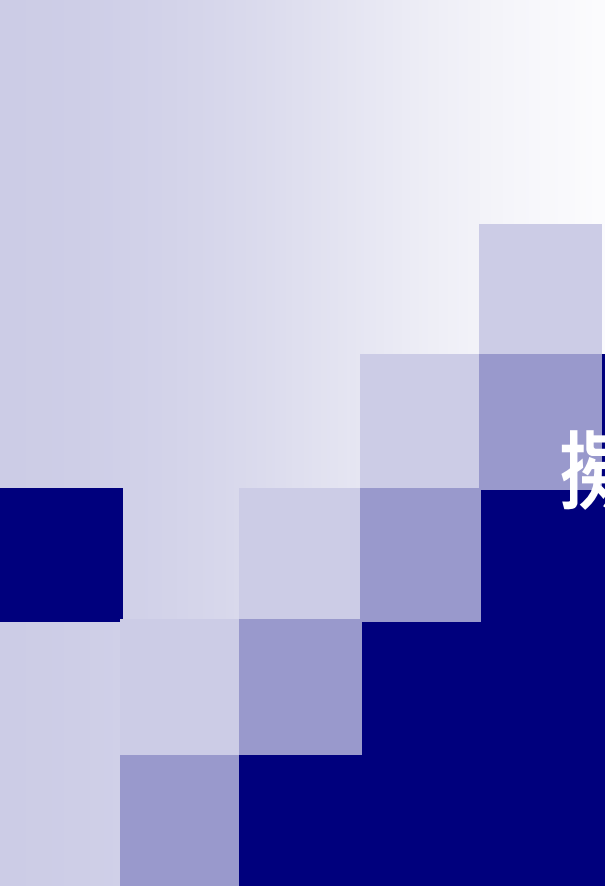




擬訂臺北市南港區南港段三小段 36地號1筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：臺北市住宅及都市更新中心

出資者：宏匯股份有限公司

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

設計單位：許國勝建築師事務所

估價單位：歐亞不動產估價師聯合事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

昇揚不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年10月 4 日

公聽會法令依據/會議程序

■ 依據

- 依據都市更新條例第12條、32條、第48條、都市更新條例施行細則第8條規定。

■ 會議通知公告日期

- 民國115年09月23日雙掛號通知、並張貼於當地里辦公處公布欄，傳單周知門牌戶及建立專屬網頁。

■ 刊登新聞紙

- 民國115年09月21日至民國115年09月23日於太平洋日報連續刊登3日。

■ 邀請對象

- 擬訂臺北市南港區南港段三小段36地號1筆土地所有權人、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、臺北市都市更新處、臺北市南港區東新里里長、學者專家。

■ 專案網站

- 公聽會資訊請上專屬網頁 (<https://thurc.org.taipei>)查詢。

■ 指導單位介紹

主管機關：臺北市都市更新處代表

學者專家：陳玉霖估價師

■ 實施者致詞

臺北市住宅及都市更新中心

都更規劃報告

冠霖不動產顧問股份有限公司

建築設計報告

許國勝建築師事務所

估價內容報告

歐亞不動產估價師聯合事務所

申請分配說明

綜合討論與意見交流

辦理緣起及法令依據

➤ 辦理緣起

實施者於113年10月25日公告招商徵求出資人，於114年03月05日辦理綜合評選，**最優申請人為宏匯股份有限公司**。

項次	時間	辦理內容
1	113年10月25日	公告招商徵求出資人
2	114年02月10日	截標
3	114年03月05日	公告最優申請人為宏匯股份有限公司
4	114年06月19日	完成簽約

➤ 法令依據

依都市更新條例第12條、第32條、第48條及都市更新條例施行細則第8條辦理

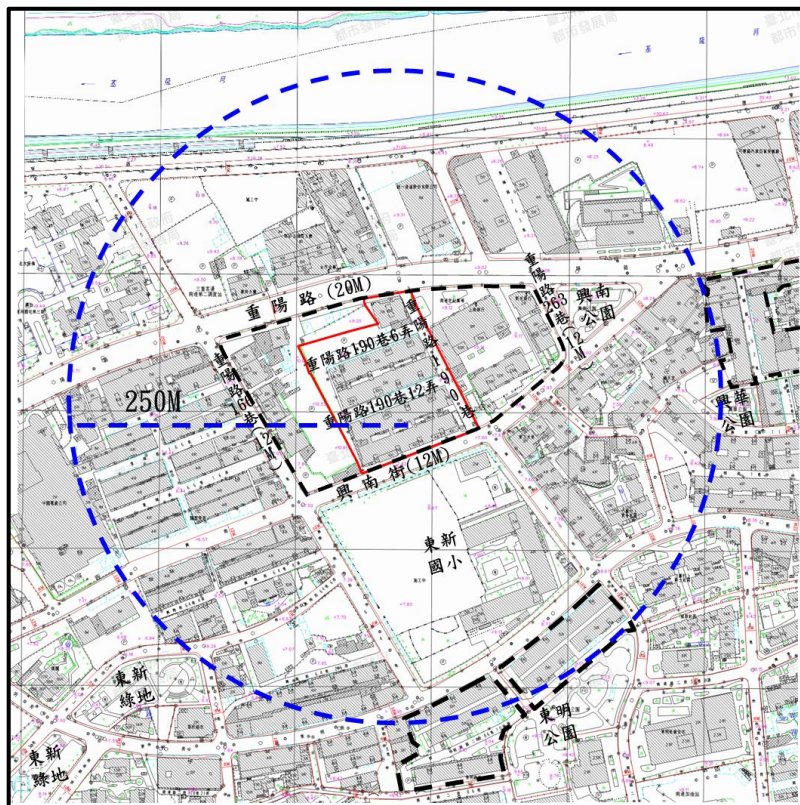
更新單元簡介

➤ 更新單元位置

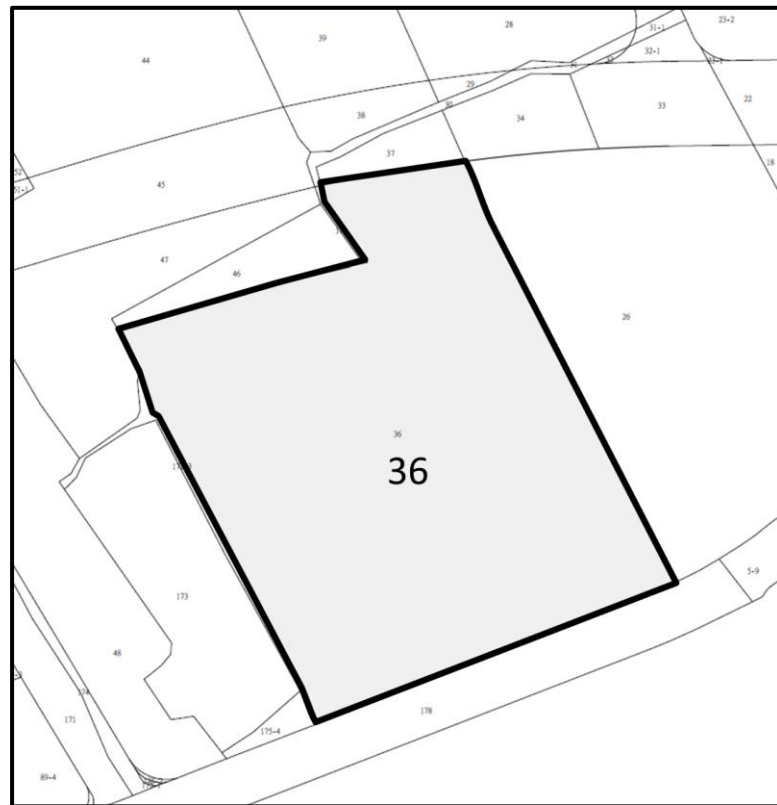
本更新單元位於臺北市南港區重陽路263巷(12M)以西、興南街(12M)以北、重陽路166巷(12M)以東及重陽路(20M)以南街廓之東南側，屬於非完整街廓。

➤ 更新單元範圍及面積

臺北市南港區南港段三小段36地號，共1筆土地，面積共9,680.00 m² (約2,928.20坪)。



 更新單元
 更新地區範圍
 250公尺範圍

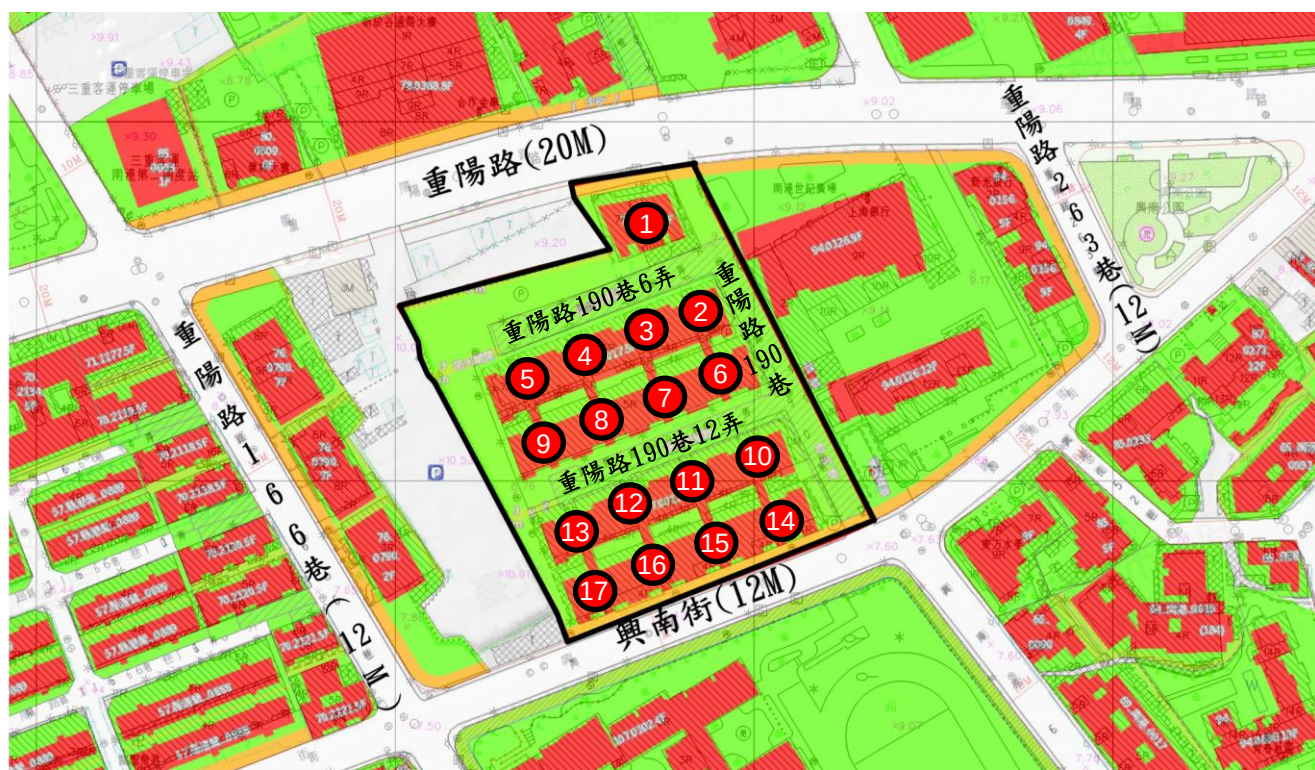


 更新單元

更新單元簡介-基地現況分析

➤ 建物現況

- 本更新單元領有79使字第0210號使照，屋齡36年，共有**16棟5層及1棟7層樓建物**，並涉及增建情形。
- 合法建物面積：依謄本登載，合計27,654.85 m^2
- 其他土地改良物：依測量結果，各材質分別為，磚造(3,821.77 m^2)、鐵皮/T棚(1,868.59 m^2)



更新單元



合法建物及其他土地改良物

更新單元簡介

➤ 權屬狀況

土地總面積：9,680.00m² (共1筆地號)

土地所有權人：191人(均為私有)

合法建物所有權人：190人(均為私有)

➤ 都市計畫

108.01.18府都規字第10760657151號

臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案

107.12.17府都規字第10720732431號

臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案

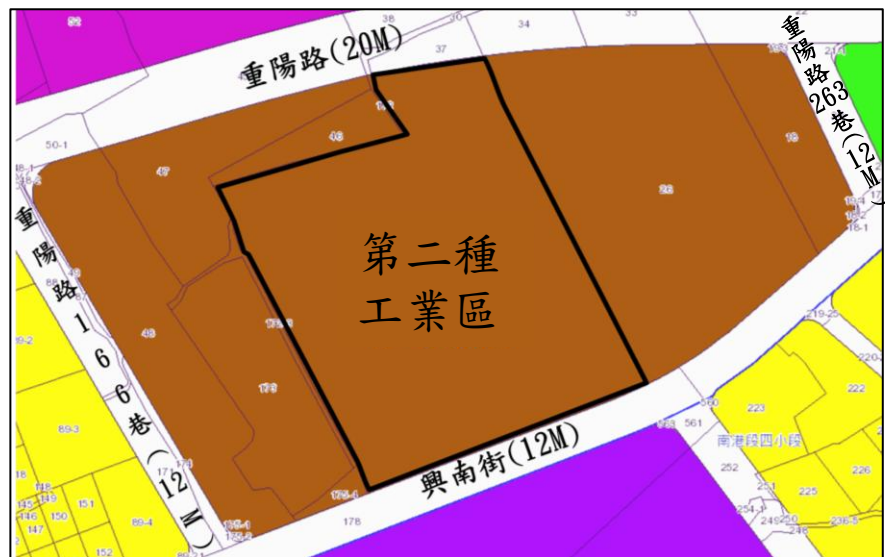
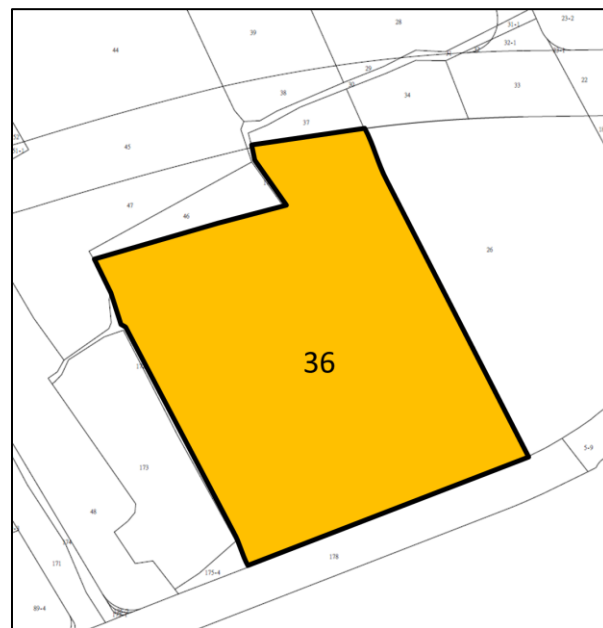
111.12.01府都規字第11100989601號

修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」

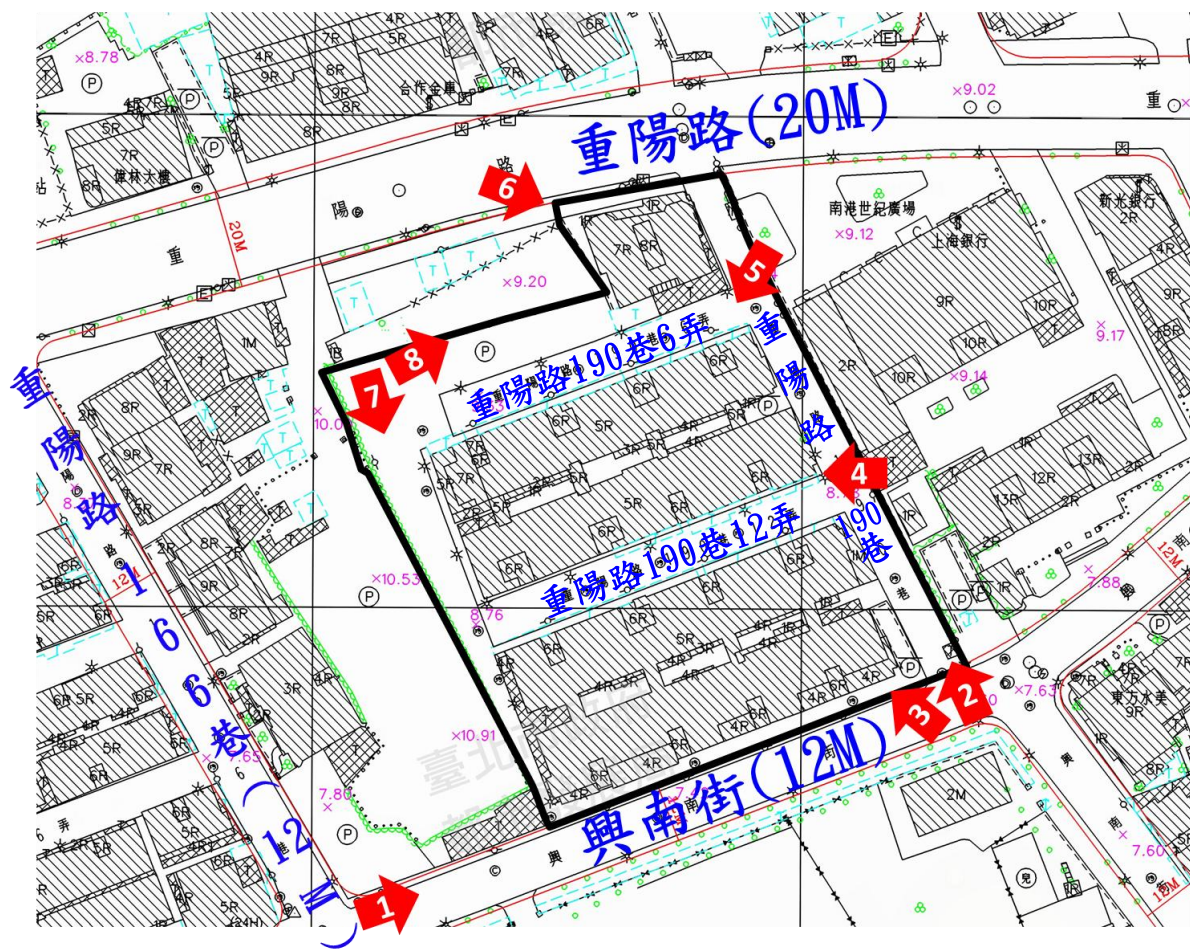
內產業生活特定專用區土地使用分區管制案

➤ 土地使用分區及使用管制要點

使用分區	使用強度	面積(m ²)
第二種工業區 (擬辦理都市計畫變更為 產業生活特定專用區(二)(聚))	建蔽率45% 容積率200%	9,680.00



更新單元簡介-現況照片(範圍內)



