

擬訂臺北市北投區豐年段四小段 479-2地號等3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：聯虹建設股份有限公司

都更規劃：弘傑永續股份有限公司

建築設計：呂佳隆建築師事務所

鑑價機構：友宏不動產估價師聯合事務所

名成國際不動產估價師聯合事務所

易翔不動產估價師事務所

113年3月29日

臺北市都市更新自治條例第15條：

參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

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。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

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。

1.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫(併同申請劃定更新單元)

- 113年3月14日至3月16日報紙刊登
- 113年3月18日張貼公告於北投區一德里公佈欄
- 113年3月18日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 113年3月29日舉辦本案公聽會

2.公聽會辦理人：聯虹建設股份有限公司（實施者）
弘傑永續股份有限公司（規劃單位）

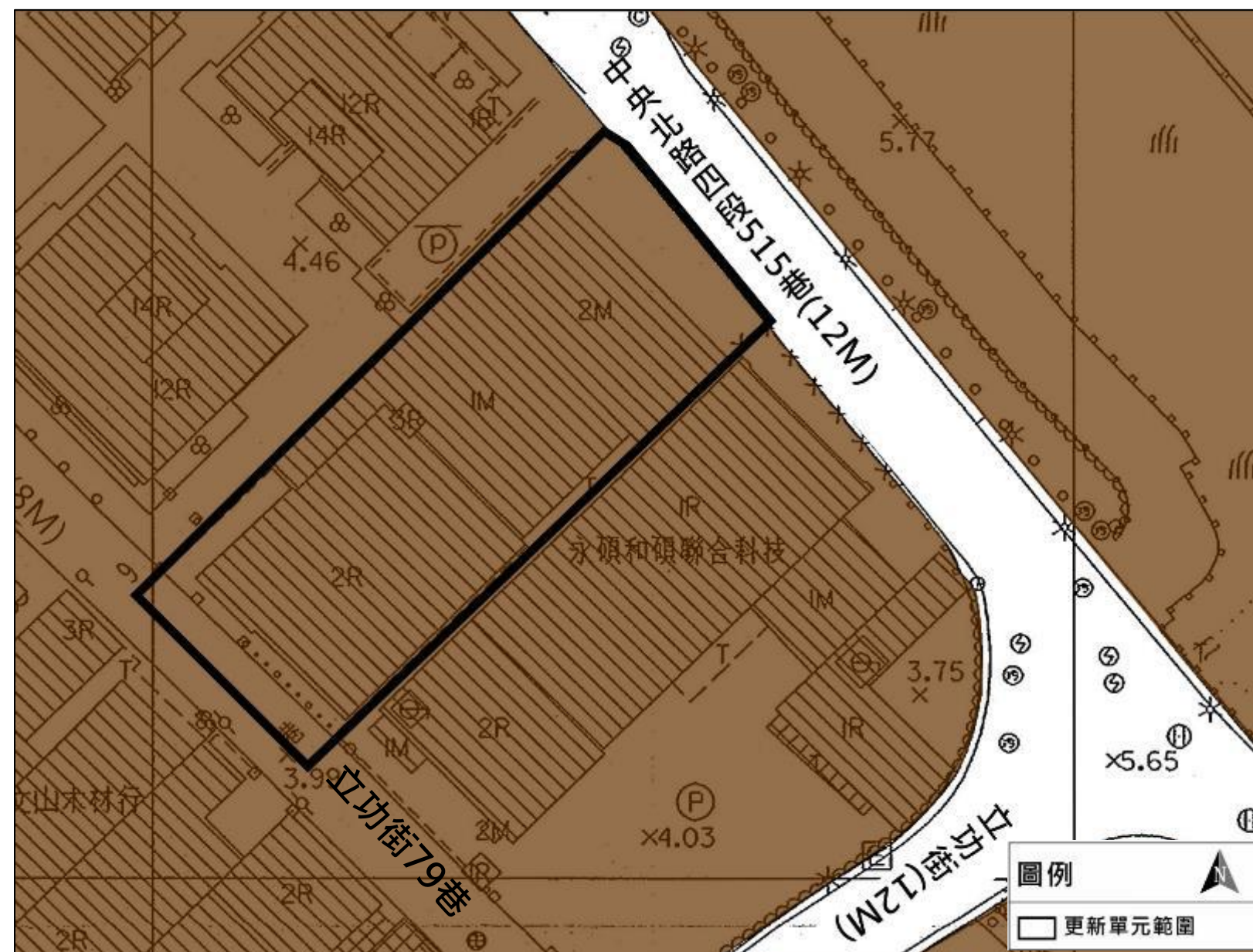
3.公聽會邀請對象：

專家學者代表：朱萬真 委員

當地居民代表：臺北市北投區一德里黃玉樹里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於立功街以西、立功街55巷以北、捷運淡水信義線以東、中央北路四段515巷以南街廓範圍內，為非完整街廓，共3筆土地，土地總面積為1,914.29m² (579.07坪)。
- 土地部分
所有權人共計2名，面積1,914.29m²，其中有一筆市有土地，面積為9.29 m²，權屬為臺北市(管理者：臺北市政府財政局)，其餘為私有土地，面積為1,905.00m²。
- 建物部分
所有權人共計1名，面積1,556.15m²，均為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
科技工業區	479-2、489及490地號	1,914.29	45%	200%	3,828.58
合計	3筆土地	1,914.29	—	—	3,828.58

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)	1,914.29	2	1,556.15	1
公有 (a)	9.29	1	-	-
私有 (b = A-a)	1,905.00	1	1,556.15	1
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,905.00	1	1,556.15	1
同意比例 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

※私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

※同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

細部計畫

- 本更新單元位於民國112年11月23日府都規字第11230555731號，公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」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」有關科技工業區規定辦理。

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「**權利變換**」方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**聯虹建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人**按其更新前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共同負擔費用**。

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	危險建築	134.62	3.52
	綠建築，申請鑽石級	382.86	10.00
	智慧建築，申請黃金級	306.29	8.00
	耐震設計，申請標章	382.86	10.00
	時程	268.00	7.00
	小計	1,474.63	38.52
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制系統	38.29	1.00
	留設人行步道或騎樓	278.08	7.26
	建築設計符合審議原則	114.86	3.00
	都更基金	8.43	0.22
	小計	439.66	11.48
都市更新容積獎勵合計		1,914.29	50.00
都市更新容積獎勵上限		1,914.29	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。

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

本案拆遷補償及安置費用已與建物所有權人達成協議，依協議內容不予發放。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	867,806,787元	本案構造為 鋼骨造 ， 營建費用以第二級提列 ，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
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用	631,407元	本案申請都更基金，以平均公告現值×0.7×申請獎勵容積樓地板面積核計。
	小計	868,438,194元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	20,655,070元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	6,800,000元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	1,600,000元	本案依委託服務合約金額提列
	地籍整理費	420,000元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	29,475,070元	
貸款利息		32,622,262元	
稅捐		26,747,297元	包含印花稅及營業稅
管理費用		200,423,624元	包含人事行政(5%)、銷售(4%)、風險(11%)
更新事業總成本		1,157,706,447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。

■ 本案依友宏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A
一般事務所及作業廠房	2,915.79	坪	680,008	1,982,761,960元
汽車位	115	個	2,492,609	286,650,000元
銷售總收入金額小計(A)				2,269,411,960元

項目		金額
土地所有權人	共同負擔(B)	1,157,706,447元(註)
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	1,111,705,513元(註)
共同負擔比例		51.01%(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，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
不動產開發信託	<p>來源： 本案實施者將於受託單位簽立不動產開發信託，依信託契約之約定，實施者同意受託單位以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○預售款」(下稱「預售信託專戶」)及以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○興建款」(下稱「興建信託專戶」)。 預售信託專戶用以存放其買方所繳價金及利息，「興建信託專戶」用以存放興建資金之融資款、自有資金及利息。</p> <p>控管： 1.本案信託專戶採專款專用，除支付本案約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。 2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審查無誤後始得動用；再由受託單位自信託專戶撥付。 3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致發生之罰緩、滯納金、利息等費用，或衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</p>

維護管理及保固事項

- 一、結構部分(基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)保固十五年。
- 二、各戶室內固定建材設備及裝修部分〔如機電設施(備)、門窗、粉刷、矽利康、非結構破壞之龜裂及滲漏水等〕保固一年。

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。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
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	114/5
2	申請拆除及建造執照	3	114/6-114/8
3	改良物殘餘價值補償	-	-
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/9
5	土地補償金發放作業	-	-
6	地上物騰空拆除	1	114/9
7	工程施工	25	114/10-116/10
8	申請使用執照	3	116/11-117/1
9	送水送電	2	117/2-117/3
10	申請測量	2	117/4-117/5
11	釐正圖冊	1	117/6
12	接管	1	117/7
13	計算及找補差額價金	2	117/8-117/9
14	產權登記	2	117/10-117/11
15	申請更新後稅捐減免	1	117/12
16	更新成果備查	1	118/1

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：

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：聯虹建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中正區北平東路30號11樓之1
- 聯絡電話：(02) 2356-0920
- 聯絡人：林芸蔓 經理
- 專案網站：https://lianhong-arch.com.tw/portal_c1_cnt.php?owner_num=c1_1563&button_num=c1&folder_id=

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- 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：羅盈盈小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署 <https://www.nlma.gov.tw/>

