

擬訂臺北市中山區中山段一小段729 地號等30筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公辦公聽會

實施者：維陽建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：簡俊卿建築師事務所

鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所
理德不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所

112年3月

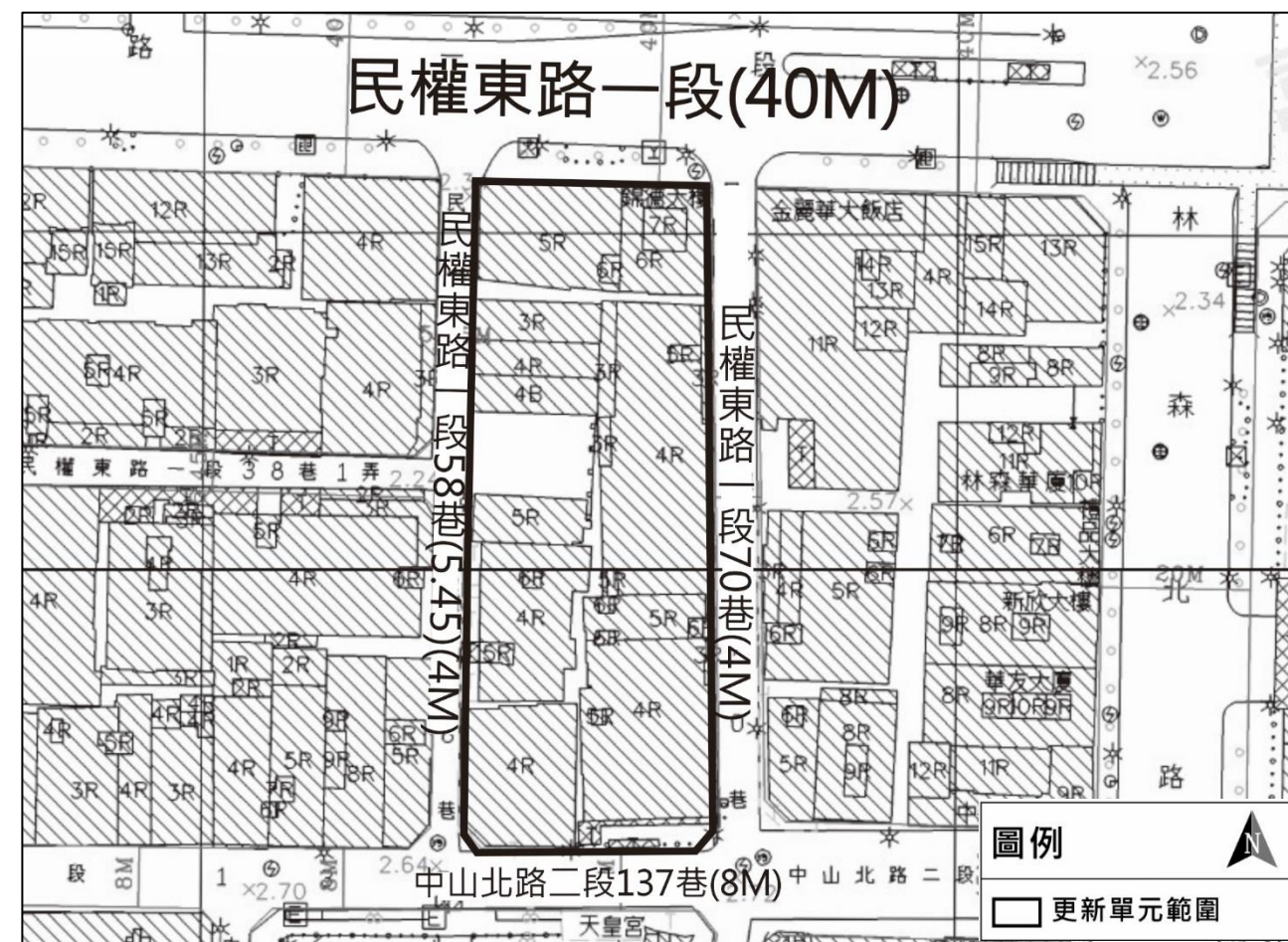
■ 本案位於民權東路一段、民權東路一段 58 巷、民權東路一段 70 巷及中山北路二段 137 巷所圍之街廓範圍內，為一完整街廓，共 30 筆土地，土地總面積為 2,888.00 m² (873.62 坪)。

■ 土地部分

- 所有權人共 113 名，面積為 2,888.00 m²，皆為私有土地。

■ 建物部分

- 所有權人共 113 名，面積為 10,288.45 m²，皆為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
商四特 (原屬商三)	729、730、731、732、733、734、 735、736、737、738、739、740、 741、742、743、744、745、746、 747、748、749、750、751、752、 753、754、755、756、757 及 758 地號	2,888.00	65%	560%	16,172.80
合計	30 筆土地	2,888.00	—	—	16,172.80

■ 本案報核時同意比例須達都市更新條例第 37 條規定門檻。

細部計畫

- 本更新單元位於80年4月15日府工二字第80017277號公告「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種商業區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**維陽建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔，並以**權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用**。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危老建築	1,128.96	6.98
	綠建築，申請銀級	970.37	6.00
	智慧建築，申請銀級	970.37	6.00
	時程獎勵	1,132.10	7.00
	規模獎勵	808.64	5.00
	小計	5,010.44	30.98
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制設施	161.73	1.00
	留設人行步道或騎樓	688.96	4.26
	建築設計符合審議原則	485.18	3.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓	317.18	1.96
	小計	1,653.05	10.22
都市更新容積獎勵合計		6,663.49	41.20

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

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十日內，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，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「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，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約31億6,520萬元	本案構造為鋼筋混凝土造，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、公寓大廈管理基金、綠建築管理維護費及建築相關規費等
	小計	約31億6,520萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約5,009萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	900萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	615萬元	本案依委託服務合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	2億2,196萬元	依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列、拆遷安置費
	地籍整理費	1,009萬元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	約2億9,729萬元	
貸款利息		1億2,638萬元	
稅捐		1億4,312萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約9億1,224萬元	包含人事行政(5%)、銷售(5.47%)、風險(12.50%)及信託管理費
更新事業總成本		約46億4,423萬元	

註：1.本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。
2.上表數值以四捨五入顯示至萬元。

本案依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額 (元) A
店鋪	375.68	坪	1,386,545	約5億2,090萬元
一般事務所	590.99	坪	871,023	約5億1,477萬元
住宅	10,073.06	坪	1,018,939	約102億6,384萬元
汽車位	284	個	2,933,627	約8億3,315萬元
銷售總收入金額小計 (A)				約121億3,265萬元

項目		金額 (元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約46億4,423萬元
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	約74億8,842萬元
共同負擔比例		38.28%

註：1.本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔內印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

2.上表數值以四捨五入顯示至萬元。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

實施者自交屋日起對「本大樓」之：

- 一. 結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 2 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1年或使用執照取得後保固2年, 以時間早者為準。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	113/3
2	申請拆除及建造執照	3	113/3-113/5
3	改良物殘餘價值補償	2	113/3-113/4
4	申請更新期間稅捐減免	1	113/6
5	土地補償金發放作業	1	113/7
6	地上物騰空拆除	1	113/8
7	工程施工	35.6	113/9-116/8
8	申請使用執照	3	116/8-116/10
9	申請測量		
10	送水送電		
11	接管	1	116/11
12	計算及找補差額價金		
13	產權登記	2	116/12-117/1
14	申請更新後稅捐減免	1	117/2
15	更新成果備查	1	117/3

總更新時程約需4.13年

(事權計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第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。

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：維陽建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段21號11樓
- 聯絡電話：(02)2501-8833
- 聯絡人：林映如
- 專案網站：www.wei-yang-gov.com.tw
- 規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司
- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：蔡旻杰 先生

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國111年1月9日(日)下午2時30分在盈創商務中心(臺北市中山區吉林路245號6樓)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：麗業不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 理德不動產估價師聯合事務所

2) 信義不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

1) 巨秉不動產估價師事務所

2) 元宏不動產估價師事務所

3) 中華不動產估價師事務所

5. 三家估價師事務所更新前後估價成果 (評價基準日為111年4月14日)

麗業不動產估價師聯合事務所(領銜)

理德不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

項目		麗業不動產估價師 聯合事務所	信義不動產估價師 聯合事務所	理德不動產估價 師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	4,950,000	4,885,000	4,720,000
	更新前土地總價 (元)	4,324,419,000	4,267,633,700	4,123,486,400
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,386,545	1,384,917	1,332,168
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	1,010,742	975,740	967,710
	車位平均價格 (元/個)	2,933,627	2,871,303	2,775,211
	更新後總權利價值 (元)	12,132,648,753	11,741,078,860	11,608,339,520
土地所有權人應分配權利價值 (元)		7,488,415,025	7,096,845,132	6,964,105,792

因更新前價值及更新後價值均以麗業不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

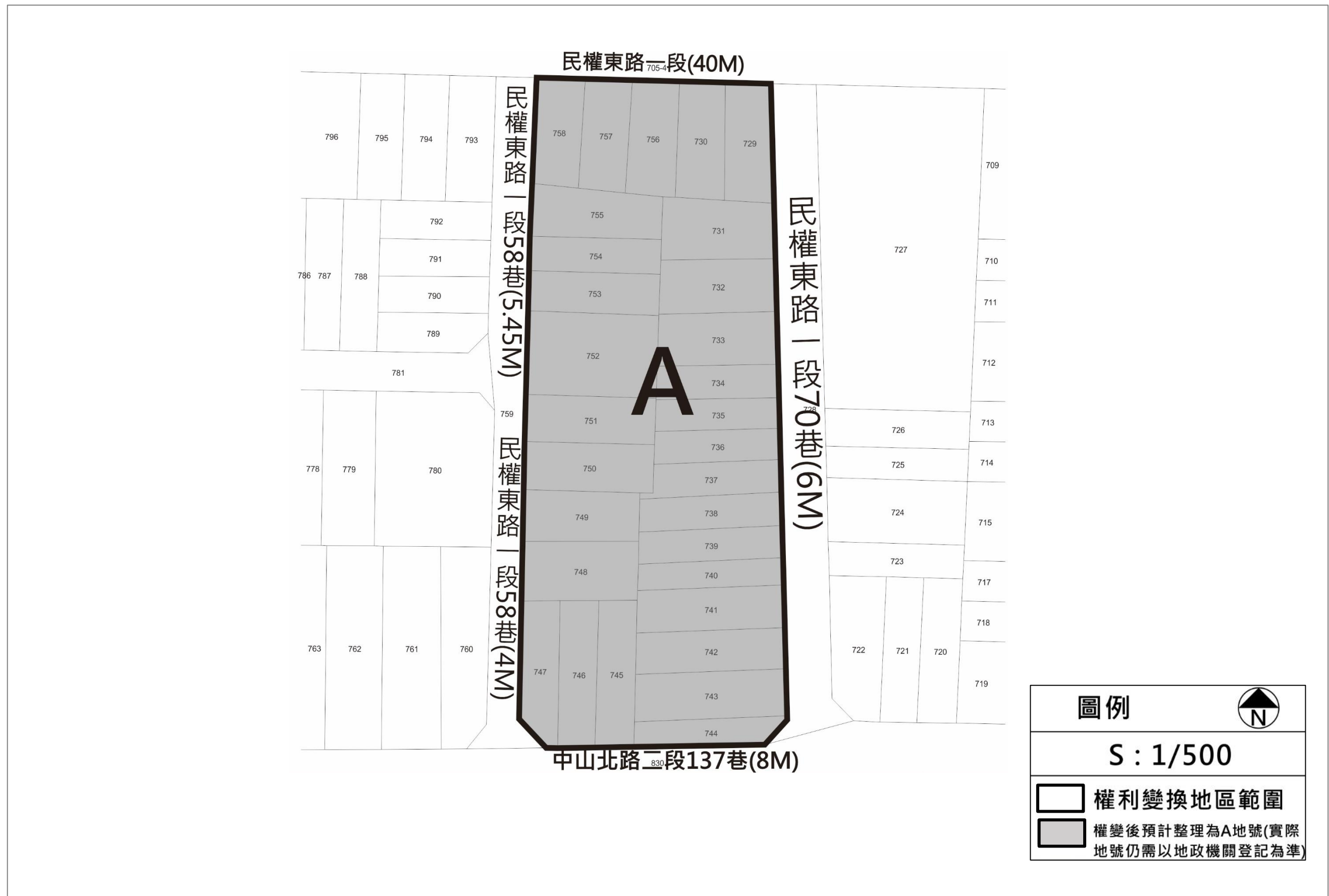
1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
2. 更新前持有一樓店面建物者優先選配更新後相對位次一樓店面。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值之90%至110%區間為原則。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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。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(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，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，...。」辦理。

◆ 本案權利變換意願調查期間：

111年6月26日（星期日）起至111年7月27日（星期三）止，共計32日。

(1)	總房屋及車位數	房屋：348戶 車位：284部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	113人
(3)	申請分配房屋及車位人數	111人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	2人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	本案無
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋213戶、車位175部
(5)	實施者折價抵付分得	房屋135戶、車位109部

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



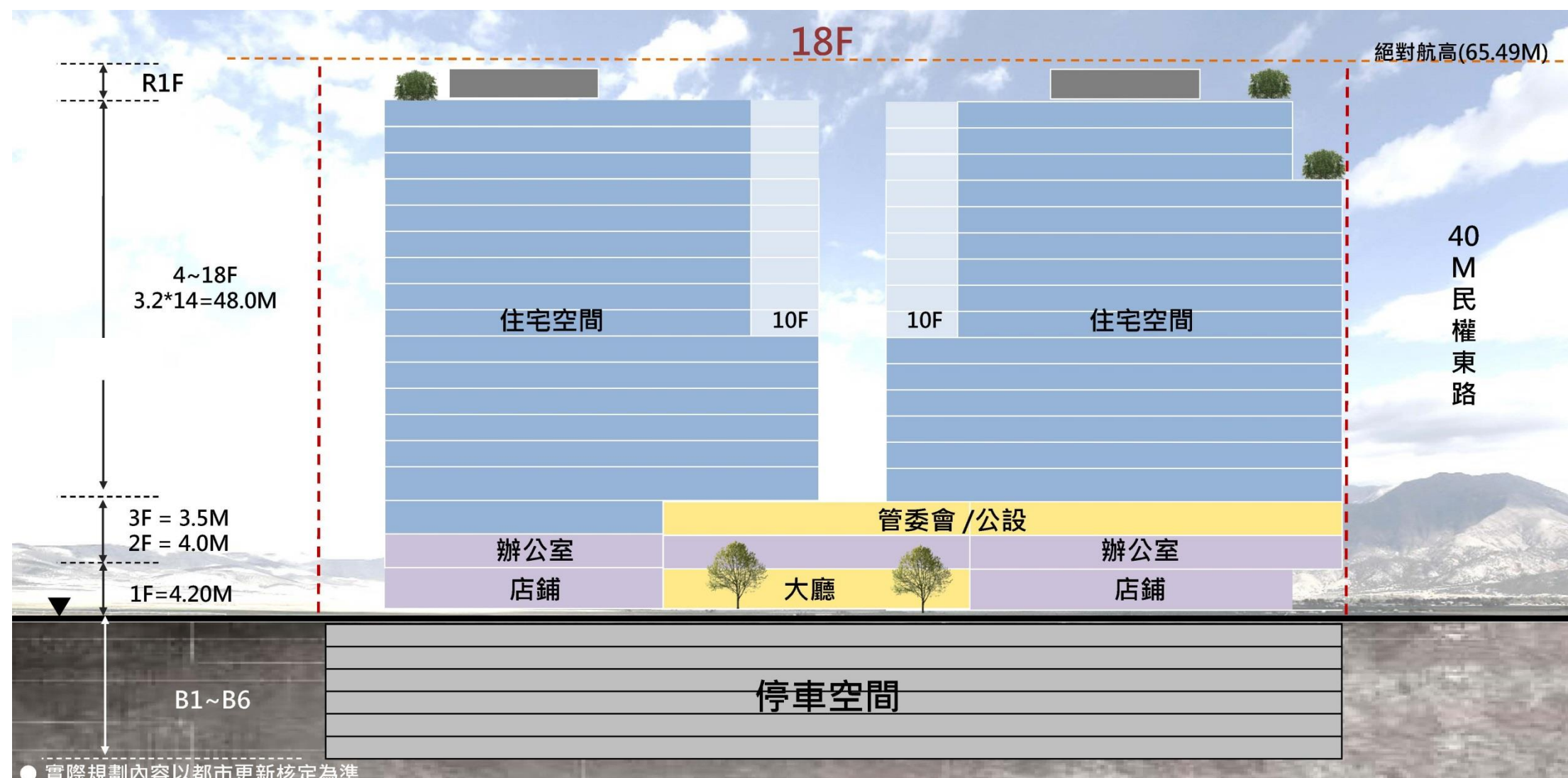
建築設計

簡俊卿建築師事務所

規劃設計 - 建築概要說明

使用分區	商四特(原商三)	
基地面積	2888.00m ²	
法定建蔽率	65%	
法定容積率	560%	
法定基準容積樓地板面積	16172.80m ²	
都市更新獎勵-41.2% (實際數值依審議結果決定)	6663.19	
允建容積樓地板面積	22835.99m ²	
建築計畫	設計容積樓地板面積	22835.41m ²
	構造	RC
	樓層數	地上18層 / 地下6層
	戶數	總計：348戶 (店鋪：25戶、一般事務所：14戶、住宅：309戶)
	車位數	汽車：290輛、機車：282輛

