變更臺北市文山區木柵段一小段601地號等11筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

【公辦公聽會】

實　施　者：福隆建設股份有限公司
都更規劃：東亞建築經理股份有限公司
建築規劃：邱垂睿建築師事務所
估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
高源不動產估價師聯合事務所

中華民國 114 年 5 月

02 》辦理緣起與法令依據

■本案擬訂事業計畫已於**104年7月30日報核**，**110年6月9日核定**，故以下說明引用之**都市更新條例**皆以**108年1月30日修正公布前之條號為準**，都市更新條例施行細則以108年5月15日修正公布前之條號為準。

■本案**依104年1月20日府都新字第10332448100號公告**之「修訂臺北市老舊公寓中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫 行動計畫一：以都市更新計畫專案變更方式協助更新重建」辦理，**申請臺北市老舊中低層專案獎勵**。

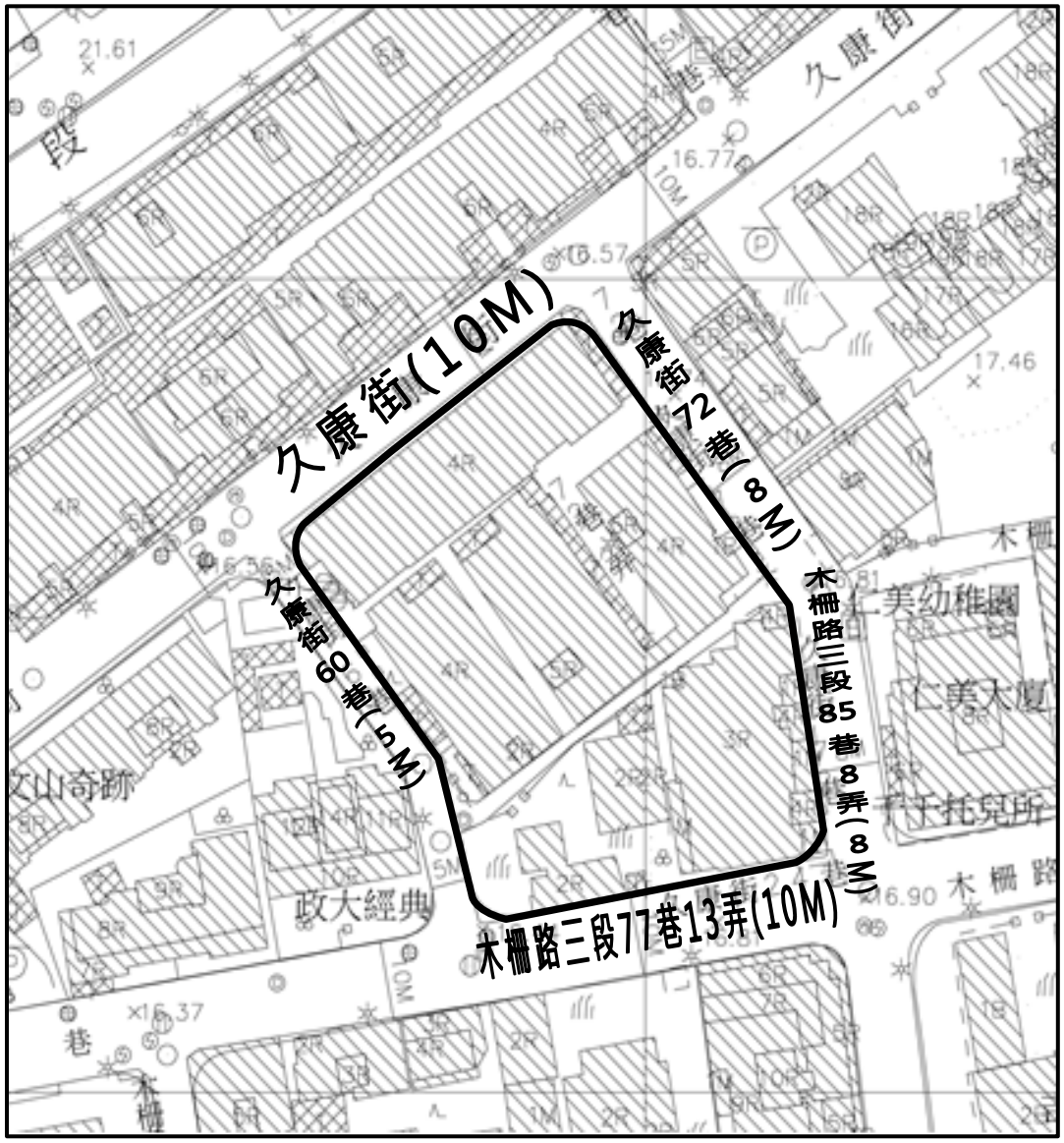
03 》變更事業計畫項目說明

編號	項目	變更內容說明
一	現況分析	**依謄本內容調整**產權資料 (如土地及合法建物所有權人數等)
二	建築規劃	1. 棟數【1棟 》**2棟**】 2. 構造【SRCⅢ 》**RCⅢ**】 3. 戶數【146戶 》**168戶**】 4. 樓層【26F/B3F 》**15F/B3F** 】
三	財務計畫	1. 提列標準及工程造價要項**依據110年版** 2. 配合**更新後樓地板面積異動、戶數**調整，順修相關數值 3. 依**估價價格日期調整**相關參數 4. 依合約金額提列相關費用
四	實施進度	依**現行進度**調整
五	選配原則	1. 明列不提供選配車位編號 2. 說明公同共有之選配事宜

04 》更新單元位置及範圍

無變更

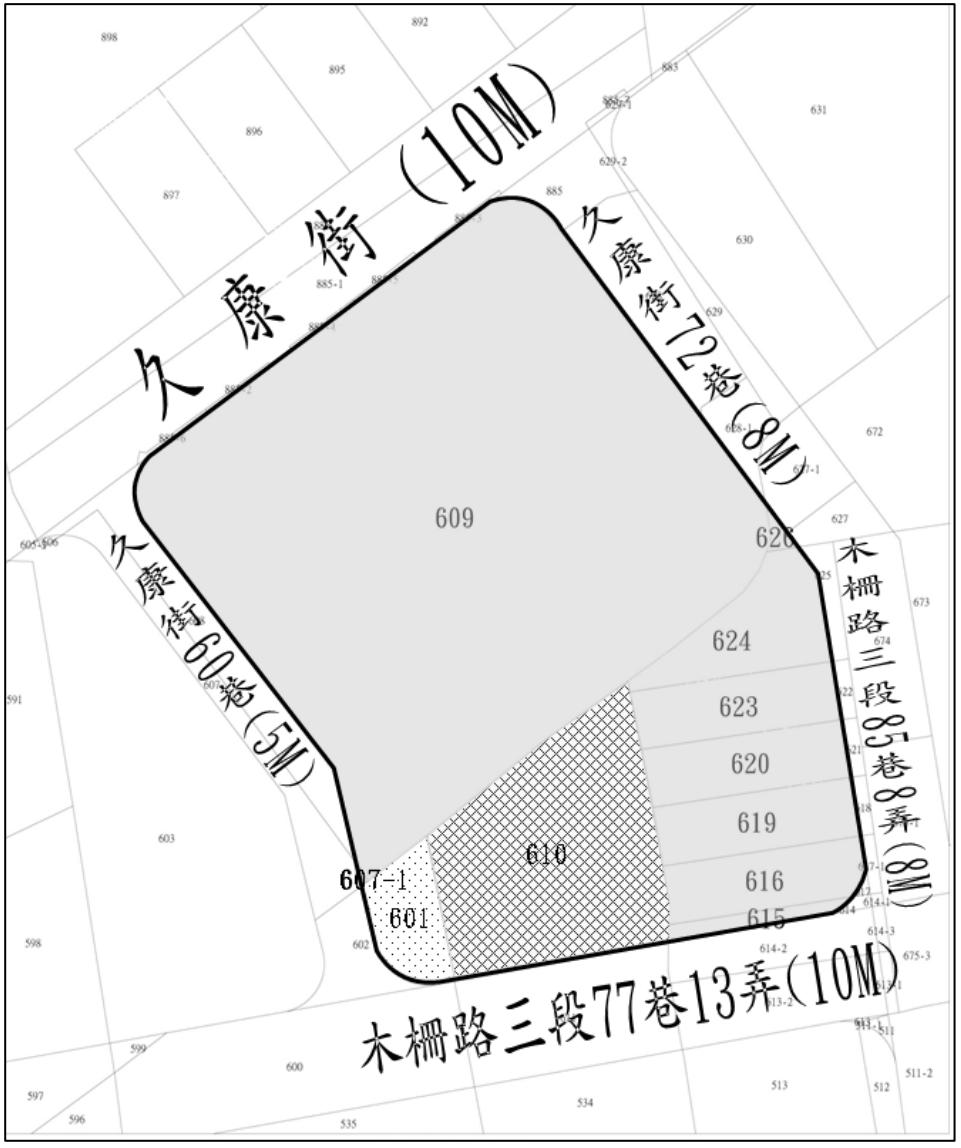
■本更新單元位於臺北市文山區久康街以南、久康街72巷及木柵路三段85巷8弄以西、木柵路三段77巷13弄以北、久康街60巷以東所圍之**完整街廓 (本案全區皆為重建區)**。



更新單元範圍
(同權利變換範圍)

05 》更新單元土地權屬

- 本更新單元土地為臺北市文山區木柵段一小段601、607-1、609、610、615、616、619、620、623、624、626地號，共計11筆土地，面積共3,080㎡，私有土地共計2,600㎡。
- 土地所有權人**總計93人**。
- 本案公有土地面積480㎡，佔更新單元土地面積比率15.58%。



