

# 擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495地號等24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：華固建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：潘冀聯合建築師事務所

鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所  
中泰不動產估價師聯合事務所  
政大不動產估價師聯合事務所

112年3月7日

### 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：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

### 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。

### 更新案實施者：華固建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.臺北市府於民國112年2月15日(府都新字第1126000788號)核准申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」。

2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 112年2月22日至2月24日報紙刊登
- 112年2月24日張貼公告於北投區八仙里公佈欄
- 112年2月24日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年3月7日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：張興邦 委員

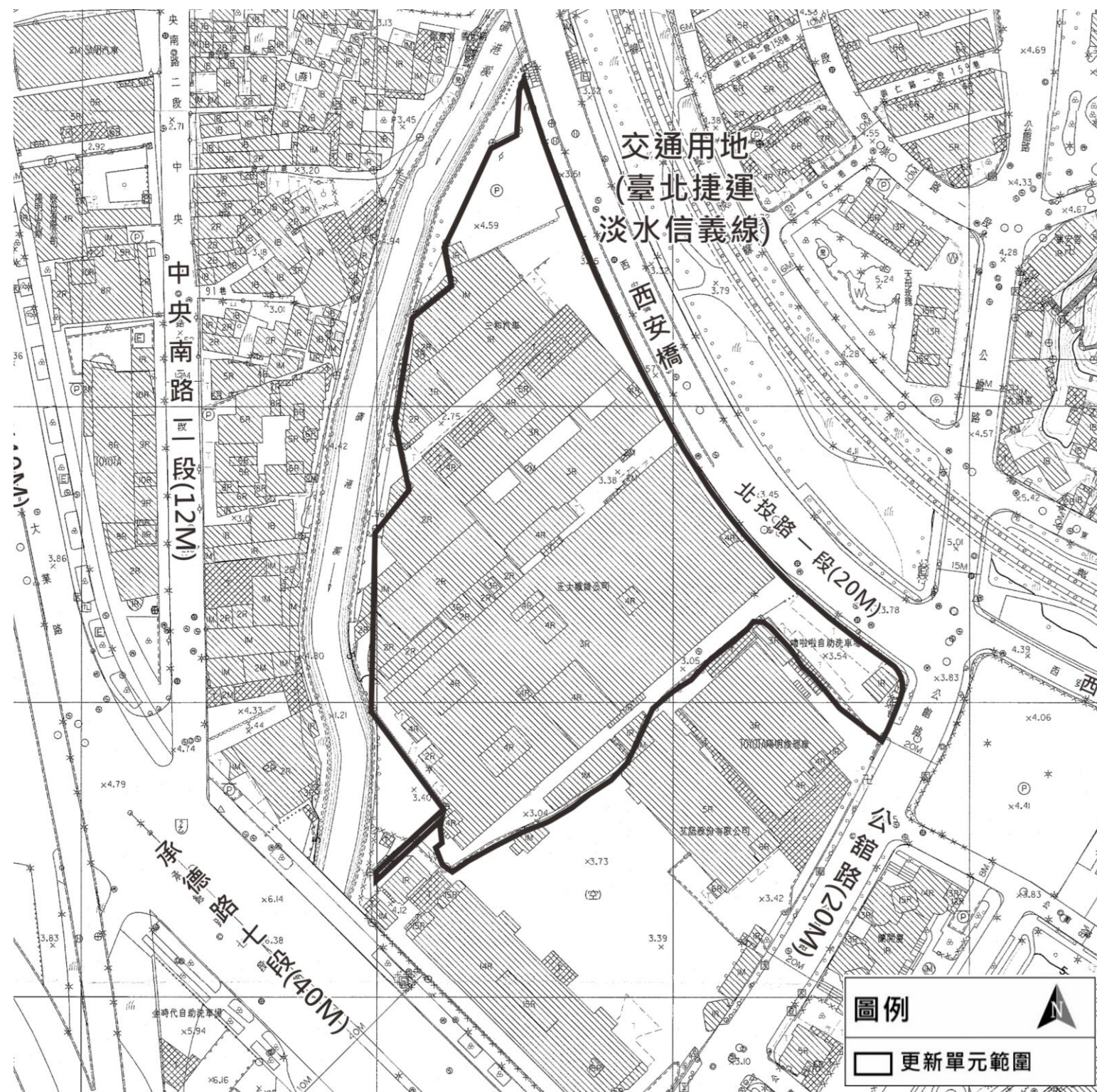
當地居民代表：臺北市北投區八仙里 黃永清里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

■ 本案位於承德路七段、公館路、北投路一段、礦港溪公園用地及其東側之綠地用地所圍之街廓範圍內北側，為一非完整街廓，共24筆土地，土地總面積為20,652.00m<sup>2</sup> (6,247.23坪)。

■ 土地部分  
所有權人共計3名(公有1名，私有2名)，私有土地面積19,422.00m<sup>2</sup>，公有土地面積1,230.00 m<sup>2</sup>。

■ 建物部分  
所有權人共1名，面積30,477.42 m<sup>2</sup>，皆為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
第參種工業區	495、495-5、522-2、523、523-1、523-3、525、525-7、530、531、531-2、531-3、531-4、533、533-1、533-2、533-4、534、534-1、543、548、548-1、548-2及548-4	20,652.00	55%	300%	61,956.00
合計	24筆土地	20,652.00	—	—	61,956.00

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	20,652.00	3	30,477.42	1
公有 ( a )	1,230.00	1	-	-
私有 ( b = A-a )	19,422.00	2	30,477.42	1
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	19,422.00	2	30,477.42	1
同意數 ( C )	19,422.00	2	30,477.42	1
同意比例 ( % ) ( C/B )	100% > 4/5 ( 80% )	100% > 4/5 ( 80% )	100% > 4/5 ( 80% )	100% > 4/5 ( 80% )

※同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準，實際同意比例依本案未來報核當時所載之數值為準。

## 細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國111年10月7日府都規字第11130730551號公告實施之「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」計畫範圍內。
- 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」有關第參種工業區(不得作住宅使用)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。

## 效益評估

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。

\* 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

## 處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**華固建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人**按其更新前權利價值比例共同負擔**，並以**權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用**。

## 拆遷安置計畫

### ■ 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。

### ■ 合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有6戶合法建築物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一代為拆除，合法建築物全部為正大纖維工業股份有限公司所有，實施者已與其達成協議，拆遷補償費用及安置費用皆不予提列共同負擔。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19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		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	危老建築	4,385.04	7.08
	綠建築，申請銀級	3,717.36	6.00
	時程	4,336.92	7.00
	規模獎勵	18,586.80	30.00
	小計	31,026.12	50.08
都市更新容積獎勵合計		31,026.12	50.08
都市更新容積獎勵上限		30,978.00	50.00
容積移轉		24,782.40	40.00
容積獎勵總計		55,760.40	90.00

※本案所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，實際申請容積獎勵數值依未來都市更新審議結果為準。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約169億246萬元	本案構造為鋼骨造，營建費用以第二級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
	小計	約169億246萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約1億8,900萬元	本案依委託服務合約金額提列
	都市更新規劃費	800萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	690萬元	本案依委託服務合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	-	本案無提列
	地籍整理費	約818萬元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	約2億1,208萬元	
容積移轉費用		約8億8,700萬元	
貸款利息		約9億2,323萬元	
稅捐		約4億2,431萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約49億7,885萬元	包含人事行政(5%)、銷售(3.49%)、風險(16%)
<b>更新事業總成本</b>		<b>約243億2,793萬元</b>	

註：本表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。

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元) A
1F+2F店面	1,049.56	坪	796,637	約8億3,612萬元
1F辦公	292.65	坪	617,190	約1億8,062萬元
2-27F辦公	56,080.22	坪	602,971	約338億1,475萬元
汽車位	1,072	個	2,075,233	22億2,465萬元
銷售總收入金額小計(A)				約370億5,614萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約243億2,793萬元(註)
	更新後應分配權利總價值 ( C=A-B )	約127億2,821萬元(註)
共同負擔比例		65.65%(註)

註：本表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

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 ( 如浴廁、地下室連續壁體等 ) 保固 1.5年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1.5 年。
- 四. 公共設施之機械設備 ( 如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分 ) 移交予管委會後保固 1.5年。
- 五. 以上 4 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 ( 如門窗玻璃等 ) 則不在此限。

## 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	113/7
2	申請拆除及建造執照	3	113/8-113/10
3	改良物殘餘價值補償	2	113/8-113/9
4	申請更新期間稅捐減免	1	113/11
5	土地補償金發放作業	2	113/8-113/9
6	地上物騰空拆除	1	113/11
7	工程施工	43	113/12-117/6
8	申請使用執照	3	117/7-117/9
9	送水送電	2	117/10-117/11
10	申請測量	2	117/12-118/1
11	釐正圖冊	1	118/2
12	接管	1	118/3
13	計算及找補差額價金	2	118/4-118/5
14	產權登記	3	118/6-118/8
15	申請更新後稅捐減免	1	118/9
16	更新成果備查	1	118/10

**總更新時程約需5.3年**

( 事權計畫核定至更新成果備查 )

## 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。

### 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：華固建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市信義路四段456號7樓
- 聯絡電話：(02) 2758-2828分機306
- 聯絡人：許瑞堯 先生
- 專案網站：<http://www.huakubeitou.com.tw/>
- 規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司
- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳郁筠 小姐

### 主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

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 <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

# 建築設計

潘冀聯合建築師事務所



臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地  
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