圖例：  更新單元範圍  拍攝角度



■ 學校用地

玉成國小、南港國小、東新國小、南港高級工業職業學校、育成高中、南港高中

■ 公園/綠地用地

東陽公園、重陽公園、東新公園、東
新綠地、東明公園、興南公園、興華
公園、南興公園、瓶蓋印象公園、新
南綠地、台北流行音樂中心

■ 機關用地

南港保養廠、台北政府警察局南港分局、北原會館、台北市南港區行政中心、臺北市立圖書館南港分館

處理方式及區段劃分/公共設施興修與改善計畫

➤ 處理方式

- 採「重建」方式進行

➤ 區段劃分

- 全區劃為「重建區段」實施都市新事業

➤ 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

➤ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案無公有財產

整建、保存或維護計畫

➤ 整建或維護計畫

- 本案無整建或維護計畫、且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

➤ 保存或維護計畫

- 本案無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫

都市更新容積獎勵

項目		更新獎勵容積申請項目說明	獎勵值(%)	獎勵容積(m²)
中央	§6	建築物結構安全條件獎勵	10.00%	1,935.99m²
	§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有者	9.55%	1,849.04m²
	§10	綠建築-黃金級	8.00%	1,548.80m²
	§14	時程獎勵	5.00%	968.00m²
	§15	規模獎勵	24.80%	4,801.28m²
	小計1：		57.35%	11,103.11 m²
地方	一	建築規劃設計(三)：留設人行步道	3.12%	603.43m²
	三	促進都市更新(一)：提供經費予本市都市更新基金	2.00%	387.20m²
	三	促進都市更新(二)：四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯	3.63%	703.50m²
	小計2：		8.75%	1,694.13 m²
獎勵總合計(全案)			66.10%	12,797.24 m²
獎勵總上限(A)			50.00%	9,680.00 m²
其他容積獎勵項目(防災都更)(B)			30.00%	5,807.97 m²
其他容積獎勵項目(高氯離子重建獎勵)(C)			30.00%	5,808.00 m²
容積額度核算(A+B+C)			110.00%	21,295.97 m²

註：都更容獎上限為法定容積1.5倍，依臺北市政府核定為準。

註：本案申請容積獎勵已超過2倍上限之規定。後續需依「臺北市防災型都市更新細部計畫案」獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則檢核表辦理，實際獎勵額度應經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

建築計畫概要

申請基地位置			臺北市南港區南港段三小段 36 地號		
基地面積			9,680.00m ²		
土地使用分區			第二種工業區(擬辦理變更為產業生活特定專用區(二)(聚))		
法定建蔽率			9,680.00m ² ×45%=4,356m ²		
法定容積率			9,680.00m ² ×200%=19,360m ²		
實設建蔽率			39.99%		
建築物規模			A、B棟地上31層、C棟地上4層，A、B、C棟地下5層		
獎勵容積	都市更新獎勵		19,360m ² *50%=9,680m ²		
	防災型都更獎勵		9,679.95m ² *2*30%=5,807.97m ²		
	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例		19,360m ² *30%=5,808m ²		
獎勵後總容積(允建容積)			19,360 + 9,680 + 5,807.97 + 5,808 = 40,655.97m ²		
實設容積(容積率)			40,655.91 m ² (420%)		
地面層以上	棟數		2幢3棟		
	建築物樓層		31F(A、B棟) 4F(C棟) 總樓高：115.05m(A)115.6m(B)17.0m(C)		1F = 5.5M · 2F = 5M · 3F-31F = 3.6M
地面層以下	地下室開挖率		56.97% (5,514.86m ²)		
	停車數量	汽車	433輛(法車)+ 自設278輛=711輛		
		機車	510輛(法車)+ 自設41輛=551輛		
		裝卸	1輛(法車)+ 自設3輛=4輛		

建築物各樓層用途說明

建築物規劃設計

A棟	
B1F-B5F	停車空間、機房
1F	一般零售業、住宅大廳、管委會
2F	管委會
3F-31F	住宅空間

B棟	
B1F-B5F	停車空間、機房
1F	一般零售業、住宅大廳、管委會
2F	管委會
3F-31F	住宅空間

C棟	
B1F-B5F	停車空間、機房
1F	一般事務所、住宅大廳、 管委會、社宅空間
2F-4F	社宅空間

建築物總樓層數：31F(A)、31F(B)、4F(C)

建築物高度：

115.05m (A)、115.6m (B)、17.0m (C)

地上一層高度：5.5m

地上二層高度：5m (A、B)、3.6m (C)

地上三至三十一層高度：3.6m

規劃總戶數

本案戶數合計：660戶

一般事務所：4戶

一般零售業：23戶

集合住宅：618戶

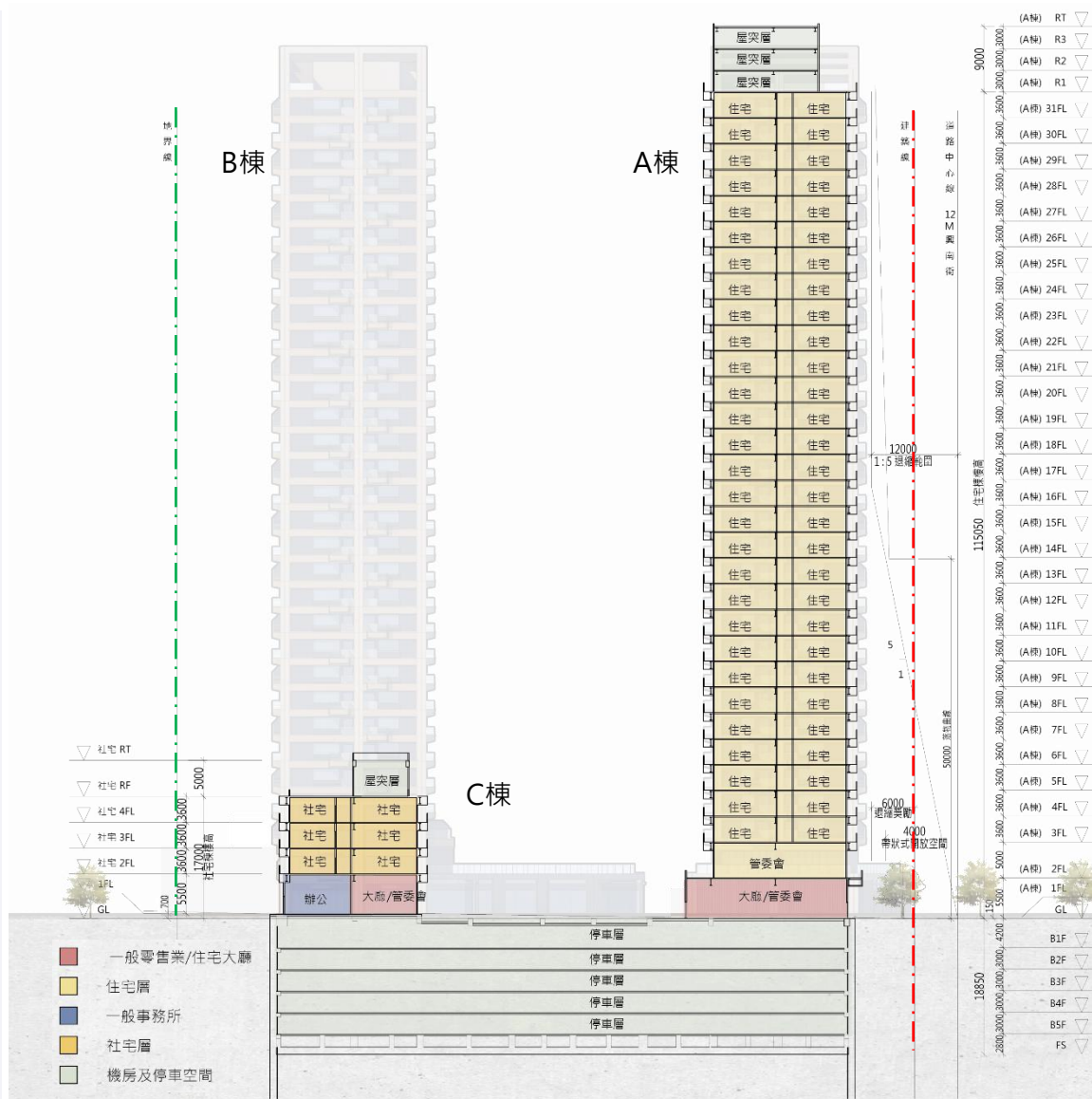
社會住宅：15戶

地下車位總計

汽車位合計：711輛 (法定汽車：433輛)

機車位合計：551部 (法定機車：510部)

裝卸車位：4輛



建築設計規劃理念

雲階翠疊

Emerald Layers

量體：

本案採雙塔式高層住宅量體配置，以一北一南錯落配置，考量日照、通風與都市軸線，主要開口**朝向南北面**，有較佳景觀與主要道路面，塔樓長向配置以**減少西曬**，並形成南北向通風廊道。

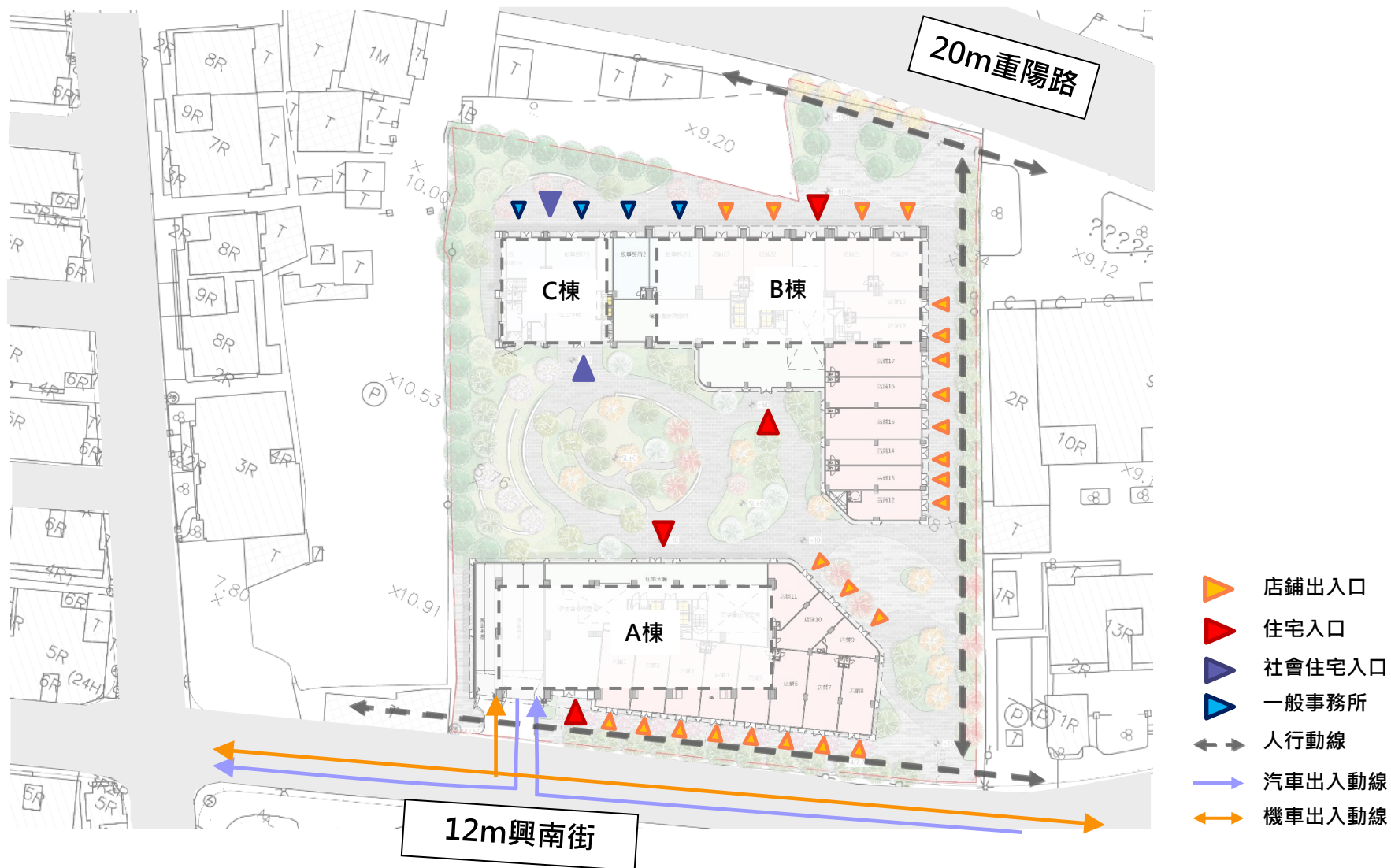
造型：

建築造型以模矩化陽台框架結合植栽層次為主要語彙，立面形成具有節奏感，**營造「空中花園聚落」意象**。

色彩：

整體色彩以淺米色、暖灰色系立面框架為主，搭配大面積植栽綠意與深色欄杆，**呈現自然、溫潤且具現代感的住宅意象**。





開放空間及景觀設計概念

無界森林

UNBOUNDED FOREST FOR ALL

串聯都市景觀綠帶

基地周圍人行道以順平方式串連，沿街種植直立開展的景觀喬木，搭配具觀賞、生態價值的複層式植栽，以提供行人足夠綠蔭，並妥適規劃配置休憩型街道傢俱於其間，營造優質的都市景觀。

空間公益性

將街道傢俱陳列於主要人行步道上供公眾使用，進一步轉化成可活動、可休憩、可觀賞的人性化都市空間，創造舒適悠閒的人文優質景觀。

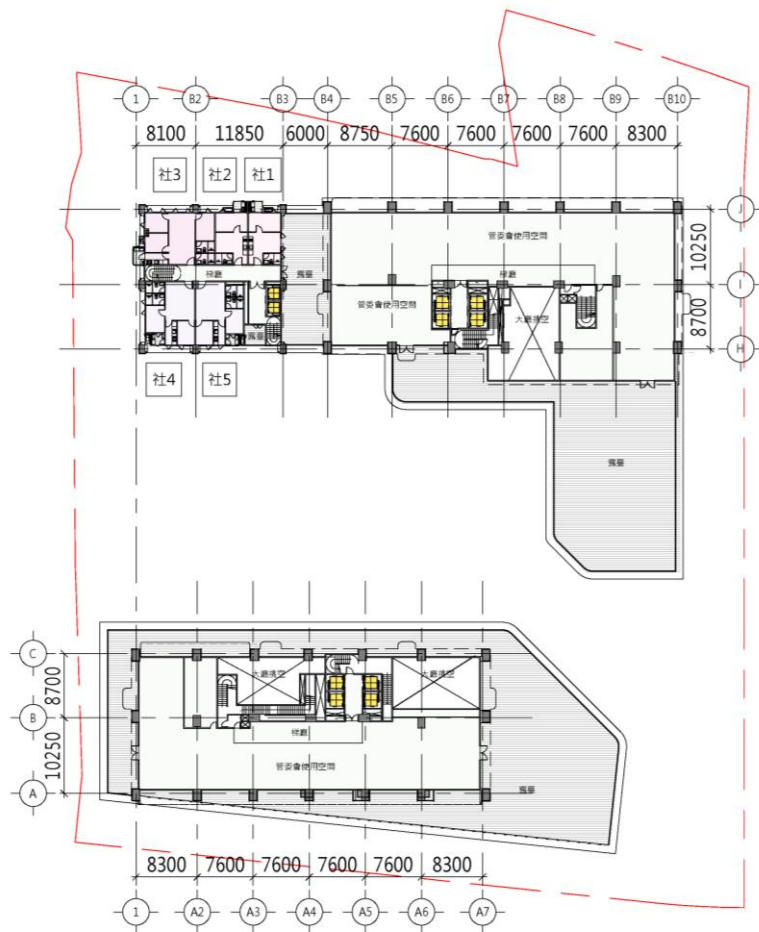


各層平面圖



一層平面圖

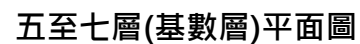
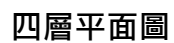
各層平面圖



