

擬訂臺北市松山區敦化段一小段23地號1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：長虹建設股份有限公司

建築設計：周文斌建築師事務所

規劃單位：城宇國際顧問有限公司

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 114 年 10 月 19 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：臺北市都市更新整合發展協會

(臺北市都市更新處代表)

學者專家：鄭凱文 建築師

實施者：長虹建設股份有限公司

■ 規劃單位報告-城宇國際顧問有限公司

■ 建築設計報告-周文斌建築師事務所

■ 估價單位報告-巨秉不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

法令依據-事業計畫及權利變換計畫

「都市更新條例」第32條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理

規定舉辦公聽會時，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。

- 本案位於臺北市政府於**中華民國114年4月9日**府都新字第11460169011號公告發布實施之「**劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(114年第一次)案**」內。
- 本案於**民國114年10月8日**以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。並於**民國114年10月2日、114年10月3日、114年10月4日**於**太平洋日報**續刊登3日。
- 公聽會資訊網頁：<https://chonghong.com.tw/>

事業計畫-計畫地區範圍

◆ 基地位置

- 本更新單元位於臺北市松山區慶城街(20M)、民生東路三段140巷(8M)、興安街(11M)、民生東路三段130巷5弄(6M)所圍街廓內，屬於非完整街廓。

◆ 更新單元範圍

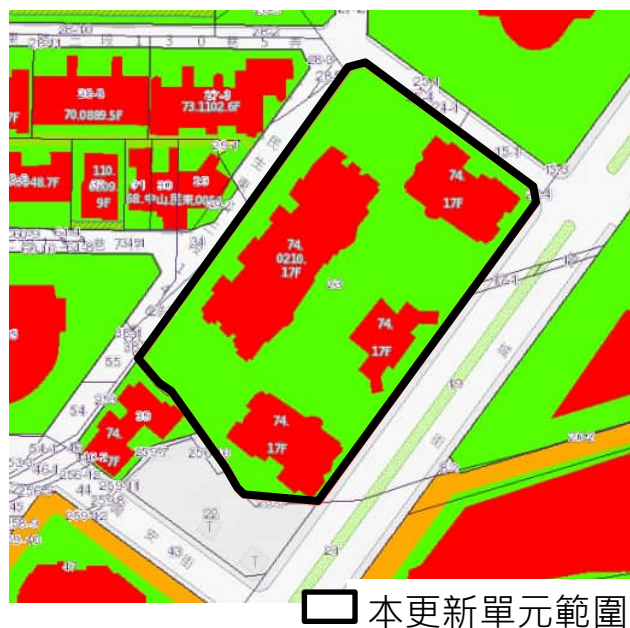
- 臺北市松山區敦化段一小段23地號1筆土地。

◆ 更新單元面積

- 面積為5,627.00平方公尺(1,702.17坪)

◆ 計畫目標

- 透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，強化地區防災系統，並塑造安全、舒適之生活環境，亦可復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。



事業計畫-現況分析

本案位於臺北市政府於中華民國114年4月9日府都新字第11460169011號公告發布實施之「劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(114年第一次)案」內，屬迅行劃定更新地區。

◆ 土地及合法建築物權屬

- 本案均為私有土地及私有合法建築物。

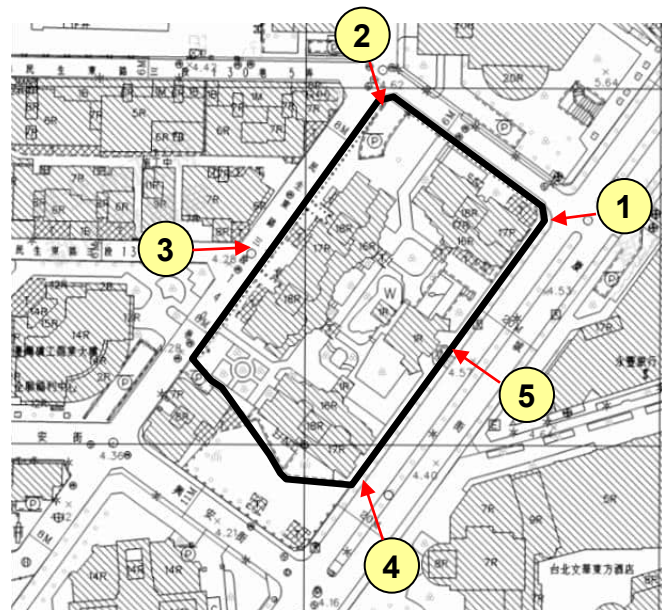
◆ 同意參與都市更新事業比例計算

- 都市更新條例第37條：「...依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。...」

項目 同意比例	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	5,627.00	162	41,245.97	162
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	5,627.00	162	41,245.97	162
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	5,627.00	162	41,245.97	162
法定同意比(%)	>50.00	>50.00	>50.00	>50.00

事業計畫-現況分析

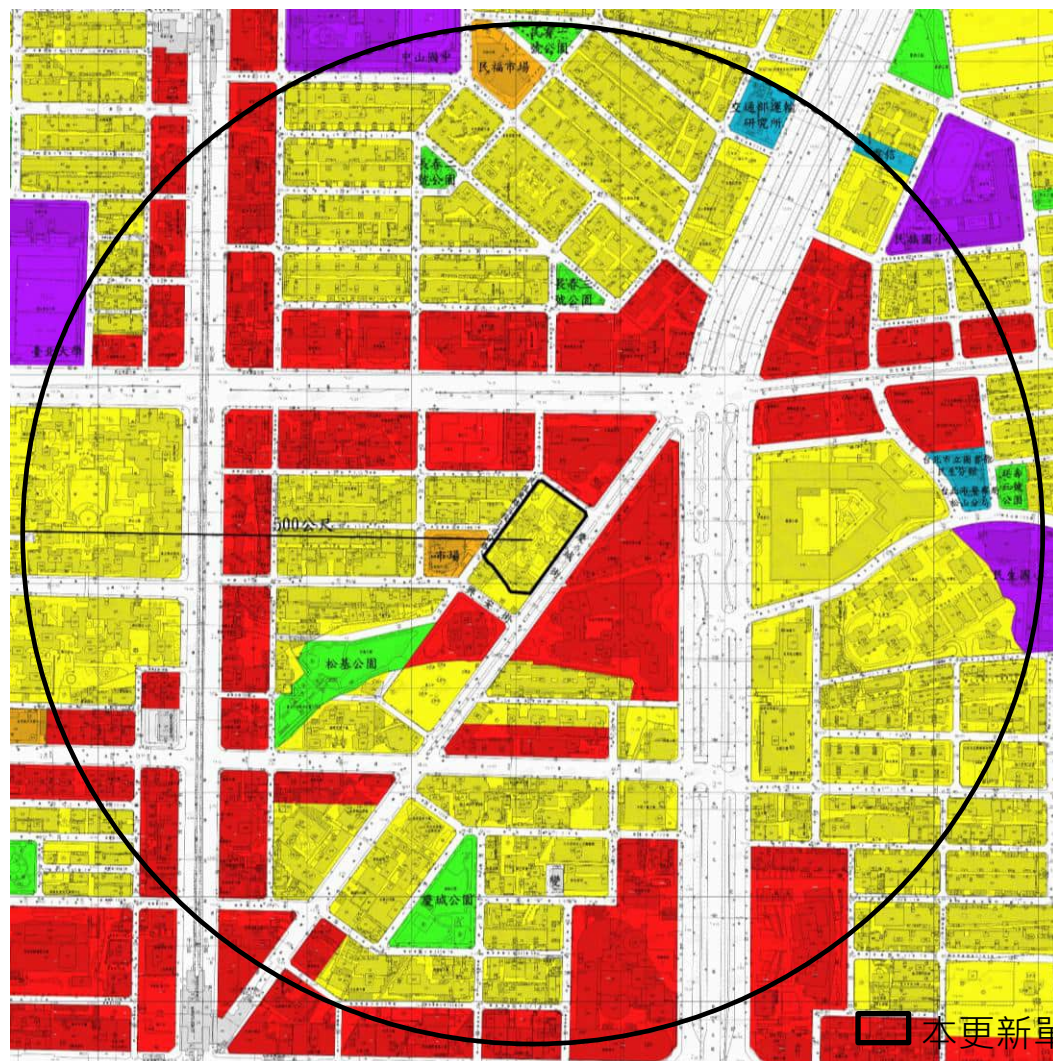
更新單元周圍土地使用現況圖



事業計畫-現況分析

公共設施

- 公園用地
- 市場用地
- 機關用地
- 學校用地



本更新單元範圍

事業計畫-現況分析

交通系統

■ 主要道路

- 慶城街(20M)

■ 次要道路

- 興安街(11M)
- 民生東路三段
140巷(8M)
- 民生東路三段
130巷5弄(6M)



本更新單元範圍

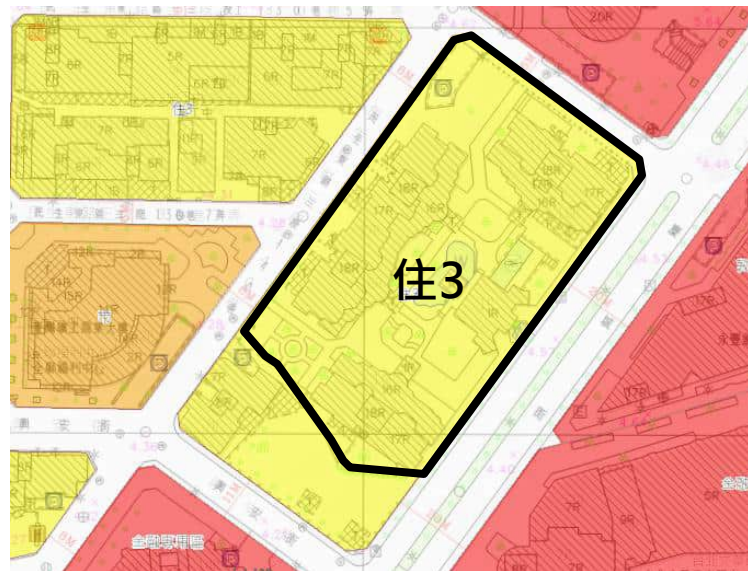
事業計畫-細部計畫及其圖說

◆ 都市計畫

- 依據民國108.04.25府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。

◆ 使用分區/強度

- 第三種住宅區
- 建蔽率：45%；容積率：225%



□ 本更新單元範圍

處理方式及區段劃分

◆ 處理方式

- **全部**拆除重建

◆ 區段劃分

- **全區**劃分為「重建區段」

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本更新單元**無**涉及公共設施興修或改善計畫

整建或維護計畫

- 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。

申請容積項目及額度(申請都市更新容積獎勵值以事業計畫報核數字為準)

獎勵項目	評定基準與獎勵容積額度		預計爭取
中央都市更新容積獎勵項目			
五、原容積獎勵	原容積高於法定容積者。原容積或基準容積10%。(應以建管處核定數值為準)		78.23%
六、危險建物	依建築法和災害防救法通知限期拆除、強制拆除或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。(10%)		10.00%
十二、耐震設計	取得耐震設計標章。10%		10.00%
十四、時程獎勵	劃定應實施更新之地區【公劃】。五年內10%；十年內5%		5.00%
十五、規模獎勵	(一)3000 m ² ，未滿10,000 m ² ，5%。(二)每增加100 m ² ，給予0.3%。(三)10,000m ² 以上，30 %。		12.80%
小計			116.03%
臺北市都市更新容積獎勵項目			
一、都市環境貢獻	建築規劃設計(三)	基地面臨計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走地面道路或騎樓且具延續性，考量相鄰街廓設置，及以貯留滲透設計。【建築師簽證】 淨寬度2公尺以上至6公尺以下，依實際留設面積獎勵。	7.98%
小計			7.98%
合計(上限113.88%) (原容1.2倍)			124.01%
海砂獎勵			53.47%
總計(中央+地方+海砂獎勵)			177.48%
總計(上限)			167.35%

事業計畫-拆遷安置計畫

◆ 合法建築物拆遷補償計畫

- 本案委託「**巨秉不動產估價師聯合事務所**」針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 本案委託「**巨秉不動產估價師聯合事務所**」查估，以合法建物謄本登載面積計算補貼。
- 租金補貼期間：依113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準計算。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 本案委託「**巨秉不動產估價師聯合事務所**」針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

修正版

◆ 重建區段實施方式

- 本案採「**權利變換**」方式實施

◆ 有關費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者**長虹建設股份有限公司**分擔，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
- 參照臺北市政府113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列相關辦理費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

修正版

◆ 選配原則

一、更新後應分配價值達最小分配單元者

➤ **權利變換**：本案更新前為4棟16層大樓型式，依所有權人與實施者協商之共識，實施者設計**更新後建築物規劃配置與更新前相同**，並訂定下列選配原則共同遵守：

1.**房屋單元以原地原址原樓層選配**。惟原頂樓樓中樓房屋單元所有權人可選擇更新後頂樓房屋單元。其他非樓中樓所有權人若要變更選配樓層及建物單元，以不得影響原地原址原樓層所有權人選配權益為原則。

2.所有權人於選屋時，應以集中整戶為原則；如多選或少選權值在**選屋權值10%以內**時，**雙方同意依審議會審查之坪數及各戶價格互為找補**，且找補時間為本案新建物完工辦理過戶時；**若超選比例超過10%以上,則需與實施者協商取得共識後辦理**。

