

擬訂臺北市北投區溫泉段四小段1地號等29筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：陳浩怡建築師事務所

115.01.17

議程

◆ 主席致詞

◆ 主管機關代表致詞

◆ 規劃報告

一、事業計畫

二、權利變換計畫

◆ 專家學者建議

◆ 問答討論

辦理緣起與法令依據

(一)辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、48條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

(二)法令依據

- 本案部分範圍屬臺北市政府107年12月10日公告「北投-2 北投市場暨捷運新北投站附近更新地區」範圍內；部分範圍依「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」自行劃定更新單元申請與都市更新事業計畫一併辦理。
- 依據「都市更新條例」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。

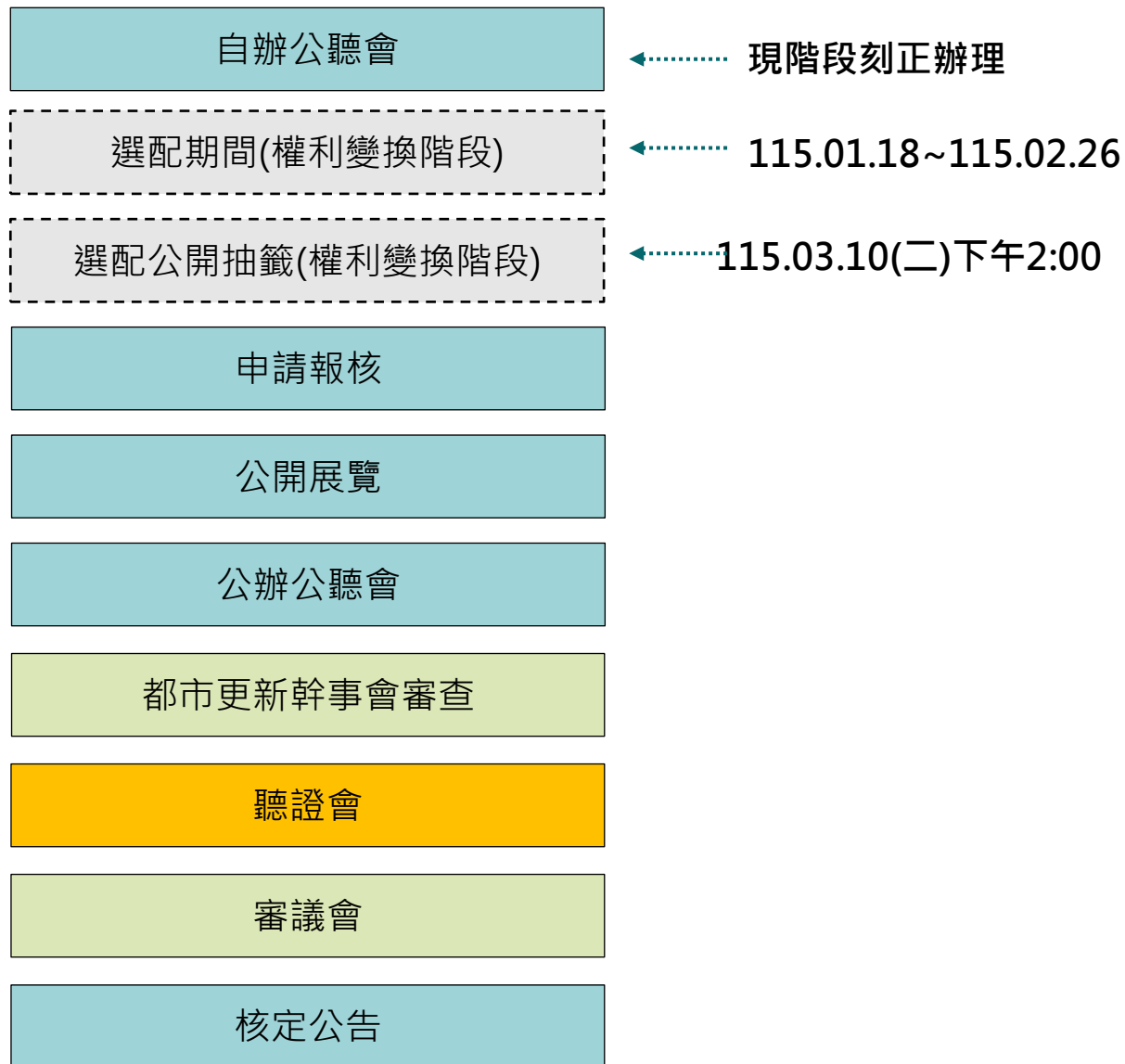
辦理擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 115年1月2日、5日、6日報紙刊登
- 115年1月6日張貼公告於北投區中央里公佈欄
- 115年1月6日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函、選配通知函及選配相關文件
- 115年1月17日舉辦本案自辦公聽會及選配說明會

實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

都市更新事業办理流程

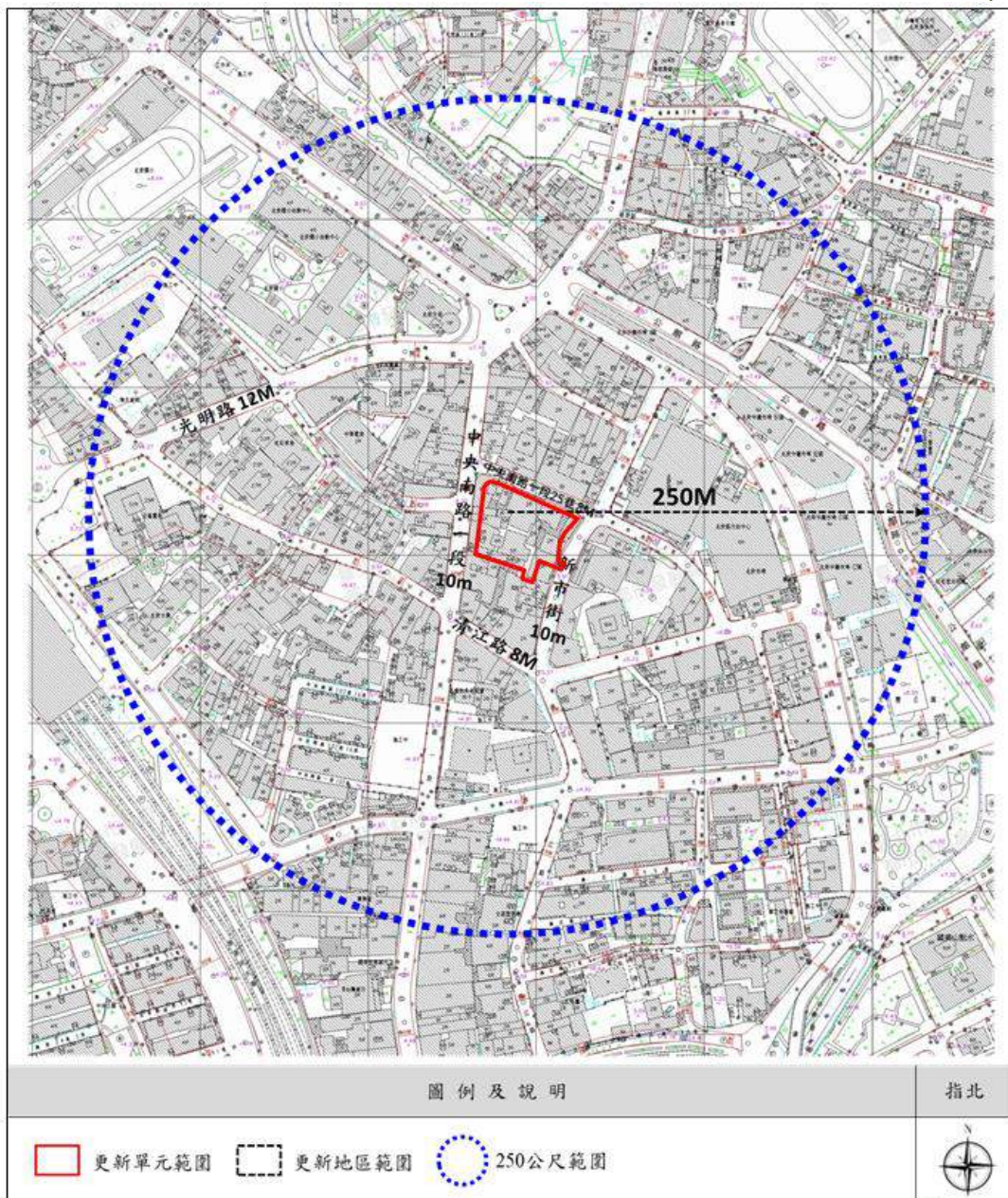


事業計畫

計畫範圍

更新單元位置

位於北投區中央南路一段25巷(8M)以南、中央南路一段(10M)以東、清江路(8M)以北及新市街(10M)以西所圍街廓內之北側。



土地及合法建築物權屬

土地權屬

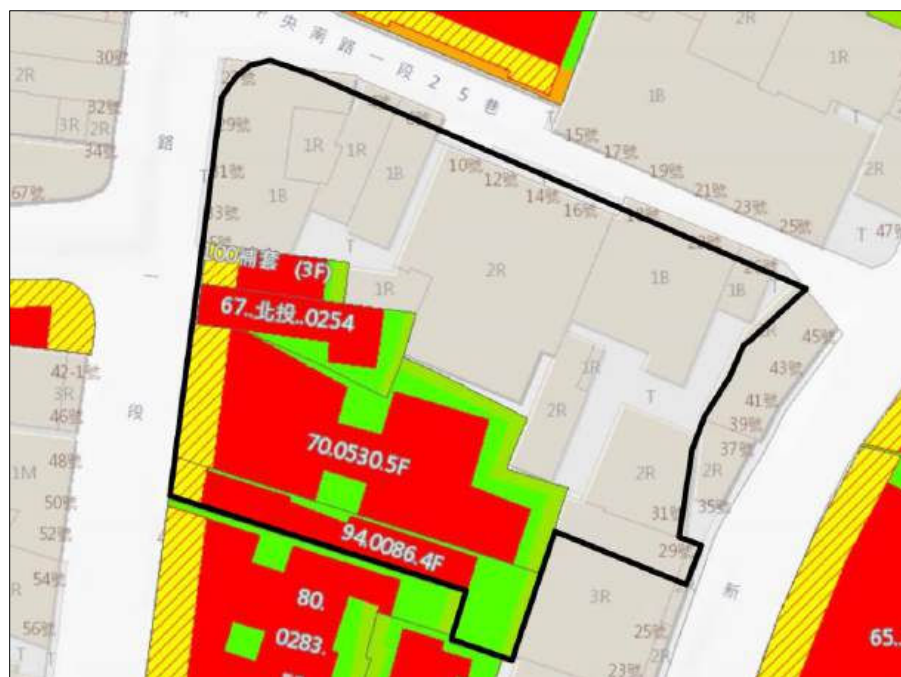
土地共29筆，面積合計2,368.47m²
(私有地2,296.00m²、國有地72.47m²)



更新單元範圍 私有土地 國有土地

合法建築物權屬

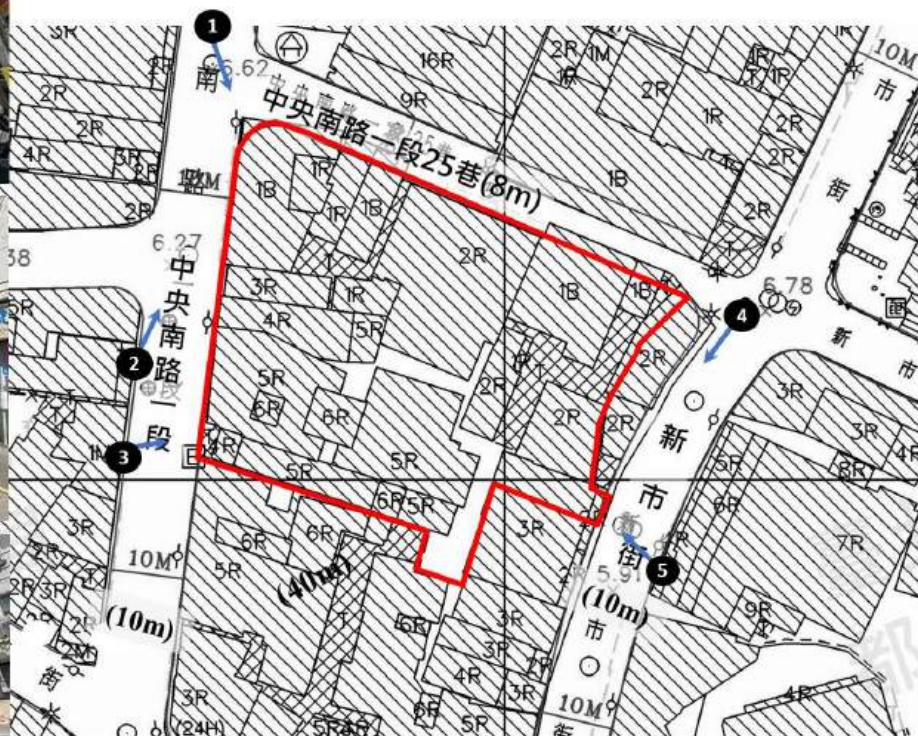
更新單元內計46筆建號，共5,210.47m²
，均為私有。



更新單元範圍

 更新單元範圍  第三種商業區

現況照片



圖例及說明

更新單元範圍 編號 照片拍攝角度

指北



處理方式及區段劃分

(一)處理方式

- 本案將採 「重建方式」，
將更新單元內建築物全 部拆除並
興建住宅大樓

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為
「重建區段」實施都市 更新事業

公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

□ 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵。

都更獎勵容積(基準容積= 2,368.47㎡x500%=11,842.35㎡		獎勵值(㎡)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	結構安全性能評估-未達最低等級	681.60	5.76%
#8協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地		338.77	2.86%
#10綠建築	取得綠建築銀級	710.54	6.00%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級	710.54	6.00%
#12無障礙建築	取得新建住宅性能評估之無障礙環境設計建築二級	355.27	3.00%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	1,184.24	10.00%
#14時程獎勵	更新地區(修正施行日起5~10年內：5%)	555.37	4.69%
	未經劃定應實施更新之地區(修正施行日起5~10年內：3.5%)	25.73	0.22%
臺北市都市更新容積獎勵項目			
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯流量二倍以上。	118.42	1.00%
建築規劃設計(三)	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	583.93	4.93%
建築規劃設計(四)	建築設計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。	355.27	3.00%
有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	13.31	0.11%
	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	111.77	0.94%
都市更新容積獎勵合計		5,744.76	48.51%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍

本案基準容積+獎勵容積 = $11,842.35 + 5,744.76 = 17,587.11 \leq 17,763.53 \dots$ (符合)

拆遷安置計畫

(一)地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號46筆，總計拆除面積約5,210.47 m²

(二)合法建築物之補償與安置

■法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

■拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
- 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
- * 逾期未領取者，依法提存
- 安置方式：現住戶自行覓地安置，由實施者依專業估價者查估之金額支付租金補貼。

實施方式、費用負擔及選配原則

(一) 實施方式

- 本都市更新事業以「**權利變換**」方式實施之

(二) 費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

(三) 選配原則

1. 原一樓店面以原位次優先選配
2. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過該選配單元權利價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
3. 未於選配期限前提出分配位置申請者，依公開抽籤方式辦理，以應分配價值之±10%為原則。
4. 更新後應分配權利價值小於最小分配單元者，可合併分配；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。
5. 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。

財務計畫

■ 本案依113年10月30日臺北市『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)	備註
工程費用	重建費用	2,786,768,811	本案為地上24層、地下5層建築物，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
權利變換費用		182,134,493	包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等
貸款利息		168,975,900	配合營建費用調整
稅捐		93,108,698	包含印花稅及營業稅
管理費用		909,328,828	包括人事行政(5%)、銷售(6%)及風險管理(12.65%)
共同負擔費用總計		4,140,316,730	

註：實際財務計畫相關數值仍須依臺北市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

本案依據巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

樓層	面積(坪)/數量(個)	平均單價(元/坪；個)	總價(元)(A)
1F店面	487.85	1,400,782	683,371,573
2~3F 一般事務所	557.26	907,475	505,699,330
4F以上住宅	7,476.14	881,714	6,591,815,090
B1F~B5F 坡道平面車位	187	2,490,374	465,700,000
合計	2,627.14		8,246,585,993