擬申請 (綠建築銀級、智慧建築銀級)

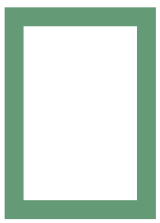


(實際數據、規劃內容依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



規劃設計 - 面積表

申請基地位置		台北市中山區中山段一小段729地號 等30筆土地																					
使用分區		商四特(原商三)																					
基地面積		2888.00	m ²	騎樓	=	89.00	m ²																
允建建蔽率		65.00%																					
允建建築面積		2,799.00	x	65.00%	=	1819.35	m ²																
允建容積率		560.00%																					
基準樓地板面積FA		2,888.00	x	560.00%	=	16172.80	m ²																
都市更新獎勵容積 41.20%		6,663.19	m ²																				
允建容積樓地板面積		16,172.80	+	6,663.19	=	22,835.99	m ²																
設計建築面積		1,794.31	m ²																				
設計建蔽率		64.11%																					
法定空地面積		2,888.00	x	65%	=	1,877.20	m ²																
實設空地面積		2,888.00	-	1,794.31	=	1,093.69	m ²																
設計容積率		22,835.41	/	2,888.00	=	790.70%	m ²																
設計容積樓地板面積		22,835.41	<	22,835.99	m ²	...	O.K																
地下室開挖率檢討		2,374.51	/	2,888.00	=	82.22%	<	82.50%															
各層樓地板面積	樓層別		建築物用途		單層樓地板面積		總計		陽台面積		容積樓地板面積		戶數		樓高								
	地下室	地下六層	停車空間	2,374.51	m ²	14,247.06	m ²							3.10		m							
		地下五層	停車空間	2,374.51	m ²									3.10		m							
		地下四層	停車空間	2,374.51	m ²									3.10		m							
		地下三層	停車空間	2,374.51	m ²									3.10		m							
		地下二層	停車空間	2,374.51	m ²									3.10		m							
		地下一層	停車空間兼防空避難室	2,374.51	m ²									4.00		m							
	小計(-)				14,247.06	m ²							19.50		m								
	地面層	一層	門廳	598.64	m ²	1,861.16	m ²					954.91		25		25	戶	4.20	+0.15	m			
			門廳(商用)	73.77																			
			一般零售業(甲組)	897.01																			
			騎樓	89.00																			
			車道	202.74	m ²																		
		二層	一般事務所(28組)	1168.00	m ²	1,659.57	m ²	82.9	m ²	82.9	m ²	1343.84		14	戶	14	戶	4.00		m			
			梯間	491.57																			
		三層	H2-集合住宅	542.65	m ²	1,708.63	m ²	168.93	m ²	168.93	m ²	576.85		9	戶	9	戶	3.50		m			
			梯間	158.81																			
		四至九層	管委會	1007.17																			
			集合住宅	1371.32	m ²	1,703.80	m ²	85.46	m ²	512.76	m ²	1414.78	m ²	8488.68	m ²	22	戶	132	戶	3.20	m	19.20	m
		梯間	332.48																				
		十至十五層	H2-集合住宅	1255.25	m ²	1,571.44	m ²	79	m ²	474.00	m ²	1296.36	m ²	7778.16	m ²	19	戶	114	戶	3.20	m	19.20	m
			梯間	316.19																			
	十六至十八層	H2-集合住宅	1142.30	m ²	1,451.52	m ²	123.6	m ²	370.80	m ²	1230.99	m ²	3692.97	m ²	18	戶	54	戶	3.20	m	9.60	m	
		梯間	309.22																				
	小計(二)				29,235.36	m ²			1,609.39	m ²	22835.41		m ²	348		戶	59.85		m				
屋突層	一層	梯間、機械室	281.90	m ²	281.90												2.9		m				
	小計(三)				281.90	m ²																	
總樓地板面積				43,764.32	m ²																		
工程造價	挖方	66,808.90	x	150.00	=	10,021,335	元																
	排水溝	236.54	x	750.00	=	177,405	元																
	鋼筋混凝土	43,764.32	x	16,050.00	=	702,417,336	元																
	合計					712,616,076	元																
法定汽車停車位 (技術規則)	H2-集合住宅	500以下免設																					
		25,813.27	/	150.00	=	172.09	輛																
		300以下免設																					
	一般零售業(甲組)	597.01	/	150.00	=	3.98	輛																
		300以下免設																					
	一般事務所(28組)	1,433.34	/	150.00	=	9.556	輛																
		300以下免設																					
法定汽車停車位 (台北市土地使用分區管制自治條例)	H2-集合住宅	26,313.27	/	120.00	=	219.28	輛																
		2000以下部分																					
		897.01	/	100.00	=	8.97	輛																
裝卸車位	一般零售業(甲組)	2000以下部分																					
		1000以下免設	897.01	<	1,000.00																		
		2000以下免設	1,733.34	<	2,000.00																		
合計		2000以上未滿4000	2,630.35	>	2,000.00	=	2.00	輛															
自設汽車																							
法定機車停車位 (台北市土地使用分區管制自治條例)	H2-集合住宅	26,313.27	/	100.00	=	263.13	輛																
		897.01	/	200.00	=	4.49	輛																
		1,733.34	/	140.00	=	12.38	輛																



規劃設計 – 基地位置及周邊環境說明

本案基地位於民權東路上為完整街廓更新單元，現況屋齡已達都市更新標準，期許透過本次都市更新達到改善社區環境、共同創造美好社區居住品質。



民權東路一段



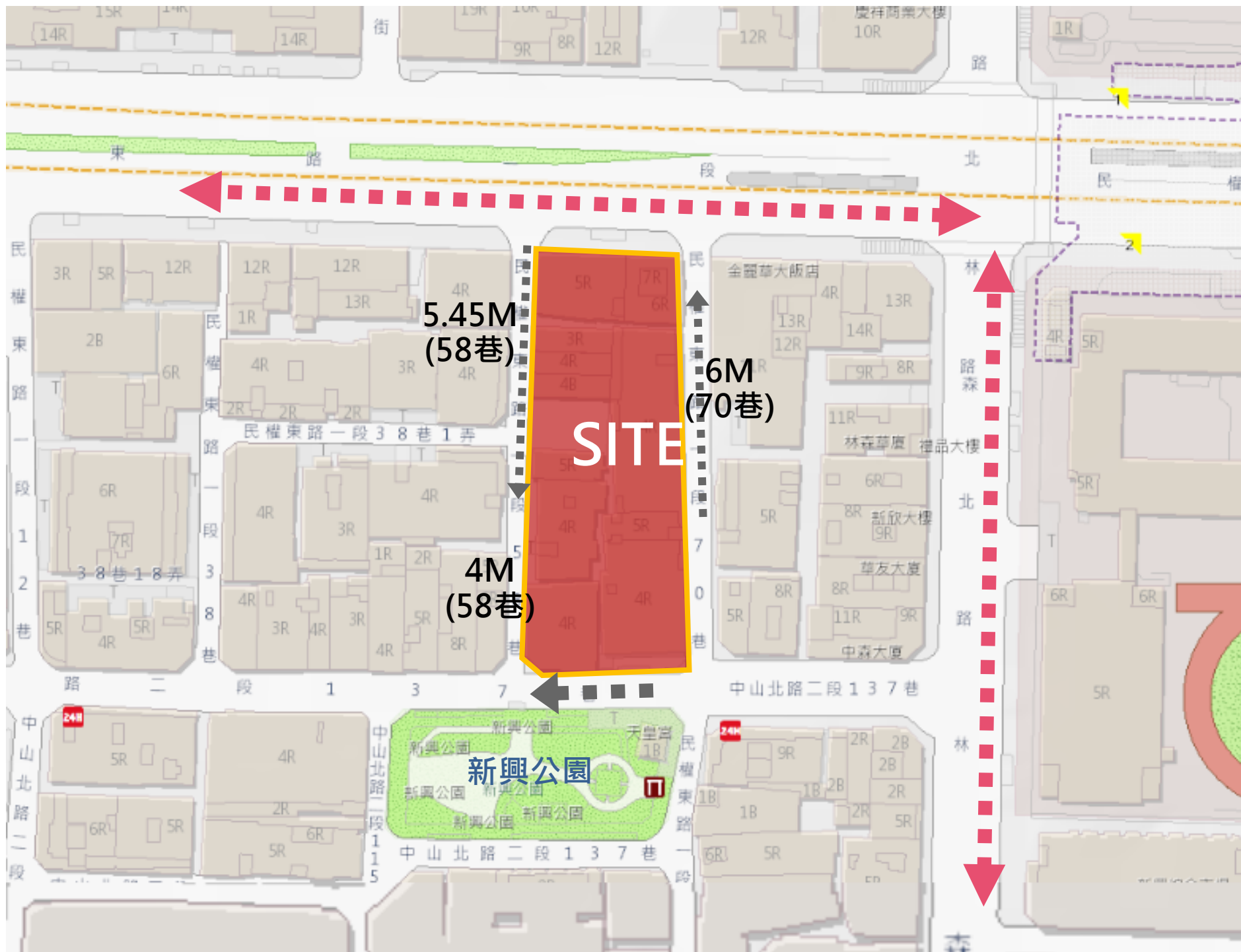
(70巷)



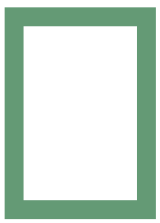
(58巷)



