

擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號 等7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：智城建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：張玉樹建築師事務所

鑑價機構：連邦不動產估價師聯合事務所

哲宇不動產估價師聯合事務所

遠見不動產估價師事務所

112年02月16日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

更新案實施者：智城建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.臺北市政府於民國111年6月22日(府都新字第11160042311號)公告「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4更新地區都市更新計畫)案」。

2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 112年02月01日至02月03日 報紙刊登
- 112年02月03日 張貼公告於中正區網溪里公佈欄
- 112年02月03日 以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年02月16日 舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑不動產事業股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：臺北市都市更新及爭議處理審議會 鐘少佑 委員

當地居民代表：臺北市中正區網溪里 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於牯嶺街、廈門街147巷、同安街92巷以南、同安街以西及水源路以北所圍之街廓範圍內西北側，為一非完整街廓，共7筆土地，土地總面積為877.00m²(265.29坪)。
- 土地部分
 - 市有土地：面積共135.00m²(15.39%)。
 - ✓ 管理者-臺北市政府環境保護局：279、279-1、279-2地號，面積135.00 m²。
 - 私有土地：面積742.00 m²(84.61%)。
 - 所有權人共25名(公有1名，私有24名)。
- 建物部分
 - 面積2,073.37 m²。所有權人共23名，皆為私有。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種住宅區	278及279地號	719.00	45%	225%	1,617.75
第二種商業區	278-1、280及279-1地號	142.00	65%	550%	781.00
道路用地	278-2及279-2地號	16.00	—	—	—
合計	7筆土地	877.00	—	—	2,398.75

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	877.00	25	2,073.37	22
公有 (a)	135.00	1	-	-
私有 (b = A-a)	742.00	24	2,073.37	23
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	742.00	24	2,073.37	23
同意數 (C)	693.65	22	1,918.82	21
同意比例 (%) (C/B)	93.47% > 4/5 (80%)	91.67% > 4/5 (80%)	92.55% > 4/5 (80%)	91.30% > 4/5 (80%)

※ 本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準，實際同意比例依本案未來報核當時所載之數值為準。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國74年12月11日府工二字第57378號修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案都市計畫範圍內。
- 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」有關第三種住宅區及第二種商業區規定辦理。

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「**部分協議合建、部分權利變換**」依都市更新條例第44條之方式實施都市更新事業。
 - 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比例**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**智城建設股份有限公司**具名辦理。

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	167.38	6.98
	協助取得及開闢公共設施用地	25.65	1.07
	綠建築，申請銀級	143.93	6.00
	智慧建築，申請銀級	143.93	6.00
	無障礙，申請住宅二級	71.96	3.00
	耐震，取得標章	239.88	10.00
	時程	239.88	10.00
	小計	1,032.61	43.05
地方 (上限 20%)	留設無遮簷人行道	147.89	6.17
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓 或五層樓	41.85	1.74
	小計	189.74	8.95
都市更新容積獎勵合計		1,222.35	50.96
都市更新容積獎勵上限		1,199.38	50.00

※ 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，實際申請容積獎勵數值依未來都市更新審議結果為準。

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。

本案更新成本係依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約4億5,956萬元	本案為鋼筋混凝土造地上11層、地下4層建築物，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
	公共設施費用	約5萬元	公共設施開闢面積×4,680元/m ²
	小計	約4億5,961萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約811萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	680萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	225萬元	本案依委託服務合約金額提列
	更新前測量費用	10萬元	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	約4,132萬元	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	145萬元	以每戶20,000元/戶提列
	其他必要之費用	88萬元	本案依委託服務合約金額認列
	小計	約6,091萬元	
貸款利息		約1,665萬元	
稅捐		約1,073萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約1億2,818萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(10.5%)及信託管理費
更新事業總成本		約6億7,607萬元	

註：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。

本案依**連邦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
住宅	1,805.42	坪	768,356	約13億8,901萬元
汽車位	46	個	2,638,043	約1億2,135萬元
銷售總收入金額小計(A)				約15億1,036萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約6億7,607萬元(註)
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	約8億3,429萬元(註)
共同負擔比例		44.76%(註)

註：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。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(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) 成立管委會後保固 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。

管理維護計畫

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。	加強建物結構及安全設計，提供汽車位48輛、申請綠建築6級、智慧建築6級。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供面積147.89M ² 之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	113/10
2	申請拆除及建造執照	3	113/11-114/1
3	改良物殘餘價值補償	2	114/1-114/2
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/3
5	土地補償金發放作業	2	114/2-114/3
6	地上物騰空拆除	1	114/3
7	工程施工	23	114/4-116/2
8	申請使用執照	3	116/2-116/5
9	送水送電	2	116/6-116/7
10	申請測量	2	116/8-116/9
11	釐正圖冊	1	116/10
12	接管	1	116/11
13	計算及找補差額價金	2	116/12-117/1
14	產權登記	2	117/2-117/4
15	申請更新後稅捐減免	1	117/5
16	更新成果備查	1	117/6

總更新時程約需3.8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：智城建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市復興南路一段237號四樓
- 聯絡電話：(02) 2700-2766
- 聯絡人：吳佳芬 副理
- 專案網站：<http://www.sccoltd.com.tw/about-arch/urban-renewal>
- 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：林姿儀 小姐

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

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新

此章節內容為權利變換計畫部分。

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. 選任專業估價者：本案依都市更新條例第50條規定：

■ 實施者指定一家，其餘二家由實施者自臺北市都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。

■ 本案於111年7月25日召開專業估價者選任會議。

■ 本案委託三家鑑價機構：

1) 連邦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

3) 遠見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10月31日）

連邦不動產估價師聯合事務所

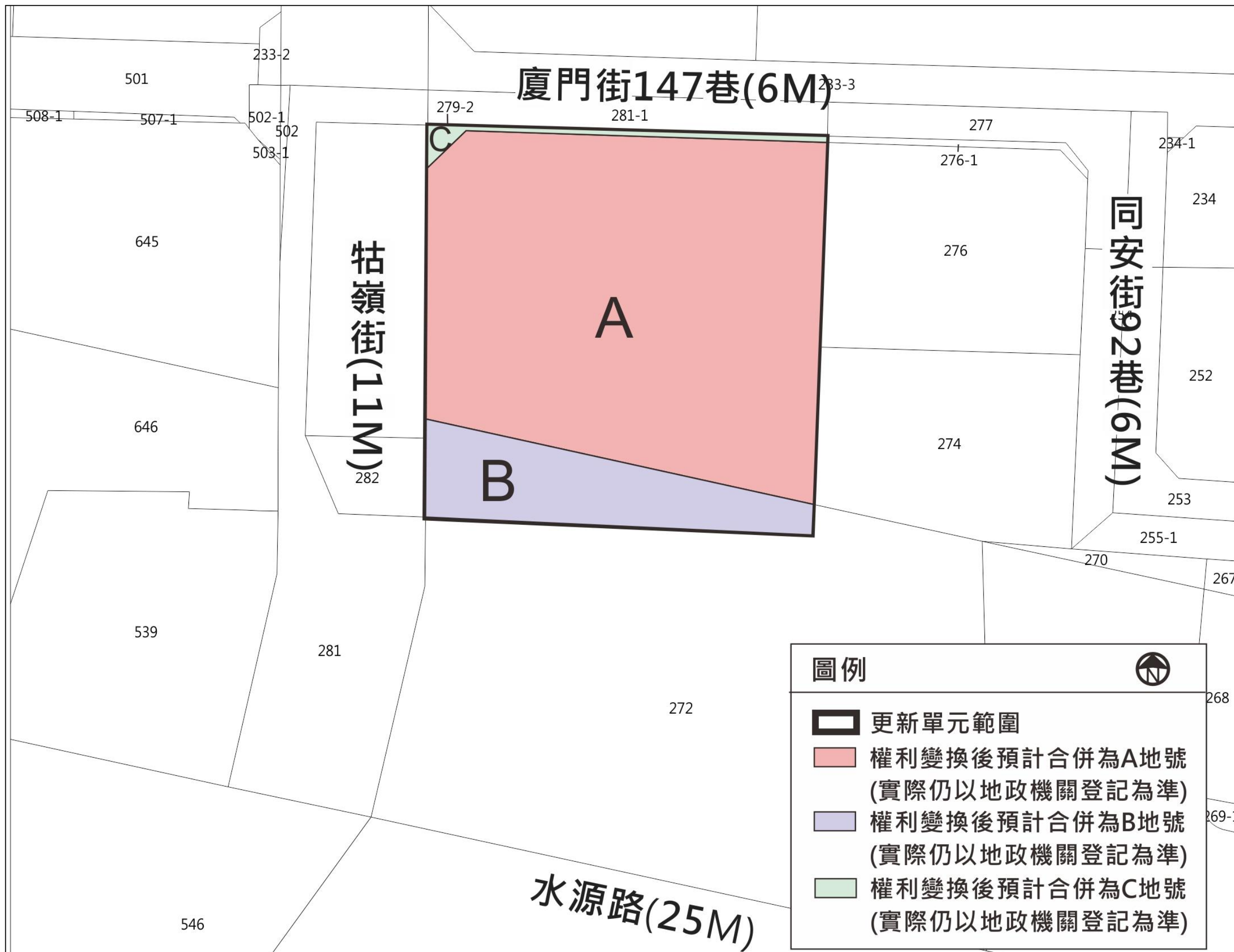
哲宇不動產估價師聯合事務所

遠見不動產估價師事務所

因更新前價值及更新後價值均以連邦不動產估價師聯合事務所估價值為最高，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

項目		連邦不動產估價師 聯合事務所	哲宇不動產估價師 聯合事務所	遠見不動產估價師 事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	2,034,572	2,016,467	1,994,367
	更新前土地總價（元）	536,064,005	531,293,770	525,470,859
更新後 房地 價值	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	769,356	760,658	750,333
	車位平均價格（元/個）	2,638,043	2,589,130	2,567,391
	更新後總權利價值（元）	1,510,360,171	1,492,407,931	1,472,766,095
土地所有權人應分配權利價值（元）		834,289,580	816,556,854	797,169,682

- 依土地使用分區，預計整理成3筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配

1. 寄發選配通知
2. 合計30天以上選配期間
3. 選配期間內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 依說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於選配期間內親自送達或以雙掛號方式郵寄[附件二](#)、[附件三](#)、[附件四](#)。

公開抽籤

1. 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。
2. 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。
3. 遇上述情形將辦理公開抽籤；如所有權人均已選配完成且無重複選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 選配房屋及車位之總價值以應分配價值90%至110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
3. 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，則以公開抽籤結果為準。
4. 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。

※本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新，申請分配文件(附件一~附件五)寄發予參與權利變換之所有權人。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

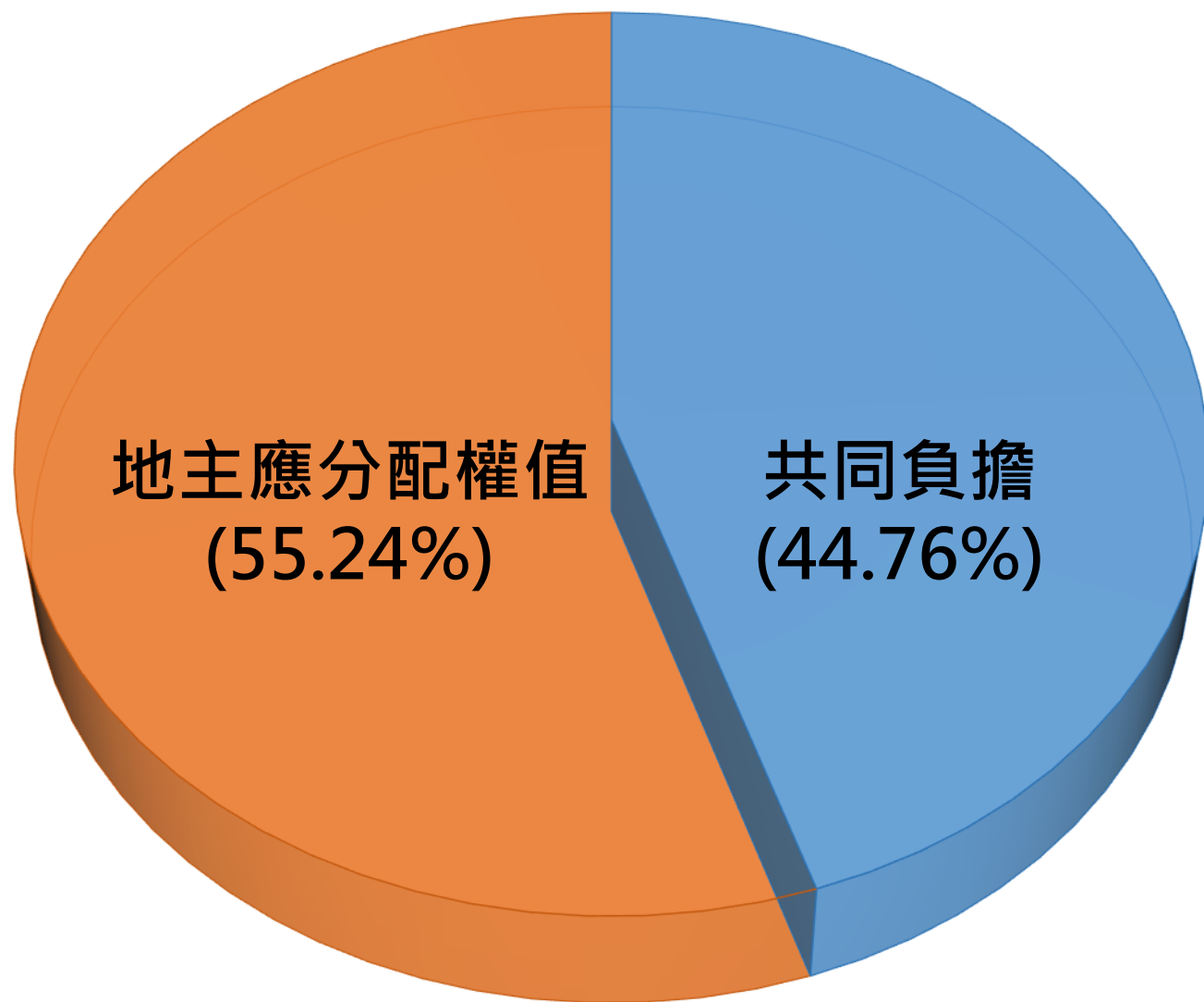
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
15億1,036萬0,171元

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.連邦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
- 3.遠見不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



註：1.本案最小分配單元為2F-A3及4F-A3，最小分配價值為16,411,590元。

2.申請分配文件(附件一~附件五) 寄發予參與權利變換之所有權人

■ 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

附件二

「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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 對於臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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）：

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 為臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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)

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789 (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：臺北市中正區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 ○ 月 ○ 日

附件二 1/1

註：申請分配文件(附件一~附件五) 寄發予參與權利變換之所有權人

更新後分配位置申請書

- 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。

附件三

「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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：(舉例：如選取 5 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「5F-A1」)

5F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號 10 之車位，則車位編號請填寫「B4-10」)

B4-10 等，共 1 部。

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 112 年 3 月 20 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達智城建設股份有限公司(臺北市復興南路一段 237 號四樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 3 月 31 日(星期五)上午 11 時整，地點為臺北市客家文化主題公園 4F 學習教室(臺北市中正區汀州路三段 2 號 4F 學習教室)。
- 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：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市中正區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 ○ 月 ○ 日