項目		金額(元)
土地 所有權人	共同負擔(B)	4,140,316,730
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	4,106,269,263
共同負擔比例		50.21%

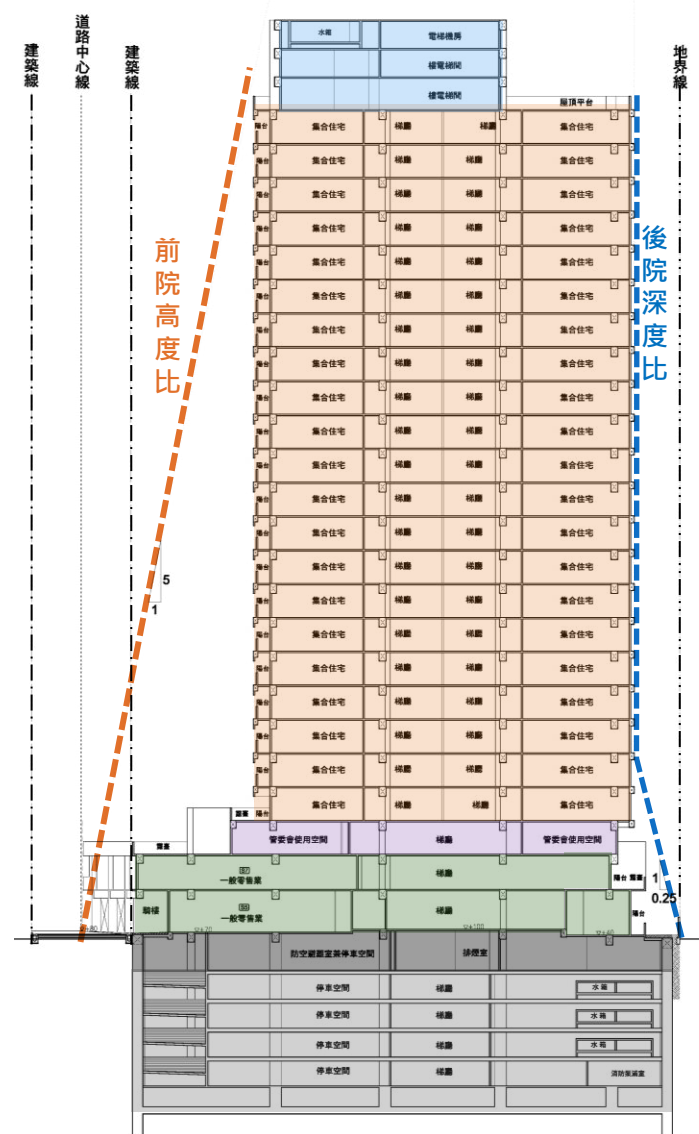
註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

建築設計

陳浩怡建築師事務所

興建計畫

建築用途	
RF	梯廳兼排煙室、電梯機房 中繼水箱機房、水箱
4F~24F	集合住宅
3F	管委會使用空間、梯廳
1F~2F	一般零售業甲組、住戶大廳
B1F	防空避難室兼停車空間
B2F~B5F	停車空間



一層平面圖配置



二層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

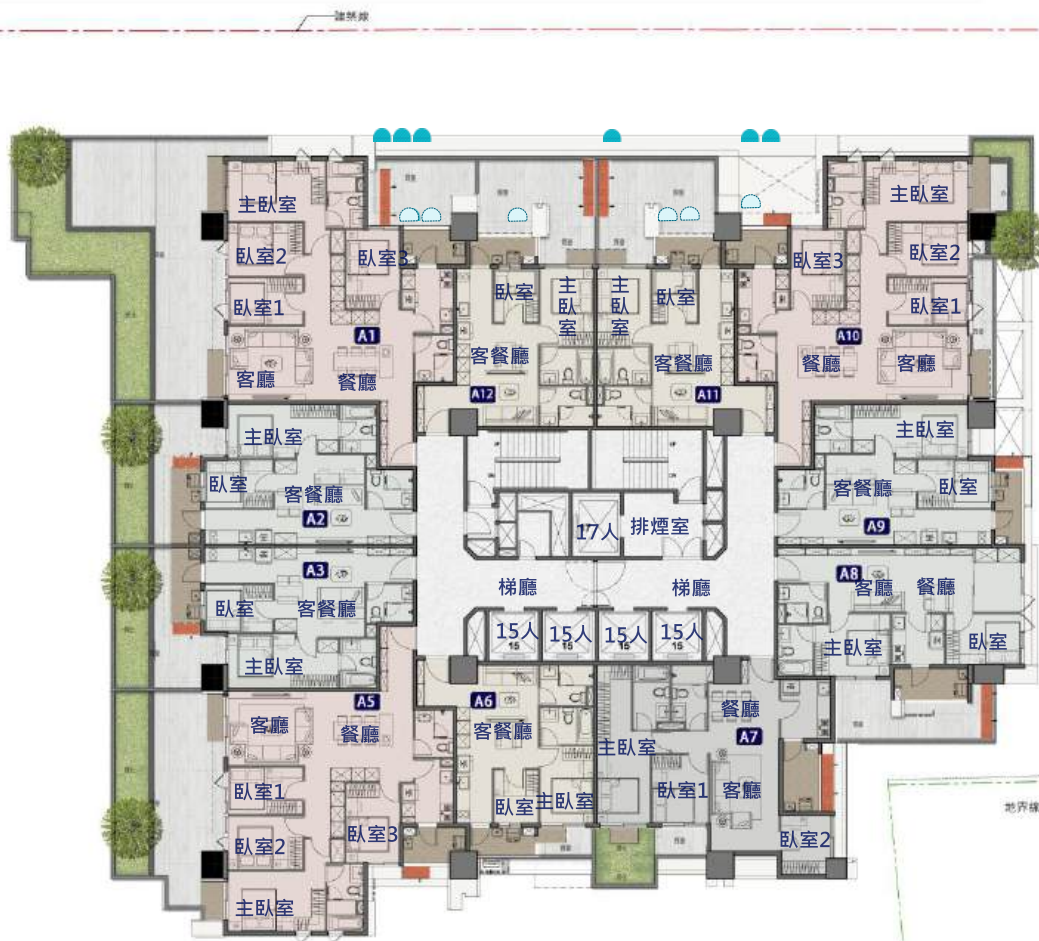


四層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 緩降機位置
- 立體綠化設施

五、九層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 緩降機位置
- 立體綠化設施

六、八、十、十二層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 緩降機位置
- 立體綠化設施

七、十一層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 緩降機位置
- 立體綠化設施

十三層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

十四層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)



十六、十八、二十層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

十七層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

十九層平面圖



中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

二十一層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

二十二層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 空調主機位置
- 陽台
- 立體綠化設施

二十三層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



二十四層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



屋突層平面圖



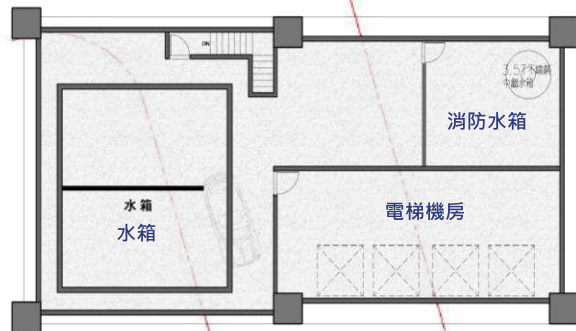
中央南路一段25巷 (8M 計畫道路)



屋突二層平面圖

建築線

中央南路一段
(10M 計畫道路)



屋突三層平面圖



屋突一層平面圖

地界線

地界線

新市街
(10M 計畫道路)

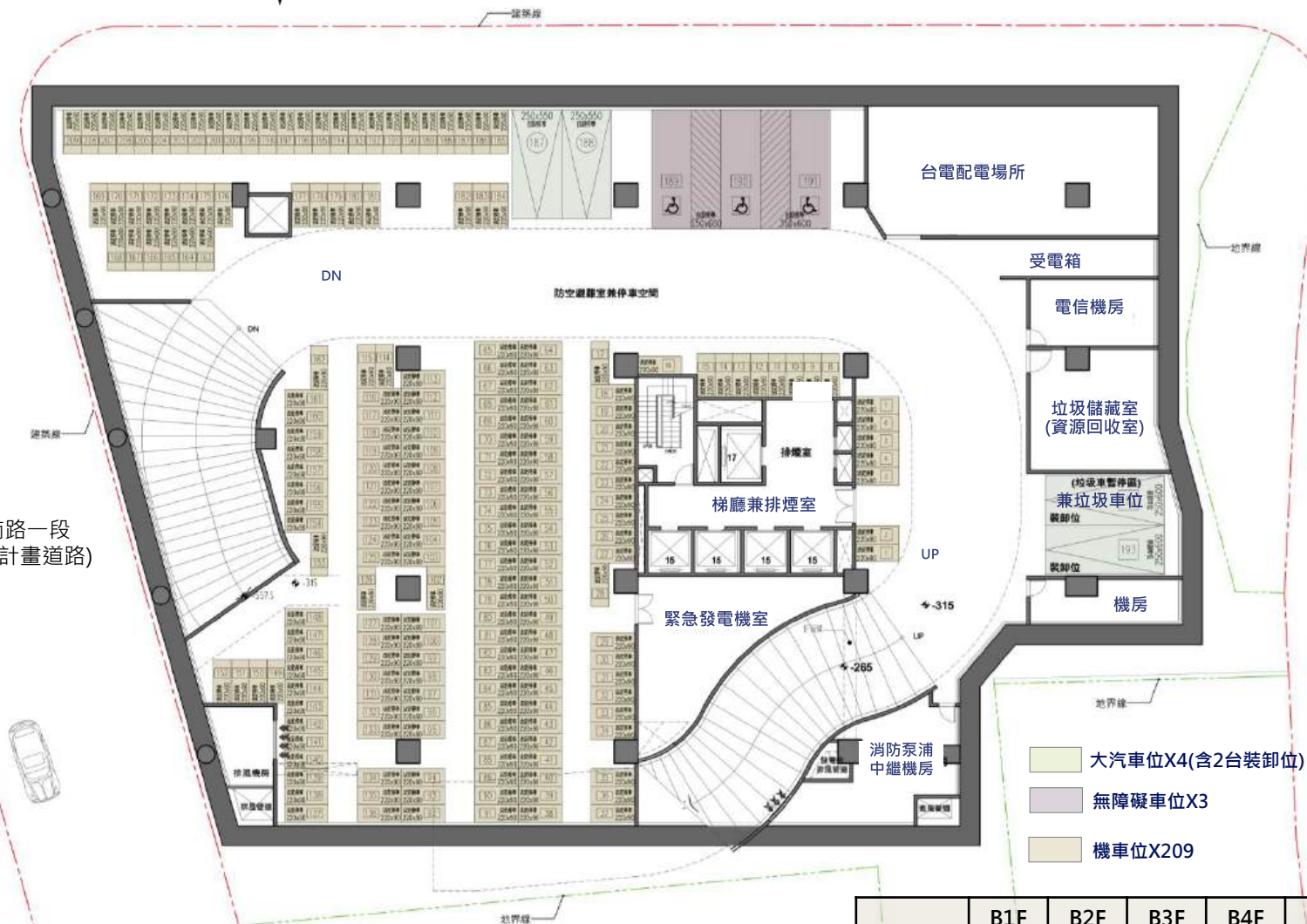
地界線

地下一層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 大汽車位X4(含2台裝卸位)
- 無障礙車位X3
- 機車位X209

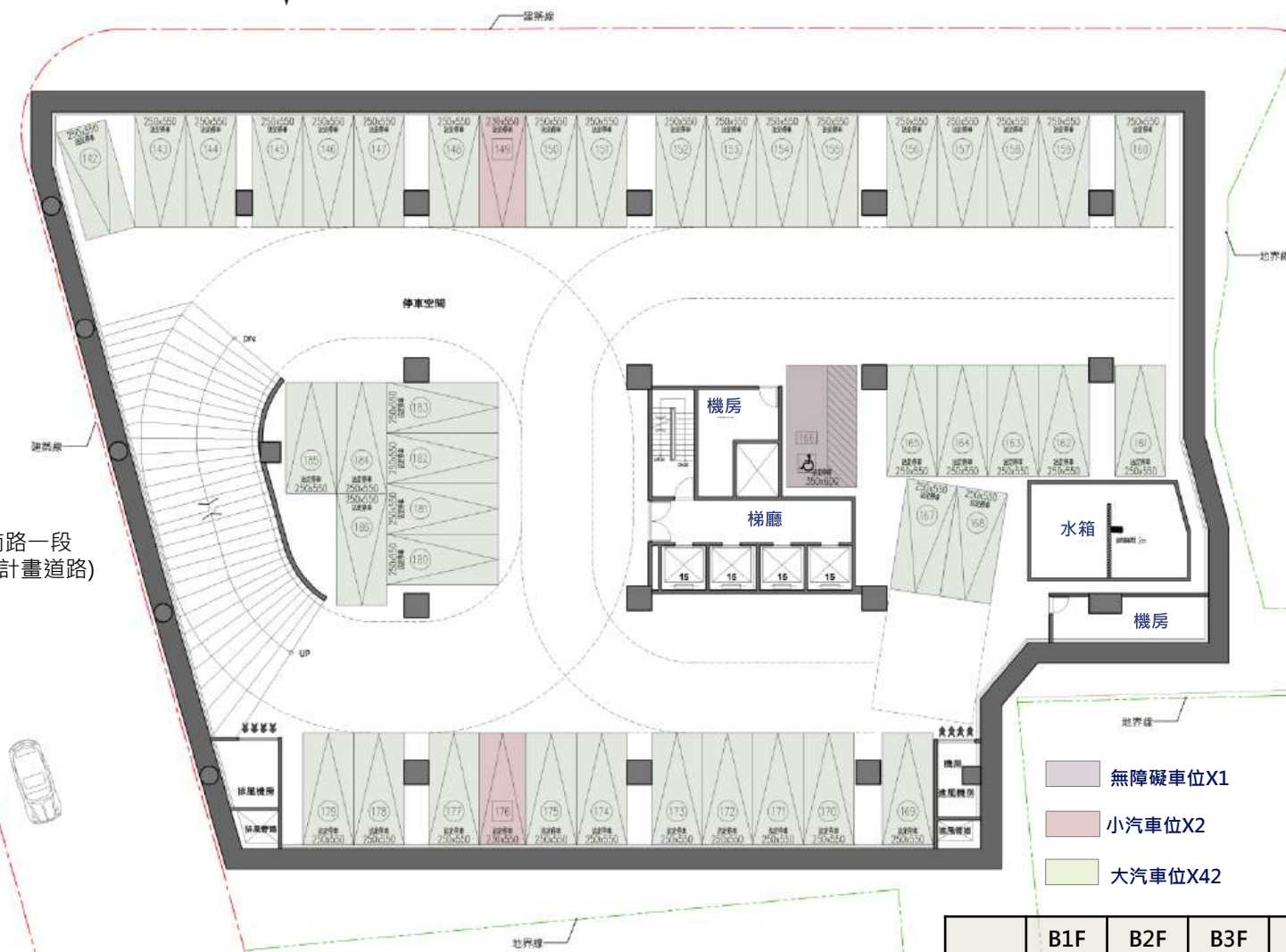
	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	7	45	47	47	47	193
機車	209	-	-	-	-	209

地下二層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 無障礙車位X1
- 小汽車位X2
- 大汽車位X42

