

擬訂臺北市南港區玉成段五小段439地號等23筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案



公 聽 會 簡 報

實 施 者：信義開發股份有限公司

建築設計：林煒郁、黃郅堯建築師事務所

規劃單位：友泰不動產顧問有限公司

估價單位：瑞普國際不動產估價師事務所

富嘉不動產估價師事務所

陳銘光不動產估價師事務所

中 華 民 國 114 年 11 月 07 日

出席與列席單位

- 臺北市都市更新處
- 臺北市南港區鴻福里劉里長明康
- 學者專家 許理事長敏宏
- 信義開發股份有限公司
- 林煒郁、黃郅堯建築師事務所
- 友泰不動產顧問有限公司
- 瑞普國際不動產估價師事務所
- 富嘉不動產估價師事務所
- 陳銘光不動產估價師事務所

次序	公聽會程序
1	簽到
2	會議開始
3	主持人引言
4	事業計畫內容說明
5	建築設計內容說明
6	權利變換計畫 內容說明
7	綜合意見詢答
8	會議結束

法令依據-事業計畫及權利變換計畫

「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

規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

- 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，申請自行劃定更新單元與都市更新事業計畫及權利變換計畫一併辦理，並依「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條規定舉辦公聽會。
- 本案於民國**114年10月27日**以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。並於民國**114年10月27日**、**114年10月28日**、**114年10月29日**於太平洋日報續刊登3日。

事業計畫內容說明

事業計畫-計畫地區範圍

◆ 基地位置

- 本更新單元位於臺北市南港區成福路 (12M)、成福路26巷 (6M)、玉成街181巷14弄(6M)及玉成街201巷(8M)所圍街廓之東北側。

◆ 更新單元範圍

- 臺北市南港區玉成段五小段439地號等23筆土地。

◆ 更新單元面積

- 面積為2,400.34m²平方公尺(726.10坪)

◆ 計畫目標

- 透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，亦可強化地區防災系統，並塑造安全、舒適之生活環境，進一步則可復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。

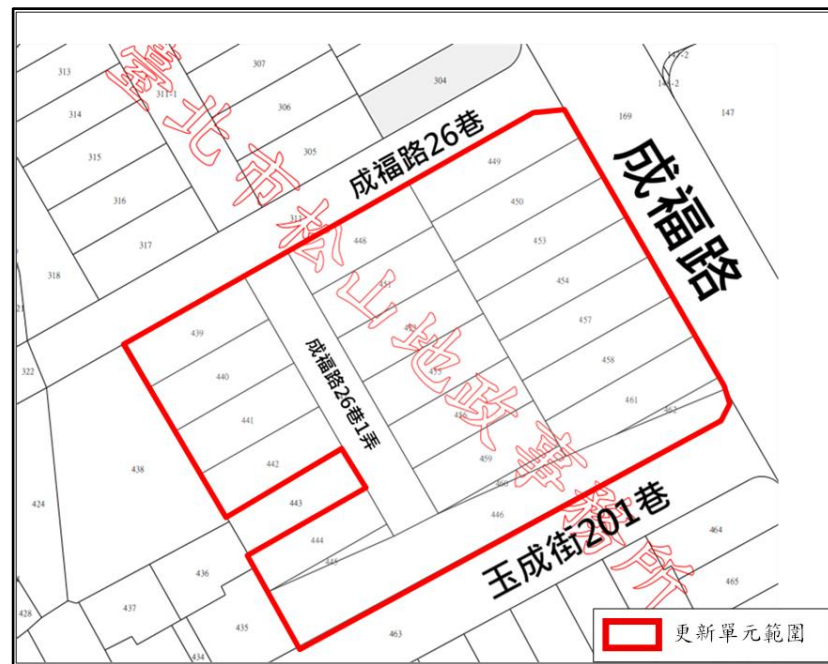


更新單元範圍

事業計畫-現況分析

◆ 土地及合法建築物權屬

類別 \ 區分	權屬	面積	比例(%)
土地	公有	0.00	0.00
	私有	2,400.34	100.00
	合計	2,400.34	100.00
合法建築物	公有	0.00	0.00
	私有	2,380.68	100.00
	合計	2,380.68	100.00



事業計畫-現況分析

◆ 同意參與都市更新事業比例計算

- 都市更新條例第37條：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過五分之四**，且其所有土地**總面積**及合法建築物**總樓地板面積**均**超過五分之四**之同意。

項目 同意比例	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	2,400.34	52	2,380.68	46
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	2,400.34	52	2,380.68	46
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	2,400.34	52	2,380.68	46
法定同意比(%)	80.00	80.00	80.00	80.00

事業計畫-現況分析

更新單元周圍土地使用現況圖



更新單元範圍現況照片



圖 1 成福路與 26 巷路口



圖 2 成福路側建築立面

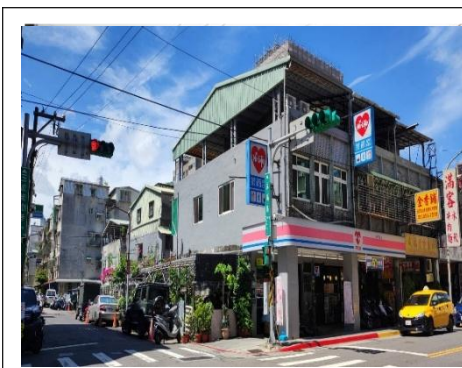


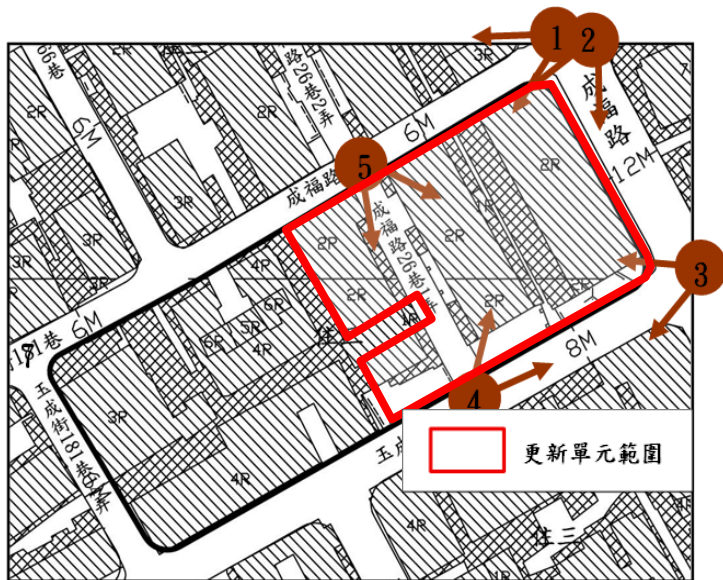
圖 3 成福路與玉成街 201 巷路口



圖 4 玉成街 201 巷與成福路與 26 巷 1 弄路口



圖 5 成福路與 26 巷 1 側建築立面



事業計畫-細部計畫及其圖說

◆ 都市計畫

- 依據108.01.18府都規字第10760657151號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」(後稱南港細計通檢案都市設計管制地下開挖率規定一案)計畫範圍內。
- 依據114.05.09府都規字第11430273291號公告修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」

◆ 使用分區/強度

- 第三種住宅區
- 建蔽率：45%；容積率：225%

處理方式及區段劃分

◆ 處理方式 ◆ 區段劃分

- 全部拆除重建
- 全區劃分為「重建區段」

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本更新單元無涉及公共設施興修或改善計畫

整建或維護計畫

- 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

申請容積項目及額度(申請都市更新容積獎勵值以事業計畫報核數字為準)