附件三/1

註：申請分配文件(附件一~附件五) 寄發予參與權利變換之所有權人

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 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。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

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

附件四

「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7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 5F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4-11。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A1	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B4-11	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市中正區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	臺北市中正區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 111 年 ○ 月 ○ 日

建築設計

張玉樹建築師事務所

建築概要說明

基地概要			
申請地號	台北市中正區河堤段六小段278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280地號等7筆		
更新單元面積	877m ²	使用面積	861m ²
使用分區	住三(719m ²)、商二(142m ²)、道路用地(16m ² 不計容積)		
建蔽率	45%、65%	法定建築面積	719x 45% + 142x65%=415.85m ²
容積率	225%、550%	法定容積樓地板面積	719x 225% + 142x 550%=2398.75m ²
	允建容積樓地板面積	2398.75+1199.38=3598.13m ²	
	允建容積率	3598.13m ² / 861m ² x 100% = 417.9%	

設計面積				
建築規模	地上十一層 地下四層			
構造別	RC構造			
總樓地板面積	7058.22m ²			
容積樓地板面積	3597.91m ²			
設計容積率	417.88%			
建築面積	413.49m ²			
設計建蔽率	48.02%			
停車數量	法定汽車	37輛	自設汽車	11輛
	法定機車	44輛	自設機車	0輛
戶數	50戶			
設計高度	37.5m			

都更獎勵項目

● 本案綠建築設計預計取得銀級之獎勵

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分 RS 範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標 RS 範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



● 本案智慧建築設計預計取得銀級之獎勵

一、智慧建築設計說明

智慧建築標章之推動在我國分成候選智慧建築證書與智慧建築標章，智慧建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於智慧建築評估指標標準頒授之獎章。候選智慧建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於智慧建築評估指標標準之建築物，即頒授候選智慧建築證書，為一「準」智慧建築之代表。本案屬住宿類版本評估範疇。其智慧建築規劃評估分別說明如下：

(一) 銀級智慧建築

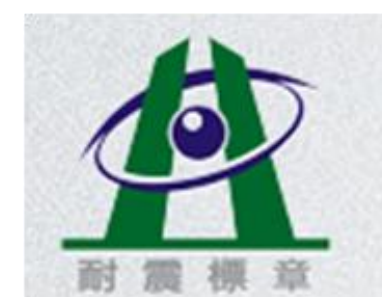
因本案將申請智慧建築銀級標章，故於智慧建築之 8 項評估指標中，檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等 8 項指標，依「智慧建築評估手冊」(2016 年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案符合所有基本規定之要求者，本案住宿類部分鼓勵項目總得分 109 分，(實際得分依標章審查結果)，評定為銀級。

表 2 智慧建築標章評估總表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	台北市中正區河堤段六小段								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目 自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	17	14	25	22	13	7	11	0
	合計總分	109							



● 本案耐震設計預計取得耐震標章之獎勵



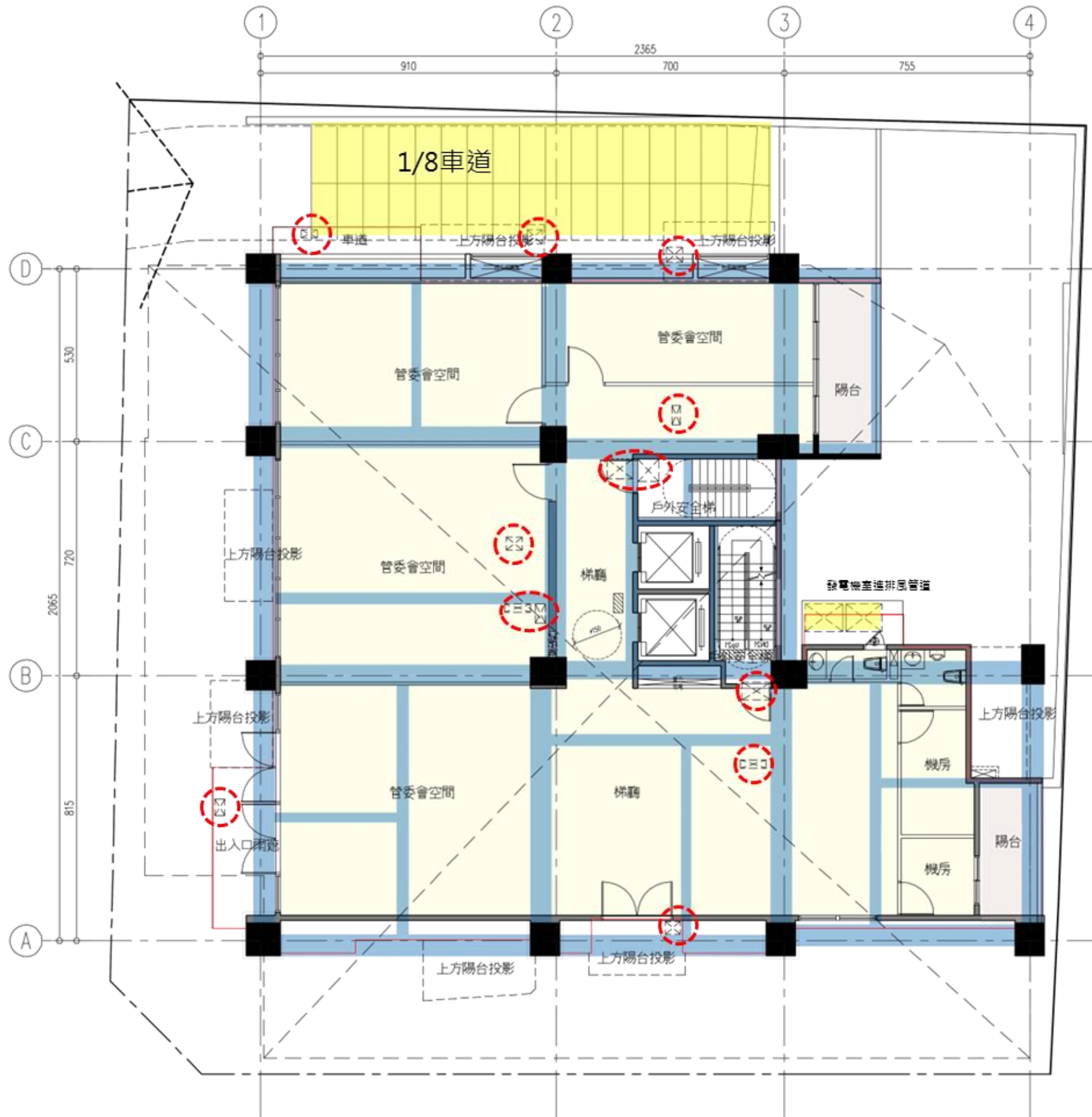
● 本案無障礙環境性能評估預計取得第二級之獎勵

住宅性能評估制度分成「新建住宅性能評估」與「既有住宅性能評估」。本案更新後建築物住宅使用部分，規劃設計符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，承諾取得相關證明。本案「智城中正區河堤六小段」將符合無障礙環境第二級性能要求，



