擬訂臺北市中正區河堤段一小段553地號等32筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

第二次公辦公聽會簡報

主辦單位：臺北市都市更新處
實　施　者：甘霖建設股份有限公司
建築設計：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所
規劃單位：邑相國際工程顧問有限公司
估價領銜：宏大不動產估價師聯合事務所

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、權利變換說明
伍、建築設計說明
陸、估價鑑估說明

一、辦理緣起及過程

本案建物結構經專業機構鑑定多屬**未達最低等級**之危險老舊建築，且多數建物**無設置電梯**，藉由都市更新期改善生活環境、促進土地再開發利用。辦理過程如下：

—申請辦理都更—

- 113年05月09日：申請事業計畫及權變計畫報核
- 114年03月04日：公辦公聽會
- 114年04月18日：申請重行公展程序
- 114年11月22日：召開自辦說明會
- 114年11月23日至114年12月31日：車位位置協調期間
- **115年01月20日：提送第二次公展版書圖申請續審**
  - 獎勵項目：額度調整、新增防災型都更
  - 建築設計：重新規劃調整
  - 實施方式：部分協議合建、部分權利變換
  - 共同負擔：成本及估價數據配合調整

—主管機關審議—

- 115年11月12日：公展、公辦公聽會

二、法令依據

依據都市更新條例第23條、第32條、第37條、第44條、第48條及臺北市都市更新自治條例第15條、臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知等相關規定，辦理**合併申請自劃更新單元**。

三、計畫目標

(一)改善整體居住環境安全及景觀

(二)加強社區防災規劃，提升地區生活機能

(三)促進土地有計畫再開發利用、復甦都市機能





一、更新單元位置

位於師大路、金門街11巷交叉口之西北側，屬於非完整街廓。

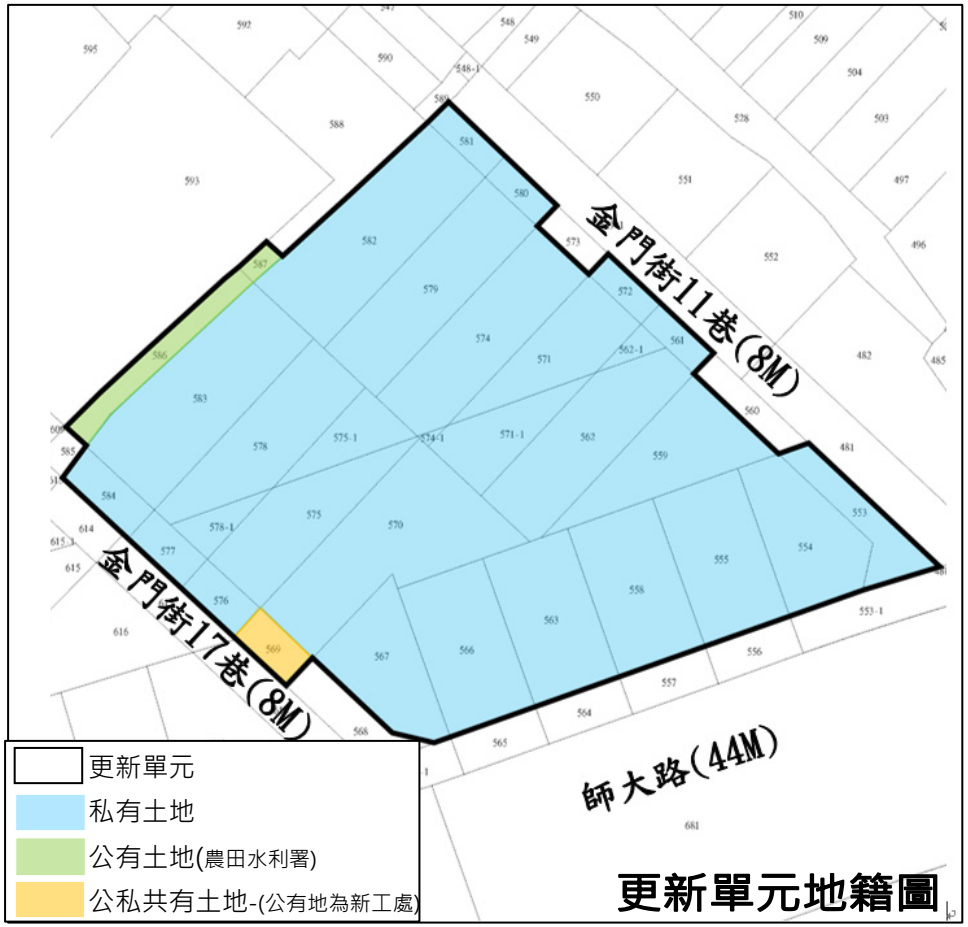
二、土地座落

中正區河堤段一小段553地號等32筆土地，土地面積為3,037.00㎡。

三、公私有土地及建物分佈情形

本更新範圍內**97.37%為私有土地**。

權屬（管理機關）		面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
土地	公有土地	80.00	2.63	2	2.53
	私有土地	2,957.00	97.37	77	97.47
	合計	**3,037.00**	**100.00**	**79**	**100.00**
合法建物	公有合法建物	0.00	0.00	0	0.00
	私有合法建物	7,856.44	100.00	76	100.00
	合計	**7,856.44**	**100.00**	**76**	**100.00**



更新單元地籍圖

四、同意比率

依據「都市更新條例」第37條規定計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和（A=a+b）	3,037.00	79	7,856.44	76
公有（a）	80.00	2	0.00	0
其他私有（b=A-a）	2,957.00	77	7,856.44	76
排除總和（c）	0.00	0	0.00	0
計算總和（B=b-c）	2,957.00	77	7,856.44	76
第一次公展 同意比率（%）	83.08%	85.71%	81.09%	85.53%
目前已取得 同意比率（%）	95.01%	94.81%	93.65%	94.74%
法定同意比率（%）	80%	80%	80%	80%

五、更新單元現況

更新單元位處**第三種住宅區、第三之二種住宅區、 道路用地**，土地使用及建物現況為住宅及商業使用；合法建築物共計8棟。

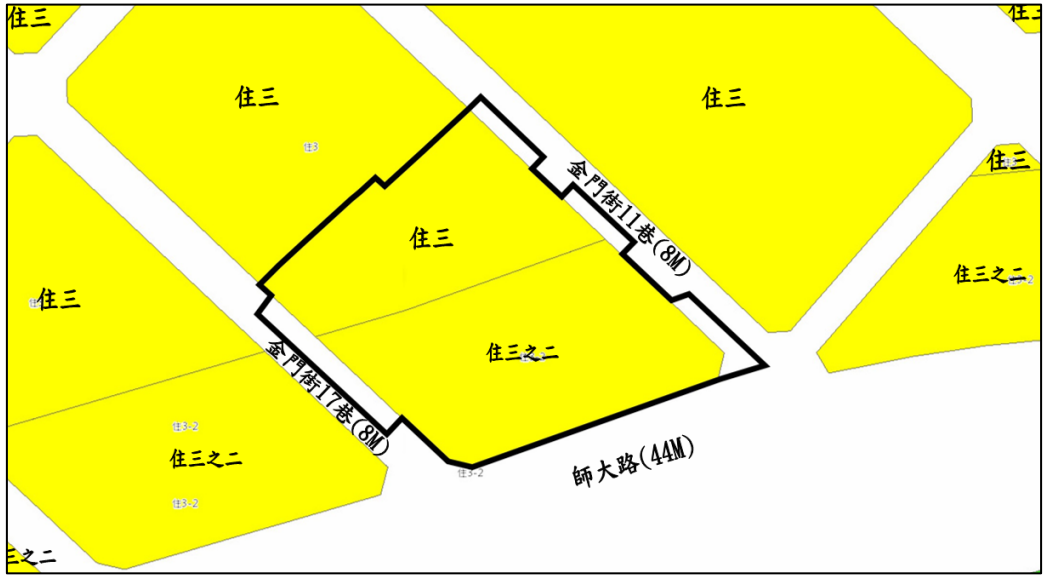


六、附近土地使用現況

更新單元附近地區土地多為住宅區，多數作為住宅、一樓商業使用。

七、細部計畫

本單元位於「111年11月24日府都規字第11100017281號公告臺北市主要計畫通盤檢討「中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」計畫範圍內。



更新單元都市計畫圖

八、土地使用分區

使用分區	面積(㎡)	建蔽率	允建建築面積(㎡)	容積率	法定容積(㎡)
第三種住宅區	1,163.00	45%	523.35	225%	2,616.75
第三之二種住宅區	1,598.00	45%	719.10	400%	6,392.00
道路用地	276.00	-	-	-	-

一、實施方式

一、**實施方式**：「**全區重建**」、「**部分協議合建、部分權利變換**」。

二、**實 施 者**：**甘霖建設股份有限公司**。

三、**建築量體**：1棟**地上24層**、地下5層之鋼筋混凝土造（RC）建築物。

四、**估價委任**：委託「**宏大**」、「**仲量聯行**」、「**葉美麗**」等**三家**不動產估價師聯合事務所進行估價，經由公平、公正、公開透明的選配方式，完成權利變換作業。

五、**都市更新事業實施經費來源**：

(一)由**實施者先行支付**，經費籌措以自有資金、銀行貸款及建物銷售收入為主。

(二)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例共同負擔**工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**。**協議合建者該費用依合建契約協議為準**。

※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**。

二、更新容積獎勵

法定容積：1,163.00㎡×225%+1,598.00㎡×400%＝9,008.75㎡

獎勵項目			第一次公展版		第二次公展版		說 明
			容積(㎡)	額度(%)	容積(㎡)	額度(%)	
中央獎勵	#6 建築物結構安全條件獎勵		706.29	7.84%	706.29	7.84%	-
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		540.53	6.00%	540.53	6.00%	-
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		540.53	6.00%	540.53	6.00%	-
	#12 無障礙設計之建築設計獎勵		270.26	3.00%	270.26	3.00%	-
	#13 耐震設計獎勵		900.88	10.00%	900.88	10.00%	-
	#14 時程獎勵		630.61	7.00%	630.61	7.00%	-
	#15 規模獎勵		0.00	0.00%	450.44	5.00%	第二次公展版 增加5%
地方獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三)	697.54	7.74%	665.96	7.39%	第二次公展版 減少0.35%
		建築規劃設計(四)	270.26	3.00%	270.26	3.00%	-
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	176.57	1.96%	176.57	1.96%	-
都市更新獎勵合計(A)			4,733.47	52.54%	5,152.33	57.19%	
都市更新獎勵上限(B)			4,504.38	50.00%	4,504.38	50.00%	
容積移轉(C)			3,603.50	40.00%	1,855.78	20.60%	第二次公展版 減少19.40%
防災型都更(D)			0.00	0.00%	2,648.59	29.40%	第二次公展版 增加29.40%
申請容積獎勵總計(B+C)			8,107.88	90.00%	9,008.75	100.00%	第二次公展版 增加10%

獎勵值**以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準**。

三、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**	■ 合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，**權利變換者依估價師所估算之建物殘餘價值計算**。 ■ 並依都市更新條例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。 ■ **協議合建者依合建契約協議內容為準。**
二	**拆遷安置費**	■ **權利變換者依估價師評估價格X法定安置期間計算**。 ■ 於更新期間分期發放。 ■ **協議合建者依合建契約協議內容為準。**
三	**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：** (一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。 (二) 應受領人所在地不明者。	

四、財務計畫-成本分析

提列項目			第一次公展版(元)	第二次公展版(元)	說明
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	2,745,066,457	3,047,409,548	第二次公展版 增加302,343,091元
	公共設施費用【B】		0	0	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】		0	0	
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)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、其他規劃簽證費用、拆遷補償費、拆遷安置費用(合法建築物)、地籍整理費用	193,102,035	184,732,139	第二次公展版 減少8,369,896元
參.申請容積移轉所支付之費用【E】			326,004,195	119,684,011	第二次公展版 減少206,320,184元
肆.都市計畫變更負擔費用【F】			0	0	
伍.貸款利息【G】		拆遷補償費貸款利息、事業計畫實施經費貸款利息	188,873,817	169,622,155	第二次公展版 減少19,251,662元
陸.稅捐【H】		印花稅(承攬契據)、印花稅(讓售不動產契據)、營業稅(房地互易稅)	107,807,120	113,609,089	第二次公展版 增加5,801,969元
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	993,807,765	1,025,204,302	第二次公展版 增加31,396,537元
合　計			4,554,661,389	4,660,261,244	第二次公展版 增加105,599,855元

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**。

四、財務計畫-收入分析

更新後建物規劃類型			複價(元)	面積(坪)/數量	均價(元/坪) (元/輛)
房屋	1樓	店面	264,844,920	214.73	1,233,386
	2樓	店面	174,225,200	189.85	917,699
	1樓	住宅	39,372,340	39.61	994,000
	2樓	住宅	30,201,893	36.02	838,476
	3樓以上	住宅	7,942,443,292	8,333.20	953,108
	合計		8,451,087,645		
車位	平面汽車車位		564,430,000	199個 (不含無障礙車位)	2,836,332
	合計		564,430,000	199個 (不含無障礙車位)	
更新後總價值			9,015,517,645		

以上金額為「**宏大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**。

四、財務計畫-成本收入分析

項目	金額（元）	備註
土　地　成　本（A）	2,847,559,929	3,099,579元/坪
共同負擔費用（B）	4,660,261,244	
總　　成　　本（C）	7,507,821,173	（A）+（B）
更新後總價值（D）	9,015,517,645	房屋：8,451,087,645 元 車位：　564,430,000 元
共同負擔比例（E）	51.69%	（B）÷（D）
淨　　收　　益（F）	1,507,696,472	（D）-（C）

依權利變換戶協調結果及協議合建戶協議結果調整

以上金額未來**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、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。

六、效益評估

政府方面：改善市容景觀，減少市府未來改善環境經費；提高環境整潔、完備都市機能、挹注公共效益、增進生活品質並落實都市更新政策。

地主方面：改善原居住環境，提昇居住品質；經由整體建築設備、服務設施及空間機能之規劃，創造高品質居住環境。

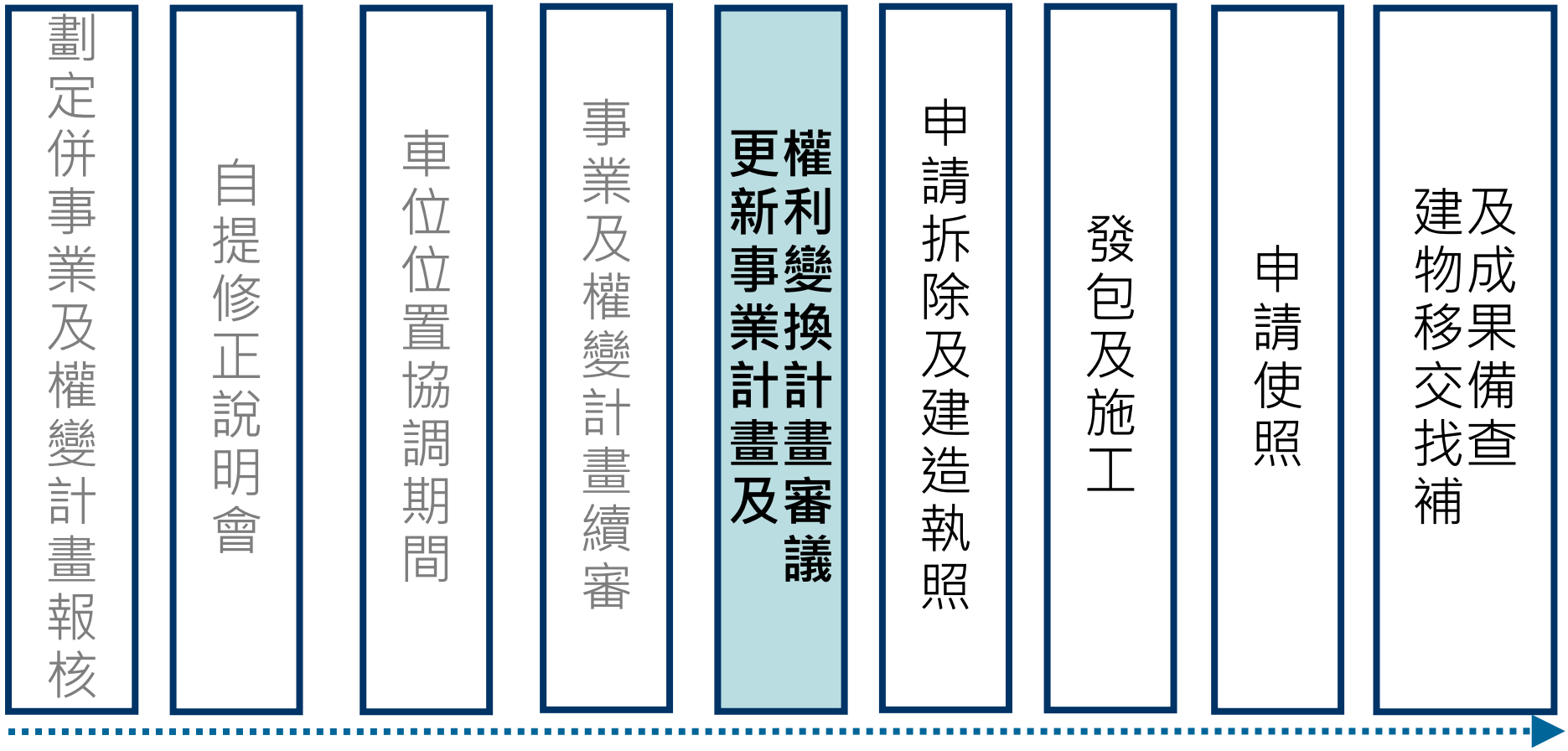
地區居民：藉由本案更新重建，提昇居民對於現代化建築與環境改善之感受；透過本案周邊人行步道留設與退縮，提供舒適之步行空間。

實 施 者：獲得合理利潤，提高實施者投資開發意願；提升實施者企業品牌形象。

七、實施風險控管方案

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。

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

依據**都市更新條例第50條**

二、委託鑑價

依據**都市更新權利變換實施辦法第6條**，由**實施者**委託「**宏大**」、「**仲量聯行**」、「**葉美麗**」等**三家**不動產估價師聯合事務所，估算**權利變換前**各宗土地及**更新後**建築物、土地於**估價基準日**之權利價值。

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：**民國112年12月31日（估價基準日）**
4.估價方法：
更新前：土開法、比較法、收益法
更新後：比較法、收益法

四、估價結果說明

項目			單位	宏大不動產估價師聯合事務所	仲量聯行不動產估價師事務所	葉美麗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	3,099,579	2,966,166	3,079,243
	更新前土地總價		元	2,847,559,929	2,724,994,809	2,828,877,753
更新後房地價值	1樓	店面平均建坪單價	元/坪	1,233,386	1,340,592	1,219,908
	2樓	店面平均建坪單價	元/坪	917,699	987,225	923,800
	1樓	住宅平均建坪單價	元/坪	994,000	966,000	998,789
	2樓	住宅平均建坪單價	元/坪	838,476	856,529	856,493
	3樓以上	住宅平均建坪單價	元/坪	953,108	929,380	947,423
	平面車位平均價格		元/個	2,836,332	2,955,980	2,799,246
	更新後總權利價值		元	9,015,517,645	8,877,358,282	8,929,481,865
土地所有權人應分配權利價值			元	4,355,256,401	4,217,097,038	4,269,220,621

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**296.62萬～309.96萬**元之間。

3.更新後房地總價值約在**88.77億～90.16億**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「**宏大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。

五、原選配結果說明

(一) 原選配期間：113年02月26日至113年03月27日(共31日)

(二) 原選配會：113年03月31日

(三) 原選配結果：

1.土地所有權人與權利變換關係人共**79位**，計有**77位**土地所有權人**參與權利變換**；**1 位**因**未達最小分配單元**而**領取補償金**、另**1位**為範圍內道路用地，屬**無償撥用**取得者**列入抵充**。

2. **18位重複選配**、**3位未表達**選配意願者，於選配會**公開抽籤**確認位置。

六、本次選配調整說明

因地下室平面調整，致車位選配位置或尺寸大小受影響者，業已**協調至無人選配之車位**。

項目	所有權人分配	實施者分配	合計
住宅(戶)	110	110	220
車位(輛)	95	104	199

伍、建築設計說明

第一次公展版



(一)本案全區配置計畫

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及景觀配置，並從23層增加一層至24層建築



一、法令及面積檢討

二、建築設計說明

(一)基地量體配置計畫

(二)垂直樓層用途計畫

(三)主要出入口

(四)開放空間系統

(五)防災配置計畫

(六)景觀配置計畫

(七)各層平面說明

(八)建築外觀設計

第一次公展版

法 令 檢 討			
基地面積	住三:1163.00㎡	住三之二:1598.00㎡	合計:2761.00㎡
允建建築面積	1242.45㎡		建蔽率:45%
基準容積	1163×225%+1598×400%=9008.75㎡		基準容積率:326.29%
獎勵容積	都市更新:4504.38㎡(50%)	道路容移:3603.50㎡(40%)	合計:8107.88㎡
允建總容積	17116.63㎡		平均容積率:619.94%
設計面積檢討			
總樓地板面積	31696.37㎡		
容積樓地板面積	17116.60㎡		設計容積率:619.94%
建築規模	地上23層/地下5層		RC構造
建築面積	1139.97㎡		建蔽率:41.33%
地下層開挖面積	1932.55㎡		開挖率:69.99%
停車數(法定/實設)	汽車:182輛/實設198輛	機車:213輛/實設213輛	
總戶數	共計210戶(店鋪+集合住宅)		

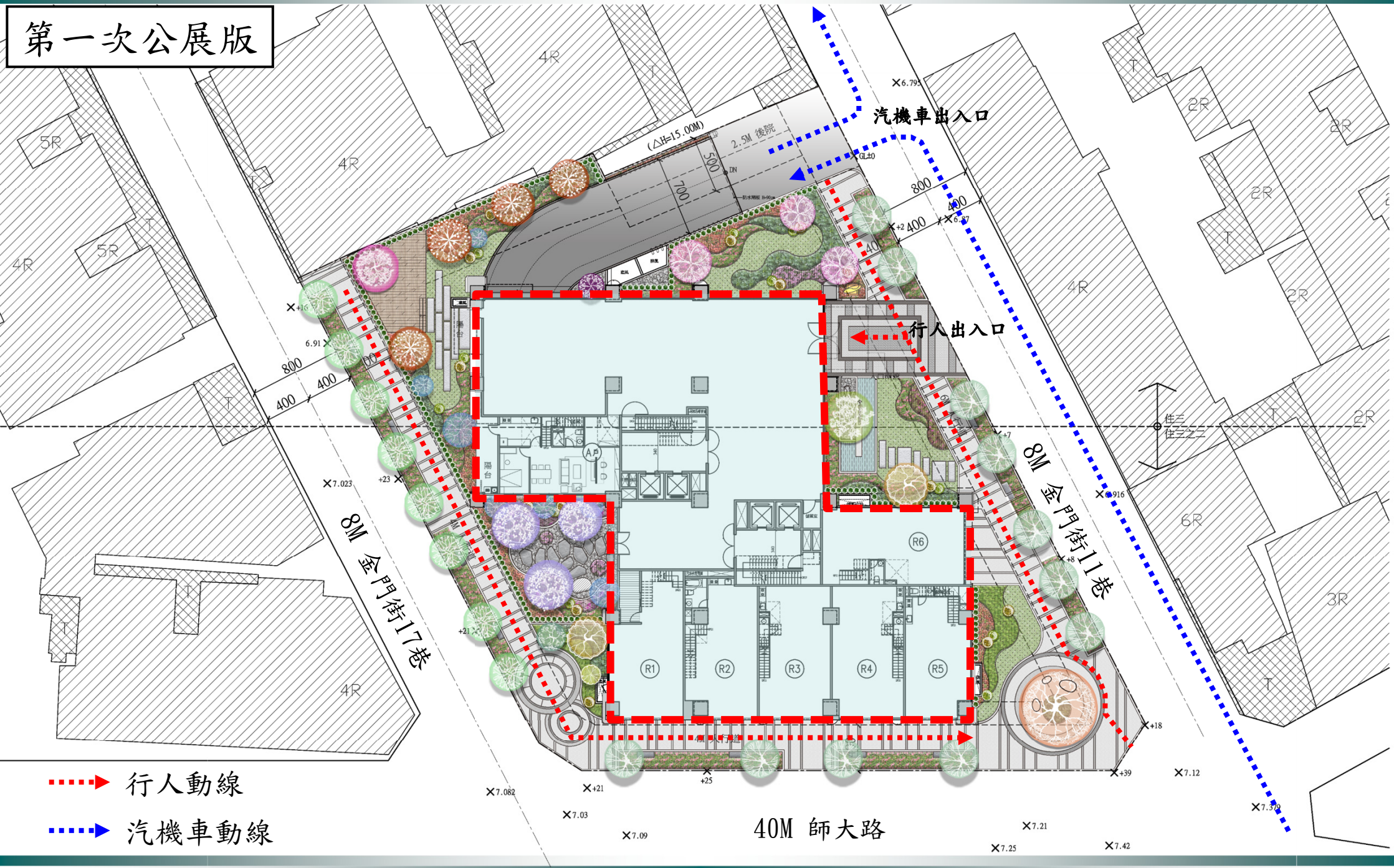
第二次公展版

修正內容：增加防災型都更獎勵容積，調整建築面積、樓地板面積、汽機車位數及戶數，樓層從23層增加一層至24層

法 令 檢 討			
基地面積	住三:1163.00㎡	住三之二:1598.00㎡	合計:2761.00㎡
允建建築面積	1242.45㎡		建蔽率:45%
基準容積	1163×225%+1598×400%=9008.75㎡		基準容積率:326.29%
獎勵容積	都市更新:4504.38㎡(50%)		合計:9008.75㎡
	防災型都更獎勵: 2648.59㎡(29.40%)	容積移轉: 1855.78㎡(20.60%)	
允建總容積	18017.50㎡【+900.87㎡】		平均容積率:652.57%【+32.63%】
設計面積檢討			
總樓地板面積	32902.65㎡【+1,206.28㎡】		
容積樓地板面積	18016.58㎡【+899.98㎡】		設計容積率:652.54%【+32.60%】
建築規模	地上24層/地下5層【+1層/-】		RC構造
建築面積	1178.55㎡【+6.12㎡】		建蔽率:42.73%【+1.40%】
地下層開挖面積	1932.47㎡【-0.08㎡】		開挖率:69.99%
停車數(法定/實設)	汽車:192輛/實設202輛【+10部/+4部】 機車:225輛/實設225輛【+12部/+12部】		
總戶數	共計220戶(店鋪6戶+集合住宅214戶) 【+10戶】		

