

# 擬訂臺北市信義區三興段三小段311地號等2筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

實施者：利百加建設股份有限公司

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司

建築設計：周弘誠建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

宇豐不動產估價師聯合事務所

大一不動產估價師事務所

中華民國112年11月15日



# 簡報大綱

- 壹、辦理緣起及法令依據
- 貳、事業計畫內容說明
- 參、權利變換內容說明
- 肆、建築規劃設計說明
- 伍、估價內容說明

# 壹、辦理緣起及法令依據

# 辦理緣起及法令依據

- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理本案。
- 依「都市更新條例施行細則」8條規定，於舉辦公聽會時邀請臺北市政府都市更新處、信義區公所、嘉興里里長、及專家學者參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利關係人參加。
- 本範圍依據都市更新條例第9條於112年1月9日發布為更新地區。
- 登報112年10/30、10/31、11/1共三日。
- 公告112年10月30日。
- 寄發資料112年10月30日。

# 目前執行階段

前期階段

發布更新地區(112.1.9)

登報(112.10.30~11.01)、公告(112.10.30)

事業及權變  
計畫階段

自辦公聽會召開(112.11.15)

申請分配(112.11.1~12.11)

計畫申請報核

公開展覽及公辦公聽會

幹事及權變小組審查

聽證

審議會及核定公告

執行階段

發放補償

建照申請、施工、使照申請、產權登記

# 實施者介紹

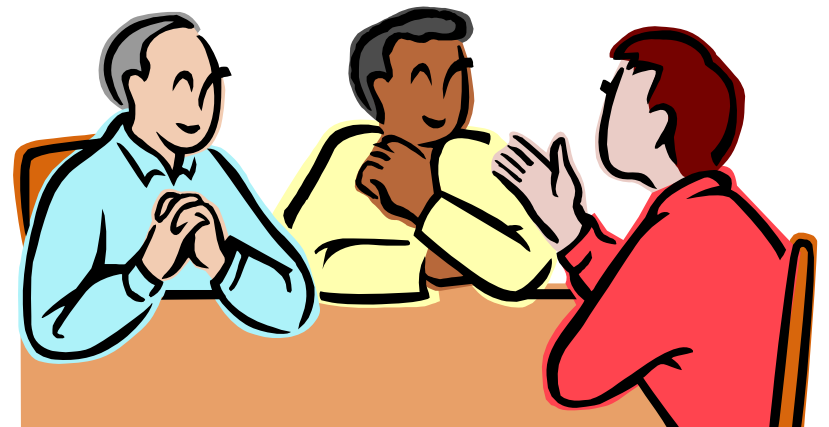
- 利百加建設股份有限公司
- 負責人：廖紹普
- 聯絡電話：(02) 2322-2347
- 聯絡地址：台北市中正區杭州南路一段8-2號5號樓之1
- 網站：<https://rbk-c.com/>
- 公司實績：
  - 建照號碼 | 111 永建字第 00397 號
  - 土地座落 | 新北市永和區民權段 873 地號



The screenshot shows the website header for RBK Construction (利百加建設) with navigation links for 'Company Introduction', 'Hot Sales', 'Customer Service', 'Older News', and 'Contact Us'. The main content area features a large red banner with the text 'Thank you' and '盛情滿席 感謝相知 民有印象 100%完銷'. Below the banner is a news article titled '民有印象\_動土典禮' (Min You Impression\_ Groundbreaking Ceremony) dated 2023-06-10. The article text includes '劃定臺北市信義區三興段三小段311地號等2筆土地為更新地區' and '2023年新年快樂'. A '更多消息' (More News) link is also visible.

# 公聽會目的

- 告知權利人都市更新事業規劃構想
- 說明權利變換內容及估價作業
- 聽取權利人寶貴意見作為規劃參考
- 聽取公部門及專家學者意見
- 建立社區更新共識

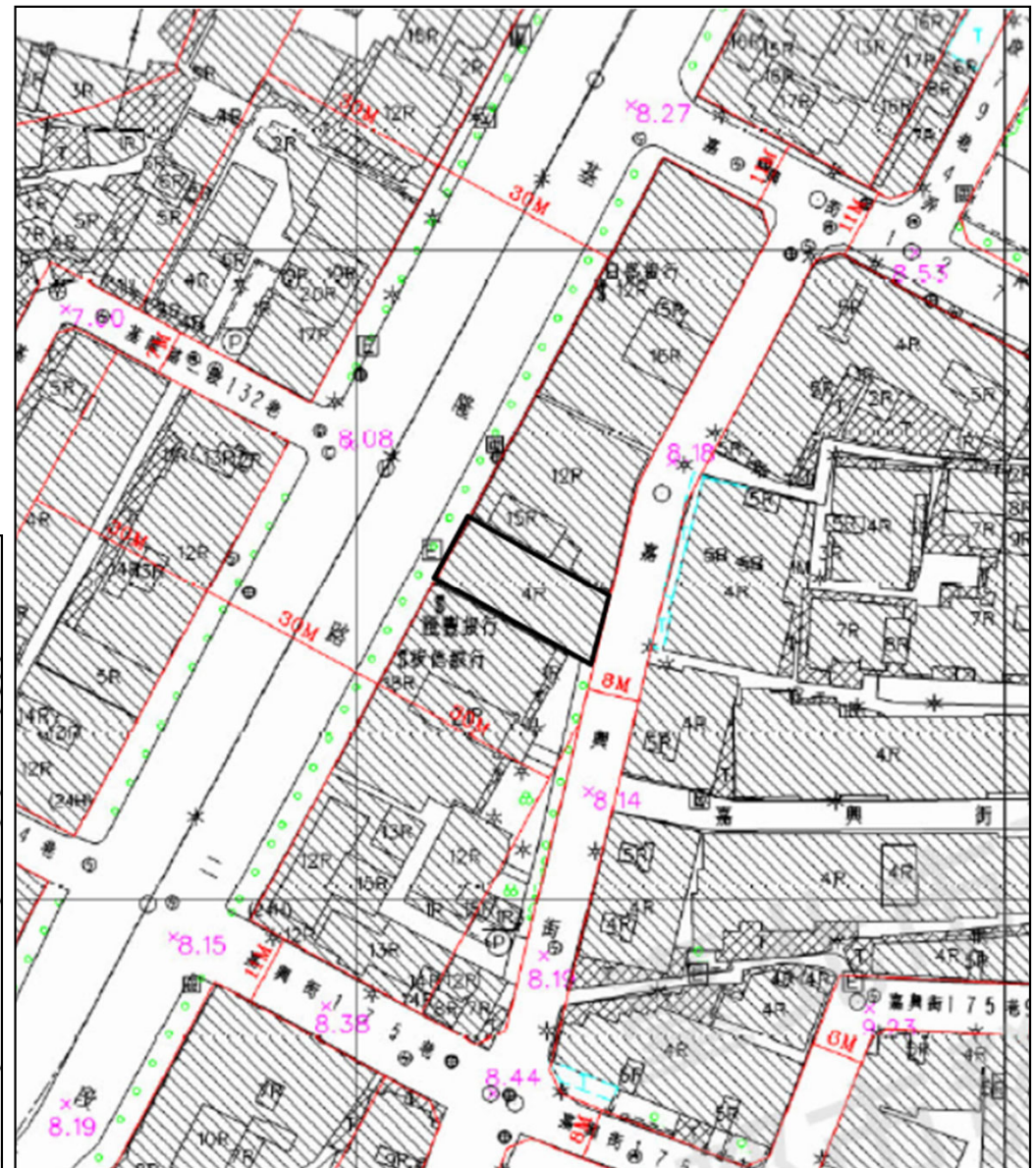
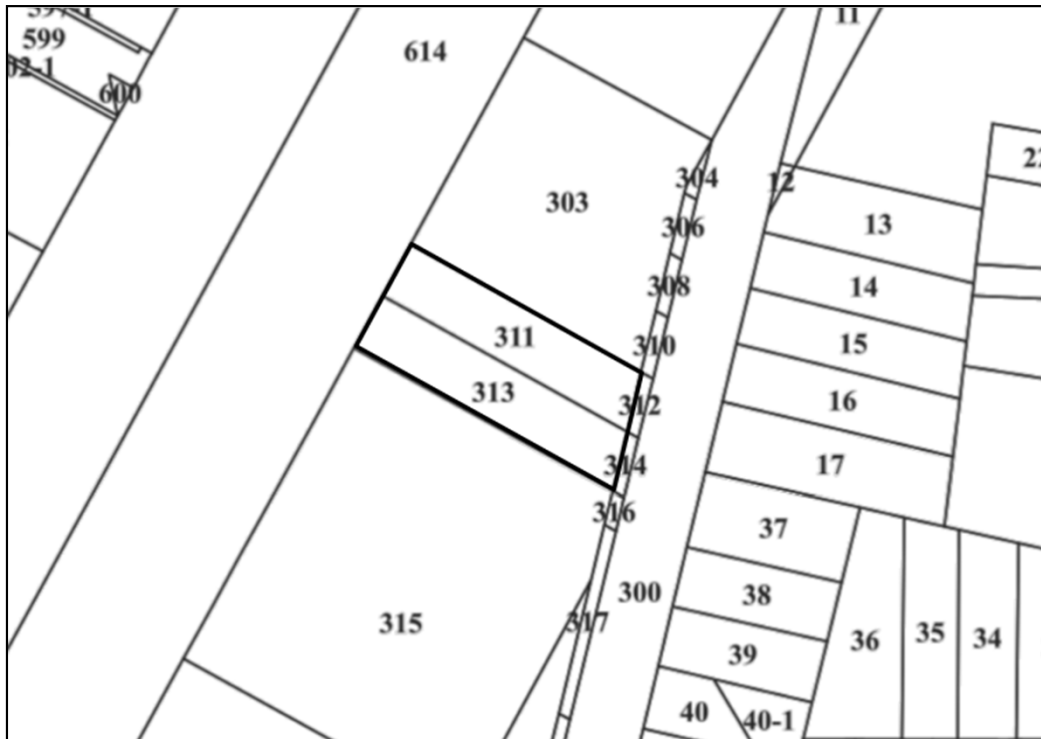


## 貳、事業計畫內容說明



# 更新單元範圍及位置

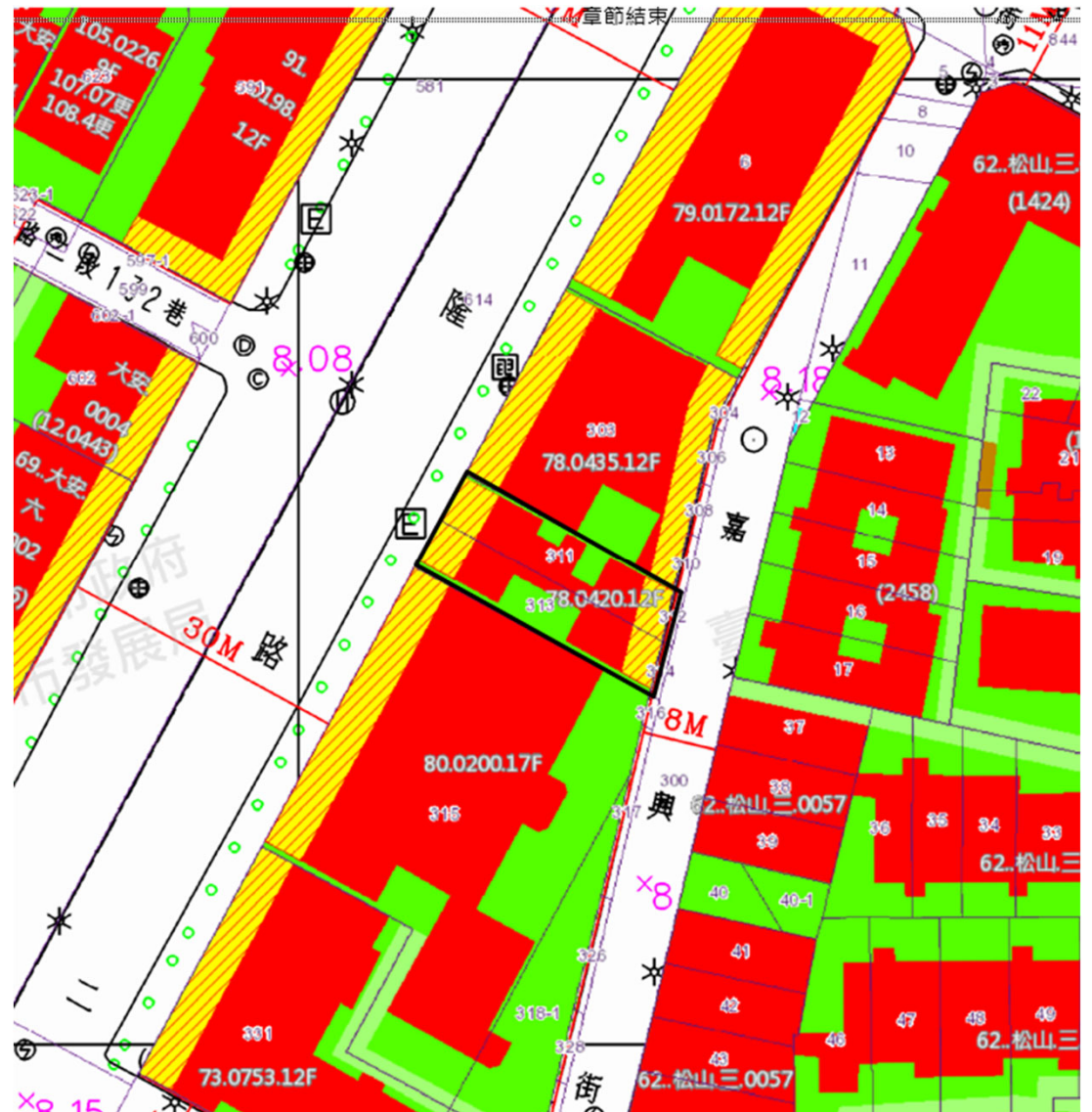
- 本案位於信義區嘉興街127巷、嘉興街、嘉興街175巷及基隆路二段所圍街廓內之中側。
- 信義區三興段三小段311、313地號等2筆土地。



更新單元範圍

# 土地及建物權屬

- 土地權屬：
  - 土地筆數：2筆土地。
  - 土地面積：287m<sup>2</sup>。
  - 土地所有權人：6人(皆為私有)。
- 建物權屬：
  - 建物筆數：8筆建號。
  - 建物棟數：1棟RC造合法建築物。
  - 建物面積：1,032.08m<sup>2</sup>。
  - 建物所有權人：6人(皆為私有)。
  - 現況使用：1F為店面使用，其餘為住宅使用



