

# 擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆(原6筆)土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 說 明 會 簡 報

實施者：家騰建設股份有限公司

規劃團隊：舜磐創新股份有限公司

蕭家福聯合建築師事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

哲宇不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 115 年 5 月 30 日



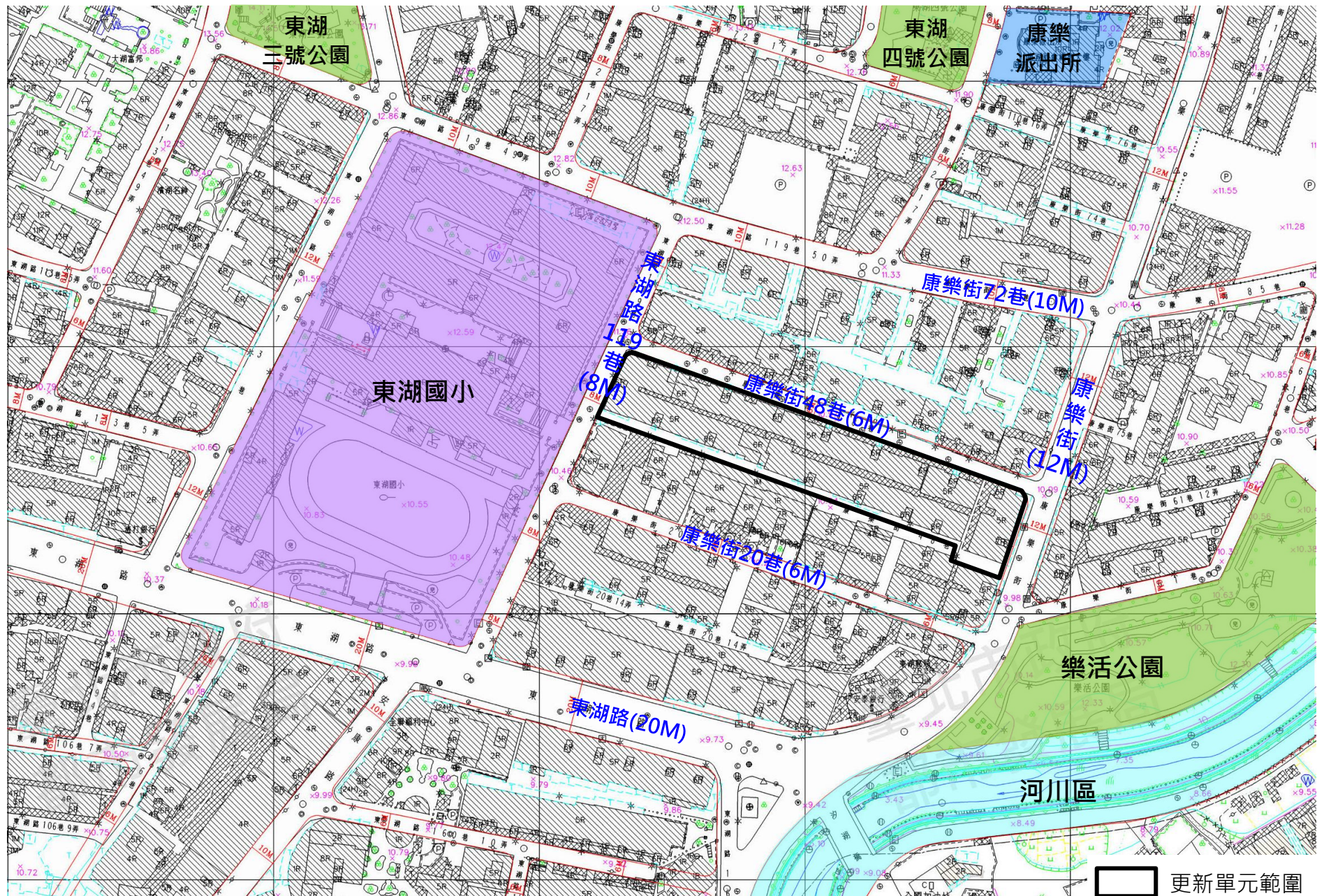
- 一、辦理歷程說明
- 二、事業計畫內容說明
- 三、建築規劃設計修正內容
- 四、權利變換計畫內容

# 辦理歷程說明

- 本案於114年1月23日申請事業及權利變換計畫報核，於114年11月20日辦理公開展覽30日，並於114年12月9日召開公辦公聽會
- 範圍內23及23-4地號等2筆土地因涉及不同使用分區，臺北市政府地政局土地開發總隊已於114年4月16日(北市地發繪字第11470132661號函)辦竣逕為分割測量
- 本案於114年8月21日經臺北市都市發展局同意轉軌為海砂屋0.968專案(北市都新字第1146006762號函)
- 本案因114年9月22日取得臺北市政府都市發展局原容積認定備查函(北市都授建字第1146037334號函)，致原容積數值、規劃量體及容積獎勵上限檢討數值與公開展覽版有不一致之情形，實施者併同修正容積獎勵項目額度、建築興建計畫、建築景觀計畫、財務計畫及案名等相關計畫內容，並依據「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」召開說明會，向土地所有權人、合法建物所有權人及相關權利人詳實說明本案調整情形，以維護所有權人之權益

# 事業計畫內容說明

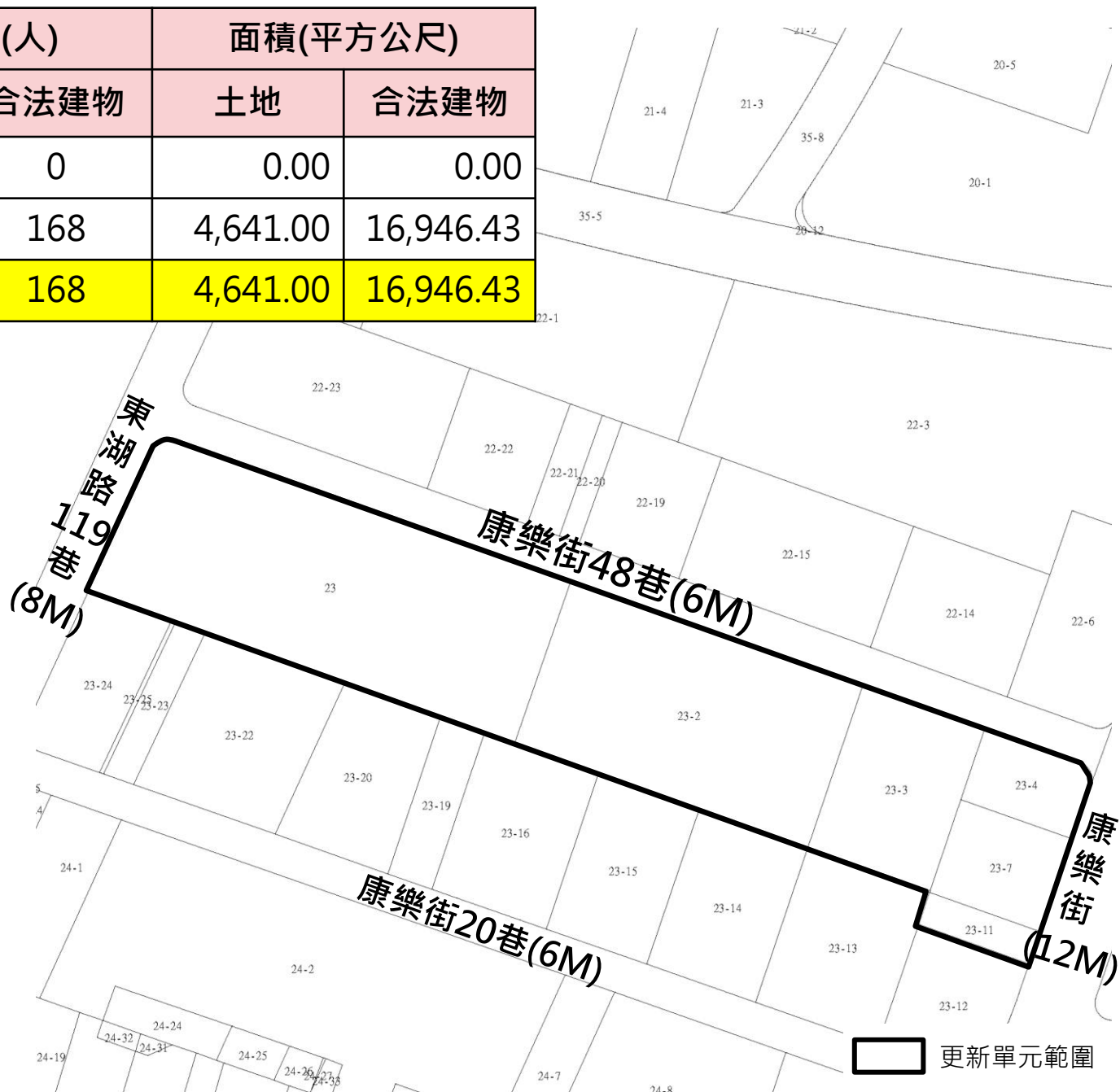
# 更新單元範圍及與周邊區位關係



# 土地及合法建築物權屬

	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	0	0	0.00	0.00
私有土地	171	168	4,641.00	16,946.43
合計	171	168	4,641.00	16,946.43

- 公有部分
  - 佔總面積0.00%
  - 佔總人數0.00%
- 私有部分
  - 佔總面積100.00%
  - 佔總人數100.00%



更新單元範圍

# 申請容積獎勵項目及額度

■ 依114年9月22日原容積第二次認定備查函、原建築基地面積以使照面積認定及地號筆數調整等，修正申請容積上限值及獎勵值

法定容積：10,427.45 m <sup>2</sup>	公開展覽版		本次說明會		差異	
建築容積獎勵項目	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)
#5 高於基準容積部分核計之獎勵	2,218.59	21.28	3,297.78	31.63	+1,079.19	+10.35
#6 建築物結構安全條件獎勵	1,019.62	9.78	1,019.79	9.78	+0.17	--
#8 協助取得及開闢公共設施用地	15.47	0.15	16.16	0.15	+0.69	--
#10取得候選綠建築證書	625.65	6.00	625.65	6.00	--	--
#11取得候選智慧建築證書	625.65	6.00	625.65	6.00	--	--
#14時程獎勵	364.96	3.50	364.96	3.50	--	--
#15規模獎勵	1,021.89	9.80	1,021.89	9.80	--	--
<b>中央都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>5,891.83</b>	<b>56.51</b>	<b>6,971.88</b>	<b>66.86</b>	<b>+1,080.05</b>	<b>+10.35</b>
建築規劃設計(二)	104.27	1.00	104.27	1.00	--	--
建築規劃設計(三)	942.24	9.04	904.31	8.67	-37.93	-0.37
促進都市更新(二)	407.85	3.91	407.92	3.91	+0.07	--
<b>臺北市都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>1,454.36</b>	<b>13.95</b>	<b>1,416.50</b>	<b>13.58</b>	<b>-37.86</b>	<b>-0.37</b>
<b>都市更新容積獎勵 合計</b>	<b>7,346.19</b>	<b>70.46</b>	<b>8,388.38</b>	<b>80.44</b>	<b>+1,042.19</b>	<b>+9.98</b>
<b>都市更新容積獎勵 上限</b>	<b>5,495.58</b>	<b>52.70</b>	<b>6,391.75</b>	<b>61.30</b>	<b>+896.17</b>	<b>+8.60</b>
<b>高氯離子混凝土建物</b>	<b>3,721.59</b>	<b>35.69</b>	<b>4,035.70</b>	<b>38.70</b>	<b>+314.11</b>	<b>+3.01</b>
<b>防災型都更</b>	<b>3,058.87</b>	<b>29.33</b>	<b>3,059.36</b>	<b>29.34</b>	<b>+0.49</b>	<b>+0.01</b>
<b>申請容積獎勵 總計</b>	<b>12,276.04</b>	<b>117.72</b>	<b>13,486.81</b>	<b>129.34</b>	<b>+1,210.77</b>	<b>+11.62</b>

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

## ■ 實施方式

本案以「部分協議合建部分權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

## ■ 費用分擔

由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，權利變換部分依應分配之土地及建物折價抵付；協議合建部分依協議內容辦理。

本更新事業之實施總成本，由實施者家騰建設股份有限公司(出資比例55%)及出資者汎利建設股份有限公司(出資比例45%)提供資金方式參與更新事業之實施。

## ■ 選配原則

實施方式採協議合建之所有權人依協議內容辦理；實施方式採權利變換之所有權人則依附件四至附件七辦理房屋及車位選配作業。

更新前原屬1F店鋪所有權人，對更新後之1F店鋪原位次具有優先選配權利；2樓以上住宅單元則由所有權人自由選配。

■ 依114年9月22日原容積第二次認定備查函及地號筆數調整等，調整申請容積上限、樓地板面積、戶數及車位數等，併同修正財務計畫

項目	公開展覽版	本次說明會	差異
壹、工程費用	約324,160萬元	約361,366萬元	+約37,206萬元
貳、權利變換費用	約43,835萬元	約41,794萬元	-約2,041萬元
參、申請容積移轉所支付之費用	0元	0元	無異動
肆、都市計畫變更負擔費用	0元	0元	無異動
伍、貸款利息	約17,372萬元	約16,275萬元	-約1,097萬元
陸、稅捐	約11,629萬元	約12,451萬元	+約822萬元
柒、管理費用	約109,566萬元	約100,249萬元	-約9,317萬元
共同負擔費用	約506,562萬元	約532,135萬元	+約25,573萬元
總銷	約1,056,210萬元	約1,105,871萬元	+約49,661萬元
共同負擔比例	約47.96%	約48.12%	+約0.16%

# 相關修正事項

	公開展覽版	本次說明會
案名	原為「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」	<b>修正</b> 為「擬訂 <b>臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆(原6筆)土地</b> 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，修正容積獎勵及財務計畫
原容積認定數值	原為「依 <b>114年3月3日原容積第一次認定備查函</b> 」，規劃申請容積上限、樓地板面積、戶數及車位數、更新後房屋產權面積、房屋及車位單元權利價值等	<b>修正</b> 為「依 <b>114年9月22日原容積第二次認定備查函</b> 」，調整申請容積上限、樓地板面積、戶數、車位數更新後房屋產權面積、房屋及車位單元權利價值等，修正財務計畫
都市更新費用分擔	原為「出資者汎利建設股份有限公司(出資比例 <b>100%</b> )」提供資金方式參與更新事業之實施	<b>修正</b> 為「由 <b>實施者家騰建設股份有限公司(出資比例55%)</b> 及出資者汎利建設股份有限公司(出資比例 <b>45%</b> )」提供資金方式參與更新事業之實施
建築設計圖說	原為「依 <b>114年3月3日原容積第一次認定備查函</b> 」，規劃相關建築設計圖說	<b>修正</b> 為「配合 <b>114年9月22日原容積第二次認定備查函</b> 」，調整申請容積上限、樓地板面積、戶數、車位數等，修正相關建築設計圖說

# 建築規劃設計修正內容

# 建築面積表

■ 依114年9月22日原容積第二次認定備查函等，調整申請容積上限、樓地板面積、戶數及車位數等

基地面積		4,641.00m <sup>2</sup> (住三：4,634.42m <sup>2</sup> 、道路用地：6.58m <sup>2</sup> )		
基準容積		4,634.42m <sup>2</sup> ×225% = 10,427.45m <sup>2</sup>		
差異分析		公開展覽版	本次說明會	差異
容積獎勵		都更獎勵：5,495.58m <sup>2</sup> 高氯離子：3,721.59m <sup>2</sup> 防災型都更：3,058.87m <sup>2</sup> 合計：12,276.04m <sup>2</sup>	都更獎勵：6,391.75m <sup>2</sup> 高氯離子：4,035.70m <sup>2</sup> 防災型都更：3,059.36m <sup>2</sup> 合計：13,486.81m <sup>2</sup>	都更：+896.17m <sup>2</sup> 海砂：+314.11m <sup>2</sup> 防災：+0.49m <sup>2</sup>
允建容積		12,276.04m <sup>2</sup> (117.72%)	13,486.81m <sup>2</sup> (129.34%)	+1,210.77m <sup>2</sup> (+11.62%)
構造及樓層數		地上15層、地下5層 1幢4棟鋼筋混凝土(RC)建物	地上15層、地下5層 1幢4棟鋼筋混凝土(RC)建物	無異動
建築面積		2,272.92m <sup>2</sup>	2,354.96m <sup>2</sup>	+82.04m <sup>2</sup>
總樓地板		45,073.43m <sup>2</sup>	46,435.14m <sup>2</sup>	+1,361.71m <sup>2</sup>
興建計畫	戶數	344戶 (商業：10戶、住宅：334戶)	348戶 (商業：10戶、住宅：338戶)	商業：無異動 住宅：+4戶
	車位數	汽車：法定235部；實設366部 機車：法定276部；實設347部 裝卸車：法定1部；實設1部	汽車：法定246部；實設362部 機車：法定290部；實設349部 裝卸車：法定0部；實設0部	汽車：-4部 機車：+2部 裝卸：-1部

# 動線系統說明

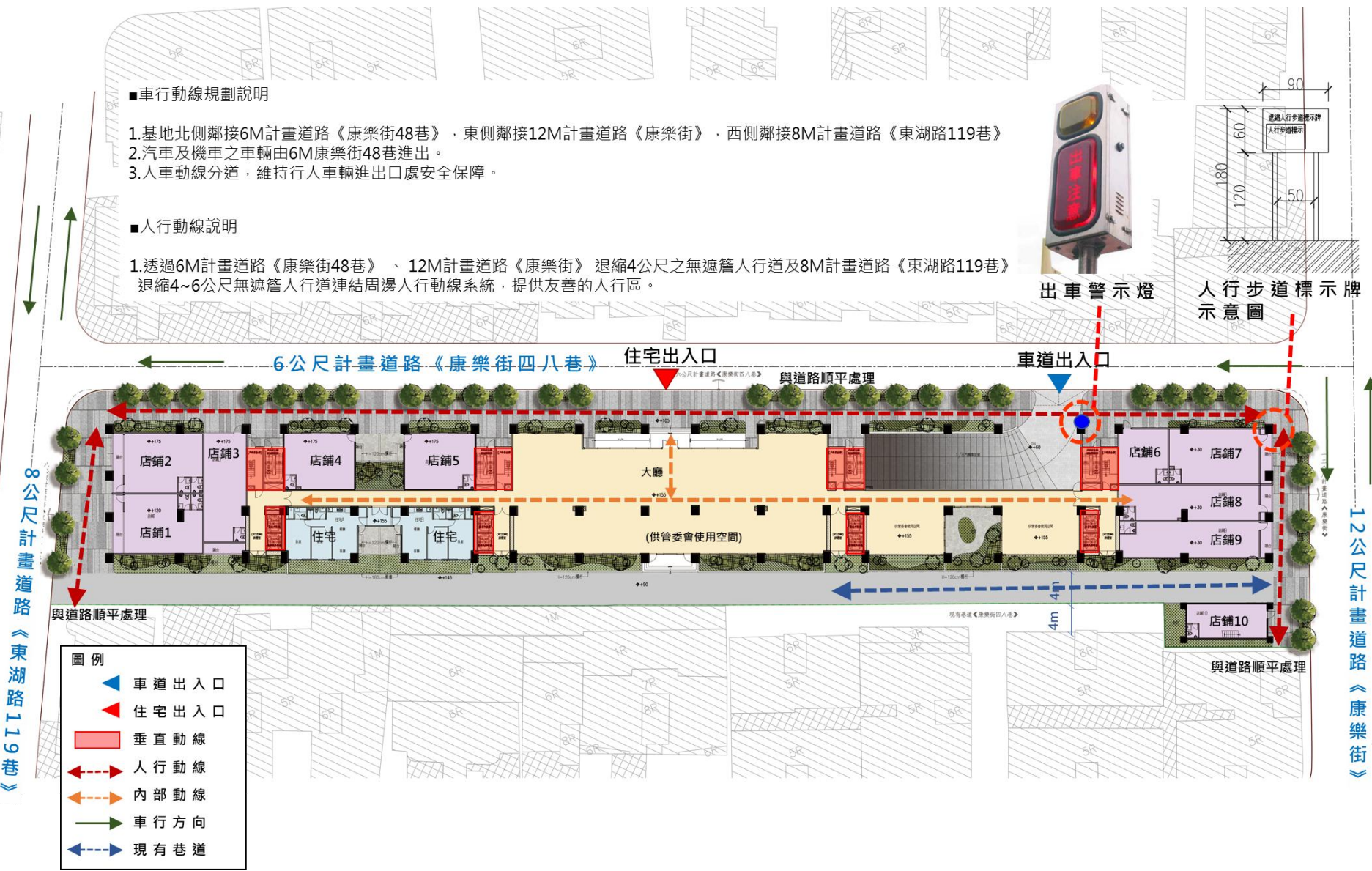
## 公開展覽版

### ■車行動線規劃說明

- 1.基地北側鄰接6M計畫道路《康樂街48巷》，東側鄰接12M計畫道路《康樂街》，西側鄰接8M計畫道路《東湖路119巷》
- 2.汽車及機車之車輛由6M康樂街48巷進出。
- 3.人車動線分道，維持行人車輛進出口處安全保障。