一層平面圖

6m廈門街147巷

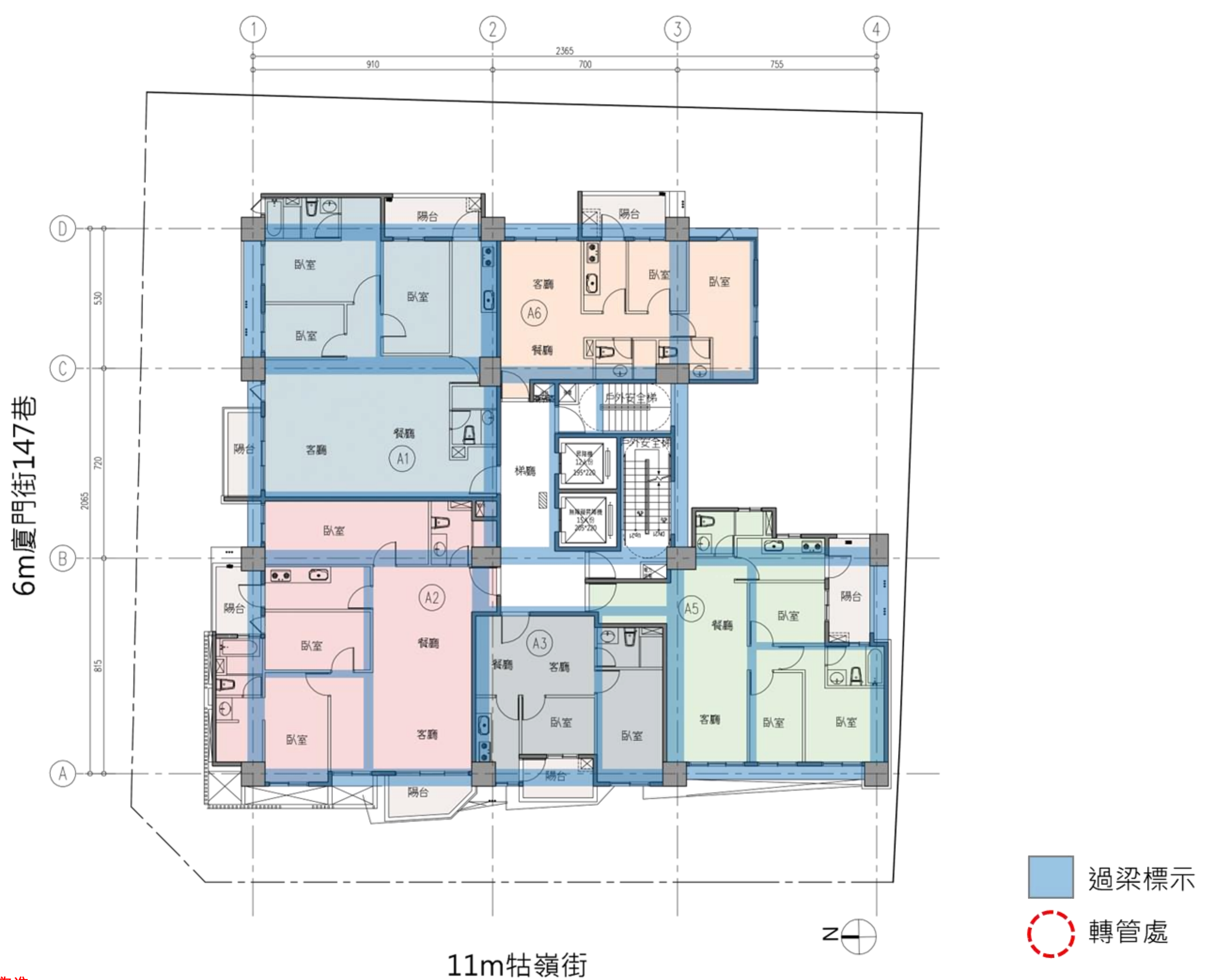


11m牯嶺街

- 鄰避設施
- 過梁標示
- 轉管處

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層平面圖



- 過梁標示
- 轉管處

11m牯嶺街



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四層平面圖



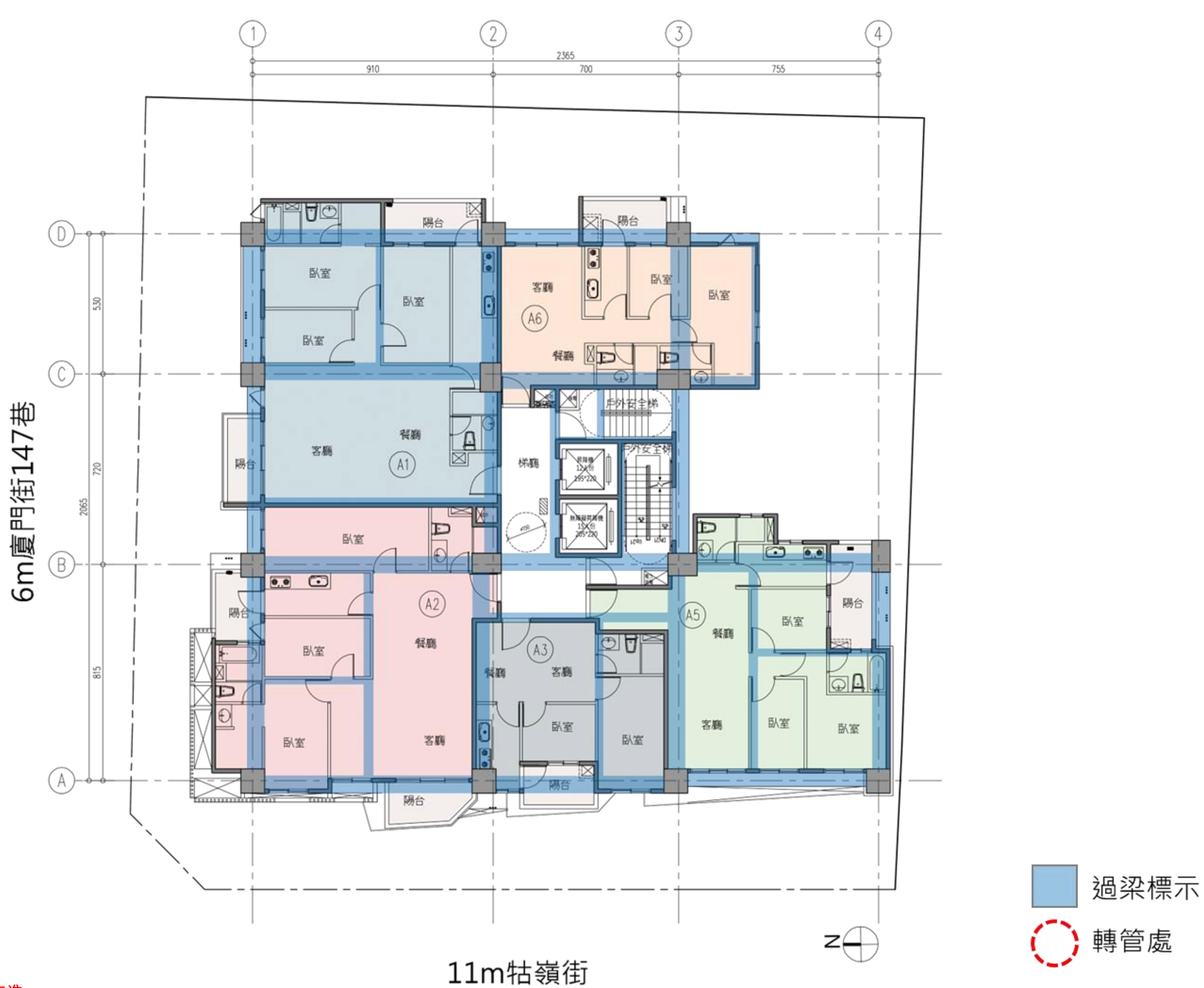
- 過梁標示
- 轉管處

11m牯嶺街



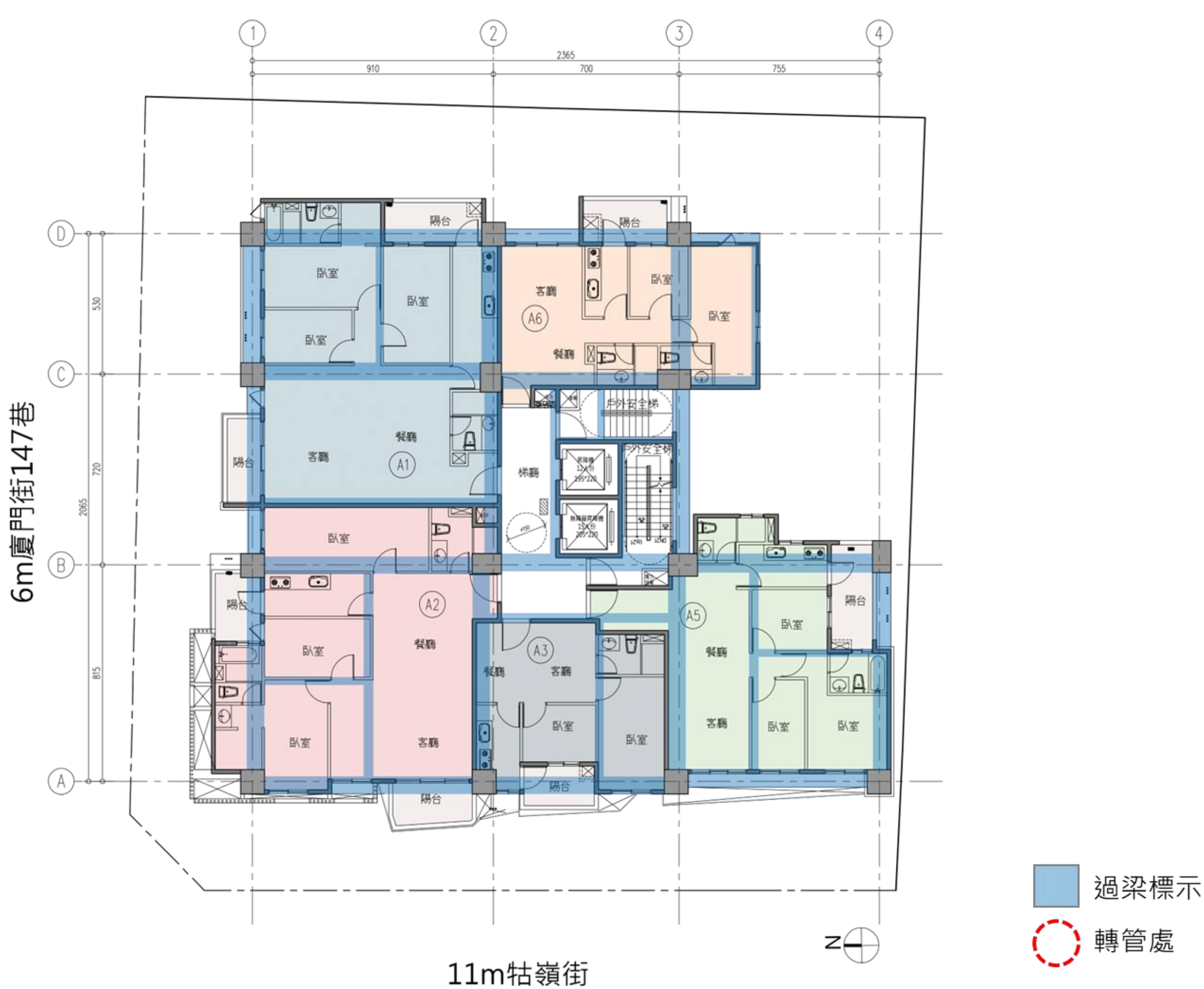
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

五層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

六層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

七層平面圖

6m廈門街147巷



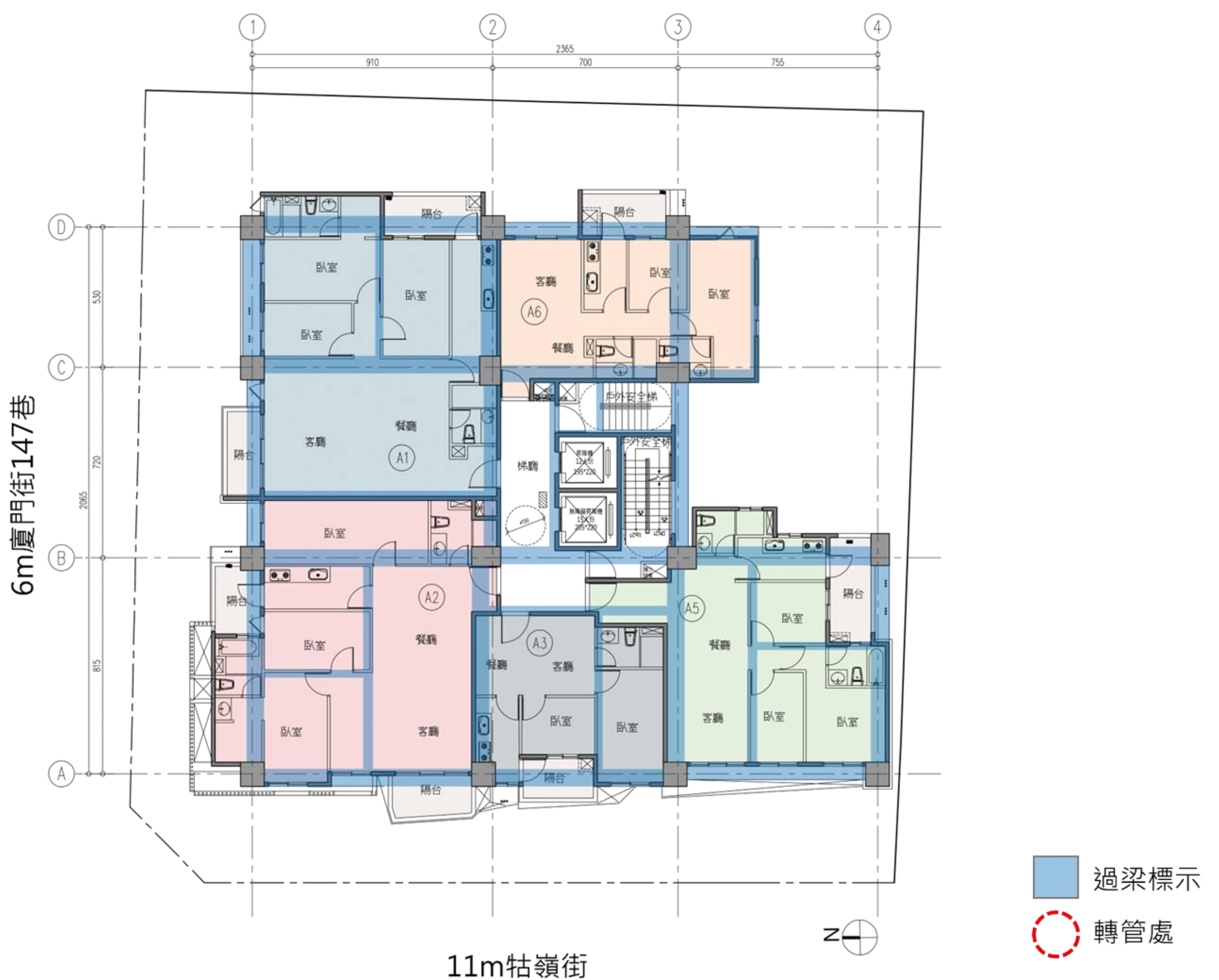
11m牯嶺街



- 過梁標示
- 轉管處

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

八層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

九層平面圖



- 過梁標示
- 轉管處

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十層平面圖

6m廈門街147巷



11m牯嶺街

- 過梁標示
- 轉管處

十一層平面圖



- 過梁標示
- 轉管處

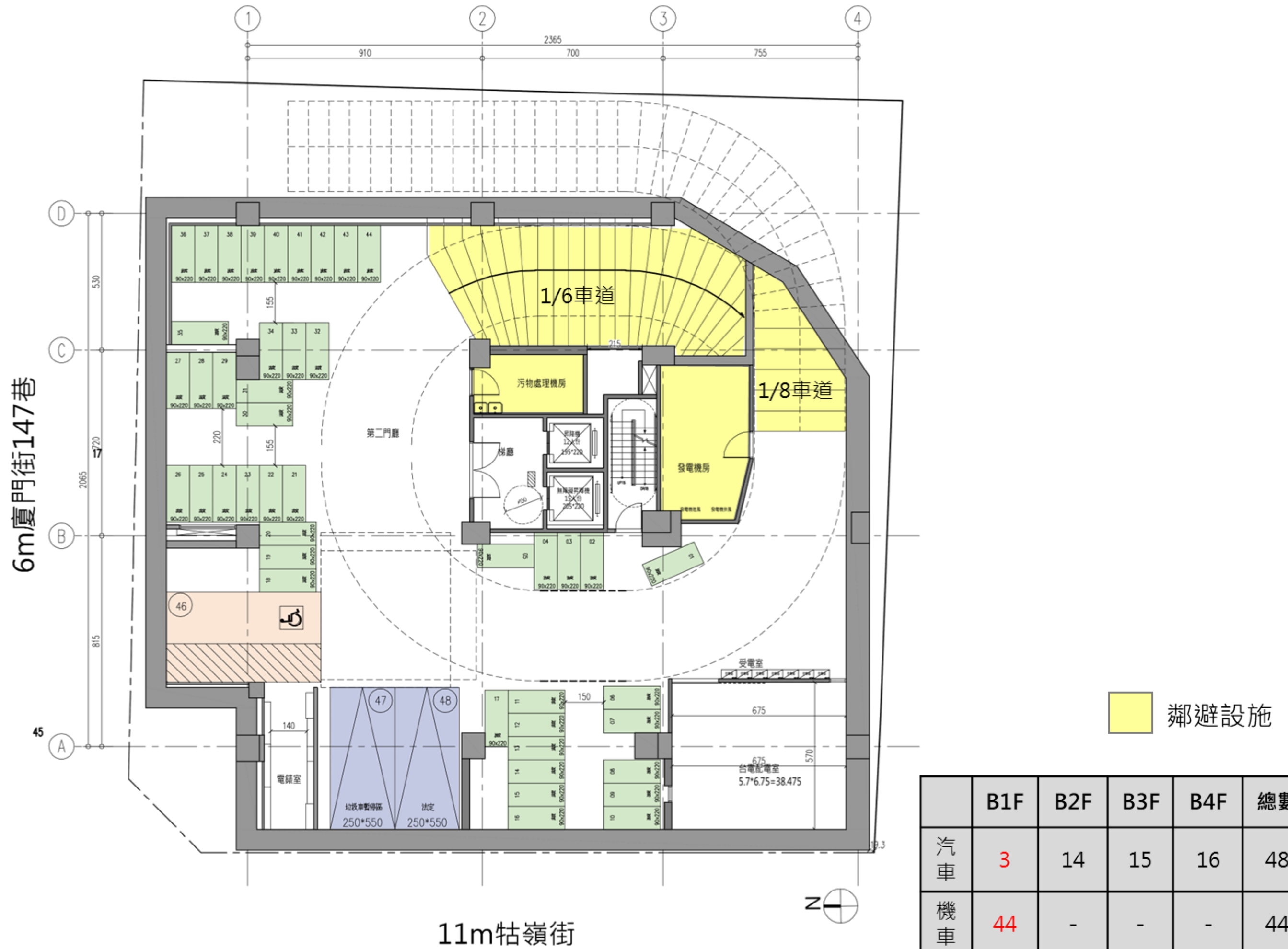


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突一層平面圖



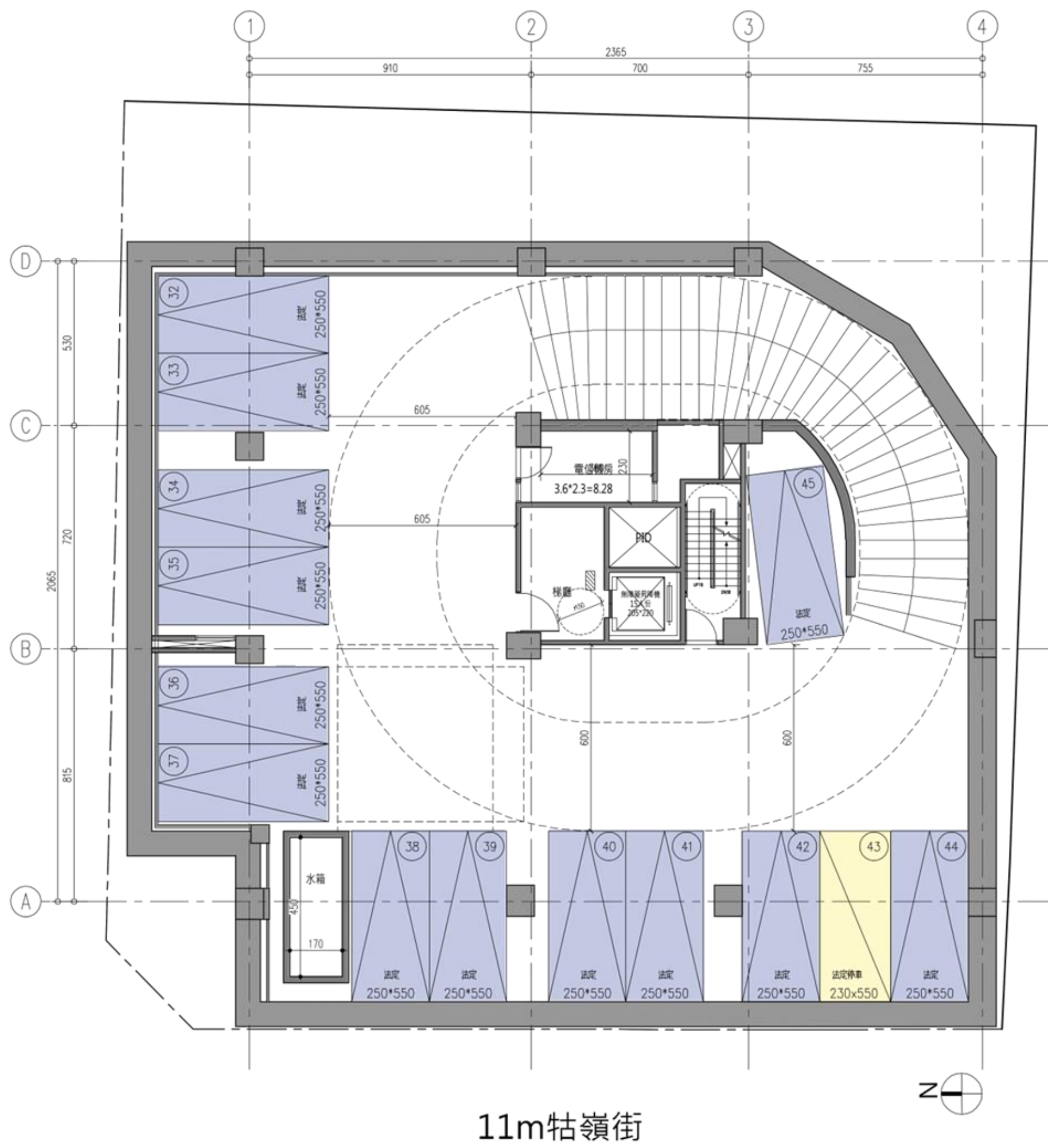
地下一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖

6m廈門街147巷



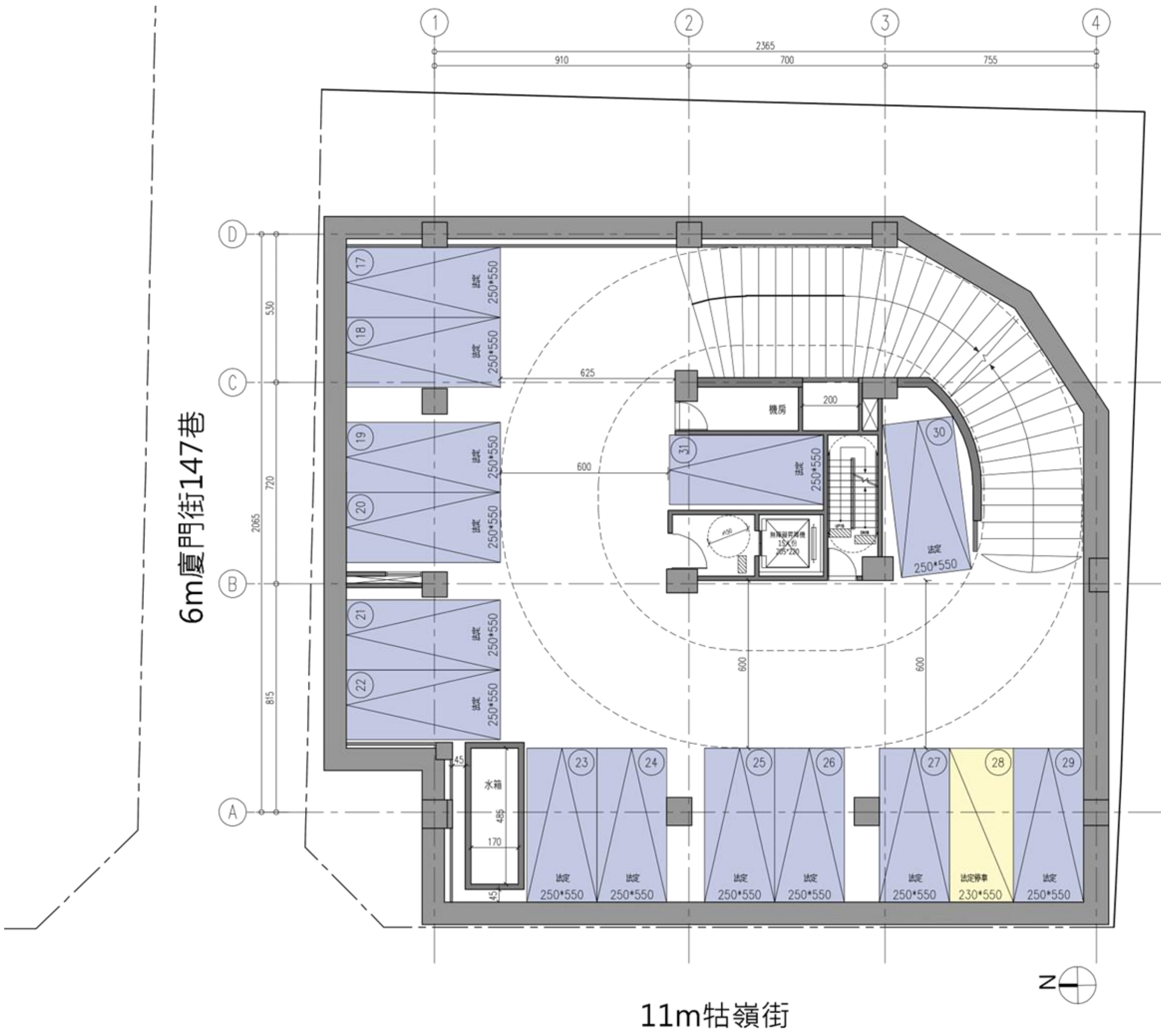
11m牯嶺街



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	3	14	15	16	48
機車	44	-	-	-	44

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖

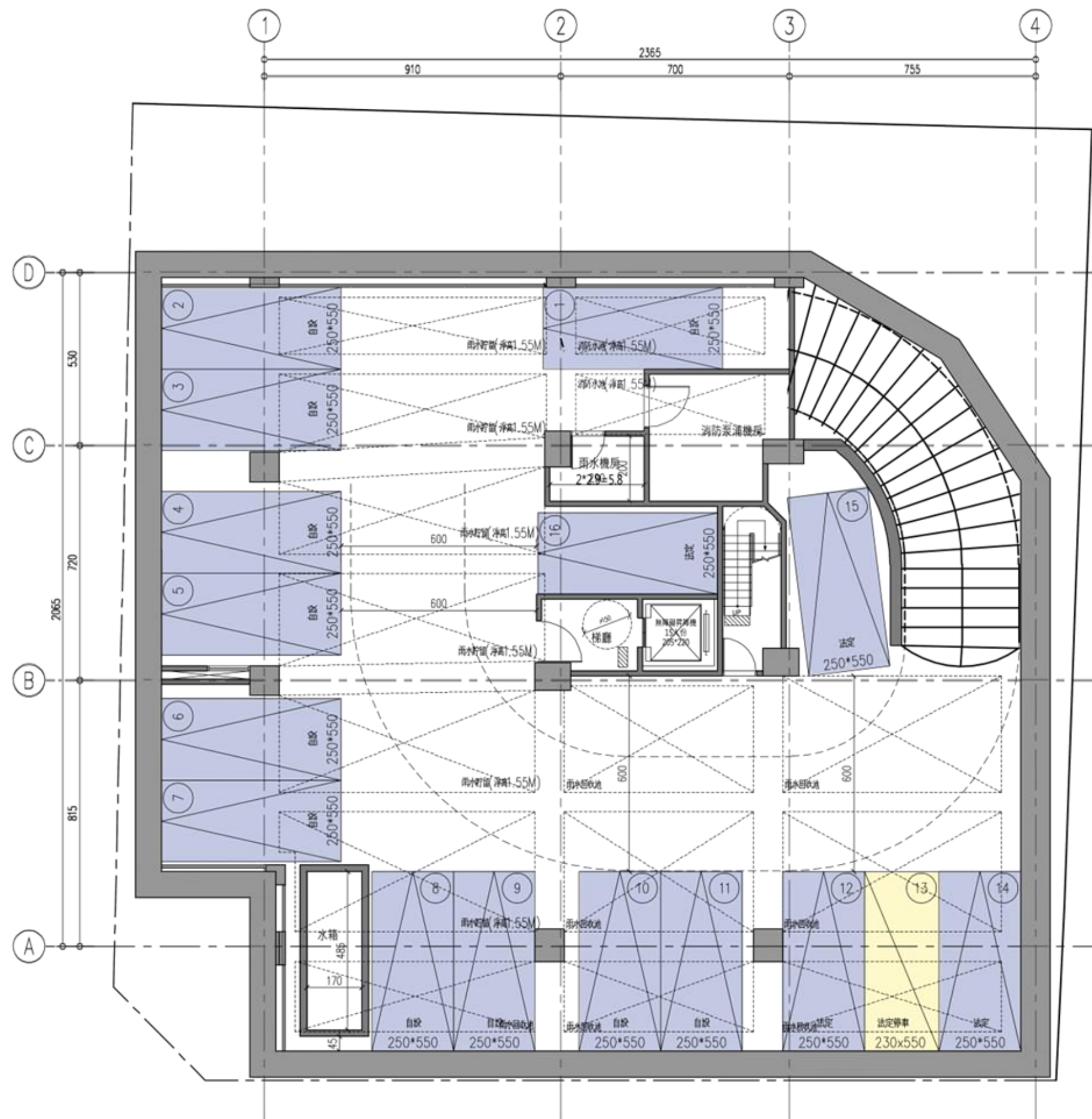


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	3	14	15	16	48
機車	44	-	-	-	44

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下四層平面圖

6m廈門街147巷

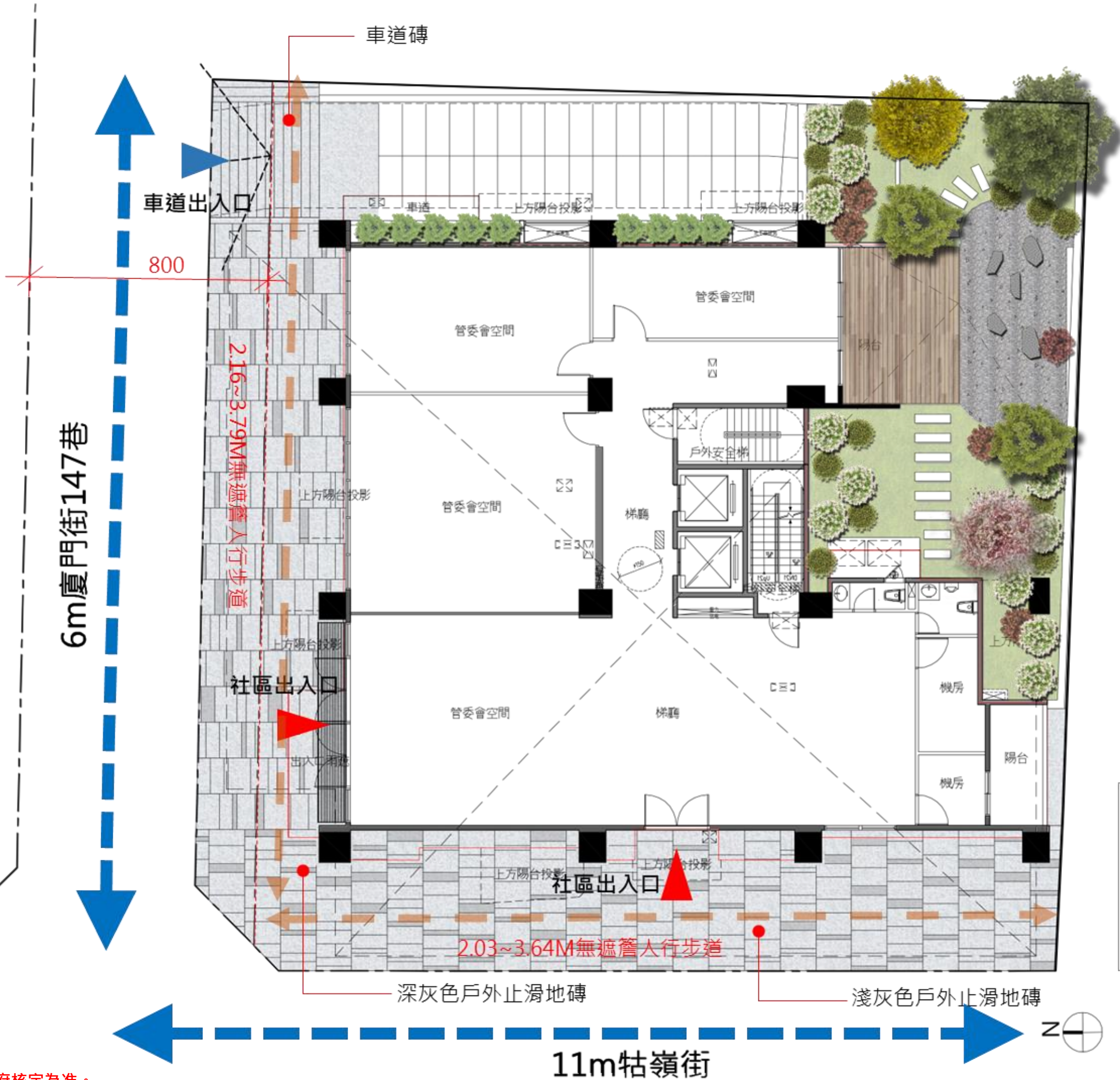


11m牯嶺街

	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	3	14	15	16	48
機車	44	-	-	-	44

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明



圖例：

- ▶ 社區出入口
- ▶ 汽機車出入動線
- ↔ 人行動線
- ↔ 車行動線

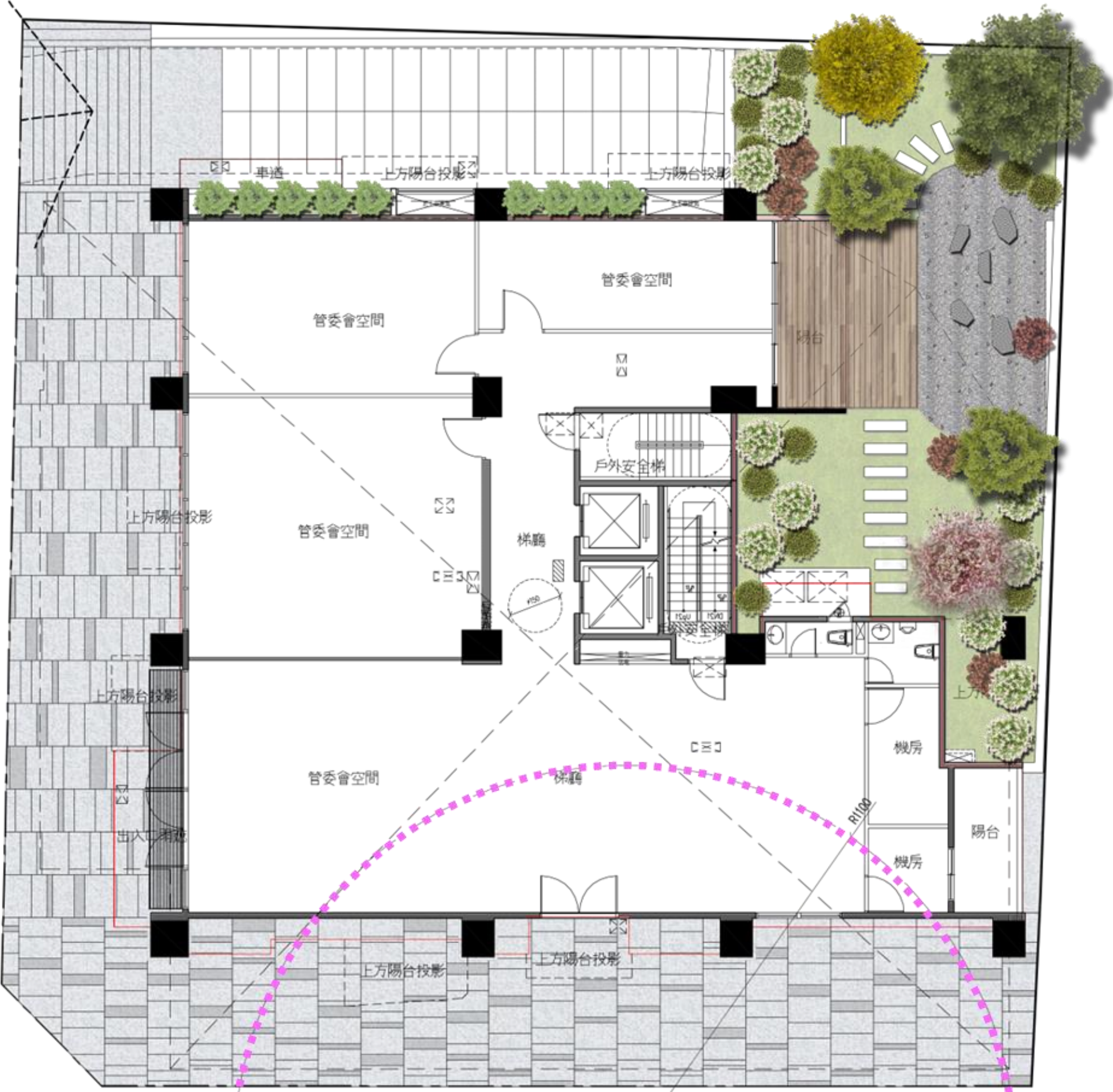
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災地面層配置圖

