

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【自辦公聽會】

實　施　者：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

專家學者：陳怡均估價師、林育全委員

全案管理：信義開發股份有限公司

建築設計：邑相聯合建築師事務所

專業估價者：連邦不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師事務所、長興不動產估價師聯合事務所

都更規劃：築璟都市更新有限公司

自辦公聽會內容說明

計畫內容簡報		簡報單位
1	辦理緣起與法令依據	築璟都市更新有限公司
2	事業計畫說明	
3	權利變換計畫說明	
4	其他說明	
5	建築設計說明	邑相聯合建築師事務所
6	估價說明	連邦不動產估價師聯合事務所

A 辦理緣起及法令依據

法令依據

都市更新條例第32條

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見

都市更新條例第37條

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過9/10同意者，其所有權人數不予計算。

第二項第一款：**依第七條規定劃定或變更之更新地區**，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1/2**，且其所有土地總面積及合法建築物總**樓地板面積均超過1/2**之同意。

都市更新條例第48條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則 第8條及第18條

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。

公聽會之日期及地點，應於**10日前刊登當地政府公報或新聞紙三日**，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於**專屬網頁周知**。

本案辦理程序

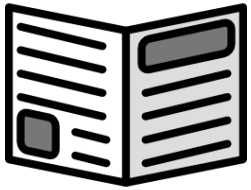
期程	辦理時間	工作事項
擬訂期	114年6月27日	專業估價者選任作業
	115年11月9日	自辦公聽會
	115年10月24日~ 115年11月23日	申請分配期間(31日)
	【預定】115年12月7日 應以實際通知時間為準	申請分配公開抽籤
	【預定】115年12月31日	事業計畫及權利變換計畫 報核
審議期		公開展覽
		公辦公聽會
		幹事會審議
		聽證會
		都市更新爭議處理審議會
		事業計畫及權利變換計畫 核定
執行期		地上物拆除
		工程施工
		產權登記
		計畫成果備查

通知方式



張貼
公告

北投區
永欣里
公告欄



刊登
報紙

太平洋日報
115/10/28~115/10/30
共計三日



寄發公聽會開會通知及申請選配文件

115年10月28日
雙掛號寄發文件

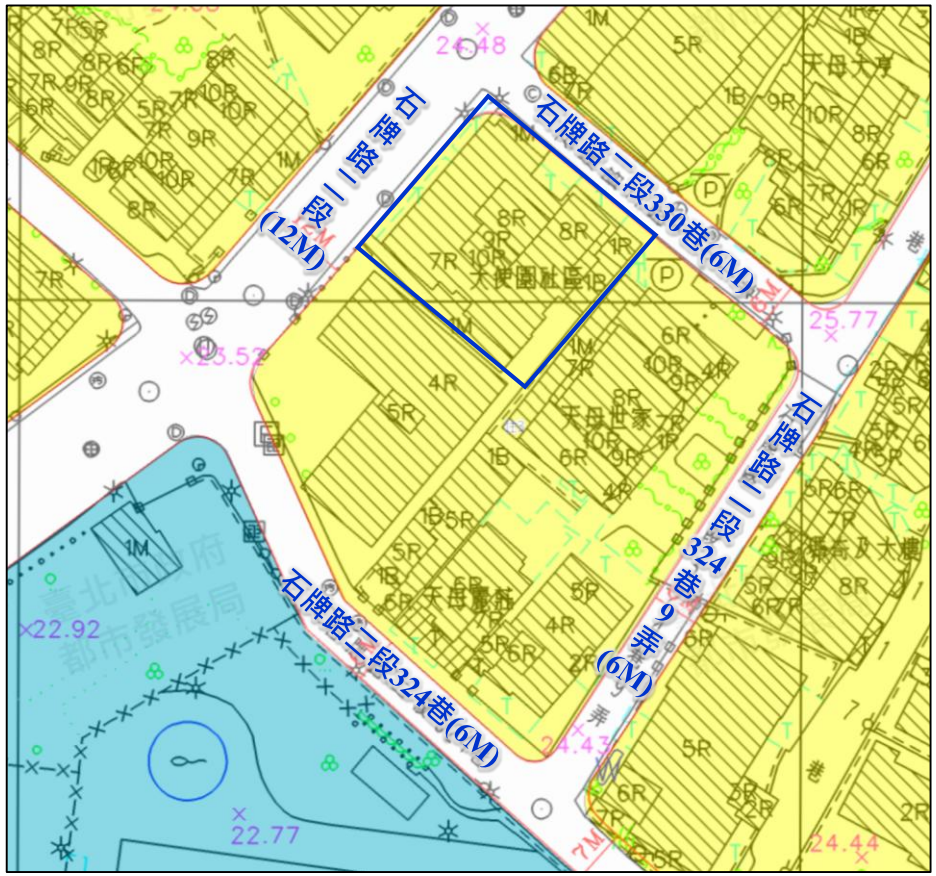


專屬
網頁

- 築璟都市更新網站

B 事業計畫說明

更新單元位置

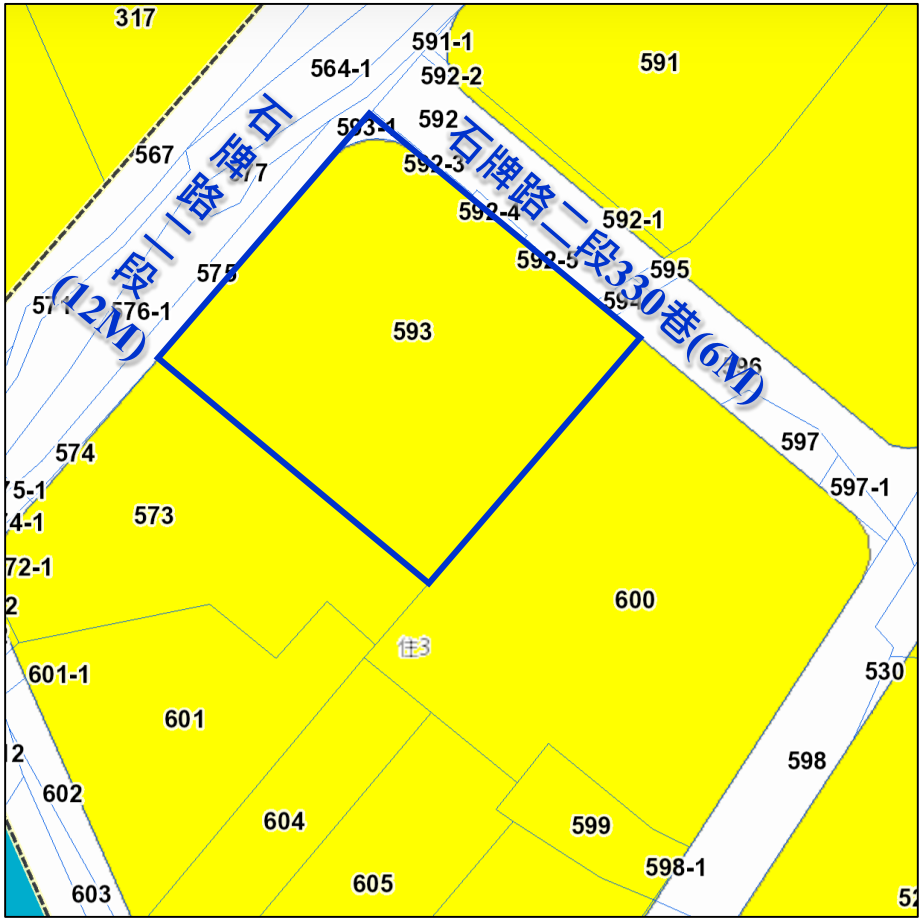


註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。 更新單元範圍

本案更新單元位於石牌路二段、石牌路二段330巷、石牌路二段324巷9弄及石牌路二段324巷所圍街廓內之北側，屬於非完整街廓。

西鄰**石牌路二段(12M計畫道路)**，東臨**石牌路二段330巷(6M計畫道路)**，距離捷運石牌站約1.2KM。

基地條件說明



- **更新單元範圍：**

  包括臺北市北投區行義段三小段593、593-1地號等2筆土地，總面積共計**697.26㎡**。

  建物包括臺北市北投區行義段三小段30012~30041等30筆建號，面積共**3,831.20 ㎡**。

- **土地使用分區**

土地使用分區	容積率	建蔽率	備註
第三種住宅區	225%	45%	593地號
道路用地	-	-	593-1地號

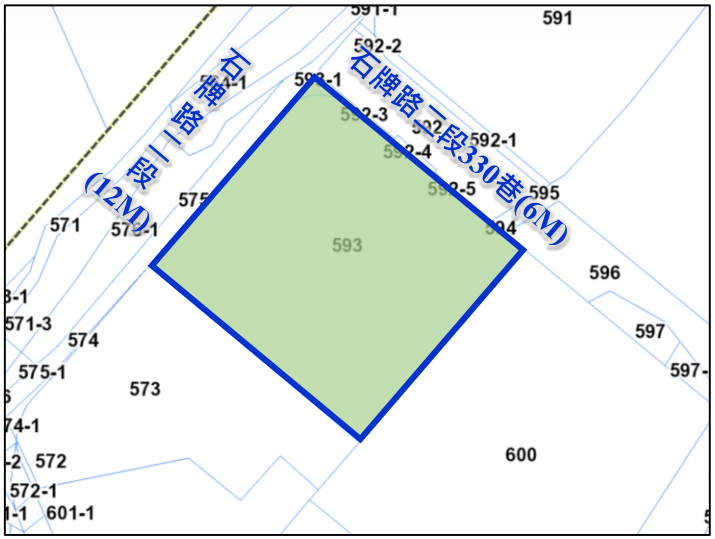
- 屬於臺北市政府111年11月15日府都新字第1116025006號，公告發布實施之「劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(111年第四次)案」**迅行劃定更新地區範圍**

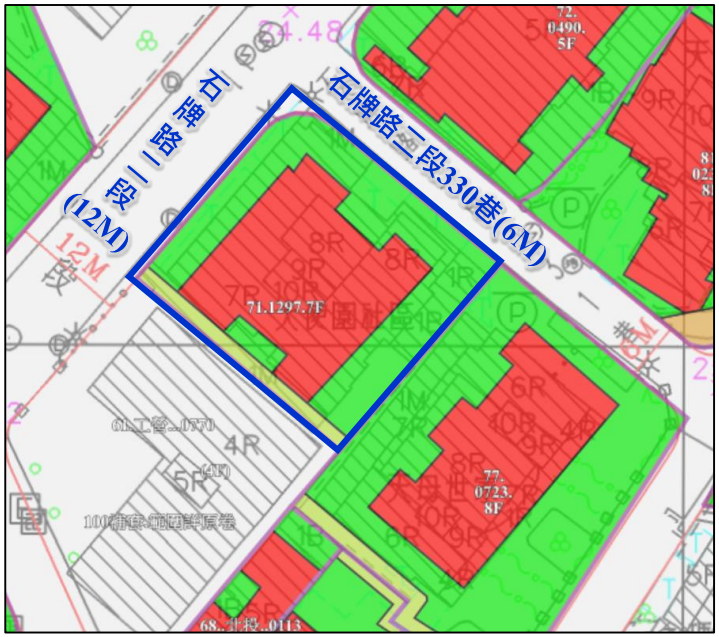
- 本更新單元位於民國**112年11月23日發布實施之「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」**範圍。

- **規模檢討**

  符合「臺北市都市更新自治條例」第13條規定

土地、建物現況及權屬





更新單元範圍　產權私有

- **土地使用現況：**

  本更新單元內土地使用現況主要為住宅使用，部分一樓作店面使用。

  另593-1地號為道路用地，現況為道路截角。

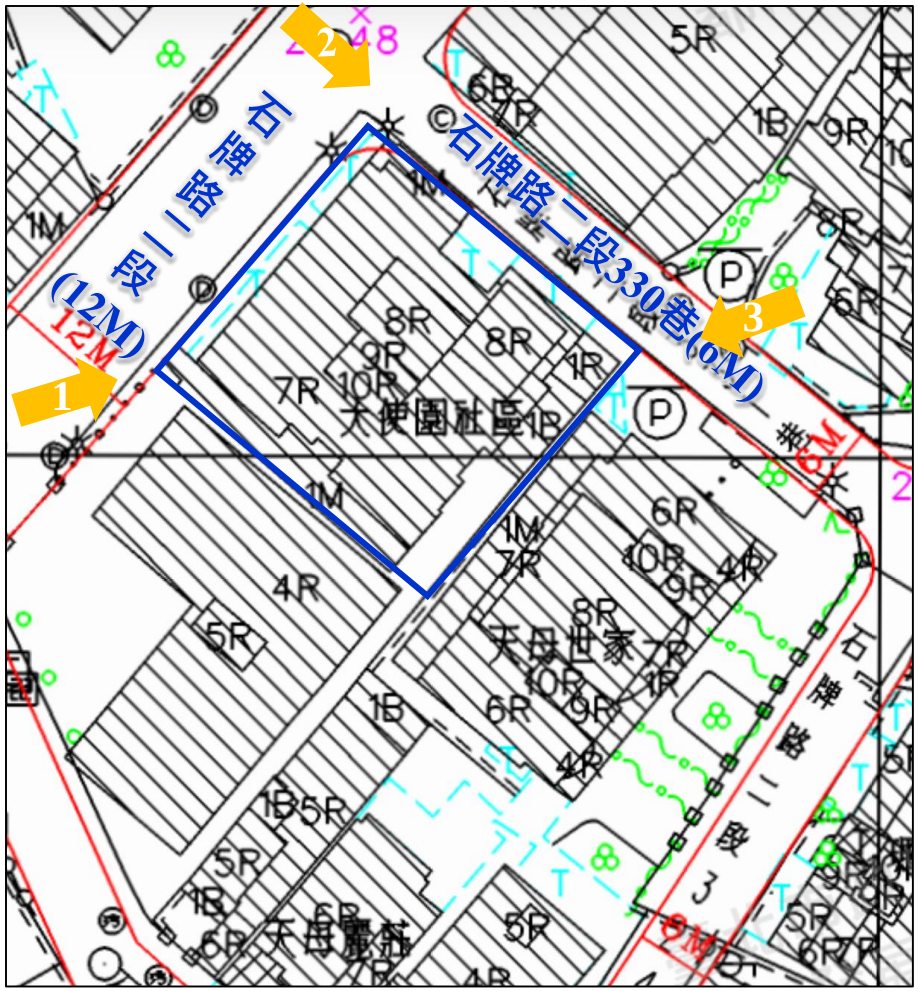
- **建物使用現況：**

  合法建築物共1棟，面積3,831.20 ㎡，領有**73使522號**使用執照，屋齡42年之RC造建物。

- **本案土地及建物產權皆為私有。**

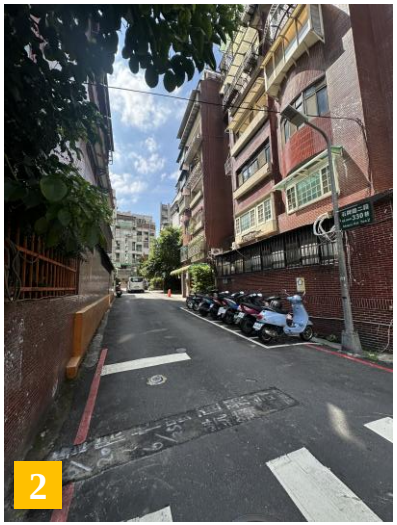
權屬	面積(㎡)	所有權人數
土地	697.26	31
建物	3,831.20	31

基地現況照片



更新單元範圍







全案同意比率計算

項目		土地		合法建築物	
		面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）		697.26	31	3,831.20	31
公有（a）		-	-	-	-
私有（b=A-a）		697.26	31	3,831.20	31
排除總和（c）		-	-	-	-
計算總和（B=b-c）		697.26	31	3,831.20	31
迅行劃定更新地區	法定同意比率(%)	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

都市更新168專案：

協助**同意比率100%「及」無人民陳情或爭議**之都市更新案，加速推動審議通過，列管都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後8個月(240天)更新處工作日數審議通過。

都更容積獎勵

基本資料	更新單元面積	住三692.23㎡；道路用地5.03㎡		
	法定容積率	225%		
	法定容積	1,557.52㎡		
申請都市更新容積獎勵項目		獎勵容積(㎡)	獎勵比率	說明
中央	§5原容積高於法定容積	1,269.27	81.49%	依原容積建築
	§6結構安全堪慮建築物	156.86	10.07%	
	§8協助取得或開闢範圍內或其周邊公共設施用地	11.32	0.73%	593-1地號
	§10綠建築	93.45	6.00%	銀級
	§14時程獎勵	77.88	5.00%	
	中央項目小計	**1,608.78**	**103.29%**	
地方	▵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)：留設供人走之地面道路	163.88	10.52%	
	▵建築規劃設計(四)：符合審議原則建築設計類別	46.73	3.00%	
	地方項目小計	**226.19**	**14.52%**	
申請獎勵合計		**1,834.97**	**117.81%**	
都更獎勵上限 (A)		**1,834.63**	**117.79%**	
海砂獎勵(B)		**848.04**	**54.45%**	30%原建築容積
各項申請容積合計 (A+B)		**4,240.19**	**612.54%**	約2.72倍基準容積

註1：實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。
註2：依都更條例第65條規定，本案都更獎勵後允建容積以「1.2倍原建築容積」計算。

拆遷安置計畫

(一)拆遷方式及拆遷時程

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，**實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日**。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於2個月。

(二)地上改良物之拆遷補償與安置費用(依都市更新條例第57條規定辦理)

本案採「權利變換」方式辦理，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償之價值或建築物之殘餘價值**【即拆遷補償費(含合法建築物、其他土地改良物)】**及實施者補貼所有權人更新期間之租金**【即安置費用(僅合法建築物) 】**，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用**依連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定提列，並以都市更新權利變換計畫核定為準。**

其他應表明事項

■ 處理方式、區段劃分與實施方式

本更新單元皆為「**重建**」區段， 依據都市更新條例第48條，採「**權利變換**」方式實施。

■ 費用負擔方式：**實施者負擔、所有權人折價抵付**

本更新事業之實施總成本，由**實施者提供資金**方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，**以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**。

■ 實施者風險控管方案

依據都市更新條例第36條第3項規定，本案都市更新事業計畫以重建方式處理者，採「**不動產開發信託**」辦理。

■ 公有地處理原則

本案無涉。

■ 效益評估

- 基地內建物屋齡>40年，更新為符合現代耐震、防火及無障礙之電梯大樓。
- 更新後有設計**42部停車位、49部機車位**，停車需求內部化。

維護管理及保固事項

■ 維護管理事項

1. 於使照取得後協助社區成立住戶管理委員會。依據內政部範本、公寓大廈管理條例規定，訂定相關管理委員會服務範圍、管理事項等凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。
2. 管理規約特別約定事項
   - ① 本案**留設供人行走之地面道路或騎樓，須載明提供社區公共使用**，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置標示告知牌，明確標示留設面積、位置。
   - ② 有關機房、陽台、人行步道、基地通路等**公共空間部分**，應依建管處所核發之建築執照附表注意事項列管，**不得於該處違建加蓋或二次施作任何設施阻隔其開放性，非經主管機關同意不得變更使用**，並於產權移轉說明相關事項。

■ 保固事項

1. **工程結構保固15年**：自甲、乙雙方交屋日起，乙方依法對本案之工程結構部分，如：樑柱、樓板、承重牆等。
2. **固定建材設備部分保固1年**：門窗、磁磚、粉刷、水電管線、防水工程(屋頂、外牆、地下室等)。
3. 若前述工程結構或固定之建材設備於保固期間內有瑕疵或損壞之情形，由乙方負責修繕，但如因交屋後裝潢改修、使用不當或其他不可抗力、不可歸責於乙方之事由所生之瑕疵、損壞，則不在此限。

C

權利變換計畫說明

權利變換說明

都市更新條例 第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之**土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人**、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其**更新前權利價值比率**及**提供資金額度**，**分配更新後土地、建築物**或權利金。

都市更新條例 第48條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新權利變換實施辦法 第15條

應分配權利價值：

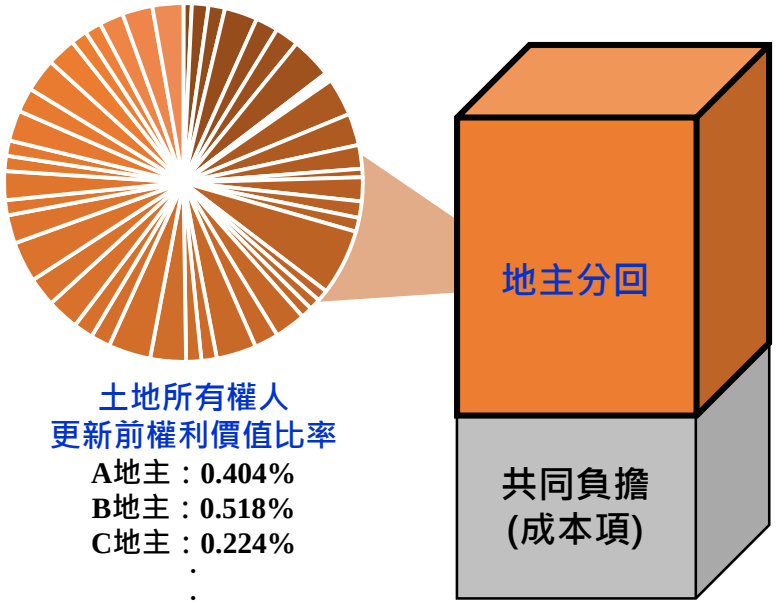
更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

