擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

自辦公聽會

實　施　者：綠意開發股份有限公司
規劃單位：富達都市更新股份有限公司
設計單位：沈國皓建築師事務所
估價單位：戴德梁行不動產估價師事務所
元宏不動產估價師聯合事務所
瑞普國際不動產估價師事務所
簡報日期：民國110年9月30日

一、事業計畫

壹、辦理緣起與目標

貳、計畫地區範圍

參、現況分析

肆、與都市計畫之關係

伍、處理方式及區段劃分

陸、重建區段之土地使用計畫

柒、效益評估

二、權利變換

壹、更新前權利關係人名冊

貳、土地改良物拆遷補償費

參、更新前後權利價值估價

肆、都市更新權利變換有關費用及共同負擔

伍、更新後分配及公開抽籤過程

陸、地籍整理計畫

柒、實施進度

捌、其他應加表明之事項

三、選配文件說明

一、事業計畫

辦理緣起、目標

項目	更新前	更新後
土地使用	1. 現況建物年久失修，屋況老舊且機能缺乏（存有工務局認定之海砂屋）。 2. 現況建物停車空間不足。	透過都市更新改善
建築使用	1. 建物早期為廠房建築樣態老舊窳陋。 2. 結構上有耐震及防火安全疑慮。	
公共設施	1. 無充足良好之綠化活動空間。 2. 無充足之開放空間供公眾使用。	

法令依據

○ 自行劃定都市更新單元

- 依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理，109年9月2日府都新字第1097012221號函核准自行劃定「臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地為更新單元」。

○ 依都市更新條例第32、47條及第48條規定辦理，併送事業計畫及權利變換計畫

○ 本案係依都市更條例第22條第二項規定，免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫

都市再生。相逢富達

實施者

◯ 綠意開發股份有限公司

- 代表人：許燈城
- 統一編號：12860948
- 聯絡地址：（105）臺北市松山區市民大道五段69號
- 聯絡電話：（02）8787-8096

規劃團隊

◯ 都市更新 - 富達都市更新股份有限公司

- 聯絡地址：（11085）台北市信義區松德路161號8樓
- 聯絡電話：（02）2728-2927

◯ 建築設計 - 沈國皓建築師事務所

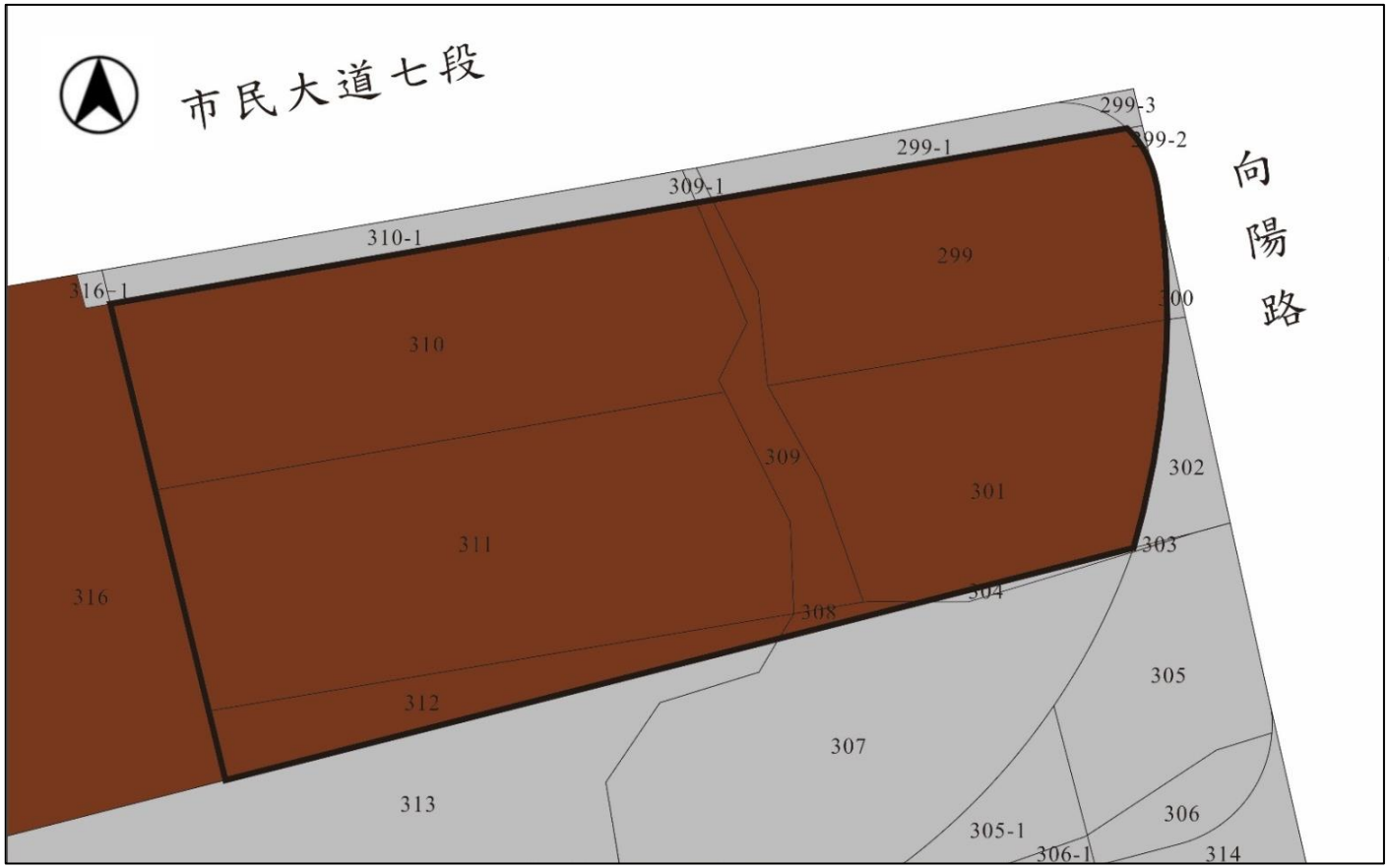
- 聯絡地址：（106）臺北市大安區新生南路一段143巷18-1號
- 聯絡電話：（02）2747-5330

◯ 估價單位

- 戴德梁行不動產估價師事務所
- 元宏不動產估價師聯合事務所
- 瑞普國際不動產估價師事務所

更新單元範圍

- 市民大道七段以南
- 向陽路以西
- 忠孝東路六段以北
- 昆陽街以東
- 南港區玉成段二小段299、301 、308、309、310、311、312地號共7筆土地
- 面積合計：2,036.00㎡



- 依台北市都發局109年9月2日府都新字1097012221號函核准申請自行劃定「臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地為更新單元」

交通用地兼供道路使用

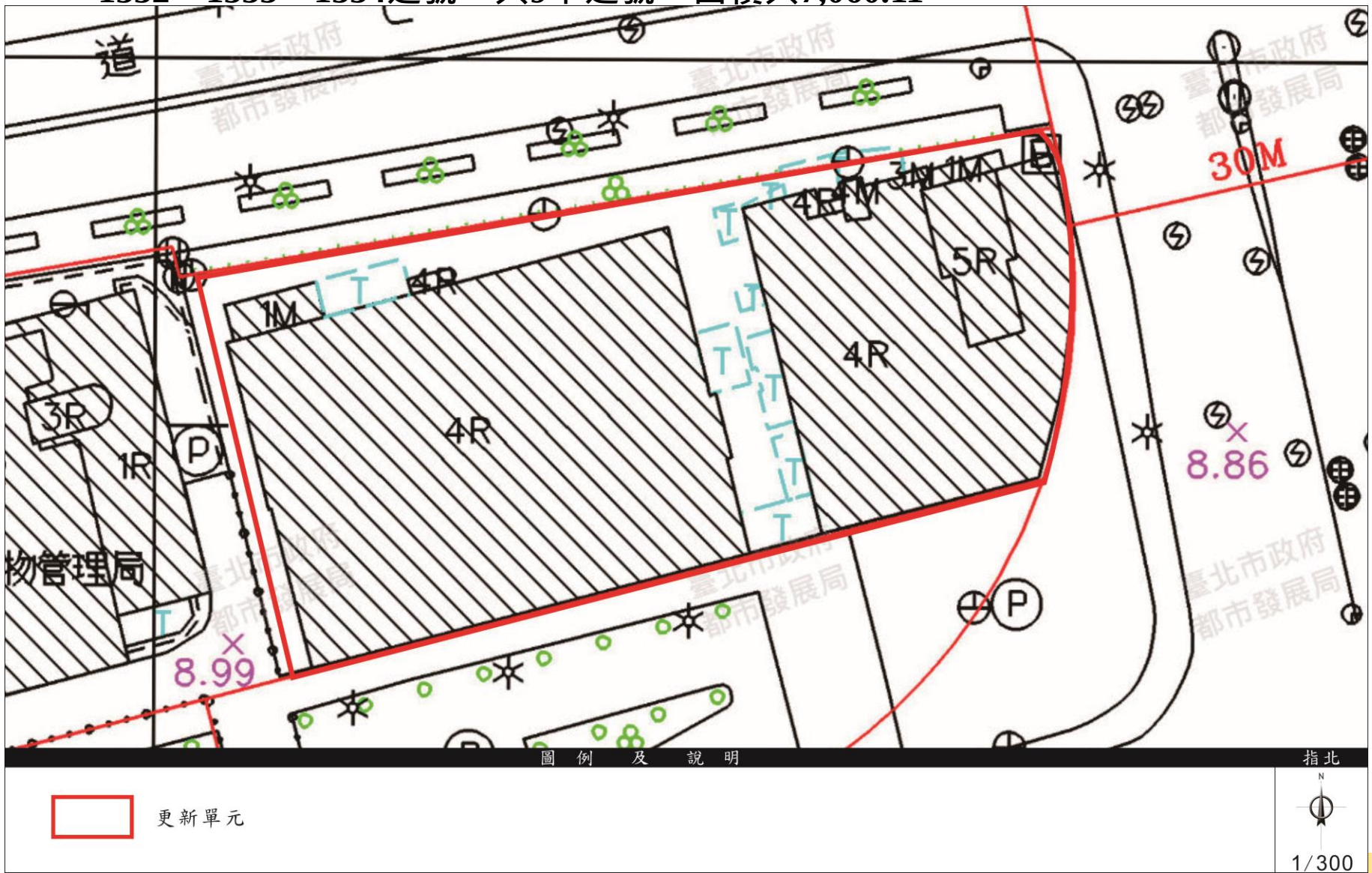
第三種工業區

更新單元範圍

都市再生。相逢富達

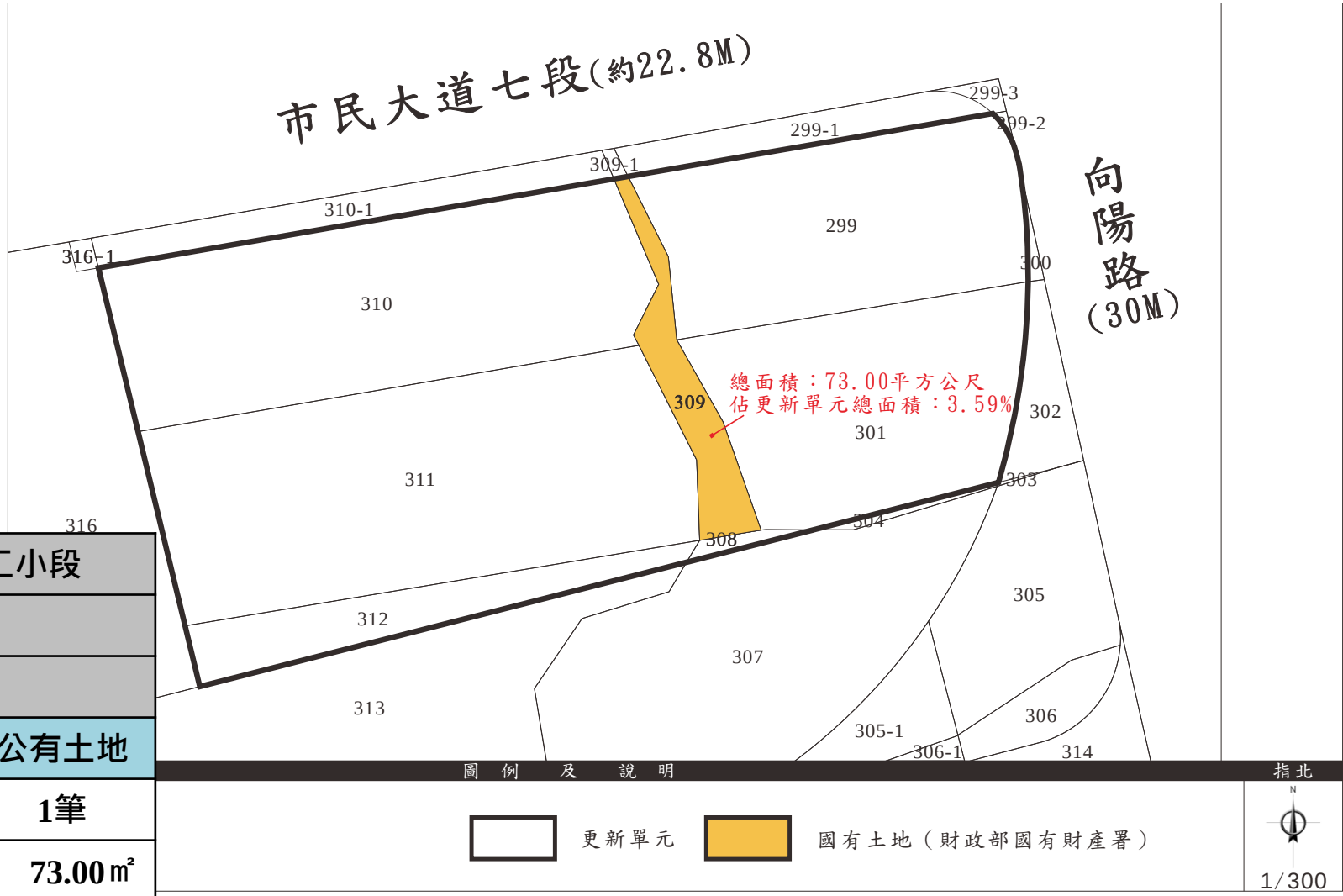
更新單元範圍

■ 本更新單元範圍合法建築物包括臺北市南港區玉成段二小段2、3、4、1189、1190、1331、1332、1333、1334建號，共9筆建號，面積共7,060.11㎡。



都市再生。相逢富達

土地權屬



基地區段：南港區玉成段二小段		
土地筆數：7筆		
土地面積：2,036.00㎡		
項目	私有土地	公有土地
土地筆數	6筆	1筆
土地面積	1,963.00㎡	73.00㎡
面積比例	96.41%	3.59%
人數	130人	1人
人數比例	99.23%	0.77%

本案以「權利變換」方式實施，其事業計畫同意比例送件門檻如下：

項 目	更新地區（單元）類型		
	政府劃定		民間自行劃定
	迅行劃定	優先劃定	申請劃定
私有土地及私有合法建築物所有權人	1/2	3/4	4/5
私有土地及私有合法建築物面積	1/2	3/4	4/5