項次	中央		規劃申請獎勵百分比(%)	規劃申請獎勵面積(m²)	項次	地方 (臺北市府)		規劃申請獎勵百分比(%)	規劃申請獎勵面積(m²)
	申請獎勵項目	上限				申請獎勵項目	上限		
1	原容積大於基準容積	10% 或依原容積建築	0.00%	- m² 本案無原容大於法容	1	建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮	3%	0.00%	- m²
2	符合危老建築 (申請結構初評)	8%	6.13%	330.96 m²		建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺			
3	提供公益設施	30%	0.00%	-		基地內留設通道			
4	協助開闢公共設施	15%	0.00%	-		設置開放空間廣場			
5	文化資產保存	依實際面積給予	0.00%	-		建築物地面層挑高半戶外空間			
6	綠建築	鑽石級10% 黃金級8% 銀級6%	8%	432.06 m²		建物量體控制			
7	智慧建築	鑽石級10% 黃金級8% 銀級6%	6%	324.05 m²	2	法定雨水貯留量二倍以上	1%	1%	54.01 m²
8	無障礙環境設計	取的標準5% 第一級4% 第二級3%	3%	162.02 m²	3	人行走之地面道路或騎樓	依實際留設面積給予	9.54%	515.00 m²
9	耐震設計	取得耐震標準10% 第一級6% 第二級4% 第三級2%	10%	540.08 m²	4	建築設計符合通案審議原則	3%	3.00%	162.02
10	時程獎勵 (113年5月15日起報核降為3.5%)	公劃10%	3.50%	-	5	建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化	4%	0.00%	- m²
		自劃7%		189.03 m²	6	協助鄰地修順平騎樓或無遮簷人行道	0.25%× 整修棟數	0.00%	- m²
11	規模獎勵	30%	0.00%	-	7	提供社區共用充電汽車及機車停車位	1.0%	0.00%	- m²
12	協議合建獎勵	5%	0.00%	-	8	提供經費予都更基金	15%	0.00%	- m² 平均每銷坪成本 0 元
13	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%	0.00%	-	9	30年以上四、五層樓合法建物	4%	0.00%	- m²
中央獎勵項目小計(A) (上限50%)			36.63%	1,978.20 m²	臺北市獎勵項目小計(B) (上限20%)			13.54%	731.03 m²
都市更新獎勵值合計 (上限50%)			(A) + (B) =	50.16%	採用上限50%			2,700.38 m²	816.87 坪
三、都市更新後總允建容積面積									
(一)法定基準容積						100.00%		5,400.77 m²	1,633.73 坪
(二)更新獎勵面積(依基地面積*225%*50%)						50.00%		2,700.38 m²	816.87 坪
(三)防災都更獎勵面積(依原建築基地面積*225%*30%)						22.98%		1,241.11 m²	375.44 坪
(四)合計允建總面積						172.98%		9,342.26 m²	2,826.03 坪

事業計畫-拆遷安置計畫

◆ 合法建築物拆遷補償計畫

- 本案委託「**瑞普國際不動產估價師事務所**」針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 本案委託「**瑞普國際不動產估價師事務所**」查估，以合法建物謄本登載面積計算補貼。
- 租金補貼期間：依113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準計算。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 本案委託「**瑞普國際不動產估價師事務所**」針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 重建區段實施方式

- 以都市更新條例第 44 條規定採「**部分協議合建部分權利變換**」方式實施都市更新事業，由**信義開發股份有限公司**擔任實施者，辦理都市更新事業。
- 本更新單元將採全區重建方式辦理更新，未來擬興建一幢一棟地上21層與地下4層，B1F-7F SRC構造8F-RF及B2F-B4F RC構造之建築物。
- 本案以**事業計畫及權利變換計畫併送**方式辦理，權利變換計畫係委託三家不動產估價師事務所進行估價，包含**瑞普國際不動產估價師事務所(實施者指定)**、**富嘉不動產估價師事務所 (專業估價者選任作業-正取1)**、**陳銘光不動產估價師事務所(專業估價者選任作業-正取2)**等三家估價師事務所，經由公平、公正、公開透明的選配方式，完成權利變換作業。

◆ 有關費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者先行墊付，經費籌措以自有資金、政府補助、銀行貸款為主。**採權利變換實施方式者**，未來費用依都市更新條例第51條規定，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率共同負擔工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之相關費用等，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**。**採協議合建實施方式者**依其契約內容辦理。
- 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

選配原則：

採協議合建者依其契約內容選配房屋及停車位單元，倘與採權利變換者申請分配同一位置時，依權利變換選配原則辦理，其原則及方式如下：

一、基本原則

(一)保障選配原則：

- 1.更新前原面成福路1樓店面之所有權人，對更新後成福路原相對位次之1樓店面具有優先選配權利。
- 2.若原區位未設置一樓建物則改至樓上選屋，選屋權利與其他一樓以上所有權人相同。
- 3.以原相對區位、面向為優先選配原則共同遵守，惟現況為邊間的所有權人可優先選擇原區位邊間之建物。

(二)合理範圍內申請分配原則：

- 1.各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」(上下差距10%內)為原則，並不可只單獨選配停車位，超額之比例若超出10%則應與實施者協商。
- 2.若所有權人重複選擇同一建物，超額選配之所有權人應禮讓未超額選配之所有權人，
- 3.依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號辦理(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。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。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

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，不宜併同抽籤理，...。」，故超額選配者應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

(三)符合最小分配面積單元原則：

本案依「都市更新條例」第51條第1項及「臺北市都市更新自治條例」第11條，本案最小分配面積單元基準係指權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

二、房屋選配原則

(一)符合第1條「基本原則」第2項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，不在此限。

(二)同一房屋單元重複選配之處理方式

房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元。若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

(三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

(四)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。(都市更新權利變換實施辦法第18條)

(五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式

- 1.未達第一條「基本原則」第三項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
- 2.若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。(依據都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條)

三、停車位選配原則

- (一)一樓8個停車位，更新後成福路店面所有權人具有優先選配權利。
- (二)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。
- (三)停車位選配發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，尚符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

事業計畫-財務計畫

依113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」概估。

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	5,505,548,973	表內數值 僅為預估 ，未來依 權利變換 結果及市 政府審查 通過為準
重建費用(A)	1,606,473,539	
公共設施費用(B)	0	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	12,600,000	
權利變換費用(D)	112,695,397	
容積移轉所支付之費用(E)	0	
都市計畫變更負擔費用(F)	0	
貸款利息(G)	87,066,103	
稅捐(H)	69,624,244	
管理費用(I)	516,319,587	
現地安置戶支付更新成本(J)	0	
費用合計(A+B+C+D+E+F+G+H+I-J)	2,404,778,871 (43.68%)	
土地所有權人更新後可分配價值	3,100,770,102 (56.32%)	

實施進度

序號	進度	116 年							119 年		120 年				
		6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告														
2	申請拆除及建造執照														
3	改良物殘餘價值補償														
4	申請更新期間稅捐減免														
5	土地補償金發放作業														
6	地上物騰空拆除														
7	工程施工(約 35.2 個月)														
8	申請使用執照														
9	送水送電														
10	申請測量														
11	釐正圖冊														
12	接管														
13	計算及找補差額償金														
14	產權登記														
15	申請更新後稅捐減免														
16	更新成果備查														

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二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

※請核對

1.所有權人姓名

2.土地及建物資料

※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率

※請所有權人簽名及蓋章

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期

都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由信義開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂臺北市南港區玉成段五小段409地號等23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(採重建處理方式者)：

☐ 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	南港區	南港區	南港區
地段	玉成段	玉成段	玉成段
小段	五小段	五小段	五小段
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號	134		
建物門牌號	成福路26巷1弄2號		
坐落地號	地 段	玉成段	玉成段
	小 段	五小段	五小段
	地 號		
	建物層次/總樓層數	/	
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	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 ²) (A+B+E)*F		

以上雙線框內資料由實施者填寫

立同意書人(本人)：_____ (簽名並蓋章)