更新單元範圍
(同權利變換範圍)

私有土地

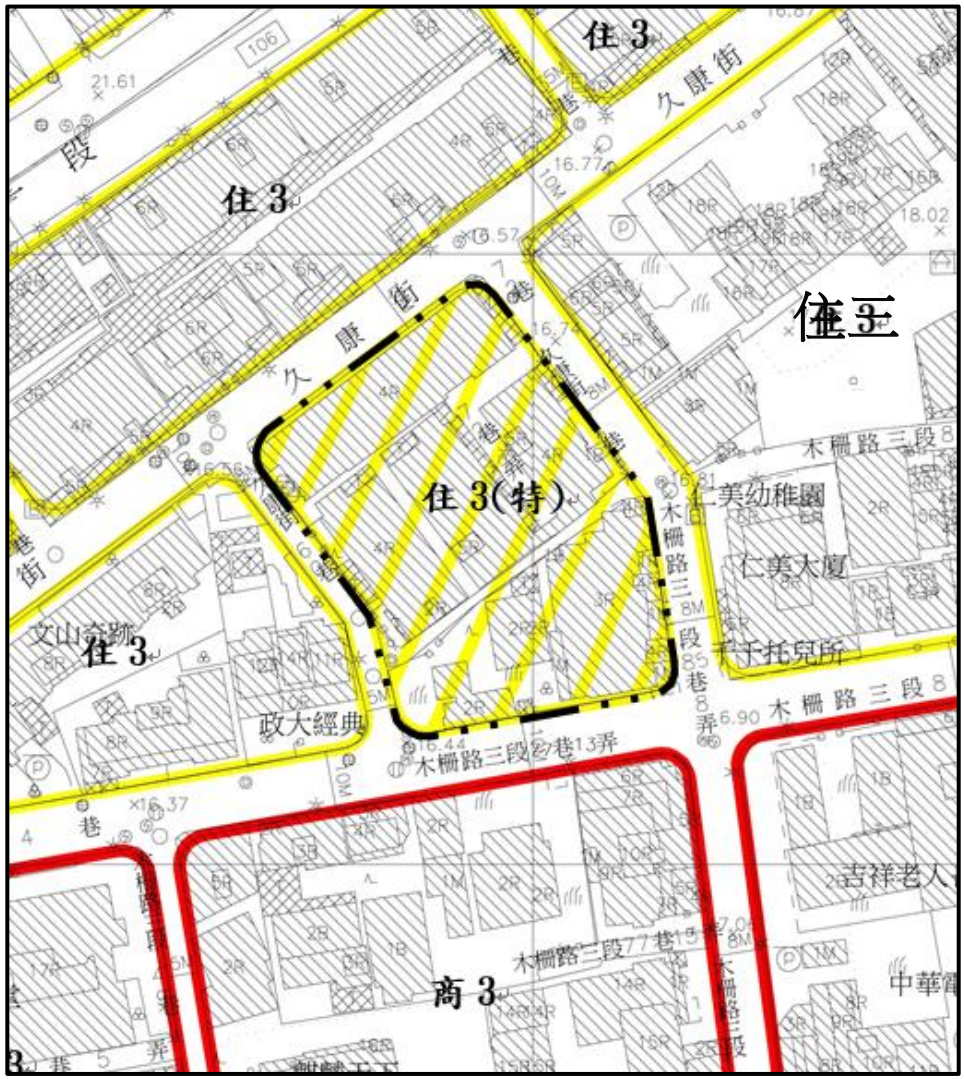
公有土地
（財政部國有財產署）

公有土地
（國防部政治作戰局）

06 》更新單元土地使用分區

無變更

- 土地使用分區：第三種住宅區(特) (建蔽率45%、容積率225%)
- 法定容積： 6,930㎡
- 更新單元檢討書：104.6.18府都新字第10430181200號函公告「劃定臺北市文山區木柵段一小段601地號等11筆土地為更新單元」。
- 細部計畫：108.10.30府都規字第10830991291號變更臺北市文山區木柵段一小段601地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案。

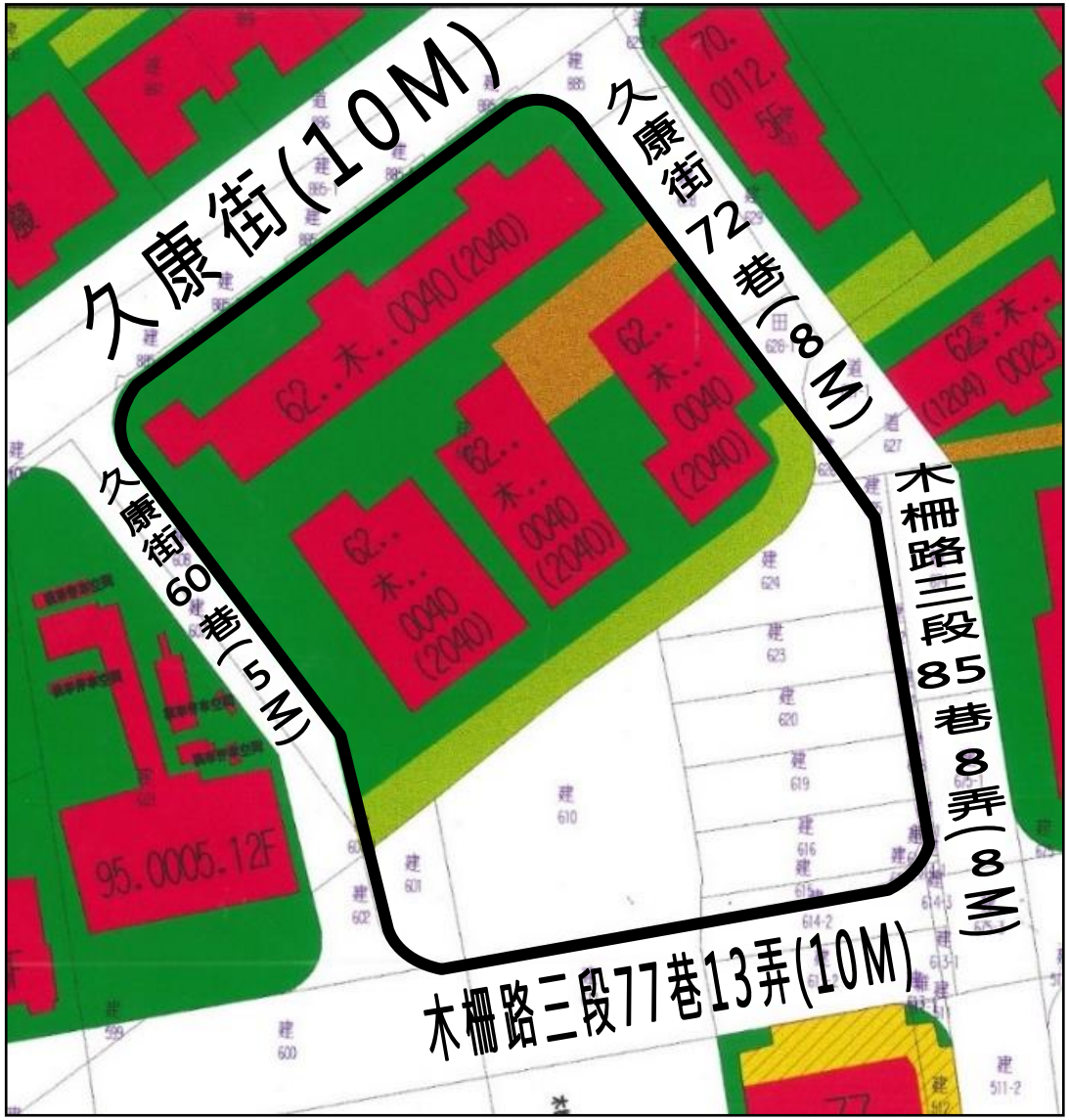


更新單元範圍
(同權利變換範圍)

第三種住宅區(特)

07 》更新單元建物權屬

■本建號包含同地段141~143、148~159、163~165、500~548、550~552、554、555、654、1850、2100、2101、2908建號，共77筆建物，面積共7,310.73㎡，合法建物所有權人**共計83人**。本案公有建物面積306.80㎡，佔更新單元建物面積比率4.24%。



更新單元範圍
(同權利變換範圍)

08 》同意比例門檻

■ 依都市更新條例第22條第一項規定，同意比例計算以私有所有權人部分計算，中華民國所持分之土地及建物，不計入申請實施都市更新事業之總和。**事業計畫同意比例門檻為私有土地及合法建築物之所有權面積均超過80%同意者，其所有權人數不予計算**。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	3,080.00	93	7,310.73	83
公有（a）	480.00	1	306.80	1
私有（b=A-a）	2,600.00	92	7,003.93	82
排除（c）	8.00	1	76.11	1
計算總和（B=b-c）	2,592.00	91	6,927.82	81
同意數（C）	2,297.33	70	6,070.01	69
法定同意比例（C/B）	75%	66.67%	75%	66.67%
法定同意比例（C/B）	80%	-	80%	-
報核 / 同意比例（C/B）	88.63 %	76.92 %	87.62 %	85.19 %

備註：1. 統計資料依113年7月3日報核日為準。

2. 本案送件報核後，仍持續積極聯繫並爭取，**再取得三位所有權人出具**事業計畫同意書，目前同意比例計算**【土地部分】面積 90.35% / 所有權人數80.22%；【合法建物部分】面積 90.18% / 所有權人數88.89%**。