### ■人行動線說明

- 1.透過6M計畫道路《康樂街48巷》、12M計畫道路《康樂街》退縮4公尺之無遮簷人行道及8M計畫道路《東湖路119巷》退縮4~6公尺無遮簷人行道連結周邊人行動線系統，提供友善的人行區。



- 圖例
- 車道出入口
  - 住宅出入口
  - 垂直動線
  - 人行動線
  - 內部動線
  - 車行方向
  - 現有巷道

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

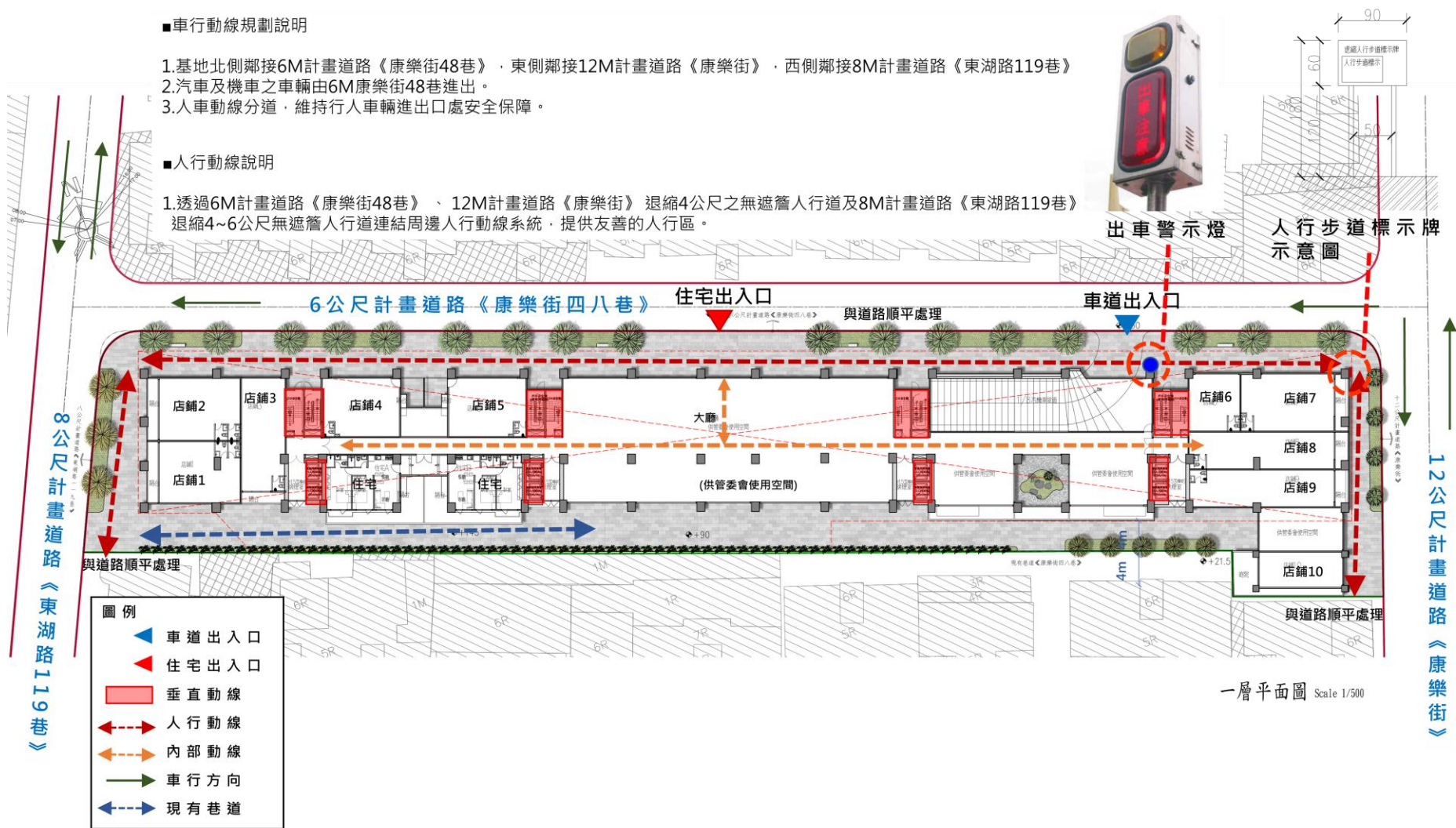
## 本次說明會

### ■車行動線規劃說明

- 1.基地北側鄰接6M計畫道路《康樂街48巷》，東側鄰接12M計畫道路《康樂街》，西側鄰接8M計畫道路《東湖路119巷》
- 2.汽車及機車之車輛由6M康樂街48巷進入。
- 3.人車動線分道，維持行人車輛進出口處安全保障。

### ■人行動線說明

- 1.透過6M計畫道路《康樂街48巷》、12M計畫道路《康樂街》退縮4公尺之無遮簷人行道及8M計畫道路《東湖路119巷》退縮4~6公尺無遮簷人行道連結周邊人行動線系統，提供友善的人行區。



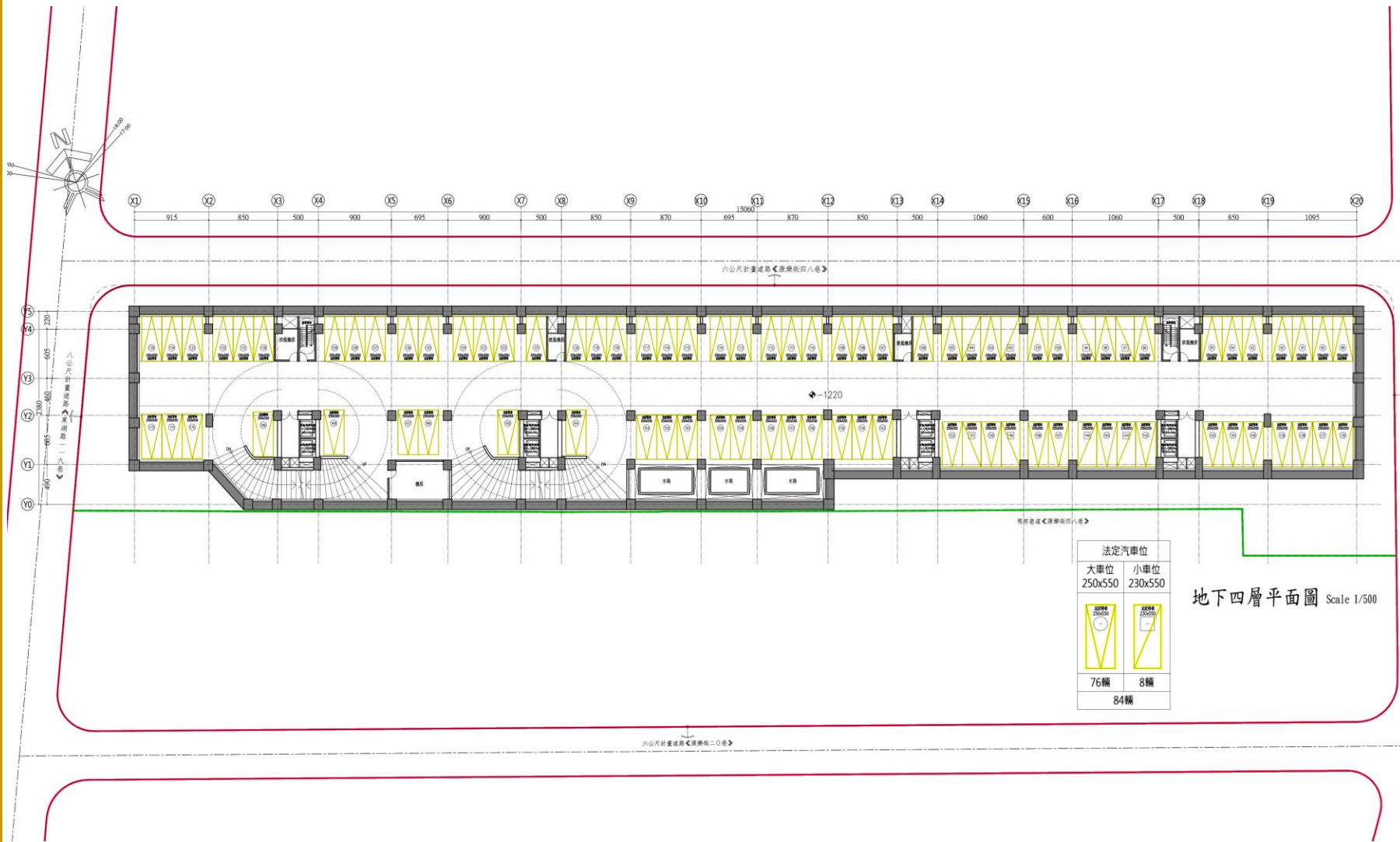






# 地下四層平面圖

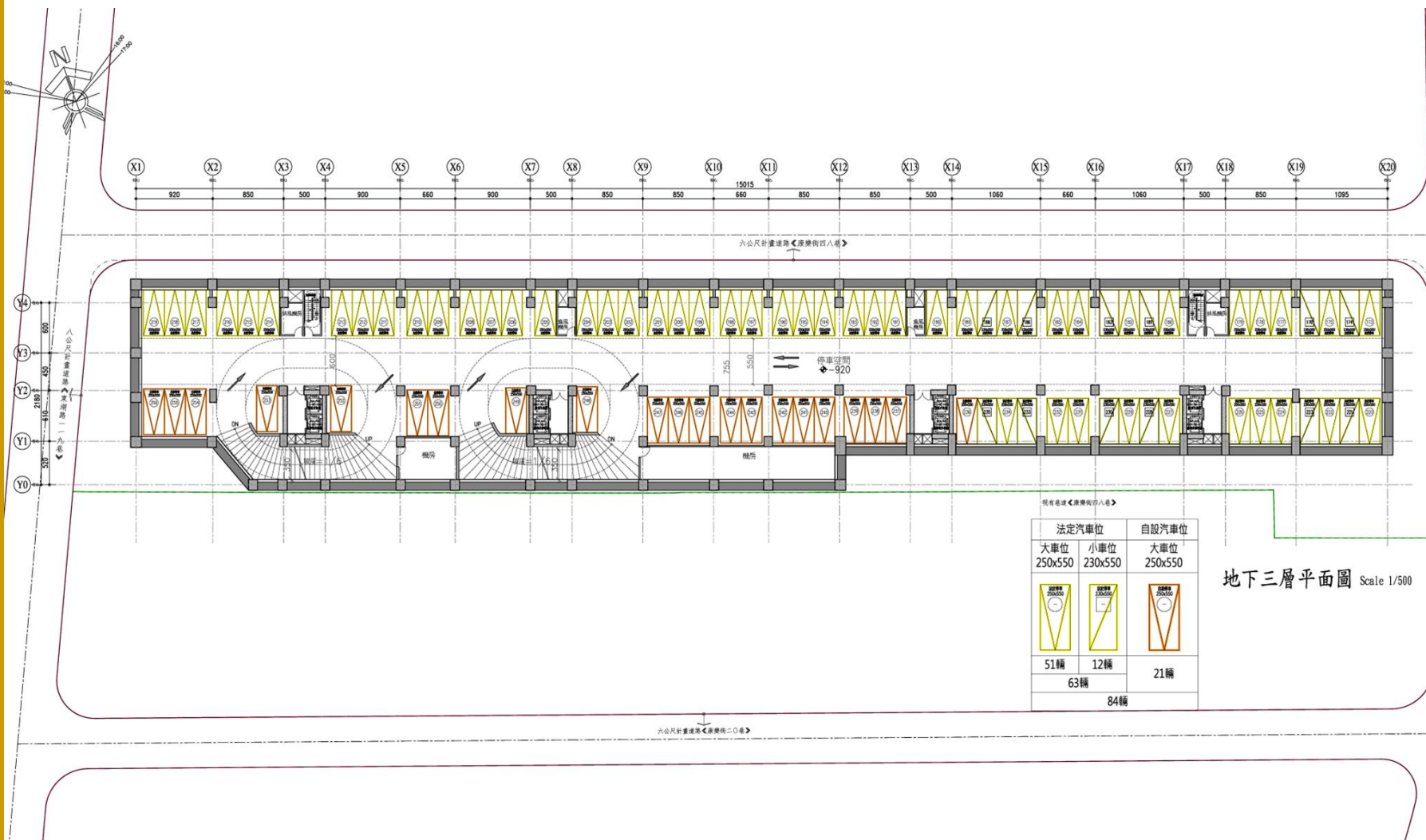
## 本次說明會



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下三層平面圖

## ■ 公開展覽版



現有車庫《康樂街四八巷》

法定汽車位		自設汽車位
大車位 250x550	小車位 230x550	大車位 250x550
51輛	12輛	21輛
63輛		21輛
84輛		

地下三層平面圖 Scale 1/500

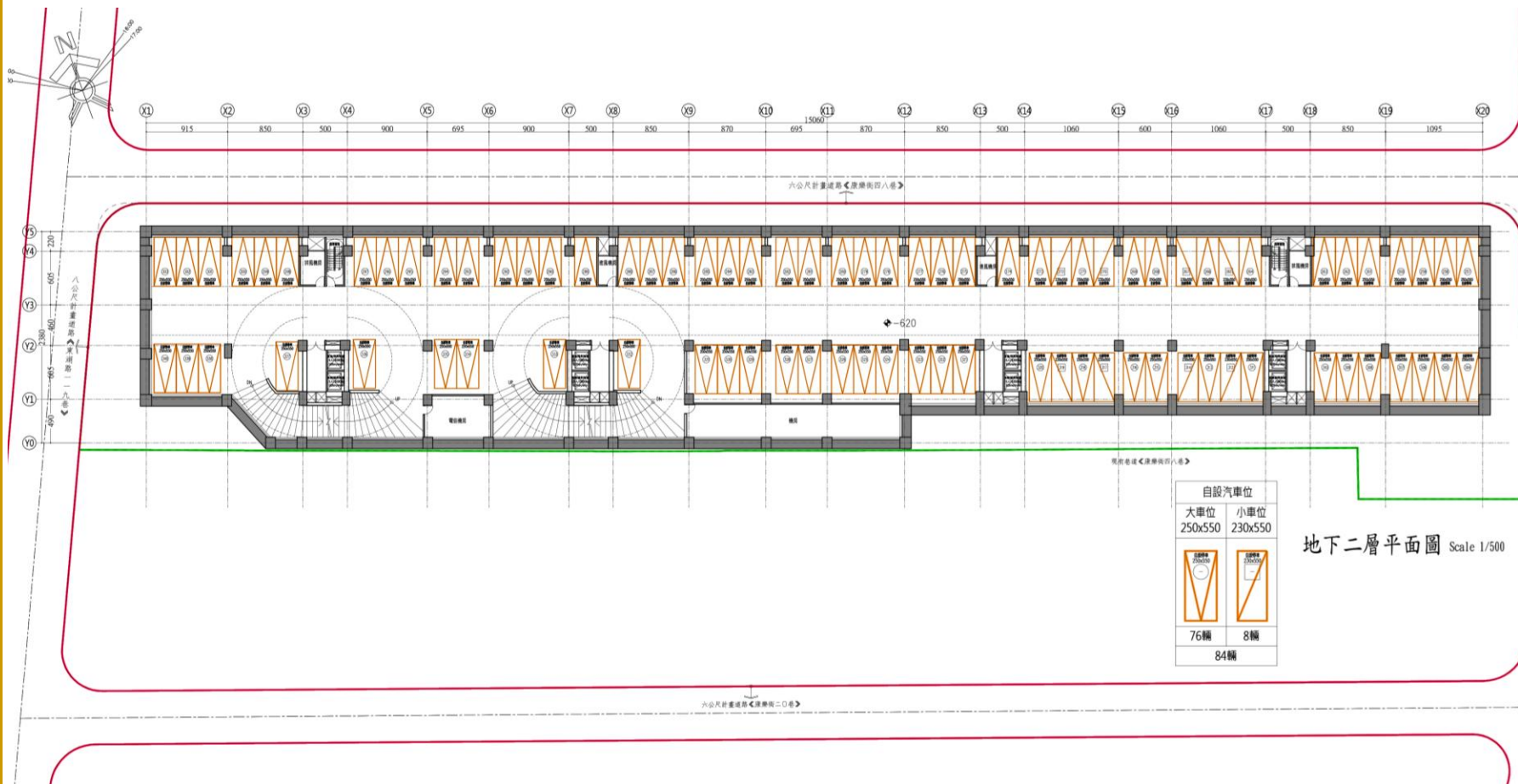
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。