6m廈門街147巷

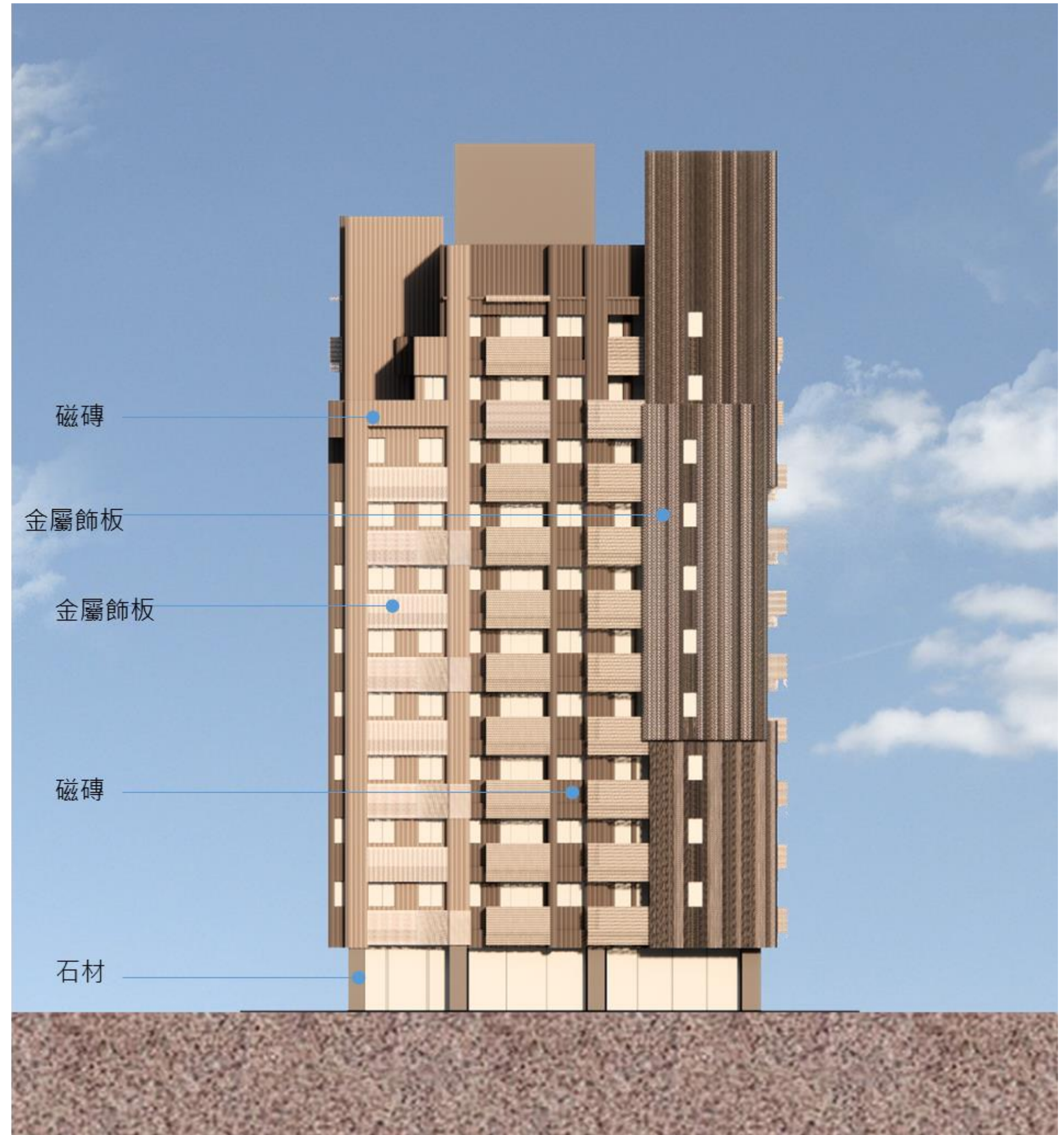
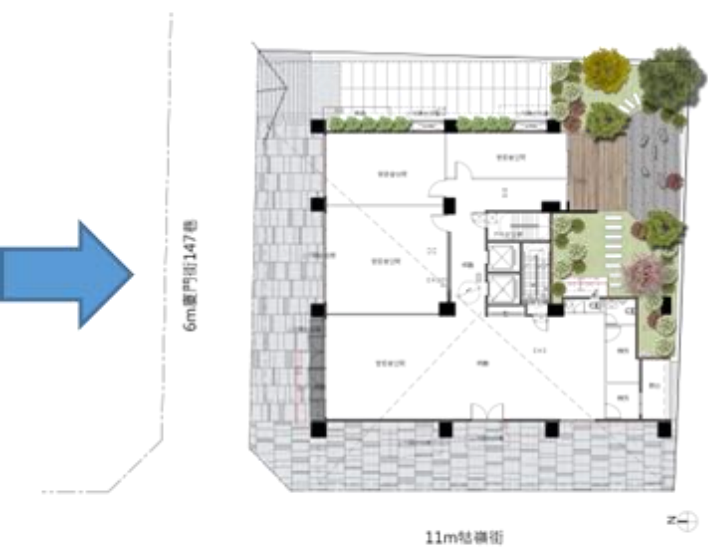
11m牯嶺街