》計畫目標

無變更

■依改善整體都市景觀

■建立優質生活環境

■強化地區防救災機能

■提供適當規模住宅

》更新效益

項目	更新前	更新後
土地使用	高建蔽率。	低建蔽率提供周邊居民足夠之開放空間使用。
建築使用	鄰棟間隔狹窄，通風、採光不佳。	RC結構之集合住宅，提供安全、符合耐震標準之居住環境。
公共設施	周邊無人行步道人車爭道問題嚴重，且缺乏電梯及現代化設備。	沿街留設人行步道，減少人車爭道情形，改善建物生活機能，並提升本區交通可及性及防災機能。
視覺景觀	現有建物老舊影響地區觀瞻。	集中留設開放空間，採綠建築設計使老舊社區轉型為節能減碳、友善之社區。

》處理方式及區段劃分

無變更

■本案採「全區拆除重建」方式處理。

》整建或維護計畫

無變更

■依本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

》區內公共設施興修或改善計畫

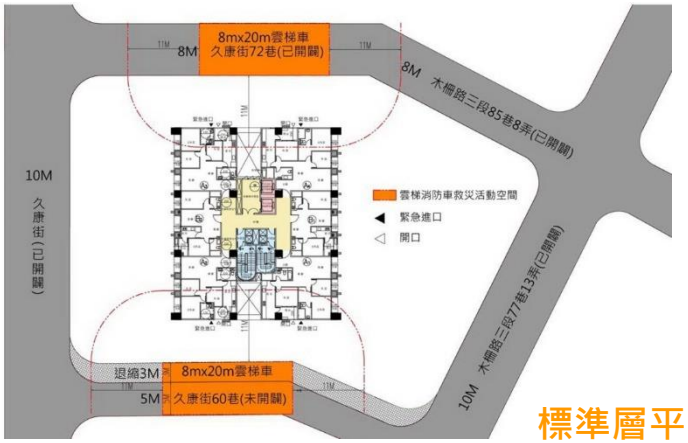
無變更

■依本案無公共設施興修或改善計畫。

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》建築規劃說明【原核定1棟26樓 / 變更後2棟15樓】

原核定



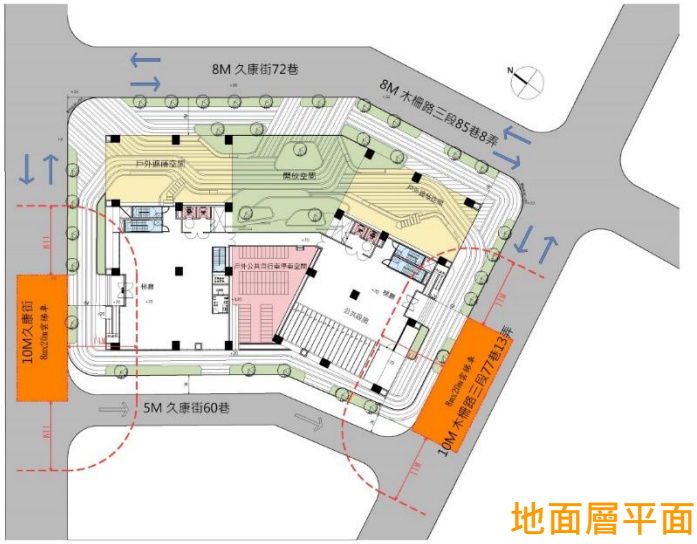
標準層平面

地面層平面

【救災活動空間】

變更版

標準層平面



地面層平面

12 》建築規劃說明

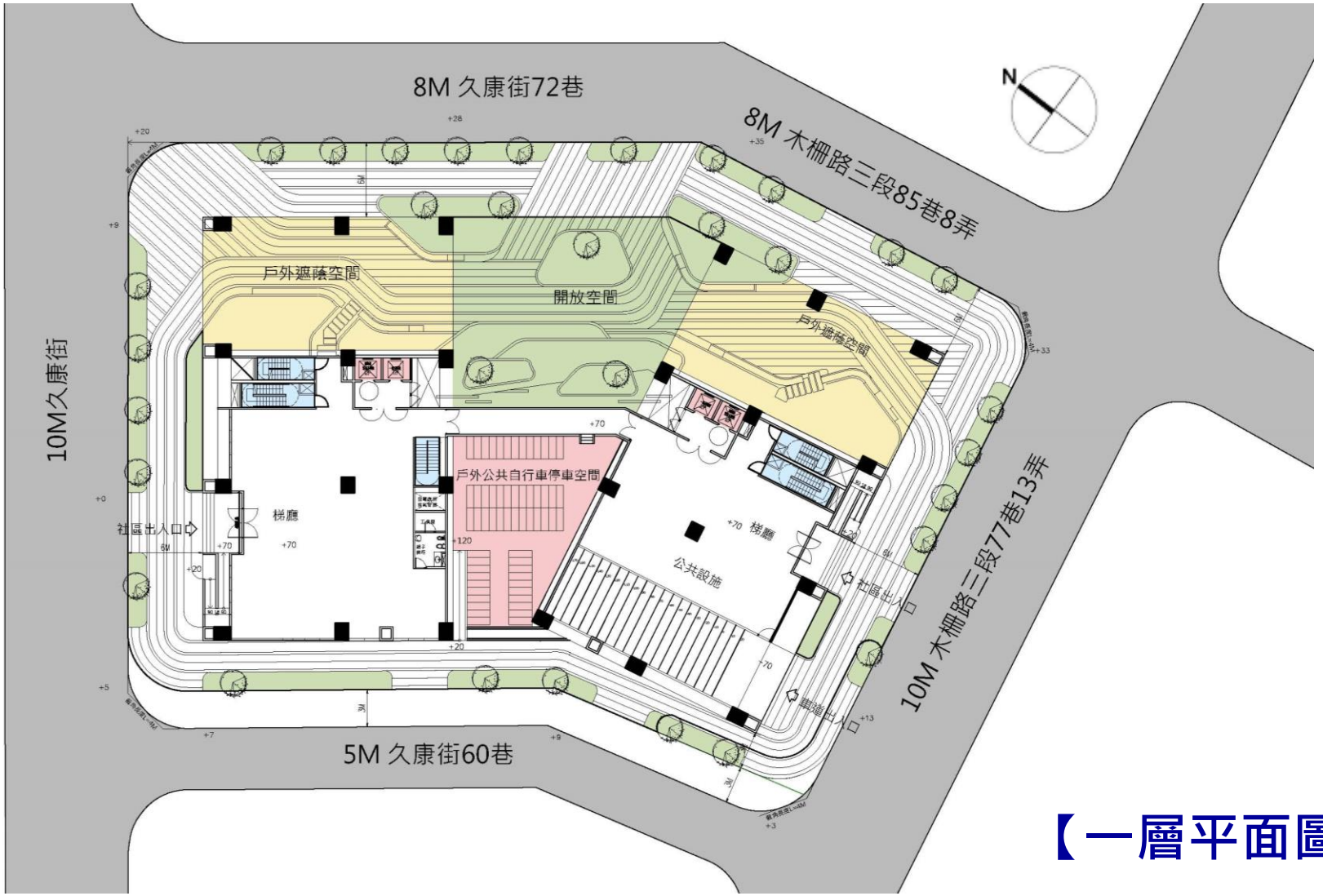
	原核定	變更版	
項目	項目數值內容		備註
基地面積	3,080.00 ㎡	3,080.00 ㎡	未變更
法定基準容積	6,930.00 ㎡	6,930.00 ㎡	未變更
都更 / 獎勵	3,282.90㎡	3,459.67㎡	+176.77㎡
老舊公寓 / 獎勵	1,999.05㎡	2,064.27㎡	+65.22㎡
允建總容積	12,211.95㎡	12,453.94㎡	+241.99㎡
實設總容積	12,210.62㎡	12,453.94㎡	+243.32㎡
總樓地板面積	22,136.25㎡	22,395.92㎡	+259.67㎡
建築規劃	146戶 / SRC造	168戶 / RC造	原核定 1棟26樓 SRC造 變更後 2棟15樓 RC造
車位規劃	汽車：法定129輛 自設18輛 (共147輛) 機車：154輛	汽車：法定129輛 自設34輛 (共163輛) 機車：154輛	汽車自設 +16輛

13 》建築規劃說明

項目	【變更後】項目內容	
基地面積	3,080.00 ㎡	住三(特)
法定建築面積	1,386.00 ㎡	3,080㎡ x 45% = 1,386 ㎡
實設建築面積	1,126.74 ㎡	建蔽率：1,126.74/3,080=36.58%<45%
法定基準容積	6,930.00 ㎡	容積率：225%
都更 / 獎勵	**3,459.67 ㎡**	**獎勵值：49.92%**
老舊公寓 / 獎勵	**2,064.27 ㎡**	**獎勵值：29.78%**
允建總容積	6,930.00 + 3,459.67 + 2,064.27 = **12,453.94 ㎡**	
實設總容積	12,453.94㎡ < 允建總容積12,453.94㎡ –ok	
總樓地板面積	**22,395.92㎡**	
建築規模	地上15層 / 二棟 地下 3 層	RC構造
地下層開挖面積	2,156.00 ㎡	開挖率：2,156.00 / 3,080.00 =70%<70%
停車數	汽車：法定車位129輛 + **自設車位34輛** = **合計163輛** 機車：154輛	
總戶數	共計168戶	

