

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 -公辦公聽會-

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113年5月3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日公告逕行劃定為更新地區。
- 112年11月15日自辦公聽會。
- 112年12月27日事業及權利變換申請報核。
- 113年4月11日至5月10日公開展覽30日
- 113年5月3日公辦公聽會

目前執行階段

前期階段	公告劃定更新地區(112.1.9)
事業及權變 計畫階段	自辦公聽會召開(112.11.15)
	計畫申請報核(112.12.27)
	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/>



[公司簡介](#) [熟練建築](#) [客戶服務](#) [都更危老](#) [聯絡我們](#)

台北市信義區三興段三小段



區域	台北市信義區
地號	三興段三小段311地號等2筆土地
基地位置	基隆路二段117、119號
實施者	利百加建設
設計單位	弘一建築師事務所
規劃單位	宏盛創新規畫股份有限公司
建築規劃	地下3層、地上13層
估價單位	大一大不動產估價師事務所 景瀚不動產估價師聯合事務所 宇慧不動產估價師聯合事務所
構造種類	鋼構造

案件進度查詢

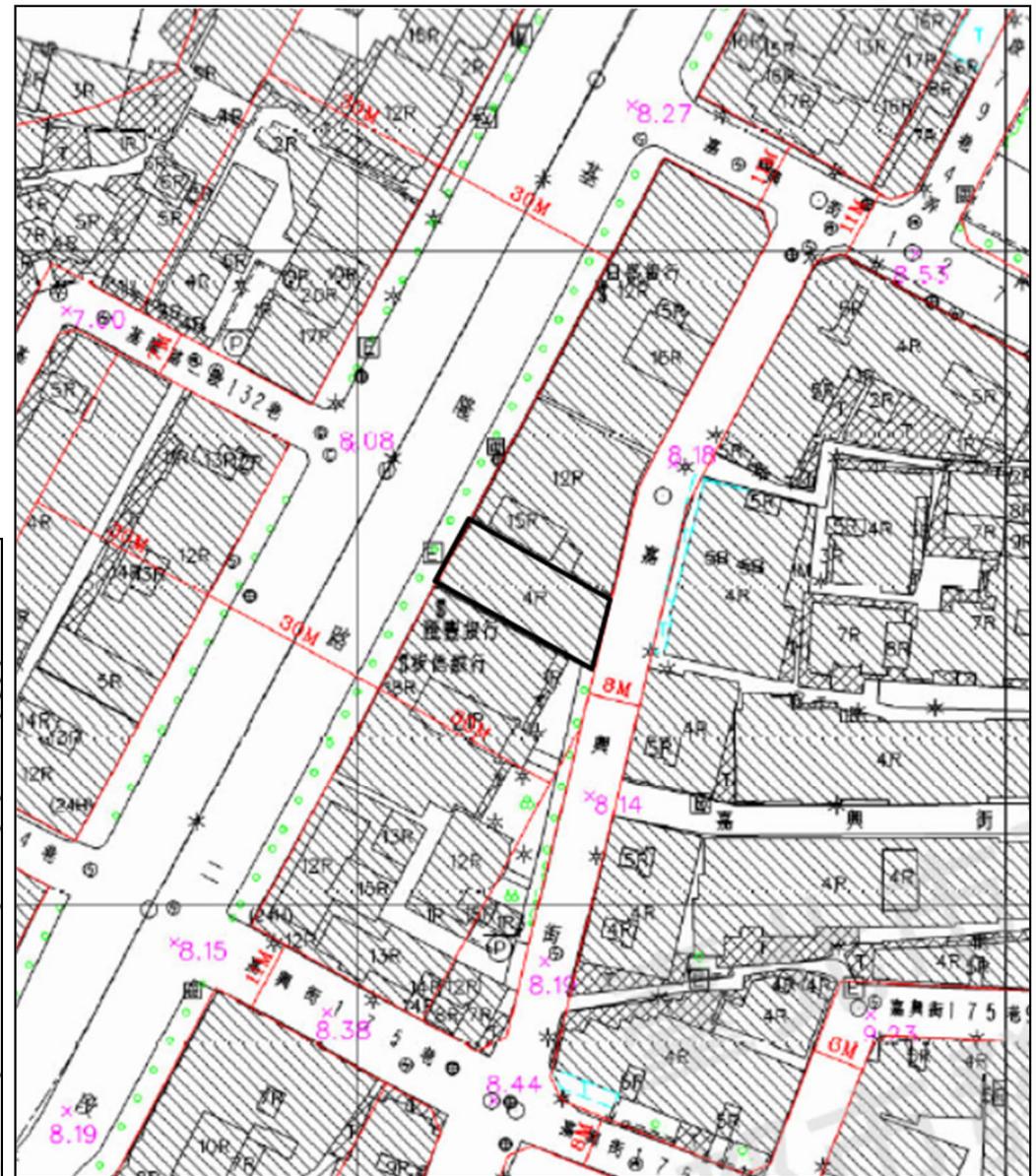
附件下載

[>更新地區核定公告](#) [>更新地區檢討書](#) [>更新地區計畫圖](#) [>公聽會公告](#) [>公聽會傳單](#) [>公聽會簡報](#)

貳、事業計畫內容說明

更新單元範圍及位置

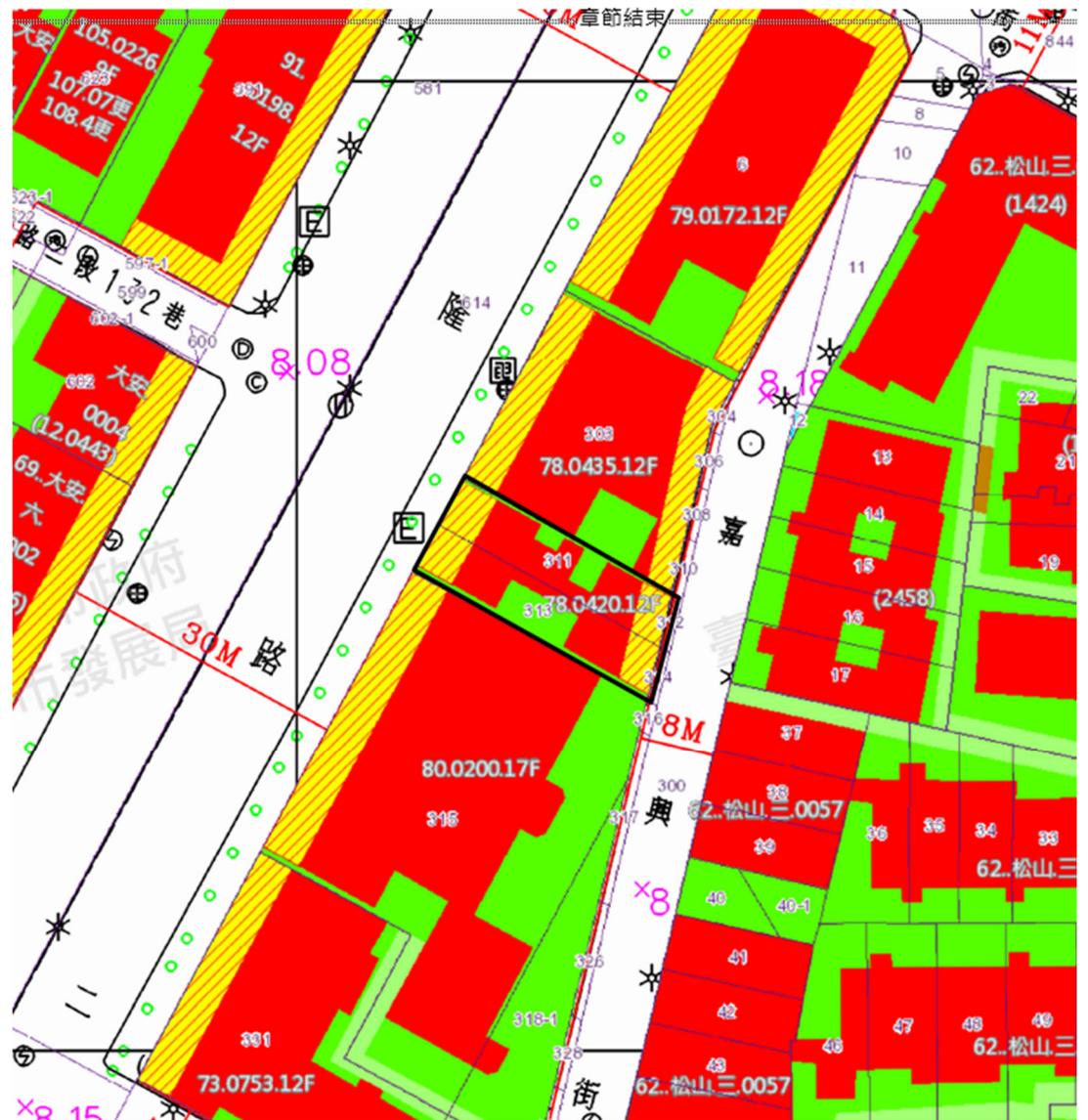
- 本案位於信義區嘉興街127巷、嘉興街、嘉興街175巷及基隆路二段所圍街廓內之中側。
- 信義區三興段三小段311、313地號等2筆土地。



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：287m²。
 - 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：1,032.08m²。
 - 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

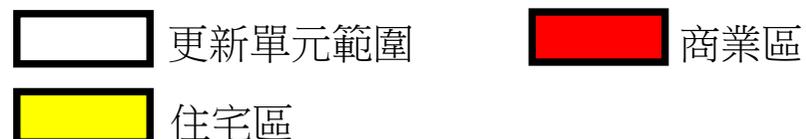
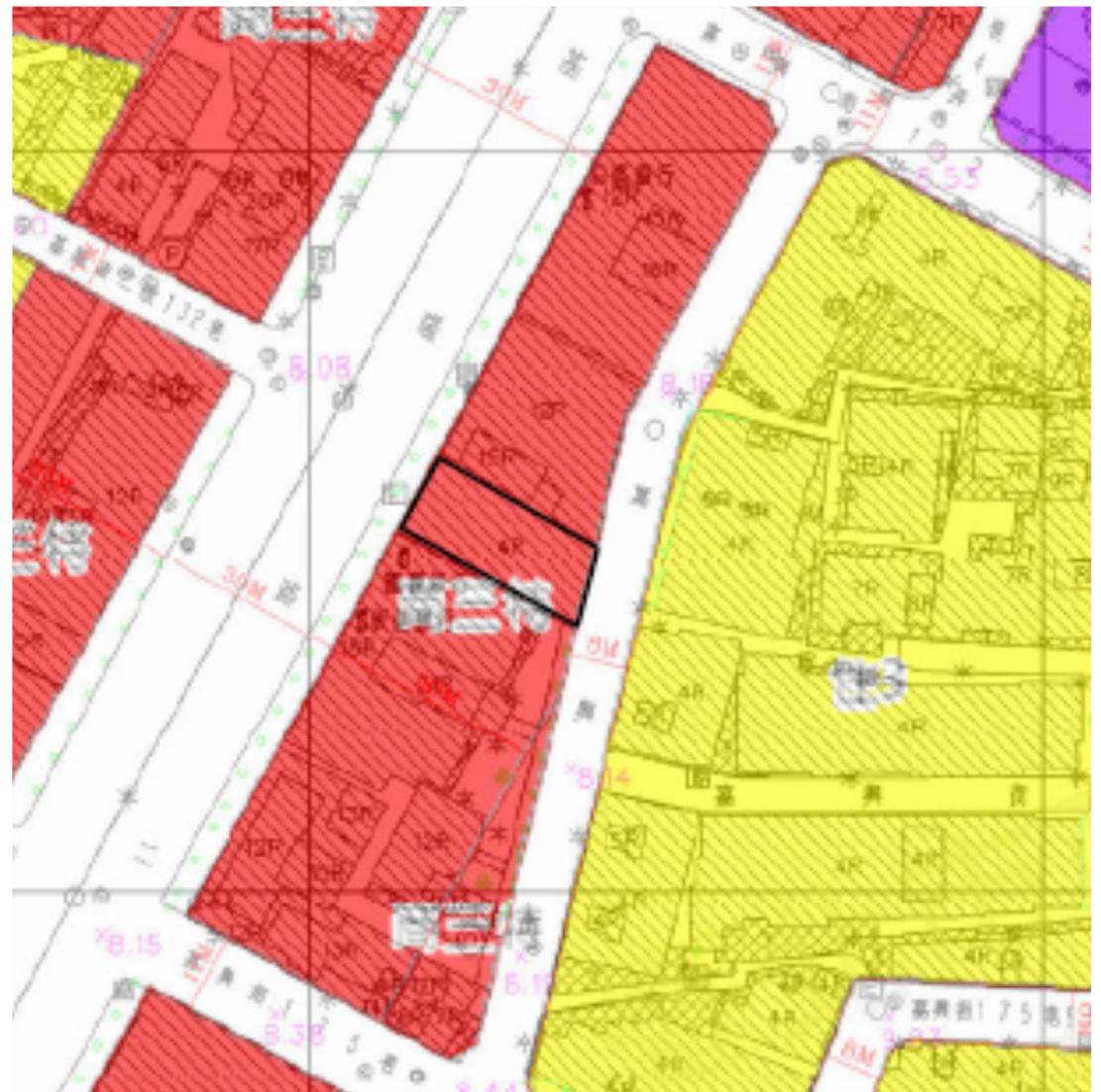
- 同意比例符合都市更新條例第37條規定。