3.若所有權人未配合原地原址原樓層選屋原則致**有重複選配之情況**，**以未超選者優先選配**。

4.原持有地下一層車位所有權人優先選配更新後地下二層車位,原持有地下二層車位所有權人優先選配更新後地下三層車位。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 選配原則

二、更新後應分配價值未達最小分配單元者

未達最小分配單元價值者以領取現金補償方式辦理。另得與其他所有權人合併選配。

三、須抽籤情形

達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請者，或同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將由律師見證辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。公開抽籤日之時間訂為民國114年12月1日(星期一)下午二點整，於臺北市松山區慶城街61號地下一樓會議室辦理；抽籤當日未出席者，將由見證律師代為抽籤。

四、無障礙車位及臨停車位不提供選配

五、本案最小分配單元編號25D (61.35坪)

事業計畫-財務計畫

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

本案更新後為地下6層、地上25層，鋼骨造建築物，建材設備為第三級

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	32,245,128,738	表內數值僅為 預估，未來依 權利變換結果 及市政府審查 通過為準
重建費用(A)	6,915,931,245	
公共設施費用(B)	0	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	49,330,000	
權利變換費用(D)	1,921,361,157	
申請容積移轉所支付之費用(E)	0	
都市計畫變更負擔費用(F)	0	
貸款利息(G)	598,936,804	
稅捐(H)	396,204,736	
管理費用(I)	2,562,842,720	
現地安置戶支付更新成本(J)	0	
費用合計(A+B+C+D+E+F+G+H+I-J)	12,444,606,662(38.59%)	
土地所有權人更新後可分配價值	19,800,522,076 (61.41%)	

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

- 本案依112年8月15日府都新字第1126016217號函-臺北市專業估價者建議名單
- 於中華民國113年5月25日(星期六)下午2時30分整辦理都市更新權利變換計畫案專業估價者選任作業
- 見證人：南雪貞律師

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 23 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	民國 113 年 5 月 25 日 下午 2 時 30 分	
抽籤地點	國際名園大樓(入口:慶城街 65 號地下一層)	
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱 / 估價者姓名
	正取 1	中興不動產估價師聯合事務所 / 李貴儒
	正取 2	友宏不動產估價師聯合事務所 / 王澤仁
	備取 1	廣福不動產估價師事務所 / 李國保
	備取 2	巨康不動產估價師聯合事務所 / 賴晉緯
	備取 3	天下不動產估價師聯合事務所 / 張崇嘉
	備取 4	地家不動產估價師聯合事務所 / 林俊翰
	備取 5	長興不動產估價師聯合事務所 / 侯國化

主持人簽章：

賴振昌



見證人簽章：

南雪貞律師



中 華 民 國 1 1 3 年 0 5 月 2 5 日

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- 本案經由專業估價者選任由**巨秉**、**中華徵信**及**友宏**等三家不動產估價師聯合事務所為專業估價者，三家之評估結果如下。因**巨秉不動產估價師聯合事務所**評估結果權利價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

項目		巨秉不動產 估價師聯合事務所	中華徵信不動產 估價師聯合事務所	友宏不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(元/坪)	6,750,000	6,350,000	6,700,000
	更新前土地總價(元)	11,489,630,625	10,808,763,625	11,404,522,250
更新後 房地價 值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,980,813	1,993,227	1,974,263
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	1,757,589	1,739,204	1,746,985
	車位平均價格(元/個)	4,031,801	3,825,919	4,023,989
	更新後總權利價值(元)	32,245,128,738	31,838,092,660	32,062,719,227
土地所有權人 應分配權利價值(元)		19,800,522,076	19,393,485,998	19,618,112,565

權利變換-程序

◆ 權變調查及選配作業

一、權利變換申請分配函文

二、附件

1.附件一：更新後分配單元及停車位選配原則

2.附件二：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

3.附件三：更新後建築物分配單元及位置對照圖

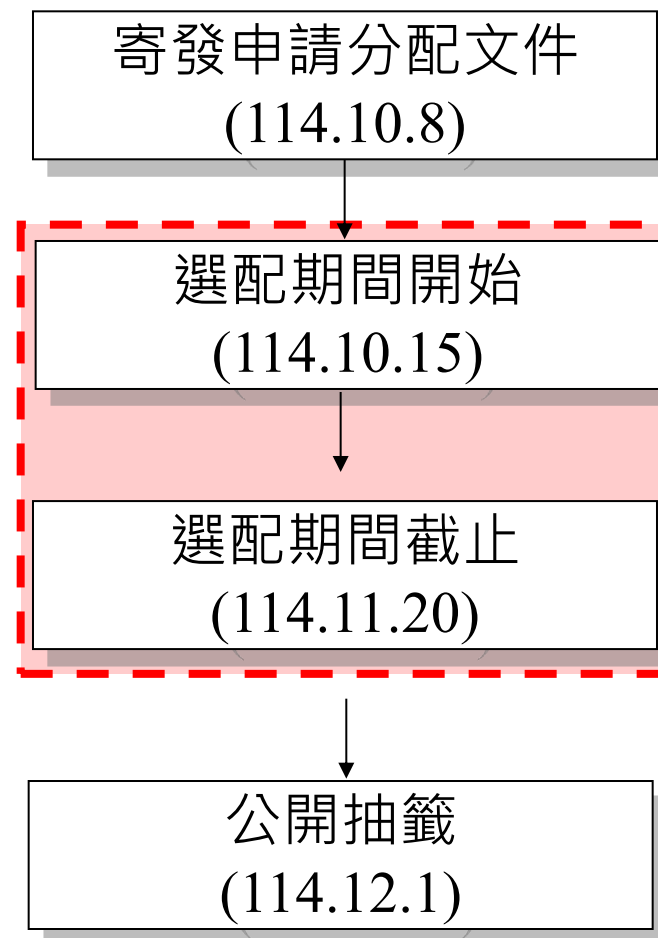
4.附件四：更新後停車位價值表

5.附件五：更新後分配單元建築規劃參考圖集

6.附件六：權利變換意願調查表

7.附件七：更新後分配位置申請書

8.附件八：更新後合併分配協議書



權利變換--表格填寫範例

附件六

擬訂臺北市松山區敦化段一小段23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_____對於臺北市松山區敦化段一小段23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。

本人_____為臺北市松山區敦化段一小段23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(㎡)
敦化段	一小段	23	1,221.00		
土地持分情形					
二、建物：_____筆建號					
建號					
建物門牌					
總面積(㎡)					
權利範圍					
持分面積(㎡)					
建物持分情形					

所有權人：

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

人印 (簽名及蓋章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六： 權利變換意願調查表

□申請書請親簽並加蓋印章及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

擇一
勾選

權利變換--表格填寫範例

附件七

附件七： 更新後分配位置申請書

申請書請親簽並加蓋印章及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

確實分配單元，
非志願順序

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 23 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

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

○○

1

等共 1 個單元。

二、汽車停車位部分：

1

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為

○○

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
2. 本表請於 114 年 11 月 20 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達至臺北市中正區北平東路 30 號 11 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 114 年 12 月 1 日(星期一)下午 2 時整，地點為臺北市松山區慶城街 61 號地下室。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

所有權人：

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

人印

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

權利變換--表格填寫範例

附件八

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 23 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_____等土地所有權人，共_____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_____，共_____戶；

申請分配之「車位編號」為_____，共_____位。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	〇〇	1 〇〇	XXXX	
		2	XXXX	
		3	/	
		4	/	
		1	/	
		2	/	
		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

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1		?????????	02-23456789	
2		?????????	02-23456789	
3				
4				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件八：
更新後合併分配協議書

□申請書請親簽並加

蓋印章及日期

(若有塗改請於修改處蓋章)

權利變換-選配作業須知

修正版

◆ 分配申請截止日

➤ 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條

✓ 分配位置之申請期限不得少於三十日

◆ 114年10月15日至114年11月20日截止

◆ 擲回方式：親送或雙掛號郵寄

◆ 100009臺北市中正區北平東路30號11樓-陳宣汶收

✓ 公開抽籤日

◆ 日期：114年12月01日(星期一)下午2時整【臺北市松山區慶城街61號地下一層會議室】

◆ 需抽籤情形

- 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請。
- 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時(含協議合建戶)，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 抽籤當日未出席者，將在律師見證下由公正第三者代為抽籤。

其他應加表明事項

- ◆ 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以臺北市都市更新審議委員會審議過為準
- ◆ 本次公聽會依據都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處(<https://uro.gov.taipei/>)
法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093
- ◆ 網際網路空間資料閱覽
 - 本案相關內容之公告網址為<https://chonghong.com.tw/>
- ◆ 本案都市更新相關諮詢電話及服務處
 - 聯絡地址：100009臺北市中正區北平東路30號11樓
 - 聯絡電話：(02)2396-3280
 - 傳真號碼：(02)2396-9808

實施進度

修正版

- 115年12月 事業計畫及權變核定
- 116年06月 申領建照
- 116年10月 地上物拆除騰空
- 116年11月~120年 興建施工
- 121年04月 申領使用執照
- 122年05月 產權登記

序號	進度	115年		116年												117~120年			121年												122年											
		1月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	~	12月	1月	~	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	~	12月					
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																																									
2	申請拆除及建造執造																																									
3	改良物殘餘價值補償																																									
4	申請更新期間稅捐減免																																									
5	土地補償金發放作業																																									
6	地上物騰空拆除																																									
7	工程施工																																									
8	申請使用執照																																									
9	送水送電																																									
10	申請測量																																									
11	釐正圖冊																																									
12	接管																																									
13	計算及找補差額價金																																									
14	產權登記																																									
15	申請更新後稅捐減免																																									
16	更新成果備查																																									

註：表內時程僅為預估，實際依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議進度為準。



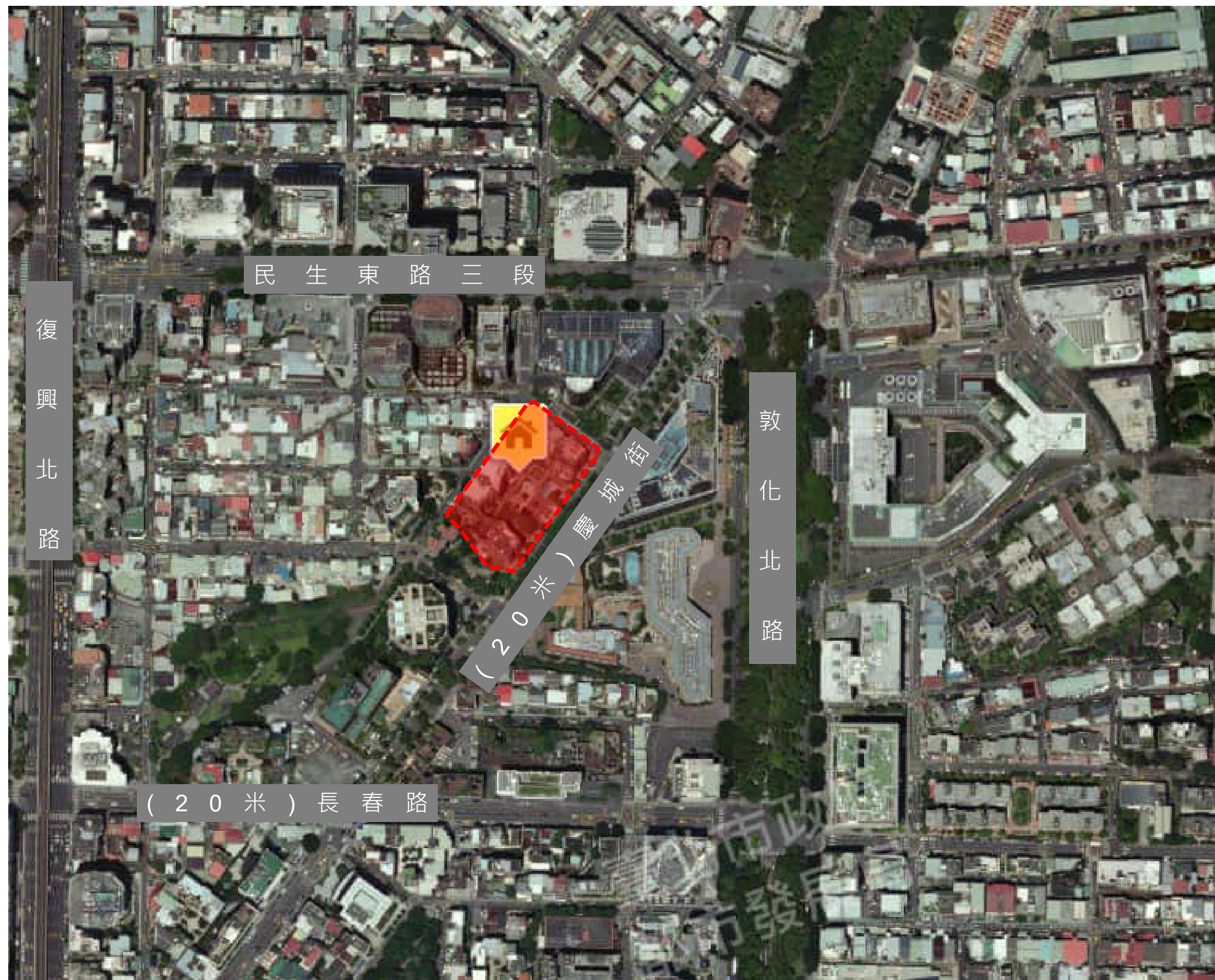
長虹建設股份有限公司

國際名園都市更新案

自辦公聽會

■ 環境、基本分析

◆ 基地環境



都市計畫圖

◆ 使用分區

第三種住宅區

建蔽率 45%
容積率 225%



■ 建築規劃

◆ 開發規模概要

基本面積概要		
基地面積	5627.00m ²	1702.17坪
使用分區	住三	容積率225%、建蔽率45%
法定建築面積	2532.15m ²	765.98坪
原基準容積	22565.74m ²	6826.14坪
獎勵容積(都市更新)	4513.15m ²	1365.23坪
放寬容積(海砂屋)	6769.72m ²	2047.84坪
獎勵後總容積	33848.61m ²	10239.20坪
規劃概要		
建築規模	25層	依都更核准為主
規劃建築面積	1868.81m ²	33.21%
地下層開挖	6層	暫定
總樓地板面積	65778.81m ²	19898.09坪
停車數(法定)	342	暫定
總戶數	200 戶	