(一)基地量體配置計畫

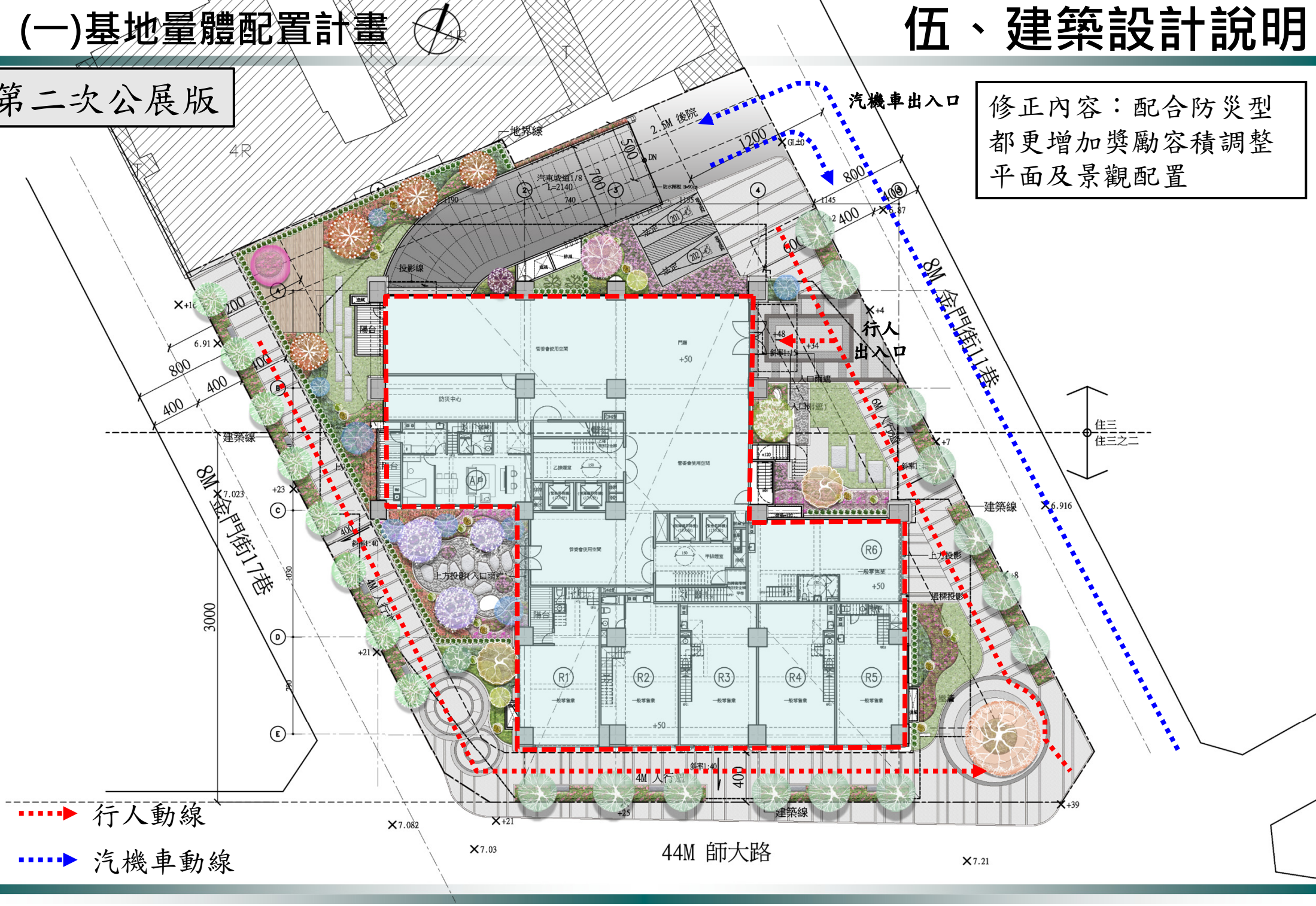
第一次公展版



(一)基地量體配置計畫

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及景觀配置



第一次公展版

■ 地下室計5層

地下一層: 防空避難室兼停車空間、機房

地下二~五層: 停車空間、機房

■ 地上建築物計23層

地上四至二十三層　　共198戶(住宅)

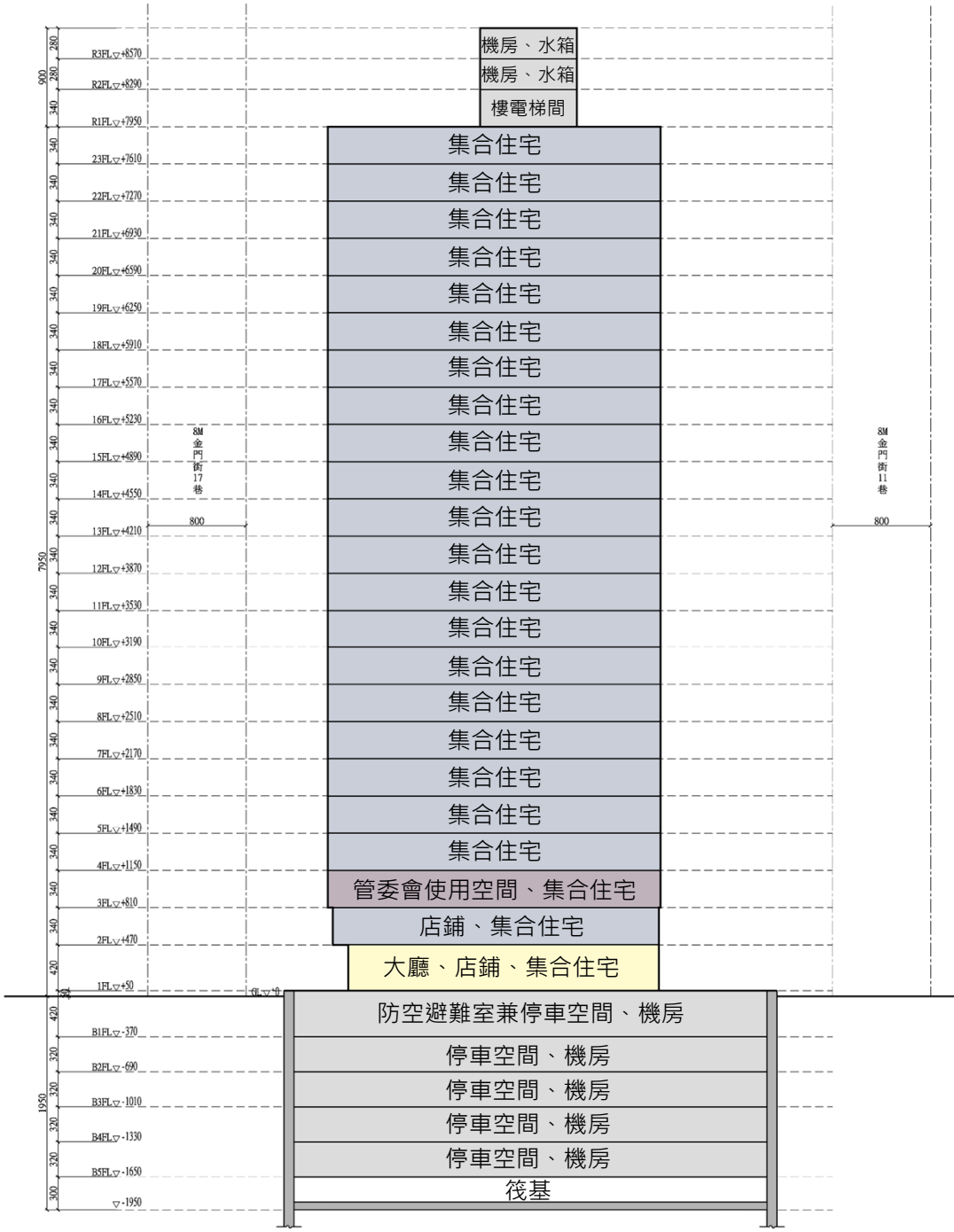
地上三層　　共5戶(住宅)

地上一至二層　　共7戶(1戶住宅及6戶店鋪)

總計:210戶

■ 各樓層高度(建築物高度79.5M)

屋突二~三層	280cm
屋突一層	340cm
二~二十三層	340cm
一層	420cm
地下一層	420cm
地下二~五層	320cm



(二)垂直樓層用途計畫:

第二次公展版

修正內容：樓層從從23層增加一層至24層，戶數及樓高增加

■ 地下室計5層

地下一層：防空避難室兼停車空間、機房

地下二~五層：停車空間、機房

■ 地上建築物計24層

地上四至二十四層　共208戶(住宅)

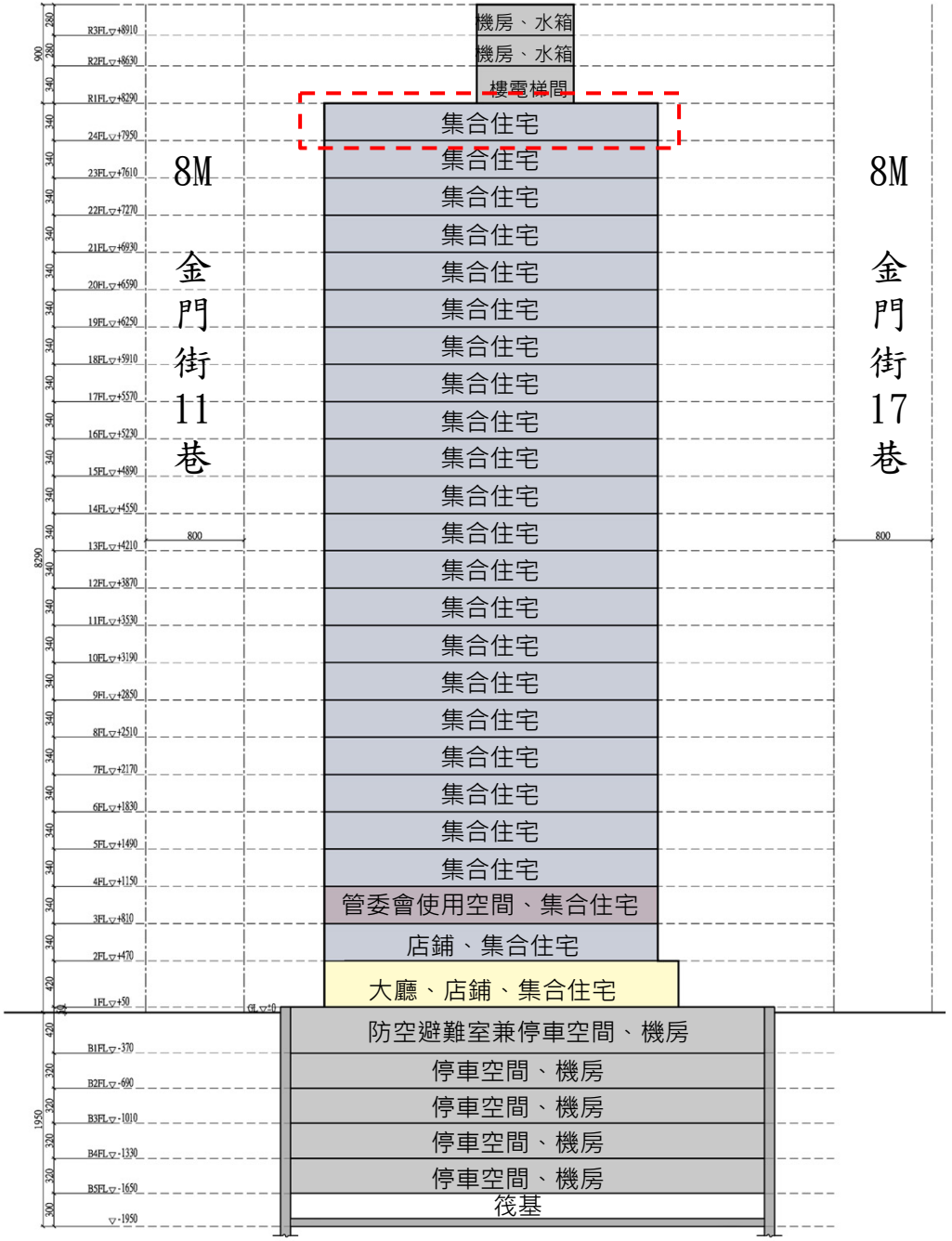
地上三層　共5戶(住宅)

地上一至二層　共7戶(1戶住宅及6戶店鋪)

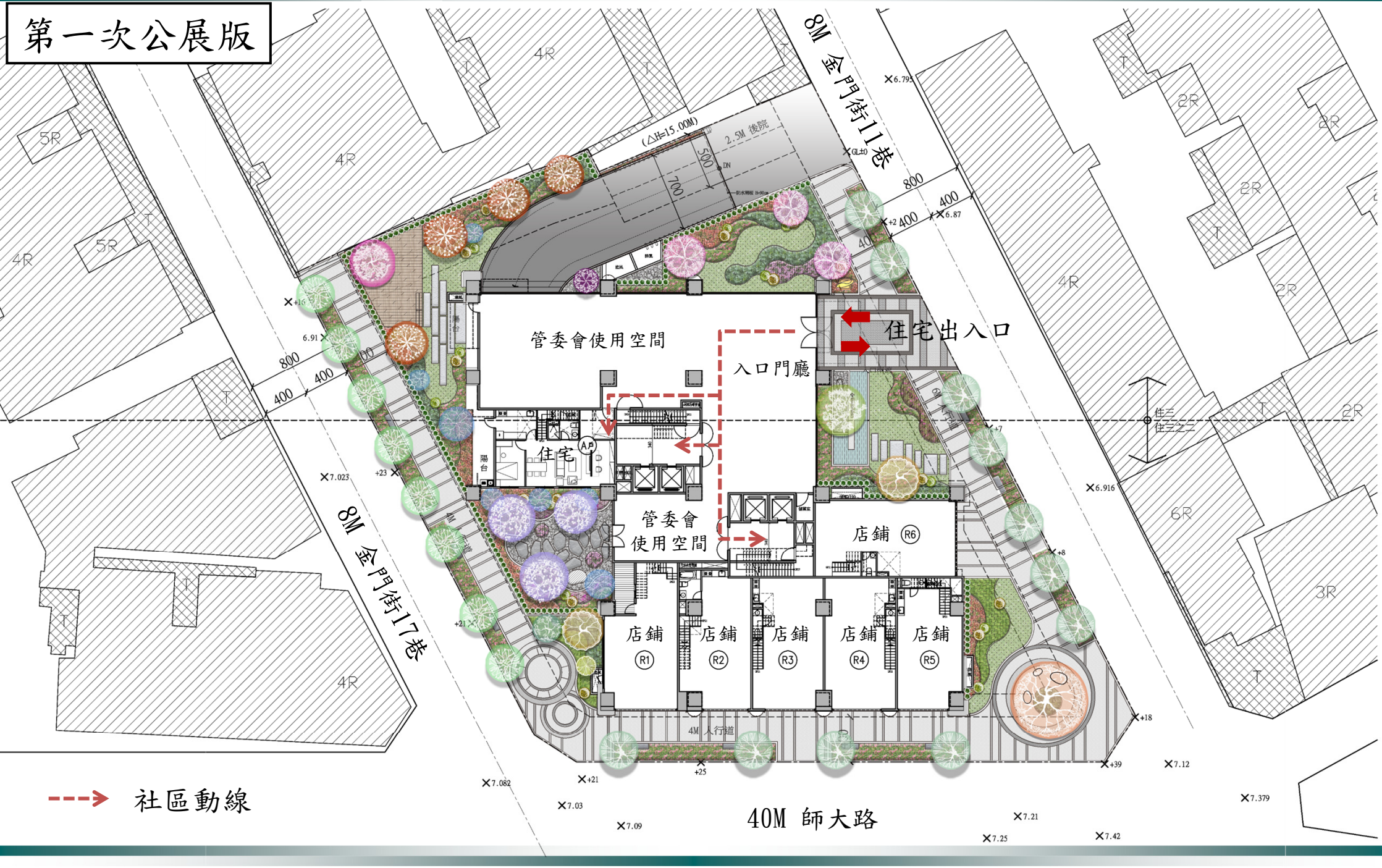
總計:220戶

■ 各樓層高度(建築物高度82.9M)

屋突二~三層	280cm
屋突一層	340cm
二~二十四層	340cm
一層	420(+50)cm
地下一層	420cm
地下二~五層	320cm



第一次公展版


8M 金門街11巷
8M 金門街17巷
40M 師大路
管委會使用空間
入口門廳
住宅出入口
住宅
管委會
使用空間
店鋪 R6
店鋪 R1
店鋪 R2
店鋪 R3
店鋪 R4
店鋪 R5
4M 人行道
2.5M 後院
陽台
社區動線

伍、建築設計說明

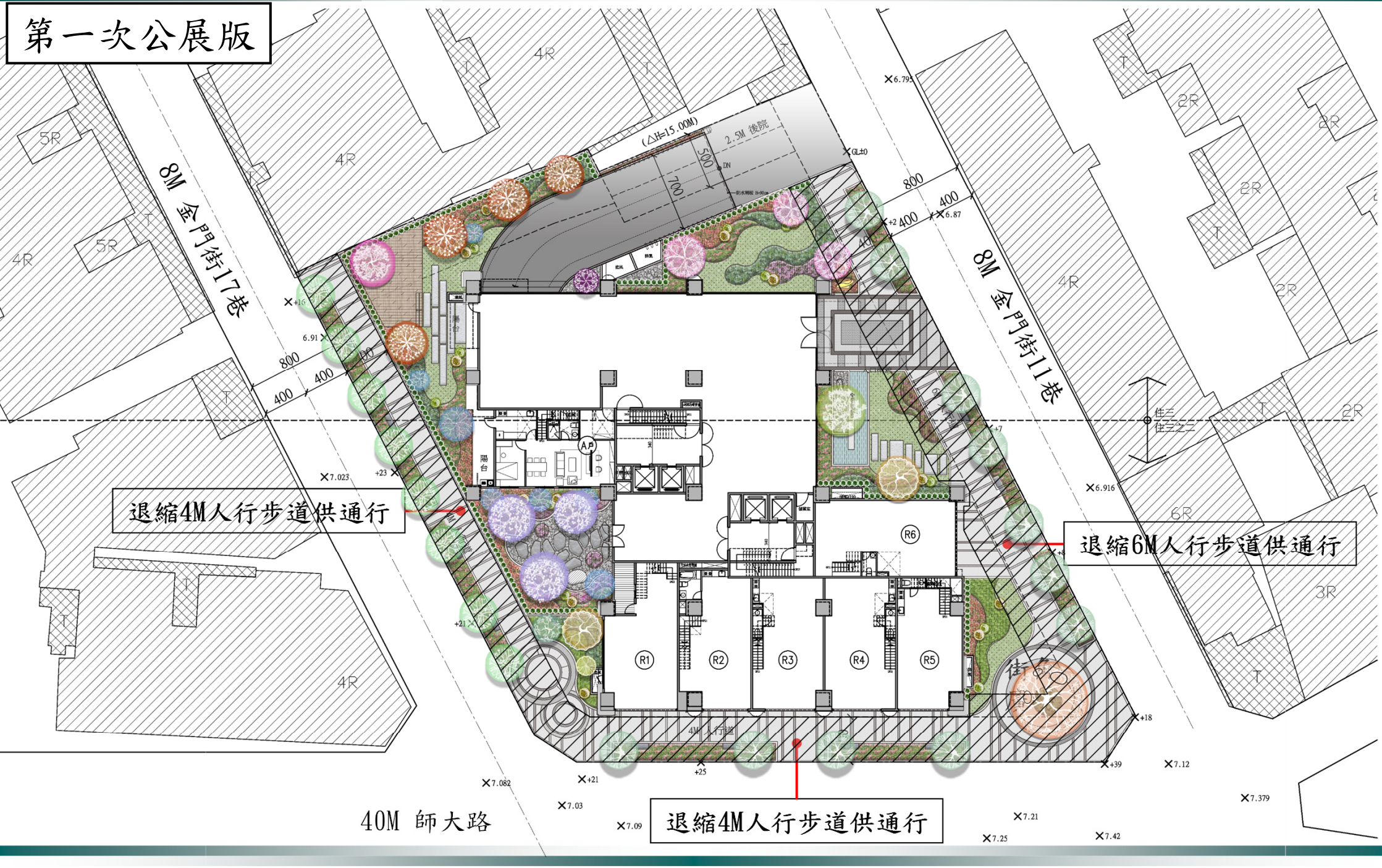
第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及景觀配置