更新單元範圍

# 現況照片圖



照片 2 ←



照片 3 ←



照片 1 ←



照片 4 ←



照片 5 ←



# 同意比例

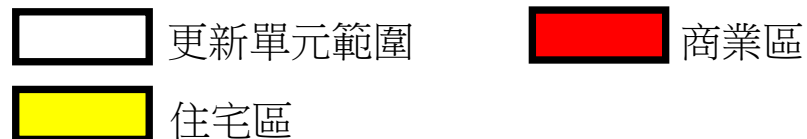
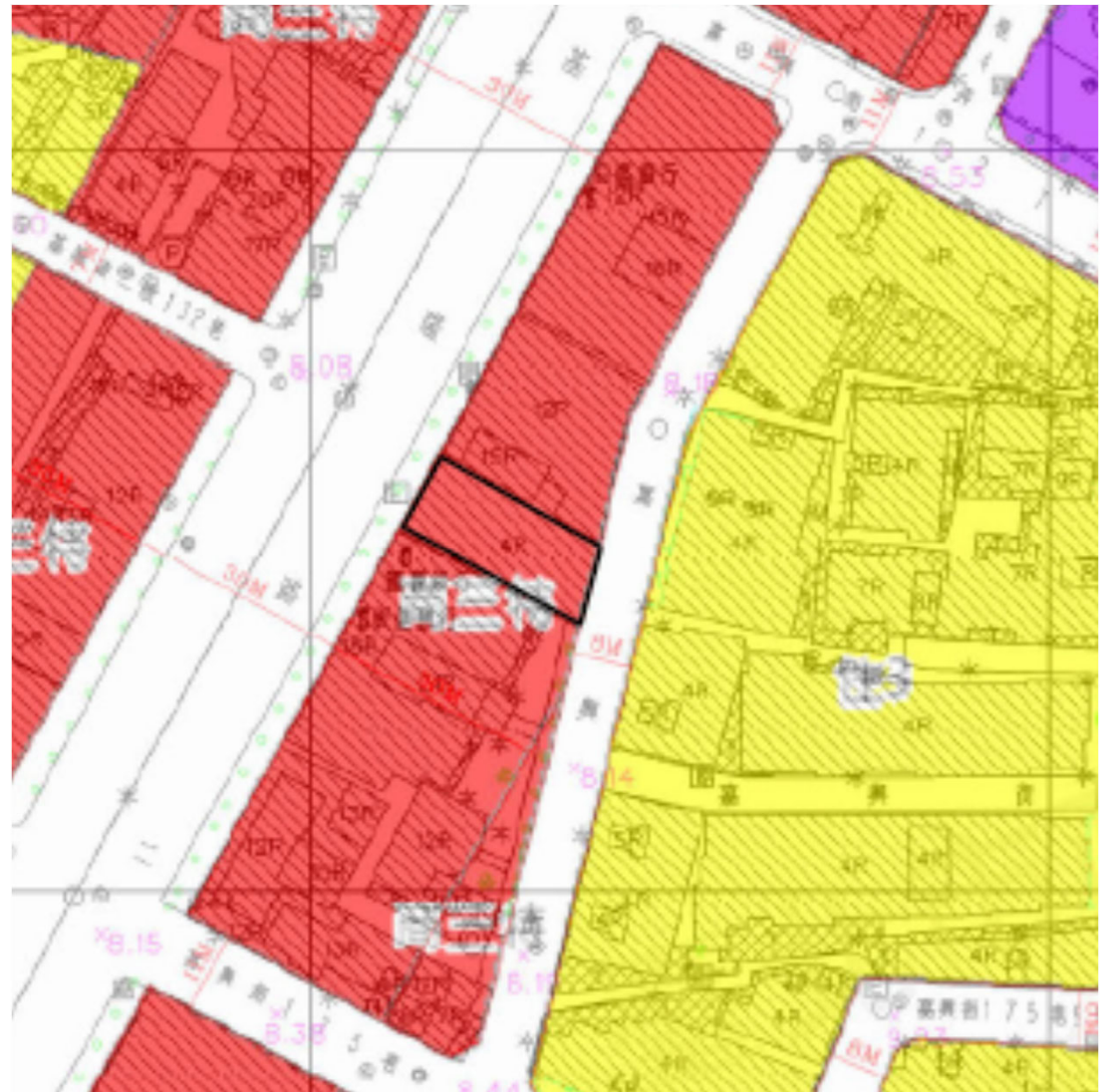
- 同意比例符合都市更新條例第37條規定。

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人數 (人)	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 ( m <sup>2</sup> )
全區總和 ( A=a+b )	6	287.00	6	1,032.08
公有 ( a )	0	0	0	0
私有 ( b=A-a )	6	287.00	6	1,032.08
私有排除 ( c )	0	0	0	0
計算總和 ( B=b-c )	6	287.00	6	1,032.08
同意數 ( C )	4	176.75	4	642.63
同意比例 ( C/B ) (%)	66.66%	61.59%	66.66%	62.27%

- 本案依都市更新條例第7條逕行劃定更新地區，須超過1/2同意。

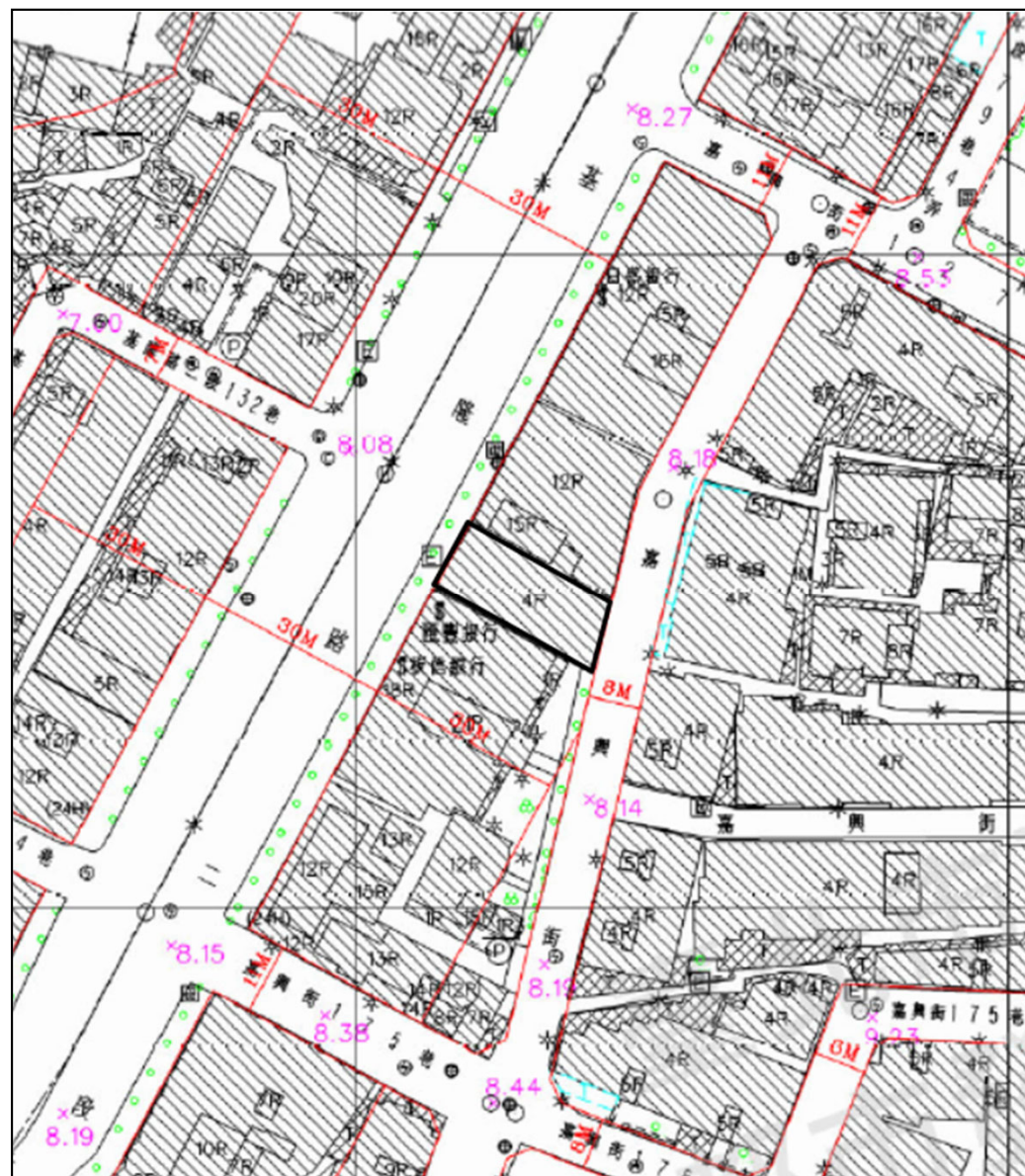
# 相關都市計畫

- 「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」計畫範圍內。提議劃定更新地區土地使用分區為第三種商業區(原屬第二種商業區)
- 建蔽率：65%
- 法定建築面積：186.55m<sup>2</sup>。
- 容積率：630%。
- 法定容積：1,808.10m<sup>2</sup>。



# 處理方式及實施方式

- 本案採權利變換並全區重建方式。
- 本案無協助開闢區內及區外公共設施。
- 本案無涉及古蹟及受保護樹木。



更新單元範圍

# 容積獎勵

獎勵項目-中央	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
原容大於法容	-	0.00%
危險建物有拆除必要者	144.65	8.00%
公益設施	-	0.00%
協助開闢公共設施	-	0.00%
建築物保存維護	-	0.00%
綠建築	-	0.00%
智慧建築設計	-	0.00%
無障礙空間規劃	-	0.00%
採建築物耐震設計	-	0.00%
時程獎勵	-	0.00%
規模獎勵	180.81	10.00%
全體同意之協議合建	-	0.00%
占他人土地舊違章建築戶	-	0.00%
獎勵項目-臺北市20%	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
規劃設計獎勵	-	0.00%
改善環境	-	0.00%
新技術電動車	-	0.00%
捐贈基金	-	0.00%
合法四層樓以上	36.16	2.00%
都市更新獎勵	361.62	20.00%

# 拆遷補償及安置計畫

## ■ 拆遷補償原則

- 因權利變換而拆除遷移建物應補償其價值（依都市更新條例第57條）

## ■ 建築物拆遷補償費用

- 本案建築物經估價查估補償費用為12,778,826元，拆除費用為1,172,206元，實際拆遷補償費用為11,606,620元。

## ■ 拆遷安置費用：補貼相關權利人於更新期間搬遷後在外居住或營業之租金補貼費用

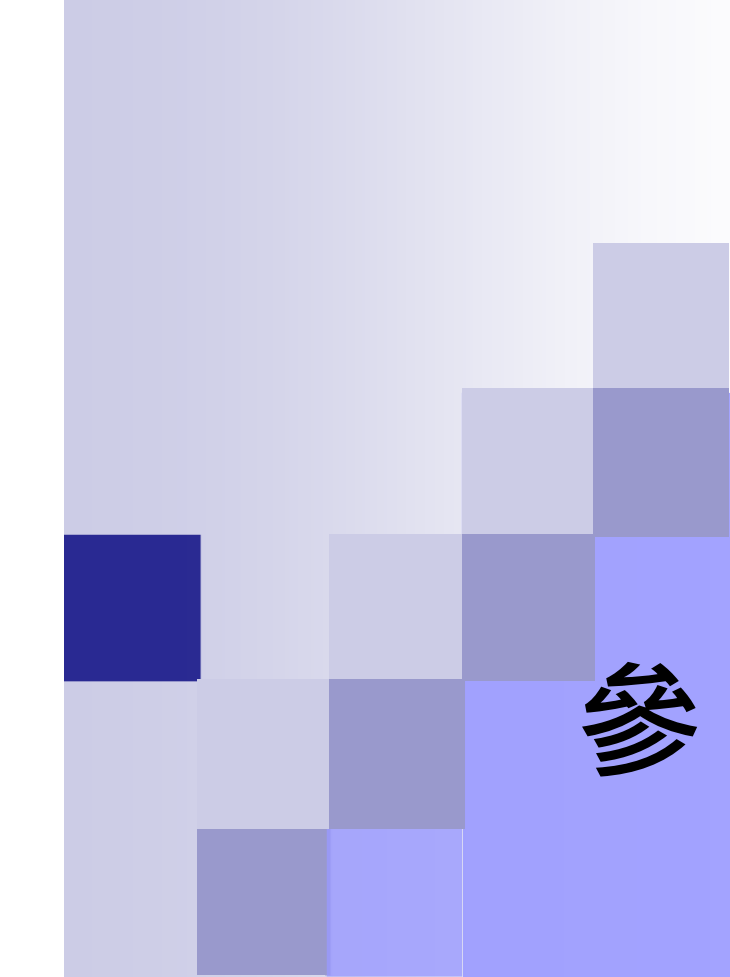
- 補貼合法建物面積為312.18坪，補貼單價以估價師評估周邊租金水準，1F為2300元/坪，2F以上為1050元/坪，共補貼29個月，共計拆遷安置費用為12,292,419元。



# 建築摘要

- 本案興建地上13F，地下3樓之RC造建築物。

使用分區	地二種商業區
基地面積	287.00m <sup>2</sup>
建蔽率	65%
容積率	630.00%
法定容積	1,808.10m <sup>2</sup>
容積獎勵	361.62m <sup>2</sup> (20%)
獎勵後允建總容積	2,169.72m <sup>2</sup>
停車空間	實設汽車：24部
	實設機車：25部
總樓地板面積	3,294.71m <sup>2</sup>
1F~3F商業使用樓板面積	398.61m <sup>2</sup> > 287m <sup>2</sup> × 65% × 2 = 373.10



# 參、權利變換計畫內容說明

# 權利變換意義與原則

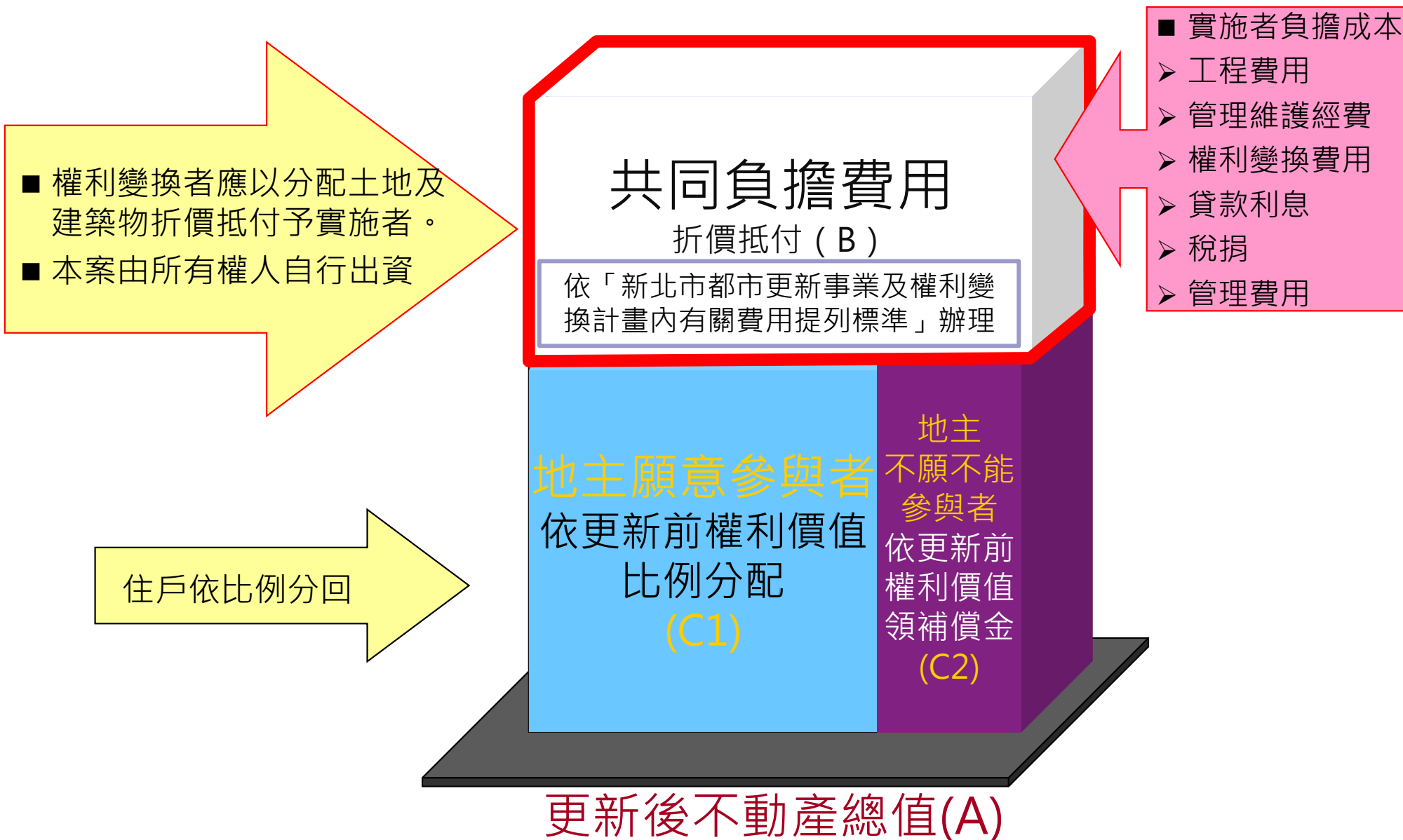
## ■ 權利變換意義

- 係透過公平、公開、公正的方式實施都市更新
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建

## ■ 權利變換原則

- 多數人同意即可實施
- 分配：更新後之土地及建築物價值扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地
- 估價：由實施者委託一家及公開抽籤二家以上鑑價機構查估後評定之
- 稅捐減免：地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅

# 實施方式：權利變換



# 共同負擔費用

- 共同負擔費用為396,437,414元。

項目		費用(元)	說明
工程費用	重建費用	267,321,004	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工程費用採SC，樓地板面積996.65坪，營建單價為237510元/坪。</li> <li>■ 重建費用包含營建費用、建築設計費用、工程管理費、空汙費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接瓦斯水電費用</li> </ul>
	公共設施費用	-	
	建築容積獎勵支付費用	-	
權利變換費用		38,209,439	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 含鑽探費、鑑界費、鄰房鑑定費、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償及安置費、地籍整理費</li> </ul>
貸款利息		11,122,671	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 貸款利率2.406%，貸款期間35月（施工23個月+12個月）</li> </ul>
稅捐		6,088,135	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 印花稅、營業稅</li> </ul>
管理費用		73,696,164	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人事行政費5%，銷售管理費6%，風險管理費10.5%，信託費用</li> </ul>
合計		396,437,414	

# 估價選定

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第6、7條
- 權利價值之估定
  - 估價抽籤於民國112年4月7日。估價單位景瀚、大一、宇豐。
  - 以更新前後估值最高之景瀚估價為權利變換試算基礎。
- 評價基準日訂於民國112年9月30日

項目		景瀚	宇豐	大一
更新前土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	6,750,000	6,600,000	6,550,000
	更新前土地總價 (元)	586,018,125	572,995,500	568,654,625
更新後房屋 及車位價值	1F單元平均單價 (元/坪)	1,650,000	1,600,000	1,648,000
	1F單元總價 (元)	19,466,522	18,876,628	19,442,927
	2F以上單元平均單價 (元/坪)	1,031,301	1,024,412	1,006,733
	2F以上單元總價 (元)	975,035,515	968,522,721	951,807,799
	車位平均單價 (元/部)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	車位總價 (元)	48,000,000	48,000,000	48,000,000
	更新後總權利價值 (元)	1,042,502,037	1,035,399,349	1,019,250,726
更新後分配價值 (元)		646,064,623	638,961,935	622,813,312

# 更新後應分配價值

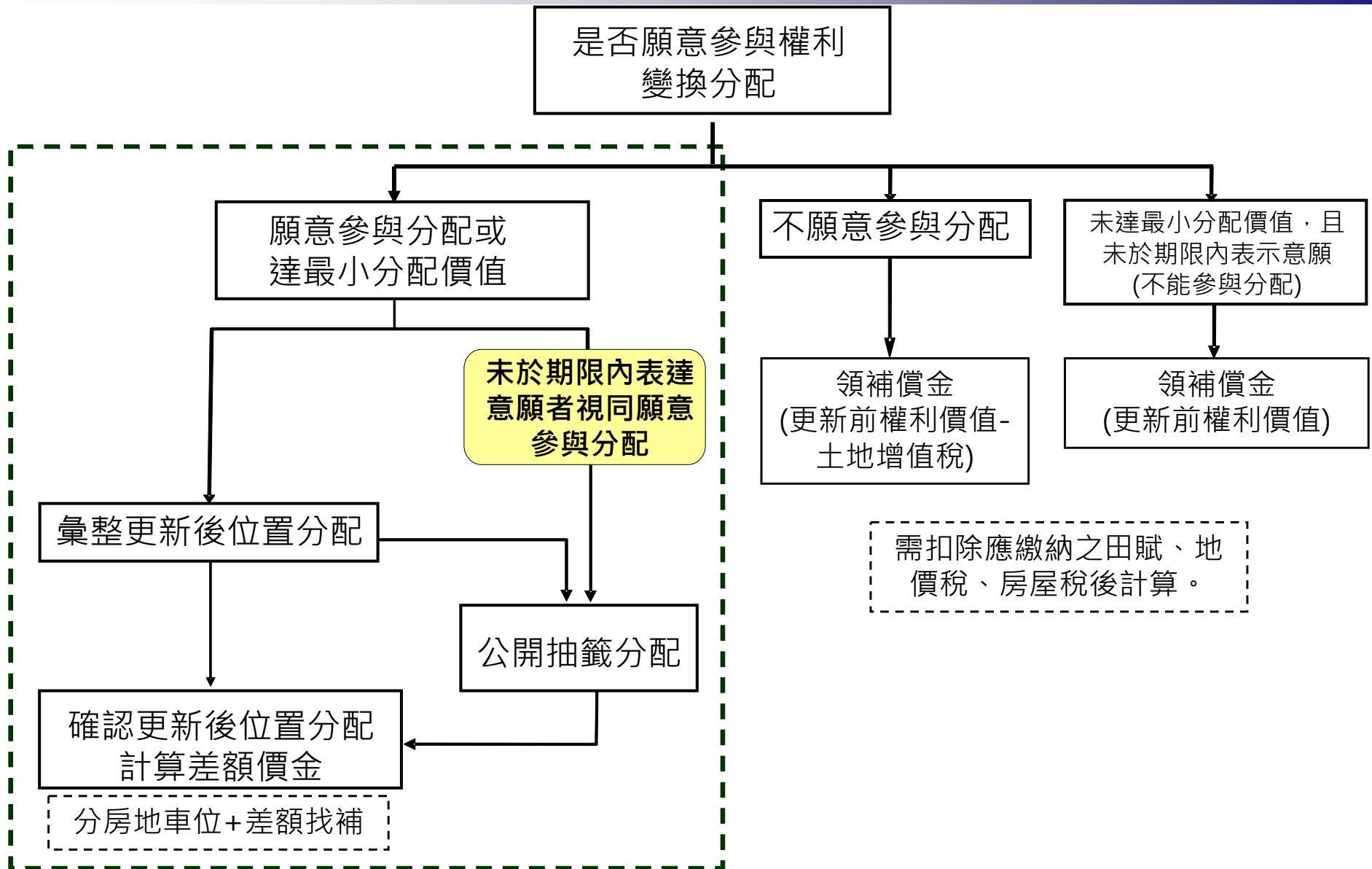
- 合計更新後總價值為1,042,502,037元。

項目		數量	單價	複價 (元)
1	商業使用	168.89坪	1,021,795元/坪	172,573,455元
2	住宅使用	788.35坪	1,042,597元/坪	821,928,582元
3	停車位	24部	2,000,000元/部	48,000,000元
更新後總價值				1,042,502,037元

- 本案共同負擔費用為396,437,414元。
- 更新後應分配價值=更新後總價值-共同負擔費用  
=1,042,502,037元-396,437,414元=646,064,623元

更新後總價值	共同負擔費用	更新後應分配價值
1,042,502,037元	396,437,414元	646,064,623元
	38.03%	61.97%

# 權利變換分配原則及方式





# 選配原則及方式

- (一) 更新前所有權人應依附件六選配更新後房屋單元及車位，且最少選配1戶單元及1部車位，並以應分配價值±25%選配。
- (二) 更新前持有1樓者得優先分配更新後1樓。
- (三) 超額選配之申請（選配價值高於應分配價值25%以上者），應不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不得併同抽籤處理。若本案選配完成後，得經實施者同意後選配剩餘之房屋車位並不受超額選配限制。
- (四) 若應分配價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人合併分配或單獨領取價金。合併分配者需繳交附件六及附件七。
- (五) 同一位置有二人以上申請分配，後續將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份選配，不得再選配已有所有權人之房屋車位，若無提出改選表示則以公開抽籤方式決定。
- (六) 超額選配者及未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件者，應視為未於期限內選配，則採以公開抽籤方式決定。
- (七) 達最小分配單元C-2F戶（25.09坪）一般事務所22,880,759元，若未於都市更新權利變換實施辦法第17條規定之選配期間內提出分配位置之申請及重複選配者未提出改選表示，則採以公開抽籤方式決定其分配位置，抽籤以最少1戶1車且不高於應分配價值為原則。
- (八) 若所有權人選配價值達最小分配單元，但未於選配期間內提出分配位置之申請，則採以公開抽籤方式決定其分配位置，抽籤以最少1戶1車且不高於應分配價值為原則，另得不受應分配價值-25%限制。

# 公開抽籤程序

(一) 第一階段重複選配者公開抽籤規則如下

步驟1：徵詢重複選配者退讓意願，得先改選無人選配之房屋及車位。

步驟2：辦理抽籤程序。

步驟3：徵詢未中籤者改選意願，若無改選意願者納入第二階段辦理。

(二) 第二階段未選配者公開抽籤規則如下

步驟1：更新前持有一樓者優先取得更新後一樓商業單元。抽籤以最少選配1戶單元及1部車位，若扣除車位價值不足選配1戶者得不選配車位。為避免利變換關係人繳納差額價金，抽籤結果實際分配價值以不超過應分配價值為原則。

步驟2：考量價值較低者無法選配到合適其應分配價值之單元，本次公開抽籤作業依所有權人更新後應分配價值金額決定抽籤順序，由更新後應分配價值較低者先開始抽籤。

(三) 由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

# 分配及權利價值表

- 1.申請分配時間11月1日至12月11日，為期41天。
- 2.親送或郵寄。
- 3.112年12月22日（五）上午10時30分，地點為台北市中正區杭州南路一段8-2號5號樓之1（利百加建設股份有限公司辦公室）。未出席者由律師代為抽籤。
- 4.不參與權利變換及選屋者，依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
- 5.參與權利變換及選屋者，依應分配權利價值進行選屋及選車。

臺北市信義區三興段三小段311地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案  
土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

所有權人：

有關 台端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：（單位：元）

項次	更新前	
一	更新前總權利價值 (A)	586,018,125
二	台端之更新前權利價值 (B)	102,675,572
三	台端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)	17.520887%
更新後		
四	更新後總價值 (D)	1,042,502,037
五	共同負擔總額 (E)	396,437,414
六	全部地主應分配總權利價值 F = (D) - (E)	646,064,623
七	台端之應分配權利價值 G = (C) × (F)	113,196,251

註、本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 4 位方式呈現，如台端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

- 說明：1.依「都市更新條例」第五十一條、五十二條，及「都市更新權利變換實施辦法」第六條、第十三條、第十五條規定辦理。  
2.本案評價基準日訂為中華民國 112 年 9 月 30 日。  
3.若 台端願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，選配之實際分配價值以不得超過應分配價值為原則。如有需求致實際分配價值超過應分配價值，相關規定詳附件一選配原則。  
4.本案最小分配單元為 C-2F 戶 (25.09 坪) 一般事務所 22,880,759 元。  
5.若更新後應分配價值未達最小分配單元價值，但願意參與權利變換，得與其他所有權人合併選配，但其選配單元以不損及其他選配價值者之權益為原則。  
6.若更新後應分配價值未達最小分配價值者，亦無表示選配意願，則以領取現金補償（更新前價值）方式辦理。  
7.本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載為準。  
8.有關申請意願調查、分配位置申請書、合併分配位置申請書請詳參附件六、七。

中華民國 112 年 10 月 23 日

# 車位、房屋價值表

## 附件三、更新後停車位價值表

樓層	車位型態	數量	單價（元/部）
地下二、三層	倉儲循環式	24 部	2,000,000

註：本規劃設計於地下二層已下為倉儲循環式車位，無固定位置及編號，僅需填寫選配車位數量。

## 附件四、更新後各分配單元權利價值及位置對照表

13 樓	單元編號	A-13F	B-13F	C-13F
	產權面積(坪)	28.48	25.27	25.09
	每坪單價(元)	1,101,000	1,081,000	1,081,000
	該戶總價(元)	31,353,001	27,316,186	27,120,724
12 樓	單元編號	A-12F	B-12F	C-12F
	產權面積(坪)	28.48	25.27	25.09
	每坪單價(元)	1,091,000	1,071,000	1,071,000
	該戶總價(元)	31,068,233	27,063,492	26,869,839

# 意願調查表及申請分配書

## 臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 筆土地 都市更新權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

### 一、土地：

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
三興段三小段	311	140.00	1/4	35.00

### 二、建物：

建號	229	-
建物門牌	基隆路二	-
總面積 (m <sup>2</sup> )	128.77	-
權利範圍	1/1	-
持分面積 (m <sup>2</sup> )	128.77	-

對於臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 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)：

1.  願意 參與權利變換，分配更新後土地房屋。  
 不願意 參與權利變換分配，擬領取補償金。

2. 所有權人：  
身分證字號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：  
中華民國 年 月 日

人印 簽署 (簽名並蓋章)

附件六

## 擬訂臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 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：\_\_\_\_\_

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。

1.

### 一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為  
**A-1F、A-2F、C-13F**  
等共 **3** 個單元。

### 二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位數量共 **1** 部。

### 說明

- 若 台端願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，選配之實際分配價值以不得超過應分配價值為原則。如有需求致實際分配價值超過應分配價值，相關規定詳附件一選配原則。
- 本表請於 112 年 12 月 11 日前 (郵戳為憑) 以郵寄或親自送達，未於規定期限內表達意願者，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 12 月 22 日 (五) 上午 10 時 30 分整，地點為台北市中正區杭州南路一段 8-2 號 5 號樓之 1 (利百加建設股份有限公司辦公室)，後續以另行寄發通知單內容為準，若無須辦理公開抽籤則不另行通知。
- 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。

此致 利百加建設股份有限公司

2.

填寫人 (代表人) 簽名：  
身分證字號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

人印 簽署 (簽名並蓋章)

中華民國 年 月 日

# 附件七、合併分配申請書

臺北市信義區三興段三小段311地號等2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 **陳○○、林○○、吳○○** 等土地所有權人，共 **3** 位，  
協議合併分配更新後建築單元及車位，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           **A-2F**          。  
申請分配之「車位數量」為           **1**          。

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
<b>A-2F</b>	1	<b>陳○○</b>	<b>1 2</b>	
	2	<b>林○○</b>	<b>1 4</b>	
	3	<b>吳○○</b>	<b>1 4</b>	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
<b>1</b>	1	<b>陳○○</b>	<b>1 2</b>	
	2	<b>林○○</b>	<b>1 4</b>	
	3	<b>吳○○</b>	<b>1 4</b>	

請注意：依據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。

此致 利百加建設股份有限公司

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 <b>陳○○</b>				
2 <b>林○○</b>				
3 <b>吳○○</b>				

中 華 民 國      1 1 2      年      月      日

# 實施進度

## ■ 審查期間約2年、施工期間2.5年

序號	進度	112年				113年				114年				115年				116年				117年				
		1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	
1	事業計畫及權利變換計畫公聽會				■																					
2	申請分配作業				■																					
3	申請事業計畫及權利變換計畫				■	■	■	■	■	■	■	■	■													
4	事業計畫及權利變換計畫核定公告											■														
5	申請拆除及建造執照												■													
6	補償金發放作業												■													
7	申請更新期間稅捐減免												■													
8	地上物騰空拆除												■													
9	預售作業												■													
10	工程施工													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
11	申請使用執照																					■				
12	送水送電																					■				
13	申請測量																					■				
14	釐正圖冊																					■	■			
15	接管																						■			
16	計算及找補差額價金																						■			
17	產權登記																						■			
18	申請更新後稅捐減免																							■		
19	更新成果備查																							■	■	

# 同意書注意事項

- 姓名
- 實施者
- 都市更新範圍
- 實施方式及權利價值比率
- 產權資訊
- 簽名、蓋章、資料完整填寫
- 都市更新條例37條：除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。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。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：  
採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

### 三、同意參與土地及建物權利範圍：

#### (一)土地

鄉鎮市區			
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

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	持分面積	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

