

擬訂臺北市士林區永平段二小段 220-2地號等21筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實 施 者：全樂建設股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：陳澤生建築師事務所

廖崧廷建築師事務所

鑑價機構：中泰不動產估價師聯合事務所

易翔不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

112年11月27日

臺北市都市更新自治條例第15條：

自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下者，同意比率已達「都市更新條例第37條」規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，**逕行擬訂都市更新事業計畫辦理**。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但**私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九**同意者，其**所有權人數不予計算**。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內**私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意**，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於**十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知**。

1.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫(併同申請劃定更新單元)

- 112年11月10日至11月12日報紙刊登
- 112年11月15日張貼公告於士林區社園里公佈欄
- 112年11月15日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年11月27日舉辦本案公聽會

2.公聽會辦理人：全樂建設股份有限公司（實施者）
弘傑城市開發股份有限公司（規劃單位）

3.公聽會邀請對象：

專家學者代表：連琳育 所長

當地居民代表：臺北市士林區社園里 陳飛熊里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於永平街46巷3弄以西、永平街46巷(綠地用地)以北、永平街以東及永平街80巷以南街廓範圍內，為非完整街廓，共21筆土地，土地總面積為2,528.00m²(764.72坪)。
- 土地部分
所有權人共計37名，面積2,528.00m²，均為私有土地。
- 建物部分
所有權人共計35名，面積3,119.49m²，均為私有建物。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種住宅區	220-2、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、313-2、314及315地號	2,528.00	45%	225%	5,688.00
合計	21筆土地	2,528.00	—	—	5,688.00

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,528.00	37	3,119.49	35
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	2,528.00	37	3,119.49	35
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,528.00	37	3,119.49	35
同意比例 (%) (C/B)	-	> 90%	-	> 90%

※私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

※同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國110年02月05日府都規字第11000903351號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業。
 - 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比例**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**全樂建設股份有限公司**具名辦理。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m²)	獎勵比例(%)
中央	危老建築	286.70	5.04
	綠建築，申請黃金級	455.04	8.00
	智慧建築，申請銀級	341.28	6.00
	無障礙，申請住宅性能評估第2級	170.64	3.00
	耐震設計，申請標章	568.80	10.00
	時程	398.16	7.00
	小計	2,220.62	39.04
地方 (上限 20%)	留設人行步道	491.31	8.64
	建築設計符合審議原則	170.64	3.00
	小計	661.95	11.64
都市更新容積獎勵合計		2,882.57	50.68
都市更新容積獎勵上限		2,844.00	50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	11億6,955萬元	本案構造為鋼筋混凝土造，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
	小計	11億6,955萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	1,967萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	945萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	350萬元	本案依委託服務合約金額提列
	更新前測量費用	25萬元	本案依委託服務合約金額提列
	其他規劃簽證費用	666萬元	本案以報價單含稅金額提列，綠建築、智慧建築、住宅性能評估(無障礙)及耐震標章等顧問費
	土地改良物拆遷補償及安置費	4,483萬元	依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列、拆遷安置費
	地籍整理費	386萬元	以每戶29,000元/戶提列
	小計	8,822萬元	
貸款利息		5,412萬元	
稅捐		2,783萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		3億5,844萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(13.72%)及信託管理費
更新事業總成本		16億9,816萬元	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依中泰不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元) A
店面	146.02	坪	838,254	1億2,240萬元
住宅	4,069.40	坪	653,689	26億6,012萬元
汽車位	109	個	2,388,532	2億6,035萬元
銷售總收入金額小計(A)				30億4,287萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	16億9,816萬元(註)
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	13億4,471萬元(註)
共同負擔比例		55.81%(註)

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
不動產 開發信託	來源： 本案實施者將於受託單位簽立不動產開發信託，依信託契約之約定，實施者同意受託單位以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○預售款」(下稱「預售信託專戶」)及以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○興建款」(下稱「興建信託專戶」)。 預售信託專戶用以存放其買方所繳價金及利息，「興建信託專戶」用以存放興建資金之融資款、自有資金及利息。 控管： 1.本案信託專戶採專款專用，除支付本案約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。 2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審查無誤後始得動用；再由受託單位自信託專戶撥付。 3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致發生之罰緩、滯納金、利息等費用，或衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一、結構部分(基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)保固十五年。
- 二、各戶室內固定建材及設備部分(門窗、粉刷、地壁磚、廚具、衛浴、對講機之設備、水電...等)保固一年。
- 三、防水保固三年。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	114/5
2	申請拆除及建造執照	3	114/6-114/8
3	改良物殘餘價值補償	2	114/6-114/7
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/9
5	土地補償金發放作業	2	114/6-114/7
6	地上物騰空拆除	1	114/9
7	工程施工	31	114/10-117/4
8	申請使用執照	3	117/5-117/7
9	送水送電	2	117/8-117/9
10	申請測量	2	117/10-117/11
11	釐正圖冊	1	117/12
12	接管	1	118/1
13	計算及找補差額價金	2	118/2-118/3
14	產權登記	3	118/4-118/6
15	申請更新後稅捐減免	1	118/7
16	更新成果備查	1	118/8

總更新時程約需4.3年

(事權計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：全樂建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市士林區社中街286號
- 聯絡電話：(02)2812-8936
- 聯絡人：周雨辰小姐
- 專案網站：<https://www.sanlo-chanlo.com.tw/>
- 規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司
- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳郁筠小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署 <https://www.nlma.gov.tw/>
 地址：臺北市松山區八德路2段342號
 電話：(02)8771-2345
 機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>
 地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
 法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

建築設計

陳澤生建築師事務所 & 廖崧廷建築師事務所

建築物概要說明

開發規模

地上17層、地下4層

戶數統計

1F 店鋪：6戶
2-17F 住宅：127戶
總計:133戶

車位規劃

汽車：111輛(含2輛無障礙車位)
機車：108輛

2-17F 集合住宅

1F 住宅大廳、店鋪

B1-B4 停車空間

建築物高
樓層高度
3.2M@16F

4.2M

1M

永平街9巷弄私設道路

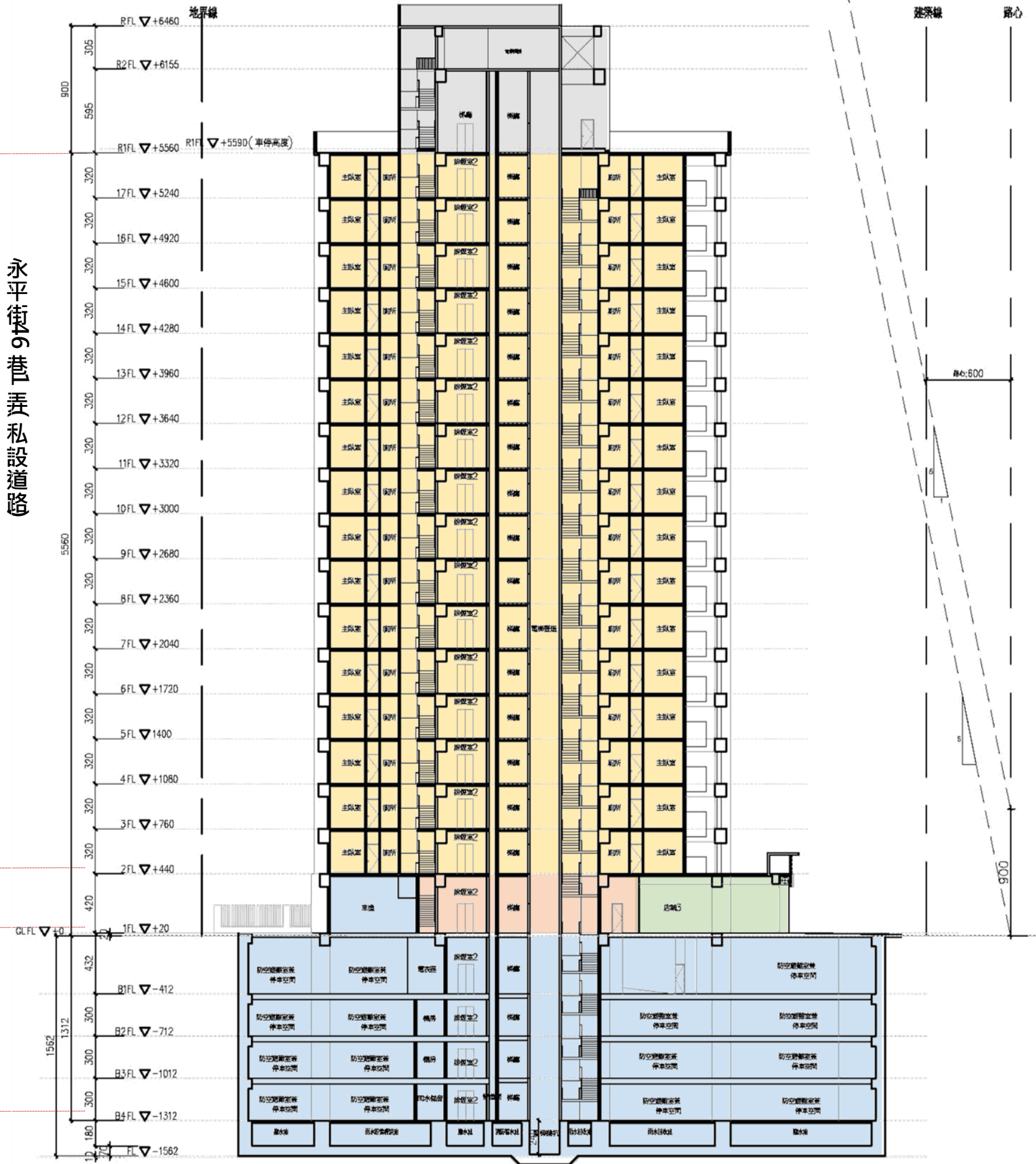


圖-0-建築物概要說明

永平街(12米計畫道路)(已開闢)

人車動線設計說明

公共交通系統

更新單元鄰接北側12米永平街80巷及西側12米永平街，並規劃人車動線分離。

車行動線系統

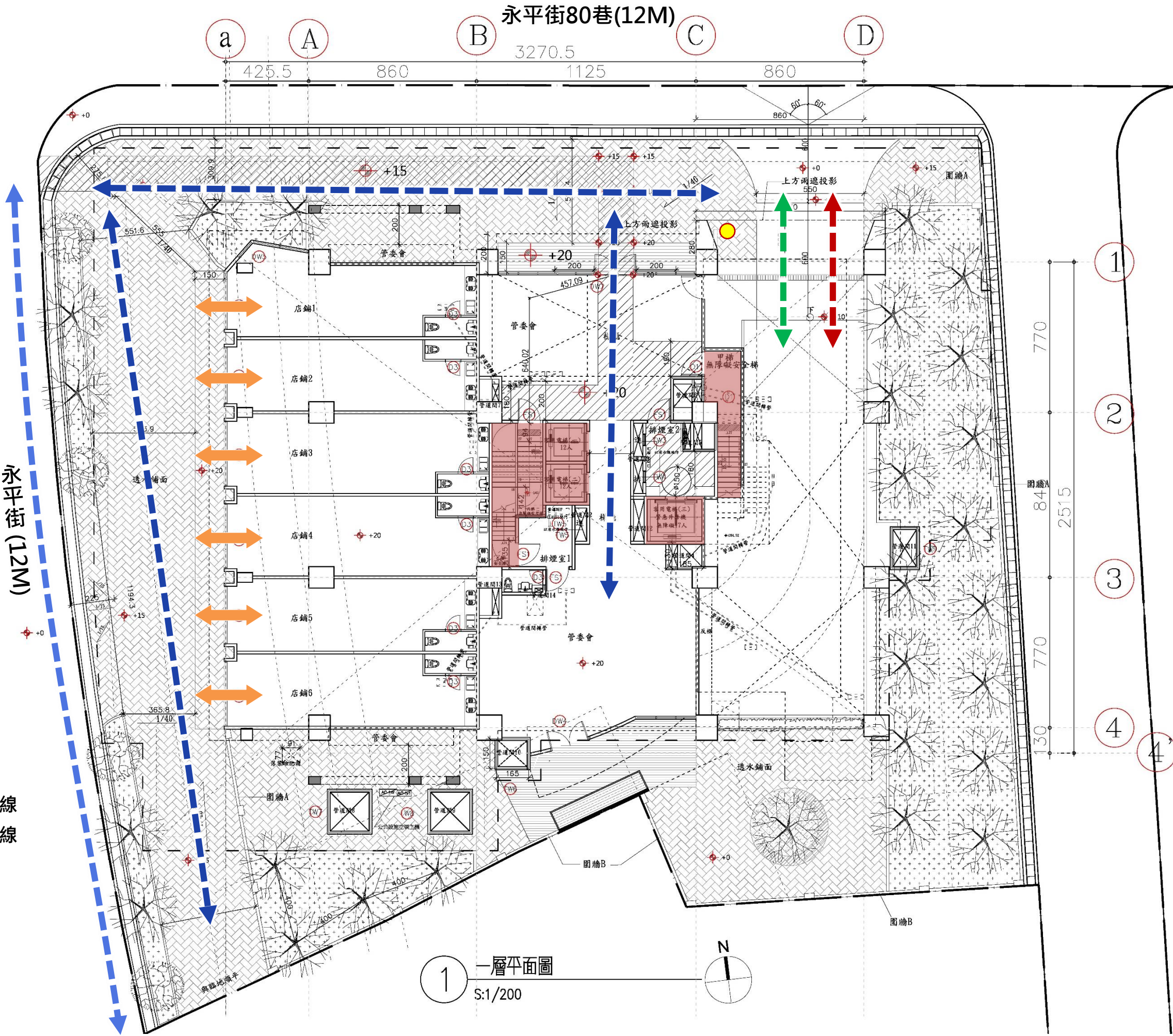
地下停車場入口採雙車道系統，車道由北側12米計畫道路進出，並留設下車緩衝空間，以降低對行人空間衝擊。