伍、建築設計說明

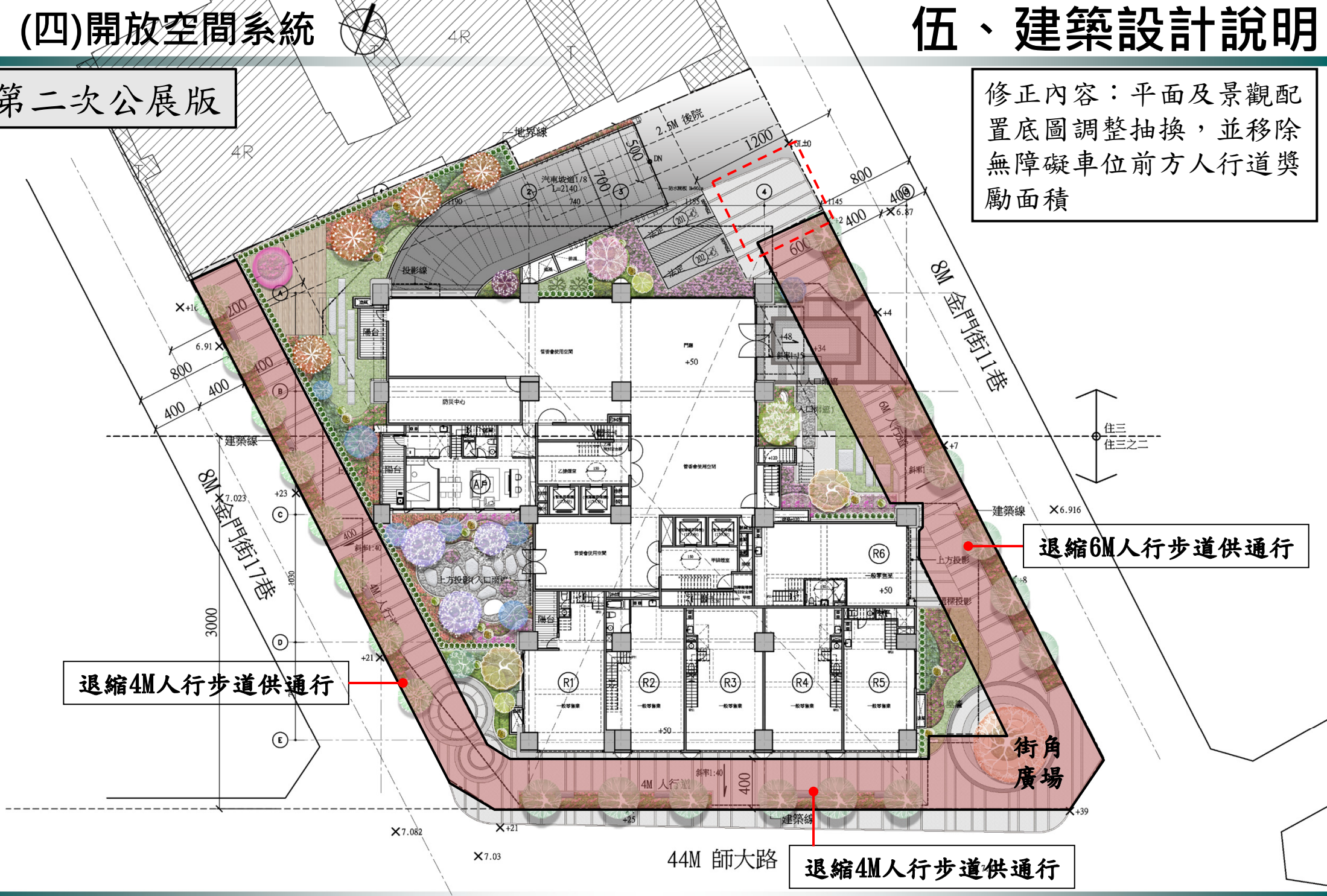
第一次公展版



伍、建築設計說明

第二次公展版

修正內容：平面及景觀配置底圖調整抽換，並移除無障礙車位前方人行道獎勵面積



伍、建築設計說明

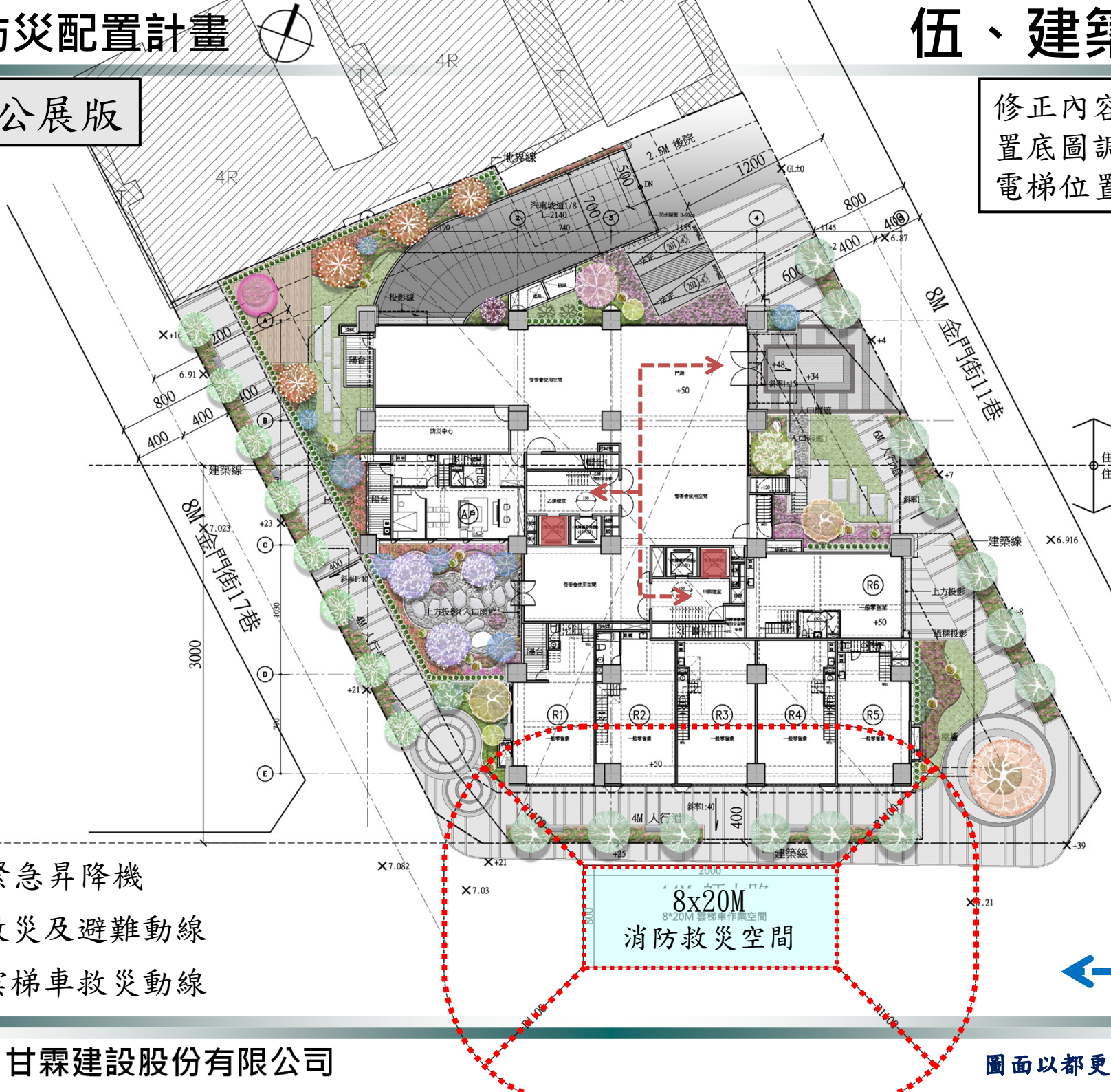
第一次公展版



伍、建築設計說明

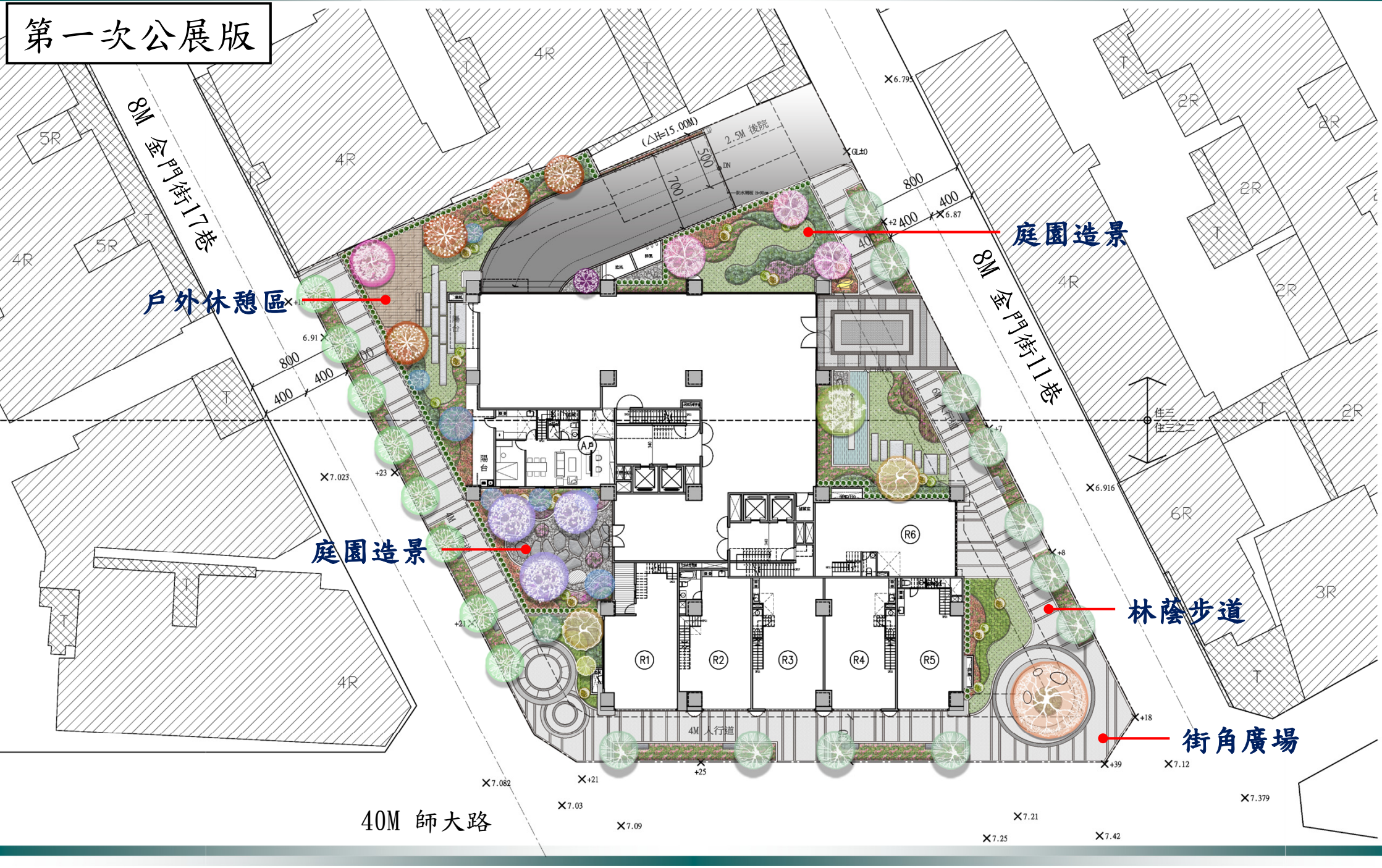
第二次公展版

修正內容：平面及景觀配置底圖調整抽換，無障礙電梯位置更換



伍、建築設計說明

第一次公展版

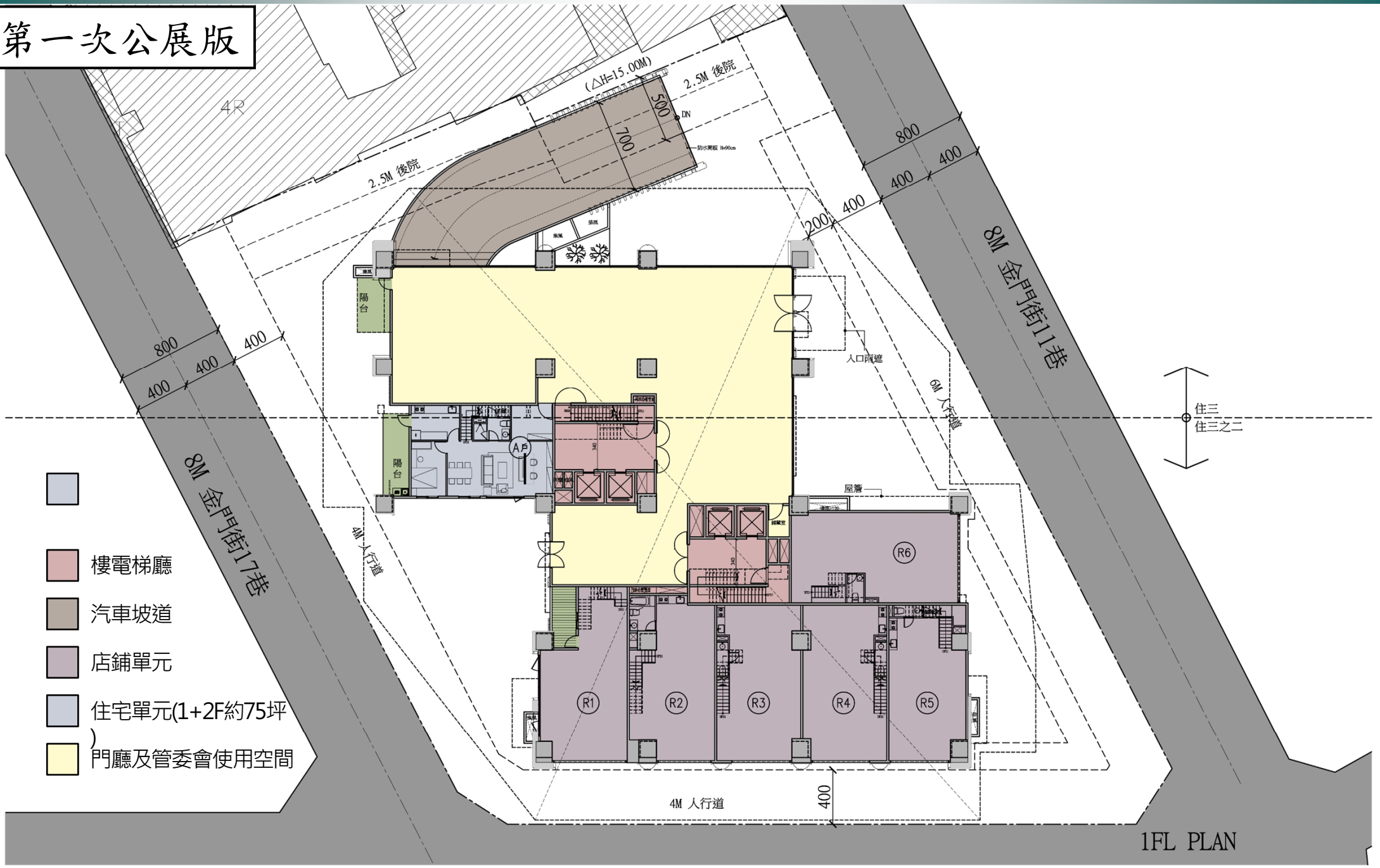


第二次公展版

修正內容：景觀配置底圖
配合平面調整抽換

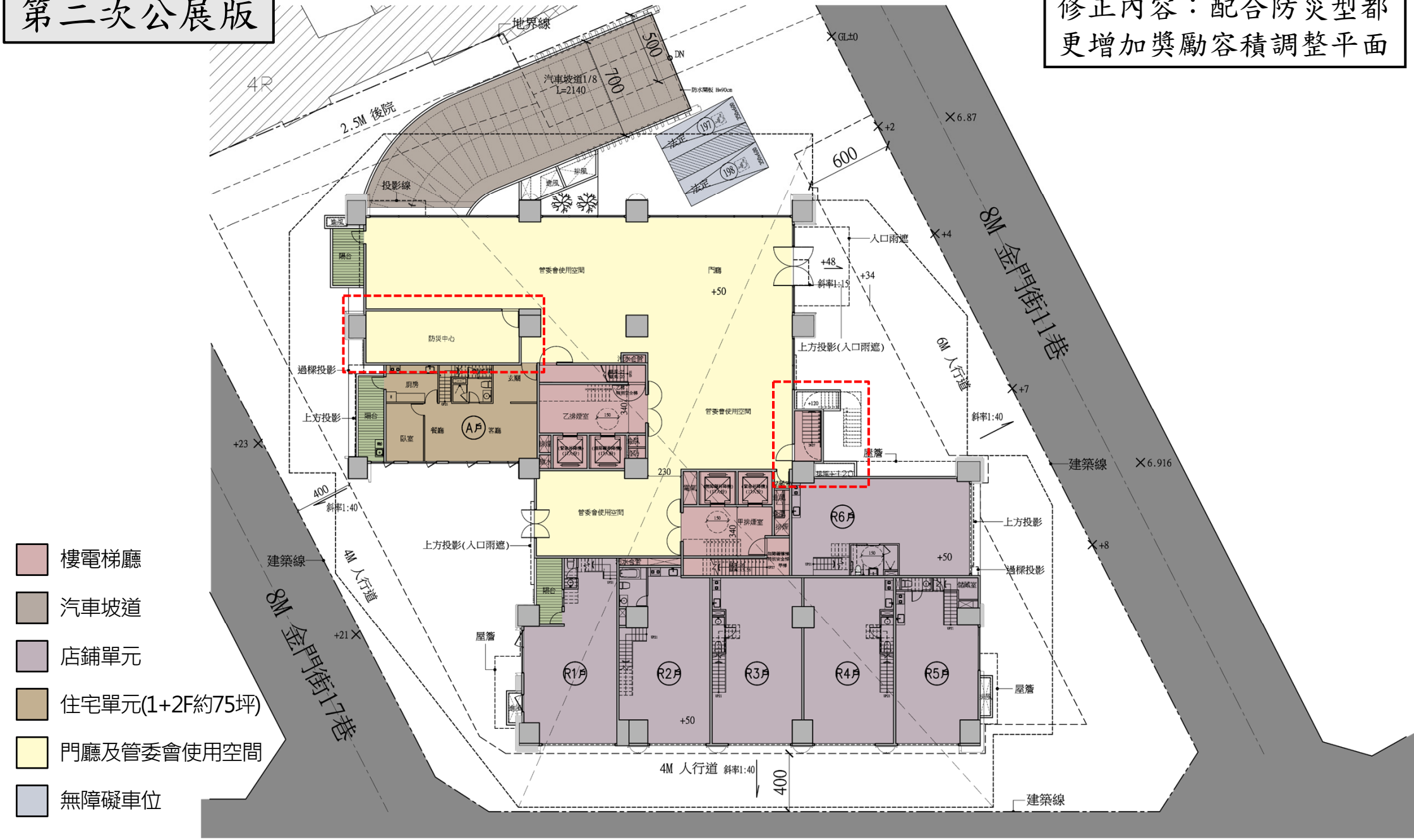


第一次公展版


(△H=15.00M)
2.5M 後院
500
700
DN
防水開板 H=90cm
2.5M 後院
4R
800
400
400
400
200
400
800
400
400
8M 金門街11巷
8M 金門街17巷
陽台
陽台
入口雨遮
6M 人行道
4M 人行道
屋簷
住三
住三之二
R1
R2
R3
R4
R5
R6
4M 人行道
400
樓電梯廳
汽車坡道
店鋪單元
住宅單元(1+2F約75坪)
門廳及管委會使用空間
1FL PLAN

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 店鋪單元
- 住宅單元(1+2F約75坪)
- 門廳及管委會使用空間
- 無障礙車位

第一次公展版



- 本層7戶
- 配置2座電梯
  1座緊急昇降機
  1座特別安全梯

樓電梯廳

店鋪單元

住宅單元(1+2F約75坪)

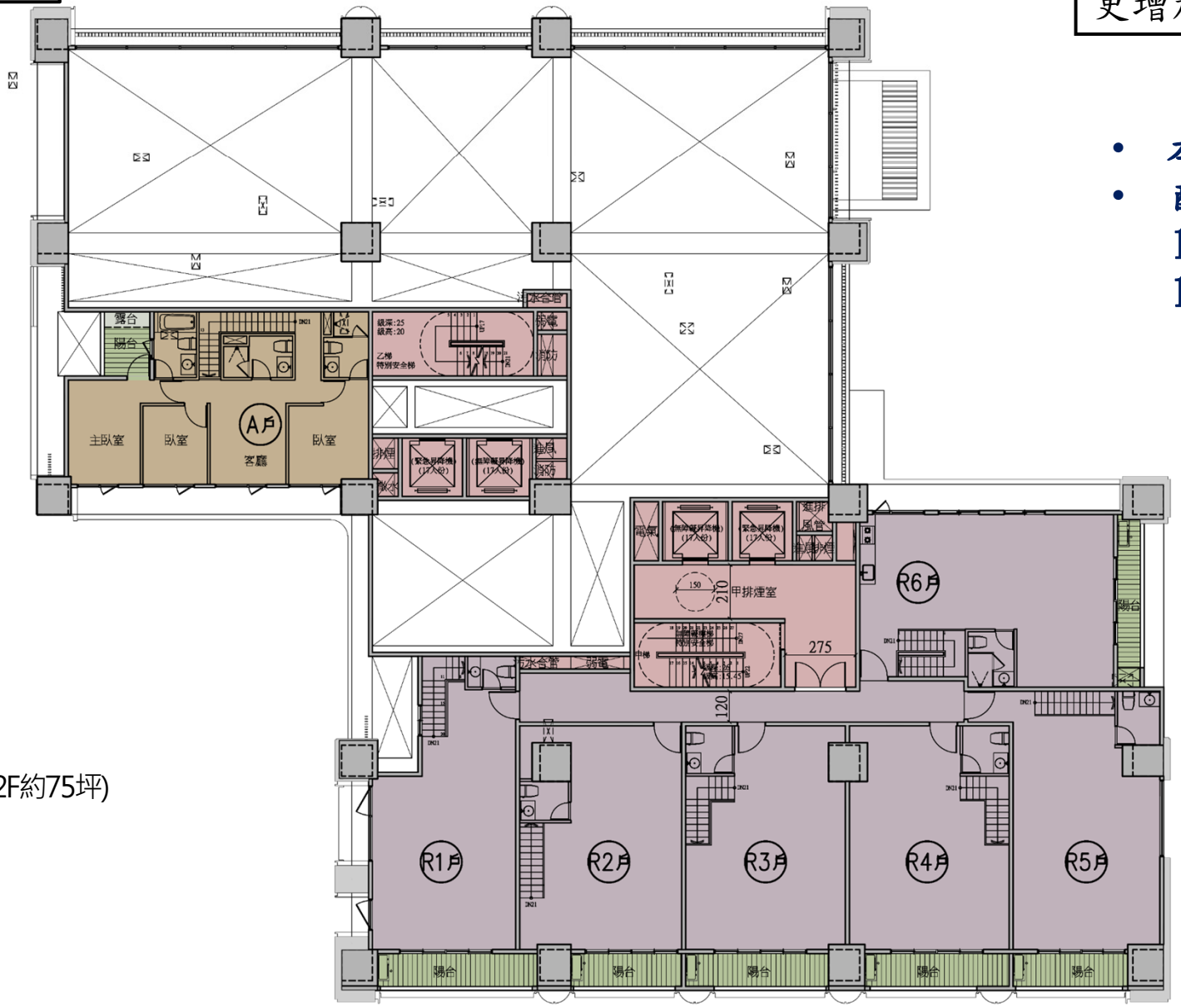
陽台

露台

(七) 二層平面圖

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層7戶
- 配置2座電梯
  1座緊急昇降機
  1座特別安全梯

- 樓電梯廳
- 店鋪單元
- 住宅單元(1+2F約75坪)
- 陽台
- 露台

第一次公展版



- 本層5戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

管委會使用空間

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

40坪以上住宅單元

陽台

露台

(七) 三層平面圖

第二次公展版

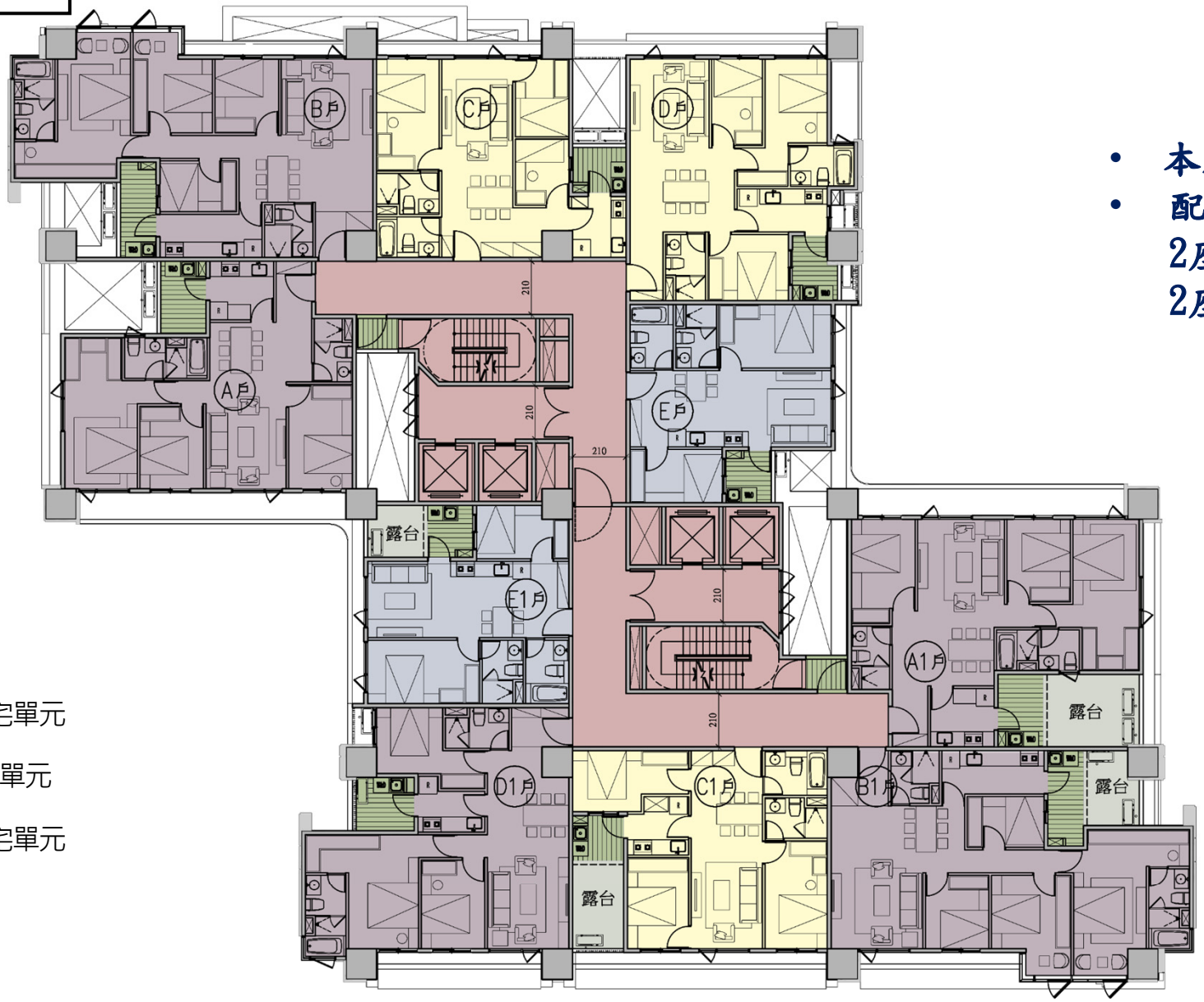
修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 樓電梯廳
- 管委會使用空間
- 30坪以下住宅單元
- 33-38坪住宅單元
- 40坪以上住宅單元
- 陽台
- 露台