# INDEX

## 01 建築概要說明

基地說明  
規劃配置  
動線說明  
防災計畫  
景觀說明  
樓層用途

## 02 設計規劃

建築平面  
建築立面

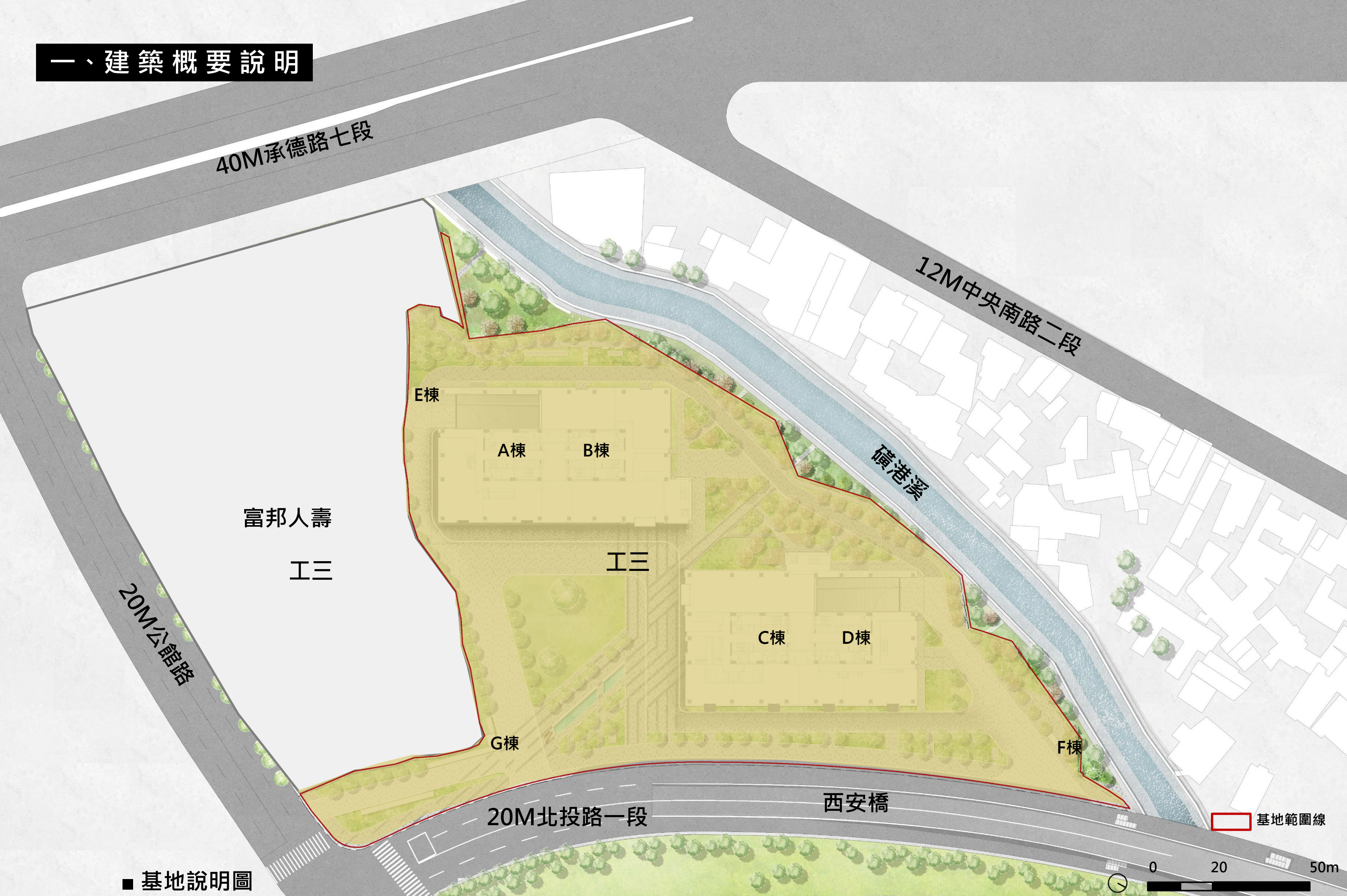
## 03 附錄

INDEX

1

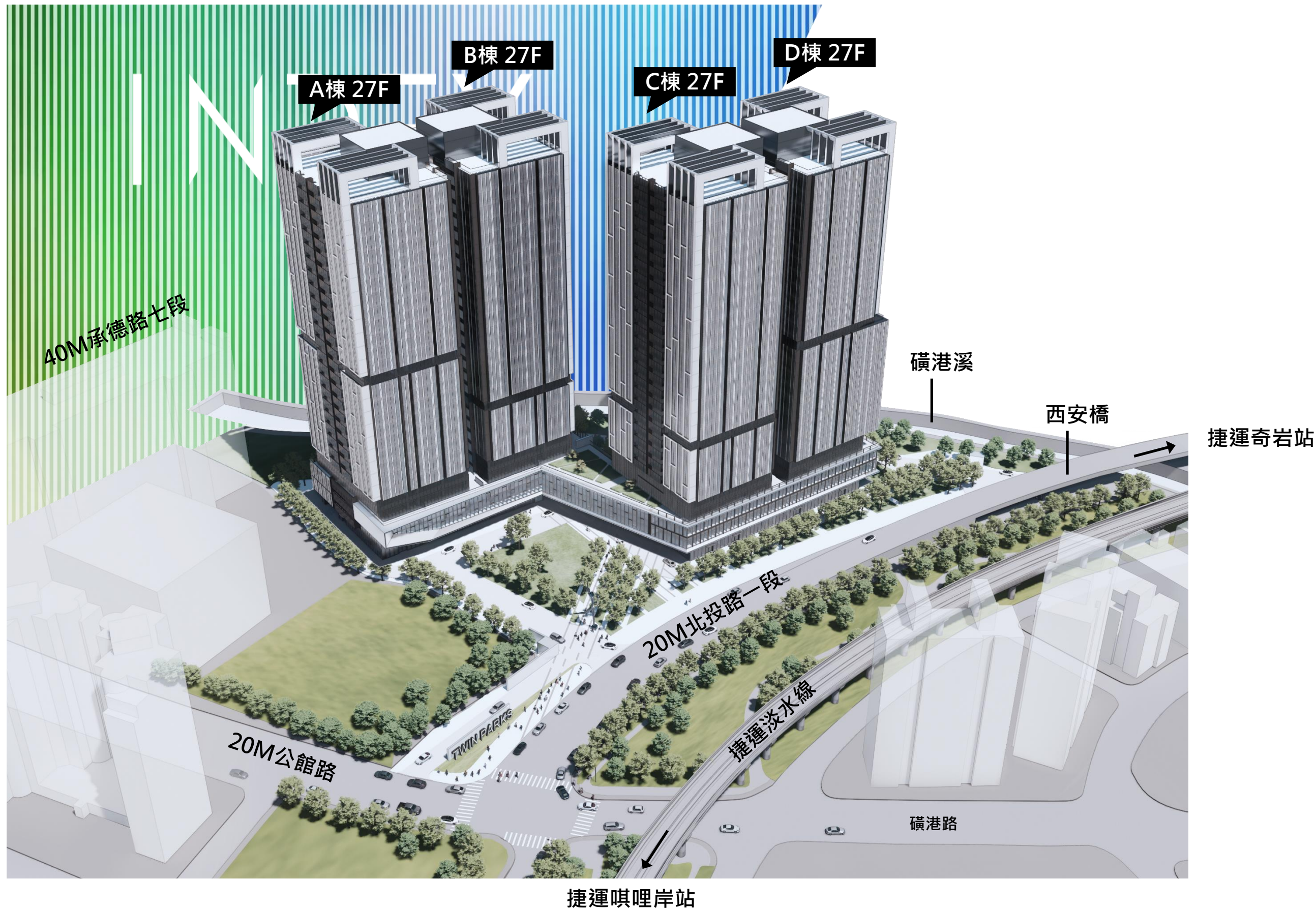
- 建築概要說明

# 一、建築概要說明



■ 基地說明圖

# 一、建築概要說明



## ■ 配置說明圖

全區模擬示意圖，最終規劃依市府核定為準。

# 一、建築概要說明



■ 日間透視圖

# 一、建築概要說明



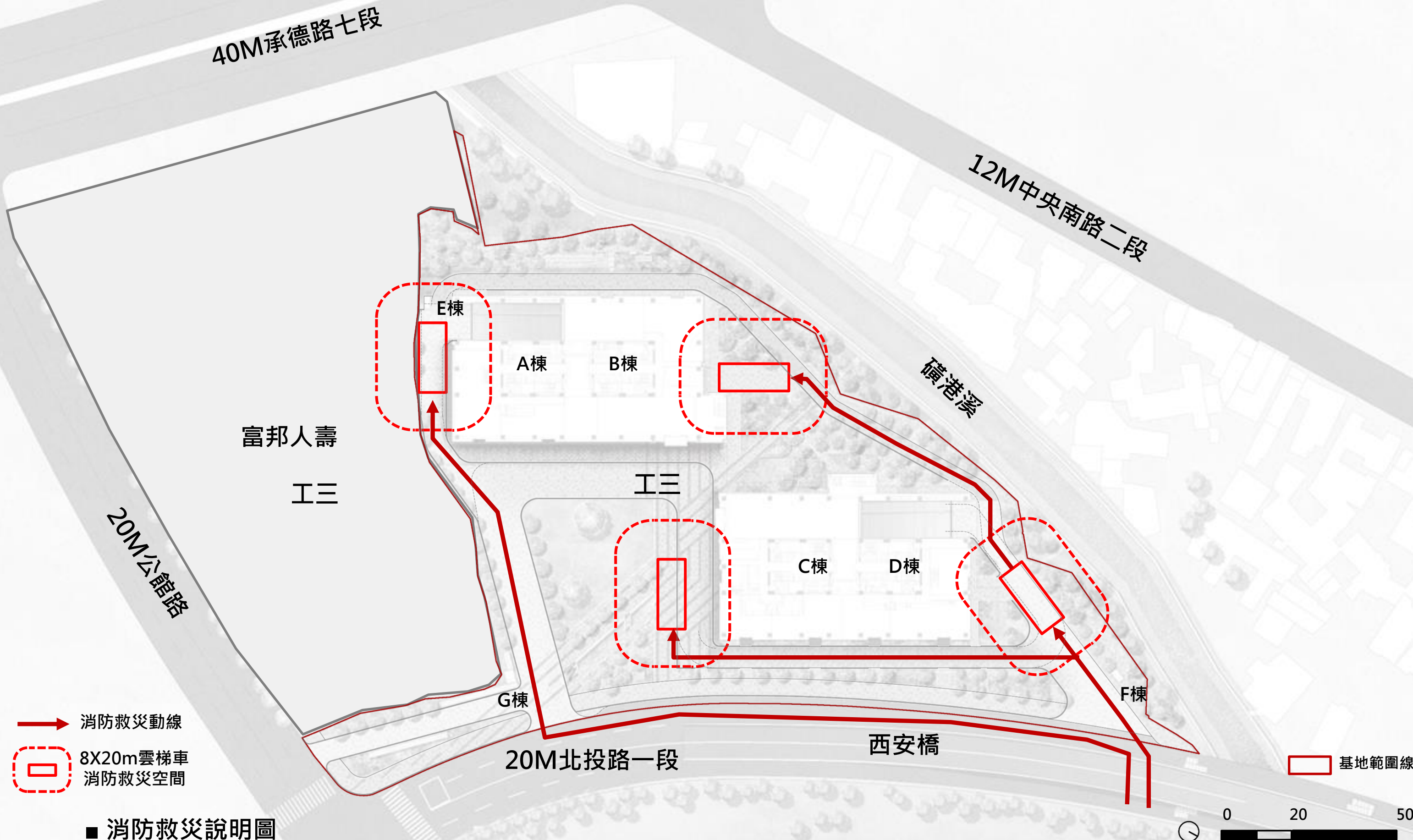
■ 夜間透視圖

# 一、建築概要說明



■ 動線說明圖

# 一、建築概要說明



■ 消防救災說明圖

# 一、建築概要說明

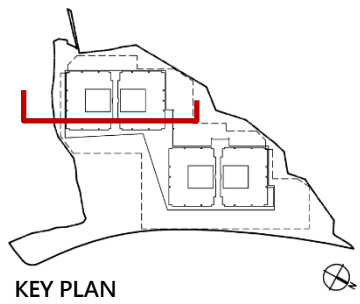
## 設計說明

本案景觀規劃街角廣場及沿街商業綠軸；打造集生態、辦公、人文、社交、藝術為一體的開放式都市客廳；創造一處結合空間、視野、人、植物的四季城市後花園環境；並聯結磺港溪周邊與基地生態景觀系統之綜合型水岸景觀特區。



■ 景觀平面圖

# 一、建築概要說明



戶數統計：  
 餐飲業、金融業、日常用品零售業  
 健身服務業、醫療保健服務業：8戶  
 一般事務所：401戶  
 總戶數：409戶

汽機車數量統計：  
 汽車位：1119部  
 機車位：1050部  
 裝卸車位：12部

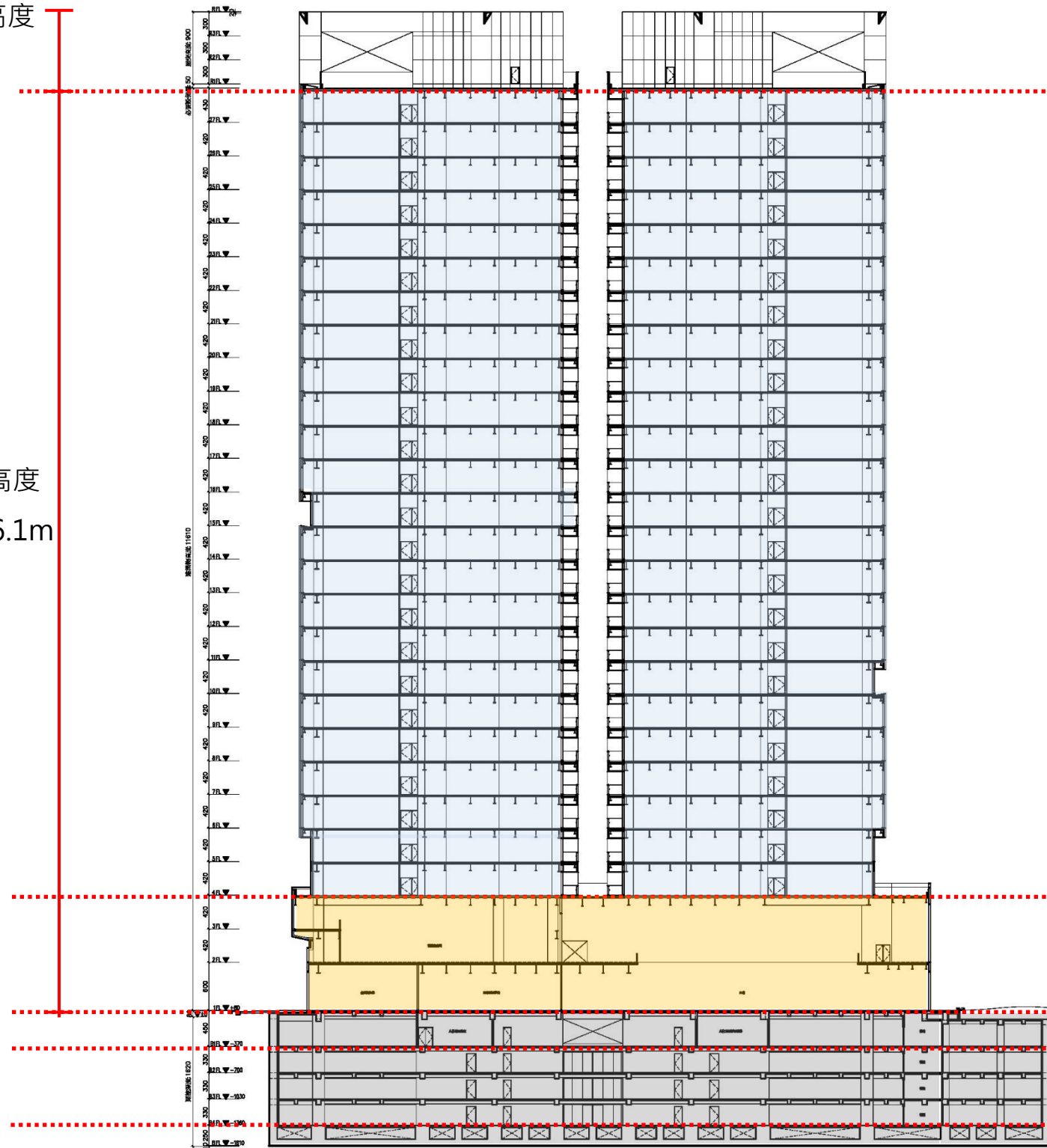
建築物樓高：  
 27F：4.3M  
 2~26F：4.2M  
 1F：6M  
 1F抬高：0.8M  
 B1F：4.5M  
 B2~B4F：3.3M  
 建築物高度：約116.1M

屋突高度

約9m

建物高度

約116.1m



R1~R3F 屋突

4~27F 一般事務所

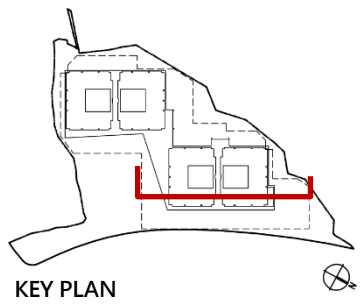
1~3F 大廳、管委會空間  
 店舖、一般事務所

B1F 機電空間、停車空間、  
 防空避難室、防災中心

B2F~B4F機電空間、停車空間

## ■ A、B棟剖面圖

# 一、建築概要說明



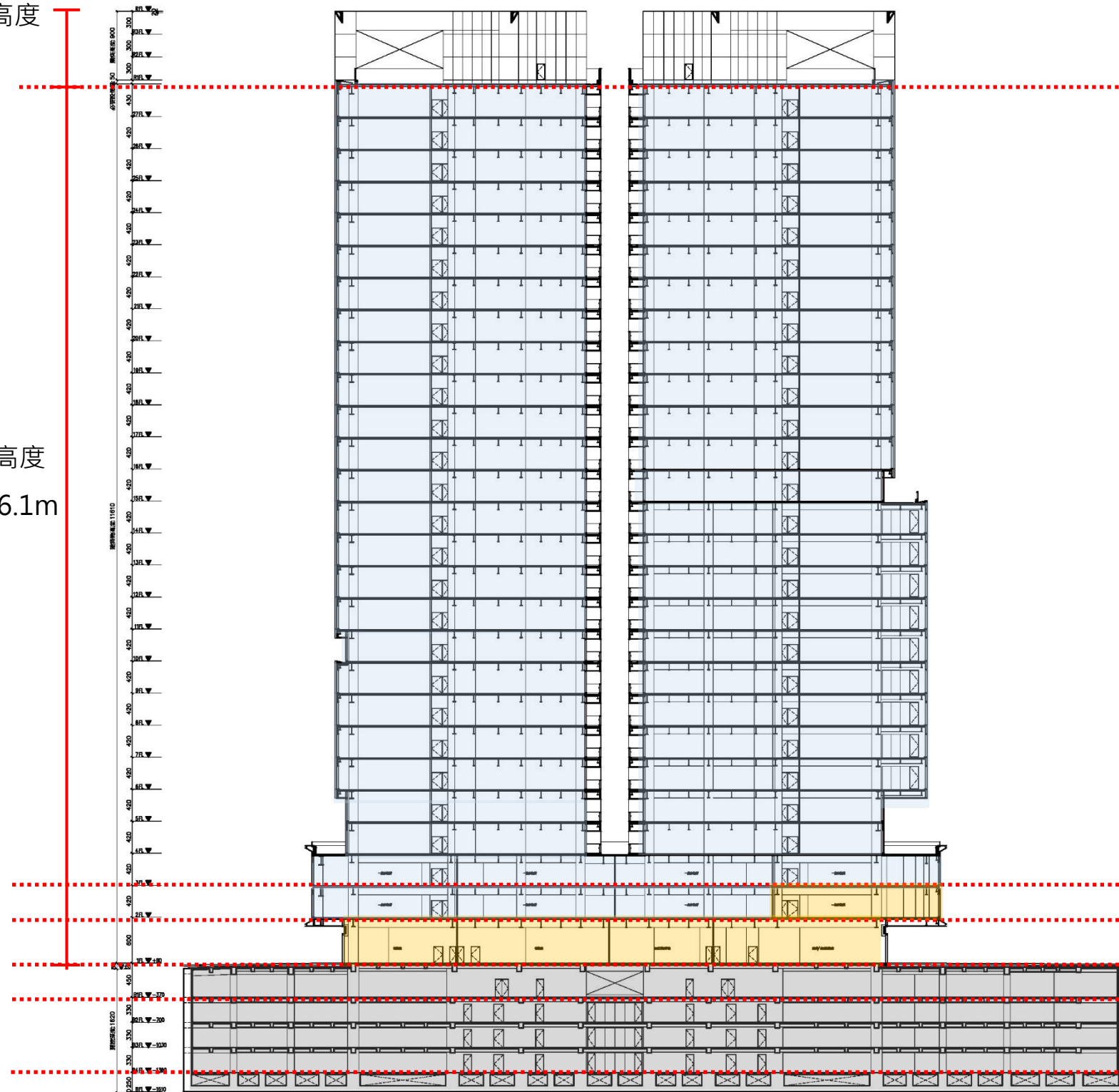
戶數統計：  
 餐飲業、金融業、日常用品零售業  
 健身服務業、醫療保健服務業：8戶  
 一般事務所：401戶  
 總戶數：409戶

汽機車數量統計：  
 汽車位：1119部  
 機車位：1050部  
 裝卸車位：12部

建築物樓高：  
 27F：4.3M  
 2~26F：4.2M  
 1F：6M  
 1F抬高：0.8M  
 B1F：4.5M  
 B2~B4F：3.3M  
 建築物高度：約116.1M

屋突高度  
約9m

建物高度  
約116.1m



R1~R3F 屋突

3~27F 一般事務所  
 2F 店鋪、一般事務所  
 1F 大廳、店鋪  
 B1F 機電空間、停車空間、  
 防空避難室、防災中心  
 B2F~B4F機電空間、停車空間

