參、事業計畫說明

同意比例-已達報核法定門檻

■依據條例第37條第一項第三款

依第二十三條規定辦理者：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

■本案已達法定同意比率。

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）
全區總和（A=a+b）	69	1,427.00	67	5,484.84
公有（a）	2	21.00	-	-
其他私有（b=A-a）	67	1,406.00	67	5,484.84
排除總和（c）(產權假扣押)	0	0	0	0
計算總和（B＝b-c）	67	1,406.00	67	5,484.84
同意數（C）	67	1,406.00	67	5,484.84
同意比率（%）（C/B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比率（%）	80%	80%	80%	80%
	已達法定門檻	已達法定門檻	已達法定門檻	已達法定門檻

◻ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

◻ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃為「重建區段」。

◻ 整建或維護計畫

無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物及具有保存潛力建物之整修計畫。

◻ 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

申請容積獎勵項目及額度

本案基地面積為1,427.00㎡；法定容積為8,281.35㎡

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		626.99	7.57%
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵		662.51	8.00%
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵		662.51	8.00%
	#12無障礙環境設計獎勵		248.44	3.00%
	#13耐震設計獎勵		828.14	10.00%
	#14時程獎勵		289.85	3.50%
	中央都市更新容積獎勵小計		3,318.43	40.07%
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(二)	82.81	1.00%
		建築規劃設計(三)	246.10	2.97%
	二、新技術之應用	新技術應用	82.81	1.00%
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	272.69	3.29%
	臺北市都市更新容積獎勵小計		684.42	8.26%
都市更新容積獎勵合計（A）			4,002.85	48.34%
其他容積獎勵項目（開放空間、老舊市場重建等）（B）			-	0.00%
容積移轉（C）			-	0.00%
容積額度核算（A+B+C）			4,002.85	48.34%

註：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

財務計畫（共同負擔）

- 依據《都市更新權利變換實施辦法》第19條、110年1月15日「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」等規定

(億元)

共同負擔項目			本次公展版
壹	工程費用		18.41
貳	權利變換費用		2.25
參	貸款利息		1.25
肆	稅捐		0.91
伍	管理費用	一、銷售管理費	0.90
		二、信託管理費用	0.06
		三、人事行政管理費	1.10
		四、風險管理費	3.44
合　　計			29.31

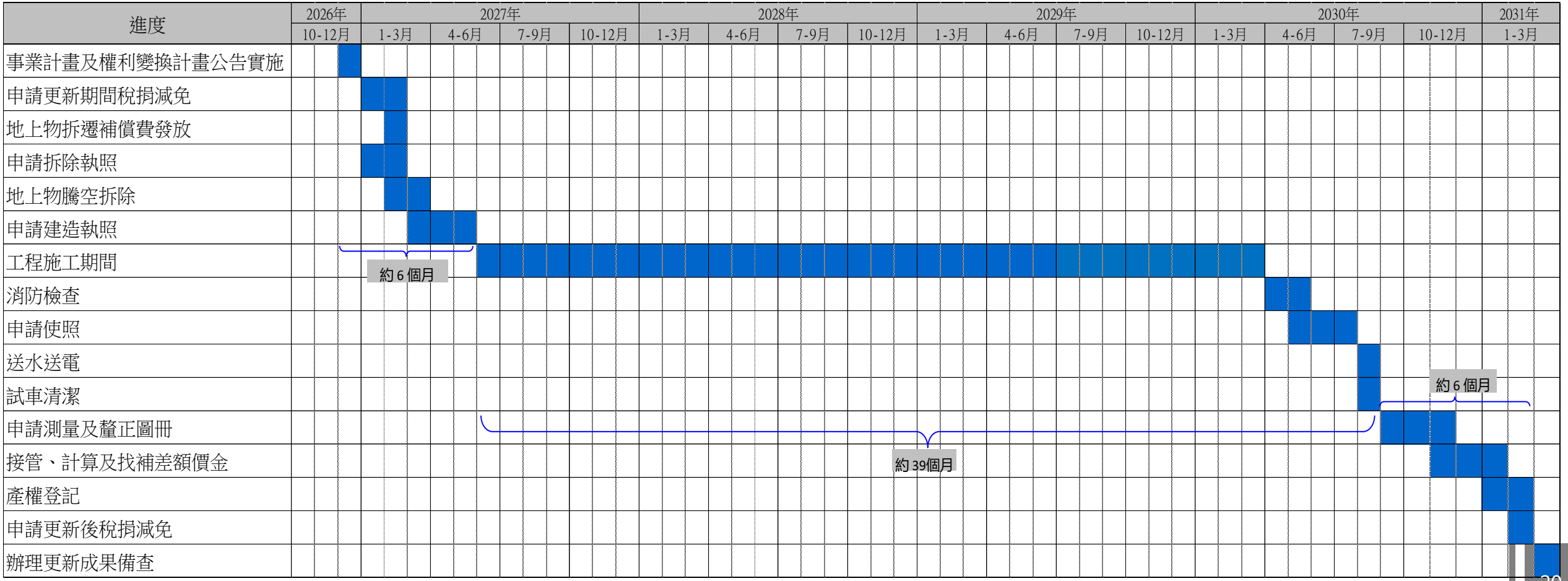
項目	本次公展版
地主分配金額	49.23億元
總 銷 金 額	78.55億元
共同負擔比	37.32%
地主分配價值比	62.68%