行人動線系統

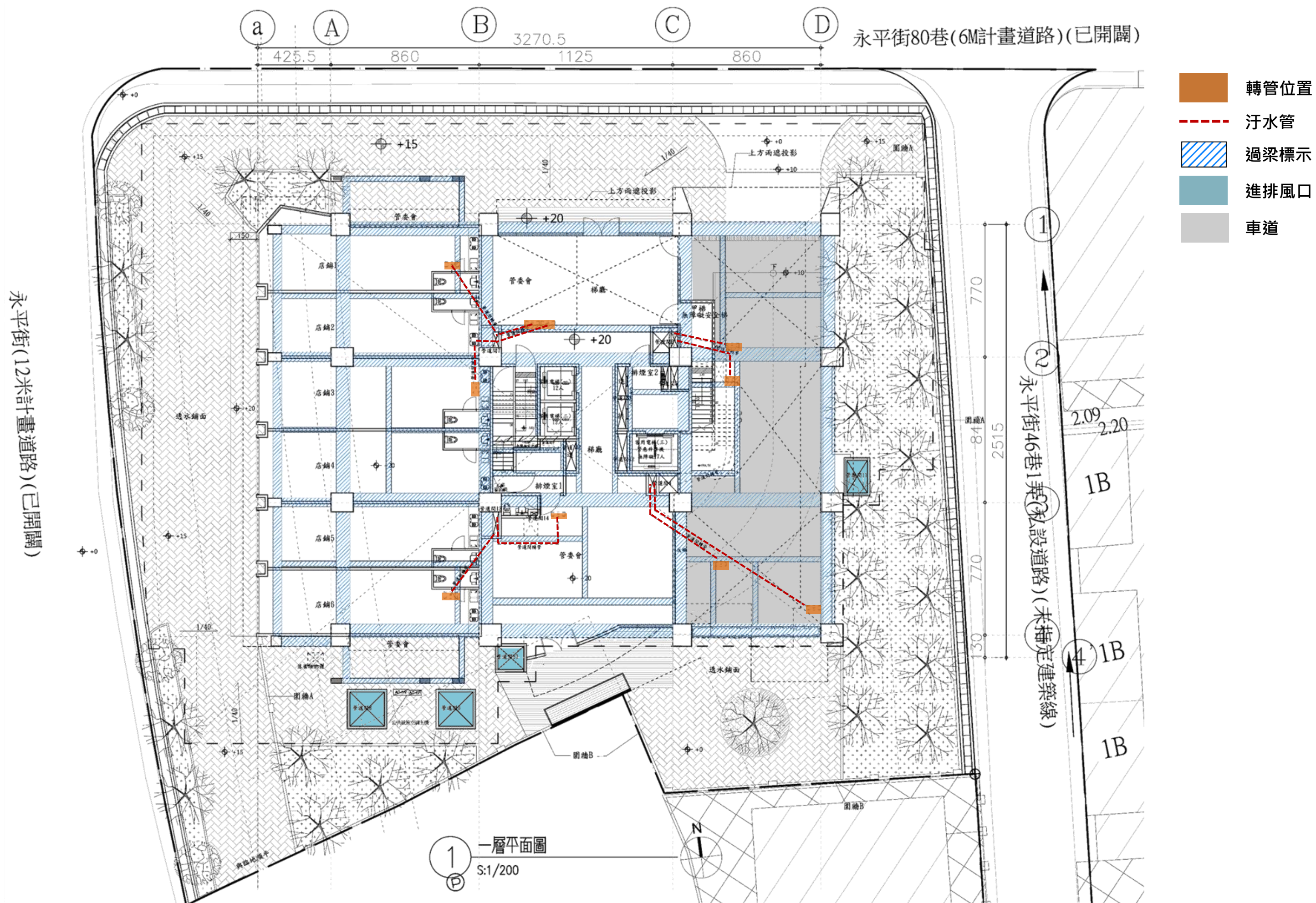
北側及西側退縮6米人行步道可供民眾休憩行走。
社區出入口設置於北側。

圖例及說明

- 住戶人行動線
- 行人沿街動線
- 汽車動線
- 機車動線
- 店鋪動線
- 垂直動線
- 警示燈



一層平面圖



二層平面圖



過梁標示

三至十層平面圖



十一層平面圖



十二至十四層平面圖



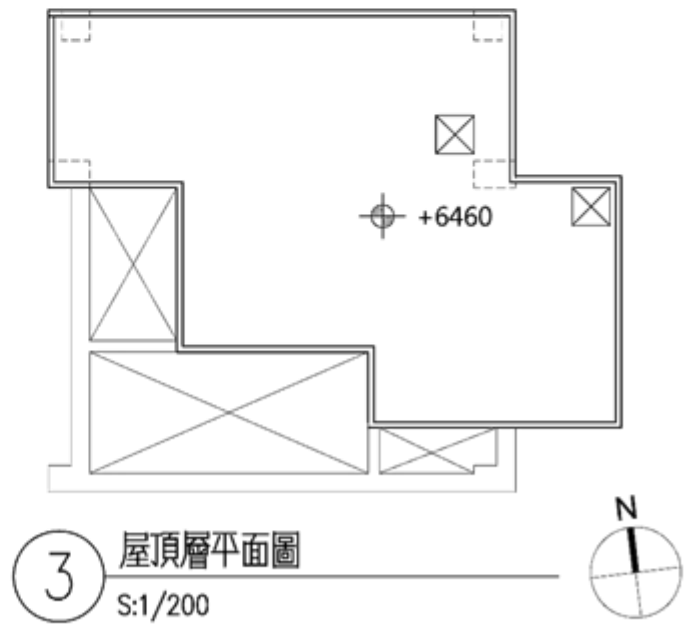
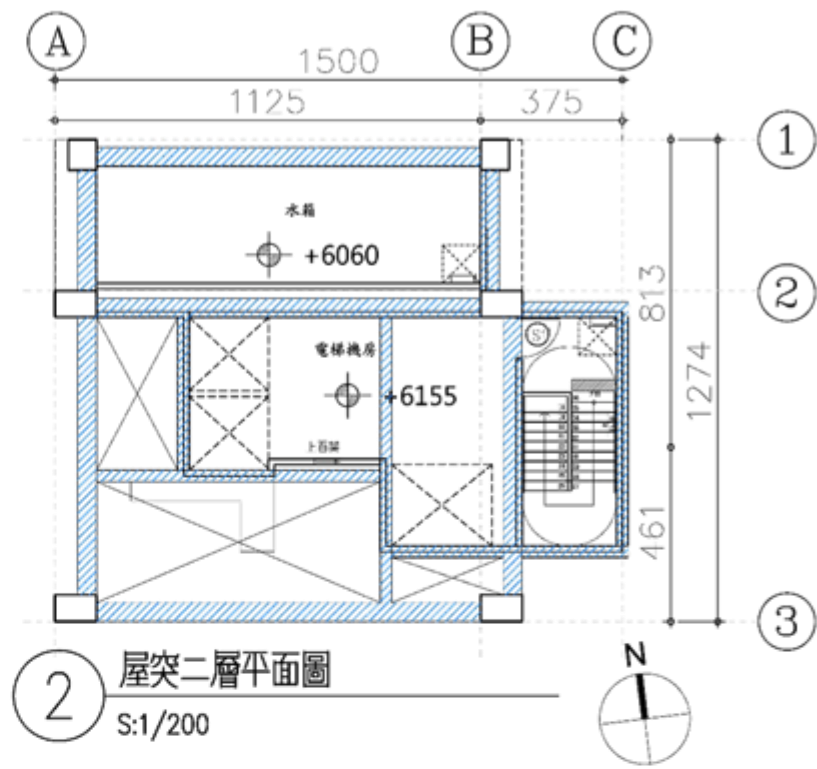
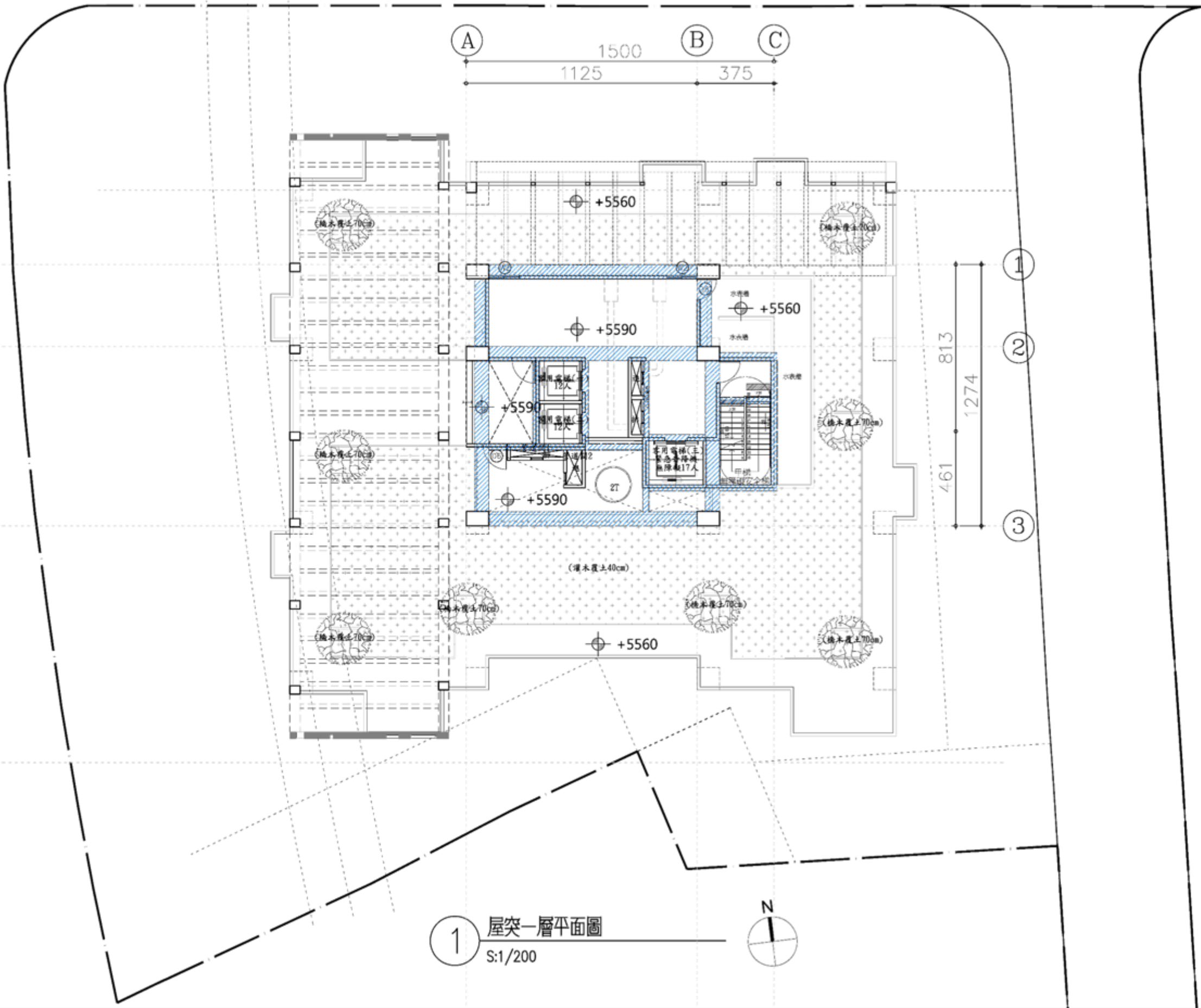
十五層平面圖