## ■ C、D棟剖面圖

INDEX



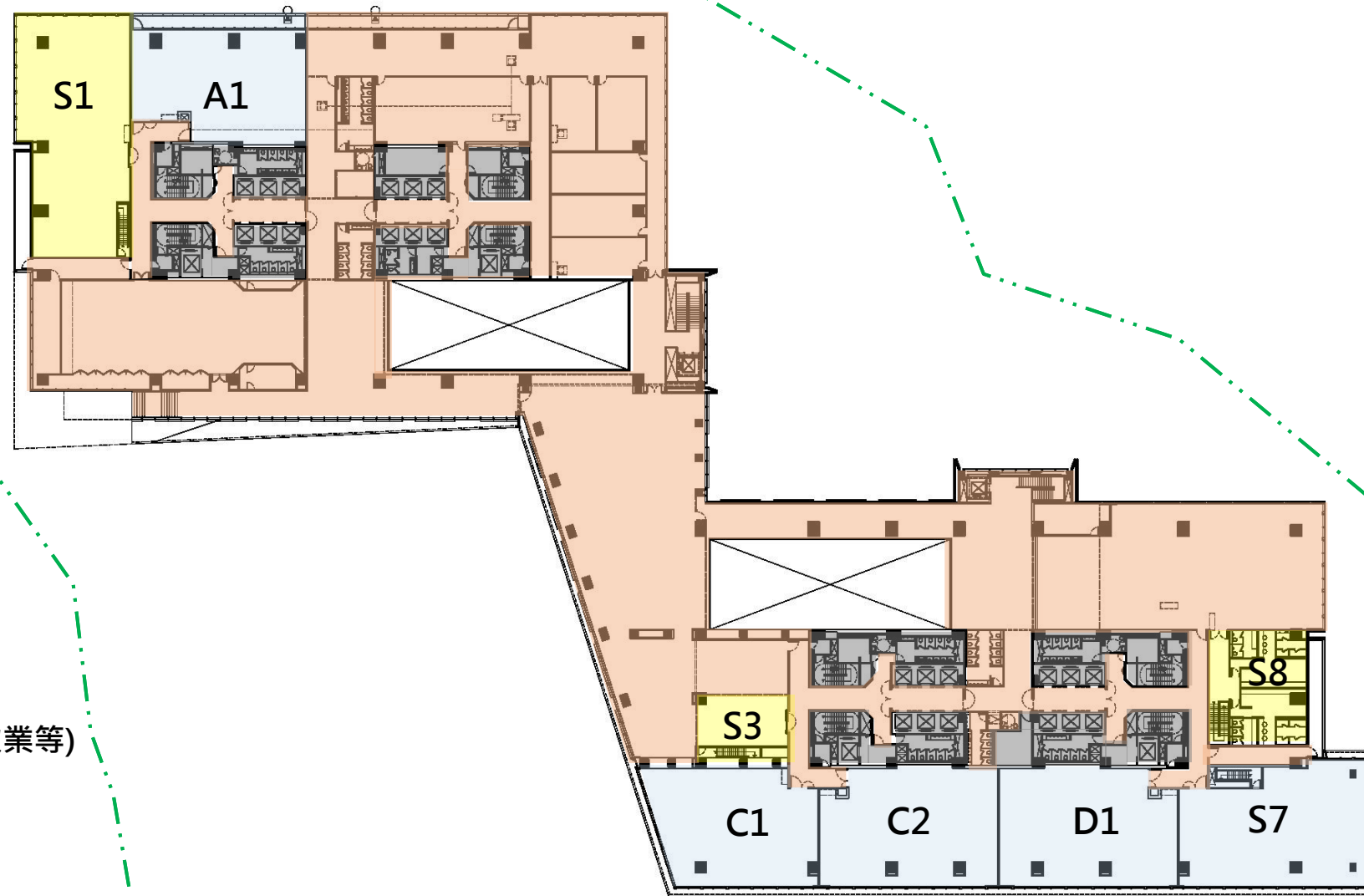
-設計規劃

## 二、設計規劃

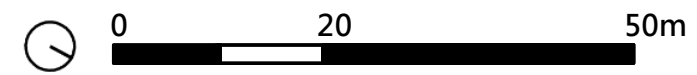


## 二、設計規劃

- 店鋪單元(金融,日用品,健身房,餐飲業等)
- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

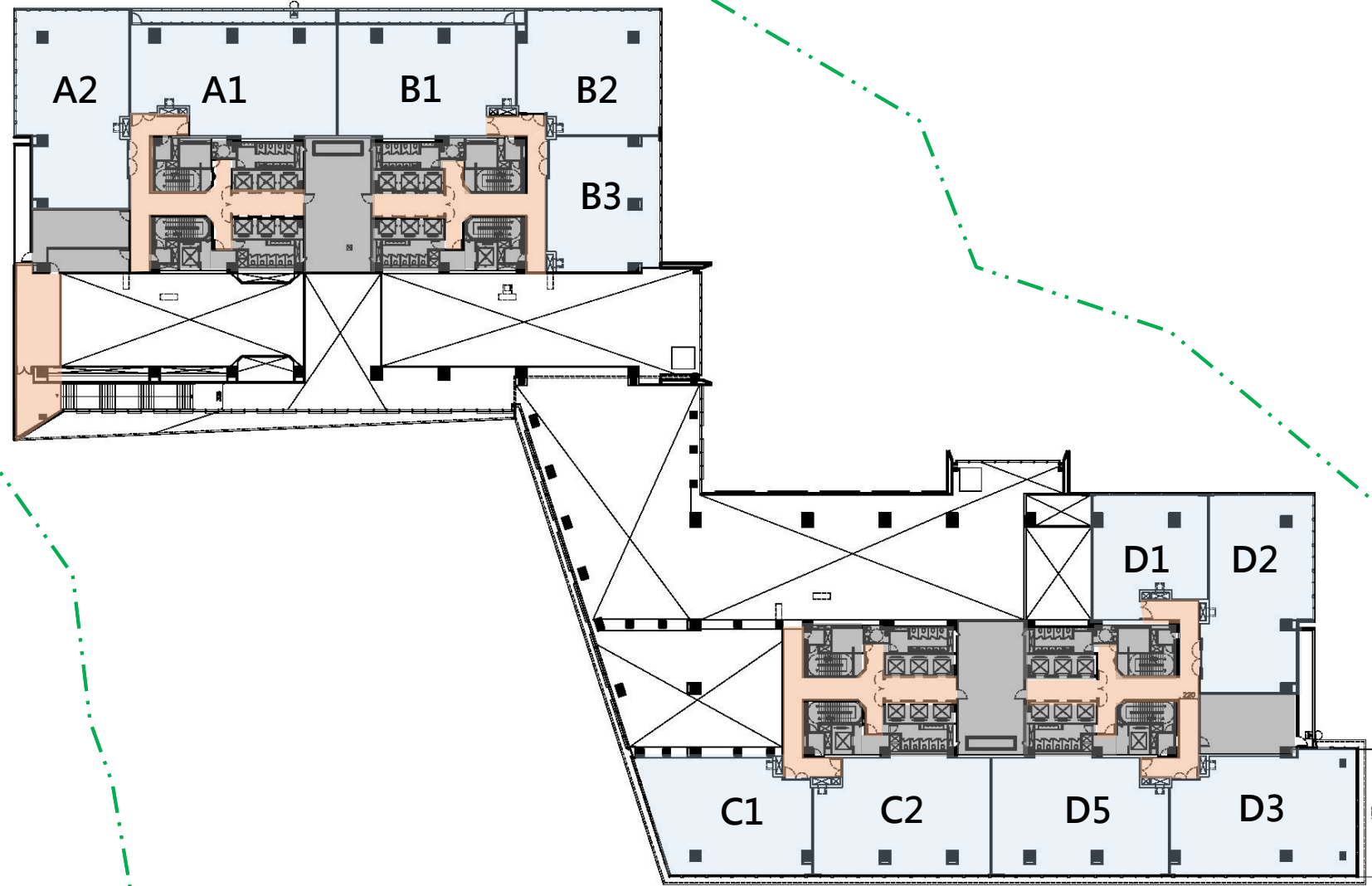


■ 二層平面圖

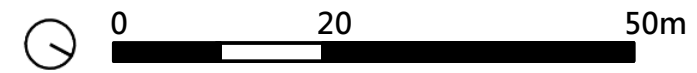


## 二、設計規劃

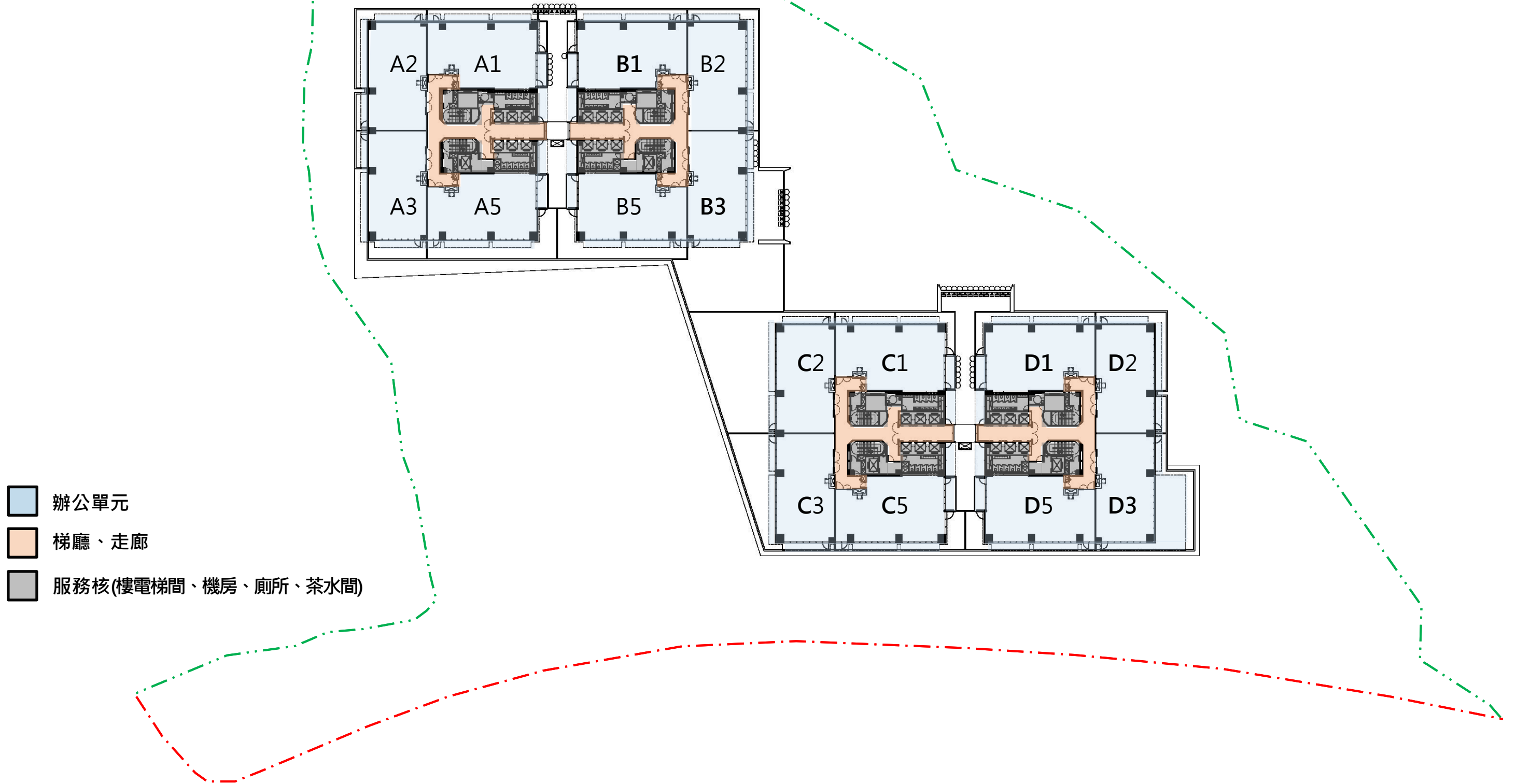
- 辦公單元
- 梯廳、走廊、管委會空間
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)



■ 三層平面圖

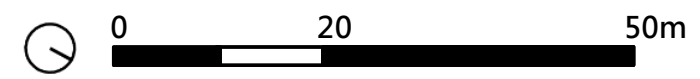


## 二、設計規劃



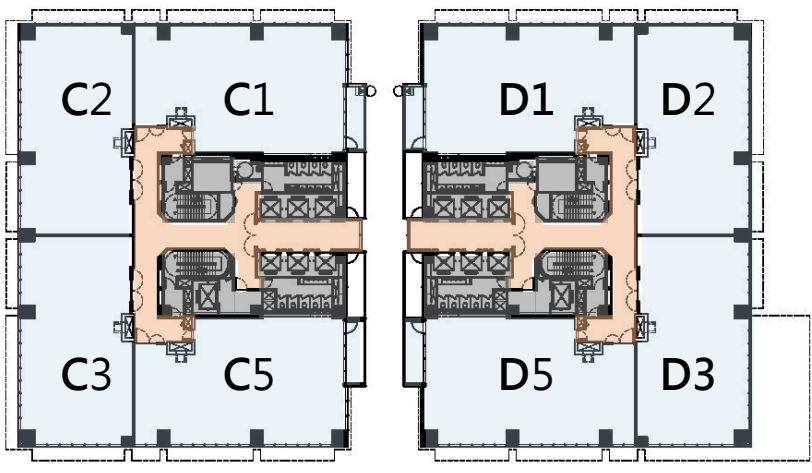
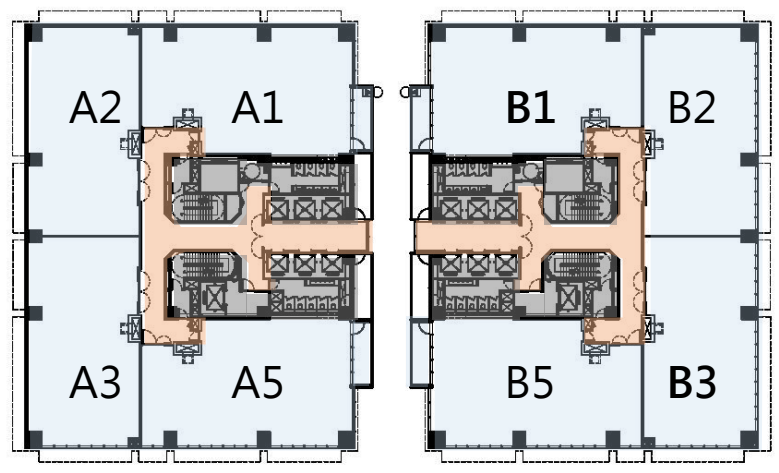
- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

■ 四層平面圖

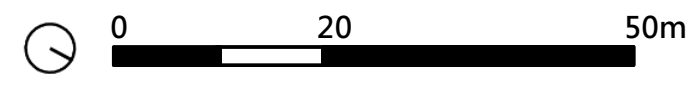


## 二、設計規劃

- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

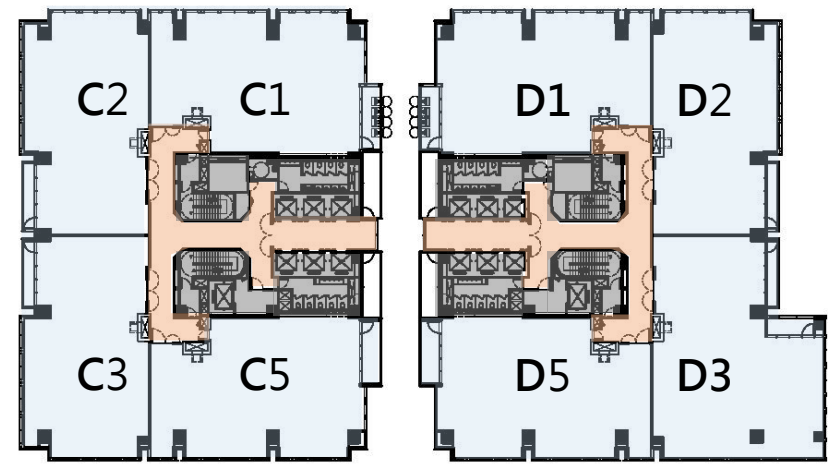
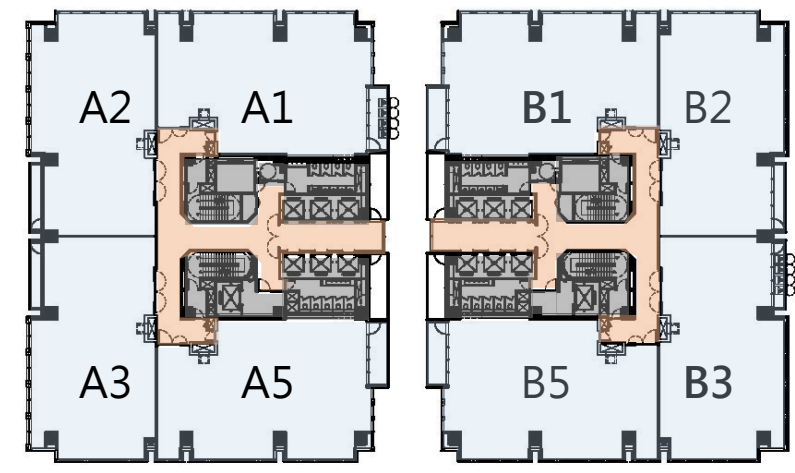


■ 五層平面圖

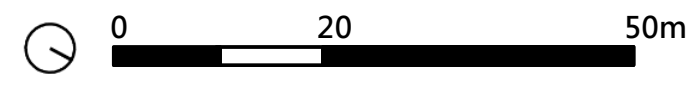


# 二、設計規劃

- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

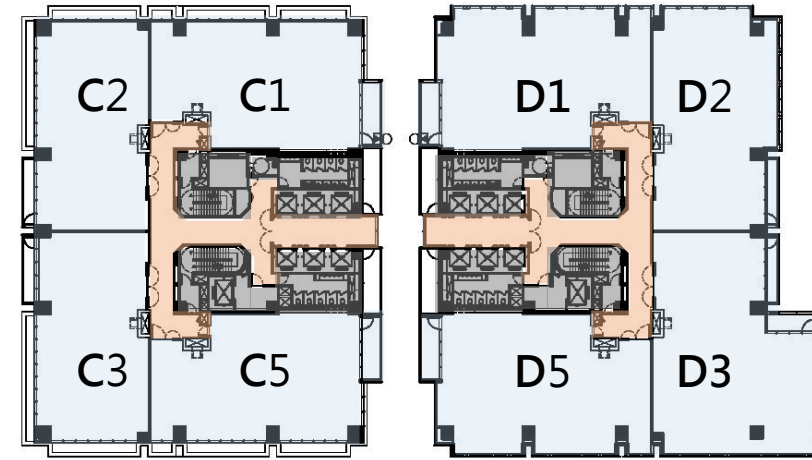
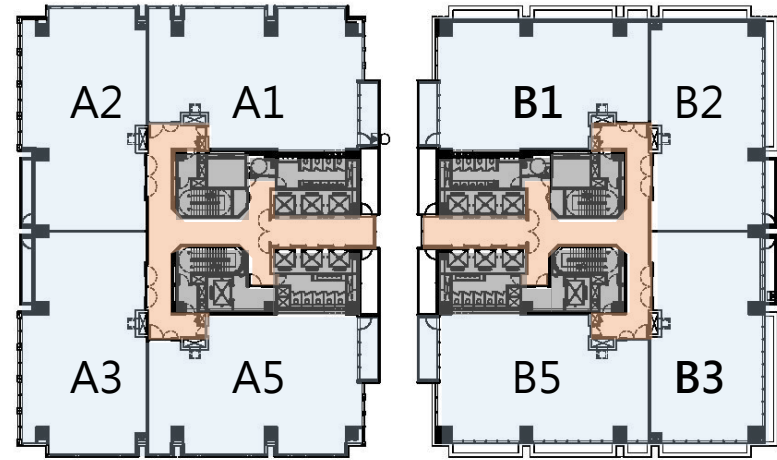