本案為自行劃定更新單元，於事業計畫階段，則須取得符合都市更新條例第37條規定之同意門檻，即應取得私有土地及合法建築物所有權人人數及面積均超過4/5之同意

土地使用及建築物現況

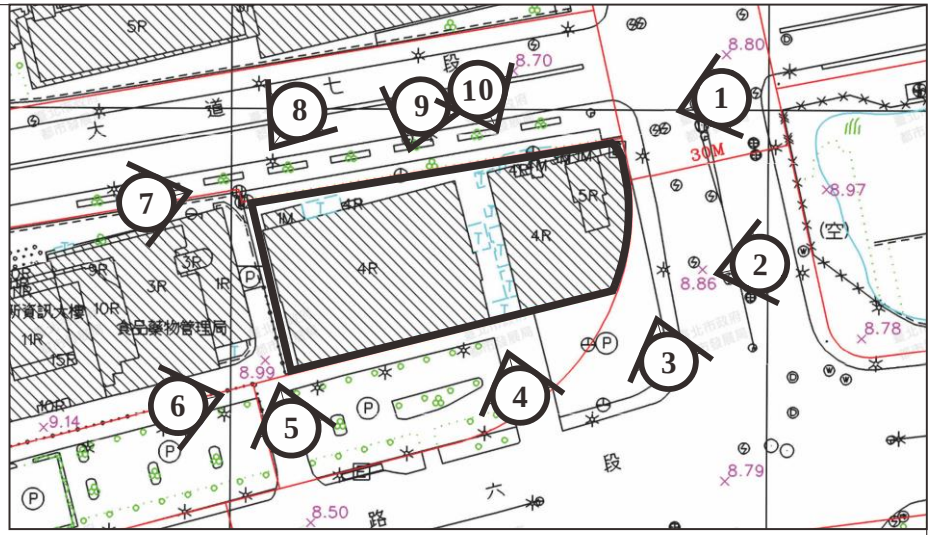


圖 例 及 說 明

指北

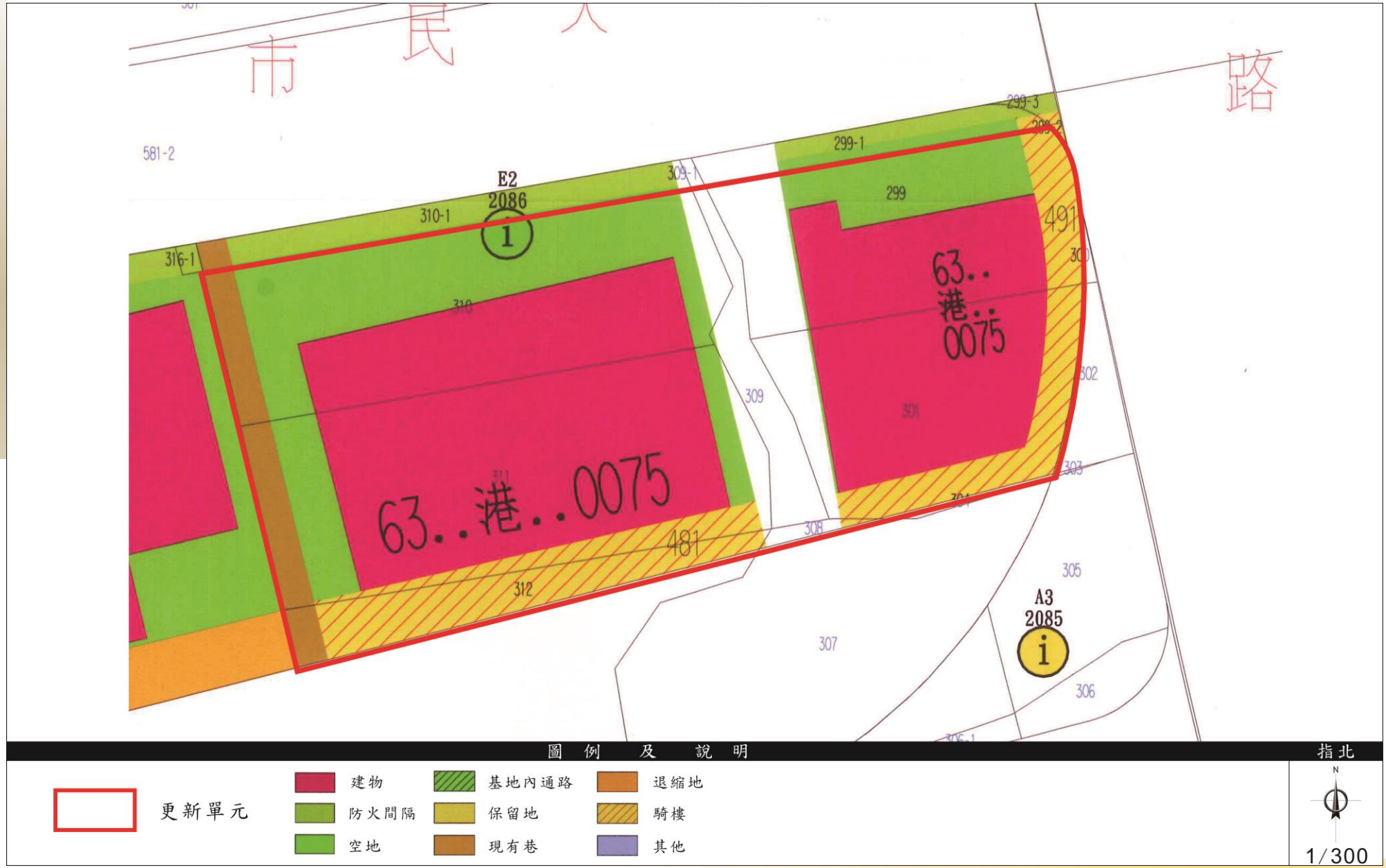
圖7：基地四周照片

更新單元

拍攝角度

更新單元與鄰地境界線

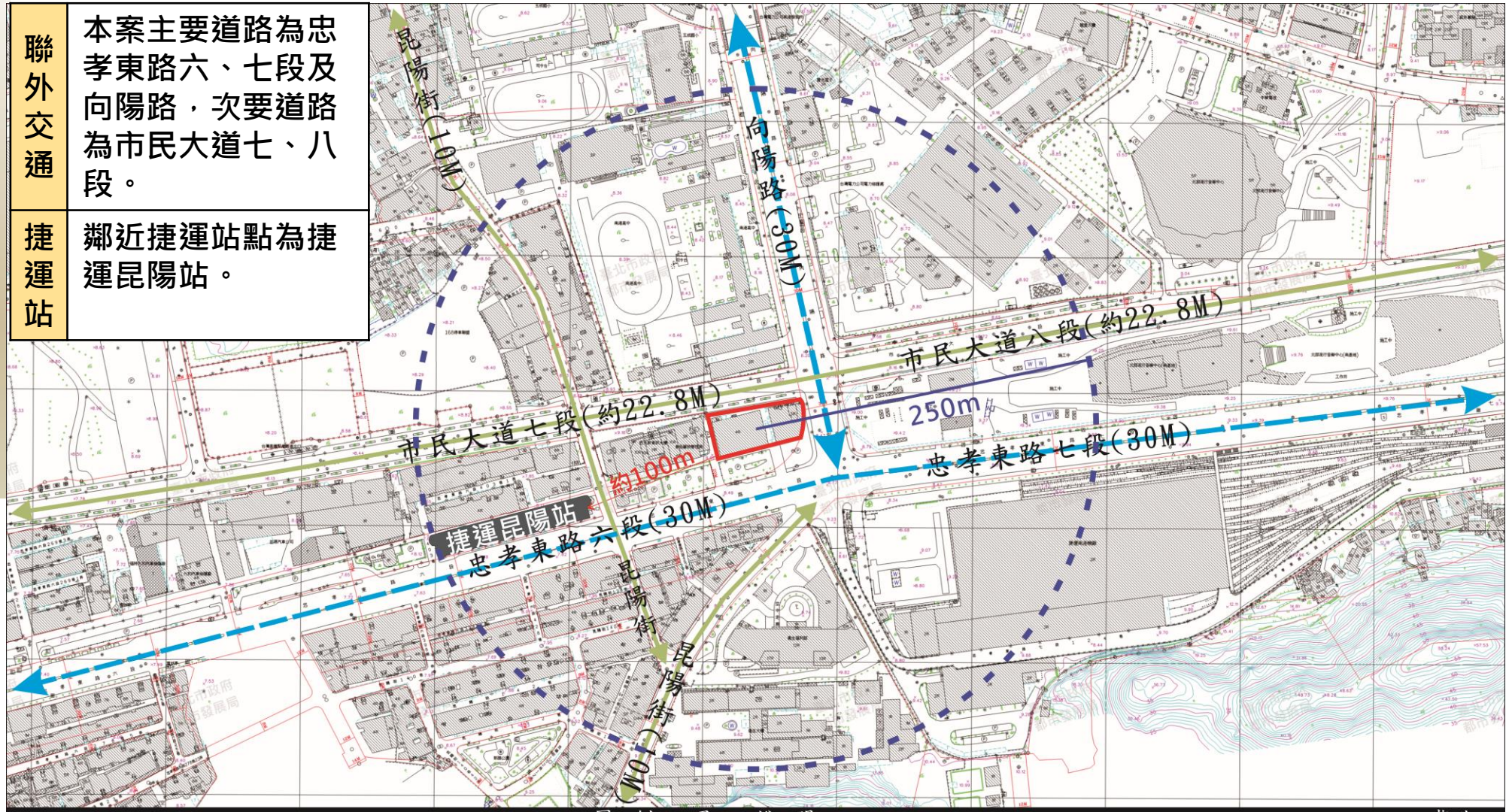
更新單元建物套繪圖



都市再生。相逢富達

更新單元周邊交通系統示意圖

聯外交通	本案主要道路為忠孝東路六、七段及向陽路，次要道路為市民大道七、八段。
捷運站	鄰近捷運站點為捷運昆陽站。



圖例及說明

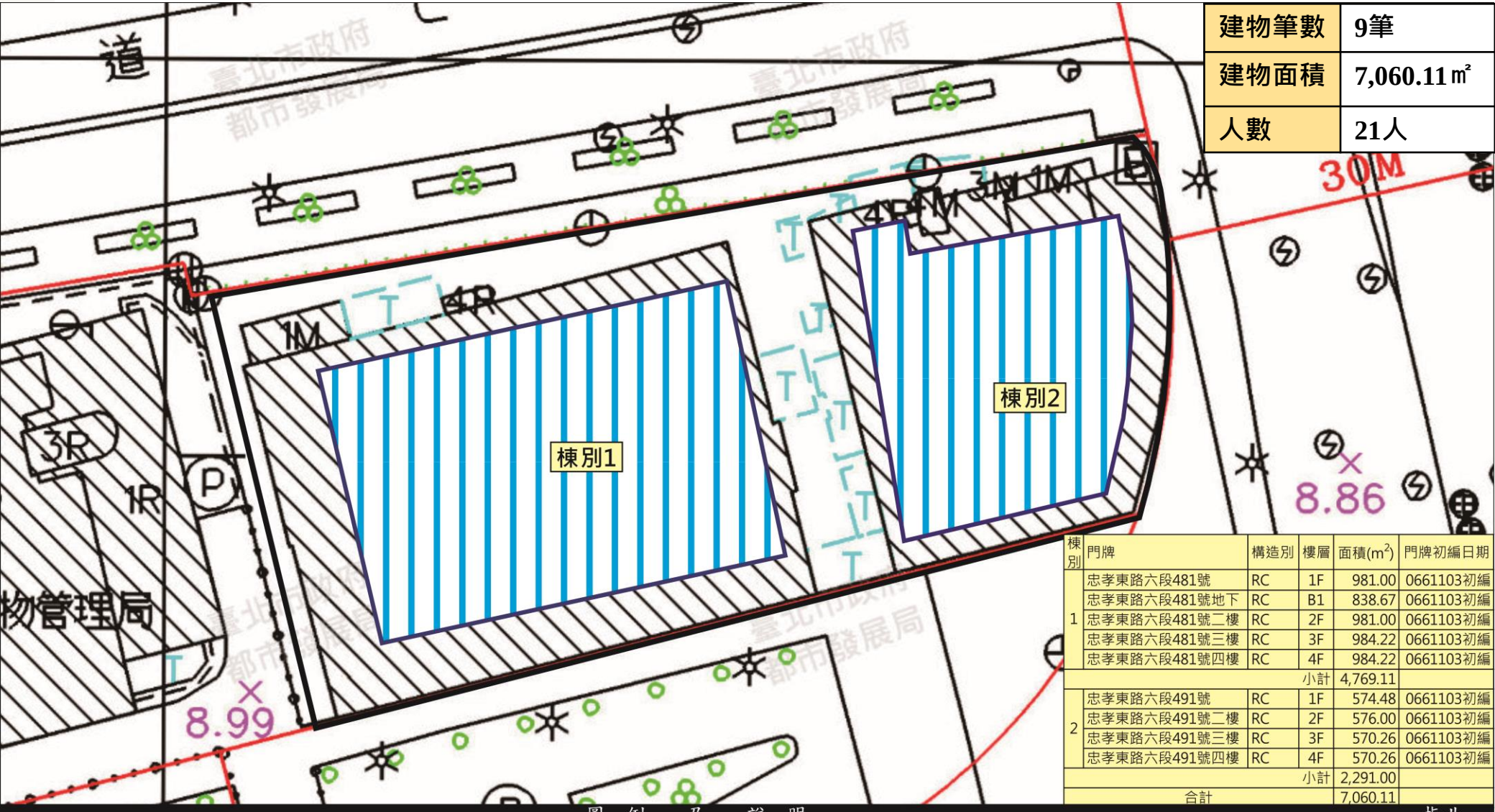
更新單元範圍　主要道路　次要道路　250公尺範圍

指北

1/3000

參、現況分析 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖

建物筆數	9筆
建物面積	7,060.11㎡
人數	21人



棟別	門牌	構造別	樓層	面積(m^2)	門牌初編日期
1	忠孝東路六段481號	RC	1F	981.00	0661103初編
	忠孝東路六段481號地下	RC	B1	838.67	0661103初編
	忠孝東路六段481號二樓	RC	2F	981.00	0661103初編
	忠孝東路六段481號三樓	RC	3F	984.22	0661103初編
	忠孝東路六段481號四樓	RC	4F	984.22	0661103初編
			小計	4,769.11	
2	忠孝東路六段491號	RC	1F	574.48	0661103初編
	忠孝東路六段491號二樓	RC	2F	576.00	0661103初編
	忠孝東路六段491號三樓	RC	3F	570.26	0661103初編
	忠孝東路六段491號四樓	RC	4F	570.26	0661103初編
			小計	2,291.00	
合計				7,060.11	

圖 例 及 說 明

更新單元　合法建築物

指北

N

1/300

海砂屋現況示意圖

參、現況分析 工務局函覆

31-08-21;14:22 ;From: To:87873416 ;0227887789 # 2/

檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

115008
臺北市南港區忠孝東路6段436號4樓
受文者：

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：廖品雅
電話：02-27208889/1999 轉 8399
電子信箱：bm1931@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年8月25日
發文字號：北市都建使字第1106178301號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：第11008次審查會議紀錄

主旨：檢送110年8月16日召開之本市「高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」第11008次審查會議紀錄一份，請查照。

說明：

一、依本處110年8月10日北市都建使字第1106173600號開會通知單續辦。

二、因應疫情，本次會議係採視訊會議方式進行，故鑑定人無法依循往例於會後簽收取回鑑定報告文件，請鑑定人儘速至本處取回鑑定報告文件，俾利修正後再提送委員會審查。

正本：劉美秀主任委員(臺北市建築管理工程處)、吳金龍委員(臺北市政府都市發展局總工程司室)、謝政憲委員(臺北市建築管理工程處建照科)、江星仁委員(臺北市建築師公會)、蘇錦江委員(社團法人中華民國建築技術學會)、王淑娟委員(台北市結構工程工業技師公會)、藍朝卿委員(社團法人新北市結構工程技師公會)、陳玫英委員(台北市土木技師公會)、黃昭琳委員(台北市土木建築學會)、台北市土木技師公會、社團法人桃園市土木技師公會

