

# 擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等6筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會簡報

實施者：家騰建設股份有限公司

規劃團隊：舜磐創新股份有限公司

蕭家福聯合建築師事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

哲宇不動產估價師聯合事務所

中華民國 113 年 11 月 25 日



# 出席與列席單位

- 臺北市都市更新處
- 臺北市內湖區公所
- 臺北市內湖區東湖里 邱里長朝祿
- 學者專家 鄭惟元估價師
- 家騰建設股份有限公司
- 舜磐創新股份有限公司
- 蕭家福聯合建築師事務所
- 景瀚不動產估價師聯合事務所
- 宏大不動產估價師聯合事務所
- 哲宇不動產估價師聯合事務所

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

- 依「都市更新條例」第32條、第48條、「臺北市都市更新自治條例」第15條第3項第2款規定辦理擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表，並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。

## ■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113年11月13日~113年11月15日)

## ■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

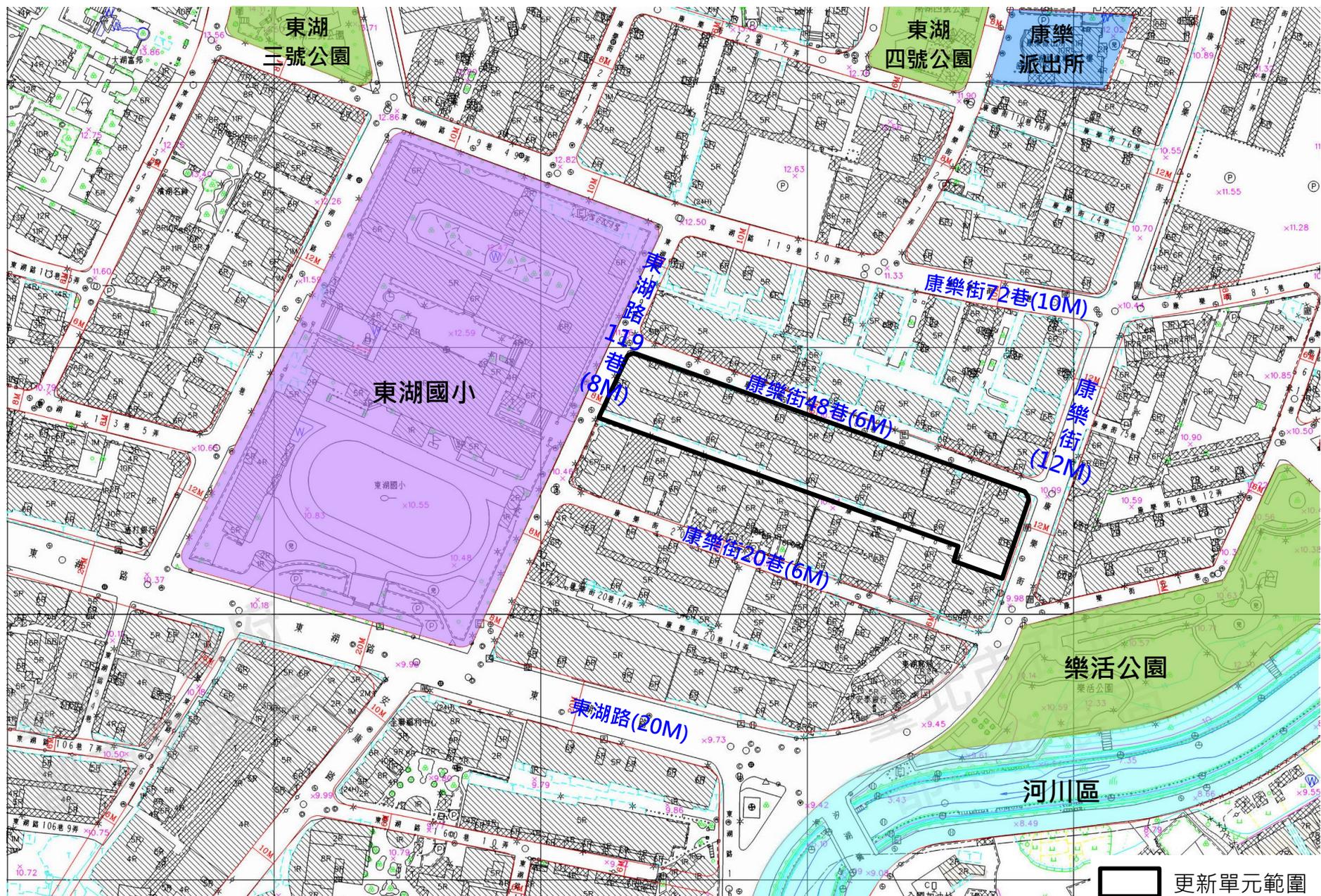
於113年11月14日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶

## ■ 專屬網頁

<https://www.jiateng-group.com/都更>

# 事業計畫內容說明

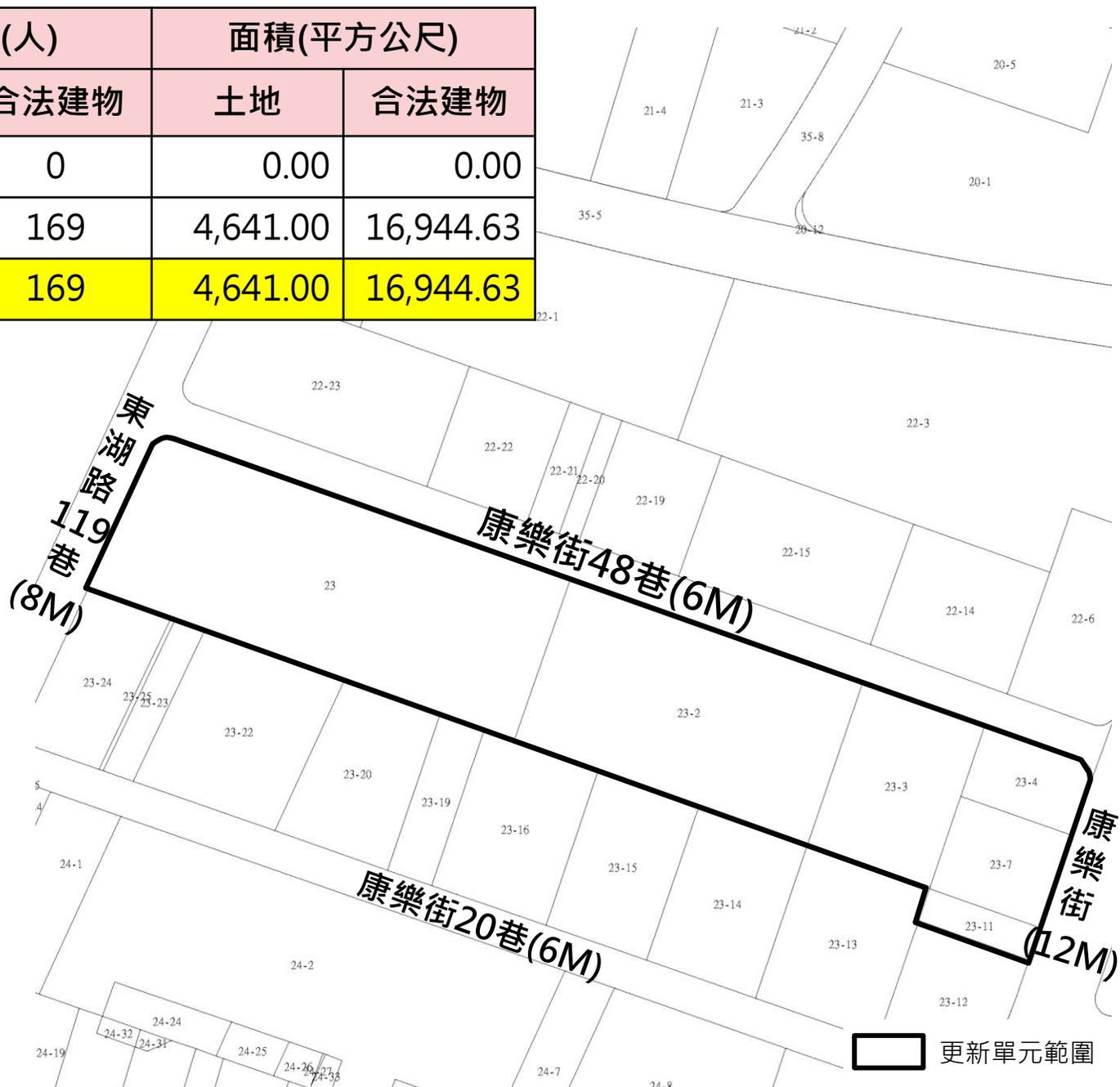
# 更新單元範圍及與周邊區位關係



# 土地及合法建築物權屬

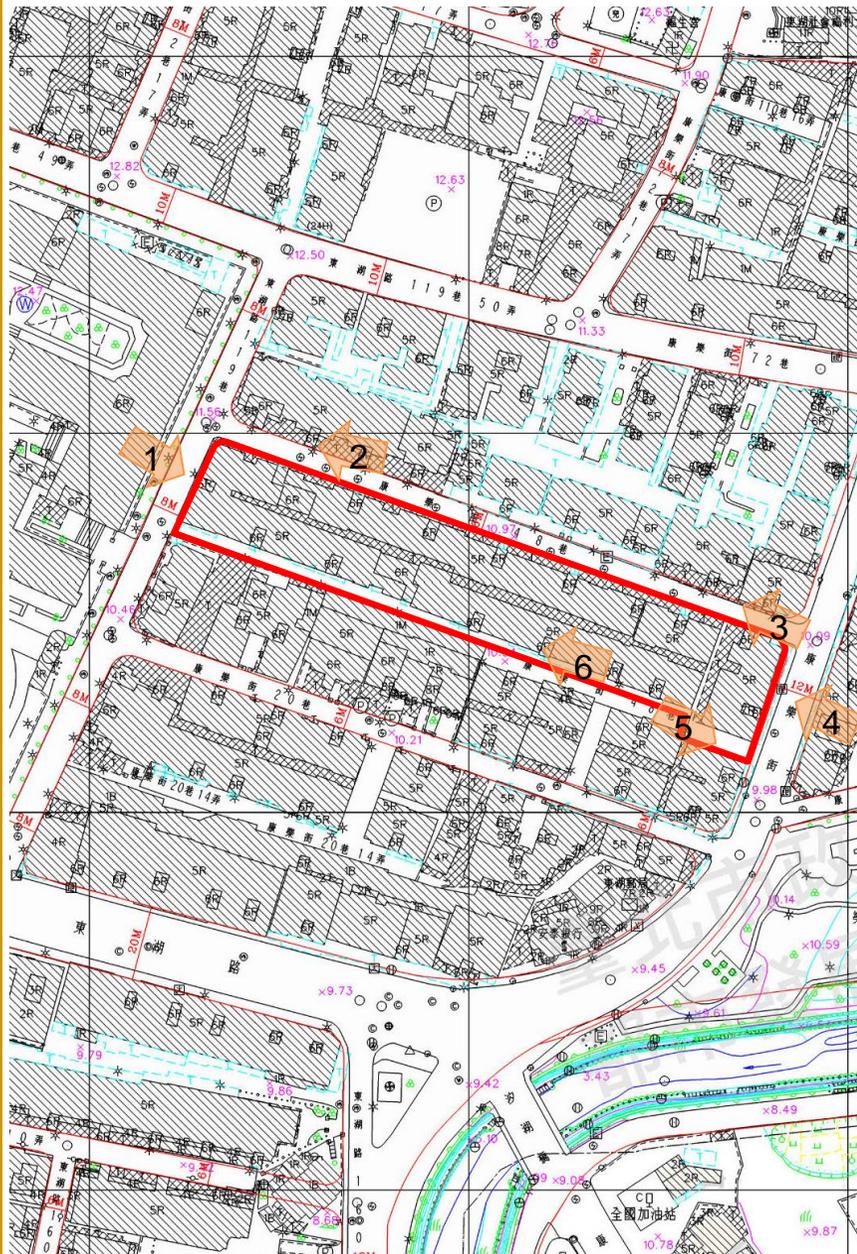
	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	0	0	0.00	0.00
私有土地	172	169	4,641.00	16,944.63
合計	172	169	4,641.00	16,944.63

- 公有部分
  - 佔總面積0.00%
  - 佔總人數0.00%
- 私有部分
  - 佔總面積100.00%
  - 佔總人數100.00%



更新單元範圍

# 更新單元範圍現況照片



# 細部計畫及其圖說

- 本案位於「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內
- 使用分區：第三住宅區、道路用地
- 建蔽率：45%、0%
- 容積率：225%、0%



更新單元範圍

■ 本案已達「都市更新條例」第 37 條規定之同意比例門檻

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,641.00	172	16,944.63	169
公有(a)	0.00	0	0.00	0
其他私有(b=A-a)	4,641.00	172	16,944.63	169
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B = b-c)	4,641.00	172	16,944.63	169
同意數(C)	4,439.47	162	16,158.31	161
同意比率(%) (C/B)	95.66%	94.19%	95.35%	95.27%
法定同意比率(%)	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

# 申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積：4,641.00 m <sup>2</sup> - 道路用地面積6.58 m <sup>2</sup> = 4,634.42 m <sup>2</sup>		
法定容積：10,427.45 m <sup>2</sup>		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
# 5 高於基準容積部分核計之獎勵	2,218.59	21.28%
# 6 建築物結構安全條件獎勵(取得限期拆除證明文件)	1,019.62	9.78%
# 8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵(23、23-4地號道路截角)	15.81	0.15%
# 10 取得候選綠建築證書(銀級)	625.65	6.00%
# 11 取得候選智慧建築證書(銀級)	625.65	6.00%
# 14 時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：113年5月15日起五年內)	364.96	3.50%
# 15 基地規模獎勵	1,021.89	9.80%
<b>中央都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>5,892.17</b>	<b>56.51%</b>
建築規劃設計(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	104.27	1.00%
建築規劃設計(三)-留設供人行走之地面道路或騎樓，依實際留設面積給予獎勵	948.65	9.10%
促進都市更新(二)-更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四、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以下者(五層)	407.85	3.91%
<b>臺北市都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>1,460.77</b>	<b>14.01%</b>
<b>都市更新容積獎勵 合計</b>	<b>7,352.94</b>	<b>70.52%</b>
<b>都市更新容積獎勵 上限</b>	<b>5,495.58</b>	<b>52.70%</b>
<b>高氯離子混凝土獎勵</b>	<b>3,721.59</b>	<b>35.69%</b>
<b>防災型都市更新容積獎勵</b>	<b>3,058.87</b>	<b>29.33%</b>
<b>申請容積獎勵 總計</b>	<b>12,276.04</b>	<b>117.72%</b>

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

## ■ 實施方式

本案以「部分協議合建部分權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

## ■ 費用分擔

由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，權利變換部分依應分配之土地及建物折價抵付；協議合建部分依各自協議內容辦理。

## ■ 選配原則

協議合建部分依各自協議內容辦理，權利變換則由土地所有權人或權利變換關係人依附件四辦理房屋及車位選配。

更新前原屬1F店鋪所有權人，對更新後之1F店鋪原位次具有優先選配權利。

# 財務計畫及收益分析

項目-地下5層地上15層，鋼筋混凝土造之建築物		提列費用(元)	
壹、工程費用	一、重建費用(營建費用、外接水電瓦斯管線費用、相關基金等)	約323,955萬元	約324,159萬元
	二、公共設施費用	約3萬元	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用	約200萬元	
貳、都市更新費用	一、規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用等)	約6,583萬元	約41,795萬元
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用(依估價師查估之建物殘餘價值及租金行情計算)	約34,045萬元	
	三、地籍整理費用	約688萬元	
	四、其他必要之費用	約479萬元	
參、申請容積移轉所支付之費用		0元	
肆、都市計畫變更負擔費用		0元	
伍、貸款利息		約17,189萬元	
陸、稅捐(包含印花稅、營業稅)		約12,187萬元	
柒、管理費用(包含人事5.00%、銷售5.42%、風險15.82%)		約110,023萬元	
共同負擔費用		約505,353萬元	

