

# 今日議程

| 議程                       | 主講者                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| 簽到                       | -                                                    |
| 主席致詞                     | 實施者：捷福建設股份有限公司                                       |
| 更新規劃簡報<br>建築設計簡報<br>估價簡報 | 邑相更新規劃股份有限公司<br>徐國書建築師事務所 王泰貴建築師事務所<br>元宏不動產估價師聯合事務所 |
| 綜合討論                     | 所有權人及相關權利人                                           |
| 來賓指導                     | 松山區公所、里辦公處、學者專家                                      |
| 主管機關指導                   | 臺北市都市更新處                                             |
| 散會                       | -                                                    |

出席人員：臺北市都市更新處、學者專家、松山區公所、中正里里長、臺北市松山區敦化段一小段734地號等8筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

# 擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734地號等8筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實 施 者：捷福建設股份有限公司

建築單位：徐國書建築師事務所、王泰貴建築師事務所

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所

世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

瑞普國際不動產估價師事務所

# 簡報大綱

壹、辦理緣起與目標

貳、基地現況分析

參、事業計畫說明

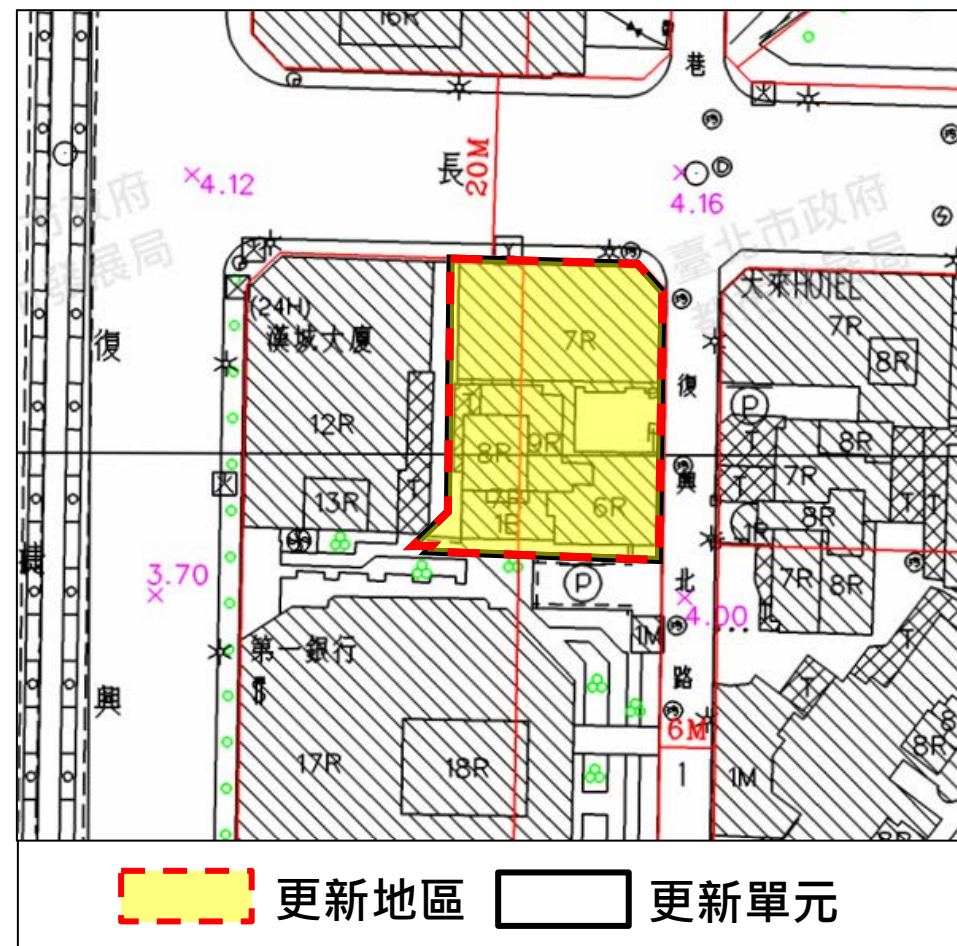
肆、權利變換計畫說明

伍、建築設計說明

陸、更新前後估價說明

## 一、辦理緣起及過程

|                           |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| 112年12月19日：               | 依市府公告-府都新字第11261952571號列管高氯離子混凝土建築物       |
| 113年02月26-28日：            | 登報三日                                      |
| 113年02月26日：               | 雙掛號寄發開會通知、張貼公告                            |
| 113年03月10日：               | 召開事權公聽會                                   |
| 113年03月11日<br>-113年04月10日 | 選配期間(31日)                                 |
| 113年04月20日：               | 選配會                                       |
| 臺北市政府 <u>刻正辦理中</u>        | 依都市更新條例第7條規定公告逕行劃定更新地區                    |
| 113年05月07日(預計)：           | 提送市府審查<br>(或依臺北市都市更新自治條例第15條檢討自行申請劃定更新單元) |



註：為爭取本案辦理都市更新時效，本案可依臺北市政府依都市更新條例第7條規定公告逕行劃定更新地區或依臺北市都市更新自治條例第15條檢討自行申請劃定更新單元。

## 二、法令依據

依據都市更新條例第32、37、44、48條及臺北市都市更新自治條例等相關規定辦理。

### 三、計畫目標

- (一)改善居住環境品質
- (二)提升土地使用效能
- (三)營造安全舒適的步行空間
- (四)美化市容景觀

### 四、實施者

實施者：捷福建設股份有限公司

統一編號：90333508

負責人：王泰貴

地址：臺北市大安區敦化南路二段57號18樓

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段136號4樓407室

聯絡電話：(02) 2708-8580

資本總額或實收資本額：30,000,000元

實績：無

營業項目：

- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| ■ 住宅及大樓開發租售業   | ■ 國際貿易業                   |
| ■ 投資興建公共建設案    | ■ 建材零售業                   |
| ■ 區段徵收及市地重劃代辦業 | ■ 家具、寢具、廚房器具、<br>裝設品零售業   |
| ■ 都市更新重建業      |                           |
| ■ 不動產租賃業       | 除許可業務外，得經營法令非<br>禁制或限制之業務 |
| ■ 不動產買賣業       |                           |

## 一、更新單元位置

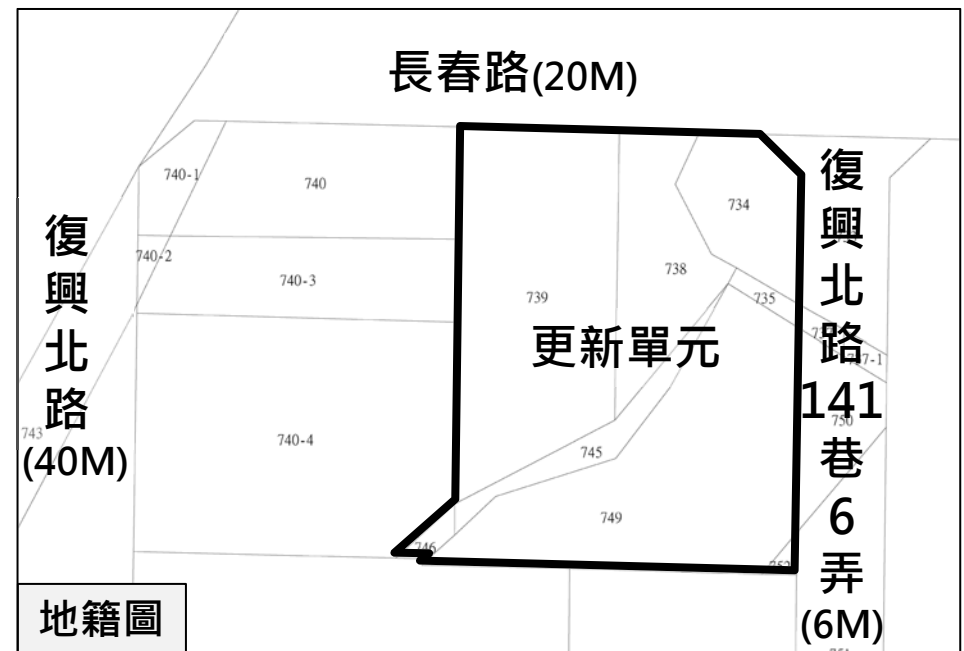
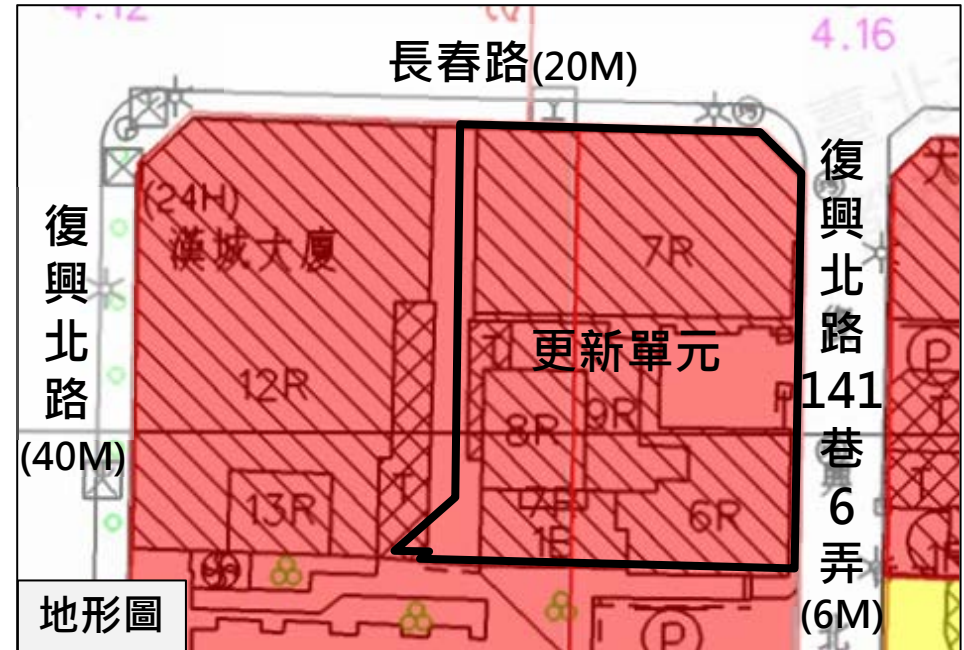
臺北市松山區復興北路、長春路、復興北路141巷6弄及復興北路141巷所圍街廓範圍內，屬於非完整街廓。

## 二、土地座落

臺北市松山區敦化段一小段734地號等8筆土地，土地面積為708.00m<sup>2</sup>。

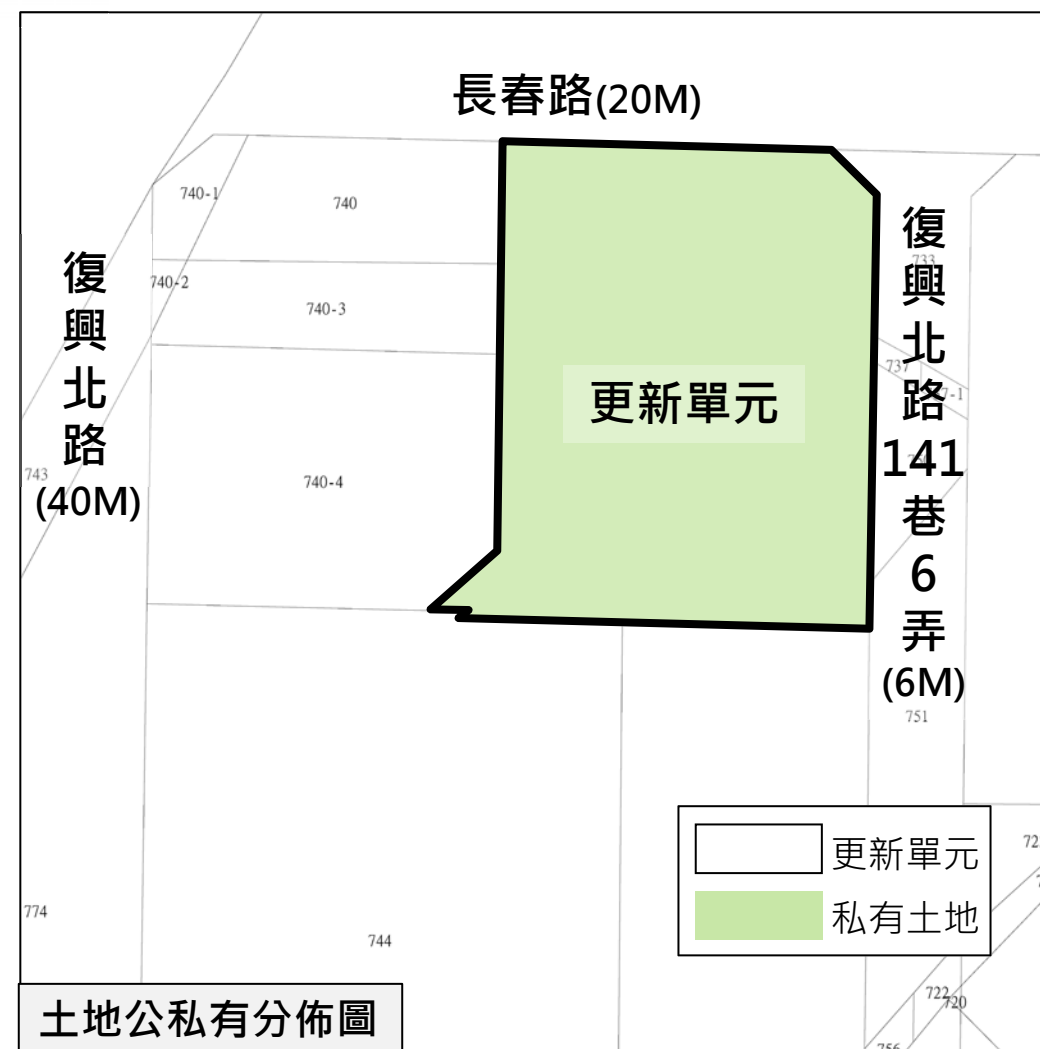
劃定基準:依臺北市都市更新自治條例第12條但書或第13條規定：本案屬高氯離子混凝土建築物，無須檢討更新單元劃定基準。

劃定指標：依「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」檢討應符合指標三(危老建物)或指標六(危老建物法車不足)。



### 三、公私有土地及建物分佈情形

| 土地權屬<br>(管理機關) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) |
|----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 公有土地           | -                       | -         | -         | -         |
| 私有土地           | 708.00                  | 100.00    | 35        | 100.00    |
| 合計             | 708.00                  | 100.00    | 35        | 100.00    |
| 公有合法建物         | -                       | -         | -         | -         |
| 私有合法建物         | 4,064.69                | 100.00    | 35        | 100.00    |
| 合計             | 4,064.69                | 100.00    | 35        | 100.00    |



## 四、同意比率

依據「都市更新條例」第37條及第44條規定計算：

| 項目              | 土地部分                |          | 合法建物部分              |          |
|-----------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|                 | 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) | 708.00              | 35       | 4,064.69            | 35       |
| 公有(a)           | -                   | -        | -                   | -        |
| 私有(b = A - a)   | 708.00              | 35       | 4,064.69            | 35       |
| 排除總和(c)         | -                   | -        | -                   | -        |
| 計算總和(B = b - c) | 708.00              | 35       | 4,064.69            | 35       |
| 同意比率            | 95.85%              | -        | 97.24%              | -        |

註：私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過**十分之九同意者**，其**所有權人數不予計算**。

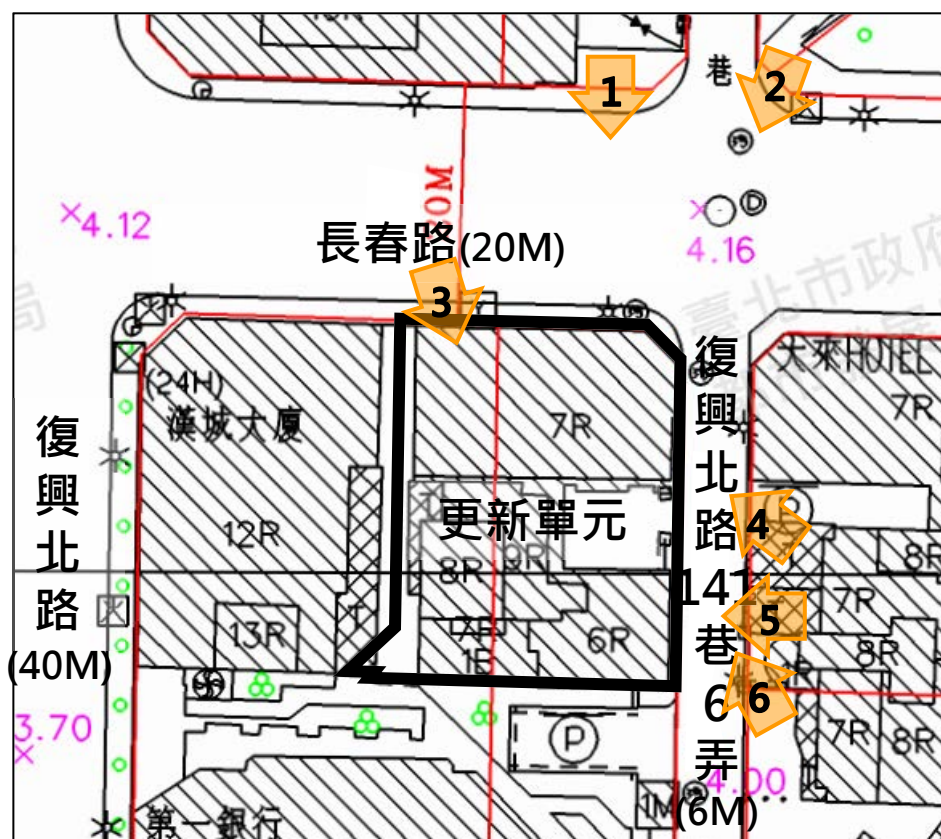
**未來依提送臺北市政府審查時之同意比率為準**

## 五、更新單元現況

土地使用現況主要為住宅使用，少數一樓為商業使用。

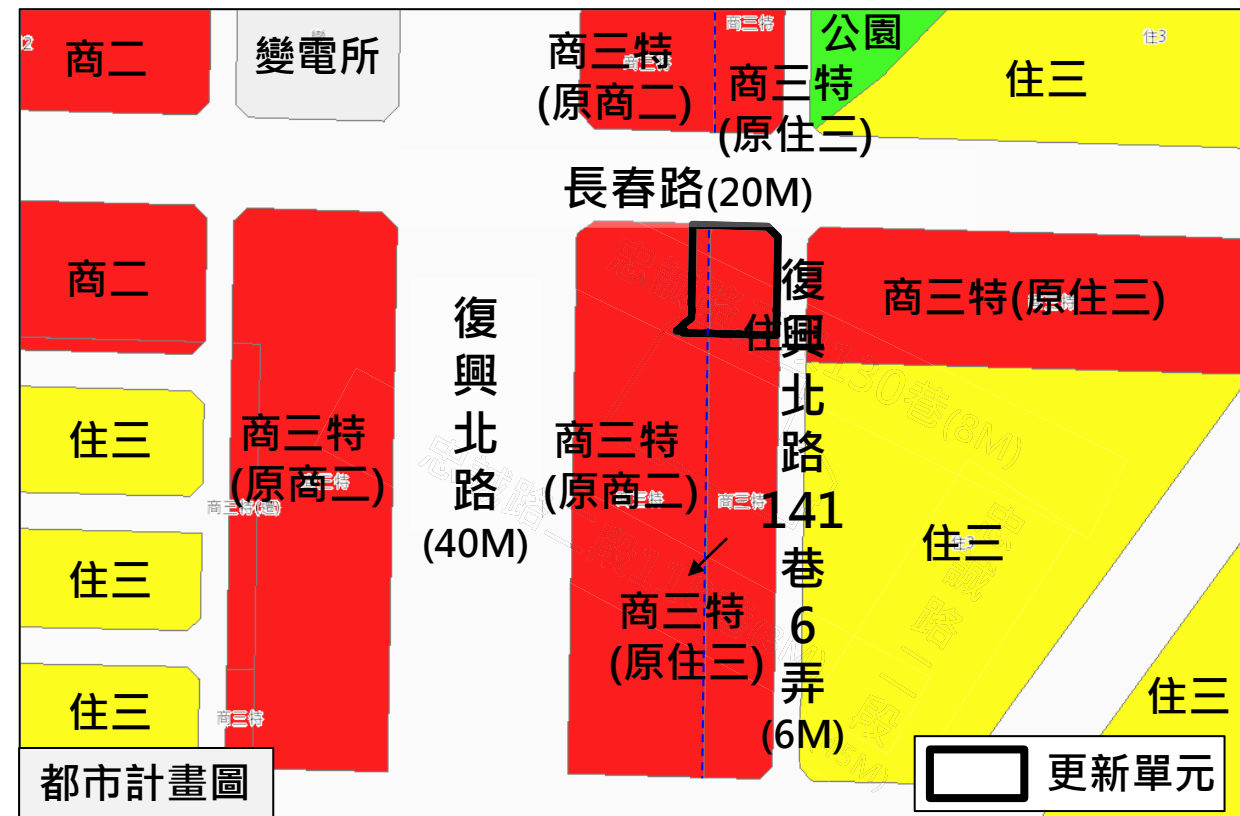
## 六、附近土地使用現況

更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅及商業使用。



## 七、細部計畫

本單元位於108年04月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。



## 八、土地使用分區

| 使用分區     | 面積(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率 | 允建建築面積(m <sup>2</sup> ) | 容積率  | 法定容積(m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------------------|-----|-------------------------|------|-----------------------|
| 商三特(原住三) | 465.00              | 45% | 1,046.25                | 225% | 1,046.25              |
| 商三特(原商二) | 243.00              | 65% | 1,530.90                | 630% | 1,530.90              |
| 合計       | 708.00              | 45% | 2,577.15                | 364% | 2,577.15              |