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

建築設計

呂佳隆建築師事務所

建築物概要說明

■ 開發規模

地上12層、地下4層

■ 戶數統計

1F 管委會空間：0戶
 2-11F 作業廠房：10戶
 一般事務所：10戶
 12F 一般事務所：1戶
總計：21戶

■ 車位規劃

汽車：121輛
 (含2輛無障礙車位)
 機車：97輛

數量誤植, 此版本簡報已修正

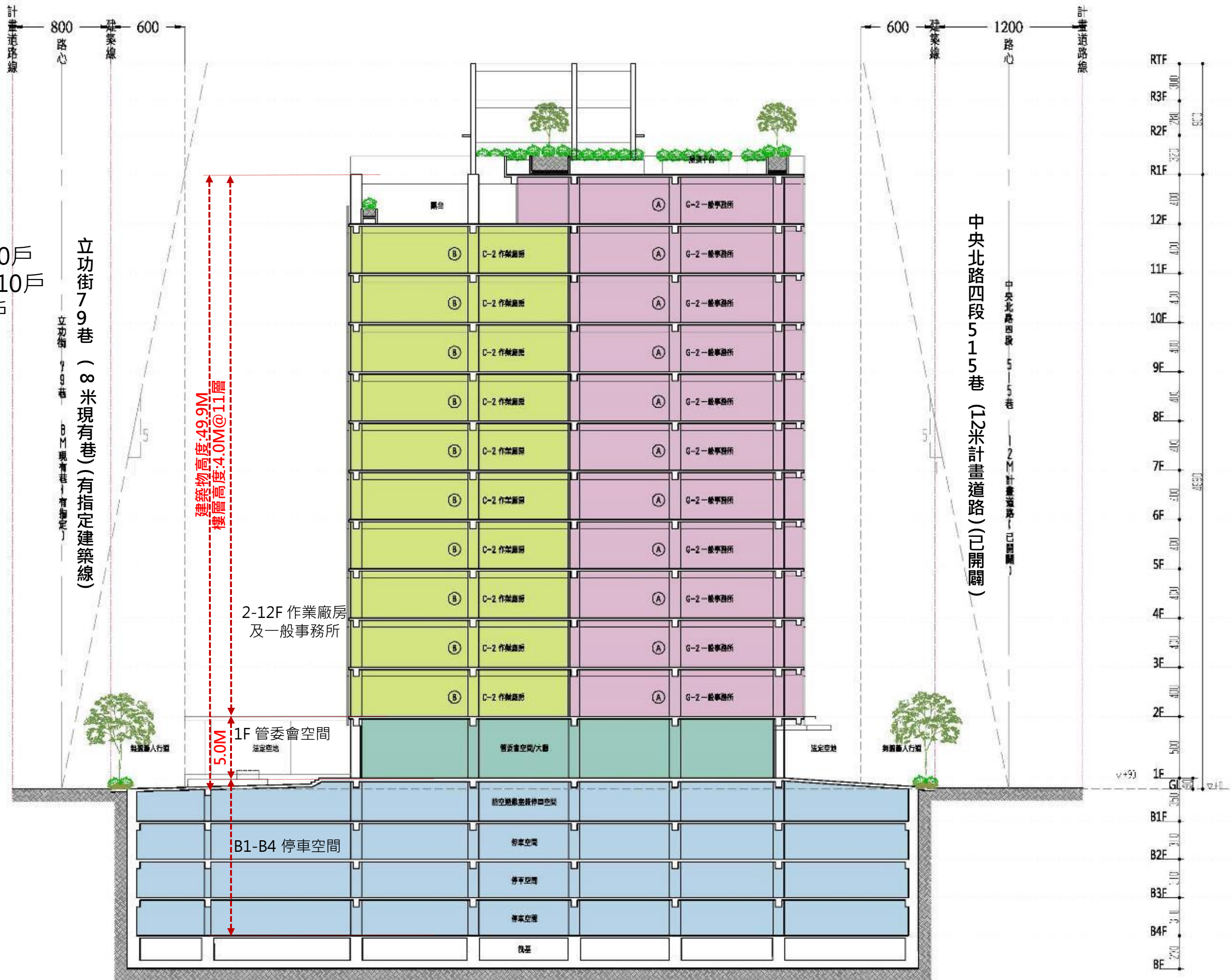


圖-0-建築物概要說明

人車動線設計說明

■ 公共交通系統

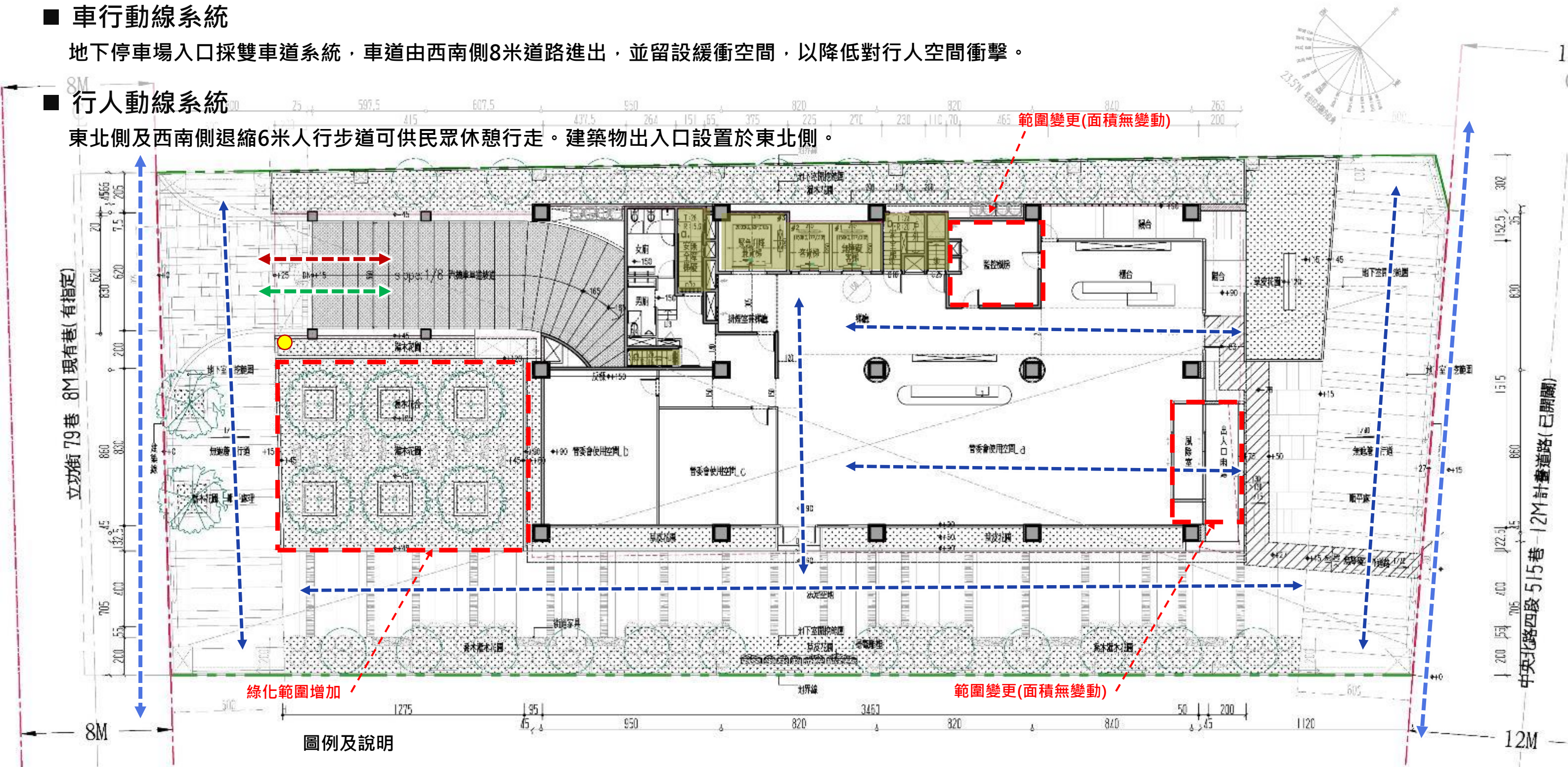
更新單元鄰接東北側12米中央北路四段515巷及西南側8米立功街79巷，並規劃人車動線分離。

■ 車行動線系統

地下停車場入口採雙車道系統，車道由西南側8米道路進出，並留設緩衝空間，以降低對行人空間衝擊。

■ 行人動線系統

東北側及西南側退縮6米人行步道可供民眾休憩行走。建築物出入口設置於東北側。



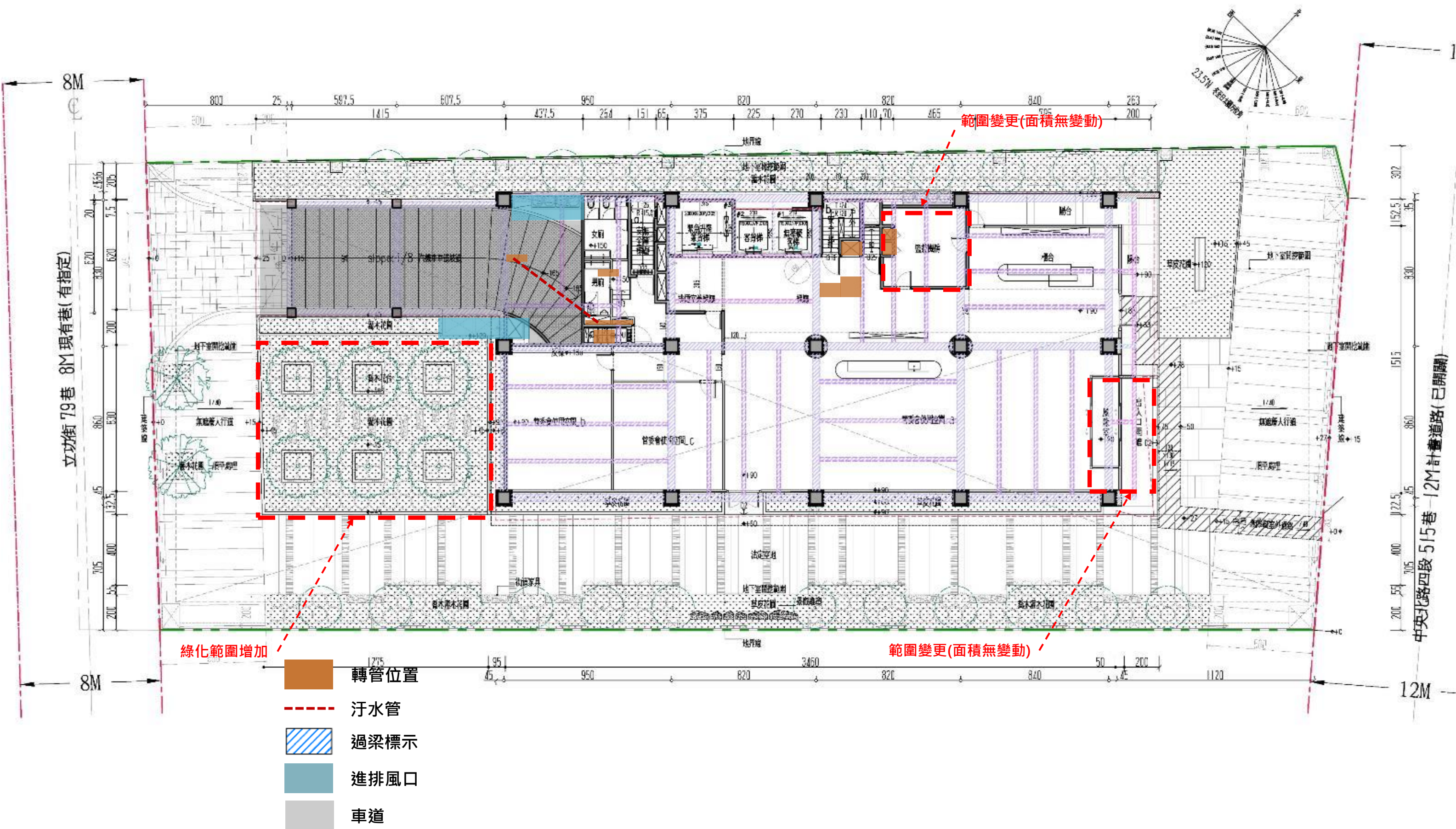
圖例及說明

- ↔ 住戶人行動線
- ↔ 行人沿街動線
- ↔ 汽車動線
- ↔ 機車動線
- █ 垂直動線
- 警示燈

S=1:200 cm

※設計-規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準!

一層平面圖



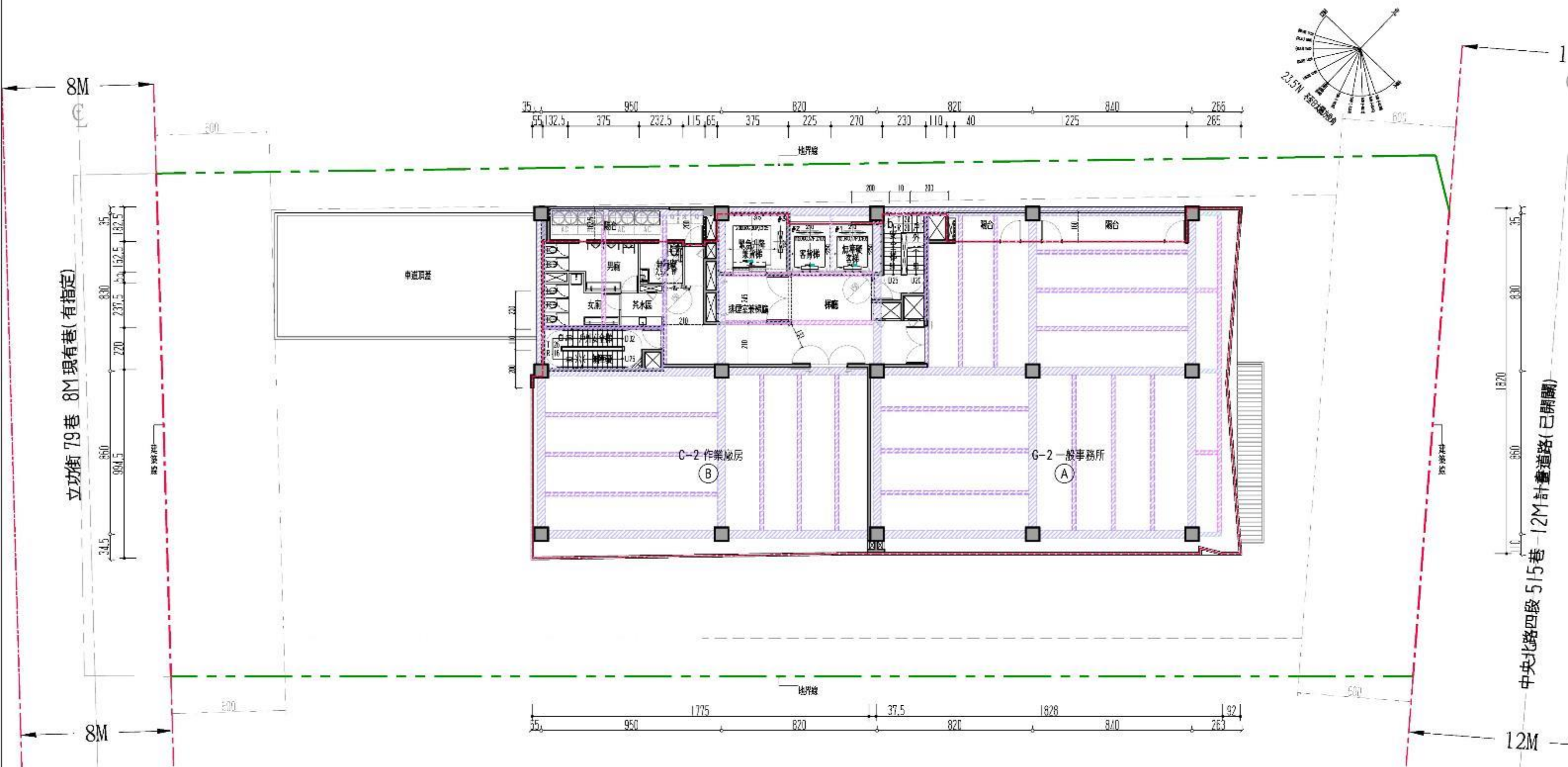
中央北路四段515巷 12M計畫道路(已開闢)

立功街 79巷 8M現有巷(有指定)

S=1:200 cm

※設計規畫圖面僅供參考, 實際依建造執照核准圖為準!