14 》建築規劃說明

變更版

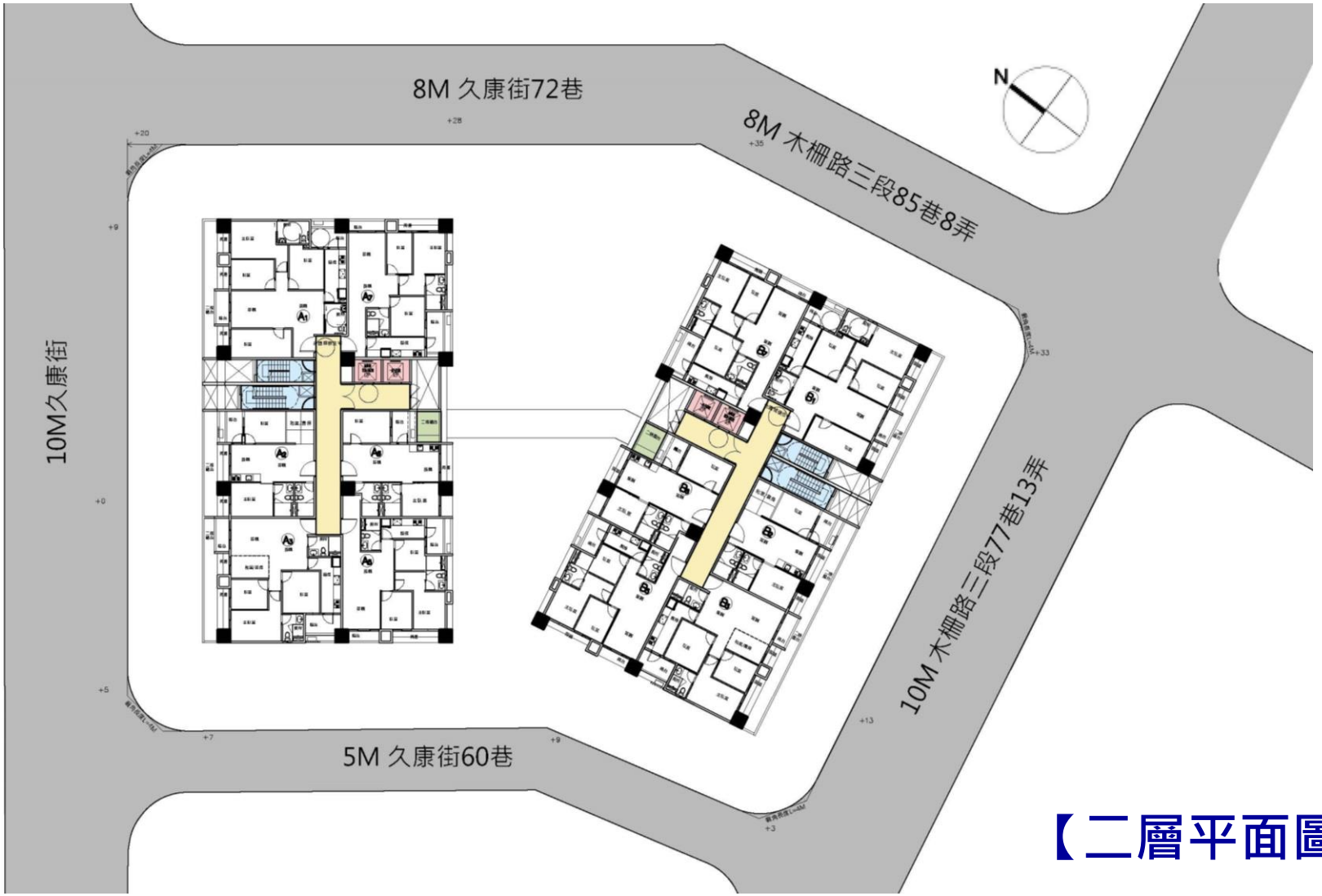


【一層平面圖】

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》建築規劃說明

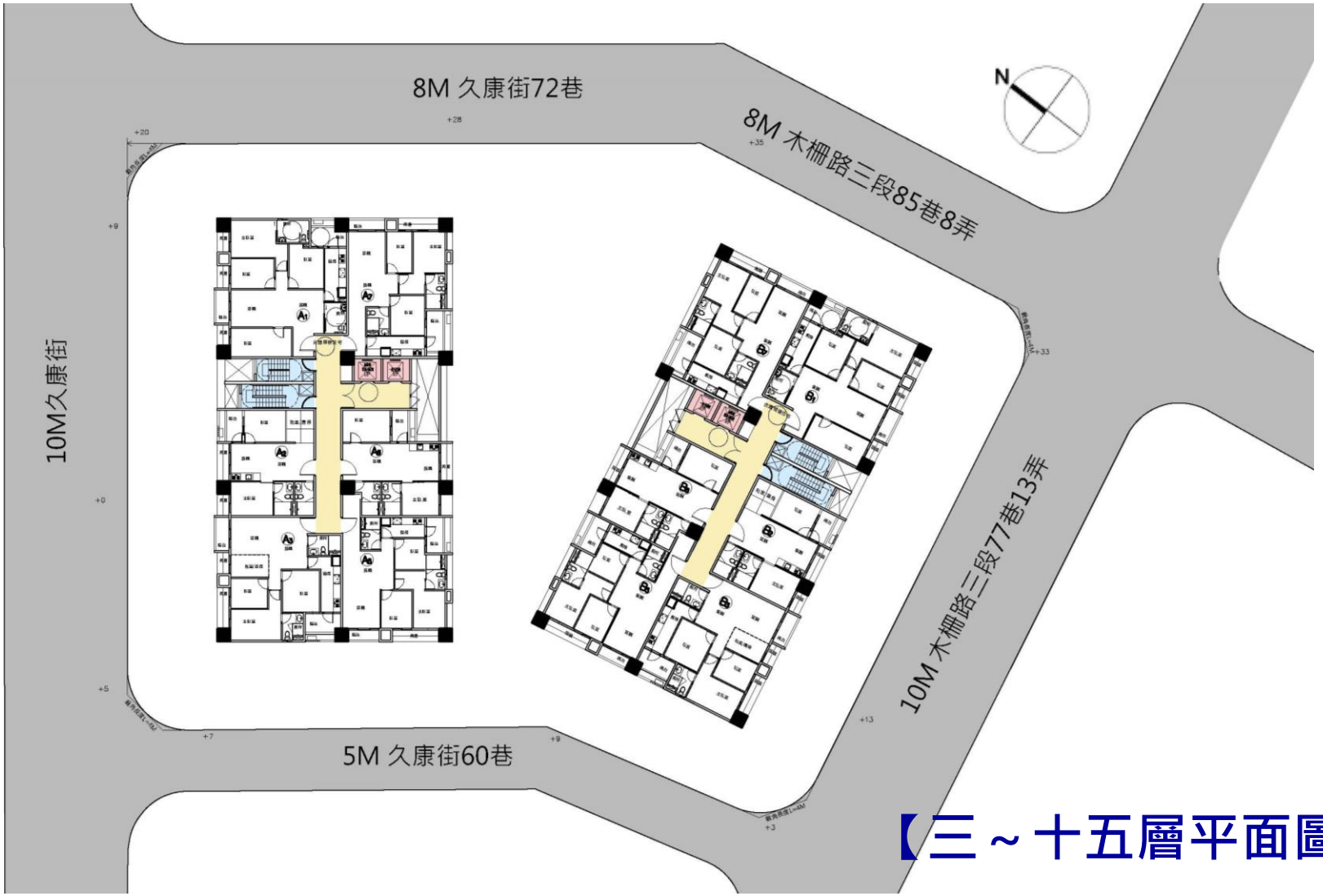
變更版



【二層平面圖】

》建築規劃說明

變更版

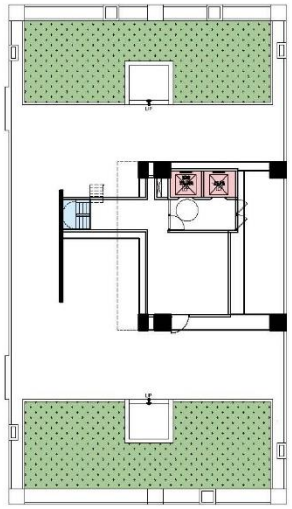


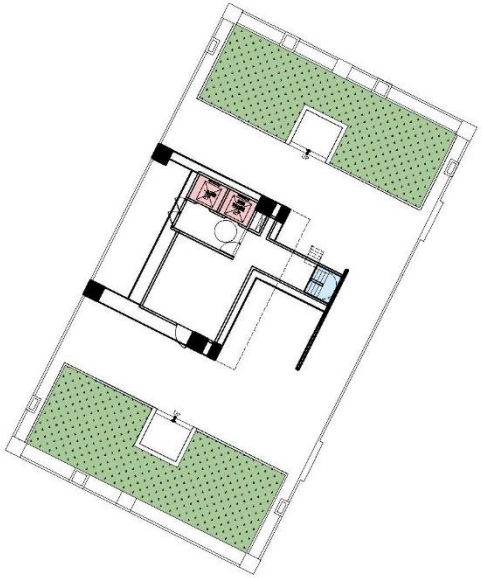
【三～十五層平面圖】

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

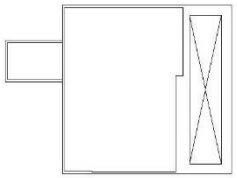
》建築規劃說明

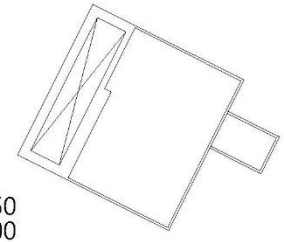
變更版



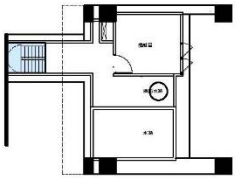


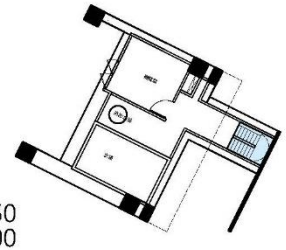
屋突一層平面圖 A1: S=1/150 A3: S=1/300



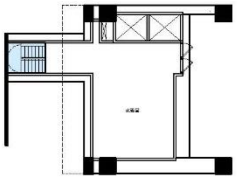


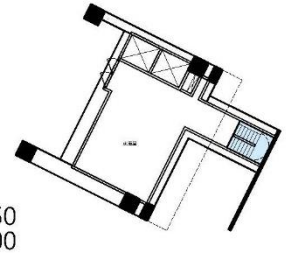
屋頂層平面圖 A1: S=1/150 A3: S=1/300





屋突三層平面圖 A1: S=1/150 A3: S=1/300





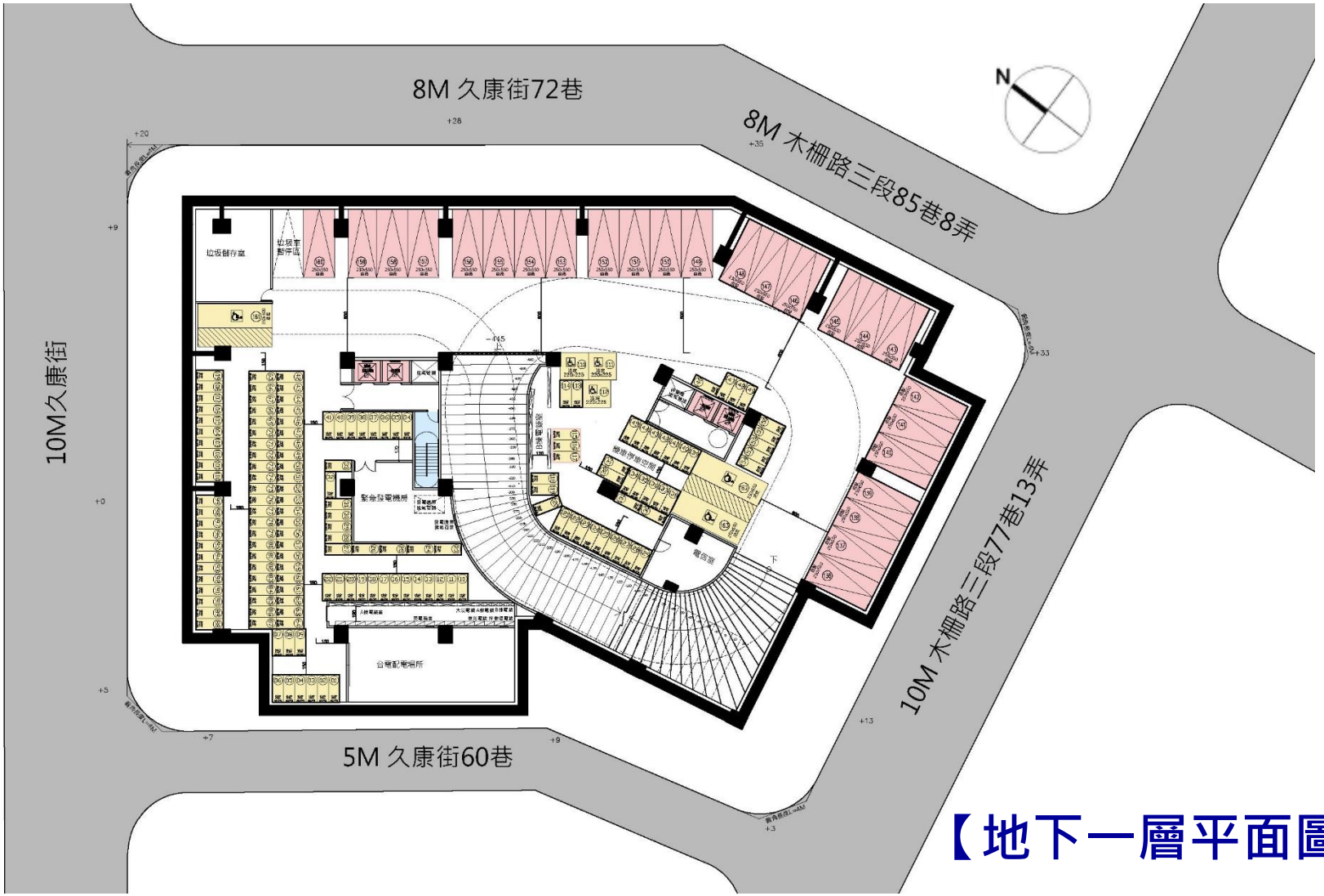
屋突二層平面圖 A1: S=1/150 A3: S=1/300

【屋突層平面圖】

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》建築規劃說明

變更版

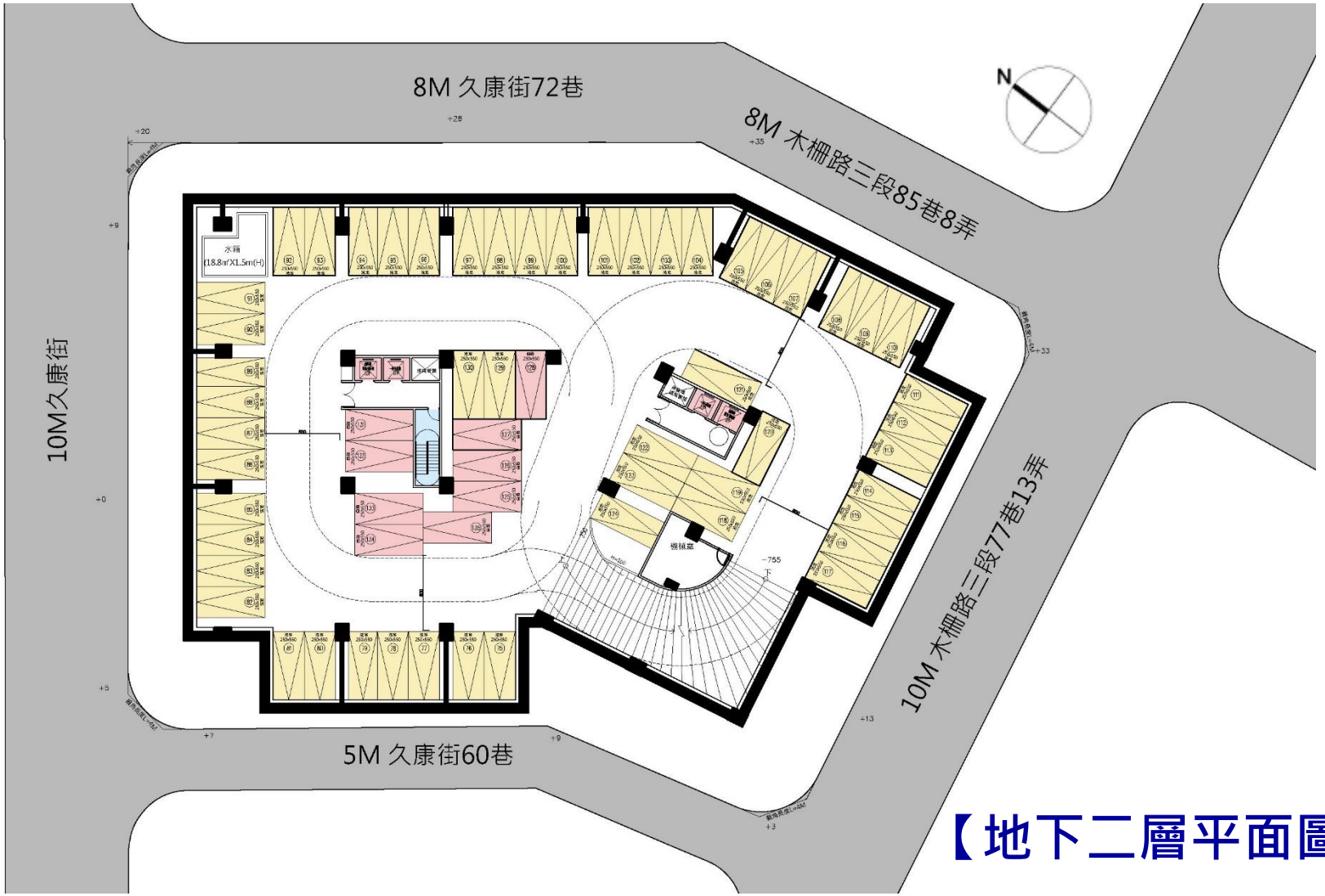


【地下一層平面圖】

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》建築規劃說明

變更版



