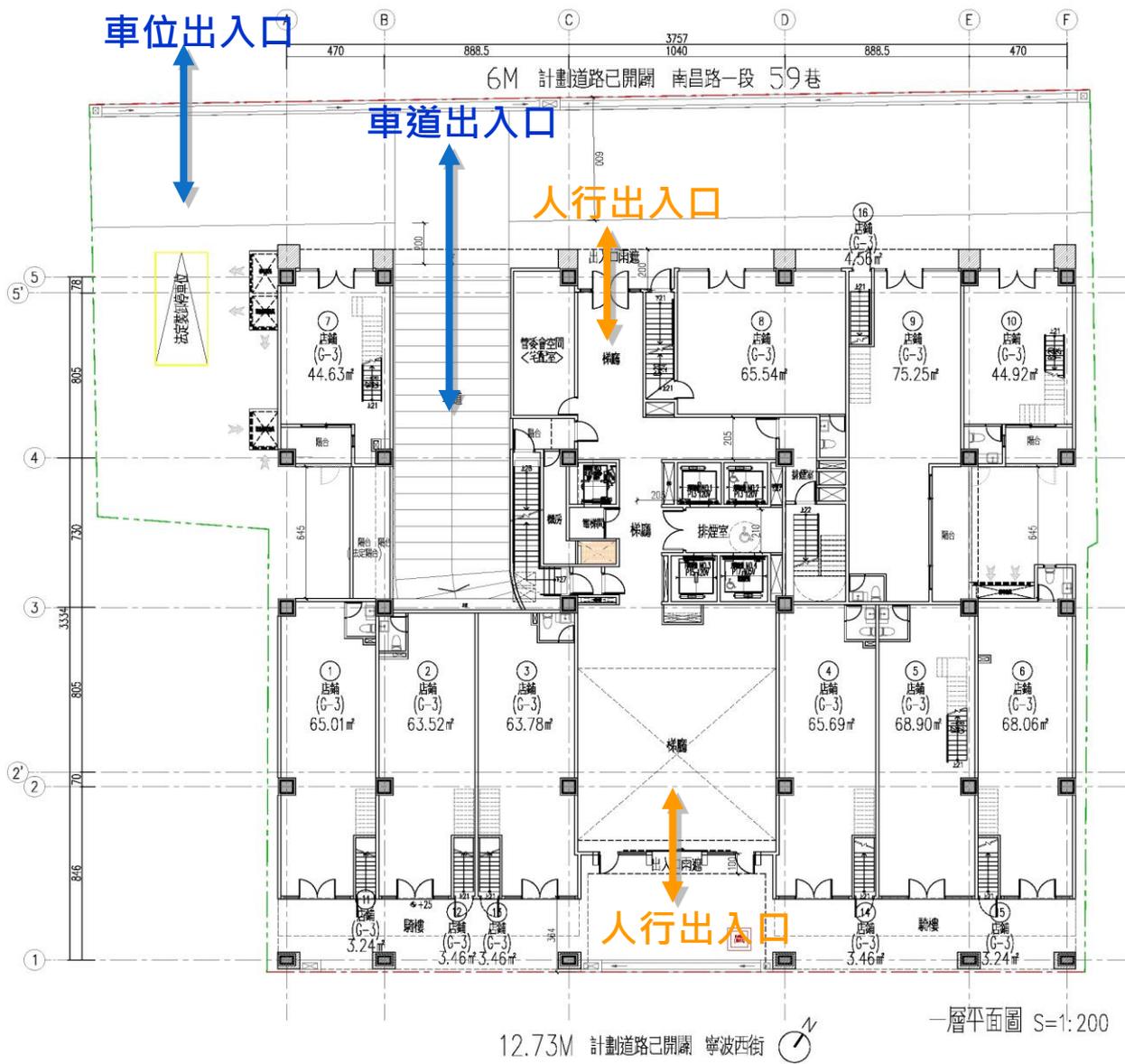


**B1車位數：**  
 小車位(230\*550)=1輛  
 大車位(250\*550)=4輛  
 無障礙車位(550\*600)=3輛  
 垃圾暫停車位(250\*550)=1輛  
 共9輛

**B1機車位數：**  
 機車大車位(90\*220)=178輛  
 共178輛

無障礙車位

- 樓地板面積 1491.56㎡
- B1F停車數量
  - 小車位<230x550>=1部
  - 大車位<250x550>=4部
  - 無障礙車位<550x600>=3部
  - 垃圾車暫停車位<250x550>=1部
  - 合計=9部
- 機車車位<90x220>=178部  
合計=178部

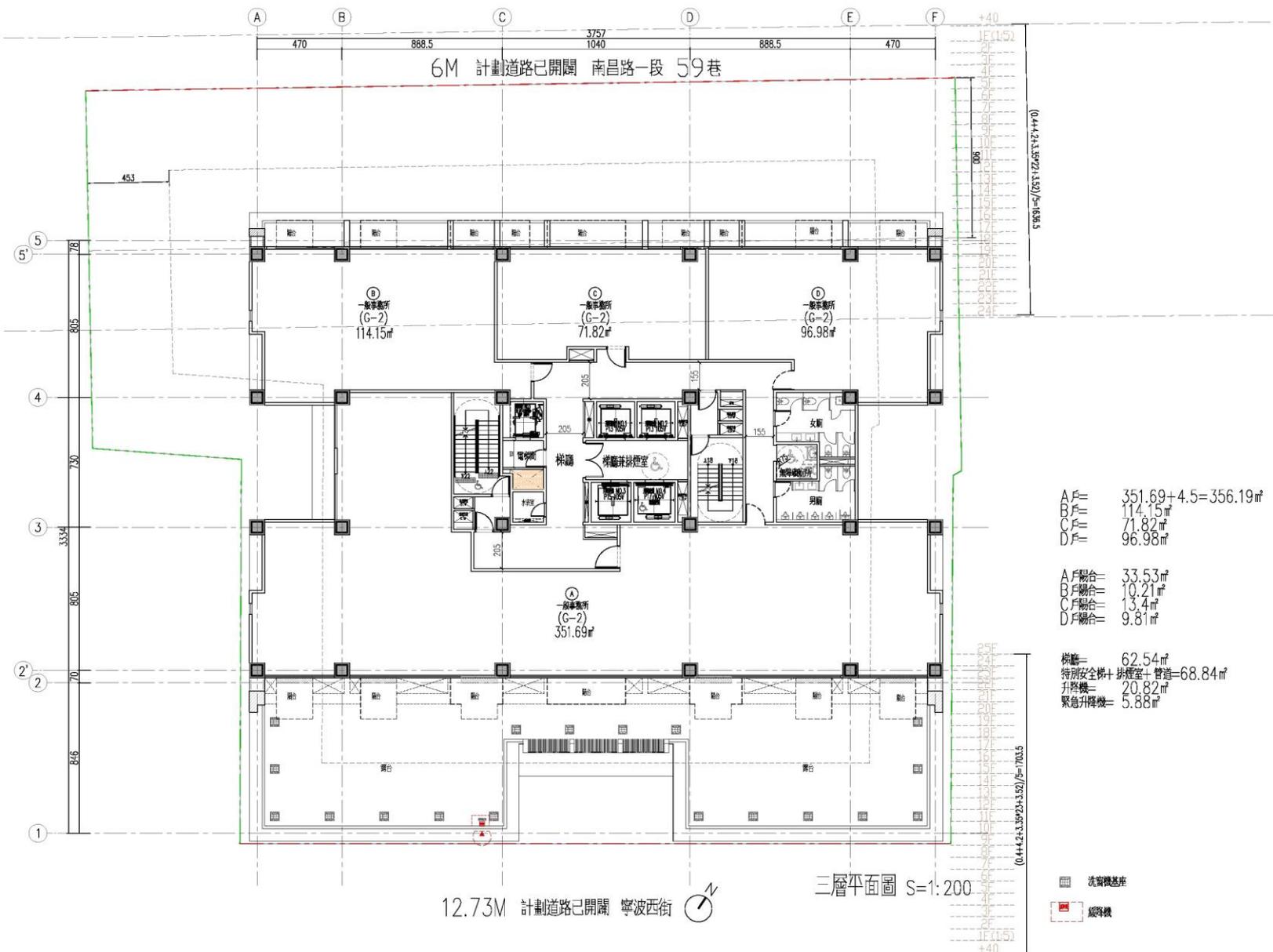


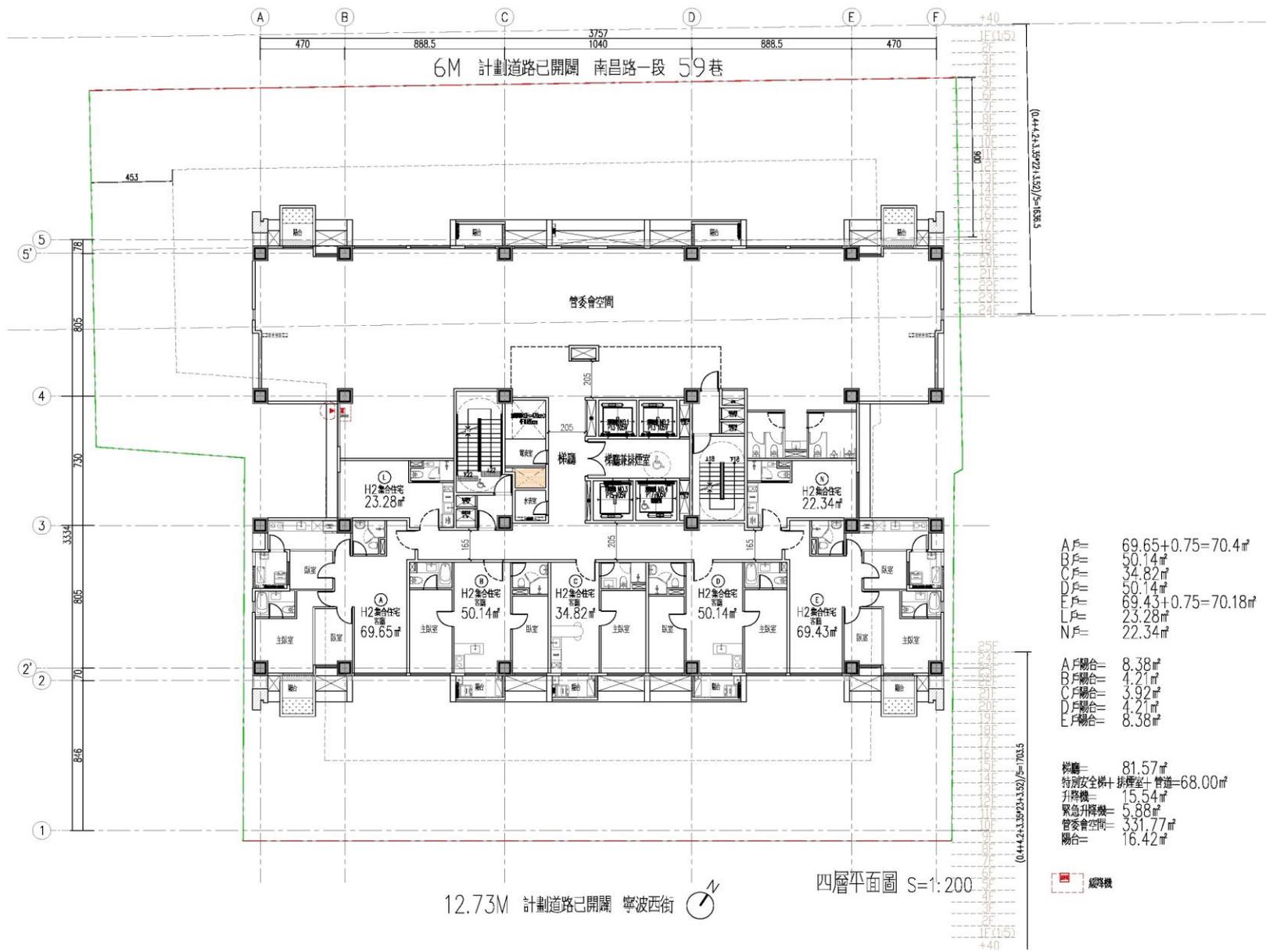
1F 停車數量  
裝回單位 <250x550> = 1部

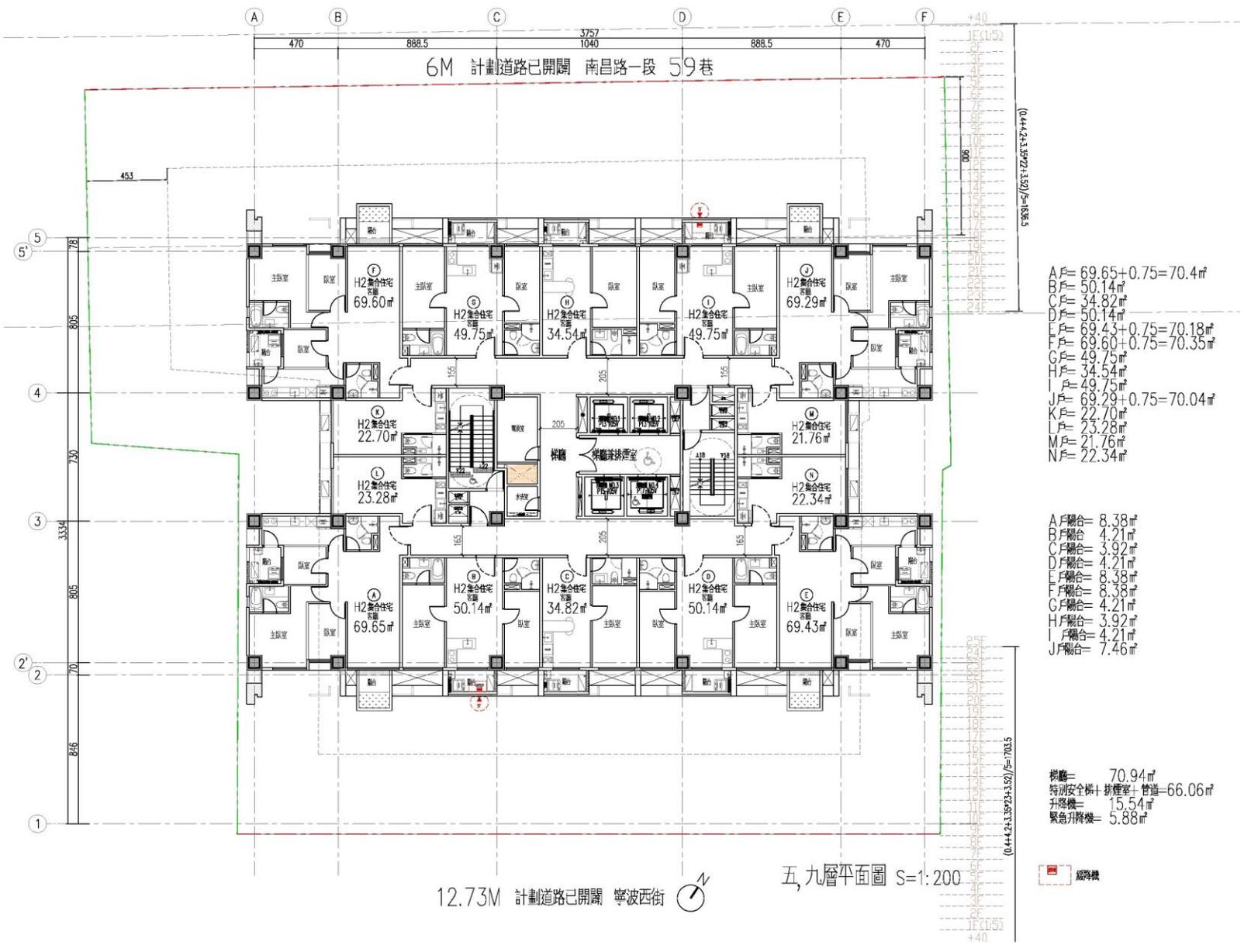
一層平面圖 S=1:200

12.73M 計畫道路已開闢 寧波西街







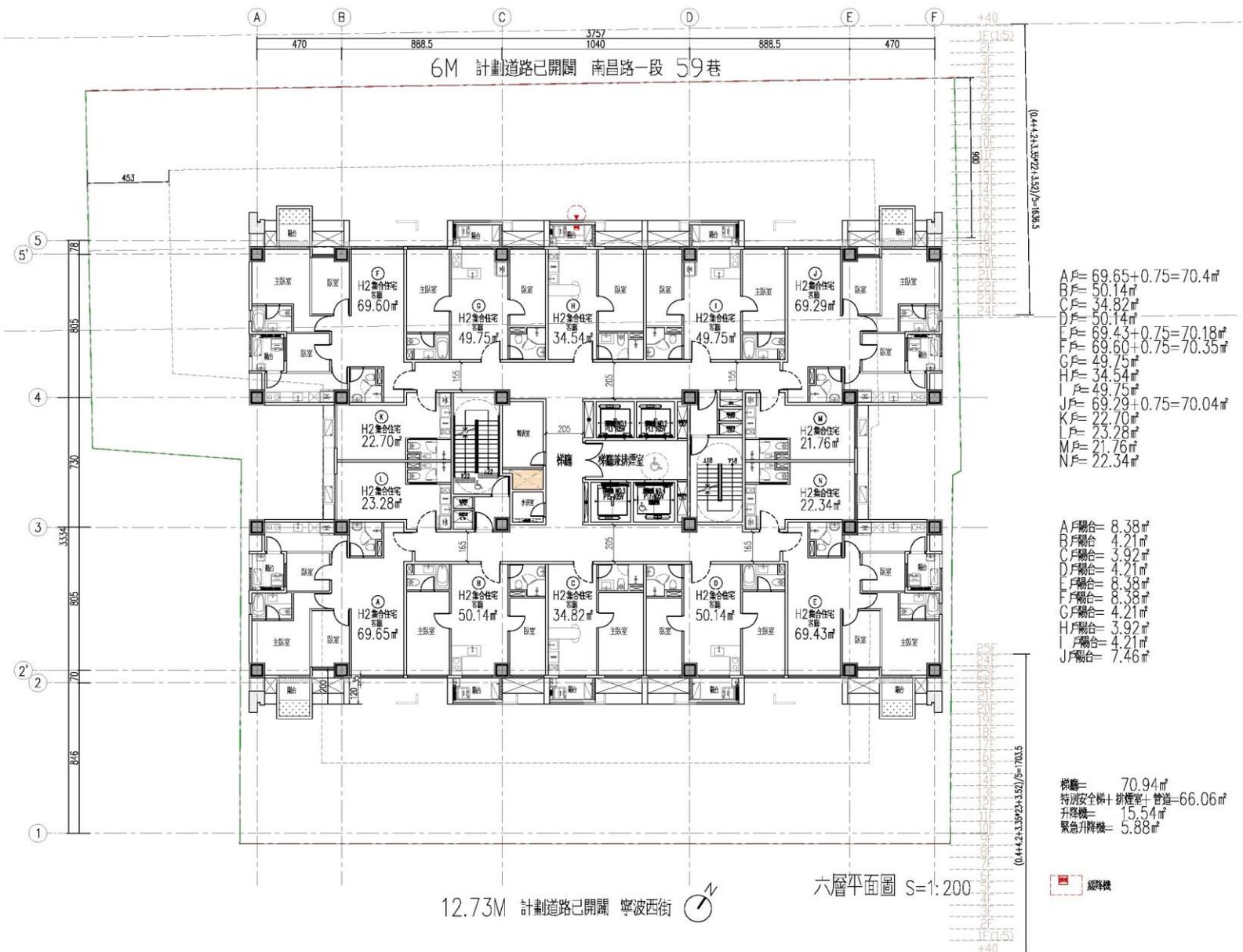


A戶	69.65+0.75=70.4㎡
B戶	50.14㎡
C戶	34.82㎡
D戶	50.14㎡
F戶	69.43+0.75=70.18㎡
F'戶	69.60+0.75=70.35㎡
G戶	49.75㎡
H戶	34.54㎡
I戶	49.75㎡
J戶	69.29+0.75=70.04㎡
K戶	22.70㎡
L戶	23.28㎡
M戶	21.76㎡
N戶	22.34㎡