二層平面圖

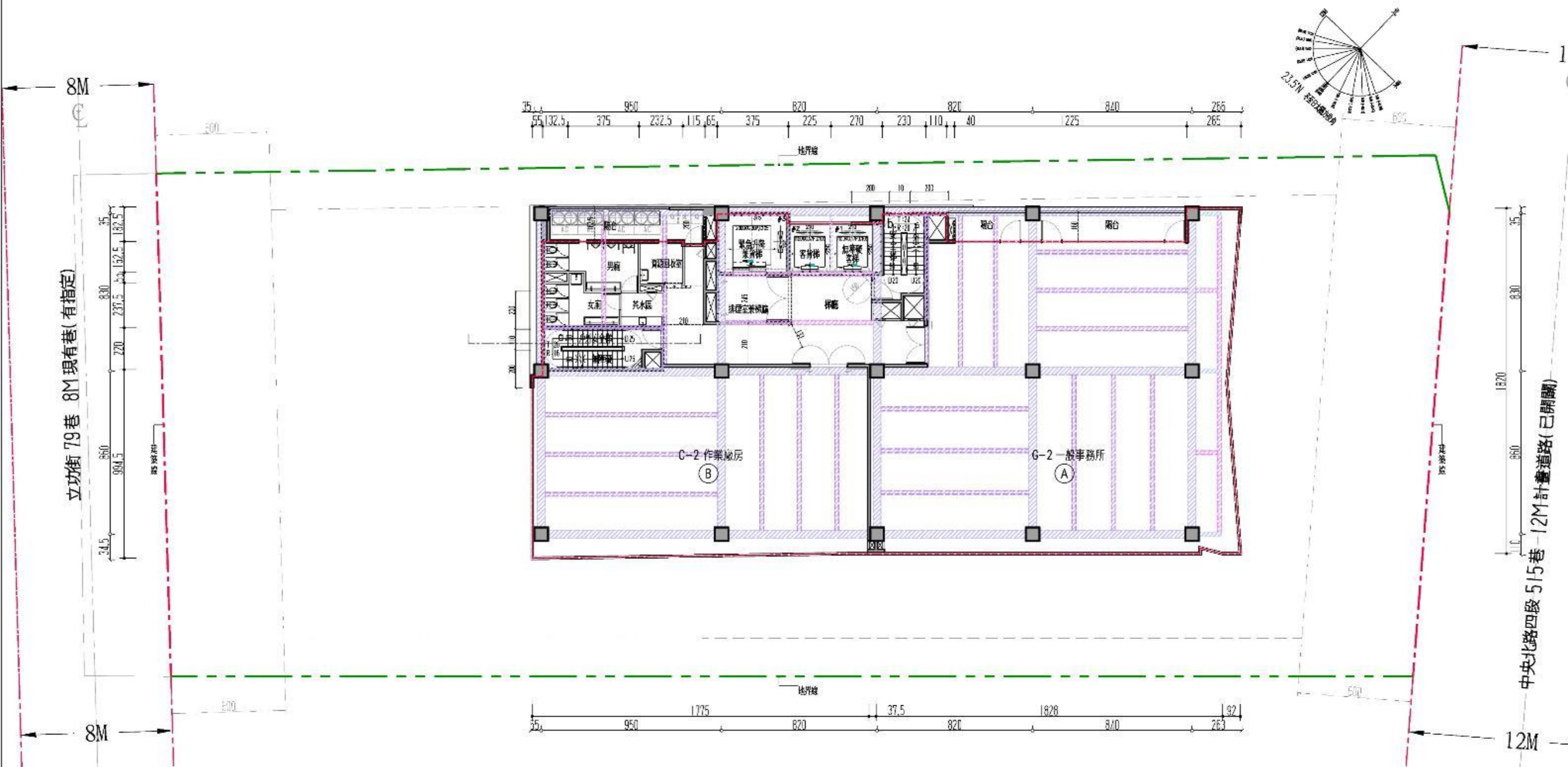


 過梁標示

S=1:200 cm

*設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準！

三至十一層平面圖

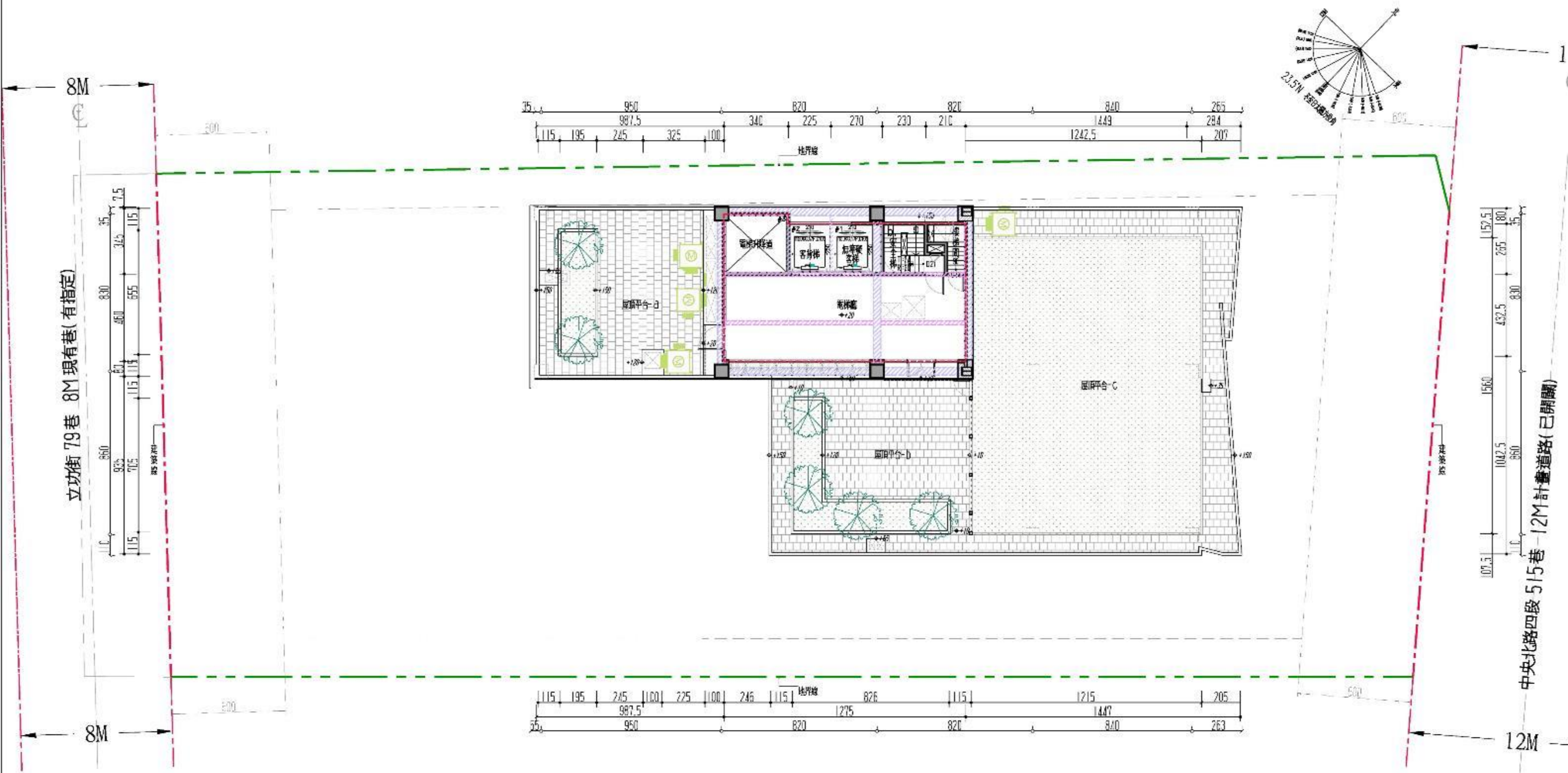


 過梁標示

S=1:200 cm

*設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準！

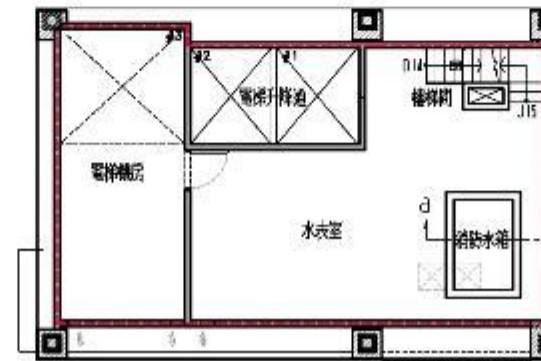
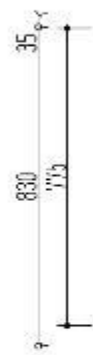
屋突一層平面圖



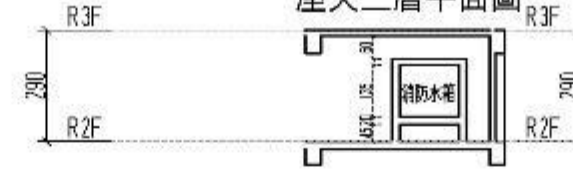
S=1:200 cm

*設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準

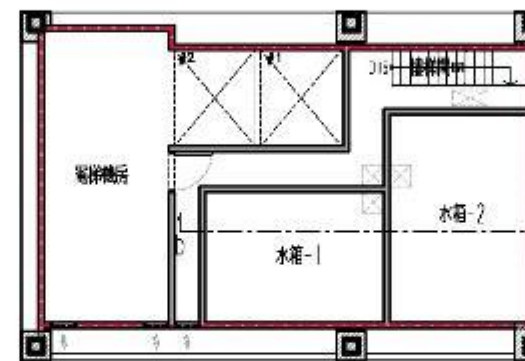
屋突二層至屋突三層平面圖



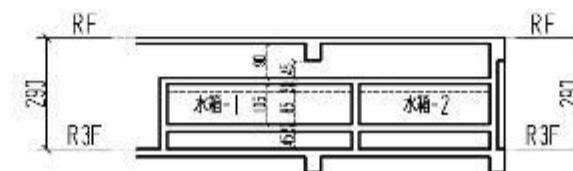
屋突二層平面圖



d-d' 消防水箱剖面圖



屋突三層平面圖



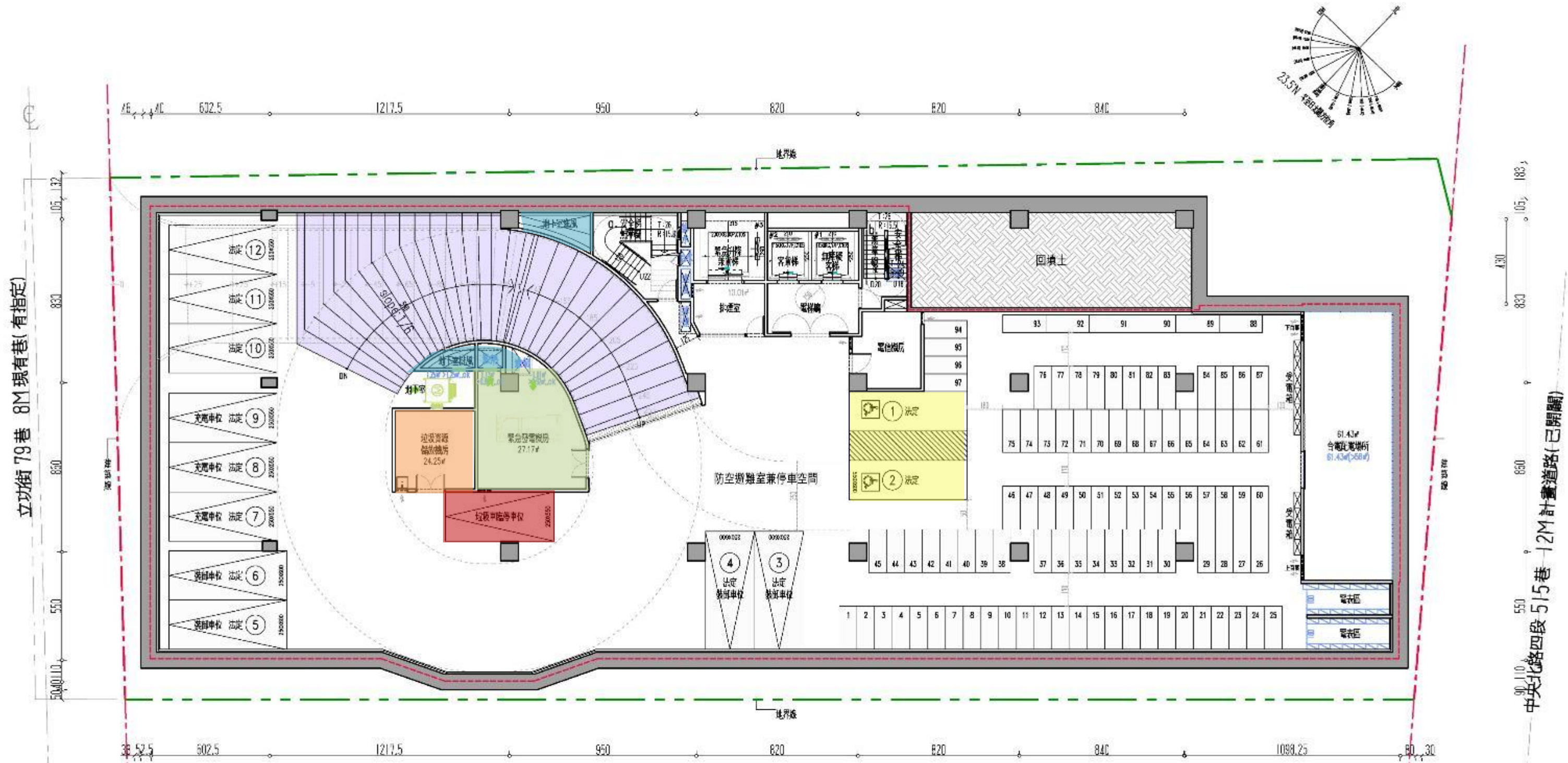
b-b' 水箱剖面圖

本案第一日用水量 > 52.19T (地下室+屋頂)
 屋頂水箱有效水深: $1.05 - 0.2 = 0.85\text{m}$
 水箱淨容量:
 面積: $15.81 + 19.51 = 34.3\text{m}^2$
 水箱(1): $15.81\text{m}^2 \times 0.85\text{m} = 13.44\text{T}$
 水箱(2): $19.51\text{m}^2 \times 0.85\text{m} = 16.58\text{T}$
 合計: $-30.02\text{T} > 30\text{T}$, OK

S=1:200 cm

※設計規劃圖面僅供參考, 實際依建造執照核准圖為準!

地下一層平面圖



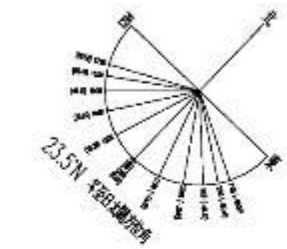
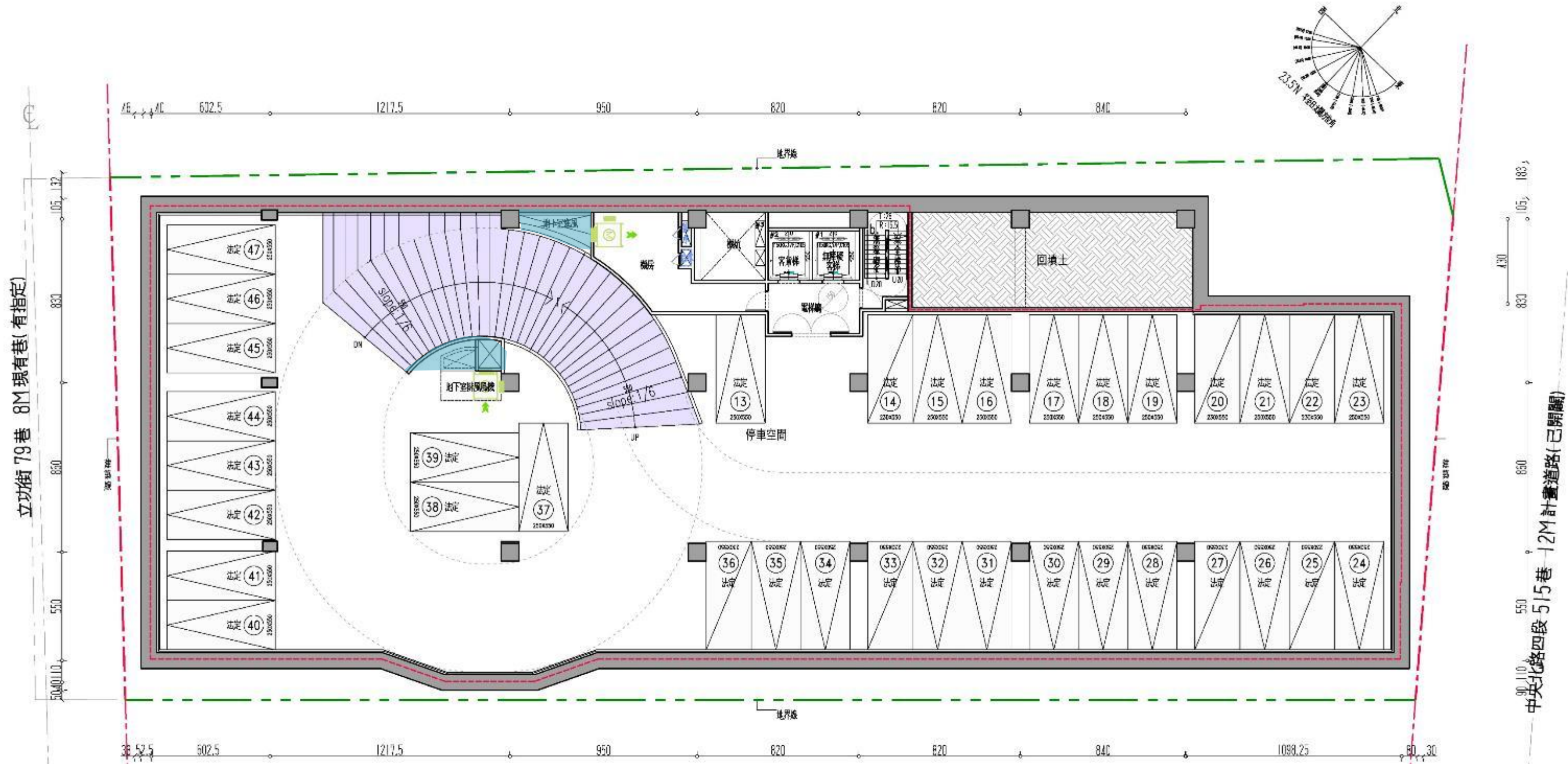
- 垃圾儲藏室
- 進排風口
- 發電機室
- 車道
- 無障礙停車位
- 垃圾車位

