

擬訂臺北市中正區河堤段四小段40地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會



簡報電子檔請掃QR code

實施者：山發營造股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：簡俊卿建築師事務所
估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
瑞普國際不動產估價師事務所
連邦不動產估價師聯合事務所

※實際內容以屆時市政府核定之事業計畫及權利變換計畫為準



開會時間：113年1月31日(星期三)上午10時
開會地點：臺北市中正區青島東路8號
(臺北NGO會館)

公聽會 會議程序

■ 指導單位介紹 -

主管機關：臺北市都更新處代表

學者專家：林佑璘委員

實施者：山發營造股份有限公司

■ 規劃單位報告 - 奇模工程有限公司

■ 建築設計報告 - 簡俊卿建築師事務所

■ 估價單位報告 -

麗業不動產估價師聯合事務所

瑞普國際不動產估價師事務所

連邦不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

會議通知方式

■ 會議通知公告日期

於民國113年1月19日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

■ 刊登新聞報紙

於民國113年1月19日、113年1月22日、113年1月23日於前鋒日報刊登，共刊登三日。

壹、更新單元概述

■ 辦理緣起與法令依據

□**辦理緣起**：本都市更新單元於民國107年12月11日公告劃定之「中正-7 捷運古亭站暨和平西路南側更新地區」範圍內，更新單元面積為1235.49m²，更新單元內建物屋齡約為45年以上，有礙市容的觀瞻，且無法完全提供現代都市發展所必備之安全、整體及舒適之都市空間，生活環境品質不良，實質環境亟待更新。

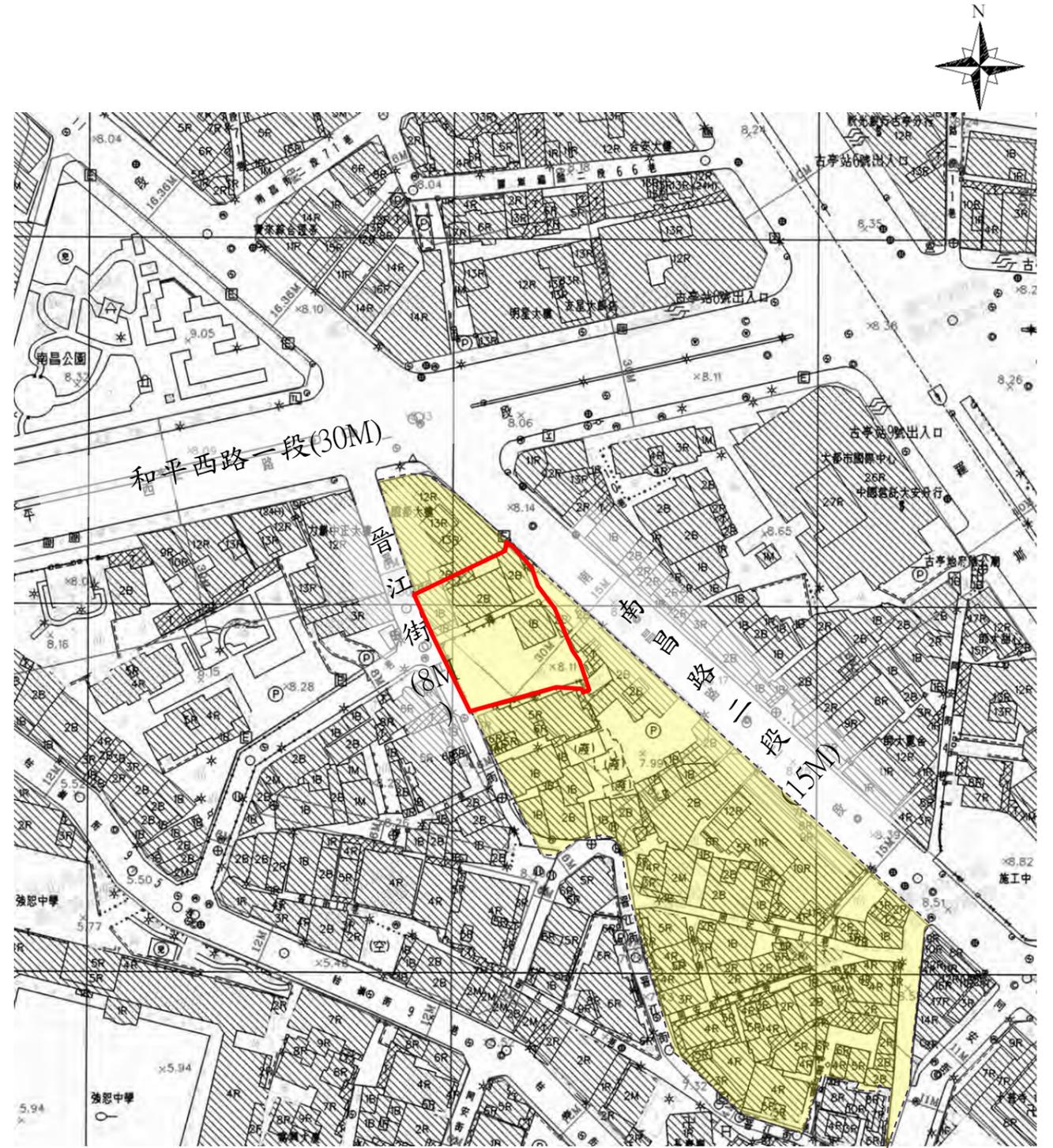
□**法令依據**：依「都市更新條例」第22條、第32條、第37條、第44條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理。

■ 權利變換地區範圍

□**基地位置**：本案更新單元位於臺北市中正區南昌路二段以西、晉江街七巷以北、晉江街以東及和平西路一段以南街廓南側，屬於非完整街廓。

□**更新單元範圍**：中正區河堤段四小段40地號等9筆土地，合計面積為1235.49m²。

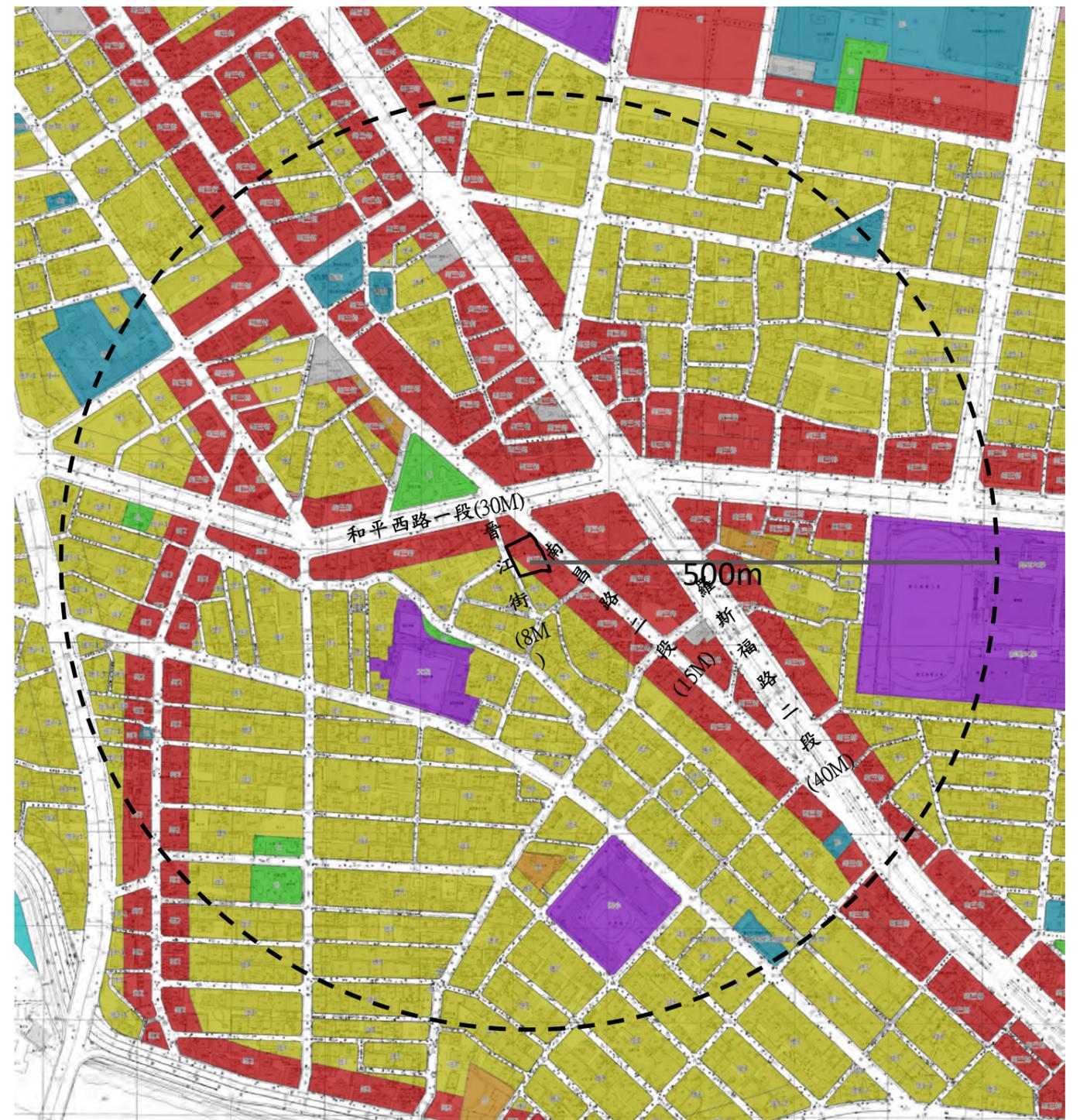
■ 實施者：山發營造股份有限公司



■ 更新地區 ■ 更新單元

壹、更新單元概述

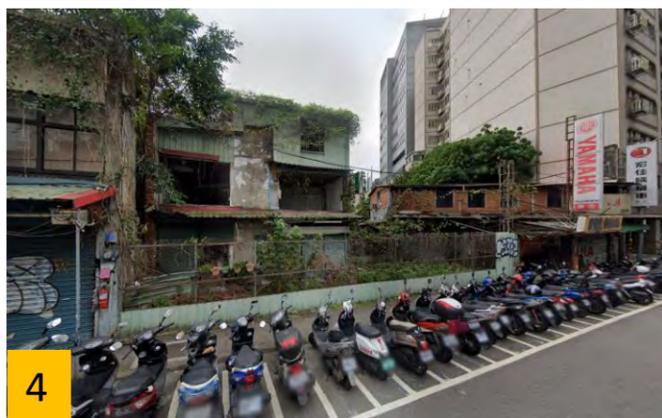
相關都市計畫	111.11.24 府都規字第11100017281號： 臺北市中正區都市計畫通盤檢討 (主要計畫)(第二階段)案				
使用分區	第3種商業區特、第3種住宅區 (建蔽率:65%、45% 容積率:630%、225%)				
區段劃分	重建區段				
公共設施計畫	無				
整建維護計畫	無				
實施方式	權利變換				
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積m ²	人數	面積m ²	人數
計算總和		1235.49	34	184.58	2
法定同意比例門檻		3/4	3/4	3/4	3/4
舊違建戶	1戶				
附近地區土地使用情形	商3特(原第二種商業區)使用為主，住3為輔，西北側鄰南昌公園，且有多處學校用地等公共設施分布				



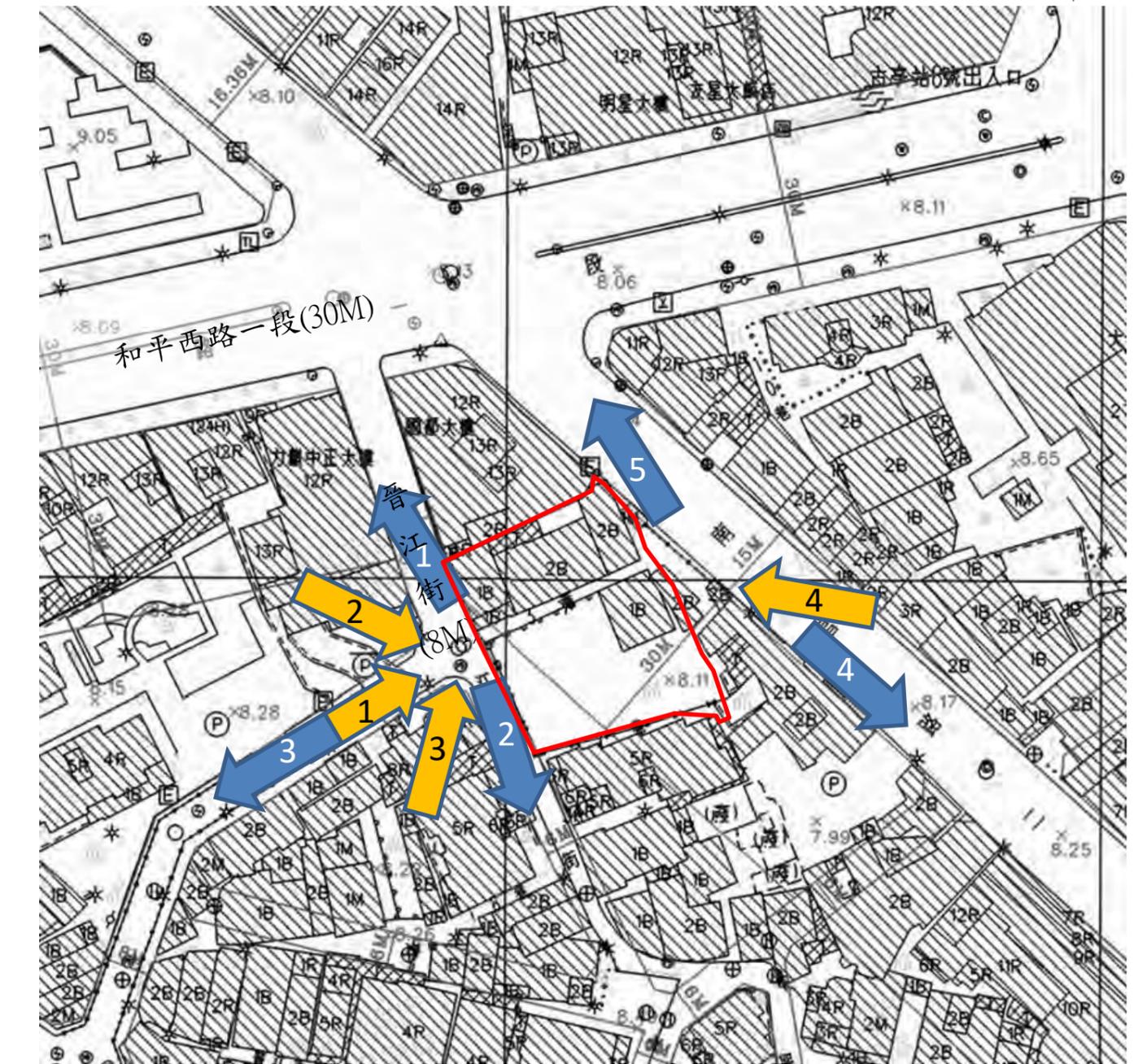
更新單元

壹、更新單元概述

■ 更新單元內拍攝角度



■ 更新單元內拍攝角度



- 更新單元
- 更新單元內拍攝角度
- 更新單元外拍攝角度

貳、申請獎勵項目及額度

■土地面積：1235.49(m²)、基準(法定)容積：5803.60(m²)

中央都市更新獎勵

建築容積獎勵項目			獎勵面積(m ²)	佔法定容積百分比(%)
結構安全問題	第六條	二、經結構安全性能評估結果未達最低等級	437.00	7.53%
取得候選綠建築證書	第十條	取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積	348.21	6.00%
取得候選智慧建築證書	第十一條	取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積	348.21	6.00%
耐震設計	第十三條	一、取得耐震設計標章	232.14	4.00%
時程獎勵	第十四條	二、未經劃定應實施更新之地區：	580.36	10.00%
違章戶	第十七條	處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積	95.73	1.65%
中央更新容積獎勵(1)			2,041.65	35.18%

■確實數據以屆時市政府核准之內容為準。

台北市都市更新獎勵

第二條	獎勵項目如附表，			
獎勵容積評定因素	評定基準		獎勵面積(m ²)	本案擬爭取獎勵值
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	58.00	1.00%
	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。且留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。	133.00	2.29%
	建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別全部審議原則。	174.11	3.00%
新北市更新獎勵(2)			365.11	6.29%
容積獎勵合計(1)+(2) (上限50%獎勵)			2,406.76	41.47%
申請容積移轉(3)			1,861.22	32.07%
申請獎勵值總計(1)+(2)+(3)			4,267.98	73.54%

■確實數據以屆時市政府核准之內容為準。

參、建築興建計畫

■ 建築使用及規劃戶數

- B1層：防空避難室兼停車空間
- B2~B6層：停車空間
- 1F：管委會使用空間、店鋪 3戶
- 2F~3F：一般事務所 16戶
- 4F~26F：集合住宅 160戶

□ 總計179戶

■ 規劃高度

- 87.2公尺

■ 停車位規劃：

- 機車停車位：123輛
- 汽車停車位：117輛

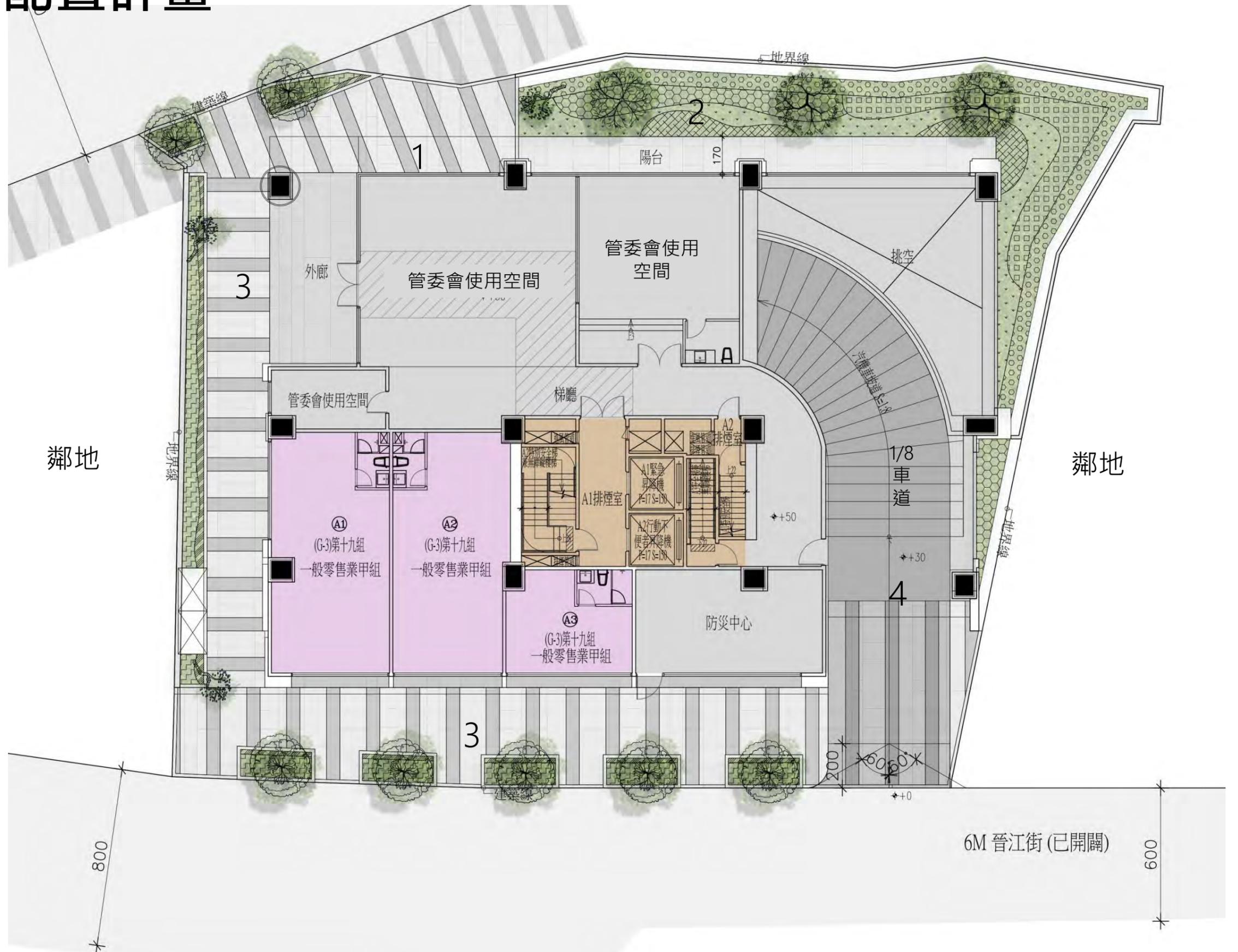


0 法令及面積檢討

項 目		開 發 內 容					
基地面積		1235.49 m ²					
土地使用分區	建蔽率	住宅區	45%		82.66 m ²	允建 建築 面積	766.31 m ²
		商業區	65%		683.65 m ²		
	容積率	住宅區	225%	183.71 m ²	413.34 m ²	允建 基準 容積	5803.60 m ²
		商業區	300%	214.00 m ²	642.00 m ²		
400%			230.33 m ²	921.32 m ²			
630%	607.45 m ²		3826.93 m ²				
都更獎勵(41.47%)		5803.60*41.47%=2406.76 m ²					
容積移轉(32.07%)		5803.60*32.07%=1861.22 m ²					
獎勵後總容積		10071.58 m ²					
地面層以上樓地板面積		12777.87 m ²					
設計地下室開挖率(住70%商80%)		969.97 m ² (78.5%)					
總戶數		商業16戶+3店鋪，住宅=160戶					
停車數量	汽車數量	應設	109輛		實設	117輛	
	機車數量	應設	123輛		實設	123輛	

