「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」114年度第二次會員大會 議事錄

一、 時間：114年08月23日上午09時40分至11時41分

二、 地點：信義房屋總公司地下1樓信義學堂(臺北市信義區信義路五段100號)

三、 召集人/主席：陳昆豐理事長

四、 紀錄：信義開發股份有限公司 薛涵云

五、 出席人員：如附件1(會員大會出席簽名簿)

六、 會議紀錄：

(一)主席報告出席率及宣布開會

1. 出席所有權人數共28人達總數比例93.33%，其合計土地面積達總數比例93.03%，合計合法建物面積達總數93.51%，均超過法定門檻總數50%，宣布開會。

2. 出席統計如下：

出席情形統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建築物面積(㎡)
實際出席A	28	648.66	3,582.59
應出席B	30	697.26	3,831.20
出席比例(%)A/B	93.33%	93.03%	93.51%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

(出席28人，其中本人出席19人、委託出席9人)

(二)報告事項(詳附件2簡報)

1. 會務報告：

(1)都更作業執行概況及時程預估：現已完成各顧問簽約(含另外兩家估價師)、建物測量、鑑界、鑽探等作業；建築及估價作業刻正進行中，建築設計預計於114年10月底前定案，估價作業預計於115年1月完成；事業及權利變換計畫送件時間以115年4月1日為目標；若順利進行，後續作業包含融資、興建、交屋、成立管委會等，預計於122年4月完成更新會解散及清算。以上時程為100%同意無爭議之情形，如有部分住戶不同意或有爭議，則作業時程往後延遲。

(2)本會半年執行項目說明：所有住戶皆願意出資，陸續於114年3月27日前依各自應出資金額匯入更新會專戶，總金額2,950萬元；各顧問契約已於理事會及律師審閱後完成簽約(築璟都市更新有限公司、邑相聯合建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、蔡志揚律師、瑞峰會計師事務所、林墾伶地政士事務所)，另外兩家估價師亦以公開公正抽籤方式進行選任(麗業不動產估價師聯合事務所、長興不動產估價師聯合事務所)；都市更新補助新臺幣80萬元已於114年4月30日匯入更新會專戶。

(3)承認事項：理事會於114年7月28日完成113年度資產負債表、113年度收支明細表及114年度預算規劃表編制，業經監事查核通過，並於114年7月31日公告於

本會專屬網頁供會員查閱，其程序符合章程第三十七條規定。

2. 各顧問作業報告：

(1)邑相聯合建築師事務所-建築設計進度、問卷統計結果、初步建築計畫

(2)連邦不動產估價師聯合事務所-權利變換價值評估法源及內容、勘估標的基本資料、更新前估價條件

(3)築璟都市更新有限公司-容積獎勵、更新案成本項目說明、應檢附證明、分回面積說明

(三)討論及表決議案

議案一：是否同意本會章程第三條變更為「本會會址設於臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1」。

1. **說明及討論**

依提供予出席所有權人之書面會議資料(附件2簡報)說明，依章程第二十四條第一項第一款為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。因本會目前會址未來將拆除，故變更會址以符合實際運作需求，經理事會討論建議變更為「臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1」，該地址為理事長現況通訊地址。請本會議出席所有權人討論及議決。

2. **全數出席所有權人對此議案說明無意見，進行投票表決。**

(1) **決議方式及過程：**

A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-譚詠仁、鄭人豪擔任。

C. 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2) **決議結果：**

全數出席所有權人同意變更章程第三條為「本會會址設於臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1。」同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

議案一	所有權人數（人）	土地面積（㎡）	合法建築物面積（㎡）
實際出席A	28	648.66	3,582.59
應出席B	30	697.26	3,831.20
法定門檻(%)A/B	>50% 15(=30/2)	>50% 348.63(=697.26/2)	>50% 1,915.6(=3,831.20/2)
同意	28(93.33%)	648.66(93.03%)	3,582.59(93.51%)
不同意	0(0%)	0(0%)	0(0%)
廢票	0(0%)	0(0%)	0(0%)
特別決議	通過	通過	通過

（出席28人，其中本人出席19人、委託出席9人）

議案二：是否同意以本次簡報內容中說明之估價條件，以確立後續估價作業基準與方向。

1. **說明及討論**

依提供予出席所有權人之書面會議資料(如附件2簡報)說明，依章程第二十四條第一項第五款為會員大會權責，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積等三項數值，均超過二分之一同意。請本會議出席所有權人討論及議決。

(1) <u>車位是否納入價值計算</u>

- 出席所有權人：
  目前共五戶有車位，是否會納入價值計算？
- 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長：
  因目前未接收到車位歸屬的相關資訊，不確定其使用或產權情形，再請有車位的住戶，提供相關證明予信義開發，後續即依政府規定辦法進行估價。
- 出席所有權人：
  可以看到328-3的3樓有車位，他持分土地登記面積就比其他人多，代表已有將車位計入，若重複計算則對其他住戶不公平。
- 出席所有權人：
  我們會擔心估價作業是否只是紙上作業，沒有實際了解，希望估價師能進行實際勘查會比較放心。
- 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長：
  在產權有合法認定的前提下，各位住戶可以放心，若需進一步確認地下室車位的實際情況，將會與更新會及信義開發約時間帶領估價團隊進場勘查。相關證明文件也請住戶再提供信義開發，估價過程將會與圖說資料進行比對，並依據全國案件的估價經驗持續收斂，該議題確認後，會再和各位住戶進行合理說明。再次重申估價原則並非由估價師自行決定，而是依據政府規定之範本及相關作業審查事項辦理，並送交機關進行審議。政府要求召開會員大會目的，即在於聽取不同意見，並檢核是否存在問題，以彰顯各位住戶的權益，使後續作業流程能更加順暢。

