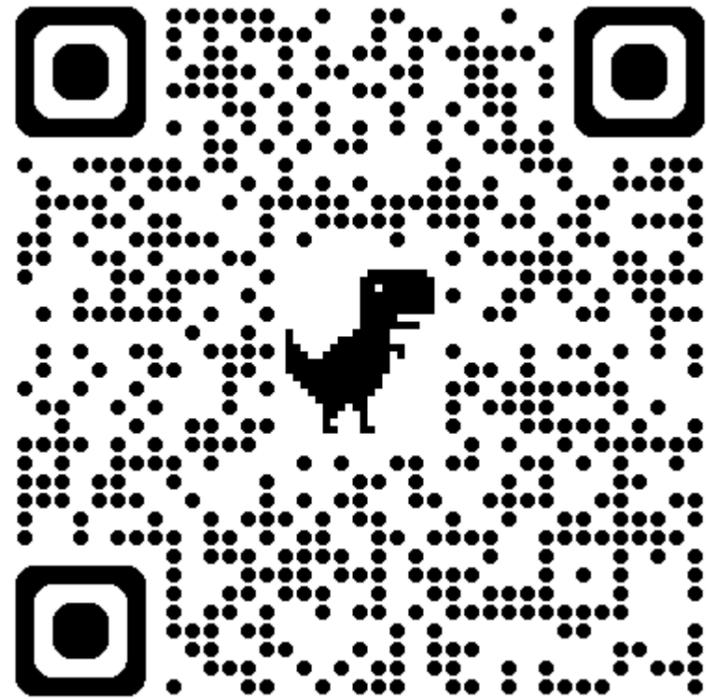


擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會



實施者：家騰建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：蕭家福聯合建築師事務所
估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
益誠不動產估價師事務所
中信不動產估價師聯合事務所



開會時間：114年1月7日(星期二)上午10時00分
開會地點：五分圖書館

公聽會 會議程序

■ 指導單位介紹 -

主管機關：臺北市都市更新處代表

學者專家：連琳育估價師

實施者：家騰建設股份有限公司

■ 規劃單位報告 - 奇模工程有限公司

■ 建築設計報告 - 蕭家福聯合建築師事務所

■ 估價單位報告 - 麗業不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

會議通知方式

■ 會議通知公告日期

於民國113年12月27日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

■ 刊登新聞報紙

於民國113年12月27日、113年12月30日、113年12月31日於 前鋒日報刊登，共刊登三日。

各階段辦理流程



壹、實施者

- 實施者：家騰建設股份有限公司
- 統一編號：53106303
- 負責人：胡淑艷
- 聯絡地址：台北市大安區敦化南路一段294號5樓之6
- 聯絡電話：(02)-2731-3303
- 資本總額：143,000,000元
- 實收資本總額：143,000,000元
- 營業項目：
 - H701010 住宅及大樓開發租售業
 - H701020 工業廠房開發租售業
 - H701040 特定專業區開發業
 - H701050 投資興建公共建設業
 - H701060 新市鎮、新社區開發業
 - H701070 區段徵收及市地重劃代辦案
 - H701080 都市更新重建業
 - H701090 都市更新整建維護業
 - H702010 建築經理業
 - H703090 不動產買賣業
 - H703100 不動產租賃業
 - H703110 老人住宅業
 - H705010 國有非公用財產代管業
 - HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
 - I103060 管理顧問業
 - I401010 一般廣告服務業
 - I401020 廣告傳單分送業
 - I503010 景觀、室內設計業
 - I103060 管理顧問業
 - E801010 室內裝潢業
 - F111090 建材批發業
 - F211010 建材零售業
 - F401010 國際貿易業
 - JE01010 租賃業
 - ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

貳、更新單元概述及法令依據

■ 辦理緣起與法令依據

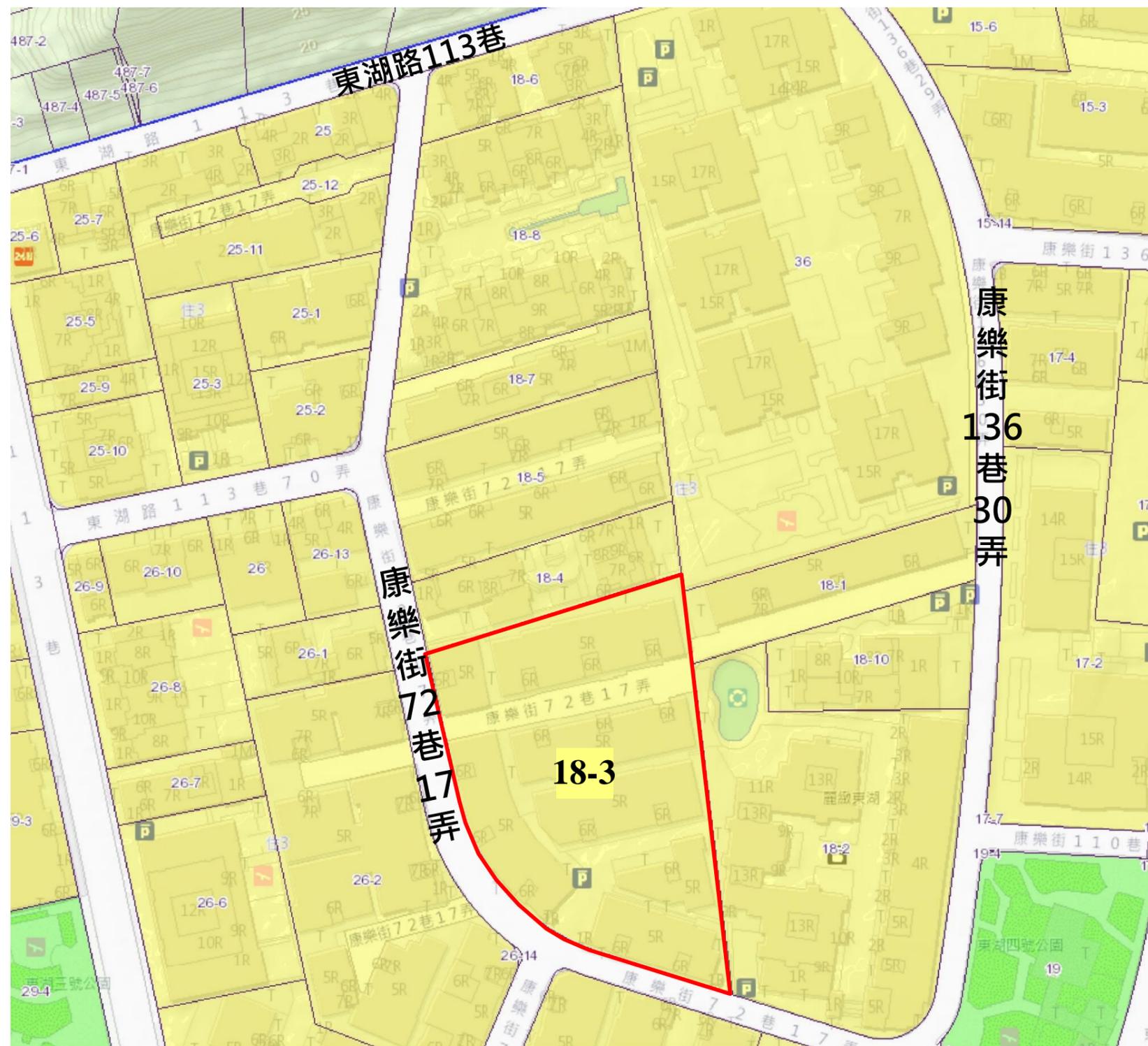
- 辦理緣起：現況建物老舊，無法完全提供現代都市發展所必備之空間與機能，實質環境待更新。
- 法令依據：「都市更新條例」第22條、第32條、第37條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會。

■ 權利變換地區範圍

- 基地位置：臺北市內湖區康樂街72巷17弄以東北、東湖路113巷以南，康樂街136巷30弄以西，非屬完整街廓。
- 更新單元範圍：臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號1筆土地，面積合計4,257 m²。

■ 計畫目標

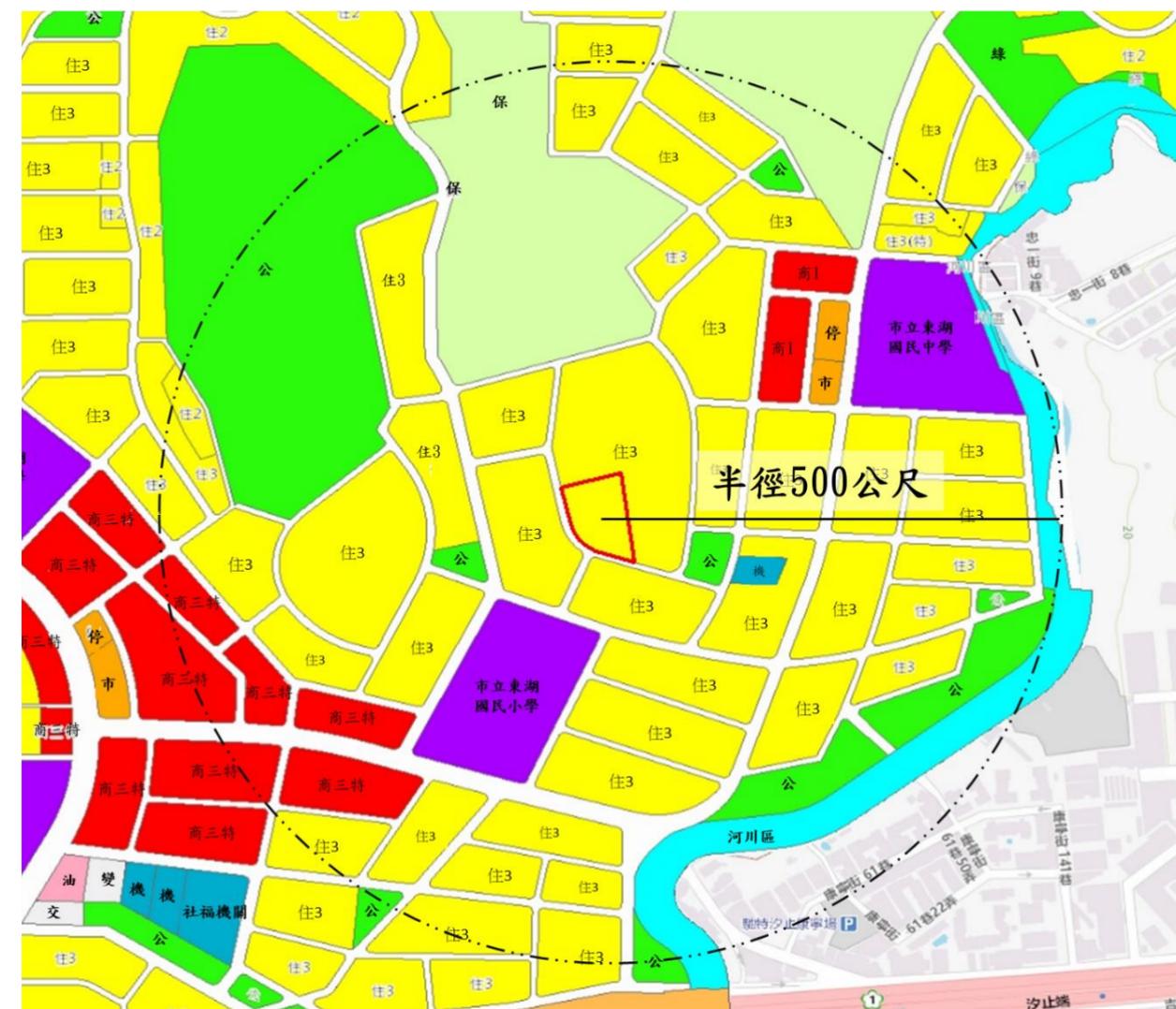
- 促進土地合理利用並復甦都市機能
- 改善居住環境品質
- 改善市容觀瞻



更新單元

貳、更新單元概述及法令依據

相關都市計畫	108年7月17日府都規字第10800049031號公告之「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」				
使用分區	第3種住宅區 (建蔽率45%、容積率225%)				
區段劃分	重建區段				
公共設施計畫	無				
整建維護計畫	無				
實施方式	部分協議合建部分權利變換				
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積m ²	人數	面積m ²	人數
	計算總和	4,257	154	1,3023.20	154
	法定同意比例	80%	80%	80%	80%
註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意					
舊違建戶	無				
附近地區土地使用情形	附近地區多為第3種住宅區，周邊提供之公共設施功能齊備				



更新單元

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		4,257	100	154	100
合計		4,257	100	154	100

參、申請獎勵項目及額度 (中央都市及臺北市都市更新獎勵)

單元面積4,257m²，
基準容積9,578.25m²

建築容積獎勵項目			獎勵面積(m ²)	佔法定容積百分比(%)
原容積高於法定容積	§5	原容積高於基準容積	957.82	10.00%
結構安全問題	§6	一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除	766.26	8.00%
取得候選綠建築證書	§10	取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積	574.69	6.00%
	§11	取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積	574.69	6.00%
時程獎勵	§14	一、未經劃定應實施更新之地區：	335.23	3.50%
完整街廓、一定規模	§15	二、土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	823.72	8.60%
中央更新容積獎勵(1)			4,032.41	42.10%
獎勵容積評定因素	評定基準		獎勵面積(m ²)	佔法定容積百分比(%)
一、都市環境之貢獻	建築設計(一)	2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公呎，最小淨寬達二公尺以上。 3.基地內留設寬度四公尺以上，供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。 4.建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬度達八公尺以上，且長寬比不得超過三。	95.78	1.00%
	建築設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	95.78	1.00%
	建築設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置以及貯留滲透設計，設計經由建築師簽證。	524.88	5.48%
	建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。	287.34	3.00%
三、有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。		383.10	4.00%
臺北市更新獎勵(2)			1,386.88	14.48%
容積獎勵合計(1)+(2)			5,419.33	56.58%
上限50%			4,789.12	50.00%
海沙獎勵(原容30%)			3080.10	32.16%
防災都更獎勵			2,873.32	30.00%
總獎勵合計			10,742.53	112.16%
總獎勵面積+原容			20,320.78	212.16%