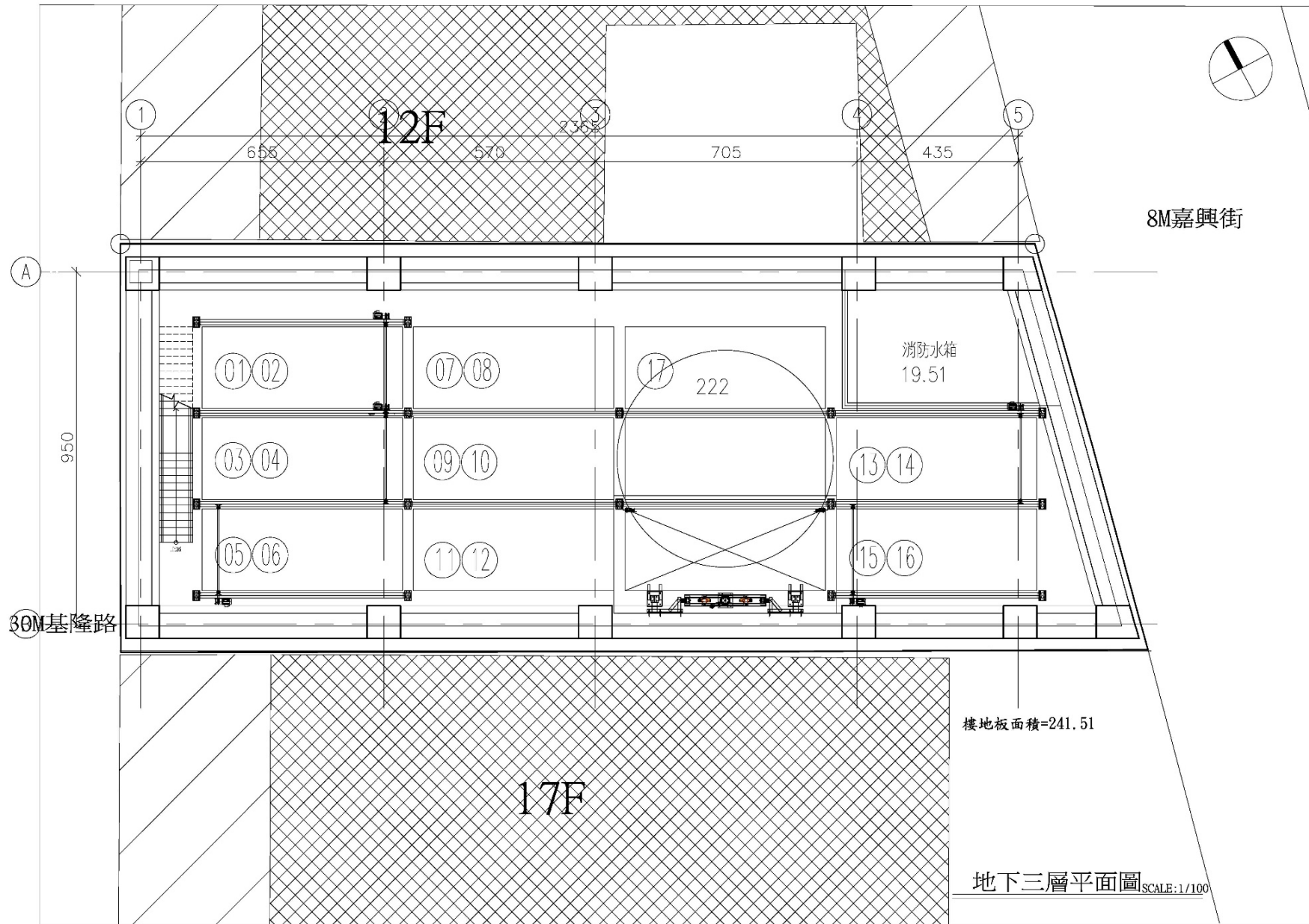


# 風險管理及其他應表明事項

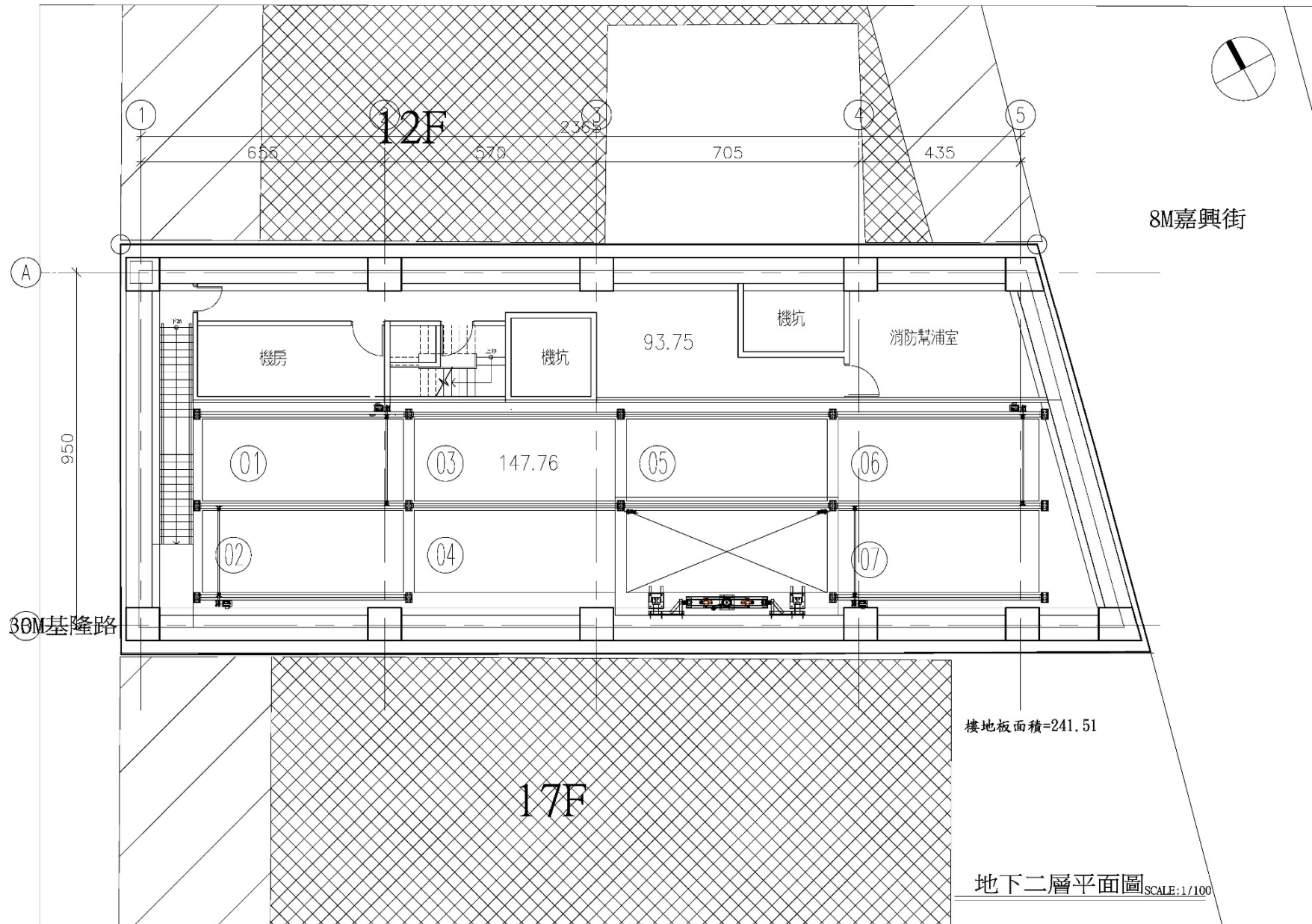
- 本案由所有權人自行出資興建，委託銀行信託管理內容包含三大部分：1.產權信託管理、2.資金信託管理、3.續建管理。
- 續建機制：受託人請建經公司評估是否續建，並得邀集本案所有委託人、關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，並由建經公司提出「續建評估報告書」。受託人得協助所有權人、實施者另覓建經公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項依信託契約相關約定辦理。
- 實施者聯絡方式：
  - 聯絡電話：(02) 2322-2347
  - 聯絡地址：台北市中正區杭州南路一段8-2號5號樓之1
  - 網站：<https://rbk-c.com/>
- 臺北市都市更新處聯絡方式：
  - 聯絡電話：02-2781-5696
  - 聯絡地址：台北市中山區南京東路三段168號17樓
  - 網站：<https://uro.gov.taipei/>
- 國土管理署聯絡方式：
  - 聯絡電話：02-8771-2542
  - 聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
  - 網站：<https://twur.cpami.gov.tw/>