【地下二層平面圖】

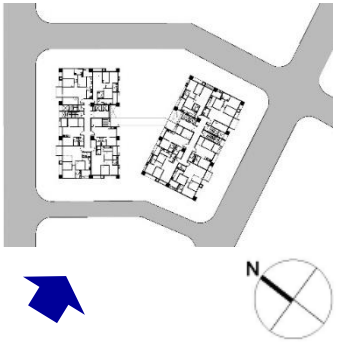
》建築規劃說明

變更版

【地下三層平面圖】

》建築規劃說明

變更版



【透視圖】

》申請容積獎勵項目及額度

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

項目		原核定		變更版	
		基準容積比例(%)	獎勵面積(㎡)	基準容積比例(%)	獎勵面積(㎡)
都市更新獎勵	△F3 更新時程獎勵	7.00%	485.10	7.00%	485.10
	△F5-1 建築設計與環境調和及都市防災	10.00%	693.00	10.00%	693.00
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	16.37%	1,134.60	**16.92%**	**1,172.77**
	△F5-5 基地規模獎勵	8.00%	554.40	8.00%	554.40
	△F5-6 採綠建築設計	(銀級) 6.00%	415.80	(黃金級) **8.00%**	**554.40**
老舊公寓開發強度獎勵	基地沿街留設6公尺以上部分供人行走之道路	11.07%	767.24	-	-
	公共使用之廣場、綠地等開放空間	2.16%	150.01	**3.06%**	**212.03**
	實施者分回房地提供20%以上作合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)	5.00%	346.50	5.00%	346.50
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施	2.00%	138.60	**5.00%**	**346.50**
	改善基地與周邊鄰近地區微氣候	-	-	**6.01%**	**416.72**
	防災機能加強	2.00%	138.60	2.00%	138.60
	社區活動延續-提供戶外公共自行車停車空間	-	-	**2.10%**	**145.82**
	既有容積保障原則	6.61%	458.10	6.61%	458.10
合計		**76.21%**	**5,281.95**	**79.70%**	**5,523.94**

