



與你  
JOY IN EVERY STEP

**擬訂臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案**

**自辦公聽會**

**實施者：**臺北市住宅及都市更新中心

**出資者：**阿曼開發股份有限公司

**建築設計：**蕭力仁建築師事務所

**都更規劃：**丹棠開發股份有限公司

**估價單位：**連邦不動產估價師聯合事務所

天易不動產估價師聯合事務所

文山不動產估價師事務所

民國115年07月27日

# 公聽會議程

- 日期：115年07月27日(一) 19:00
- 地點：淡江大學臺北校區(D311會議室)



會議簡報  
QRcode

| 時間          | 議程                |
|-------------|-------------------|
| 18：40~19：00 | 簽到                |
| 19：00~19：05 | 主席致詞及來賓介紹         |
| 19：05~19：35 | 擬訂事業計畫及擬訂權利變換內容說明 |
| 19：35~20：05 | 意見表達及專家學者建言       |
| 20：05~20：15 | 主席結論、散會           |

# 簡報 大綱



01

辦理緣起與法令依據

02

基地基本資料

03

擬訂事業計畫內容

- 申請容積獎勵項目與額度
- 建築設計說明 (蕭力仁建築師事務所)
- 財務計畫

04

擬訂權利變換計畫內容

- 更新估價說明 (連邦不動產估價師聯合事務所)
- 申請分配作業說明
- 實施進度



# 辦理緣起 與法令依據

Chapter 01

# 辦理緣起與法令依據

## ● 辦理緣起

- 依臺北市政府111年12月7日府授財開字第1113030235號函，同意本案由**臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者**
- 實施者於114年3月28日至114年7月14日公開徵求出資者，於114年8月14日召開評選會綜合評選**阿曼開發股份有限公司為最優申請人**

| 項次 | 時間                  | 辦理內容      |
|----|---------------------|-----------|
| 1  | 114年3月28日至114年7月14日 | 公告招商徵求出資者 |
| 2  | 114年4月7日            | 招商說明會     |
| 3  | 114年8月14日           | 召開評選會綜合評選 |
| 4  | 114年8月15日           | 評選結果通知    |
| 5  | 114年11月25日          | 完成簽約      |

## ● 法令依據

- 依都市更新條例第12條、第32條及第48條、都市更新條例施行細則第8、18條規定舉辦公聽會。



# 基地基本 資料

Chapter 02

# 計畫範圍與現況說明

## ● 公劃更新地區

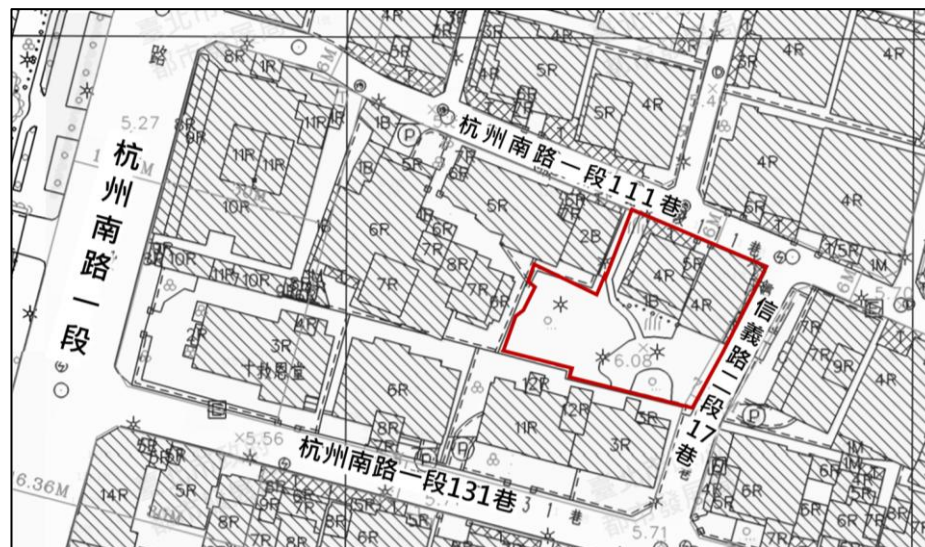
- 111年7月7日「劃定臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內

## ● 更新單元位置

- 位於臺北市中正區信義路二段17巷以西、杭州南路一段111巷以南、杭州南路一段131巷以北及杭州南路一段以東所圍街廓東側，屬於非完整街廓

## ● 更新單元面積

- 範圍包括臺北市中正區中正段二小段244、244-1、245、246、254-1、255、256、256-1及257地號，共9筆土地，面積共922.54m<sup>2</sup>



# 土地使用分區

## ● 相關都市計畫

- 本更新單元位於臺北市政府111年6月20日府都規字第11130026221號公告之「**臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案**」都市計畫範圍內
- 土地現行使用分區，如下表。

| 使用分區 | 面積<br>( m <sup>2</sup> ) | 建蔽率<br>( % ) | 容積率<br>( % ) | 法定容積<br>( m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------------------|--------------|--------------|----------------------------|
| 住3   | 881.54                   | 45%          | 225%         | 1,983.47                   |
| 道路用地 | 41.00                    | -            | -            | -                          |
| 總計   | 922.54                   | -            | -            | -                          |



# 土地與合法建築物權屬

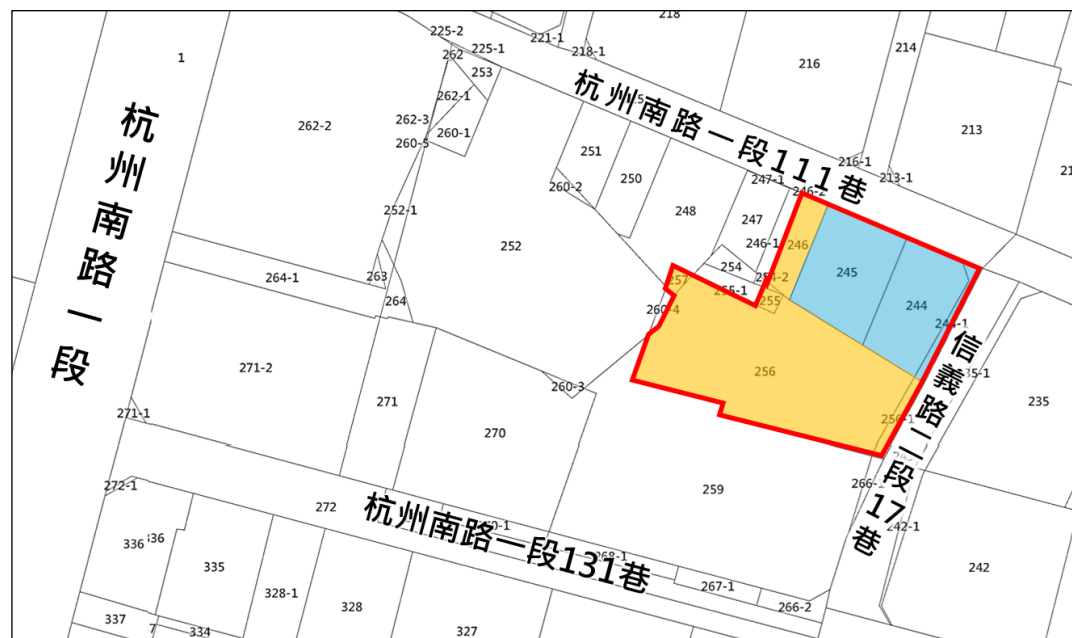
## ● 土地權屬

- 土地面積：922.54 m<sup>2</sup>
- 土地所有權人共計18人

## ● 合法建築權屬

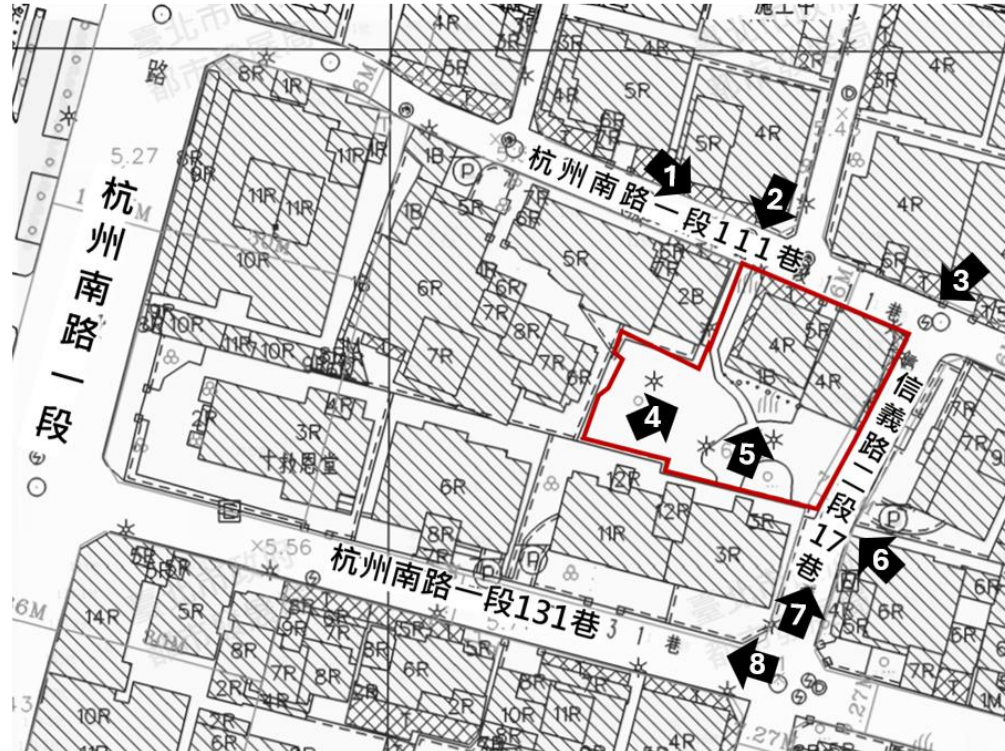
- 合法建築物面積：843.11 m<sup>2</sup>
- 建號：788~791、810~817，合法建物所有權人共計17人

更新單元範圍 公有土地 私有土地



| 權屬 ( 管理機關 ) |                    | 面積 ( m <sup>2</sup> ) | 比率 ( % ) | 人數 | 比率 ( % ) |
|-------------|--------------------|-----------------------|----------|----|----------|
| 公有土地        | 臺北市(臺北市政府財政局)      | 564.54                | 61.19%   | 1  | 5.56%    |
|             | 臺北市(臺北市政府工務局新建工程處) | 19.00                 | 2.06%    |    |          |
| 私有土地        |                    | 339.00                | 36.75%   | 17 | 94.44%   |
| 合計          |                    | 922.54                | 100%     | 18 | 100%     |
| 私有合法建築物     |                    | 843.11                | 100%     | 17 | 100%     |
| 合計          |                    | 843.11                | 100%     | 17 | 100%     |

# 使用現況





# 擬訂事業 計畫內容

Chapter 03

# 處理方式及區段劃分

## ● 處理方式

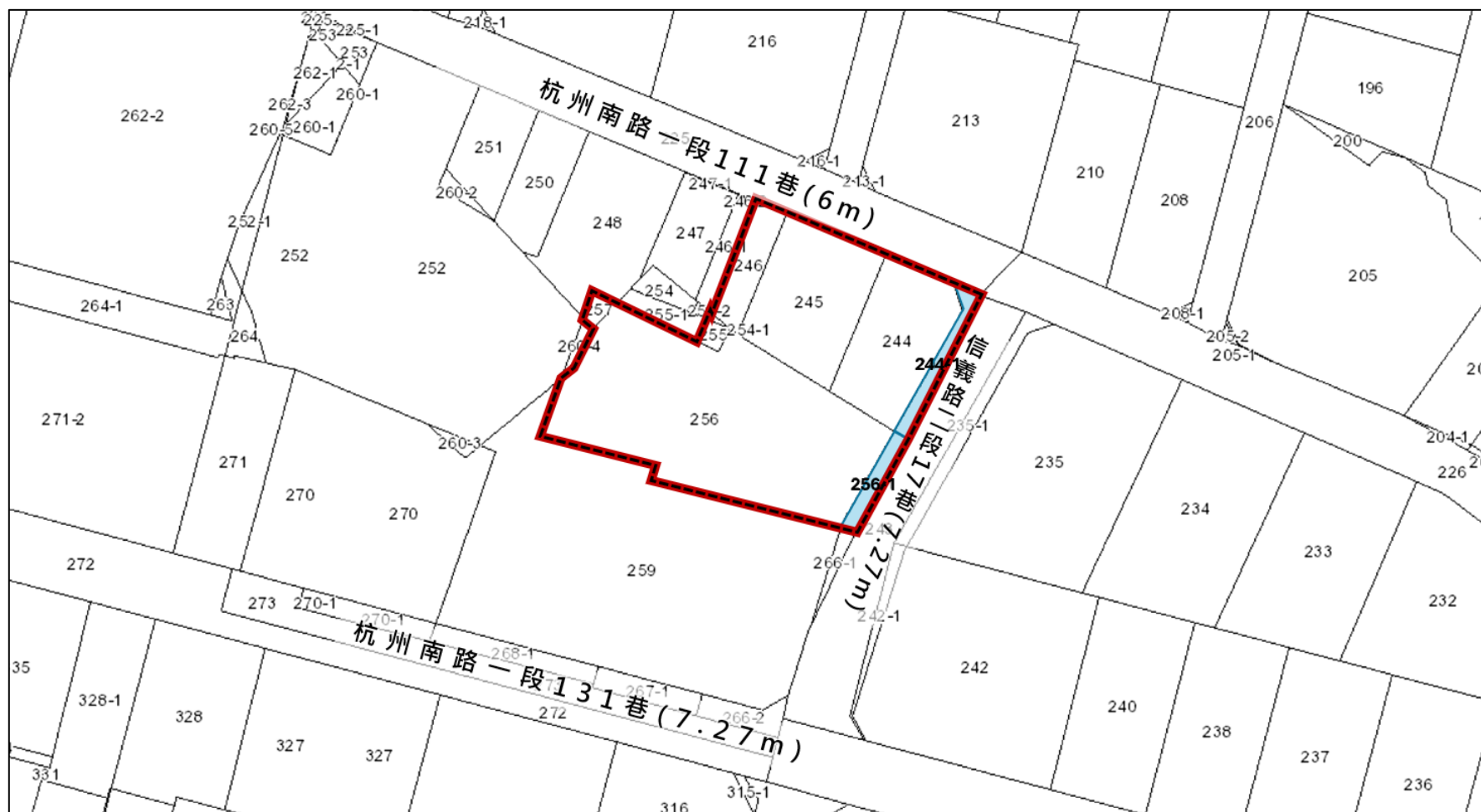
- 本更新單元全區擬採「重建」方式進行。
- 擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。

## 整建、保存或維護計畫

- 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。

# 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案擬協助更新單元東側為未完全開闢之計畫道路，其範圍包括中正區中正段二小段244-1及256-1地號2筆地土地，面積共計41.00m<sup>2</sup>，各地號依其參與性質可分為權利變換及抵充等辦理方式。



  更新範圍   公共設施興修或改善範圍

※實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

# 申請容積獎勵項目與額度

- 基準容積：1,983.47 m<sup>2</sup>
- 申請獎勵容積(50%)：991.73m<sup>2</sup>

| 申請容積獎勵項目                   |             | 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) | 法定容積比率(%) |
|----------------------------|-------------|------------------------|-----------|
| 都市更新建築容積獎勵辦法               |             |                        |           |
| 第 5 條 高於法定容積部份核計之獎勵        |             | 83.32                  | 4.20%     |
| 第 6 條 建築結構安全條件             |             | 57.12                  | 2.88%     |
| 第 8 條 協助開闢公共設施用地           |             | 49.50                  | 2.50%     |
| 第10條 取得候選 <b>鑽石級綠建築</b> 證書 |             | 198.35                 | 10.00%    |
| 第11條 取得候選 <b>銀級智慧建築</b> 證書 |             | 119.01                 | 6.00%     |
| 第12條 採 <b>第二級無障礙</b> 環境設計  |             | 59.50                  | 3.00%     |
| 第13條 採建築物 <b>耐震標章</b> 設計   |             | 198.35                 | 10.00%    |
| 第14條 更新時程獎勵                |             | 99.17                  | 5.00%     |
| 小計                         |             | 864.32                 | 43.58%    |
| 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法            |             |                        |           |
| 一、都市環境之貢獻                  | 建築規劃設計(二)   | 19.83                  | 1.00%     |
|                            | 建築規劃設計(三)   | 191.85                 | 9.67%     |
| 三、有助於都市更新事業之實施             | 促進都市更新(二)獎勵 | 14.28                  | 0.72%     |
| 小計                         |             | 225.96                 | 11.39%    |
| 更新容積獎勵合計                   |             | 1,090.28               | 54.97%    |
| 申請更新容積獎勵容積合計               |             | 991.73                 | 50.00%    |

※實際數值以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

# 蕭力仁建築師 事務所

【建築設計說明】



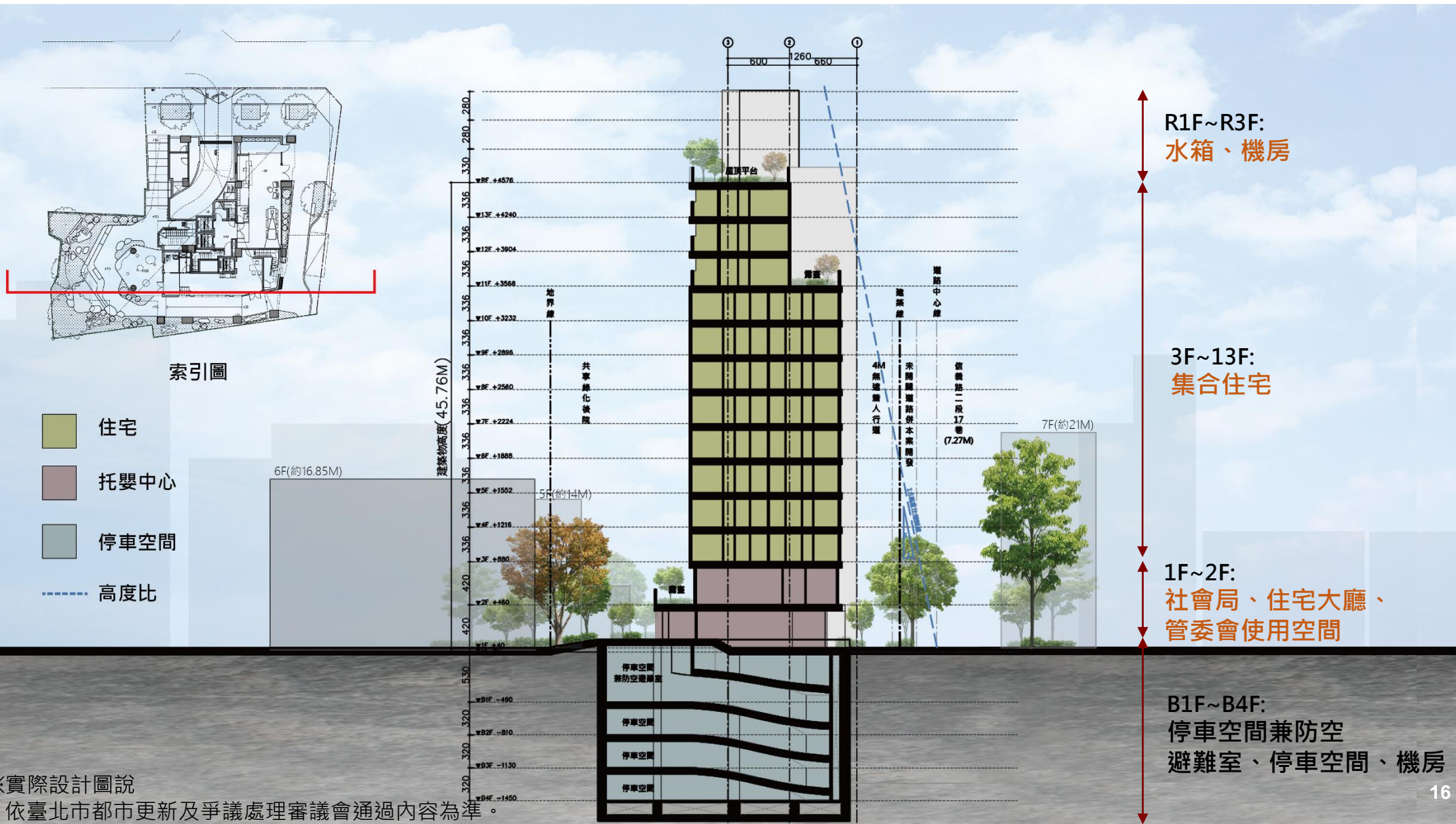
# 建築興建計畫

| 項 目      |      | 內 容                                                                        |                            |
|----------|------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 基地位置     |      | 臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地                                                     |                            |
| 使用分區     |      | 住三                                                                         |                            |
| 基地面積     |      | 881.54m <sup>2</sup> (不含道路用地)                                              | 騎樓地面積 0m <sup>2</sup>      |
|          |      |                                                                            | 其他面積 道路用地:41m <sup>2</sup> |
| 建蔽率      |      | 允建建蔽率:45.00%(396.69m <sup>2</sup> )<br>實設建蔽率:44.89%(395.10m <sup>2</sup> ) |                            |
| 容積率      |      | 法定容積率：225%<br>基準容積：1983.47m <sup>2</sup>                                   |                            |
| 獎勵容積     | 都市更新 | 獎勵值 50.00%(991.73 m <sup>2</sup> )                                         |                            |
| 獎勵後允建總容積 |      | 1983.47m <sup>2</sup> + 991.73m <sup>2</sup> = 2975.21m <sup>2</sup>       | 允建容積率：337.50%              |
| 設計總容積    |      | 2974.46m <sup>2</sup>                                                      | 設計容積率：337.42%              |
| 設計概述     |      | 規劃1棟地上13層及地下4層建築物，地上1~2層規劃托嬰中心<br>地上3~13層規劃集合住宅，共計46戶。                     |                            |
| 停車空間     |      | 法定汽車：31輛、實設汽車：49輛                                                          |                            |
|          |      | 法定機車：37輛、實設機車：39輛                                                          |                            |
| 總樓地板面積   |      | 6264.54m <sup>2</sup><br>(含地下室、各層樓地板、屋突)                                   | 用途:<br>社會局-托嬰中心、集合住宅。      |
| 總樓層高度    |      | 45.76M                                                                     |                            |