汽車車位	12部
大車位	12部
小車位	0部
無障礙車位	2部 (法規、0)
樓板面積	1340㎡ < 1340㎡
汽車車位共計	121部 (法定53部)
機車車位共計	97部 (法定97部)

S=1:200 cm

※設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準!

地下二層平面圖



- 進排風口
- 車道

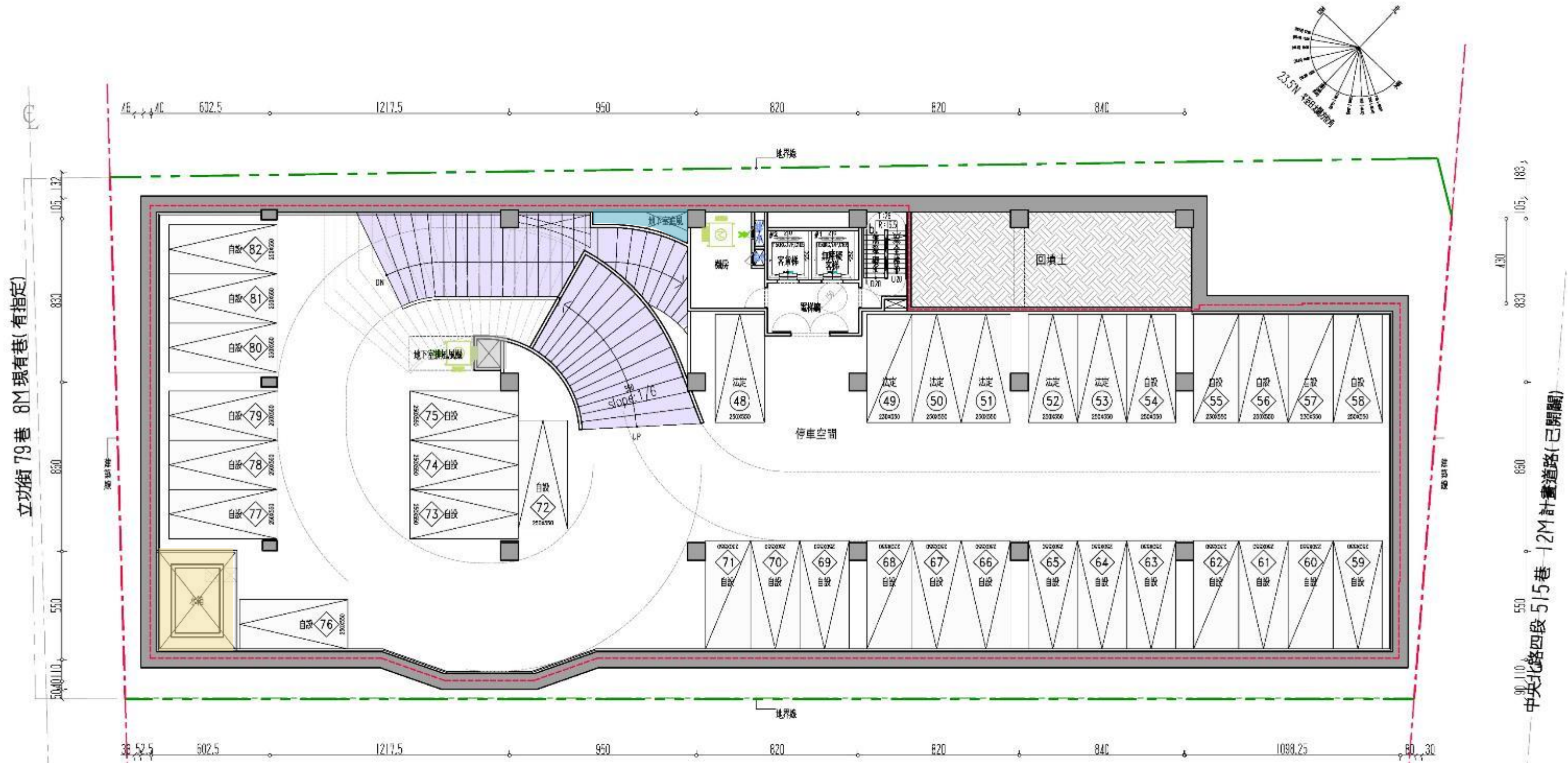
汽車車位	35部
大車位	28部
小車位	7部

樓板面積	1340㎡	< 1340㎡
汽車車位共計	121部	(法定53部)
機車車位共計	97部	(法定97部)

S=1:200 cm

※設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準!

地下三層平面圖



- 水箱
- 進排風口
- 車道

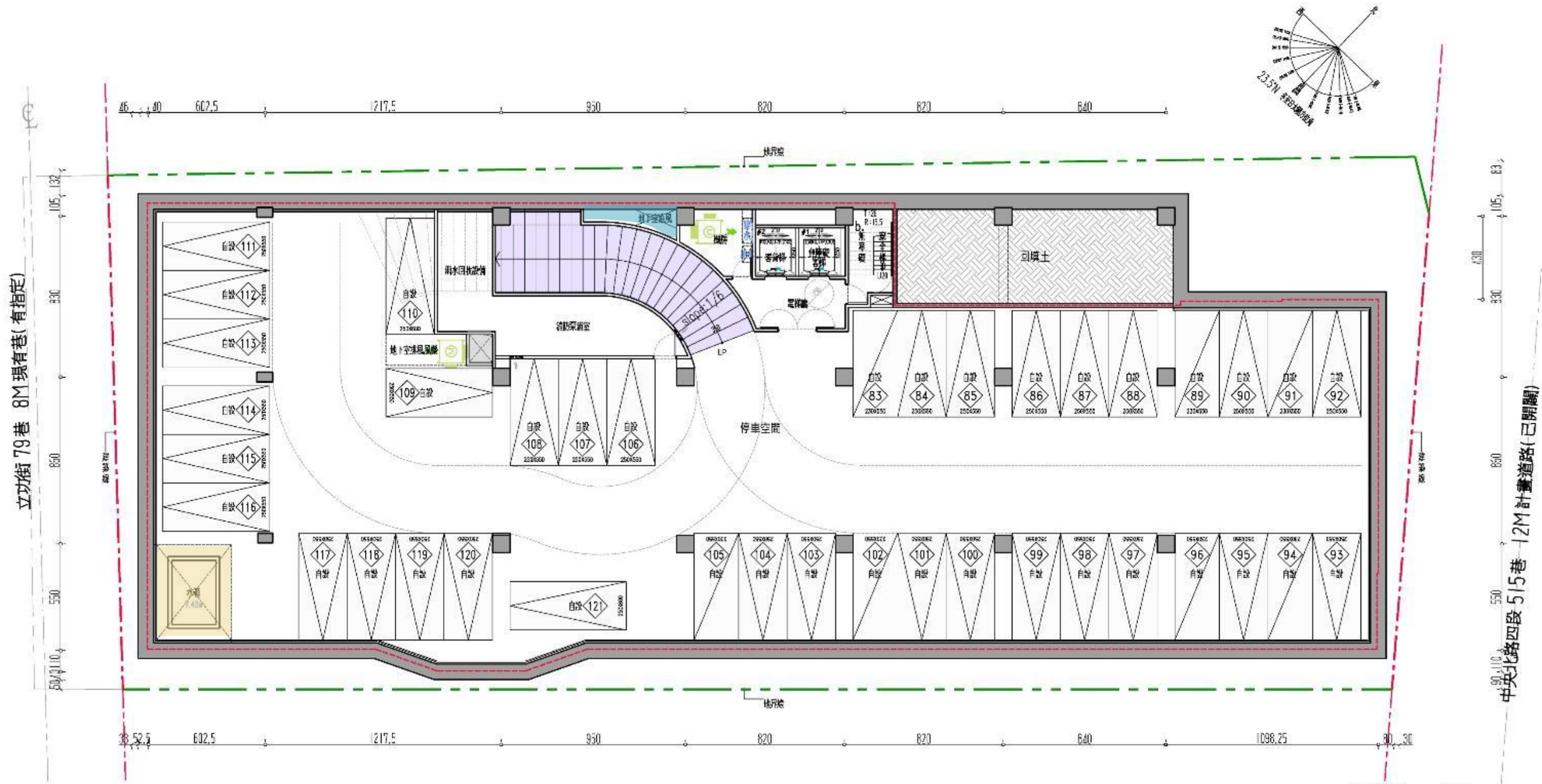
汽車車位	35部
大車位	28部
小車位	7部

樓板面積	1340㎡	<1340㎡
汽車車位共計	121部	(法定53部)
機車車位共計	97部	(法定97部)

S=1:200 cm

※設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準!

地下四層平面圖



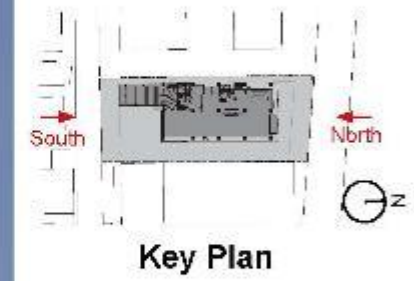
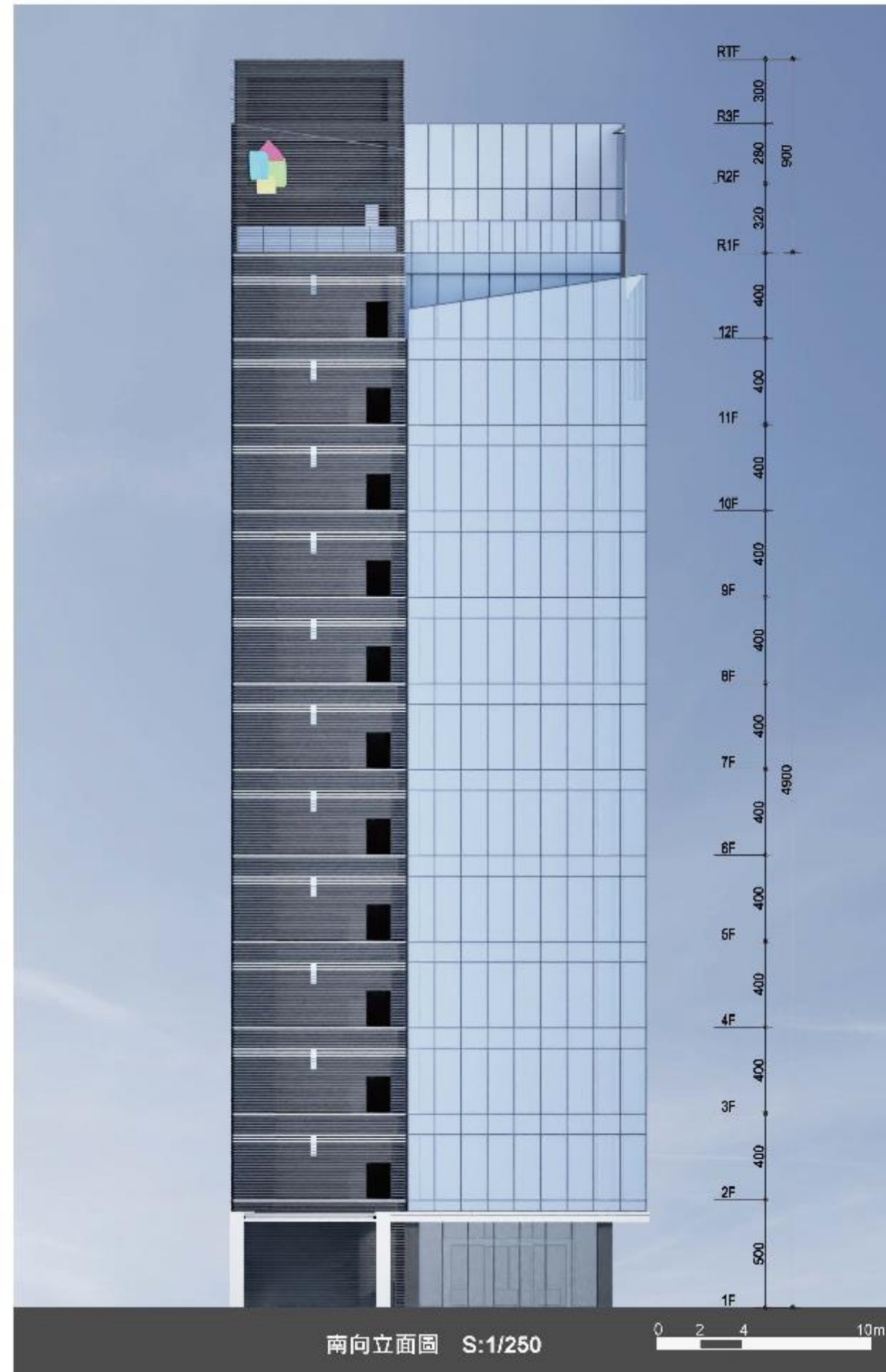
- 水箱
- 進排風口
- 車道

汽車車位	39部
大車位	32部
小車位	7部
樓板面積	1340㎡ < 1340㎡
汽車車位共計	121部 (法定53部)
機車車位共計	97部 (法定97部)

S=1:200 cm

※設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準!