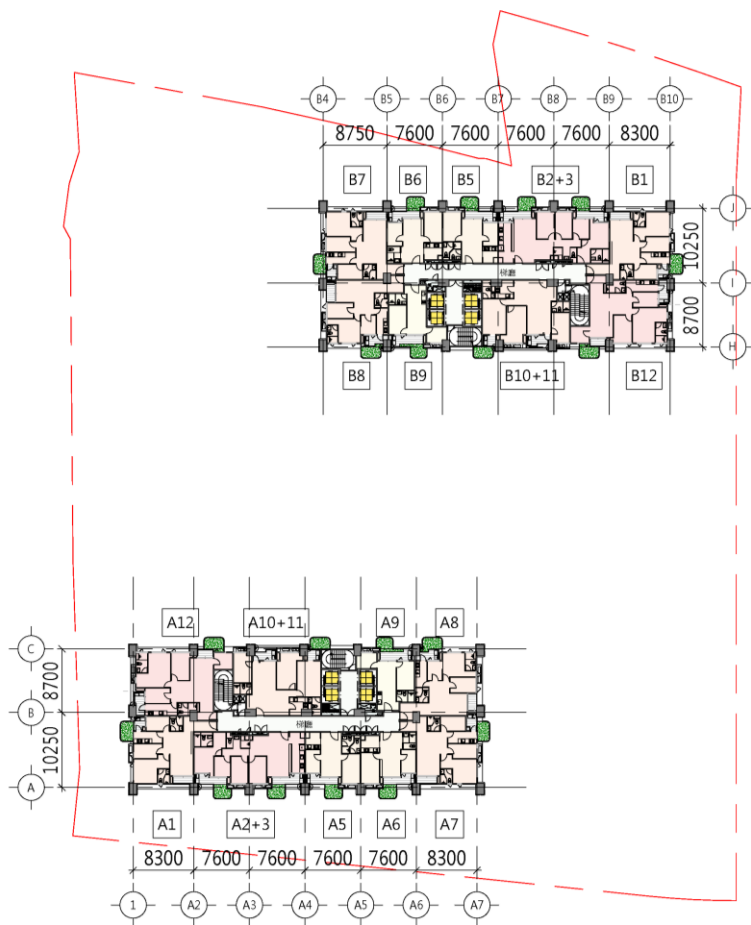
二層平面圖



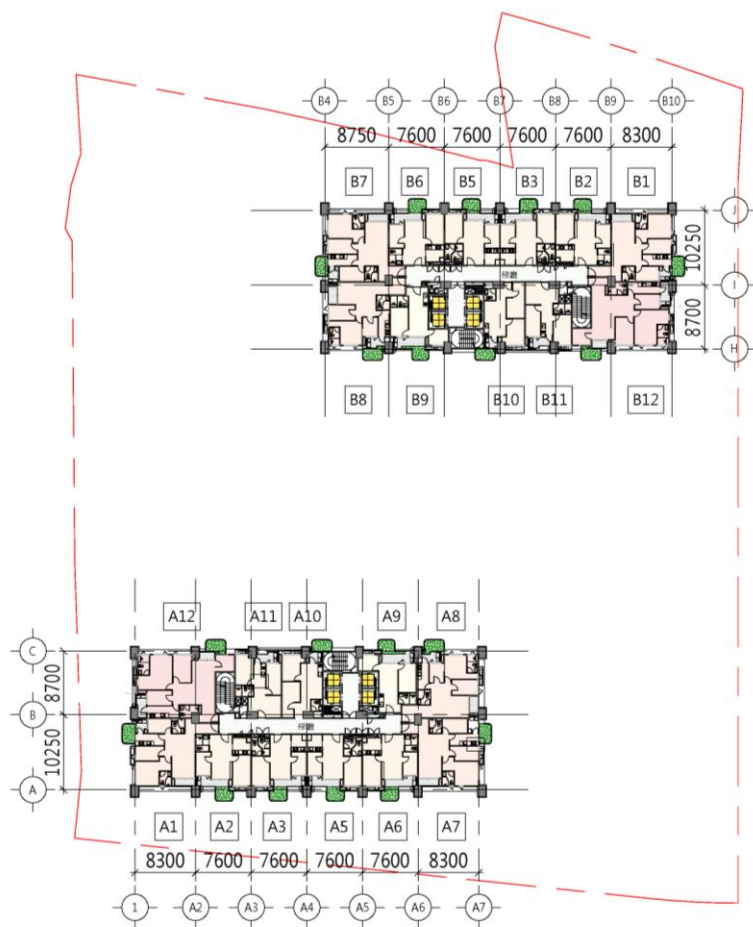
三層平面圖



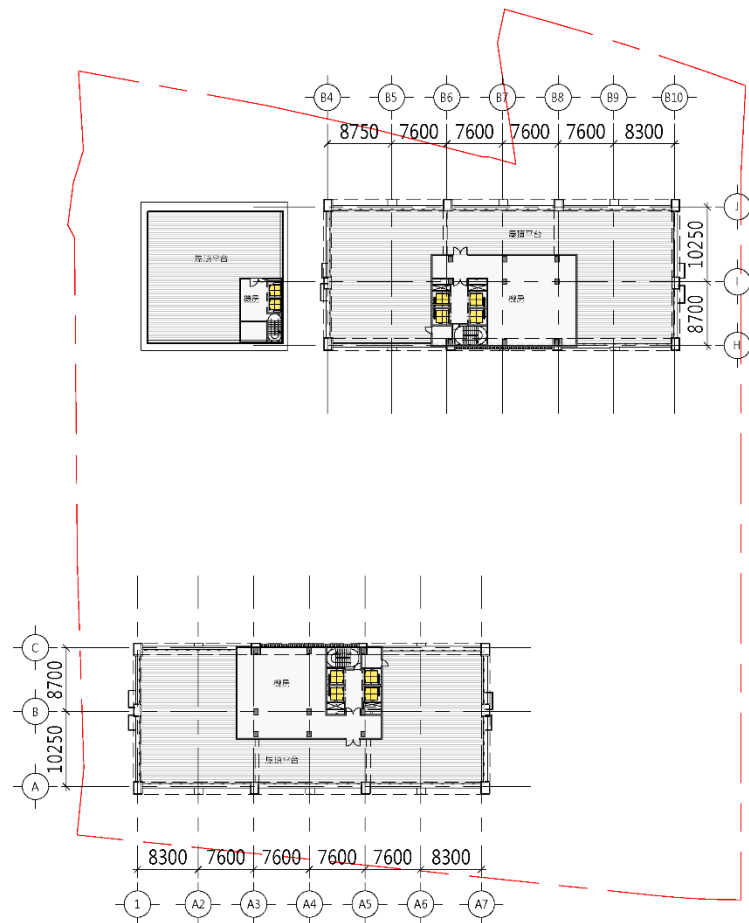
各層平面圖



各層平面圖



十至三十層(偶數層)平面圖



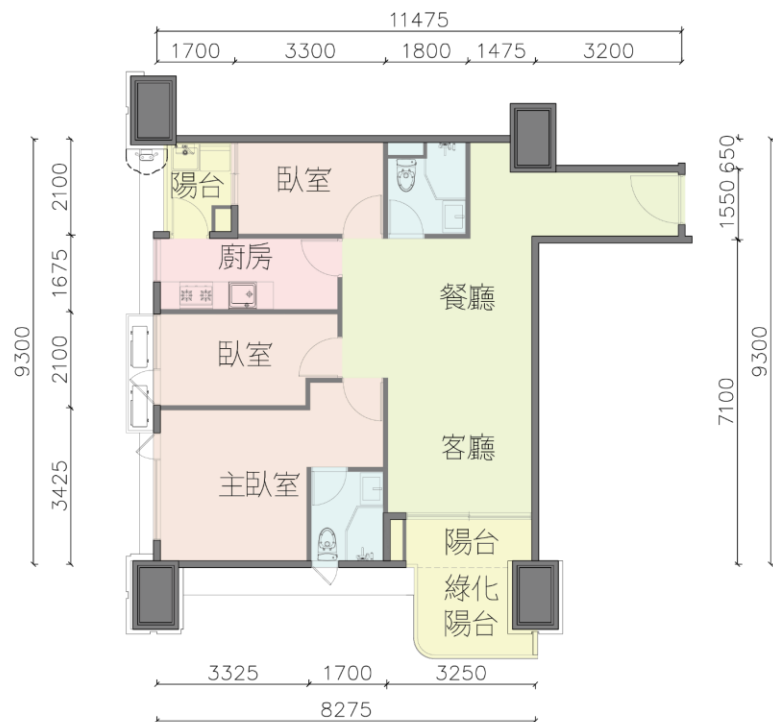
屋突層平面圖

房型細部圖說

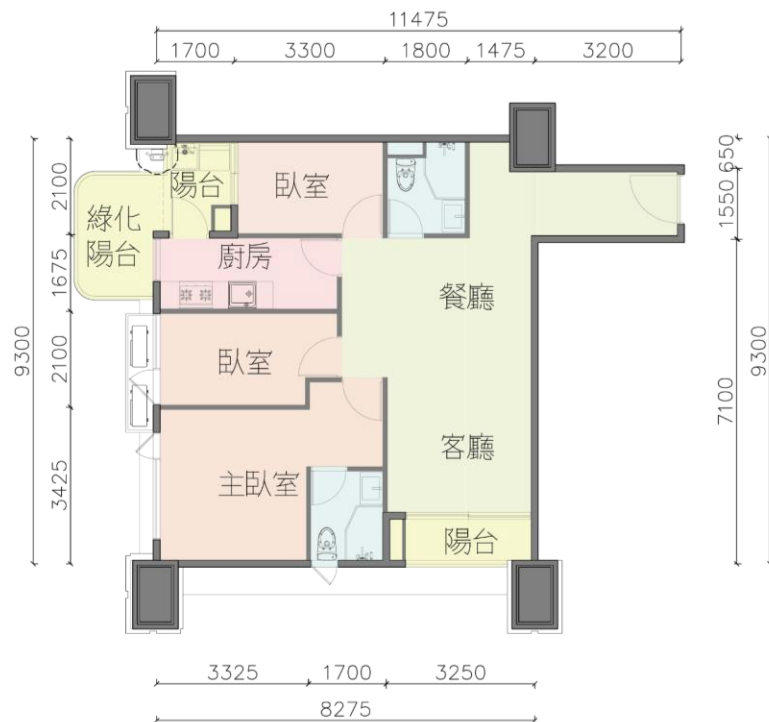
房型細部圖說：住宅單元A01、B01

三房二廳二衛

3F-31F 奇數層



4F-30F 偶數層

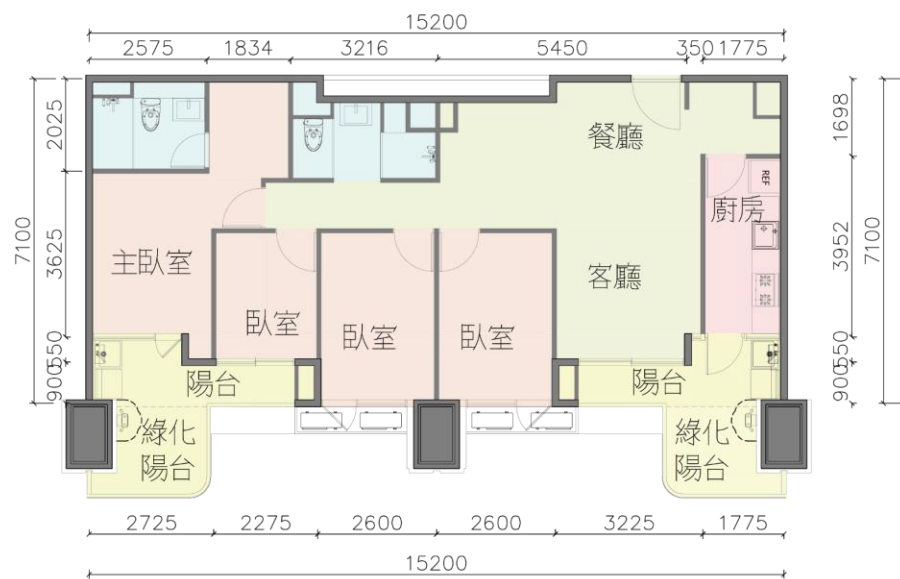


房型細部圖說

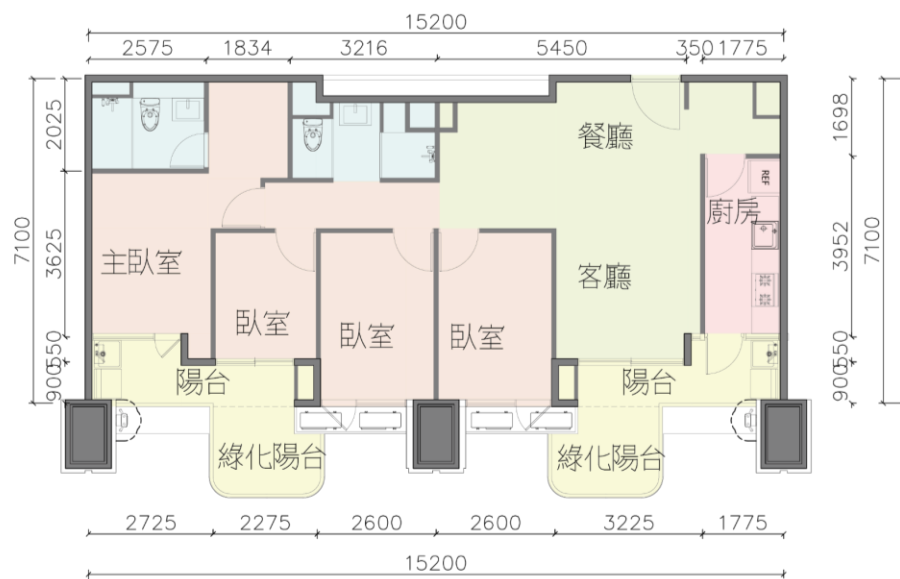
房型細部圖說：住宅單元A02、B02

四房二廳二衛

5F、7F



4F、6F、8F



房型細部圖說

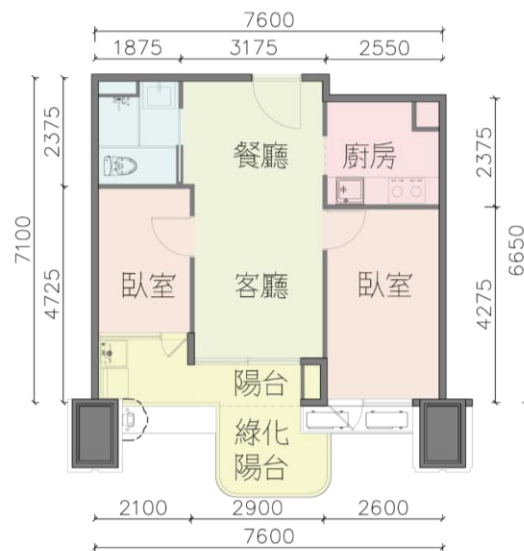
房型細部圖說：住宅單元A02、B02 (3F、9F-31F)，A06、B06 (3F-31F)

