



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

「變更臺北市大安區金華段三小段383-16地號等36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	鼎美建設股份有限公司
建築設計	陳麗珍建築師事務所
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
估價師	景瀚不動產估價師聯合事務所 巨秉不動產估價師聯合事務所 歐亞不動產估價師聯合事務所

1 0 7 年 6 月 8 日

公聽會議程

時程	議程	時間
10：30至10：40	簽到	10分鐘
10：40至10：45	主席宣布開會、議程說明	5分鐘
10：45至10：50	來賓介紹	5分鐘
10：50至11：20	變更事業計畫及權利變換計畫 內容說明	30分鐘
11：20至11：40	綜合討論	20分鐘
11：40至11：50	專家學者引言	10分鐘
11：50至12：00	主席結論、散會	10分鐘

與會人員介紹

主持人

實施者

鼎美建設股份有限公司代表 游特助忠政

臺北市府

臺北市都市更新處代表

臺北市大安區區公所

臺北市大安區光明里里長 張惠銓里長

專家學者

臺北市都市更新及爭議處理審議會 林科長佑璘

劉明滄建築師事務所 劉建築師明滄

規劃團隊

陳麗珍建築師事務所

丹棠開發股份有限公司

鑑價機構

景瀚不動產估價師聯合事務所

巨秉不動產估價師聯合事務所

歐亞不動產估價師聯合事務所

法令依據

應聽取民眾意見

《都市更新條例》第19、29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。
- 權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

公聽會邀請對象

《都市更新條例施行細則》第6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。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

實施者

《都市更新條例》第3條、《都市更新條例施行細則》第14條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

簡報大綱

※變更事項說明

壹、基本資料

貳、變更事業計畫 (含建築設計說明)

參、變更權利變換計畫 (含估價說明)

肆、申請分配說明

伍、實施進度及效益

變更事項說明^{1/2}

□產權異動

- 所有權人產權異動及辦理信託

□財務計畫

- 權利變換費用：更新規劃費、估價費變更
- 印花稅（讓售不動產契據）：依據實施者實際分配情形修正。
- 營業稅：依據106年6月7日財政部台財稅字第10600558700號，核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定，改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。
- 貸款利息、承攬契據印花稅、人事行政管理費：配合權利變換費用併同調整。
- 銷售管理費：依據實施者實際分配情形修正。
- 風險管理費：配合稅捐修正併同調整。

變更事項說明^{2/2}

□建築設計

- 1F：平面配置微調（增加隔間、廁所位置變更）
- 2F：A戶、C戶隔間配置微調（衛浴、廚房變更）
- 3F至14F：隔間配置微調（房間數、衛浴變更）
- 2F至14F：雨遮標示尺寸微調
- B3F和R3F：原組合式水箱，變更為RC水箱
- 屋頂平台及綠化範圍微調
- 立面格柵及部分材質微調：正向立面2F及3F新增格柵

□銷售面積

- 更新後各戶產權面積修正

□權利變換計畫

- 所有權人及實施者選配停車位異動

**本次變更內容無涉及
重新申請分配事宜**

壹、基本資料

- 一、基地範圍及位置
- 二、土地使用分區及強度
- 三、土地權屬
- 四、原建築合法建築物情形及權屬



一、基地位置及範圍 (原核定，無變動)

- 本更新單元位於臺北市大安區信義路二段44巷以西、杭州南路二段25巷以北、信義路二段86巷以南及其以東所圍之街廓南側。屬自行劃定更新單元，於101年10月18日經市府核准公告（府都新字第10131717400號函）。
- 本案擬訂事業計畫及權利變換計畫案前於105年1月7日經市府核定公告在案（府都新字第10432356102號函）。



更新單元

二、土地使用分區及強度 (原核定，無變動)



□使用分區：

➤ **第三種住宅區**：989m²

□使用強度：建蔽率45%
容積率225%

□基準容積：2,225.25m²
(約673.14坪)



□ 更新單元



三、土地權屬

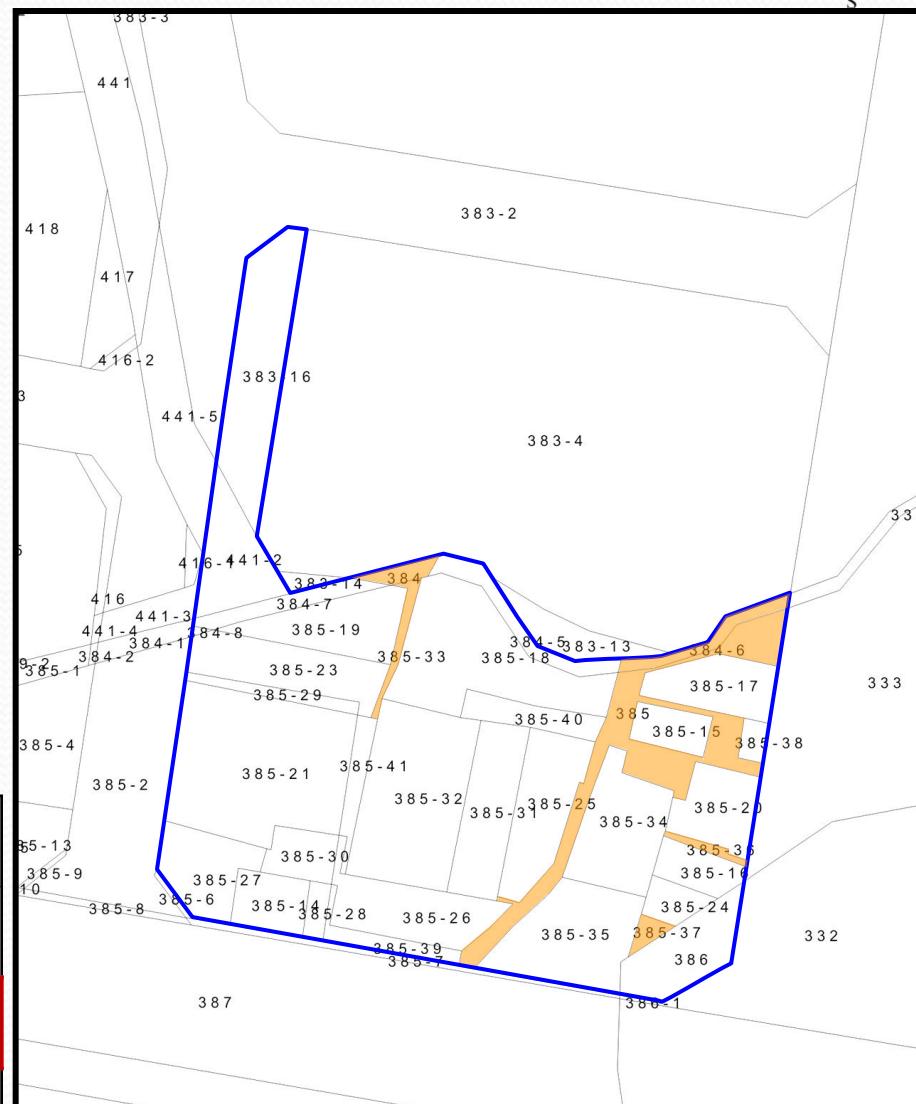
□土地筆數：36筆，所有權人共計8人，
原核定版為9位。

- ◆ 私有土地：30筆
- ◆ 公有土地：6筆，面積共計88.00m²
 - 所有權人：中華民國
 - 管理機關：財政部國有財產署
(384、384-6、385、385-33、385-36、385-37地號)

□本案1位私有土地所有權人產權移轉。

□本案私有土地所有權人於106年2月22日辦理土地信託。

土地權屬	土地面積	比例	人數	比例
公有土地	88.00m ²	8.90%	<u>1人</u>	<u>12.50%</u>
私有土地	901.00m ²	91.10%	<u>7人</u>	<u>87.50%</u>
合計	989.00m ²	100.00%	<u>8人</u>	100.00%



更新單元 公有土地（財政部國有財產署）



四、原有合法/違章建築物情形及權屬^{1/2}

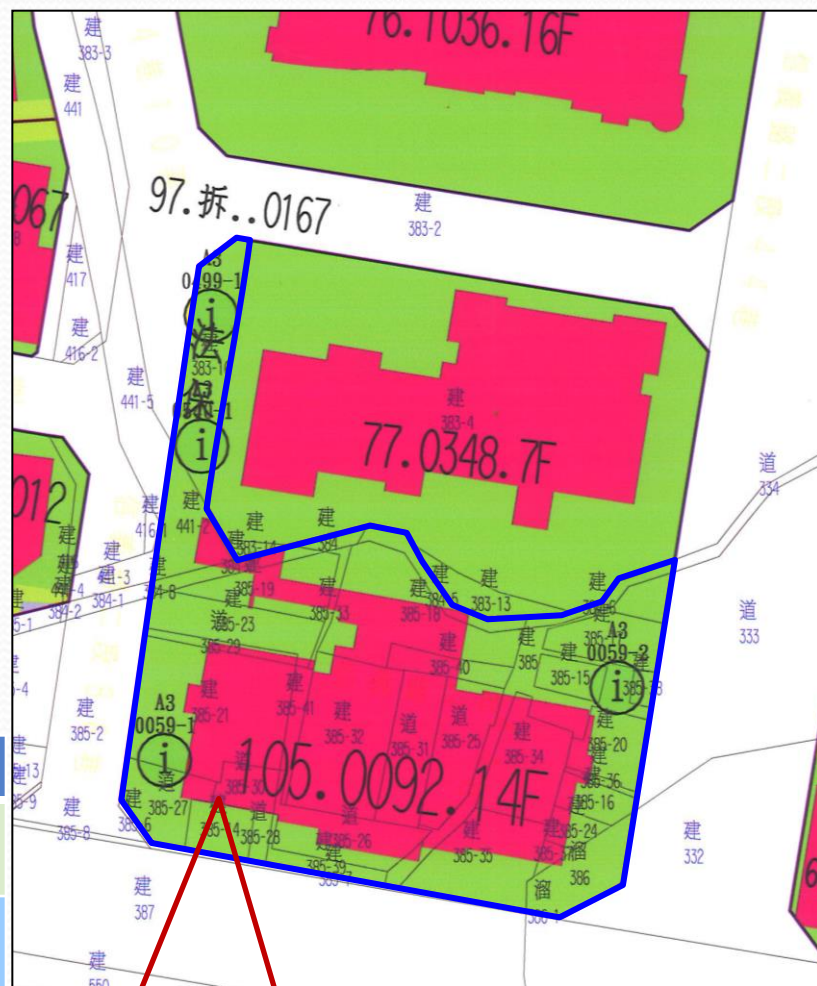
合法建築物

- 原有1棟合法建築物，所有權人1位，屬私人產權。
- 本案原有合法建築物依105年5月26日建造執照併拆除執照辦理，業已拆除完竣並辦理滅失。

違章建築物

- 原有21棟違章建築物，併同合法建築物拆除完竣。

項目	拆除面積	說明
合法建築物	71.35m ²	依原建物謄本所載面積
占有他人舊違章建築物	836.800m ²	依實測面積計算
其他土地改良物	450.938m ²	依實測面積計算
合計	1,359.088m ²	