註：各使用分區面積未來依實際辦理逕為分割後之面積為準。

## 一、實施方式

- (一)本案以「**部分協議合建；部分權利變換、全區重建**」方式辦理更新。
- (二)未來擬興建**地上17層/地下5層之鋼骨構造建築物**。
- (三)本案計畫內容**依臺北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準**。

## 二、拆遷安置計畫

- (一)地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。
- (二)本計畫建物拆遷補償費及拆遷安置費之處理原則如下：

| 項目 |                                                                                  |       | 處理原則                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一  | 拆遷補償費                                                                            | 合法建築物 | 拆遷補償費 <b>依估價師所估算之建物殘餘價值計算</b> ，權利變換者依都市更新條例57條規定，於權利變換核准後依法定時間發放拆遷補償費，發放之補償費為扣除拆除費後之金額，協議合建者則依合建契約協議內容發放。 |
| 二  | 拆遷安置費                                                                            | 合法建築物 | 租金補貼 <b>參考估價師依市場行情估算之單價</b> ，權利變換者於更新期間分期發放，協議合建者則依合建契約協議內容發放， <b>共補貼39個月</b> 。                           |
| 三  | <b>有下列情形之一者，實施者得將拆遷補償費及拆遷安置費全額提存之：</b><br>(一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。<br>(二) 應受領人所在地不明者。 |       |                                                                                                           |
| 四  | 占有他人土地舊違章戶                                                                       | 無。    |                                                                                                           |

### 三、更新容積獎勵

基準容積：465.00 m<sup>2</sup> × 225% + 243.00 m<sup>2</sup> × 630% = 2,577.15 m<sup>2</sup>

| 獎勵項目                        |                      |           | 容積(m²)   | 額度(%)  | 說 明                                                               |
|-----------------------------|----------------------|-----------|----------|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 中央獎勵                        | #6危險老舊建物             |           | 257.72   | 10.00% | 本案為高氯離子建築物，原建築基地基準容積10%。                                          |
|                             | #10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵  |           | 154.63   | 6.00%  | 申請銀級，申請使照時需繳保證金。                                                  |
|                             | #11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵 |           | 154.63   | 6.00%  | 申請銀級，申請使照時需繳保證金。                                                  |
|                             | #12無障礙設計獎勵           |           | 77.31    | 3.00%  | 申請第二級，申請使照前需繳保證金。                                                 |
|                             | #13耐震設計獎勵            |           | 257.72   | 10.00% | 申請耐震設計標章，申請使照前需繳保證金。                                              |
|                             | #14時程獎勵              |           | 257.72   | 10.00% | 更新地區，獎勵辦法實施日起5年內逕送事業計畫，獎勵10%，自行劃定獎勵則為7%。                          |
| 地方獎勵                        | 一、都市環境之貢獻            | 建築規劃設計(三) | 190.47   | 7.39%  | 沿計畫道路退縮供人行走之地面道路 / 騎樓<br>騎樓62.10m²*1.8+人行步道111.78m²<br>=190.47m²。 |
|                             |                      | 建築規劃設計(四) | 77.31    | 3.00%  | 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。                                    |
| 更新獎勵小計                      |                      |           | 1,401.74 | 55.39% | 更新獎勵上限50%                                                         |
| 其他獎勵(高氯離子建築物)<br>一定期限內申請重建者 |                      |           | 840.41   | 32.61% | 放寬以原容積×30%計                                                       |
| 獎勵合計                        |                      |           | 2,128.99 | 82.61% | 更新獎勵 + 高氯離子建築物獎勵                                                  |

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

## 四、財務計畫-成本分析

| 實施經費-提列項目         |                     |                                                                                    | 提列金額（元）       |
|-------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 壹. 工程費用           | 重建費用【A】             | 營建費用、特殊工法、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水.電.瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費、委外相關單位審查(綠建築、智慧建築、無障礙住宅、耐震設計等) | 800,078,534   |
|                   | 公共設施費用【B】           |                                                                                    | -             |
|                   | 相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】 |                                                                                    | -             |
| 貳. 權利變換費用【D】      |                     | 建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費用、估價費用(含估價師簽證費用)、拆遷補償費、拆遷安置費用(合法建築物)、地籍整理費用               | 180,655,111   |
| 參.申請容積移轉所支付之費用【E】 |                     |                                                                                    | -             |
| 肆.都市計畫變更負擔費用【F】   |                     |                                                                                    | -             |
| 伍.貸款利息【G】         |                     |                                                                                    | 47,788,827●   |
| 陸.稅捐【H】           |                     | 印花稅(承攬契據、讓售不動產契據)、營業稅                                                              | 37,615,891●   |
| 柒.管理費用【I】         |                     | 廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費                                                        | 264,434,705   |
| 實施經費-合計           |                     |                                                                                    | 1,330,573,068 |

以上金額均依市府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定覈實提列計算，

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

未來依實際選配結果調整

## 四、財務計畫-收入分析

| 項目           | 金額 ( 元 )      | 備註                                   |
|--------------|---------------|--------------------------------------|
| 土地成本 ( A )   | 1,135,101,000 | 5,300,000元/坪                         |
| 共同負擔費用 ( B ) | 1,330,573,068 |                                      |
| 總成本 ( C )    | 2,465,674,068 | ( A ) + ( B )                        |
| 更新後總價值 ( D ) | 3,052,467,254 | 建物 2,905,947,254元<br>車位 146,520,000元 |
| 共同負擔比例 ( E ) | 43.59%        | ( B ) ÷ ( D )                        |
| 淨收益 ( F )    | 586,793,186   | ( D ) - ( C )                        |

未來依實際選配結果調整

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

## 四、財務計畫-收入分析

| 更新後建物規劃類型 | 複價(元)         | 數量        | 均價           |
|-----------|---------------|-----------|--------------|
| 1F店面      | 289,228,378   | 170.37坪   | 1,697,688元/坪 |
| 2F-17F住宅  | 2,616,718,876 | 2,080.37坪 | 1,257,814元/坪 |
| 地下汽車停車位   | 146,520,000   | 48輛       | 3,052,500元/輛 |
| 更新後總價值    | 3,052,467,254 |           |              |

註:本案規劃49輛汽車位，其中編號49為社區共用之無障礙車位為社區共用車位，計入公設，故不另外計價。

以上金額為「元宏不動產估價師聯合事務所」所估價值，

未來仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

## 五、實施者風險控管方案

本案擬委託**銀行為信託管理之受託人**，管理本案更新單元範圍內之**不動產產權及興建資金**，於信託存續期間按信託契約之約定管理不動產並進行資金控管，並依**工程進度專款專用**，以利本更新案工程順利興建完工、取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記。

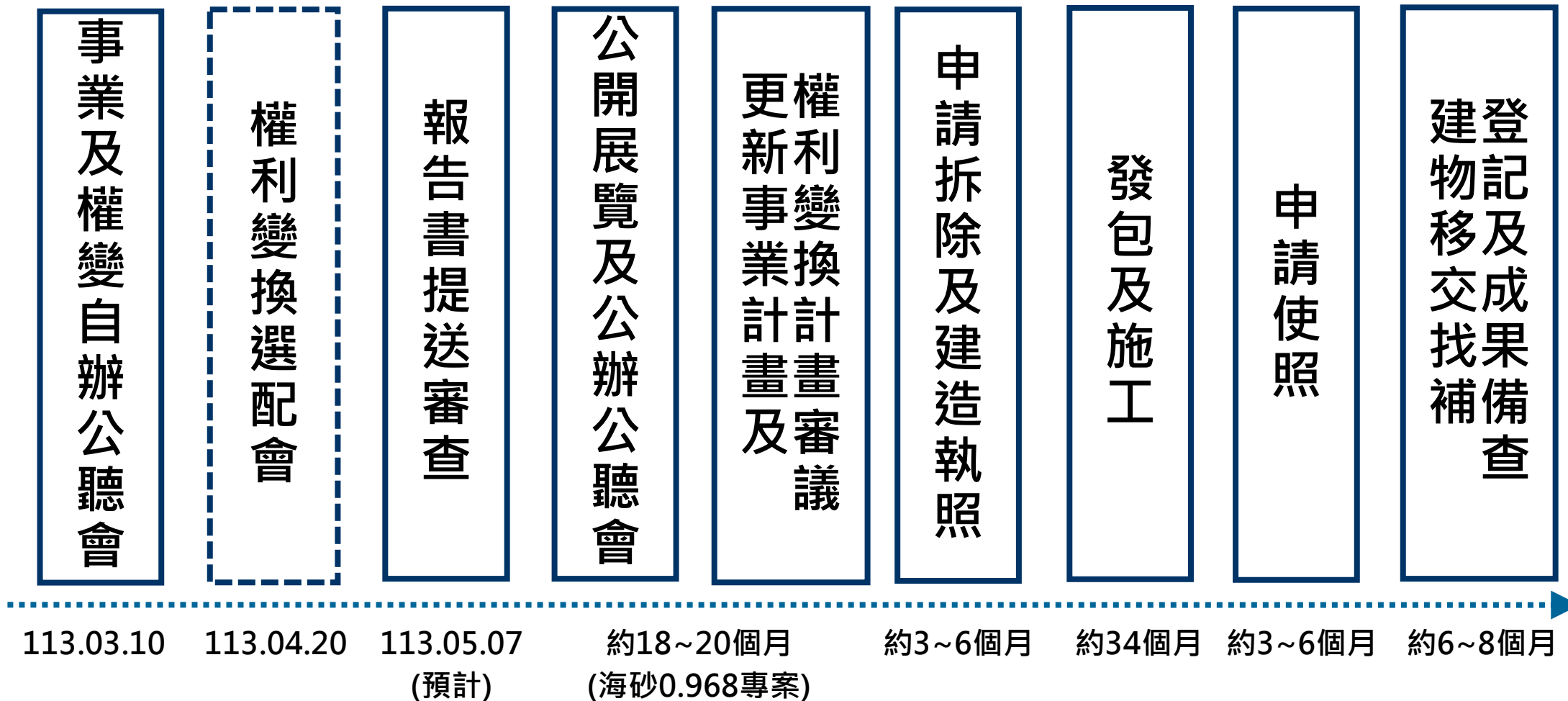
## 六、管理維護計畫

本案更新後由實施者**輔導成立公寓大廈管理委員會**，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「**公寓大廈管理條例**」相關規定辦理。

## 七、效益評估

| 評估項目         | 更新前狀況 | 更新效益                  |
|--------------|-------|-----------------------|
| 更新前後戶數       | 30戶   | 57戶                   |
| 汽車停車位        | -     | 49輛                   |
| 機車停車位        | -     | 58輛                   |
| 留設人行步道及騎樓面積  | -     | 173.88 m <sup>2</sup> |
| 透水鋪面(有/無)    | 無     | 有                     |
| 無障礙設施規劃(有/無) | 無     | 有                     |
| (其他)綠建築、智慧建築 | 無     | 有                     |

## 八、預計進度



◆本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

## 一、法令依據

都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第6條、第7條

## 二、委託鑑價

(一) 由實施者委託三家專業估價者，查估權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物於評價基準日之權利價值

(二) 三家專業估價者分別為：

元宏不動產估價師聯合事務所

世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

瑞普國際不動產估價師事務所

## 三、估價原則與方法

1. 估價目的：都市更新權利變換估價
2. 價格種類：正常價格
3. 價格日期：112年12月31日（估價基準日）
4. 估價方法：詳「權利變換估價內容」簡報說明

## 四、專業估價者選任會議結果

### (一)辦理緣起

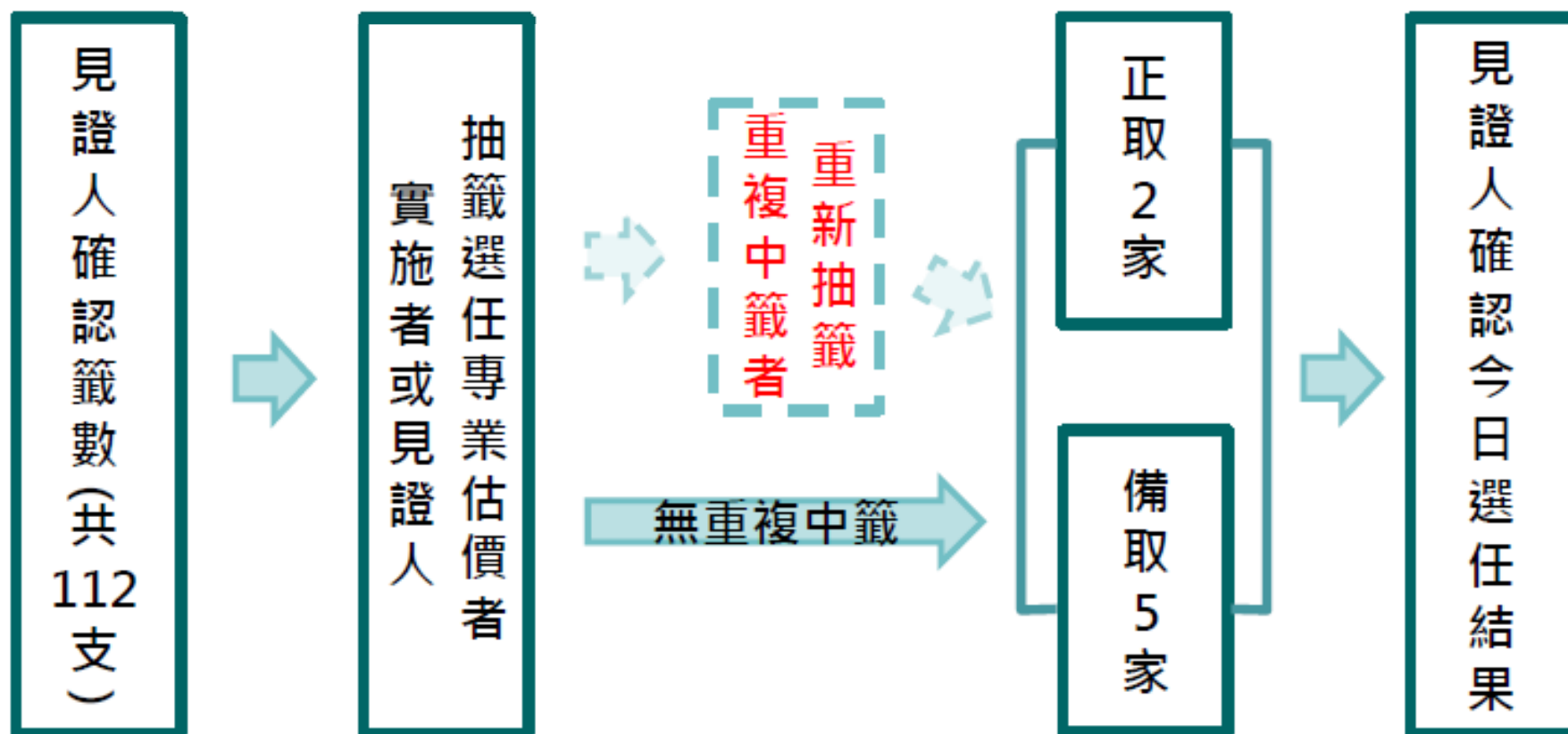
112年03月13日：雙掛號寄發開會通知

112年03月26日：專業估價者選任會議

### (二)法令依據

依據都市更新條例**第50條**、權利變換實施辦法**第6條**、**第7條**規定辦理。

### (三)選任流程 見證人：張雨新律師



## (四)抽籤結果

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

|            |                       |                  |                                        |
|------------|-----------------------|------------------|----------------------------------------|
| 日期<br>/時間  | 112/03/26<br>上午 10:00 | 抽籤<br>地點         | FutureWard-會議室<br>(臺北市松山區長春路 343 號 B1) |
| 隨機<br>抽籤結果 | 序號                    | 事務所名稱            |                                        |
|            | 正取 1<br>16            | 世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所 |                                        |
|            | 正取 2<br>56            | 瑞普國際不動產估價師事務所    |                                        |
|            | 備取 1<br>84            | 理德不動產估價師聯合事務所    |                                        |
|            | 備取 2<br>13            | 巨秉不動產估價師聯合事務所    |                                        |
|            | 備取 3<br>14            | 禾欣不動產估價師事務所      |                                        |
|            | 備取 4<br>60            | 戴德梁行不動產估價師事務所    |                                        |
|            | 備取 5<br>94            | 度福不動產估價師事務所      |                                        |

主持人簽章：

王泰貴

見證人簽章：

徐國書

中華民國 112 年 03 月 26 日

## (五)委任結果

- 實施者指定：元宏不動產估價師聯合事務所
- 依會議抽籤結果，委任：

世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

瑞普國際不動產估價師聯合事務所



## 五、估價結果說明

| 項目            |            | 單位  | 元宏不動產<br>估價師聯合事務所 | 世邦魏理仕不動產<br>估價師聯合事務所 | 瑞普國際不動產<br>估價師事務所 |
|---------------|------------|-----|-------------------|----------------------|-------------------|
| 更新前<br>土地價值   | 土地平均單價     | 元/坪 | 5,300,000         | 5,200,000            | 5,240,000         |
|               | 更新前土地總價    | 元   | 1,135,101,000     | 1,113,684,000        | 1,122,250,800     |
| 更新後<br>房地價值   | 一層平均建坪單價   | 元/坪 | 1,809,011         | 1,762,518            | 1,793,369         |
|               | 二樓以上平均建坪單價 | 元/坪 | 1,262,561         | 1,214,188            | 1,247,603         |
|               | 車位平均價格     | 元/個 | 3,052,500         | 3,050,000            | 2,950,000         |
|               | 更新後總權利價值   | 元   | 3,052,467,254     | 2,941,515,294        | 3,013,819,480     |
| 土地所有權人應分配權利價值 |            | 元   | 1,721,894,186     | 1,610,942,226        | 1,683,246,412     |

### 未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

- 1.三家估價結果落在合理區間內 (三家誤差不超過**20%**)。
- 2.更新前土地價格每坪約在**520萬**～**530萬元**之間。
- 3.更新後房地總價值約在**29.41億**～**30.52億**左右。
- 4.實施者選擇總價值**最高者**作為本計畫辦理依據，故以「**元宏不動產估價師聯合事務所**」所估價值作為本案權利變換計畫辦理依據。

## 六、選配原則說明

以協議合建方式實施之所有權人，請依合建契約另與實施者聯繫選配相關事宜，權利變換方式實施之所有權人請依本選配原則選配。

### (一)名詞定義

- 1.可分配權利價值： $\text{更新後總價值} \times \text{各所有權人更新前權利價值比率}$ 。
- 2.應負擔費用： $\text{共同負擔費用} \times \text{各所有權人更新前權利價值比率}$ 。
- 3.應分配權利價值： $\text{可分配權利價值} - \text{應負擔費用}$ 。
- 4.實際分配價值：實際獲配房屋單元價值及汽車車位價值。
- 5.最小分配單元價值：更新後估價住宅單元最低價值。

## 六、選配原則說明

### (二)選配原則

- 1.本案之實施方式為部分協議合建部分權利變換，以協議合建方式實施之所有權人請另與實施者聯繫選配相關事宜，以**權利變換方式實施之所有權人請依本選配原則選配**，以其「**應分配權利價值**」做為選配店鋪或住宅單元及汽車車位價值之依據，所有權人選配以**一戶店鋪或住宅單元至多搭配一個汽車車位**為原則。
- 2.請所有權人依個人經濟負擔情況填寫「**更新後分配位置申請書**」，實際分配價值與應分配價值找補以**實際分配價值不超過「應分配權利價值×110%」**為原則，若實際分配價值較應分配權利價值為少時，領取差額價金；若為多時，則繳納差額價金。
- 3.所有權人若**實際分配價值若逾「應分配權利價值×110%」(超額選配)**須經實施者同意後選配，且須符合本原則第7.條。

