



# 擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會

實施者	禾蓮開發股份有限公司
建築設計	兆野聯合建築師事務所
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
估價師	巨秉不動產估價師聯合事務所 李林國際不動產估價師聯合事務所 中華不動產估價師聯合事務所

1 1 5 年 6 月 1 4 日

# 公聽會議程

時程	議程	時間
08：50至09：00	簽到	10分鐘
09：00至09：05	主席宣布開會、議程說明	5分鐘
09：05至09：10	來賓介紹	5分鐘
09：10至10：00	事業及權變計畫內容說明	50分鐘
10：00至10：30	綜合討論	30分鐘
10：30至10：40	專家學者引言	10分鐘
10：40至10：50	主席結論、散會	10分鐘

**※綜合討論時，欲發言之民眾請先至簽到處填寫發言登記單，由登記發言者優先發言，並於發言前請告知您的大名及貴住戶地址，謝謝！**

# 與會人員介紹

主持人	實施者 禾蓮開發股份有限公司
臺北市政府	臺北市都市更新處代表 松山區復源里 溫福義里長 松山區吉仁里 李全長里長
專家學者	國土管理署 林佑璘副總工程司
規劃團隊	兆野聯合建築師事務所 財團法人都市更新研究發展基金會 巨秉不動產估價師聯合事務所 李林國際不動產估價師聯合事務所 中華不動產估價師聯合事務所

# 法令依據

## 應聽取民眾意見

《都市更新條例》第32條II項、第48條但書

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

## 公聽會邀請對象

《都市更新條例施行細則》第8條、《臺北市都市更新自治條例》第14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。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 公聽會之日期及地點，應於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網頁周知。
- 於應實施更新之地區劃定更新單元者，應不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元。無法依前項原則辦理者，應於舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及合法建築物所有權人參加公聽會，徵詢其參與更新之意願。

## 實施者

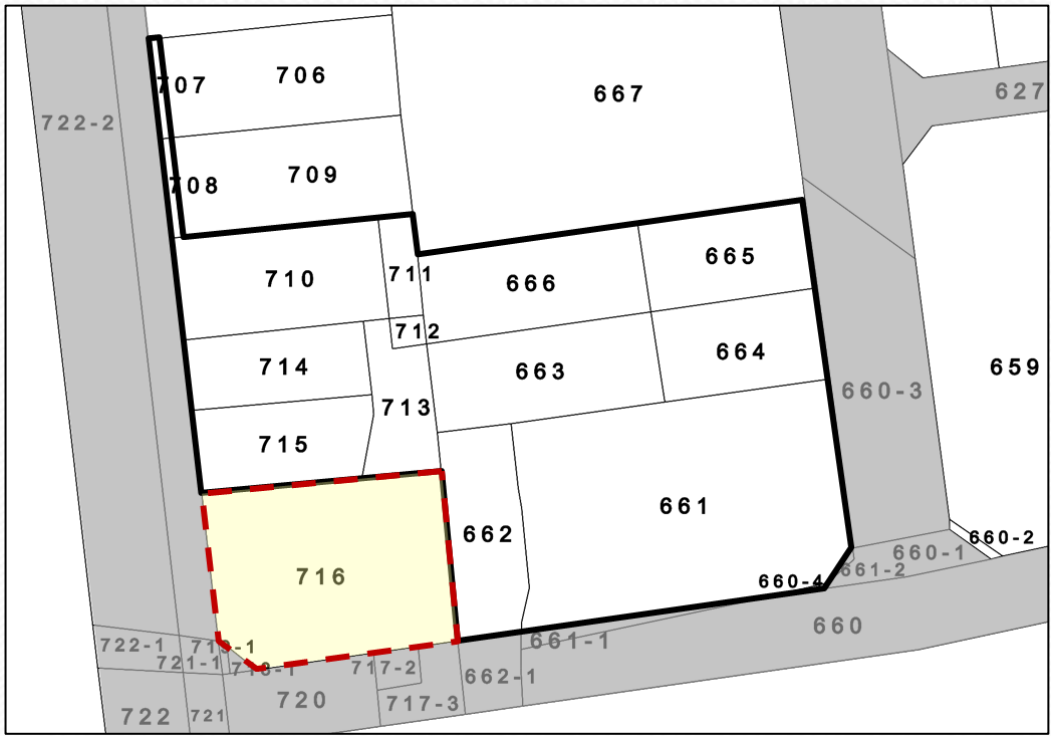
《都市更新條例》第3條6款、第26條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

# 相鄰土地更新意願調查

## 鄰地協調範圍

- 松山區延吉段一小段716地號（7層樓RC造建物）
- 土地面積：274m<sup>2</sup>（約82.89坪）
- 不符合臺北市都更自治條例面積500m<sup>2</sup>以上之規定，**無法辦理更新，僅能透過危老或其他方式重建。**



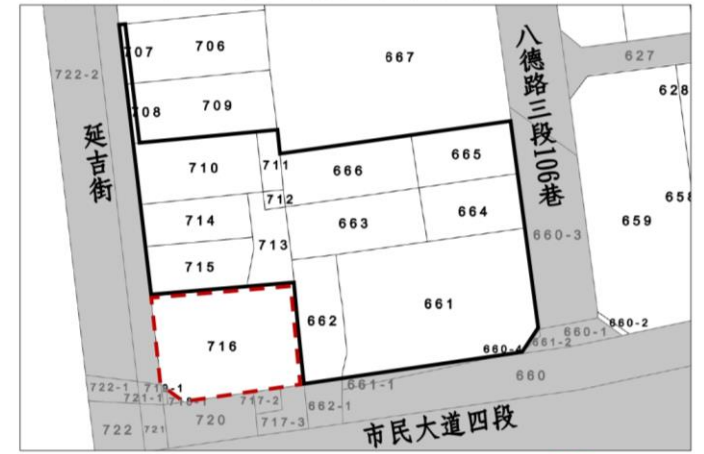
更新單元範圍 鄰地協調範圍

■ 調查期間自115年6月15日至6月30日止（共16日），請於截止前，將參與更新意願書提供給實施者。

## 擬訂臺北市松山區延吉段一小段 660-4 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 附件3：參與更新意願書 - 同小段 716 地號

本人對於是否願意納入本更新單元範圍之意願表達如下：



更新單元範圍 鄰地協調範圍

- 有意願 納入禾蓮開發股份有限公司申請之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 660-4 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 納入禾蓮開發股份有限公司申請之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 660-4 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新單元範圍內。

所有權人： \_\_\_\_\_ （簽名或蓋章）  
 統一編號： \_\_\_\_\_  
 聯絡地址： \_\_\_\_\_  
 聯絡電話： \_\_\_\_\_