立面圖/Elevation



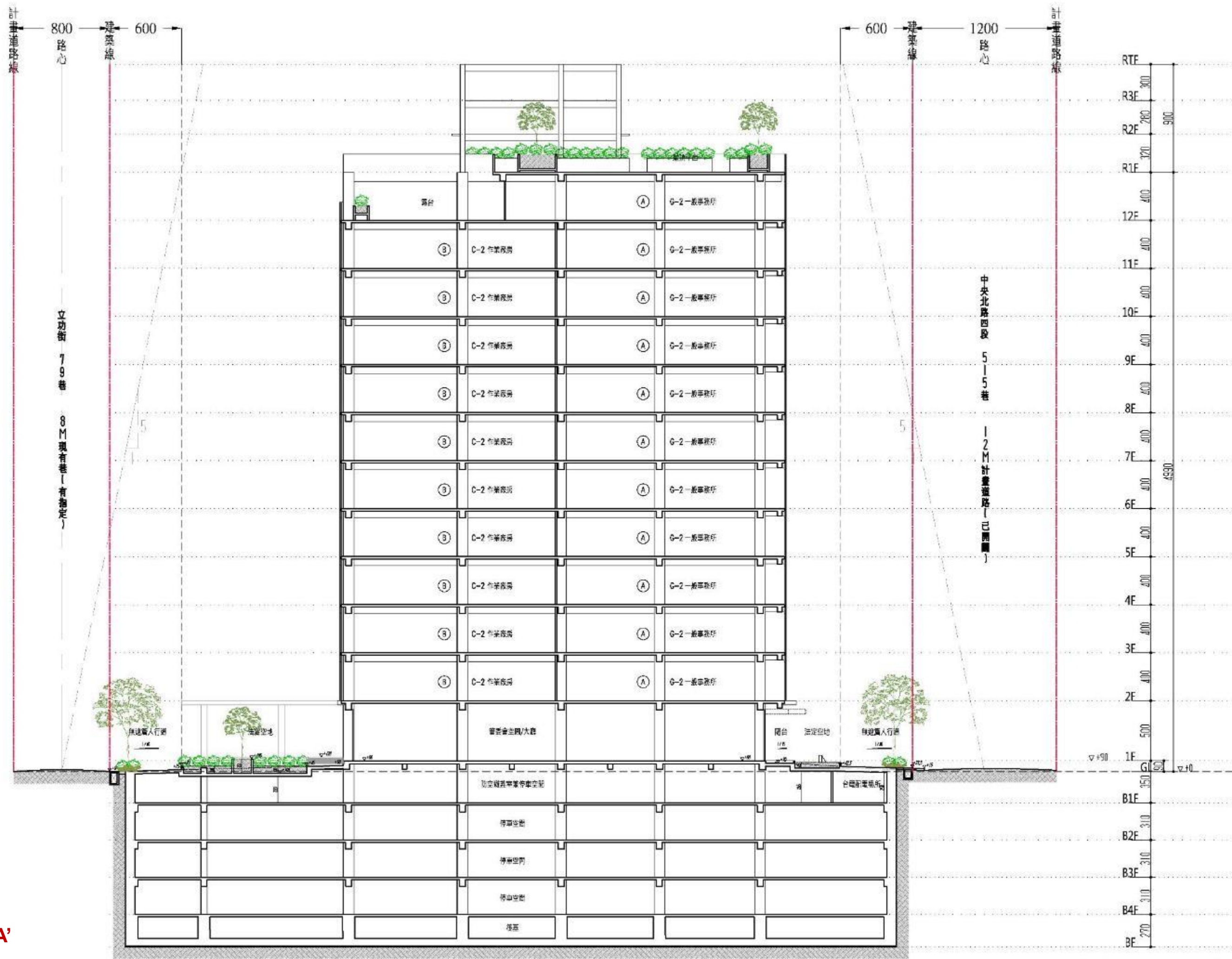
南向立面圖 S:1/250





東向立面圖 S:1/250

0 2 4 10m



AA' 剖面圖

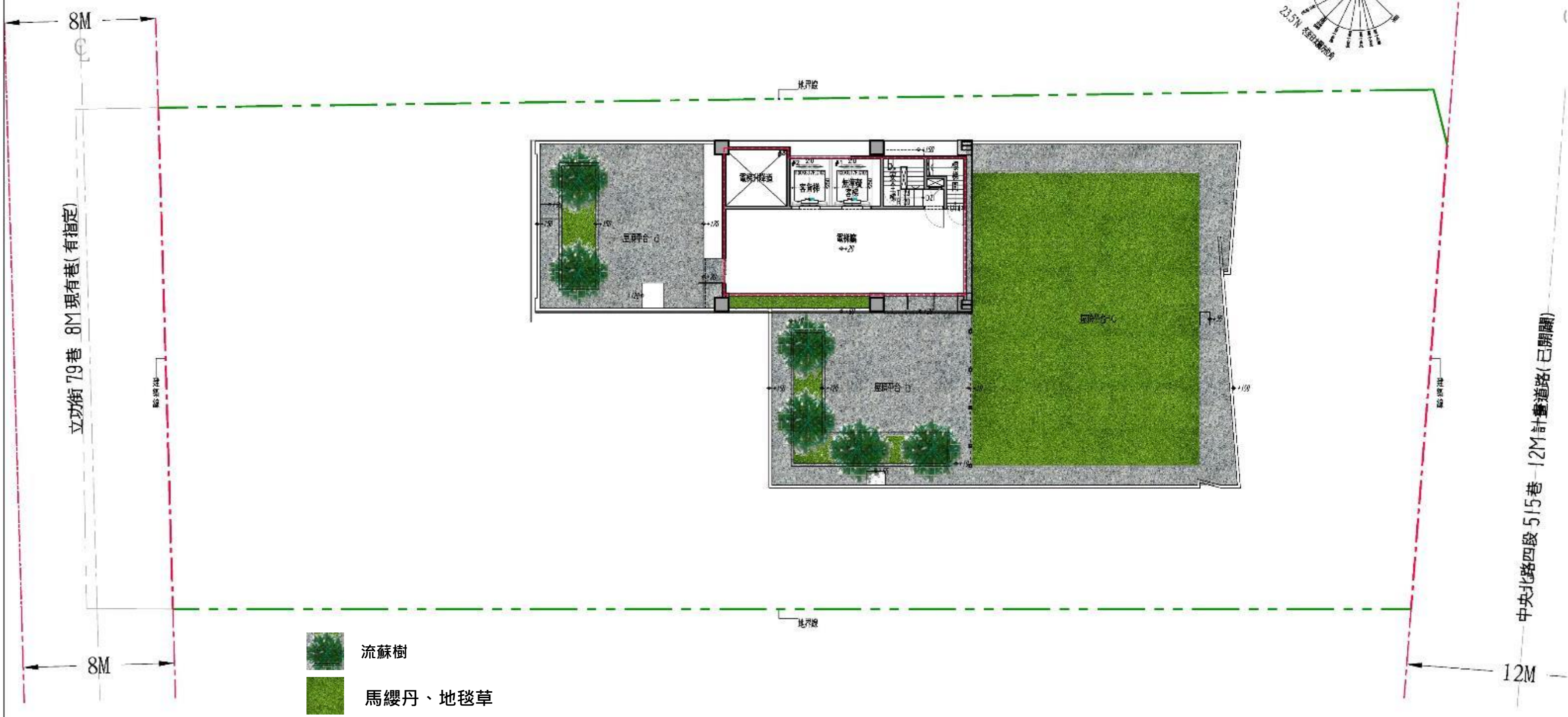
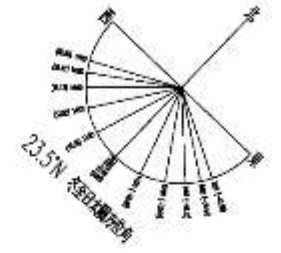
※設計規劃圖面僅供參考，實際依建造執照核准圖為準



建築外觀透視圖

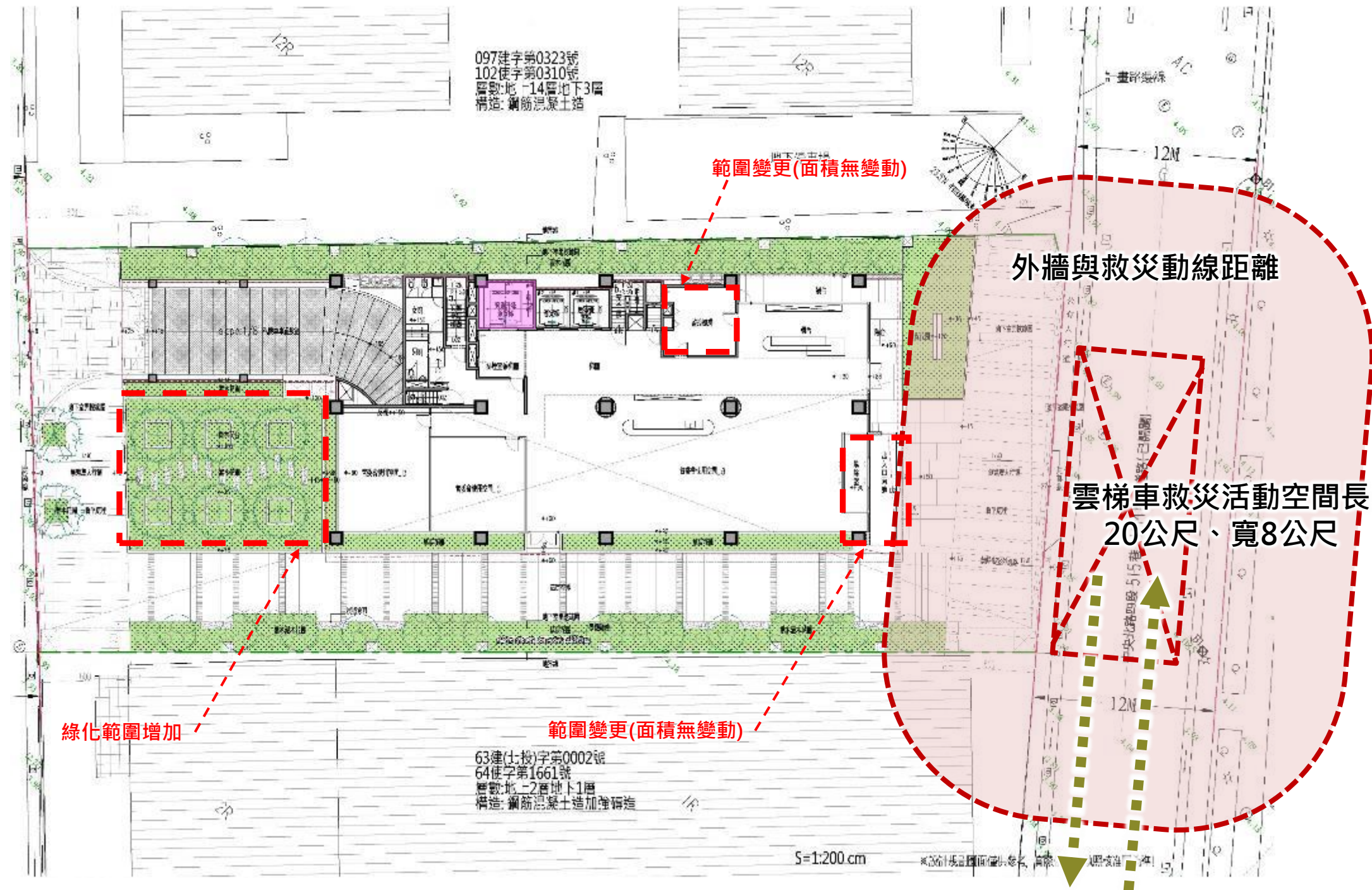
屋頂層景觀圖

依據「台北市新建建築物綠化實施規則」第十條規定辦理，新建建築物屋頂平台綠化面積應達該屋頂平台面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆蓋面積。



屋突一層景觀平面圖

消防救災空間檢討



圖例及說明

- 雲梯車救災活動空間
- ← → 消防雲梯車動線
- 緊急升降機

消防檢討 依據建最新築技術規則

第 108 條

- 1.建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
- 2.前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