註：實際費用數額以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準

實施進度

本案總更新時程約需75月，包含：

- **事業及權變計畫審議期約24月**
- **補償、拆除及請照約6月**
- **施工期約39月**
- **其餘為準備期 6月，包含申請減稅、派發補償金等**
  (事業計畫及權變計畫報核至更新成果備查)



肆、權利變換說明

權利變換估價選定

■ 法令依據：

都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

→本案由實施者指定委任一家專業估價者(巨秉不動產估價師聯合事務所)，並於113年8月27日公開抽籤選任專業估價者正取二家、備取五家，並於後續委任正取二家(戴德梁行不動產估價師事務所、葉美麗不動產估價師事務所)負責。

■評價基準日

評價基準日其日期限於權利變換計畫報核日期6個月內；本案評價基準日定為113年5月1日。

■權利價值之選定

委託巨秉、戴德梁行、葉美麗不動產估價師事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所

→ 經比較，巨秉不動產估價師聯合事務所所估價值對地主最有利，故選為領銜估價師

權利變換估價選定

	估價師事務所	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
更新前	巨秉	7,100,000	3,064,839,250
	戴德梁行	6,780,000	2,926,705,650
	葉美麗	6,800,000	2,935,339,000

對地主最優!

	估價師事務所	店鋪平均單價(元/坪)	一般事務所平均單價(元/坪)	住宅單元平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
更新後	巨秉	1,770,111	1,119,591	1,254,818	347,450,000	7,854,592,170
	戴德梁行	1,767,519	1,101,139	1,214,425	342,250,000	7,628,629,448
	葉美麗	1,727,352	1,074,479	1,250,981	343,890,000	7,798,896,579

未來依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

- 1.三家估價結果落在合理區間內(三家誤差不超過20%)。
- 2.更新前土地價格每坪約在680萬～710萬元之間。
- 3.更新後房地總價值約在76.29億～78.55億左右。
- 4.實施者選擇總價值最高者作為本計畫辦理依據，故以「巨秉不動產估價師聯合事務所」所估價值作為本案權利變換計畫辦理依據。

實施方式及選配原則

一、本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。
採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估地主分配比率約62.68%。
(以下幾頁說明均為權利變換條件，若已與實施者簽訂私約者，則以私約條件載明為準。)

