

# 擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公辦公聽會

主辦單位：臺北市政府

實施者：泰鼎臨建設開發股份有限公司

都更規劃：中華建築經理股份有限公司

建築設計：張志誠建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)

信義不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國107年8月24日

# 辦理緣起與法令依據

## ◎辦理緣起

本案申請自行劃定更新單元，業經臺北市政府  
106.10.23府都新字第10632160400號函核准。

## ◎法令依據

依都市更新條例第19、22、29條規定辦理。

## ◎辦理更新歷程

更新單元劃定核准：106.10.23

選配期間：106.11.17~12.16，共計30日

事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會：106.12.1

選配會(公開抽籤)：106.12.22

事業計畫及權利變換計畫報核：106.12.28

事業計畫及權利變換計畫公開展覽：107.8.1~8.30

事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會：107.8.24

臺北市政府 函	
11051 臺北市信義區基隆路一段396號15樓	權 號： 保存年限： 地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓 承辦人：李建輝 電話：02-27815696轉3033 傳真：02-27810570 電子信箱：ur00626@mail.taipei.gov.tw
受文者：中華建築經理股份有限公司	
發文日期：中華民國106年10月23日 發文字號：府都新字第10632160400號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：更新單元檢討書、圖1份	
主旨：核准臺端委託中華建築經理股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地為更新單元」一案，請查照。	
說明：	
一、臺端署期106年9月20日申請函及都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。	
二、受處分人：程建輝君、身分證統一編號：A11081****。	
三、本案更新單元範圍包含松山區寶清段二小段155、167-1（部分）、167-2、167-3、170、171、172、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、188、189、190、191及205-16地號等25筆土地。	
四、本案係核准臺端申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。	
五、另倘因都市更新條例修法未及而未能於上開6個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第50條規定於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後10日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前	
第1頁 共3頁	

# 計畫地區範圍

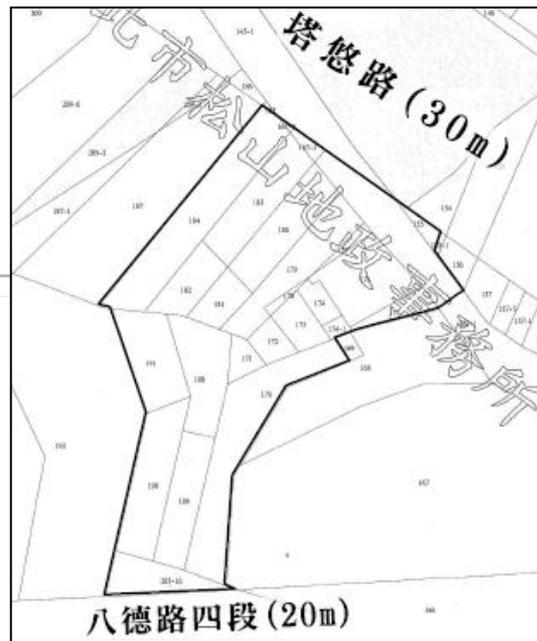
## ◎位置

位於臺北市松山區塔悠路、八德路四段、八德路四段453巷、未開闢計畫道路所圍街廓內；北側臨30m寬塔悠路、南側臨20m寬八德路四段，兩面臨路。

## ◎範圍及面積

土地：松山區寶清段二小段155、167-1、167-2、167-3、170、171、172、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、188、189、190、191、205-16地號等25筆土地，面積共計1,637.00m<sup>2</sup>。

建物：松山區寶清段二小段90、91、224、225、226、227、228、229、230、231、365、366、367、368、374、375、376、377、378、379、380、381、1624建號等23筆建物，總面積1,556.70m<sup>2</sup>。



更新單元地籍圖



更新單元地形圖

# 實施者、計畫目標

## ◎實施者

公司名稱：泰鼎臨建設開發股份有限公司

代表人：李原碩

統一編號：54093639

公司地址：臺北市中山區民生東路二段174號9樓

公司電話：(02) 2507-8333

## ◎計畫目標

- 一、促進都市土地合理有效利用、復甦都市機能
- 二、營造優質居住環境品質、增進都市景觀
- 三、落實節能減碳之綠建築設計理念

# 現況分析

## ◎ 土地權屬

松山區寶清段二小段155、167-1~-3、170~174、174-1、175~184、188~191、205-16地號等25筆土地，面積共計1,637.00m<sup>2</sup>。所有權人共50人，包含

(1) 國有地：205-16地號，面積64m<sup>2</sup>，管理機關為財政部國有財產署。

(2) 臺北市有地：167-1、173、174-1、175、178地號等5筆，面積共195m<sup>2</sup>，管理機關為臺北市政府財政局。

(3) 私有48人，面積共1,378.00m<sup>2</sup>。

## ◎ 合法建築物權屬

松山區寶清段二小段90、91、224~231、365~368、374~381、1624建號等23筆建物，總面積1,556.70m<sup>2</sup>，產權均為私有，共23人。

公私有土地權屬狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
公有土地	中華民國 (財政部國有財產署)	64.00	3.91	1	2.00
	臺北市 (臺北市政府財政局)	195.00	11.91	1	2.00
	合計	259.00	15.82	2	4.00
私有土地	1,378.00	84.18	48	96.00	
合計	1,637.00	100.00	50	100.00	



公私有土地分布圖

# 現況分析

## ◎ 土地使用及建築現況

### 一、土地使用現況

本更新單元土地使用分區為第三種商業區，範圍內有9棟合法建築物、2棟舊違章建物；臨塔悠路、八德路四段之一樓主要作為店鋪使用，二樓以上均為住宅使用。

### 二、合法建築物現況

1. 地上1層磚造建物2棟：

於民國49、50年興建完成，屋齡57、56年。

2. 地上2層加強磚造建物1棟：

於民國51年興建完成，屋齡55年。

3. 地上4層鋼筋混凝土造建物6棟：

於民國63~66年興建完成，屋齡43~40年。

### 三、其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物，皆為所有權人自行增建、加蓋，其使用現況為店面或住宅使用。

### 四、舊違章建築物

本更新單元內有2棟地上1、2層磚造舊違章建築物，屋齡均超過50年。

# 現況分析



圖例及說明

更新單元

編號 拍攝角度

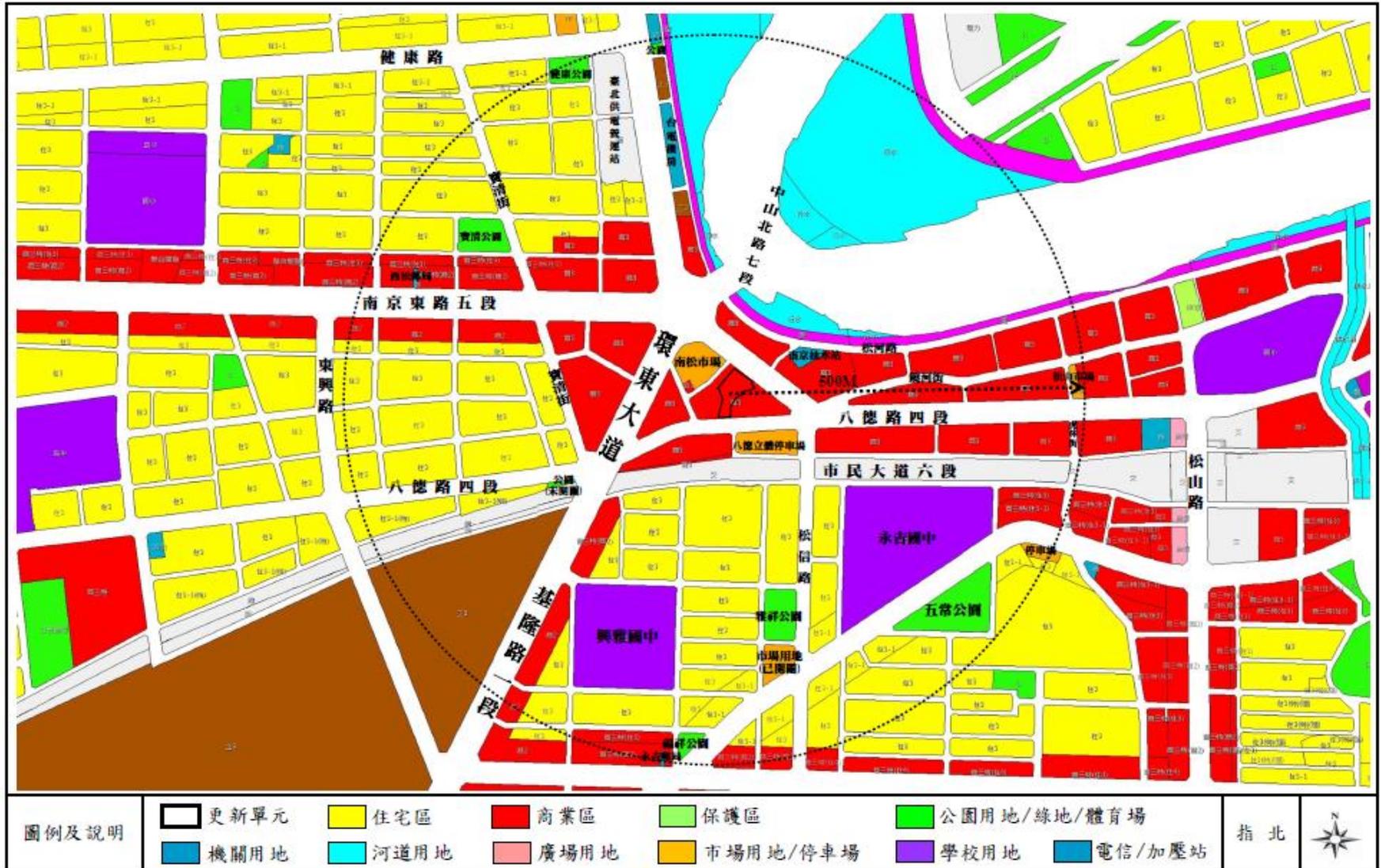
指北



圖 5-3 更新單元內土地使用現況示意圖

# 現況分析

## ◎公共設施現況



更新單元周圍公共設施示意圖

# 細部計畫及其圖說

## 一、相關都市計畫

本更新單元位於臺北市政府民國68年10月15日府工二字第38411號公告「修訂基隆河三張犁截水溝下游（松山段部分）忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（通盤檢討）及配合修訂主要計畫案」範圍內。

## 二、土地使用說明

使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積 (m <sup>2</sup> )
第三種 商業區	1,637.00	65	1,064.05	560	9,167.20

# 處理方式及其區段劃分

## 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 整建或維護計畫

- ◎本更新單元內建築物全部採拆除重建方式辦理，全區為「重建區段」。
- ◎本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。
- ◎本案無整建或維護計畫。



更新區段劃分構想圖

# 拆遷安置計畫

## ◎法令依據

依都市更新條例第36條、都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第4款規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

## ◎合法建築物拆遷補償與安置

- 認定：已登記建物23筆建號及有使照未登記建物4筆，共27筆建物。
- 拆除(補償)面積：依建物登記謄本面積及使照面積計算。
- 安置：每戶搬遷費3萬元及自點交~完工交屋期間(約36個月)之租金補貼，由所有權人自行覓地安置。

## ◎其他土地改良物拆遷補償

- 認定：住戶自行增建、加蓋之部分。
- 拆除(補償)面積：依實測面積計算(棚架部分不予補償)。

## ◎舊違章建築物拆遷補償-不申請容積獎勵

- 拆除(補償)面積：依實測面積計算(棚架部分不予補償)。

# 實施方式及有關費用分攤

## ◎ 實施方式

泰鼎臨建設開發股份有限公司擔任實施者，採「**權利變換**」方式實施。

## ◎ 費用分攤

都市更新實施總經費由**實施者先行投入資金**，由土地所有權人依更新前權利價值比例共同分攤，並以其**權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者**。

## ◎ 共同負擔費用項目

壹、工程費用：營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、特殊因素費用(制震、地中壁及壁樁工程)、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯工程費、鄰房鑑定費。

貳、權利變換費用：都市更新規劃費、不動產估價費(含簽證費)、更新前測量費(含簽證費)、合法建築物拆遷補償及安置費、舊違章建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費、地籍整理費用(含信託登記及塗銷信託登記)。

參、貸款利息

肆、稅捐：印花稅及營業稅。

伍、管理費用：人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費。

# 財務計畫

◎ 預估都市更新事業實施總經費 - 本表依 臺北市政府100.1.20都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及104年1月版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準 等規定編列。

項目	金額(萬元)	備註
壹、工程費用(A)	132,705	營建費用採RC造第三級造價基準24F：52,700元/m <sup>2</sup> 、15F：43,900元/m <sup>2</sup>
貳、權利變換費用(B)	5,280	
參、貸款利息(C)	3,977	利率=郵局1年期定存利率*30%+央行五大行庫基準利率*70%
肆、稅捐(D)	1,472	
伍、管理費用(E)	35,109	
費用總計	178,543	

## ◎ 預估更新後房地總價值

項目	數量(坪)	平均單價(元/坪)	複價(元)
1 1F	122.99	1,407,539	173,113,190
2 2F以上	5,244.69	762,422	3,998,665,766
3 B1~B5F停車位 (坡道平面92部、昇降平面7部、 雙層機械50部)	1,505.42	2,155,034 (元/部)	321,100,000
總產權面積	6,873.10	銷售總收入 小計	4,492,878,956

◎ 共同負擔費用比例 = 實施總經費 / 更新後總價值 = 178,543萬 / 449,288萬 = 39.74%

備註：上述相關數額，實際應依審議核定權利變換計畫為準。

# 管理維護計畫、效益評估

## ◎管理維護計畫

### ●管理委員會

依公寓大廈管理條例規定，擬訂住戶管理規約，作為共同遵守之依據

### ●住戶費用負擔及收支基準

公共設施使用費收入、經常管理費、公共設備水電費、臨時分擔費用、會計作業等，管理委員會將每月定期公布以供查詢

### ●管理計畫

禁止經營嫌惡行業、空調主機不得懸掛於外牆面等

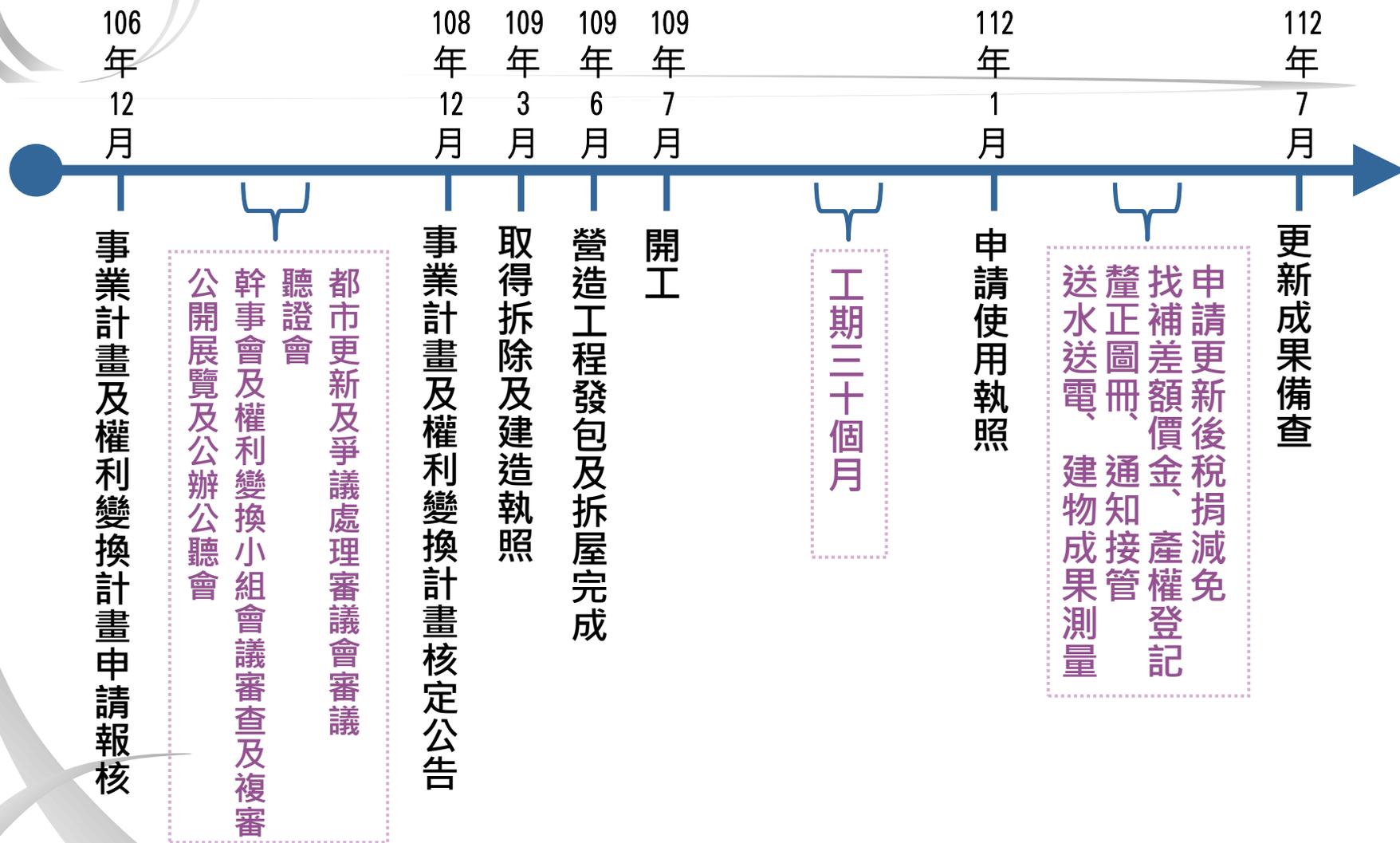
### ●特別約定

本大樓退縮留設之人行步道係為無償開放予公眾使用，並設置告示牌

## ◎效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地利用	位於第三種商業區，但現況為1、2及4層樓之低矮老舊建築物，土地使用效益不佳	規劃住商大樓，地面1~6層為商業使用，發揮商業群聚效應、恢復商業區應有活動紋理
建築使用	4層樓以下老舊建物，居住環境品質不佳且無電梯、停車位，都市生活機能不足	規劃地上24、15層及地下5層鋼筋混凝土造之兩棟電梯大樓，提供安全舒適之居住環境
公共安全	建物密集、屋況及管線老舊、耐震及防火能力不足，且巷弄狹窄，危及公共安全	依現行耐震設計規範，規劃新式大樓，改善公共安全，建構完善消防救災系統，提昇整體消防救災能力
視覺景觀	建物老舊窳陋，有礙都市市容景觀	採整體規劃設計，搭配景觀植栽，提昇環境綠化與休憩品質，增加都市綠意景觀