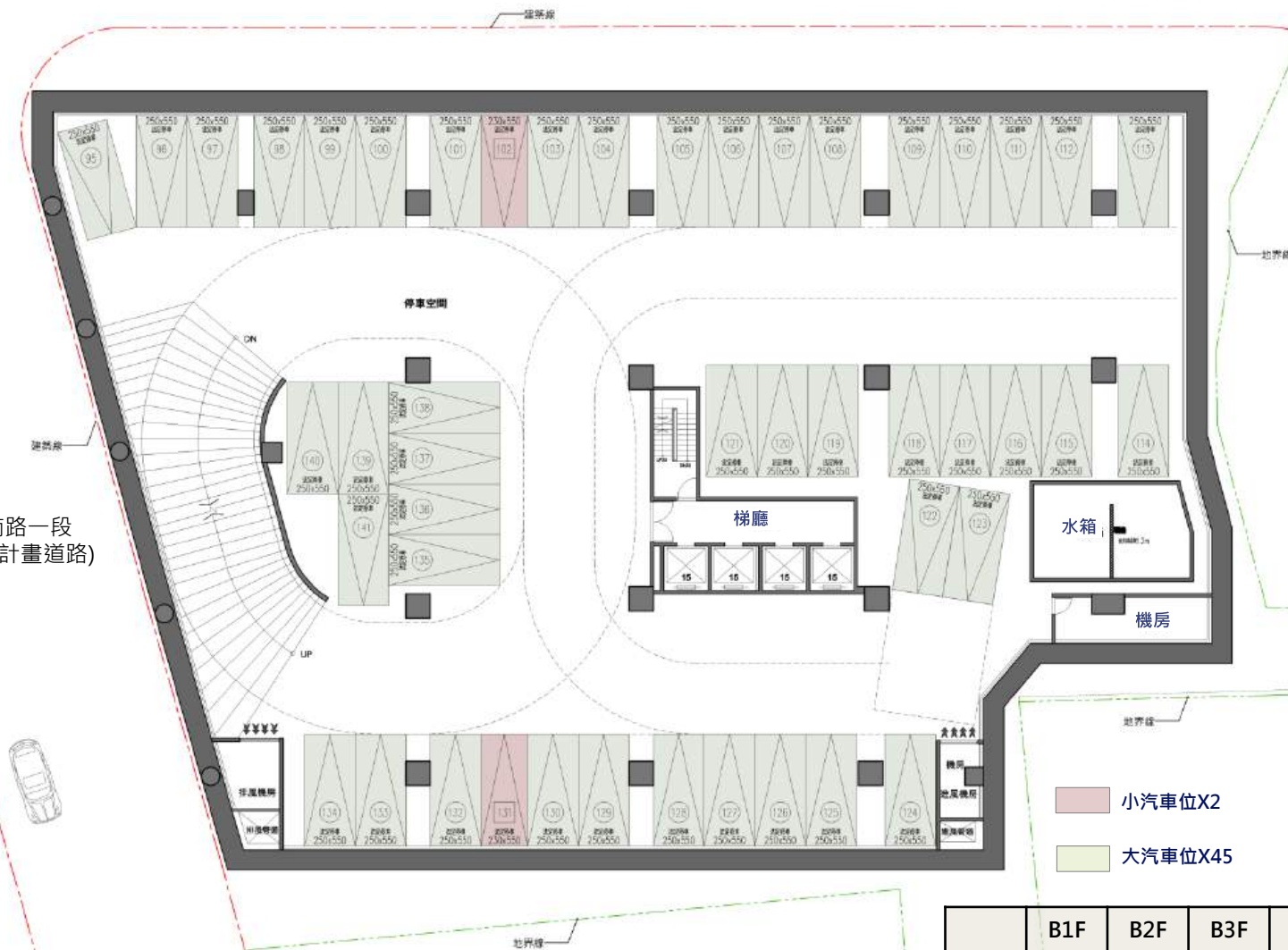
	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	7	45	47	47	47	193
機車	209	-	-	-	-	209

地下三層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 小汽車位X2
- 大汽車位X45

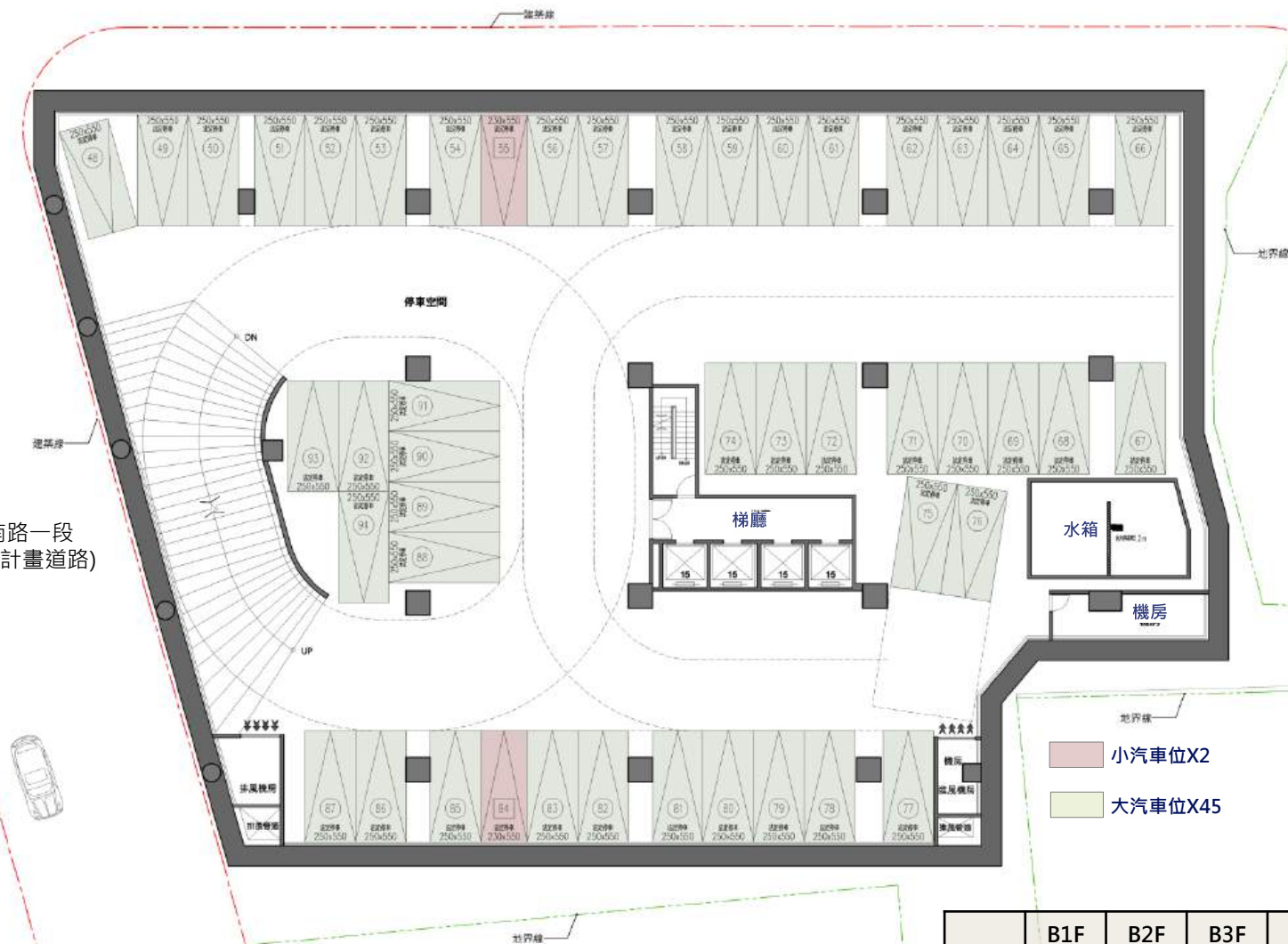
	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	7	45	47	47	47	193
機車	209	-	-	-		209

地下四層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

新市街
(10M 計畫道路)



- 小汽車位X2
- 大汽車位X45

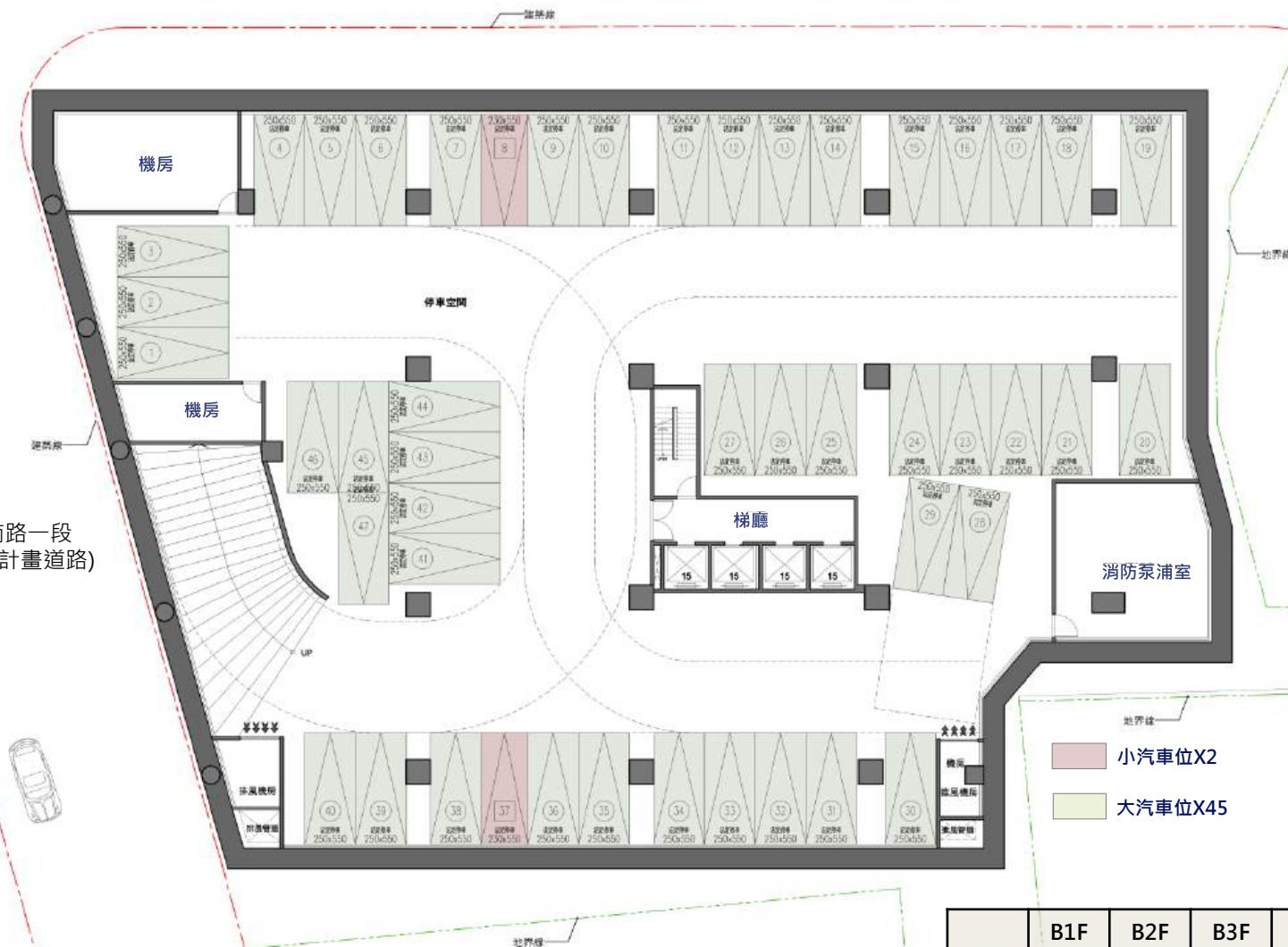
	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	7	45	47	47	47	193
機車	209	-	-	-	-	209

地下五層平面圖

中央南路一段25巷(8M 計畫道路)

中央南路一段
(10M 計畫道路)

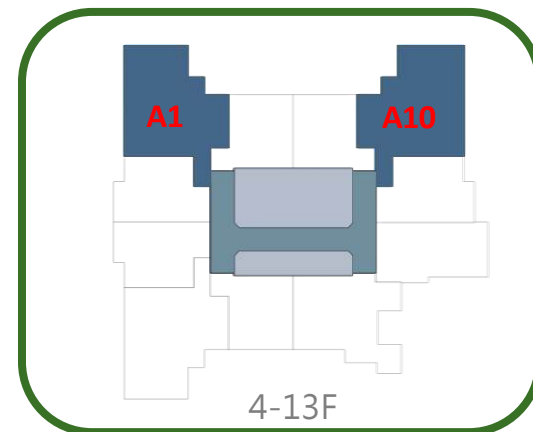
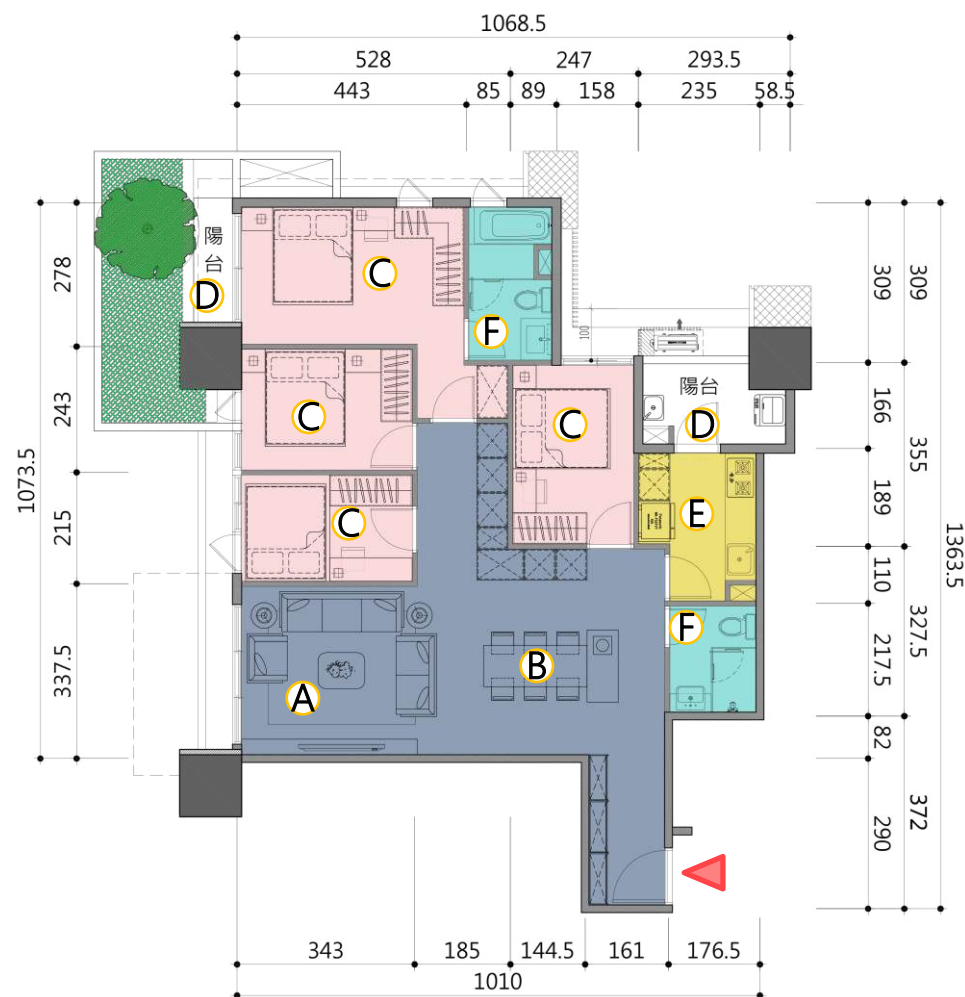
新市街
(10M 計畫道路)



- 小汽車位X2
- 大汽車位X45

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	總數
汽車	7	45	47	47	47	193
機車	209	-	-	-	-	209