建照號碼：105建字第0092號

更新單元

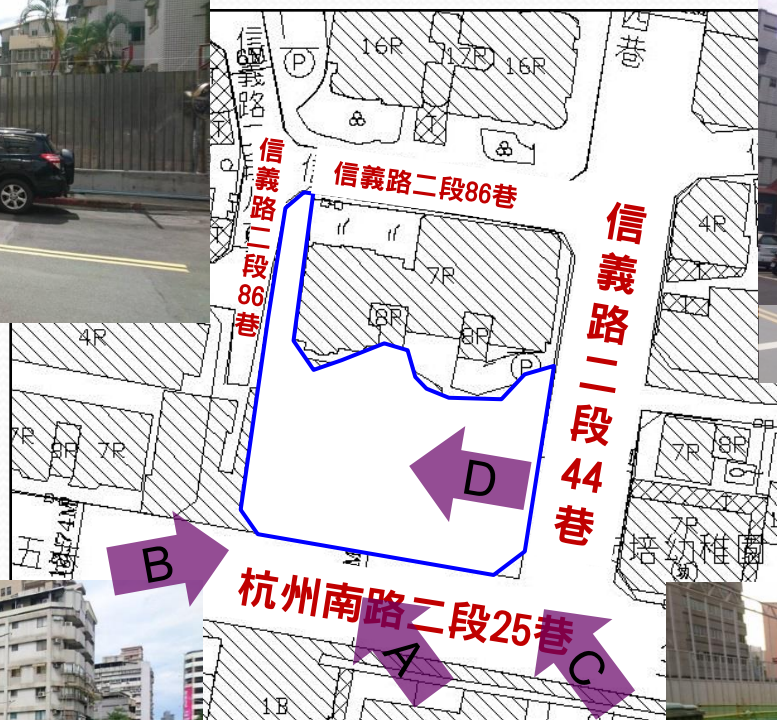


四、原有合法/違章建築物情形及權屬^{2/2}

□原有合法建築物及違章建築物業已拆除完竣。



A



更新單元



C



B



D

貳、變更事業計畫

- 一、同意比例/門檻
- 二、爭取容積獎勵額度
- 三、處理方式及區段劃分
/實施方式及有關負擔
- 四、財務計畫（共同負擔）
- 五、拆遷安置計畫：拆遷補償/安置
- 六、建築規劃設計

一、同意比例/門檻

- 依《都市更新條例》第22條規定：同意參與變更都市更新事業計畫比例
- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過2/3同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意

項目	土地		私有合法建築物	
	所有權人數	面積	所有權人數	面積
全區總和 (A=a+b)	<u>8人</u>	989.00m ²	<u>建築物業已拆除完竣</u>	
公有 (a)	1人	88.00m ²		
其他私有 (b=A-a)	<u>7人</u>	901.00m ²		
排除總和 (c)	0人	00.00m ²		
計算總和 (B=b-c)	<u>7人</u>	901.00m ²		
<u>法定同意數 (C)</u>	<u>5人</u>	<u>676.00m²</u>		
<u>法定同意比例 (%) (C/B)</u>	大於66.67%	大於75.00%		

二、容積獎勵額度 (原核定，無變動)

本次變更無涉及容積獎勵內容

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (基準容積比例)	說明
△F3更新時程獎勵 (本案屬 <u>一年內申請實施更新</u>)		155.77m ² (<u>7.00%</u>)	□更新單元核定公告 <u>101年10月18日</u> □計畫申請報核 <u>102年4月17日</u>
△F5更新地區規劃設計獎勵	①建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	178.02m ² (<u>8.00%</u>)	本案配合 <u>周遭環境特色及量體</u> 進行設計，規劃 <u>無障礙空間</u> 並考量 <u>區域都市防災</u> (相關內容詳建築設計)
	②供人行走之地面道路或騎樓	273.51m ² (<u>12.29%</u>)	留設 <u>無遮簷人行步道</u> (依規定扣除出入口、車道，核實計算)
	③建築基地及建築物採綠建築設計	133.52m ² (<u>6.00%</u>)	規劃取得 <u>銀級綠建築標章</u>
△F6處理佔有他人土地之舊違章建築戶		445.05m ² (<u>20.00%</u>)	□協議以現金補償，已檢附協議書。 □換算銷售淨利可申請521.10m ² (23.42%) > <u>445.05m² (20.00%)</u> ，申請上限。
都市更新容積獎勵合計		1,185.86 (<u>53.29%</u>)	本案都市更新獎勵容積 <u>上限1,112.63m²</u>
申請更新容積獎勵額度		1,112.63m ² (<u>50.00%</u>)	<u>業經第214次審議會審議決議，本次變更無涉及容積獎勵內容。</u>
<u>大稻埕容積移轉</u>		667.58m ² (<u>30.00%</u>)	<u>業經第214次審議會審議確認，本次變更無涉及容積移轉內容。</u>

三、處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔

□ 處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採權利變換方式實施

□ 整建或維護計畫

- 無

□ 相關費用負擔

- 依《都市更新條例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

四、財務計畫（共同負擔）

□法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」

項目			金額	說明
1	工程費用	新建工程費用 (A)	3億7,120萬元	①營建面積2,390.61坪、工程單價約15.19萬/坪 (RC) (含特殊費用-綠建築 (已吸收)、結構係數加強設計費用 (已吸收)、地工費用) ②包含建築設計、鑑界、鑽探、建築規費等
		其他必要費用	528萬元	①公寓大廈管理基金②水電、瓦斯管線工程費用 ③鄰房鑑定費
2	權利變換費用 (C)		1億5,982萬元	都更規劃、估價、合法建物、舊違章及其他土地改良物之拆遷補償、安置費、地籍整理等費用
3	貸款利息 (D)		4,052萬元	分為自有及融資利率、貸款期間42個月 (配合下修為36個月)
4	稅捐 (E)		3,025萬元	①印花稅②營業稅
5	管理費用	人事管理費用 (F1)	3,544萬元	$(A+C+D) \times \text{管理費率}$ (依214次審議決議以原提列標準之90%提列，即4.5%)
		銷售管理費 (F3)	5,846萬元	折價抵付分回部分 $\times$ 銷售費率 (6%)
		風險管理費 (F4)	6,072萬元	$(A+C+D+E+F1) \times \text{風險費率}$ (依214次審議決議以原提列標準之90%提列，即9.45%)
6	容積移轉費用		2億1,065萬元	以實際合約費用提列
總計			9億7,234萬元	

四、財務計畫（原核定 VS. 變更版）

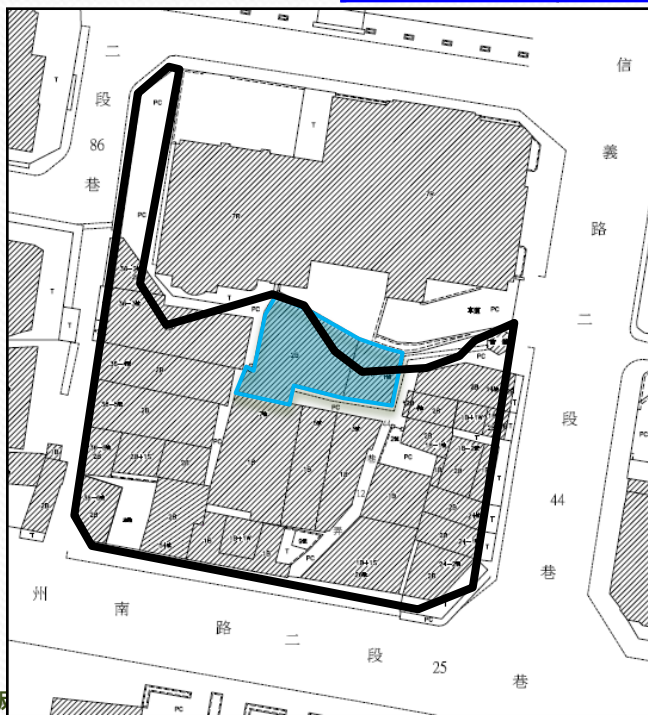
- 權利變換費用、貸款利息、承攬契據印花稅、人事行政管理費：更新規劃費、估價費變更併同調整
- 印花稅（讓售不動產契據）、銷售管理費：依據實施者實際分配情形修正。
- 營業稅：依據106年6月7日財政部台財稅字第10600558700號，核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定，改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。
- 風險管理費：配合稅捐修正併同調整。

項目			原核定版金額（A）	變更版金額（B）	差異（B－A）
1	工程費用（A）	新建工程費用	3億7,120萬元	3億7,120萬元	—
		其他必要費用	528萬元	528萬元	—
2	<u>權利變換費用（C）</u>		1億5,815萬元	<u>1億5,982萬元</u>	<u>167萬元</u>
3	<u>貸款利息（D）</u>		4,046萬元	<u>4,052萬元</u>	<u>6萬元</u>
4	<u>稅捐（E）</u>		351萬元	<u>3,025萬元</u>	<u>2,674萬元</u>
5	管理費用	<u>人事管理費用（F1）</u>	3,536萬元	<u>3,544萬元</u>	<u>8萬元</u>
		<u>銷售管理費（F3）</u>	5,890萬元	<u>5,846萬元</u>	<u>-44萬元</u>
		<u>風險管理費（F4）</u>	5,802萬元	<u>6,072萬元</u>	<u>270萬元</u>
6	容積移轉費用		2億1,065萬元	2億1,065萬元	—
總計			9億4,153萬元	<u>9億7,234萬元</u>	<u>3,081萬元</u>

五、拆遷安置計畫：拆遷補償及安置 (原核定，無變動)

- 法令依據：都市更新條例第36條、臺北市都市更新自治條例第4條
都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

戶數	建物面積	拆遷補償				拆遷安置 (租金補貼)		
		補償面積	拆除單價 A	補償價格 (提列) B	拆遷補償費 (實際發放) B-A	租金水準 元/坪	安置期間	拆遷安置費
1戶	71.35m ²	72.00m ²	230元/m ²	16,460元/m ²	約116.9萬元	895	36個月	約69.5萬元
共1棟	71.35m ²	72.00m ²	約1.6萬元	約118.5萬元	約116.9萬元	-	-	約69.5萬元



租金行情參考崔媽媽基金會之數據：
住家租金行情約895元/坪



原合法建築物為1層樓，木石磚造，現況已拆除。

五、拆遷安置計畫：其他土地改良物補償

(原核定，無變動)