- 本層5戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

第一次公展版



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

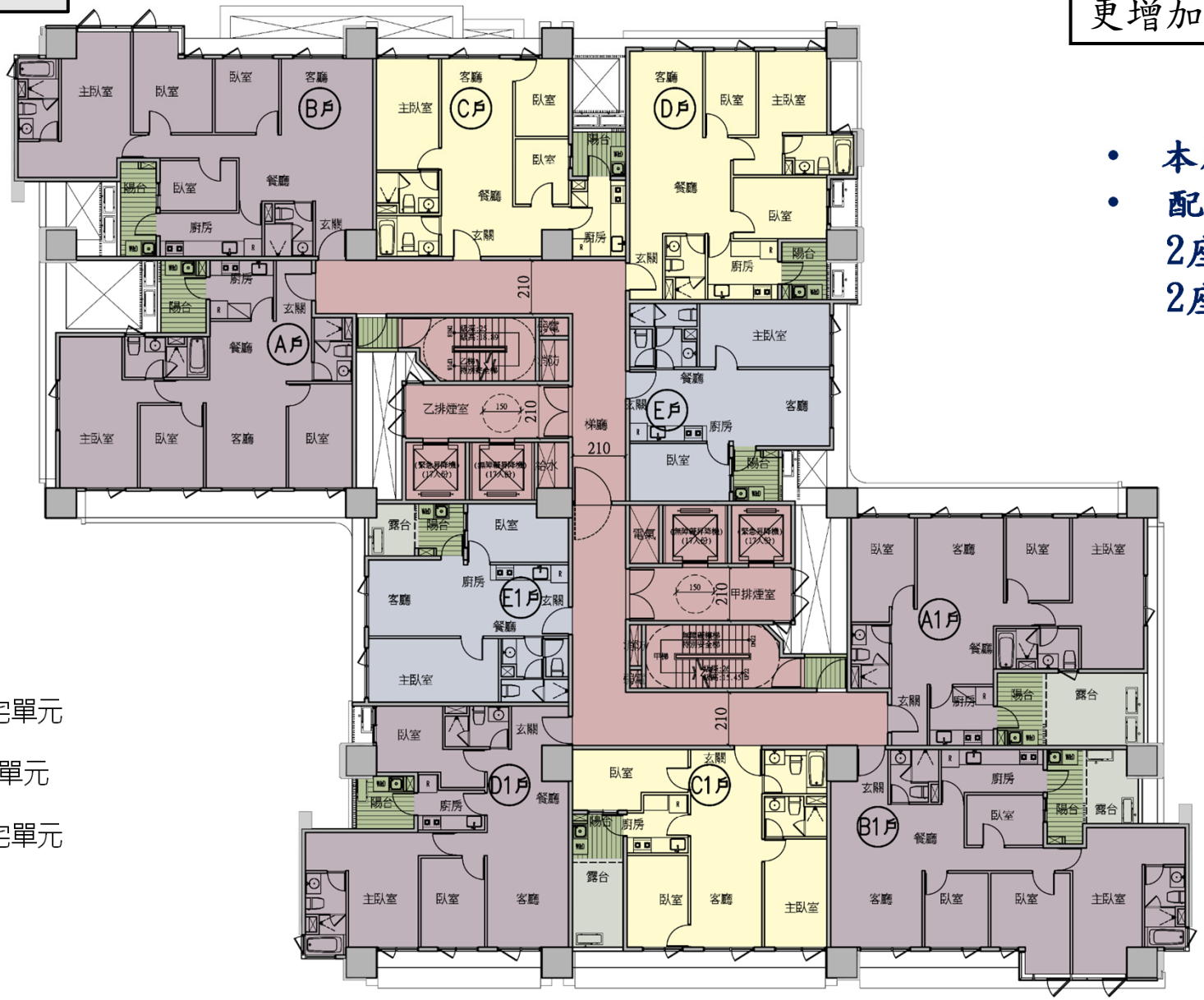
40坪以上住宅單元

陽台

露台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

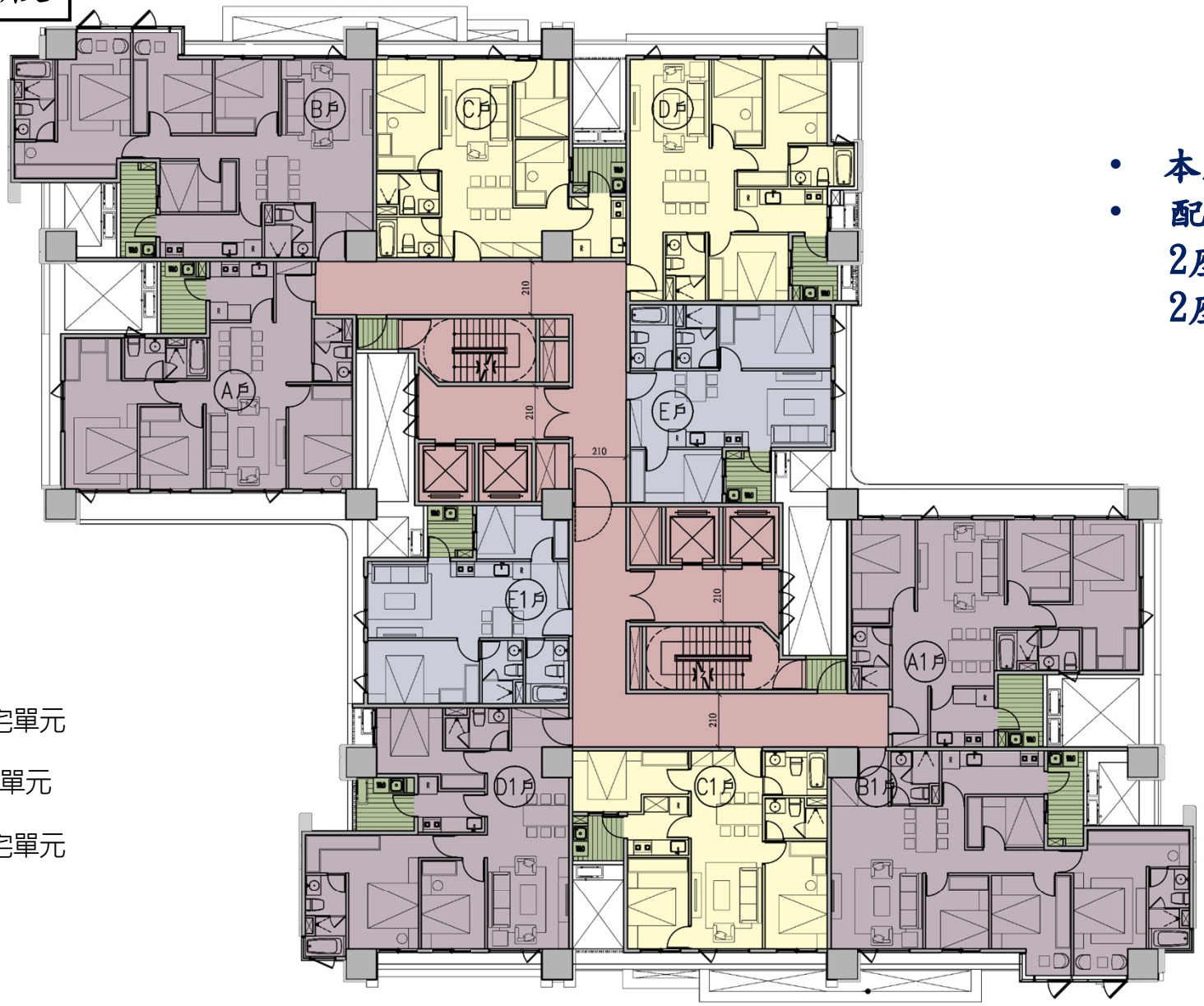
33-38坪住宅單元

40坪以上住宅單元

陽台

露台

第一次公展版



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

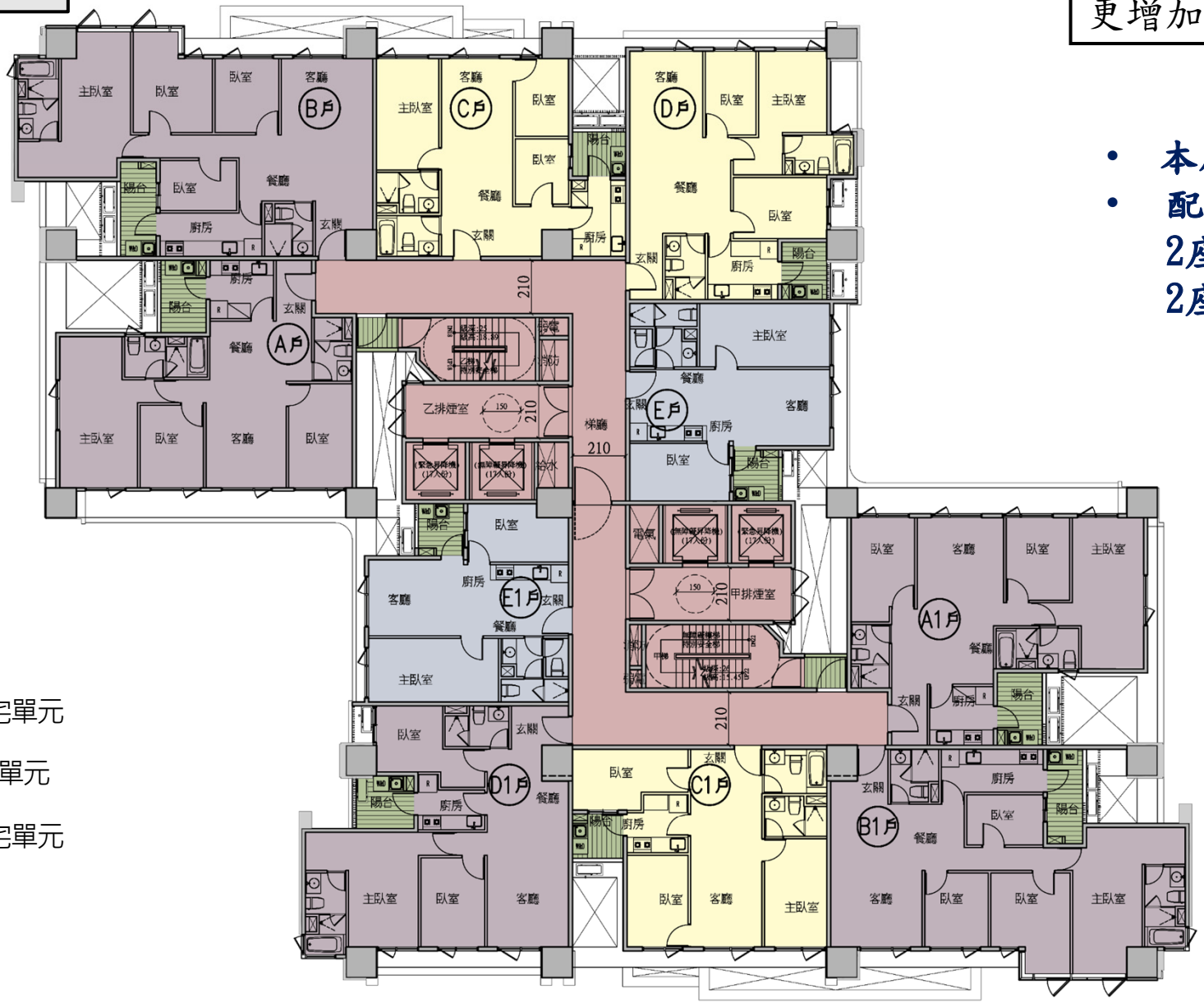
33-38坪住宅單元

40坪以上住宅單元

陽台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

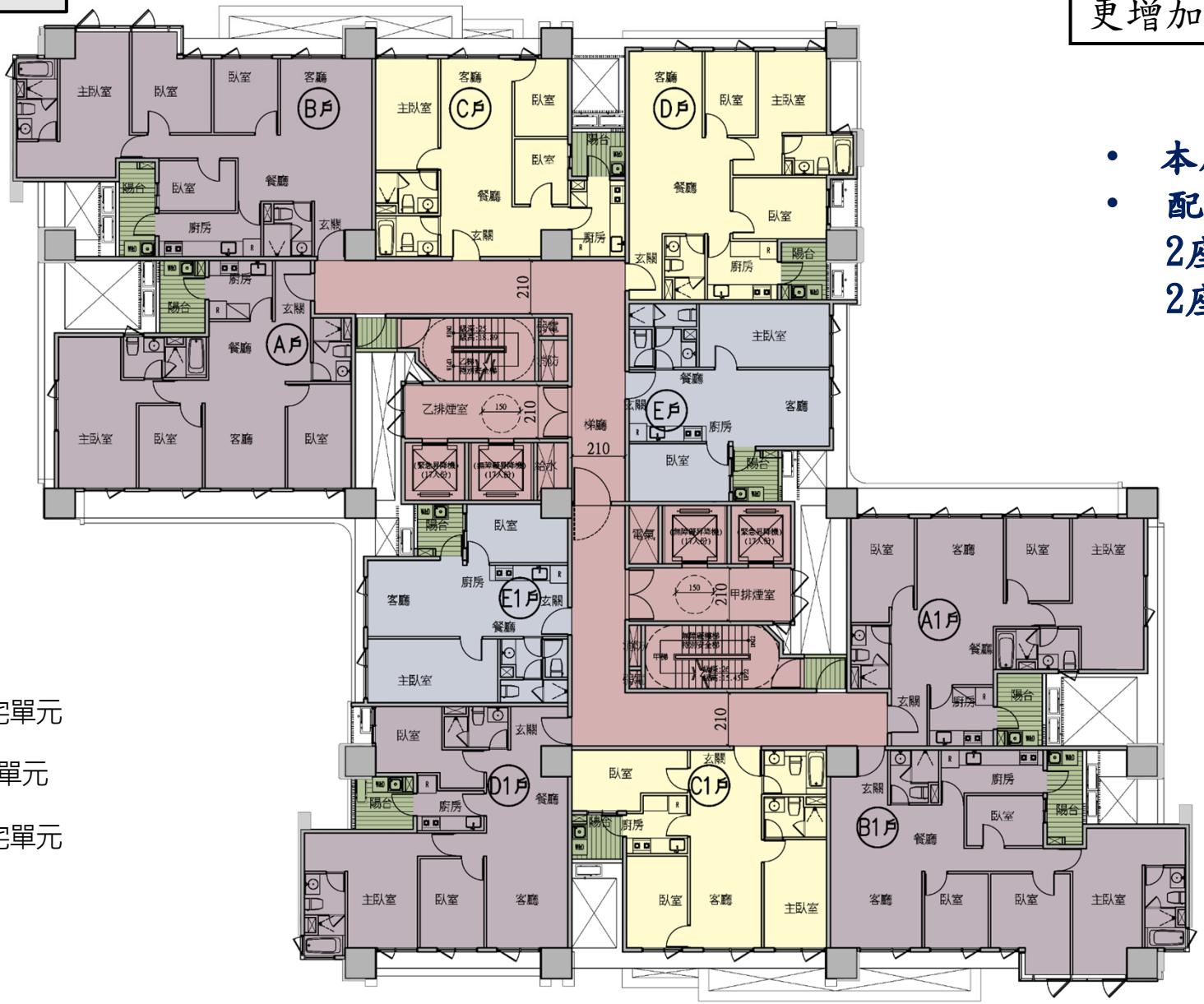
40坪以上住宅單元

陽台

露台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

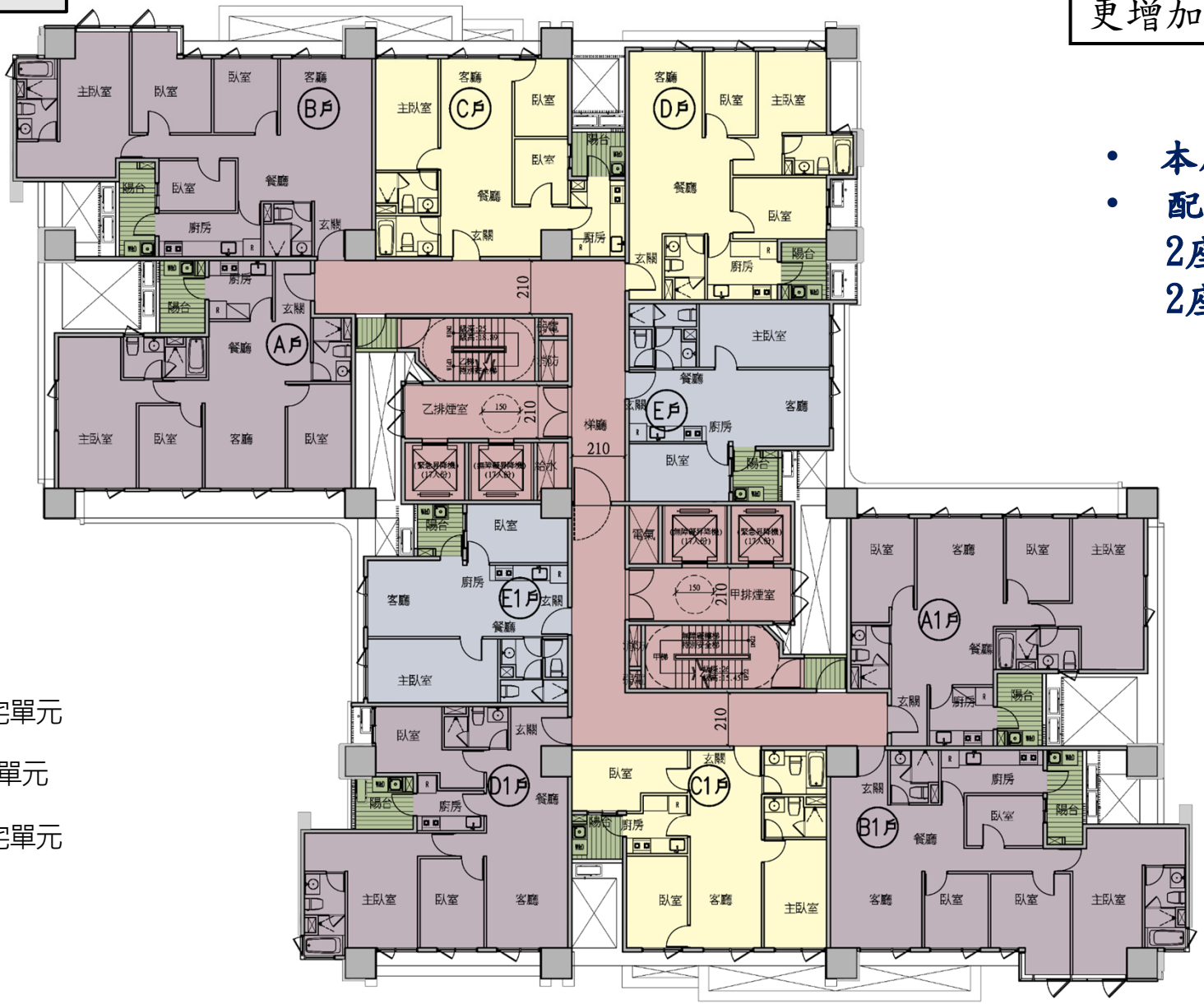
40坪以上住宅單元

陽台

露台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

40坪以上住宅單元

陽台

露台

第一次公展版



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

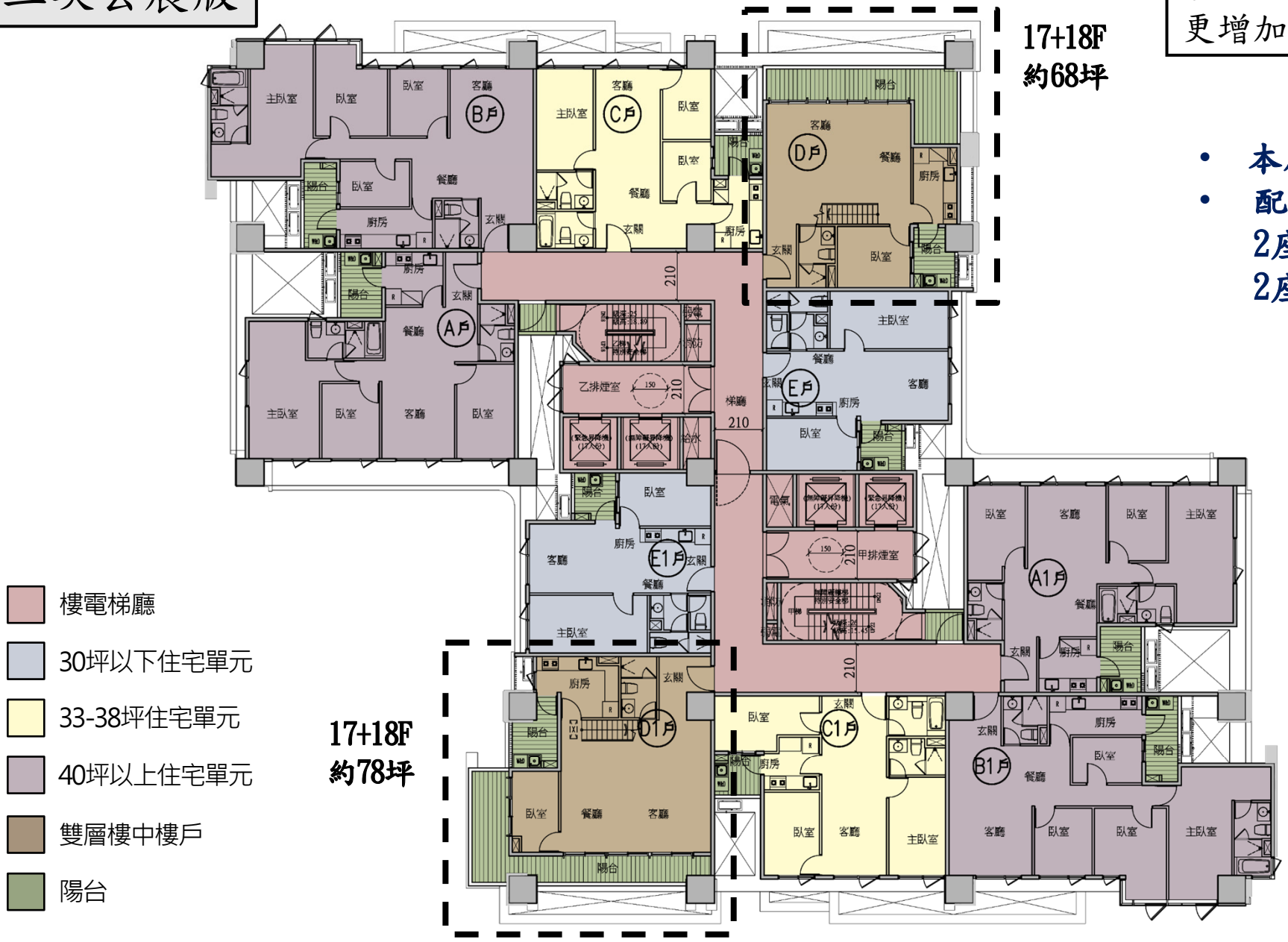
40坪以上住宅單元

雙層樓中樓戶

陽台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

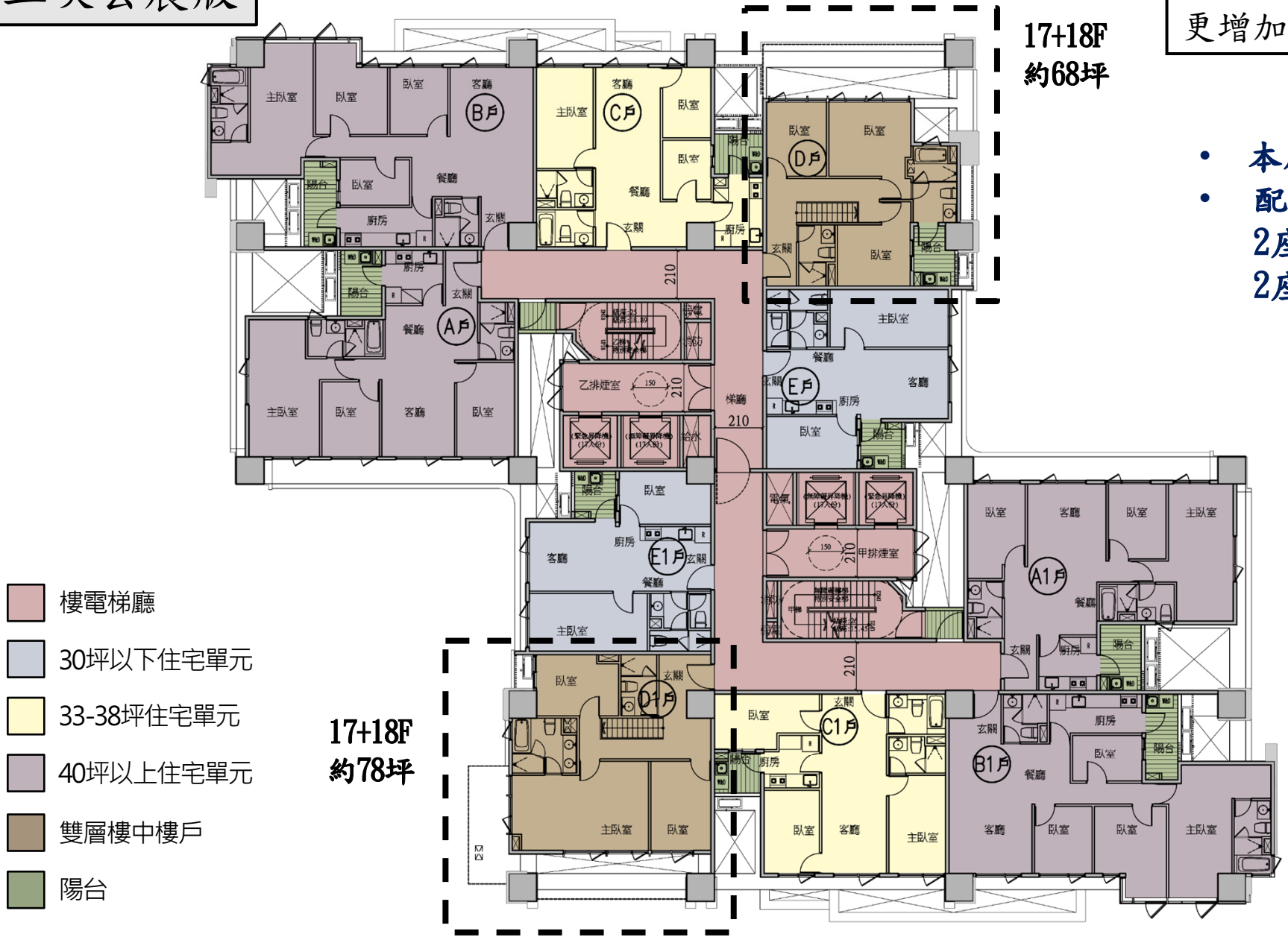