# 地下二層平面圖

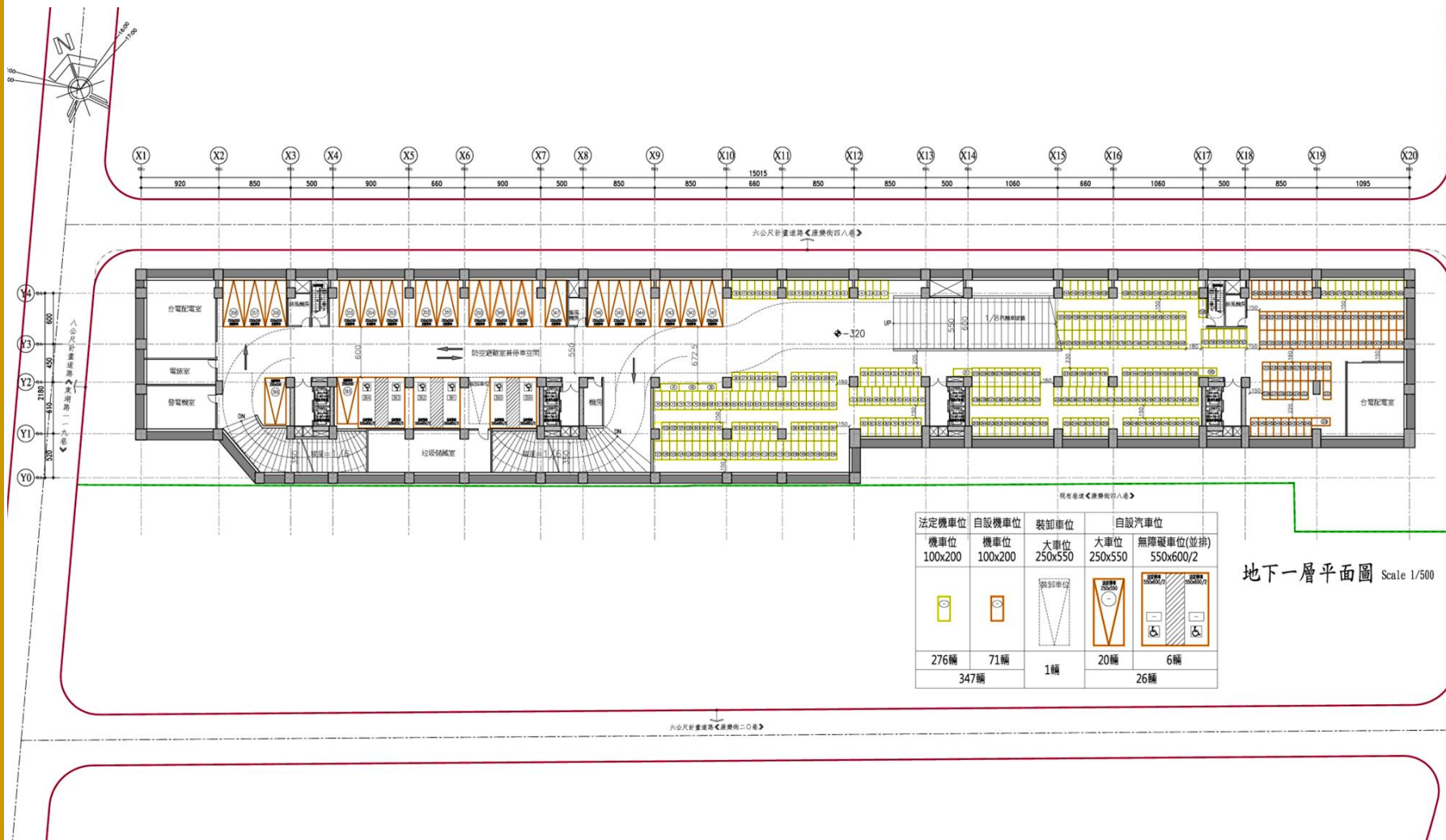
## 本次說明會



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

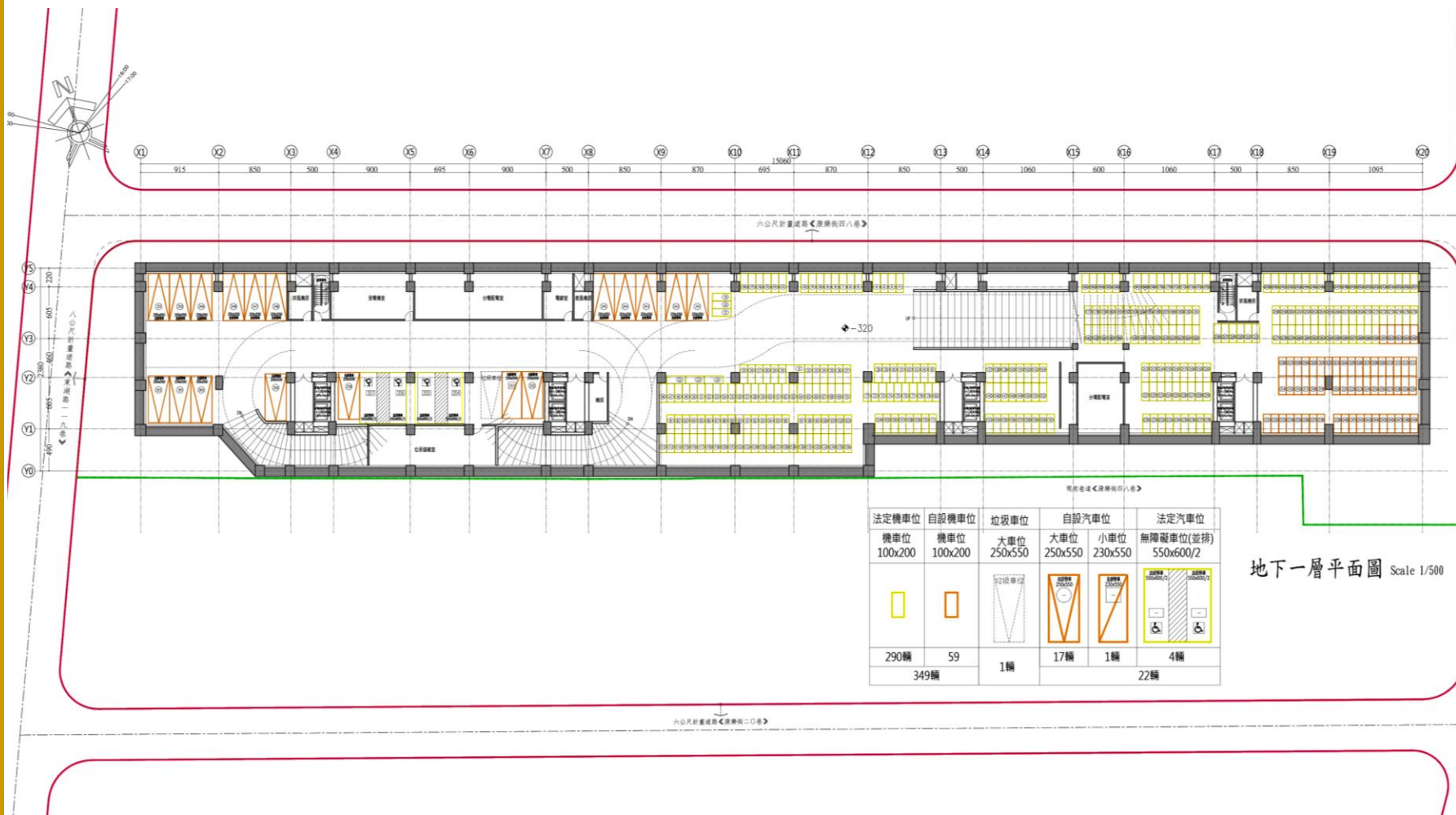
# 地下一層平面圖

## ■ 公開展覽版

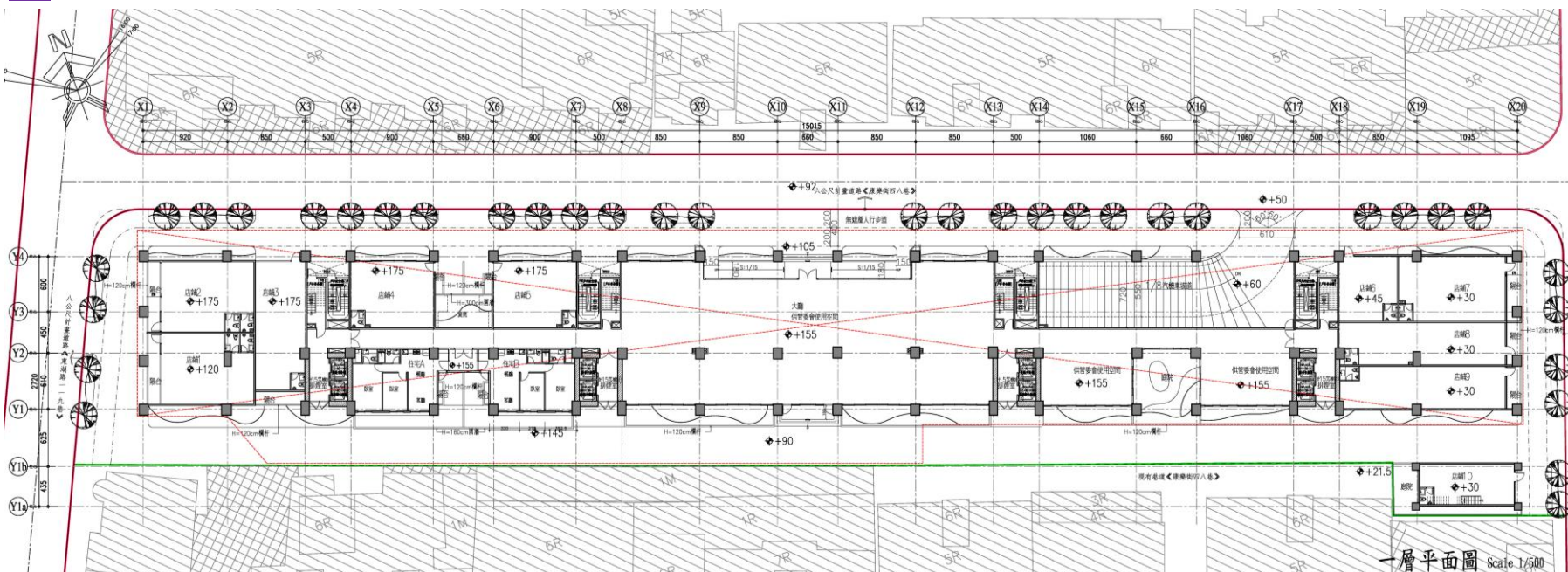


# 地下一層平面圖

## 本次說明會



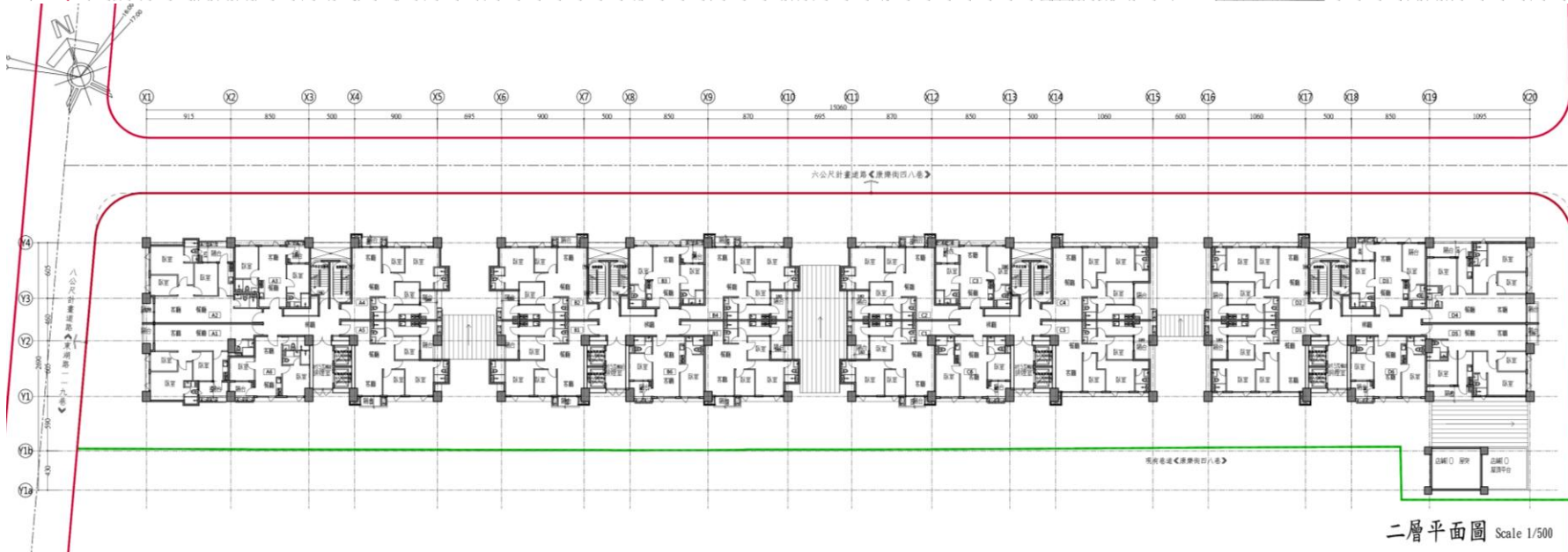
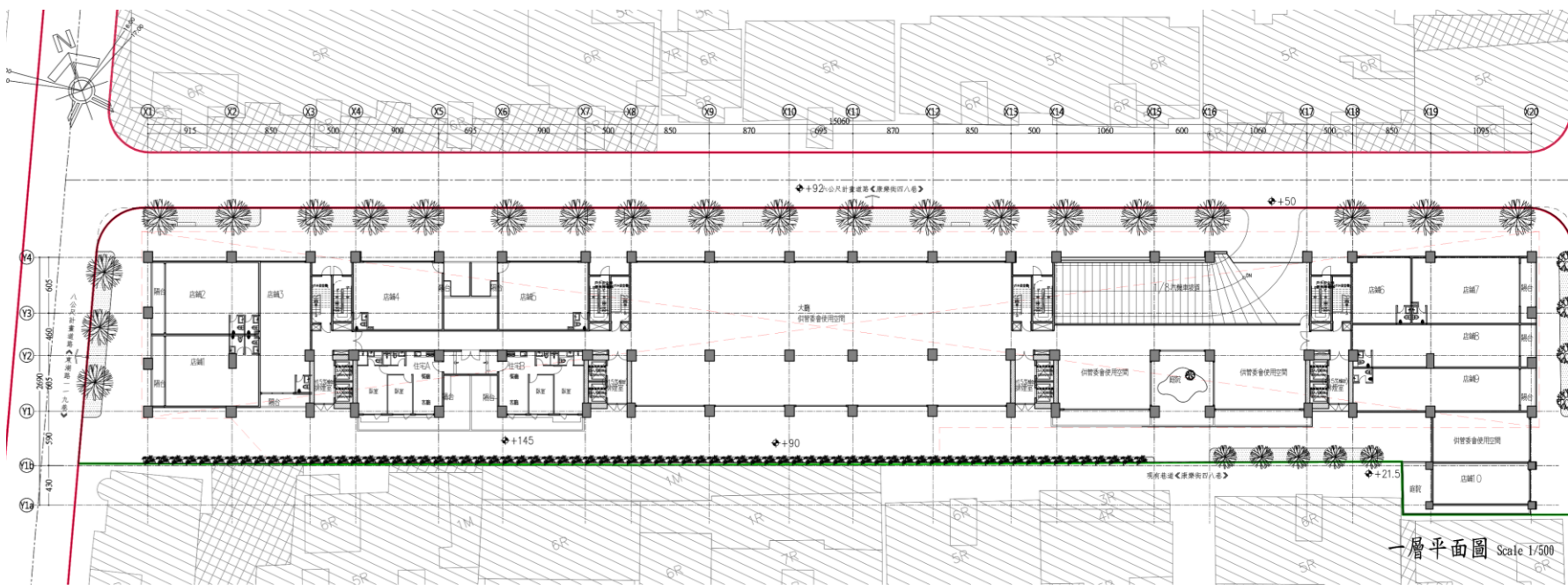
公開展覽版