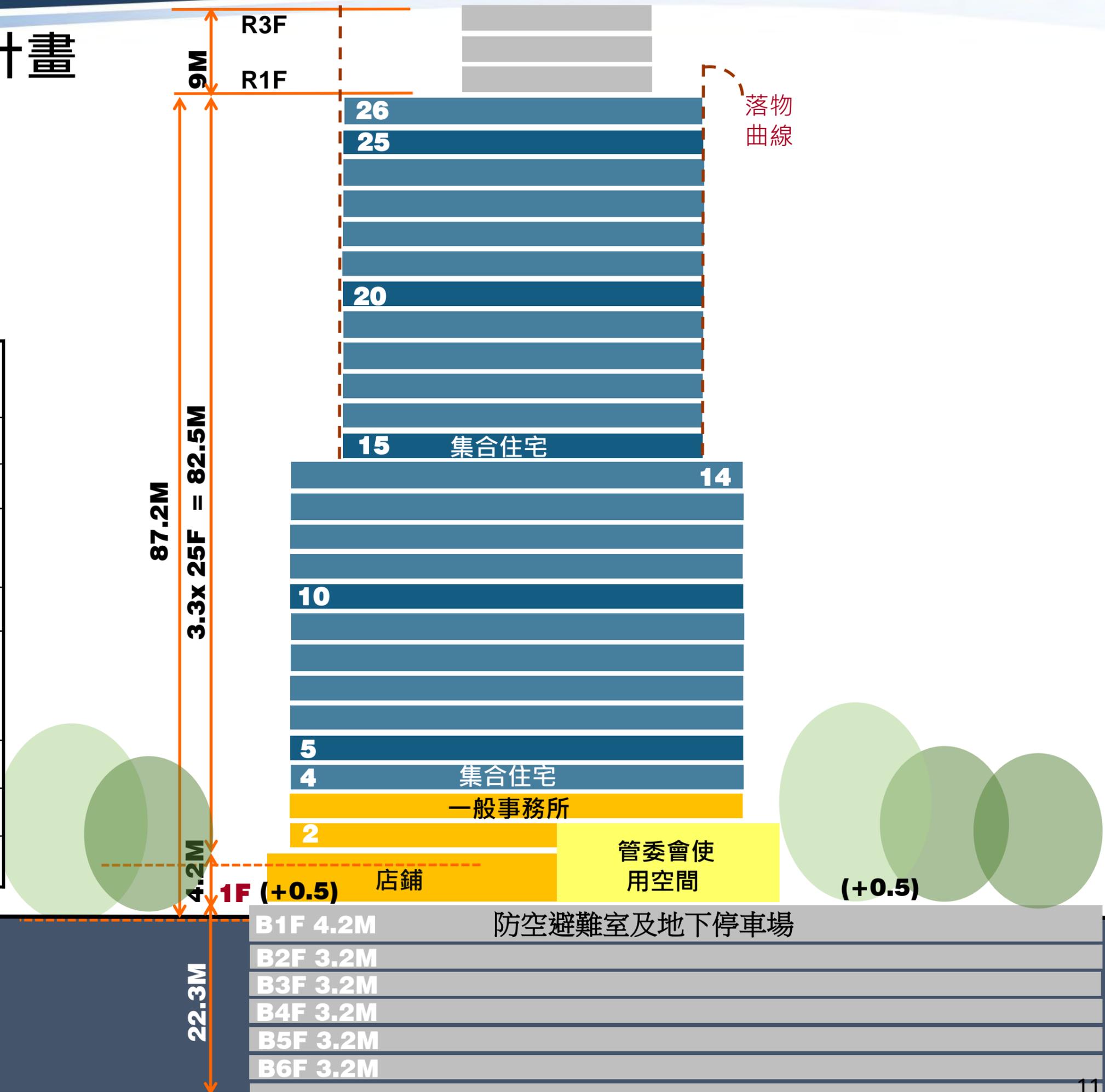
01 基地量體配置計畫

- 1. 門廳入口
- 2. 竹林與禪院
- 3. 退縮人行步道
- 4. 車道入口



02 垂直樓層用途計畫

建築規模		地上 26 F 地下 6F
規劃棟數		1棟
規劃戶數		179戶
使用規劃	B1F	防空避難室 兼停車空間
	B2F~B6F	汽車停車空間
	1F	管委會使用空間 店鋪 3戶
	2F-3F	一般事務所16戶
	4F-26F	集合住宅160戶
規劃高度		87.2公尺



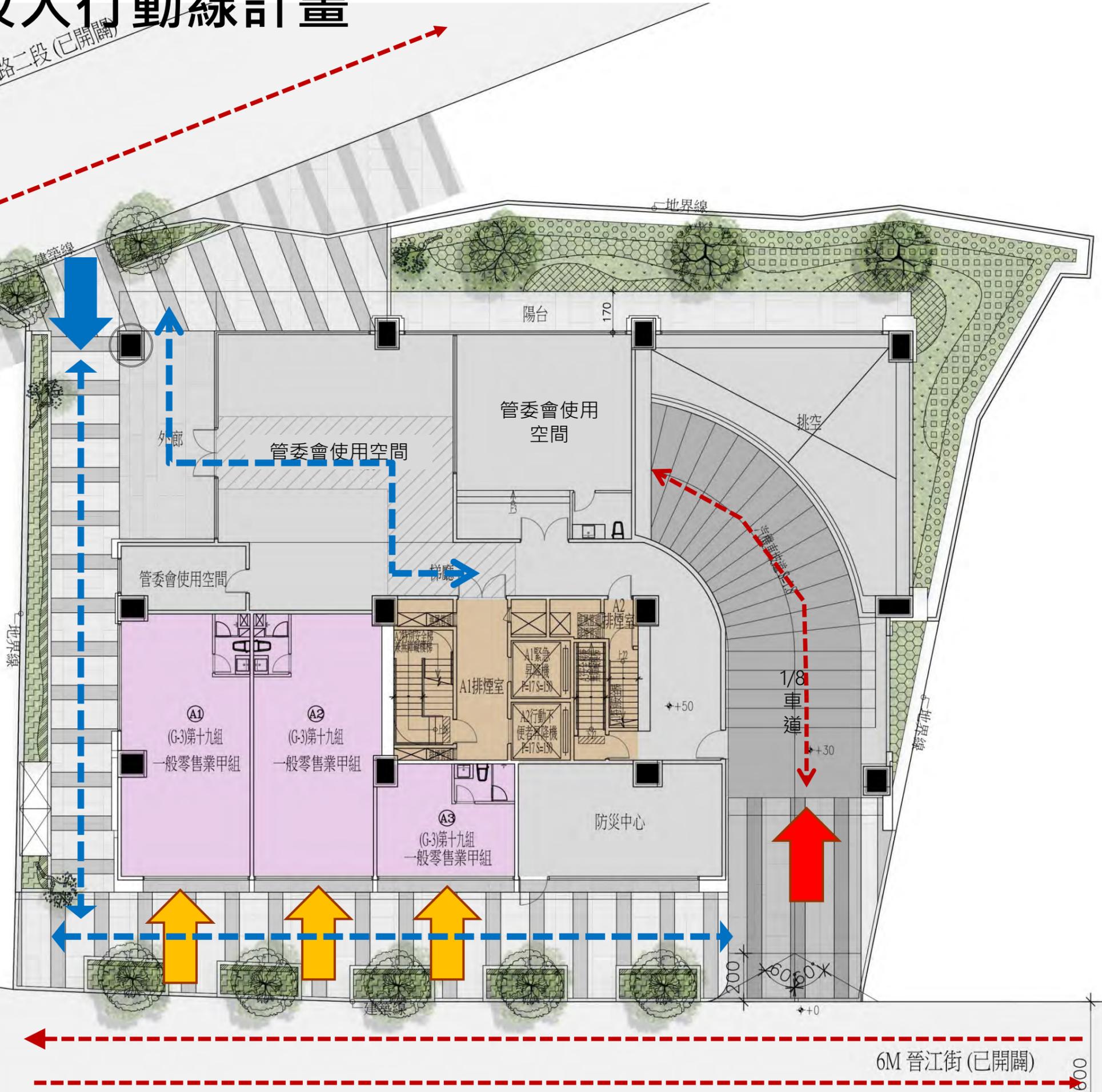
R3F	
R1F	
26	
25	
20	
15	集合住宅
14	
10	
5	
4	集合住宅
	一般事務所
2	
	管委會使用空間
1F (+0.5)	店鋪
B1F 4.2M	防空避難室及地下停車場
B2F 3.2M	
B3F 3.2M	
B4F 3.2M	
B5F 3.2M	
B6F 3.2M	

03 主要出入口及人行動線計畫

本案住戶主要出入口位於南昌路二段, 基地南側臨路晉江街留設3間店面, 並將車道設於晉江街。

圖例:

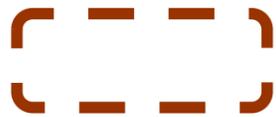
- 1. 門廳入口 
- 2. 車道入口 
- 3. 店鋪入口 
- 4. 人行動線 
- 5. 車行動線 



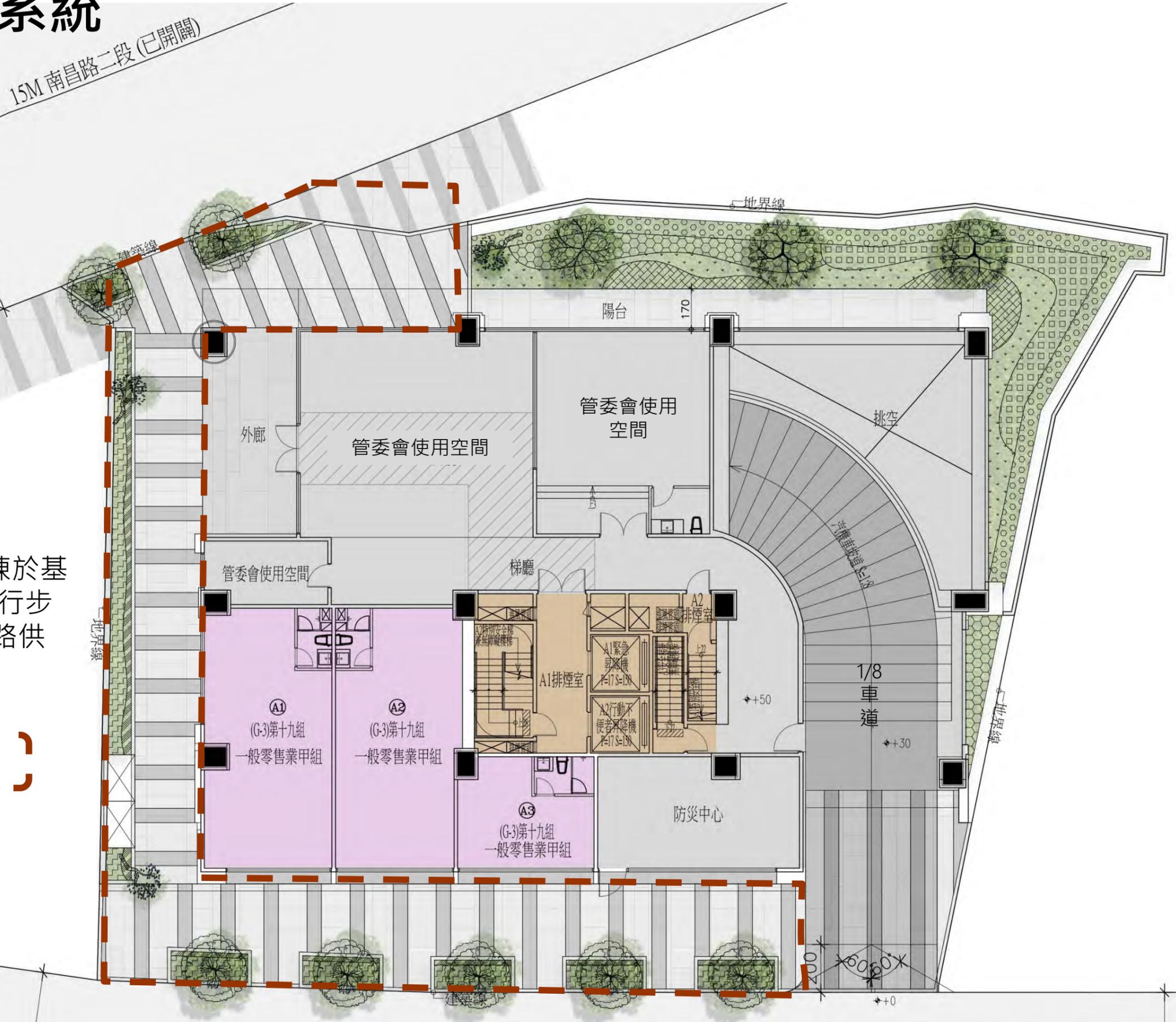
04 開放空間系統

本案建築物集中設計一棟於基地中央,基地臨路留設人行步道,並自行留設南北向通路供公眾使用。

開放空間系統



800

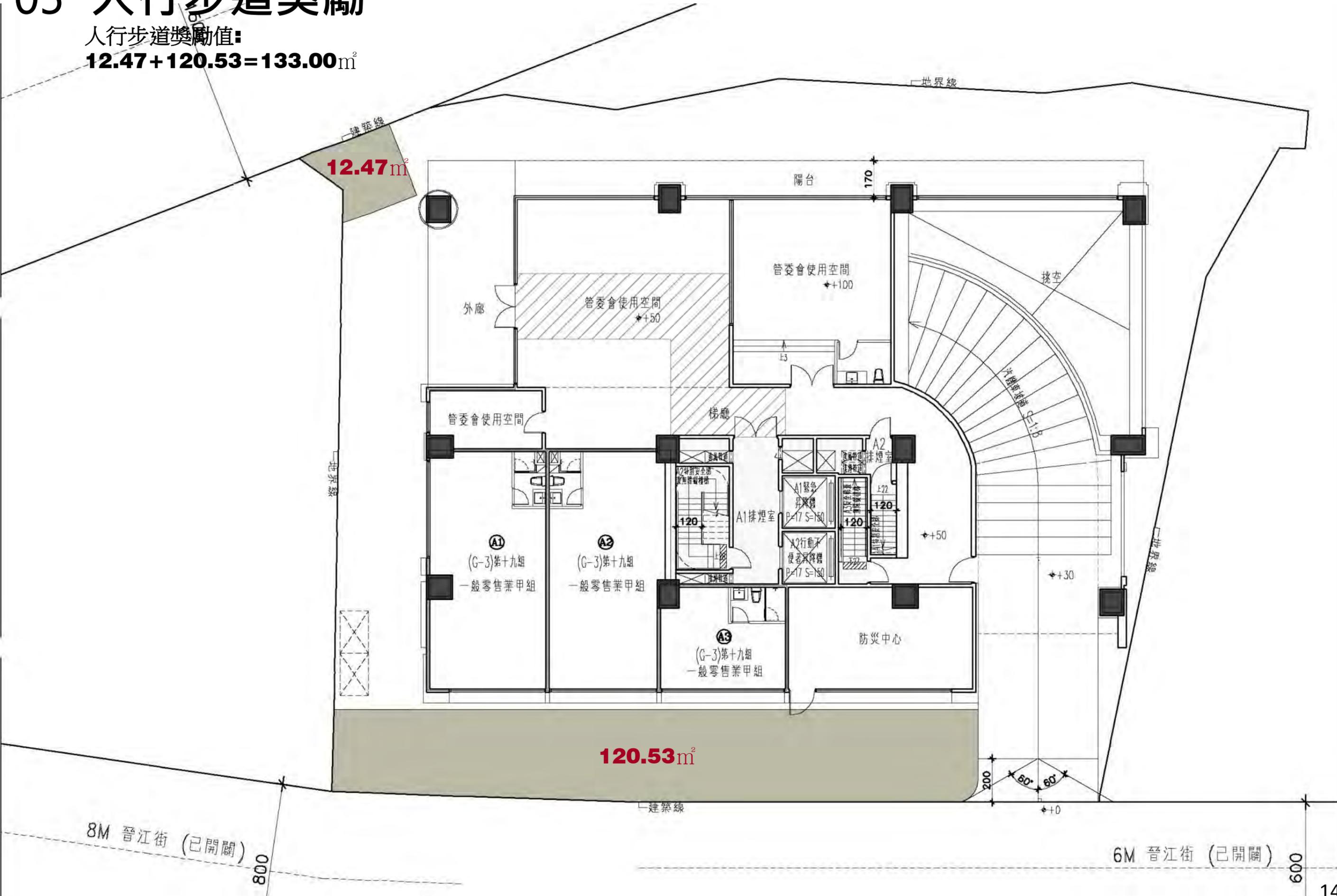


6M 晉江街 (已開闢)