23 》財務計畫-重建總費用說明

項目	提列內容	金額 (萬元)
重建費用	新建工程 (營建費用)	140,292
	其他必要費用 (鑽探、鑑界、水電瓦斯、鄰房鑑定、公寓大廈管理基金、綠建築規費、審查規費等)	1,947
權利變換費用	建築設計、都更規劃費	3,674
	估價、測量、地籍整理費	715
	拆遷補償費、其他改良物補償費	4,219
	拆遷安置費	8,034
	其他規劃費用 (交通影響評估、綠建築)	122
貸款利息		6,130
稅捐	(印花稅、營業稅)	6,263
管理費用	人事行政及營建工程管理費	8,257
	銷售管理費	14,276
	風險管理費	23,690
	信託管理費	335
合 計		217,954

1. 提列標準及工程造價要項**依據110年版**
2. 配合**更新後樓地板面積異動、戶數**調整，順修相關數值
3. 依**估價價格日期調整**相關參數
4. 依合約金額提列相關費用

》風險控管方案

無變更

■**不動產開發信託**

興建期間，產權交付信託管理，以保障產權完整且獨立。

■**專戶控管資金信託**

興建工程營建融資資金、預售房屋及停車位價金自備款交付信託管理。

》實施方式、費用負擔原則及找補方式

■本都市更新事業計畫以**權利變換**方式實施。

■本更新事業所需之工程費用、公共設施費用、權利變換費用、管理費用、貸款利息等，由**實施者負擔並參與分配更新後房地**。

》權利變換更新前後估價及評定說明

■法令依據

依據108年1月30日修正公布前都市更新條例第29條辦理。

■估價前提

估價目的：都市更新權利變換價值認定之參考
價格種類：正常價格
價格日期：民國113年1月30日

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所	高源不動產估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價 (元/坪)	1,360,000	1,340,000	1,284,000
	更新前土地總價 (元)	1,267,112,000	1,248,478,000	1,196,302,800
更新後	二樓以上住宅平均單價 (元/坪)	762,103	751,103	753,511
	車位平均價格 (元/個)	2,606,875	2,510,625	2,522,500
	更新後總權利價值 (元)	5,105,467,606	5,022,395,860	5,039,110,600

■本案依**『權利價值最高者』**為估價評定方式，選用「宏大不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

》權利變換查估價值情形

更新單元基本資料

專業・負責・公正・誠信

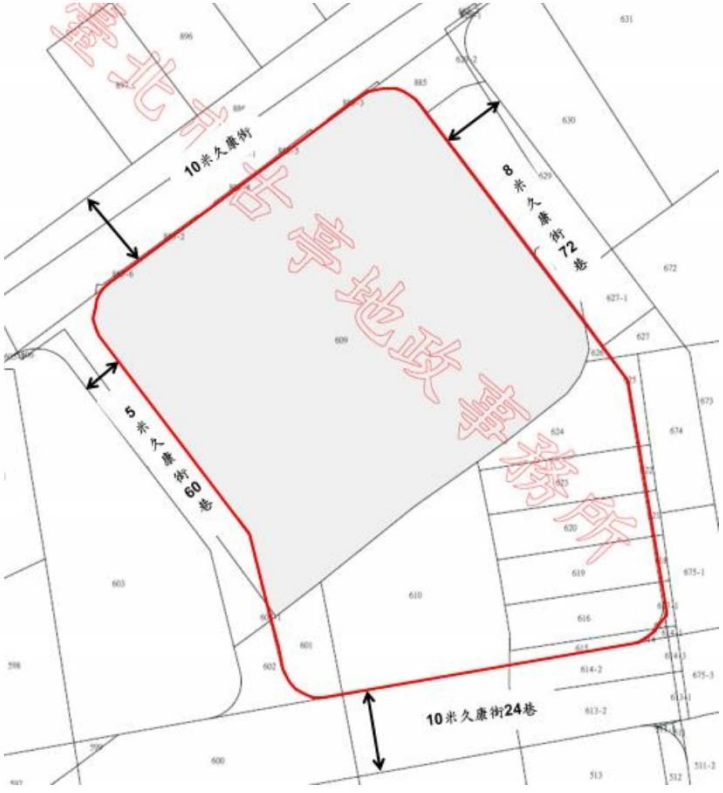
1. 更新單元：
   臺北市文山區木柵段一小段
   601地號等**11**筆土地

2. 基地面積：約**931.70**坪

3. 更新單元土地使用分區：
   第三種住宅區
   (法定容積率**225%)**

4. 臨路情形：
   10公尺寬久康街
   10公尺寬久康街**24**巷
   8公尺寬久康街**72**巷
   5公尺寬久康街**60**巷

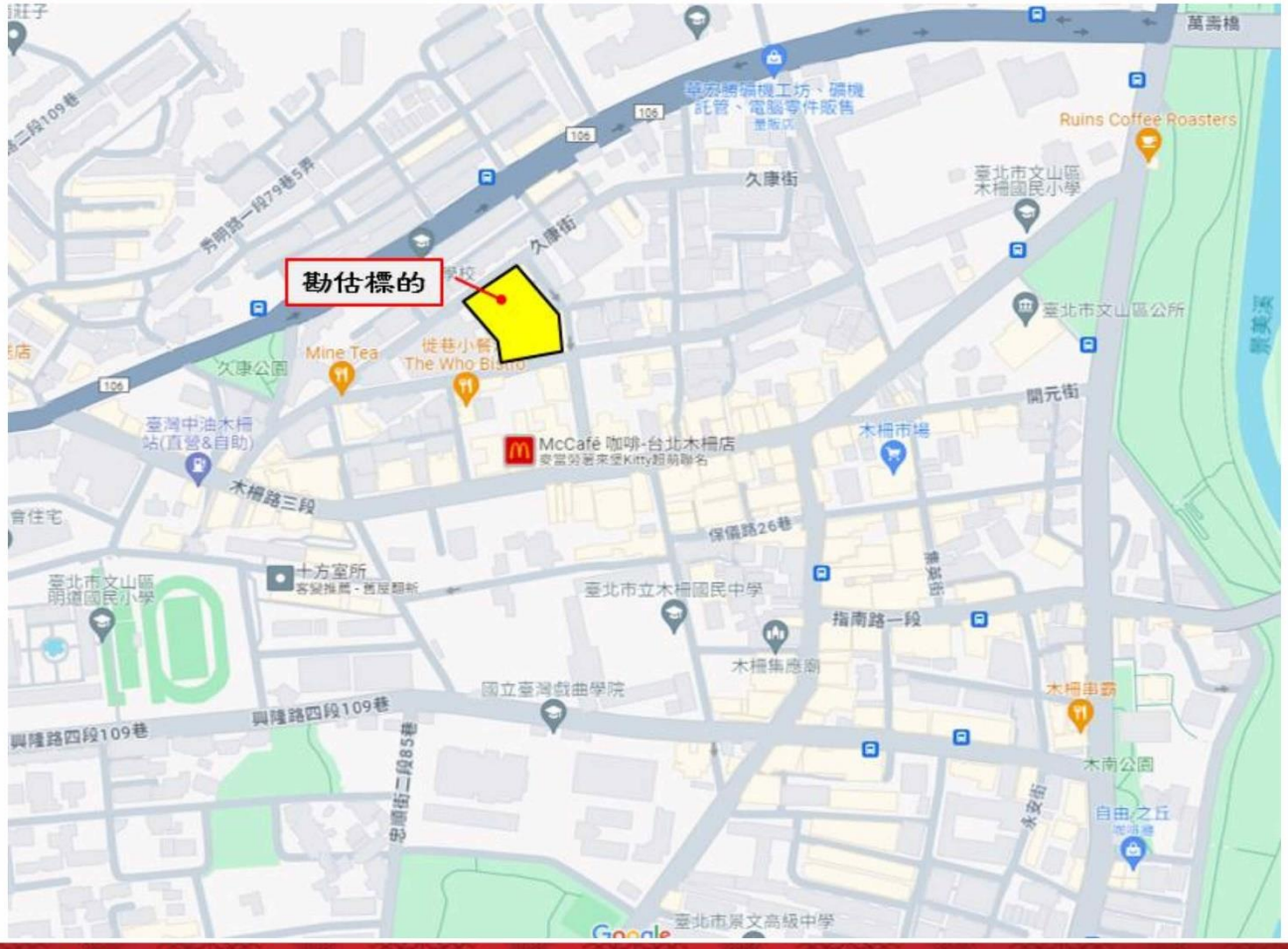
5. 地形：近似方形



》權利變換查估價值情形

專業・負責・公正・誠信

位置圖



》權利變換查估價值情形

專業・負責・公正・誠信

評估內容

1. 評估各宗土地之權利價值。

2. 評估更新前各土地所有權人
及權利變換關係人之權利價值比例。

3. 評估更新後區分所有建物
及其土地應有部份之權利價值。

》權利變換查估價值情形

估價條件—更新前估價條件

專業・負責・公正・誠信

➢ **價格日期：中華民國113年1月30日**

1. 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，考慮更新單元內609地號土地有老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫之既有容積保障獎勵，並依「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」進行折減，依折減後之容積率評估各宗土地更新前權利價值。