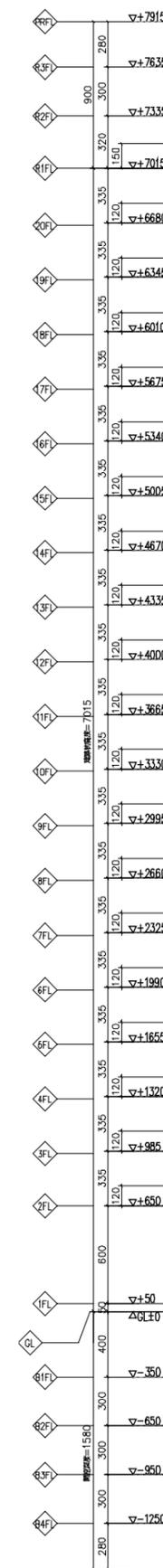
■確實數據以屆時市政府核准之內容為準。

參、申請獎勵項目及額度

建築規劃設計項目		防災都更設計標準	本案設計
一	耐震設計	取得耐震標章	取得耐震性能評估四級
二-1.1	綠建築	銀級以上	取得銀級
二-1.2	建築能效標示	1plus	1plus
二-3	智慧建築	銀級以上	取得銀級
三-1	透水鋪面人行步 道	應以滲透設計	以滲透設計
三-2	雨水流出抑制設 施	視基地規模檢討	依基地規模檢討
四-1	無障礙設計	取得住宅性能評估第四級 以上	取得住宅性能評估四級

建築設計說明

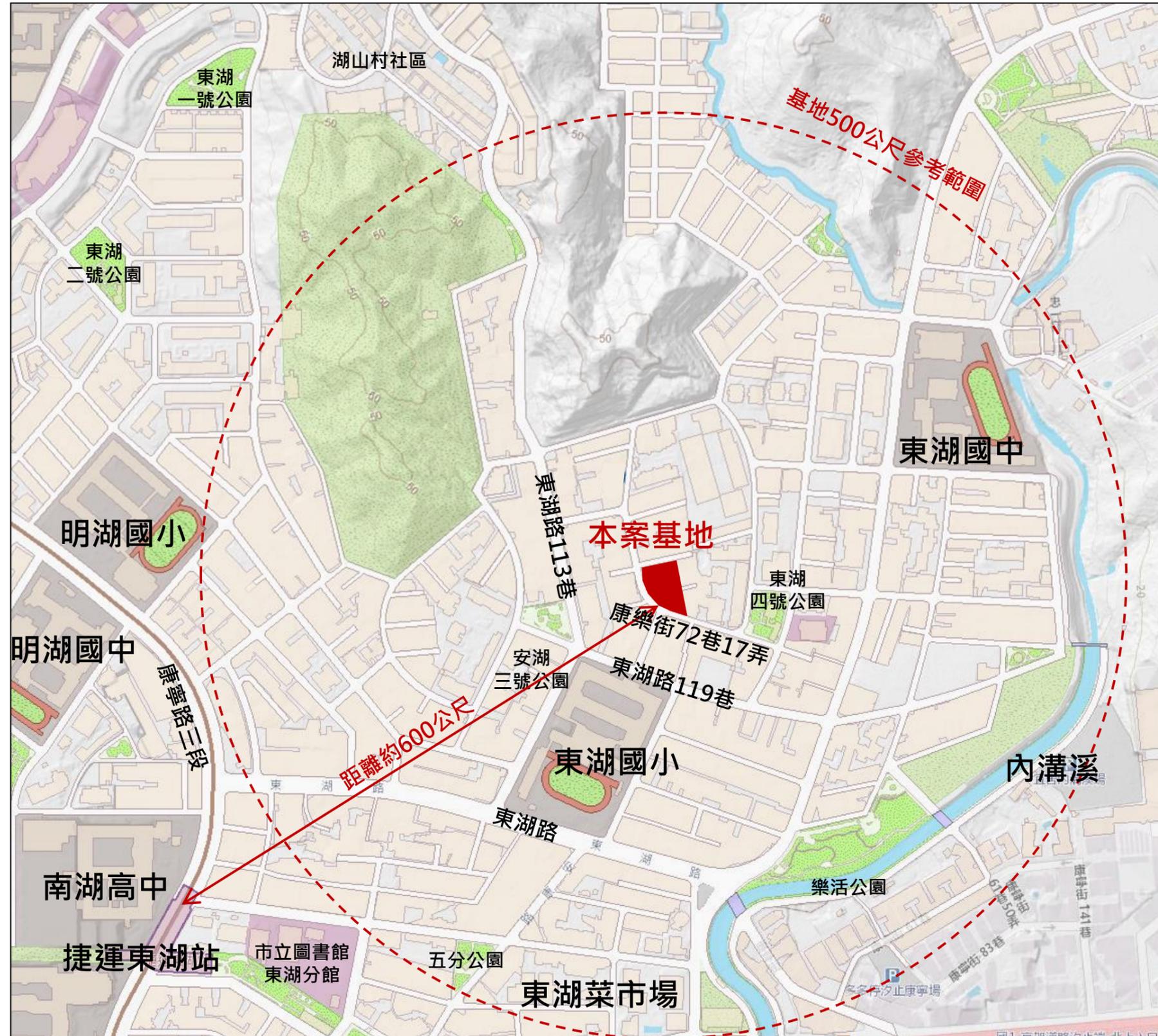
使用分區	第三種住宅區(建蔽率45%/容積率225%)	
基地面積	4257.00m ²	
基準容積	9578.25m ²	
都市更新容積獎勵	4789.12m ² (50%)	
防災都更獎勵	2873.32m ² (30%)	
海砂獎勵	3080.10m ² (30%)	
開發強度	允建容積面積	20320.79m ² (212.16%)
	實際容積面積	20320.76m ² (212.16%)
	允建建築面積	1915.65m ² (45%)
	實際建築面積	1443.08m ² (33.9%)
	總樓地板面積	38117.68m ²
興建計畫	構造、樓層數	地上20層、地下4層 1幢1棟鋼骨鋼筋混凝土結構建築物
	戶數	住宅309戶
	車位數	汽車：法定214部、自設95部(含無障礙4部)；實設309部 機車：法定257部、自設52部；實設309部



20	住宅	
19	住宅	
18	住宅	
17	住宅	
16	住宅	
15	住宅	
14	住宅	
13	住宅	
12	住宅	
11	住宅	
10	住宅	
9	住宅	
8	住宅	
7	住宅	
6	住宅	
5	住宅	
4	住宅	
3	住宅	
2	住宅	
1	門廳、供管委會使用空間	住宅 (一加夾層)