# 實施進度



備註：實際應依事業計畫及權利變換計畫核定公告時間及未來實際執行進度為準。

# 其他應表明事項-權利變換分配方式

## ◎法令依據：

依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。

## ◎選配原則：

1. 本案原1樓合法建築物所有權人得依原相對位置優先分回更新後1~2樓。
2. 依扣除折價抵付共同負擔後之更新後應分配價值，申請分配更新後之房屋與車位，以不超過1戶為原則；但如應分配價值已逾2戶，則不在此限。
3. 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，以公開抽籤決定之；未中籤者應依選配原則，於其他無人選配單元(車位)中重新選配。
4. 所有權人亦得與其他權利人採取合併分配(合併後之應分配價值應超過最小分配單元價值)方式申請分配，並須填寫更新後合併分配協議書。
5. 若所有權人更新後應分配價值未達最小分配單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第7條之1規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。
6. 未於規定期限內提出位置申請，但更新後應分配價值已達最小分配單元價值者，實施者將於出具分配位置申請書者全部選配完成後，在剩餘無人選配且低於其應分配價值之單元中代為抽籤選配，但如剩餘無人選配之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，並依都市更新條例第31條進行差額價金找補。

# 權利變換計畫

## 更新前後權利價值鑑價

### ◎法令依據-都市更新權利變換實施辦法

第6條-權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

第8條-評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

### ◎估價選定-更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者。

### ◎評價基準日-本案訂於106年9月30日(報核日106年12月28日，符合規定)

項目		巨乘	信義	宏大
更新前	土地平均單價(元/坪)	3,800,000	3,740,000	3,700,000
	更新前土地總價(元)	1,881,731,500	1,852,019,950	1,832,212,235
更新後	一至二樓店面均價(元/坪)	1,390,789	1,274,403	1,333,000
	一至六樓辦公均價(元/坪)	695,545	651,689	670,000
	七樓以上住宅均價(元/坪)	775,301	773,790	751,000
	房屋總權利價值(元)	4,171,778,956	4,090,511,850	4,057,967,969
	車位均價(元/個)	2,155,034	2,136,913	2,131,208
	車位總權利價值(元)	321,100,000	318,400,000	317,550,000
	更新後總權利價值(元)	4,492,878,956	4,408,911,850	4,375,517,969

# 參與權利變換意願調查及申請分配

寄發意願調查及選配文件  
(106.11.16)

選配期間開始  
(106.11.17)

期間為30日

事業計畫及權利變換計畫公聽會  
(106.12.1)

選配期間截止  
(106.12.16)

----> 重複選配者及應分配權利價值已達最小分配面積單元價值但未申請分配者，於106.12.19寄發公開抽籤會通知

選配會(公開抽籤)  
(106.12.22)

----> 106.12.25寄發公開抽籤會抽籤及選配結果

# 參與/不願或不能參與權利變換

## ◎權利分配之處理

本案共52位土地及合法建築物所有權人，處理方式如下

### (一) 參與分配:50人

共分配100戶房屋及79個車位。

### (二) 不能參與分配:2人(皆為無持有土地之合法建築物所有權人)

應分配權利價值未達最小分配面積單元且未表達參與意願，屬不能參與分配，本案將依都市更新條例第31條第1項但書及都市更新權利變換實施辦法第7條之1等規定，**按更新前權利價值發放現金補償**。

### (三) 不願參與分配:本案無



# 簡報結束 敬請指教

- \* 專案網頁網址：<http://www.taidinglin.com/>
- \* 專案服務處  
聯絡地址：**臺北市中山區民生東路二段174號9樓**  
聯絡人：楊春生副總經理  
聯絡電話：(02)2507-8333分機202、0987-085618
- \* 本案容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫金額、更新前後估價等數值，以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過為準。
- \* 都市更新法令諮詢單位  
臺北市都市更新處 (02)2781-5696轉更新事業科  
網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>



**建築規劃設計**  
**張志誠建築師事務所**

# 建築規劃設計說明

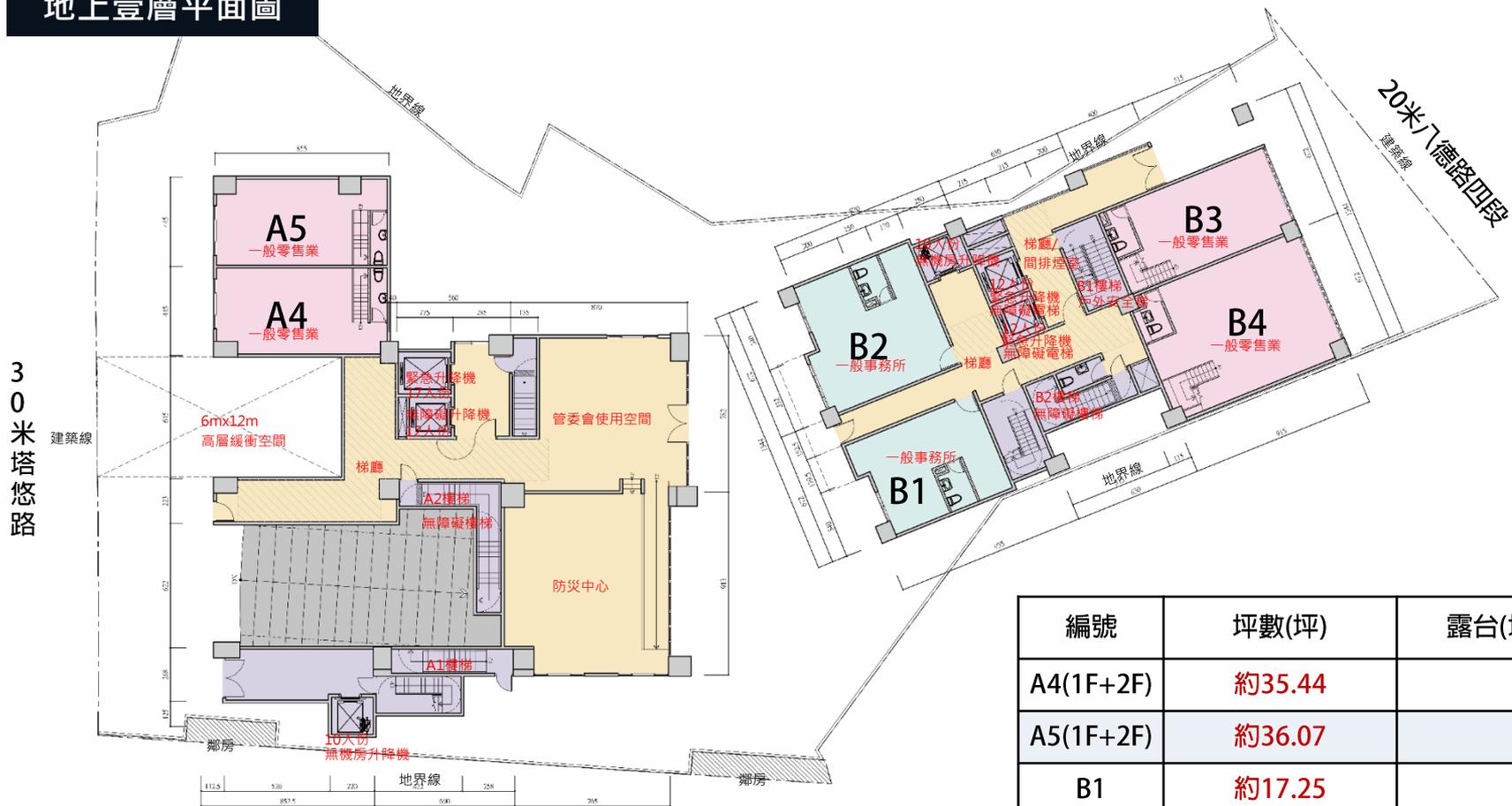
## 容積獎勵

項目	申請容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
1	Δ F3更新時程		641.70	7.00%
2	Δ F5規劃設計	Δ F5-1.建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	550.03	6.00%
		Δ F5-3.人行步道退縮	140.44	1.53%
		Δ F5-6.綠建築	550.03	6.00%
更新容積獎勵合計			1882.20	20.53%
申請容積獎勵總計			1882.20	20.53%

# 建築規劃概要

- ◆ 基地面積：1,637.00 m<sup>2</sup> (495.19坪)
- ◆ 基準容積：9,167.20 m<sup>2</sup> (2,773.08坪)
- ◆ 都市更新獎勵：1,882.20 m<sup>2</sup> (20.53%)
- ◆ 興建總樓地板面積：20,332.11 m<sup>2</sup> (6,150.46坪)
- ◆ 建築構造：RC造
- ◆ 樓層戶數：地上24、15層，共149戶
- ◆ 地下室：地下5層，汽車共：149位；機車共：149位
- ◆ 實際之獎勵額度及建築規劃內容依核定事業計畫為準。

# -規劃設計- 地上壹層平面圖



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A4(1F+2F)	約35.44	-
A5(1F+2F)	約36.07	-
B1	約17.25	-
B2	約22.72	-
B3(1F+2F)	約48.96	-
B4(1F+2F)	約57.45	-

備註:  
 1.單元面積以竣工圖登記為準  
 2.圖面以主管機關核准為主

壹層平面圖 SCALE:1/200



# -規劃設計- 地上貳層平面圖



備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

貳層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
地上參層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約76.78	-
A4	約80.49	-
B1	約23.82	-
B2	約23.45	-
B3	約28.80	-
B4	約26.09	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

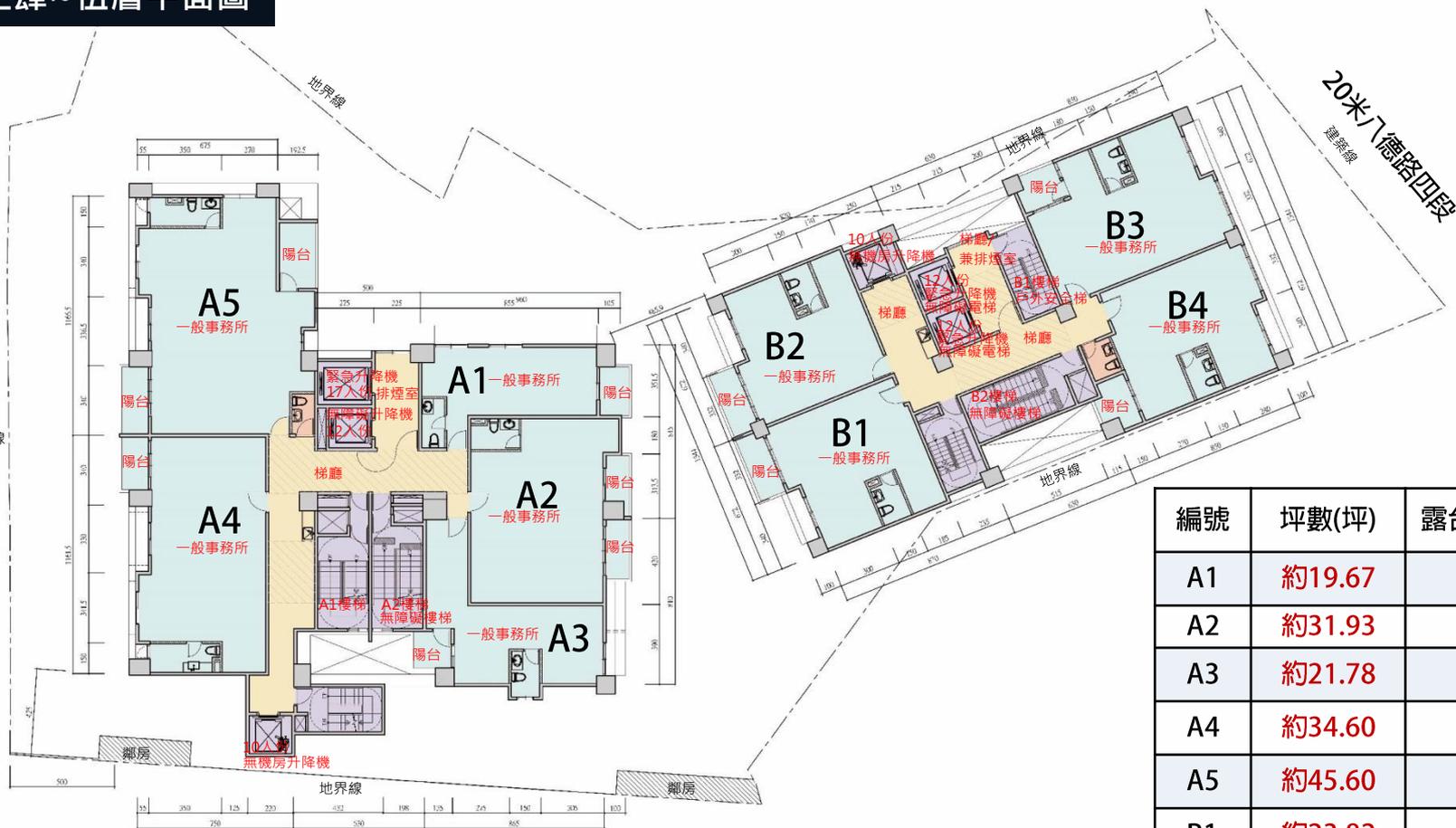
參層平面圖 SCALE:1/200



# - 規劃設計 - 地上肆~伍層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約19.67	-
A2	約31.93	-
A3	約21.78	-
A4	約34.60	-
A5	約45.60	-
B1	約23.82	-
B2	約23.45	-
B3	約28.80	-
B4	約26.09	-

備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

肆~伍層平面圖 SCALE:1/200



# - 規劃設計 - 地上陸層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A4	約34.60	-
A5	約45.60	-
B1	約23.82	-
B2	約23.45	-
B3	約28.80	-
B4	約26.09	-

備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

陸層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
地上柒層平面圖

30米塔悠路

建築線



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約44.18	約4.65
A4	約46.73	-
B1	約27.74	-
B2	約28.45	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