雙向 ◀ ◻ ▶ 單向



(實際數據、規劃內容依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

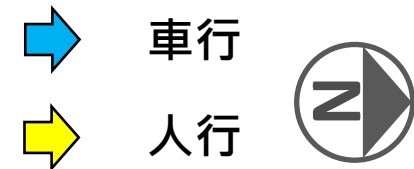


規劃設計 - 全區配置

店鋪：25間

共計：店鋪 25間

公共服務核、管委會空間

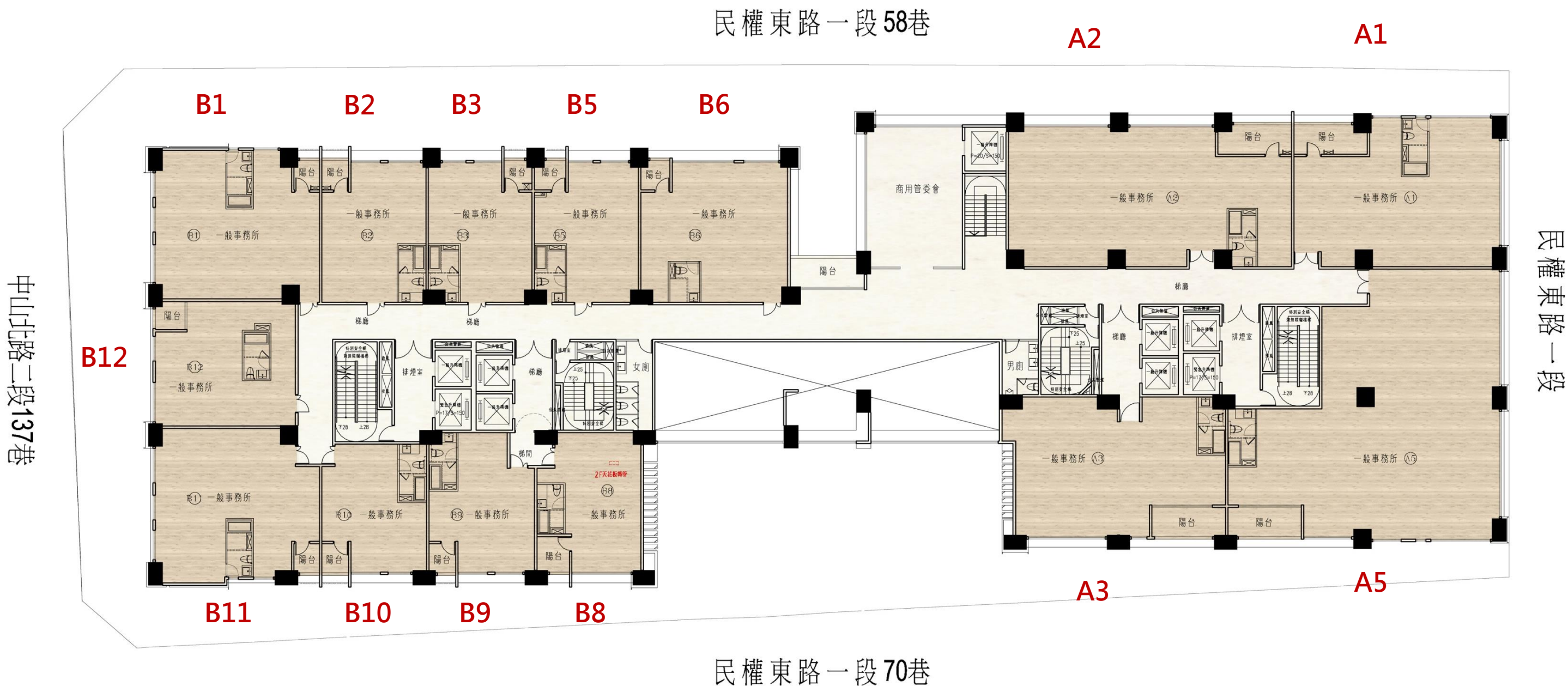


(實際數據、規劃內容依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



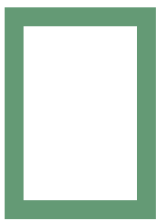
規劃設計 - 2樓配置

一般事務所：14間



- 一般事務所 (14間)
- 公共服務核





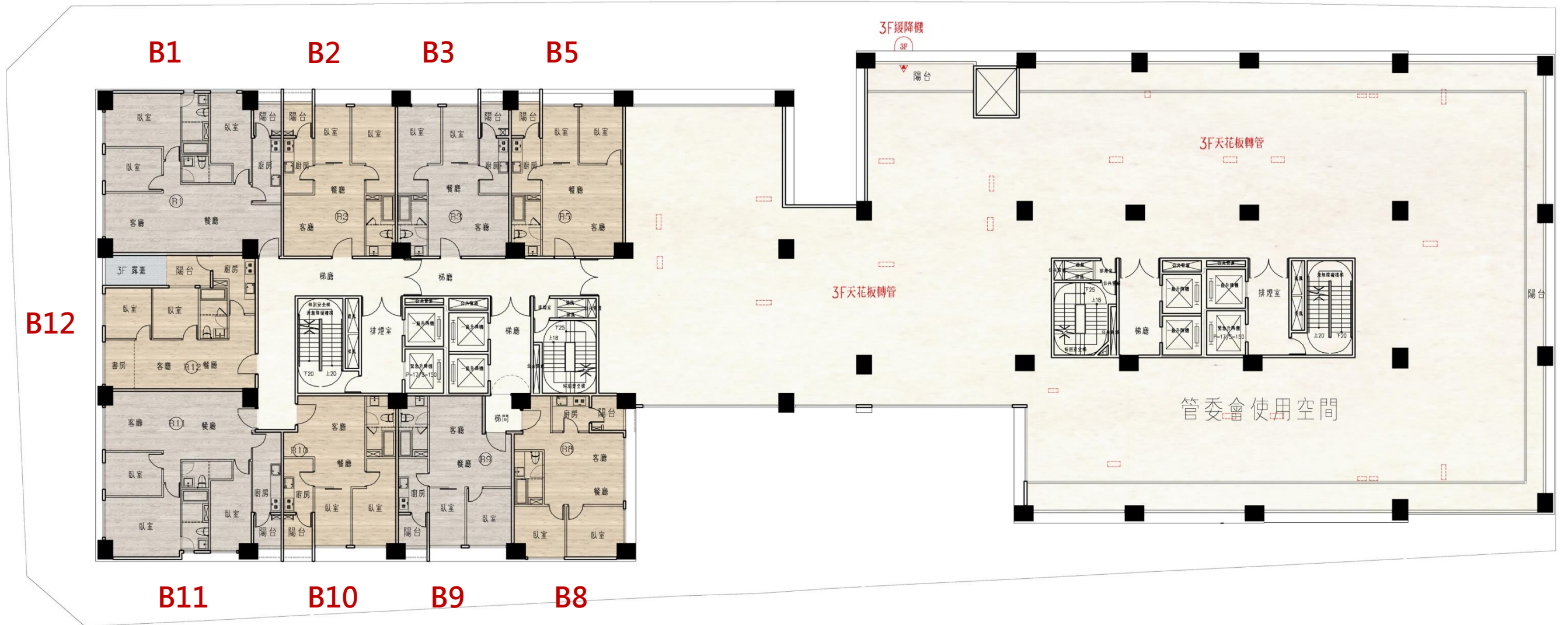
規劃設計 - 3樓配置

住宅：9間

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷

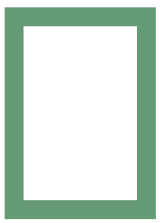
民權東路一段



民權東路一段70巷

- 住宅單元
- 公共服務核、管委會空間





規劃設計 - 4樓配置

住宅(單層) : 22間

民權東路一段58巷

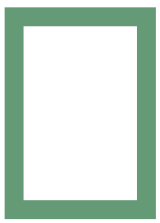
中山北路二段137巷



民權東路一段70巷

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺

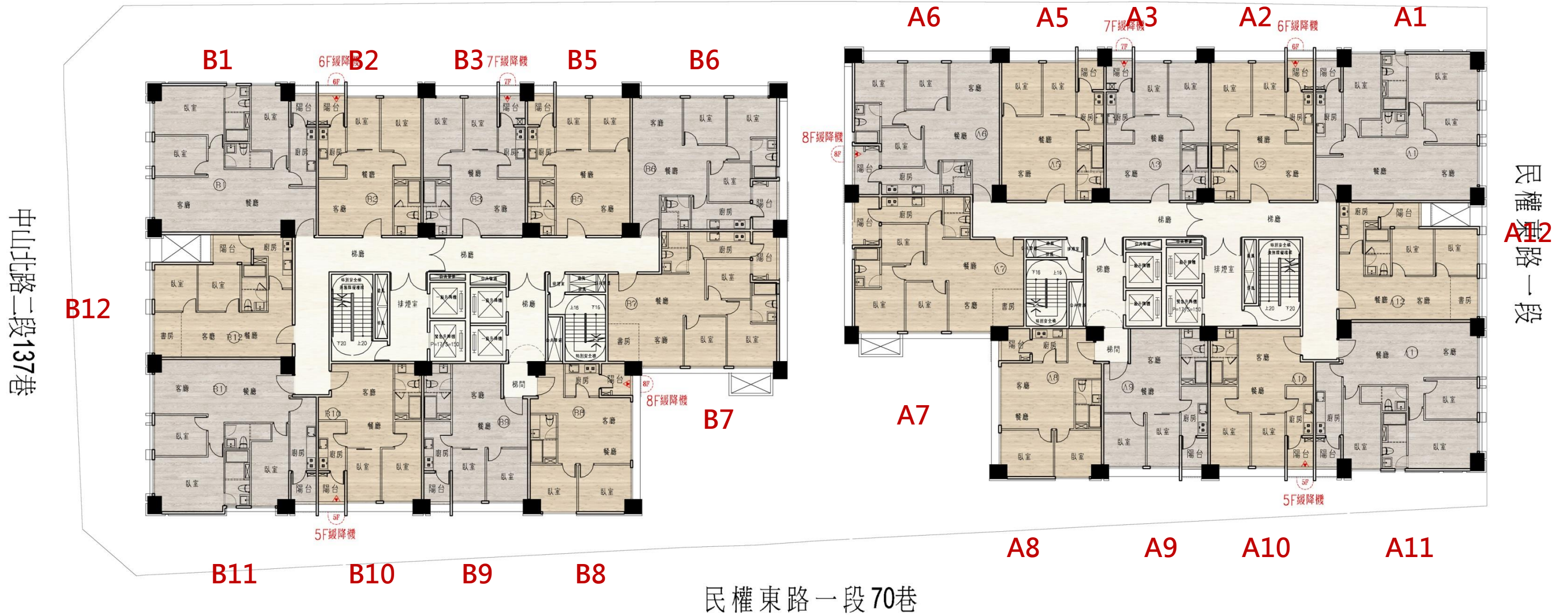




規劃設計 - 5~8 樓配置

住宅(單層) : 22間

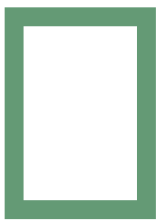
民權東路一段58巷



- 住宅單元
- 公共服務核
- 露台



(實際數據、規劃內容依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)