## 六、選配原則說明

### (二)選配原則

4.所有權人所填具之分配單元以「**原位次**」及「**相對位置**」**優先選配**為原則，說明如下：

- (1)原臨**長春路420、422、424、426門牌之一樓店鋪**優先依序分配臨長春路單元編號**S1~S4之一樓店鋪**。
- (2)原臨長春路**422門牌2樓至7樓**之所有權人優先選配臨長春路**4F-B1~9F-B1、10F-D1~12F-D1、13F-F1~14F-F1、15F-G1~17F-G1**之住宅單元。
- (3)原臨長春路**424門牌2樓至7樓**之所有權人優先選配臨長春路**4F-B2~9F-B2、10F-D2~12F-D2、13F-F2~14F-F2、15F-G2~17F-G2**之住宅單元。
- (4)本案原臨復興北路141巷6弄之長春路420-1、426-1門牌之1樓所有權人，其原住宅位置因更新後規劃車道與公共設施供更新後建物所有權人共同使用，並未規劃1F住宅供420-1、426-1門牌之1樓之所有權人優先選配，故保留臨長春路之**3F-A1**之住宅單元優先**供長春路420-1門牌之1樓所有權人優先選配**；保留臨長春路之**3F-A2**之住宅單元優先**供長春路426-1門牌之1樓所有權人優先選配**。

## 六、選配原則說明

### (二)選配原則

(5)原臨復興北路141巷6弄之長春路420-1、426-1門牌之2樓至7樓所有權人則優先選配臨復興北路141巷6弄2F-C1、4F-C1、6F-C1、8F-C1、10F-C1、12F-C1、14F-C1、3F-C2、5F-C2、7F-C2、9F-C2、11F-C2、13F-C2、15F-H1~17F-H1之住宅單元。

5.各所有權人更新後分配之住宅單元不得小於46m<sup>2</sup>登記總面積扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台等面積，即選配住宅單元之主建物面積不得小於46m<sup>2</sup>），故3F-A3、10F-E1、10F-E2、11F-E1、11F-E2、12F-E1、12F-E2以上單元以權利變換方式實施之所有權人不得選配；惟報核日前合法建物登記面積總面積未達46m<sup>2</sup>，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於前述報核日前總面積不在此限。

6.若所有權人之「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」時，依法（都市更新條例第52條）領取現金補償；或與其他所有權人協議合併申請分配\*，合併分配者亦需一併繳回「更新後合併分配協議書」。

註：惟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。

## 六、選配原則說明

### (二)選配原則

- 7.依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形（實際分配價值高於應分配權利價值 $\times 110\%$ ），應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限；故超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配；選配申請人超額選配之價值找補金額及找補方式應與實施者協議。
- 8.考量無障礙停車位公共使用性質(供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用)，故將**無障礙停車位**列入大公計算(**B1F-49號車位**)，**不提供**所有權人**選配**。
- 9.各所有權人應於選配截止日前繳回「**權利變換意願調查表**」、「**更新後分配位置申請書**」、「**更新後合併分配協議書**」（無合併分配者免繳）。
- 10.選配位置若與他人**重複者或未表達選配意願者**，於選配會當天，以**公開抽籤**的方式決定選配單元。

## 六、選配原則說明

### (二)選配原則

- 11.因各所有權人實際選配後之共同負擔金額，影響申請人應分配價值變動，未來以找補金額方式處理。
- 12.選配會當天請攜帶私章，若分配單元有調整，可當場修正並繳回「更新後分配位置申請書」。
- 13.若有選配原則相關問題或需請實施者協調之相關事項，可與實施者聯繫溝通。

## 六、選配原則說明

### (三)選配注意事項

- 1.超過**選配期間後才提出選配意願者**，其選配之單元**不得與在選配期間內提出選配意願者之選配單元重複**。
- 2.其餘未規定事項依臺北市都市更新權利變換選配作業須知（107.01.05）辦理。
- 3.共同負擔費用、分配房屋單元及汽車停車位之面積、數量、位置、價值與應找補金額，以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過本案核定公告實施之都市更新權利變換計畫內容及釐正圖冊後之數值為準。若所有權人「實際分配價值」超出「應分配權利價值」者，則於接管之日起三十日內繳納差額價金；反之，則於接管之日起三十日內領取差額價金。

以協議合建方式實施之所有權人請依合建契約另與實施者  
聯繫選配相關事宜

## 七、選配文件說明

### (一) 相關重要時間

1. 選配文件寄發時間**113.02.26** (雙掛號)
2. **選配期間113.03.11-113.04.10** (共31日)
3. 權利變換選配及公開抽籤會**113.04.20** (六)

### (二) 選配文件內容

1. 核對清單
2. 共計**10項**收取文件，請核對

### (三) 寄回文件—**113.04.10前擲回**

1. 文件2-權利變換意願調查表
2. 文件3-更新後分配位置申請書
3. 文件4-更新後合併分配協議書**(無則免)**

◎ **選配會當天請攜帶私章及身分證，便於修正及確認身分，若非本人出席請填妥文件10委託書當日現場繳交**

### 擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件第一頁左上角的文件名稱，若有缺件請立即與實施者 捷福建設股份有限公司 或 規劃團隊 聯絡（詳文件 5），以確保資料完備。

#### 一、選配文件寄發時間 113.02.26(一)，如下所列：

##### 收取文件：

- ☐ 文件 1. 權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
- ☐ 文件 2. 權利變換意願調查表
- ☐ 文件 3. 更新後分配位置申請書
- ☐ 文件 4. 更新後合併分配協議書(合併分配才需填寫繳回)
- ☐ 文件 5. 選配原則及注意事項說明
- ☐ 文件 6. 更新後建築圖說
- ☐ 文件 7. 個人之更新前後估價結果  
(可分配權利價值、應負擔費用、應分配權利價值)
- ☐ 文件 8. 更新後各單元價值表
- ☐ 文件 9. 填寫範本說明
- ☐ 文件 10. 選配會委託書

**10項**

#### 二、下列文件請於 113.04.10 前寄回或親送至公司：

- ☐ 文件 2. 權利變換意願調查表
- ☐ 文件 3. 更新後分配位置申請書
- ☐ 文件 4. 更新後合併分配協議書(無合併分配則免寄)

#### 三、各時間重點提醒【請準時與會】

1. 113.03.11 至 113.04.10 為選配期間（共 31 日）
2. 113.04.10 前需提出選配申請意願
3. 113.04.20 權利變換選配會

※選配會當天請記得攜帶私章，若資料填寫有誤或分配單元有調整，可當場修正並繳回相關資料

※為避免爭議，都更用印文件，請皆使用同一顆印章

# 寄回文件—113.04.10前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：  
文件2-權利變換意願調查表

請勾選個人選配意願，以作為是否分配之依據

請核對「所有權人姓名」、「土地及建物明細」  
資料若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

請簽名並蓋章、填寫身分證字號、地址、電話及日期。  
請於113年04月10日前擲回

文件 9：填寫範本說明

**填寫範本(文件 2)**

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 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 王大明 對於臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 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。

**說明：分配意願請務必填寫清楚以作為是否分配之依據**

本人 王大明 為臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 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 <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|----|----|-----------------------|------|-----------------------|
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |

二、建物：\_\_\_\_\_筆建號

| 建號 | 建物門牌 | 總面積(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|------|----------------------|------|-----------------------|
|    |      |                      |      |                       |
|    |      |                      |      |                       |
|    |      |                      |      |                       |
|    |      |                      |      |                       |

**說明：持有產權清冊，請各位住戶自行核對**

所有權人：王大明

身份證字號(統一編號)：A000000001

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○巷○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中華民國 113 年 04 月 10 日

**說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏**

## 寄回文件—113.04.10前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：  
文件3-更新後分配位置申請書

請「申請人」(所有權人)簽名

選擇分配單元，依  
「戶別」-「樓層」順序填寫

請簽名並蓋章、填寫身分證字  
號、地址、電話及日期。  
請於113年04月10日前擲回

文件 9：填寫範本說明

### 填寫範本(文件 3)

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

#### 更新後分配位置申請書

填寫人：王大明 **說明：所有權人請簽名**

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 3F-A1

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 23

**說明：請依個人負擔能力申請分配單元，填寫幾個單元即代表有意願(分配及購買)幾戶，未來需依結果負擔價金，填寫方式先寫樓層再寫戶別如：3F-A1。**

#### 說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配 **說明：重要時間請務必注意**  
(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) 有關本案選配原則及相關注意事項請參閱選配原則及注意事項說明(文件 5)。
2. 本表請於 113 年 04 月 10 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者捷福建設股份有限公司，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 04 月 20 日上午 10 時，地點為 FutureWard-會議室(臺北市松山區長春路 343 號 B1)。
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。

所有權人：王大明

**蓋** (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A000000001

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 04 月 10 日

**說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏**

# 寄回文件—113.04.10前擲回

需於選配期間雙掛號寄回之文件：  
文件4-更新後合併分配協議書

**若無合併分配免寄回**

請「立協議書人全體」簽名

選擇分配單元及車位，依「戶別」-「樓層」順序填寫，請自行協議分配比例

請「立協議書人全體」簽名並蓋章、填寫身分證字號、地址、電話及日期。

請於**113年04月10日**前擲回

文件 9：填寫範本說明

填寫範本(文件 4)

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 734 地號等 8 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 王大明、王小明 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：說明：2人以上欲合併申請分配一戶時才需填寫此表

申請分配之「單元代碼」為 3F-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 23。

**說明：2人以上欲合併申請一戶時，請將欲分配單元填寫清楚**

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 |
|--------|------------|------|----|
| 3F-A2  | 1 王大明      | 1/2  |    |
|        | 2 王小明      | 1/2  |    |
|        | 3 (假設2人均分) | /    |    |
|        | 4          | /    |    |
| 分配車位編號 | 所有權人姓名     | 權利範圍 | 備註 |
| 23     | 1 王大明      | 1/2  |    |
|        | 2 王小明      | 1/2  |    |
|        | 3 (假設2人均分) | /    |    |
|        | 4          | /    |    |

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) | 身分證字號      | 戶籍地址                | 聯絡電話              | 印章  |
|-----------|------------|---------------------|-------------------|-----|
| 1 王大明     | A000000001 | ○○區○○路<br>○○巷○○號○○樓 | (02)<br>2345-6789 | 王大明 |
| 2 王小明     | A000000002 | ○○區○○路<br>○○巷○○號○○樓 | (02)<br>2987-6543 | 王小明 |
| 3         |            |                     |                   |     |
| 4         |            |                     |                   |     |

中 華 民 國 113 年 04 月 10 日

**說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏**

## 權利變換選配公開抽籤會

時間：113.04.20上午10：00

地點：FutureWard-會議室（臺北市松山區長春路343號B1）

### 一、會議內容

- 1.協議合建所有權人公開抽籤汽車車位選配位置
- 2.選配單元重複者公開抽籤
- 3.未表達選配意願者公開抽籤

備註：倘因各所有權人實際選配後之共同負擔金額異動，致影響申請人應分配權值，未來以找補金額方式處理。

### 二、聯絡方式

若有相關選配問題可於上班時間聯絡

聯絡人(實施者)：盧悅玲 聯絡電話：(02)2708-8580

聯絡人(邑相更新)：楊閔妃、曹惠雯

聯絡電話：(02)2755-7166轉210、216

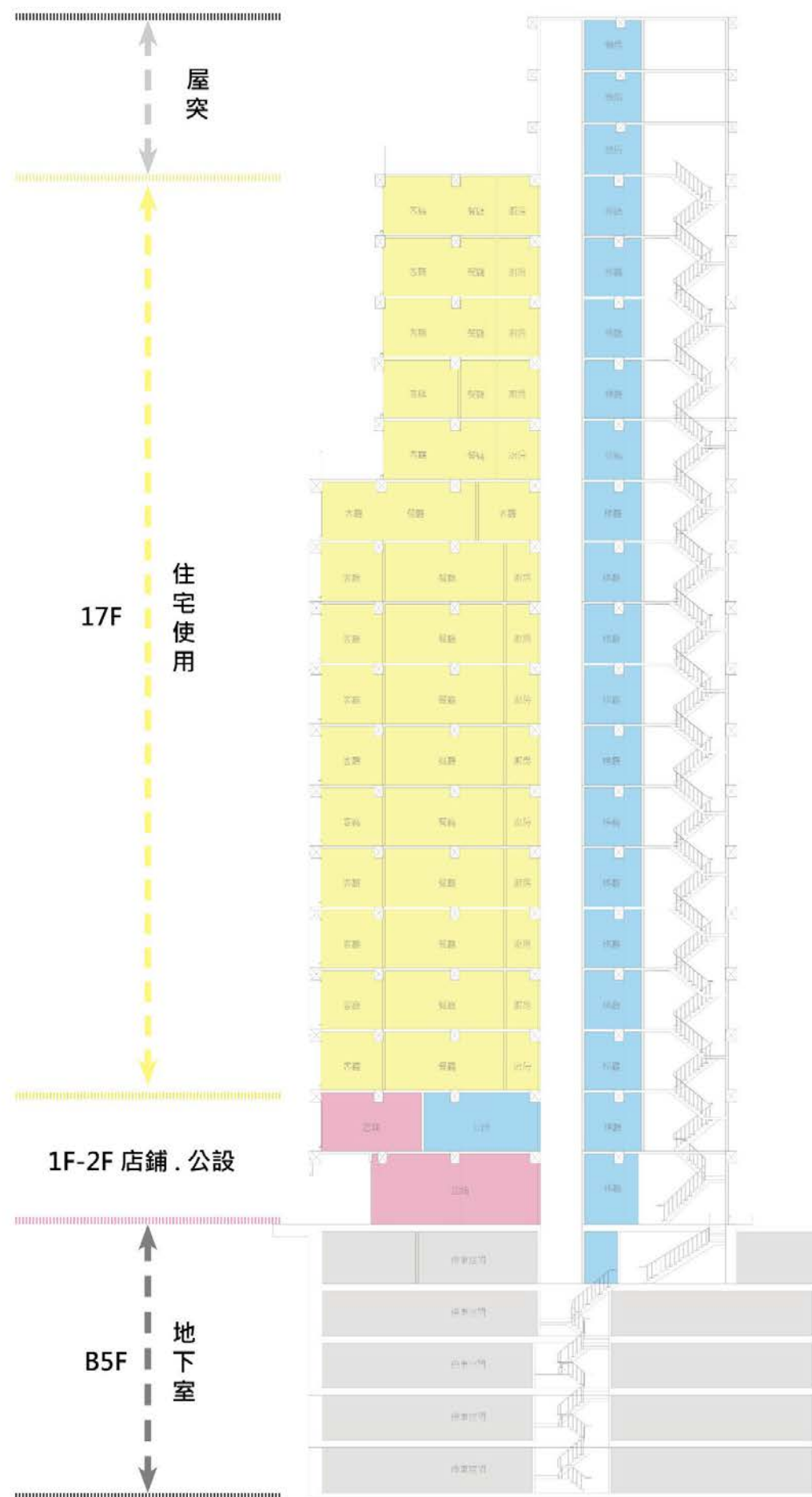
# 建築規劃

| 台北市松山區敦化段一小段734等8筆地號 |     |           |        |        |              |
|----------------------|-----|-----------|--------|--------|--------------|
| 使用分區                 |     | (住三)      | (商二)   | 合計     | 實設騎樓面積       |
| 基地面積                 | 騎樓地 | 52.29     | 29.25  | 81.54  | 62.10m²      |
|                      | 其他  | 412.71    | 213.75 | 626.46 |              |
|                      | 小計  | 465       | 243    | 708    |              |
| 建蔽率                  | 法定  | 45%       | 65%    | 51.86% |              |
|                      | 設計  | 51.85%    |        |        | <51.86% OK   |
| 建築面積                 | 法定  | 334.96 m² |        |        | 334.99 m²    |
|                      | 設計  | 334.91 m² |        |        | <334.99 OK   |
| 法定容積率                |     | 225%      | 630%   | 364%   | (分別依住三及商二計算) |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

| 規劃概要   |                        |
|--------|------------------------|
|        | 說明                     |
| 建築規模   | 地上17層                  |
| 地下層開挖  | 地下5層                   |
| 結構形式   | SC鋼骨結構                 |
| 規劃建築面積 | 334.91 m <sup>2</sup>  |
| 總樓地板面積 | 8684.95 m <sup>2</sup> |
| 法定汽車數量 | 49                     |
| 法定機車數量 | 57                     |
| 實設汽車數量 | 49(不含資源回收車位)           |
| 實設機車數量 | 58                     |
| 總戶數    | 57                     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用



# 綠建築

## 本案預計以達到銀級綠建築標準為目標

預計申請之指標共計五項，包括綠化量、基地保水、日常節能、水資源與污水及垃圾改善指標等，各指標設計概況如下：



**綠化量指標**

- 地面層-原生種植栽、生態複層
- 屋頂、露臺-立體綠化、降低都市熱島效應



**日常節能指標**

- 外殼節能-垂直、水平遮陽及Low-玻璃
- 空調節能-公共空間高效率空調系統
- 照明節能-LED燈具搭配分區或感應控制系統
- IH爐及二級能效瓦斯爐
- 停車空間CO偵測變頻風機控制系統
- 能源回收型電梯



**基地保水指標**

- 大面積綠地及人工花園土壤
- 透水鋪面減少地表暴雨逕流量



**水資源指標**

- 全面採用省水標章衛生節水設備
- 雨水回收供景觀澆灌再利用系統



**污水垃圾指標**

- 雨水、汙水分流
- 垃圾、廚餘冷藏及資源回收分類系統

42.19分  
綠建築標章等級  
(41≤銀級 < 48)



| EEWH-RS 綠建築標章評估總表                                                                                        |                      |                              |                                                   |                          |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 申請項目：綠建築標章□ 候選綠建築證書■                                                                                     |                      |                              | 2023 年版                                           |                          |                        |
| 一、建築名稱：捷福建設松山區溫莎花園集合住宅案                                                                                  |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| 二、建物概要：                                                                                                  |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| 地下 5 層 地上 17 層造 鋼骨構造 住宿及空調型(商場分區)建築物                                                                     |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| 基地面積 <u>626.46</u> m <sup>2</sup> 建築面積 <u>334.91</u> m <sup>2</sup> 總樓地板面積 <u>8684.95</u> m <sup>2</sup> |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| 三、各項評估結果                                                                                                 |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| 申請項目                                                                                                     | 指標名稱                 |                              | 基準值                                               | 設計值                      | 系統得分                   |
|                                                                                                          | 生物多樣性指標              |                              | BDc=                                              | BD=                      | RS1=                   |
| ■                                                                                                        | 綠化量指標                |                              | TCO <sub>2</sub> c=291.89                         | TCO <sub>2</sub> =164.08 | RS2=6.80               |
| ■                                                                                                        | 基地保水指標               |                              | λ <sub>C</sub> =0.82                              | λ=0.24                   | RS3=9.00               |
| ■                                                                                                        | 日常<br>節能<br>指<br>標   | 分項評估法                        | 外殼節能                                              | EEV=0.20                 | RS4 <sub>1</sub> =2.00 |
|                                                                                                          |                      |                              | 空調節能                                              | EAC=0.90                 | RS4 <sub>2</sub> =0.00 |
|                                                                                                          |                      |                              | 照明節能                                              | EL=0.89                  | RS4 <sub>3</sub> =0.08 |
|                                                                                                          |                      |                              | 熱水設備                                              |                          | RS4 <sub>4</sub> =0.00 |
|                                                                                                          |                      |                              | 爐台設備                                              |                          | RS4 <sub>5</sub> =6.00 |
|                                                                                                          |                      |                              | 地下停車場送排風機 <sup>*1</sup>                           |                          | RS4 <sub>6</sub> =4.00 |
|                                                                                                          |                      | 電梯 <sup>*1</sup>             |                                                   | RS4 <sub>7</sub> =3.00   |                        |
|                                                                                                          | 建築能效評<br>估法          | 建築能效得分 SCORE <sub>EE</sub> = |                                                   | RS4=                     |                        |
| □                                                                                                        | CO <sub>2</sub> 減量指標 |                              |                                                   | CCO <sub>2</sub> =       | RS5=0.00               |
| □                                                                                                        | 廢棄物減量指標              |                              |                                                   | PI=                      | RS6=0.00               |
| □                                                                                                        | 室內環境指標               |                              |                                                   | IE=                      | RS7=0.00               |
| ■                                                                                                        | 水資源指標                |                              | 2.0                                               | WI=7.00                  | RS8=7.75               |
|                                                                                                          |                      |                              | Rc≥規定值(表 2-8.2)=? 免檢討■ 合格□ 不合格□                   |                          |                        |
|                                                                                                          |                      |                              | Vs ≥ Ns × Ws=19.95 m <sup>3</sup> ? 免檢討□ 合格■ 不合格□ |                          |                        |
| ■                                                                                                        | 污水垃圾改善指<br>標         |                              | 污水指標(雜排水配管檢查)是否合格? 合格■ 不合格□                       |                          |                        |
|                                                                                                          |                      |                              | 10                                                | GI=14                    | RS9=3.56               |
| 系統總得分 RS=ΣRSi=42.19                                                                                      |                      |                              |                                                   |                          |                        |
| *1：非透天集合住宅評估項目                                                                                           |                      |                              |                                                   |                          |                        |