■ 本案依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	銷售數量	銷售平均單價(元)	銷售金額(元)
1F店鋪/住宅	438.37坪	約107萬元	約47,036萬元
2F以上住宅	11,217.27坪	約83萬元	約929,514萬元
停車位	360個	約222萬元	約79,660萬元
合計			約1,056,210萬元
共同負擔比率			47.85%

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 實施進度

序號	進度	115年			116年				118年		119年											
		10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
1	事業計畫及權變計畫核定公告																					
2	申請拆除及建造執照																					
3	改良物殘餘價值補償																					
4	申請更新期間稅捐減免																					
5	土地補償金發放作業																					
6	地上物騰空拆除																					
7	工程施工																					
8	申請使用執照																					
9	送水送電																					
10	申請測量																					
11	接管																					
12	計算及找補差額價金																					
13	產權登記																					
14	申請更新後稅捐減免																					
15	更新成果備查																					

· · - 為116年跨118年分隔線

# 同意書簽署意義與相關權益事項

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意

※請核對

1.所有權人姓名

2.土地及建物資料

※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率

※請所有權人簽名及蓋章

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人  同意參與由  家騰建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
 分配比率 \_\_\_\_\_ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	持分面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (B)	
		面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 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。

# 建築設計內容說明

# 建築面積表

使用分區		第三種住宅區(建蔽率45%/容積率225%)
基地面積		4,634.42m <sup>2</sup>
基準容積		10,427.45m <sup>2</sup>
都市更新容積獎勵		5,495.58m <sup>2</sup> (52.70%)
防災都更獎勵		3,058.87m <sup>2</sup> (29.33%)
海砂獎勵		3,721.59m <sup>2</sup> (35.69%)
開發 強度	允建容積面積	22,703.49m <sup>2</sup> (489.89%)
	實際容積面積	22,703.46m <sup>2</sup> (489.89%)
	允建建築面積	2085.49m <sup>2</sup> (45%) (建蔽率:原45%放寬至57.61% 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例得依原建蔽率重建)
	實際建築面積	2,272.92m <sup>2</sup> (49.07%)
	總樓地板面積	45,073.43m <sup>2</sup>
興建 計畫	構造、樓層數	地上15層、地下5層 1幢1棟鋼筋混凝土結構建築物
	戶數	住宅334戶、一般零售業(甲)10戶；總計344戶
	車位數	汽車：法定235部、自設131部(含無障礙6部)；實設366部(不含裝卸1部) 機車：法定279部、自設68部；實設347部

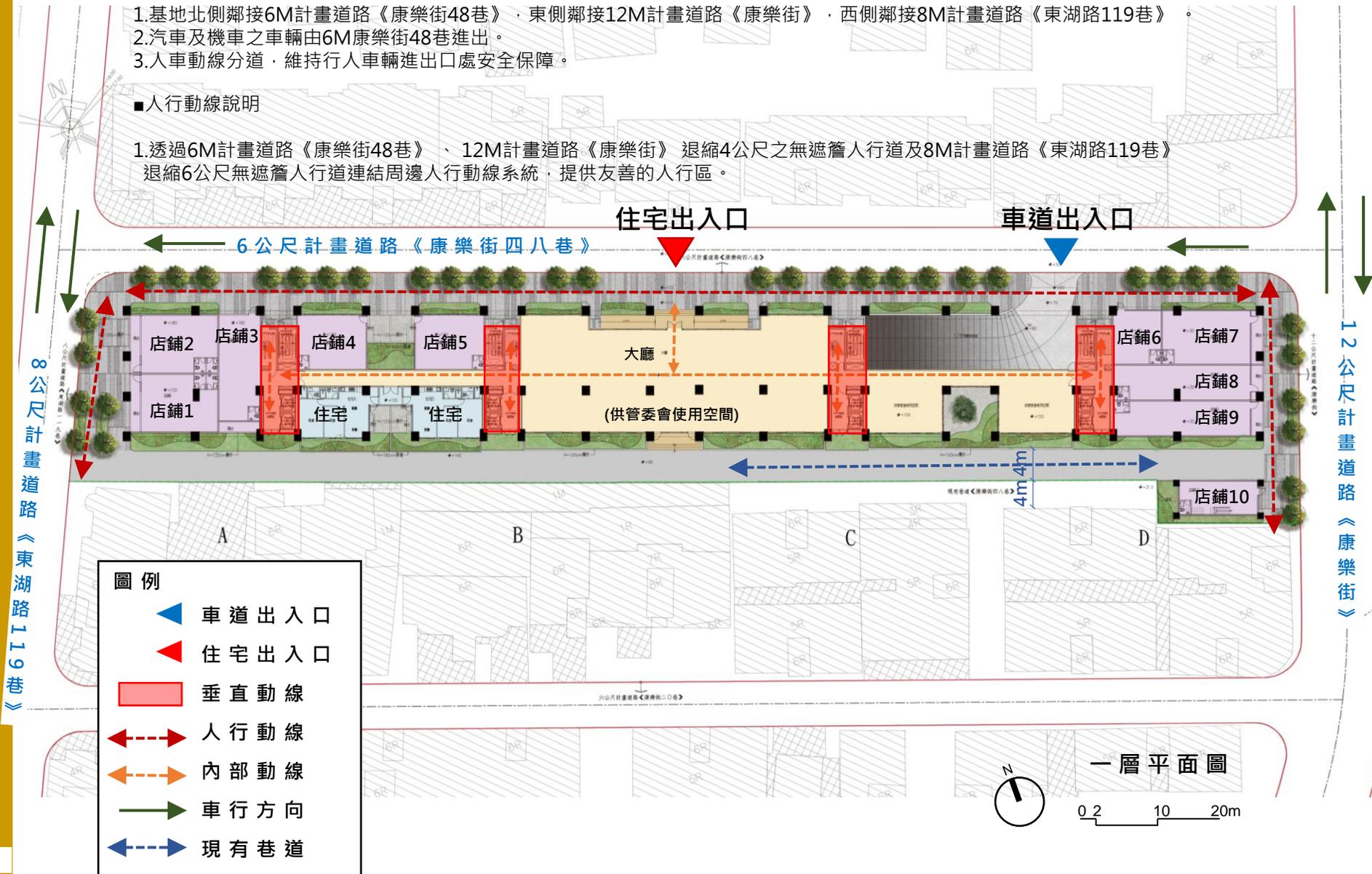
# 動線系統說明

## ■車行動線規劃說明

- 1.基地北側鄰接6M計畫道路《康樂街48巷》，東側鄰接12M計畫道路《康樂街》，西側鄰接8M計畫道路《東湖路119巷》。
- 2.汽車及機車之車輛由6M康樂街48巷進出。
- 3.人車動線分道，維持行人車輛進出口處安全保障。

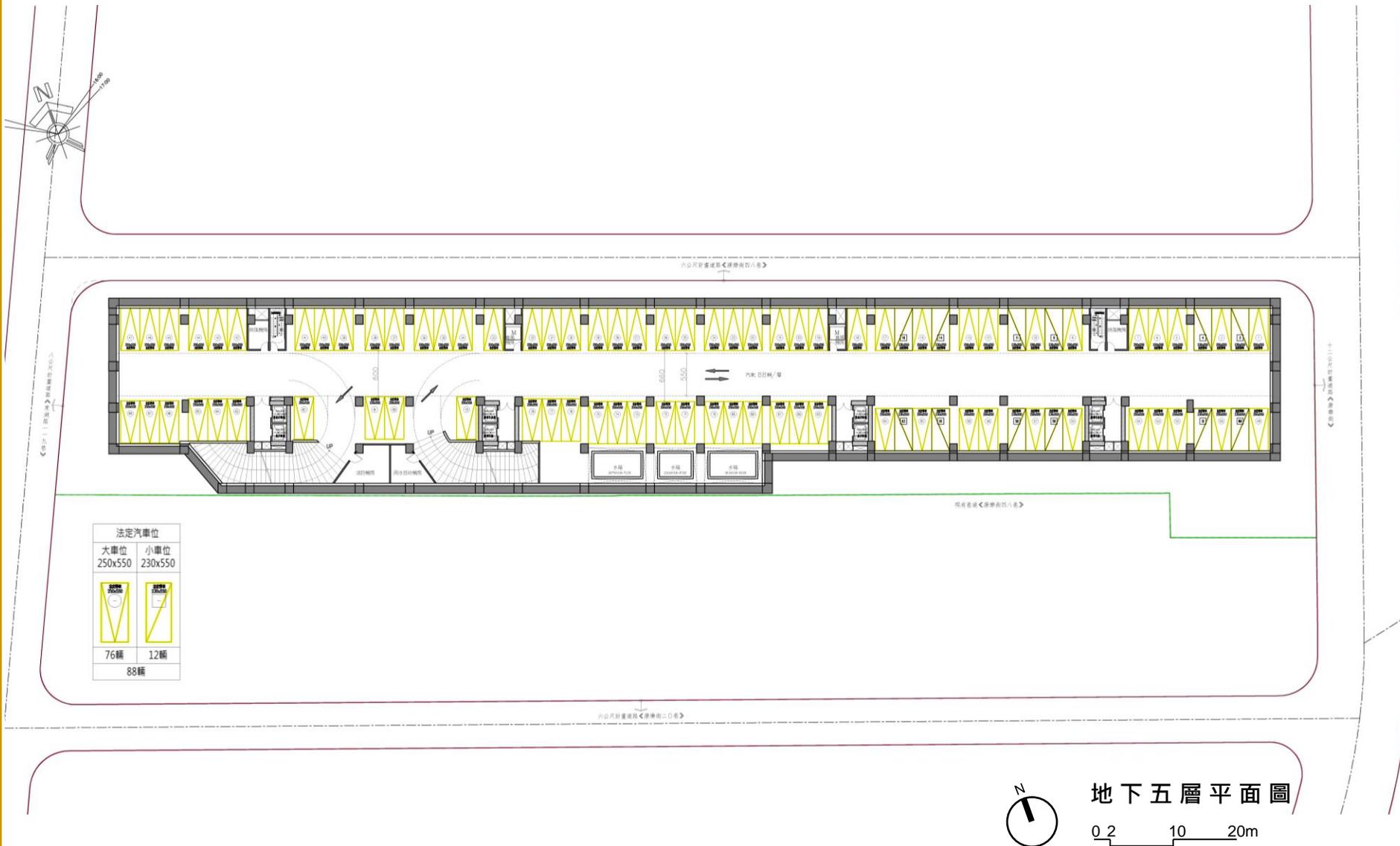
## ■人行動線說明

- 1.透過6M計畫道路《康樂街48巷》、12M計畫道路《康樂街》退縮4公尺之無遮簷人行道及8M計畫道路《東湖路119巷》退縮6公尺無遮簷人行道連結周邊人行動線系統，提供友善的人行區。



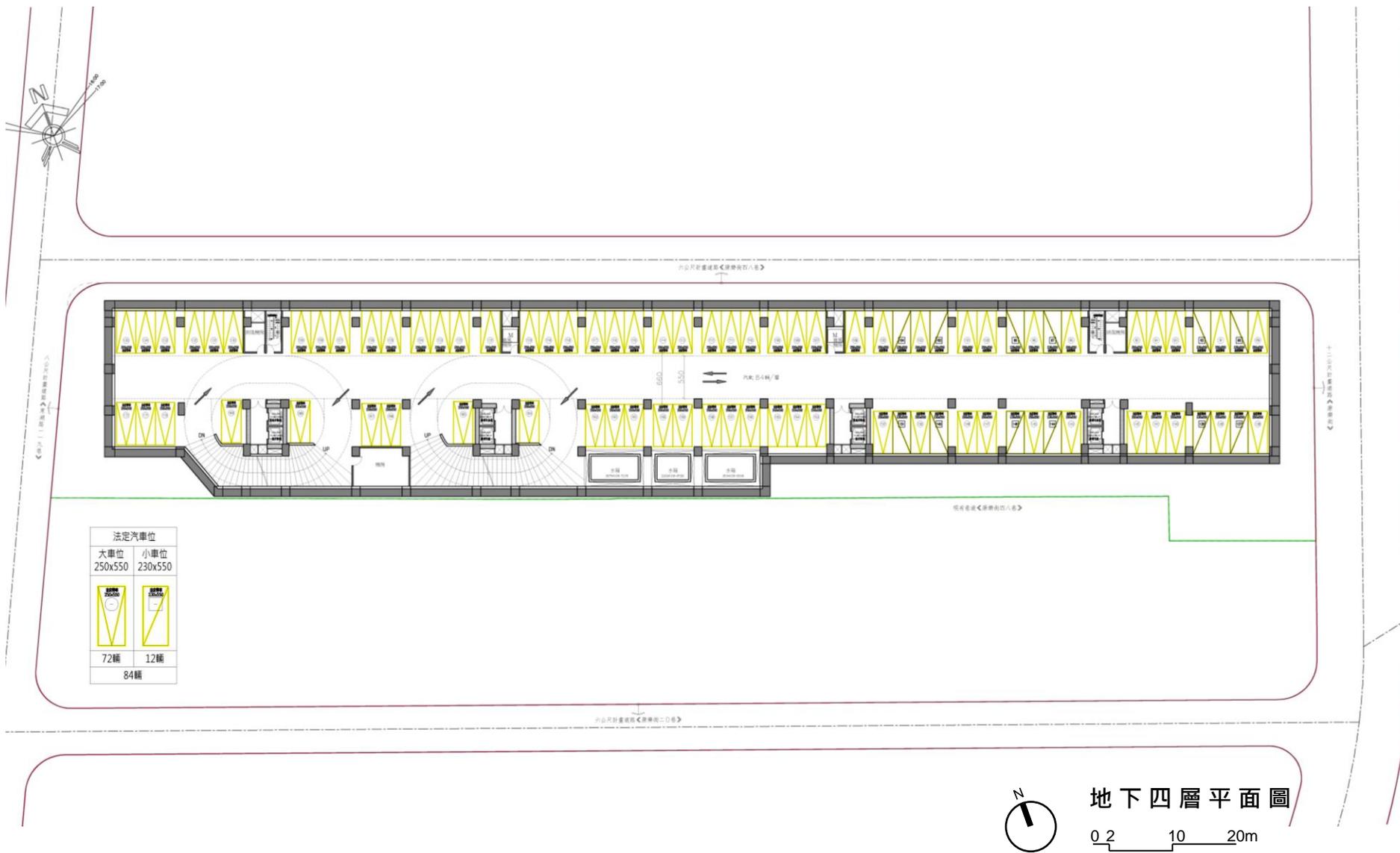
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下五層平面圖