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 一、二層平面圖

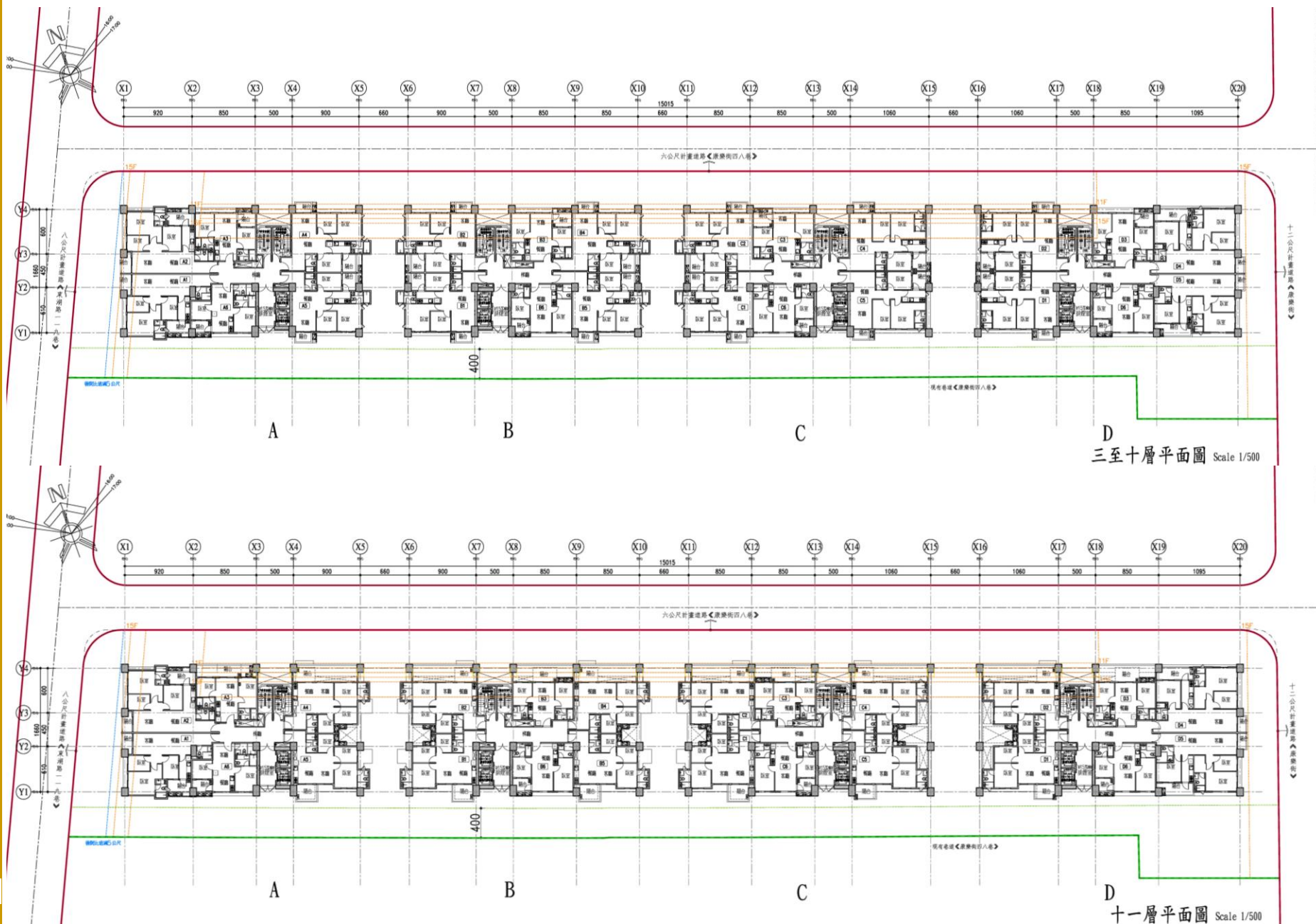
## 本次說明會



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 三至十一層平面圖

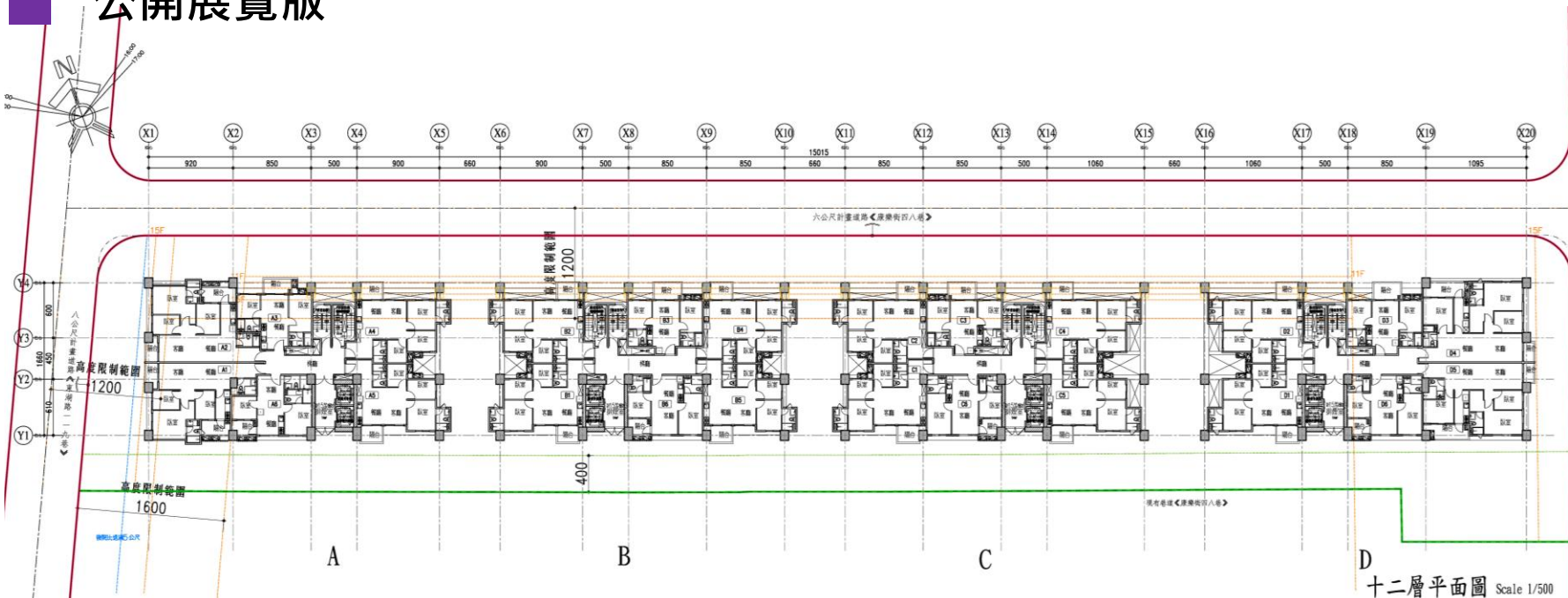
## 公開展覽版



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

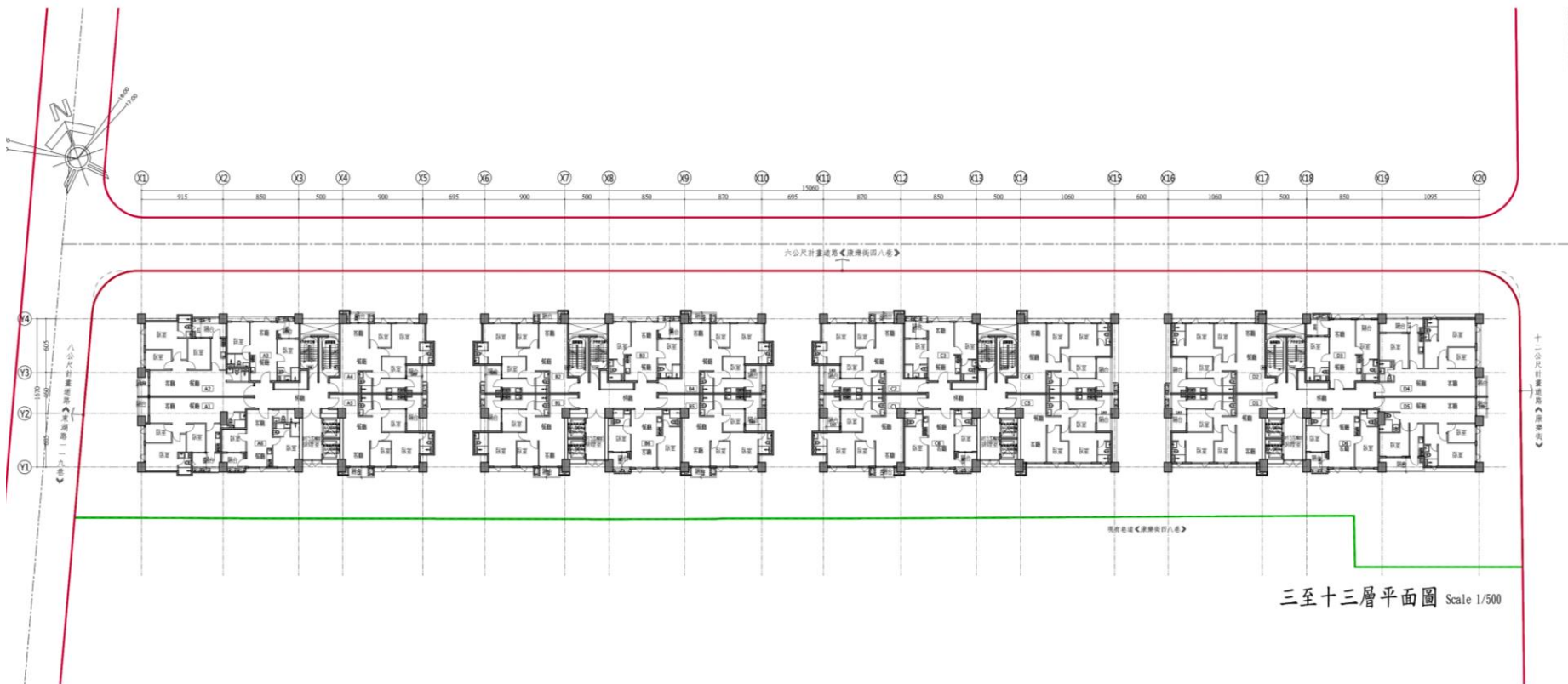
# 十一至十二層平面圖

## 公開展覽版



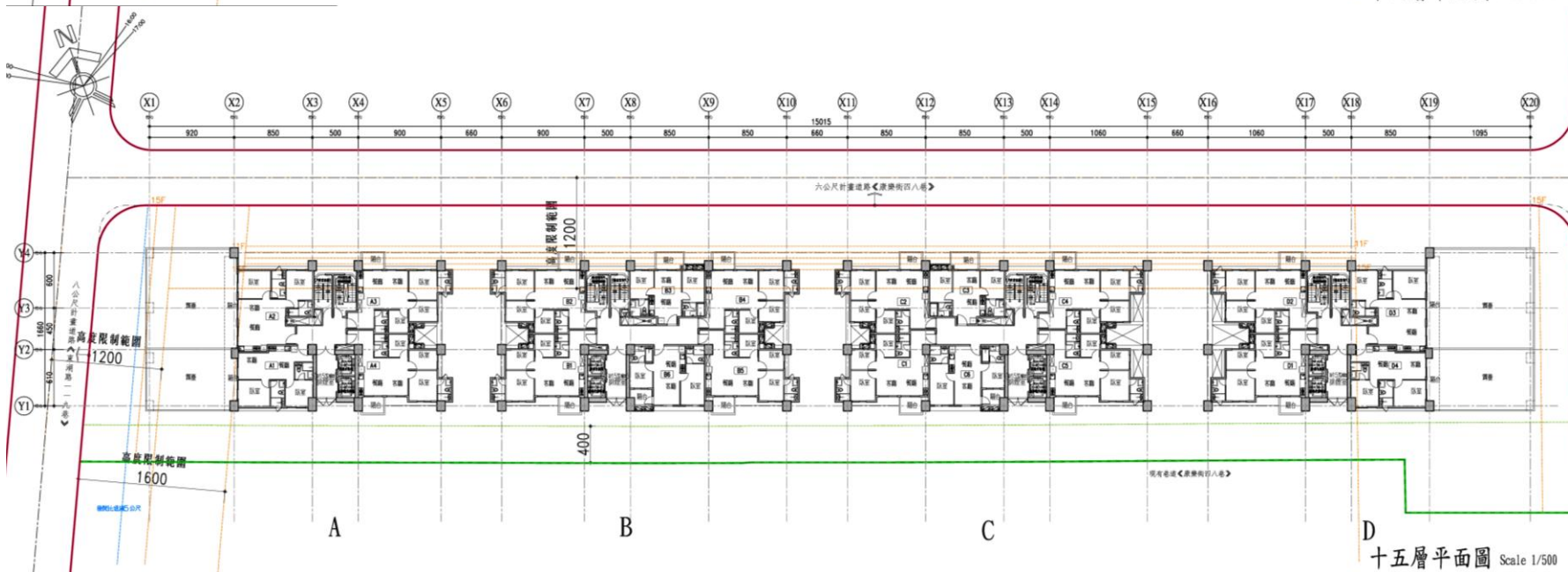
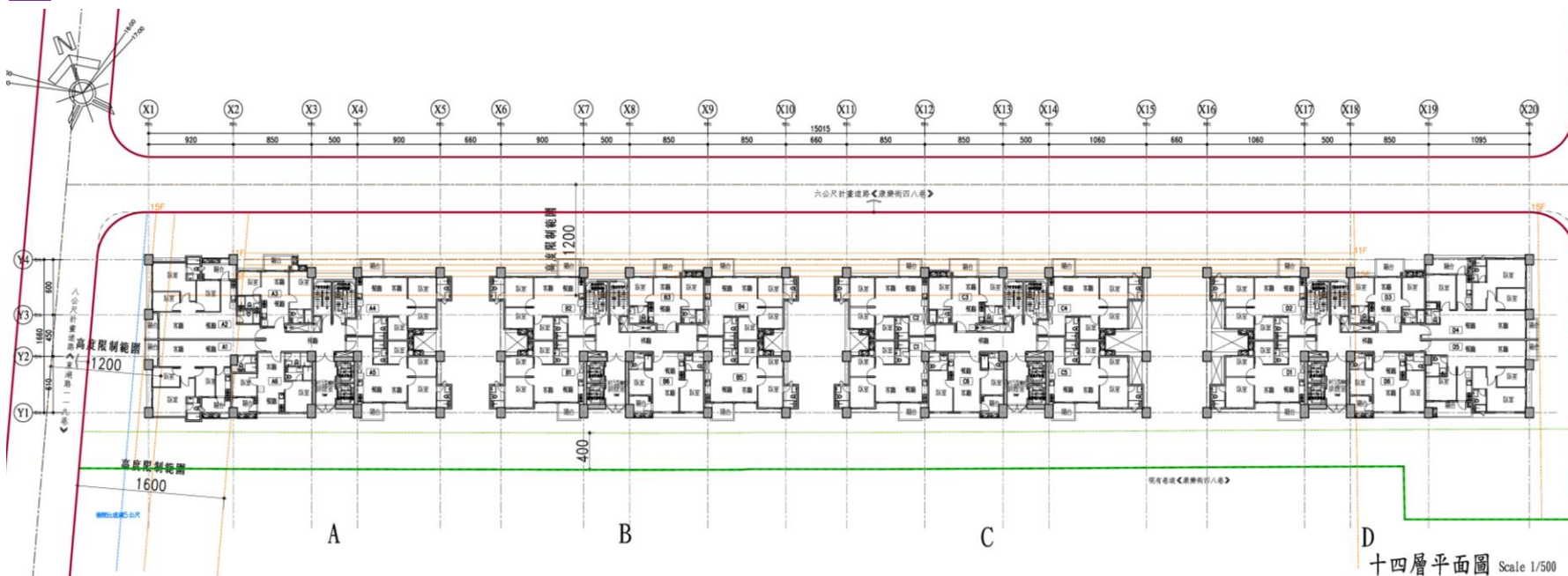
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

■ 本次說明會



# 十四、十五層平面圖

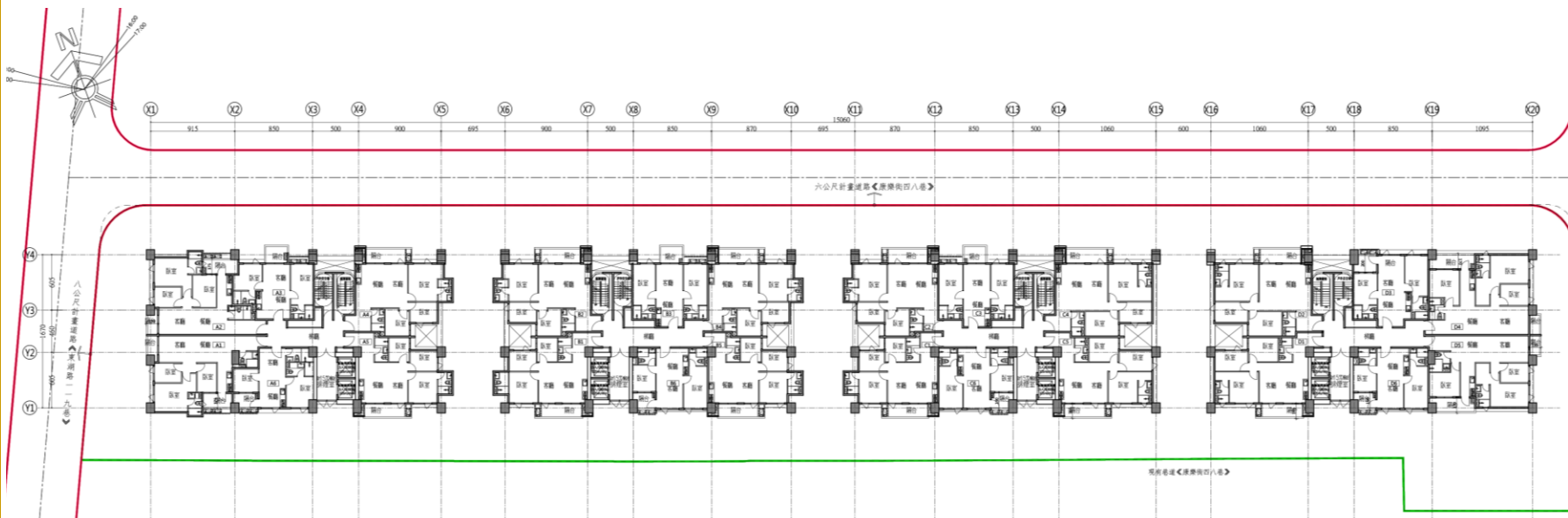
## 公開展覽版



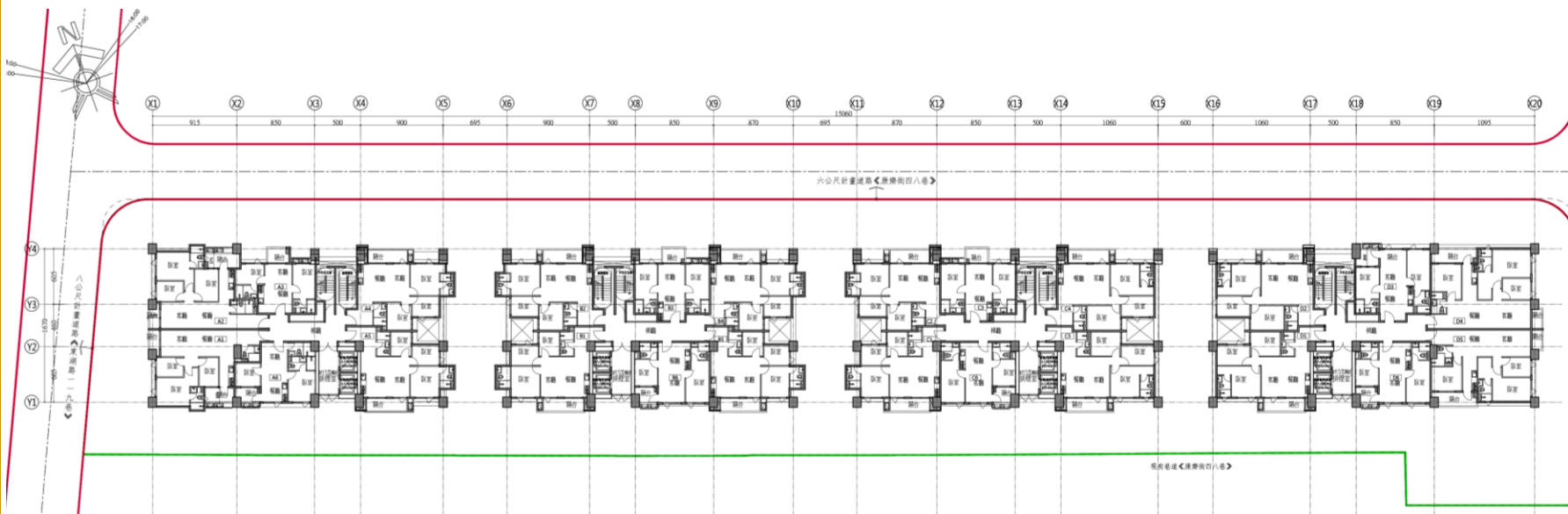
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 十四、十五層平面圖

## 本次說明會



十四層平面圖 Scale 1/500

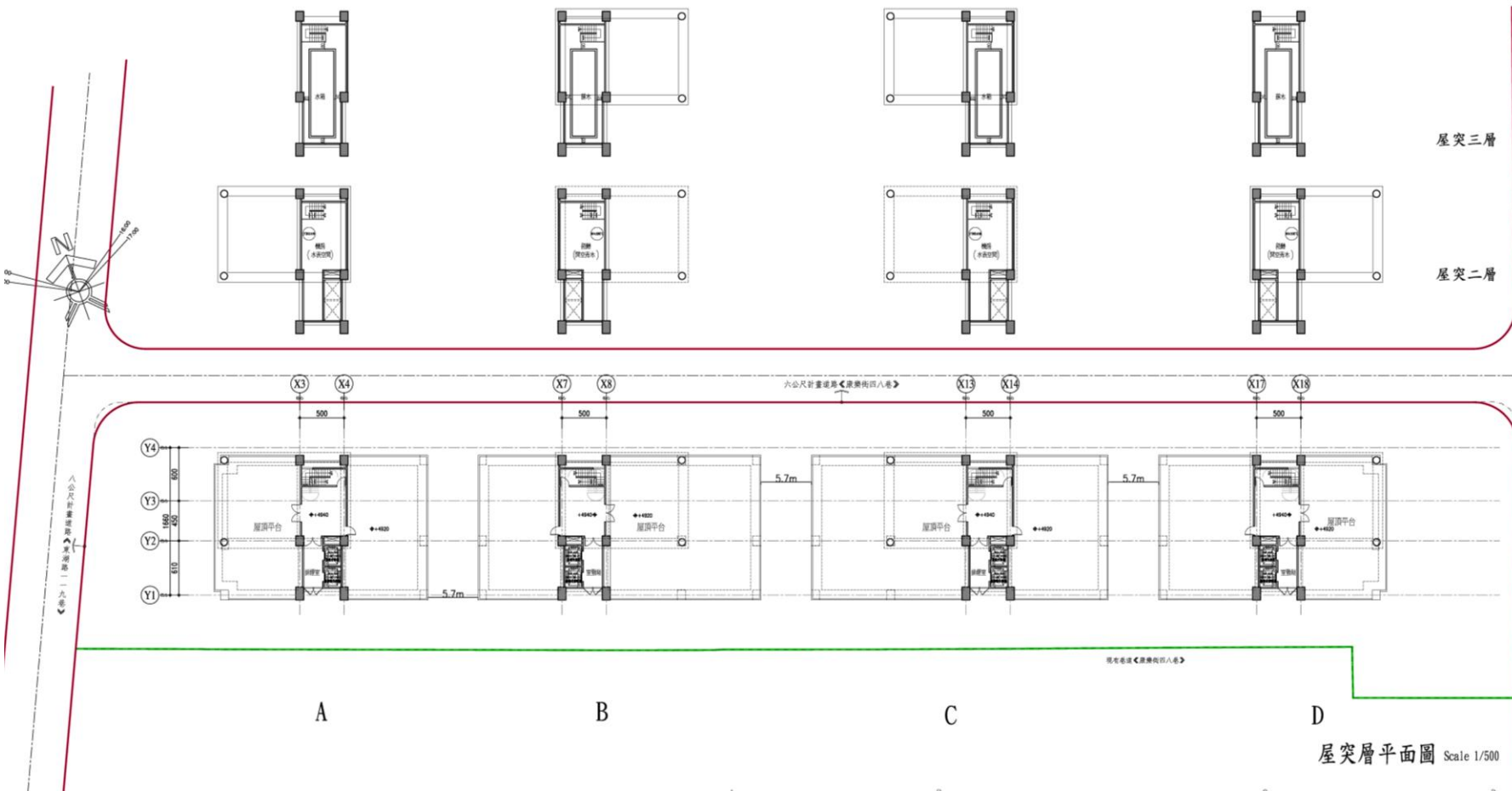


十五層平面圖 Scale 1/500

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 屋突層平面圖

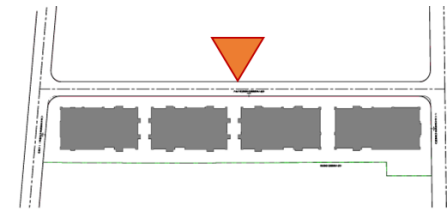
## ■ 公開展覽版



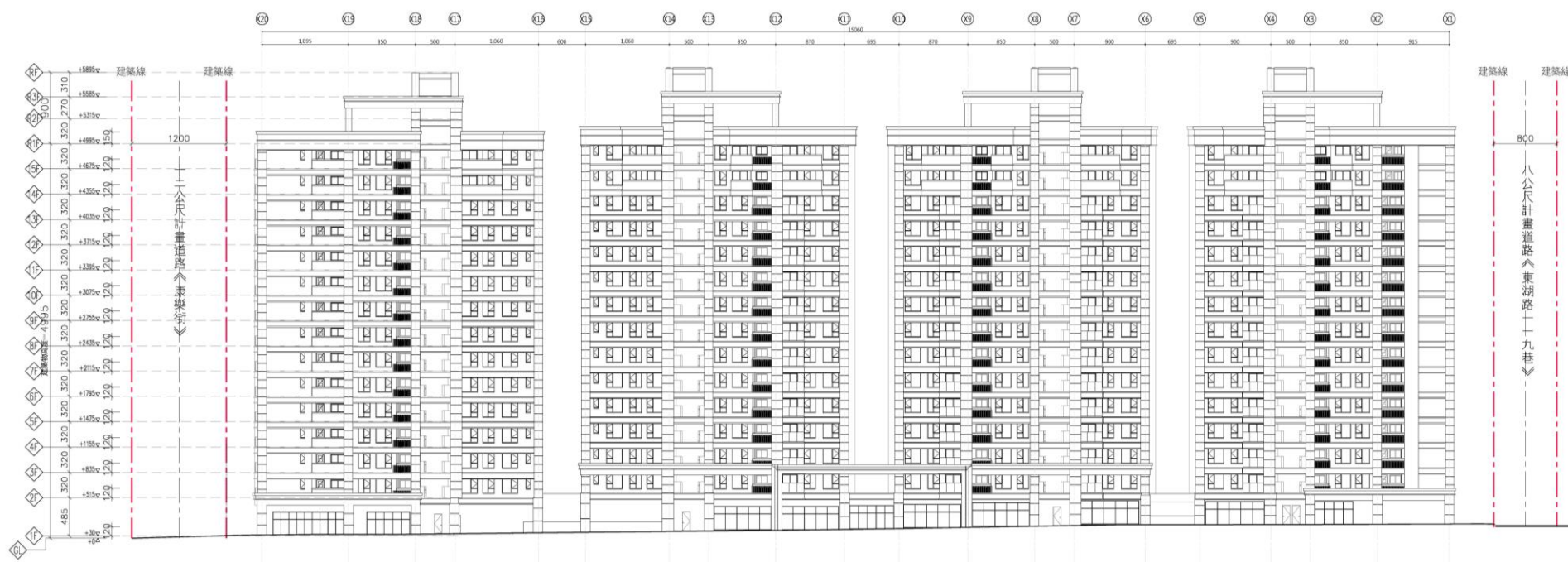
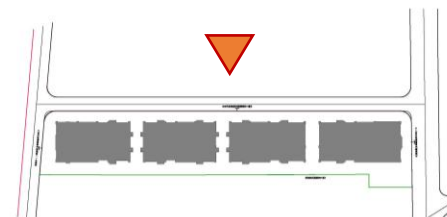