# 肆、建築規劃設計內容

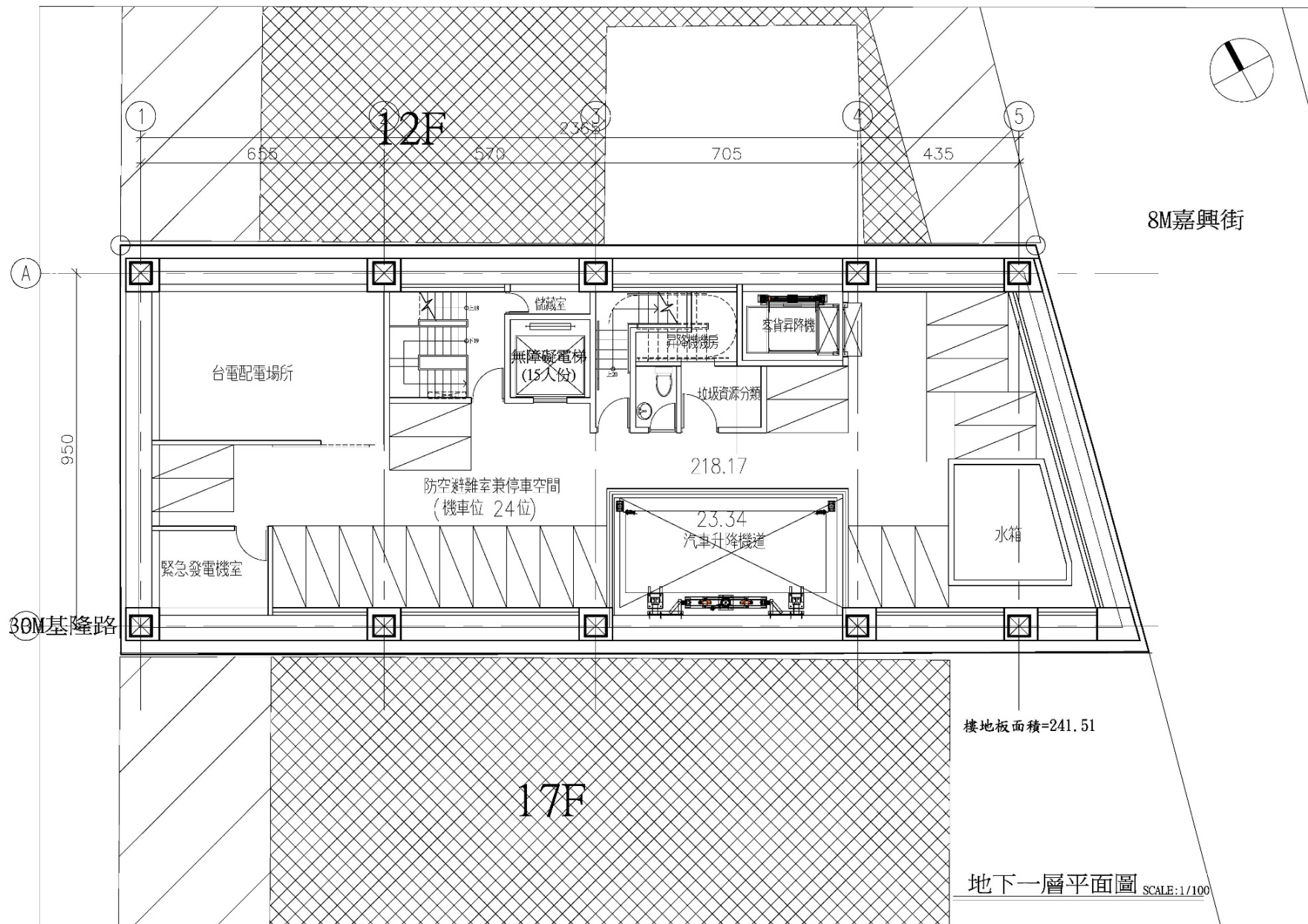
# B3平面圖



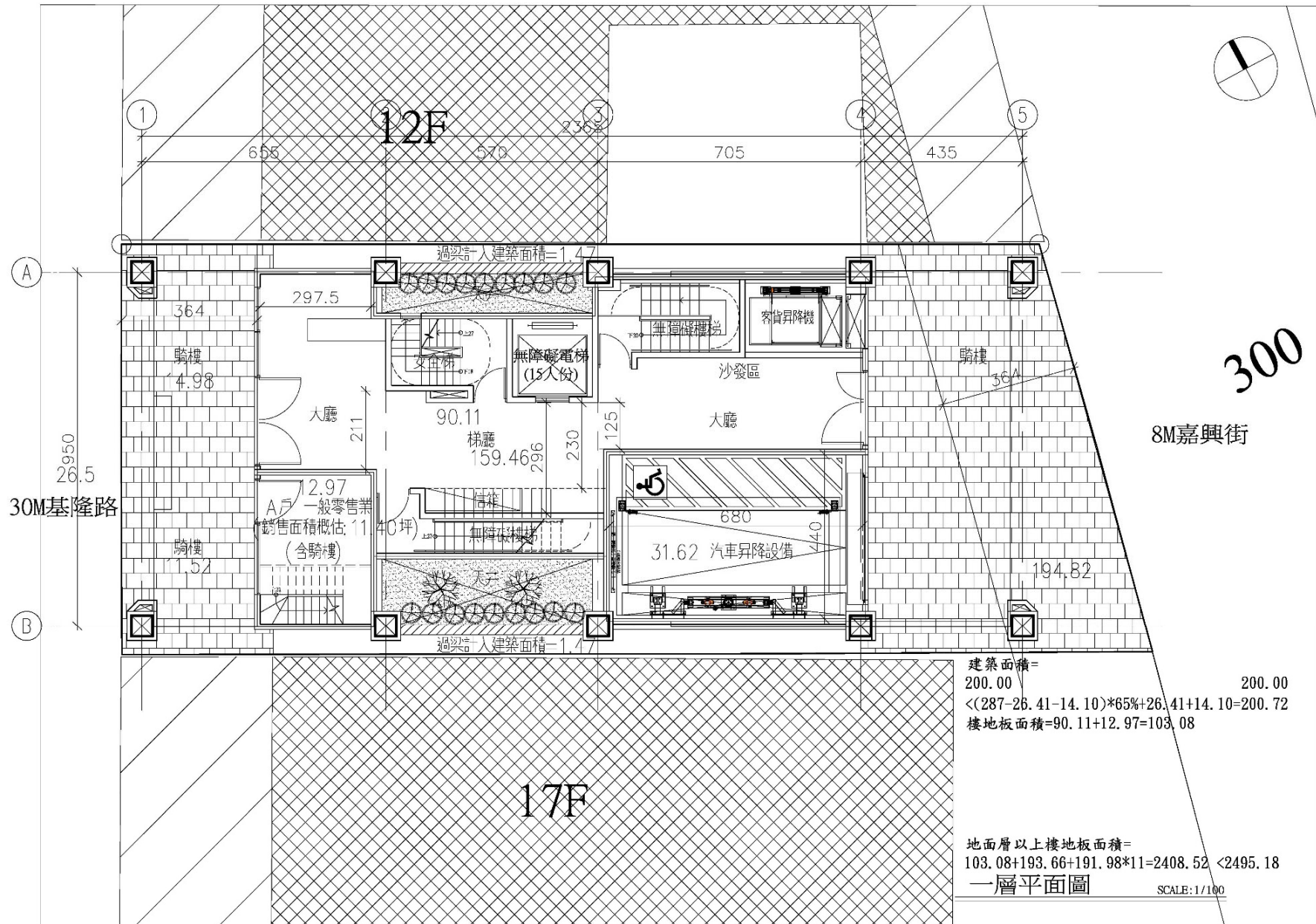
# B2平面圖



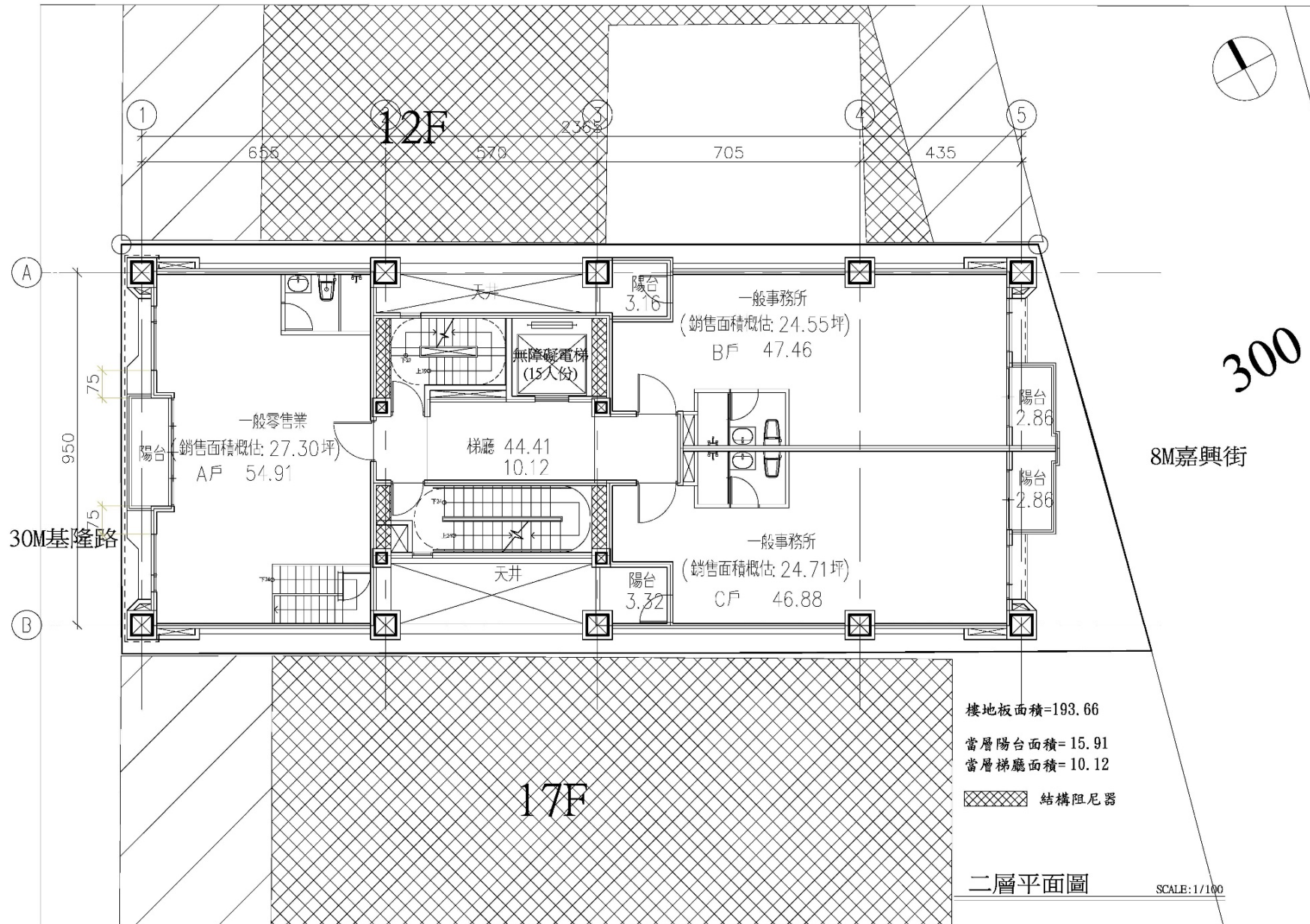
# B1平面圖



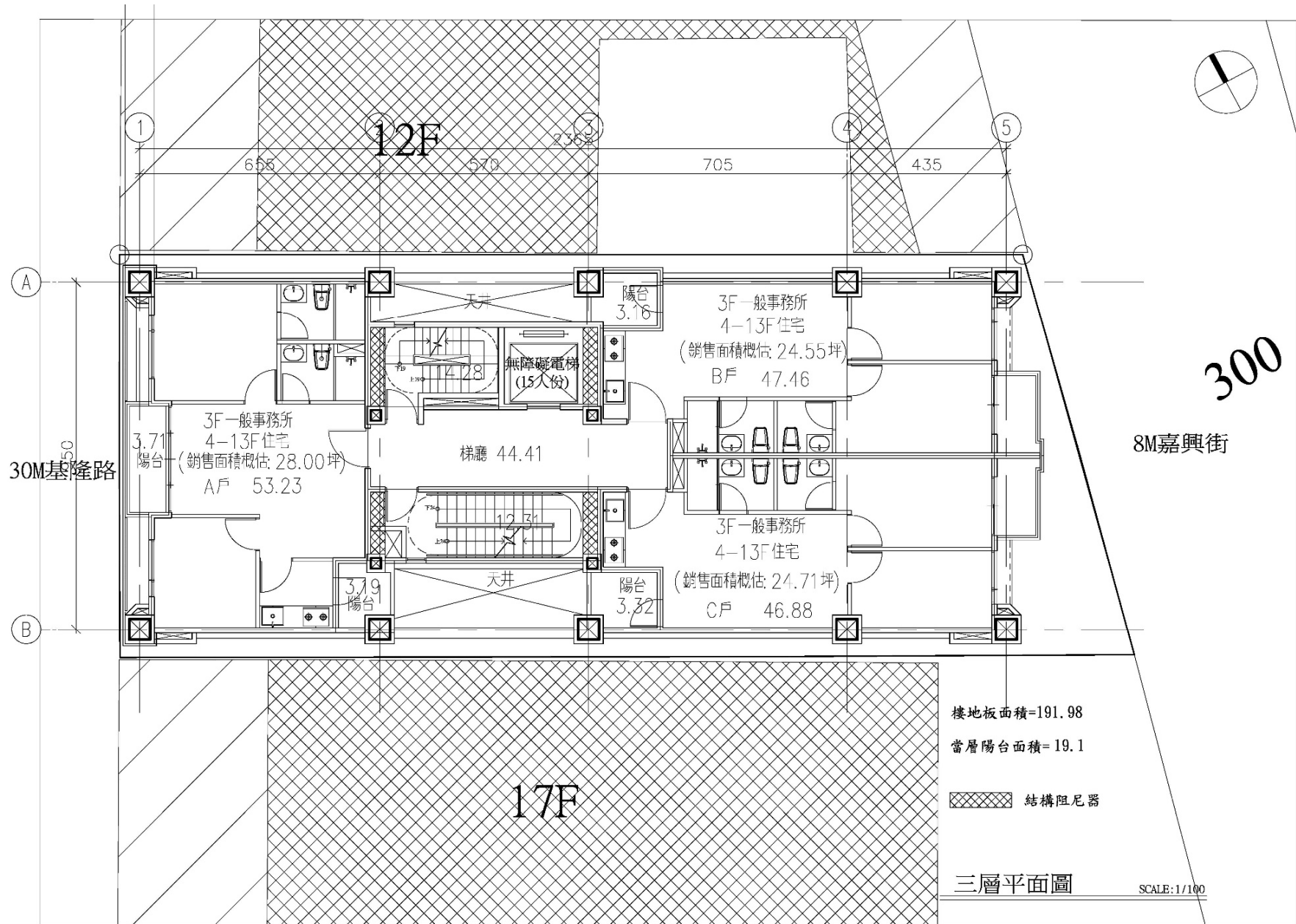