42.19分

(41≤銀級<48)

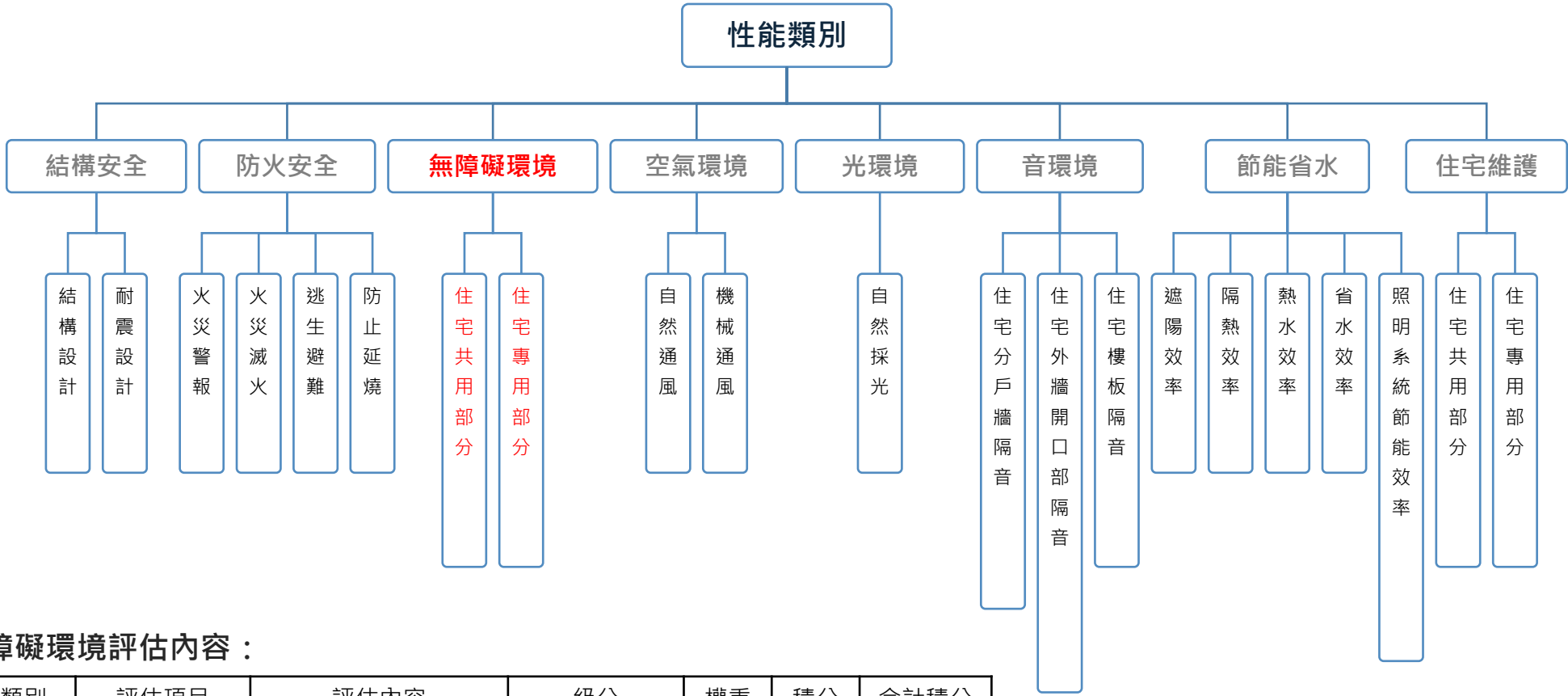
42.19分  
(41≤銀級 < 48)

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

# 無障礙空間計畫

本案預計以達到**住宅性能-無障礙二級**標準為目標

住宅性能評估制度主要為針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，以科學化、數據化之標準做評估分級。  
住宅性能評估共分為八種性能，此次預計取得無障礙環境性能評估二級。



• 無障礙環境評估內容：

| 性能類別  | 評估項目   | 評估內容      | 級分  |           | 權重  | 積分  | 合計積分            |
|-------|--------|-----------|-----|-----------|-----|-----|-----------------|
| 無障礙環境 | 住宅共用部分 | 室外通路      | 4.0 | 三項取級分最低者計 | 60% | 1.8 | 2.60<br>(>2.50) |
|       |        | 室內共用通路    | 3.0 |           |     |     |                 |
|       |        | 升降機       | 3.0 |           |     |     |                 |
|       | 住宅專用部分 | 無障礙住宅專用設計 | 2.0 |           | 40% | 0.8 |                 |

第一級 (合計積分為3.50以上)  
第二級 (合計積分2.50以上未達3.50)  
第三級 (合計積分1.50以上未達2.50)  
第四級 (合計積分未達1.50)

本性能合計積分2.80，為第二級 (合計積分為2.50以上)

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

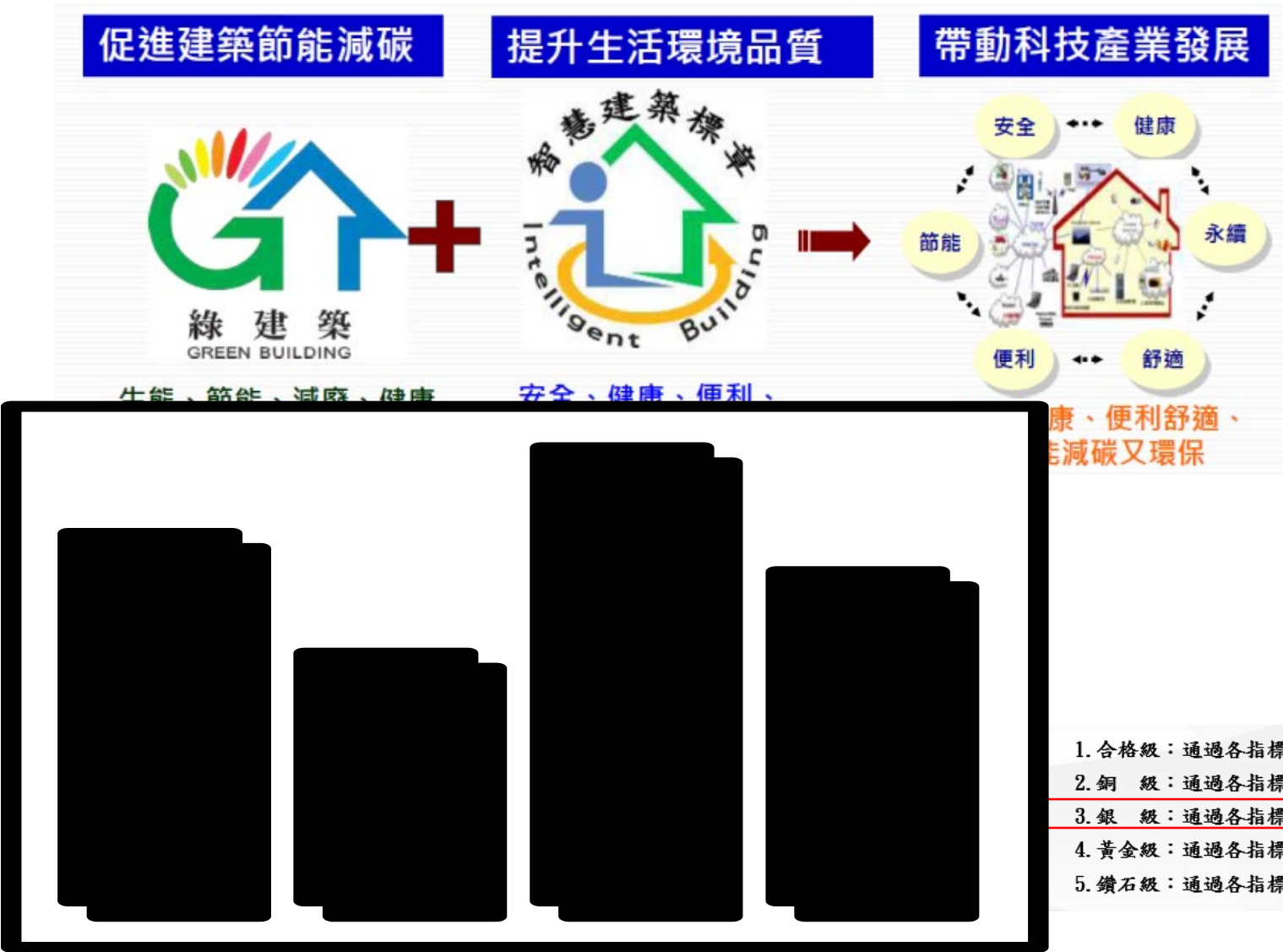
# 智慧住宅規劃

本案預計以達到**銀級智慧建築**標準為目標

本案包括一二樓店鋪與樓上住宅，依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得90分以上未達120分，規劃取得銀級智慧建築標章  
建置智慧化設施，利用建築物為載體，導入綠建築設計與智慧科技技術、材料及產品之應用，使建築物更安全、健康、便利、舒適、節能減碳又環保



-  綜合佈線指標
-  資訊通信指標
-  系統整合指標
-  設施管理指標
-  安全防災指標
-  節能管理指標
-  健康舒適指標



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準



長春路 20M



一樓平面圖

汽機車入口  
人行入口  
無障礙行人動線

無障礙電梯  
無障礙樓梯

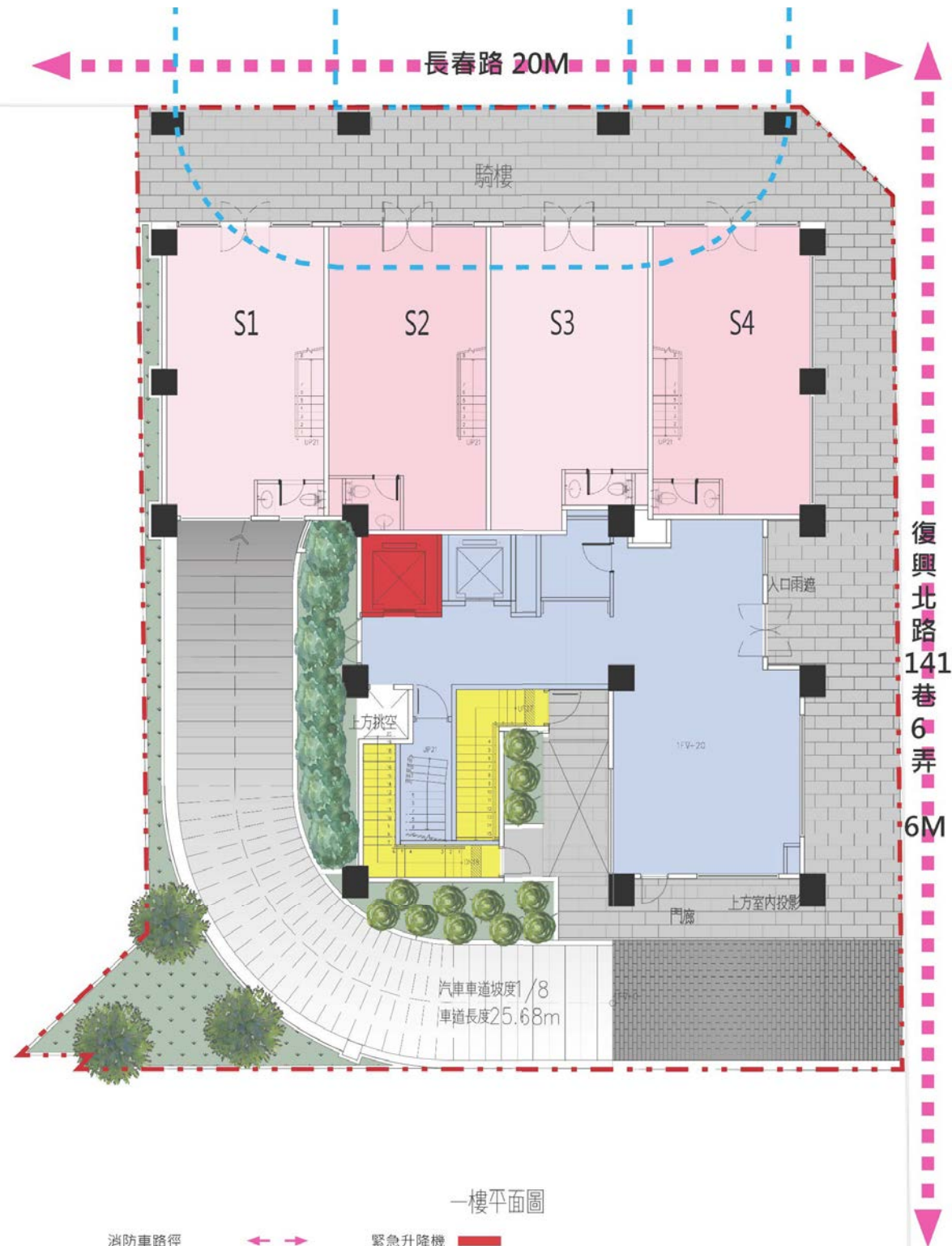
無障礙系統計畫

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

HM  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所

ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所



防災系統計畫

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

HM  
建築研究所

王泰貴建築師事務所



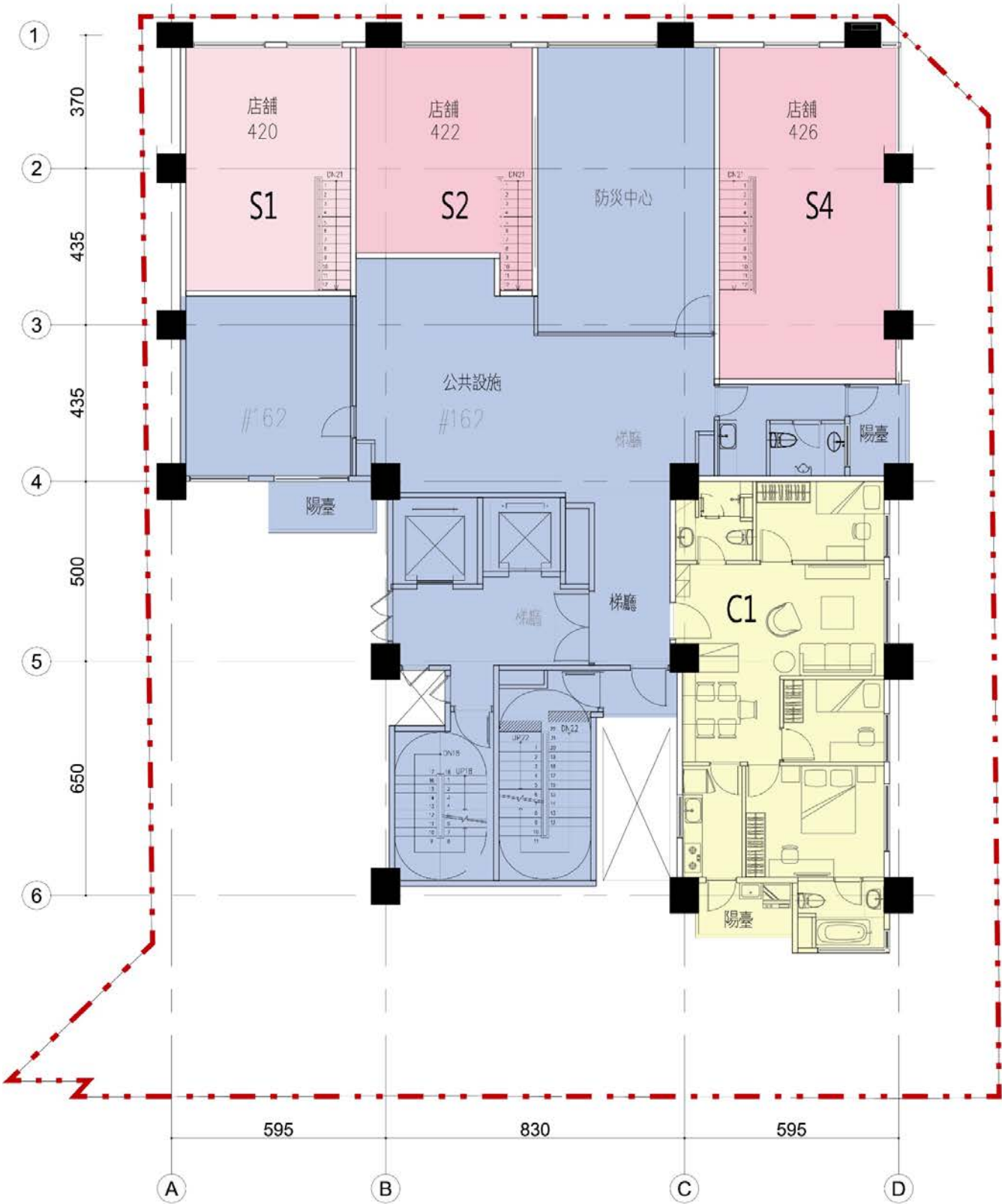
ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所