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

勾選是否願意  
參與本案更新

填寫基本資料  
+  
簽名or蓋章  
+  
填寫日期

# 簡報大綱

壹、基本資料

貳、事業計畫（含建築設計說明）

參、權利變換計畫（含估價說明）

肆、申請分配說明

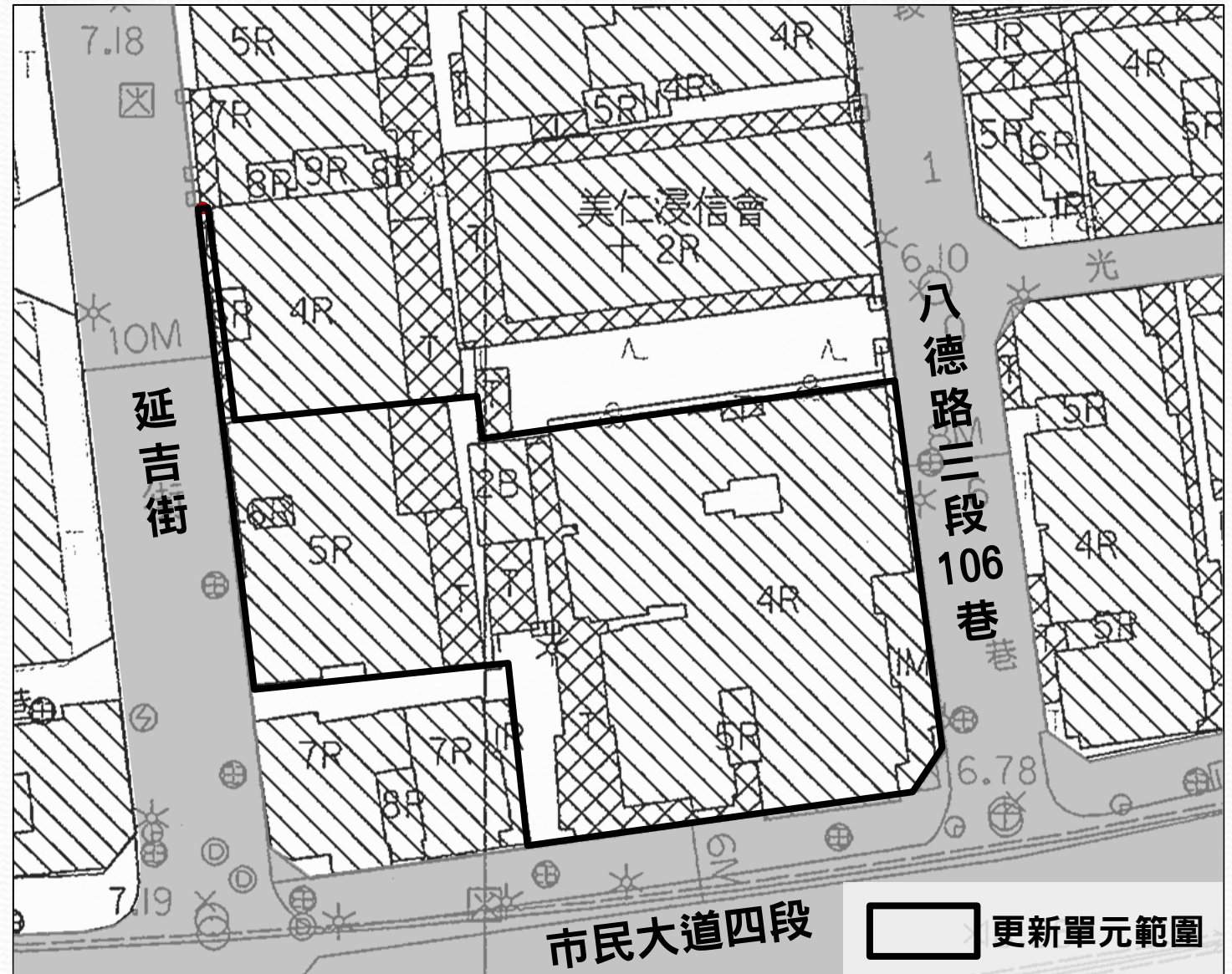
伍、實施進度、風險控管及效益

# 壹、基本資料

- 一、基地位置及範圍
- 二、土地使用分區及強度
- 三、土地權屬
- 四、合法建築物權屬
- 五、基地現況說明與課題

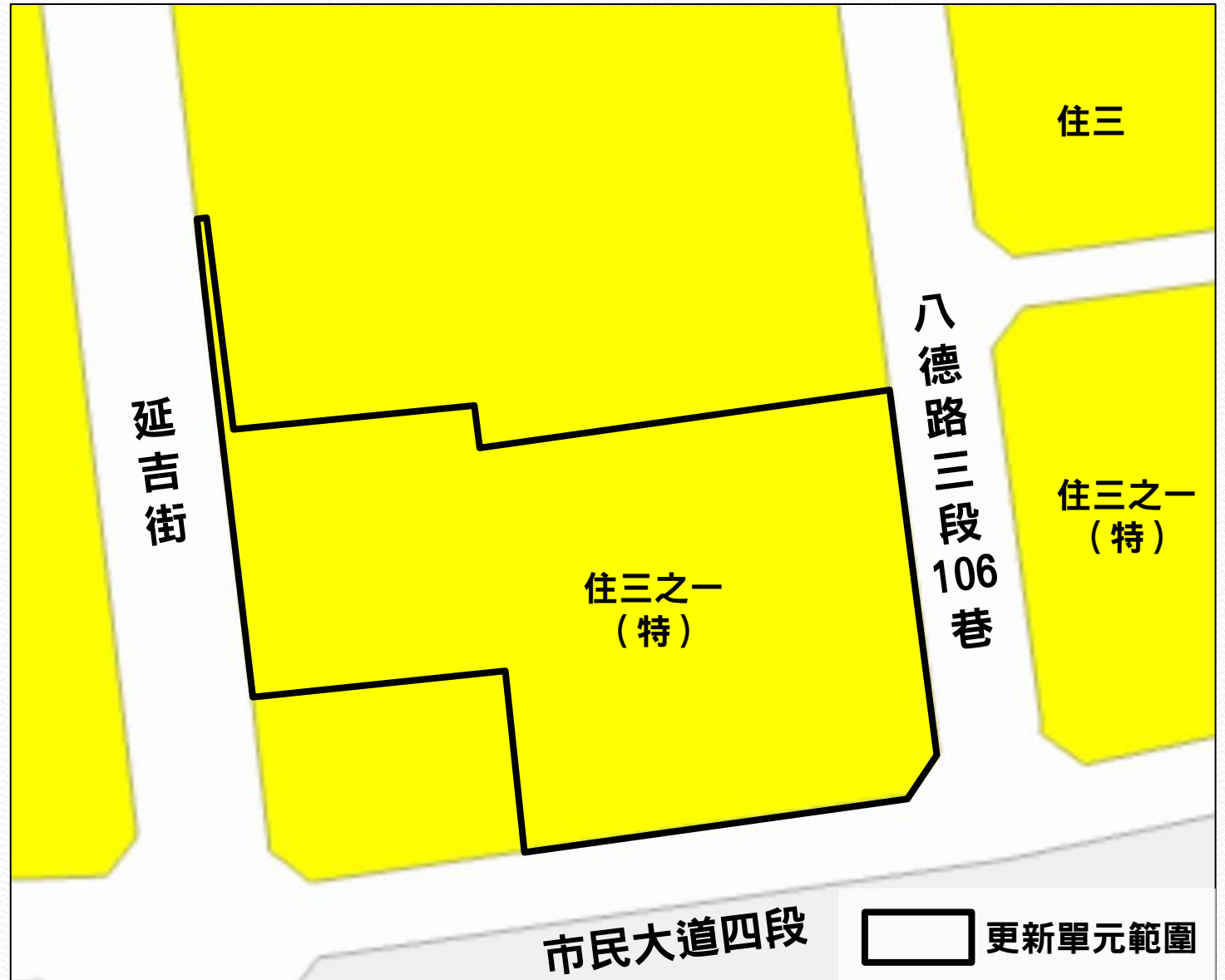
# 一、基地位置及範圍

- 本更新單元位於臺北市松山區延吉街以東、延吉街23巷以南、八德路三段106巷以西及市民大道四段以北所圍街廓南側。
- 本案位於臺北市公告劃定都市更新地區內（市民大道沿線更新地區），初步檢討符合都市更新劃定基準。



## 二、土地使用分區及強度

使用分區	住三之一(特)
基地面積	1,435.00m <sup>2</sup>
建蔽率	45%
容積率	225%
基準容積	3,228.75m <sup>2</sup> (約976.70坪)



# 三、土地權屬

土地筆數：**15** 筆

■面積：1,435.00m<sup>2</sup>

■所有權人數：53人

■5筆公有土地（面積：共140.00m<sup>2</sup>）

所有權人/管理單位：

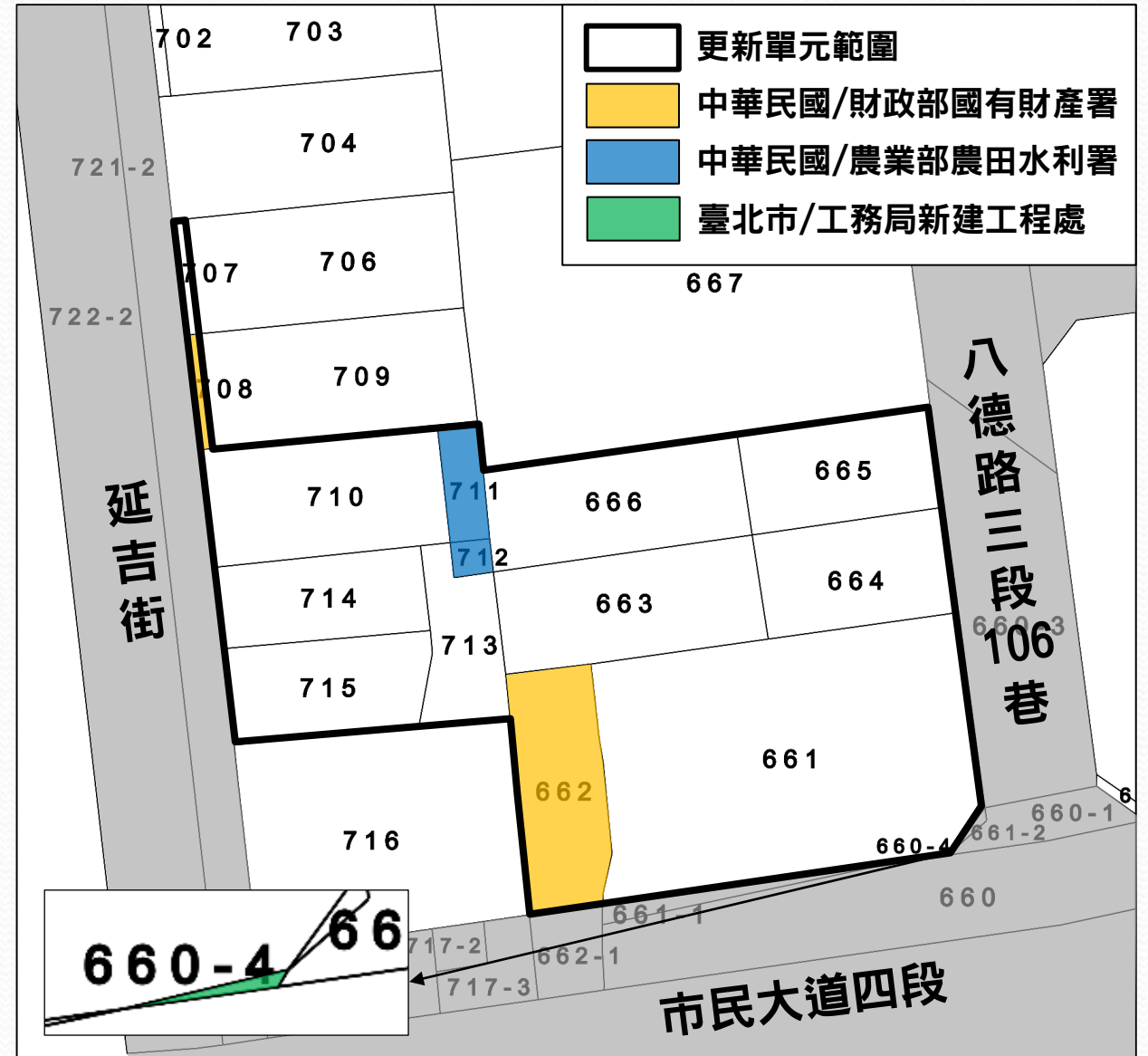
中華民國/財政部國有財產署

中華民國/農業部農田水利署

臺北市/臺北市工務局新建工程處

土地權屬	面積	比例	人數	比例
公有土地	140.00m <sup>2</sup>	9.76%	2人	3.77%
私有土地	1,295.00m <sup>2</sup>	90.24%	51人	96.23%
合計	1,435.00m <sup>2</sup>	100.00%	53人	100.00%