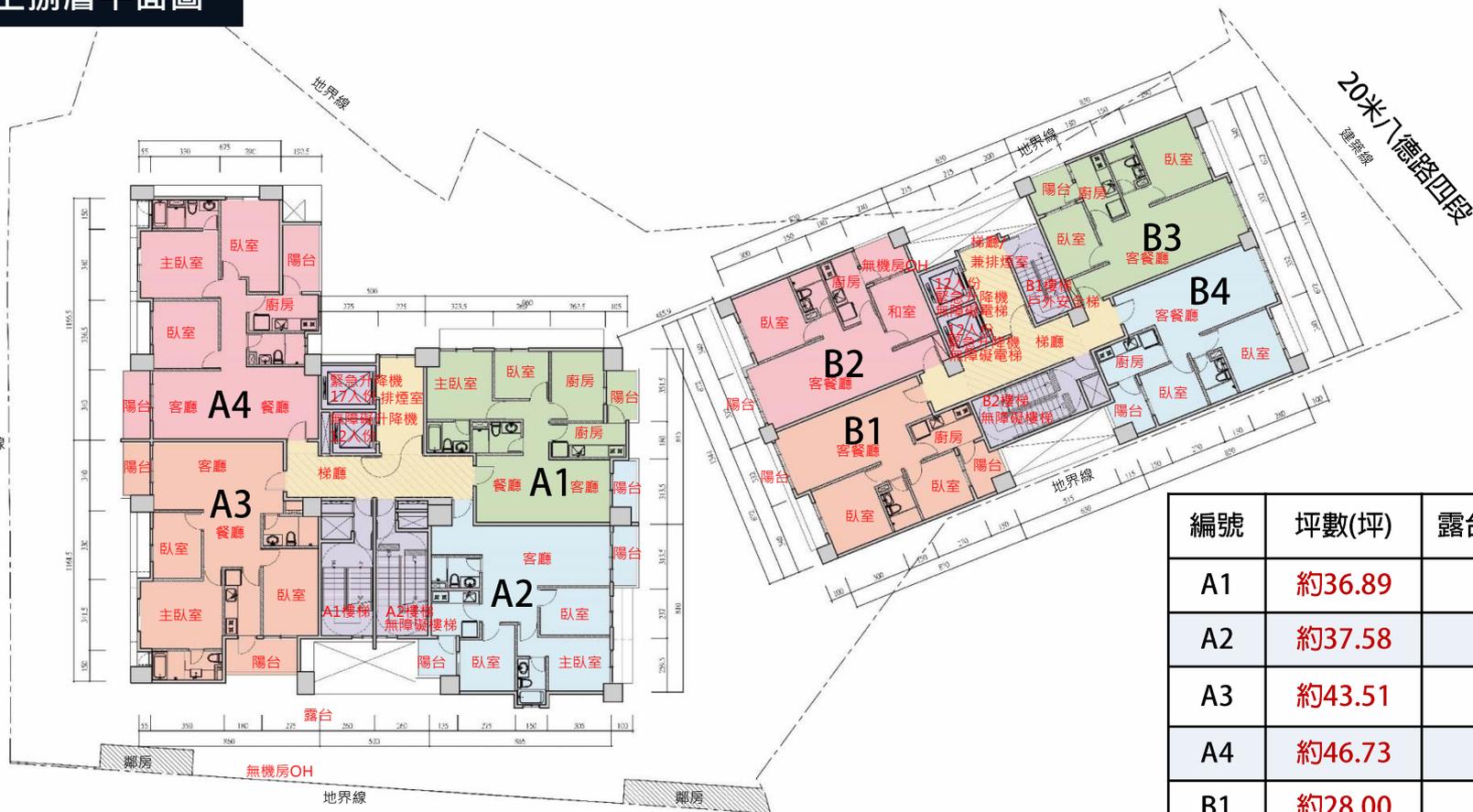
柒層平面圖 SCALE:1/200



# - 規劃設計 - 地上捌層平面圖

30米塔悠路

建築線



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約43.51	-
A4	約46.73	-
B1	約28.00	-
B2	約29.36	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

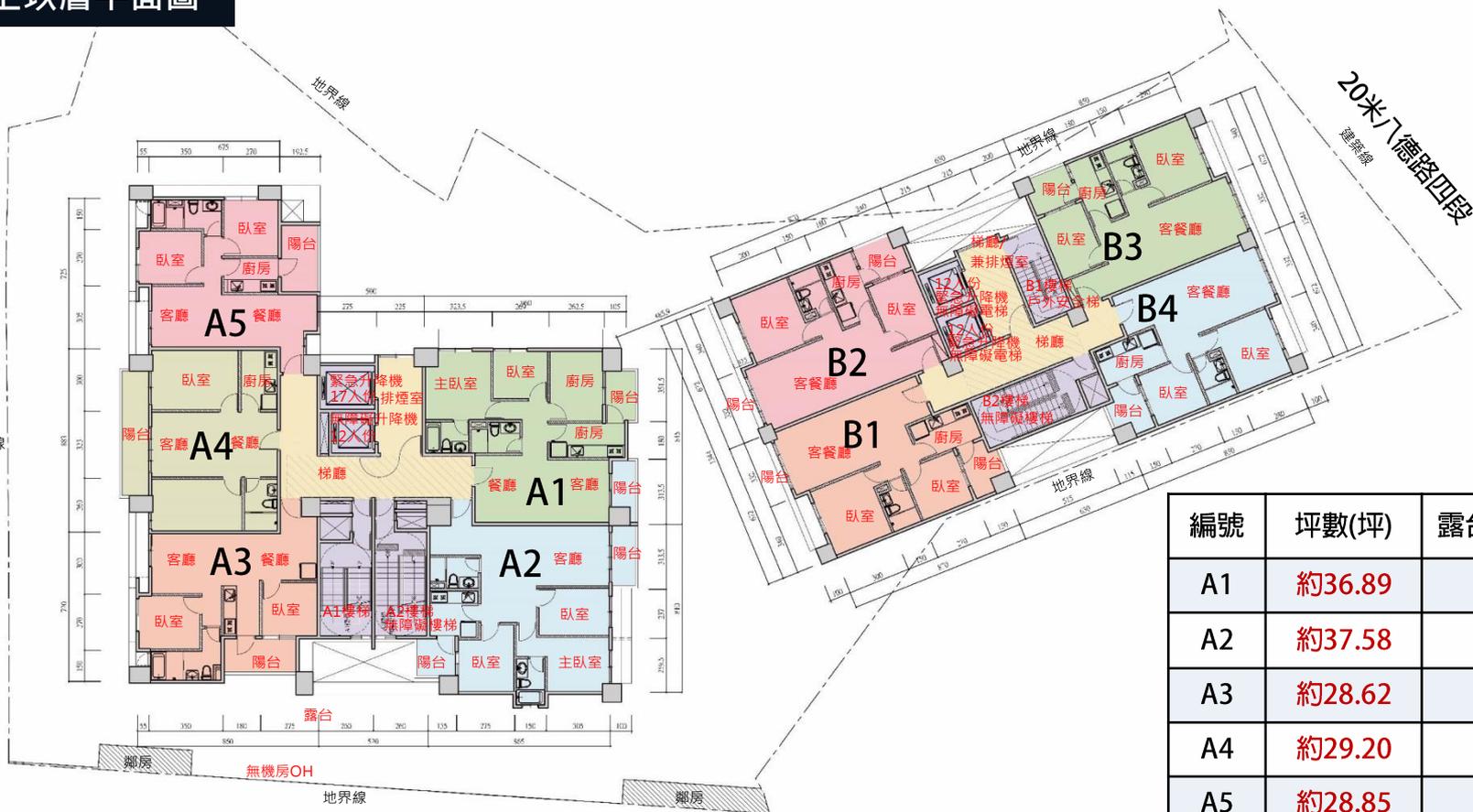
捌層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
地上玖層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約28.62	-
A4	約29.20	-
A5	約28.85	-
B1	約28.00	-
B2	約29.36	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

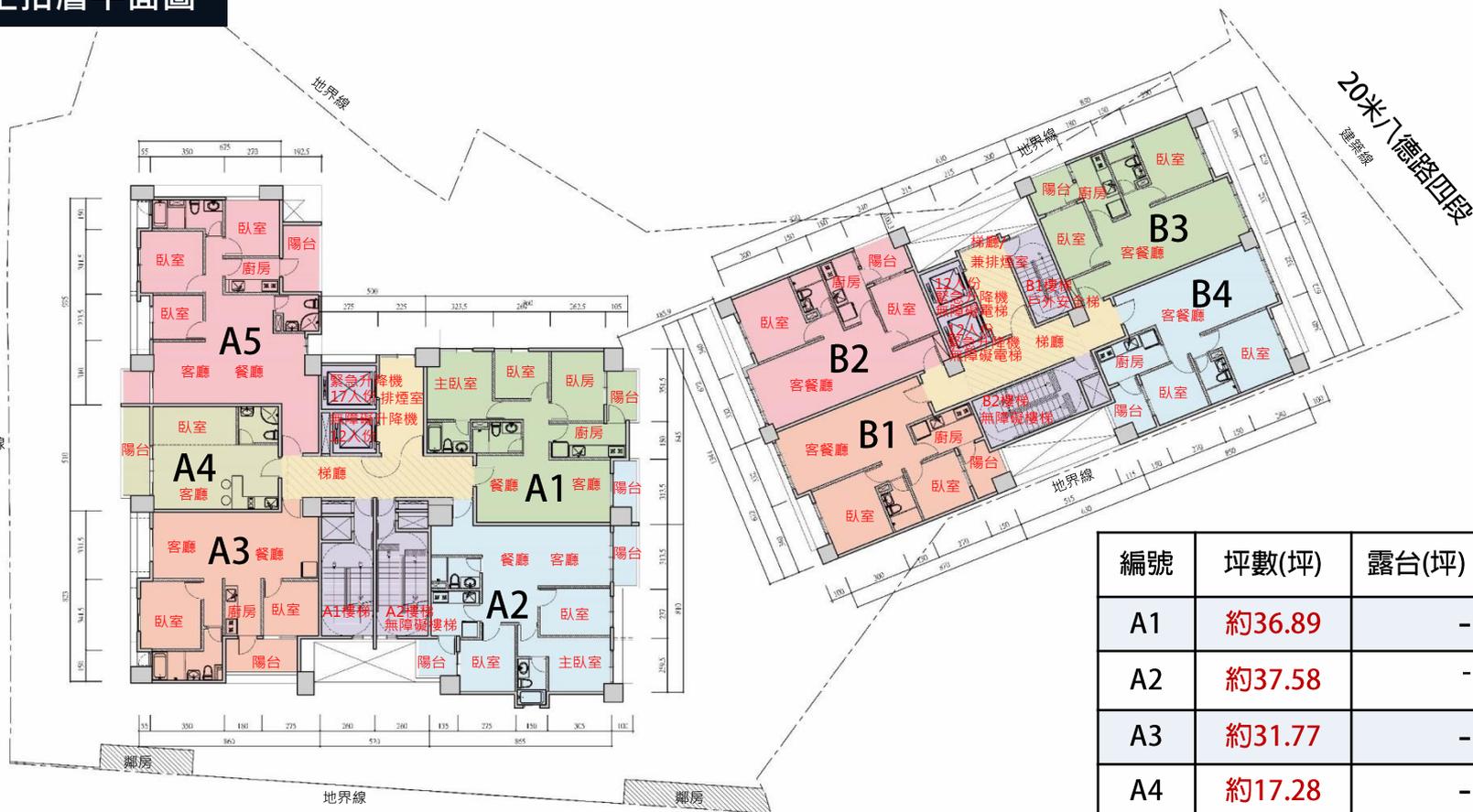
玖層平面圖 SCALE:1/200



# -規劃設計- 地上拾層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約31.77	-
A4	約17.28	-
A5	約41.31	-
B1	約28.00	-
B2	約29.36	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

拾層平面圖 SCALE:1/200



- 規劃設計 -  
地上拾壹~拾貳層平面圖

30米塔悠路

建築線



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約29.08	-
A4	約27.73	-
A5	約33.50	-
B1	約28.00	-
B2	約29.36	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

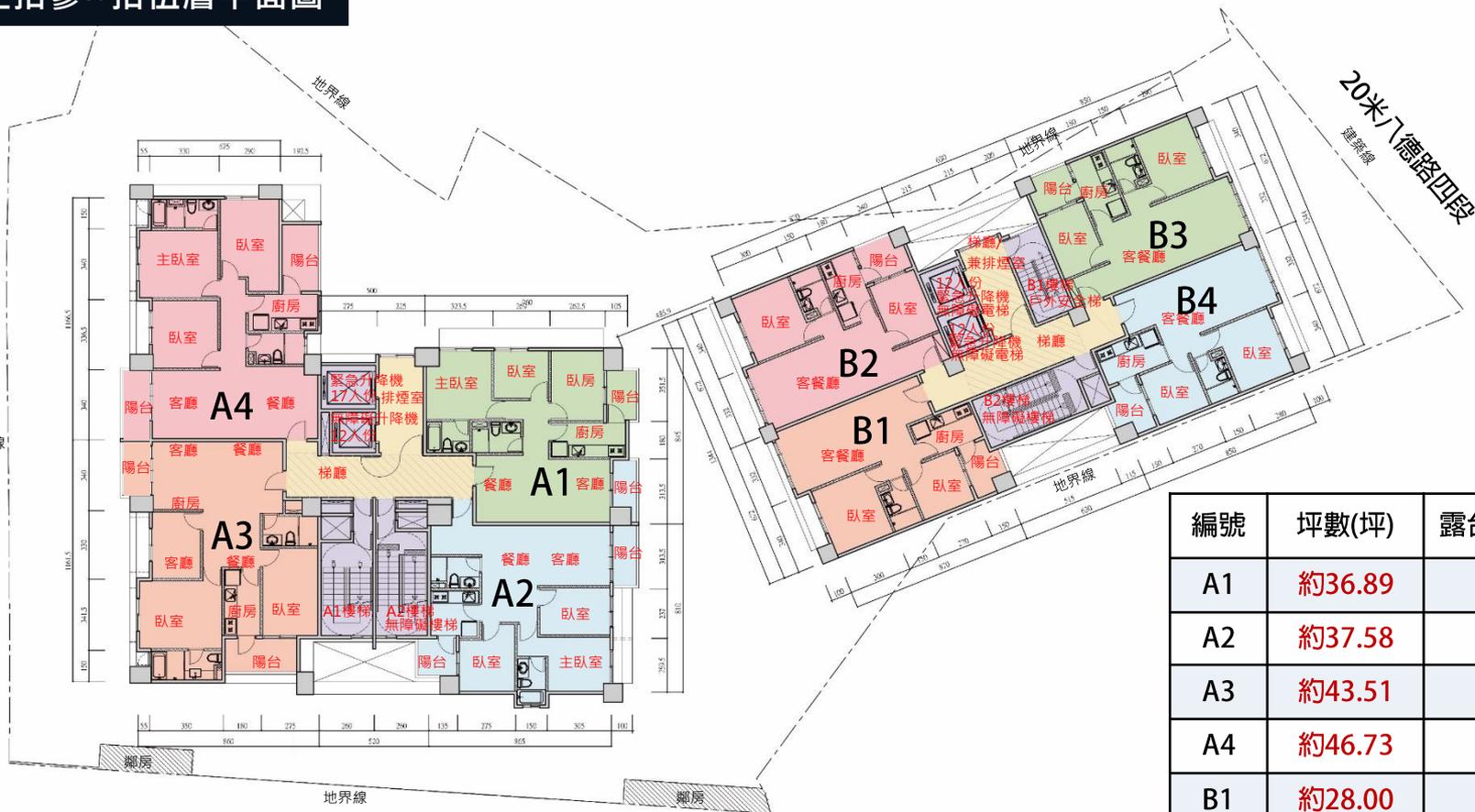
拾壹~拾貳層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
地上拾參~拾伍層平面圖

30米塔悠路

建築線



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約43.51	-
A4	約46.73	-
B1	約28.00	-
B2	約29.36	-
B3	約28.80	-
B4	約27.43	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