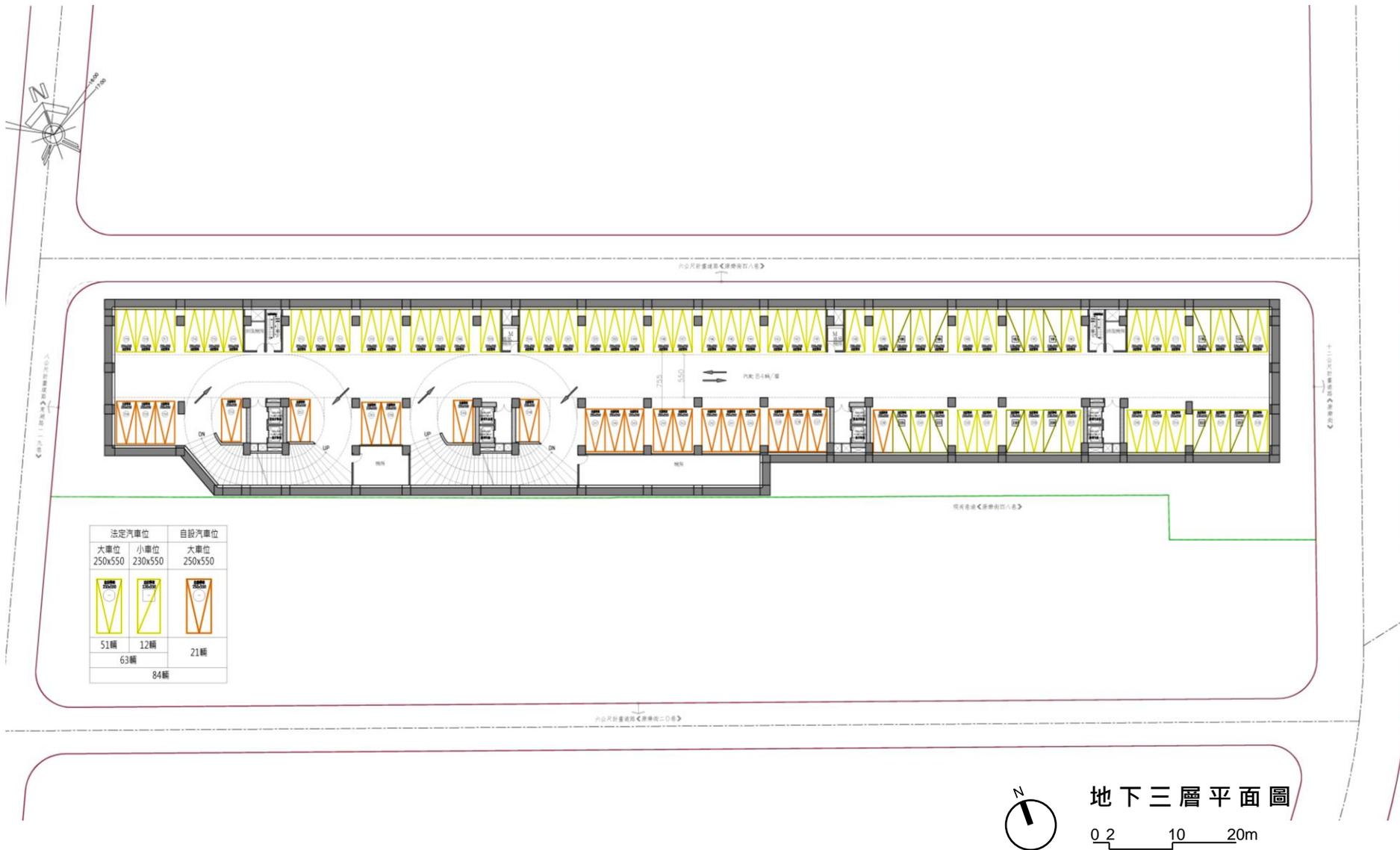
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下四層平面圖



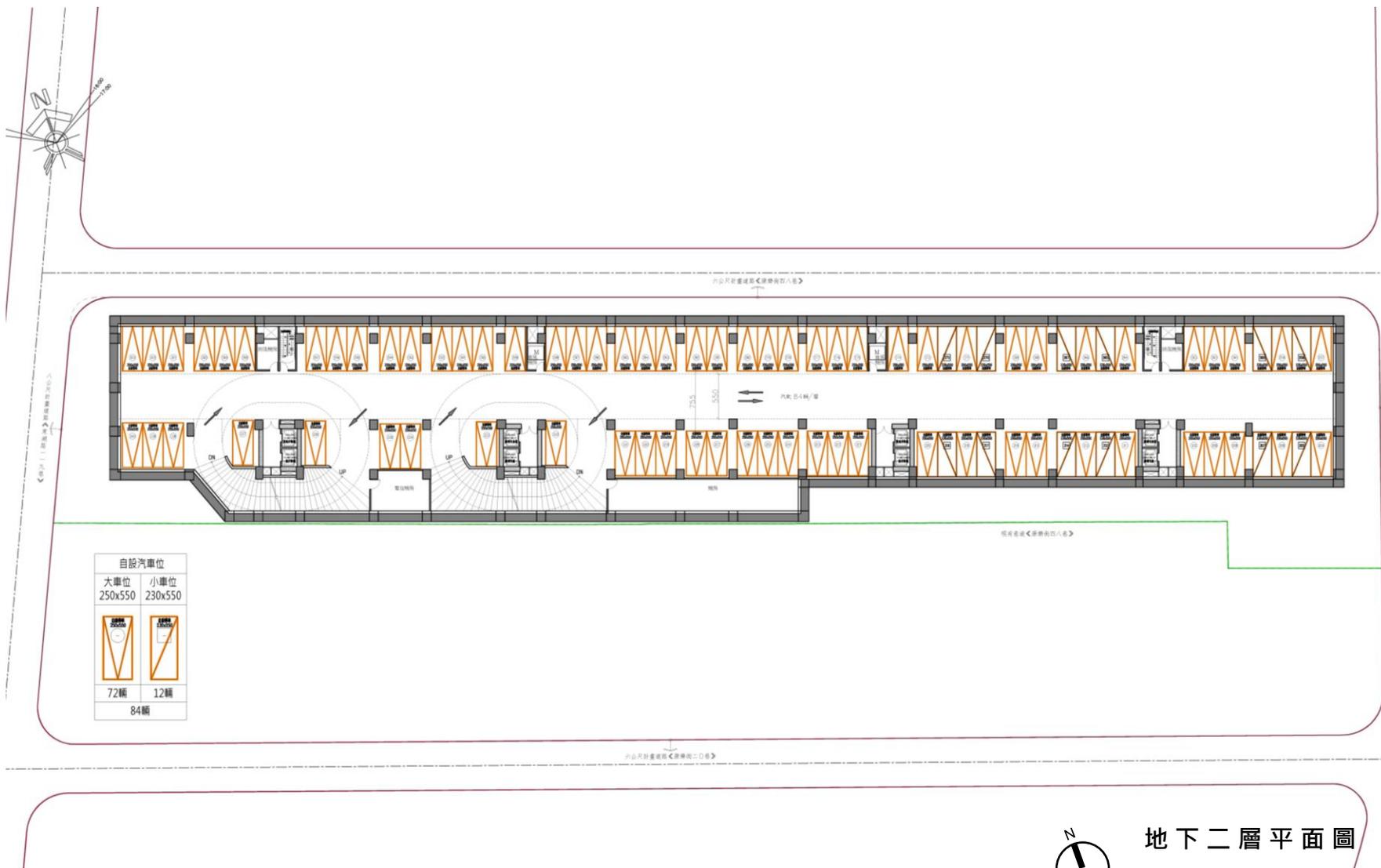
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下三層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下二層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

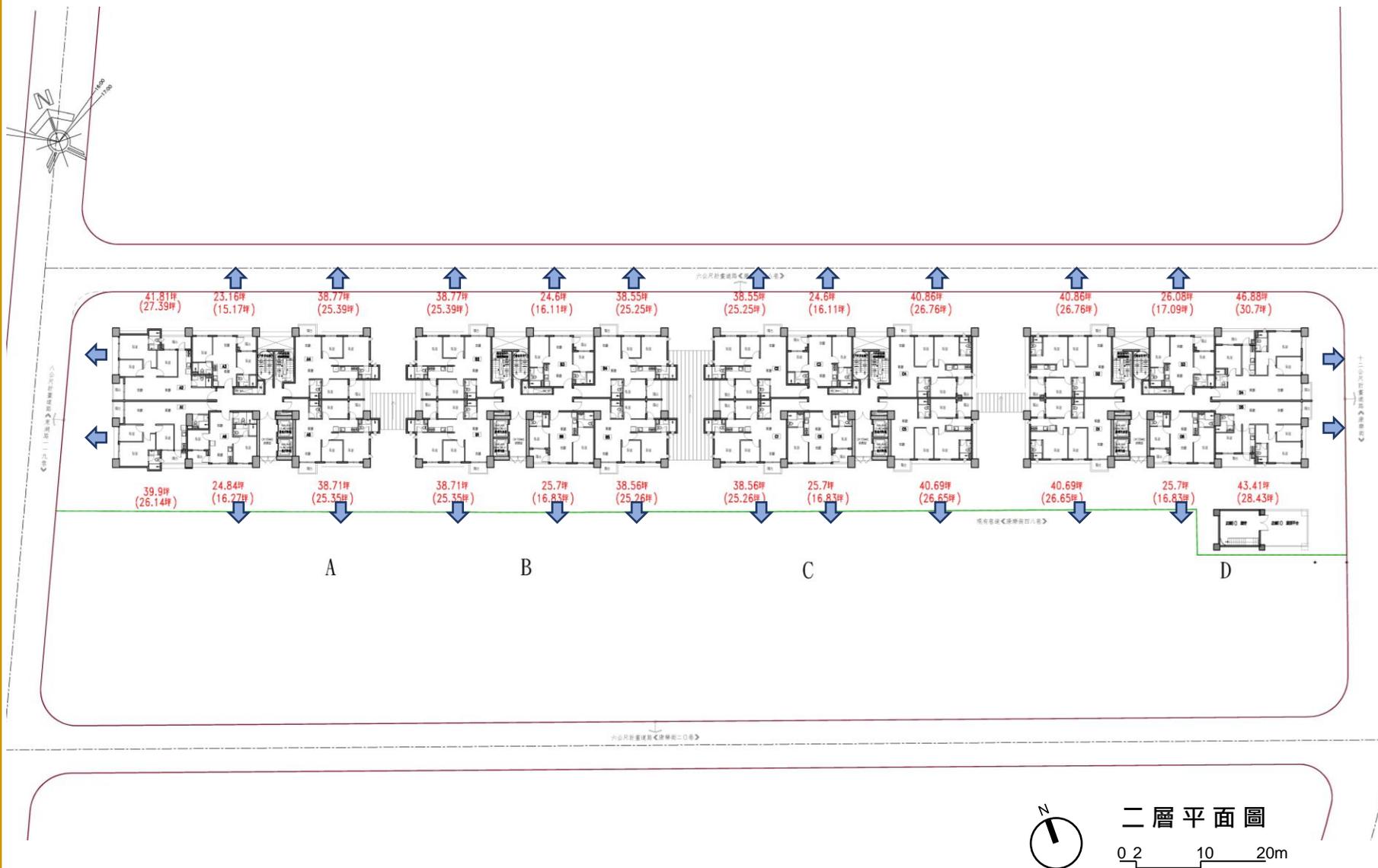


# 一層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 二層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

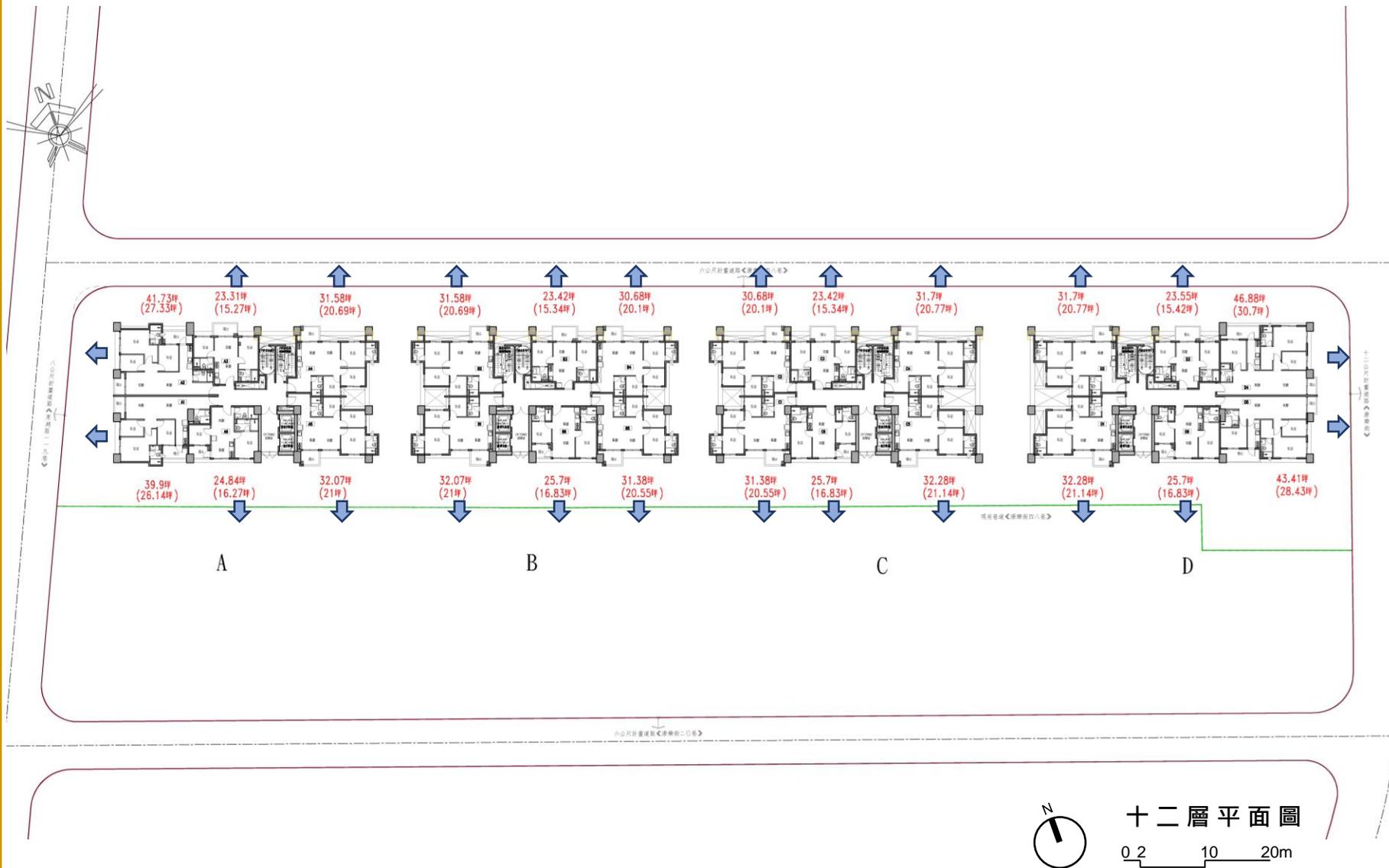
# 三至十層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