※依謄本面積計算。



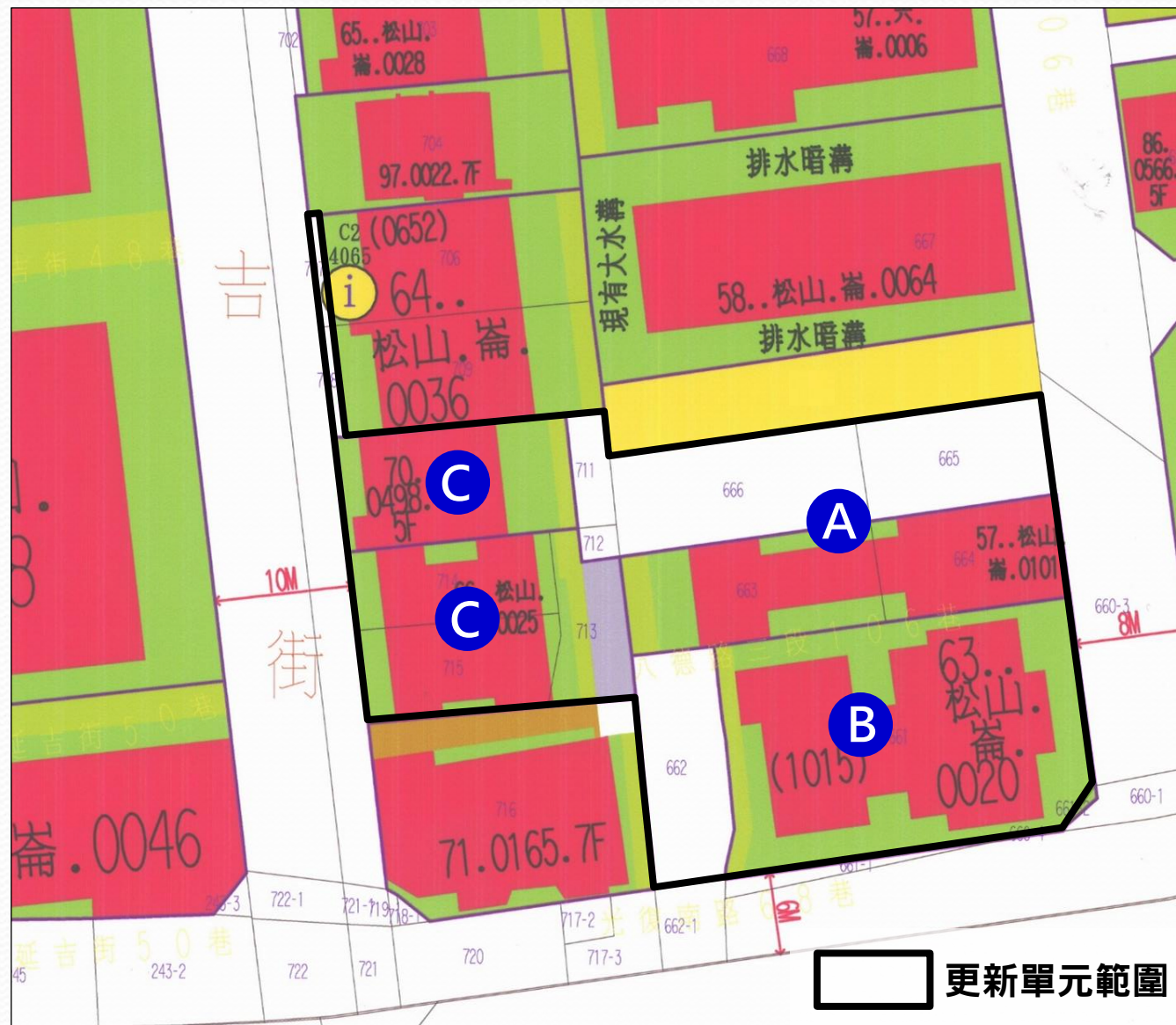
# 四、合法建築物權屬

- 現況共計4棟合法建築物（49筆建號）；屋齡皆達40年以上。
- 所有權人共53人，皆為私有。

編號	層數	構造	棟數
A	4層	加強磚造	1棟
B	4層	鋼筋混凝土造	1棟
C	5層	鋼筋混凝土造	2棟

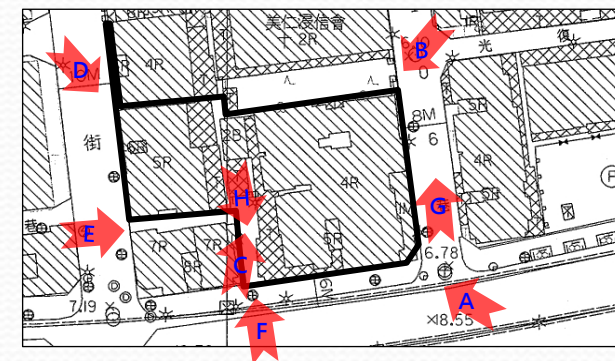
合法建築物	
建物面積	3,839.42m <sup>2</sup> (約1,161.42坪)
人數	53人

※依謄本面積計算。



# 五、基地現況說明與課題

- **建物老舊窳陋**，不符合耐震要求。
- **缺乏人行步道**，道路狹小，鄰棟間隔不足、建物設計耐震能力不足，人車爭道，不利於都市防災。
- **無設置停車位及電梯**，多仰賴路邊停車。



建物老舊窳陋



A

建物老舊窳陋



C

鄰棟間隔、耐震能力不足



E

多數住宅無設置法定停車位



G



B



D



F



H

## 貳、事業計畫

- 一、同意比例/門檻
- 二、擬爭取容積獎勵額度
- 三、財務計畫
- 四、拆遷安置計畫
- 五、建築規劃設計

# 一、同意比例/門檻

依《都市更新條例》第37條 1 項2款規定：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過3/4同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意

項目	土地		私有合法建築物	
	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和 ( A = a + b )	53	1, 435. 00	53	3, 839. 42
公有 ( a )	2	140. 00	-	-
其他私有 ( b = A - a )	51	1, 295. 00	53	3, 839. 42
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b - c )	51	1, 295. 00	53	3, 839. 42
法定同意門檻數 ( C )	> 39	> 971. 25	> 40	> 2, 879. 57
法定同意比例 ( C / B )	75%	75%	75%	75%

註：本案事業計畫同意比例以送件（申請報核）當時檢附之同意書為準。

# 二、擬爭取容積獎勵額度

## □ 依都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請相關獎勵

擬申請容積獎勵項目		擬申請獎勵額度		說明
中央 A	#5高於法定容積部份核計之獎勵	490.44 m <sup>2</sup>	15.19%	原容積高於基準容積
	#6建築物結構安全條件	228.59 m <sup>2</sup>	7.08%	結構安全性能未達最低等級
	#10綠建築標章之建築設計	258.30 m <sup>2</sup>	8.00%	綠建築 <b>黃金級</b>
	#11智慧建築標章之建築設計	193.73 m <sup>2</sup>	6.00%	智慧建築 <b>銀級</b>
	#13耐震設計或結構安全性能	64.58 m <sup>2</sup>	2.00%	住宅性能評估「 <b>結構安全性能第三級</b> 」
	#14更新時程獎勵	161.44 m <sup>2</sup>	5.00%	更新地區於108年5月15日起6至10年內申請報核。
北市 B	1-2 建築規劃設計(二)	32.29 m <sup>2</sup>	1.00%	設置雨水流出抑制設施，達法定2倍以上。
	1-3 建築規劃設計(三)	324.26 m <sup>2</sup>	10.04%	留設供人行走之地面道路或騎樓。
	3-2 促進都市更新(二)	73.16 m <sup>2</sup>	2.27%	本案有4棟30年以上4層樓及5層樓合法建築物。
可申請容積獎勵總計 ( A + B )		1,826.79 m <sup>2</sup>	56.58%	-
容積獎勵總計 ( 法定上限 )		1,698.04 m <sup>2</sup>	52.59%	-
其他	都市更新防災獎勵	857.22 m <sup>2</sup>	26.55%	-
總允建容積 ( 含基準容積 )		5,784.01 m <sup>2</sup>	179.14%	-

# 三、財務計畫（共同負擔）

□依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算

項目		金額(元)	說明
重建費用 (A)		12億345萬元	營建費用（約31.17萬元/坪；SRC造，含特殊費用）、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費、相關委外審查之費用等。
申請建築容獎所支付之費用 (C)		147萬元	申請建築容積獎勵審查費、增額容積費用
權利變換費用 (D)		1億706萬元	建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前土地及建物測量費用、其他規劃簽證費用、拆遷補償費、拆遷安置費用、地籍整理費用
貸款利息 (G)		5,765萬元	自有資金比率（30%）×「郵政儲金一年期定存利率（0.835%）」+融資比率（70%）×「五大銀行平均基準利率（3.264%）」
稅捐 (H)		4,509萬元	印花稅、營業稅
管理費用 (I)	銷售管理費用	1億663萬元	（實施者實際獲配之單元及車位總價值）×6.00%
	信託費用	553萬元	依實際合約金額折半提列。
	人事行政管理費用	6,848萬元	（重建費用+公共設施費用+相關申請建築容獎所支付之費用+權利變換費用+容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用+貸款利息）×5.00%
	風險管理費用	1億8,179萬元	（重建費用+公共設施費用+相關申請建築容獎所支付之費用+權利變換費用+容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用+貸款利息+稅捐（不含營業稅）+人事行政管理費）×12.63%
總計		17億7,714萬元	

# 四、拆遷安置計畫：拆遷補償（殘餘價值）

□法令依據：《都市更新條例》第57條：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查估後評定之。

□提列原則：

■實際發放：拆遷補償費＝殘餘價值－拆除費用

拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為本案合法建築物所有權人。

■發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知，並自受通知之日起30日內領取。

<b>合法 建築物</b>	<p>※針對合法建築物計算殘餘價值</p> <p>□殘餘價值由估價師協助查估。</p> <p>□補償面積共約<u>1,161.53坪</u>，拆遷補償費（扣拆除費）總計約<u>1,702萬元</u>。</p>
<b>其他 改良物</b>	<p>※針對合法建築物之<u>增建部分</u>計算殘餘價值</p> <p>□殘餘價值由估價師協助查估。</p> <p>□補償面積共約<u>450.54坪</u>，拆遷補償費（扣拆除費）總計約<u>403萬元</u>。 <b>（補償金額以實際測量面積計算為準）</b></p>

# 四、拆遷安置計畫：拆遷安置（租金補貼）

## 拆遷安置 （租金補貼）

### □法令依據

- 都市更新權利變換實施辦法第19條
- 臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

### □提列原則

租金補貼：居住面積×租金水準×安置期間=全案約4,803萬元

- 居住面積：騰本面積
- 租金水準：估價師參考現地行情協助查估
- 安置期間：施工期間28.9個月（地上：1.2個月/層、地下：2.5個月/層；採逆打工法工期折減4個月）加6個月（34.9個月）
- 發放時間：建物騰空拆除點交後，按月發放。

不動產類型	租金水準
延吉街59號、61號、63號1樓	2,200元/坪/月
延吉街61號、63號地下1樓	400元/坪/月
市民大道四段249號、251號1樓	1,400元/坪/月
八德路三段106巷108號、110號、116號、118號、120號1樓	1,300元/坪/月
八德路三段106巷112號、114號、市民大道四段253號1樓	1,200元/坪/月
其餘2樓以上	1,100元/坪/月

