



國家住宅及都市更新中心



順天建設

擬訂臺北市信義區雅祥段一小段6地號等16筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

兒童福利中心A1基地 公聽會

實施者：國家住宅及都市更新中心

出資人：順天建設股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

都更規劃：丹棠開發股份有限公司

鑑價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

元大不動產估價師事務所

民國111年08月29日





目錄



- | | | | |
|----|------------------------------|----|----------|
| 01 | 辦理緣起與法令依據 | 08 | 財務計畫 |
| 02 | 計畫範圍與現況說明 | 09 | 估價選定 |
| 03 | 處理方式及區段劃分、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 | 10 | 更新前後權利價值 |
| 04 | 整建、保存或維護計畫 | 11 | 地主應分配價值 |
| 05 | 申請容積獎勵項目與額度 | 12 | 申請分配作業 |
| 06 | 建築規劃設計 | 13 | 更新後效益 |
| 07 | 拆遷安置計畫 | 14 | 實施進度 |

PART 01

辦理緣起與法令依據





辦理緣起與法令依據

● 辦理緣起

- ◆ 依臺北市政府109年12月18日府授都新字第1097025389號函，同意本案由國家住宅及都市更新中心擔任實施者
- ◆ 實施者於110年5月14日至110年10月28日公開徵求出資人，於110年11月19日召開評選會綜合評選順天建設股份有限公司為最優申請人

項次	時間	辦理內容
1	110年5月14日至110年10月28日	公告招商徵求出資人
2	110年5月26日	招商說明會
3	110年11月19日	召開評選會綜合評選
4	110年11月22日	評選結果通知
5	111年2月18日	完成簽約

● 法令依據

- ◆ 依都市更新條例第12條至第21條、第32條及第37條辦理

PART 02

計畫範圍與現況說明





計畫地區範圍

● 公劃更新地區

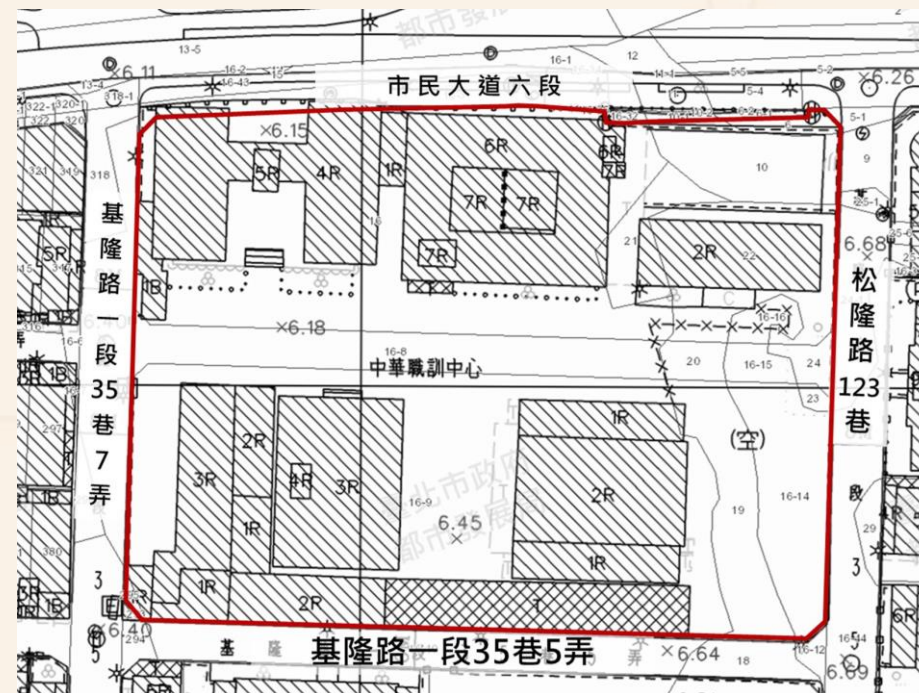
- ◆ 107年12月10日「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(信義-2 兒童福利中心A 基地更新地區)範圍內

● 更新單元位置

- ◆ 位於臺北市信義區基隆路一段35巷7弄以東、松隆路123巷以西、市民大道六段以南及基隆路一段35巷5弄以北所圍街廓，屬於非完整街廓

● 更新單元面積

- ◆ 範圍包括臺北市信義區雅祥段一小段6、10、16、16-8、16-9、16-14、16-15、16-16、19、20、21、22、23、24、293及295地號，共16筆土地，面積共8,850m²

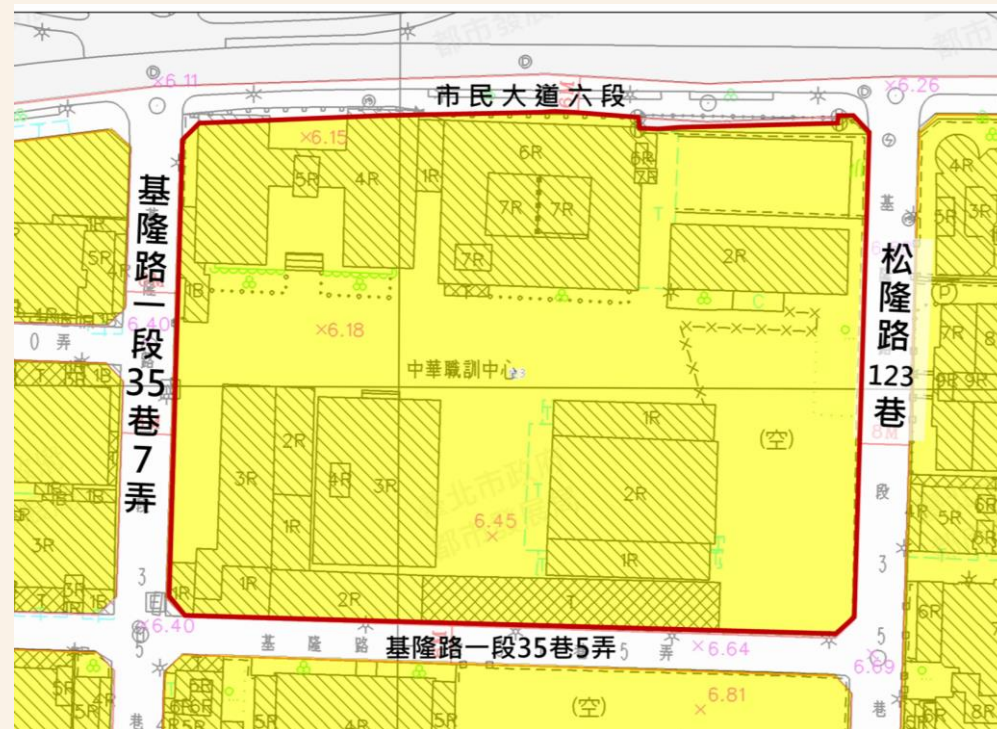


土地使用分區

相關都市計畫

- ◆ 本更新單元位於台北市政府79年9月21日府工二字第79052708號公告之「修訂基隆河、三張犁截水溝下游（松山段部分）、忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」都市計畫範圍內
- ◆ 土地現行使用分區為第三種住宅區，建蔽率45%，容積率225%

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
住3	8,850.00	45%	225%	19,912.50



 更新單元範圍



土地建物權屬

● 土地權屬

- ◆ 土地面積：8,850.00m²
- ◆ 土地所有權人共計66位

● 合法建物權屬

- ◆ 合法建築物面積：10,772.28m²
- ◆ 合法建物所有權人共計1位

權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比率 (%)	人數	比率 (%)
公有土地	臺北市 (臺北市府財政局)	988.00	11.16%	1	1.52%
私有土地	國家住宅及都市更新中心	7,804.70	88.19%	1	1.52%
	其他	57.30	0.65%	64	96.96%
合計		8,850.00	100.00%	66	100.00%
私有合法建築物	國家住宅及都市更新中心	10,772.28	100.00%	1	100.00%
合計		10,772.28	100.00%	1	100.00%



更新單元範圍



臺北市/臺北市府財政局



私有土地



國家住都中心與私人共有



國家住都中心

使用現況



PART 03

處理方式及區段劃分、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫





處理方式及區段劃分

- **處理方式**

- ◆ 本更新單元擬採「重建」方式進行

- **區段劃分**

- ◆ 本案擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業



區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◆ 本案無公共設施興修或改善計畫

PART 04

整建、保存或維護計畫



整建、保存或維護計畫

● 整建或維護計畫

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

● 保存或維護計畫

- ◆ 本案無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，且無受保護樹木，故無保存或維護計畫

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：郭學明
電話：02-27208889/1999 轉3634
電子信箱：fm4193@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心
發文日期：中華民國111年8月1日
發文字號：北市文化資字第1113028165號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(14243_21893914_1113028165_1_ATTACH1.odt)

主旨：檢送本局111年7月20日召開本市「信義區基隆路1段35巷7弄1之4號（雅祥段一小段844建號）」第2次文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄暨文化資產價值評估1案，請查照。

說明：

一、依文化資產保存法14、15條、國家住宅及都市更新中心111年3月17日住都字第1110004318號函暨本局111年7月8日北市文化文資字第1113026170號開會通知單續辦。

二、旨揭建物經本局111年5月13日、111年7月20日邀集委員及相關單位辦理現勘，經整體評估「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。

三、本案併復國家住宅及都市更新中心111年3月17日住都字第1110004318號函詢「本市信義區雅祥段一小段6地號等16筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產議題案，函詢範圍如下：

(一)地號：信義區雅祥段一小段6、10、16、16-8、16-9、16-14、16-15、16-16、19、20、21、22、23、24、293、295地號等16筆。

(二)建物：信義區雅祥段一小段187、283、844、845、

全對組 111/08/01
1110012028

第1頁，共2頁

846、848、1332建號等7筆。

(三)門牌：信義區基隆路1段35巷7弄1之4號。

四、經查前揭函詢範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：王惠君委員、白仁德委員、李訓良委員、臺北市政府財政局、國家住宅及都市更新中心
副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局、臺北市政府工務局工程處、臺北市政府工務局工程處

電 2022/08/01 文
14:30:03

全對組 111/08/01
1110012028

第2頁，共2頁

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：曹盛開
電話：02-27208889/1999 轉2362
電子信箱：bt-sao19@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心
發文日期：中華民國111年4月27日
發文字號：北市文化資字第1113014746號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心檢送「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段6地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」樹籍資料一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴中心111年4月25日住都字第1110006380號函。

二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

三、經查貴中心檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-2款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

四、全案尚有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：國家住宅及都市更新中心

全對組 111/04/27
1110006632

第1頁，共2頁

PART 05

申請容積獎勵項目與額度





容積獎勵

● 申請獎勵容積(50%) 9,956.25m²

■ 甲區基地面積：2,738m²(出資人棟)

乙區基地面積：6,112m²(住都中心棟+市府棟)

■ 甲區基準容積：6,160.5m²(出資人棟)

乙區基準容積：13,752m²(住都中心棟+市府棟)

申請容積獎勵項目			甲區(基準容積：6,160.5㎡)		乙區(基準容積13,752㎡)		全區(基準容積19,912.50㎡)	
			獎勵額度(㎡)	佔基準容積百分(%)	獎勵額度(㎡)	佔基準容積百分(%)	獎勵額度(㎡)	佔基準容積百分(%)
中央都市 更新容積 獎勵項目	#7捐贈公益設施獎勵				2,975.62	21.64%	2,975.62	14.94%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		369.63	6.00%	825.12	6.00%	1,194.75	6.00%
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		492.84	8.00%	1,100.16	8.00%	1,593.00	8.00%
	#13 耐震設計獎勵		616.05	10.00%	1,375.20	10.00%	1,991.25	10.00%
	#14 時程獎勵		616.05	10.00%	1,375.20	10.00%	1,991.25	10.00%
	#15基地規模獎勵		1,379.95	22.40%	3,080.45	22.40%	4,460.40	22.40%
	小計		3,474.52	56.40%	10,731.75	78.04%	14,206.27	71.34%
臺北市都 市更新容 積獎勵項 目	一、 都市環境之貢獻	建築規劃 設計(四)	184.82	3.00%	412.56	3.00%	597.38	3.00%
	小計		184.82	3.00%	412.56	3.00%	597.38	3.00%
都市更新容積獎勵合計			3,659.34	59.40%	11,144.31	81.04%	14,803.65	74.34%
申請更新容積獎勵合計			3,080.25	50.00%	6,876.00	50.00%	9,956.25	50.00%

註:實際仍以台北市都市更新及爭議處理審議會通過為準

PART 06

建築規劃設計





開發計畫

住都中心分回部分 (B3F-18F)

- .低樓層商業空間
- .社區遊憩設施
- .小型表演場
- .社區醫療照護
--維德診所
- .全齡友善出租住宅

出資人及其他私人分 回部分 (B4F-18F)

- .集合住宅

市府分回暨受贈部分 (B2F-8F)

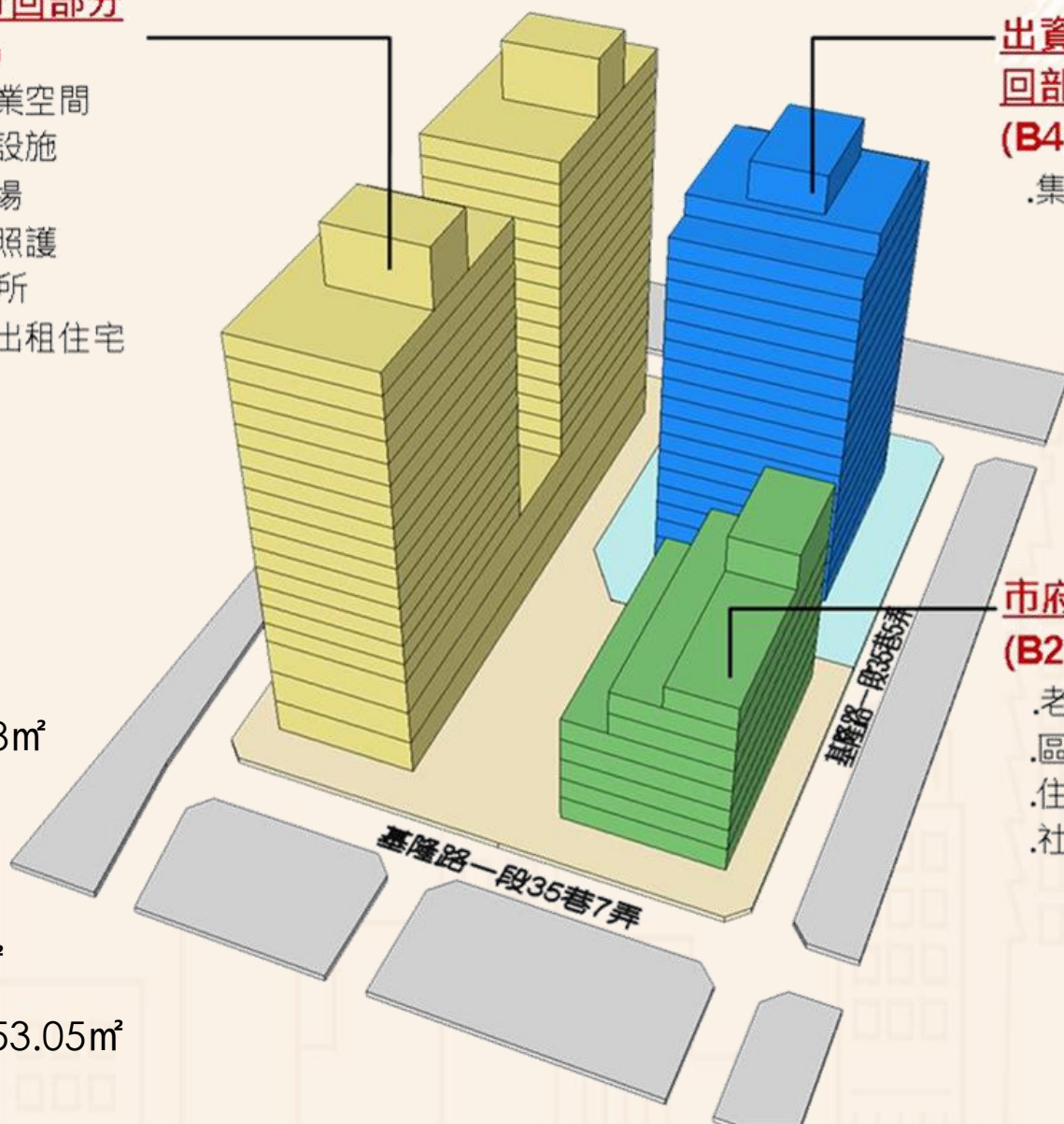
- .老人日間照護中心
- .區民活動中心
- .住宿式長照中心
- .社會住宅