(2) <u>巷弄水溝外擴是否影響價值計算</u>

- 出席所有權人：
  上個月石牌路二段330巷的6米巷道，隔壁做了水溝修改跟外擴，是否會有利於隔壁而影響我們建築物的估價。
- 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長：
  該巷弄已認定為6米的法定計畫道路，不會影響估價結果。

(3) <u>更新基地旁594地號的影響</u>

- 出席所有權人：
  不確定這個問題是否問估價師，我權狀裡面有3筆土地，其中一個很小的地，用途寫一個水是什麼？那也算基地嗎？是否能買賣？

♦信義開發股份有限公司 薛涵云：

應是指594地號的道路用地，由於並非本更新單元範圍的基地，對價值評估無影響。若具有該土地所有權，未來仍保有其所有權，即可以進行買賣。

2. 經由全數出席所有權人進行投票表決。

(1) 決議方式及過程：

A. 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。

B. 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-譚詠仁、鄭人豪擔任。

C. 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2) 決議結果：

全數出席所有權人同意「以本次簡報內容中說明之估價條件」。同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

議案二	所有權人數（人）	土地面積（㎡）	合法建築物面積（㎡）
實際出席A	28	648.66	3,582.59
應出席B	30	697.26	3,831.20
法定門檻(%)A/B	>50% 15(=30/2)	>50% 348.63(=697.26/2)	>50% 1,915.6(=3,831.20/2)
同意	28(93.33%)	648.66(93.03%)	3,582.59(93.51%)
不同意	0(0%)	0(0%)	0(0%)
廢票	0(0%)	0(0%)	0(0%)
特別決議	通過	通過	通過

（出席28人，其中本人出席19人、委託出席9人）

(四)臨時動議：無。

七、 會議結論：

(一)主席邀請臺北市更新處代表列席貴賓指導

社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表林淑鈴小姐：

大家午安，看到大家在信義開發專業的帶領下，會議的議程走得很順利，進度也走得非常非常地快，很恭喜大家。提醒因此次有進行會址的變更，再請留意圖記印模變更，以上補充說明，謝謝。

(二)主席說明：

今天謝謝大家，住戶們基本上就是半年開一次會，理事會前半年已經開了5次會，林理事、吳監事跟江之豪建築師，我們每天LINE訊息很多都在進行討論，包含轉達信義的訊息，很感謝這三位。忙碌的狀態大概會持續到案件穩定一直到開工，謝謝。

八、散會(11時41分)

召集人/主席：＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）

紀錄：薛涵云＿＿＿＿＿＿（簽名）

114年08月23日 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會-會員大會出席簽名簿

相關機關代表	簽名
臺北市都市更新處	臺北市都市更新處會議出席代表 林秋菊 簽代

編號	所有權人	地址	簽名	是否委託出席	委託需繳納委託書(請打勾)	領取議案選票(請簽名)	土地面積(㎡)	建號	建物權狀面積(㎡)
1	王菊嬌	石牌路二段328之4號7樓	王菊嬌	☑本人 □委託		王菊嬌	12.06	30013	68.19
2	黃俊偉		王菊嬌代	□本人 ☑委託	✓	黃俊偉	12.06		68.19
3	劉正之	石牌路二段328之4號6樓	劉正之	☑本人 □委託		劉正之	24.19	30014	137.41
4	曾鳳鳴	石牌路二段328之4號5樓	陳嘉華	□本人 ☑委託	✓	陳嘉華	24.19	30015	137.41
5	范一鳴	石牌路二段328之4號4樓	范一鳴	☑本人 □委託		范一鳴	24.19	30016	137.41
6	陳嘉孟	石牌路二段328之4號3樓	陳嘉孟	☑本人 □委託		陳嘉孟	24.19	30017	137.41
7	何麗君	石牌路二段328之4號2樓	何麗君	☑本人 □委託		何麗君	24.13	30018	137.33
8	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓	吳雅媛	☑本人 □委託		吳雅媛	22.80	30019	128.26
9	江聰義	石牌路二段328之3號7樓	江聰義	☑本人 □委託		江聰義	19.24	30020	110.39
10	李碧惠	石牌路二段328之3號6樓	李碧惠	☑本人 □委託		李碧惠	19.31	30021	110.46
11	石雅敏	石牌路二段328之3號5樓	李碧惠代	□本人 ☑委託	✓	李碧惠代	19.31	30022	110.46
12	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓	林昆豐	☑本人 □委託		林昆豐	19.31	30023	110.46
13	楊錦龍	石牌路二段328之3號3樓		□本人 □委託			25.66	30024	117.11
14	謝重光	石牌路二段328之3號2樓	謝重光	☑本人 □委託		謝重光	19.24	30025	110.39
15	謝麗玲	石牌路二段328之3號1樓	謝麗玲	☑本人 □委託		謝麗玲	19.31	30026	110.39
16	黃浩倫	石牌路二段328之2號7樓	黃浩倫	☑本人 □委託		黃浩倫	42.67	30027	232.84
17	陳郭瑛玉	石牌路二段328之2號6樓	陳郭瑛玉	☑本人 □委託		陳郭瑛玉	29.28	30028	151.39
18	陳子琳	石牌路二段328之2號5樓	陳子琳	☑本人 □委託		陳子琳	25.59	30029	144.67
19	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓	林桂琳	☑本人 □委託		林桂琳	25.59	30030	144.67
20	李曉儀	石牌路二段328之2號3樓	李碧惠代	□本人 ☑委託	✓	李碧惠代	25.59	30031	144.67
21	王美子	石牌路二段328之2號2樓	王美子	□本人 ☑委託	✓	王美子	25.31	30032	142.38
22	鄭木春	石牌路二段328之2號1樓	鄭木春	☑本人 □委託		鄭木春	30.75	30033	146.58
23	徐素貞	石牌路二段328之1號7樓	林昆豐代	□本人 ☑委託	✓	林昆豐	20.99	30034	119.03
24	洪千惠	石牌路二段328之1號6樓	陳美櫻代	□本人 □委託	✓	陳美櫻	23.92	30035	120.21
25	吳信毅	石牌路二段328之1號5樓	吳信毅	☑本人 □委託		吳信毅	21.20	30036	120.21
26	邱伯芬	石牌路二段328之1號4樓	邱伯芬	☑本人 □委託		邱伯芬	21.20	30037	120.21
27	曾台麗	石牌路二段328之1號3樓	曾台麗	☑本人 □委託		曾台麗	21.20	30038	120.21
28	沈金鶯	石牌路二段328之1號2樓	沈金鶯代	□本人 □委託	✓	沈金鶯	21.06	30039	119.10
29	張杉溝	石牌路二段328之1號1樓	張杉溝	□本人 ☑委託	✓	張杉溝	30.75	30040	142.26
30	郭麗美	石牌路二段328號1樓		□本人 □委託			22.94	30041	131.50
出席數			28				648.66		3582.59
總數			30				697.26		3831.20
出席比例			93.33%				93.03%		93.51%