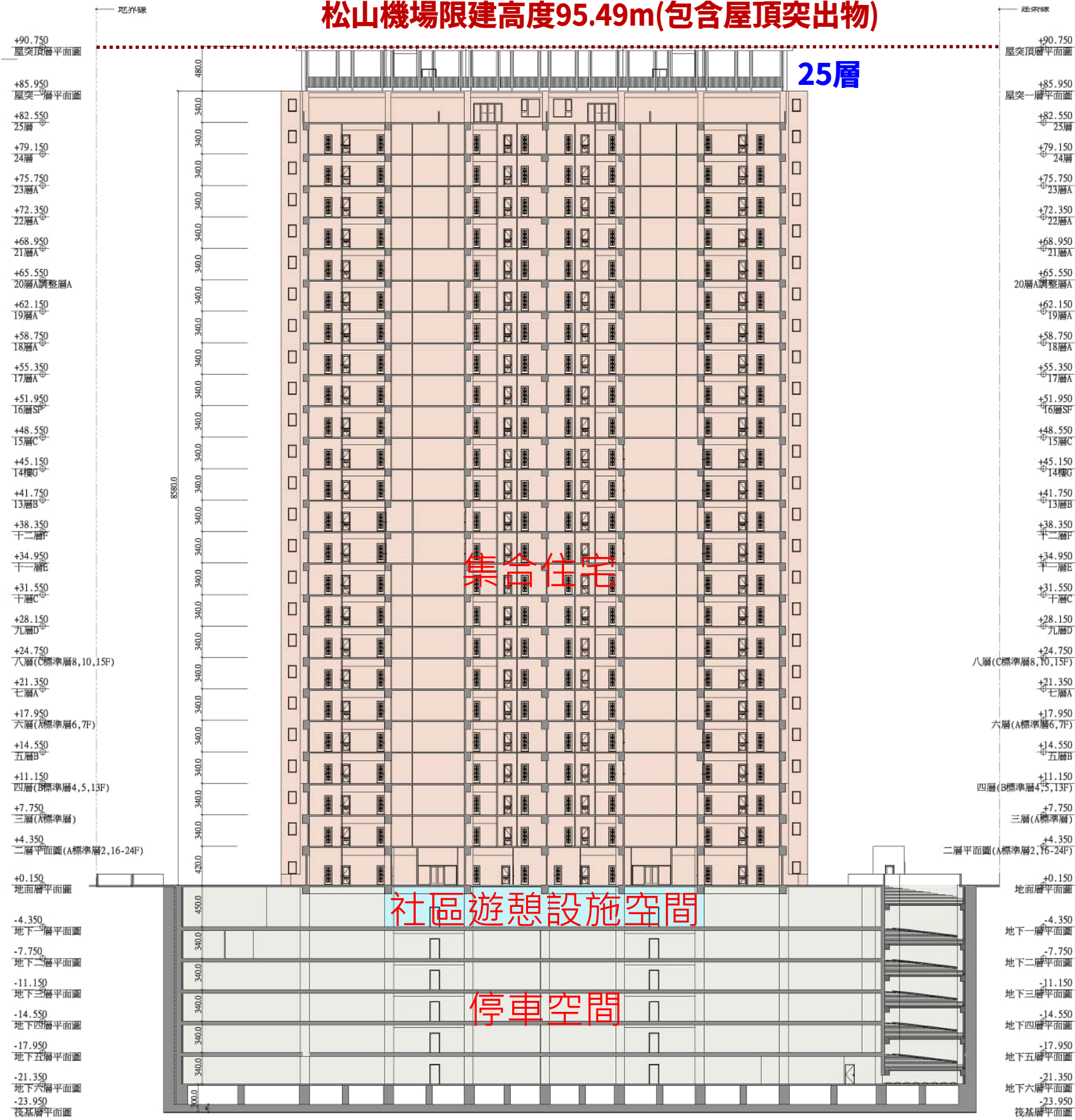
◆ 建築物規劃設計

- B2~B6F 停車空間
- B1F 防空避難室兼停車空間
社區遊憩設施空間
- 1F 集合住宅、大廳
- 2~25F 集合住宅

建築物總樓層數	25F
建築物高度	85.80M
地上一層高度	4.20M
標準層高度	3.40M
屋突層高度	4.80M
地下一層高度	4.50M
地下二~六層高度	3.40M