總基地面積=8,850 m²

- 住都及市府分回部分=6,112m²
- 出資人及其他私人分回部分=2,738m²

設計總樓地板面積=61,702.79 m²

- 住都及市府分回部分=41,894.74m²
- 出資人及其他私人分回部分=19,853.05m²





開發計畫

住都分回部分

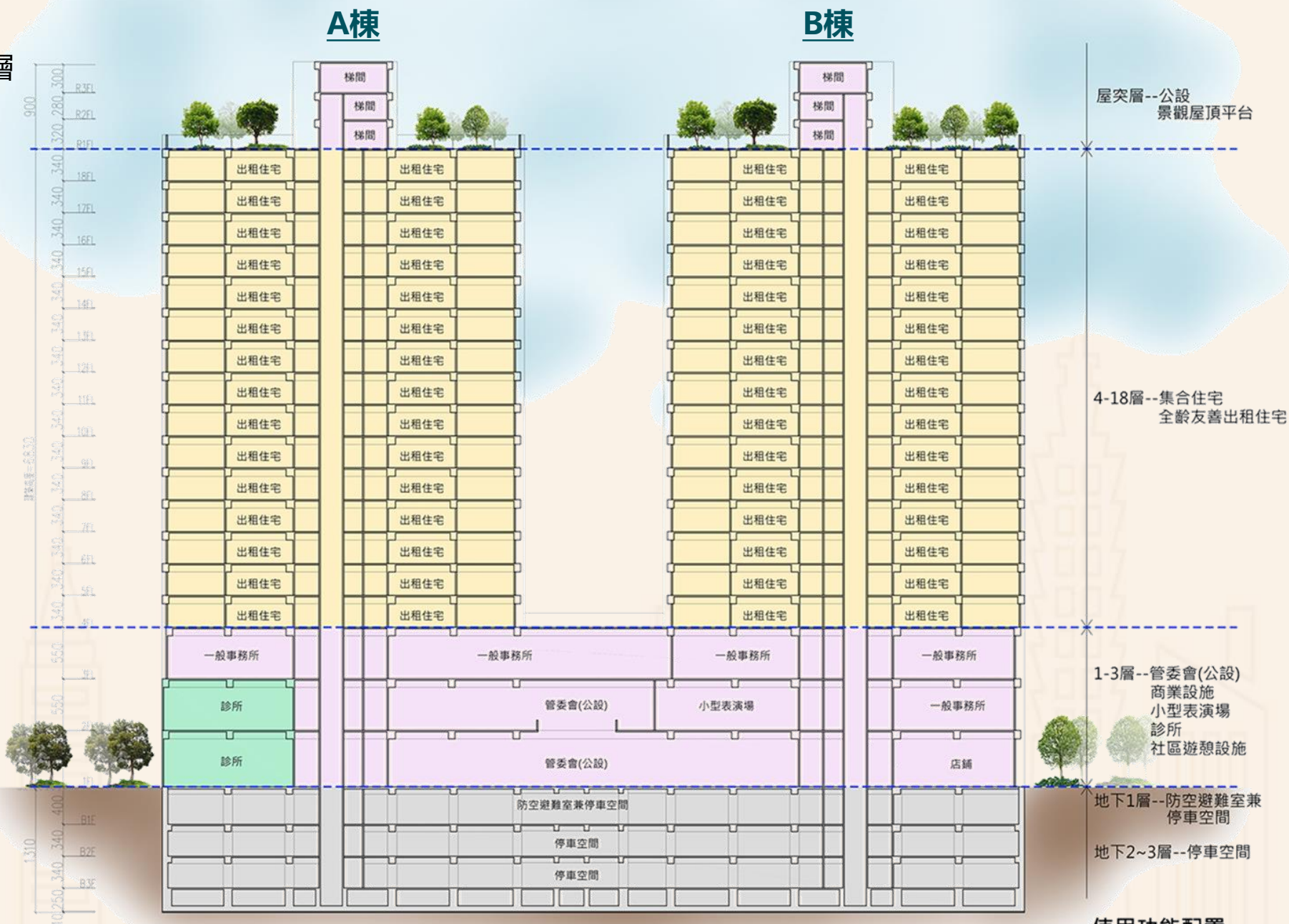
■ 地下3層.地上18層

1幢2棟RC造建築

(共314戶)

■ 設計樓地板面積

=33,884.11m²



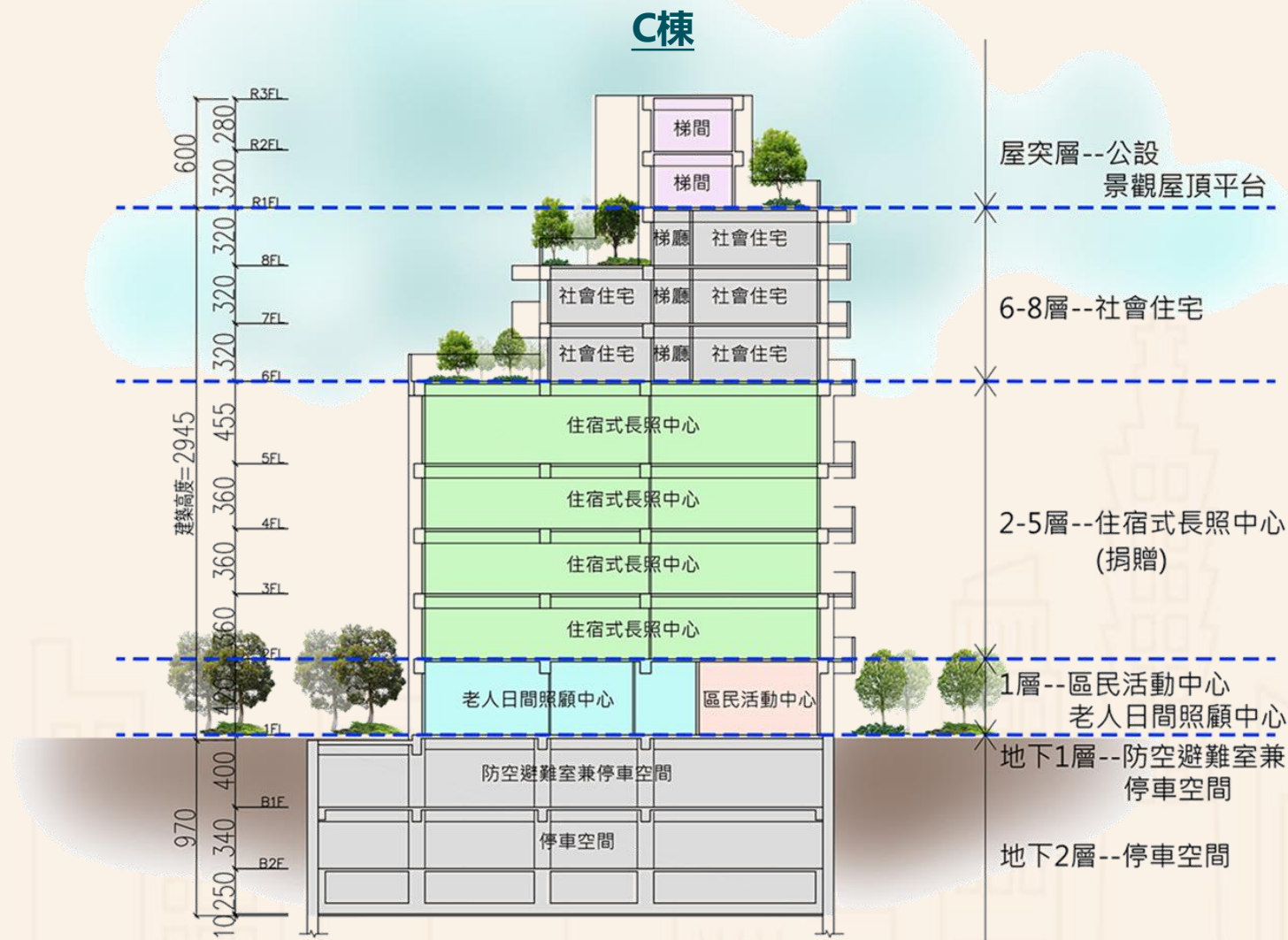
使用功能配置



開發計畫

市府分回部分

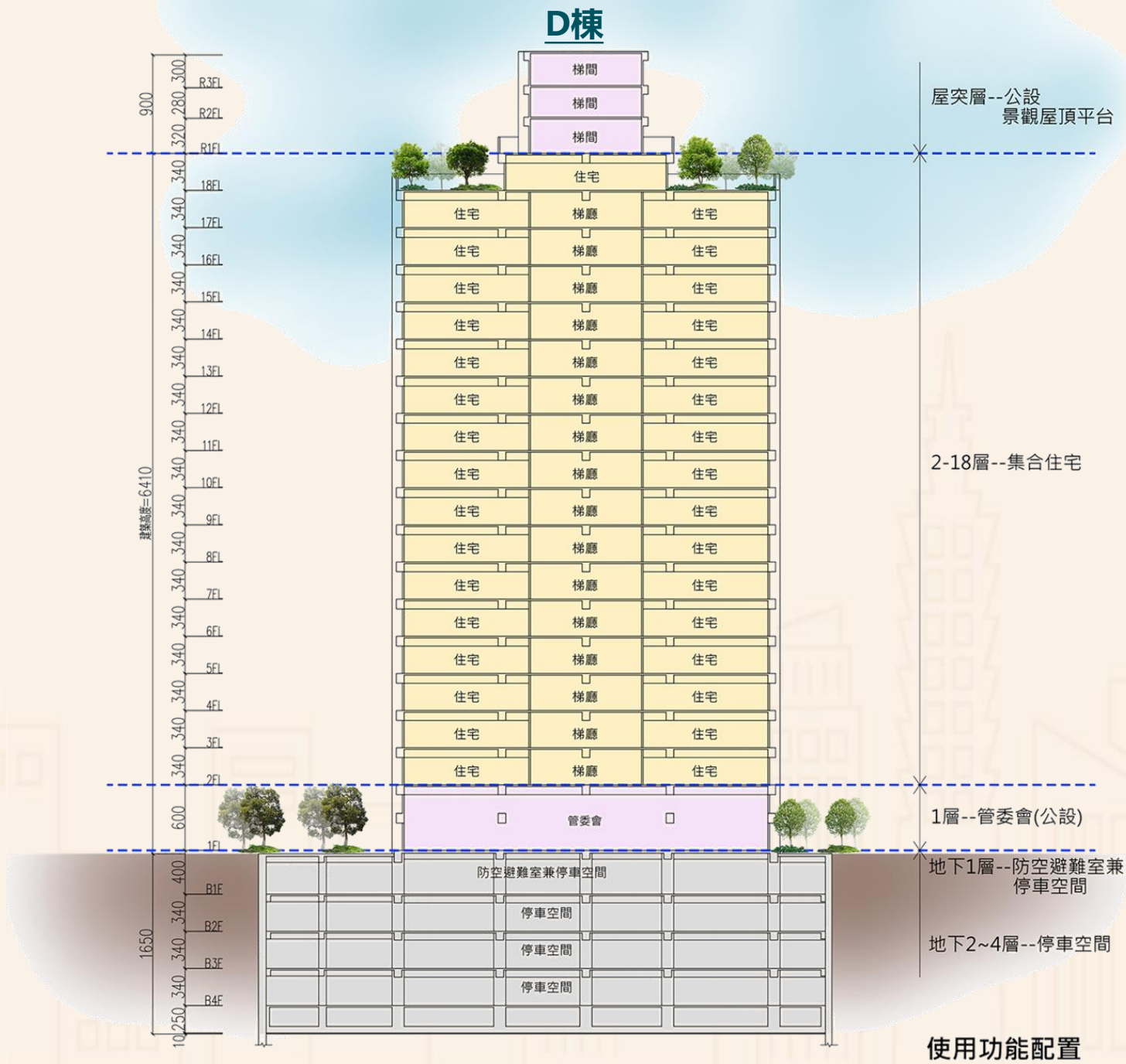
- 地下2層.地上8層
1幢1棟RC造建築
(共38戶)
- 設計樓地板面積
=8,010.63m²



使用功能配置



出資人及其他私人分回部分

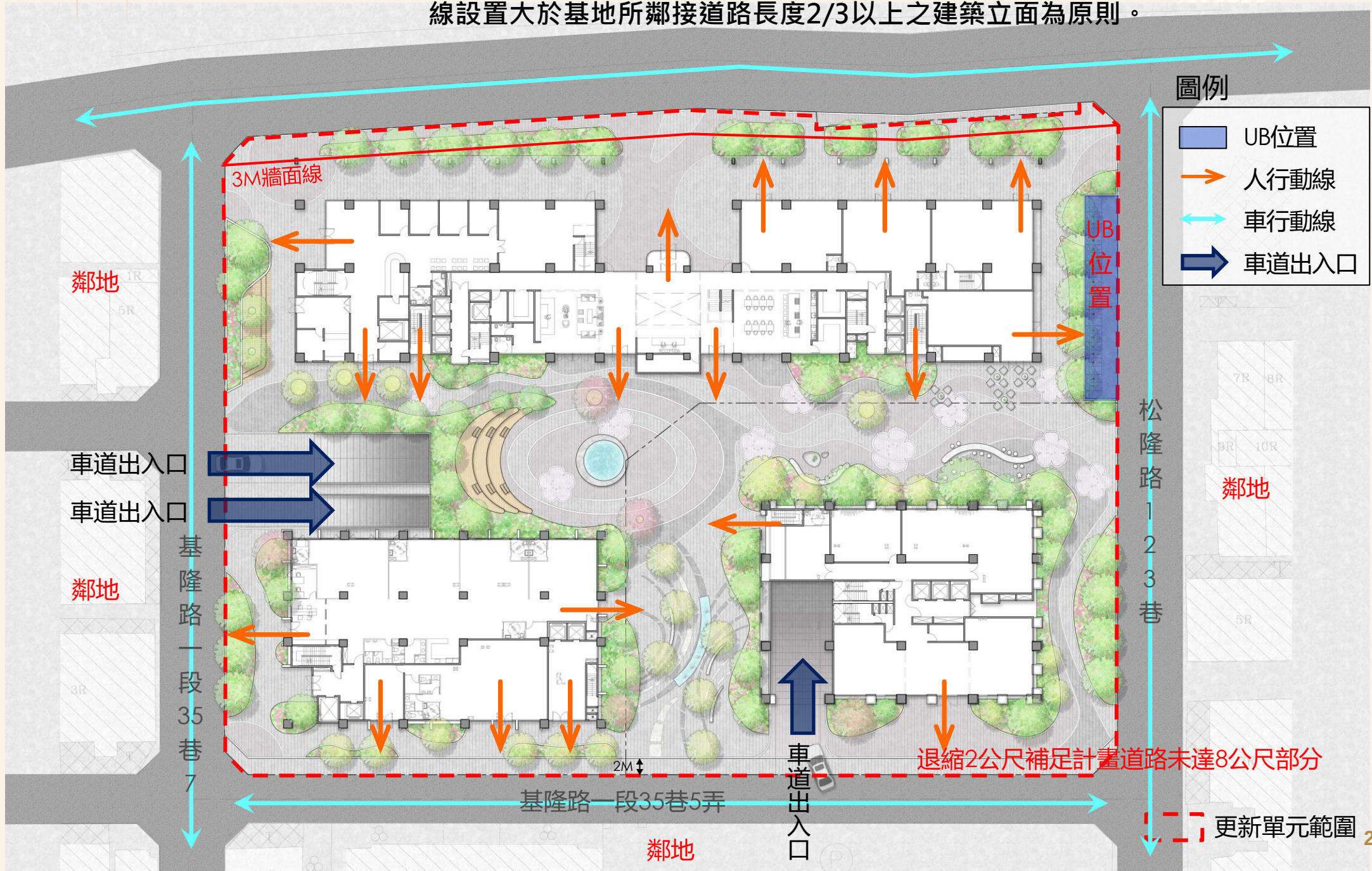




都市設計

依台北市松山車站附近地區都市設計管制要點 第二點:牆面線指定

鄰接鐵路廊帶南北兩側東西向計畫道路之建築基地，應自臨接道路境界線起退縮三公尺並自建築基地地面層高度二十公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所鄰接道路長度2/3以上之建築立面為原則。





都市設計-牆面線指定



依台北市松山車站附近地區都市設計管制要點
第二點:牆面線指定

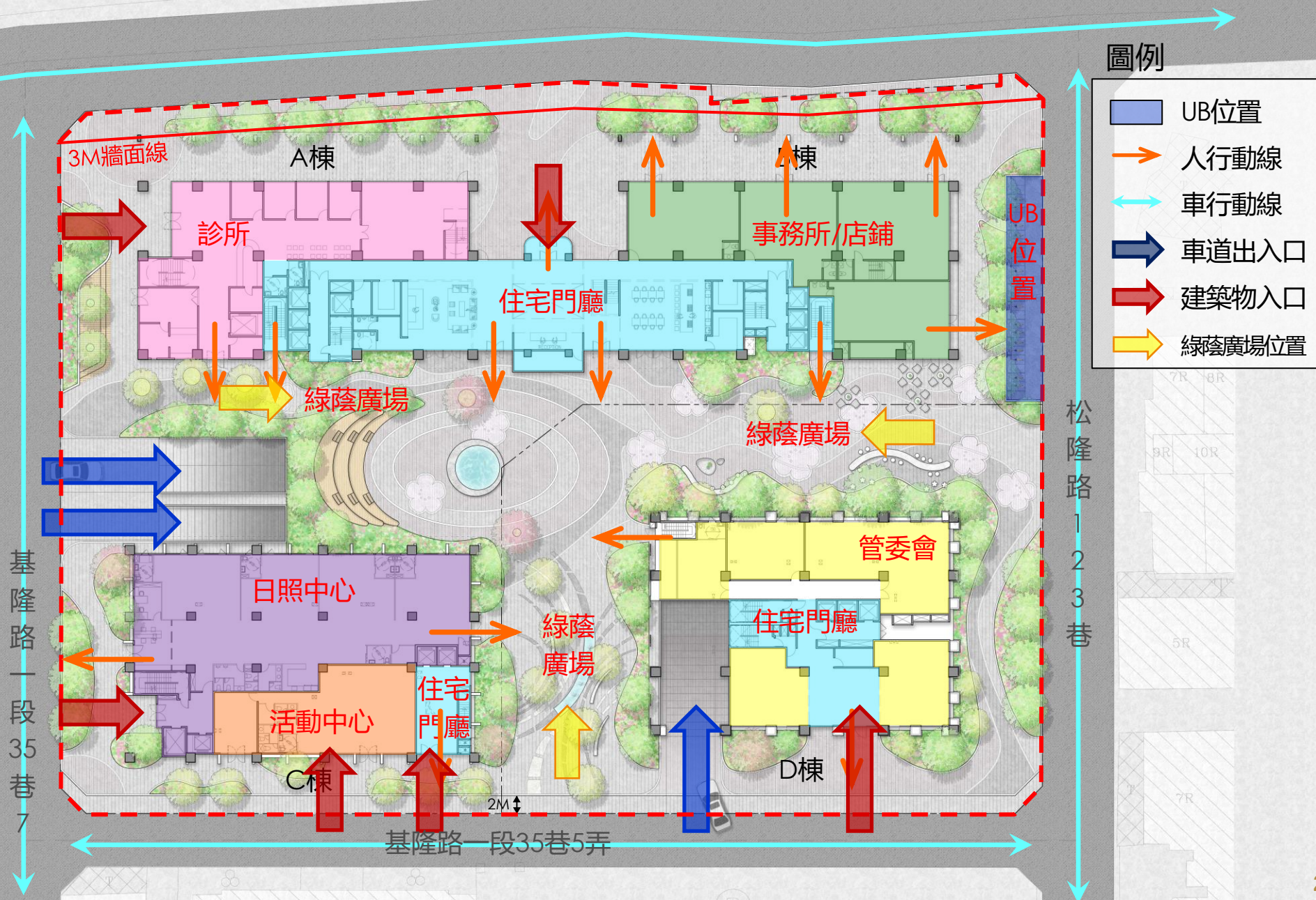
鄰接鐵路廊帶南北兩側東西向計畫道路之建築
基地，應自臨接道路境界線起退縮三公呎並自
建築基地地面層高度二十公尺範圍內指定牆面
線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所鄰接
道路長度2/3以上之建築立面為原則。