與正本相符

公司WIFI網路 名稱: Guest
公司WIFI網路 密碼: 22354940

臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會-會員大會

2025.08.23

信義開發
For a Better Life

議程

時間(上午)	項目
09：00~09：30	簽到
09：30~09：40	主席及來賓致詞
09：40~11：30	報告事項- 更新會會務報告
	承認事項- 113年度資產負債表、113年度收支明細表、114年度預算規劃表(已公告於本會專屬網站)
	議決事項- 1. 變更章程第三條 2. 確認估價條件
11：30~11：40	臨時動議
11：40~11：50	主管機關代表致詞
11：50	散會

主席宣布

報告出席率 / 宣布開會

出席率法定門檻需超過總數50%

主席及來賓致詞

報告大綱

一、更新會會務報告
- 都更整體作業時程
- 送件前執行進度說明
- 更新會執行項目說明（包含113年度收支及資產負債表、114年度預算規劃表）

二、議案說明
- 議案一：更新會章程第3條更改會址
- 議案二：估價條件確認（於估價顧問說明完後投票決議）

三、各顧問進度報告
- 建築顧問
- 估價顧問（議案二）
- 都更顧問

更新會會務報告

與正本相符

都更作業執行概況及時程預估

	作業事項	執行/預計作業時間	說明
✓	各顧問簽約作業(含另外兩家估價師抽籤)	114/3/1~114/6/27	聘請法律顧問進行審約作業
✓	建物測量、鑑界、鑽探	114/08/4~114/08/22	測量報告預計114/09/05完成
	建築設計、面積定案(代書計算產權面積)	114/06/02~114/10/31	定案後，面積不可再異動
	估價作業	114/07/01~115/01/16	約6.5個月
	選配及選配抽籤結果	115/01/24~115/03/18	公聽會預計115/01/23；會前登報3日並張貼公告
	事業及權變計畫書統整	115/03/19~115/03/31	約0.4個月
	事業及權變計畫書送件至核准	115/04/01~116/09/30	100%同意無爭議情況下，約18個月*
	辦理全案費用融資 建造及拆照送件至核准	116/10/01~117/03/31	約6個月
	設計施工圖繪製&營造廠商甄選	117/04/01~117/09/30	約6個月
	營造發包及申報開工	117/10/01~118/04/30	約7個月
	興建&預售期間	118/05/01~120/10/31	約30個月
	總登交屋及成立管委會	120/11/01~121/06/30	約8個月
	都市更新成果備查	121/07/01~121/12/31	約6個月
	更新會解散及清算	122/01/01~122/04/30	約4個月

*註：本表為預估時程，應依實際執行為準，如部分住戶不同意或有爭議，至少延遲半年甚至一年以上時間。

114/3/3~114/8/22更新會執行項目說明

1. 前期費用住戶100%匯入更新會帳戶
① 114/3/27，更新會成員陸續依各自應出資之金額匯入更新會專戶，總計新台幣2,950萬元。

2.更新會各顧問契約，於理事會及律師審閱後完成簽約
① 114/4/15，由監事提案委聘法律顧問（114年第1次理事會決議）。
② 114/5/7，都更顧問由築璟都市更新有限公司擔任（114年第1次理事會決議）。
③ 114/5/9，法律顧問由蔡志揚律師擔任（114年第1次臨時理事會決議）。
④ 114/6/2，建築顧問(及建築相關複委託)由邑相聯合建築師事務所擔任（114年第2次臨時理事會決議）。
⑤ 114/6/2，估價顧問由連邦不動產估價師聯合事務所擔任（114年第2次臨時理事會決議）。
⑥ 114/6/2，會計顧問由瑞峰會計師事務所擔任（114年第2次臨時理事會決議）。
⑦ 114/6/2，地政相關作業由林墾伶地政士事務所辦理（114年第2次臨時理事會決議）。

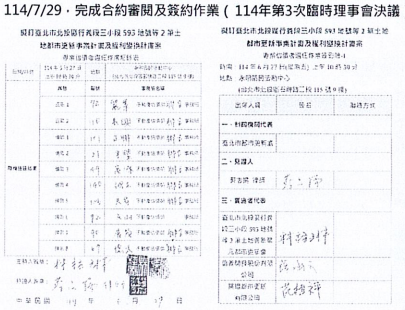
3.都市更新補助申請與發放
① 114/3/11，函覆臺北市政府都市發展局，檢附機關要求文件進行補助申請。
② 114/4/10，臺北市政府都市發展局來函核准補助新臺幣80萬元。
③ 114/4/30，都市更新補助新臺幣80萬元匯入更新會專戶。