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)
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%

- 本案同意比例依都市更新條例第7條迅行劃定更新地區，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：186.55m²。
- 容積率：630%。
- 法定容積：1,808.10m²。



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 ²)	比例(%)
#5原容大於法容	-	0.00%
#6建築物結構安全條件獎勵	144.65	8.00%
#7捐贈公益設施	-	0.00%
#8協助取得及開闢公共設施	-	0.00%
#9建築物保存維護	-	0.00%
#10綠建築	-	0.00%
#11智慧建築設計	-	0.00%
#12無障礙空間規劃	-	0.00%
#13建築物耐震設計	-	0.00%
#14時程獎勵	180.81	10.00%
#15規模獎勵	-	0.00%
#16全體同意之協議合建	-	0.00%
#17占他人土地舊違章建築戶	-	0.00%
合計	325.46	18.00%
獎勵項目-臺北市20%	獎勵面積(m ²)	比例(%)
建築規劃設計	-	0.00%
新技術之應用	-	0.00%
有助於都市更新事業實施(促進都市更新二)	36.16	2.00%
合計	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

- 合法建築物1,032.08經估價查估補償費用為11,742,888元，拆除費用為1,083,684元，實際拆遷補償費用為10,659,204元。
- 其他土地改良物282.28m²經估價查估補償費用為1,717,878元，拆除費用為160,930元，實際拆遷補償費用為1,556,948元。

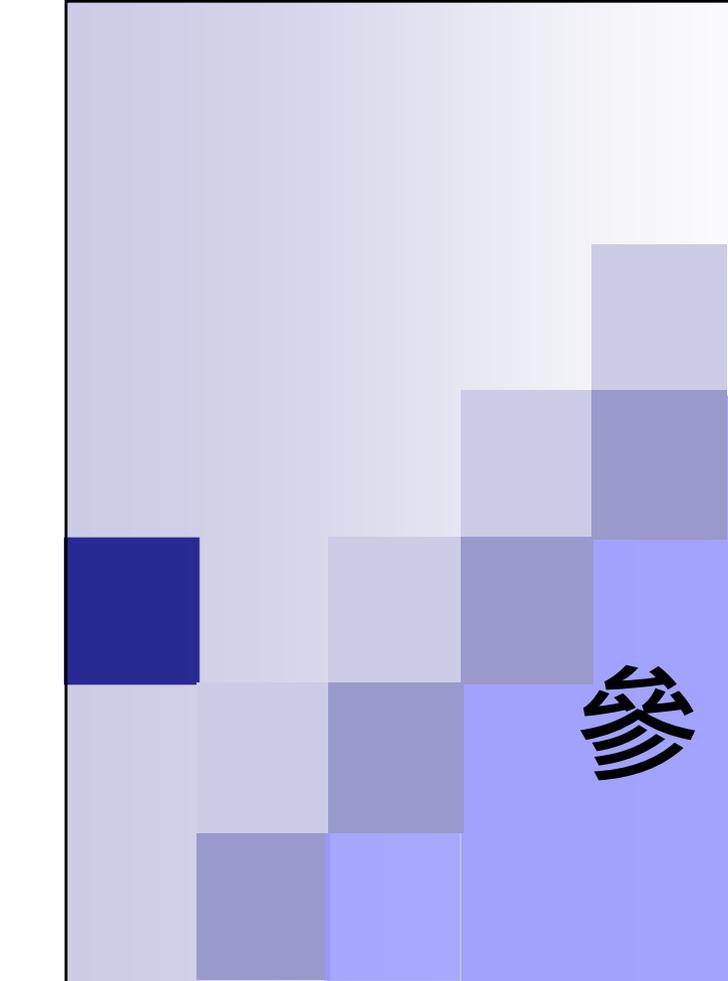
■ 拆遷安置費用：補貼相關權利人於更新期間搬遷後在外居住或營業之租金補貼費用

- 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SC造第三級建築物。

使用分區	地二種商業區
基地面積	287.00m ²
建蔽率	65%
容積率	630.00%
法定容積	1,808.10m ²
容積獎勵	361.62m ² (20%)
獎勵後允建總容積	2,169.72m ²
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 ²
1F~3F商業使用樓板面積	398.61m ² > 287m ² × 65% × 2 = 373.10



參、權利變換計畫內容說明

權利變換意義與原則

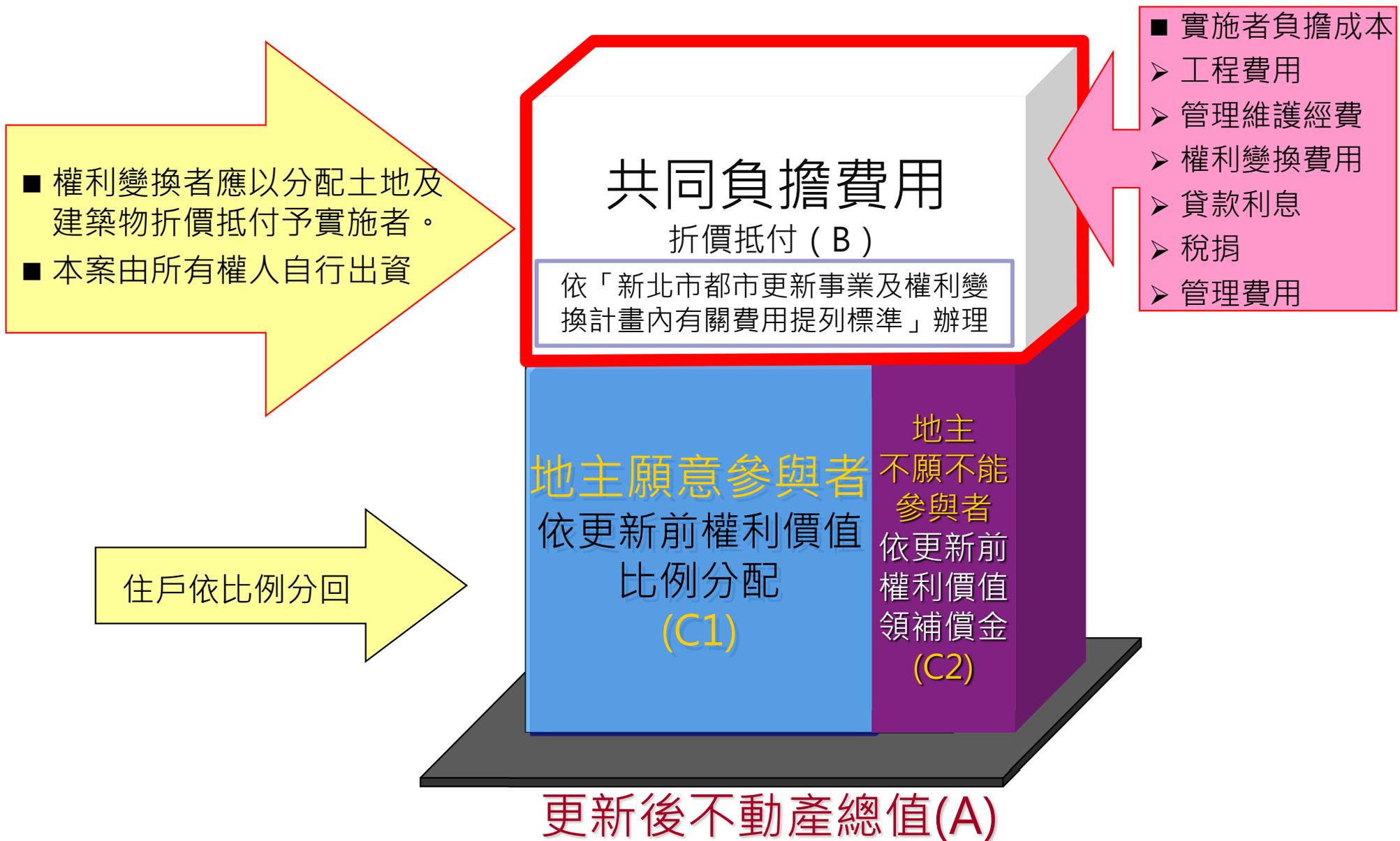
■ 權利變換意義

- 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 (所有權人自行出資)



共同負擔費用

- 共同負擔費用為382,825,189元。

項目		費用(元)	說明
工程費用	重建費用	268,178,085	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工程費用採SC第三級，樓地板面積996.65坪，營建單價為237,501元/坪。 ■ 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
	公共設施費用	-	
	建築容積獎勵支付費用	-	
權利變換費用		39,034,471	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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
貸款利息		11,200,187	<ul style="list-style-type: none"> ■ 貸款利率2.406%，貸款期間35月（施工23個月+12個月）
稅捐		312,066	<ul style="list-style-type: none"> ■ 印花稅、營業稅
管理費用		64,100,381	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人事行政費5%，銷售管理費6%，風險管理費10.5%，信託費用
合計		382,825,189	

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)		659,676,88	652,574,160	636,425,537

更新後應分配價值

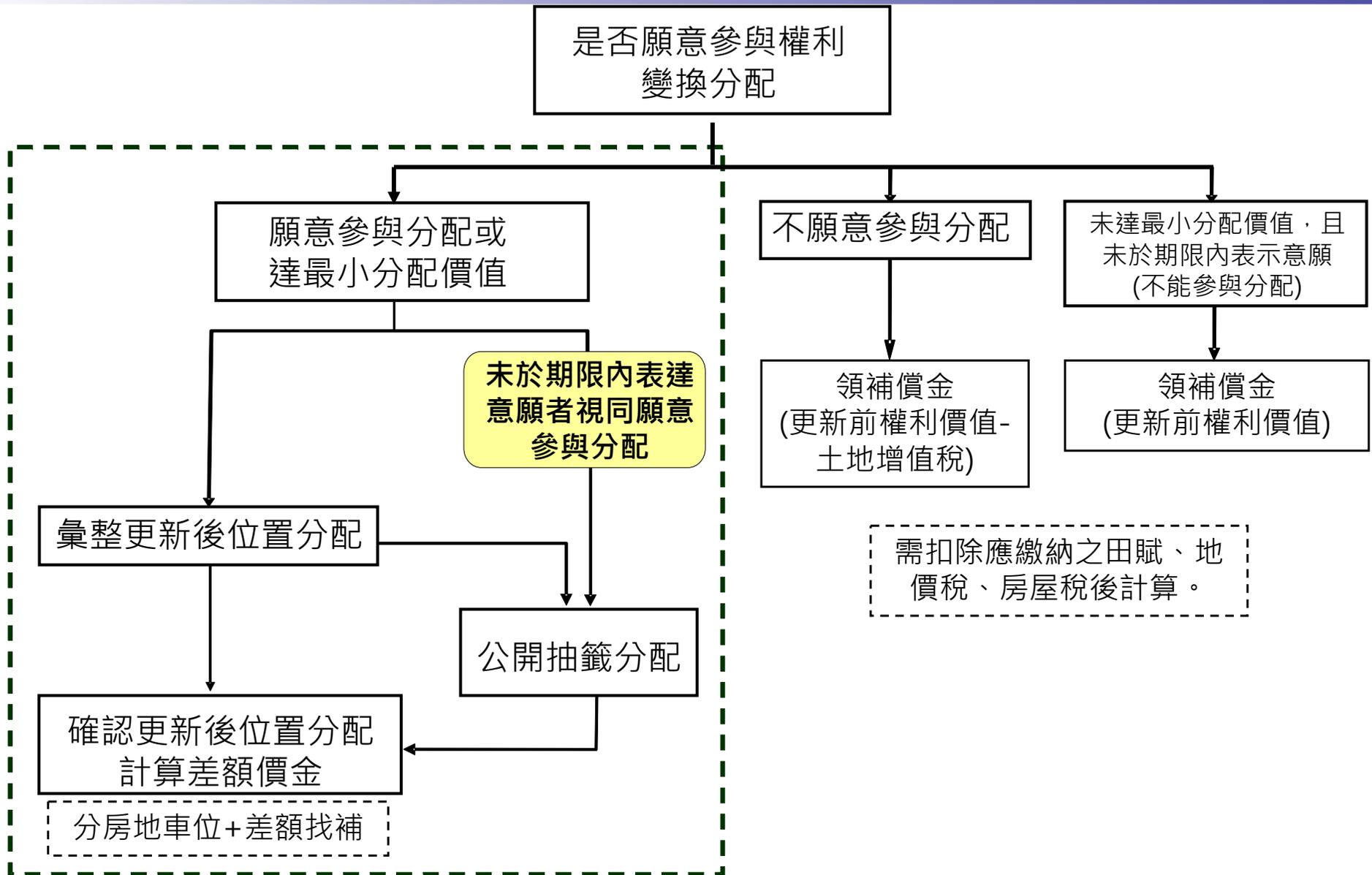
- 合計更新後總價值為1,042,502,037元。

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382,825,189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-382,825,189元=659,676,848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	382,825,189元	659,676,848元
	36.72%	63.28%