一層平面

- AB棟-診所/事務所/店鋪/住宅獨立入口
- C棟-日照中心/活動中心/社會住宅獨立入口
- D棟-集合住宅獨立入口







三層平面

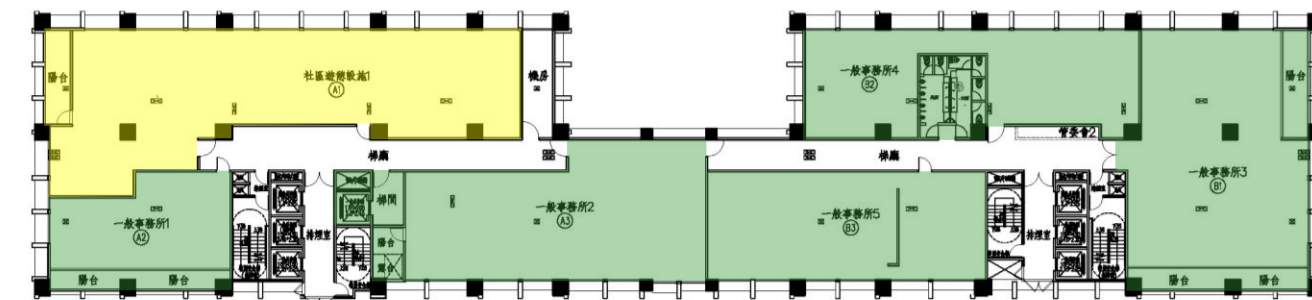
依據市管計畫要點，交6用地自道路境界線退縮4m帶狀式道路供道路使用，與原有計畫道路寬度合併達10m，計入前面道路寬度檢討。

原有計畫道路境界線

市民大道六段(10M)

社區遊憩設施

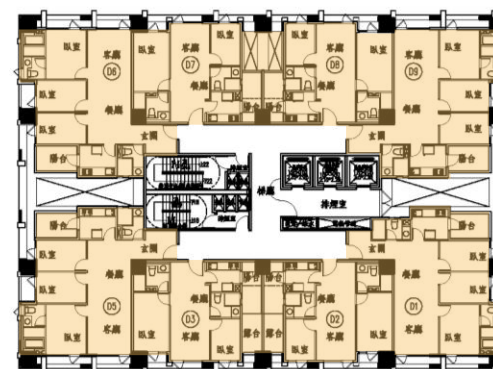
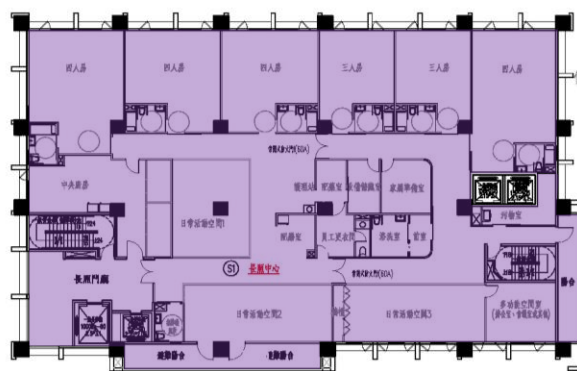
事務所



基隆路一段35巷7(8M)

長照中心

集合住宅



※市府樓2~5層長照中心屬捐贈公益設施

基隆路一段35巷5弄(6M)

松蔭路123巷(8M)



四層平面

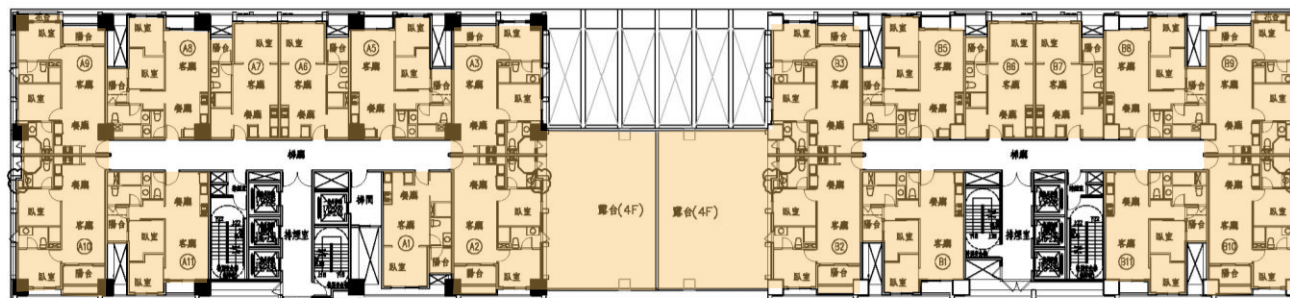
依據市設計管理要點，交6用地自道路境界線退縮4m帶狀式道路供道路使用，與原有計畫道路寬度合併達10m，計入前道路寬度檢討。

市民大道六段(10M)

原有計畫道路境界線

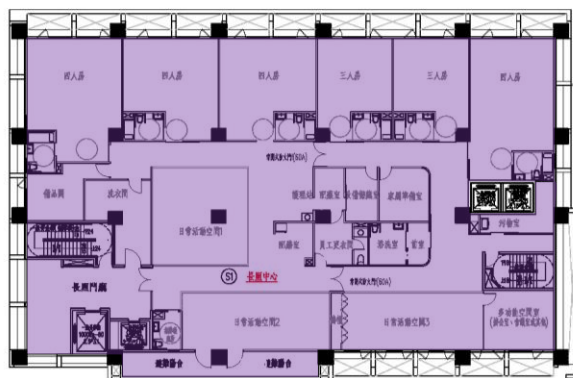
集合住宅

集合住宅



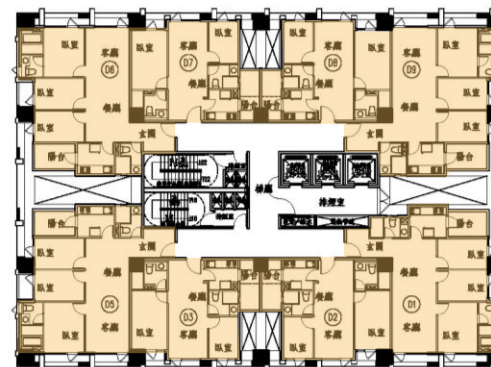
基隆路一段35巷7(8M)

長照中心



※市府樓2~5層長照中心屬捐贈公益設施

集合住宅



松蔭路123巷(8M)

基隆路一段35巷5弄(6M)



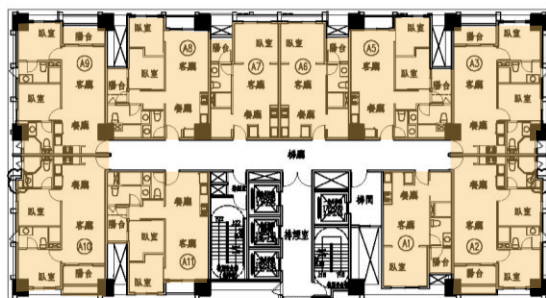
五層平面

依據都市設計管理要點，夾6米地自道路境界線退縮4m帶狀式道路供道路使用，與原有計畫道路寬度合併達10m，對入面道路寬度檢討。

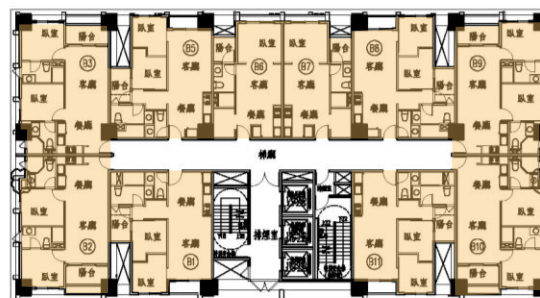
市民大道六段(10M)

原有計畫道路境界線

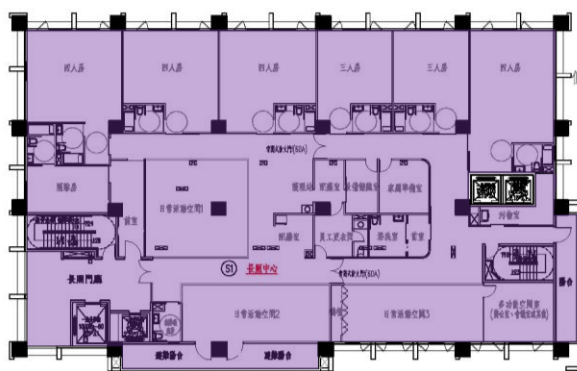
集合住宅



集合住宅

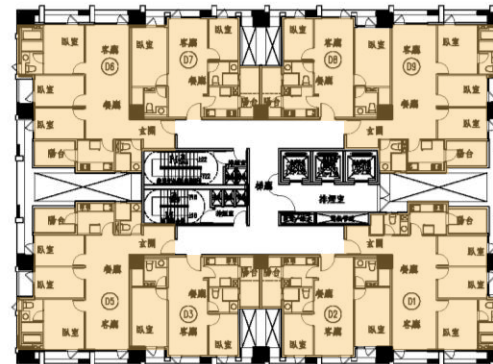


長照中心



※市府樓2~5層長照中心屬捐贈公益設施

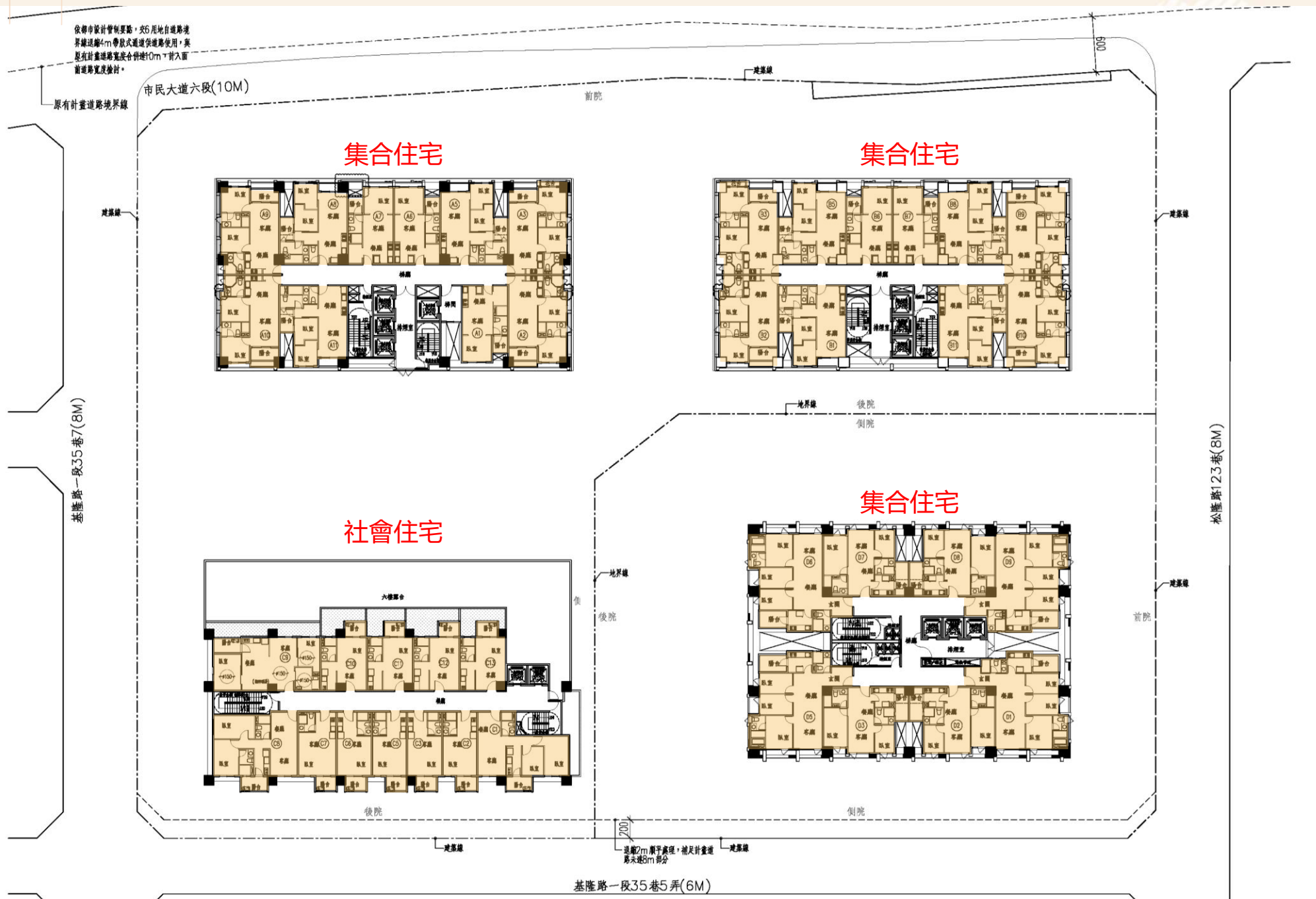
集合住宅



基隆路一段35巷5弄(6M)