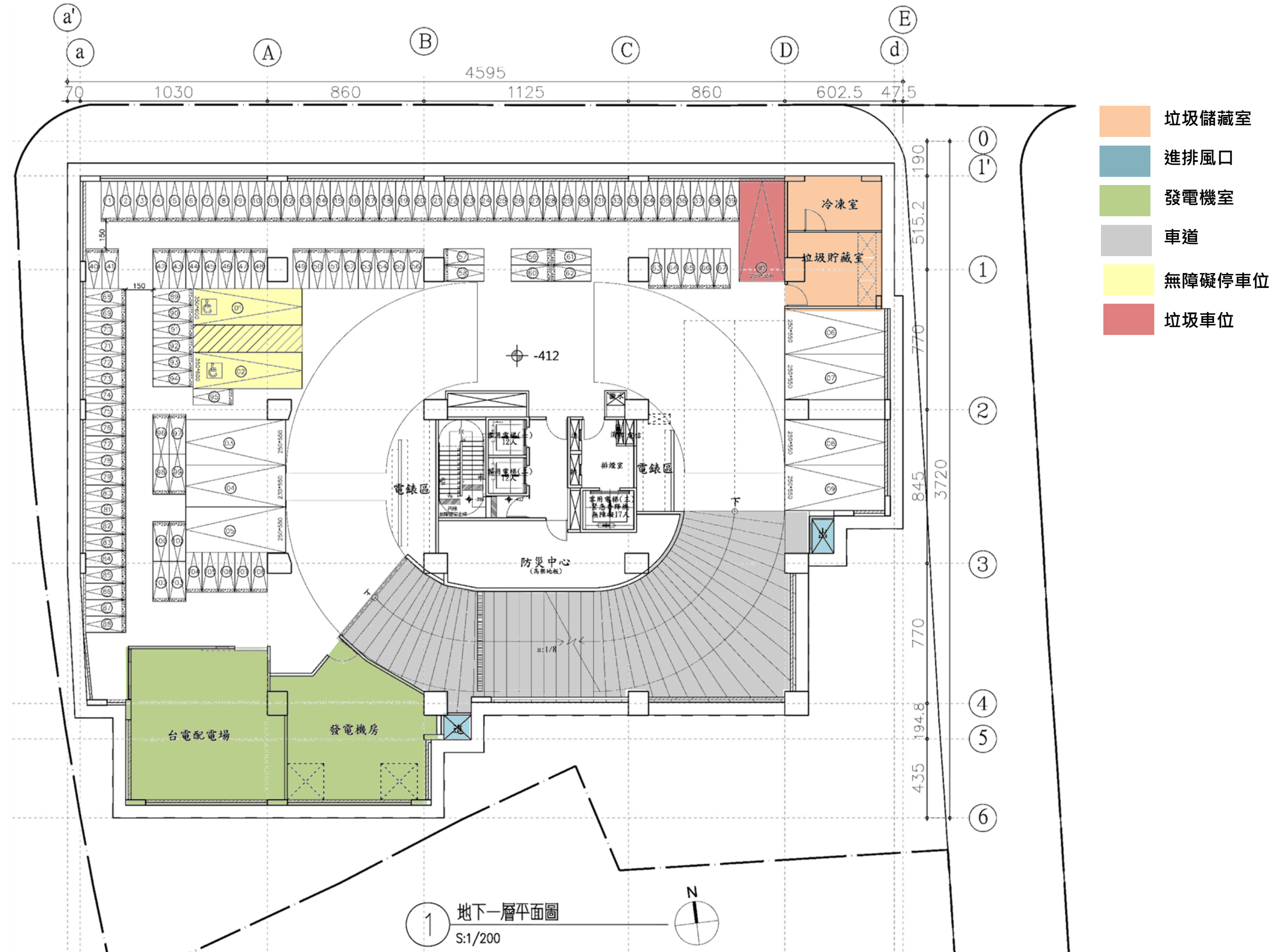
十六至十七層平面圖



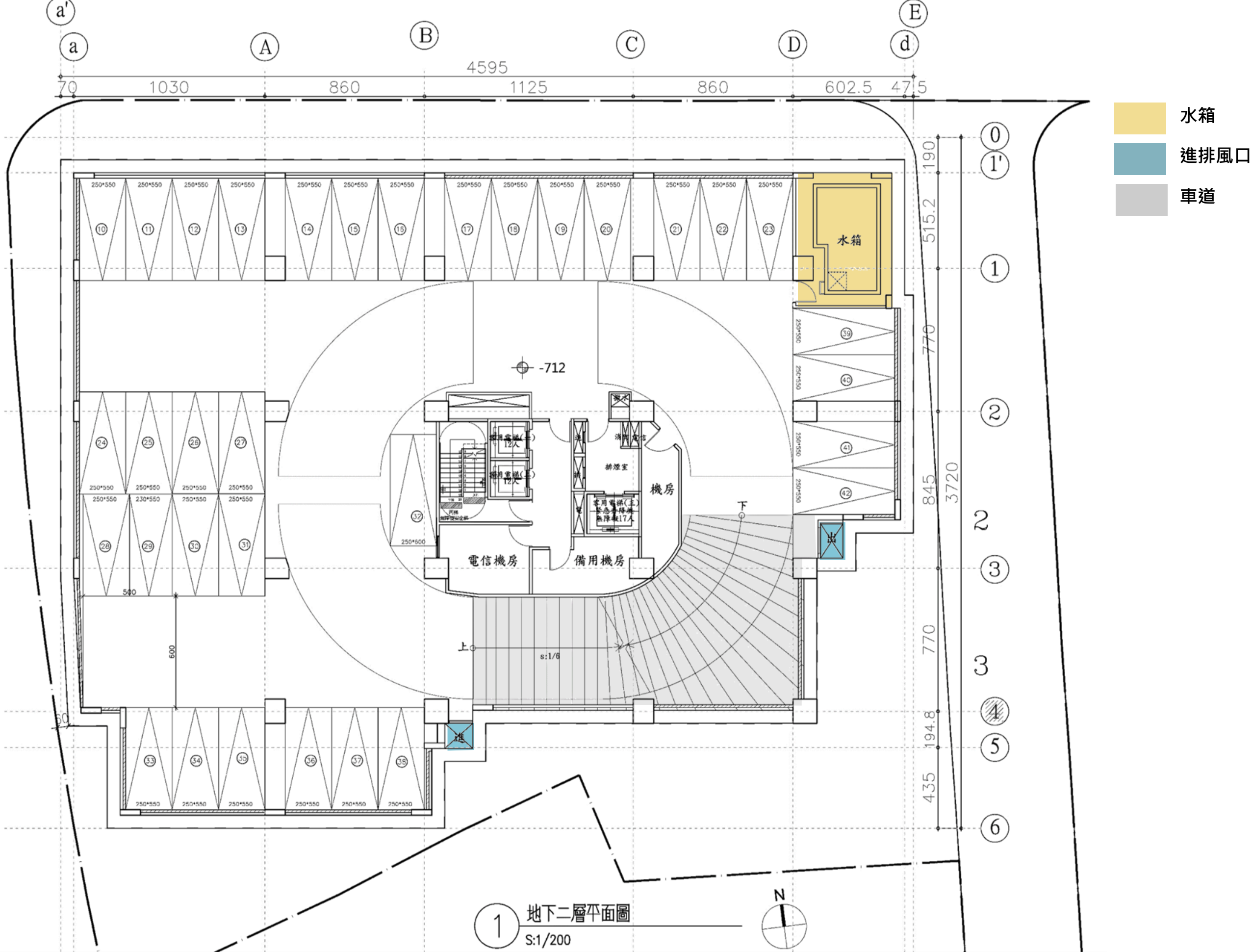
屋突一層至屋突三層平面圖



地下一層平面圖

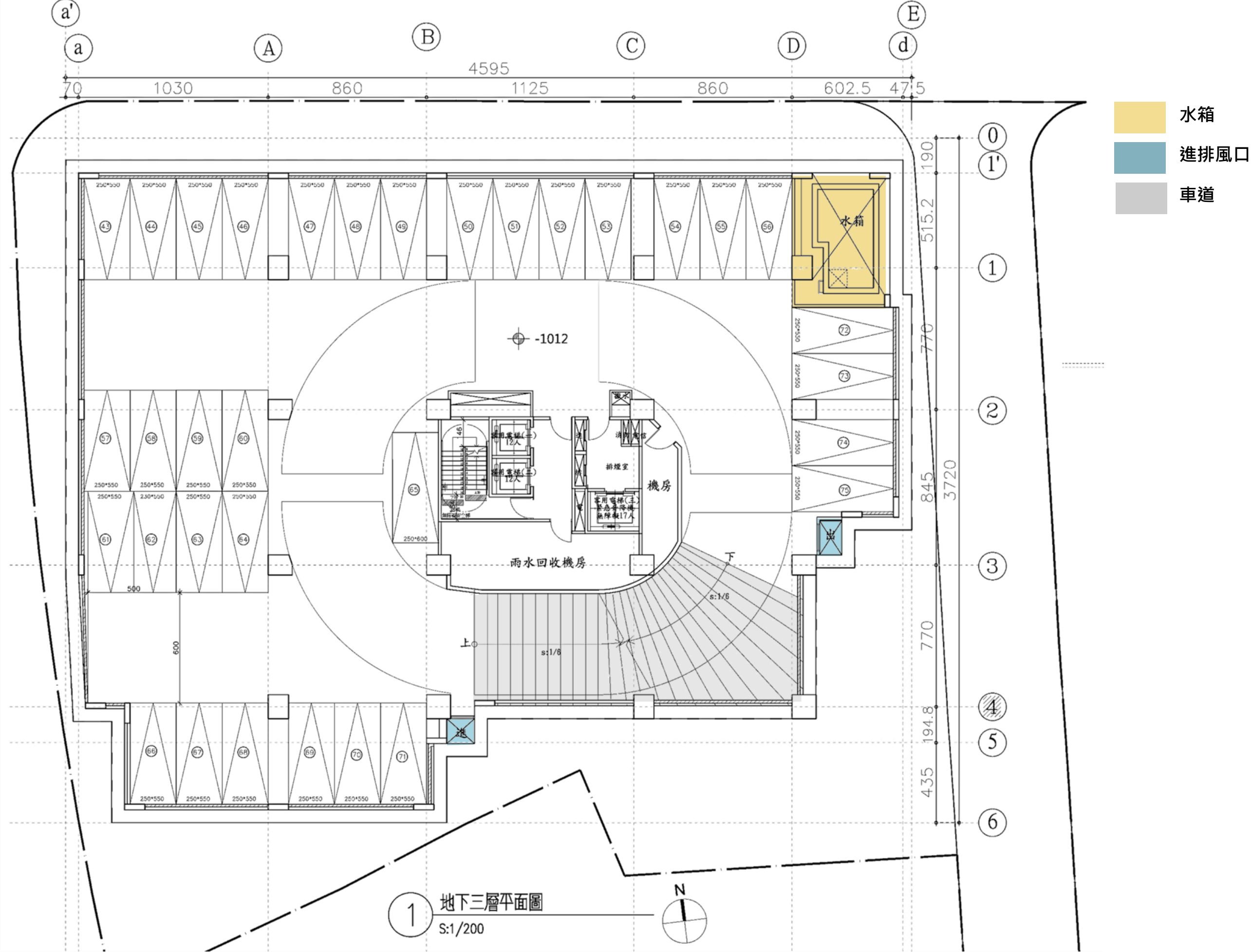


地下二層平面圖



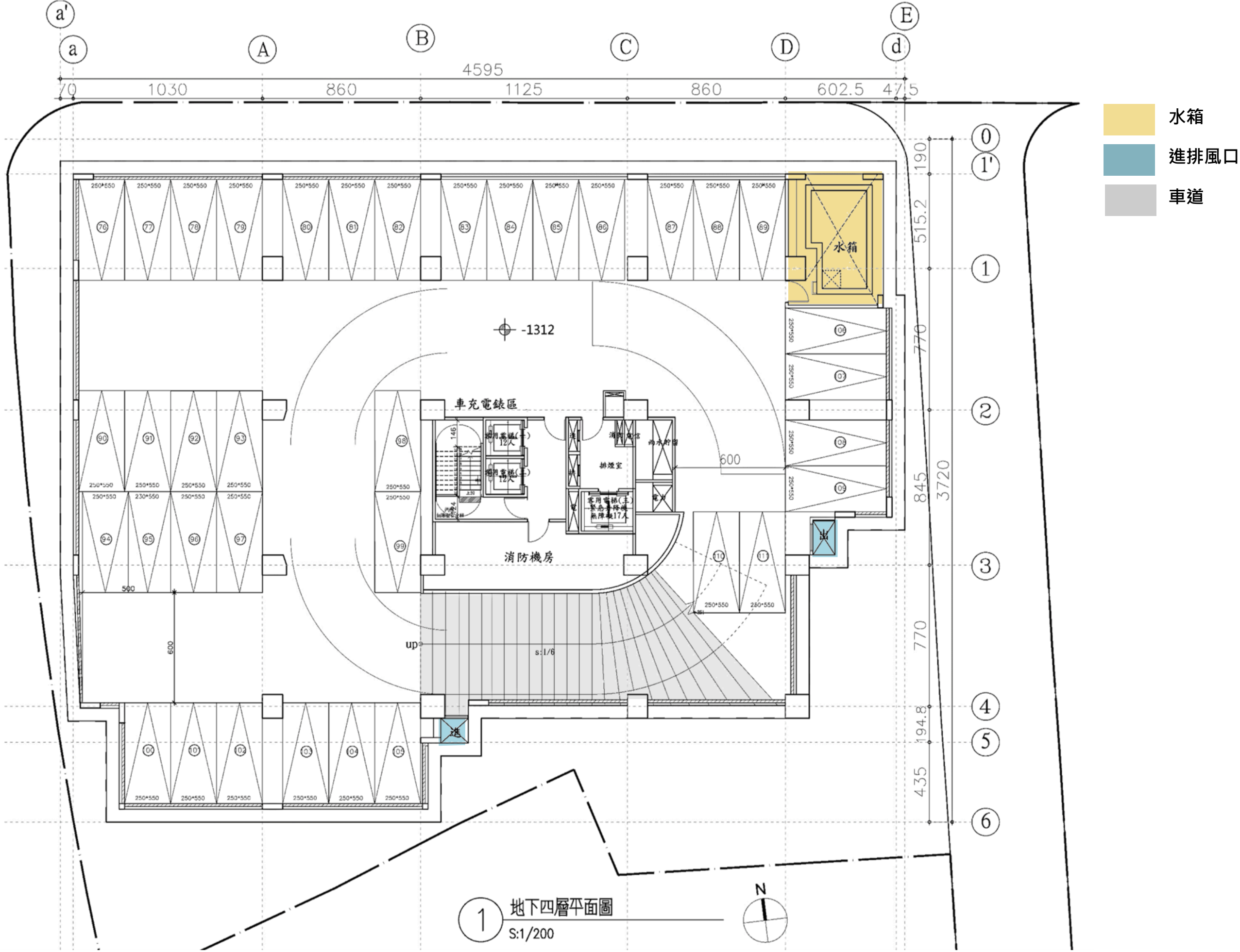
1 地下二層平面圖
S:1/200

地下三層平面圖

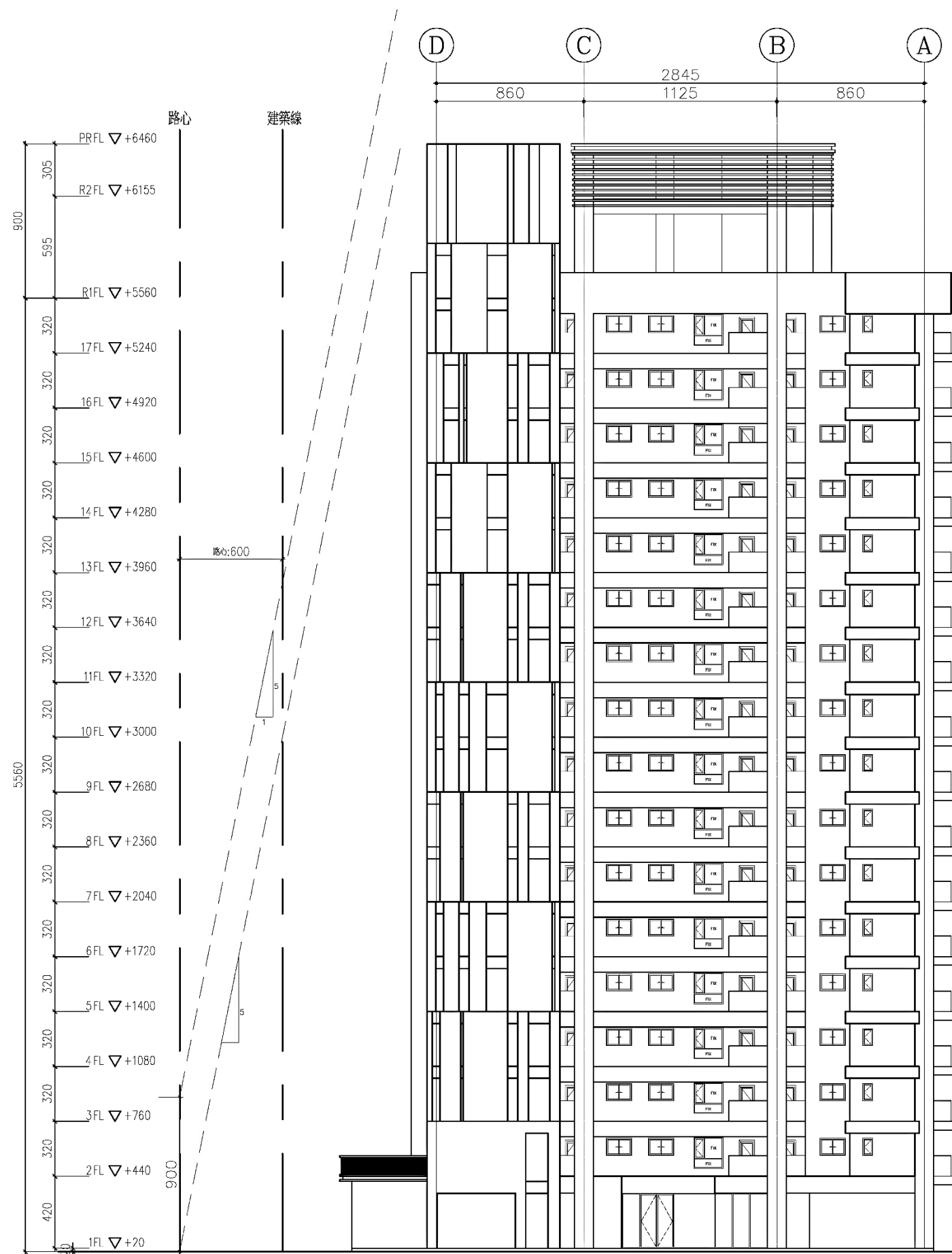