副本：

(約含附件)

處長劉美秀

第1頁 共1頁

本市「高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」第 11008 次審查會議紀錄。

壹、 時間： 110 年 8 月 16 日(星期一)下午 2 時 30 分

貳、 地點：因應疫情，本次會議係採視訊會議方式進行

參、 主持人： 委員

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：

伍、 出列席單位及人員發言意見：略

陸、 會議結論：

審查第 3 案：

「台北市忠孝東路 6 段 481、491 號高氯離子混凝建築物之安全鑑定」

鑑定案號：10930705

(鑑定機構：台北市土木技師公會)

1. 481 號彙整表 4953.7 m^2
   491 號彙整表 2908 m^2
   共 7862 m^2
2. 但依使照(附件一) ⟶ 481 號、491 號為 7414.84 m^2，不符？

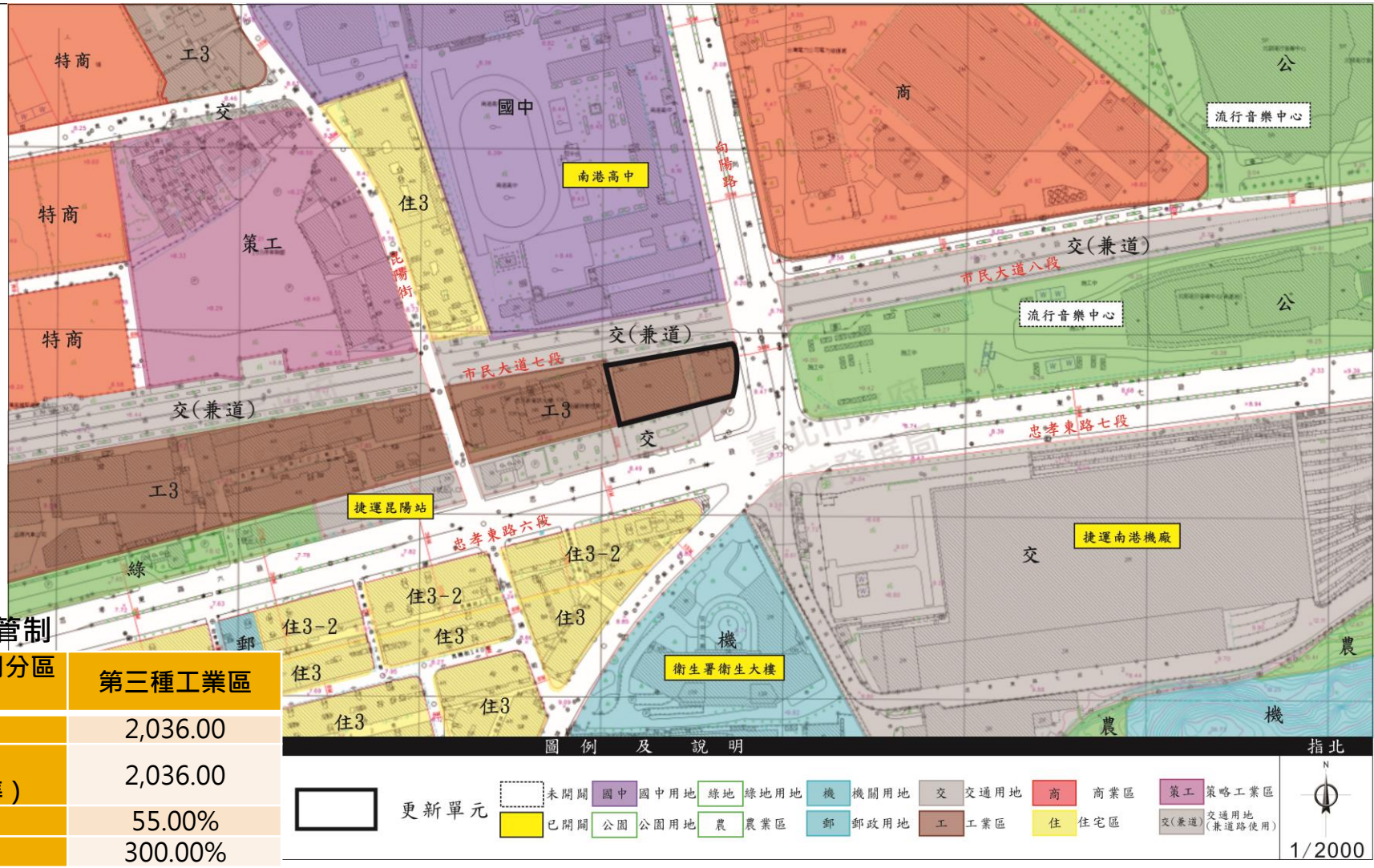
本次委員會決議：

"修正後書面審查無意見後通過"，請鑑定機構儘速補充修正報告書，俟報告書送全體外聘委員複核無意見(書面審查表)後同意通過。

散會：(16:40 分)

海砂屋認定進度:目前為建管處爭議處理委員會會議

肆、與都市計畫之關係



臺北市土地使用分區管制

項目 \ 使用分區	第三種工業區
更新單元面積（㎡）	2,036.00
基地面積（㎡）（依謄本登記面積為準）	2,036.00
法定建蔽率（%）	55.00%
法定容積率（%）	300.00%
高度比	<1
最小前院深度（M）	不得小於三公尺
最小後院深度（M）	不得小於一
最小後院深度比	0.3
最小側院寬度（M）	不得小於三公尺
法定建築面積（㎡）	1119.80
法定容積樓地板面積（㎡）	6108.00

本更新單元位於108年1月18日府都規字第10760657151號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種工業區，建蔽率為55%，容積率為300%

伍、處理方式及區段劃分

本更新單元擬採「重建」方式進行
本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段

都市再生。相逢富達

陸、重建區段之土地使用計畫

本次申請相關容積獎勵說明如下：

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）			申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵項目	#6 建築物結構安全條件獎勵		537.00	8.79%
	#14 時程獎勵		427.56	7.00%
	中央都市更新容積獎勵小計		964.56	15.79%
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計（一）(符合設計規範四項)	122.16	2.00%
		建築規劃設計（二）(雨水抑制措施)	61.08	1.00%
		建築規劃設計（三）(退縮人行道)	708.61	11.60%
		建築規劃設計（四）(建築設計符合審議原則)	183.24	3.00%
		改善都市環境	-	-
	二、新技術之應用	新技術應用(提供汽機車充電設施)	61.08	1.00%
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新（二）(四層樓以上合法建築物)	107.40	1.76%
	臺北市都市更新容積獎勵小計		1243.57	20.36%
	臺北市都市更新容積獎勵上限		1,221.60	20.00%
都市更新容積獎勵合計（A）			2,186.16	35.79%
其他容積獎勵項目（高氯離子建物重建獎勵）（B）			1,671.55	27.37%
容積移轉（C）			-	-
容積額度核算（A＋B＋C）			3857.71	63.16%

※實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

都市再生。相逢富達

建築興建計畫

由沈國皓建築師事務所簡報說明

都市再生。相逢富達

柒、效益評估

項目	更新前	更新後
土地現況	1. 現況建物年久失修，屋況老舊且機能缺乏（高氯離子鑑定認定為海砂屋） 2. 現況建物停車空間不足。	1. 使用安全性更高的鋼筋混凝土建材，創造高品質的社區住宅大樓。 2. 開挖地下室解決住戶停車空間的不足。
建築使用	1. 舊有建物耐震強度不足。 2. 舊有建物之間棟距不足，消防救災上更為困難。 3. 區內有部分未保登建物，狹小且排水設施不良，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	1. 大樓提供現代化的防災防震技術。 2. 透過退縮步道留設消防車足夠之救災作業空間。 3. 區內留設人行步道、綠化空間改善環境，亦可使動線順暢，塑造優良之公共安全品質。
公共設施	1. 無充足良好之綠化活動空間。 2. 無充足之開放空間供公眾使用。	1. 區內留設人行步道空間，並規劃景觀綠地及花台，以增加基地保水性，減緩城市聚熱現象，供行人通行。 2. 區內留設人行步道供區外公眾使用及通行，使人車動線分開。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響地區觀瞻，損及市容與城市意象。	高層之集合住宅改善當地環境，賦與嶄新面貌，因整體沿街退縮人行步道，沿街種植行道樹，加強城市綠化視覺，提供良好之視覺景觀。

都市再生。相逢富達

二、權利變換

土地所有權人

◯本案為7筆土地共131人，面積為2,036㎡

◯其中6筆私有土地共130人，面積為1963.00㎡。

◯其中1筆公有土地共1人，面積為73.00㎡（財政部國有財產署）

其他權利變換關係人

◯合法建築物所有權人

- 本案合法建築物9筆建號皆為共有共21人，建物面積為7,060.11㎡。

都市再生。相逢富達

貳、土地改良物拆遷補償費

法令依據

◯ 地上物拆遷計畫

- 依都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第19條及臺北市都市更新自治條例第4條規定辦理。

合法建築物之補償與安置

◯ 拆遷補償計畫

- 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者戴德梁行不動產估價師事務所查估後評定之，提列74,619,581元(共同負擔成本提列其殘餘價值依估價結果，實際發放補償金時應扣除拆除費用)

◯ 拆遷安置計畫

- 本案合法建築物拆除後，以鄰近地區租屋行情價推估每月每坪租金一樓約為750元計，二樓以上為650元計，其一樓合法建築物面積470.53坪，二樓以上合法建築物面積1665.15坪，依原建物不同之結構、樓層型態
- 安置費用共計41,766,041元

都市再生。相逢富達

地上物拆遷計畫

◯ 拆遷方式及面積

項目	拆除面積（㎡）	說明
合法建築物	7,060.11	依謄本面積計算
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物	1,793.9	增建物、未登記
合計	8,854.01	-

◯ 預計拆遷時程

- ■ 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。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，權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
- ■ 補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。

◯ 其他土地改良物

- ■ 本案其他土地改良物為增建物及未登記建物。

◯ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ■ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

更新前後權利價值估價

◯ 評價基準日

■ 以民國110年8月26日為評價基準日。

◯ 估價結果比較

項目		戴德梁行不動產估價師事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	1,900,000	1,890,000	1,870,000
	更新前土地總價(元)	1,170,191,000	1,164,032,100	1,151,714,300
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,080,351	956,054	1,004,664
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	618,941	589,787	606,630
	車位平均價格(元/個)	1,951,351	1,806,757	1,855,405
	更新後總權利價值(元)	3,047,960,060	2,871,568,901	2,963,805,676
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,612,137,002	1,435,745,843	1,527,982,618

■ 上述應分配權利價值，已扣除土地所有權人應分擔之共同負擔費用。

◯ 估價結果選定

■ 依據三家以上專業估價者之估價結果，因考量不參與分配地主權益及參與分配戶權利價值等因素，故以更新前、後權利價值均最高之戴德梁行不動產估價師事務所為領銜估價。

都市再生。相逢富達

肆、都市更新權利變換費用及共同負擔

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」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

共同負擔費用（1）

總項目	項目	細項		總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用（A）	（一）拆除工程（拆除費用）		-
		（二）新建工程	1.營建費用（含公益設施）	910,605,464
			2.特殊因素費用	-
		（三）其他必要費用	1.鑑界費	28,000
			2.鑽探費用	300,000
			3.鄰房鑑定費	534,000
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	3,675,000
			5.相關基金 (1) 公寓大廈管理基金	2,423,317
			5.相關基金 (2)公共開放空間管理維護基金	-
			5.相關基金 (3)其他	-
			6.建築相關規費	274,664
			7.相關委外審查之相關費用	2.493.750
			8.其他	
		重建費用（A）合計：		920,334,195
	二、公共設施費用（B）			-
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用（C）			-

都市再生。相逢富達

肆、都市更新權利變換費用及共同負擔

共同負擔費用（2）

總項目	項目	細項		總價(元)
貳、權利變換費用（D）	一、規劃費	（一）建築師規劃設計費用		24,639,000
		（二）都市更新規劃費用		6,580,000
		（三）不動產估價費用（含估價師費用）		2,530,000
		（四）更新前測量費用（含技師簽證費用		135,000
		（五）其他規劃簽證費用		8,598,975
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	（一）拆遷補償費	1.合法建築物	62,370,351
			2.其他土地改良物	12,249,230
		（二）拆遷安置費用（合法建築物）		41,766,041
		（三）占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		-
		（四）其他土地改良物拆遷補償費用		-
	三、地籍整理費用			980,000
	四、其他必要之費用			
		權利變換費用（D）合計：		159,849,097
參、申請容積移轉所支付之費用（E）				-
肆、都市計畫變更負擔費用（F）				-
伍、貸款利息（G）				49,501,638
陸、稅捐（H）	一、印花稅			1,286,654
	二、營業稅			36,993,671
		稅捐（H）合計		38,280,325

都市再生。相逢富達

肆、都市更新權利變換費用及共同負擔

共同負擔費用（3）

總項目	項目	細項	總價(元)
柒、管理費用（I）	對外支付管理費	一、專業營建管理費	
		二、廣告銷售管理費	62,971,570
		三、信託管理費	2,938,648
	內部支付管理費	一、人事行政管理費用	56,484,247
		二、風險管理費	145,463,339
	管理費用（I）合計：		267,857,803
（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）+（I）總計：			1,435,823,058

土地所有權人應分擔之共同負擔費用

○ 本案共同負擔費用：**1,435,823,058**元

土地所有權人平均共同負擔比例及額度

○ 更新後總價值：

- **3,047,960,060**元(由領銜估價戴德梁行不動產估價師事務所提供之數據)

○ 共同負擔費用：

- 1,435,823,058元，共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之。

○ 土地所有權人平均共同負擔比例：

- 1,435,823,058÷ 3,047,960,060 = 47.1077%

都市再生。相逢富達

更新後供分配之土地及建物

◯ 可供分配之土地及建物總面積

- 本案可供分配之土地總面積2,036.00㎡及建物總面積14,630.51㎡。

更新後可供分配之更新單元及車位

◯ 住宅：

- 本案更新後可供分配共計有3個金融分支機構單元位於1樓，其餘46個為廠房單元，位於2樓以上。

◯ 車位：

- 本案更新後可供分配共計有74部汽車停車位，位於地下1至4層。

都市再生。相逢富達

伍、更新後分配及公開抽籤過程

有關費用負擔

○ 重建區段

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

○ 分配與選配原則

- 本案權利變換選配期間終止前，選配結果重複者，實施者應先協助協調選屋，協調不成者則依規定辦理公開抽籤。選配期間終止後，欲再調整選配結果者，應以不影響已完成之選配結果為原則，由所有權人和實施者雙方協調處理。

○（一）房屋選配原則

- 依原地原位次分配；更新前原1樓所有權人得優先選配更新後1、2樓房屋，原2樓以上所有權人得選配更新後3樓以上房屋

○（二）車位選配原則

- （1）申請行動不便之身心障礙者專用停車位（編號73、74）須具備身心障礙者專用停車位識別證明（編號73、74），且為識別證明有效期限未過期者
- （2）機車停車位屬共用部分，不納入分配範圍

○（三）選配房屋及車位數量之限制

- （1）更新前若為多人共同持分一戶建物產權或屋地不同人者，建議應採合併分配方式進行選配

都市再生。相逢富達

申請分配位置通知

◯ 參與權利變換者之選配通知

- 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條等規定。於民國110年9月23日以雙掛號方式寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案參與權利變換之土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國110年9月23日至110年10月23日（31日）期間辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查（權利變換參與意願及申請分配結果綜理表、權利變換意願及更新後申請分配位置調查函、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（詳寄發選配附件）。