六層平面

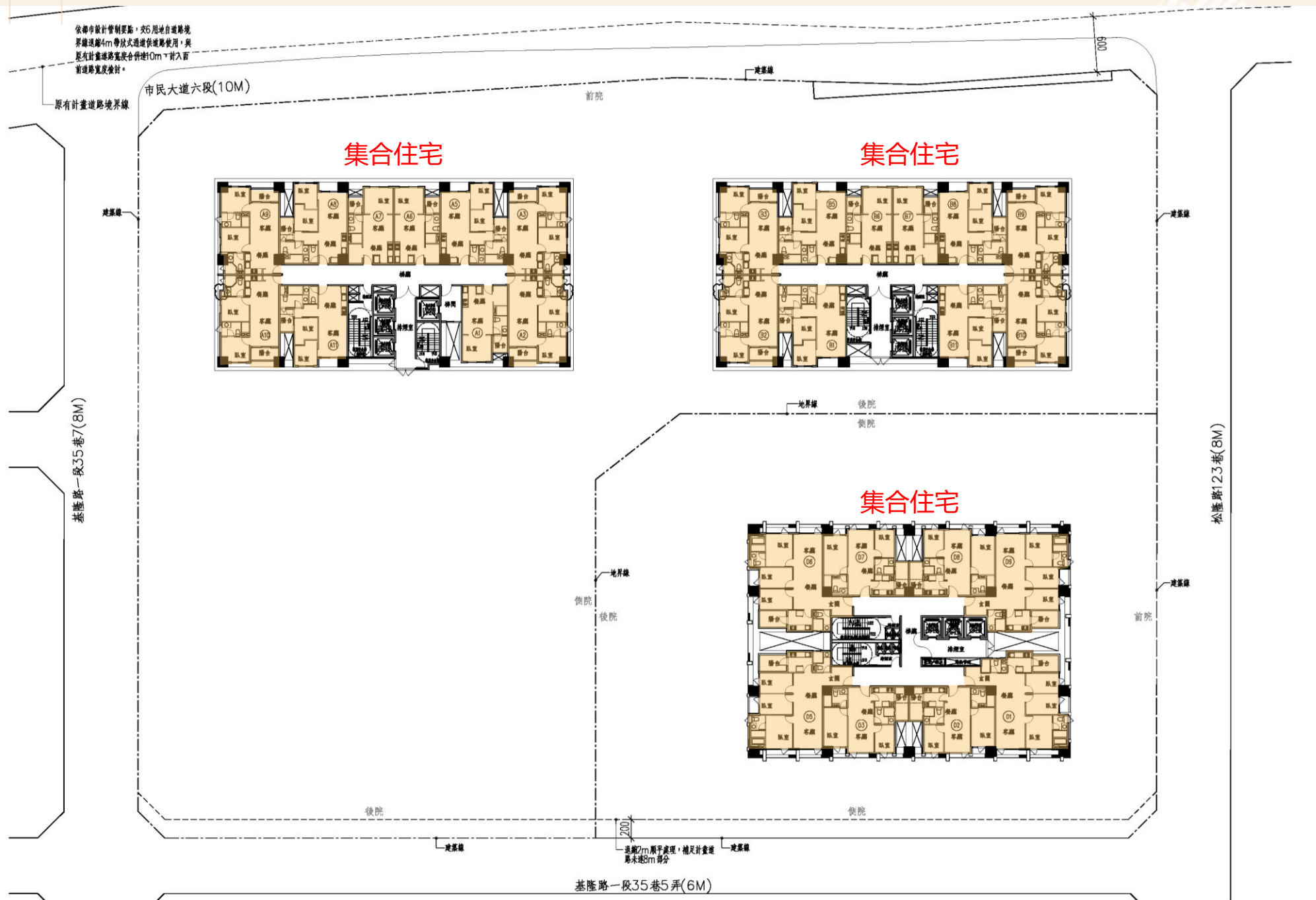








十五至十七層平面







地下一層平面

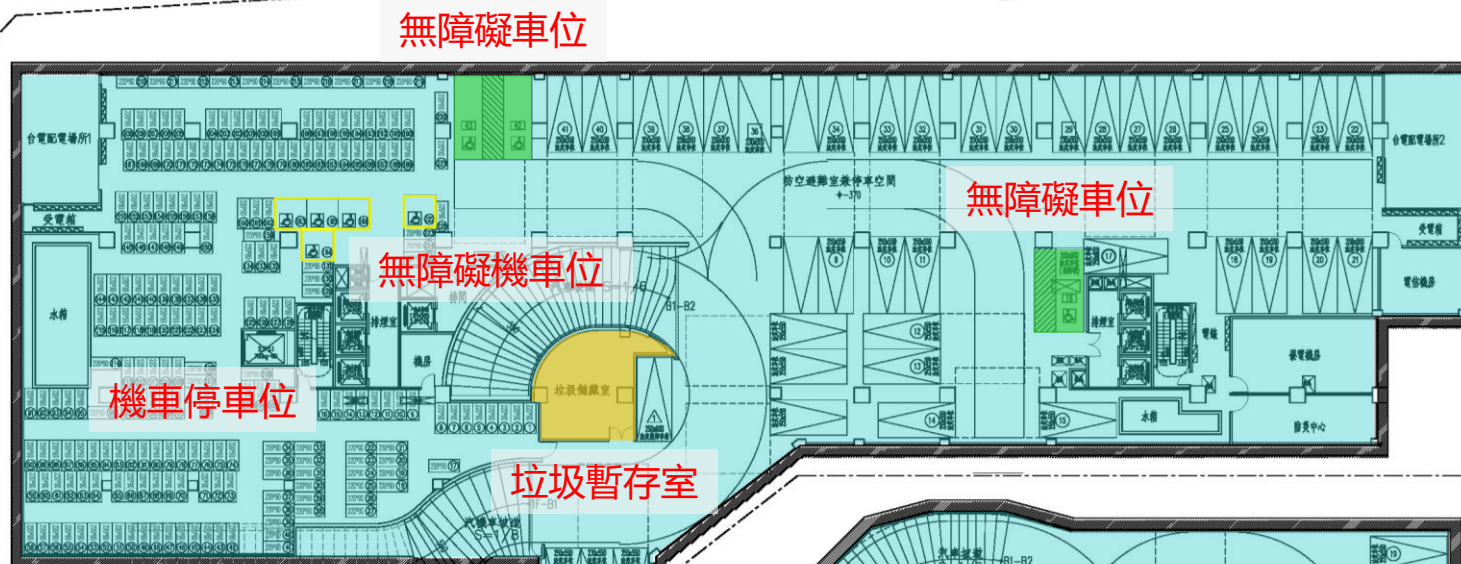
市民大道六段

基隆路一段35巷7

AB棟

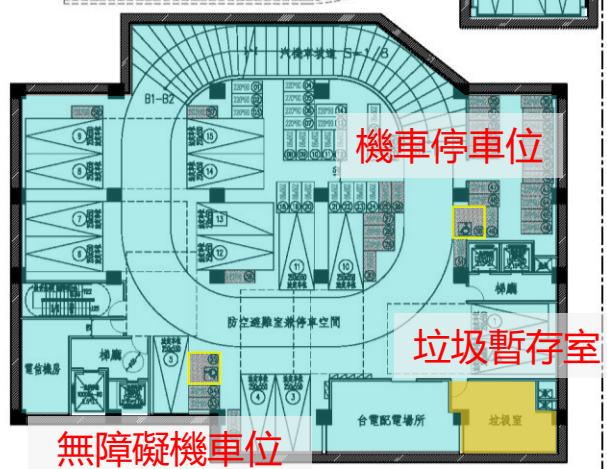
樓層	汽車	機車
B1F	42	227
B2F	80	0
B3F	84	0
合計	206	227

松蔭路123巷



C棟

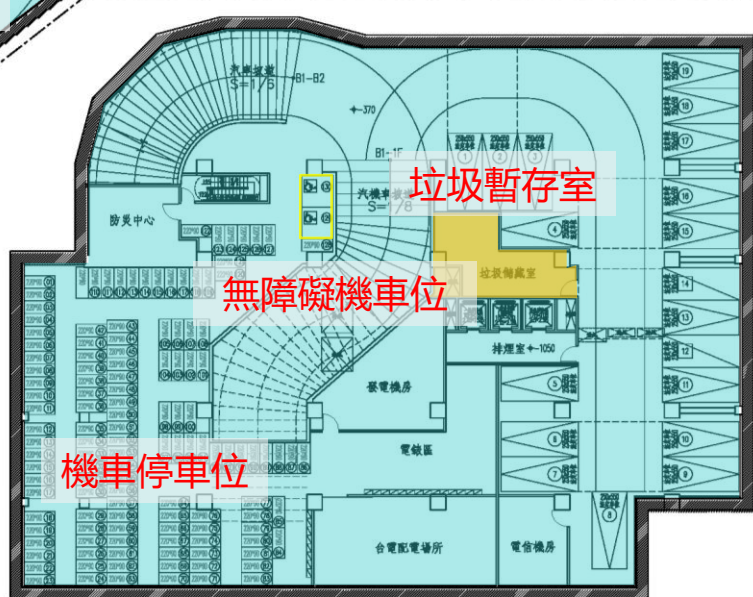
樓層	汽車	機車
B1F	14	58
B2F	24	0
合計	38	58



基隆路一段35巷5弄

D棟

樓層	汽車	機車
B1F	19	130
B2F	50	0
B3F	50	0
B4F	50	0
合計	169	130

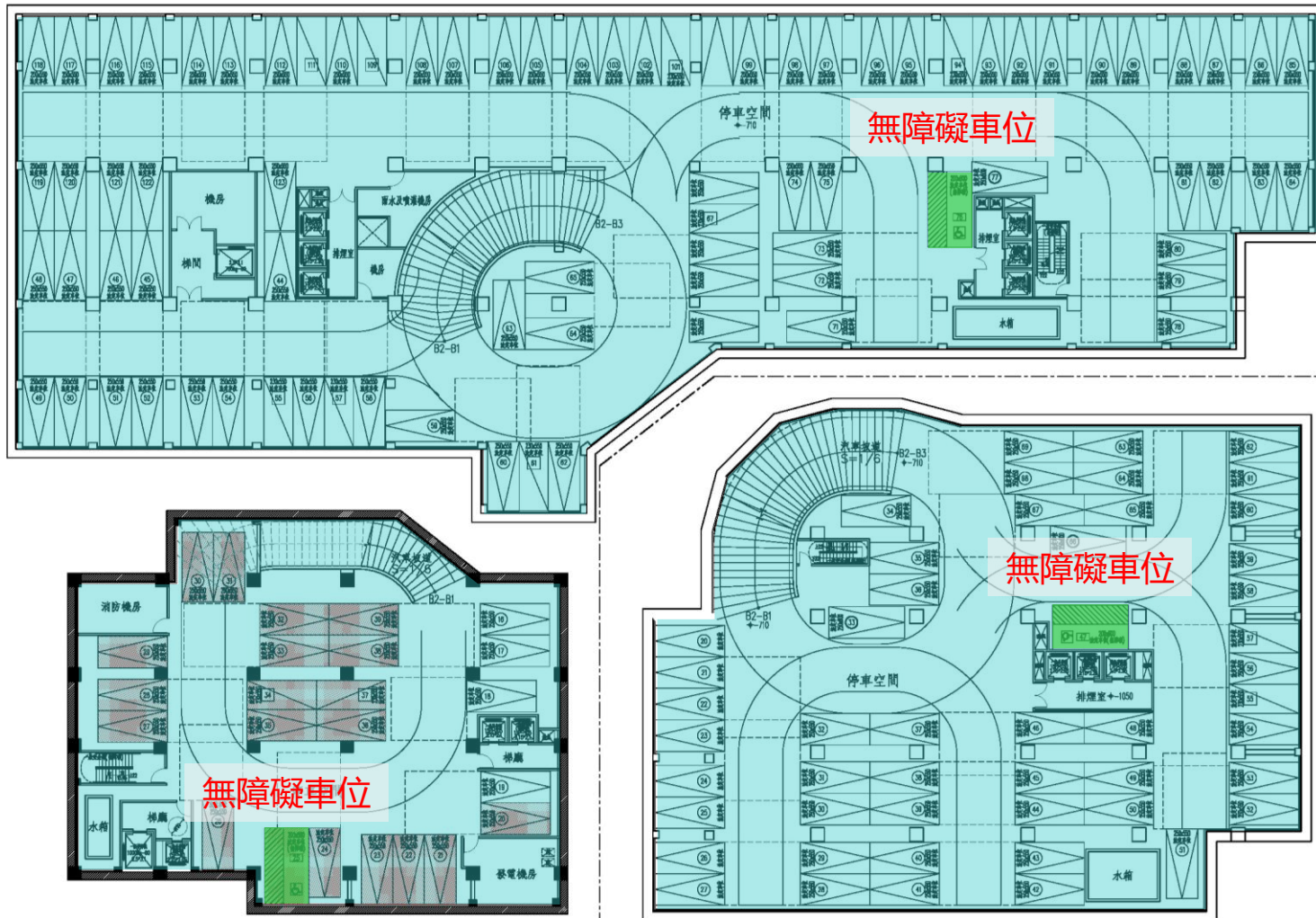




地下二層平面

市民大道六段

基隆路一段35巷7



松蔭路123巷

基隆路一段35巷5弄

該項工程計畫範圍內之建築物(含)地下停車場空間使用權取得情形

一、地下停車場空間使用權取得情形

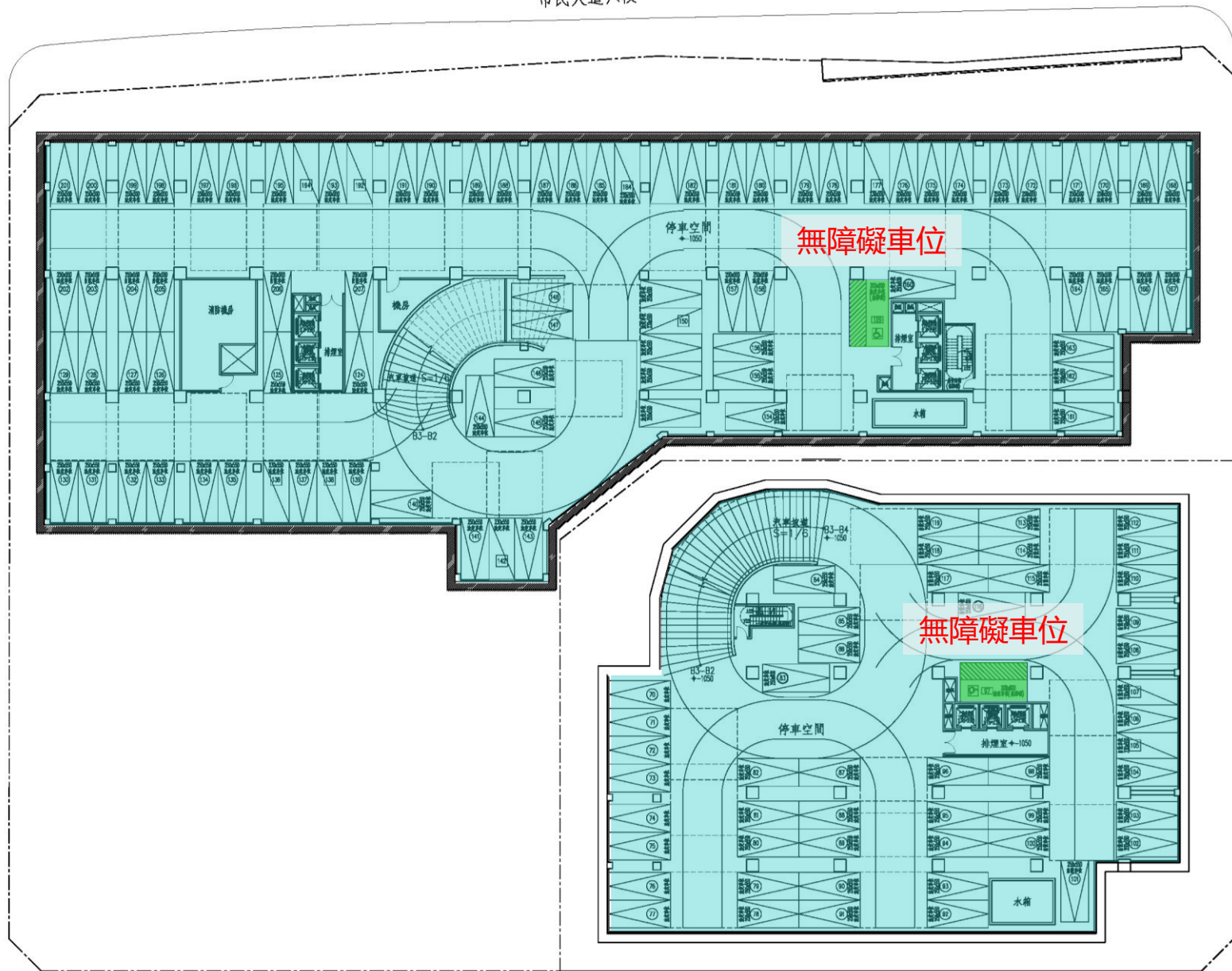
二、停車場使用權取得情形

序號	建築物名稱	面積(㎡)	取得方式	取得日期	備註
1	基隆路一段35巷5弄	45	2	2	1
2	基隆路一段35巷7	0	0	0	0
3	基隆路一段35巷9	45	2	2	1



地下三層平面

市民大道六段



基隆路一段35巷5弄

松塵路123巷



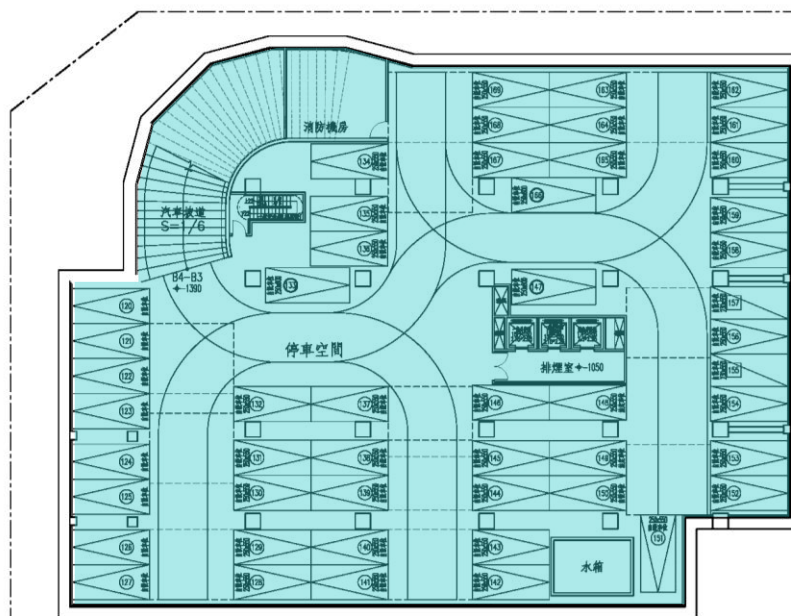
地下四層平面

市民大道六段

基隆路一段35巷7

松蔭路123巷

基隆路一段35巷5弄





GF景觀植栽計畫

種類	名稱	規格	數量
喬木	A 茄苳或楠木或竹柏	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	15
	B 樟木或棟樹或無患子	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	12
	C 青楓或小花紫薇 or 緬梔或茄苳	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	29
	D 柚子或白水木 or 嘉寶果	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	10
	E 光臘樹或青楓	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	6
	F 西印度櫻桃或嘉寶果或 山黃梔或饅頭果	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	6
	G 鳳凰木或盾柱木 or 朴樹	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	1
	H 象牙木或楊梅 or 山黃梔或燈稱花	HxW=3x1.2m, Ø≥5cm	10