# 禾蓮開發股份有限公司

臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 五、建築設計說明簡報

兆野建築

兆野聯合建築師事務所  
Urban Wildness Architecture



# 基地周圍環境

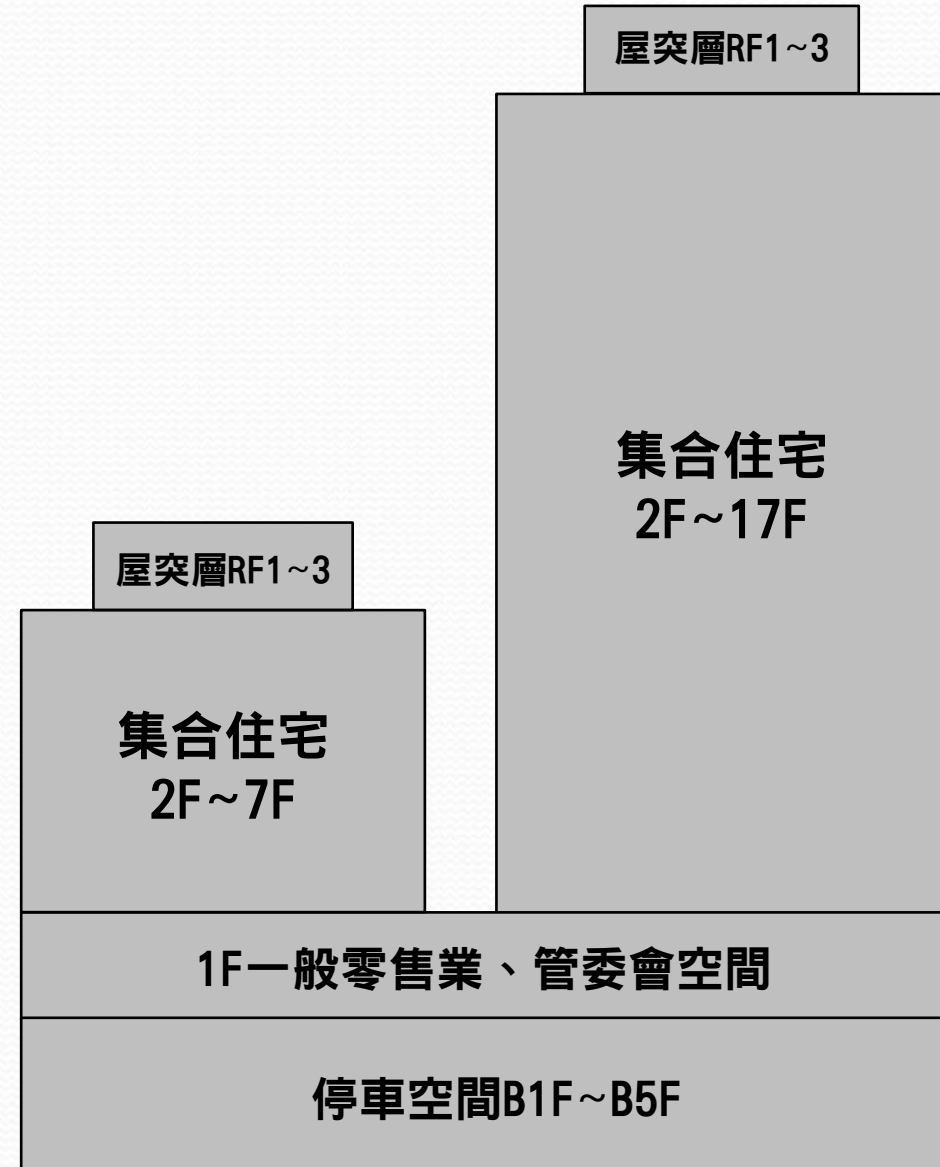


本基地位於臺北市松山區延吉街及市民大道交叉口，屬松山區與大安區交界之核心，鄰近東區商圈、小巨蛋生活圈，為臺北市成熟發展區域之一。隨著大巨蛋的興起與東區的再復甦，增添了许多體驗及活動型消費，延吉街也漸漸轉型為大巨蛋外圍生活腹地。

本基地東側臨八德路三段106巷（8M），西側臨延吉街（10M），南側臨市民大道四段（16M），交通可及性優良，形成完整都市幹道網路。此外鄰近捷運台北小巨蛋站、忠孝敦化站、國父紀念館站，主要公車站牌為市民延吉街口、美仁里，橫跨新北（板橋/三重/中和），公車密度非常高，通勤彈性強。

# 建築規劃概要說明

使用分區		第三之一種住宅區(特)
建築基地面積		1,435.00m <sup>2</sup>
法定基準容積		225%
開發強度	實設容積	403.07%
	建築面積	638.36m <sup>2</sup>
	樓地板面積	12,574.08m <sup>2</sup>
建築計畫	構造/樓層數	SRC造/ 地上7、17層及地下五層
	戶數	3戶店鋪單元、95戶住宅單元，共計98戶。
	車位數	汽車：103輛 機車：80輛



# 立面造型



南向立面



西向立面

# 透視模擬圖



註：實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

# 透視模擬圖



註：實際圖說以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

## 參、權利變換計畫

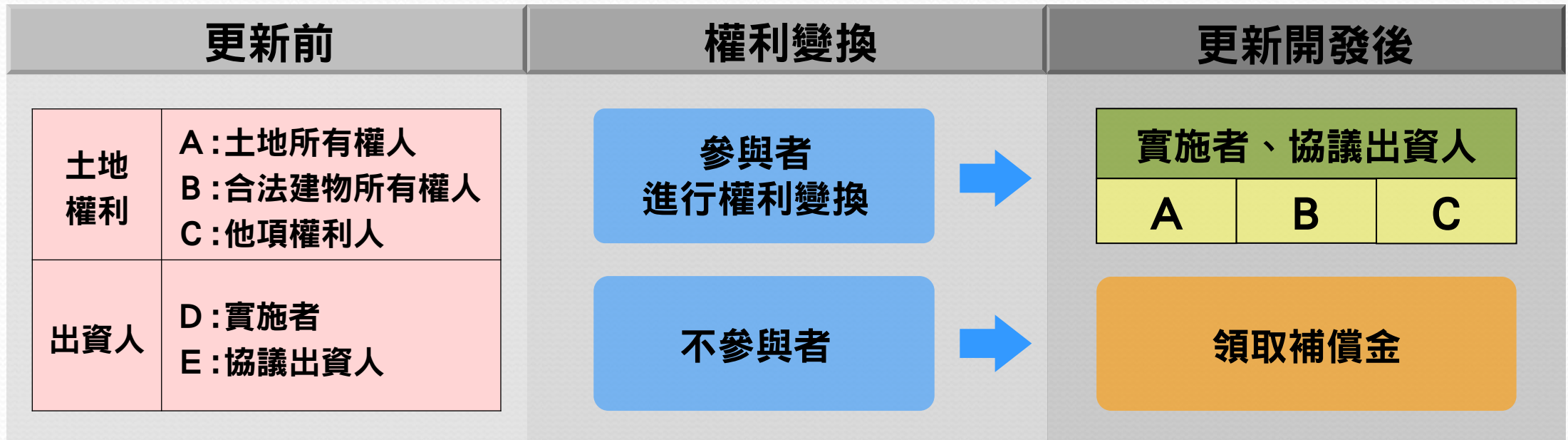
- 一、權利變換說明
- 二、專業估價者選任程序
- 三、更新前後總價值
- 四、權利變換計算結果
- 五、估價說明 (巨秉不動產估價師聯合事務所)

# 一、權利變換說明<sub>1/4</sub>

## □ 處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採權利變換方式實施且並無整建維護計畫

□ 《都市更新條例》第3條：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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。



# 一、權利變換說明<sub>2/4</sub>

## 「參與」與「不參與」權利變換之處理

□ 《都市更新條例》第52條、《都市更新權利變換實施辦法》第9條

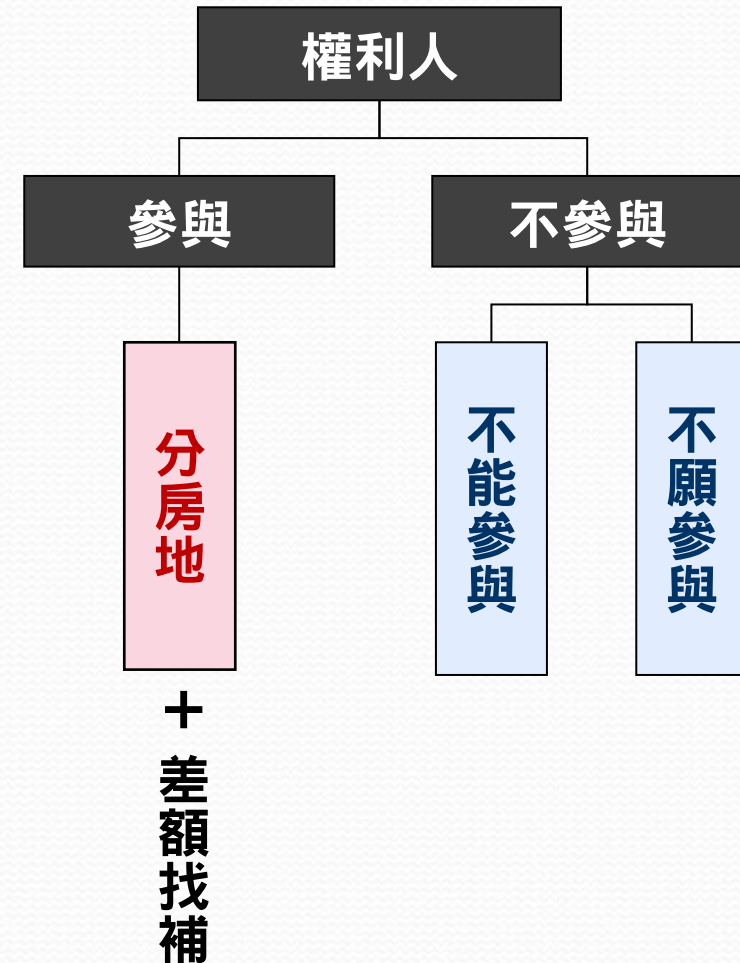
<p><b>參與</b> 權利變換</p>	<p>□ 依<b>更新後應分得權利價值</b>參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。</p>
<p><b>不願參與</b> 權利變換</p>	<p>□ 依其「<b>更新前權利價值</b>」領取補償金。 □ 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。</p>
<p><b>不能參與</b> 權利變換</p>	<p>□ 應分配土地及建築物<b>未達最小分配面積單元價值者</b>，屬不能分配者，得以「<b>更新前權利價值</b>」計算補償金。 □ 不足最小分配單元者，<b>得與他人合併分配房地</b>。（<b>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。</b>） □ 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。</p>

# 一、權利變換說明<sup>3/4</sup>

## 最小分配單元

《臺北市都市更新自治條例》第11條：  
市政府依都市更新條例第51條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。故本案2F-15F的A3戶以及2F-7F的B1戶，共計20戶，無法供各所有權人選配。