※實際數值以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

## 剖面圖

- 地上13層建物
- 1F~2F: 4.2M
- 3F~13F: 3.36M
- 地下開挖4層



# 建築規劃設計

## • 周遭環境

### 鄰里交流

文祥里仍保留日治時期巷弄風貌，住宅多為低矮樓房及多層次綠化，顯現出社區的溫馨與密切。



### 生態跳島

中正紀念堂綠帶 +  
建築與黑板樹的對話

中正紀念堂

立體綠化

黑板樹

受保護黑板樹

地面層綠化

# 建築規劃設計

受保護黑板樹



※實際設計圖說

依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

# 建築規劃設計

## 地面層景觀

### 臨路綠帶

喬木樹影與舒適的人行道。



### 後院綠地

2.5m公共動線串聯+  
多樣化生態與植栽



- 1 退縮人行道
- 2 斜坡道
- 3 車道入口
- 4 鳥浴池水景
- 5 獨居蜂旅館
- 6 大樹平台
- 7 戶外座階
- 8 既有石椅利用
- 9 休憩座椅



※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

# 建築規劃設計

## 托嬰中心&戶外共享空間

### 動線與共享空間

新舊交織的多樣化植栽，與2.5M人行  
步道串聯，構成記憶中的社區公園。

2.5M人行步道動線串聯共享空間

※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

# 消防救災動線系統

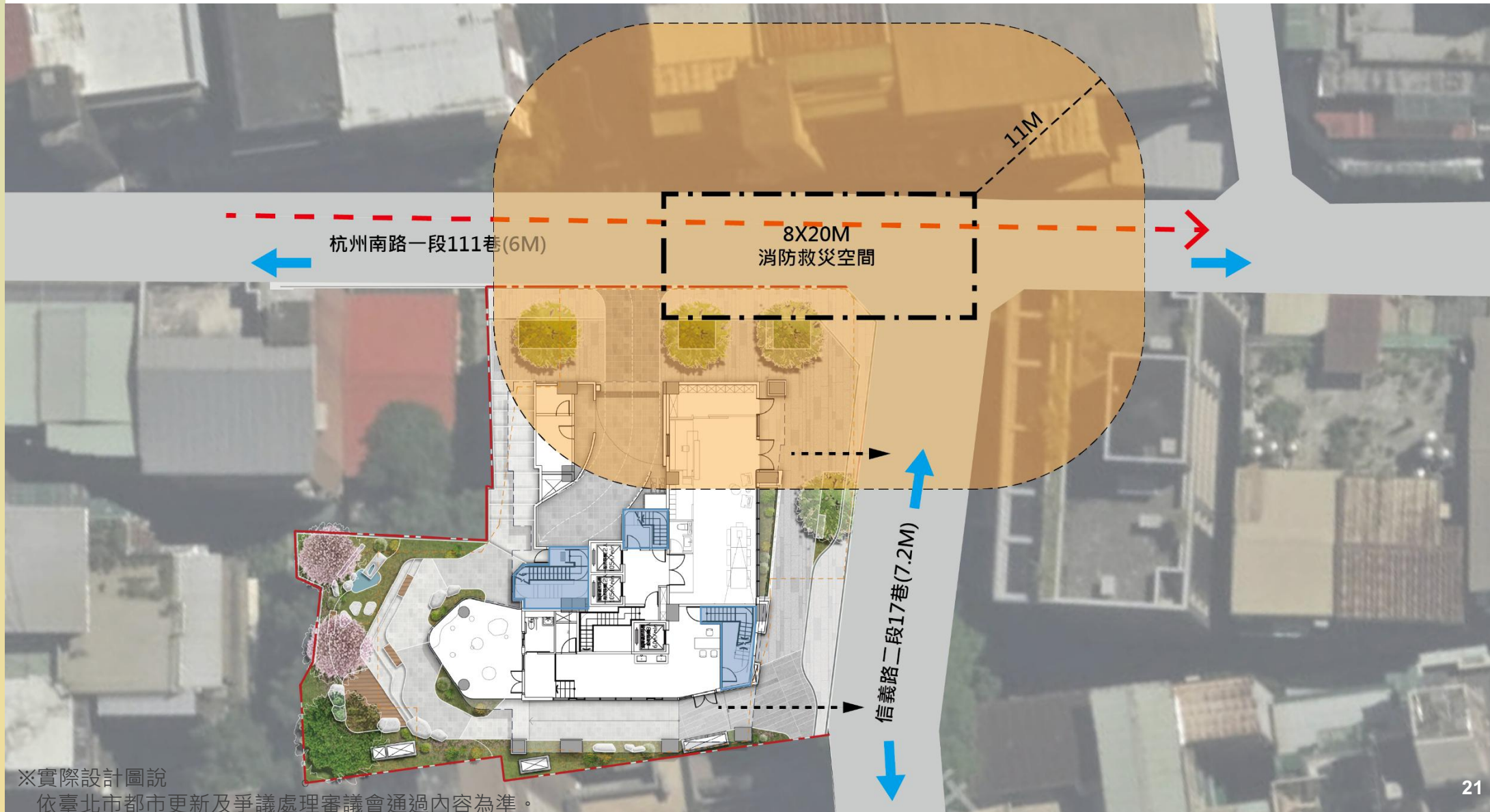
- 鄰近臺大醫院
- 杭州南路一段111巷退縮2M後做道路使用  
共計8M，可供消防車輛臨停使用。

→ 室外難逃生方向(行人)

**救災動線(消防車)**

## 雲梯消防車救災位置

---▶ 室外逃生動線

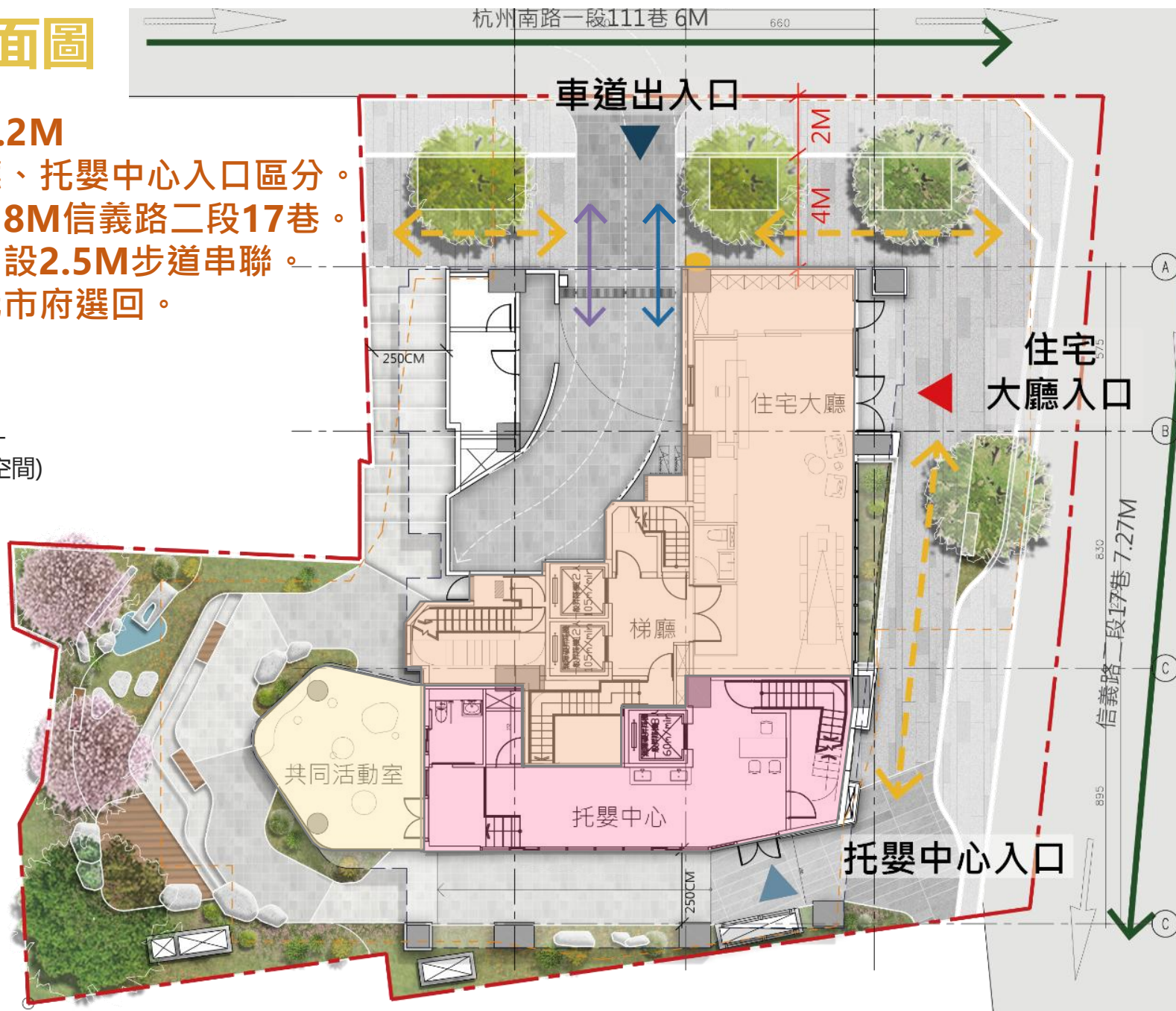


# 各層平面圖

## 一層平面圖

- 1F樓高4.2M
- 住宅大廳、托嬰中心入口區分。
- 入口朝向8M信義路二段17巷。
- 地面層留設2.5M步道串聯。
- 優先由北市府選回。

- 住宅大廳
- 托嬰中心
- 托嬰中心-  
(半戶外活動空間)

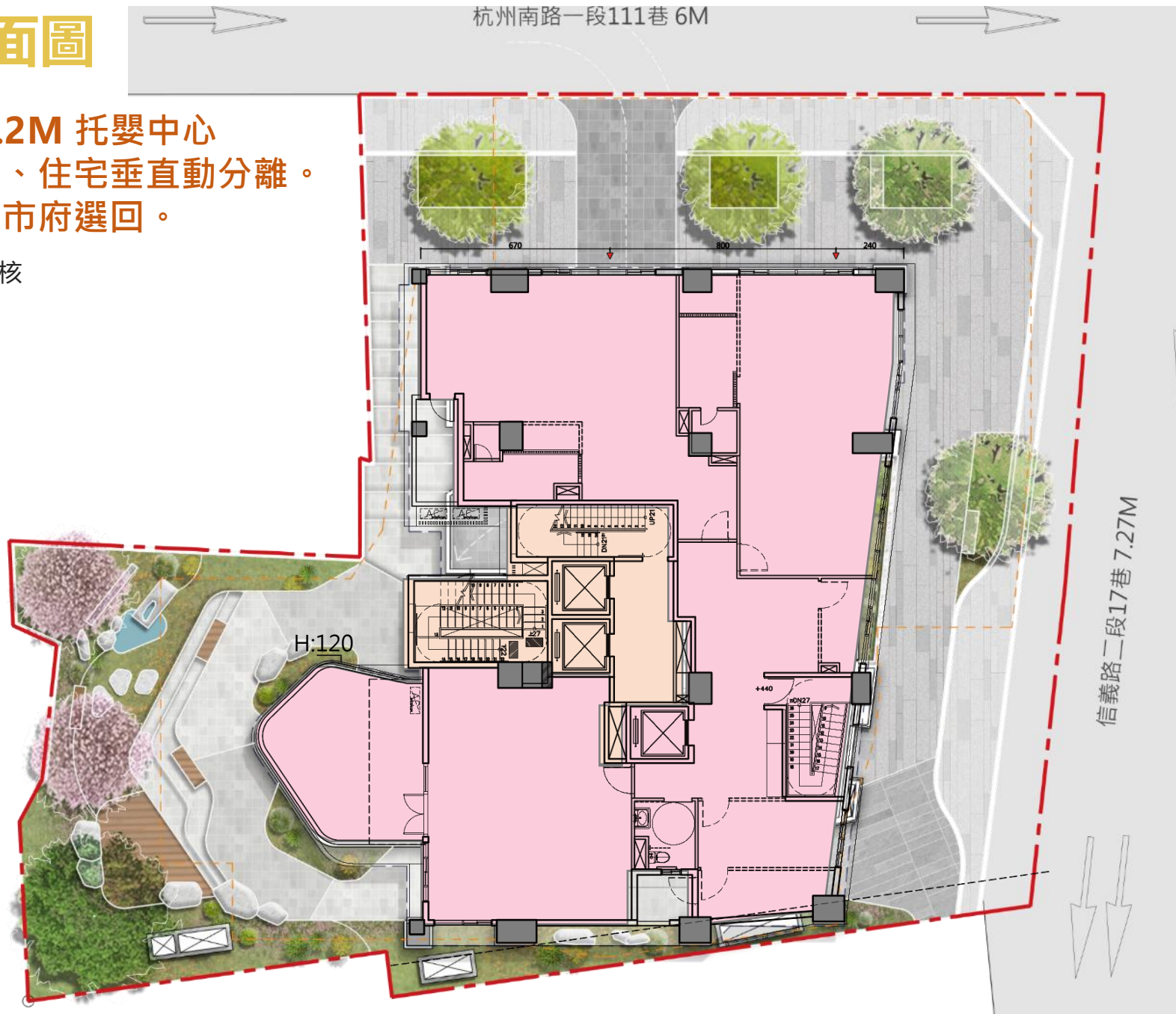


# 各層平面圖

## 二層平面圖

- 2F樓高4.2M 托嬰中心
- 托嬰動線、住宅垂直動分離。
- 優先由北市府選回。

住宅服務核  
托嬰中心

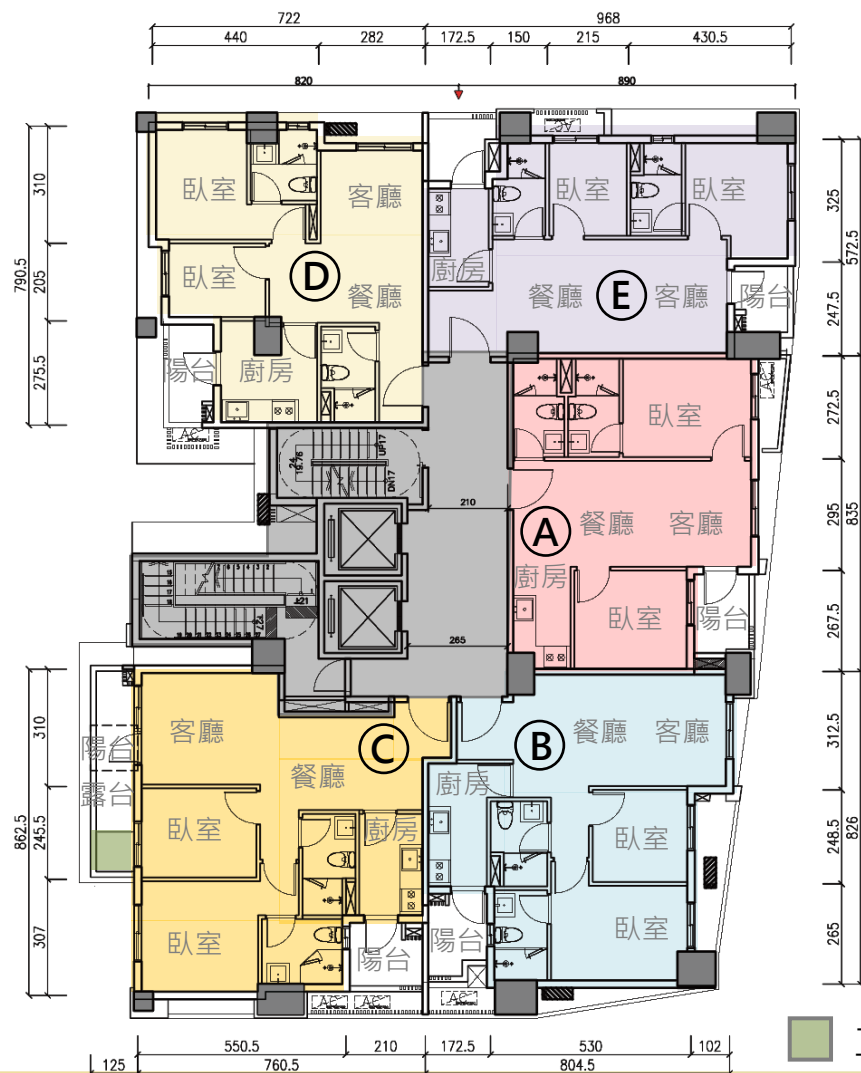


## 三層平面圖

- 3~5F 標準層樓高3.36M
- 單層5戶，A戶為單面採光，其他雙面採光。
- 服務核集中設置。
- 立體綠化設施錯層設置，符合規定。

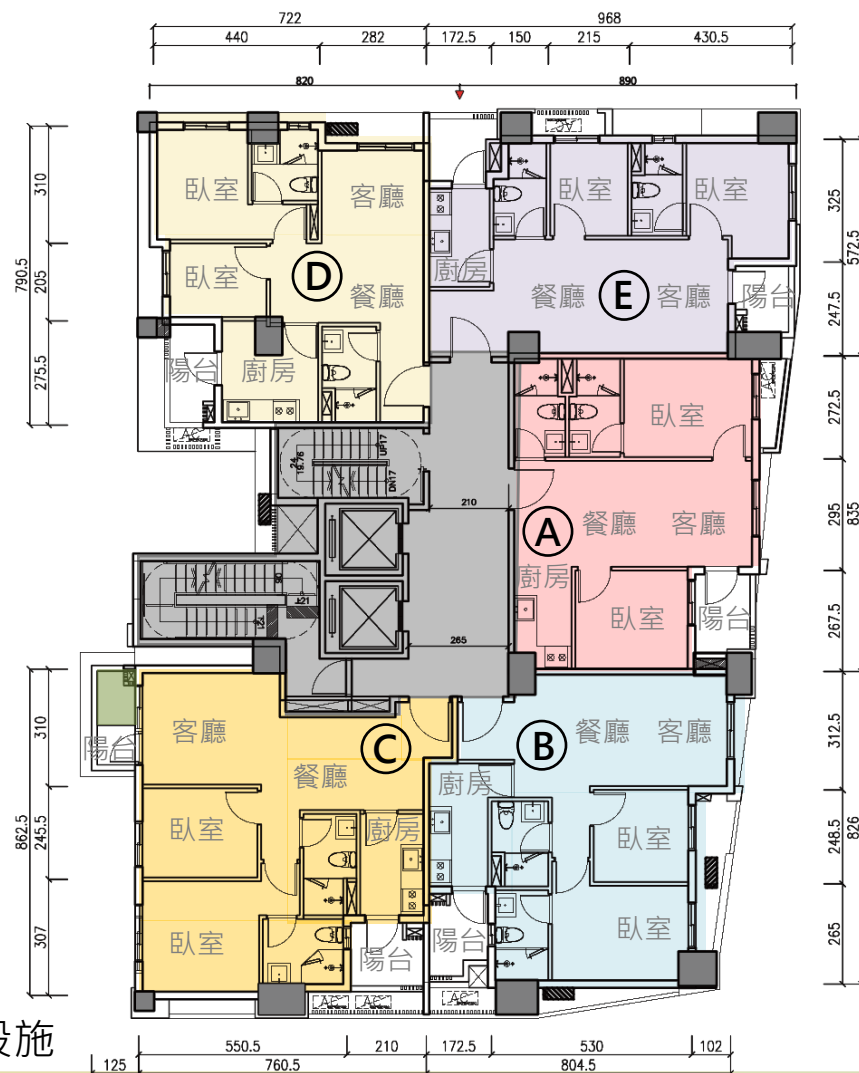
## 四層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   | 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|----|--------|------|
| A  | 25.00坪 | 2房2衛 | D  | 25.77坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 | E  | 26.70坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |    |        |      |