第一次公展版



- 本層8戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

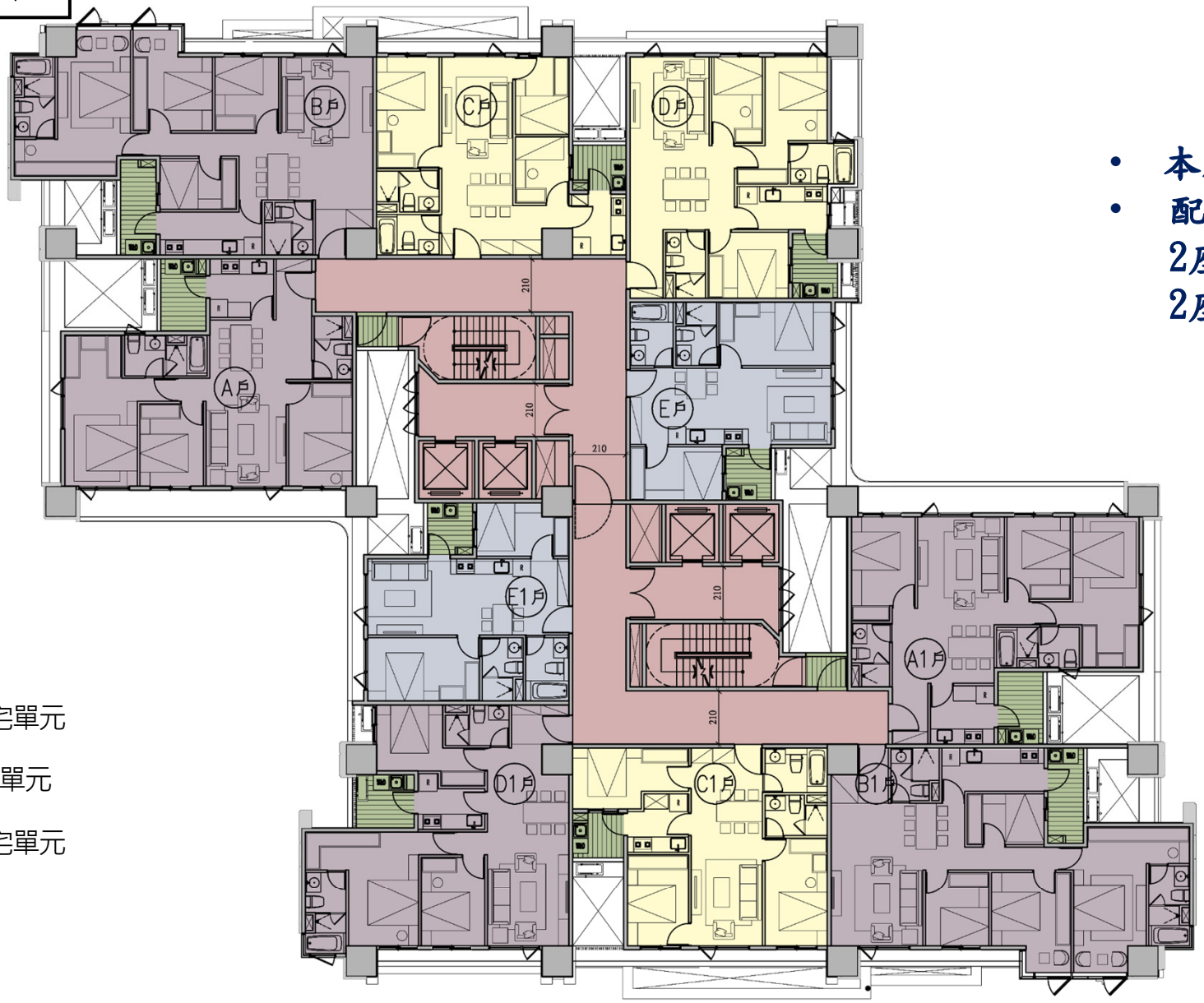
第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層8戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

第一次公展版



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

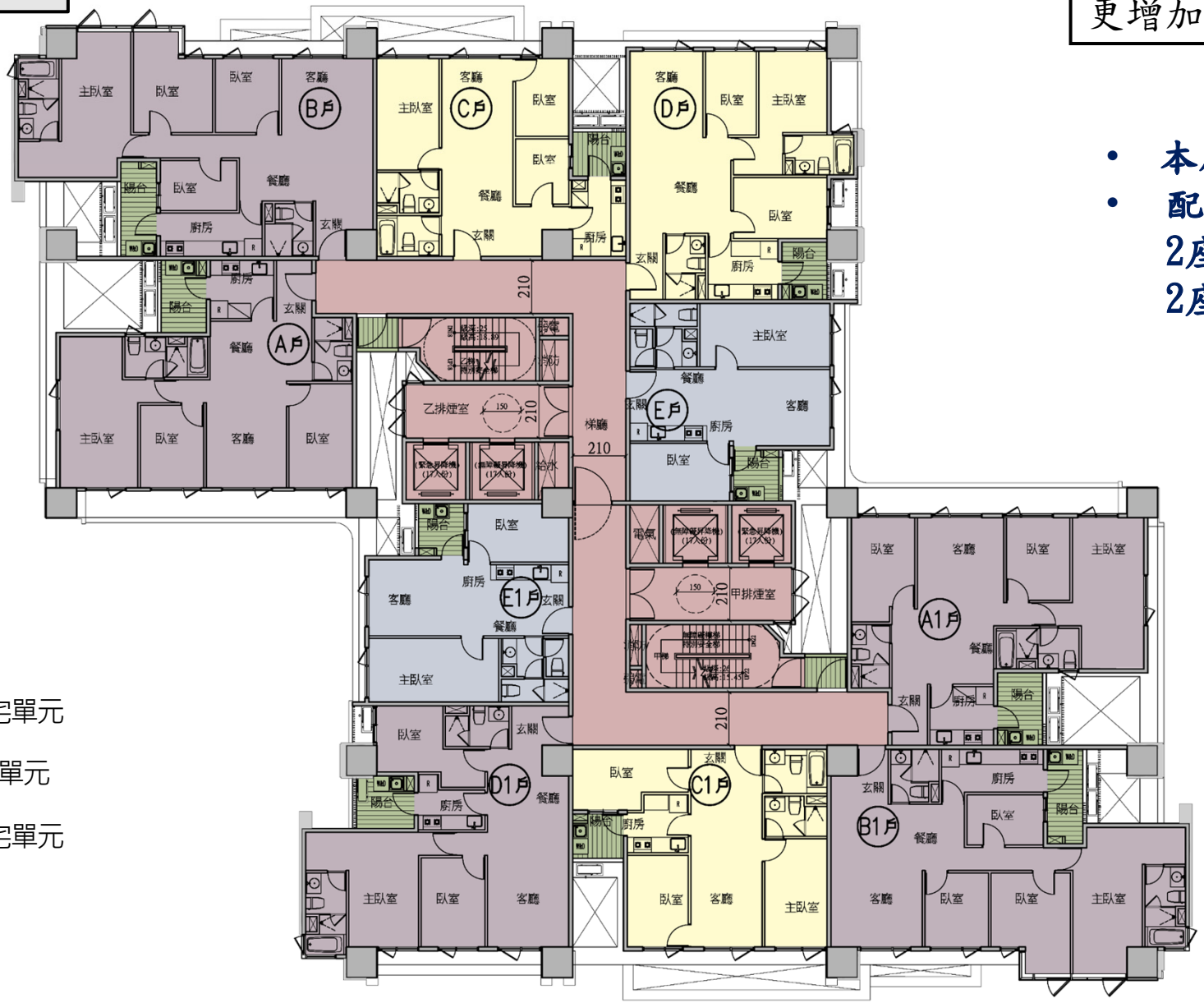
40坪以上住宅單元

陽台

伍、建築設計說明

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

33-38坪住宅單元

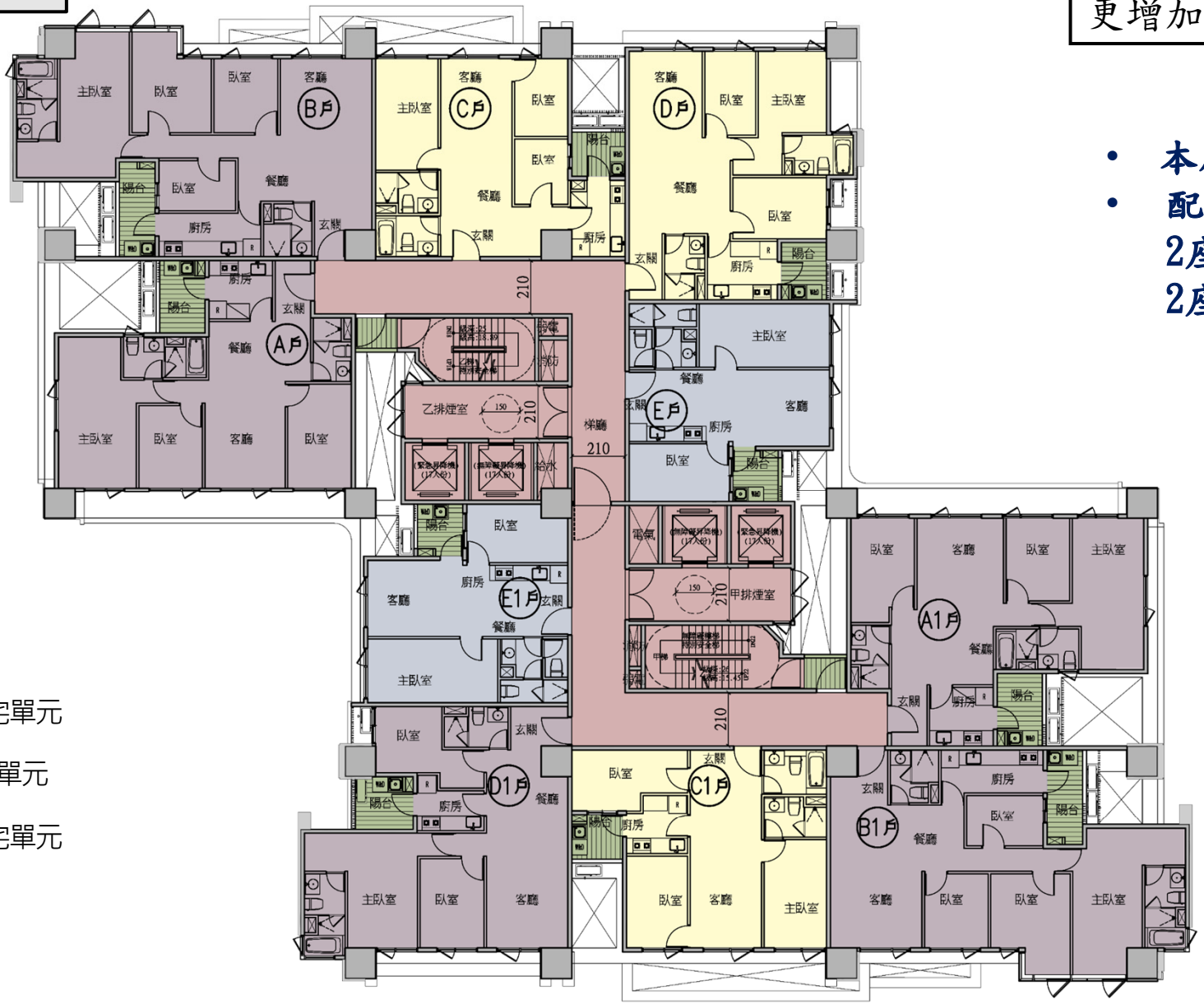
40坪以上住宅單元

陽台

露台

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面



- 本層10戶
- 配置4座電梯
  2座緊急昇降機
  2座特別安全梯

樓電梯廳

30坪以下住宅單元

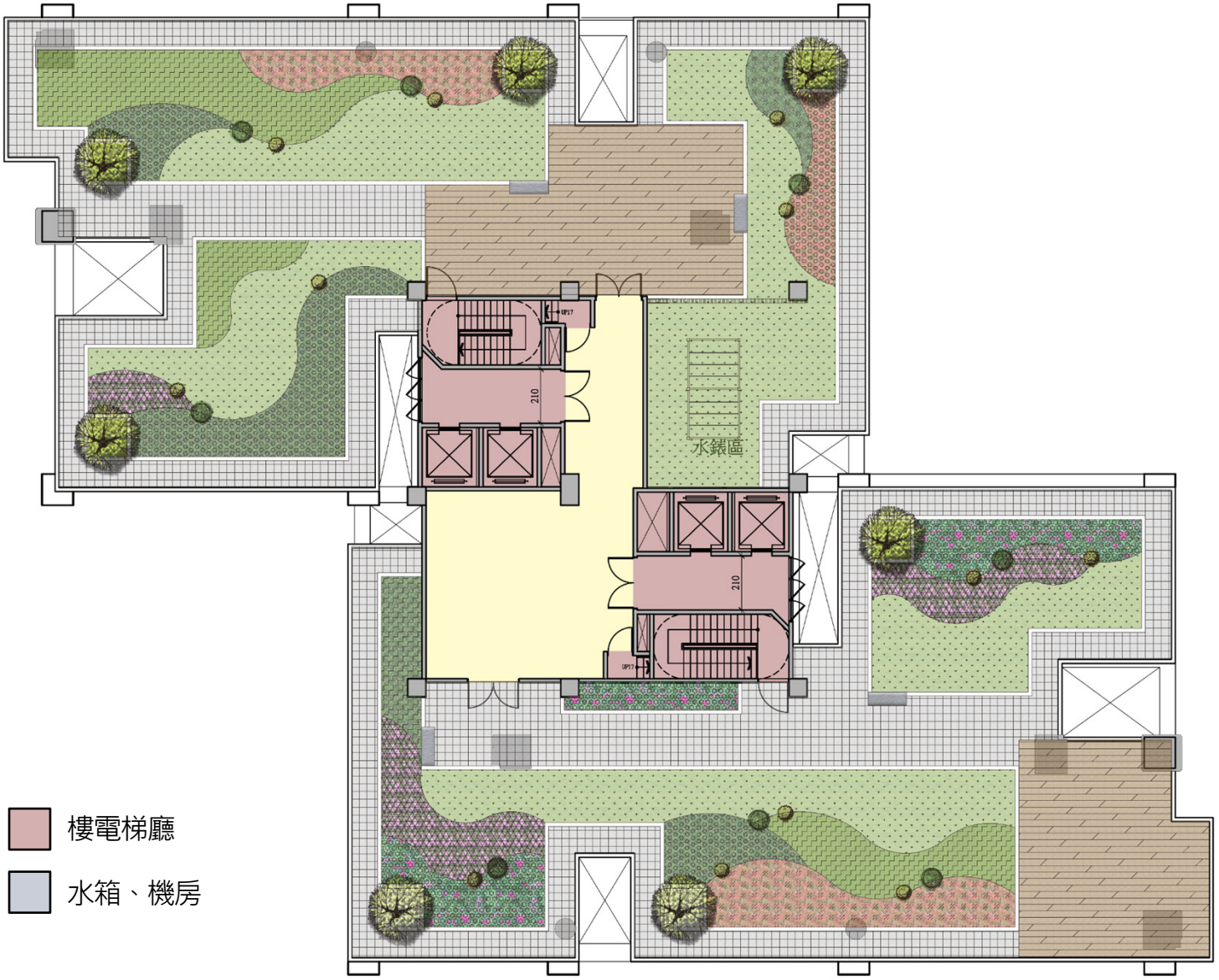
33-38坪住宅單元

40坪以上住宅單元

陽台

露台

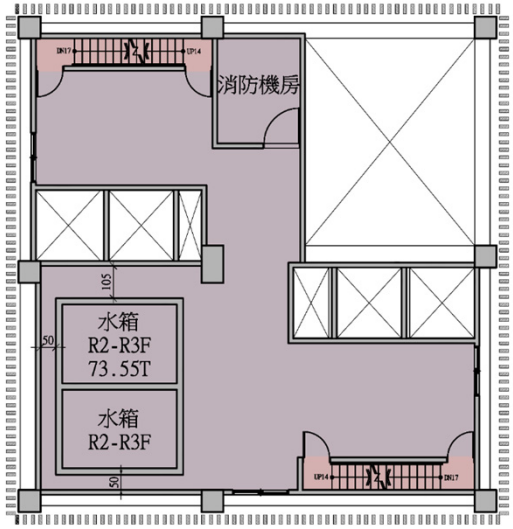
第一次公展版



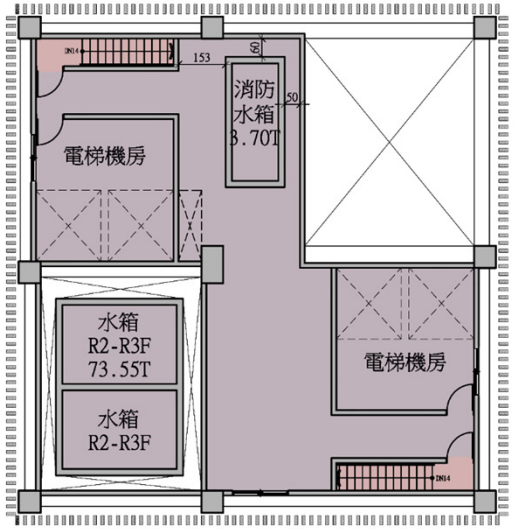
樓電梯廳

水箱、機房

R1F



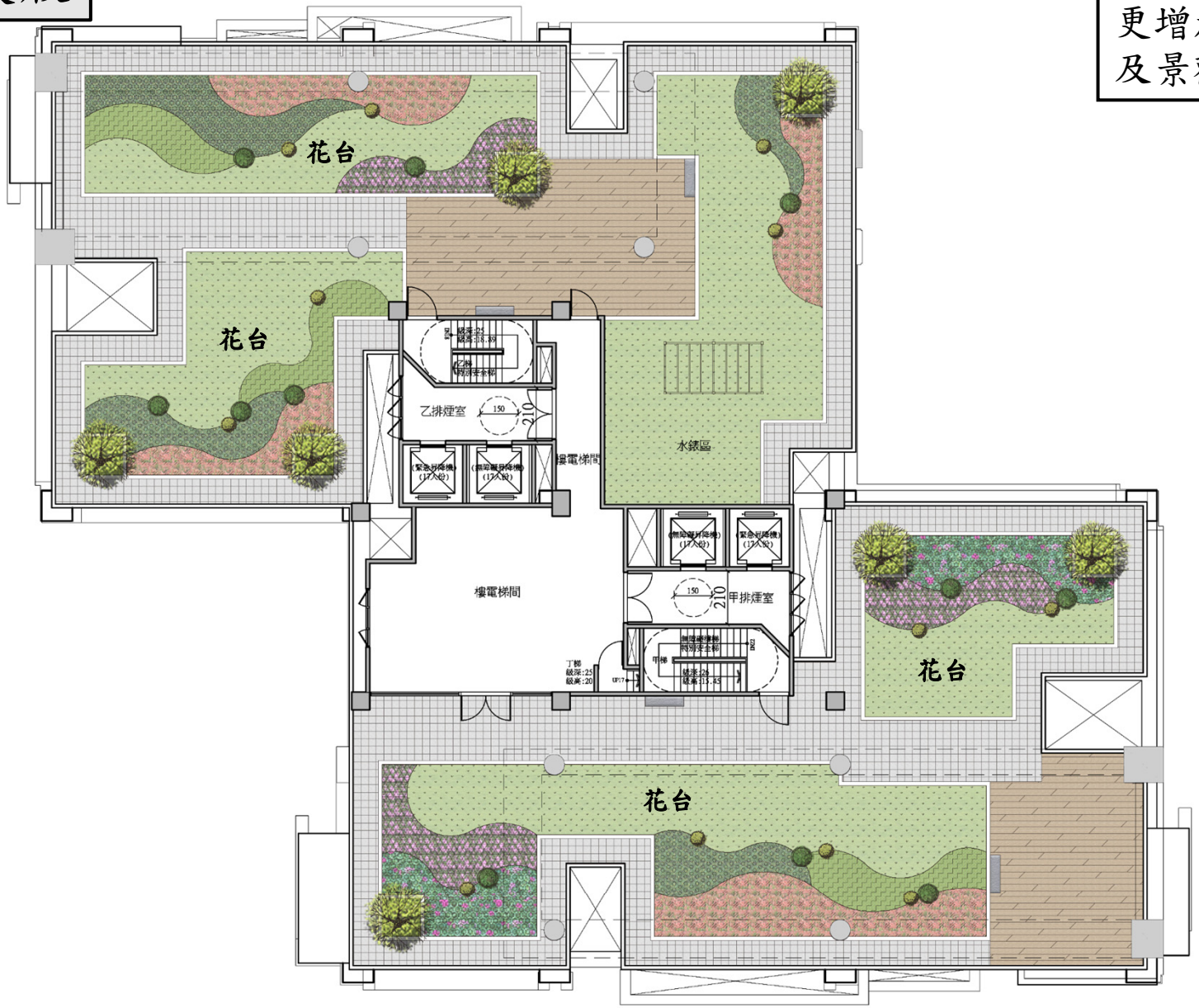
R2F



R3F

第二次公展版

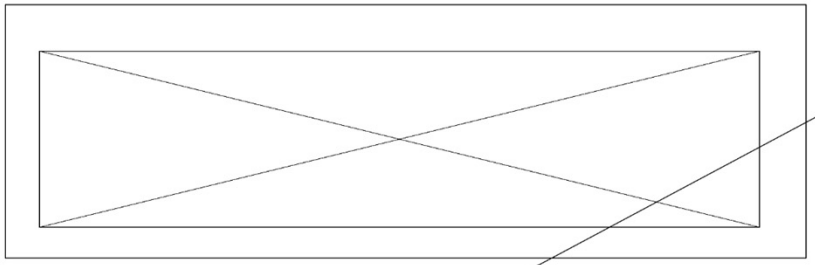
修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及景觀配置