□補償單價以磚造下級、RC下級，約11.5萬/m²

□舊有違章建築（52年以後之違章建築，3層樓以下，面積在165m²內），按合法建築物重建價格70%計算

□現況已拆除

門牌（信義路二段）	構造	建物所有權人	土地所有權人	層數	補償面積	重建價格	拆除費用	補償費 (實際發放)
44巷12弄1號	木石磚	李進興	李進興	1	107.00m ²	約123萬	約2萬	約121萬
44巷24-1號	磚造	昇陽	昇陽	2	35.00m ²	約40萬	約1萬	約39萬
44巷16號	磚造	彭美容	彭美容	2	10.00m ²	約11萬	約4000元	約11萬
44巷14號	磚造	夏月姬	夏月姬	2	59.00m ²	約68萬	約2萬	約66萬
44巷18-1號	磚造	侯國慶	國產署	2	26.00m ²	約30萬	約1萬	約29萬
44巷18-2號	磚造	鼎美	鼎美	2	45.00m ²	約52萬	約2萬	約50萬
36	磚造	顏嘉福	顏嘉福	2	32.00m ²	約37萬	約1萬	約36萬
86巷36-3號	磚造 木造	鼎美	鼎美	2	141.00m ²	約163萬	約6萬	約157萬
共8棟					<u>453.00m²</u>	<u>約524萬</u>	<u>約16萬</u>	<u>約508萬</u>

六、建築規劃設計

陳麗珍建築師事務所



變更事項說明

- 1F平面配置微調：管委會使用空間增加隔間、廁所位置變更
- 2F-A戶隔間配置微調：原3套衛浴變更為2套
- 2F-C戶隔間配置微調：廚房變更為開放式廚房
- 3F至14F隔間配置微調：原4房變更為3房、3套衛浴變更為2套
- 2F至14F：雨遮標示尺寸微調；雨遮、主建物等面積略有減少
- 屋頂平台及綠化範圍微調
- B3F和R3F：原組合式水箱，變更為RC水箱
- 立面格柵及部分材質微調：正向立面2F及3F新增格柵

建築興建計畫 (原核定，無變動)

- ❑ 基地面積：989.00m² (住3)
- ❑ 建築物高度：49.9m
- ❑ 總戶數：27戶
- ❑ 地上十四層 地下四層
- ❑ 構造：RC
- ❑ 空間規劃
1F：管委會使用空間
2F~14F：住宅
- ❑ 樓高
1F：4.8m
2F~14F：3.45m
- ❑ 法定汽車：41輛、實設：56輛
編號55、56為公用車位
- ❑ 法定機車：49輛、實設：49輛



設計目標及構想 (原核定，無變動)

本案基地位於臺北市中心精華地段，鄰近永康商圈，大安森林公園及中正紀念堂，鄰近學區有金甌女中，中正國中及淡江大學城區部，乃生活機能、活動休憩與學術人文之集散地。

設計目標與構想：

- 一、人文薈萃的休閒住宅
- 三、綠意延伸的都市景觀

- 二、簡約質樸的風格意象

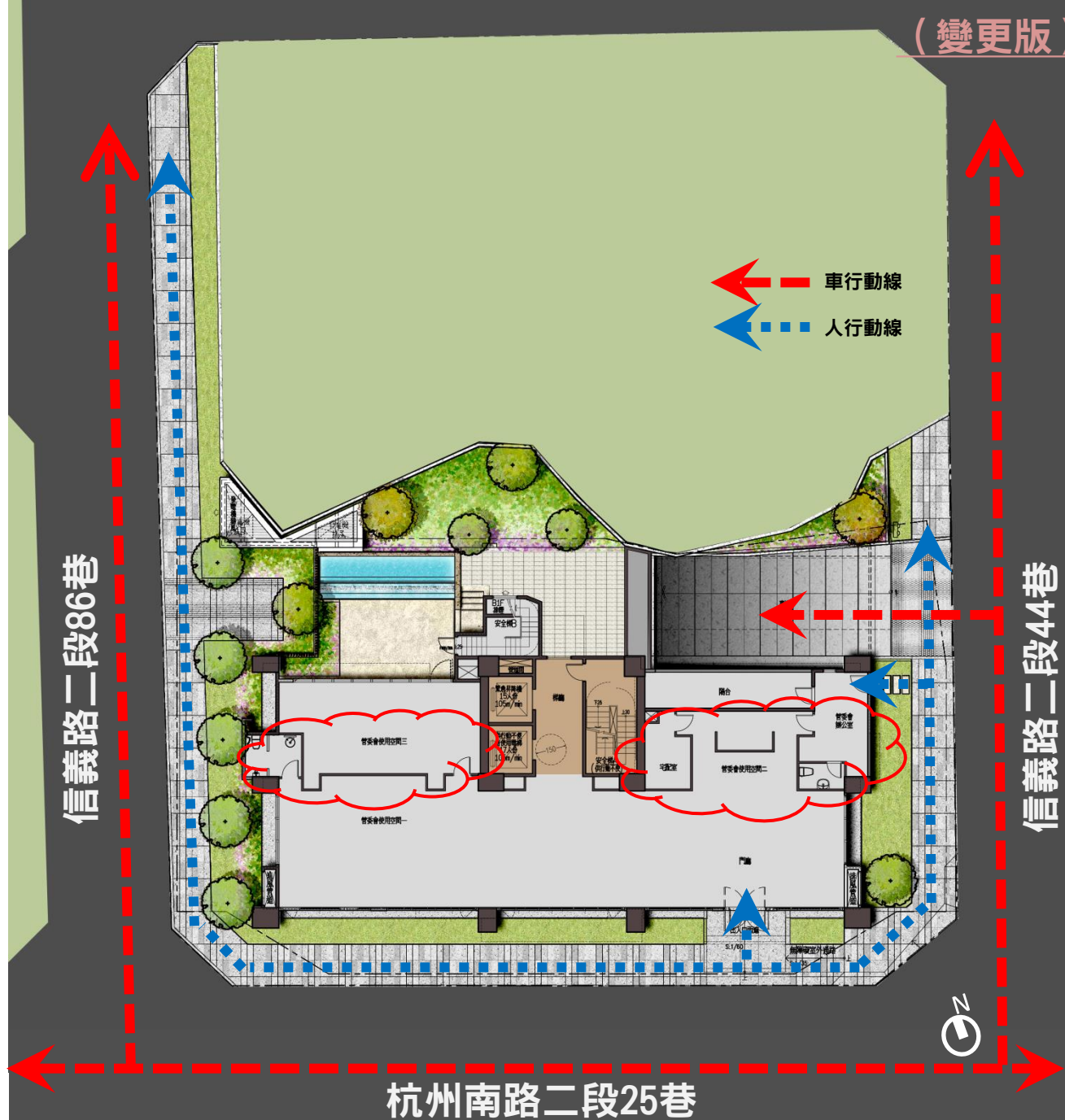


人車動線説明

本案三面臨路，西臨6米信義路二段86巷，東臨12.74米信義路二段44巷，南臨12.74米杭州南路二段25巷，往北銜接信義路二段，往南銜接愛國東路，往東銜接杭州南路，往西可通往金山南路。

本案沿街退縮2~4米無遮簷人行道，並採複層密植混種綠化，創造優閒的人行步道空間。藉由步道串連人行路線，採人車分離方式，以維護行人安全。

變更：管委會使用空間增加隔間、廁所位置變更



配置計畫

信義路二段86巷

信義路二段44巷

人行步道

陽光中庭

1: 8 車道

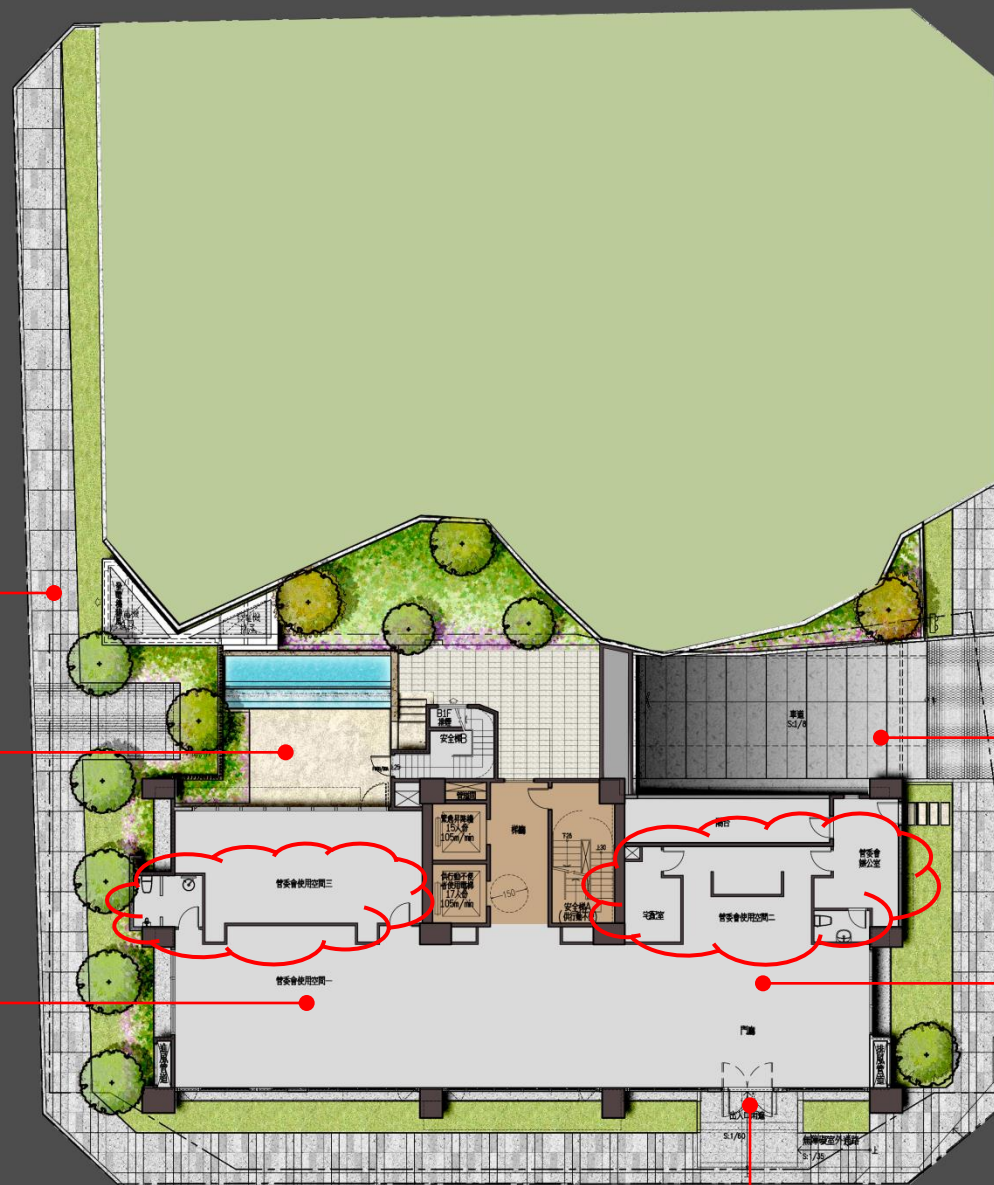
管委會使用空間

迎賓門廳

變更：管委會使用空間增加隔間、廁所位置變更

杭州南路二段25巷

主入口



二層平面圖

6M計畫道路

12.74M計畫道路

58.82坪

58.82坪

雨遮標示
尺寸微調

雨遮標示
尺寸微調

2F-A戶：原3套
衛浴變更為2套

37.99坪

2F-C戶：廚房變
更為開放式廚房

12.74M計畫道路

二層平面圖

S:1/200



三層平面圖

6M計畫道路

12.74M計畫道路

75.50 坪

75.50 坪

雨遮標示
尺寸微調

雨遮標示
尺寸微調

原4房變更為3房、3套衛浴變更為2套

12.74M計畫道路

三層平面圖

S:1/200



標準層平面圖 (四、六、八、十、十二層)