統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

簽署人印 簽署人印

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

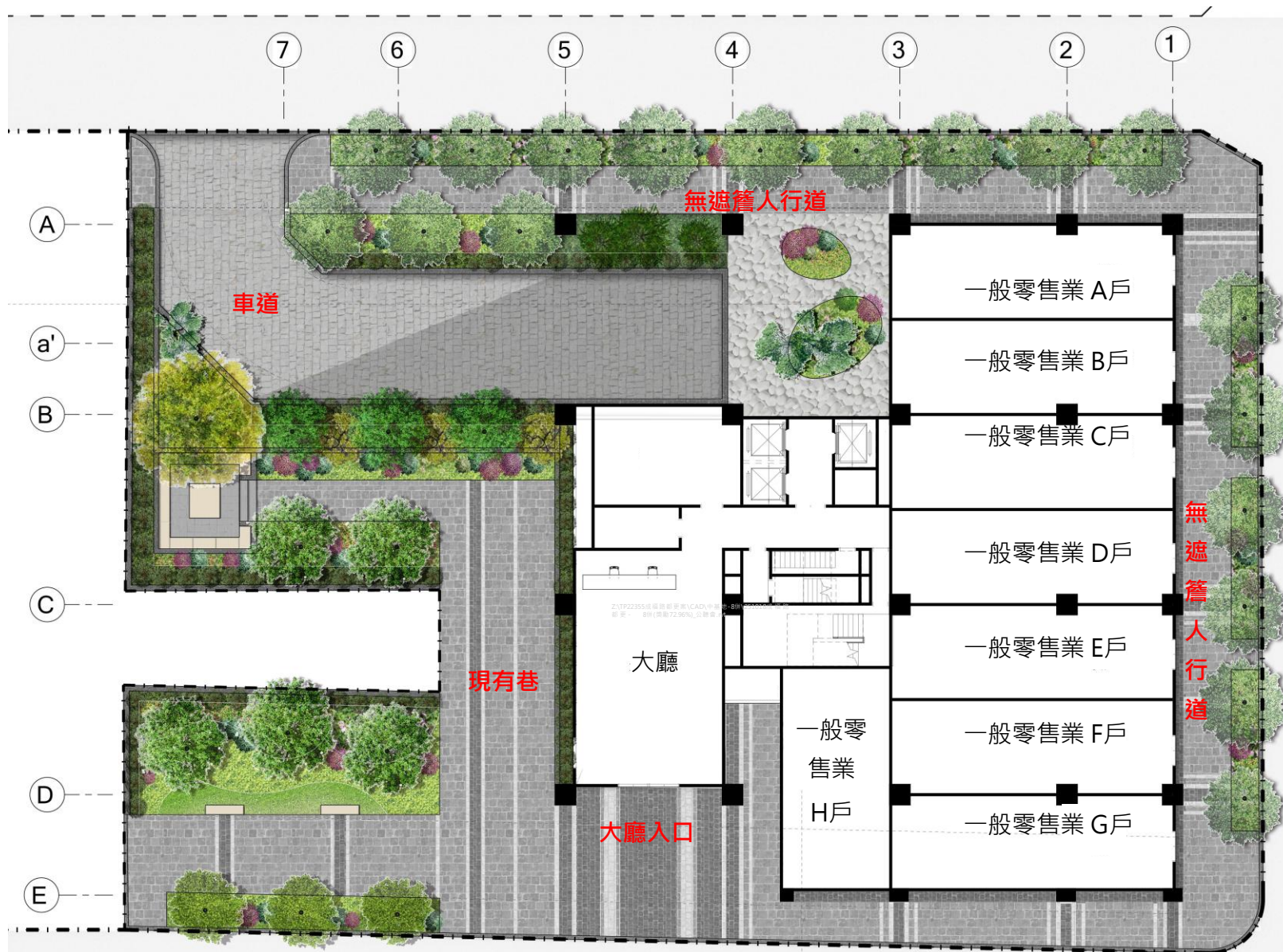
- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，並本同意書僅限於「擬訂臺北市南港區玉成段五小段409地號等23筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6. 注意事項3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

建築設計內容說明

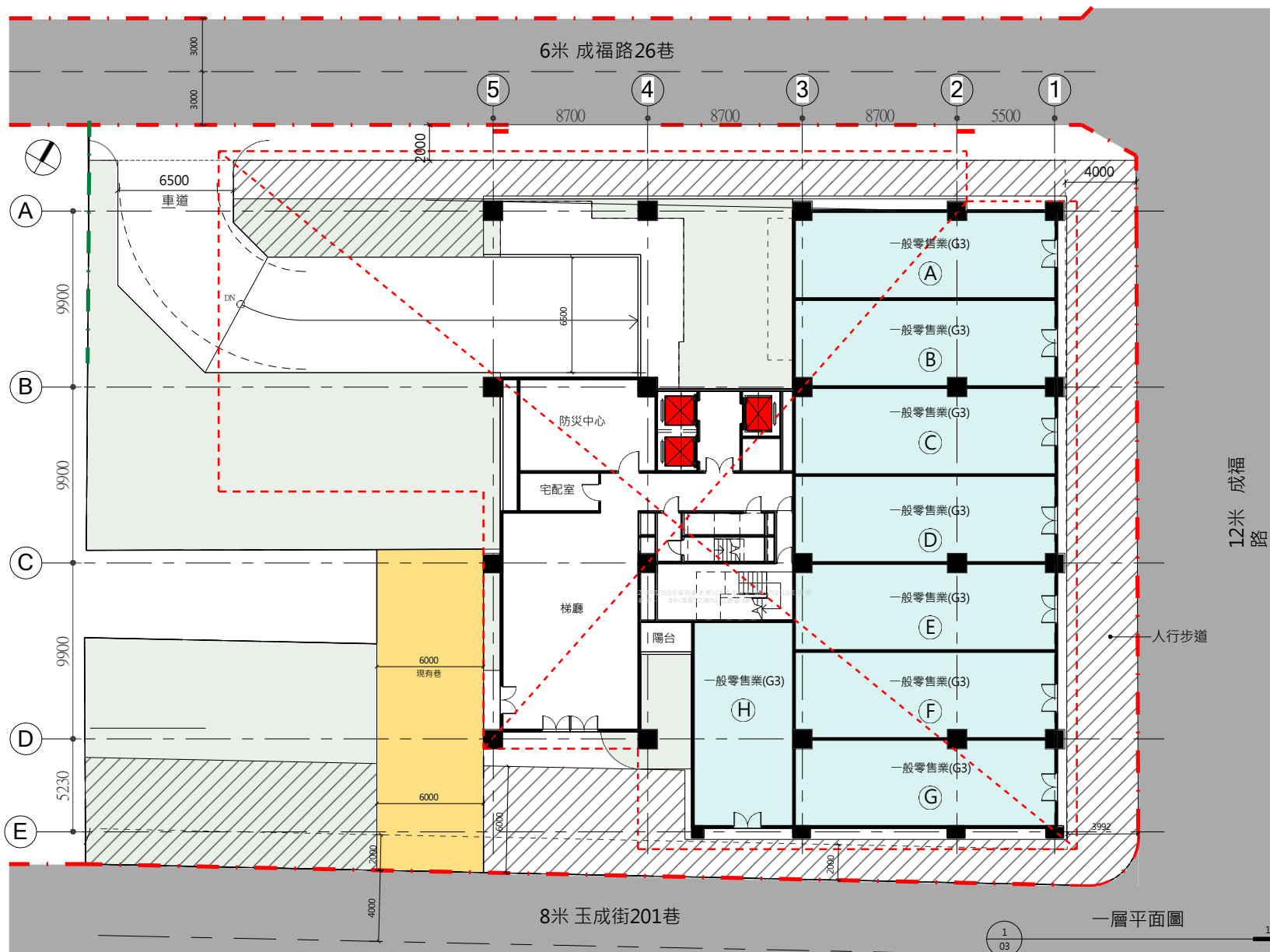
▲ 建築設計概要說明

基地面積	住3	2,400.34 m ² (726.10 坪)
使用用途	B1F-7F SRC構造 8F-RF及B2F-B4F RC構造 地下4層 地上21層 一般零售業甲組、集合住宅	B1-B4F 停車空間、機房空間
		1F 一般零售業甲組、大廳
		2F 住宅、管委會
		3-21F 住宅
基準容積FA	$225\% \times 2,400.34 = 5,400.77 \text{ m}^2$	
申請總容積獎勵	都更獎勵 = $72.98\% \times 5,400.77 = 3,941.49 \text{ m}^2$	
總容積面積△FA	$FA = (5,400.77 + 3,941.49) = 9,342.26 \text{ m}^2$	
地上層樓地板面積	11,855.33m ²	
總樓地板面積	18,053m ²	
規劃戶數	1F:8戶、2F:4戶、3-7F:40戶(八併)、8-21F:98戶(七併)、共150戶	
停車數	實設汽車122輛、無障礙車位2輛、機車122輛	