■ 六至九層平面圖

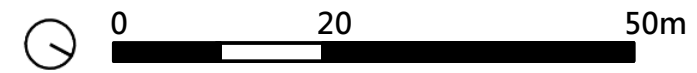


## 二、設計規劃

- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

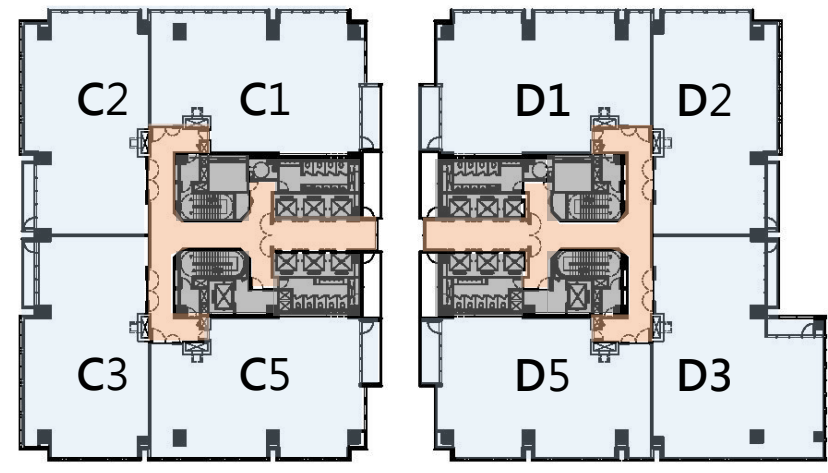
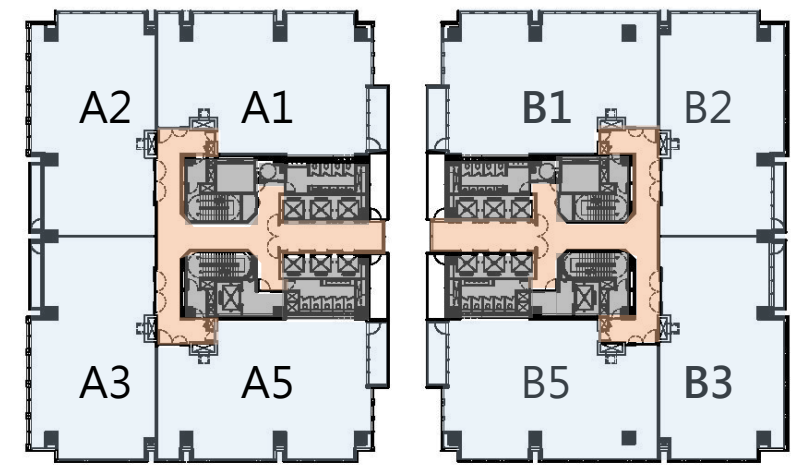


■ 十層平面圖

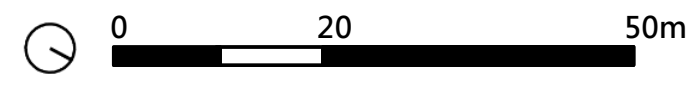


# 二、設計規劃

- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

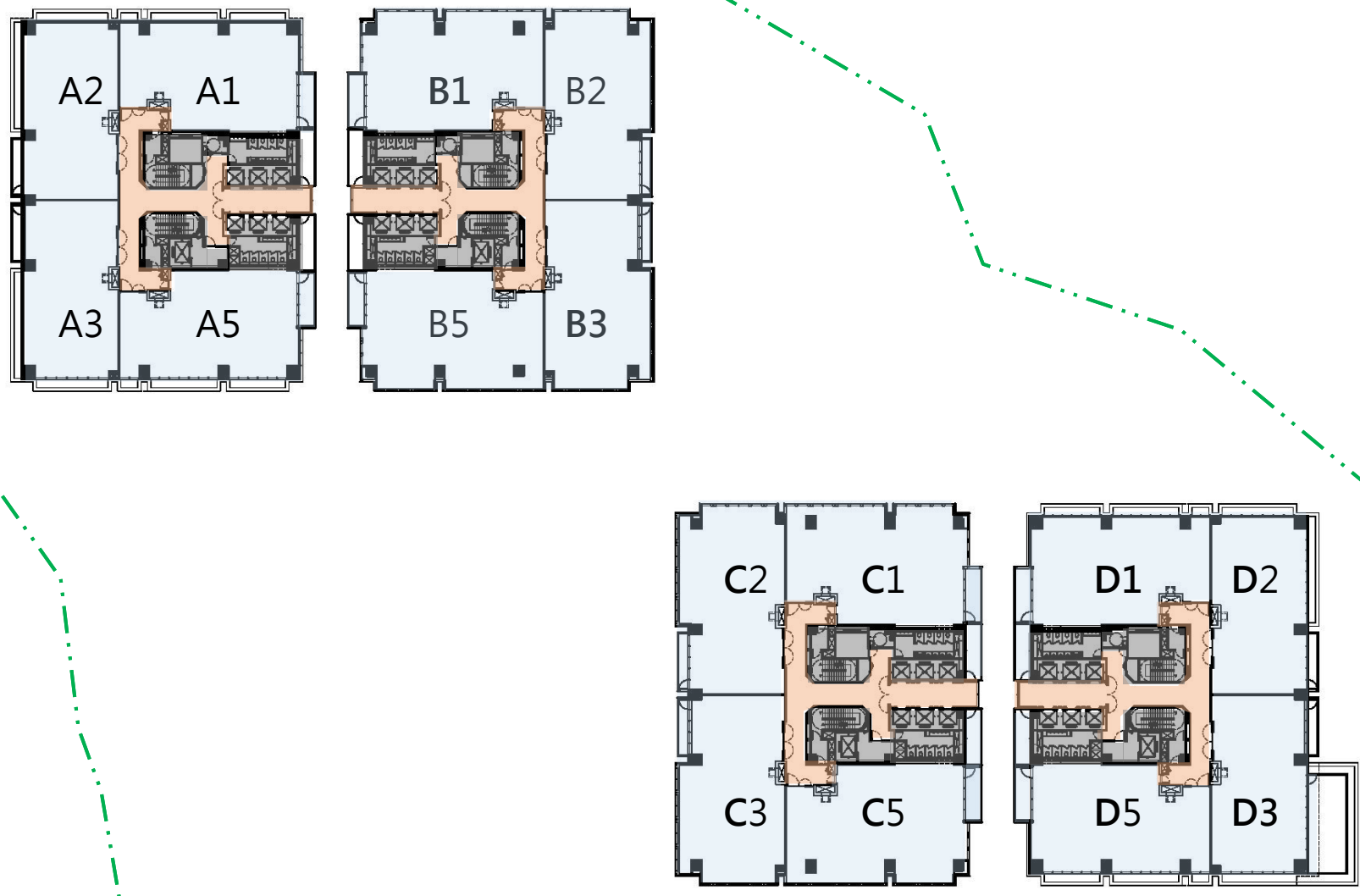


■ 十一至十四層平面圖

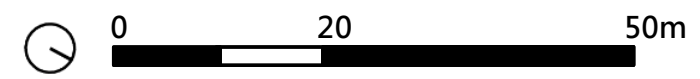


## 二、設計規劃

- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)

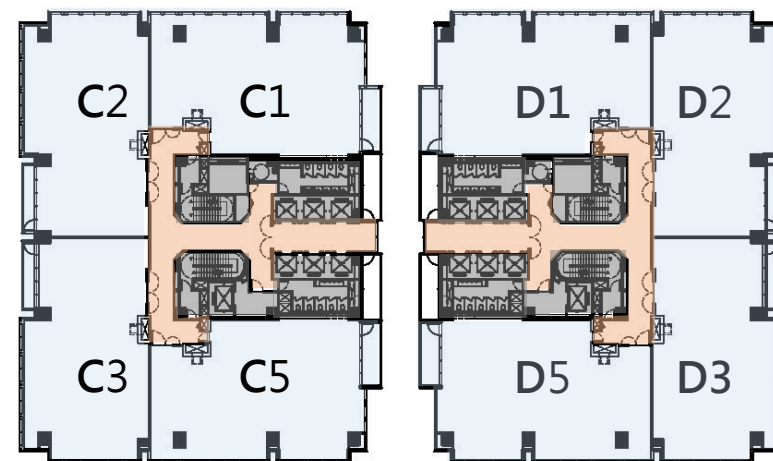
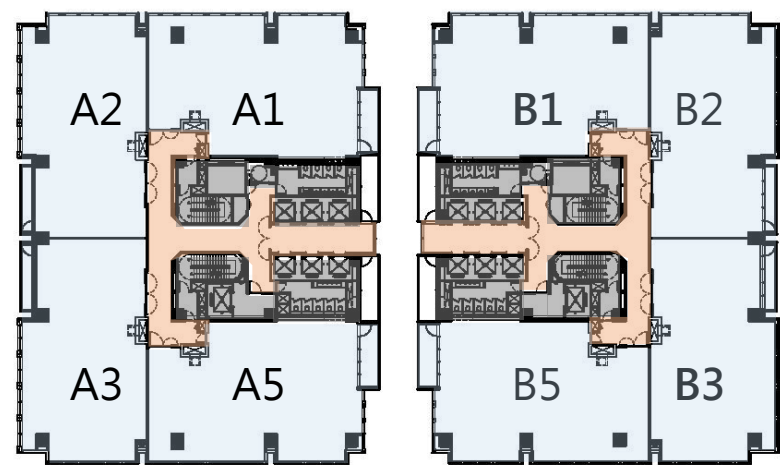


■ 十五層平面圖

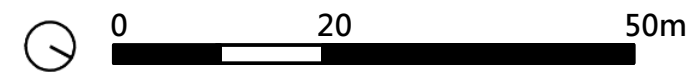


## 二、設計規劃

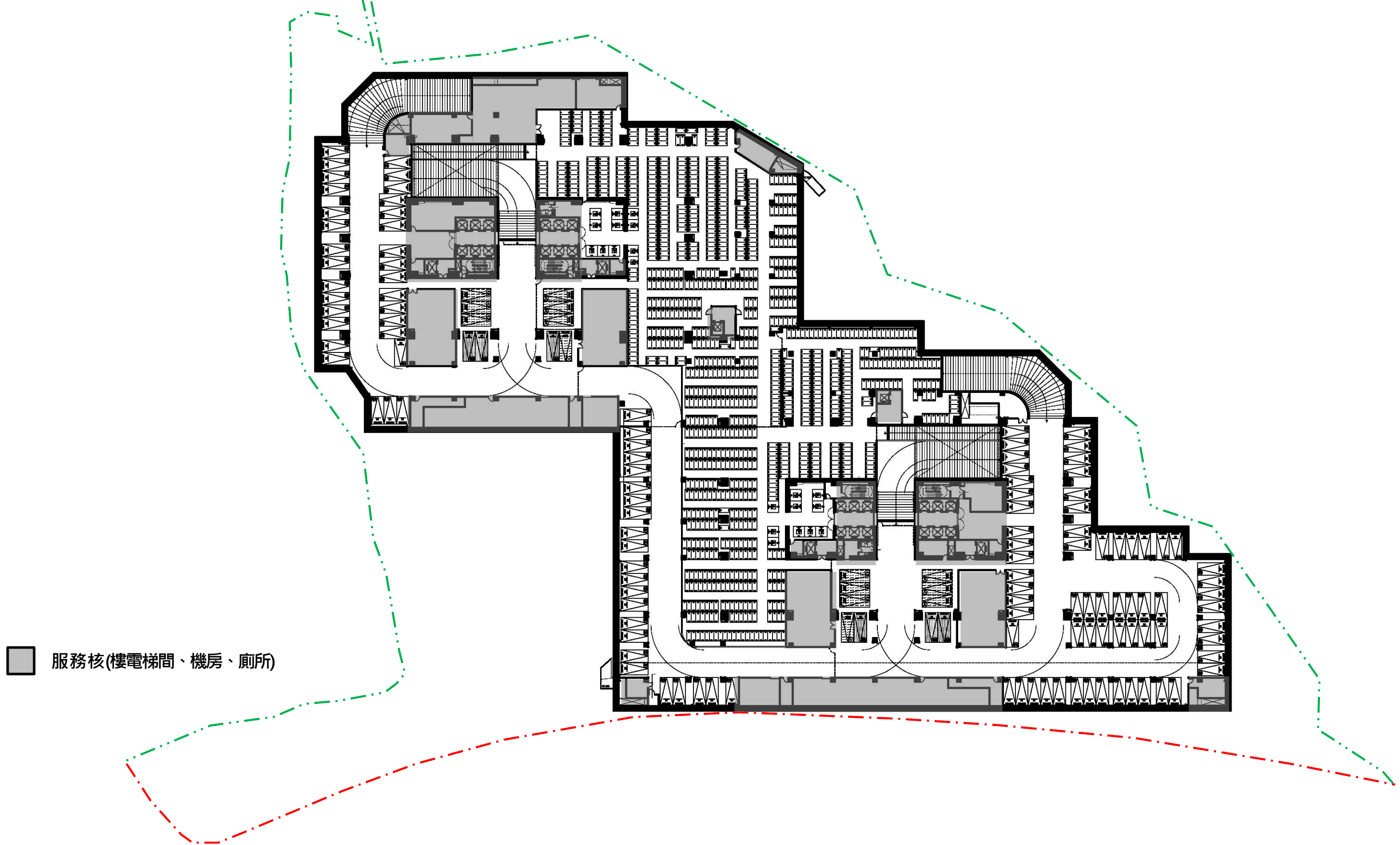
- 辦公單元
- 梯廳、走廊
- 服務核(樓電梯間、機房、廁所、茶水間)



■ 十六至二十七層平面圖

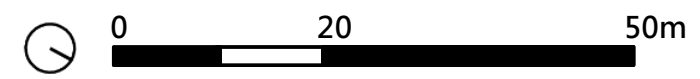


# 二、設計規劃



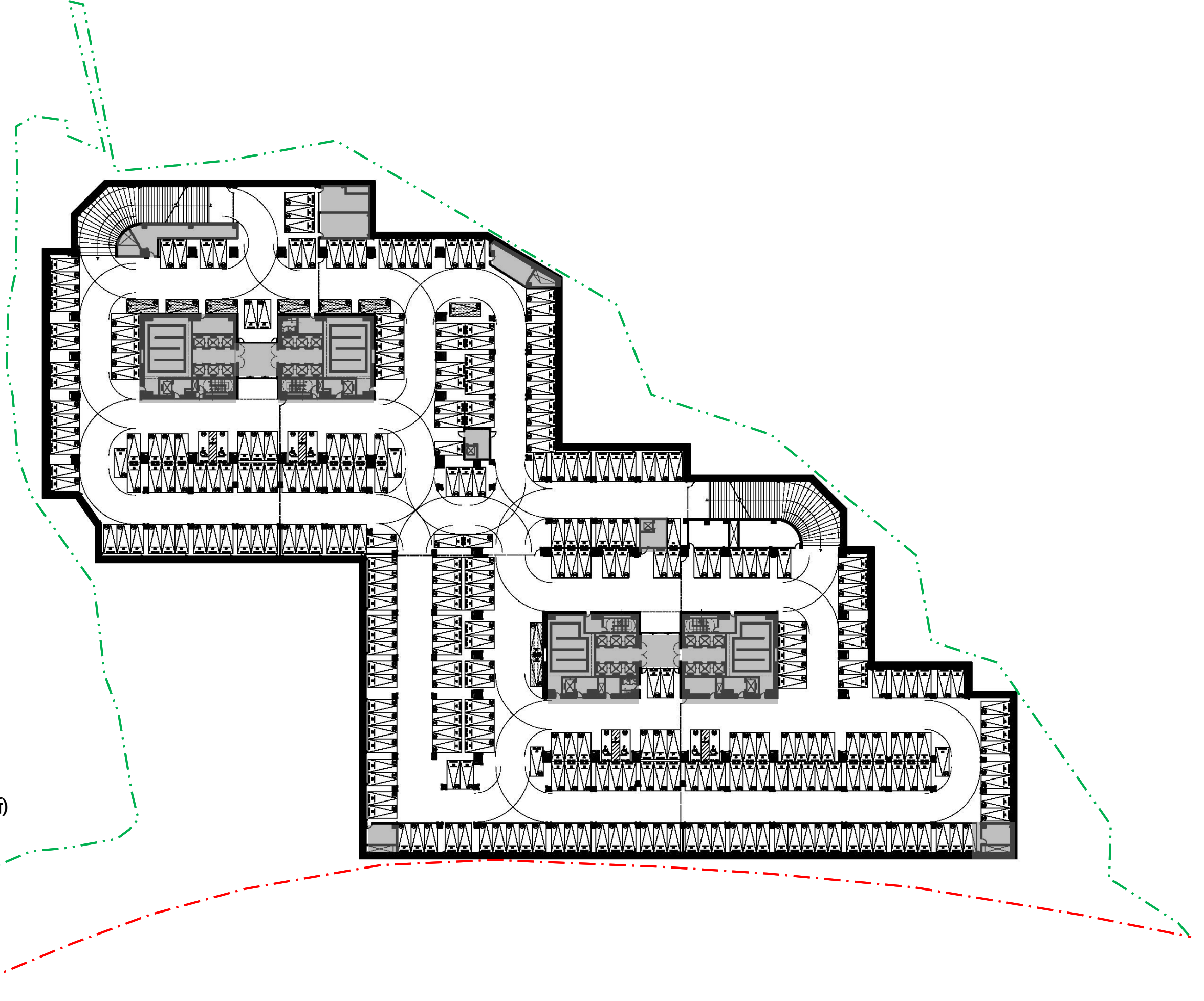
■ 服務核(樓電梯間、機房、廁所)

■ 地下一層平面圖

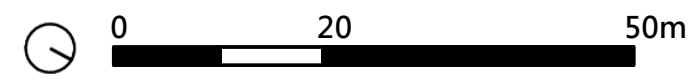


# 二、設計規劃

■ 服務核(樓電梯間、機房、廁所)