權利變換分配比率：

本條例第36條第一項第18款所定權利變換分配比率，應以前項更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

應分配權利價值比率：

本條例第37條第四項所定更新後分配之權利價值比率，應以第一項各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

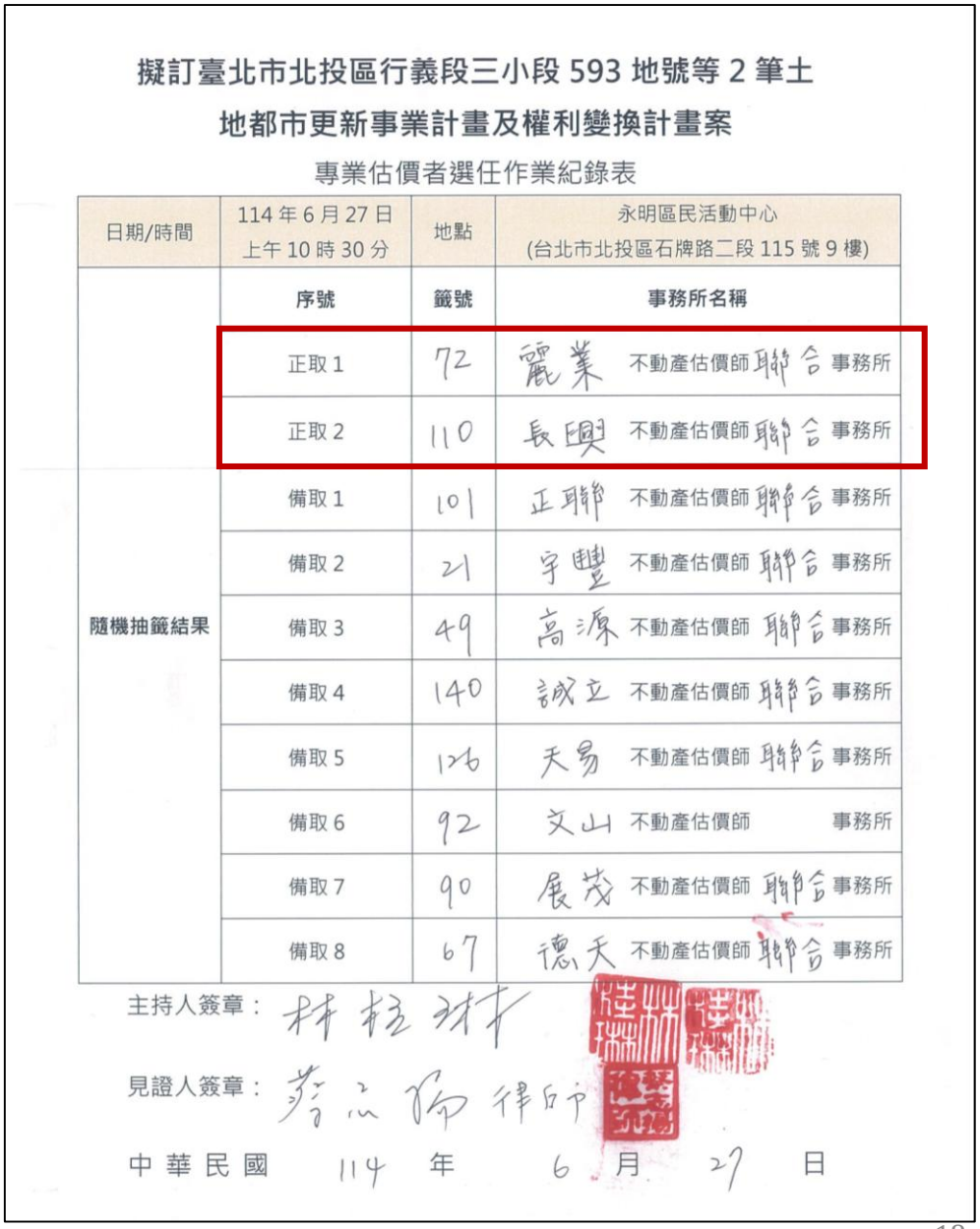


估價師選任

- 本案實施者指定之專業估價者為**連邦不動產估價師聯合事務所**。
- 依都市更新條例第50條規定，已於115/1/2上午10時30分，於**永明區民活動中心**召開估價師選任會議。
- 本案選任之2家專業估價者為：

  正取1：麗業不動產估價師聯合事務所

  正取2：長興不動產估價師聯合事務所



擬訂臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 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/時間	114 年 6 月 27 日 上午 10 時 30 分	地點	永明區民活動中心 (台北市北投區石牌路二段 115 號 9 樓)
	序號	籤號	事務所名稱
	正取 1	72	麗業 不動產估價師聯合事務所
	正取 2	110	長興 不動產估價師聯合事務所
隨機抽籤結果	備取 1	101	正聯 不動產估價師聯合事務所
	備取 2	21	宇豐 不動產估價師聯合事務所
	備取 3	49	高源 不動產估價師聯合事務所
	備取 4	140	誠立 不動產估價師聯合事務所
	備取 5	126	天易 不動產估價師聯合事務所
	備取 6	92	文山 不動產估價師 事務所
	備取 7	90	展茂 不動產估價師聯合事務所
	備取 8	67	德天 不動產估價師聯合事務所

主持人簽章：

見證人簽章：

中華民國 114 年 6 月 27 日

三家估價師事務所估價結果

- **評價基準日：115年7月1日**
- **經115年10月4日會員大會議決，本案以連邦不動產估價師聯合事務所為領銜估價，依其鑑價結果為權利變換依據。**
- **更新前、後價值為初步預估，應以臺北市政府核定公告之都市更新權利變換計畫書為準。**

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	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
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	4,025,758元/坪	3,976,058元/坪	3,985,999元/坪
	更新前土地總價(元)	**849,117,565元**	**838,634,745元**	**840,731,519元**
更新後房地價值	1F店鋪(元/坪)	1,215,924元/坪	1,200,073元/坪	1,165,917元/坪
	住宅–二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,001,795元/坪	993,393元/坪	956,258元/坪
	車位平均價格(元/個)	2,667,073元/個	2,670,732元/個	2,660,976元/個
	更新後總權利價值(元)	2,132,834,425元	2,115,620,892元	2,040,970,758元
	土地所有權人應分配權利價值(元)	**1,282,826,514元**	**1,265,612,981元**	**1,190,962,847元**

財務計畫

本案採「事權併送」，共同負擔依臺北市政府113年10月30日發布實施之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，應以核定公告之權利變換計畫內容為準。

共同負擔提列項目(RC3)		金額
壹、工程費用	一、重建費用小計(A)	511,462,684
	二、公共設施費用小計(B)	25,502
	三、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(屬金錢部分)(C)	—
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	18,100,000
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	84,205,446
	三、地籍整理費用	1,320,000
	四、其他必要之費用	750,000
參、容積移轉費用(E)		—
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		—
伍、貸款利息(G)		35,733,892
陸、稅捐(H)	一、印花稅(註1)	639,355
	二、營業稅	—
柒、管理費用(I)	一、專案營建管理費	—
	二、廣告銷售管理費(註1)	51,000,475
	三、信託管理費	4,620,000
	四、更新會運作管理費	32,579,876
	五、風險管理費	109,570,681
共同負擔合計A+B+C+D+E+F+G+H+I		**850,007,911**

收益分析

以「連邦不動產估價師聯合事務所」查鑑價結果核計。

收入說明		
項目	單價	合計
店鋪	1,215,924元/坪	84,300,000元
住宅	1,001,795元/坪	1,939,184,425元
停車位(41部)	2,667,073元/個	109,350,000元
	銷售總收入	**2,132,834,425元**

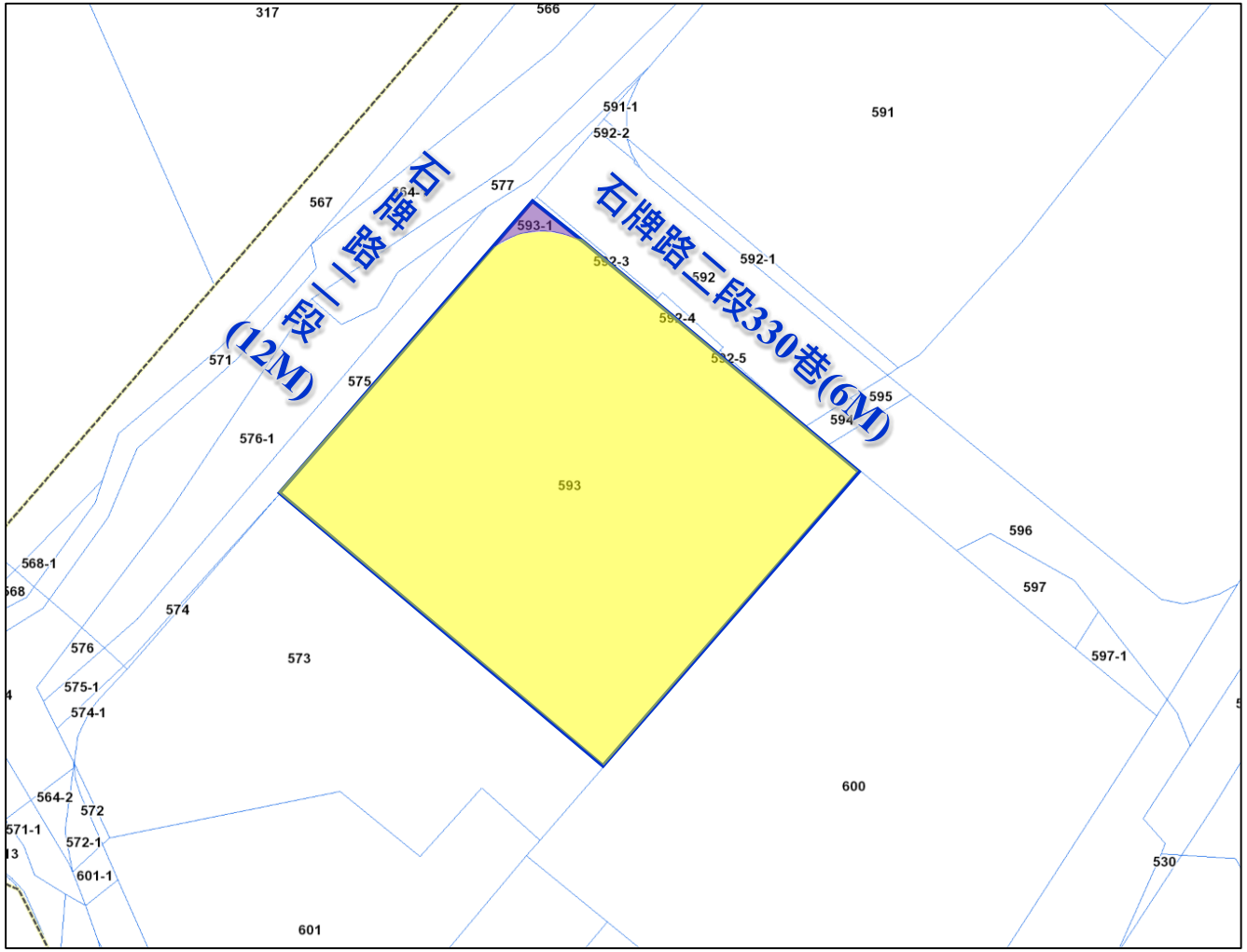
項目	金額	比例
總銷	**2,132,834,425元**	**100.00%**
共同負擔	**850,007,911元**	**39.85%**
地主分回 (應分配價值)	**1,282,826,514元**	**60.15%**

註1：印花稅 及 廣告銷售管理費需以「實施者實際獲配之單元及車位總價值」計算，目前暫以共同負擔金額取代，實際應以實施者實際獲配之價值計算。

註2：上表僅為初步計算，實際應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

地籍整理計畫

- 依土地使用分區，預計整理成2筆地號。
- 實際應以地政機關登記為準。



申請分配流程

通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：**115/10/12 (一)**
2. 選配期間：**115/10/24~115/11/23，共31日**

選配期間應表達申請分配意願及分配位置。

表達申請分配意願

1. 表達選配意願及填寫適當配單元及車位，並填妥戶別與**對應車位**編號。
2. 申請分配意願與申請分配結果之文件，請於**親自送達**或以**雙掛號**方式郵寄**附件3、附件4、附件5**。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋或車位同一位置有2人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值已達最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。

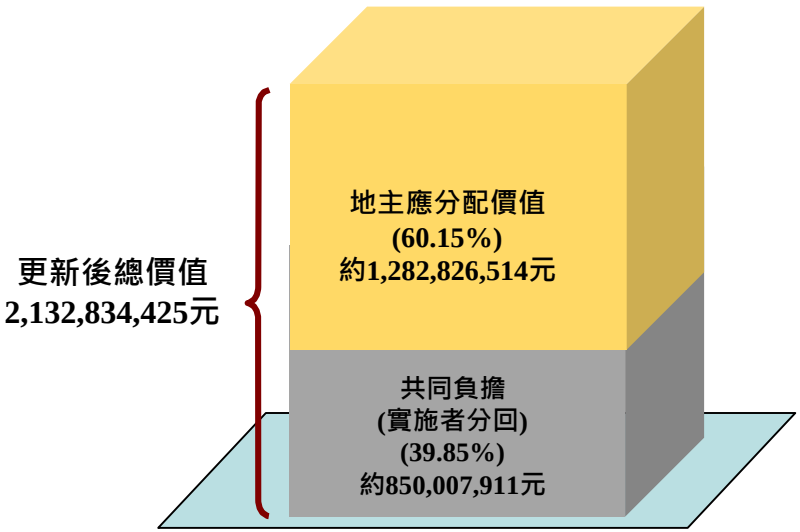
3. 預定公開抽籤日期：115/12/07 (一) 下午2時
預定公開抽籤地點：信義開發股份有限公司會議室(臺北市信義區信義路五段100號地下二樓 行動辦公室)
※應以實際寄發抽籤通知之時間、地點為準。

如所有權人均已選配完成且無重複選配之情形，無須辦理公開抽籤。

申請分配文件

附件	附件名稱
附件1	個人權利價值表
附件2	選配原則
附件3	權利變換意願調查表
附件4	更新後分配位置申請書
附件5	更新後合併分配協議書
附件6	更新後各分配單元編號、面積、價值表
附件7	更新後停車位編號、大小、價值表
附件8	各層平面圖

附件一 個人應分配權利價值表【範例】



此為事業及權變自辦公聽會簡報，應以審議通過並經臺北市政府核定公告之計畫內容為準

■ 各所有權人應分配價值

=應分配價值×每人更新前權值比率

=1,282,826,514×每人更新前權值比率

■ 本案最小分配單元為A1-2F、A1-4F，產權面積29.07坪，最小分配價值為28,052,550元

附件一

擬訂臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

所有權人：

有關 台端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	
一	全案更新前總權利價值(A)	元
二	台端之權利價值(B)	元
三	台端之權利價值比率(C)=(B)/(A) ※為方便閱讀，僅顯示至小數點後第 6 位。	%
項次	更新後	
四	全案共同負擔金額(D)	元
五	台端應負擔之共同負擔金額(E)=(D)x(B)/(A)	元
六	全案應分配總權利價值(F)	元
七	台端之應分配權利價值(G)=(F)x(B)/(A)	元
八	台端之 110%應分配權利價值(H)=(G)x110%	元

註 1：本表各項權利價值數值、應負擔費用、應分配權利價值(元)等係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比率為方便閱讀，僅顯示至小數點後第 6 位。

註 2：如台端應分配價值，實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

說明：

1、依「都市更新條例」第 50 條、51 條，及「都市更新權利變換實施辦法」相關規定辦理。

2、本公司依前述規定委請**連邦不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所和長興不動產估價師聯合事務所**進行本案更新前後權利價值鑑價工作，並選定「**連邦不動產估價師聯合事務所**」之估價結果作為權利變換計算基準。

3、本案評價基準日訂為**中華民國 115 年 7 月 1 日**。

4、本案**最小分配面積單元為 A1-2F、A1-4F（產權面積 29.07 坪，權利價值：28,052,550 元）**，若台端權利變換後應分配權利價值（上表第七項）未達最小分配單元價值，依都市更新條例第 51 條規定， 台端應負擔之共同負擔，得改以現金繳納。

5、本表所載之各項數額於市政府審議過程將可能依審查意見調整，實際數額以臺北市政府核定公告之計畫書圖所載為準，並另行通知 台端。

6、本案申請分配原則詳見「附件二、選配原則」。

7、本表所載金額遭擅自塗改者無效。

實施者 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

中 華 民 國 1 1 5 年 1 0 月 1 2 日

附件二 選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，實施方式採「權利變換」。選配原則經115年6月14日會員大會議決通過，所有權人應依下列表明事項選配：

1. 本案1樓以原位置優先選配，並由原1樓住戶優先挑選單元。
2. 所有權人與權利變換關係人**選配之房屋及車位單元合計總價值(即實分配價值)，以「應分配價值之110%」範圍內為原則**。實分配價值超過應分配價值110%者，應經更新會同意並與更新會簽訂買賣合約
3. 依臺北市都市更新自治條例第11條，參與權利變換之原所有權人，不得選配「登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後(即主建物面積)小於46㎡之建物單元」。本案主建物面積小於46㎡之住宅單元為**2F～8F之B1、C1、E1戶等21戶**，依規定本案參與權利變換之所有權人不得選配前述住宅單元。
4. 車位單元選配，**1建物單元至多選配1部車位**，且不得單獨選配車位。選配**A1戶**住宅單元者，**不提供選配車位**。另地下二層無障礙停車位B2-13(已列為不供選配之大公)，不得為本大樓所有權人選配。
5. 本案9F~15F之住宅單元(共21戶)於申請分配階段未被選配者，其對應之平面車位數量應同步予以保留，不開放選配。
6. 若**有2人以上申請選配相同房屋單元或車位，應先進行協調(可選配房屋權利價值接近者優先)**；協調不成時，則依都市更新作業程序以公開抽籤方式辦理，抽籤以1次為限，未中籤者應於公開抽籤現場自其他尚無地主選取之房屋或車位中做選配，不可再與他人重複選屋。
7. 未參與選配者（已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換，於選配期間未參與選配者）。未出席公開抽籤會議之所有權人及權利變換關係人，由實施者委託之公正第3人代為抽籤選住宅單元，或出具委託書(附本人印鑑證明)委託他人代為出席選配。
8. 選配價值高於其應分配價值110%者，所有權人之選配申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

附件三 權利變換意願調查表【範例】

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的**正式書面文件**。
- **「不願」參與分配者**：得以現金補償(補償金，即更新前價值)，依都市更新權利變換實施辦法第9條規定辦理。
- **「不能」參與分配者**：願改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換者，須於申請分配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取更新前補償金。
- **如有任何塗改修正，務必於塗改處加蓋所有權人印章。**



附件三

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人王小明為臺北市北投區行義段二小段593地號等2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：