公開抽籤

◯ 依據

- 各所有權人未於前開所定期限內提出分配位置申請書者，或始終不表達意見者或有2人以上申請同一分配單元或車位者，且不屬於不願或無法參與分配者，依都市更新權利變換實施辦法第11條第1項規定，應以公開抽籤方式辦理。

◯ 公開抽籤通知及效力

- 本公司於申請分配期限屆至日，依選配結果，另行通知應參加公開抽籤者。
- 公開抽籤結果之效力即為分配結果確定，希各所有權人於法定期限內提出分配申請，以維自身權益。

都市再生。相逢富達

不願或無法參與分配戶

○ 不願參與分配：

- 明確表達不願參與都市更新或不願意參與權利分配，並載明於「權利變換意願調查表」或有其他明確意思表示者，應列為「不願參與分配戶」。

○ 無法參與分配：

- 原所有權人扣除共同負擔（權利變換費用）應分擔數額後「個人可分配權利價值」，如未達本案「最小分配單元價值」者，應列為「無法參與分配戶」，本案「最小分配單元價值」**為4FA5單元，權利價值為43,532,610元。**

不願或無法參與分配戶之權利

○ 領取補償金：

- 不願或無法參與分配戶建議填寫補償金發放申請書，以茲明確表達意願。

○ 土地增值稅之減免：

- 無法參與分配戶，領取之補償金，免繳土地增值稅；不願參與分配戶領取之補償金，得減徵40%之土地增值稅。但以經主管機關及稅捐機關核定為準。

都市再生。相逢富達

地籍整理計畫

◯ 地籍測量及建築物測量

- 俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向臺北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。
- 權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍及建築物測量。
- 測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

◯ 土地、建物及他項權利登記

- 土地及建物登記清冊：
  係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編。
- 他項權利登記清冊：
  更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。
- 限制登記清冊：
  本案更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內。

都市再生。相逢富達

柒、實施進度預估

序號	工作項目 \ 時程	110年-110年12月	112年1月-112年12月	113年		114年	115年
				1月-6月	7月-12月		
1	事業計畫、權利變換審議及核定公告						
2	申請拆除及建造執照						
3	申請更新期間稅捐減免						
4	地上物騰空拆除						
5	工程施工						
6	申請使用執照						
7	送水送電						
8	申請測量						
9	產權登記						
10	申請更新後稅捐減免						
11	更新成果備查						

都市再生。相逢富達

同意書

◯ 同意書簽署之意義

- 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

◯ 同意書簽署之相關權益事項

- 依都市更新條例第37條第3項規定：所有權人除有民法第88、89、92條規定情事，若撤銷事業計畫同意書以事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對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。

相關資訊聯絡窗口

○ 實施者：綠意開發股份有限公司

- 聯絡人　：莊光敏
- 聯絡電話：（02）8787-8096
- 聯絡地址：（105）臺北市松山區市民大道五段69號

○ 設計團隊：沈國皓建築事務所

- 聯絡人　：周楠紘
- 聯絡電話：（02）2747-5330
- 聯絡地址：（106）臺北市大安區新生南路一段143巷18-1號

○ 規劃團隊：富達都市更新股份有限公司

- 聯絡人　：楊博丞
- 聯絡電話：（02）2728-2927　#114
- 聯絡地址：（11085）台北市信義區松德路161號8樓

○ 政府相關部門諮詢方式

- 新北市政府都市更新處／法令園地
  http://www.uro.ntpc.gov.tw/_file/2991/SG/43617/48580.html
- 新北市政府都市更新處更新事業科
  （02）2950-6206　分機 302-315、504、507、503

都市再生。相逢富達

三、選配文件說明

都市再生。相逢富達

檢附文件

【選配參考資料】
附件一、更新單元範圍圖。
附件二、更新後建物分配單元面積、位置對照表乙份。
附件三、更新後各分配單元建物、土地面積及價值明細表乙份。
附件四、更新後車位面積及價值明細表乙份。
附件五、更新後權利分配公開抽籤作業辦法乙份。
附件六、更新前土地權利價值及參與分配差額價金試算表乙份。
附件七、設計平面圖六張。

【選配回覆資料】
附件八、都市更新權利變換意願調查表乙份。
附件九、更新後分配位置申請書乙份。
附件十、更新後合併分配協議書乙份。
附件十一、補償金發放申請書乙份。
附件十二、附回郵信封乙個。

需寄回綠意

都市再生。相逢富達

選配文件說明

附件六、更新前土地權利價值及參與分配差額價金試算表

項目			計算式	數額（元）	備註
一	更新前個人土地權利價值（A）		依估價結果	10,228,766	1.以主管機關核定為準 2.A 表示土地價值＝不分配的補償金數額 3.B 表示您更新後可分配的比例
	更新前更新單元土地總權利價值（ΣA）			562,091,888	
	更新前個人土地權利價值比例（B）		B＝A÷ΣA	1.8198%	
二	更新後總價值	更新後車位總價值（C）	依估價結果	208,360,000	1.以主管機關核定為準 2.E 表示更新後整棟大樓房地及車位的總價值
		更新後房地總價值（D）		1,860,432,538	
		合計（E）	E＝C＋D	2,068,792,538	
三	權利變換總費用（共同負擔）（F）		依市政府規定提列	989,821,703	1.以主管機關核定為準 2.F 表示實施權利變換之建案總成本
	個人應分攤之共同負擔數額（G）		G＝F×B	18,012,775	1.以主管機關核定為準 2.G 表示實施權利變換之建案總成本裡，個人應分攤的費用。
四	更新後全體地主可分配權利價值（H）		H＝E－F	1,078,970,835	1.H 表示扣除成本之後，所有地主可分到的價值。 2.I 表示您個人分到的價值
	更新後個人可分配權利價值（I）		I＝E×B－G	19,635,111	
五	建物補償費	合法建物拆遷補償（J）	依市政府規定計算	220,093	1.以主管機關核定為準 2.以現金方式，於權利變換計畫發布實施後發放。
		違建物拆遷補償（K）	依市政府規定計算	144,187	
		小計（L）	L＝J＋K	364,280	
六	領取現金	各項補貼費	租金補貼（M）	單價×面積×36 月	447,756	1F 每月每坪 666 元 2F 以上每月每坪 428 元
			搬遷費（N）			每戶 30,000 元

七	個人選配建物、車位及其價值（由所有權人自行選配）						
	實際選配	建物	單元代號		建物價值		建物價值小計（O）	
		車位	車位編號		車位價值		車位價值小計（P）	
		個人選配建物、車位總價值（Q）：Q＝O＋P					
八	應領或應繳差額價金試算（由所有權人自行試算）						
	差額價金（R）	「更新後個人可分配權利價值（I）」 －「個人選配建物及車位總價值（Q）」					37. 若＞0，表示可領錢 38. 若＜0，表示要繳錢
		元（I） － 元（Q）＝ 元（R）					

九	選配總結	
	如果選配後（R）＞0	可領取現金＝（R）＝
	如果選配後（R）＜0	應繳差額價金（R）＝

十	不願或無法參與權利分配者，可領取之相關金額（T）	土地補償金（S）	S＝A		於權變計畫發布實施後發放，但應依法扣繳土地增值稅及其他未繳納稅費。
		建物補償費（L）			發放時間依本表「五」之說明
		合計（T）	T＝S＋L		為可領取之總額，但非同時發放

註：由於選配結果與共同負擔之計算連動，故本表僅供選配期間之試算參考，實際應領（繳）差額價金、補償金等有關數額，仍以新北市政府核定之事業計畫及權利變換計畫為準。

選屋之參考依據

所有權人自行試算

都市再生。相逢富達

選配文件說明

附件八、權利變換意願調查表

附件八

編號：

擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地
都市更新權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人____對於臺北市南港區玉成段二小段299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。

務必勾選

本人____為臺北市南港區玉成段二小段 299 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（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）

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：（簽名並蓋章）

簽名及蓋章都要

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

8-1

都市再生。相逢富達

附件九、更新後建物及車位分配位置申請書

編號：

附件九

擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地
都 市 更 新 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：（請參閱附件二、三、七）

本人申請分配單元之「單元代號」

為_____

_____等共_____個單元。

註：申請一單元者，僅能填寫一單元代號，不可填寫第二順位代號。

二、汽車停車位部份：（請參閱附件四、七）

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」

為_____等共_____部。

註一：申請一車位者，僅能填寫一車位編號，不可填寫第二順位編號。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
（1）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。
（2）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。

2.本表請於民國 110 年 10 月 23 日 23 時 59 分（含）前以雙掛號郵寄或親自送達**綠意開發股份有限公司（實施者）**，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。預定公開抽籤日於選配期間截止並統計完成後，擇日舉行，日期將另行發函通知，其地點為：臺北市松山區市民大道五段 69 號 2 樓（綠意開發股份有限公司）。

3.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

9-1

簽名及蓋章都要

都市再生。相逢富達

附件十、合併分配申請書

- 若有**2人以上欲共同選配1單元**者，再填寫即可

有限制登記（查封、假扣押、假處分或破產登記）者，不得申請合併分配

附件十

擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地
都 市 更 新 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，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，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

（一）分配單元代號：＿＿＿＿＿＿＿＿

（二）車位編號：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

二、產權持分協議內容

分配單元代號及車位編號		所有權人姓名		權利範圍	備註
分配單元代號		1		/	
		2		/	
		3		/	
		4		/	
		5		/	
車位編號		1		/	
		2		/	
		3		/	
		4		/	
		5		/	

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。

此致　　綠意開發股份有限公司（實施者）

特別聲明：

立協議書人全體就綠意開發股份有限公司民國110年09月17日（110）綠意城字第061號函之權利分配申請通知各項說明已詳為閱讀並完全了解。

立協議書人（簽名）	身分證字號	地址	聯絡電話	蓋章
		戶籍：		
		通訊：		
		戶籍：		
		通訊：		
		戶籍：		
		通訊：		
		戶籍：		
		通訊：		
		戶籍：		
		通訊：		

中　華　民　國　　年　　月　　日

10-1

簡報結束・敬請指教

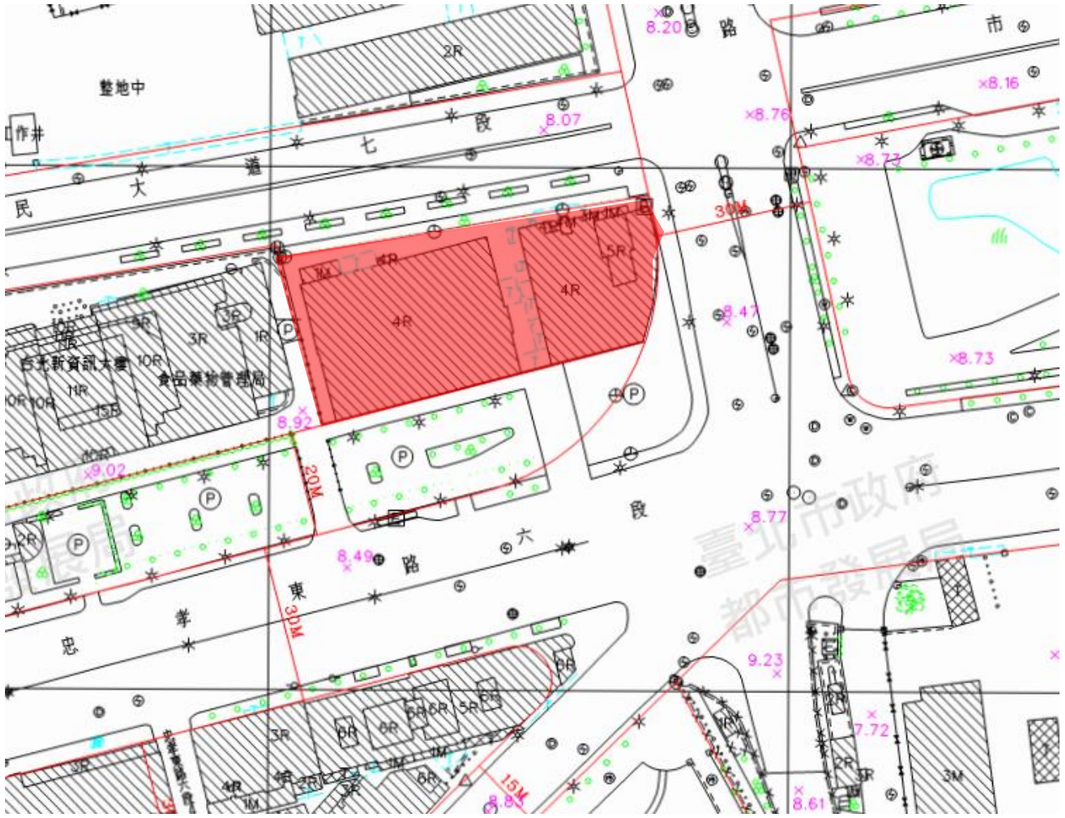
Thanks for Your Concentrating

建築設計

沈國皓建築師事務所

設計目標及內容

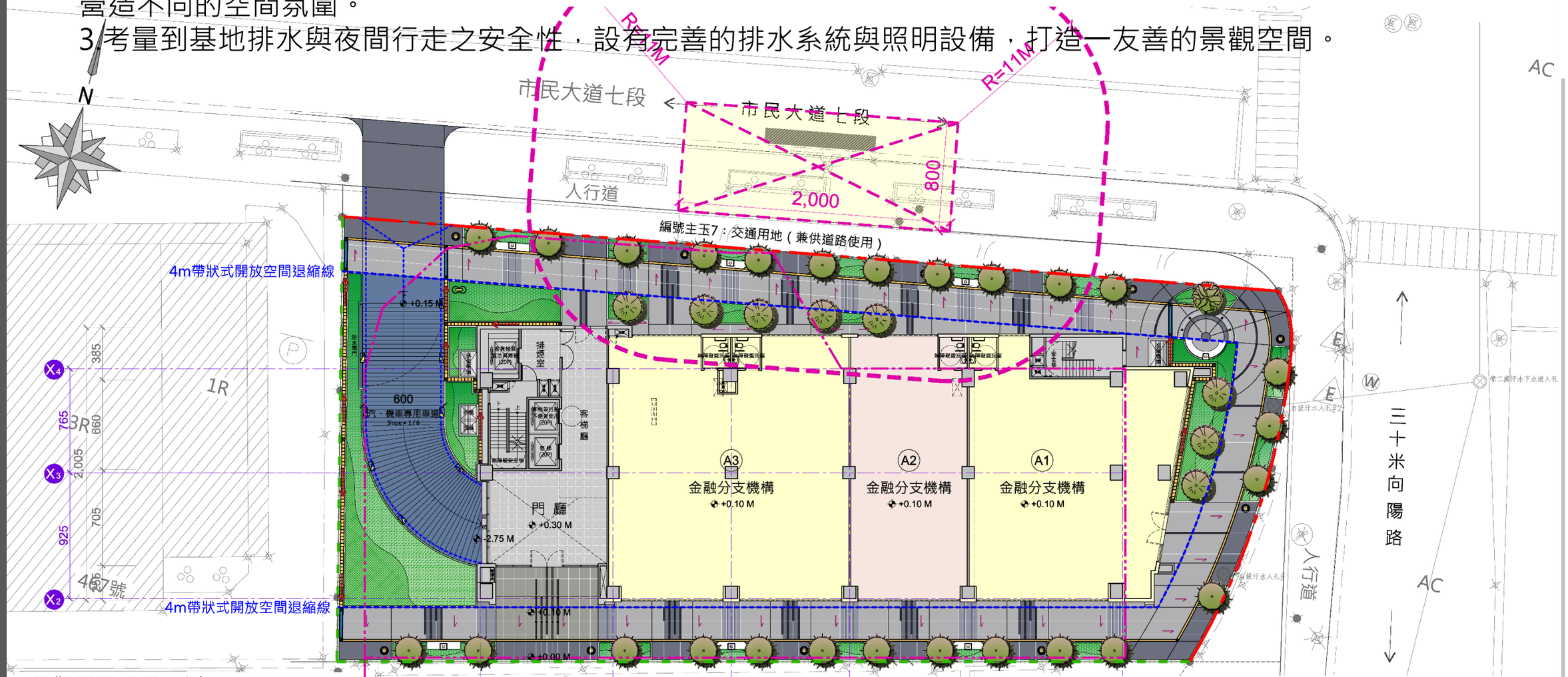
1. 在老舊的工業區中創造新一代的廠房大樓，加速工業區的更新。
2. 建物退縮配置，提供舒適的人行空間。
3. 簡潔且具主題性的外觀，闡述新一代的廠房內涵。
4. 擬規劃興建1幢地上13層、地下3層之廠房大樓。
5. 地下室設汽車停車位75輛，機車停車位120輛，裝卸車位5輛。