114/3/3~114/8/22更新會執行項目說明

4.更新會另外2家估價師事務所完成簽約

① 114/6/27，另外2家估價師選任作業抽籤結果：麗業不動產估價師聯合事務所、長興不動產估價師聯合事務所。

② 114/7/29，完成合約審閱及簽約作業（114年第3次臨時理事會決議）。

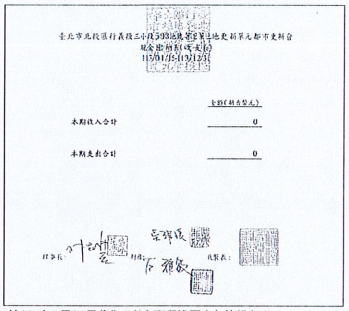


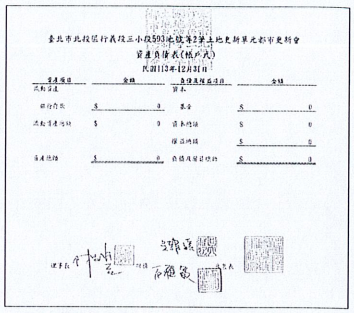




114/3/3~114/8/22更新會執行項目說明

5. 會計師協助代製 113年度資產負債表、113年度收支明細表（114年第3次臨時理事會決議）





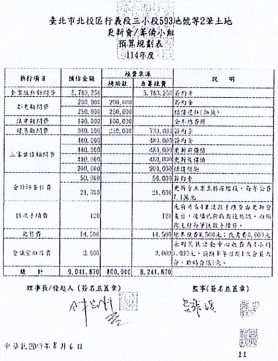
於114年7月31日公告（符合章程第三十七條規定）

114/3/3~114/8/22更新會執行項目說明

6. 編制114年度預算規劃表（114年第3次臨時理事會決議）

執行項目	預估金額	經費來源		說　明
		補助款	自籌經費	
企業服務顧問費	5,783,250		5,783,250	簽約金
都更顧問費	200,000	200,000		簽約金
	250,000	250,000		估價選任(抽籤)
法律顧問費	100,000	100,000		全年總費用
建築顧問費	980,000	250,000	730,000	簽約金
三家估價顧問費	480,000		480,000	簽約金
	480,000		480,000	更新前價值
	480,000		480,000	更新後價值
	200,000		200,000	估價傾銷
會計師委任費	50,000		50,000	簽約金
	21,000		21,000	更新會企業至拆屋階段，每年公費7.1萬元
匯款手續費	120		120	先前共有4筆匯款手續費由更新會支出，後續已與廠商達共識，由廠商支付每筆匯款手續費。
總界費	14,500		14,500	總界規費8,500元；代書費6,000元
會議室租借費	3,000		3,000	永明區民活動中心收費為4小時1,000元，預期半年召開1次會員大會，臨時會議1次。
總　計	9,041,870	800,000	8,241,870	

於114年7月31日公告（符合章程第三十七條規定）



臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地
更新會/籌備小組
預算規劃表
114年度

執行項目	預估金額	經費來源		說　明
		補助款	自籌經費	
企業服務顧問費	5,783,250		5,783,250	簽約金
都更顧問費	200,000	200,000		簽約金
	250,000	250,000		估價選任(抽籤)
法律顧問費	100,000	100,000		全年總費用
建築顧問費	980,000	250,000	730,000	簽約金
三家估價顧問費	480,000		480,000	簽約金
	480,000		480,000	更新前價值
	480,000		480,000	更新後價值
	200,000		200,000	估價傾銷
會計師委任費	50,000		50,000	簽約金
	21,000		21,000	更新會企業至拆屋階段，每年公費7.1萬元
匯款手續費	120		120	先前共有4筆匯款手續費由更新會支出，後續已與廠商達共識，由廠商支付每筆匯款手續費。
總界費	14,500		14,500	總界規費8,500元；代書費6,000元
會議室租借費	3,000		3,000	永明區民活動中心收費為4小時1,000元，預期半年召開1次會員大會，臨時會議1次。
總　計	9,041,870	800,000	8,241,870	

理事長/使用人（簽名並蓋章）　監事（簽名並蓋章）

中華民國[illegible]年[illegible]月[illegible]日

議案說明

	議案項目	進行方式
議案一	變更章程第三條	說明 / 意見討論 / 投票表決
議案二	確認估價條件	說明 / 意見討論 / 投票表決

討論目的

1、未來原會址將拆除，故變更會址以符合實際運作需求

2、確立後續估價作業基準與方向，保障全體地主權益

議案一

變更章程第三條

說明 / 意見討論/ 投票表決

議案一

變更前

第三條

本會會址設於臺北市北投區石牌路二段328之3號4樓。

變更後

第三條

本會會址設於臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1。

(理事長現況通訊地址)

與正本相符

主席宣布

議案一 表決結果

各顧問作業報告

建築顧問-邑相聯合建築師事務所

初步建築計畫 說明

2025.08.23 (設計03)