一層平面圖



• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

二層平面圖

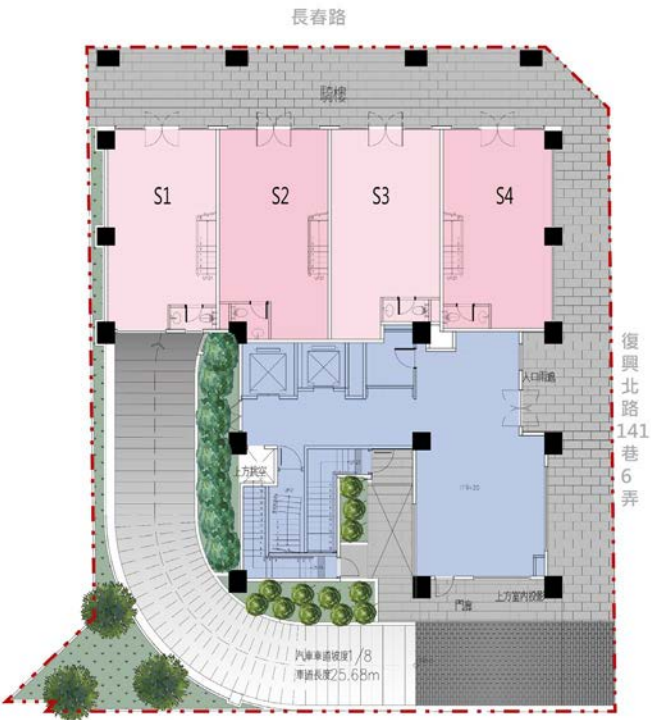


二樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

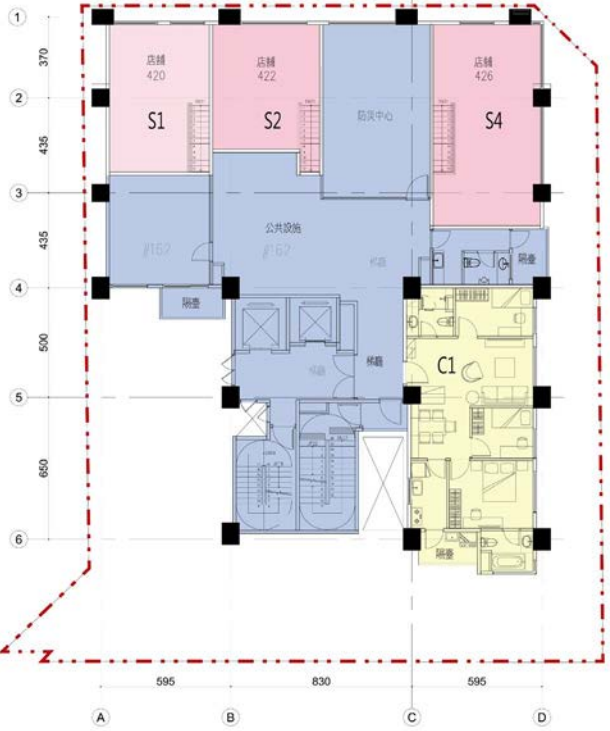
一、二層公設示意圖

多功能廳



一 層

健身房

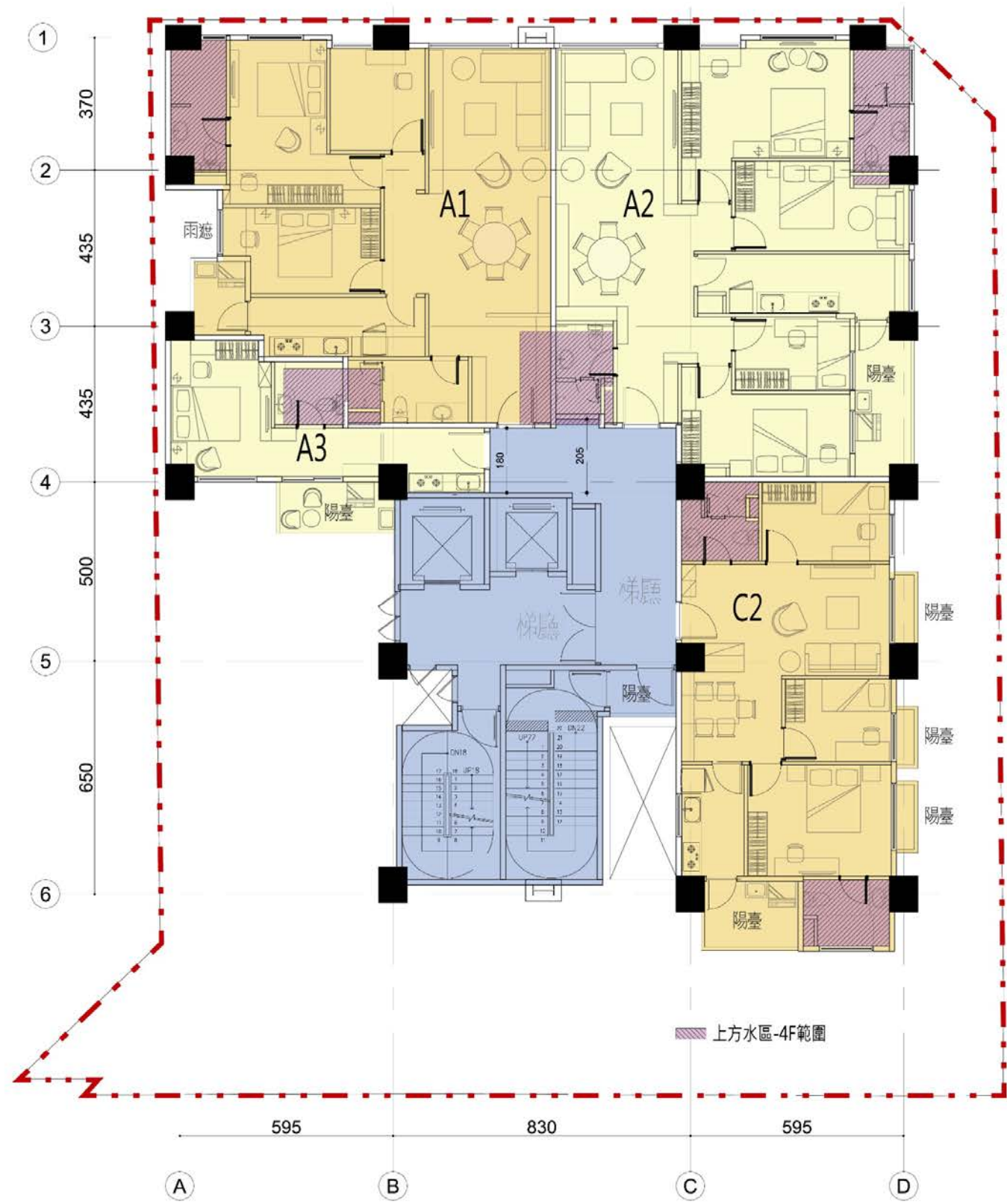


二 層

會議室



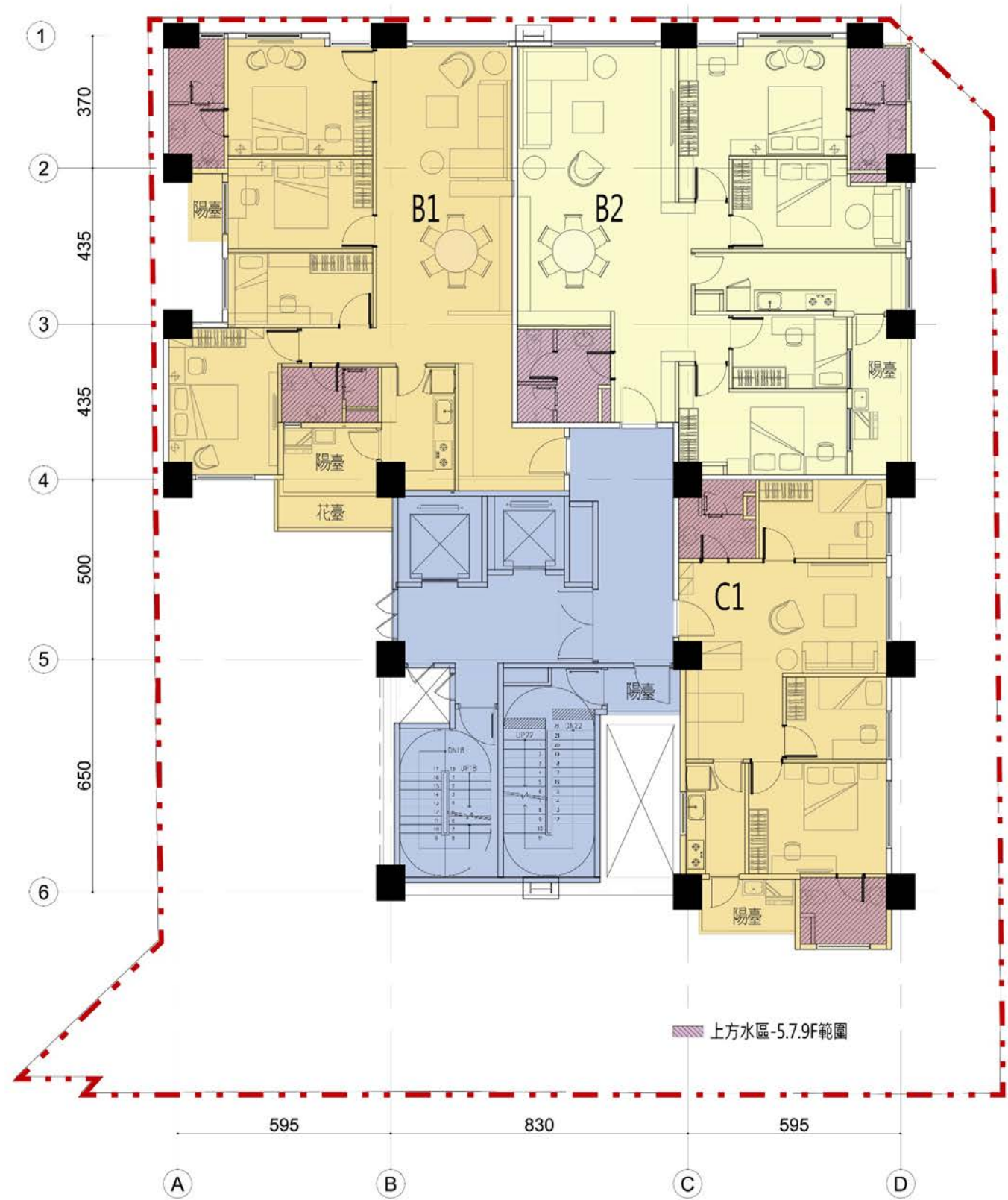
三層平面圖



三樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

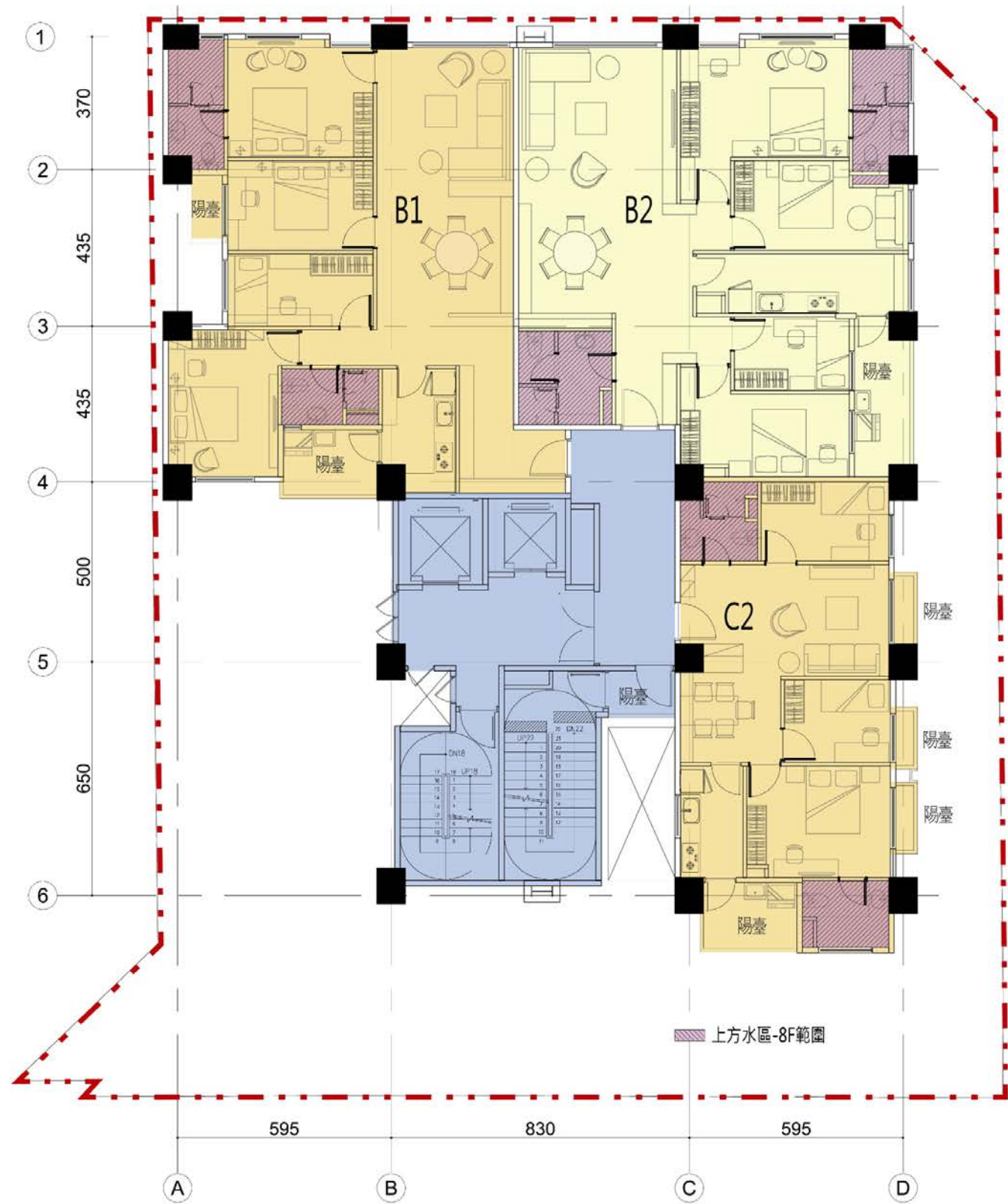
四.六.八層平面圖



四、六、八樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