6M計畫道路

12.74M計畫道路

75.50 坪

75.50 坪

雨遮標示
尺寸微調

雨遮標示
尺寸微調

原4房變更為3房、3套衛浴變更為2套

12.74M計畫道路

四、六、八、十、十二層平面圖

S:1/200



標準層平面圖 (五、七、九、十一、十三層)

6M計畫道路

12.74M計畫道路

75.50 坪

75.50 坪

雨遮標示
尺寸微調

雨遮標示
尺寸微調

原4房變更為3房、3套衛浴變更為2套

12.74M計畫道路

五、七、九、十一、十三層平面圖

/200



十四層平面圖

6M計畫道路

12.74M計畫道路

75.50 坪

75.50 坪

雨遮標示
尺寸微調

雨遮標示
尺寸微調

原4房變更為3房、3套衛浴變更為2套

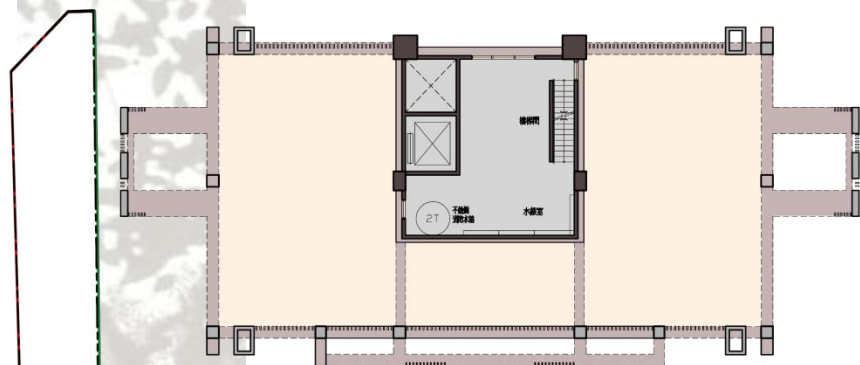
12.74M計畫道路

十四層平面圖

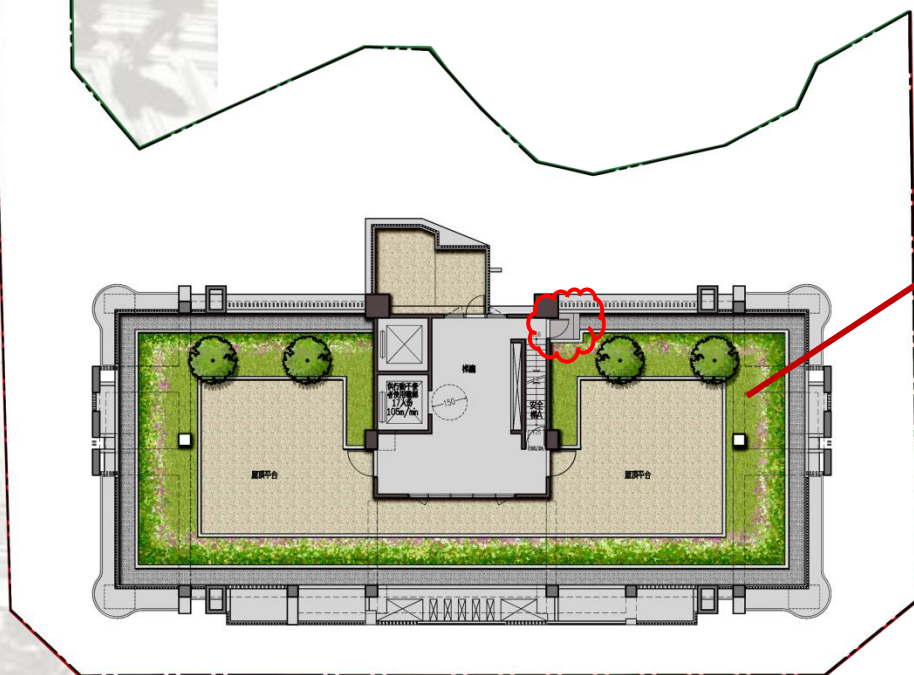
S:1/200



屋突層平面圖

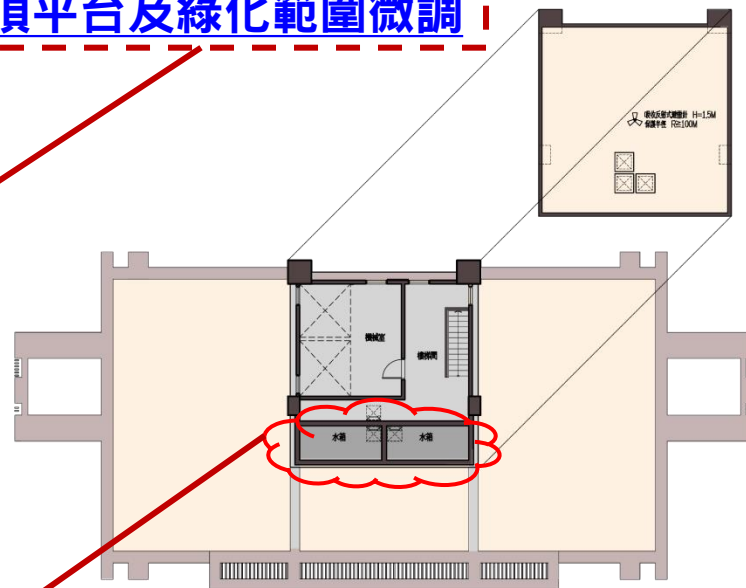


屋突二層平面圖



屋突一層平面圖

屋頂平台及綠化範圍微調



屋突三層平面圖

原組合式水箱，變更為RC水箱

地下一層平面圖 (原核定，無變動)