二房二廳一衛

3F-31F 奇數層



4F-30F 偶數層

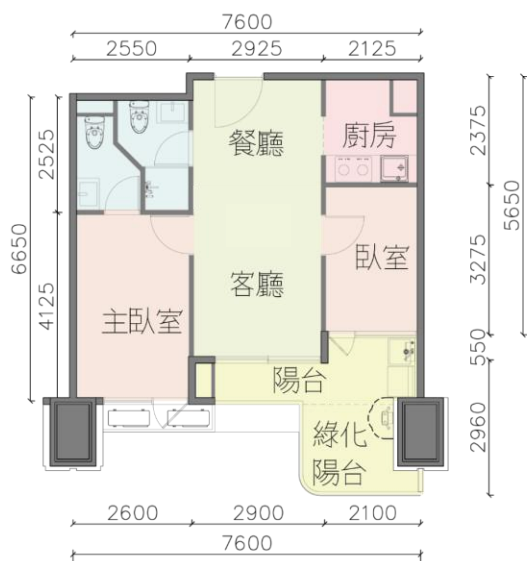


房型細部圖說

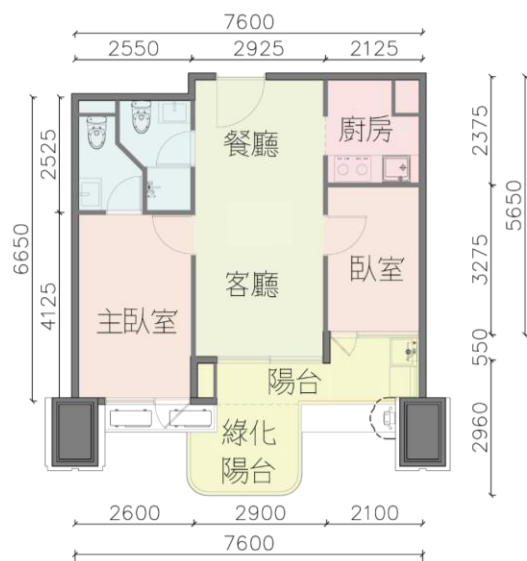
房型細部圖說：住宅單元A03、B03、B05、B05

二房二廳二衛

3F-31F 奇數層



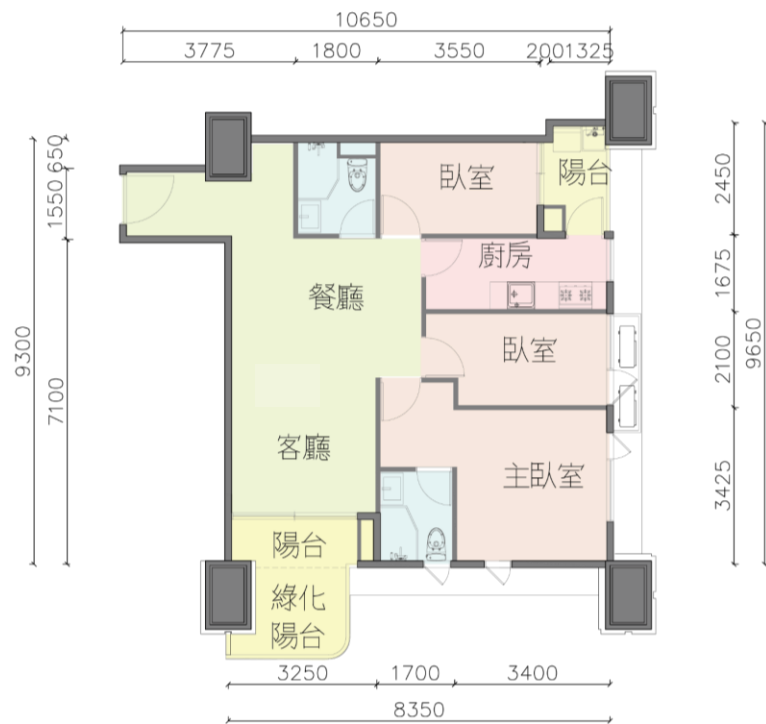
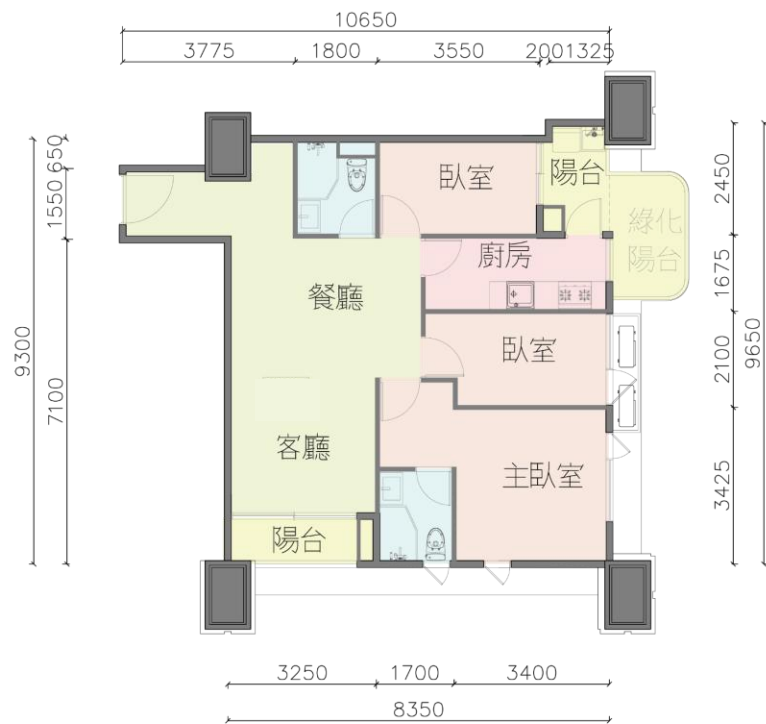
4F-30F 偶數層



三房二廳二衛

3F-31F 奇數層

4F-30F 偶數層



房型細部圖說

房型細部圖說：住宅單元A08、B08

三房二廳二衛

3F-31F 奇數層



4F-30F 偶數層



房型細部圖說

A10+A11
B10+B11

房型細部圖說：住宅單元A10、B10

三房二廳二衛

5F、7F

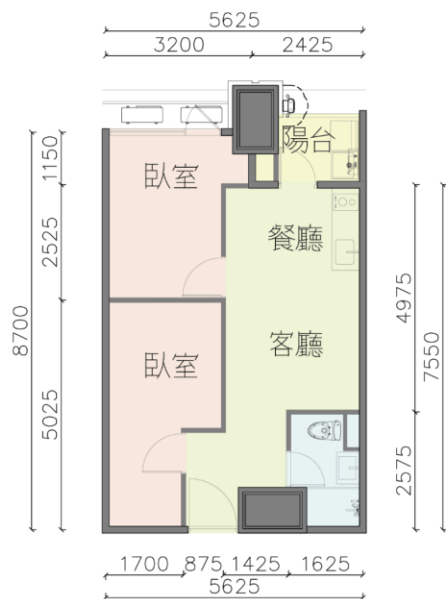


房型細部圖說

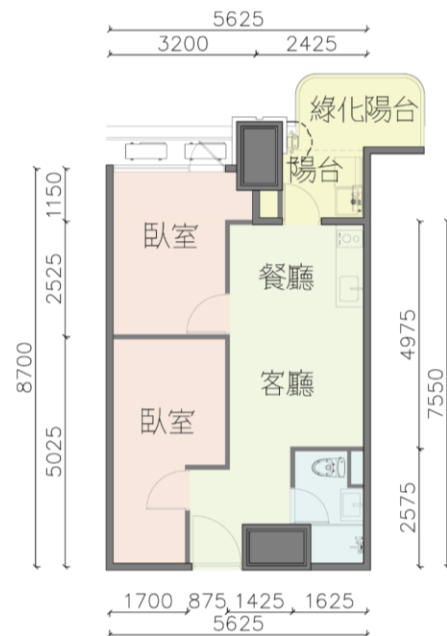
房型細部圖說：住宅單元A10、B10

二房二廳一衛

3F、9F-31F 奇數層



10-30F 偶數層

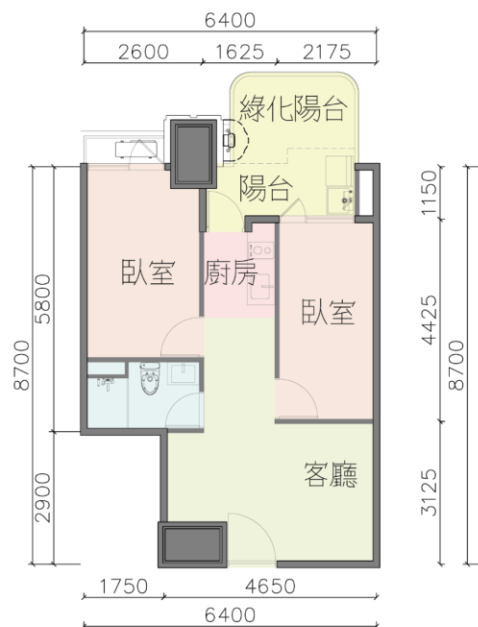


房型細部圖說

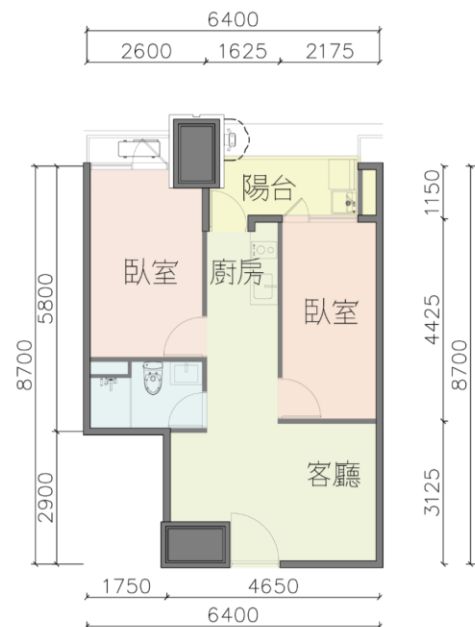
房型細部圖說：住宅單元A11、B11

二房一廳一衛

3F、9F-31F 奇數層



10-30F 偶數層



房型細部圖說^{2/B12}

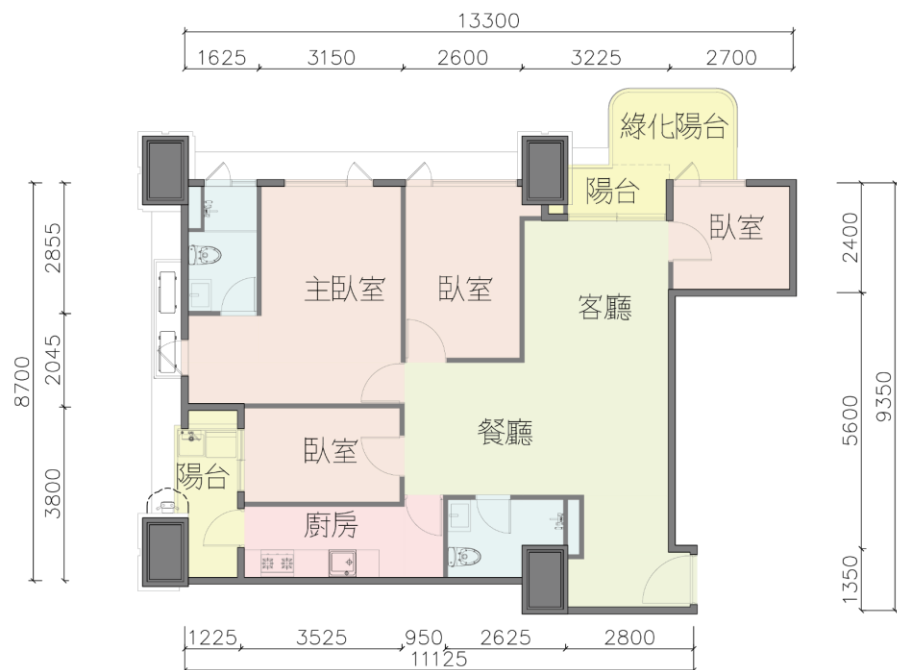
房型細部圖說：住宅單元A12・B12

四房二廳二衛

3F-31F 奇數層



4F-30F 偶數層



各層平面圖

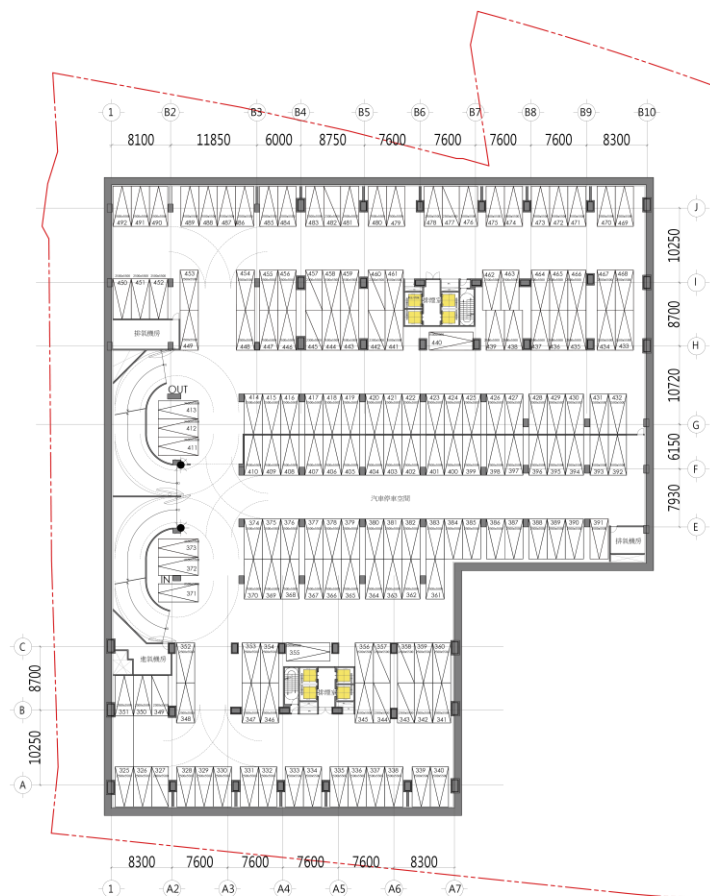


地下一層平面圖



地下二層平面圖

各層平面圖



地下三層平面圖



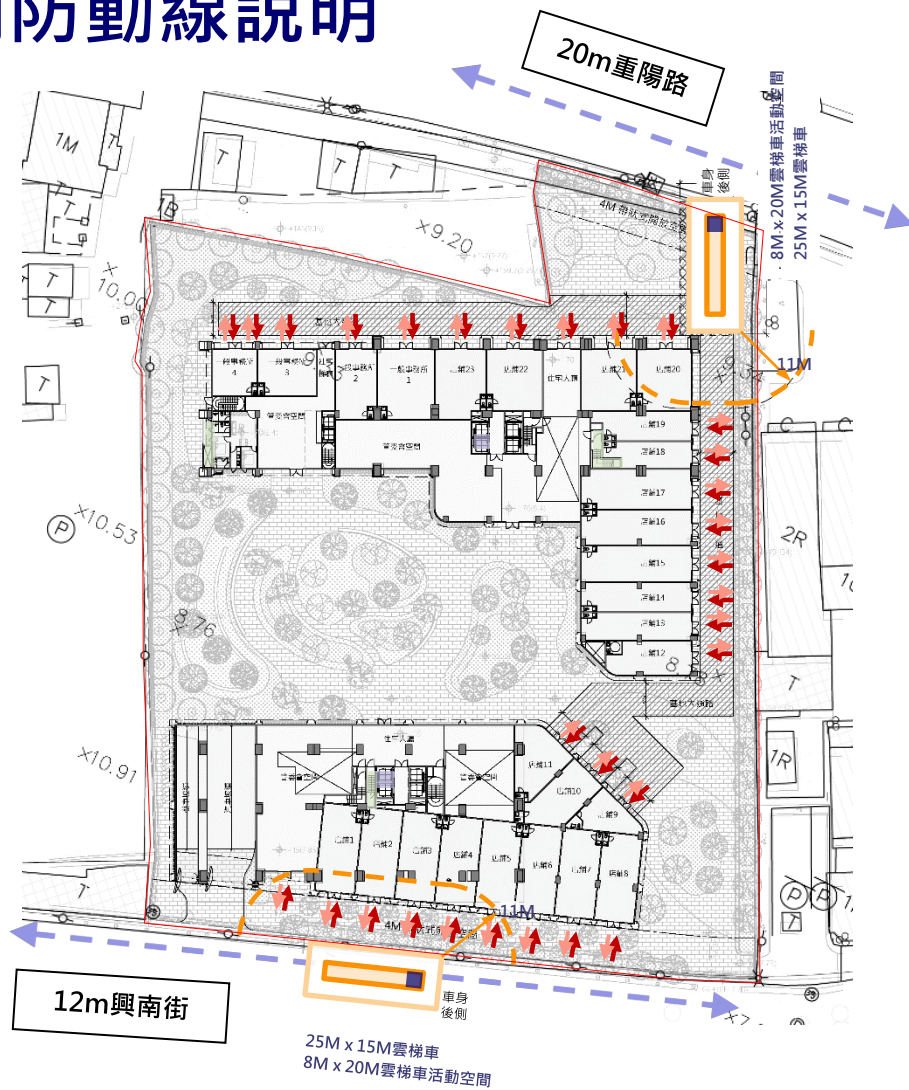
地下四層平面圖



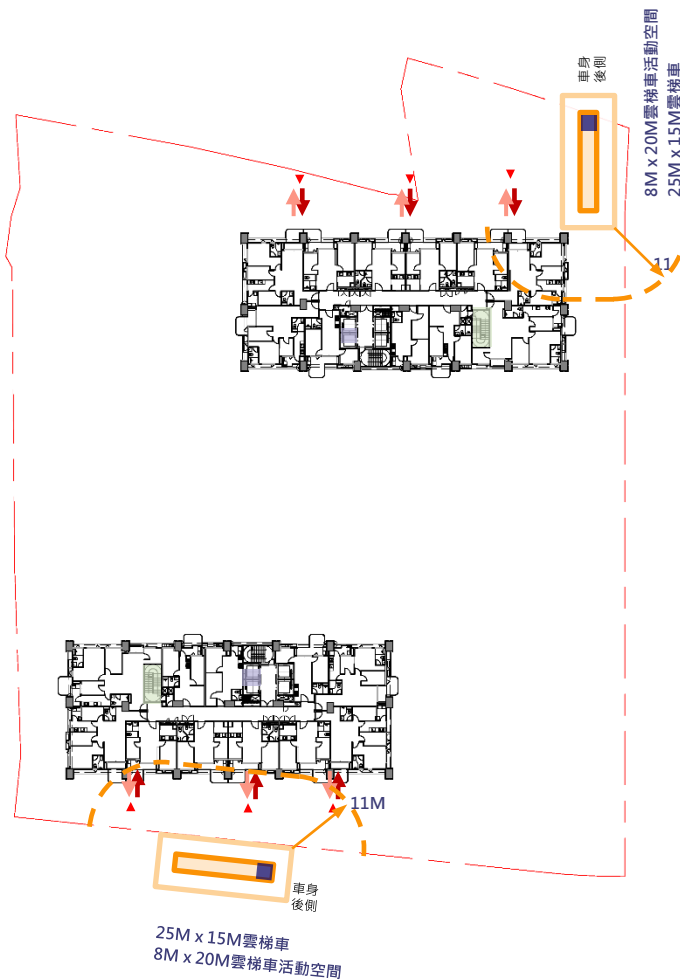
地下五層平面圖

消防動線說明

- 人行逃生動線
- 消防救災動線
- ↔ 雲梯車救災路線
- ▶ 緊急進口
- 特別安全梯
- 緊急升降梯
- 雲梯車位置
(長15M寬2.5M高4M)
- 雲梯車活動空間
(8M x 20M淨高4.5M以上)