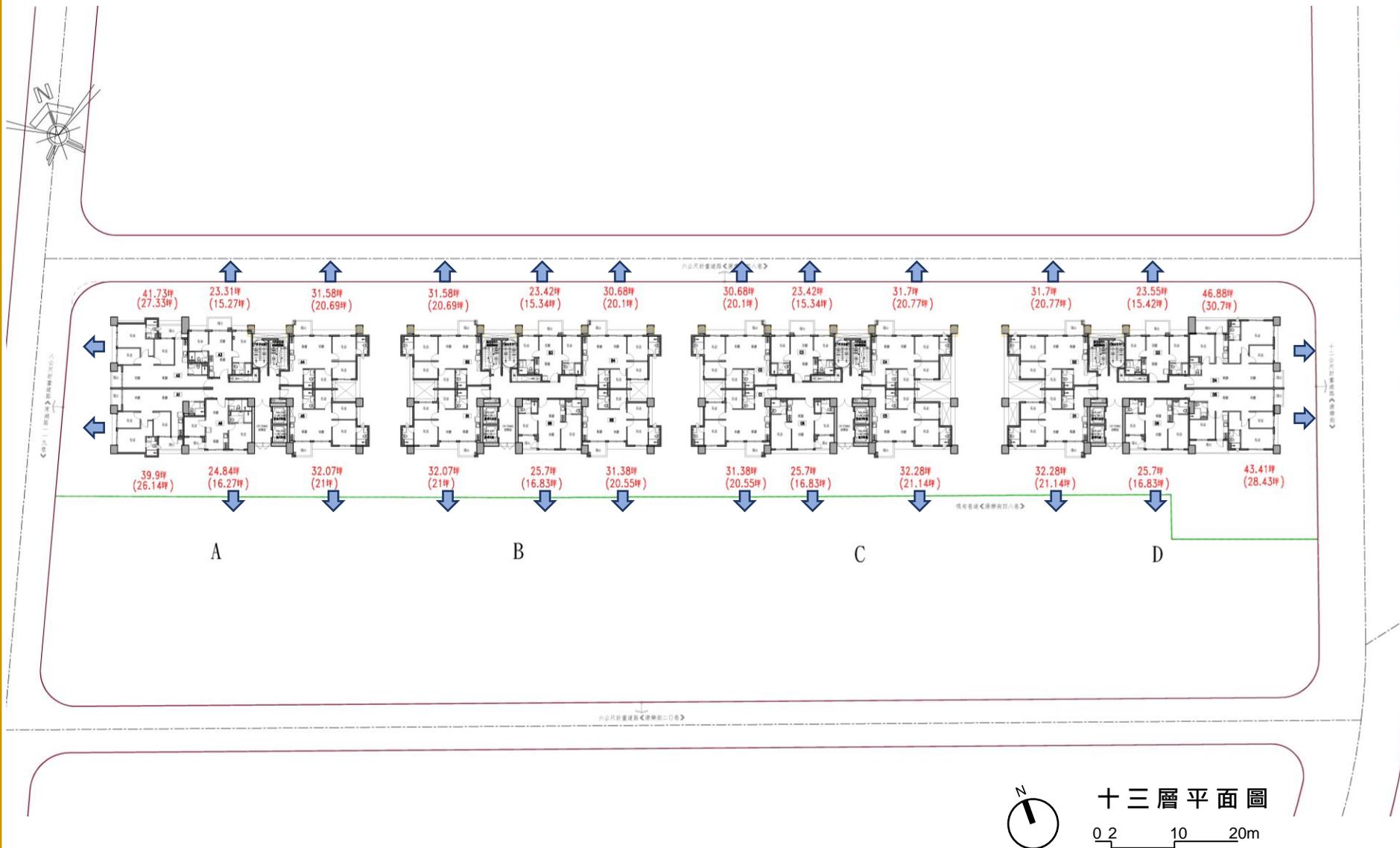


# 十二層平面圖



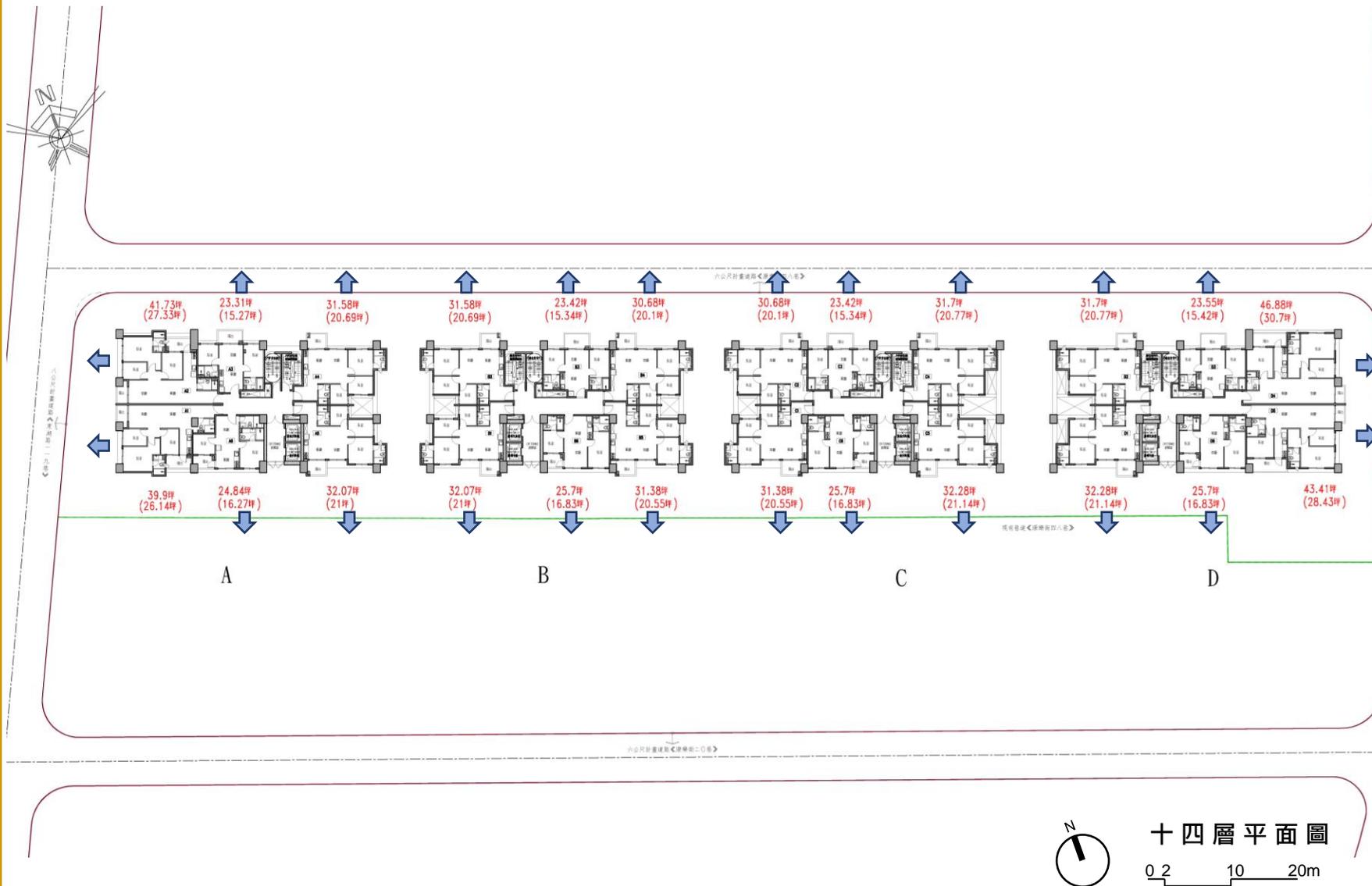
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 十三層平面圖



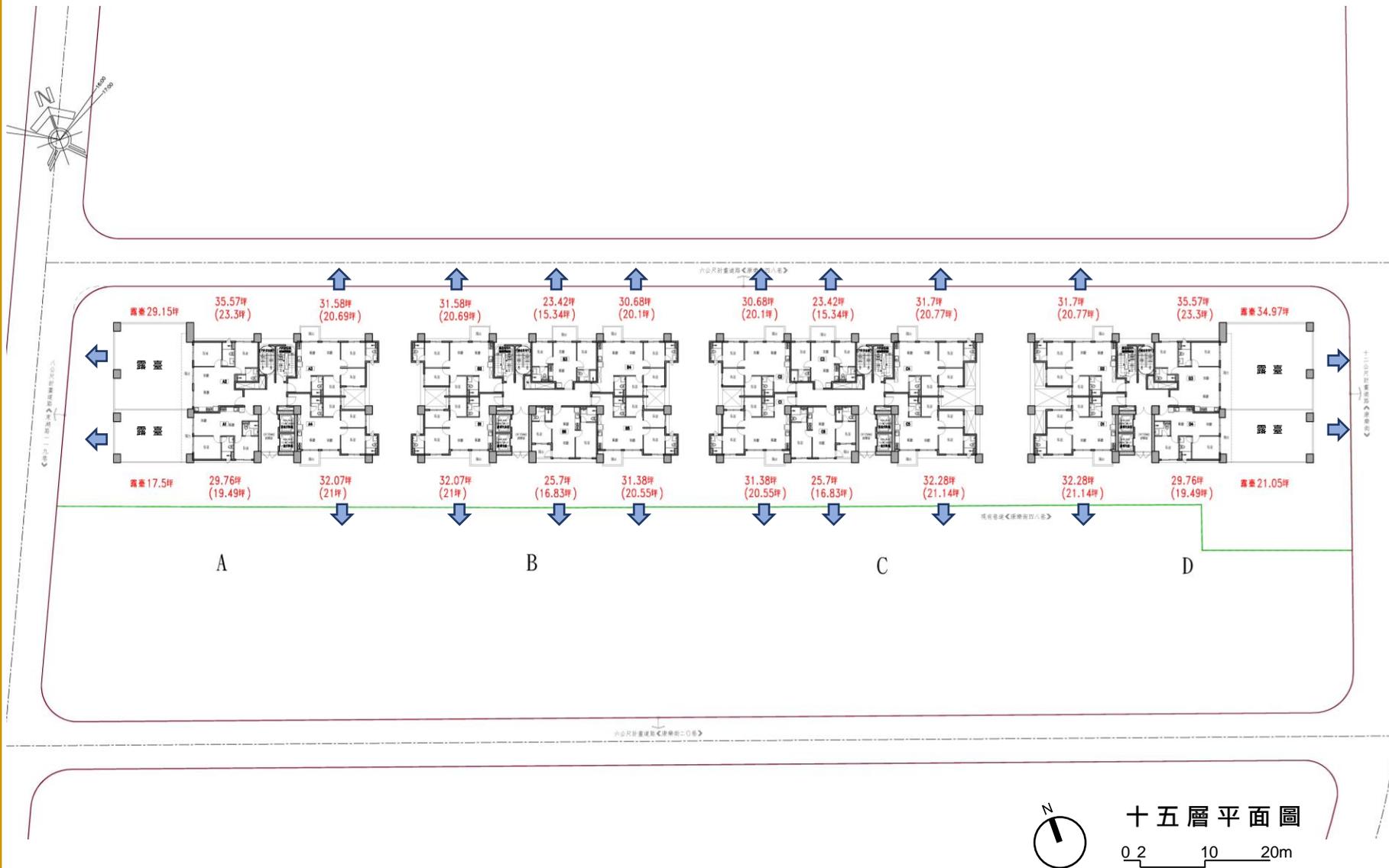
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 十四層平面圖



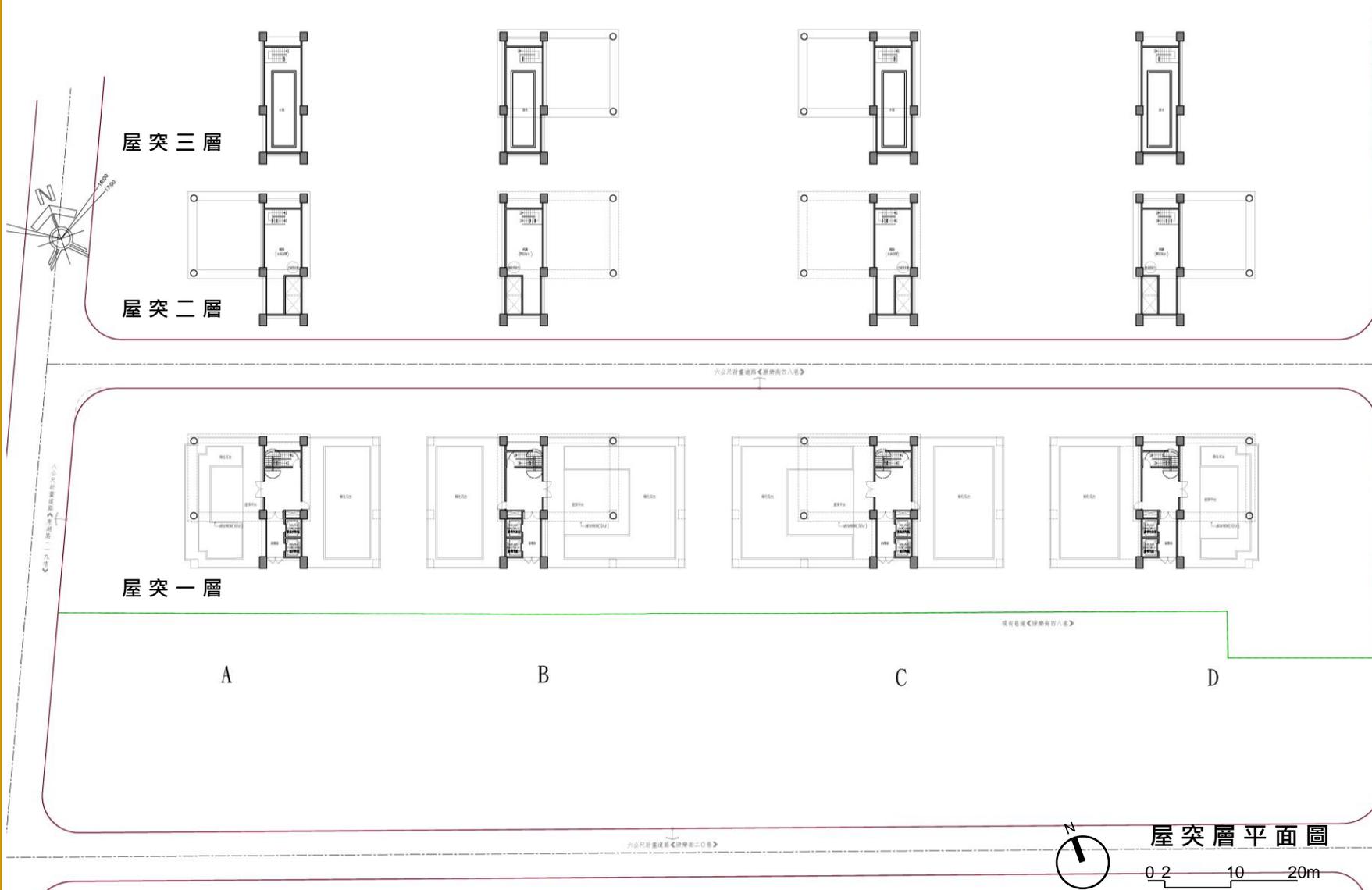
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 十五層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 屋突層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 北向立面圖