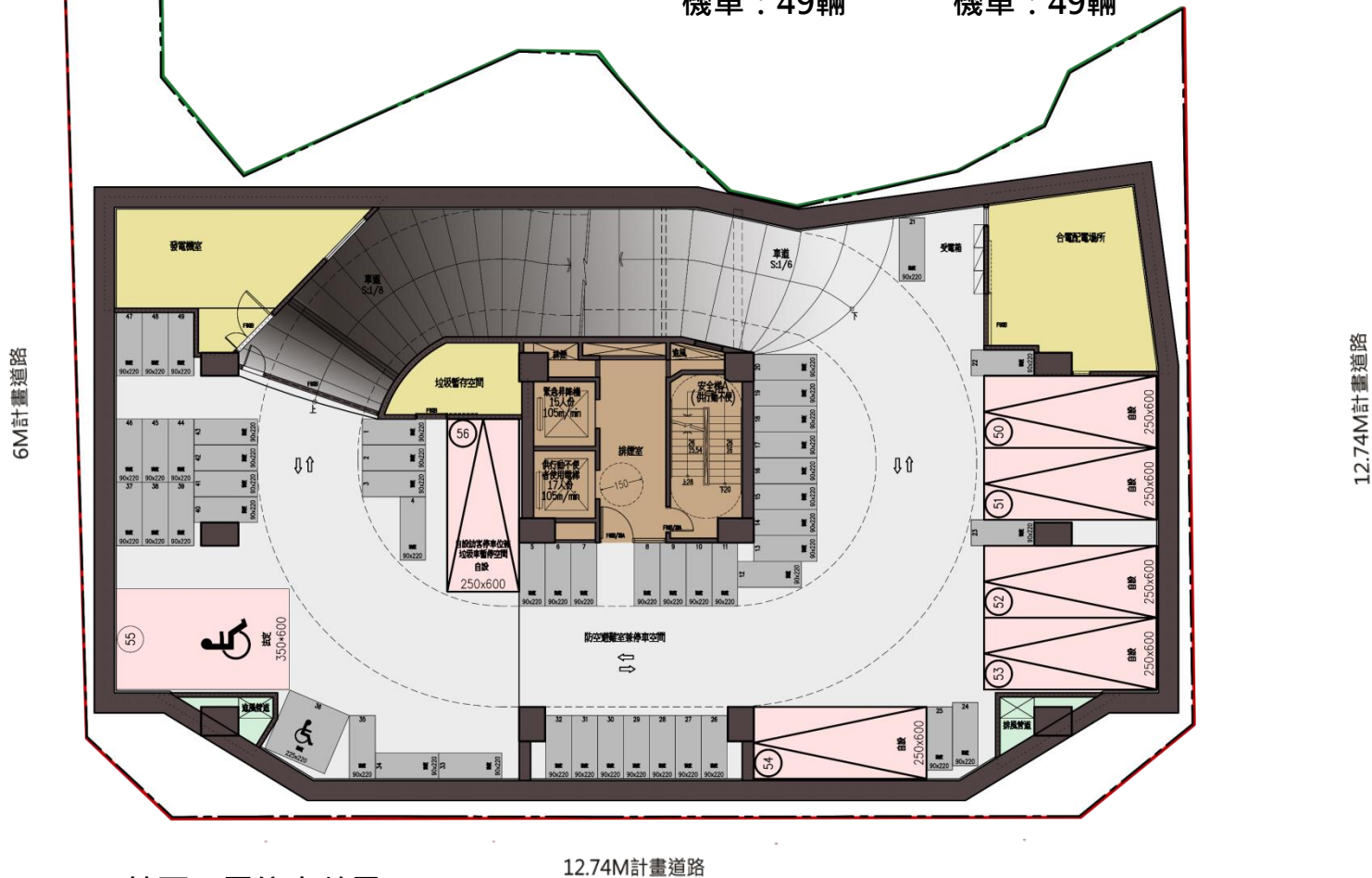
法定停車數量：實設停車數量：

汽車：41輛

汽車：56輛

機車：49輛

機車：49輛



地下一層停車數量：

汽車：7輛

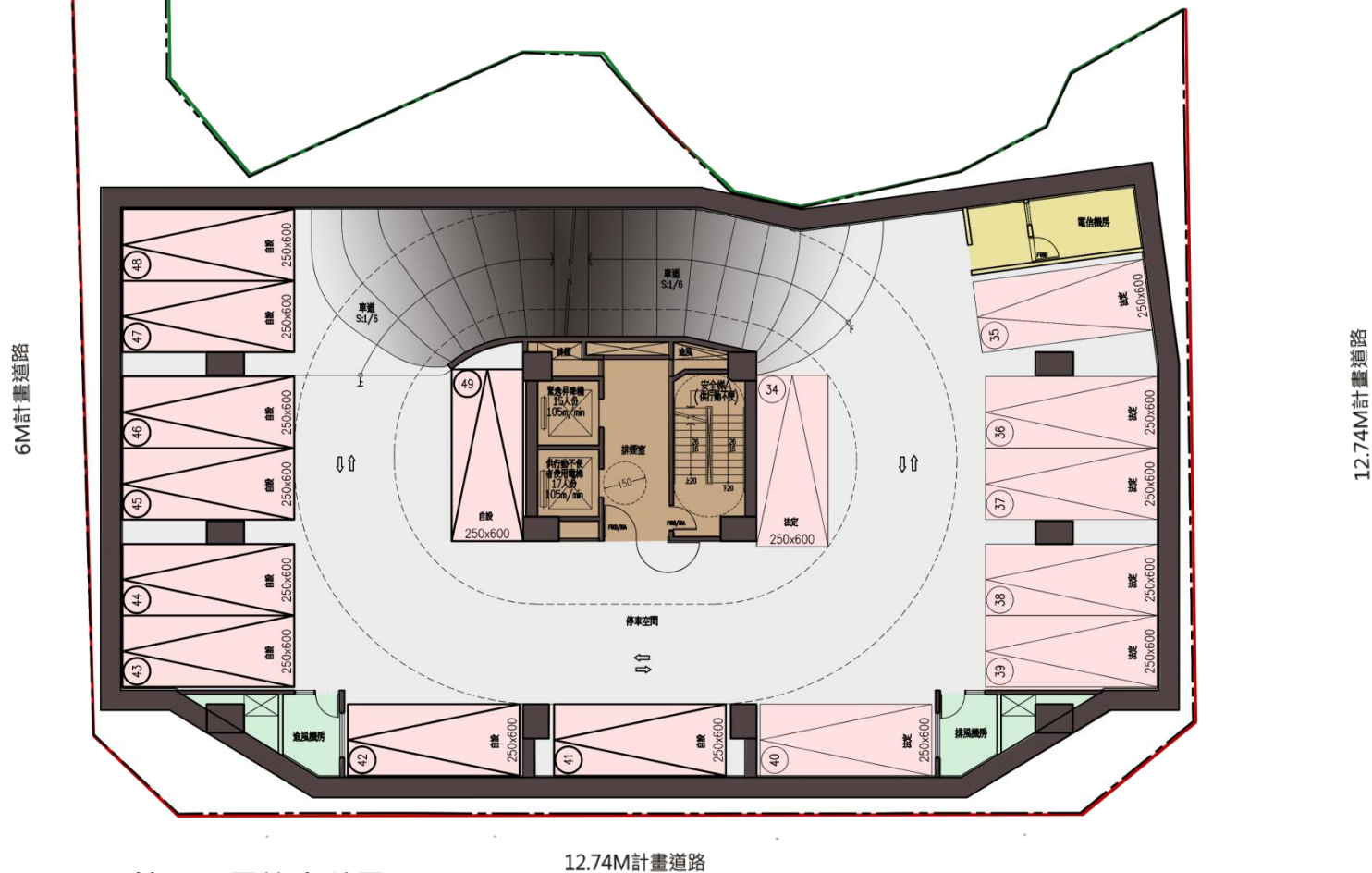
機車：49輛

地下一層平面圖

S:1/200

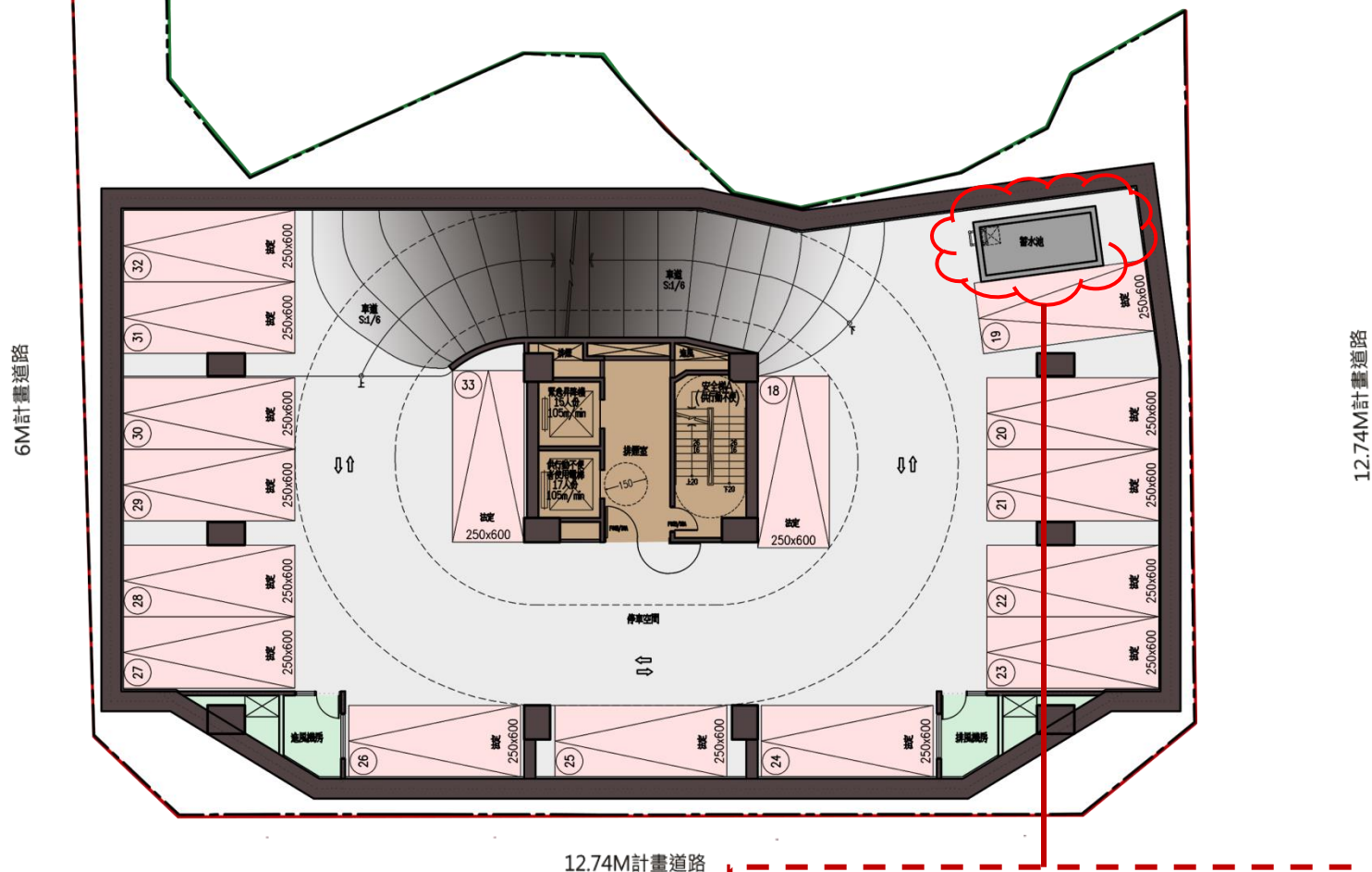


地下二層平面圖 (原核定，無變動)