簡報大綱

壹.建築設計進度

貳.問卷統計結果

參.初步建築計畫

邑相聯合建築師事務所

建築設計進度說明

壹. 建築設計進度

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

基地資料調查 → 住戶需求問卷調查 → 設計方案專案討論 → 理監事會提案報告

- ◆ 人車出入口動線
- ◆ 建築量體位置規劃
- ◆ 一樓使用空間規劃

- ◆ 公設、店舖、住宅規劃
- ◆ 各樓坪數戶型規劃分配
- ◆ 機電機房、走廊、管道間規劃

- ◆ 住宅室內格局、面積、尺度規劃
- ◆ 專有部分設備空間規劃

- ◆ 立面外觀建案
- ◆ 開窗開門設計
- ◆ 立面建材規劃

建築設計成果彙整
- ◆ 建築法規檢討
- ◆ 都更審議規定檢核
- ◆ 面積計算
- ◆ 平面、立面圖彙整
- ◆ 結構、機電設備檢討

住戶大會同意

都市更新事業(權變)計劃準備報核程序

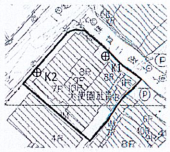
17

建築設計進度說明

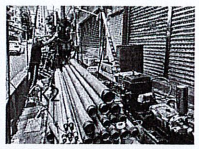
壹. 建築設計進度

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

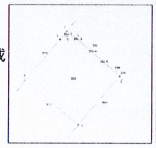
一、地質鑽探作業
現場作業預估8/23完成





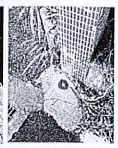


二、測量作業
地政鑑界及現場測量已完成
測量報告書初稿預估9/5完成









三、原建築容積認定
已於8/19至市府掛件審查

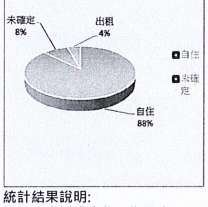
18

問卷統計結果說明

貳.住戶更新後新建建築物需求問卷 統計結果說明

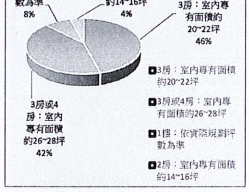
邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

四、分回住宅的使用需求



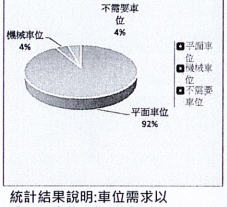
統計結果說明:
使用需求以「自住」為最高

五、偏好分回的住宅坪數



統計結果說明:
偏好分回住宅坪數以
「3房：室內專有面積約20~22坪」及「3房或4房：室內專有面積約26~28坪」為最高

六、是否有車位需求



統計結果說明:車位需求以
「平面車位」為最高

僅供本次會議參考

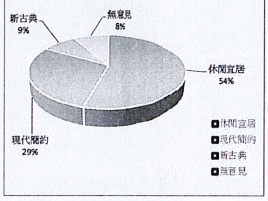
19

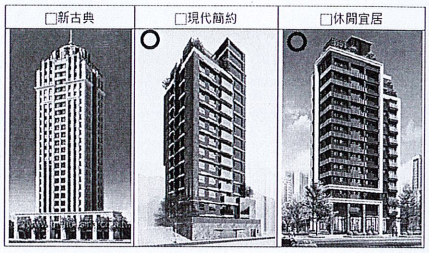
問卷統計結果說明

貳.住戶更新後新建建築物需求問卷 統計結果說明

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

七、建築外觀風格意向調查





統計結果說明:建築外觀風格意向以
「休閒宜居」及「現代簡約」為較高

僅供本次會議參考

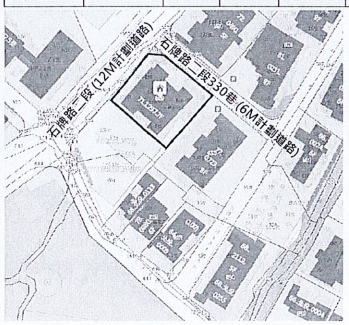
20

基地資料分析

叁.初步建築計畫

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

地段	地號	使用分區	面積(㎡)	法定建蔽率	法定容積率
北投區行義段三小段593地號	593地號等1筆土地	住三	692.2㎡ (209.39坪)	45%	225%





21

初步建築計畫

叁.初步建築計畫

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

基本法規		
基地面積	692.2㎡(209.39坪)	使用分區: 住三
法定建築面積(原建蔽率)	約387㎡	法定建蔽率(海砂屋得依原建蔽率) : 55.9%
法定基準容積量積	1,557.52㎡(約471.15坪)	法定基準容積率 : 225%
暫估原容積面積 (依市政府審查為準)	地上 : 2,733.48㎡ 地下 : 124.91㎡	
(A)都更獎勵上限(1.2原容) 容積面積	3,430.07㎡(地上+地下)	
(B)海砂獎勵上限(0.3原容) 容積面積	857.51㎡(地上+地下)	
暫估允建總容積面積(A)+(B)	地上 : 4100.22㎡ ; 地下187.36㎡ (約1,297坪) (依市政府容積審查為準)	
更新後建築規模(暫定)		
建築型態	一幢1棟	
建築構造	RC(鋼筋混凝土)	
樓層數	地上15層 / 地下4層	
規劃戶數	約58戶	
每層樓高	地上層 : 1F樓高 4.2M / 2F~15F 每層樓高 3.2M 地下層 : B1樓高3.5M / B2~B3樓高3~3.2M/ B4樓高4.5M	
地上建築物總高度	約49M(50M以下)	
實設停車數(汽車/機車)	坡道平面式停車位 :法定汽車約41輛-實設汽車約47輛 /法定機車51輛	

僅供本次會議參考

22

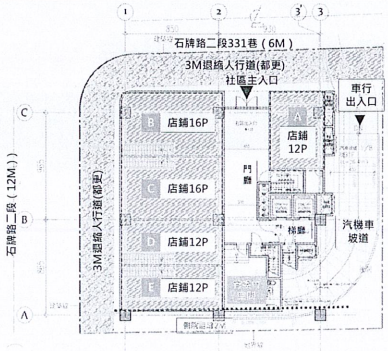
僅供本次會議參考

與正本相符

初步建築計畫

地上一層平面配置圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



A、D、E 室內：約12坪

B、C 室內：約16坪

公 管委會公設空間

法定建蔽率：55.9%(暫依原建蔽率)
允建建築面積：約387.65㎡
實設建築面積：368.27㎡
當層樓地板面積：325.27㎡

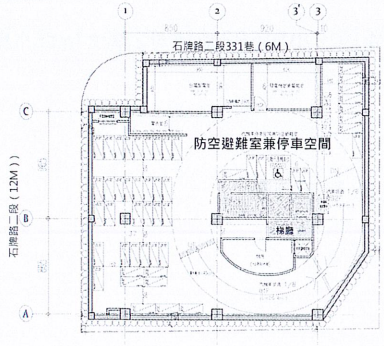
僅供本次會議參考

23

初步建築計畫

地下一層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



地下一至五層
機車位 合計：51輛
汽車位 合計：47輛
(平面式汽車位：28輛)
(機械式汽車位：19輛)
(包括一輛無障礙專用停車位)