A戶	總合= 8.38㎡
B戶	總合= 4.21㎡
C戶	總合= 3.92㎡
D戶	總合= 4.21㎡
E戶	總合= 8.38㎡
F戶	總合= 8.38㎡
G戶	總合= 4.21㎡
H戶	總合= 3.92㎡
I戶	總合= 4.21㎡
J戶	總合= 7.46㎡

樓廳	= 70.94㎡
特別安全梯+排煙室+管道	= 66.06㎡
升降機	= 15.54㎡
緊急升降機	= 5.88㎡

12.73M 計劃道路已開闢 寧波西街 五, 九層平面圖 S=1:200



6M 計劃道路已開闢 南昌路一段 59巷

12.73M 計劃道路已開闢 寧波西街

六層平面圖 S=1:200

- A戶 = 69.65 + 0.75 = 70.4㎡
- B戶 = 50.14㎡
- C戶 = 34.82㎡
- D戶 = 50.14㎡
- E戶 = 69.43 + 0.75 = 70.18㎡
- F戶 = 69.65 + 0.75 = 70.35㎡
- G戶 = 49.75㎡
- H戶 = 34.54㎡
- I戶 = 49.75㎡
- J戶 = 69.29 + 0.75 = 70.04㎡
- K戶 = 22.70㎡
- L戶 = 23.28㎡
- M戶 = 21.76㎡
- N戶 = 22.34㎡

- A戶聯合 = 8.38㎡
- B戶聯合 = 4.21㎡
- C戶聯合 = 3.92㎡
- D戶聯合 = 4.21㎡
- E戶聯合 = 8.38㎡
- F戶聯合 = 8.38㎡
- G戶聯合 = 4.21㎡
- H戶聯合 = 3.92㎡
- I戶聯合 = 4.21㎡
- J戶聯合 = 7.46㎡

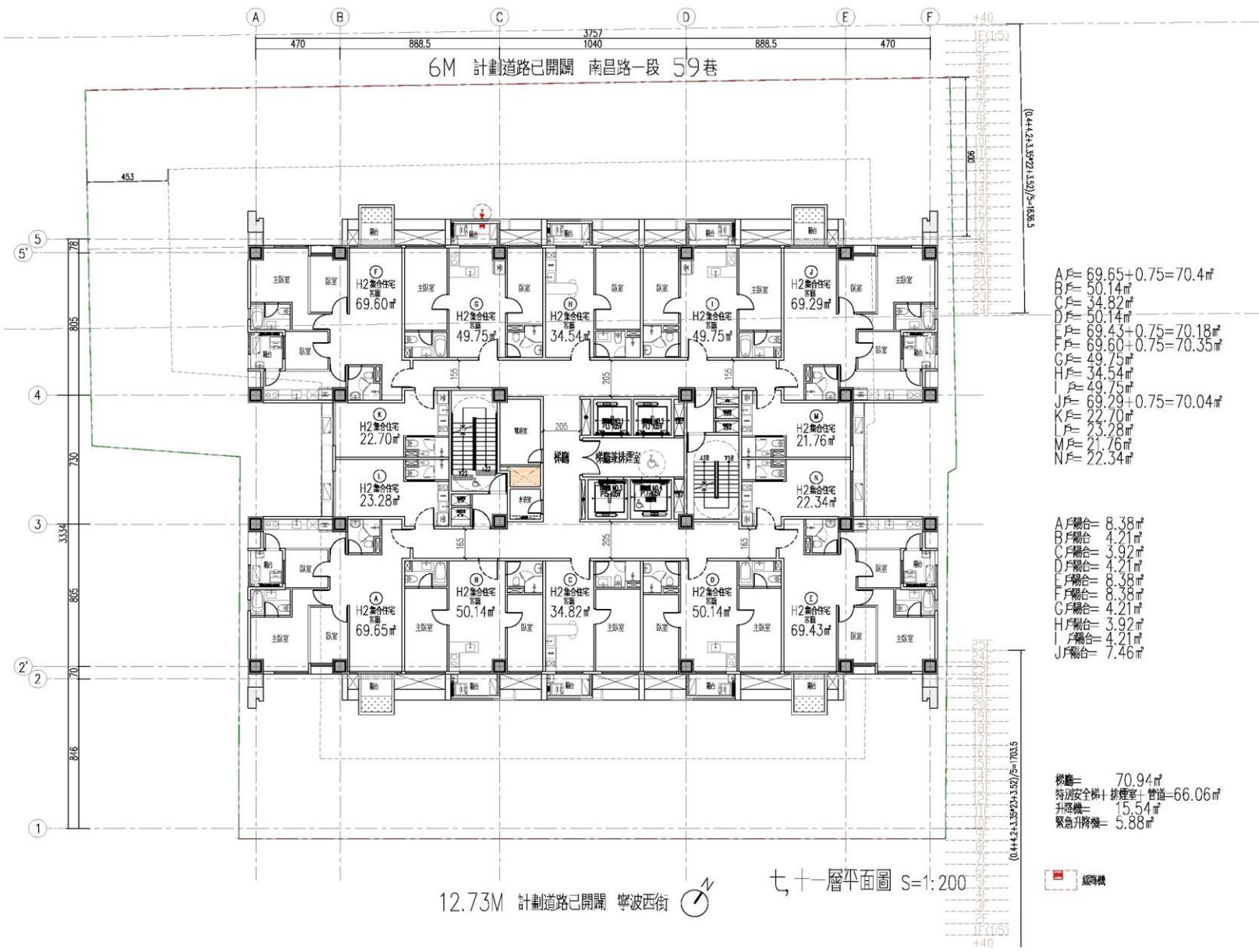
- 樓層 = 70.94㎡
- 特別安全梯 + 排煙室 + 管井 = 66.06㎡
- 升降機 = 15.54㎡
- 緊急升降機 = 5.88㎡



(0.44+2+1.39+2+1.52)/5=1703.5

(0.44+2+1.39+2+1.52)/5=1703.5

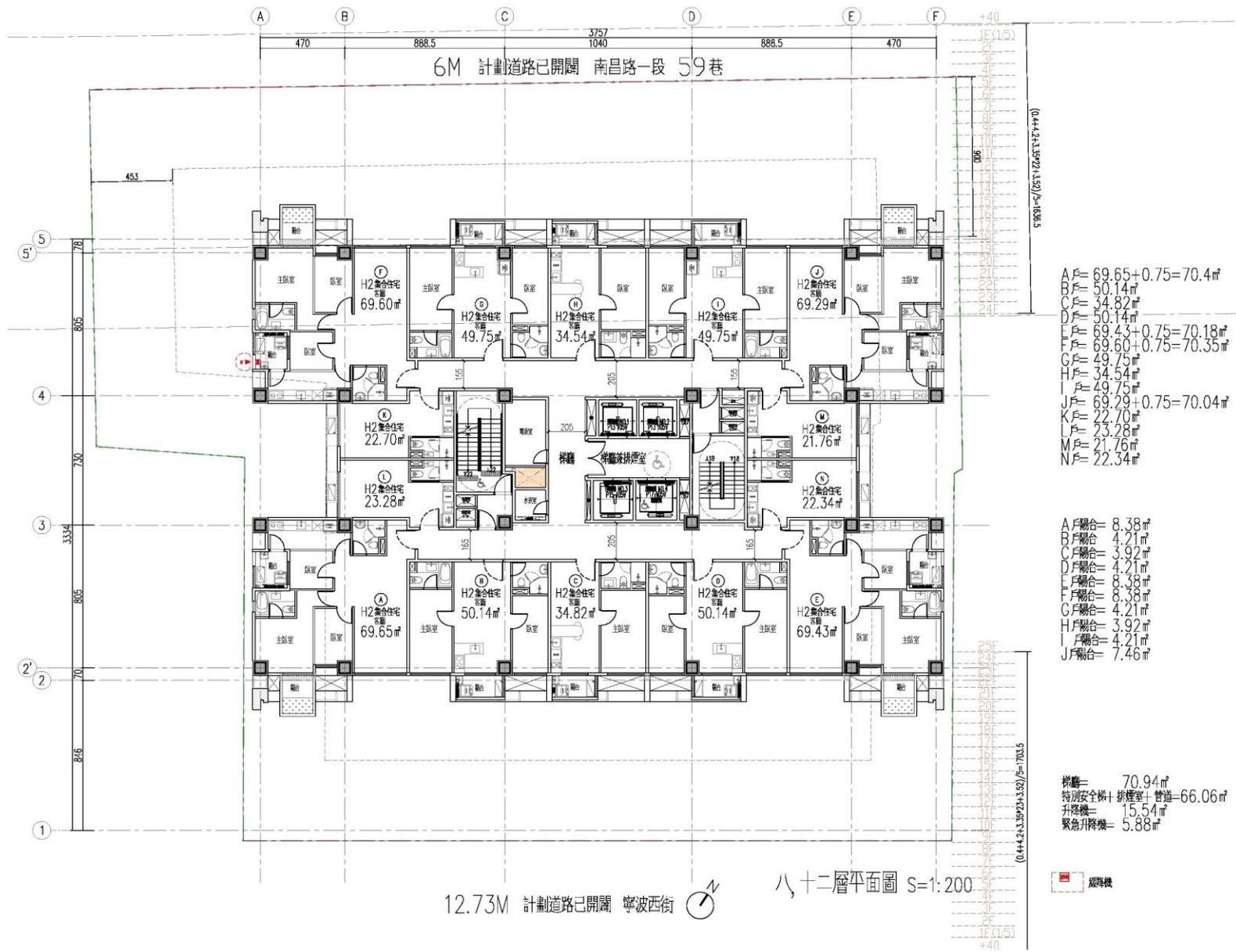
+40  
1F(1.5)  
2F  
3F  
4F  
5F  
6F  
7F  
8F  
9F  
10F  
11F(1.5)  
+40

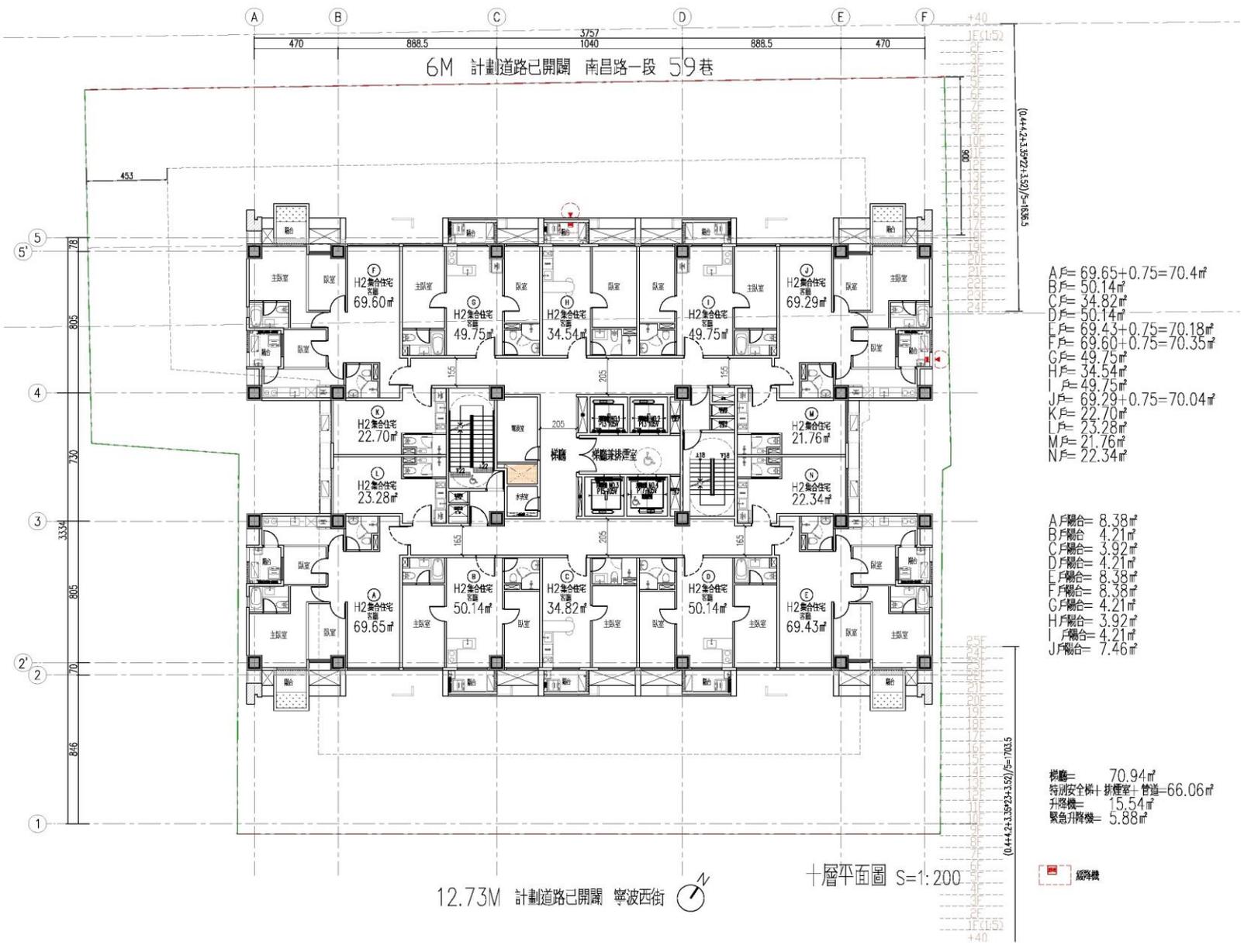


- A戶= 69.65+0.75=70.4㎡
- B戶= 50.14㎡
- C戶= 34.82㎡
- D戶= 50.14㎡
- E戶= 69.43+0.75=70.18㎡
- F戶= 69.60+0.75=70.35㎡
- G戶= 49.75㎡
- H戶= 34.54㎡
- I戶= 49.75㎡
- J戶= 69.29+0.75=70.04㎡
- K戶= 22.70㎡
- L戶= 23.28㎡
- M戶= 21.76㎡
- N戶= 22.34㎡

- A戶陽台= 8.38㎡
- B戶陽台= 4.21㎡
- C戶陽台= 3.92㎡
- D戶陽台= 4.21㎡
- E戶陽台= 8.38㎡
- F戶陽台= 8.38㎡
- G戶陽台= 4.21㎡
- H戶陽台= 3.92㎡
- I戶陽台= 4.21㎡
- J戶陽台= 7.46㎡