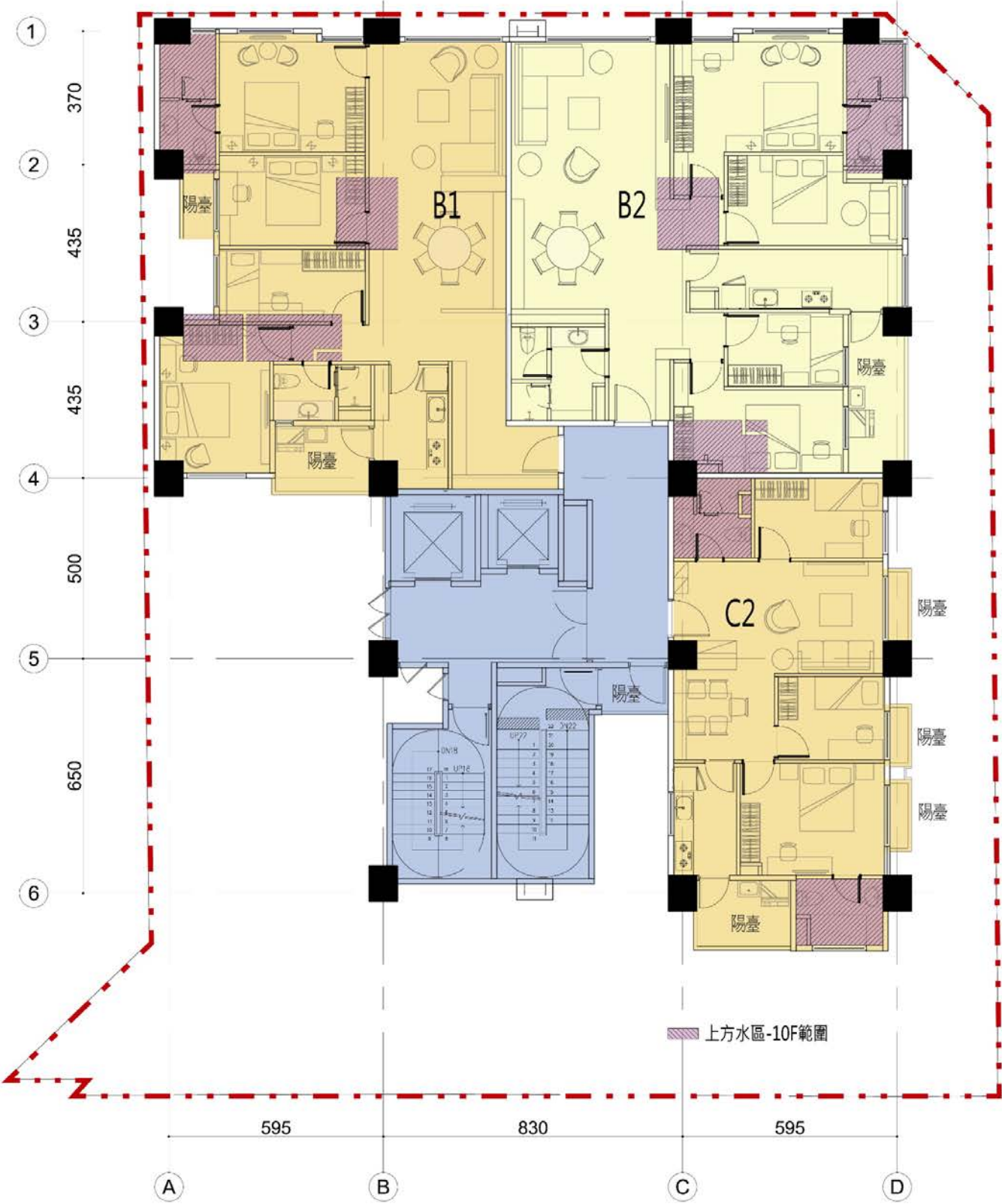
五.七層平面圖



五,七樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

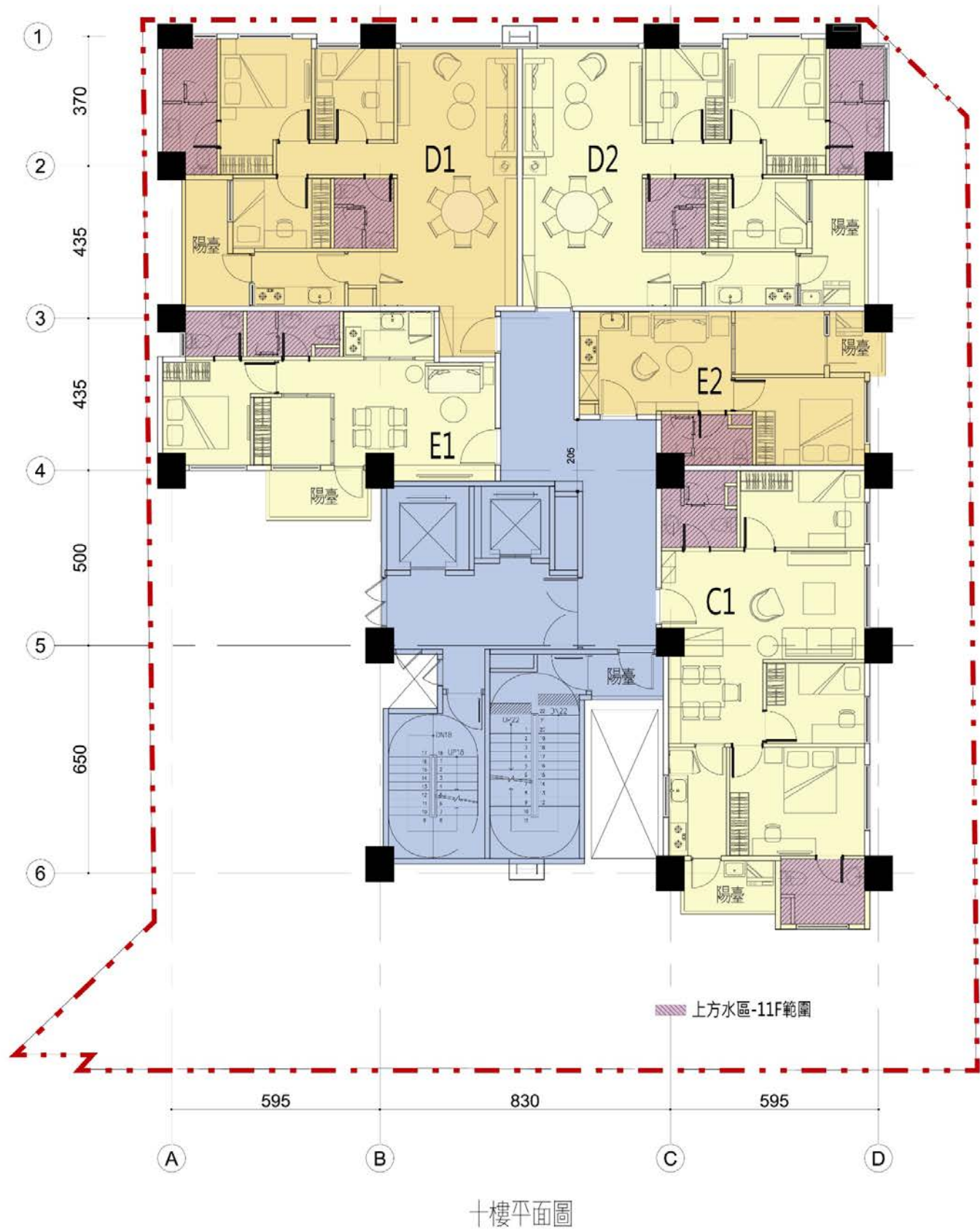
九層平面圖



九樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

十層平面圖



十樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

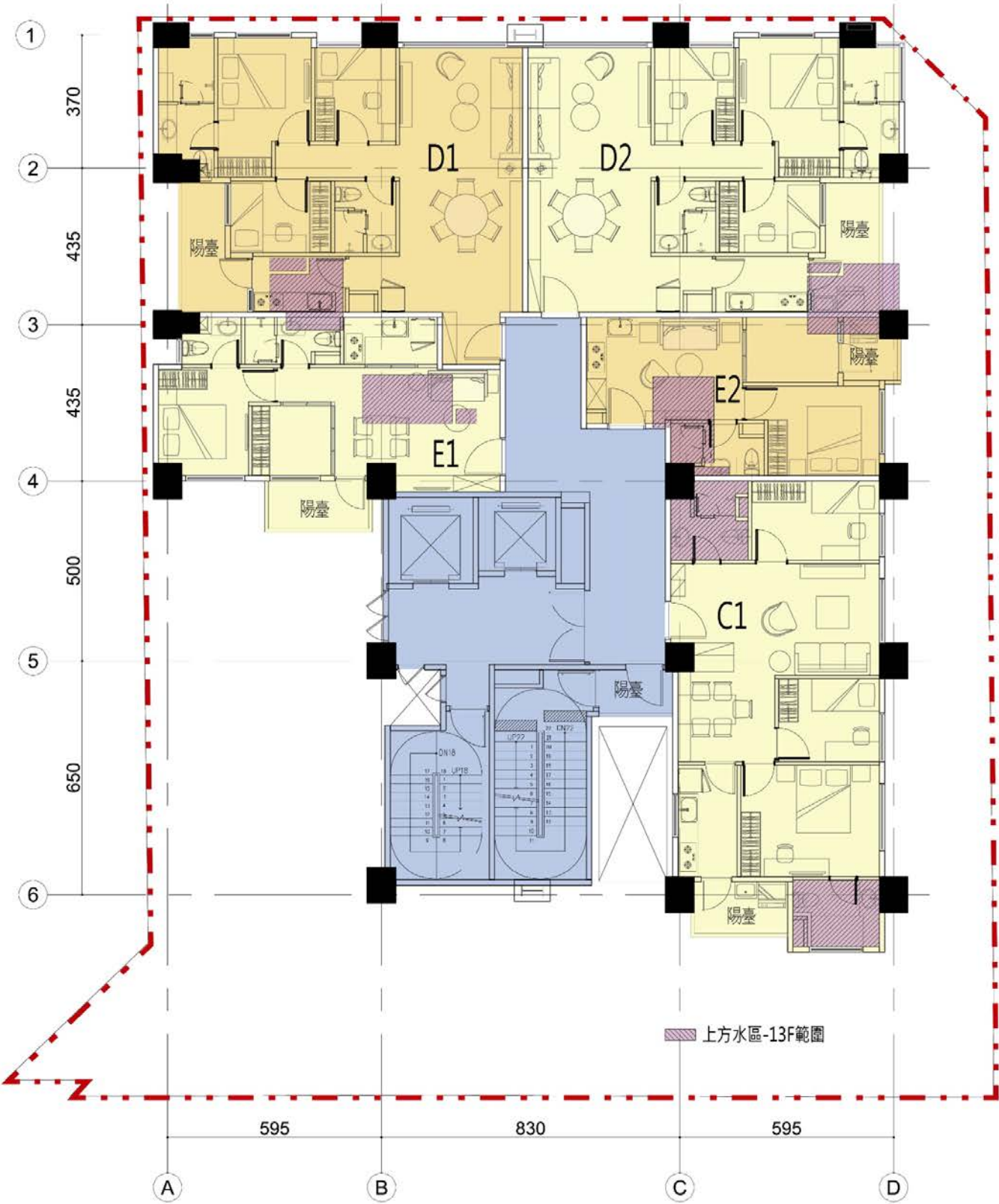
十一層平面圖



十一樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

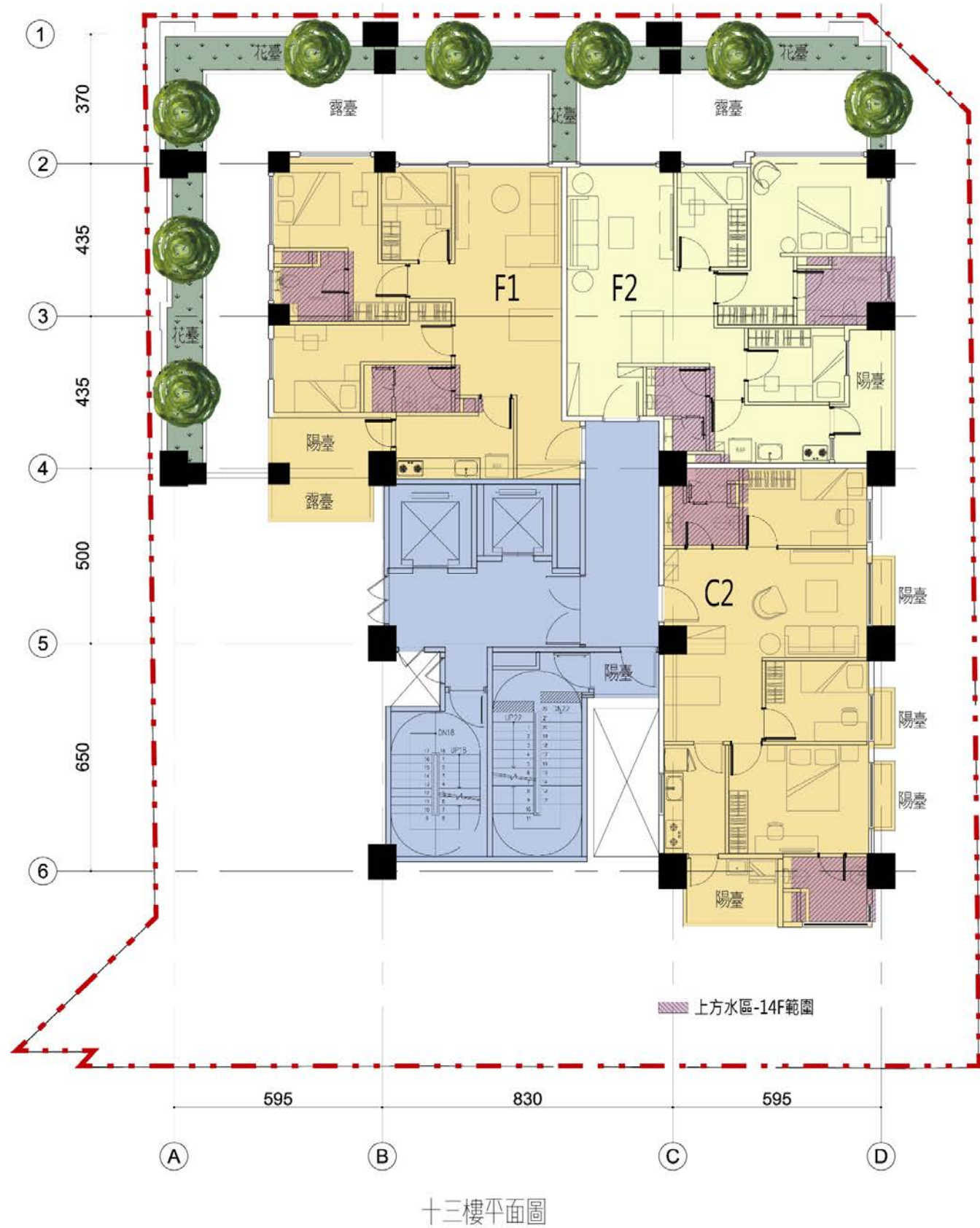
十二層平面圖



十二樓平面圖

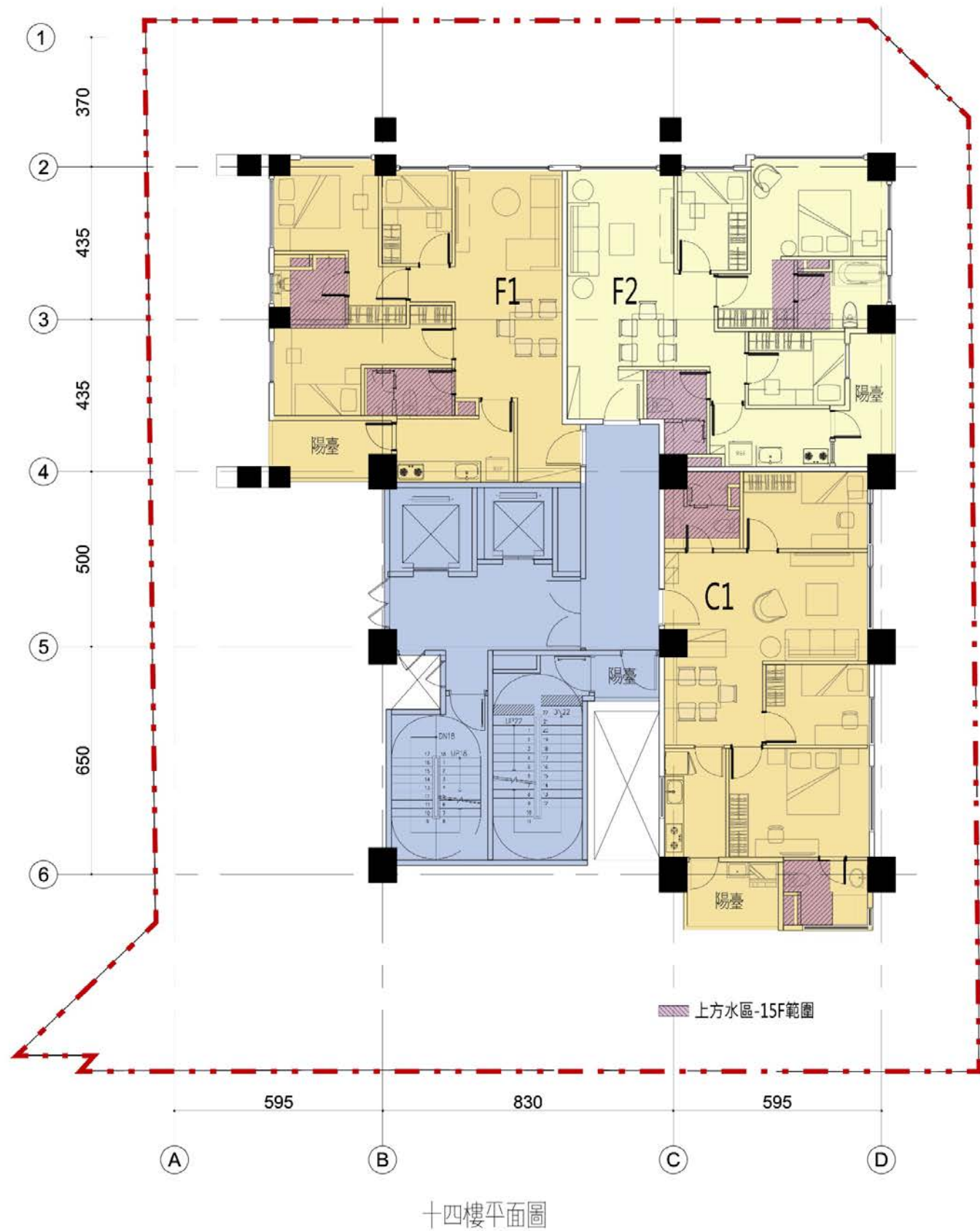
• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