1 地下三層平面圖
S:1/200

地下四層平面圖

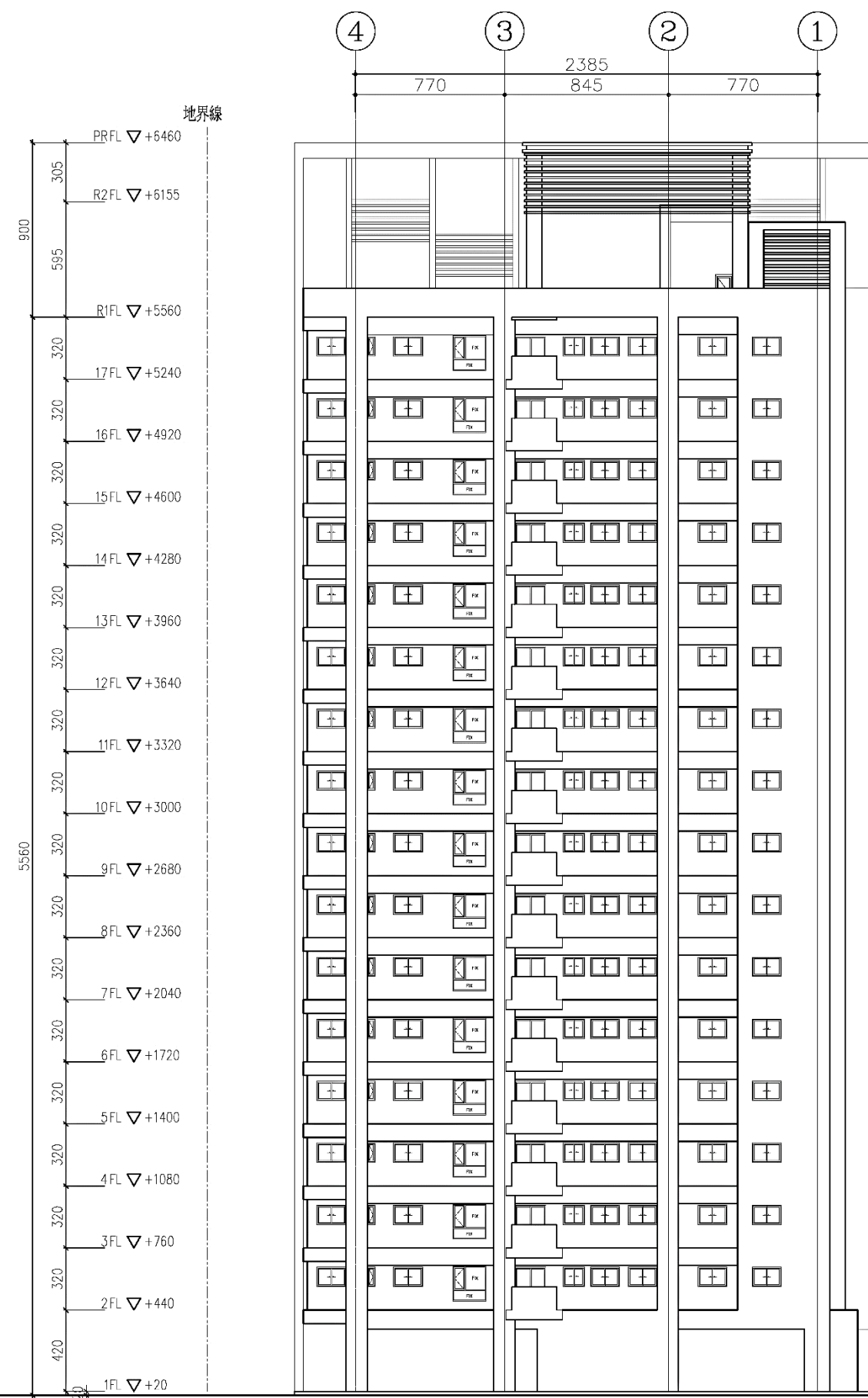


1 地下四層平面圖
S:1/200

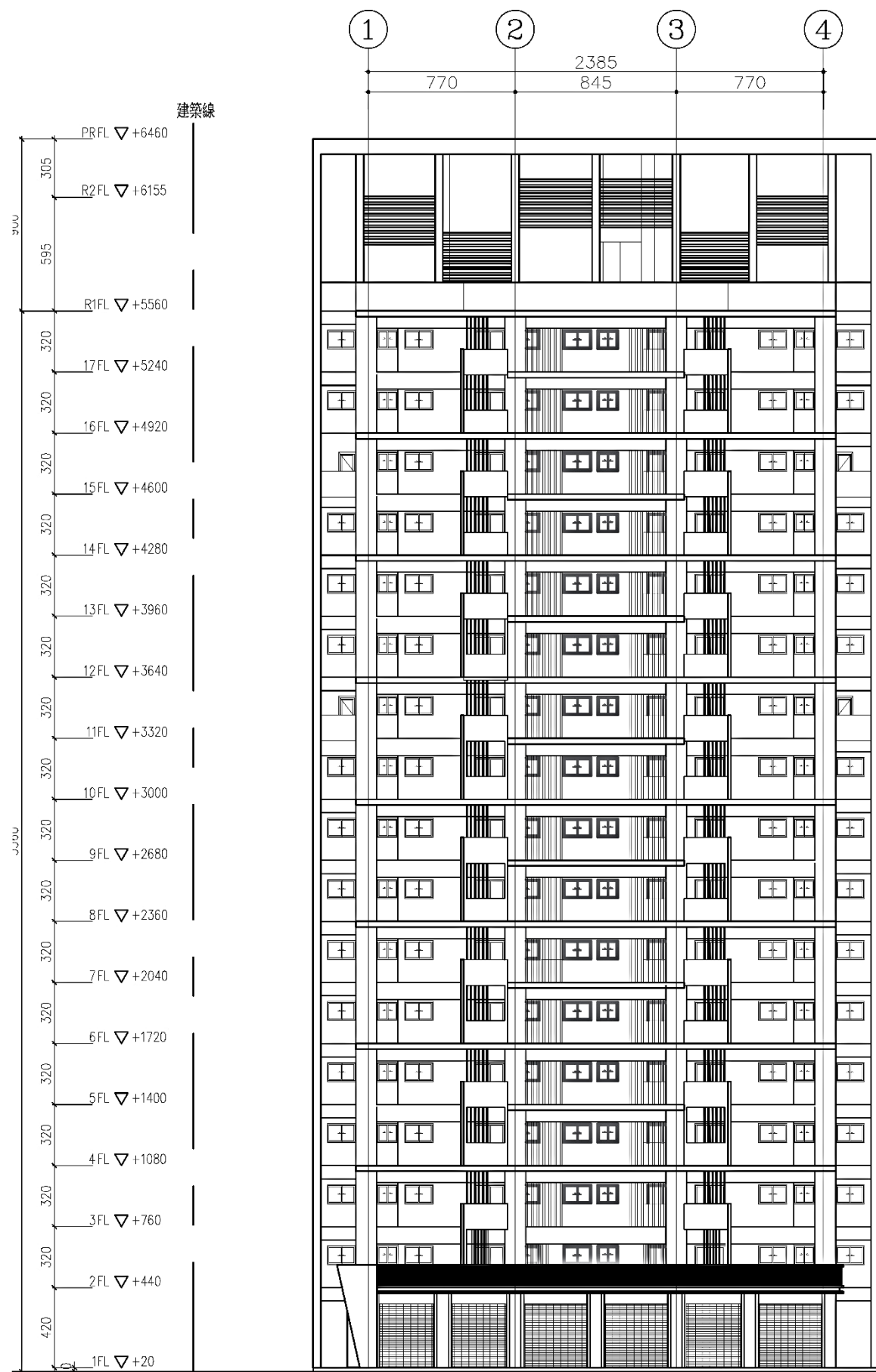


南向立面圖

地界線

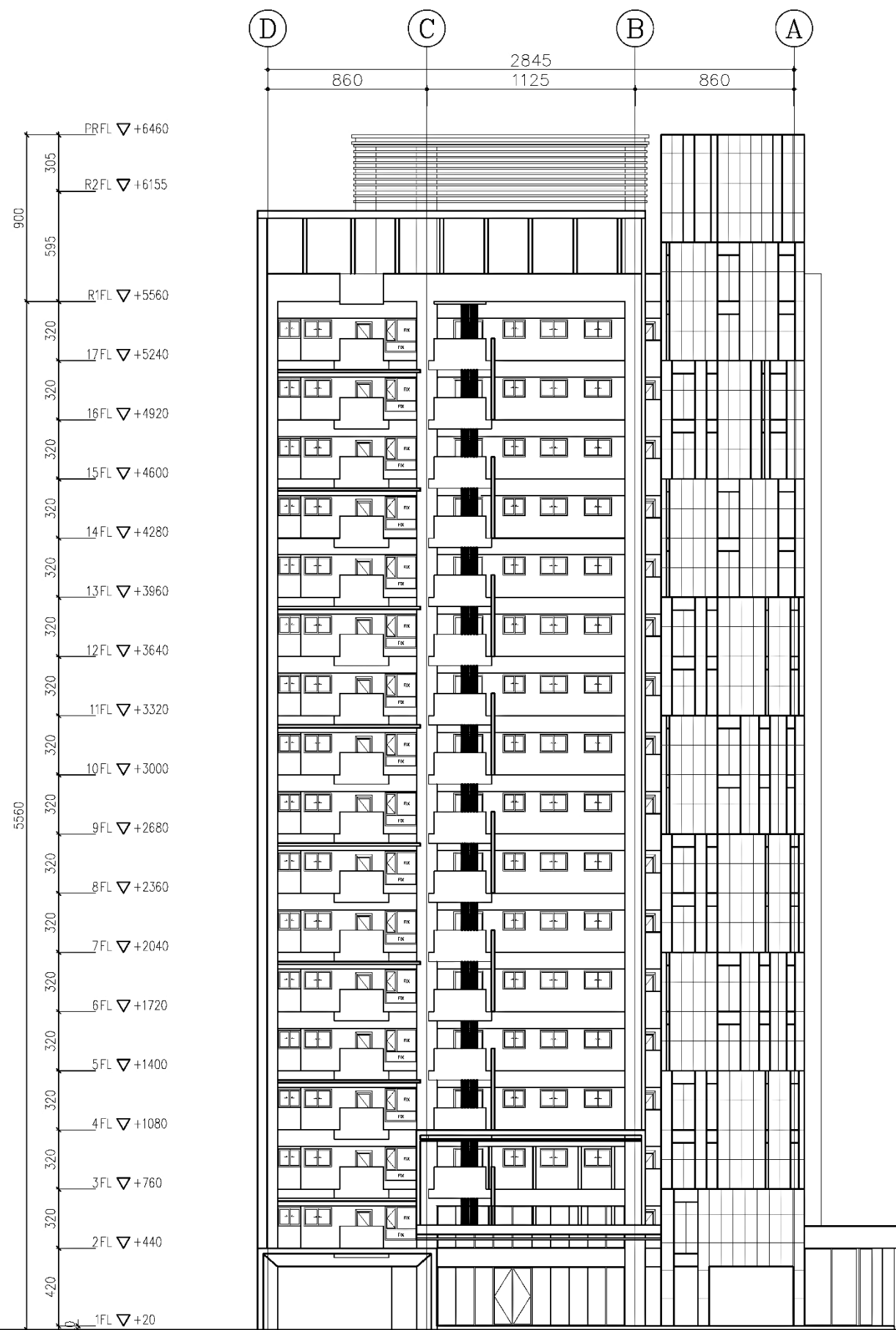


東向立面圖



西向立面圖

地界線 地界線



北向立面圖

建築線

路心



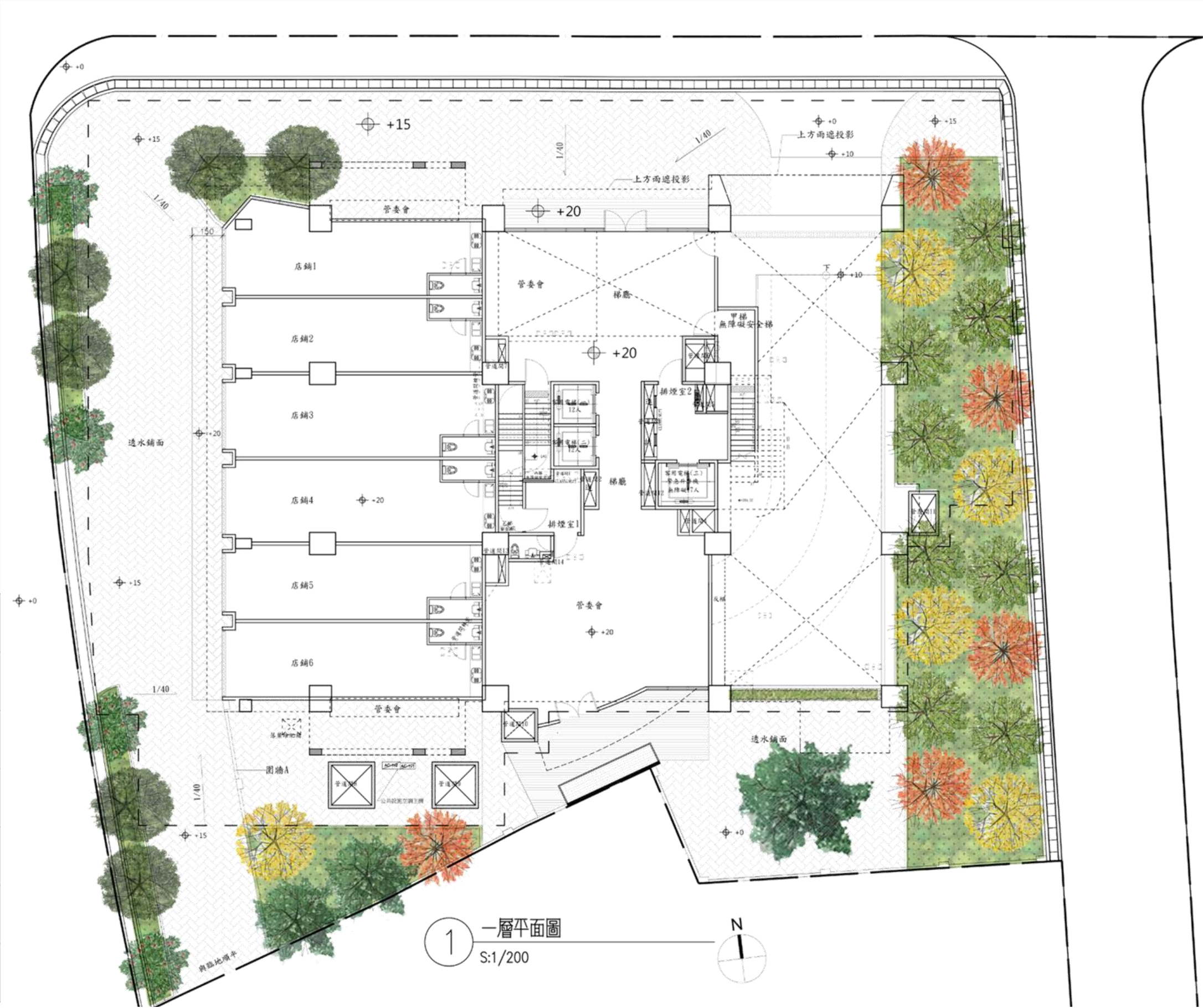