- 梯廳= 70.94㎡
- 特別安全梯+梯廳室+管道=66.06㎡
- 升降機= 15.54㎡
- 緊急升降機= 5.88㎡





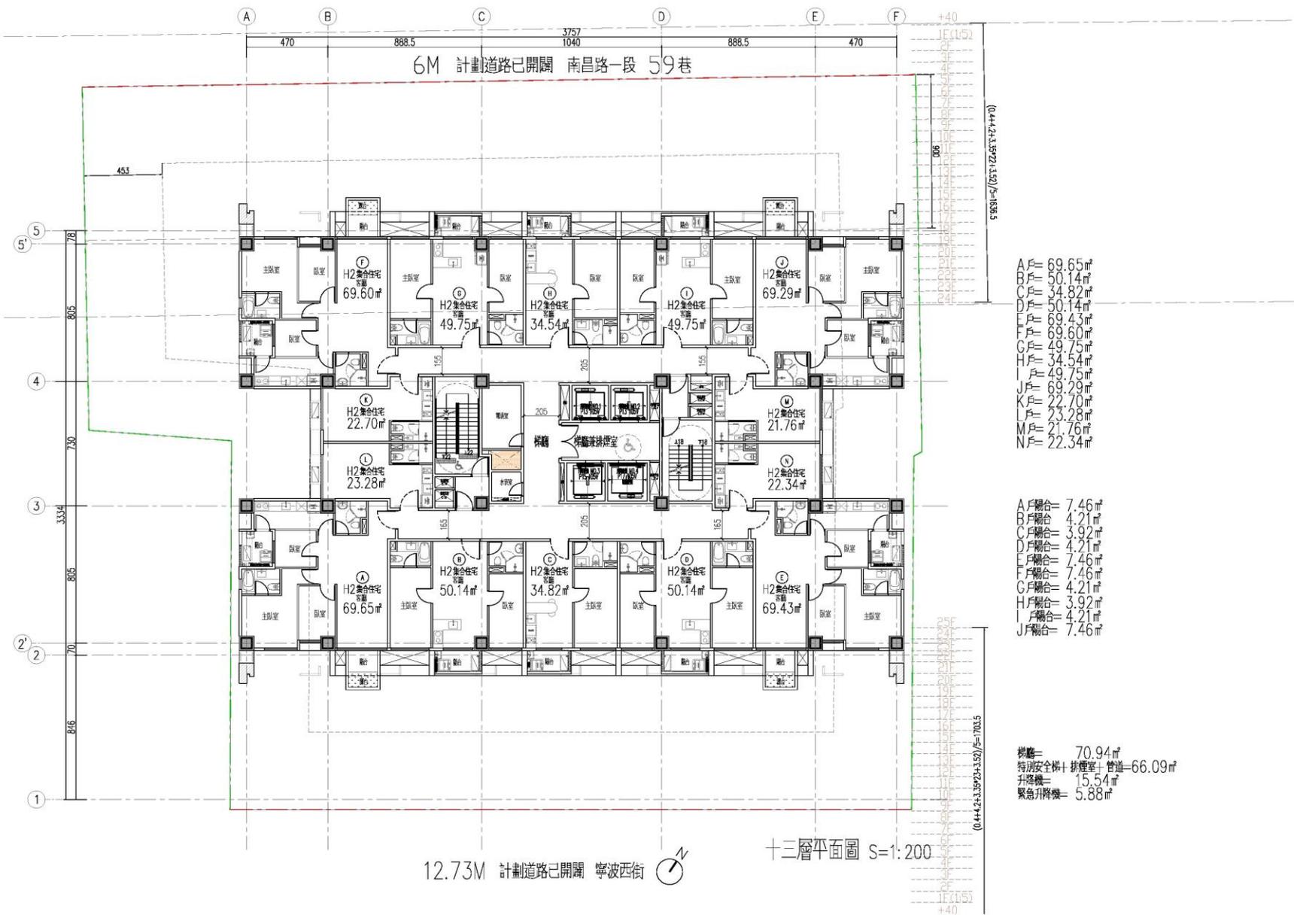
A戶	$69.65 + 0.75 = 70.4\text{m}^2$
B戶	$50.14\text{m}^2$
C戶	$34.82\text{m}^2$
D戶	$50.14\text{m}^2$
F戶	$69.43 + 0.75 = 70.18\text{m}^2$
G戶	$69.60 + 0.75 = 70.35\text{m}^2$
H戶	$49.75\text{m}^2$
I戶	$34.54\text{m}^2$
J戶	$49.75\text{m}^2$
K戶	$69.29 + 0.75 = 70.04\text{m}^2$
L戶	$22.70\text{m}^2$
M戶	$23.28\text{m}^2$
N戶	$21.76\text{m}^2$
O戶	$22.34\text{m}^2$

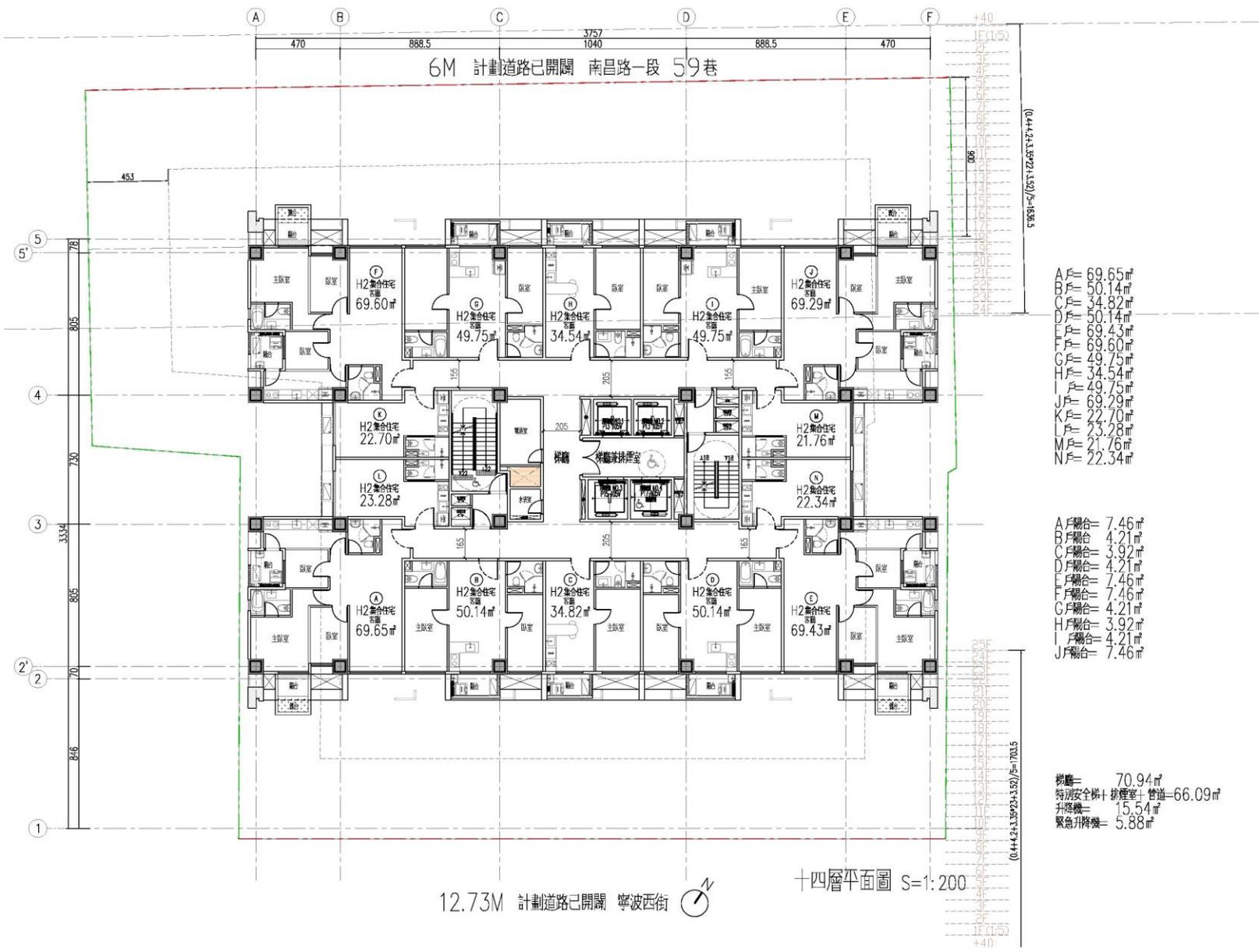
A戶	總合 = $8.38\text{m}^2$
B戶	總合 = $4.21\text{m}^2$
C戶	總合 = $3.92\text{m}^2$
D戶	總合 = $4.21\text{m}^2$
F戶	總合 = $8.38\text{m}^2$
G戶	總合 = $8.38\text{m}^2$
H戶	總合 = $4.21\text{m}^2$
I戶	總合 = $3.92\text{m}^2$
J戶	總合 = $4.21\text{m}^2$
K戶	總合 = $7.46\text{m}^2$

樓梯	$70.94\text{m}^2$
特別安全梯+排煙室+管道	$66.06\text{m}^2$
升降機	$15.54\text{m}^2$
緊急升降機	$5.88\text{m}^2$

12.73M 計劃道路已開闢 寧波西街 十層平面圖 S=1:200



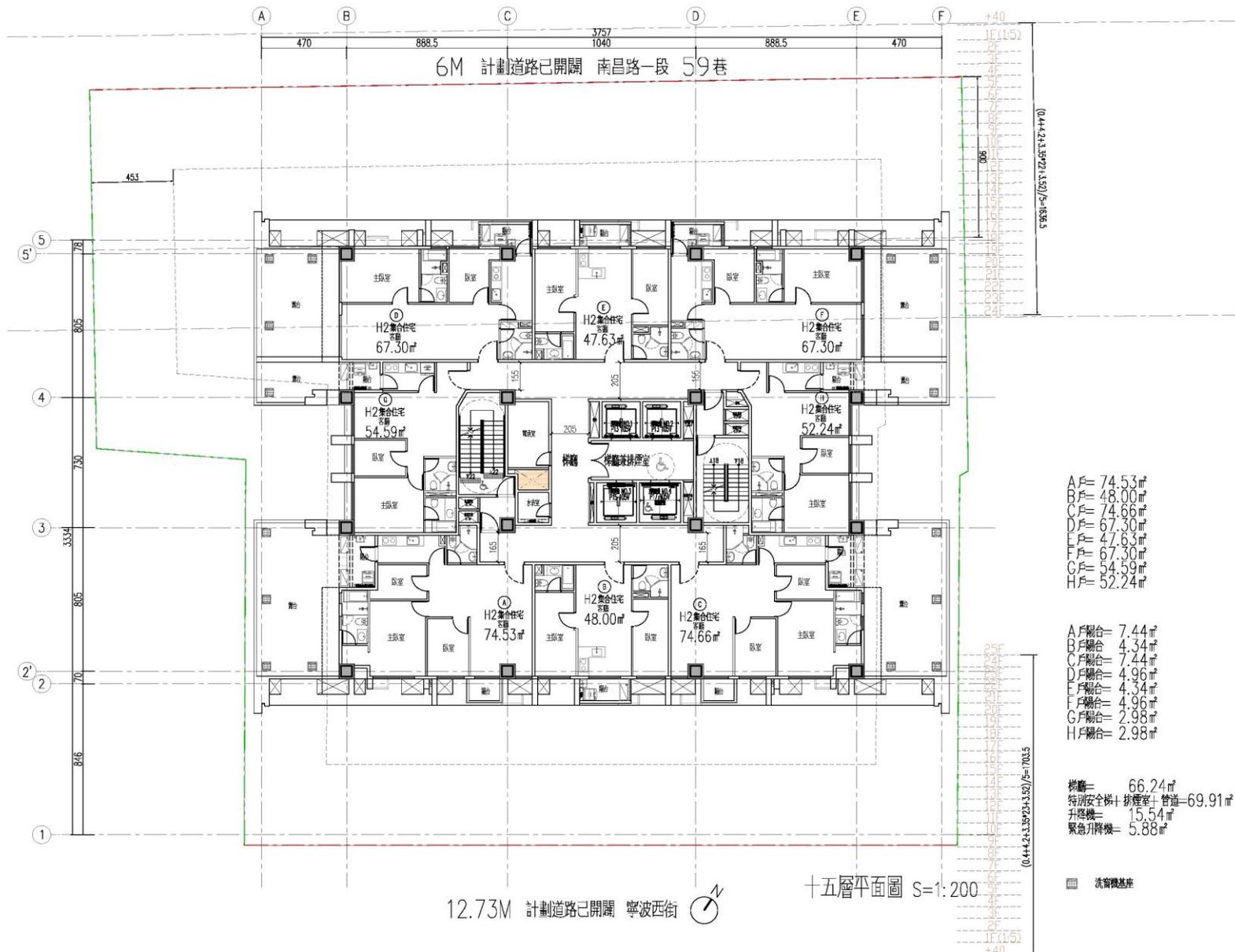




A戶	69.65㎡
B戶	50.14㎡
C戶	34.82㎡
D戶	50.14㎡
E戶	69.43㎡
F戶	69.60㎡
G戶	49.75㎡
H戶	34.54㎡
I戶	49.75㎡
J戶	69.29㎡
K戶	22.70㎡
L戶	23.28㎡
M戶	21.76㎡
N戶	22.34㎡

A戶陽台	7.46㎡
B戶陽台	4.21㎡
C戶陽台	3.92㎡
D戶陽台	4.21㎡
E戶陽台	7.46㎡
F戶陽台	7.46㎡
G戶陽台	4.21㎡
H戶陽台	3.92㎡
I戶陽台	4.21㎡
J戶陽台	7.46㎡

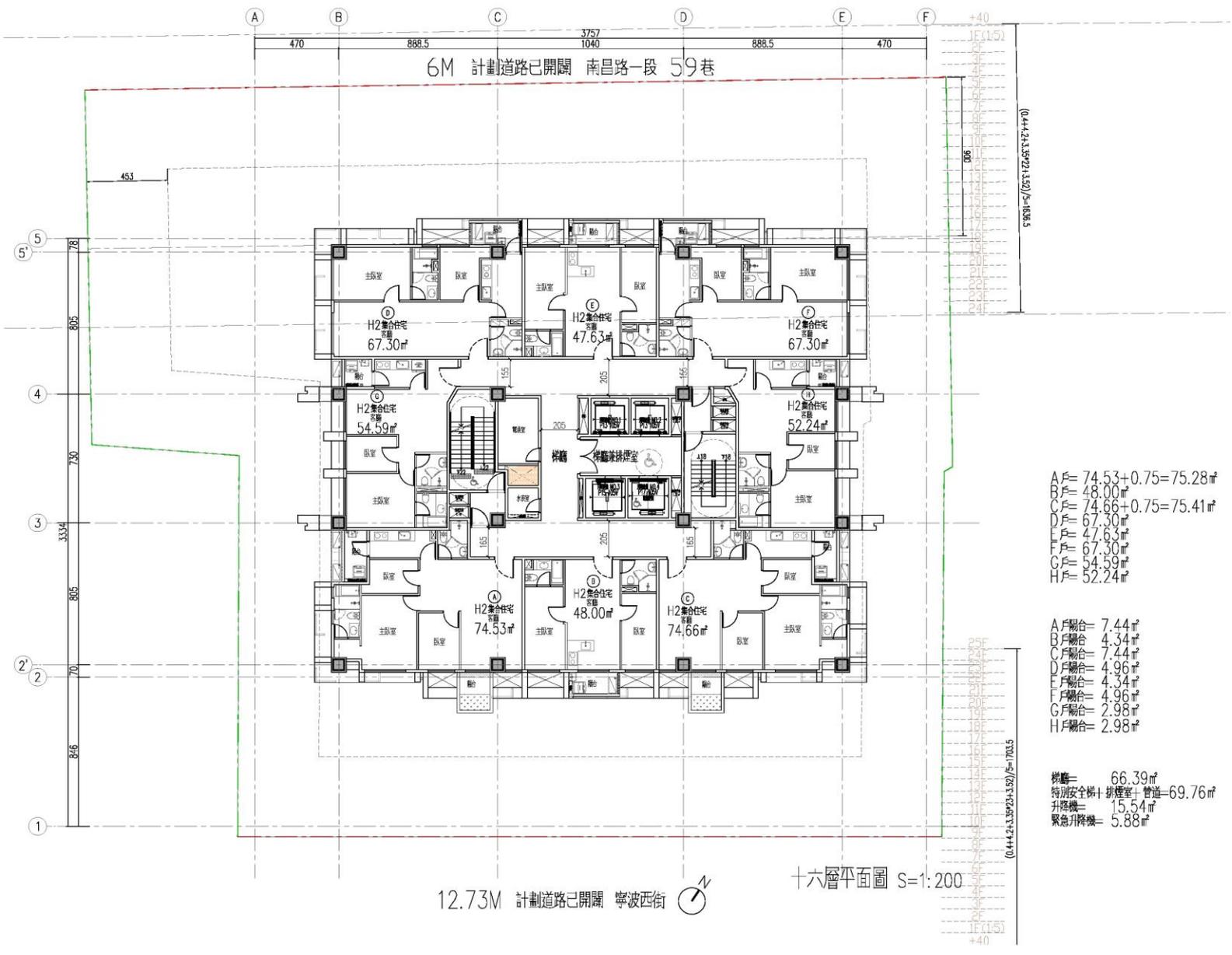
梯廳	70.94㎡
特別安全梯+梯廳室+管道	66.09㎡
升降機	15.54㎡
緊急升降機	5.88㎡