景觀平面圖

景觀設計構想：

1.在原有都市空間中利用退縮帶狀開放空間，形塑基地內以人為本的舒適通道，並列植喬木，灌木及草花形成綠蔭道，且設有座椅供人們駐足休息。
2.景觀形式以直條帶狀為主體，塑造具有節奏感的行走空間，並於向陽路與市民大道轉角處以圓弧形樣式作為變化，營造不同的空間氛圍。
3.考量到基地排水與夜間行走之安全性，設有完善的排水系統與照明設備，打造一友善的景觀空間。



景觀平面配置圖例

編號	圖例	名稱及說明	編號	圖例	名稱及說明
①		鋪面	⑤		排水系統
②		鋪面高程	⑥		景觀燈具
③		綠植喬灌木	⑦		防水閘門
④		景觀座椅			

沿街步道

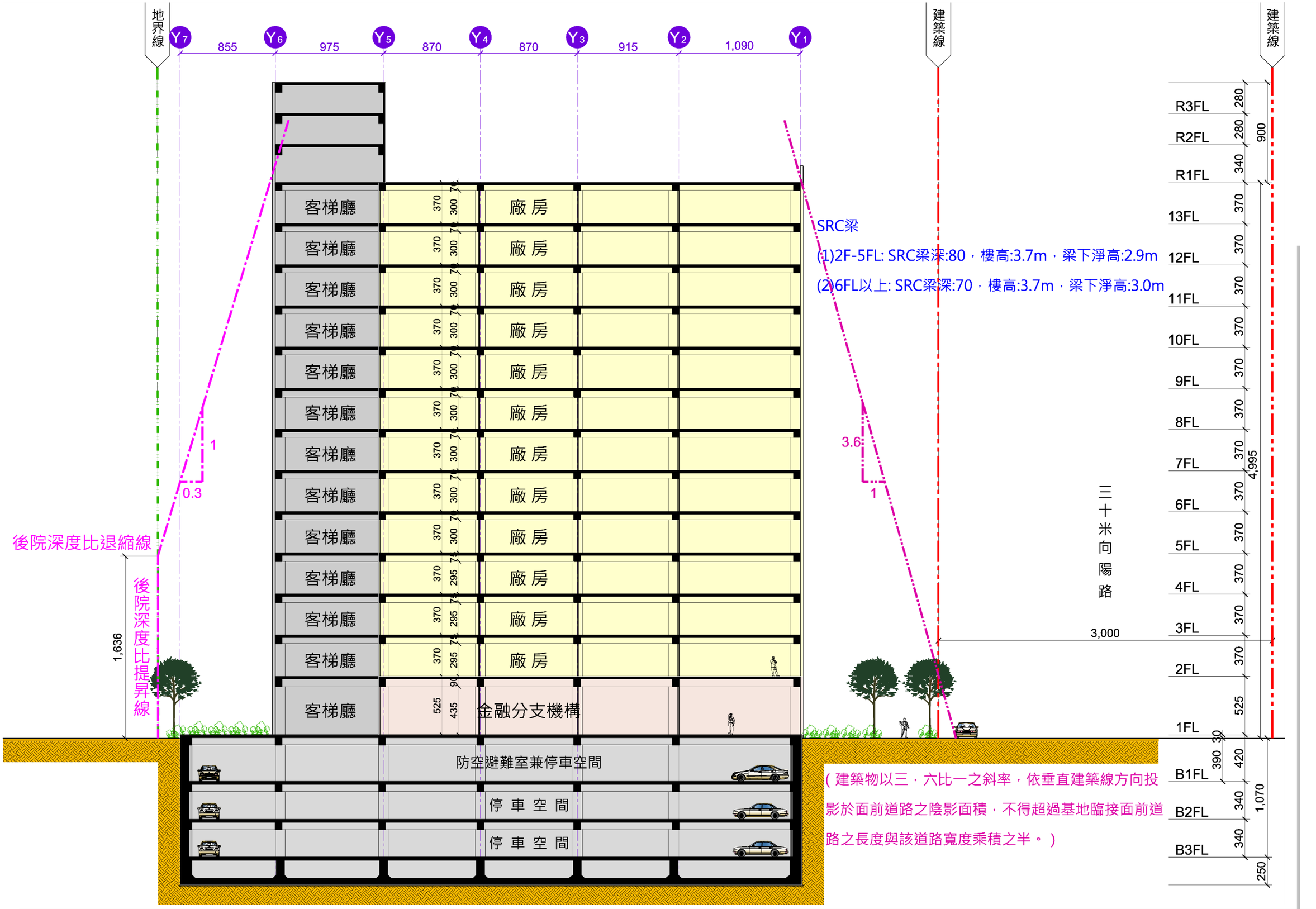
景觀鋪面

景觀燈具

中庭弧形廣場

景觀座椅

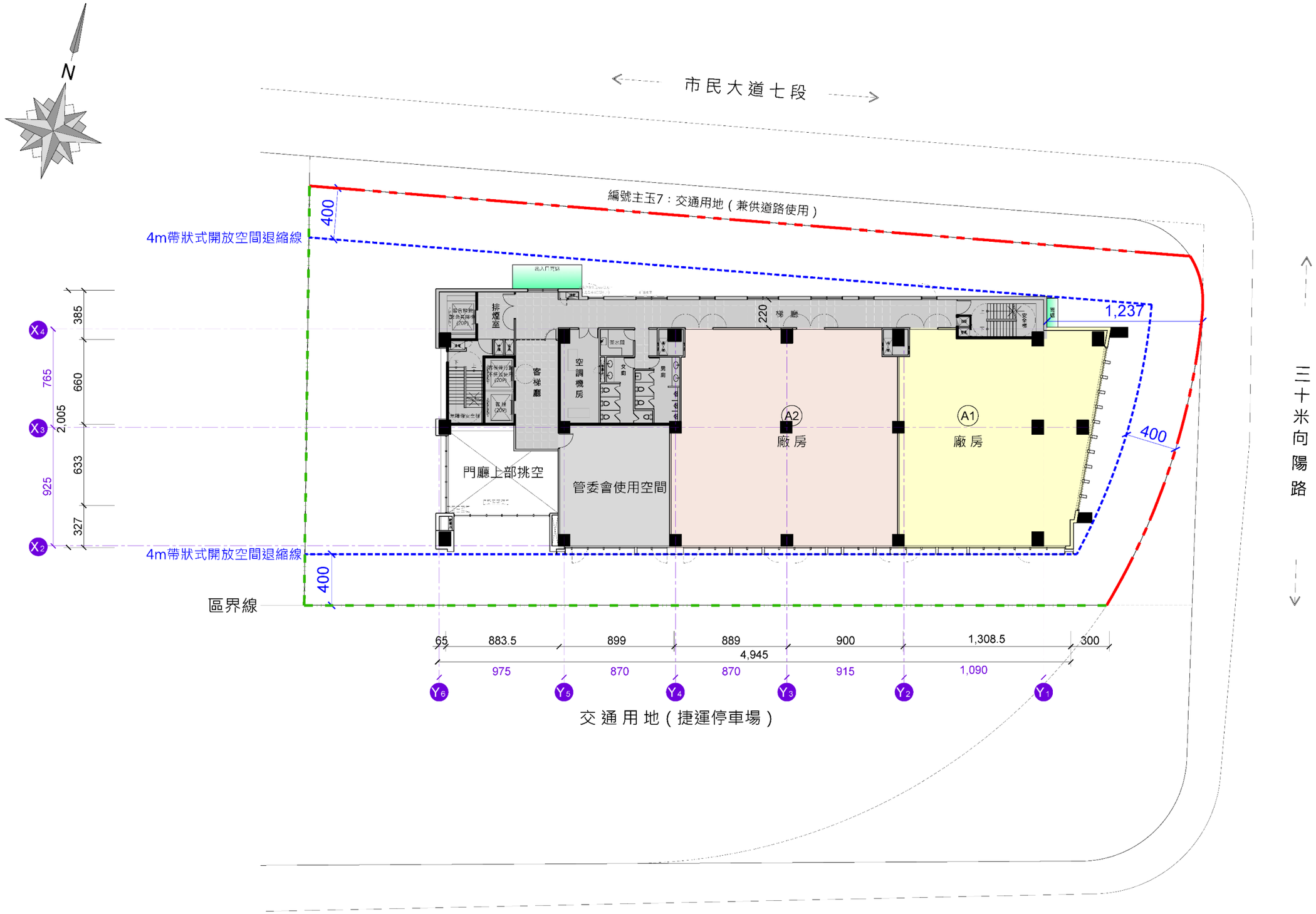
樓層規劃說明


地界線
建築線
建築線
Y7 855 Y6 975 Y5 870 Y4 870 Y3 915 Y2 1,090 Y1
客梯廳
廠房
金融分支機構
防空避難室兼停車空間
停車空間
停車空間
SRC梁
(1)2F-5FL: SRC梁深:80，樓高:3.7m，梁下淨高:2.9m
(2)6FL以上: SRC梁深:70，樓高:3.7m，梁下淨高:3.0m
後院深度比退縮線
後院深度比提昇線
1,636
3.6
1
0.3
1
三十米向陽路
3,000
R3FL
R2FL
R1FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
B1FL
B2FL
B3FL
900
4,995
1,070
250
(建築物以三，六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半。)

一層平面圖

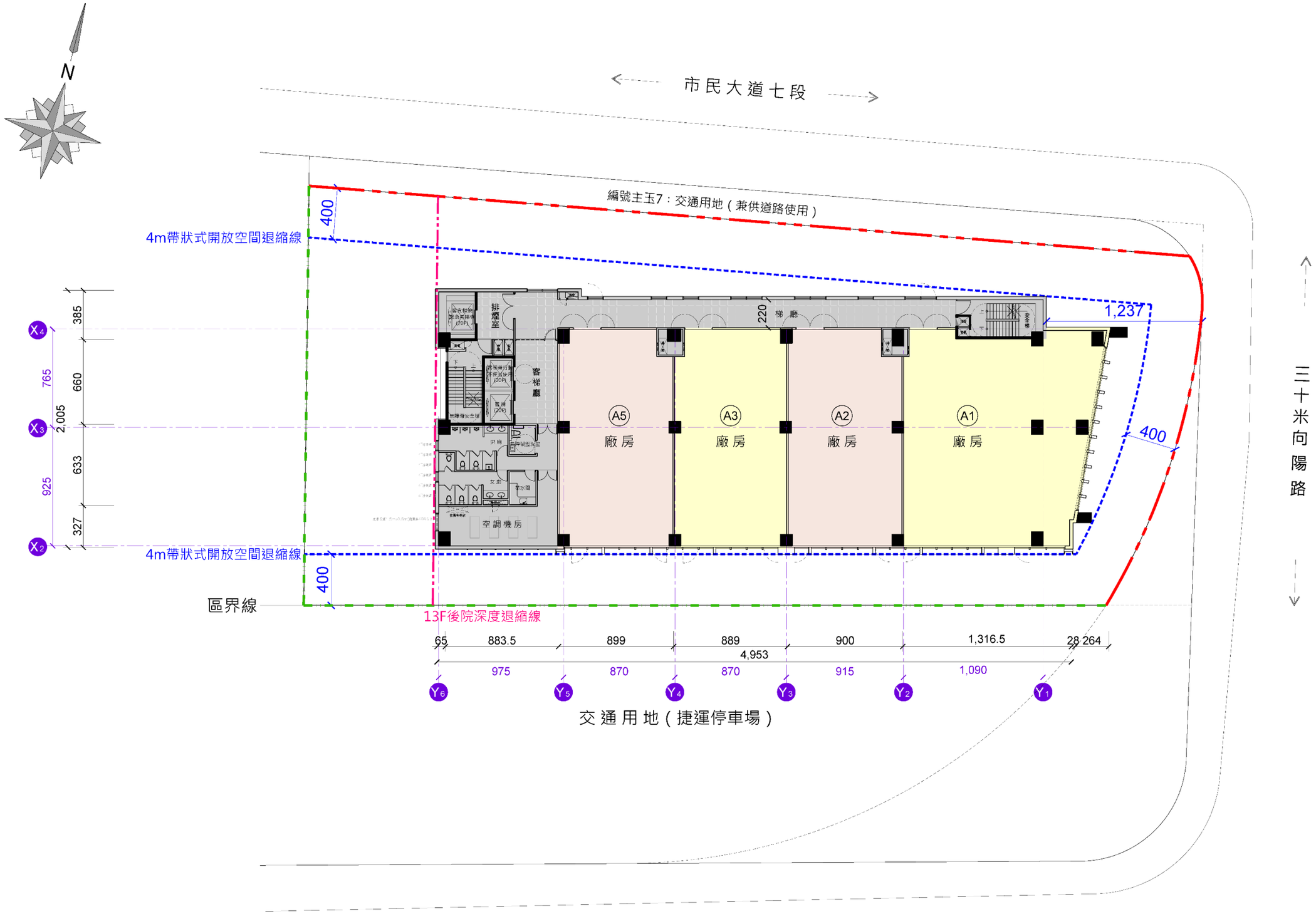
樓地板面積	978.83 ㎡ (296.10 坪)
梯廳面積	97.84 ㎡ (29.60 坪)
機房面積	70.83 ㎡ (21.43 坪)
容積樓地板面積	810.16 ㎡ (245.14 坪)