日間透視圖



夜間透視圖

地面層景觀圖

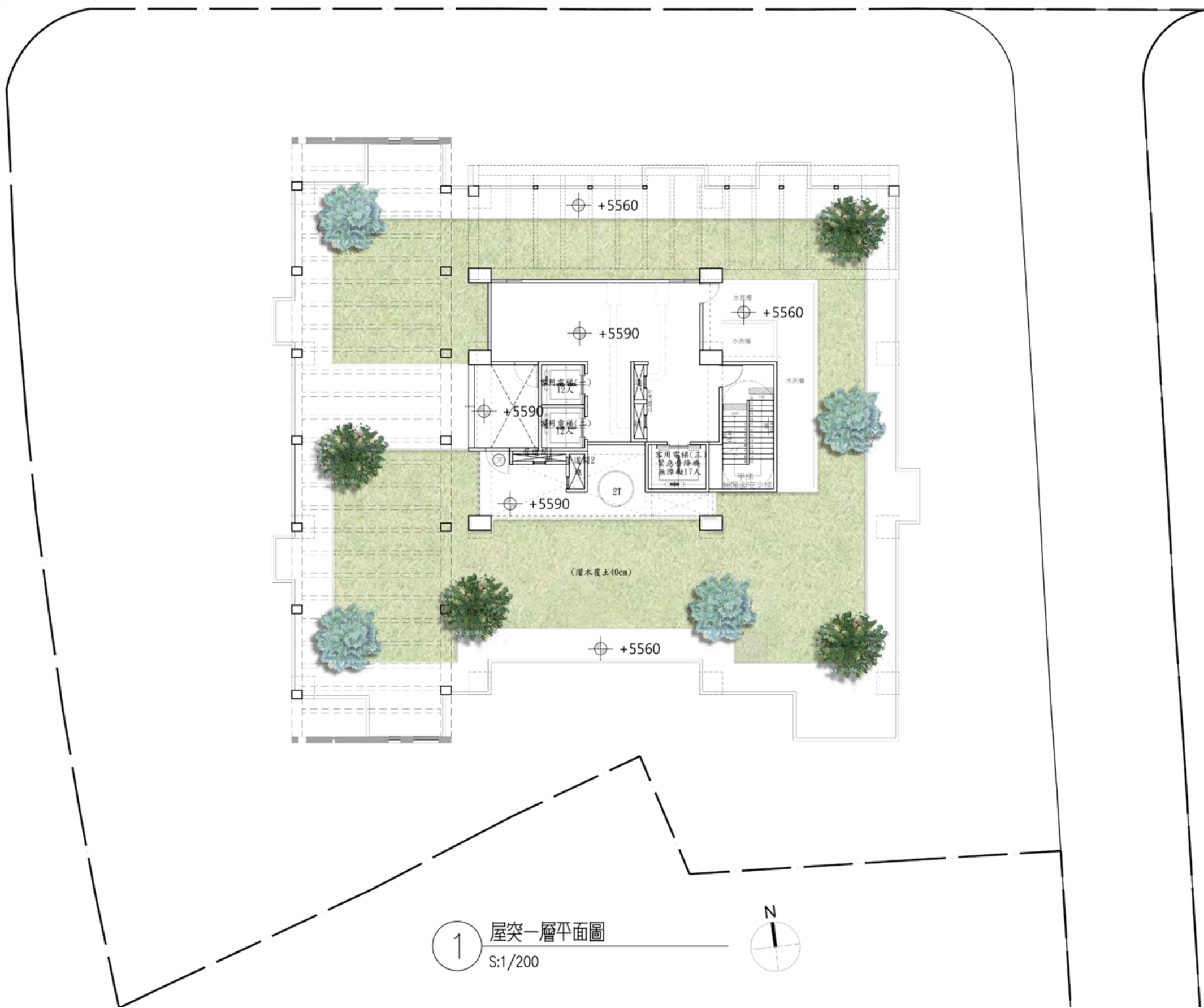
	茄苳
	楓香
	台灣欒樹
	大葉山欖
	檫木
	紫薇
	杜鵑、七里香、樹蘭



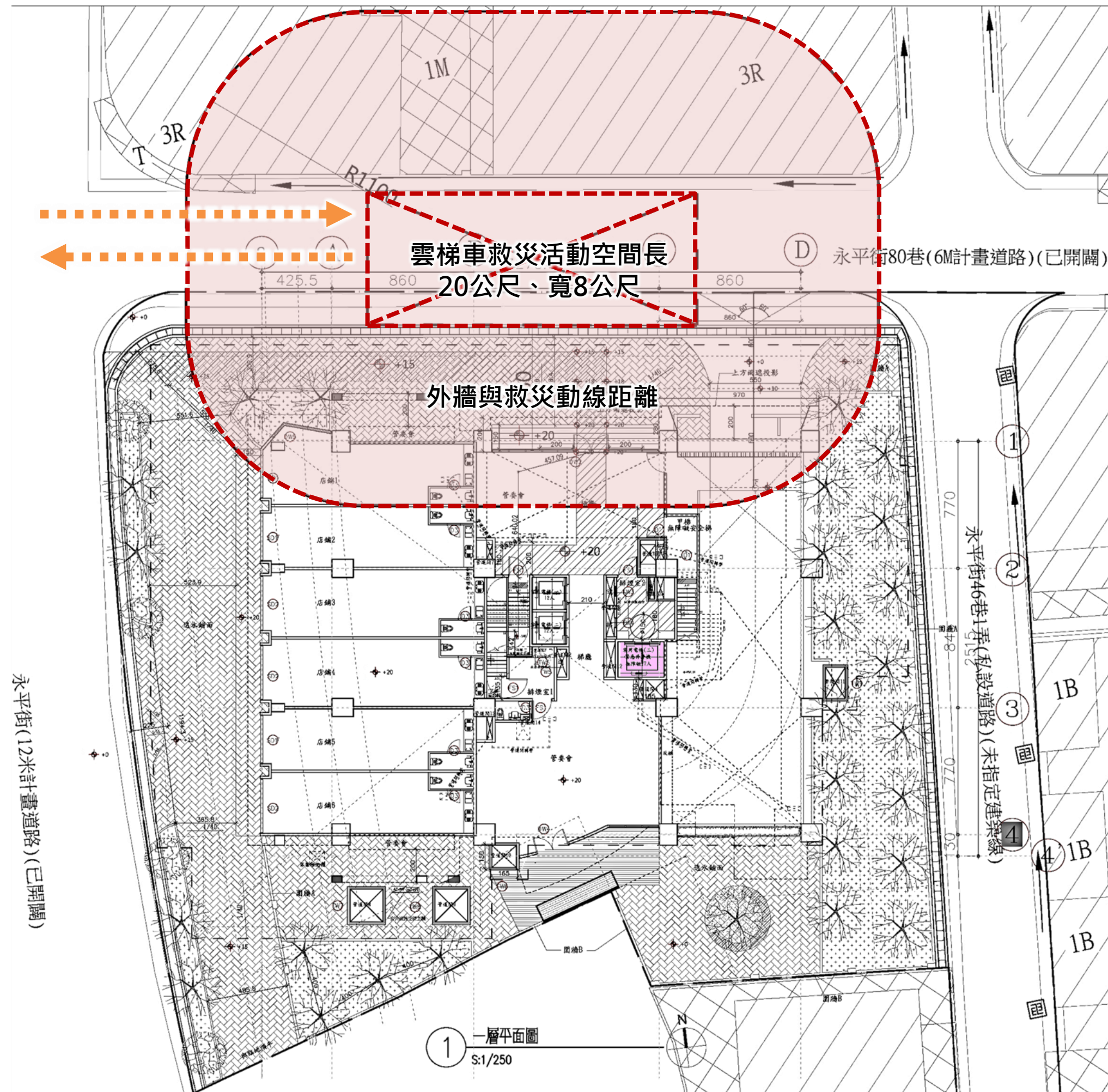
屋頂層景觀圖

依據「台北市新建建築物綠化實施規則」第十條規定辦理，新建建築物屋頂平台綠化面積應達該屋頂平台面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆蓋面積。