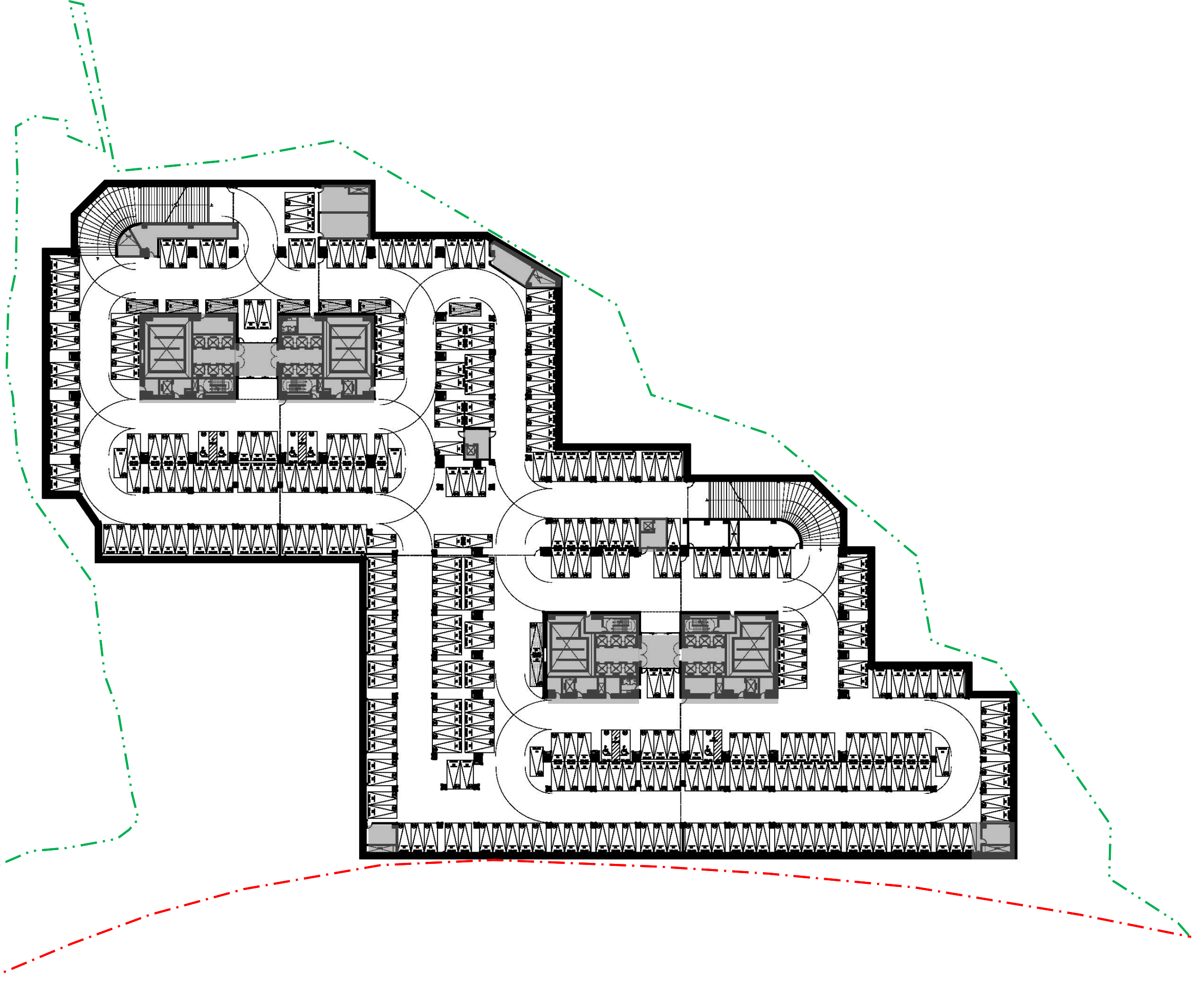


■ 地下二層平面圖

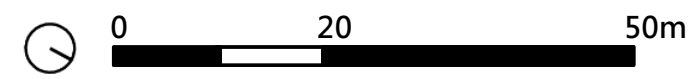


# 二、設計規劃

■ 服務核(樓電梯間、機房、廁所)

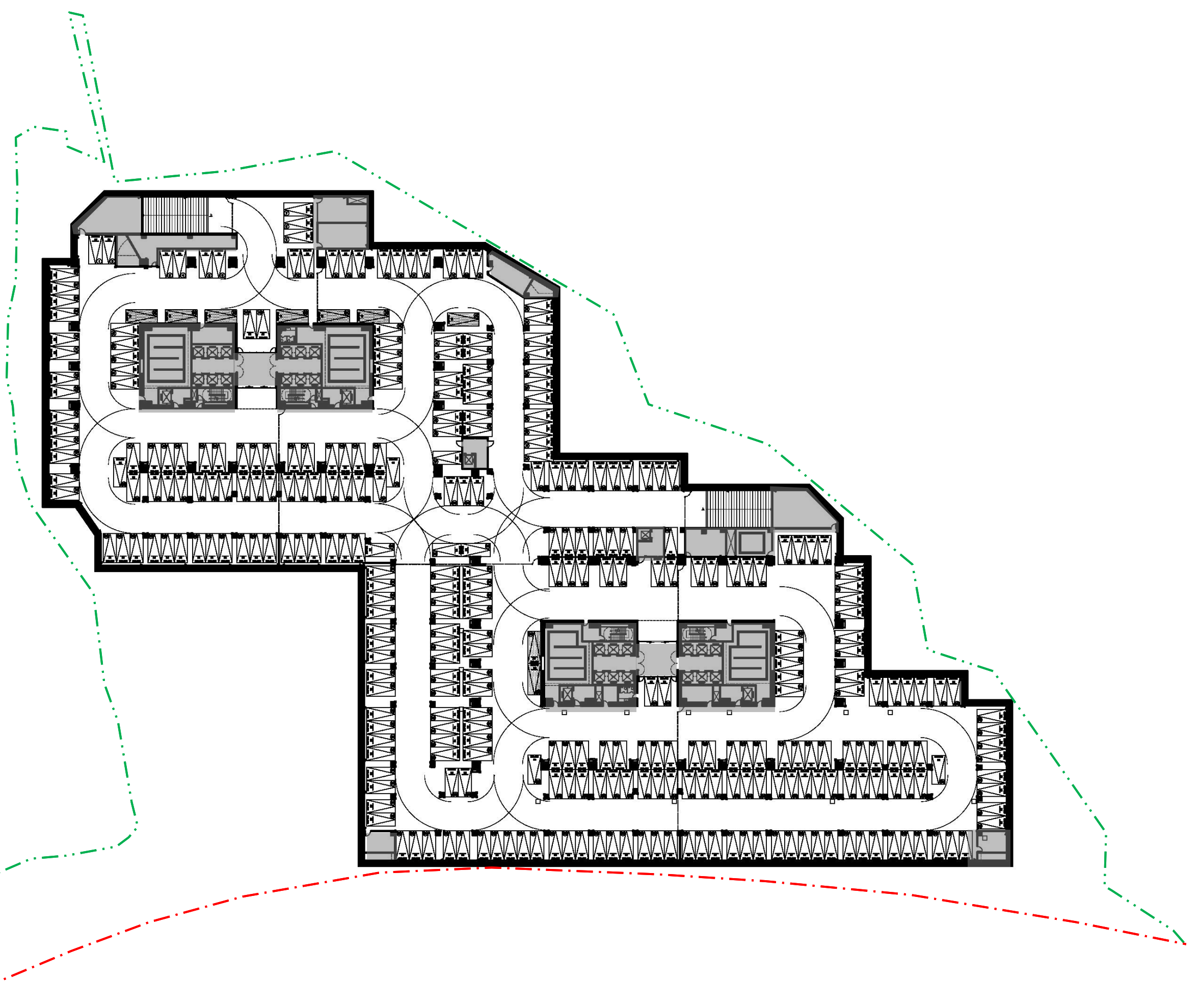


■ 地下三層平面圖

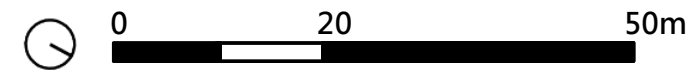


## 二、設計規劃

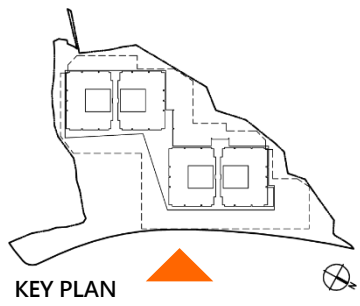
■ 服務核(樓電梯間、機房、廁所)



■ 地下四層平面圖

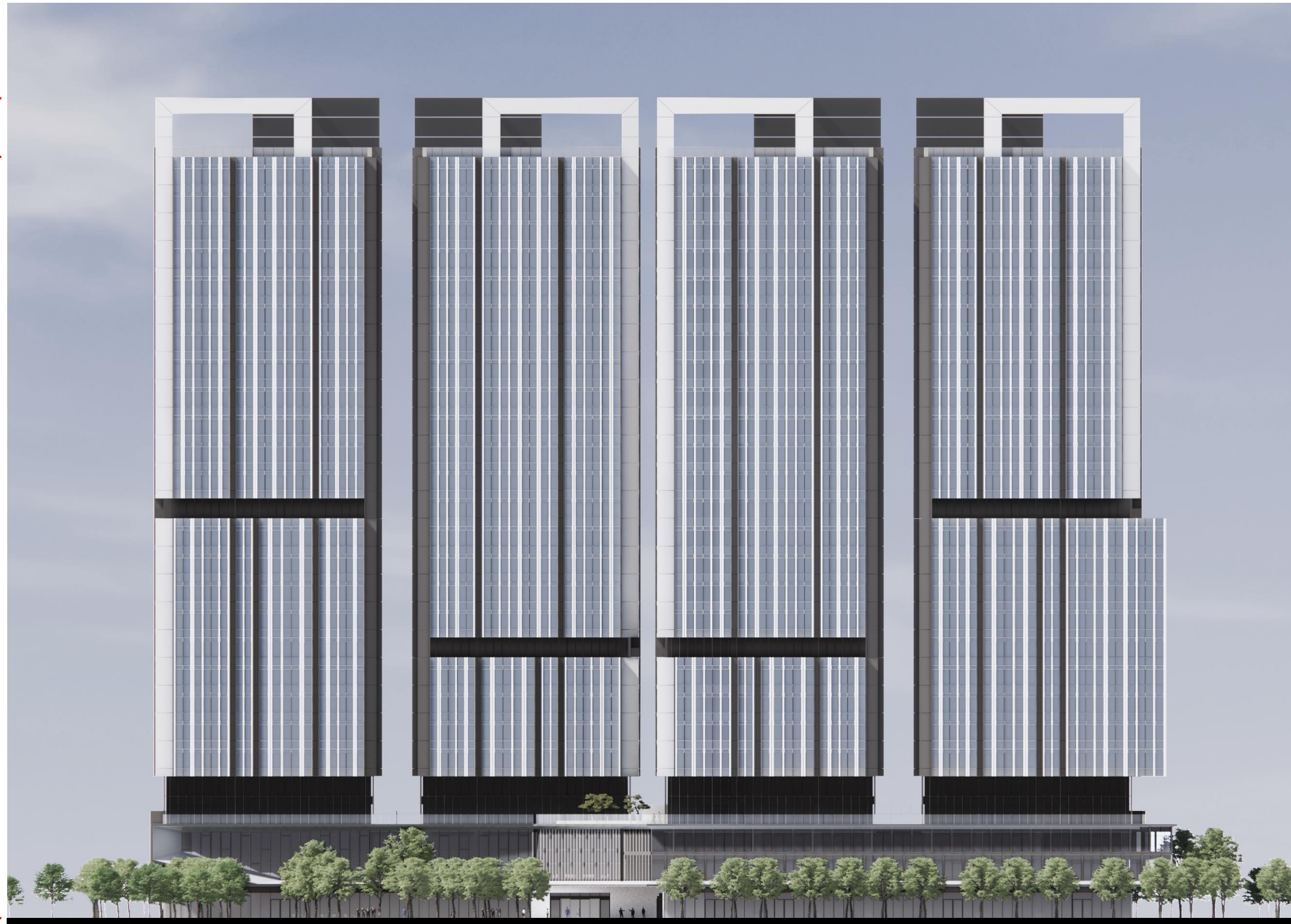


## 二、設計規劃



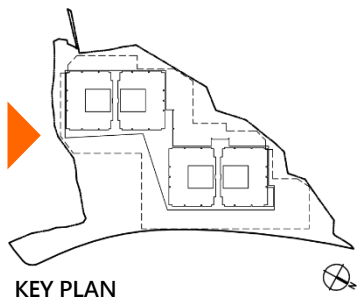
屋突高度  
約9m

建物高度  
約116.1m



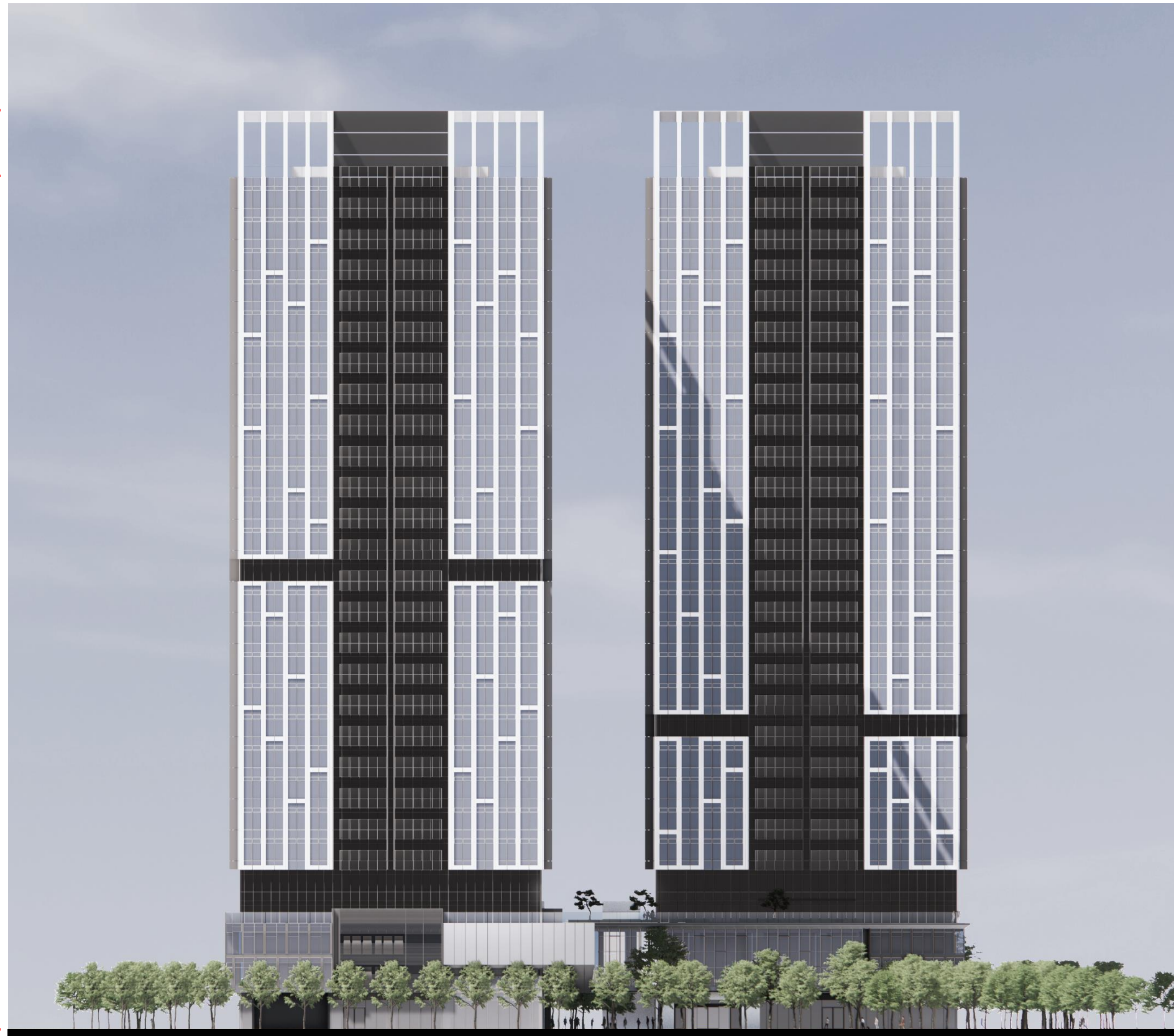
■ 立面圖

## 二、設計規劃



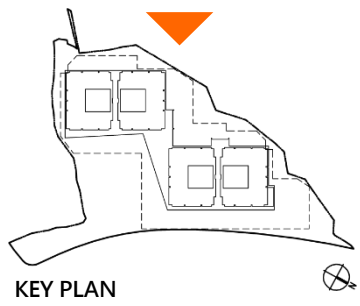
屋突高度  
約9m

建物高度  
約116.1m



■ 立面圖

## 二、設計規劃



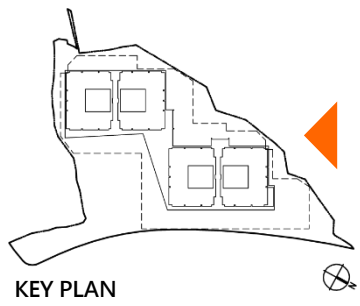
屋突高度  
約9m

建物高度  
約116.1m



■ 立面圖

## 二、設計規劃



屋突高度  
約9m

建物高度  
約116.1m



■ 立面圖

# 三、綠建築

## 一 銀級綠建築檢討

評估類別：基本型

**綠化量指標**  
 本案種植大葉木青剛櫟、台灣檫木等，小葉木有紫萁及塔型羅漢松，灌木有春不老、七里香、紫蘭及黃金葉金露花，草皮採用耐旱之草種，均採原生之誘鳥誘蝶種，形成生態復甦。

**二氧化碳減量指標**  
 建築形狀設計方正，屋頂設備設計基座避免設備更新時傷及防水層，所有管線採用管設計，設備更新時會備及裝潢，但不會傷及結構體，室內使用再生面磚。

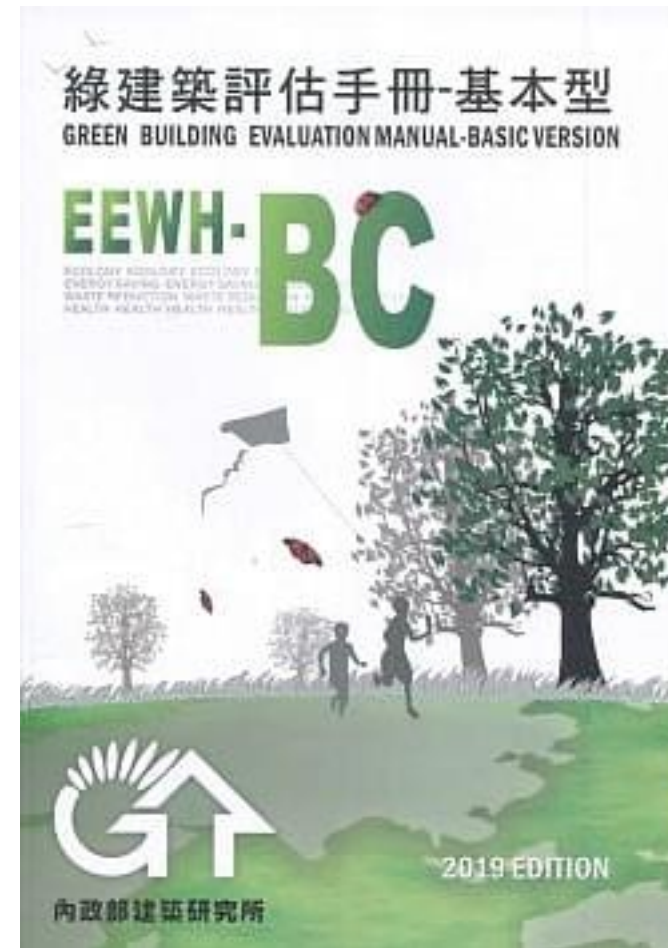
**污水垃圾改善指標**  
 本案生活雜排水及廁所之污水，均排放至衛生下水道，設置專用浴室縫排水，排水管確實接至污水處理設施。設置垃圾集中空間，並保持乾淨乾燥之狀態以及定期之清理清洗。