2. 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

編號	地號	劃分依據
1	601、610	同一所有權人
2	607-1	--
3	609	同一張使用執照
4	615	--
5	616	--
6	619	--
7	620	--
8	623	--
9	624	--
10	626	--

》權利變換查估價值情形

估價條件—更新前估價條件

3. 本次考量土地可獨立開發之前提，選定法定容積率下之**609**地號為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。

4. 更新範圍內之區分所有建物，選定**510**建號(久康街**66**號三樓)作為公寓比準單元。

5. 依謄本記載**157**、**158**、**159**建號等三筆建物座落於**615**地號上，惟現況建物已滅失，故本次將**615**地號視為素地進行評估。

》權利變換查估價值情形

估價條件—更新前估價條件

6. 本更新單元內區分所有建物謄本未記載建築完成日期，故係以第一次登記日期為其建築完成日期，惟**143**、**149**、**150**、**545**、**552**、**2908**建號登記謄本未登載第一次登記日期，故以座落於同地號之其他建物第一次登記日期為其建築完成日期。

編號	建號	建築完成日期 (第一次登記日期)
1	143	民國59.10.20
2	149	民國59.10.20
3	150	民國59.10.20
4	545	民國64.6.17
5	552	民國64.6.17
6	2908	民國64.6.17

》權利變換查估價值情形

專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

7. 更新單元**609**地號上，有區分所有建物面積與其應有之土地持分面積比例不一致之狀況，故本次依據該建物專有部分面積比例計算應有合理之土地持分面積後，計算各區分所有建物合理權利價值。

8. 更新單元內**616**、**619**、**620**、**623**及**624**地號上座落之合法建物皆為加強磚造，屋齡皆已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之**35**年耐用年數，本次依據現場勘察並考量建物現況後，延長其經濟耐用年數，以台北市不動產估價師公會發布之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計」，以尚可使用**5**年計。**609**地號上座落之合法建物其構造為鋼筋混凝土造，延長經濟耐用年數為**60**年，**609**地號上計算合法建物所有權之價值時則另加計**20**年。

》權利變換查估價值情形

估價條件—更新後估價條件

1. 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查估之。

2. 評估更新後各戶價格，住宅選定第六層**A2**戶作為比準單元、車位以地下二層標準車位**(250*550)**為車位比準單元。

3. 本次勘估標的部份單元規劃有露台並約定專用，故本次考量部分單元因約定專用露臺所增加的使用效益為前提進行價格評估。

》權利變換查估價值情形

更新前評估基礎說明

專業・負責・公正・誠信

「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」

》權利變換查估價值情形

更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格
  - 以比較法及土開法評估比準地
    (建蔽率**45%**、容積率**225%**) 土地單價為**132**萬元/坪。
  - 考慮各宗土地個別條件包括
    開發適宜性、地形、面寬、臨路條件、路沖
    及原容積及既有容積調整影響等條件差異
    採用百分率法調整後權值，進行個別土地價格調整。

》權利變換查估價值情形

更新前合併後權利價值評估

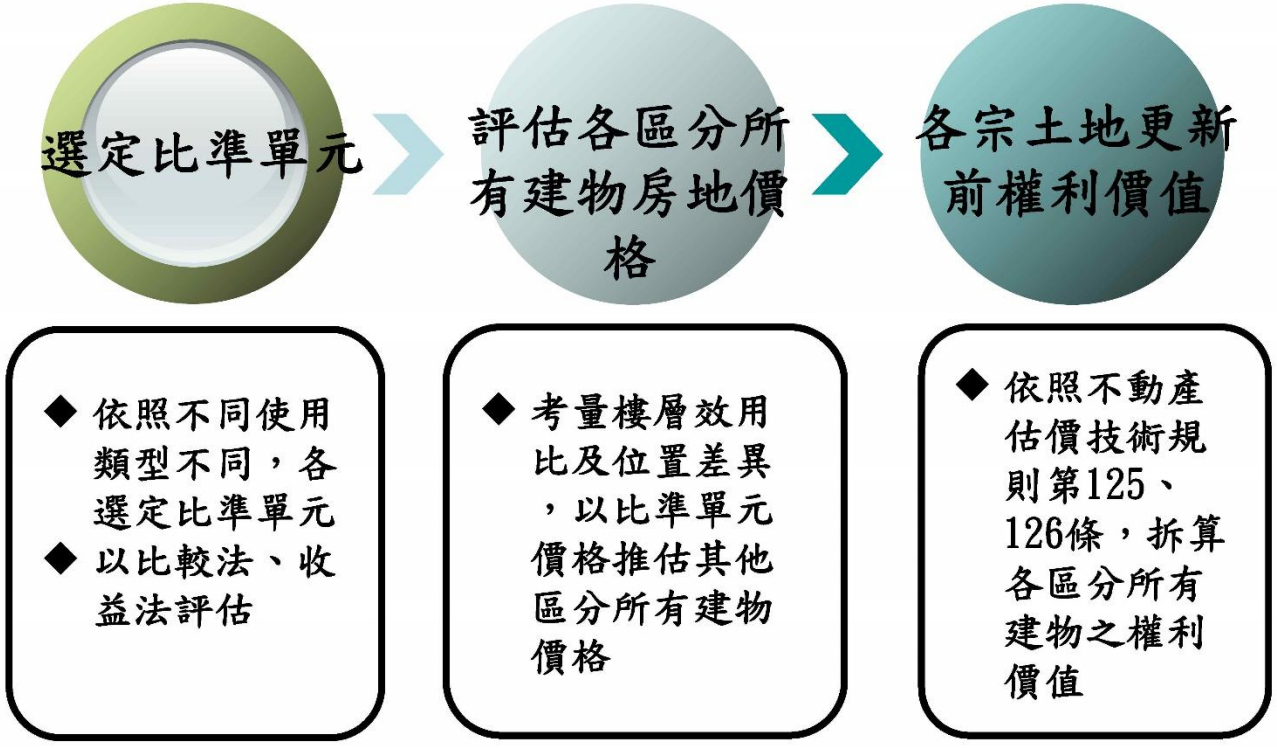
- 步驟二：評估各宗土地合併後土地價格
  - 以比較法及土開法評估比準地合併後土地(建蔽率**45%**、容積率**233.59%**) 土地單價為**136**萬元/坪。
  - 整宗土地面積為**931.70**坪
  - 更新前合併後土地權利價值為**1,267,112,000**元

》權利變換查估價值情形

更新前區分所有建物權利價值評估

專業・負責・公正・誠信

- 步驟三：評估更新前區分所有建物權利價值



》權利變換查估價值情形

更新前區分所有建物權利價值評估

- 評估更新前區分所有建物權利價值
  - 選定地面層及樓上層作為比準戶

樓層別	門牌	面積(坪)	比準價格(元/坪)
3/4	久康街66號三樓	30.15	440,000

  - 評估項目為：臨路、屋形、通風採光、結構、屋齡、棟距及樓層別效用比

》權利變換查估價值情形

更新前權利價值評估

專業・負責・公正・誠信

- **更新前權利價值分算說明**(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

= 40,000,000÷ 1,267,112,000元≒ 3.1568%

更新前某甲地號之所有權人權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	權利價值比例
40,000,000	1,267,112,000	3.1568%

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準

》權利變換查估價值情形

更新後評估基礎說明

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後規劃**類型為**
住宅大樓
以比較法及收益法兩種方法評估

》權利變換查估價值情形

更新後權利價值評估

專業・負責・公正・誠信

1. 產品類型：

住宅大樓

2. 建築樓層：

地上15層 、地下3層

3. 建材構造：

鋼筋混凝土造

4. 規劃戶數：

地面層規劃社區門廳

2樓以上皆規劃為一層6戶之住宅單元

共規劃168戶住宅。

》權利變換查估價值情形

更新後權利價值評估

專業・負責・公正・誠信

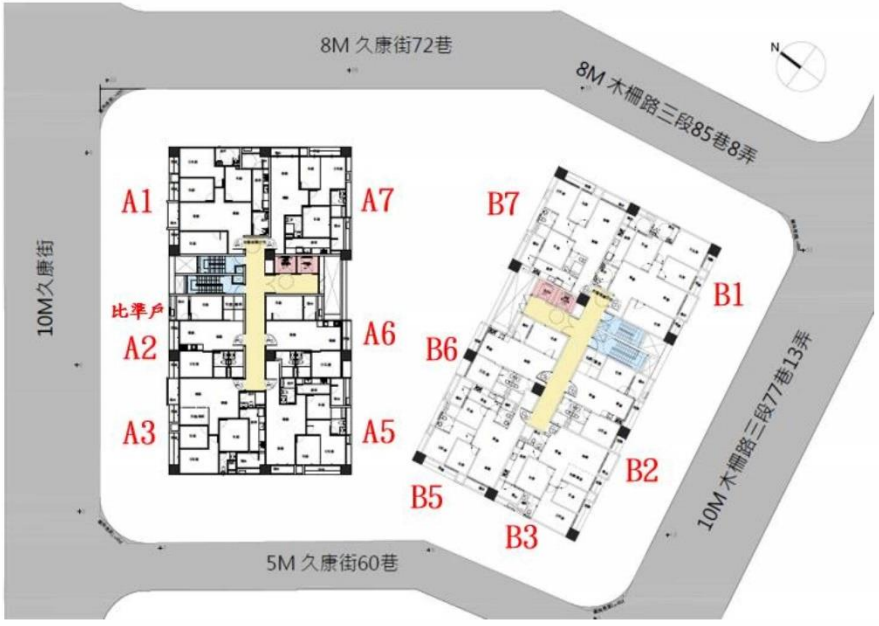
住宅比準戶

樓層	單元	建物面積(坪)	座向	通風採光	建物單價(元/坪)
第六層	**A2**	**28.29**	座東南朝西北	單面採光	**750,000**

比較項目

面積
視野
棟距
通風採光
車道影響

樓層別效用比



》權利變換查估價值情形

更新後建築物及其土地權利價值

項目	建物總價(元)	建物面積(坪)	建物均價(元/坪)
地面層	--	--	--
2F以上	4,688,367,606	6,151.88	762,103
合計	4,688,367,606	6,151.88	--