二層平面圖



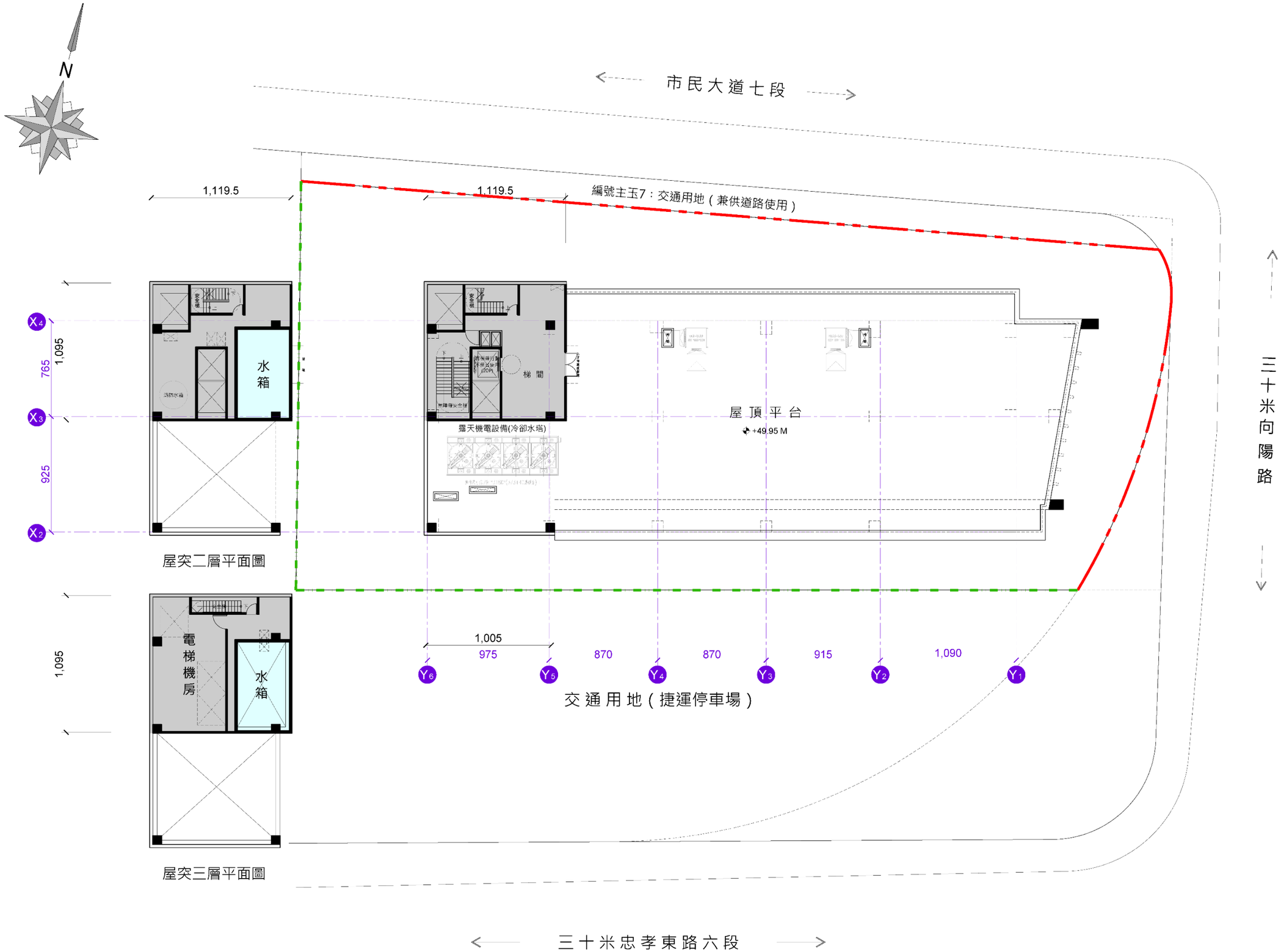
樓地板面積	899.84 ㎡ (272.20 坪)
梯廳面積	117.20 ㎡ (35.45 坪)
機房面積	184.51 ㎡ (55.81 坪)
容積樓地板面積	625.35 ㎡ (189.17 坪)

二十二層平面圖



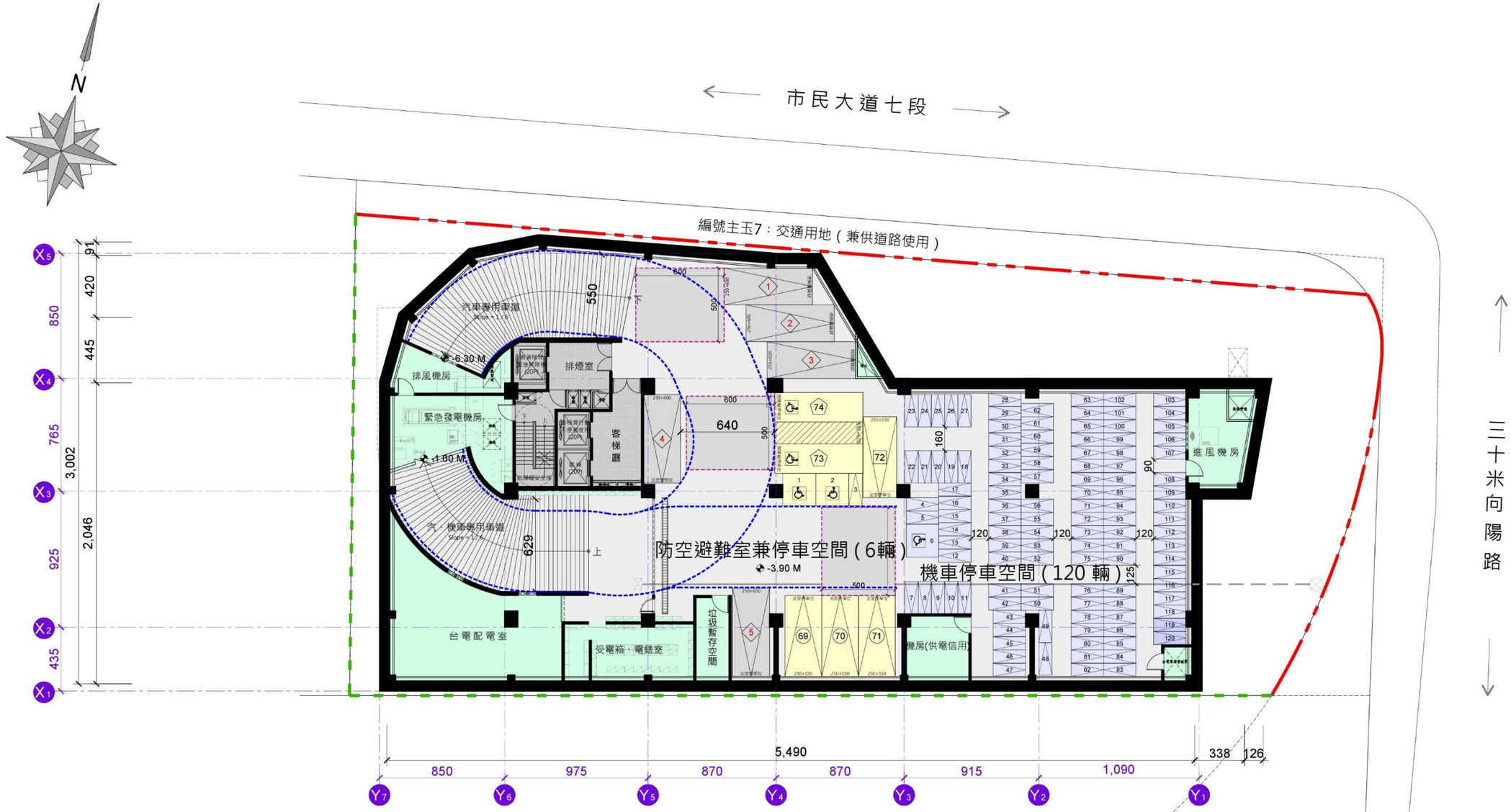
樓地板面積	983.94 ㎡ (297.64 坪)
梯廳面積	110.18 ㎡ (33.33 坪)
機房面積	113.05 ㎡ (34.20 坪)
容積樓地板面積	772.50 ㎡ (233.68 坪)

屋突平面圖



樓地板面積	122.59 ㎡（37.08 坪）

地下一層平面圖

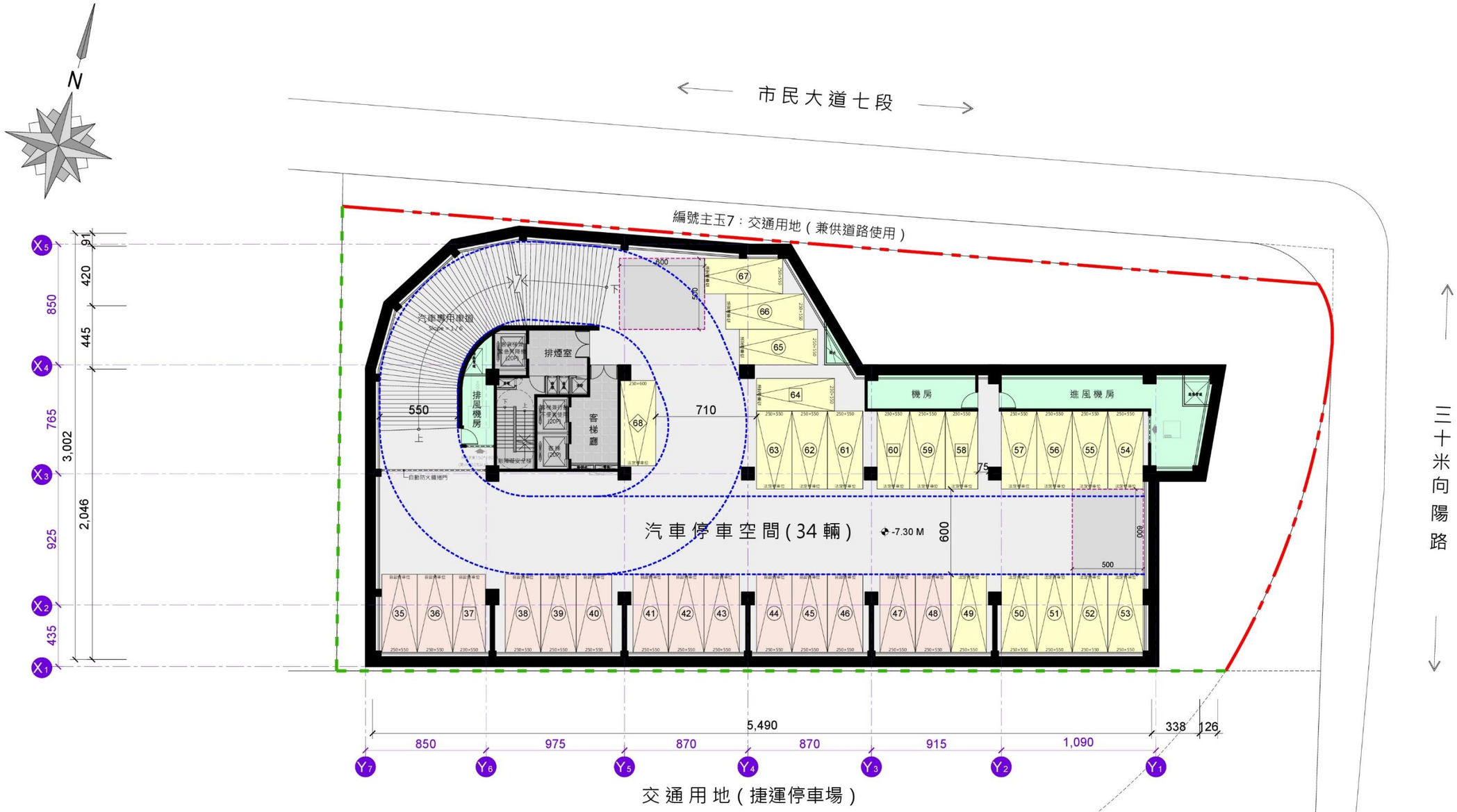


註：本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加 10%為上限（65%）。依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」，第三種工業區地下開挖率70%以下；其擴大開挖率在10%以下者，授權簡化委員會逕為決定。

樓地板面積	1,408.76 ㎡（426.15 坪）	
地下室開挖率	69.19 %	(1408.76㎡/2036.00㎡ = 69.19%)
法定汽車位	60 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設汽車位	74 輛	（B1：6輛；B2：34輛；B3：34輛） （車戶比： 74/49 = 1.51 輛/戶）
法定機車位	118 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設機車位	120 輛	（設置於B1） （車戶比： 120/49 = 2.45 輛/戶）
法定裝卸位	5 輛	（合計：12,152.70 ㎡）
實設裝卸位	5 輛	（設置於B1）
地下室容積檢討	（1,408.76㎡ X 3）－（40㎡X79+4㎡X118+986.14㎡） = 4,226.28 ㎡ － 4,618.14 ㎡ = －391.86 ㎡ ∴ok！	

三十米忠孝東路六段

地下一層平面圖

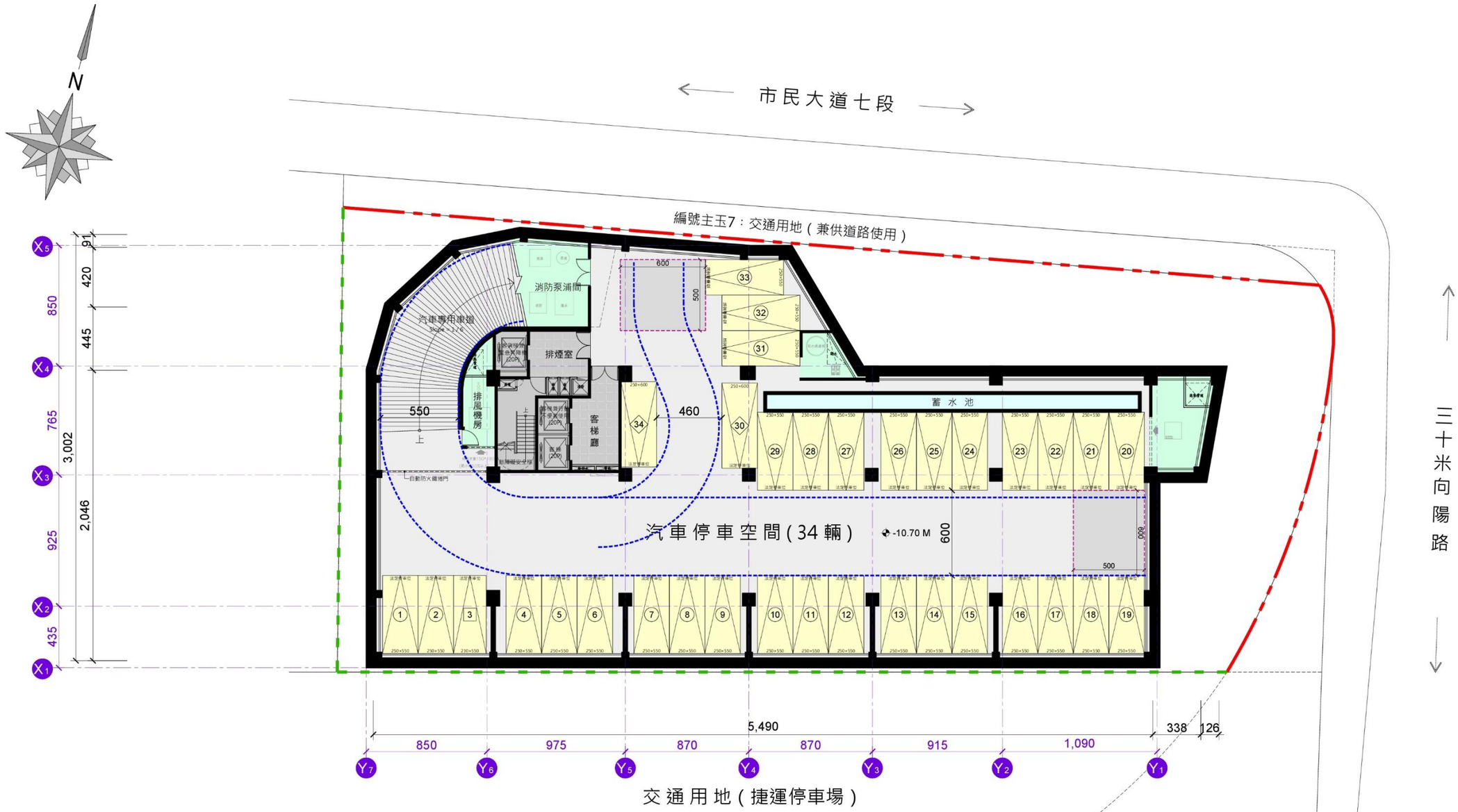


註：本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加 10%為上限（65%）。依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」，第三種工業區地下開挖率70%以下；其擴大開挖率在10%以下者，授權簡化委員會逕為決定。