## 立體綠化設施

| 戶別 | 坪數     | 戶型   | 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|----|--------|------|
| A  | 25.00坪 | 2房2衛 | D  | 25.77坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 | E  | 26.70坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |    |        |      |



24

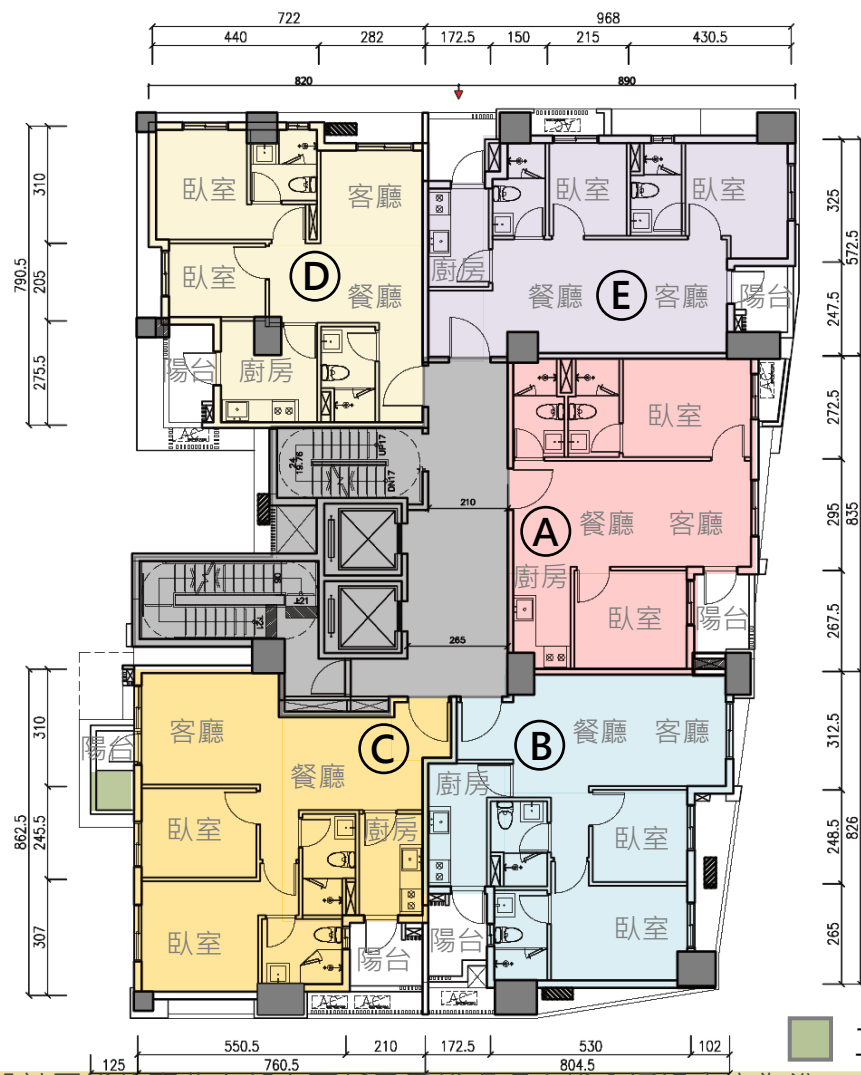
※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

# 各層平面圖

## 五層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.00坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 25.77坪 | 2房2衛 |
| E  | 26.70坪 | 2房2衛 |

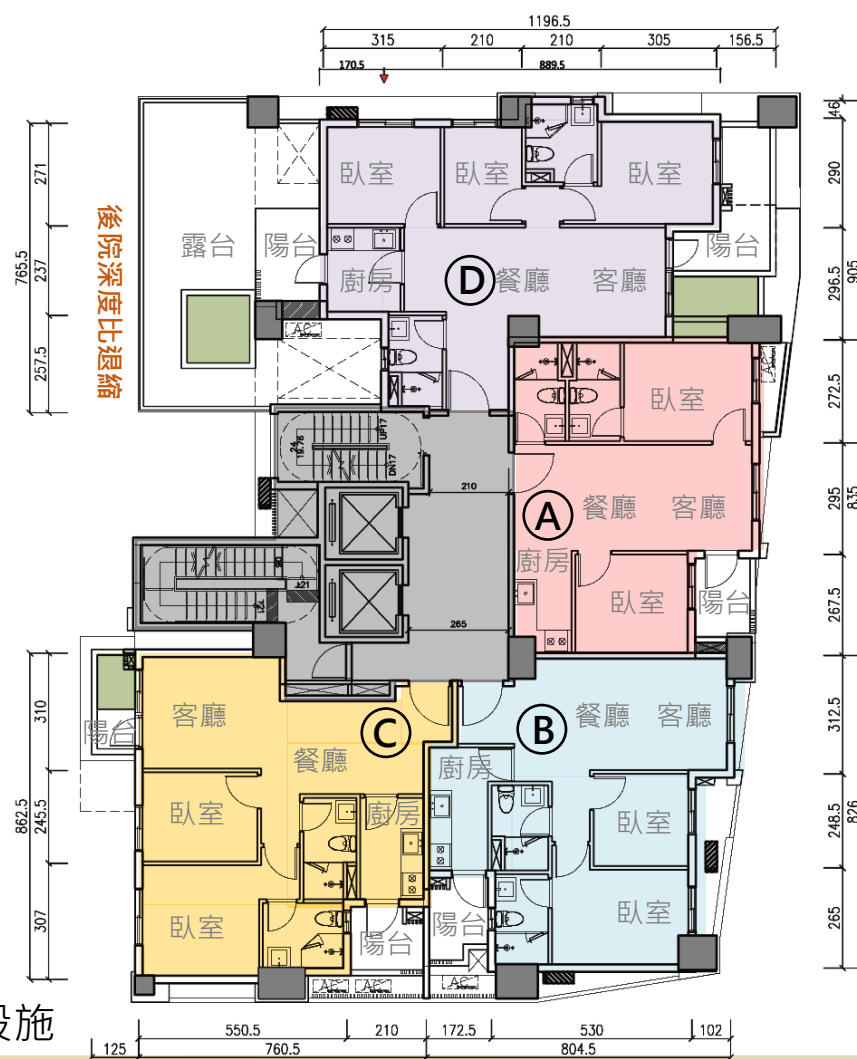
- 單層5戶，A戶為單面採光，其他雙面採光。
- 3~5F 標準層樓高3.36M



## 六層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.08坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 34.41坪 | 3房2衛 |

- 單層4戶，A戶為單面採光，其他雙面採光。
- 依規定退縮。
- 6~10F 標準層樓高3.36M



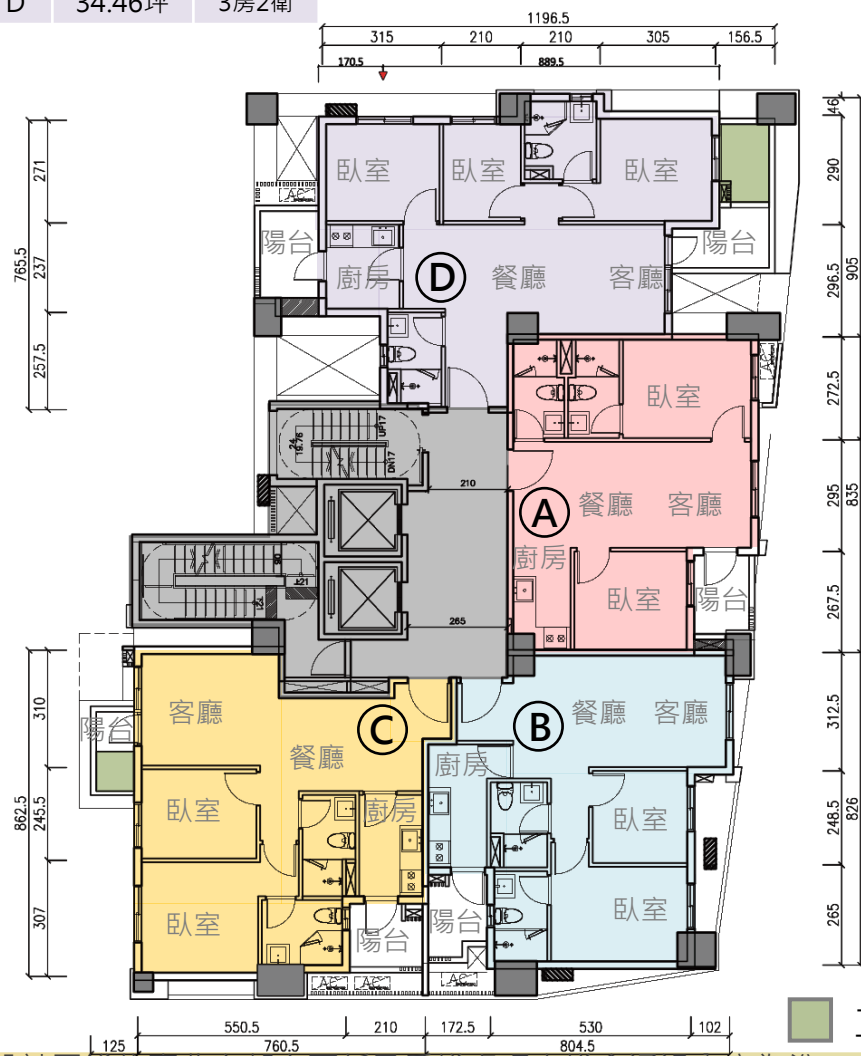
# 各層平面圖

- 6~10F 標準層樓高3.36M
- 服務核集中設置。
- 立體綠化設施錯層設置，符合規定。

- 單層4戶，A戶為單面採光，其他雙面採光。

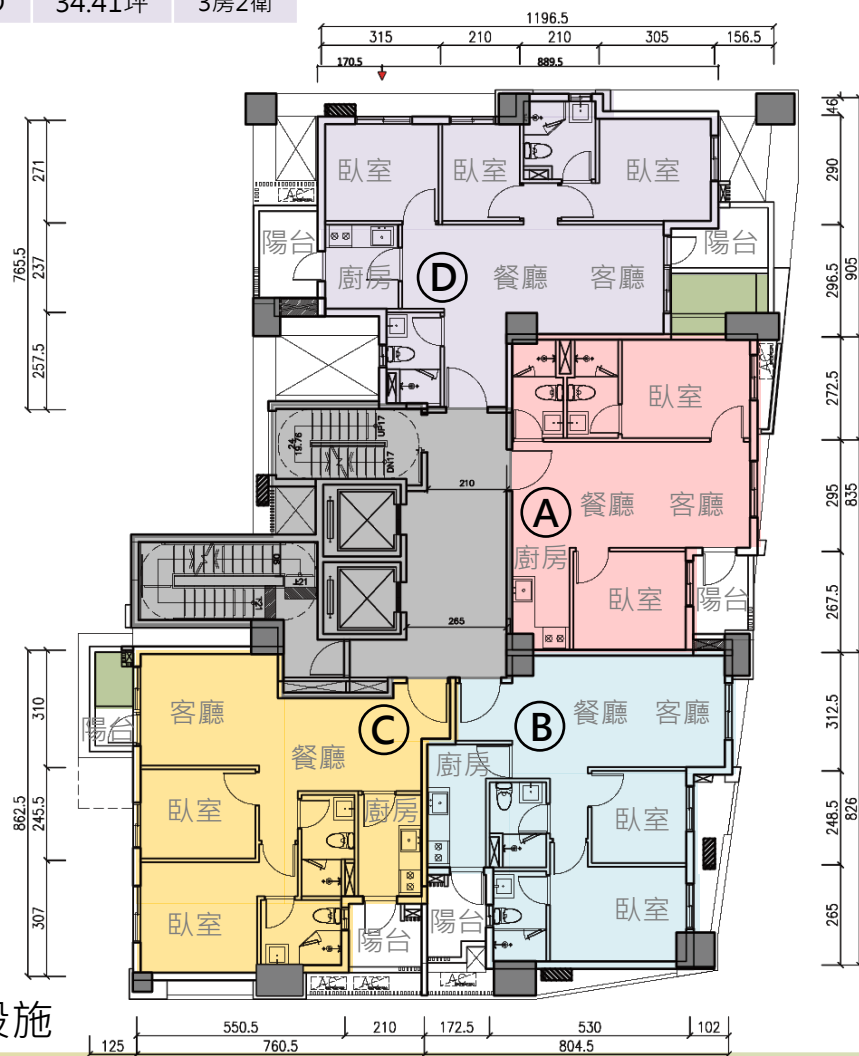
## 七層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.08坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 34.46坪 | 3房2衛 |



## 八層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.08坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 34.41坪 | 3房2衛 |



■ 立體綠化設施

※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

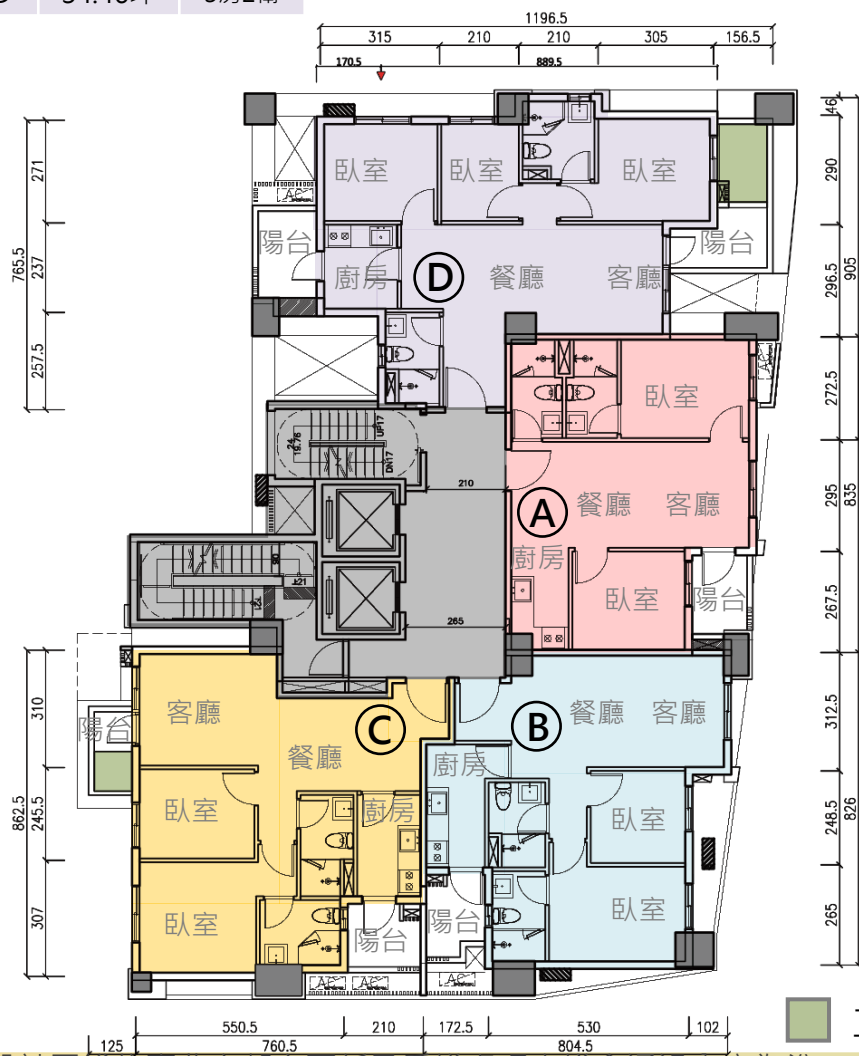
# 各層平面圖

- 6~10F 標準層樓高3.36M
- 服務核集中設置。
- 立體綠化設施錯層設置，符合規定。

- 單層4戶，A戶為單面採光，其他雙面採光。

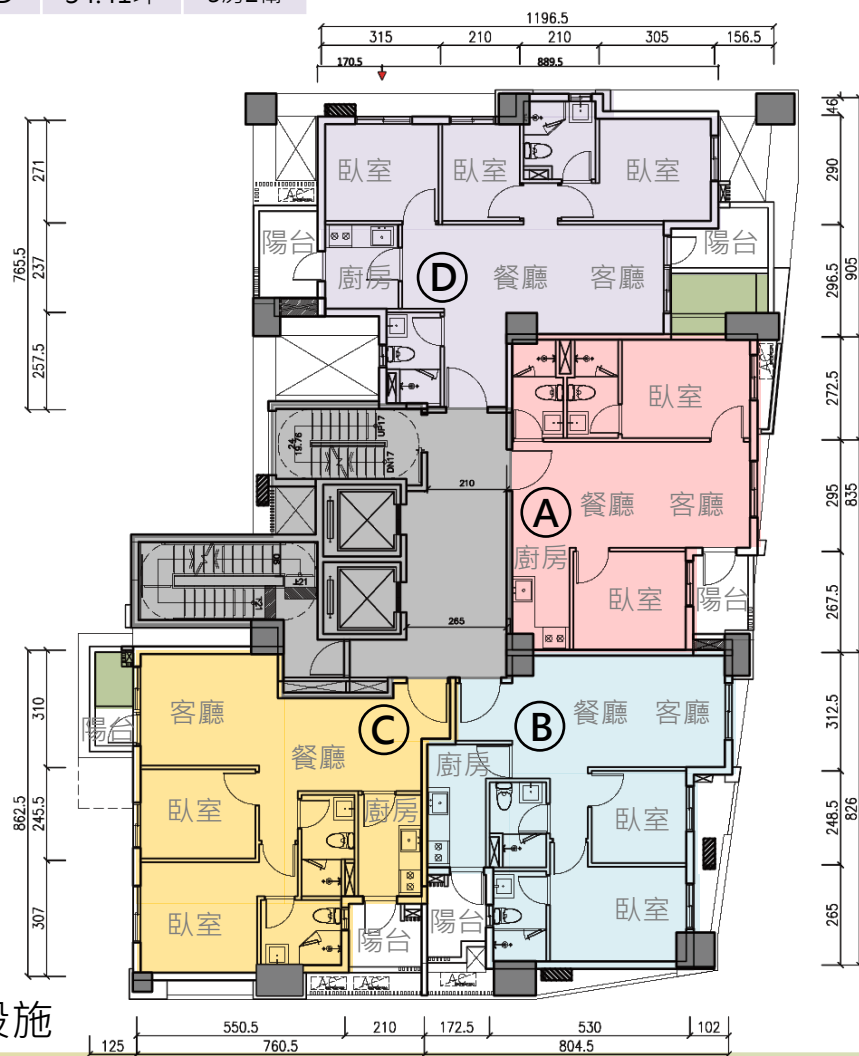
## 九層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.08坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 34.46坪 | 3房2衛 |