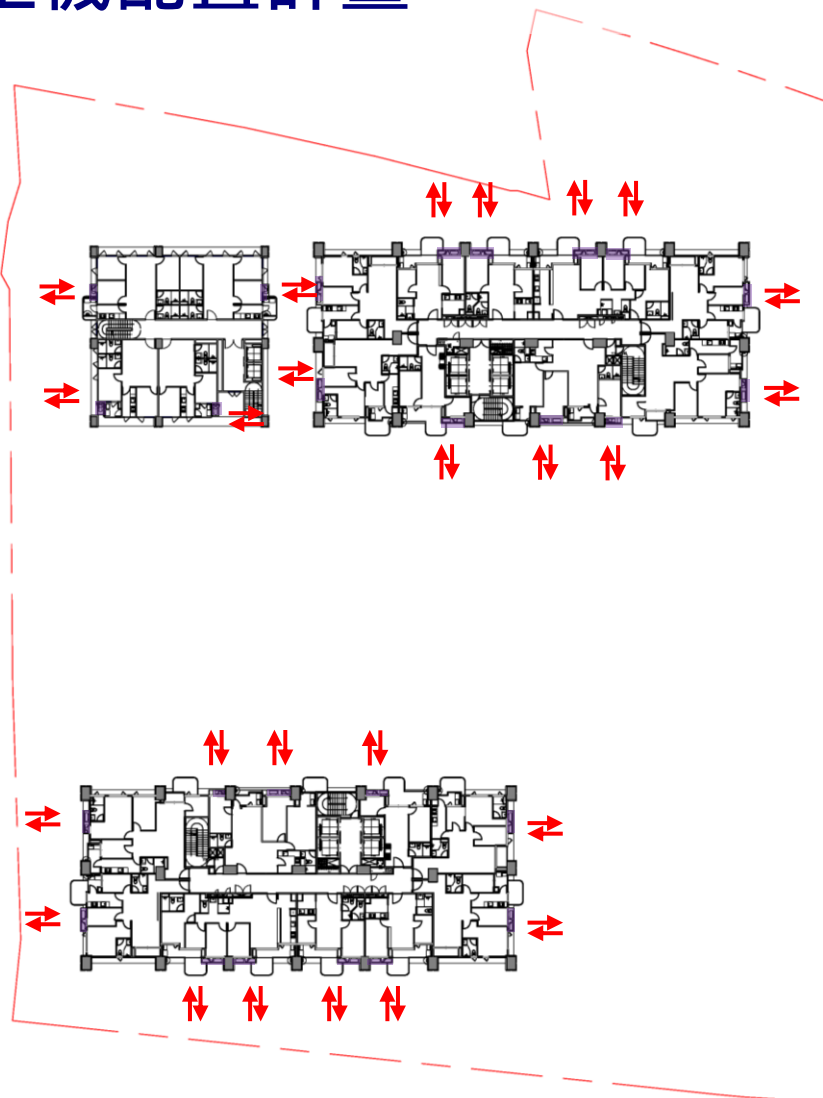


地面層消防動線檢討圖

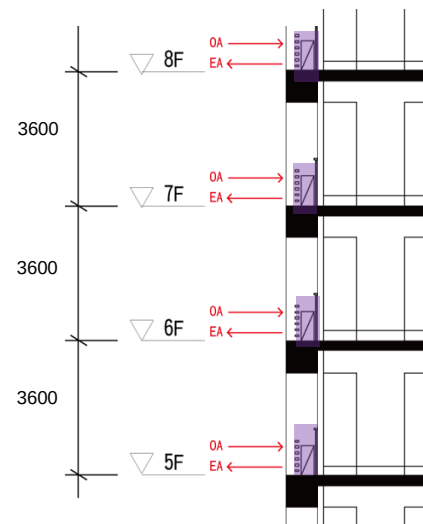


標準層消防動線檢討圖

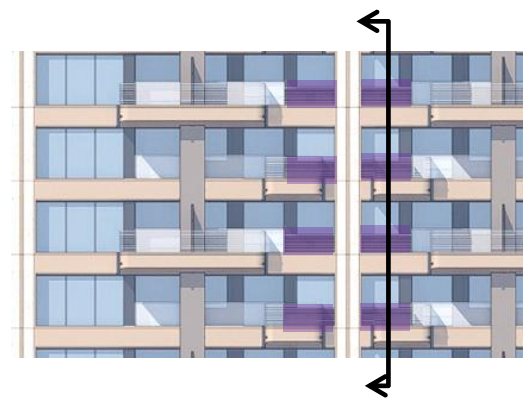
空調主機配置計畫



標準層空調主機配置計畫圖



空調主機遮蔽剖面示意圖



空調主機遮蔽立面示意圖

景觀植栽計畫

(1). 綠蔭人行道-雙排喬木

以規律的植穴塑造序列感，並選用簡潔且樹姿優美的光臘樹，創造良好的綠蔭人行道。

(2). 中庭花園-多樣化觀景植栽

整體空間利用：流蘇、楓香、紫棟...等營造四季變化的空間意象，搭配多層次灌木植栽創造空間多樣化。

(3). 開放綠帶－優型樹種

利用常綠型枝幹分明、造型優美喬木植於開放空間提升自然景觀。



景觀植栽計畫

喬木



光蠟樹



杜英



欖木



楓香



烏心石



烏白



紫棟



台灣赤楠



黃連木



櫻花



流蘇



風鈴木



斑葉榔榆

灌木



錫蘭葉下珠



小葉赤楠



銀姬小蠟



田代氏石斑木



六月雪



彩葉山漆莖



胡椒木



金露花



長紅木

草花



黃扇鳶尾



山蘇



腎蕨



麥門冬



假儉草

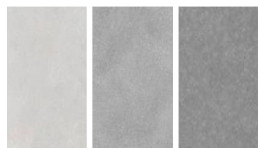
景觀鋪面計畫

素雅協調

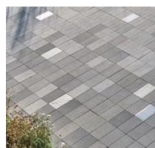
為融入整體都市景觀之色調，鋪面設計以簡約素樸的灰色系面材為主，定調出優雅、樸質的空間氛圍。

止滑安全性

使用CNS3299 12 之 C.S.R 值須達 0.75 以上



灰色系岩面磚示意圖



岩面磚示意圖



街道家具示意圖



建築物外觀立面圖



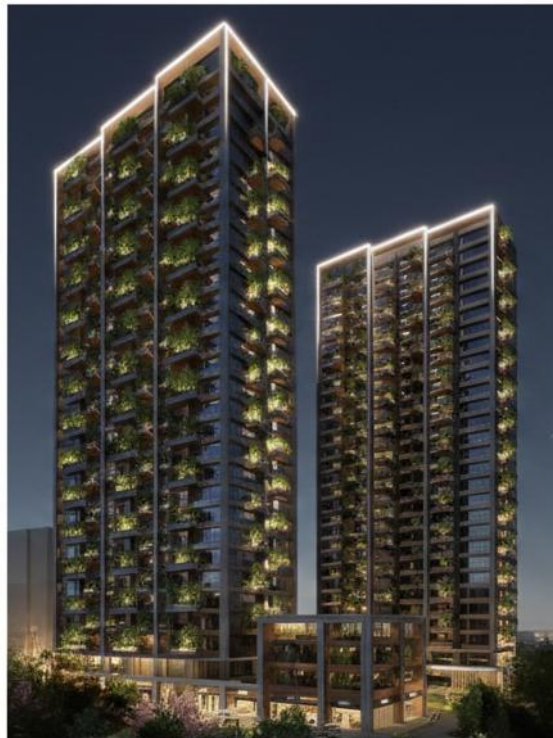
建築物外觀立面圖



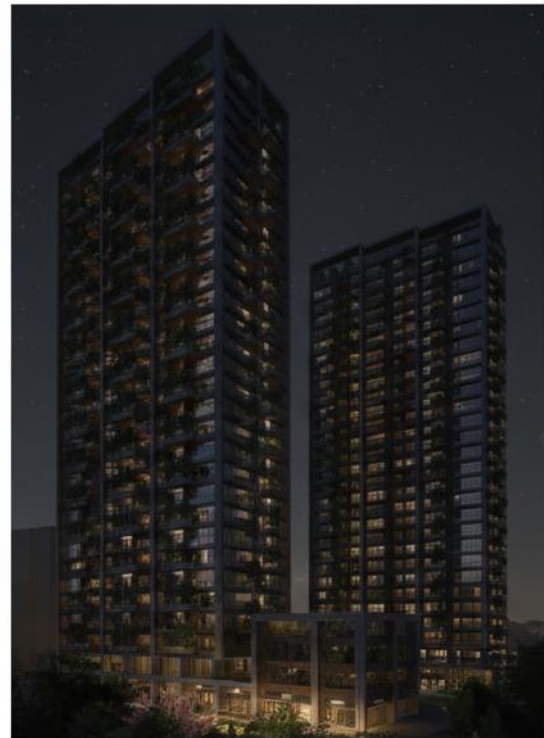
建築物透視及照明計畫



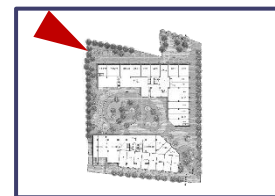
18:00-22:00



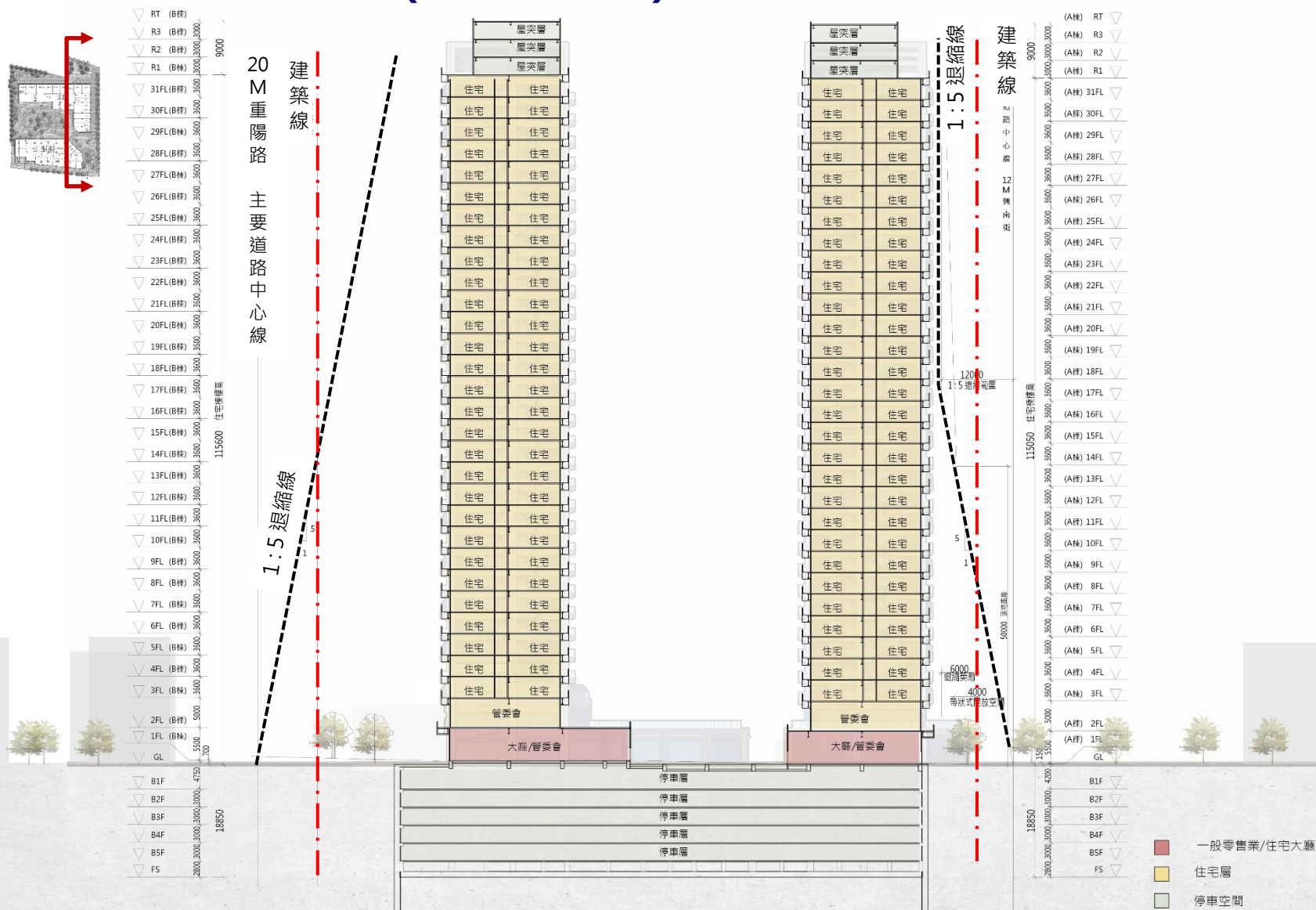
22:00-24:00



24:00-06:00



建築物縱向剖面圖(高度限制)



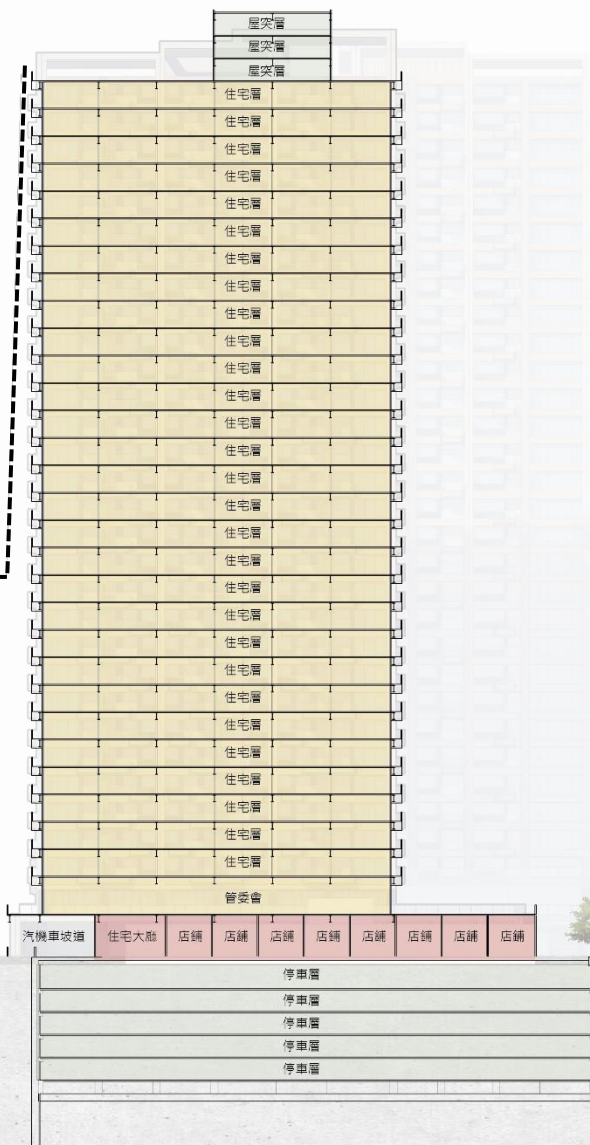
建築物橫向剖面圖(高度限制)