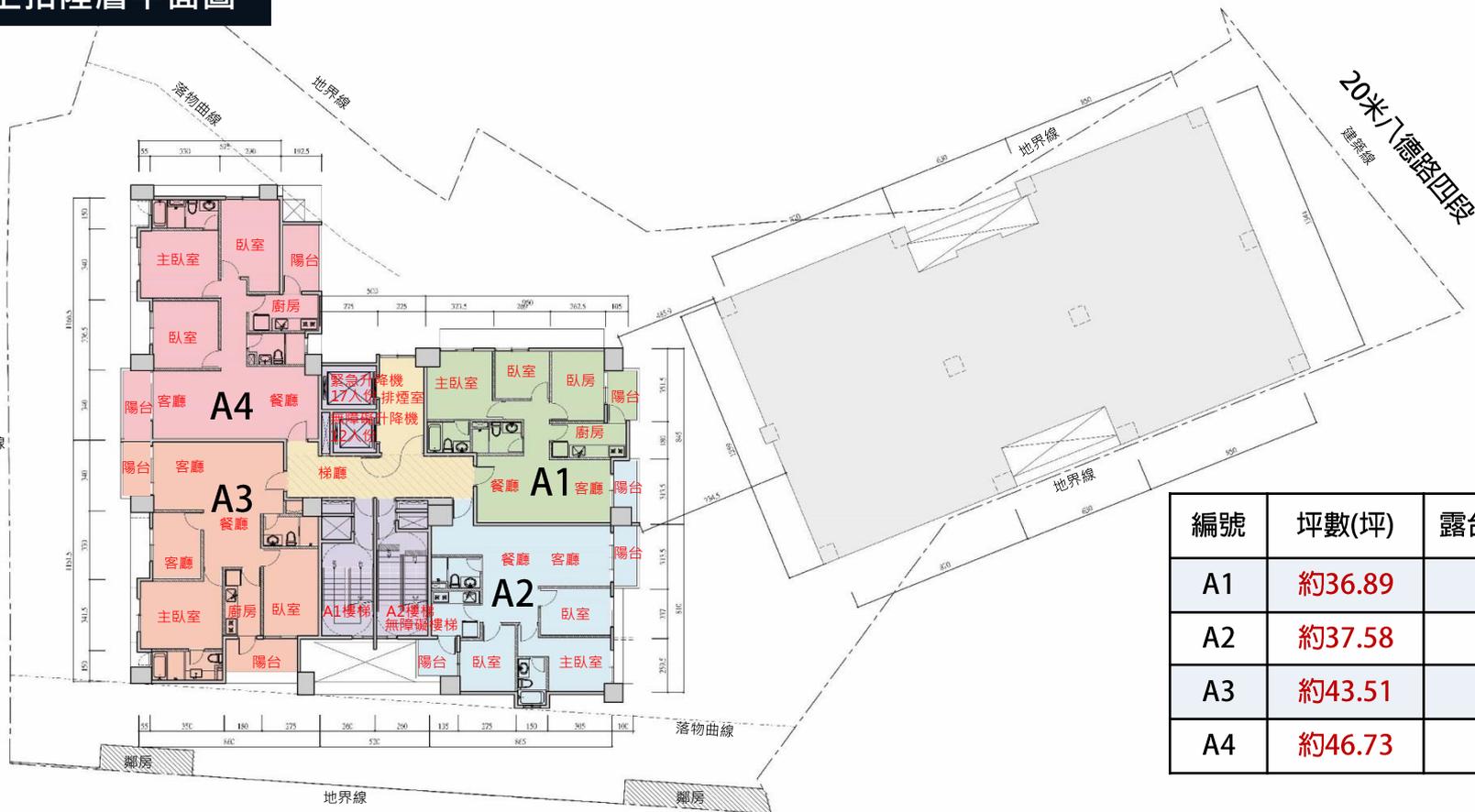
拾參~拾伍層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
地上拾陸層平面圖

30米塔悠路

建築線



20米八德路四段  
建築線

編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約43.51	-
A4	約46.73	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

拾陸層平面圖 SCALE:1/200



**-規劃設計-**  
**地上拾柒~貳拾壹層平面圖**



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.89	-
A2	約37.58	-
A3	約43.51	-
A4	約46.73	-

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

拾柒~貳拾壹層平面圖

SCALE:1/200



- 規劃設計 -  
地上貳拾貳~貳拾參層平面圖



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約74.44	-
A3	約90.24	-

備註:  
1. 單元面積以竣工圖登記為準  
2. 圖面以主管機關核准為主

貳拾貳~貳拾參層平面圖 SCALE:1/200



**-規劃設計-**  
**地上貳拾肆層平面圖**



編號	坪數(坪)	露台(坪)
A1	約36.03	約26.12
A3	約90.24	-

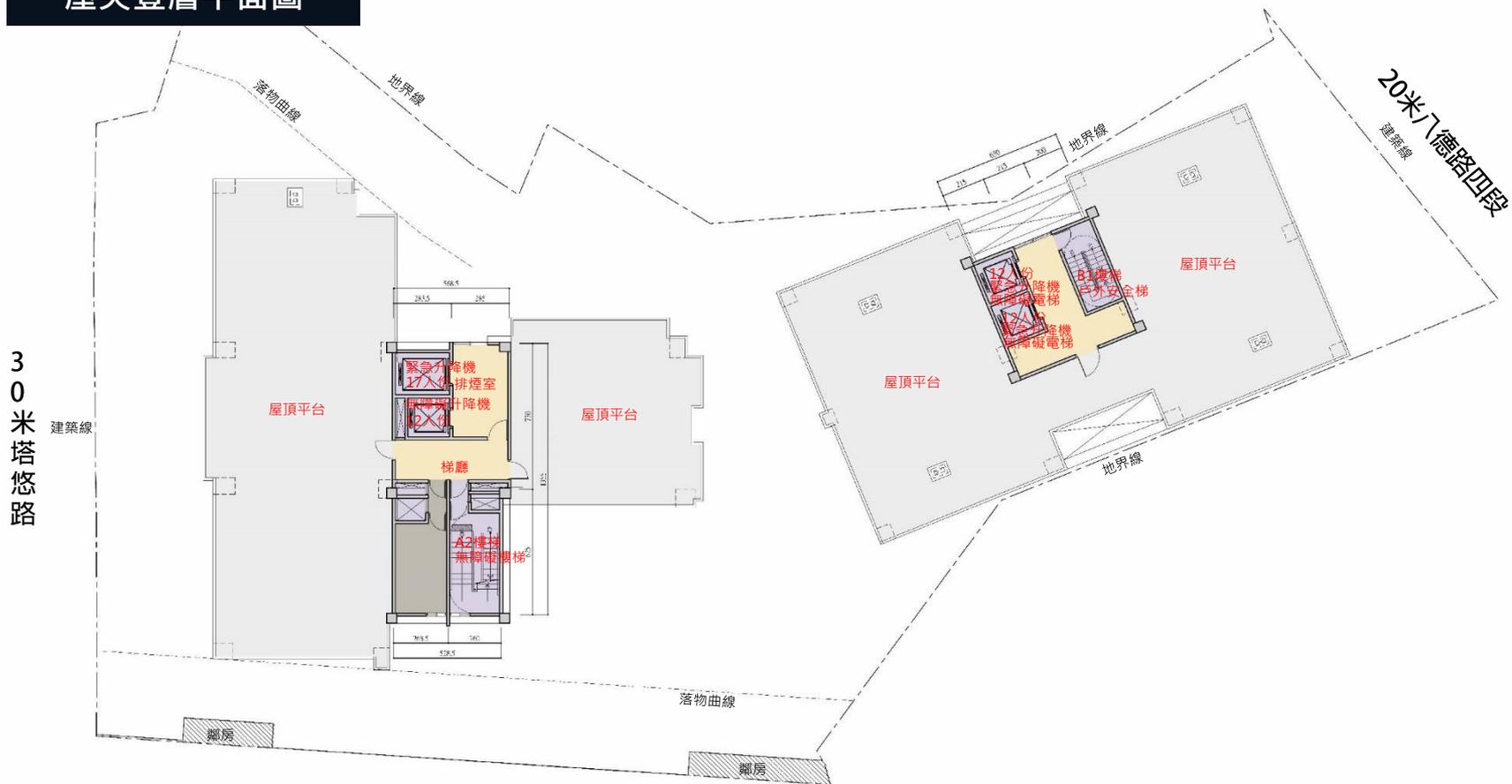
**備註:**

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

貳拾肆層平面圖 SCALE:1/200



-規劃設計-  
屋突壹層平面圖



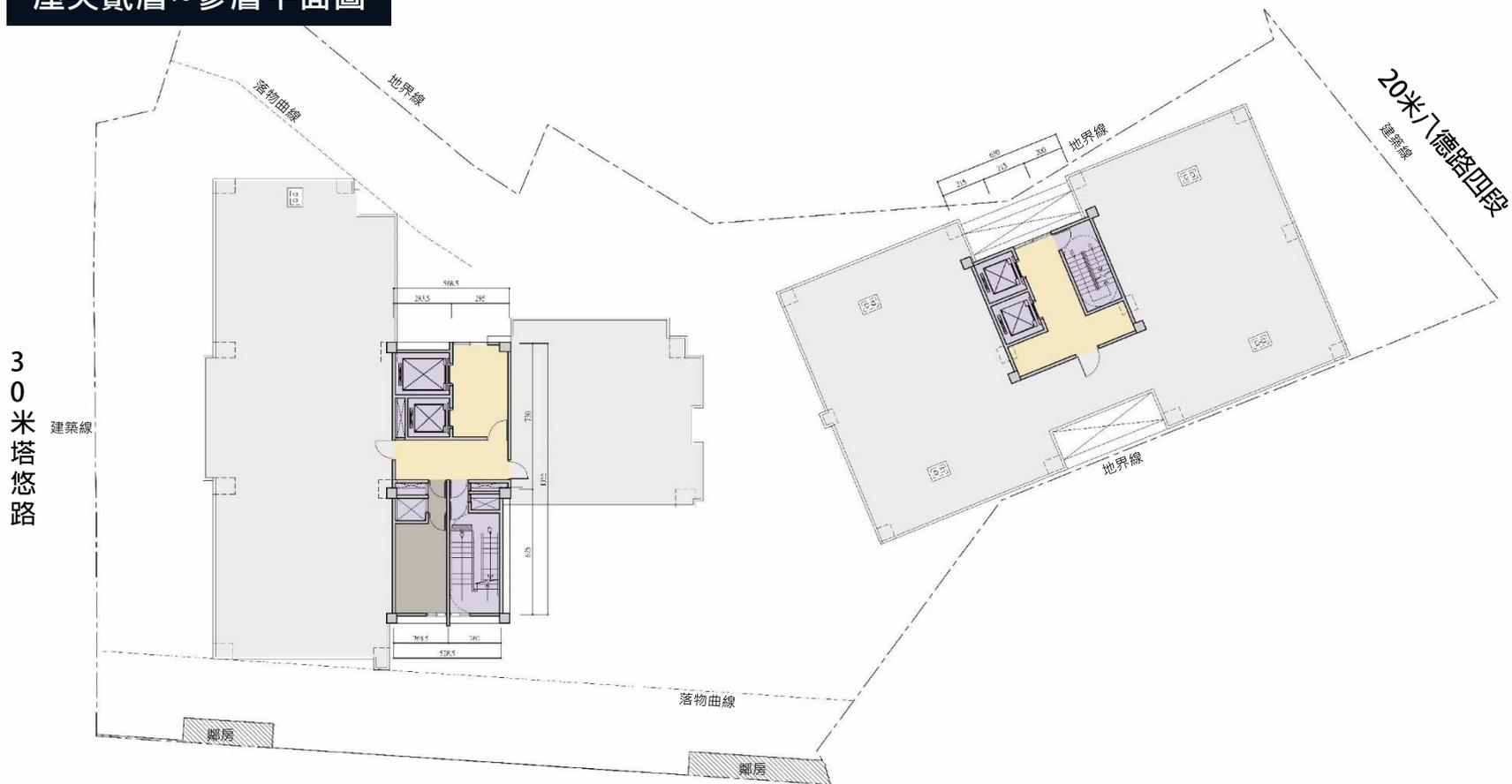
備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

屋頂(突壹)層平面圖 SCALE:1/200



**-規劃設計-**  
**屋突貳層~參層平面圖**



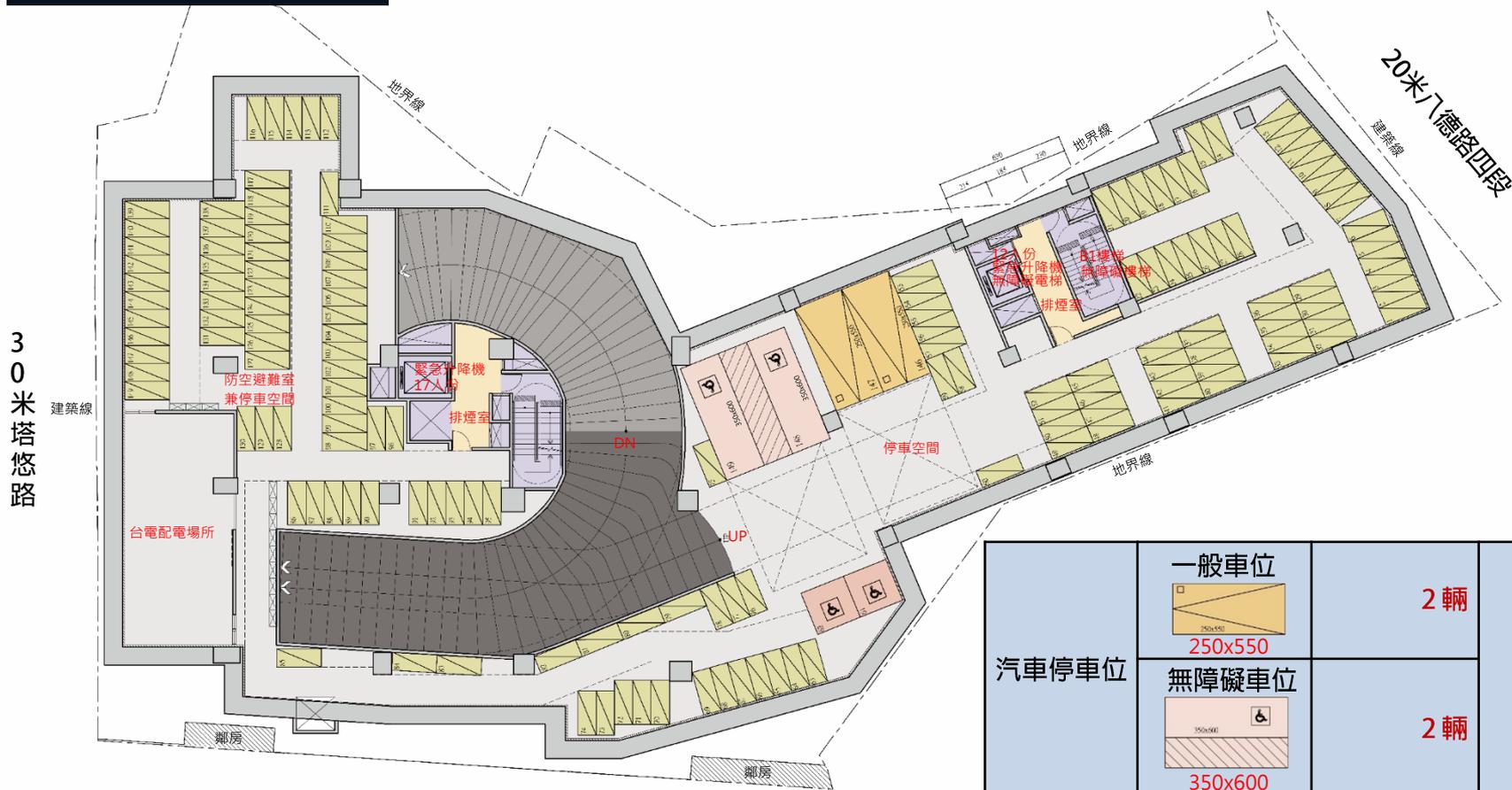
備註:

1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

屋頂(突壹)層平面圖 SCALE:1/200



# -規劃設計- 地下壹層平面圖



**汽車停車位: 法定:149輛 實設:149輛**  
**機車停車位: 法定:149輛 實設:149輛**

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主

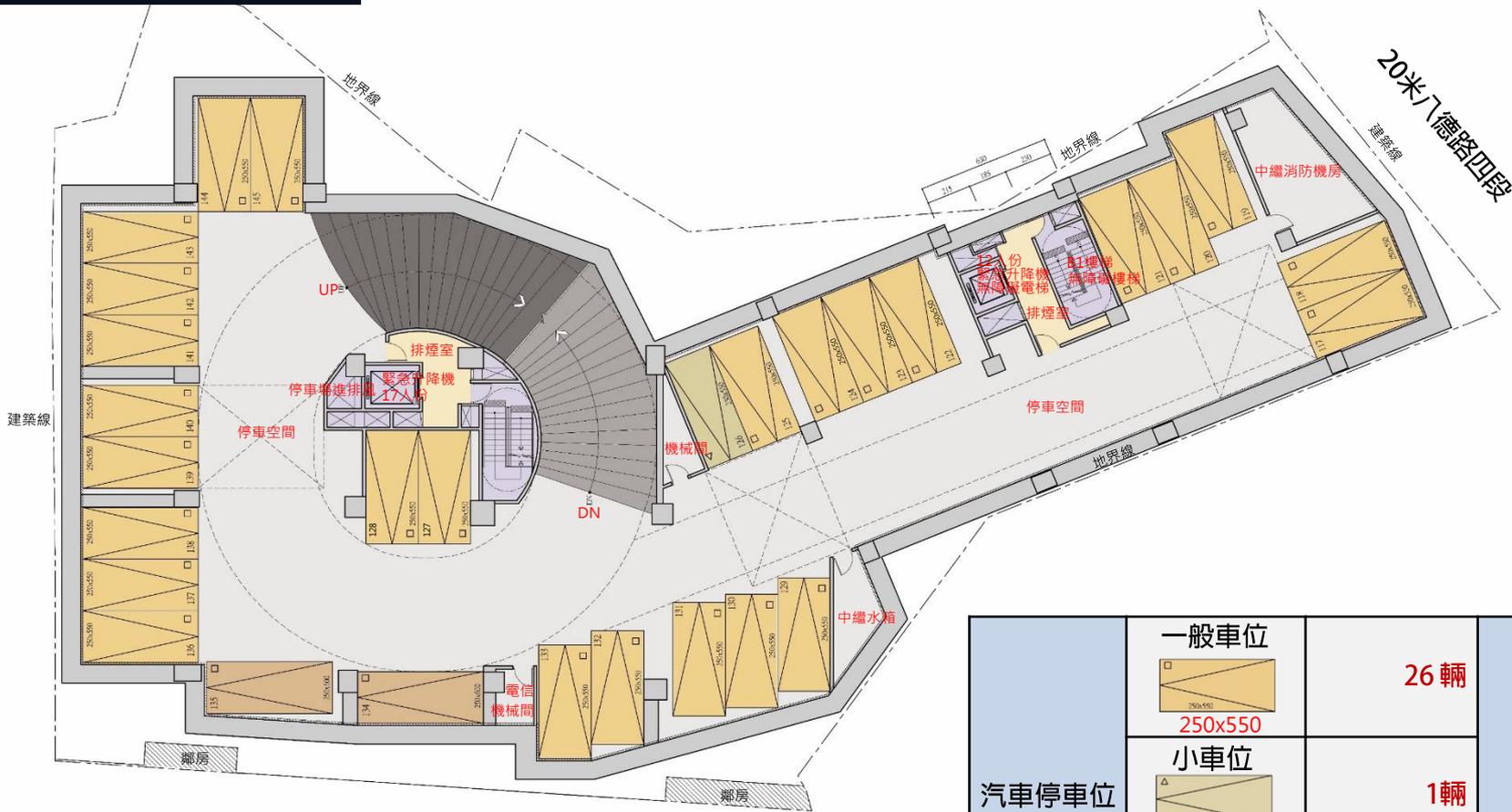
地下壹層平面圖 SCALE:1/200



汽車停車位	一般車位 250x550	2輛	4輛
	無障礙車位 350x600	2輛	
機車停車位	無障礙機車位 225x220	2輛	149輛
	機車位 90x220	147輛	

# -規劃設計- 地下貳層平面圖

30米塔悠路



地下貳層樓地板面積：1267.95 m<sup>2</sup> (開挖率 1267.95/1636.73=77.47% < 80%)

停車空間：29 部

△ 230x550 ----- 1 部

□ 250x550 ----- 26 部

■ 250x600 ----- 2 部

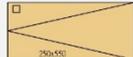
備註：

1. 單元面積以竣工圖登記為準

2. 圖面以主管機關核准為主

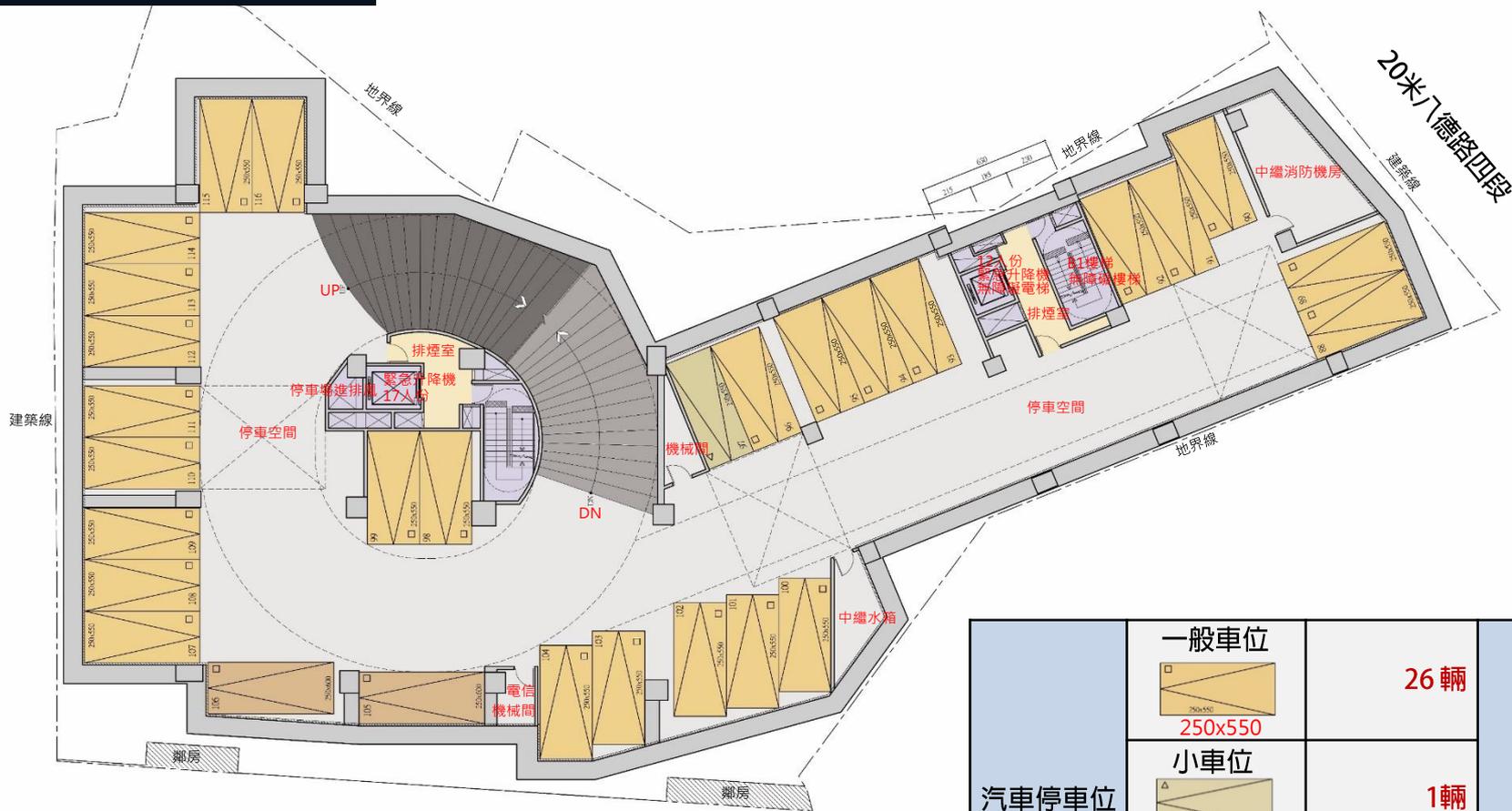
地下貳層平面圖 SCALE:1/200



汽車停車位	一般車位  250x550	26 輛	29 輛
	小車位  230x550	1 輛	
	大車位  250x600	2 輛	

# -規劃設計- 地下參層平面圖

30米塔悠路

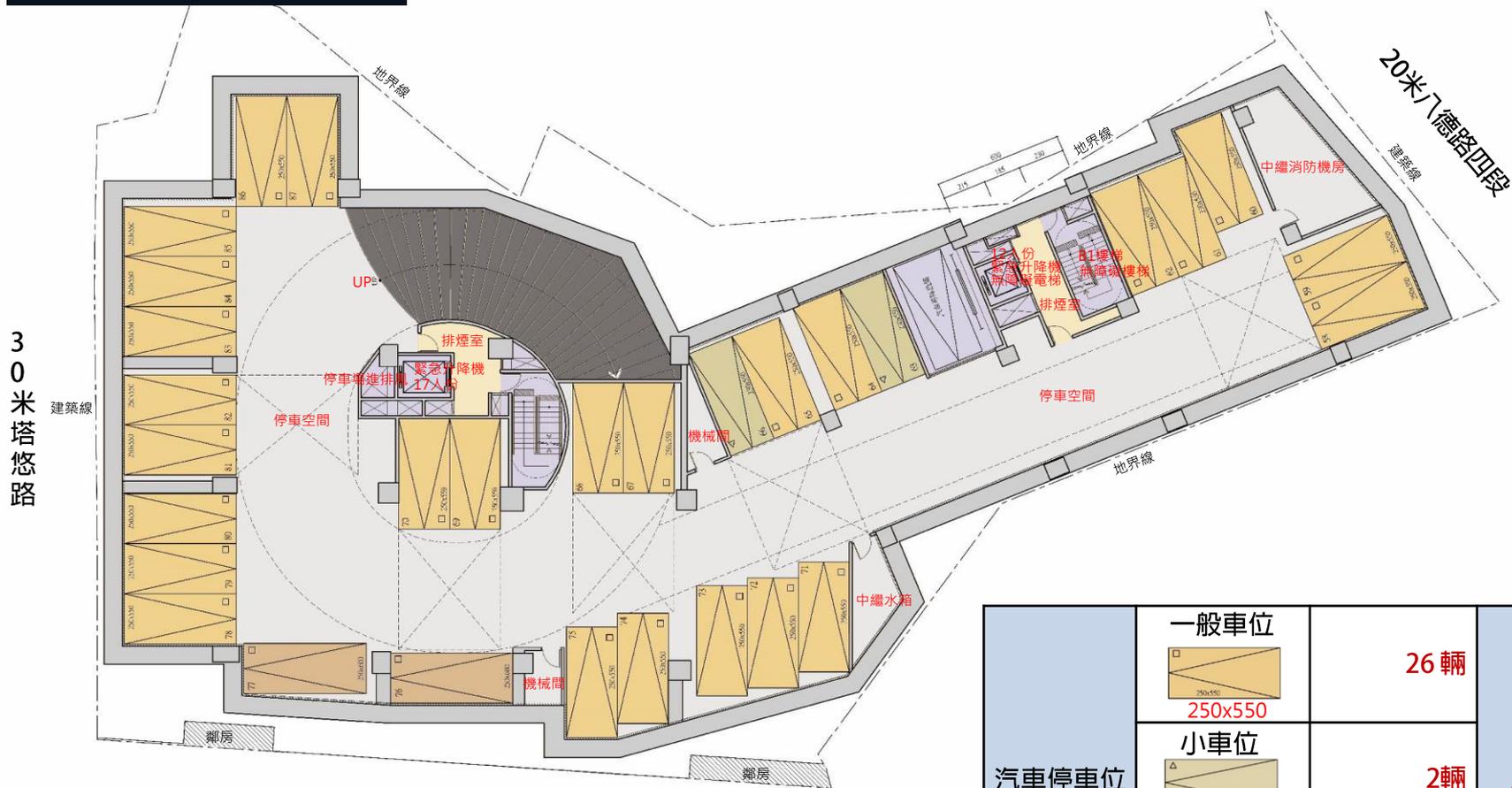


地下參層樓地板面積：1267.95 m<sup>2</sup> (開挖率 1267.95/1636.73=77.47% < 80%)  
 停車空間：29 部  
 ▲ 230x550----- 1 部  
 □ 250x550----- 26 部  
 ■ 250x600----- 2 部

備註：  
 1. 單元面積以竣工圖登記為準  
 2. 圖面以主管機關核准為主  
 地下參層平面圖 SCALE:1/200

汽車停車位	一般車位 250x550	26 輛	29 輛
	小車位 230x550	1 輛	
	大車位 250x600	2 輛	

# -規劃設計- 地下肆層平面圖



地下肆層樓地板面積：1267.95 m<sup>2</sup> (開挖率 1267.95 / 1636.73 = 77.47% < 80%)  
 停車空間：30 部  
 ▲ 230x550 ----- 2 部  
 □ 250x550 ----- 26 部  
 □ 250x600 ----- 2 部

### 備註：

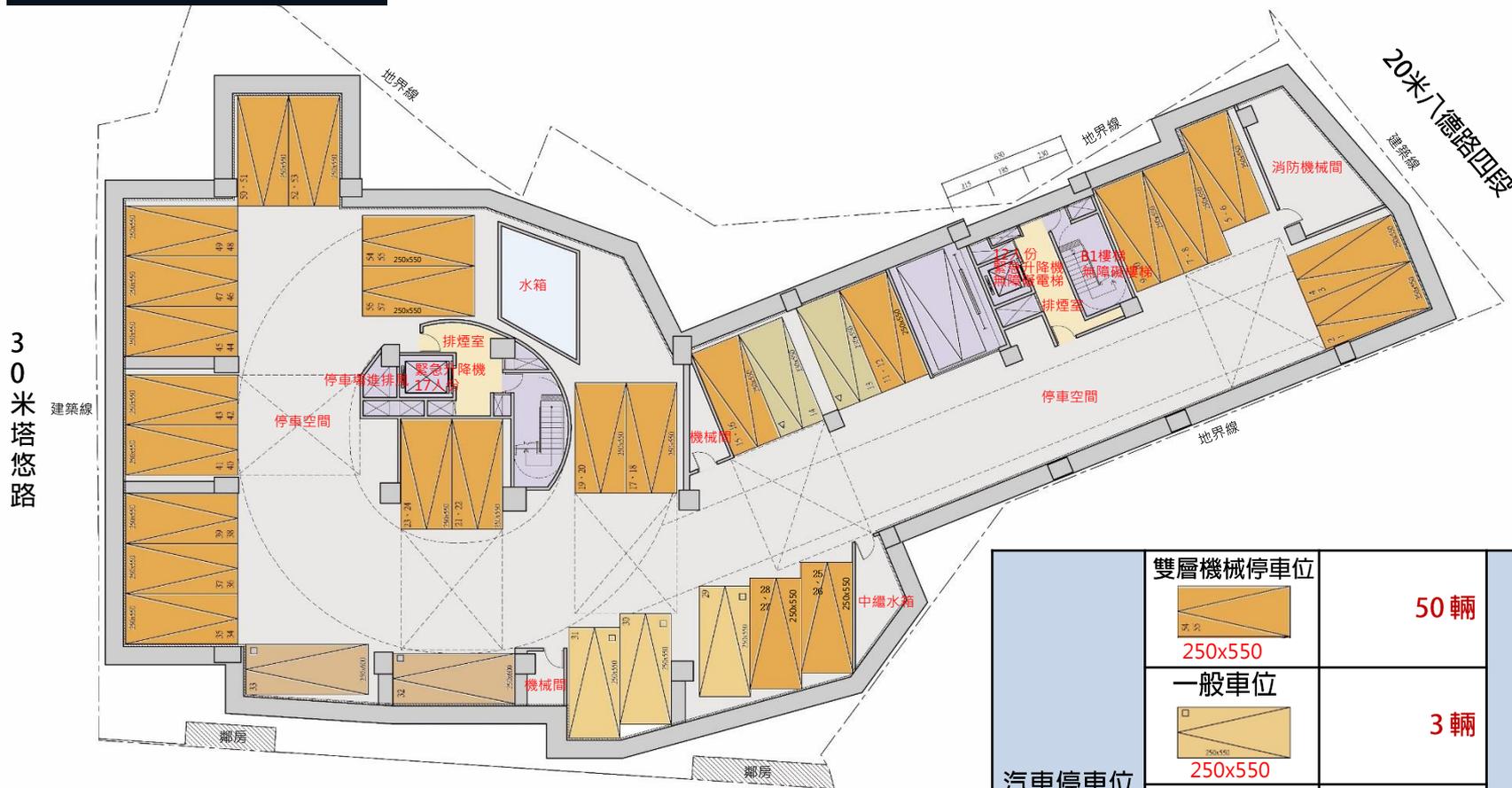
1. 單元面積以竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為主

地下肆層平面圖 SCALE:1/200



汽車停車位	一般車位  250x550	26 輛	30 輛
	小車位  230x550	2 輛	
	大車位  250x600	2 輛	

# -規劃設計- 地下五層平面圖

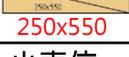


地下五層樓地板面積：1267.95 m<sup>2</sup> (開挖率 1267.95 / 1636.73 = 77.47% < 80%)  
 停車空間：57 部  
 △ 230x550 ----- 2 部  
 □ 250x550 ----- 3 部  
 □ 250x600 ----- 2 部  
 250x550 (雙層機械) ----- 50 部

**備註：**  
 1. 單元面積以竣工圖登記為準  
 2. 圖面以主管機關核准為準

地下五層平面圖 SCALE:1/200



汽車停車位	雙層機械停車位  250x550	50 輛	57 輛
	一般車位  250x550	3 輛	
	小車位  230x550	2 輛	
	大車位  250x600	2 輛	