項目	最小分配面積單元
性質	<u>住宅</u>
單元代碼	<u>3F-A6、4F-A6</u>
產權面積	<u>82.57m<sup>2</sup> (24.98坪)</u>
單元價值	<u>31,324,920元</u>



# 一、權利變換說明<sub>4/4</sub>

## 他項權利處理方案

- 分配建物者  
更新前設定相關他項權利（抵押權、典權或限制登記），更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有人應分配之土地及建築物。  
（都市更新條例第61條第1項）
- 不能或不願者  
實施者在不超過其應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。  
（都市更新條例第61條第2項）

## 權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。  
（都市更新條例第64條）
- 差額價金未繳納：獲配土地及建築物加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。登記完成後，該管登記機關應通知抵押權人換發書狀。  
（權利變換實施辦法第31條）

# 三、更新前後總價值<sup>1/2</sup>

## 價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為115年5月31日
  - 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期前6個月內  
《都市更新權利變換實施辦法》第13條

## 估價選定

- 本案委託巨秉、李林國際、中華估價師事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為本案選定估價。

### 三、更新前後總價值<sup>2/2</sup>

項目		巨秉	李林國際	中華
更新前	土地單價	340萬元/坪	330萬元/坪	332萬元/坪
	更新前土地總價值	<b>14.76億元</b>	14.32億元	14.41億元

**較優**

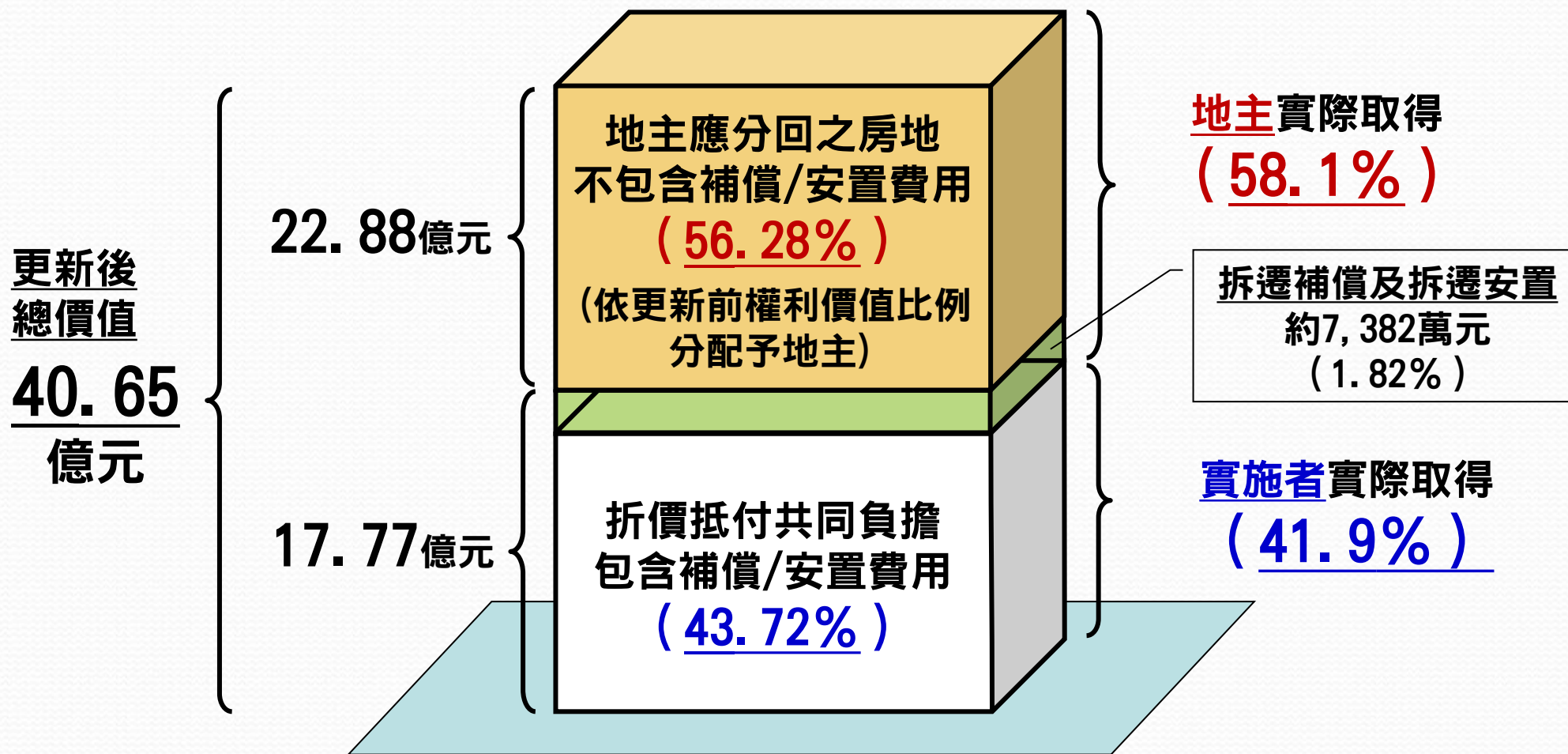
估價結果以 巨秉 對地主最有利

項目		巨秉	李林國際	中華
更新後	店鋪平均單價	187.60萬元/坪	185.40萬元/坪	179.51萬元/坪
	住宅平均單價	130.04萬元/坪	127.75萬元/坪	128.76萬元/坪
	房地價值總計	37億1,694萬元	36億5,227萬元	36億7,571萬元
	車位平均單價	348.15萬元/個	342.55萬元/個	349.80萬元/個
	更新後總價值	<b>40億6,509萬元</b>	39億9,482萬元	40億2,551萬元

# 四、權利變換計算結果

□地主與實施者之分配目前初估為

56.28% (地主) : 43.72% (實施者)



臺北市松山區延吉段一小段  
660-4地號等15筆土地  
都市更新權利變換估價  
更新前後權利價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

# 簡報大綱

---

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
  - 估價條件
  - 評估流程
  - 土地評估
  - 立體化地價
- 更新後不動產價值
  - 估價條件
  - 評估流程
  - 市場行情
  - 價格結論

# 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（114年7月發布）
- 其他估價公報及作業通則

## ■ 評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值



# 勘估標的

## 基地基本條件



- 土地面積 (  $m^2$  ) : 1,435.00
- 土地面積 ( 坪 ) : 434.0875
- 使用分區 : 第三之一種住宅區(特)
- 法定建蔽率 : 45%
- 法定容積率 : 225%
- 臨路條件 :
  - 市民大道四段 ( 約6m )
  - 八德路三段106巷 ( 約8m )
  - 延吉街 ( 約10m )



# 更新前不動產

## 估價條件

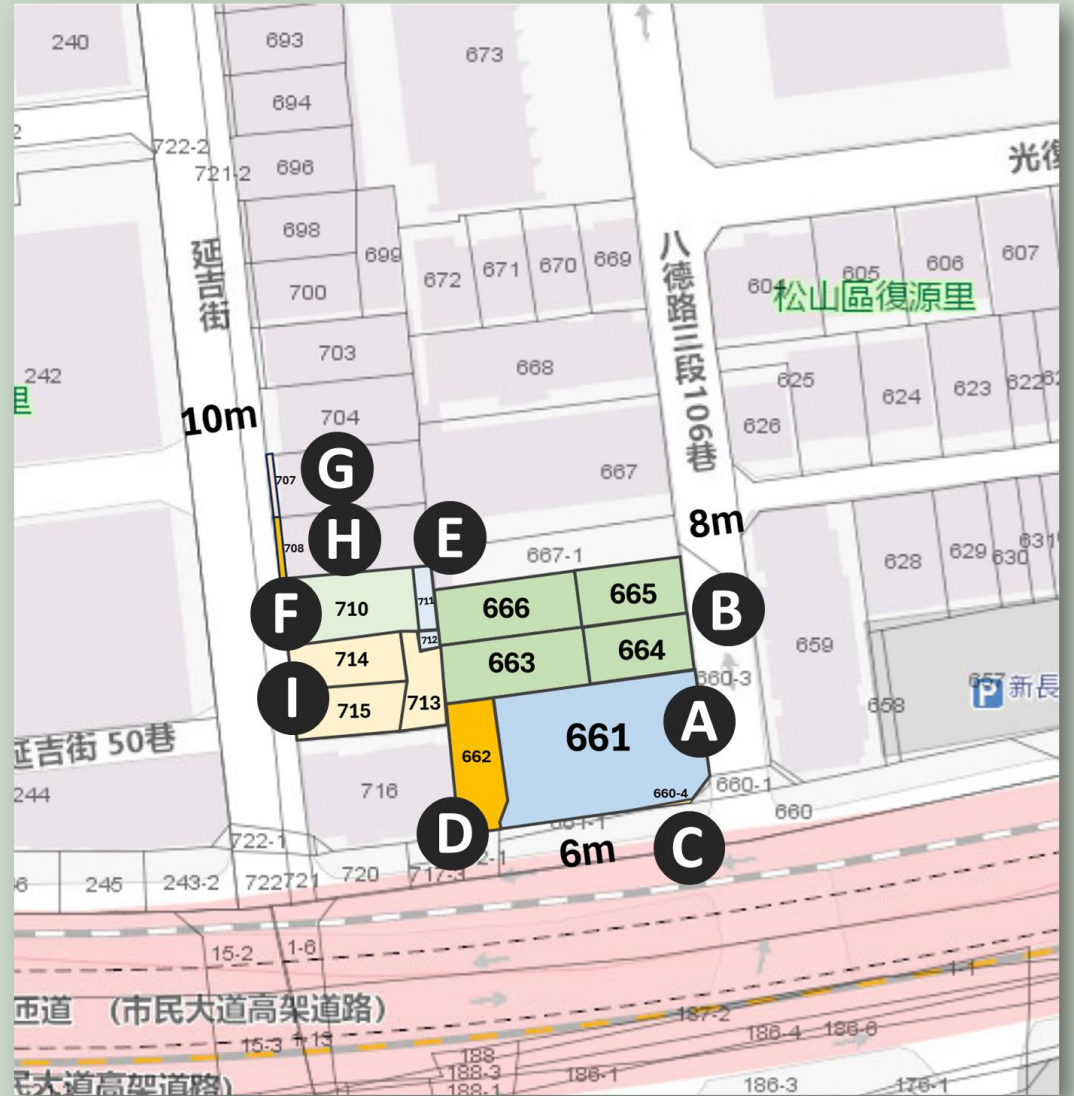
- 價格日期：民國115年05月31日
- 估價條件：
  1. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，以『毗鄰數筆土地為同一所有權人得視為同一宗土地』或『更新前數筆土地上有建物，同一張建造執照或使用執照得視為同一宗土地』為原則，重新劃分成各宗土地。
  2. 專屬獎勵：更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前土地含「原容積高於基準容積」、「建築物結構安全條件」、「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓」及「防災型都市更新」等容積獎勵屬各自土地專屬申請之獎勵，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」之規定進行評估。