本層機車位：51輛
開挖率：約80.75%
當層樓地板面積：559.07㎡

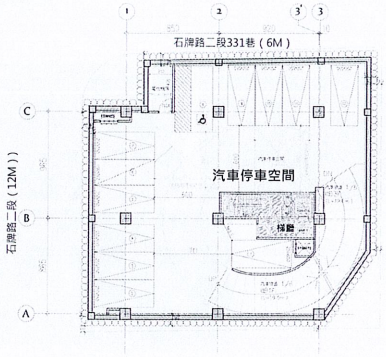
僅供本次會議參考

24

初步建築計畫

地下二層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

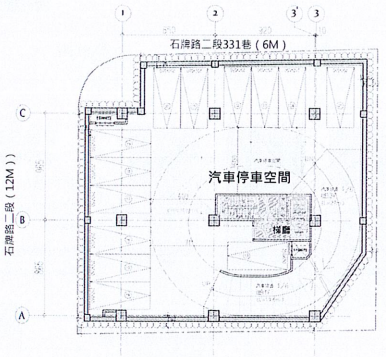


本層平面式汽車位：12輛
(包括一輛無障礙專用停車位)
當層樓地板面積：559.07㎡

初步建築計畫

地下三層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS

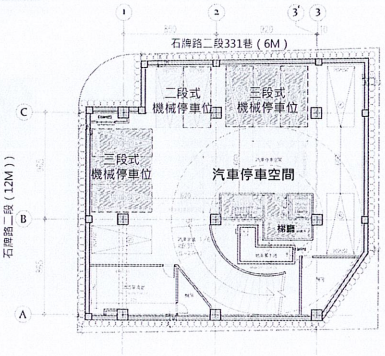


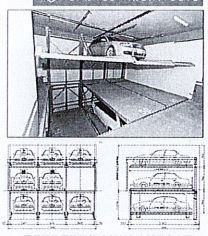
本層平面式汽車位：13輛
當層樓地板面積：559.07㎡

初步建築計畫

地下四層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS





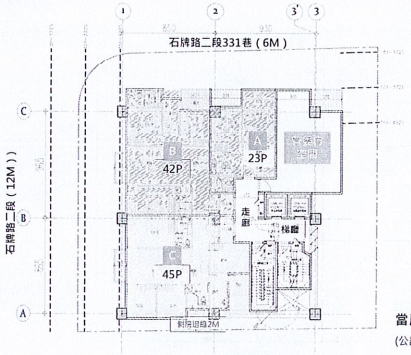
三段機坑昇降橫移式 機械停車設備參考圖

本層平面式汽車位：3輛
本層機械式汽車位：19輛
當層樓地板面積：559.07㎡

初步建築計畫

地上二層平面圖

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



A 管委會公設空間

A 銷坪約：23坪 (2房)
室內：約14.13坪

B 銷坪約：42坪 (3房或4房型)
室內：約25.39坪

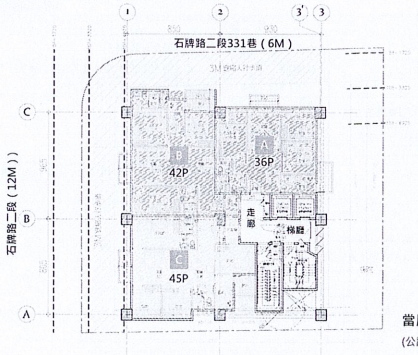
C 銷坪約：45坪 (3房或4房型)
室內：約27.69坪

當層樓地板面積：338.22㎡
(公設比：暫以33%計)

初步建築計畫

住宅標準平面圖(地上三~十四層) 一層三戶型

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



A 銷坪約：36坪 (3房型)
室內：約21.8坪

B 銷坪約：42坪 (3房或4房型)
室內：約25.39坪

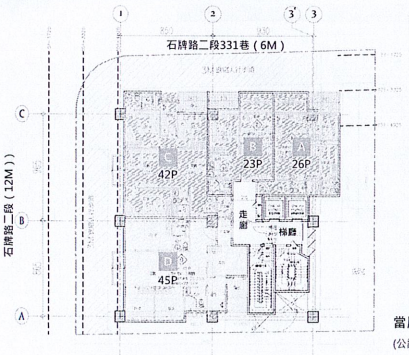
C 銷坪約：45坪 (3房或4房型)
室內：約28.55坪

當層樓地板面積：307.61㎡
(公設比：暫以33%計)

初步建築計畫

住宅標準平面圖(地上三~十四層) 一層四戶型

邑相聯合建築師事務所 EIMAGE ARCHITECTS



A 銷坪約：26坪 (2房)
室內：約16坪

B 銷坪約：23坪 (2房)
室內：約14.13坪

C 銷坪約：42坪 (3房或4房型)
室內：約25.39坪

D 銷坪約：45坪 (3房或4房型)
室內：約27.69坪

當層樓地板面積：338.22㎡
(公設比：暫以33%計)

與正本相符

臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新案

簡報結束 敬請指導

各顧問作業報告

估價顧問-連邦不動產估價師聯合事務所

"資產活化，傳承價值"