# 1F平面圖



# 2F平面圖

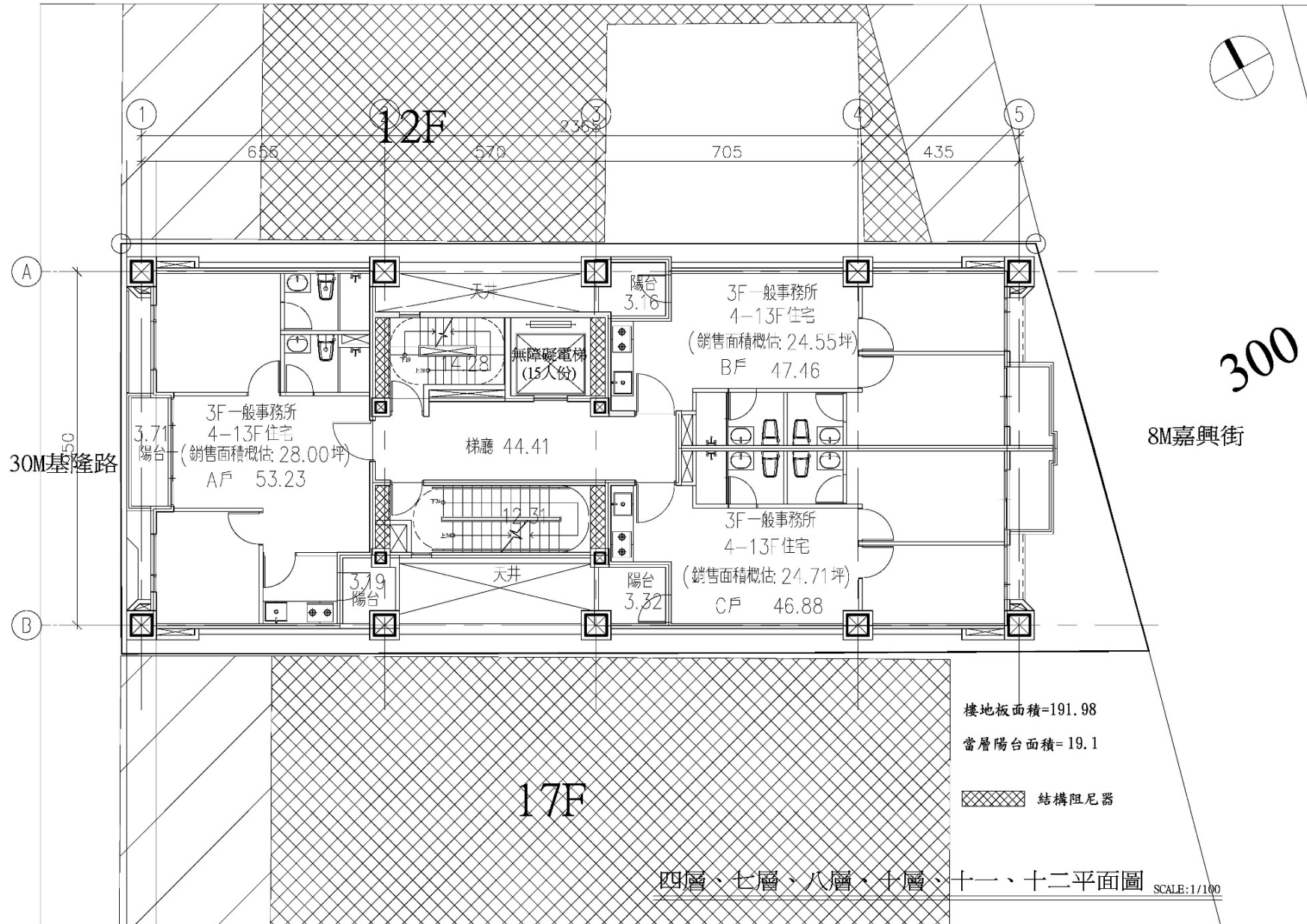


# 3F平面圖

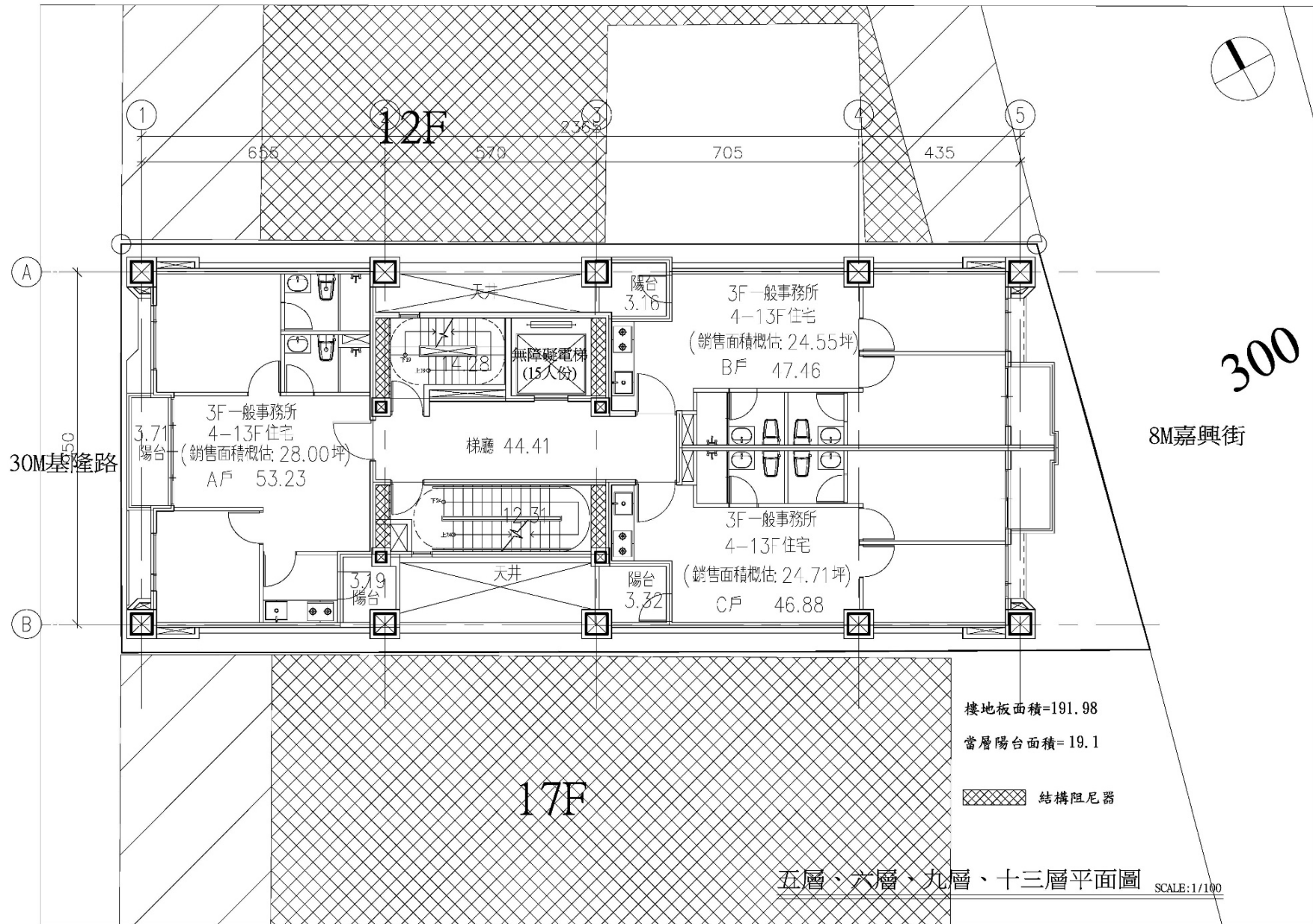




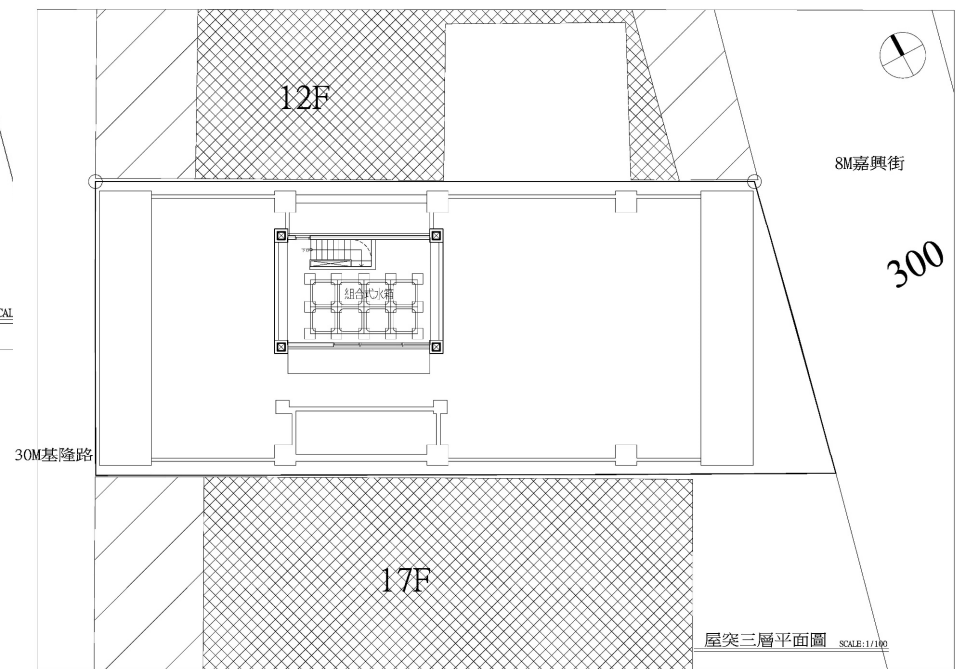
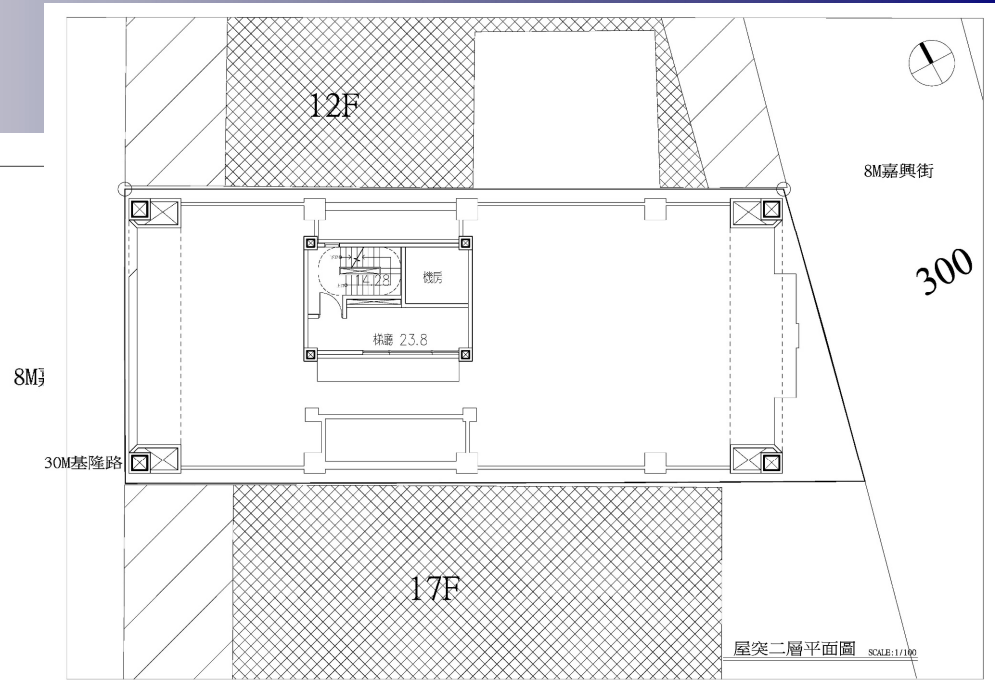
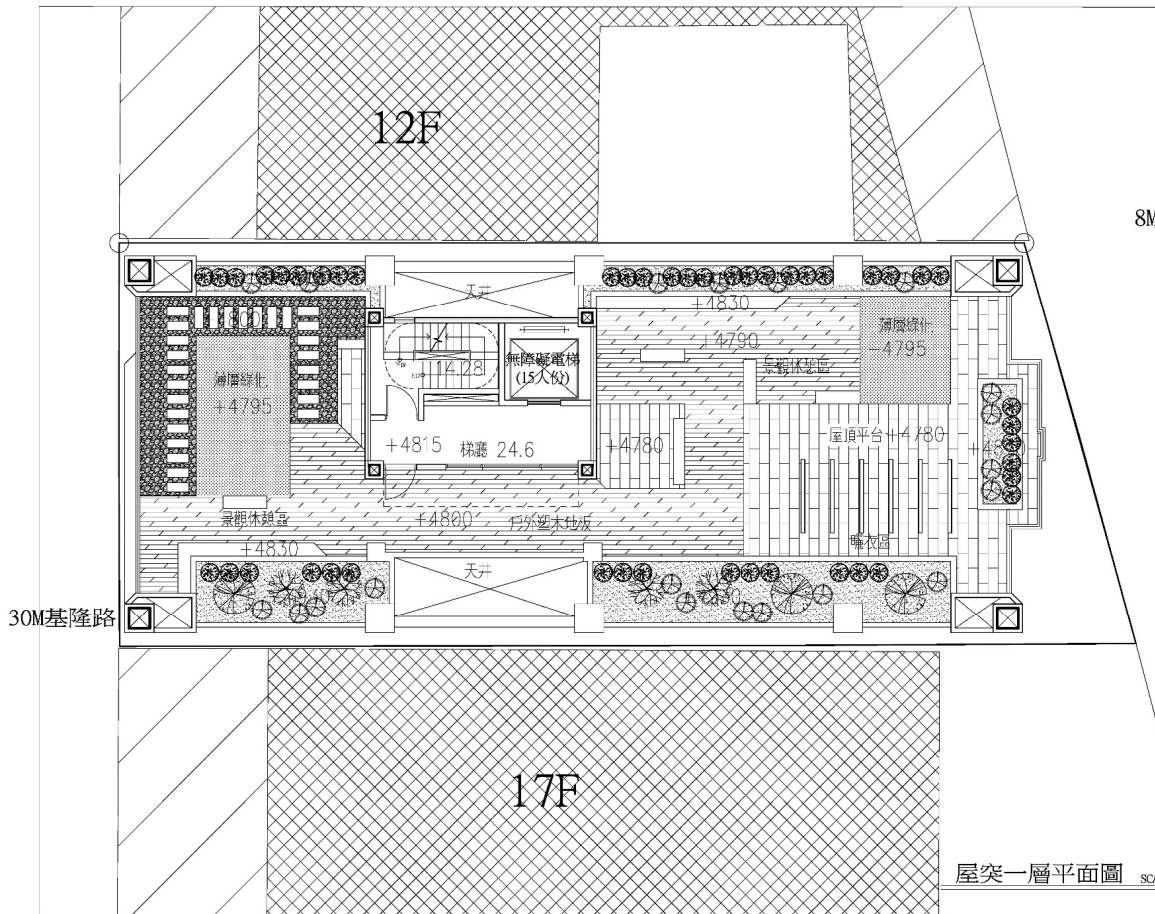
# 4、7、8、10~12F平面圖



