

擬訂臺北市萬華區青年段二小段 318-2地號等29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：向陽開發建設股份有限公司

都更規劃：城市策略股份有限公司

建築設計：陳麗珍建築師事務所

鑑價機構：中聯不動產估價師事務所

天易不動產估價師聯合事務所

地家不動產估價師聯合事務所

115年3月21日

臺北市都市更新自治條例第15條：

自行劃定更新單元之申請，同意比率已達「都市更新條例第37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：

更新地區：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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

自行劃定更新單元：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。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

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。

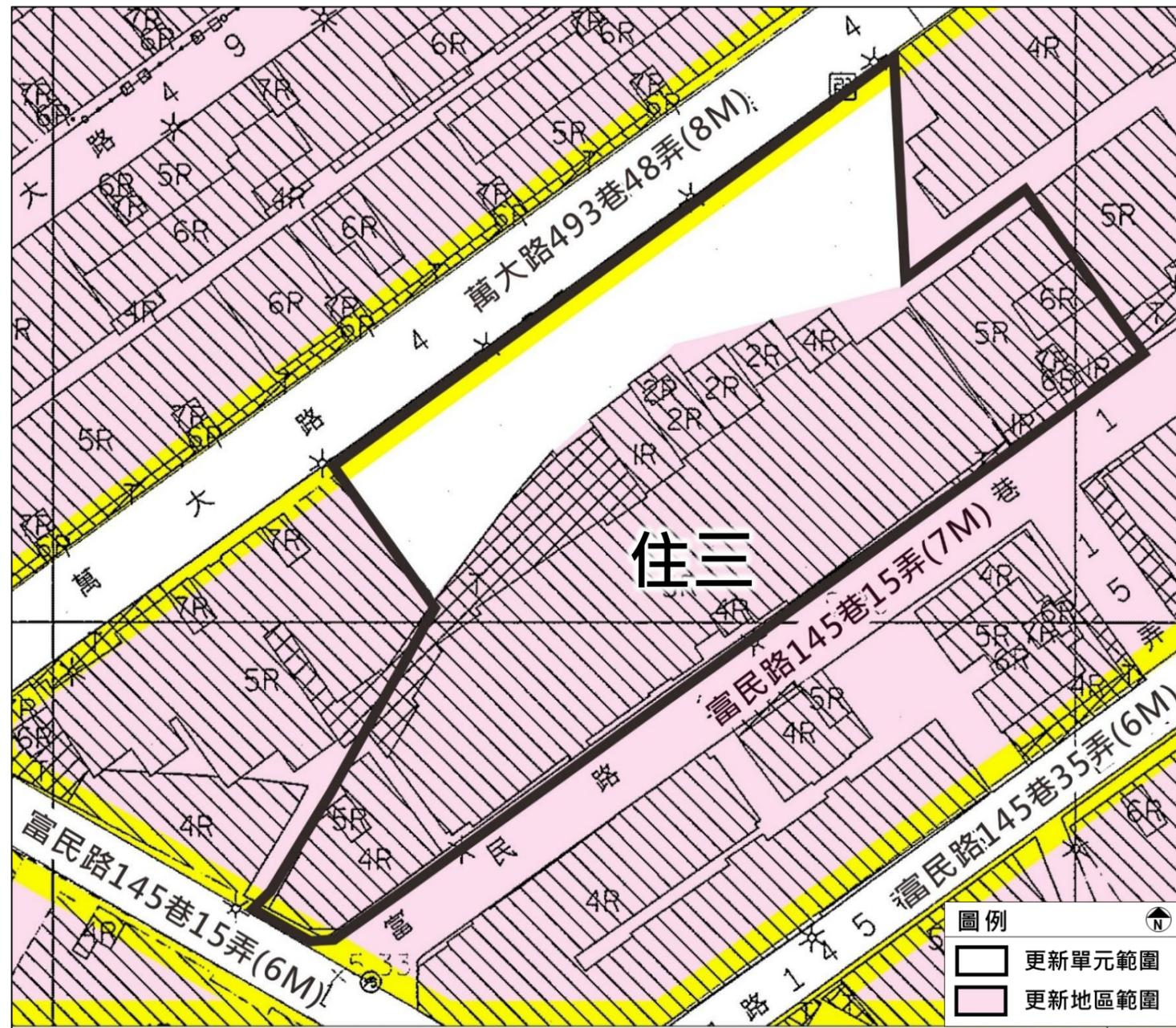
- 本案位於萬大路493巷48弄以南、富民路145巷15弄以東、富民路145巷35弄以北及萬大路423巷36弄以西所圍街廓範圍內，非完整街廓，共29筆土地，土地總面積為3,063.00m²(926.56坪)。
- 325-2地號等28筆土地屬臺北市政府於民國107年12月10日公告之「萬華-8 捷運加蚋站(LG04)暨南機場一、三號基地整建住宅周邊更新地區」範圍內。

土地部分

- 所有權人共計60名，其中包含公有1名。
- 國有土地
 - 土地面積：2.00m²(占更新單元總面積0.07%)
 - 管理單位：財政部國有財產署
- 私有土地
 - 土地面積：3,061.00m²(占更新單元總面積99.93%)

建物部分

- 所有權人共計56名，均為私有。
- 建物面積為4,341.32m²。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種住宅區	318-2、325-2、327、327-1、327-2、327-3、327-4、327-5、327-6、327-7、327-8、327-9、327-10、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342及343地號	3,063.00	45%	225%	6,891.75
合計	29筆土地	3,063.00	—	—	6,891.75

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)	2,160.00	59	4,341.32	56
公有 (a)	2.00	1	-	-
私有 (b = A-a)	2,160.00	58	4,341.32	56
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,158.00	58	4,341.32	56
同意數 (C)	1,768.39	48	3,647.19	47
法定同意比率 (%)	81.95 > 3/4 (即法定75%)	82.76% > 3/4 (即法定75%)	84.01% > 3/4 (即法定75%)	83.93% > 3/4 (即法定75%)
排除同意比率情事	本案無。			

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)	903.00	1	-	-
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	903.00	1	-	-
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	903.00	1	-	-
同意數 (C)	903.00	1	-	-
法定同意比率 (%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	-	-
排除同意比率情事	本案無。			

※ 依臺北市政府 111年11月4日府授都新字第1116024654號函釋，自劃更新單元內業經公告之更新地區，其事業計畫同意比率應分別檢討。

※ 依都市更新條例第37條規定：所有權人對於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。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國110年01月12日府都規字第10931205461號公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」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」有關第三種住宅區規定辦理。

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。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫 (本案無)

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者向陽開發建設股份有限公司提供資金方式參與更新事業之實施。
- 本案擬採重建方式處理，並以「部分協議合建、部分權利變換」之方式實施都市更新事業。
 - 採協議合建之土地所有權人，依協議比率以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採權利變換方式之土地所有權人，按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

依民國108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及民國112年9月18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 (#容積獎勵辦法)		獎勵比例(%)
中央	#5原容積高於法定容積	2.50
	#6建築物結構安全條件獎勵	4.73
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵 (申請黃金級)	8.00
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵(申請銀級)	6.00
	#12無障礙設計獎勵(申請第二級)	3.00
	#13耐震設計獎勵(申請第三級)	2.00
	#14時程獎勵(更新地區5%、非更新地區3.5%)	4.56
	#15規模獎勵	5.00
	小計	35.79
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制系統	1.00
	留設人行步道	14.23
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓	0.60
		小計
都市更新容積獎勵 合計		51.62
都市更新容積獎勵 上限(A)		50.17
其他容積獎勵(危險建築物容積獎勵)(B)		17.75
申請容積總計(A+B)		67.92

※ 本案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。

採協議合建者

- 拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

採權利變換者

- 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。

- 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

依113年10月30日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及民國113年2月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上21層、地下6層之建築物，建材等級以鋼筋混凝土造第三級提列

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用(營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、建築相關規費等)	2,500,101,532
B		容積獎勵申請費用(綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築性能評估等)	1,308,395
C	權利變換費用 (建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、其他規劃簽證費用及土地改良物拆遷補償及安置費用等)		172,956,662
D	容積移轉費用		-
E	都市計畫變更負擔費用		-
F	貸款利息		150,672,161
G	稅捐(印花稅、營業稅)		62,741,680
H	管理費用【廣告銷售6%、人事行政5%、風險16%】		831,564,876
更新事業總成本			3,719,345,306

■ 收益分析：依中聯不動產估價師事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	264.93	1,574,165	417,043,497
住宅	5,428.63	970,664	5,269,377,421
汽車位	290	3,316,034	961,650,000
銷售總收入			6,648,070,918

■ 本案共同負擔比率為 55.95%。

備註：1.本案汽車位總數為291輛，其中1輛無障礙車位。計入大公不計價。

2.本頁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

本案未來將會辦理資金信託。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自使用執造核准日起對「本大樓」之結構部份負責保固15年。
- 二. 水泥漆粉刷保固1年。
- 三. 固定建材設備部分保固2年。
- 四. 以上三項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

管理維護計畫

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

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

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。

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	117/6
2	申請拆除及建造執照	3	117/7-117/10
3	改良物殘餘價值補償	2	117/7-117/8
4	申請更新期間稅捐減免	1	117/11
5	土地補償金發放作業	2	117/7-117/8
6	地上物騰空拆除	2	117/10-117/11
7	工程施工	40	117/12-121/3
8	申請使用執照	3	121/4-121/6
9	送水送電	1	121/7
10	申請測量	1	121/8
11	釐正圖冊	1	121/9
12	接管	1	121/10
13	計算及找補差額價金	1	121/11
14	產權登記	3	121/12-122/2
15	申請更新後稅捐減免	1	122/3
16	更新成果備查	3	122/4-122/6

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於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。

實施者聯絡窗口

實施者：向陽開發建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中正區衡陽路26號2樓
- 聯絡電話：(02) 2388-5358
- 聯絡人：何能經理
- 專案網站：<https://reurl.cc/7E9809>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

網站：<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

網站：<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

權利變換計畫

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新

此章節內容為權利變換計畫部分

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、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。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國114年10月15日(三)下午1時整在臺北市萬華區頂碩第一區民活動中心(臺北市萬華區興寧街2號3樓)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