地段	小段	地號	土地面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）

二、建物

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

本人對於「擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

請勾選一項

所有權人：王小明 印 請親簽+蓋章（簽名並蓋章）

統一編號：A123456789

聯絡地址：臺北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓

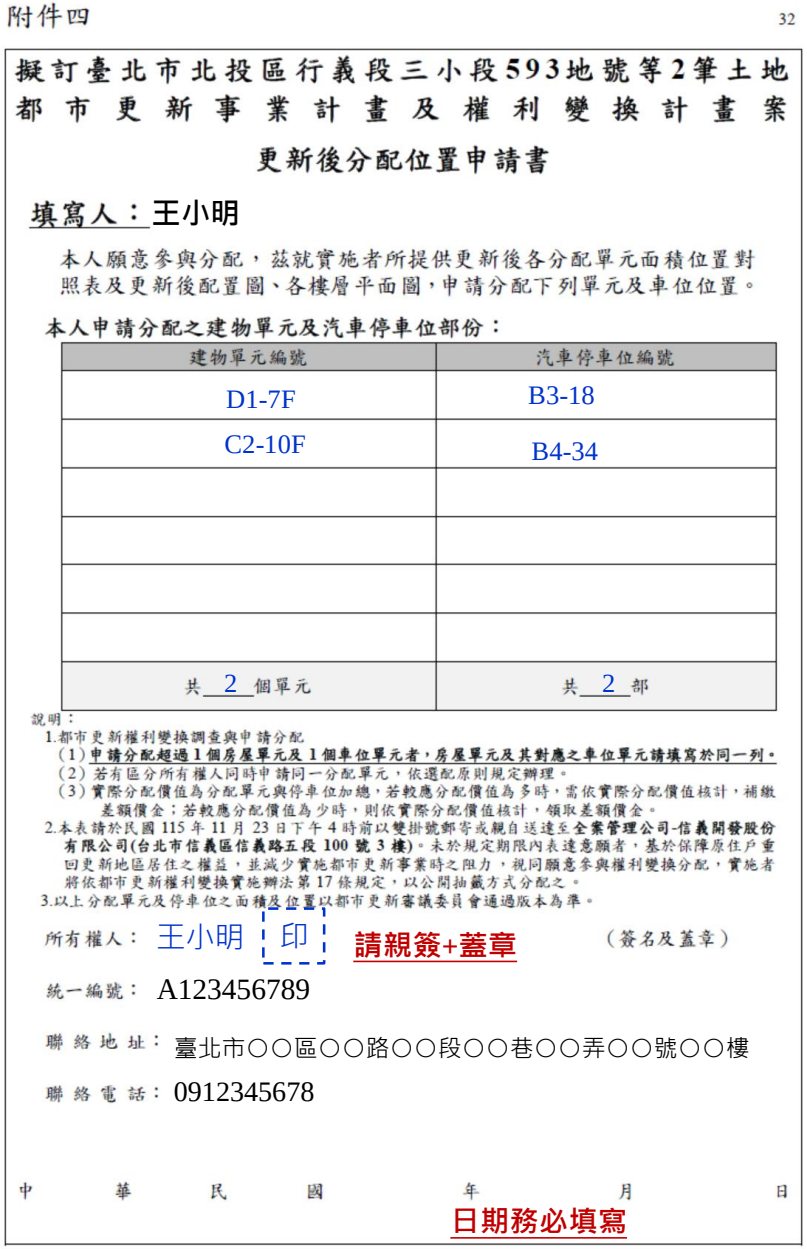
聯絡電話：0912345678

中　華　民　國　　年　　月　　日

日期務必填寫

附件四 更新後分配位置申請書【範例】

1. 填具右側之更新後分配位置申請書。
2. **填妥戶別與對應車位編號。**
3. 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後合計差額價金。
4. **如有任何塗改修正，務必於塗改處加蓋所有權人印章。**



附件四 32

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2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：王小明

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。

本人申請分配之建物單元及汽車停車位部份：

建物單元編號	汽車停車位編號
D1-7F	B3-18
C2-10F	B4-34
共 2 個單元	共 2 部

說明：

1.都市更新權利變換調查與申請分配

（1）**申請分配超過1個房屋單元及1個車位單元者，房屋單元及其對應之車位單元請填寫於同一列。**

（2）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，依選配原則規定辦理。

（3）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。

2.本表請於民國 115 年 11 月 23 日下午 4 時前以雙掛號郵寄或親自送達至**全案管理公司-信義開發股份有限公司(台北市信義區信義路五段 100 號 3 樓)**。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。

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：王小明 印 **請親簽+蓋章** （簽名及蓋章）

統一編號：A123456789

聯絡地址：臺北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓

聯絡電話：0912345678

中　華　民　國　　年　　月　　日

日期務必填寫

附件五 更新後合併分配協議書【範例】

1. **若與他人合併權值一起選配，未來共同持分房屋及車位時才需填寫。**
2. 需填寫欲分配比例，如未填寫則依每位合併受配人之權值比例佔總權值比例持分。
3. 依都市更新條例權利變換實施辦法§10，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。
4. **如有任何塗改修正，務必於塗改處加蓋所有權人印章。**



附件五

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2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 王小明、王小花 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 A2-13F ；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-8 。

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
A2-13F	B2-8	1	王小明	1/3	
		2	王小花	2/3	
		3			
		1			
		2			
		3			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

此致　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

立協議書人

	立協議書人(簽名)	統一編號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1	王小明	A123456789	臺北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓	(02)1234-5678	印
2	王小花	A223456789	臺北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓	0912345678	印
3	請親簽			請蓋章	

中　華　民　國　　年　　月　　日

日期務必填寫

附件六 更新後各分配單元編號、面積及價值表【範例】

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【更新後建物單元價值表】

注意事項：
1：以下數值僅供本案權利變換申請分配參考之用，實際數值以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書所載內容，並經地政登記機關測繪為準。
2：本案建築設計規劃請參考「附件8、各層平面圖」。
3：標註灰色底色之單元為「室內面積小於46平方公尺」之單元，依臺北市都市更新自治條例第11條，參與權利變換者不得選配。(詳附件2、選配原則第3點)

樓層		建物單元		
15F	單元編號	A2-15F	B2-15F	C2-15F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,045,000元/坪	1,045,000元/坪	1,025,000元/坪
	該戶總價	47,850,550元/戶	49,188,150元/戶	40,815,500元/戶
14F	單元編號	A2-14F	B2-14F	C2-14F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,030,000元/坪	1,040,000元/坪	1,020,000元/坪
	該戶總價	47,163,700元/戶	48,952,800元/戶	40,616,400元/戶
13F	單元編號	A2-13F	B2-13F	C2-13F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,025,000元/坪	1,035,000元/坪	1,015,000元/坪
	該戶總價	46,934,750元/戶	48,717,450元/戶	40,417,300元/戶
12F	單元編號	A2-12F	B2-12F	C2-12F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,020,000元/坪	1,030,000元/坪	1,010,000元/坪
	該戶總價	46,705,800元/戶	48,482,100元/戶	40,218,200元/戶
11F	單元編號	A2-11F	B2-11F	C2-11F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,015,000元/坪	1,025,000元/坪	1,005,000元/坪
	該戶總價	46,476,850元/戶	48,246,750元/戶	40,019,100元/戶
10F	單元編號	A2-10F	B2-10F	C2-10F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,010,000元/坪	1,020,000元/坪	1,000,000元/坪
	該戶總價	46,247,900元/戶	48,011,400元/戶	39,820,000元/戶
9F	單元編號	A2-9F	B2-9F	C2-9F
	產權面積	45.79坪	47.07坪	39.82坪
	每坪單價	1,000,000元/坪	1,018,027元/坪	1,059,021元/坪
	該戶總價	45,790,000元/戶	47,918,533元/戶	42,170,232元/戶
	備註		露臺戶	露臺戶

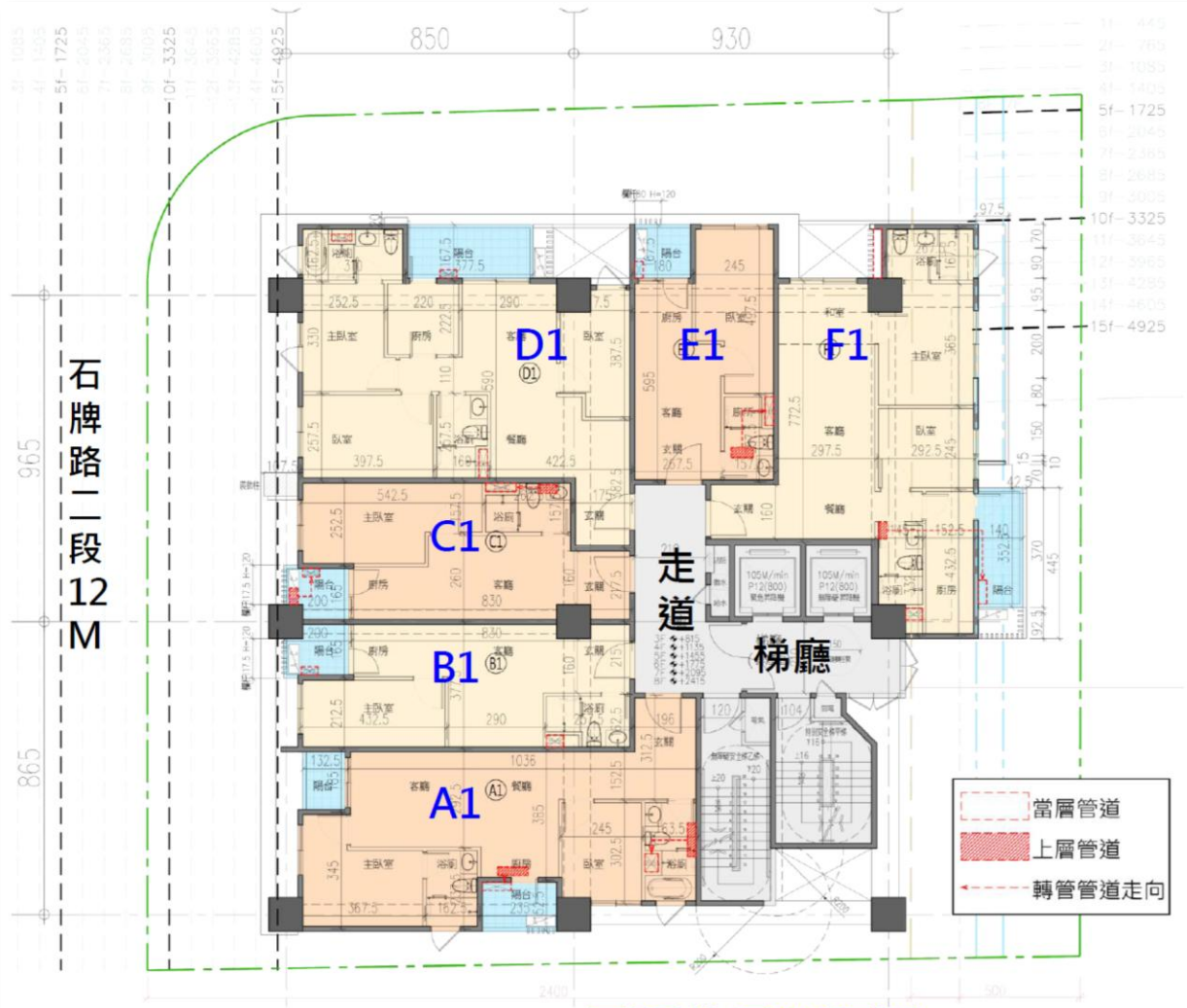
附件七 更新後停車位編號、尺寸及價值表【範例】

擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【更新後汽車停車位價值表】

注意事項：
1：以下數值僅供本案權利變換申請分配參考之用，實際數值以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書所載為準。
2：無障礙車位B2-13已列為不供選配之大公，不得為本大樓所有權人選配。
3：本案建築設計規劃請參考「附件8、各層平面圖」。

B2	編號	車位NO：1	車位NO：2	車位NO：3	車位NO：4	車位NO：5	車位NO：6	車位NO：7	車位NO：8	車位NO：9	車位NO：10
	尺寸(cm)	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550
	價值(元/部)	2,800,000	2,800,000	2,850,000	2,950,000	2,950,000	2,900,000	2,950,000	2,950,000	2,950,000	2,950,000
	編號	車位NO：11	車位NO：12	車位NO：13							
	尺寸(cm)	250×550	250×550	無障礙車位							
	價值(元/部)	2,900,000	2,950,000	不供選配							
B3	編號	車位NO：14	車位NO：15	車位NO：16	車位NO：17	車位NO：18	車位NO：19	車位NO：20	車位NO：21	車位NO：22	車位NO：23
	尺寸(cm)	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550
	價值(元/部)	2,700,000	2,700,000	2,750,000	2,850,000	2,850,000	2,800,000	2,850,000	2,850,000	2,850,000	2,850,000
	編號	車位NO：24	車位NO：25	車位NO：26							
	尺寸(cm)	250×550	250×550	250×550							
	價值(元/部)	2,800,000	2,850,000	2,700,000							
B4	編號	車位NO：27	車位NO：28	車位NO：29	車位NO：30	車位NO：31	車位NO：32	車位NO：33	車位NO：34	車位NO：35	車位NO：36
	尺寸(cm)	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550
	價值(元/部)	2,550,000	2,700,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,750,000	2,750,000
	編號	車位NO：37	車位NO：38	車位NO：39	車位NO：40	車位NO：41	車位NO：42				
	尺寸(cm)	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550	250×550				
	價值(元/部)	2,750,000	2,700,000	2,750,000	1,950,000	1,950,000	2,600,000				

附件八 各層平面圖【範例】



此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

三至八層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

3

D 其他說明

同意書簽署意義與相關權益事項

■ **都市更新條例第三十七條：**

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但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：

一. 依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二. 依第22條規定辦理者：

（一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

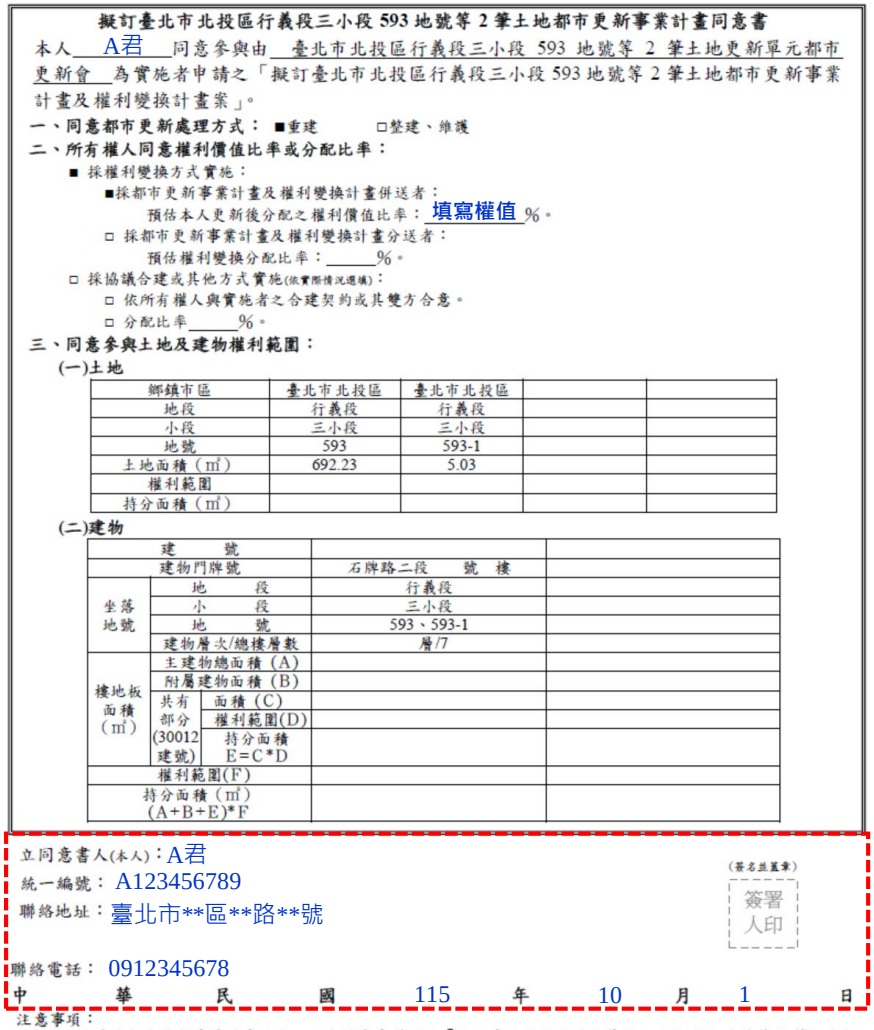
（二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

三. 依第23條規定辦理者：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。

四. 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第24條之規定。

五. 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第22條第2項同意比率之計算，亦同。各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。**所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意**。

同意書簽署說明



擬訂臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 A君 同意參與由 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 為實施者申請之「擬訂臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

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：填寫權值 %。

□ 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(依實際情況選填)：

□ 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	臺北市北投區	臺北市北投區		
地段	行義段	行義段		
小段	三小段	三小段		
地號	593	593-1		
土地面積（㎡）	692.23	5.03		
權利範圍				
持分面積（㎡）				

(二)建物

建號			
建物門牌號		石牌路二段 號 樓	
坐落地號	地段	行義段	
	小段	三小段	
	地號	593、593-1	
	建物層次/總樓層數	層/7	
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）		
	附屬建物面積（B）		
	共有部分(30012建號) 面積（C）		
	共有部分(30012建號) 權利範圍(D)		
	共有部分(30012建號) 持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)			
持分面積（㎡） (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：A君

統一編號： A123456789

聯絡地址：臺北市**區**路**號

聯絡電話： 0912345678

(簽名並蓋章) 簽署人印

中 華 民 國 115 年 10 月 1 日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後____年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。

8.依據都市更新條例第 37 條規定，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。

務必簽名+蓋章，所有欄位(包含日期)必須填齊，且以正楷書寫。

■ **同意書簽署時點與效力:**

依**都更條例第37條**規定，**除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準**。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

租稅優惠

項目	條件	內容
地價稅	**更新期間，土地無法使用者** (依建築法開工日起至核發使用執照日止)	**免徵**
	1.更新期間仍可繼續使用者 2.更新後兩年	減徵50%
	未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人之情形	依法課徵
房屋稅	**更新後兩年**	**減徵50%**
	重建前合法建物所有權人持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者	得延長減半徵收期間，至喪失所有權止，**最長以10年為限**
土地增值稅	**1.實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者** **2.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者**	**免徵**
	1.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時 2.不願參加權利變換而領取現金補償者	減徵40%
	原所有權人與實施者間因**協議合建**辦理產權移轉者，經直轄市、縣市主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者。	減徵40%
契稅	**實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者**	**免徵**
	依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時	減徵40%
	原所有權人與實施者間因**協議合建**辦理產權移轉者，經直轄市、縣市主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者。	減徵40%

拾捌、其他應加表明之事項

政府相關部門諮詢方式	**臺北市政府都市更新處** 電話：(02)2781-5696 傳真：(02)2781-0639 地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓 網址：https://uro.gov.taipei/
實施者	**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** 地址：臺北市北投區石牌路二段315巷34弄7號11樓之1
全案管理單位	**信義開發股份有限公司** 電話：(02)2755-7666 地址：台北市信義區信義路五段100號3樓
規劃單位	**築璟都市更新有限公司** 電話：(02)2511-0118 地址：臺北市大同區承德路三段32號6樓 網址：https://ccur.tw/

E

建築設計說明

一、建築規模說明

(一)、建築規模說明

(二)、建築設計面積說明

(三)、出入口/動線計畫

(四)、防災計畫

(五)、樓層用途計畫

(六)、結構系統計畫

(七)、景觀配置計畫

(八)、各層平面計畫

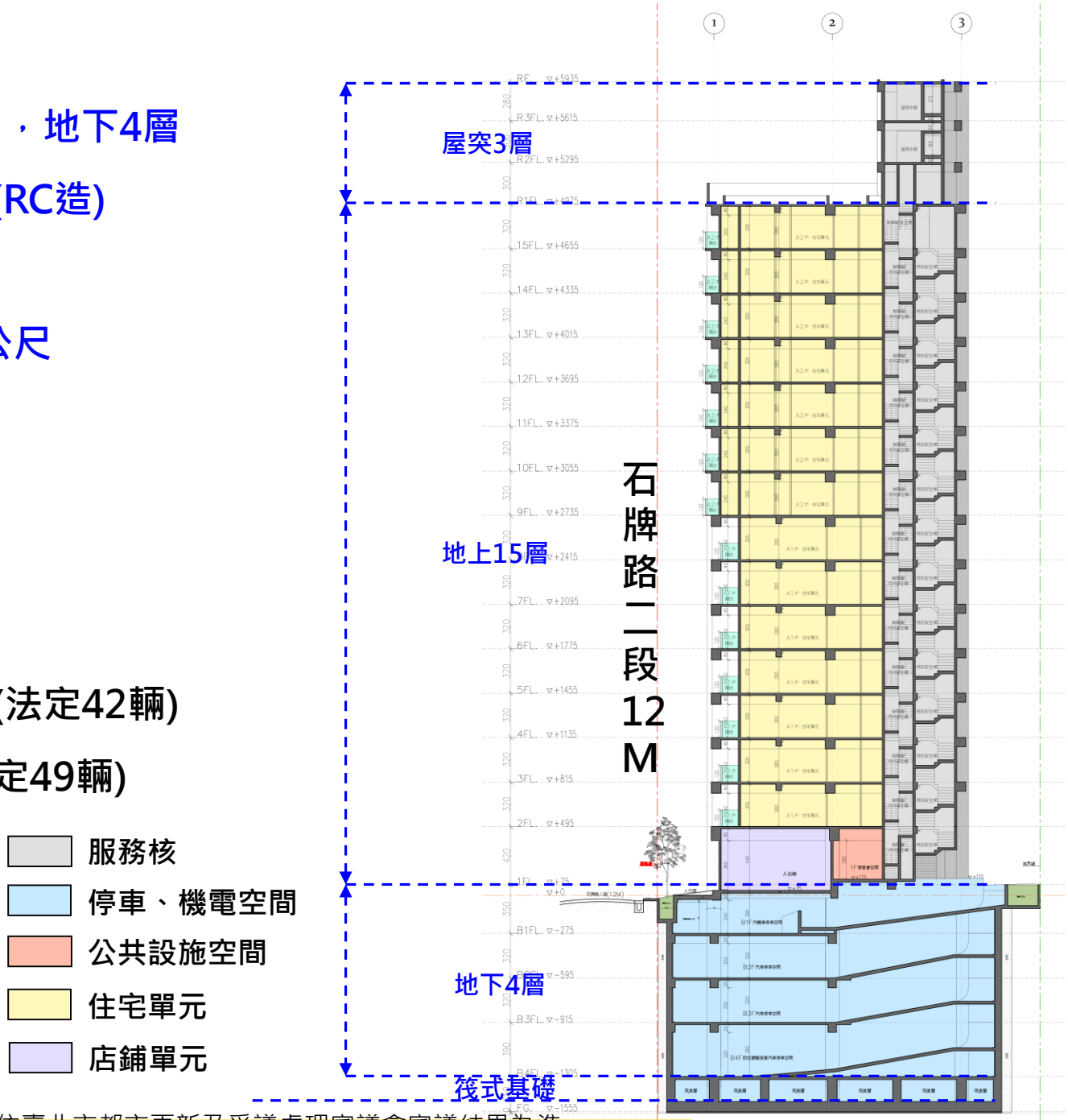
(九)、立面造型計畫

(十)、立面色彩計畫

(十一)、夜間照明計畫

一、建築規模說明

- 建築規模：1幢1棟，地上15層，地下4層
- 建物主體結構：鋼筋混凝土造(RC造)
- 建築物總高度：約49.75公尺
- 地下室開挖總深度：約15.55公尺
- 總戶數：
  - 店鋪： 3戶
  - 住宅：63戶
  - 共計：66戶
- 總汽車停車數：實設41+1輛 (法定42輛)
- 總機車停車數：實設49輛 (法定49輛)