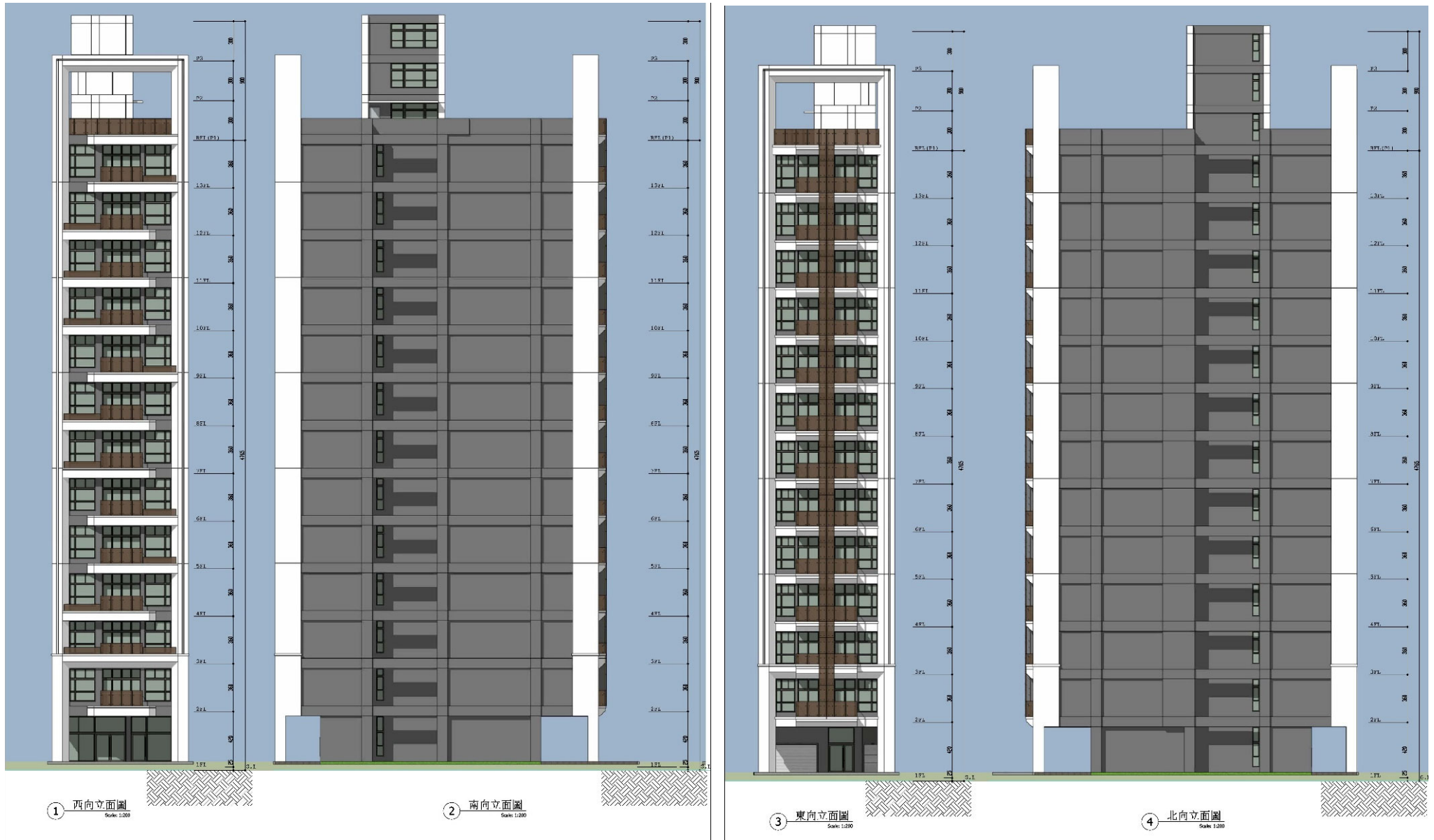
# 5、6、9、13F平面圖



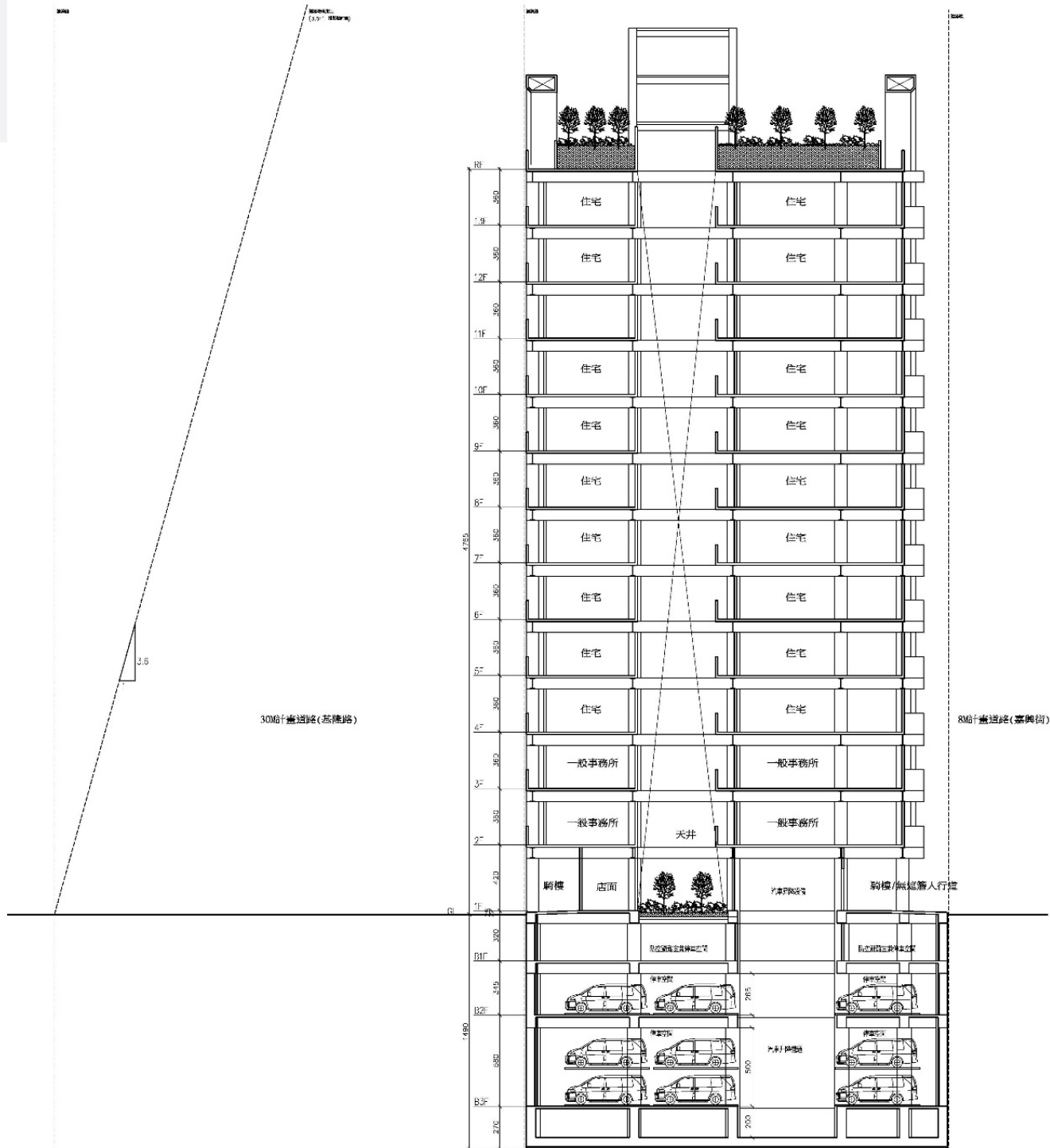
# 屋突1~3F平面圖



# 立面圖



# 剖面圖



# 外觀造型圖(基隆路)



# 外觀造型圖(嘉興街)

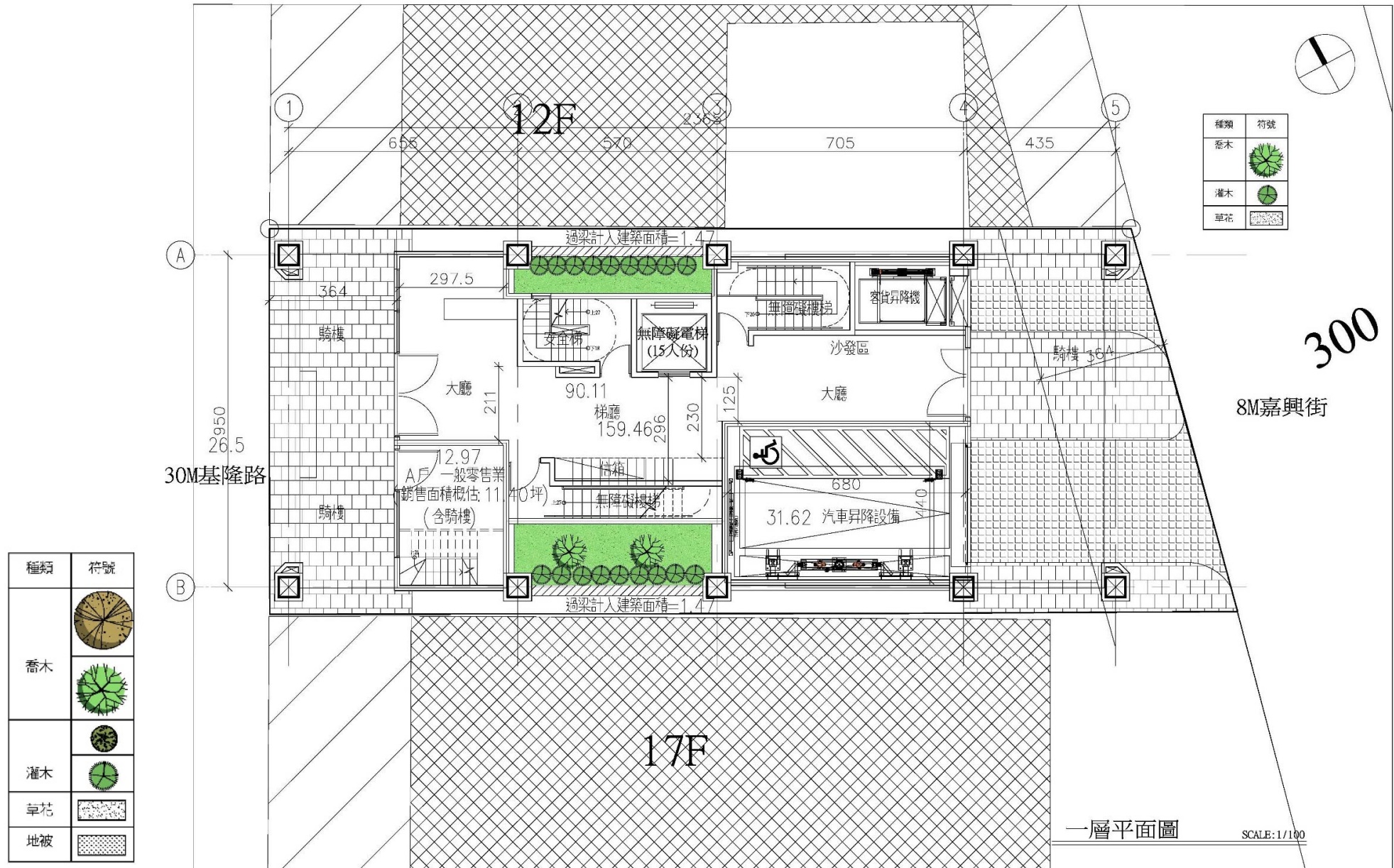


# 夜間透視圖

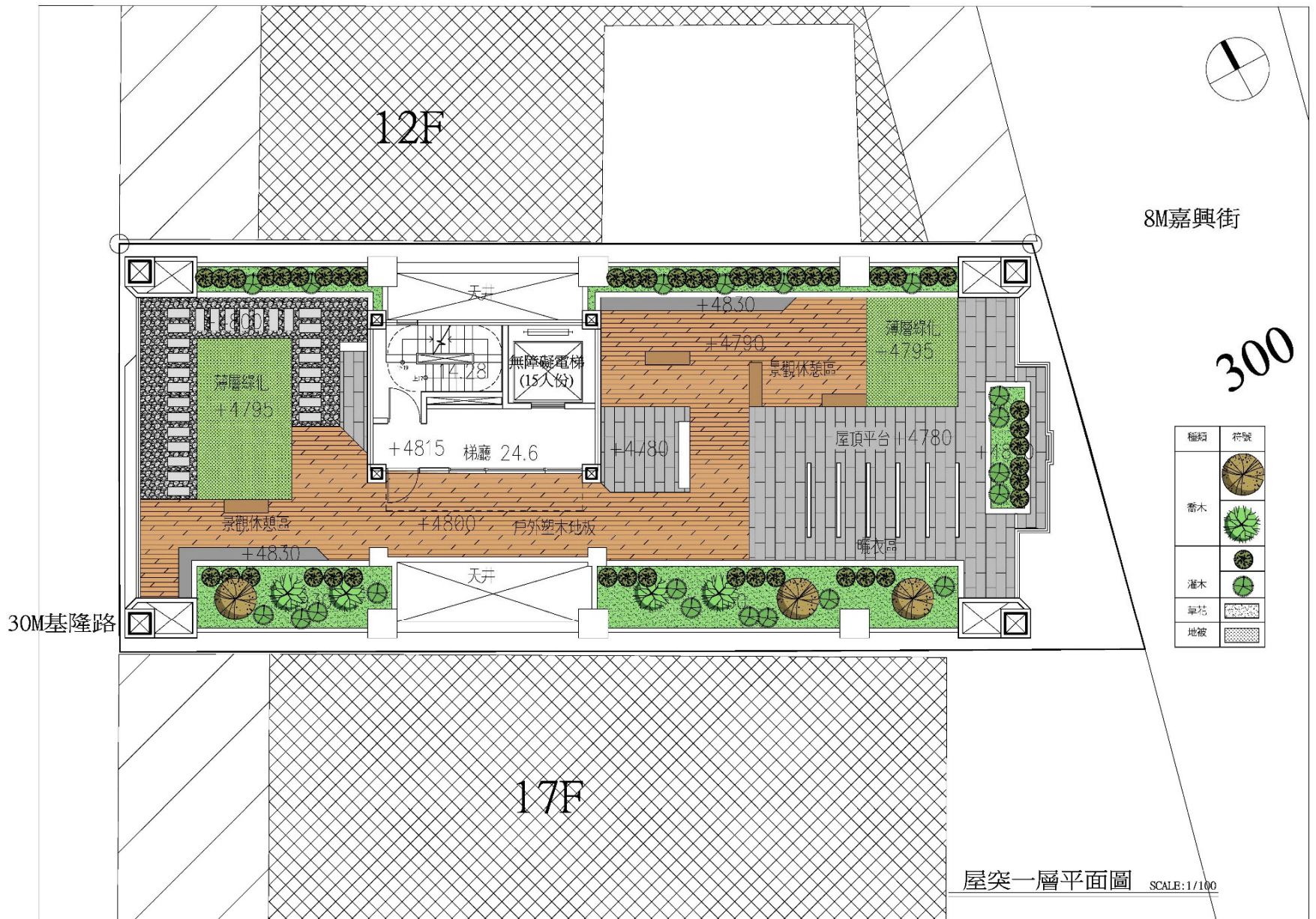




# 1F景觀植栽圖



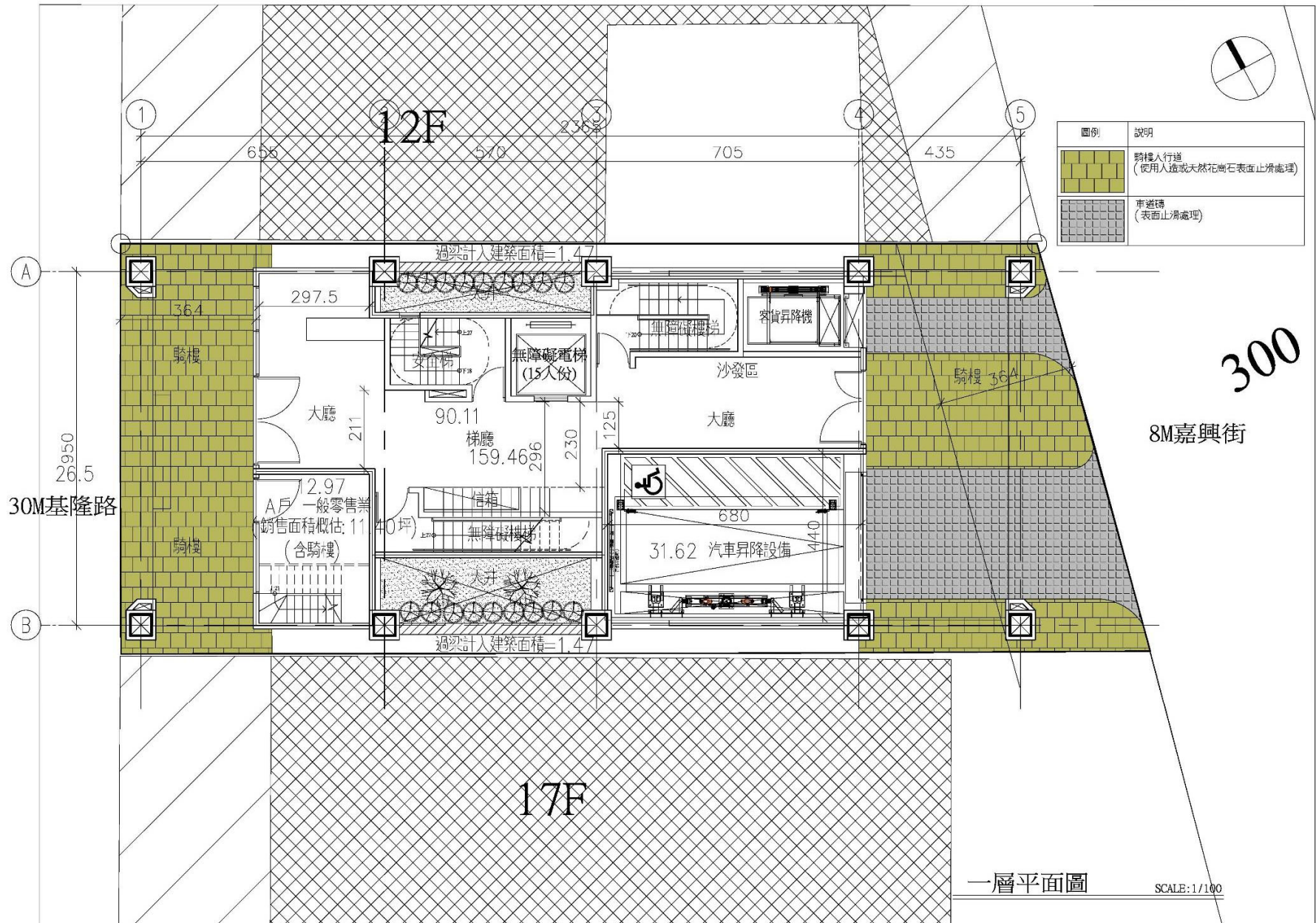
# 屋頂景觀植栽圖



種類	符號
喬木	
灌木	
草花	
地被	

種類	符號
喬木	
灌木	
草花	
地被	

# 鋪面圖



# 人車動線



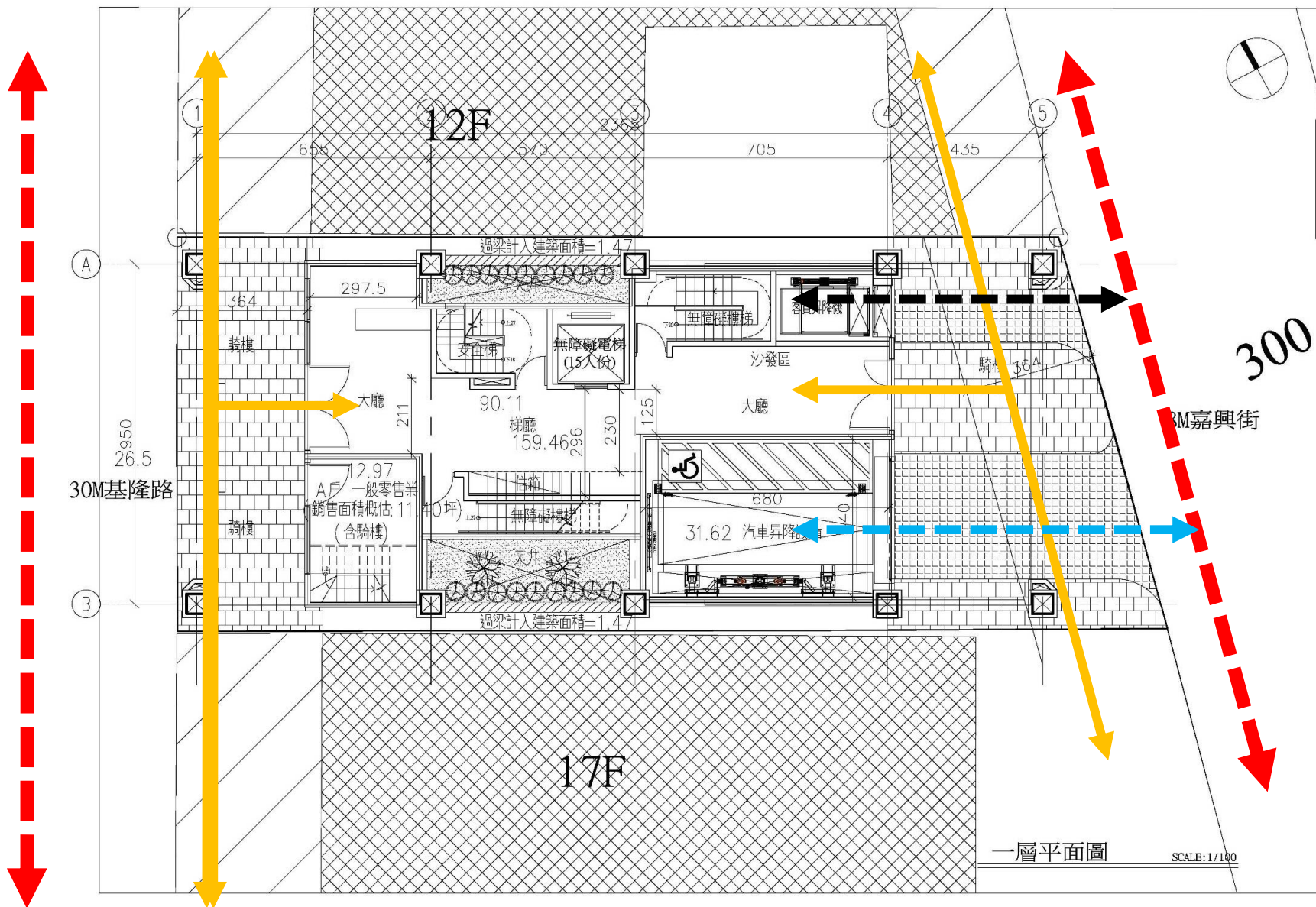
幹道車流動線

汽車進出動線



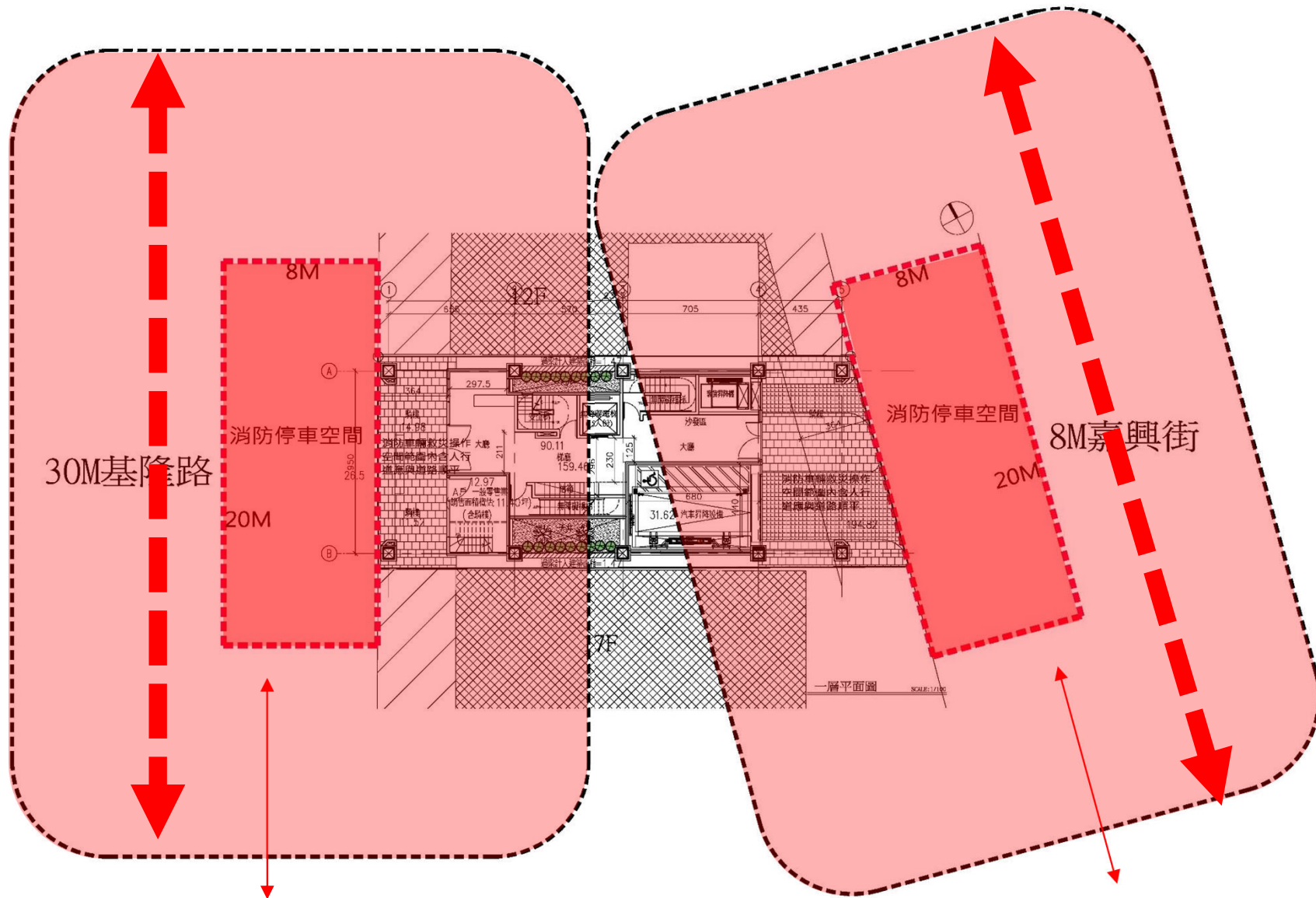
機車進出動線

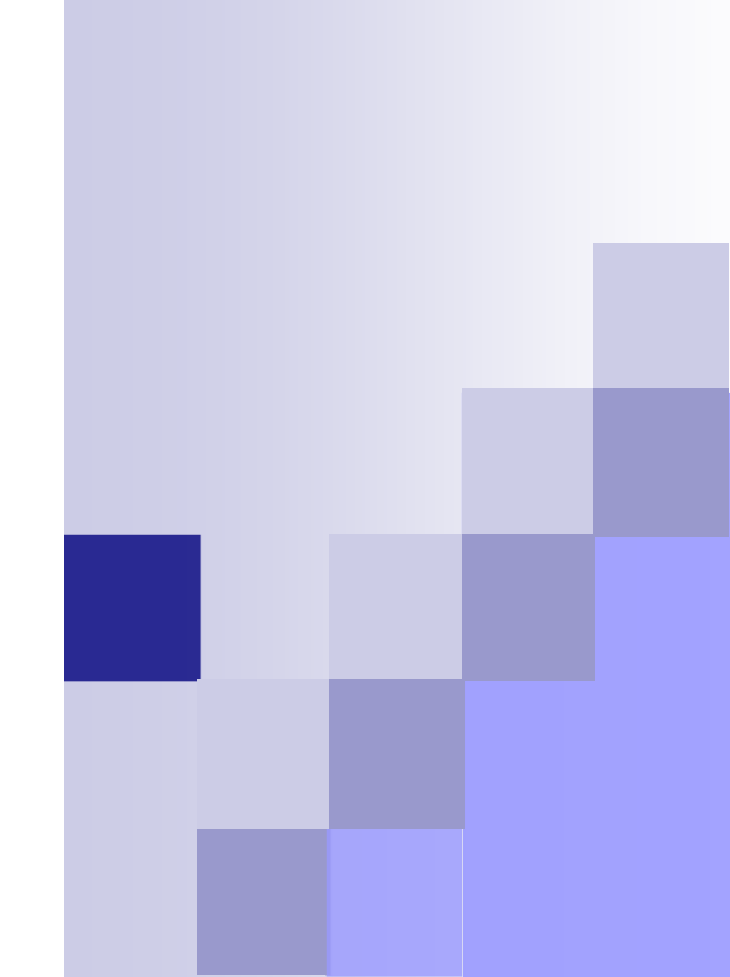
人行動線



# 消防救災

依劃設消防車輛救災活動空間指導原則





# 伍、估價內容說明

# 臺北市信義區三興段三小段311地號 等2筆土地都市更新權利變換計畫案

# 簡報大綱

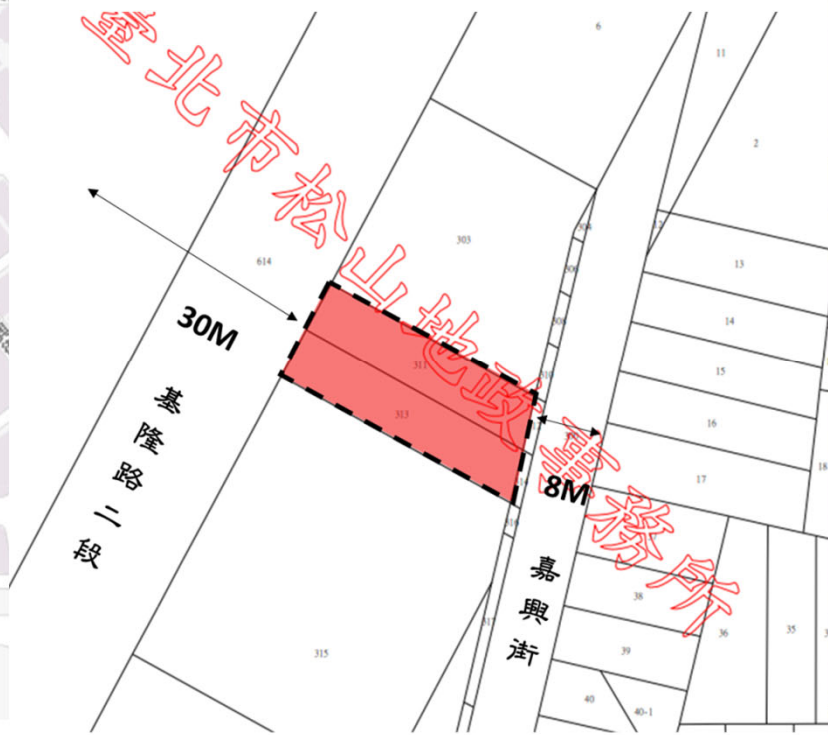
- 一、更新單元基本資料
- 二、價格日期暨估價條件
- 三、更新前權利價值評估
- 四、更新後權利價值評估



# 一、更新單元基本資料

# 一、更新單元基本資料

- 勘估標的：臺北市信義區三興段三小段311地號等2筆
- 土地面積：287.00m<sup>2</sup>(86.8175坪)
- 土地使用分區：第三種商業區(原屬第二種商業區)
- 臨路情況：基隆路二段(30m)、嘉興街(8m)
- 地形情況：接近矩形



## 二、價格日期暨估價條件

## 二、更新前估價條件1/2

(一)價格日期：民國112年9月30日

(二)估價條件：

1、更新前估價條件：

(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，本案因有申請「危險老舊建築物」及四樓公寓都更獎勵容積，依規定合併利用與各宗地價值可加計「危險老舊建築物」及四樓公寓都更獎勵容積，並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規定評估。

(2)更新前各宗土地劃分原則為「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

地號	土地劃分原則
311	同一使用執照
313	

## 二、更新前估價條件2/2

- (3) 本次評估乃選定更新範圍內整宗土地作為比準地進行價格評估，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，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (4) 評估更新前各戶價格，選定基隆路二段117號作為地面層比準戶，及基隆路二段117號3樓作為樓上層比準戶。

## 二、更新後估價條件

### 2、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之。
- (2) 評估更新後各戶價格，店面單元選定A戶-1樓作為比準戶，辦公單元選定A戶-3樓作為比準戶，住宅單元選定A戶-4樓作為比準戶，車位選定塔式車位作為比準單元。
- (3) 更新後區分所有建物如有規劃露台，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，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。

# 三、更新前權利價值評估

# 三、更新前權利價值評估

## 步驟一

- 評估比準地與各筆土地合併前價格，以求得各筆土地合併前價格比例

## 步驟二

- 評估合併後土地總價，並以合併前價格比例拆算合併後總價

## 步驟三

- 依據不動產估價技術規則第126條拆算區分所有建物土地權利價值

## 步驟四

- 將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例