二、選配原則：

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

- （一）更新前為店面之權利人應優先依**原相對位次**選配更新後之店面為原則。
- （二）申請分配單元得搭配選配停車位，並以**一戶一車位為原則**，可不選車位，但不得單獨選配停車位。
- （三）地下三層**身心障礙者專用停車位**以領有身心障礙手冊之權利人**優先選配**為原則，其餘汽車停車位, 得由權利人自由選配。

實施方式及選配原則

- （四）申請選配時，權利人之**實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總**，請各權利人以更新後應分配權利價值之合理範圍（上下差距15%）進行選配，未依本選配原則(申請分配原則)進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先選配，未符合選配原則之權利人應**另行與實施者協商或辦理公開抽籤**。
- （五）權利人**未達最小分配面積單元之價值**者，可依都市更新條例第51條規定，經實施者同意**以現金繳納**共同負擔，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或與其他權利人**合併**以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者。
- （六）權利人若更新後應分配權利價值**未達最小**分配面積單元之價值者，或**不願**參與分配者，依都市更新條例第52條規定，領取更新前權利價值之現金補償。
- （七）不願參與者應於「權利變換意願調查表」上填寫「不願意」。
- （八）同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積單元之價值者，未於選配期間提出申請者，應以**公開抽籤**方式辦理。

註：本案之最小分配面積單元為A3-4F，產權面積：59.79㎡（約18.09坪），單元總價：21,129,120元

選配結果說明

■ 法令依據

- 權利變換實施辦法第5條：進行參與意願及選配單元意願調查
- 權利變換實施辦法第17條：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

■ 選配意願調查通知

- 113年9月16日(星期一)以雙掛號通知

■ 申請分配期間

- 113年9月16日(星期一)~113年10月18日(星期五)，共計33日
- 於113年10月23日(星期三)辦理公開抽籤

■ 選配結果

- 共68位參與權利變換土地所有權人，並申請分配單元及停車位
- 1位(公有地)因未達最小分配單元而領取補償金
- 15位協議申請合併分配

項目	所有權人分配	實施者分配	合計
住宅(戶)	109	101	210
店鋪(戶)	6	0	6
車位(輛)	77	45	122

全案共69位土地所有權人(含2位公有土地)

伍、建築設計說明

建築設計面積

基地面積	1,427.00㎡	
基準容積	8,281.35	
都更獎勵	4,002.85(48.34%)	
允建 / 實設容積	12,284.20/12,275.42	
總樓地板面積	21,003.94	
實設建蔽率	61.33%	
開挖率	80.29%	
樓層	地上22層；地下5層	
戶數	店鋪6戶 一般事務所17戶 住宅193戶	共216戶
停車位	汽車位 127部 機車位 150部	
建物規劃	店鋪、一般事務所、住宅	
建物構造	RC	

相關資訊聯絡窗口

■政府相關部門諮詢方式

- ✓ 國土管理署 / 都市更新入口網 https://twur.cpami.gov.tw/
- ✓ 諮詢電話： 02-87712542
- ✓ 臺北市政府都市更新處 / 都更法令 https://uro.gov.taipei/News.aspx?n=F511910B5A36351D&sms=234E13F5FE7D88EA
- ✓ 諮詢電話： 02-2781-5696#3093

■實施者：昇宏昌建設股份有限公司

- ✓聯絡人　：黃仁文
- ✓聯絡電話：02-25529581、0938-877-785
- ✓聯絡地址：臺北市大同區民權西路108號3樓之1

■設計團隊：葉佳奇建築師事務所

- ✓ 聯絡電話： 02-2700-0060
- ✓ 聯絡地址：臺北市大安區信義路四段233號8樓

■規劃團隊：邑晨都市更新股份有限公司

- ✓ 聯絡電話：02-2331-6668
- ✓ 聯絡地址：臺北市中正區南陽街1號5樓

■專業估價者(領銜)：巨秉不動產估價師聯合事務所

- ✓ 聯絡電話：02-2503-3331
- ✓ 聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

感謝聆聽，敬請指教