北向立面圖



# 東、西向立面圖



東向立面圖



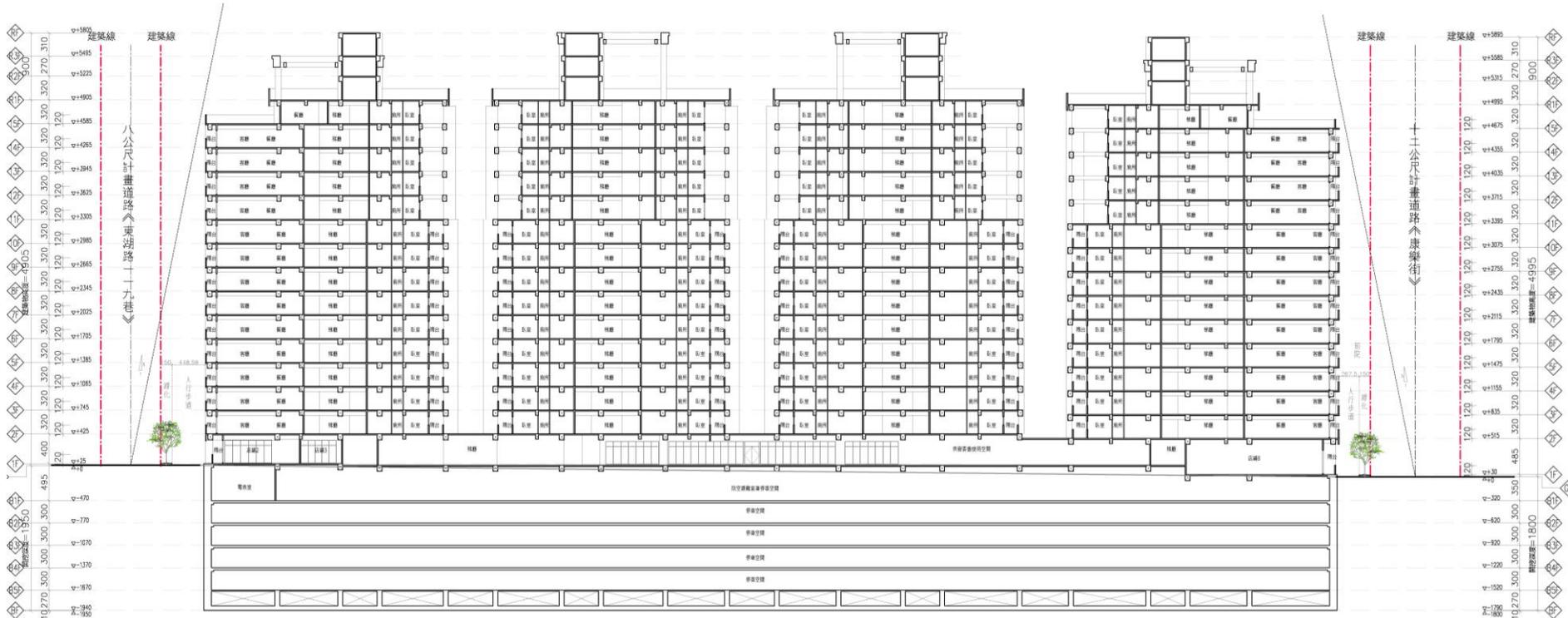
西向立面圖



建築色調：白色框架搭配灰色磁磚



# 橫向剖面圖

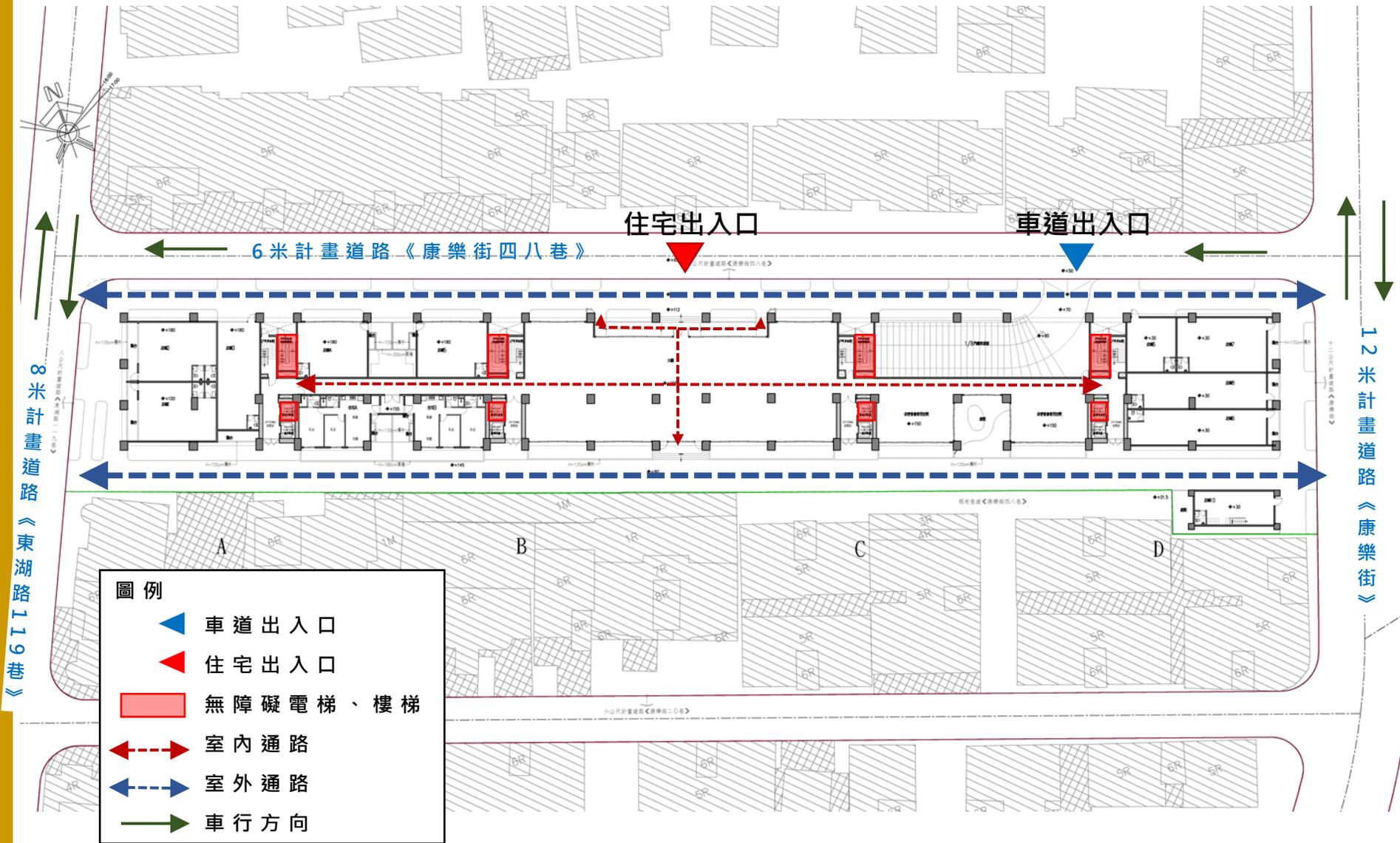


橫向剖面圖

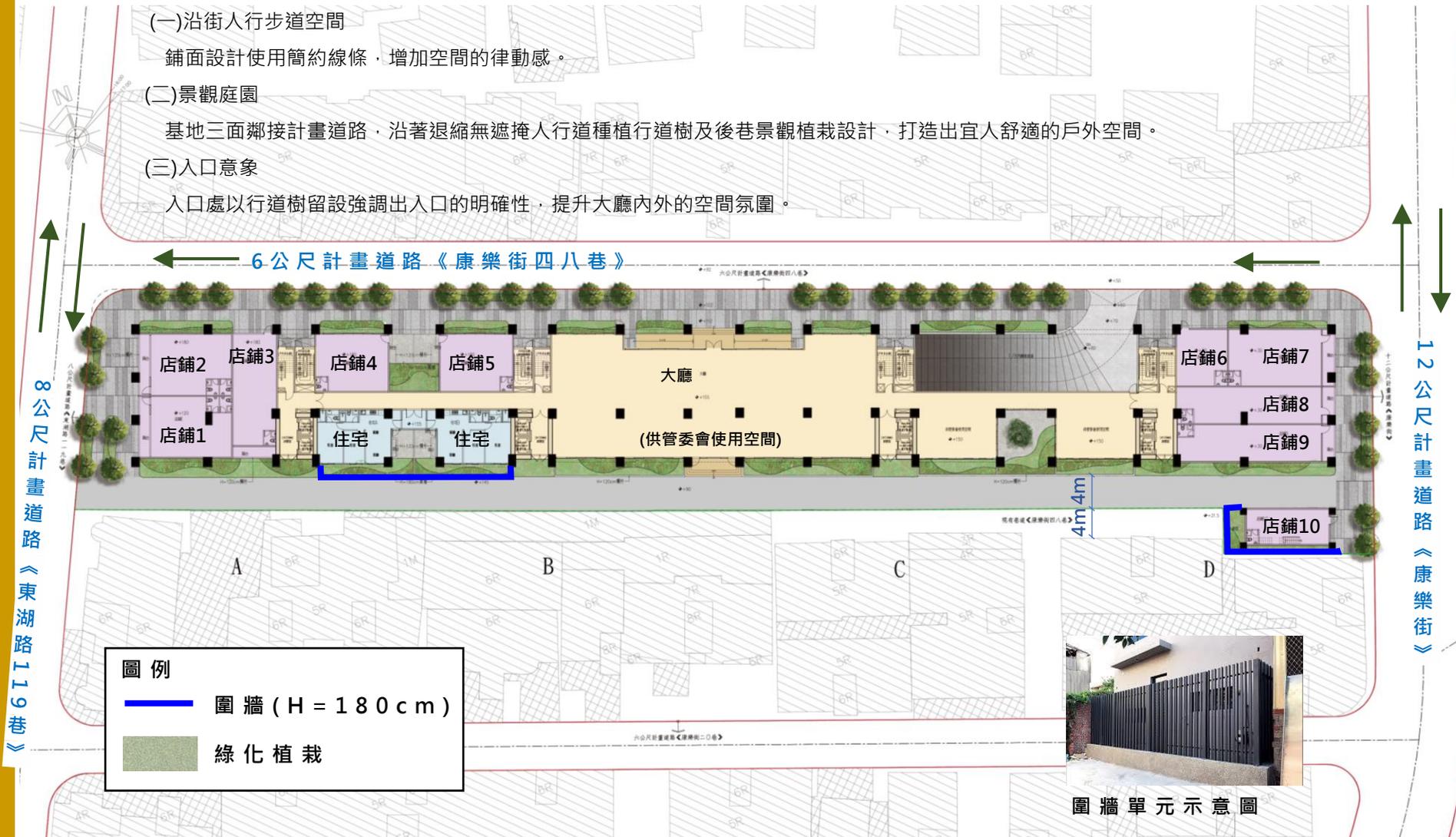
0.2 10 20m

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 無障礙空間規劃說明圖

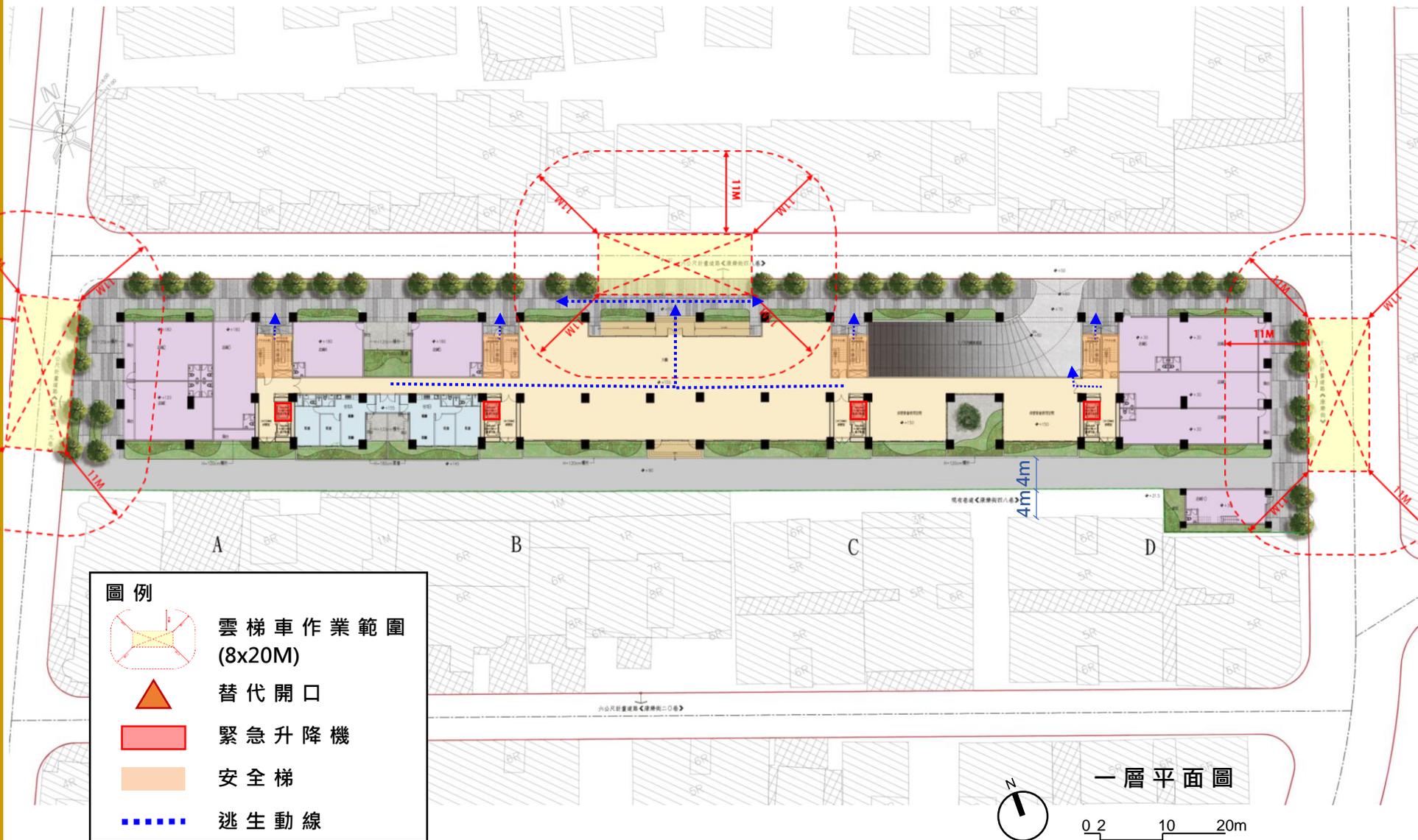


# 景觀配置計畫



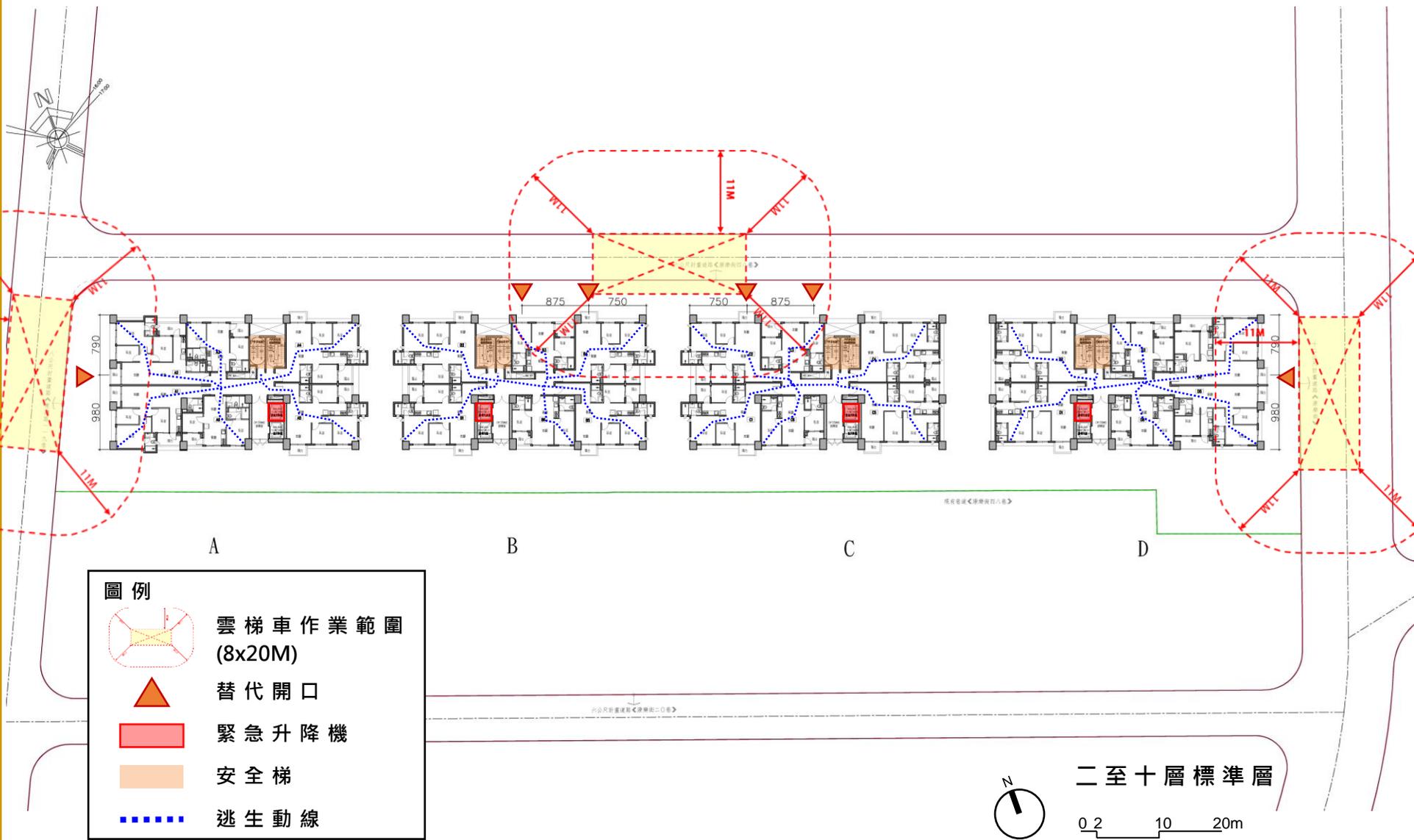
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 社區災害防救檢討圖