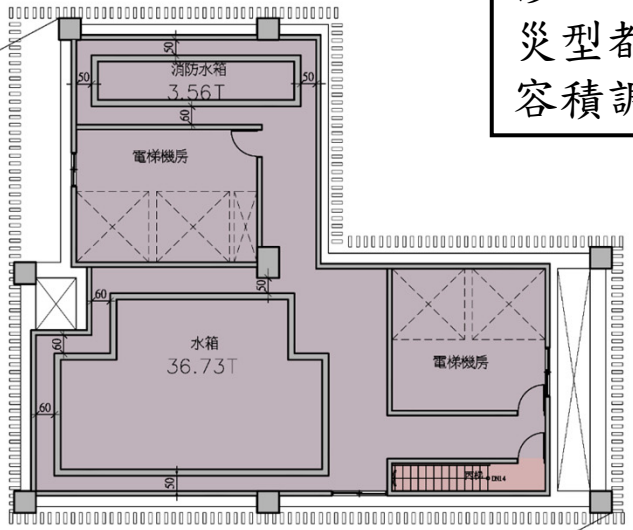


(七) 屋突二至三層平面圖

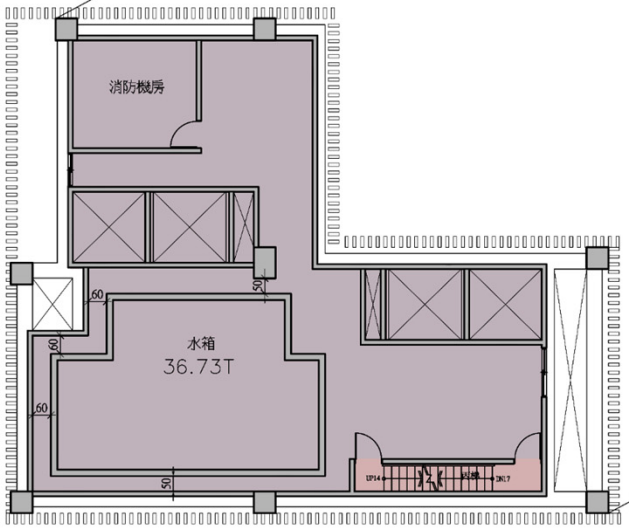
第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面

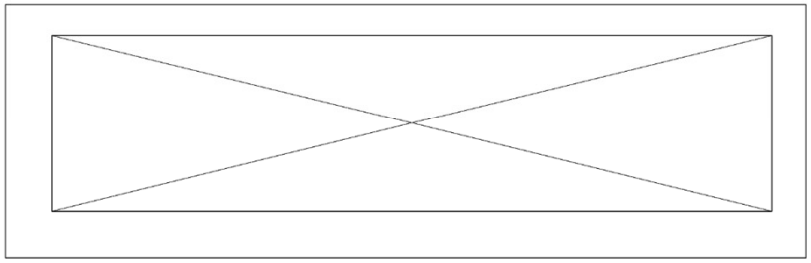




R3F



R2F



樓電梯廳

水箱、機房

第一次公展版



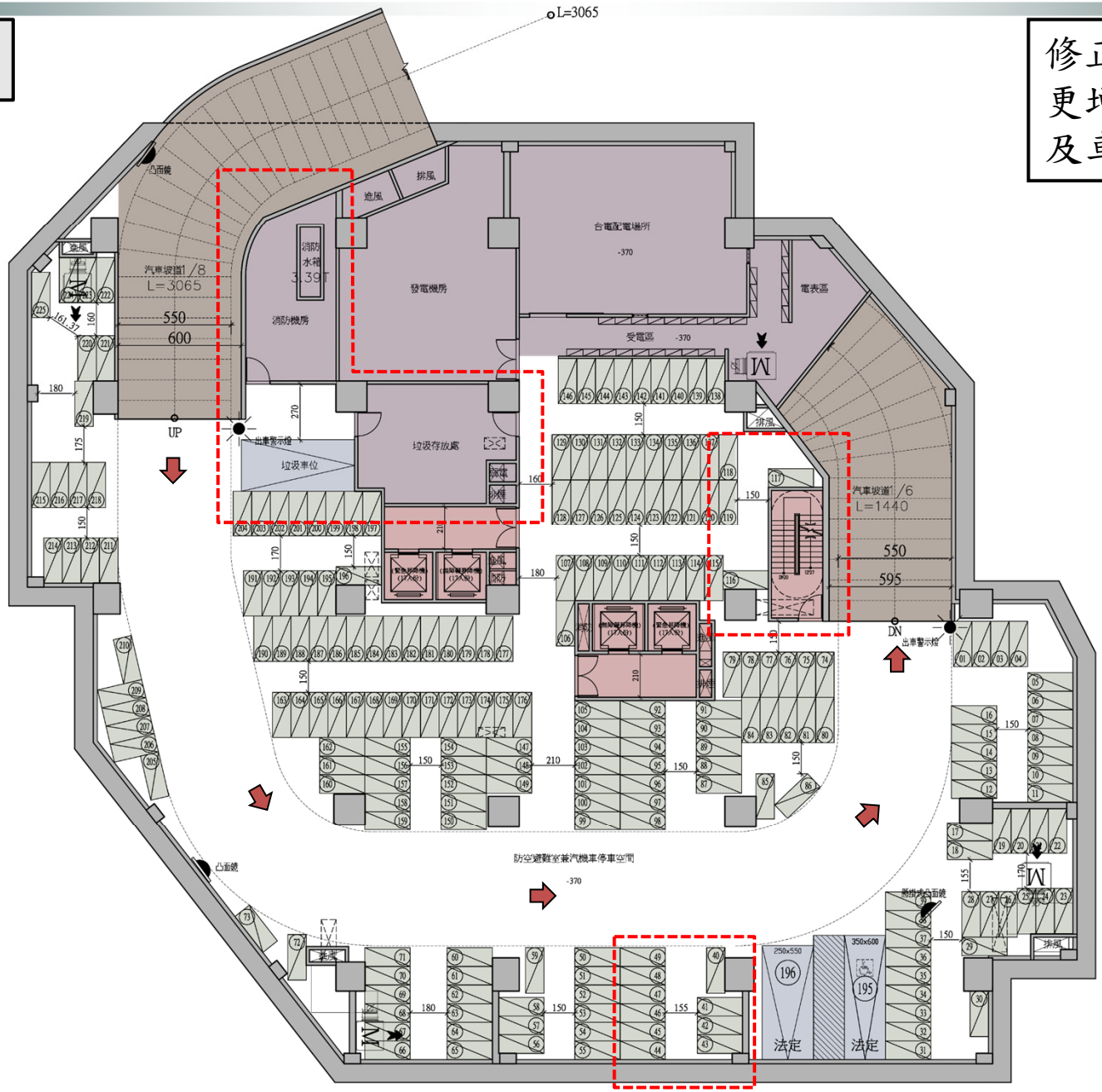
- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間

- 當層汽車停車：4 部
- 當層機車停車：213部

B1FL PLAN

第二次公展版

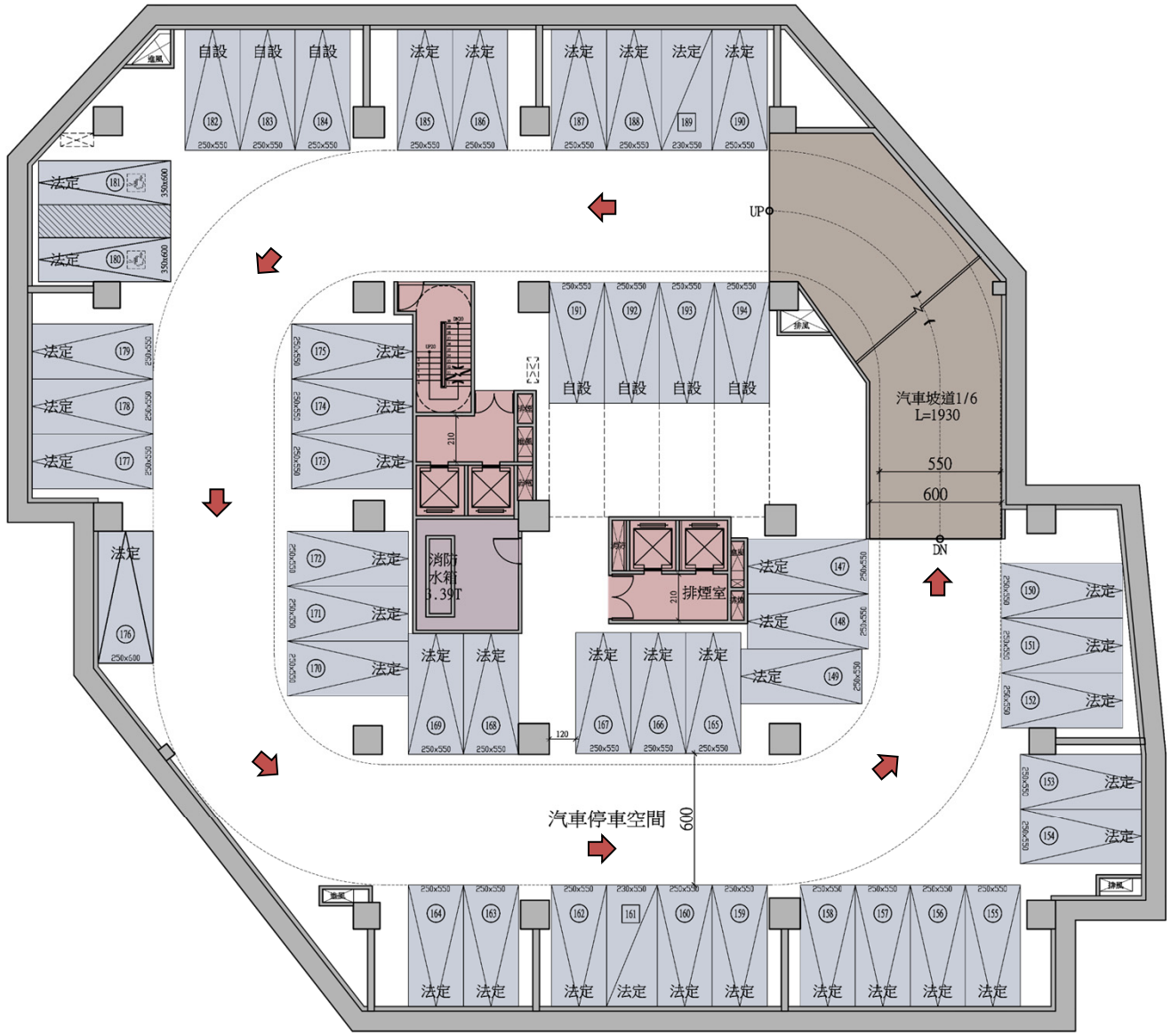
修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及車位



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間

- 當層汽車停車：2 部
- 當層機車停車：225部

第一次公展版



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

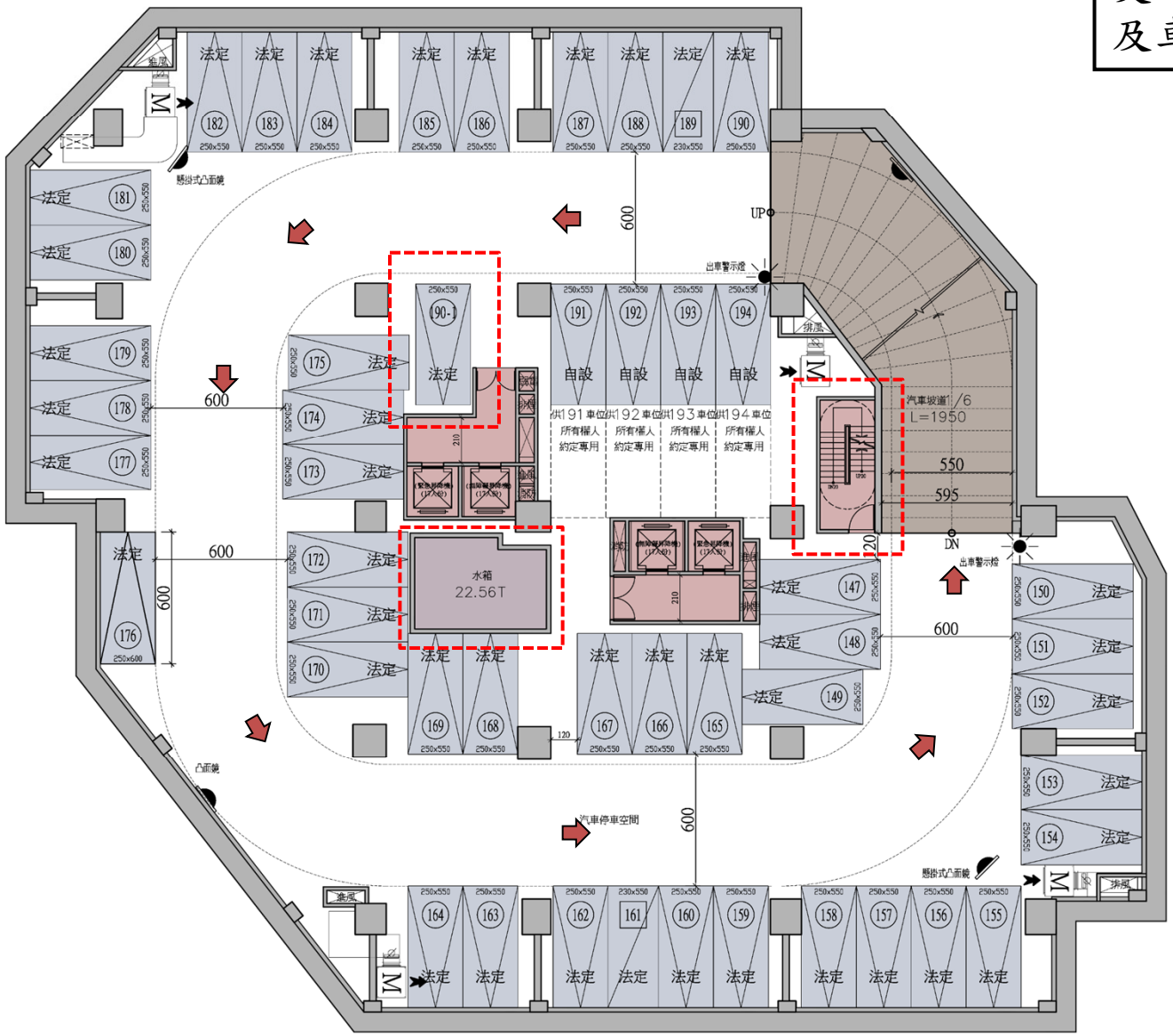
• 當層汽車停車：48部

B2FL PLAN

(七) 地下二層平面圖

第二次公展版

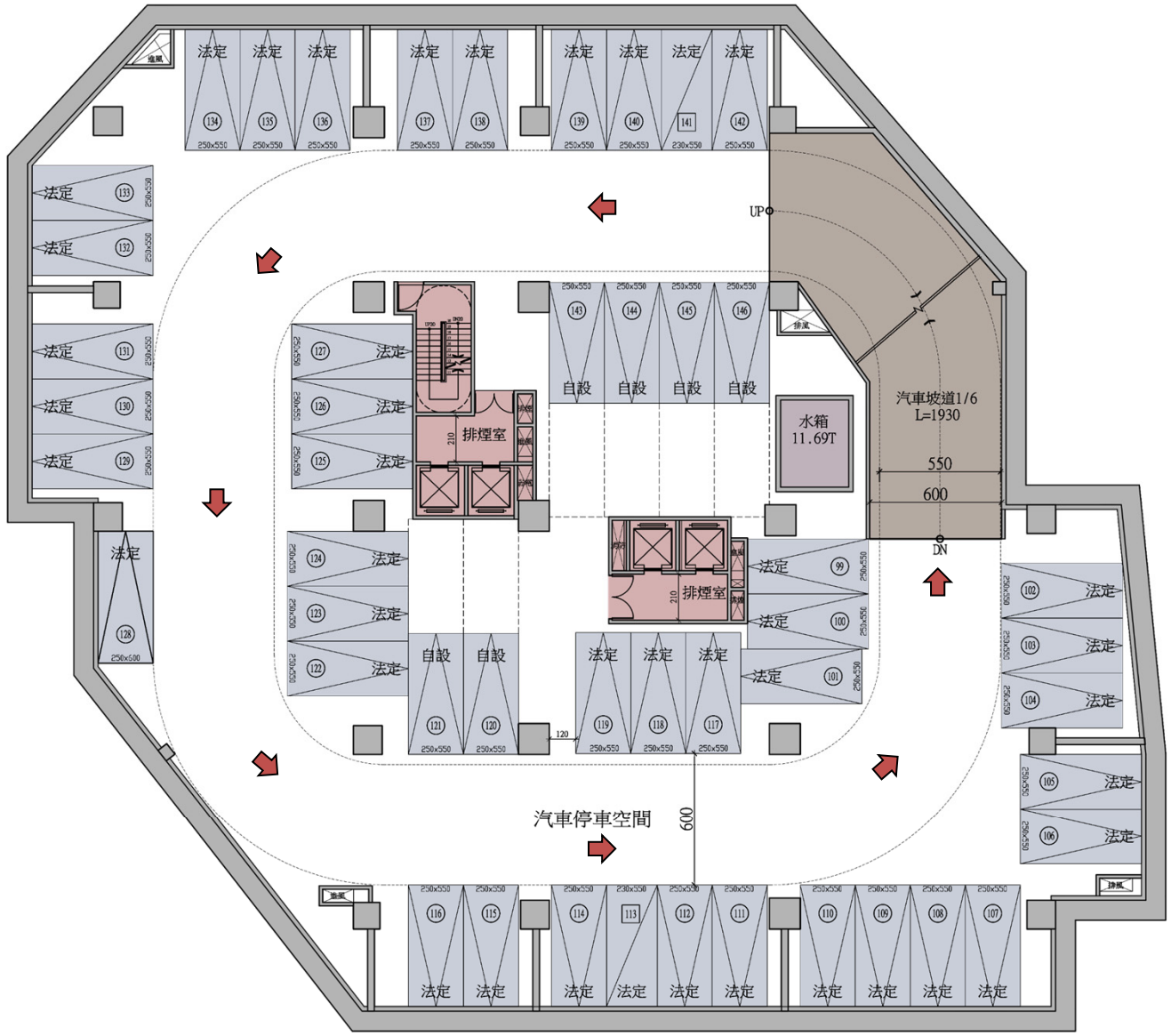
修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及車位



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

• 當層汽車停車：49 部

第一次公展版



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

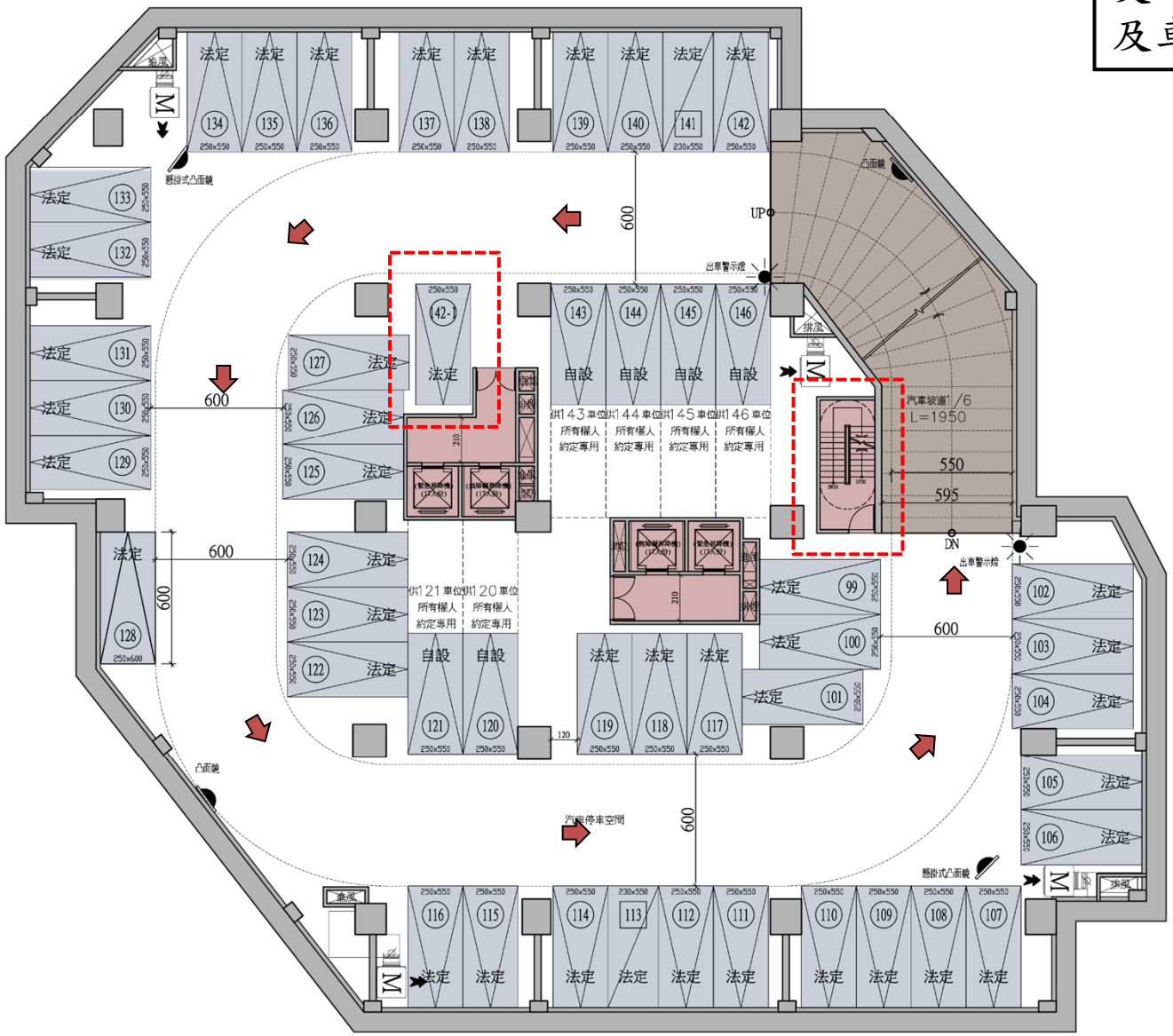
• 當層汽車停車：48部

B3FL PLAN

(七) 地下三層平面圖

第二次公展版

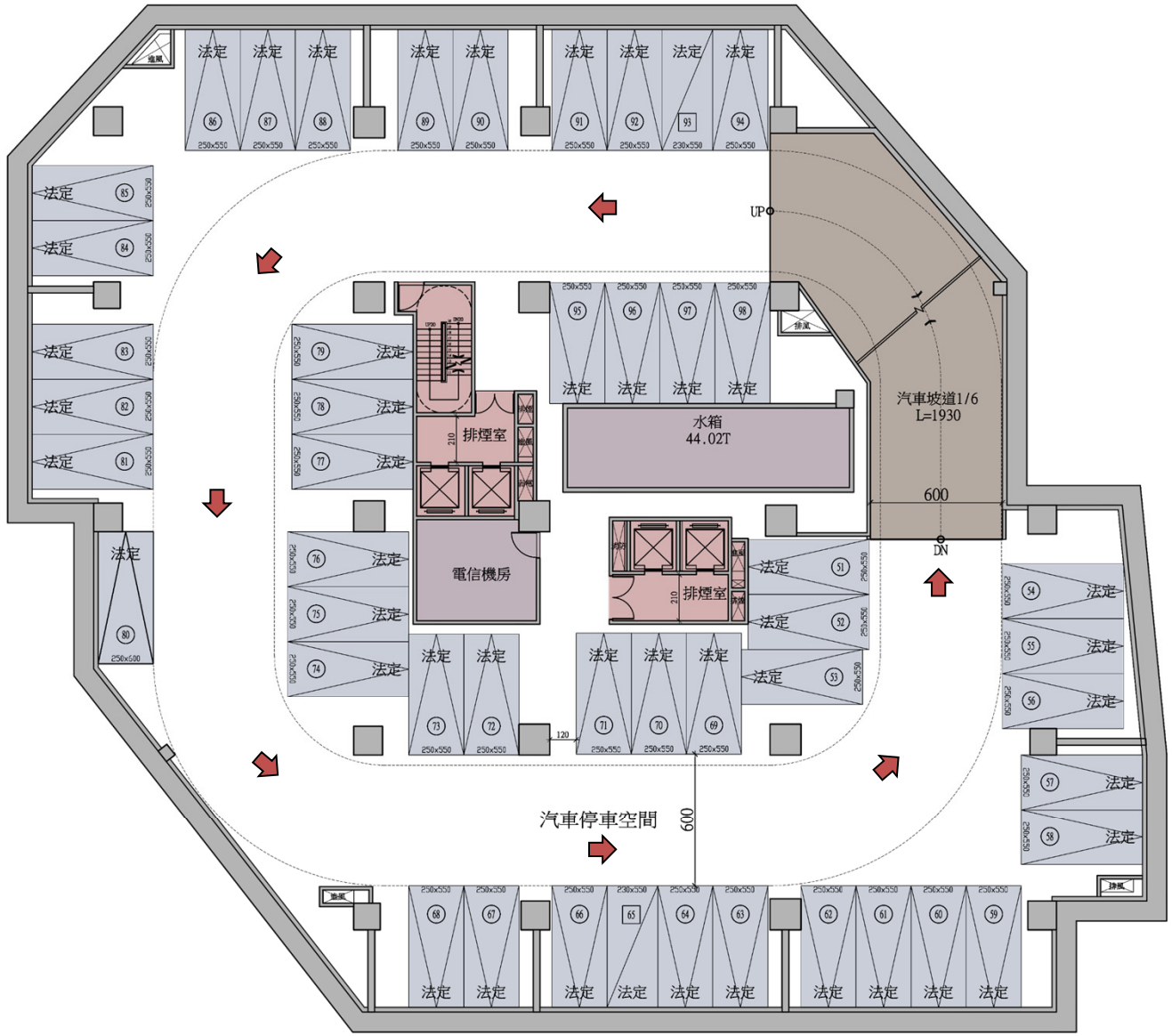
修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及車位