建物總銷(元)	4,688,367,606
車位總銷(元)	417,100,000
全案總銷(元)	5,105,467,606

價格日期： 113年1月30日

建築材料： 鋼筋混凝土造

本簡報數字僅供參考，若建築圖面與面積有所變動則數字將進行調整
日後仍需以台北市政府審議通過為準。

》更新後區分所有建物價值 1-2

本案興建地上15F / A.B兩棟、可選配共計168戶
地面層配置為公設空間

8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B5	8F-B6	8F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	770,000	762,000	770,000	747,000	751,000	762,000	762,000	754,000	754,000	747,000	751,000	762,000
	該戶總價(元)	36,444,100	21,556,980	31,739,400	28,042,380	20,246,960	29,230,320	36,065,460	21,330,660	31,079,880	28,042,380	20,246,960	29,230,320
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B5	7F-B6	7F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	764,000	756,000	756,000	741,000	745,000	756,000	748,000	748,000	748,000	741,000	745,000	748,000
	該戶總價(元)	36,160,120	21,387,240	31,162,320	27,817,140	20,085,200	29,000,160	35,402,840	21,160,920	30,832,560	27,817,140	20,085,200	28,693,280
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B5	6F-B6	6F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	758,000	750,000	750,000	735,000	739,000	750,000	743,000	743,000	743,000	735,000	739,000	743,000
	該戶總價(元)	35,876,140	21,217,500	30,915,000	27,591,900	19,923,440	28,770,000	35,166,190	21,019,470	30,626,460	27,591,900	19,923,440	28,501,480
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B5	5F-B6	5F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	737,000	737,000	737,000	729,000	733,000	737,000	737,000	737,000	737,000	729,000	733,000	737,000
	該戶總價(元)	34,882,210	20,849,730	30,379,140	27,366,660	19,761,680	28,271,320	34,882,210	20,849,730	30,379,140	27,366,660	19,761,680	28,271,320
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B5	4F-B6	4F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	725,000	725,000	725,000	717,000	721,000	725,000	725,000	725,000	725,000	717,000	721,000	725,000
	該戶總價(元)	34,314,250	20,510,250	29,884,500	26,916,180	19,438,160	27,811,000	34,314,250	20,510,250	29,884,500	26,916,180	19,438,160	27,811,000
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-B5	3F-B6	3F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	731,000	731,000	731,000	723,000	727,000	731,000	731,000	731,000	723,000	723,000	727,000	731,000
	該戶總價(元)	34,598,230	20,679,990	30,131,820	27,141,420	19,599,920	28,041,160	34,598,230	20,679,990	29,802,060	27,141,420	19,599,920	28,041,160
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-B1	2F-B2	2F-B3	2F-B5	2F-B6	2F-B7
	產權面積(坪)	47.31	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.31	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	750,984	762,697	751,335	723,000	745,157	731,000	750,984	762,697	727,695	716,000	745,157	731,000
	該戶總價(元)	35,529,038	21,576,685	30,970,034	27,141,420	20,089,433	28,041,160	35,529,038	21,576,685	29,995,600	26,878,640	20,089,433	28,041,160

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》更新後區分所有建物價值 2-2

15F	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-B1	15F-B2	15F-B3	15F-B5	15F-B6	15F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36
	每坪單價(元)	812,000	804,000	812,000	796,000	792,000	804,000	812,000	796,000	804,000	796,000	792,000	804,000
	該戶總價(元)	38,431,960	22,745,160	33,470,640	29,881,840	21,384,000	30,841,440	38,431,960	22,518,840	33,140,880	29,881,840	21,384,000	30,841,440
14F	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-B5	14F-B6	14F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36
	每坪單價(元)	806,000	798,000	806,000	790,000	786,000	798,000	806,000	790,000	798,000	790,000	786,000	798,000
	該戶總價(元)	38,147,980	22,575,420	33,223,320	29,656,600	21,222,000	30,611,280	38,147,980	22,349,100	32,893,560	29,656,600	21,222,000	30,611,280
13F	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-B5	13F-B6	13F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36
	每坪單價(元)	800,000	792,000	800,000	784,000	780,000	792,000	800,000	784,000	792,000	784,000	780,000	792,000
	該戶總價(元)	37,864,000	22,405,680	32,976,000	29,431,360	21,060,000	30,381,120	37,864,000	22,179,360	32,646,240	29,431,360	21,060,000	30,381,120
12F	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B5	12F-B6	12F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	27.00	38.36
	每坪單價(元)	794,000	786,000	794,000	778,000	774,000	786,000	794,000	778,000	786,000	778,000	774,000	786,000
	該戶總價(元)	37,580,020	22,235,940	32,728,680	29,206,120	20,898,000	30,150,960	37,580,020	22,009,620	32,398,920	29,206,120	20,898,000	30,150,960
11F	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B5	11F-B6	11F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	788,000	780,000	788,000	764,000	768,000	780,000	788,000	772,000	772,000	764,000	768,000	780,000
	該戶總價(元)	37,296,040	22,066,200	32,481,360	28,680,560	20,705,280	29,920,800	37,296,040	21,839,880	31,821,840	28,680,560	20,705,280	29,920,800
10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B5	10F-B6	10F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	782,000	774,000	782,000	759,000	762,000	774,000	782,000	766,000	766,000	759,000	762,000	774,000
	該戶總價(元)	37,012,060	21,896,460	32,234,040	28,492,860	20,543,520	29,690,640	37,012,060	21,670,140	31,574,520	28,492,860	20,543,520	29,690,640
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B5	9F-B6	9F-B7
	產權面積(坪)	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36	47.33	28.29	41.22	37.54	26.96	38.36
	每坪單價(元)	776,000	768,000	776,000	753,000	756,000	768,000	768,000	760,000	760,000	753,000	756,000	768,000
	該戶總價(元)	36,728,080	21,726,720	31,986,720	28,267,620	20,381,760	29,460,480	36,349,440	21,500,400	31,327,200	28,267,620	20,381,760	29,460,480

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》更新後地下層停車位價值

本案興建地下3F、可選配共計160車位

公設車位：無障礙車位(3個)

樓層	車位型式	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面	大車位(250*550)	22	2,900,000	63,800,000
	坡道平面	小車位(230*550)	3	2,800,000	8,400,000
B2	坡道平面	大車位(250*600)	1	2,900,000	2,900,000
	坡道平面	大車位(250*550)	54	2,800,000	151,200,000
	坡道平面	小車位(230*550)	6	2,700,000	16,200,000
B3	坡道平面	大車位(250*600)	1	2,800,000	2,800,000
	坡道平面	大車位(250*550)	37	2,700,000	99,900,000
	坡道平面	小車位(230*550)	5	2,600,000	13,000,000
	坡道機械	機械式	31	1,900,000	58,900,000
合計			160	2,606,875	417,100,000

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

》財務計畫-收入分析

項目版本	【事業計畫】 原核定	【變更事業計畫及擬訂權利變換計畫】 本次版本
更新後建物總價值(A)	4,419,975,331元	5,105,467,606元
共同負擔費用(B)	1,933,486,878元	2,179,539,527元
共同負擔比例(B/A)	43.74%	42.69%
更新後應分配價值 (D=A-B)	2,486,488,453元	2,925,928,079元 【註2】

備註：1.實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

2.權利變換選配依據及更新後應分配價值係**依權利變換計畫審議核定後之版本為準**。

》選配原則 1-2

- 若應分配價值達一戶單元加一車位，則**選配時以一戶一車位**為原則，且**應繳差額價金以不超過更新後可分配價值百分之五**為原則。

- 土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，**宜由實施者與所有權人合意為之**。(內政部100.10.19台營字第1000809224號函)

- 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，則以**公開抽籤**決定之。

- 本案依內政部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。

》選配原則 2-2

- 若選屋權利價值**低於最小分配單元**之價值而無法參與分配者，依都市更新條例第31條規定，以**領取更新前權利價值之現金補償**或以**與其他權利人合併分配**方式參與分配。

- **無障礙車位**(車位編號161、162、163)登記為大公，**不提供選配**。

- 公同共有人應由**公同共有人全體出具**選配文件**共同選配**，若未能由公同共有人全體出具選配文件共同選配時，以公開抽籤決定選配單元，權利範圍為公同共有；選屋權利價值低於最小分配單元者，領取更新前權利價值之現金補償。

簡報結束