灌木/
地被 月橘或細葉杜鵑或台北草 H*W=15*15cm



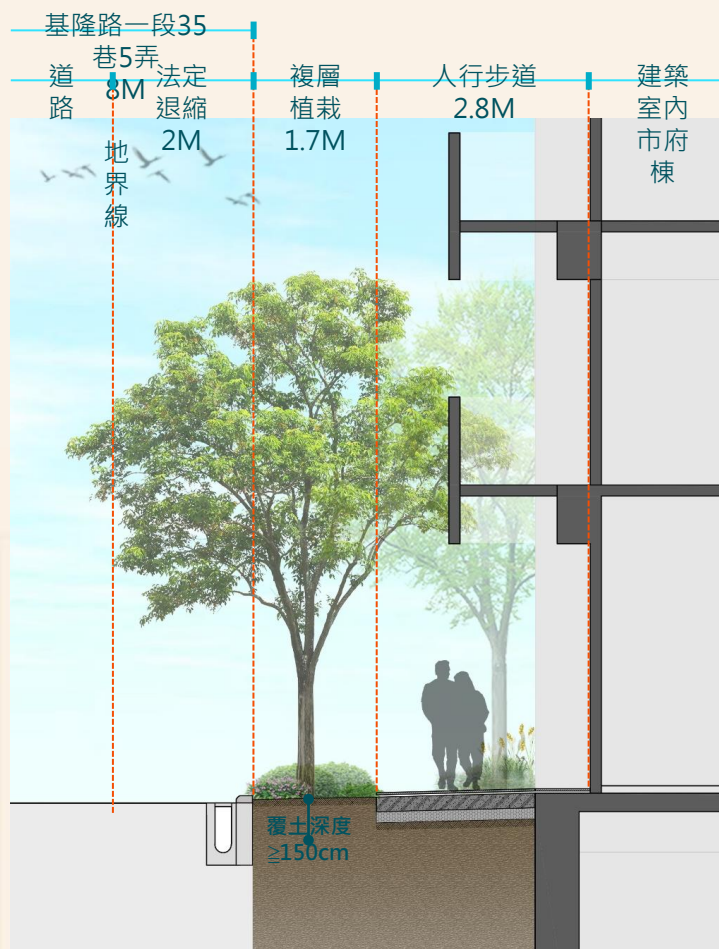
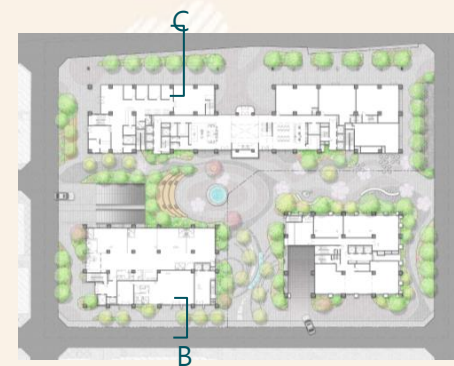


GF景觀剖面圖

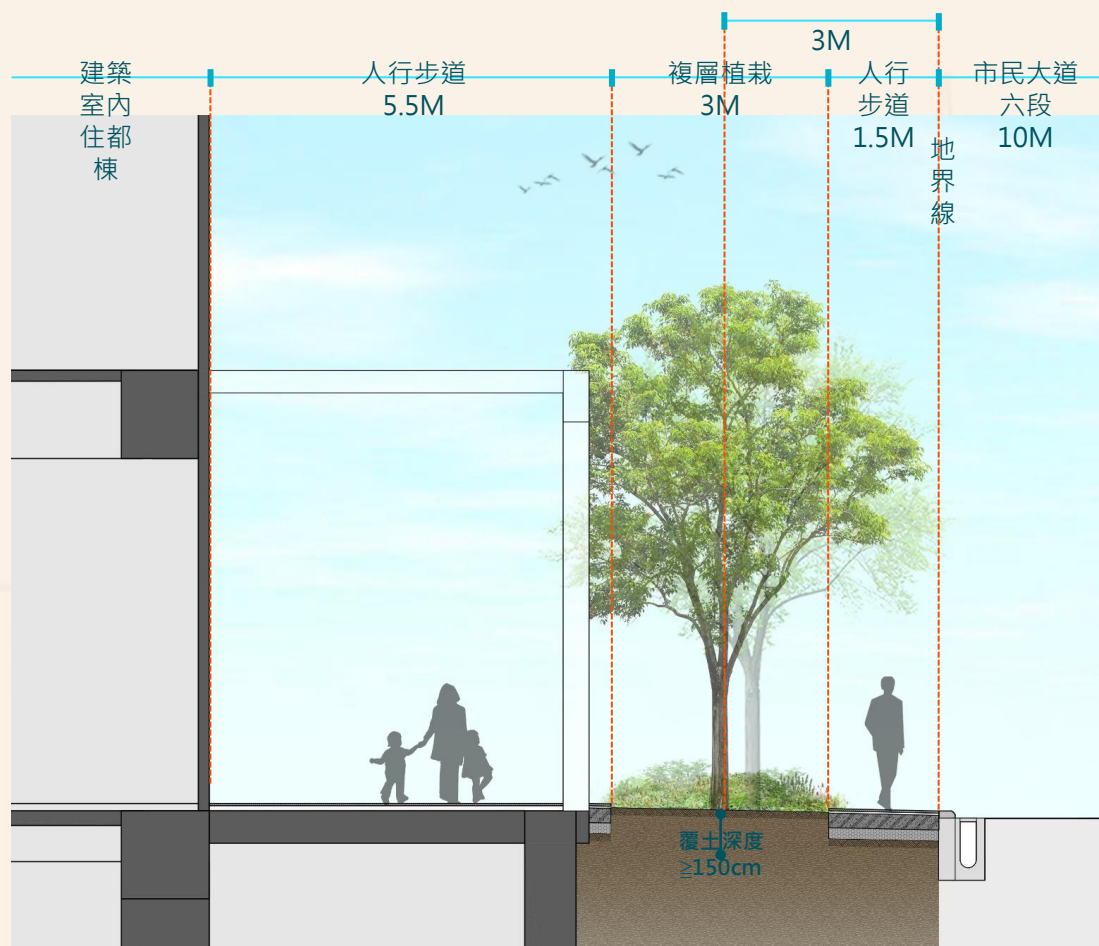




GF景觀剖面圖



SectionB



SectionC



立體式綠化-八層綠化圖





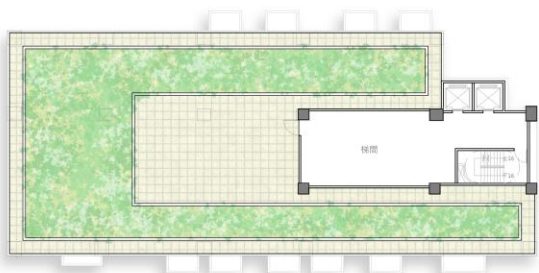
立體式綠化-六層綠化圖





立體式綠化-屋頂層綠化圖

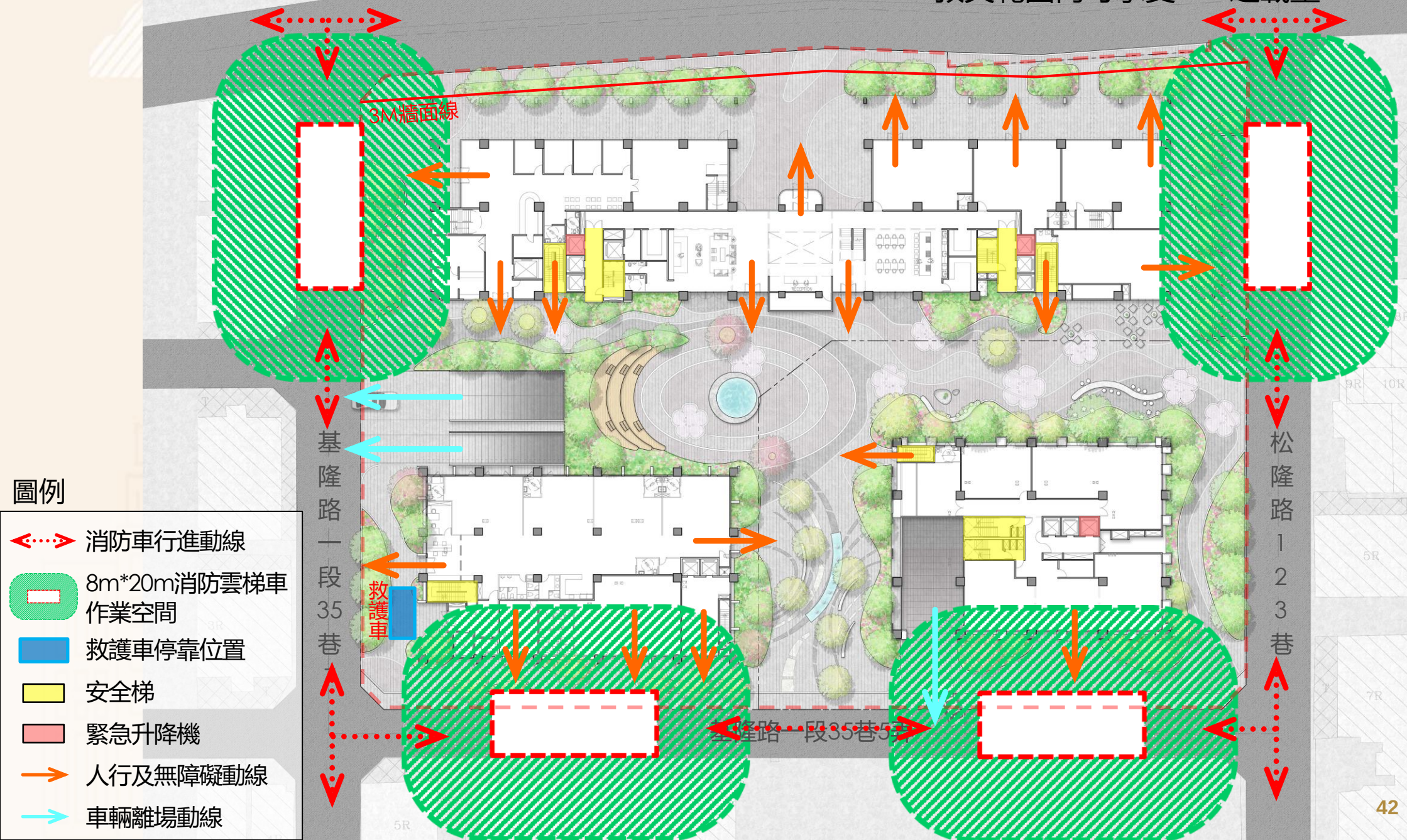
游泳池





消防救災

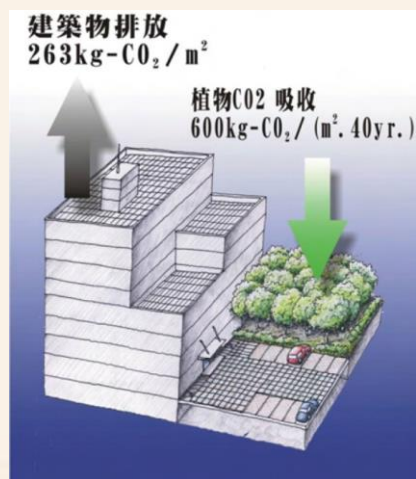
- 說明：
1. 遠離樹木不影響消防救災範圍
 2. 建築物可位於11M半徑消防救災範圍內
 3. 8x20救災範圍內可承受1.5T之載重



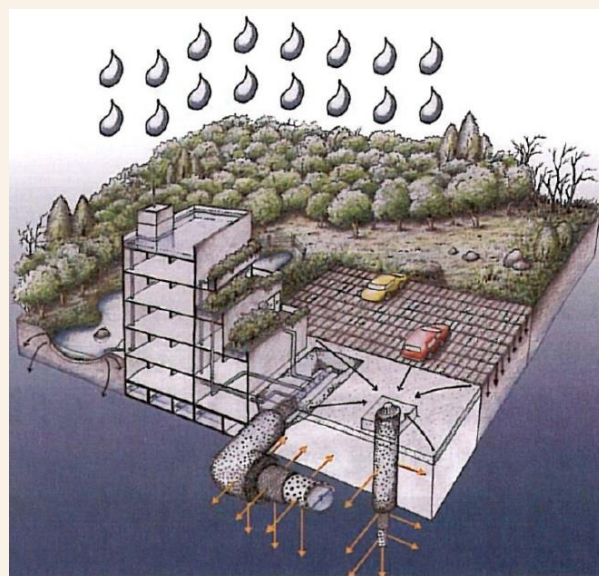
圖例

- 消防車行進動線
- 8m*20m消防雲梯車作業空間
- 救護車停靠位置
- 安全梯
- 緊急升降機
- 人行及無障礙動線
- 車輛離場動線

綠建築設計



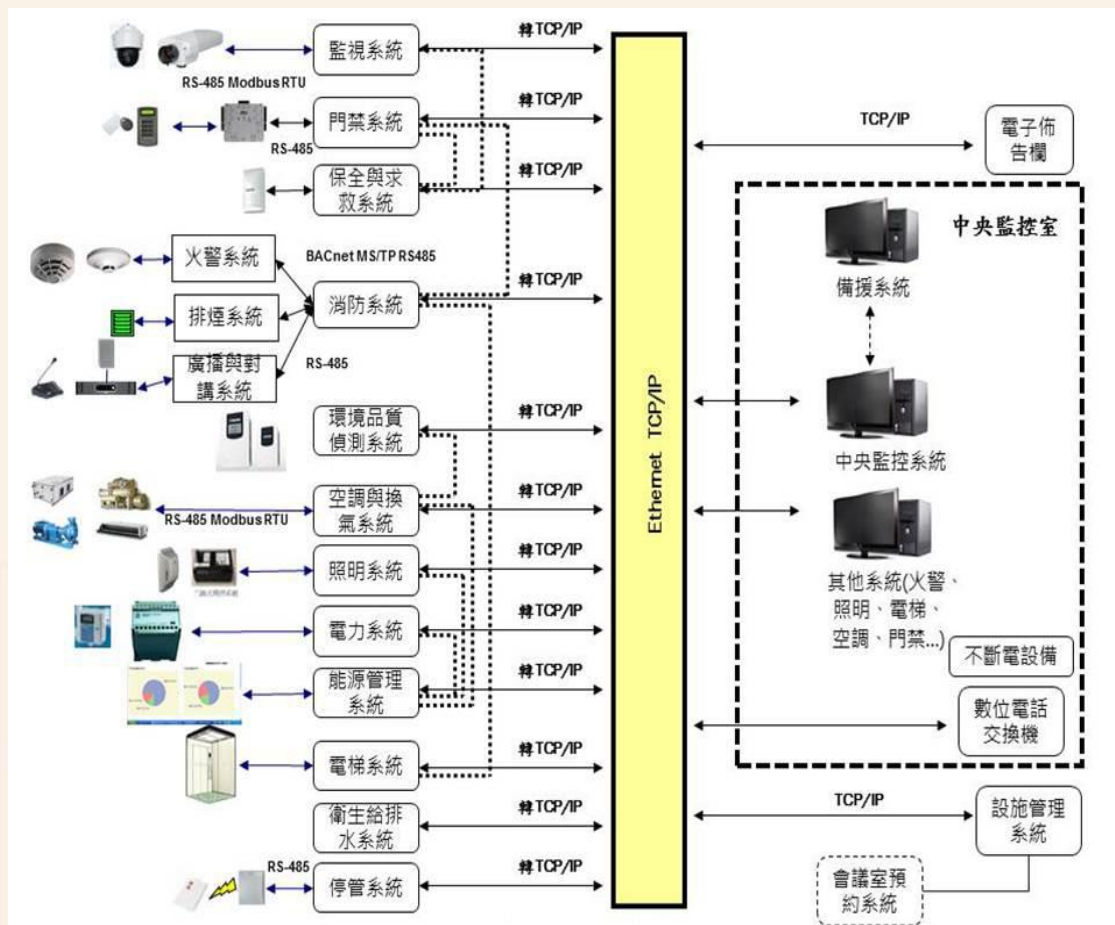
本案申請 “銀級” 綠建築標章，共檢討綠建築九大評估指標中之綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等七項指標。



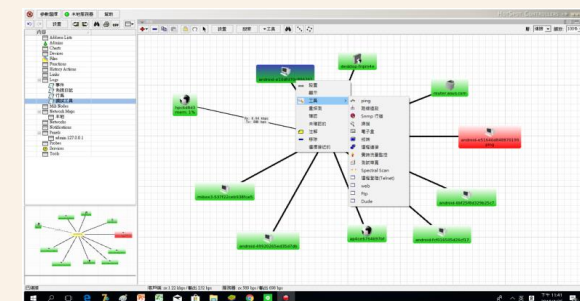
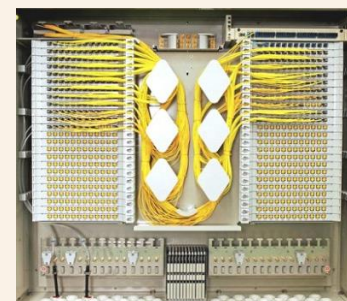
綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 30%以下	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
總得分RS範圍（九大指標全評估）	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
免評估「生物多樣性指標」者之得分RS範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$

智慧建築設計

本案申請 **“黃金級”** 智慧建築標章，符合**綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適**等七項指標之基本規定，並於各指標加分項目中取得120分以上。