B1	防空避難空間兼停車空間、機房
B2	停車空間、
B3	停車空間、
B4	停車空間、機房、水箱

◆ 建築設計說明-基地配置計畫

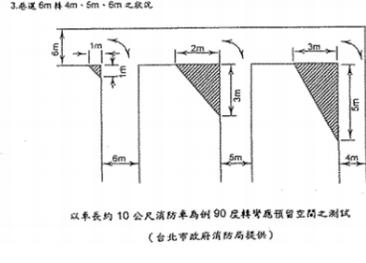


基地周圍500公尺範圍環境參考圖

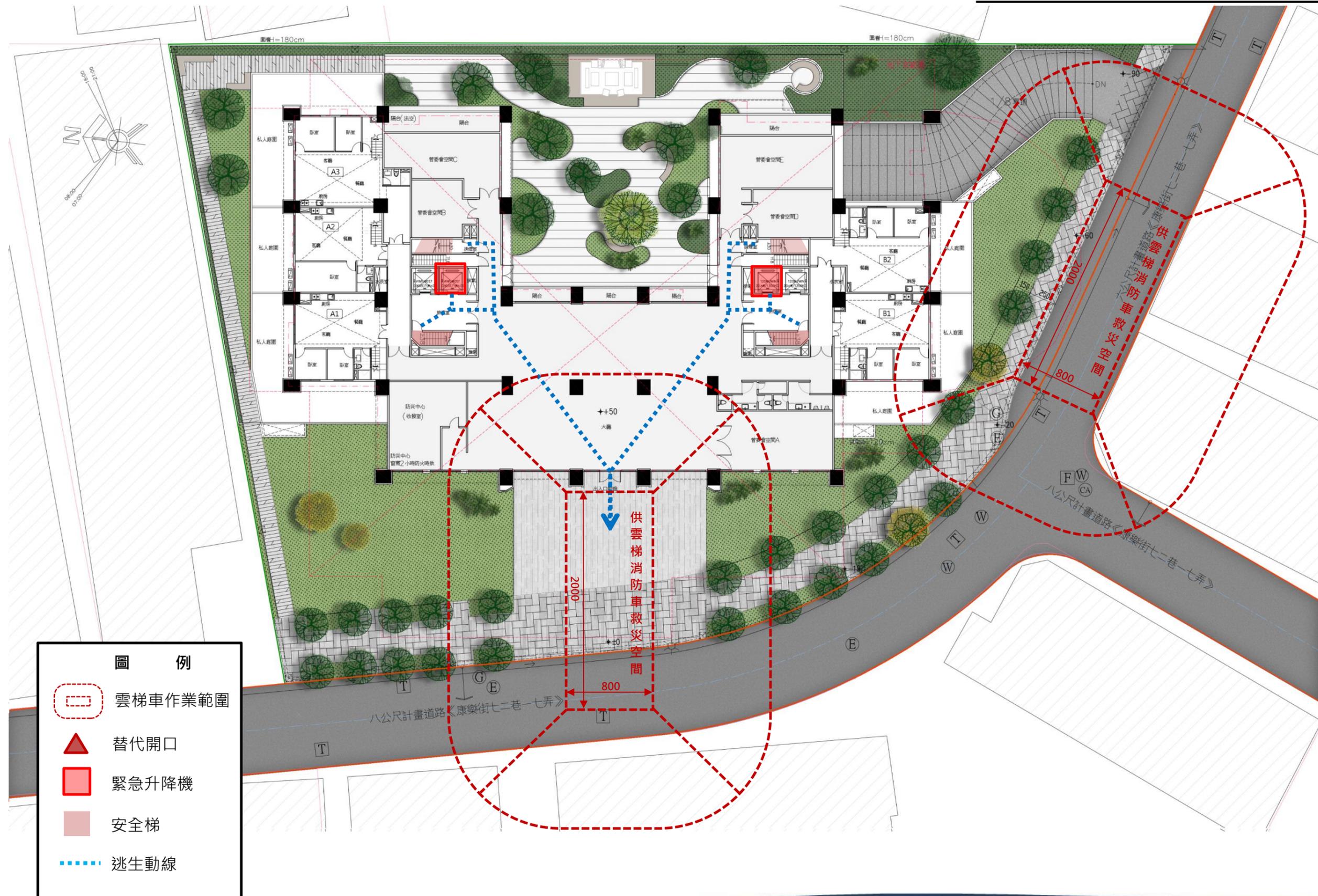


◆ 建築設計說明-人行及車行動線

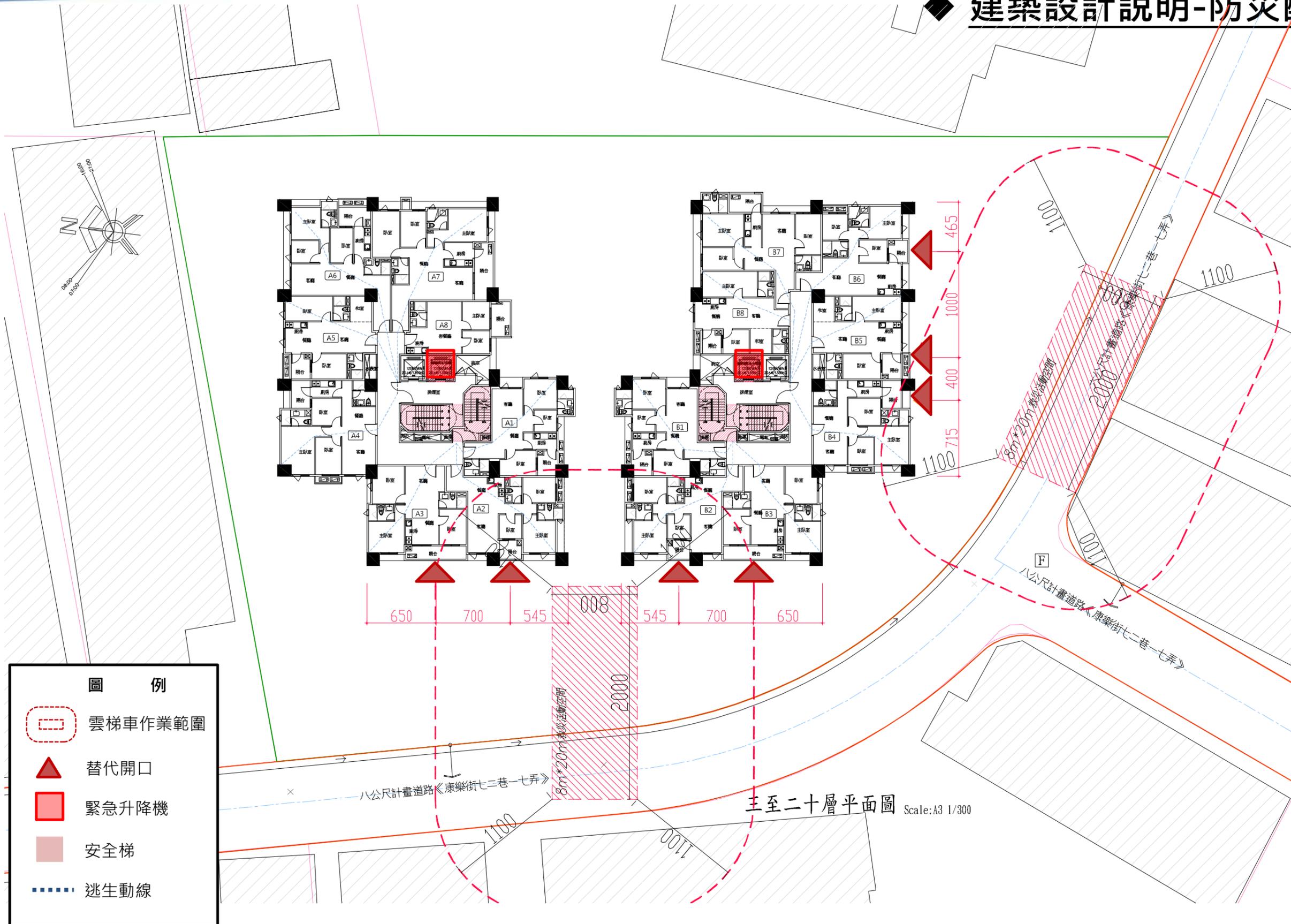


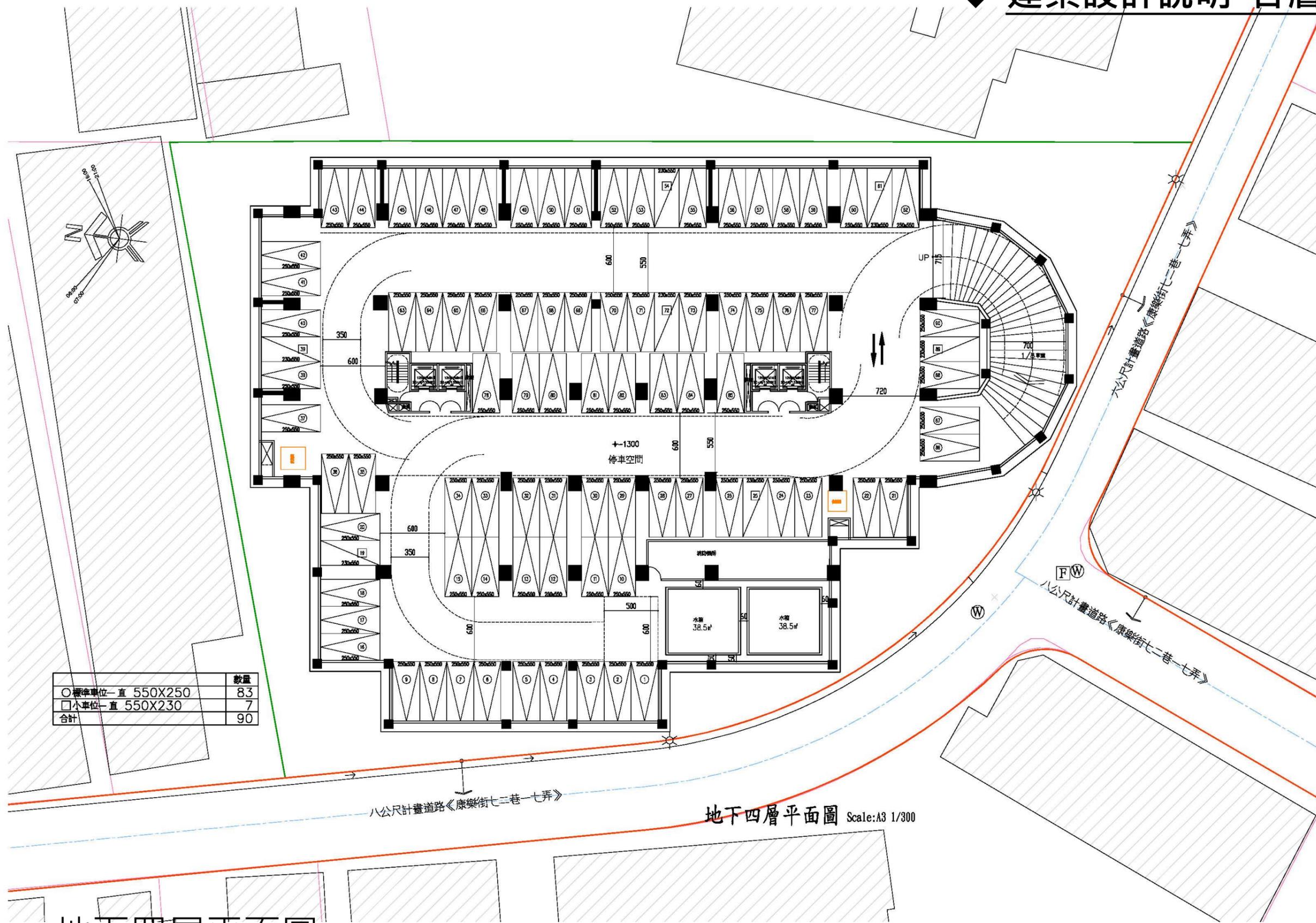
法規	檢討	圖說頁碼
一 救災動線		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案屬20層之建築物。	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案供消防車輛通行之道路或通路，保持4公尺以上之淨寬且上方無構造物，淨高>4.5公尺，符合規定。	
(三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	 <p>本案留設之救災活動空間由8公尺道路轉彎至寬17公尺入口廣場，轉彎預留空間皆大於1公尺，符合規定。</p>	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	本案屬20層之建築物。救災空間保持4.1公尺以上之淨寬，符合規定。	
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案設置之替代開口距離消防車操作救災空間小於11公尺，符合規定。	
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 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。 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。 4.坡度應在百分之五以下。 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。	本案總樓層數20層，設置寬8公尺、長20公尺以上之雲梯消防車救災活動空間，符合規定。	
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：		
(一)狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案鄰接8公尺及6公尺計畫道路，無狹小道路巷弄。	
(二)狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案無狹小道路巷弄。	
(三)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	本案無狹小道路巷弄。	
四、標誌(線)設置		
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。	本案於消防救災活動空間旁設消防救災活動空間標誌。	