▲ 全區配置圖

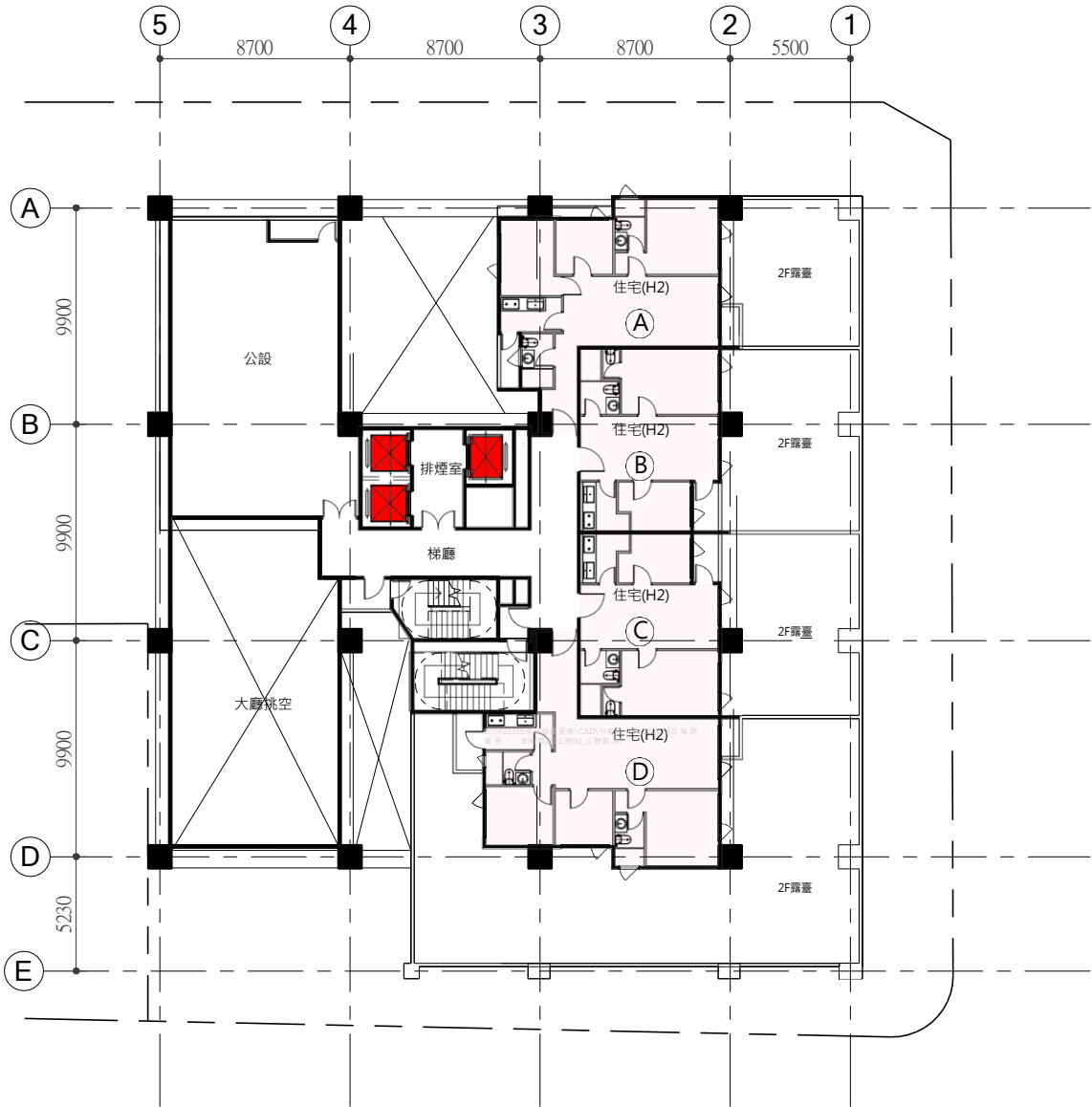


▲ 建築圖面-一層平面圖



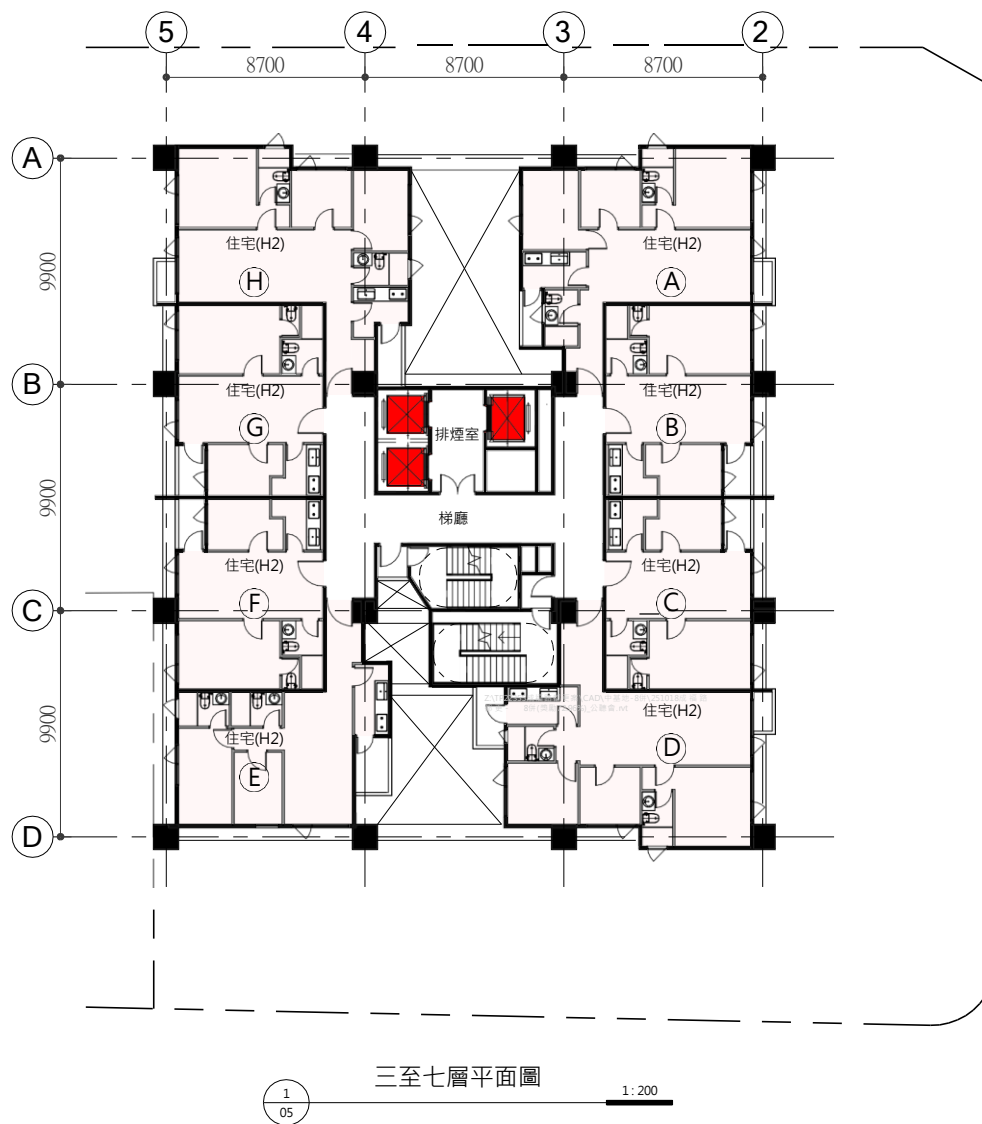
一層平面圖

▲ 建築圖面-二層平面圖