單元房型圖 | A1 | A10 | 4-13F



戶別	戶型	坪數	位置
A1	4房2廳2衛	48.47坪	6.8.10.12F
A10	4房2廳2衛	49.51坪	6.8.10.12F

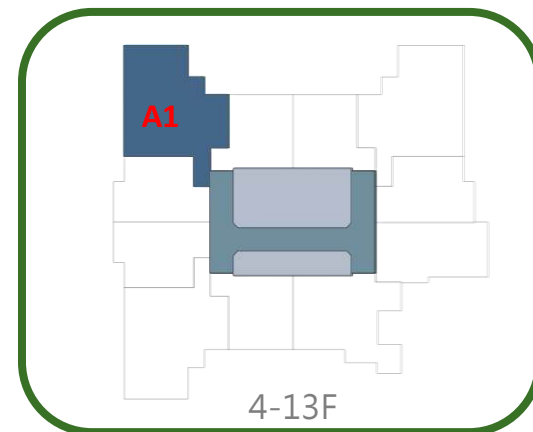
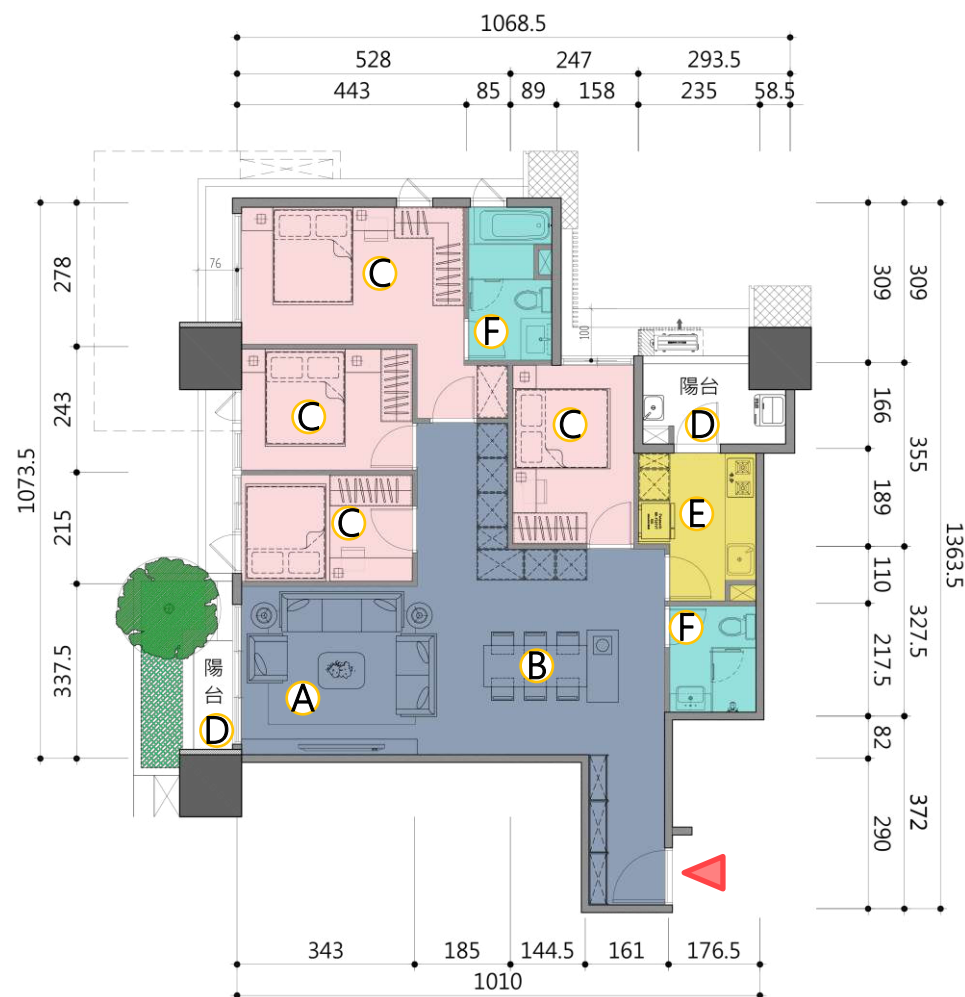
- 49.23坪(A1-4F)
- 50.21坪(A10-4F)



■ 本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳 (B) 餐廳 (C) 臥室 (D) 陽台 (E) 廚房 (F) 浴廁

單元房型圖 | A1 | 4-13F



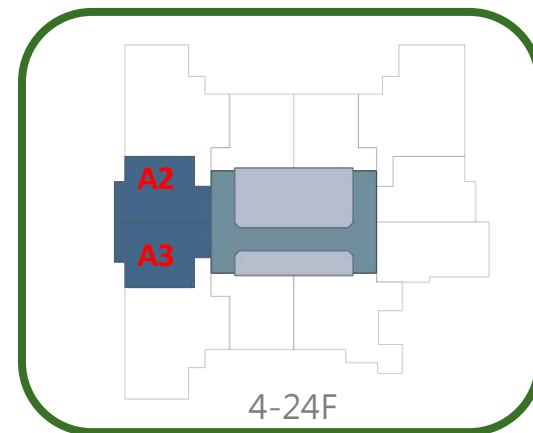
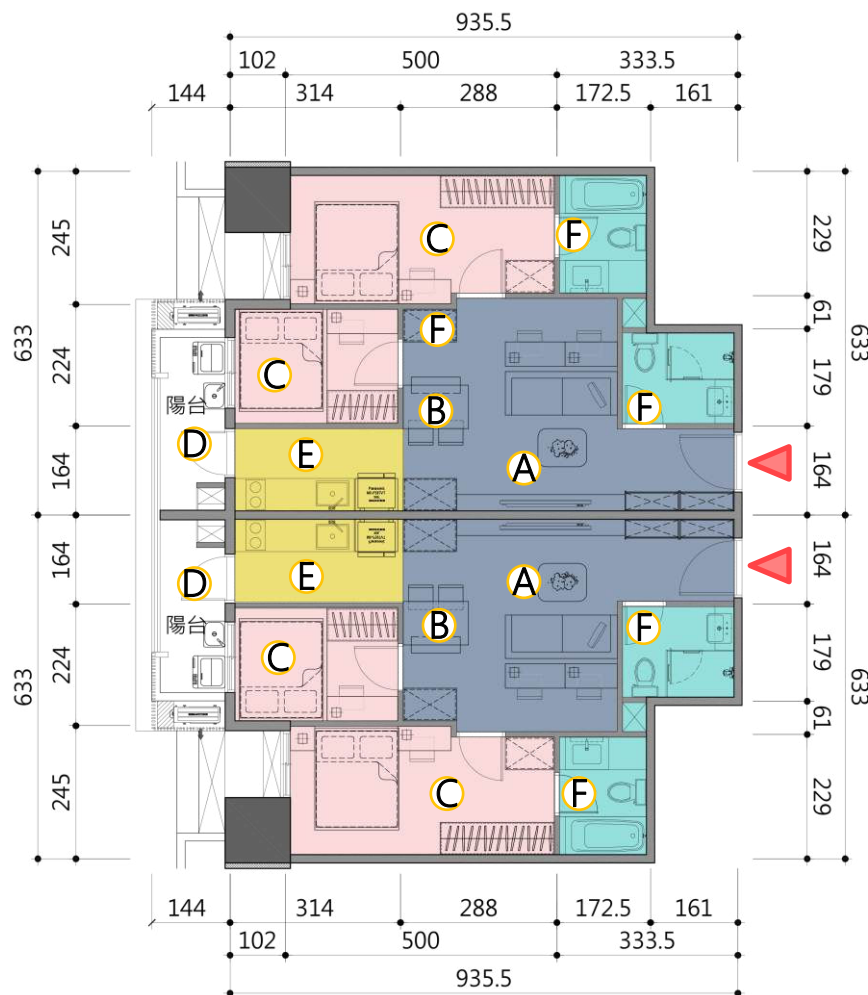
戶別	戶型	坪數	位置
A1	4房2廳2衛	48.40坪	5.9.13F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳 (B) 餐廳 (C) 臥室 (D) 陽台 (E) 廚房 (F) 浴廁

單元房型圖 | A2 | A3 | 4-24F



戶別	戶型	坪數	位置
A2	2房2廳2衛	26.57坪	4-24F
A3	2房2廳2衛	26.57坪	4-24F

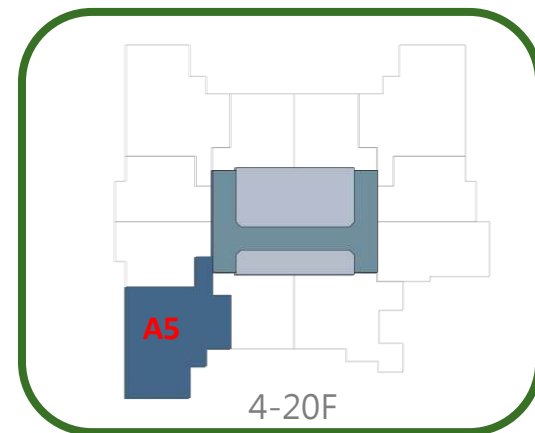
■ 26.54坪(4F)



■ 本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

Ⓐ 客廳 Ⓑ 餐廳 Ⓒ 臥室 Ⓓ 陽台 Ⓔ 廚房 Ⓕ 浴廁

單元房型圖 | A5 | 4-21F



戶別	戶型	坪數	位置
A5	4房2廳2衛	48.45~49.24坪	6.8.10.12.14.16.18.20F

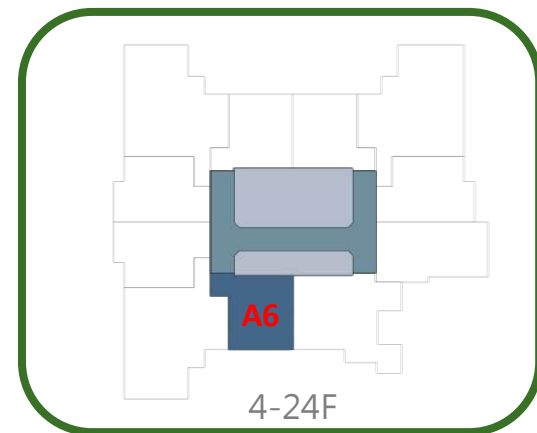
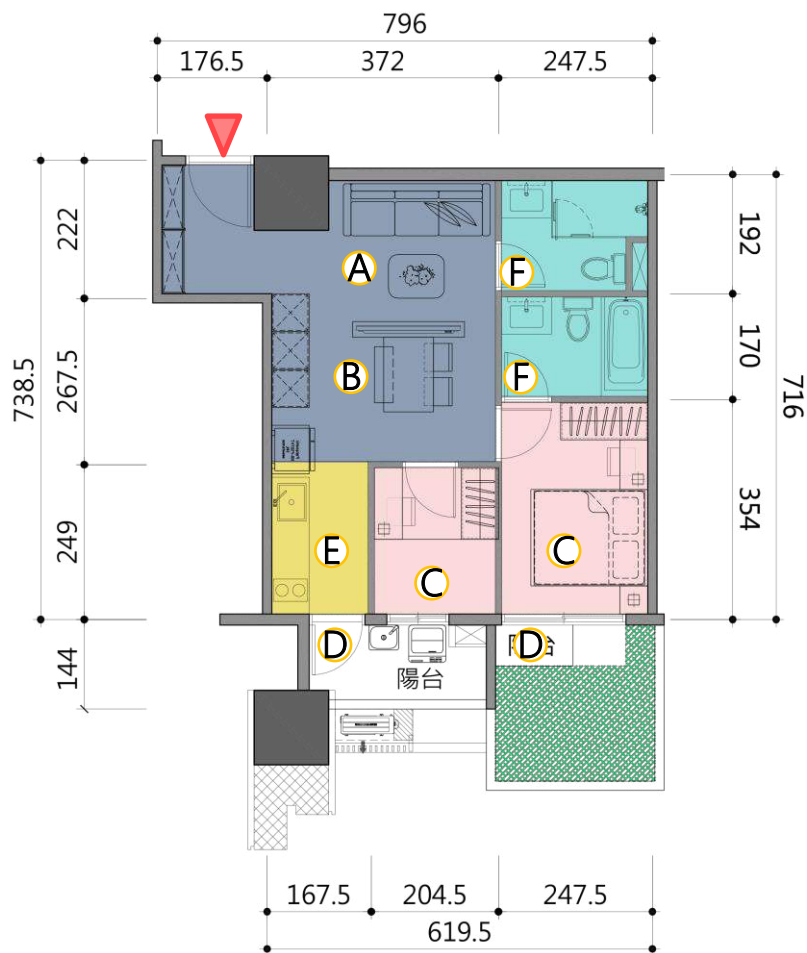
- 48.45坪(16.18.20F)
- 48.53坪(6.8.10.12.14F)
- 49.24坪(4F)



■ 本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳 (B) 餐廳 (C) 臥室 (D) 陽台 (E) 廚房 (F) 浴廁

單元房型圖 | A6 | 4-24F



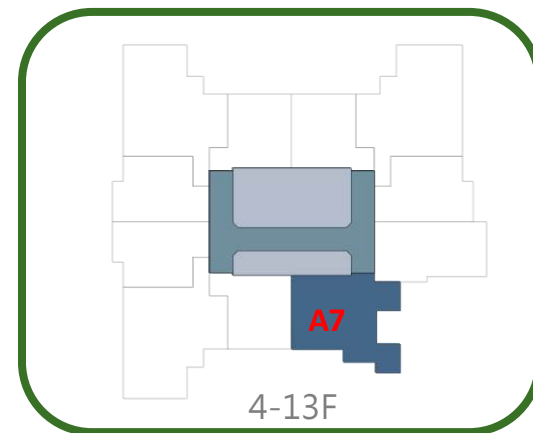
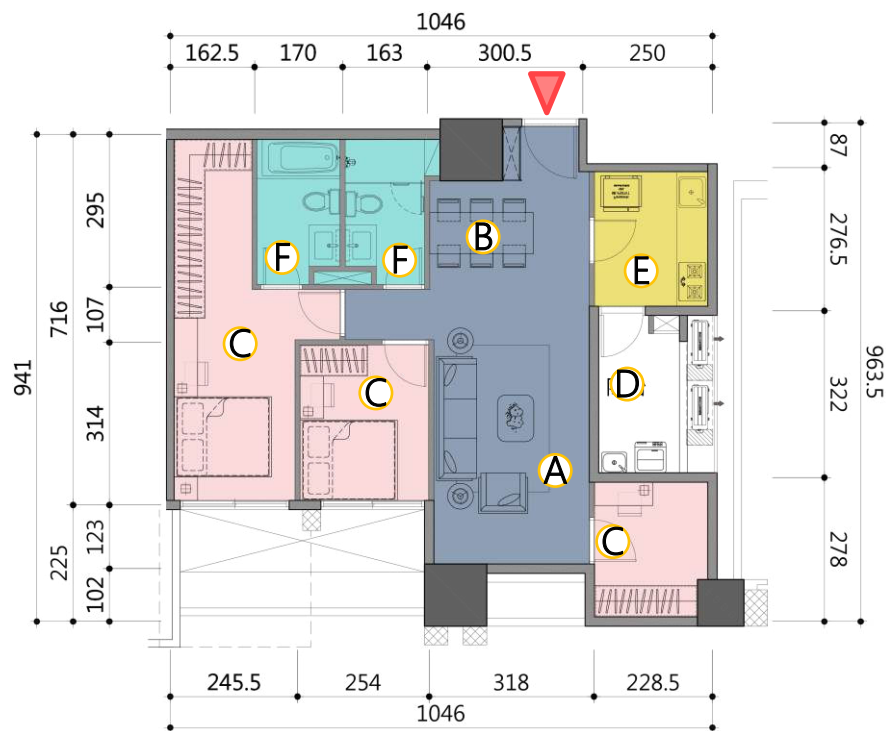
戶別	戶型	坪數	位置
A6	2房2廳2衛	24.96坪	5.7.9.11.13.15. 17.19.21.23F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