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

• 當層汽車停車：49 部

第一次公展版



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

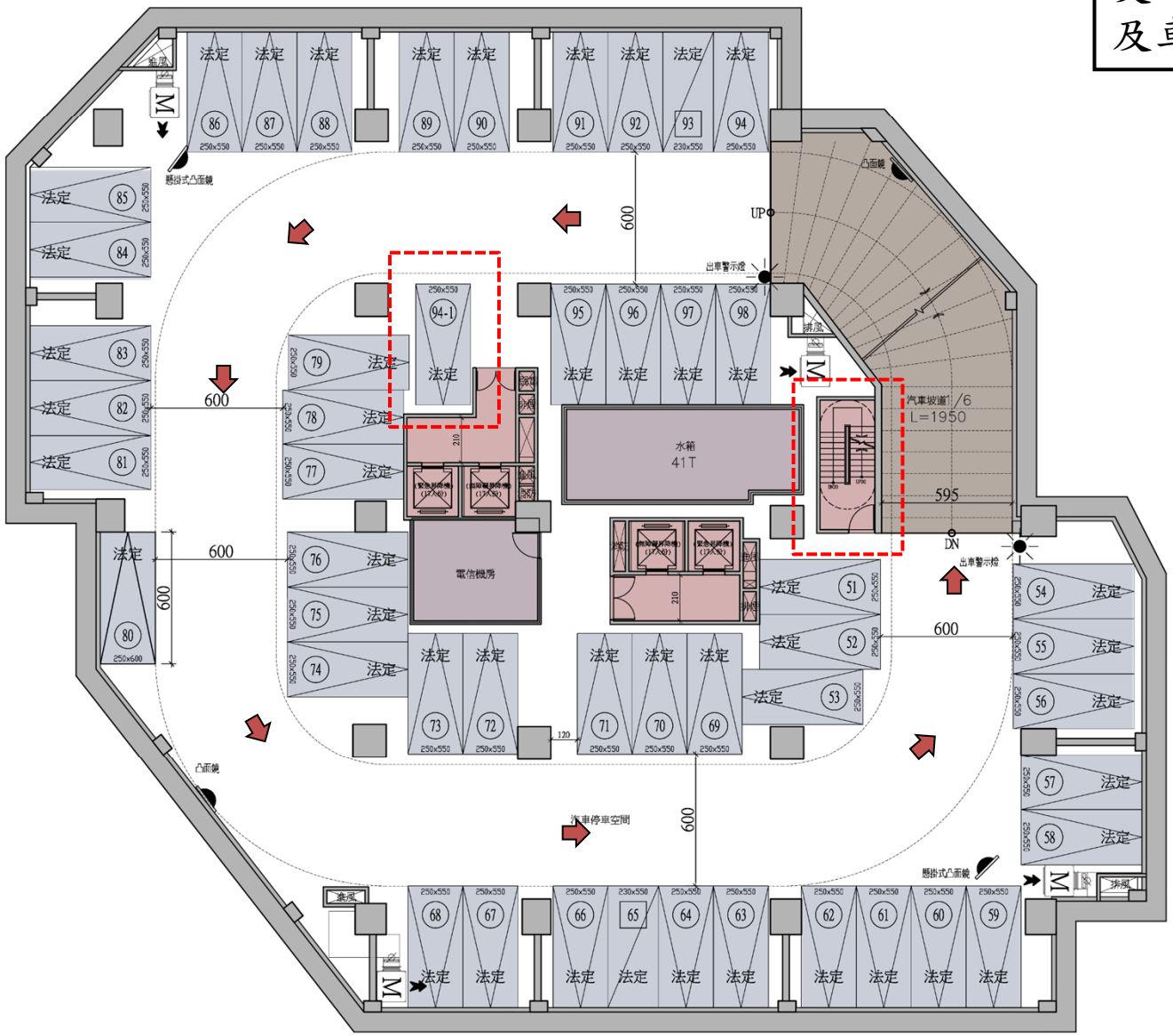
• 當層汽車停車：48部

B4FL PLAN

(七) 地下四層平面圖

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及車位



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

• 當層汽車停車：49 部

第一次公展版



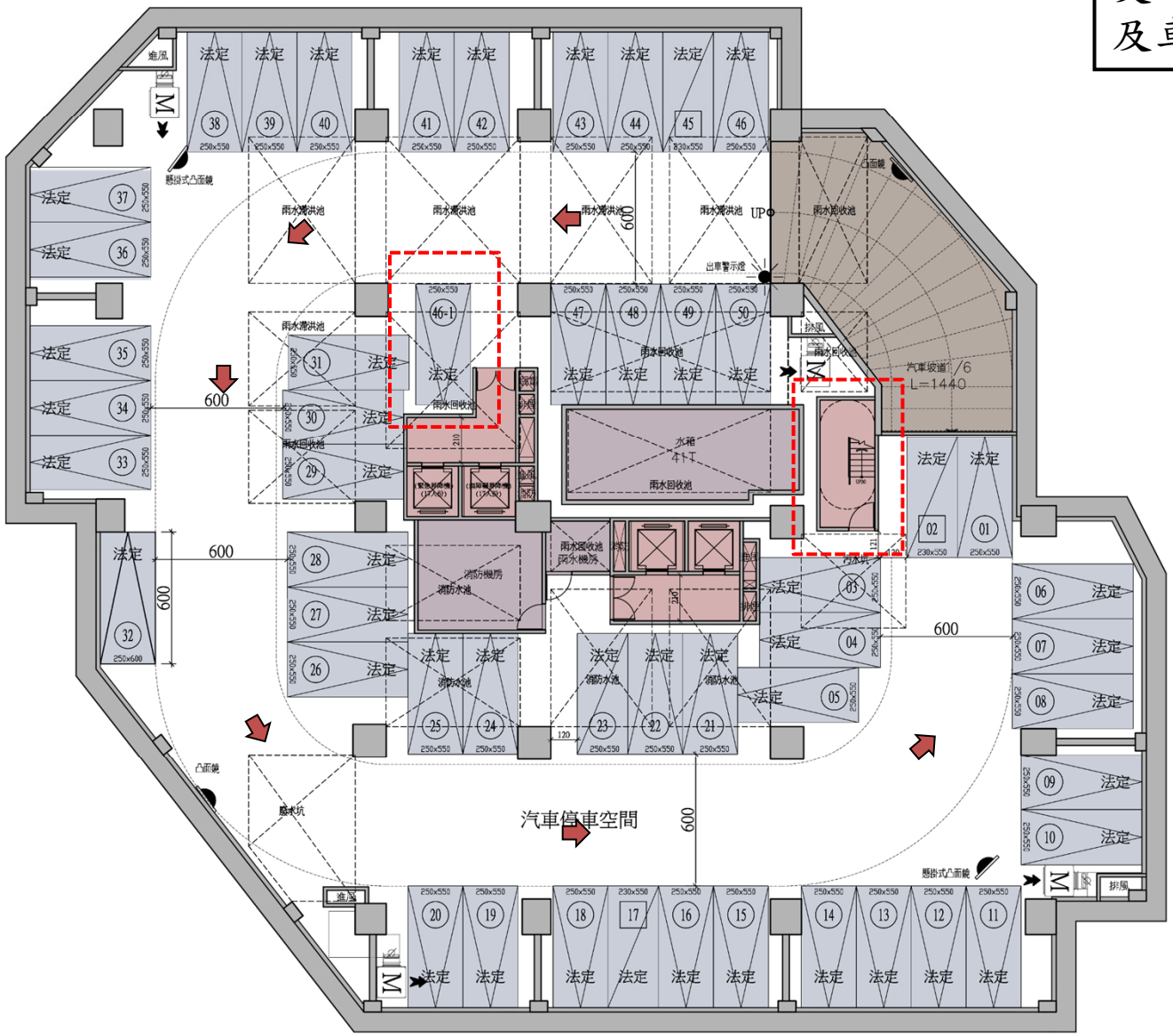
- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

• 當層汽車停車：50部

B5FL PLAN

第二次公展版

修正內容：配合防災型都更增加獎勵容積調整平面及車位



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機電空間

• 當層汽車停車：51 部

第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整



第一次公展版



第二次公展版

修正內容：樓層增加及外飾調整





www.hondapac.com.tw

專業・負責・公正・誠信

臺北市中正區河堤段一小段553地號等32筆都市更新估價評估說明

報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 更新前—估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後—估價條件
6. 更新前權利價值評估

基本資料

專業・負責・公正・誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：

   臺北市中正區河堤段一小段553地號等32筆

2. 基地面積：

   住宅區：835.20坪(2,761.00㎡)

   道路用地：83.49坪(276.00 ㎡)

3. 使用分區：

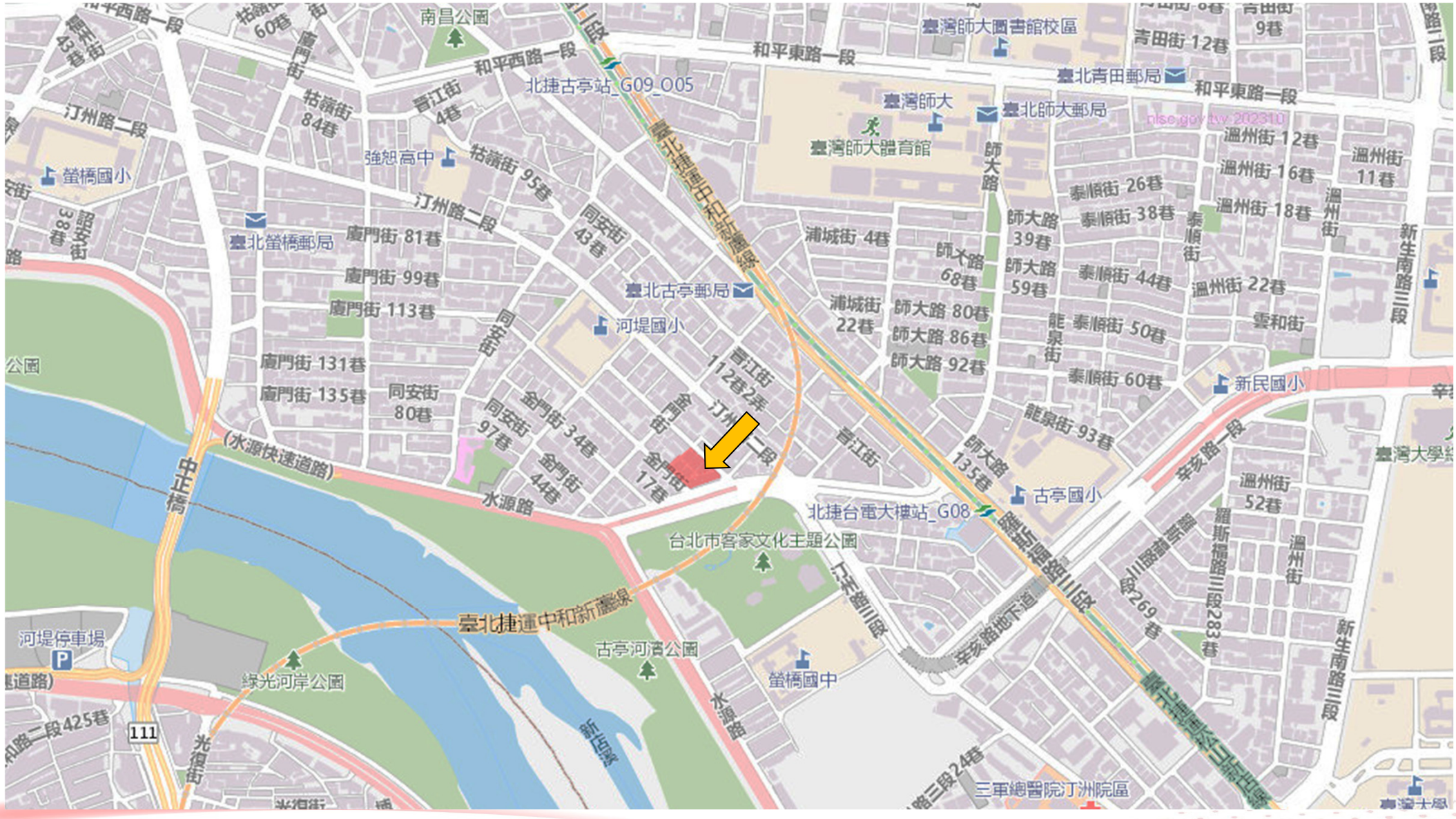
   第三種住宅區(法定建蔽率45% 、法定容積率225%)

   第三之二種住宅區(法定建蔽率45% 、法定容積率400%)

4. 臨路情況：

   三面臨路(44M師大路、8M金門街11巷、 8M金門街17巷)

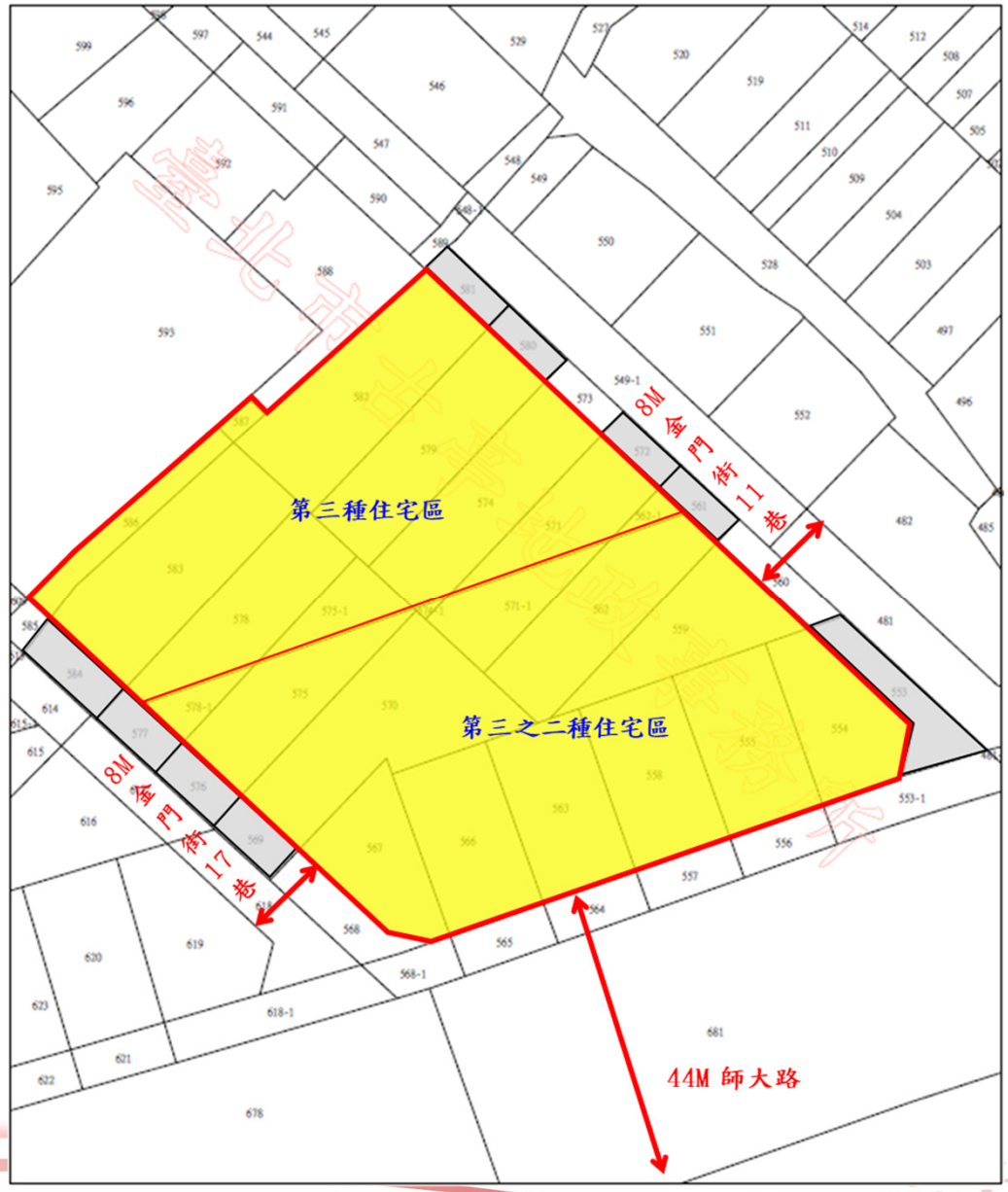
更新單元位置圖


南昌公園
和平西路一段
和平東路一段
臺灣師大圖書館校區
臺北青田郵局
臺灣師大
臺北師大郵局
臺灣師大體育館
北捷古亭站_G09_O05
汀州路二段
螢橋國小
強恕高中
臺北螢橋郵局
臺北古亭郵局
河堤國小
師大路
浦城街
泰順街
溫州街
新生南路三段
新民國小
古亭國小
北捷台電大樓站_G08
台北市客家文化主題公園
臺北捷運中和新蘆線
古亭河濱公園
螢橋國中
三軍總醫院汀洲院區
臺灣大學
中正橋
(水源快速道路)
水源路
辛亥路一段
辛亥路地下道
羅斯福路三段283巷
羅斯福路三段269巷
金門街
同安街
廈門街
晉江街
龍泉街
雲和街
河堤停車場
綠光河岸公園
光復街
111

使用分區示意圖



勘估標的位置圖



評估內容

1. 評估更新前土地之權利價值。

2. 評估更新前各土地所有權人及
權利變換關係人之權利價值比例。

3. 評估更新後區分所有建物
及其土地應有部份之權利價值。

更新前權利價值評估



估價條件—更新前估價條件

■ 價格日期：民國112年12月31日

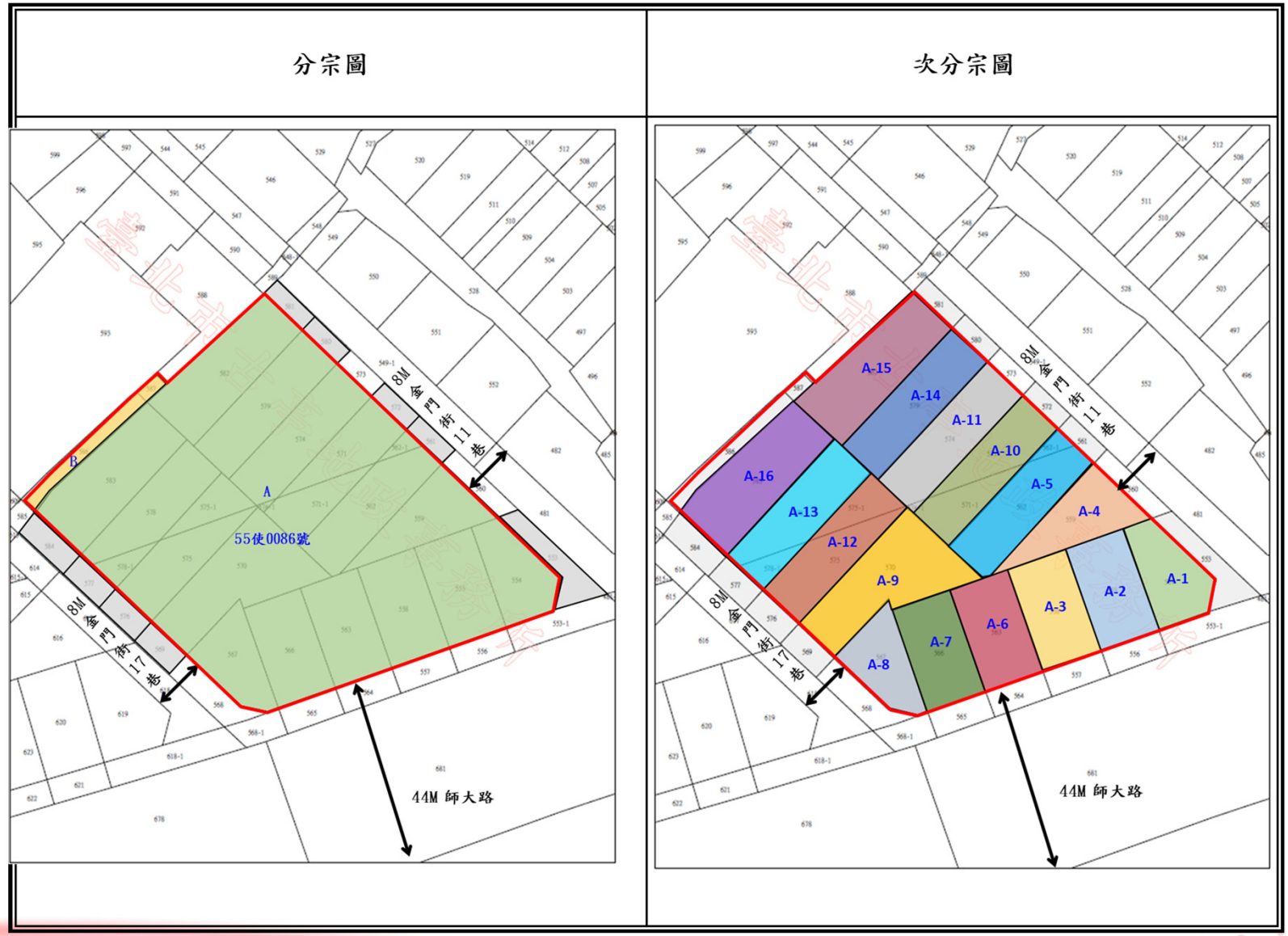
1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且除「結構安全性能評估未達最低等級」、「屋齡30年以上四五樓無電梯合法建築物」之專屬容積獎勵外，不考慮其他任何獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況。

2. 更新前各宗土地劃分原則為「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或 「毗鄰數筆土地上有建築物且為同一張使用執照」情況下得視為同一宗土地，依據上述原則將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

估價條件—更新前估價條件

分宗	次分宗	地號	土地面積(㎡)	使用分區	土地劃分原則
A	A-1	554	127.00	住三之二	毗鄰數筆土地上有建築物且為同一張使用執照(55使0086號)
	A-2	555	146.00	住三之二	
	A-3	558	148.00	住三之二	
	A-4	559	136.00	住三之二	
	A-5	562	165.00	住三之二	
		562-1	12.00	住三	
	A-6	563	146.00	住三之二	
	A-7	566	148.00	住三之二	
	A-8	567	117.00	住三之二	
	A-9	570	236.00	住三之二	
	A-10	571	103.00	住三	
		571-1	75.00	住三之二	
	A-11	574	173.00	住三	
		574-1	2.00	住三之二	
	A-12	575	126.00	住三之二	
		575-1	51.00	住三	
	A-13	578	149.00	住三	
		578-1	26.00	住三之二	
	A-14	579	176.00	住三	
	A-15	582	214.00	住三	
	A-16	583	220.00	住三	
B		586	56.00	住三	同一所有權人且相鄰
		587	9.00	住三	
合計			**2,761.00**		

估價條件—更新前估價條件



估價條件—更新前估價條件

3. 本次評估係以不含道路用地之整宗土地(554地號等23筆)為比準地，並在不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積(326.29%)評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，並依土地個別條件優劣調整合併前各宗土地價格，計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

4. 更新單元內之區分所有建物評估，係依建物登記謄本所載建物面積作為評估基礎。依照不動產估價技術規則第125、126條評估區分所有建物土地權利價值，地面層203、211、207、179、138及126建號以店面評估，選定師大路190號(211建號)為店面比準單元，巷內之地面層以住宅進行評估，選定金門街11巷16號三樓(157建號)為住家比準單元。