8mx20m消防救災活動空間

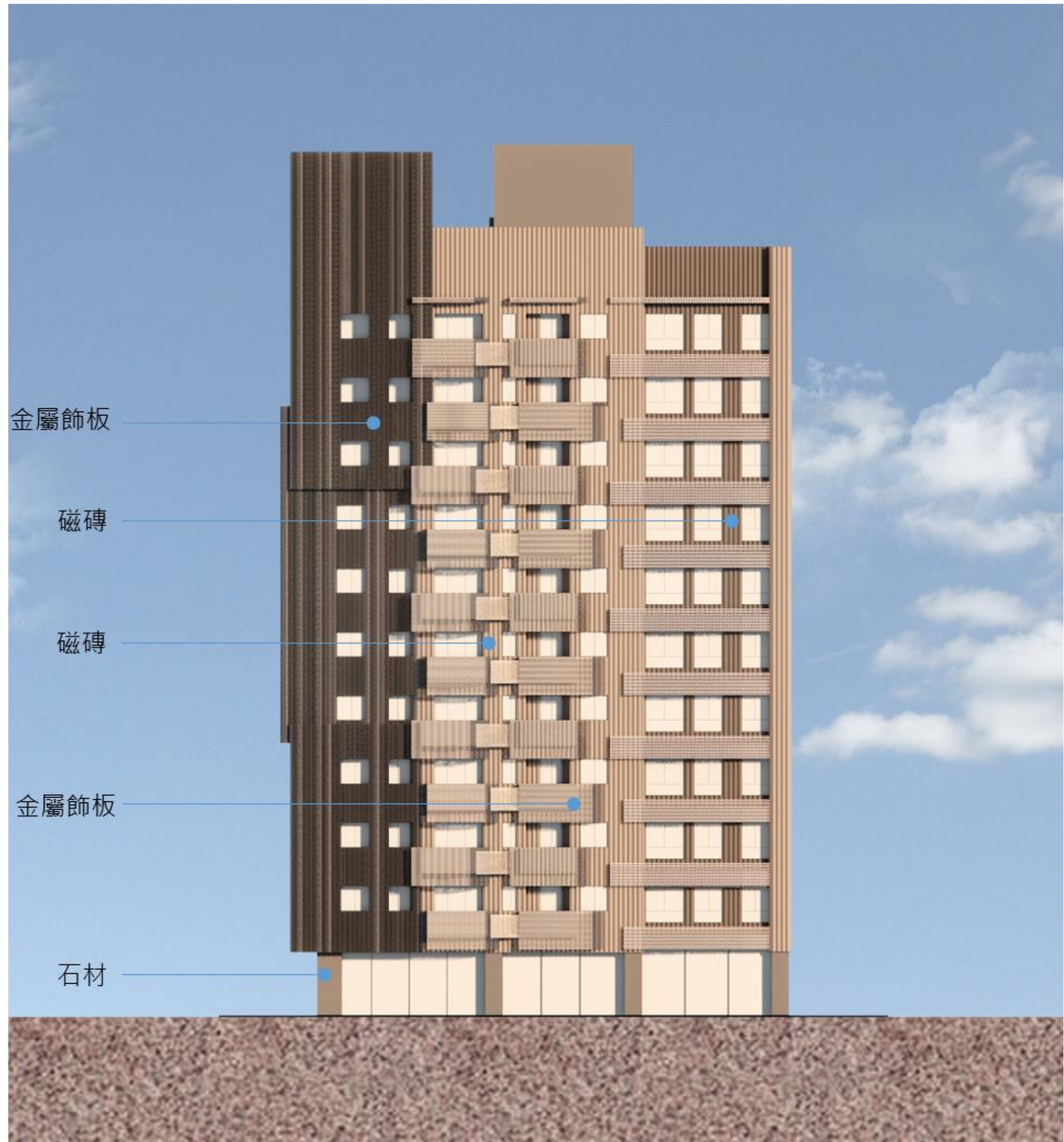


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

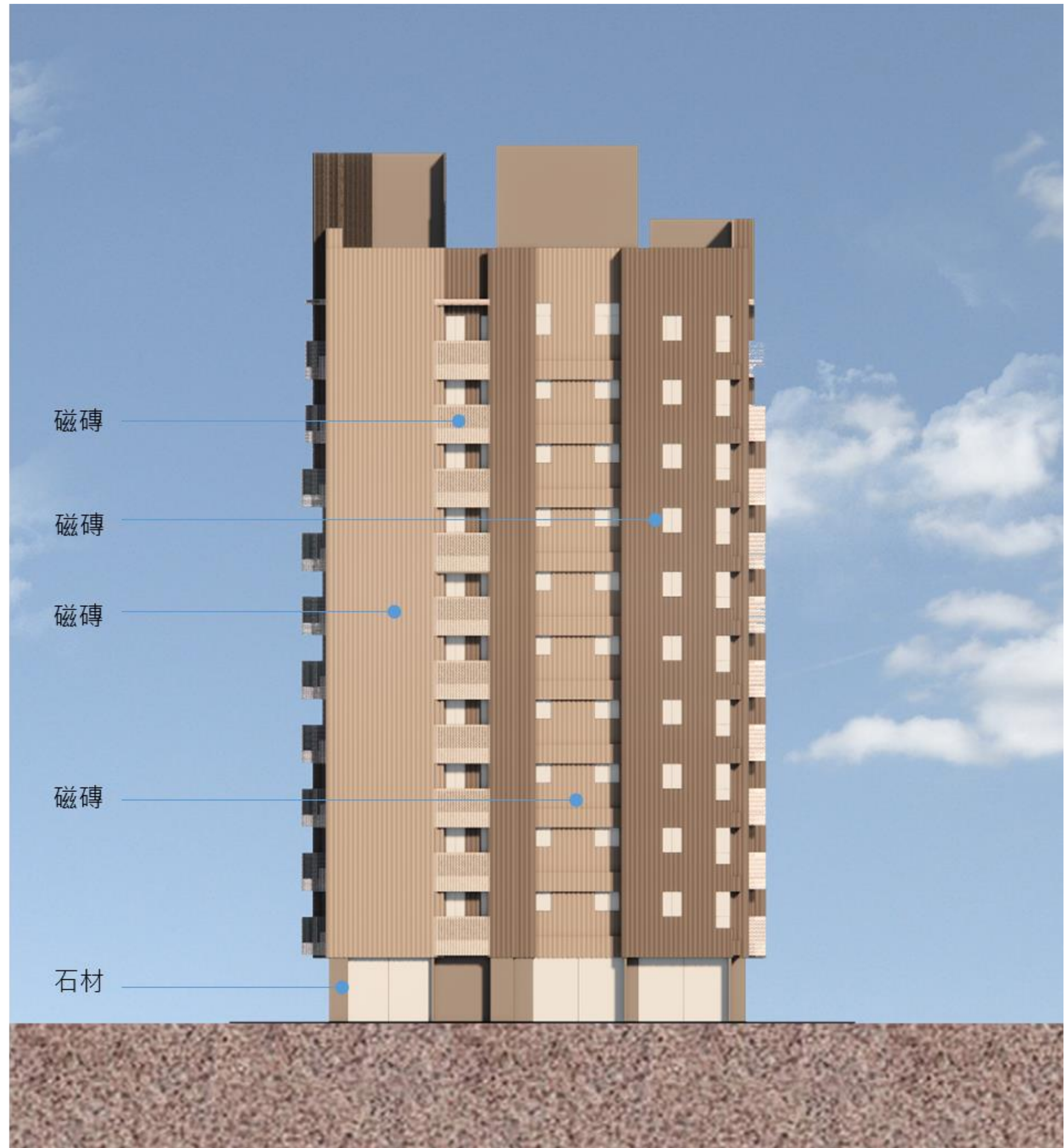
北向立面圖



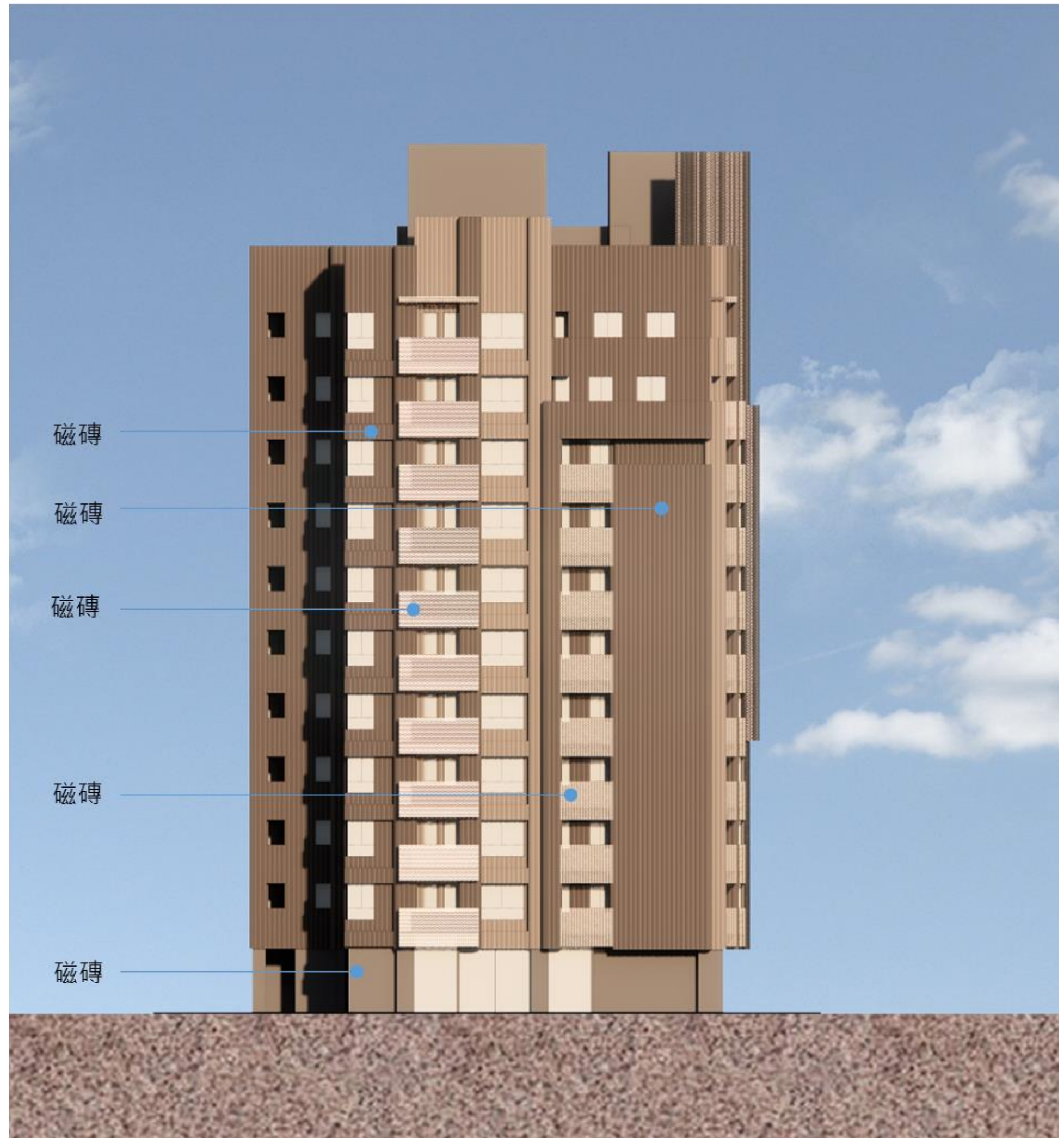
西向立面圖



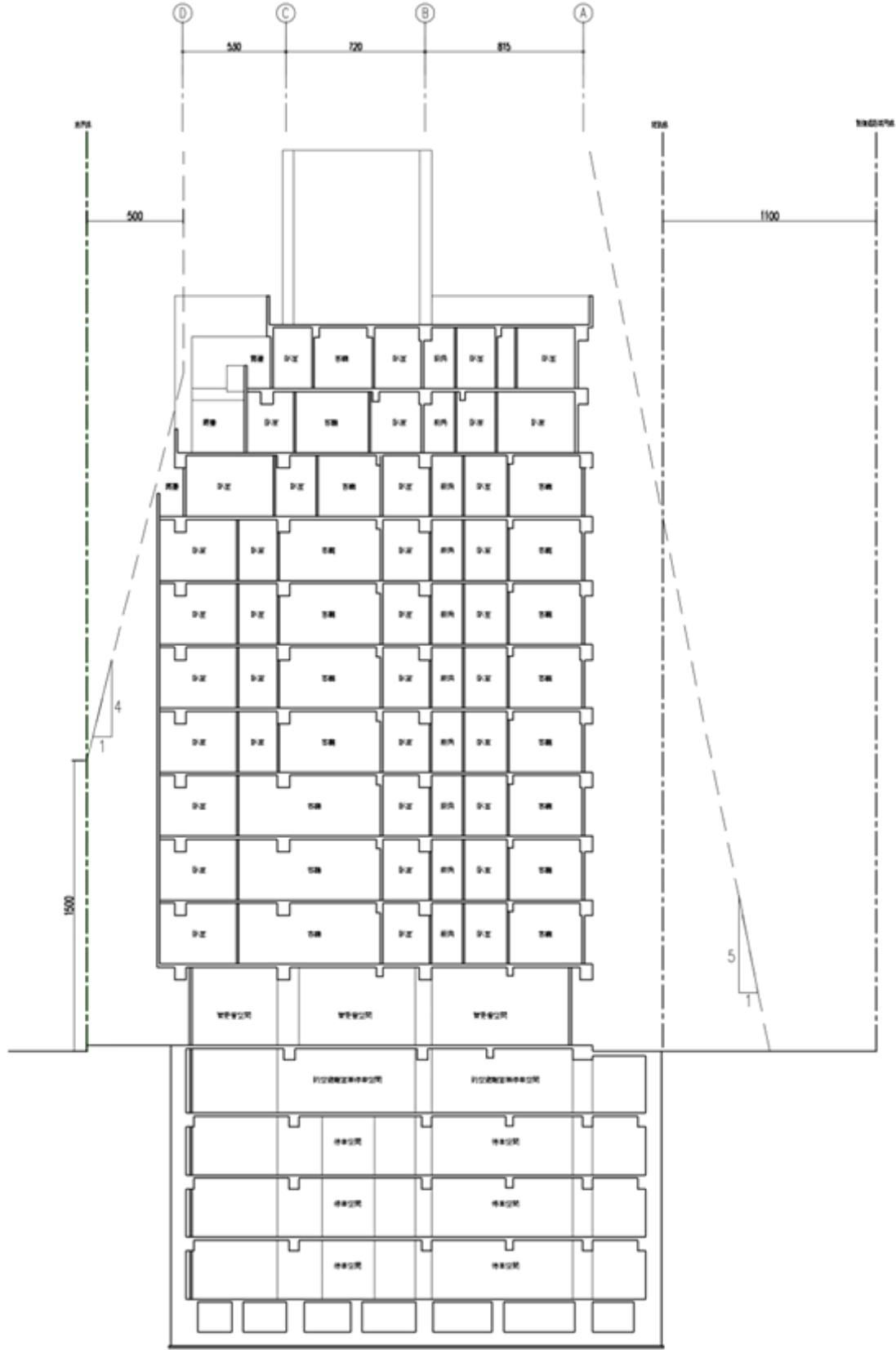
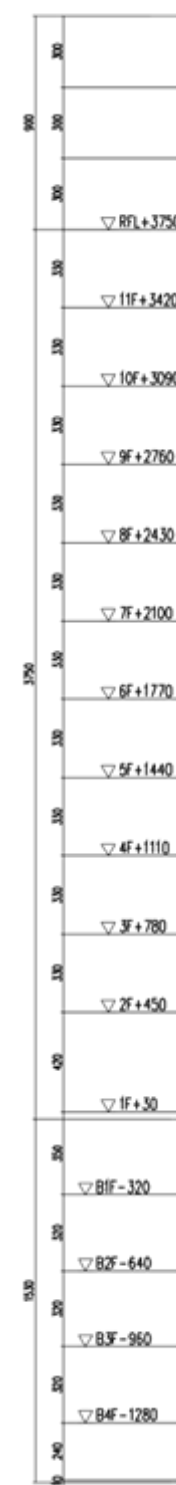
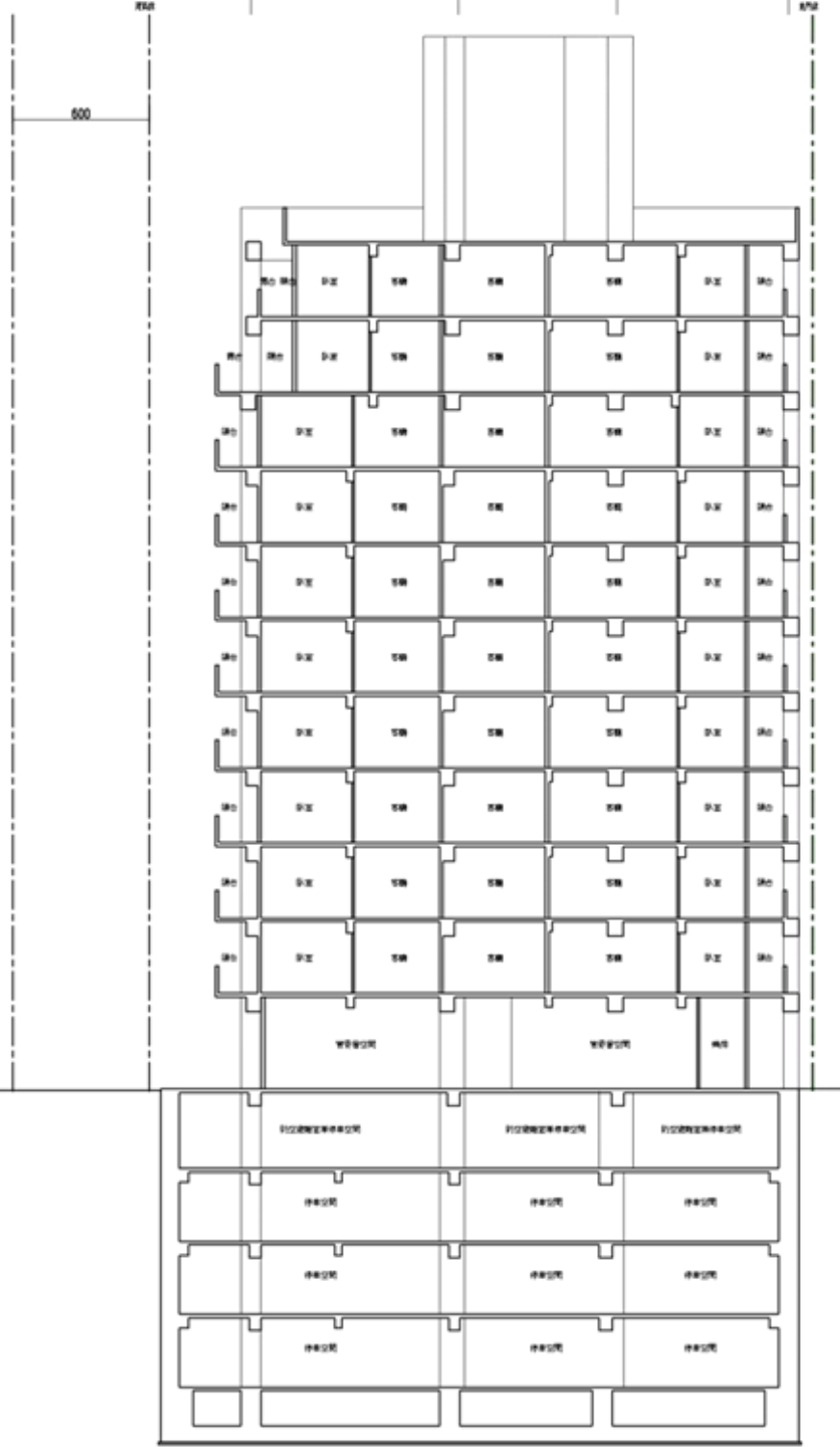
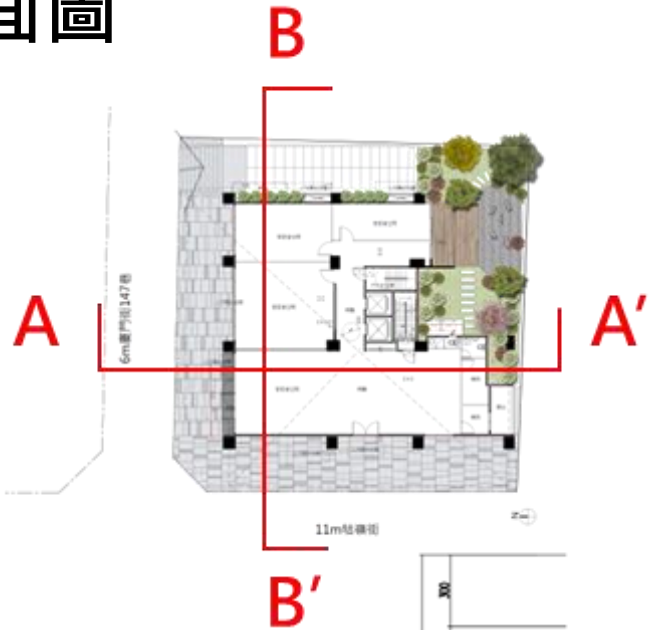
南向立面圖



東向立面圖



剖面圖



A-A' 剖面圖

B-B' 剖面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



外觀透視圖



外觀透視圖-夜間



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

更新前後估價說明

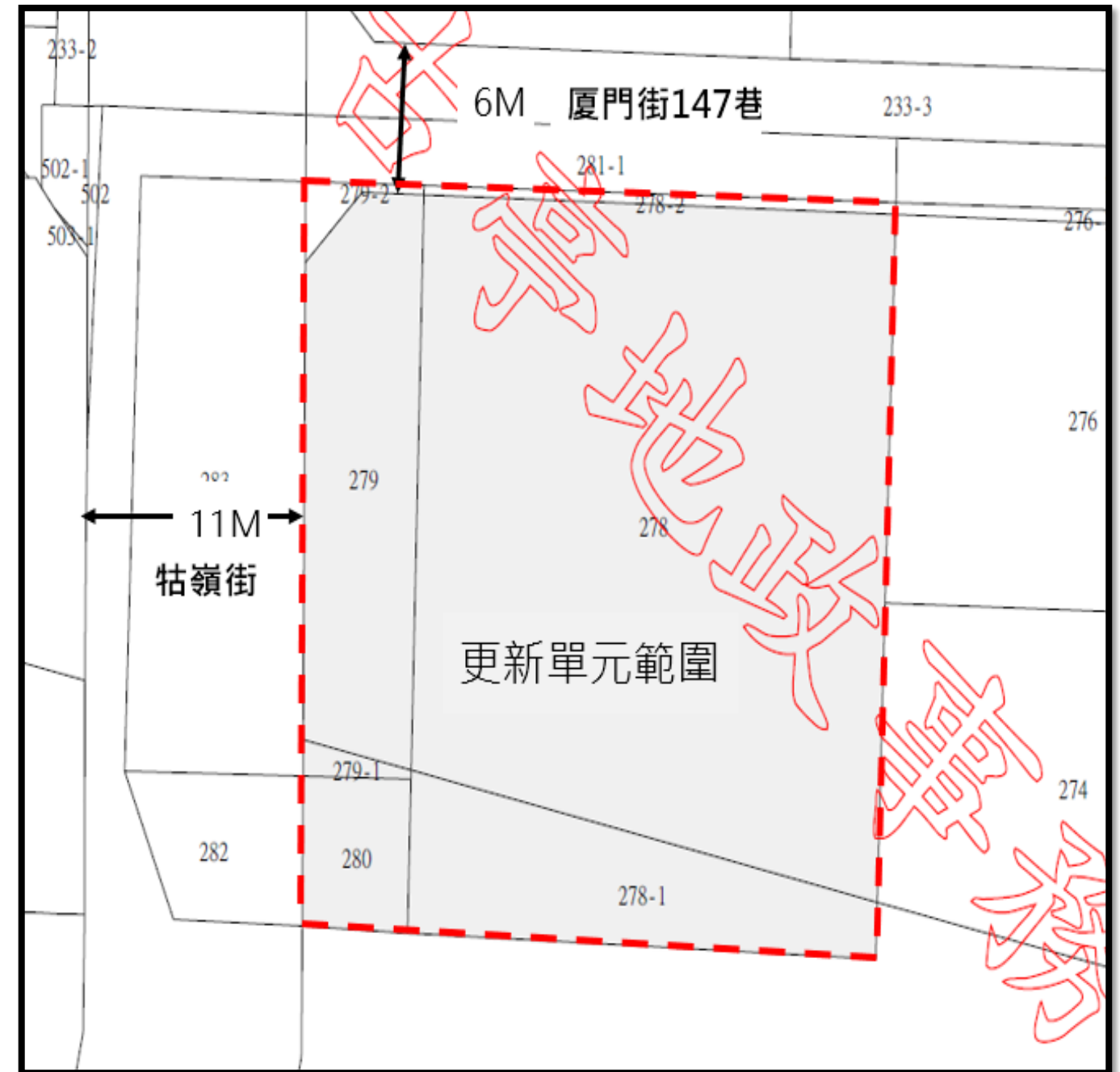
連邦不動產估價師聯合事務所

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
「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」
- 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。