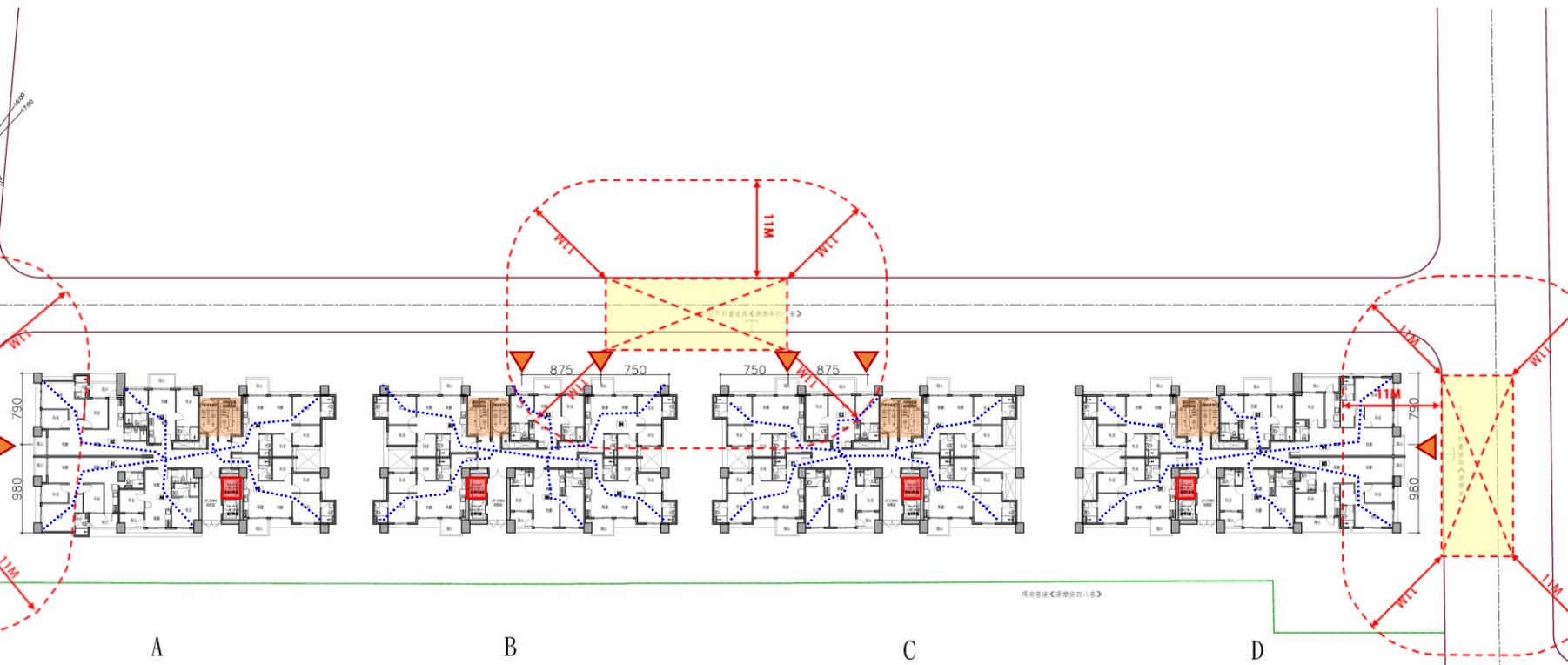
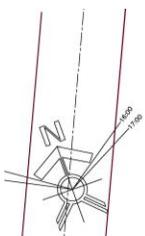
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 社區災害防救檢討圖

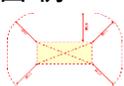


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

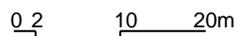
# 社區災害防救檢討圖



**圖例**

-  雲梯車作業範圍 (8x20M)
-  替代開口
-  緊急升降機
-  安全梯
-  逃生動線

十一至十五標準層

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 權利變換計畫內容說明



## 簡報內容

1

基本內容說明

2

更新前價值評估說明

3

更新後價值評估說明

# 01

## 基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 更新單元範圍基本資料

# 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

    - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-

    - 不動產估價技術公報-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

- 評估內容

  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。

  - 更新後每個分配單元之權利價值。

# 更新單元範圍基本資料

## ■ 更新單元範圍

臺北市內湖區東湖段一小段23地號等6筆

## ■ 基地面積

4,634.42m<sup>2</sup>(約1,401.9121坪)

## ■ 使用現況

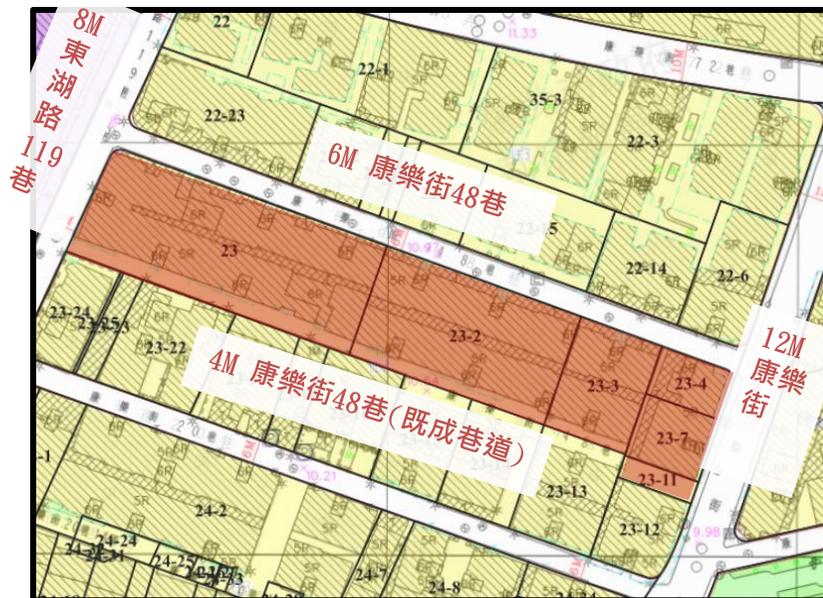
地上5F之公寓

## ■ 使用分區

第三種住宅區(建蔽率45% / 容積率225%)

## ■ 臨路情形

康樂街(12M)、東湖路119巷(8M)、康樂街48巷(6M)、康樂街48巷(既成巷道)(4M)



# 02

## 更新前價值評估說明

- 更新前估價條件說明
- 更新前土地權利價值估價步驟
  - 1) 更新前土地權利價值評估
  - 2) 區分所有建物地價立體化
  - 3) 更新前土地權利價值歸戶

# 更新前估價條件說明



■ 價格日期：民國113年10月31日

■ 更新前估價條件內容

- (一)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，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟部分地號有「**原建築容積高於基準容積**」、「**結構堪慮建築物**」、「**三十年以上四、五層樓以上合法建築**」、「**高氯離子混凝土**」及「**防災型都更**」之獎勵容積，依「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，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並進行相關折減。
- (二)更新前各宗土地劃分原則為「土地上有建築物且為同一張使用執照」。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

坵塊	地號	劃分原則
A	23	同一使照(75使256號)
B	23-2	同一使照(76使18號)
C	23-3	同一使照(76使20號)
D	23-4	同一使照(77使699號)
E	23-7	同一使照(74使1192號)
F	23-11	-

# 更新前各宗土地容積率

(1)法容+  
 (2)原建築容積高於基準容積獎勵+  
 (3)結構堪慮建築物獎勵+  
 (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+  
 (5)高氯離子混凝土獎勵+  
 (6)防災型都更獎勵  
 =416.24%

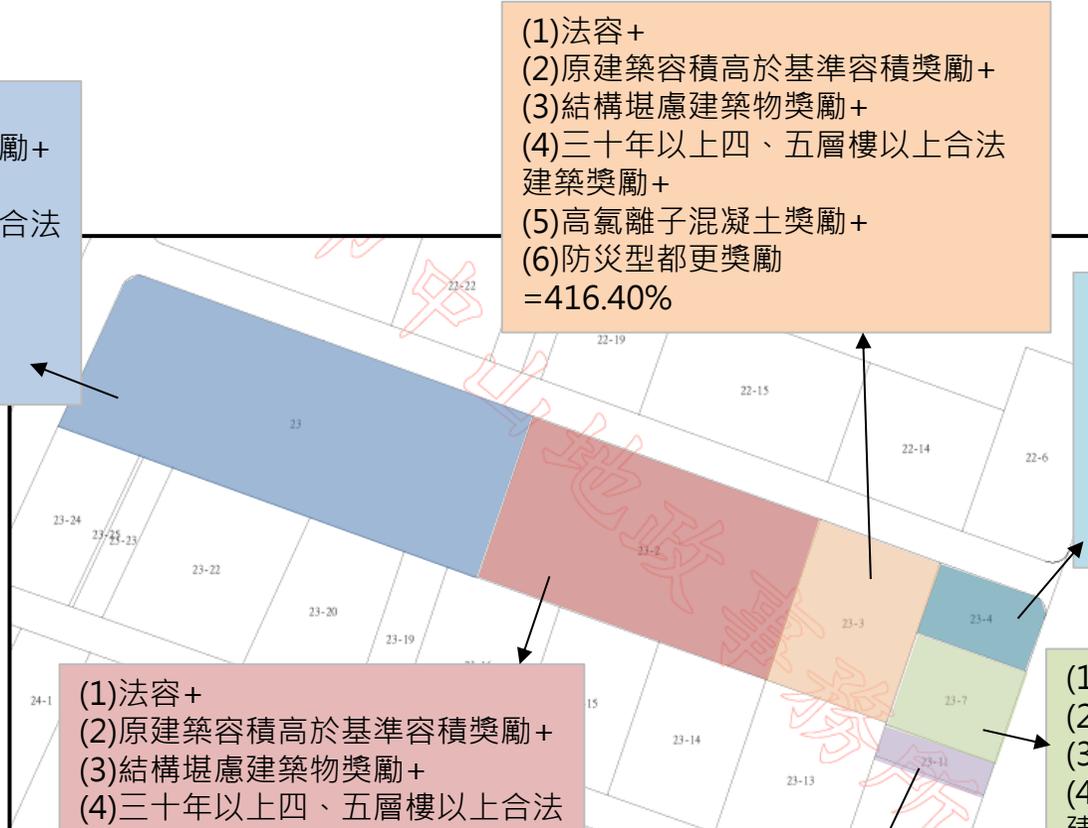
(1)法容+  
 (2)原建築容積高於基準容積獎勵+  
 (3)結構堪慮建築物獎勵+  
 (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+  
 (5)高氯離子混凝土獎勵+  
 (6)防災型都更獎勵  
 =416.40%

(1)法容+  
 (2)結構堪慮建築物獎勵+  
 (3)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+  
 (4)高氯離子混凝土獎勵+  
 (5)防災型都更獎勵  
 = 363.18%

(1)法容+  
 (2)原建築容積高於基準容積獎勵+  
 (3)結構堪慮建築物獎勵+  
 (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+  
 (5)高氯離子混凝土獎勵+  
 (6)防災型都更獎勵  
 =411.32%

(1)法容+  
 (2)原建築容積高於基準容積獎勵+  
 (3)結構堪慮建築物獎勵+  
 (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+  
 (5)高氯離子混凝土獎勵+  
 (6)防災型都更獎勵  
 = 425.32%

法容:225.00%



# 更新前估價條件說明



- (三)本次評估選定更新單元整宗合併後土地做為比準地，且以比準地為價格基礎，考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格。
- (四)更新單元範圍內23、23-4地號為部分第三種住宅區及部分道路用地，依委託人提供之資料，面積分別如下表。另道路用地係依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「不動產估價技術公報-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，考量道路用地容積貢獻度及整體效益，評估其更新前權利價值

地號	第三種住宅區面積(m <sup>2</sup> )	道路用地面積(m <sup>2</sup> )
23	1,998.85	3.15
23-4	223.57	3.43

- (五)更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定康樂街32號及康樂街32號三樓做為比準單元。
- (六)評估更新前各戶價格時，各戶之產權面積及個別條件皆以土地及建物謄本與建物測量成果圖為準。此外，本次不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物及增建、改建對房價之影響，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前各戶建物合理價值。
- (七)更新單元內23、23-4地號土地與建物有持分不等之情況，故依「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，其合法建物之權利價值，以一定期間收益法，並參考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進行評估。
- (八)更新單元內23-7地號上有已滅失之建物(1、2建號)，本次不評估該已滅失建物之權利價值。

# 更新後估價條件說明

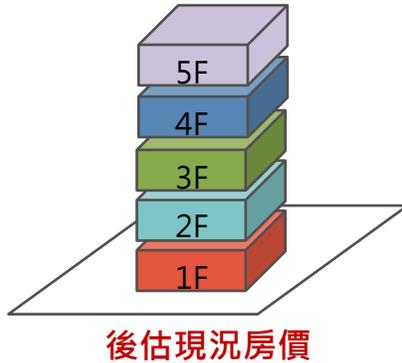
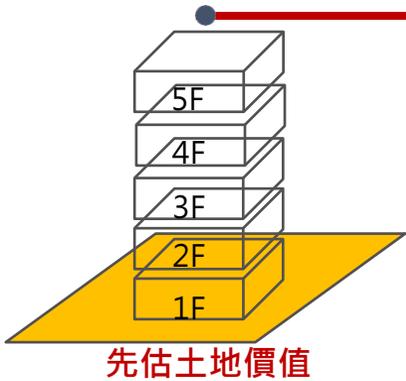


- (一)更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (二)本次以店鋪7-1F、D4-8F及地下二層坡道平面車位(250cm × 550cm)分別作為更新後店面、住宅及車位之比準單元。
- (三)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 更新前土地權利價值估價步驟

## 步驟一

評估更新前土地權利價值



## 步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據「不動產估價技術規則」拆算區分所有建物之基地權利價值，並考慮土地面積找補

素地或透天厝省略步驟二

## 步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例



依產權比例分配價值

# 1 步驟一相關內容:更新前土地權利價值評估(比準地)



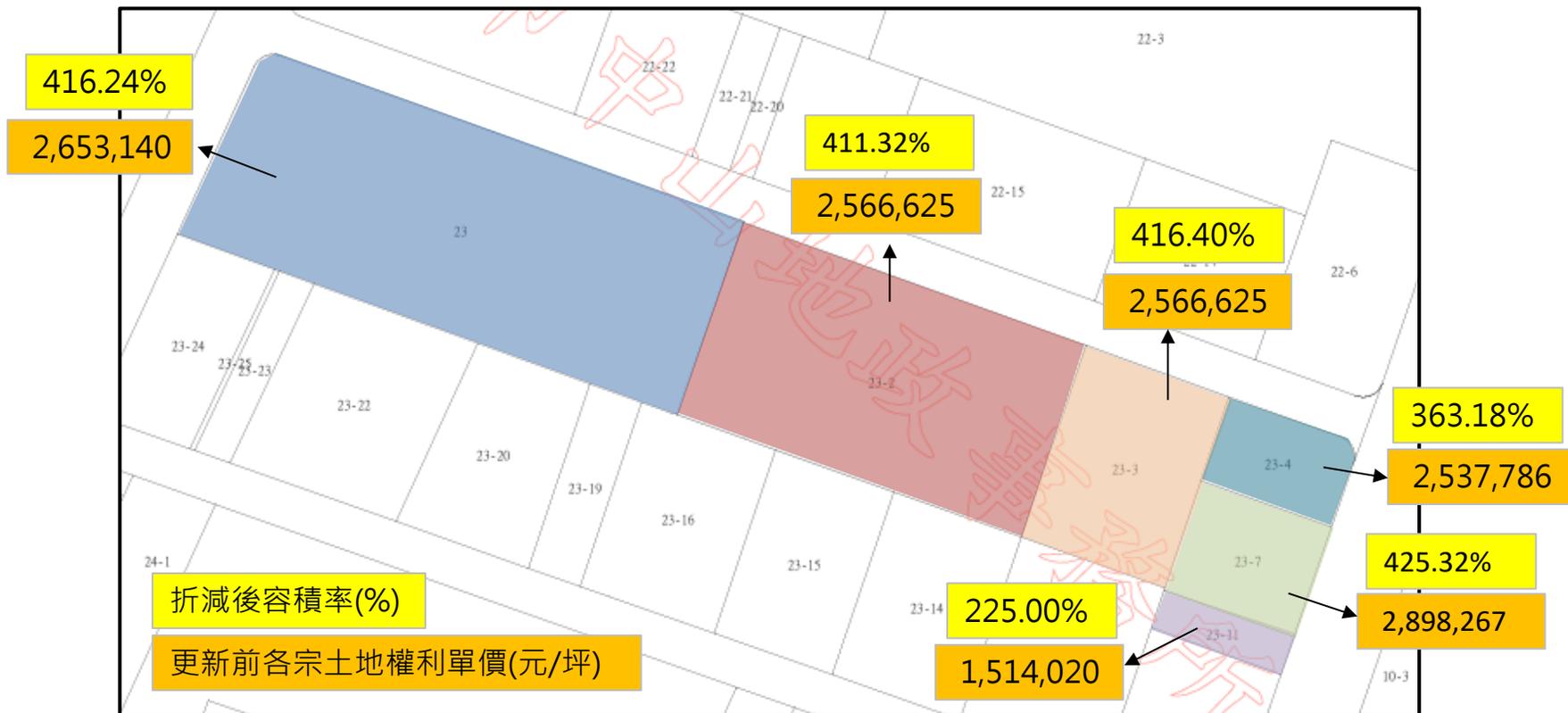
## 以比較法及土地開發分析法評估

項目	比準地
面積(m <sup>2</sup> )	4,634.42
面積(坪)	1,401.9121
法定容積率	225.00%
加計建物專屬獎勵之 調整後容積率	<b>408.38%</b>
比準地土地單價 (元/坪)	2,600,000
更新前比準地權利價值(元)	3,644,971,356