規劃設計 - 9 樓配置

住宅(單層) : 22間

民權東路一段58巷



中山北路二段137巷

民權東路一段 A12

民權東路一段70巷

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺





規劃設計 - 10 樓配置

住宅(單層) : 19間

民權東路一段 58巷

中山北路二段137巷



民權東路一段 70巷

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺





規劃設計 - 11~14 樓配置

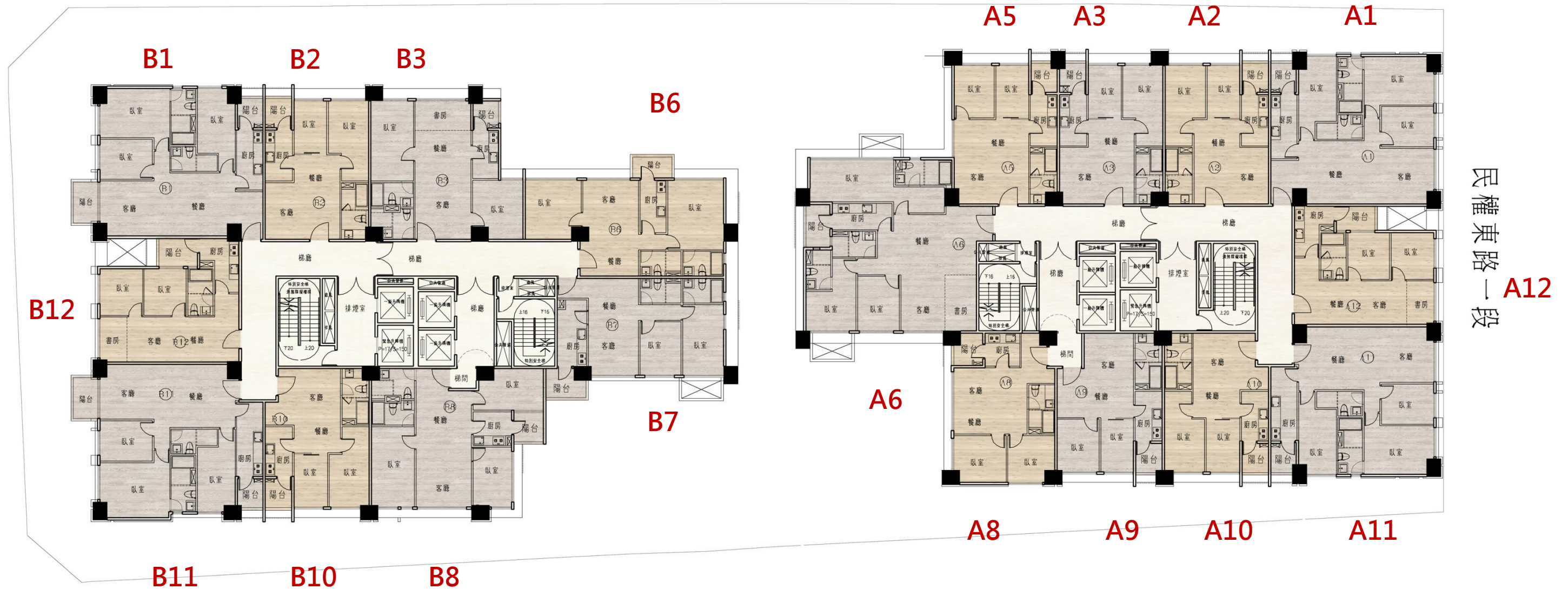
住宅(單層) : 19間

民權東路一段58巷

民權東路一段70巷

中山北路二段137巷

民權東路一段



- 住宅單元
- 公共服務核
- 露台



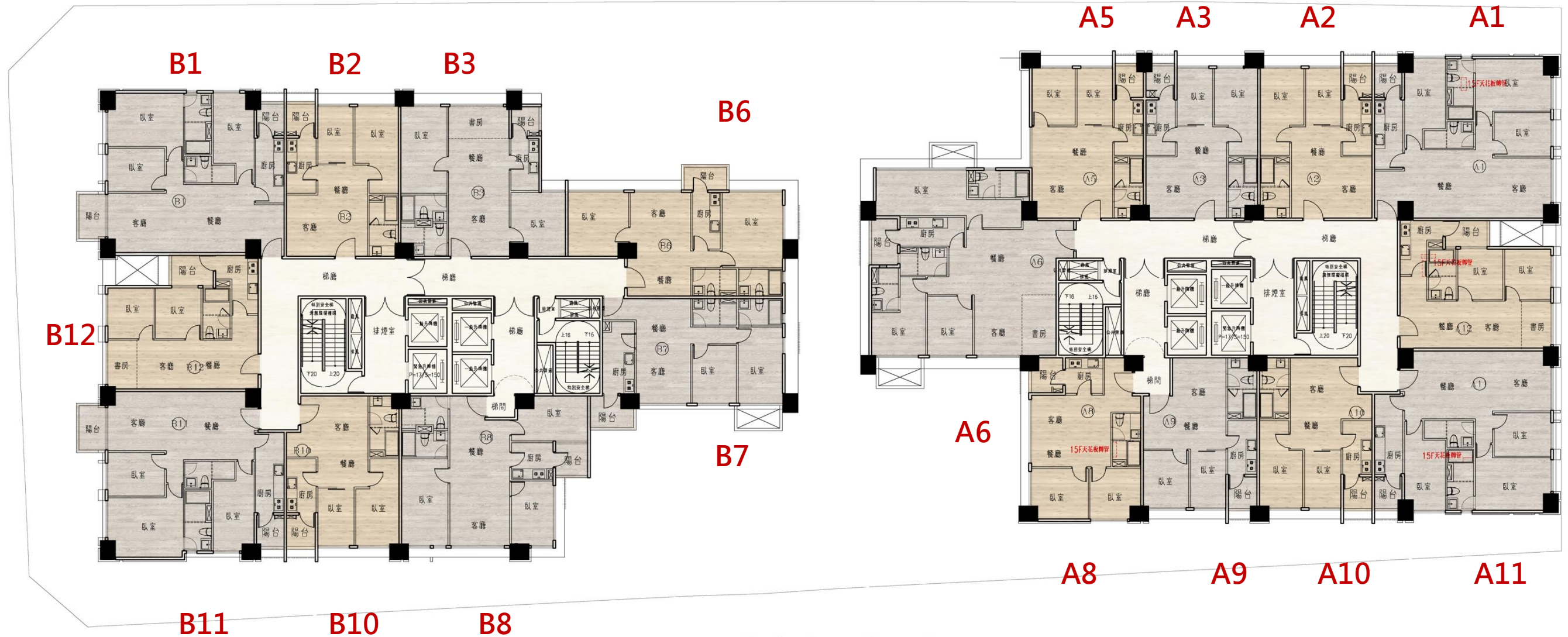


規劃設計 – 15 樓配置

住宅(單層) : 19間

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷



民權東路一段70巷

民權東路一段

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺





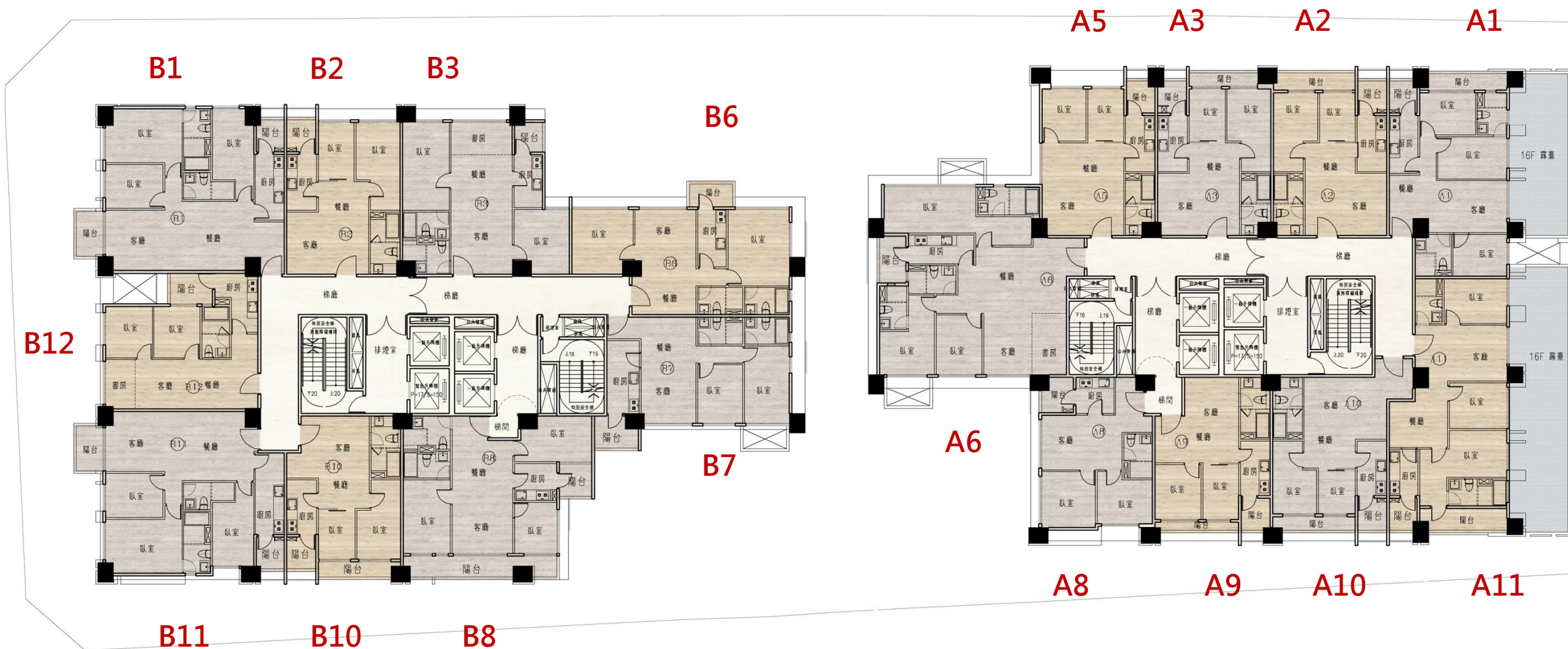
規劃設計 - 16 樓配置

住宅(單層) : 18間

民權東路一段 58巷

中山北路二段137巷

民權東路一段



民權東路一段 70巷

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺



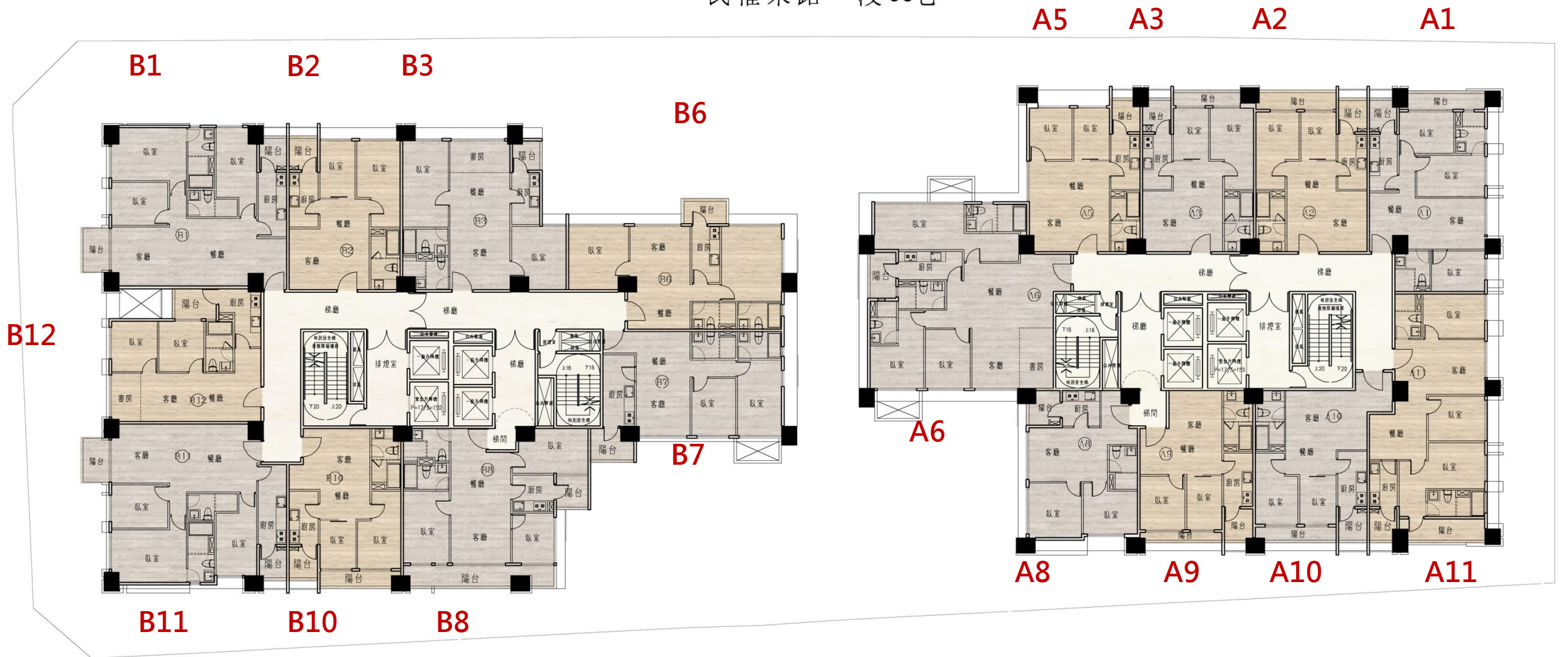


規劃設計 - 17~18 樓配置

住宅(單層) : 18間

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷
中山北路二段137巷

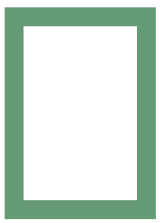


民權東路一段70巷

民權東路一段

- 住宅單元
- 公共服務核
- 露臺





規劃設計 – R1F樓配置

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷



民權東路一段70巷

民權東路一段



住宅單元



公共服務核



露臺





規劃設計 - 地下一樓配置

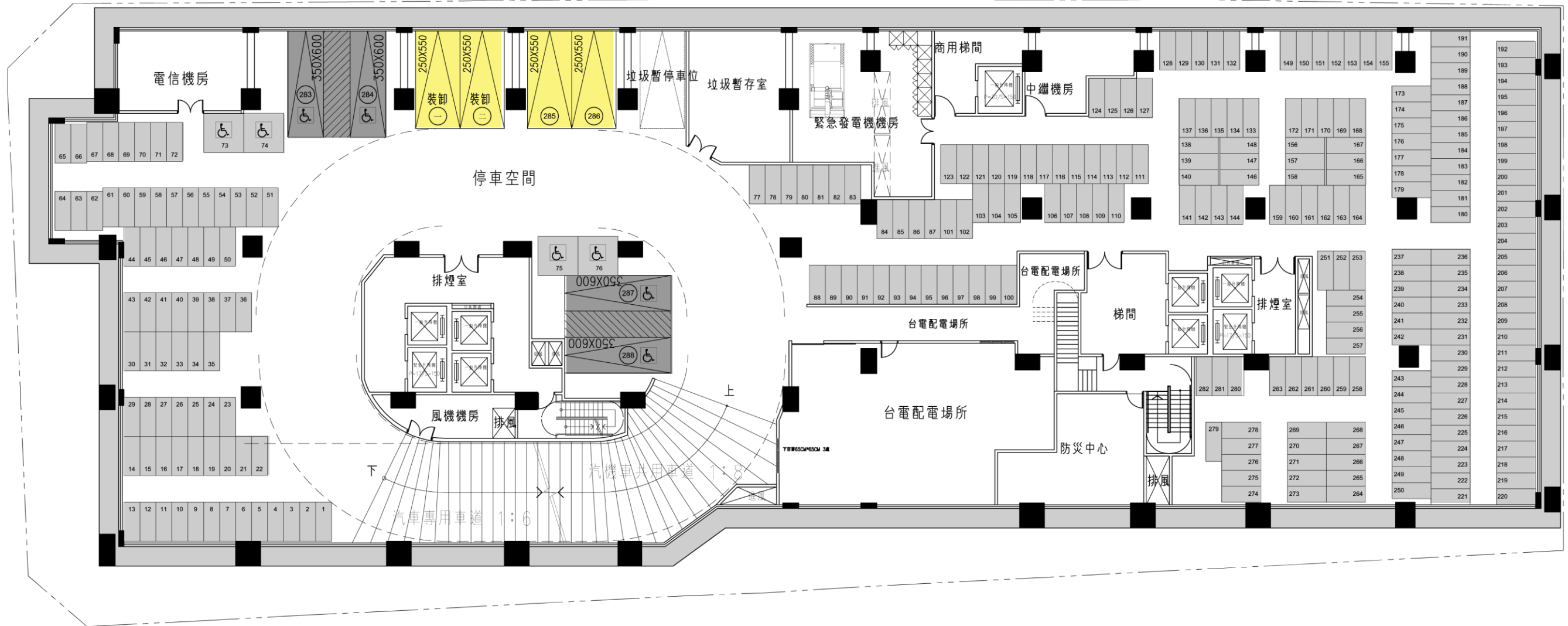
汽車	6輛
裝卸位	2輛
機車	282輛

	機車 100*200
	無障礙 車位 350*600
	小車位 230*550
	大車位 250*550
	大車位 250*600

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷

民權東路一段



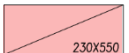

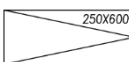
民權東路一段70巷



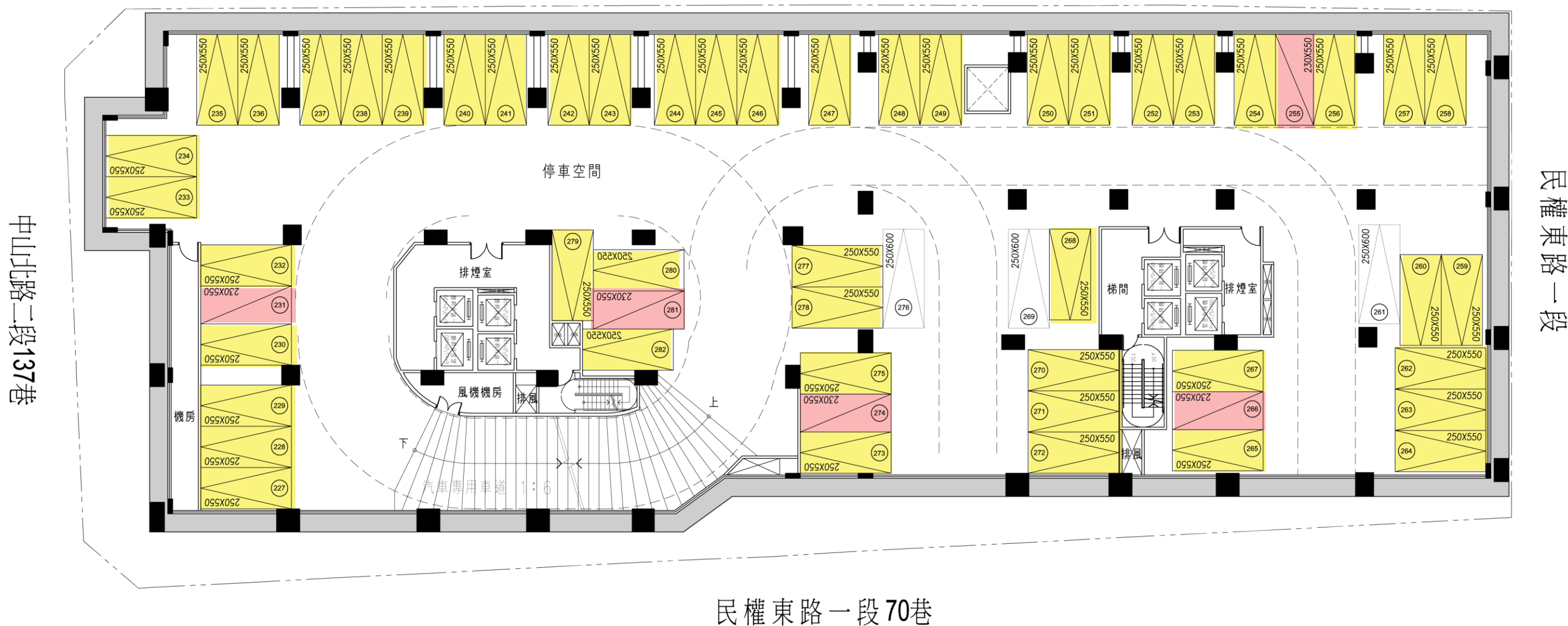


規劃設計 - 地下二樓配置

汽車 56輛

	小車位 230*550
	大車位 250*550
	大車位 250*600

民權東路一段58巷



民權東路一段

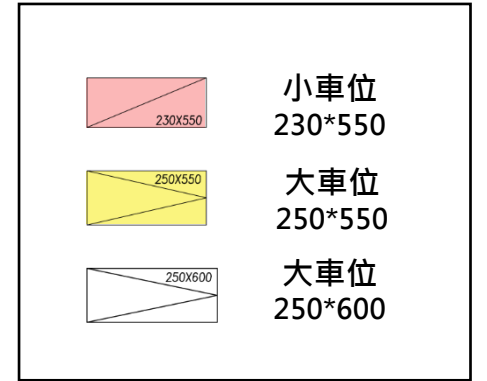
中山北路二段137巷





規劃設計 - 地下三樓配置

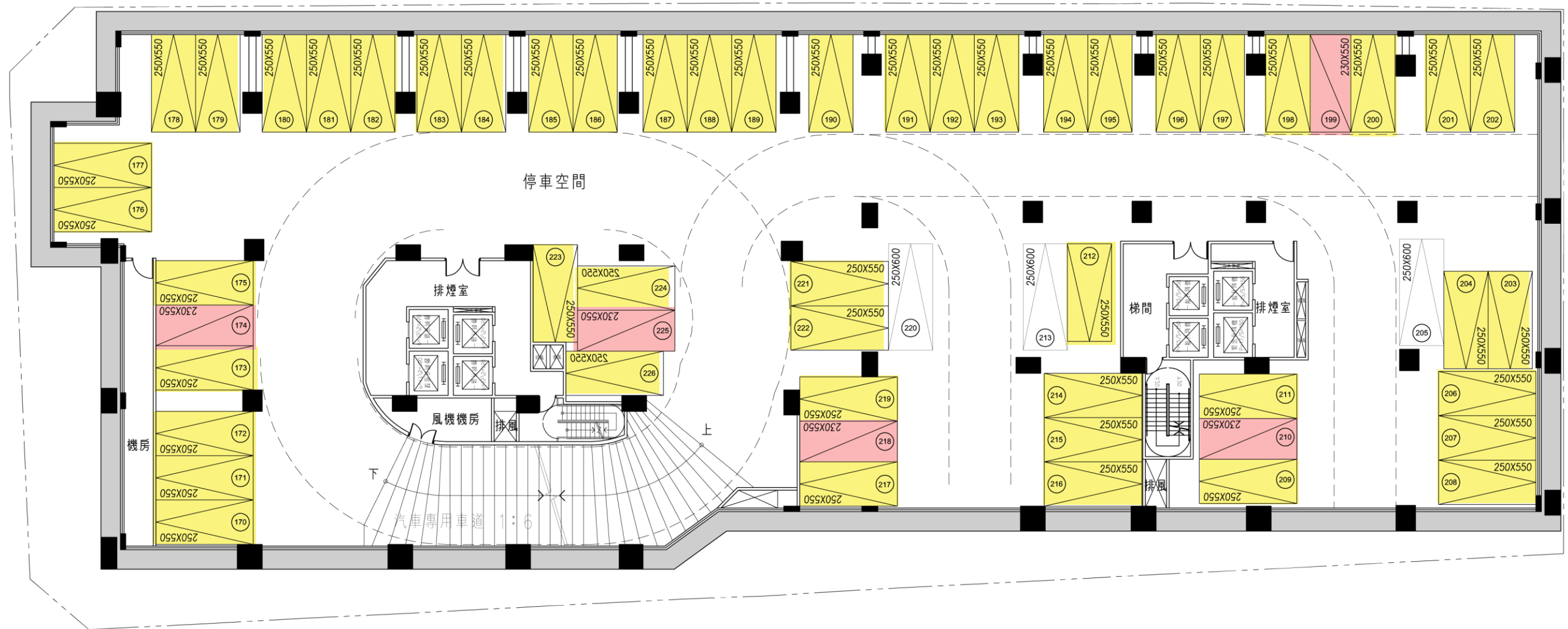
汽車	57輛
----	-----



民權東路一段58巷

中山北路二段137巷

民權東路一段




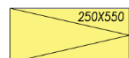
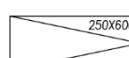
民權東路一段70巷





規劃設計 - 地下四樓配置

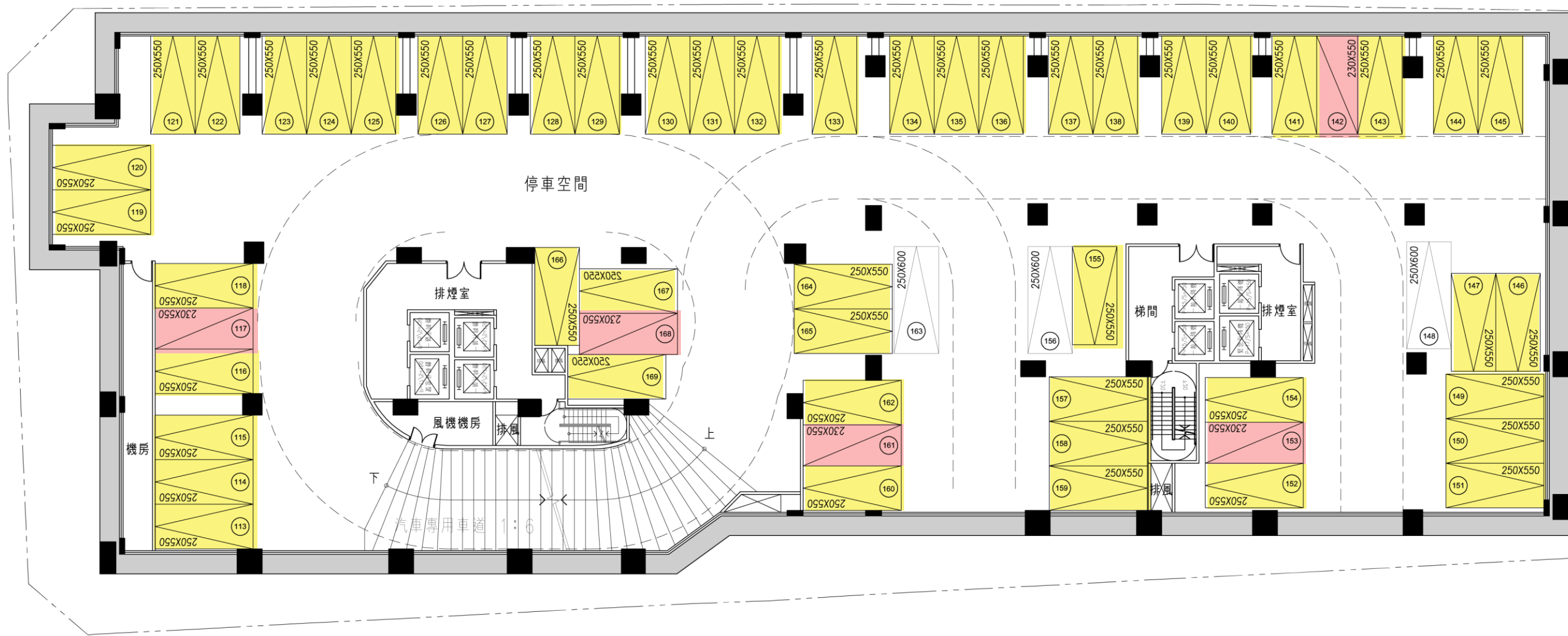
汽車 57輛

	小車位 230*550
	大車位 250*550
	大車位 250*600

民權東路一段58巷

中山北路二段137巷

民權東路一段




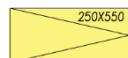
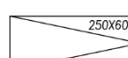
民權東路一段70巷