# 更新前不動產

## 估價條件

1. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分依「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」規定，以『**毗鄰數筆土地為同一所有權人得視為同一宗土地**』或『**更新前數筆土地上有建物，同一張建造執照或使用執照得視為同一宗土地**』為原則，重新劃分成各宗土地。



# 更新前不動產

## 估價條件

3. **比準地**：更新前各宗土地價值評估，選定**整宗土地**為比準地，依各宗土地個別條件差異，計算各宗土地權利價值。
4. **比準單元**：更新前區分所有建物價值評估，選定「**延吉街59號**」為地面層比準單元，選定「**市民大道四段247號三樓**」為樓上層比準單元，並依不動產估價技術規則第125條及126條評估區分建物土地權利價值。
5. **陽台補登**：依59使字第91號之竣工圖，**八德路三段106巷110號**樓上層格局相同，惟**部分樓層未登記陽台面積**，考量評估之合理性，**設定相同陽台面積**。



# 更新前不動產

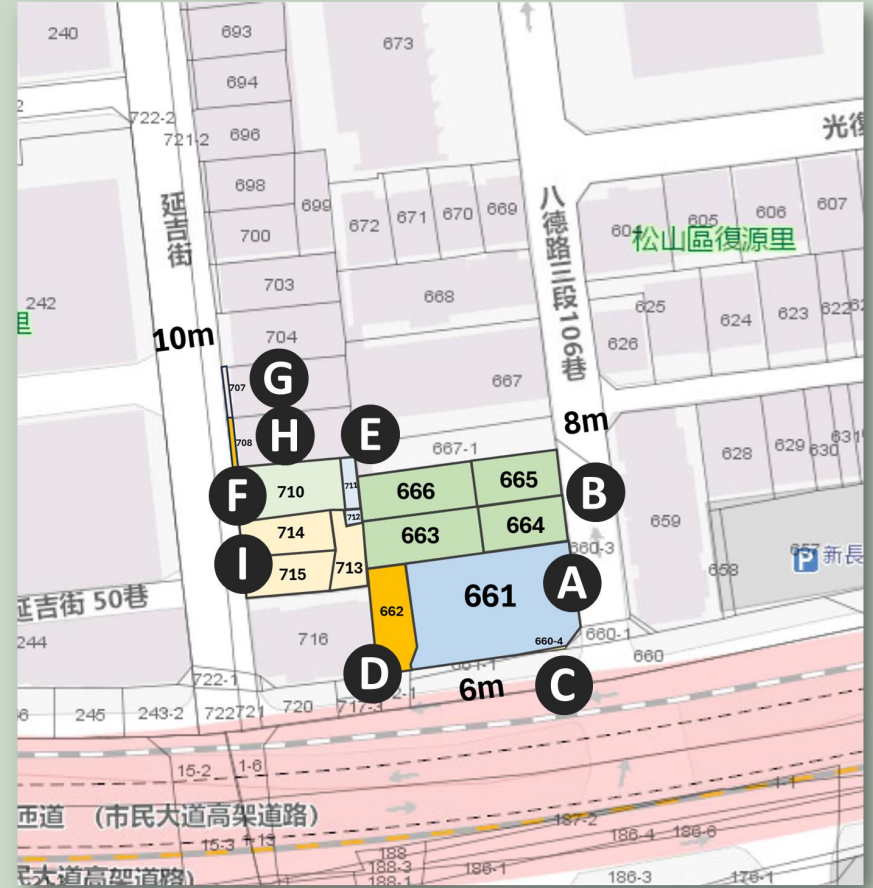
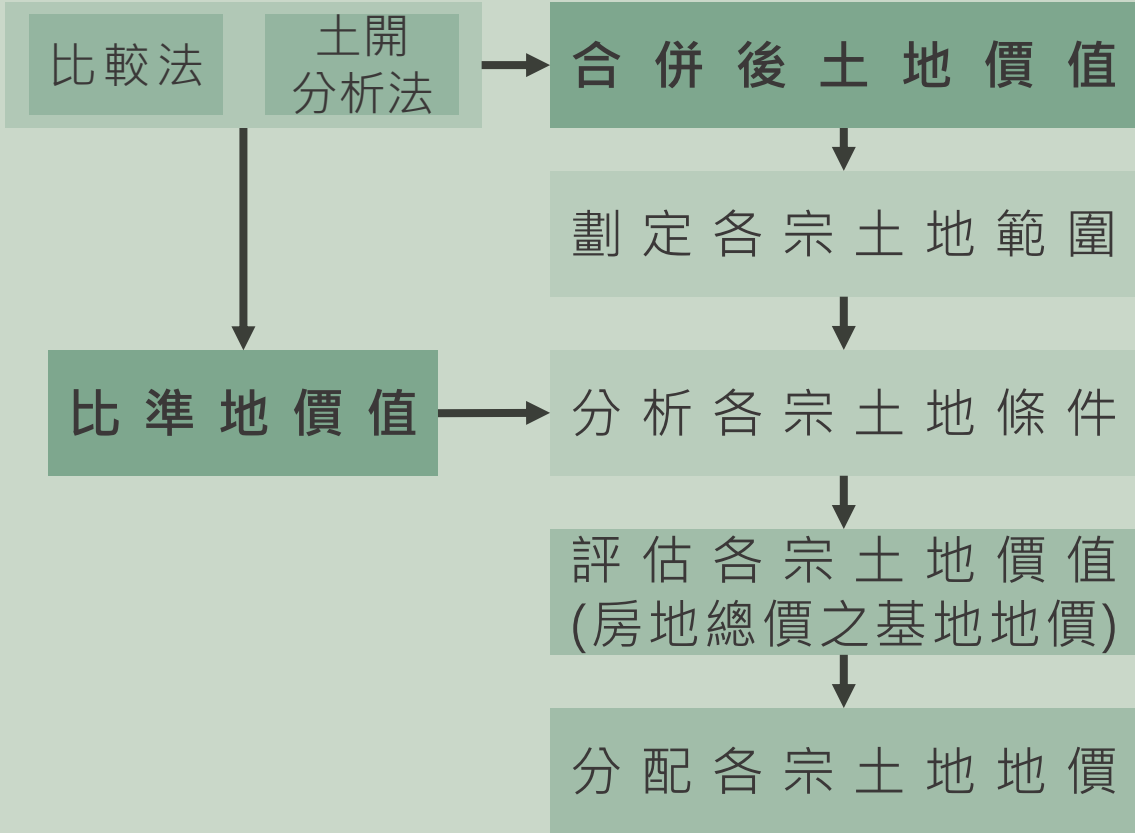
## 估價條件

6. **土建不同人及防空避難室**：更新前區分建物部分戶別有土地及建物所有權人不同及防空避難室無對應土地持分，**以一定期間收益法評估建物使用土地之權利價值**。
7. **土建不對等**：更新前土地661、663、664地號上有**房屋與其土地持分面積不對等**之情形，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」之規定計算。
8. **延長年期**：本案合法建物屋齡**已超過或接近**不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所訂之耐用年數，依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，考量建物現況，皆**加計5年贖餘經濟耐用年數**。另考量建物所有權包含土地使用權價值，依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，**可收益年數依調整後建物經濟耐用年數再加計20年**計算。



# 更新前不動產

## 評估流程 & 土地評估



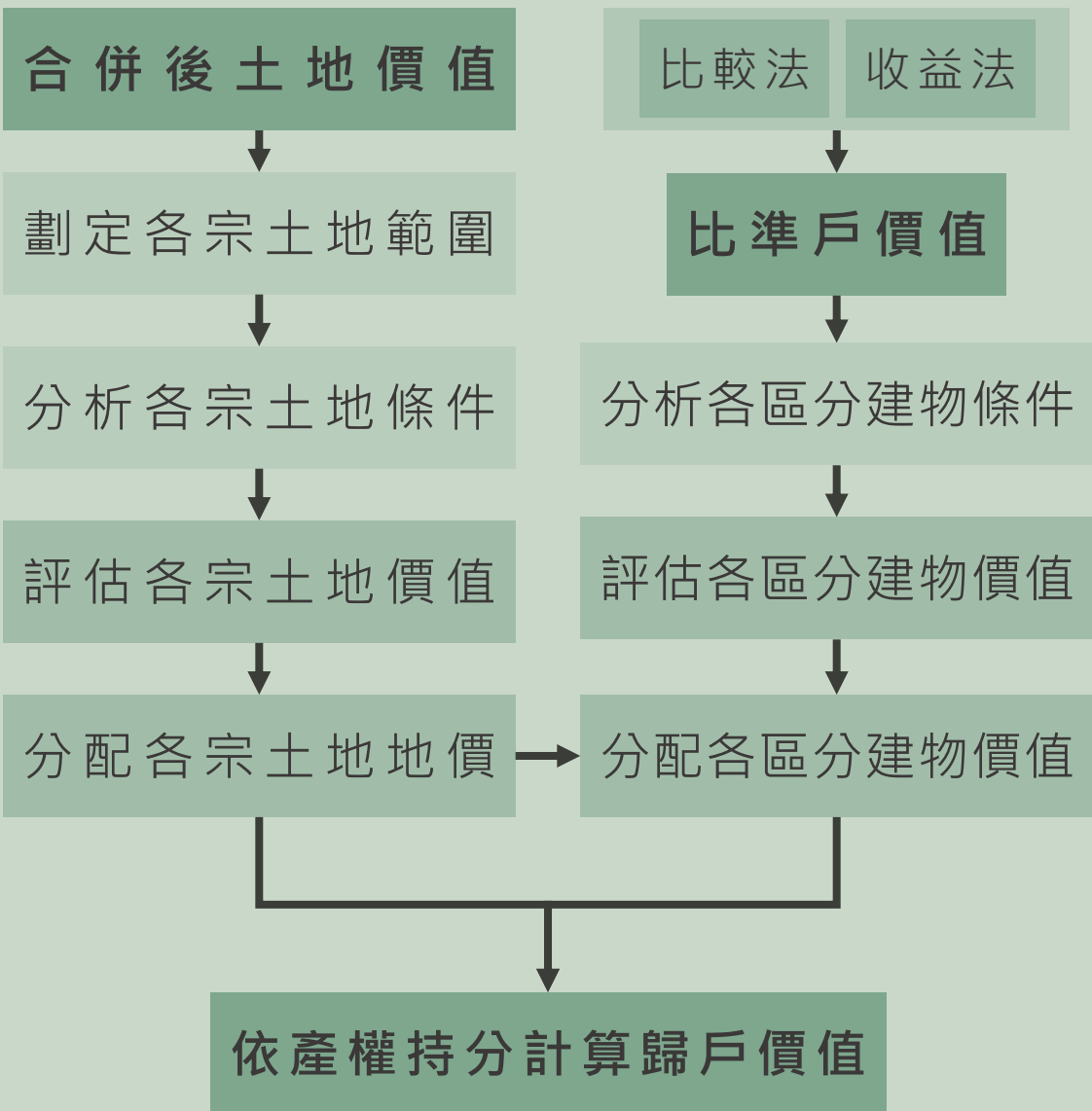
- 依各宗地容積率、面積、臨路面、主要臨路、形狀、商業效益、高架影響等條件調整

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	容積率 (含專屬獎勵)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (元)
合併後	1,435.00	434.0875	<b>310.57%</b>	<b>3,400,000</b>	1,475,897,500