A戶	74.53㎡
B戶	48.00㎡
C戶	74.66㎡
D戶	67.30㎡
E戶	47.63㎡
F戶	67.30㎡
G戶	54.59㎡
H戶	52.24㎡

A戶	7.44㎡
B戶	4.34㎡
C戶	7.44㎡
D戶	4.96㎡
E戶	4.34㎡
F戶	4.96㎡
G戶	2.98㎡
H戶	2.98㎡

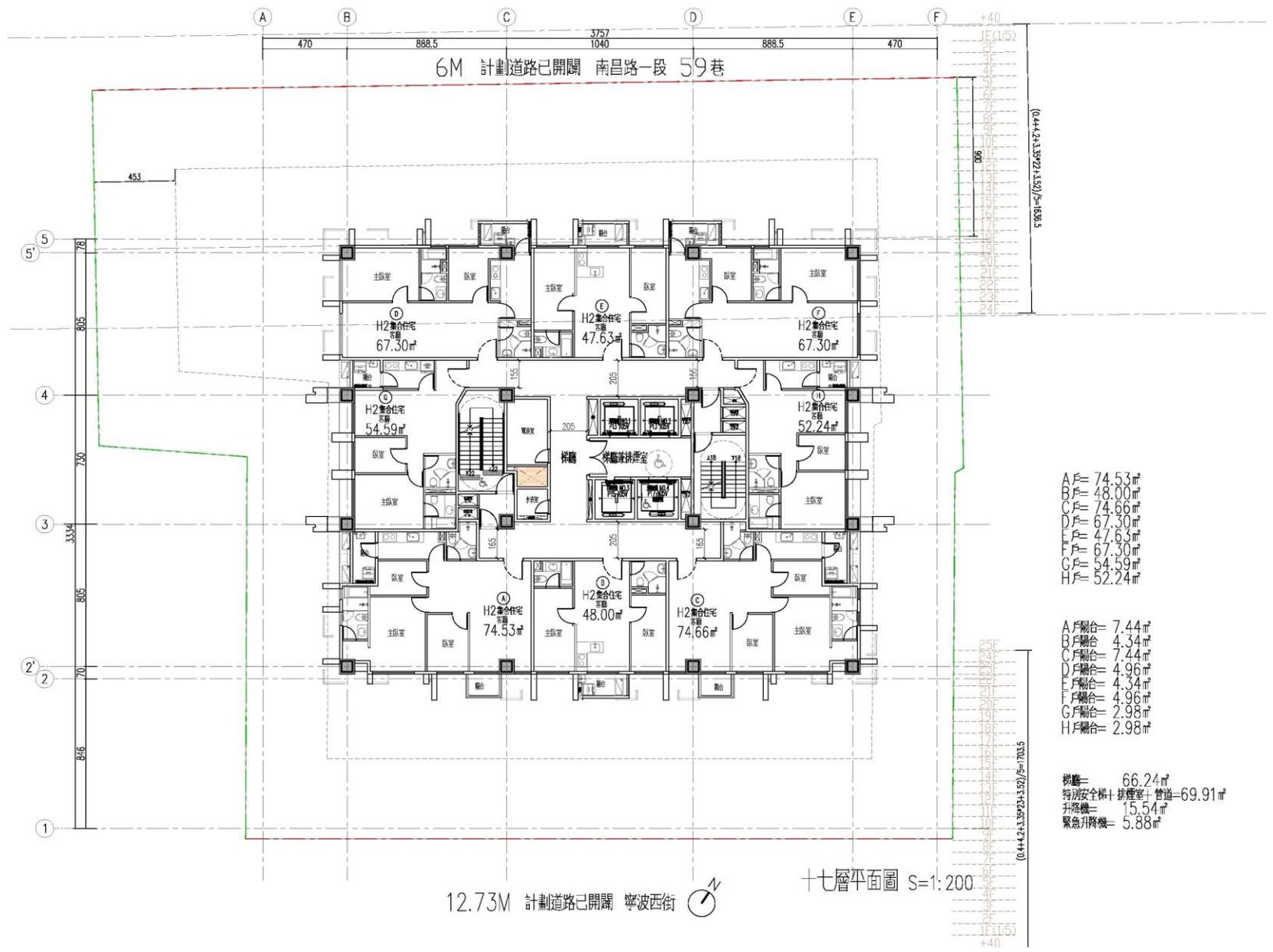
樓梯= 66.24㎡  
 特別安全梯+排煙室+管道=69.91㎡  
 升降機= 15.54㎡  
 緊急升降機= 5.88㎡



A戶	74.53+0.75=75.28㎡
B戶	48.00㎡
C戶	74.66+0.75=75.41㎡
D戶	67.30㎡
E戶	47.63㎡
F戶	67.30㎡
G戶	54.59㎡
H戶	52.24㎡

A戶	7.44㎡
B戶	4.34㎡
C戶	7.44㎡
D戶	4.96㎡
E戶	4.34㎡
F戶	4.96㎡
G戶	2.98㎡
H戶	2.98㎡

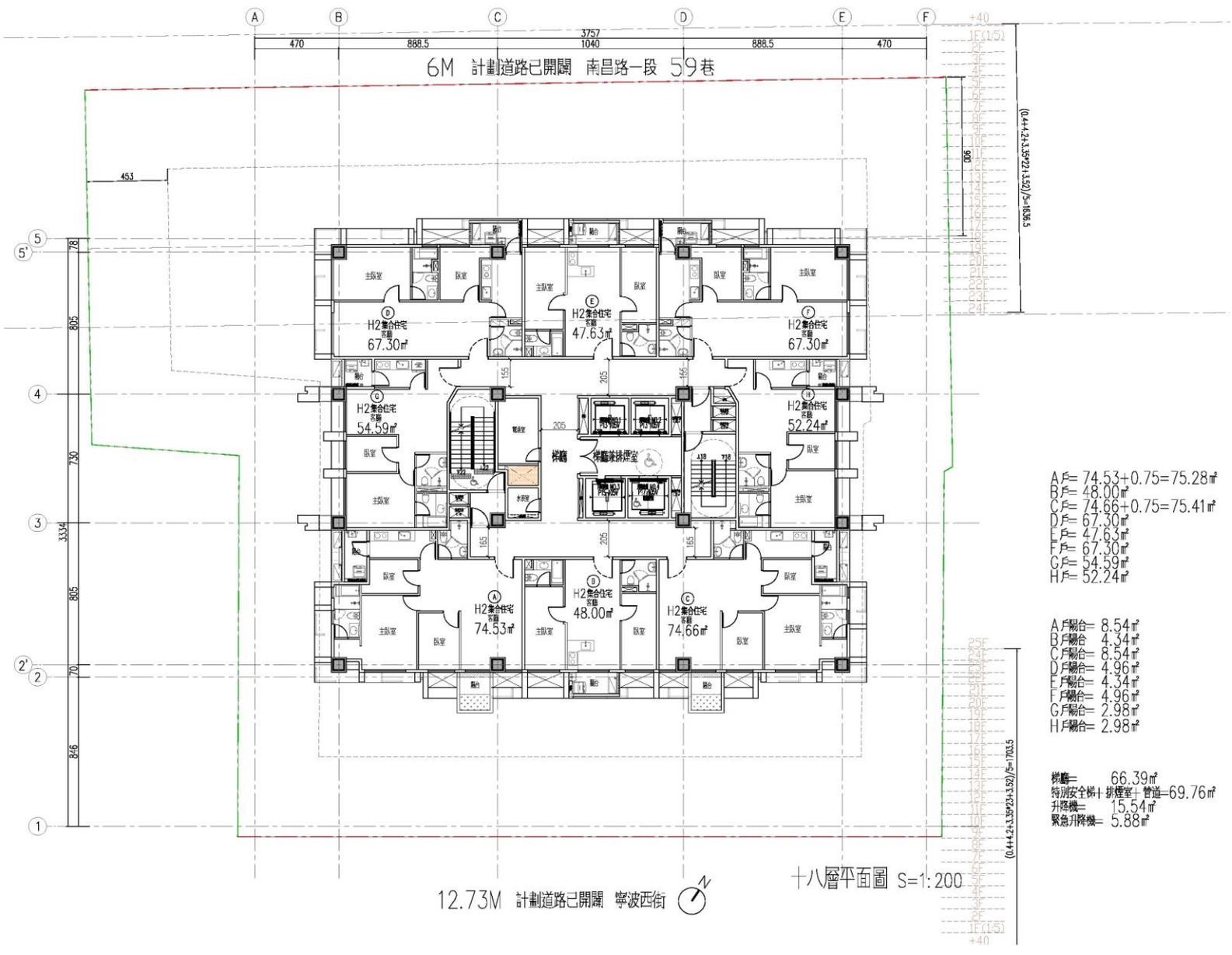
模廳= 66.39㎡  
 特別安全梯+排煙室+管道=69.76㎡  
 升降機= 15.54㎡  
 緊急升降梯= 5.88㎡

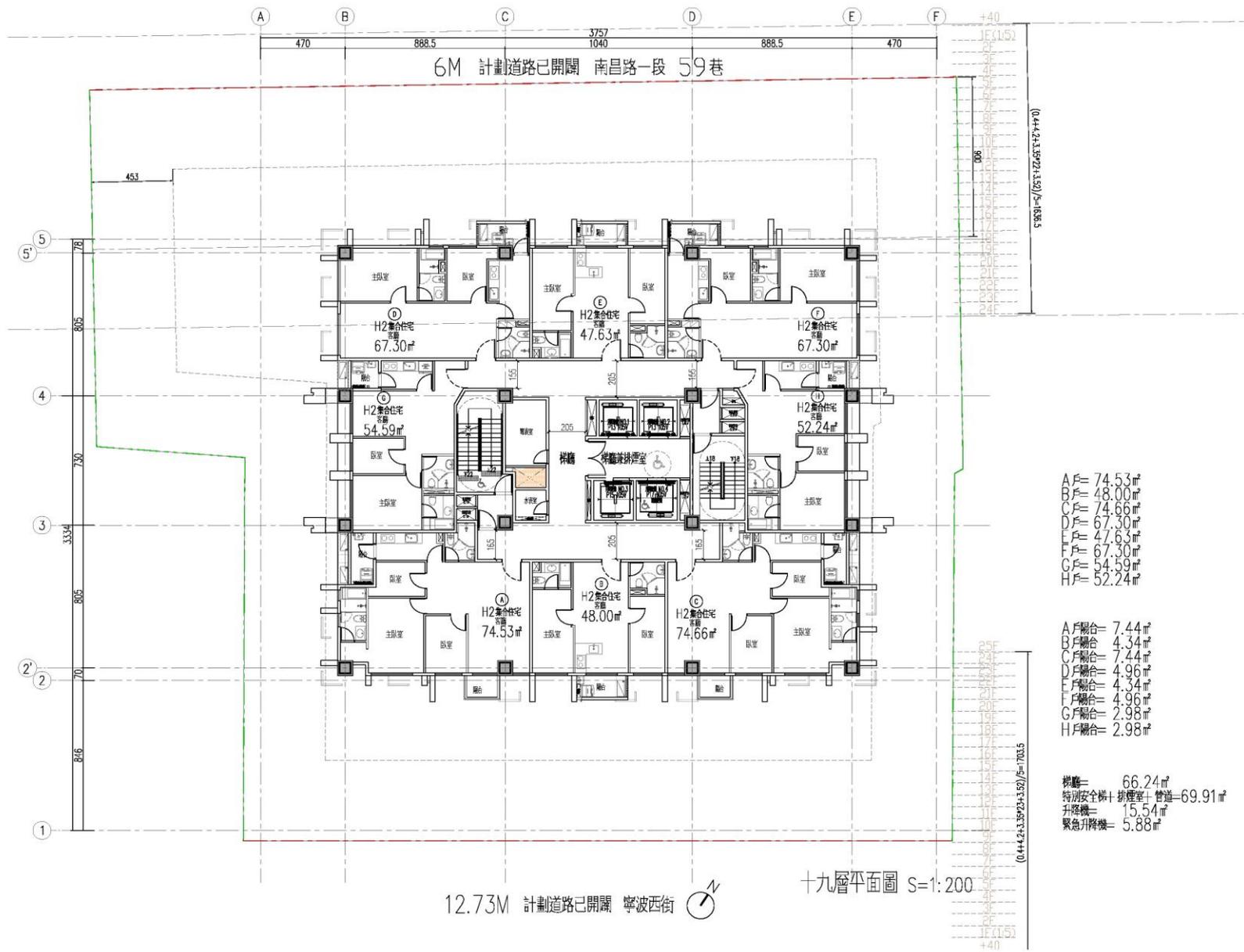


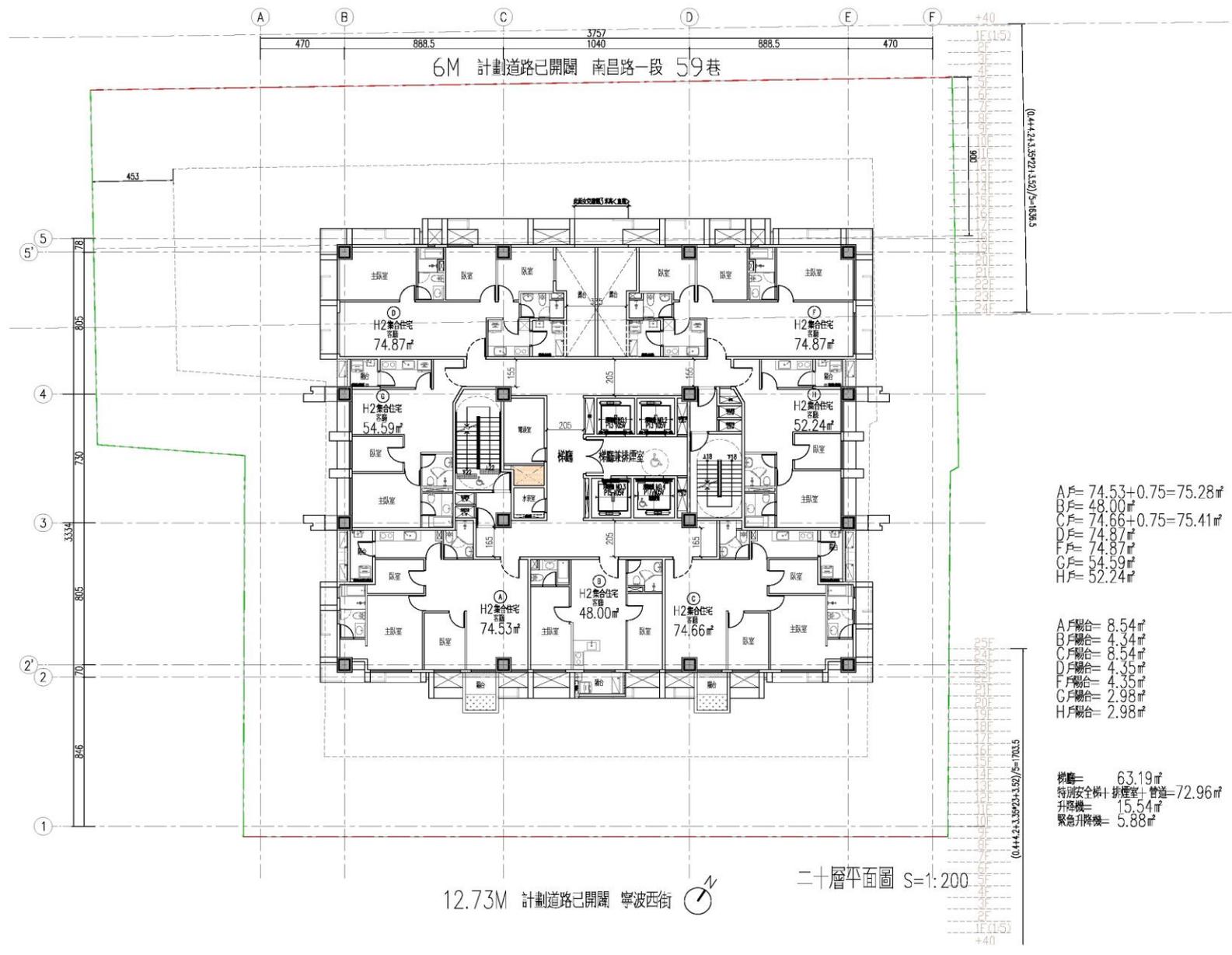
A戶	74.53㎡
B戶	48.00㎡
C戶	74.66㎡
D戶	67.30㎡
E戶	47.63㎡
F戶	67.30㎡
G戶	54.59㎡
H戶	52.24㎡

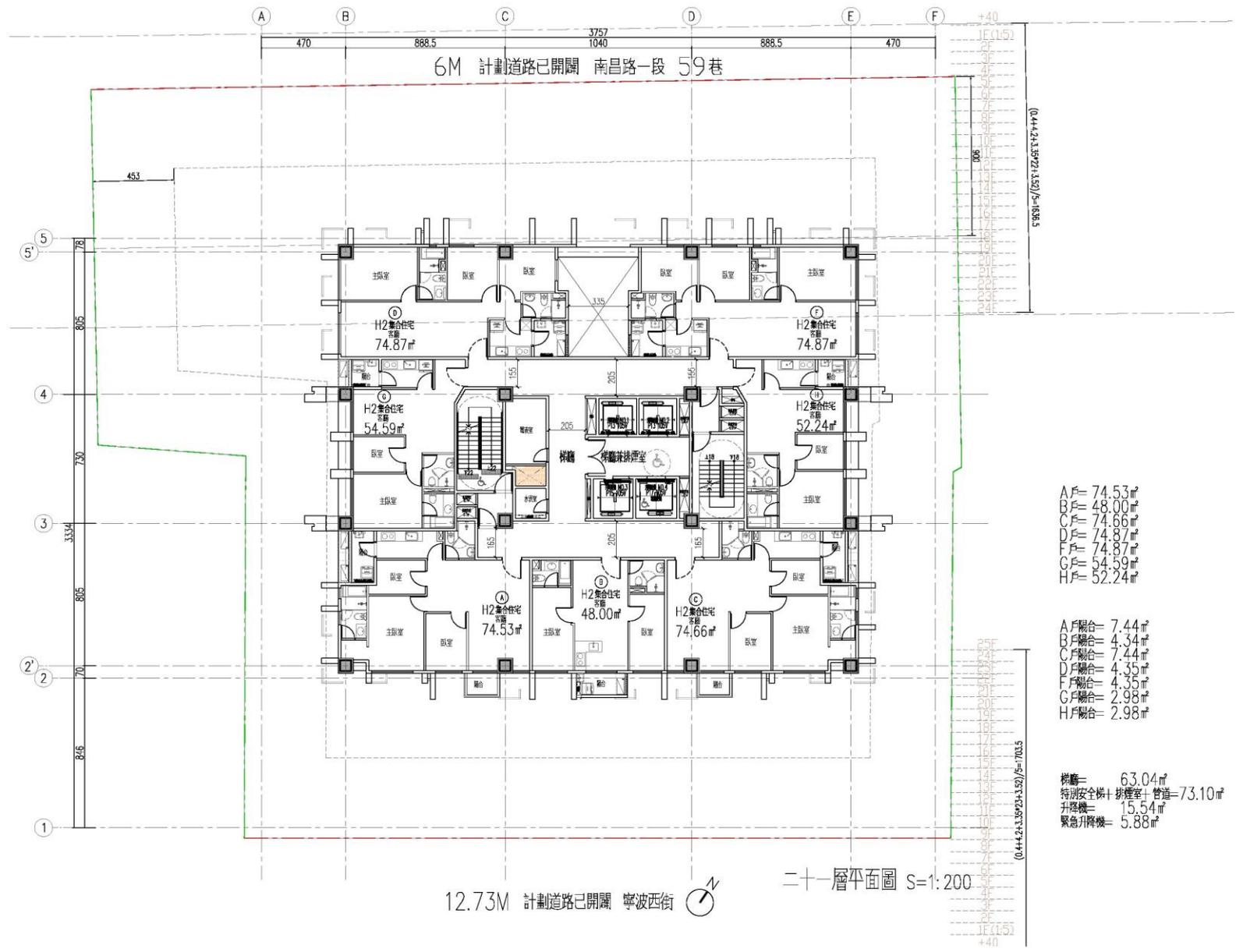
A戶	7.44㎡
B戶	4.34㎡
C戶	7.44㎡
D戶	4.96㎡
E戶	4.34㎡
F戶	4.96㎡
G戶	2.98㎡
H戶	2.98㎡