Ⓐ 客廳 Ⓑ 餐廳 Ⓒ 臥室 Ⓓ 陽台 Ⓔ 廚房 Ⓕ 浴廁

單元房型圖 | A7 | 4-13F



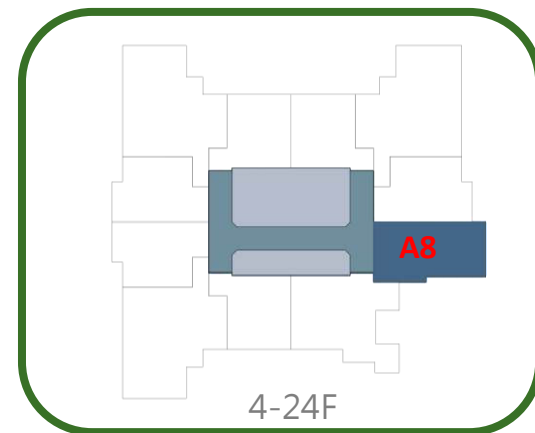
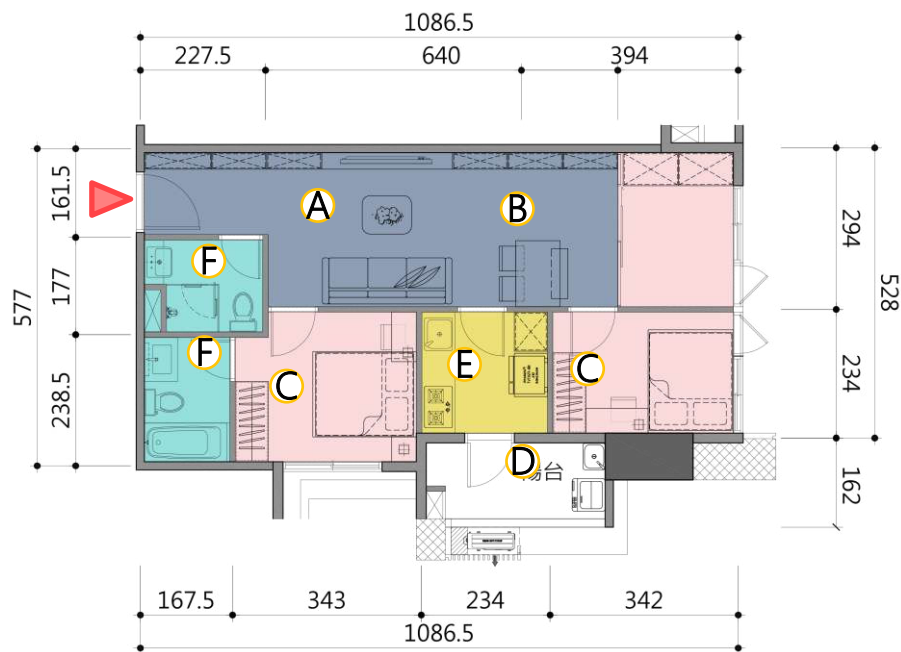
戶別	戶型	坪數	位置
A7	3房2廳2衛	38.49坪	5.7.9.11.13F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳 (B) 餐廳 (C) 臥室 (D) 陽台 (E) 廚房 (F) 浴廁

單元房型圖 | A8 | 4-24F



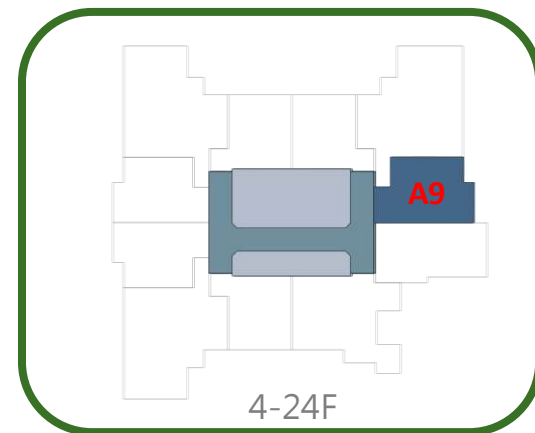
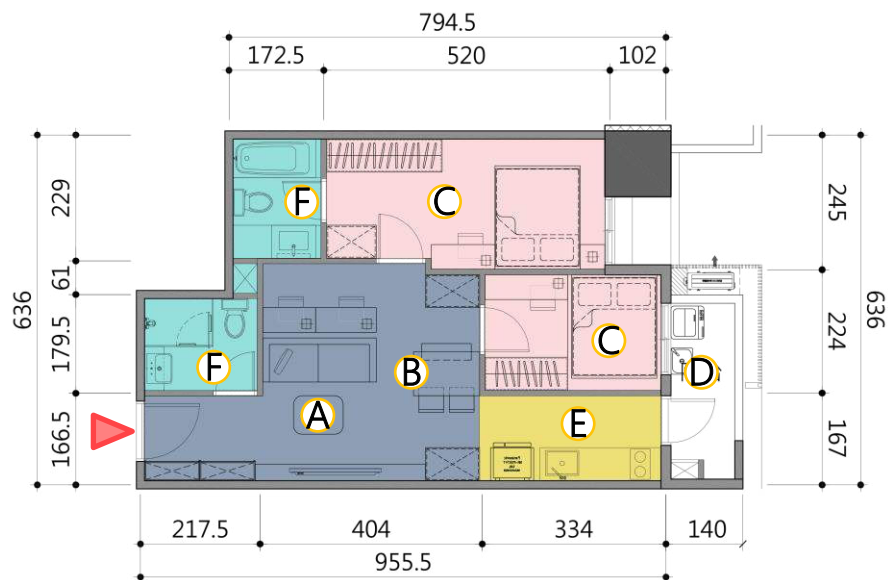
戶別	戶型	坪數	位置
A8	2+1房2廳2衛	30.85坪(14-24F) 30.80坪(4-13F)	4-24F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳
(B) 餐廳
(C) 臥室
(D) 陽台
(E) 廚房
(F) 浴廁

單元房型圖 | A9 | 4-24F



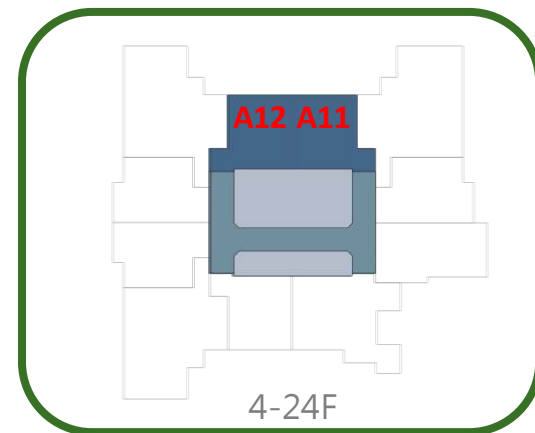
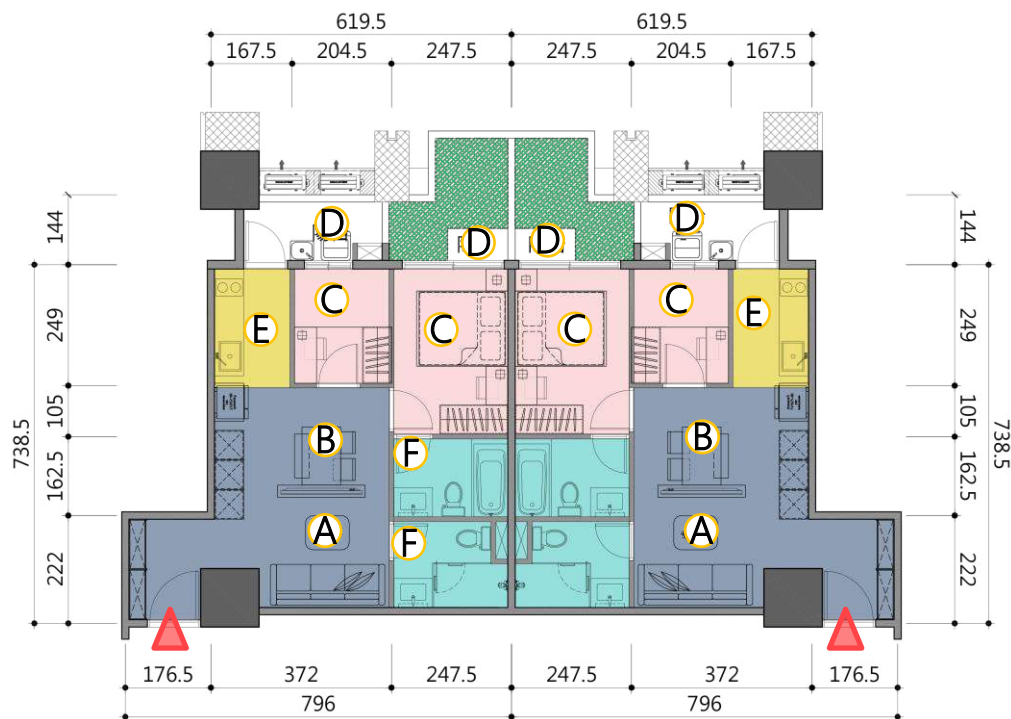
戶別	戶型	坪數	位置
A9	2房2廳2衛	27.24坪	4-24F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

(A) 客廳
(B) 餐廳
(C) 臥室
(D) 陽台
(E) 廚房
(F) 浴廁

單元房型圖 | A11 | A12 | 4-24F



戶別	戶型	坪數	位置
A11	2房2廳2衛	24.89坪	5.7.9.11.13.15. 17.19.21.23F
A12	2房2廳2衛	24.89坪	5.7.9.11.13.15. 17.19.21.23F



■本頁面積均為權狀面積，平面傢配圖擺設僅供示意

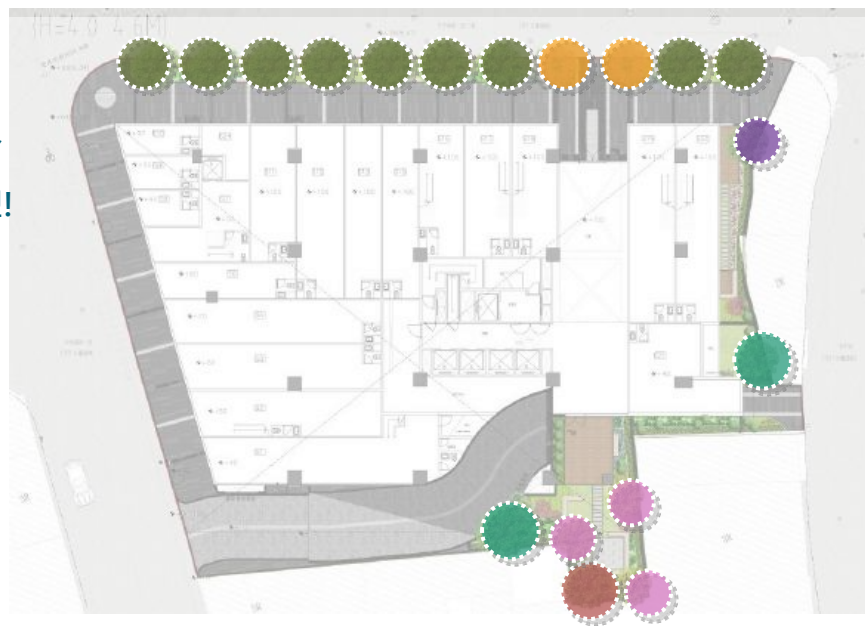
(A) 客廳 (B) 餐廳 (C) 臥室 (D) 陽台 (E) 廚房 (F) 浴廁

景觀規劃設計說明



一層喬木配置圖

配合日照分析下的結果，針對空間需求適地適種，並符合法規綠化需求，設計上強調未來維護管理及整體氛圍型塑！



無患子



茄苳



樟樹



楓香



山櫻



九芎



景觀規劃設計說明



三層喬木配置圖

抗風、耐陰、根系破壞性低、不浮根的植栽。



流蘇



台灣赤楠



厚皮香



景觀規劃設計說明

四層及十四層 喬木配置圖

住戶露臺層小喬木選擇重點: 抗風、耐陰、生長緩慢、根系破壞性低、不浮根的植栽，以下為建議種類。



楊梅



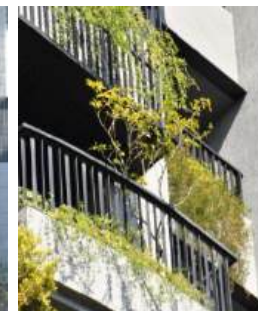
楨梧



福木



象牙木



真山馬茶



賽赤楠

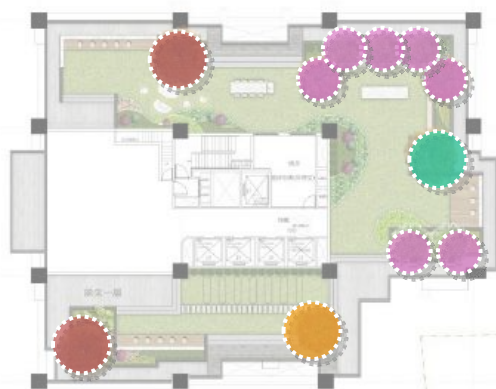


蘭嶼羅漢松

景觀規劃設計說明

屋頂層 喬木配置圖

選種上主要以耐風、耐旱、好維護管理的植栽種類為挑選依據!



楊梅



台灣赤楠



流蘇



九芎

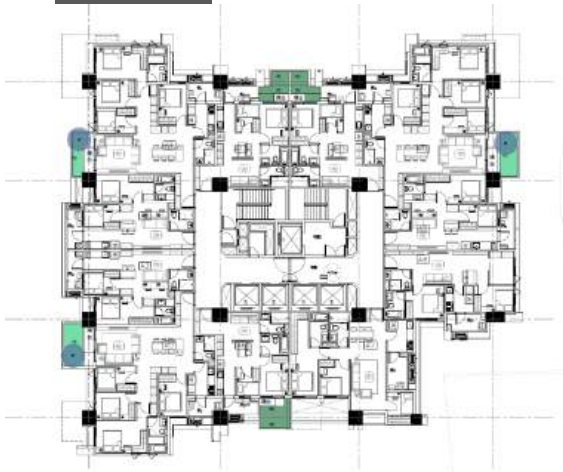


景觀規劃設計說明



跳層綠化平面圖

5.9F



6.8.10.12F



7.11F



13F



15F



16.18.20F



景觀規劃設計說明



跳層綠化平面圖

17F



19F



21F



22F



23F



24F





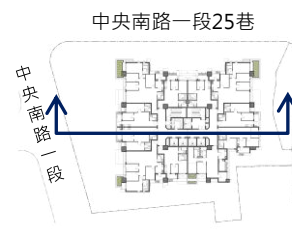
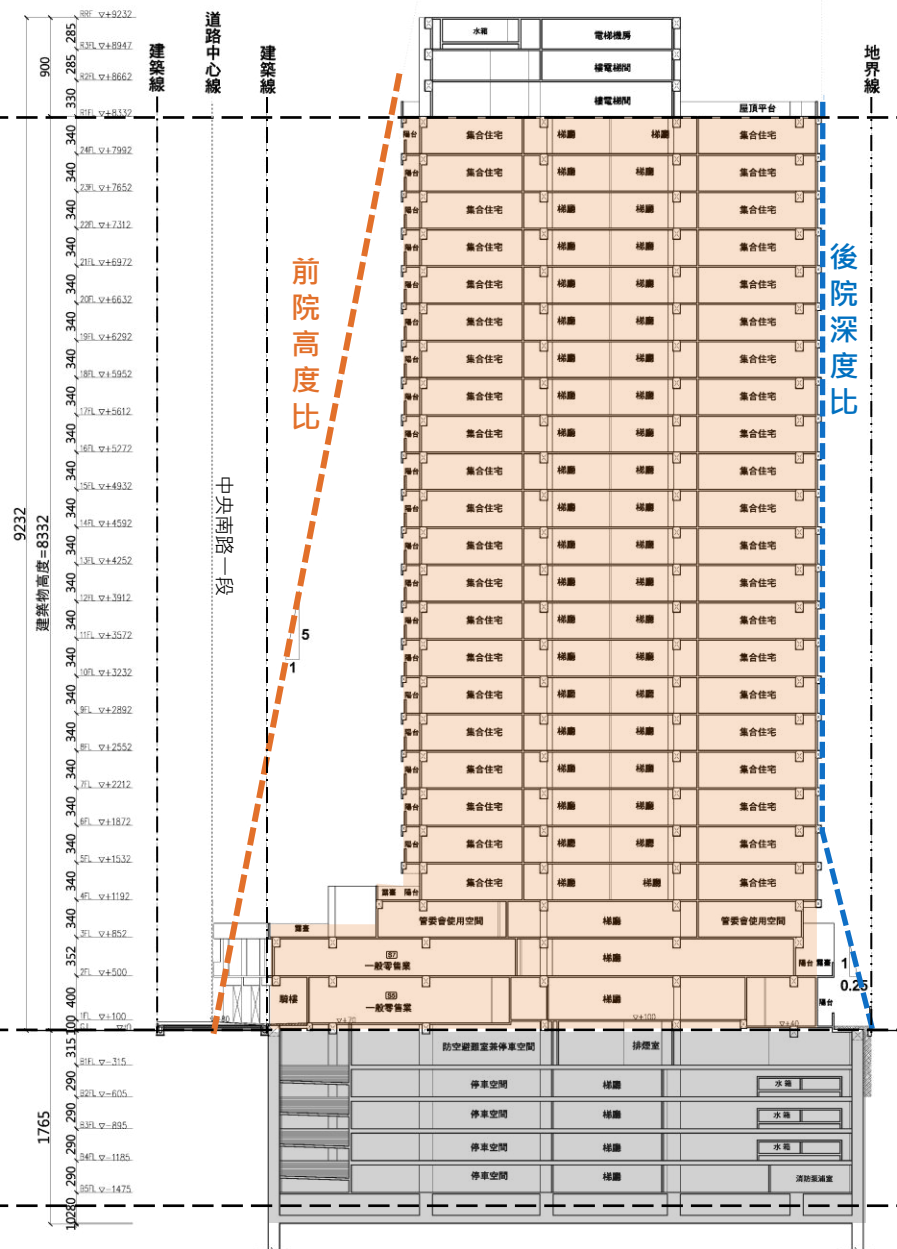