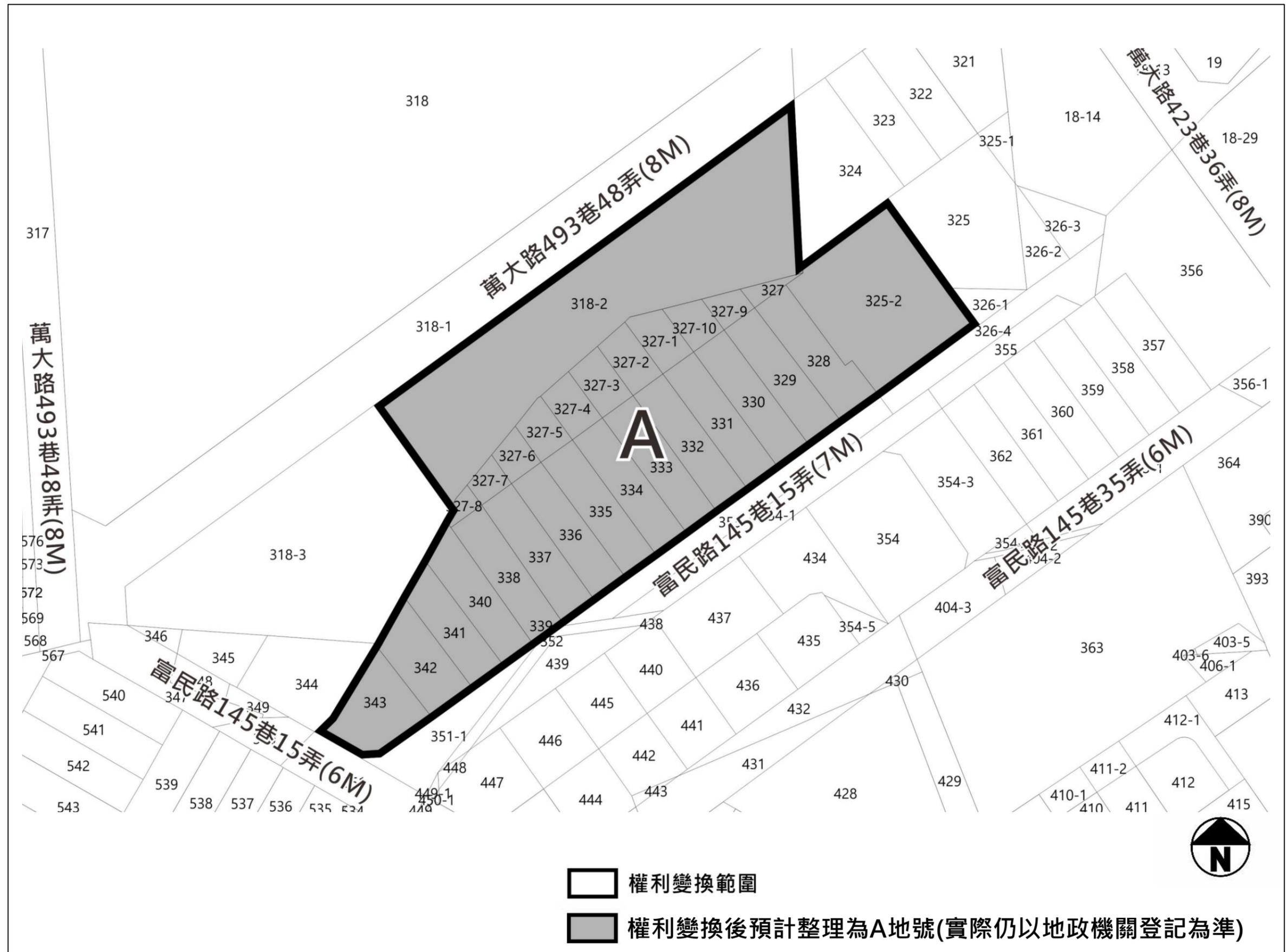
- 實施者指定之專業估價者：**中聯不動產估價師事務所**
- 正取2家：
 - 1) **天易不動產估價師聯合事務所**
 - 2) **地家不動產估價師聯合事務所**

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為民國115年1月30日）

項目		中聯不動產估價師事務所	天易不動產估價師聯合事務所	地家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）	2,416,797	2,400,000	2,317,000
	更新前土地總價（元）	2,239,301,386	2,223,738,000	2,146,885,860
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,574,165	1,612,812	1,539,800
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	970,664	951,264	965,679
	車位平均價格（元/個）	3,316,034	3,216,379	3,316,034
	更新後總權利價值（元）	6,648,070,918	6,524,091,117	6,611,900,654
土地所有權人應分配權利價值（元）		2,928,725,612	2,804,745,811	2,892,555,348

因更新前價值及更新後價值均以中聯不動產估價師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，預計整理成1筆地號，實際地號仍應以地政機關登記為準。



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

- 1.選配期間：民國115年3月22日（星期日）起至115年4月21日（星期二）止，共計31日。
- 2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 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，請於民國115年4月21日親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：民國115年4月28日(星期二)上午10時整於臺北市萬華區日祥區民活動中心教室二(臺北市萬華區青年路180號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 更新前持有一樓店面建物者優先選配更新後相對位次一樓店面。
2. 本案地下一層之無障礙車位(車位編號289)計入大公，不提供選配；本案所設置之無障礙車位(車位編號287、288)應具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分得以選配，以符合「身心障礙保障法」立法意旨。
3. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
4. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方可選配。
5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)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。
6. 公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

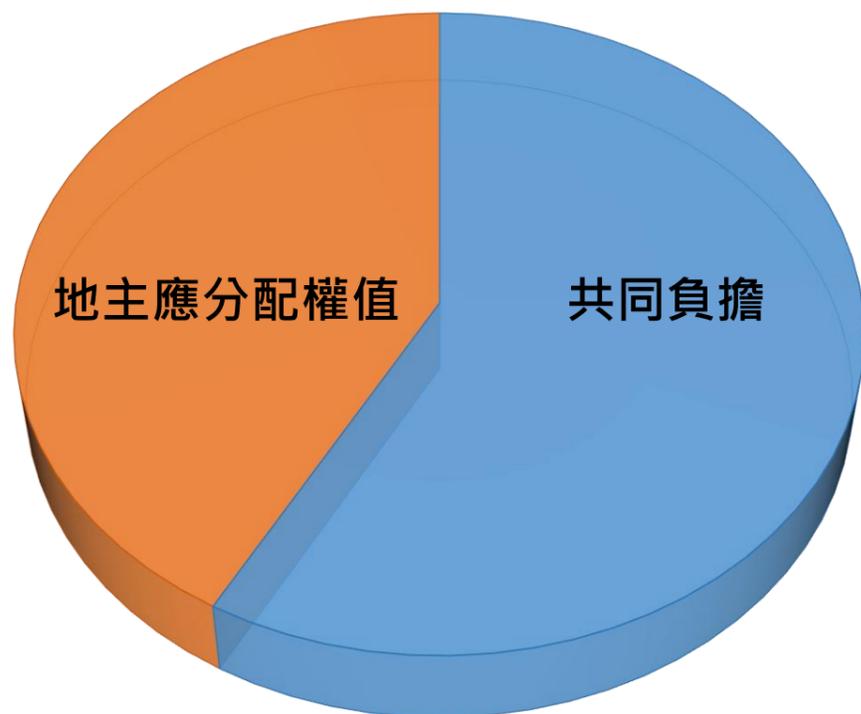
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

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：
6,648,070,918元

- ◆ 本案每位地主應分配權值
= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率
= 2,928,725,612元 × 每人更新前權值比率

* 藍色底線字體為專業估價者鑑價

- ◆ 本案最小分配單元為4F-E，最小分配價值為21,209,226元。

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

- 1.中聯不動產估價師事務所
- 2.天易不動產估價師聯合事務所
- 3.地家不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定中聯不動產估價師事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



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
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

附件二

「擬訂臺北市萬華區青年段二小段 318-2 地號等 29 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 對於臺北市萬華區青年段二小段 318-2 地號等 29 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 為臺北市萬華區青年段二小段 318-2 地號等 29 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，需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 1/1

「擬訂臺北市萬華區青年段二小段318-2地號等29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3樓A戶，則單元編號請填寫「3F-A」)

 6F-B 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3樓編號172之車位，則車位編號請填寫「B3-172」)

 B2-225 等，共 1 部。

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115年4月21日(星期二)下午5時整前以雙掛號郵寄或親自送達向陽開發建設股份有限公司(臺北市中正區衡陽路26號2樓)，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。預定公開抽籤日之時間訂為民國115年4月28日(星期二)上午10時整，地點為臺北市萬華區日祥區民活動中心教室二(臺北市萬華區青年路180號)。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

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。

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市萬華區青年段二小段 318-2 地號等 29 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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 15F-E；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B5-100。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
15F-E	B5-100	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	

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。

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

建築設計

陳麗珍建築師事務所

建築概要說明

基地範圍	台北市萬華區青年段二小段 318-2、325-2、327、327-1、327-2、327-3、327-4、327-5、327-6、327-7、327-8、327-9、327-10、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343 等 29 筆地號	
基地面積	3063.00m ²	
使用分區	第三種住宅區	
基準容積	225% / 6891.75m ²	
都更獎勵	50.17% / 3457.88 m ²	
允建 / 實設容積	11573.16 m ² / 11572.95 m ²	
總樓地板面積	27857.18 m ²	
實設建蔽率 / 建築面積	41.86% / 1282.08 m ²	
樓層	地上 21 層；地下 6 層	
戶數	店舖 12 戶 住宅 171 戶	共 183 戶
停車位	汽車位 291 部 機車位 144 部	
建物用途	一般零售業、集合住宅	
建物構造	RC	