# 北向立面圖

## 公開展覽版

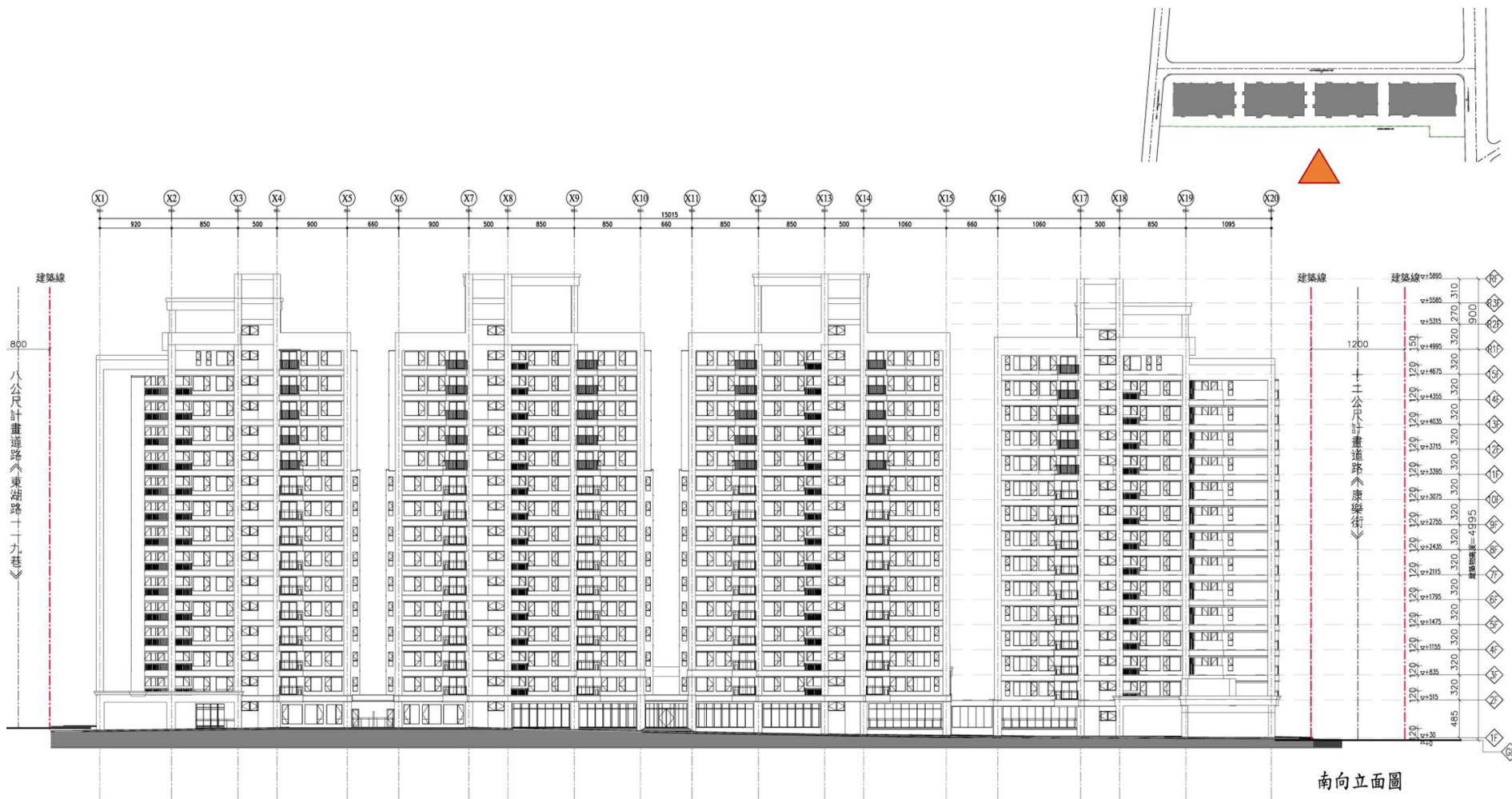


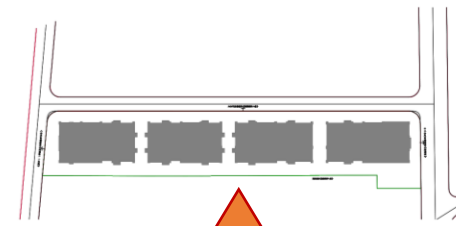
## 本次說明會



北向立面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

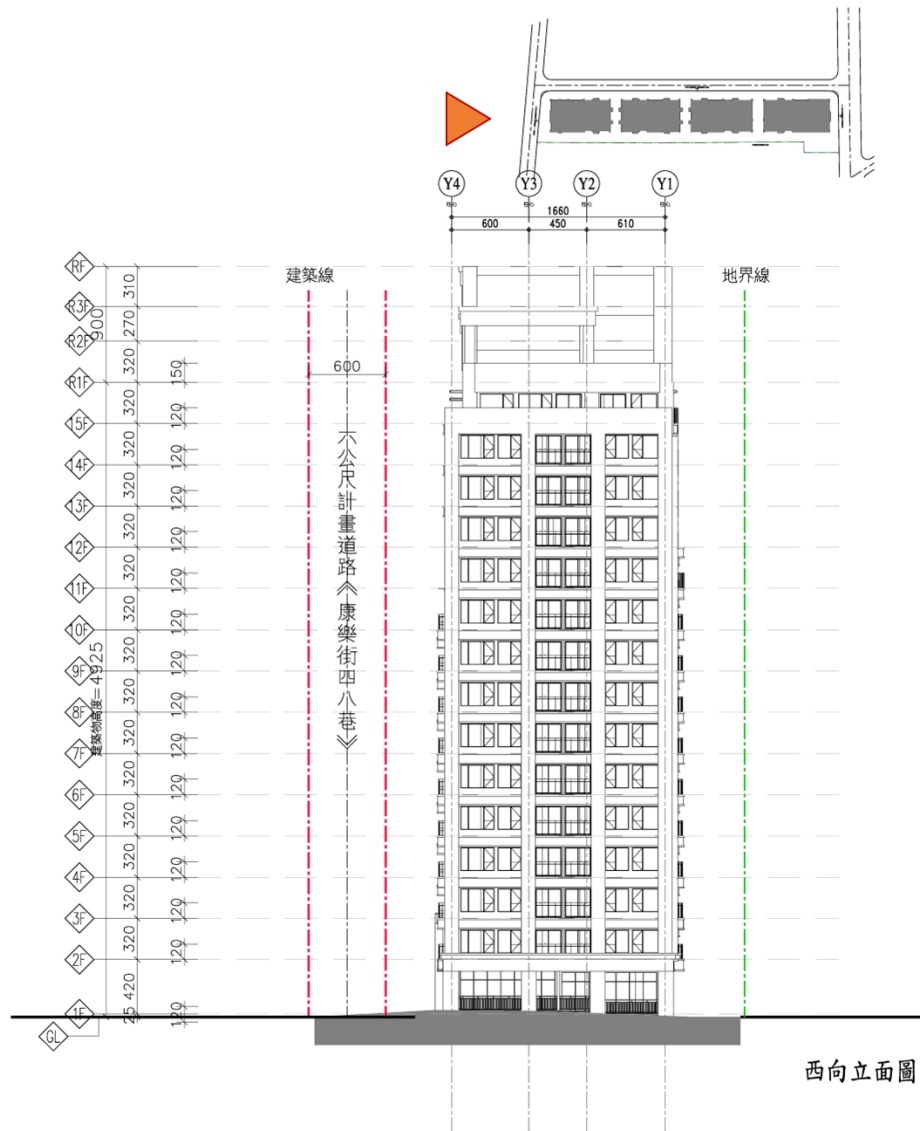
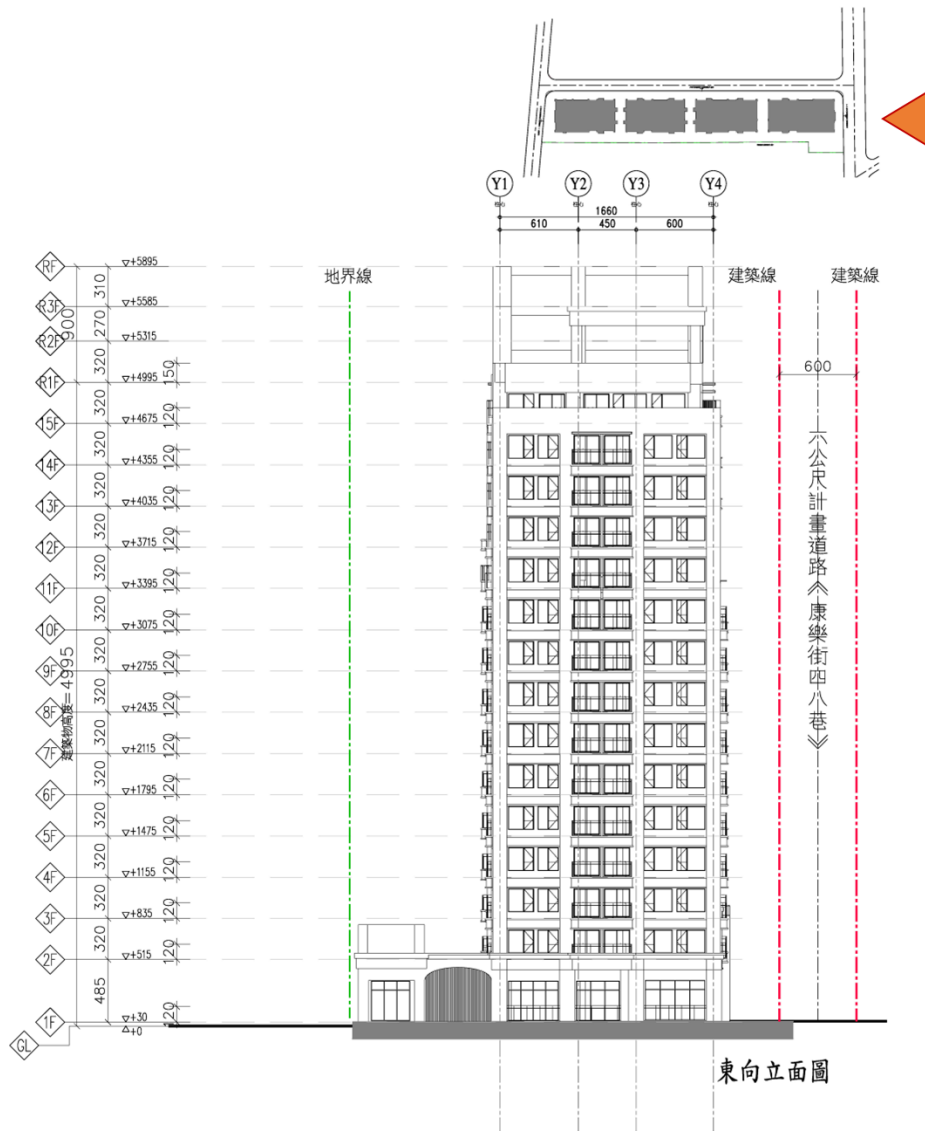




南向立面圖

# 東、西向立面圖

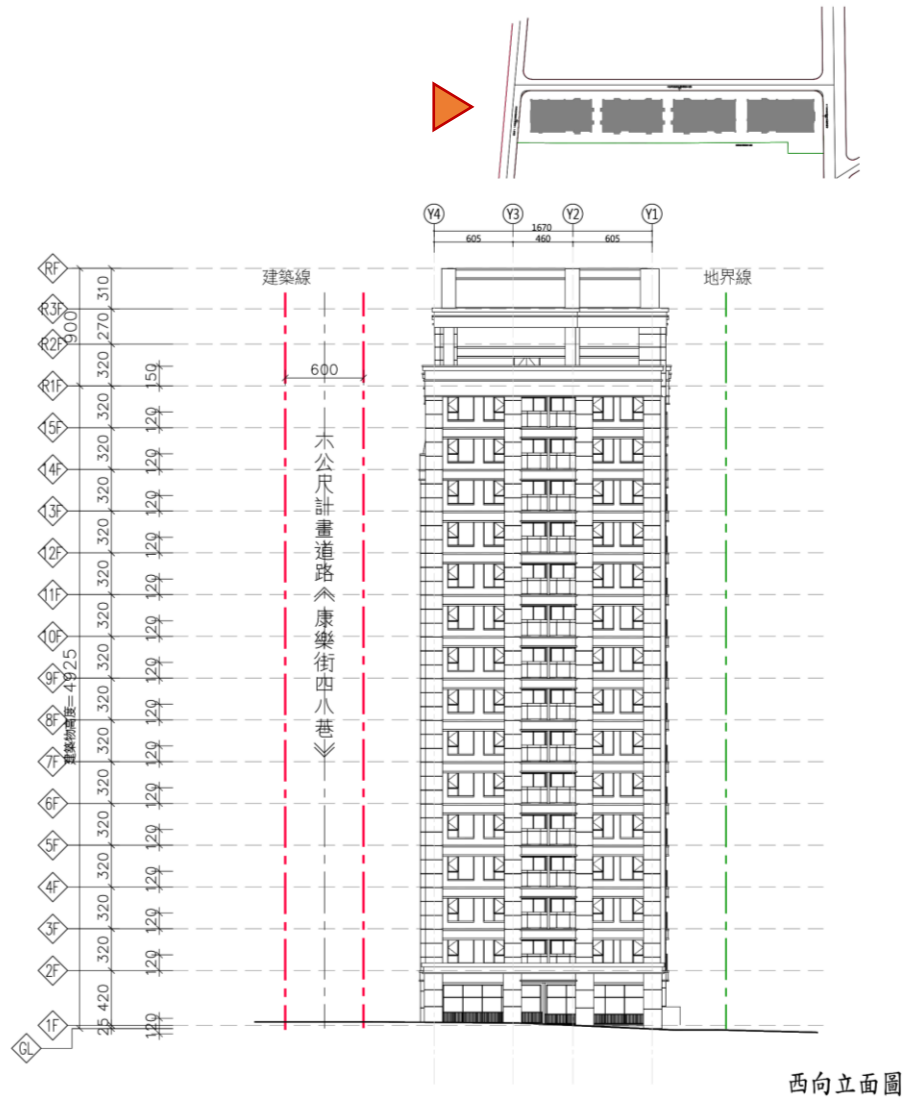
## 公開展覽版



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 東、西向立面圖

## 本次說明會





※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



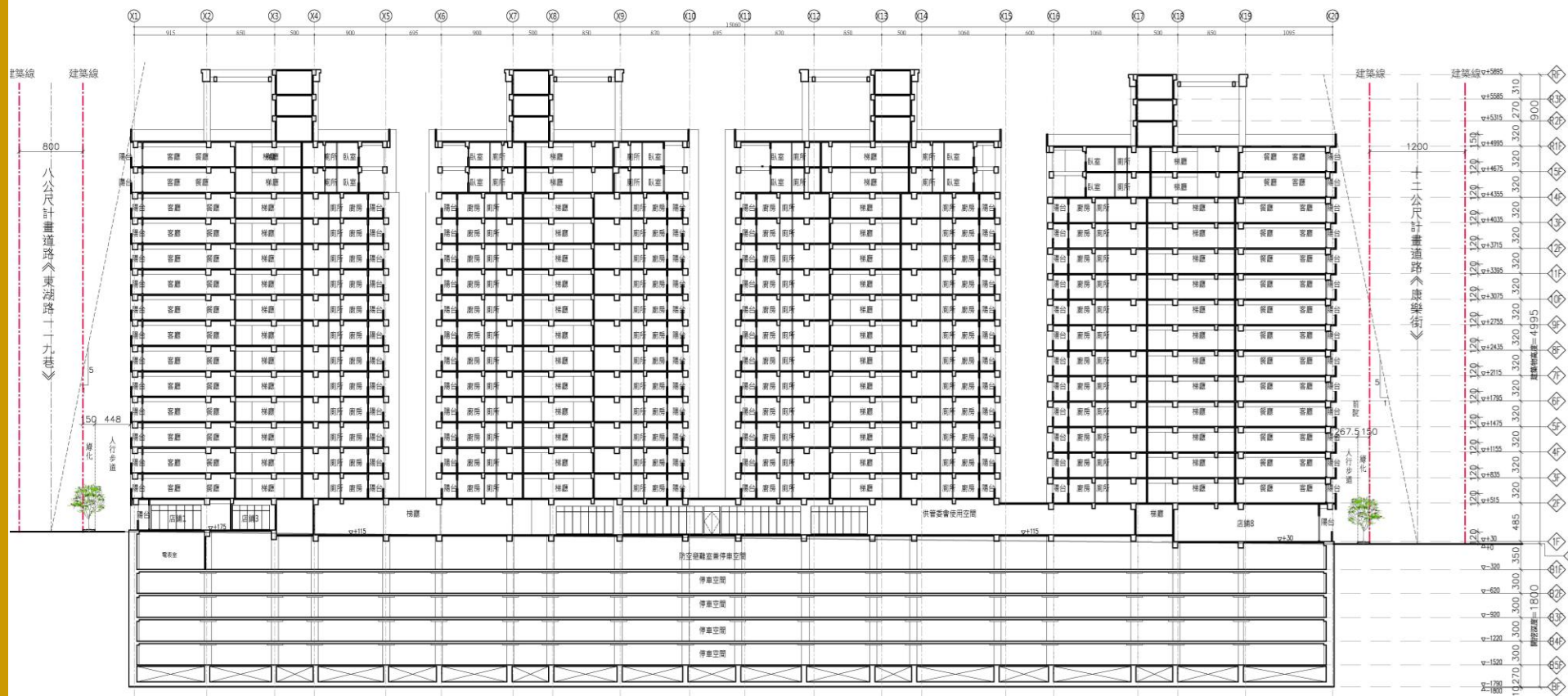
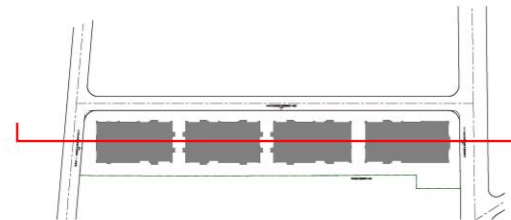