權利變換分配原則及方式



申請分配結果

- 本案共8戶6位權利人。
 - 共有1位未於期限內提出分配。
- 本案更新後可供分配之更新單元計有30個住宅單元、7個商業單元及24個車位。
- 所有權人：房屋37戶，車位24部。
- 實施者：房屋0戶，車位0部。
- 後續依權利變換核定內容向主管機關辦理產權登記。
- 註：本建築物停車位屬倉儲循環式車位，實際無固定位置及編號，並依停車先後順序不同而停留於不同樓層，本案暫以建築圖面編列樓層及編號自行編列車位編號。

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	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																							■	■	

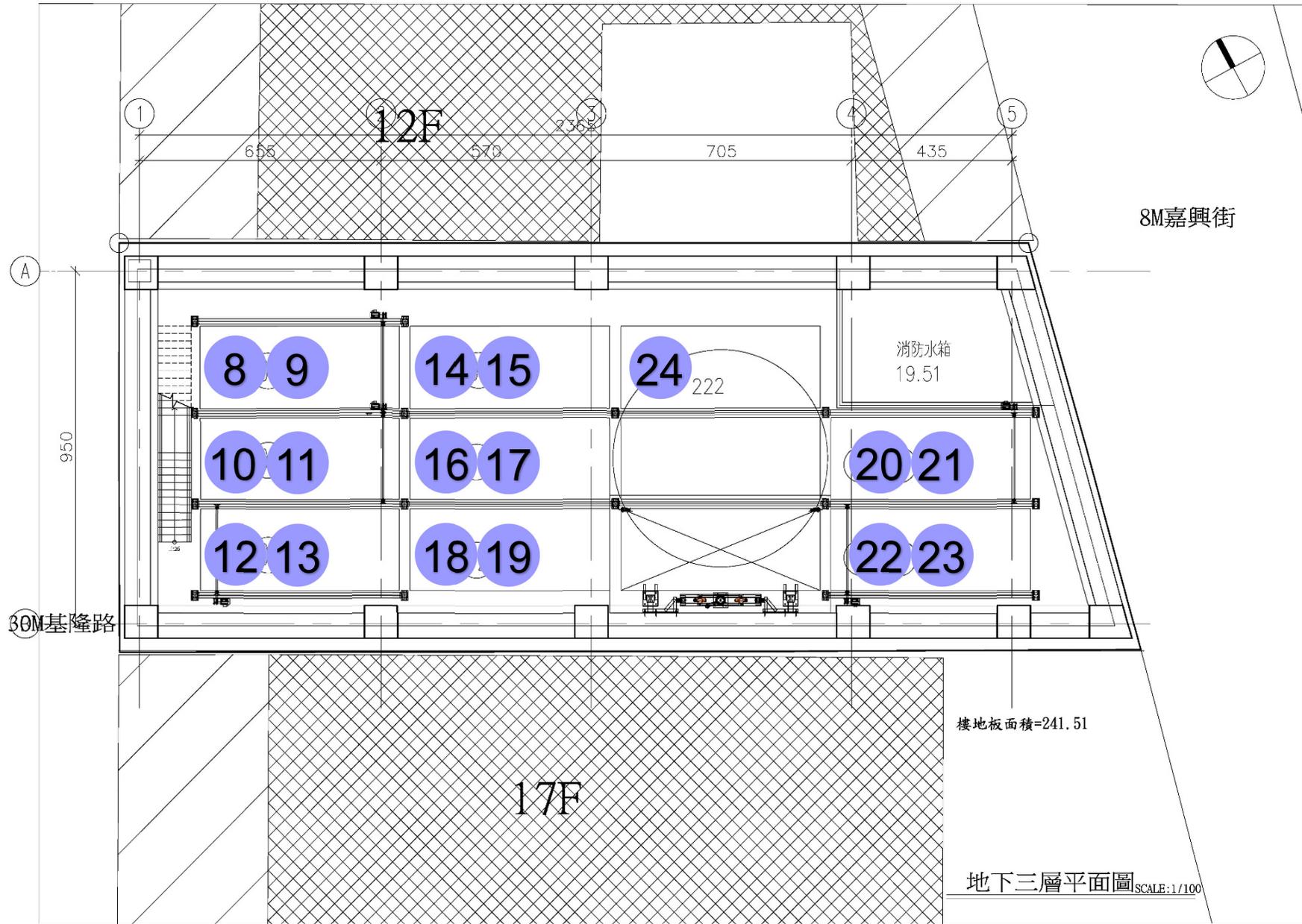
風險管理及其他應表明事項

- 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

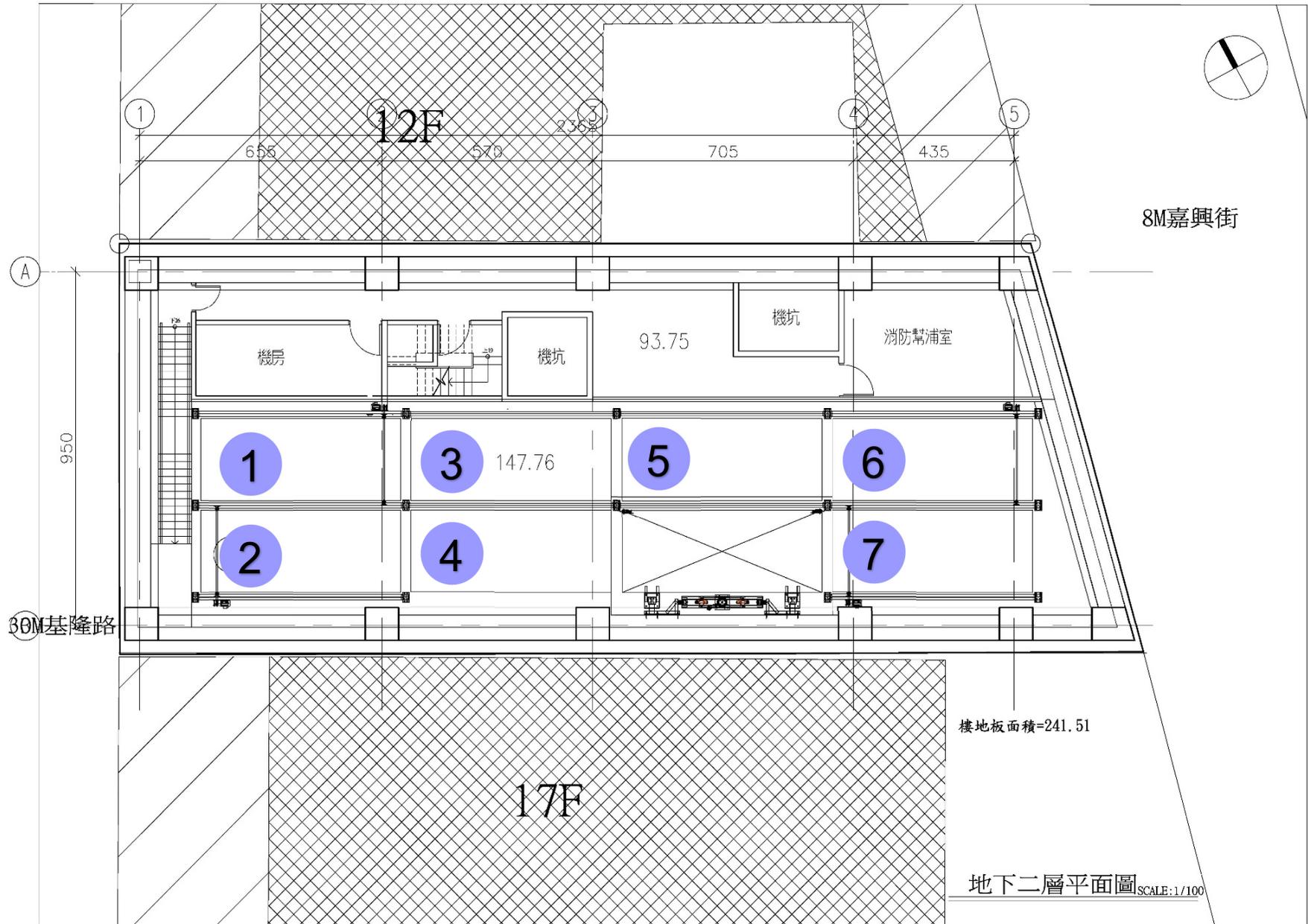
B3平面圖

註：本建築物停車位屬倉儲循環式車位，實際無固定位置及編號，並依停車先後順序不同而停留於不同樓層，本案暫以建築圖面編列樓層及編號自行編列車位編號。

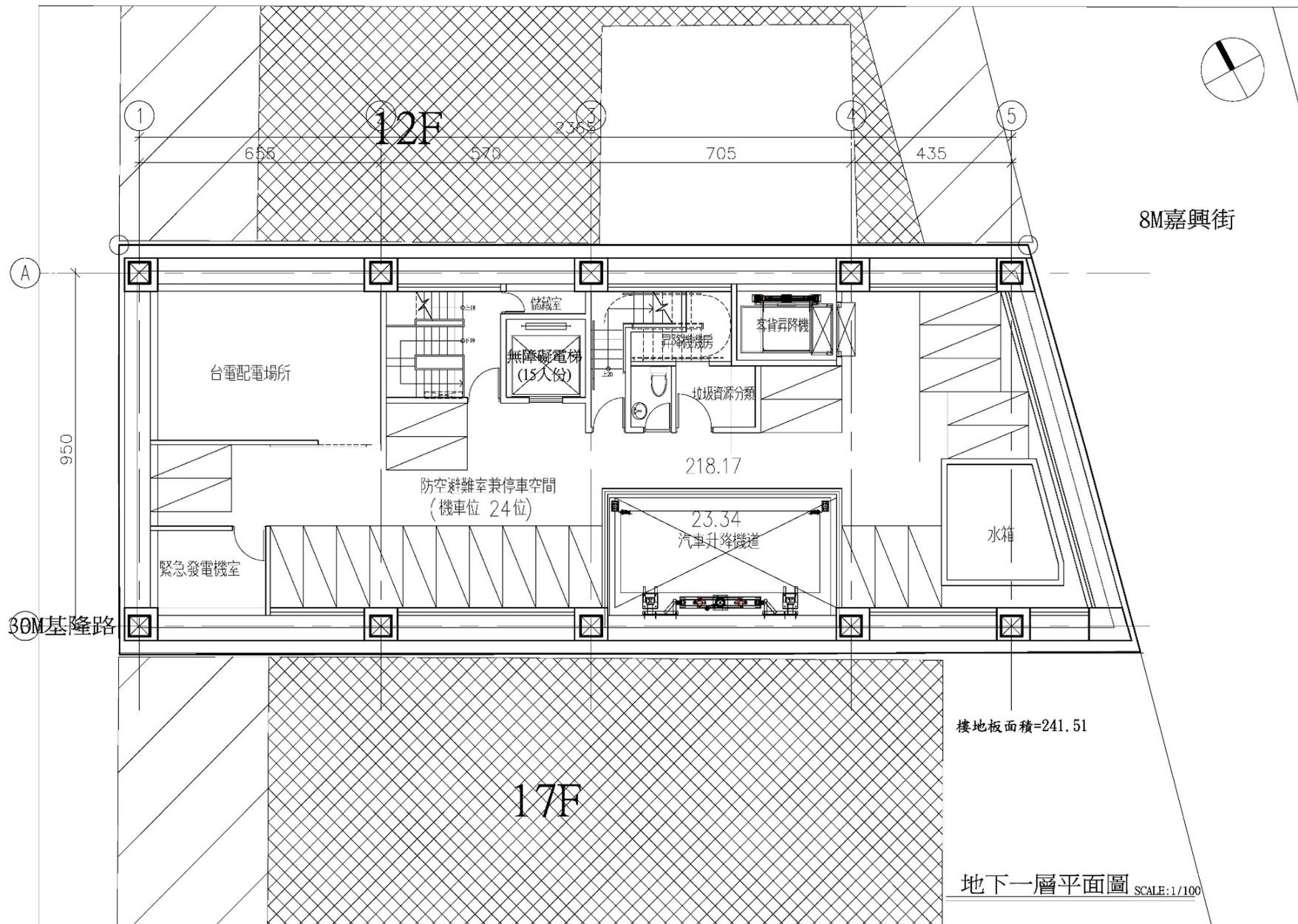


B2平面圖

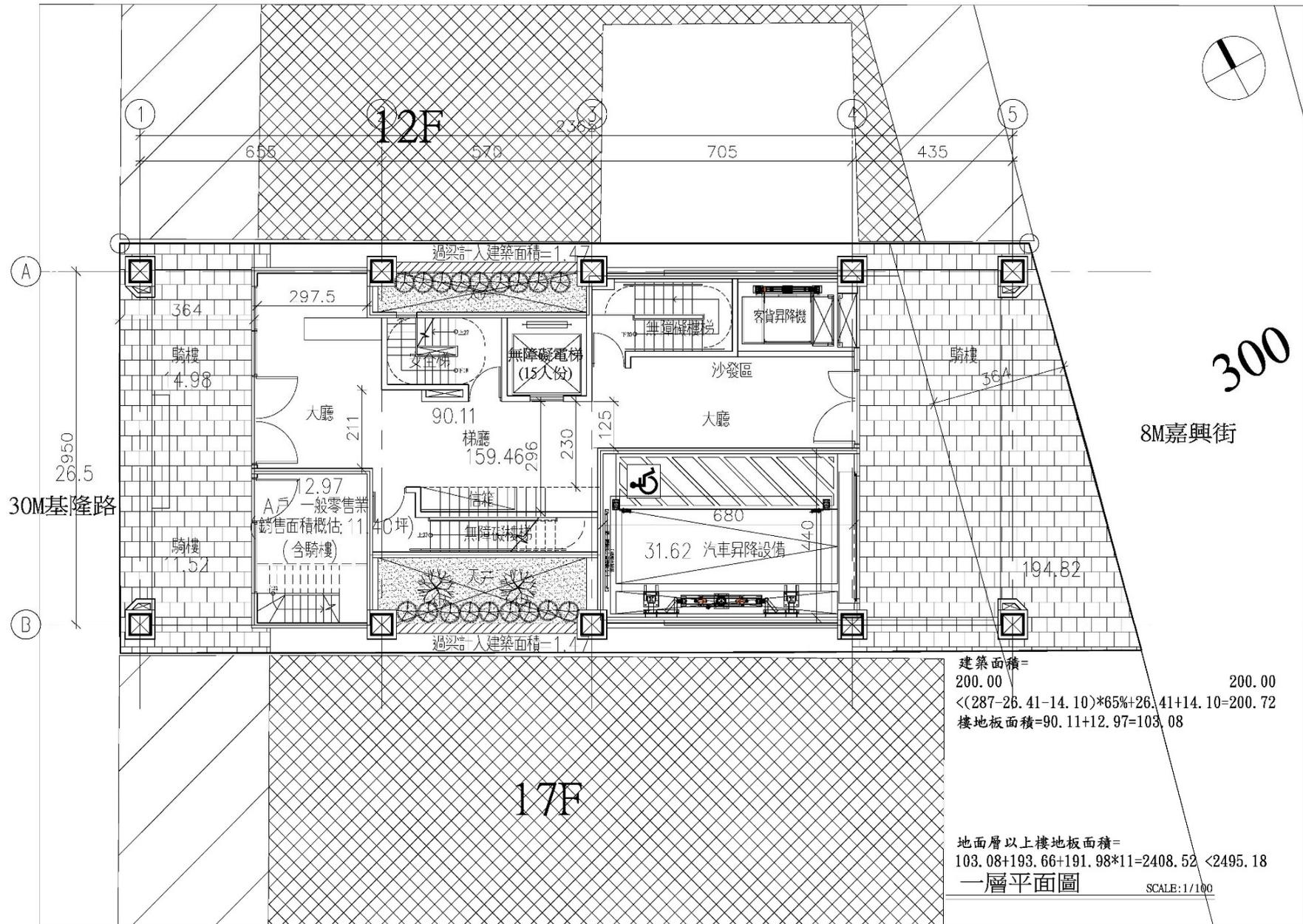
註：本建築物停車位屬倉儲循環式車位，實際無固定位置及編號，並依停車先後順序不同而停留於不同樓層，本案暫以建築圖面編列樓層及編號自行編列車位編號。