**基地保水指標**  
 基地土質為黏土，讓雨水得以自然滲透進入土壤之中，而建築部分利用自然綠地、透水鋪面、花台等設施，達到良好的基地保水功效。

**廢棄物減量指標**  
 本案於空氣污染防治方面，包含清洗措施、霧水噴霧、防塵網罩及圍籬等各項措施，減少粉塵物飛揚污染環境。

**日常節能指標**  
 本案因應基地現有條件，建築物於座向配置及樓層核的安排上均因應方位規劃，以求優良的通風採光環境，大面積且多向開窗提供優良的自然通風路徑，能有效減輕空調負荷量。室內設置足夠照明亮度，並採防眩光之燈具設備。且本案設置再生能源，太陽能光電板設備。

**水資源指標**  
 本案用水設備均使用具備水標章或省水設計之器材，以有效節約用水。設置雨水貯集槽，將回收雨水用於灌溉使用。自然草坪部分全向種植耐旱之草種，有效減少澆灌次數。



綠建築評估版本 (2019年版)	綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
基本型	九大指標全評估 總得分RS範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，採「由實施者與土地所有權人共同指定」方式辦理，並已取得私有土地及合法建物所有權人之專業估價者共同指定意願書，以及公有土地管理機關之同意函，選任結果如下：

■ 實施者與土地所有權人共同指定之專業估價者：

巨秉不動產估價師聯合事務所

中泰不動產估價師聯合事務所

政大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111年12月30日 )

巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)

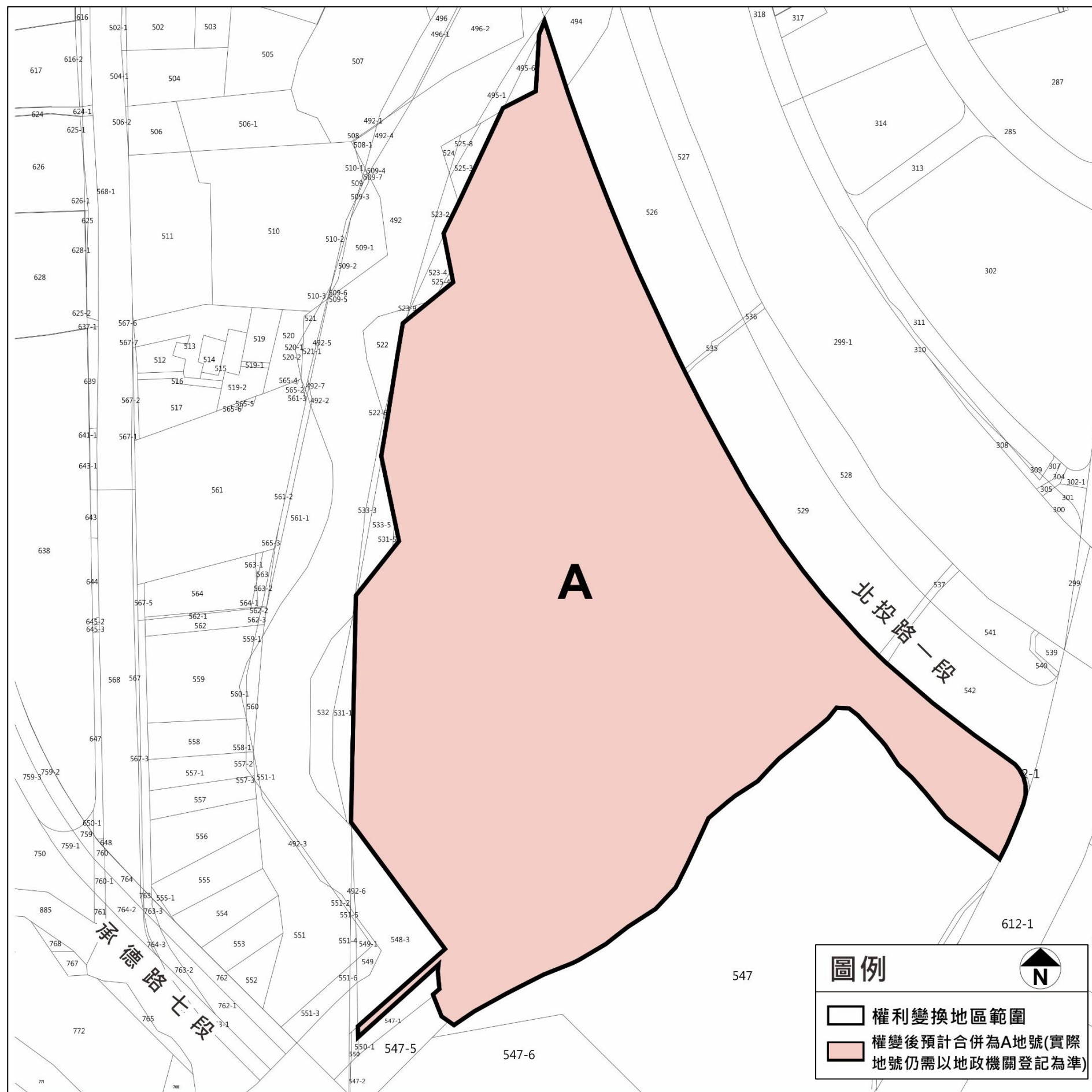
中泰不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	政大不動產估價 師聯合事務所	中泰不動產估價 師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 ( 元/坪 )	1,500,000	1,490,000	1,400,000
	更新前土地總價 ( 元 )	9,370,845,000	9,308,372,700	8,746,122,000
更新後 房地 價值	1F+2F店面平均建坪單價 ( 元/坪 )	796,637	766,533	765,878
	1F辦公室平均建坪單價 ( 元/坪 )	617,190	586,066	661,240
	2F-27F辦公室平均建坪單價 ( 元/坪 )	602,971	594,228	592,400
	車位平均價格 ( 元/個 )	2,075,233	1,990,429	2,004,627
	更新後總權利價值 ( 元 )	37,056,141,272	36,434,197,514	36,368,205,796
土地所有權人應分配權利價值 ( 元 )		12,728,210,745	12,106,266,987	12,040,275,269

因更新前價值及更新後價值均以巨秉不動產估價師聯合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，預計合併成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.寄發選配通知時間：112年2月24日。
- 2.選配期間：112年3月8日(星期三)起至112年4月7日(星期五)止，共計31日。
- 3.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112年4月7日前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：112年4月14日(星期五)下午2時整，於華固建設股份有限公司會議室(臺北市信義路四段456號7樓)，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. 考量原所有權人「正大纖維工業股份有限公司」及「正精企業股份有限公司」(以下稱正大公司)更新後擬於此處延續產業發展並設立企業總部，須集中選配以利營運管理，更新後B棟由「正大公司」優先全棟選配。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以不得逾應分配價值110%為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
3. 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。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

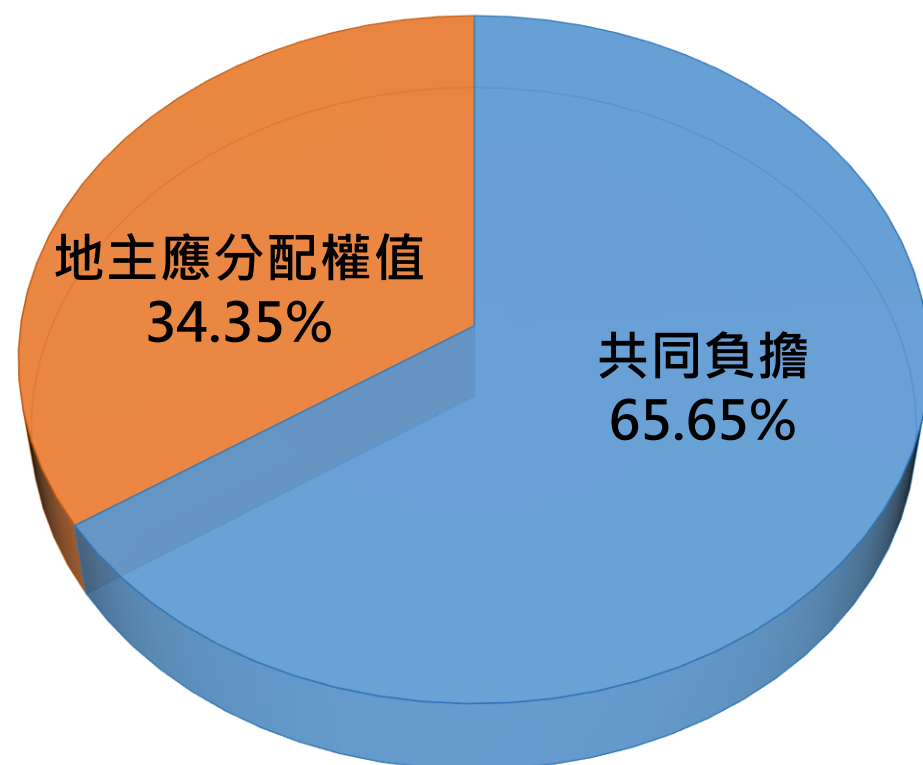
附件二 權利變換意願調查表

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：  
**370億5,614萬1,272元**

- ◆ **本案每位地主應分配權值**
- = 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
- = **127億2,821萬745元** × 每人更新前權值比例
- \* 藍色底線字體為估價公司鑑價

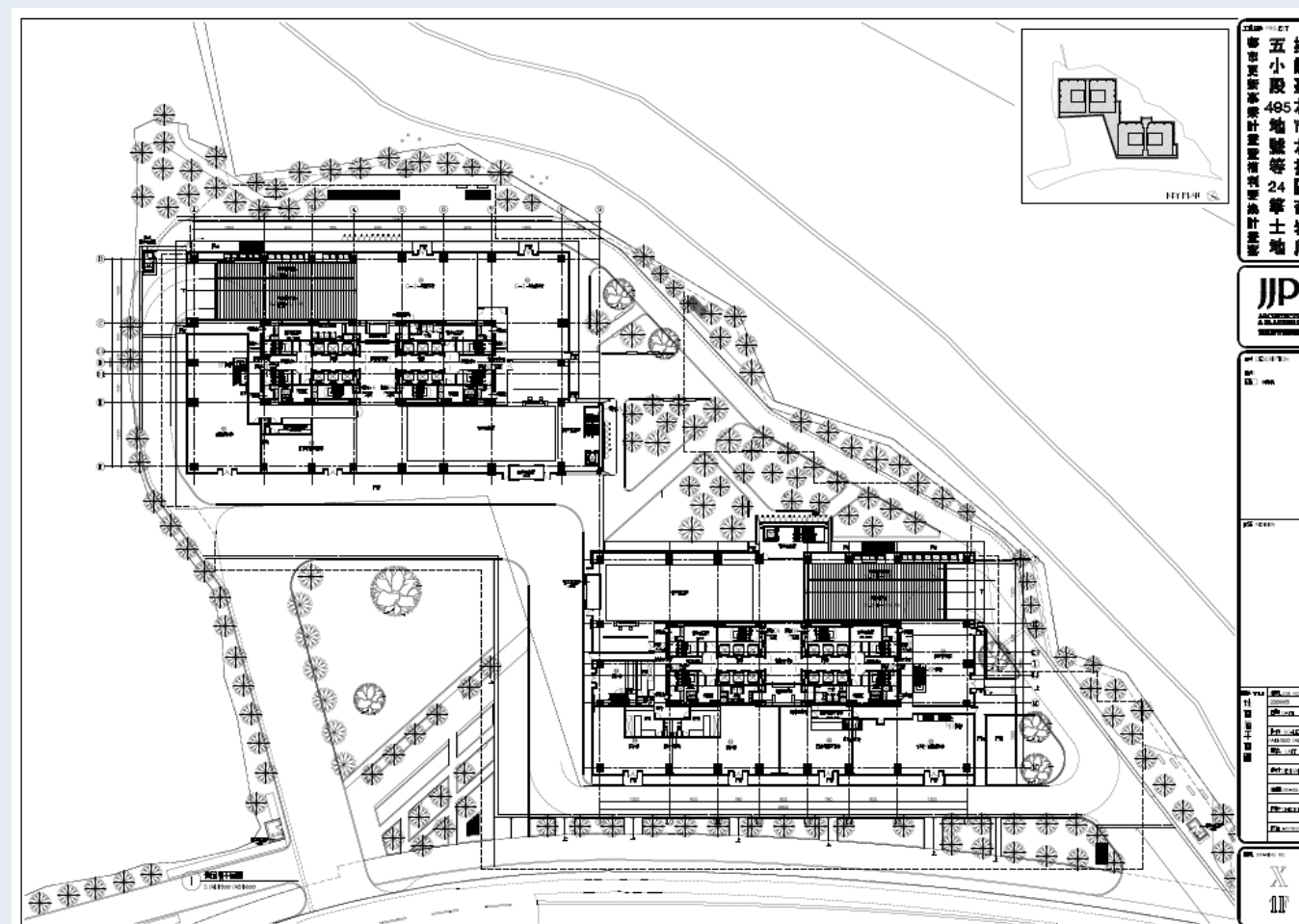
註：本案最小分配單元為3F-D1戶，最小分配價值為50,225,800元。

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.巨秉不動產估價師聯合事務所
- 2.中泰不動產估價師聯合事務所
- 3.政大不動產估價師聯合事務所

並 ( **本案擇定巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果依估值最高者為估價依據** )

(二)房屋及車位圖冊：



## 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

附件二

「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 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 對於臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 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 為臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

所有權人：A君 印 (簽名蓋章)

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)：臺北市北投區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 112 年 〇 月 〇 日

「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 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 5 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「5F-A1」)

5F-A1 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：如選取地下四樓編號 10 之車位，則車位編號請填寫「B4-10」)

B4-10 等，共 1 部。

## 說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 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，當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。
- 本表請於 112 年 4 月 7 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達華固建設股份有限公司(臺北市信義路四段 456 號 7 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 112 年 4 月 14 日(星期五)下午 2 時整，地點為華固建設股份有限公司會議室(臺北市信義路四段 456 號 7 樓)。
- 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：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)：臺北市北投區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 112 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
- 須填寫欲分配比例，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。
- 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

「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 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 7F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4-20。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	備註
7F-A1	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B4-20	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	臺北市北投區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2	B君	A123456780	臺北市北投區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3					

中 華 民 國 112 年 ○ 月 ○ 日

- 代為出席公開抽籤會議委託書
- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 112 年 4 月 14 日（星期五）下午 2 時整於華固建設股份有限公司會議室（臺北市信義路四段 456 號 7 樓）舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 年 月 日