-規劃設計-  
整體外觀-3D模擬圖



備註: 圖面以主管機關核准為主

-規劃設計-  
整體外觀-3D模擬圖



備註: 圖面以主管機關核准為主

-規劃設計-  
整體外觀-3D模擬圖



備註: 圖面以主管機關核准為主

-規劃設計-  
整體外觀-3D模擬圖



備註: 圖面以主管機關核准為主



# -規劃設計- 消防救災檢討-標準層



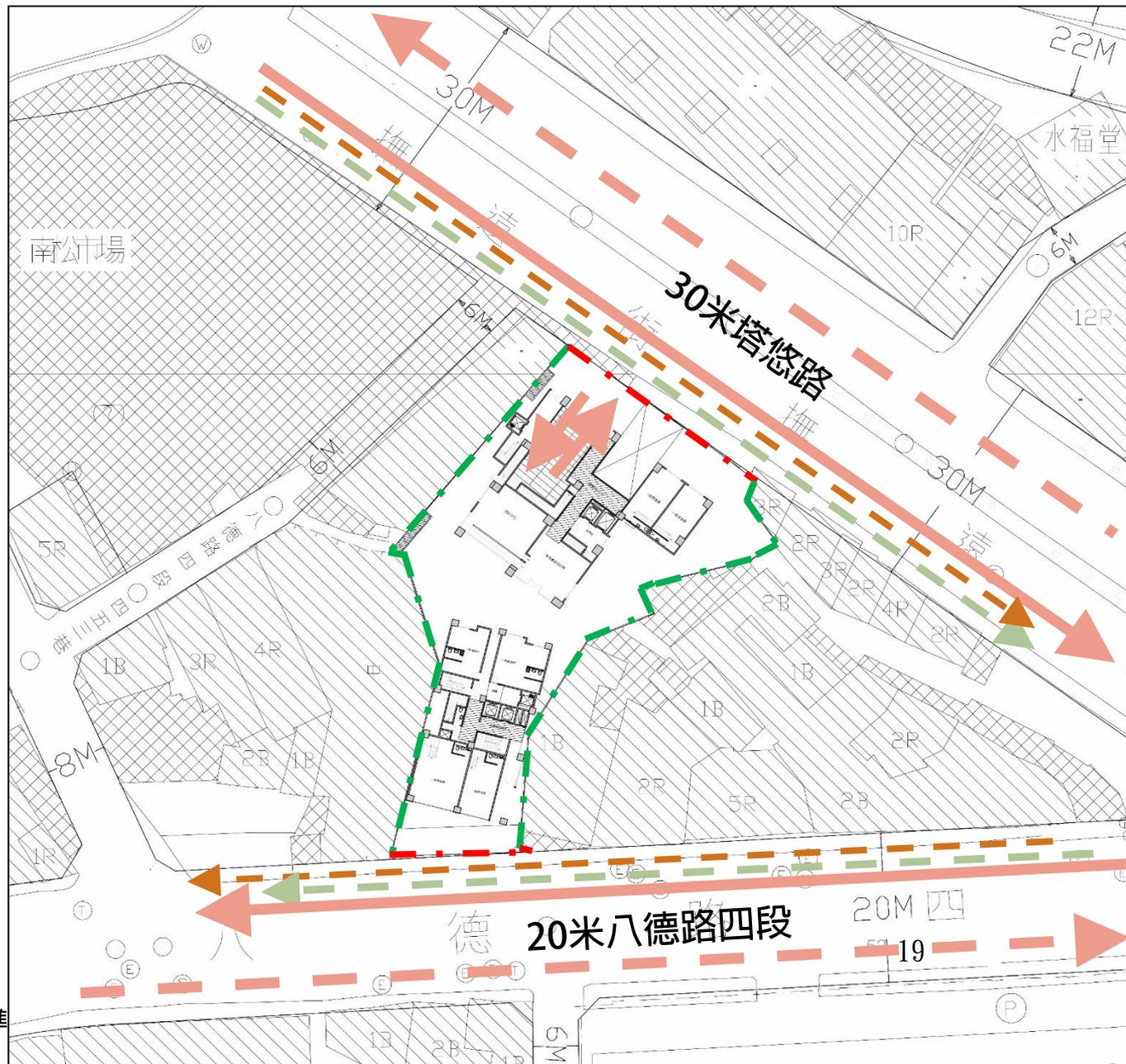
- 消防車路徑
- 8X20M雲梯作業空間
- 避難路徑
- 消防作業點

-規劃設計-  
人車動線示意圖

-  汽機車動線
-  人行動線
-  自行車動線

備註:

- 1.單元面積以竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為主



## 綠建築設計說明

本案為一地下5樓，地上24樓之住商大樓，其綠建築規劃評估依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」辦理說明如下：

本案分級評估總得分  $\Sigma rsi=47.13$ 分(實際得分依標章審查結果)

本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。

「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」及各項指標簡述如下：



- 1-綠化量指標
- 2-基地保水指標
- 3-日常節能指標
- 4-二氧化碳減量指標
- 5-廢棄物減量指標
- 6-水資源指標
- 7-污水垃圾改善指標



# (一) 綠化量指標

## 1. 建築基本資料

- (1) 基地面積：1637.00m<sup>2</sup>
- (2) 法定建蔽率：65%
- (3) 法定空地面積：572.95m<sup>2</sup>
- (4) 土地使用分區：商三

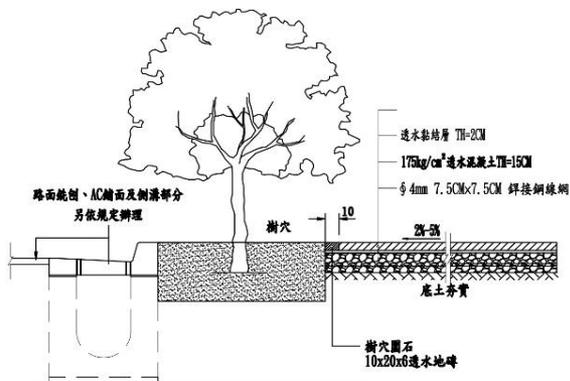
## 2. 綠化量設計概要

地面層以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、地被植物，營造綠色生態廊道與斑塊。



二十米寬道路

二十米寬道路



	圖例	名稱
喬木		台灣欒木
		光臘樹
灌木		金門赤楠
		白鶴芋
		黃金露花
		日本女貞
		細葉牡丹
		錫蘭葉下株

## 3. 綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，主要是於基地庭院周邊疏植闊葉大喬木並搭配不同高度、色彩、質感的灌木與地被植物，以多層次綠化的栽植手法，達到綠美化之成效。



## (二) 基地保水指標

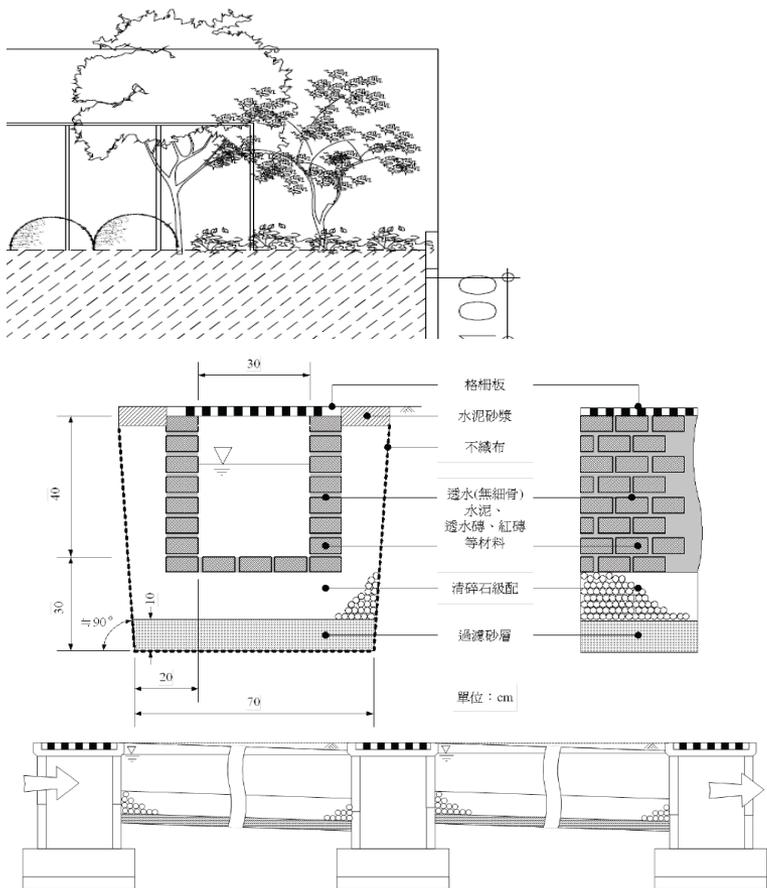
### 1. 保水量設計概要

本案以-

Q1: 綠地、被覆地、草溝保水量保水設計，**利用覆土涵養水分**，

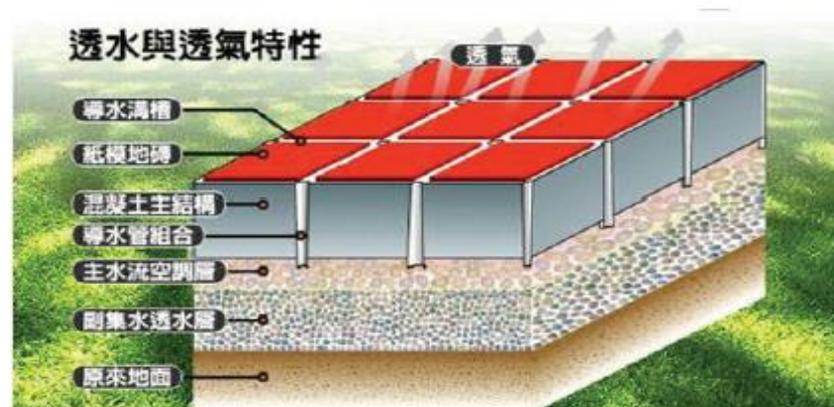
Q2: 通氣管結構型透水鋪面設計保水量為主。

Q3: 花園**土壤雨水截留**設計為輔。



### 2. 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。



### (三) 日常節能指標

#### 1. 日常節能評估

本案為地上24層樓之建築住宅類建築。立面藉由垂直量體分割輔以陽台、雨遮等深遮陽提升建築外殼結能設計標準。

#### 2. 計算「空調系統節能效率」

本案為住宅類建築為個別空調設計， $EAC=0.8 < 0.8$ 。合格

#### 3. 計算「照明系統節能效率」

#### 4. 綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」三種節能的評估後，外殼、空調及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。



#### ▶ 4 日常節能指標

減少建築物耗能。

### (四) 二氧化碳減量指標評估表

#### 1. 提出設計對策，請配合：

(1) 平面與立面形狀係數方整，不隨意出挑，樓層均勻。

(2) 高性能混凝土，主結構體4000psi。

(配比表須以實際狀況做調整)

(3) 使用輕隔間牆。

(4) 結構RC計。

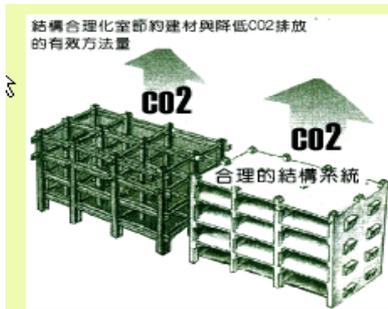
(5) 給排水衛生管路明管設計。

(6) 電信通訊線路開放式設計。

(7) 分級評估得分

2015版得分 $R_{si} = 2.596$ 分。

(本指標須依配比表與實際狀況做調整)



#### ▶ 5 二氧化碳減量指標

減少建築產業之二氧化碳排放量。

## (五) 廢棄物減量指標

### 1. 提出設計對策，請配合：

(1) 工程不平衡土方比例: 無使用土方平衡量- $P_{le}=1.5$ 最大值。

(2) 拆除廢棄物比例:

高性能混凝土4000psi，水泥每立方用量280以下較佳。  
(配比表須以實際狀況做調整)

(3) 高爐水泥爐石替代率10%

(3) 工程各項粒狀污染物防制措施(假設)

1. 清洗措施 2. 污泥沉澱過濾處理設施

3. 車行路面防塵 4. 灑水噴霧

5. 防塵罩網等措施 6. 防塵圍籬等措施

7. 防塵覆被

### 2. 分級評估得分

(1) 2015版得分 $R_{si}=2.56$ 分。

(本指標須依配比表與實際狀況做調整)



### 6 廢棄物減量指標

減少建築產業產生之廢棄物。

## (六) 水資源指標

### 1. 節水設計概要說明

(1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號6公升以下，小號3公升以下)。旅館類建築浴室以淋浴替代浴缸比例設計為 $<50\%$ 。

(2) 本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。

(3) 所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。



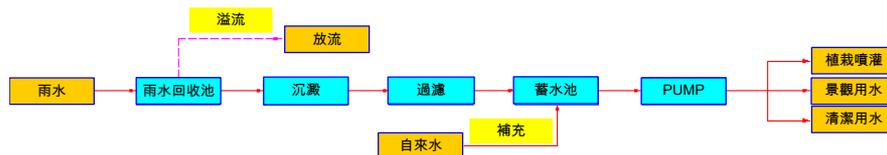
### 2. 彌補措施規劃概要說明

(1) 本案所有綠地設置噴灌系統，以節約用水。

(2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型SPA淋浴設備單元。

(3) 本案基地面積 $713\text{m}^2$ ，總樓地板面積 $10044.13\text{m}^2$ ，屬大規模開發，故設置雨水利用系統一座，並於地下室筏基設置雨水貯集槽。

### 3. 雨水利用設施檢討



## (七) 污水垃圾改善指標

### 1.設計對策：

#### (1)污水

	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統（檢附污水系統圖）
一般生活雜排水		



密閉垃圾桶意象



資源分類意象

#### (2)垃圾(需設置垃圾集中場)

設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾

集中場(運出路徑必須有明確圖示垃圾車暫停車位)

設有專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。

設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱。

設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效。

設置冷藏或冷凍垃圾處理設施者。

### 2.分級評估得分

(1)2015版得分Rsi=3.56分。



垃圾冷藏庫模型圖

7.本案建議申請綠化量、保水、日常節能、CO2減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾等7項指標。各指標得分如下：

	綠化量	保水	日常節能	CO2減量	廢棄物減量	水資源	污水垃圾	總分
2012年版	9.0	9.0(黏土層) 5.02(回填層)	12.6(黏土層) 16.6(回填層)	2.59	2.56	8.0	3.56	47.25(回填層) 47.27(黏土層)

表0-3 綠建築分級評估最終等級評量表B (單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分RS範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標RS範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**簡報結束，謝謝聆聽**

擬訂臺北市松山區寶清段二小段  
155地號等25筆土地  
都市更新權利變換不動產估價



巨秉不動產估價師聯合事務所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

# 簡報大綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
  - 評估流程
  - 估價條件
  - 更新前各宗土地價值評估
  - 區分建物地價立體分配
  - 土地建物不同人
- 更新後不動產價值
  - 評估流程及條件
  - 評估單價及總值

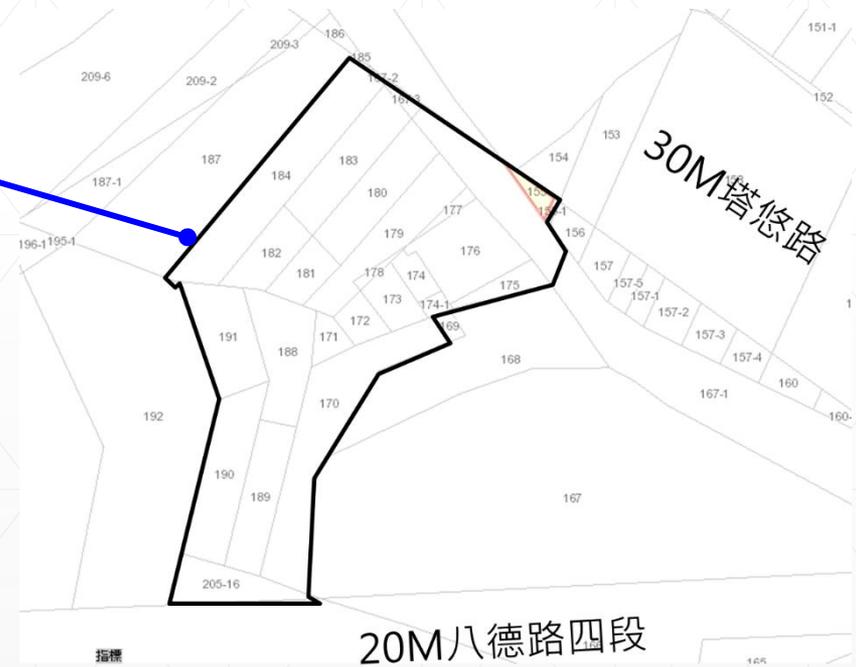
# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：  
不動產估價技術規則  
修訂「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」
- 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。