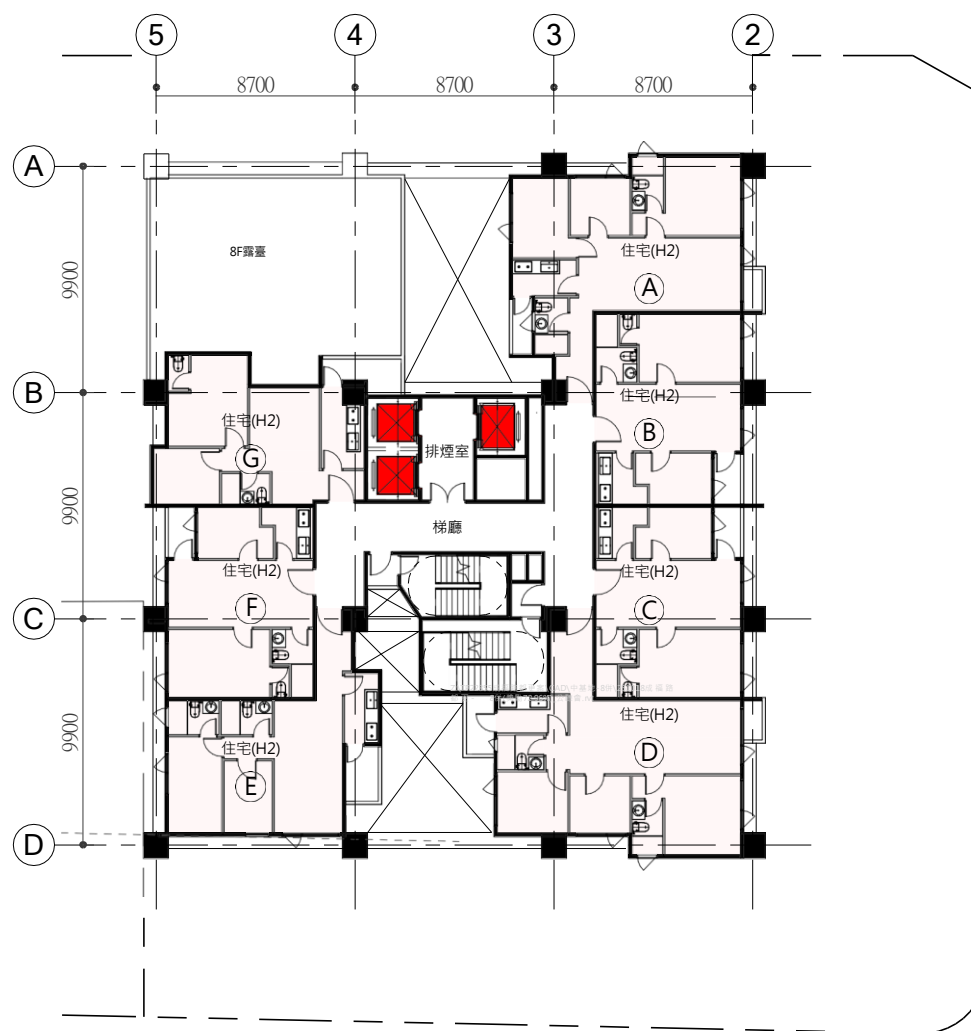


二層平面圖

▲ 建築圖面-三至七層平面圖



▲ 建築圖面-八至二十一層平面圖

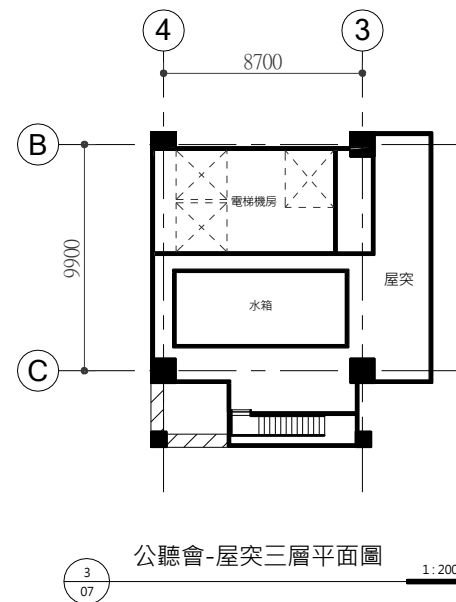
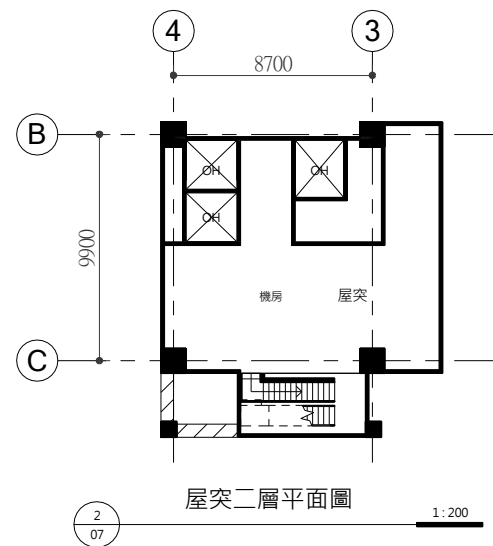