◆ 建築設計說明-防災配置計畫



- 圖 例**
- 雲梯車作業範圍
 - ▲ 替代開口
 - 緊急升降機
 - 安全梯
 - ⋯ 逃生動線

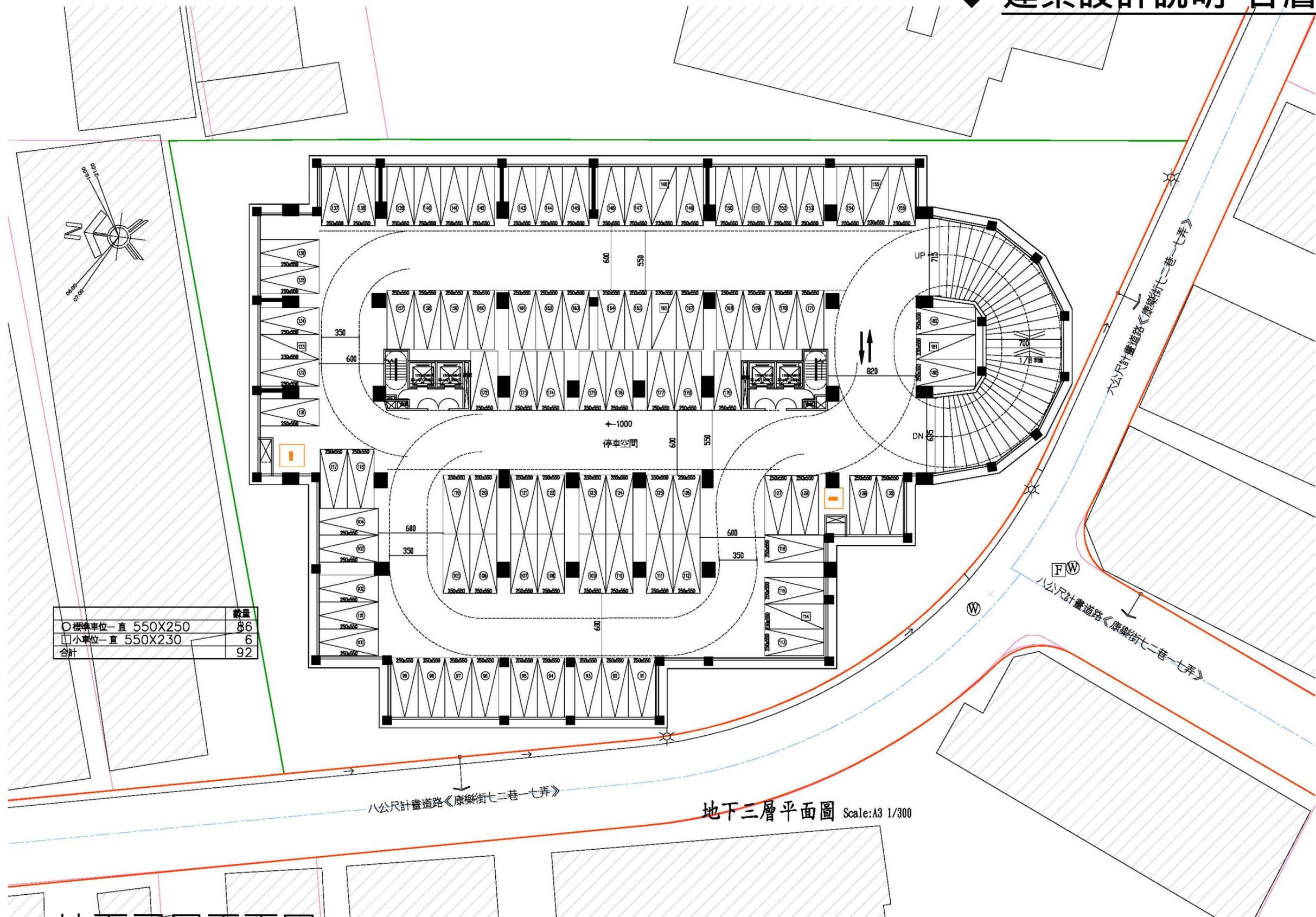




	數量
○標準單位一直 550X250	83
□小單位一直 550X230	7
合計	90

地下四層平面圖 Scale: A3 1/300

地下四層平面圖

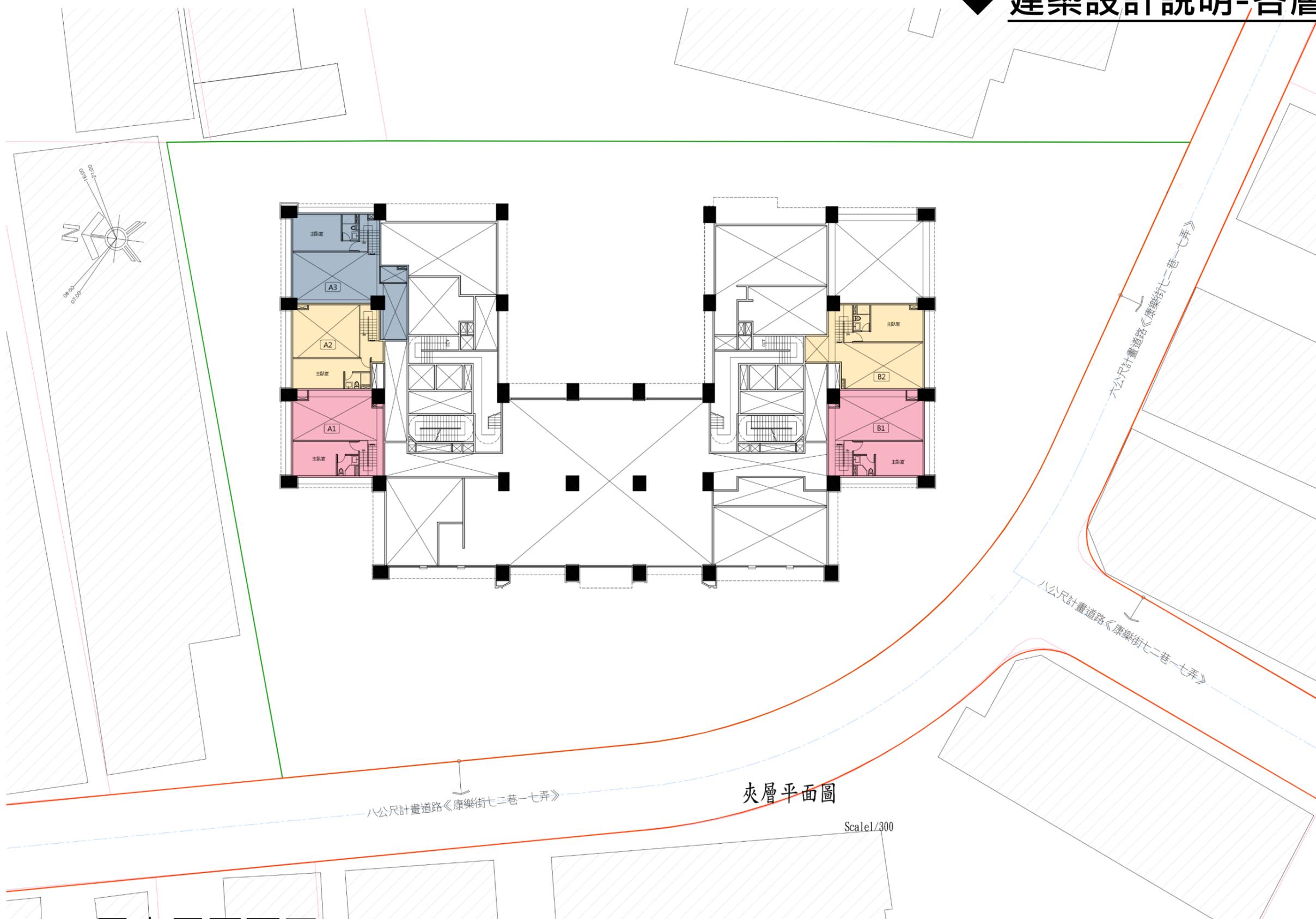


地下三層平面圖 Scale:A3 1/300

地下三層平面圖



一層平面圖



一層夾層平面圖

夾層平面圖

Scale 1/300



二層平面圖

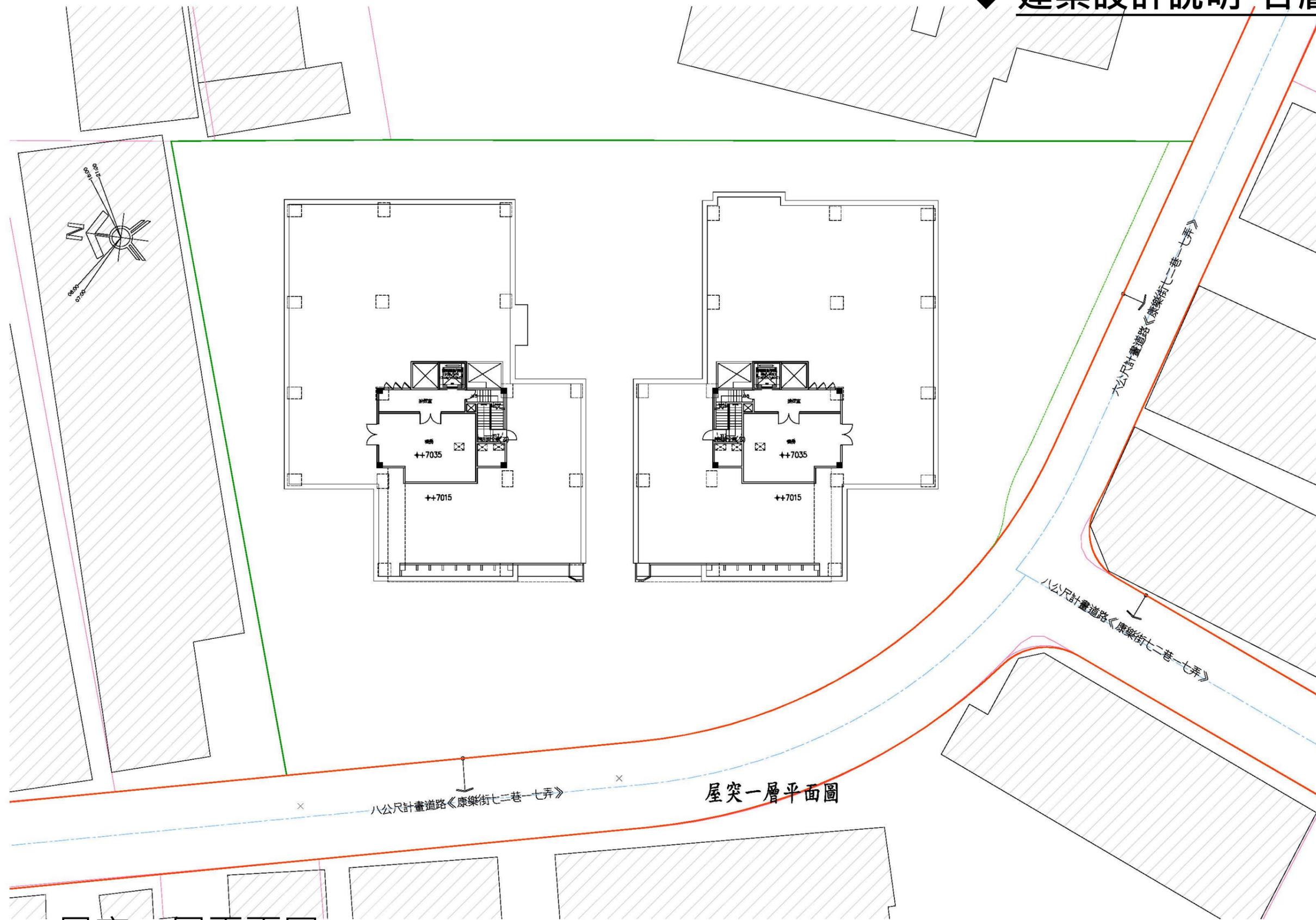
二層平面圖 Scale: A3 1/300



三至二十層平面圖

三至二十層平面圖 Scale:A3 1/300

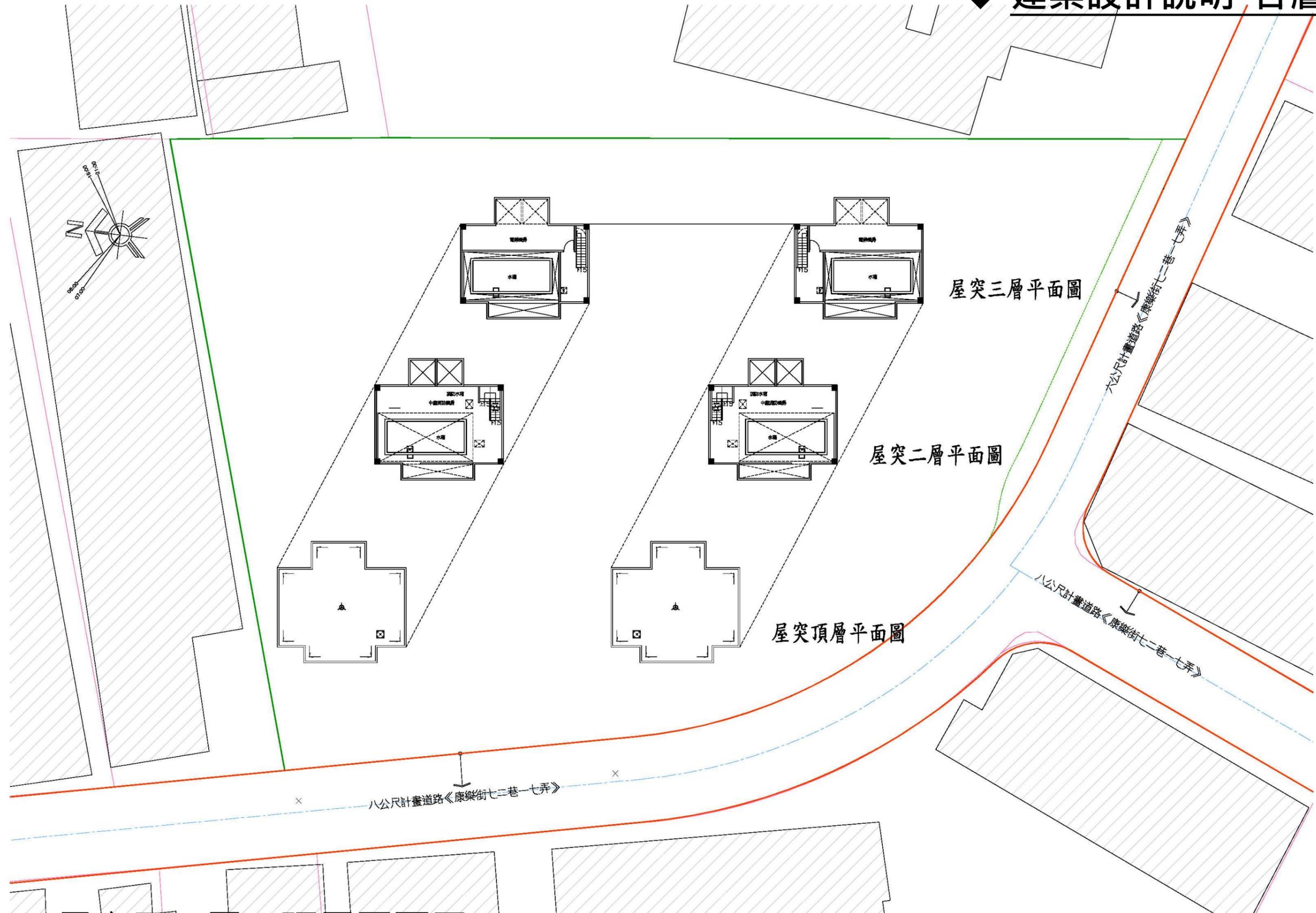
◆ 建築設計說明-各層平面說明



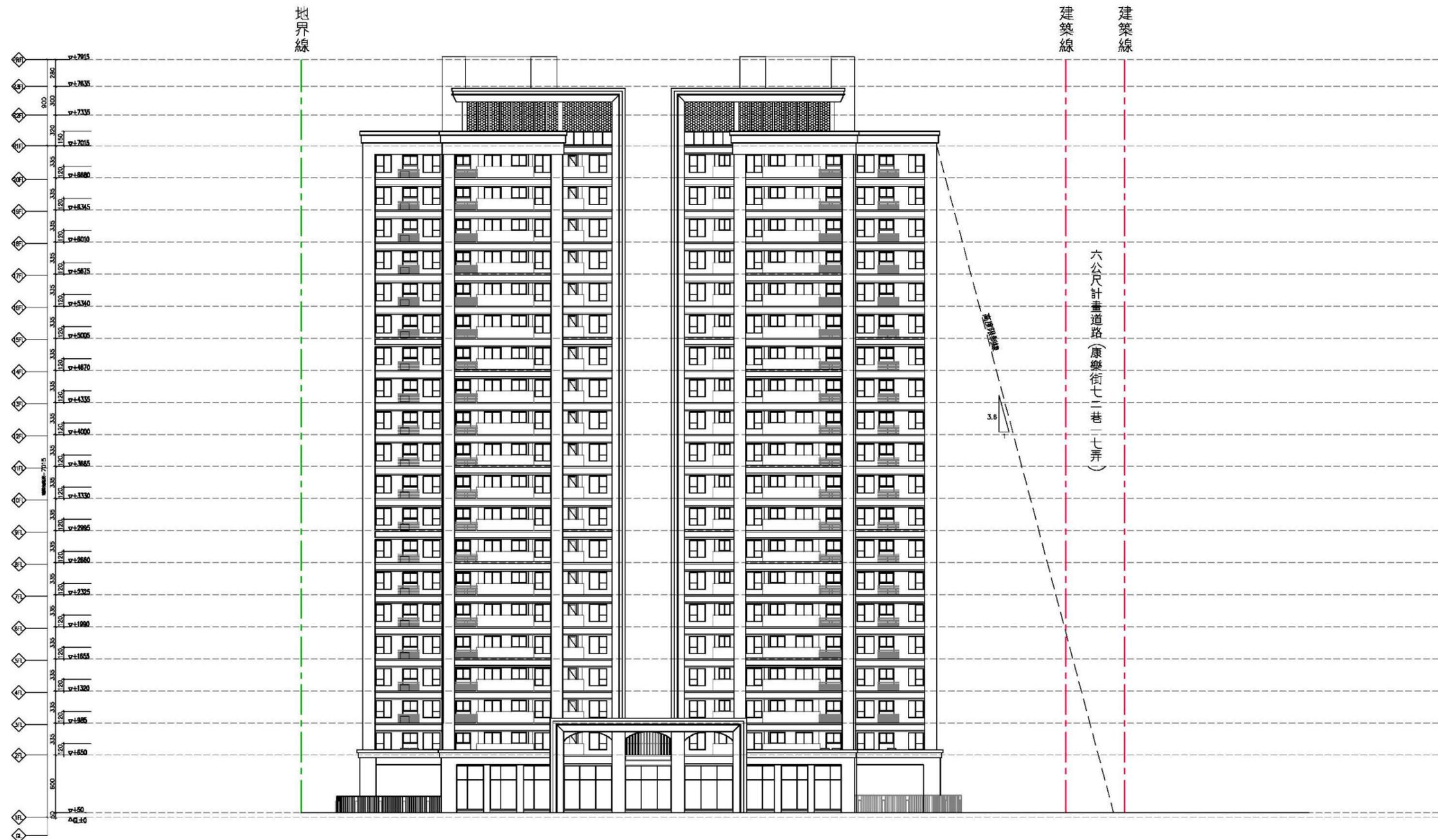
屋突一層平面圖

屋突一層平面圖

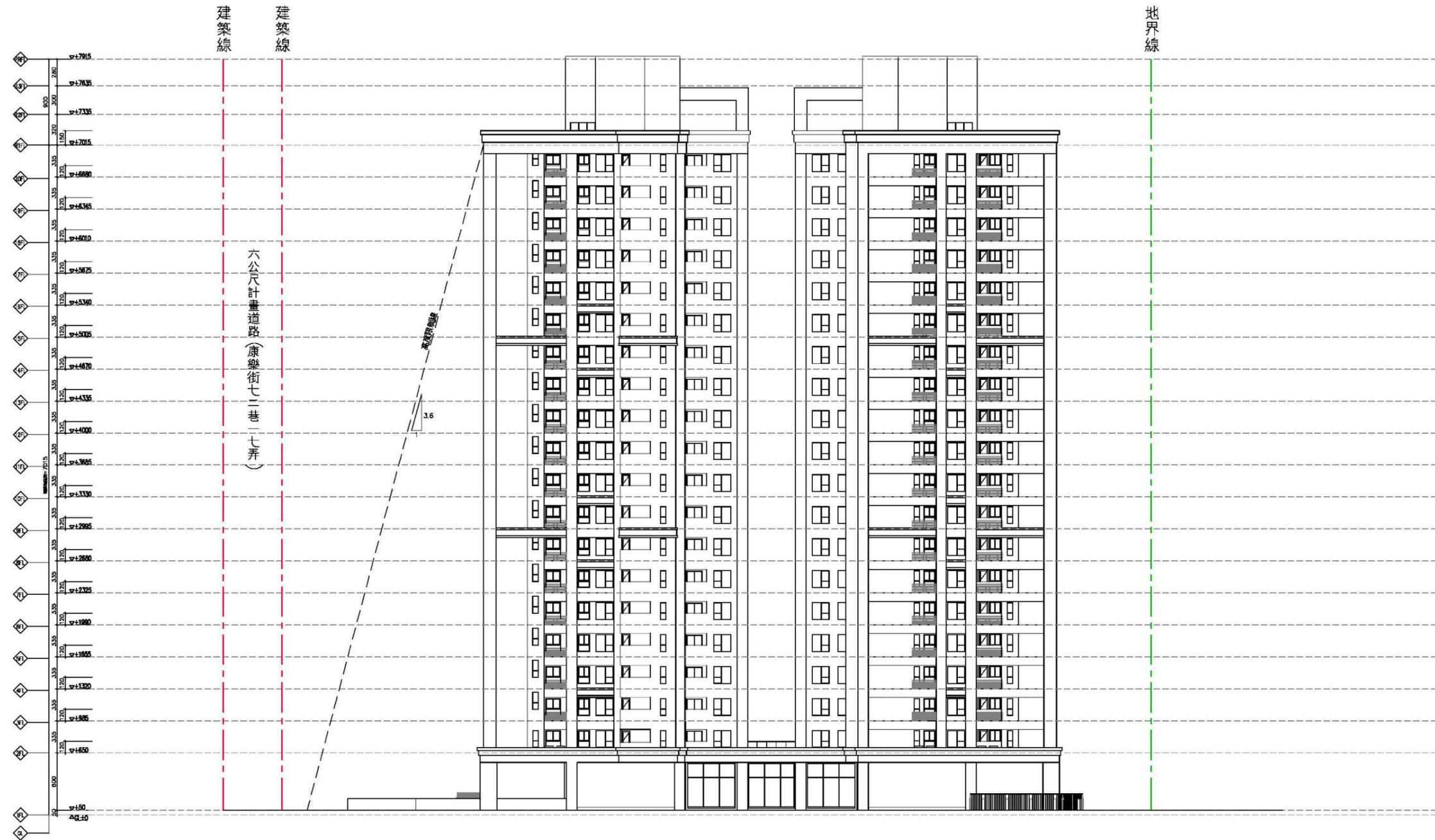
◆ 建築設計說明-各層平面說明



屋突二、三、頂層平面圖

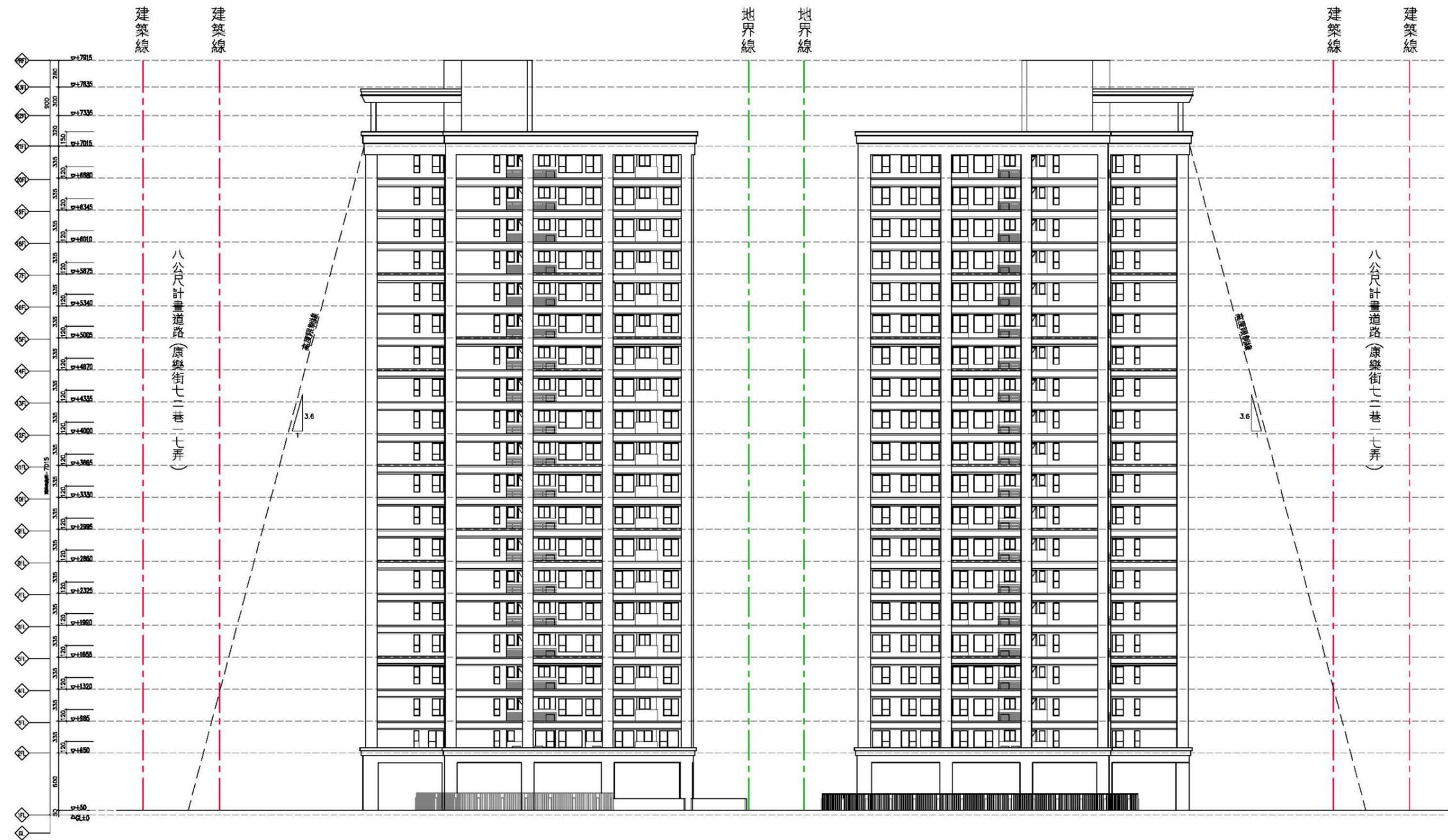


西向立面圖面圖



東向立面圖面圖

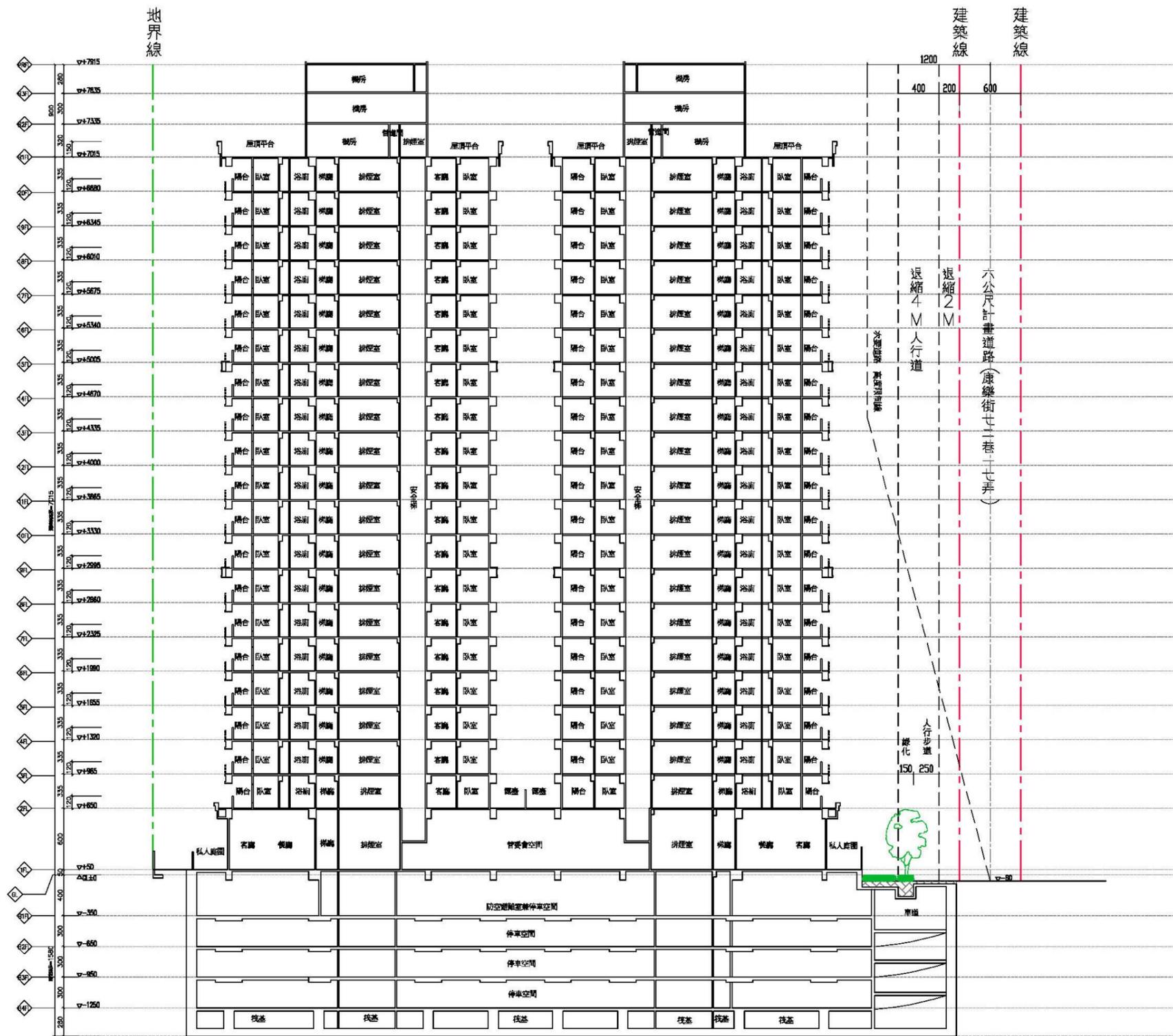
◆ 建築設計說明-各向立面說明



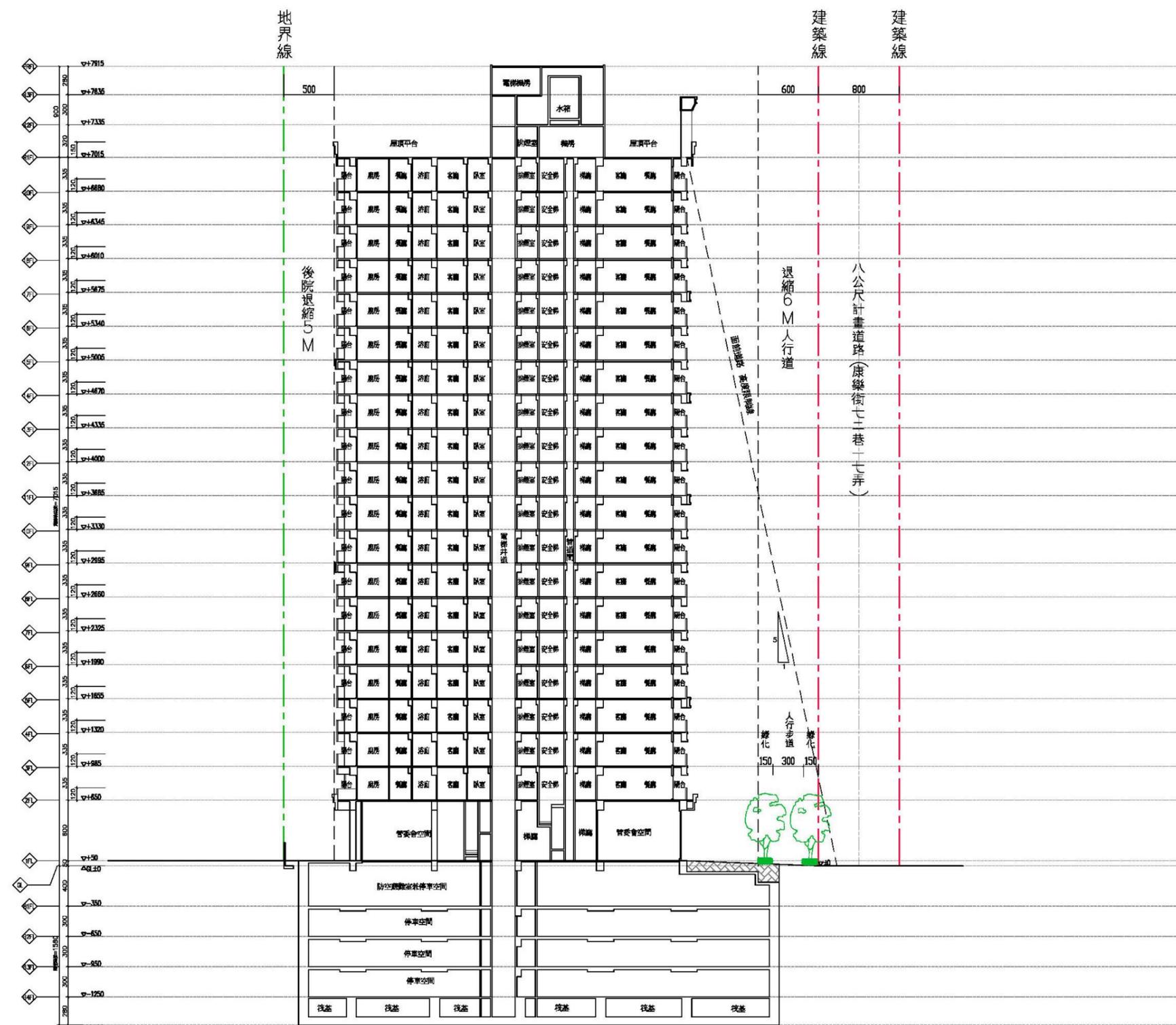
南向立面圖面圖

北向立面圖面圖

◆ 建築設計說明-各向剖面說明



縱向剖面圖



橫向剖面圖



圖說以都更核定後為準

肆、估價選任

■ 實施者指定

□ 本案三家估價師由實施者指定一家為麗業不動產估價師聯合事務所，其餘兩家由公開抽籤選任。

■ 估價選任公開抽籤日期

□ 本案於113.5.27辦理估價者選任公開抽籤。

■ 抽籤名單

□ 估價者選任抽籤名單為臺北市專業估價者建議名單(112年8月15日版)，共計124位。

■ 抽籤結果

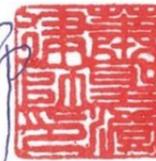
- 正取一：益誠不動產估價師事務所
- 正取二：中信不動產估價師聯合事務所