# 更新前不動產

## 評估流程 & 立體化地價說明



### 立體化地價

房地總價	比例	權利價值
4F : 2,340萬	22.0%	3,298萬
3F : 2,340萬	22.0%	3,298萬
2F : 2,364萬	22.2%	3,331萬
1F : 3,600萬	33.8%	5,073萬
共 : 10,644萬	100.00%	15,000萬

分算地價

註：本圖示之數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 各戶評估：依店面、住宅、各戶樓層、面積、屋齡、結構、採光面、臨路面、主要臨路等條件調整

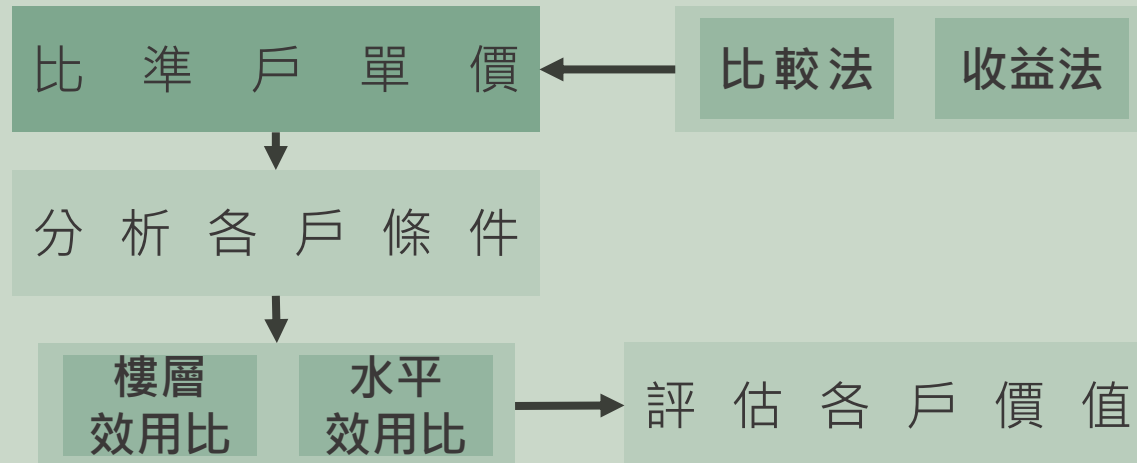


# 更新後不動產

## 估價條件

### ■ 估價條件：

1. 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。
2. 更新後各戶價格評估，一般零售業部分選定以「**1F-S1**」為比準戶，住宅部分選定「**8F-A1**」為比準戶，**停車位**部分選定以「**B3-編號54**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃**約定專用**，在考量使用效益之前提下，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。



# 更新後不動產

## 區域市場行情

敦南 北京 1年 15F/B4 19-42坪  
RC 130~140萬元/坪

陞遠學 1年 10F/B2 15-28坪  
RC 130~145萬元/坪

冠君 德閱 10年 14F/B3 24-29坪  
SC 115~120萬元/坪

永鳳 陞翎 1年 14F/B5 47-57坪  
SC 120~125萬元/坪

然花苑 7年 13F/B2 30-77坪  
RC 120~135萬元/坪

松墨 菸香 8年 15F/B5 25-87坪  
RC 135~150萬元/坪

南御 京邸 5年 20F/B4 37-50坪  
SC 130~140萬元/坪



# 更新後不動產

## 價格結論

項目	產品	樓層	面積(坪)；車位數(個)	總價(元)	平均單價(元/坪；元/個)
地上層	店面	1F	73.35	137,607,800	1,876,044
	住宅	2-17F	2,752.54	3,579,328,352	1,300,373
	小計		2,825.89	3,716,936,152	1,315,315
地下層	車位	B1-5	100	348,150,000	3,481,500

**總銷售金額**

**4,065,086,152**

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件初步數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後，方為定值。



## 肆、申請分配說明

- 一、選配說明
- 二、申請分配作業相關約定
- 三、選配資料說明

# 一、選配說明

## 權利變換意願調查時間說明

### □法令依據

- 參與更新意願及選配單元意願調查（都市更新權利變換實施辦法第5條）
- 同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。（都市更新權利變換實施辦法第17條）

□選配意願調查通知：於115年6月3日以雙掛號方式寄發通知

□申請分配期間：於115年6月15日至115年7月17日（約33天）

□公開抽籤日：115年7月31日（暫定）

- 應辦理情形：已達最小分配單元價值卻未表示選配意願者（未表達意願）  
同一位置有二人以上申請分配時（單元或車位有重複選配）

# 三、選配資料說明：附件一

## 更新後分配單元權利價值及位置對照表 (附件一)

附件一

擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元權利價值及位置對照表

		17F+夾-A1*		17F+夾-A3		17F+夾-A5*	
17F	單元編號						
	單元面積(坪)	66.72坪		30.17坪		52.89坪	
	單價(元/坪)	1,477,431元/坪		1,365,000元/坪		1,440,431元/坪	
	總價(元)	98,574,173元		41,182,050元		76,184,400元	
16F	單元編號	16F-A1	16F-A2		16F-A5	16F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	55.70坪		28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,370,000元/坪	1,342,000元/坪		1,370,000元/坪	1,383,000元/坪	
	總價(元)	45,593,600元	74,749,400元		39,401,200元	34,547,340元	
15F	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,374,000元/坪	1,347,000元/坪	1,360,000元/坪	1,360,000元/坪	1,374,000元/坪	
	總價(元)	45,726,720元	48,545,880元	28,220,000元	39,113,600元	34,322,520元	
14F	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,365,000元/坪	1,338,000元/坪	1,351,000元/坪	1,351,000元/坪	1,365,000元/坪	
	總價(元)	45,427,200元	48,221,520元	28,033,250元	38,854,760元	34,097,700元	
13F	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,356,000元/坪	1,329,000元/坪	1,342,000元/坪	1,342,000元/坪	1,356,000元/坪	
	總價(元)	45,127,680元	47,897,160元	27,846,500元	38,595,920元	33,872,880元	
12F	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,347,000元/坪	1,320,000元/坪	1,333,000元/坪	1,333,000元/坪	1,347,000元/坪	
	總價(元)	44,828,160元	47,572,800元	27,659,750元	38,337,080元	33,648,060元	
11F	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,338,000元/坪	1,304,000元/坪	1,317,000元/坪	1,317,000元/坪	1,338,000元/坪	
	總價(元)	44,528,640元	46,996,160元	27,327,750元	37,876,920元	33,423,240元	
10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,328,000元/坪	1,288,000元/坪	1,302,000元/坪	1,302,000元/坪	1,328,000元/坪	
	總價(元)	44,195,840元	46,419,520元	27,016,500元	37,445,520元	33,173,440元	
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	
	單元面積(坪)	33.28坪	36.04坪	20.75坪	28.76坪	24.98坪	
	單價(元/坪)	1,319,000元/坪	1,273,000元/坪	1,286,000元/坪	1,286,000元/坪	1,319,000元/坪	
	總價(元)	43,896,320元	45,878,920元	26,684,500元	36,985,360元	32,948,620元	

### 圖例

1F-S1
27.20坪
2,000,000元/坪
54,400,000元

樓層-單元代碼  
產權面積(坪)(不含車位)  
每坪單價(元/坪)  
單元總價(元)

**※請所有權人選配適當坪數大小之單元。**

# 三、選配資料說明：附件二、三

## 更新後停車位價值表（附件二）

附件二

擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後停車位價值表

單位編號	樓層	類型	規格	尺寸(cm)	單位價值(元)
B5-1	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-2	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-3	B5	坡道平面	無障礙車位	550*600	公設車位
B5-4	B5	坡道平面	無障礙車位		
B5-5	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-6	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B5-7	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-8	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B5-9	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-10	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-11	B5	坡道平面	小車位	230*550	3,150,000
B5-12	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B5-13	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-14	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-15	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B5-16	B5	坡道平面	小車位	230*550	3,150,000
B5-17	B5	坡道平面	小車位	230*550	3,150,000
B5-18	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B5-19	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,000,000
B5-20	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,000,000
B5-21	B5	坡道平面	小車位	230*550	3,050,000
B5-22	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-23	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,100,000
B5-24	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,000,000
B4-25	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-26	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000

單位編號	樓層	類型	規格	尺寸(cm)	單位價值(元)
B4-27	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-28	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B4-29	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B4-30	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B4-31	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-32	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-33	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-34	B4	坡道平面	小車位	230*550	3,350,000
B4-35	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B4-36	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B4-37	B4	坡道平面	大車位	250*600	3,400,000
B4-38	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B4-39	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B4-40	B4	坡道平面	小車位	230*550	3,350,000
B4-41	B4	坡道平面	小車位	230*550	3,350,000
B4-42	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B4-43	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B4-44	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B4-45	B4	坡道平面	小車位	230*550	3,250,000
B4-46	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B4-47	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B4-48	B4	坡道平面	大車位	250*550	3,200,000
B3-49	B3	坡道平面	大車位	250*600	3,700,000
B3-50	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B3-51	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,600,000
B3-52	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000