樓梯= 66.24㎡  
 特別安全梯+排煙室+管道=69.91㎡  
 升降機= 15.54㎡  
 緊急升降機= 5.88㎡







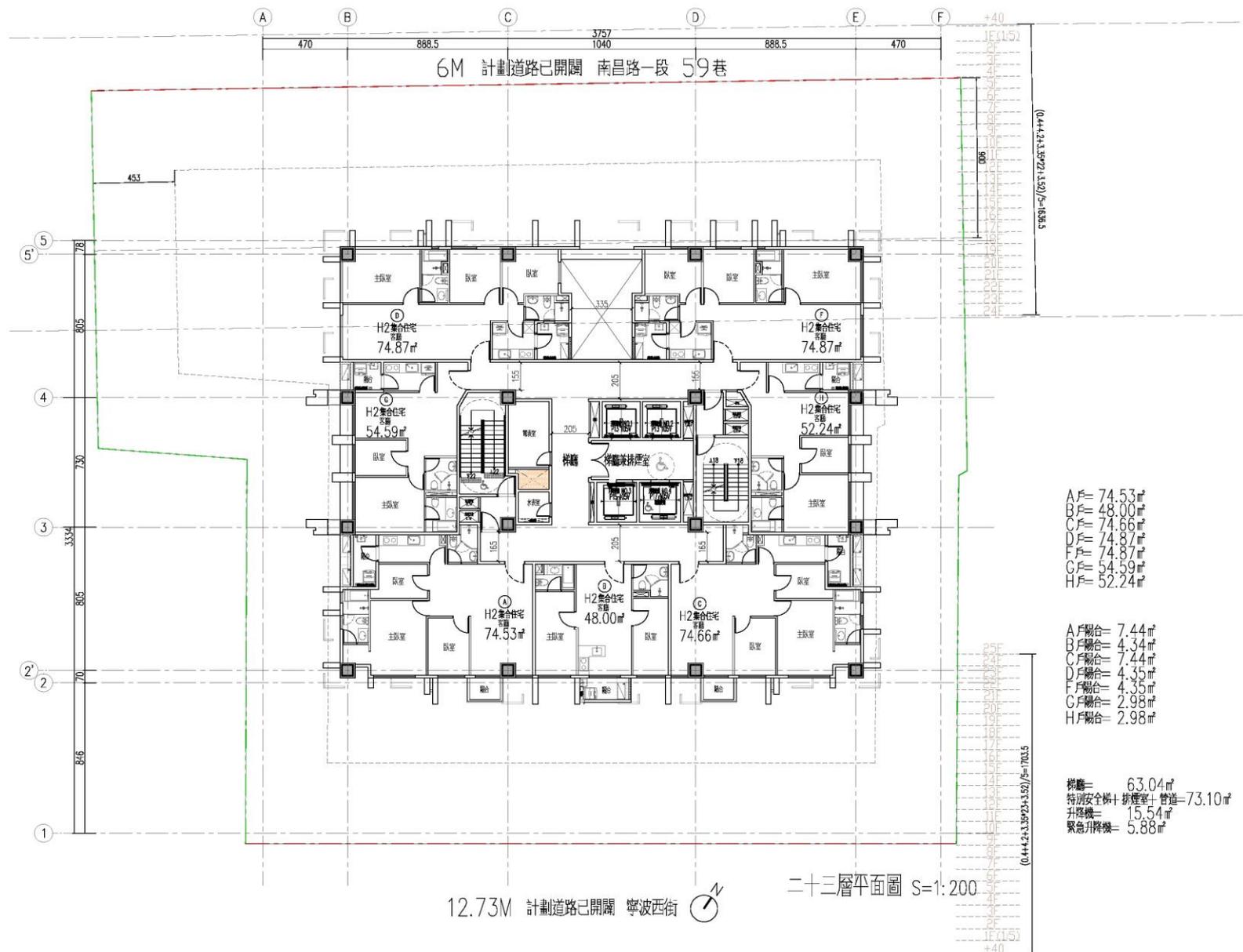


A戶	= 74.53㎡
B戶	= 48.00㎡
C戶	= 74.66㎡
D戶	= 74.87㎡
F戶	= 74.87㎡
G戶	= 54.59㎡
H戶	= 52.24㎡

A戶	陽台 = 7.44㎡
B戶	陽台 = 4.34㎡
C戶	陽台 = 7.44㎡
D戶	陽台 = 4.35㎡
F戶	陽台 = 4.35㎡
G戶	陽台 = 2.98㎡
H戶	陽台 = 2.98㎡

梯廳 = 63.04㎡  
 特別安全梯+排煙室+管井 = 73.10㎡  
 升降機 = 15.54㎡  
 緊急升降機 = 5.88㎡

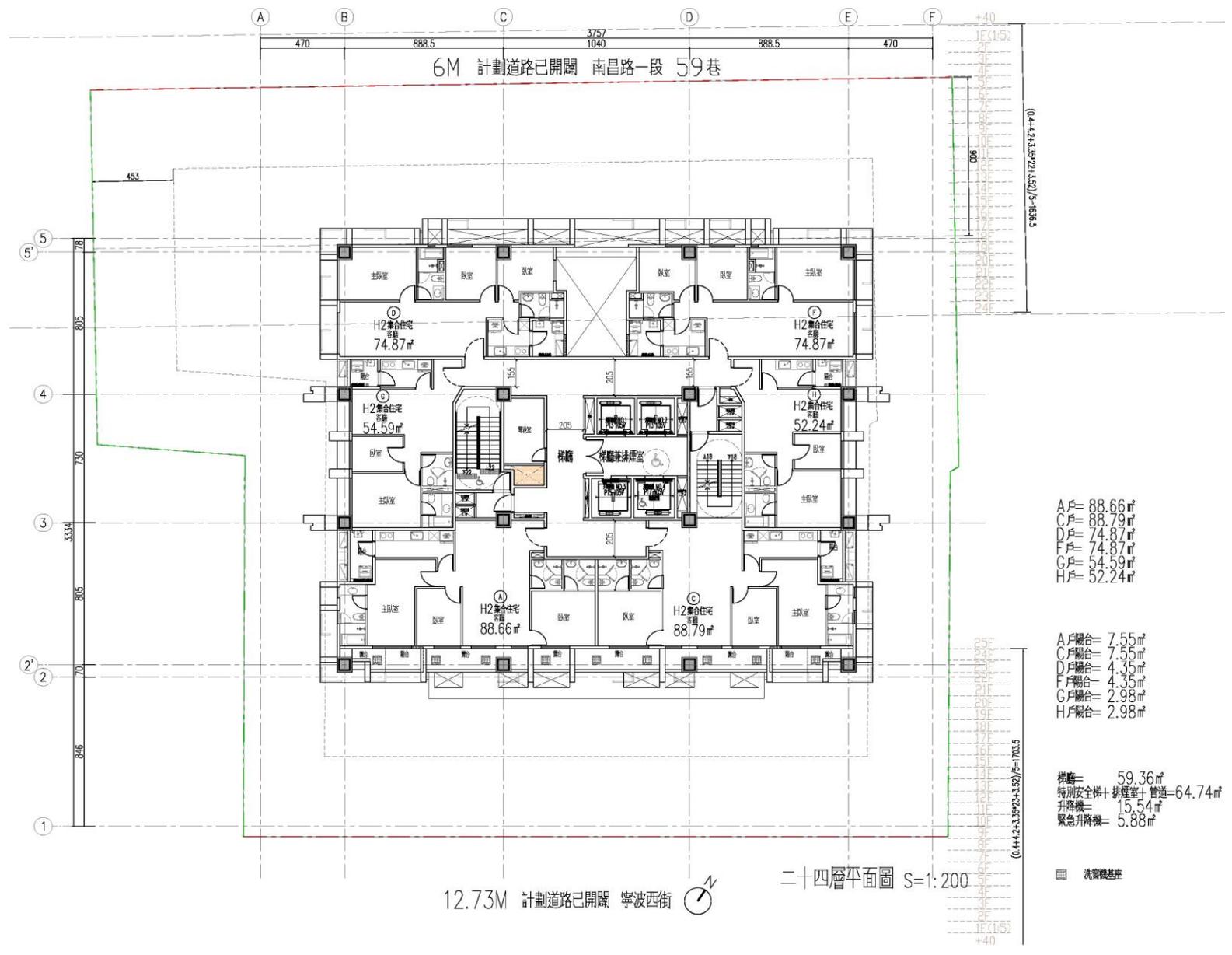




A戶	= 74.53㎡
B戶	= 48.00㎡
C戶	= 74.66㎡
D戶	= 74.87㎡
F戶	= 74.87㎡
G戶	= 54.59㎡
H戶	= 52.24㎡

A戶陽台	= 7.44㎡
B戶陽台	= 4.34㎡
C戶陽台	= 7.44㎡
D戶陽台	= 4.35㎡
F戶陽台	= 4.35㎡
G戶陽台	= 2.98㎡
H戶陽台	= 2.98㎡

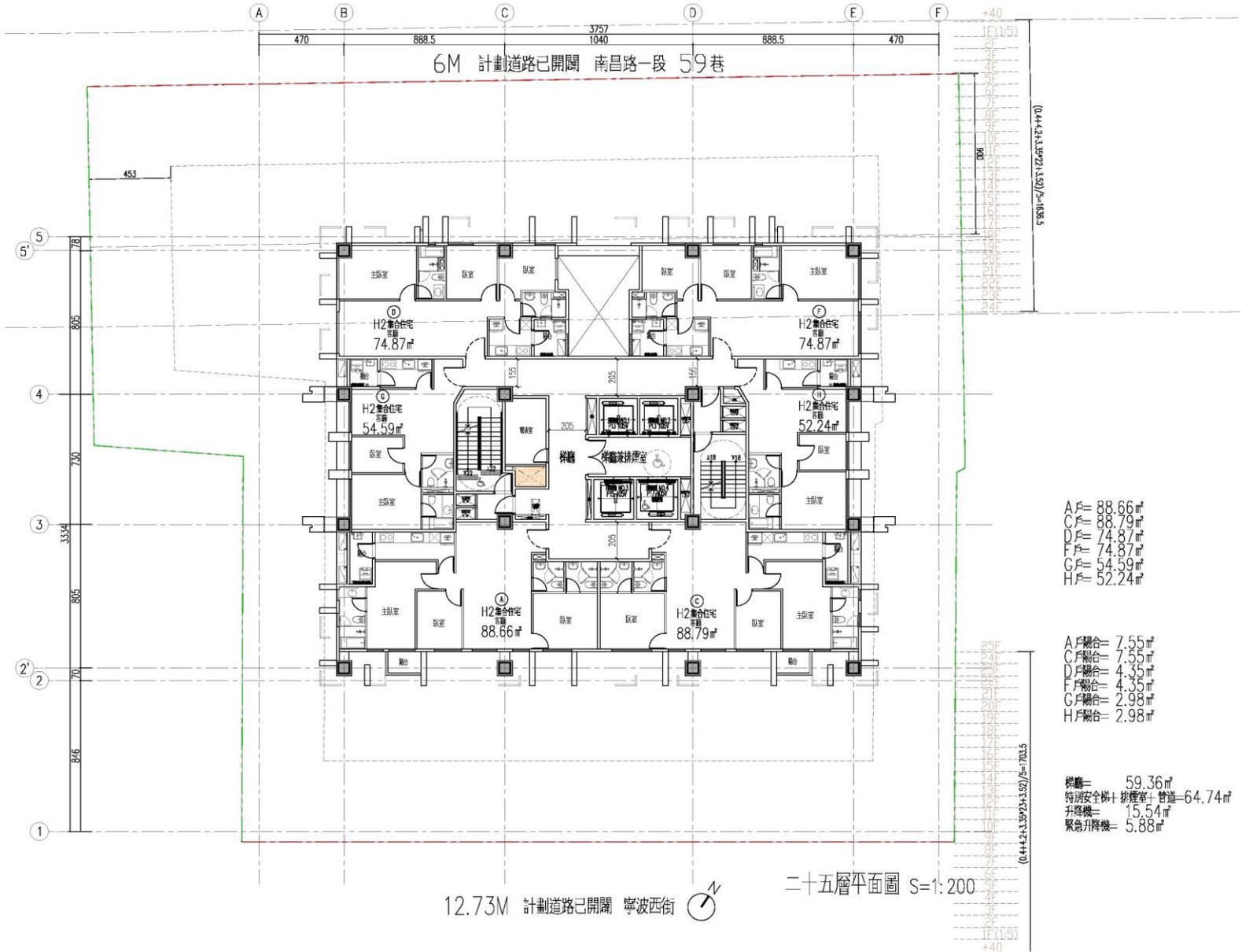
梯廳	= 63.04㎡
特別安全梯+排煙室+管井	= 73.10㎡
升降機	= 15.54㎡
緊急升降機	= 5.88㎡



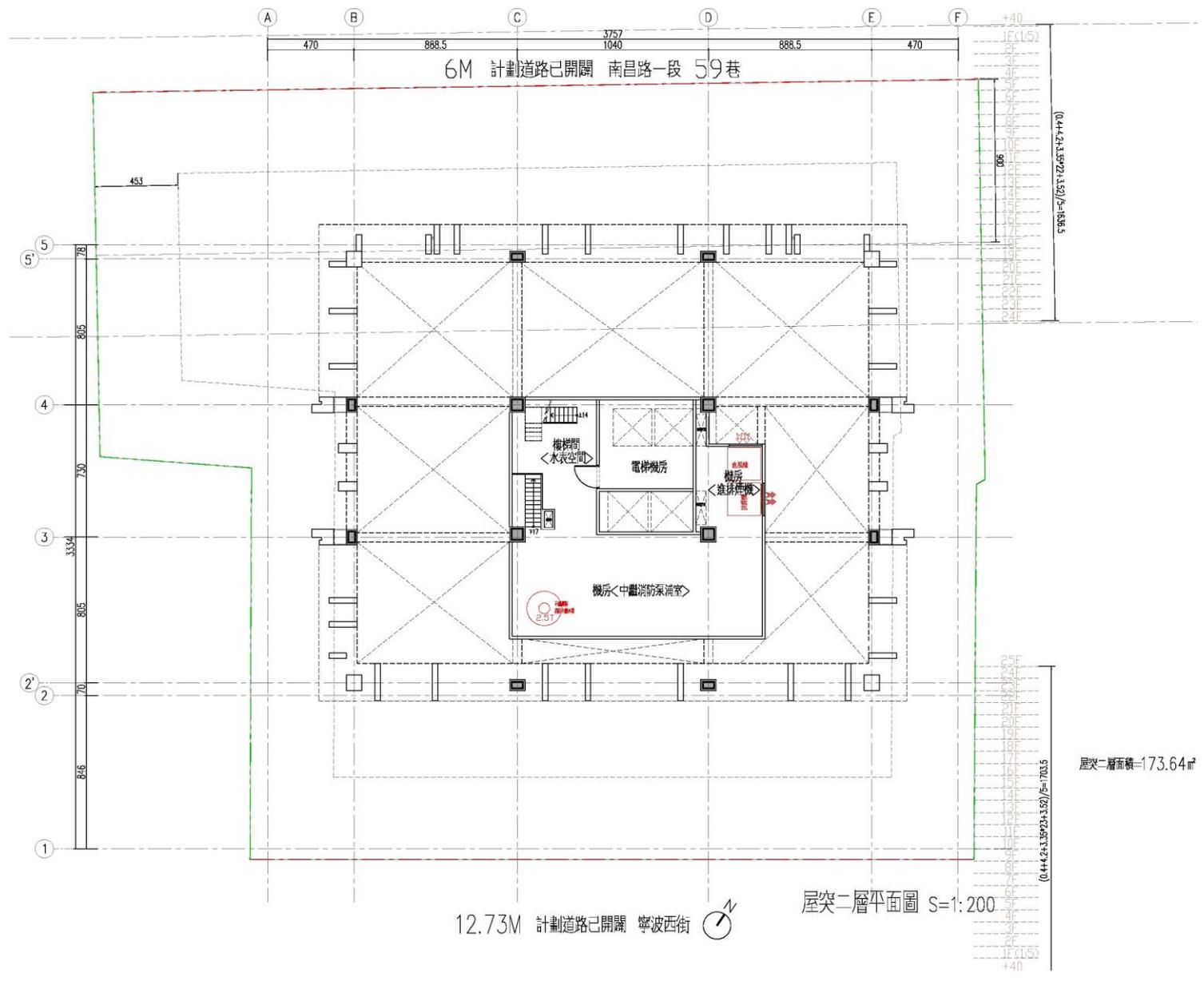
A戶	= 88.66㎡
C戶	= 88.79㎡
D戶	= 74.87㎡
F戶	= 74.87㎡
G戶	= 54.59㎡
H戶	= 52.24㎡