地下二層平面圖

地下三層平面圖



地下三層停車數量:
汽車: 16輛

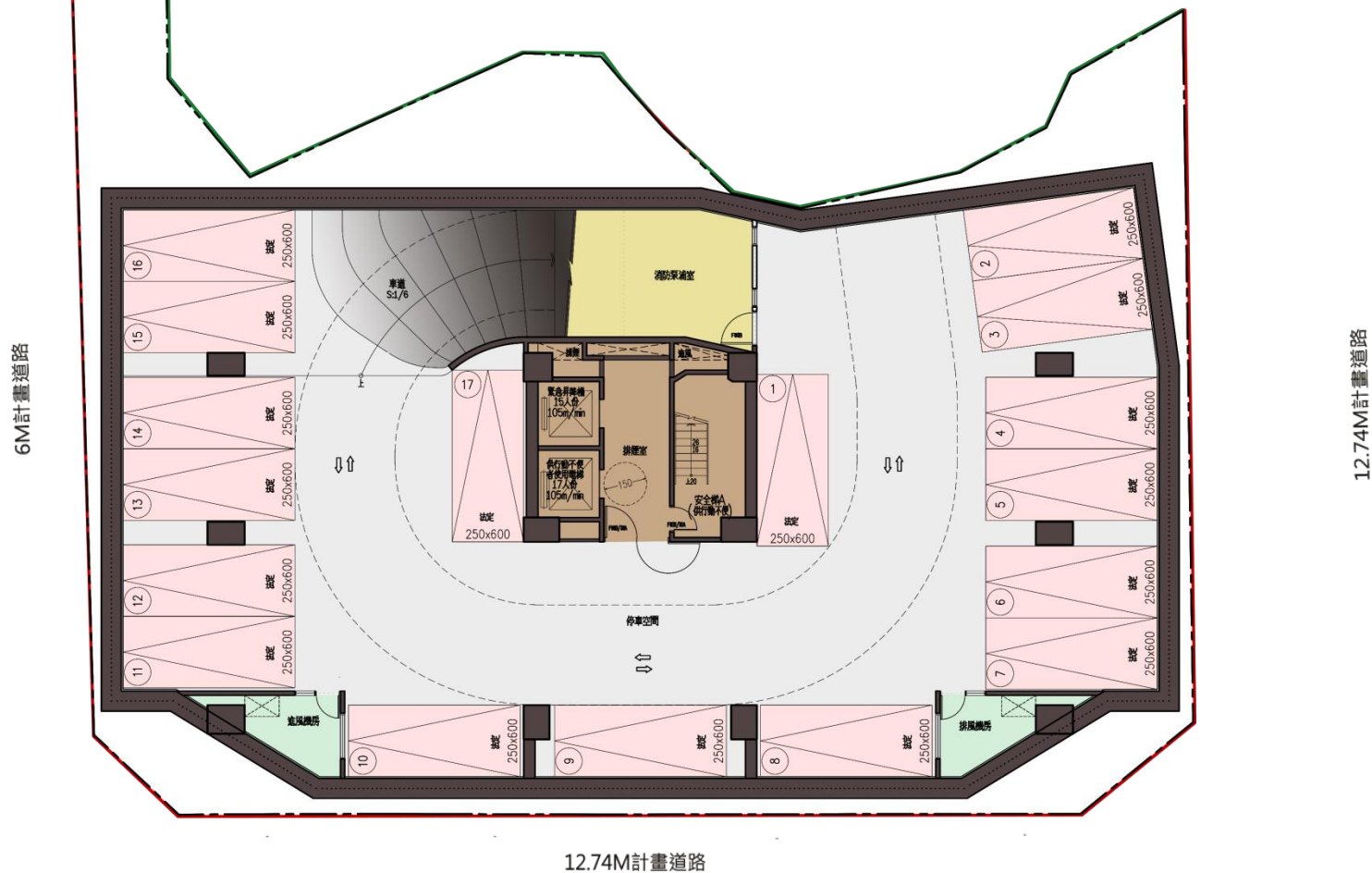
原組合式水箱，變更為RC水箱

地下三層平面圖

S:1/200



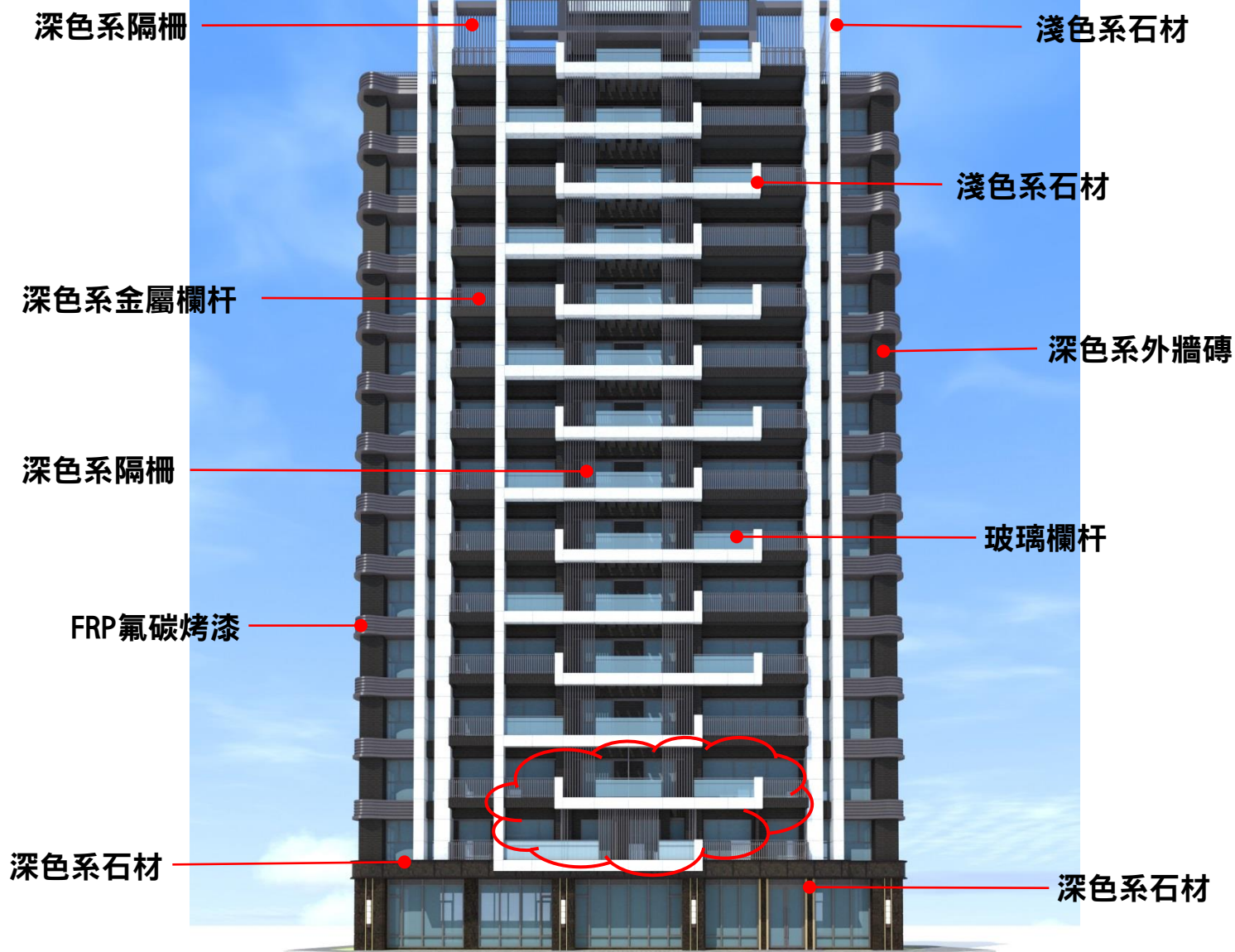
地下四層平面圖 (原核定，無變動)