## 十層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.08坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 34.41坪 | 3房2衛 |



立體綠化設施

※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

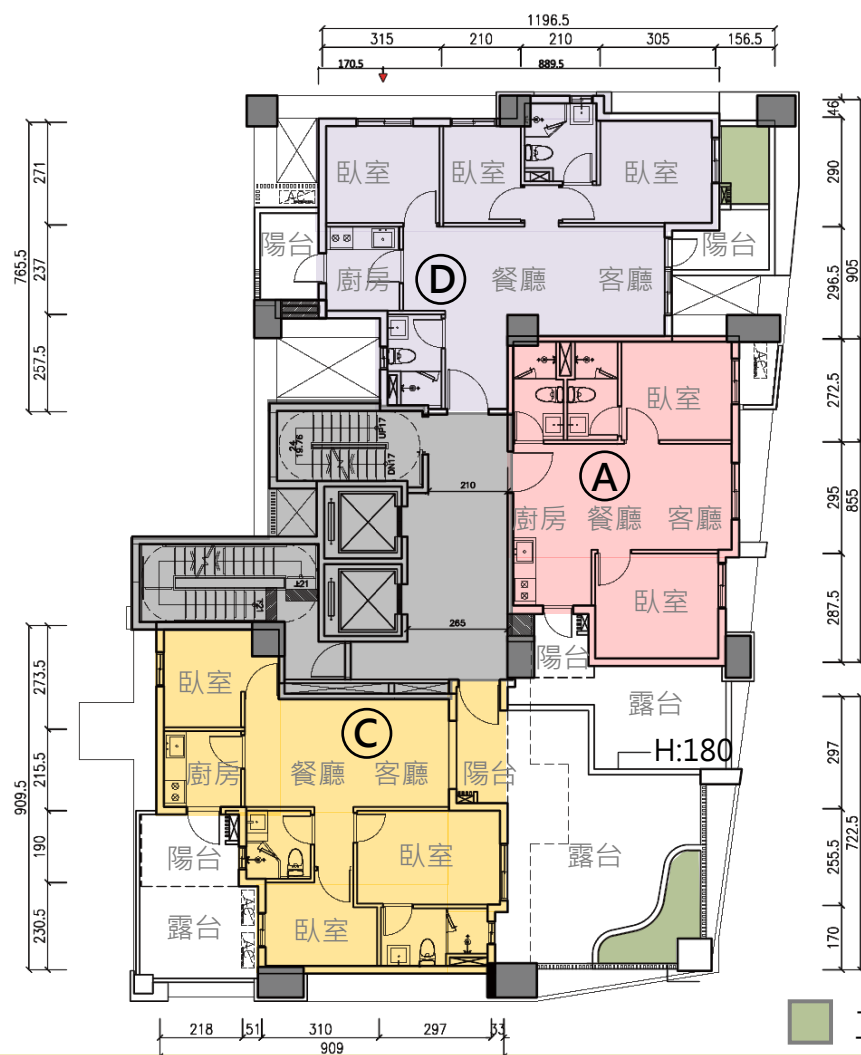
# 各層平面圖

- 11~13F 標準層樓高3.36M
- 消線退縮

- 立體綠化設施錯層設置，符合規定。
- 單層3戶，皆雙面採光。

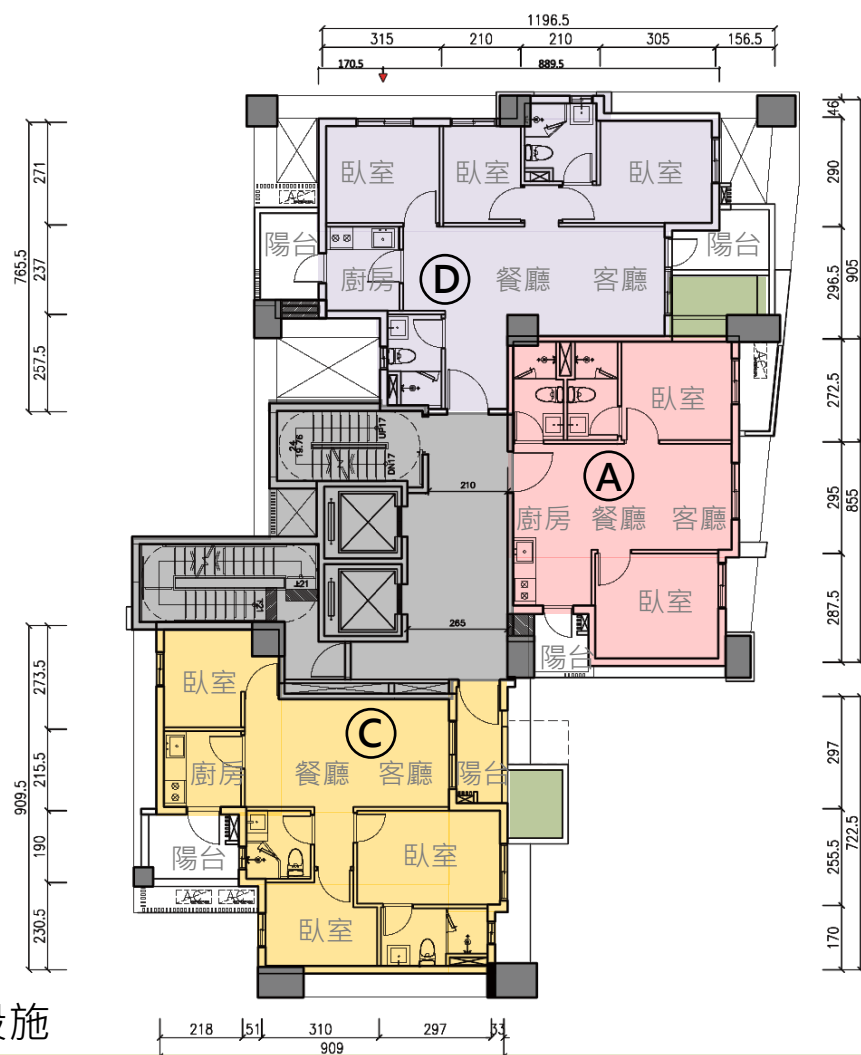
## 十一層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 24.14坪 | 2房2衛 |
| B  | 32.00坪 | 3房2衛 |
| C  | 34.46坪 | 3房2衛 |



## 十二層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 24.14坪 | 2房2衛 |
| B  | 31.85坪 | 3房2衛 |
| C  | 34.46坪 | 3房2衛 |

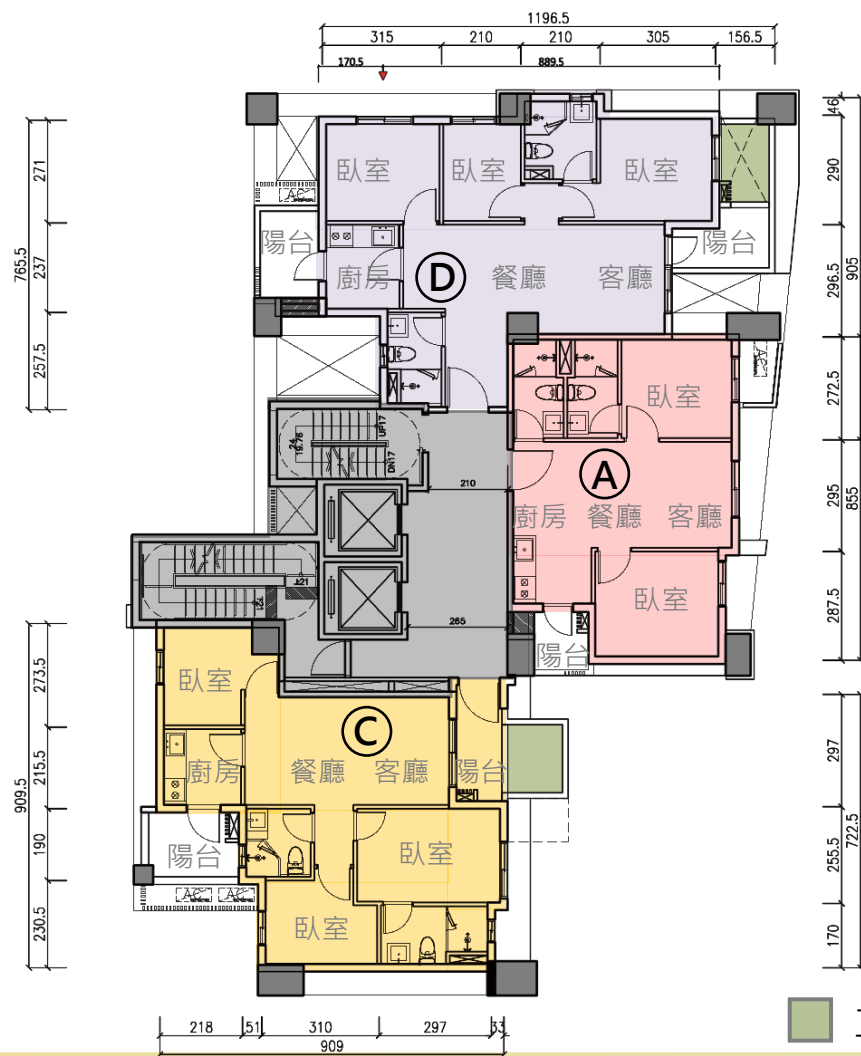


※實際設計圖說依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過內容為準。

# 各層平面圖

## 十三層平面圖

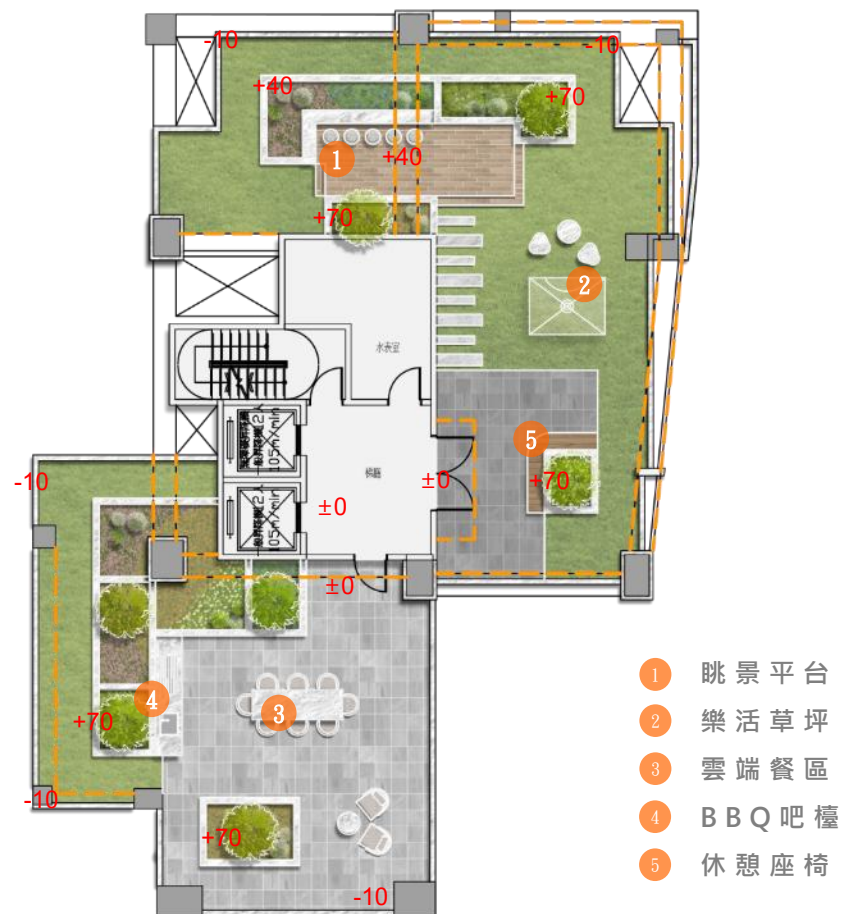
| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 24.14坪 | 2房2衛 |
| B  | 31.85坪 | 3房2衛 |
| C  | 34.46坪 | 3房2衛 |



■ 立體綠化設施

## 屋頂層平面圖

- 屋頂平台提供住戶休憩空間。
- 滿足50%以上綠化率規定。



# 各層平面圖

## 地下一層平面圖

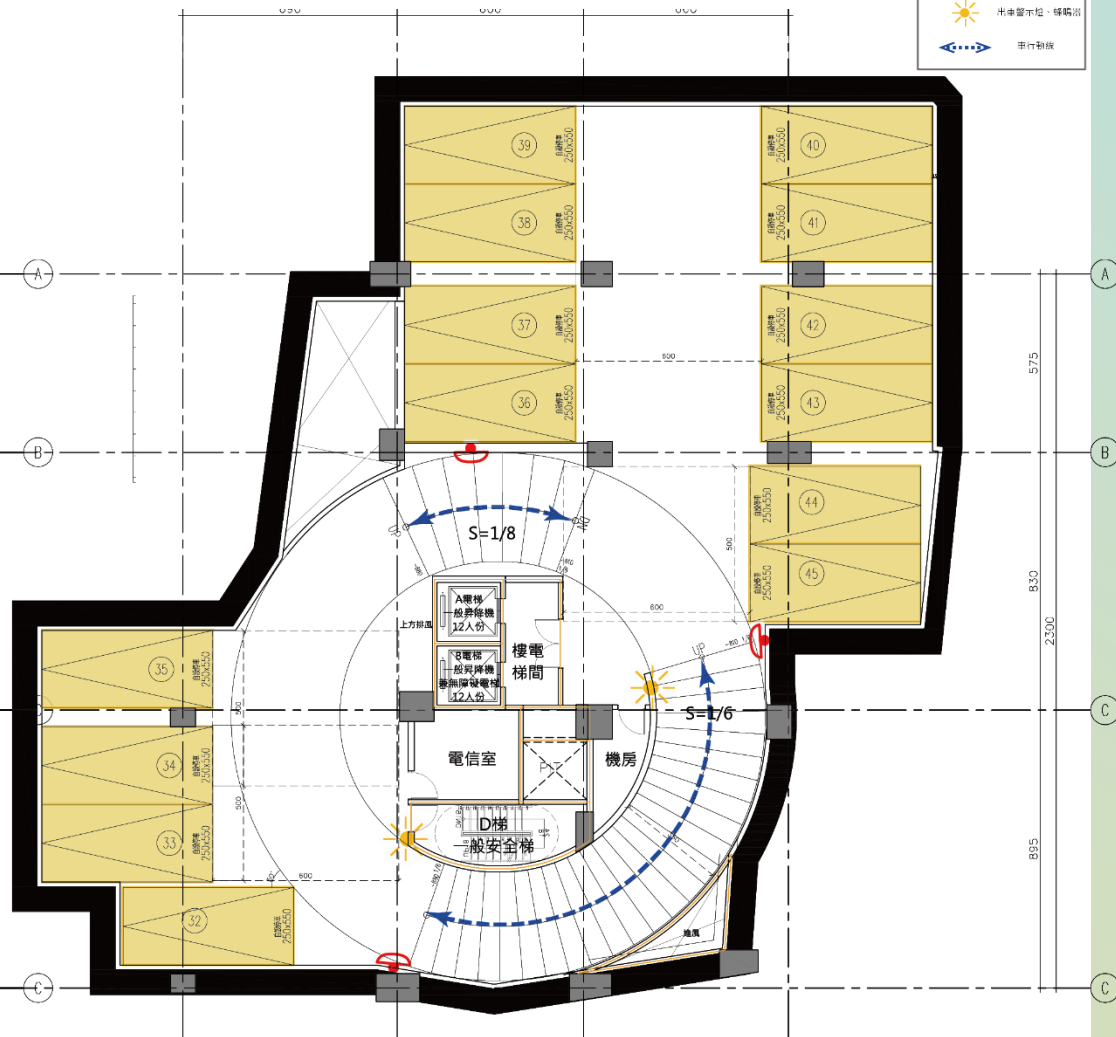
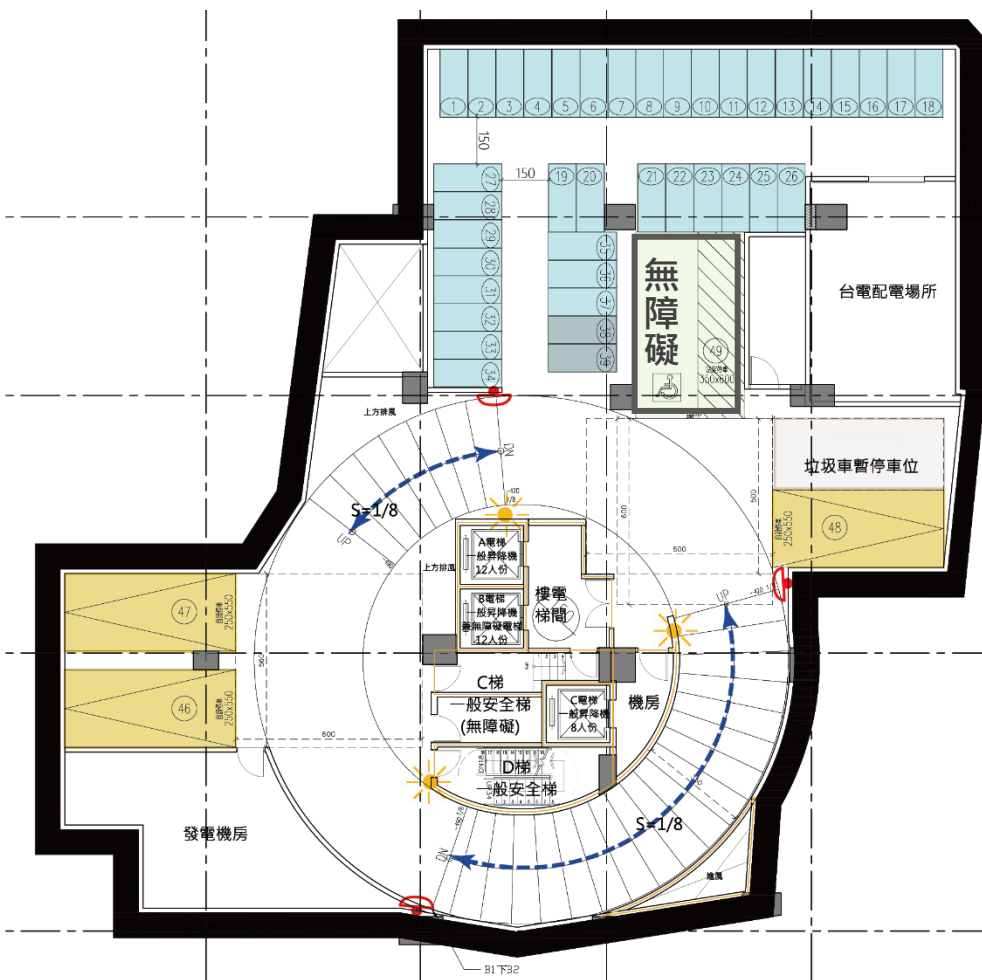
- 機車39台、汽車3輛、無障礙汽車1輛；
- 無障礙車位為公設車位，依法不開放地主選配
- 發電機室、垃圾儲藏、電錶室、機房等設施