樓地板面積	1,408.76 ㎡（426.15 坪）	
地下室開挖率	69.19 %	(1408.76㎡/2036.00㎡ = 69.19%)
法定汽車位	60 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設汽車位	74 輛	（B1：6輛；B2：34輛；B3：34輛） （車戶比： 74/49 = 1.51 輛/戶）
法定機車位	118 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設機車位	120 輛	（設置於B1） （車戶比： 120/49 = 2.45 輛/戶）
法定裝卸位	5 輛	（合計：12,152.70 ㎡）
實設裝卸位	5 輛	（設置於B1）
地下室容積檢討	（1,408.76㎡ X 3）－（40㎡X79+4㎡X118+986.14㎡） = 4,226.28 ㎡ － 4,618.14 ㎡ = －391.86 ㎡ ∴ok！	

三十米忠孝東路六段

地下二層平面圖



註：本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加 10%為上限（65%）。依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」，第三種工業區地下開挖率70%以下；其擴大開挖率在10%以下者，授權簡化委員會逕為決定。

樓地板面積	1,408.76 ㎡（426.15 坪）	
地下室開挖率	69.19 %	(1408.76㎡/2036.00㎡ = 69.19%)
法定汽車位	60 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設汽車位	74 輛	（B1：6輛；B2：34輛；B3：34輛） （車戶比： 74/49 = 1.51 輛/戶）
法定機車位	118 輛	（第三類： 776.48 ㎡） （第七類：11,376.22 ㎡）
實設機車位	120 輛	（設置於B1） （車戶比： 120/49 = 2.45 輛/戶）
法定裝卸位	5 輛	（合計：12,152.70 ㎡）
實設裝卸位	5 輛	（設置於B1）
地下室容積檢討	（1,408.76㎡ X 3）－（40㎡X79+4㎡X118+986.14㎡） = 4,226.28 ㎡ － 4,618.14 ㎡ = －391.86 ㎡ ∴ok！	

三十米忠孝東路六段

面積計算表

綠意開發 南港區玉成段工業區都更案　面積計算表

21/09/10

暫訂都市更新容積獎勵值 35.79%；高氣離子建物重建獎勵 27.37%。地下3層、地上13層。

	項目	內容								備註
述概地基	申請基地位置	台北市南港區向陽路、市民大道七段、忠孝東路六段口								
	申請基地地號	台北市南港區玉成段二小段299、301、308、309、310、311、312地號等7筆。								
	謄本面積：	產業生活特定專用區 (一) (原屬第三種工業區)							2,036.00㎡	615.89 坪
		小計：							2,036.00㎡	615.89 坪
	鄰接道路寬度：	30 m								
	現有巷道面積：	0.00㎡								
	使用分區：	工業區	建蔽率：	55.00%	法定建築：	1,119.80㎡				
			開挖率：	65.00%	法定開挖：	1,323.40㎡				
			容積率：	300.00%	法定容積：	6,108.00㎡				
容積概要	**基準樓地板面積**	小計：							**6,108.00㎡**	
	都市更新獎勵容積	**中央都市更新容積獎勵**								
		#6 建築物結構安全條件獎勵							537.00㎡	8.79%
		#10 取得候選綠建築證書（銀級）								
		#11 取得候選智慧建築證書								
		#12 採無障礙環境設計								
		#13 採建築物耐震設計								
		#14 時程獎勵							427.56㎡	7.00%
		#15 規模獎勵								
		小計：							**964.56㎡**	**15.79%**
		臺北市都市更新容積獎勵（上限20%）								
		建築規劃設計（一）							122.16㎡	2.00%
		建築規劃設計（二）設置雨水流出抑制設施							61.08㎡	1.00%
		建築規劃設計（三）建築線留設沿街面最小淨寬							708.61㎡	11.60%
		符合臺北市審議原則建築設計							183.24㎡	3.00%
		設置充電汽機車停車位為法定停車位3%。							61.08㎡	1.00%
		屋齡達 30 年以上且四樓無設置電梯							107.40㎡	1.76%
		小計（上限20%）：							**1,221.60㎡**	**20.00%**
		合計：							**2,186.16㎡**	**35.79%**
	高氣離子建物重建獎								**1,671.55㎡**	**27.37%**
	容積移轉面積									
	總允建容積樓地板面	合計：							**9,965.71㎡**	**163.16%**

各層樓地板面積

	樓層	樓地板面積	梯廳	陽台	容積樓地板面	機電設備	戶數	高度（m）	載重（kg/㎡）	各層用途
	地下三層	1,408.76㎡					34輛	3.40m	500 kg/㎡	停車空間
	地下二層	1,408.76㎡					34輛	3.40m	500 kg/㎡	停車空間
	地下一層	1,408.76㎡				0.00㎡	6輛	3.90m	500 kg/㎡	防空避難室兼停車空間
	合計：	4,226.28㎡				0.00㎡	74輛	10.70m		
								0.30m	GL-FL室內抬高	
地上各層	一層	978.83㎡	97.84㎡	0.00㎡	810.16㎡	70.83㎡	3戶	5.25m	1,000 kg/㎡	金融分支機構、一般零售業
	二層	899.84㎡	117.20㎡	0.00㎡	625.35㎡	184.51㎡	2戶	3.70m	800 kg/㎡	廠房、管委會使用空間
	三層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	四層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	五層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	六層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	七層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	八層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	九層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	十層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	十一層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	十二層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	十三層	983.94㎡	110.18㎡	0.00㎡	772.50㎡	113.05㎡	4戶	3.70m	500 kg/㎡	廠房
	合計：	12,702.01㎡	1,427.02㎡	0.00㎡	9,933.01㎡	1,498.89㎡	49戶	49.95m		
屋突層	屋突一層	122.59㎡								梯間
	屋突二層	122.29㎡								梯間、機房、水箱
	屋突三層	90.39㎡								梯間、機房、水箱
	合計：	335.27㎡								
	總計：	17,263.56㎡								

設計概要	設計總樓地板面積	17,263.56㎡	（未含陽台面積）
	設計機電設備面積	**1,498.89㎡**	
	法定機電設備面積	**1,494.86㎡**	
	檢討機電設備面積	4.03㎡	（超過部分計入容積）
	設計建築面積	986.14㎡	
	設計建蔽率	48.44%	
	實設空地面積	1,049.86㎡	
	法定汽車停車位	60輛	（實設汽車停車位： 74 輛）
	法定機車停車位	118輛	（實設機車停車位：120 輛）
	法定裝卸位	5輛	（實設裝卸位： 5 輛）
	一樓室內車道面積	0.00㎡	
	地下層容積上限	4,618.14㎡	
	地下層容積量		
	地下層容積檢討	0.00㎡	（超過部分計入容積）
	鄰房佔用面積	0.00㎡	
	允建容積樓地板面積	**9,965.71㎡**	
	設計容積樓地板面積	**9,937.04㎡**	
	法定容積率	489.47%	
	設計容積率	488.07%	
	構造型式	SRC	
	工程造價	計算式：17,263.56 ㎡ × 16,600.00 元/㎡ ＝ 286,575,096.00 元	

註1：本案暫訂都市更新容積獎勵值 35.79%；高氣離子建物重建獎勵 27.37%（換算全基地比）。地下3層、地上13層。

註2：本劃區內建築基地地下層開挖範圍以各該基地之法定建蔽率加 10%為上限（65%）。依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」，第三種工業區地下開挖率70%以下；其擴大開挖率在10%以下者，授權簡化委員會逕為決定。

註3：基地三面皆應退縮留設4 公尺寬帶狀式開放空間。

註4：臺北市綠建築自治條例 第五條：非公有新建建築物，其增加之容積達法定容積百分之三十以上或增加之樓地板面積達二千平方公尺以上者，應取得綠建築分級評估銀級以上標章。（依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建者所增加之容積或樓地板面積，不予計入）。

正向、左向立面模擬圖

南向立面圖

東向立面圖

透視模擬圖

簡報結束

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地都市更新權利變換計畫

估價評估說明 – 自辦公聽會

日期：2021年9月30日

戴德梁行不動產估價師事務所
cushmanwakefield.com

簡報大綱

一.更新單元基本資料

二.更新前—估價條件

三.更新前權利價值評估

四.更新後—估價條件

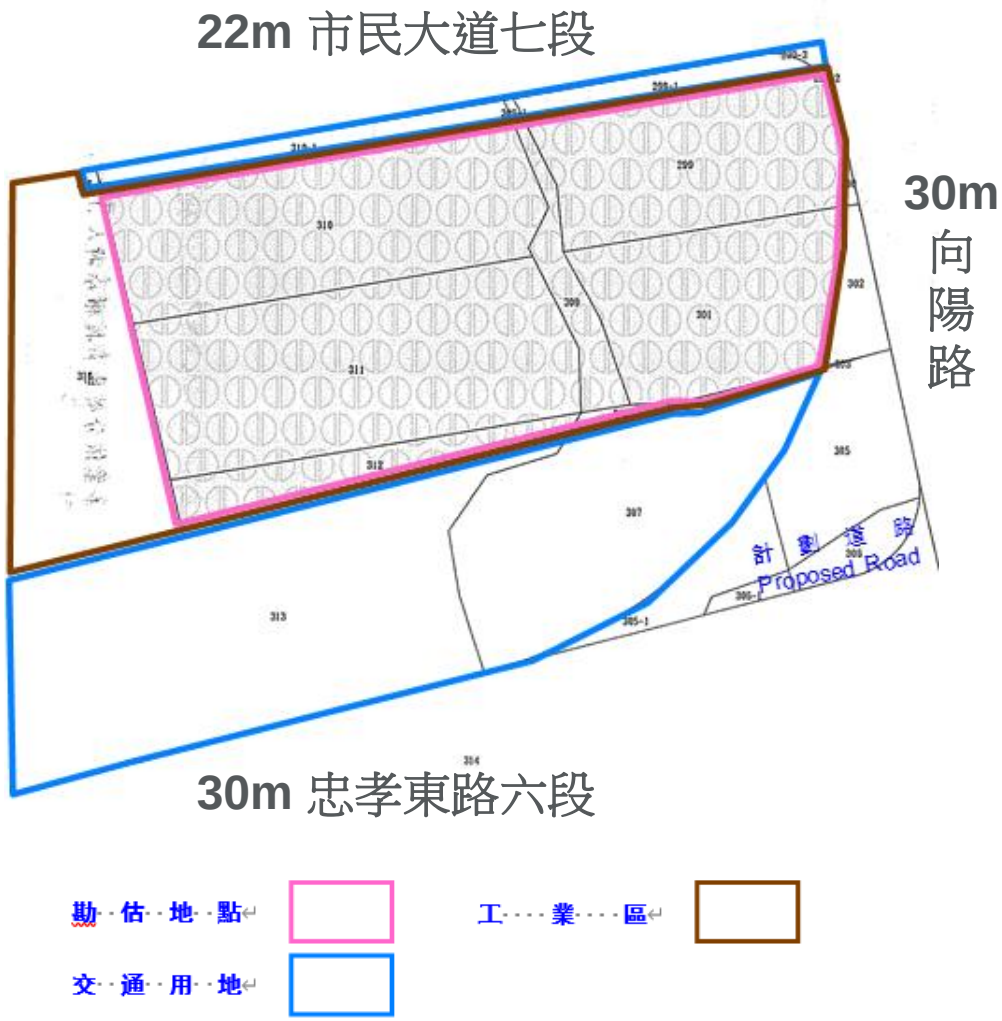
五.更新後權利價值評估

一、更新單元基本資料

更新單元位置圖

- 更新單元：
  台北市南港區玉成段二小段299地號等，共計7筆土地
- 更新單元面積：
  2,036.00m^2 (615.8900坪)
- 土地使用分區：
  第三種工業區
  法定建蔽率：55%
  法定容積率：300%

土地使用分區示意圖



- 權屬情形：
  土地所有權人計有131人
  建物所有權人計有21人

- 地上建物型態：
  坐落兩幢兩棟地上4層
  地下1層之建物

二、更新前—估價條件

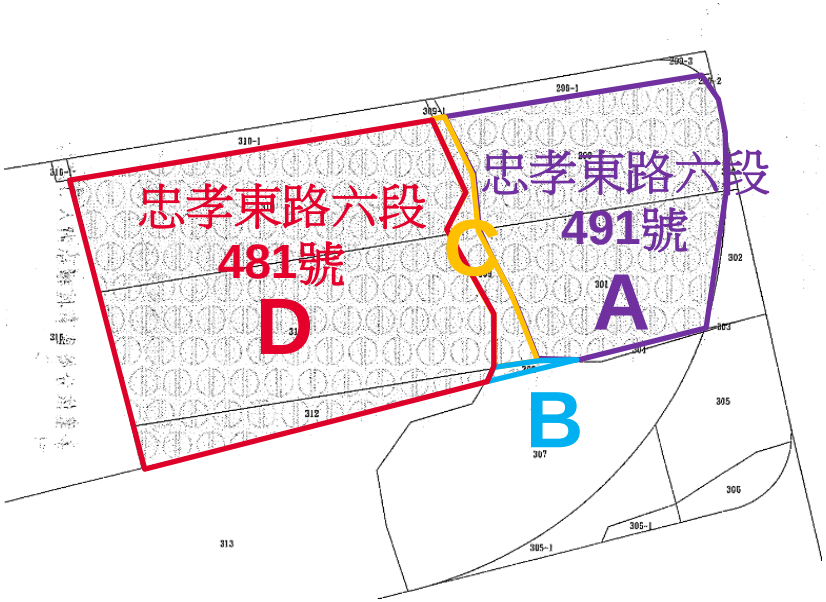
估價條件 – 更新前

➢ 價格日期：民國110年8月26日

1. 更新前合併前部分土地於事業計畫申請個別土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對共享容積獎勵分享權利之原則下，進行專屬獎勵容積折減評估之。

2. 更新前合併後各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。以法定容積率或加計專屬獎勵容積評估更新前土地權利價值。

3. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「同一張使用執照或同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗」之情況下為劃分原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如右：



估價條件 – 更新前

4. 本次選定更新單元基地(玉成段二小段299地號等7筆土地)作為比準地，先評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件及容積率差異，以比準地之土地價格比較推估合併前各宗土地合理價格。

5. 更新前各戶區分所有建物之房地建坪價格，係以一般正常情況下，即不考慮高氯離子混凝土建築物之影響下，進行評估更新前各戶區分所有建物之房地權利價值。

6. 更新單元內之各戶區分所有建物房地價格評估，地面層比準單元選定忠孝東路6段491號(1331建號)；樓上層比準單元選定忠孝東路6段491號4樓(1334建號)，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基地權利價值。

7. 299、301、310、311及312地號謄本上各合法建物構造為鋼筋混凝土造；299、301、310、311及312地號上合法建物謄本皆未登載建築完成日期，本案以使用執照登載67年1月20日為其建築完成日期。

8. 經查299及301地號上之建物使用執照為地上四層、地下一層，惟地下一層未辦保存登記，據使用執照登載用途為防空避難室。該未辦保存登記之建物納稅義務人為忠孝東路6段491號(1331建號)之建物所有權人，本次評估面積係以使用執照記載資訊推算為587.2m^2。

估價條件 – 更新前

9. 忠孝東路6段491號未登記之建物存在有土地所有權人及合法建物所有權人二種權利變換關係人，依都市更新條例第三十九條與都市更新權利變換實施辦法第九條規定，由實施者協調土地所有權人與權利變換關係人定之，協調不成時由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

10. 更新前合法建築物已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物耐用年數，考量更新範圍內建物之維護情況尚可繼續使用，故依台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，建物經濟耐用年數延長20%，另建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益賸餘經濟耐用年數時，一律加計20年。