- 備取一：政大不動產估價師聯合事務所
- 備取二：理德不動產估價師聯合事務所
- 備取三：天下不動產估價師聯合事務所
- 備取四：德天不動產估價師聯合事務所
- 備取五：巨秉不動產估價師聯合事務所

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號等1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	113.05.27 星期一 上午10時	抽籤地點	台北市內湖區五分街6號5樓(五分街圖書館5樓小教室)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	益誠不動產估價師事務所 高裕政	
	正取2	中信不動產估價師聯合事務所 江晨仰	
	備取1	政大不動產估價師聯合事務所 蕭麗敏	
	備取2	理德不動產估價師聯合事務所 曹郁凱	
	備取3	天下不動產估價師聯合事務所 張峯嘉	
	備取4	德天不動產估價師聯合事務所 劉詩愷	
	備取5	巨秉不動產估價師聯合事務所 賴晉濤	

主持人簽章：王佩模 

見證人簽章：蕭麗敏律師 

中華民國113年5月27日

基本資料

勘估標的	臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號 1筆土地
價格日期	113年10月31日
土地面積	4,257.00m ² (1,257.7425坪)
土地使用分區	第三種住宅區 法定建蔽率45% 法定容積率225%
臨路狀況	康樂街72巷17弄(8m) 康樂街72巷17弄(6m)

◆ 鑑價單位辦理說明



更新前估價條件

◆ 鑑價單位辦理說明

評價基準日(價格日期)：113年10月31日

更新前估價條件說明

容積貢獻

更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，加計申請「**原建築容積高於基準容積**」、「**建築物結構安全**」、「**合法建物屋齡達30以上之四五層樓建物**」(以上為都更獎勵內容，都更總獎勵超過上限者，依超過上限之容獎比例來下修各項容積獎勵值。)、**「防災型都更**」、「**高氯離子建物**」之容積獎勵。由於更新單元僅一筆土地，故不另進行容積折減。

宗地劃分

更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時產權狀態及「**毗鄰土地同一張使用執照視為同一宗土地**」原則，重新劃分成各宗土地。