- 汽車: 49輛 (法停31輛 自設18輛)
- 機車: 39台 (法停37台 自設2台)
- 無障礙汽車 1輛

## 地下二層平面圖

- 汽車14輛
- 電信室、機房等設施

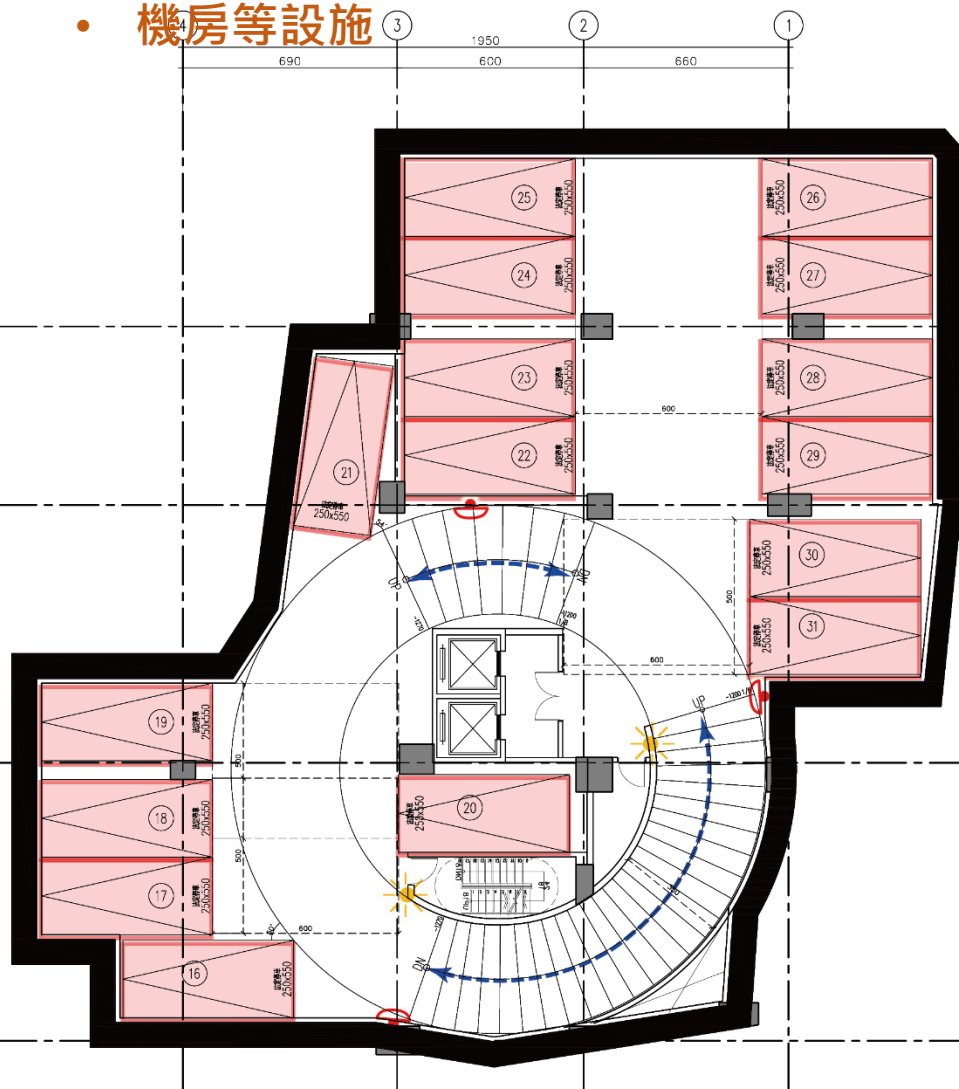
|        |                    |
|--------|--------------------|
| 停車位圖例: | 250×550<br>法定汽車位   |
|        | 230×550<br>法定汽車位   |
|        | 350×600<br>法定無障礙汽車 |
|        | 250×550<br>自設汽車位   |
|        | 暫停車位               |
|        | 100×200<br>法定機車位   |
|        | 100×200<br>自設機車位   |
| 警示圖例:  | 凸面鏡                |
|        | 半車道示燈、玻璃窗          |
|        | 車行動線               |



# 各層平面圖

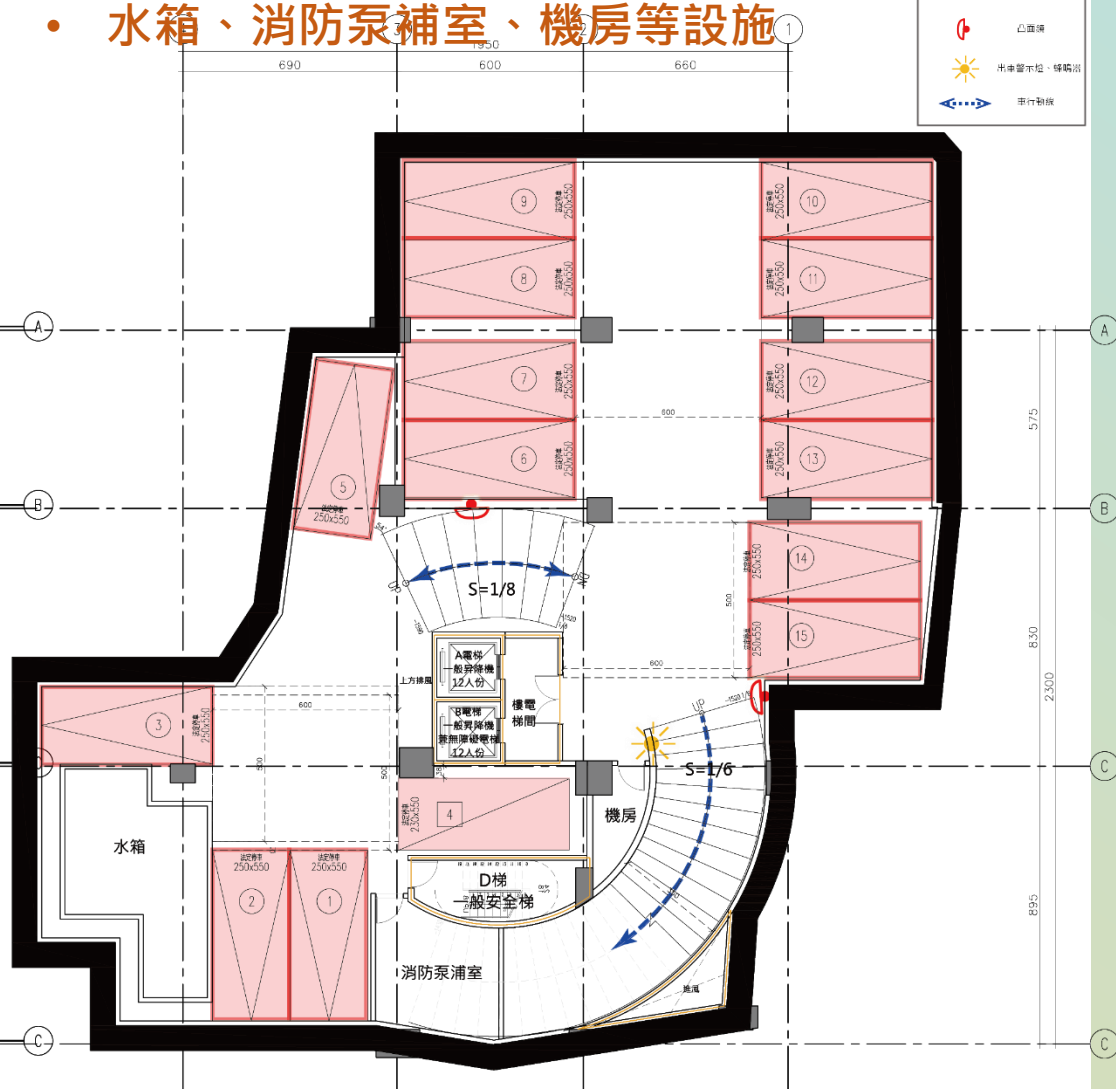
## 地下三層平面圖

- 汽車16輛
- 機房等設施



## 地下四層平面圖

- 汽車15輛
- 水箱、消防泵補室、機房等設施



|        |                  |
|--------|------------------|
| 停車位圖例: | 250×550<br>垂直停車位 |
|        | 230×550<br>垂直停車位 |
|        | 350×600<br>垂直停車位 |
|        | 250×550<br>斜式停車位 |
|        | 暫停車位             |
|        | 100×200<br>垂直停車位 |
|        | 100×200<br>垂直停車位 |
| 警示圖例:  | 凸面鏡              |
|        | 半徑警示燈、玻璃窗        |
|        | 車行動線             |

# 立面圖

## 南向立面圖

- 基座: 深灰及淺色石材、木紋磚/塗料、清玻璃
- 中段: 深灰及淺色框架、木紋磚/塗料、灰玻、深灰色金屬格柵
- 上部: 淺色及深灰色磁磚/塗料和深灰色金屬格柵

## 北向立面圖



# 立面圖

- 主體以深灰色搭配淺色框架。
- 水平向以木紋磚/塗料加上淺色水平帶。

## 東向立面圖

## 西向立面圖



# 透視圖



● 屋頂平台

● 3F-13F住宅

● 1F~2F托嬰中心

● 托嬰中心入口

● 住宅大廳入口

# 拆遷安置計畫

## ● 地上物拆遷計畫

- 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

## ● 合法建築物補償與安置

- 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」規定辦理相關費用依專業估價者查估後評定提列，金額初估為2,058萬。
- 合法建築物補償面積依**謄本登載結果**為準。

## ● 其他土地改良物之補償

- 其他土地改良物之補償費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理相關費用依專業估價者查估後評定提列，金額初估為134萬。

## ● 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 本案無。

# 財務計畫

## ● 實施方式

- 本案以「權利變換」方式實施之，由出資者提供資金，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

## ● 共同負擔

- 依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列

| 項目     | 金額(元)     | 備註                                                  |
|--------|-----------|-----------------------------------------------------|
| 工程費用   | 7億2,255萬  | 營建費用 ( 115,339元/m <sup>2</sup> )、特殊因素費用、其他          |
| 權利變換費用 | 4,508萬    | 規劃費、更新前測量費、拆遷補償費、地籍整理費                              |
| 貸款利息   | 3,016萬    | 融資貸款年利率以2.535%估算，自有資金以30%估算，貸款期間為年(6個月+25.6工期年+6個月) |
| 稅捐     | 1,946萬    | 印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等                              |
| 管理費用   | 1億9,321萬  | 廣告銷售費(6%)、信託管理費、人事行政費(3.5%)、風險管理費(12.50%)、住都管理服務費用  |
| 合計     | 10億1,045萬 |                                                     |
| 認列金額   | 7億9,552萬  | 出資者承諾共同負擔為36.50%                                    |

註:實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準



# 擬訂權利變 換計畫內容

Chapter 01

# 估價選定

## ● 權利價值之估定

- 民國115年2月3日舉辦專業估價者選任作業，抽籤選任結果為天易不動產估價師聯合事務所及文山不動產估價師事務所，並由實施者選任連邦不動產估價師聯合事務所
- 連邦不動產估價師聯合事務所更新前後估值最高，對地主最有利，故以連邦估價為權利變換試算基礎

## ● 本案評價基準日訂於民國115年05月25日

| 項目          |                 | 連邦         | 天易         | 文山         |
|-------------|-----------------|------------|------------|------------|
| 更新前<br>土地價格 | 更新前土地單價         | 272.42萬元/坪 | 258.86萬元/坪 | 263.70萬元/坪 |
|             | 更新前土地總價         | 7.60億元     | 7.22億元     | 7.36億元     |
| 更新後<br>房地價格 | 托幼機構1F平均價格      | 142.10萬元/坪 | 143.49萬元/坪 | 131.14萬元/坪 |
|             | 托幼機構2F平均價格      | 123.08萬元/坪 | 122.98萬元/坪 | 115.99萬元/坪 |
|             | 住宅3F~13F平均價格    | 139.43萬元/個 | 133.10萬元/個 | 139.39萬元/個 |
|             | B1~B4坡道平面車位平均價格 | 326.88萬元/個 | 322.92萬元/個 | 339.38萬元/個 |
|             | 更新後總價值          | 21.80億元    | 20.98億元    | 21.69億元    |

註:實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

# 更新前後權利價值

- **更新前土地權利價值：760,245,999元 (7.60億元)**
- **更新後不動產總價值：2,179,509,050元 (21.80億元)**
  - 相關估價原則詳估價說明。

註:實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

# 連邦不動產估價師 聯合事務所

## 【更新估價說明】



# 權利變換價值評估法源及內容

## ◆ 都市更新權利變換估價法源依據：

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」

中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

## ◆ 評估內容：

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

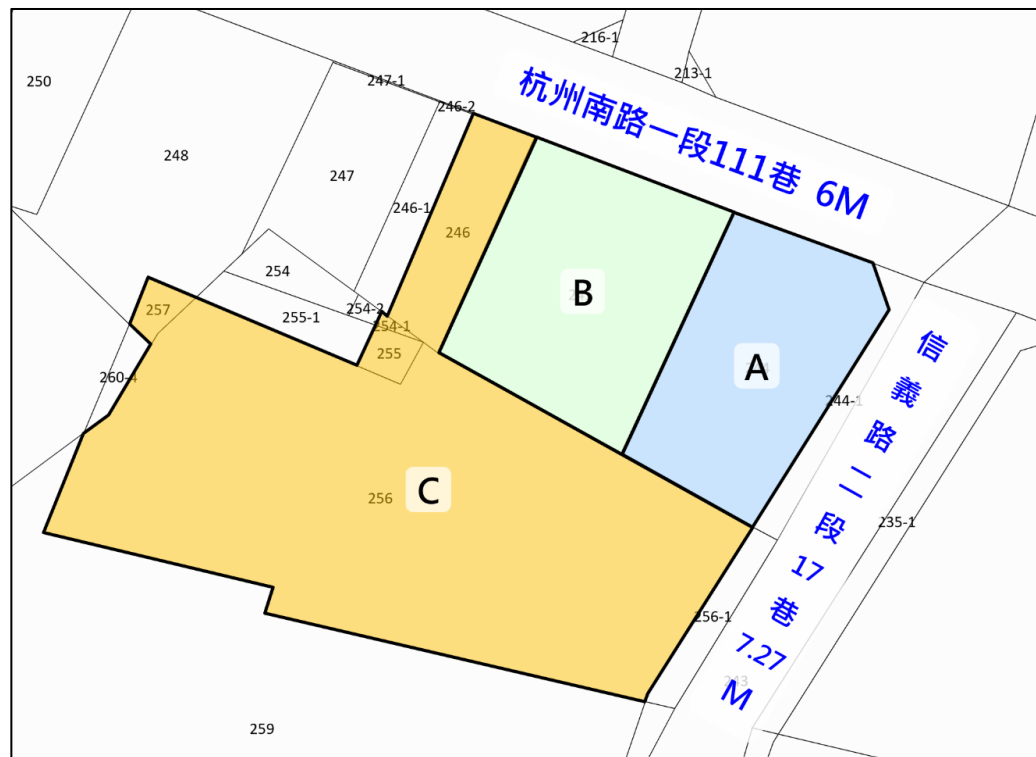
# 更新前估價條件

◆ 價格日期：民國115年05月25日

◆ 更新前估價條件

1. 更新單元內各宗土地之劃分，係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人得視為同一宗土地」及「同一張使用執照得視為同一宗土地」為劃分原則，劃分結果如下：

| 宗地編號 | 地號                        | 分宗原則   |
|------|---------------------------|--------|
| A    | 244                       | 同一使用執照 |
| B    | 245                       | 同一使用執照 |
| C    | 246、254-1、255、<br>256、257 | 同一所有權人 |



# 更新前估價條件

2. 本次選定整宗更新單元土地(不含道路用地)為比準地，評估更新單元內各土地合理價格。
3. 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計「高於基準容積部份核計之獎勵」、「建築物結構安全條件」及「促進都市更新(二)獎勵」，考量整體土地權利分配公平性，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」專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整，各宗地調整後容積率如下表所示。

| 宗地編號 | 地號                    | 各宗地面積(m <sup>2</sup> ) | 使用分區 | 容積率  | 各宗地容積(m <sup>2</sup> ) | 高於基準容積部份核計之獎勵(m <sup>2</sup> ) | 建築物結構安全條件(m <sup>2</sup> ) | 促進都市更新(二)獎勵(m <sup>2</sup> ) | 調整後容積率(%) |
|------|-----------------------|------------------------|------|------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------|
| 整宗   | 244地號等7筆土地            | 881.54                 | 住三   | 225% | 1,983.47               | 83.32                          | 57.12                      | 14.28                        | 236.17%   |
| A    | 244                   | 147.00                 | 住三   | 225% | 330.75                 | 47.27                          | 28.28                      | 7.07                         | 260.78%   |
| B    | 245                   | 170.00                 | 住三   | 225% | 382.50                 | 36.05                          | 28.84                      | 7.21                         | 252.00%   |
| C    | 246、254-1、255、256、257 | 564.54                 | 住三   | 225% | 1,270.22               |                                |                            |                              | 225.00%   |

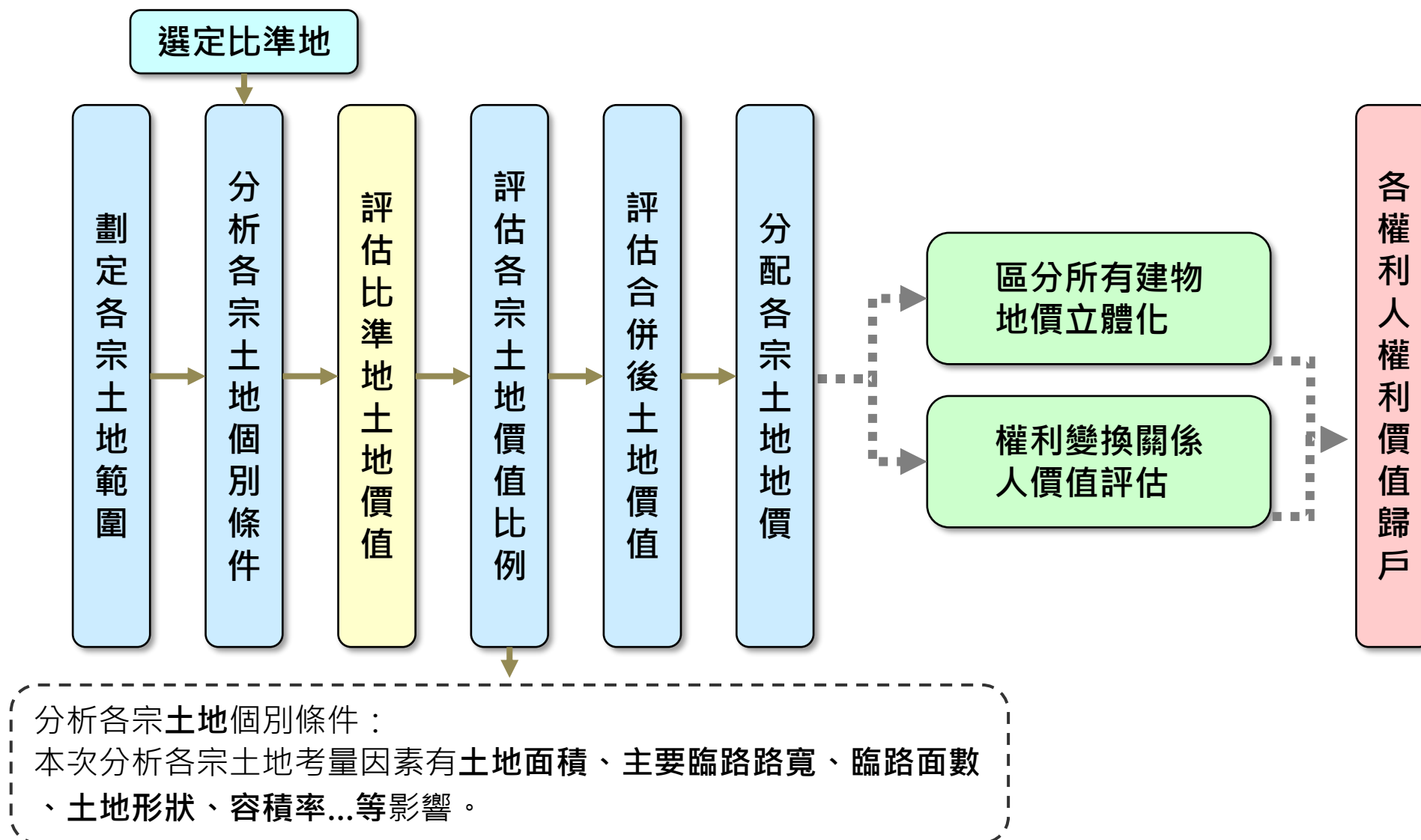
## 【計算說明】：

- (1)表中各宗地容積(m<sup>2</sup>)及各專屬獎勵(m<sup>2</sup>)係採計算機連續計算未四捨五入顯示至小數點後第二位。
- (2)本案申請都更獎勵54.97%，因本案申請都更獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限50%，故已進行容積打折調整。
- (3)更新前土地申請「高於基準容積部份核計之獎勵」、「建築物結構安全條件」、「促進都市更新(二)獎勵」，參照範本專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整，以整宗土地為範例調整過程如下：
- 整宗土地調整後容積率 = 【〔(高於基準容積部份核計之獎勵+建築物結構安全條件+促進都市更新(二)獎勵)÷總申請獎勵值×申請獎勵上限〕÷(1+其他共享獎勵容積率)+法定容積樓地板〕÷土地面積 = 【〔(83.32m<sup>2</sup>+57.12m<sup>2</sup>+14.28m<sup>2</sup>)÷54.97%×50%〕÷(1+42.90%)+1,983.47m<sup>2</sup>〕÷881.54m<sup>2</sup>≒236.17%。