600

05 人行步道獎勵

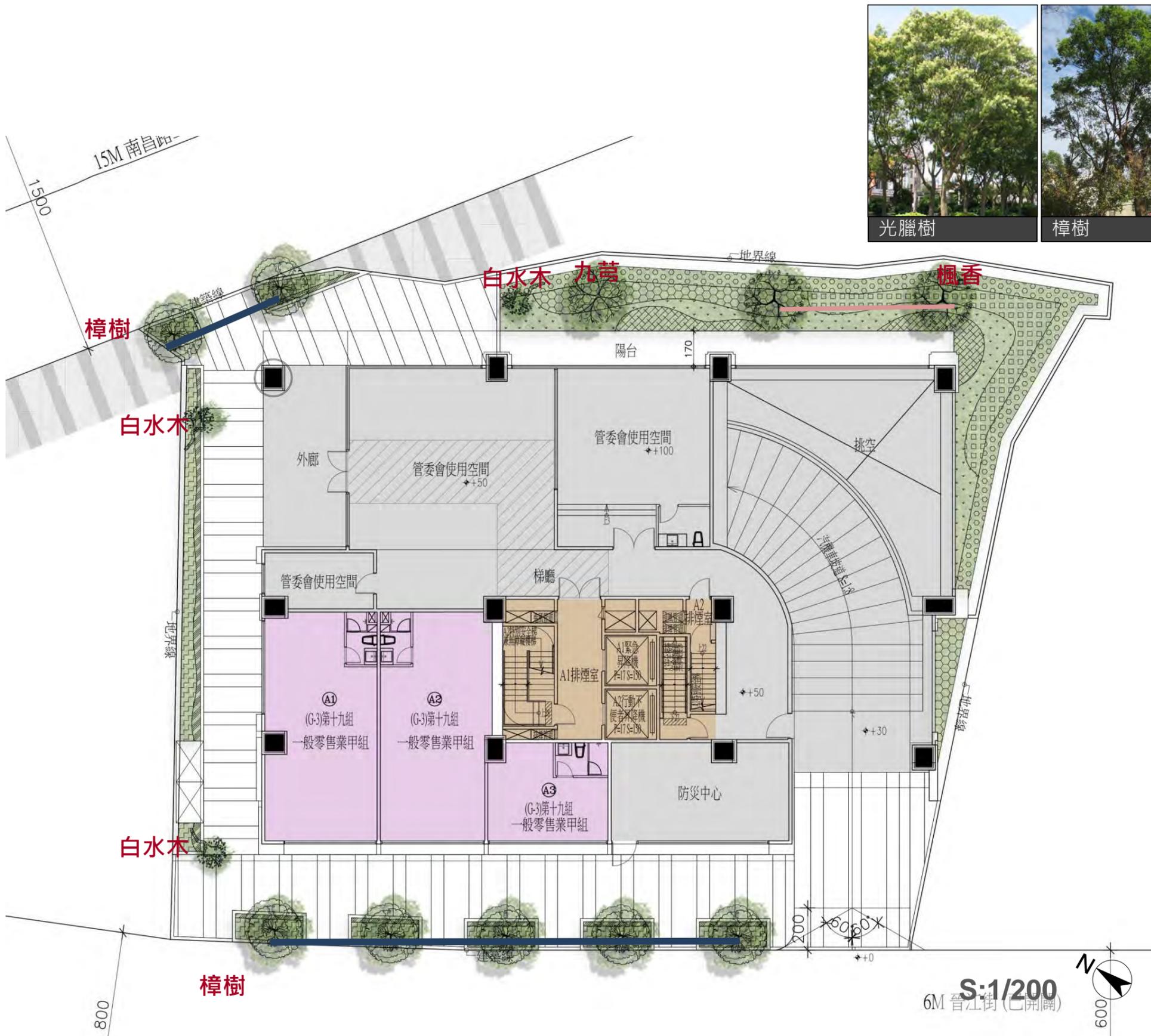
人行步道獎勵值：
 $12.47 + 120.53 = 133.00 \text{m}^2$



8M 晉江街 (已開闢)

6M 晉江街 (已開闢)

07-景觀植栽配置圖-喬木、灌木、地被



GF 喬木圖表

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	米徑Ø cm	土球	覆土	數量
T1		樟樹	H=7m W=3.5m	25	120cm	≥150cm	7

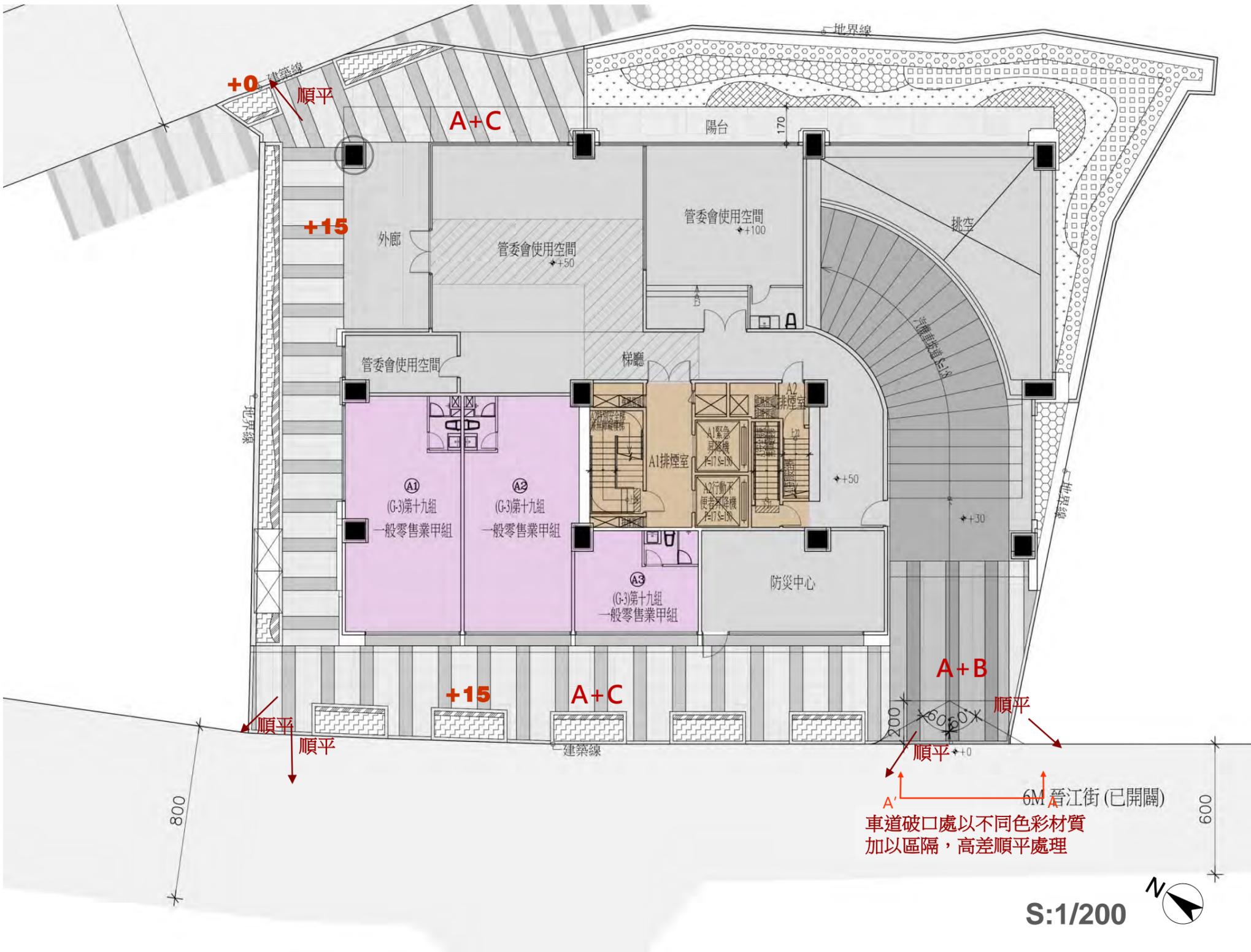
GF 灌木類圖表

編號	圖例	名稱	規格/株高.冠寬.cm	根球徑 cm	覆土深度 D/cm	株距 株/m²	基肥 Kg/株	數量
S1		斑葉百合竹	H=15cm W=10cm	15	60	25	0.03	15.67m²
S2		羅漢松	H=120cm W=60cm	30	60	25	0.03	30.19m²
S3		七里香	H=60cm W=40cm	20	60	25	0.03	19.7m²
S4		梔子花	H=60cm W=40cm	20	60	25	0.03	24.37m²
S5		錫蘭葉下株	H=60cm W=40cm	20	60	25	0.03	36.67m²

GF 地被類圖表

編號	圖例	名稱	規格	密植	基肥 Kg/株	數量
G1		假儉草	H=3~5cm	密植	0.01	47.37m²
G2		闊葉麥門冬	H=10~15cm	15 30 49	0.01	10.3m²