勘估標的基本資料

- 單元範圍
臺北市中正區河堤段六小段278-2地號
等7筆土地(278-2及279-2為道路用地)
- 面積
877.00 m² (約265.2925坪)
- 使用現況
部分土地有未登記建物坐落及一幢四棟
四層樓公寓
- 土地使用分區
道路用地
第三種住宅區、第二種商業區
平均建蔽率48.30%
平均容積率278.60%
- 臨路情形
11M牯嶺街及6M廈門街147巷



勘估標的基本資料



勘估標的現況照片

勘估標的外觀



四層樓公寓大門及門牌



四層樓公寓外觀



四層樓公寓外觀

勘估標的現況照片

勘估標的外觀



勘估標的西側現況



勘估標的西南側現況

勘估標的現況照片

勘估標的臨路情形



11M 牯嶺街

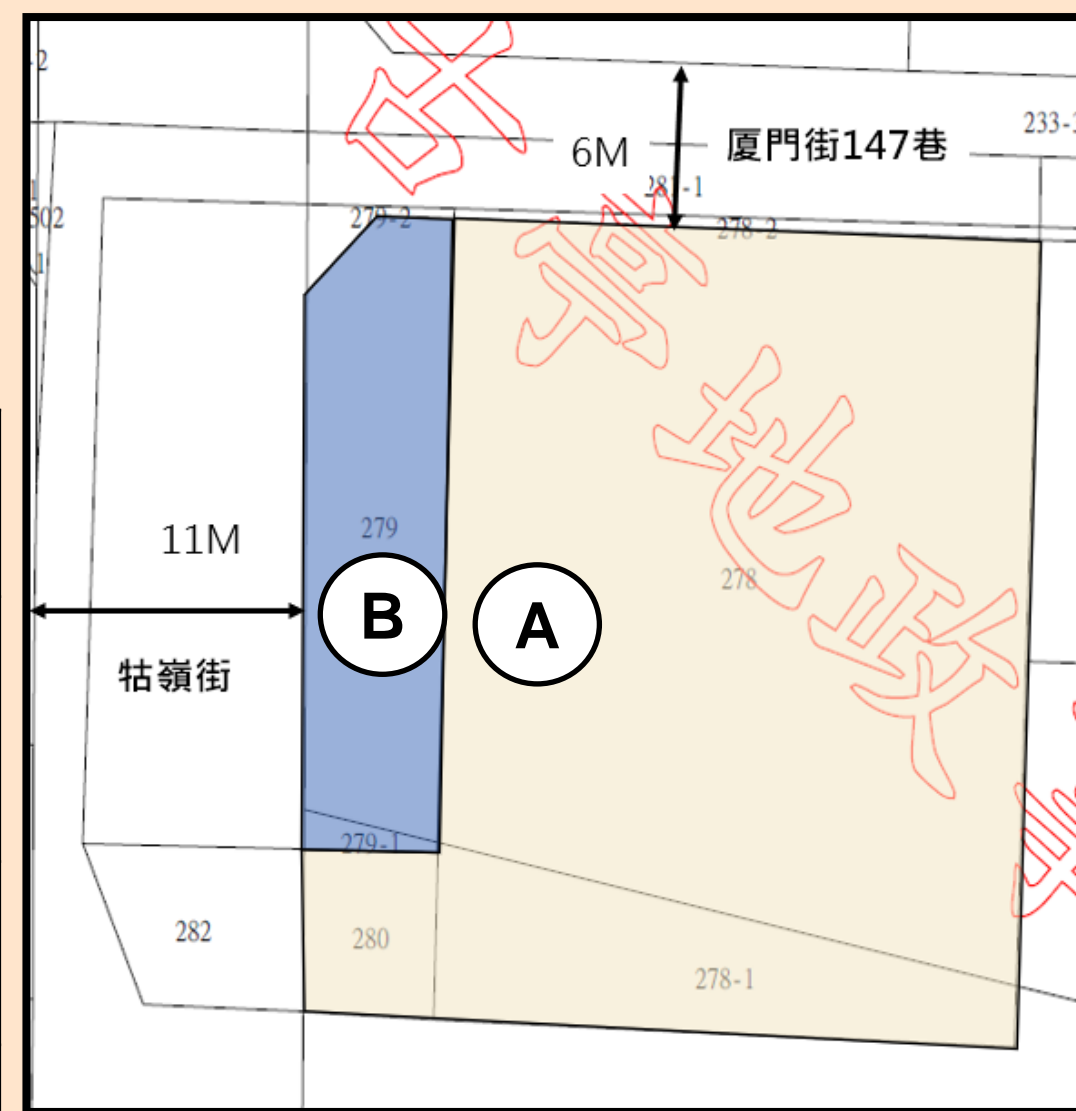


6M 廈門街147巷

更新前估價條件

價格日期：民國111年10月31日

項目	條件說明			
土地分宗	更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：			
	宗地編號	地號	各地號面積(m ²)	劃分原因
	A	278	595.00	同一建築執照 (63使字1735號)
		278-1	104.00	
		280	33.00	
B	279	124.00	同一土地所有權人	
	279-1	5.00		
合計		861.00		



更新前估價條件

項目	條件說明
地價評估基礎	更新前各權利人之權利價值，原則係以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。惟更新單元內有危險建築，以及四樓公寓無法定停車位之情形，依「修訂『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』」規定進行容積率相關計算後評估各地號更新前土地價值。

宗地編號	地號	土地面積 (m ²)	法定容積 (m ²)	都更獎勵容積樓地 (m ²) (共享)	危險建築獎勵 (m ²)	四樓公寓無法定停車位獎勵(m ²)	容積率 (%)
A	278	595.00	1,338.75	990.14	107.10	26.78	306.06%
	278-1	104.00	572.00		45.76	11.44	
	280	33.00	181.50		14.52	3.63	
B	279	124.00	279.00		-	-	237.60%
	279-1	5.00	27.50		-	-	
合計		861.00	2,398.75	990.14 (41.28%)	167.38 (6.98%)	41.85 (1.74%)	295.80%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

更新前估價條件

項目	條件說明
比準地選定	更新前各宗土地價值評估選定整宗土地為比準地，折減後平均容積率為295.80%。
區分建物比準戶選定	更新範圍內之區分所有建物分別選定「廈門街147巷3之1號」(738建號)及「廈門街147巷3之1號三樓」(712建號)作為更新前地面層及住宅比準單元進行區分所有建物價格之推估，並依照不動產估價技術規則第125條或第126條評估區分所有建物土地權利價值。
合法建物經濟耐用年數延長	本案更新前合法建物為鋼筋混凝土造屋齡約48年，因本案將評估建物使用權價值，故參酌台北市不動產估價師公會所發佈作業通則，合法建物經濟耐用年數由50年延長至80年進行評估。

更新前估價條件

項目	條件說明
土建持分 不一找補	本案有建物面積與其對應之土地持分面積比例不一致之狀況，故依據已登記之建物產權面積比例計算應有合理土地持分面積，並以「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」進行價值找補計算。

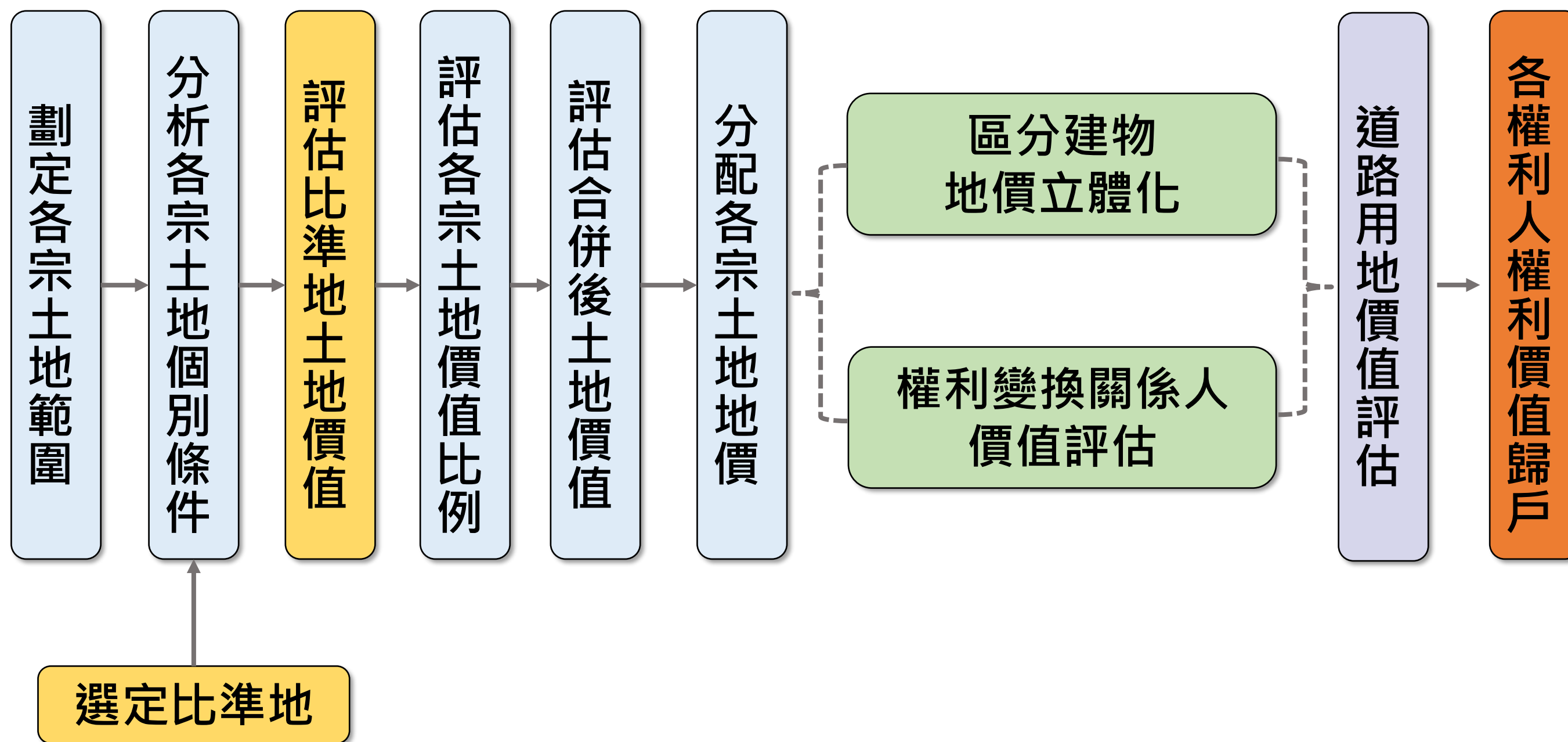
建號	門牌	建物產權面積(m ²)	土地持分面積(m ²)	合理土地持分面積(m ²)	土地面積找補(m ²)	土地面積找補(坪)
718	廈門街147巷3號一樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
714	廈門街147巷3號二樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
711	廈門街147巷3號三樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
737	廈門街147巷3號四樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
738	廈門街147巷3之1號	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
716	廈門街147巷3之1號二樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
712	廈門街147巷3之1號三樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
713	廈門街147巷3之1號四樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
735	廈門街147巷3之2號	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
722	廈門街147巷3之2號二樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
720	廈門街147巷3之2號三樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
736	廈門街147巷3之2號四樓	65.95	22.88	24.33	(1.45)	(0.4391)
710	廈門街147巷3之2號四樓之1	58.08	22.88	21.42	1.45	0.4391
717	廈門街147巷3之3號一樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
719	廈門街147巷3之3號二樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
715	廈門街147巷3之3號三樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
721	廈門街147巷3之3號四樓	124.03	45.75	45.75	0.00	0.0000
合計		1,984.48	732.00	732.00	0.00	0.0000

更新前估價條件

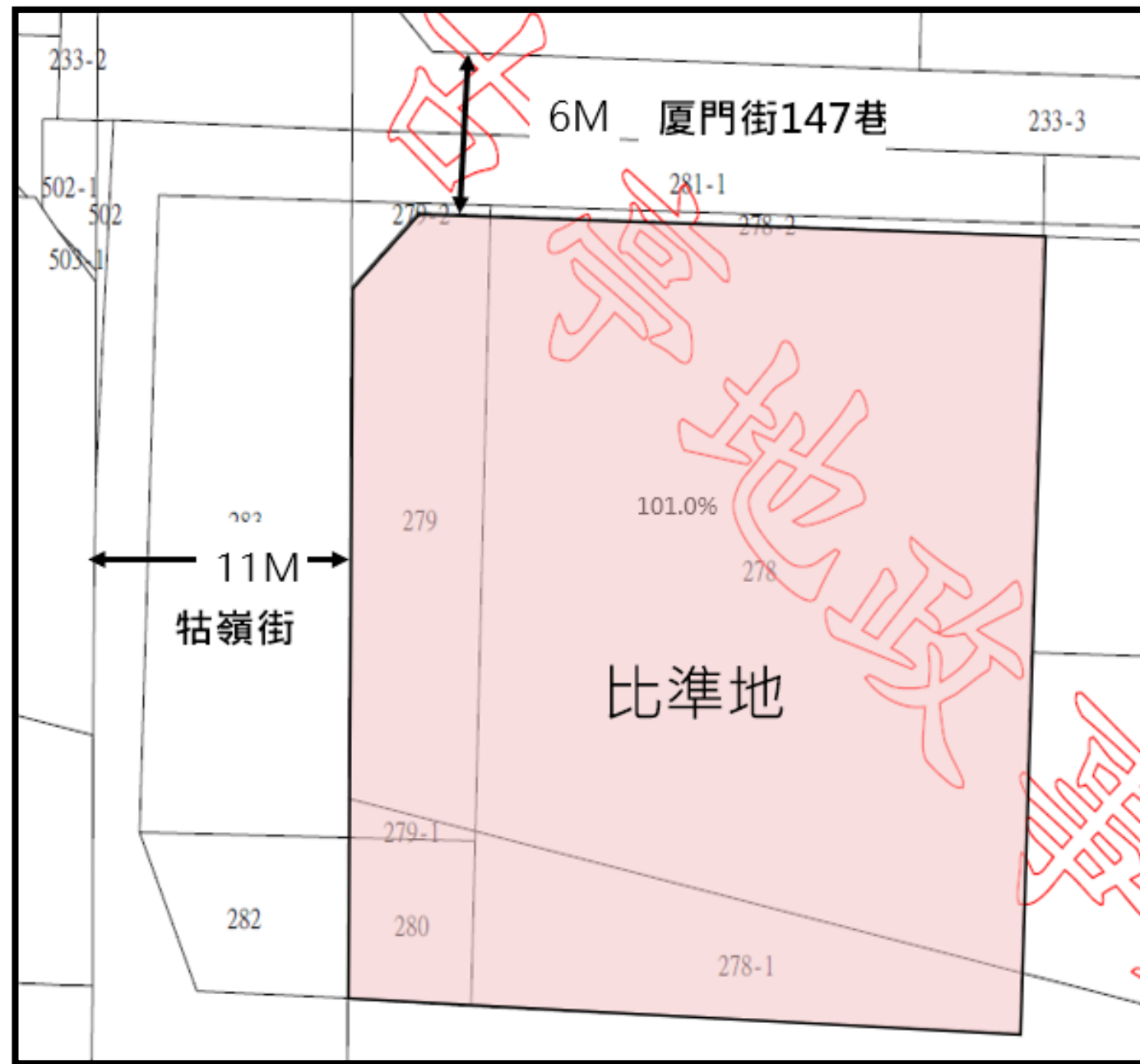
項目	條件說明												
建物滅失	更新範圍內廈門街147巷3號之2，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈韓定正之權利價值。												
建物權屬狀況	<p>719建號及720建號有合法建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形，以下表權屬狀況進行評估：</p> <table border="1"><thead><tr><th>建號</th><th>門牌</th><th>土地所有權人</th><th>建物所有權人</th></tr></thead><tbody><tr><td>719</td><td>廈門街147巷3之3號二樓</td><td>黃素真(278、278-1地號)、 陳有志(280地號)</td><td>黃素真</td></tr><tr><td>720</td><td>廈門街147巷3之2號三樓</td><td>楊綠蔓(278、278-1地號)、 智城建設股份有限公司(280地號)</td><td>楊綠蔓</td></tr></tbody></table>	建號	門牌	土地所有權人	建物所有權人	719	廈門街147巷3之3號二樓	黃素真(278、278-1地號)、 陳有志(280地號)	黃素真	720	廈門街147巷3之2號三樓	楊綠蔓(278、278-1地號)、 智城建設股份有限公司(280地號)	楊綠蔓
建號	門牌	土地所有權人	建物所有權人										
719	廈門街147巷3之3號二樓	黃素真(278、278-1地號)、 陳有志(280地號)	黃素真										
720	廈門街147巷3之2號三樓	楊綠蔓(278、278-1地號)、 智城建設股份有限公司(280地號)	楊綠蔓										