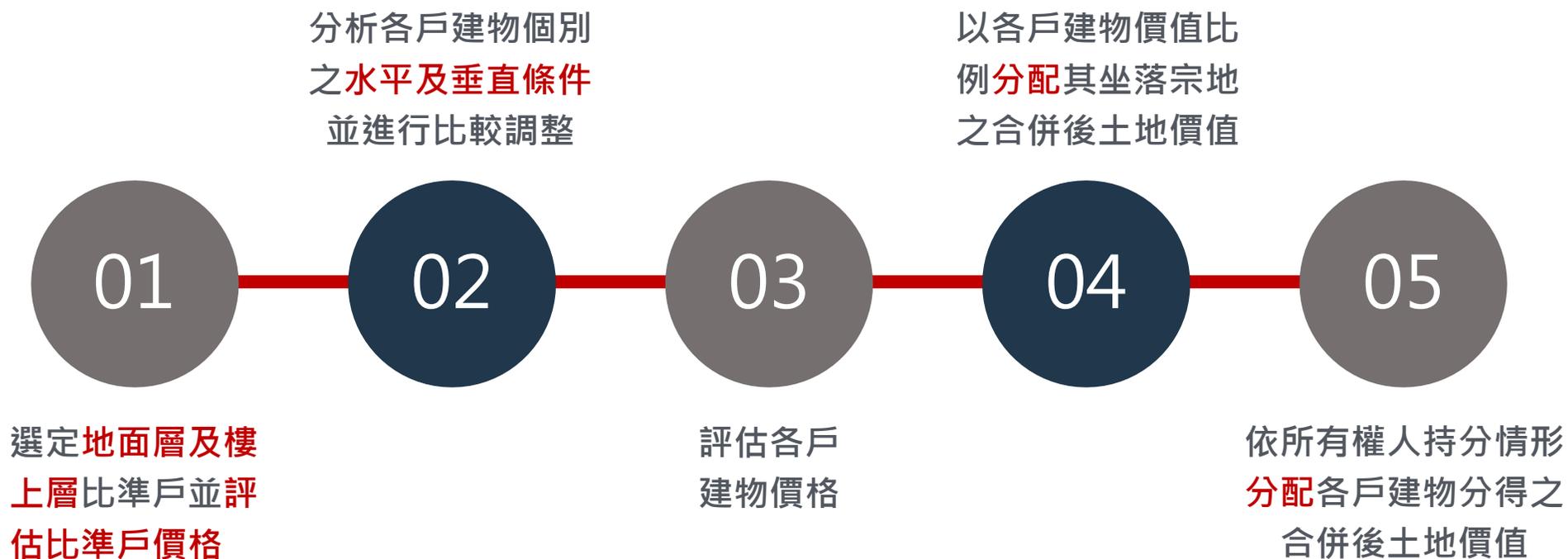


註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新前各宗土地權利單價



## 2 步驟二相關內容:區分所有建物地價立體化估價步驟



## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物價值推估



### 店面比準戶基本資料

店面比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (地面層比準單價)
康樂街32號	37.21坪	98萬元/坪

#### 店面比較項目:

- 樓層別效用比
- 公設比
- 單價與總價之關係
- 主要臨路路寬

#### 店面比較項目:

- 主要臨路類別
- 臨路面數
- 是否邊角間
- 商效

### 住宅比準戶基本資料

住宅比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
康樂街32號三樓	42.26坪	60萬元/坪

#### 住宅比較項目:

- 樓層別效用比
- 公設比
- 單價與總價之關係
- 主要臨路路寬

#### 住宅比較項目:

- 主要臨路類別
- 通風採光
- 景觀
- 使用效益

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都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物價值推估



更新前1F建坪單價



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都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物價值推估



### 更新前3F建坪單價

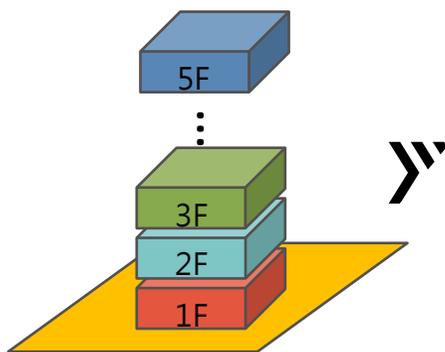


註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物地價立體化



### 不動產估價技術規則125&126條概念



5層樓公寓

#### 更新前區分所有建物單總價

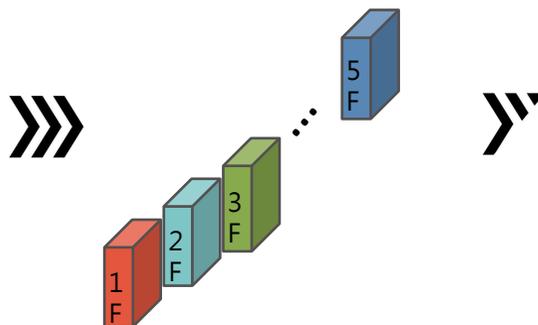
5F(60萬/坪 · 2,535萬)  
 ∴  
 3F(60萬/坪 · 2,535萬)  
 2F(60.3萬/坪 · 2,548萬)  
1F(98萬/坪 · 3,646萬)  
 =13,775萬

#### 區分所有建物分配地價比例

5F = 2,535萬/13,775萬=18.4053%  
 ∴  
 3F = 2,535萬/13,775萬=18.4053%  
 2F = 2,548萬/13,775萬=18.4973%  
 1F = 3,646萬/13,775萬=26.4710%



基地更新前價值



#### 各戶更新前權利價值

5F = 17,163萬 × 18.4053% = 3,158萬  
 ∴  
 3F = 17,163萬 × 18.4053% = 3,158萬  
 2F = 17,163萬 × 18.4973% = 3,174萬  
 1F = 17,163萬 × 26.4710% = 4,543萬

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都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 03

## 更新後價值評估說明

- 更新後產品基本資料
- 更新後區分所有建物價值推估
- 更新後價格結論

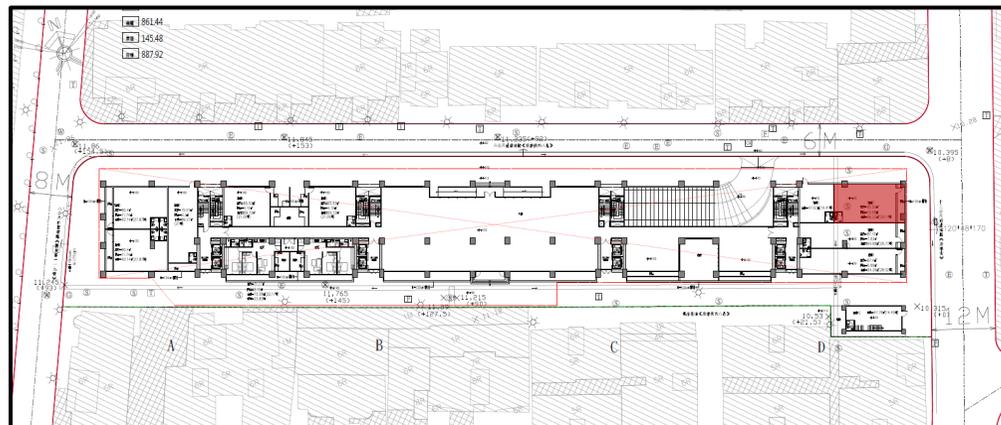
# 更新後產品基本資料



- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上15層/地下5層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1F店面、住宅產品、2F~15F住宅產品、B1F~B5F車位產品

## 店面比準單元：

店面	戶別	面積 (坪)	公設比
	7-1F	44.90	34.50%
	臨路	通風 採光	車道 影響
雙面12M/6M 道路	雙面採光	無	



# 更新後權利價值評估說明

## 住宅比準單元：

住宅	戶別	面積 (坪)	公設比
	D4-8F	46.88	34.50%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	雙面12M/6M 道路	雙面採光	無



## 車位比準單元：

車位	樓層別	車位形式	車位大小
	B2F	坡道平面	標準車位 (250*550)



# 更新後權利價值評估說明

## 比準戶價格決定

項目	比準戶	決定單價(元/坪;個)
店面比準戶	7-1F	1,200,000
住家比準戶	D4-8F	865,000
車位	地下二層坡道平面車位 (250cm×550cm)	2,400,000

## 更新後建物調整項目

### 1、樓層效用比

### 2、店面位置差異

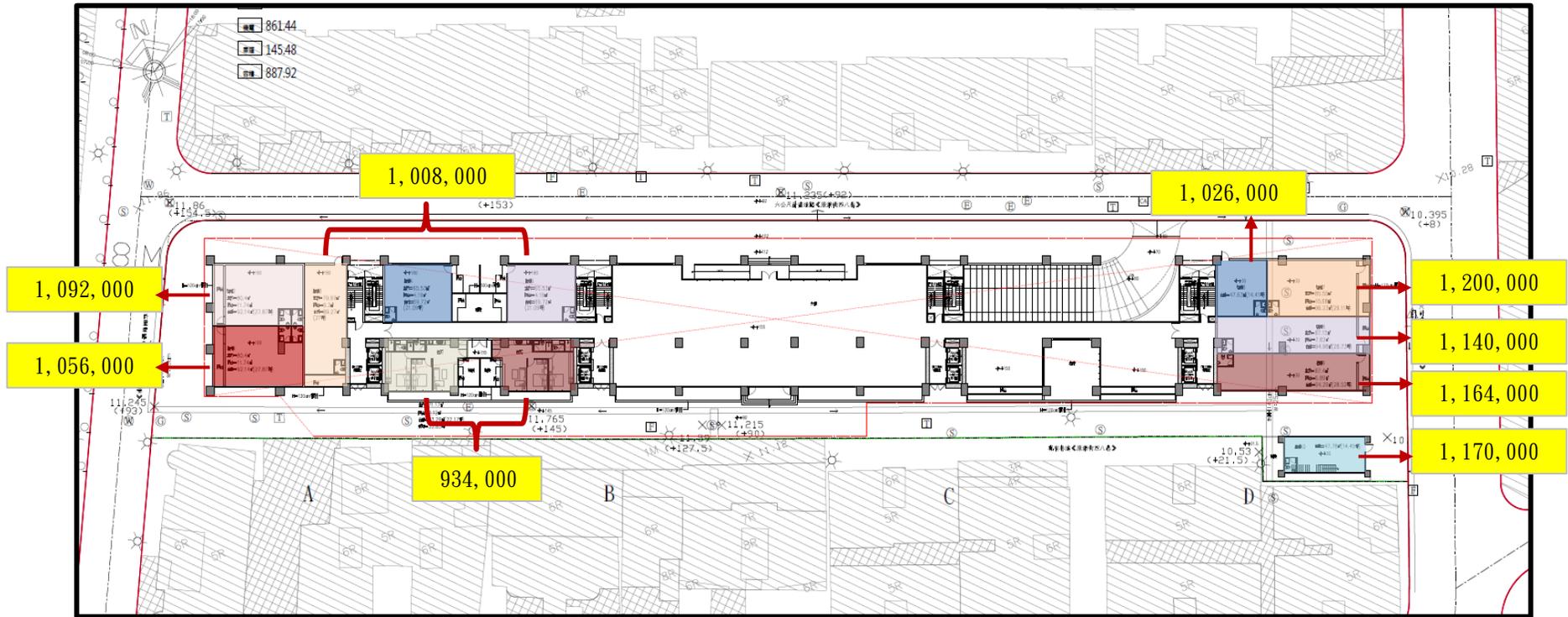
- 單價與總價之關係
- 主要臨路寬度
- 臨路面數
- 出入口臨路種別
- 面寬
- 柱位
- 邊角間
- 商效

### 3、住家位置差異

- 單價與總價之關係
- 主要臨路寬度
- 通風採光
- 景觀
- 樓高
- 車道

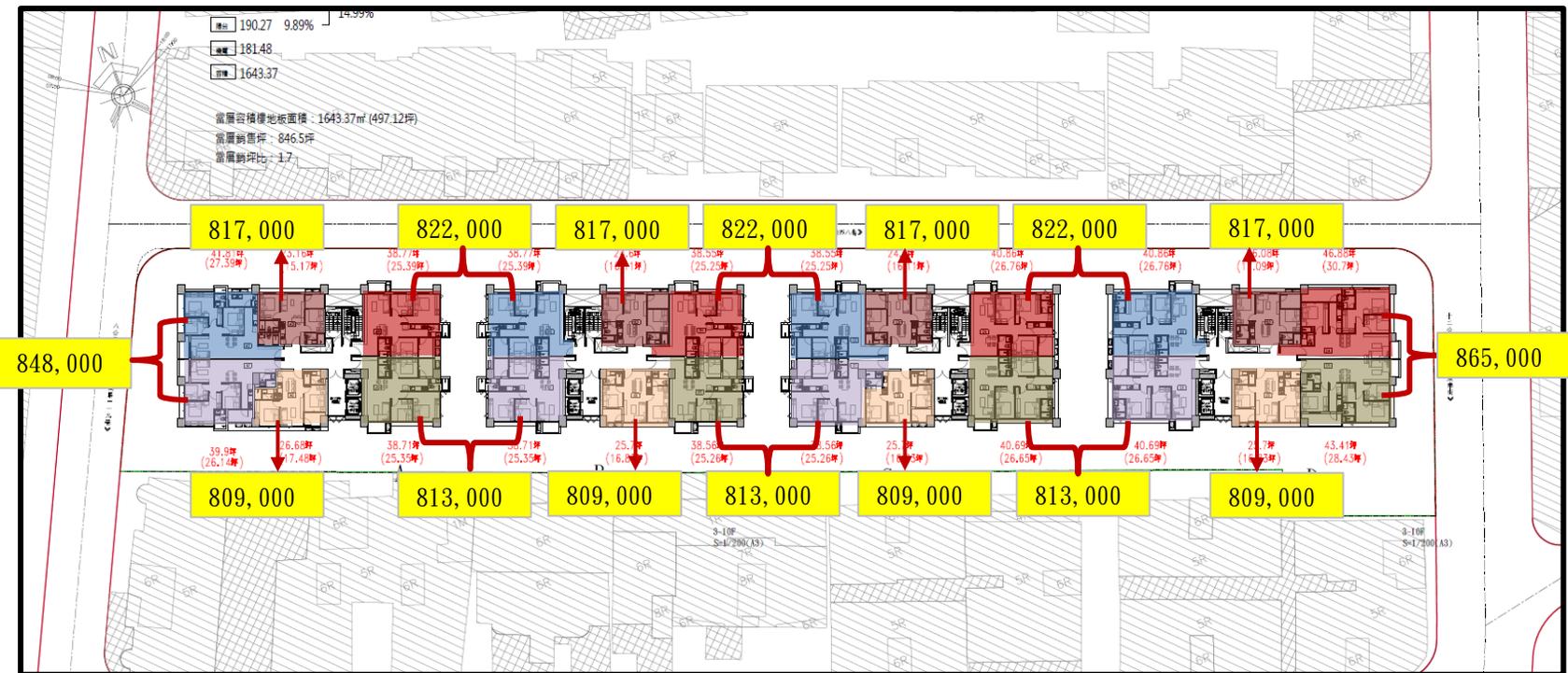
# 更新後權利價值評估說明

## 地面層各戶單價說明(單位:元/坪)



# 更新後權利價值評估說明

## 第八層各戶單價說明(單位:元/坪)



# 更新後權利價值評估說明

## 更新後價格結論：

樓層	規劃用途	面積(坪) ; 車位數(個)	平均單價 (元/坪;元/個)	總價(元)
1F	店鋪/住宅	438.37	1,072,970	470,358,436
2F以上	住宅	11,217.27	828,646	9,295,143,495
B1~B5	車位	360	2,212,778	796,600,000
合計				10,562,101,931