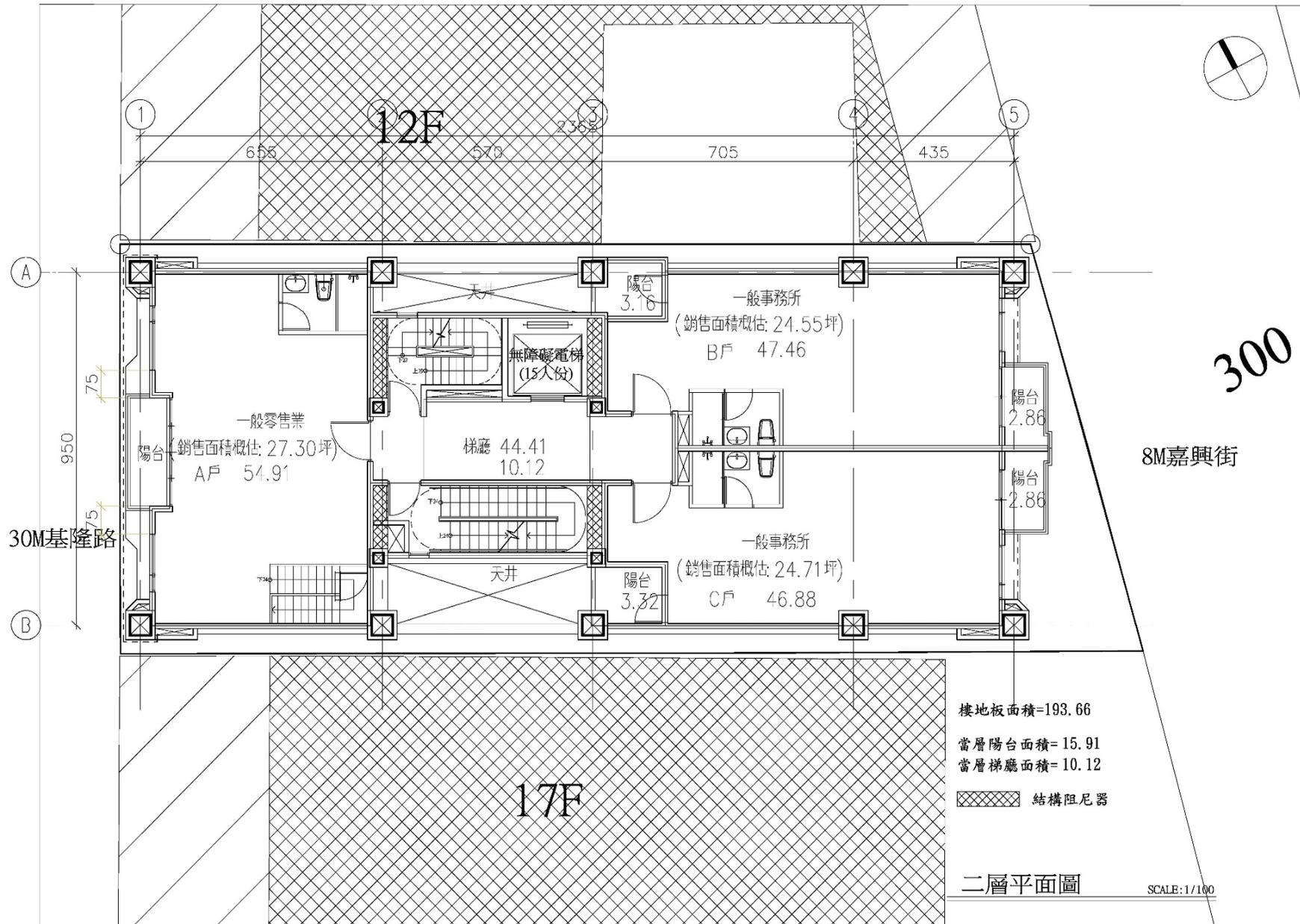
B1平面圖



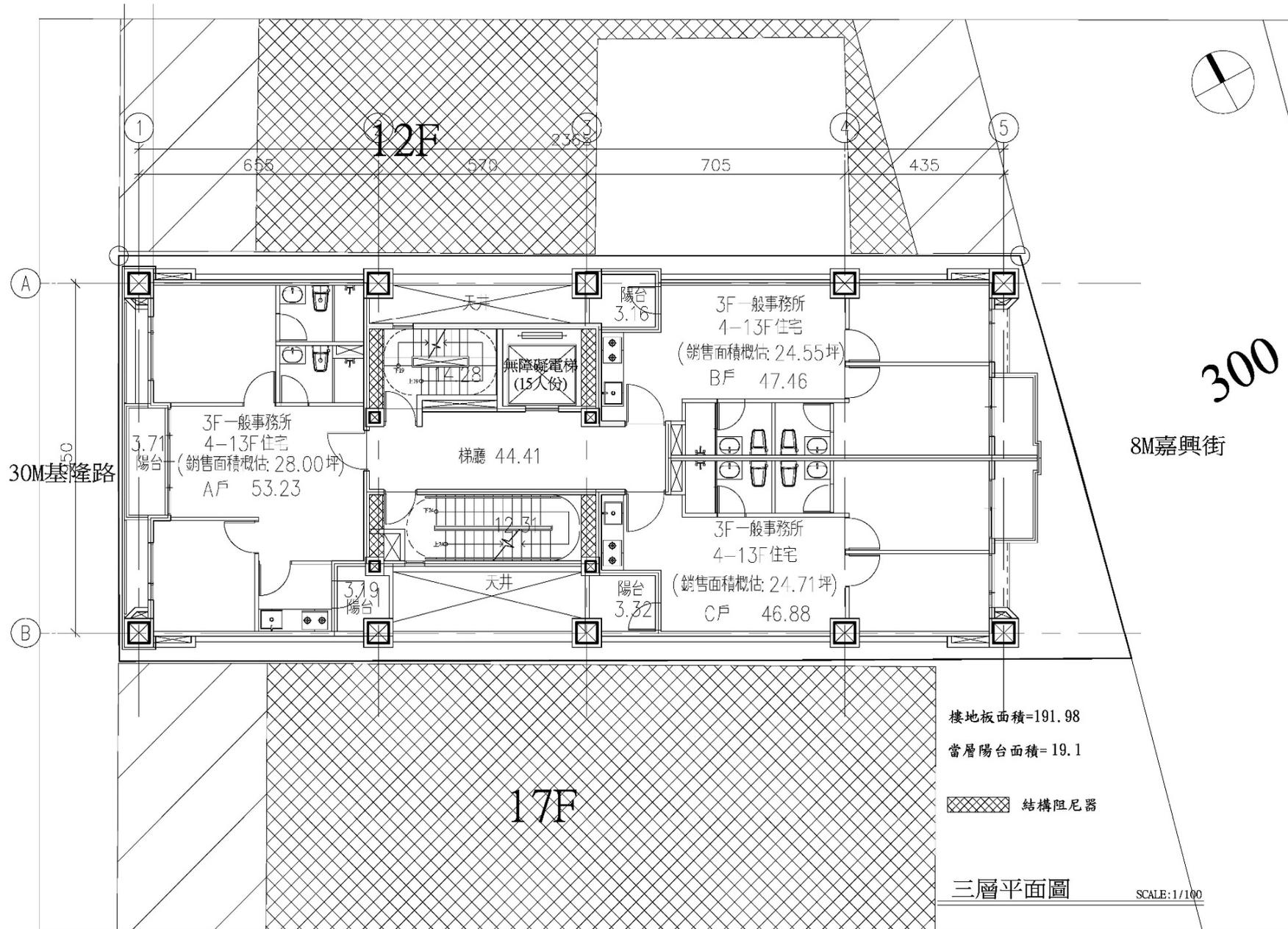
1F平面圖



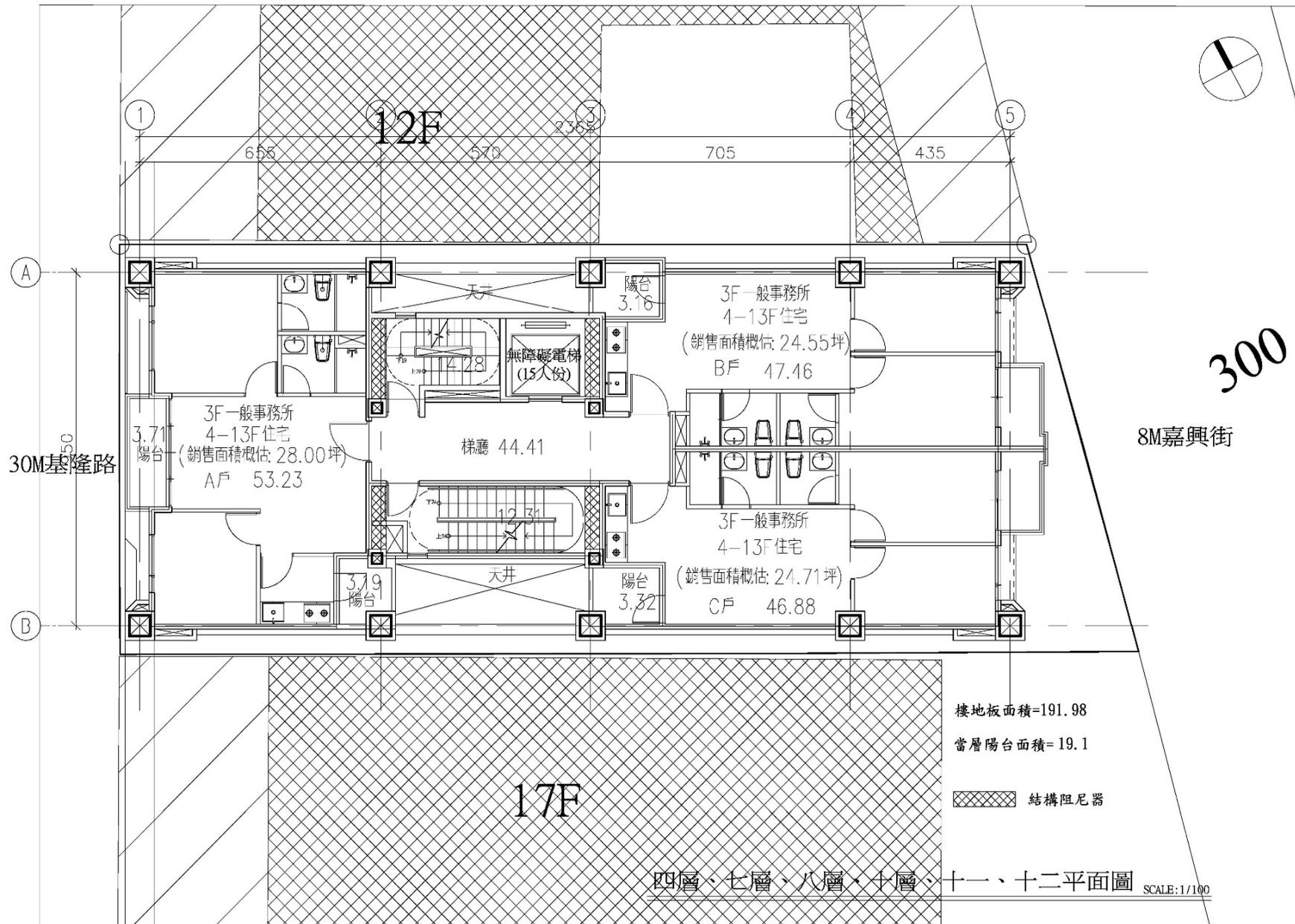
2F平面圖



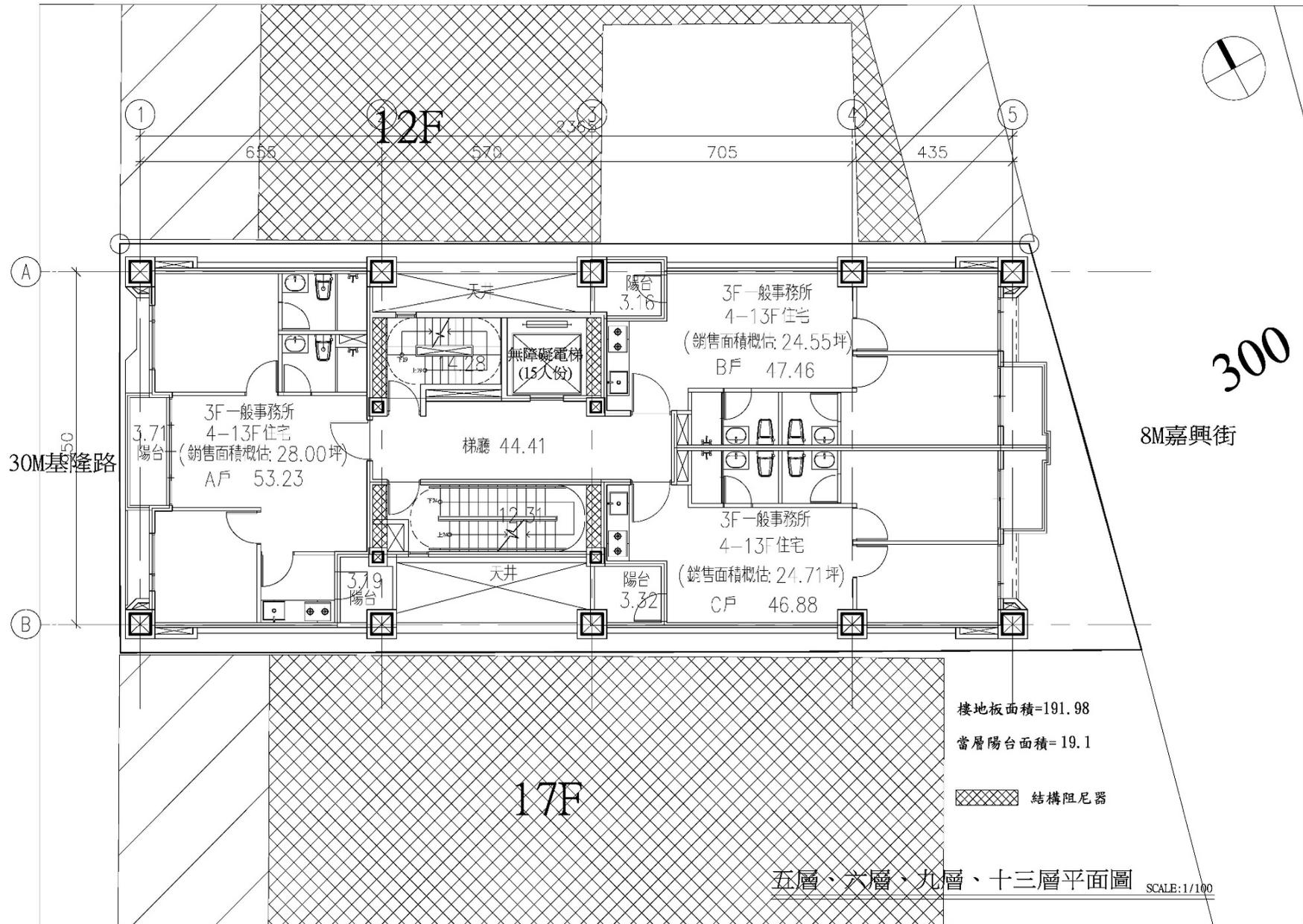