地下四層停車數量：
汽車：17輛

地下四層平面圖

建物色彩計畫



量體造型說明

結構：本案採**雙跨結構**，**雙邊對稱**，平面配置**方整**，**耐震能力佳**。

遮陽：本案南向設置雨遮，達到**水平遮陽**之效果，因應綠建築中，南向太陽日射角較高的水平遮陽方式。

採光通風：本案**四面開窗**，各居室採光充足，通風良好，**符合室內環境評估基準**，創造舒適健康之居住生活空間。

量體造型：本案量體造型以**框架及格柵**，搭配玻璃欄杆，創造**簡潔、質樸**而純粹的造型量體感。



正向立面2F及
3F新增格柵、
部分材質微調



景觀植栽計畫

退縮無遮簷人行道：

銜接周邊都市人行動線系統，退縮設置無遮簷人行步道，提供舒適悠閒的人行步道空間。

複層綠化：

延續都市周邊綠帶，以原生及誘鳥誘蝶植物為原則，創造多樣性生物棲地，改善建築物周邊微氣候及落實共生永續的生態概念。

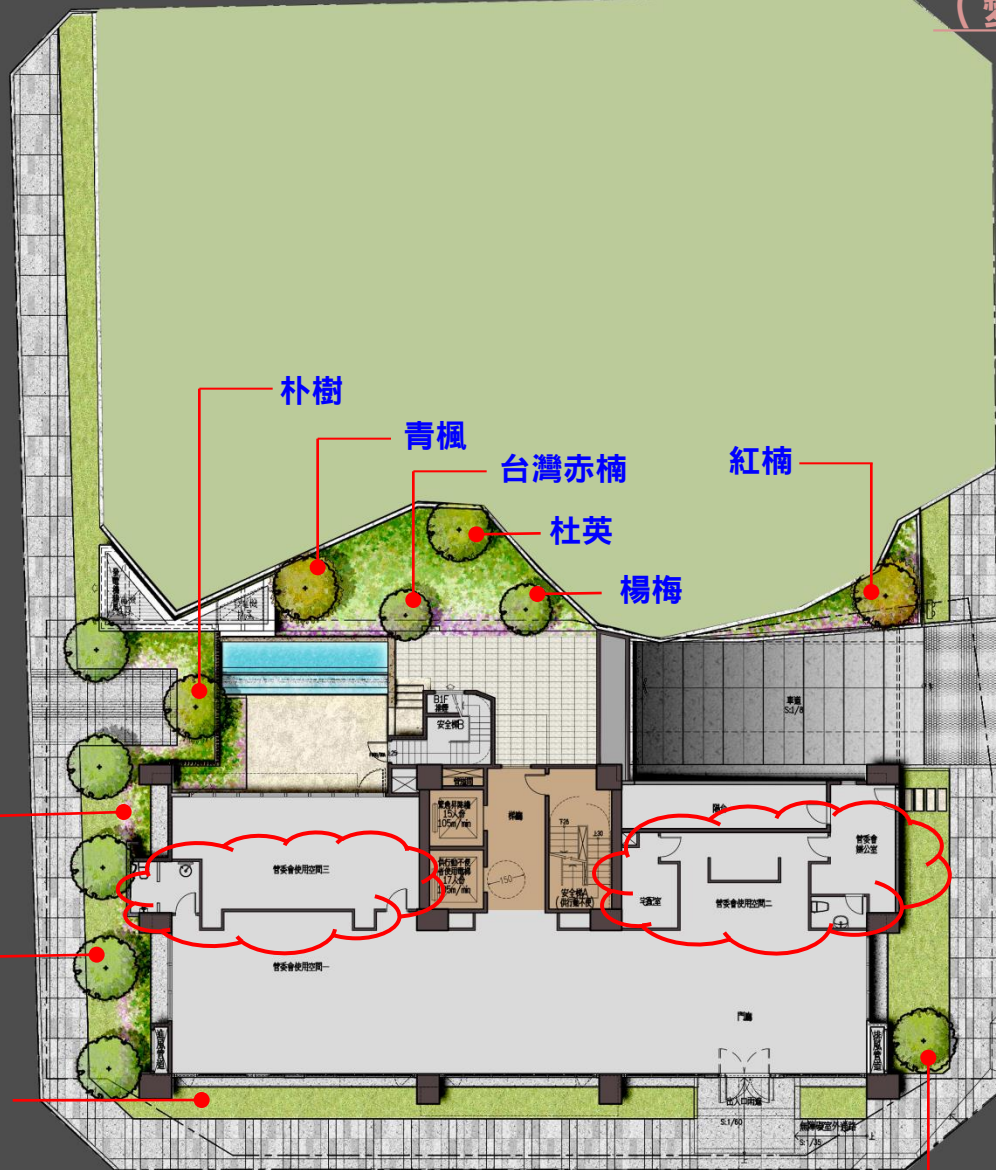
變更：管委會使用空間增加隔間、廁所位置變更

信義路二段86巷

細葉杜鵑

樟樹

鹽棕



信義路二段44巷

杭州南路2段25巷

台灣樂樹



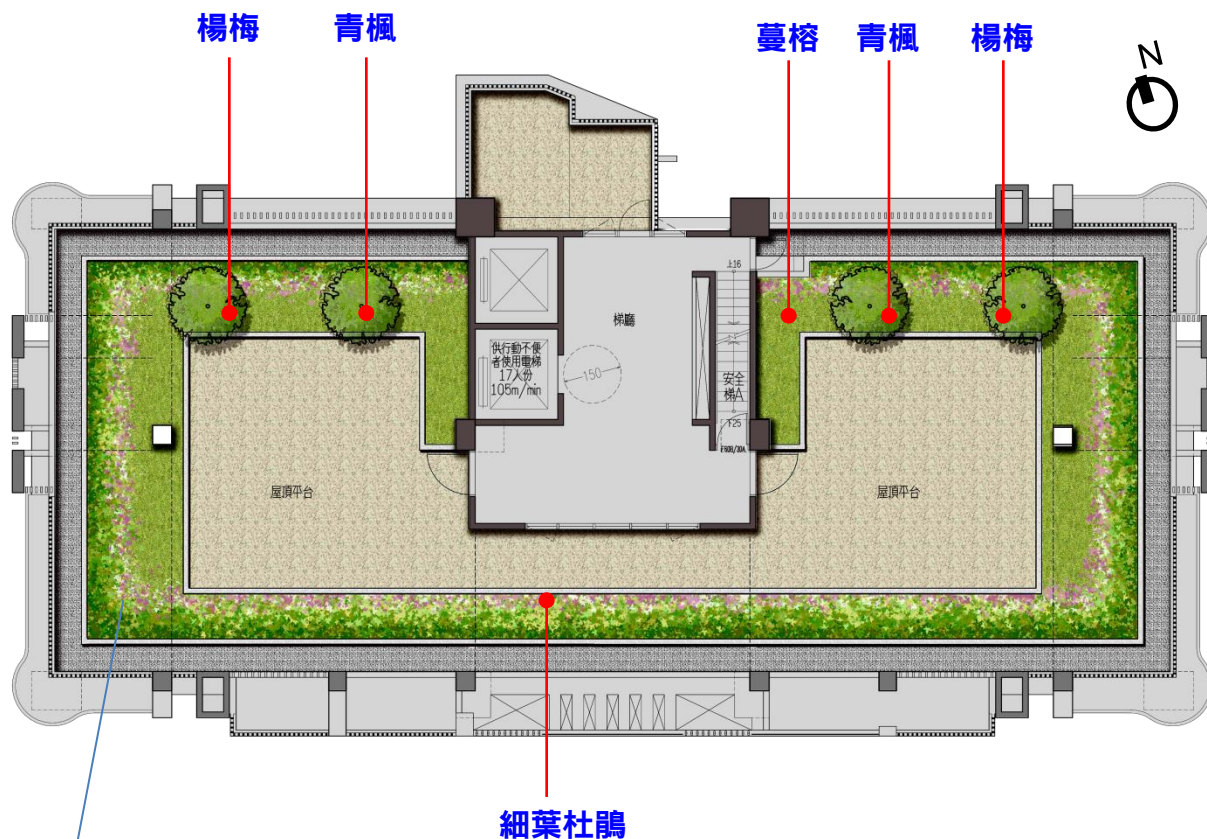
景觀植栽計畫

景觀配置：

東西兩側中庭方式配置，以增加整體景觀的完整性，以原生灌木及草花圍塑多層次的空間氛圍。

鋪面計畫：

寬廣的中庭配置，形塑悠閒自在的休憩活動空間，並遠眺周邊景致，另以綠化植栽增加立面元素，豐富視覺感受。

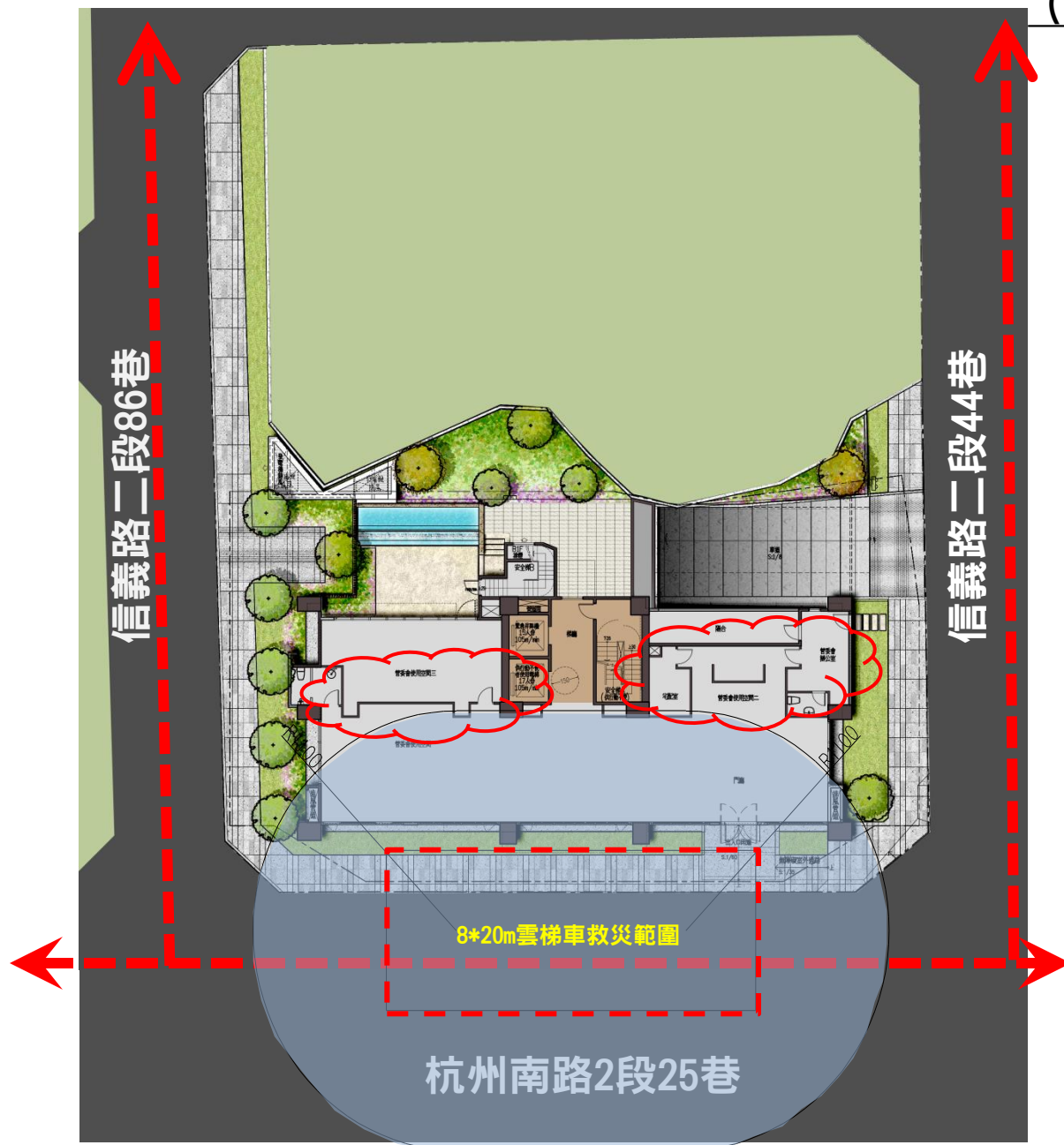


屋頂平台及綠化範圍微調

防災計畫

符合內政部102年7月22日修正檢討之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，規定

變更：管委會使用空間增加隔間、廁所位置變更



參、變更權利變換計畫

一、更新前後總價值

二、估價說明

(景瀚不動產估價師聯合事務所)

三、權利變換計算結果

四、權利變換說明

一、更新前後總價值^{1/2}（原核定，無變動）

價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為101年12月30日
 - 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內（《都市更新權利變換實施辦法》第8條）

估價選定

- 由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之（權變實施辦法第6條）
- 本案委託景瀚、巨秉、歐亞估價師事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價

一、更新前後總價值^{2/2}

更新前價值（原核定，無變動）

項目		景瀚	巨秉	歐亞
更新前	土地單價	285萬元/坪	282萬元/坪	275萬元/坪
	更新前土地總價	8.53億元	8.44億元	8.23億元

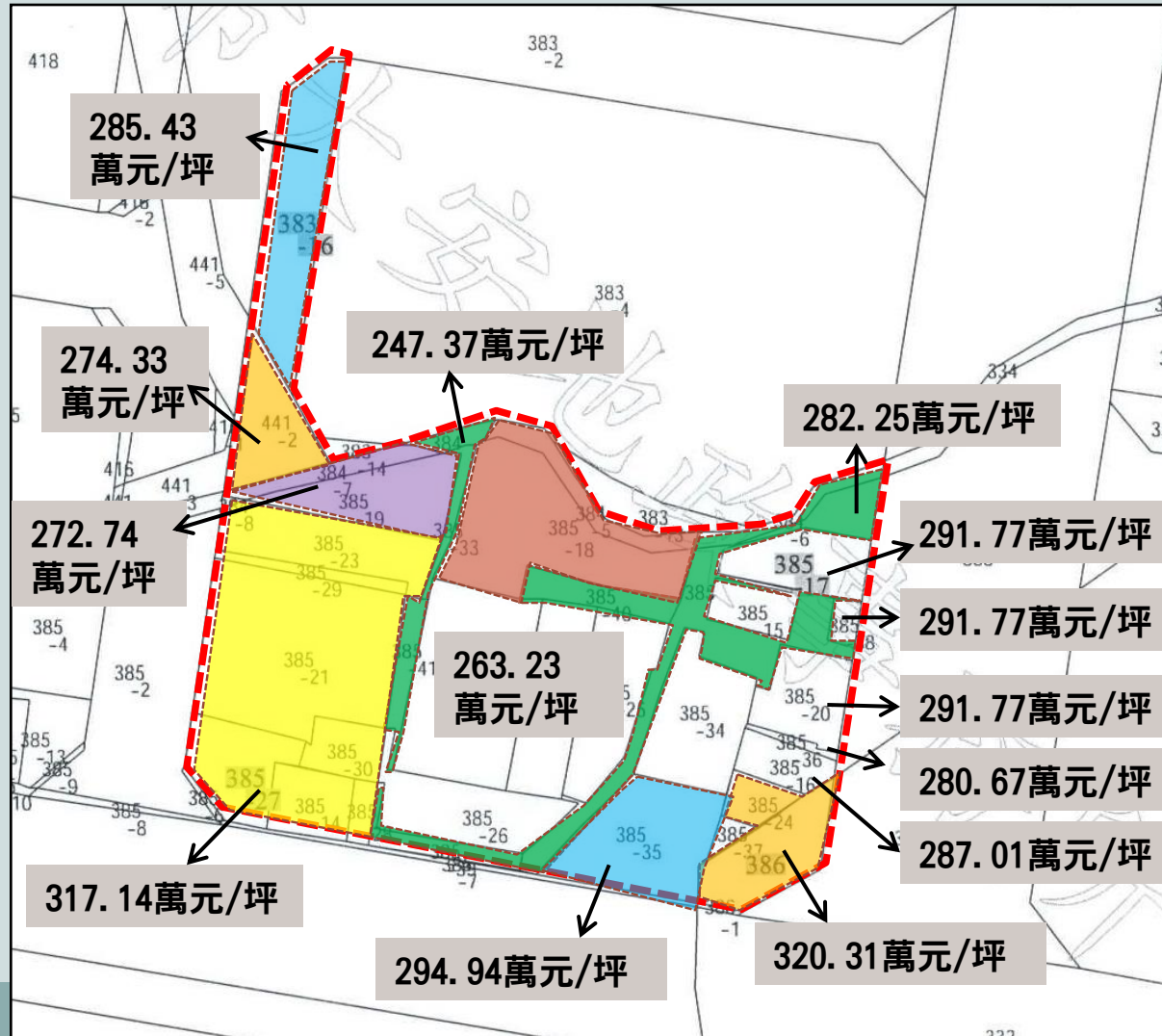
更新後價值（均價、總價值配合產權面積修正併同調整）

項目		景瀚	巨秉	歐亞
更新後	住宅平均單價	117.39萬元/坪	117.01萬元/坪	114.08萬元/坪
	房地價值總計	23.10億元	23.07億元	22.49億元
	車位平均單價	312萬元/個	310萬元/個	312萬元/個
	更新後總價值	24.82億元	24.74億元	24.17億元

□**原核定版產權面積為1,971.17坪，變更版為1,967.63坪；減少3.54坪。**

二、估價說明

更新前土地權利價值評估 (原核定，無變動)



- 1、整宗土地單價：
285萬/坪。
- 2、更新前權利價值：
852,641,625元。
- 3、考量各宗土地個別
條件之優劣；如臨
路、面寬、地形、
角地、路沖等個別
條件。

二、估價說明

更新後不動產價格

版本	樓層	建物面積 (坪) 車位數量 (個)	更新後總價 (元)	平均單價 (元/坪)
核定版	2~14F	1, 971. 17	2, 313, 988, 124	1, 173, 916
	B1~B4	54	168, 300, 000	3, 116, 667
		合計	2, 482, 288, 124	
<u>變更版</u>	2~14F	<u>1, 967. 63</u>	<u>2, 309, 749, 232</u>	<u>1, 173, 874</u>
	B1~B4	54	168, 300, 000	3, 116, 667
		<u>合計</u>	<u>2, 478, 049, 232</u>	