本案更新前價值評估流程

- 評估流程:



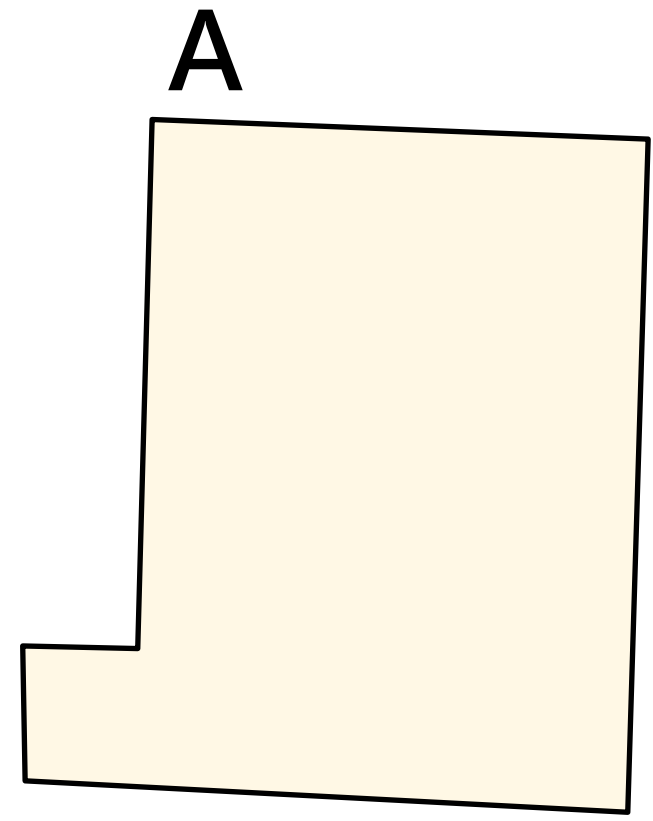
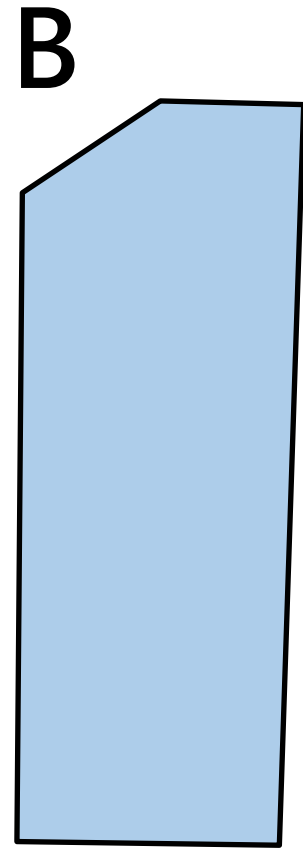
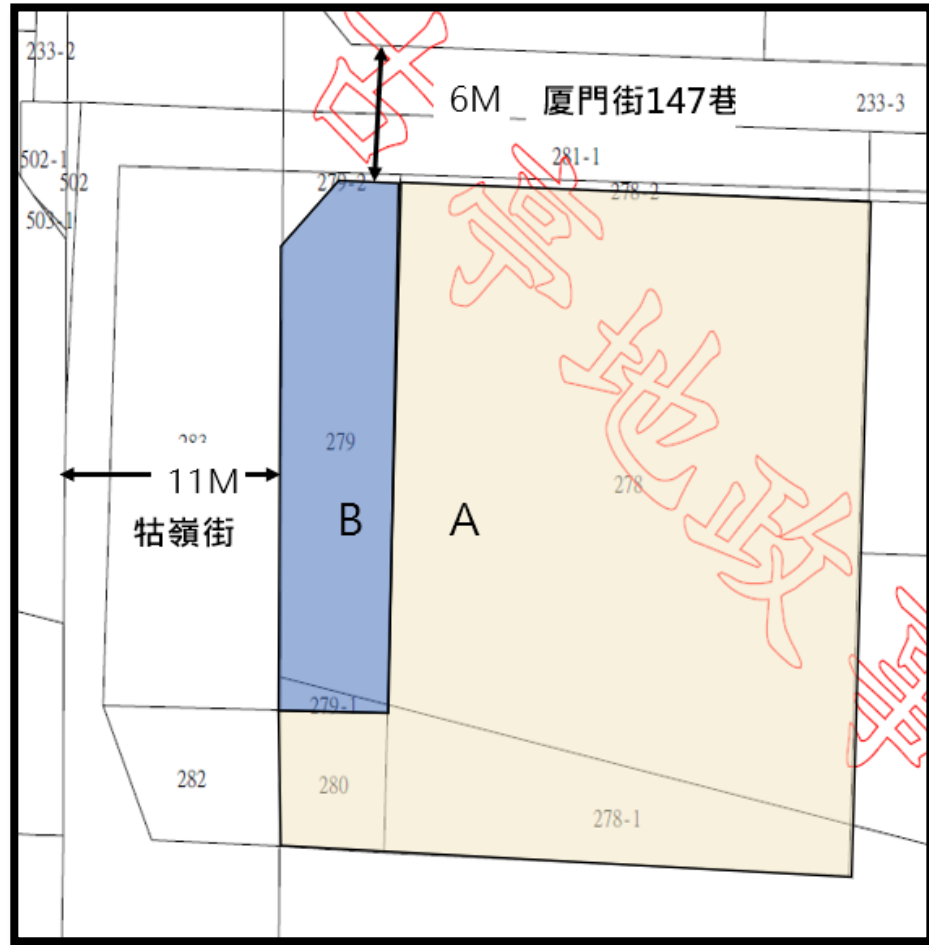
更新前地價評估-整宗土地之地價



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**臺北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

使用分區	第三種住宅區 第二種商業區
面積(m ²)	861.00
面積(坪)	260.4525
容積率	295.80%
土地單價 (元/坪)	2,040,000
更新前建地 總權利價值(元)	531,323,100

更新前地價評估-調整項目



基本資料				比較項目			
編號	地號	宗地面積(坪)	分區	面積(坪)	地形	臨路情形	容積率調整
整宗		260.4525	住三、商二	220-260坪	方正	二面臨路	295.80%
A	278、278-1、280地號	221.4300	住三、商二	220-260坪	方正(稍差)	二面臨路(稍差)	306.06%
B	279、279-1地號	39.0225	住三、商二	20-30坪	長條形	二面臨路	237.60%
合計		260.4525					

更新前公寓評估基礎說明

地面層比準戶

樓層	門牌	建物面積 (坪)
1F	廈門街147巷3之1號	37.52

樓上層比準戶

樓層	門牌	建物面積 (坪)
4F	廈門街147巷3之1號三樓	37.52

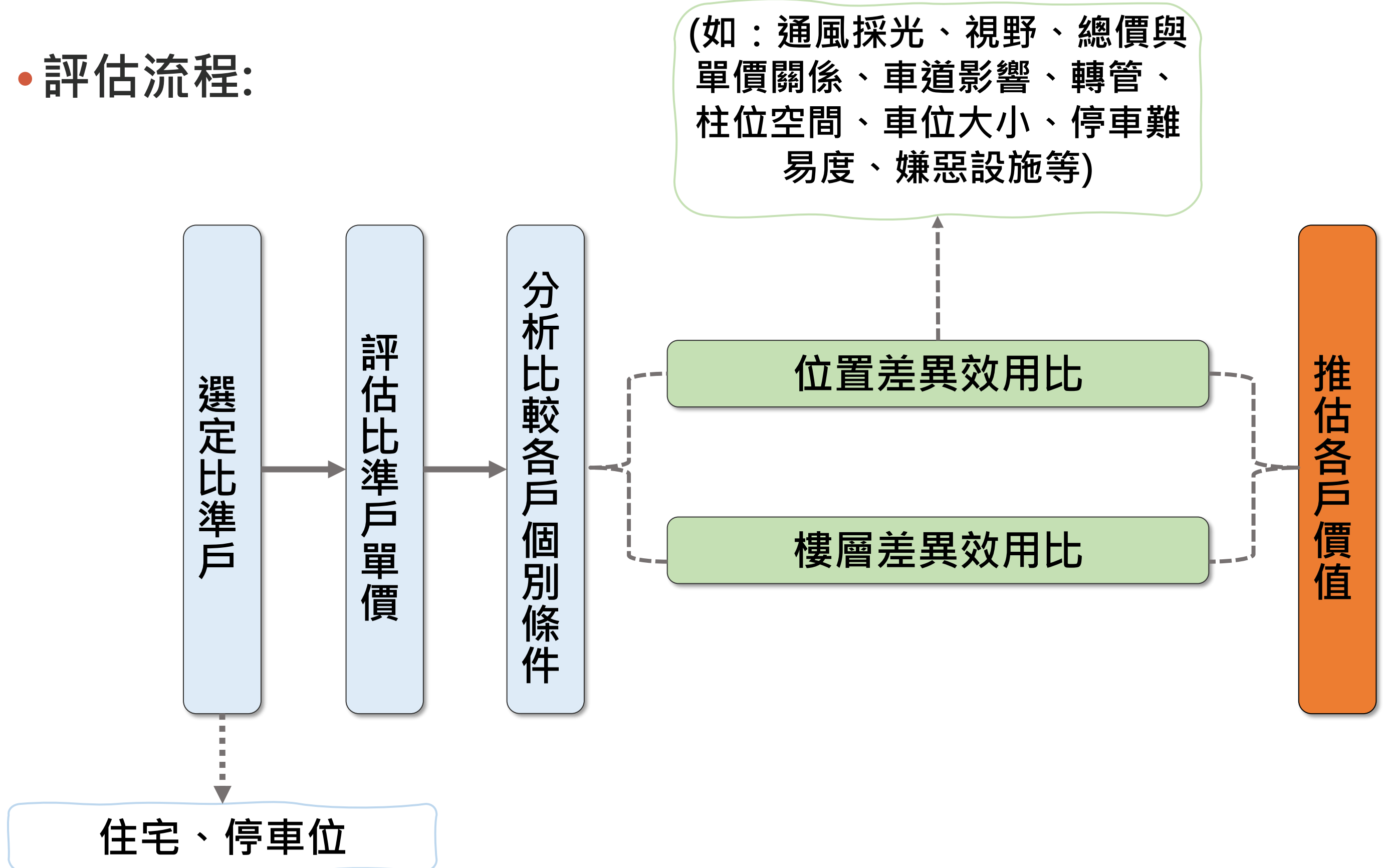


更新後估價條件

項目	條件說明
價格評估基礎	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新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。
比準戶選定	更新後各戶價格評估，住宅部分選定「4F-A5」為比準戶，停車位部分選定以「B2-40」為比準車位。
約定專用之評估	更新後部分戶別規劃設有約定專用露臺，本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新後價值評估流程

- 評估流程:



更新後價值評估-住宅及車位

住宅比準戶

樓層	戶別	建物面積(坪)
4F	A5	36.36

住宅比較項目

住宅轉管	住宅視野(開闊)
無轉管	有遮蔽

通風採光	住宅棟距(距離)
普通	普通

面積	車道影響
30-40坪	無車道影響



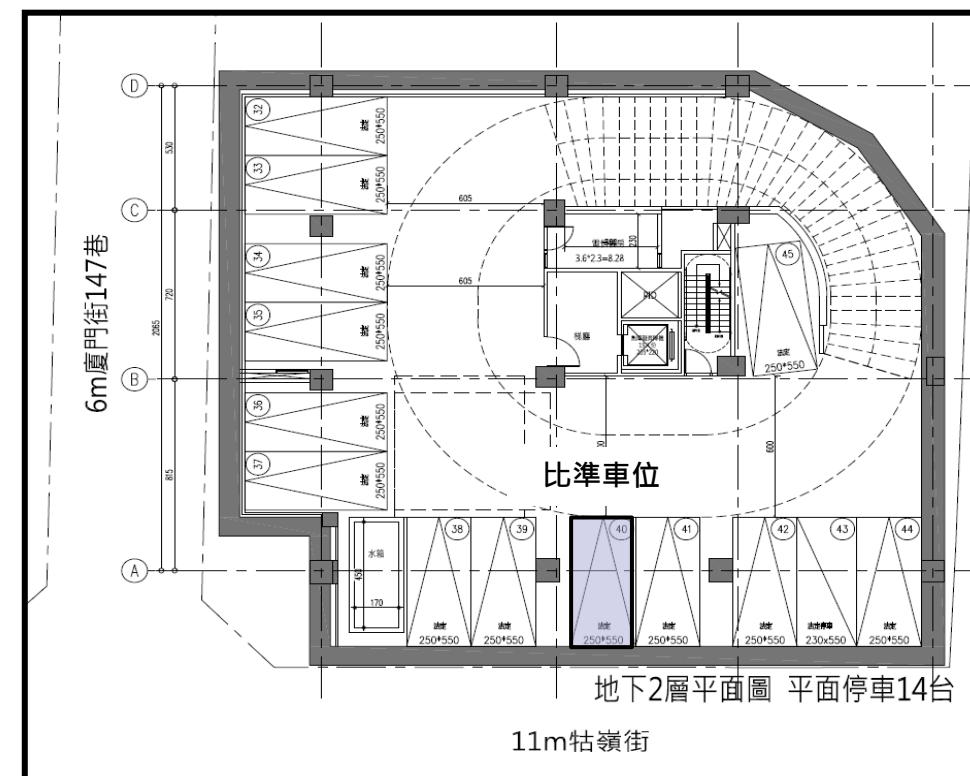
車位比準單元

樓層	編號	車位形式	車位大小
B2	40	坡道平面車位	大(250*550)

住宅比較項目

車位大小	車位柱位空間
大車位(250*550)	有柱位

停車難易度	嫌惡設施
普通	無



更新後價值評估結果

- 1、住宅比準單元價格評估為：740,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,800,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)/數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
住宅	2F-11F	1,805.42	1,389,010,171	769,356
小計		1,805.42	1,389,010,171	769,356
車位	B1~B4 坡道平面車位	46	121,350,000	2,638,043
總銷售金額			1,510,360,171	

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

簡報結束