簡報大綱

壹.權利變換價值評估法源及內容
貳.勘估標的基本資料
參.更新前估價條件

LinkU

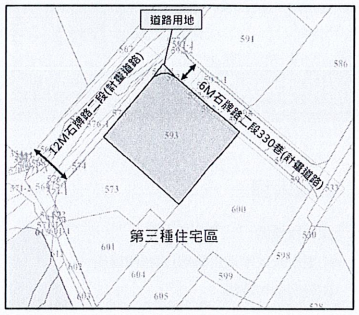
權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
  不動產估價技術規則
  修訂「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」
  中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

- 評估內容
  更新前之權利價值及價值比例
  更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

勘估標的基本資料

- **單元範圍**
  北投區行義段三小段593地號等2筆土地
- **面積**
  692.20㎡(約209.3996坪)
  另有道路用地593-1地號
  5.03㎡(約1.5216坪)
- **使用現況**
  地上7層華廈
- **土地使用分區**
  第三種住宅區
  法定建蔽率45%、法定容積率225%
- **臨路寬度**
  12M石牌路二段(計畫道路)、
  6M石牌路二段330巷(計畫道路)

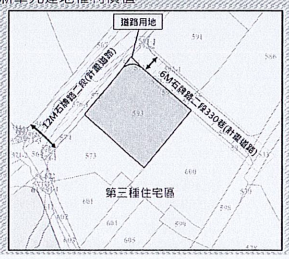


更新前估價條件

價格日期：民國114年7月1日(暫定)

	項目	條件說明
1	容積獎勵	更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，加計「原容積高於法定容積」、「結構安全堪慮建築物」及「海砂獎勵」，考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並進行容積計算。 (本次依據委託人114年7月22日提供之獎勵值表進行計算，若有變更權利價值比例將會隨之變動)

更新前估價條件

	項目	條件說明
2	比準地	本案更新單元範圍共2筆土地，593地號(第三種住宅區)、593-1地號(道路用地)，本次選定593地號作為建地比準地，評估更新單元建地權利價值。 

更新前估價條件

	項目	條件說明
3	比準戶	評估更新前各戶價格，選定石牌路二段328之1號(30040建號)作為地面層比準戶，石牌路二段328之1號四樓(30037建號)作為樓上層比準戶。
4	評估基礎	更新單元內區分所有建物經鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，考量本案辦理都市更新，未來將拆除重建，更新前該區分所有建物價值評估時，以價格日期當時建物謄本合法登記面積為計算基礎，不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響以一般正常情況(不考慮室內裝潢對於價格影響)進行評估。
5	道路用地	更新單元內593-1地號為協助開闢計畫道路用地，其評估原則係依修訂「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」之規定計算其價值，各筆道路用地之容積申請額度如下表： 地號 / 使用分區 / 貢獻容積樓地板面積(㎡) 593-1 / 道路用地(公共設施用地) / 11.32 註：上述面積(㎡)依委託人提供之容積獎勵資料整理而成，僅顯示至小數點第二位。



與正本相符

與正本相符

議案二

主席宣布

估價條件

議案二 表決結果

說明 / 意見討論/ 投票表決

各顧問作業報告

都更顧問-築璟都市更新有限公司

逐步前進　追求願景

築璟都市更新

簡報大綱

壹.容積獎勵

貳.更新案成本項目說明/應檢附證明

參.分回面積說明

容積獎勵

基本資料	基地面積	692.23㎡	
	法定容積率	225.00%	
	法定容積	1,557.52㎡	
73使522	基地面積	697.17㎡	
	基準容積	1568.64㎡	
	地上	2733.48㎡	
	地下	124.91㎡	
擬申請獎勵項目		獎勵容積(㎡)	獎勵比率(%)
內政部	五、原容積高於法定容積（依原容積建築：地上+地下）	1,300.87	83.52%
	六、結構安全高潮建築物	156.36	10.07%
	八、協助取得及開闢範圍內或其周邊公共設施用地	25.43	1.63%
	十、綠建築【銀級】	93.45	6.00%
	十一、智慧建築		
	十二、無障礙設計		
	十三、結構安全性能評估		
	十四、時程獎勵	77.88	5.00%
	中央項目小計	1,654.49	106.23%
臺北市	△建築規劃設計(二)：雨水流出抑制設施	15.58	1.00%
	△建築規劃設計(三)：留設供人走之地面通路或騎樓	155.75	10.00%
	△建築規劃設計(四)：符合審議原則之建築設計項目	46.73	3.00%
	臺北市項目小計	218.06	14.00%
都更獎勵可申請上限值(地上+地下)		1,872.55	120.23%
海砂獎勵		857.51	55.06%
允建容積(基準容積+都更獎勵+海砂獎勵)		4,287.58	619.39%

項目	基準容積+都更獎勵上限(基於基地1.2倍原容積)	海砂獎勵(原容積之30%)	總允建容積
地上	3,280.18㎡	820.04㎡	4,100.22㎡
地下	149.89㎡	37.47㎡	187.36㎡

原容積總共獲容積移轉交易值為率：
1. 都更獎勵後容積比：1.2倍原容積，計算：
2. 海砂獎勵比：0.3倍原容積，計算

海砂取得594度核准有效期，一併填寫時間能書，設定期間為期內(1.0)年。

- 捨入位數面積僅可留位131.9㎡，都更獎勵率0.11%

■ 減少之3.08%獎勵，可用其他獎勵項目補足，惟須付出額外成本。

更新案成本項目說明

項目	細項	說明
壹、工程費用(A)+(B)+(C)	重建費用(A)	營建費用→最主要費用
		其他必要費用(鑑界、鑽探、鄰房鑑定、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築相關規費...)
	公共設施費用(B)	本案無涉及。
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費
	規劃費	建築設計費、都更規劃費、估價費用、更新前測量費用、殘證費
貳、權利變換費用(D)	土地改良物拆補費+租金	-
	地籍整理費用	-
	其他必要費用	-
參、貸款利息(E)	-	更新會得全額融資，得提列申請容積獎勵保證金利息
肆、容移費用(F)	-	本案無涉及。
伍、都計變更負擔費用(G)	-	本案無涉及。
陸、稅損(H)	印花稅	-
	營業稅	-
柒、管理費用(I)	廣告銷售管理費	以6%提列。
	信託管理費	更新會得全額提列。
	人事行政管理費(更新會運作費用)	以5%提列。
	風險管理費	以16%上限提列。
共同負擔合計	A+B+C+D+E+F+G+H+I	