地界線

落物曲線影響範圍

5000 落物曲線



地界線

落物曲線影響範圍

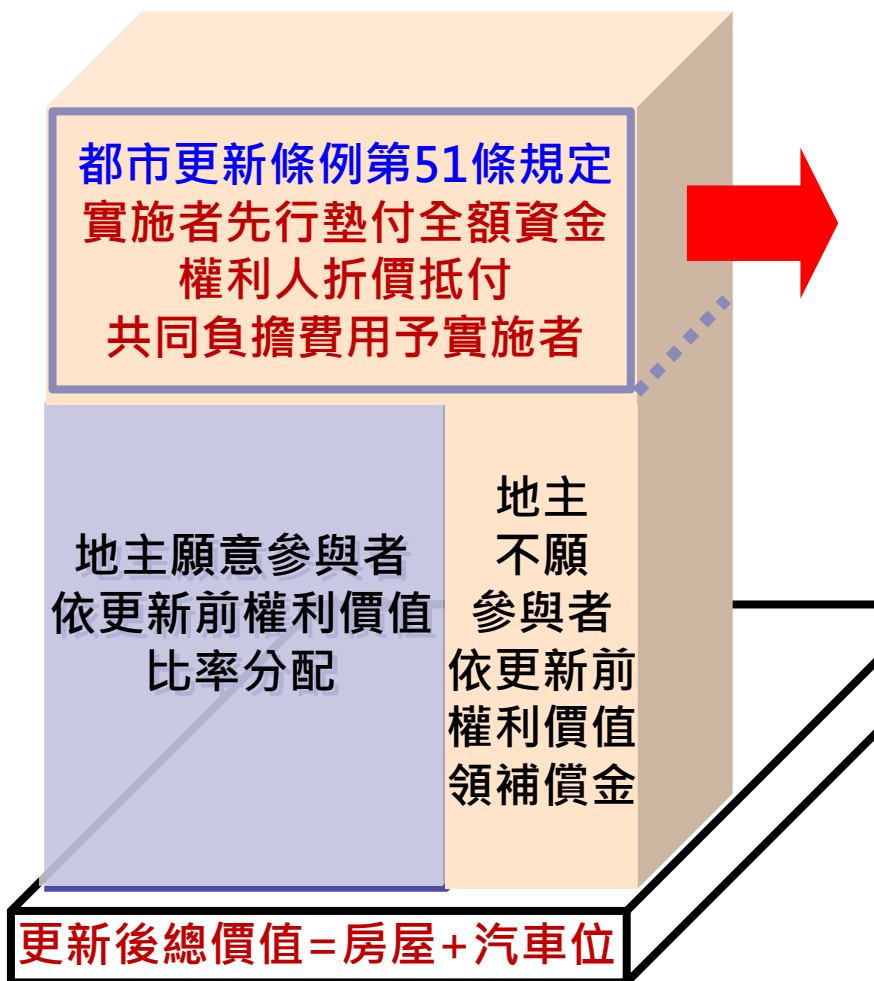
5000 落物曲線



- 一般零售業/住宅大樓
- 住宅層
- 停車空間

實施方式

本案採「權利變換」方式實施，
以事業計畫及權利變換併送方式辦理。



工程費用

1. 拆除工程
2. 營建(含公益設施)
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 公共開放空間管維基金
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協闢)
13. 申請建築容積相關費用

權利變換費用

1. 建築設計
2. 都市更新規劃
3. 估價費
4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費用
7. 地籍整理

容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

都市計畫變更

貸款利息(自有資金及銀行融資)

稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

管理費用

1. 專業營建管理費
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

□ 依臺北市政府113年10月30日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，後續以經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

拆遷安置計畫

■ 拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理：由歐亞不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值。
- 補償標的：1. 合法建築物：依騰本面積提列。
2. 增建及其他土地改良物：依照測量面積提列。

■ 拆遷安置費用(租金補貼)

- 安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列 55.7個月。
- 補貼租金：租金單價由歐亞不動產估價師聯合事務所評估。
- 補貼標的：依騰本面積補貼。

樓層		單價(元/坪/月)
地面層		1,275- 1,530
2層以上		1,040 -1,205
地下層	房屋	459
	車位	8,000元/個

財務計畫

- 財務計畫依113年10月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」檢討
- 工程造價依113年02月「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」檢討
建材設備等級採SC第三級(1~5層及31~35層)

總項目	內容	金額(元)
1.工程費用	營建費用、鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電工程費用、相關基金、建築相關規費、捐贈臺北市都市更新基金	92億2,408萬8,162
2.權利變換費用	建築設計費用、更新規劃費用、估價費用、交通影響評估費用、拆遷補償費用、拆遷安置費用、地籍整理費用	11億1,663萬9,059
3.貸款利息	貸款期間5.14年	7億143萬6,504
4.稅捐	印花稅、營業稅	2億9,293萬4,033
5.管理費用	廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費	28億6,896萬4,469
共同負擔費用總計(共同負擔比率61.07%)		142億406萬2,227
認列金額(承諾共同負擔比率46.95%)		109億2,063萬9,550

註：部分項目與選屋結果連動，故後續申請報核時會依最終實際選屋結果順修。

註：相關財務計畫以臺北市政府核定公告為準。

➤ 收入說明

更新後建物 + 停車位總價值

本案依歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目		數量(坪)	單價(坪；席/元)	複價(元)
1	店面	805.27	1,235,890	9億9,522萬5,120
2	辦公室	133.46	986,181	1億3,161萬5,720
3	住宅	18,922.05	1,069,752	202億4,190萬7,297
4	停車位	709	2,667,701	18億9,140萬
更新後房地價值				232億6,014萬8,137

註:本案設計711輛車位，其中2輛無障礙車位供社區使用，列入公設。

➤ 財務分析

項目	金額(元)	比例(%)
更新後總價值	232億6,014萬8,137	100.00%
出資者	109億2,063萬9,550	46.95%
地主	123億3,950萬8,587	53.05%

註：相關財務計畫以臺北市政府核定公告為準。

註：本案依承諾共同負擔比率46.95%計。

專業估價者選任過程及委任結果

◆ 依據都市更新條例第 50 條，於111年05月26日辦理估價師公開抽籤選任

◆ 委任結果

- 歐亞不動產估價師聯合事務所 (實施者指定)
- 昇揚不動產估價師聯合事務所 (公開抽籤-正1)
- 景瀚不動產估價師聯合事務所 (公開抽籤-正2)

實施者選擇「更新前土地價值」與「更新後房地價值」估價最高者作為本案之作業依據，故以歐亞不動產估價師聯合事務所作為本案權利變換辦理依據。

項目		歐亞	昇揚	景瀚
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	210萬	199.6萬	208萬
	更新前土地總價(元)	61億4,922萬0,010	58億4,468萬7,200	60億9,065萬
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	213億6,874萬8,137	209億0,487萬2,574	211億6,581萬3,823
	車位總價值(元)	18億9,140萬	18億6,304萬	18億7,720萬
	更新後總權利價值(元)	232億6,014萬8,137	227億6,791萬2,574	230億4,301萬3,823

臺北市南港區南港段三小段36地號土地 都市更新權利變換估價說明



簡報大綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 更新單元基本資料
- 更新前估價條件說明
- 更新前估價說明
- 更新後估價條件說明
- 更新後估價說明
- 估價結果

權利變換價值評估法源及內容

都市更新權利變換價值評估法源依據

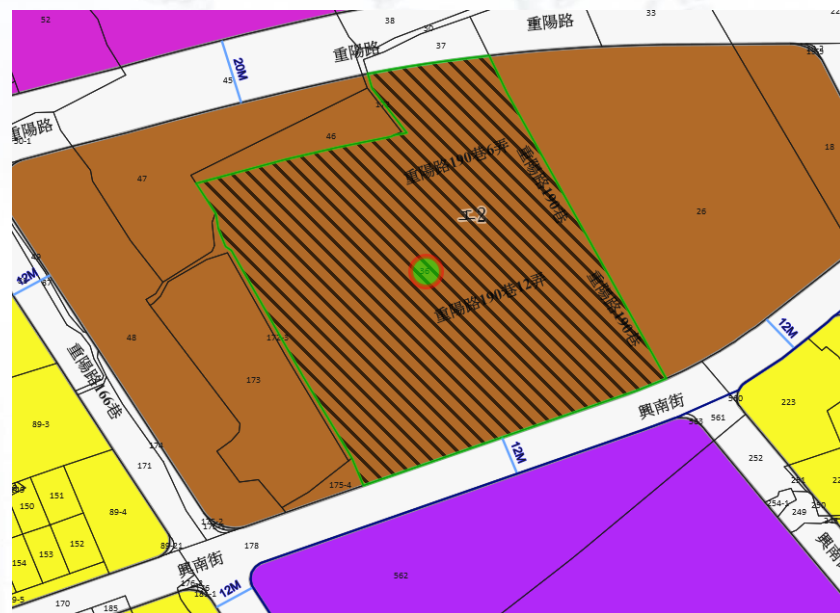
- 不動產估價技術規則
- 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項

評估內容

- 更新前：各權利人之權利價值及權利價值比例
- 更新後：各分配單元之權利價值

基本資料

- 單元範圍：臺北市南港區南港段三小段36地號土地。
- 土地面積：9,680.00m²(約2,928.2坪)
- 使用現況：座落數棟地上5層公寓、一棟地上7層華廈，1樓現況為店面及住家使用，2樓以上以住家用為主。(惟法定用途皆為工業用)
- 土地使用分區：第二種工業區-法定建蔽、容積率：45%、200%。
- 臨路現況：20M重陽路、12M興南街。
(基地內有重陽路190巷等道路)



基本資料-照片及圖資

更新單元範圍



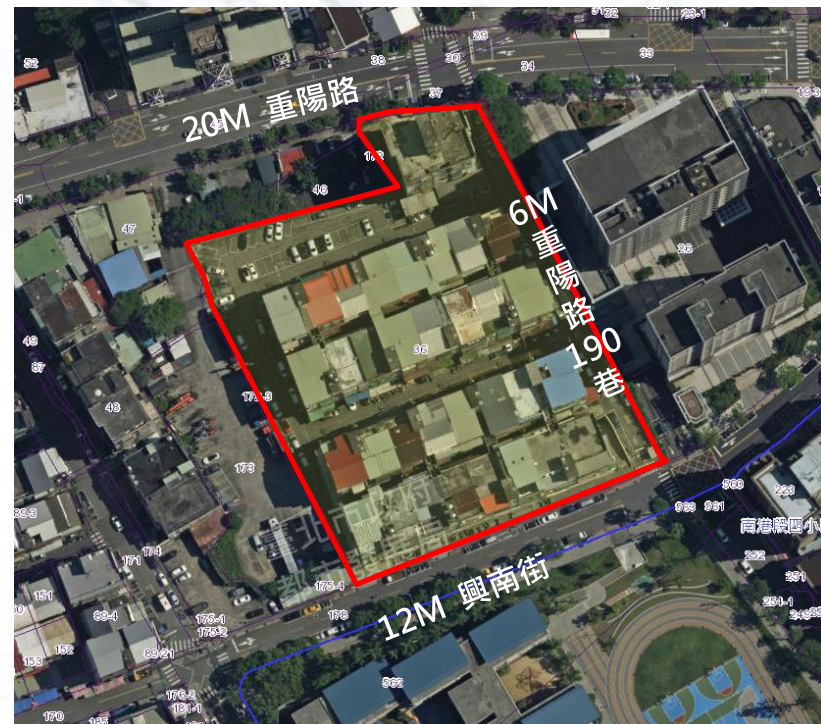
臨路現況(重陽路、興南街)



社區內部道路(重陽路190巷)



航照圖



更新前估價條件說明-價格日期及估價條件

✚ 價格日期：民國115年8月31日

✚ 估價條件：

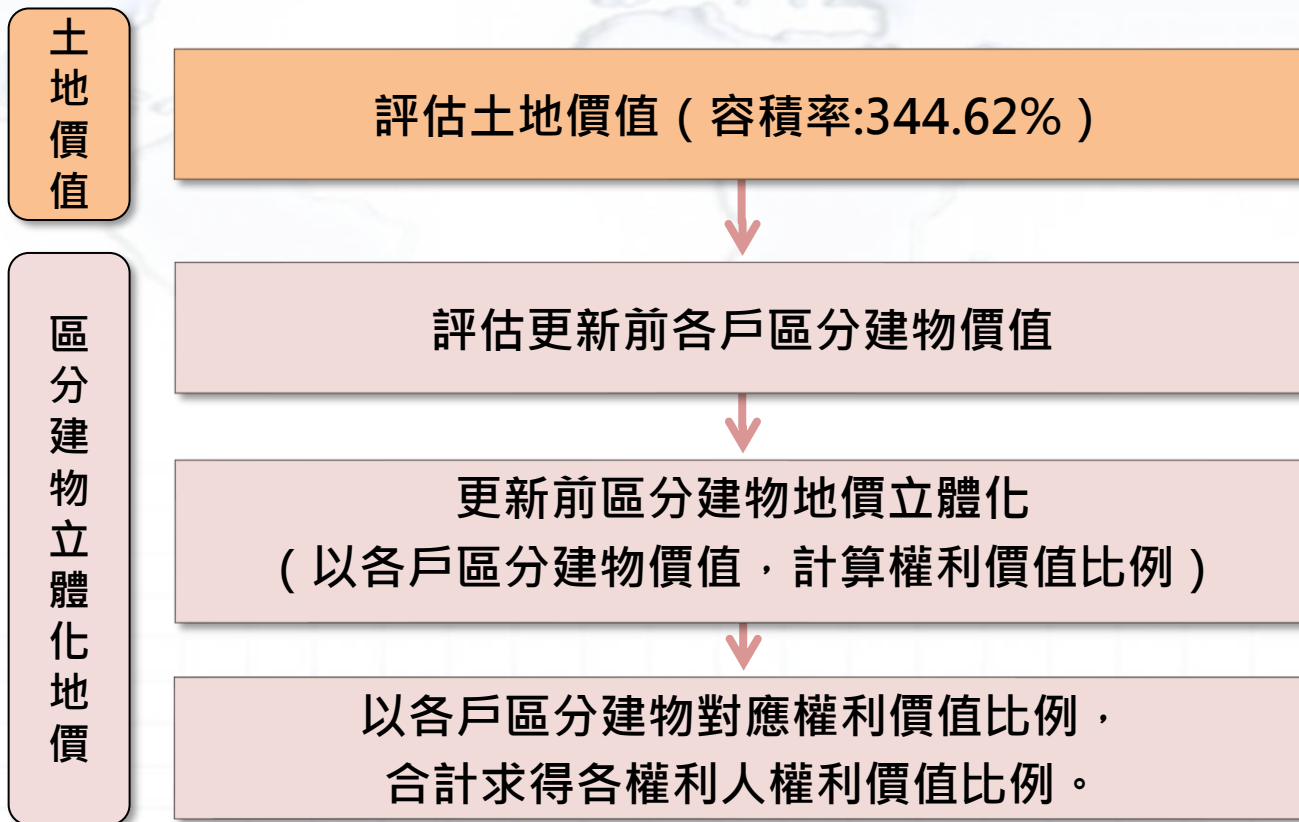
1. 本案更新單元為第二種工業區土地，更新前各權利人之土地權利價值，以價格日期當時土地素地價格為基礎，並以法定容積加計容積獎勵(結構安全性能評估結果未達最低等級、促進都市更新(二)、高氯離子重建及防災型都更)前提下評估權利變換前之權利價值。
2. 更新前各區分所有建物價格之評估，地面層選定興南街19號 (1293建號)作為比準戶，樓上層公寓選定重陽路190巷12弄9號四樓(1167建號)作為比準戶，樓上層電梯華廈選定重陽路188號四樓(1211建號)作為比準戶。
3. 本案更新範圍內有增建或違建情形，本次評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估其價值。合法建物之評估面積係依謄本登記為準。
4. 本次評估更新前各戶室內屋況及地下層車位以可供一般正常使用情形評估。
5. 1192、1292建號為地下層，使用執照登記用途為防空避難室兼停車場，經確認更新單元使用執照竣工圖(79使字0210號)，其中1192、1292建號分別於地下層劃設28、20個停車位，本次評估據此分別以28個及20個坡道平面停車位做為更新前價格評估之基準。