# 三、更新前權利價值評估

## 步驟一：合併前各筆土地價值評估

比準地土地價格為675萬元/坪。

## 步驟二：合併後土地價值評估

本次係選定整宗土地作為比準地，因此合併後土地價格與步驟一相同，為675萬元/坪，更新前土地素地價格總值為586,018,125元。

編號	地號	面積	合併後 土地價格	合併後 土地總額	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值總額	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值單價
		(坪)	(元/坪)	(元)	(元)	(元/坪)
1	311	42.3500	6,750,000	586,018,125	285,862,500	6,750,000
2	313	44.4675			300,155,625	6,750,000
合計		86.8175			586,018,125	

# 三、更新前權利價值評估

## 步驟三：更新前區分所有建物評估

### ◎比準單元評估

更新前區分所有建物選定基隆路二段117號及基隆路二段117號3樓做為地面層店面及樓上層住家之比準單元，以比較法及收益法之直接資本化法評估合理建坪價格。

比準戶價格決定如下表：

項目	比準戶	決定單價(元/坪)
店面比準戶	基隆路二段117號	1,200,000
住家比準戶	基隆路二段117號三樓	720,000

### ◎更新前區分所有建物調整項目:樓層效用比

# 四、更新後權利價值評估

# 四、更新後權利價值評估

1、更新後產品規劃：地上13層、地下3層之店面辦公住宅大樓

2、建材設備：鋼骨造。

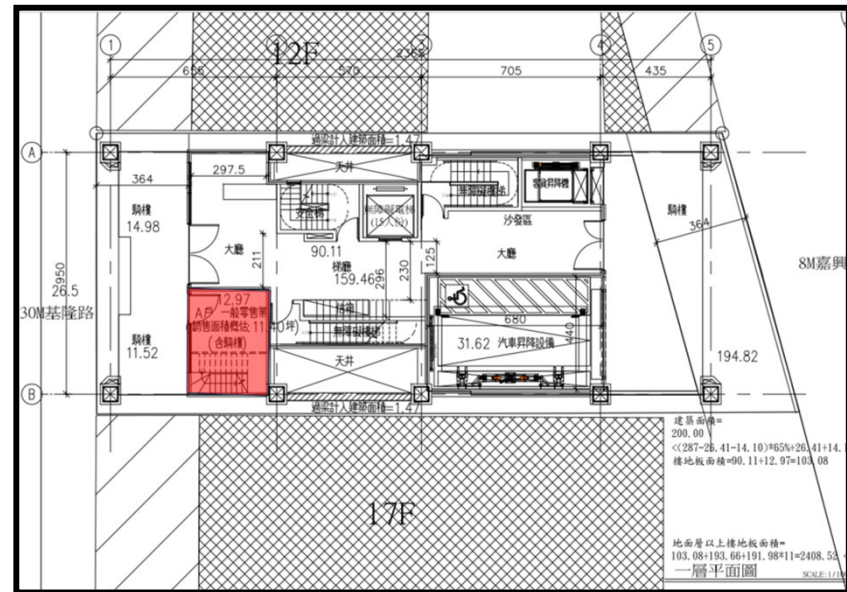
步驟一：選定第**A戶-1樓**、**A戶-3樓**、**A戶-4樓**及**塔式車位**分別做為**店面**、**辦公**、**住家及車位**之比準單元，採用比較法及收益法分別評估店面、辦公及住家比準單元之合理價格，採用比較法評估車位比準單元之合理價格。

步驟二：以比準單元為比準，考量樓層別效用比及位置差異，推算其它各戶之合理價格。

# 四、更新後權利價值評估

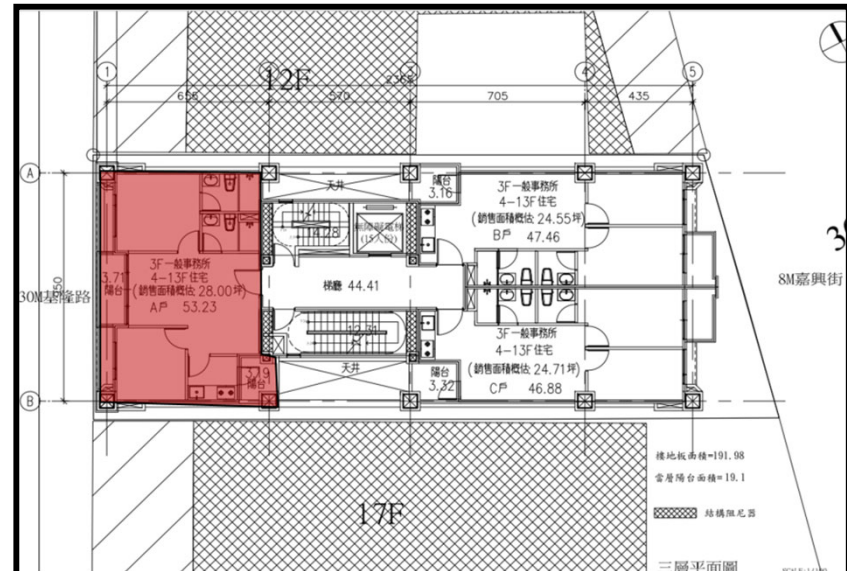
## ■店面產品之比準單元：

店面	戶別	面積 (坪)	公設比
	A-1F	11.80	34.7%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面(30)	單面採光	無



## ■辦公產品之比準單元：

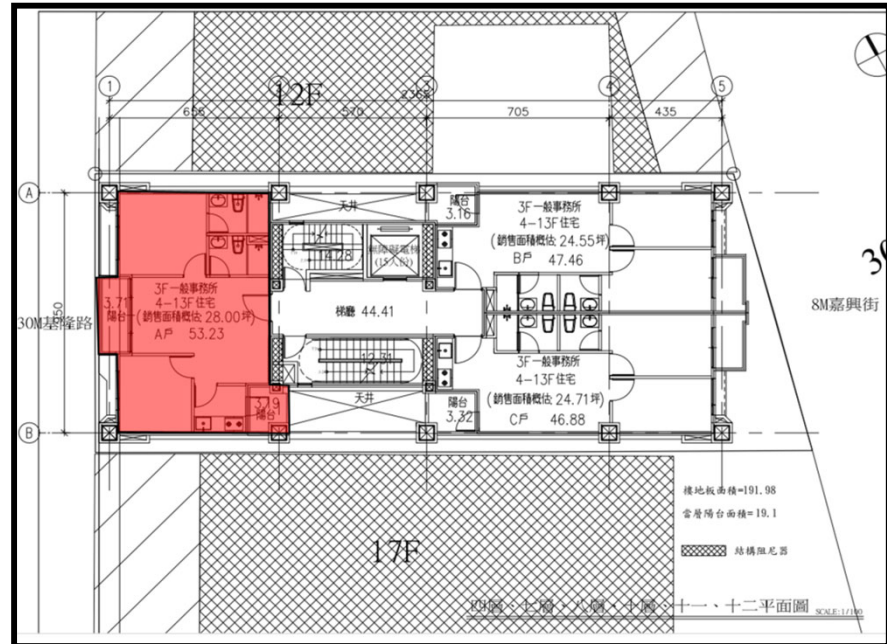
辦公	戶別	面積 (坪)	公設比
	A-3F	28.48	34.7%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面(30)	單面採光	無



# 四、更新後權利價值評估

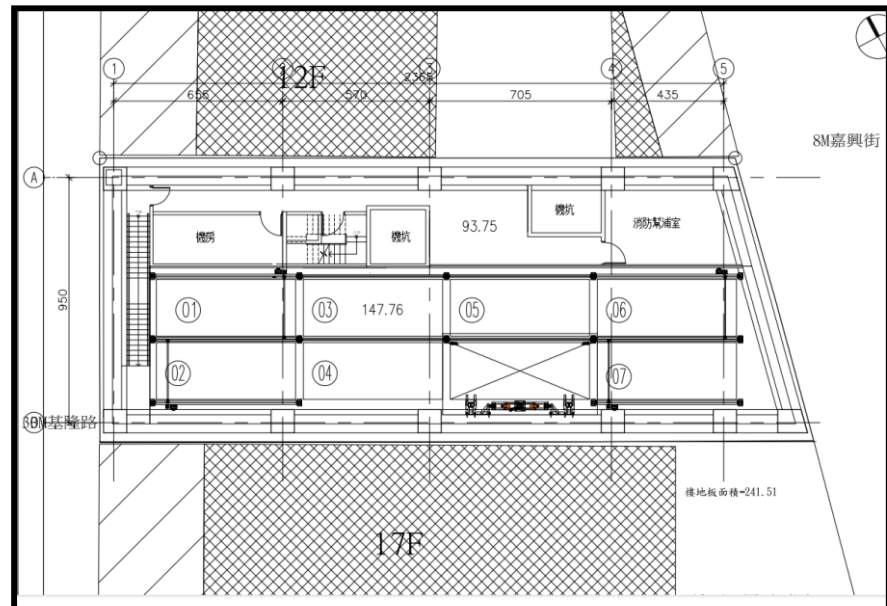
## ■住宅產品之比準單元：

住宅	戶別	面積 (坪)	公設比
	A-4F	28.48	34.7%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面(30)	單面採光	無



## ■車位之比準單元：

車位	車位形式
	塔式車位



# 四、更新後權利價值評估

## ◎比準戶價格決定

項目	比準戶	決定單價(元/坪;個)
店面比準戶	A-1F	1,650,000
辦公比準戶	A-3F	960,000
住家比準戶	A-4F	1,010,000
車位	塔式車位	2,000,000

## ◎更新後建物調整項目

- 1、樓層效用比
- 2、店面位置差異:無
- 3、辦公位置差異
  - 臨路
  - 車道影響
- 4、住家位置差異
  - 臨路
- 5、車位位置差異:無

# 四、更新後權利價值評估

◎最後決定評估價格如下：

樓層	用途	面積(坪)	建坪單價 (元/坪；元/個)	總價(元)
1F	店面	11.8	1,650,000	19,466,522
2F以上	一般零售業、 一般事務所、 住家	945.44	1,031,301	975,035,515
地下層	車位	24	2,000,000	48,000,000
總銷合計				1,042,502,037





簡報結束