# 勘估標的基本條件說明



- 面積：1,637.00 m<sup>2</sup> (495.1925坪)
- 臨路狀況：塔悠路(30M)、八德路四段(20M)
- 土地使用分區：商三(65%、560%)



# 更新前不動產價值-評估流程

- 價格日期:
- 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(106年09月30日)
- 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程:



# 更新前不動產價值-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，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。

2. 更新前各宗土地劃分原則為**毗鄰數筆土地為同一所有權**人情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地劃分結果如下：

宗地	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	土地劃分原則	備註
1	155	12.00	3.6300		
2	167-1	119.00	35.9975	同一所有權人	167-1地號土地將於價格日期後進行分割，故面積以119.00 m <sup>2</sup> 計算。
	173	37.00	11.1925		
	174-1	8.00	2.4200		
	175	26.00	7.8650		
	178	5.00	1.5125		
3	167-2	1.00	0.3025		
4	167-3	8.00	2.4200	同一所有權人	
	183	101.00	30.5525		
5	170	199.00	60.1975		
6	171	20.00	6.0500		
7	172	24.00	7.2600		
8	174	20.00	6.0500		
9	176	105.00	31.7625		
10	177	9.00	2.7225	同一所有權人	
	179	102.00	30.8550		
	181	38.00	11.4950		
11	180	97.00	29.3425		
12	182	55.00	16.6375		
13	184	187.00	56.5675		
14	188	96.00	29.0400		
15	189	88.00	26.6200		
16	190	120.00	36.3000		
17	191	96.00	29.0400		
18	205-16	64.00	19.3600		
合計		1,637.00	495.1925		

# 更新前不動產價值-估價條件

3. 合併前各宗土地價值評估以**整宗更新單元合併後土地作為比準地**。各宗地合併前土地價值則依比準地與各宗土地個別條件差異進行調整。
4. 評估更新前區分建物房地總價評估，選定**塔悠路34號**作為店面比準戶、**塔悠路34號三樓**作為住家比準戶。
5. 更新單元有**土建不同人**之情形，本次合法建物之權利價值以固定期間收益法進行評估。合法建物結構為磚造，依不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規定，經濟耐用年數皆已超過，故以殘餘價格率為0%，**收益年期以5年、且在不考量地租之前提下評估合法建物所有權之價值比例**，本案土建不同人之建號與門牌詳列如下：

# 更新前不動產價值-估價條件

權利內容				備註
土地	地號	所有權人	持分	
	170	中華建築經理股份有限公司(委託人:周榮煌)等 11人	全部	-
建物				備註
	建號	所有權人	持分	
	90	郭招治、郭進財	所有權人 各1/2	由於謄本未登記建築完成日期，且無門牌供查詢編定日期，故屋齡以40年計算。
	91	中華建築經理股份有限公司(委託人:黃瑞益)	全部	由於謄本未登記建築完成日期，僅以門牌查詢編定日期故屋齡以47.3年計算。

# 更新後不動產價值-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。
2. 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。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
3. 評估更新後各戶價格，**店面選定1樓-A4戶**作為比準戶、**一般事務所選定4樓-B3戶**作為比準戶、**住宅選定10樓-B3戶**作為比準戶。

# 更新前合併後土地價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

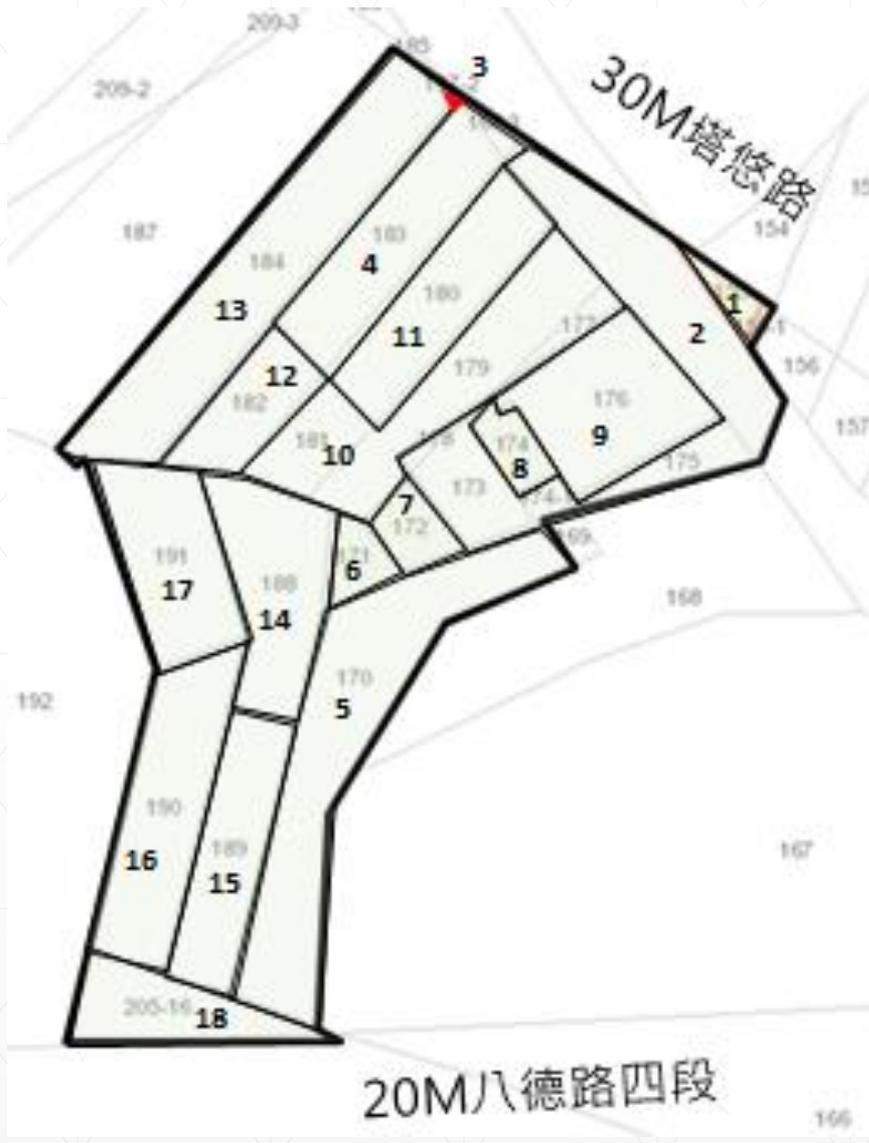
評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

土地使用分區	第三種商業區
面積(m <sup>2</sup> )	1,637.00
面積(坪)	495.1925
容積率	560%
採用估價方法	1.比較法 2.土地開發分析法
土地單價 (元/坪)	<u>3,800,000</u>
更新前總權利 價值(元)	<u>1,881,731,500</u>

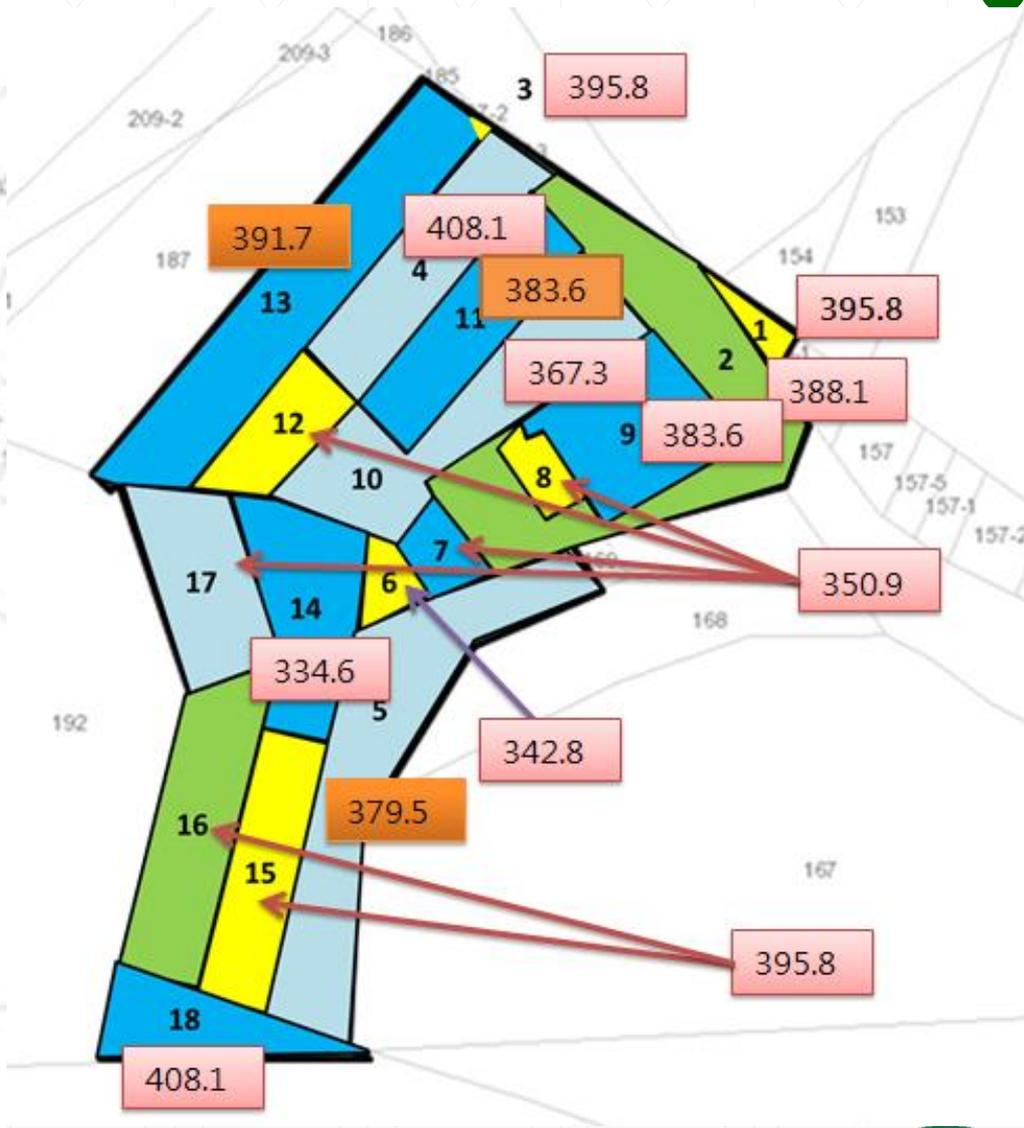
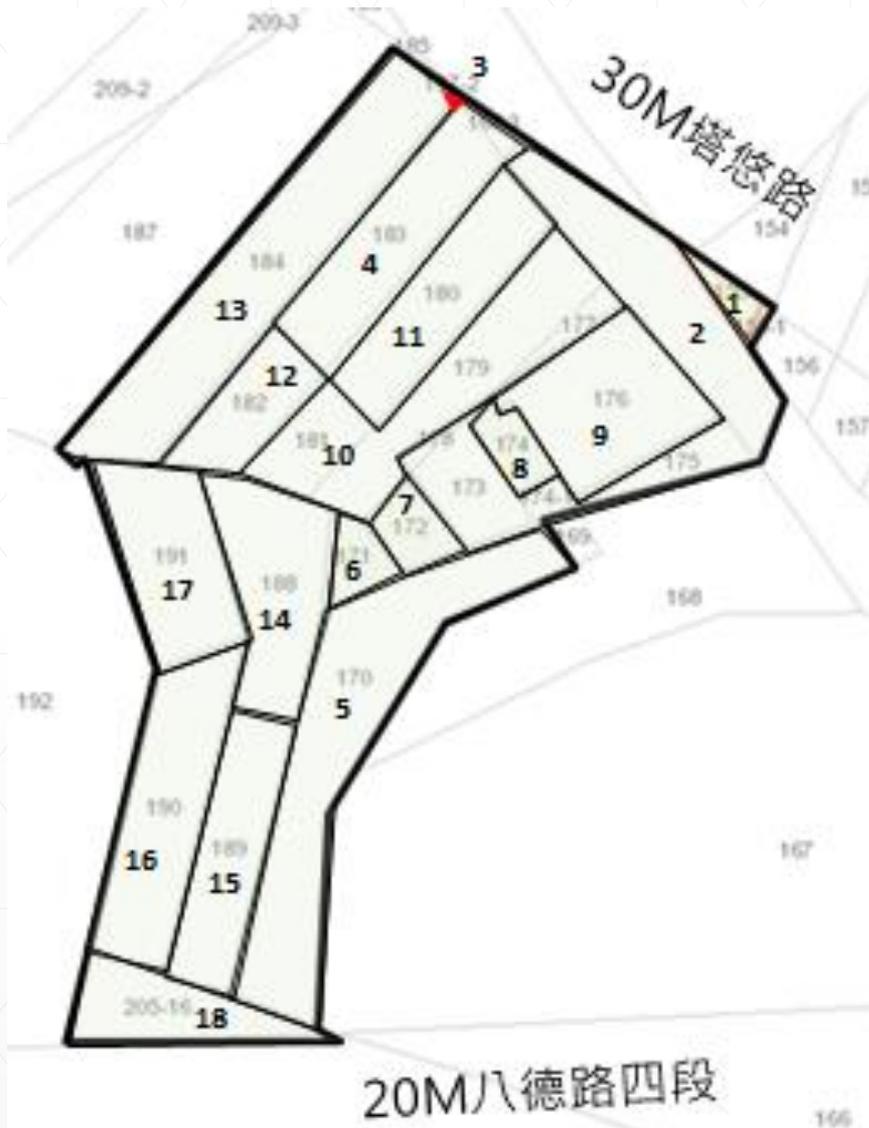


# 更新前各宗土地價值評估



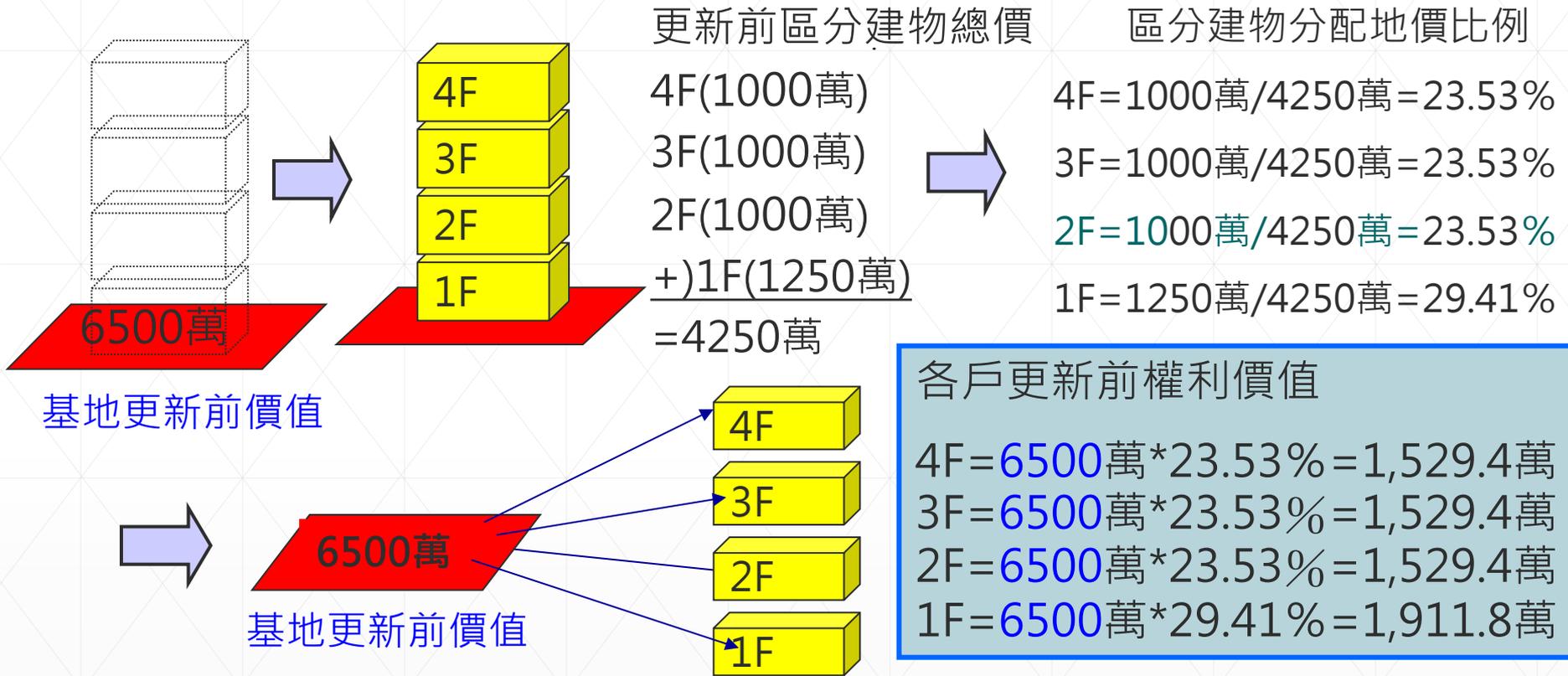
修正項目	說明	調整率
臨路狀況	臨塔悠路	0%
	臨八德路	0%
	經國有地進出	-6%
	現有巷進出	-6%
臨路面	單面	-1%
	雙面	0%
商業效益	稍佳	0%
	較佳	3%
	無商效	-8%
土地形狀	長條	-4%
	長方	0%
	三角	-3%
	極不規則	-5%
	梯形	-2%
	尚稱方整	0%