八至二十一層平面圖

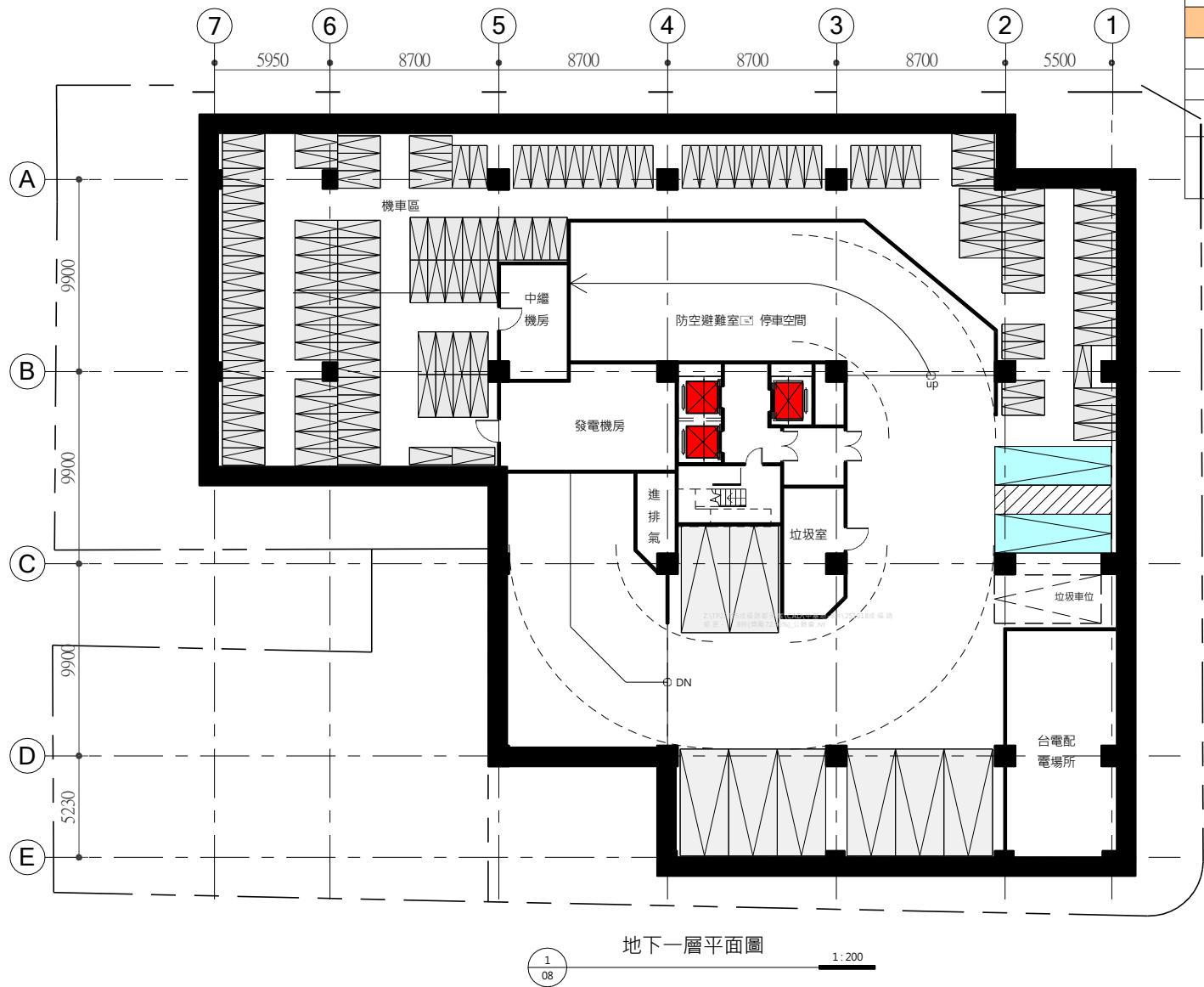
1
06

1:200

▲ 建築圖面-屋突層平面圖

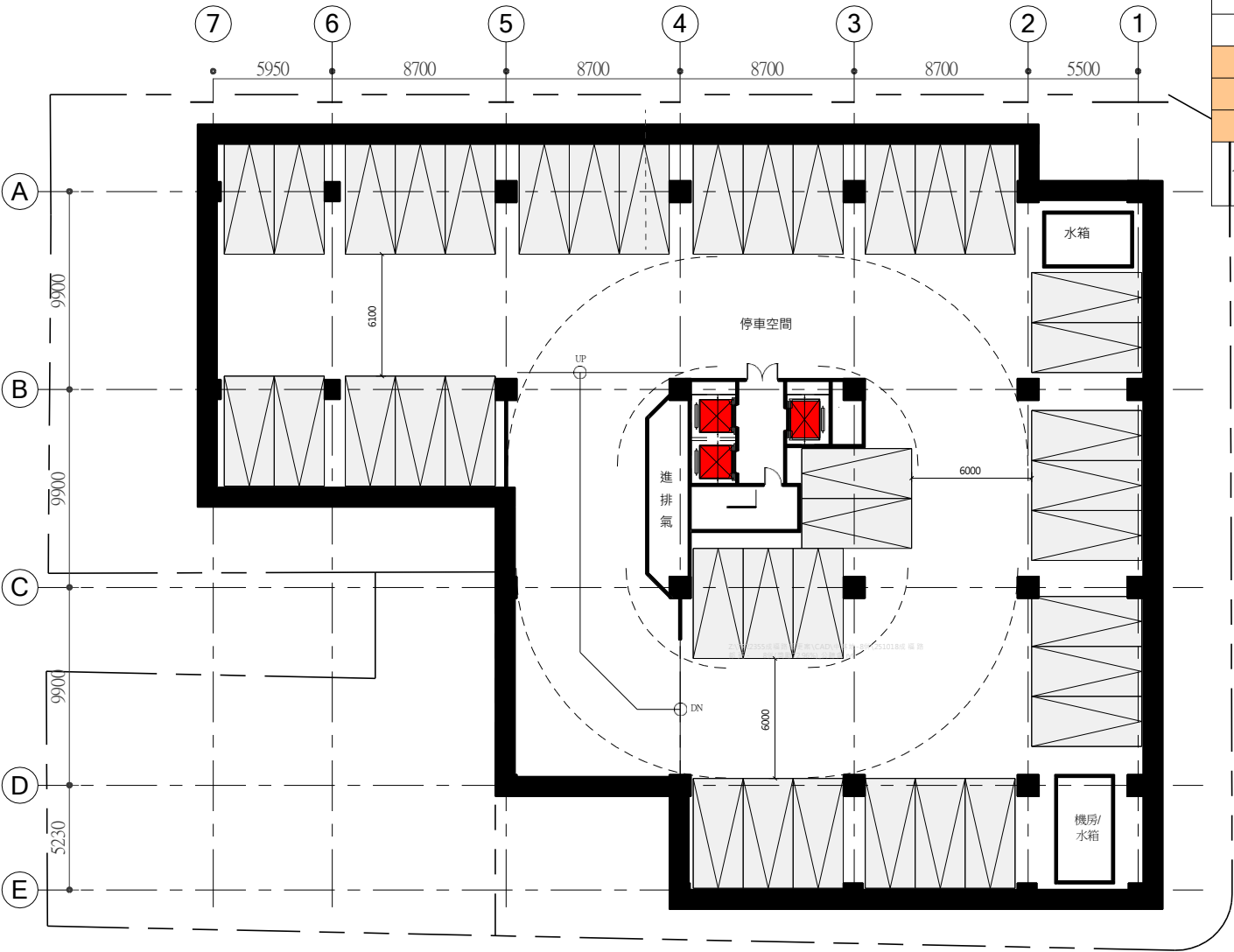


▲ 建築圖面-地下一層平面圖



停車位	汽車停車位		機車停車位
	汽車	無障礙	
B1F	8	2	122
B2F	38	0	0
B3F	38	0	0
B4F	38	0	0
合計	122	2	0
	124		122

▲ 建築圖面-地下二至四層平面圖



停車位	汽車停車位		機車停車位
	汽車	無障礙	
B1F	8	2	122
B2F	38	0	0
B3F	38	0	0
B4F	38	0	0
合計	122	2	0
		124	122