08-景觀鋪面計畫



圖例	名稱
	深灰色系花崗石或厚磚 10YR3/0.5
	淺灰色系花崗石或厚磚 10YR7.5/0.5
	車道灰色崗石或厚磚 10YR7.5/0.5



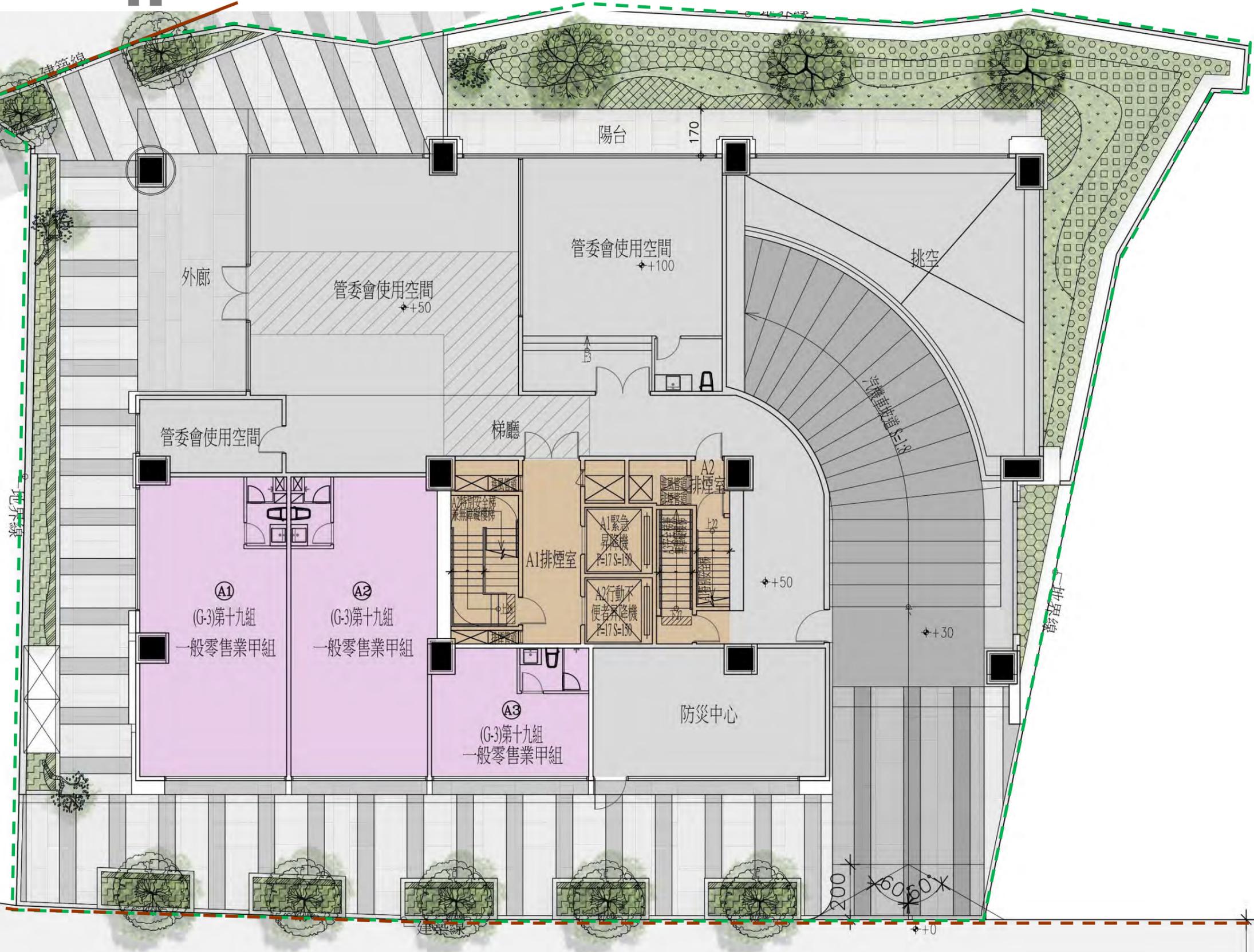
鋪面設計止滑係數採 CNS 3299-12之C.S.R 0.55以上。



09 各層平面

1F

南昌路一段



2F

南昌路一段

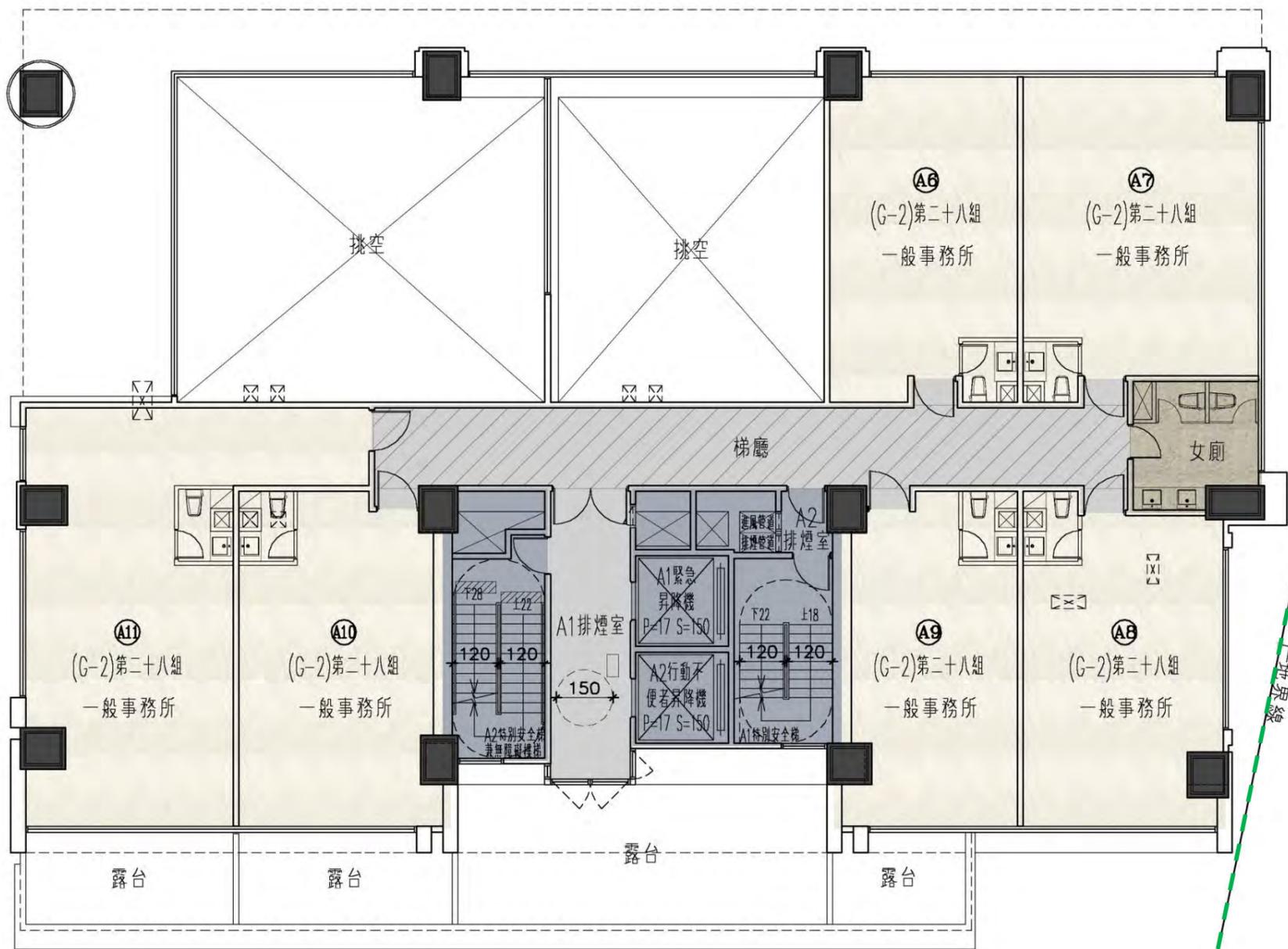
建築線

地界線

地界線

地界線

建築線



8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

3F

南昌路一段

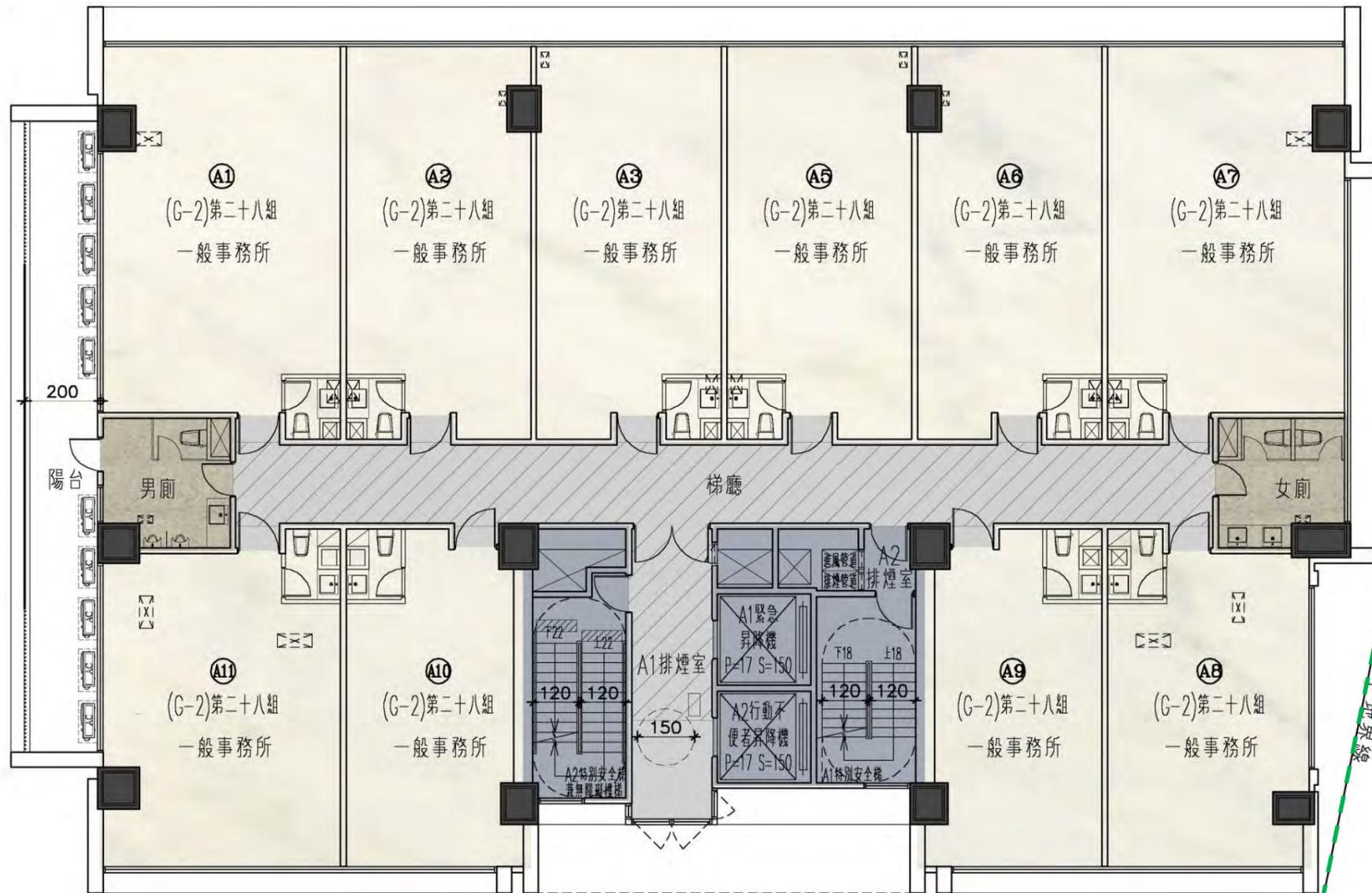
建築線

地界線

地界線

地界線

建築線



8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

20

4-14F

南昌路一段

建築線

地界線

地界線

地界線

建築線

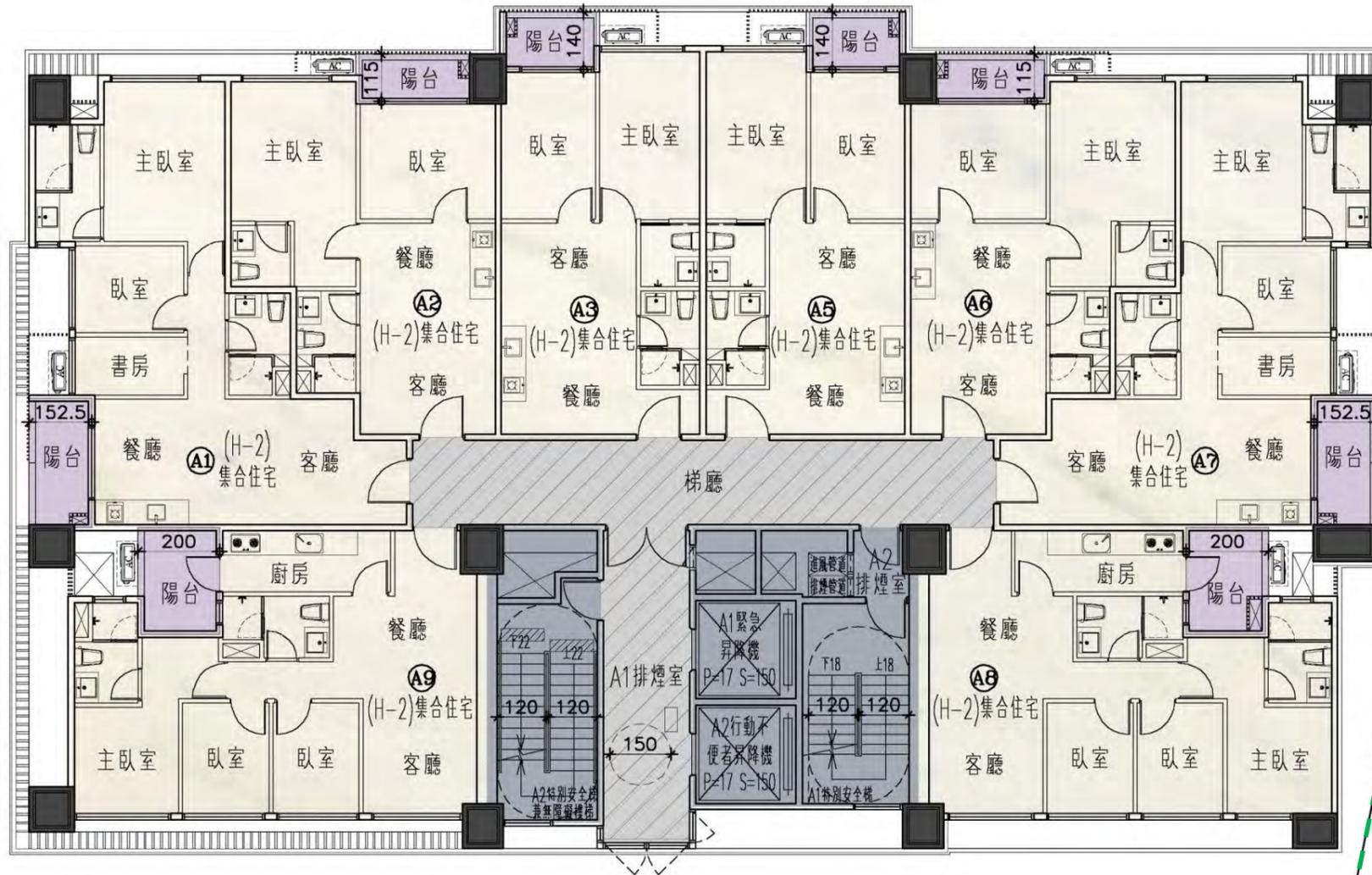
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

21



15F

南昌路一段

建築線

境界線

境界線

境界線

建築線

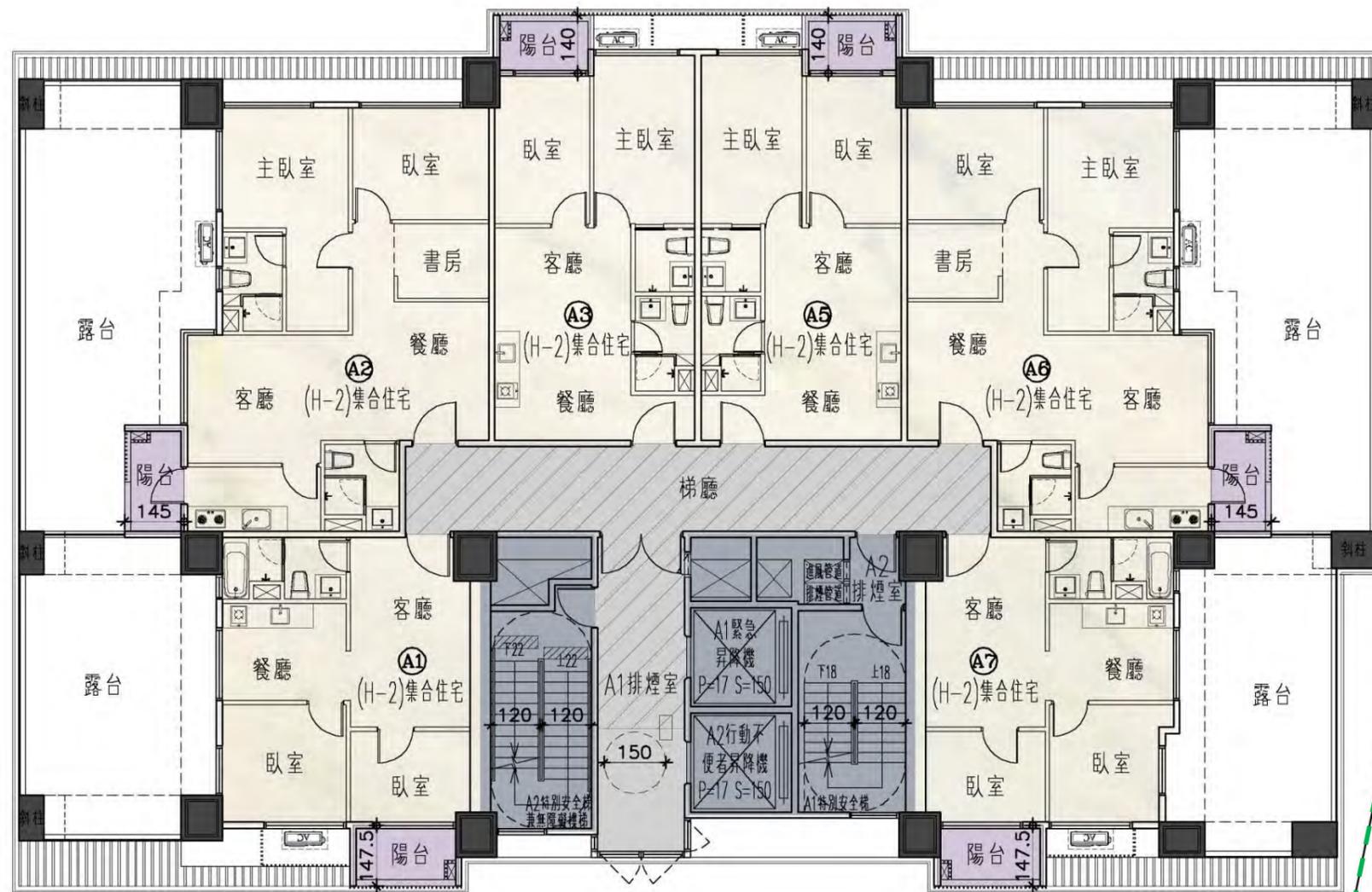
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

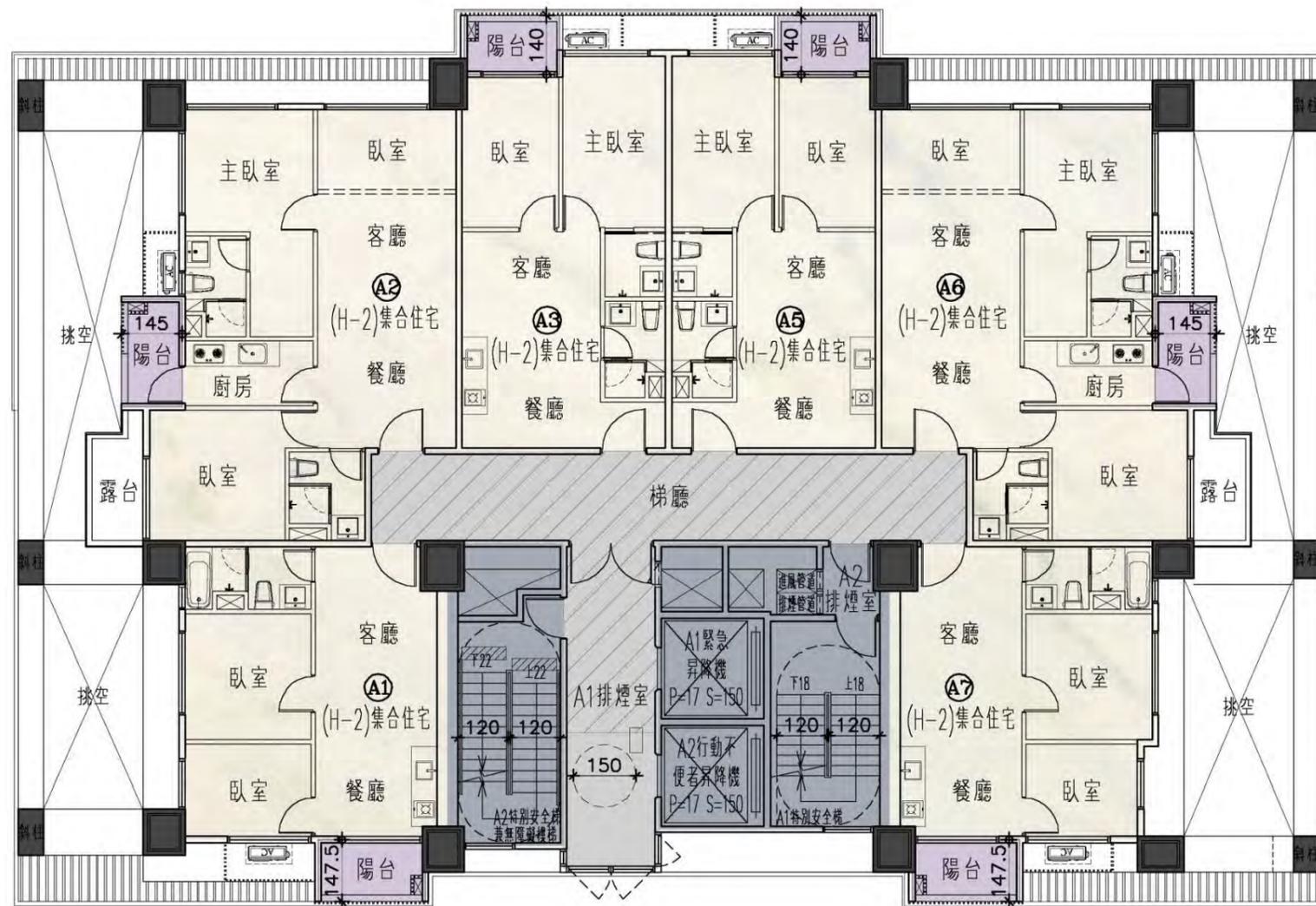
600

22



16F

南昌路一段



8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

17F

南昌路一段

建築線

地界線

地界線

地界線

建築線

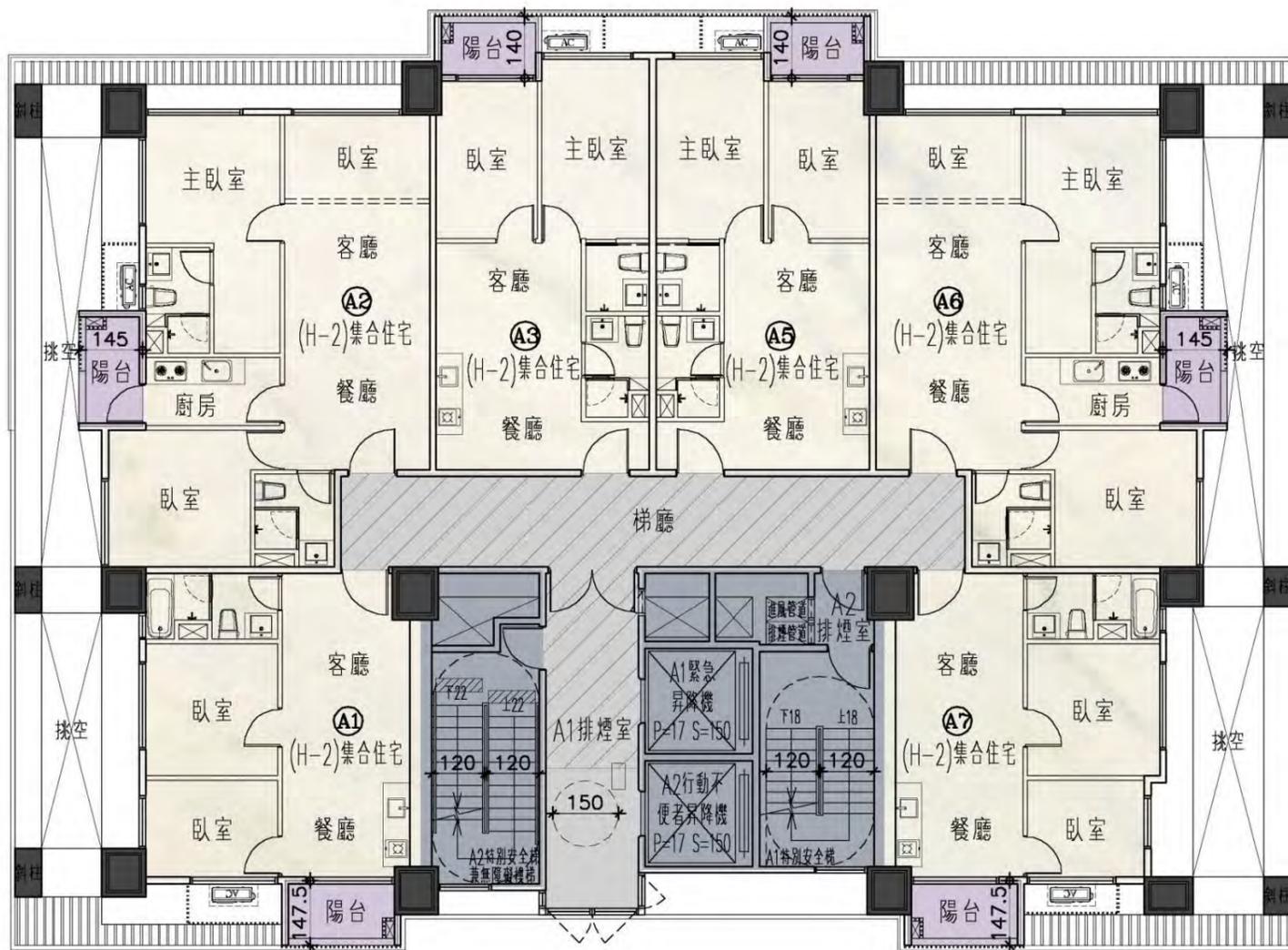
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

24



18F

南昌路一段

建築線

地界線

地界線

地界線

建築線

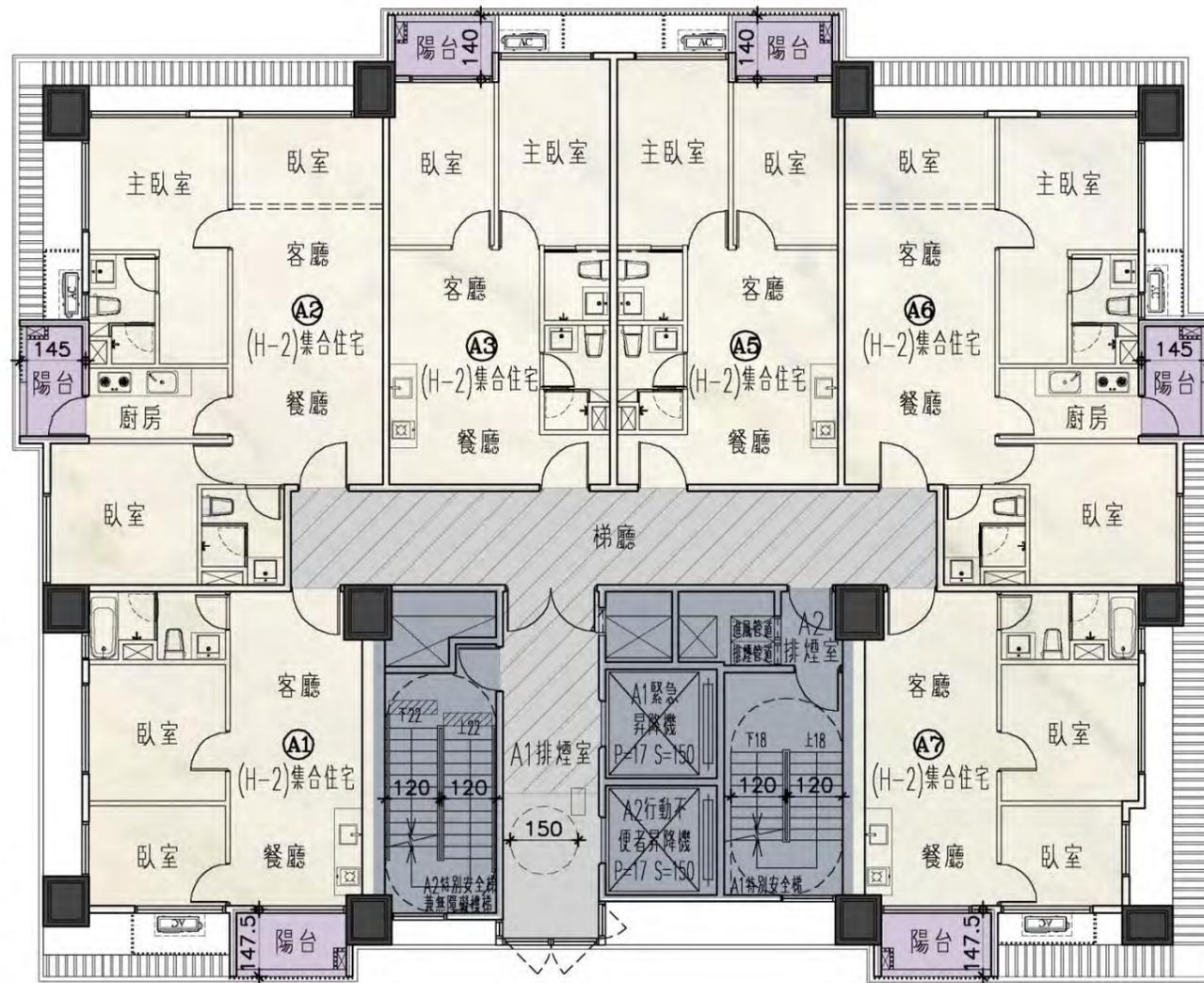
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