建築設計-人車動線



圓凸鏡示意圖

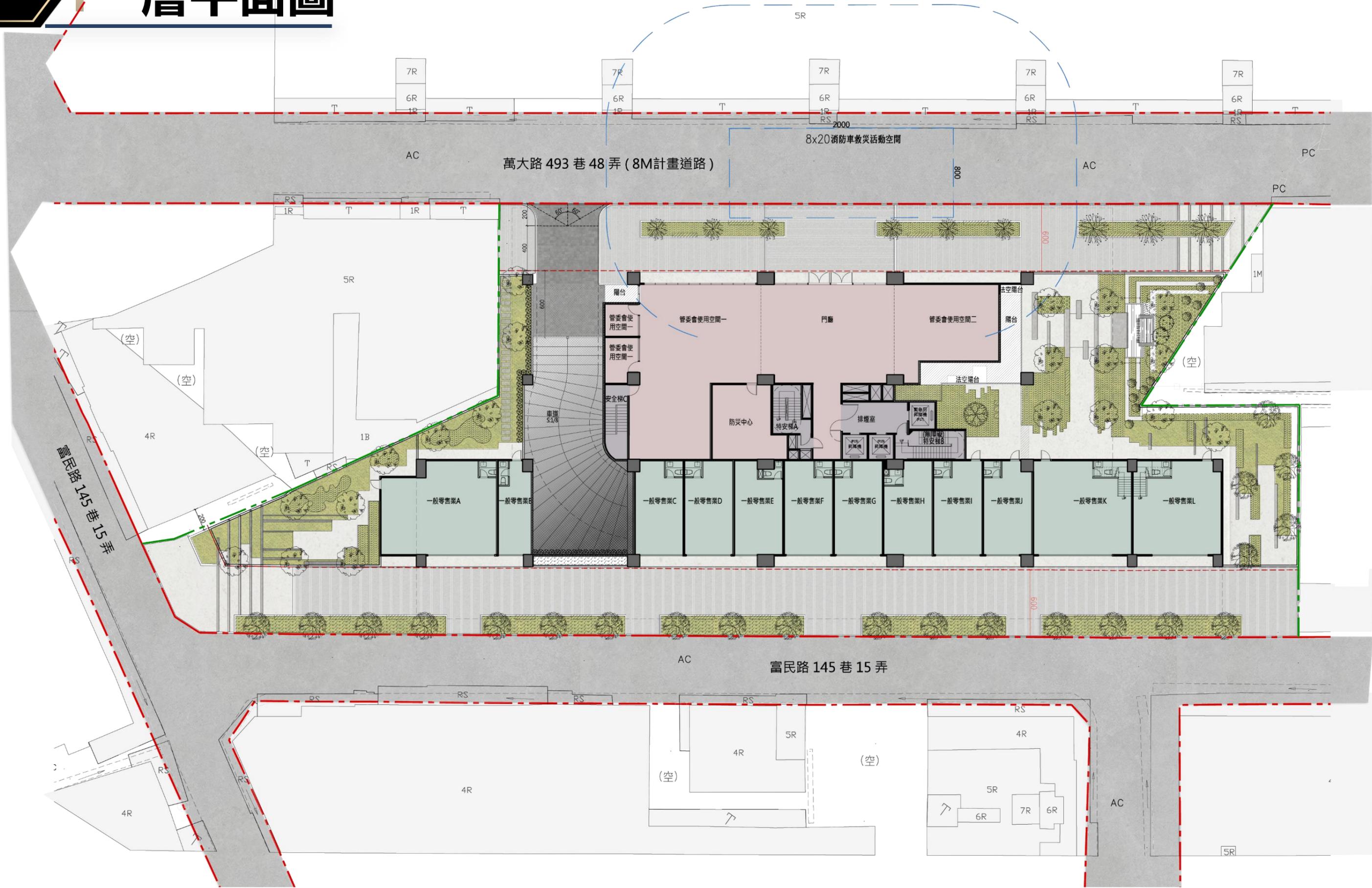


車輛進出警示燈示意圖

- 車輛進出警示燈
- 圓凸鏡
- - - 人行動線
- - - 車行動線
- ▲ 店鋪入口
- ▲ 社區入口
- ▲ 停車場入口



一層平面圖



二層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



富民路 145 巷 15 弄

轉管處



三至十一層、十三至十六層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



富民路 145 巷 15 弄

○ 轉管處

■ 陽台深度>2M
計入容積樓地板面積



十二層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



富民路 145 巷 15 弄

轉管處



十七層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



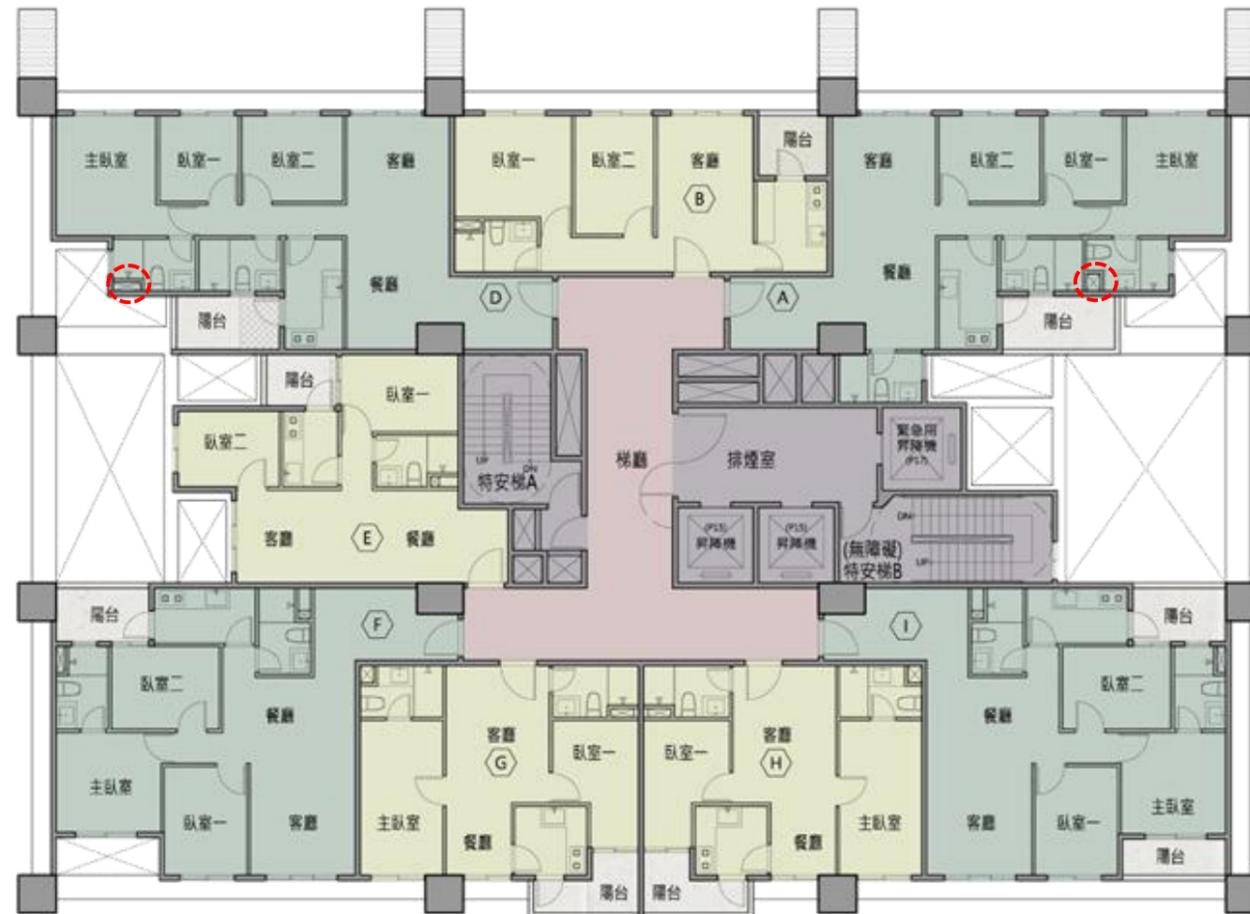
富民路 145 巷 15 弄

- 轉管處
- 陽台深度>2M
計入容積樓地板面積



十八至十九層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



富民路 145 巷 15 弄

轉管處

陽台深度>2M
計入容積樓地板面積



二十層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



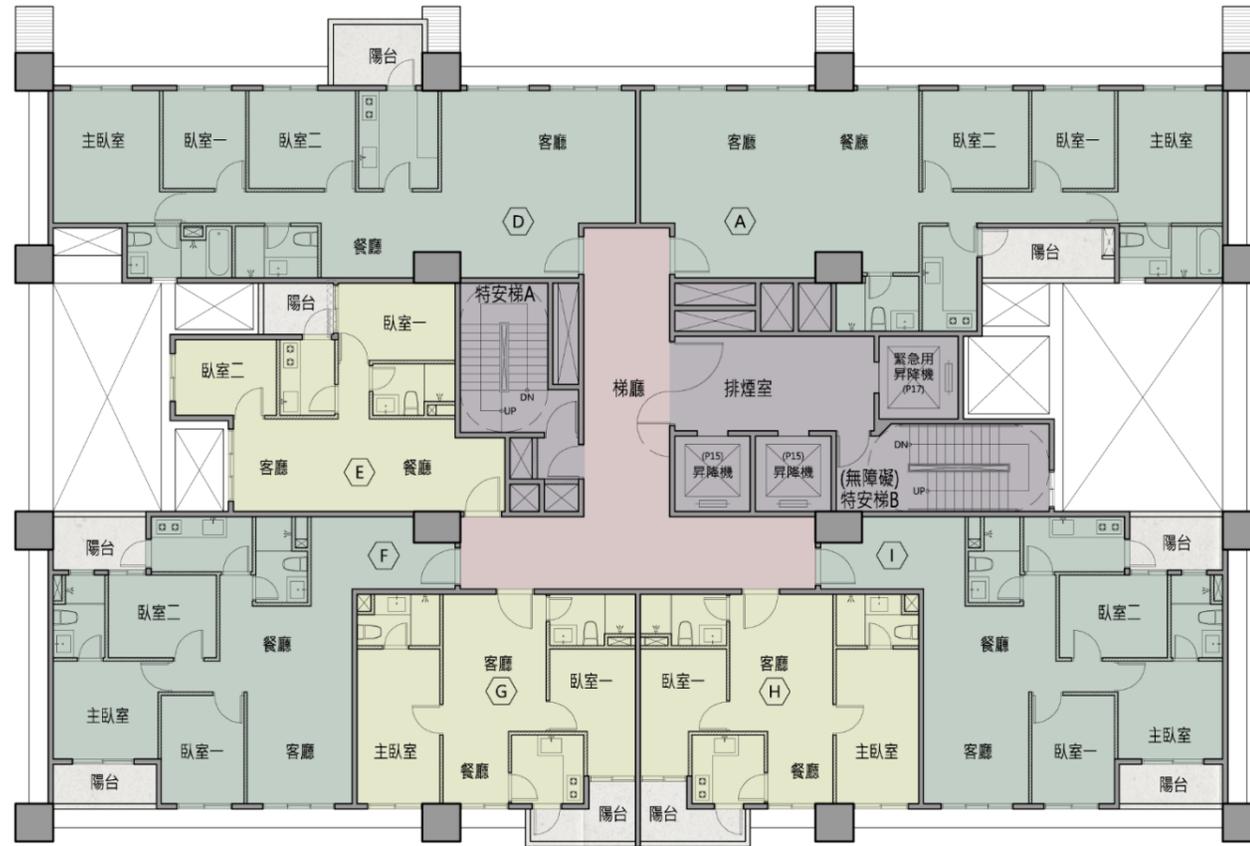
富民路 145 巷 15 弄

- 轉管處
- 陽台深度 > 2M
計入容積樓地板面積



二十一層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)