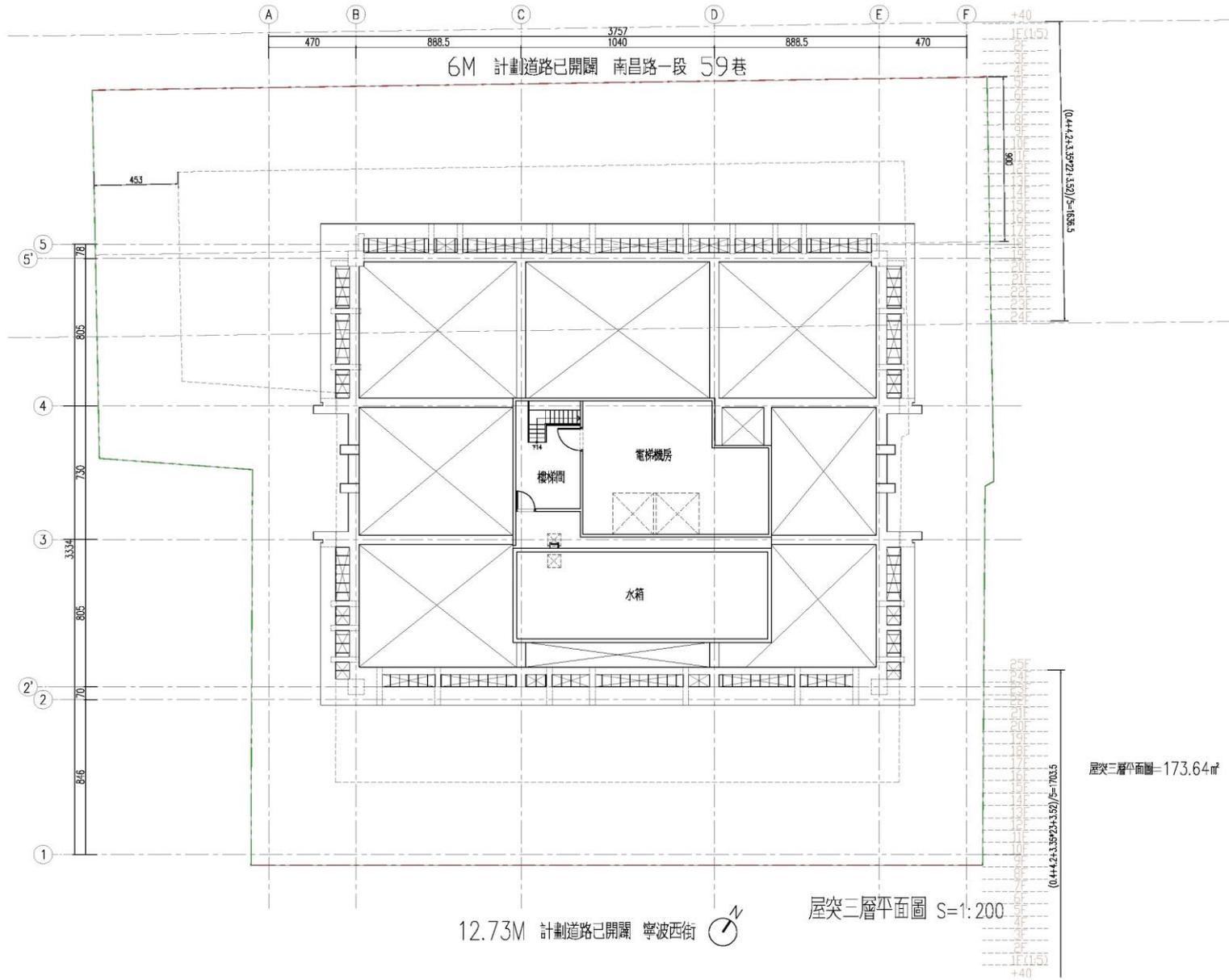
A戶陽台	= 7.55㎡
C戶陽台	= 7.55㎡
D戶陽台	= 4.35㎡
F戶陽台	= 4.35㎡
G戶陽台	= 2.98㎡
H戶陽台	= 2.98㎡

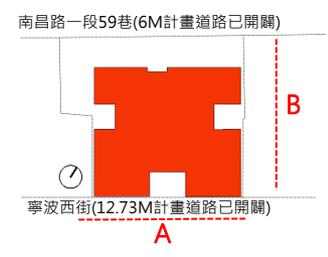
梯廳	= 59.36㎡
特別安全梯+排煙室+管道	= 64.74㎡
升降機	= 15.54㎡
緊急升降機	= 5.88㎡





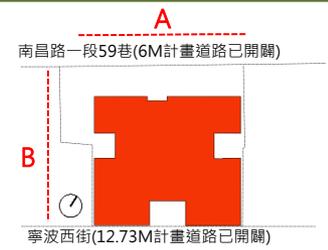


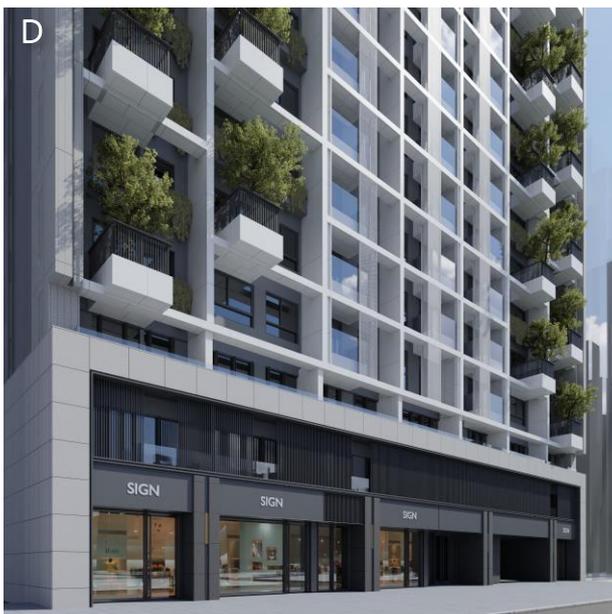
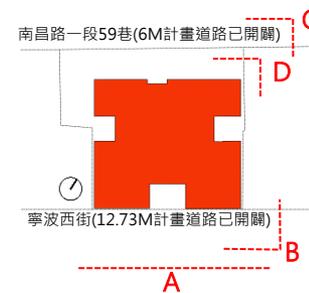




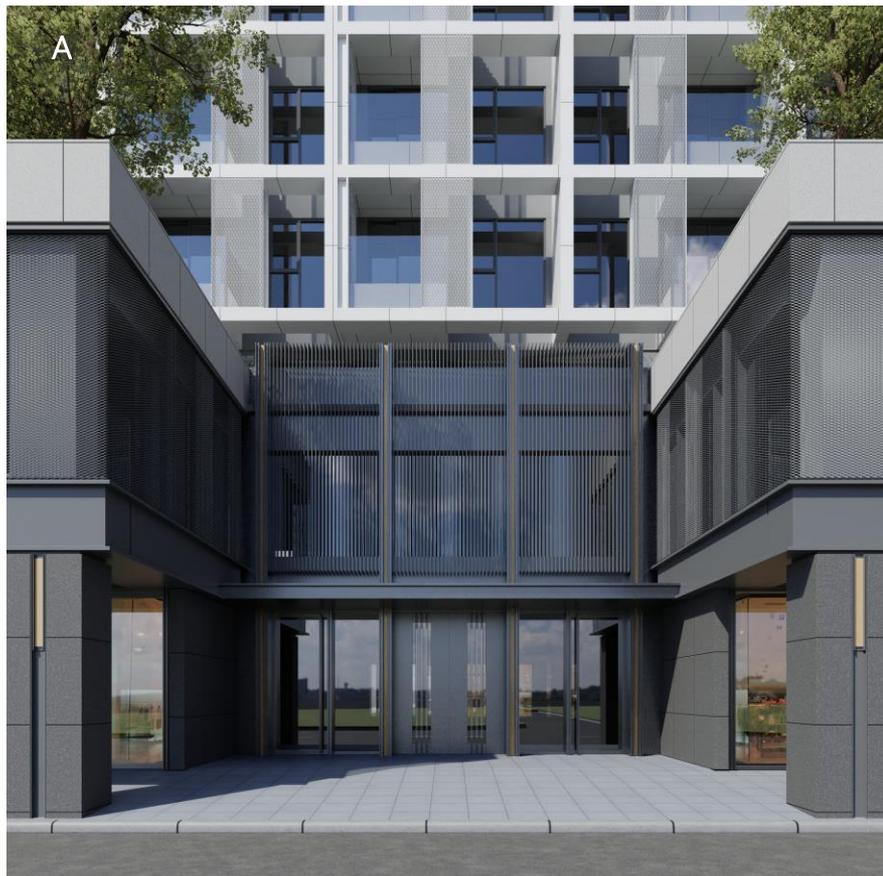
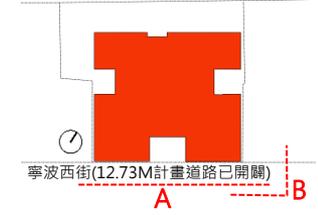
南向立面圖

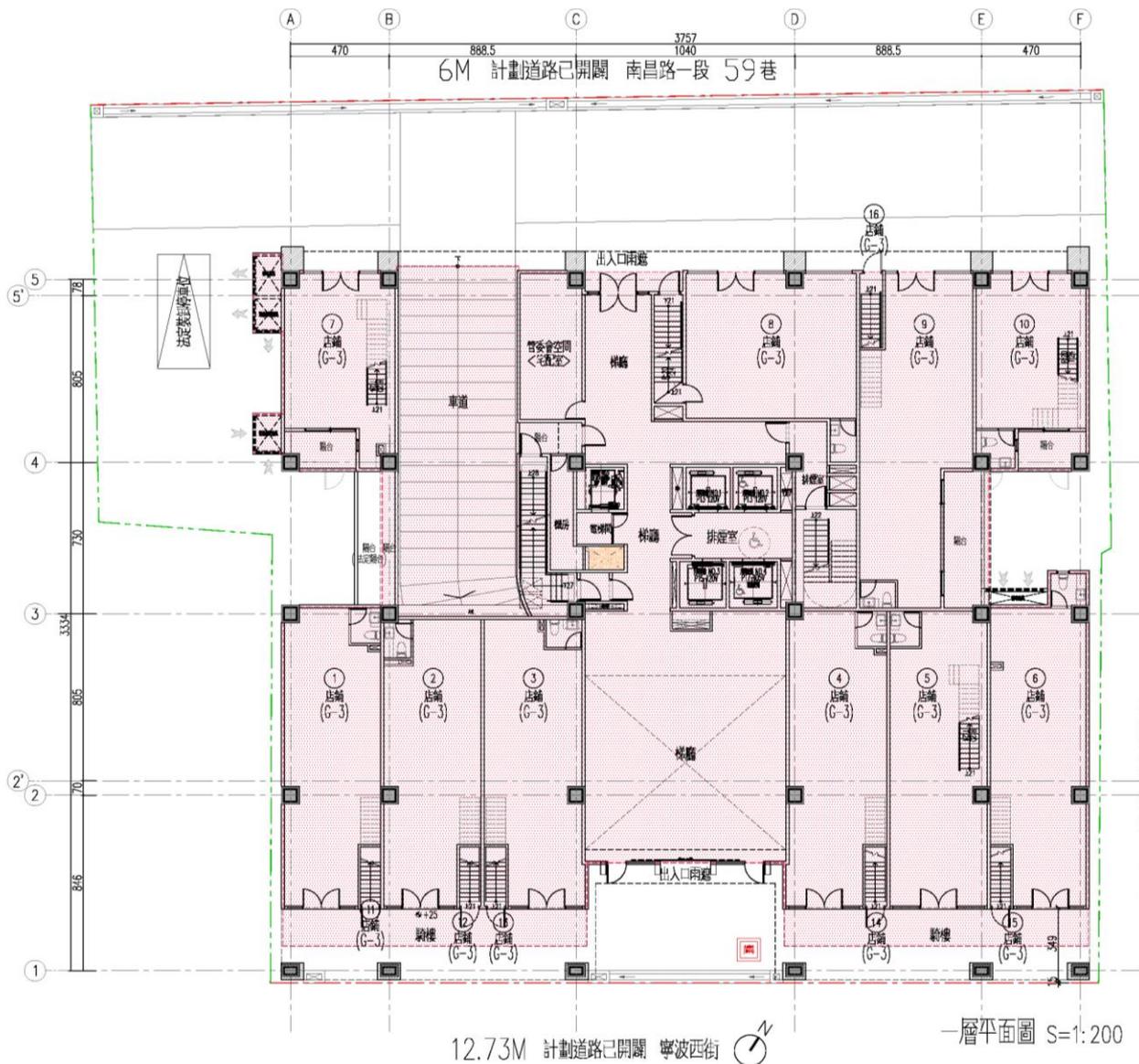






南昌路一段59巷(6M計畫道路已開闢)



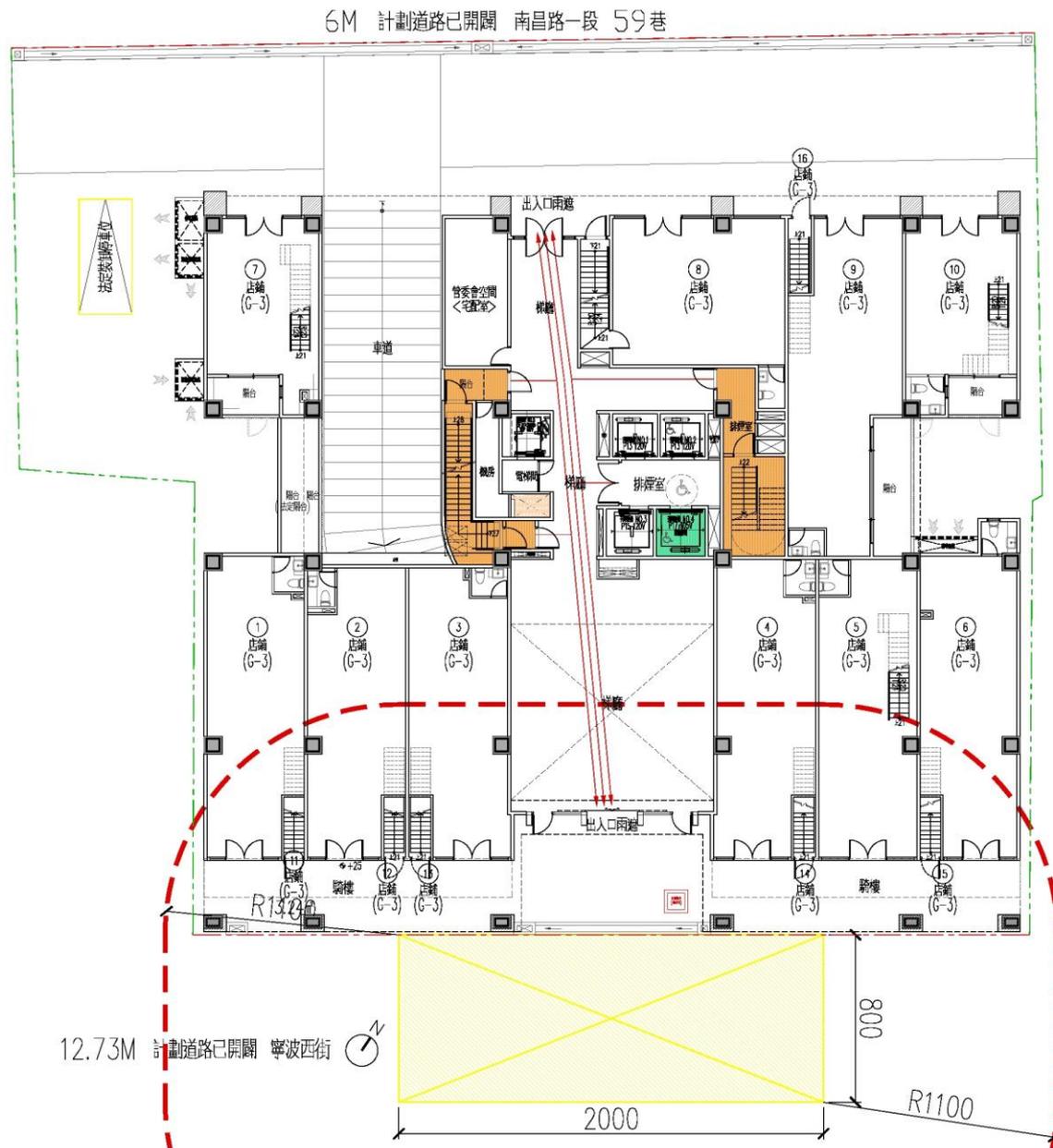


基地面積 1870㎡  
 建築面積 1157.63㎡  
 騎樓面積 53.98 ㎡  
 法定建蔽率 60.92%  
 設計建蔽率  $(1157.63 - 53.98) / (1870 - 53.98) * 100\% = 60.77\%$   
 建築面積上限  $(1870 - 53.98) * 0.6092 + 53.98 = 1160.30\text{㎡}$

建築面積

一層平面圖 S=1:200

12.73M 計劃道路已開闢 寧波西街



- 安全梯
- 緊急升降機
- 消防車輛救災活動空間<8mX20m>
- 雲梯消防車救災範圍
- 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9筆，總計拆除面積約1,337.57 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. 店舖以原位次分配為原則
2. 室內建築面積檢討小於46m<sup>2</sup>依規定不提供選配。
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、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### (一)處理方式

1. 依「**都市更新事業範圍內國有土地處理原則**」第八點：更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - (一) 屬抵稅土地者，分配權利金。
  - (二) 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。
  - (三) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。
  - (四) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
    - 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
    - 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 依「**國有非公用土地參與都市更新注意事項**」第八之一點執行機關依處理原則第八點第一項第三款規定函詢中央及地方住宅主管機關評估作社會住宅使用，倘中央及地方住宅主管機關均有使用需求，應以中央住宅主管機關之需求為優先。