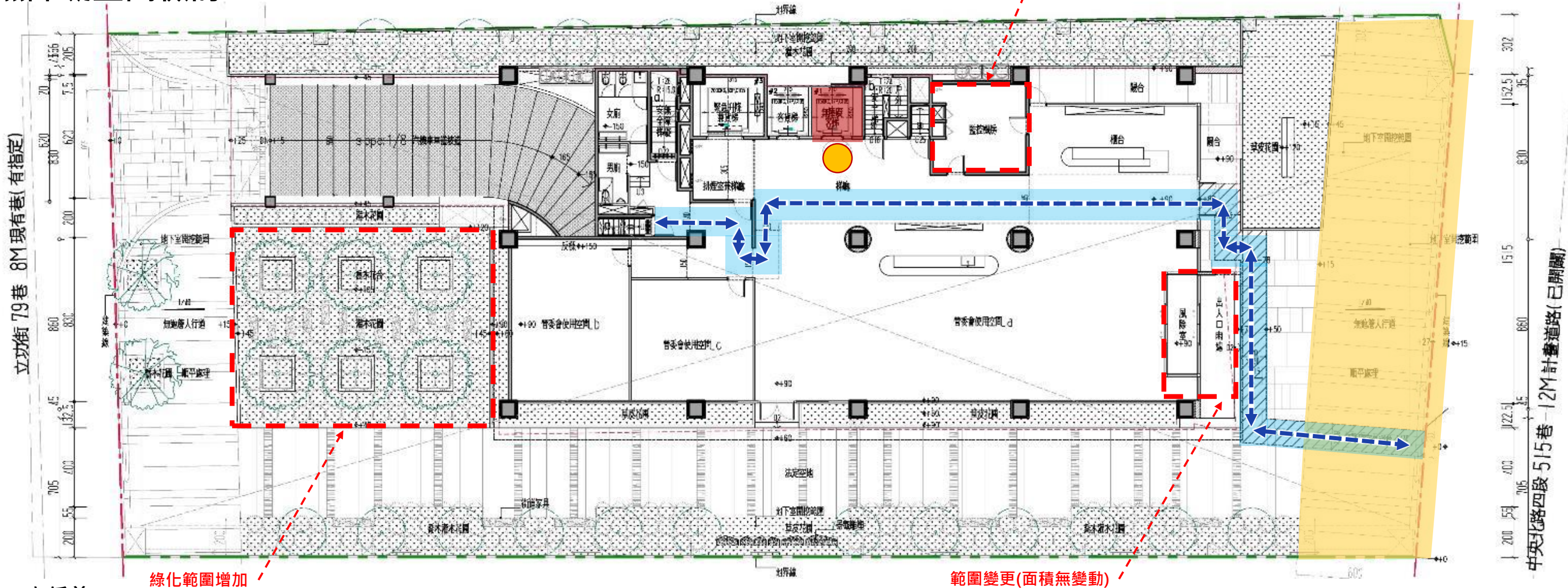
第 233 條

- 1.高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
- 2.前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

一層平面圖-消防雲梯車操作活動空間

無障礙空間檢討



■ 高低差

高低差在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高低差在0.5公分以下者得不受限制（圖202.2）；高低差大於3公分者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降台」。

■ 地面

通路地面應平整、堅固、防滑。

■ 坡度

地面坡度不得大於1/15；但獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於1/10，超過者須依206節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。

■ 淨寬

通路淨寬不得小於130公分；但獨棟或連棟之建築物，其通路淨寬不得小於90公分。

■ 排水

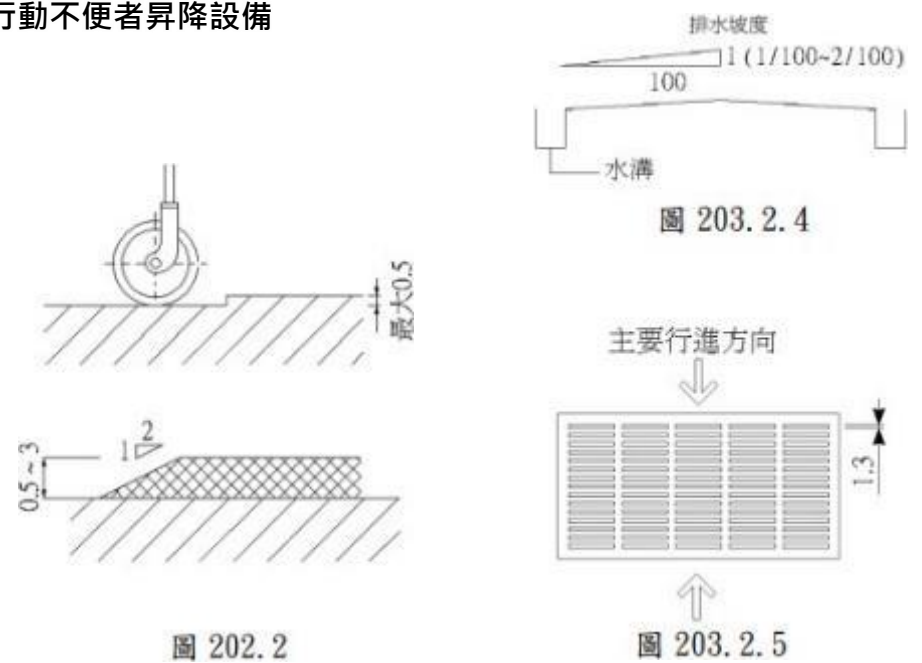
無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度1/100 - 2/100（圖203.2.4）。

■ 開口

通路130公分範圍內，應盡量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3公分（圖203.2.5）。

圖例及說明

- 無障礙通路
- 順平處理
- 供行動不便者昇降設備
- 輪椅迴轉半徑
- 供行動不便者人行動線



一層平面圖-無障礙空間動線

圖 202.2

圖 203.2.5

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. 本案依都市更新條例第50條規定，已於由實施者與土地所有權人共同指定三家專業估價者，相關選任結果如下：

■ 實施者與土地所有權人共同指定之專業估價者：

1) 友宏不動產估價師聯合事務所

2) 名成國際不動產估價師聯合事務所

3) 易翔不動產估價師事務所

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果 (評價基準日為113年1月31日)

友宏不動產估價師聯合事務所(領銜)

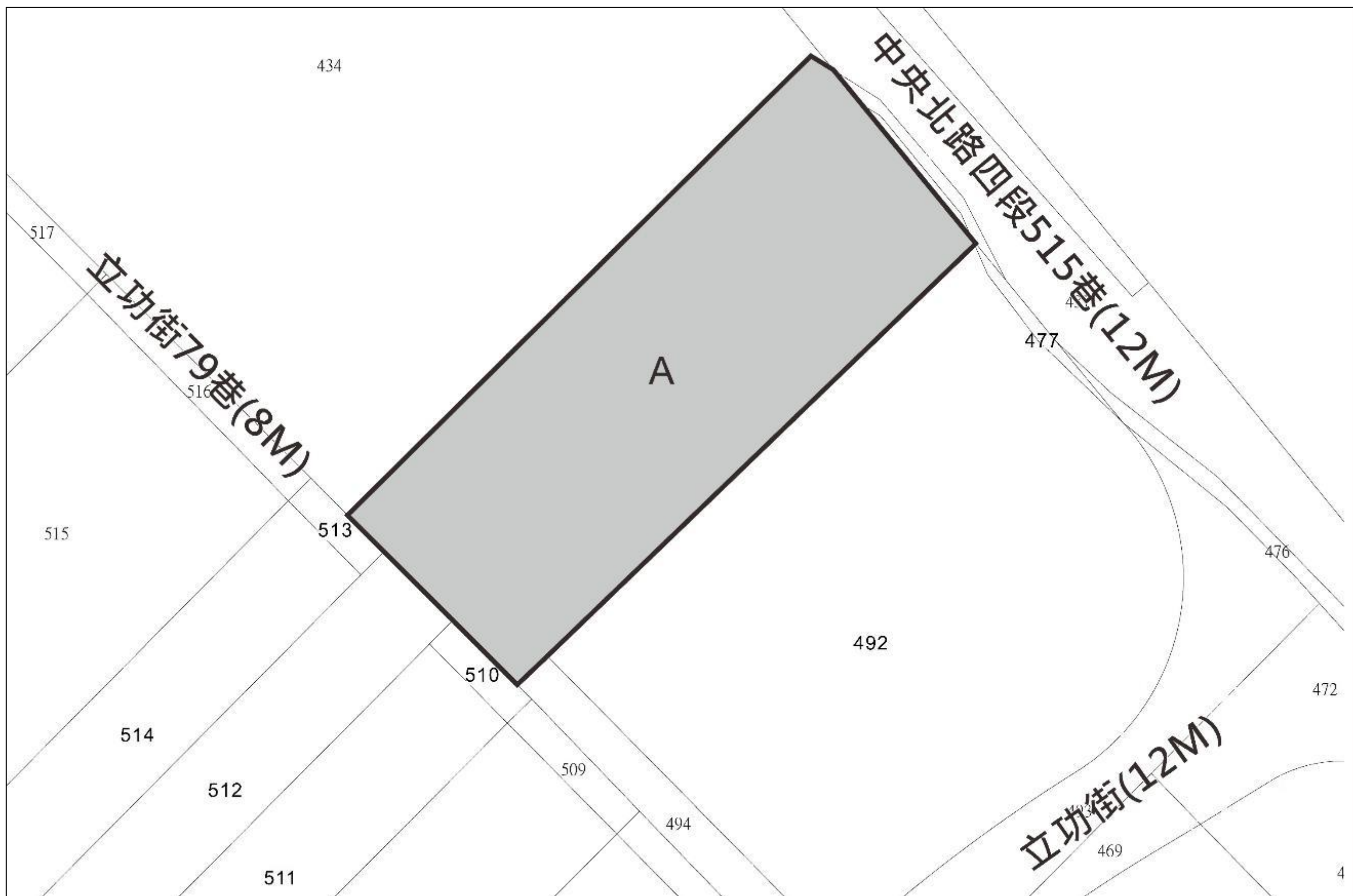
名成國際不動產估價師聯合事務所

易翔不動產估價師事務所

項目		友宏不動產估價師 聯合事務所	易翔不動產估價師 事務所	名成國際不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	1,180,000	1,130,000	1,150,000
	更新前土地總價 (元)	683,305,786	654,352,151	665,933,605
更新後 房地 價值	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	680,008	651,878	668,555
	車位平均價格 (元/個)	2,492,609	2,441,304	2,347,391
	更新後總權利價值 (元)	2,269,411,960	2,181,489,970	2,219,317,193
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,111,705,513	1,023,783,523	1,061,610,746

因更新前價值及更新後價值均以友宏不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，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

- 依土地使用分區，預計合併成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



權利變換範圍
(同更新單元範圍)



權變後預計整理為A地號
(實際地號仍應以地政機關登記為準)

本案選配原則

1. 受配人選配以「**一房屋至多搭配八車位**」為原則。
2. 本案**車位編號1、2**為無障礙車位，**車位編號3~6**為裝卸車位，均計入大公，**不提供選配**。
3. 選配房屋及車位之**總價值以不超過應分配權利價值110%**為原則，如受配人實際選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就**差額價金互為找補**。

申請分配程序

通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：**113年3月18日**。
2. 選配期間：**113年3月30日（星期六）起至113年4月30日（星期二）止，共計32日**。
3. 期限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. 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**113年4月30日前**親自送達或以雙掛號方式郵寄**附件二、附件三**。

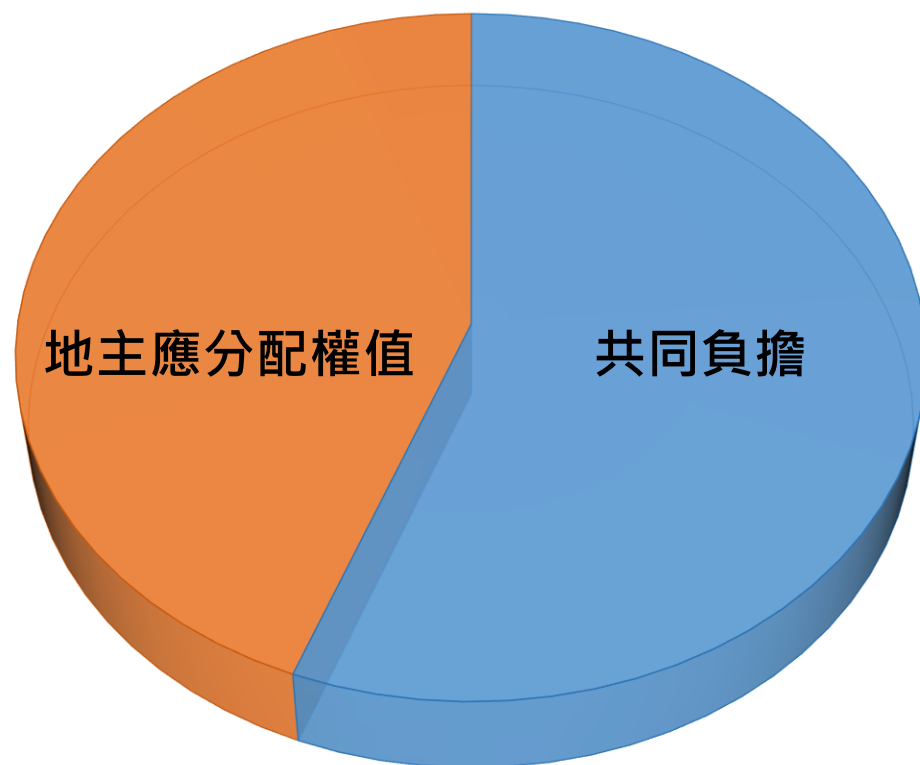
附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

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

附圖冊 房屋及車位權值圖冊

■ 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：
2,269,411,960元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 1,111,705,513元 × 每人更新前權值比例

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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：