	羅漢松
	鐵色
	杜鵑、七里香、樹蘭



消防救災空間檢討



圖例及說明

- 雲梯車救災活動空間
- ← 消防雲梯車動線
- 緊急升降機

消防檢討 依據建最新築技術規則

第 108 條

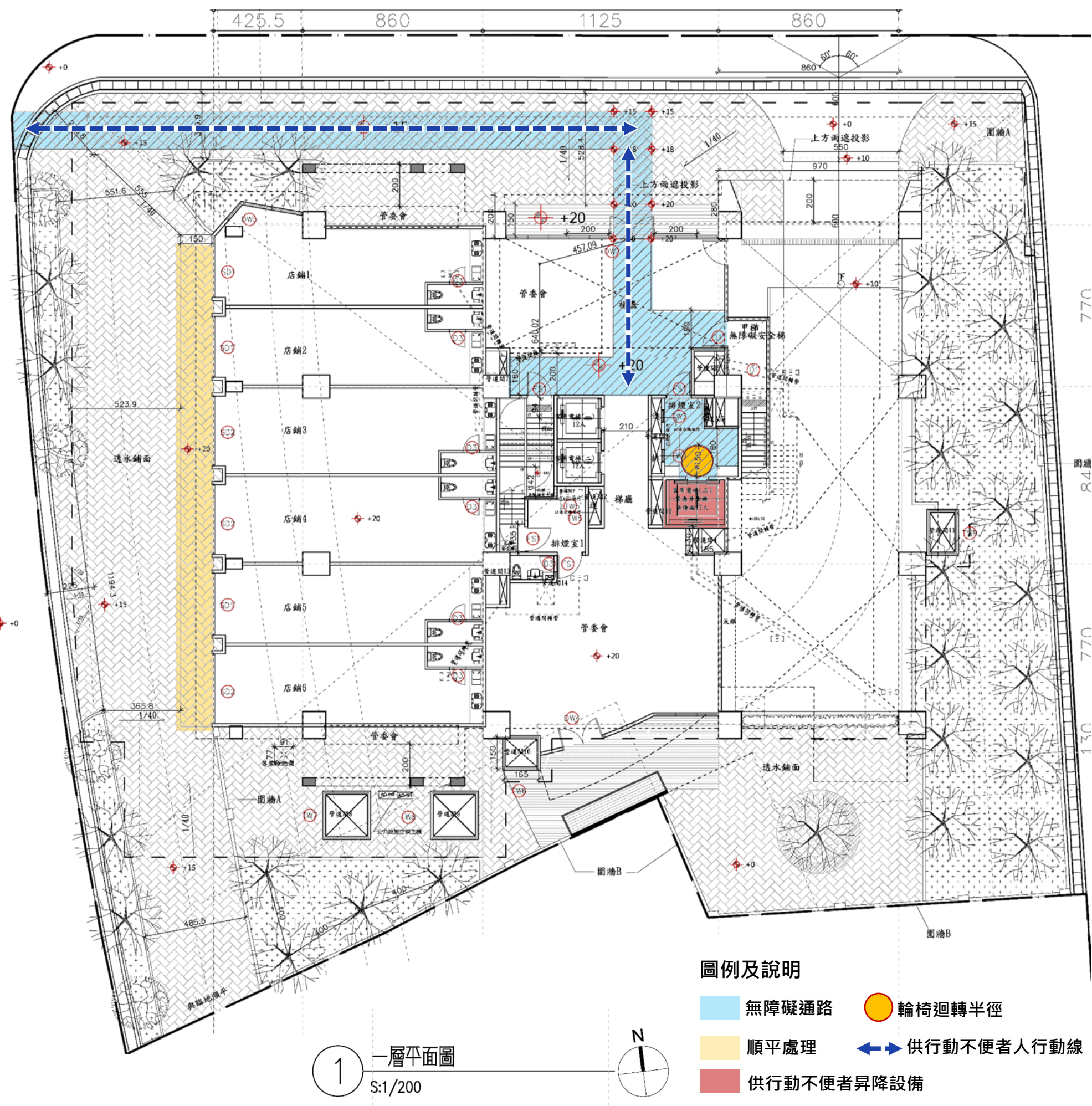
- 1.建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
- 2.前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

第 233 條

- 1.高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
- 2.前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

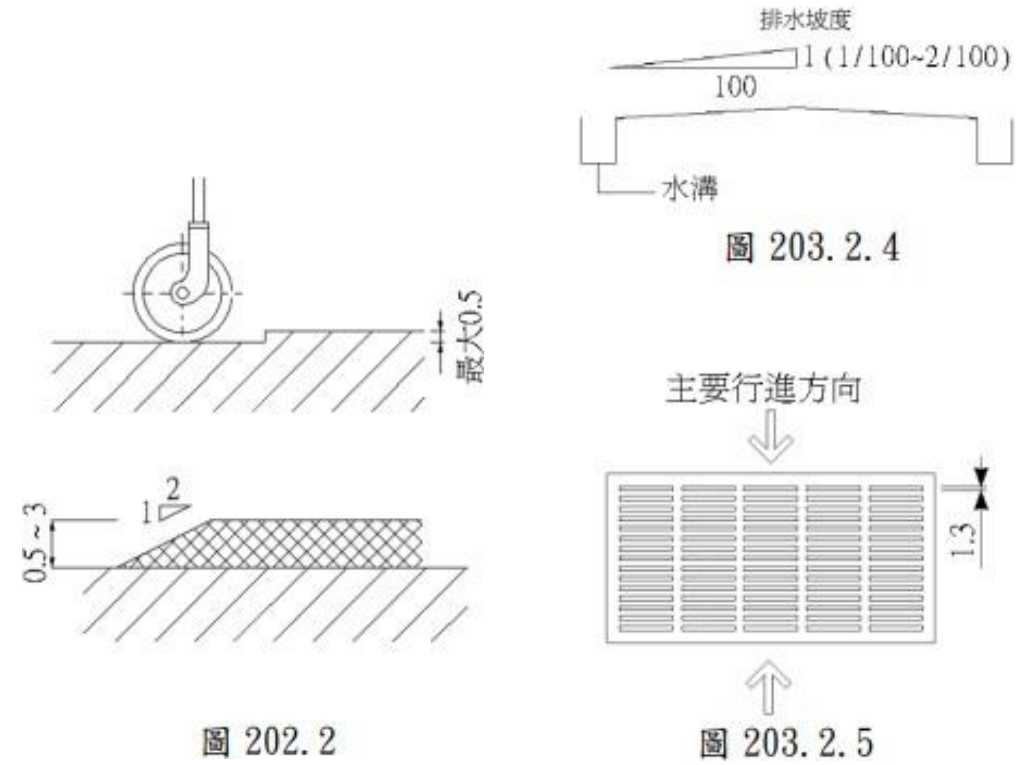
無障礙空間檢討



圖例及說明

無障礙通路	輪椅迴轉半徑
順平處理	供行動不便者人行動線
供行動不便者昇降設備	

- 高低差
高低差在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高低差在0.5公分以下者得不受限制（圖202.2）；高低差大於3公分者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降台」。
- 地面
通路地面應平整、堅固、防滑。
- 坡度
地面坡度不得大於1/15；但獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於1/10，超過者須依206節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。
- 淨寬
通路淨寬不得小於130公分；但獨棟或連棟之建築物，其通路淨寬不得小於90公分。
- 排水
無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度1/100 - 2/100（圖203.2.4）。
- 開口
通路130公分範圍內，應盡量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3公分（圖203.2.5）。



本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新

此章節內容為權利變換計畫部分。

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國112年6月9日(五)下午7時整在全樂建設股份有限公司2樓會議室(臺北市士林區社中街286號2樓)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：中泰不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 易翔不動產估價師事務所

2) 大佳不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

1) 宏大不動產估價師聯合事務所

2) 環宇不動產估價師聯合事務所

3) 信義不動產估價師聯合事務所

因正取2大佳不動產估價師聯合事務所黃景昇估價師不願受委任，故本案依序委任備取1宏大不動產估價師聯合事務所。

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（ 評價基準日為112年10月31日 ）

中泰不動產估價師聯合事務所(領銜)

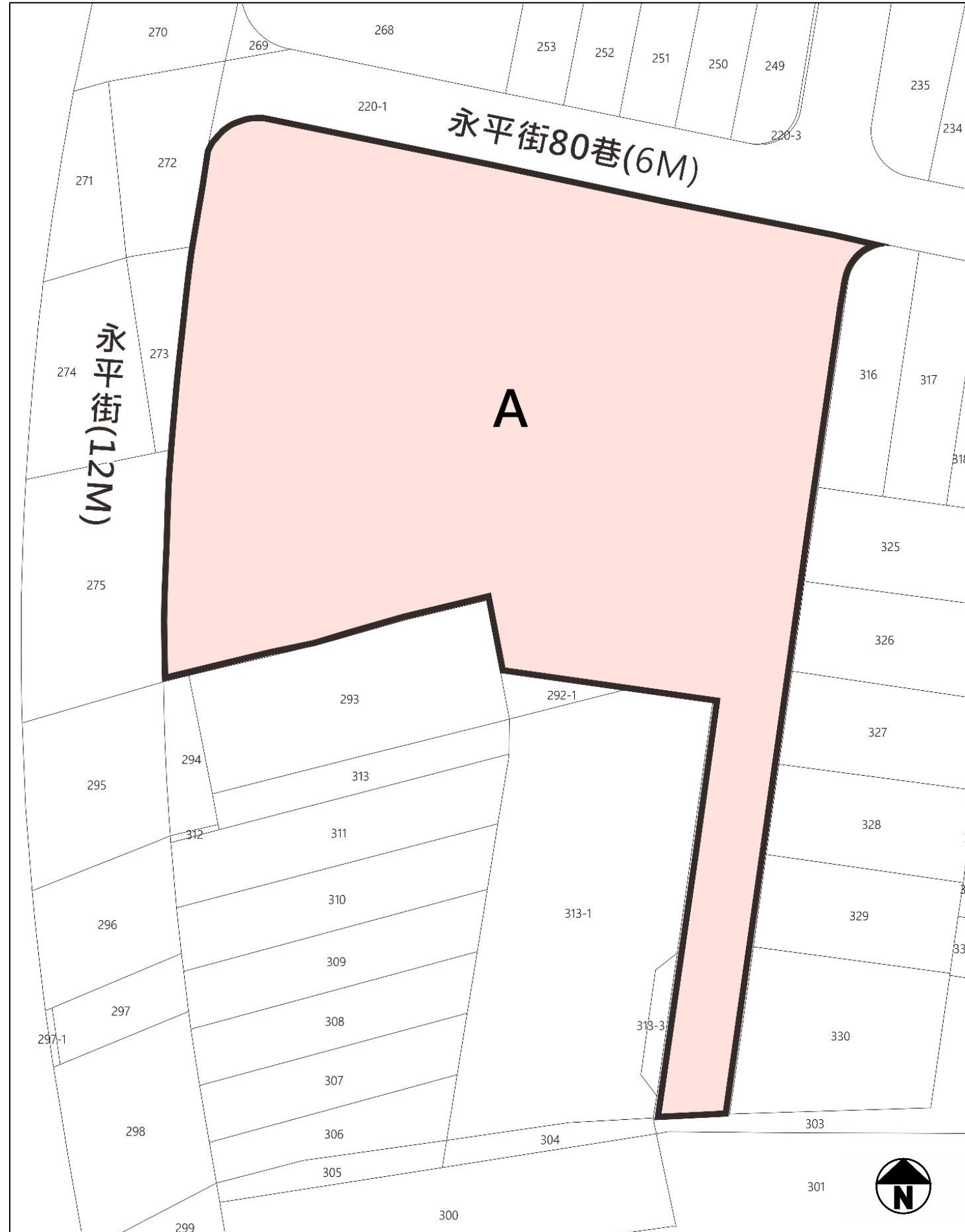
易翔不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

項目		中泰不動產估價師 聯合事務所	易翔不動產估價師 事務所	宏大不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	1,099,991	1,060,000	1,080,000
	更新前土地總價（元）	841,185,180	810,603,200	825,897,600
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	838,254	843,744	820,000
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	653,689	642,077	638,460
	車位平均價格（元/個）	2,388,532	2,386,422	2,374,771
	更新後總權利價值（元）	3,042,872,619	2,996,193,650	2,976,736,460
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,344,710,127	1,298,031,158	1,278,573,968

因更新前價值及更新後價值均以中泰不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

- 依土地使用分區，預計合併成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



- 更新單元範圍
- 權利變換後預計合併為A地號(實際仍以地政機關登記為準)

通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

- 1.寄發選配通知時間：**112年11月15日**。
- 2.選配期間：**112年11月28日（星期二）**起至**112年12月28日（星期四）**止，共計**31日**。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.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。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於**112年12月28日前**親自送達或以雙掛號方式郵寄**附件二、附件三、附件四**。

1. 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。
2. 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。
3. 公開抽籤日：**113年1月5日(星期五)下午2時30分於全樂建設股份有限公司2樓會議室(臺北市士林區社中街286號2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。

1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
2. 原店面所有權人得優先選配更新後相對位次店面。
3. 本案車位編號01、02為無障礙車位，計入大公，不提供選配。
4. 選配房屋及車位之總價值以應分配價值90%至110%區間為原則，如受配人實選配價值與應選配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
5. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或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則以公開抽籤為準。
6. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

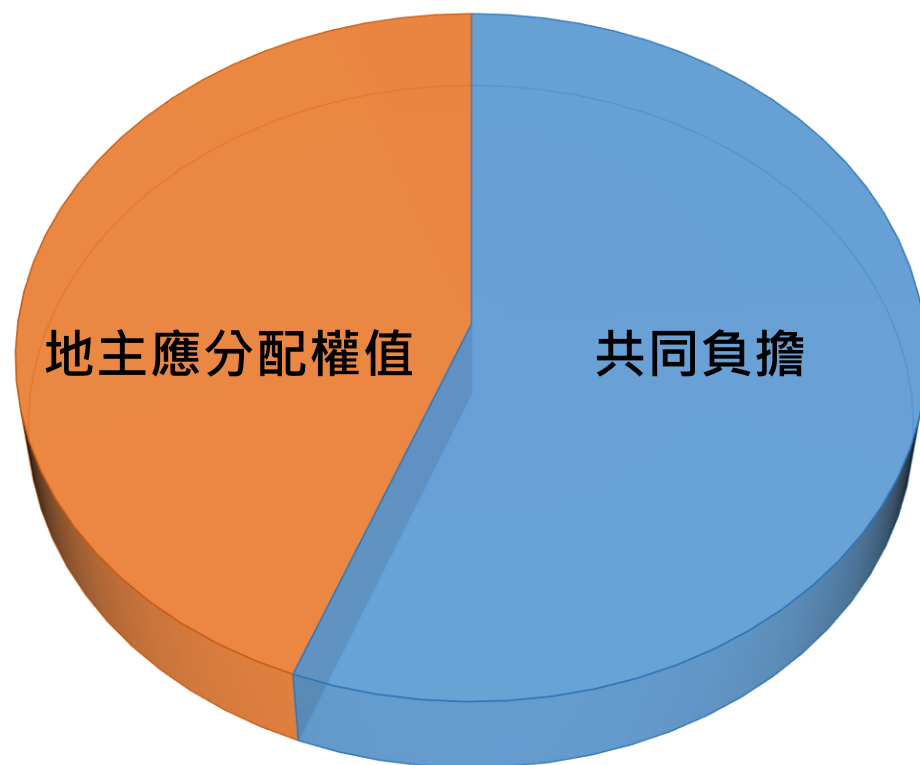
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
約30億4,287萬元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 13億4,471萬元 × 每人更新前權值比例