系統整合示意圖

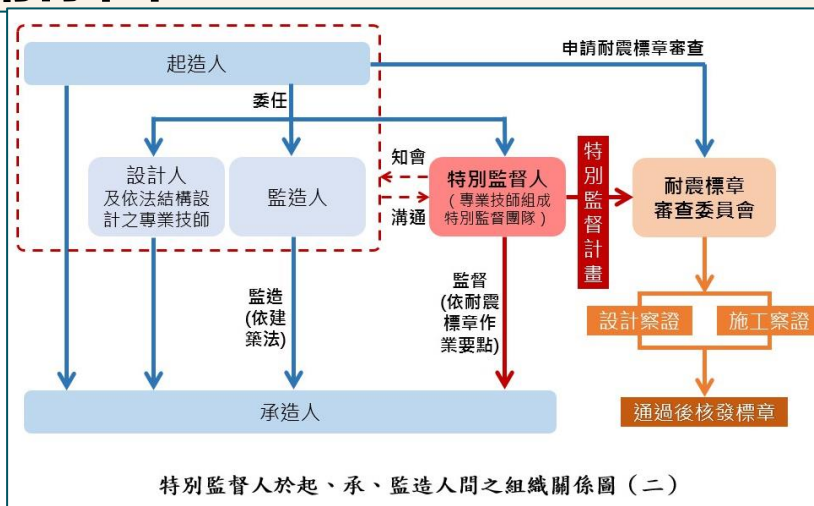
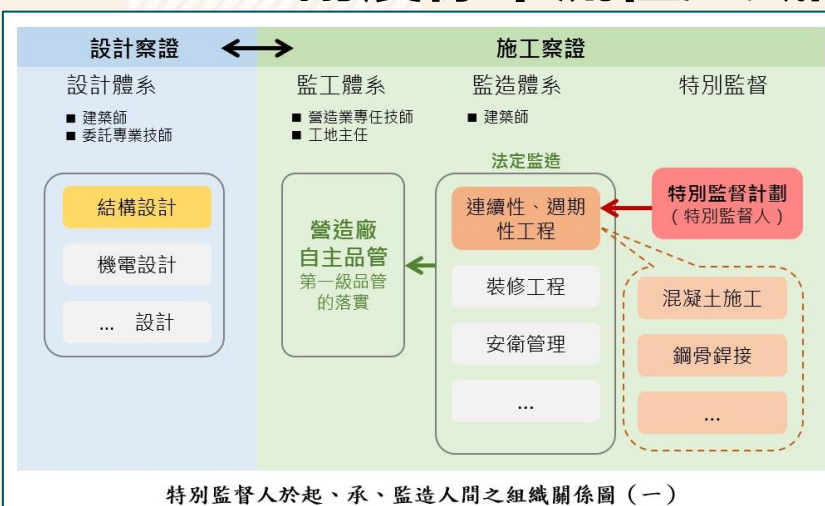


等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
加總得分	通過基本門檻 未達50分	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上



耐震標章流程組織關係圖

耐震標章主要發證單位(擇一辦理)



耐震標章認證申請流程與時間規劃表

認證階段	認證項目	審查內容	主要執行單位	辦理要點	辦理時間 (需視廠商與委員 回覆時間作調整)	備註
耐震設計標章	耐震設計標章 第 1 次審查會議	針對『結構設計察證內容 檢核表』製作簡報說明	建築設計單位 結構設計單位	原則上個案結構外 審第 1 次後	1-2 個月	可依個案執行進 度與資料完整性 將 2 次設計會議 合併辦理
	耐震設計標章 第 2 次審查會議			原則上個案結構外 審最後 1 次前	1-2 個月	
耐震標章	耐震標章 施工書類審查會議	針對『特別監督計畫書、 施工整體計畫書、施工品 質管理計畫』作簡報說明	特別監督單位 施工廠商	結構工程 開工前完成	1-2 個月	若已辦理連續壁 施工，特別監督單 位需定期於施工 現場瞭解並提送 相關報告書
	耐震標章 不定期現場察證	針對『特別監督各階段報 告書、特別監督執行紀錄 等文件』作現場察證	特別監督單位	結構工程連續性與 週期性工作項目，特 別監督單位皆須長 期進駐工地現場	依個案結構工 程施工進度 辦理	
	耐震標章總結案會議	針對『特別監督各階段報 告書、特別監督結果報告 書』作簡報說明	特別監督單位	結構工程完工後	1-2 個月	



外觀模擬圖

立面語彙-基座.景觀.鄰房關係
沿街關係合宜的都市尺度感. 創造通透且具公共性的開放空間。



北向立面圖



立面語彙-透過水平向度立面飾板. 延伸公共性質空間之開放性. 藉由譜曲樣貌填入生活.

1. 水平線條置入各樓層
2. 水平線條跳層
3. 垂直線條退縮
4. 填入跳躍生活格子





南向立面圖

立面語彙-格子

兼具遮陽及隱私的格子系統. 呼應臨棟建築語彙。

抹上木質建築本體. 創造親近的鄰里空間。





東向立面圖

立面語彙-垂直

1. 間距310cm之垂直線條。
2. 水平線條退縮
3. 錯位垂直飾板





西向立面圖

立面語彙-垂直

大方穩重的垂直版系統. 提供私人住宅隱私需求。





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。

● 合法建築物之補償與安置

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

● 其它土地改良物之補償

- ◆ 本案無其它土地改良物。

● 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ◆ 本案無物占有他人土地之舊違章建築。

PART 08

財務計畫





財務計畫

● 實施方式

- ◆ 本案以「權利變換」方式實施之，由出資人提供資金，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	提列金額(億元)	備註
工程費用	42.50	營建費用 (68,070元/㎡)、特殊因素費用、其他
權利變換費用	2.09	規劃費、更新前測量費、拆遷補償費、地籍整理費
利息	1.61	融資貸款年利率以2.642%估算，自有資金以0.335%估算，貸款期間為3.6年(6個月+工期2.6年+6個月)
稅捐	1.85	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用	10.99	廣告銷售費(5.41%)、信託管理費、人事行政費(3.00%)、風險管理費(14.00%)、住都管理服務費用
合計	59.01	
認列金額	46.75	

註:實際仍以台北市都市更新及爭議處理審議會通過為準

PART 09

估價選定





估價選定

- 權利價值之估定
 - ◆ 111年3月25日舉辦專業估價者選任作業，選任結果為環宇不動產估價師聯合事務所及元大不動產估價師事務所，並由實施者指定麗業不動產估價師聯合事務所
 - ◆ 麗業更新前後估值最高，對地主最有利，故以麗業估價為權利變換試算基礎
- 本案評價基準日訂於111年6月30日

項目			麗業	元大	環宇
更新前 土地價格	更新前土地單價(萬元/坪)		2,250,000	2,246,000	2,230,000
	更新前土地總價(億元)		60.23億	60.12億	59.69億
更新後 房地價格	AB棟 (出租住宅)	店面1F平均價格(萬元/坪)	1,235,135	1,225,721	1,201,914
		店面2F平均價格(萬元/坪)	968,000	852,390	931,000
		辦公2~3F平均價格(萬元/坪)	901,573	875,132	876,577
		住宅4~18F平均價格(萬元/坪)	1,051,048	1,024,546	1,018,552
		車位平均價格(萬元/個)	3,144,146	3,077,073	3,068,049
	C棟 (市府棟)	1F平均價格(萬元/坪)	1,049,377	1,179,781	1,018,469
		社宅6~8F平均價格(萬元/坪)	945,467	997,928	949,496
		車位平均價格(萬元/個)	3,344,444	3,175,000	3,165,000
	D棟 (順天棟)	2F以上平均價格(萬元/坪)	1,024,555	1,007,931	1,002,742
		車位平均價格(萬元/個)	3,008,036	3,022,321	3,012,619
	更新後總價值(億元)		158.26億	155.81億	154.23億

PART 10

更新前後權利價值





更新前後權利價值

- **更新前價值： 6,023,531,250 元 (60.24億元)**
- **更新後價值： 15,825,620,550元 (158.26 億元)**
- ◆ 相關估價原則詳估價說明



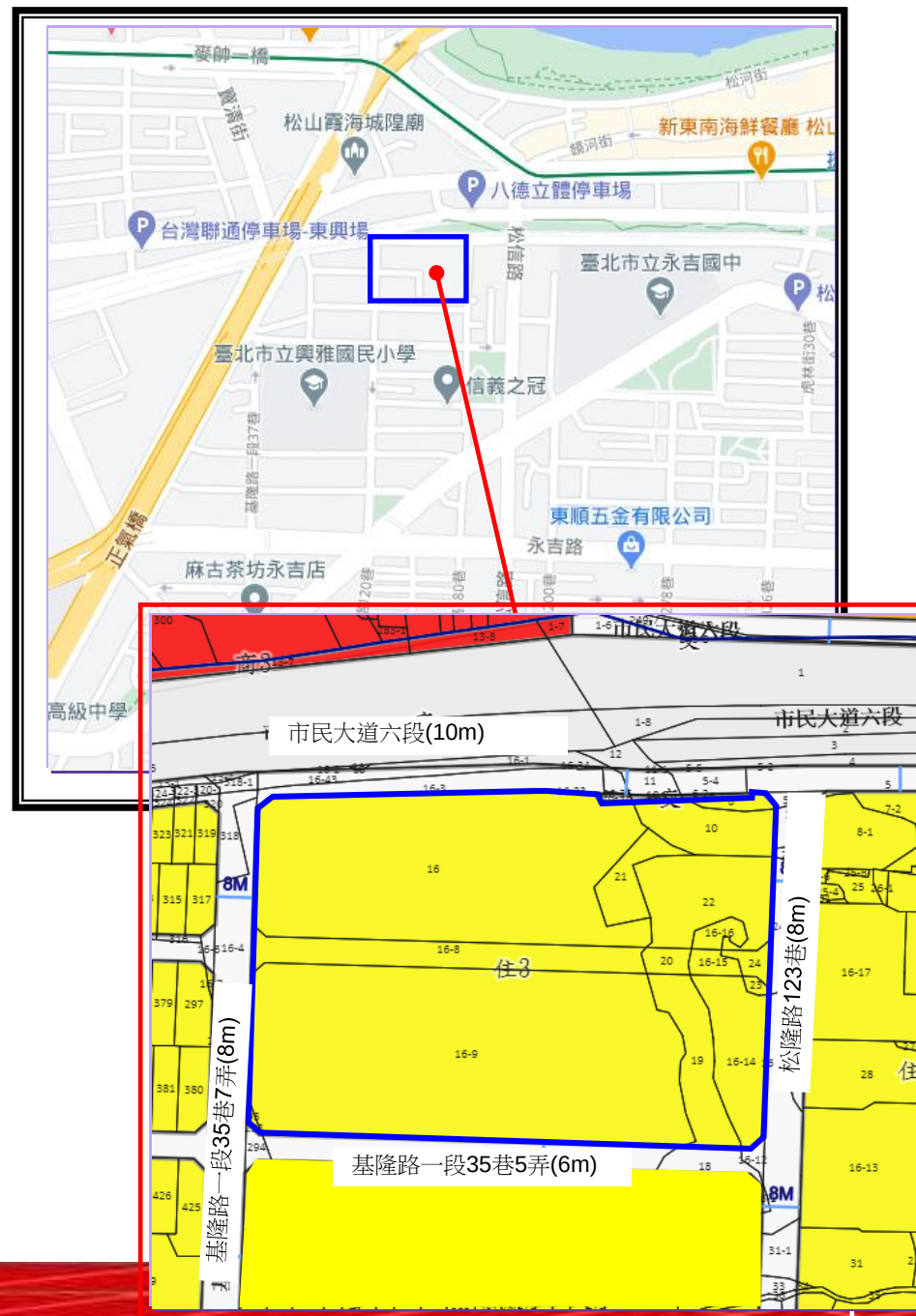
臺北市信義區雅祥段一小段 6地號等16筆土地 估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers Joint Firm



基本資料

- 勘估標的：
**臺北市信義區雅祥段一小段6地號等
16筆土地**
- 價格日期：111年06月30日
- 土地面積：8,850m²(2,677.1250坪)
- 土地使用分區：第三種住宅區
法定建蔽率45%
法定容積率225%
- 臨路狀況：
市民大道六段(10m)
基隆路一段35巷7弄(8m)
松隆路123巷(8m)
基隆路一段35巷5弄(6m)





► 價格日期：111年06月30日

更新前

- 1.更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2.更新前各宗土地劃定以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下」視為同一宗土地。各宗土地劃分如下：

編號	地號	備註
1	6	
2	10、16、16-8、16-9、21	同一所有權人
3	16-14、16-15、16-16	同一所有權人
4	19、20、22、23、24	同一所有權人
5	293	
6	295	

3. 本次評估以更新單元整宗土地為比準地價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。



4. 更新單元內19、22地號有部分合法建物之所有權人與該建物所坐落之土地所有權人非屬同一人之情況，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定評估各合法建築物所有權人之土地使用價值。合法建物屋齡將屆或已屆中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數(鋼筋混凝土造：50年，加強磚造：35年)，故依使用現況及維護保養情況延長其經濟耐用年數，加強磚造建物已逾耐用年數，以價格日期當時可再繼續使用3年；鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數再延長5年進行評估。本次考量剩餘經濟耐用年數及台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則規範，將合法建物之權利價值，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。

建號	坐落土地 (地號)	建物坐落地號面 積(m ²)	屋齡(年)	構造	使用權年數
844建號(部分)	19	1層：5.32	52	加強磚造	23
846建號(部分)	22	B1：255.77 1層：255.77 2層：255.77	44	鋼筋混凝土造	31

5. 市民大道六段道路用地劃設寬度為6m，依108年發布之松山區通盤檢討敘明，本案更新單元對面交通用地退縮應補足10m道路寬度，且現況已開闢完成，故更新前整宗土地臨路條件為市民大道六段(10m)、松隆路123巷(8m)、基隆路一段35巷7弄(8m)、基隆路一段35巷5弄(6m)。



更新前估價說明

更新單元內各宗土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估

比較法

土地開發分析

合併前各筆土地權利價值
及比例推估

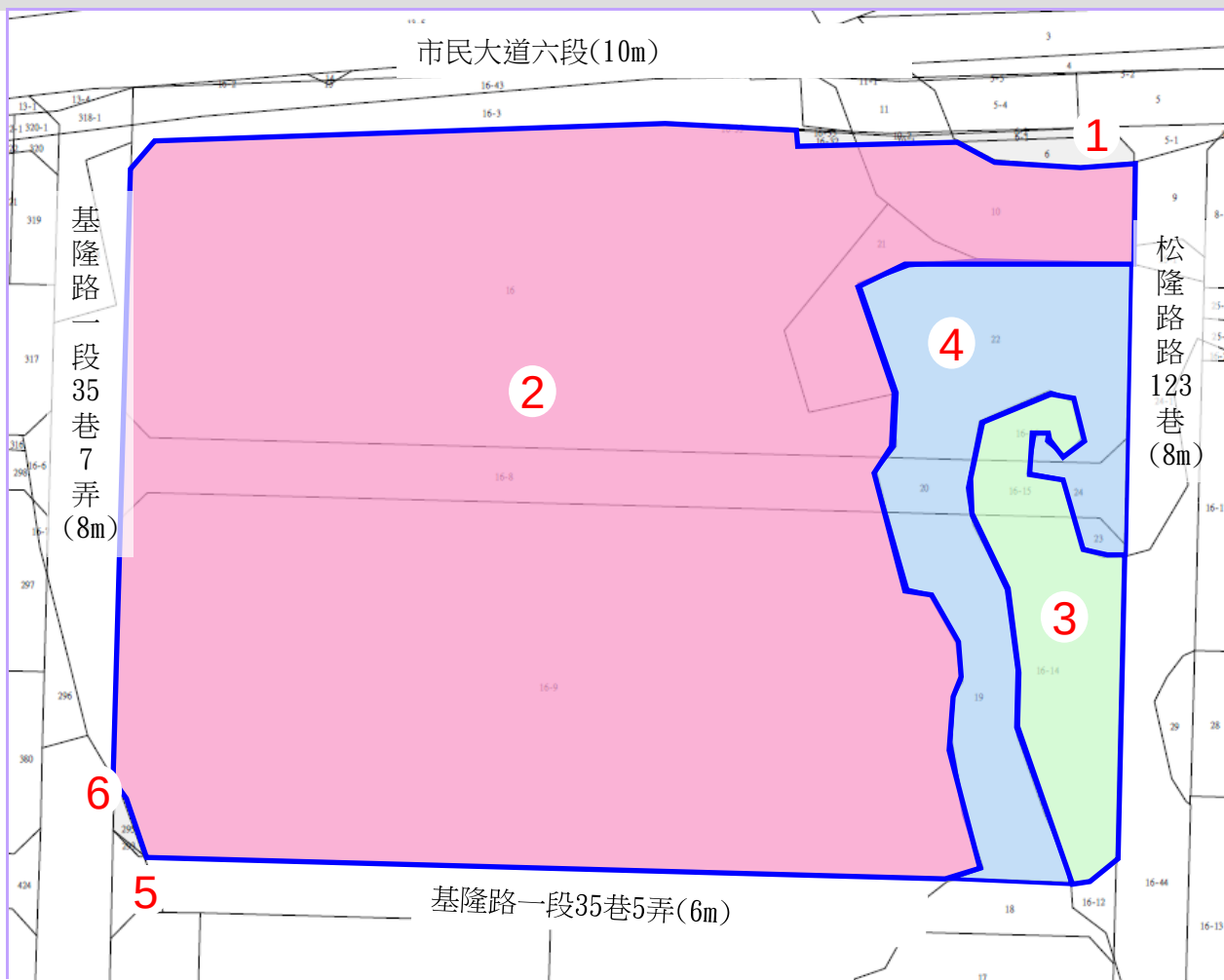
合併後土地價格評估

比較法

土地開發分析

分配合併後土地價格

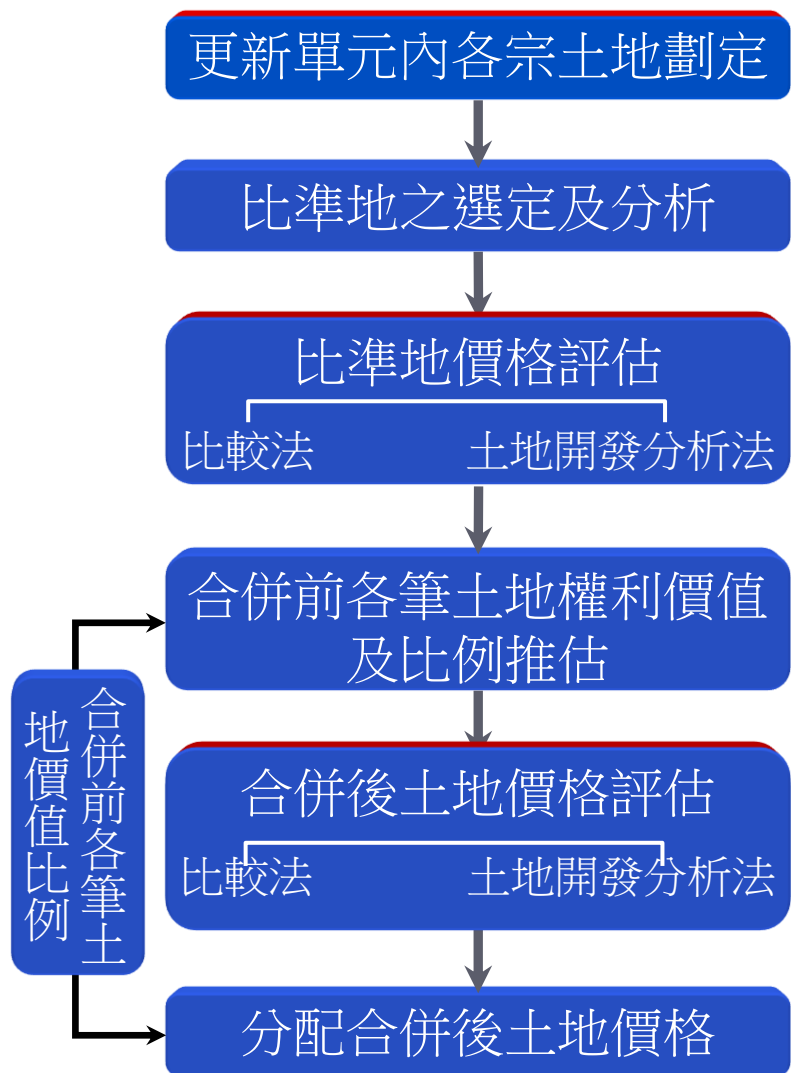
合併前各筆土地
價值比例



編號	地號	備註
1	6	
2	10、16、16-8、16-9、21	同一所有權人
3	16-14、16-15、16-16	同一所有權人
4	19、20、22、23、24	同一所有權人
5	293	
6	295	