# 更新前各宗土地價值評估



# 區分建物地價立體分配

假設計算示例(不動產估價技術規則§126條原理)：



更新前各戶市價以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量『樓層』、『屋齡』等因素，決定各戶合理市場價值

# 權利變換關係人權利價值評估



- 須請**雙方先行協議分配**；若無法達成協議，才由估價師評估，以該戶更新前土地總價值，合理分配給甲、乙二人。
- 評估方式：評估合法建物**一定期間**使用土地之收益價格（技術規則§47，但不含期末處分價值），再以該收益價格**扣除建物殘餘價值**所得之結果除以該土地更新前合併前素地價值所得之比例。
- 另依估價條件
  - 建物尚可使用5年
  - 地租不予列計
- 評估結果：**土地170地號：98.77%**

**+ 建物90、91建號：1.23%**

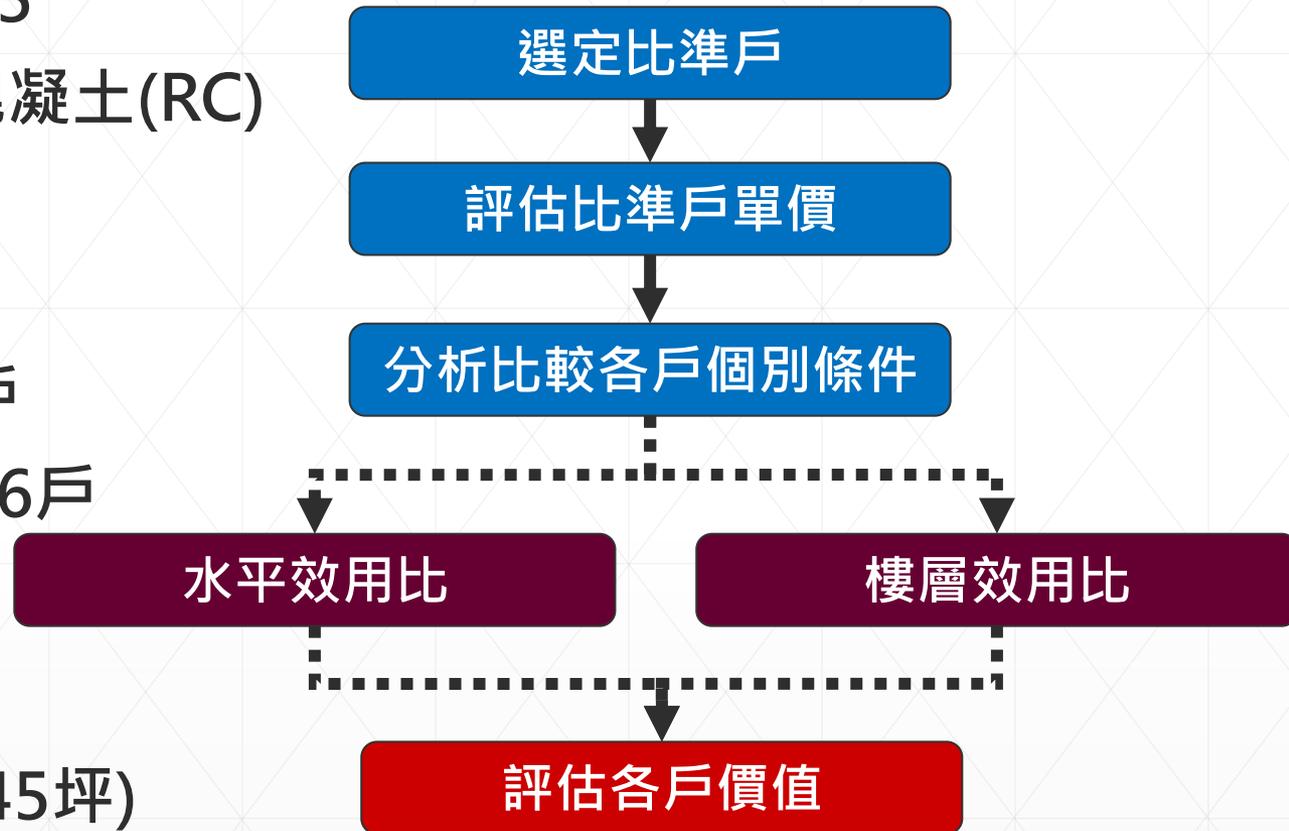
---

**= 土地 + 建物比例合計100%**



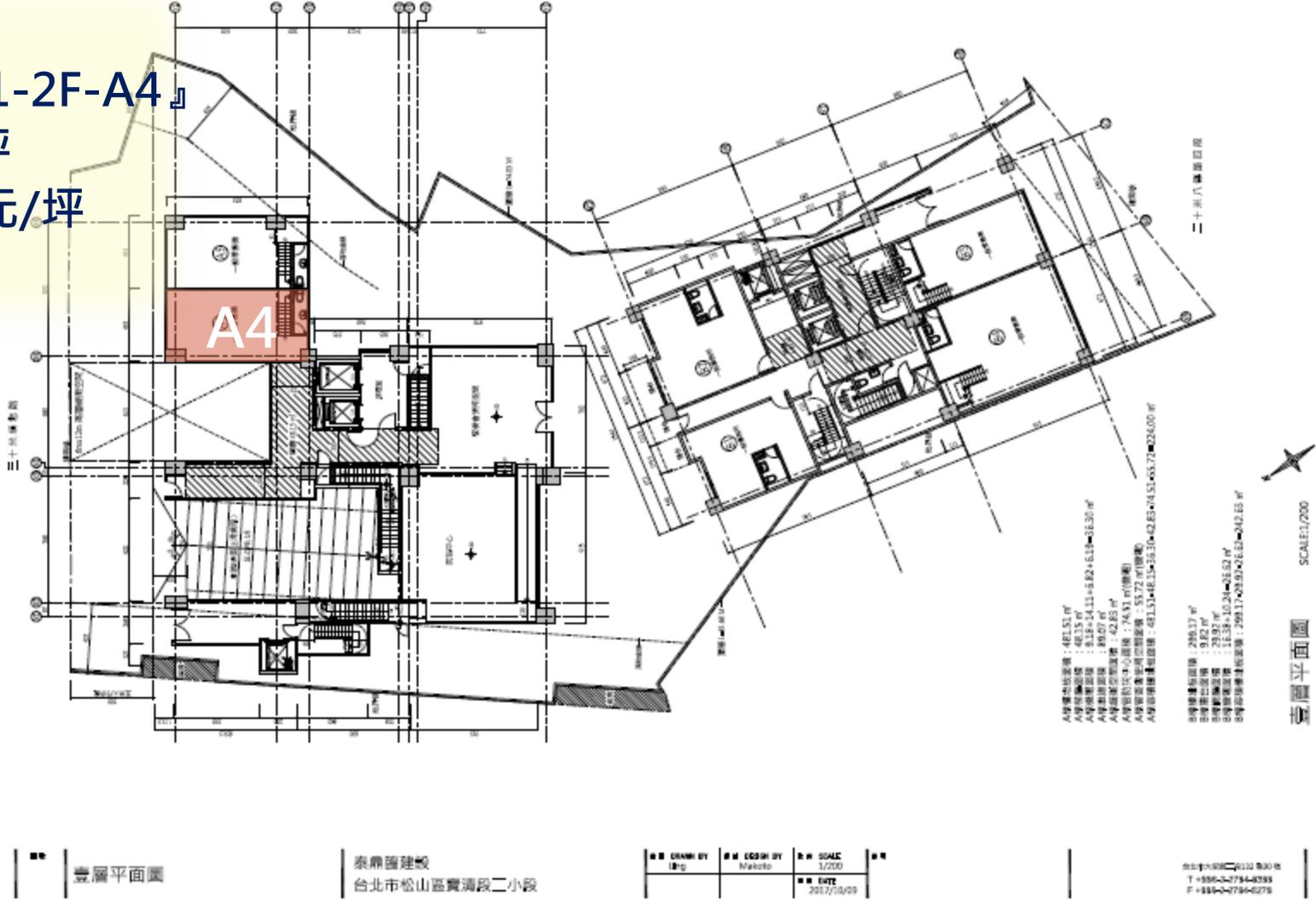
# 更新後不動產價值-更新後建築規劃

- 建築樓層：24F/B5
- 構造建材：鋼筋混凝土(RC)
- 登記種類：
  - 店鋪(1F~2F)4戶
  - 辦公(1F~6F)39戶
  - 住宅(7F~24F)106戶
  - 停車位149部
- 規劃用途/坪數：
  - 店面(35.44~57.45坪)
  - 辦公(17.25~80.49坪)
  - 住宅(17.28~90.24坪)



# 更新後不動產價值-比準戶條件及單價

店舖比準戶『1-2F-A4』  
 面積：35.44坪  
 單價：165萬元/坪



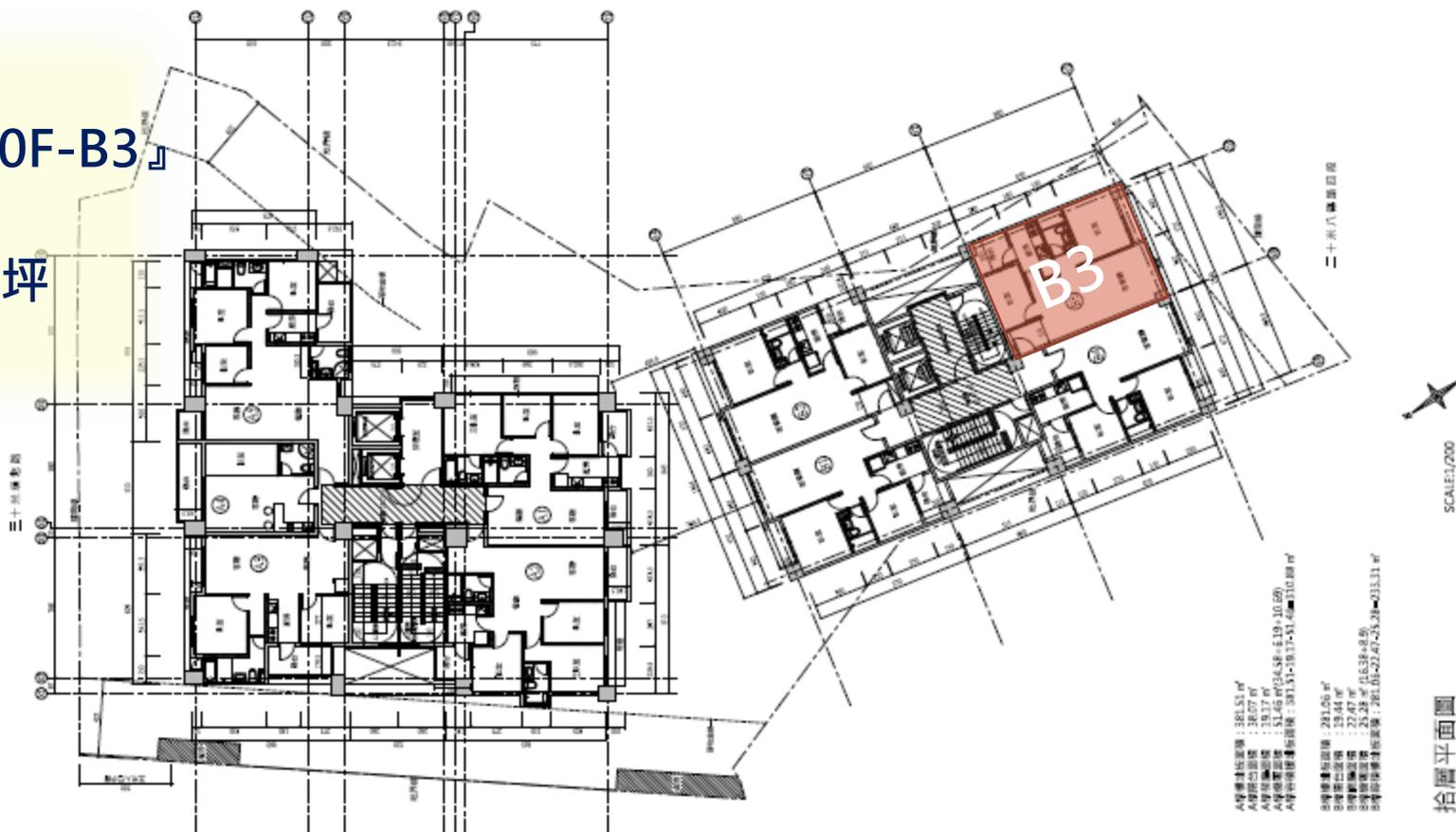


# 更新後不動產價值-比準戶條件及單價

住宅比準戶『10F-B3』

面積：28.80坪

單價：73萬元/坪



拾層平面圖

泰鼎強建設  
台北市松山區寶清段二小段

■■ DRAWN BY ■■  
 lhp  
 ■■ CHECK BY ■■  
 Hsiao  
 ■■ SCALE ■■  
 1/200  
 ■■ DATE ■■  
 2017/10/04

地址：台北市中山區  
 T +886-2-2794-8388  
 F +886-2-2794-8278

# 更新後不動產價值

住宅樓層	調整率	店面樓層	調整率
7	97%	1	100%
8	98%	2	65%
9	99%	辦公樓層	調整率
10	100%	1	115%
11	101%	2	102%
12	102%	3	100%
13	103%	4	100%
14	104%	5	101%
15	105%	6	102%
16	106%		
17	107%		
18	108%		
19	109%		
20	110%		
21	111%		
22	112%		
23	113%		
24	115%		

↑  
垂直  
效用比

水平 →  
效用比

標的	項目	說明	調整率
店面	面寬	較佳	2%
		普通	0%
	商業效益	較佳	5%
		稍佳	0%
辦公	採光	單面	-1%
		雙面	0%
		三面	1%
	面積	較大-60坪以上	2%
		普通-30-60坪	1%
		較小-30坪以下	0%
	格局	方整	0%
		L形	-1%
		長條形	-1%
住宅	採光	單面	-1%
		雙面	0%
		三面	1%
	西曬	是	-1%
		否	0%
	視野景觀	較佳	5%
普通		0%	

# 更新後評估結果

- 店舖(1F)建坪單價約介於**165.0 ~ 176.6**萬元/坪之間
- 辦公(1-6F)建坪單價約介於**67.3 ~ 78.2**萬元/坪之間
- 住宅(7-24F)建坪單價約介於**70.1 ~ 88.1**萬元/坪之間
- 平面車位單價約介於**180萬元**至**290萬元**/個之間(含坡道、升降兩種)
- 機械車位單價約介於**130萬元**至**140萬元**/個之間
- 更新後不動產總權利價值約**44.9億元**

# 更新後評估結果

項目		單位	評估價值(元)
更新前	土地平均單價	元/坪	3,800,000
	更新前土地總價	元	1,881,731,500
更新後	一至二樓-店面均價	元/坪	1,390,789
	一至六樓-辦公均價	元/坪	695,545
	七樓以上-住宅均價	元/坪	775,301
	一樓均價	元/坪	1,407,539
	二樓以上均價	元/坪	762,422
	房屋總權利價值	元	4,171,778,956
	車位均價	元/個	2,155,034
	車位總權利價值	元	321,100,000
	更新後總價值	元	4,492,878,956



- 估價內容及詳細數字，於**事業計畫暨權利變換計畫公开展覽期間**有完整估價報告書可供地主及民眾閱覽。
- 以上估價成果(包含更新前與更新後)為本案送件數值，各個價格及估價係數皆須由**臺北市都市更新審議會審查完成後**，方為定值。



---

簡報結束，謝謝聆聽