單位編號	樓層	類型	規格	尺寸(cm)	單位價值(元)
B3-53	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B3-54	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,600,000
B3-55	B3	坡道平面	小車位	230*550	3,550,000
B3-56	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,700,000
B3-57	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,700,000
B3-58	B3	坡道平面	小車位	230*550	3,550,000
B3-59	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,600,000
B3-60	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B3-61	B3	坡道平面	大車位	250*600	3,600,000
B3-62	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B3-63	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,600,000
B3-64	B3	坡道平面	小車位	230*550	3,550,000
B3-65	B3	坡道平面	小車位	230*550	3,550,000
B3-66	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,600,000
B3-67	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B3-68	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B3-69	B3	坡道平面	小車位	230*550	3,450,000
B3-70	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,700,000
B3-71	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,500,000
B3-72	B3	坡道平面	大車位	250*550	3,400,000
B2-73	B2	坡道平面	大車位	250*600	3,850,000
B2-74	B2	坡道平面	大車位	250*550	3,650,000
B2-75	B2	坡道平面	大車位	250*550	3,750,000
B2-76	B2	坡道平面	大車位	250*550	3,650,000
B2-77	B2	坡道平面	大車位	250*550	3,650,000
B2-78	B2	坡道平面	大車位	250*550	3,750,000

第1頁，共2頁

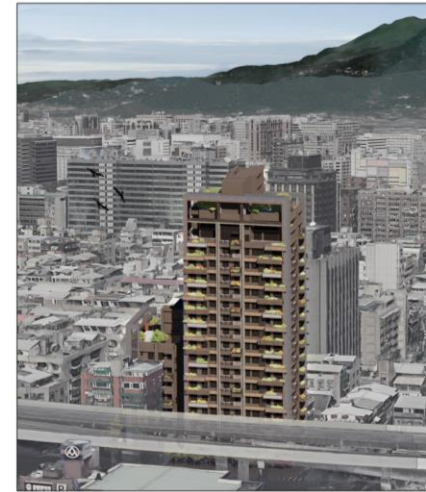
B5-1	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-2	B5	坡道平面	大車位	250*550	3,300,000
B5-3	B5	坡道平面	無障礙車位	550*600	公設車位
B5-4	B5	坡道平面	無障礙車位		

## 建築規劃參考圖集（附件三）

附件三

擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元建築規劃參考圖集



註1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府核定公告為準。

註2：本圖集單元及單位代碼說明：

※單元之選配編號為「樓層別+戶別」

（例如：地上十層的房屋單元戶別A1，其選配編號即為10F-A1）

※車位選配編號為「樓層別+車位編號」

（例如：地下一層的車位編號100，其選配編號即為B1-100）

註3：各選配單元/停車位之面積、尺寸及價值請依樓層及編號參考

附件一：更新後分配單元權利價值及位置對照表

附件二：更新後停車位價值表

實施者：禾連開發股份有限公司

建築規劃：兆野聯合建築師事務所

都更規劃：財團法人都市更新研究發展基金會

# 三、選配資料說明：附件六

附件六

## 擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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\_\_\_\_\_對於臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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\_\_\_\_\_為臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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> )
延吉					
延吉					
延吉					
延吉					

### 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：

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 都市更新權利變換意願調查表 (附件六)

確認權利人姓名、地號、建號、權利範圍、持分面積等資訊

勾選願意與否並簽名蓋章

**勾選是否願意參與權利變換分配**

本人\_\_\_\_\_對於臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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。

**(填寫資料+簽名+蓋章+日期)**

所有權人：○○○

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址：臺北市松山區延吉街○號○樓

聯絡電話：(02) 8888-8888

用印  
印章

(簽名並蓋章)

中華民國 115 年 6 月 14 日

# 三、選配資料說明：附件七

## 第二輪選配請填出資人版本

附件七

### 擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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，茲就實施者所提供本案相關選配文件，申請分配房屋單元共 1 個；申請分配停車位共 1 個，編號如下：

#### (一) 房屋單元部分

項目	第1順位	權利範圍	第2順位	權利範圍	第3順位	權利範圍
單元一	10F-A1	1/1				
單元二						
單元三						

**填具擬申請分配之單元及車位編號**

#### (二) 停車位部分

項目	第1順位	權利範圍	第2順位	權利範圍	第3順位	權利範圍
停車位一	B1-100	1/1				
停車位二						
停車位三						

#### 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需補繳之差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計需領取之差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於115年7月17日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達禾運開發股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，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。公開抽籤日暫定為115年7月31日，詳細時間、地點將另函通知。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府核定公告為準。

所有權人：○○○

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址：臺北市松山區延吉街○號○樓

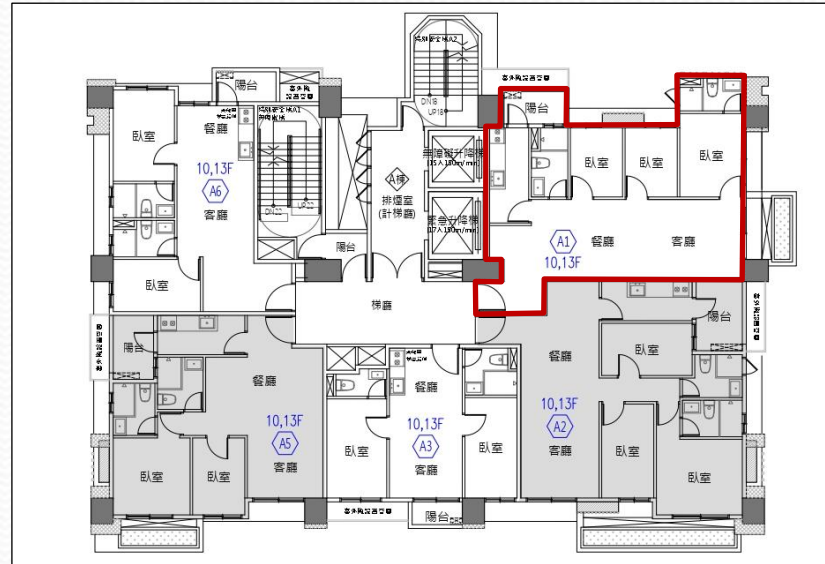
聯絡電話：(02) 8888-8888

中華民國 115 年 6 月 14 日

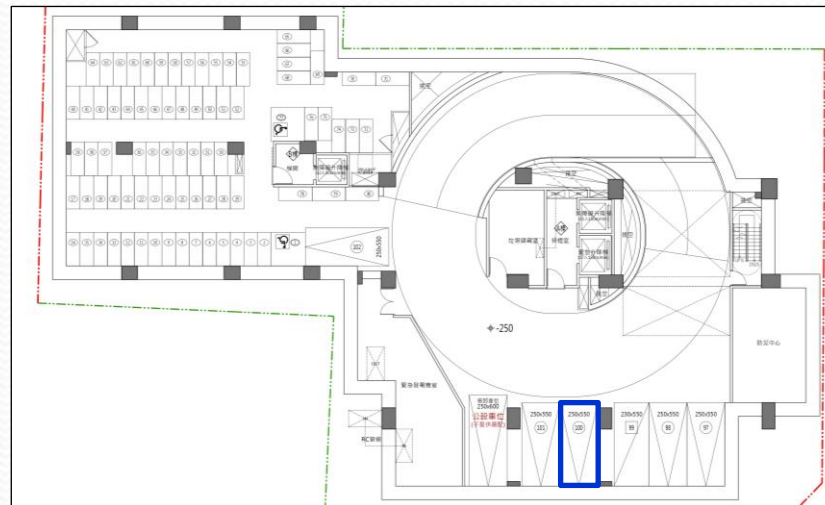
**(填寫資料+簽名+蓋章+日期)**

用印 (簽名並蓋章)  
印章

## 更新後分配位置申請書 (附件七)



**10F-A1**  
**單元編號**



**B1-100**  
**車位編號**

# 三、選配資料說明：附件八

## 更新後合併分配協議書（附件八）

附件八

### 擬訂臺北市松山區延吉段一小段660-4地號等15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 ○○○、○○○ 等所有權人，  
共 2 位，協議更新後合併分配房屋單元及車位，協議內容如下：

#### 一、合併申請分配位置：

申請分配之「房屋單元編號」為 10F-A1 ；  
申請分配之「車位編號」為 B1-100 。

#### 二、產權持分協議內容：

房屋單元及搭配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
10F-A1/B1-100	1	○○○	1 / 2
	2	○○○	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。（本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製）

#### 立協議書人：

立協議書人（簽名）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章	
1	○○○	A123456789	臺北市松山區延吉街○號○樓	02-8888-8888	用印章
2	○○○	A123456788	臺北市松山區延吉街○號○樓	02-8888-8887	用印章
3					
4					
5					

中 華 民 國 115 年 6 月 14 日

（填寫資料+簽名+蓋章+日期）

填具擬合併分配之單元、車位編號及權利範圍

## **伍、實施進度、風險控管及效益**

**一、實施進度**

**二、風險控管及維護管理/更新後效益**

# 一、實施進度

## 目前實施進度

- 115/01/14 辦理專業估價者選任作業
- 115/06/03 寄送公聽會及選配通知
- 115/06/14 自辦公聽會
- 115/06/15 至115/07/17 **申請分配期間**
- 預計115/07/31 辦理抽籤作業(無則免)
- 預計115年11月底申請報核**

## 都更報核前流程

自辦公聽會  
( 115/06/14 )

申請分配  
( 115/06/15 ~ 07/17 )

公開抽籤  
( 若有重複選配或未表達選配意願之情形 )

計畫內容彙整

事權計畫報核

## 都更報核後流程

事權計畫報核

事權公展 30日  
( 公辦公聽會 )

幹事會

幹事複審

聽證會

都市更新審議會

事權核定公告

施工、成果備查

約30至36個月

## 二、風險控管及維護管理/更新後效益

### □ 實施風險控管方案

- 本案擬辦理不動產信託。建築完成後返還信託財產予地主及實施者，對地主及實施者皆具有保障。

### □ 維護管理及保固事項

- 將依《公寓大廈管理條例》相關規定由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定建築管理公約（維護管理之相關權利義務關係）。
- 自全部完工經驗收合格日之次日起，除耗損品外，由承攬之營造業負責保固，結構體為15年、附屬設備1年。

### □ 相關費用

- 依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 本更新事業之實施總成本由實施者及共同出資人以提供資金的方式，參與都市更新事業。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

### □ 更新後效益

- 透過更新，提升原土地之使用效益與價值。
- 提升居住品質，改善公共安全。
- 增加人行道留設，塑造良好都市開放空間。
- 帶動整體地區環境水準提升。



# 簡報完畢 敬請指教！

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
- 請所有權人於**申請分配截止日（115年7月17日）下午5時前**，雙掛號郵寄或親送至實施者**禾蓮開發股份有限公司**，且須以「**書面方式**」表達**申請意願及分配位置**。
- 本更新案內容可參考專屬網站(<https://reurl.cc/Nz6Wd5>)
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊(<https://uro.gov.taipei/>)