更新前估價條件說明-價格日期及估價條件

估價條件(續)：

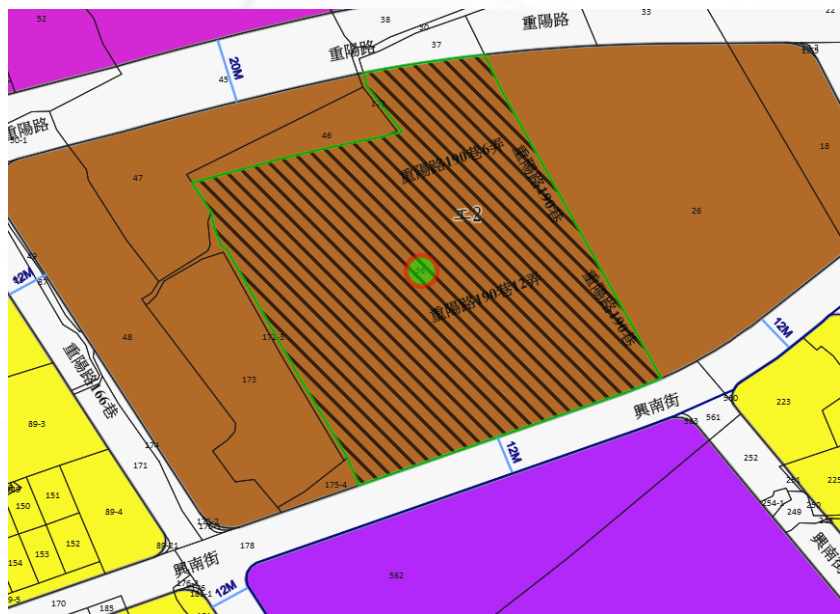
6. 1314建號為地下層，使用執照登記用途為防空避難室，本次評估以建物面積做為更新前價格評估之基準。
7. 更新範圍內有共有人持有地下層面積及其對應土地持分面積有不均等之情況，其權利價值依不動產技術規則之規定，先計算合理車位面積及其對應土地持分面積之車位價值，並算出該地下層總值後，以固定期間收益法進行評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配比率之價值，做為當該宗土地有都市更新條例第39條第二款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。
8. 更新範圍內之部分建號基地涉有土地持分不一或有地無屋之情況，本部分以使用權價值計算各合法建物所有權人之對應權利價值，以為土地持分不一之找補。使用權評估時之上可使用年數依據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用原則並考量使用現況後以價格日期屋齡加計20年做為可收益年數。
9. 本案依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法附表第3條第2款「更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。」之容積貢獻因素納入考量評估其市場價值，並執行容積折減。

更新前估價說明-評估過程



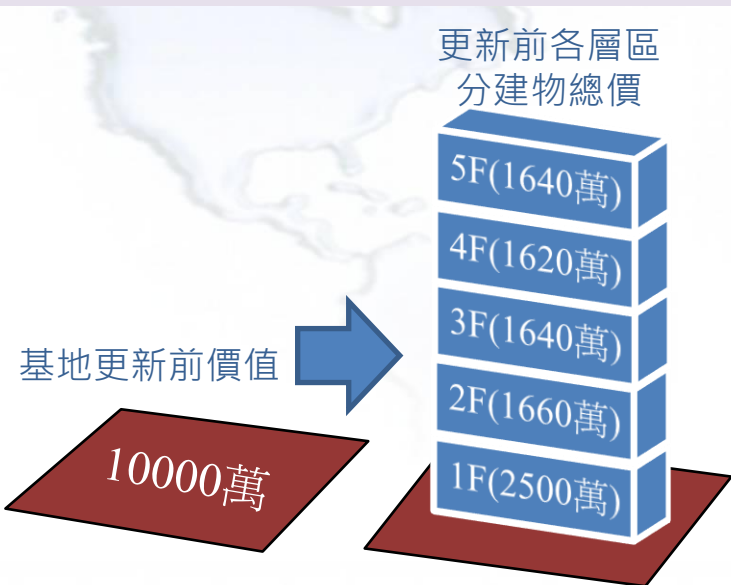
更新前估價說明-評估過程

評估土地價值 (容積率:344.62%)



土地使用分區	第二種工業區
面積(m ²)	9,680.00m ²
面積(坪)	2,928.2坪
容積率	344.62%
估價方法	1.比較法 2.土地開發分析法
土地單價 (元/坪)	2,100,000
更新前總權利 價值(元)	6,149,220,000

更新前估價說明-區分建物立體化地價之概念(舉例說明)



評估更新前各戶區分建物價值

更新前區分建物地價立體化
(以各戶區分建物價值，計算權利價值比例)

以各戶區分建物對應權利價值比例，
合計求得各權利人權利價值比例。

區分建物分配地價比例			
樓層	各層總價	整棟總價	地價比例
5F	1640萬	9060萬	18.10%
4F	1620萬		17.88%
3F	1640萬		18.10%
2F	1660萬		18.32%
1F	2500萬		27.60%
小計	9060萬		100.000%

基地更新前價值



各戶更新前權利價值	
樓層	權利價值
5F	10000萬 × 18.10% = 1810萬
4F	10000萬 × 17.88% = 1788萬
3F	10000萬 × 18.10% = 1810萬
2F	10000萬 × 18.32% = 1832萬
1F	10000萬 × 27.60% = 2760萬
小計	10000萬

補充-更新前權利價值計算基礎

- 「都市更新條例權利變換」第三條，權利變換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。
- 都市更新前權利價值比例，係依據「不動產估價技術規則」第125條、126條，及「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」範本內容辦理。

補充-更新前權利價值計算基礎

- 不動產估價技術規則第125條：都市更新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。
- 基地權利價值為各區分建物對應土地之權值比例計算依據。
- 前項基地價值比率之計算公式如下：

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

更新後估價條件說明-估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，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. 評估更新後各戶價格，地面層店面/辦公室選定1F-A1戶作為比準戶，樓上層住宅選定15F-A2戶作為比準戶，地下層停車位選定B3坡道平面車位(250×550)為比準車位。
3. 更新後部分單元規劃有約定專用露臺及綠化陽臺，本次在考量其使用效益下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

更新後估價說明-評估流程

選定比準單元

評估比準單元單價

分析各戶個別條件

評估各戶價值

更新後估價說明-更新後建築規劃

- ✚ 產品類型：商辦住宅複合大樓
- ✚ 建築樓層：地上31層、地下5層
- ✚ 樓層規劃：B1~B5為停車空間使用，1F為店面、住宅及一般事務所使用，2~31F為住宅使用。
- ✚ 建材設備等級：鋼骨造第三級。

更新後估價說明-比準單元條件及單價

戶別	面積(坪)	建物結構	臨路情形 (實際出入)	屋齡(年)	公共設施比例 (%)	附屬建物比例 (%)	樓層高度(m)	土地持分(m ²)
1F-A1	36.71	鋼骨造	12M	0	約34.1%	0%	5.50	約17.52



店面比準單元

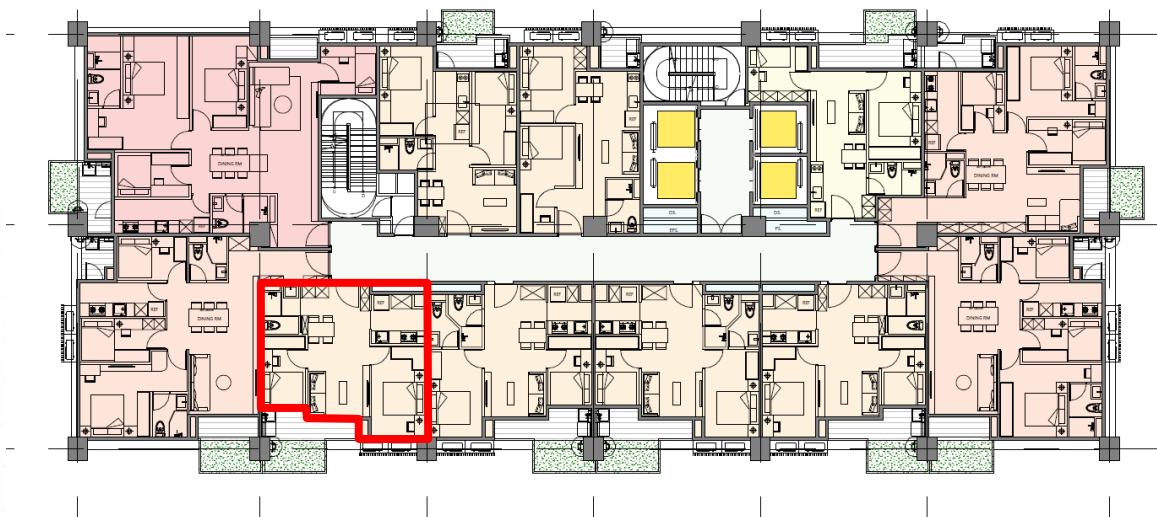
樓層：1F

面積：36.71坪

單價：125萬元/坪

更新後估價說明-比準單元條件及單價

戶別	面積(坪)	建物結構	臨路情形 (社區最優側)	屋齡(年)	公共設施比例 (%)	附屬建物比例 (%)	樓層高度(m)	土地持分(m ²)
15F-A2	24.46	鋼骨造	20M	0	約34.0%	約10.4%	3.6	約11.71



住宅比準單元

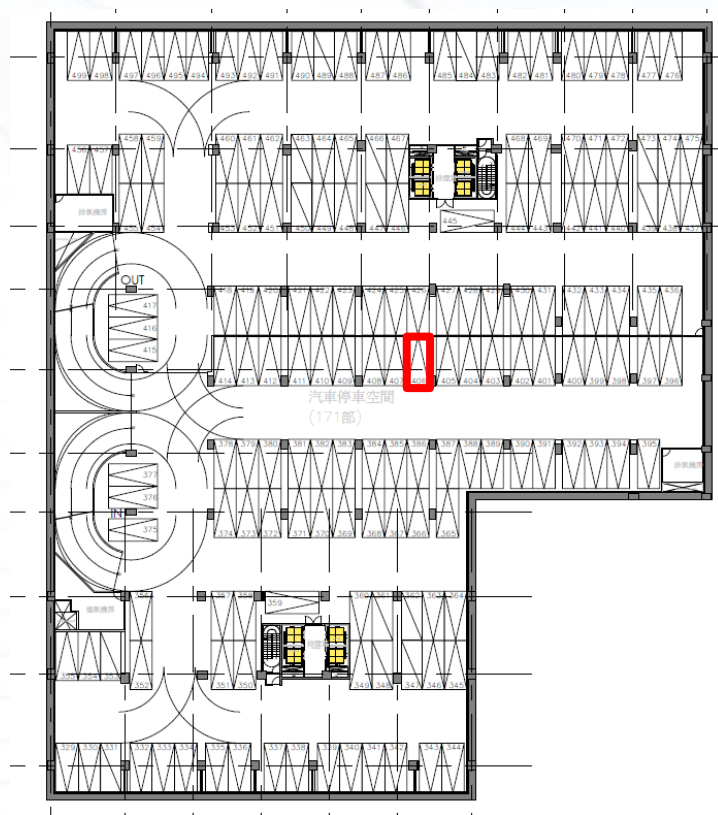
樓層：第15層

面積：24.46坪

單價：107萬元/坪

更新後估價說明-比準單元條件及單價

樓層位置	建物結構	屋齡(年)	車格大小	車位型式	車道出入口道路寬度(m)
B3	鋼骨造	0	250×550	坡道平面	12



車位比準單元

樓層：地下3層

單價：270萬元/個

車格大小：

250cm×550cm

更新後估價說明-評估結果

規劃用途	樓層位置	面積(坪)/車位(個)	平均單價 (元/坪)/(元/個)	總價(元)
店鋪	1F	805.27	1,235,890	995,225,120
一般事務所	1F	133.46	986,181	131,615,720
集合住宅 (不含社宅)	3F~31F	18,922.05	1,069,752	20,241,907,297
停車位	B1~B5	709	2,666,573	1,890,600,000
合計	-	-	-	23,260,148,137

估價結果

更新前	比準地土地單價 (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)	
	2,100,000	6,149,220,000	2,100,000	6,149,220,010	
更新後	1F店面平均單價 (元/坪)	1F一般事務所平均 單價 (元/坪)	住家(不含社宅) 平均單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後(不含社宅) 總權利價值(元)
	1,235,890	986,181	1,069,752	2,666,573	23,260,148,137

選配作業須知

權變調查及選配作業

★請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者

➤ 權利變換選配作業資料於**09月23日**以雙掛號寄出。

編號	附件名稱	說明	備註
附件一	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件二	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予出資者。
附件二	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	
附件三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	
附件四	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料。
附件五	更新後應分配權利價值表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件六	更新後建築物單元及停車位價值表	建物各單元編號、面積及總價 停車位編號、尺寸及價值	數據資料。
附件七	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。
附件八	超額選配同意書	超額選配之表達 (無超額選配者免填)	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予出資者。
附件九	代為出席公開抽籤會議委託書	重複選配公開抽籤會議無法出席者 (無重複者及本人出席者免填)	書面文字資料。請於預定11/22公開抽籤會議 (如有) 當天攜帶

註：附件5至7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府核定公告實施為準。

選配作業須知-申請期間及公開抽籤時間

法令依據：權利變換實施辦法第5條、第17條

1.申請分配期間：**115年10月05日起至115年11月05日下午5時止，共32日。**

2.交回方式：親送或掛號郵寄

宏匯(股)公司（新北市新莊區思源路555號37樓）事業發展中心土地開發處 蔡浩德經理 收

駐點辦公室(重陽路190巷6弄4號1樓)：選配期間內每週三、四 14點~20點、每週日 9點~17點

(1)附件一：權利變換意願調查表

3.交回之文件：(2)附件二：更新後分配位置申請書

(3)附件三：更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)

(4)附件八：超額選配同意書(無超額選配者免交回)

■ 預定公開抽籤日：**日期：115年11月22日(星期日) 下午2時**
地點：臺北市南港區東新國民小學行政大樓三樓會議室 (臺北市南港區興南街62號)

1. 同一房屋單元或汽車停車位有重複選配情形，且無法認定優先者。
2. 依選配原則認定而無法獲配房屋單元或汽車停車位者。
3. 超選部分未於選配期間內繳交「超額選配同意書」者。
4. 未於選配期間截止前提出分配位置申請，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。
5. 未於選配期間截止前提出分配位置申請，且其「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」者，則以領取更新前權利價值為現金補償辦理。

- 所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或由受託人(須出具委託書-附件9)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤。
- 另屬合併選配之所有權人(委任一人當代表時)，請全體出具委託書。

選配作業須知

權利變換意願調查表(附件一)

參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補償金。
不願 參與權利變換者	依 更新前權利價值 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 未達最小分配單元面積 者，以 更新前權利價值 領取補償金

本案權變戶最小分配單元面積為：

3F-A10

面積: 22.91 (坪)

權利價值：21,810,320 (元)

附件一

擬訂臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 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_____對於臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 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。

①請勾選參與意願

本人_____為臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 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 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
南港段三小段	36	1			
②請確認個人更新前土地及建物產權是否正確。					

二、建物：_____筆建號

建號	建物門牌	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

**③請填具個人資料及日期並簽名及蓋章
(若有塗改處請於修改處蓋章)**

所有權人：王小明

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：Axxxxxxxxx

聯絡地址(營業所在地)：xx市xx區xx路xx巷xx號

聯絡電話：09xx-xxx-xxx

小明

中 華 民 國 115 年 XX 月 XX 日

選配作業須知

更新後分配位置申請書(附件二)

附件二

擬訂臺北市南港區南港段三小段36地號1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

① 請以正楷、繁體中文填寫個人姓名

填寫人：王小明

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，申請分配下列房屋單元及車位位置：

② 請填寫欲申請分配之房屋單元編號
及車位編號

申請分配房屋單元之「單元編號」	申請分配汽車停車位之「車位編號」
4F-A2	B5F-3
共 1 單元	共 1 車位
註：如同時選配房屋及車位，請依分配後實際登記狀況填寫各戶房屋單元之對應車位編號。	

③ 請完整填具個人資料及日期並簽名
及蓋章 (若有塗改處請於修改處蓋章)

說明：

- 權利變換調查與申請分配
- (1) 若所有權人同時申請同一分配單元或停車位，無法認定優先且協調不成，則以公開抽籤決定之。
- (2) 「實際分配價值」為分配單元與汽車停車位加總，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；若較應分配價值範圍為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
2. 本表請於 115 年 11 月 05 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達宏匯(股)公司事業發展中心 土地開發處 蔡浩德經理收【新北市新莊區思源路555號37樓】，未於規定期限內表達意願且應分配權利價值超過最小分配面積單元價值者，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。
3. 預定公開抽籤日之時間訂為 115 年 11 月 22 日下午 2 時，地點為臺北市南港區東新國民小學行政大樓三樓會議室（臺北市南港區興南街62號）。
4. 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：王小明