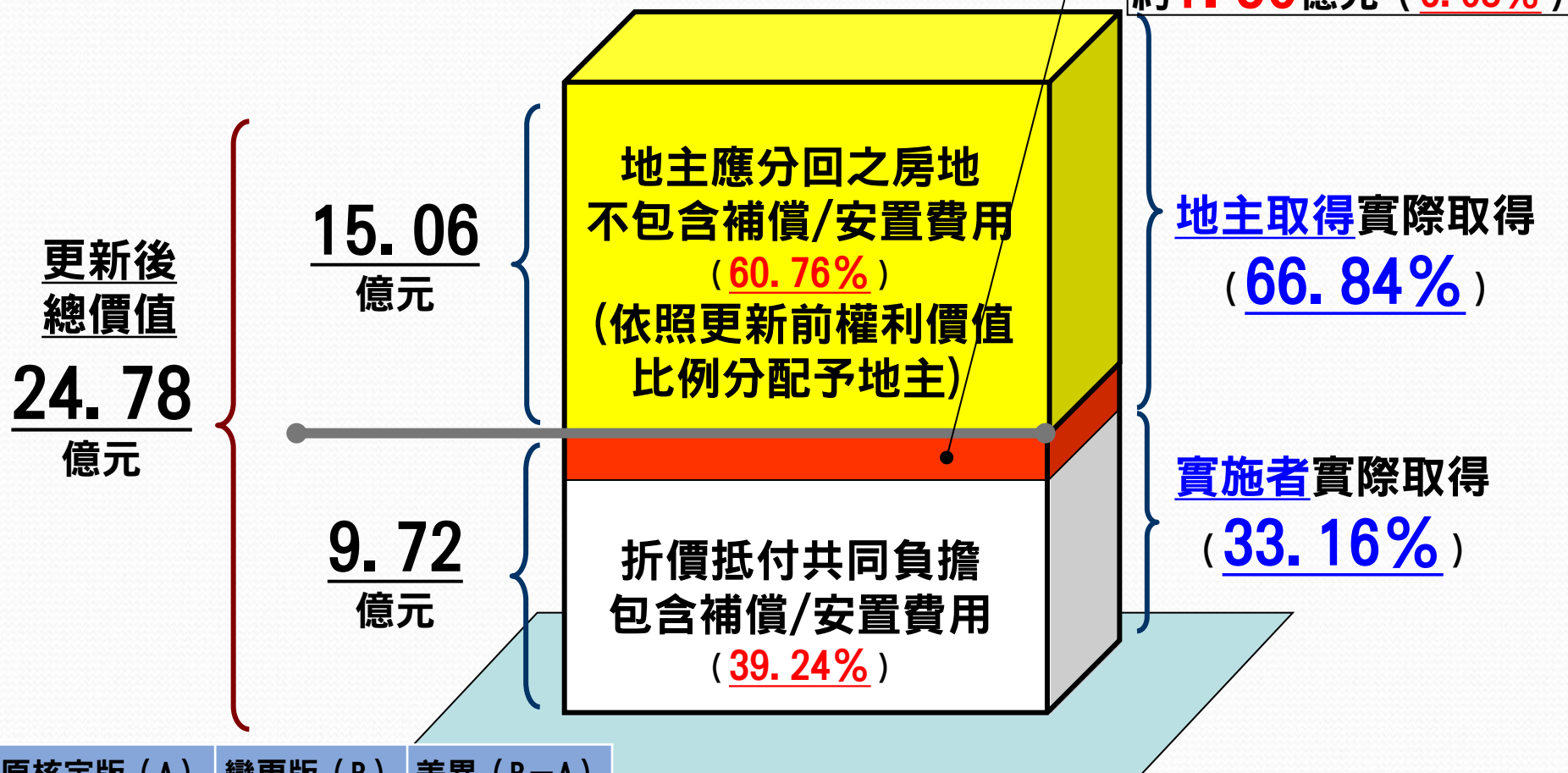
更新後不動產價格（原核定 VS. 變更版）

- 產權面積：減少3.54坪
- 更新後總銷金額：減少423.89萬元
- 更新後二樓以上均價：減少42元/坪

項目	原核定版（A）	變更版（B）	差異（B－A）
產權面積	1,971.17坪	1,967.63 坪	<u>-3.54坪</u>
更新後總銷金額	2,482,288,124元	2,478,049,232元	<u>-4,238,892元</u>
更新後二樓以上均價	1,173,916元/坪	1,173,874元/坪	<u>-42元/坪</u>

三、權利變換計算結果

□地主與實施者之分配目前初估為
60.76% (地主) : 39.24% (實施者)



原核定版 (A)	變更版 (B)	差異 (B-A)
----------	---------	----------

37.9301%

39.2378%

1.3077%

(實際額度以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

四、權利變換說明^{1/4} (原核定，無變動)

權利變換意願調查時間說明

□本次變更內容無涉及重新申請分配事宜

□法令依據

- 參與意願及選配單元意願調查（權利變換實施辦法第5條）
- 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理。
（《都市更新權利變換實施辦法》第11條）

□選配意願調查通知：於102年3月1日以雙掛號方式通知

□申請分配期間：於102年3月2日至102年4月11日（約41天） （申請分配截止日：寄發通知後期限不得少於30日）

□公開抽籤

- 本案因有已達最小分配單元價值且未表示選配意願者，故於102年4月12日
辦理公開抽籤作業。

四、權利變換說明^{2/4} (原核定，無變動)

「參與」與「不參與」權利變換之處理

□《都市更新條例》第31條、《都市更新權利變換實施辦法》第7之1條

□本案無「不願」與「不能參與」分配之土地所有權人及權利變換關係人。

參與 權利變換

□依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

不願參與 權利變換

□依其「更新前權利價值」領取補償金。

□現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

不能參與 權利變換

□應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以「更新前權利價值」計算補償金。

□不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。

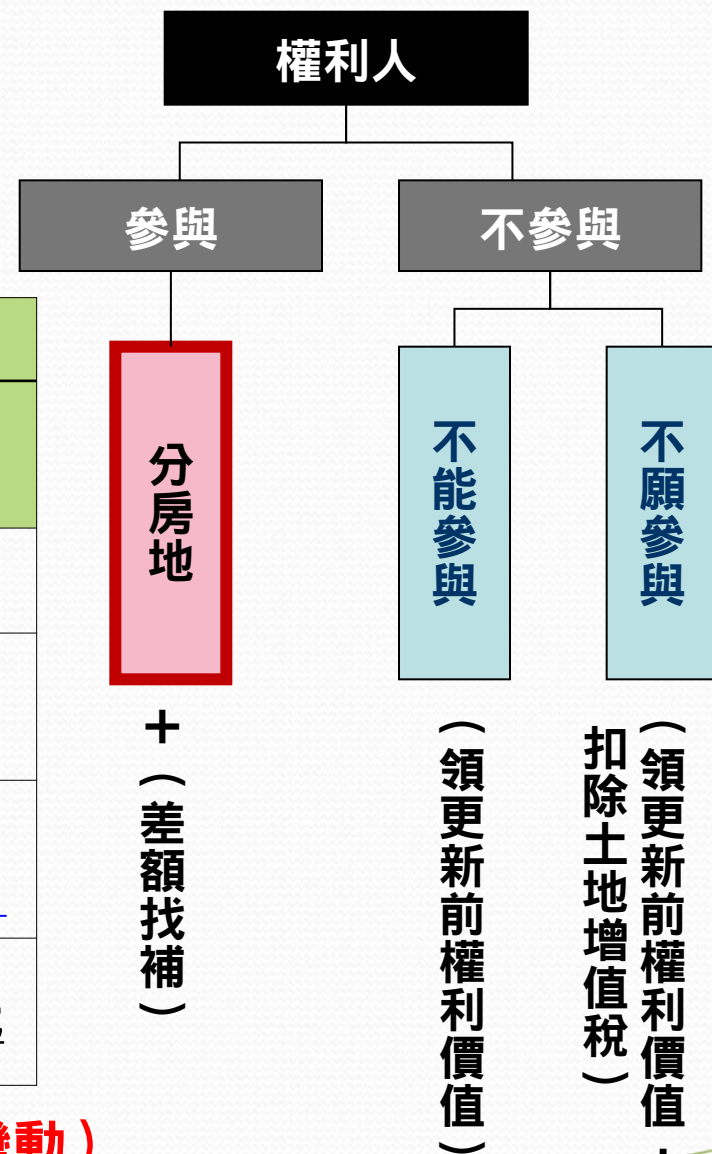
□現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

四、權利變換說明^{3/4}

最小分配單元

- 符合《臺北市都市更新自治條例》第11條，
最小分配單元不得小於丁種住宅單元（46m²）

項目	最小分配單元		
	原核定版（A）	變更版（B）	差異 B-A
樓層	2層	2層	—
單元代碼	2F-C	<u>2F-C</u>	—
產權面積	125.44m ² (37.95坪)	<u>125.60m²</u> (<u>37.99坪</u>)	<u>0.16m²</u> (<u>0.4坪</u>)
單元總價	約4,186萬元	<u>約4,190萬元</u>	<u>約4萬元</u>



- 產權面積修正，單元總價併同調整。（單價無變動）

四、權利變換說明^{4/4}（原核定，無變動）

他項權利處理方案

□抵押權（分配建物）

- 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

□抵押權、限制登記（發放補償金/提存）（不能或不願者）

- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

（都市更新條例第43條）

- 差額價金未繳納：獲配土地加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。登記完成後，該管登記機關應通知抵押權人換發書狀。（權利變換實施辦法第26條）

肆、申請分配說明

※本次變更內容無涉及重新選配事宜

- 一、選配原則
- 二、選配結果

一、選配原則（原核定，無變動）

- 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距20%內）進行選配。
- 若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤。
- 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及案件之穩定性。
- 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利。

二、選配結果

- 住宅單元選配位置：
與原核定一致，無涉及住宅單元選配異動。
- 停車位選配位置：
部分所有權人與實施者選配停車位異動。

伍、實施進度及效益

一、實施進度

二、更新後效益

一、目前實施進度與預期進度

實施進度

105/1/7	擬訂事業計畫及權利變換計畫核定
105/5/26	建造執照核發
107/6/8	變更事業計畫及權利變換計畫公聽會

擬訂事業計畫及權利變換計畫核定

建造執照核發

變更事業計畫及權利變換計畫公聽會

變更事業計畫及權利變換計畫送件

更新處初審（程序審查）

公開展覽（30日）

公辦公聽會

幹事會及權利變換小組審查/複審

聽證

審議會

核定公告

施工、成果備查

約
14
個
月

30日

二、更新後效益

地主之效益

- 透過都市更新, 享有稅捐減免, 減輕更新負擔
 - 不能參與權利變換者, 免徵土增稅
 - 不願參與權利變換者, 減徵40%土增稅
- 透過都市更新, 提升原土地之使用效益與價值
- 提升居住品質, 改善公共安全

地區里民之效益

- 增加人行步道之留設, 塑造良好都市開放空間
- 帶動整體地區提升環境水準

政府部分之效益

- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值與促進經濟活動, 增加稅收



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

簡報完畢 敬請指教！

- 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，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
- 本更新案內容可參考本案更新個案
(http://dtrc.com.tw/project_detail/25/檔案下載)
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊
(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)