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1.中泰不動產估價師聯合事務所

2.易翔不動產估價師事務所

3.宏大不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（**本案擇定中泰不動產估價師聯合事務所之估價結果**）

(二)房屋及車位圖冊：



註：本案最小分配單元為4F-B3戶，最小分配價值為14,550,270元。

權利變換意願調查表

- 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

「擬訂臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 筆土地都市更新權利變換計畫案」

都市更新權利變換意願調查表

本人 A君 對於臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 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 A君 為臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 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 ）

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：A君 印（簽名並蓋章）

身分證字號(統一編號)：A123456789（如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料）

聯絡地址(營業所在地)：臺北市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 〇 年 〇 月 〇 日

更新後分配位置申請書

- 填具右側所示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。

附件三

「擬訂臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 筆土地
都市更新權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A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：(舉例：如選取 6 樓 B1 戶，則單元編號請填寫「6F-B1」)

6F-B1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下三樓編號 60 之車位，則車位編號請填寫「B3-60」)

B3-60 等，共 1 部。

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 112 年 12 月 28 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達全樂建設股份有限公司(臺北市士林區社中街 286 號 1 樓)，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 113 年 1 月 5 日下午 2 時 30 分，地點為全樂建設股份有限公司 2 樓會議室(臺北市士林區社中街 286 號 2 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：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件三1/1

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，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。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 筆土地都市更新權利變換計畫案」

更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 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 6F-B1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-60。

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
6F-B1	B3-60	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		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。

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂臺北市士林區永平段二小段 220-2 地號等 21 筆土地
都市更新權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席民國 113 年 1 月 5 日下午 2 時 30 分於全樂建設股份有限公司 2 樓會議室(臺北市士林區社中街 286 號 2 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 1/1

更新前後估價說明

中泰不動產估價師聯合事務所

估價條件

• 價格日期：民國112年10月31日

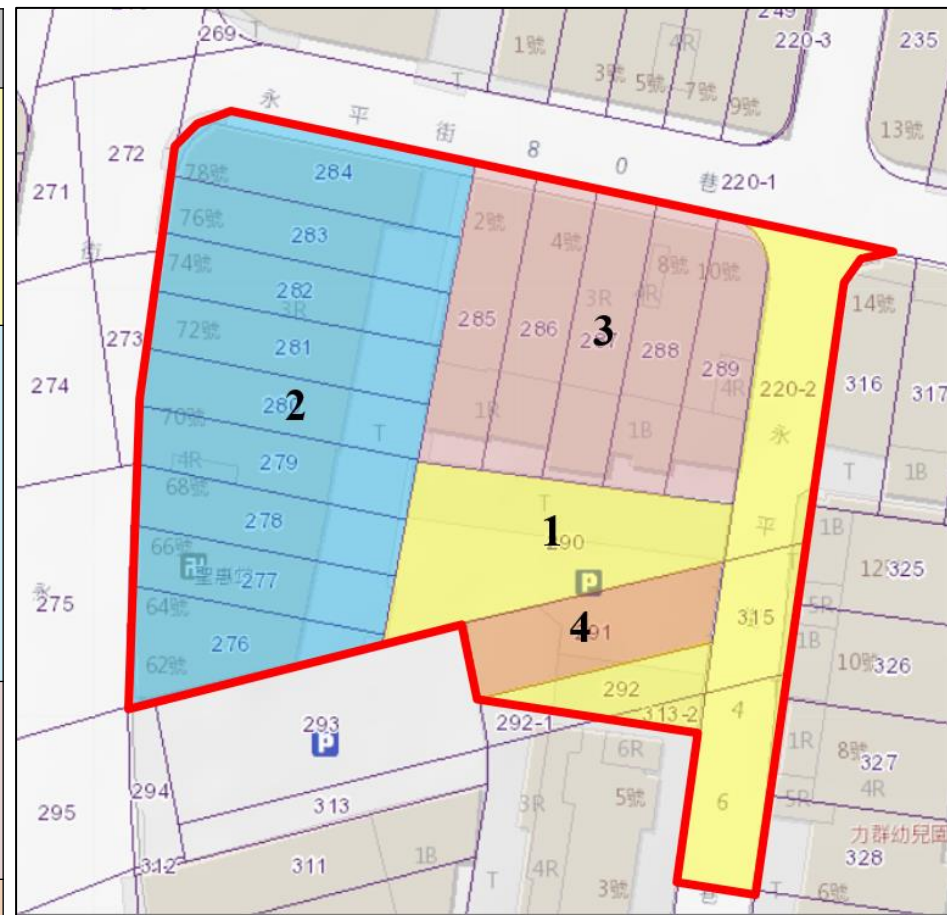
• 更新前估價條件：

• 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且以本案都市更新獎勵容積申請情況，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更新前土地權利價值**，且在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，進行容積折減評估。

• 更新前土地劃分原則，一般以價格日期當時「**毗鄰數筆土地為同一（組）所有權人**」或「**同一張建築執照或使用執照**」時，視為同一筆土地，宗地劃分詳下頁。

• **更新單元整宗土地做為比準地**，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。

編號	分宗	地號	面積 (㎡)	面積 (坪)	面積小計 (坪)	劃分原則
1	1	220-2	168.00	50.82	242.60	同一所有權人
2		290	254.00	76.84		
3		292	54.00	16.34		
4		313-2	11.00	3.33		
5		314	248.00	75.02		
6		315	67.00	20.27		
7	2	276	108.99	32.97	304.91	同一張建築執照
8		277	105.00	31.76		
9		278	105.00	31.76		
10		279	109.00	32.97		
11		280	105.99	32.06		
12		281	113.00	34.18		
13		282	108.99	32.97		
14		283	112.00	33.88		
15		284	140.01	42.35		
16	3	285	123.00	37.21	178.78	同一張建築執照
17		286	119.00	36.00		
18		287	117.00	35.39		
19		288	118.00	35.70		
20	4	289	114.00	34.49	38.42	--
21		291	127.00	38.42		



估價條件

• 更新前估價條件

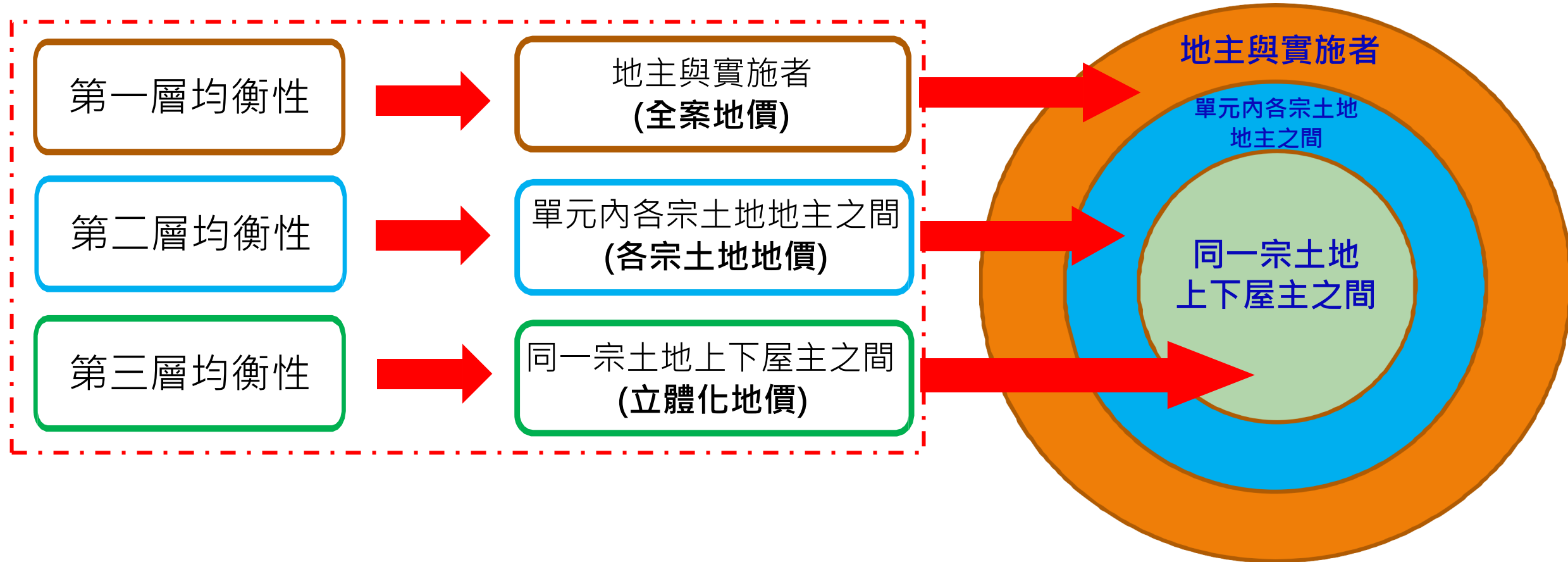
- 範圍內之區分所有建物，評估該建物土地權利價值時選定**永平路78號2樓(即20240建號)**作為比準戶。
- 更新前區分建物永平街80巷10號2樓(20506建號)與永平街80巷10號3樓(20507建號)有**土地與建物持分不等**之情況，依據都市更新權利變換實施辦法第八條，由土地所有權人及權利變換關係人協調決定之。若協調不成，始由不動產估價師評定之。

建物面積持分一致，但土地持分不一致→土地多的人權值較高

- 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，**以新成屋價格查估之**。
- 更新後評估店面以**地面層店鋪3**作為店面比準單元；樓上層以**第九層A3戶**作為住宅比準單元；車位以**地下二層坡道平面車位**(車位編號20，尺寸550*250)作為車位比準單元。
- 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有**約定專用部分(露臺)**，**考量使用效益後評估其價值**。

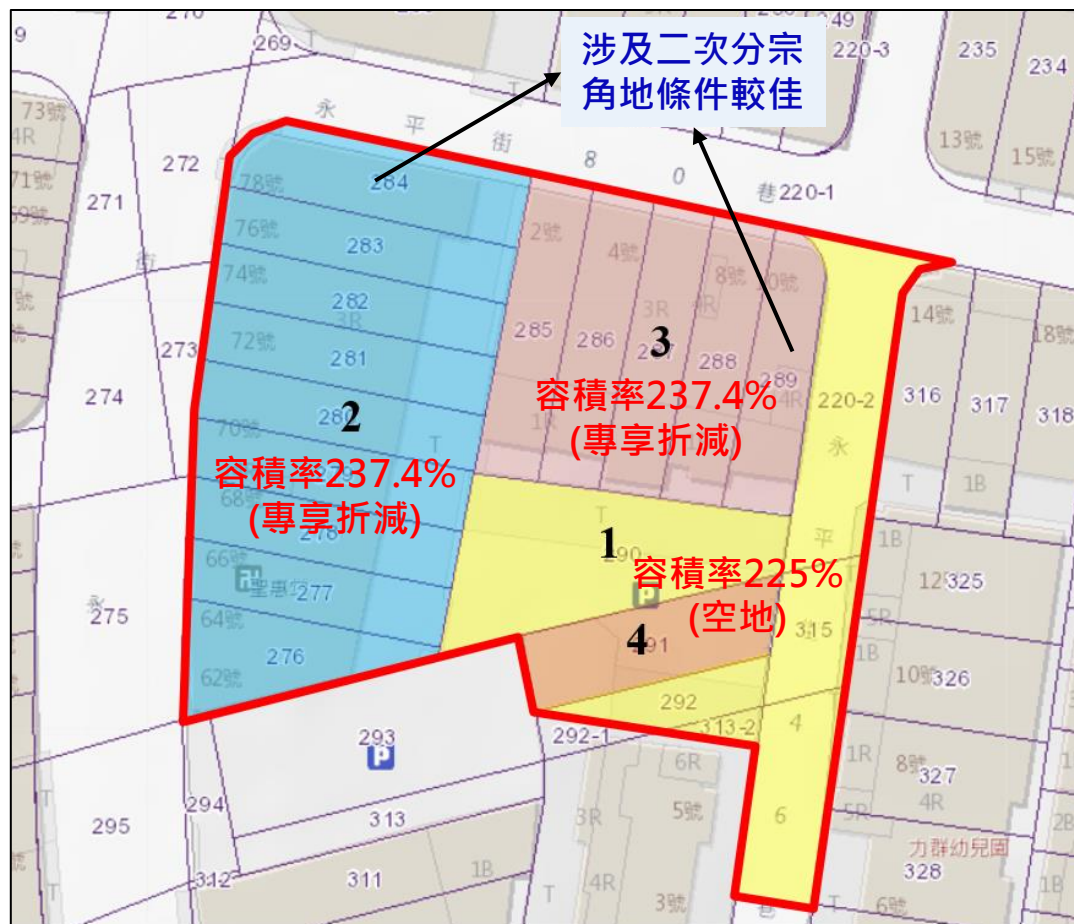
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為110萬/坪，合併後整宗土地權利價值約為8.41億。