■ 依「都市更新條例」第50條規定，於民國113年6月3日在五分區民活動中心召開「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：景瀚不動產估價師聯合事務所

➤ 正取兩家：

1.宏大不動產估價師聯合事務所

2.哲宇不動產估價師聯合事務所

➤ 備取三家：

1.正一不動產估價師事務所

2.中信不動產估價師聯合事務所

3.行遠不動產估價師事務所

擬訂臺北市內湖區內湖段一小段 23 地號等 6 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年6月3日 下午2時整	抽籤地點	臺北市內湖區五分街6號5樓(五分區民活動中心-小教室)
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	宏大不動產估價師聯合	事務所
	正取 2	哲宇不動產估價師聯合	事務所
	備取 1	正一不動產估價師	事務所
	備取 2	中信不動產估價師聯合	事務所
	備取 3	行遠不動產估價師	事務所

主持人簽章：劉國華 

見證人簽章：葉和發律師 

中華民國 1 1 3 年 6 月 3 日

■ 三家估價師事務所(評價基準日113年10月31日)

本案三家估價師事務所分別為：景瀚不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、哲宇不動產估價師聯合事務所

項目		景瀚不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	2,597,595	2,547,711	2,577,685
	更新前土地總價(元)	3,646,770,678	3,576,738,177	3,618,818,037
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,072,970	1,091,074	1,055,234
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	828,646	816,632	827,629
	車位平均價格(元/個)	2,212,778	2,177,222	2,207,222
	更新後總權利價值(元)	10,562,101,931	10,422,469,158	10,540,916,695
土地所有權人應分配權利價值(元)		<b>5,508,566,787</b>	<b>5,368,934,014</b>	<b>5,487,381,551</b>

※依上表估值最高者為估價依據，本案擇定景瀚不動產估價師聯合事務所之估價結果

■ 本案最小分配面積單元為 4F-A3 ； 權值為 **17,924,439元**

## 通知申請分配

## 表達申請分配意願

## 公開抽籤

- 選配文件寄發：民國113年11月14日以雙掛號方式郵寄
- 選配期間：民國113年11月26日起至民國113年12月25日止，共計30日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請
- 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 申請分配意願與申請分配結果，請於民國113年12月25日(五)下午5時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件1、附件2及附件3
- 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者
- 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
- 公開抽籤日：民國114年1月3日(五)下午2時30分於臺北市內湖區康樂街136巷15弄1號1樓
- 如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤

## 都市更新權利變換申請分配位置調查函

正本

### 家騰建設股份有限公司 函

聯絡人：許書銘(家騰)  
陳柏安(舜聲)  
聯絡電話：(02)2781-7606(家騰)  
(02)8501-1153 #143(舜聲)  
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段 294  
號 5 樓之 6(家騰)  
臺北市中山區明水路 600 號 3 樓  
(舜聲)

受文者：

類別：普通件

發文日期：中華民國 113 年 11 月 14 日

發文字號：家騰都更字第 1131114001 號

附件：附件 1 權利變換意願調查表  
附件 2 更新後分配位置申請書  
附件 3 更新後合併分配協議書  
附件 4 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表  
附件 5 房屋及車位單元權利價值及位置對照表  
附件 6 更新後分配單元建築規劃參考圖集

主旨：為辦理「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請臺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 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、臺端係為本案土地所有權人及權利變換關係人，故依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業，並於 113 年 11 月 25 日上午 10 時整於五分區民活動中心(臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓)辦理本案公聽會，屆時併同於會中說明權利變換選配作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 11 月 26 日起至 113 年 12 月 25 日止。請臺端於 113 年 12 月 25 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表(附件 1)」及「更新後分配位置申請書(附件 2)」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間每日上午 9 時至下午 5 時，本公司(臺北市大安區敦化南路一段 294 號 2 樓)均受理選屋作業。

第 1 頁 共 2 頁

四、若臺端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表(附件 4)，參酌本案可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5、附件 6)，選擇分配單元及停車位；實際選配後找補金額以不超過個人更新後應分配價值 10% 為原則。

五、若臺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(附件 3)，並載明持分登記情況；為避免爭議，請親洽本公司辦理。

六、若臺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，請於第三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、若臺端未於第三項說明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，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂於 114 年 1 月 3 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市內湖區康樂街 136 巷 15 弄 1 號 1 樓。

八、第三項說明文件請於期限內以郵寄或親自送達本公司(臺北市大安區敦化南路一段 294 號 2 樓)。

正本：臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人  
副本：臺北市都市更新處、家騰建設股份有限公司(不含附件)、舜聲創新股份有限公司(不含附件)

家騰建設股份有限公司

■ 截止選配日期：113年12月25日(三)下午5時

■ 公開抽籤日期：114年1月3日(五)下午2時30分

第 2 頁 共 2 頁

# 附件一都市更新權利變換意願調查表

- 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
- 截止選配日期：113年12月25日(三)下午5時
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)至臺北市大安區敦化南路一段294號2樓

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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 A君 對於臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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)：

請勾選

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

本人 A君 為臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_筆建號

建號	建物門牌	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市中山區○○路○○巷○○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 附件二更新後分配位置申請書

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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：A君

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 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 位車位。

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 113 年 12 月 25 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市大安區敦化南路一段 294 號 2 樓，實施者：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 1 月 3 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市內湖區康樂街 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。

請填寫分配內容

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金
- 截止選配日期：113年12月25日(三)下午5時
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)至臺北市大安區敦化南路一段294號2樓

所有權人：A君



(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市中山區○○路○○巷○○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## 附件三更新後合併申請分配協議書

- 欲與他人合併權值一起分配，未來互相持分房屋及車位時才需填寫
- 截止選配日期：113年12月25日(三)下午5時
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位

舉例：  
 ※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位  
 ※未來房屋及車位為二人共同持有

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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 A君、B君 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 2F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 2F-A。

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
2F-A	2F-A	1	A君	請填寫權利範圍	
		2	B君		
		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 <b>A君</b>	A123456789	臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓	0988-977-665	
2 <b>B君</b>	A223456789	臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓	0988-779-556	
3				

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

## 附件四土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

- 載明土地所有權人及權利變換關係人更新前、後之權利價值

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
《編號》	○○○	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○

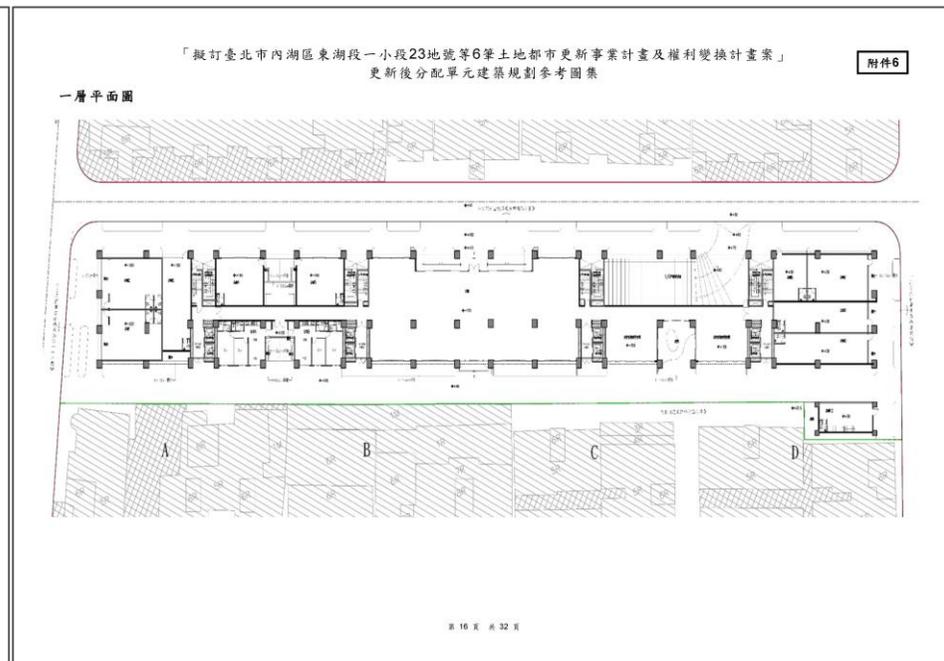
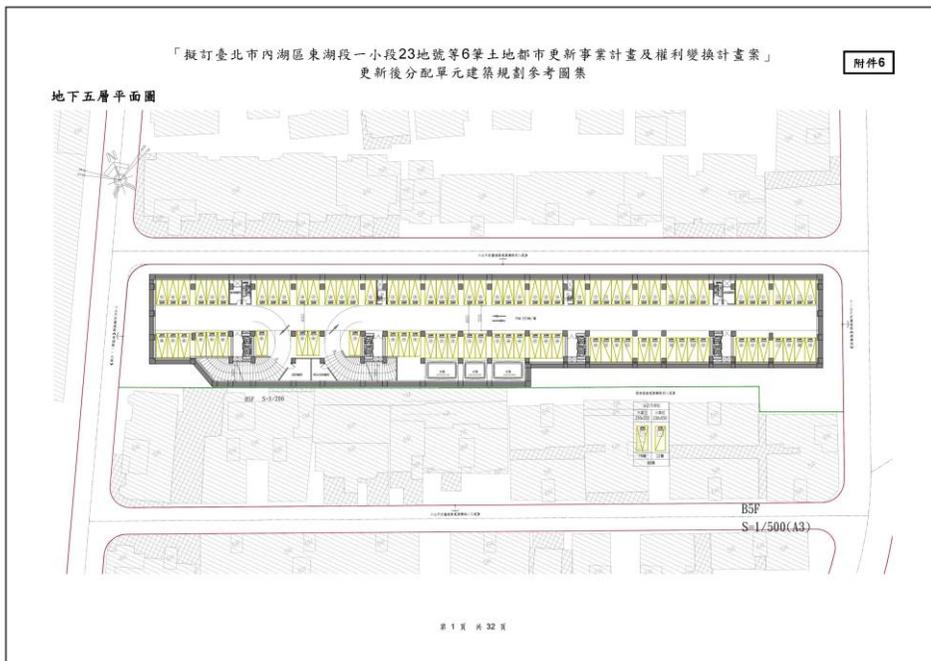
備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)房屋單元由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇；(2)更新前原屬 1F 店鋪所有權人，對更新後之 1F 店鋪原次位具有優先選配原則；(3)實際選配後找補以不超過一個分配單元為原則；(4)一個房屋單元以選配一席汽車停車位為原則；(5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理；(6)若所有權人屬應分配價值 E 項更新後應分配權利價值未達 4 樓 A3 戶之價值(17,924,439 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 113 年 11 月 26 日起至 113 年 12 月 25 日止)與實施者協議繳納差額價金之期限；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

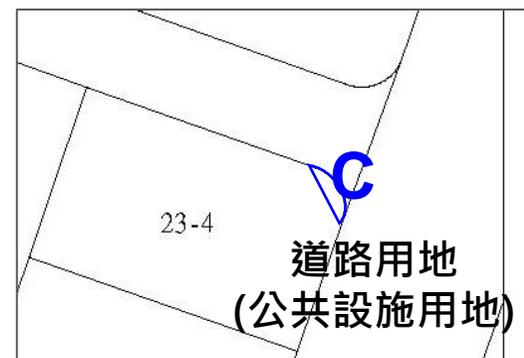
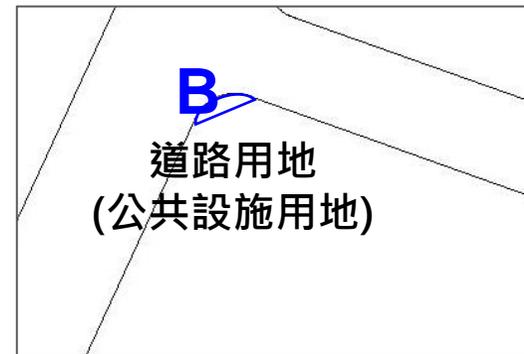
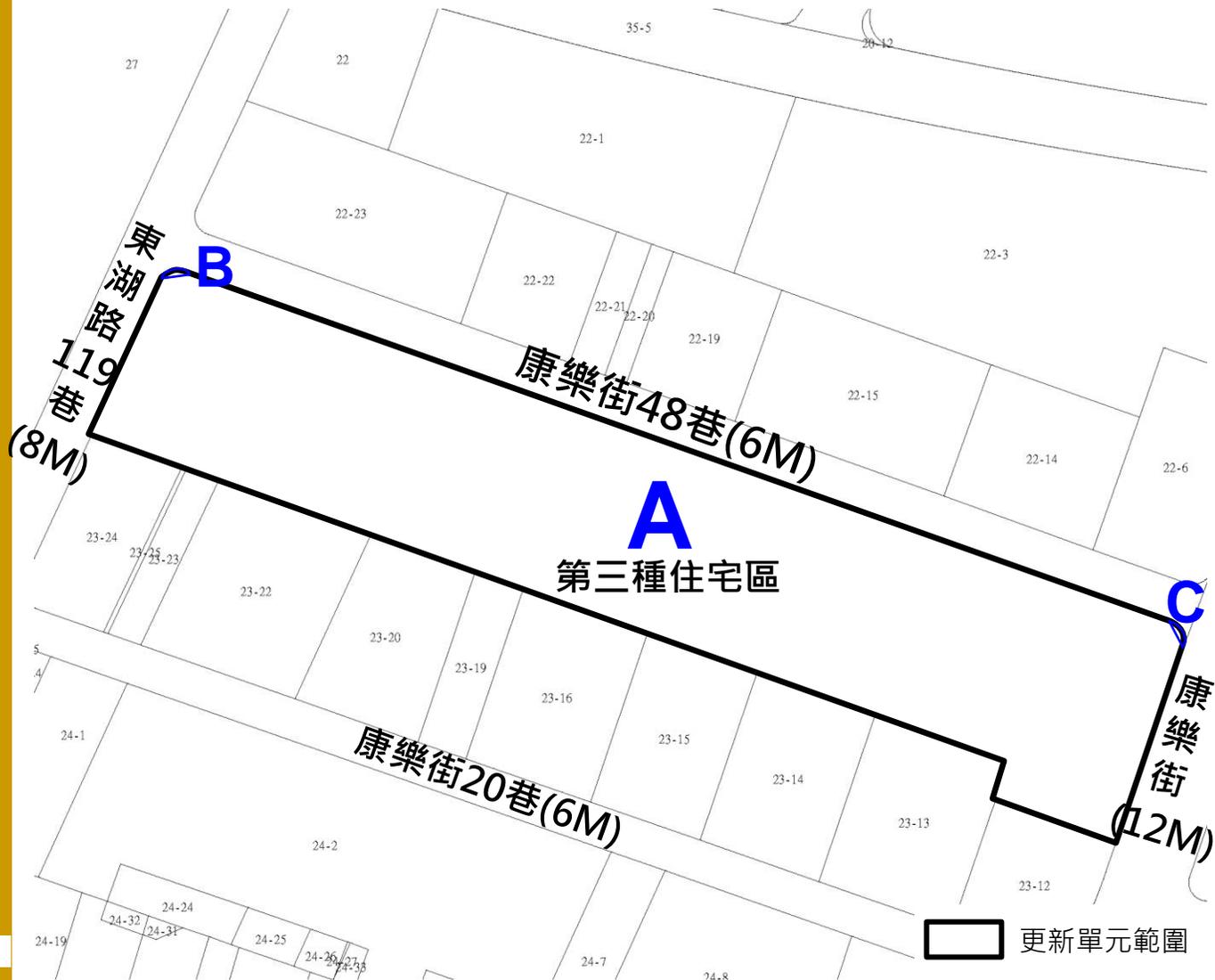


## 附件六更新後分配單元建築規劃參考圖集

- ▶ 載明分配單元及停車位於各層建築設計平面之座落方位與大小



- 依土地使用分區預計整理成3筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



- 有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地 ( <http://www.uro.taipei.gov.tw/> )
- 本案相關資訊請上專屬網頁  
<https://www.jiateng-group.com/>都更
- 本案更新相關諮詢服務地點  
臺北市大安區敦化南路一段294號2樓  
(02)2781-7606

**簡報結束**  
**敬請指教**