附件五1/1

# 更新前後估價說明

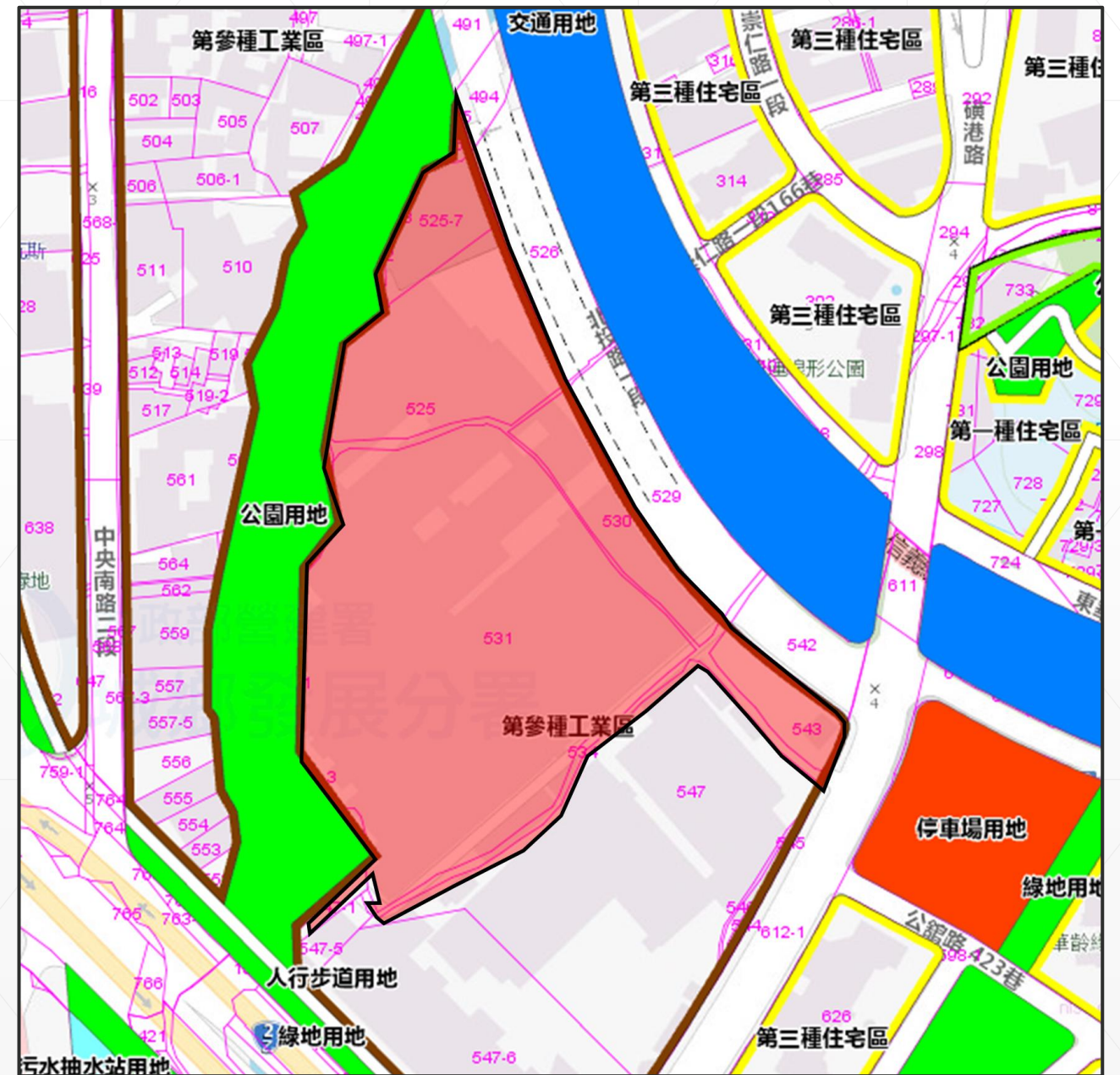
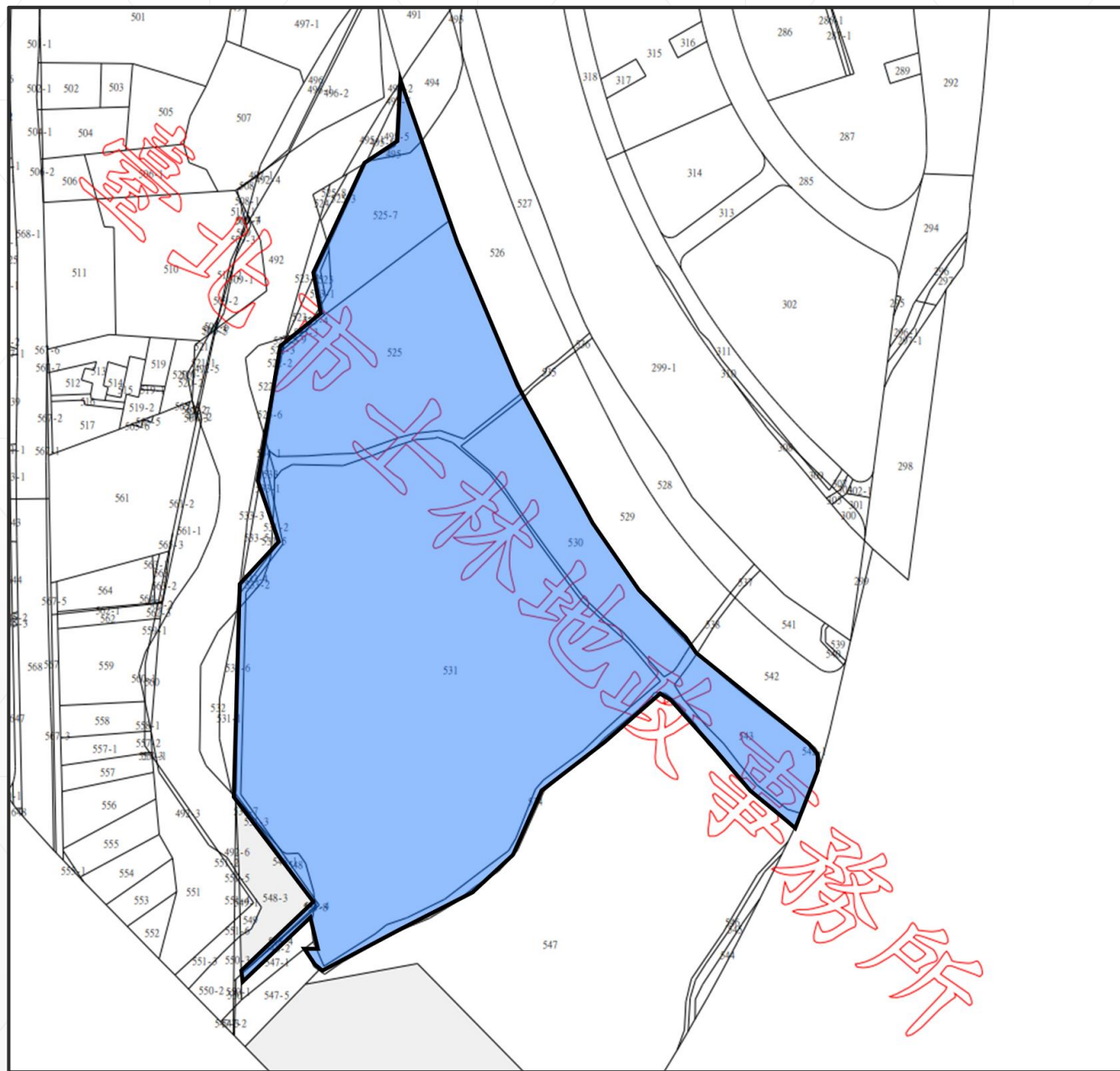
巨秉不動產估價師聯合事務所

# 簡報內容

- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論

# 勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積率
495地號等 24筆土地	20,652.00	6,247.23	第三種工業區 (不得作住宅使用)	55%	300%

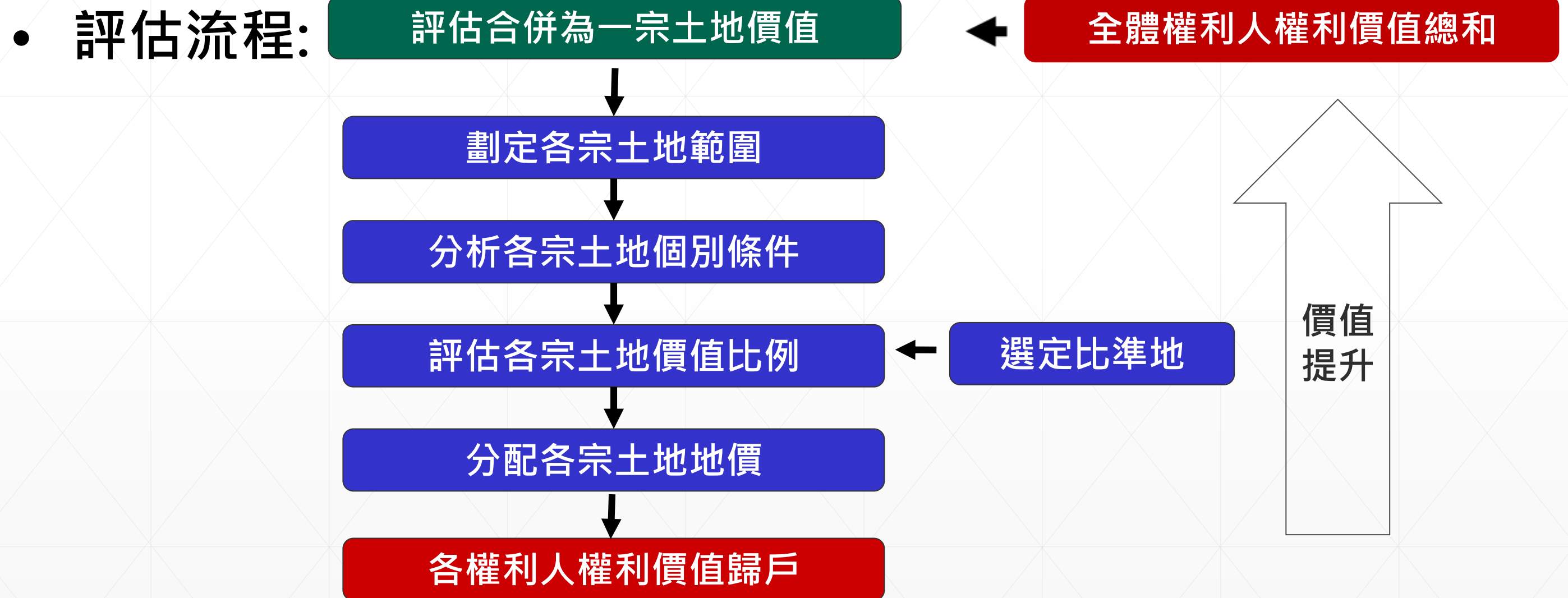


# 權利變換價值評估法源及內容

- 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(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
  - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

# 評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期：
  - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(111年12月30日)
  - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準



# 估價條件說明-更新前(1/4)

- 價格日期：民國111年12月30日
- 更新前估價條件
  1. 本案評估所需相關資料皆以實施者提供為依據。
  2. 更新前土地之權利價值評估，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計危險老舊建物參與都市更新獎勵下，評估更新前各宗土地權利價值，不考量其他任何獎勵容積，評估各宗土地更新前權利價值。

# 估價條件說明-更新前(2/4)

3.更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照」、「同一土地所有權人」視為同一宗土地。劃分結果如下：

地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	所有權人	劃分宗地
495	111.00	33.5775	臺北市/臺北市政府環境保護局	1
495-5	2.00	0.6050	臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	2
522-2	3.00	0.9075	臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	3
523	27.00	8.1675	臺北市/臺北市政府財政局	4
523-1	21.00	6.3525	臺北市/臺北市政府財政局	
523-3	1.00	0.3025	臺北市/臺北市政府財政局	
525	3,347.00	1,012.4675	正大纖維工業股份有限公司	6
525-7	1,010.00	305.5250	正大纖維工業股份有限公司	
530	1,495.00	452.2375	正大纖維工業股份有限公司	
531	12,580.00	3,805.4500	正大纖維工業股份有限公司	
531-2	24.00	7.2600	正大纖維工業股份有限公司	
531-3	97.00	29.3425	正大纖維工業股份有限公司	
531-4	2.00	0.6050	正大纖維工業股份有限公司	
534	849.00	256.8225	臺北市/臺北市政府財政局	7
533	16.00	4.8400	臺北市/臺北市政府財政局	
533-1	31.00	9.3775	臺北市/臺北市政府財政局	
534-1	1.00	0.3025	臺北市/臺北市政府財政局	8
533-2	19.00	5.7475	臺北市/臺北市政府財政局	
533-4	24.00	7.2600	臺北市/臺北市政府財政局	
543	867.00	262.2675	正精企業股份有限公司	9
548	43.00	13.0075	臺北市/臺北市政府財政局	10
548-1	26.00	7.8650	臺北市/臺北市政府財政局	
548-2	49.00	14.8225	臺北市/臺北市政府財政局	11
548-4	7.00	2.1175	臺北市/臺北市政府財政局	

# 估價條件說明-更新前(3/4)

4.更新前各權利人土地權利價值，係考量「危險老舊建物」獎勵容積之土地素地價格，且在合併利用狀況下評估各宗土地更新前權利價值。本案部分地號有「危險老舊建物」獎勵容積，依「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」之規定進行評估，折減後結果如下表所示。

地號	面積 (平方公尺)	法定容積樓地板 (M <sup>2</sup> )	危險老舊建 物容積獎勵 (M <sup>2</sup> )	法定容積率+折 減後容積獎勵 (M <sup>2</sup> )	折減後容 積率
525、530、531、534	18,271.00	54,813.00	3,066.46	57,879.46	316.78%

# 估價條件說明-更新前(4/4)

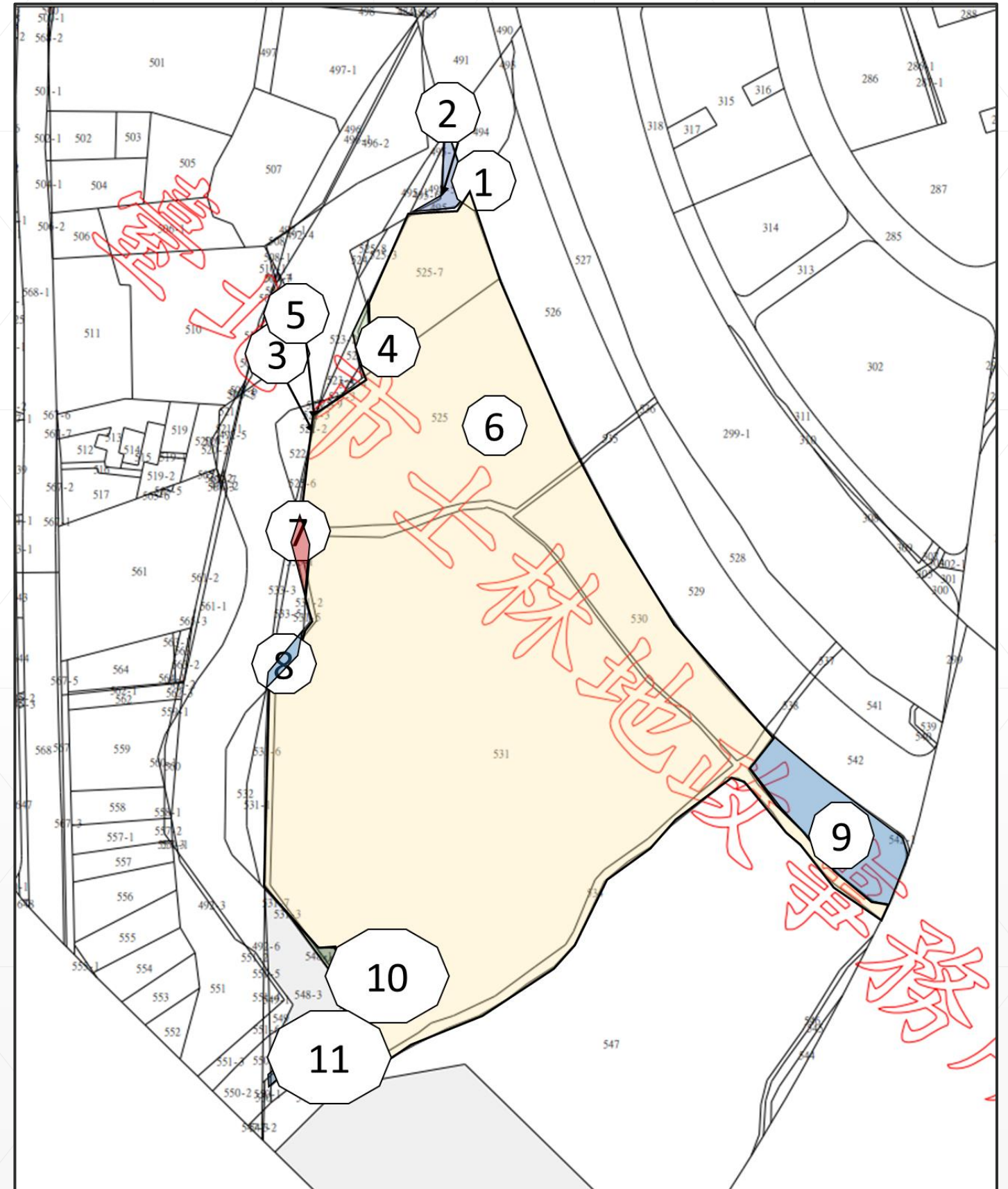
5.另考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗為視為比準地(容積為314.85%之條件下)，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。

# 估價條件說明-更新後

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，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面部分選定以「1F-S4」為比準戶，樓上層辦公部分選定「15F-B3」為比準戶，停車位部分選定以「B1坡道平面大車位」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。

# 土地權利價值評估

- 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。
  - 土地單價為每坪1,500,000元。
  - 土地總值為9,370,845,000元。



# 土地價值結果

依評估結果，各宗土地調整因素與土地單價結果如下

容積率	調整率	面積	調整率	臨路	調整率	形狀	調整率	其他	調整率
314.85%	0%	1000坪以上	0%	雙面	0%	不規則形	-1%	無	0%
315.80%	0.00%	500-1000坪	-1%	單面	-1%	方整	0%	角地	5%
316.78%	0.00%	200-500坪	-2%	未臨路	-10%				
300.00%	-4.00%	200坪以下	-3%						