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「面寬」、「臨路寬」、「角地」、「使用效益(建地VS現有巷)」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前土地價值(續)

- 各宗土地合併後地價約94萬/坪~124萬/坪，如下表：

分宗	地號	面積(坪)	容積率(%)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)	備註
合併後基地		764.71	232.9%	110	84,118	--	--	--	
1	220-2,290,292,313-2,314,315	242.60	225.0%	88.0	21,349	27.18%	22,864	94.2	
2	276~284	304.91	237.4%	112.8	34,394	43.79%	36,834	120.8	二次分宗價格 119.7~124.6萬/坪
3	285~289	178.78	237.4%	107.8	19,272	24.54%	20,639	115.4	二次分宗價格 114.8~117.8萬/坪
4	291	38.42	225.0%	91.9	3,531	4.49%	3,781	98.4	--

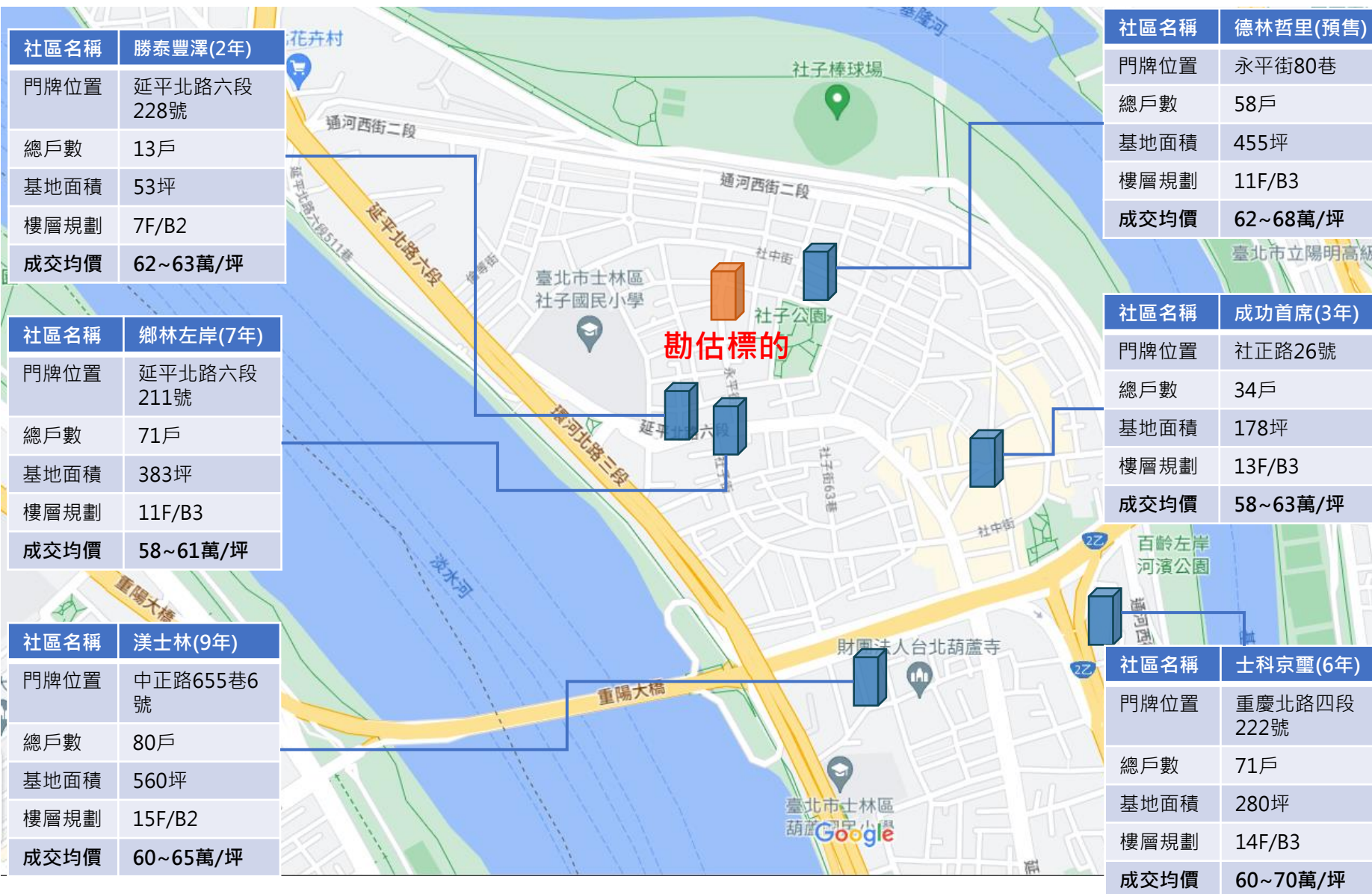
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後規劃建築量體

- 產品型態：住宅大樓
- 建築樓層：地上**17**層、地下**4**層
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 社區戶數：店面**6**戶、住家**127**戶
- 坪數規劃：住家**22~40**坪(單層8戶)
- 車位資訊：坡道平面車位，共**111**個
(包含2個行動不便車位)

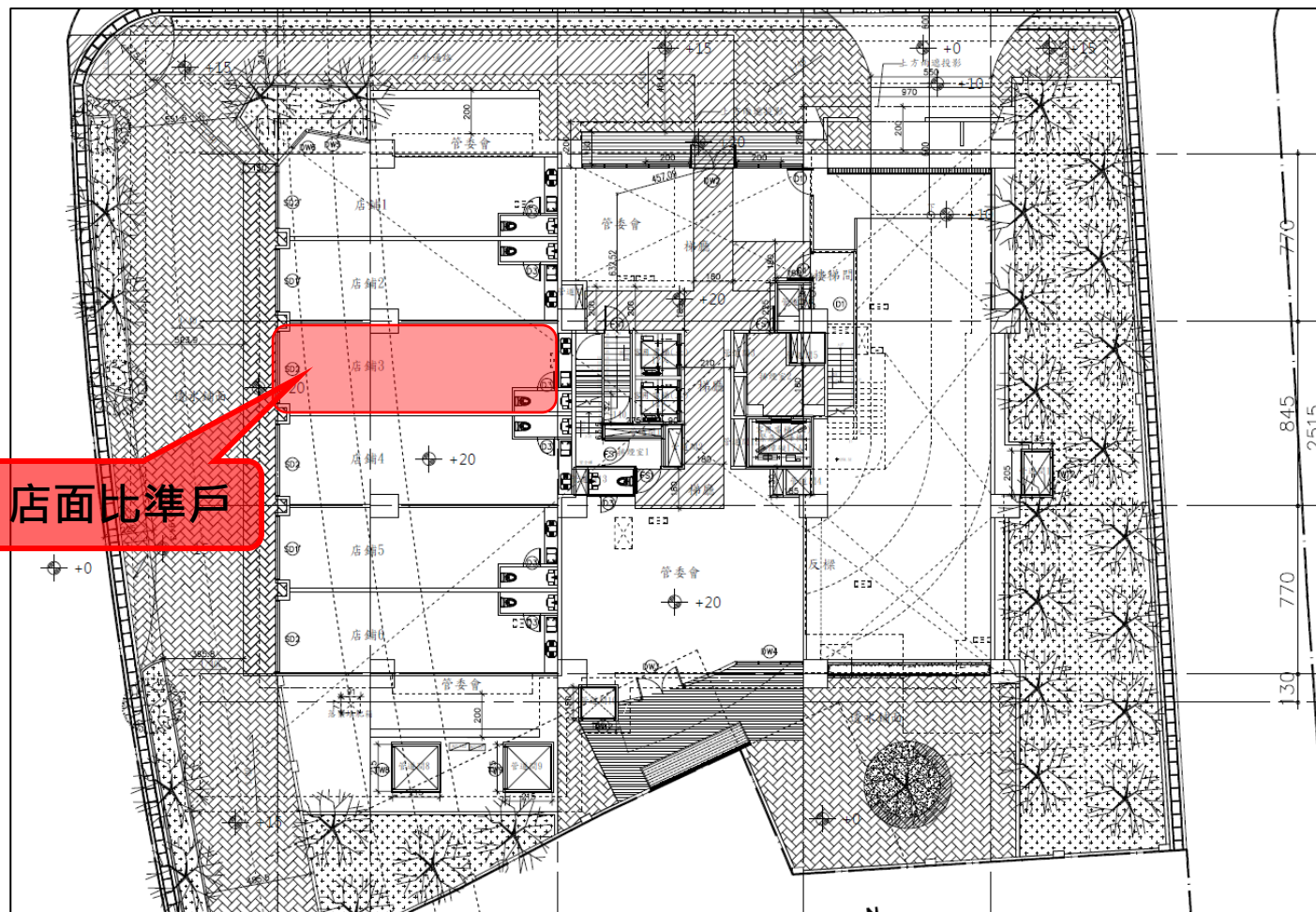


估價說明_周邊新成屋交易資訊



蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估比準戶新成屋均價介於**60~70萬/坪**之間

估價說明_更新後比準戶價格推估

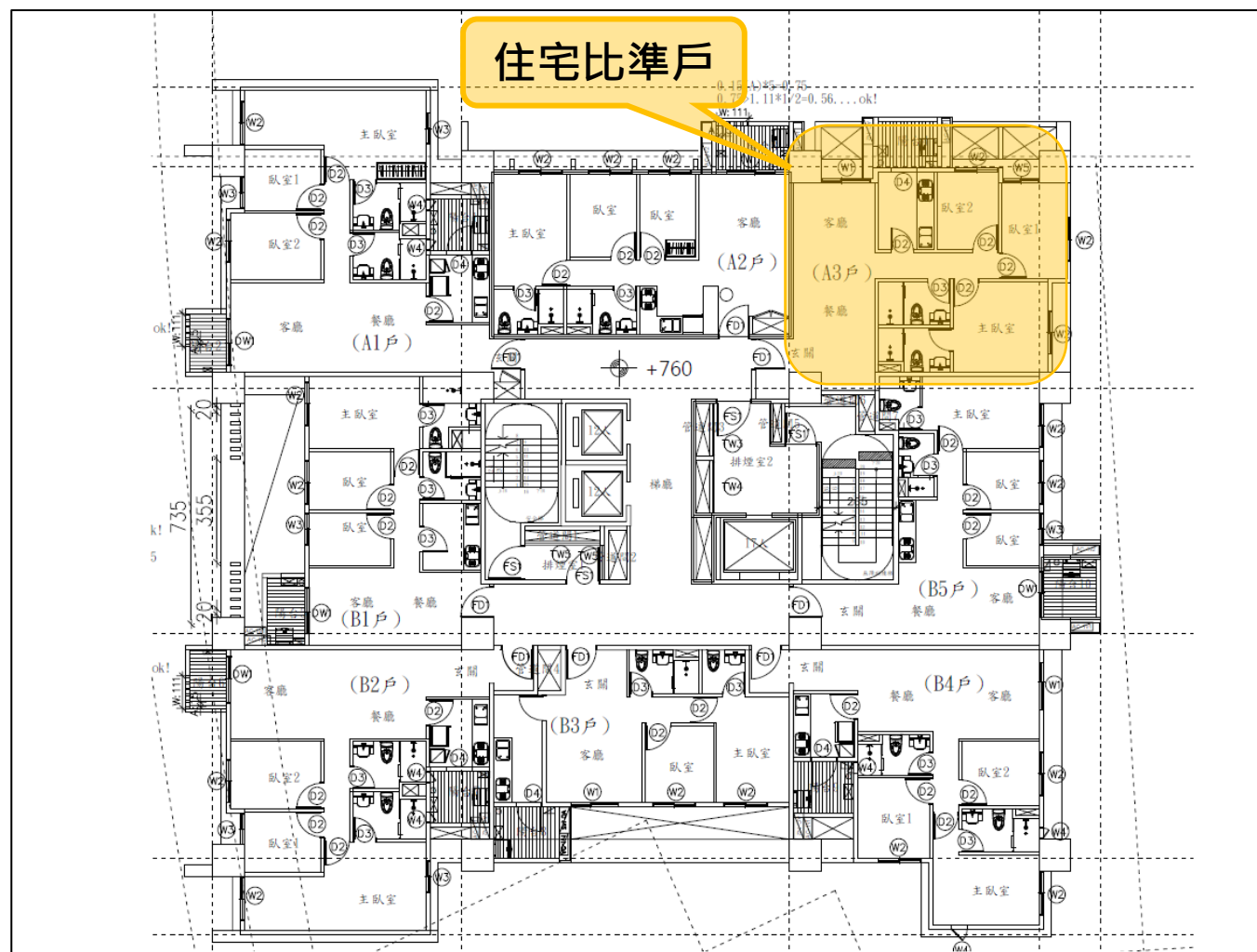


店面比準戶【1F-店鋪3】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**店面比準戶**為**83萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、邊間**條件差異，推估各戶價格約83~86萬/坪。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後比準戶價格推估



住宅比準戶【9F-A3戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為65萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野景觀、車道影響等條件差異，推估各戶價格約57.5~72.5萬/坪。
- 車位比準單價250萬/個，另依據樓層、尺寸、停車便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
店面(1F)	146.02坪	83.8萬/坪	1.22億
住宅(2F以上)	4,069.40坪	65.4萬/坪	26.60億
車位	109個	238.8萬/個	2.60億
合計	--	--	30.42億

估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	110萬/坪	8.41億		8.41億
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	83.8萬/坪	65.4萬/坪	238.8萬/個	30.42億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

簡報結束