富民路 145 巷 15 弄

○ 轉管處

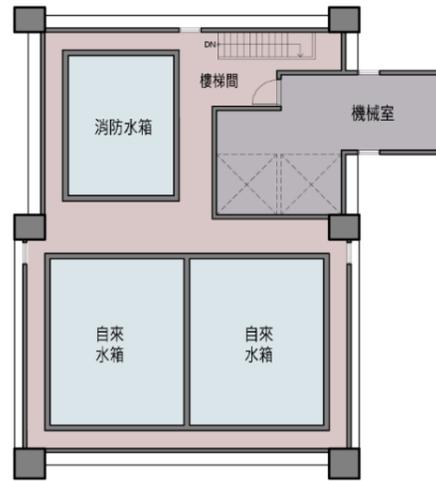
▨ 陽台深度 > 2M
計入容積樓地板面積



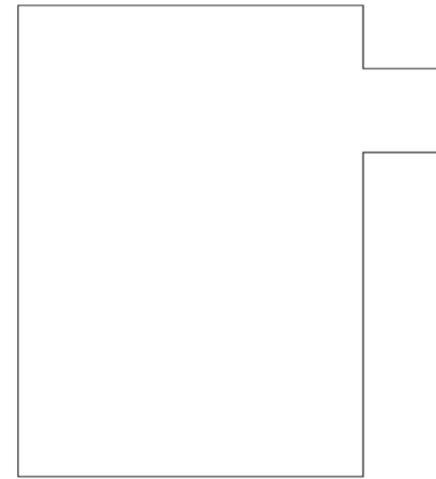
屋突一至三層平面圖



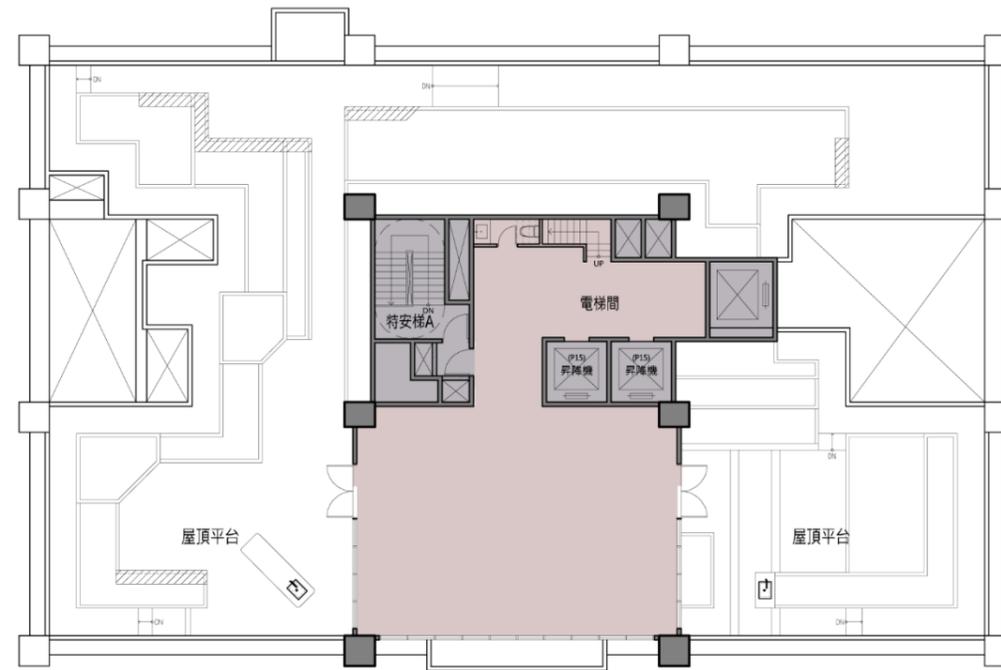
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋頂蓋層平面圖