規劃總戶數
本案戶數合計：200戶

地下室停車位總計：
汽車位合計：552輛
法定汽車：342輛
自設汽車：210輛
機車位合計：415輛
法定機車：411輛
自設機車：4輛



◆ 地面景觀配置

本次規劃之建物規格及坪數均為預估，實際之規劃及坪數會依事業計畫及建築執照審查結果為準。

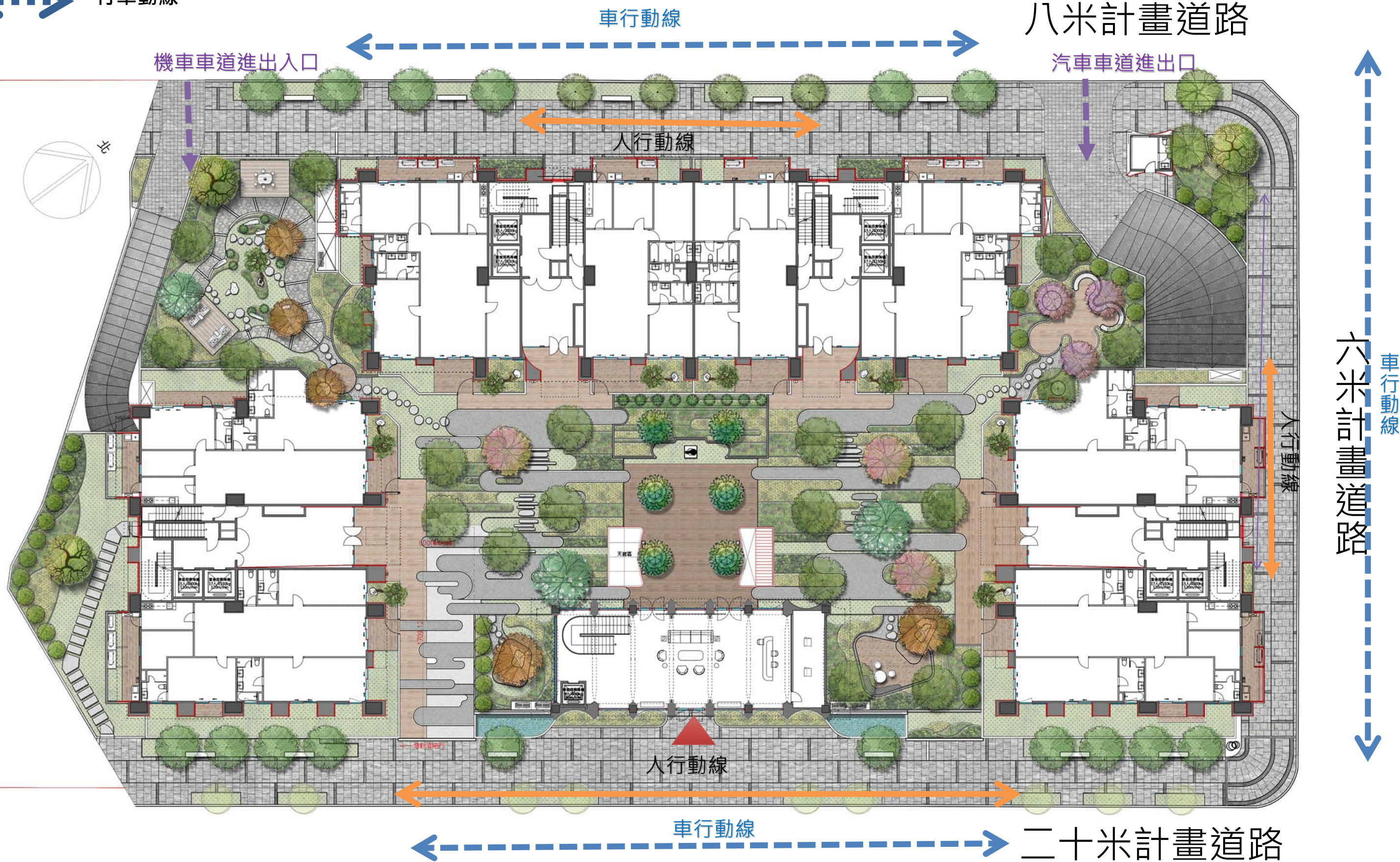


一層平面圖

◆ 人行與車行動線計畫

本次規劃之建物規格及坪數均為預估，實際之規劃及坪數會依事業計畫及建築執照審查結果為準。

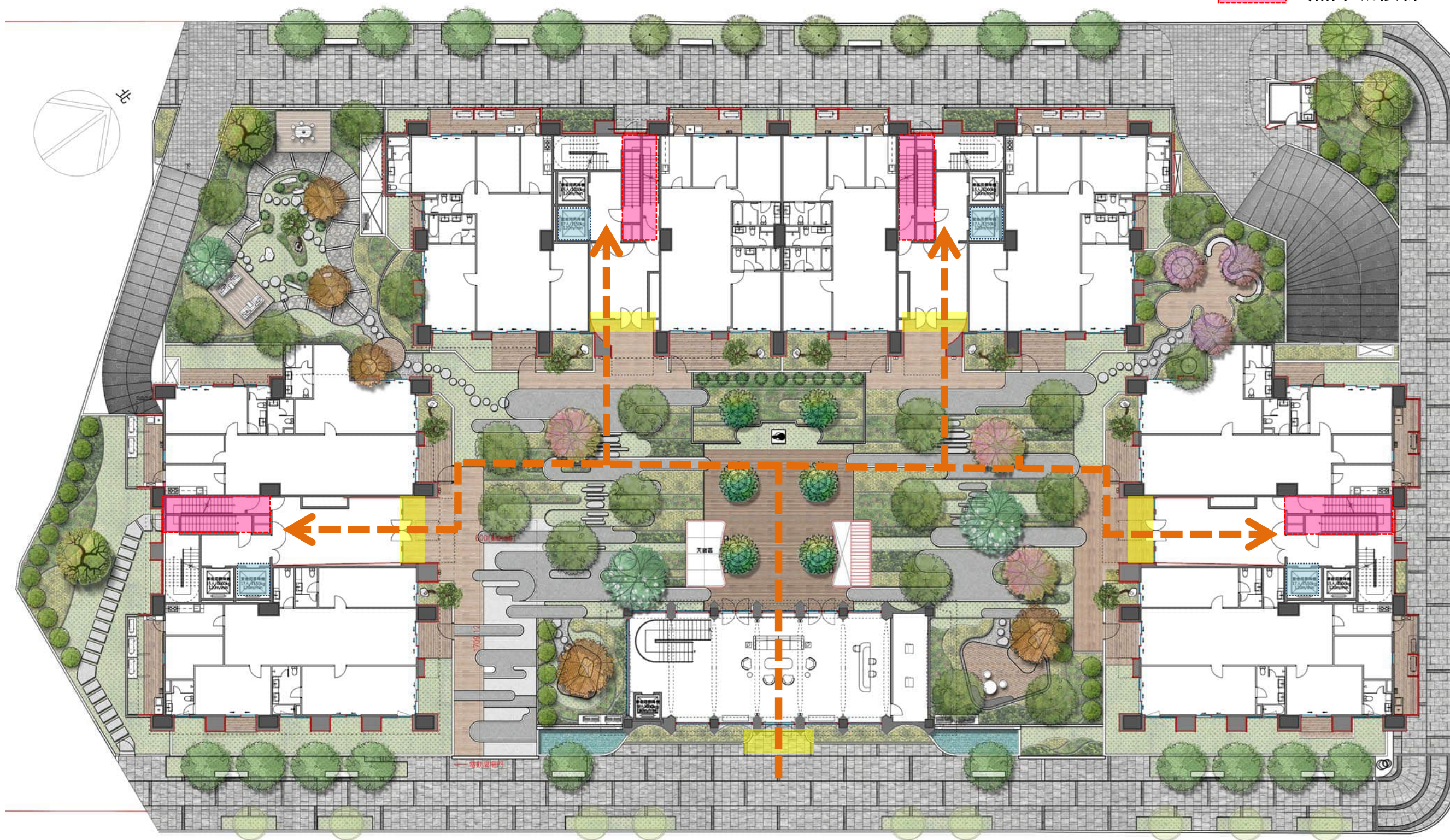
人行動線
行車動線



◆ 無障礙動線計畫

本次規劃之建物規格及坪數均為預估，實際之規劃及坪數會依事業計畫及建築執照審查結果為準。

- 無障礙通路地面順平
- 無高低差平台
- 無障礙電梯
- 無障礙樓梯



◆ 防災計畫

本次規劃之建物規格及坪數均為預估，實際之規劃及坪數會依事業計畫及建築執照審查結果為準。

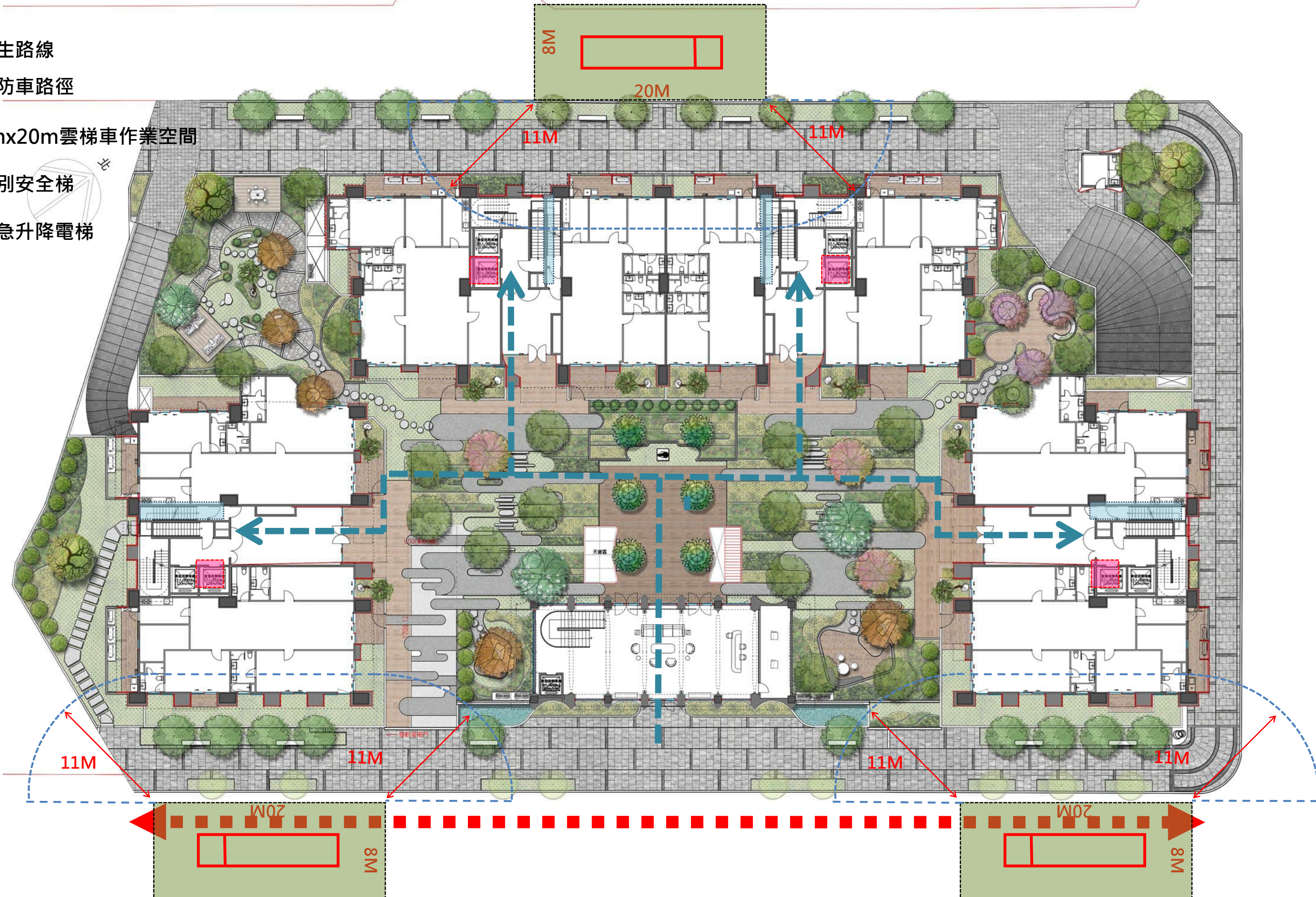
← 逃生路線

◄ 消防車路徑

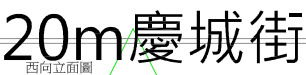
8mx20m雲梯車作業空間

特別安全梯

緊急升降電梯



 上方水區



地面層平面圖 1:250

 上方水區



A 3F



20m慶城街

三層平面圖

1:250

B 4F

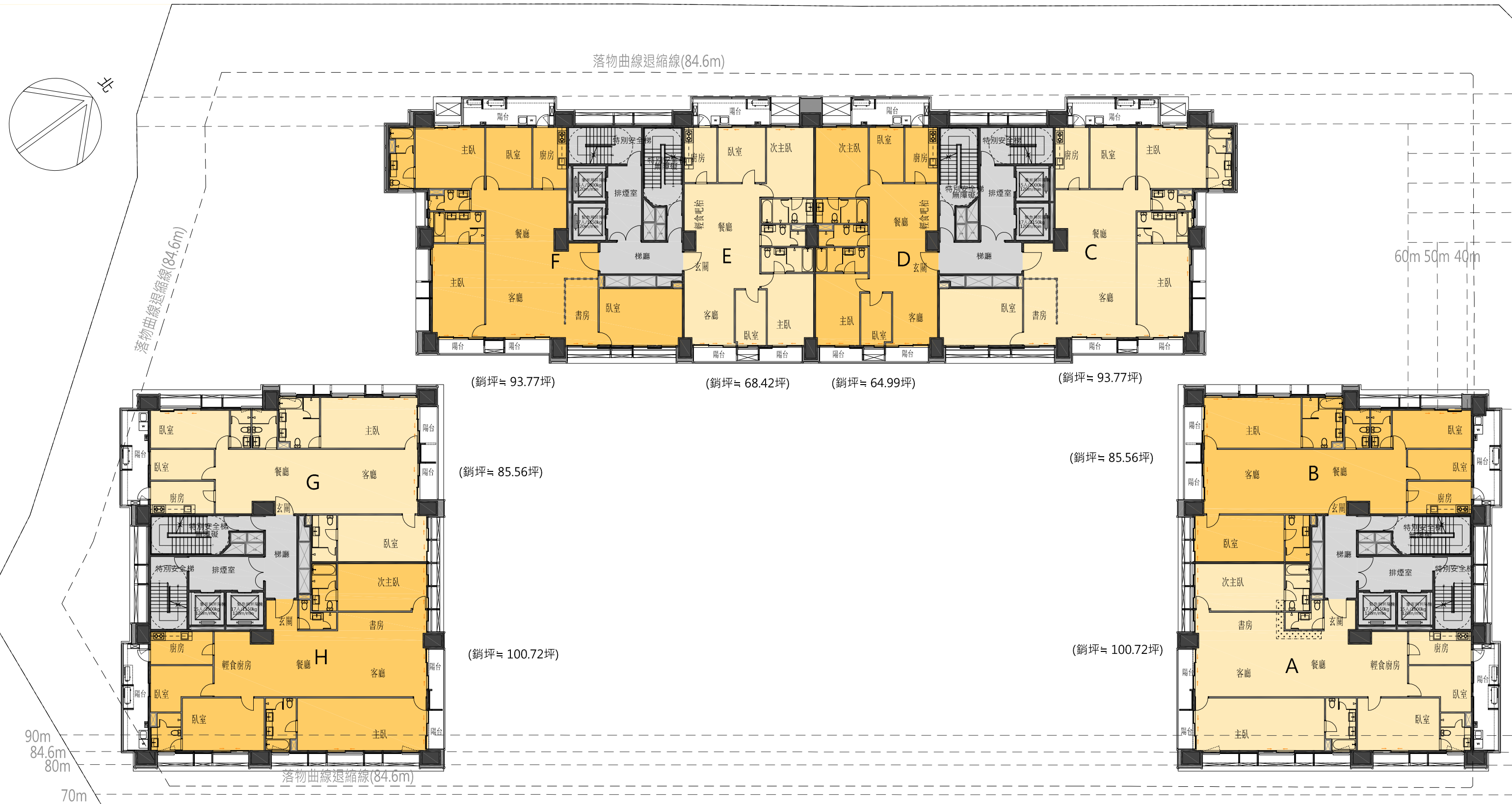


B 5F



B 6、7F

上方水區



20m慶城街

六、七層平面圖

1:250

C 8F

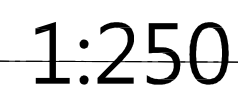