橫向剖面圖

屋突三層高度 = 9m

地上二十四層
建築物高度 = 83.32m

地下五層
開挖深度 = 17.65m

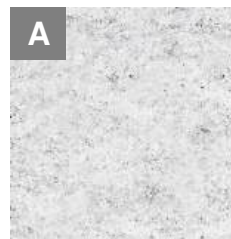


- 各層樓高
- B5F~B2F = 2.9m
 - B1F = 3.7m
 - 1F = 4~4.6m
 - 2F = 3.52m
 - 3F~24F = 3.4m
 - R1F = 3.3m
 - R2F = 2.85m
 - R3F = 2.85m

集合住宅
地下停車位



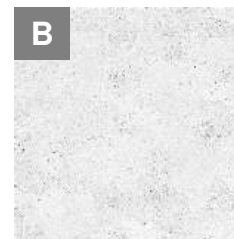
正向立面



A

基座/裝飾柱

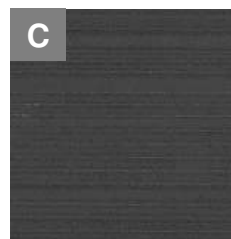
A:灰白色 石材



B

外牆

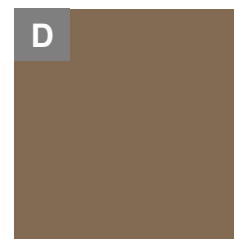
B:灰白色 仿石材漆



C

外牆/樑帶

C:深灰色 磁磚



D

格柵

D:木色 金屬



E

欄杆/陽台

E:深灰色 金屬



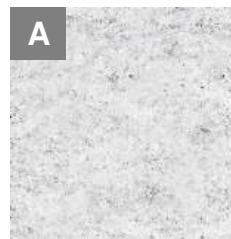
F

玻璃

F:灰色系 玻璃

立面材質說明

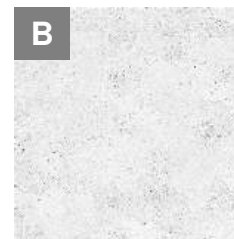
左向立面



A

基座/裝飾柱

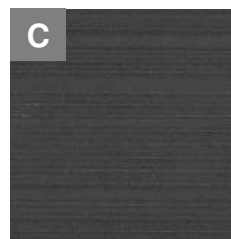
A:灰白色 石材



B

外牆

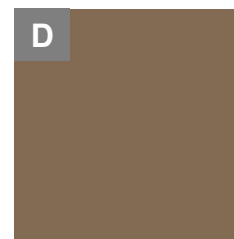
B:灰白色 仿石材漆



C

外牆/樑帶

C:深灰色 磁磚



D

格柵

D:木色 金屬



E

欄杆/陽台

E:深灰色 金屬



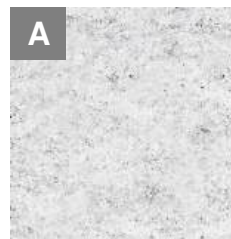
F

玻璃

F:灰色系 玻璃

立面材質說明

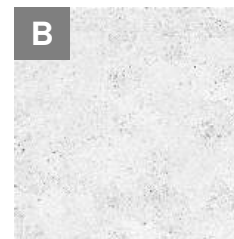
背向立面



A

基座/裝飾柱

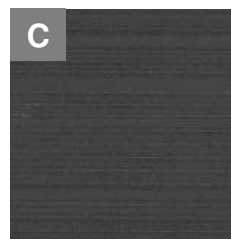
A:灰白色 石材



B

外牆

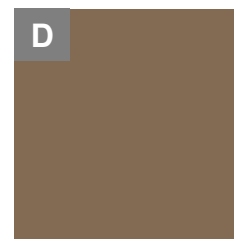
B:灰白色 仿石材漆



C

外牆/樑帶

C:深灰色 磁磚



D

格柵

D:木色 金屬



E

欄杆/陽台

E:深灰色 金屬



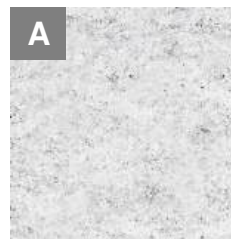
F

玻璃

F:灰色系 玻璃

立面材質說明

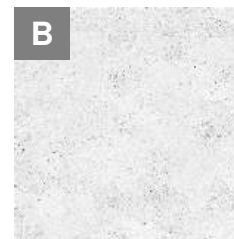
右向立面



A

基座/裝飾柱

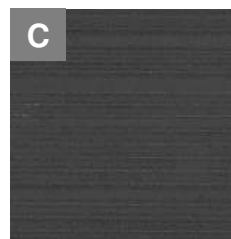
A:灰白色 石材



B

外牆

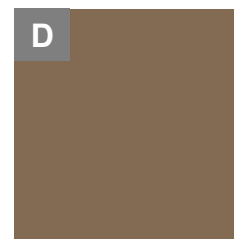
B:灰白色 仿石材漆



C

外牆/樑帶

C:深灰色 磁磚



D

格柵

D:木色 金屬



E

欄杆/陽台

E:深灰色 金屬



F

玻璃

F:灰色系 玻璃

立面材質說明

權利變換計畫

更新前後權利價值估價

■ 估價選任

- 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取三家專業估價者。

1. 本案於114.9.24寄發會議通知，114.10.9召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依臺北市專業估價者建議名單(114.10.7版)抽選正取二家，備取三家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	天合不動產估價師聯合事務所
	正取2	友宏不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	宏大不動產估價師聯合事務所
	備取2	昇揚不動產估價師聯合事務所
	備取3	易翔不動產估價師事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：
 1. 巨秉不動產估價師聯合事務所
- 其餘兩家協議後委任正取兩家：
 2. 天合不動產估價師聯合事務所
 3. 友宏不動產估價師聯合事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：114年12月15日

■ 本案預計於115年5月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

■ 鑑價結果比較

■ 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、天合不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇巨秉不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主 及相關權利人最為有利。

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	天合不動產估價師 事務所	友宏不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(元/坪)	4,000,000	3,900,000	3,650,000
	更新前土地總價(元)	2,865,848,700	2,794,202,580	2,615,087,030
更新後 房地價 值	1樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,400,782	1,353,388	1,331,756
	2~3樓商用平均建坪單價(元/坪)	907,475	894,186	894,720
	4樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	881,714	880,645	867,641
	車位平均價格(元/個)	2,490,374	2,460,963	2,464,706
	更新後總權利價值(元)	8,246,585,993	8,202,569,653	8,095,797,570

申請分配及公開抽籤作業方式

申請分配 位置通知

- 寄發選配通知：115年01月06日以雙掛號郵寄
- 選配期間：115年01月18日起至115年02月26日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

申請分配 意願

- 表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 請於115年02月26日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

公開抽籤

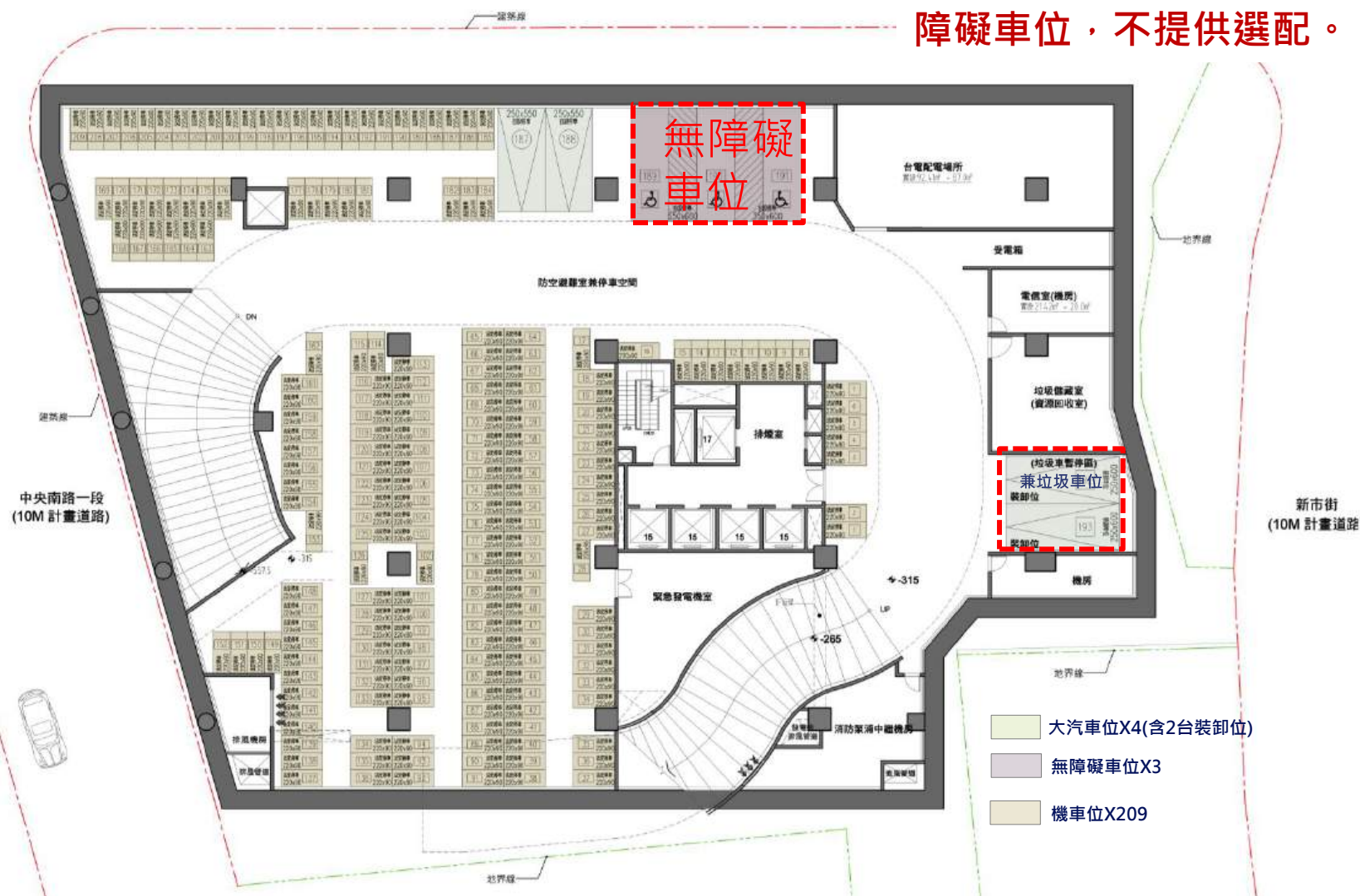
- 未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理
- 公開抽籤日：115年03月10日(二)下午2時
- 地點：耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)
- 抽籤方式：由律師見證，先抽順序籤，再抽位置籤

申請分配文件

- 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 更新後應分配價值表
- 附件5 建物及停車位位置編號、面積及價值資料
- 附件6 建物及停車位位置編號平面圖

中央南路一段25巷 (8M 計畫道路)

編號189、190、191為無障礙車位，不提供選配。



編號192、193為裝卸車位，不提供選配。

中央南路一段25巷 (8M計畫道路)

**編號166為無障礙車位，
不提供選配。**



本案建物最小分配單元為6F-A12，主建物面積
48.75m²，最小分配價值20,016,480元



擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 1 地號等 29 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_____對於臺北市北投區溫泉段四小段 1 地號等 29 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_____為臺北市北投區溫泉段四小段 1 地號等 29 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 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
溫泉段	四小段				

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(㎡)					
權利範圍					
持分面積(㎡)					

所有權人：**簽名+蓋章都要**（簽名並蓋章）

身份證字號（統一編號）：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國_____年_____月_____日

擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 1 地號等 29 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 **11F-2**

_____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 **B2-7**

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 2 月 26 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕薪都市更新股份有限公司，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 3 月 10 日下午 2 時，地點為耕薪都市更新股份有限公司（臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1）。

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：**簽名+蓋章都要**

人印署（簽名並蓋章）

身份證字號（統一編號）：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國_____年_____月_____日

擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 1 地號等 29 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 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 _____；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	A君	1/2	
	2	B君	1/2	
	3			
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1	A君	1/2	
	2	B君	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				
2				
3				

中 華 民 國 年 月 日

也要出具分配位置申請書

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) :
2,368.47 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) :
716.4622坪
- ▶ 使用分區：第三種商業區
- ▶ 法定容積率：500%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 中央南路一段 (10m)
 - ▷ 中央南路一段25巷 (8m)
 - ▷ 新市街 (10m)

估價條件

▶ 價格日期：民國114年12月15日

▶ 估價條件：

1.更新前各宗土地劃定以「同一張建築執照或使用執照」及「相鄰土地為同一所有權人」為劃分原則，各分宗方式如下表：

分宗	地號	分宗面積(m ²)	備註	分宗	地號	分宗面積(m ²)	備註
A	1	32		L	11	65	
B	2	40		M	12	134	同一使照
C	3	43		N	16	128	
D	4	40		O	17	117	
E	5	34		P	18	207	
F	6	79		Q	19	17	
G	7、10	124	同一所有人	R	20、64、62部分	68.47	同一建物坐落
H	8	56		S	28	562	
I	9、13	115	同一所有人	T	30、28-1、39-2	212	同一使照
J	14	111		U	39	11	
K	15	117		V	62部分、62-2、62-3	56	同一所有人(62地號扣除R分宗內的5.47m ²)

估價條件

2.更新前權利人之土地權利價值以合併利用之素地價格為基礎，除個別土地地法定容積外，考量個別宗地適用「**危險建築及四/五層樓建物**」獎勵之貢獻，加計專屬獎勵容積率，惟在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵公平分配權益下進行容積折減，並據以評估更新前各宗土地權利價值，經加計專屬獎勵折減貢獻值後各分宗土地之評估容積率如下表：

估價條件

分宗	地號	土地面積 (m ²)	容積樓地板 面積(m ²)	折減前專屬獎勵(m ²)		折減後專屬 獎勵面積(m ²)	折減後 容積率
				危險建築	四、五層樓		
A	1	32.00	160.00	12.80		9.03	528.23%
B	2	40.00	200.00	-		-	500.00%
C	3	43.00	215.00	17.20		12.14	528.23%
D	4	40.00	200.00	16.00		11.29	528.23%
E	5	34.00	170.00	13.60		9.60	528.23%
F	6	79.00	395.00	-		-	500.00%
G	7、10	124.00	620.00	-		-	500.00%
H	8	56.00	280.00	22.40		15.81	528.23%
I	9、13	115.00	575.00	44.80		31.62	527.49%
J	14	111.00	555.00	44.40		31.33	528.23%
K	15	117.00	585.00	-		-	500.00%
L	11	65.00	325.00	26.00		18.35	528.23%
M	12	134.00	670.00	53.60	13.31	47.22	535.24%
N	16	128.00	640.00	51.20		36.13	528.23%
O	17	117.00	585.00	46.80		33.03	528.23%
P	18	207.00	1,035.00	82.80		58.43	528.23%
Q	19	17.00	85.00	-		-	500.00%
R	20、64、62部分	68.47	342.35	25.20		17.78	525.97%
S	28	562.00	2,810.00	224.80	111.77	237.53	542.26%
T	30、28-1、39-2	212.00	1,060.00	-		-	500.00%
U	39	11.00	55.00	-		-	500.00%
V	62部分、62-2、62-3	56.00	280.00	-		-	500.00%
合計		2,368.47	11,842.35	681.60	125.08	569.30	524.04%

3.評估過程選定更新單元**整宗土地為比準地**，以比準地價格做為更新前各宗土地素地價格評估之比準依據，依各宗土地個別條件調整各宗土地價格，據以計算各宗土地更新前之權利價值及價值比例。