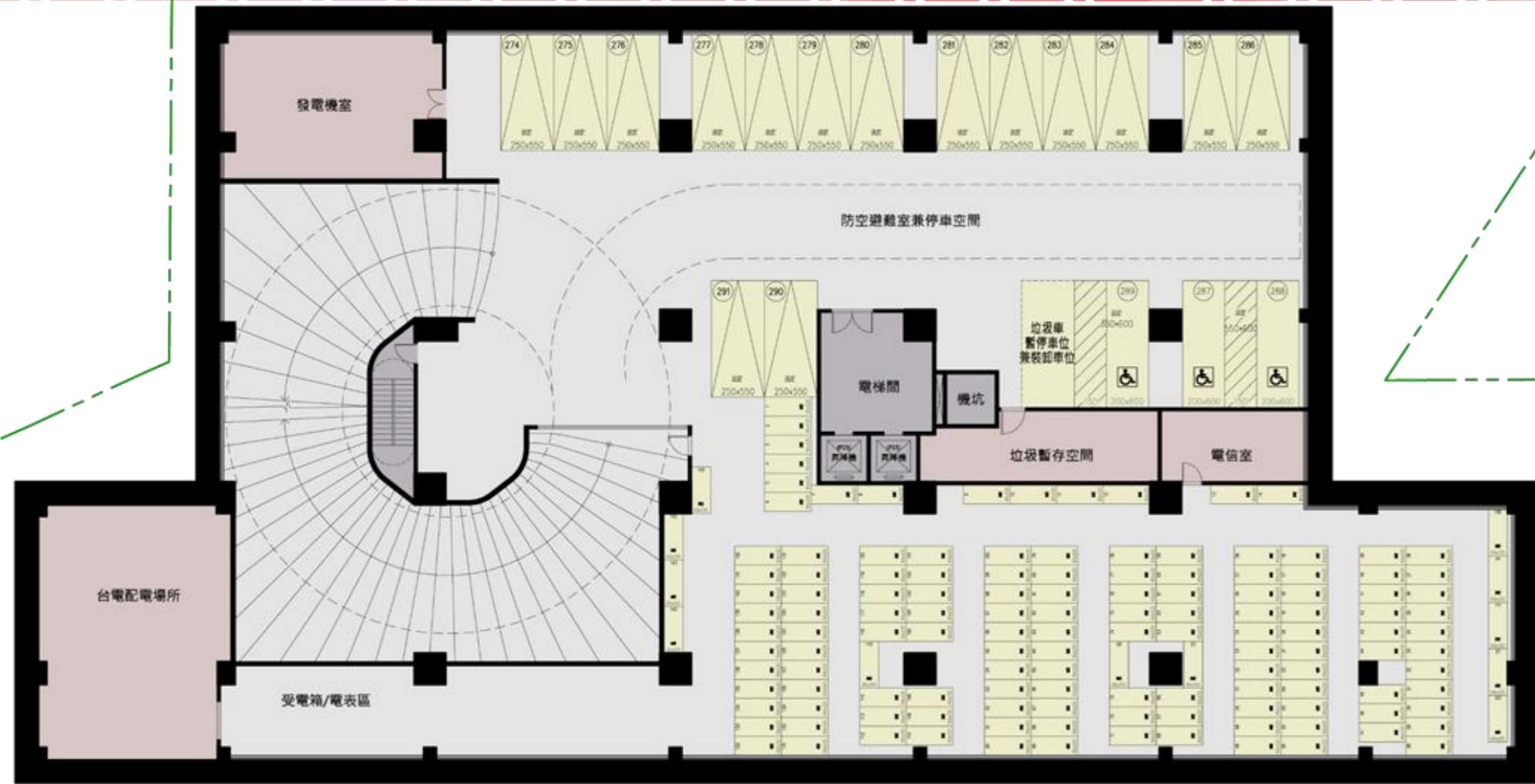
屋突一層平面圖



地下一層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛

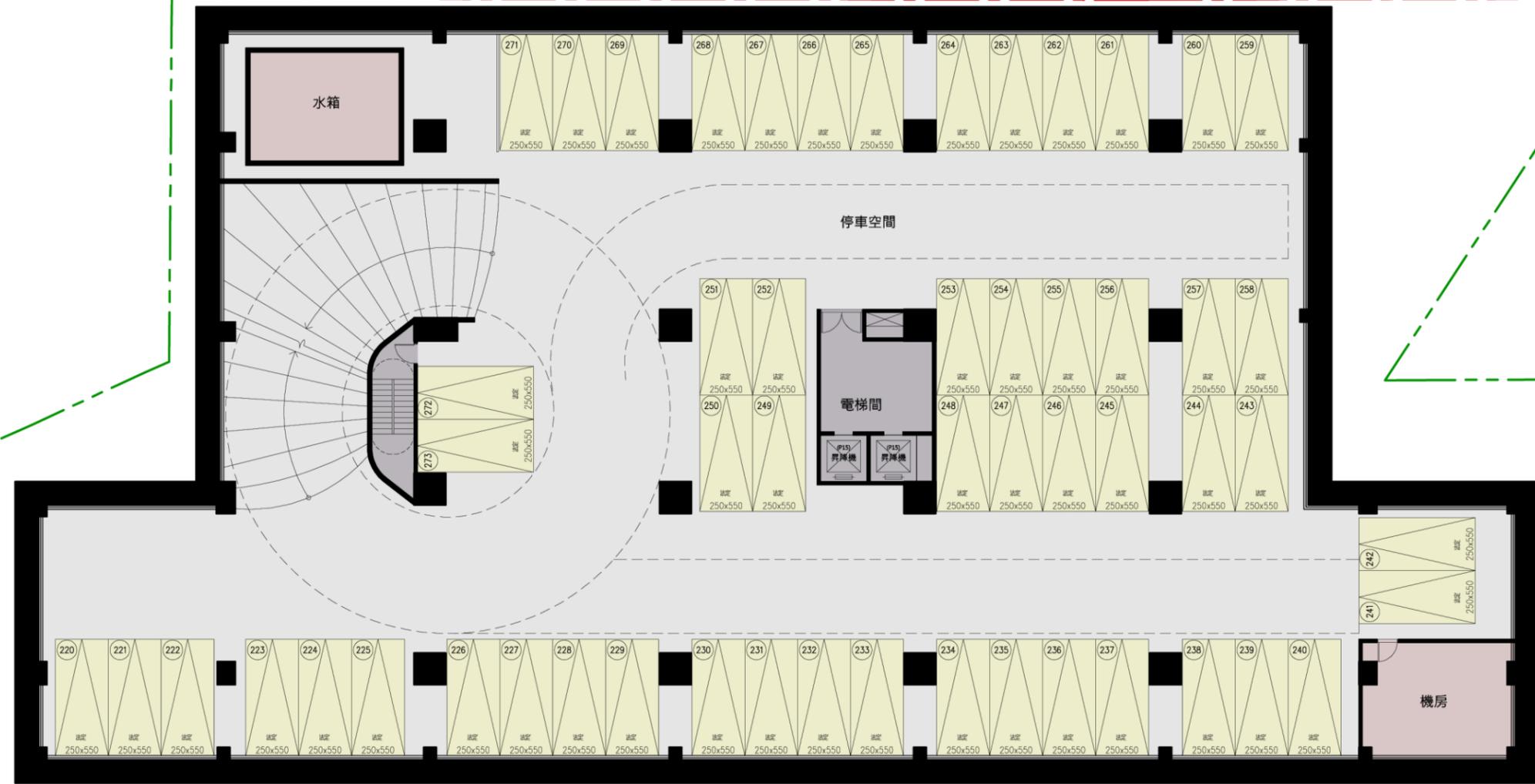


富民路 145 巷 15 弄

地下二層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛

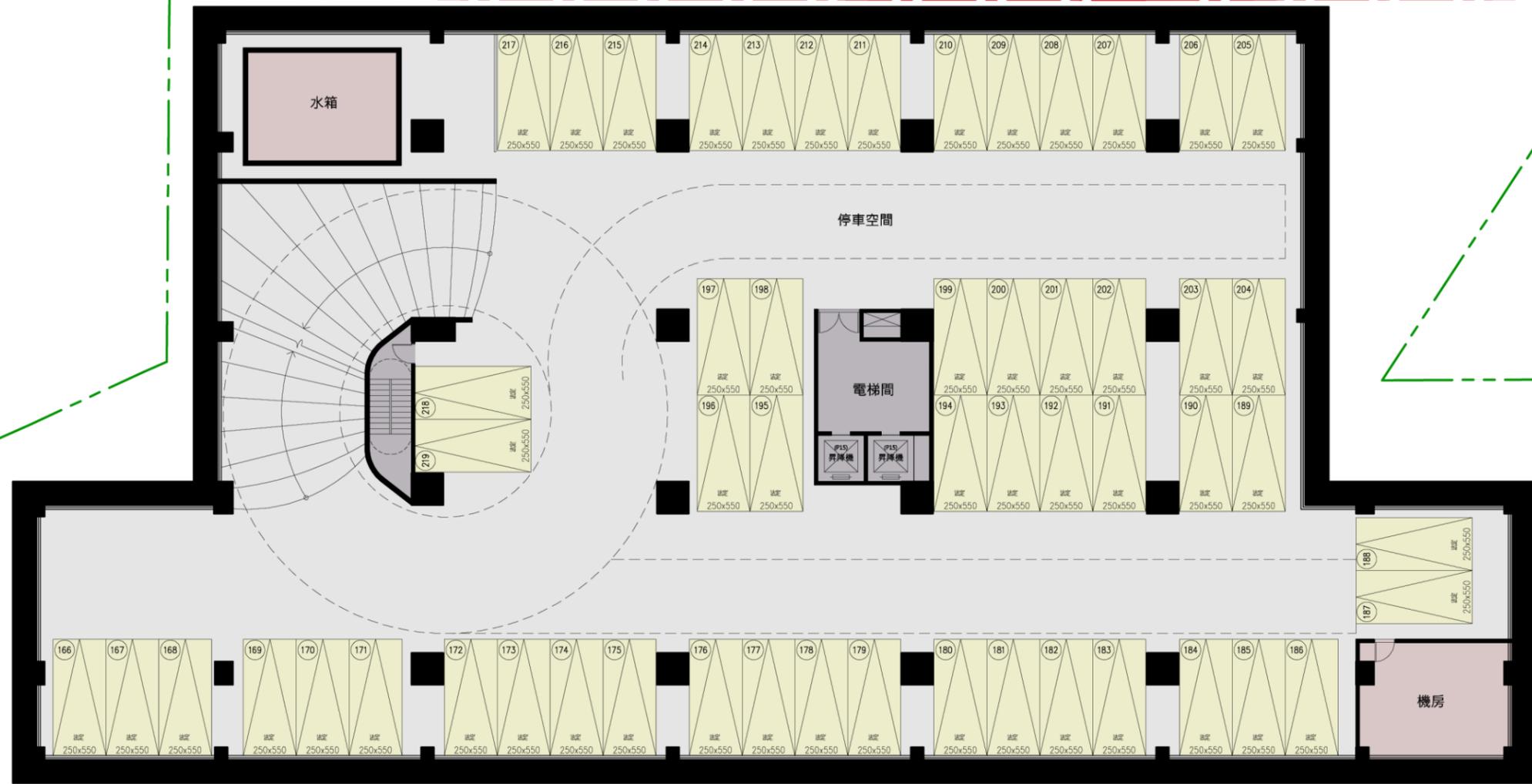


富民路 145 巷 15 弄

地下三層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛

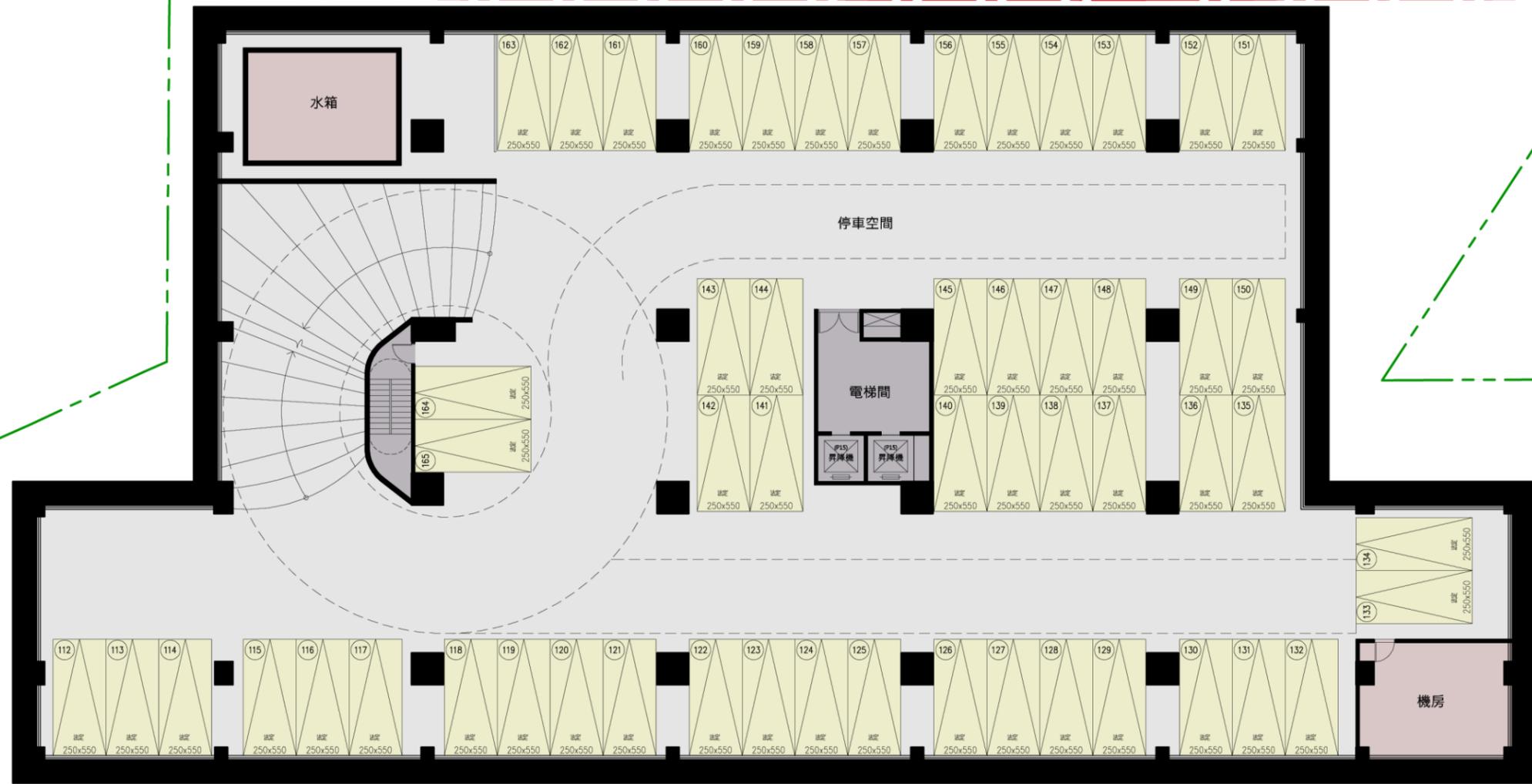


富民路 145 巷 15 弄