上方水區



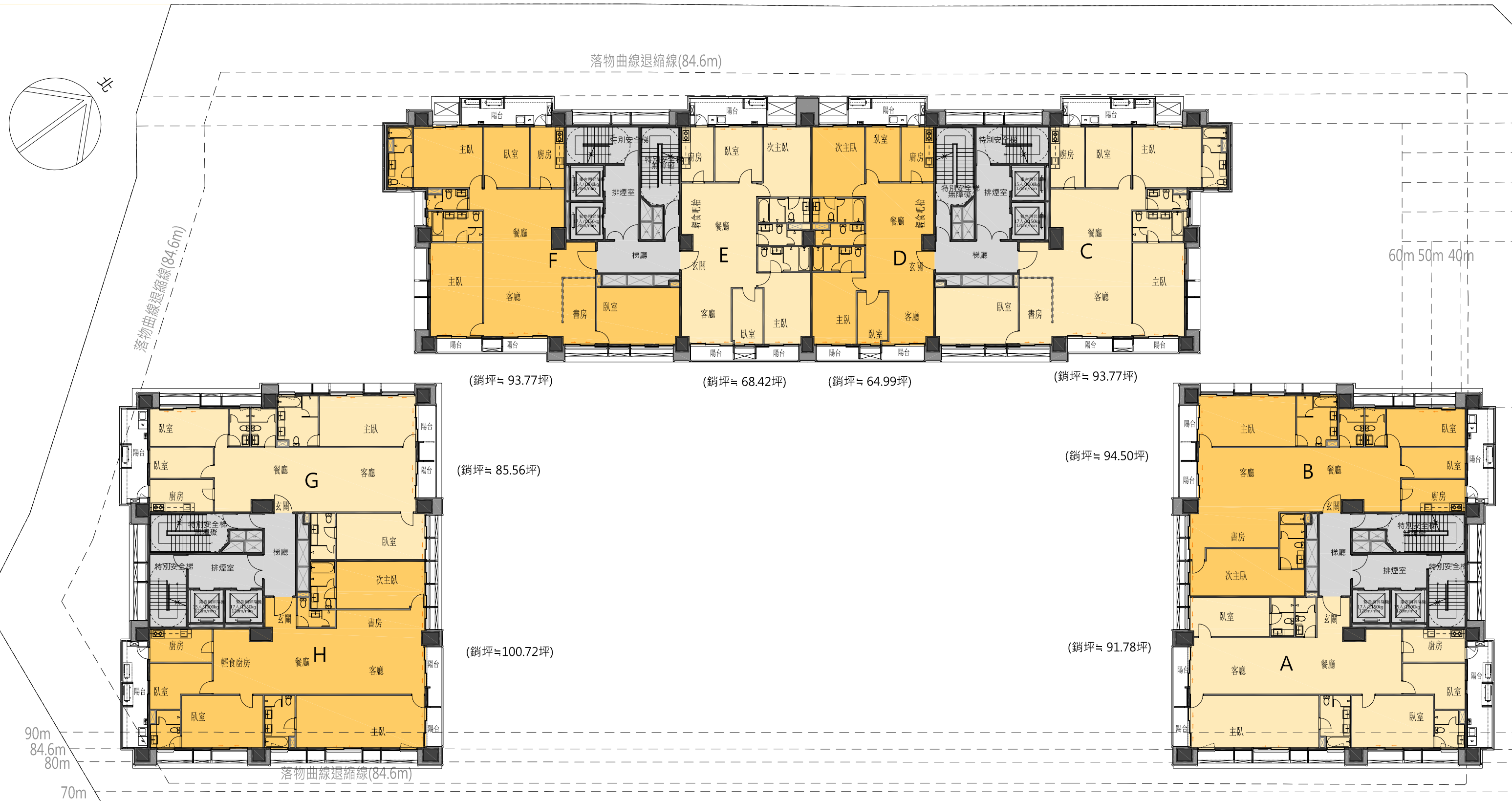
八層平面圖

1:250

 上方水區



C 10F



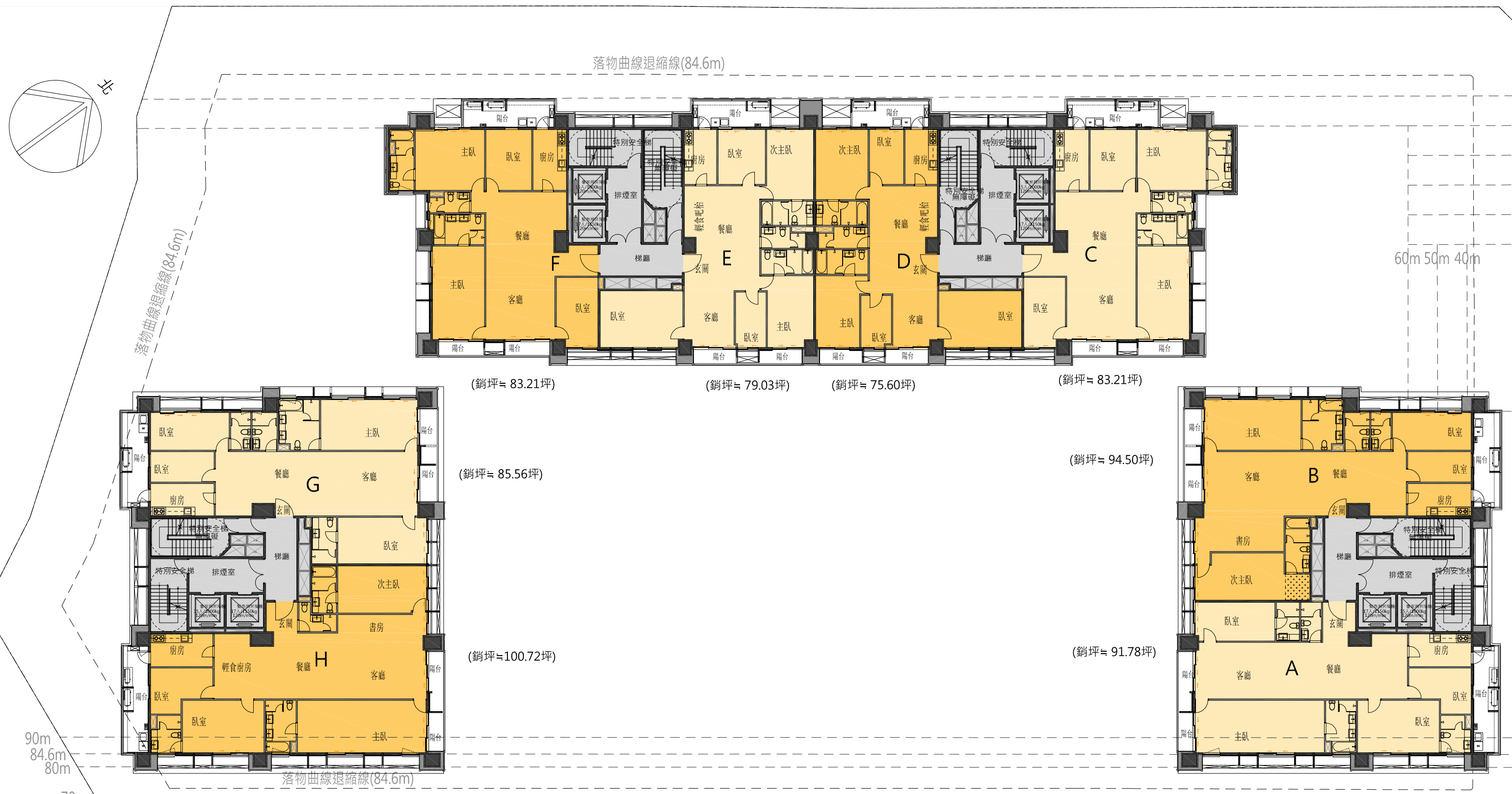
20m慶城街

十層平面圖

1:250

E 11F

上方水區

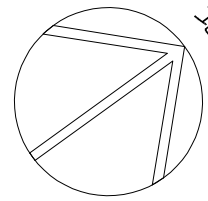


20m慶城街

十一層平面圖

1:250

F 12F



落物曲線退縮線(84.6m)

60m 50m 40m

落物曲線退縮線(84.6m)



(銷坪≈ 83.21坪)

(銷坪≈ 79.03坪)

(銷坪≈ 64.99坪)

(銷坪≈ 93.77坪)

(銷坪≈ 85.56坪)

(銷坪≈ 85.56坪)

(銷坪≈ 100.72坪)

(銷坪≈ 100.72坪)

90m
84.6m
80m

70m

落物曲線退縮線(84.6m)

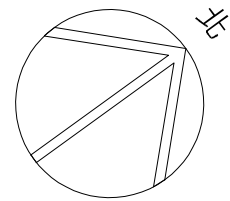
20m慶城街

十二層平面圖

1:250

G 14F

上方水區



落物曲線退縮線(84.6m)

落物曲線退縮線(84.6m)

60m 50m 40m

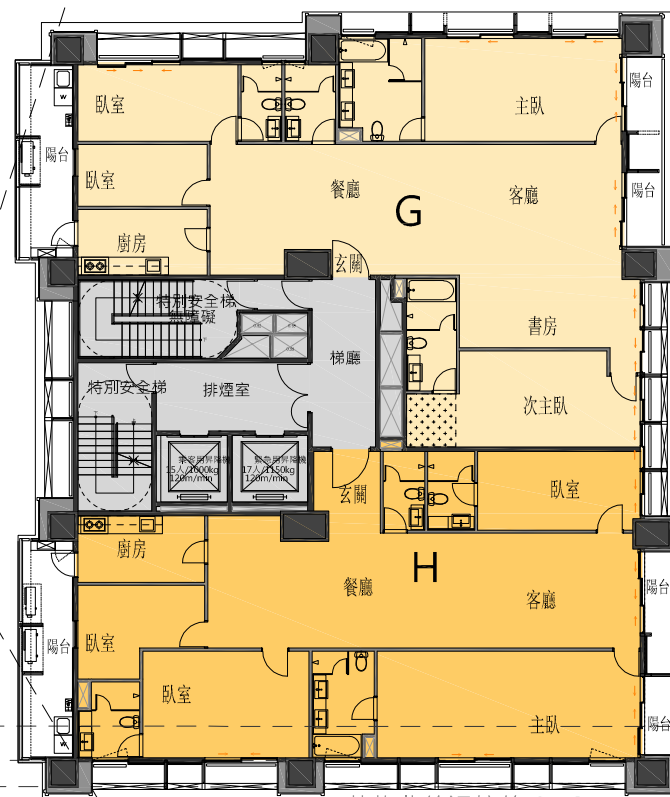


(銷坪≈ 93.77坪)

(銷坪≈ 68.42坪)

(銷坪≈ 75.60坪)

(銷坪≈ 83.21坪)

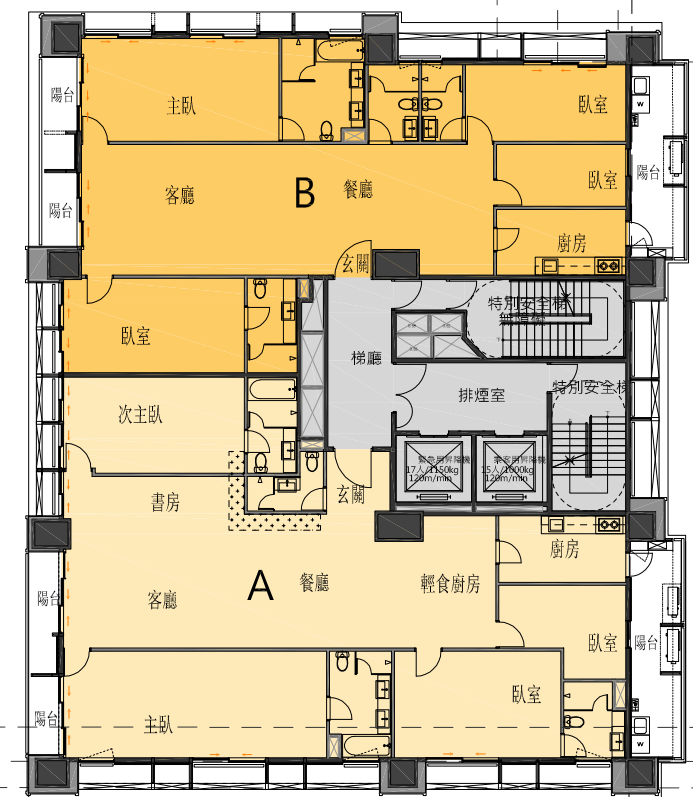


(銷坪≈ 94.50坪)

(銷坪≈ 91.78坪)

(銷坪≈ 85.56坪)

(銷坪≈ 100.72坪)



90m
84.6m
80m

落物曲線退縮線(84.6m)