# 更新前估價條件

4. 評估更新前區分所有建物各戶價格時，選定杭州南路一段111巷20號(788建號)為地面層比準戶；選定杭州南路一段111巷20號二樓(789建號)為樓上層比準戶。
5. 更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，於評估建物殘餘價值考量未來都市更新審議核定後將拆除，屋齡已屆滿經濟耐用年數之鋼筋混凝土造建物以價格日期尚可再使用10年計算建物殘餘價值。
6. 更新單元內於評估各區分所有建物與其土地應有部分之更新前權利價值時，室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢對於價格影響下進行房地結合體價值評估。
7. 更新單元內244-1地號土地使用分區為道路用地，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」之協助開闢計畫道路用地估價原則計算其價值；另256-1地號土地使用分區為道路用地，屬公有土地且符合都市更新條例第51條視為抵充地，本次不予計算其價值。

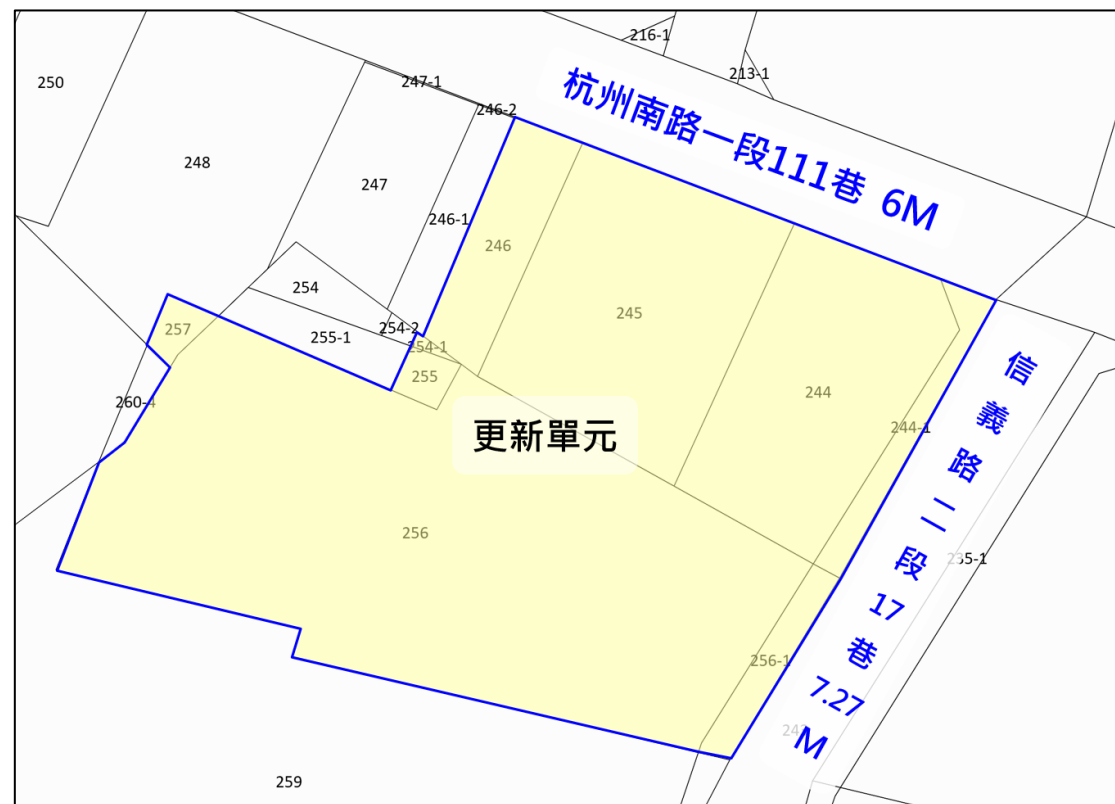
# 更新前價值評估流程



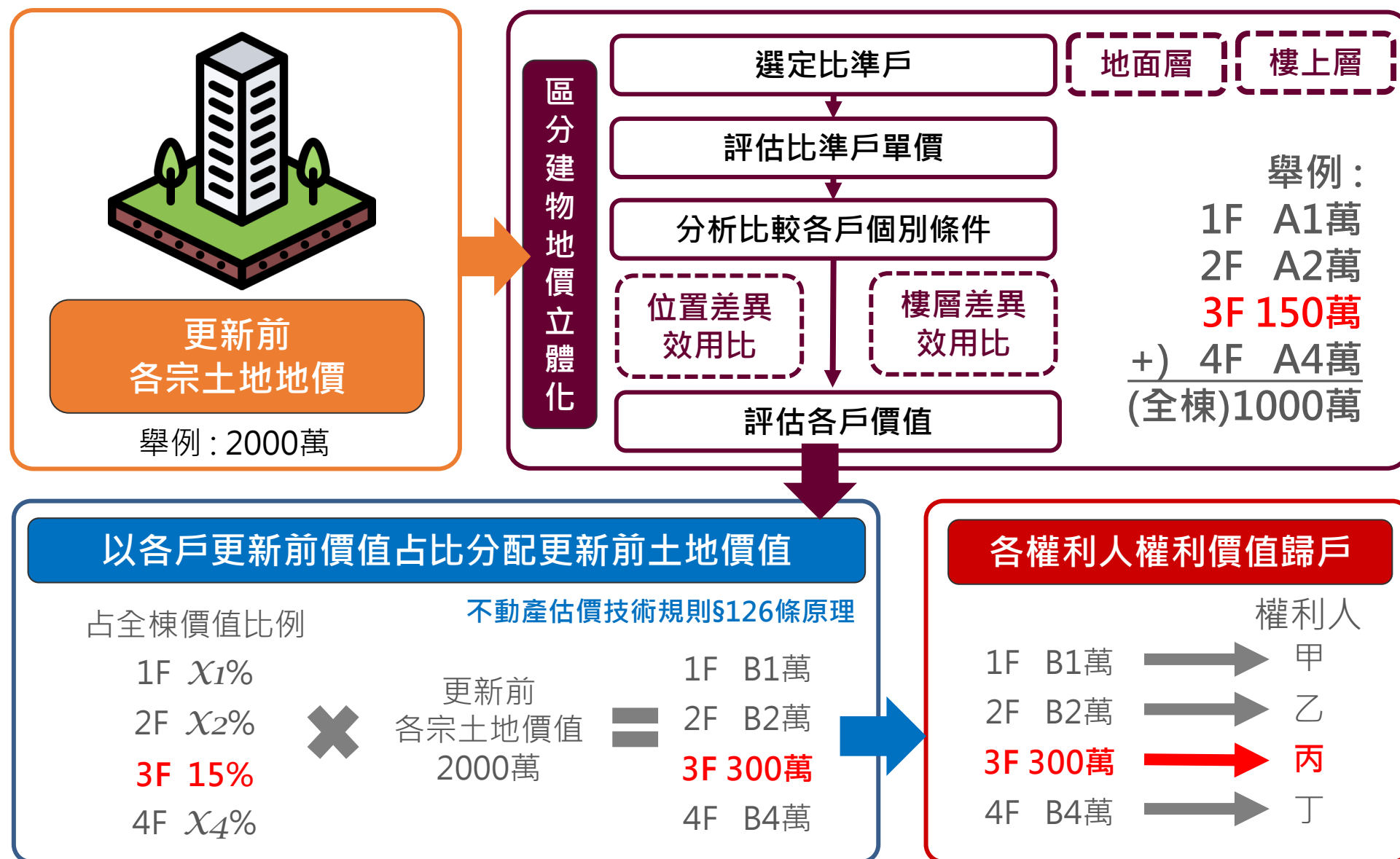
註：以上為本案依前述估價條件評估之土地價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新前土地權利總價評估

|                      |                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 地段地號                 | 臺北市中正區中正段二小段<br>244地號等9筆土地                                                      |
| 土地面積                 | 922.54m <sup>2</sup> (約279.0684坪)<br>(含道路用地41.00 m <sup>2</sup><br>(約12.4025坪)) |
| 容積率                  | 236.17%                                                                         |
| 比準地單價<br>(元/坪)       | 2,810,000元/坪                                                                    |
| 更新前<br>土地權利價值<br>(元) | 760,245,999元<br>(含道路用地價值)                                                       |



# 區分所有建物地價分配示意說明範例



# 區分所有建物價值評估

| 比準類別       | 地面層               |
|------------|-------------------|
| 門牌         | 杭州南路一段<br>111巷20號 |
| 樓層         | 一樓                |
| 建物面積 (坪)   | 30.77             |
| 比準戶單價(元/坪) | 1,180,000         |

| 比準類別       | 樓上層                 |
|------------|---------------------|
| 門牌         | 杭州南路一段<br>111巷20號二樓 |
| 樓層         | 二樓                  |
| 建物面積 (坪)   | 30.77               |
| 比準戶單價(元/坪) | 950,000             |

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：

本次地面層考量因素有臨路條件、通風採光及面積條件...等影響。

本次樓上層考量因素有臨路條件、通風採光、面積條件及單層戶數...等影響。

註：以上為本案評估區分所有建物之修正項目，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

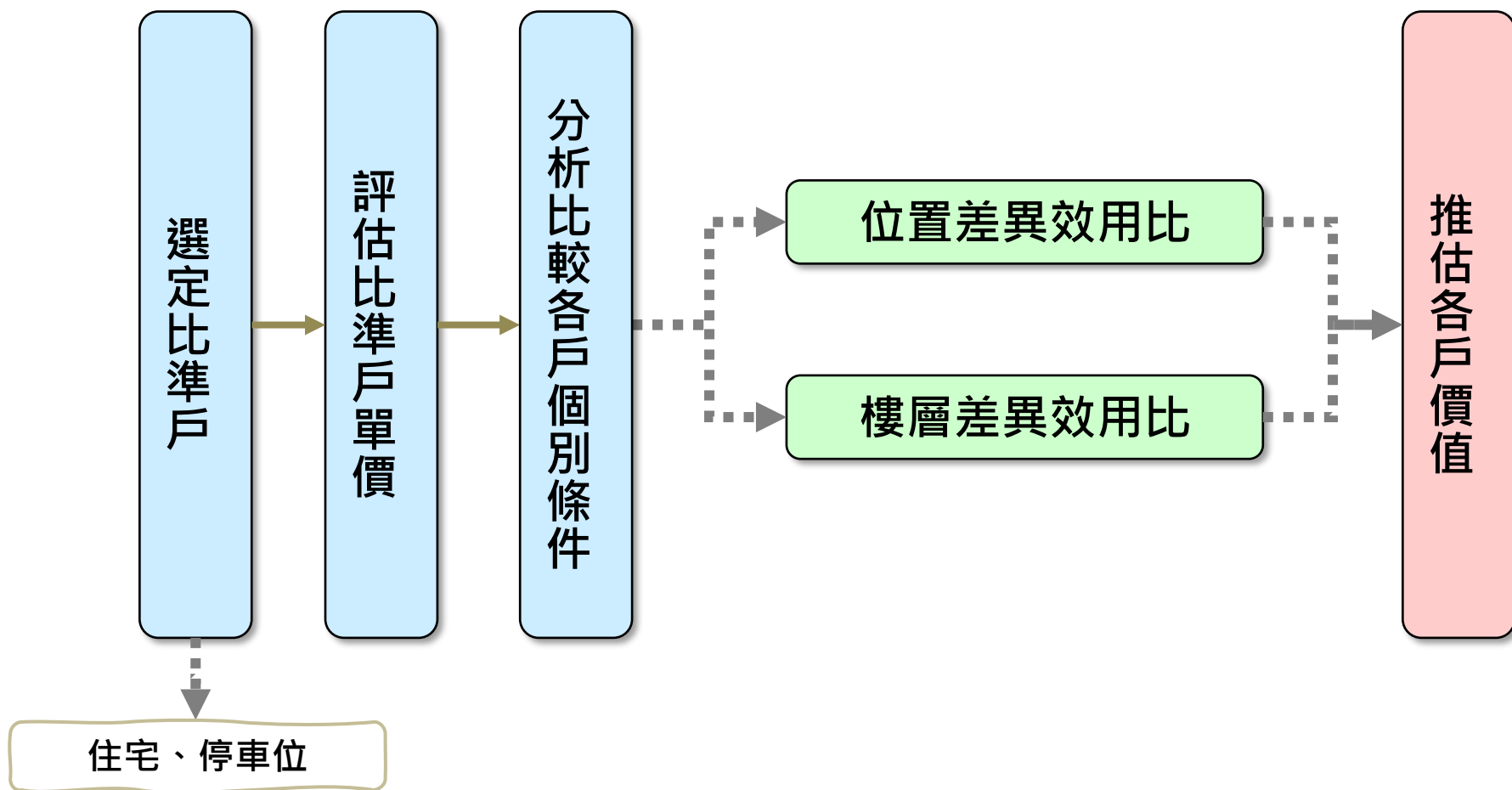
# 更新後估價條件

◆ 價格日期：民國115年05月25日

◆ 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前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. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「10F-A」戶做為住宅比準戶，選定「B2-43號」做為車位比準單元。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有約定專用使用，故本次評估考量約定專用使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

# 更新後價值評估流程



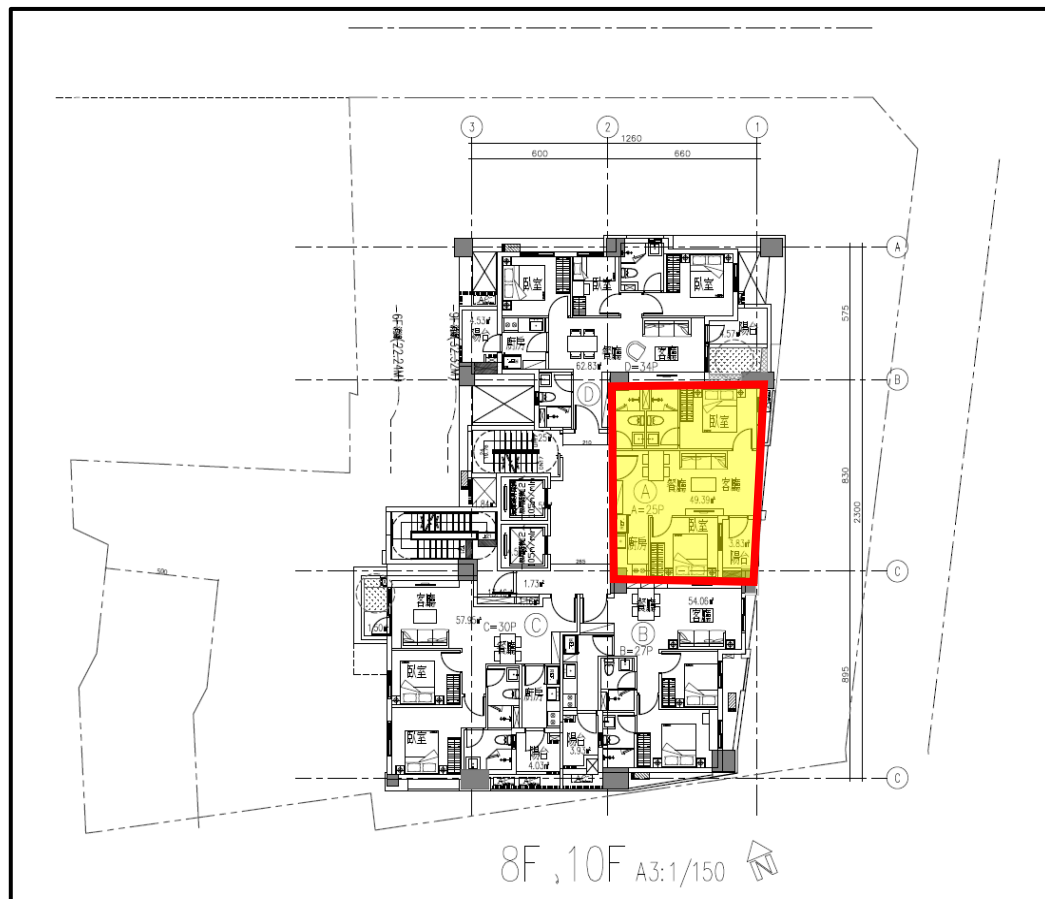
# 更新後價值評估-住宅

## 住宅比準單元

| 樓層  | 戶別 | 建物面積   |
|-----|----|--------|
| 10F | A戶 | 25.08坪 |

分析各住宅個別條件：

考量因素有面積條件、通風採光、轉管影響、視野棟距、主要用途、室內獨立升降設備及樓層差異...等影響。



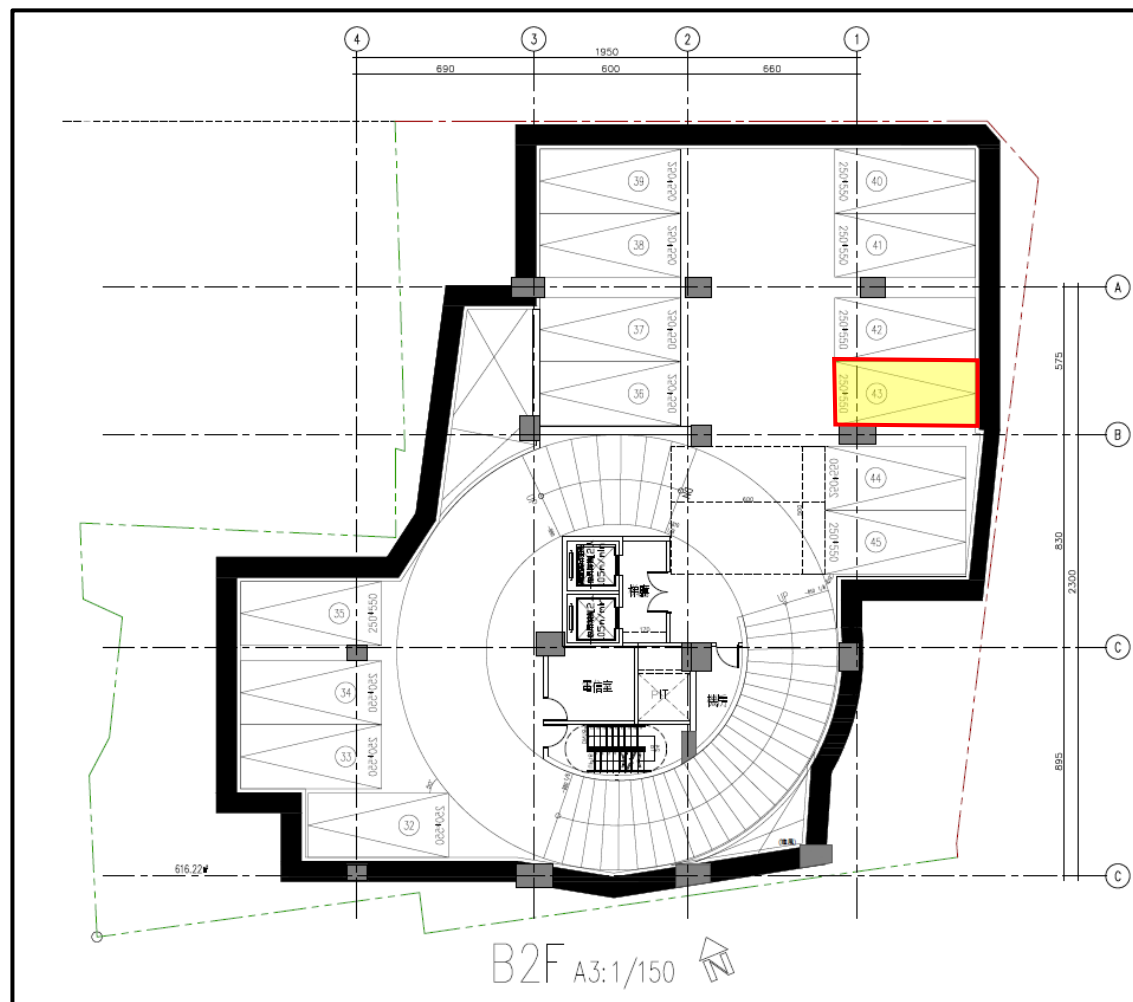
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新後價值評估-車位