十三層平面圖



• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

十四層平面圖



• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

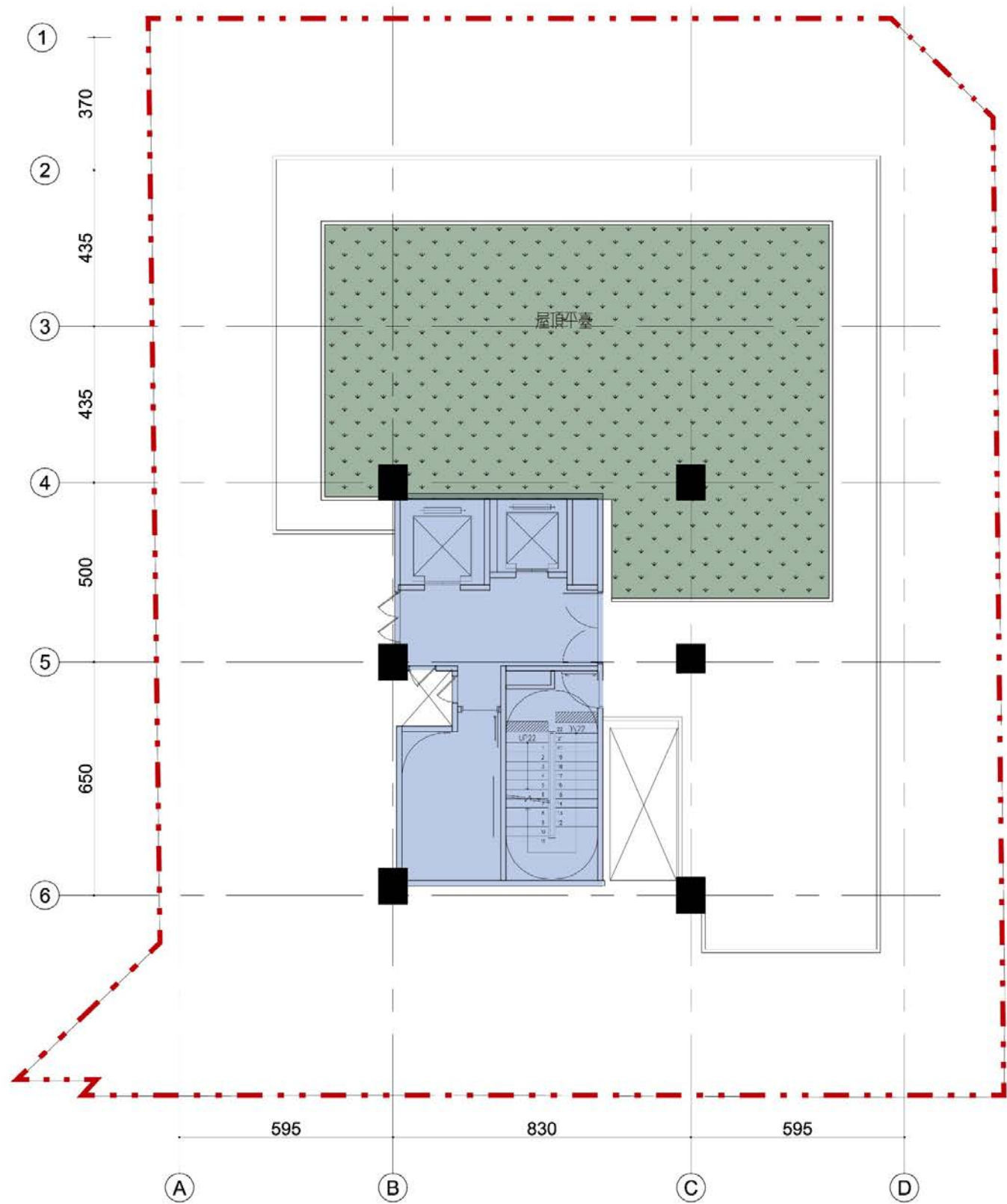
十五至十七層平面圖



十五~十七樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

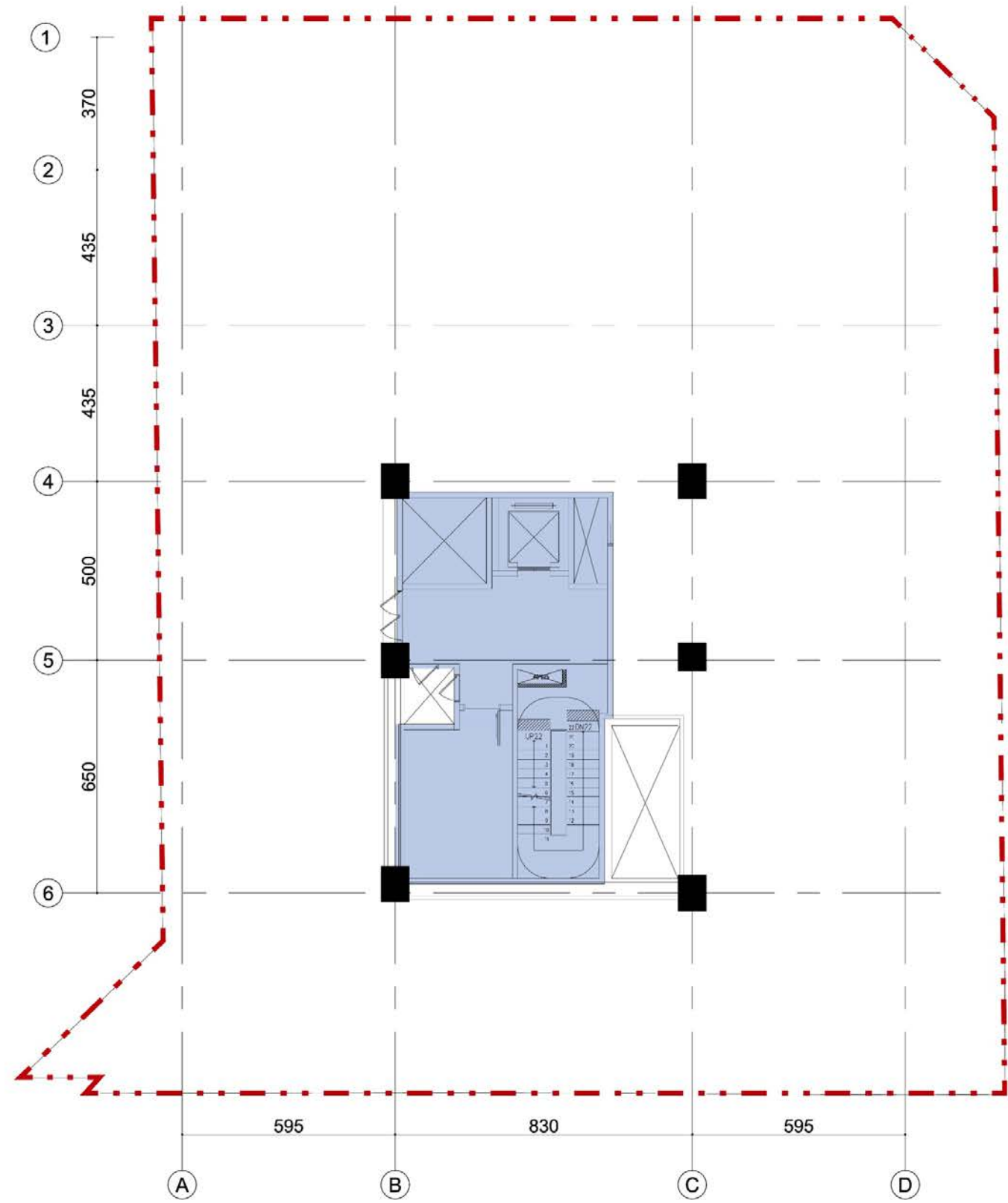
屋突一層平面圖



屋突一樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

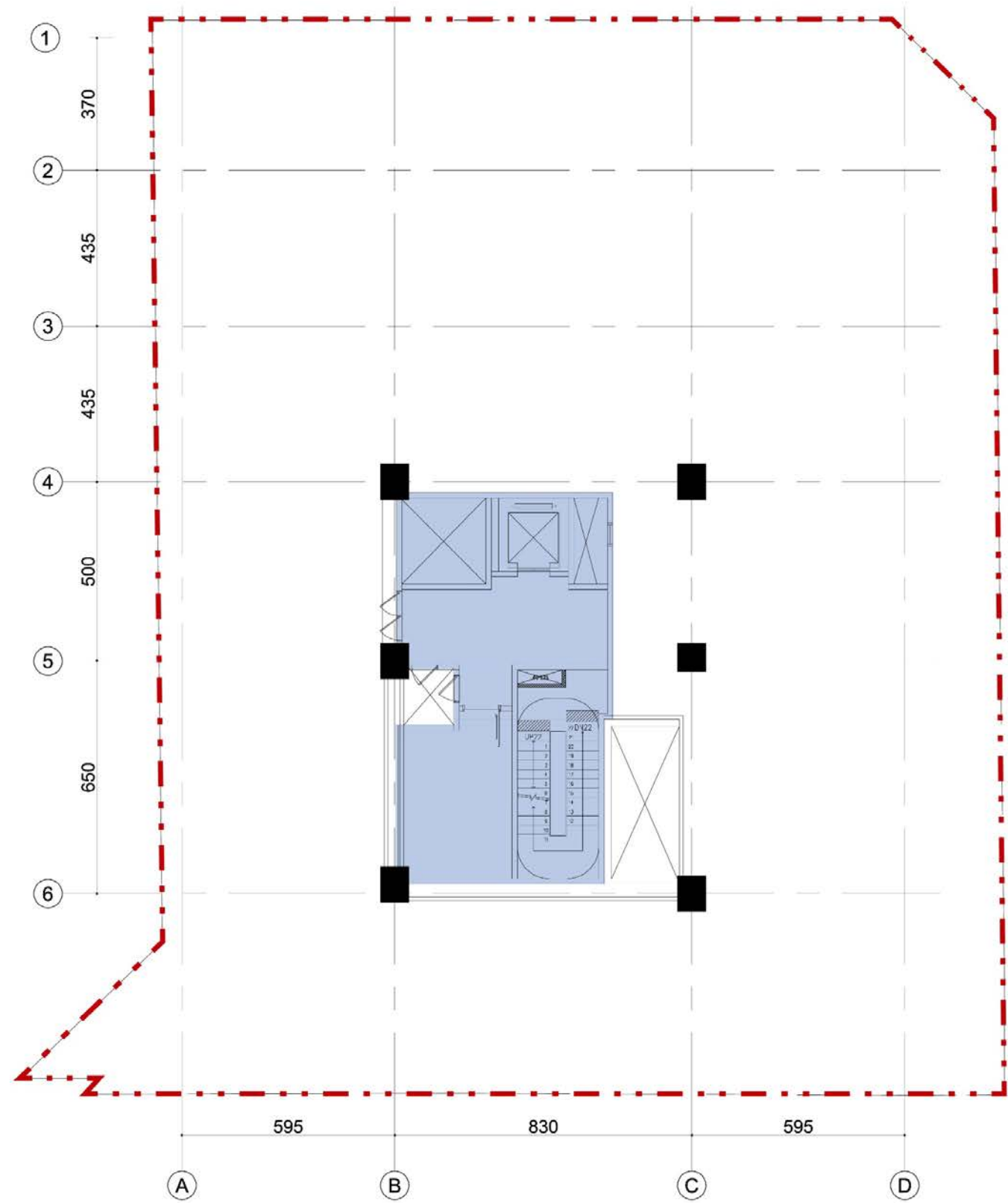
屋突二層平面圖



屋突二樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

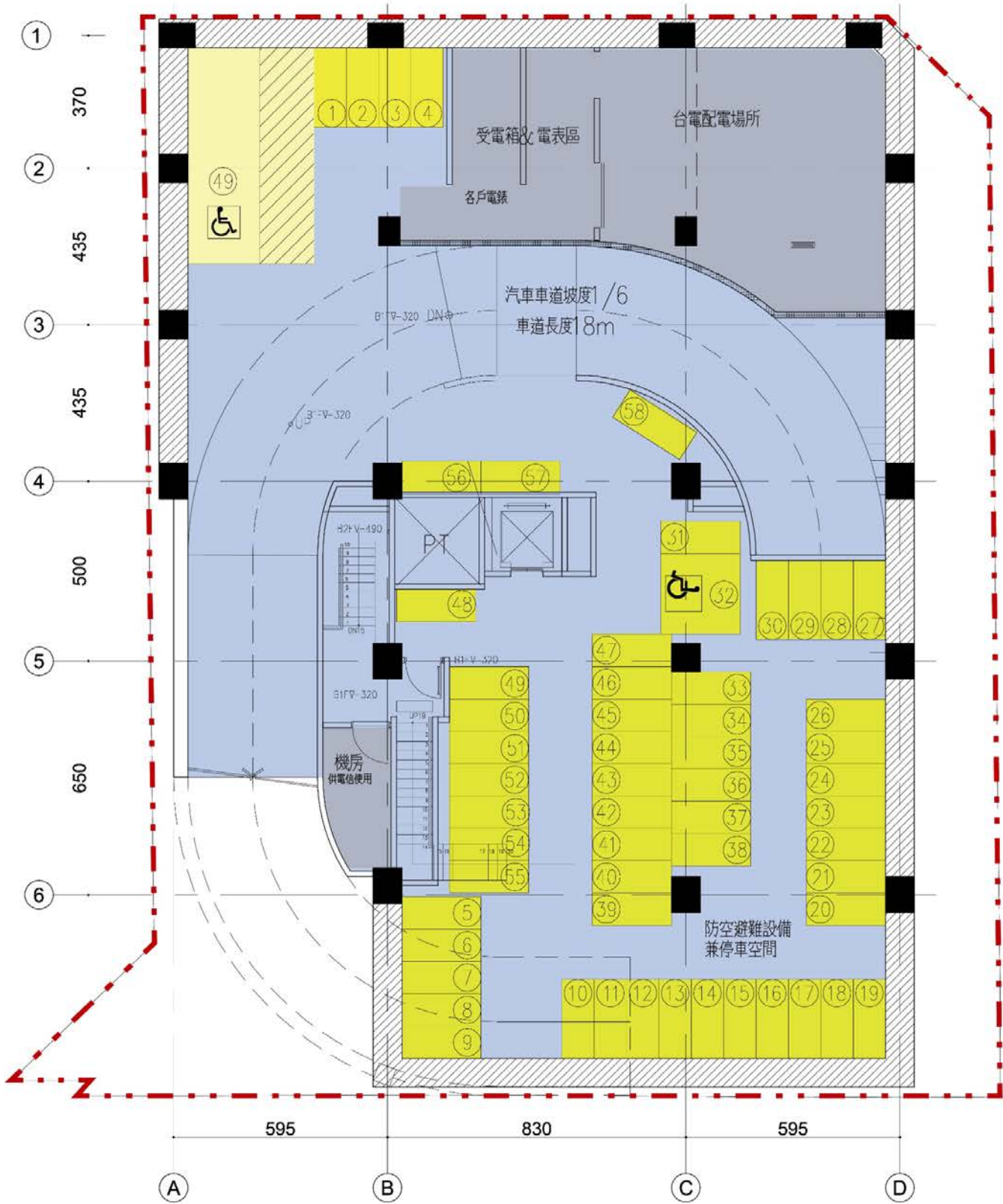
屋突三層平面圖



屋突三樓平面圖

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

地下一層平面圖

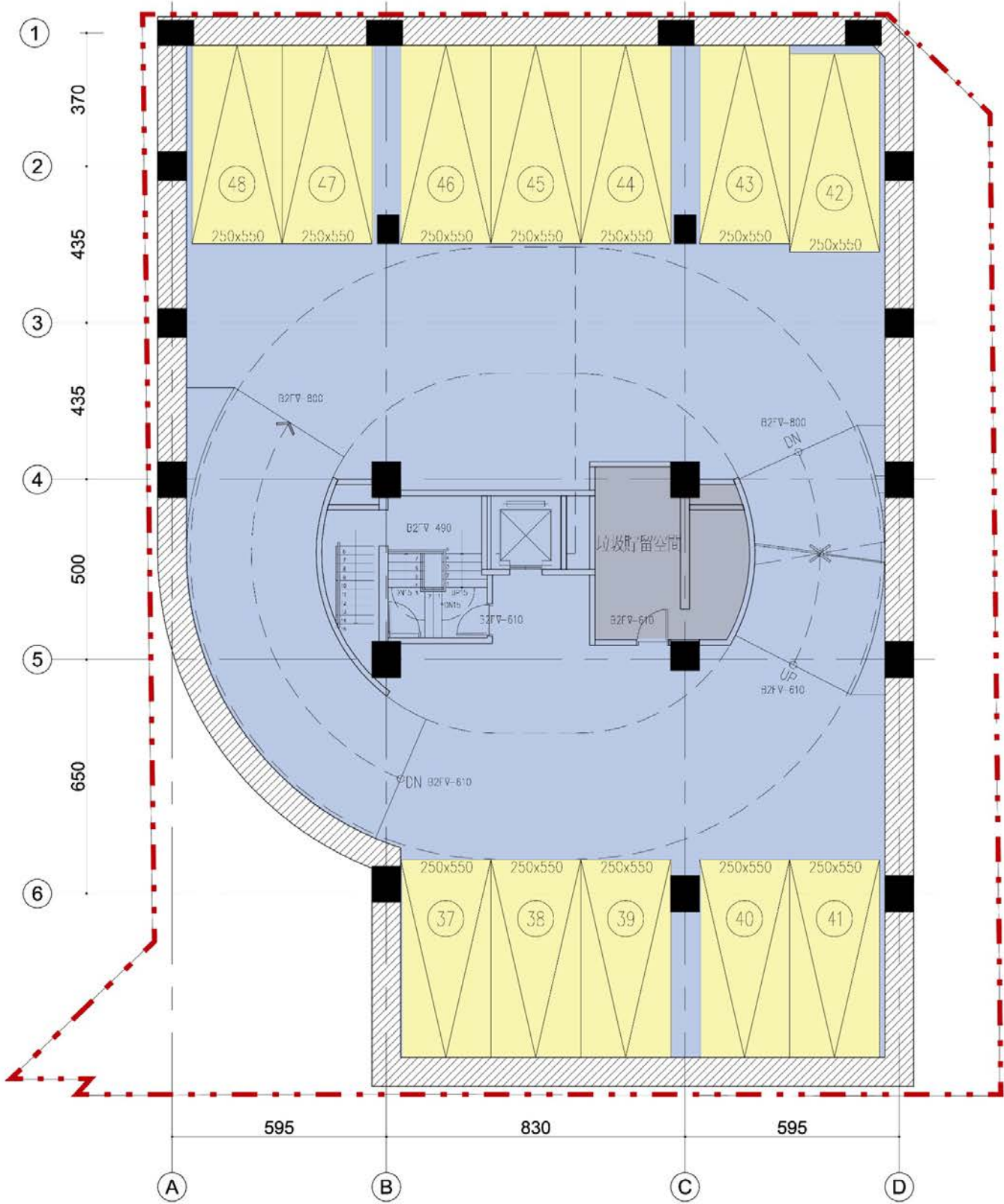


地下一樓平面圖

| 樓層   | B1層 | B2層 | B3層 | B4層 | B5層 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 機車位  | 58  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 汽車位  | 1   | 12  | 12  | 12  | 12  |
| 機車合計 | 58  |     |     |     |     |
| 汽車合計 | 49  |     |     |     |     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

地下二層平面圖

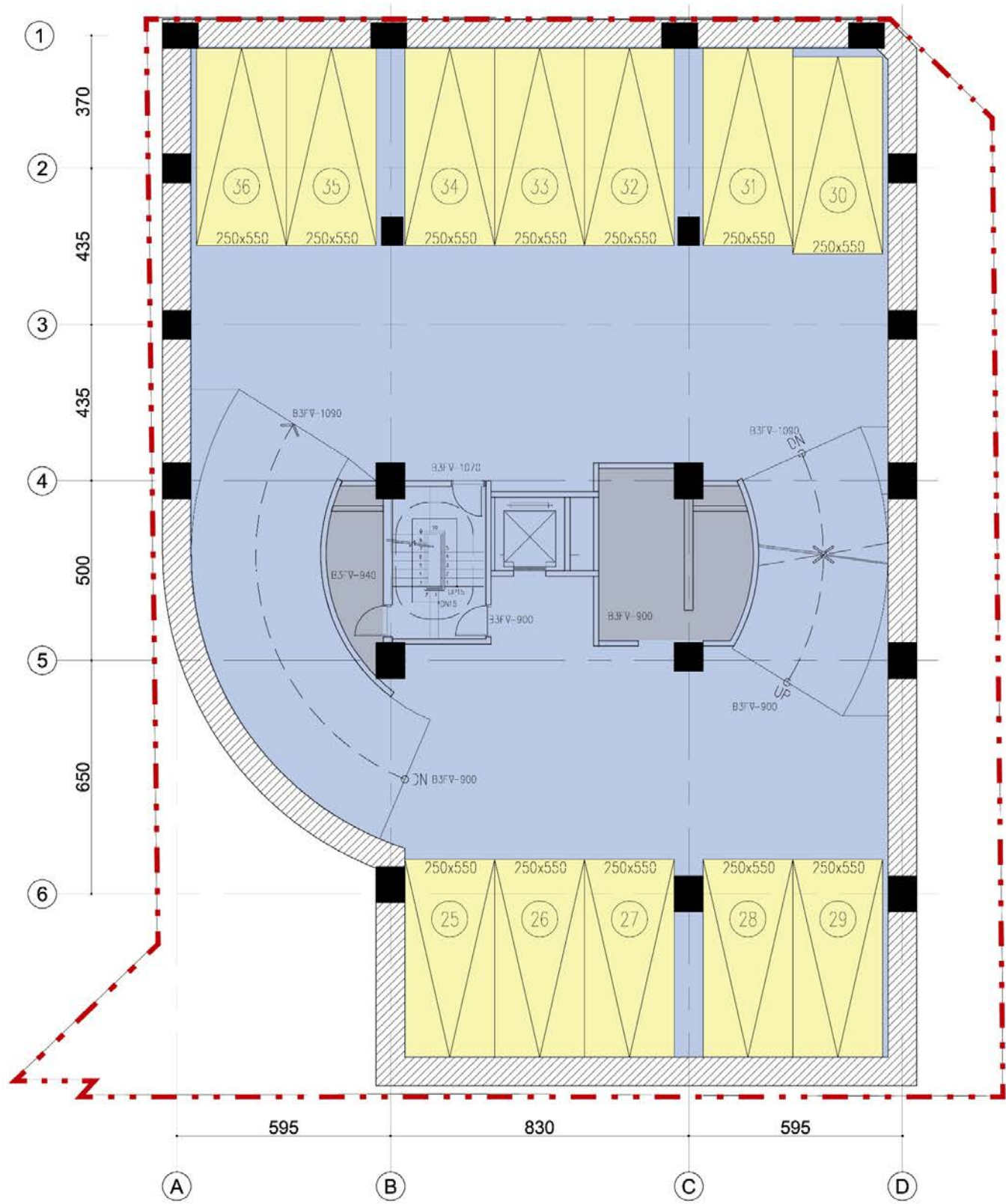


地下二樓平面圖

| 樓層   | B1層 | B2層 | B3層 | B4層 | B5層 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 機車位  | 58  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 汽車位  | 1   | 12  | 12  | 12  | 12  |
| 機車合計 | 58  |     |     |     |     |
| 汽車合計 | 49  |     |     |     |     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

地下三層平面圖

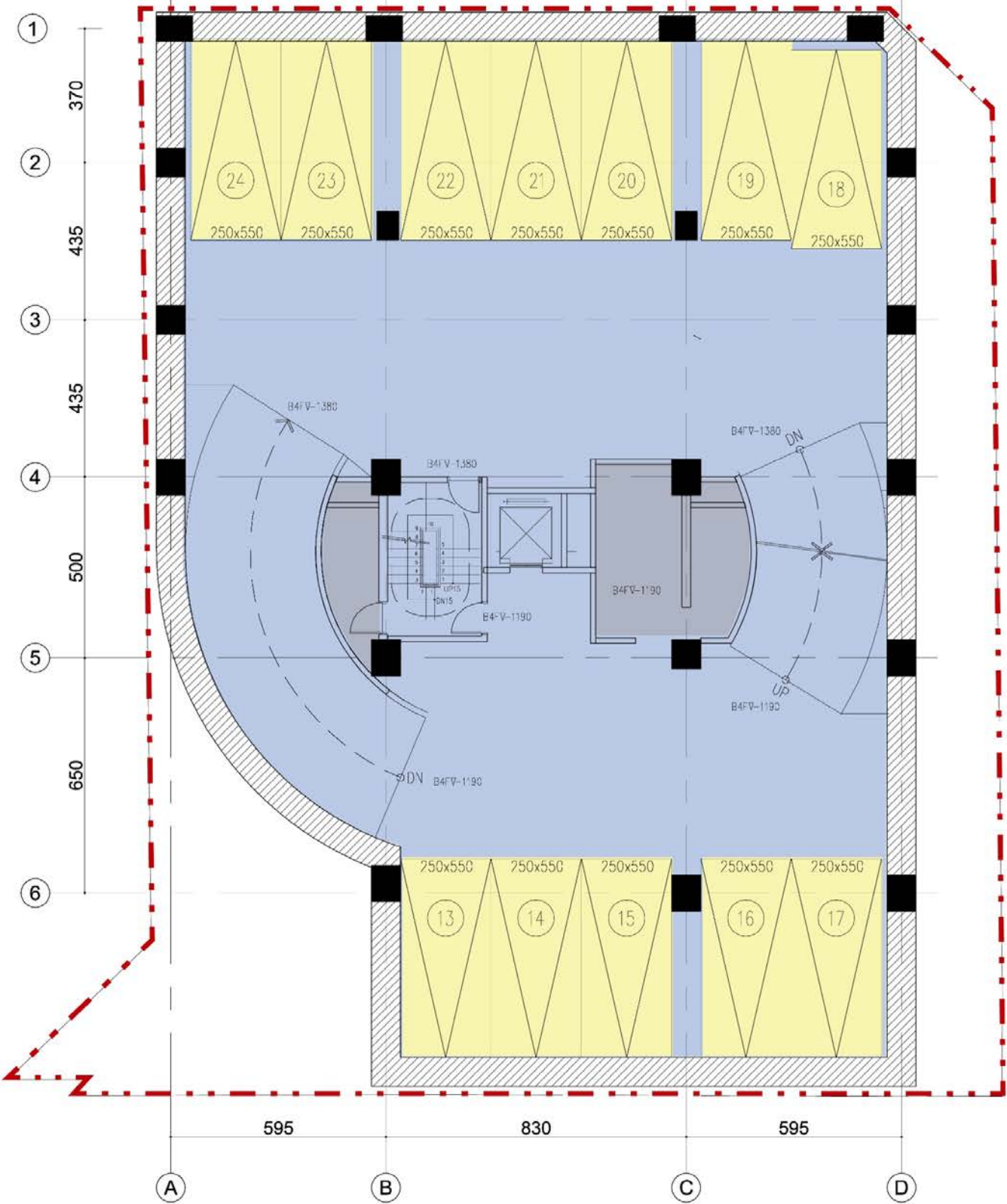


地下三樓平面圖

| 樓層   | B1層 | B2層 | B3層 | B4層 | B5層 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 機車位  | 58  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 汽車位  | 1   | 12  | 12  | 12  | 12  |
| 機車合計 | 58  |     |     |     |     |
| 汽車合計 | 49  |     |     |     |     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

地下四層平面圖

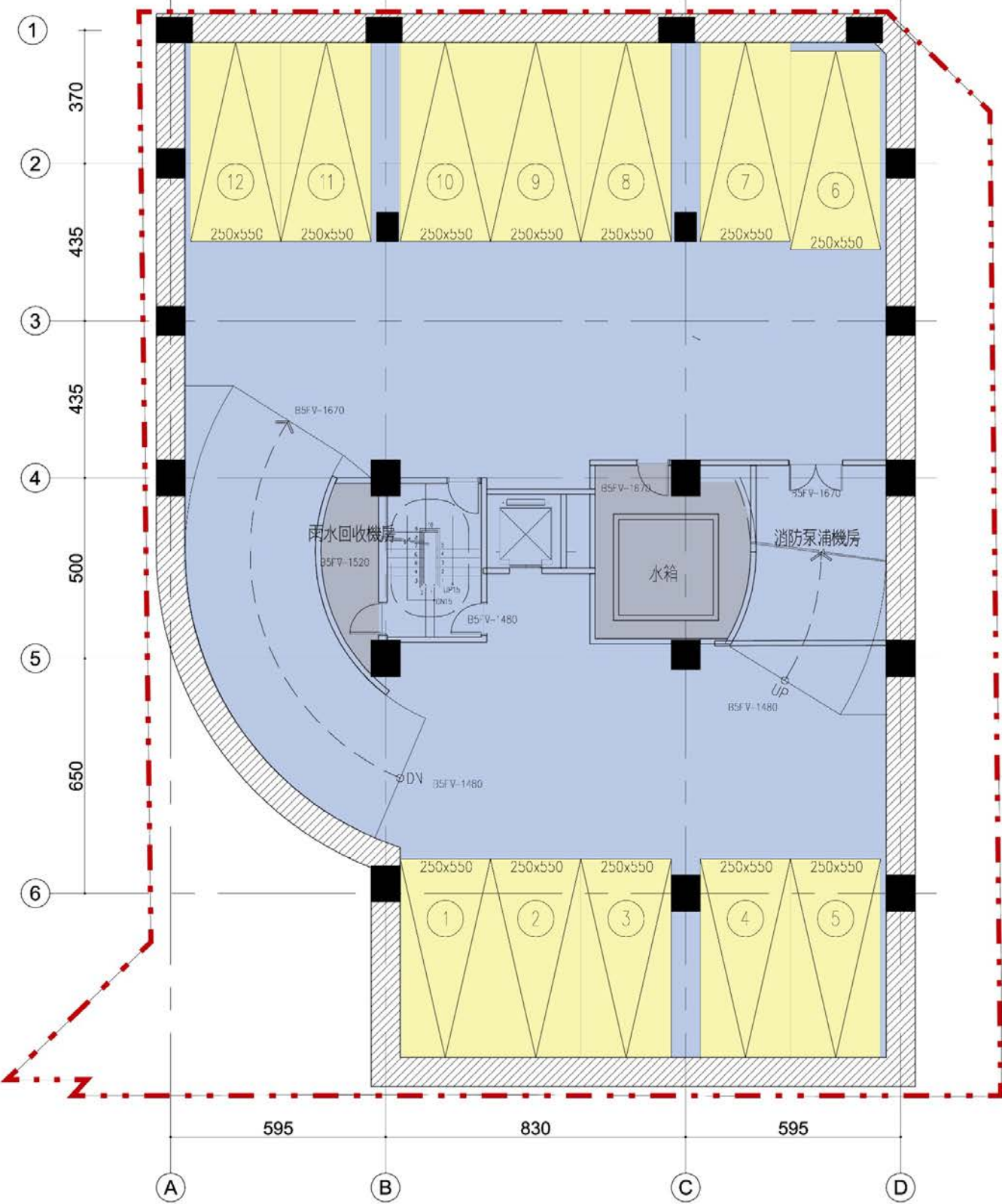


地下四樓平面圖

| 樓層   | B1層 | B2層 | B3層 | B4層 | B5層 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 機車位  | 58  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 汽車位  | 1   | 12  | 12  | 12  | 12  |
| 機車合計 | 58  |     |     |     |     |
| 汽車合計 | 49  |     |     |     |     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

地下五層平面圖



地下五樓平面圖

| 樓層   | B1層 | B2層 | B3層 | B4層 | B5層 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 機車位  | 58  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 汽車位  | 1   | 12  | 12  | 12  | 12  |
| 機車合計 | 58  |     |     |     |     |
| 汽車合計 | 49  |     |     |     |     |