20m慶城街

十四樓平面圖

1:250

C 16~17F

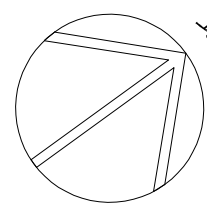


C 18F

上方水區



C 19~23F



19~23層平面圖

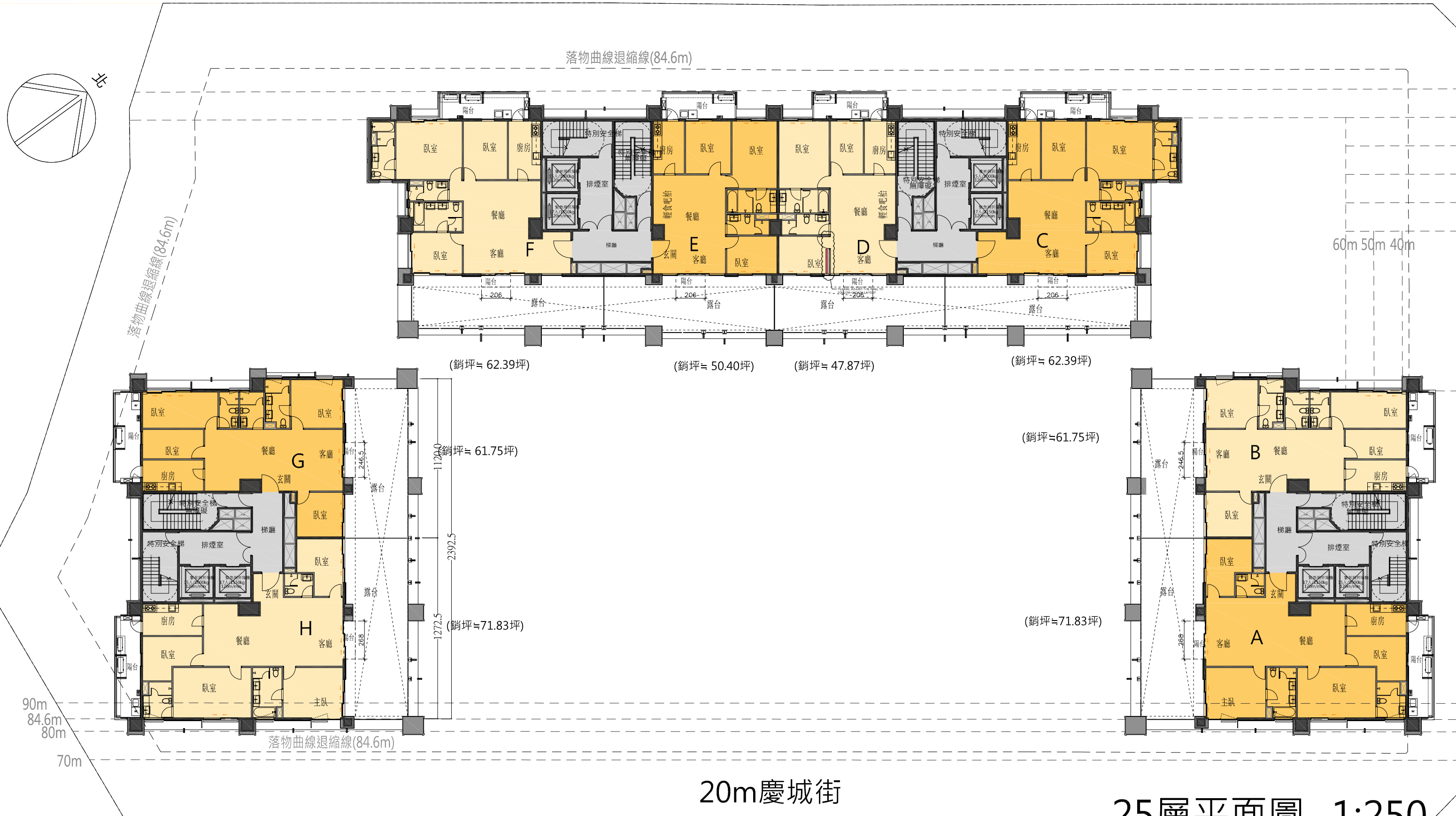
1:250

24F

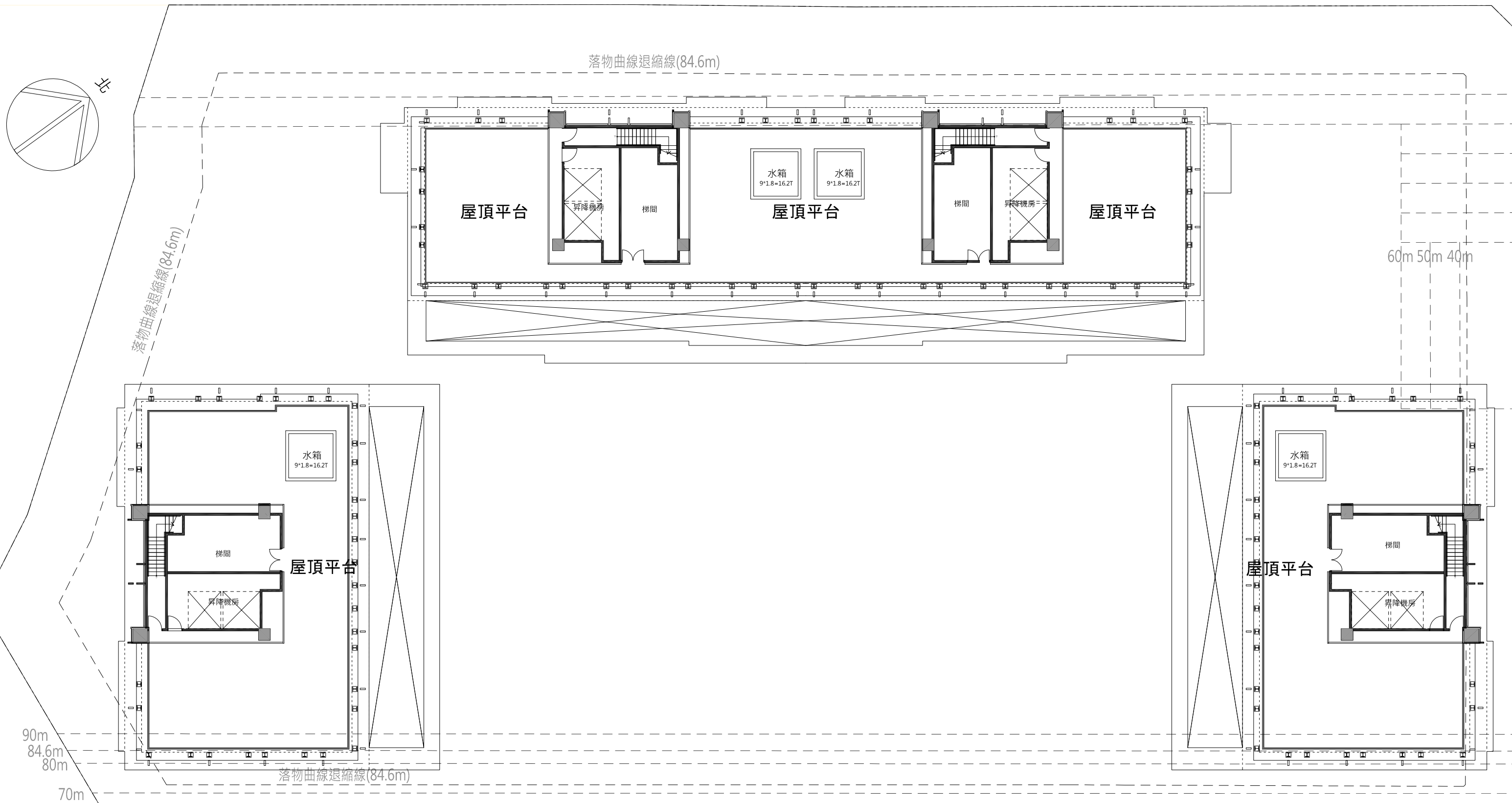


24層平面圖 1:250

25F



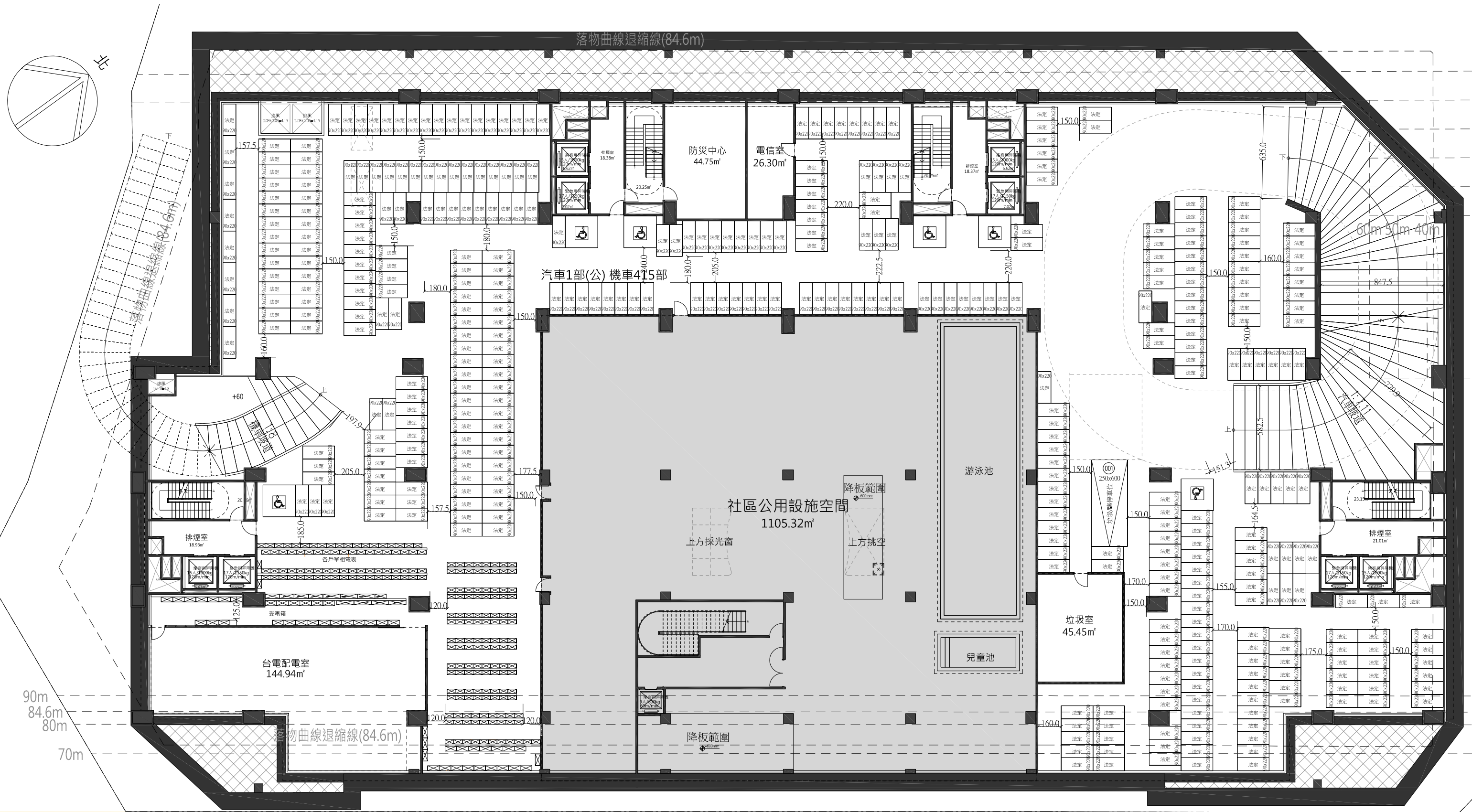
RF



20m慶城街

屋突1層平面圖 1:250

BF1



20m慶城街

地下一層平面圖 1:250

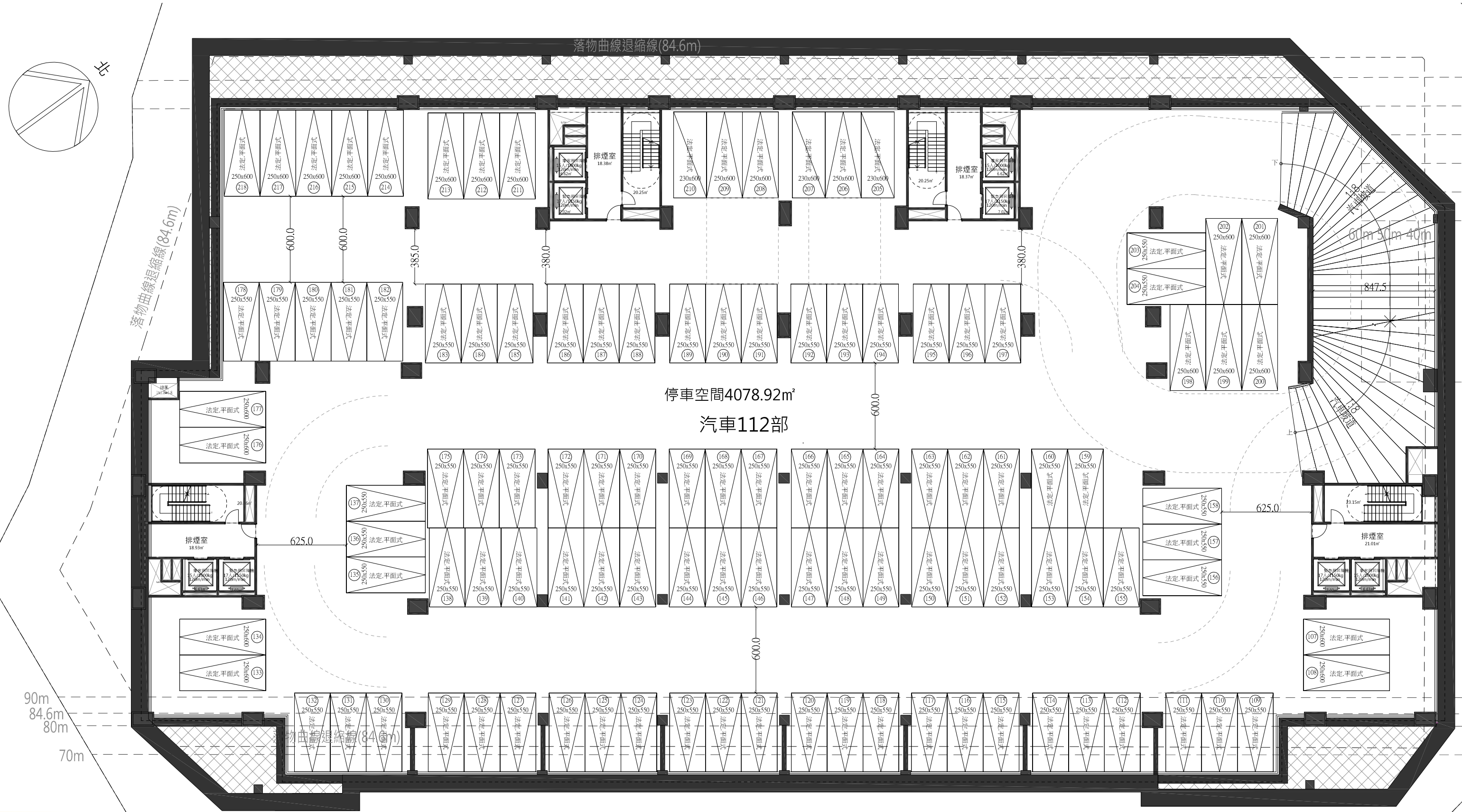
BF2



20m慶城街

地下二層平面圖 1:250

BF3



20m慶城街

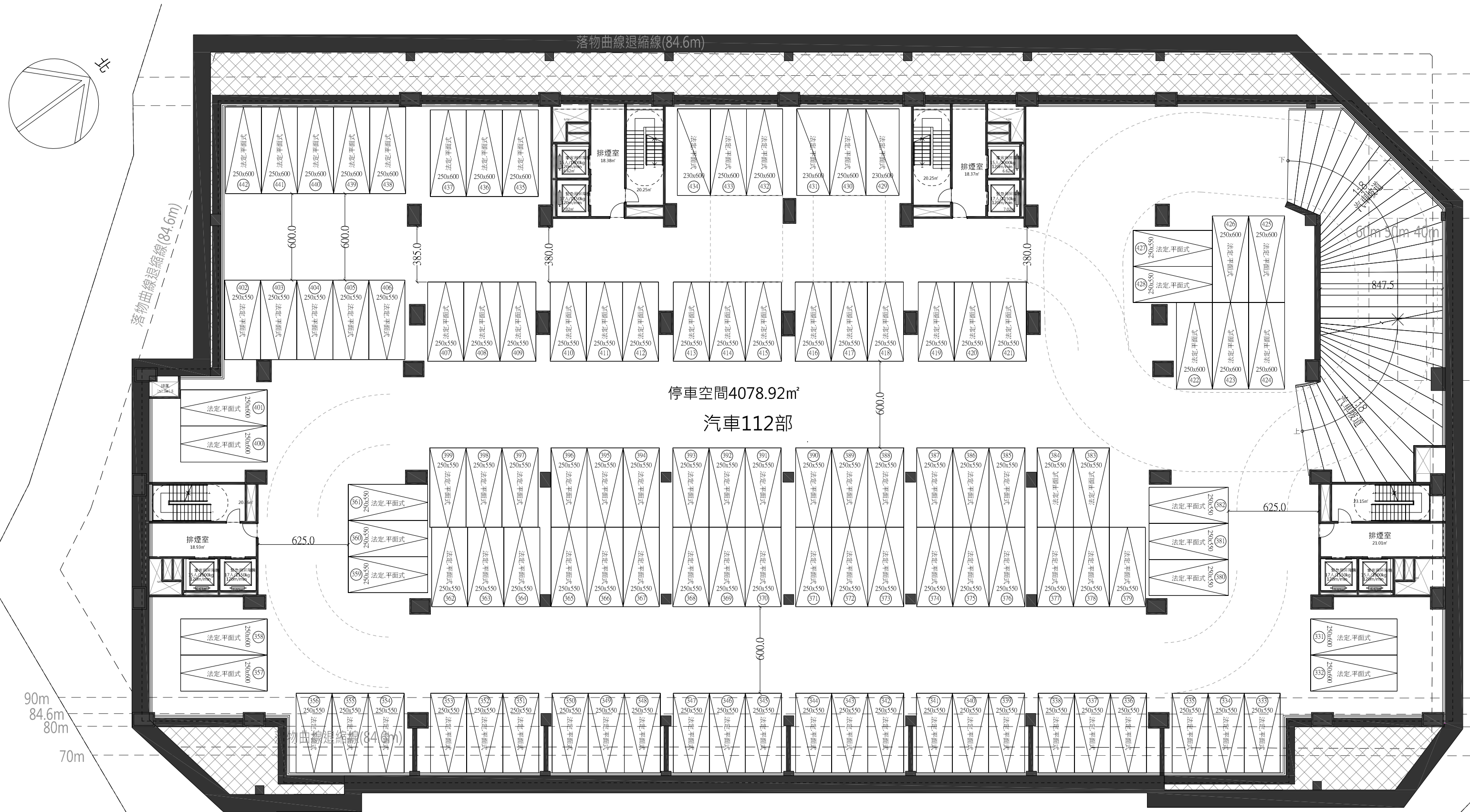
地下3層平面圖 1:250

BF4



地下4層平面圖 1:250

BF5

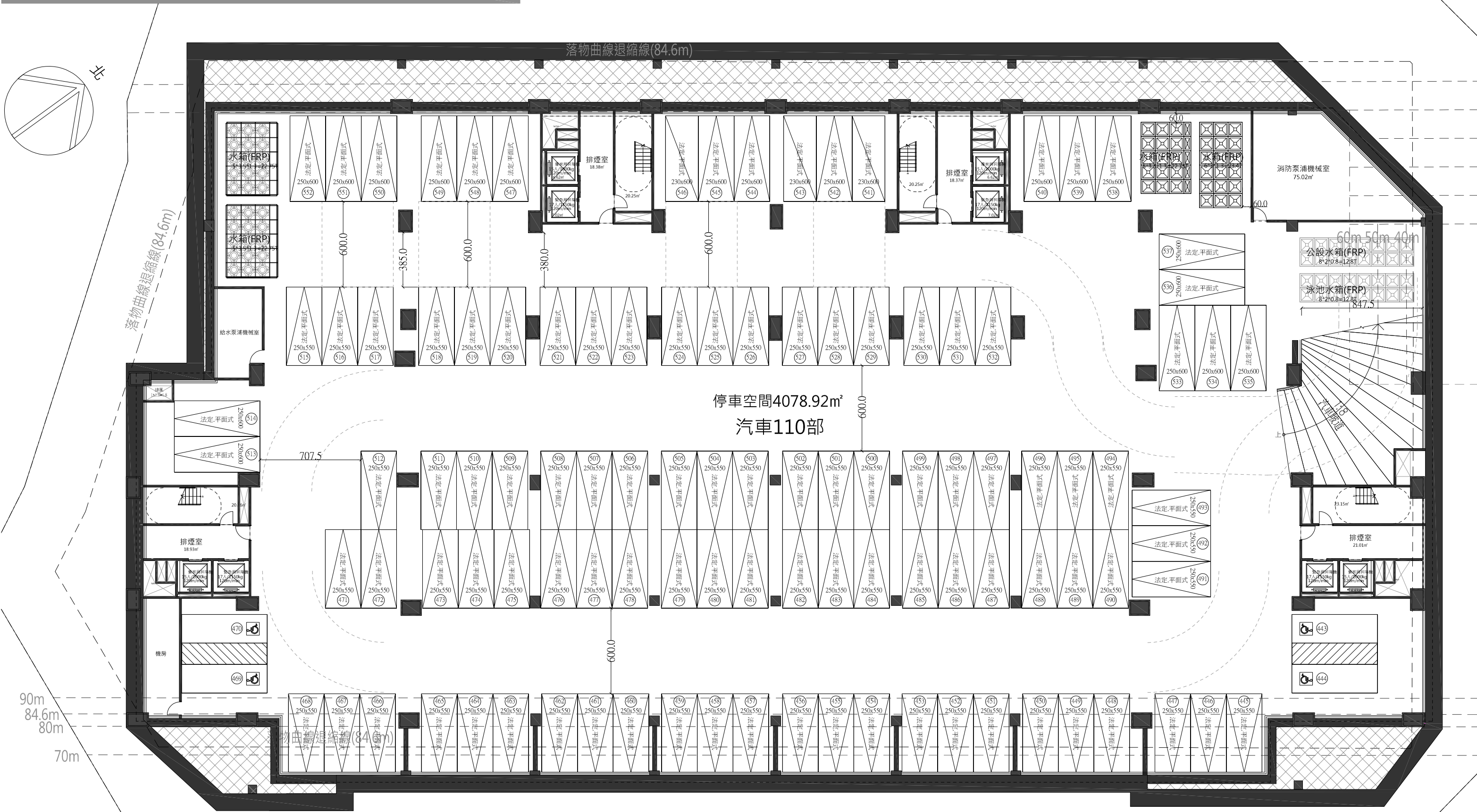


20m慶城街

地下5層平面圖

1:250

BF6



20m慶城街

地下六層平面圖 1:250

International Famous Garden

Taipei, Taiwan



Perspective Views

General view from the South

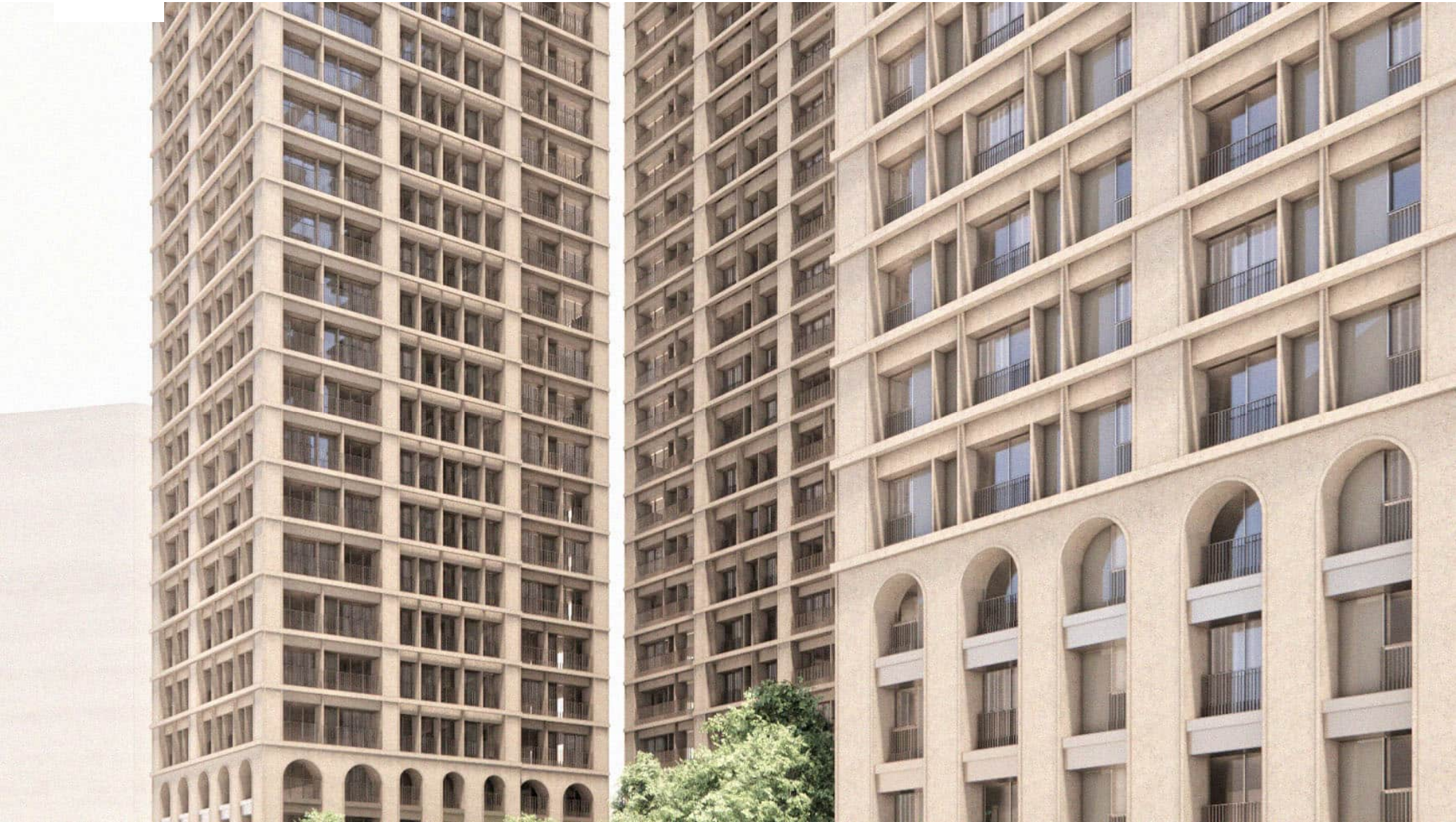


Perspective Views Frontal view



中庭正面視角

Perspective Views General view from the East



慶城街口方向視角



夜景燈光效果



入口門廳燈光效果

◆ 夜間燈光模擬



18-21



21-22



24-06

臺 北 市 松 山 區
敦 化 段 一 小 段 2 3 地 號 土 地
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案



巨 秉 不 動 產 估 價 師 聯 合 事 務 所
G - B e a m R e a l E s t a t e A p p r a i s e r s F i r m

勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : 5,627.00 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) : 1,702.1675坪
- ▶ 使用分區 : 第三種住宅區
- ▶ 法定容積率 : 225%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 慶城街 (20米)
 - ▷ 民生東路三段140巷 (8米)