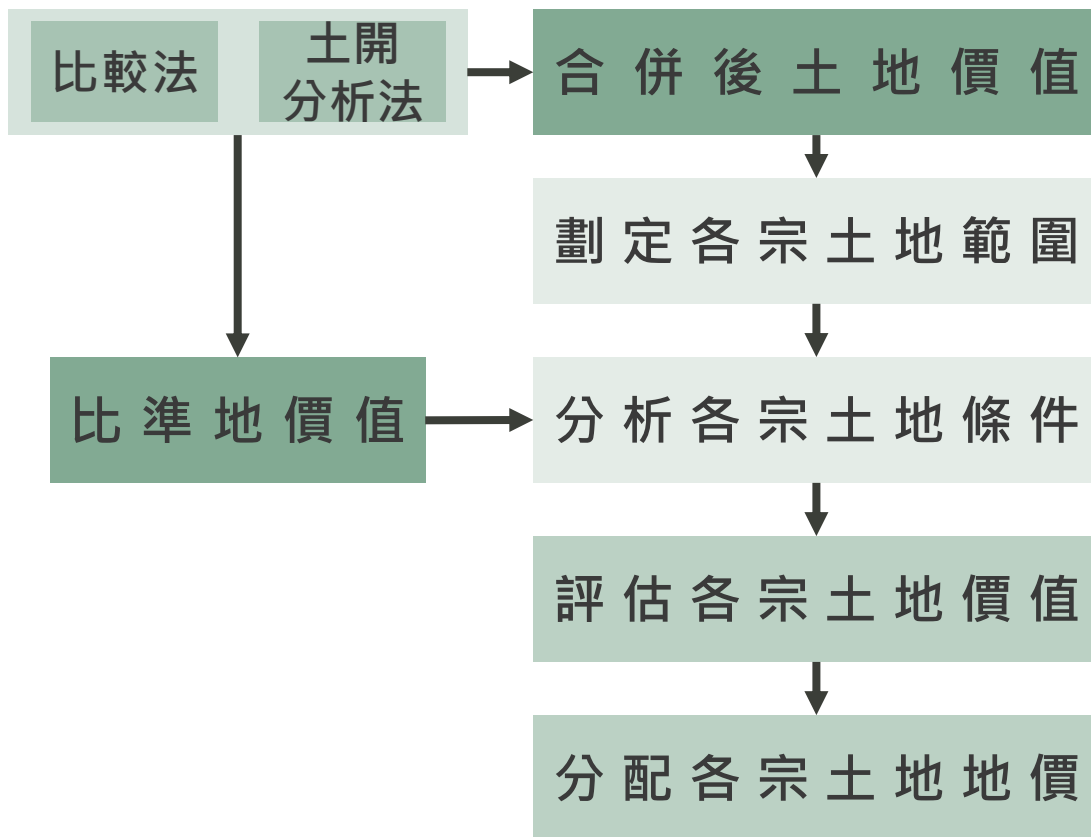
地號	土地面積 (坪)	土地 所有人	土地 持分	建號	門牌	建物面積 (坪)	屋齡	騰餘 可收益年 數	建物 所有人	建物持 分
6	23.8975	詹○絜	1/2	40084	中央路 4號	43.26	94	20	黃○吳	1/2
		詹○翔	1/2							
7	27.5275	吳○明	1							
17	35.3925	李○志	1/5	40074	中央南路 一段25巷 20號	21.48	94	20	李○志	1/4
		李○蘄	1/5						李○政	1/4
		李○展	1/5						李○展	1/16
		李○政	1/5						李○莉	1/16
		李○宏	1/15						李○毅	1/16
		李○潔	1/15						李○農	1/16
		李○旭	1/15						李○瑩	1/4

估價條件

5.更新前區分所有建物房地價值評估分別選定【**中央南路一段43號**】為店面比準單元、【**中央南路一段41之1號2樓**】為二樓以上住宅之比準單元，以推估更新前各區分建物房地總價值。惟因未進入室內勘查，房屋室內以一般裝潢及符合登記用途之正常使用為估價條件。

6.經產權整理後都更單元內28地號區分所有建物有土地持分面積與建物面積比例不對等之情事，依各戶**不含騎樓、露台之專有面積**推算應有土地持分面積，並就應有面積與實有面積之差異進行土地價值找補。價值找補計算參考「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」以及不動產估價師全國聯合會「一號作業通則」規定辦理，其中建物耐用年數延長為70年，有關合法建物所有權價值以不須支付地租為評估條件。

評估流程&合併後土地價值



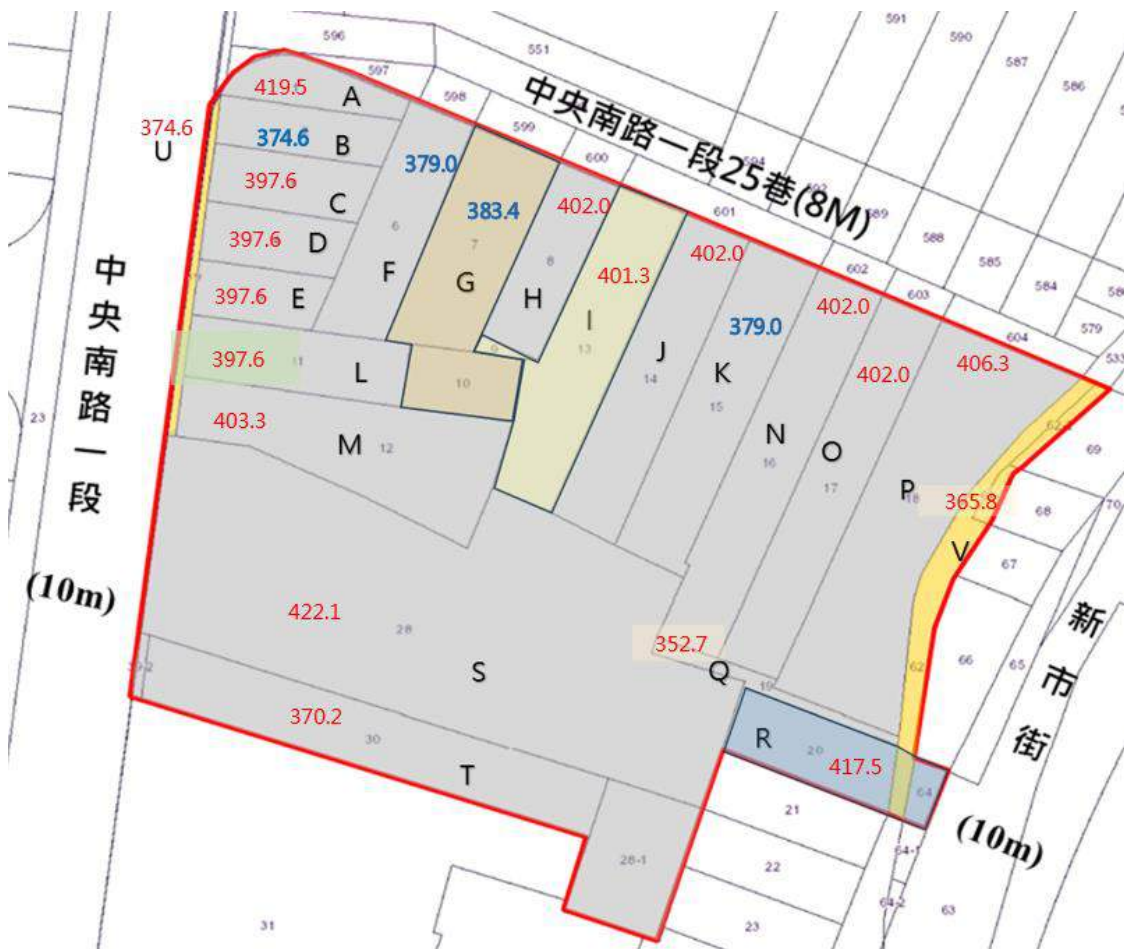
評估流程&合併後土地價

面積	調整率	臨路面	調整率	主要臨路路寬	調整率	商效	調整率	面寬	調整率	形狀	調整率
20坪以下	-3%	3面	0%	(10m)	0%	市場	3%	20米以上	0%	不規則形	0%
20-50坪	-3%	2面	-1%	(8m)	-1%	佳	0%	10-20米	-1%	近似矩形	1%
50-100坪	-2%	1面	-3%	未臨路	-10%	一般	-2%	5-10米	-2%	梯形	1%
100-500坪	-1%	未臨路	0%			無	0%	5米以下	-3%	狹長形	-2%
500坪以上	0%							未臨路	0%	L形	-1%

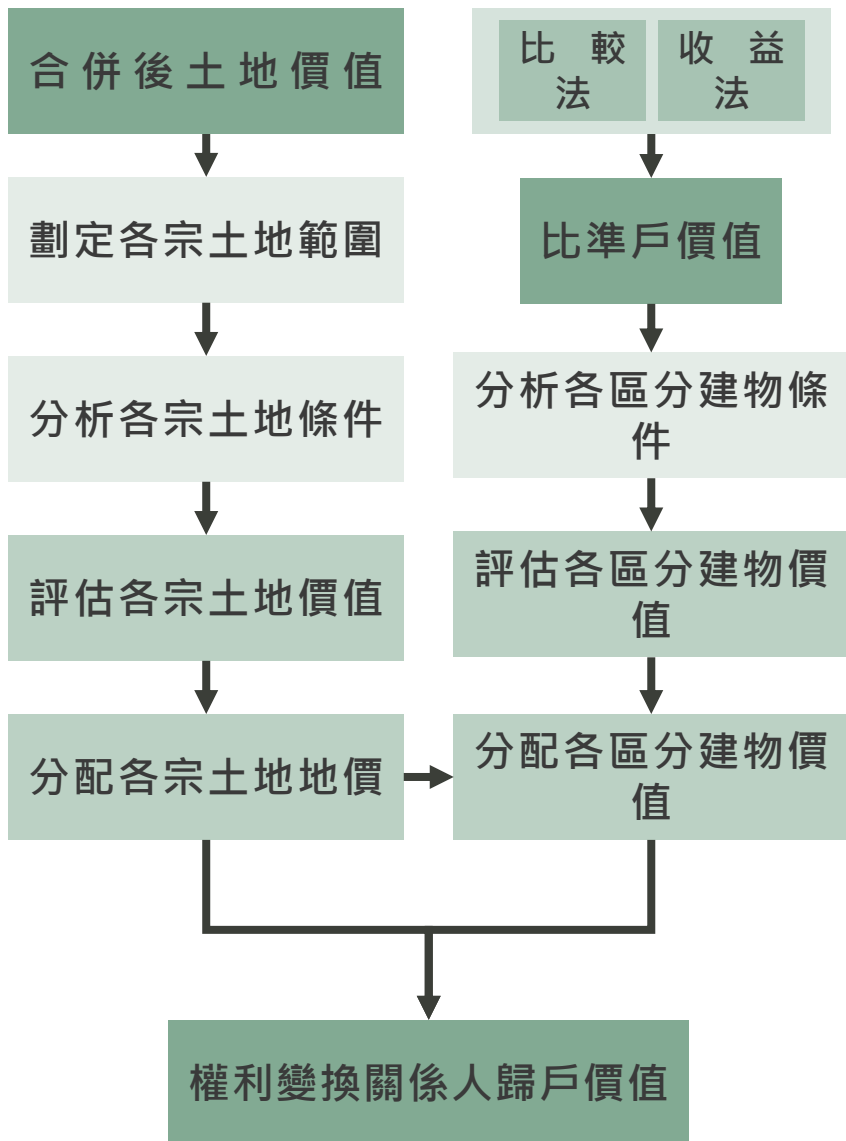
項目	面積(m ²)	面積(坪)	容積率	土地單價(元/坪)	土地總價(元)
合併後	2,368.47	716.4622	524.04%	4,000,000	2,865,848,700

各宗土地評估

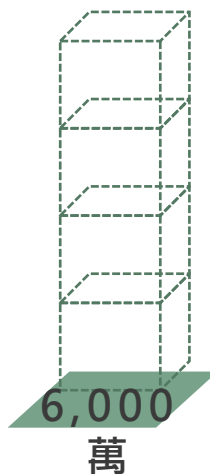
分宗	土地面積 (坪)	容積率	評估單價 (萬元/坪)
A	9.6800	528.23%	419.5
B	12.1000	500.00%	374.6
C	13.0075	528.23%	397.6
D	12.1000	528.23%	397.6
E	10.2850	528.23%	397.6
F	23.8975	500.00%	379.0
G	37.5100	500.00%	383.4
H	16.9400	528.23%	402.0
I	34.7875	527.49%	401.3
J	33.5775	528.23%	402.0
K	35.3925	500.00%	379.0
L	19.6625	528.23%	397.6
M	40.5350	535.24%	403.3
N	38.7200	528.23%	402.0
O	35.3925	528.23%	402.0
P	62.6175	528.23%	406.3
Q	5.1425	500.00%	352.7
R	20.7122	525.97%	417.5
S	170.0050	542.26%	422.1
T	64.1300	500.00%	370.2
U	3.3275	500.00%	374.6
V	16.9400	500.00%	365.8



評估流程&立體化地價說明



立體化地價



房地總價	比例	權利價值
4F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
3F : 1,000萬	24.04%	1,442萬
2F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
1F : 1,150萬	27.64%	1,659萬
共 : 4,160萬	100.00%	6,000萬

分算地價

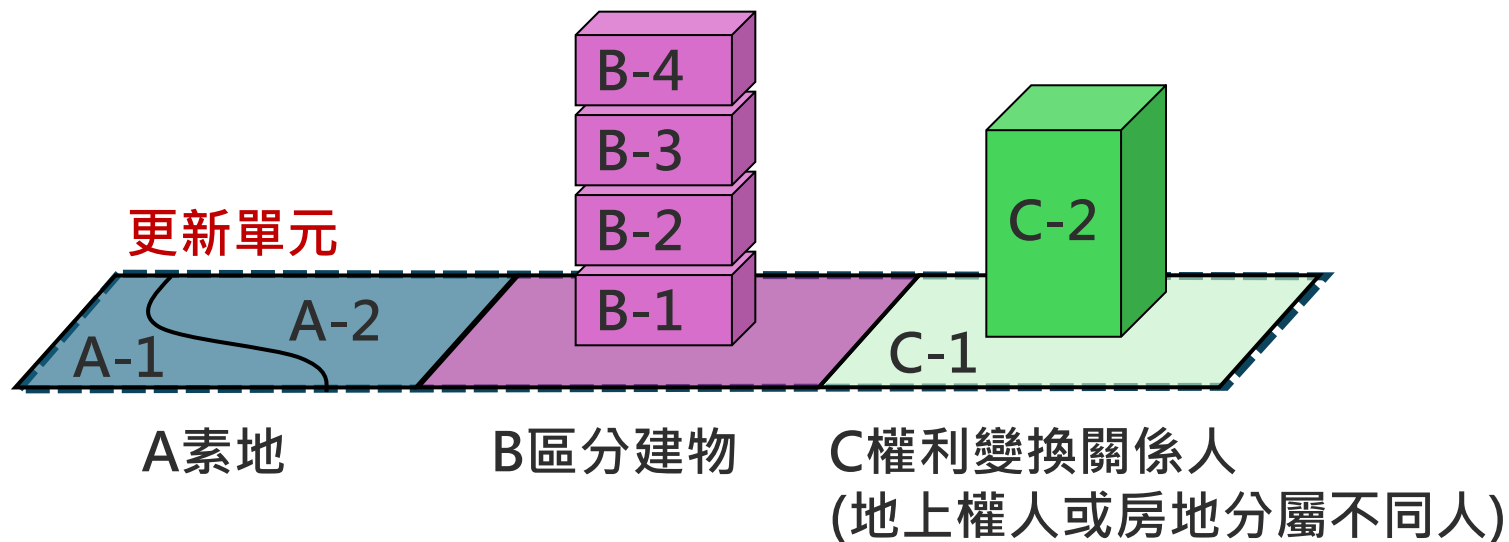
註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 1.區域環境內屋齡30年以上之店面市場價格水準，價格約在**70萬元/坪**～**90萬元/坪**，租金水準約**1,300元/坪/月**～**1,800元/坪/月**，視面前道路、位置、商業活動程度、屋齡等有所差異。
- 2.區域環境內屋齡30年以上之公寓住宅市場價格水準，價格約**45萬元至55萬元**，租金水準約**800元/坪/月**～**900元/坪/月**，視面前道路、位置、採光通風、屋齡等有所差異。