應檢附合約/報價單

本案若涉及下列規劃應設計，請提供合約或報價單		
1	營建特殊因素費用	1.特殊大地或基礎工程（含地改，不含一般基樁）、特殊設備及工法 2.綠建築費用：僅可提列與非採綠建築設備之差額→請提供報價單
2	鑑價費用	無則照表價
3	相關委外審查費用	委外相關單位審查費用；如深開挖、高樓層、地質敏感等
4	申請容積獎勵標章或性能評估之審查費	如綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示等
5	建築師設計合約(已依合約)	無則依表列
6	都市更新規劃合約(已依合約)	
7	估價合約(已依合約)	實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證
8	更新前測量合約	實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證
9	其他規劃設證費用	技師及相關專業部分，都計變更、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示之規劃費，依法令規定需辦理交通影響評估、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他
10	信託費用合約	信託報酬約定書或協議書，載明信託項目及信託費用

本案分回面積-前提說明

資金來源：更新前29戶皆同意融資。

量體前提

項目	說明
量體	地上15層，地下4層，結構RC造
興建樓地板面積	約7,345.72㎡(2,222.08坪)
更新後銷坪預估	約1,870坪
更新後總戶數	58戶(店舖5戶，住宅53戶)
更新後車位數	平面27部，機械19部，另有1部無障礙車位，共47部。

收益前提

項目	單價
1F店舖	1,180,000元/坪
2F以上住宅	977,000元/坪
停車位(平面)	2,932,000元/部
停車位(機械)	1,800,000元/部

約240萬/部

最終以3家估價師事務所提價之結果，對地主最有利者核計。

成本前提

類別	項目	假設前提
壹、工程費用(A)+(B)+(C)	重建費用(A)	營建費用提列表價約21.5萬元/坪，銷貨稅發包前先含營業，實際發包之價格對以30萬元/坪預估。
	公共設施費用(B)	本案無涉及。
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	暫無提列。
	規劃費	依實際合約提列。
貳、權利變換費用(D)	土地改良物拆補費+租金	地主同意行融資，再付給自己，羊毛出在羊身上，需額外負擔融資利息，應無此必要，無須提列。
	地籍整理費用	依表價提列。
	其他必要費用	暫無提列。
參、貸款利息(E)	-	依提列基準計算。
陸、稅損(H)	印花稅	依提列基準計算。
	營業稅	無提供資金之更新會，性質屬地主自行出資興建分回，不提列營業稅。
柒、管理費用(I)	廣告銷售管理費	(A)~(H)之6%
	信託管理費	暫無提列。
	人事行政管理費(更新會運作費用)	(A)~(H)之5%
	風險管理費	[(A)~(H)+更新會運作費用]之16%
本案無用合計	A+B+C+D+E+H+I	本案個案「F、營移費用(F)」、「伍、都計變更負擔費用(G)」，本次不適用

各戶分回面積說明

項目		內容
收入	總銷金額(房屋+車位)	約19.6億元
	可分回價值/戶	約6,700萬元/戶
成本	總成本	約9.5億元
	應負擔成本/戶	約3,300萬元/戶
可分回		1部車位+66坪住宅

說明：

1. 為方便計算，每戶可分回價值及應負擔成本，暫以÷29戶計算，實際應以估價師查估之每戶「更新前權值比率」為準。
2. 更新後售價以住宅97.5萬/坪，車位240萬/部概算，搭配不同樓層、戶別或大小車位均有不同價格，應以實際選配並經臺北市政府審議核定為準。
3. 上述金額僅為暫估，應以核定之權利變換計畫為準。

費用項目		程序參建坪單價
壹、工程費用	重建費用-營建費用	30萬/坪(直接成本)
	重建費用-其他必要費用	7.3萬/坪(間接成本)
	公共設施費用	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用	
貳、權利費用	規劃費	
	土地改良物拆補費+租金	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
參、貸款利息	-	
陸、稅損	印花稅	
	營業稅	
柒、管理費用	廣告銷售管理費	
	信託管理費	
	人事行政管理費(更新會運作費用)	
	風險管理費(本案用於給付全案管理服務費)	5.3萬/坪
成本合計 總樓地板面積約7,345.72㎡(2,222.08坪)		42.6萬/坪

與正本相符

結論

影響「更新後分回價值」之因素

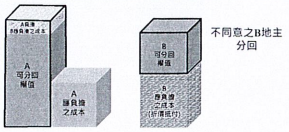
- 銷坪面積：量體僅為初步配置，產權面積及公設比等，須以代書產權測算後為準。
- 更新後售價：須經估價師逐戶估價，目前產品未定案，僅為均價初估。
- 估價基準日：應為都更送件前6個月內。

同意地主(即同意融資者)分回什麼？

- 原屬自己應分配部分。
- 以「賣旅者」身分，替不願融資地主負擔其應負擔成本而分回部分。

不同意地主(即不融資者)分回什麼？

- 折價抵付：以權利變換後應分配之土地及建築物，折價抵付予賣旅者。
- 白話文→該地主對不同意融資，仍有屬於其應負擔的成本，故其更新後分回的總價值，須先扣除其應負擔的興建成本後，剩下的價值才是實際可分回的。



簡報結束，謝謝聆聽！

主席邀請

【臺北市更新處】代表列席 貴賓指導

臨時動議

主席宣布

本次會員大會散會

簡報結束

與正本相符