• 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用



東北向透視圖

- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

HML  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所



ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所



## 東北向透視圖

- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所



ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所



- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所

東北向透視圖

 **ARCHIART TEAM**  
徐國書建築師事務所



## 東南向透視圖

- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所



ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所



西北向透視圖

- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

捷福建設

HML  
建築研究所  
王泰貴建築師事務所



ARCHIART TEAM  
徐國書建築師事務所



北向透視圖

- 本頁或上開圖面及數據僅係規劃階段之參考，實際標示仍以主管機關核准圖說暨地政登記為準  
本圖說著作權未經授權不得轉用

# 擬訂臺北市松山段敦化段一小段734地號等8筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 更新前、後權利價值估價作業說明

簡報人：鄭義嚴估價師

元宏不動產估價師聯合事務所

# 簡報大綱

---

- 更新單元基本資料
- 估價條件
- 估價結論

### ■ 更新單元示意圖



土地面積：708m<sup>2</sup>  
(214.17坪)  
建物：共計31筆

## 土地使用分區

商三特(原屬商二、住三)

# 估價條件

# 更新前估價條件

價格日期：民國112年12月31日

- 1、更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「同一張建築執照」者視為同一宗土地。各宗土地劃分結果如下：

| 坵塊 | 地號                                  | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積<br>(坪) |
|----|-------------------------------------|-------------------------|-----------|
| 1  | 734、735、738、739、745、746、<br>749、752 | 708.00                  | 214.17    |

- 2、本更新單元內更新前土地上建築物全部適用申請「原容積高於法定容積」及「經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除」申請獎勵容積，各地號土地含專屬貢獻後評估容積率計算如下。

# 更新前估價條件

| 編號 | 地號  | 使用分區     | 土地面積(m <sup>2</sup> )<br>【註1】 | 平均容積率   | 法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 申請專屬容積獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 折減後專屬容積獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 法定容積加計折減後容積獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 折減後評估容積率 |
|----|-----|----------|-------------------------------|---------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------|
| 1  | 734 | 商三特(原住三) | 69.00                         | 225%    | 155.25                     | 81.44                       | 62.57                        | 217.82                           | 315.68%  |
| 2  | 735 | 商三特(原住三) | 7.00                          | 225%    | 15.75                      | 8.26                        | 6.35                         | 22.10                            | 315.68%  |
| 3  | 738 | 商三特(原住三) | 93.00                         | 225%    | 209.25                     | 109.77                      | 84.33                        | 293.58                           | 315.68%  |
| 4  | 739 | 商三特(原商二) | 185.00                        | 630%    | 1,165.50                   | 611.39                      | 469.73                       | 1,635.23                         | 739.56%  |
|    |     | 商三特(原住三) | 63.00                         | 225%    | 141.75                     | 74.36                       | 57.13                        | 198.88                           |          |
| 5  | 745 | 商三特(原商二) | 11.00                         | 630%    | 69.30                      | 36.35                       | 27.93                        | 97.23                            | 511.01%  |
|    |     | 商三特(原住三) | 21.00                         | 225%    | 47.25                      | 24.79                       | 19.04                        | 66.29                            |          |
| 6  | 746 | 商三特(原商二) | 6.00                          | 630%    | 37.80                      | 19.83                       | 15.23                        | 53.03                            | 883.91%  |
| 7  | 749 | 商三特(原商二) | 41.00                         | 630%    | 258.30                     | 135.50                      | 104.10                       | 362.40                           | 408.87%  |
|    |     | 商三特(原住三) | 209.00                        | 225%    | 470.25                     | 246.68                      | 189.53                       | 659.78                           |          |
| 8  | 752 | 商三特(原住三) | 3.00                          | 225%    | 6.75                       | 3.54                        | 2.72                         | 9.47                             | 315.68%  |
| 合計 | --  | --       | 708.00                        | 364.00% | 2,577.15                   | 1,351.91<br>【註2】            | 1,038.67<br>【註3】             | 3,615.82                         | 510.71%  |

# 更新前估價條件

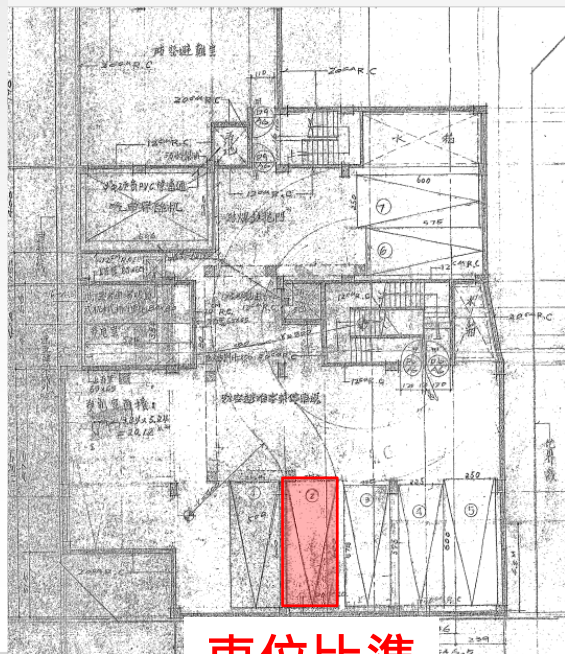
- 【註1】：更新前739、745、749地號於各使用分區之面積，係初步量測之結果，實際應以主管機關測量分割之面積為準。
- 【註2】：本案都市更新容積獎勵有申請「原容積獎勵」與「危險老舊建物獎勵」兩項各10%獎勵率計257.72m<sup>2</sup>容積獎勵面積，但因合計容積獎勵率50.39%超過50%上限值，故均等比例折減容積獎勵面積為 $257.72 \times 50\% / 50.39\% = 255.725\text{m}^2$ ，再加計高氯離子建築物容積獎勵面積840.46m<sup>2</sup>後，申請專屬容積獎勵面積為1,351.91m<sup>2</sup>，各筆土地專屬容積獎勵面積則依法定容積樓地板面積占比分配之。
- 【註3】：折減後專屬容積獎勵面積=申請專屬容積獎勵面積×折減調整成數，其中折減調整成數= $[1 / (\text{總容積獎勵值} 82.61\% - (10\% + 10\%) \times 50\% / 50.39\% - 32.61\%)] = 76.83\%$ ，折減後專屬容積獎勵面積= $1,351.91\text{m}^2 \times 76.83\% = 1,038.67\text{m}^2$ ，各筆土地折減後專屬容積獎勵面積則依法定容積樓地板面積占比分配之。

# 更新前估價條件

- 3、本次評估選定以敦化段一小段734地號等8筆土地整體更新單元合併後作為比準地，評估容積以前項所計算之510.71%為準。
- 4、更新前店面選擇長春路424號為比準單元；其餘戶別則選定長春路424號4樓為比準單元。評估更新前各戶價值時排除個別室內屋況之差異條件，且排除結構條件不佳對於個別房價之影響，以室內通常之正常使用屋況予以評估，同時亦不考量增建或未登記建物對價格之影響。

樓上比準

店面比準



車位比準

# 更新前估價條件

- 5、更新前地下室原使用執照用途為防空避難室與停車場，更新前長春路店面420、422、426號一樓，以類推等同長春路424號公設比之原則下，額外公設持分面積認定為地下室之範圍。更新前長春路420-1、426-1號1樓戶別之公設比，以類推等同門牌號碼之樓上層公設比為原則，額外公設持分面積認定為地下室之範圍。

| 建號   | 地址        | 登記面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 樓層  | 評估面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 公設比    |
|------|-----------|---------------------------|-----|---------------------------|--------|
| 1839 | 長春路420號   | 139.45                    | 1F  | 73.43                     | 9.92%  |
|      |           |                           | B1F | 66.02                     |        |
| 1840 | 長春路420之1號 | 154.71                    | 1F  | 102.56                    | 19.18% |
|      |           |                           | B1F | 52.15                     |        |
| 1847 | 長春路422號   | 135.98                    | 1F  | 72.63                     | 9.92%  |
|      |           |                           | B1F | 63.35                     |        |
| 1861 | 長春路426號   | 167.87                    | 1F  | 68.99                     | 9.92%  |
|      |           |                           | B1F | 98.88                     |        |
| 1862 | 長春路426之1號 | 168.57                    | 1F  | 97.50                     | 18.16% |
|      |           |                           | B1F | 71.07                     |        |

註：B1F面積合計為351.46m<sup>2</sup>。

## 更新前估價條件

- 6、原使用執照地下室(B1F)為防空避難室與停車位之用途，**本社區額外持有地下室持分之所有權人並未有約定專用協議**，另依本案更新前產權登記情形研判**額外持有地下室持分並無再有土地持分**，故於評估額外持有地下室價值時視為有屋無地之情形，考量其使用價值合併計入該戶之房地總價。

| 地下室評估項目 | 評估面積(m <sup>2</sup> ) | 備註         |
|---------|-----------------------|------------|
| 防空避難室   | 72.00                 | 依竣工圖套量     |
| 7個車位    | 279.46                | 剩餘非防空避難室範圍 |
| 合計      | 351.46                | 依估價條件第5點拆分 |

- 7、更新前734地號等8筆土地為同一建照之建築基地，但**因更新單元內各筆土地非由地上建物依面積比例持分，且各筆土地評估容積率也不同，因此存有土地、建物持分不對等之情形**，故於計算實際土地持分與應有土地持分價值找補時，將更新前8筆土地視為一宗，並**以各土地所有權人合計持有土地評估容積額與應持有土地評估容積額之差額做為土地權利價值找補之基礎**，依照不動產估價技術規則第126-2條進行更新前土地權利價值之找補計算。

# 更新前估價條件

- 8、更新前1861建號(長春路426號)之土地、建物所有權人因持有土地、建物比例略有不均，評估時先依估價條件第7點計算該戶房地之更新前權利價值後，再依各所有權人土地、建物持有比例分別計算其更新前權利價值。
- 9、更新單元內於計算土地建物持分不對等之權利價值找補時，合法建物所有權價值依不動產估價技術規則第47條計算，土地所有權之權利價值為基地權利價值扣除合法建物所有權價值而得，並於計算合法建物所有權價值時，建物耐用年限依台北市不動產估價師公會所發佈之第五號估價作業通則，採延長至80年計算。

# 更新後估價條件

- 1、權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係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之。
- 2、評估更新後各戶價格，店面選定1F-S3戶作為比準單元；住宅選定4F-B1戶作為比準單元；停車位以B2F坡道平面大車位為比準單元。
- 3、更新後建物各單元有約定專用露臺者，該單元額外考量其使用效益評估其合理價格。

# 估價結論

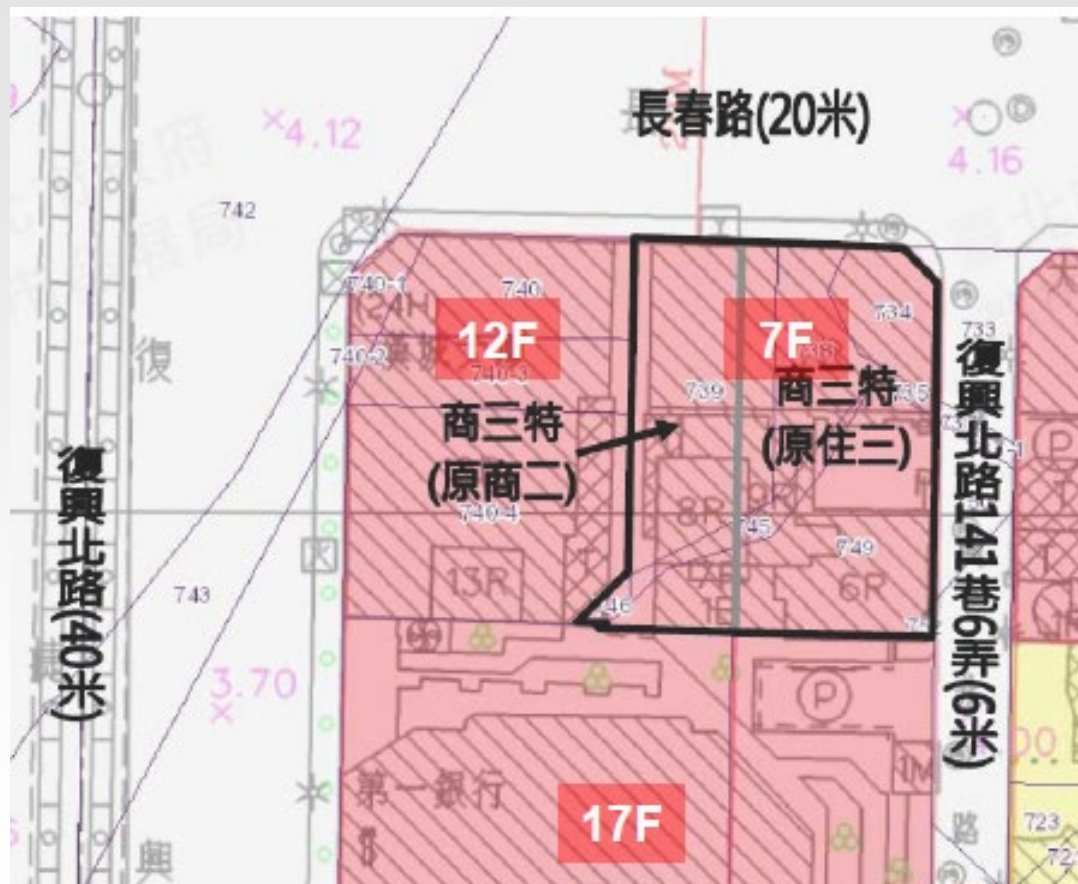
# 更新前土地價格

## ◆ 估價方法：

- 1、比較法
- 2、土地開發分析法

◆ 比準地單價為5,300,000元/坪，  
總價1,135,101,000元

◆ 各地號土地依評估容積額之  
比例攤分之。



# 更新前土地價格

| 編號 | 地號  | 使用分區     | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 土地面積<br>(坪) | 法定容積加計<br>折減後容積獎勵面積(m <sup>2</sup> ) | 折減後評<br>估容積率 | 評估總價(元)       | 評估單價<br>(元/坪) |
|----|-----|----------|---------------------------|-------------|--------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1  | 734 | 商三特(原住三) | 69.00                     | 20.87       | 217.82                               | 315.68%      | 68,379,578    | 3,276,061     |
| 2  | 735 | 商三特(原住三) | 7.00                      | 2.12        | 22.10                                | 315.68%      | 6,937,059     | 3,276,061     |
| 3  | 738 | 商三特(原住三) | 93.00                     | 28.13       | 293.58                               | 315.68%      | 92,163,779    | 3,276,061     |
| 4  | 739 | 商三特(原商二) | 185.00                    | 55.96       | 1,635.23                             | 739.56%      | 575,775,870   | 7,674,965     |
|    |     | 商三特(原住三) | 63.00                     | 19.06       | 198.88                               |              |               |               |
| 5  | 745 | 商三特(原商二) | 11.00                     | 3.33        | 97.23                                | 511.01%      | 51,334,234    | 5,303,123     |
|    |     | 商三特(原住三) | 21.00                     | 6.35        | 66.29                                |              |               |               |
| 6  | 746 | 商三特(原商二) | 6.00                      | 1.82        | 53.03                                | 883.91%      | 16,648,941    | 9,172,970     |
| 7  | 749 | 商三特(原商二) | 41.00                     | 12.40       | 362.40                               | 408.87%      | 320,888,514   | 4,243,154     |
|    |     | 商三特(原住三) | 209.00                    | 63.22       | 659.78                               |              |               |               |
| 8  | 752 | 商三特(原住三) | 3.00                      | 0.91        | 9.47                                 | 315.68%      | 2,973,025     | 3,276,061     |
| 合計 |     |          | 708.00                    | 214.17      | 3,615.82                             | 510.71%      | 1,135,101,000 | 5,300,000     |

# 更新前區分所有建物價值評估

| 一樓比準單元    | 用途 | 坪數     |
|-----------|----|--------|
| 長春路424號1樓 | 店面 | 21.97坪 |

比準單元評估單價：1,450,000元/坪

## ■ 水平修正率

- (1) 面積：每差異15坪調整1%，面積小者流動性、市場性較佳。
- (2) 棟距：棟距近者-2%；棟距略近者-1%。
- (3) 商效：一樓邊間店面以非邊間店面比準單元調整+3%；長春路426之1號以樓上層住宅比準單元+10%
- (4) 採光：採光每增減一面調整1%
- (5) 公設比：以每差異2%調整價格1%。小者為佳

| 項目      | 估價方法 | 評估租金<br>(元/個/月) |
|---------|------|-----------------|
| 地下室大停車位 | 比較法  | 4,500           |

| 樓上層比準單元   | 用途 | 坪數     |
|-----------|----|--------|
| 長春路424號4樓 | 住宅 | 50.73坪 |

比準單元評估單價：760,000元/坪

## ■ 垂直修正率

樓上層以4樓為基準

- (1) 往高樓層：每層+1%
- (2) 往低樓層：1樓可及性最佳+10%  
2樓可及性佳+2%  
3樓可及性良好+1%

- 地下防空避難室租金：以長春路426之1號位置租金之30%評估。
- 地下室小車位租金：以大車位-5%。

# 更新前土地、建物持分不對等找補

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」計算

■ 同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：

A. 界定合理土地持分面積

- 合理土地持分面積之推算應以該社區登記情況為原則考量，社區登記情況若無邏輯性可依循，則以專有建物面積比例推算之。
- 車位的合理土地持分之推算應以該社區登記情況為原則考量。
- 同一張建築執照或使用執照下有多筆土地，原則上各區分建物所有權人均應持分各筆土地面積，且持分比例相同；但各筆土地持分面積加總與建物持分面積，各區分建物所有權人之比例關係均

B. 評估土地使用權價值

- 計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』。
- 聯合貢獻土地價格：依不動產估價技術規則125條拆算全棟房地價格所得之土地貢獻價格。

C. 建議評估步驟

於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補。

步驟一先進區分建物土地持分分配合理性評估

步驟二評估合理土地持分下房地總價

步驟三採不動產估價技術規則125或126條進行土地權利價值計算

步驟四依土地使用權價值進行土地差異價值找補

步驟五決定各區分建物土地權利價值

# 更新後區分所有建物價值評估

## ■ 店面

| 店面比準單元       | 用途 | 坪數     |
|--------------|----|--------|
| <b>1F-S3</b> | 店面 | 28.65坪 |

比準單元評估單價：1,800,000元/坪

- (1) 樓層：有室內梯之2樓店面-20%。
- (2) 面積：每差異15坪調整1%，面積小者流動性、市場性較佳。
- (3) 採光：採光每增減一面調整1%
- (4) 商效：邊間戶調整+3%
- (5) 轉管：室內有轉管情形-1%

| 停車位比準單元       | 用途 |
|---------------|----|
| <b>B2F大車位</b> | 車位 |

比準單元評估單價：3,300,000元/個

- (1) 樓層：往下每層-5%。

## ■ 住宅

| 樓上層比準單元      | 用途 | 坪數     |
|--------------|----|--------|
| <b>4F-B1</b> | 住宅 | 56.98坪 |

比準單元評估單價：1,200,000元/坪

- (1) 樓層：4樓以上：每層差異0.8%，越高樓層價格越高、3樓較4樓+0.8%、2樓較4樓+1.6%
- (2) 面積：每差異15坪調整1%，面積小者流動性、市場性較佳。
- (3) 採光：採光每增減一面調整1%
- (4) 景觀：面巷道-1%；面房屋棟距近-2%
- (5) 位置：位於路邊邊間+1.5%。
- (6) 轉管：室內有轉管情形-1%

## 更新前、後評估結論

|     |                        |                         |                           |                         |
|-----|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 更新前 | 比準地<br>土地單價<br>(元/坪)   | 比準地<br>土地總價<br>(元)      | 整體更新單元<br>土地權利單價<br>(元/坪) | 整體更新單元<br>土地權利總價<br>(元) |
|     | 5,300,000              | 1,135,101,000           | 5,300,000                 | 1,135,101,000           |
| 更新後 | 地面層平均<br>建坪單價<br>(元/坪) | 二樓以上<br>平均建坪<br>單價(元/坪) | 車位平均價格<br>(元/個)           | 更新後總<br>權利價值<br>(元)     |
|     | 1,809,011              | 1,262,561               | 3,052,500                 | 3,052,467,254           |

註：以上數字為報核之版本，最終各單元價格需以審議會審定數額為準。

敬請指教

簡報結束 敬請指教

---

◎本案專屬網站：[www.fuyoung.com.tw](http://www.fuyoung.com.tw)

◎有關都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處 /  
法令園地 ( <http://uro.gov.taipei> ) , 或洽臺北市都市更新處  
法令諮詢專線：( 02 ) 2781-5696 分機3094