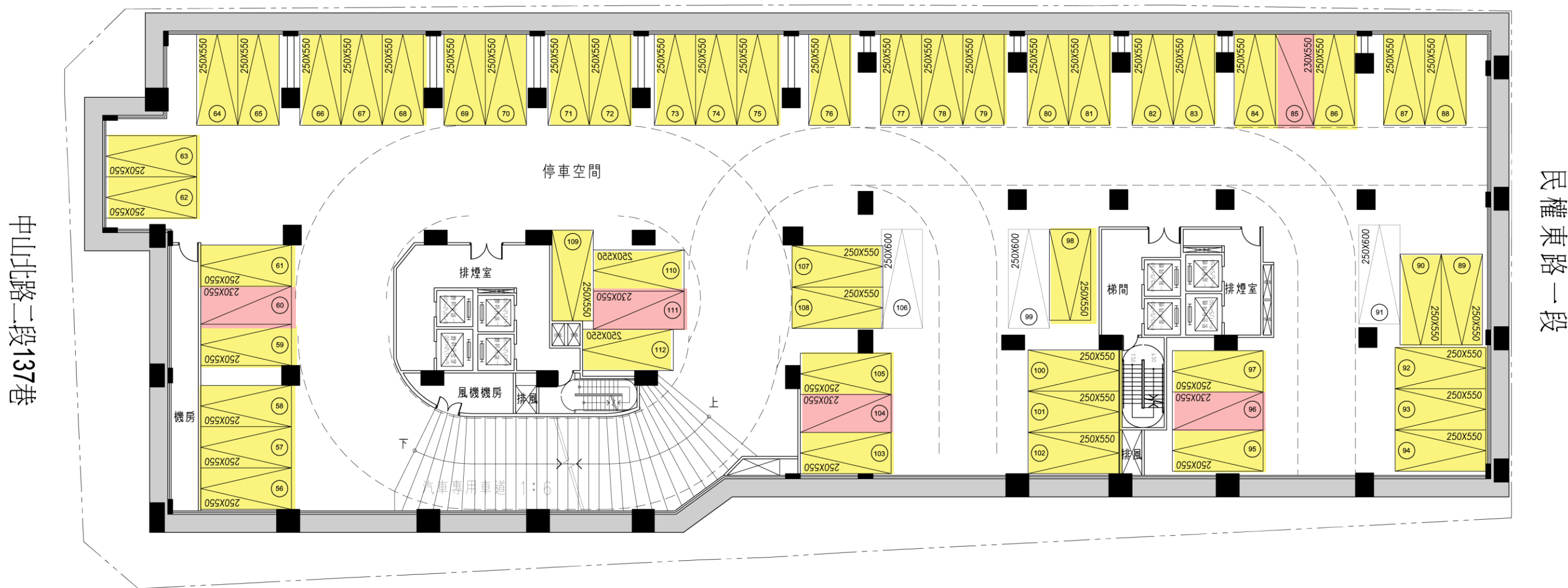


規劃設計 - 地下五樓配置

汽車	57輛
----	-----

	小車位 230*550
	大車位 250*550
	大車位 250*600

民權東路一段58巷



民權東路一段70巷

民權東路一段

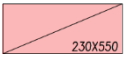
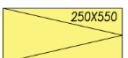
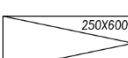
中山北路二段137巷





規劃設計 - 地下六樓配置

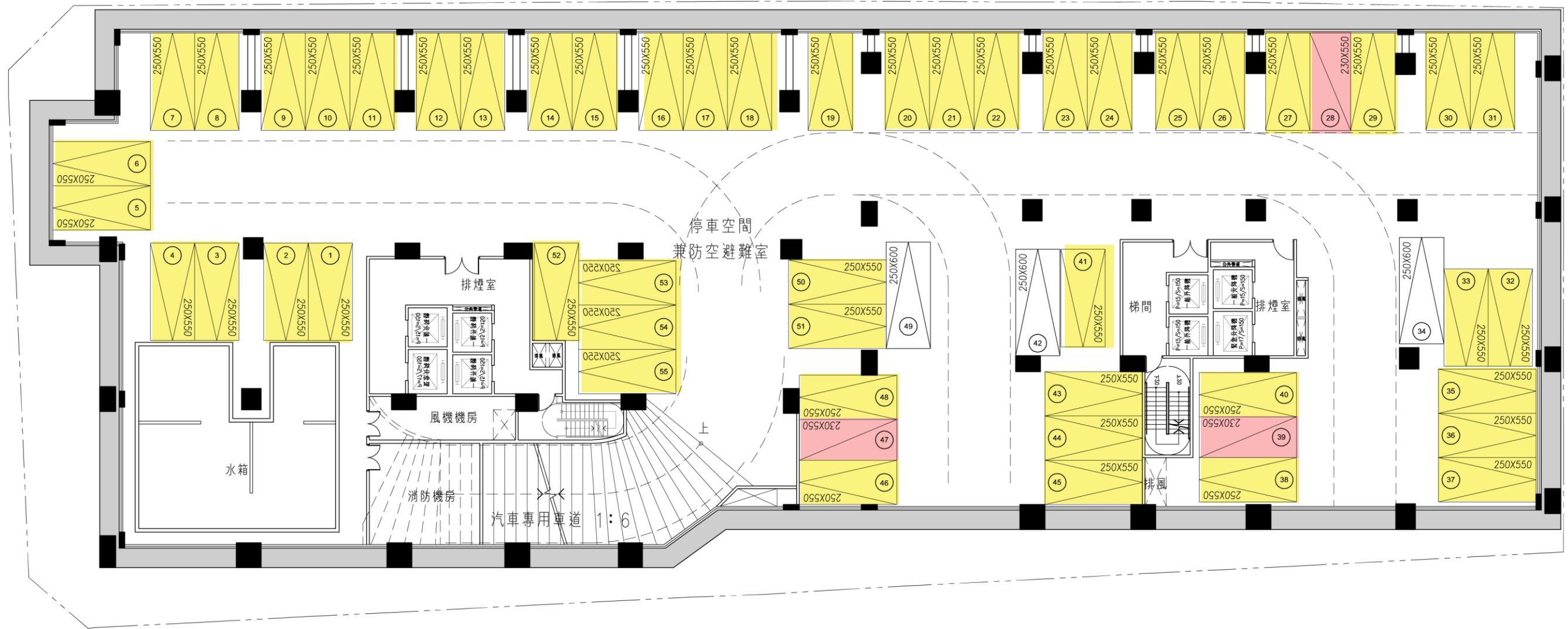
汽車	55輛
----	-----

	小車位 230*550
	大車位 250*550
	大車位 250*600

民權東路一段58巷

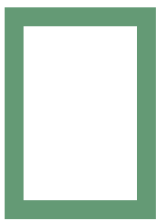
中山北路二段137巷

民權東路一段



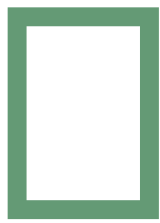
民權東路一段70巷



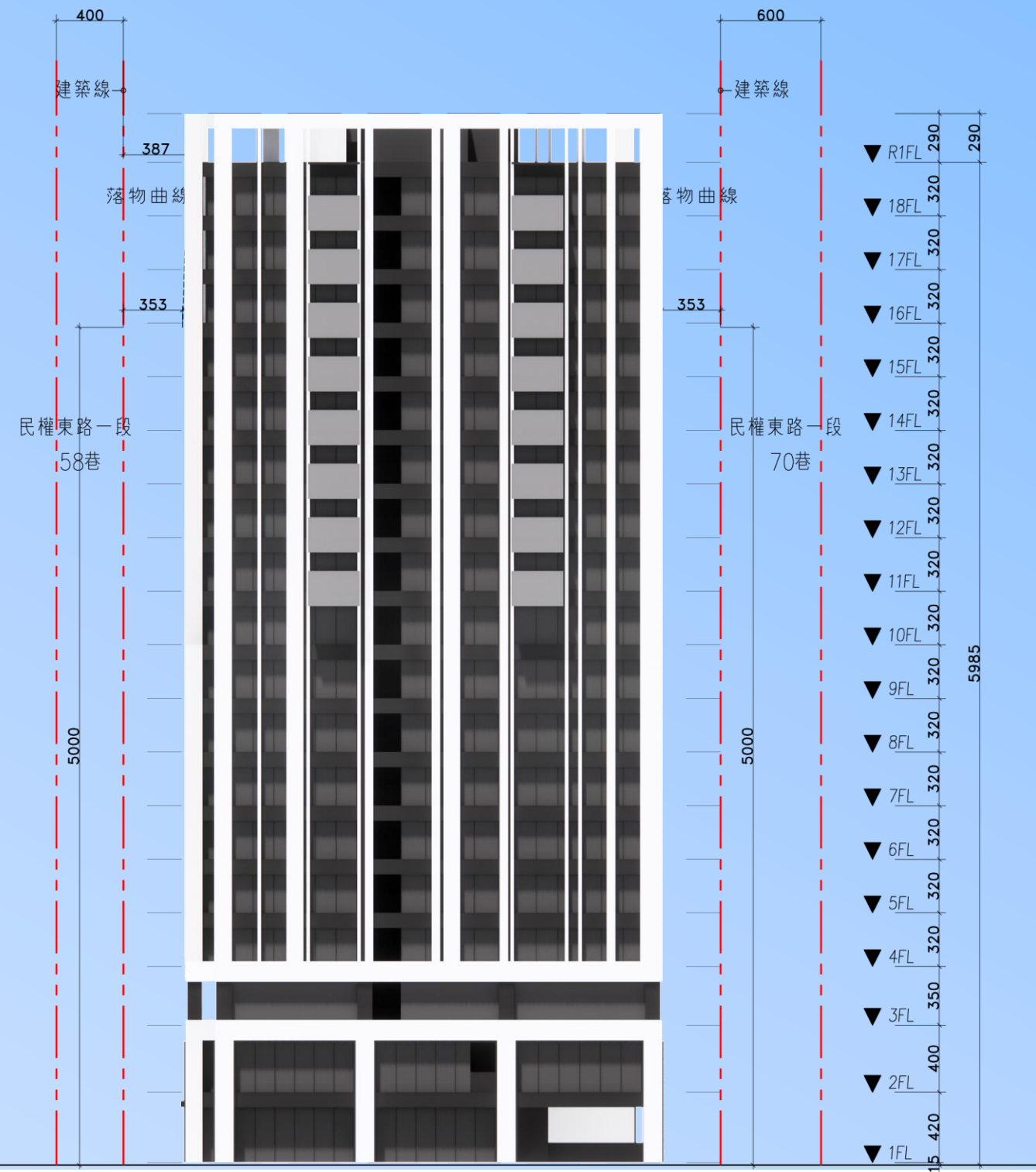
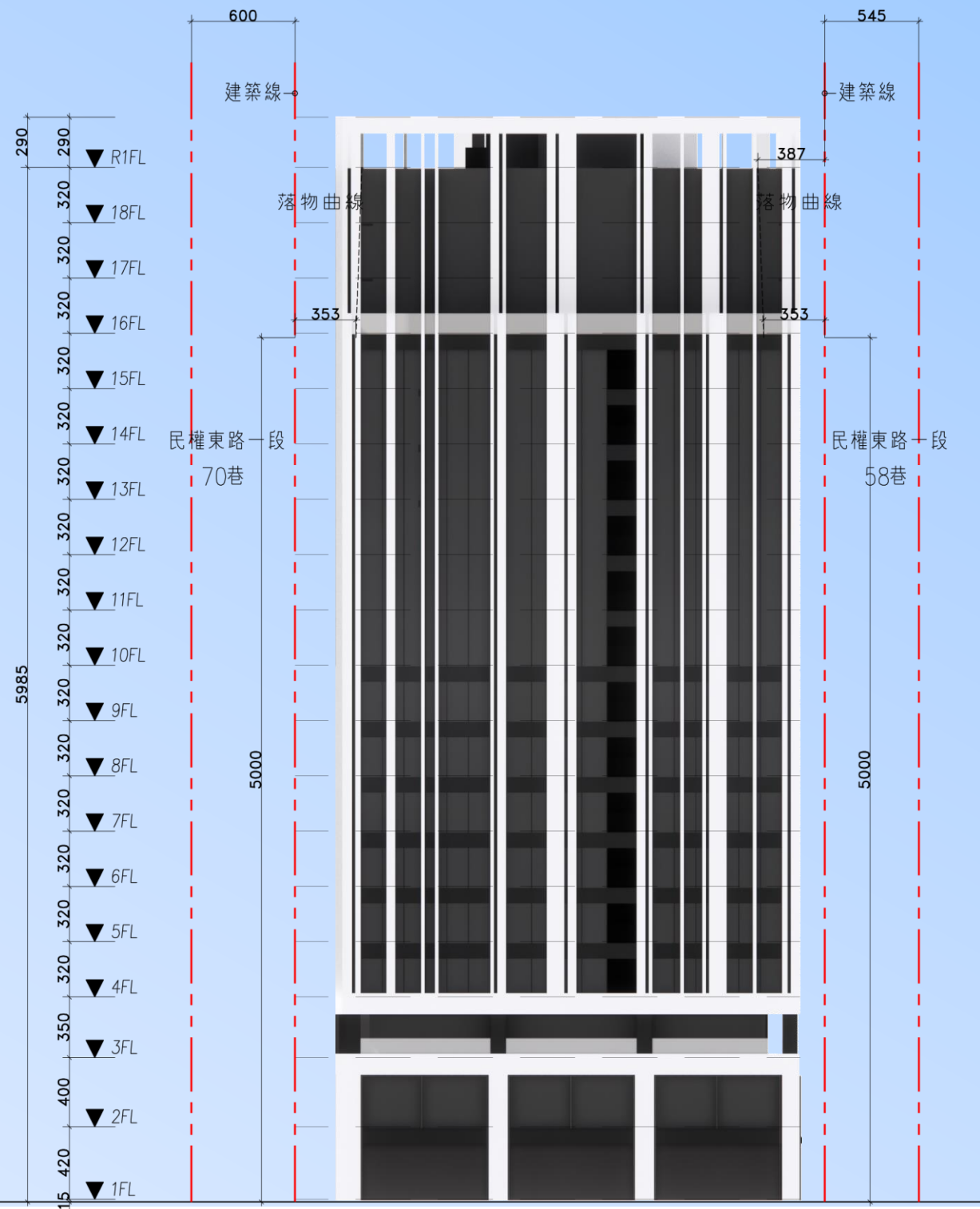


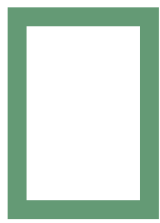
立面透視模擬





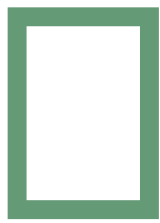
北向立面、南向立面





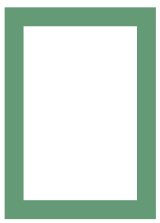
東向立面





西向立面

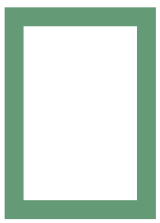




剖面圖

- 住宅
- 一般事務所
- (管委會、商用大廳、大廳)
- 店鋪
- 停車空間
- 屋頂梯間





消防救災及動線規劃 地面層

依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討：本案設置兩處8Mx20M救災活動空間。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討：本案設置於北側民權西路及南側中山北路二段137巷等兩處，平坦無障礙物，符合規定。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

檢討：設置於40M、15M計劃道路上，符合規定

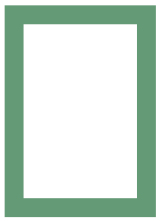
4.坡度應在百分之五以下。

檢討：本案救災活動空間，坡度皆符合規定。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口，符合規定。





消防救災及動線規劃 標準層

依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

檢討：本案設置兩處8Mx20M救災活動空間。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

檢討：本案設置於北側民權西路及南側中山北路二段137巷等兩處，平坦無障礙物，符合規定。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

檢討：設置於40M、15M計劃道路上，符合規定

4.坡度應在百分之五以下。

檢討：本案救災活動空間，坡度皆符合規定。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口，符合規定。



更新前後估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所



▶ 價格日期：111年04月14日

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計專屬獎勵容積(危險及老舊建築獎勵、合法四、五層樓老舊建物獎勵)下，予以評估更新前合併後土地權利價值時，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定進行容積折減。

地號	土地面積 (M ²)	基準容積 (M ²)	專屬獎勵容積值(M ²)			折減後獎勵 容積值(M ²)	折減後容 積率
			危險及老舊建物	合法四、五層樓 老舊建物	合計		
729等30筆	2,888	16,172.80	1,128.96	317.18	1,446.14	1,093.42	597.86%