更新前估價說明

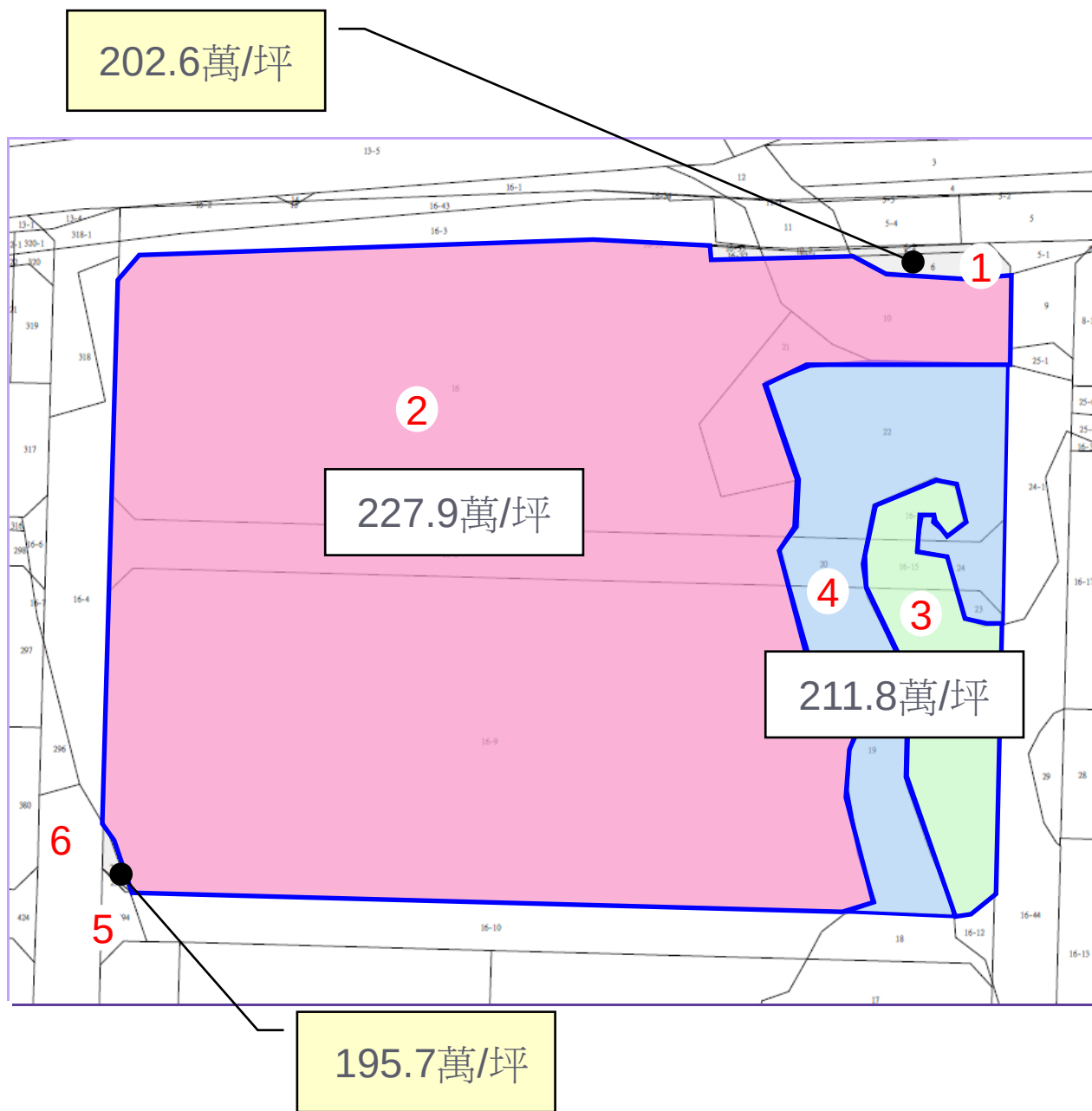
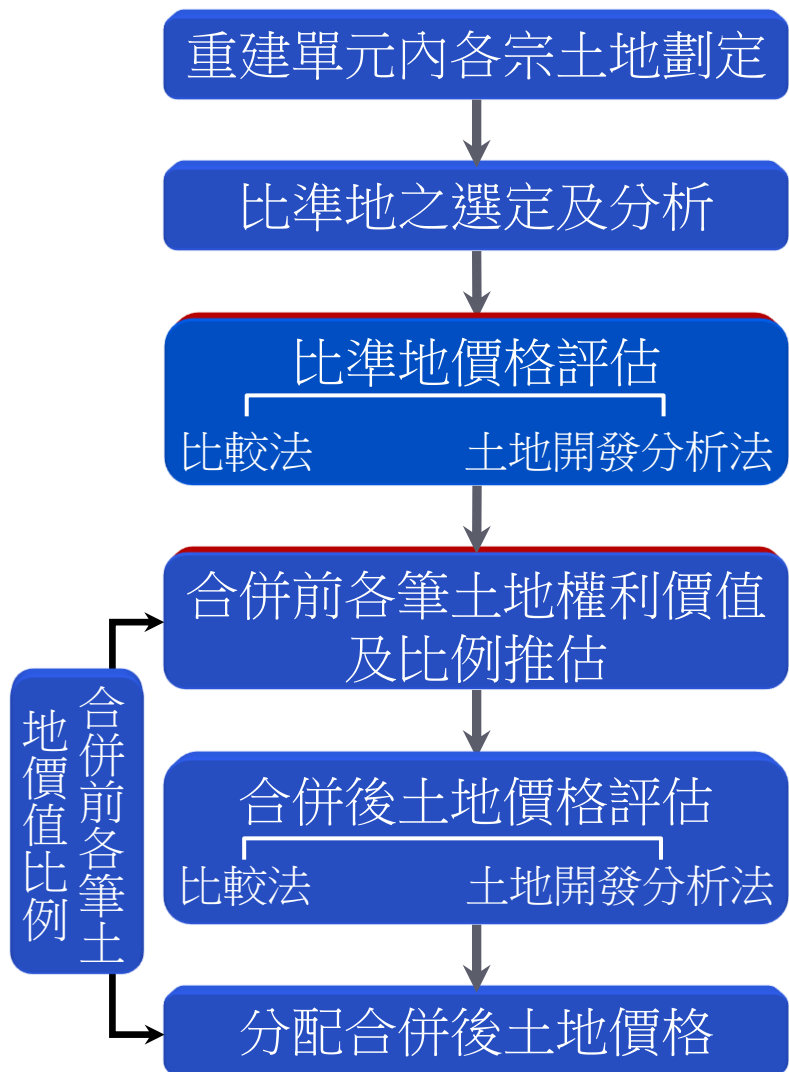


編號	面積 (坪)	地形	臨路條件(m)	商效	臨路面寬 (m)
比準地	2,677.1250	近長方形	10、8、8、6	普通	70以上
1	15.1250	不規則形	10、8	普通	15以下
2	2,200.6850	不規則形	10、8、8、6	普通	70以上
3	159.4175	不規則形	8、6	稍差	31~50
4	298.8700	不規則形	8、6	稍差	31~50
5	0.3025	近三角形	6	稍差	15以下
6	3.0250	近三角形	8	稍差	15以下

➤比準地單價：2,250,000元/坪



更新前估價說明





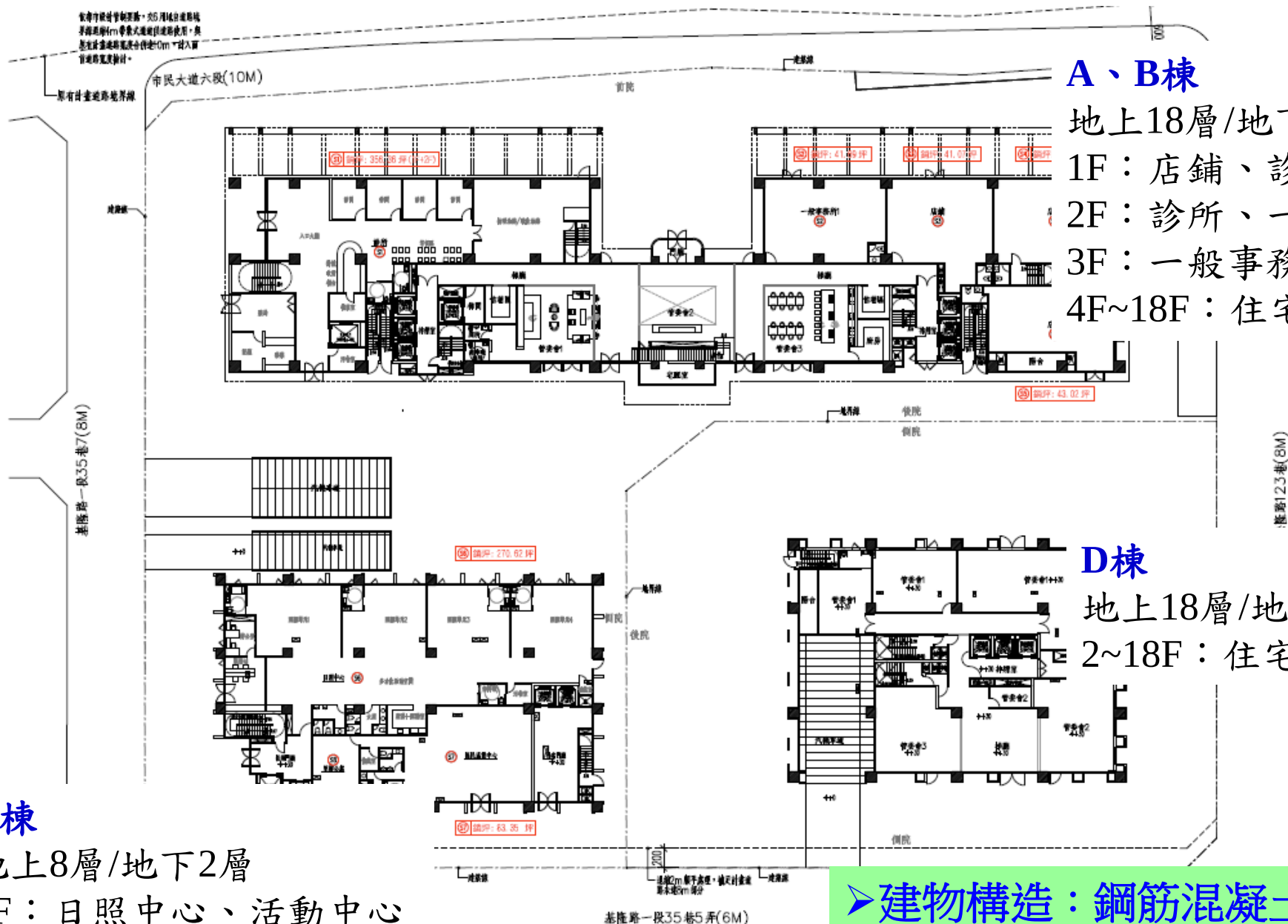
► 價格日期：111年06月30日

更新後

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值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. 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
3. 評估更新後各戶價格，店面選定1樓S3戶、住宅選定4樓D2戶、辦公選定2樓S4戶、停車位選定AB棟B2樓106號(250*550cm)作為比準單元。



更新後建築規劃



A、B棟

地上18層/地下3層

1F：店舖、診所

2F：診所、一般事務所

3F：一般事務所

4F~18F：住宅(18~29坪)

D棟

地上18層/地下4層

2~18F：住宅(27~38坪)