## 車位比準單元

| 樓層  | 編號 | 型式   | 大小          |
|-----|----|------|-------------|
| B2F | 43 | 坡道平面 | 250cm*550cm |

分析各車位個別條件：  
考量因素有樓層、車位尺寸、停車便利性、車側空間、垃圾車暫停車位影響...等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新後價值評估結論

1、住宅比準單元價格評估為：1,420,000元/坪

車位比準單元價格評估為：3,500,000元/個

2、更新後價格結論：

| 用途      | 樓層     | 面積(坪)；數量(個) | 總價(元)         | 平均單價(元/坪) |
|---------|--------|-------------|---------------|-----------|
| 托幼機構    | 1F     | 50.38       | 71,589,980    | 1,421,000 |
| 托幼機構    | 2F     | 153.22      | 188,584,200   | 1,230,807 |
| 托幼機構小計  |        | 203.60      | 260,174,180   | 1,277,869 |
| 住宅      | 3F-13F | 1,264.02    | 1,762,434,870 | 1,394,309 |
| 建物合計    |        | 1,467.62    | 2,022,609,050 | 1,378,156 |
| 坡道平面停車位 | B1-B4  | 48          | 156,900,000   | 3,268,750 |
| 全案總銷(元) |        |             | 2,179,509,050 |           |

註1：上表建物面積(坪)依建物產權清冊整理。

註2：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 權利變換結果

- 更新後不動產總價值約**21.80億元**
- 實際共同負擔金額約**10.10億元**  
(實際共負比率46.33%)
- 承諾共同負擔金額約**7.96億元**  
(承諾共負比率36.50%)
- 地主分回價值約**13.84億元**

更新後不動產總價值 (A)  
21.80億元

地主分回 (C) **13.84億元**  
(C)=(A)-(B)

共同負擔費用 (B)  
7.96億  
承諾共同  
負擔比率【36.50%】

地主應分配價值 (C)  
(C)=(A)-(B)  
**13.84億**  
**【63.50%】**

# 申請分配作業-權變分配方式

- **調查權變參與意願** (權變實施辦法#5)
  - 參與分配更新後土地及建築物之意願
  - 更新後土地及建築物分配位置之意願
- **更新後之土地及建築物由權利人依選配原則辦理** (權變實施辦法#17)
  - 依都市更新事業計畫表明分配及選配原則
- **訂定期限辦理選配申請作業** (權變實施辦法#17)
  - 期限不得少於30日
- **公開抽籤** (權變實施辦法#17)
  - 未於規定期限內提出申請者
  - 兩位以上所有權人同時申請同一分配單元

# 申請分配作業-選配原則

1. 本案1-2樓為社會福利設施，考量設施整體性優先以臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)集中且連續選配為原則。
2. 選配以更新前一房屋分配更新後一房屋及一車位為原則，不得單獨選配停車位，如無車位需求，則可不選配車位。所有權人得與其他權利人採取合併分配方式選配分配單元，並須填寫更新後合併分配協議書書。
3. 更新前住戶依原位置、原方位、原樓層優先選配。
4. 土地所有權人實際分配價值不應超過應分配價值30%為原則。超過應分配價值30%為超選，由所有權人簽署「超額選配切結書」，並經實施者同意，始得選配；本案建造執照取得後6個月內，「差額價金超過應分配權利價值30%者」應與出資者簽訂超額選配契約並繳納第一期款30%超額價金、正式開工後繳納第二期款20%超額價金、主結構完成後繳納第三期30%超額價金及交屋時繳納第四期款20%超額價金。逾期未完成者，實施者得撤銷其選配結果，並以未逾其應分配權利價值內就剩餘尚未選配之單元另行分配，如屬未達最小分配單元者改以領取現金補償。前開超額選配契約價金以出資者第一次對外公開銷售單價之95折計算。

# 申請分配作業-選配原則

5. 參酌內政部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原則，不宜併同抽籤處理；選配申請人申請分配之單元如有超額選配(包含車位)且位置重複時，以實際分配價值超出應分配價值之比率較低者優先選配，若超額選配之比率相同時，則以公開抽籤方式辦理。
6. 若所有權人申請分配單元位置及車位重複時，則以公開抽籤方式辦理；所有權人未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。
7. 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，或另經實施者同意時，始得進行房車之選配。
8. 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，不得合併選配。

# 選配及找補原則

- **實際分配價值**(房地價值+車位價值)不超過應分配價值1.3倍
- 以一戶搭配一車位為原則
- 得與他人**合併選配** (除外：查封、假扣押、假處分或破產登記者之產權)

以下範例僅作說明用途，非本案單元權利價值

單獨選配範例  
A地主  
3,000萬元  
(100%)

繳900萬元

3,900萬元  
(130%)

15F-A戶  
3,550萬元

B1-30  
350萬元

地主  
應分配  
權值

多選30%範圍內  
依權變金額  
計算差額找補

實際分  
配價值  
(房地+車)

=

房地  
價值

+

車位  
價值

合併選配範例  
B地主1,500萬元  
+  
C地主1,500萬元  
(100%)

領900萬元

2,100萬元  
(70%)

2F-A戶  
1,750萬元

B1-30  
350萬元

# 選配及找補原則

附件二

更新後分配單元權利價值及位置對照表

|                 |                          |                   |                   |                   |                   |
|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 5F <sup>±</sup> | 綠化設施單價(元/坪) <sup>±</sup> | -                 | -                 | 334,000           | 341,000           |
|                 | 總價(元) <sup>±</sup>       | 33,506,880        | 37,273,500        | 40,544,260        | 51,528,200        |
|                 | 單元編號 <sup>±</sup>        | A-5F <sup>±</sup> | B-5F <sup>±</sup> | C-5F <sup>±</sup> | D-5F <sup>±</sup> |
|                 | 面積(坪) <sup>±</sup>       | 25.00             | 27.61             | 30.21             | 25.77             |
|                 | 單價(元/坪) <sup>±</sup>     | 1,322,000         | 1,336,000         | 1,309,000         | 1,349,000         |
|                 | 綠化設施面積(坪) <sup>±</sup>   | -                 | -                 | 0.40              | -                 |
|                 | 綠化設施單價(元/坪) <sup>±</sup> | -                 | -                 | 327,000           | -                 |
| 4F <sup>±</sup> | 總價(元) <sup>±</sup>       | 33,050,000        | 36,886,960        | 39,675,690        | 34,763,730        |
|                 | 單元編號 <sup>±</sup>        | A-4F <sup>±</sup> | B-4F <sup>±</sup> | C-4F <sup>±</sup> | D-4F <sup>±</sup> |
|                 | 面積(坪) <sup>±</sup>       | 25.00             | 27.61             | 30.21             | 25.77             |
|                 | 單價(元/坪) <sup>±</sup>     | 1,294,000         | 1,307,000         | 1,281,000         | 1,307,000         |
|                 | 綠化設施面積(坪) <sup>±</sup>   | -                 | -                 | 0.55              | -                 |
|                 | 綠化設施單價(元/坪) <sup>±</sup> | -                 | -                 | 320,000           | -                 |
|                 | 總價(元) <sup>±</sup>       | 32,350,000        | 36,086,270        | 38,875,010        | 33,681,390        |
|                 | 單元編號 <sup>±</sup>        | A-3F <sup>±</sup> | B-3F <sup>±</sup> | C-3F <sup>±</sup> | D-3F <sup>±</sup> |

附件三

|    |    |      |   |         |           |
|----|----|------|---|---------|-----------|
| B3 | 19 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 20 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 21 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 22 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,400,000 |
| B3 | 23 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 24 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 25 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 26 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 27 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 28 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 29 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 30 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,500,000 |
| B3 | 31 | 坡道平面 | 大 | 250*550 | 3,400,000 |

## 範例D地主應分配權值3,800萬元

- 選配原則：1戶+1車位、選擇權值相近之戶別
- 選配 車位350萬元/部、**剩餘3,450萬元可以選配房屋**

### ● 選配 房屋

#### 方案一

房屋編號D-4F：25.77坪(3,368萬元)；領回82萬元

計算：38,000,000(應分配)-3,500,000(車位)-33,681,390(房屋)=**818,610元**

#### 方案二

房屋編號B-4F：27.61坪(3,609萬元)；繳納159萬

計算：38,000,000(應分配)-3,500,000(車位)-36,086,270(房屋)=**-1,586,270元**

## 超額選配切結書

本人選定之\_\_\_\_\_單元、\_\_\_\_\_車位（實際選配價值共計新臺幣\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元整），其中差額價金超過本案都市更新權利變換計畫核定本人應分配權利價值30%以上之部分，同意以出資者第一次對外公開銷售單價 95 折計算，並應於建造執照取得後6個月內與出資者簽訂「超額選配契約書」及繳納第一期30%價款、正式開工後繳納第二期20%價款、主結構完成後繳納第三期30%價款及交屋時繳納第四期20%價款。

### 實際選配價值

附件二、權利變換價格

應分配權值

多選30%

超選部分

以第一次對外公開銷售單價95折計算

# 申請分配作業-

## 權利變換選配意願之表達及其後續參與方式

(都更條例#51、#52)

- 價值未達**最小分配面積單元**，而**不能**參與分配者，以現金補償之
  - 最小分配面積：依臺北市都市更新自治條例#11規定最小分配面積單元基準，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46 m<sup>2</sup> (即主建物/室內坪應達13.91坪)。
  - 本案最小分配面積單元：4F-A，產權25.00坪(82.64 m<sup>2</sup>)，其單元總價值為3235萬元。
  - 若臺端更新後應分配權利價值未達本案最小分配面積單元價值新臺幣3235萬元，即為不能參與分配者。惟為保障原土地所有權人更新後之居住權益，倘該地主依本案選配原則第2條規定，加計該多選額度後之總價值已達或超過最小分配單元價值者，得參與房地選配。
- 表達**不願**參與權利變換者，以現金補償之 (都更條例#52)
  - 臺端於「選配文件—權利變換意願調查表(附件六)」明確標註不願意，係為不願參與者，依其更新前權利價值領取補償金。

# 申請分配作業-選配期程說明



## 一、權利變換申請分配函文

## 二、附件

附件一：房地選配原則

附件二：更新後分配單元權利價值及位置對照表

附件三：更新後停車位價值表

附件四：更新後分配單元建築規劃參考圖集

附件五：更新後應分配權利價值表

附件六：權利變換意願調查表

附件七：更新後分配位置申請書

附件八：更新後合併分配協議書

附件九：超額選配切結書

請於 **115.08.27/四、下午5時前** 以雙掛號郵寄或親送至本案出資者之委託單位 丹棠開發股份有限公司(地址: 臺北市中正區衡陽路51號8樓之1) 且須以書面方式表達申請意願及分配位置。

# 申請分配附件一覽表

|            | 附件編號 | 附件名稱                     | 說明                                  |
|------------|------|--------------------------|-------------------------------------|
| 參考資料       | 附件一  | 房地選配原則                   | • 說明本案申請分配原則。                       |
|            | 附件二  | 更新後分配單元權利價值及位置對照表        | • 說明本案更新後各單元價值及位置                   |
|            | 附件三  | 更新後停車位價值表                | • 說明本案更新後各停車位價值                     |
|            | 附件四  | 更新後分配單元建築規劃參考圖集          | • 建築各層平面圖                           |
| 權利價值       | 附件五  | 更新前後應分配權利價值表             | • 各土地所有權人及權利變換關係人更新前、後應分配權利價值彙整表    |
| 選配意願調查及申請書 | 附件六  | 權利變換意願調查表                | • 表達是否參與之意願，若有參與意願則續填附件七更新後分配位置申請書。 |
|            | 附件七  | 更新後分配位置申請書               | • 參與分配，填寫欲分配之更新後分配單元及停車位之位置編號。      |
|            | 附件八  | 更新後合併分配協議書<br>(無合併分配者免填) | • 如有數人申請合併分配同一戶或數戶者，需表明意願及持分權利範圍。   |
|            | 附件九  | 超額選配切結書<br>(無超額選配者免填)    | • 如權利人選配超過應分配價值之30%者，需填寫切結書。        |

- 註：附件二、附件三、附件四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都市更新及爭議處理審議會通過並經臺北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

# 申請分配 附件一-房地選配原則

## 附件一

### 擬訂臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

#### 房地選配原則

1. 本案1-2樓為社會福利設施，考量設施整體性優先以臺北市(管理機關：臺北市府財政局)集中且連續選配為原則。
2. 選配以更新前一房屋分配更新後一房屋及一車位為原則，不得單獨選配停車位，如無車位需求，則可不選配車位。所有權人得與其他權利人採取合併分配方式選配分配單元，並須填寫更新後合併分配協議書書(附件八)。
3. 更新前住戶依原位置、原方位、原樓層優先選配。
4. 土地所有權人實際分配價值不應超過應分配價值30%為原則。超過應分配價值30%為超選，由所有權人簽署「超額選配切結書」(附件九)，並經實施者同意，始得選配；本案建造執照取得後6個月內，「差額價金超過應分配權利價值30%者」應與出資者簽訂超額選配契約並繳納第一期款30%超額價金、正式開工後繳納第二期款20%超額價金、主結構完成後繳納第三期30%超額價金及交屋時繳納第四期款20%超額價金。逾期未完成者，實施者得撤銷其選配結果，並以未逾其應分配權利價值內剩餘尚未選配之單元另行分配，如屬未達最小分配單元者改以領取現金補償。前開超額選配契約價金以出資者第一次對外公開銷售單價之95折計算。
5. 參酌內政部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原則，不宜併同抽籤處理；選配申請人申請分配之單元如有超額選配(包含車位)且位置重複時，以實際分配價值超出應分配價值之比率較低者優先選配，若超額選配之比率相同時，則以公開抽籤方式辦理。
6. 若所有權人申請分配單元位置及車位重複時，則以公開抽籤方式辦理；所有權人未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由公正第三人以公開抽籤決定之。
7. 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，或另經實施者同意時，始得進行房車之選配。
8. 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，不得合併選配。

有關房地選配、合併選配及公開抽籤等相關規定，請權利人詳參「附件一-房地選配原則」

# 申請分配 附件二-更新後分配單元權利價值及位置對照表

附件二

圖例

|         |       |
|---------|-------|
| 單元編號    | 單元-樓層 |
| 面積(坪)   | ○○坪   |
| 單價(元/坪) | ○○元/坪 |
| 總價(元)   | ○○元   |

擬訂臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元權利價值及位置對照表

| 樓層  | 內容          | A          | B | C<br>住宅    | D          | E |
|-----|-------------|------------|---|------------|------------|---|
| 13F | 單元編號        | 13F-A      |   | 13F-C      | 13F-D      |   |
|     | 面積(坪)       | 24.14      |   | 31.85      | 34.46      |   |
|     | 單價(元/坪)     | 1,477,000  |   | 1,492,000  | 1,477,000  |   |
|     | 綠化設施面積(坪)   | -          |   | 1.02       | 0.98       |   |
|     | 綠化設施單價(元/坪) | -          |   | 373,000.00 | 369,000.00 |   |
|     | 總價(元)       | 35,654,780 |   | 47,900,660 | 51,259,040 |   |
| 12F | 單元編號        | 12F-A      |   | 12F-C      | 12F-D      |   |
|     | 面積(坪)       | 24.14      |   | 31.85      | 34.46      |   |
|     | 單價(元/坪)     | 1,463,000  |   | 1,477,000  | 1,463,000  |   |
|     | 綠化設施面積(坪)   | -          |   | 1.02       | 1.31       |   |
|     | 綠化設施單價(元/坪) | -          |   | 369,000.00 |            |   |
|     | 總價(元)       | 35,316,820 |   | 47,418,830 |            |   |
| 11F | 單元編號        | 11F-A      |   | 11F-C      | 11F-D      |   |
|     | 面積(坪)       | 24.14      |   | 32.00      | 34.46      |   |
|     | 單價(元/坪)     | 1,449,000  |   | 1,463,000  | 1,449,000  |   |
|     | 露臺面積(坪)     | 3.68       |   | 11.57      | -          |   |
|     | 露臺單價(元/坪)   | 483,000    |   | 366,000    | -          |   |
|     | 綠化設施面積(坪)   | -          |   | -          | 0.98       |   |
|     | 綠化設施單價(元/坪) | -          |   | -          | 362,000    |   |
|     | 總價(元)       | 36,756,300 |   | 51,050,620 | 50,287,300 |   |

選擇與分回權值相近之戶別

# 申請分配 附件三-更新後停車位價值表

附件三

擬訂臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後停車位價值表

| 樓層 | 車位編號 | 車位種類 | 屬性/大小 | 規格(公分)  | 車位單價(元)   |
|----|------|------|-------|---------|-----------|
| B4 | 1    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 2,900,000 |
| B4 | 2    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 2,900,000 |
| B4 | 3    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,000,000 |
| B4 | 4    | 坡道平面 | 小     | 230*550 | 2,900,000 |
| B4 | 5    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 6    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,000,000 |
| B4 | 7    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 8    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 9    | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 2,900,000 |
| B4 | 10   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 2,900,000 |
| B4 | 11   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 12   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 13   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 14   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B4 | 15   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,000,000 |
| B3 | 16   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,200,000 |
| B3 | 17   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,200,000 |
| B3 | 18   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 19   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 20   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 21   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 22   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,200,000 |
| B3 | 23   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 24   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 25   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B3 | 26   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,100,000 |
| B3 | 27   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 28   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 29   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 30   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B3 | 31   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,200,000 |
| B2 | 32   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,400,000 |
| B2 | 33   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,400,000 |
| B2 | 34   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 35   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 36   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,400,000 |
| B2 | 37   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 38   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 39   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B2 | 40   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,300,000 |
| B2 | 41   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 42   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 43   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |
| B2 | 44   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,500,000 |

附件三

| 樓層 | 車位編號 | 車位種類 | 屬性/大小 | 規格(公分)  | 車位單價(元)   |
|----|------|------|-------|---------|-----------|
| B2 | 45   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,400,000 |
| B1 | 46   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,900,000 |
| B1 | 47   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,900,000 |
| B1 | 48   | 坡道平面 | 大     | 250*550 | 3,700,000 |
| B1 | 49   | 坡道平面 | 無障礙車位 | -       | -         |