1
09
地下二至四層平面圖
1:200

▲ 立面設計



西向立面圖

南向立面圖

▲ 立面設計



東向立面圖

北向立面圖

▲ 透視圖



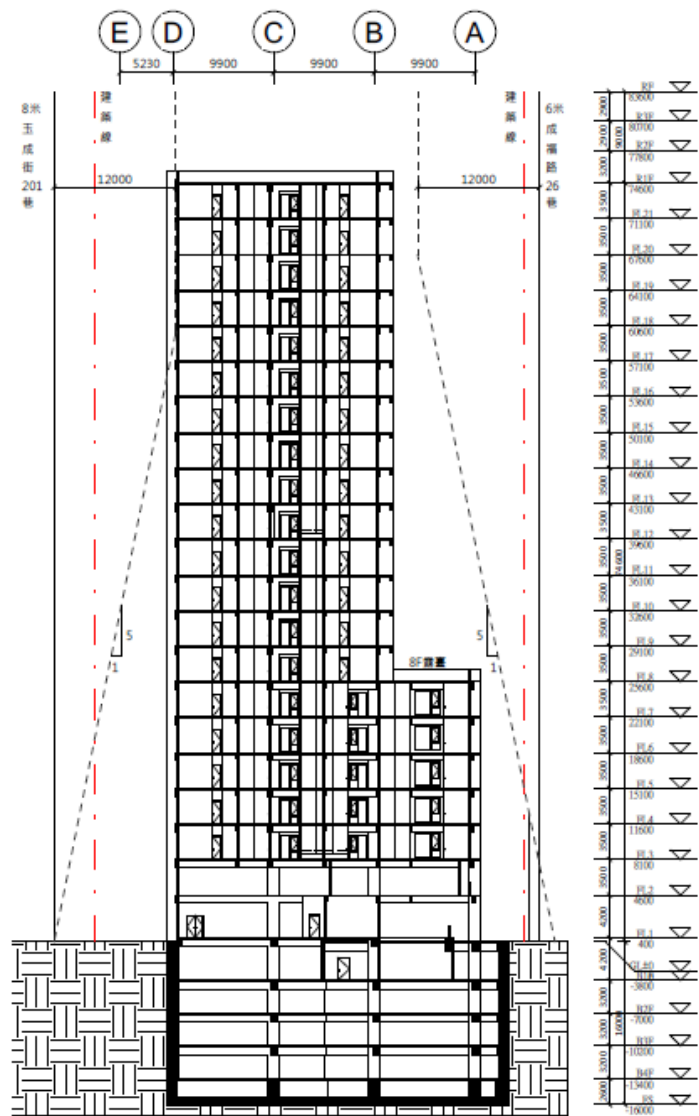
▲ 透視圖



▲ 透視圖

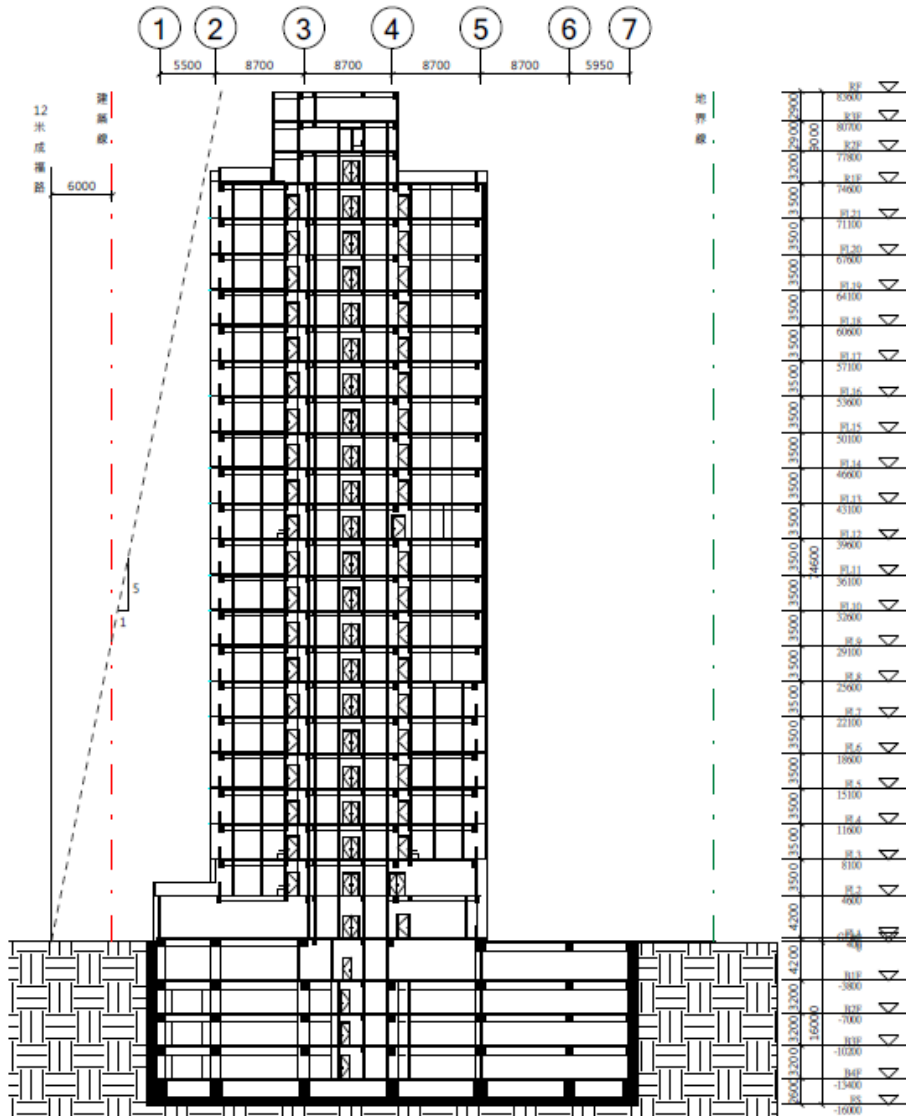


▲ 剖面圖



縱向剖面圖

1:450



橫向剖面圖

1:450

▲ 獎勵項目說明

耐震設計標章

評估等級:耐震設計標章、耐震標章

評分系統:結構設計、耐震設計

耐震設計等級	第三級(2%)	第二級(4%)	第一級(6%)	取得耐震標章(10%)
合計積分	$1.5 \leq \text{積分} \leq 2.5$	$2.5 \leq \text{積分} \leq 3.5$	$3.5 \leq \text{積分}$	耐震3.5 $\leq$



綠建築-申請黃金級

評估等級:黃金級

綠建築評估指標: 1.綠化量 2.基地保水 3.日常節能 4.二氧化碳減量
5.廢棄物減量 6.室內環境 7.水資源 8.污水垃圾改善

耐震設計等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
免評估生物多樣性指標	$18 \leq \text{RS} < 34$	$34 \leq \text{RS} < 41$	$41 \leq \text{RS} < 48$	$48 \leq \text{RS} < 58$	$58 \leq \text{RS}$



智慧建築-申請銀級

評估等級:銀級

等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
合計積分	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上



住宅性能評估-申請無障礙環境

評估等級:第二級

等級	第四級	第三級	第二級	第一級
合計積分	未達 1.50	1.50 以上 未達 2.50	2.50 以上 未達 3.50	3.50 以上



住宅性能評估

權利變換計畫內容說明

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

- 本案依 114年09月03日府都新字第 1146034283號函(更新日期:114.9.3)-臺北市專業估價者建議名單
- 於中華民國114年9月25日(星期四)上午 10時00分在臺北市南港區成福路84號(臺北市南港區鴻福里辦公處)辦理都市更新權利變換計畫案專業估價者選任作業。
- 見證人：楊克成律師

擬訂臺北市南港區玉成段五小段 439 地號等 23 筆土

地都市更新權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	114年9月25日 上午10時00分	抽籤 地點	臺北市南港區成福路84號 (臺北市南港區鴻福里辦公處)
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取1	富嘉不動產估價師	事務所
	正取2	陳銘光不動產估價師	事務所
	備取1	華信不動產估價師聯合	事務所
	備取2	政大不動產估價師聯合	事務所
	備取3	江庭芳不動產估價師	事務所

主持人簽章：鄭人豪

見證人簽章：律師楊克成印

中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- 本案經由專業估價者選任由**瑞普、富嘉及陳銘光**等三家不動產估價師(聯合)事務所為專業估價者，三家之評估結果如下。因**瑞普國際不動產估價師事務所**評估結果權利價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

項目		瑞普國際不動產估價師事務所	富嘉不動產估價師事務所	陳銘光不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,240,000	2,200,000	2,200,000
	更新前土地總價(元)	1,626,470,452	1,597,426,270	1,597,426,270
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,416,447	1,368,790	1,373,546
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,115,502	1,098,010	1,101,762
	車位平均價格(元/個)	3,013,115	3,013,115	3,013,115
	更新後總權利價值(元)	5,505,548,973	5,418,543,142	5,435,823,949
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,100,770,102	3,013,764,271	3,031,045,078