 - ▷ 民生東路三段130巷5弄 (6米)

勘 估 標 的

地 上 物 基 本 條 件



- ▶ 層 數：地上17層/地下2層
- ▶ 建 材：RC造
- ▶ 建築完成日期：民國76年12月30日
- ▶ 屋 齡：37.6年
- ▶ 戶 數：128戶
- ▶ 車位數：212個

更新前不動產

估價條件

► 價格日期：民國114年08月01日

► 估價條件：

1. 更新前僅一宗土地，地上建物為同一張使用執照，以整宗土地價值為更新前土地總權利價值，再依不動產估價技術規則第126條評估各區分所有建物之土地權利價值。

編號	地號	面積(m ²)	備註
1	23	5,627.00	同一張使用執照

2. 更新前土地素地之權利價值評估，以法定容積為基礎，加計「都市更新條例」§65第二項1、2點及「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理原則」申請之獎勵容積外，不加計任何獎勵容積，並依『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』規定須進行容積折減，折減後容積率為449.78%。

土地面積 (m ²)	法定容積 (m ²)	專屬獎勵(m ²)				共享 都更獎勵 (m ²)	折減後 專屬獎勵 (m ²)	評估 容積率
		原容積	海砂	危險建物	小計			
5,627.00	12,660.75	9904.99	6,769.72	1266.07	17,940.78	4,271.89	12,648.28	449.78%

更新前不動產

估價條件

3. 更新單元內之區分所有建物依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例列管清冊，屬高氯離子混凝土建築物，考量本案辦理都市更新各區分所有建物之所有權人以權利比率參與分配，更新前各戶區分所有建物房地價值評估不考量高氯離子混凝土建築物對房價之影響。

4. 更新前區分所有建物根據使用執照(使照號碼：76使字第1007號)及建物謄本上載明，地下一層(3690建號)建物用途為停車空間、地下二層(3691建號)建物用途為防空避難室兼停車場，現況為停車空間使用，各停車位價值依委託人提供之車位現況圖(附件1)及車位優劣條件(附件2)評估。

5. 更新前區分所有建物房地價值評估分別選定【慶城街65號十樓】為住宅之比準單元、【B2-3號】為車位之比準單元，以推估更新前各區分建物房地總價值。惟因未進入室內勘查，房屋室內以一般裝潢及符合登記用途之正常使用為估價條件。

更新前不動產

估價條件

6. 更新前一樓住宅依使用執照畫有各戶現況使用之空地範圍，且依委託人提供原建設公司銷售附件所載之空地面積(如表格)，考量其使用效益，列入更新前價值影響因素評估之。

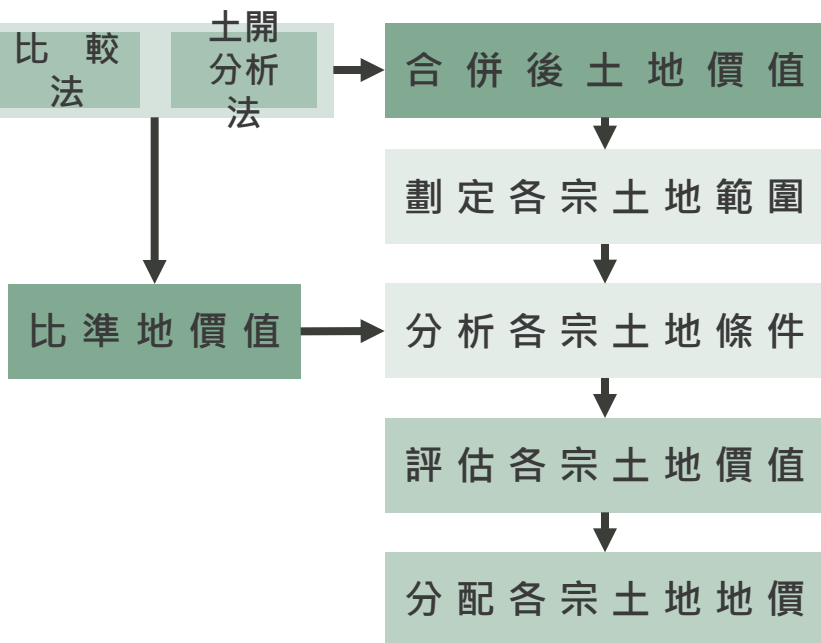
門牌	空地面積(坪)	門牌	空地面積(坪)
61號一樓	37	69號一樓	24
63號一樓	49	71號一樓	38
65號一樓	38	73號一樓	43
67號一樓	27	75號一樓	34