地下四層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛

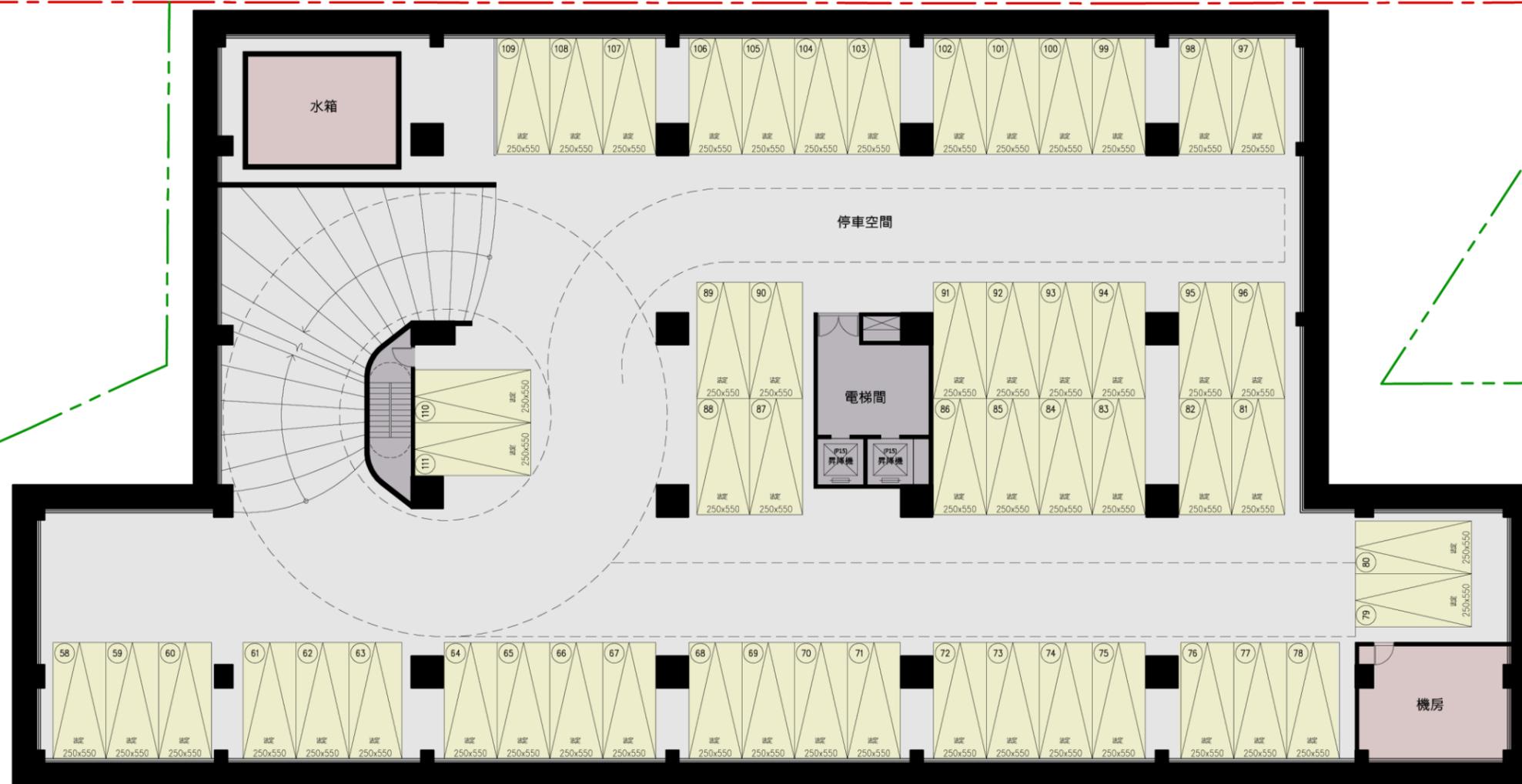


富民路 145 巷 15 弄

地下五層平面圖

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛



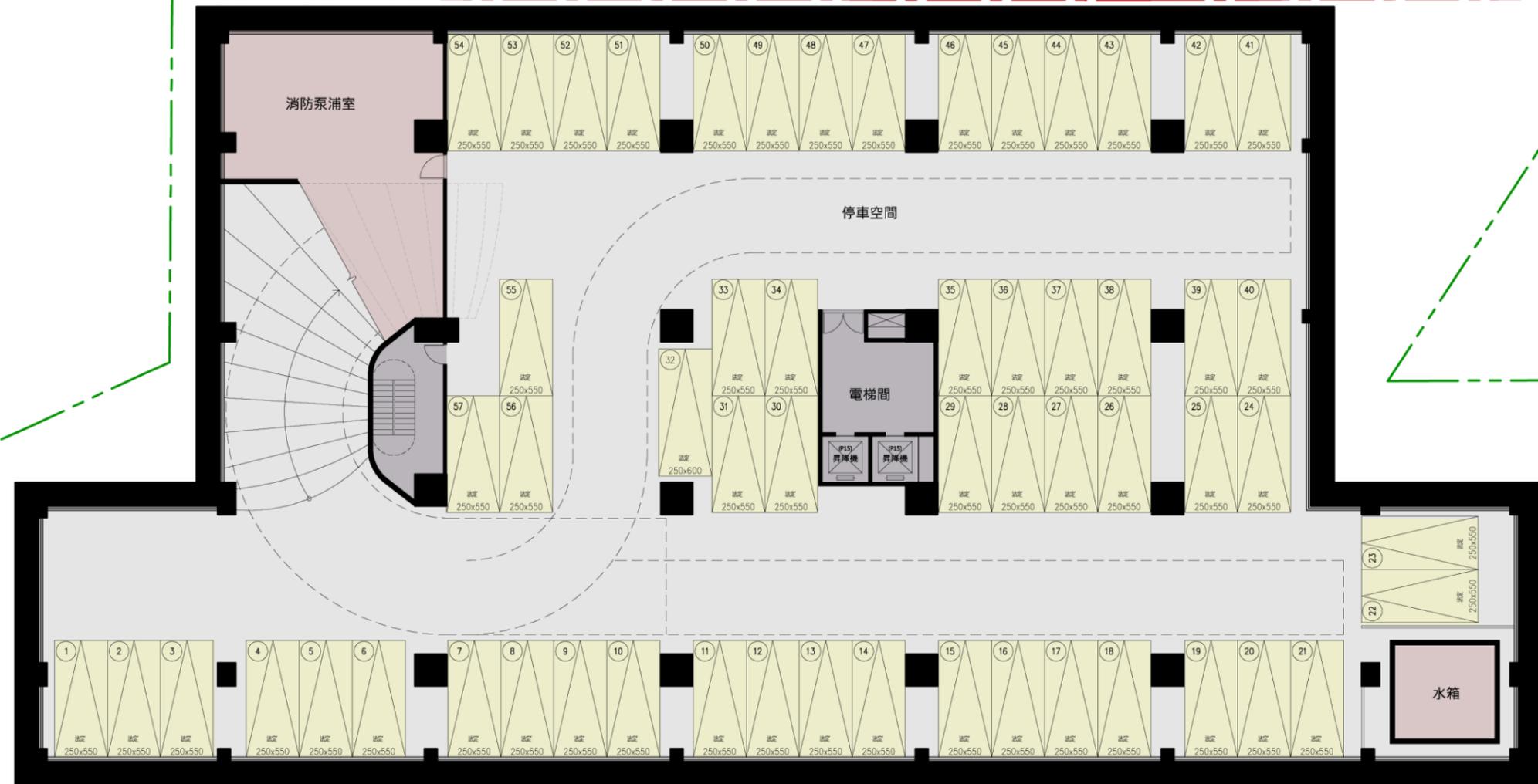
富民路 145 巷 15 弄

地下六層平面圖

註：獎勵額度及相關建築規劃內容以臺北市審議核定為準。

萬大路 493 巷 48 弄 (8M計畫道路)

停車數量:	汽車位	機車位
B1F:	18	144
B2F:	54	0
B3F:	54	0
B4F:	54	0
B5F:	54	0
B6F:	57	0
合計:	291輛	144輛