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

二、建築設計面積說明

允建面積說明				
基地面積	692.23㎡	第三種住宅區	法定容積率:225%	法定建蔽率:55.94%(原建蔽率)
法定容積樓地板面積	692.23*225%＝1557.52㎡			
原容積樓地板面積 (原容積於1141211市府核定)	地上：2701.83㎡ 地下：124.96㎡			
更新獎勵面積	地上：1684.68㎡ 地下：149.95㎡			
海砂獎勵面積(原容*30%)	地上：2701.83㎡*30%＝810.55㎡ 地下：124.96*30%=37.49㎡ 合計：848.04㎡			
允建總容積面積	地上：4052.75㎡ 地下：187.44㎡			

設計面積檢討	
設計建築面積	368.78㎡ (111.56坪)
設計建蔽率	368.78/692.23*100%＝53.27% < 55.94% (OK)
設計總容積	4049.16㎡< 4052.75㎡ (OK)
設計容積率	584.94 % < 585.46% (OK)
設計戶數 / 建築高度	63+3戶 / 49.75公尺
法定機車位 / 實設機車位	49位
法定汽車位 / 實設汽車位	42位/平面：33+1無障礙車位；機械：8位

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

三、出入口/動線計畫

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

人行主要出入口
車行出入口
人行動線
無障礙設施
人行道
綠化
建築量體



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

四、防災計畫

雲梯車救災空間 (8x20M)

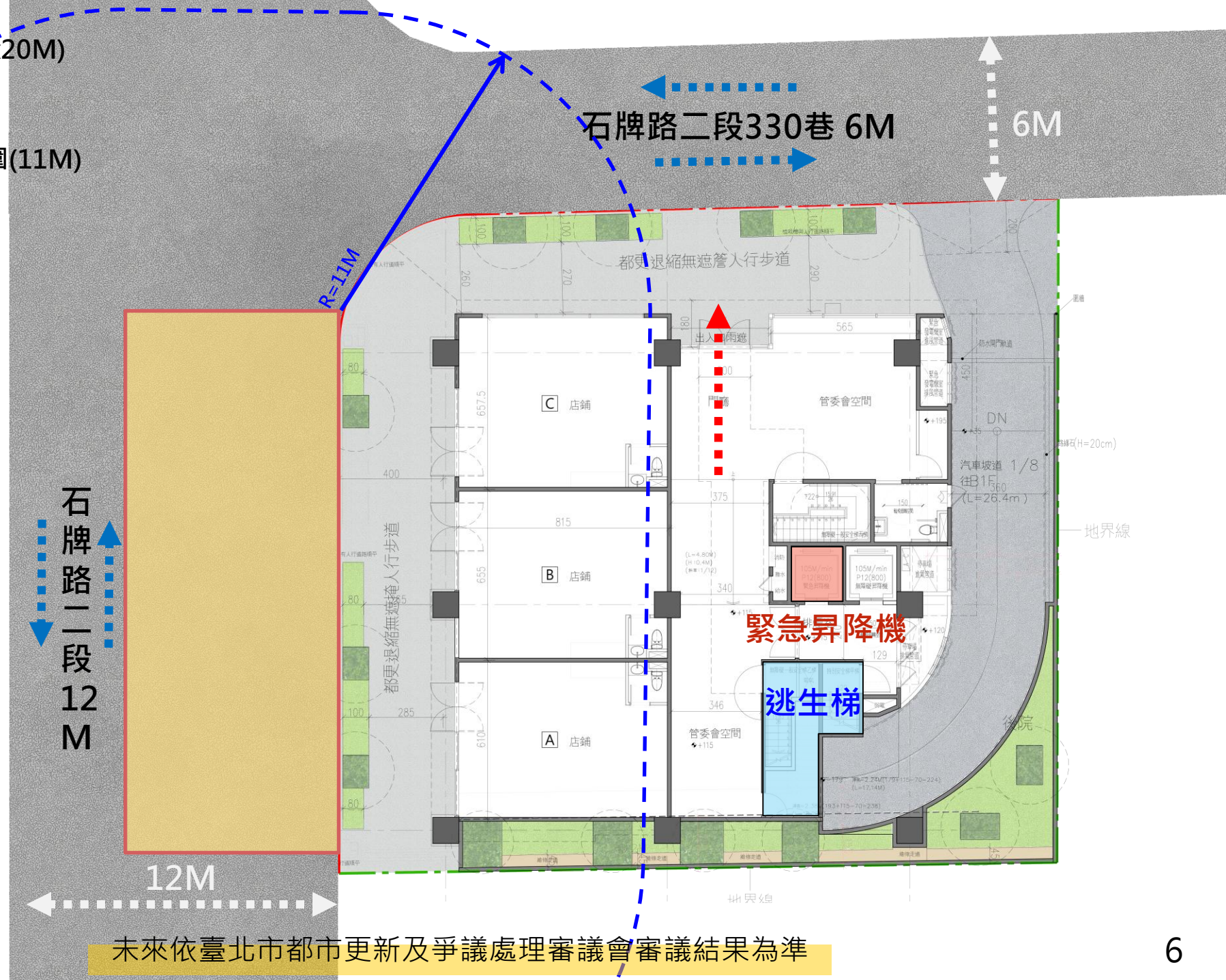
雲梯車救災操作範圍(11M)

人行逃生動線

消防車動線

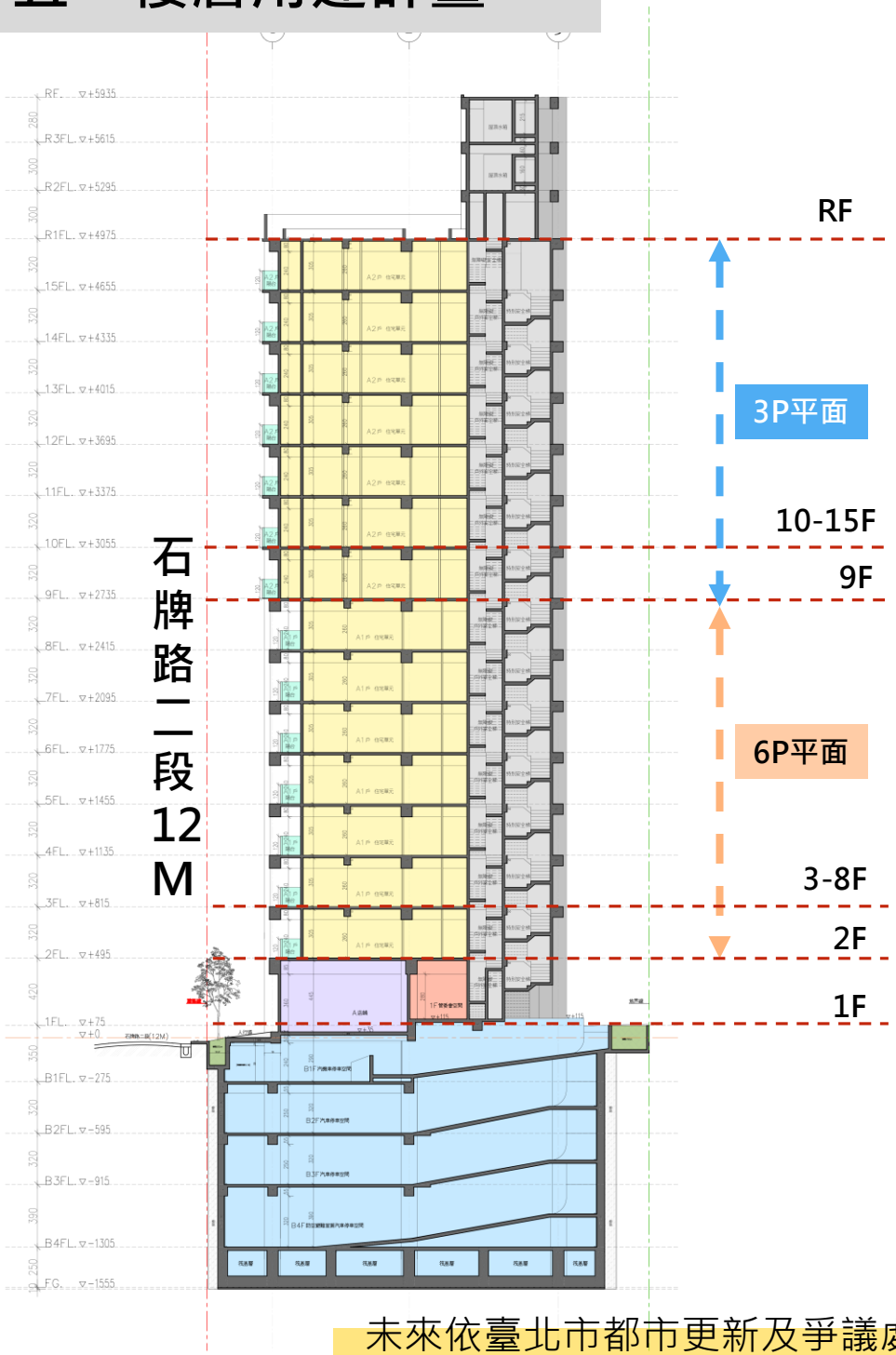
逃生梯位置

緊急昇降機位置



未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

五、樓層用途計畫

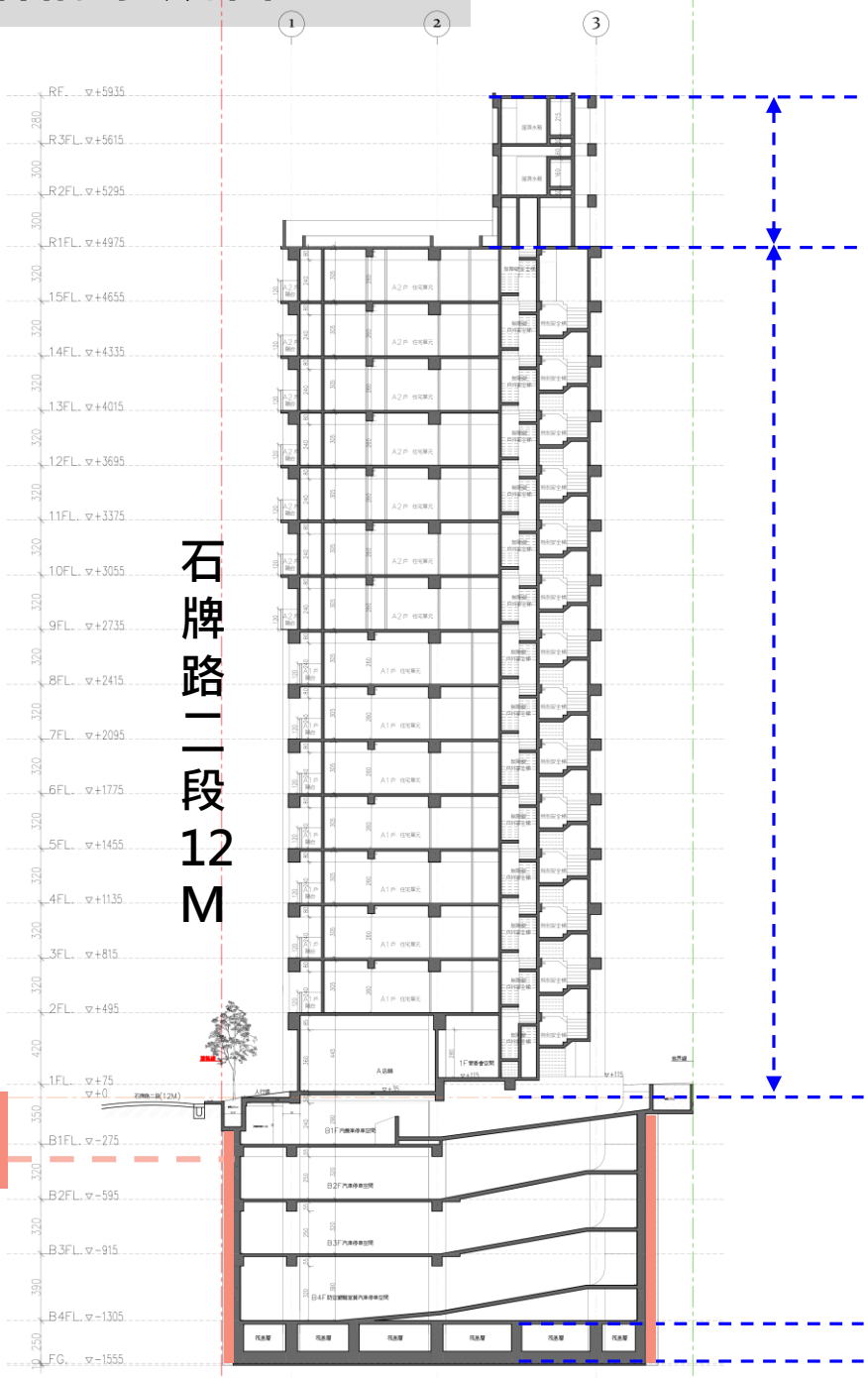


樓層	樓層規劃
10-15F	3P住宅
9F	3P住宅 (露臺戶*2)
3-8F	6P住宅
2F	6P住宅 (露臺戶*2)
1F	店鋪*3 公設*2

- 服務核
- 停車空間、機電設備空間
- 公共設施空間
- 住宅單元
- 店鋪單元

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

六、結構系統計畫



樓層高度

2～15F＝每層3.2M

1F＝4.2M

B1F＝3.5M

B2F ＝ 3.2M

B3F＝3.2M

B4F=3.9M

建築物總高度

約49.75M

地下室開挖總深度

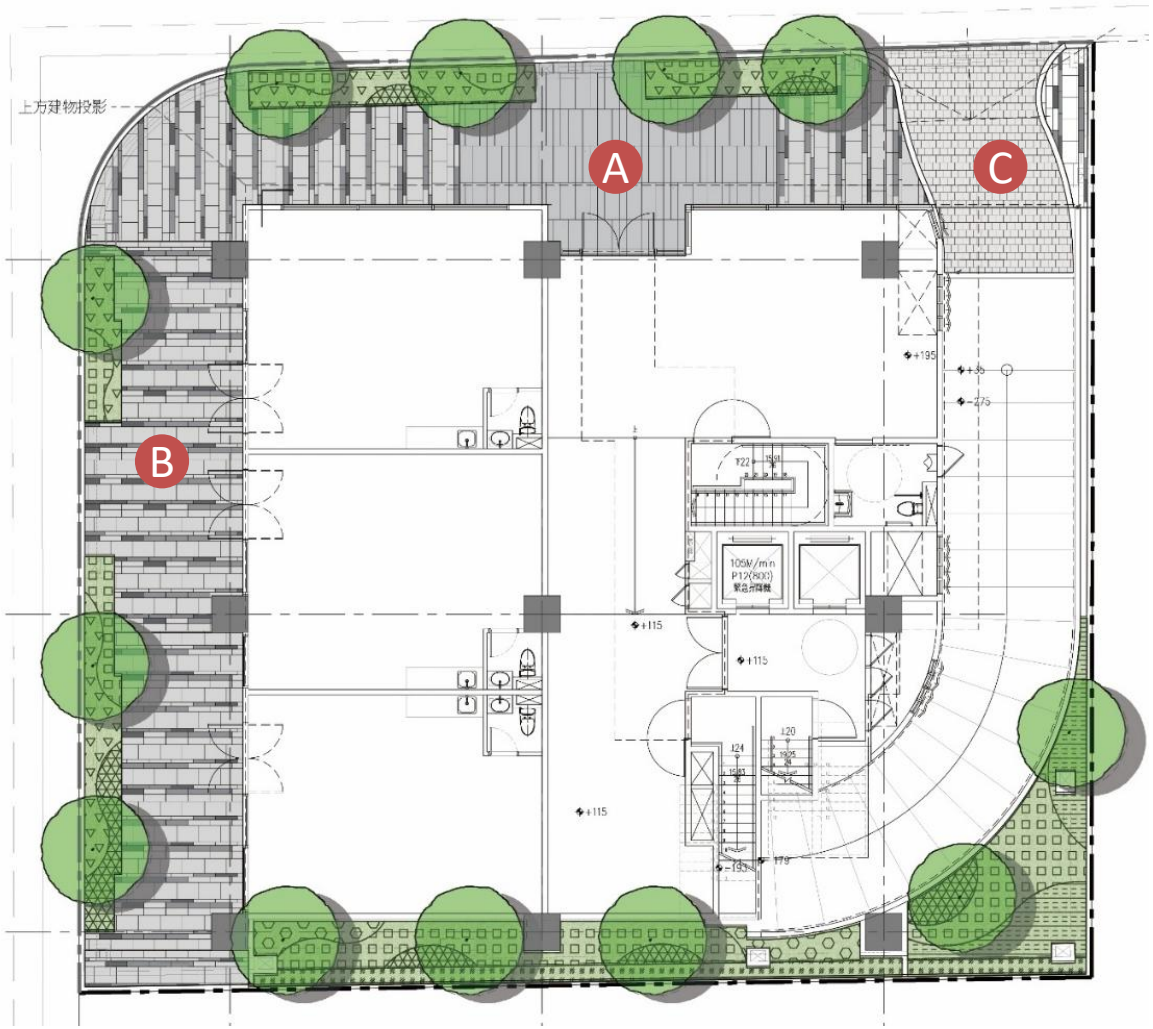
約15.55M

本案結構設計係依據台北市法規規範：採用鋼筋混凝土造(RC)，主結構體採用RC梁、柱結構組成之韌性抗彎矩構架系統。

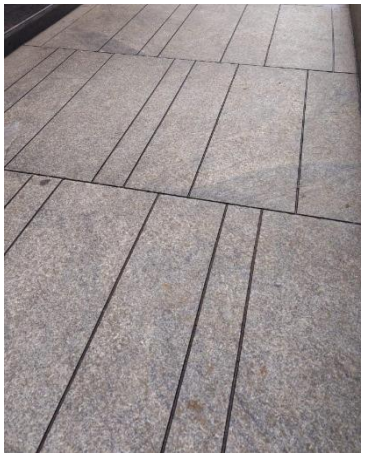
未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