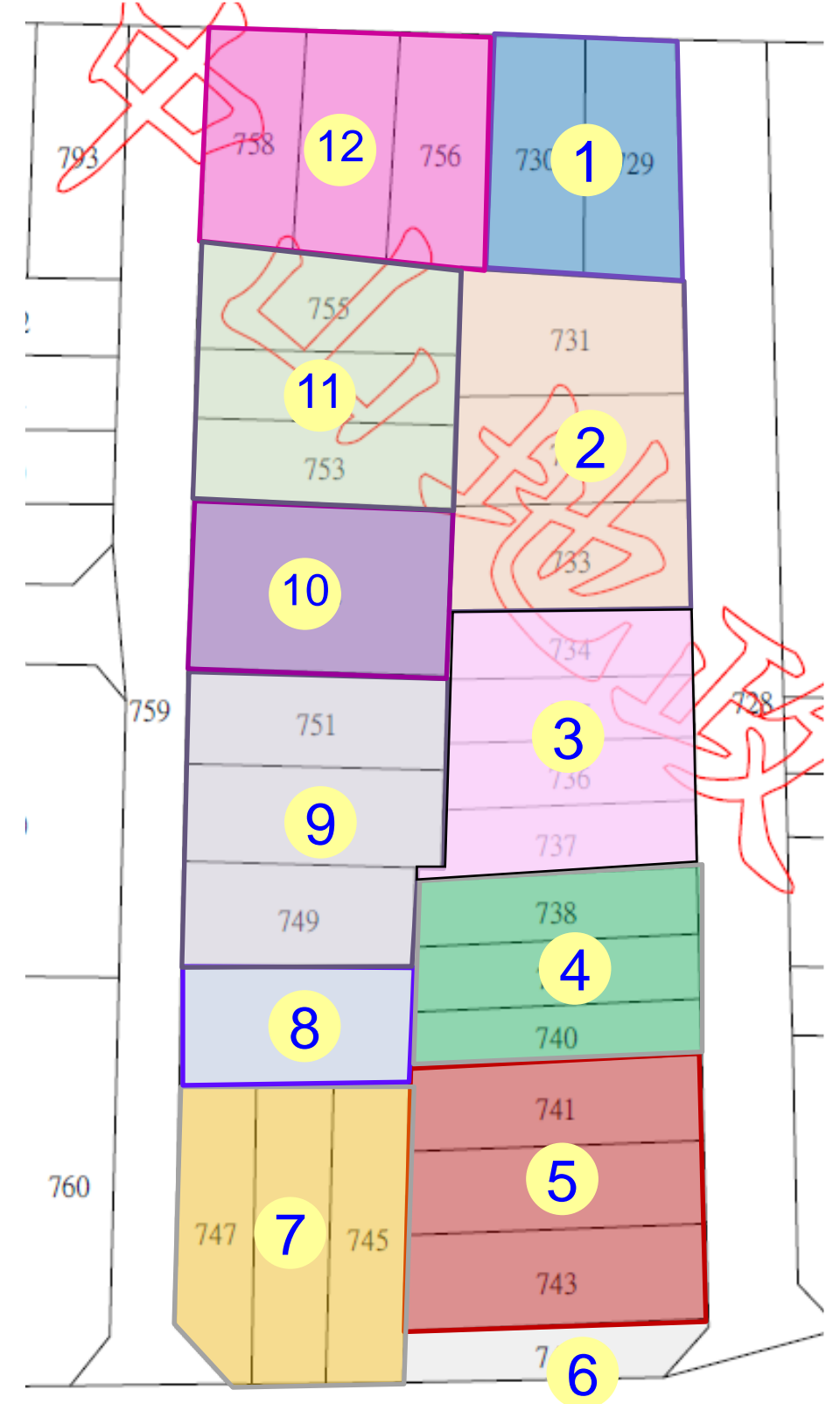


更新前估價條件

2. 更新前各宗土地之劃分方式依價格日期當時「數筆毗鄰土地為同一張建築執照」或「數筆毗鄰土地為相同建物第一次登記日期」視為同一宗土地，劃分合併前各宗土地範圍。並同時考慮折減後專屬獎勵容積(危險及老舊建築獎勵與合法四、五層樓老舊建物獎勵)計算，劃分結果及說明如下表所示：

編號	地號	面積 (M ²)	加計折減後專屬獎勵容積平均容積率(%)	備註
1	729、730	192	593.87%	62使0904號
2	731、732、733	328	590.57%	61使1684號
3	734、735、736、737	278	602.34%	建物第一次登記日期相同(54.12.06)
4	738、739、740	225	610.81%	65使1944號
5	741、742、743	336	602.34%	56使0020號
6	744	67	560.00%	
7	745、746、747	291	602.34%	56使0848號
8	748	119	602.34%	56使0663號
9	749、750、751	313	602.34%	61使0758號
10	752	187	560.00%	104使0196號
11	753、754、755	279	599.06%	50營0450號
12	756、757、758	273	610.81%	60使1347號

本次估價作業依實施者目前提供申請容積獎勵內容評估，實際結果以未來都市更新審議核定內容為準。





3. 考慮更新前各宗地之個別條件後，評估更新前各宗土地價值時，選定一比準地作為評估更新前各宗土地價值之依據，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。比準地條件如下：

組成地號	土地面積(坪)	容積率(%)	臨路條件
729、730、756、757、758	140.6625	560%	民權東路一段、民權東路一段58巷、民權東路一段70巷

4. 更新範圍內之區分所有建物，依照不動產估價技術規則第126條評估區分建物土地權利價值，店面選定民權東路一段66號、住宅選定民權東路一段70巷2號3樓、7樓華廈(752地號) 選定民權東路一段58巷7號3樓做為更新前區分所有建物之比準單元。
5. 更新單元內因有部分合法建物謄本上未登載建築完成日期或登載之建築完成日期與同棟建物不同(詳下表)，故建築完成日期以建物第一次登記日期或使用執照之發照日期評估。

建號	門牌	建築完成日期	備註
1638~1643	民權東路一段68號1~6樓	62/06/22	使照發照日期
800~815	民權東路一段70巷8、10、12、14號1~4樓	54/12/06	建物第一次登記日期
1184~1187	中山北路二段137巷35號1~4樓	56/06/27	使照發照日期
332、7460	民權東路一段58巷1號1~3樓	51/04/06	建物第一次登記日期
337、4987、4988、4989	民權東路一段58巷3號1~4樓	51/05/12	建物第一次登記日期
342、5007、5008、5009	民權東路一段58巷5號1~4樓	51/06/02	建物第一次登記日期



6. 更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，鋼筋混凝土造建物耐用年數延長至55年，加強磚造建物耐用年數以價格日期起，可再繼續使用3年為依據。
7. 更新單元內738地號有房屋土地不同所有權人之情形，考量建物現況維護保養且持續修繕使用情形及台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，將合法建物之權利價值，以尚可繼續使用34.6年之條件，以固定期間收益法，無支付地租條件進行評估。
8. 更新單元內有區分所有建物面積與其之土地持分面積比例不一致之狀況，依據專有建物面積比例，計算應有合理之土地持分面積，並以合併後土地價值扣除建物使用權價值，進行價值找補之計算。

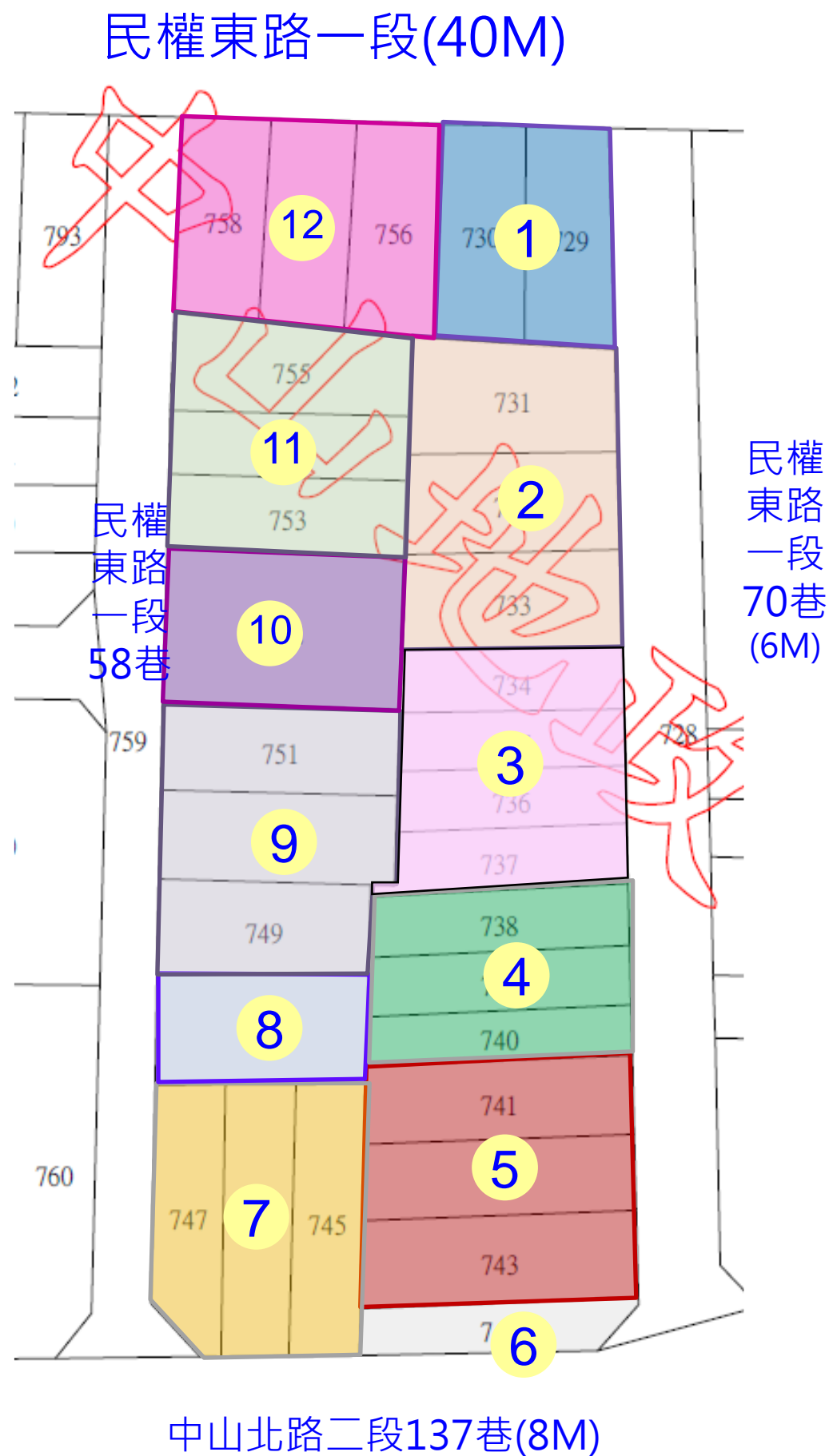
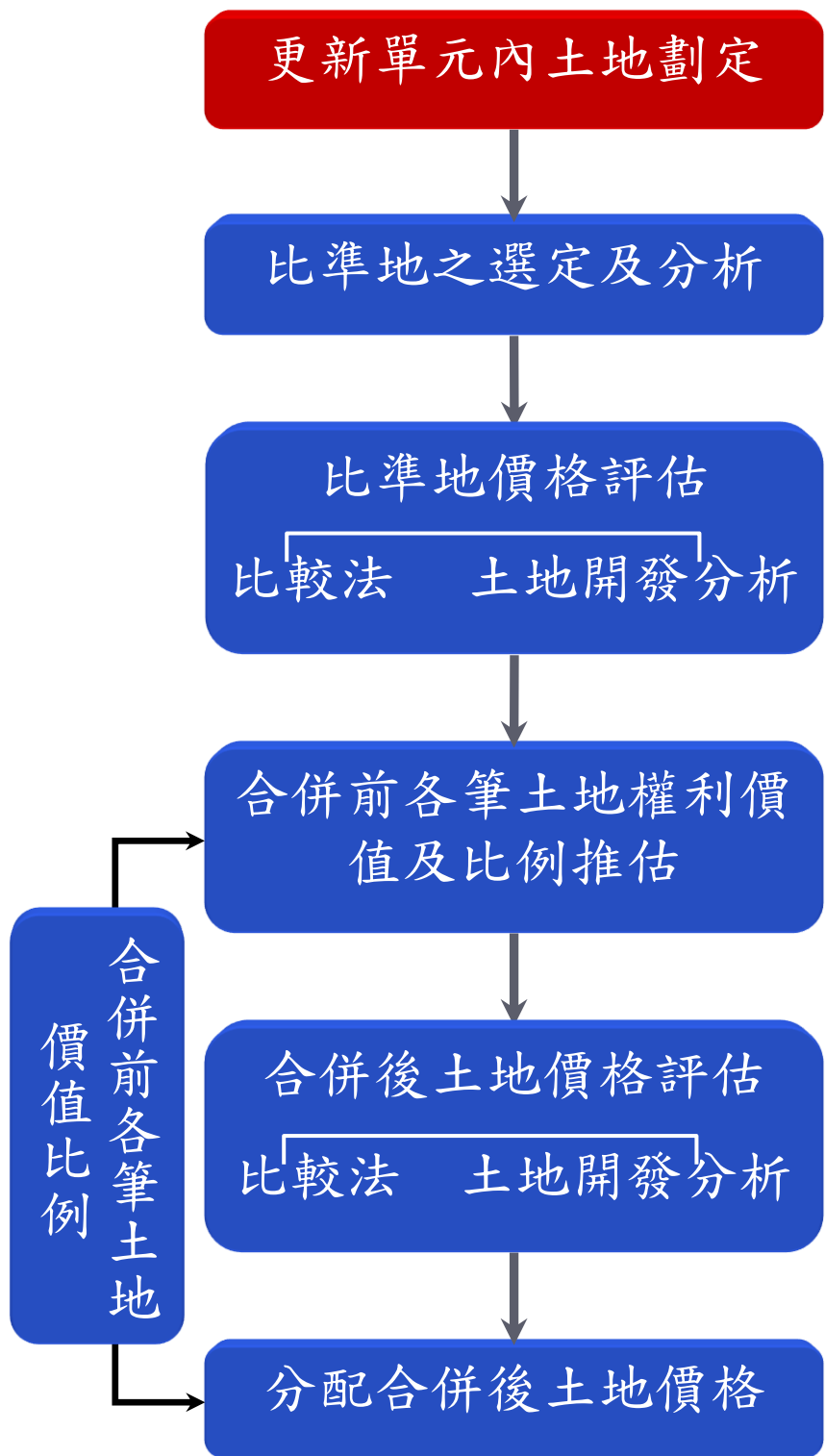


9. 更新單元內741、750地號上，有部分區分所有建物有補登記陽台之情形，本次在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時，以加計未登記陽台面積，計算產權面積，進行權利價值之分算。

建物門牌	建物面積(m ²)			
	主建物	已登記陽(平)台	未登記陽(平)台	合計
民權東路一段70巷22號	90.77	-	3.48	94.25
民權東路一段70巷22號2樓	90.77			94.25
民權東路一段70巷22號3樓	90.77	3.48		94.25
民權東路一段70巷22號4樓	90.77		3.48	94.25
民權東路一段58巷11號	79.80		5.10	84.90
民權東路一段58巷11號2樓	79.80	5.10		84.90
民權東路一段58巷11號3樓	79.80		5.10	84.90
民權東路一段58巷11號4樓	69.40		10.32	79.72