計算舉例：A-1權利人價值比率

A-1更新前土地權利價值

A+B+C(更新前土地權利總值)



估價條件&評估流程

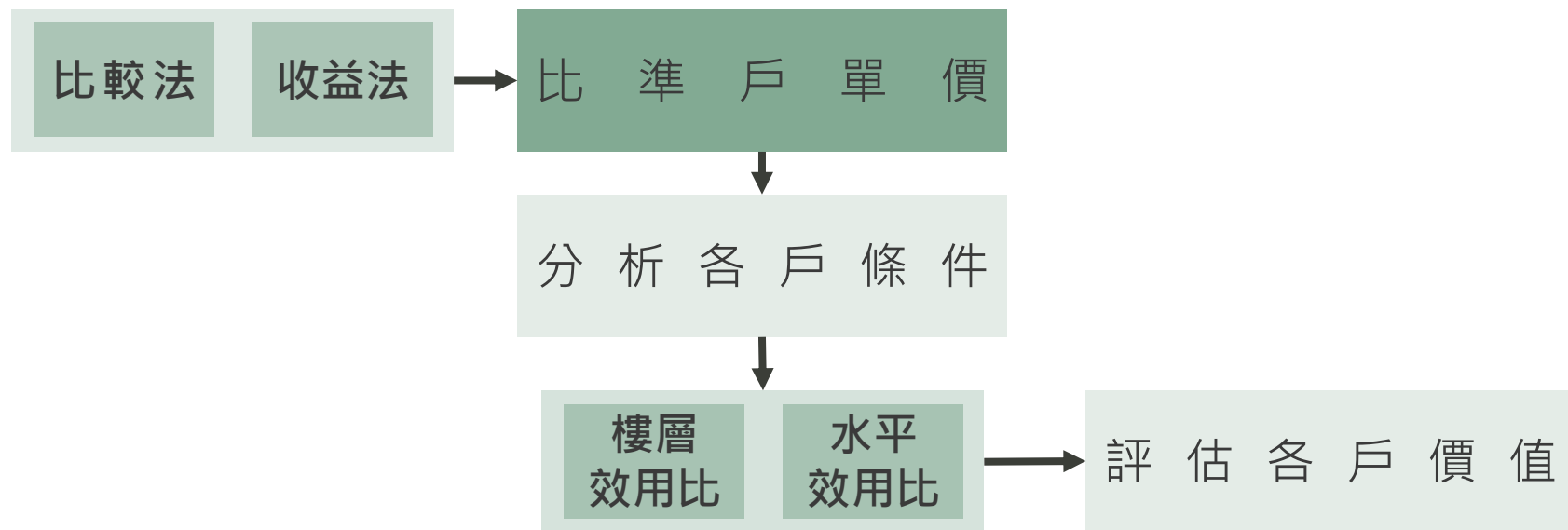
▸ 估價條件：

1. 更新後各單元權利價值依不動產估價技術規則第128條規定
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。
2. 更新後比準單元選定如下：
 - 店面選定「**1F-S5**」為比準單元。
 - 一般事務所選定「**10F-A7**」為比準單元。
 - 坡道平面停車位選定「**B2-146**」為比準單元。

估價條件&評估流程

▸ 估價條件：

3.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃 **露臺及綠化陽台**，並於規約中設有約定專用者，於更新後價格評估考量使用效益，依市場交易習慣評估之

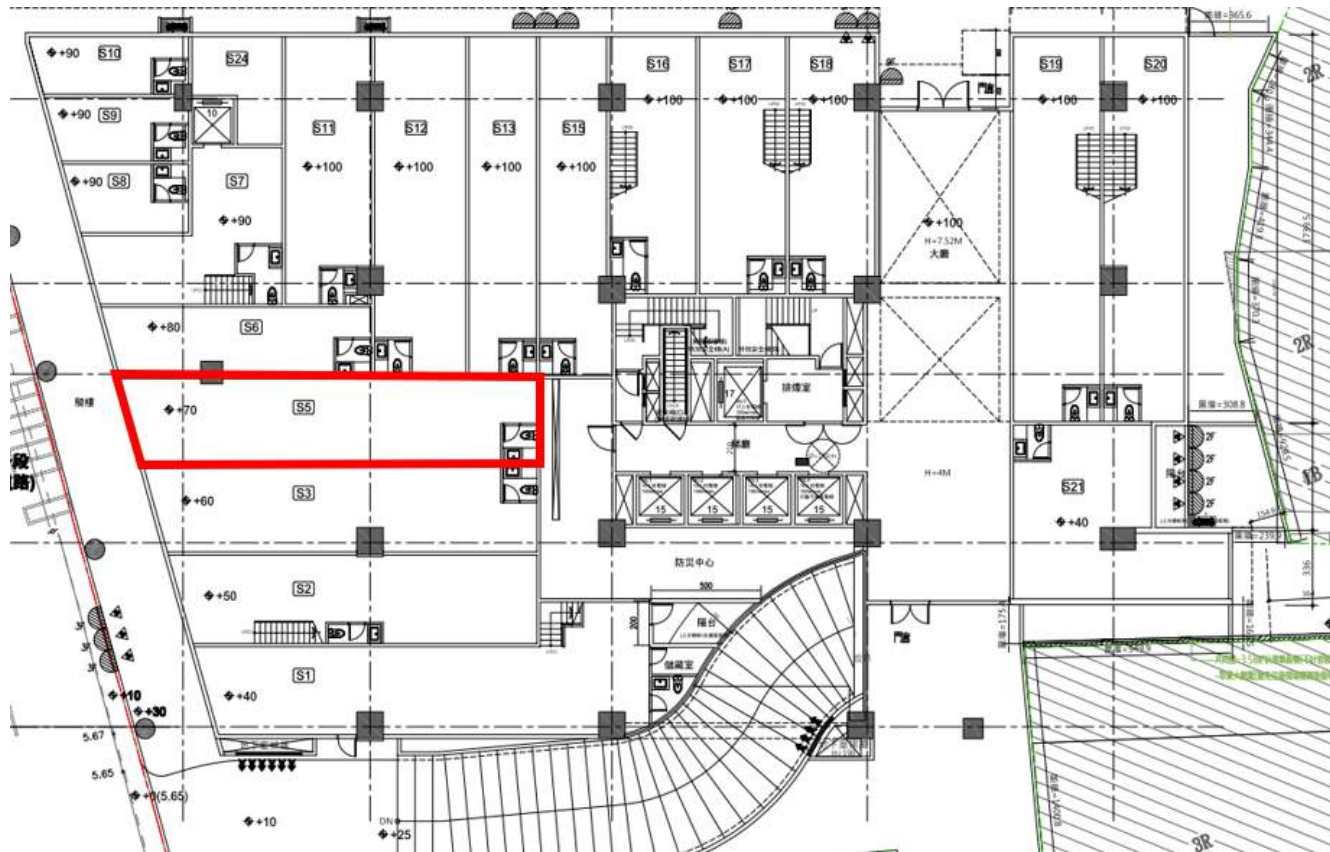


估價條件&評估流程

店面比準戶：

1F-S5

比準戶評估單價
140萬元/坪

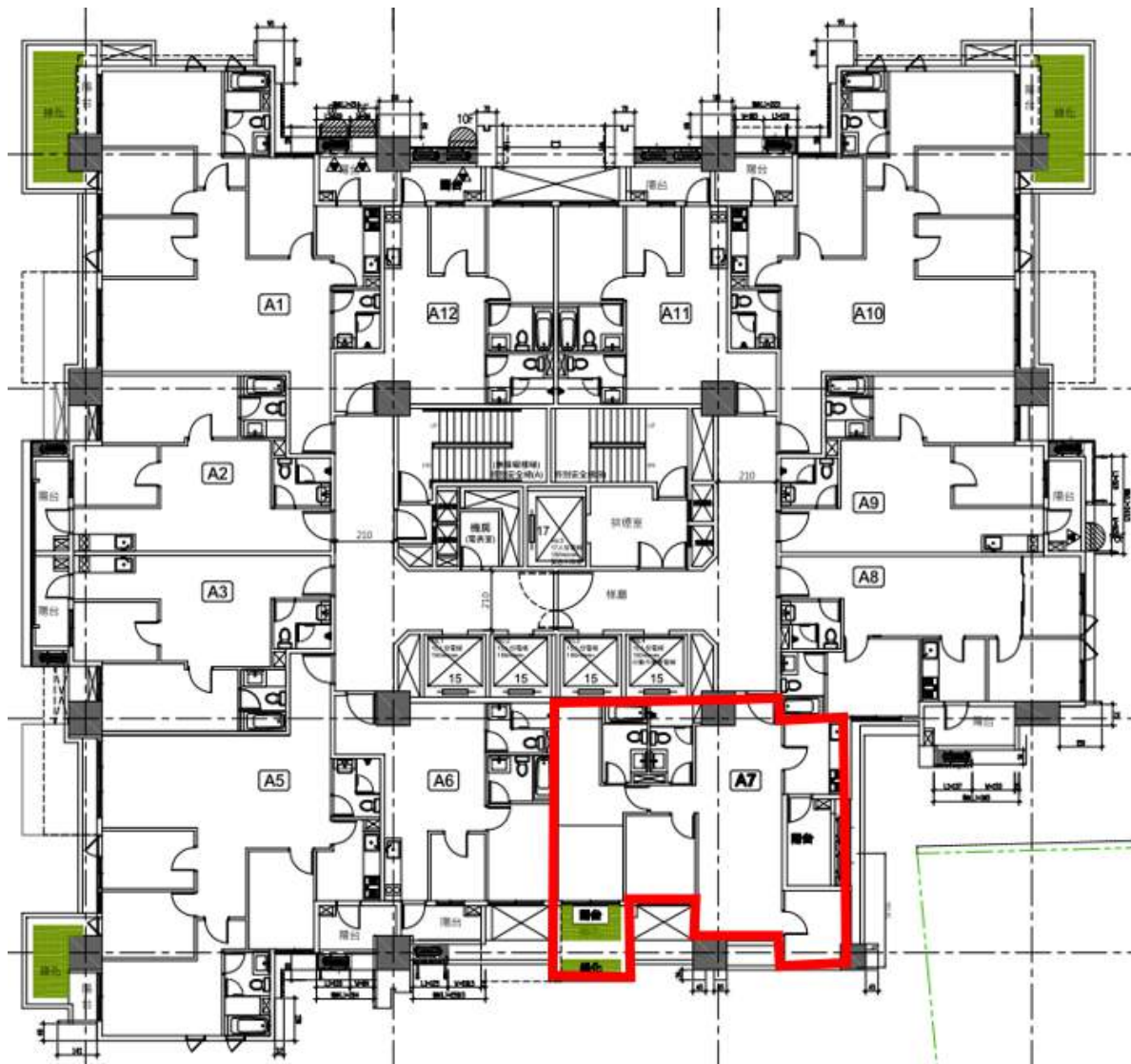


估價條件&評估流程

住宅比準戶：

10F-A7

比準戶評估單價：
85萬元/坪
(未含綠化陽台效益)

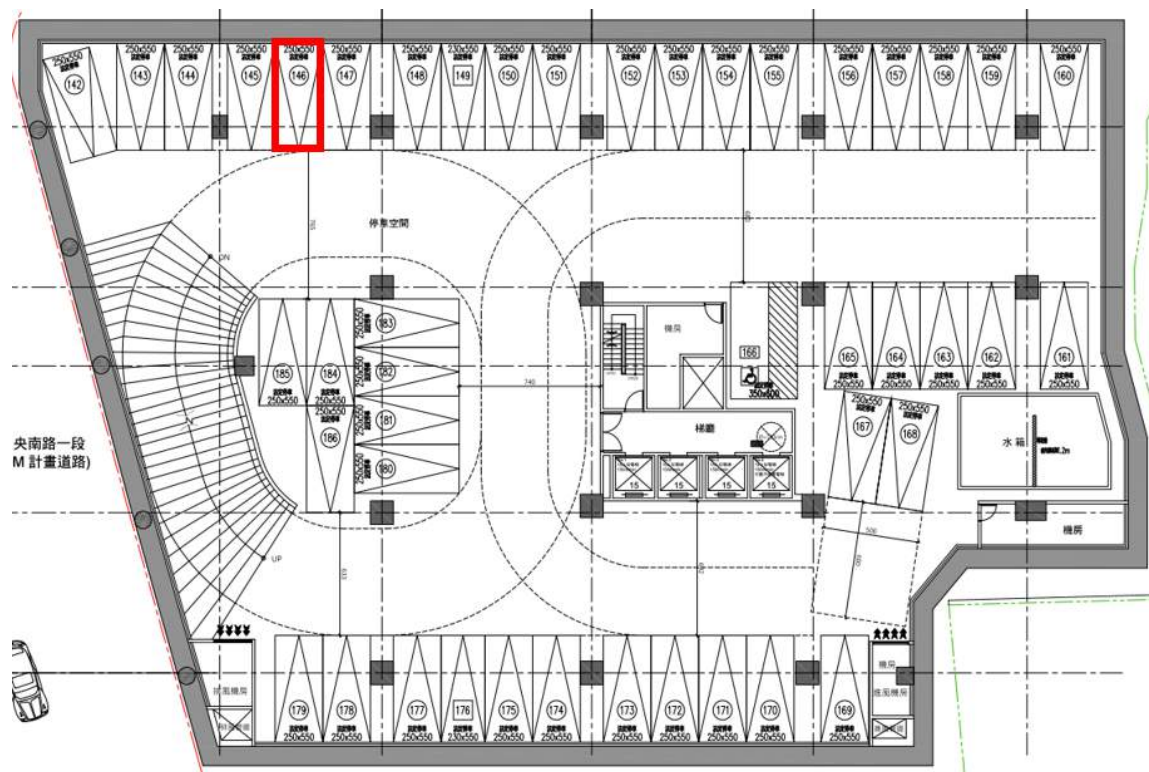


估價條件&評估流程

坡道平面比準單位：

B2-146

比準單位評估單價：
280萬元/個



1~2F店面 店面比準戶評估單價：1,400,000元/坪

[illegible]

各單元評估

樓層	樓效比
4F	95.5%
5F	96.3%
6F	97.0%
7F	97.8%
8F	98.5%
9F	99.3%
10F	100.0%
11F	100.8%
12F	101.5%
13F	102.3%
14F	103.0%
15F	103.8%
16F	104.5%
17F	105.3%
18F	106.0%
19F	106.8%
20F	107.5%
21F	108.3%
22F	109.0%
23F	109.8%
24F	110.5%

4 - 24F

住宅

比準戶評估單價：850,000元/坪

住宅面積(坪)	調整率	採光面數	調整率	視野景觀	調整率	其他	調整率
35以下	1%	1	-1%	遮擋	-2.0%	棟距小	-1%
35~45	0%	2	0%	稍有遮擋	-1.0%		
45以上	-1%			良	-0.5%		
				佳	0%		

各單元評估

B1 - B5 車位 坡道平面車位比準戶評估單價：2,800,000元/個

尺寸	調整額 (元)	樓層	調整額 (元)	停車方便 性	調整額 (元)	下車方便 性	調整額 (元)
250×550	0	B1	200,000	一般	-	一般	-
230×600	-100,000	B2	-	較優	100,000	較優	50,000
		B3	-200,000	稍弱 (車道底)	-100,000		
		B4	-400,000				
		B5	-600,000				

評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/車位 (個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/ 個)
店面	1-2F	1045.11	1,189,070,903	1,137,747
住宅	4-22F	7476.14	6,591,815,090	881,714
坡平車位	B1-B5	187	465,700,000	2,490,374
總銷售金額			8,246,585,993	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供之更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本次預選屋數值，未來須正式送件由都市更新審議會審查完成後，方為定值。

聯絡窗口

實施者：耕薪都市更新股份有限公司

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：鍾惠安 經理

網站：<https://www.in-life.com.tw/ing/>

都市更新相關諮詢

內政部營建署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

臺北市政府都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

電話：(02)2781-5696

網站：<https://uro.gov.taipei/>

簡報結束敬請指正