小明王

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：Axxxxxxxxx

聯絡地址(營業所在地)：xx市xx區xx路xx巷xx號

聯絡電話：09xx-xxx-xxx

中 華 民 國 115 年 xx 月 xx 日

選配作業須知

更新後合併分配協議書(附件三)

- ◆ 欲與他人合併選配，未來持分房屋及車位者才須填寫繳回

① 填寫合併選配者姓名及合併選配人數。

② 請填入欲合併選配之房屋單元編號及車位編號。

③ 請全部所有權人填寫姓名及權利範圍(持分比例)，房屋單元及停車位持分須一致

④ 請全部所有權人填寫個人資料及日期，並簽名及蓋章(若有塗改請於修改處蓋章)。

注意事項

- 合併選配者除附件三，仍需繳交附件二。
- 參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份。
- 如未填寫權利範圍(持分比例)者將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

附件三

擬訂臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 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 **王小明、陳小美、張小方** 等土地所有權人，共 **3** 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「單元編號」共 **1** 單元，其「單元編號」
為 **4F-A2**；申請分配之車位共 **1** 車位，
其「車位編號」為 **B5F-3**。

二、產權持分協議內容：就最終獲配之房屋及停車位各自持分如下：

分配單元編號	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
4F-A2	B5F-3	1 王小明	1 / 3	
		2 陳小美	1 / 3	
		3 張小方	1 / 3	
		4	/	
		5	/	
		6	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	王小明
2 陳小美	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	陳小美
3 張小方	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	張小方
4				
5				
6				

選配作業須知

選配原則說明(附件四)

項目	內容
一	選屋以更新前之戶為單位，更新前一戶得選配更新後一戶。土地所有權人得於應分配權值內進行選配。
二	選配權值未達最小分配面積單元價值時：
1	以領取更新前權利價值為現金補償辦理。
2	與其他所有權人合併分配： 1) 於選配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。 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。
3	依據第(五)點超額選配規定辦理。
三	房屋單元選配原則：
1	商業單元： 更新前一樓所有權住戶，得優先選配更新後一樓單元，其選配優先順序如下： 1) 更新前門牌為重陽路188號及186號之所有權戶，得優先依原位次選配商業單元20、21。 2) 更新前門牌為興南街25號~11號之所有權戶，得優先依原位次選配商業單元1~8。 3) 上述二項以外之更新前一樓所有權戶，得優先選配其他之更新後一樓單元。

選配作業須知

選配原則說明(附件四)

項目	內容																		
2	住宅單元： 1) 露臺戶別： 更新前為露臺戶(門牌為興南街11號~25號5樓及重陽路190巷12弄16號5樓)者，得優先選配更新後A、B兩棟之3樓露臺戶別單元，並以原面向認定優先。 2) 原區位戶別： 更新前門牌為重陽路190巷12弄2號~16號及興南街11號~25號者，得優先選配更新後A棟住宅單元，並以原面向認定優先。更新前門牌為重陽路186號~188號及重陽路190巷6弄2號~16號及重陽路190巷12弄1號~15號者，得優先選配更新後B棟住宅單元，並以原面向認定優先。 3) 邊間戶別，得優先選配原位次更新後角間單元。對應戶別詳下表： <table border="1"> <thead> <tr> <th>更新前門牌</th><th>優先選配棟別-戶號</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重陽路 188 號、重陽路 190 巷 6 弄 2 號</td><td>B 棟-B01</td></tr> <tr> <td>重陽路 186 號、重陽路 190 巷 6 弄 16 號</td><td>B 棟-B07</td></tr> <tr> <td>重陽路 190 巷 12 弄 1 號</td><td>B 棟-B12</td></tr> <tr> <td>重陽路 190 巷 12 弄 15 號</td><td>B 棟-B08</td></tr> <tr> <td>重陽路 190 巷 12 弄 2 號</td><td>A 棟-A08</td></tr> <tr> <td>重陽路 190 巷 12 弄 16 號</td><td>A 棟-A12</td></tr> <tr> <td>興南街 11 號</td><td>A 棟-A07</td></tr> <tr> <td>興南街 25 號</td><td>A 棟-A01</td></tr> </tbody> </table> 上述如遇重複選配時，其優先順序之認定以(1)露台戶→(2)原區位戶→(3)邊間戶。	更新前門牌	優先選配棟別-戶號	重陽路 188 號、重陽路 190 巷 6 弄 2 號	B 棟-B01	重陽路 186 號、重陽路 190 巷 6 弄 16 號	B 棟-B07	重陽路 190 巷 12 弄 1 號	B 棟-B12	重陽路 190 巷 12 弄 15 號	B 棟-B08	重陽路 190 巷 12 弄 2 號	A 棟-A08	重陽路 190 巷 12 弄 16 號	A 棟-A12	興南街 11 號	A 棟-A07	興南街 25 號	A 棟-A01
更新前門牌	優先選配棟別-戶號																		
重陽路 188 號、重陽路 190 巷 6 弄 2 號	B 棟-B01																		
重陽路 186 號、重陽路 190 巷 6 弄 16 號	B 棟-B07																		
重陽路 190 巷 12 弄 1 號	B 棟-B12																		
重陽路 190 巷 12 弄 15 號	B 棟-B08																		
重陽路 190 巷 12 弄 2 號	A 棟-A08																		
重陽路 190 巷 12 弄 16 號	A 棟-A12																		
興南街 11 號	A 棟-A07																		
興南街 25 號	A 棟-A01																		

選配作業須知

選配原則說明(附件四)

項目	內容
3	C棟1F-C5戶、2樓至4樓預計作為本案回饋之公益設施，不開放所有權人選配。
4	本案更新後之A棟A09戶及B棟B09戶住宅單元之產權面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後未達臺北市都市更新自治條例第11條最小建築面積單元規定，依規定不供地主選配，由出資者分回，但都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達46平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積者，不在此限。
四	汽車停車位選配原則：
1	地下室汽車停車位以更新後之戶為單位，一戶得選配一個車位為限，產權面積逾45坪以上戶型，得再加選配一個車位。
2	選配無障礙車位者，須提供相關證明文件者，可供選配之車位編號為704、705、706、707、708、709。
3	車位編號710、711，係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用之無障礙車位並列為公設，不開放選配。

選配作業須知

選配原則說明(附件四)

項目	內容
五	超額選配：
1	所有權人實際選配總價值若高於應分配權值時，其差額以不逾15%為原則。逾15%者，視為超選，則應於選配期間繳交「超額選配同意書」，並於實施者通知期限內與本案出資者簽訂「超額選配價金繳納契約書」，並繳納30%超額價金，逾期未完成者，實施者得撤銷其選配結果，並以未逾應分配價值之原則就實施者(出資者)獲配單元另行分配，如應分配權值未達最小分配單元者改以領現金補償方式辦理。超額選配契約由出資者參考內政部預售屋買賣契約書範本訂定之，並提送實施者備查。
2	超額選配所選定之房屋單元，應以價值較低者為超選計算標的，且剩餘應分配價值應大於該選定之房屋單元50%，始可依「超額選配同意書」補足該戶。若未符合前述規定者，須經實施者同意後為之。
3	參酌內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「...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。本案於應分配外，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，不宜併抽籤處理，...。」。

選配作業須知

選配原則說明(附件四)

項目	內容
六	有以下情形發生，採公開抽籤認定：
1	同一房屋單元或汽車停車位有重複選配情形，且無法認定優先者。
2	依選配原則認定而無法獲配房屋單元或汽車停車位者。
3	超選部分未於選配期間內繳交「超額選配同意書」者。
4	未於選配期間截止前提出分配位置申請，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。
5	未於選配期間截止前提出分配位置申請，且其「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」者，則以領取更新前權利價值為現金補償辦理。

註：選配原則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，後續該選配原則仍需提送審議後，始為有效。

選配作業須知

權利價值說明表(附件五)

① 請確認個人姓名是否正確

② 依歐亞不動產估價師聯合事務所估價結果，計算各土地所有權人或權利變換關係人實際應分配權利價值。

③ 請依據應分配權利價值，參考附件六之建物單元與車位價值，再填寫附件二與附件三(合併選配)。

● 注意事項：

應分配價值目前係以容積獎勵110%試算，後續若防災獎勵，需依審議結果下修，全案容積獎勵最低為100%，應分配權利價值，預估將下修為現行約94折。

E：容積110%：3,000萬元

E：容積100%：2,820萬元(3,000*0.94)

附件五

擬訂臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人/權利變換關係人更新前後應分配權利價值說明表

土地所有權人/權利變換關係人：①姓名

臺端為本案之土地所有權人/權利變換關係人，有關臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值預估數額如下表：

項次	更新前	
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值(A)	6,149,220,010
二	臺端之更新前權利價值(B)	②領銜估價師事務所 估價結果
三	臺端之更新前權利價值比率 (C)=(B) / (A)	
項次	更新後	
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配應權利價值(D)(詳說明 2)	12,339,508,587
五	臺端之更新後應分配權利價值 E=(C)×(D)	③應分配權利價值

說明：

1. 上表係依相關規定及 115 年 8 月 31 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 本案依委託實施契約共同負擔比率 46.95%計算所有權人應分配權利價值之計算式為都市更新後總銷金額 23,260,148,137 元 $\times(1-\text{出資暨協助實施都市更新事業契約共同負擔比率 } 46.95\%)$ 。
3. 有關選配原則詳【附件四】選配原則說明。
4. 若「應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依「都市更新條例」第 52 條，以領取更新前權利價值(B)之現金補償為原則。
5. 上表各項權利價值數係依上開公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比率係採四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，臺端應分配價值如上表所示。

選配作業須知

更新後建築物單元及停車位價值表(附件六)

更新後建築物單元價值表

序號	單元代號	規劃用途	土地應有部分		產權面積				露台/綠化陽台 (坪)	單價(元/坪) (不含約定專用)	約定專用單價 (元/坪)	總價(元) (含約定專用)
			權利範圍/100000	面積(㎡)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共有部分(㎡)	合計(㎡)				
1	1F-店 1	店鋪	181	17.52	80.04		41.33	121.37	36.71	0.00	1,250,000	45,887,500
2	1F-店 2	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
3	1F-店 3	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
4	1F-店 4	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
5	1F-店 5	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
6	1F-店 6	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
7	1F-店 7	店鋪	181	17.52	79.95		41.24	121.19	36.66	0.00	1,250,000	45,825,000
8	1F-店 8	店鋪	183	17.71	80.95		41.85	122.80	37.15	0.00	1,300,000	48,295,000
9	1F-店 9	店鋪	103	9.97	45.65		23.60	69.25	20.95	0.00	1,200,000	25,140,000
10	1F-店 10	店鋪	160	15.49	70.69		36.52	107.21	32.43	0.00	1,175,000	38,105,250
11	1F-店 11	店鋪	159	15.39	70.12		36.22	106.34	32.17	0.00	1,188,000	38,217,960
12	3F-A1	集合住宅	187	18.10	76.71	6.07	42.63	125.41	37.94	4.62	339,000	40,149,855
13	4F-A1	集合住宅	187	18.10	76.71	6.07	42.63	125.41	37.94	1.52	335,333	38,678,889
14	5F-A1	集合住宅	187	18.10	76.71	6.07	42.63	125.41	37.94	1.58	339,000	39,120,278

更新後停車位價值表

編號	樓層	尺寸	單價(元)	編號	樓層	尺寸	單價(元)	編號	樓層	尺寸	單價(元)	編號	樓層	尺寸	單價(元)	編號	樓層	尺寸	單價(元)
1	B5	250x550	2,500,000	33	B5	250x550	2,500,000	65	B5	250x550	2,500,000	97	B5	250x550	2,500,000	129	B5	250x550	2,500,000
2	B5	250x550	2,500,000	34	B5	250x550	2,500,000	66	B5	250x550	2,500,000	98	B5	250x550	2,500,000	130	B5	250x550	2,500,000
3	B5	250x550	2,500,000	35	B5	250x550	2,500,000	67	B5	250x550	2,500,000	99	B5	250x550	2,500,000	131	B5	250x550	2,500,000
4	B5	250x550	2,500,000	36	B5	250x550	2,500,000	68	B5	250x550	2,500,000	100	B5	250x550	2,500,000	132	B5	230x550	2,450,000
5	B5	250x550	2,500,000	37	B5	250x550	2,500,000	69	B5	250x550	2,500,000	101	B5	250x550	2,500,000	133	B5	250x550	2,500,000
6	B5	250x550	2,500,000	38	B5	250x550	2,500,000	70	B5	250x550	2,500,000	102	B5	250x550	2,500,000	134	B5	250x550	2,500,000
7	B5	250x550	2,500,000	39	B5	250x550	2,500,000	71	B5	250x550	2,500,000	103	B5	250x550	2,500,000	135	B5	230x550	2,450,000
																161	B5	250x550	2,500,000
																162	B5	250x550	2,500,000
																163	B5	250x550	2,500,000
																164	B4	250x550	2,600,000
																165	B4	250x550	2,600,000
																166	B4	250x550	2,600,000
																167	B4	250x550	2,600,000

更新後建築物單元及停車位平面圖(附件七)

選配作業須知

超額選配同意書(附件八)

實際選配總價值若高於應分配權值時，**逾15%者，視為超選**，則應於選配期間繳交「**超額選配同意書**」。

案例說明：

- 應分配權值：3,000萬
- 實際選配價值以不逾15%為原則：3,450萬
- ◆ **逾15%者，視為超選，應於選配期間內繳交附件八、超額選配同意書**

後續應與本案出資者簽訂「**超額選配價金繳納契約書**」，並繳納30%超額價金。

逾期未完成者，實施者得撤銷其選配結果，並以未逾應分配價值之原則就實施者(出資者)獲配單元另行分配，如應分配權值未達最小分配單元者改以領現金補償方式辦理。

附件八

擬訂臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
超額選配同意書

本人 _____ 所有之臺北市南港區南港段三小段 36 地號土地及合法建築物參與「擬訂臺北市南港區南港段三小段 36 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(以下稱本案)，因選擇超過本人應分配權利價值 15% 以上之超額選配部分一事，同意遵守下列各項規定，絕無異議：

- 一、同意於實施者指定時間內，就逾本人選擇應分配價值超過 15% 以上(下稱超額選配)部分，與本案出資者簽訂「超額選配價金繳納契約書」。
- 二、本案超額選配價金依本案出資者第一次對外公開銷售時表列價格之 95 折計算，應以全部現金或部份搭配金融機構貸款方式繳付，實際最終金額，應以「超額選配價金繳納契約書」之內容為計算標準。
- 三、超額選配價金之繳付期限，以「超額選配價金繳納契約書」規定分期繳付款項為準。
- 四、倘日後本人未於實施者指定時間內與本案出資者簽立「超額選配價金繳納契約書」，或有逾期未繳納超額選配價金情事時，實施者即得撤銷本人超額選配。
- 五、如有前項情事時，本人同意於實施者通知期限內，就本人應分配價值範圍於出資者獲配之房屋及車位中重新選配。如逾期仍未完成選配，由實施者代為公開抽選與本人權值相近且不超過之房屋及車位。如無適當房型可供選配或選配完成後仍有餘額時，本人同意改以分配權利金方式，於找補價金階段領取更新後之權利金。

此致

臺北市住宅及都市更新中心

立同意書人： (簽章)

身分證字號：

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

實施進度/風險控管

階段	擬訂事業計畫及 權利變換審議核定階段	權變計畫核定後 至開工階段	施工階段	使照申請及 新建物交屋階段
作業期	約30個月	約6個月	約50個月	約6個月
時間	115.10~118.04	118.05~118.11	118.12~123.2	123.3~123.9
作業 內容	自辦公聽會 選屋及抽籤作業 事權計畫報核 公開展覽(公辦公聽會) 專案小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業	申辦稅捐減免 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 差額價金計算 驗屋及交屋作業 產權登記作業

◆ 風險控管方案-資金信託

開立**信託專戶，專款專用**，按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用，以控管全案資金

都市更新相關諮詢

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢：

◆ 臺北市住宅及都市更新中心(實施者)

聯絡地址：臺北市信義區福德街84巷50號1樓

聯絡人：張小姐 (02)2516-1855 #265

◆ 宏匯股份有限公司(出資者)

聯絡地址：新北市新莊區思源路555號37樓

聯絡人：蔡浩德先生 (02)2278-9066 #8209

◆ 冠霖不動產顧問股份有限公司(規劃單位)

聯絡人：簡紫翎小姐 (02)7752-7908 #251

◆ 駐點辦公室

駐點地址：重陽路190巷6弄4號

駐點時間：

選配期間(10/5~11/5)

平日：每週三、四 14點~20點

假日：每週日 9點~17點

雙十連假加開

10/9~10/11 9點~17點

「有關都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地
(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)，或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02)2781-5696
分機3093」。



簡報結束

綜合討論與意見交流

為使會議紀錄完備
發言前請先告知門牌
謝謝！