七、景觀設計計畫

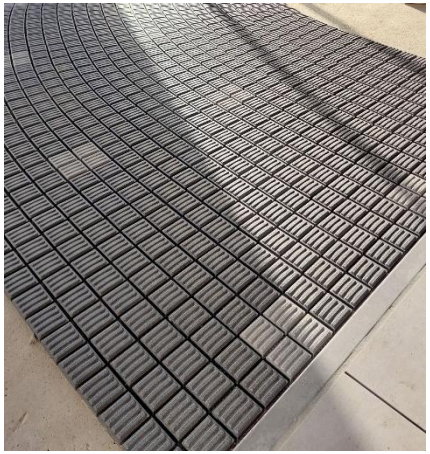
1F平面配置-鋪面系統



A 社區入口



C 車道磚

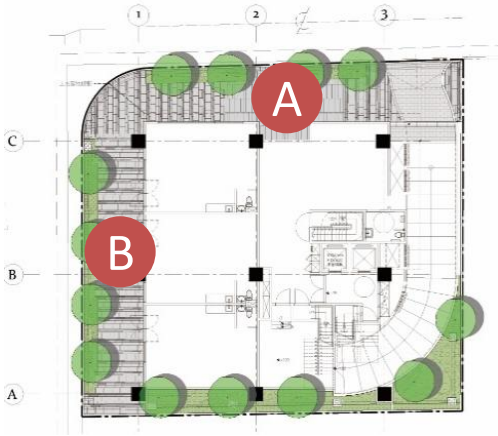


B 人行道系統



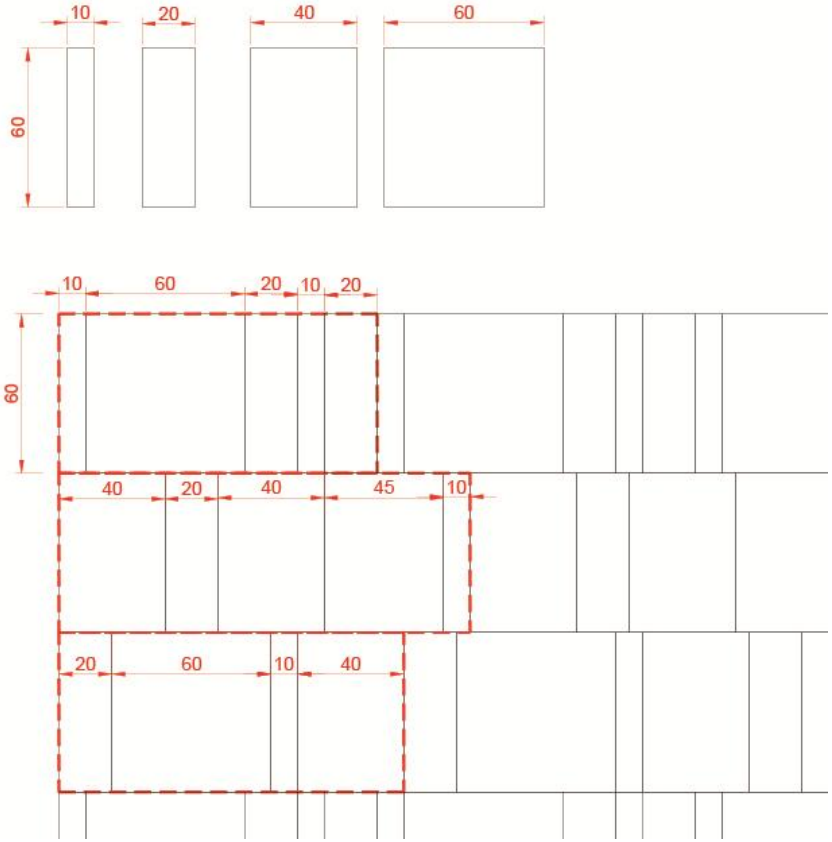
七、景觀設計計畫

1F平面配置-鋪面系統

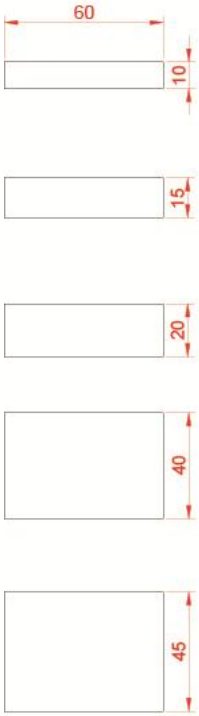


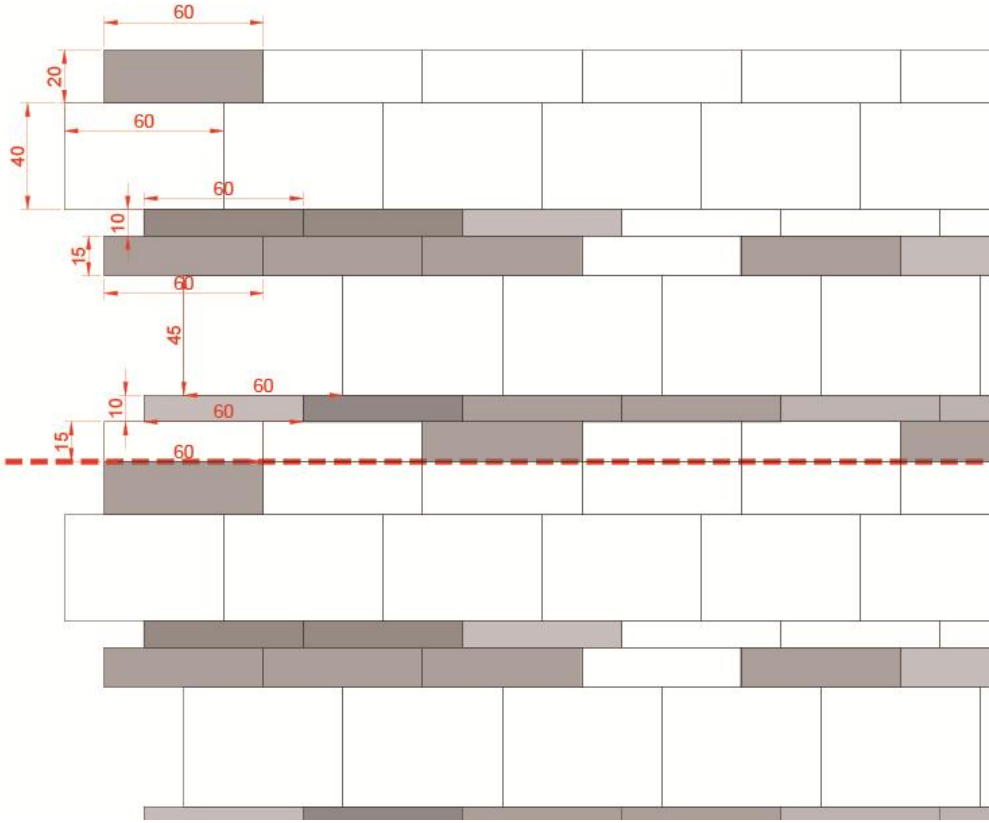
備註：材質依照法規檢討調整

A 社區入口(透水磚或石材)



B 人行道系統(透水磚或仿石材磚)





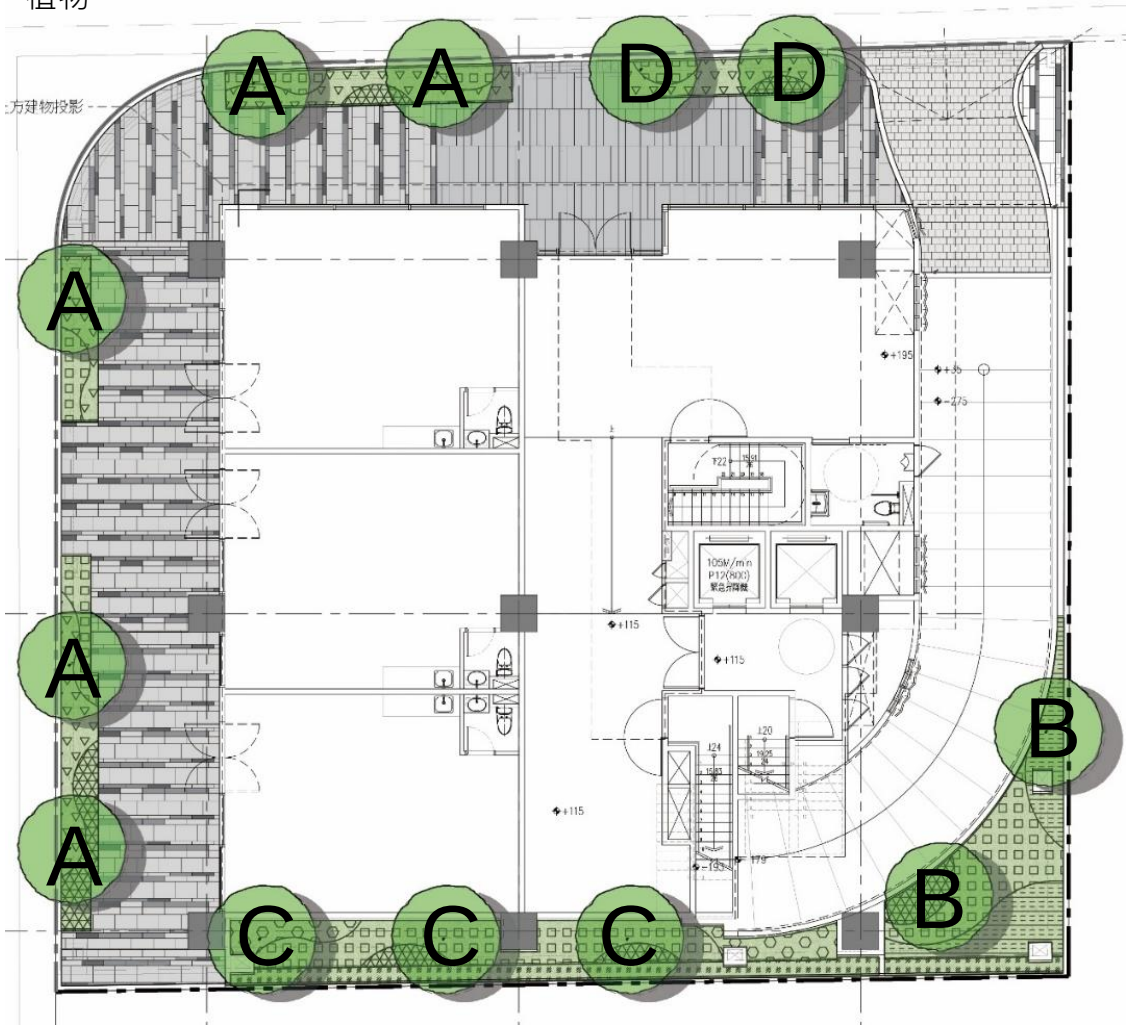
七、景觀設計計畫

1F平面配置-喬木

植栽選種說明：以精品住宅的生活延伸作為概念，人行道側喬木以光臘樹表現細緻的植栽姿態，並在社區出入口搭配具季節變化的流蘇。後院以耐陰的鴨腳木與具有淡淡香氣的烏心石點綴。灌木與地被，以不同植栽高度交錯種植，表現出豐富的層次，選種上皆採用易於維護的原生種植物。

喬木規格、數量表

圖例	名 稱	規 格			覆土深度(cm)	數量	備 註
		株高(h)	冠幅(d)	米徑(∅)			
A	光蠟樹(原生大喬木)	H≧5.5m	≧3.5m	15cm	>150cm	5 株	
B	烏心石(原生大喬木)	H≧5.5m	≧3.5m	15cm	>150cm	2 株	
C	鴨腳木(原生大喬木)	H≧4.5m	≧3m	12cm	>150cm	3 株	
D	流蘇(原生中喬木)	H≧4.5m	>3.5m	15cm	>150cm	2 株	





A 光臘樹



B 烏心石



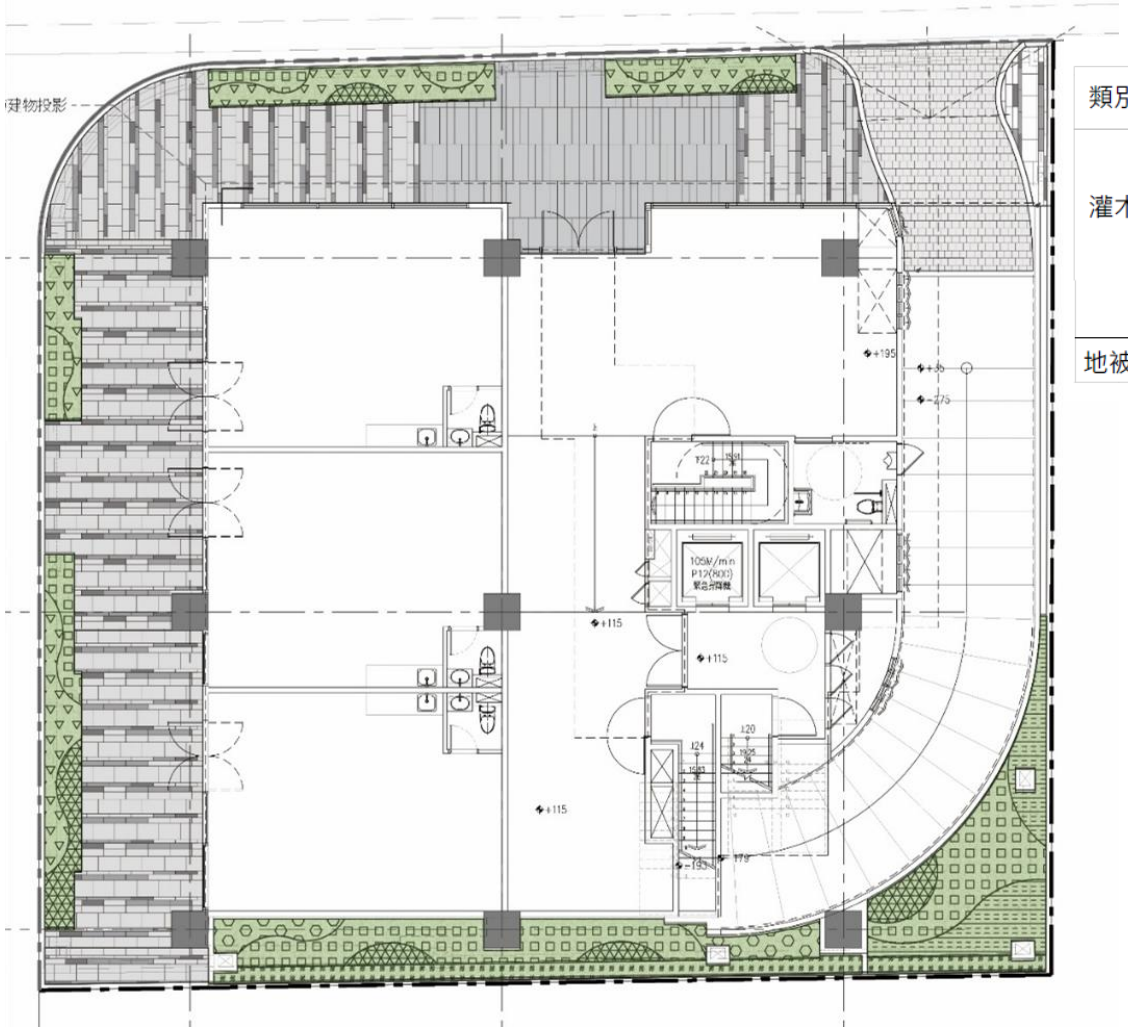
C 鴨腳木



D 流蘇

七、景觀設計計畫

1F平面配置-灌木

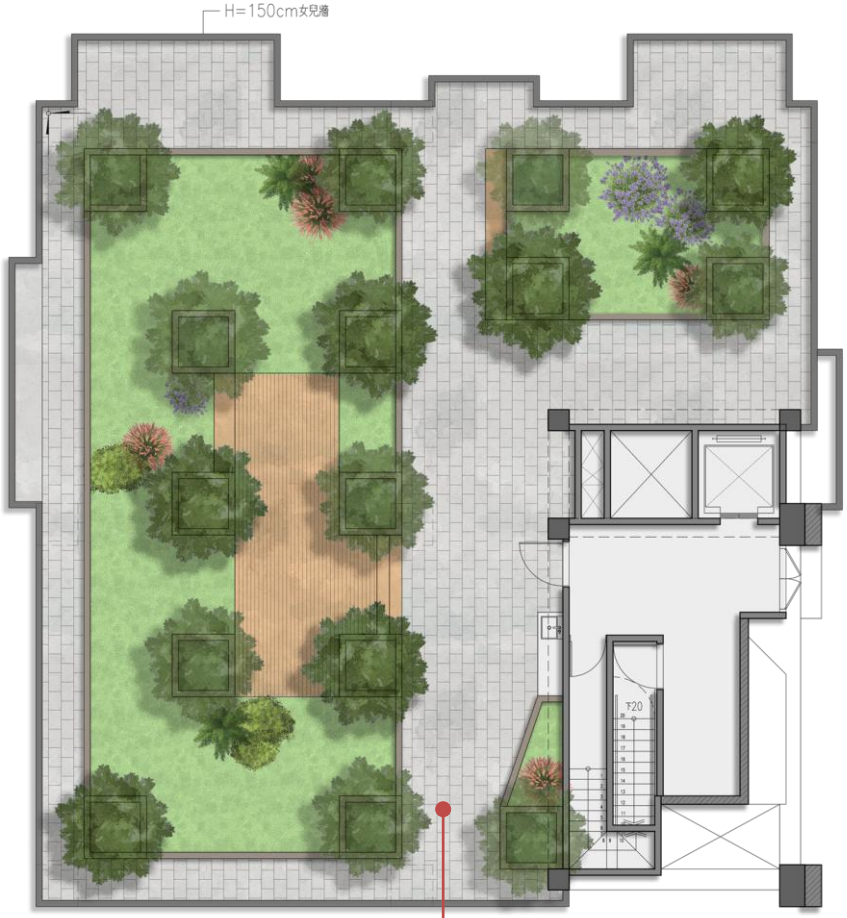


類別	圖例	名稱	規格 株高m	規格 冠寬m	種植密度 (株/m²)	覆土深度 (cm)	編號	數量	總綠覆面積 (m²)
灌木		福建茶、桂花	0.8	0.5	4	>60cm	S1	8.38	62.09
		玉葉金花、野牡丹	0.6	0.3	16	>60cm	S2	4.40	
		七里香	0.6	0.3	16	>60cm	S3	15.19	
		金門赤楠、細葉柃木	0.4	0.2	25	>60cm	S4	25.72	
		小蠟樹、山素英	0.4	0.2	25	>60cm	S5	8.40	
地被		越橘葉蔓榕	0.1	0.15	25	>30cm	G1	10.02	10.02

七、景觀設計計畫

RF平面配置

植栽選種說明：
屋頂以抗風的喬木，選擇台灣海桐、珊瑚樹、鐵冬青，展現不同姿態與季節變化，下方灌木與地被植物，選擇耐旱的原生品種，讓屋頂綠化具有層次也易維護。



■ 喬木樹種說明

編號	圖例	名 稱	規 格			覆土深度(cm)	數量	備 註
			株高(h)	冠幅(d)	米徑(∅)			
T1		台灣海桐	3-3.5m	>2.8m	10cm	≥70cm	7 株	
T2		珊瑚樹	3-3.5m	>2.8m	10cm	≥70cm	4 株	
T3		鐵冬青	3-3.5m	>2.8m	10cm	≥70cm	4 株	

■ 灌木樹種說明

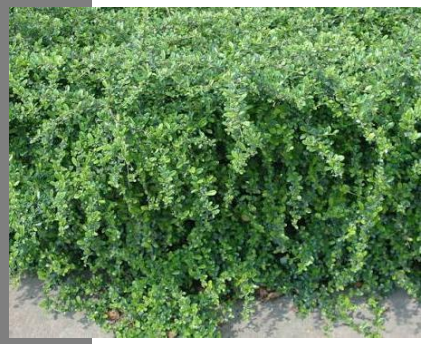
類別	圖例	名 稱	規 格		種植密度	覆土深度	編號	數量	總綠覆面積
			株高m	冠寬m	(株/m²)	(cm)			(m²)
灌木		厚葉石斑木	0.8	0.5	4	>40cm	S1	17.97	130.52
		海桐	0.6	0.3	16	>40cm	S2	21.31	
		福建茶	0.6	0.3	16	>40cm	S3	16.44	
		金門赤楠	0.3	0.2	25	>40cm	S4	8.64	
		小蠟樹	0.3	0.2	25	>40cm	S5	12.96	
		細葉柃木	0.3	0.2	25	>10cm	S6	39.52	
		桃金孃、毛苦蔘	0.4	0.3	16	>10cm	S7	13.68	


台灣海桐


珊瑚樹


鐵冬青

七、景觀設計計畫


福建茶(1F、RF)


桂花(1F)


玉葉金花(1F)


野牡丹(1F)

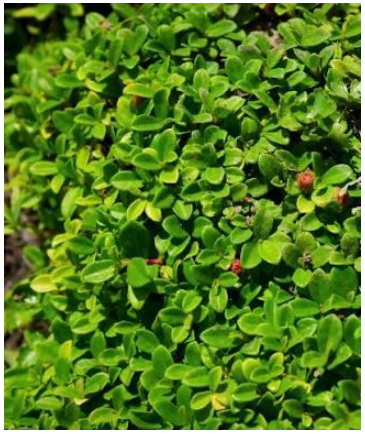

七里香(1F)


金門赤楠(1F)


細葉柃木(1F、RF)


小臘樹(1F、RF)


山素英(1F)


越橘葉蔓榕(1F)


厚葉石斑木(RF)


海桐(RF)


桃金孃(RF)


楦梧(RF)


毛苦蔘(RF)