各區分所有建物座落基地權利價值估算後，再以不動產估價技術規則第126條，拆算其個人土地權利價值。

宗地編號	地號	土地所有權人	劃分依據
1	18-3地號	陳○○等154人	73使字第1119號



更新前估價條件

更新前估價條件說明

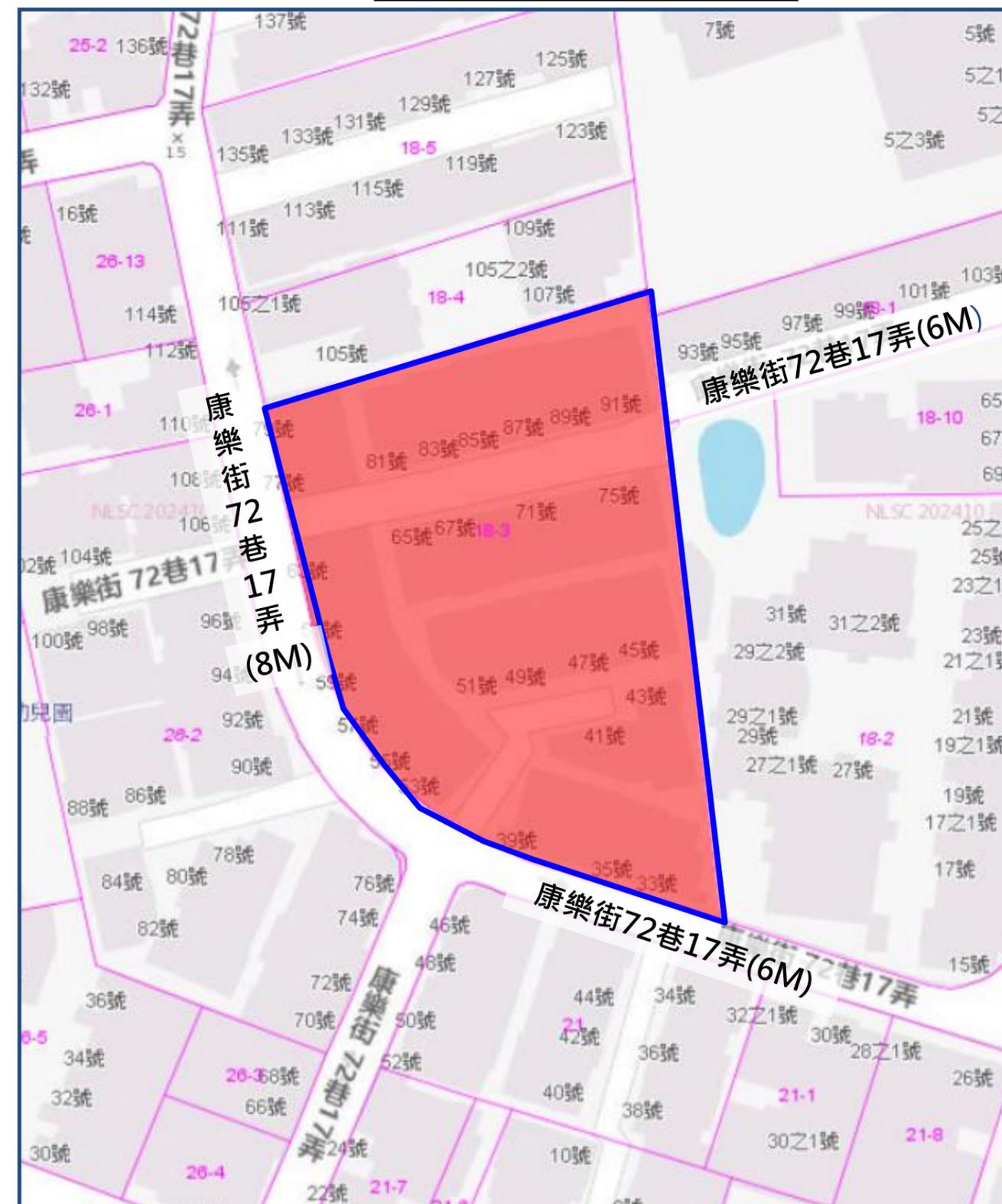
比準地 更新前土地價值評估，以**整宗土地**作為比準地。

比準戶 評估更新前各戶價格，選定**康樂街72巷17弄57號**及**康樂街72巷17弄57號4樓**作為地面層及樓上層之比準戶。

土建不同人、土建持分不均評估原則 更新前有合法建物之所有權人，與該建物所坐落之土地所有權人非同一人，以及持分比例不均之情況，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價範本及審查注意事項」之規定評估各合法建築物所有權人之土地使用價值。本次考量剩餘經濟耐用年數及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則規範，以**建物剩餘耐用年數再加計20年**計算，將合法建物之權利價值，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估，並進行土地及建物持分不均之找補計算。

使用執照	地號	建號	構造	建物經歷年數	剩餘耐用年數	使用權尚可使用年數
73使字第1119號	18-3	789~938	RC	40.3	9.7	29.7

◆ 鑑價單位辦理說明



□ 比準地範圍

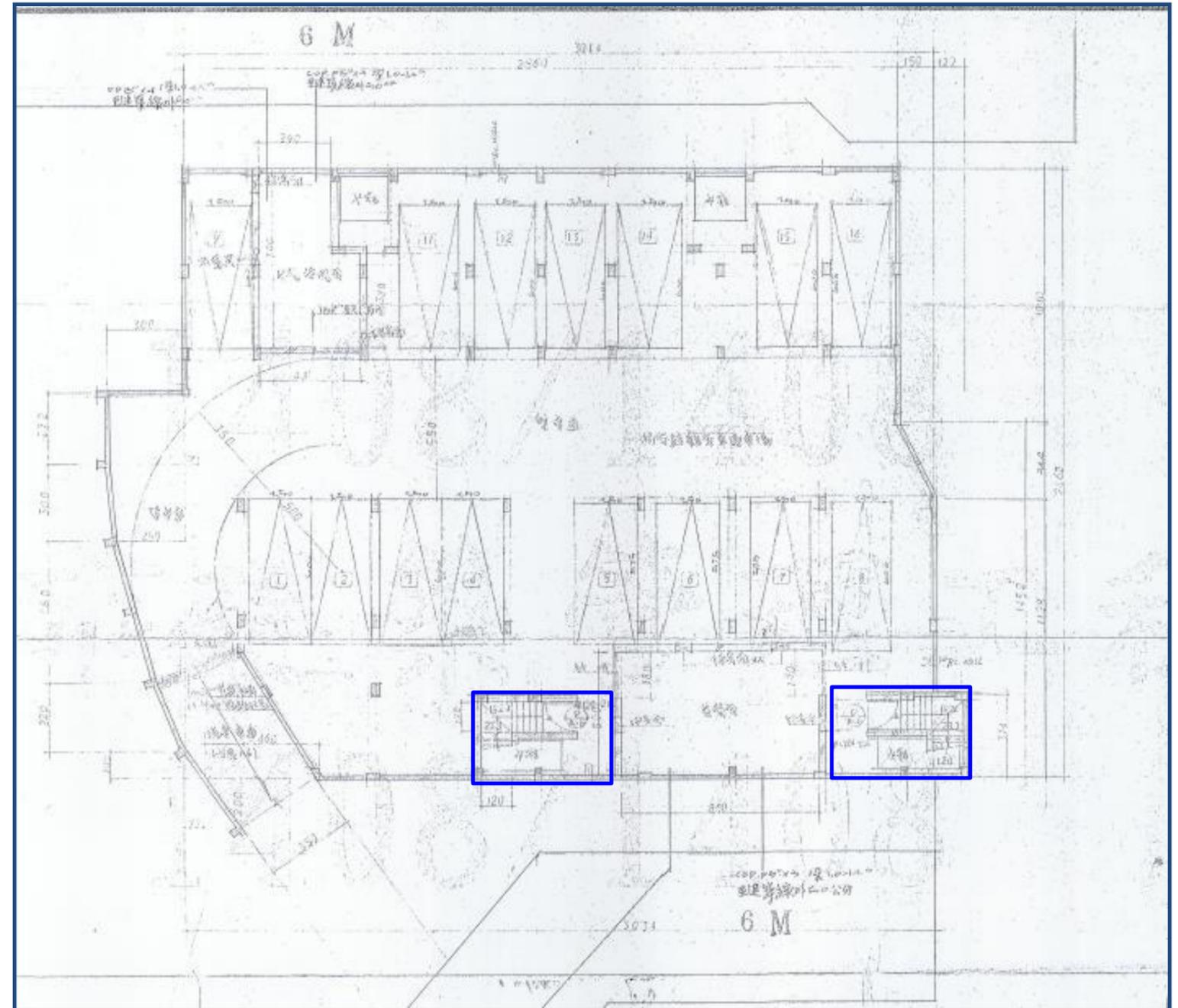
更新前估價條件說明

地下室 評估原則

更新前建物於使用執照登載有地下室，用途登記為**防空避難室兼停車場使用**，且**未辦理產權登記**，並參考使照竣工圖等資料所示(詳附件)，建物有公用樓梯通往地下室，判斷地下室屬於建物之公共設施(共有部分)。本次在不影響基地內各土地所有權人更新前權值分配之情況，**不予評估地下室之權利價值**。

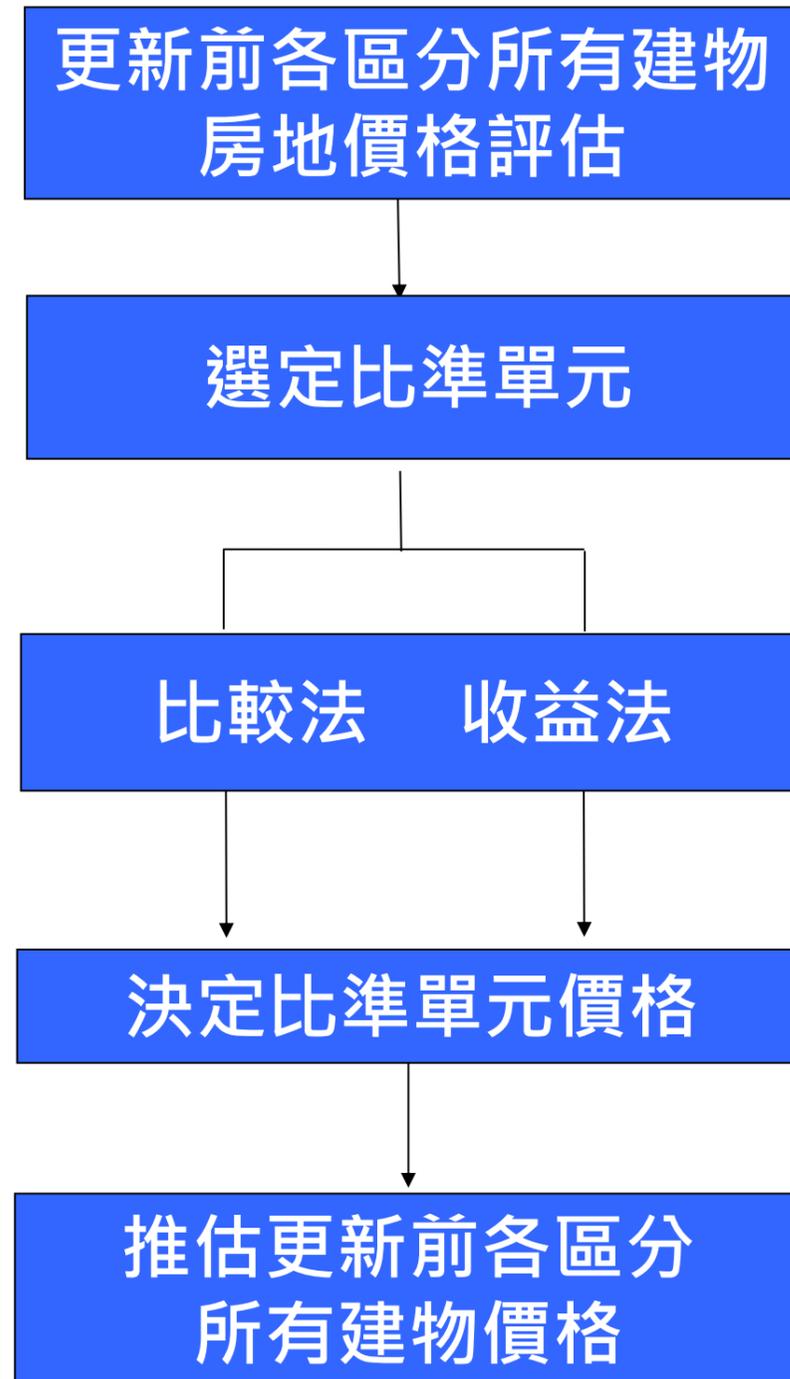
海砂屋 評估原則

更新單元內之合法區分所有建物有海砂屋之情形，並申請高氯離子建物(海砂屋)獎勵，考量本案辦理都市更新，更新前權利價值評估為求取權利人相對權益公平性，更新前區分所有建物評估，**不考慮海砂屋影響**。