25



19-20F

南昌路一段

建築線

地界線

地界線

地界線

建築線

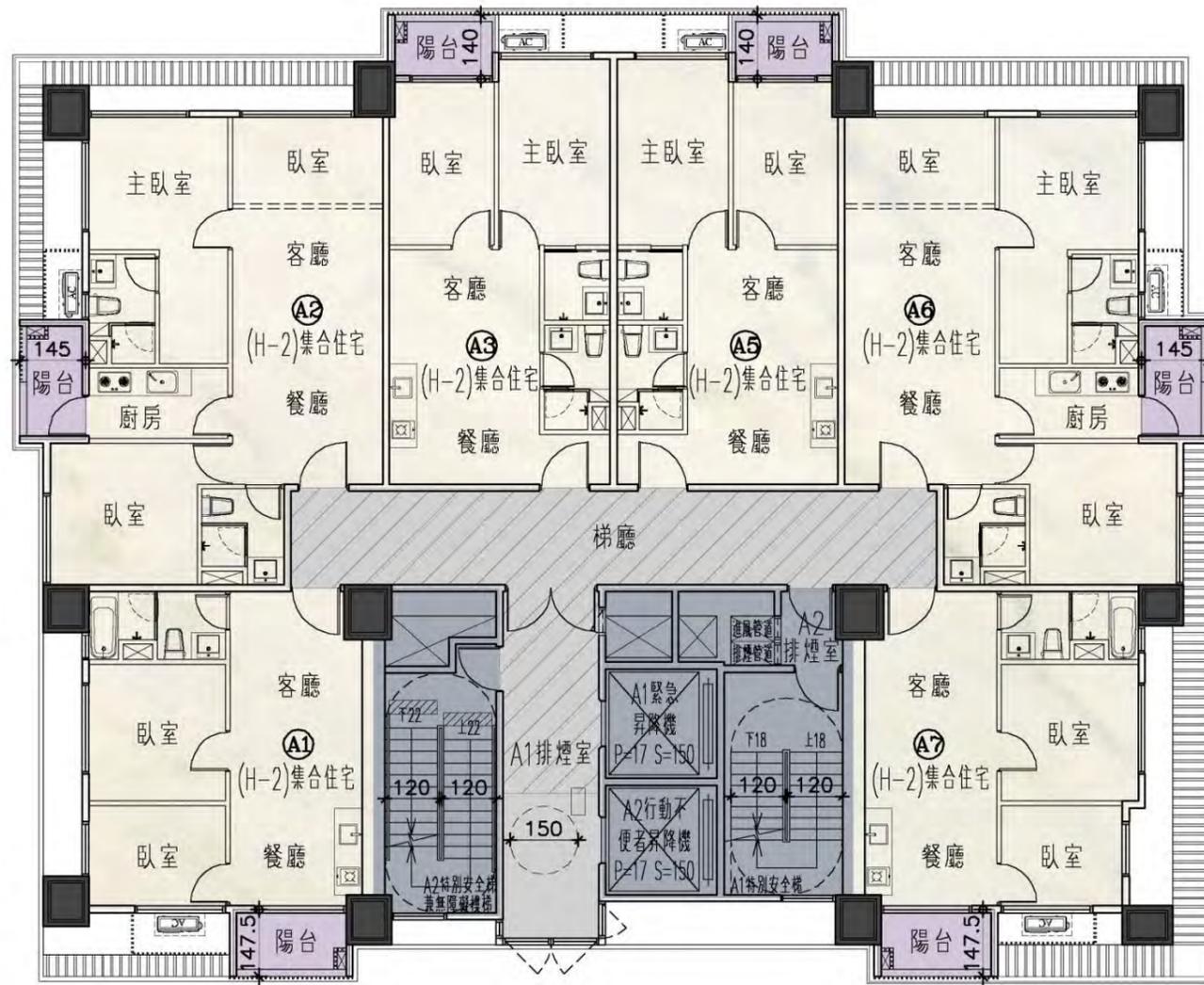
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

26



21-26F

南昌路一段

建築線

地界線

地界線

地界線

建築線

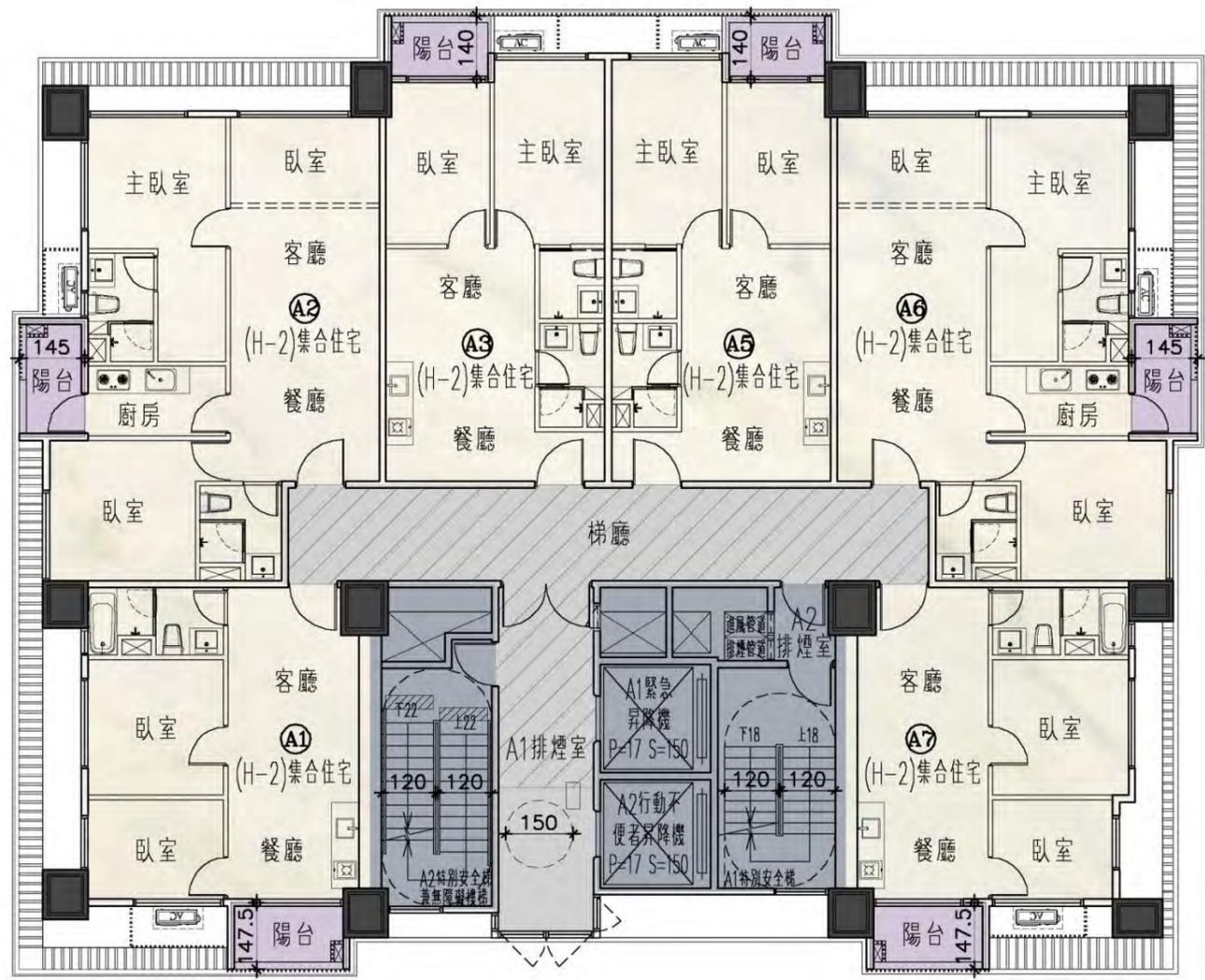
8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