## 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)	2,700,174,662
	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)		99,743,910
肆、貸款利息(D)		129,976,295
伍、稅捐(E)		112,809,993
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)		768,347,808
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	3,810,052,668

註：財務計畫相關數值依新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

# 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。

擬訂臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 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「擬訂臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 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(按重建處理方式者)：

- 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	
地段	
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		
建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	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** 簽署  
 聯絡電話：**02-1234-5678** 人印  
 中華民國 **111** 年 **12** 月 **19** 日 印

← 如有法定代理人須一併填竣資料、簽名蓋章。

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

# 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111.7.22寄發會議通知，111.8.8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	高力國際不動產估價師聯合事務所
	正取2	宏大不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所
	備取2	宇豐不動產估價師聯合事務所
	備取3	正一不動產估價師事務所
	備取4	台灣大華不動產估價師聯合事務所
	備取5	高原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. 高力國際不動產估價師聯合事務所
  3. 宏大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4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、高力國際不動產估價師聯合事務所、宏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。

## 三、估價結果

### ■ 更新後鑑價結果

■ 全案總銷為8,936,781,615元

■ 更新後各分配單元總權利價值合計為8,541,181,615元

■ 更新後地下層停車位總價值合計為395,600,000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3,810,052,668元
- 本案更新後總價值為8,936,781,615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%
  - = 3,810,052,668元/ 8,936,781,615元×100% = 42.63%

### ■ 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% + 42.63% = 42.63%。

## 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18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

#### ■申請分配期間：113年3月21日至113年4月20日(共計31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

■ 預定公開抽籤日為113年4月26日(五)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

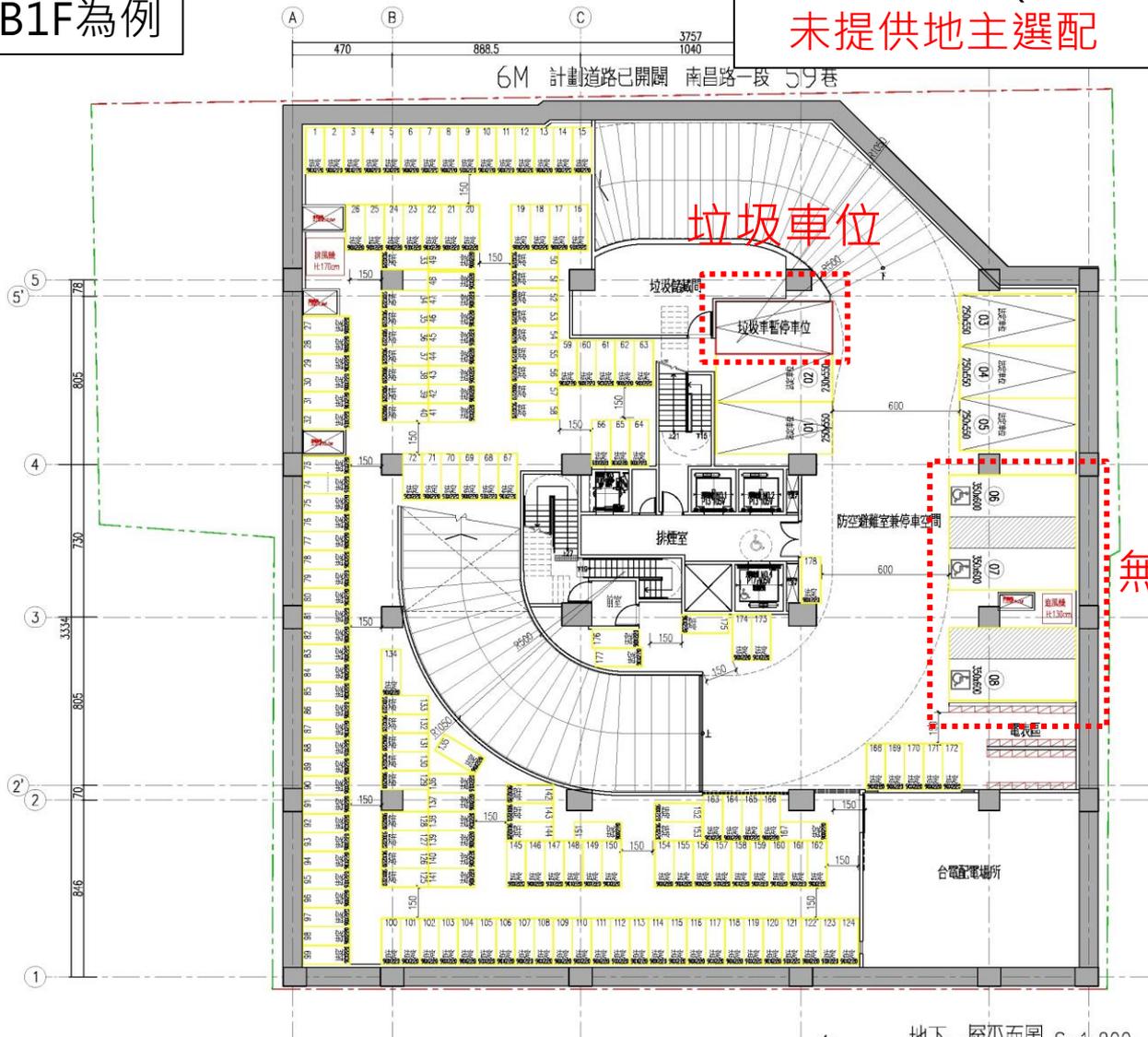
最小分配單元	主建物面積	總價
5F-G	83.83m <sup>2</sup> (25.36坪)	27,693,120元

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。

- 本案不願參與分配者：0人
- 本案不能參與分配者：5人

以B1F為例

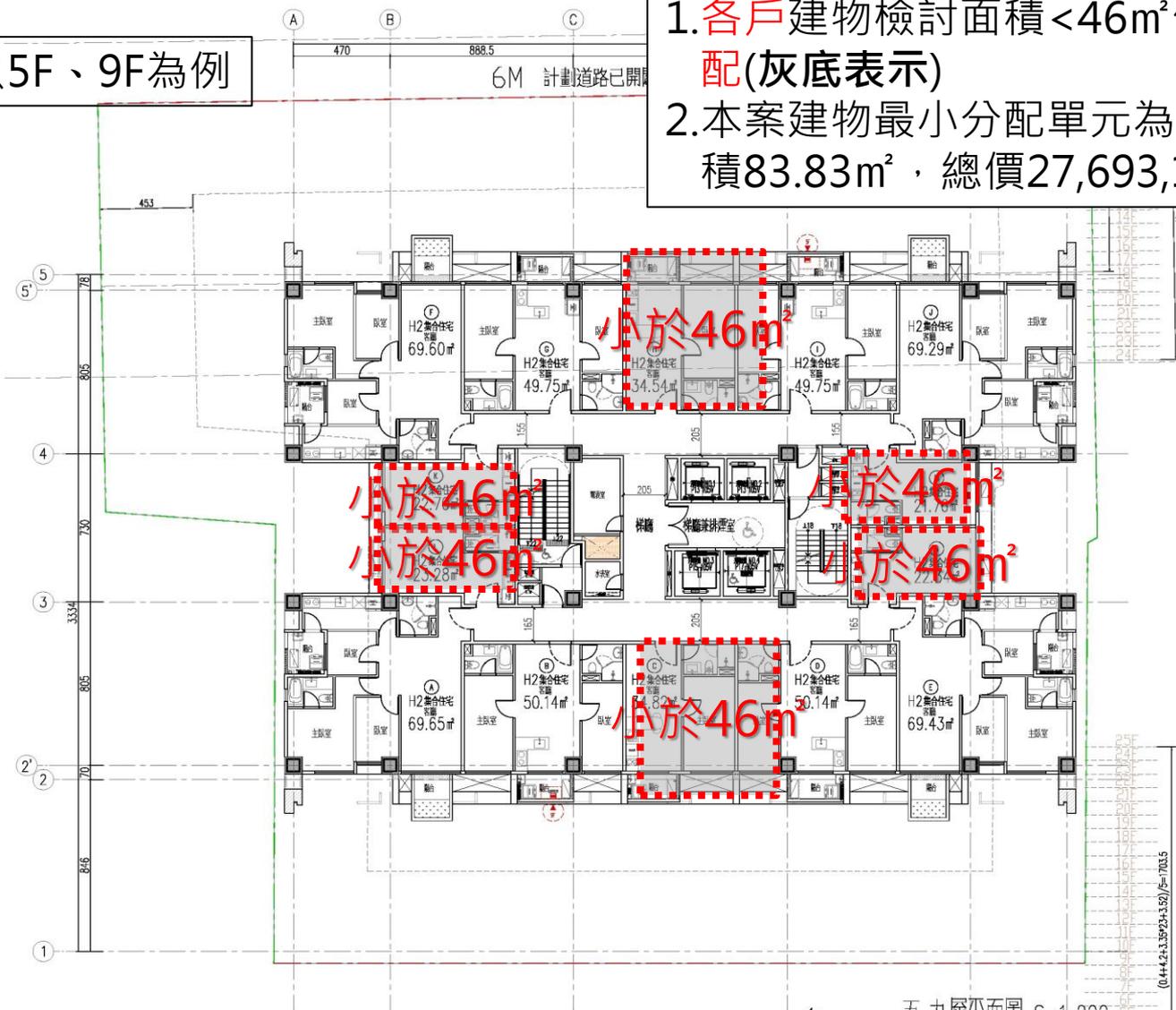
1.無障礙車位(編號6、7、8)及垃圾車位  
未提供地主選配



- 樓地板面積 1491.56㎡
- B1F停車數量
  - 小車位<230x550>=1部
  - 大車位<250x550>=4部
  - 無障礙車位<550x600>=3部
  - 垃圾車暫停車位<250x550>=1部
  - 合計=9部
- 機車車位<90x220>=178部
- 合計=178部

以5F、9F為例

1. 各戶建物檢討面積 < 46m<sup>2</sup> 依法地主無法選配 (灰底表示)
2. 本案建物最小分配單元為5F-G，主建物面積 83.83m<sup>2</sup>，總價 27,693,120元



A戶	69.65+0.75=70.4m <sup>2</sup>
B戶	50.14m <sup>2</sup>
C戶	34.82m <sup>2</sup>
D戶	50.14m <sup>2</sup>
F戶	69.43+0.75=70.18m <sup>2</sup>
F'戶	69.60+0.75=70.35m <sup>2</sup>
G戶	49.75m <sup>2</sup>
H戶	34.54m <sup>2</sup>
I戶	49.75m <sup>2</sup>
J戶	69.29+0.75=70.04m <sup>2</sup>
K戶	22.70m <sup>2</sup>
L戶	23.28m <sup>2</sup>
M戶	21.76m <sup>2</sup>
N戶	22.34m <sup>2</sup>

A戶總合	8.38m <sup>2</sup>
B戶總合	4.21m <sup>2</sup>
C戶總合	3.92m <sup>2</sup>
D戶總合	4.21m <sup>2</sup>
E戶總合	8.38m <sup>2</sup>
F戶總合	8.38m <sup>2</sup>
G戶總合	4.21m <sup>2</sup>
H戶總合	3.92m <sup>2</sup>
I戶總合	4.21m <sup>2</sup>
J戶總合	7.46m <sup>2</sup>

梯廳	70.94m <sup>2</sup>
特別安全梯+梯樓室+管道	66.06m <sup>2</sup>
升降機	15.54m <sup>2</sup>
緊急升降機	5.88m <sup>2</sup>

12.73M 計劃道路已開闢 寧波西街

五,九層平面圖 S=1:200



擬訂臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 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** 對於臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 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\_\_\_\_\_為臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_\_\_筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

二、建物：\_\_\_\_\_筆建號

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

所有權人：**A君** 人印 簽署（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 18 日

擬訂臺北市中正區南海段四小段 274 地號等 25 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單位位置。

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 112 年 2 月 3 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 112 年 2 月 10 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 簽署（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 18 日

擬訂臺北市中正區南海段四小段274地號等25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	<b>A君</b>	1/3	
	2	<b>B君</b>	2/3	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B2-40	1	<b>A君</b>	1/3	
	2	<b>B君</b>	2/3	
	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 <b>A君</b>	A123456789	臺北市OO區 OO路O號O樓	12345678	印
2 <b>B君</b>	A223456789	臺北市OO區 OO路O號O樓	22345678	印
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。

臺北市中正區南海段四小段  
274地號等25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 )
- ▷ 其他估價公報及作業通則

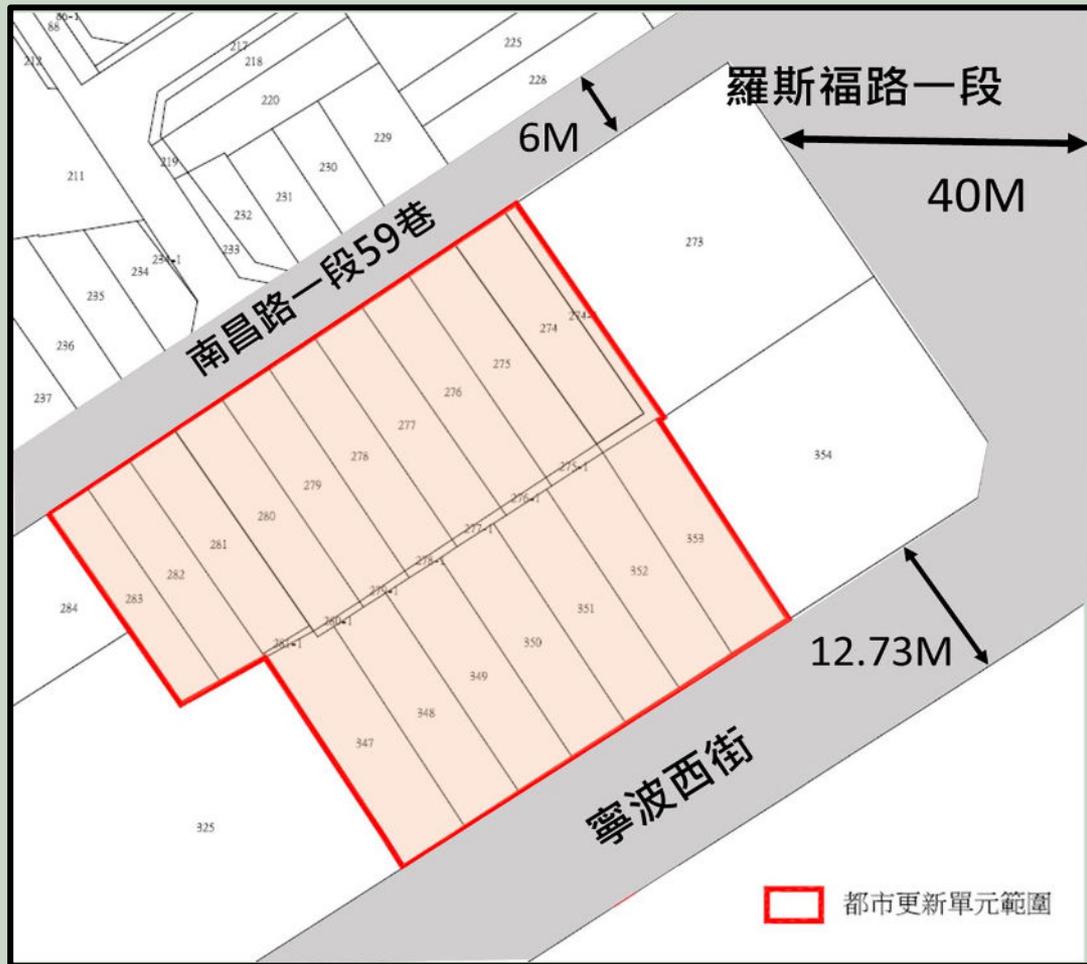
## ▶ 評估內容

- ▷ 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 (  $m^2$  ) : 1,870.00  $m^2$
- ▶ 土地面積 ( 坪 ) : 565.6750 坪
- ▶ 使用分區 : 第四種住宅區、第三種商業區(原屬第二種商業區)
- ▶ 法定建蔽率 : 50%、65%
- ▶ 法定容積率 : 300%、630%
- ▶ 臨路條件
  - ▷ 寧波西街 ( 12.73m )
  - ▷ 南昌路一段59巷 ( 6m )



# 更新前不動產

## 估價條件

▶ 價格日期：民國113年03月01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。因本案更新前土地劃分為第三種商業區(原屬第二種商業區)及第四種住宅區(詳下表)，因此依目前實施者所提供之土地劃分資料，計算整宗基地合併後獎勵值約為**540%**。
2. 依照台北市都市更新處發布之「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，更新前毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。本案更新單元內各筆土地分宗情況如下表所示：



# 更新前不動產

## 估價條件

宗地編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	商三特面積 (原商二)(m <sup>2</sup> )	住四面積 (m <sup>2</sup> )	劃分原因	平均容積率 (%)
1	274、274-1、275、 275-1、276、276-1、 277、277-1、278、 278-1、279、279-1、 280、280-1、281、 281-1、282、283	1,044.00	535.00	509.00	同一 所有權人	469%
2	347	136.00	136.00	-	同一 所有權人	630%
3	348	114.00	114.00	-	同一 所有權人	630%
4	349	115.00	115.00	-	同一 所有權人	630%
5	350	115.00	115.00	-	同一 所有權人	630%
6	351	114.00	114.00	-	同一 所有權人	630%
7	352	115.00	115.00	-	同一 所有權人	630%
8	353	117.00	117.00	-	同一 所有權人	630%
	合計	1,870.00	1,361.00	509.00		540%