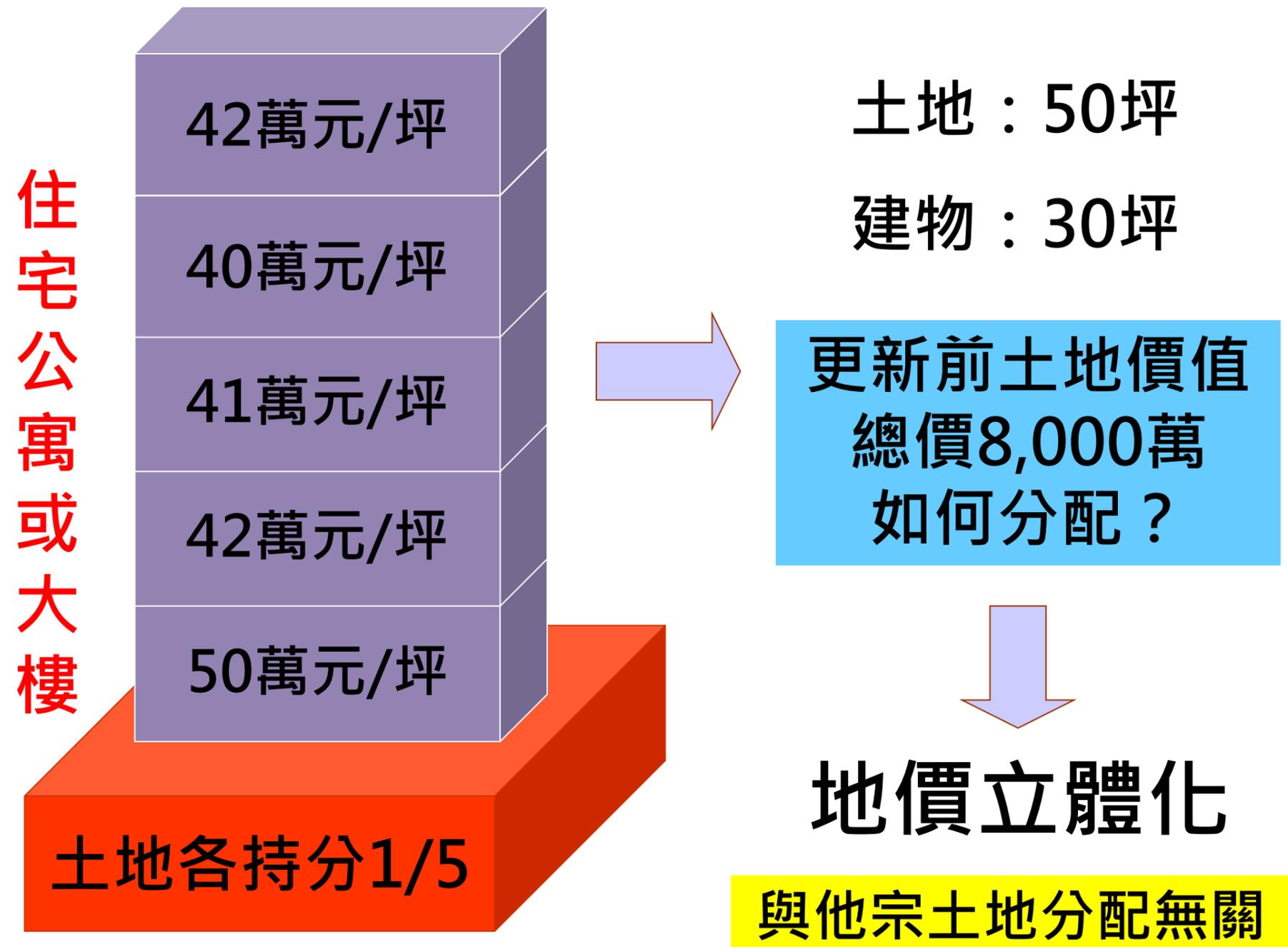


□ 公梯範圍

◎ 模擬案例(非本案)



▶ 更新前各土地所有權人權利價值計算說明



更新前立體地價說明

樓層	建物面積(坪)	房地總價(萬元)	房地總價比例(%)
5F	30	1,260	19.5%
4F	30	1,200	18.6%
3F	30	1,230	19.1%
2F	30	1,260	19.5%
1F	30	1,500	23.3%
小計		6,450	100%



◆ 鑑價單位辦理說明

樓層	更新前權利價值(萬元)
5F	$8,000 \times 19.5\% = 1,560$
4F	$8,000 \times 18.6\% = 1,488$
3F	$8,000 \times 19.1\% = 1,528$
2F	$8,000 \times 19.5\% = 1,560$
1F	$8,000 \times 23.3\% = 1,864$
小計	8,000萬

更新後估價說明

更新後估價條件說明：

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

本次勘估標的部份單元規劃**露台及1樓法定空地**，於住戶規約中**約定專用**，本次考量露台範圍，進行使用效益價格評估。

建物構造	<ul style="list-style-type: none"> 鋼骨鋼筋混凝土造
停車位	<ul style="list-style-type: none"> 坡道平面停車位，共305部
店面住宅大樓	<ul style="list-style-type: none"> 地上20層/地下4層 1F+夾層：住宅(40~51坪)，共5戶 2F以上：住宅(21~45坪)，共304戶
比準戶	<ul style="list-style-type: none"> 住宅：10F-A6戶 車位：B2-232(250cm x 550cm)

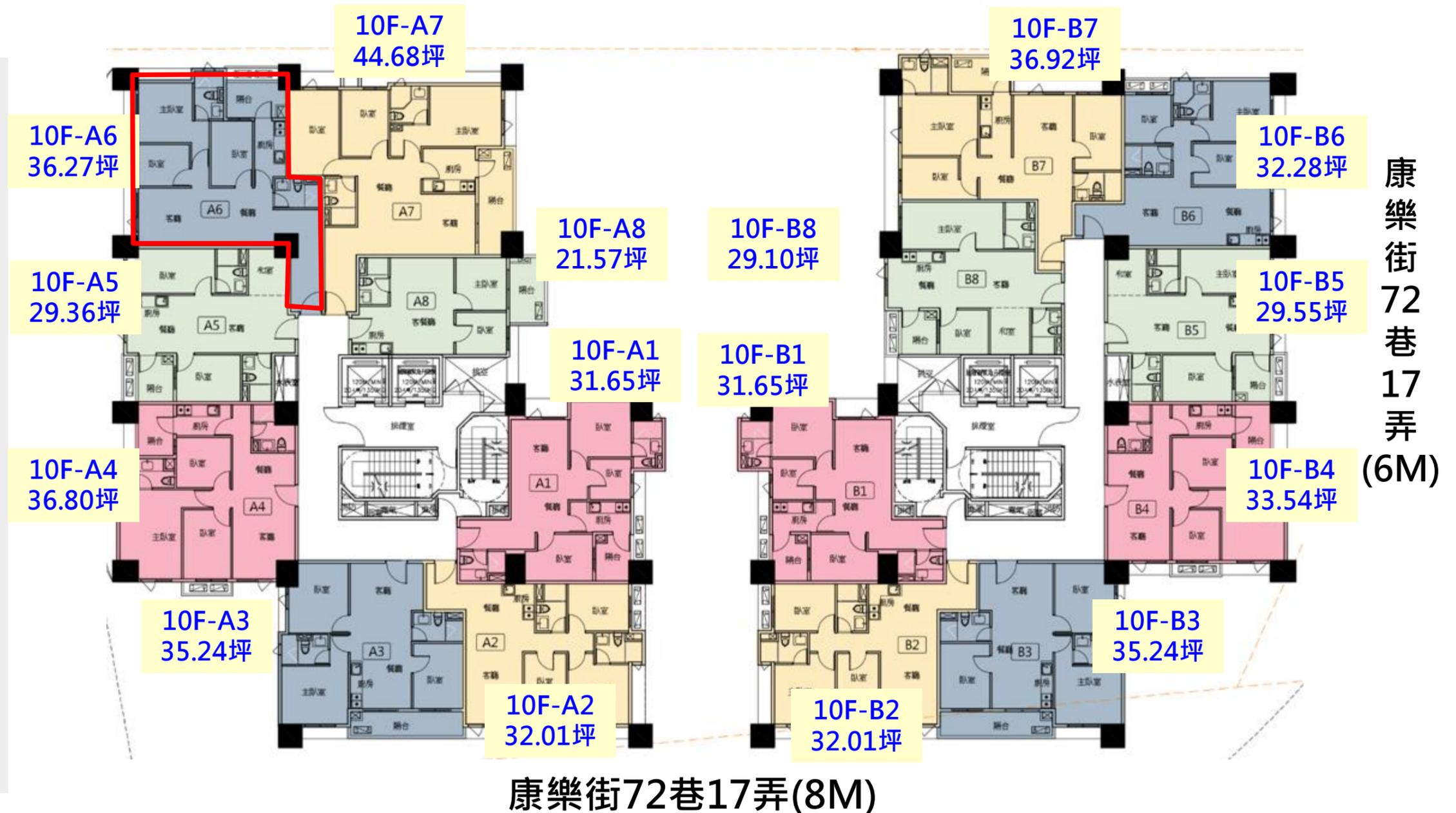
更新後估價說明

◆ 鑑價單位辦理說明

比準戶條件	樓層	面積(坪)	通風採光	面向	公設比	附屬建物比	嫌惡設施影響 (車道、中繼層等)	建物單價 (元/坪)
住宅	10F-A6	36.27	雙面採光	北面	34.50%	8.15%	無	830,000

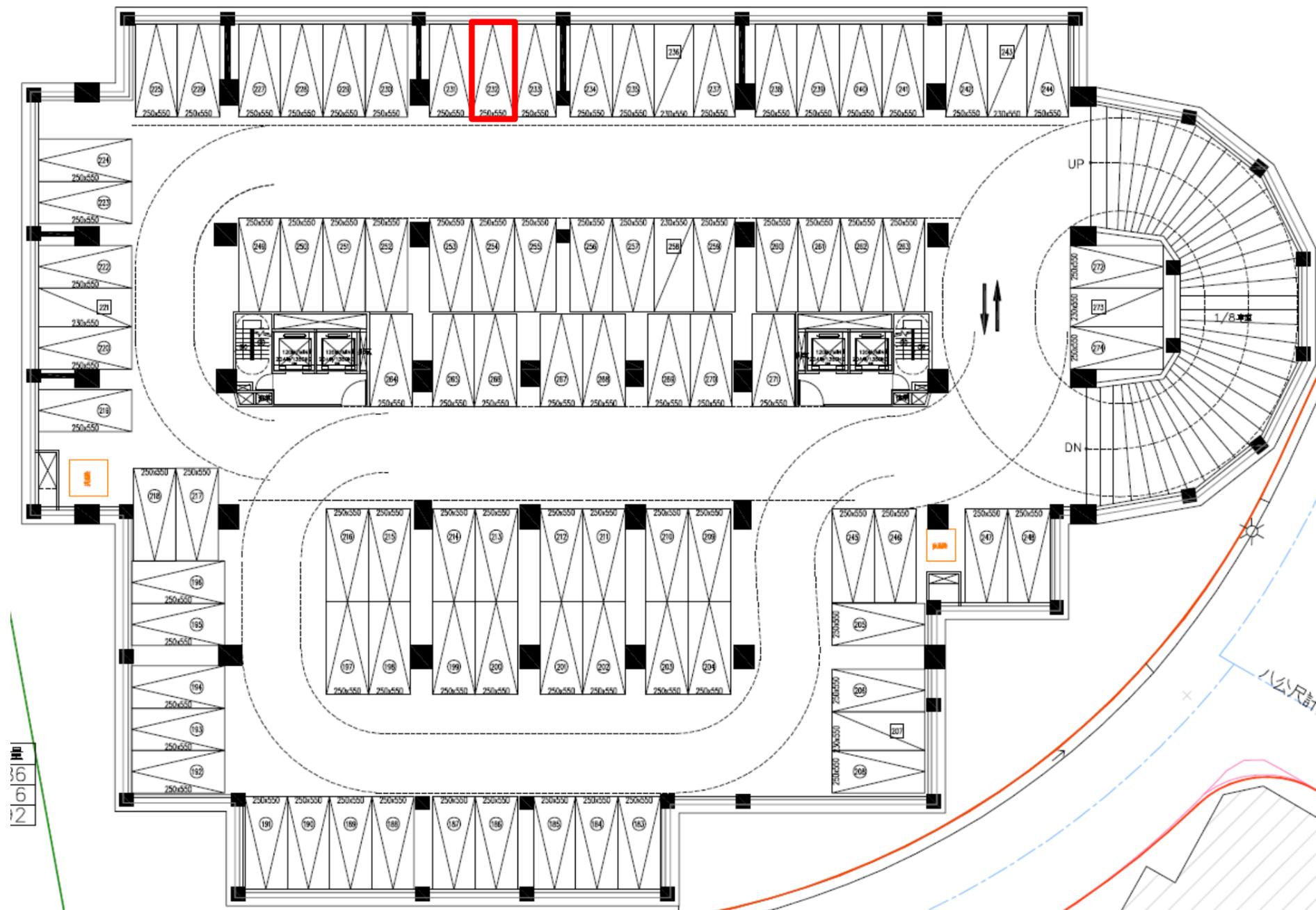
價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 通風採光
- 視野景觀
- 附屬建物比
- 棟距
- 車道影響
- 路沖(壁刀)
- 轉管影響-1F



比準戶條件	樓層	尺寸	車位單價(元/個)
車位	B2-232	250cm * 550cm	2,700,000

價格影響因子：車位樓層、車位尺寸、停車方便性



更新後估價說明

◆ 鑑價單位辦理說明

價格日期：113年10月31日

更新前	更新前土地單價(元/坪)	2,490,000
	更新前土地總價(元)	3,206,478,825
更新後	1樓+夾層住宅平均單價(元/坪)	979,103
	2樓以上住宅平均單價(元/坪)	836,189
	車位均價(元/個)	2,602,951
	更新後房地總價值(元)	9,401,510,580

伍、權利變換所需費用負擔

■ 本都市更新事業實施費用初步估算總額為4,722,219,566元。

總項目	項目	細項	數量		單價		金額(新台幣元)	
工程費用	重建費用	營建費用 特殊因素費用	38,117.68	m ²	82,885	元/m ²	3,159,372,544	
		鑑界費	1	筆	3500		3,500	
		鑽探費用	8	孔	97,500	元/戶	780,000	
		鄰房鑑定費	1	式			4,352,000	
		外接水、電、瓦斯管線工程費用	309	戶	97,500	元/戶	30,127,500	
		公寓大廈公共基金	1	式			4,257,600	
		建築相關規費	1	式			641,520	
權利變換費用	規費	建築師規劃設計費(建築設計、監造)	1	式			46,158,899	
		都市更新規劃費用	1	式			8,500,000	
		估價費用(含估價師簽證費用)	3	家			6,300,000	
		更新前測量費用(含技師簽證費用)	1	式			50,000	
		其他規劃簽證費用(綠建築標章、智慧建築標、耐震初評、雨水流出抑制設施審查、海砂屋鑑定)	5	筆			8,150,000	
	土地改良物拆遷 補償及安置費用	合法建築物	150	戶			56,330,810	
		其他土地改良物					8,497,361	
拆遷安置費用(合法建築物)		150	戶			132,370,560		
	地籍整理費用	309	戶	29,000	元/戶	8,961,000		
貸款利息	貸款利息			1	式		186,732,850	
稅捐	印花稅			1	筆		3,082,950	
	營業稅			1	筆		114,662,947	
管理費用	對外支付管理費	廣告銷售管理費			1	式		215,069,942
		信託管理費			1	式		6,053,500
	內部支付管理費管理費用	人事行政管理費用			1	式		183,079,307
		風險管理費			1	式		538,684,776
共同負擔費用總計							4,722,219,566	