七、景觀設計計畫

■ 依"臺北市新建建築物綠化實施規則"規定檢討，

綠覆率應達百分之七十以上、綠容率應大於1.8

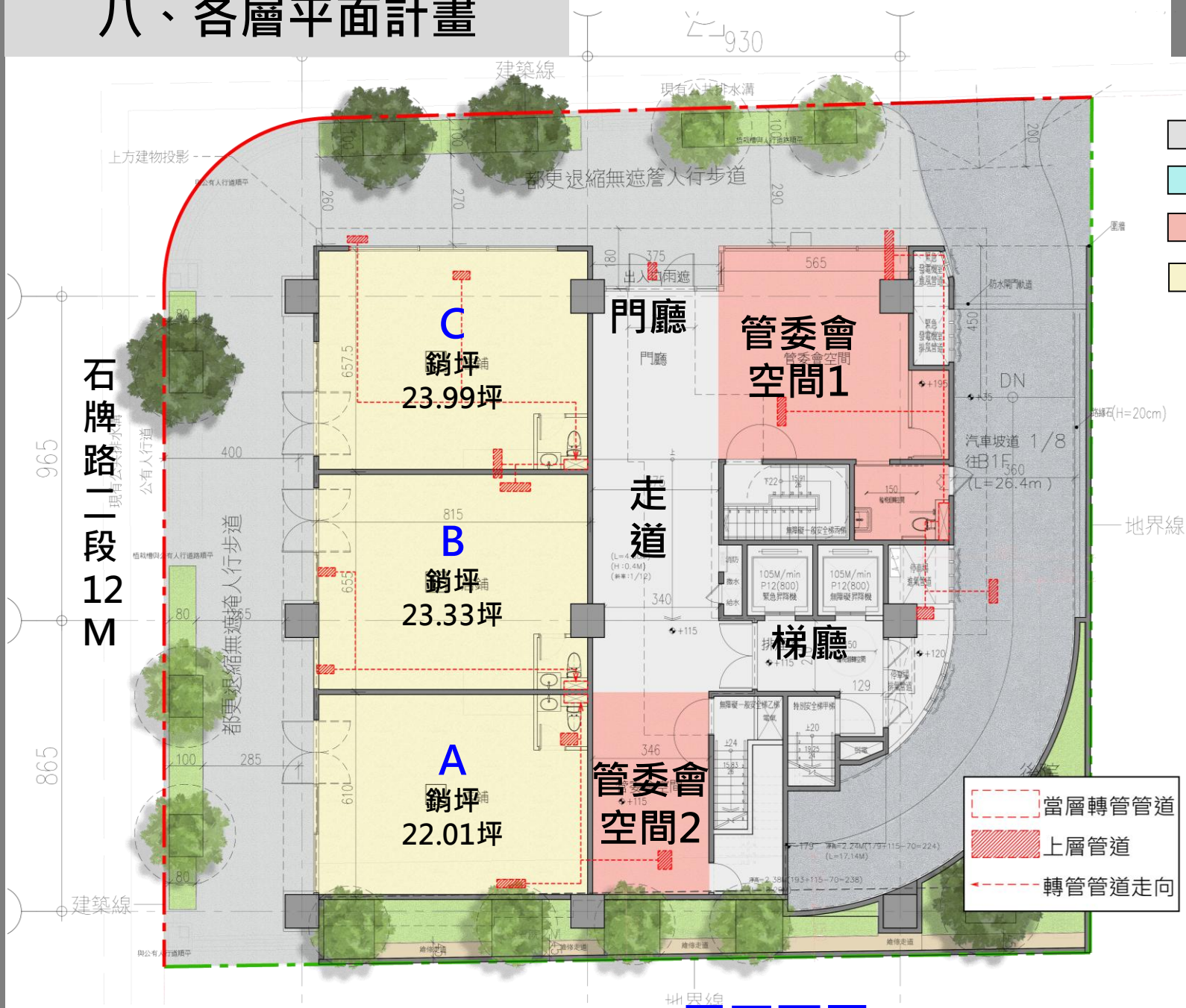
基地面積： 692.23㎡
法定空地面積：
692.23*(1-56%)=304.58㎡

總綠覆面積總計：
282+62.09+10.02+81+130.52=565.63㎡
>法定空地*0.7=304.58*0.7=213.21 ㎡ ...OK!

法定綠容積=基地面積*1.8=692.23*1.8=1246.01 ㎡
綠容積總計：846+74.51+10.02+162+156.62
=1249.15 ㎡ >法定綠容1246.01 ㎡ ...OK!

分區	類別	圖例	名稱	規格 株高m	規格 冠寬m	規格 米徑cm	數量	覆土深度 (cm)	單位綠覆面積 (m²/株)	單項綠覆面積 (m²)	總綠覆面積 (m²)	降溫係數	綠容積
地面層綠化	喬木	A	光蠟樹(原生大喬木)	H≧5.5m	≧3.5m	15	5 株	>150cm	25 m²	150 m²	282m²	3	846
		B	烏心石(原生大喬木)	H≧5.5m	≧3.5m	15	2 株	>150cm	25 m²	50 m²			
		C	鴨腳木(原生大喬木)	H≧4.5m	≧3m	12	3 株	>150cm	25 m²	75 m²			
		D	流蘇(原生中喬木)	H≧4.5m	≧3m	12	2 株	>150cm	16 m²	32m²			
	灌木		福建茶、桂花	0.8	0.5		8.38m²	>60cm		8.38m²	62.09㎡	1.2	74.51
			玉葉金花、野牡丹	0.6	0.3		4.40m²	>60cm		4.40m²			
			七里香	0.6	0.3		15.19m²	>60cm		15.19m²			
			金門赤楠、細葉柃木	0.4	0.2		15.72m²	>60cm		15.72m²			
			小蠟樹、山素英	0.4	0.2		25.72m²	>60cm		25.72m²			
	地被		越橘葉蔓榕	0.1	0.15		10.02m²	>30cm		10.02m²	10.02㎡	1.0	10.02
屋頂層綠化	喬木		台灣海桐(原生小喬木)	H≧3.5m	≧2.8m	10	7 株	>70cm	5.4 m²	21.6 m²	81m²	2	162
			珊瑚樹(原生小喬木)	H≧3.5m	≧2.8m	10	4 株	>70cm	5.4 m²	10.8m²			
			鐵冬青(原生小喬木)	H≧3.5m	>2.8m	10	4 株	>70cm	5.4 m²	21.6 m²			
	灌木		厚葉石斑木	0.8	0.5		17.97m²	>40cm		17.97m²	130.52㎡	1.2	156.62
			海桐	0.6	0.3		21.31m²	>40cm		21.31m²			
			福建茶	0.6	0.3		16.44m²	>40cm		16.44m²			
			金門赤楠	0.3	0.2		8.64m²	>40cm		8.64m²			
			小蠟樹	0.3	0.2		12.96m²	>40cm		12.96m²			
			細葉柃木	0.3	0.2		39.52m²	>10cm		39.52m²			
			桃金孃、毛苦蔘	0.4	0.3		13.68m²	>10cm		13.68m²			

八、各層平面計畫

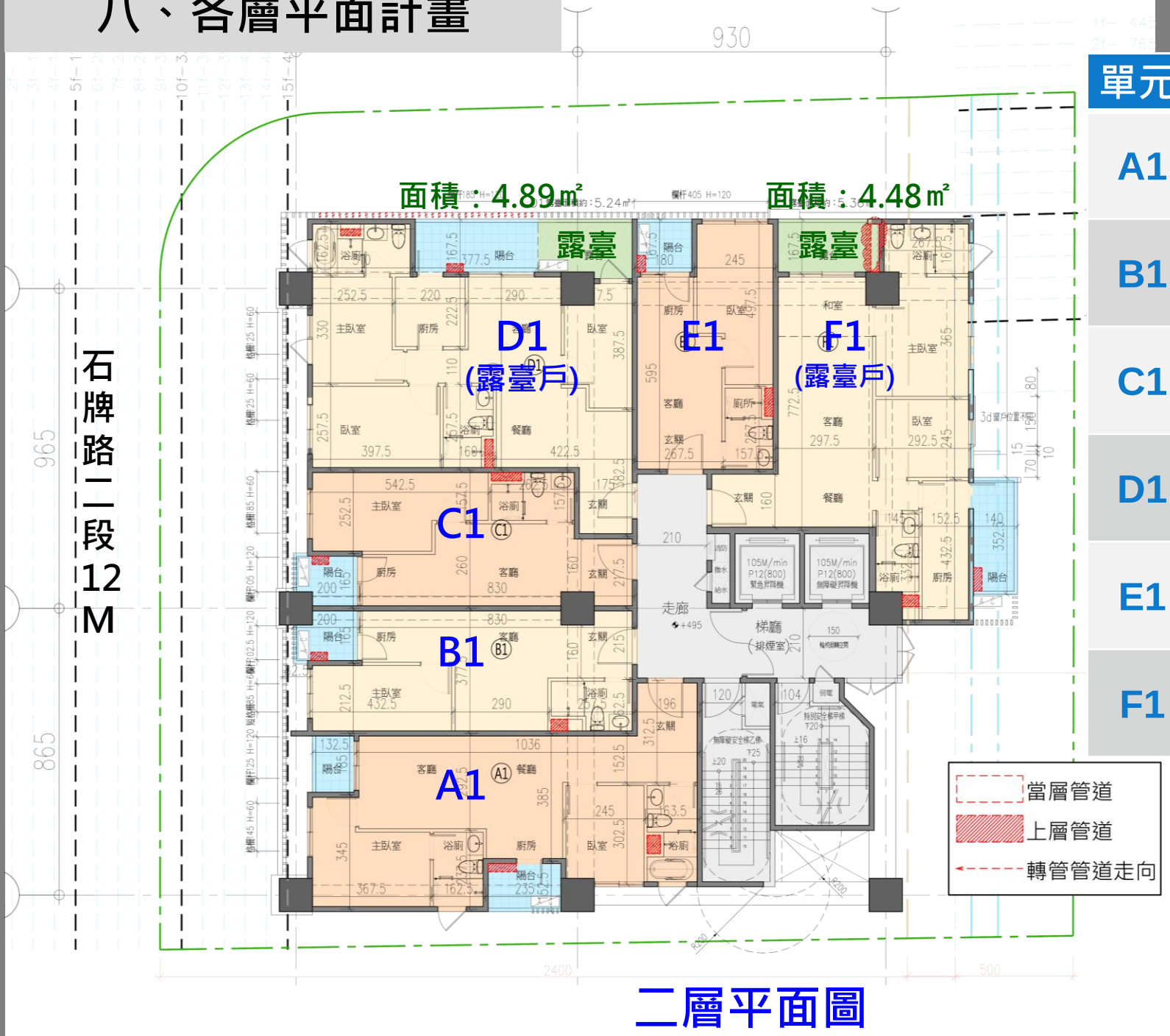


一層平面圖

此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫



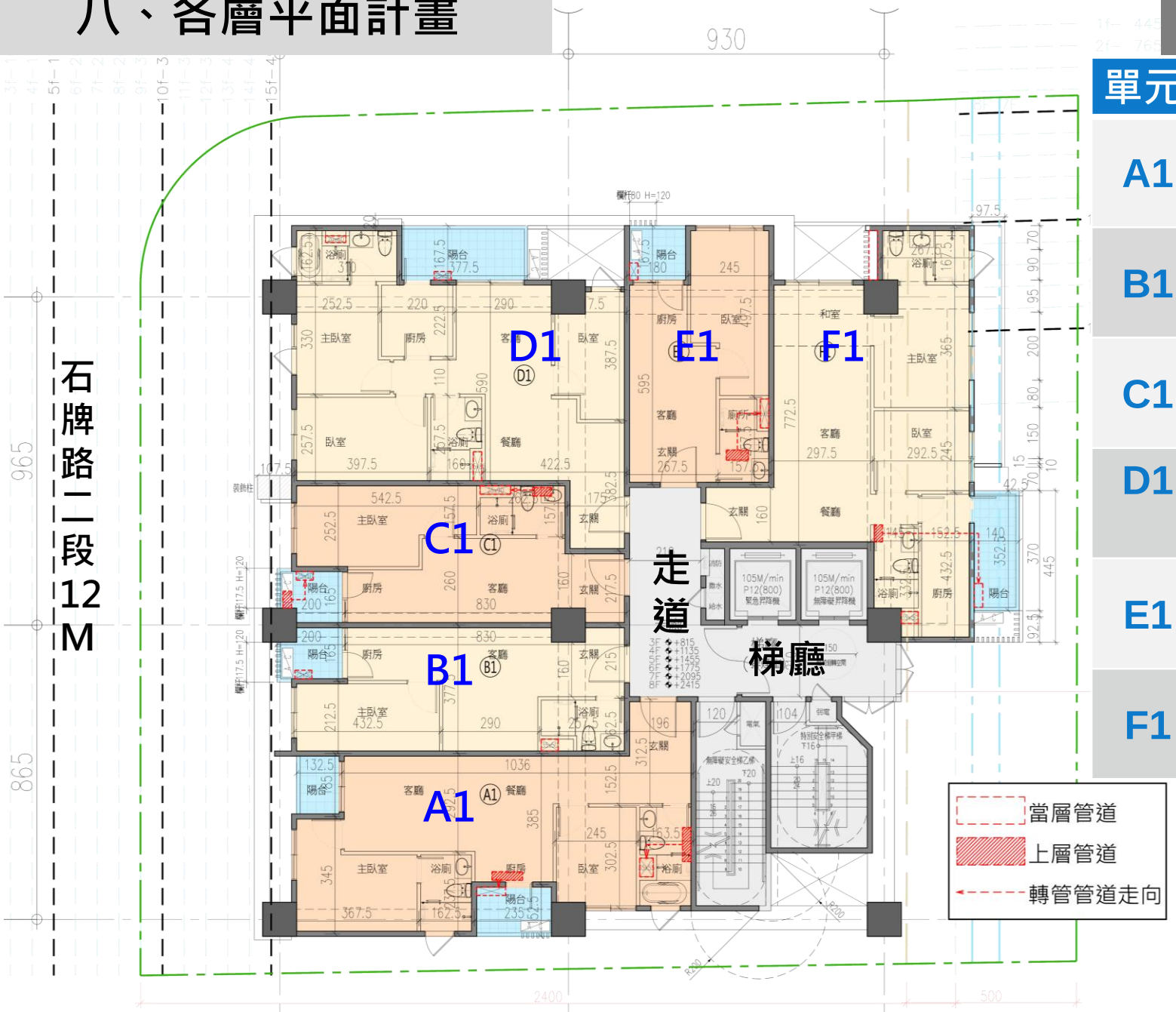
二層平面圖

單元	格局	銷坪
A1	2廳 2衛 2房	29.07坪
B1	1廳 1衛 1房	17.42坪
C1	1廳 1衛 1房	17.62坪
D1	2廳 2衛 3房 露臺	33.59坪
E1	1廳 1衛 1房	14.97坪
F1	2廳 2衛 2房 露臺	31.18坪

此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫



單元	格局	銷坪
A1	2廳 2衛 2房	29.07坪
B1	1廳 1衛 1房	17.42坪
C1	1廳 1衛 1房	17.62坪
D1	2廳 2衛 3房	33.59坪
E1	1廳 1衛 1房	14.97坪
F1	2廳 2衛 2房	31.18坪

此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

三至八層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



九層平面圖

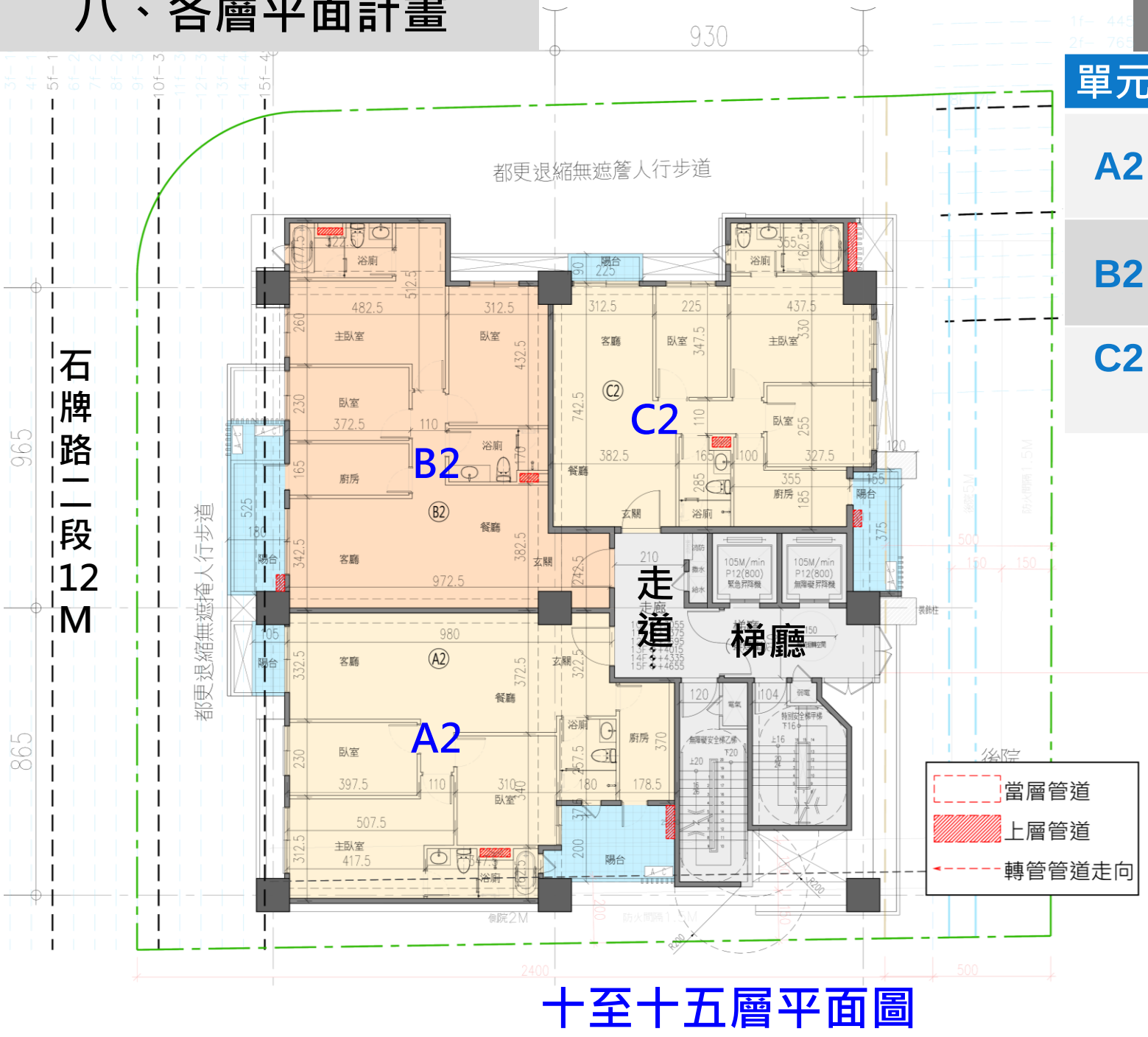
單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	45.79坪
B2	2廳 2衛 3房 露臺	47.07坪
C2	2廳 2衛 3房 露臺	39.82坪