C棟

地上8層/地下2層

1F：日照中心、活動中心

2~5F：長照中心

6~8F：社宅

➤建物構造：鋼筋混凝土造

➤停車位：坡道平面停車位



更新後估價說明

店面比準戶：1FS3

面積：41.07坪

比準戶單價：126萬元/坪

➤建物個別條件考量因子-

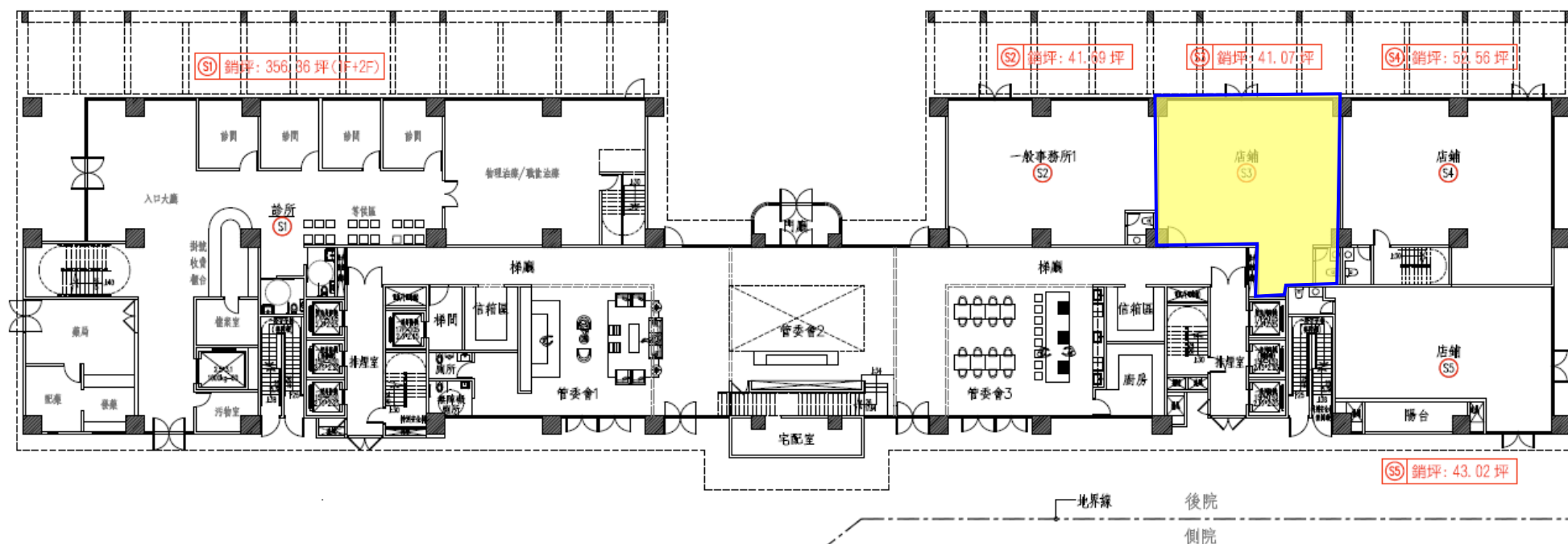
面積

店面臨路位置

邊間

公設比

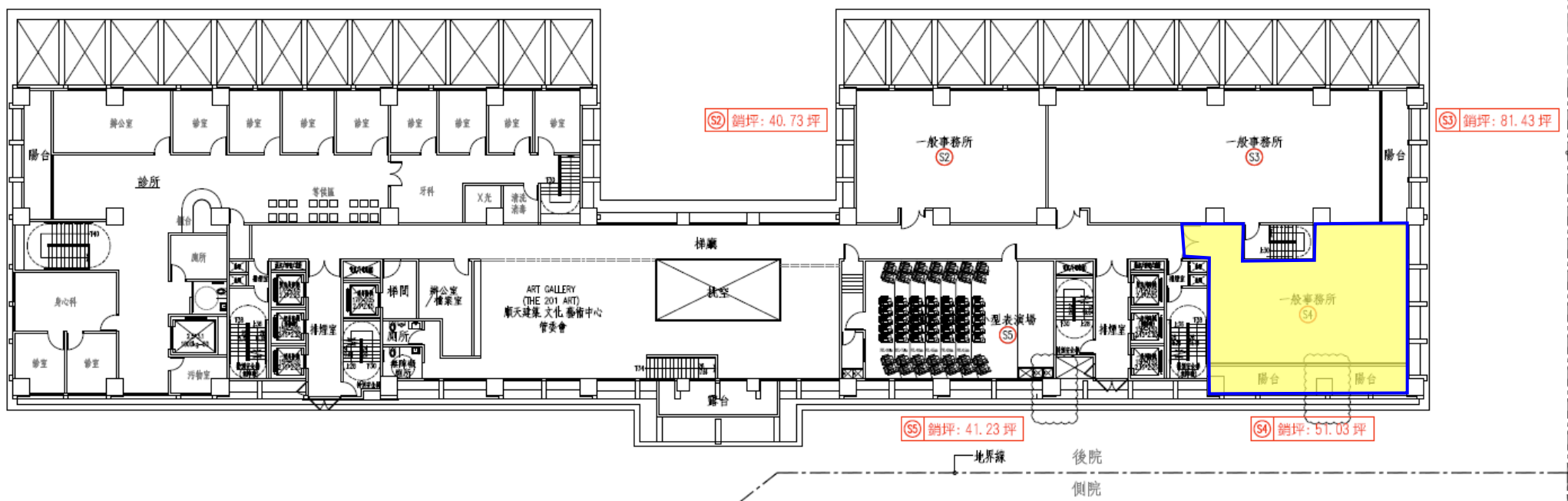
樓高





比準戶單價：90萬元/坪

轉管影響





住宅比準戶：4FD2

面積：27.41坪

比準戶單價：97萬元/坪

➤建物個別條件考量因子-

面積

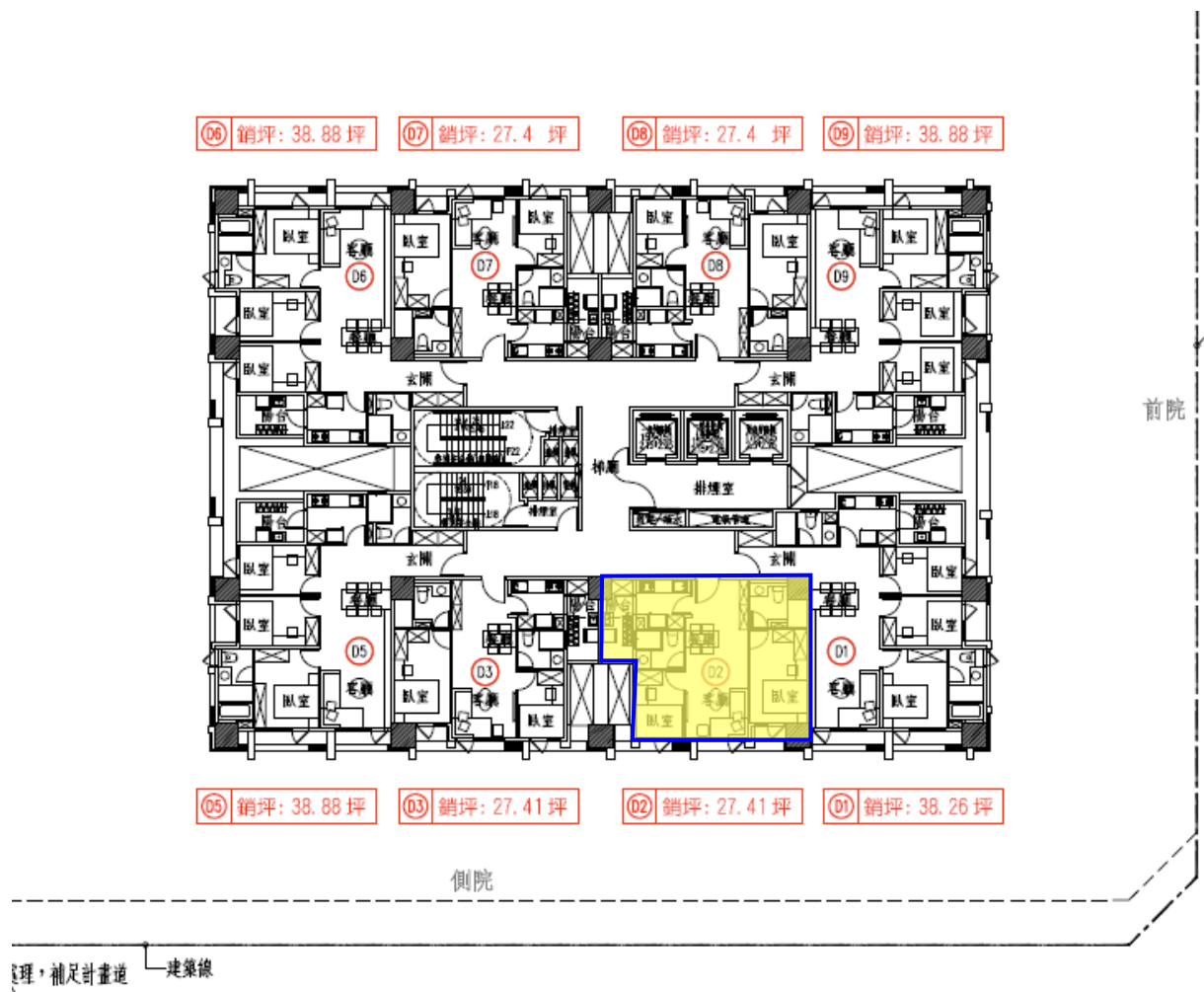
通風採光

視野景觀

公設比

建築規劃設計

車道、轉管影響



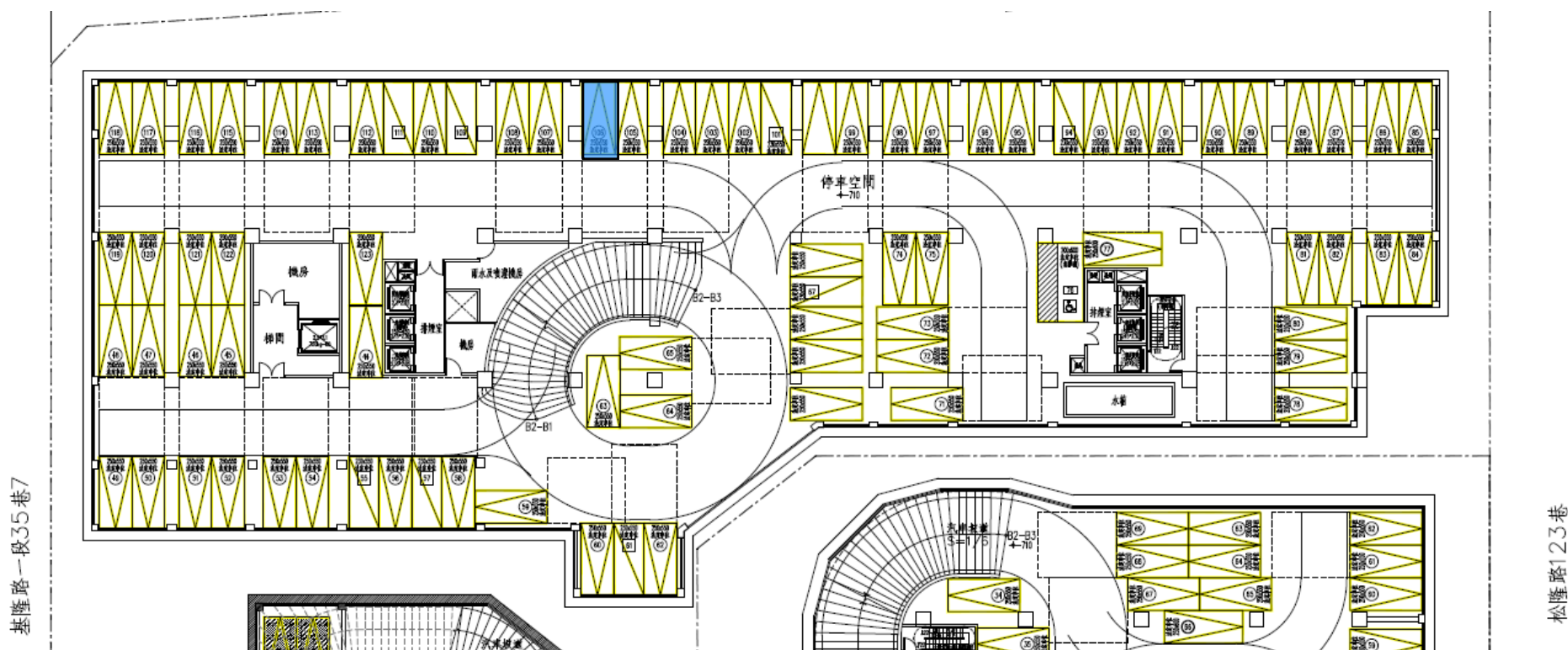


車位比準戶：AB棟B2F-106號

車位大小：250*550cm

比準車位單價：320萬元/個

➤建物個別條件考量因子-
車位樓層
車位大小





更新後估價結果

價格日期：111年06月30日		麗業	備註
更新前	土地單價(元/坪)	2,250,000 元/坪	
	更新前土地總價（元）	6,023,531,250 元	
更新後	1樓平均單價（元 /坪）	1,139,934 元/坪	不包含捐贈之長照中心及車位
	2~3樓(店面、辦公)平均單價（元 /坪）	918,402 元/坪	
	2樓以上住宅平均單價（元 /坪）	1,036,436 元/坪	
	車位均價（元 /部）	3,094,885 元 /部	
	更新後房地總價值（元）	15,825,620,550 元	

PART 11

地主應分配價值





地主應分配價值

- 地主分回價值達**111.51**億

(本案依承諾共同負擔29.54%計算)

共同負擔費用 (B)
投資人依投標承諾
共同負擔比率**29.54%**
46.75億【29.54%】

更新後不動產總值 (A)
158.26億

地主分回 (C)
111.51億
 $(C)=(A)-(B)$

地主應分配價值 (C)
 $(C)=(A)-(B)$
111.51億【70.46%】

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)

PART 12

申請分配作業





申請分配作業 (1/4)

- **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辦理
- **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 (2/4)

寄發申請分配文件
(111.08.18)

選配期間開始
(111.08.18)

事業計畫及權利變換計畫公聽會(111.08.29)

選配期間截止
(111.09.29)

公開抽籤
(111.09.30)

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：委託書

請於111年09月29日下午5時前以雙掛號郵寄或親送至國家住宅及都市更新中心且須以書面方式表達申請意願及分配位置



申請分配作業 (3/4)

● 選配原則

- ◆ 本案A、B棟單元，考量設施整體性優先以國家住宅及都市更新中心集中且連續選配為原則；C棟單元，亦考量政策公益性，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。
- ◆ 土地所有權人實際分配價值不超過應分配價值上下10%為原則。
- ◆ 選配期間內未表達選配意願者，將由實施者代為抽籤，若應分配未達最小分配價值單元者，以領取更新前權利價值作為現金補償費用辦理。
- ◆ 若土地所有權人申請分配位置重複時，以公開抽籤方式辦理。



申請分配作業 (4/4)

● 最小分配面積單元

- ◆ 依臺北市都市更新自治條例所定最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於 46 m^2 。本案國家住宅及都市更新中心更新後需求主要係作為出租住宅，臺北市府更新後需求主要係為社會住宅，應不受 46 m^2 之限制。
- ◆ 本案更新後住宅最小分配面積單元為代號C2-6F：產權面積為 16.42 坪(54.27 m^2)、價值為新臺幣 $1,543$ 萬 $4,800$ 元。惟依據本案房地選配原則，考量設施整體性，C棟單元優先以臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)集中且連續選配為原則，AB棟單元優先以國家住宅及都市更新中心集中且連續選配為原則，爰本案提供其他土地所有權人選配之最小分配面積單元為代號D7-4F：產權面積為 27.40 坪(90.59 m^2)、價值新臺幣 $2,630$ 萬 $4,000$ 元。
- ◆ 若 臺端更新後應分配權利價值未達本案提供其他土地所有權人選配之最小分配面積單元，即代號D7-4F：產權面積為 27.40 坪 (90.59 m^2)、價值新臺幣 $2,630$ 萬 $4,000$ 元，即為不能參與分配者。

PART 13

更新後效益





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
- ◆ 里民生活集會場所
- ◆ 公共及公益設施設置
- ◆ 設計豐富的景觀

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

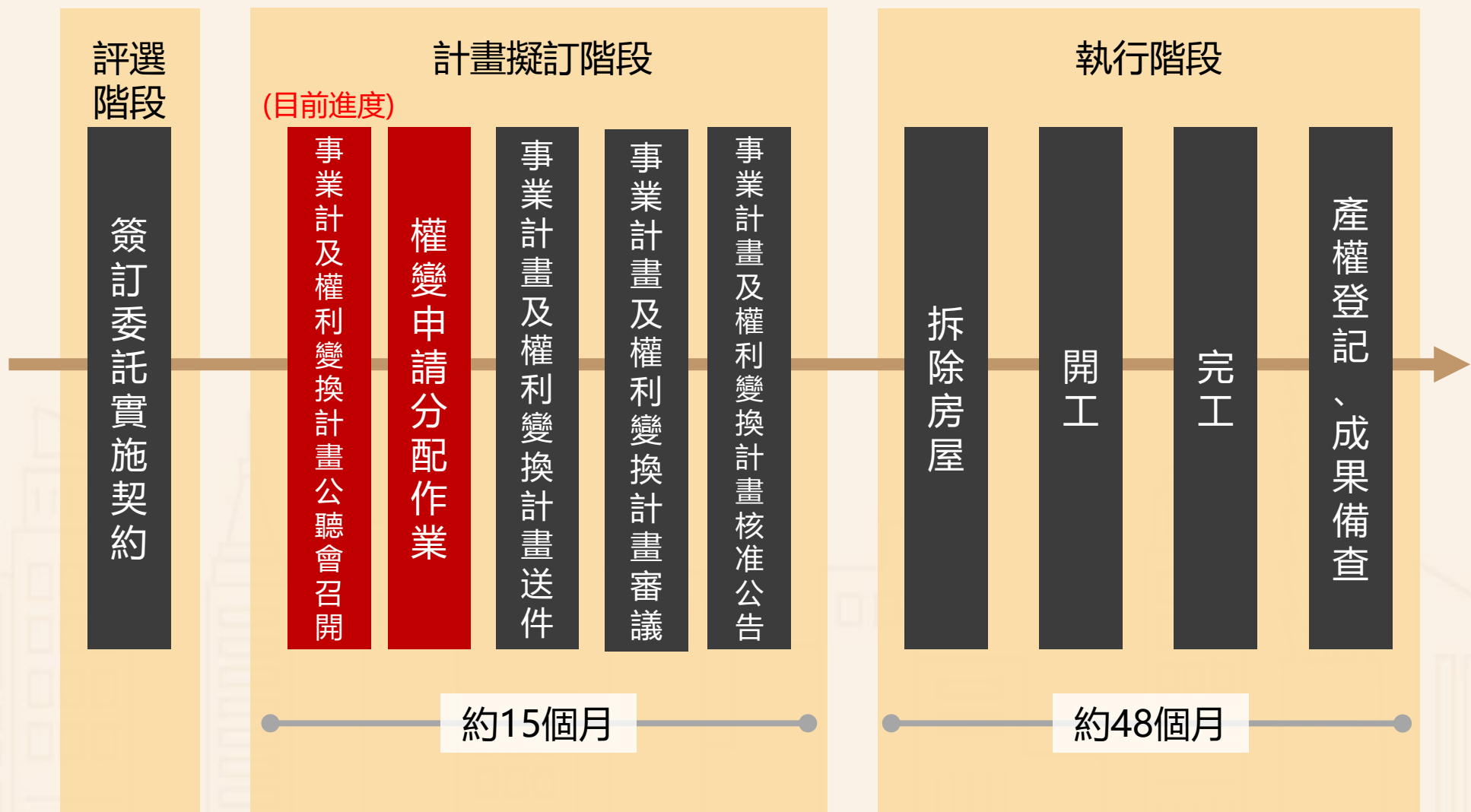
PART 14

實施進度





實施進度





誤植說明已於8/26掛號寄發

您好

有關「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」選配相關文件之附件三(更新後停車位價值表) 二、C 棟-更新後停車位價值表有部分誤植，修正內容說明如下。

項目	原內容			修正內容			備註
附件三 二、C 棟-更新後 停車位價值表 第 8 頁	位置	車位編號	車位價值(元)	位置	車位編號	車位價值(元)	C 棟車位編號 16、17、18、19，其位置及車位價值誤植，從原 B1 及 3,400,000 元，修正為 B2 及 3,200,000 元。
	B1	16	3,400,000	<u>B2</u>	16	<u>3,200,000</u>	
	B1	17	3,400,000	<u>B2</u>	17	<u>3,200,000</u>	
	B1	18	3,400,000	<u>B2</u>	18	<u>3,200,000</u>	
	B1	19	3,400,000	<u>B2</u>	19	<u>3,200,000</u>	
附件三 二、C 棟-更新後 停車位價值表 第 8 頁~第 10 頁	位置	車位編號	車位價值(元)	位置	車位編號	車位價值(元)	C 棟車位編號 20~39，其位置誤植，從原 B1 修正為 B2。
	B1	20~39	長照中心捐贈車位，屬公益設施，不提供選配	<u>B2</u>	20~39	長照中心捐贈車位，屬公益設施，不提供選配	

上述修正內容可參後附文件，造成不便，敬請見諒

簡報完畢
敬請指教

本案資訊網頁：

<https://www.dtrc.com.tw/>

本案諮詢地點：

**國家住宅及都市更新中心
(臺北市中山區民生東路一段21號)**



國家住宅及都市更新中心



順天建設股份有限公司