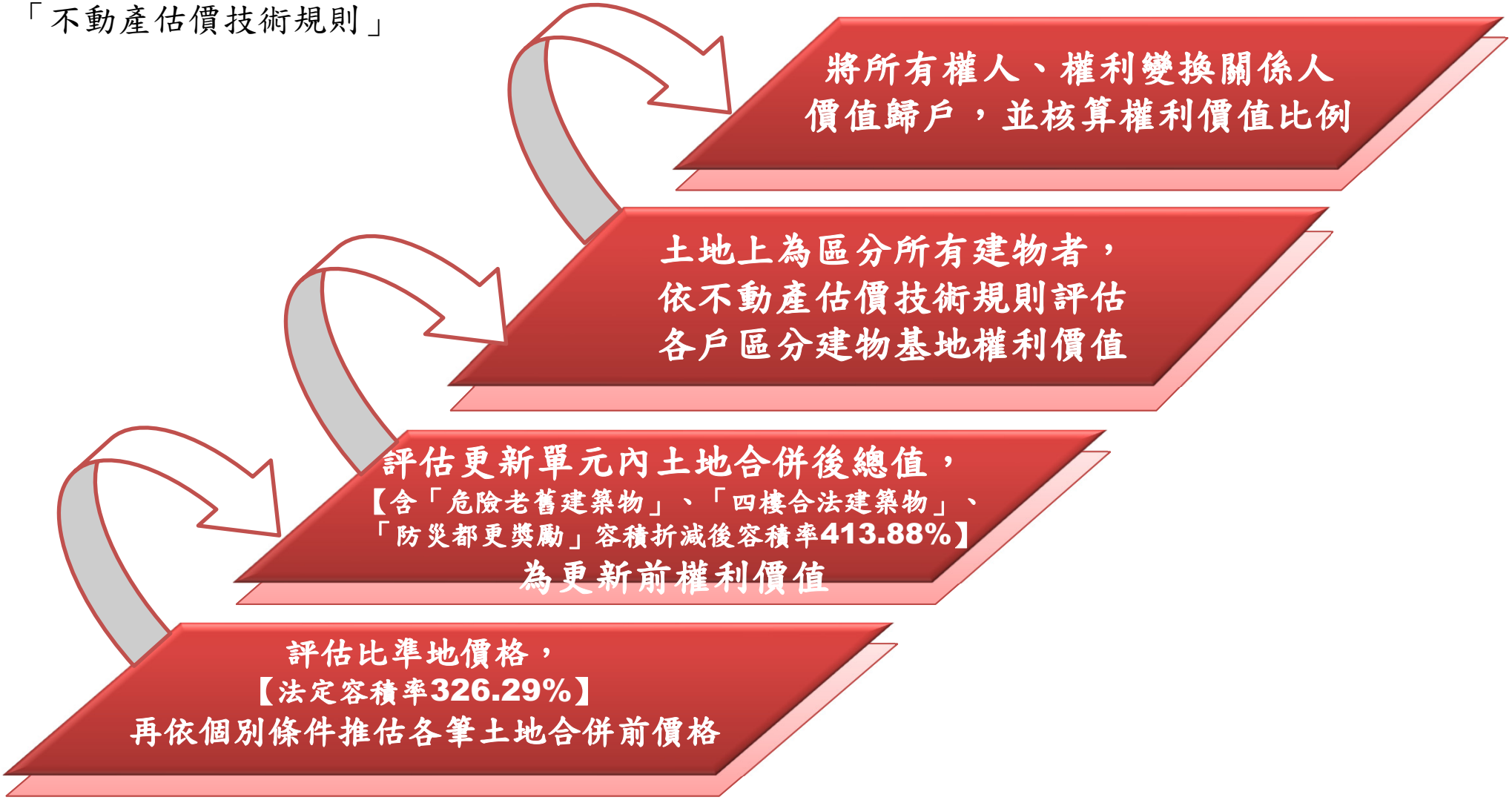
5. 本次更新單元內之區分所有建物構造依使用執照登載為鋼筋混凝土造，屋齡計算以使用執照之發照日期(民國55年1月14日)進行評估。

6. 更新單元範圍內553地號等9筆土地為道路用地，面積共計276.00㎡，本次除569地號道路用地總面積為30㎡，依委託人表示扣除公有土地持分15㎡後，其餘道路用地以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以折減。

編號	地號	土地登記面積(㎡)	計算獎勵之土地面積(㎡)	使用分區	備註
1	553	62.00	62.00	道路用地	
2	561	21.00	21.00	道路用地	
3	569	30.00	15.00	道路用地	扣除公有土地持分
4	572	21.00	21.00	道路用地	
5	576	30.00	30.00	道路用地	
6	577	30.00	30.00	道路用地	
7	580	21.00	21.00	道路用地	
8	581	23.00	23.00	道路用地	
9	584	38.00	38.00	道路用地	
合計		**276.00**	**261.00**		

更新前評估基礎說明

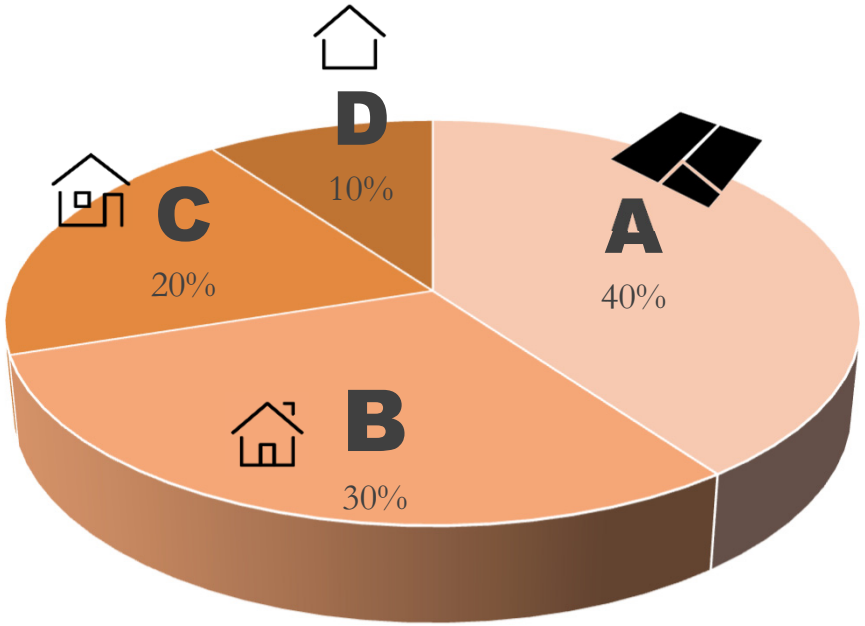
「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」
「不動產估價技術規則」



權利變換價值評估模式

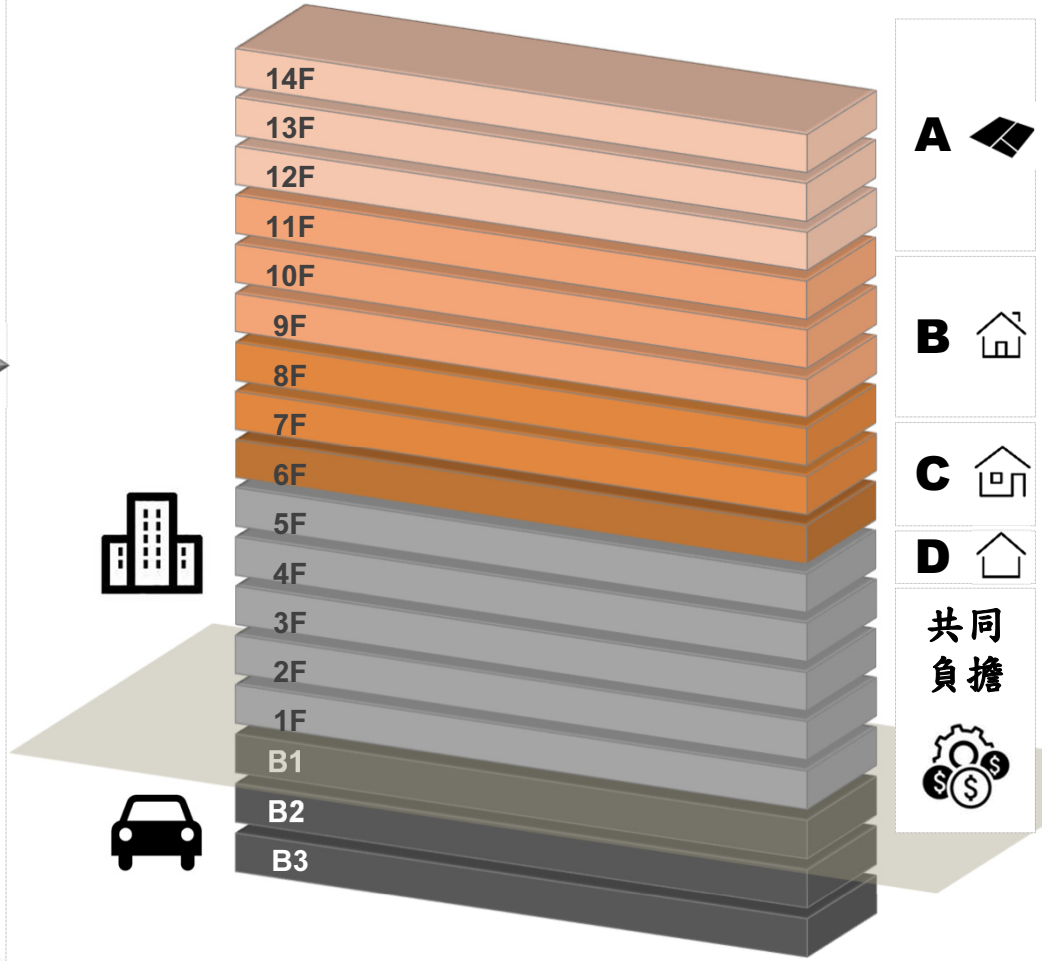
更新前權利價值評估

評估土地所有權、合法建物所有權、地上權人之
權利價值及核算權利價值比例



更新後權利價值評估

評估更新後新成屋建物及車位



更新前合併後權利價值評估

- **步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格**
  - 評估住宅區比準地【整宗作為比準地，法定容積率**326.29%**】
  - 以比較法及土地開發分析法

    評估合併後整宗土地

    土地單價為**260**萬元/坪
  - 住宅區整宗土地面積為**835.20**坪，

    土地價值約為**2,171,526,500**元

更新前合併後權利價值評估

- **步驟二：評估合併後整宗土地價格**
  - 合併後整宗住宅區土地【考量「臺北市都市更新獎勵」之「危險老舊建築物」、「四樓合法建築物」獎勵容積獎勵之折減後之容積率**413.88%**】
  - 以比較法及土地開發分析法評估合併後整宗土地土地單價為**325**萬元/坪
  - 住宅區整宗土地面積為**835.20**坪，土地價值約為**2,714,408,125**元
  - 道路用地以區內容積移轉方式計算土地價值約為**133,151,804**元
  - 合計更新前權利價值約為**2,847,559,929**元

區分所有建物比準戶

店面比準戶

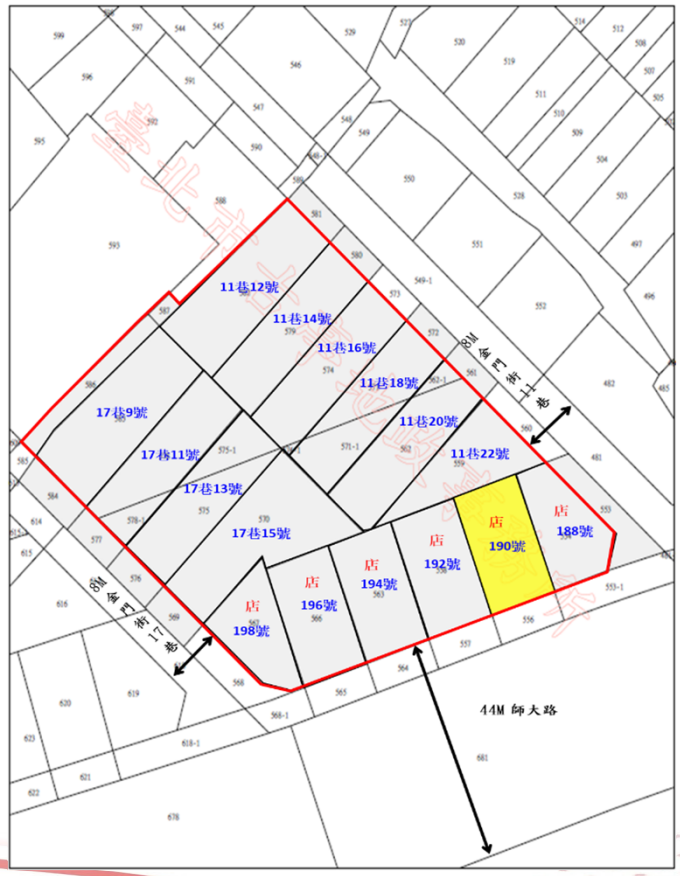
樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
1F	師大路190號	37.70	900,000

店面比較項目

臨路

商業效益

屋形



區分所有建物比準戶

公寓住宅比準戶

樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
3F	金門街11巷16號三樓	36.59	590,000

住宅比較項目

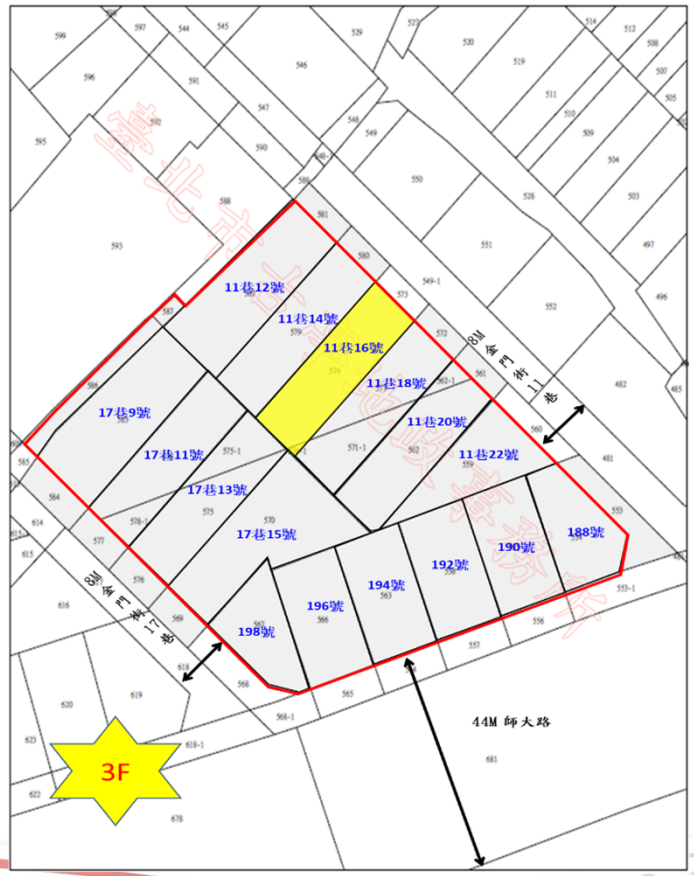
臨路

屋形

通風採光

面高架道路引道

視野景觀



更新前權利價值評估

- **更新前權利價值分算說明(舉例說明)**

某地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

20,000,000÷ 2,847,559,929元≒0.7024%

更新前 某地號之所有權人 權利價值(元)	更新前 權利價值總額 (元)	更新前 某地號之所有權人 權利價值比例
20,000,000	2,847,559,929	0.7024%

以上為假設條件非本案實際數字，實際數值應以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

更新後估價條件

專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新後估價條件

■ 價格日期：民國112年12月31日

1. 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. 評估更新後各戶價格，選定地面層戶別編號【1F-R4】作為店面比準戶，選定第十一層戶別編號【11F-A1】作為住家比準戶，選定地下二層大車位(250*550)編號【157】作為車位比準單元。

3. 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分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分之合理價值。

更新後評估基礎說明

1

- 依更新後所規劃單元之使用類型，選定店面及住家比準單元進行評估

2

- 考量更新後各單元之樓層別效用比及位置差異，以比準單元之權利價值推估更新後各戶之建築物及其土地權利價值評估

更新後權利價值評估

1. **產品類型：店面**住宅大樓

2. **建築樓層：**地上**24**層．地下**5**層

3. **店面規劃：**店面**(1+2F)**規劃**6**戶

4. **住宅規劃：**地面層住宅**(1+2F)**規劃**1**戶、三樓規劃**5**戶、四樓以上每層規劃**10**戶

樓層	規劃設計
1+2樓	規劃7戶
3樓	一層5戶
4~24樓	一層10戶

更新後地形套繪圖



更新後權利價值評估

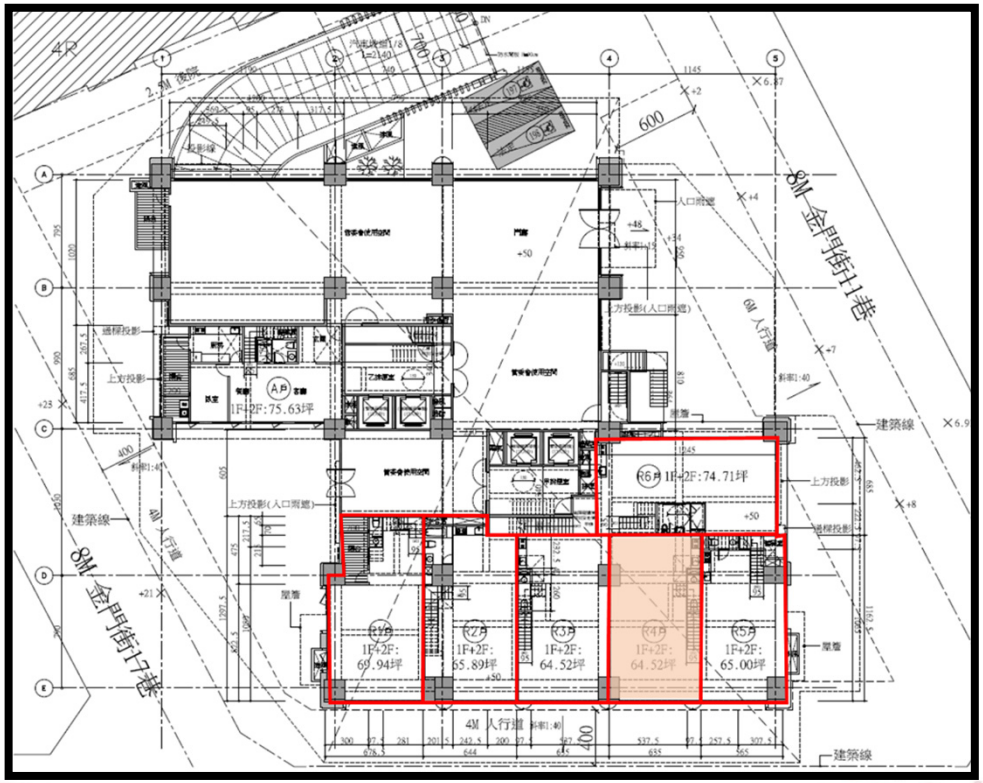
店面比準戶

樓層別	單元	面積(坪)	通風採光	建物單價(元/坪)
1F	R4	34.32	單面採光	1,250,000

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

店面比較項目

面積
臨路
商業效益
通風採光
室內樓高



更新後權利價值評估

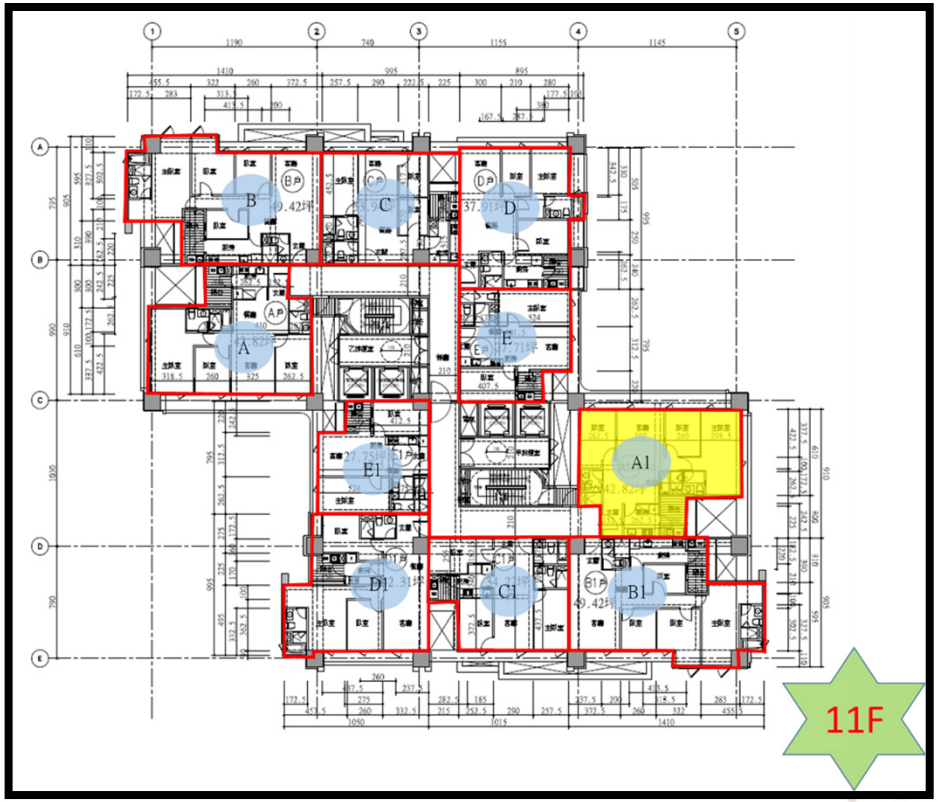
住宅比準戶

樓層別	單元	面積(坪)	通風採光	建物單價(元/坪)
11F	A1	42.20	雙面採光	900,000

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

住宅比較項目

面積
通風採光
臨路棟距
面高架橋引道
景觀
室內樓高



更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	大小	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	無障礙車位	350*600	1	公設	公設
坡道平面	B1	大	250*550	1	3,100,000	3,100,000
坡道平面	B2	大(比準單元)	250*550	40	3,000,000	120,000,000
坡道平面	B2	大(側停)	250*600	1	3,000,000	3,000,000
坡道平面	B2	大(進出便利)	250*550	2	3,200,000	6,400,000
坡道平面	B2	小	230*550	2	2,900,000	5,800,000
坡道平面	B2	子母車位	250*550	4	4,500,000	18,000,000
坡道平面	B3	大	250*550	37	2,850,000	105,450,000
坡道平面	B3	大(側停)	250*600	1	2,850,000	2,850,000
坡道平面	B3	大(進出便利)	250*550	3	3,050,000	9,150,000
坡道平面	B3	小	230*550	2	2,750,000	5,500,000
坡道平面	B3	子母車位	250*550	6	4,280,000	25,680,000
B1~B3可銷售車位小計				**99**		**304,930,000**

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	大小	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B4	大	250*550	43	2,700,000	116,100,000
坡道平面	B4	大(側停)	250*600	1	2,700,000	2,700,000
坡道平面	B4	大(進出便利)	250*550	3	2,900,000	8,700,000
坡道平面	B4	小	230*550	2	2,600,000	5,200,000
坡道平面	B5	大	250*550	42	2,500,000	105,000,000
坡道平面	B5	大(側停)	250*600	1	2,500,000	2,500,000
坡道平面	B5	大(進出便利)	250*550	2	2,700,000	5,400,000
坡道平面	B5	大(進出不便)	250*550	3	2,300,000	6,900,000
坡道平面	B5	小	230*550	2	2,400,000	4,800,000
坡道平面	B5	小(進出不便)	230*550	1	2,200,000	2,200,000
B4~B5可銷售車位小計				**100**		**259,500,000**
可銷售車位合計				**199**		**564,430,000**

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物規劃類型	建物面積(坪)	均價(元/坪)	總價(元)
地面層店面	214.73	1,233,386	264,844,920
2F店面	189.85	917,699	174,225,200
地面層住宅	39.61	994,000	39,372,340
2F住宅	36.02	838,476	30,201,893
3F以上住家	8,333.20	953,108	7,942,443,292
建物合計	8,813.41	958,890	8,451,087,645

實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定為準

店面總銷(元)	439,070,120
住宅總銷(元)	8,012,017,525
車位總銷(元)	564,430,000
全案總銷(元)	9,015,517,645

建材：鋼筋混凝土造（RC-3級）

價格日期：112/12/31

簡報結束 敬請指教

本案專屬網站：

https://kanscorp.com.tw/case/urban_renewal/20240225

都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處 / 法規資訊：

https://uro.gov.Taipei

或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機3093