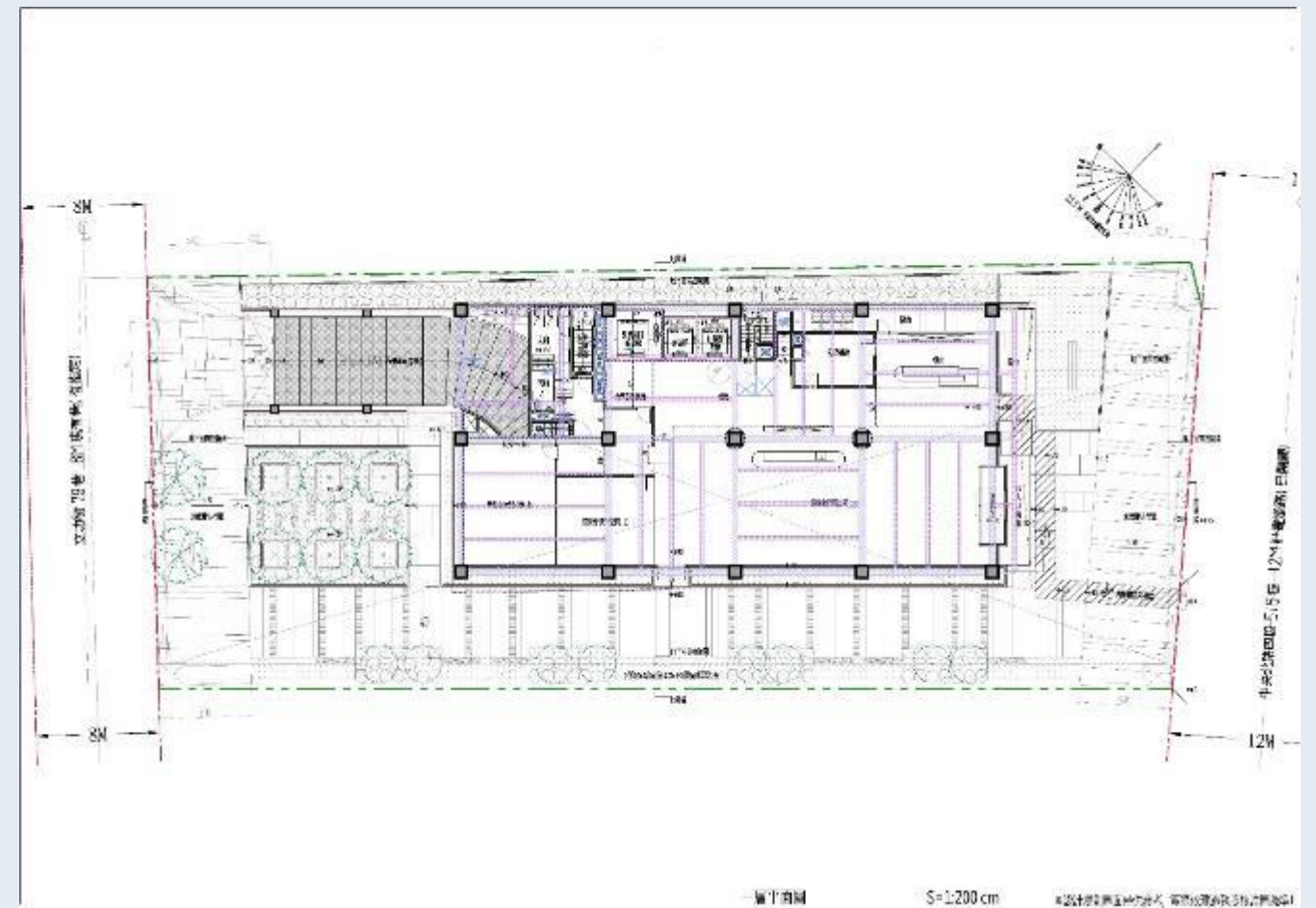
1.友宏不動產估價師聯合事務所

2.名成國際不動產估價師聯合事務所

3.易翔不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（**本案擇定友宏不動產估價師聯合事務所之估價結果**）

(二)房屋及車位圖冊：



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

「擬訂臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 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 A君 對於臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 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 為臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 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，請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○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：

(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件二/1

「擬訂臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 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：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 6 樓 B1 戶，則單元編號請填寫「6F-B1」)

6F-B1 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：如選取地下三樓編號 60 之車位，則車位編號請填寫「B3-60」)

B3-60 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 113 年 4 月 30 日下午 5 時整前以雙掛號郵寄或親自送達聯虹建設股份有限公司(臺北市中正區北平東路 30 號 11 樓之 1)。
- 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○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

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。

更新前後估價說明

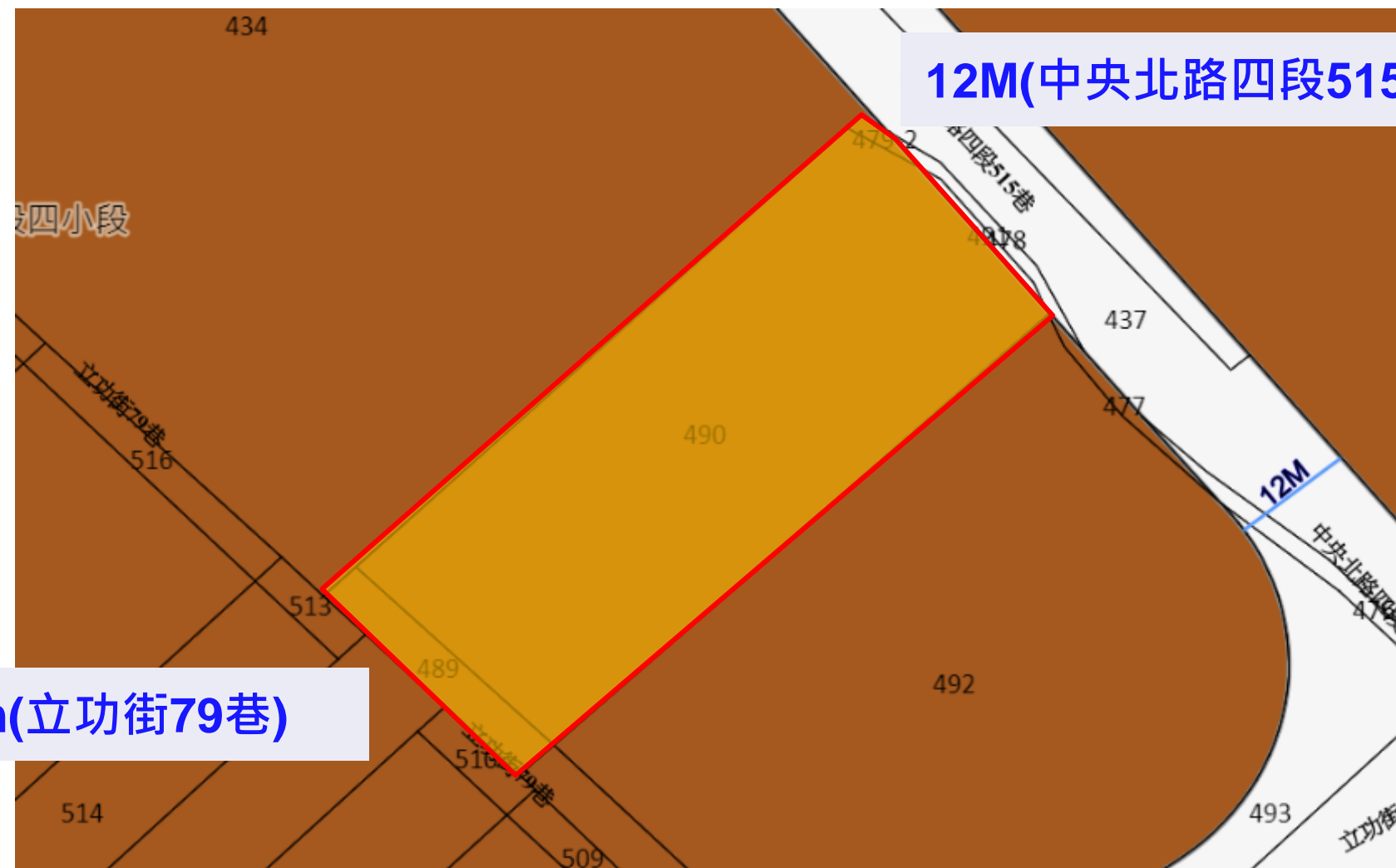
友宏不動產估價師聯合事務所

權利變換估價說明

- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

- (一)更新單元範圍：台北市北投區豐年段四小段479-2等3筆地號土地
- (二)土地面積：1914.29平方公尺(579.07坪)
- (三)使用分區：科技工業區
- (四)法定容積率/建蔽率：45%/200%
- (五)專屬容積折減後之容積率：204.80%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

113年01月31日

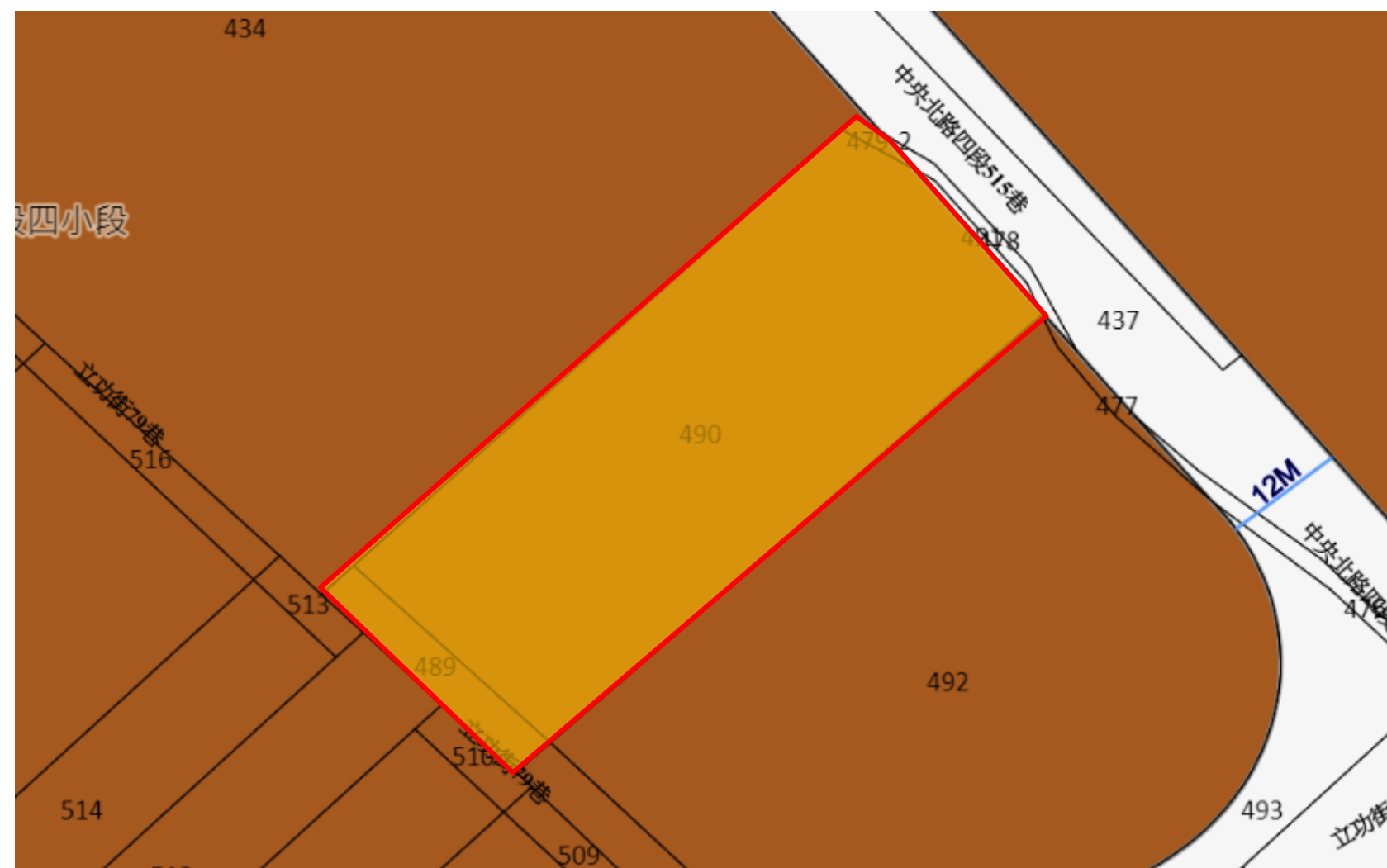
(二)更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。在合併利用狀況，加計「結構安全性未達最低等級」之容積獎勵，評估各宗土地更新前權利價值。

(三)更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人及同一建照或使照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分如下表；另單元內其他土地為各自一宗土地。