# 更新前不動產

## 估價條件

### 估價條件：

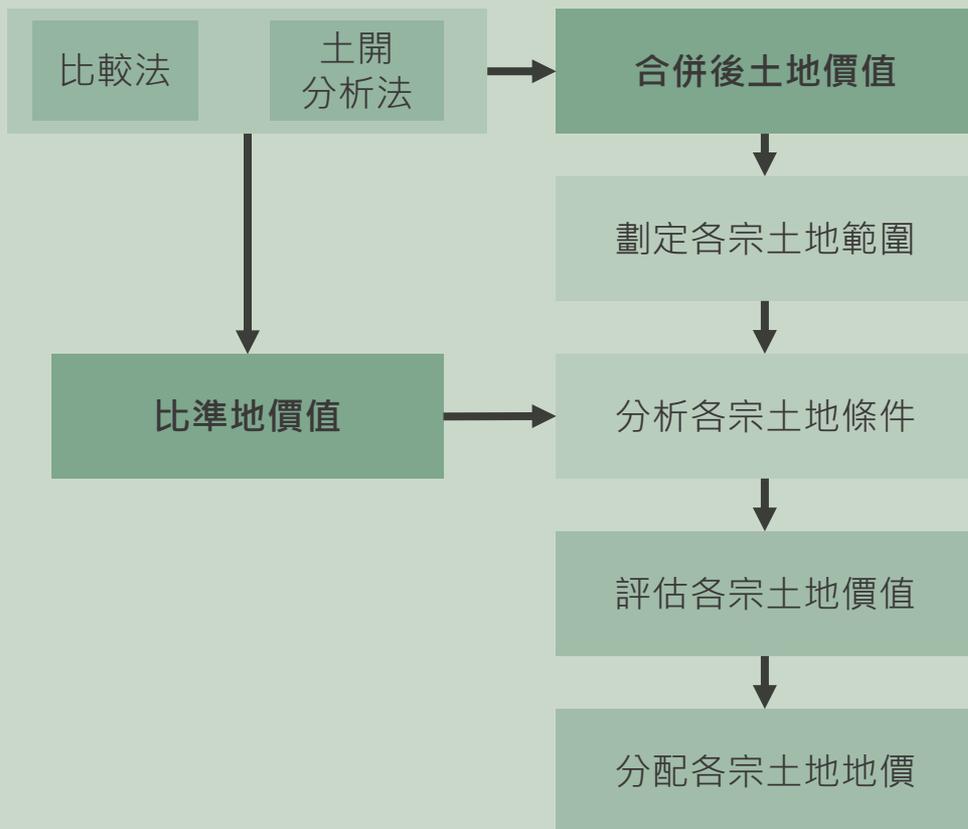
3. 合併前土地價值評估，選定整宗基地作為比準地，評估比準地之合理價格，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗地土地個別條件之優劣，分別計算更新單元內各宗地土地合併前之價值比例
4. 更新前區分所有建物價值評估，僅有寧波西街7號為一樓、二樓區分建物共兩戶，後續依照不動產估價技術規則第125條及126條評估區分建物土地權利價值。
5. 更新單元有土建不同人之情形，本次合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報所載之耐用年數，故依臺北市不動產估價師公會第五號作業通則，考量其使用現況及維護保養情況，一律加計**20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。

門牌	建號	建物所有權人	對應坐落土地所有權人
南昌路一段59巷27號	2400	張○○	國有財產署



# 更新前不動產

## 評估流程 & 合併後土地價值



容積率	調整率	面前道路寬度	調整率	商業效益	調整率
540%	0%	12.73M	0%	優	0%
469%	-12.2%	6M	-6%	稍優	-4%
630%	15.5%				

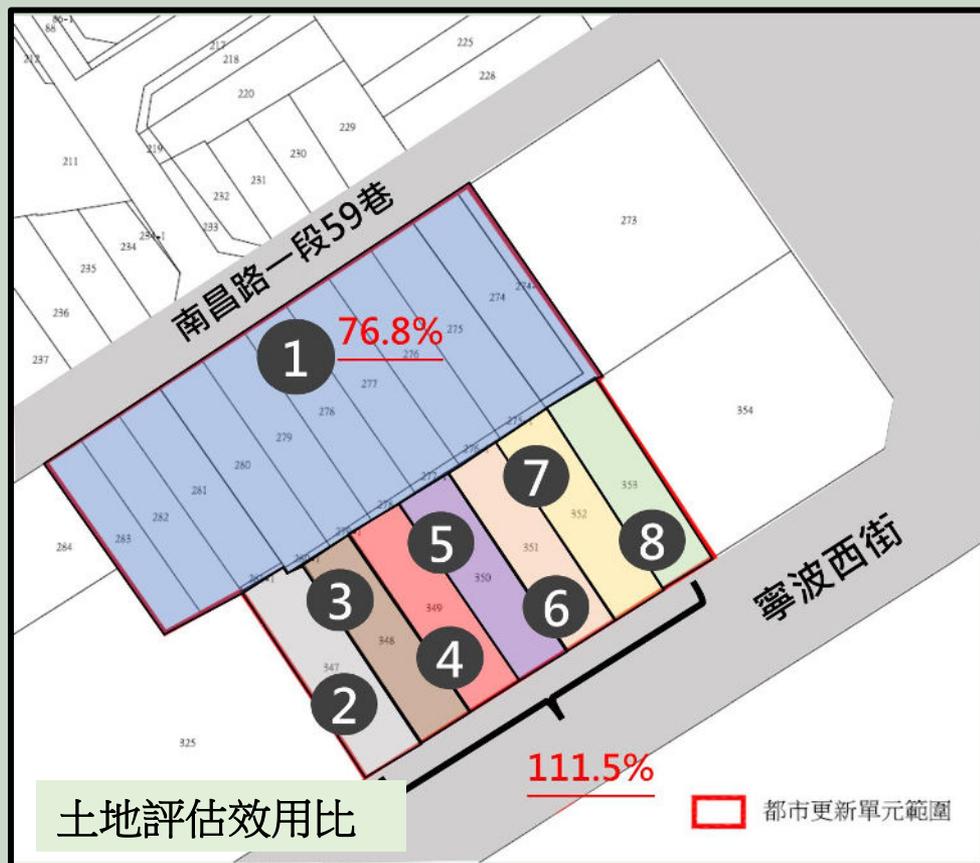
面積	調整率	形狀	調整率
500坪以上	0%	完整	0%
300至500坪	-1%	長條	-1%
100坪以下	-3%		

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	容積率	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
合併後	1,870.00	565.6750	540.18%	<b>6,000,000</b>	3,394,050,000



# 更新前不動產

## 各宗土地評估



依各宗地面積大小、容積率、臨路寬度、形狀、商業效益等條件調整。



# 更新後不動產

## 估價條件&評估流程

### 估價條件：

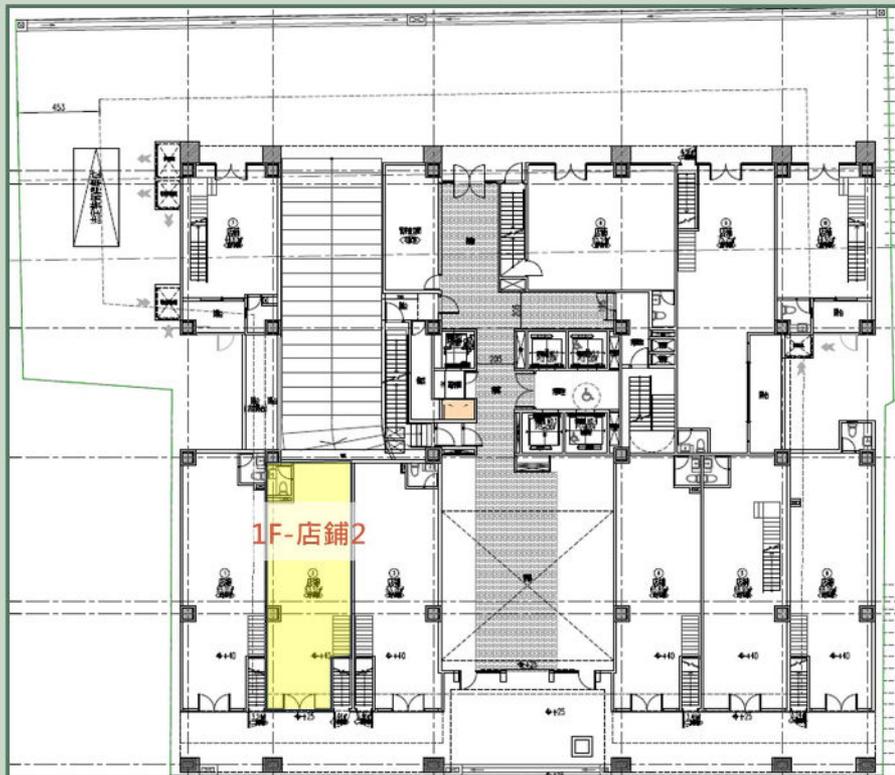
1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
2. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，店面產品以「**1F-店鋪2**」為比準單元，辦公產品以「**3F-B**」為比準單元，住宅產品選定「**15F-C**」，車位產品選定「**B2大車位**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有**規劃露台或平台**等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，將納入該戶更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



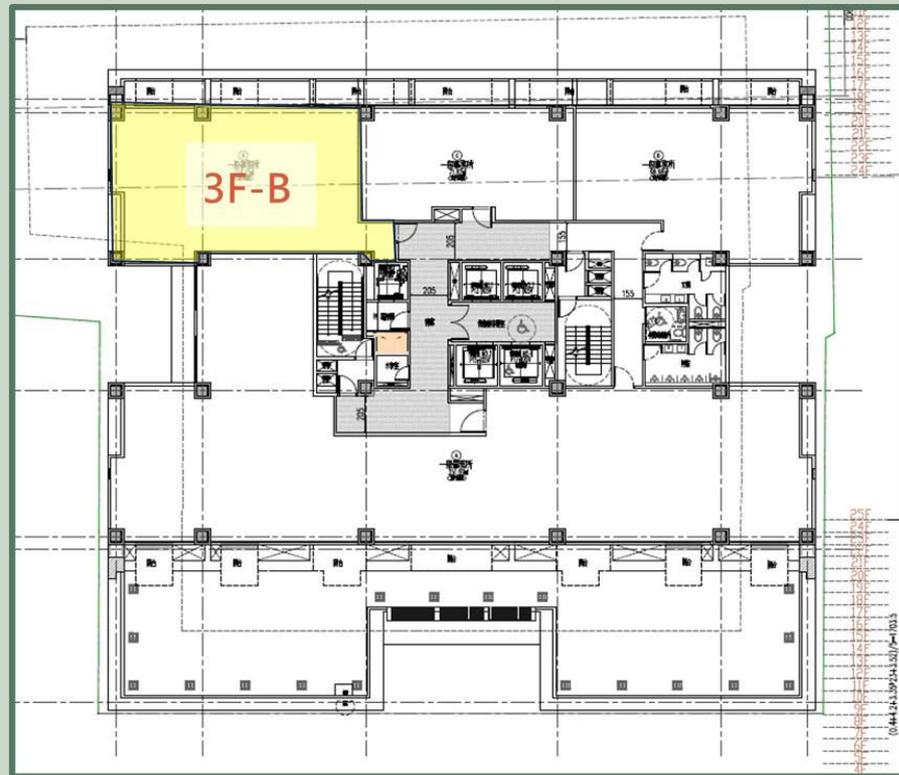
# 更新後不動產

## 估價條件&評估流程

店面：1F-店鋪2



辦公：3F-B

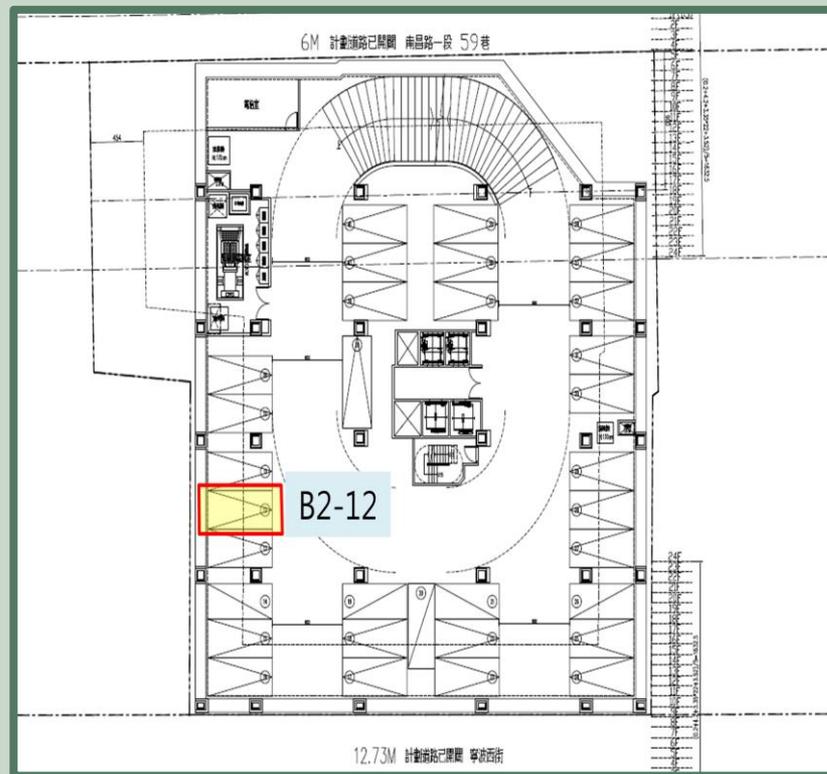
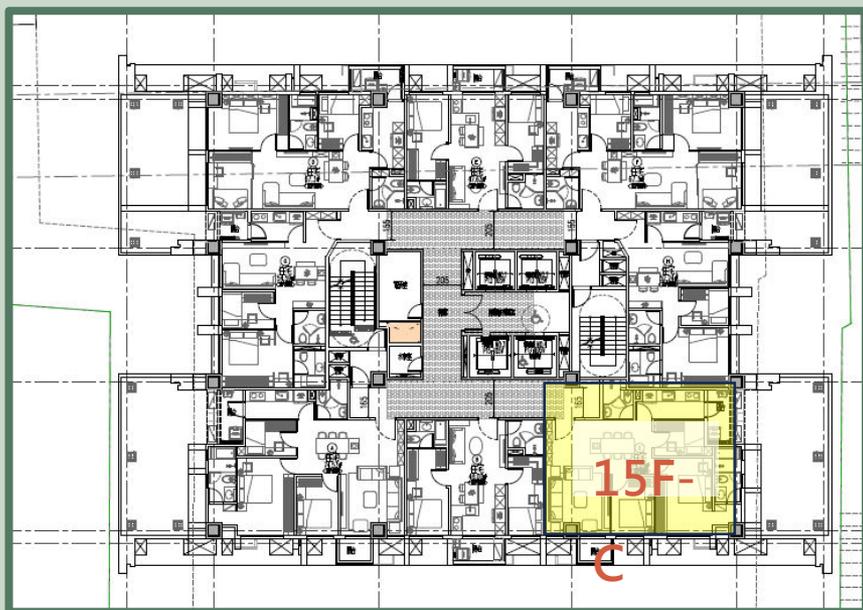


# 更新後不動產

## 估價條件&評估流程

住宅：15F-C

停車位：B2-12



# 更新前不動產

## 各單元評估

1 - 2 F  
店面

樓層	調整率
1F	100.0%
2F	70.0%

店面比準戶評估單價：1,720,000元/坪

面寬(M)	調整率	臨路條件	調整率	商業效益	調整率	其他	調整率
4M-5M	0%	面寧波西街	0%	佳	0%	正常	0%
5M-6M	1%	面南昌路一段59巷	-5.0%	尚可	-15%	車道旁	-2%
8M以上	3%						



# 更新前不動產

## 各單元評估

3 F  
辦公

樓層	調整率
3F	100.0%

辦公比準戶評估單價：950,000元/坪

其他	調整率	景觀	調整率	面積	調整率	採光面	調整率
上方有轉管	-2%	面寧波西街	1%	50坪以下	1%	3面	1%
無	0%	面南昌路一段59巷	0%	50至100坪	0%	雙面	0%
				100至150坪	-1%	單面	-2%
				150至200坪	-2%		



# 更新前不動產

## 各單元評估

4 - 25F  
住宅

住宅比準戶評估單價：1,220,000元/坪

樓層	調整率	樓層	調整率
4F	91.50%	15F	100.00%
5F	92.25%	16F	101.00%
6F	93.00%	17F	102.00%
7F	93.75%	18F	103.00%
8F	94.50%	19F	104.00%
9F	95.25%	20F	105.00%
10F	96.00%	21F	106.00%
11F	96.75%	22F	107.00%
12F	97.50%	23F	108.00%
13F	98.25%	24F	109.00%
14F	99.00%	25F	111.00%

西曬	調整率	採光	調整率	面積	調整率
無	0%	雙面	0%	11坪以下	3%
有	-1%	單面	-2%	11至20坪	2%
		三面	1%	20至30坪	1%
				30至46坪	0%
其他	調整率	景觀	調整率		
上方有轉管	-2%	面寧波西街	0%		
無	0%	面南昌路一段59巷	-1.0%		
視野格柵遮擋	-4%	面東北側(內凹)	-5.0%		
		面西南側(內凹)	-5.0%		
		高樓層(15F以上)	0%		



# 更新前不動產

## 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	1-2F	717.96	942,516,040	1,312,770
辦公	3F	332.75	324,556,916	975,378
住宅	4-24F	6,068.83	7,274,108,659	1,198,601
合計		7,119.54	8,541,181,615	1,199,682
坡道平面車位	B1-5	138	371,000,000	2,688,406
坡道機械車位	B5	15	24,600,000	1,640,000
車位合計		153	395,600,000	2,585,621
總銷售金額			<b>8,936,781,615</b>	

- ▶ 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