# 橫向剖面圖

## 本次說明會



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 無障礙空間規劃說明圖

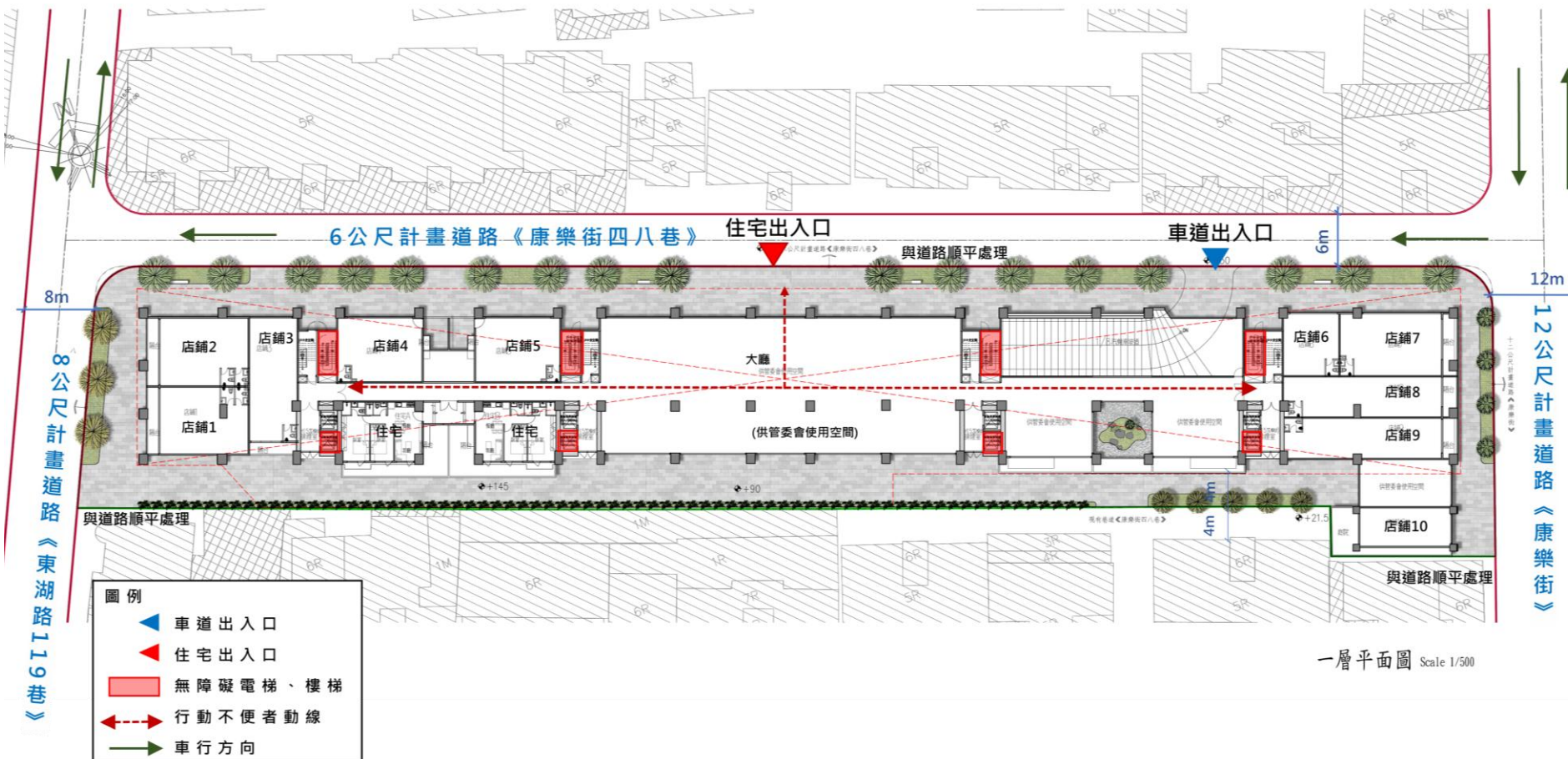
## 公開展覽版



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 無障礙空間規劃說明圖

## 本次說明會



## 公開展覽版

### (一)沿街人行步道空間

沿街人行步道與道路順平處理，鋪面設計使用簡約線條，增加空間的律動感。

### (二)景觀庭園

基地三面鄰接計畫道路，沿著退縮無遮掩人行道種植行道樹及後巷景觀植栽設計，打造出宜人舒適的戶外空間。

### (三)入口意象

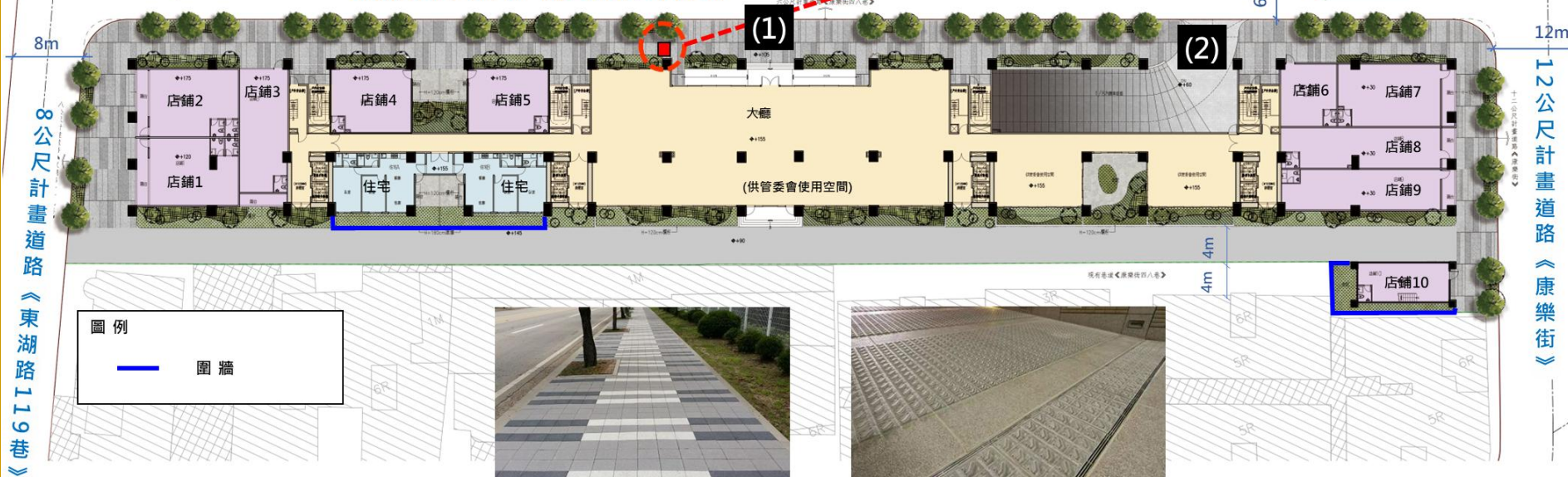
入口處以行道樹留設強調出入口的明確性，提升大廳內外的空間氛圍。

材質\_石材  
尺寸\_30cmx30cm



都更成果告示牌

6公尺計畫道路《康樂街四八巷》



(1)高壓混凝土透水磚



(2)車道磚

## 本次說明會

### (一)沿街人行步道空間

沿街人行步道與道路順平處理，鋪面設計使用簡約線條，增加空間的律動感。

### (二)景觀庭園

基地三面鄰接計畫道路，沿著退縮無遮掩人行道種植行道樹及後巷景觀植栽設計，打造出宜人舒適的戶外空間。

### (三)入口意象

入口處以行道樹留設強調出入口的明確性，提升大廳內外的空間氛圍。

材質\_石材  
尺寸\_30cmx30cm

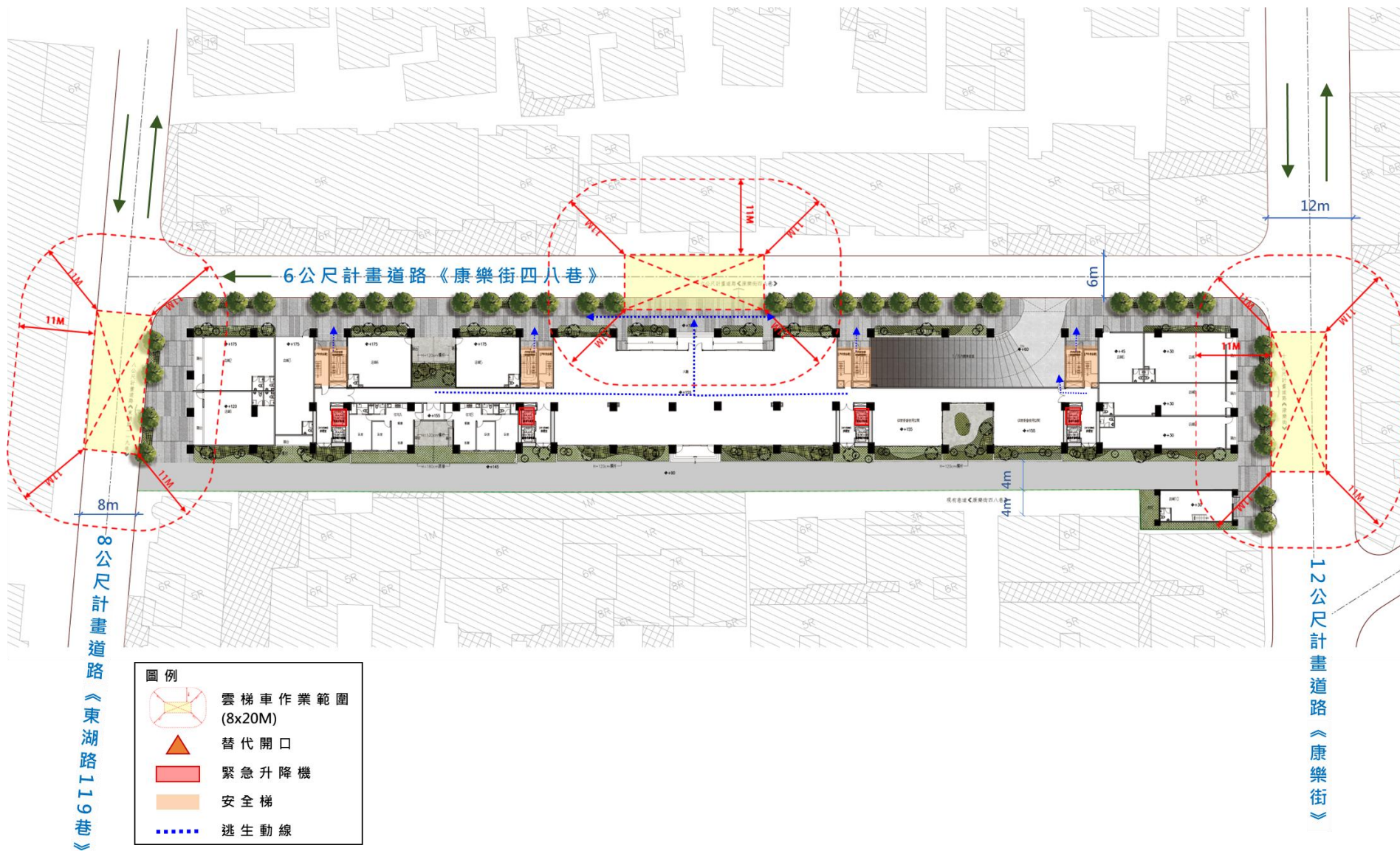


都更成果告示牌



# 社區災害防救檢討圖

## 公開展覽版



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 權利變換計畫內容



## 簡報內容

1

基本內容說明

2

更新前價值評估說明

3

更新後價值評估說明

# 01

## 基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 更新單元範圍基本資料

# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

  - 不動產估價技術規則

    - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-

    - 不動產估價技術公報-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

- 評估內容

  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。

  - 更新後每個分配單元之權利價值。

# 更新單元範圍基本資料



## ■ 更新單元範圍

臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆

## ■ 基地面積

4,634.42m<sup>2</sup>(約1,401.9121坪)(不含道路用地)

## ■ 使用現況

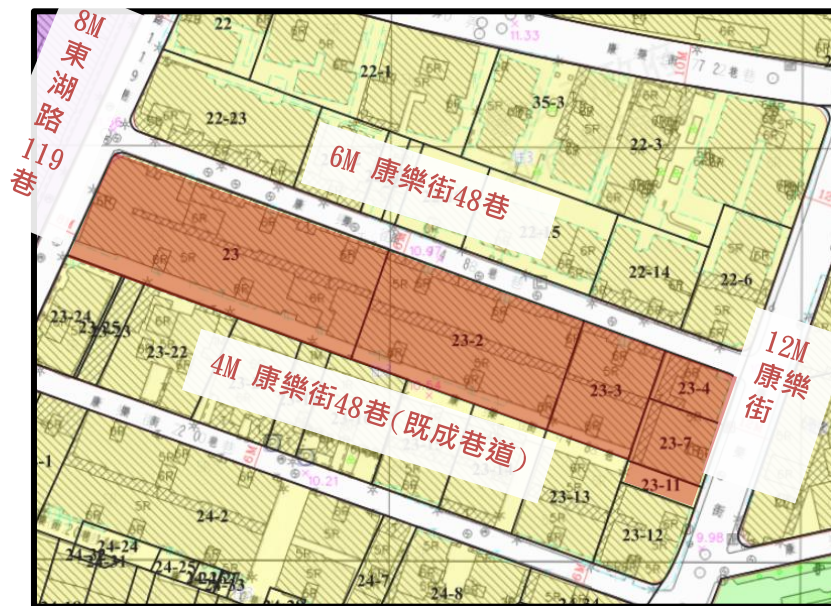
地上5F之公寓

## ■ 使用分區

第三種住宅區(建蔽率45% / 容積率225%)

## ■ 臨路情形

康樂街(12M)、東湖路119巷(8M)、康樂街48巷(6M)、康樂街48巷(既成巷道)(4M)



# 02

## 更新前價值評估說明

- 更新前估價條件說明
- 更新前土地權利價值估價步驟
  - 1) 更新前土地權利價值評估
  - 2) 區分所有建物地價立體化
  - 3) 更新前土地權利價值歸戶

## 價格日期：民國113年10月31日

## 更新前估價條件內容

- (一)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。惟部分地號有「原建築容積高於基準容積」、「結構堪慮建築物」、「三十年以上四、五層樓以上合法建築」、「高氯離子混凝土」及「防災型都更」之獎勵容積，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」之規定，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並進行相關折減。
- (二)更新前各宗土地劃分原則為「土地上有建築物且為同一張使用執照」。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：

坵塊	地號	劃分原則
A	23	同一使照(75使256號)
B	23-2	同一使照(76使18號)
C	23-3	同一使照(76使20號)
D	23-4	同一使照(77使699號)
E	23-7	同一使照(74使1192號)
F	23-11	-

# 更新前各宗土地容積率

- (1)法容+
  - (2)原建築容積高於基準容積獎勵+
  - (3)結構堪慮建築物獎勵+
  - (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+
  - (5)高氯離子混凝土獎勵+
  - (6)防災型都更獎勵
- =413.59%**

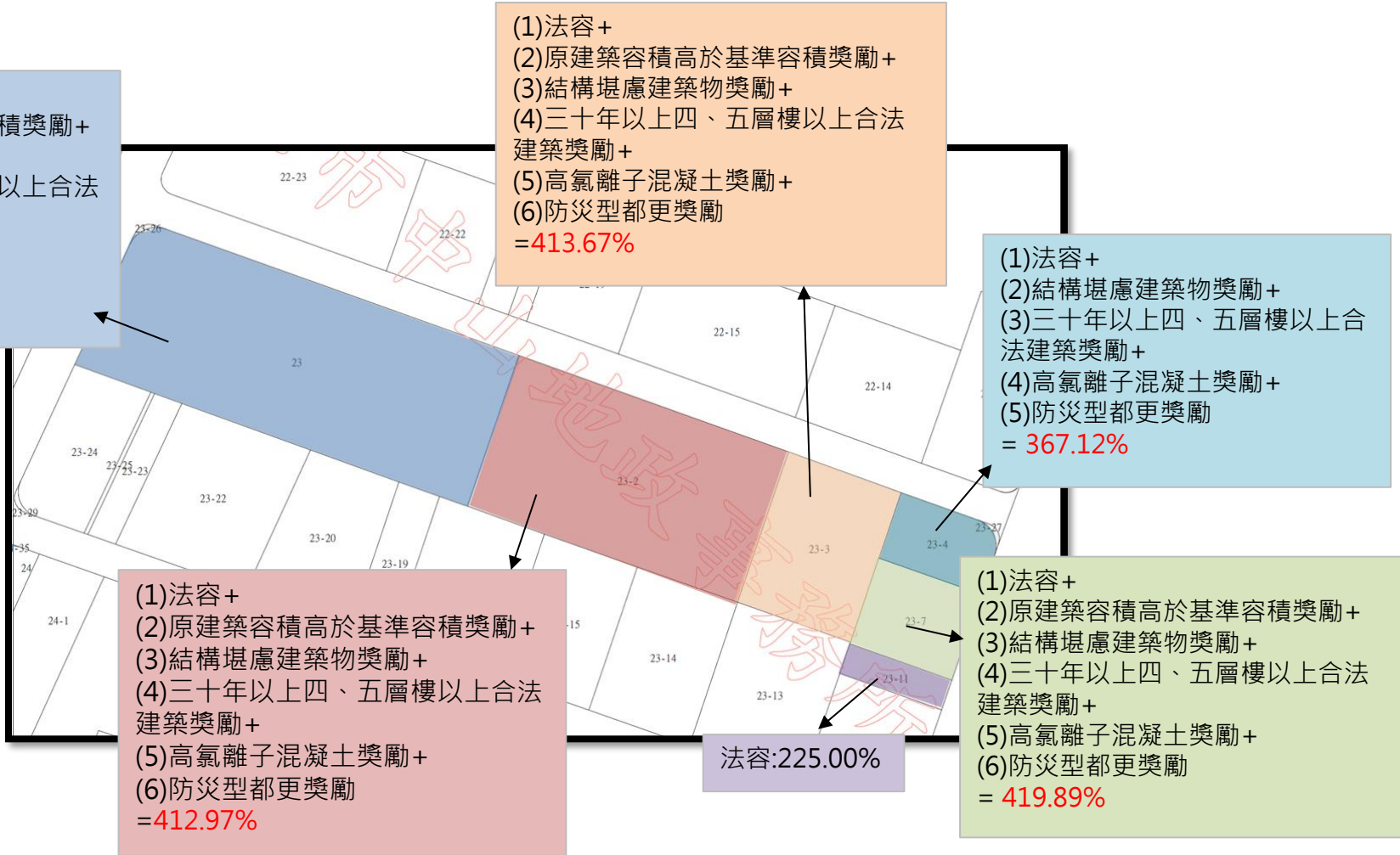
- (1)法容+
  - (2)原建築容積高於基準容積獎勵+
  - (3)結構堪慮建築物獎勵+
  - (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+
  - (5)高氯離子混凝土獎勵+
  - (6)防災型都更獎勵
- =413.67%**

- (1)法容+
  - (2)結構堪慮建築物獎勵+
  - (3)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+
  - (4)高氯離子混凝土獎勵+
  - (5)防災型都更獎勵
- = 367.12%**

- (1)法容+
  - (2)原建築容積高於基準容積獎勵+
  - (3)結構堪慮建築物獎勵+
  - (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+
  - (5)高氯離子混凝土獎勵+
  - (6)防災型都更獎勵
- =412.97%**

- (1)法容+
  - (2)原建築容積高於基準容積獎勵+
  - (3)結構堪慮建築物獎勵+
  - (4)三十年以上四、五層樓以上合法建築獎勵+
  - (5)高氯離子混凝土獎勵+
  - (6)防災型都更獎勵
- = 419.89%**

法容:225.00%



# 更新前估價條件說明



- (三)本次評估選定更新單元**整宗合併後土地**做為比準地，且以比準地為價格基礎，考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格。
- (四)更新單元範圍內23-26、23-27地號為道路用地，該道路用地係依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「不動產估價技術公報-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，考量容積貢獻度及整體效益，評估其更新前權利價值。
- (五)更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定**康樂街32號**及**康樂街32號三樓**做為比準單元。
- (六)評估更新前各戶價格時，各戶之產權面積及個別條件皆以土地及建物謄本與建物測量成果圖為準。此外，本次**不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物及增建、改建**對房價之影響，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前各戶建物合理價值。
- (七)更新單元內23、23-4地號土地與建物有**持分不等**之情況，故依「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」之規定，其合法建物之權利價值，以一定期間收益法，並參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則進行評估。
- (八)更新單元內23-7地號上有**已滅失**之建物(1、2建號)，本次不評估該已滅失建物之權利價值。

# 更新後估價條件說明



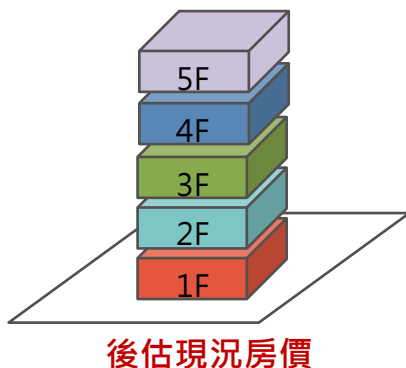
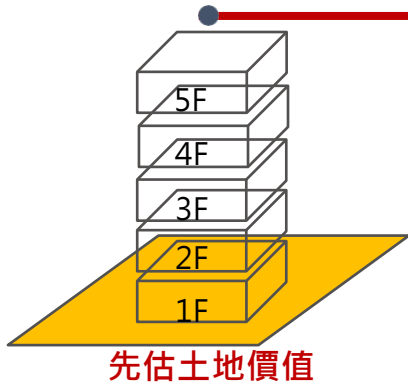
- (一)更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (二)本次以店鋪7-1F、D4-8F及地下二層坡道平面車位(250cm × 550cm)分別作為更新後店面、住宅及車位之比準單元。
- (三)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 更新前土地權利價值估價步驟