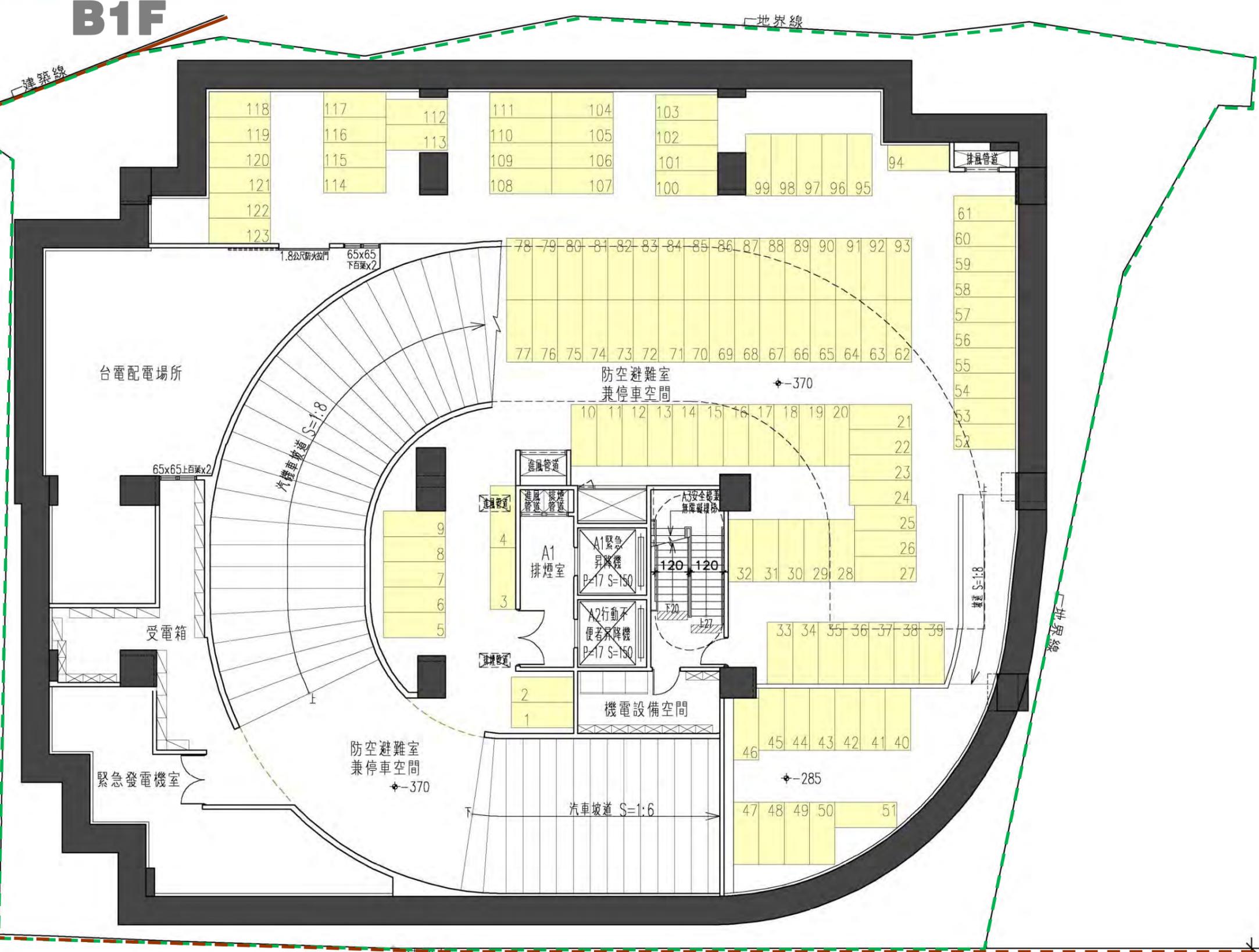
27



B1F

南昌路一段

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



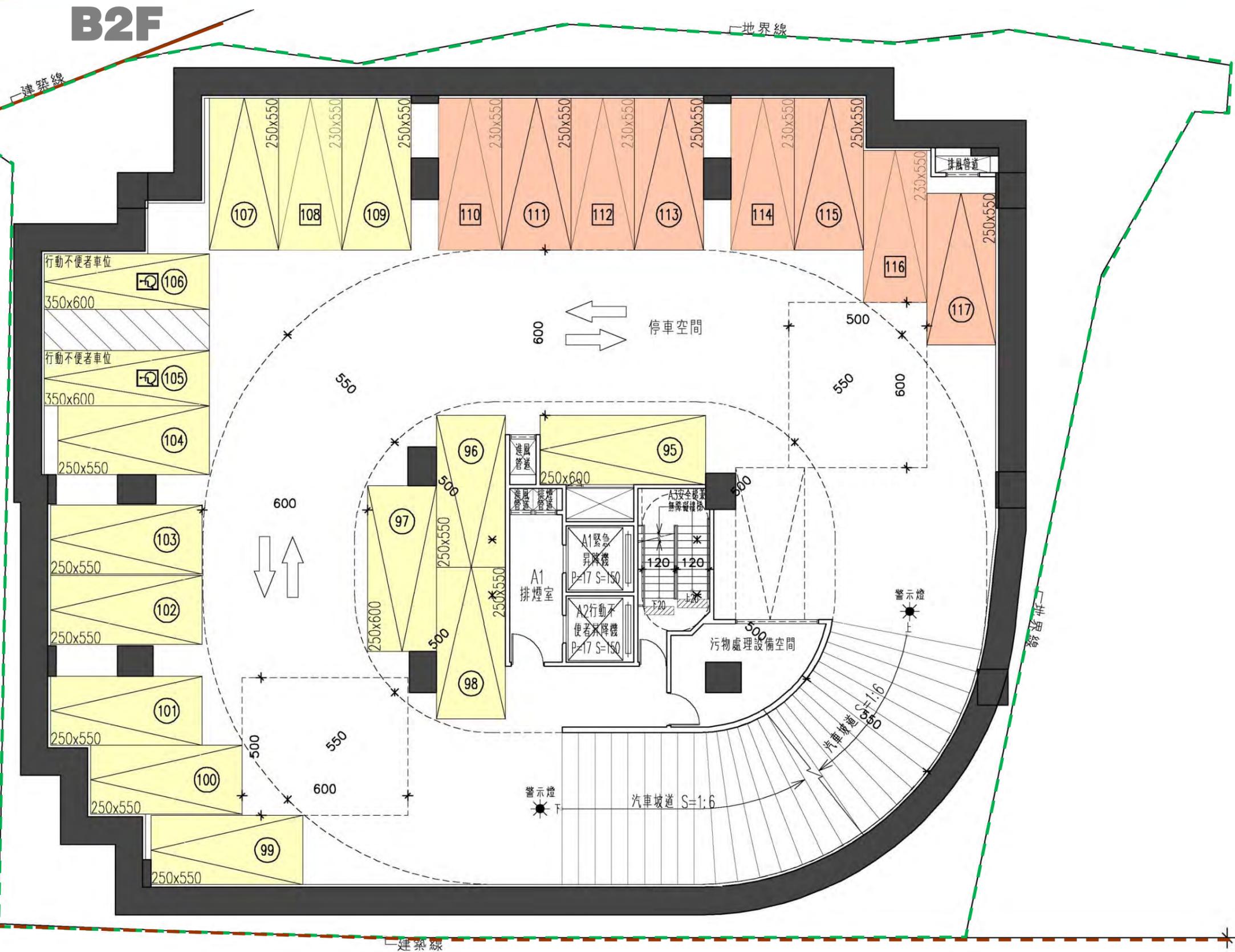
8M 晉江街 (已開闢) 800

6M 晉江街 (已開闢) 600

B2F

南昌路一段

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



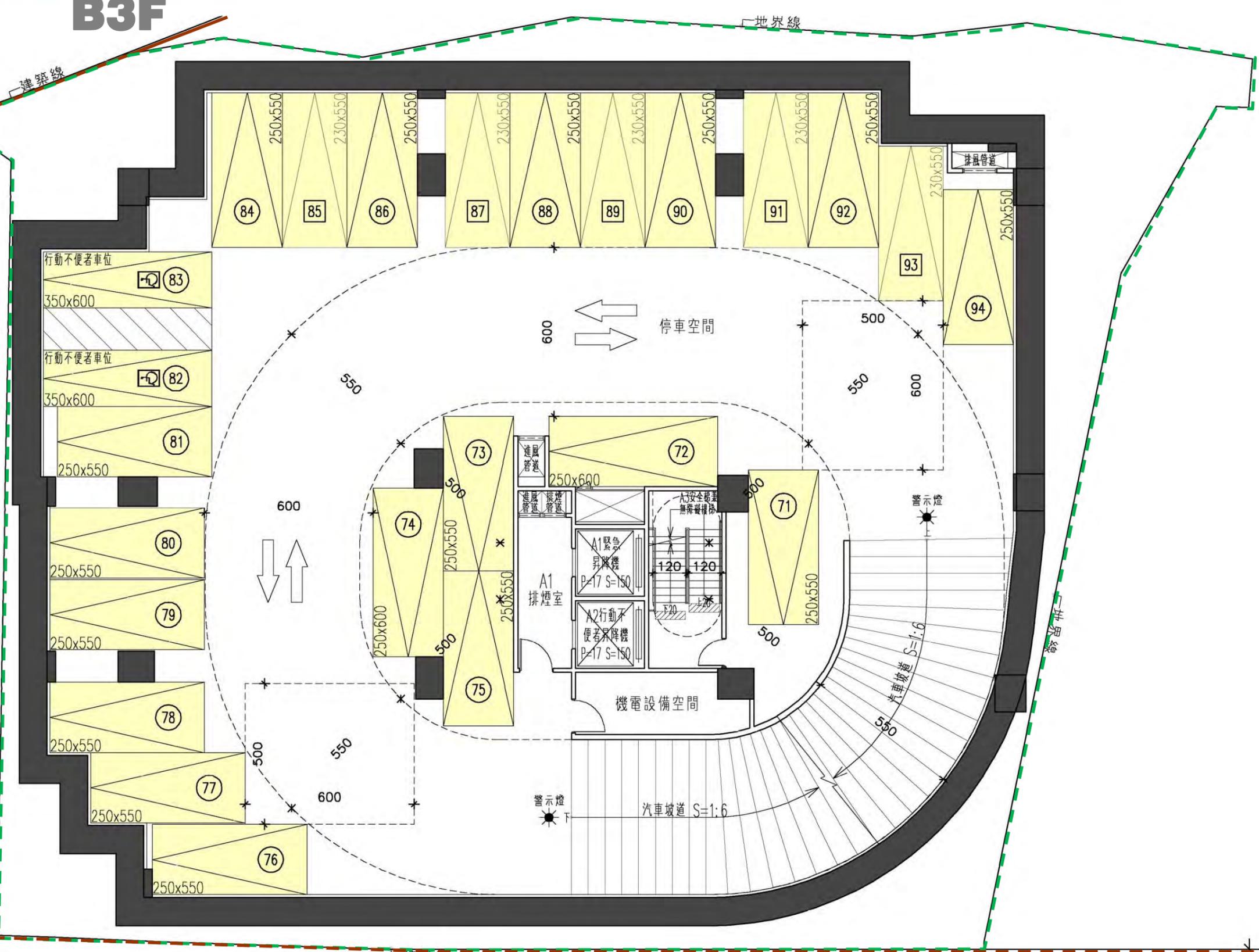
8M 晉江街 (已開闢) 800

6M 晉江街 (已開闢) 600

B3F

南昌路一段

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

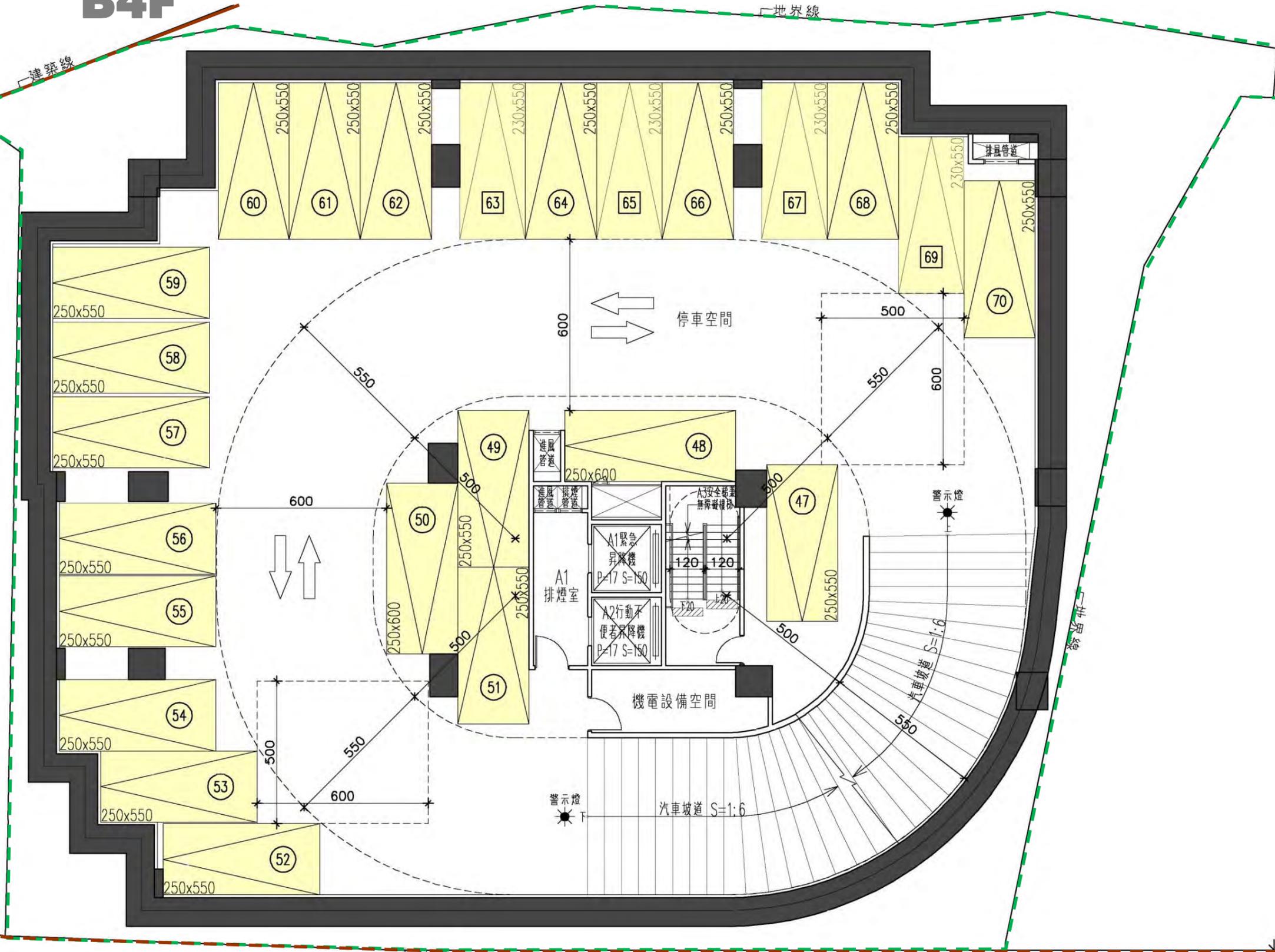
600

30

B4F

南昌路一段

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

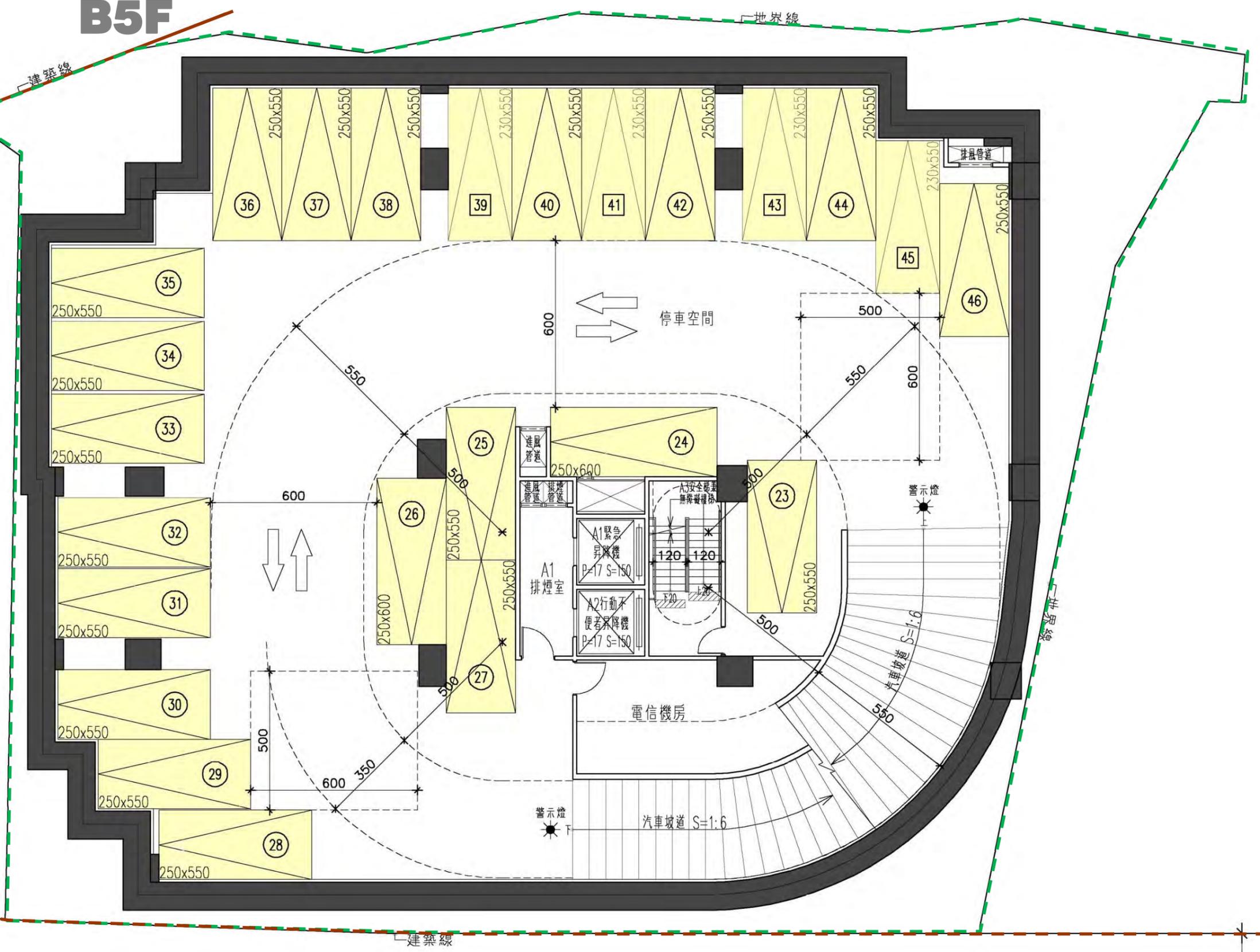
600

31

B5F

南昌路一段

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



8M 晉江街 (已開闢)

6M 晉江街 (已開闢)

800

600

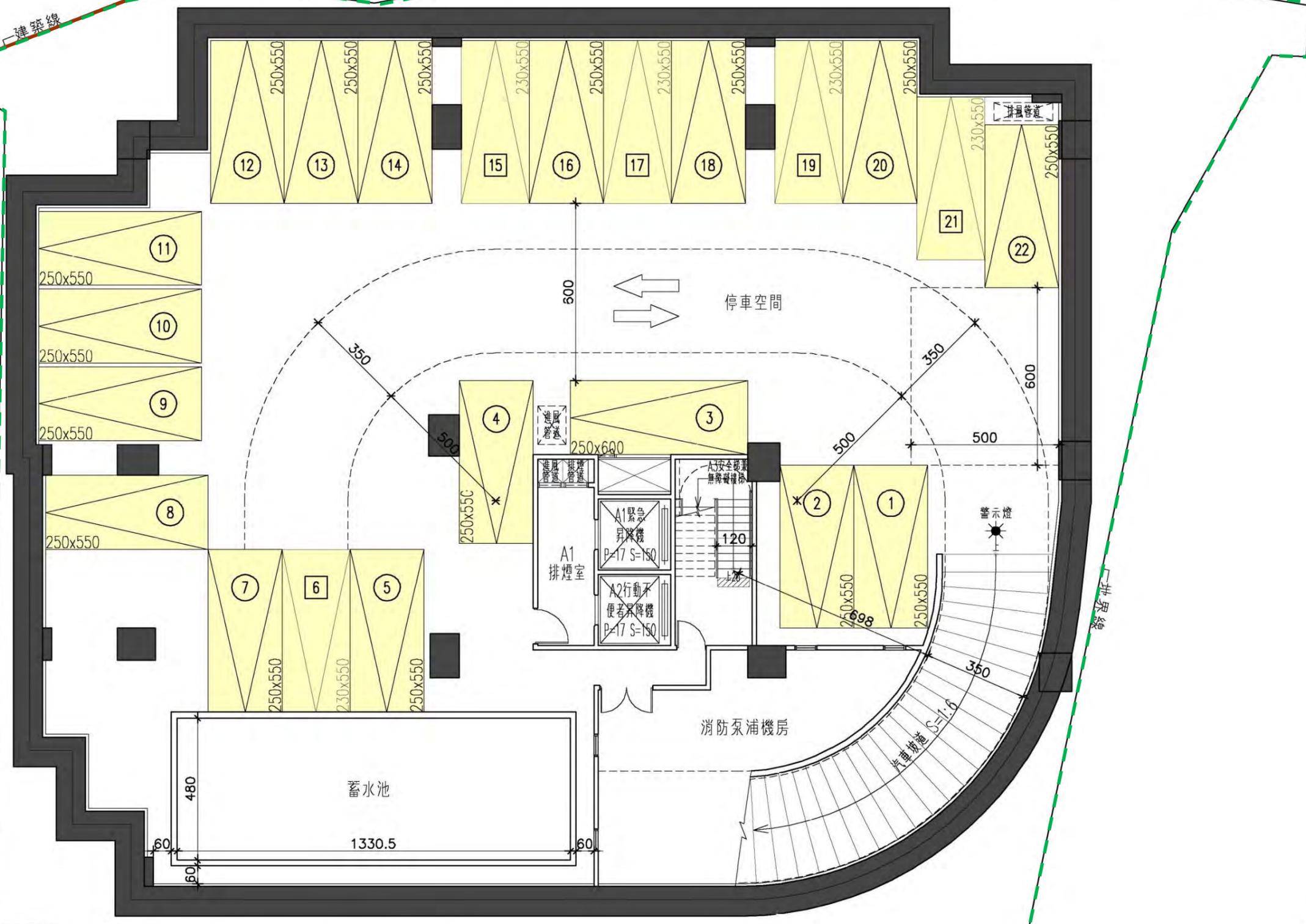
32

B6F

南昌路一段

建築線

	汽車	機車
B1		123
B2	23	
B3	24	
B4	24	
B5	24	
B6	22	
TOTAL	117	123



晉江街

8M 晉江街 (已開闢)

800

6M 晉江街 (已開闢)

600

33

10 建築外觀說明



10 建築外觀說明











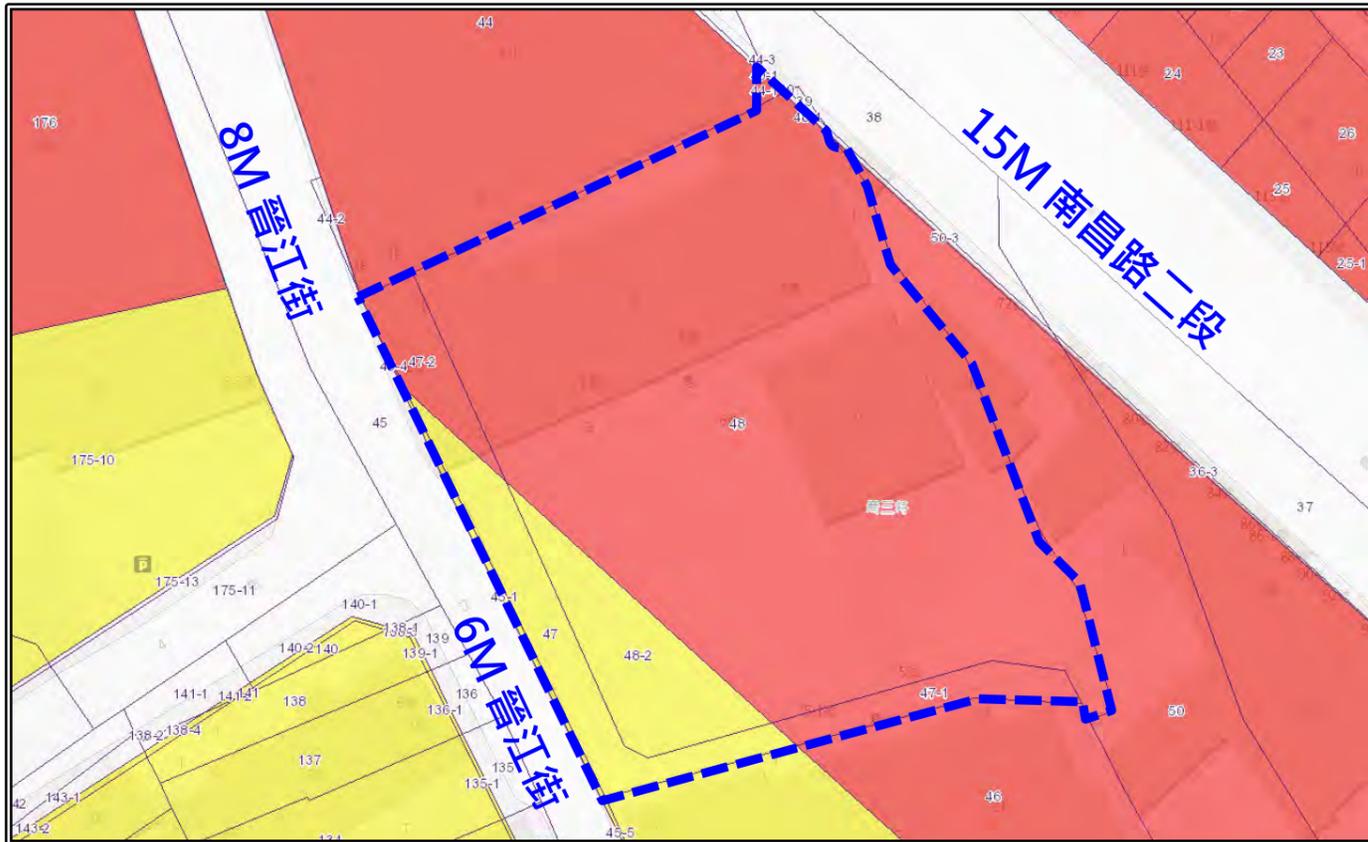
1.都市更新權利變換估價法源依據

- (1)不動產估價技術規則。
- (2)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。
- (3)中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報。
- (4)台北市不動產估價師公會估價作業通則。

2.評估內容

- (1)更新前各權利人之權利價值及價值比例。
- (2)更新後各個分配單元之權利價值(建築物及其土地應有部分)。

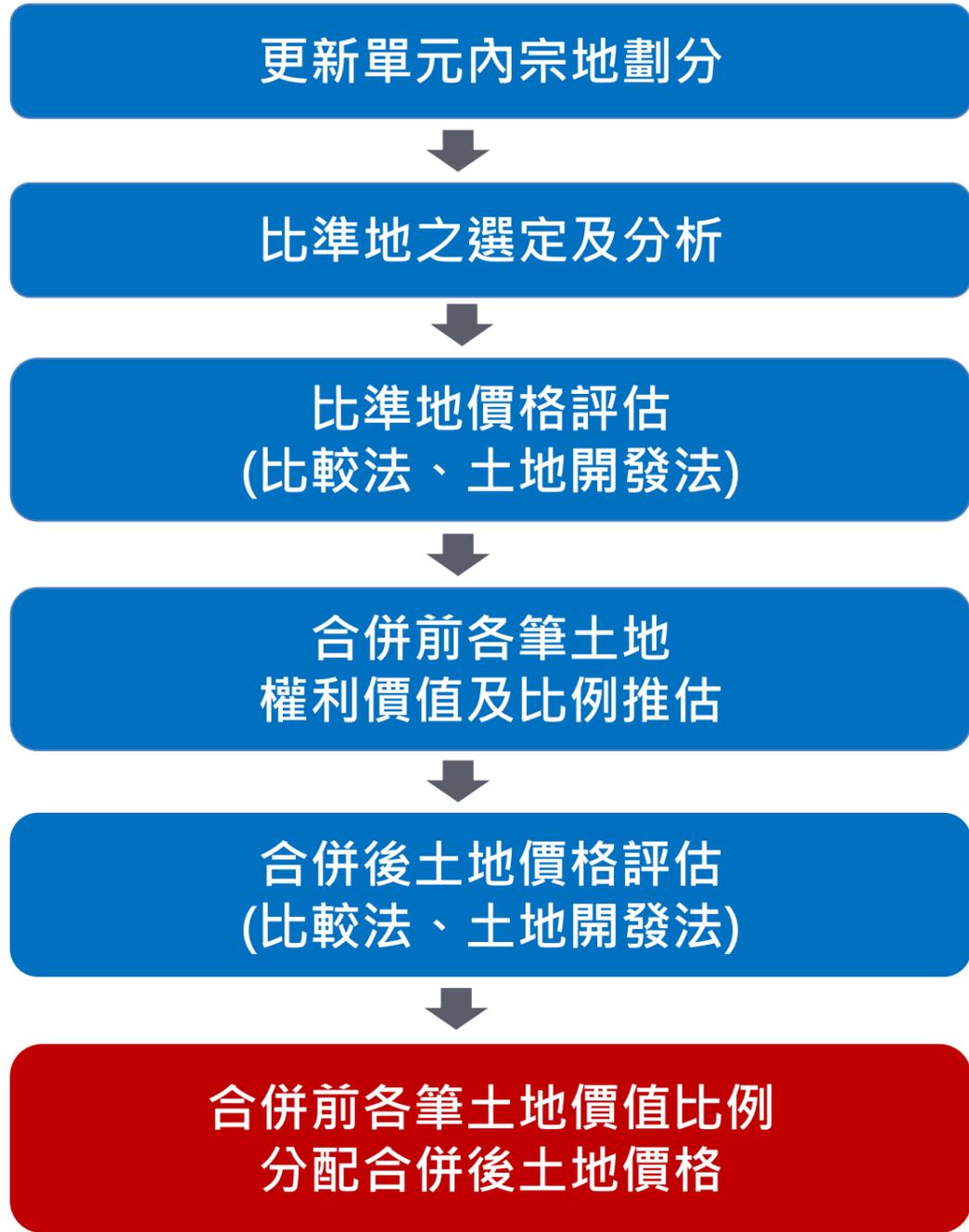
勘估標的	中正區河堤段四小段40地號等9筆土地
價格日期	112年12月15日
土地面積	1,235.49m ² (373.7357坪)
使用分區	商三特(原屬商二)、第三種住宅區
臨路狀況	二面臨路(15m、8m、6m)