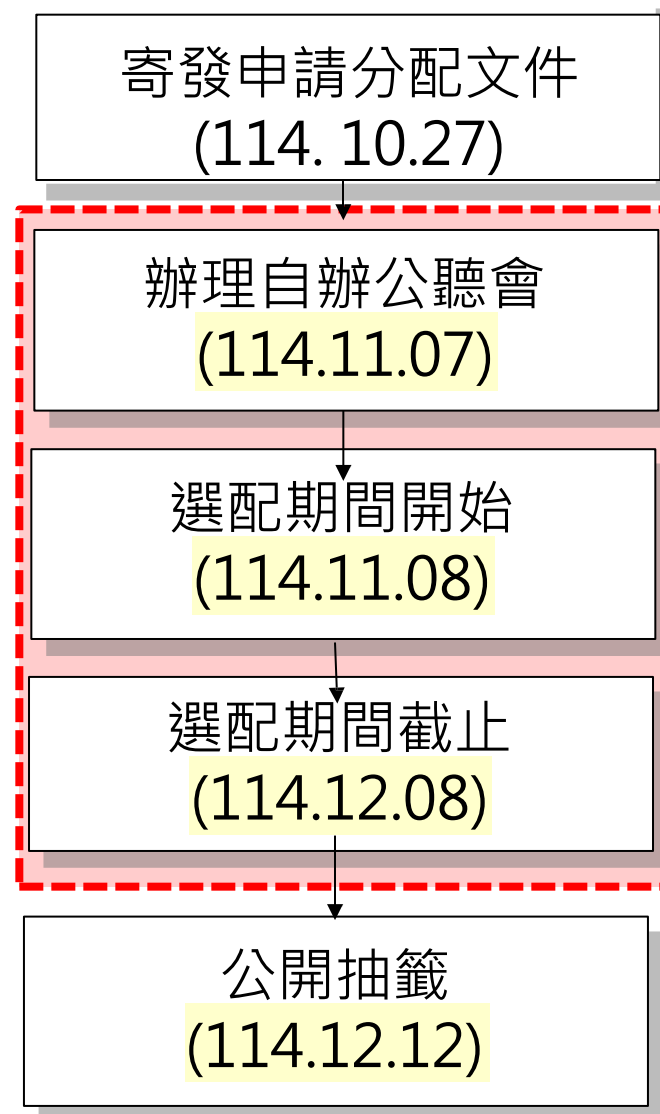
權利變換-程序

◆ 權變調查及選配作業

一、權利變換申請分配函文

二、附件

1. 附件一：權利變換意願調查表
2. 附件二：更新後分配位置申請書
3. 附件三：更新後合併分配協議書
4. 附件四：更新後分配單元及停車位選配原則
5. 附件五：土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表
6. 附件六：更新後建物分配單元、面積及價值表
7. 附件七：更新後停車位價值表
8. 附件八：更新後分配單元建築規劃參考圖集



權利變換--表格填寫範例

附件一

權利變換意願調查表

1.請勾選是否願願意參與權利變換分配。

2.請確認個人更新前土地及建物產權是否正確，若有錯誤，請填寫正確數字，並於塗改處蓋章。

3.請簽名並蓋章，填具資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

①請勾選 ☒ 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 ○○○ 為臺北市南港區玉成段五小段 439 地號等 23 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：1 筆地號

地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
玉成	五				
玉成	五				
玉成	五				

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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

印 簽名並蓋章)

③請簽名並蓋章，填具個人資料及日期
(若有塗改處請於修改處蓋章)

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

②資料若有誤請直接修改加蓋所有權人印章

附件二

更新後分配位置申請書

1.請填寫申請分配之單元編號及
汽車位編號。

2.請簽名並蓋章，填具資料及日
期(若有塗改請於修改處蓋章)

附件二

擬訂臺北市南港區玉成段五小段 439 地號等 23 筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：○○○

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 O戶 - OF (A6戶-6F)

①填寫選配之單元編號及車位編號 等共 _____ 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 _____ 位，其「車位位置代碼」為 BO - 000 (B2-110)

說明：

1.都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；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。

2.本表請於 114 年 12 月 8 日下午 17 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者：信義開發股份有限公司（臺北市信義區信義路 5 段 100 號 3F），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 114 年 12 月 12 日（星期五）下午 18 時 00 分，地點為臺北市南港區成福路 84 號（臺北市南港區鴻福里辦公處）。

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：

印

（簽名並蓋章）

身份證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

②請簽名並蓋章，填具個人資料及日期
（若有塗改處請於修改處蓋章）

中 華 民 國 1 1 4 年 _____ 月 _____ 日

(參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份)

附件三 更新後合併分配協議書

附件三

擬訂臺北市南港區玉成段五小段 439 地號等 23 筆土地

都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 **①填寫合併選配者之姓名及位數** 等土地所有權人，
共 _____ 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 _____ ；申請分配之車位共 _____ 位，
其「車位編號」為 **②填寫選配編號** _____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
②填寫選配編號		1	/	
		2	③填寫 各權利人 權利範圍	
		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				印
④各權利人請簽名並蓋章、填寫個人資料及日期				印
3				印

1.請全部所有權人填寫姓名。

2.請全部與附件二的申請分配之單元編號及
汽車位編號相同。

3.請全部所有權人填寫姓名及權利範圍(持分
比例)，房屋單元及停車位持分要一致。

4.請全部所有權人填寫個人資料及日期，並
簽名及蓋章 (若有塗改請於修改處蓋章)。

注意事項：

- 1.法院查封、假扣押、假處分或破產登記者不得合併分配。
- 2.如未填寫權利範圍(持分比例)者，
將依每位合併受配人權值比例佔合併
總權值比例，持分受配房地及車位。

權利變換-選配作業須知

◆ 分配申請截止日

➤ 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條

✓ 分配位置之申請期限不得少於三十日

◆ 114年11月8日至114年12月8日截止

◆ 擲回方式：親送或掛號郵寄

◆ 掛號郵寄：臺北市信義區信義路5段100號3F-鄭人豪收

✓ 公開抽籤日

◆ 預定日期：114年12月12日(星期五)下午18時00分，地點為臺北市南港區成福路84號(臺北市南港區鴻福里辦公處)。

◆ 需抽籤情形

- 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請。
- 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 抽籤當日未出席者，將在律師見證下由公正第三者代為抽籤。

其他應加表明事項

- ◆ 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過為準。
- ◆ 本次公聽會依據都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處(<https://uro.gov.taipei/>)
法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093
- ◆ 網際網路空間資料閱覽
 - 本案相關內容之公告網址(<https://www.xinyikf.com.tw/>)
 - 本案都市更新相關諮詢電話及駐地都更服務處
 - 都更服務處：臺北市信義區信義路5段100號3F
 - 聯絡電話：0933-157317 鄭人豪(信義開發-開發部經理)
 - 駐地服務：0939-676111 蘇詣展(友泰顧問-協理)

估價條件說明

臺北市南港區玉成段五小段 439 地號等 23 筆土地都市更新

事業計畫及權利變換計畫案估價條件

(一)估價條件：

1、價格日期：民國 114 年 6 月 20 日

2、更新前估價條件：

(1)更新前各宗土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，並加計專屬獎勵容積，以折減後容積率評估各宗土地更新前權利價值。

(2)更新前各宗土地之劃分，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「毗鄰數筆土地為同一張建築執照或使用執照」得視為同一宗土地為劃分原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

宗地編號	地號	土地面積㎡	法定容積(%)	法定容積樓地板面積㎡(A)	結構安全性能評估結果未達最低等級獎勵樓地板面積㎡(B)	防災型都更獎勵樓地板面積㎡(C)	總容積樓地板面積㎡	折減前容積率(%)	專屬獎勵折減(H)=(B+C)/(1+共享獎勵)㎡	折減後容積率(%)
A	439、440、441、442	386.00	225%	868.50	53.239	199.581	1,121.32	290.50%	1,042.47	270.07%
B	447	213.00	225%	479.25	-	-	479.25	225.00%	479.25	225.00%
C	448~459、461	1,369.68	225%	3,081.78	188.913	708.193	3,978.89	290.50%	3,699.10	270.07%
D	444	83.00	225%	186.75	11.448	42.915	241.11	290.50%	224.16	270.07%
E	446	312.93	225%	704.09	-	-	704.09	225.00%	704.09	225.00%
F	445	13.00	225%	29.25	-	-	29.25	225.00%	29.25	225.00%
G	460	12.00	225%	27.00	-	-	27.00	225.00%	27.00	225.00%
H	462	10.73	225%	24.14	-	-	24.14	225.00%	24.14	225.00%
合計		2,400.34							6,229.46	259.52%

(3)更新前土地素地價格評估，以合併後整宗土地作為比準地，評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，以比準地推估各宗土地合理價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

(4)更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定臺北市南港區成福路36號(臺北市南港區玉成段五小段98建號)及台北市南港區成福路36號二樓(臺北市南港區玉成段五小段99建號)分別作為地面層及樓上層建物之比準單元。

3、更新後估價條件：

(1)更新後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2)更新後區分所有建物及其土地應有部分之評估，本次分別選定「D戶-1F」戶為地面層店鋪之比準單元、「C戶-10F」戶作為樓上層住宅之比準單元、停車位選定「B3坡道平面(250cm*550cm)」為比準單元。

(3)更新後部分樓層區分所有建物及其土地應有部份另有規劃露台，並設有約定專用，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

簡報結束
敬請指教