此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



單元	格局	銷坪
A2	2廳 2衛 3房	45.79坪
B2	2廳 2衛 3房	47.07坪
C2	2廳 2衛 3房	39.82坪

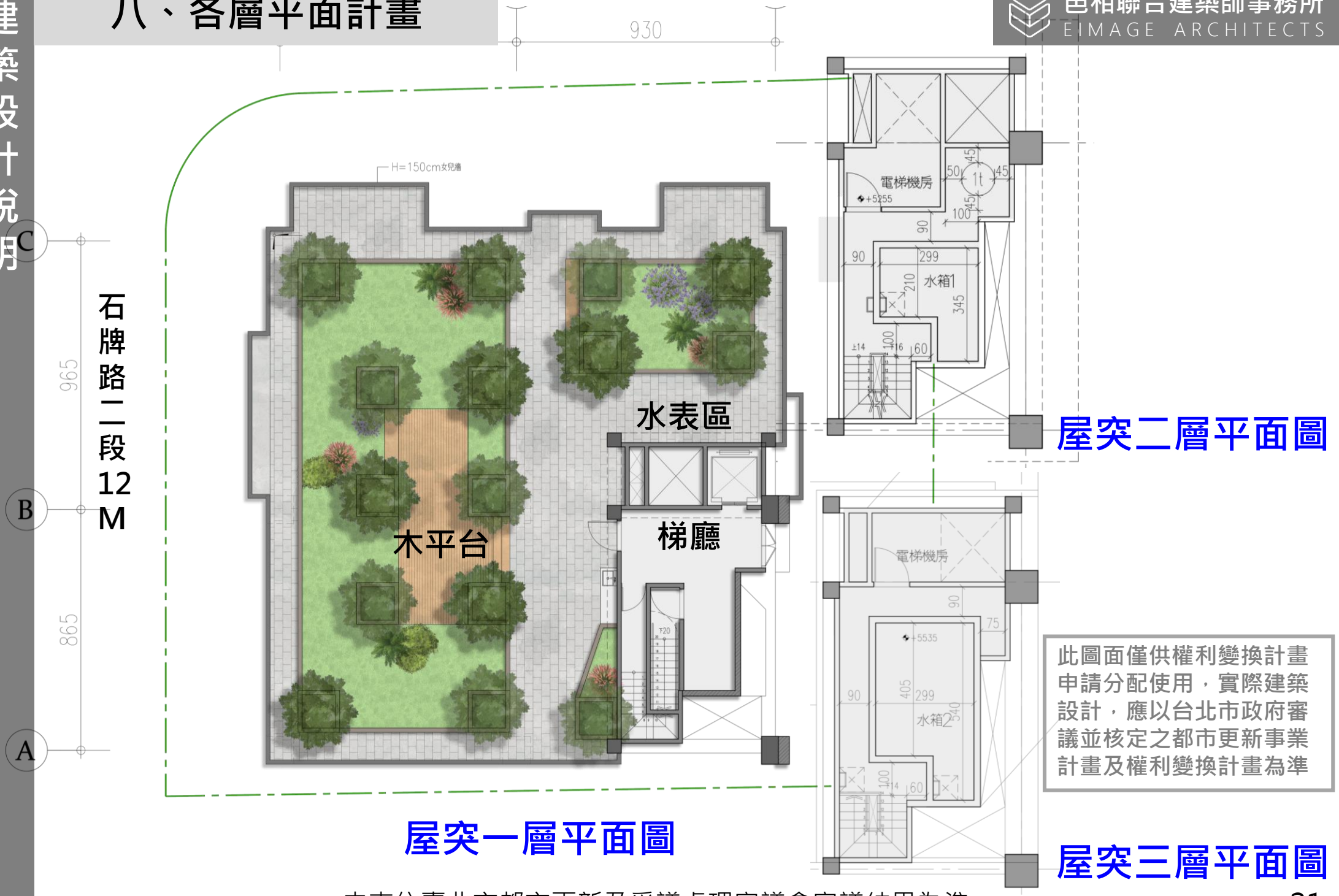
十至十五層平面圖

此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

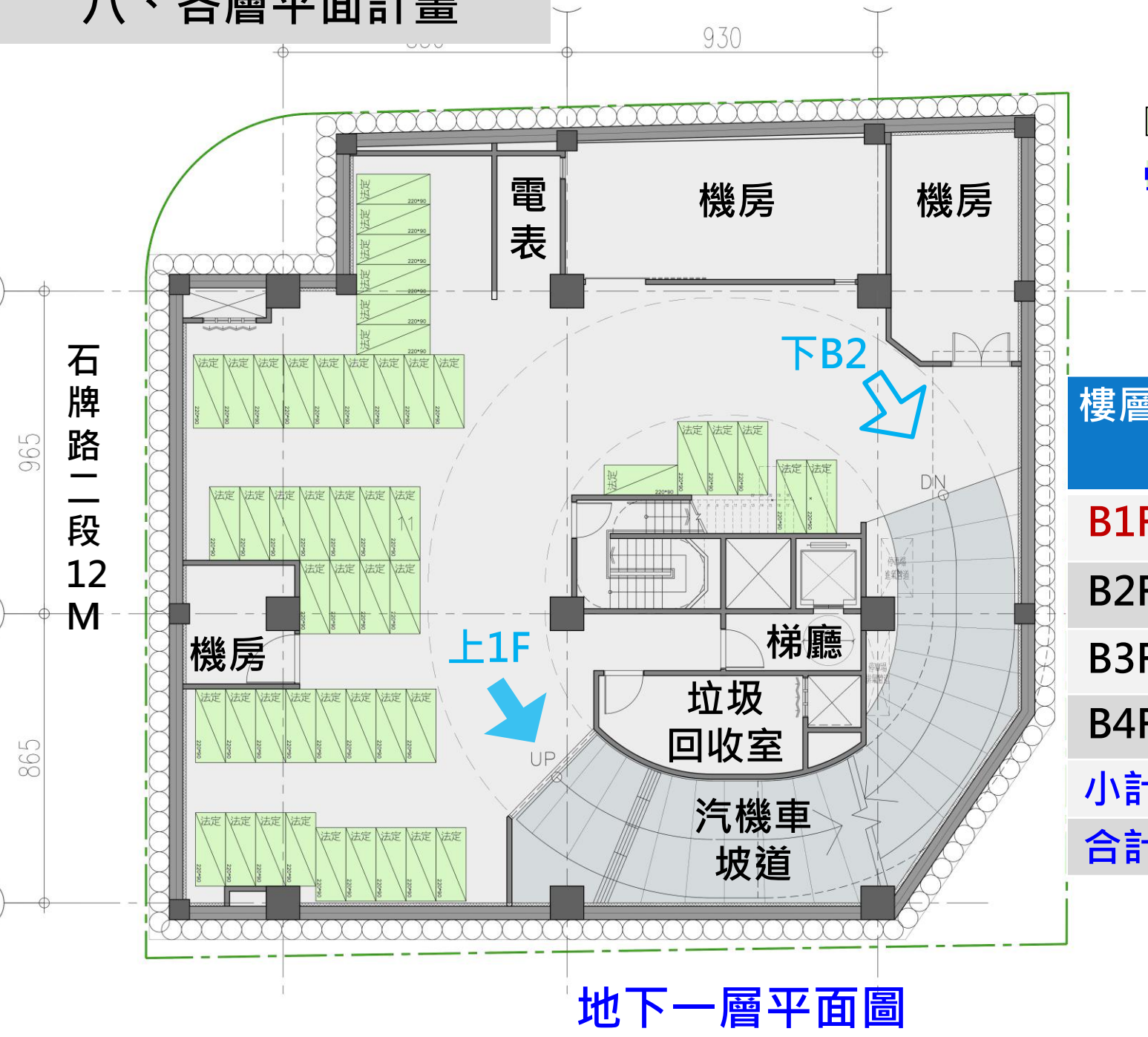
邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



此圖面僅供權利變換計畫申請分配使用，實際建築設計，應以台北市政府審議並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫為準

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

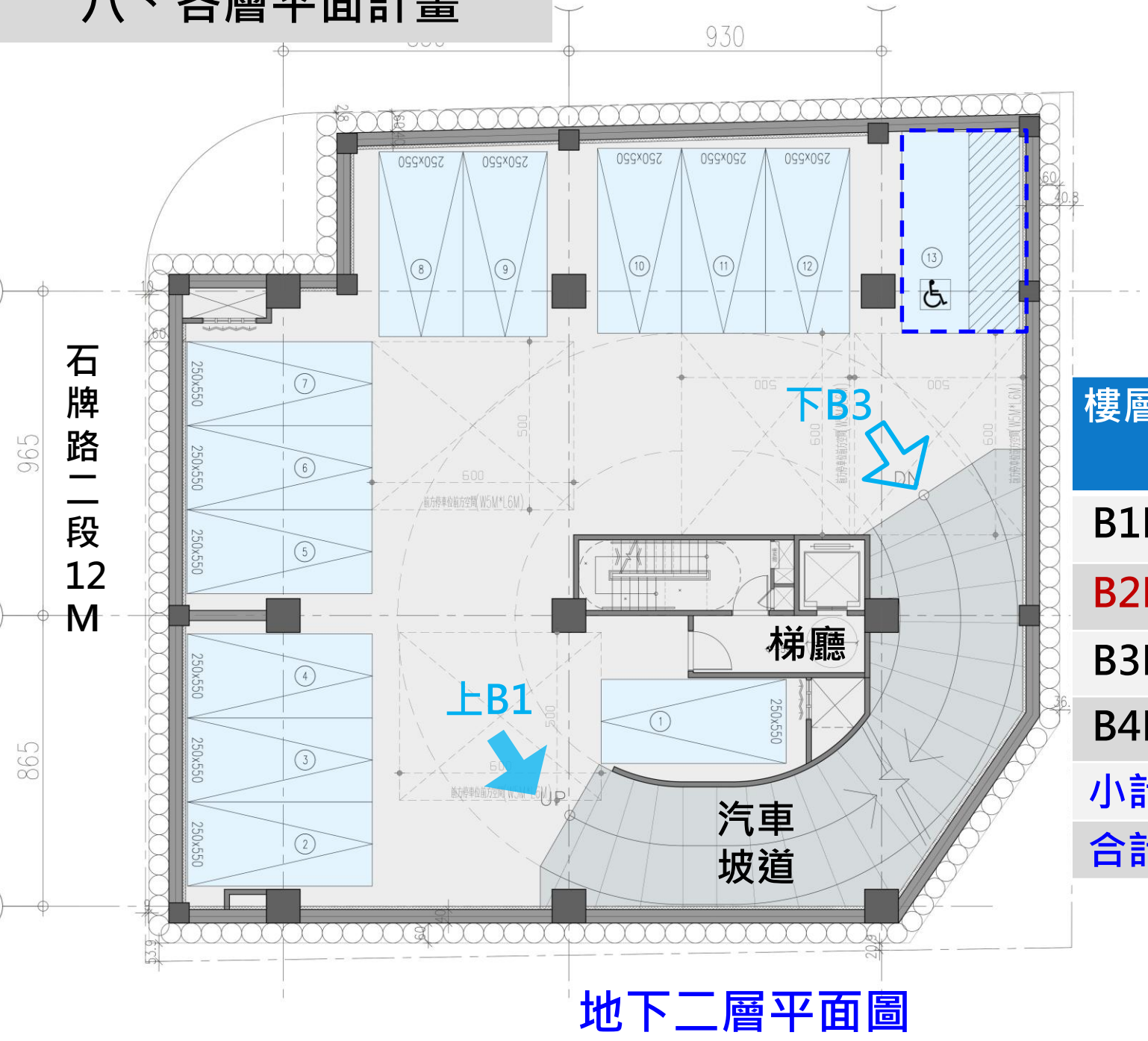


樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	49
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		49

地下一層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

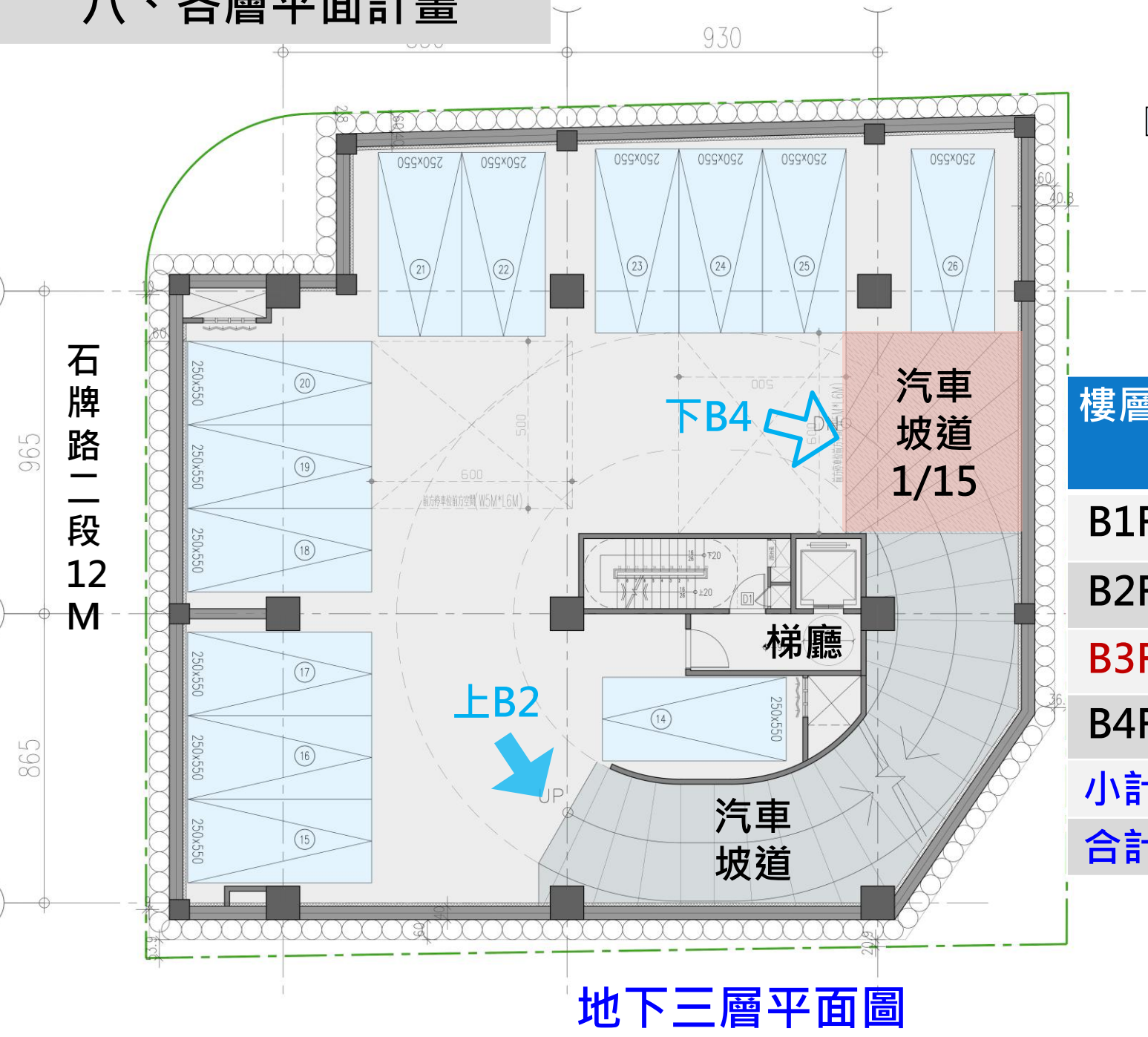


樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	49
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		49

地下二層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫



樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	49
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		49

地下三層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

八、各層平面計畫

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS



樓層	汽車車位		機車車位
	平面	機械	
B1F	0	0	49
B2F	12+1	0	0
B3F	13	0	0
B4F	8	8	0
小計	33+1	8	
合計	41+1		49

地下四層平面圖

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

九、立面造型計畫

僅供參考 依市府核准為準

方案A
建築北街角透視



九、立面造型計畫

邑相聯合建築師事務所
EIMAGE ARCHITECTS

僅供參考 依市府核准為準

建築東北街角透視



九、立面造型計畫

僅供參考 依市府核准為準





十、立面色彩計畫-材質說明



僅供參考 依市府核准為準

金屬烤漆包板

金屬烤漆包板
(或面磚)

丁掛磚

丁掛磚

石材(或面磚)

金屬烤漆包板
(或面磚)

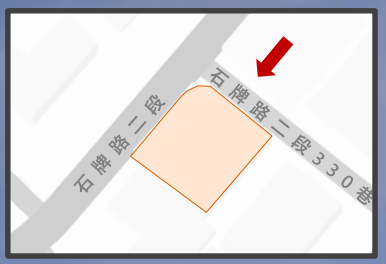
石材

烤漆格柵

丁掛磚

石材(或面磚)

十、立面色彩計畫-材質說明



僅供參考 依市府核准為準

石材

烤漆格柵

金屬烤漆包板
(或面磚)

丁掛磚

丁掛磚

烤漆格柵

石材(或面磚)

丁掛磚

金屬烤漆包板
(或面磚)

丁掛磚

石材

烤漆格柵

十一 、夜間照明計畫

-白天-



十一 、夜間照明計畫

-夜晚-



F

估價說明

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**

  692.23㎡(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115年07月01日**

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，在合併利用狀況下，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，依「臺北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整。 **(依據115.06.08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)**
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

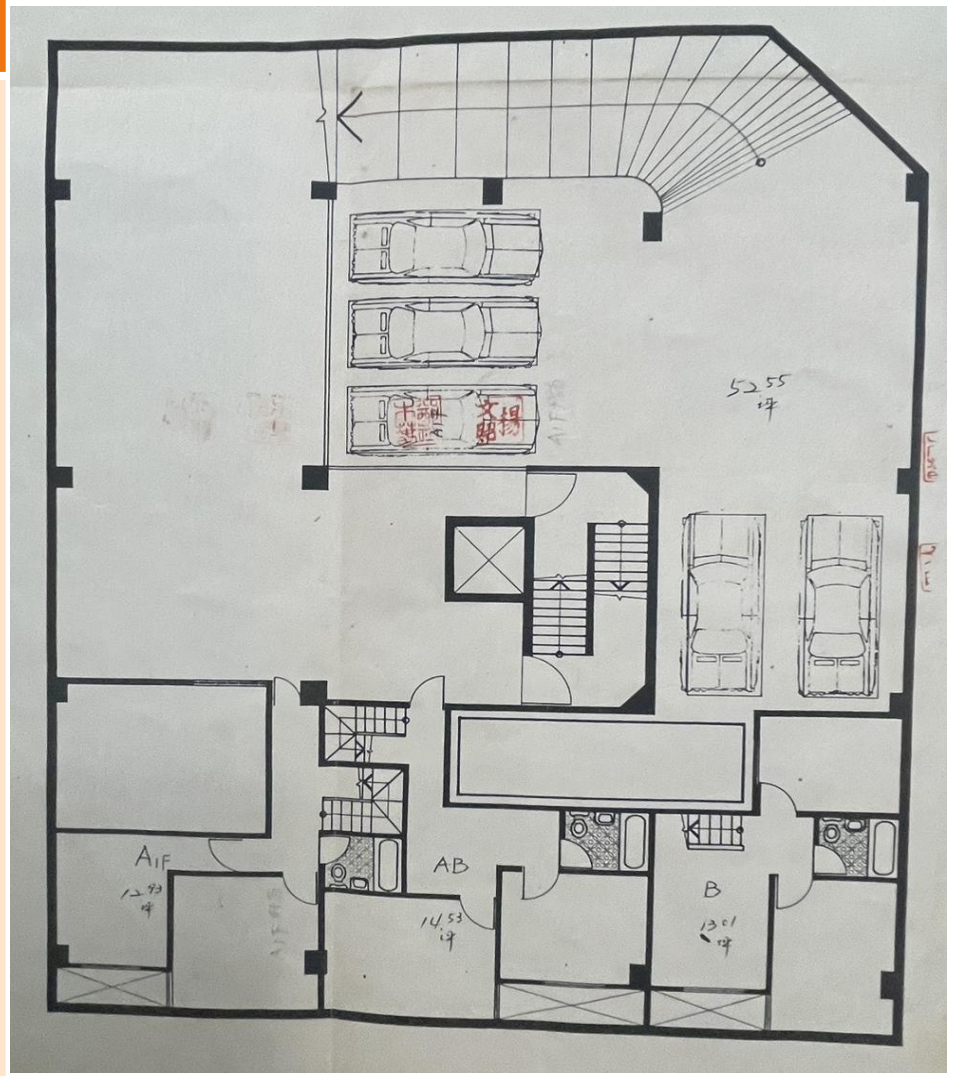
項目	條件說明
3 比準戶	評估更新前各戶價格，選定石牌路二段328之1號(30040建號)作為地面層比準戶，石牌路二段328之1號四樓(30037建號)作為樓上層比準戶。
4 評估基礎	更新單元內區分所有建物經鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新，未來將拆除重建，更新前該區分所有建物價值評估時，以價格日期當時建物謄本合法登記面積為計算基礎，不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響，室內以一般正常情況進行評估。
5 道路用地	更新單元內593-1地號為協助開闢計畫道路用地，其評估原則係依修訂「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定計算其價值，各筆道路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。

更新前估價條件

項目	條件說明
6 停車位使用權	更新單元內區分所有建物30033、30032、30028、30027、30024建號依更新會會員大會決議，上述建號有地下室車位使用之權利。以「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為50年，再加計10年之條件下進行評估。**(依據115.01.31會員大會通過)**