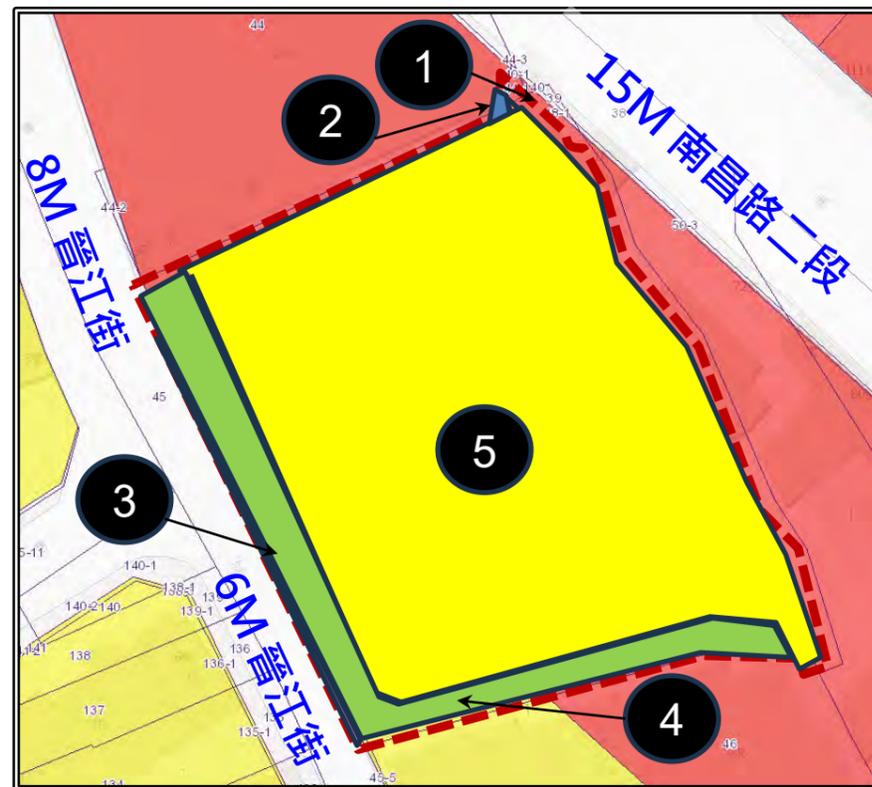
- 1.更新前各宗土地權利價值：以**法定容積率**為基礎，並加計「**結構安全未達最低標準**」獎勵，以**折減後容積率**評估各宗土地更新前土地權利價值。
- 2.視為同一宗土地之劃分：**價格日期當時數筆土地**為「**同一所有權人之毗鄰土地**」或「**同一張使用執照之毗鄰土地**」。
- 3.選定**合併後整宗土地**為比準地，以折減後容積率評估比準地合理價格，再依各宗土地個別條件優劣及容積率差異，評估各宗土地合併前價格。
- 4.更新前**676建號**建物所有權人**未持有**坐落土地**48地號**產權，其合法建築物所有權之權利價值，依不動產估價技術規則**第126-2條**規定評估，並考量地上建物現況維護管理情形，依「**台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則**」規定，評估合法建物尚可使用期間為**20年**

宗地編號	地號	土地面積(坪)	各宗土地面積(坪)	土地使用分區	法定容積率(%)	實際可使用容積率(%)	結構安全未達最低標準獎勵值(%)	各宗土地容積率(%)	備註
1	40	0.1361	0.1361	商三特(原屬商二)	630.00%	630.00%	-	630.00%	
2	44-1	0.3025	0.3025	商三特(原屬商二)	630.00%	630.00%	-	630.00%	
3	45-1	2.6348	2.7346	住三	225.00%	225.00%	-	232.56%	同一所有權人
	45-4	0.0998		商三特(原屬商二)	630.00%	400.00%	8.0%		
4	47	26.3175	48.0975	住三	225.00%	225.00%	8.0%	297.87%	同一所有權人
	47-1	11.1925		商三特(原屬商二)	630.00%	300.00%			
	47-2	10.5875		商三特(原屬商二)	630.00%	400.00%	8.0%		
5	48	295.8450	322.4650	商三特(原屬商二)	630.00%	524.42%	8.0%	538.19%	同一所有權人
	48-2	26.6200		住三	225.00%	225.00%			
合計		373.7357	373.7357		569.78%	469.74%		505.13%	

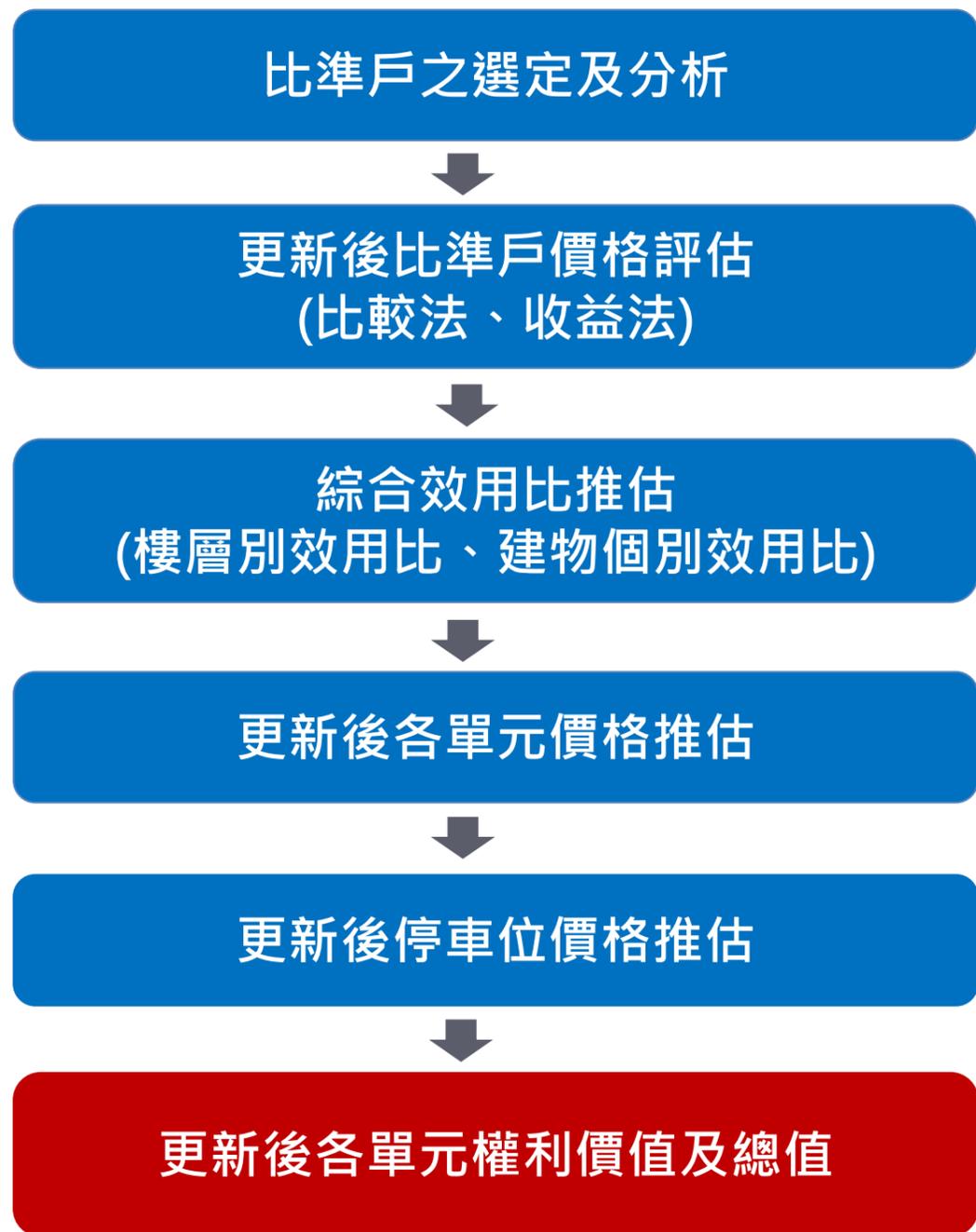
註：由於商三特(原屬商二)土地，面臨南昌路二段**面寬不足**，導致容積率無法完全使用630%法定容積率，實際可使用容積率依委託者提供資料計算。



- 比準地：
整宗土地(面積373.7357坪，折減後容積率496.16%)
- 各宗地比較調整項目：
面積、土地形狀、臨路路寬及面數、容積率。



更新前土地	
比準地單價 (元/坪)	4,500,000
土地總權利 價值(元)	1,633,619,867
更新前合併後土地	
土地單價(元 /坪)	4,500,000
土地總權利 價值(元)	1,681,810,650



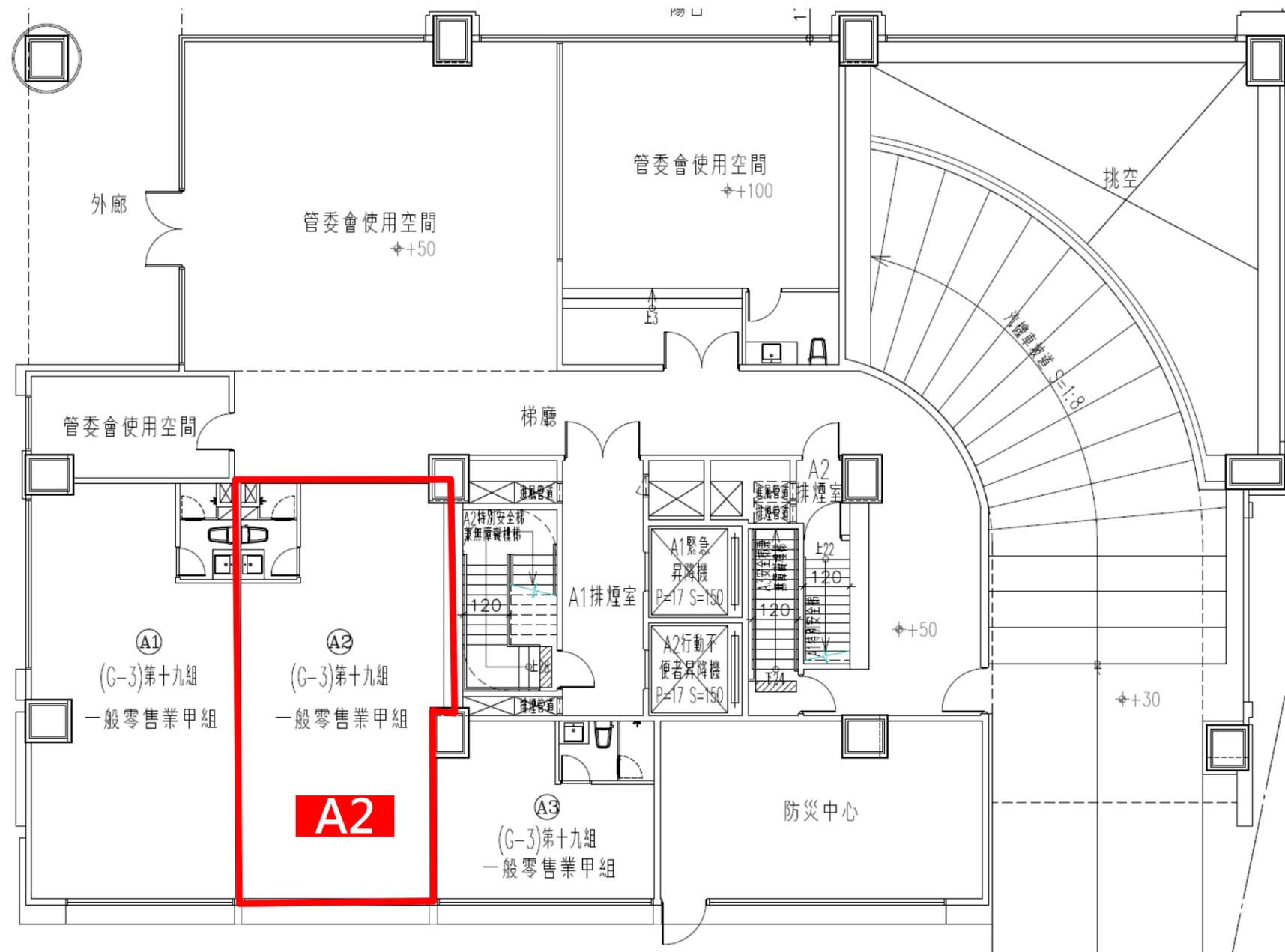
更新後估價條件
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。 2. 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-A2」戶為比準戶，辦公選定「3F-A3」戶為比準戶，住宅選定「10F-A7」戶為比準戶，停車位選定地下二層車位編號111號 (250cm*550cm)作為比準車位。 3. 更新後規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

更新後建築規劃
1. 產品類型：商業住宅大樓(地上26層、地下6層) 2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造三級 3. 店面(1F)：3戶，坪數為10.8坪~23.3坪 4. 辦公(2F~3F)：16戶，坪數為20.1坪~34.7坪 5. 住宅(4F~26F)：160戶，坪數為22.5~33.2坪 6. 停車位：113部坡道平面式停車位

店面比準戶單價：145萬/坪

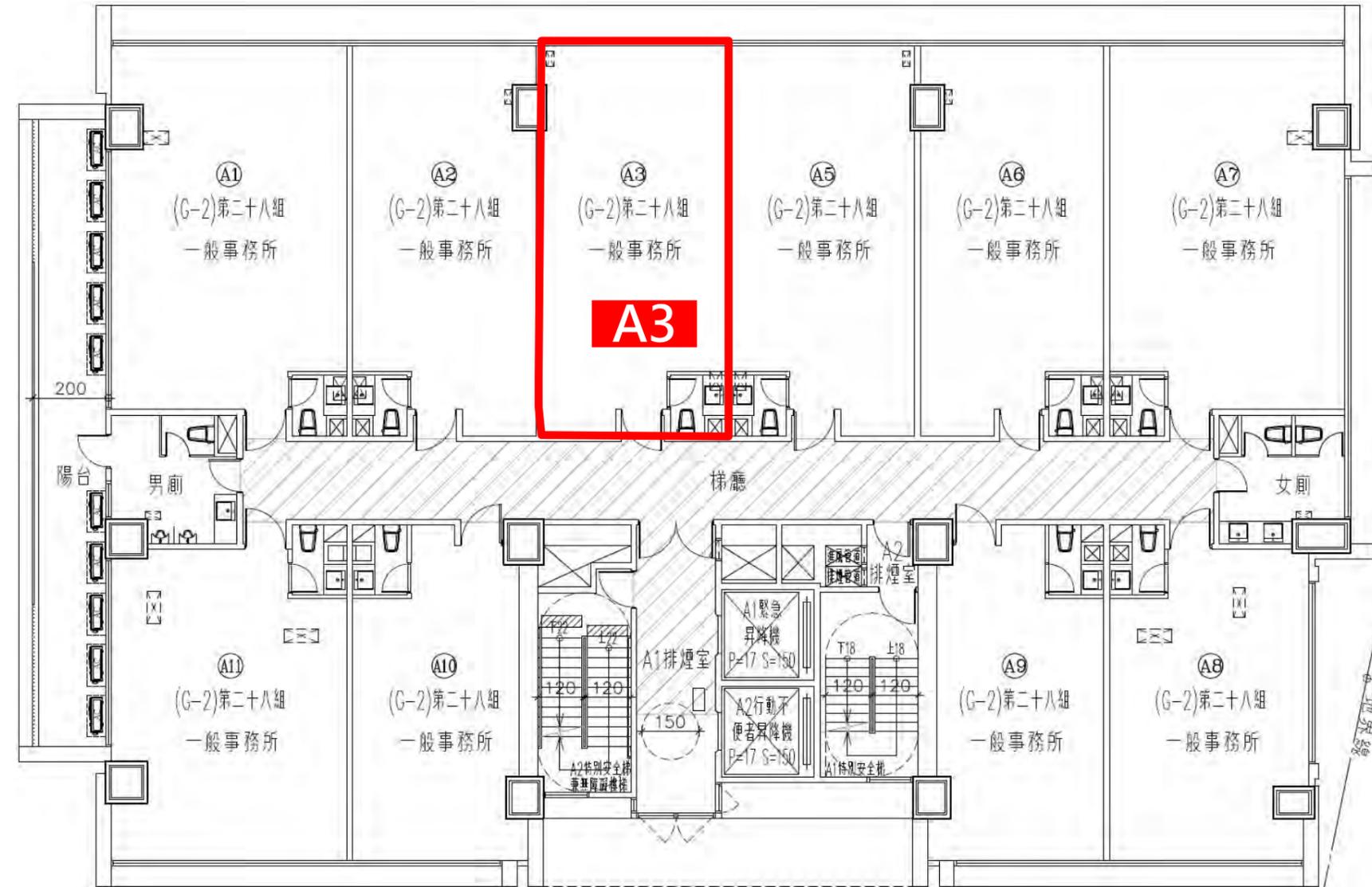
樓層	1F
戶別	A2
面積(坪)	22.59
通風採光	單面採光
格局	尚方整
樓高	4.2m
位置	非角間
路沖	是
公設比	20.02%