7. 更新前十六樓部分住宅有未登記之露台，依委託人提供之測量面積(如表格)，考量其使用效益列入更新前價值影響因素評估之。

門牌	未登記露台測量面積(m ²)	未登記露台測量面積(坪)
61號十六樓	89.13	26.96
75號十六樓	89.13	26.96

更新前不動產

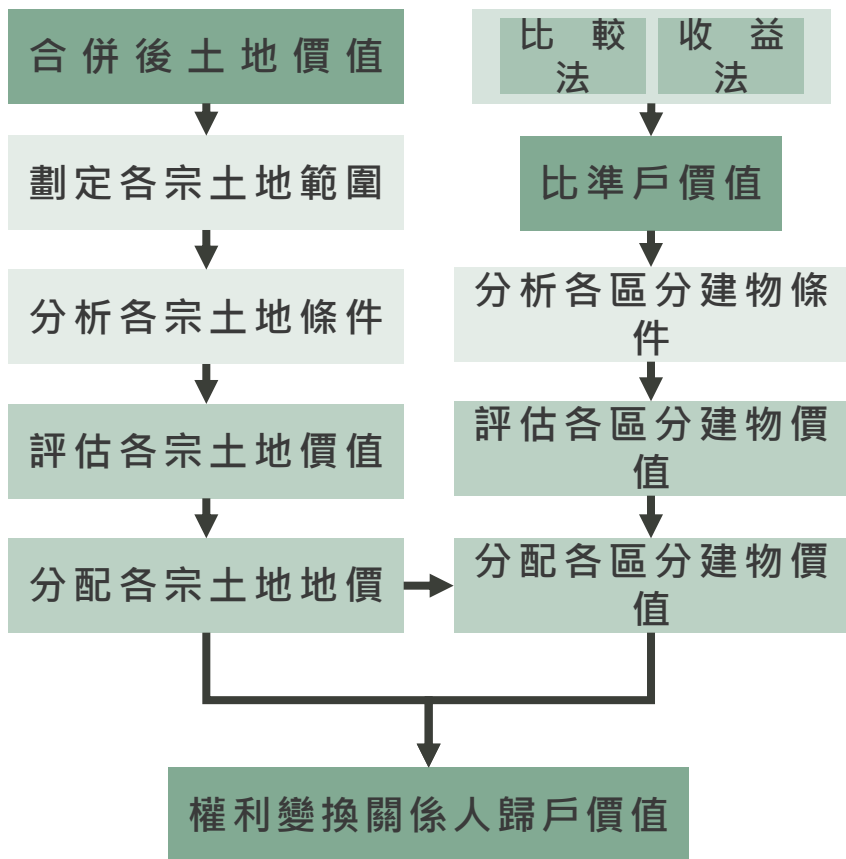
評估流程 & 合併後土地價值



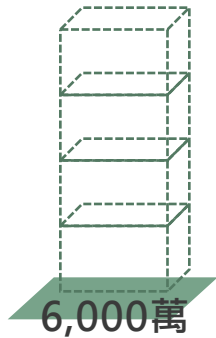
項目	面積(m ²)	面積(坪)	容積率	土地單價(元/坪)	土地總價(元)
合併後	5,627.00	1,702.1675	449.78%	6,750,000	11,489,630,625

更新前不動產

評估流程 & 立體化地價說明



立體化地價



房地總價	比例	權利價值
4F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
3F : 1,000萬	24.04%	1,442萬
2F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
1F : 1,150萬	27.64%	1,659萬
共 : 4,160萬	100.00%	6,000萬

分算地價

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

更新前不動產

更新前房價與租金水準

1. 區域環境內屋齡30年以上之大樓住宅市場價格水準，價格約95萬元至115萬元，租金水準約1,100元/坪/月～1,400元/坪/月，視面前道路、位置、採光通風、屋齡等有所差異。

2. 以比較法及收益法評估更新前比準單元之單價如下：

住宅【慶城街65號10樓】：**1,000,000元/坪**

車位【B2-3號】：**3,500,000元/個**

更新後不動產

估價條件 & 評估流程

► 估價條件：

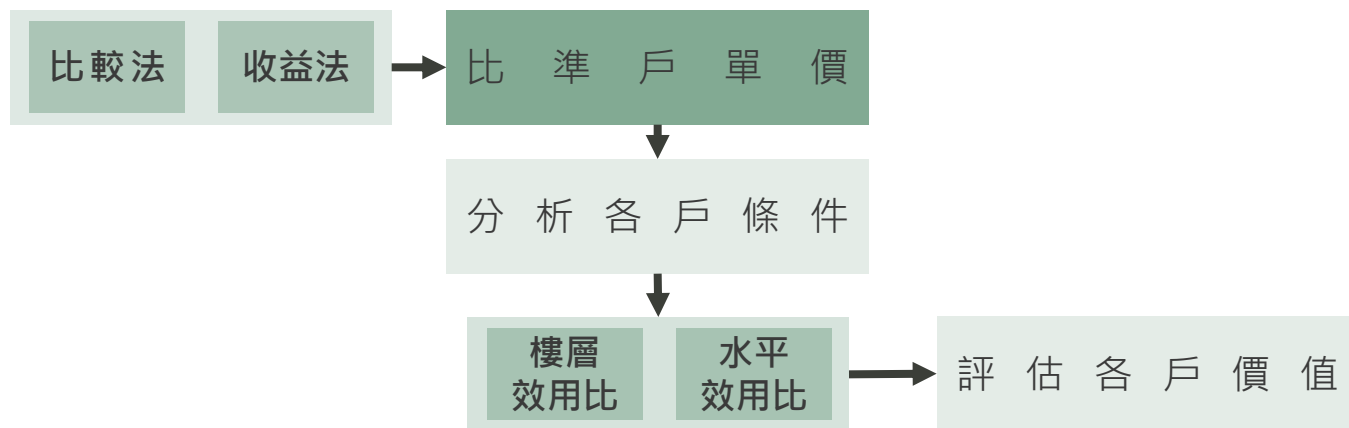
1. 更新後各單元權利價值依不動產估價技術規則第128條規定依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，**以新成屋價格查估**之。
2. 更新後比準單元選定如下：
住宅選定「**10F-F**」為比準單元，
坡道平面停車位選定「**B2-14(大車位)**」為比準單元，

更新後不動產

估價條件 & 評估流程

▶ 估價條件：

3.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並於規約中設有約定專用者，於更新後價格評估考量約定專用露臺使用效益，依市場交易習慣評估之



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

住宅比準戶：

10F-F

比準戶評估單價：
171萬元/坪



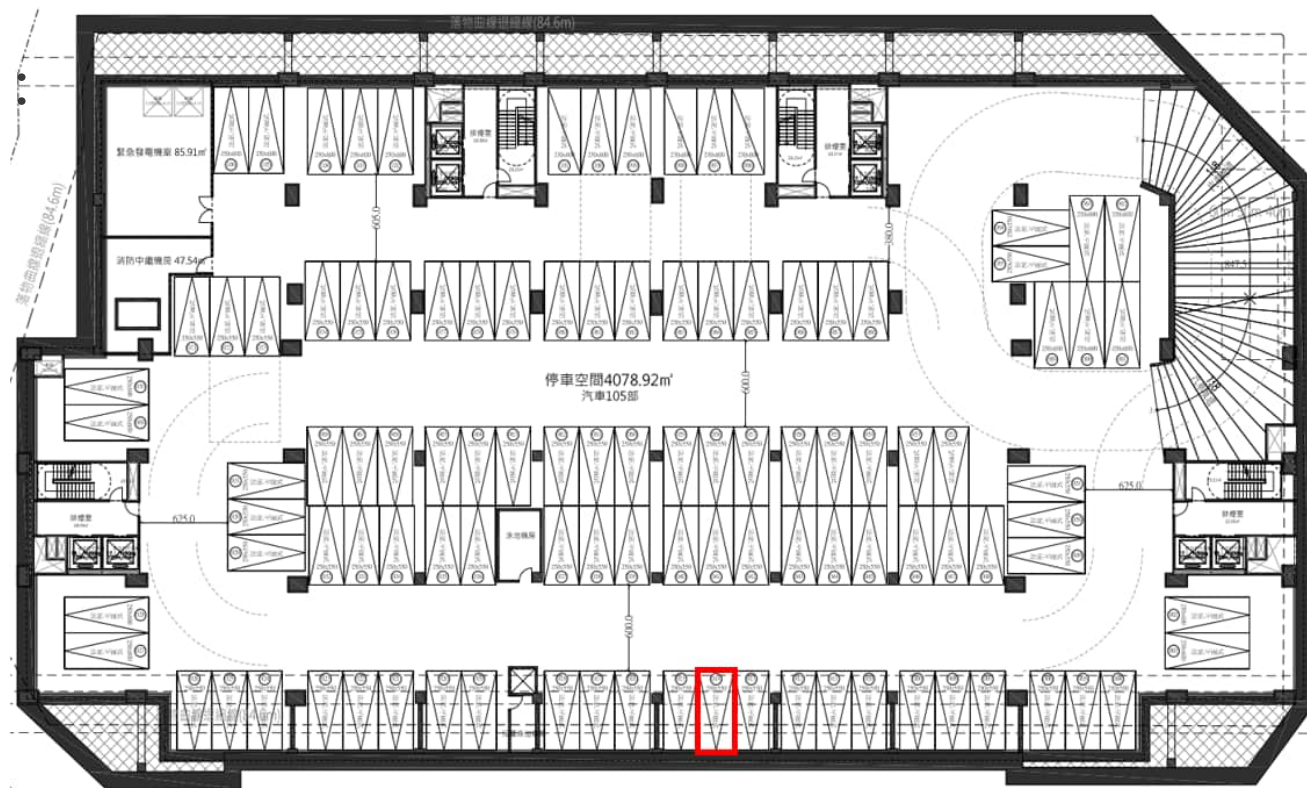
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

坡道平面比準單位：

B2-14(大車位)

比準單位
評估單價：
440萬元/個



更新後不動產

各單元評估

A B戶

樓層	效用比	樓層	效用比
1	110.00%	13	102.25%
2	95.50%	14	103.00%
3	95.50%	15	103.75%
4	95.50%	16	104.50%
5	96.25%	17	105.25%
6	97.00%	18	106.00%
7	97.75%	19	106.75%
8	98.50%	20	107.50%
9	99.25%	21	108.50%
10	100.00%	22	109.50%
11	100.75%	23	110.50%
12	101.50%	24	111.50%
		25	112.50%

C D E F戶

樓層	效用比	樓層	效用比
1	110.00%	13	103.00%
2	95.50%	14	104.00%
3	95.50%	15	105.00%
4	95.50%	16	106.00%
5	96.00%	17	107.00%
6	96.75%	18	108.00%
7	97.50%	19	109.00%
8	98.25%	20	110.00%
9	99.00%	21	111.00%
10	100.00%	22	112.00%
11	101.00%	23	113.00%
12	102.00%	24	114.00%
		25	115.00%

G H戶

樓層	效用比	樓層	效用比
1	110.00%	13	102.25%
2	95.50%	14	103.00%
3	95.50%	15	103.75%
4	95.50%	16	104.50%
5	96.25%	17	105.50%
6	97.00%	18	106.50%
7	97.75%	19	107.50%
8	98.50%	20	108.50%
9	99.25%	21	109.50%
10	100.00%	22	110.50%
11	100.75%	23	111.50%
12	101.50%	24	112.50%
		25	113.50%

更新後不動產

各單元評估

1 - 2 5 F 住宅

比準戶評估單價：1,710,000元/坪

住宅面積 (坪)	調整率	採光面	調整率	視野景觀	調整率	其他	調整率
40-60	2%	2	-2%	遮擋	-1.5%	水區	-0.5%
60-80	1%	3	0%	稍有遮擋	-1%		
80-110	0%			良	-0.5%		
				佳	0%		

更新後不動產

各單元評估

B2-B6車位

坡道平面車位比準戶評估單價：4,400,000元/個

樓層	調整額	尺寸 (cm)	調整額	停車 方便性	調整額	下車 方便性	調整額
B2	-	250*550	0	正常	-	正常	-
B3	-200,000	250*600	100,000	較優	100,000	較優	100,000
B4	-400,000	230*600	0	稍弱	-100,000		
B5	-600,000						
B6	-800,000						

更新後不動產

評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/車位(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
住宅	1-25F	17,024.28	30,051,828,738	1,765,233
坡平車位	B2-B6	544	2,193,300,000	4,031,801
總銷售金額			32,245,128,738	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供之更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果 (包含更新前與更新後) 為本次預選屋數值，未來須正式送件由都市更新審議會審查完成後，方為定值。

簡報結束