## 步驟一

評估更新前土地權利價值



## 步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據「不動產估價技術規則」拆算區分所有建物之基地權利價值，並考慮土地面積找補

## 步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例



依產權比例分配價值

素地或透天厝省略步驟二

# 1 步驟一相關內容:更新前土地權利價值評估(比準地)



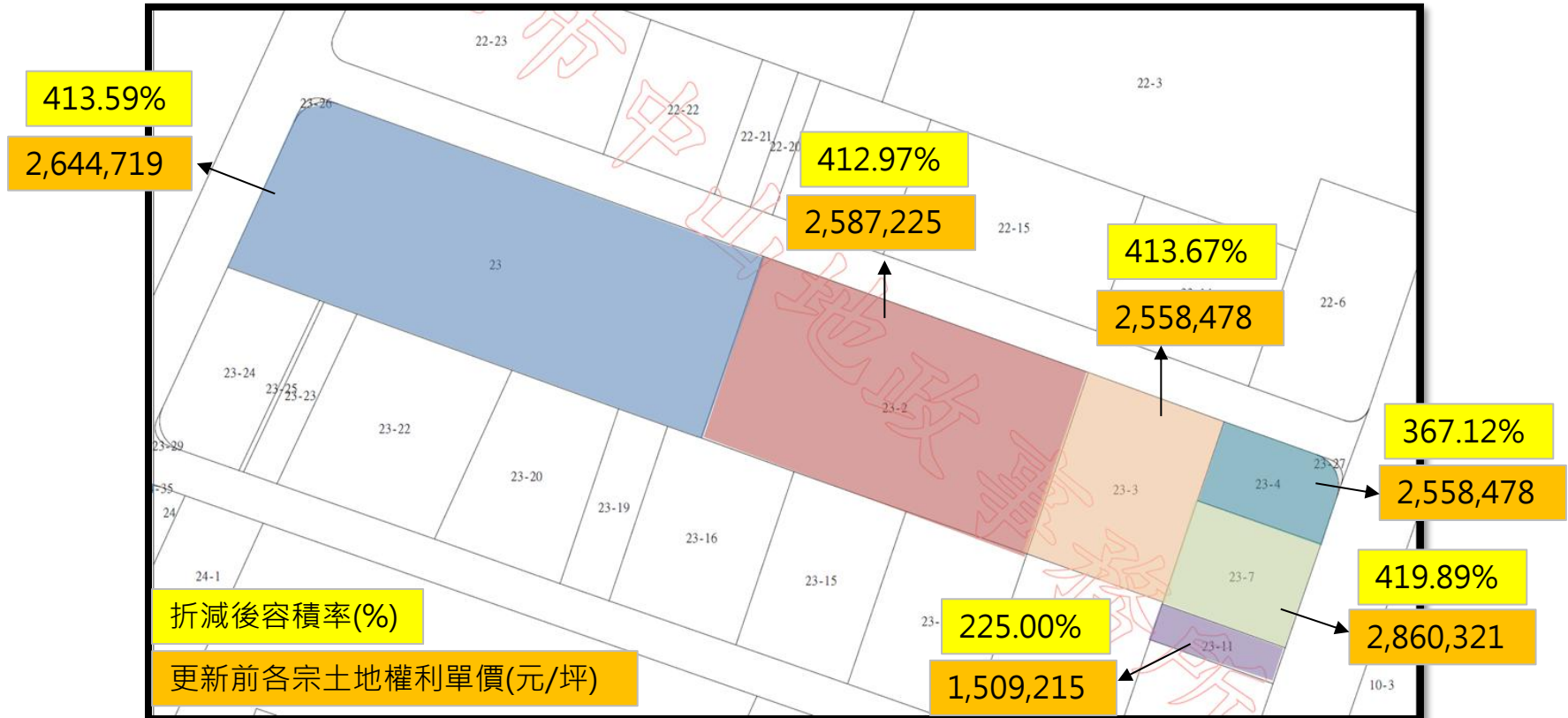
## 以比較法及土地開發分析法評估

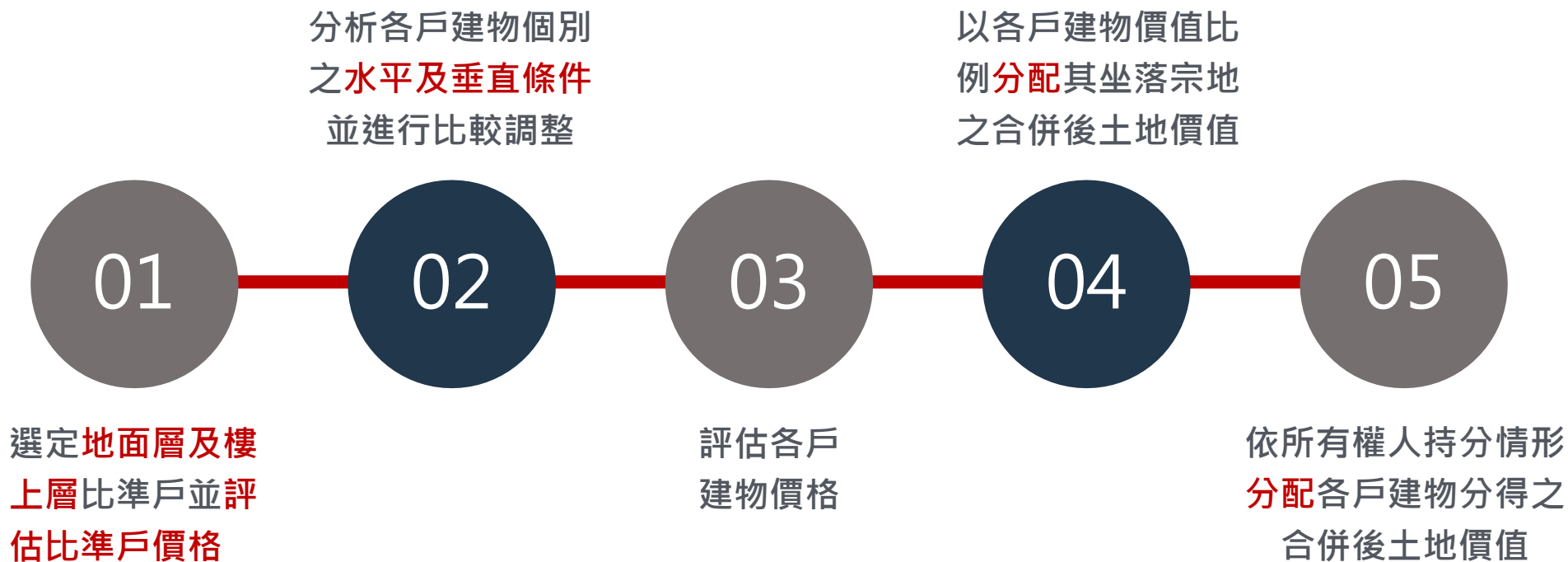
項目	比準地
面積(m <sup>2</sup> )	4,634.42
面積(坪)	1,401.9121
法定容積率	225.00%
加計建物專屬獎勵之 調整後容積率	407.23%
比準地土地單價 (元/坪)	2,600,000
更新前比準地權利價值(元)	3,644,971,356



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新前各宗土地權利單價





## 店面比準戶基本資料

店面比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (地面層比準單價)
康樂街32號	37.21坪	98萬元/坪

## 店面比較項目:

- 樓層別效用比
- 公設比
- 單價與總價之關係
- 主要臨路路寬

## 店面比較項目:

- 主要臨路類別
- 臨路面數
- 是否邊角間
- 商效

## 住宅比準戶基本資料

住宅比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
康樂街32號三樓	42.26坪	60萬元/坪

## 住宅比較項目:

- 樓層別效用比
- 公設比
- 單價與總價之關係
- 主要臨路路寬

## 住宅比較項目:

- 主要臨路類別
- 通風採光
- 景觀
- 使用效益

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物價值推估



### 更新前1F建坪單價



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

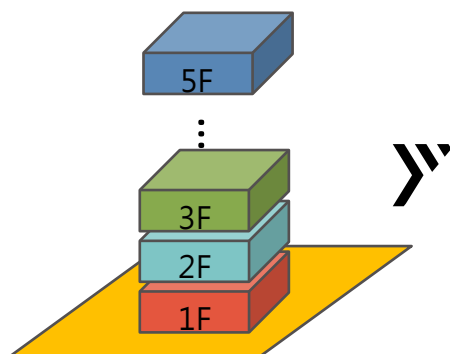
## 2 步驟二相關內容:更新前區分所有建物價值推估

### 更新前3F建坪單價



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 不動產估價技術規則125&126條概念



5層樓公寓

### 更新前區分所有建物單總價

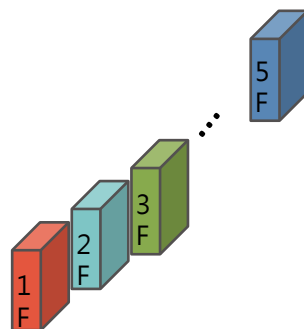
5F(60萬/坪 · 2,535萬)  
 ∴  
 3F(60萬/坪 · 2,535萬)  
 2F(60.3萬/坪 · 2,548萬)  
 1F(98萬/坪 · 3,646萬)  
 =13,775萬

### 區分所有建物分配地價比例

5F = 2,535萬/13,775萬=18.4053%  
 ∴  
 3F = 2,535萬/13,775萬=18.4053%  
 2F = 2,548萬/13,775萬=18.4973%  
 1F = 3,646萬/13,775萬=26.4710%



基地更新前價值



### 各戶更新前權利價值

5F = 17,163萬 × 18.4053% = 3,158萬  
 ∴  
 3F = 17,163萬 × 18.4053% = 3,158萬  
 2F = 17,163萬 × 18.4973% = 3,174萬  
 1F = 17,163萬 × 26.4710% = 4,543萬

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 03

## 更新後價值評估說明

- 更新後產品基本資料
- 更新後區分所有建物價值推估
- 更新後價格結論

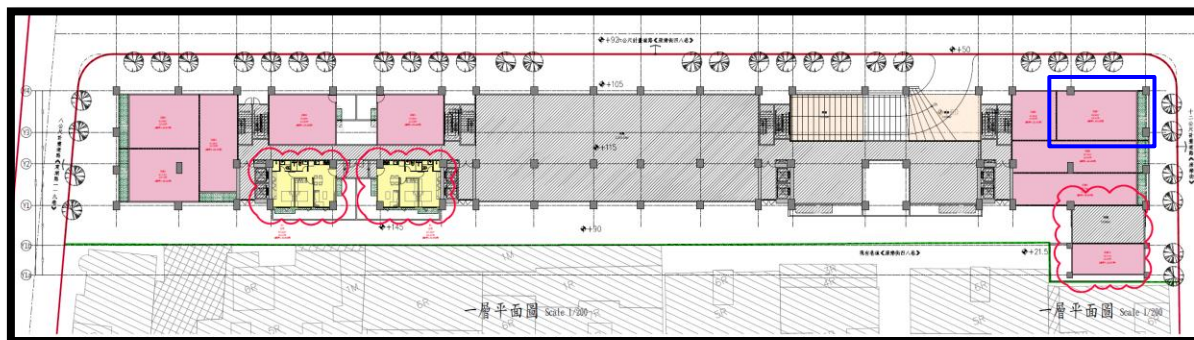
# 更新後產品基本資料



- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上15層/地下5層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1F店面、住宅產品、2F~15F住宅產品、B1F~B5F車位產品

## 店面比準單元：

店面	戶別	面積 (坪)	公設比
	7-1F	44.77	34.50%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	雙面12M/6M 道路	雙面採光	無



# 更新後權利價值評估說明

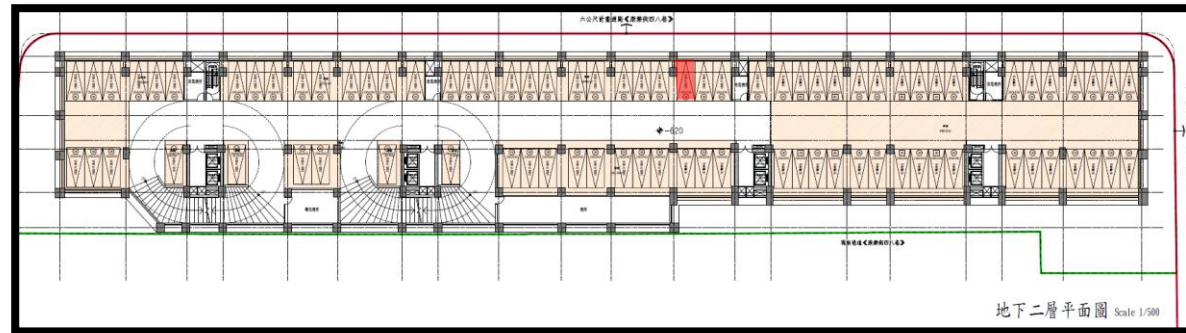
## 住宅比準單元：

住宅	戶別	面積 (坪)	公設比
	D4-8F	46.88	34.50%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	雙面12M/6M 道路	雙面採光	無



## 車位比準單元：

車位	樓層別	車位形式	車位大小
	B2F	坡道平面	標準車位 (250*550)



# 更新後權利價值評估說明

## 比準戶價格決定

項目	比準戶	決定單價(元/坪;個)
店面比準戶	7-1F	1,200,000
住家比準戶	D4-8F	865,000
車位	地下二層坡道平面車位 (250cm×550cm)	2,400,000

## 更新後建物調整項目

### 1、樓層效用比

### 2、店面位置差異

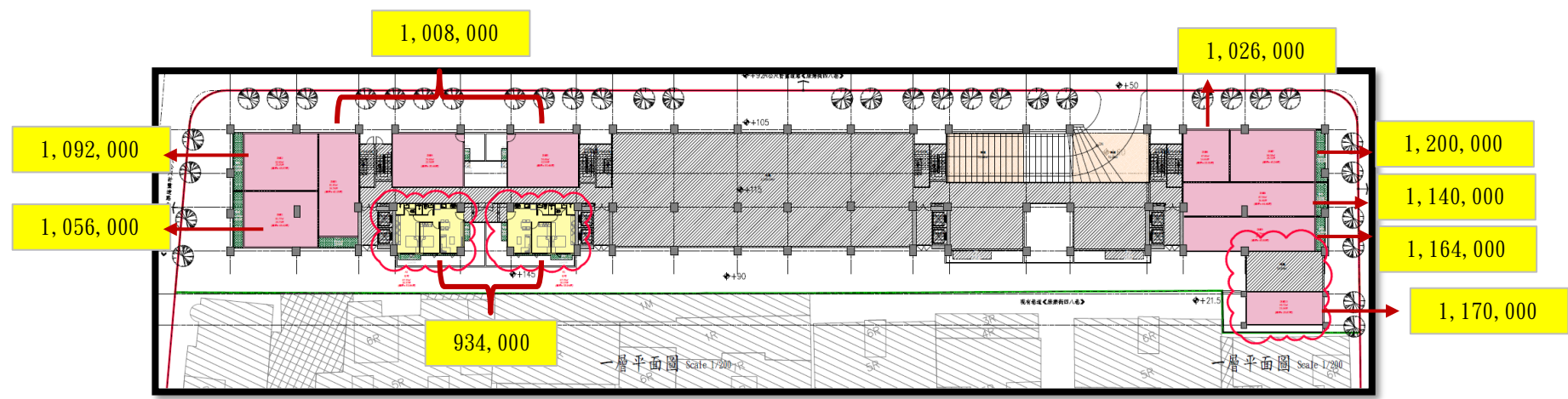
- 單價與總價之關係
- 主要臨路寬度
- 臨路面數
- 出入口臨路種別
- 面寬
- 柱位
- 邊角間
- 商效

### 3、住家位置差異

- 單價與總價之關係
- 主要臨路寬度
- 通風採光
- 景觀
- 樓高
- 車道

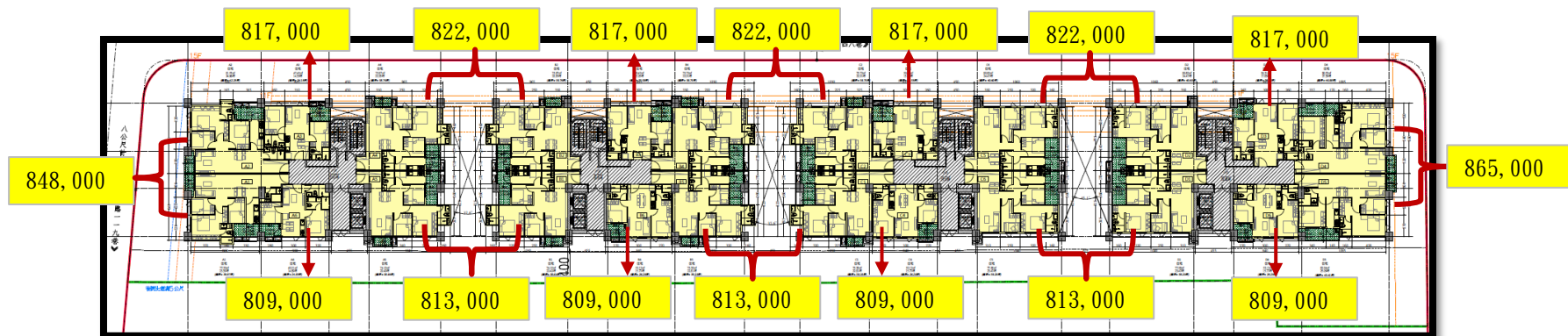
# 更新後權利價值評估說明

## 地面層各戶單價說明(單位:元/坪)



# 更新後權利價值評估說明

## 第八層各戶單價說明(單位:元/坪)



# 更新後權利價值評估說明

## 更新後價格結論：

樓層	規劃用途	面積(坪) ; 車位數(個)	平均單價 (元/坪;元/個)	總價(元)
1F	店鋪/住宅	442.75	1,066,826	472,338,545
2F以上	住宅	11,832.42	827,665	9,793,275,949
B1~B5	車位	358	2,215,363	793,100,000
合計				11,058,714,494

■ 依「都市更新條例」第50條規定，於民國113年6月3日在五分區民活動中心召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

➤ 實施者指定之專業估價者：景瀚不動產估價師聯合事務所

➤ 正取兩家：

- 1.宏大不動產估價師聯合事務所
- 2.哲宇不動產估價師聯合事務所

➤ 備取三家：

- 1.正一不動產估價師事務所
- 2.中信不動產估價師聯合事務所
- 3.行遠不動產估價師事務所

擬訂臺北市內湖區內湖段一小段 23 地號等 6 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	113年6月3日 下午2時整	抽籤地點	臺北市內湖區五分街6號5樓(五分區民活動中心-小教室)
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	宏大不動產估價師聯合	事務所
	正取 2	哲宇不動產估價師聯合	事務所
	備取 1	正一不動產估價師	事務所
	備取 2	中信不動產估價師聯合	事務所
	備取 3	行遠不動產估價師	事務所

主持人簽章：劉華

見證人簽章：葉登輝

三家估價師事務所權利變換估價結果比較(公開展覽版)

差異分析		景瀚(領銜)	宏大	哲宇
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,597,595	2,547,711	2,577,685
	土地總價(元)	3,646,770,678	3,576,738,177	3,618,818,037
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,072,970	1,091,074	827,629
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	828,646	816,632	1,055,234
	車位平均單價(元/個)	2,212,778	2,177,222	2,207,222
	更新後總權利價值(元)	10,562,101,931	10,422,469,158	10,540,916,695

三家估價師事務所權利變換估價結果比較(本次說明會)

差異分析		景瀚(領銜)	宏大	哲宇
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,597,360	2,547,431	2,577,431
	土地總價(元)	3,646,440,860	3,576,344,246	3,618,462,087
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,066,826	1,083,056	1,049,072
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	827,665	814,207	825,684
	車位平均單價(元/個)	2,215,363	2,179,609	2,171,899
	更新後總權利價值(元)	11,058,714,494	10,893,859,171	11,011,849,831

■ 三家估價師事務所(評價基準日：113年10月31日)

本案三家估價師事務所分別為：景瀚不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、哲宇不動產估價師聯合事務所

項目		景瀚不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	2,597,360	2,547,431	2,577,431
	更新前土地總價(元)	3,646,440,860	3,576,344,246	3,618,462,087
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,066,826	1,083,056	1,049,072
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	827,665	814,207	825,684
	車位平均價格(元/個)	2,215,363	2,179,609	2,171,899
	更新後總權利價值(元)	11,058,714,494	10,893,859,171	11,011,849,831
土地所有權人應分配權利價值(元)		5,737,364,639	5,572,509,316	5,690,499,976

※估值最高者(即對所有權人分回權值最優)為本案估價依據，故擇定景瀚不動產估價師聯合事務所之估價結果，並委託其為領銜估價

■ 本案最小分配面積單元為4F-A3；其更新後總權利價值為**18,716,518元**

# 申請分配程序

## 通知申請分配

- 選配文件寄發：[民國115年5月19日以雙掛號方式郵寄](#)
- 選配期間：[民國115年5月31日起至民國115年6月29日止，共計30日](#)
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

## 表達申請分配意願

- 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 申請分配意願與申請分配結果，請於[民國115年6月29日\(一\)下午5時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件1至附件3至「臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之6」](#)

## 公開抽籤

- 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者
- 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值，超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人
- 公開抽籤日：[民國115年7月8日\(三\)下午2時30分於臺北市內湖區康樂街136巷15弄1號1樓](#)
- 如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤

## 都市更新權利變換申請分配位置調查函

正本

### 家騰建設股份有限公司 函

聯絡人：林祐賢(家騰)  
劉光弋(舜磐)  
聯絡電話：(02)2731-3303 分機 113(家騰)  
(02)8501-1153 分機 217(舜磐)  
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段 294  
號 5 樓之 6(家騰)  
臺北市中山區明水路 600 號 3 樓  
(舜磐)

受文者：

類別：普通件  
發文日期：中華民國 115 年 5 月 19 日  
發文字號：家騰都更字第 1150519002 號

附件：附件 1 權利變換意願調查表  
附件 2 更新後分配位置申請書  
附件 3 更新後合併分配協議書  
附件 4 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表  
附件 5 房屋及車位單元權利價值及位置對照表  
附件 6 更新後分配單元建築規劃參考圖集  
附件 7 選配原則

主旨：為辦理「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依據臺北市政府 115 年 1 月 5 日府授都新字第 1146012584 號函辦理。
- 二、臺端係為本案土地所有權人及權利變換關係人，故依據「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」等相關規定辦理第 2 次選配作業，並於 115 年 5 月 30 日(星期六)上午 10 時整於五分區民活動中心(五分大教室)(臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓)辦理說明會，屆時併同於會中說明第 2 次選配作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 115 年 5 月 31 日起至 115 年 6 月 29 日止，共計 30 日。請臺端於 115 年 6 月 29 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表(詳附件 1)」及「更新後分配位置申請書(詳附件 2)」擲還。為配合選屋作業，實施者於申請分配期間每日上午 9 時至下午 5 時，於臺北市大安區

敦化南路一段 294 號 5 樓之 6 受理選屋作業。

- 四、若臺端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依選配原則(詳附件 7)及土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表(詳附件 4)，參酌本案可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5、附件 6)，選擇房屋分配單元及停車位分配單元；實際選配後找補金額以不超過個人更新後應分配價值 10% 為原則。
- 五、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(詳附件 3)，並載明持分登記情況；為避免爭議，請親洽本公司辦理。
- 六、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 七、若臺端未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂於 115 年 7 月 8 日(星期三)下午 2 時 30 分，地點為臺北市內湖區康樂街 136 巷 15 弄 1 號 1 樓。
- 八、第三項及第五項說明文件請於期限內以郵寄方式或親自送達本公司。

正本：臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 筆)土地之土地所有權人及權利變換關係人

副本：臺北市都市更新處、家騰建設股份有限公司(不含附件)、汎利建設股份有限公司(不含附件)、舜磐創新股份有限公司(不含附件)

家騰建設股份有限公司



■ 截止選配日期：115年6月29日(一)下午5時

■ 公開抽籤日期：115年7月8日(三)下午2時30分

## 附件一：都市更新權利變換意願調查表

- ▶ 填具都市更新權利變換意願調查表
- ▶ 權利變換關係人表達是否參與權利變換，並申請房屋及車位位置的正式書面文件
- ▶ 截止選配日期：115年6月29日(一)下午5時
- ▶ 請於截止選配日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)至「臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之6」