為公設車位，依法不開放地主選配。  
註：附件二、附件三、附件四圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算圖及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

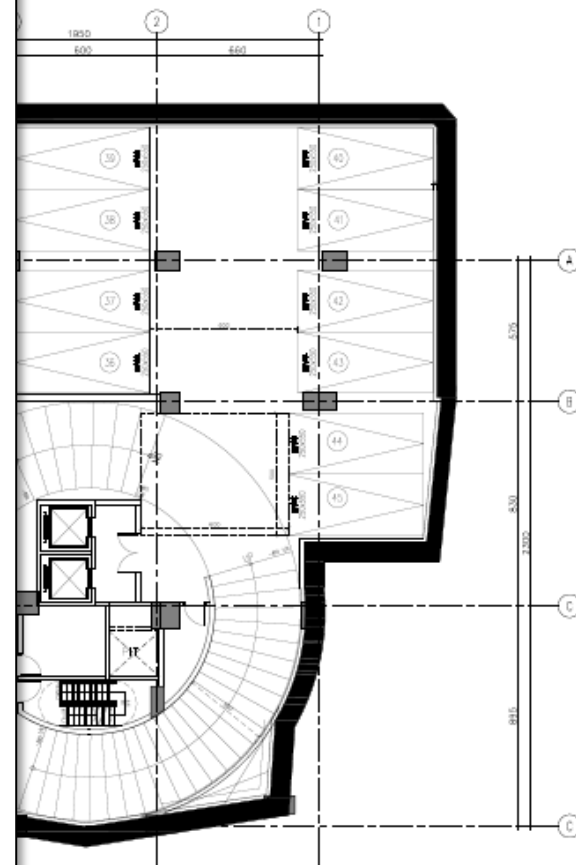
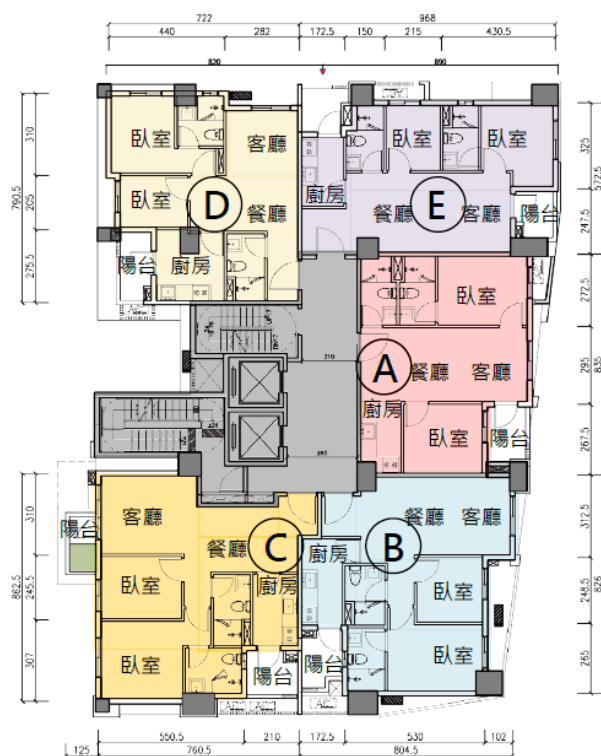
無障礙車位為公設，不提供選配

# 申請分配 參考圖集

## 附件四-更新後分配單元建築規劃

### 五層平面圖

| 戶別 | 坪數     | 戶型   |
|----|--------|------|
| A  | 25.00坪 | 2房2衛 |
| B  | 27.61坪 | 2房2衛 |
| C  | 30.21坪 | 2房2衛 |
| D  | 25.77坪 | 2房2衛 |
| E  | 26.70坪 | 2房2衛 |



B2F A3:1/150



# 申請分配 附件五-更新前後應分配權利價值表

附件五

擬訂臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表

土地所有權人：《土地所有權人管理人》

臺端為本案之土地所有權人及權利變換關係人，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)           | 《更新前土地總價值》元   |
| 二  | 臺端之更新前權利價值(B)                       | 《個人更新前土地總價值》元 |
| 三  | 臺端之更新前權利價值比例<br>(C)=(B) / (A)       | 《權利價值比例歸人1》%  |
| 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總權利價值(D)        | 《地主應分配》元      |
| 五  | 臺端之更新後應分配權利價值<br>$E=(C) \times (D)$ | 《更新後應分配價值元》元  |

註1：上表數據以115年5月25日評價基準日估算，因更新前後之估價結果及共同負擔尚需經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經臺北市政府核定發布實施內容為準。

註2：不願或不能參與分配者領取現金補償「臺端之更新前土地權利價值(B)」，未來將依都市更新權利變換實施辦法第9條及第10條第2項規定辦理。

註3：更新前權利價值(C)係為每戶佔整體之權利價值比例。

註4：更新後應分配總權利價值(D)為依出資暨協助實施契約承諾共同負擔比率36.50%計算土地所有權人或權利變換關係人應分配權利價值。

註5：本表權利價值數值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後6位方式呈現，如臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際列舉金額為準。

P11325 誠心文庫-08編號

### 實際應分配權利價值

- ◆ 以此數值並參考附件二、三之建物單元與車位價值，再填寫附件六、七。

註：實際以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

# 申請分配 附件六-權利變換意願調查表(繳回)

附件六

擬訂臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 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\_\_\_\_\_對於臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 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\_\_\_\_\_為「擬訂臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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: 5 筆地號

| 地段  | 小段  | 地號 | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 持分面積 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----|----|------------------------|------|------------------------|
| 中正段 | 二小段 |    |                        |      |                        |
|     |     |    |                        |      |                        |
|     |     |    |                        |      |                        |
|     |     |    |                        |      |                        |

二、建物:    筆建物

| 建物                               |                                 |  |  |  |
|----------------------------------|---------------------------------|--|--|--|
| 建物門牌                             |                                 |  |  |  |
| 主建物總面積 (m <sup>2</sup> ) (A)     |                                 |  |  |  |
| 附屬建物面積 (m <sup>2</sup> ) (B)     |                                 |  |  |  |
| 共有部分                             | 建號                              |  |  |  |
|                                  | 面積 (m <sup>2</sup> ) (C)        |  |  |  |
|                                  | 權利範圍(D)                         |  |  |  |
|                                  | 持分面積 (m <sup>2</sup> )<br>E=CxD |  |  |  |
| 權利範圍(F)                          |                                 |  |  |  |
| 持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F |                                 |  |  |  |

所有權人: ○○○○

印

(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號): A123456789

聯絡地址(營業所在地): ○○市○○區○○路○○號

聯絡電話: (02)1234-5678

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

(若有塗改請於修改處蓋章)

參與權利變換=分配更新後房地

不參與權利變換=領取更新前權利價值

- ◆ 請勾選是否願願意參與權利變換分配
- ◆ 請確認個人更新前土地及建物產權是否正確,若有錯誤,請填寫正確數字,並於塗改處蓋章

需簽名並蓋章,身分證字號(統一編號)、聯絡地址、電話確實填寫完整,簽署日期務必填寫

# 申請分配 附件七-更新後分配位置申請書(繳回)

附件七

擬訂臺北市中正區中正段二小段244地號等9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

填寫人：\_\_\_\_\_

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 **B-23F**

等共\_\_\_\_\_個單元。

## 二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位\_\_\_\_\_位，其「車位編號」為 **5F-39**

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。選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則，且實際選配更新後房地及車位總權利價值以不超過應分配權利價值30%為原則，請臺端審酌自身能力於應分配合理範圍內予以申請。
- (3) 本案房地選配原則詳參附件一房地選配原則。
- (4) 超過應分配價值30%為超選，臺端應簽署「超額選配切結書」(詳附件九)。
- (5) 若臺端欲以合併分配方式辦理，另填具「更新後合併分配協議書」(詳附件八)。
2. 本表請臺端於115年8月27日(星期四)下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達「丹棠開發股份有限公司(臺北市中正區衡陽路51號8樓之1)」，以確實表示臺端參與權利變換分配之意願。
3. 若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。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，亦以公開抽籤方式辦理。
5. 預定公開抽籤日為115年9月11日(五)下午3時，地點為阿曼開發股份有限公司(地址：臺北市中山區南京東路三段217號10樓)。若無前述之情況，則無需辦理公開抽籤事宜，將不另通知。
6. 以上皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算數額及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺北市政府發布實施之權利變換計畫書所載內容為準。

所有權人：○○○

身分證字號(統一編號)：**A123456789**

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○路○○號○○樓

聯絡電話：**(02)1234-5678**

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

印

(簽名並蓋章)

## 填寫欲分配之「單元編號」及「車位編號」

◆ 選配總額以臺端更新後應分配權利價值之正負30%為原則

◆ 選配以「更新前一房屋分配更新後一房屋及一車位」為原則

例：

某甲更新後應分配權利價值為3,500萬元

其選配總額應以3,150萬元至3,850萬元為原則

需簽名並蓋章，身分證字號(統一編號)、聯絡地址、電話確實填寫完整，簽署日期務必填寫

(若有塗改請於修改處蓋章)

# 申請分配 附件八-更新後合併分配協議書

(若合併選配，需繳回)

附件八

擬訂臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 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 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單位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元編號」為 B-23F；  
申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 5F-39。

二、產權持分協議內容：

| 分配單元編號 | 所有權人姓名      | 權利範圍       | 備註 |
|--------|-------------|------------|----|
|        | 1 <u>A君</u> | <u>1/2</u> |    |
|        | 2 <u>B君</u> | <u>1/2</u> |    |
|        | 3           | /          |    |
|        | 4           |            |    |
| 分配車位編號 | 所有權人姓名      | 權利範圍       | 備註 |
|        | 1 <u>A君</u> | <u>1/2</u> |    |
|        | 2 <u>B君</u> | <u>1/2</u> |    |
|        | 3           | /          |    |
|        | 4           |            |    |

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)   | 身份證字號      | 戶籍地址       | 聯絡電話       | 蓋章       |
|-------------|------------|------------|------------|----------|
| 1 <u>A君</u> | <u>○○○</u> | <u>○○○</u> | <u>○○○</u> | <u>印</u> |
| 2 <u>B君</u> | <u>○○○</u> | <u>○○○</u> | <u>○○○</u> | <u>印</u> |
| 3           |            |            |            |          |

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

● 欲申請合併分配者，填寫更新後合併分配協議書

所有合併之所有權人需：

- 1) 各自出具選配相同房屋、車位單元之附件七【更新後分配位置申請書】，
- 2) 並共同簽署附件八【更新後合併分配協議書】

例：

某甲、乙、丙均屬不能參與分配者，欲參與分配，合併3人之應分配權利價值後已達最小分配面積單元價值，甲、乙、丙各自出具選配相同房屋、車位單元之附件七，並共同簽署附件八。

- 1.請填寫申請分配之單元編號及車位編號
- 2.請務必填寫權利範圍(持分比例)，將依單元、車位產權持分比例計算個人分得價值

全部所有權人簽名並蓋章，若有塗改請於修改處蓋章

★參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份

# 申請分配 附件九-超額選配切結書

## (若超額選配，需繳回)

- 超過應分配價值130%者，應繳回

填寫欲分配之「單元編號」及「停車位編號」，並填寫欲分配之總價

需簽名並蓋章，身分證字號(統一編號)、聯絡地址、電話確實填寫完整，簽署日期務必填寫

(若有塗改請於修改處蓋章)

附件九

擬訂臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
超額選配切結書

本人選定之 B-23F 單元、         車位 (實際選配價值  
共計新臺幣 000 萬 000 元整)，其中差額價金超過本案都市更新權利  
變換計畫核定本人應分配權利價值30%以上之部分，同意以出資者第一次對外  
公開銷售單價 95 折計算，並應於建造執照取得後6個月內與出資者簽訂「超額  
選配契約書」及繳納第一期30%價款、正式開工後繳納第二期20%價款、主結構  
完成後繳納第三期30%價款及交屋時繳納第四期20%價款。

倘逾期未完成繳款，實施者有權撤銷本人原選配結果，本人僅得自出資者  
分配範圍內得供交換房地部分依可分配權利重新選配(不得超選)，出資者所衍  
生之各項處理費用(包含但不限於計畫變更作業費、廣告銷售作業費等)，得向  
本人請求，特立此切結書為憑。

此致

實施者：臺北市住宅及都市更新中心

出資者：阿曼開發股份有限公司

立切結書人：○○○



(簽名並蓋章)

統一編號：A123456789

聯絡地址：○○市○○區○○路○○號○○樓

聯絡電話：(02)1234-5678

中華民國 115 年 ○ 月 ○ 日

# 本案選配期間：115年07月28日~08月27日

## ◆請於115年08月27日（四）下午5時前繳回下列相關文件

- 附件六：權利變換意願調查表
- 附件七：更新後分配位置申請書
- 附件八：更新後合併分配申請書（無則免填）
- 附件九：超額選配切結書（無則免填）

## ◆請以雙掛號郵寄或親送至丹棠開發股份有限公司(臺北市中正區光復里衡陽路51號8樓之1)

## ◆除不願參與者及不能參與分配者，若未於選配期限前提出分配位置申請，或經協調後同一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤為準。

## ◆公開抽籤會議

- 時間：預計115年9月11日(五)下午3時
- 地點：阿曼開發股份有限公司（臺北市中山區南京東路三段217號10樓）
- 通知方式：將另函通知相關權利人出席，若無前述之情況，則無需辦理公開抽籤事宜，將不另通知。
- 出席人員：所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或由受託人(須出具會議通知及委託書)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證人/實施者代為抽籤。另屬合併選配之所有權人，將以合併分配協議書中任一所有權人作為代表。

# 地籍整理計畫

## ● 待本案權利變換計畫核定發布實施後辦理地籍整理測量

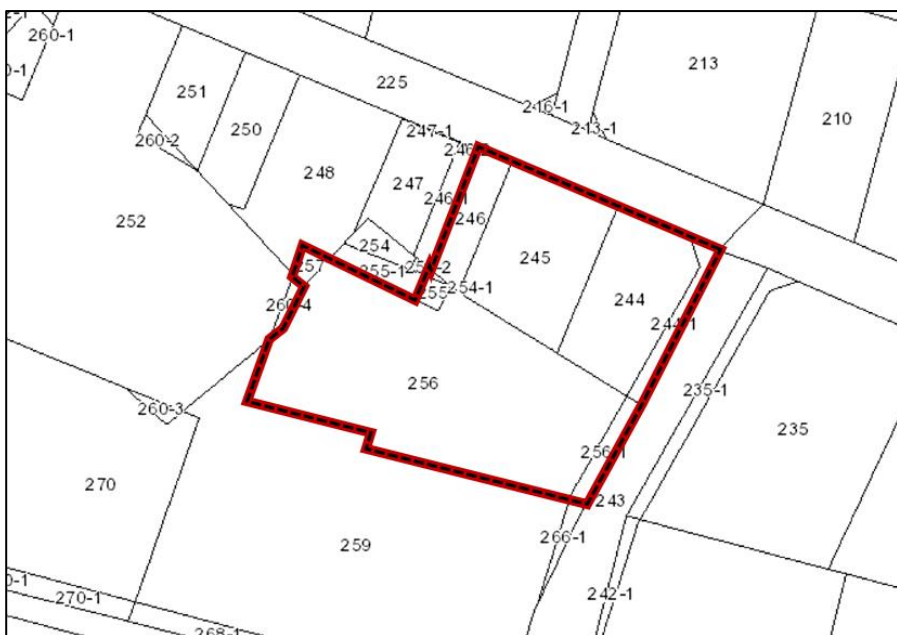
- 本案更新前共計244、244-1、245、246、254-1、255、256、256-1及257地號等9筆土地，地籍整理後為3筆，**新編之正式地號依未來地政機關登記為準。**

更新前地段號

中正段244地號等  
9筆土地

更新後  
地籍整理

中正段A、B、C地號  
3筆土地(地號暫編)



# 更新後效益

## 地主之效益

- ◆ 建立永續環境與宜居環境景緻
- ◆ 活化資產、增加價值
- ◆ 整體規劃設計，創造最大效益
- ◆ 享有都市更新稅捐減免

## 地區里民之效益

- ◆ 提供地方良好步行空間
- ◆ 設計豐富的景觀
- ◆ 規劃托嬰中心

## 整體環境之效益

- ◆ 改善現有窳陋環境
- ◆ 改善市容，形塑優質的公共環境
- ◆ 改善公共安全與公共衛生

## 政府部門之效益

- ◆ 活化閒置空地，創造公共利益
- ◆ 美化市容，提升生活機能
- ◆ 促進區域整合和經濟發展
- ◆ 增加政府稅收

## 風險控管機制

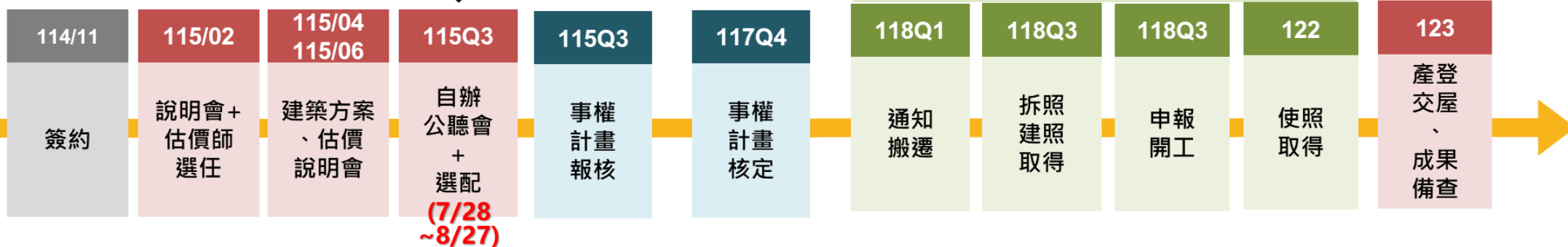
- 預計以不動產資金信託作為本案風險控管方案。

## 保固事項

- 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、植栽保活及除本條第 2.1.2 條及第 2.1.3 條 外之其他部分，保固期間為 **1年**。
- 建築物之防水工程保固期間為**5年**。
- 建築物構造體或其瑕疵影響結構安全之部分或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 **15 年**。

# 實施進度

目前進度



※事權計畫報核後相關時程僅為推估，實際時程以臺北市都市更新處排定為準。

# 都市更新相關諮詢

- 後續相關會議請相關權利人踴躍出席，俾利充分了解計畫內容並提供意見。

- 本案資訊網頁：

## ■ 目前住都中心官網：

<https://www.turc.org.tw>，點選路徑為「臺北市住宅及都市更新中心」>「公有土地」>「中正區中正段公辦都市更新案」。

## ■ 預計115年7月30日後住都中心官網改版：

<https://thurc.org.taipei>，點選路徑為「臺北市住宅及都市更新中心」>「都市更新」>「導覽地圖」>「中正區」>「臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地都市更新案」。

115.7.29前

步驟1  
點選首頁都市更新

步驟2  
點選公有土地

步驟3  
上下拖曳  
選擇案件

選擇本案「中正區中正段公辦都更案」即可至專屬網頁瞭解本案資訊。

臺北市住都中心

115.7.30起

步驟1  
點選首頁都市更新

都更案件地圖

步驟2  
點選行政區  
左側案件清單  
即顯示該區案件

步驟3  
上下拖曳  
選擇案件

點選本案「臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地」即可至專屬網頁瞭解本案資訊。

臺北市住都中心

# 都市更新相關諮詢

- 本案都市更新相關諮詢：

臺北市住宅及都市更新中心      (02)2516-1855 #217 林專案規劃師

阿曼開發股份有限公司      (02)8770-4888 #801曹襄理、#802毛副理

- 本案諮詢時間：以電話預約提供更完善的服務與時數

- ① 平日上午10時-下午5時，請住戶先來電預約

- ② 平日下午5時後皆可再行預約時段。

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



臺北市住宅及都市更新中心  
Taipei Housing and Urban Regeneration Center



阿曼開發集團  
Grandaman Properties Group

**簡報結束・敬請指教**