3F平面圖



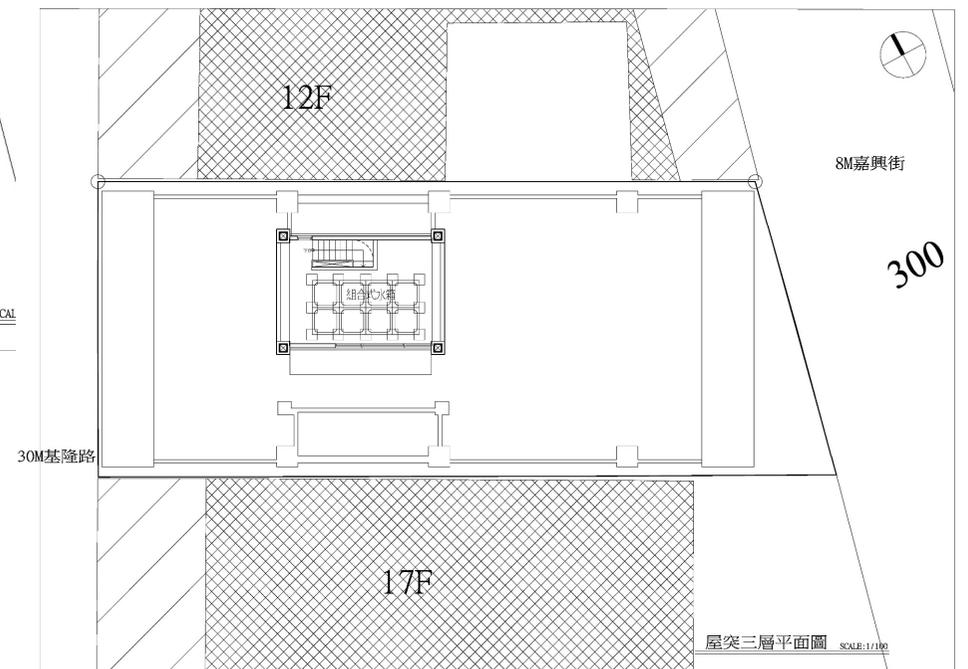
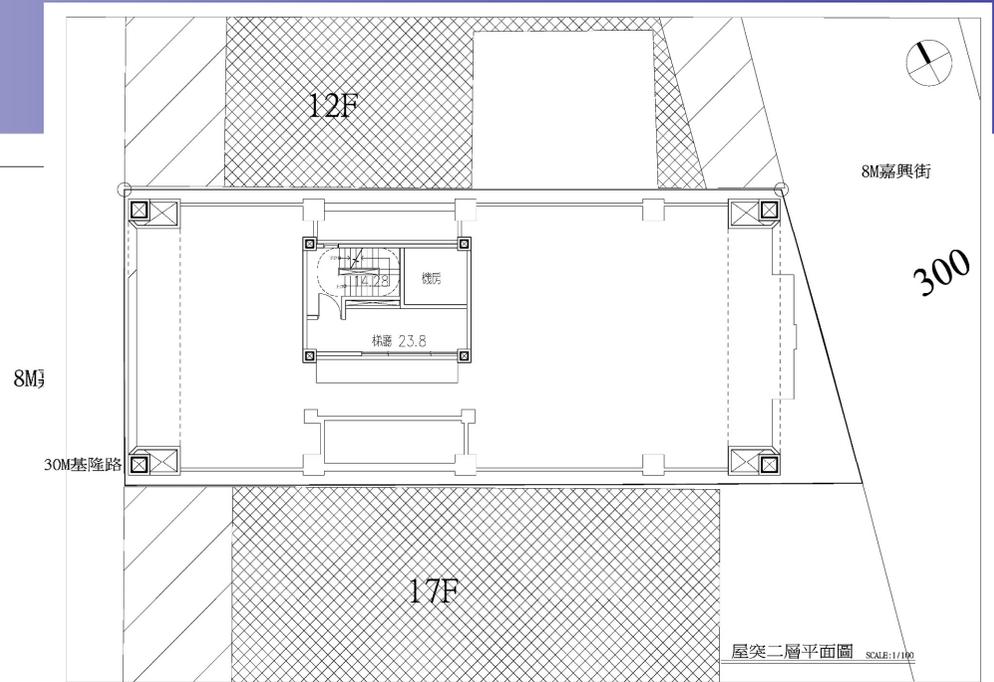
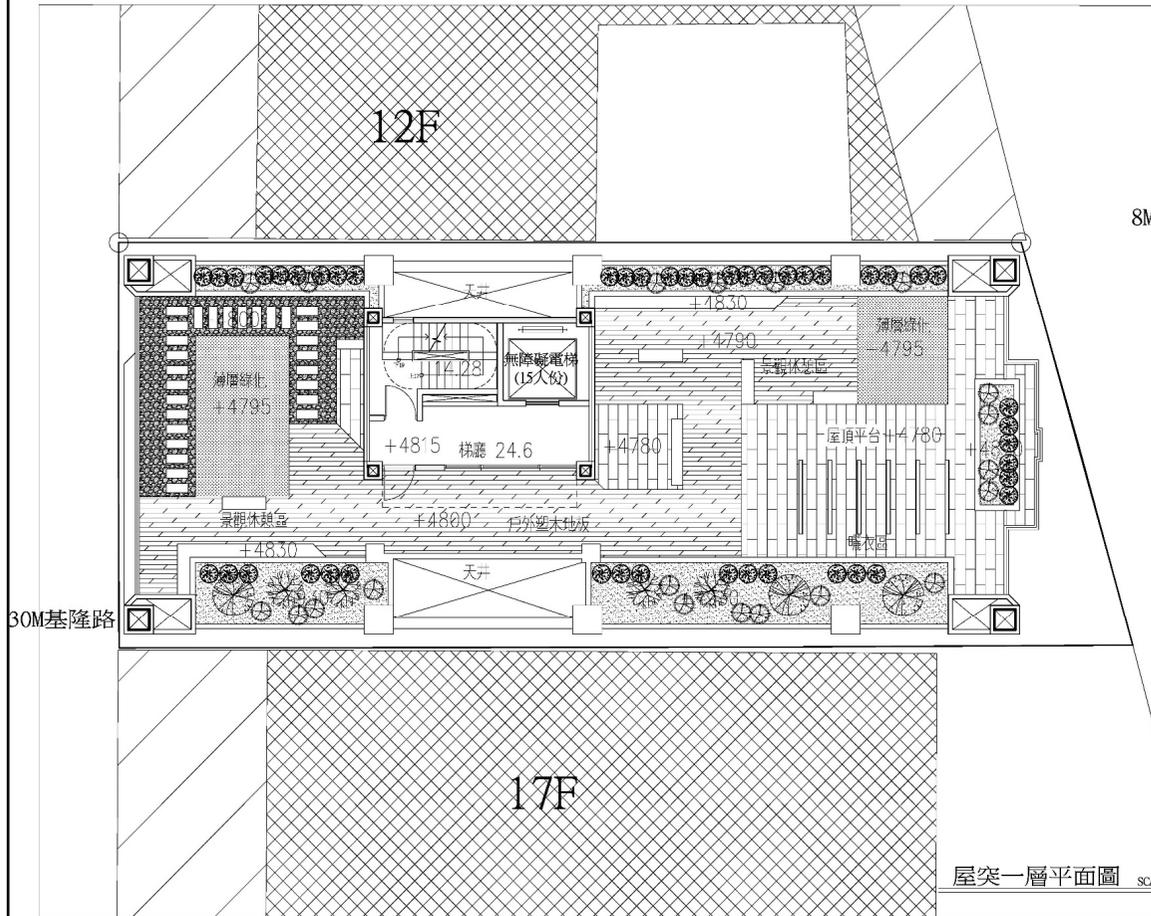
4、7、8、10~12F平面圖