附件 1

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 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 甲君 對於臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 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)：

請勾選

- 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 甲君 為臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 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(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_筆建號

建號	建物門牌	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

實施者填具

所有權人：甲君 印 (簽名並蓋章)  
 身份證字號(統一編號)：A123456789  
 聯絡地址(營業所在地)：臺北市內湖區○○路○○巷○○號○樓  
 聯絡電話：(02)2345-6789

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 附件二：更新後分配位置申請書

- 填具更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金
- 截止選配日期：115年6月29日(一)下午5時
- 公開抽籤日：115年7月8日(三)下午2時30分
- 請於截止選配日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)至「臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之6」
- 如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤

請填寫分配內容

附件 2

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 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：甲君

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 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 個單元。

二、汽車停車位部份：  
 本人共申請分配車位 \_\_\_\_\_ 位，其「車位位置代碼」為 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 位車位。

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 115 年 6 月 29 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市大安區敦化南路 1 段 294 號 5 樓之 6，實施者：家騰建設股份有限公司」，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 115 年 7 月 8 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市內湖區康樂街 136 巷 15 弄 1 號 1 樓。  
 3. 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。

所有權人：甲君 [印] (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市內湖區○○路○○巷○○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中華民國○○年○○月○○日

## 附件三：更新後合併申請分配協議書

- 欲與其他權利變換關係人合併權值共同分配，未來互相持分房屋及車位時才需填寫
- 截止選配日期：115年6月29日(一)下午5時
- 須填寫欲分配比例，如遇權利變換關係人未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位

### 舉例：

- ※若甲君及乙君等二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位
- ※未來房屋及車位將視為二人共同持有

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 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

甲君、乙君

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有權人，共 2 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 15F-E；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B7F-5。

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
15F-E	B7F-5	1 甲君	請填寫分配權利範圍	
		2 乙君		
		3		
		1		
		2		
		3		

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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 甲君	A123456789	臺北市內湖區 ○路○巷○ 號○樓	0988-977-665	[印]
2 乙君	A223456789	臺北市內湖區 ○路○巷○ 號○樓	0988-779-556	[印]
3				

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## ■ 附件四：土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

➤ 載明土地所有權人及權利變換關係人更新前、後之權利價值

附件 4

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
	○○○	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條、第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚須依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算)。
2. 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋及停車位單元(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)，並依本案選配原則(詳附件 7)辦理。
3. 若所有權人屬應分配價值 E 項更新後應分配權利價值未達 4 樓 A3 戶之價值(18,716,518 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 115 年 5 月 31 日起至 115 年 6 月 29 日止)與實施者協議繳納差額價金之期限；或可與其他權利變換關係人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書(詳附件 3)；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
4. 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

# 附件五：房屋及車位單元權利價值及位置對照表

## 載明分配房屋單元及停車位單元之編號、位置、面積、價格

附件5

「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆(原6筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
房屋及車位單元權利價值及位置對照表

圖1：更新後(A棟)可供分配之更新單元對照圖

	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A4	15F-A5	15F-A6
	面積(㎡)	39.88	40.68	22.97	34.96	35.09	24.83
15F	每戶單價(元)	908,000	908,000	878,000	882,000	874,000	869,000
	總戶總價(元)	36,208,922	36,935,424	20,167,956	30,835,721	30,669,453	21,580,781
	車位編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A4	14F-A5	14F-A6
	面積(㎡)	39.88	40.68	25.69	38.20	35.09	24.83
14F	每戶單價(元)	900,000	900,000	869,000	874,000	865,000	861,000
	總戶總價(元)	35,889,901	36,616,002	22,326,550	33,382,836	30,353,635	21,382,108
	車位編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A4	13F-A5	13F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
13F	每戶單價(元)	891,000	891,000	861,000	856,000	852,000	852,000
	總戶總價(元)	35,531,002	37,649,702	20,820,312	33,527,601	33,076,478	21,158,602
	車位編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A4	12F-A5	12F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
12F	每戶單價(元)	882,000	882,000	852,000	856,000	848,000	843,000
	總戶總價(元)	35,172,103	37,289,200	20,623,258	32,783,359	32,767,352	20,933,096
	車位編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A4	11F-A5	11F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
11F	每戶單價(元)	874,000	874,000	843,000	848,000	839,000	835,000
	總戶總價(元)	34,853,081	36,950,976	20,385,045	32,868,677	32,419,585	20,736,423
	車位編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A4	10F-A5	10F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
10F	每戶單價(元)	865,000	865,000	835,000	839,000	830,000	826,000
	總戶總價(元)	34,494,182	36,570,474	20,191,592	32,519,835	32,071,818	20,511,917
	車位編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A4	9F-A5	9F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
9F	每戶單價(元)	856,000	856,000	826,000	830,000	821,000	817,000
	總戶總價(元)	34,135,283	36,189,972	19,973,958	32,170,993	31,762,992	20,289,411
	車位編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A4	8F-A5	8F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
8F	每戶單價(元)	848,000	848,000	818,000	822,000	813,000	809,000
	總戶總價(元)	33,816,282	35,851,288	19,759,224	31,860,311	31,434,306	20,099,728
	車位編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A4	7F-A5	7F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
7F	每戶單價(元)	839,000	839,000	809,000	813,000	804,000	800,000
	總戶總價(元)	33,457,363	35,471,246	19,562,872	31,512,069	31,067,159	19,867,232
	車位編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A4	6F-A5	6F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
6F	每戶單價(元)	830,000	830,000	800,000	804,000	797,000	793,000
	總戶總價(元)	32,880,054	34,541,130	19,345,238	31,163,227	30,410,266	19,445,053
	車位編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A4	5F-A5	5F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
5F	每戶單價(元)	809,000	809,000	791,000	796,000	779,000	774,000
	總戶總價(元)	32,453,033	34,202,906	19,127,604	30,853,145	30,101,140	19,221,547
	車位編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A4	4F-A5	4F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
4F	每戶單價(元)	791,000	791,000	774,000	779,000	761,000	757,000
	總戶總價(元)	31,543,235	33,441,902	18,716,518	30,194,221	29,405,607	18,759,368
	車位編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A4	3F-A5	3F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
3F	每戶單價(元)	800,000	800,000	783,000	787,000	770,000	766,000
	總戶總價(元)	31,902,134	33,822,404	18,934,152	30,504,303	29,753,374	19,022,875
	車位編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A4	2F-A5	2F-A6
	面積(㎡)	39.88	42.28	24.18	38.76	38.64	24.83
2F	每戶單價(元)	800,000	800,000	783,000	787,000	770,000	766,000
	總戶總價(元)	31,902,134	33,822,404	18,934,152	30,504,303	29,753,374	19,022,875
	車位編號	1F-508B1	1F-508B2	1F-508B3	1F-508B4	1F-508B5	1F-508B6
	面積(㎡)	42.96	43.59	41.70	35.09	35.09	22.07
1F	每戶單價(元)	1,096,000	1,092,000	1,008,000	1,008,000	1,008,000	1,026,000
	總戶總價(元)	45,370,063	47,506,799	42,033,832	35,373,669	35,373,669	22,647,955
	車位編號	1F-508A1	1F-508A2	1F-508A3	1F-508A4	1F-508A5	1F-508A6
	面積(㎡)	44.77	43.99	43.44	22.96	33.58	33.58
	每戶單價(元)	1,200,000	1,140,000	1,164,000	1,170,000	934,000	934,000
	總戶總價(元)	53,238,356	50,532,260	50,562,996	26,867,862	31,359,972	31,359,972

備註1：依據「臺北市都市更新自治條例」第11條規定之權利變換最小分配面積單元，因15F-A3主建物面積未達權利變換後應分配之建築物登記面積，故該房屋單元未供地主選配。

備註2：更新後各該戶房屋單元面積、總價及各該停車位單元規格、總價等，應依事業計畫及權利變換計畫發布實施所載內容為準。

附件5

「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆(原6筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
房屋及車位單元權利價值及位置對照表

圖8：地下一至二層更新後車位分配單元及位置對照圖

	車位編號	B1-341	B1-342	B1-343	B1-344	B1-345	B1-346	B1-347
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	車位編號	B1-348	B1-349	B1-350	B1-351	B1-352	B1-353	B1-354
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	車位編號	B1-357	B1-358	B1-359	B1-360	B1-361	B1-362	B1-363
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	車位編號	B2-257	B2-258	B2-259	B2-260	B2-261	B2-262	B2-263
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-264	B2-265	B2-266	B2-267	B2-268	B2-269	B2-270
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-271	B2-272	B2-273	B2-274	B2-275	B2-276	B2-277
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-278	B2-279	B2-280	B2-281	B2-282	B2-283	B2-284
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-285	B2-286	B2-287	B2-288	B2-289	B2-290	B2-291
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-292	B2-293	B2-294	B2-295	B2-296	B2-297	B2-298
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-299	B2-300	B2-301	B2-302	B2-303	B2-304	B2-305
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-306	B2-307	B2-308	B2-309	B2-310	B2-311	B2-312
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	B2-313	B2-314	B2-315	B2-316	B2-317	B2-318	B2-319
	車位大小	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位	更新單元車位
	面積(㎡)	250*550	230*550	250*550	250*550	230*550	250*550	230*550
	每戶單價(元)	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,300,000
	車位編號	B2-320	B2-321	B2-322	B2-323			

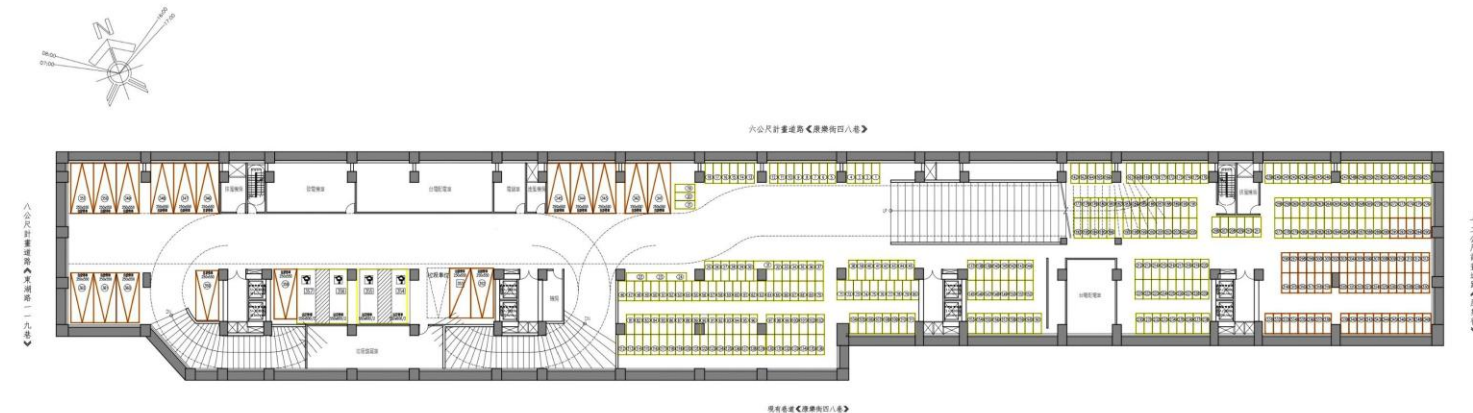
## 附件六：更新後分配單元建築規劃參考圖集

► 載明分配房屋及停車位單元於各層建築設計平面之座落方位與大小

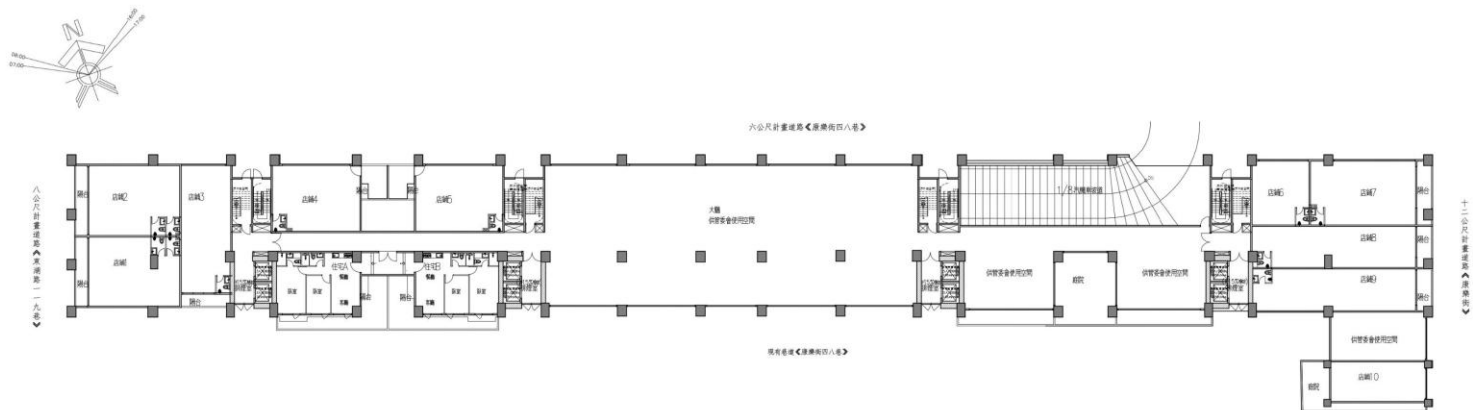
「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段23地號等8筆(原6筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
更新後分配單元建築規劃參考圖集

附件6

地下一層平面圖



地上一層平面圖



註：更新後各該戶房屋單元面積、總價及各該停車位單元規格、總價等，應依事業計畫及權利變換計畫發布實施所載內容為準。

## 附件七：選配原則

▶採協議合建之所有權人，依「不動產合作開發契約書」選配原則進行選配；倘與權利變換所有權人申請分配至同一位置時，依以下選配原則辦理

### 附件 7

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 8 筆(原 6 筆)土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

#### 選配原則

本案實施方式採協議合建之所有權人，依與實施者簽訂之不動產合作開發契約書之選配原則進行選配；倘與採權利變換所有權人申請分配同一位置時，依權利變換選配原則辦理，其原則及方式如下：

#### 一、基本原則

##### (一)保障選配原則：

為保障原住戶之基本權益，更新前原屬1樓店舖所有權人，對更新後之1樓店舖原位次具有優先選配權利；2樓以上住宅單元則由所有權人自由選配。

##### (二)合理範圍內申請分配原則：

為避免差額找補金額過大，所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」110%為上限，且不可只單獨選配停車位單元；若欲超選者須經實施者同意，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

##### (三)符合最小分配面積單元原則：

本案依「都市更新條例」第51條第1項及「臺北市都市更新自治條例」第11條，本案最小分配面積單元基準係指權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

#### 二、房屋選配原則

(一)符合第1條「基本原則」第2項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，不在此限。

##### (二)同一房屋單元重複選配之處理方式：

房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第1條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元；若協調不成，將以公開抽籤方式，由符合第1條「基本原則」之所有權人(即抽中者)選配，未中籤者(即未抽中者)則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

(三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元，並委由公正第三人代為抽籤選配；但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

### 附件 7

(四)依據「都市更新權利變換實施辦法」第18條，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。

(五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式：

1.未達第1條「基本原則」第3項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。

2.依據「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第9條、第10條，若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理(更新前土地權利價值須扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

(六)若後續因市府審議過程中造成建築設計調整，致原已選配或中籤之「房屋單元」須配合更動者，實施者應予以通知，以不影響其他相關權利人既有分配之「房屋單元」，且符合第1條「基本原則」第2項之前提下，辦理重新選配。

#### 三、停車位選配原則

(一)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配停車位單元時，則無需選配停車位單元。

(二)同一停車位單元重複選配之處理方式：

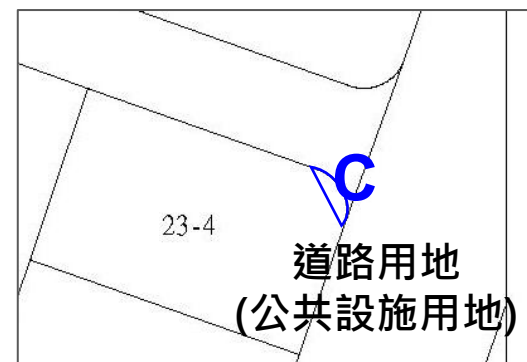
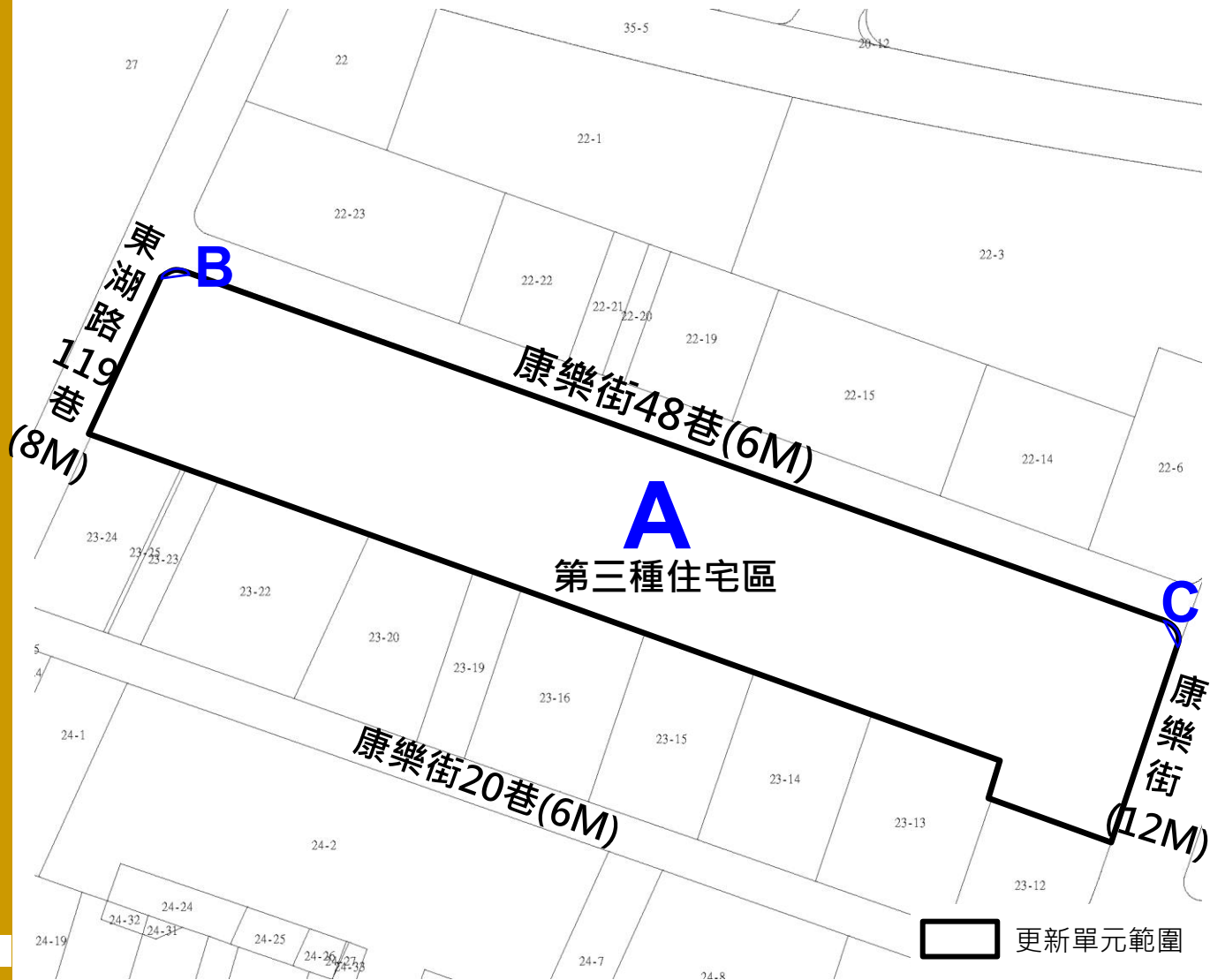
停車位單元發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，倘符合第1條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元；若協調不成，將以公開抽籤方式，由符合第1條「基本原則」之所有權人(即抽中者)選配，未中籤者(即未抽中者)則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

(三)地下一層編號354至357車位為無障礙汽車位使用，需計入大公，且無計算價值，故不供地主選配。

(四)若後續因市府審議過程中造成建築設計調整，致原已選配或中籤之「停車位單元」須配合更動者，實施者應予以通知，以不影響其他相關權利人既有分配之「停車位單元」，且符合第1條「基本原則」第2項之前提下，辦理重新選配。

備註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬「都市更新權利變換實施辦法」第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他相關權利人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

- 依土地使用分區預計整理成3筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



- 有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/  
法令園地 ( <http://www.uro.taipei.gov.tw/> )
- 都市更新相關法令諮詢服務地點  
臺北市中山區南京東路三段168號17樓  
(02)2781-5696分機3093
- 本案相關資訊請上專屬網頁  
<https://www.jiateng-group.com/>都更
- 本案更新相關諮詢服務地點  
臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之6  
(02)2781-7606、(02)2731-3303

**簡報結束**  
**敬請指教**