※ 店面效用比調整因子：面積、通風採光、柱位影響、路沖



辦公比準戶單價：95萬/坪

樓層	3F
戶別	A3
面積(坪)	25.72
通風採光	單面採光
格局	方整
樓高	3.3m
柱位影響	無
公設比	39.17%
轉管	無

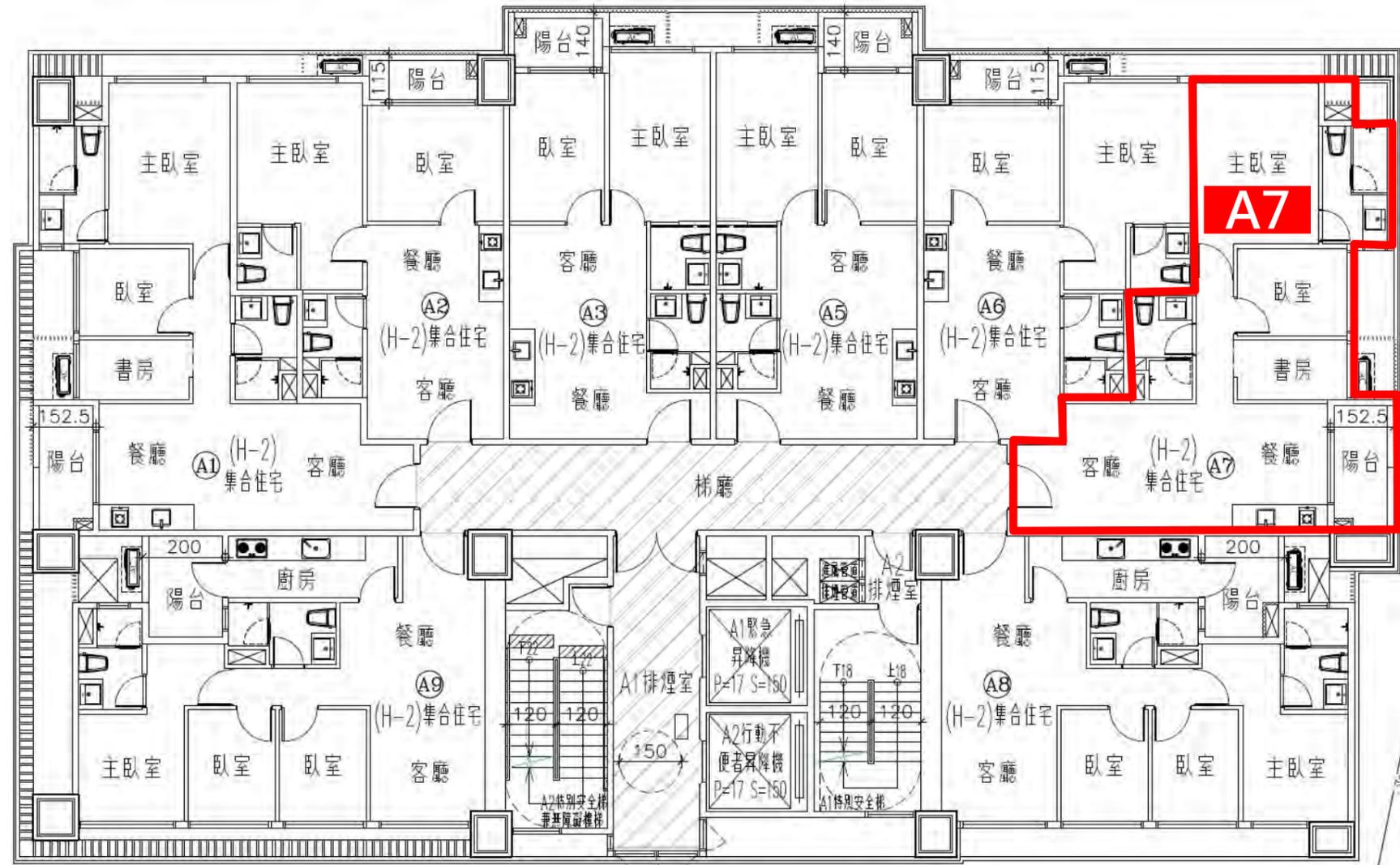


※ 辦公效用比調整因子：樓層別、面積、通風採光、柱位影響、格局、轉管等

住宅比準戶單價：112萬/坪

樓層	10F
戶別	A7
面積(坪)	30.39
通風採光	雙面採光
格局	略差
樓高	3.3m
棟距	普通
公設比	34.86%
轉管	無

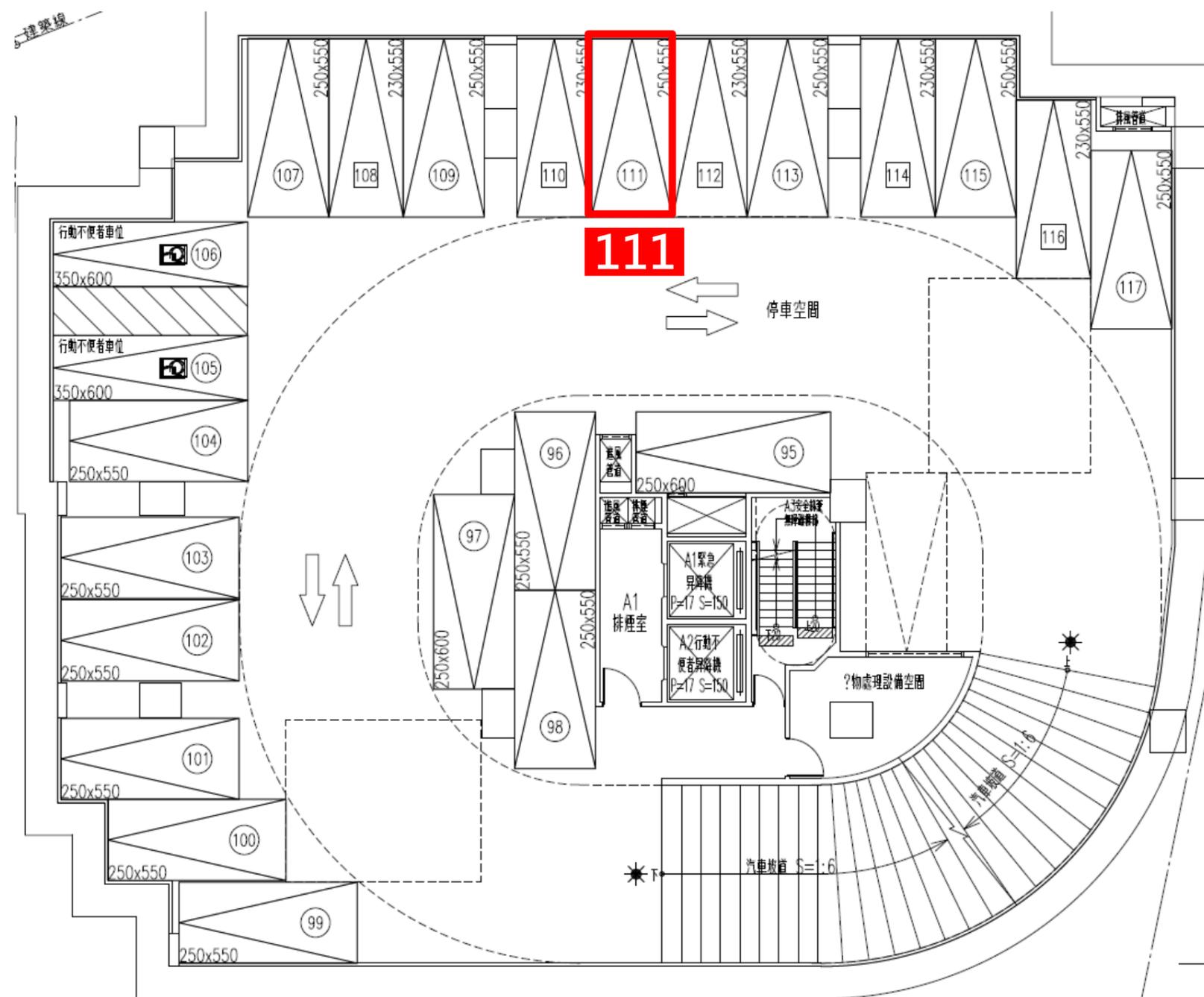
※ 辦公效用比調整因子：樓層別、面積、通風採光、棟距、規劃設計(暗廳)、轉管、柱位影響



比準車位單價：300萬/個

樓層	B2
編號	111
面積(坪)	10.58
類型	坡道平面式
大小	250cm*550cm
上下車便利性	普通
停車便利性	普通

※ 停車位效用比調整因子：樓層別、車位類型、停車便利性、上下車便利性



價格日期：112年12月15日		
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)	4,500,000元/坪
	更新前土地總價(元)	1,681,810,650元
更新後	店面平均單價(元/坪)	1,467,430元/坪
	辦公平均單價(元/坪)	960,192元/坪
	住宅平均單價(元/坪)	1,153,911元/坪
	車位均價(元/個)	2,719,027元/個
	更新後房地總價值(元)	5,769,528,840元

肆、共同負擔說明

- 依110年1月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定提列
- 建築工程建材設備等級採以SRC第三級提列，標準單價為110年6月版78,600元/m²
- 本案建築設計地上26層、地下6層，鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)第三級
- 本更新案實施總成本，由實施者山發營造股份有限公司分擔，並按更新單元內各土地所有權人權值比例負擔，後於權利變換後應分配之土地及建築物折價後抵付。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他費用)	1,940,935,529
	二、公共設施費用(B)	0
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用等	48,780,816
參、貸款利息		144,336,399
肆、稅捐		72,079,399
伍、管理費用	人事行政管理費、信託管理費、銷售管理費、風險管理費等	565,328,242
陸、容積移轉		212,909,046
共同負擔費用		2,984,369,431
現地安置戶應繳價金		0
共同負擔費用(扣除現地安置戶應繳價金) (C)		2,984,369,431

■依『臺北市都市更新事業及權利變換有關經費提列標準』規定提列，實際費用仍將以臺北市政府審議核定內容為準。

伍、更新前後權利價值鑑定

- 評價基準日：112年12月15日
- 依「不動產鑑價技術規則」進行更新前後權利價值查鑑
- 為保障所有權人最高應分配權益，選定以「麗業不動產估價師聯合事務所」鑑價結果為權利變換計算依據。

項目		麗業不動產估價師 聯合事務所	連邦不動產估價師 聯合事務所	瑞普國際不動產 估價師事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(元/坪)	4,500,000	4,450,000	4,450,000
	更新前土地總價(元)	1,681,810,650	1,663,123,976	1,663,123,865
更新後 房地價 值	一樓店面平均單價 (元/坪)	1,467,430	1,475,815	1,408,414
	二樓以上平均單價 (元/坪)	1,137,195	1,121,329	1,108,546
	車位平均價格(元/個)	2,719,027	2,836,726	2,836,726
	更新後總權利價值(元)	5,769,528,840	5,708,256,834	5,643,973,416
共同負擔(元)		2,984,369,431	2,984,369,431	2,984,369,431
土地所有權人應分配權利價值 (元)		2,785,159,409	2,723,887,403	2,659,603,985

陸、權利變換程序法令依據

■ 法令依據

- 都市更新條例第48條
- 權利變換實施辦法第5條、第7條、第11條

■ 參與權利變換者

- 依更新後應分配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

■ 不願參與或不能參與權利變換者

- 依其更新前權利價值領取補償金

■ 拆遷安置計畫

- 本案委由麗業不動產估價師聯合事務所針對合法建物之結構、樓層型態及使用年限等評定計算補償安置。
- 本案租金補貼等以合法建築物騰本登載面積計之。
- 租金補貼期間依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110年1月版)
- 所有權人應於都市更新權利變換計畫經台北市政府核定發布日起10日內搬遷，或於實施者預訂之房屋拆除日兩個月前通知所有權人搬遷(實際時間由實施者發函通知為準)，所有權人應將房屋內各項物品騰空點交實施者接管，否則以廢棄物論。
- 倘所有權人位於約定期限內搬遷完成，經實施者書面催告十日後仍無故不履行，所有權人視同違約絕無異議。

柒、權利變換意願調查說明

■ 意願調查寄發資料明細

寄出項目	內容說明	備註
意願調查通知函	說明選配時間及公開抽籤時間	附件一
選配原則	說明選配方式	附件二
各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表		附件三
各戶單元產權面積與總價對照表 /各個停車位之編號與總價對照表	載明分配單元編號、面積、總價	附件四
各樓層平面配置圖	各層建築圖	圖面資料
權利變換意願調查表	表達參與意願	附件五
更新後分配位置申請書	選填更新後單元及車位	附件六
更新後合併分配協議書	若欲與他人合併選配則須填寫	附件七

所有權人填寫用印
後，擲還予實施者

- 意願調查期間：113年2月1日~ 113年3月1日
- 調查時間：符合法令30天以上之規定
- 請於限期內(依通知函註明時間)繳交意願調查表及更新後分配位置申請書
- 於意願調查期間後，若所有權人仍未繳交選配申請書，或有同一分配單元二人以上重複選配情形者，將依規定擇期進行抽籤事宜。

■ 意願調查通知函

山發營造股份有限公司 函

聯絡人：賴姿妤
聯絡電話：(02)2959-9696 #520
聯絡地址：新北市板橋區民生路一段3號21樓

受文者：貴所有權人

速別：

發文日期：中華民國 113 年 1 月 19 日

發文字號：

附件：更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表、各戶單元產權面積與總價對照表、各個停車位之編號與總價對照表、各樓層平面配置圖、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書

主旨：為辦理「擬定臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、第 37 條、第 48 條及「都市更新條例施行細則」第 8 條規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 2 月 1 日起至 113 年 3 月 1 日止。
- 三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳參附件。
- 四、請 台端於 113 年 3 月 1 日下午 17 時整前將隨函檢附之「權利變換意願調查表」與「更新後分配位置申請書」擲還本公司(詳聯絡地址)。
- 五、若 台端未於第四項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，以公開抽籤方式辦理。公開抽籤日時間、地點將另行通知。

正本：臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 筆土地所有權人及權利變換關係人

副本：臺北市都市更新處

實施者 山發營造股份有限公司

- 實施者於意願調查前應寄出意願調查函及相關表單，所有權人應注意意願調查期間，並於**期限內繳還意願調查表其相關表單**。
- 繳回方式：
親送或掛號郵寄
(新北市板橋區民生路一段3號21樓)。
- 繳回文件：
 - 1.附件五 權利變換意願調查表
 - 2.附件六 更新後分配位置申請書
 - 3.附件七 更新後合併分配協議書 (無合併分配者免繳回)

選配期間113.2.1~113.3.1

■ 選配原則

- 房屋：1樓店面以原位次所有權人優先選配，2樓以上開放自由選配，惟原樓層原位次所有權人亦優先選配。
- 汽車停車位：車位設置於地下二層至地下六層，除地下二層及地下三層之無障礙車位(編號82、83、105、106號)非屬可選配之範圍外地下層停車空間予權利人依各樓層可分配車位選配。
- 實分配價值(即房地價值+車位價值)，不超過權利變換計畫所載應分配權利價值再加百分之十內，避免未來辦理權利變換選配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，過度超額選配影響其他所有權人權益，並依相關規定辦理差額價金找補。
- 若應分配權利價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配或單獨領取價金。
- 已達最小分配單元未於規定期限內選配者，後續將委由律師、里長或其他公正人士，依其可分配權利價值上下百分之十內之房屋單元及車位價值總合，以公開抽籤方式代為抽籤分配。
- 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。後續若採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份予以申請分配，不得再與其他所有權人抽籤分配。
- 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人。
- 有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式，本案依內政部一〇一年十二月七日台內營字第1000810535號函：辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一〇一年十月十九日台內營字第1000809224號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

■ 各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表(範例)

各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表

本案總銷售金額 5,769,528,840 元

本案費用負擔 2,984,369,431 元

現地安置戶實安置面積之價值 0 元

合法所有權人分回總金額 2,785,159,409 元

項目	更新前								更新後		
	土地標示部		土地持分情形		建物標示部		建物持分情形		受配人姓名	應分配權利比例	應分配權利價值
土地所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	權利面積 (m ²)	建號	面積 (m ²)	權利範圍	權利面積 (m ²)			
某甲	45-1	8.71	667/10000	0.58					某甲	7.4536%	207,594,924
	45-4	0.33	667/10000	0.02							
	47	87.00	1867/10000	16.24							
	47-1	37.00	1867/10000	6.91							
	47-2	35.00	1867/10000	6.53							
	48	978.00	667/10000	65.23							
	48-2	88.00	667/10000	5.87							
總計											

※註1：應分配權利價值=合法所有權人分回總金額×應分配權利比例

※註2：共同負擔費用項目中，稅捐將因所有權人實際選配結果而有所調整，故受配人應分配權利價值將配合選配結果之共同負擔調整而調整

■ 權利變換意願調查表 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 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 對於臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 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):

- 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 為臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 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 ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
河堤段	四小段				

二、建物：_____ 筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人：

 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

請確認所有權人姓名

勾選是否有意願參與權利變換

請確認所有權人姓名

請所有權人確認自己產權是否正確

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

■ 更新後分配位置申請書 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 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：_____

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

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。
 - 所有權人以其應分配價值再加 10% 為選屋價值上限。
- 本表請於 113 年 3 月 1 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達山發營造股份有限公司實施者，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，公開抽籤日時間、地點將另行通知。
- 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。

所有權人：

簽 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5
	產權面積(坪)	30.39	24.19	23.08	23.08
10F	每坪單價	1,109,000	1,098,000	1,109,000	1,109,000
	該戶總價	33,702,510	26,560,620	25,595,720	25,595,720
	受配人				

	車位編號	95	96	97	98
	樓別	B2F	B2F	B2F	B2F
	車位大小	大車位	大車位	大車位	大車位
	車位規格	250×600	250×550	250×600	250×550
	車位權利價值(元)	3,200,000	2,750,000	3,200,000	2,750,000
	受配人				

依各層平面圖及住戶單元產權面積與總價對照表對照後，選擇屬意之單元編號及車位編號。

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

■ 更新後合併分配協議書 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市中正區河堤段四小段 40 地號等 9 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

立協議書人 _____ 等土地所有權人，共 _____ 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 _____；申請分配之車位共 _____ 位，其「車位編號」為 _____。

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
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	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)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

- 所有權人若因更新後應分配權利價值不足更新後最小單元之銷售價額，或因個人因素欲合併分配更新單元者，應簽署本協議書。
- 依據都市更新權利變換實施辦法第12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。

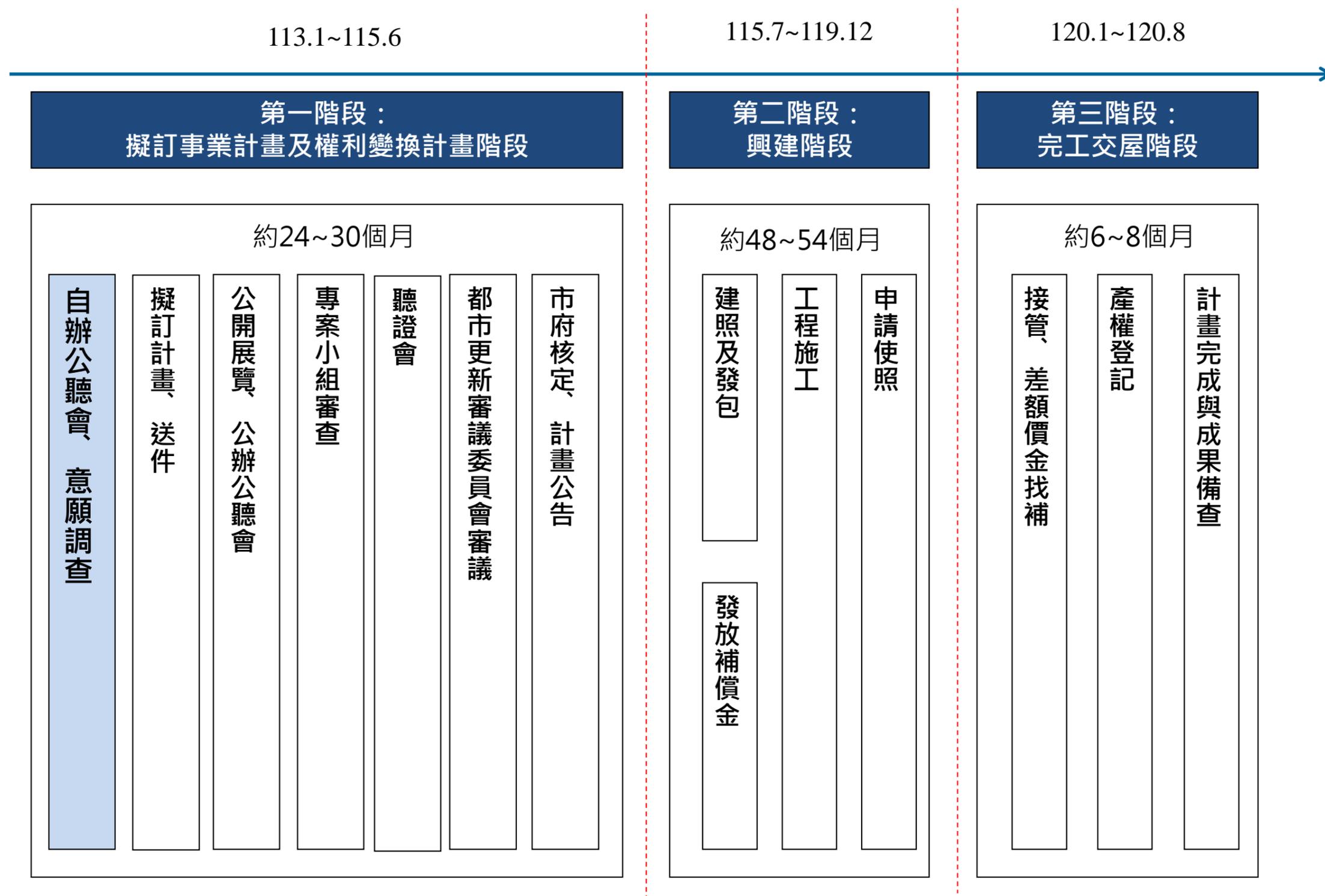
協議合併分配者，確實填寫所有權人名與人數

填寫要合併選配的單元及車位，並應填寫各協議合併者權利範圍分配

所有合併分配之所有權人皆須填寫各項基本資料，並簽名及用印

簽署日期應確實填寫

捌、實施進度



□備註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

玖、其他應加表明之事項

■ 本案專屬網站及更新服務處聯絡方式

- 網站：<http://www.shinefar.com.tw/>
- 更新服務處：新北市板橋區民生路一段3號21樓
- 聯絡電話：(02) 2959-9696#520
- 專案聯絡人：賴姿妤
- 時間：周一至週五 8:30-17:30

■ 政府部門諮詢方式—台北市都市更新處

- 網站：<http://uro.gov.taipei/>
- 聯絡電話：(02)2781-5696
- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
- 時間：周一至週五 8:30-17:30

簡報結束