同一坵塊之地號	備註
479-2	--
489、490	同一所有權人

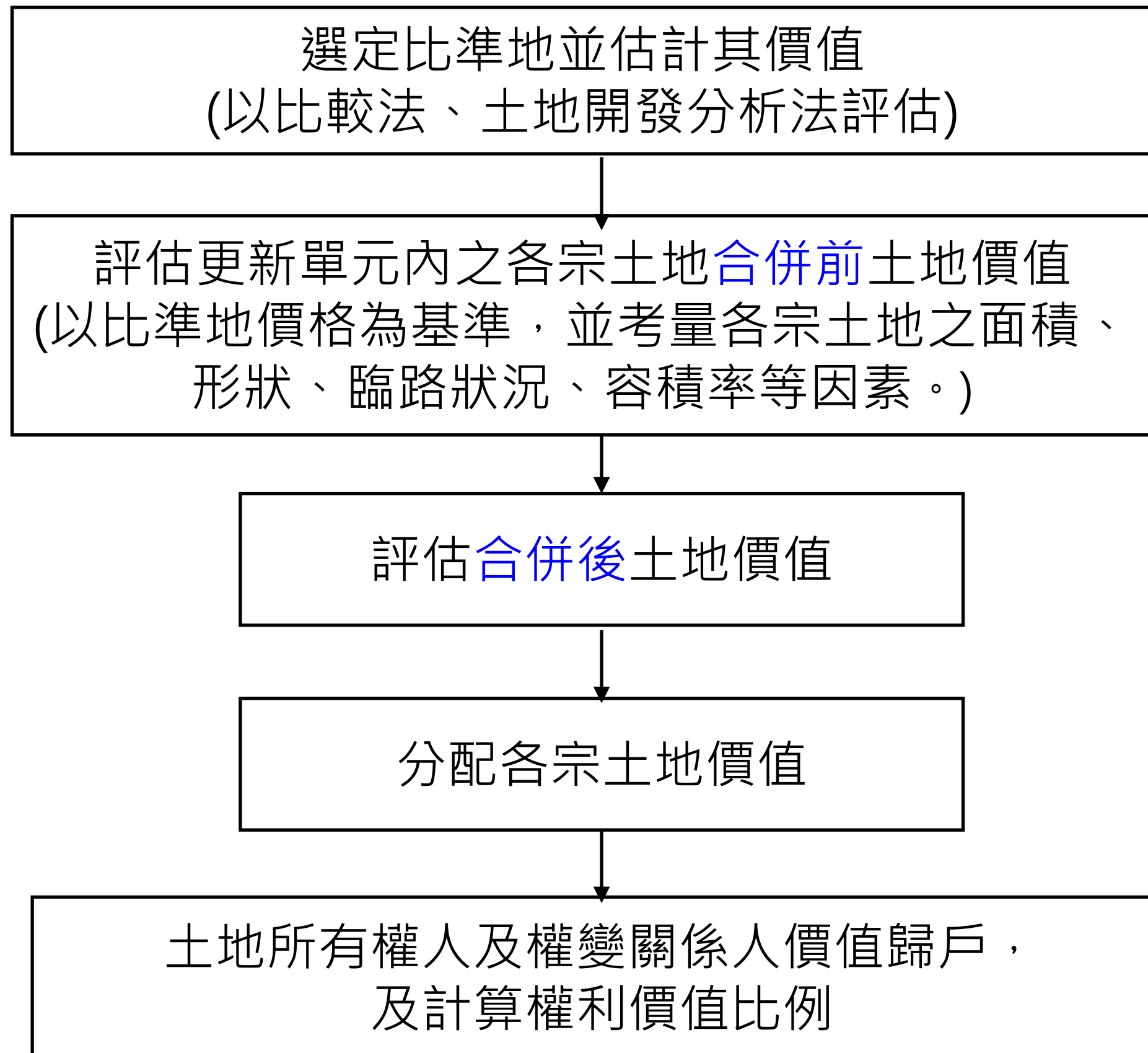
二、更新前估價條件

(四)本次選定479-2地號等3筆土地作為比準地，進行更新前各宗土地價值評估。



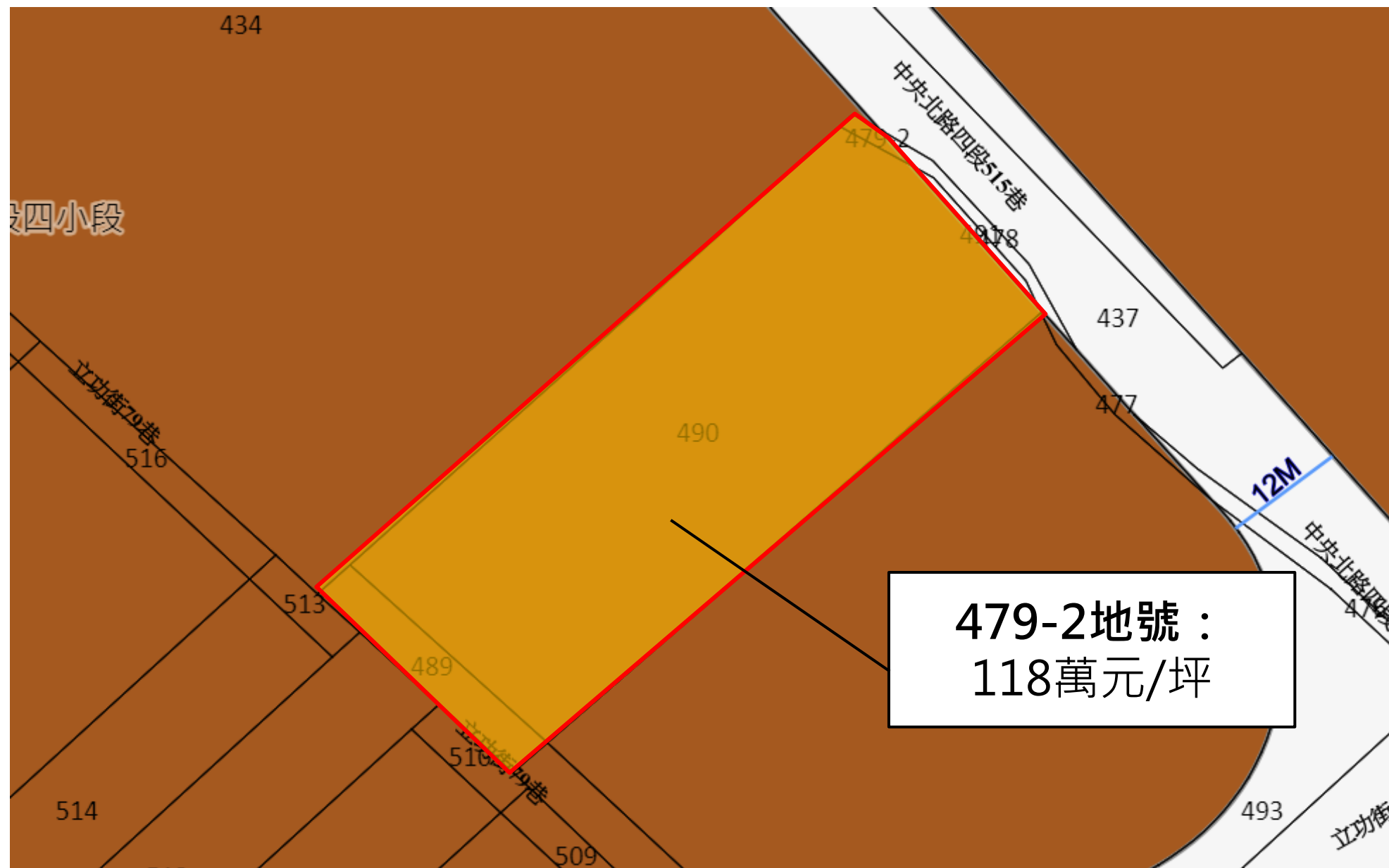
(五)更新單元內490地號，申請「結構安全性未達最低等級」之容積獎勵，依照第六號公報都更報告書範本規定，前述土地係以申請之獎勵容積，評估其更新前土地權利價值，但需考量容積折減。

三、更新前價值評估步驟



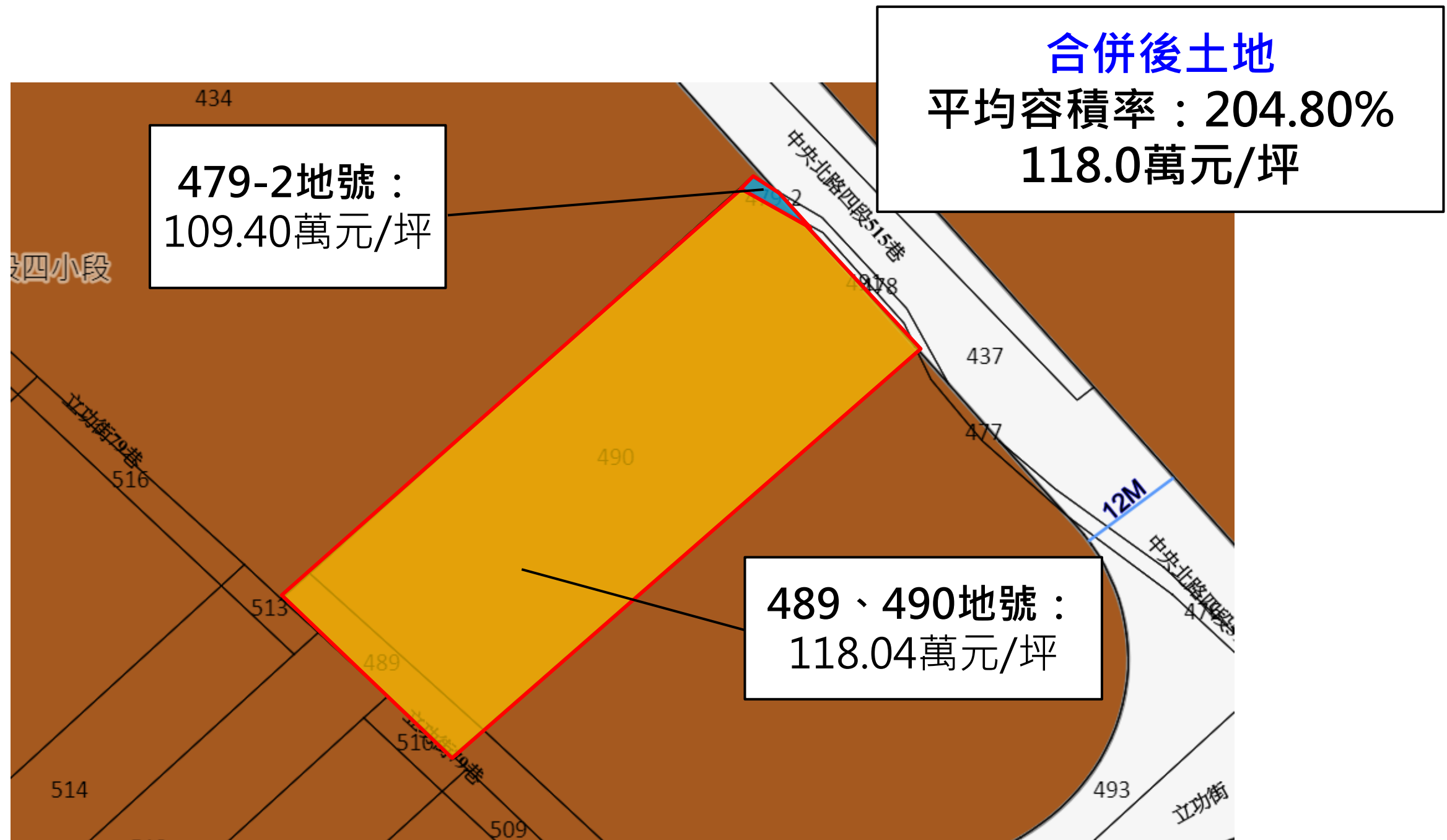
四、更新前權利價值評估

步驟一：評估更新前土地之價值



四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前合併後土地價格



實際數字以都市更新審議會審議為準

四、更新前權利價值評估

步驟三：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	3,***,***
合計			683,305,786

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ &= \frac{3,***,***}{683,305,786} \\ &= 0.4498\% \end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

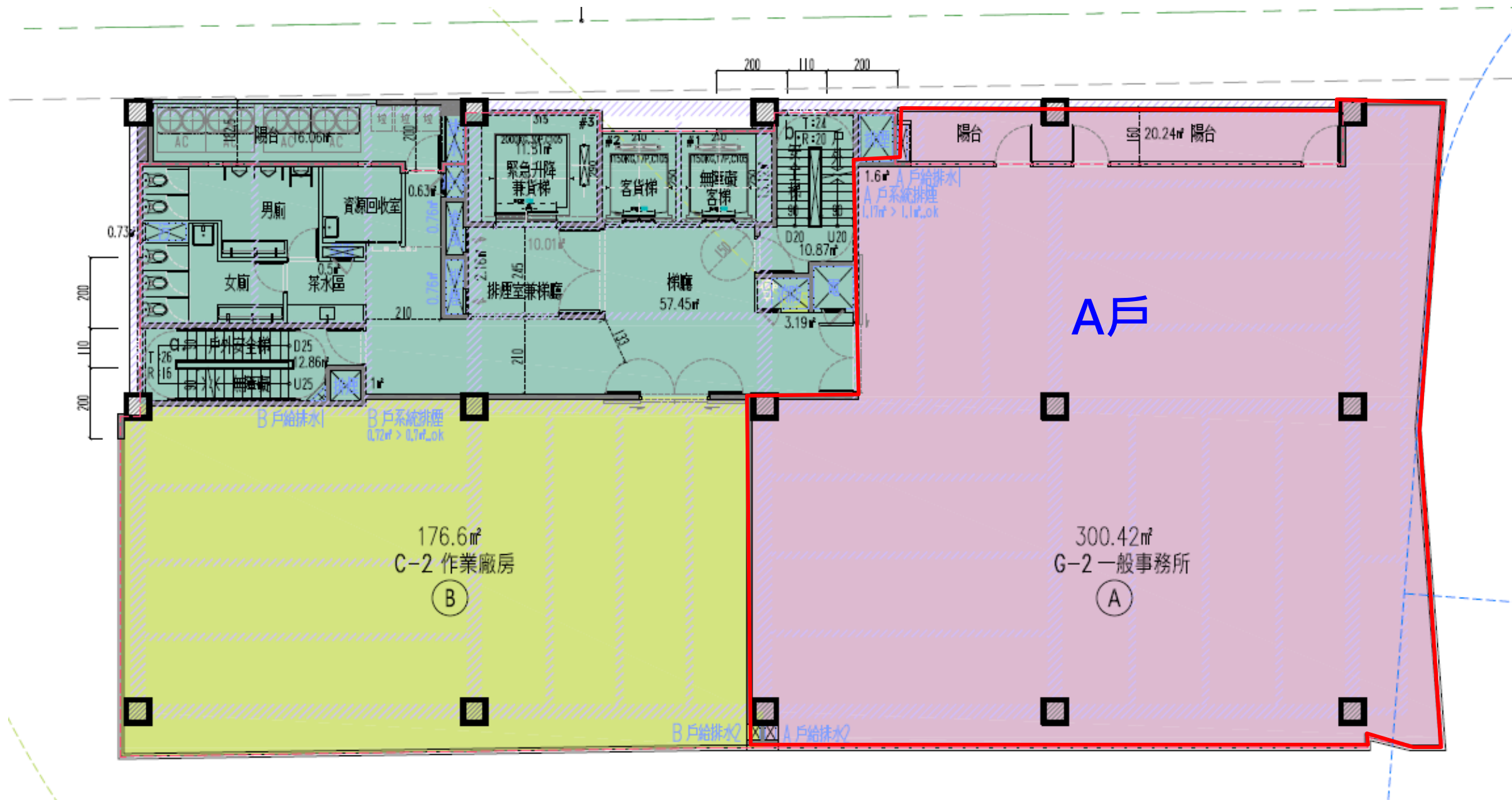
- (一)產品型態：廠辦大樓
- (二)建築樓層：地上層12/地下層4
- (三)建築結構：地上層SS 地下層RC
- (四)規劃戶數：一般事務所11戶、作業廠房10戶
- (五)公設比：約43.98%
- (六)車位數量：坡道平面115個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**113年01月31日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，選定**6F-A戶**作為比準單元。
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定車位編號**B2-17號**
(250x550)大車位作為比準車位。
- (五)更新後部分分配單元設有專用露臺，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。

七、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(6F-A戶) : 680,000元/坪 樓層別、水平效用比調整 → 各戶價值
(面積、採光、噪音、使用用途)



七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)
B1	平面車位	大(充電車位)	3	2,850,000	8,550,000
	平面車位	大	3	2,700,000	8,100,000
B2	平面車位	大	28	2,600,000	72,800,000
	平面車位	小	7	2,500,000	17,500,000
B3	平面車位	大	28	2,500,000	70,000,000
	平面車位	小	7	2,400,000	16,800,000
B4	平面車位	大	32	2,400,000	76,800,000
	平面車位	小	7	2,300,000	16,100,000
合計			115	2,492,609	286,650,000

七、更新後權利價值評估

樓層		面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均建坪單價 (元/坪)
2-12F		2915.79	1,982,761,960	680,008
小計		2915.79	1,982,761,960	--
車位	地下1-4樓	115	286,650,000	2,492,609
更新後總價(含車位)			2,269,411,960	

簡報結束