■ 依『臺北市都市更新事業及權利變換有關經費提列標準』規定提列，報核時部份費用將因選配結果有所連動調整。

■ 實際費用仍將以經臺北市府審議核定內容為準。

陸、更新前後權利價值鑑定

- 評價基準日：113年10月31日
- 依「不動產鑑價技術規則」進行更新前後權利價值查鑑
- 本案委託「麗業不動產估價師聯合事務所」、「益誠不動產估價師事務所」及「中信不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	益誠不動產估價師事務所	中信不動產估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,490,000	2,470,000	2,470,000
土地價值	更新前土地總價(元)	3,206,478,825	3,180,723,975	3,180,723,975
更新後 房地價值	住宅(1F) 均價(元/坪)	979,103	976,903	978,057
	住宅2F~13F 均價(元/坪)	836,189	818,200	816,823
	車位平均價格(元/個)	2,602,951	2,514,754	2,559,344
	更新後總權利價值(元)	9,401,510,580	9,193,697,846	9,193,749,040
共同負擔(元)		4,722,219,566	4,722,219,566	4,722,219,566
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,679,291,014	4,471,478,280	4,471,529,474

為保障所有權人最高應分配權益，選定以「麗業不動產估價師聯合事務所」鑑價結果為權利變換計算依據。

柒、所有權人應分配價值計算

■ 共同費用負擔

- 因無公共設施用地抵充，故共同負擔總額為4,722,219,566元。

■ 更新後總銷售額

- 地上層房屋單元總銷售面積為10,255.28坪，銷售金額為8,607,610,580元。
- 地下層停車位共305位，總銷為793,900,000元。
- 故本案總銷售額為9,401,510,580元。

■ 所有權人可分配總價值=更新後總銷售額 - 共同費用負擔

$$= \underline{9,401,510,580元} - \underline{4,722,219,566元} = 4,679,291,014元$$

■ 各所有權人應分配價值=所有權人可分配總價值X某甲更新前權利價比例例：某甲更新前權利價比例為0.6700%

$$= 4,679,291,014元 \times 0.6700\% = 31,351,250元$$

捌、權利變換程序法令依據

■ 法令依據

- 都市更新條例第52條
- 權利變換實施辦法第5條、第7條之1、第7條之2、第11條、第24條

■ 參與權利變換者

- 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

■ 不願參與或不能參與權利變換者

- 依其更新前權利價值領取補償金

■ 拆遷安置計畫

- 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。

玖、權利變換意願調查說明

■ 權利變換者寄送資料清單 (主要針對權利變換戶，協議合建戶依合建契約執行)

本次寄送資料清單如下，如有缺漏，敬請與本案實施者「家騰建設股份有限公司」連絡

1. 公聽會開會通知單
2. 選配原則
3. 更新單元範圍圖及公聽會舉辦地點示意圖
4. 公聽會簡報資料
5. 意願調查通知函
6. 各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表
7. 各戶單元產權面積與總價對照表
8. 各個停車位之編號與總價對照表
9. 各樓層平面配置圖
10. 權利變換意願調查表(所有權人填寫用印後，擲還予實施者)
11. 更新後分配位置申請書(所有權人填寫用印後，擲還予實施者)
12. 更新後合併分配協議書(若欲與他人合併選配則須填寫，擲還予實施者；若無合併分配者免繳回)

所有權人填寫用印後，擲還予實施者。

■ 意願調查期間：114年1月8日~ 114年2月6日

■ 調查時間：符合法令30天以上之規定

■ 請於限期內(依通知函註明時間)繳交意願調查表及更新後分配位置申請書

■ 於意願調查期間後，若所有權人仍未繳交選配申請書，或有同一分配單元二人以上重複選配情形者，將依規定擇期進行抽籤事宜。

■ 意願調查通知函

家騰建設股份有限公司 函

受文者：貴住戶
速別：普通
發文日期：中華民國113年12月27日
發文字號：家騰字第1131227002號

聯絡人：徐若文
聯絡電話：(02)8772-3969#12
聯絡地址：臺北市中山區復興南路一段34號10樓

附件：權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。

二、本次都市更新權利變換申請分配期間自114年1月8日起至114年2月6日止。

三、若 台端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本都市更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件)，選擇分配單元及車位，並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。

四、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。

五、請 台端於114年2月6日下午5時前將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」擲還。

六、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。

七、若 台端未於第五項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為114年2月14日上午10時，地點為臺北市內湖區康樂街136巷15弄1號1樓。

正本：土地所有權人及權利變換關係人

副本：臺北市都市更新處

實施者：家騰建設股份有限公司

□ 實施者於意願調查前應寄出意願調查函及相關表單，所有權人應注意意願調查期間，並於期限內繳還意願調查表其相關表單。

□ 繳回方式：親送或掛號郵寄

家騰建設股份有限公司

(台北市大安區敦化南路一段294號5樓之6)。

□ 繳回文件：1.權利變換意願調查表
2.更新後分配位置申請書
3.更新後合併分配協議書(無合併分配者免繳回)

選配期間114.1.8~114.2.6

選配截止時間114.2.6

公開抽籤

時間：114年2月14日(五)上午10：00

地點：臺北市內湖區康樂街136巷15弄1號1樓

選配原則

- 一. 協議合建之所有權人，依不動產合作開發契約書規定之選配原則進行選配，惟若與權利變換之所有權人重複時，以本選配原則決定優先權，若均符合本選配原則，則採抽籤方式決定。
- 二. 房屋：1樓住宅單元以原所有權人之1樓原位次(原來或最接近之相對位置)為優先分配權為選屋原則；2F以上全部開放自由選配為選屋原則。
- 三. 停車位：地下層停車空間予所有地主作自由選配，其中編號(277)、(278)、(284)、(285)為無障礙車位不得選配。
- 四. 實分配價值(即房地價值+車位價值)，協議合建戶依不動產合作開發契約書規定之上限選配，採權利變換之所有權人以不超過權利變換計畫所載應分配權利價值再加百分之十內，避免未來辦理權利變換選配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，過度超額選配影響其他所有權人權益，並依相關規定辦理差額價金找補。若應分配權利價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配或單獨領取補償金。
- 五. 已達最小分配單元未於規定期限內選配者，後續將委由律師或里長或其他公正人士，依其可分配權利價值上下百分之十內之房屋單元及車位價值總合，代為抽籤分配。
- 六. 同一位置有二人以上申請分配，若其中一人未符合本選配原則，則由符合本選配原則之所有權人優先選配，若均符合本選配原則，後續將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份予以申請分配，不得再與其他所有權人抽籤分配。
- 七. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，且不得與已選配單元重複抽籤，以確保其他權利人及案件之穩定性。
- 八. 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」或「分配單元」變動者，實施者將以原位次(原來或最接近之相對位置)予以分配並通知權利人。
- 九. 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

附件三

各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表

本案總銷售金額 9,401,510,580 元

本案費用負擔 4,722,219,566 元

合法所有權人分回總金額 4,679,291,014 元

項目	更新前								更新後		
	土地標示部		土地持分情形		建物標示部		建物持分情形		受配人姓名	應分配權利比例	應分配權利價值
土地所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	權利面積 (m ²)	建號	面積 (m ²)	權利範圍	權利面積 (m ²)			
甲	1000	100.00	1/1	100.00					甲	0.6700%	31,351,250
總計											

※註1：應分配權利價值=合法所有權人分回總金額×應分配權利比例

※註2：共同負擔費用項目中，稅捐將因所有權人實際選配結果而有所調整，故受配人應分配權利價值將配合選配結果之共同負擔調整而調整

■ 權利變換意願調查表 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬定臺北市內湖區東湖段一小段 18-3 地號 1 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 [] 對於臺北市內湖區東湖段一小段 18-3 地號 1 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項):

請確認所有權人姓名

- 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

勾選是否有意願參與權利變換

本人_____為臺北市內湖區東湖段一小段 18-3 地號 1 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：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
東湖段	一小段				

請所有權人確認自己產權是否正確

二、建物：__筆建號

建號			
建物門牌			
總面積			
權利範圍			
持分面積			

所有權人：

人簽印 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

各項資料皆應確實填寫，並且用印

中 華 民 國 年 月 日

簽署日期應確實填寫

■ 更新後分配位置申請書 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號1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：_____

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於114年2月6日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達家騰建設股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為114年2月14日上午10時，地點為台北市內湖區康樂街136巷15弄1號1樓。
- 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：

 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

單元編號	14F-A1	14F-A2
產權面積(坪)	31.65	32.01
每坪單價	855,000	863,000
該戶總價	27,060,750	27,624,630
受配人		

車位編號	1	2
樓別	B4F	B4F
車位大小	標準車位	標準車位
車位規格	250×550	250×550
車位權利價值(元)	2,487,349	2,487,349
受配人		

依各層平面圖及住戶單元產權面積與總價對照表對照後，選擇屬意之單元編號及車位編號。

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

附件六

■ 更新後合併分配協議書 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-3地號1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_____等土地所有權人，共__位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共__位，其「車位編號」為_____。

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
		1	/	
		2	/	
		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。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 年 月 日

□ 所有權人若因更新後應分配權利價值不足更新後最小單元之銷售價額，或因個人因素欲合併分配更新單元者，應簽署本協議書。

□ 依據都市更新權利變換實施辦法第12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。

→ 協議合併分配者，確實填寫所有權人名與人數

→ 填寫要合併選配的單元及車位，並應填寫各協議合併者權利範圍分配

→ 所有合併分配之所有權人皆須填寫各項基本資料，並簽名及用印

→ 簽署日期應確實填寫

拾、管理維護計畫及保固事項

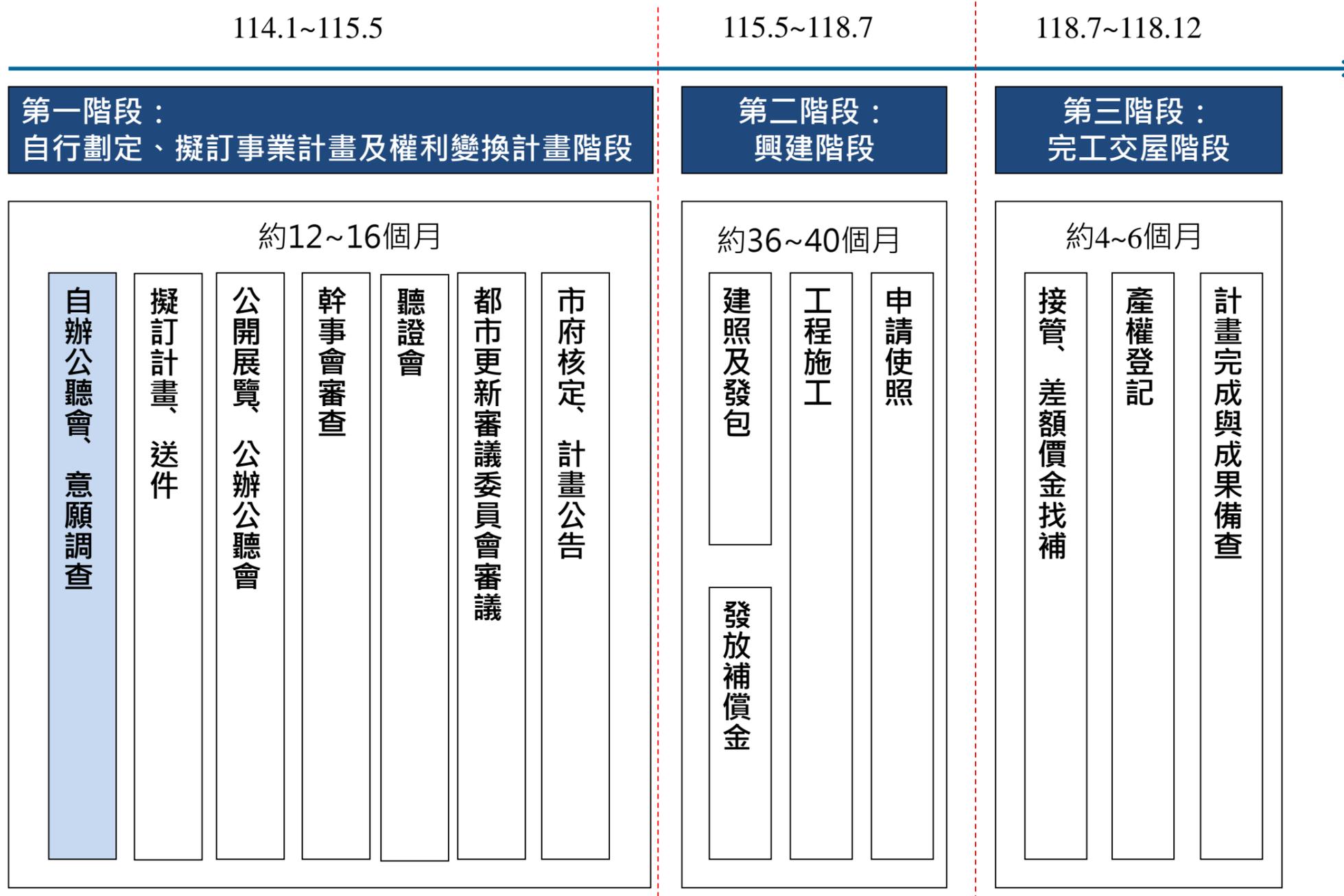
- 一. 有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。
- 二. 自交屋日起對本大樓房屋主體結構部份保固15年。
- 三. 材料及機電設施（不含損耗性設備）驗收交屋後保固1年，但天災地變或人力不可抗拒及人為損壞之因素不在保固之範圍。

拾壹、效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	150	309
更新後原地安置所有權人數	155	782
汽車停車位	0	309
留設人行步道及騎樓面積	0	524.88m ²
智慧建築	無	銀級
綠建築	無	銀級
耐震設計	無	符合住宅性能評估四級

拾貳、實施進度

■ 本案範圍為需自行劃定更新範圍→於114年3月一同與事業計畫併送報核



□備註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

拾參、風險控管方案

- 本案以資金信託方式實施風險控管

拾肆、其他應加表明之事項

- 本案專屬網站及更新服務處聯絡方式

- 網站：<https://www.jiateng-group.com/>
- 實施者：家騰建設股份有限公司
- 聯絡地址：臺北市大安區敦化南路1段294號5樓之6
- 聯絡電話：(02)2731-3303
- 專案聯絡人：許先生

- 政府部門諮詢方式—台北市都市更新處

- 網站：<http://uro.gov.taipei/>
- 聯絡電話：(02)2781-5696
- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

簡報結束