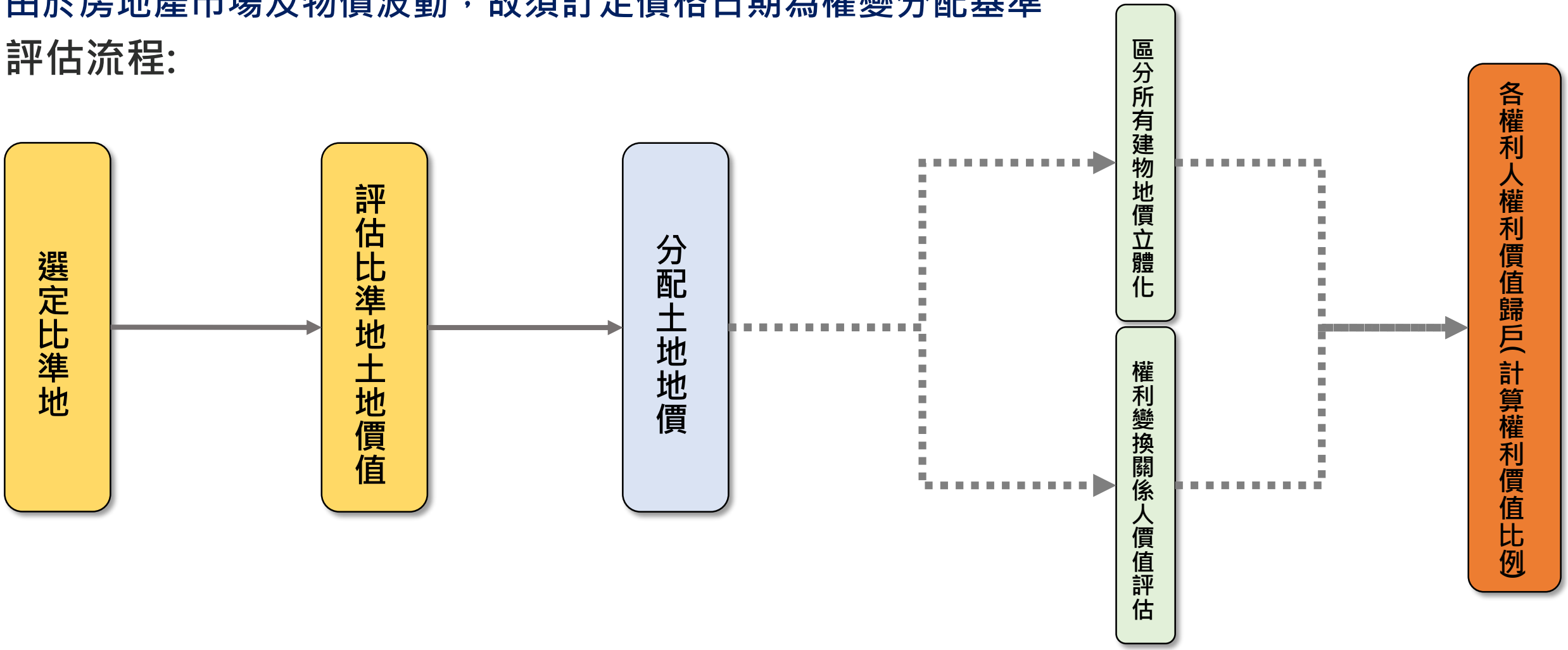


更新前價值評估流程

- 價格日期:115年07月01日

註：價格日期若有變動，會造成建物屋齡隨之變動，估值因此會有些微變動。

- 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程:



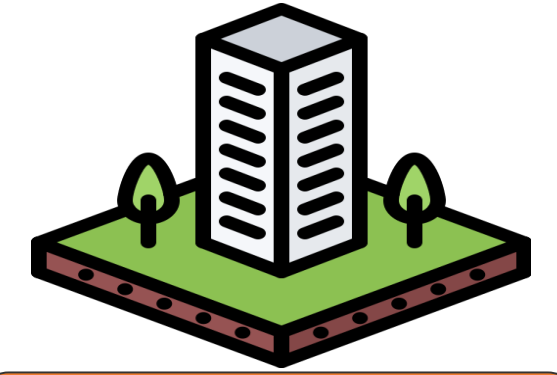
更新前價值評估流程



比準地(整宗建地)	
地號	北投區行義段三小段 593地號
使用分區	第三種住宅區
面積(㎡)	692.23㎡
面積(坪)	209.3996坪
容積計算後 容積率	486.70%
比準地 單價(元/坪)	4,050,000元/坪
更新前土地 權利總價(元)	849,117,565元 (已加計道路用地權利價值)

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

區分所有建物地價分配示意說明範例



評估本宗
土地價值

舉例：2000萬

區分建物地價立體化

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比

樓層差異效用比

評估各戶價值

樓上層　店面

舉例：

1F　A1萬

2F　A2萬

3F 250萬

+) 4F　A4萬

(全棟)1000萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

1F X_1%

2F X_2%

3F 25%

4F X_4%

×

更新前
各宗土地價值
2000萬

=

1F　B1萬

2F　B2萬

3F 500萬

4F　B4萬

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F　B1萬 → 甲

2F　B2萬 → 乙

3F 500萬 → 丙

4F　B4萬 → 丁

區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
地面層	石牌路二段328之1號	1F	43.03坪 (含地下層18.84坪)	870,000

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
樓上層	石牌路二段328之1號四樓	4F	36.36坪	700,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各**區分所有建物**個別條件：

考量因素有**位置差異**及**樓層差異**。

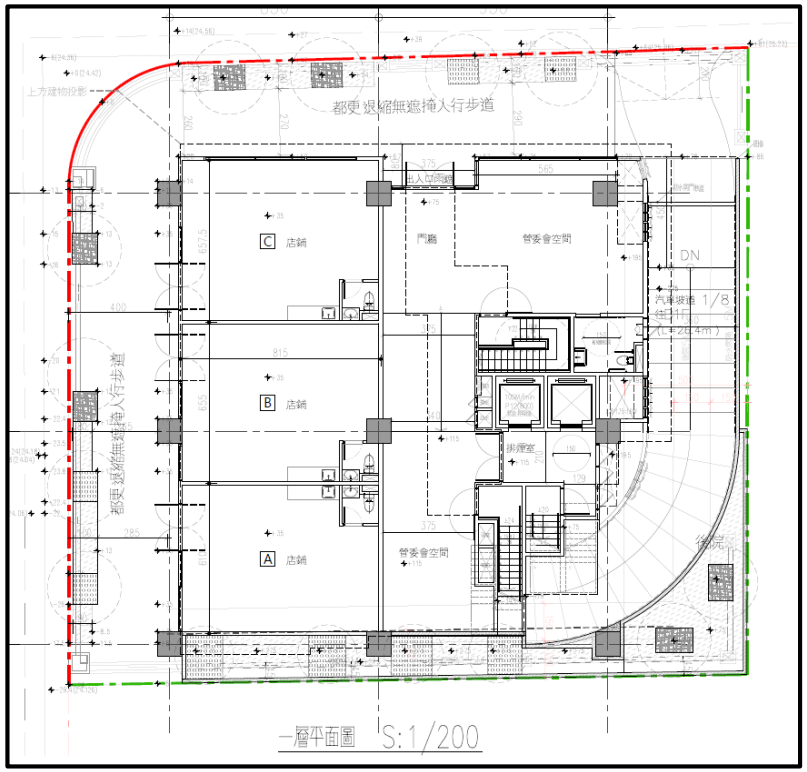
本次**地面層**考量因素有**公設比、商業效益、角間、面寬及樓層差異...等**影響。

本次**樓上層**考量因素有**面積、景觀棟距、視野遮蔽、公設比、採光通風及樓層差異...等**影響。

註：以上為本案依前述估價條件評估之數值， 各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後產品基本資料

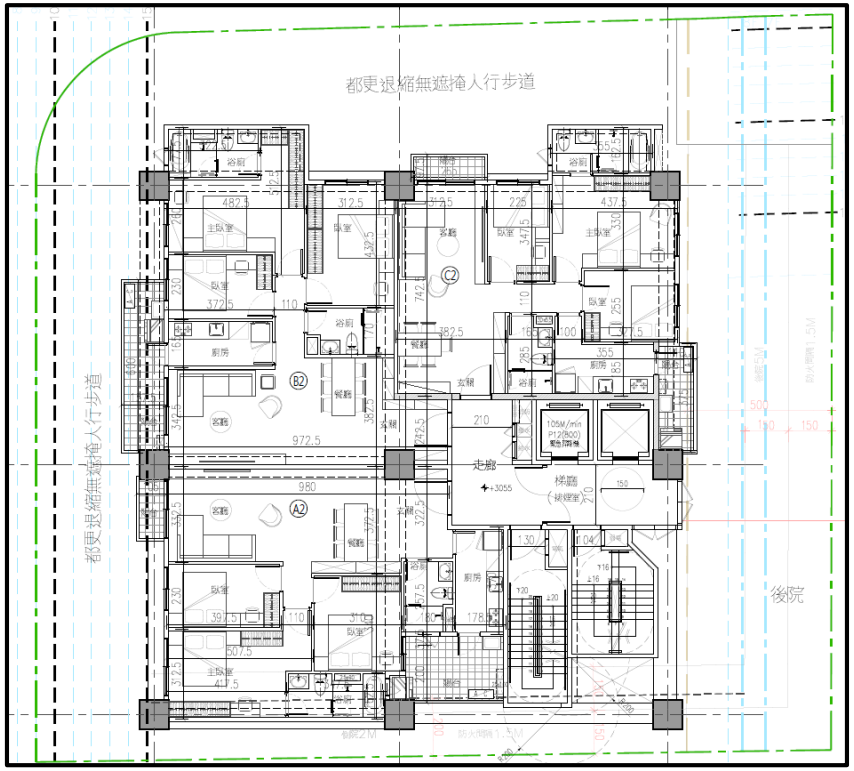
▲產品型態：店面住宅大樓
▲建築樓層：地上15層，地下4層之店面住宅大樓
▲建物結構：鋼筋混凝土造
▲樓層規劃：地面層：店面，二層以上：住宅
▲車位規劃：坡道平面式、坡道機械式



一層平面圖



三至八層平面圖



十至十五層平面圖

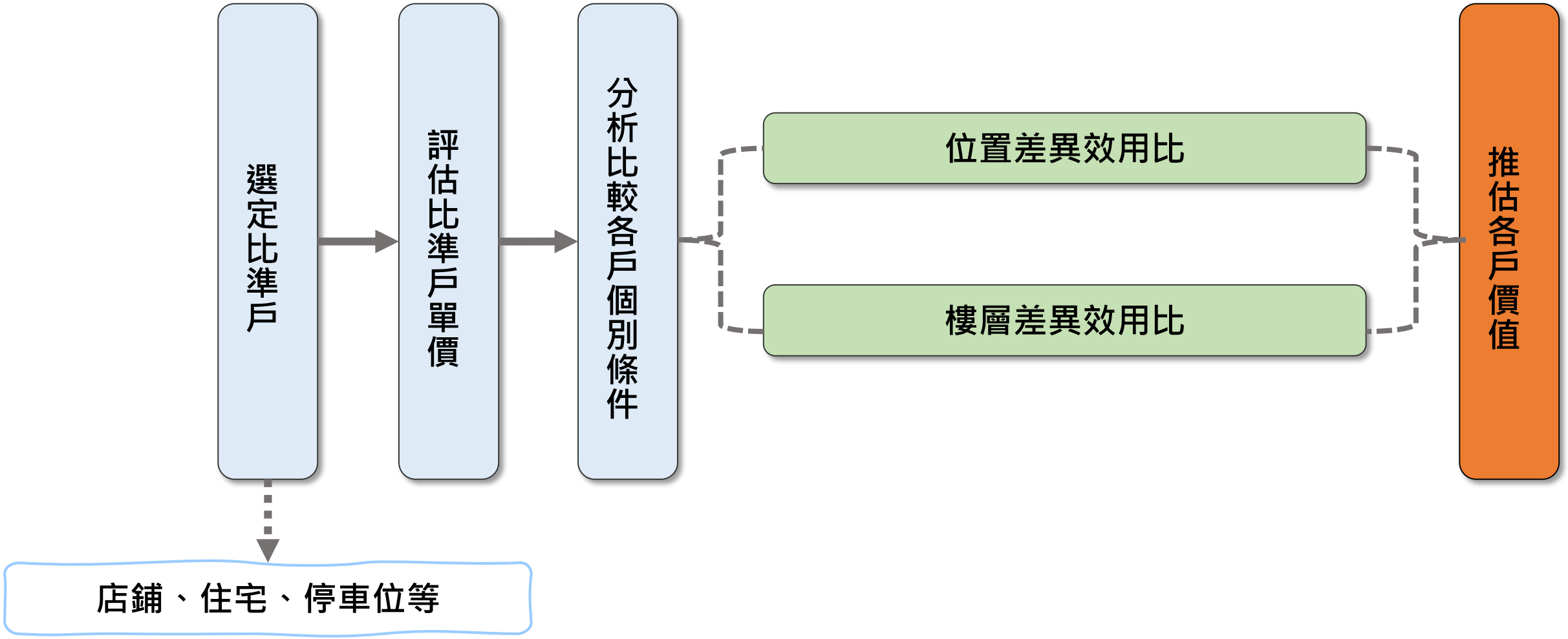
更新後估價條件

價格日期：**民國115年07月01日**

項目	條件說明
1 價格評估基礎	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 比準戶	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-B」為店面比準單元，選定「8F-D1」為住宅比準單元，選定「B2-6」為車位比準單元。
3 約定專用	更新後區分所有建物如有規劃露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新後價值評估流程

- 評估流程:



更新後價值評估-店面

店面比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	B	23.33

分析各**店面**個別條件：
考量因素有**角邊間...等**影響。



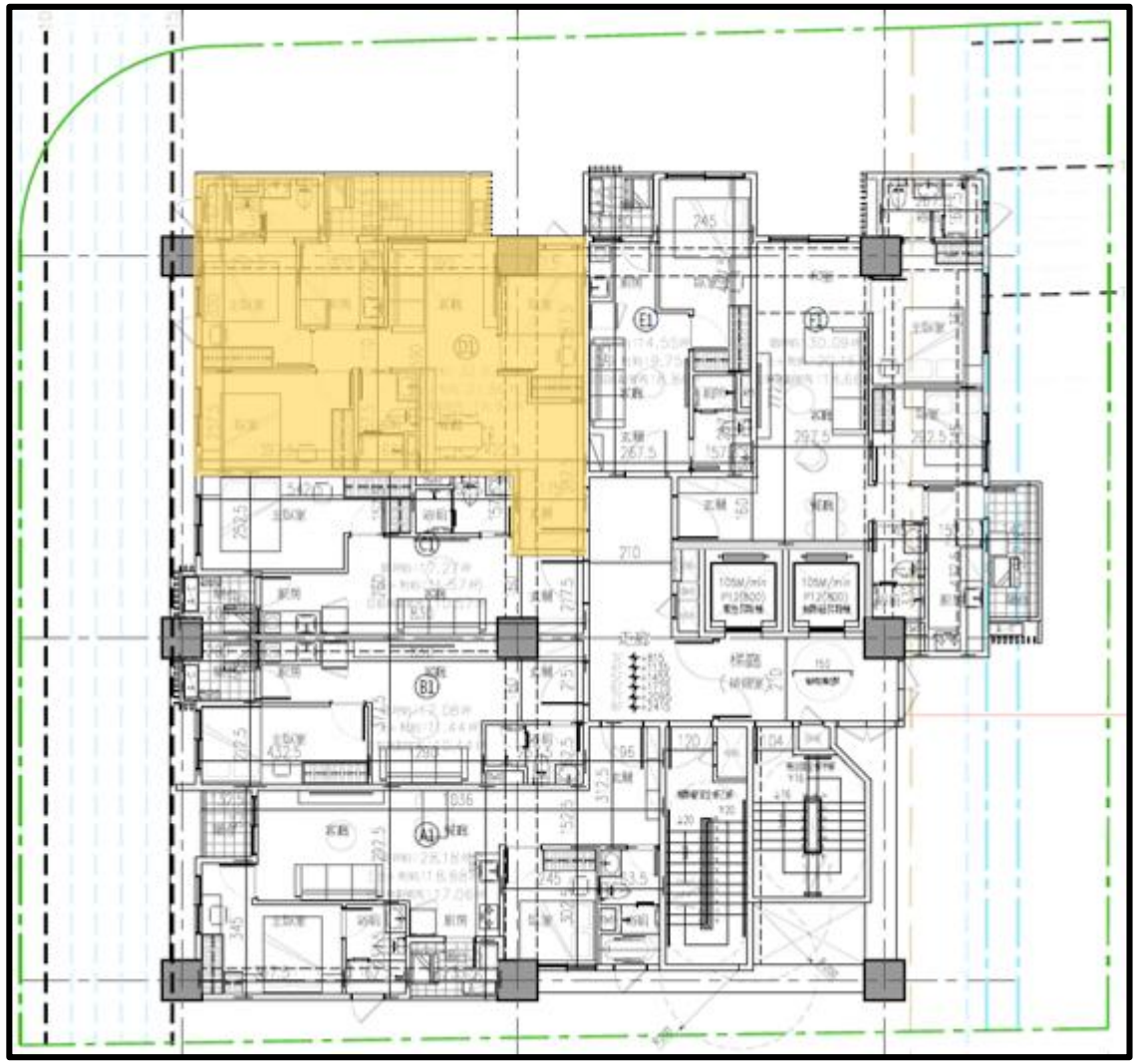
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
8F	D1	33.59

分析各**住宅**個別條件：
考量因素有**面積、通風採光、景觀棟距、視野遮蔽、屋形、單層戶數、昇降機影響、車道影響、轉管影響及樓層差異...等**影響。



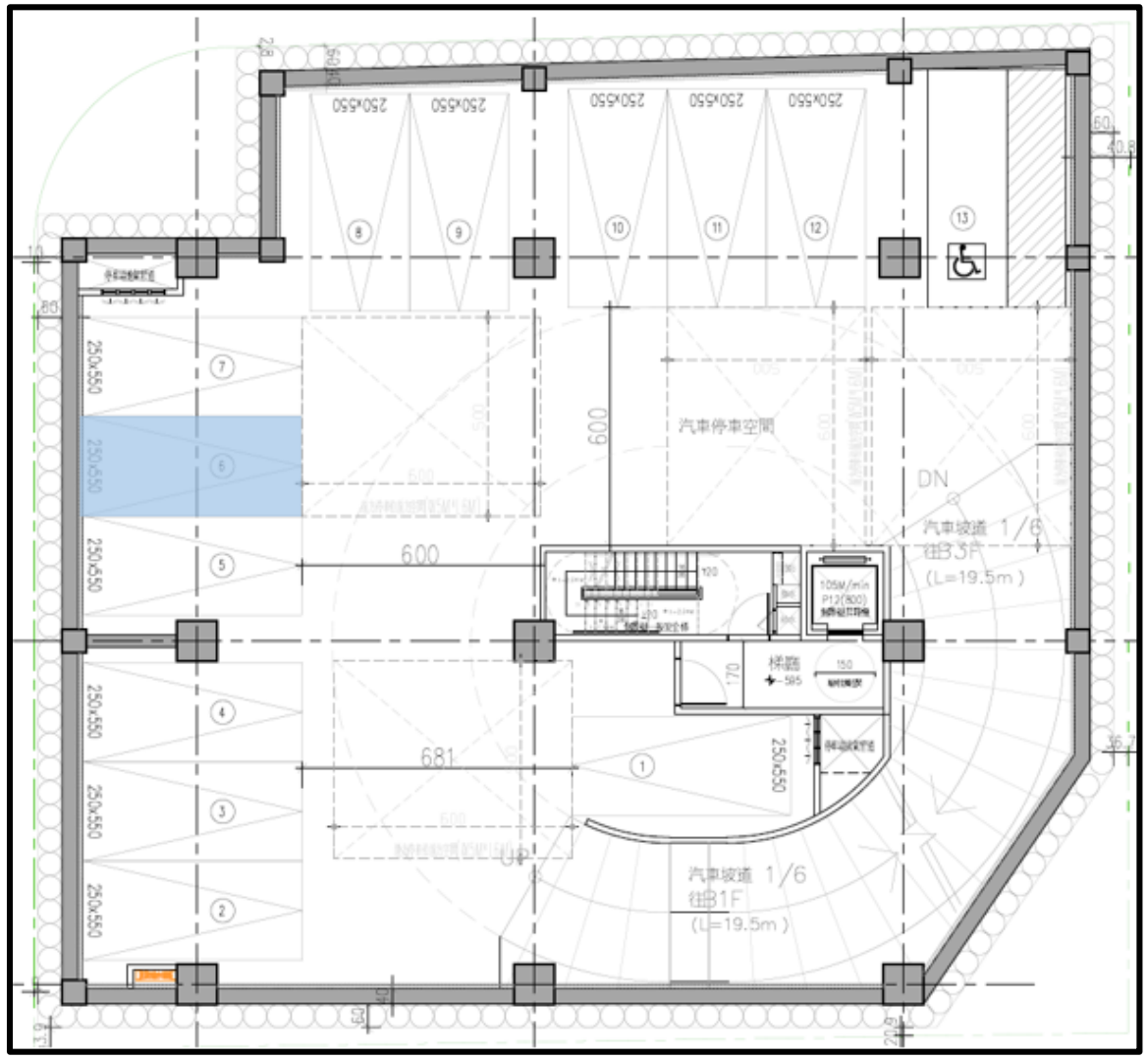
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	編號	型式
B2	6	坡道平面 250×550

分析各**車位**個別條件：
考量因素有**車位型式、車側空間、停車難易度及樓層差異...等**影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

1、店面比準單元價格評估為：1,200,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：1,000,000元/坪

車位比準單元價格評估為：2,900,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店鋪	1F	69.33 坪	84,300,000	1,215,924
住宅	2F-15F	1,935.71 坪	1,939,184,425	1,001,795
建物小計		2,005.04 坪	2,023,484,425	1,009,199
車位	B2F-B4F	41 個	109,350,000	2,667,073
總銷售金額			2,132,834,425	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



LinkU

連結
美好生活

Listen

insight

neighborly

knowledge

LinkU



簡報結束，謝謝聆聽！