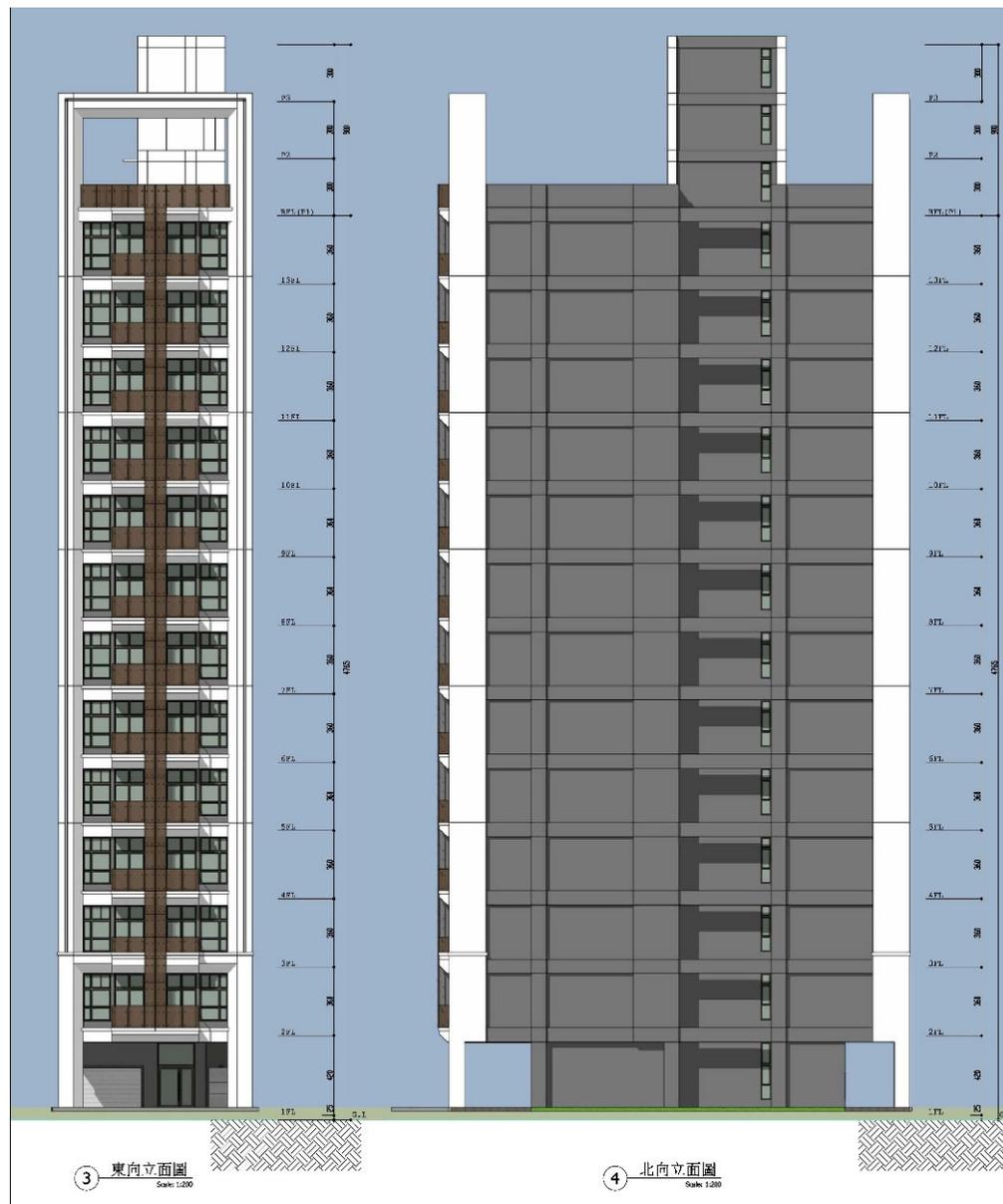
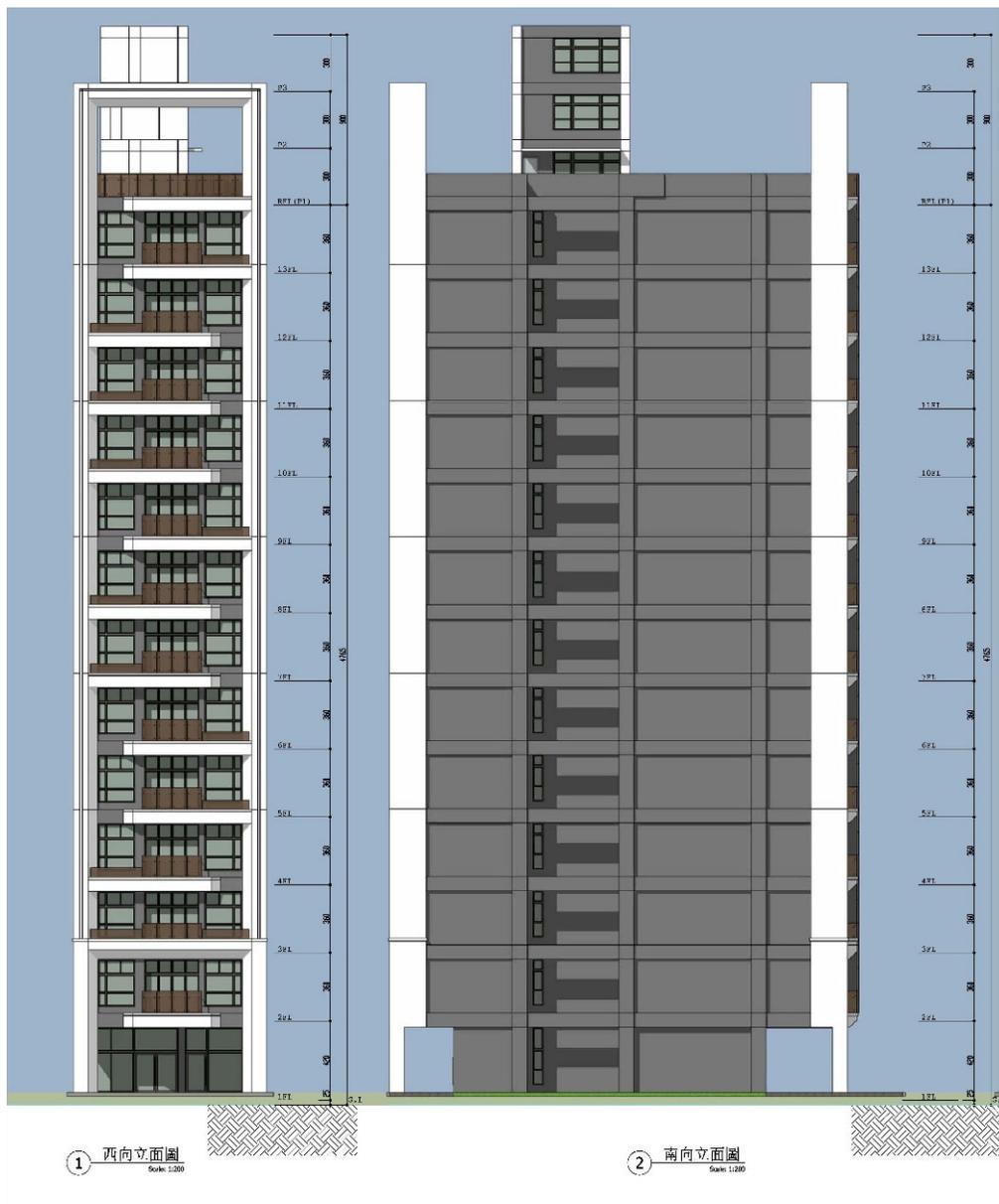
5、6、9、13F平面圖



屋突1~3F平面圖



立面圖



外觀造型圖(基隆路)



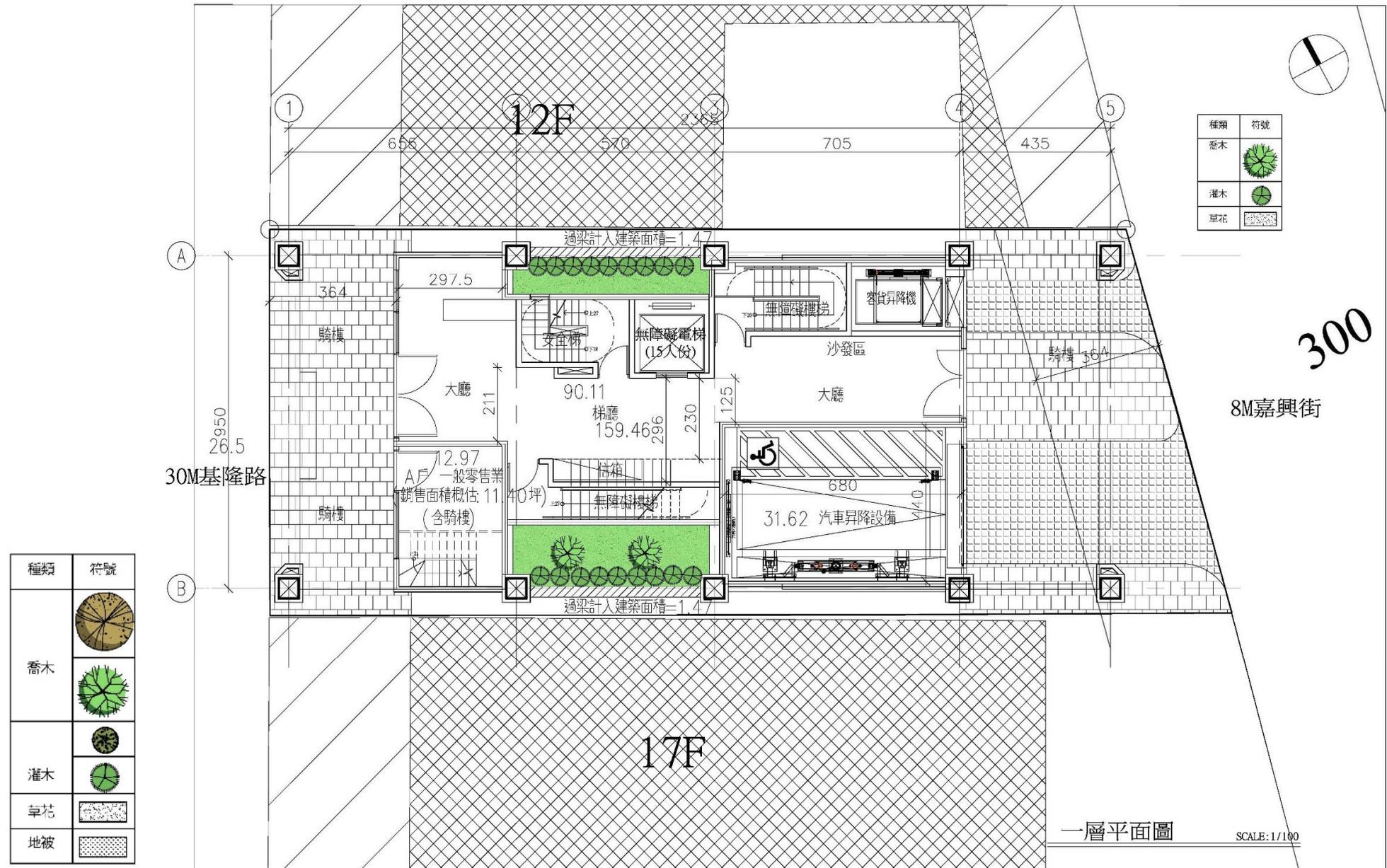
外觀造型圖(嘉興街)