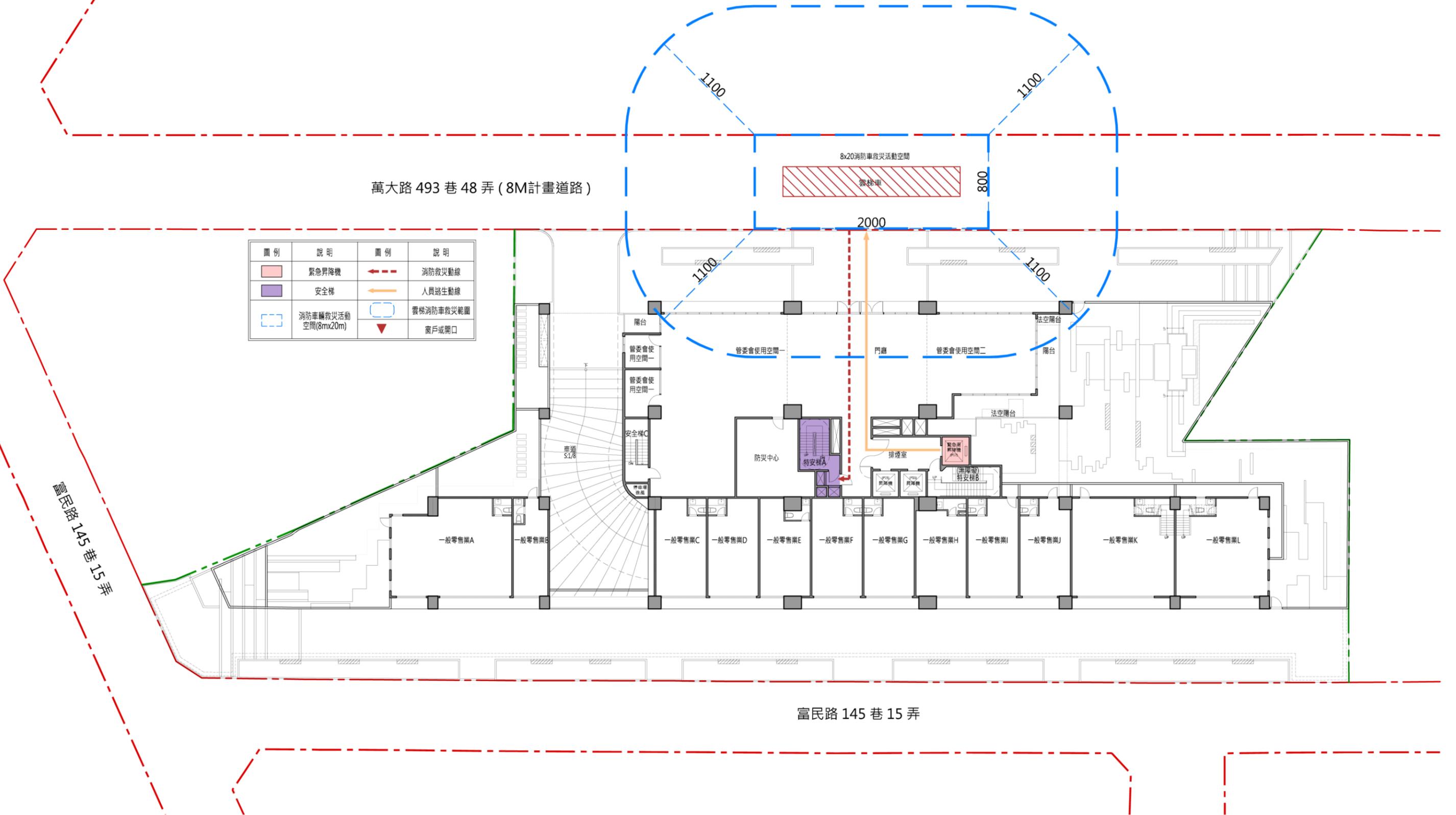


富民路 145 巷 15 弄

視覺模擬圖



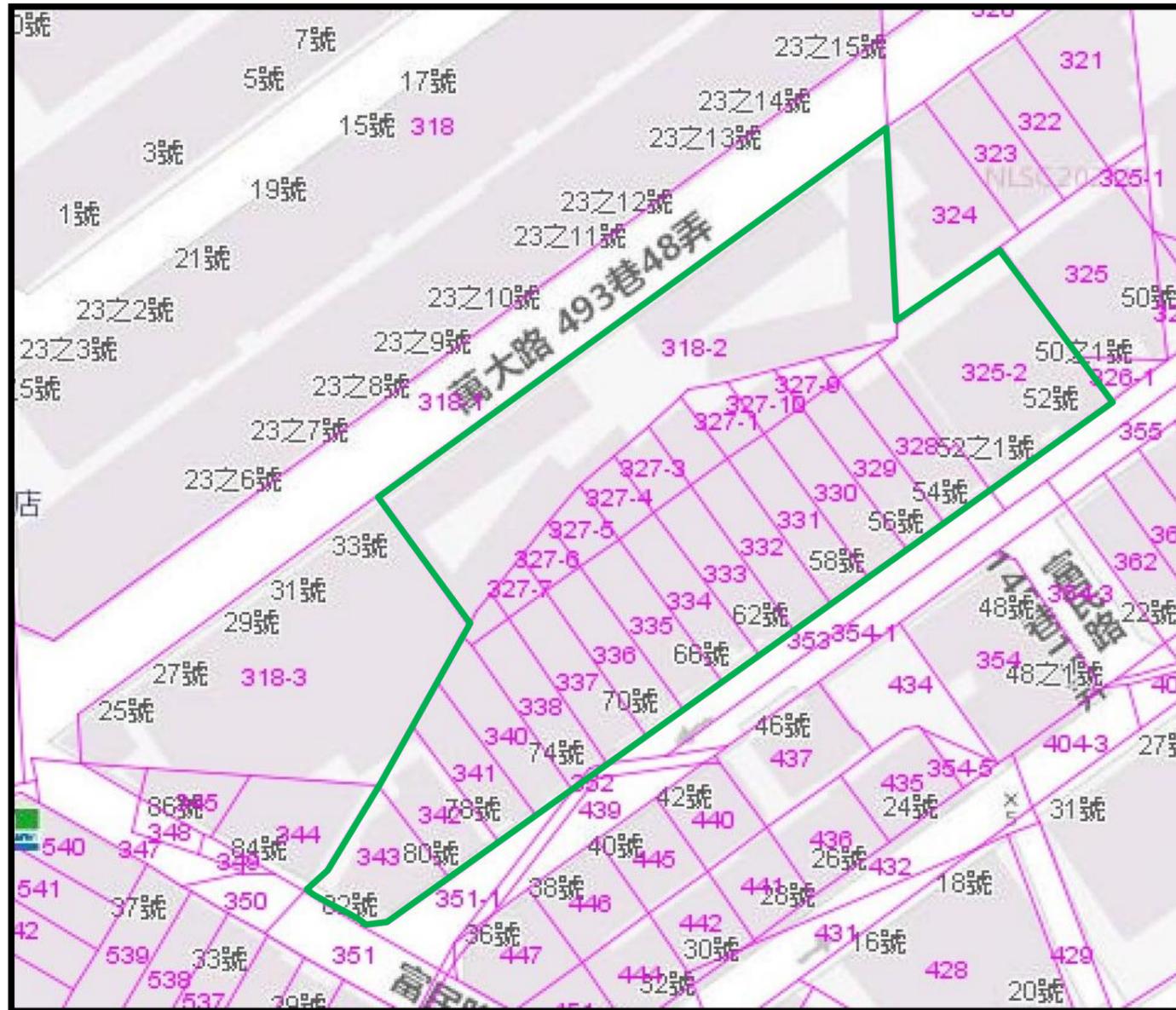
消防救災計畫



更新前後估價說明

中聯不動產估價師事務所

更新單元基本資料



基地範圍：
青年段二小段318-2地號等29筆
土地

土地總面積：3,063.00m²
(926.5575坪)

建物：共57筆

土地使用分區：第三種住宅區
土地使用強度：建蔽率45%
容積率225%

更新前估價條件

- 價格日期：115年1月30日
- 1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且除「原容積獎勵」、「結構安全性能評估未達最低等級」、「屋齡30年以上四五樓無電梯合法建築物」、「危險建築物(防災型)獎勵」之專屬容積獎勵外，不考慮其他容積獎勵之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積貢獻之情形。
- 2. 更新前各宗土地劃分原則，以「毗鄰土地上有建築物且為同一張使用執照」情況下得視為同一宗土地，依前述原則將更新單元內土地進行坵塊劃分。

更新前估價條件

- 視為同一宗土地，劃分結果如下：

宗地編號	地號	劃分依據	容積率
A	318-2		225%
B	327		225%
C	327-1		225%
D	327-2		225%
E	327-3		225%
F	327-4		225%
G	327-5		225%
H	327-6		225%
I	327-7		225%
J	327-8		225%
K	327-9		225%
L	327-10		225%
M	325-2		323.72%
N	328、329、330、331、332、333、 334、335、336、337、338、339、 340、341地號等14筆土地	同一張使用執照 (60使字第1506號)	283.87%
O	342、343地號	同一張使用執照 (64使字第1320號)	282.50%

更新前估價條件

3. 更新前合併前部分土地申請獎勵容積，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其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積貢獻值評估之。

本案申請總獎勵容積共4,681.42m²，計算含專屬容積獎勵各宗地容積貢獻值如下表。

宗地編號	地號	法定容積率	共享獎勵比例	專屬獎勵比例	計算容積貢獻值(%)	含專屬獎勵容積貢獻值之允建容積率
全案29筆土地		225%	42.56%	25.14%	17.63%	264.68%
M	325-2	225%	42.56%	62.55%	43.88%	323.72%
N	328~341地號	225%	42.56%	37.30%	26.16%	283.87%
O	342、343地號	225%	42.56%	36.43%	25.56%	282.50%

更新前估價條件

4. 更新前區分所有建物，店鋪選定「富民路145巷15弄52號」(2452建號)為比準戶，住宅選定「富民路145巷15弄52號4樓」(2455建號)為比準戶。
5. 更新前土地權利價值之評估，以全宗土地為比準地，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，並依土地個別條件優劣調整合併前各宗土地價格，計算各權利人之權利價值比例。
6. 依使用執照，青年段二小段338、339地號為2193、2194、2195建號三棟建物之座落基地，339地號為國有土地，無對應之地上建物，以有土地無建物進行土地權利價值評估。

更新前估價條件

7. 依中華民國不動產估價師會合國聯合會第一號估價作業通則規定，加強磚造建物經濟耐用年數以72年計算
【 $35 \times (1 + 20\%) + 30 = 72$ 】，鋼筋混凝土造建物經濟耐用年數以85年計算【 $50 \times (1 + 30\%) + 20 = 85$ 】。
8. 宗地編號N(328~341地號等14筆土地)之39戶地上建物中，除富民路145巷15弄62號2樓(座落基地為332地號)已辦理陽台補登外，同一使用執照之其他38戶均未辦理陽台補登，竣工圖確認同一使用執照上之區分所有建物均有陽台。考量各棟立體化分配合理性之需要，同一使用執照之39戶均以有陽台情形評估。
因各戶之面積相當，且面寬相同，各戶陽台面積均以富民路145巷15弄62號2樓之陽台面積計算。
各戶面積明細如下表。

更新前各戶面積明細表

建號	建物門牌	層次	面積(m ²)		建號	建物門牌	層次	面積(m ²)	
			主建物	附屬建物				主建物	附屬建物
2223	富民路15弄54號1樓	一層	67.5	4.36	2207	富民路15弄66號3樓	三層	67.5	4.36
2224	富民路15弄54號2樓	二層	67.5	4.36	2202	富民路15弄68號1樓	一層	67.5	4.36
2225	富民路15弄54號3樓	三層	67.5	4.36	2203	富民路15弄68號2樓	二層	67.5	4.36
2220	富民路15弄56號1樓	一層	67.5	4.36	2204	富民路15弄68號3樓	三層	67.5	4.36
2221	富民路15弄56號2樓	二層	67.5	4.36	2199	富民路15弄70號1樓	一層	67.5	4.36
2222	富民路15弄56號3樓	三層	67.5	4.36	2200	富民路15弄70號2樓	二層	67.5	4.36
2217	富民路15弄58號1樓	一層	67.5	4.36	2201	富民路15弄70號3樓	三層	67.5	4.36
2218	富民路15弄58號2樓	二層	67.5	4.36	2196	富民路15弄72號1樓	一層	67.5	4.36
2219	富民路15弄58號3樓	三層	67.5	4.36	2197	富民路15弄72號2樓	二層	67.5	4.36
2214	富民路15弄60號1樓	一層	67.5	4.36	2198	富民路15弄72號3樓	三層	67.5	4.36
2215	富民路15弄60號2樓	二層	67.5	4.36	2193	富民路15弄74號1樓	一層	67.5	4.36
2216	富民路15弄60號3樓	三層	67.5	4.36	2194	富民路15弄74號2樓	二層	67.5	4.36
2211	富民路15弄62號1樓	一層	67.5	4.36	2195	富民路15弄74號3樓	三層	67.5	4.36
2212	富民路15弄62號2樓	二層	67.5	4.36	2190	富民路15弄76號1樓	一層	54.73	4.36
2213	富民路15弄62號3樓	三層	67.5	4.36	2191	富民路15弄76號2樓	二層	54.73	4.36
2208	富民路15弄64號1樓	一層	67.5	4.36	2192	富民路15弄76號3樓	三層	54.73	4.36
2209	富民路15弄64號2樓	二層	67.5	4.36	2187	富民路15弄78號1樓	一層	46.45	4.36
2210	富民路15弄64號3樓	三層	67.5	4.36	2188	富民路15弄78號2樓	二層	46.45	4.36
2205	富民路15弄66號1樓	一層	67.5	4.36	2189	富民路15弄78號3樓	三層	46.45	4.36
2206	富民路15弄66號2樓	二層	67.5	4.36					

更新後估價條件

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，以都市更新價格日期當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，一樓店面選定「1F-I」戶為比準戶，二樓以上住宅部分選定「4F-A」戶為比準戶，停車位部分選定以「B1-280號」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物另有規劃露台並設有約定專用，在考量露台或約定專用部分使用效益之前提下，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。