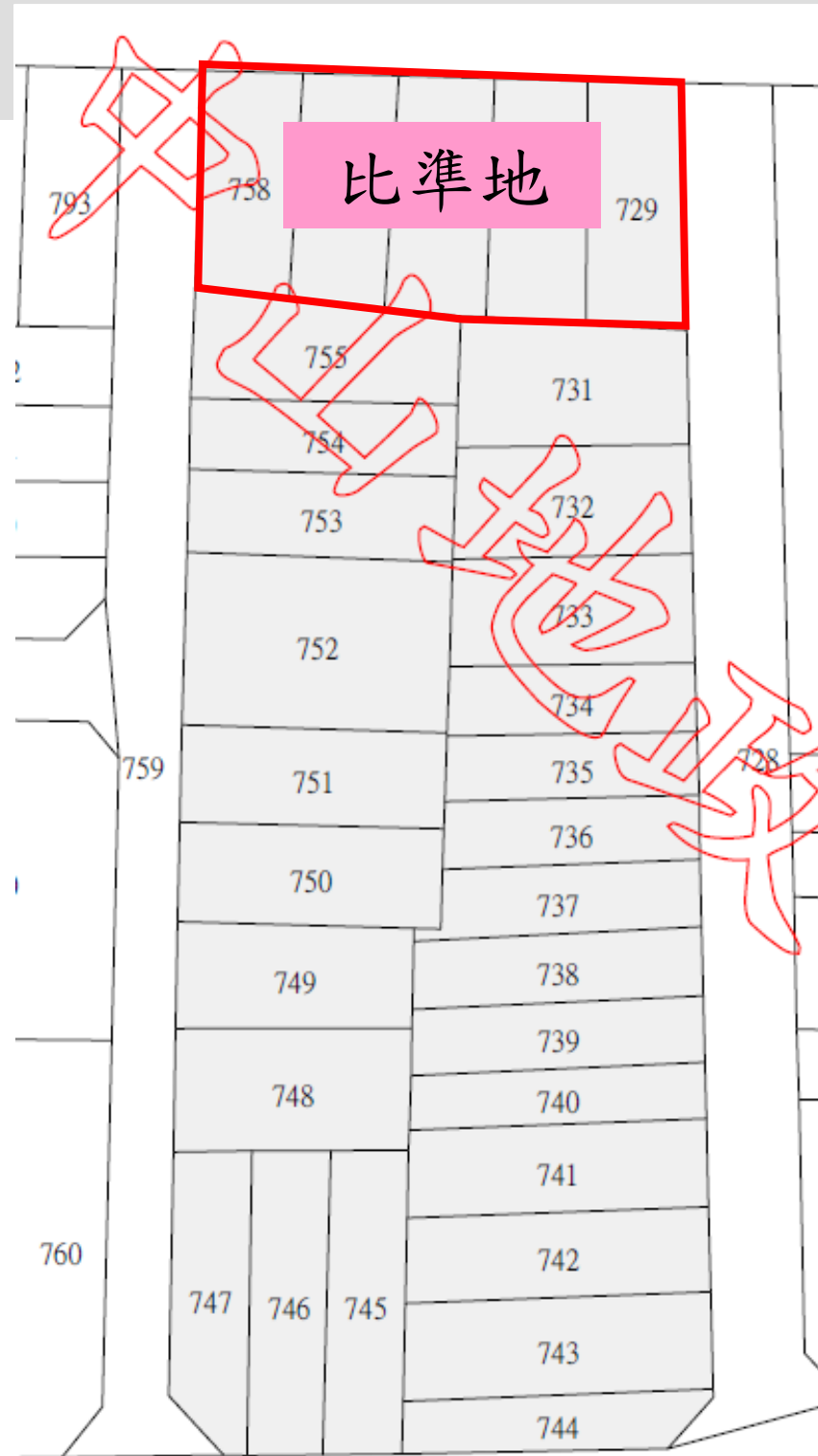


更新前估價說明



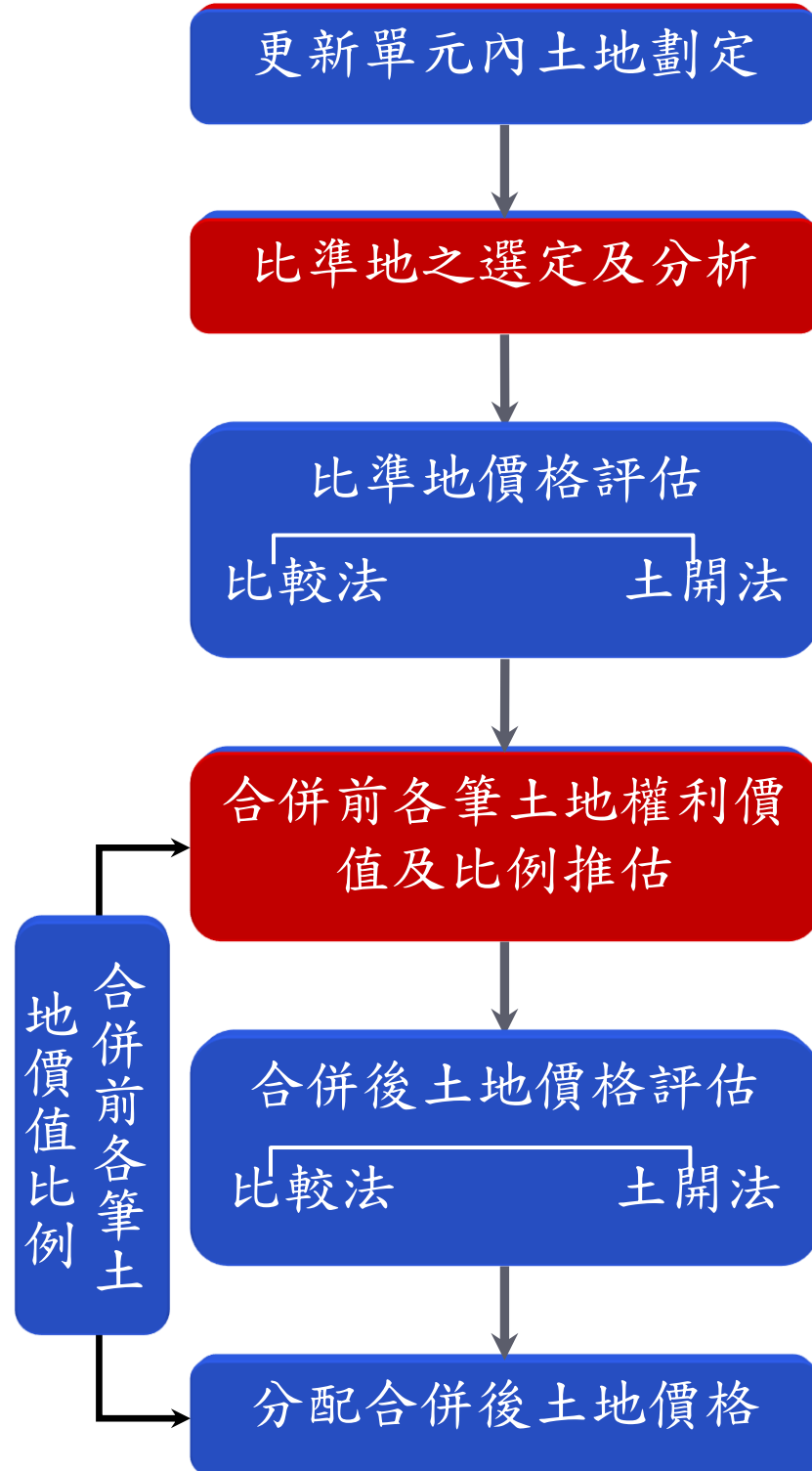


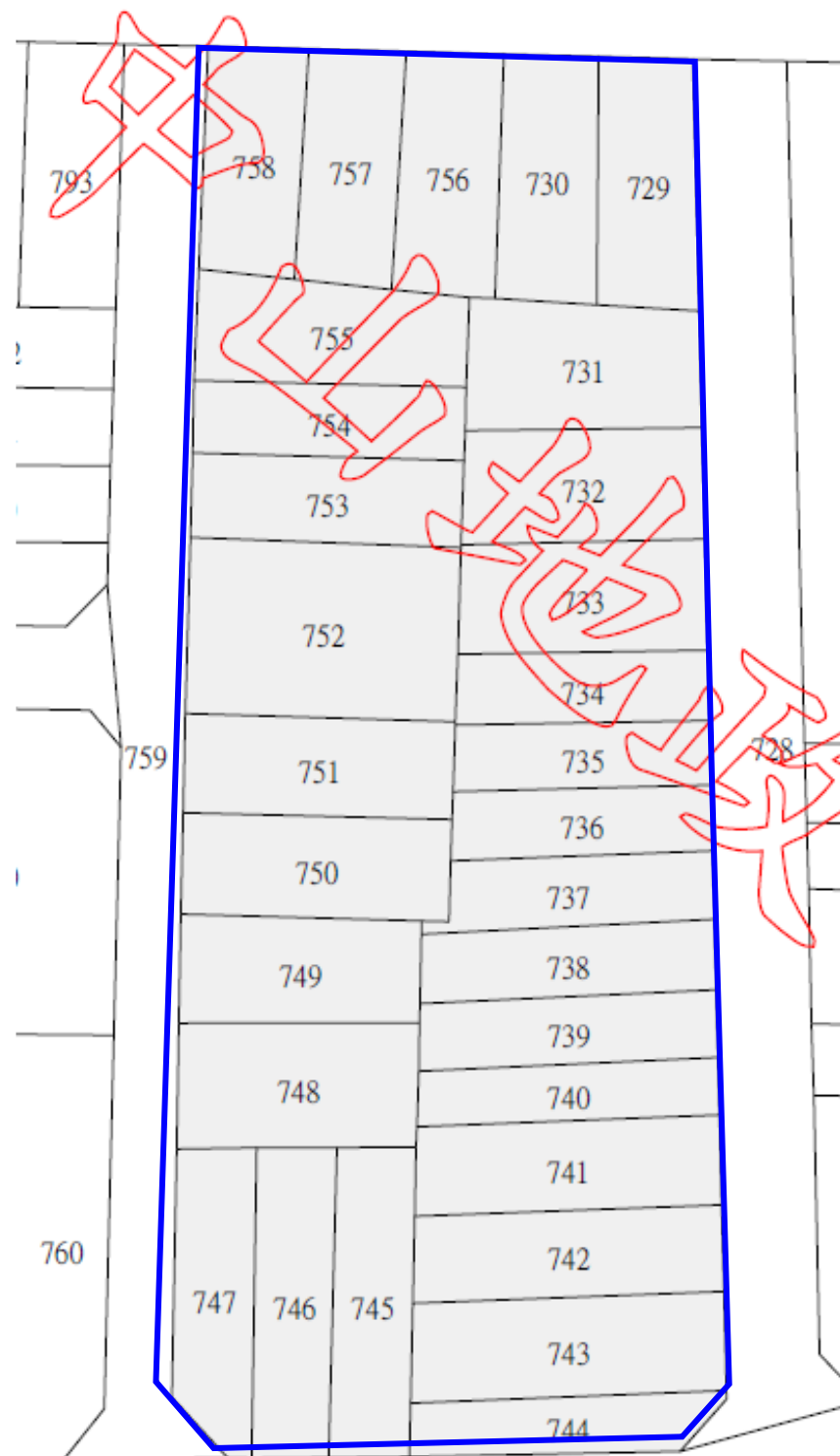
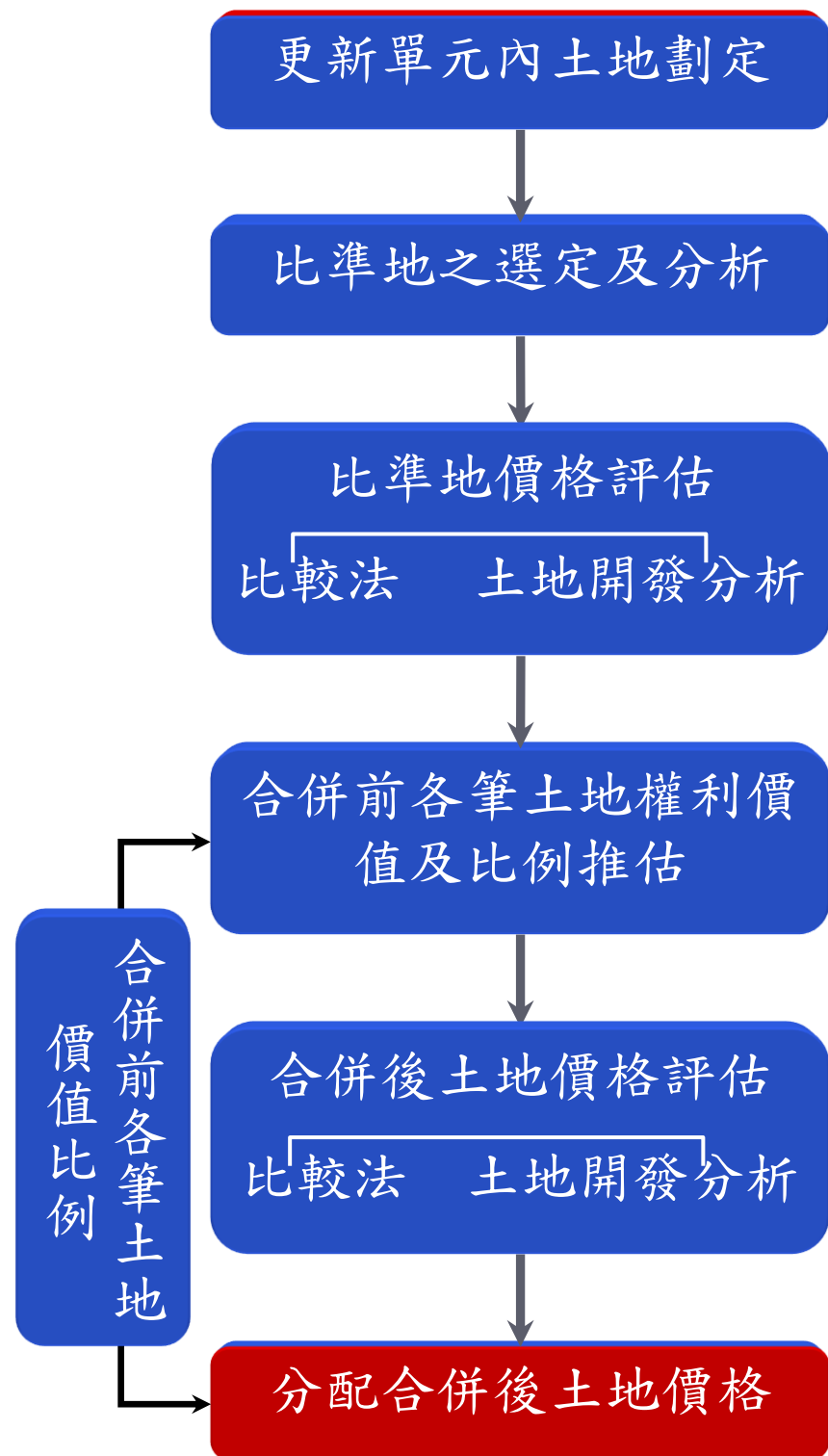
更新前估價說明



比準地	
面積	140.6625 坪
容積率	560%
土地單價	467(萬元/坪)

項目	開發適宜性	臨路條件	容積率
評估原則	面積 地形	臨路路寬 商業活動 臨路面寬	560.00%、590.57%、593.87% 599.06%、602.34%、610.81%





合併後土地	
面積	873.6200 坪
容積率	597.86%
土地單價	495(萬元/坪)
土地總價	43.24 (億元)

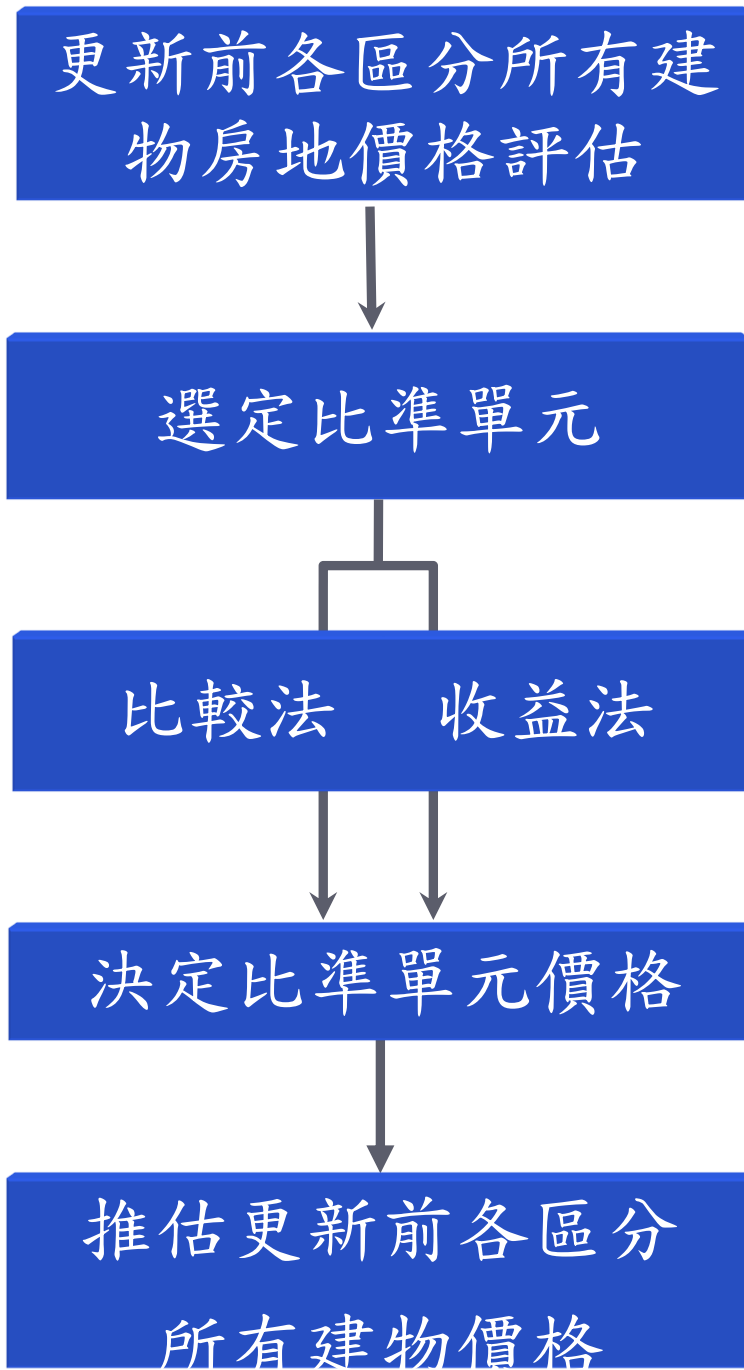
※法定容積率且加計專屬獎勵容積
(危險及老舊建築獎勵及合法四、五層樓老舊建物獎勵)