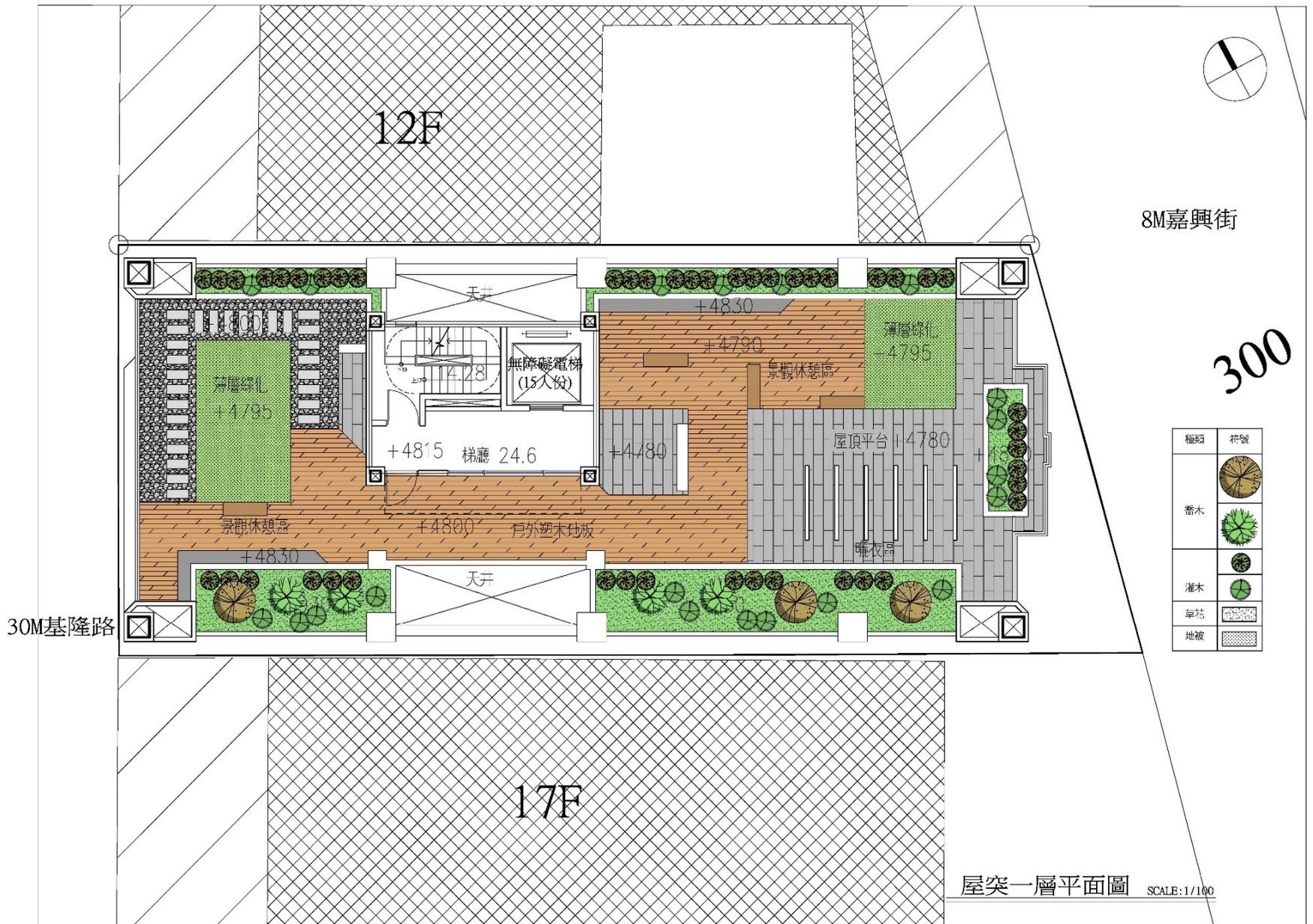
夜間透視圖



1F景觀植栽圖



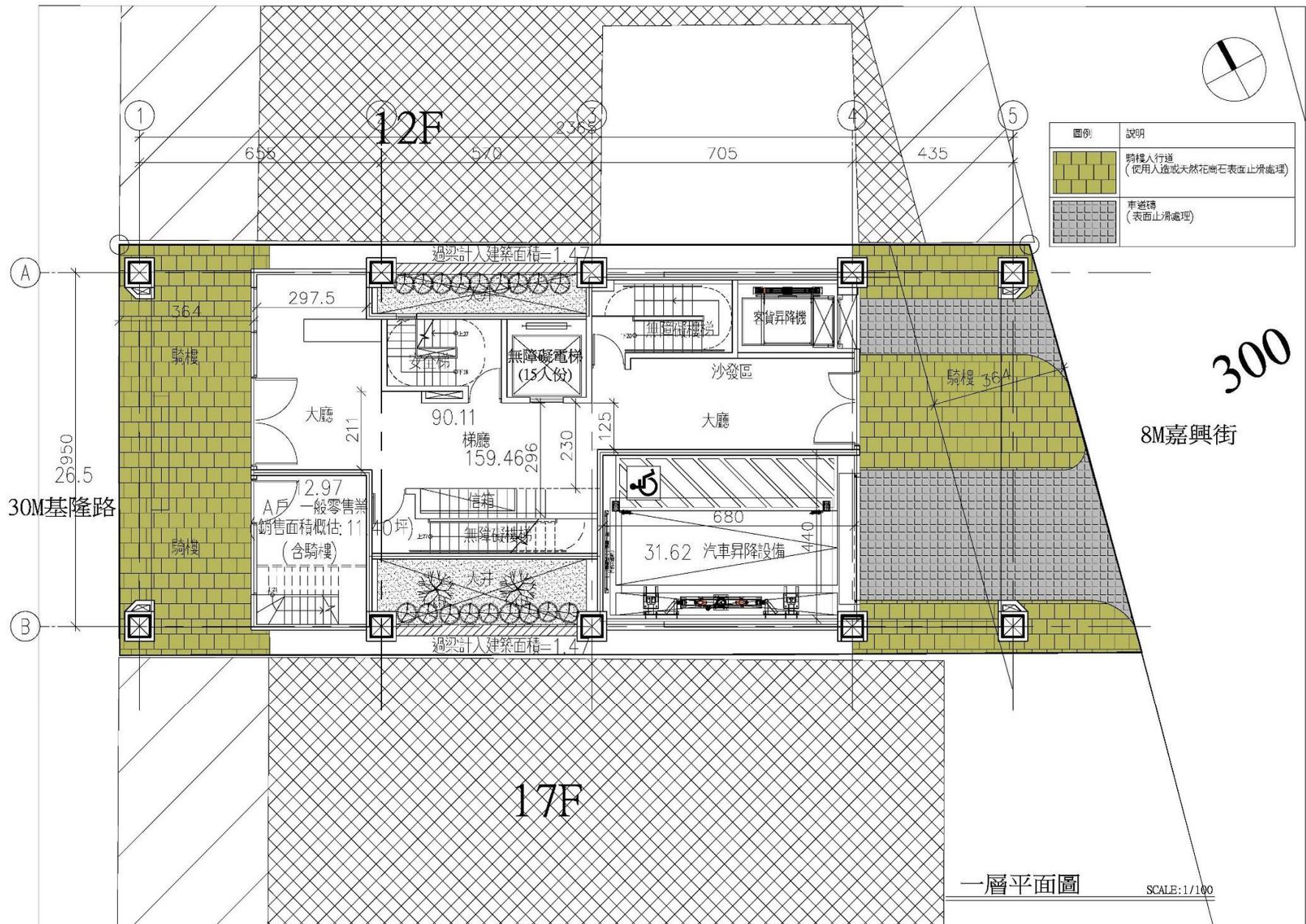
屋頂景觀植栽圖



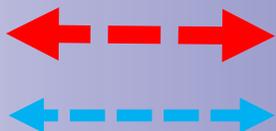
種類	符號
喬木	
灌木	
草花	
地被	

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

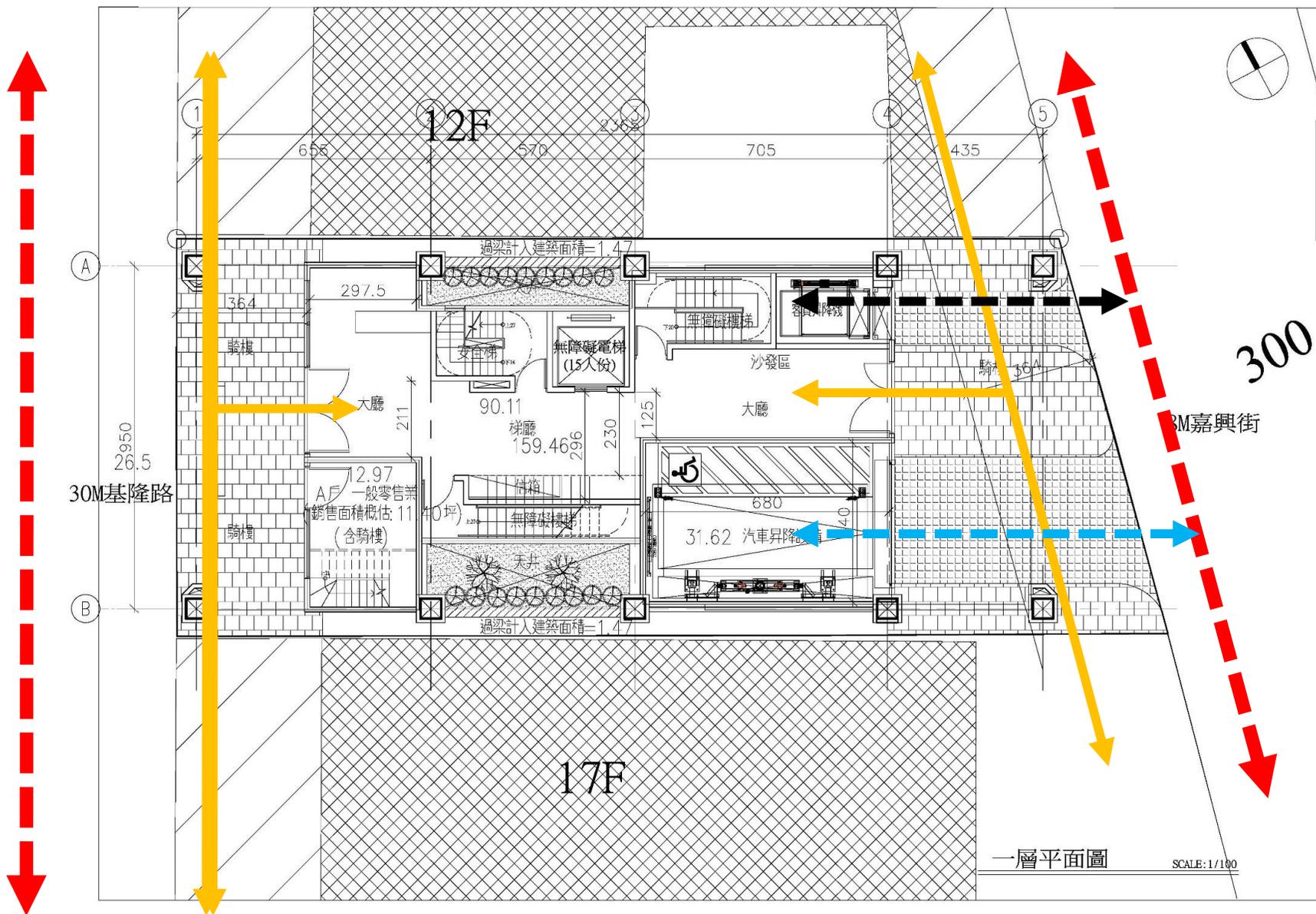
汽車進出動線



機車進出動線

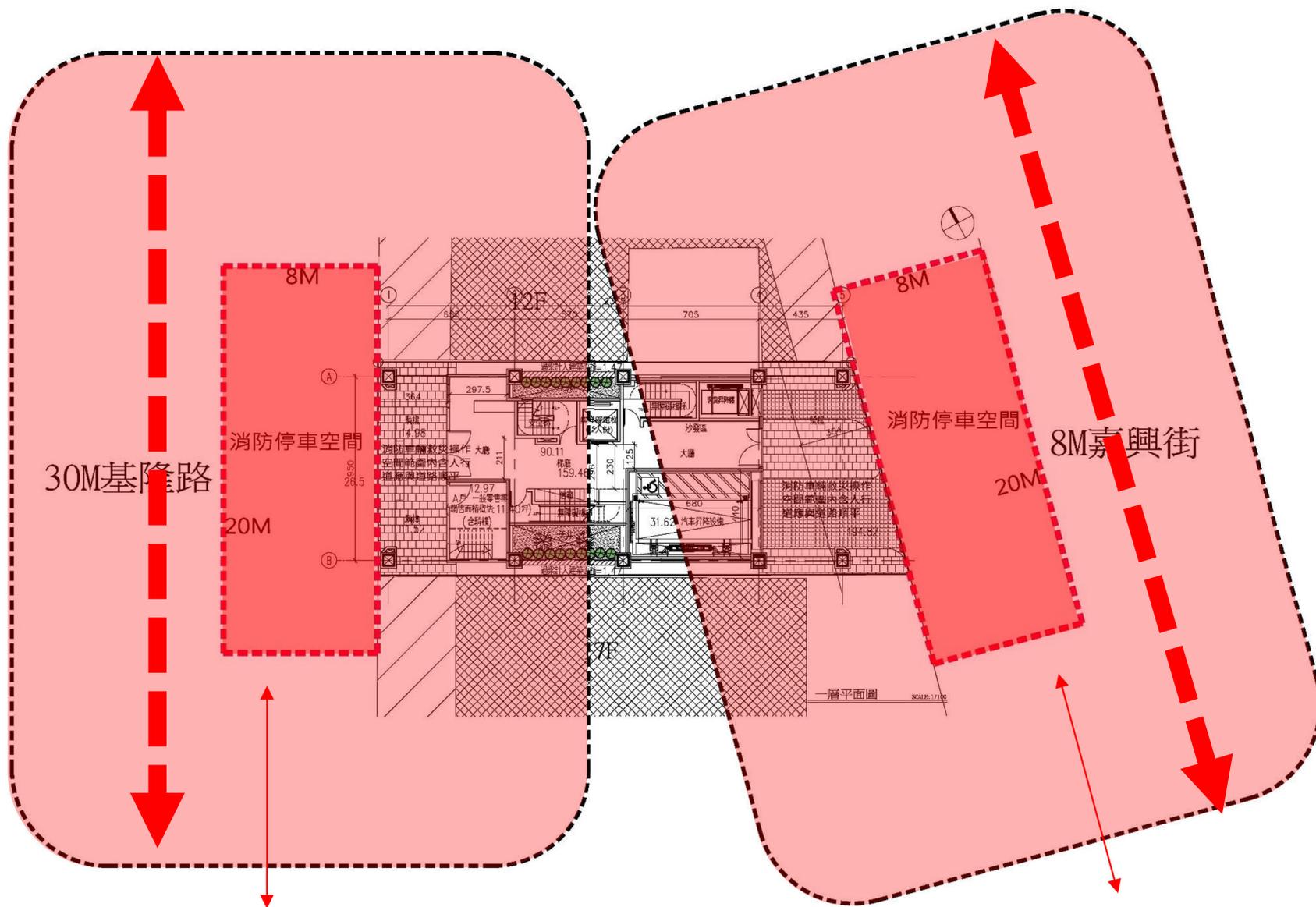


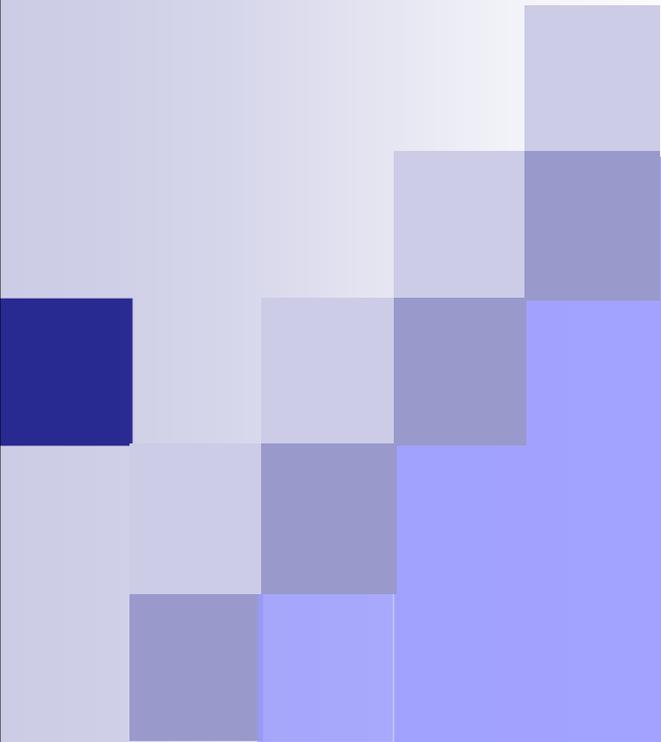
人行動線



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

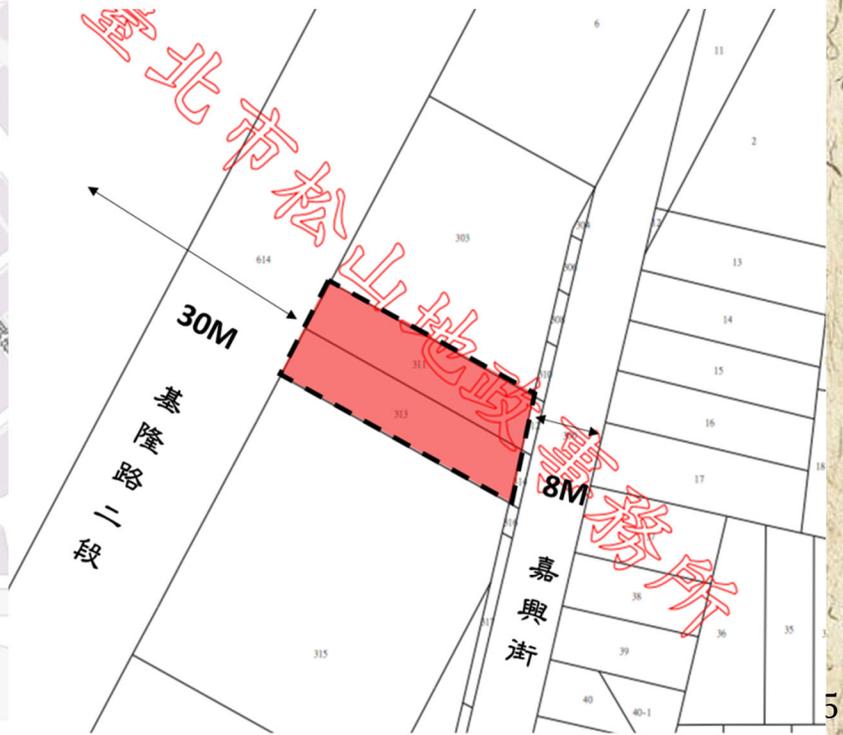
簡報大綱

- 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：287.00m²(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。

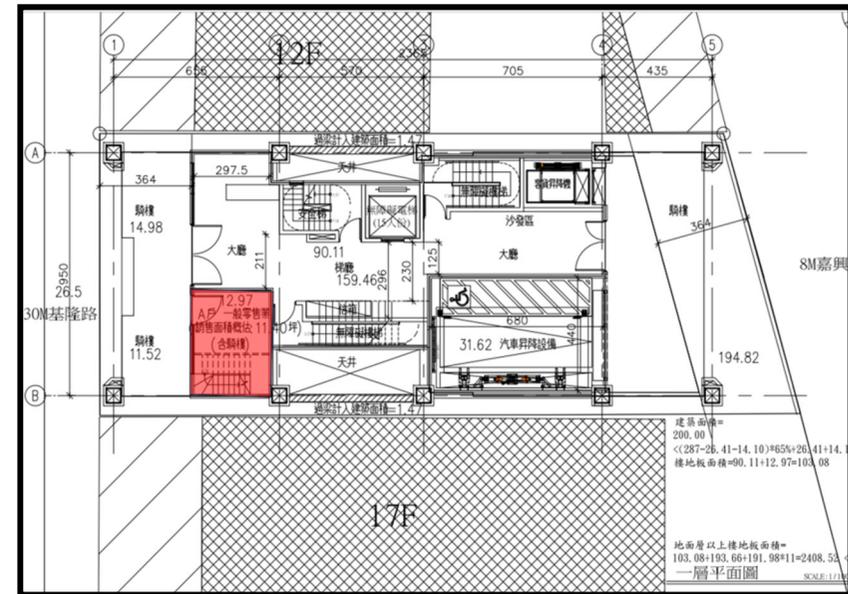