估價結論

更新前土地價格

- 估價方法：

- 比較法：

2, 475, 394元/坪

- 土地開發分析法：

2, 358, 199元/坪

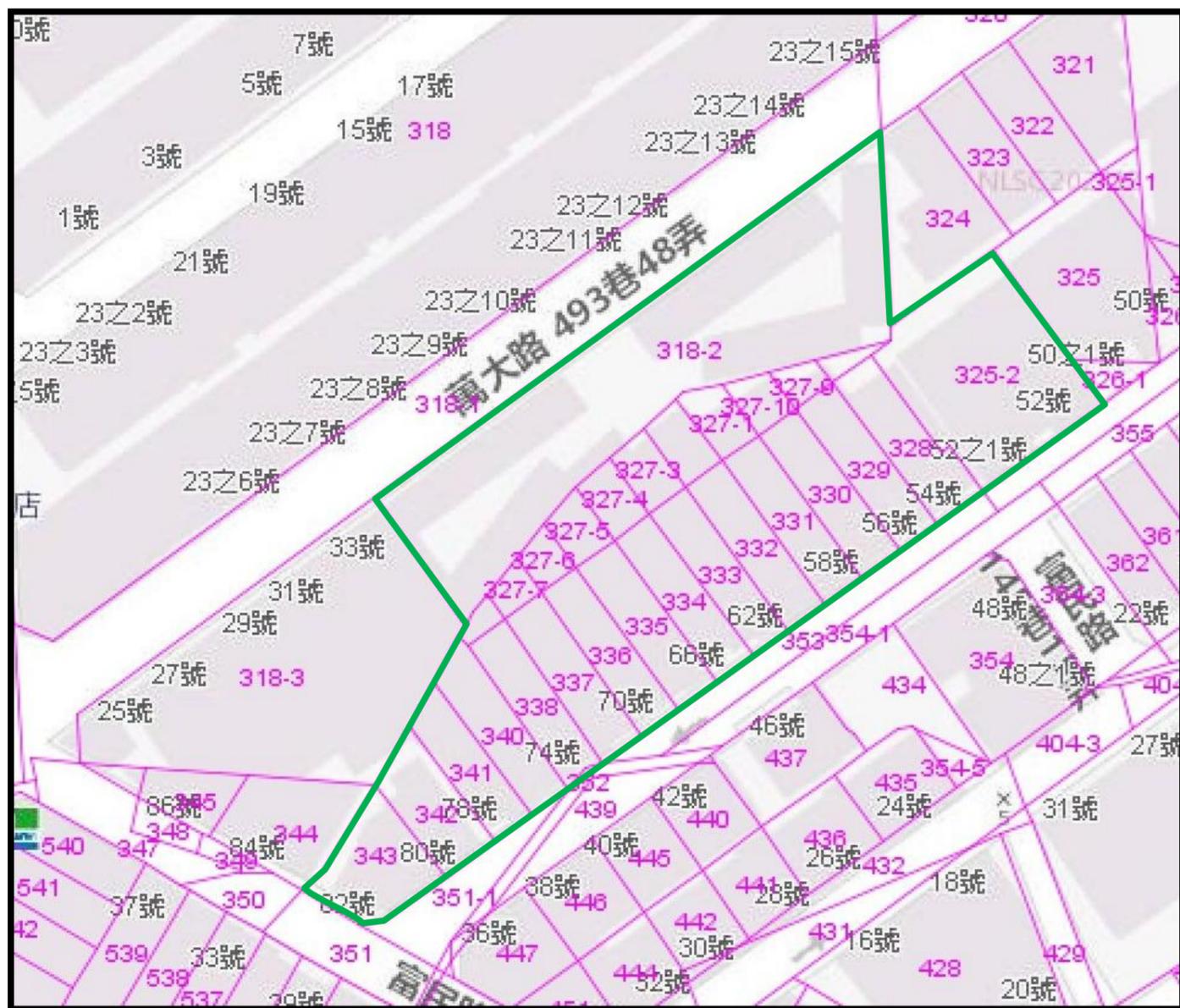
- 土地價格決定

2, 416, 797元/坪

總價：2, 239, 301, 386元

- 各地號土地考量：

面積、地形、面臨路寬、
臨路情形、允建容積率



更新前土地價格

編號	地號	面積 (坪)	土地權利價值 (元)	土地權利價值 比例(%)	合併後土地權利 價值(元)	合併前分配合併後 土地權利價值(元)	每坪單價 (元/坪)
1	318-2	273.1575	475,319,683	23.964880%	2,239,301,386	536,645,886	1,964,602
2	327	3.9325	5,417,311	0.273132%		6,116,258	1,555,310
3	327-1	12.1000	17,253,514	0.869895%		19,479,579	1,609,883
4	327-2	12.7050	18,116,189	0.913390%		20,453,558	1,609,883
5	327-3	12.1000	17,253,514	0.869895%		19,479,579	1,609,883
6	327-4	10.8900	15,528,162	0.782906%		17,531,621	1,609,883
7	327-5	10.2850	14,665,487	0.739411%		16,557,642	1,609,883
8	327-6	8.1675	11,251,338	0.567275%		12,702,996	1,555,310
9	327-7	6.0500	8,334,324	0.420204%		9,409,627	1,555,310
10	327-8	3.6300	5,000,595	0.252122%		5,645,776	1,555,310
11	327-9	6.3525	8,751,041	0.441214%		9,880,108	1,555,310
12	327-10	8.4700	11,668,054	0.588285%		13,173,478	1,555,310
13	325-2	107.6900	294,099,302	14.828030%		332,044,277	3,083,334
14	328	32.6700	78,167,190	3.941068%		88,252,397	2,701,328
15	329	30.5525	73,100,798	3.685629%		82,532,334	2,701,328
16	330	29.6450	70,929,488	3.576155%		80,080,878	2,701,328
17	331	29.3425	70,205,717	3.539663%		79,263,727	2,701,328
18	332	29.3425	70,205,717	3.539663%		79,263,727	2,701,328
19	333	29.0400	69,481,947	3.503172%		78,446,575	2,701,328
20	334	29.3425	70,205,717	3.539663%		79,263,727	2,701,328
21	335	29.6450	70,929,488	3.576155%		80,080,878	2,701,328
22	336	29.0400	69,481,947	3.503172%		78,446,575	2,701,328
23	337	29.6450	70,929,488	3.576155%		80,080,878	2,701,328
24	338、339	29.3425	70,205,717	3.539663%		79,263,727	2,701,328
25	340	30.2500	72,377,028	3.649137%		81,715,182	2,701,328
26	341	26.9225	64,415,555	3.247732%		72,726,512	2,701,328
27	342、343	66.2475	160,106,759	8.072334%		180,763,887	2,728,614
合計		926.5575	1,983,401,072	100.000000%		2,239,301,386	

更新前區分所有建物價格

一樓比準單元	用途	面積
富民路145巷15弄52號	店面	36.71坪

比準單元單價：666,500元/坪

水平修正率：

- 屋齡
- 邊間調整3%，非邊間不調整。
- 主要建材：RB造調整1%，
RC造不調整

樓上比準單元	用途	面積
富民路145巷15弄52號4樓	住宅	36.71坪

比準單元單價：479,500元/坪

垂直修正率：

- 以4樓為基準。
- 自2樓開始每層樓調整1%。
- 頂樓調整3%。
- 總樓層調整0%~2%

更新前區分所有建物價格

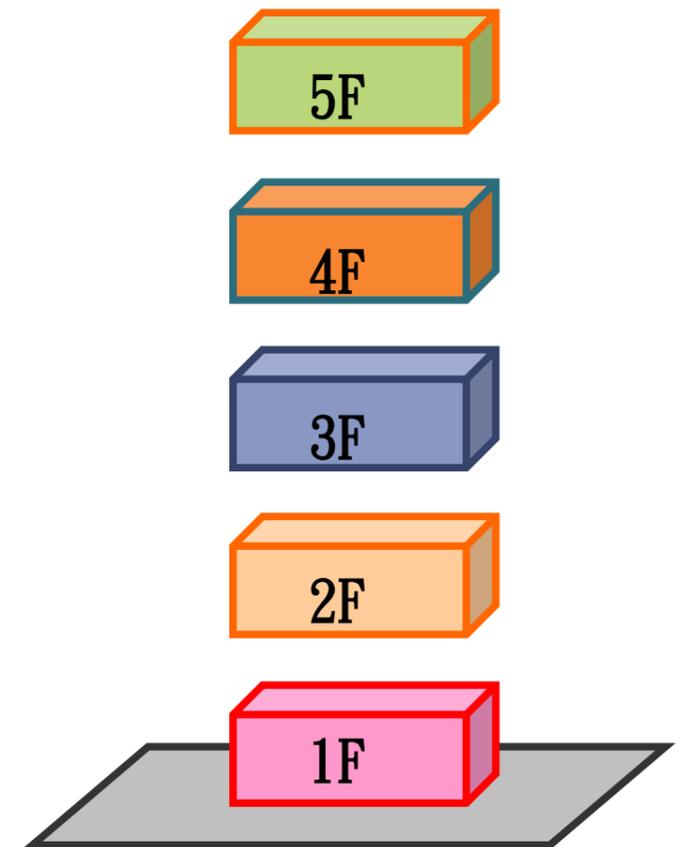
- 各區分所有建物基地權利價值
- 依不動產估價技術規則第125條規定：
權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

- 各區分所有建物之基地權利價值

= 各區分所有建物房地總價

× 基地價值比率前項基地價值比率

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (\text{1} - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$



更新後權利價值評估

更新後區分所有建物基本資料

- 興建地上21層地下6層鋼筋混凝土造大樓
- 戶數：12戶店面，171戶住宅，291個平面車位
- 建坪面積：
 - 一樓：264.93坪
 - 二樓以上：5,428.63坪
 - 合計：5,693.56坪
- 車位：
 - 無障礙車位：地下一樓 1 個(計入公設)
 - 可售車位數：290個

更新後區分所有建物價格

一樓比準單元	用途	面積
1樓I戶	店面	17.68坪

樓上比準單元	用途	面積
4樓A戶	住宅	35.40坪

車位比準單元	用途
B1-280號	平面車位

比準單元單價：1,493,725元/坪

比準車位單價：3,600,000元/個

水平修正率：

- 面積
- 採光
- 室內柱

比準單元單價：872,840元/坪

垂直修正率：

- 以4樓為基準。
- 自2樓開始每層樓調整1%。
10、14、20樓考量景觀較樓下佳，調整率多加1%。

更新後區分所有建物價格及更新前後價值分析表

- 比準戶：
 - 一樓比準戶：I戶
 - 比準戶單價：1,493,609元/坪
 - 樓上比準戶：四樓A戶
 - 比準戶單價：872,785元/坪
 - 車位以B1為比準車位
 - 比準車位價格：3,600,000元/個
- 一樓店面平均單價：1,521,741元/坪
- 二樓以上平均單價：970,817元/坪

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	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)
	2,416,797	2,239,301,386	2,416,797	2,239,301,386
更新後	地面層平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	1,574,165	970,664	3,316,034	6,648,070,918

簡報結束