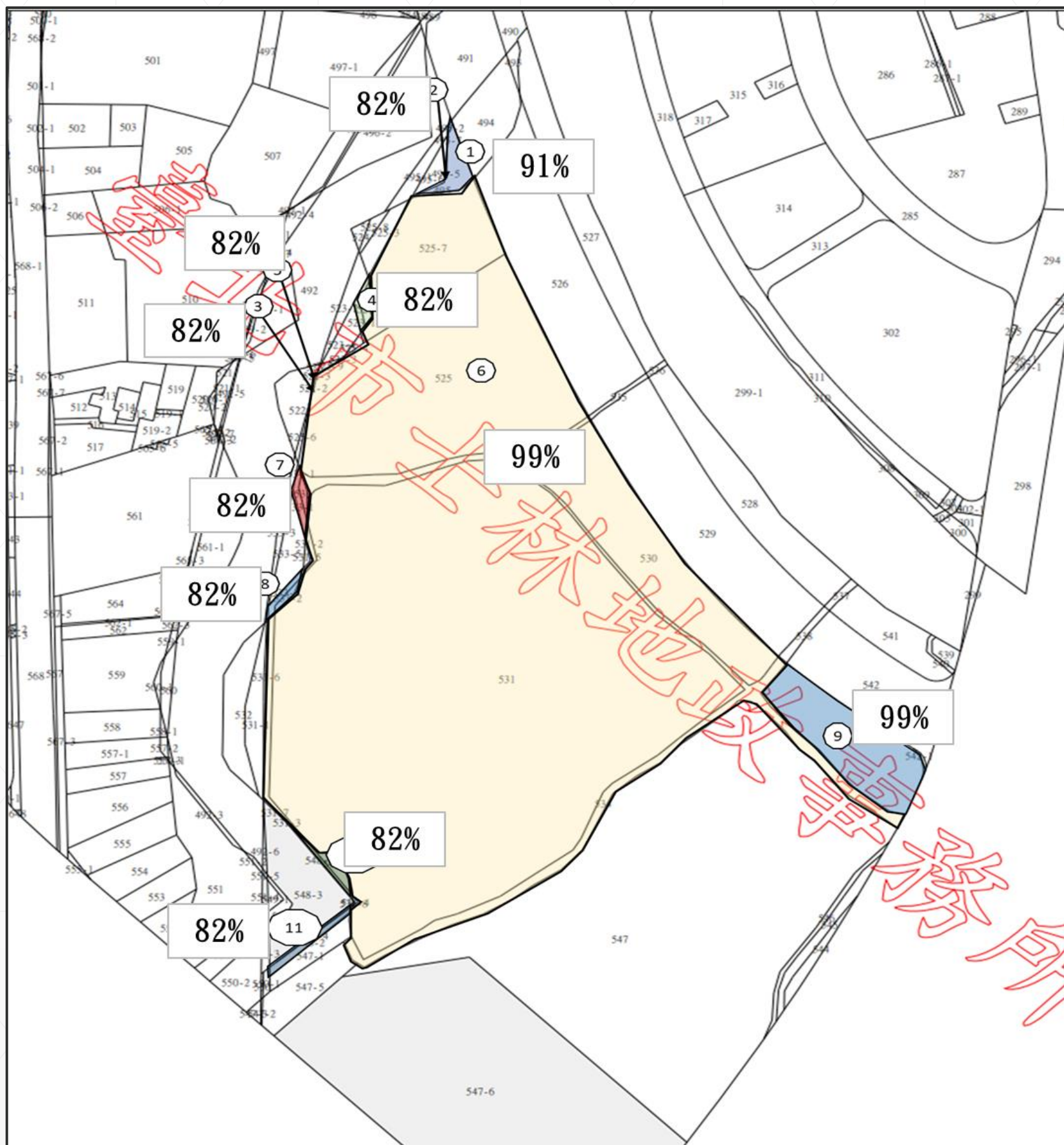
依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：

本案更新前土地價值推估，以比準地為基礎，考量因素計有臨路面、面積、土地形狀、容積等。



# 土地價值結果

依評估結果，各宗土地總調整率結果如右圖

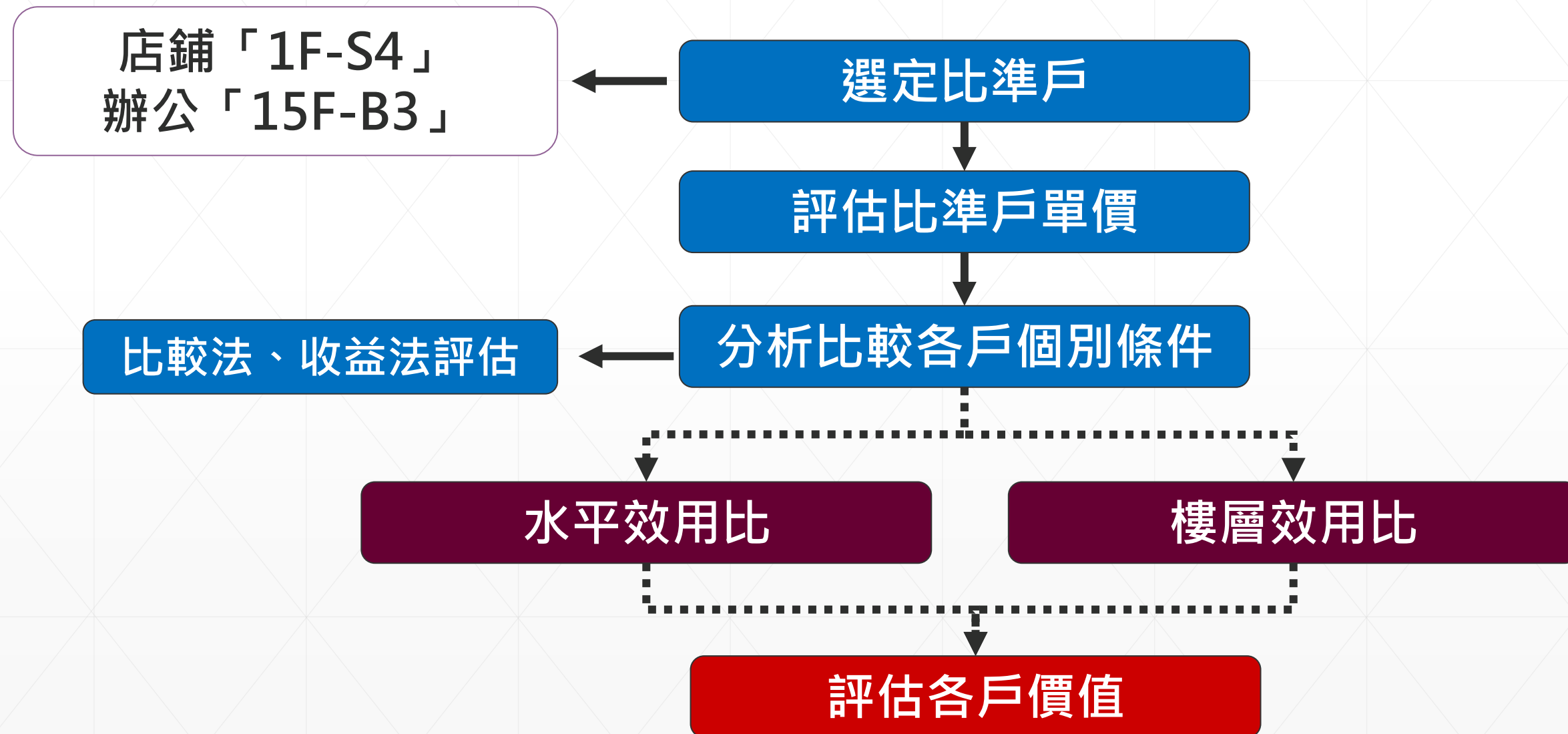


# 土地相關權利人土地價值

所有權人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例
正大纖維工業股份有限公司	8,441,949,941	90.0874%
正精企業股份有限公司	394,458,130	4.2094%
臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	1,884,215	0.0201%
臺北市/臺北市政府財政局	486,132,088	5.1877%
臺北市/臺北市政府環境保護局	46,420,626	0.4954%
合計	9,370,845,000	100.0000%

# 更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



# 更新後供分配建物估價說明-各產品比準戶

## 比準戶

\*評估原則：新成屋

\*評估方法：

-比較法

-收益法

根據本所調查，區域內性質較接近之店鋪產品，平均成交水準為約80~100萬元/坪。

本次評估地面層店鋪-比準戶單價為90萬元/坪。

根據本所調查，區域內性質較接近之辦公產品，平均**中古屋**成交水準為約40~50萬元/坪。

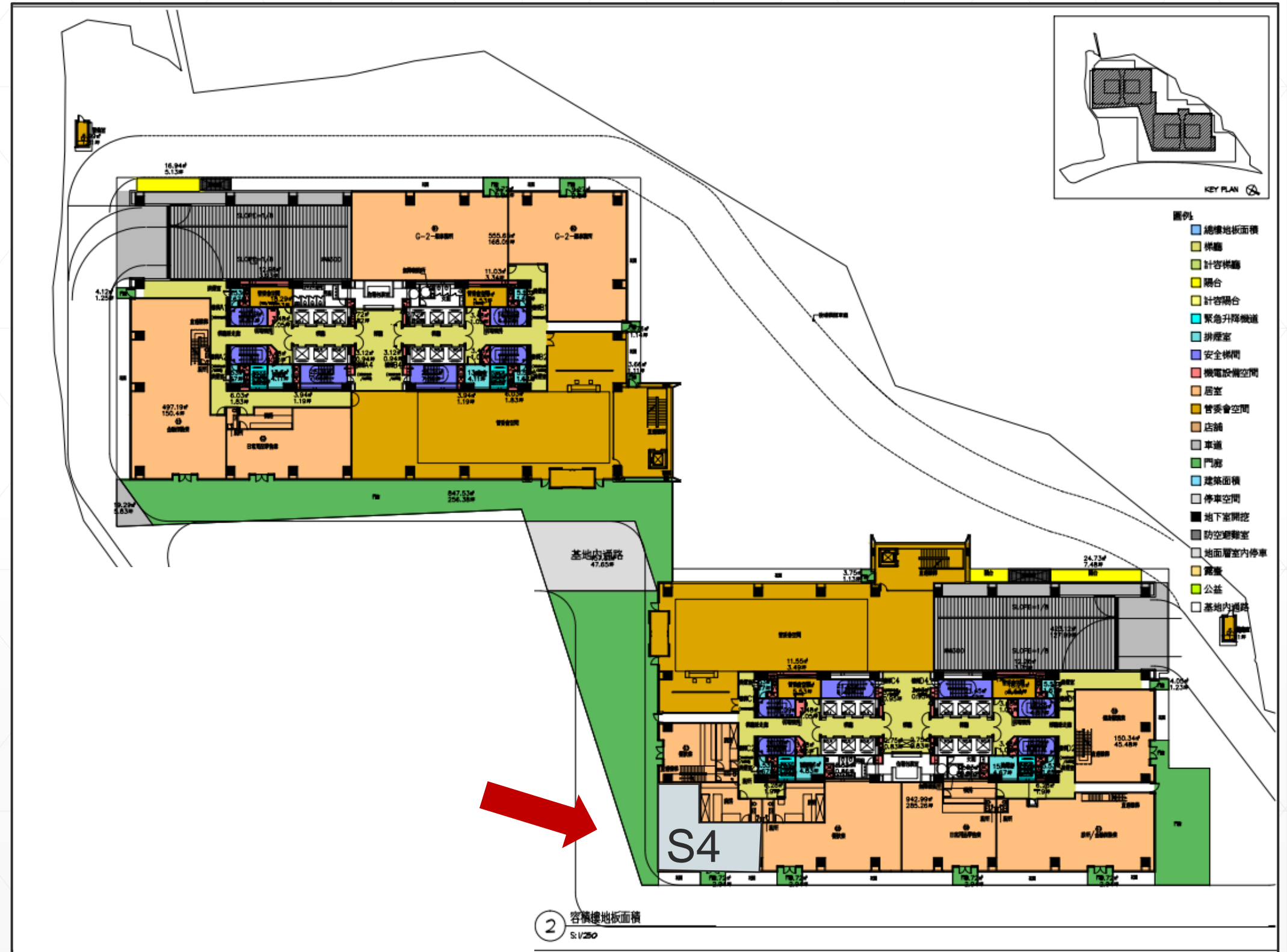
本次評估辦公室-比準戶單價為60萬元/坪。

比準項目	比準戶	用途	元/坪；元/個
店面	S4	店面	900,000
辦公B棟	15F-B3	辦公室	600,000
車位	B1F	大車位	2,300,000



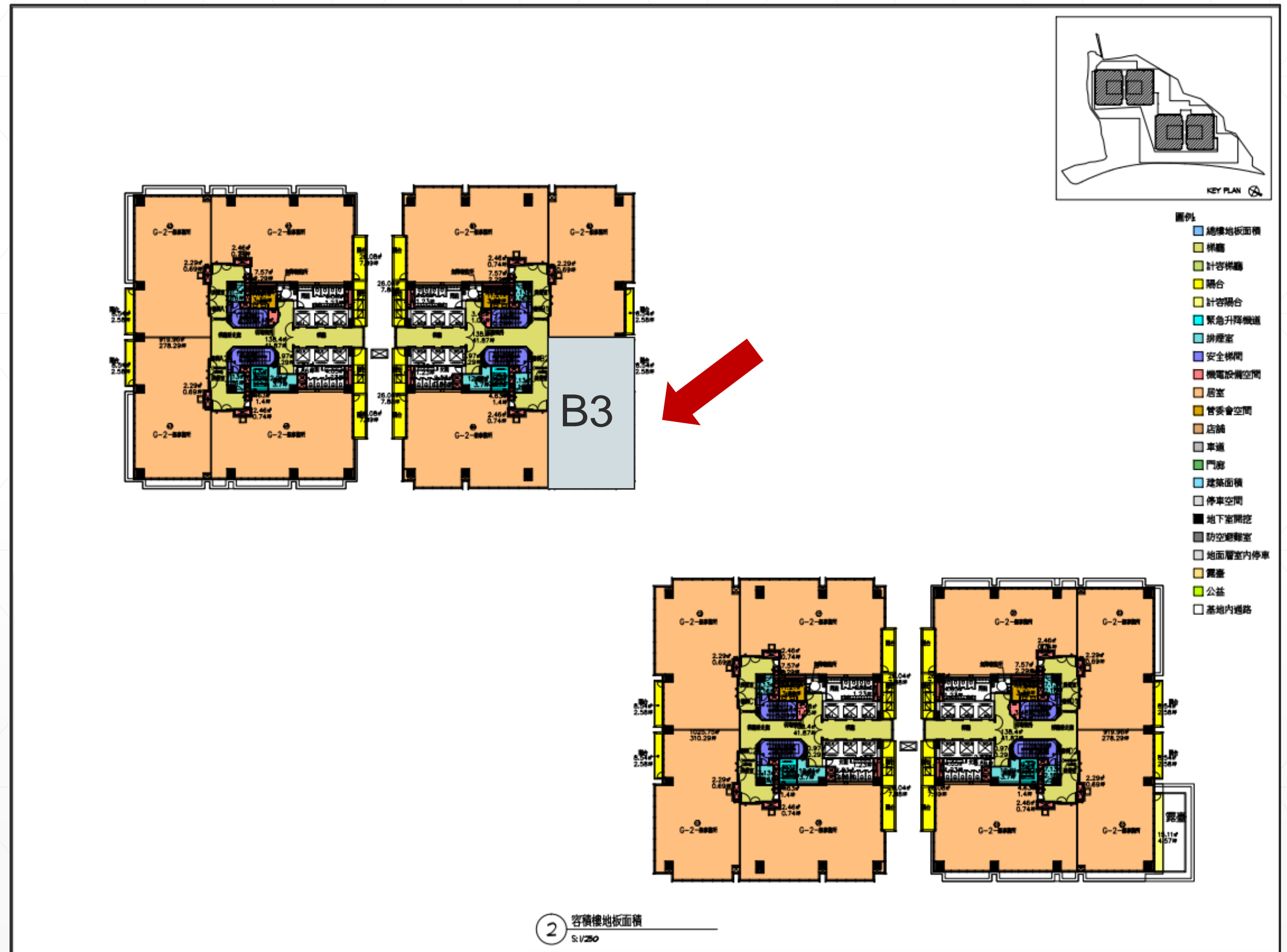
# 更新後供分配建物估價說明-地面層比準戶

比準項目	店面
比準戶	S4
坪數	94.59
元/坪	900,000



# 更新後供分配建物估價說明-辦公比準戶

比準項目	辦公
比準戶	15F-B3
坪數	134.56
元/坪	600,000



# 更新後不動產價值-水平效用比調整

## 店面水平效用比

面積	調整率	角間	調整率	商業效益	調整率	其他	調整率	面寬	調整率
200坪以下	0%	是	0%	佳	0%	單面進出	0%	普通	0%
200坪以上	-3%	否	-5%	尚可	-3%	雙面進出	2%	略窄	-3%

## 辦公室水平效用比

角間	調整率	景觀	調整率	其他	調整率
是(佳)	0.0%	特優	8%	鄰地開發影響	-5%
否	-4.0%	優	3.0%	無	0%
是(差)	-2.0%	佳	2.0%	面捷運高架	-2%
		稍佳	1.0%		
		普通	0.0%		
		差	-3.0%		
		略差	-1.0%		

# 更新後不動產價值-垂直效用比調整

## 辦公垂直效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
1F	105.00%	16F	100.75%
2F	90.25%	17F	101.50%
3F	91.00%	18F	102.25%
4F	91.75%	19F	103.00%
5F	92.50%	20F	103.75%
6F	93.25%	21F	104.50%
7F	94.00%	22F	105.25%
8F	94.75%	23F	106.00%
9F	95.50%	24F	106.75%
10F	96.25%	25F	107.50%
11F	97.00%	26F	108.25%
12F	97.75%	27F	109.00%
13F	98.50%		
14F	99.25%		
15F	100.00%		

## 店面垂直效用比

樓層	調整率
1F	100%
2F	75%



# 更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經各項評估過程後，更新後評估結果如下

項目	銷售面積(坪)	總價(元)	單價(元/坪)
1F+2F店面	1,049.56	836,118,600	796,637
1F辦公	292.65	180,620,750	617,190
2-27F辦公	56,080.22	33,814,751,922	602,971
全棟	57,422.43	34,831,491,272	606,583
平面車位	1,072.00	2,224,650,000	2,075,233
合計		37,056,141,272	

簡報結束