更新前各土地所有權人權利價值計算說明

土地：40坪

建物：24坪



公寓或大樓

50.5萬元/坪

50.0萬元/坪

50.0萬元/坪

65.0萬元/坪

土地各持分
1/4

更新前土地價值
總價9,000萬
如何分配？

地價立體化

與他宗土地分配無關

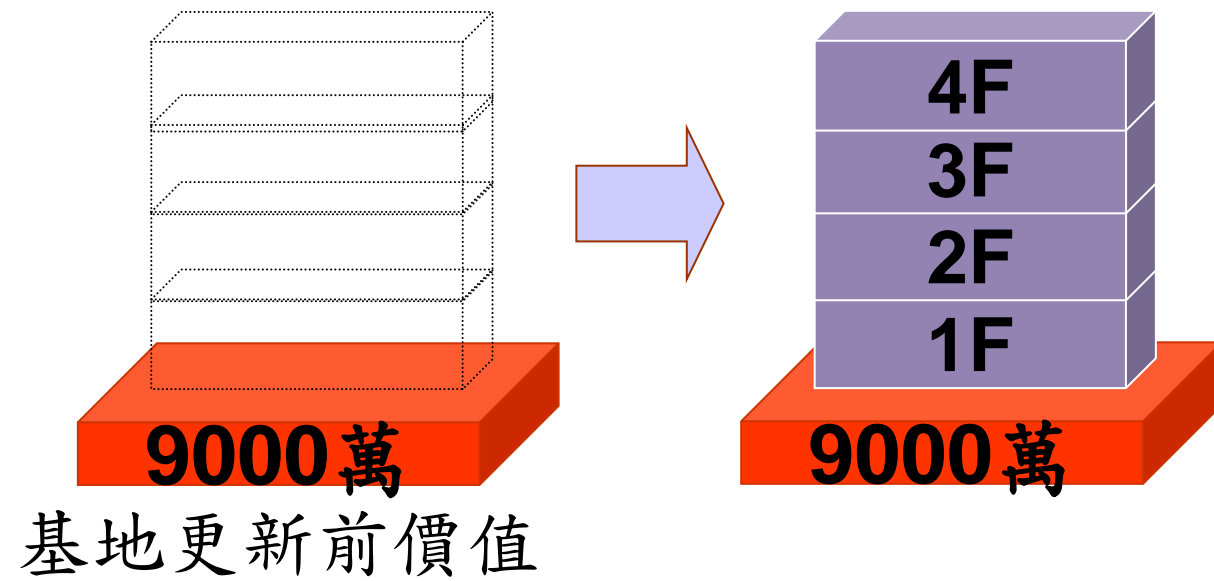
備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



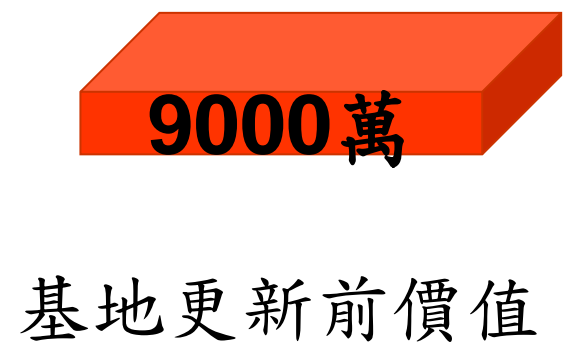
※模擬案例

更新前估價說明

更新前區分建物總價 區分建物分配地價比例(%)



4F : 1212萬	
3F : 1200萬	4F=1212萬/5172萬=23.44%
2F : 1200萬	3F=1200萬/5172萬=23.20%
+1F : 1560萬	2F=1200萬/5172萬=23.20%
=5172萬	1F=1560萬/5172萬=30.16%



地價立體化

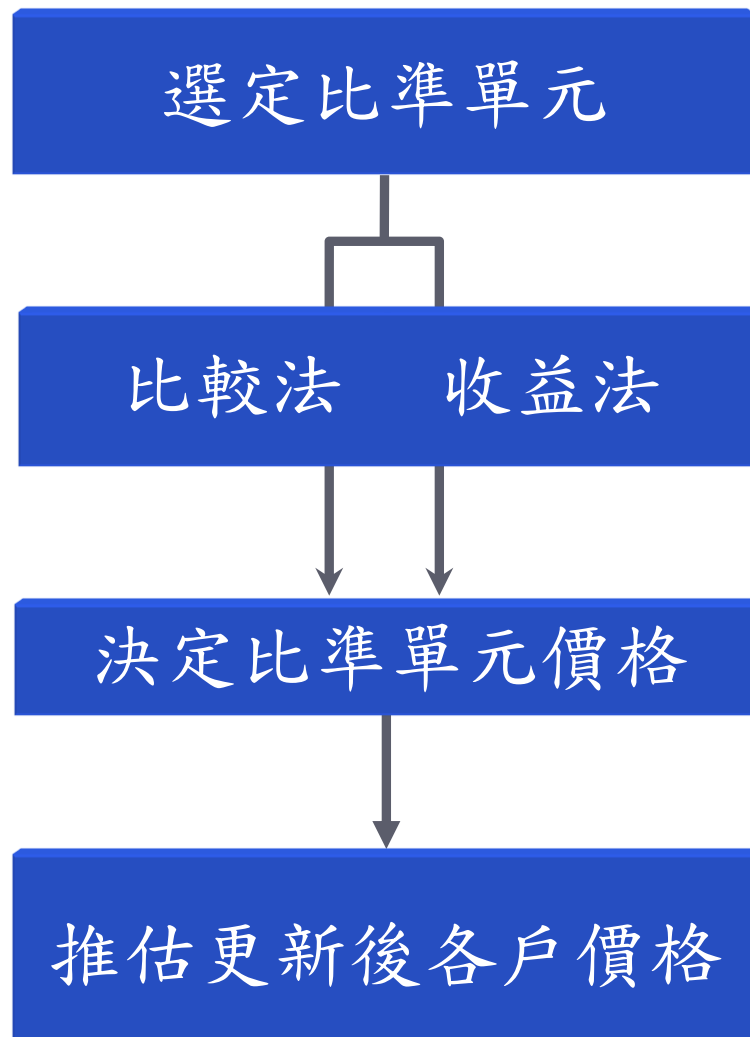
4F	4F=9000萬×23.44%=2109.6萬
3F	3F=9000萬×23.20%=2088.0萬
2F	2F=9000萬×23.20%=2088.0萬
1F	1F=9000萬×30.16%=2714.4萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



▶ 價格日期：111年04月14日

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值，依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. 更新後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。
3. 評估更新後各戶價格，店面選定1F-B3戶、住宅選定6F-B6戶、一般事務所選定2F-A3戶、停車位選定B3F-191作為比準單元。



更新後建築規劃

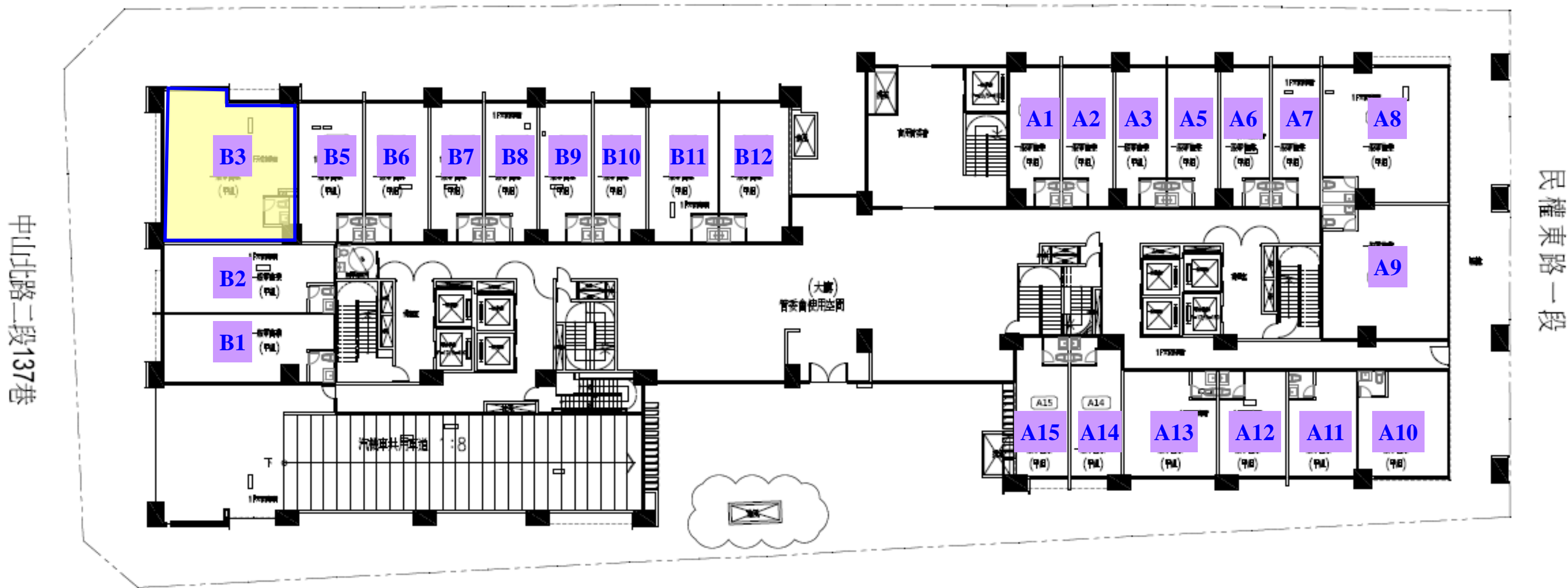
- 產品類型：住宅大樓(地上18層、地下6層)
- 建物構造：鋼筋混凝土造
- 店面：規劃坪數約11~31坪
- 一般事務所：規劃坪數約24~103坪
- 住宅：規劃坪數約25~52坪
- 停車位(284部)：坡道平面停車位



更新後估價說明

比準戶	用途	面積(坪)	臨路條件	位置	店面面寬	建物格局	評估單價(元/坪)
1F-B3	店舖	31.03	8m	邊間	普通	普通	1,380,000

民權東路一段58巷



民權東路一段70巷

➤ 建物個別條件考量因子-

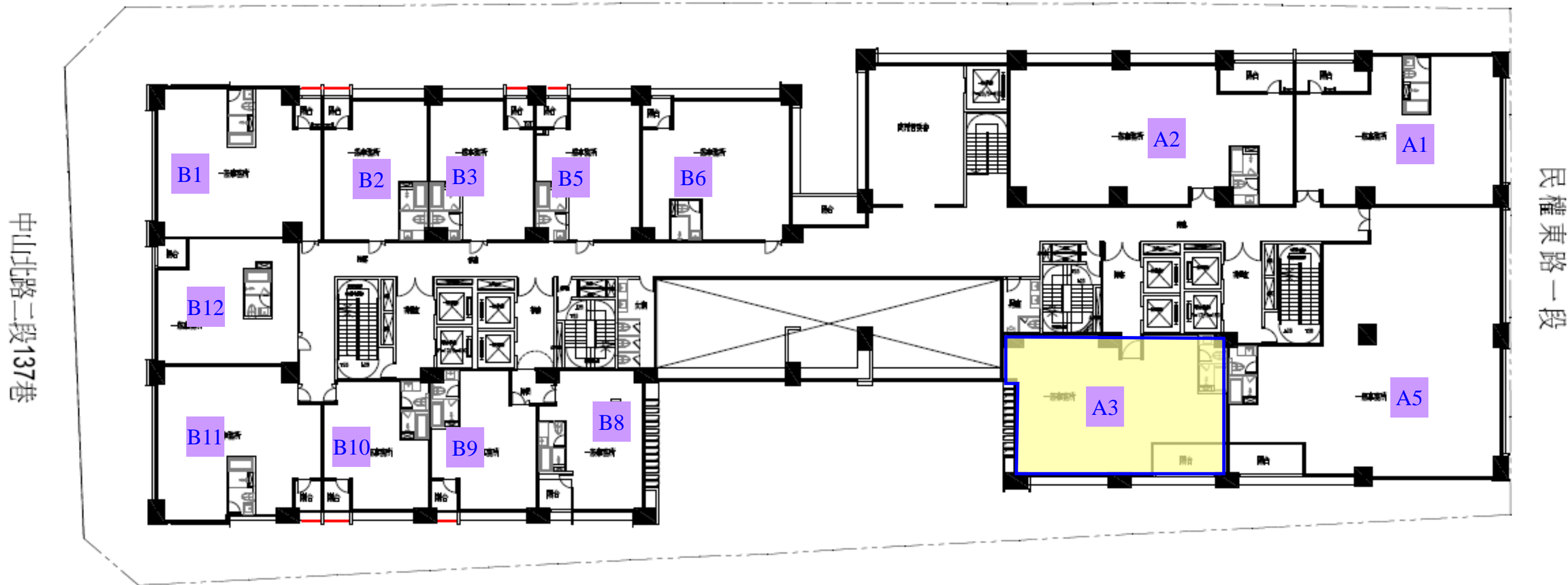
面積、臨路條件、位置、店面面寬、建物格局... 等



更新後估價說明

比準戶	用途	面積(坪)	通風採光	視野景觀	評估單價(元/坪)
2F-A3	一般事務所	53.11	2面採光	普通	865,000

民權東路一段58巷



民權東路一段70巷

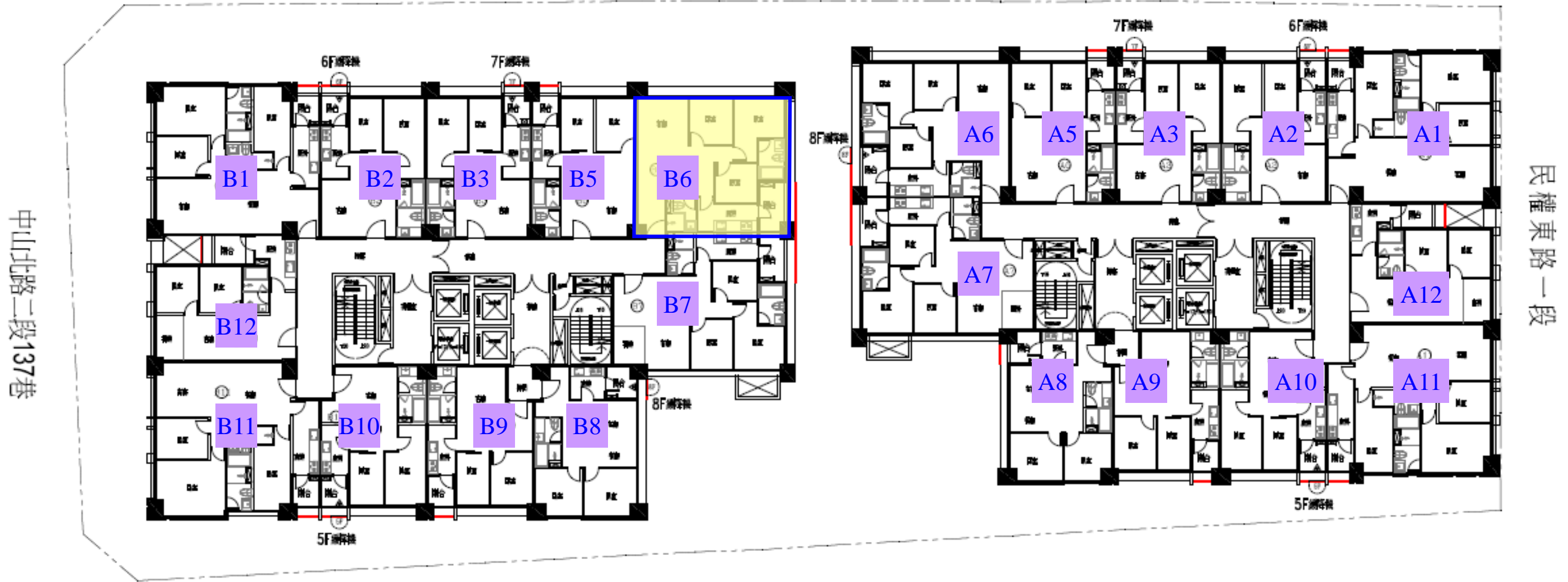
- 建物個別條件考量因子-
面積、通風採光、視野景觀、棟距... 等



更新後估價說明

比準戶	用途	面積(坪)	通風採光	視野景觀	棟距	建物格局	評估單價(元/坪)
6F-B6	住宅	36.02	2面採光	普通	普通	三房兩廳	965,000

民權東路一段58巷



民權東路一段70巷

➤ 建物個別條件考量因子-

面積、通風採光、視野景觀、棟距、建物格局、轉管、寧適性...等



更新後估價結果

價格日期：111年04月14日			備註
更新前	更新前土地單價(元/坪)	4,950,000	
	更新前土地總價(元)	4,324,419,000	
更新後	店面平均單價(元/坪)	1,386,545	1F
	一般事務所平均單價(元/坪)	871,023	2F
	住宅平均單價(元/坪)	1,018,939	3~18F
	車位均價(元/個)	2,933,627	B1~B6
	更新後房地總價值(元)	12,132,648,753	

※實際估價結果以未來事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。

簡報結束