三、更新前權利價值評估

更新前評估基礎說明

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

將所有權人、權利變換關係人
價值歸戶，並核算權利價值比例

地上建物存在有土地所有權人及
合法建物所有權人二種權利變換
關係人

以**收益法**評估

土地上為區分所有建物者，
依不動產估價技術規則評估
各戶區分建物基地權利價值

區分建物以
比較法、收益法
兩種方法評估

評估比準地價格，
依個別條件推估各筆土地合併前價格

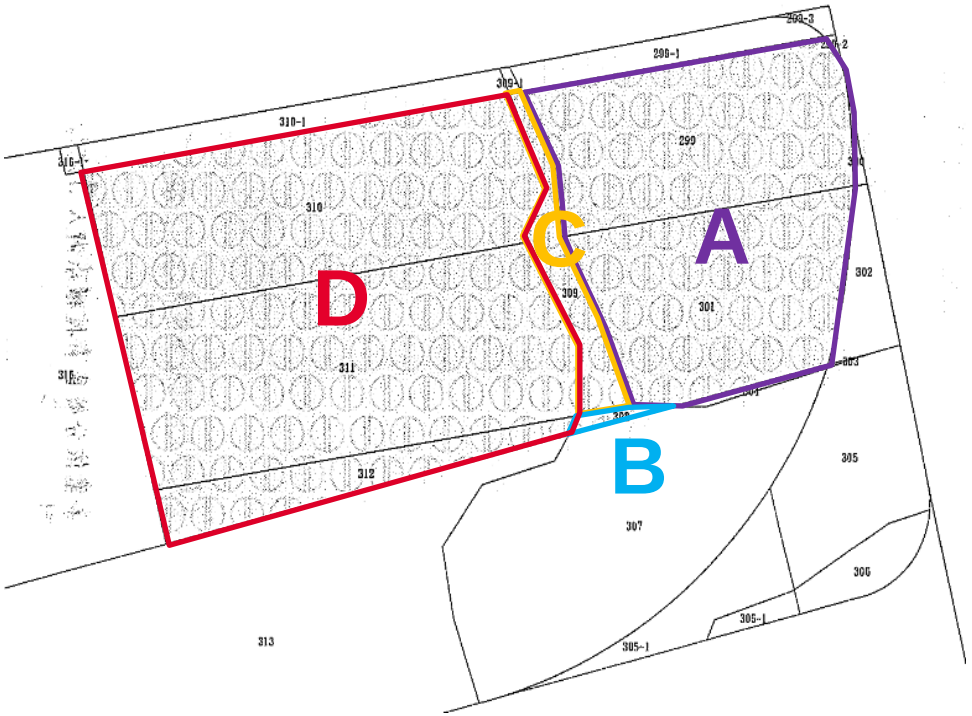
比準地
以**比較法**及**土開法**兩種方法評估

更新前價值計算

步驟一：評估比準地(更新單元)土地價格

- 以比較法及土地開發分析法評估
  土地單價為**190萬**元/坪
  土地面積為**615.8900**坪
  土地價值為**1,170,191,000**元

- 全案更新前價值為**1,170,191,000**元



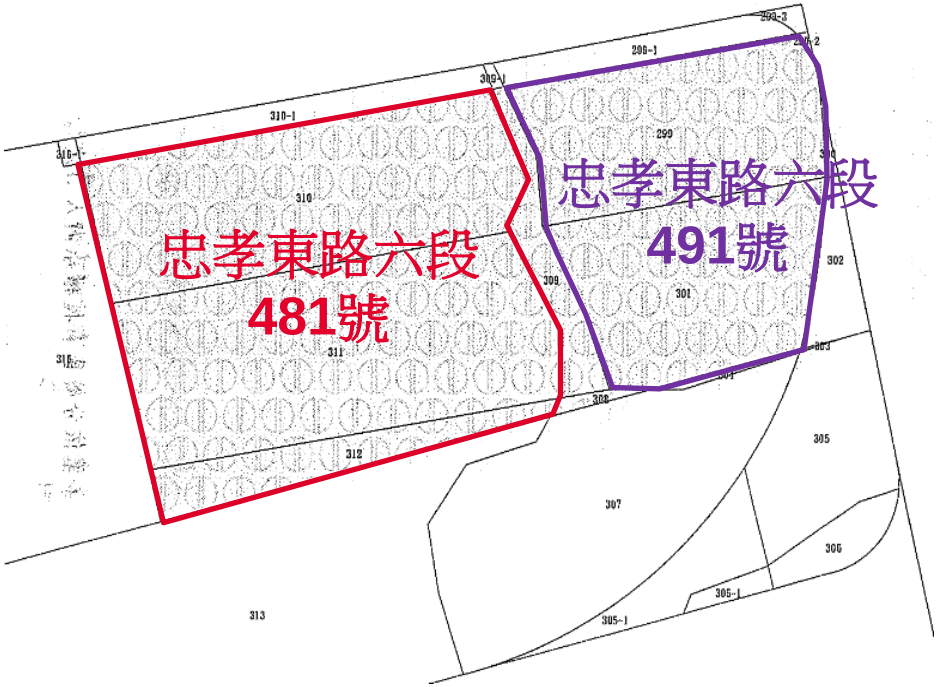
- 考慮各宗土地個別條件包括**面積**、**地形**、**臨路條件**、**寬深比**、**臨路深度** 、**規劃潛力**、**容積率**等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格比較調整。

更新前價值計算

步驟二：更新前區分所有建物價值估算

- 以比較法及收益法評估本次更新單元**更新前房地**比準單元(491號)
  1F比準單元單價為**73萬**元/坪
  4F比準單元單價為**42萬**元/坪

- 適用不動產估價技術規則第126條進行更新前基地權利價值計算基準



- 考量各戶建物個別條件包括**面積**、**臨路條件**、**樓層別效用比**、**通風採光**等條件差異採用百分率法，進行個別建物價格比較調整。

四、更新後—估價條件

估價條件 – 更新後

➢ **價格日期：民國110年8月26日**

1. 更新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前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新價格基準日當時之新成屋價格查估。

2. 更新後各戶價格，
   地面層比準單元選定分配單元代號「1F-A2」；
   樓上層比準單元選定分配單元代號「4F-A2」；
   停車位比準單元選定地下二層坡平大車位(車位尺寸：250cm*550cm)。

五、更新後權利價值評估

更新後評估基礎說明

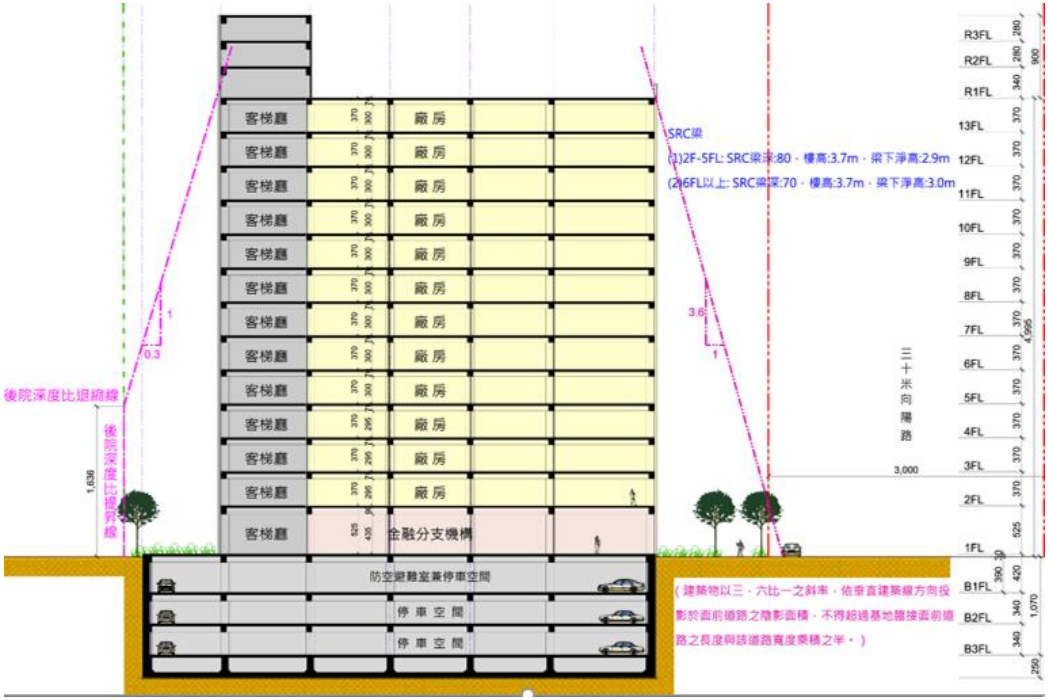
考量更新後各分配單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之房地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃
類型為店面、廠辦
以**比較法**及**收益法**兩種方法評估

更新後房地權利價值

- 產品類型：店面、廠辦大樓
- 建築樓層：地上13層 、地下3層
- 店面規劃：
  忠孝東路六段規劃1F店面(金融分支機構)共3戶
- 廠辦規劃：
  二樓以上登記用途皆為廠房使用
  二樓規劃單層2戶
- 三樓以上規劃單層4戶



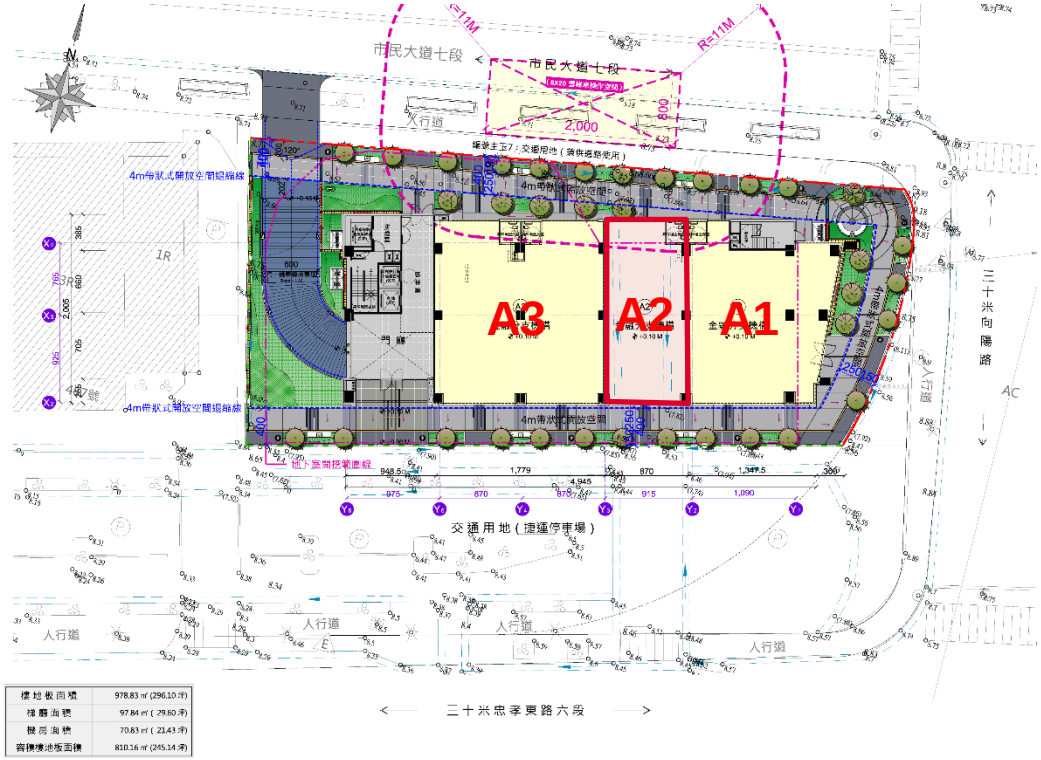
更新後房地權利價值

店面比準戶

樓層	單元	面積(坪)	臨路條件	是否為角間	登記用途	通風採光	商業效益	建坪價(元/坪)
1	A2	77.39	稍優	否	金融分支機構	普通	一般	1,080,000

店面調整項目

面積適宜性
臨路條件
通風採光
商業效益
是否為角間
登記用途



更新後房地權利價值

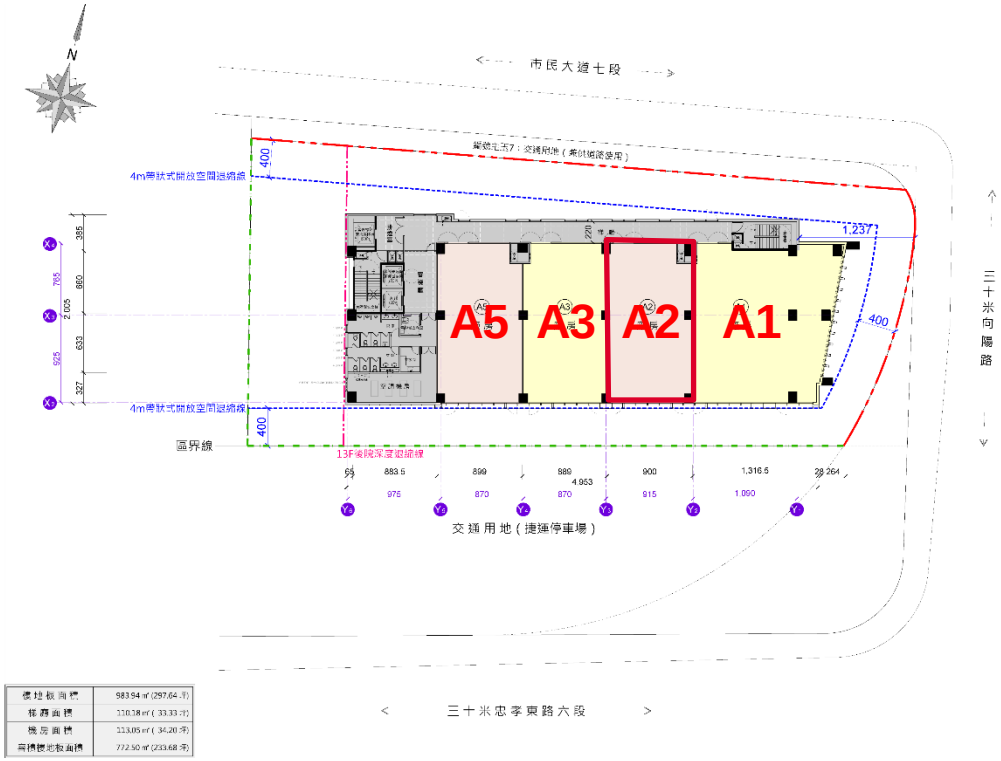
廠辦比準戶

樓層	單元	面積(坪)	是否為角間	通風採光	建坪價(元/坪)
4	A2	74.40	否	普通	589,000

廠辦調整項目

面積適宜性
通風採光
是否為角間

樓層別效用比



更新後車位權利價值評估

坡道平面式停車位

樓層	車位型態	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	行動不便車位	2	2,300,000	4,600,000
	坡平大車位(250*550)	3	2,100,000	6,300,000
	坡平小車位(230*550)	1	1,900,000	1,900,000
B2	坡平大車位(250*550)	30	2,000,000	60,000,000
	坡平小車位(230*550)	4	1,800,000	7,200,000
B3	坡平大車位(250*550)	33	1,900,000	62,700,000
	坡平小車位(230*550)	1	1,700,000	1,700,000
車位合計		74		144,400,000

更新後房地權利價值

更新後建物規劃類型	建坪總價(元)	建物面積(坪)	平均建坪價(元/坪)
地面層店面 (金融分支機構)	384,734,490	356.12	1,080,351
2F以上廠辦	2,518,825,570	4,069.57	618,941
合計	2,903,560,060	4,425.69	656,069

店面總銷(元)	384,734,490
廠辦總銷(元)	2,518,825,570
車位總銷(元)	144,400,000
全案總銷(元)	3,047,960,060

價格日期： 110年8月26日

建築材料： 鋼骨鋼筋混凝土造

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

謝謝聆聽，敬請指教