步驟一：選定第**A戶-1樓**、**A戶-3樓**、**A戶-4樓**及**塔式車位**分別做為**店面**、**辦公**、**住家及車位**之比準單元，採用比較法及收益法分別評估店面、辦公及住家比準單元之合理價格，採用比較法評估車位比準單元之合理價格。

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

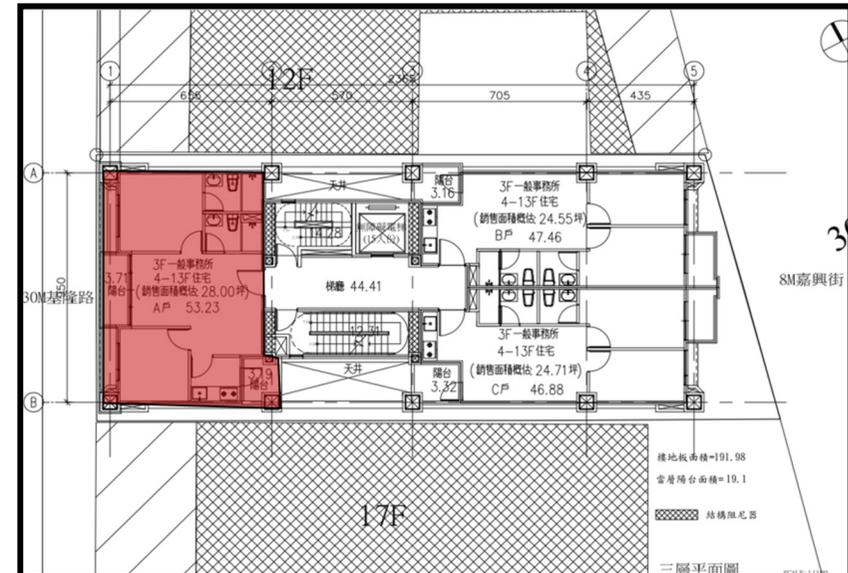
■店面產品之比準單元：

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：

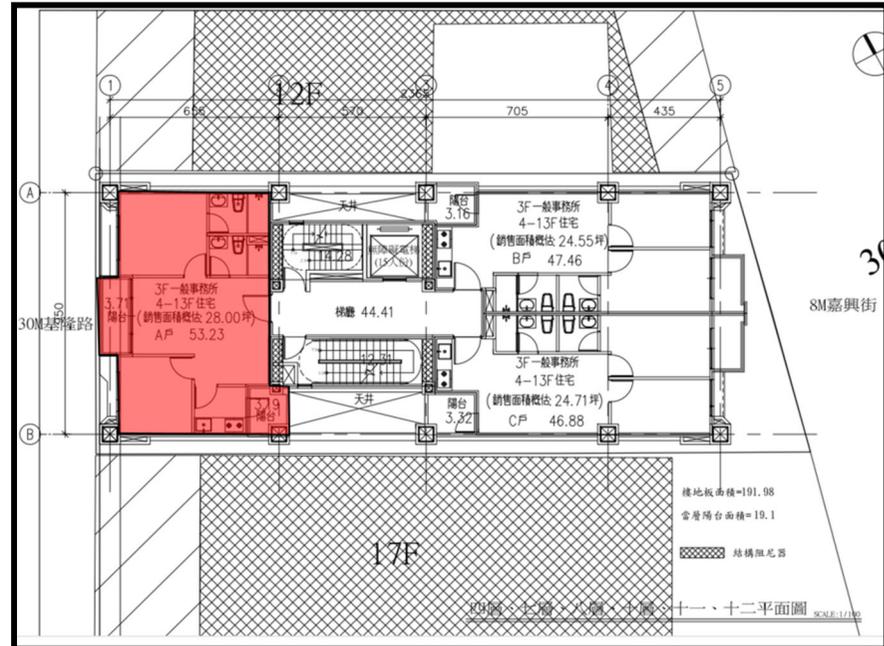
辦公	戶別	面積 (坪)	公設比
	A-3F	28.48	34.7%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面(30)	單面採光	無



四、更新後權利價值評估

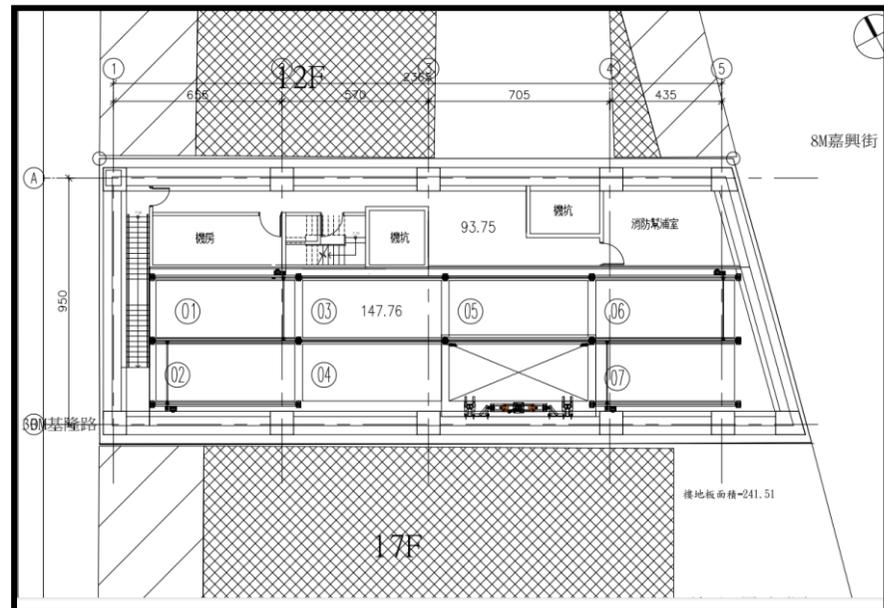
■住宅產品之比準單元：

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

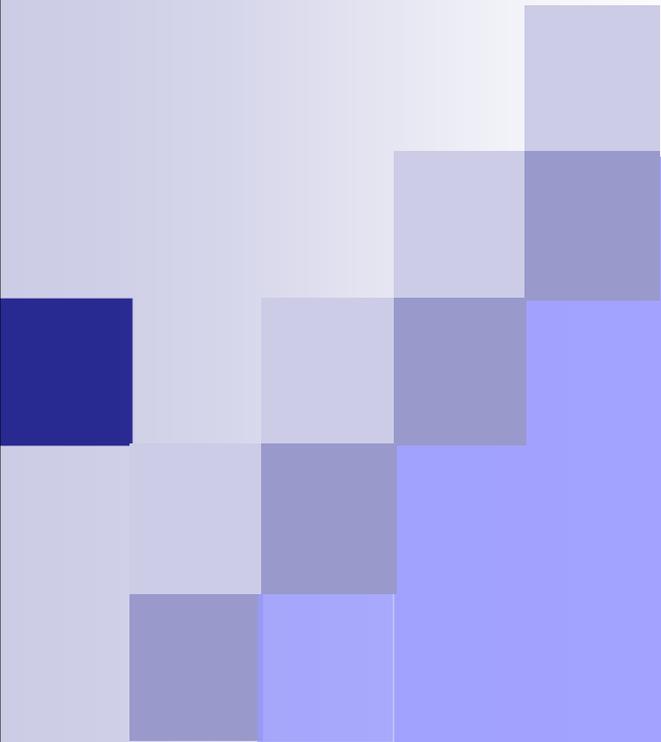
◎更新後建物調整項目

- 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