

擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58 筆土地都市更新權利變換計畫案

公 聽 會 簡 報



實施者：世喆建設股份有限公司
估價單位：禾仲不動產估價師事務所

設計單位：周錦鴻建築師事務所
地政士：安靜地政士聯合事務所

規劃單位：新意群工程顧問有限公司

擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地 都市更新權利變換計畫案公聽會議程

- 一、會議時間：中華民國111年7月16日（星期六）下午2時30分
- 二、會議主席：世喆建設股份有限公司 陳正義董事長
- 三、會議地點：臺北市南港三重區民活動中心會議室（臺北市南港區興東街1號2樓）
- 四、議程：

議程內容	主持單位
簽到	規劃單位：新意群工程顧問有限公司
主席及來賓致詞	實施者：世喆建設(股)公司/陳正義董事長 里長、專家學者與市府代表
都市更新權利變換計畫案簡報	規劃單位：新意群工程顧問有限公司 設計單位：周錦鴻建築師事務所 禾仲不動產估價師事務所、歐亞不動產估價師聯合事務所、 戴德梁行不動產估價師事務所、安靜地政士聯合事務所
相關問題提問與答覆	專家學者與市府更新處代表 實施者：世喆建設(股)公司 規劃單位、設計單位、估價單位、代書
散會	-

公聽會程序-都市更新權利變換計畫擬定

□ 實施者

- 世喆建設股份有限公司

□ 法令依據

- 108年1月30日修正公告前都市更新條例第19條、29條（都市更新、權變計畫擬定程序）
- 都市更新條例施行細則第8條、第18條（公聽會舉辦）

□ 介紹出席相關人員

- 主持人
- 主管機關代表
- 專家學者
- 當地居民代表

公聽會程序-公告、登報、通知

□ 公告

- 公告日期：111.6.24

□ 登報

- 刊登日期：111.6.24、111.6.25、111.6.27
- 刊登報紙：太平洋日報

□ 開會通知單

- 雙掛號寄發日期：111.6.24

□ 傳單

- 平信寄發日期：111.6.24

都市更新權利變換公聽會內容

- 壹、都市更新事業計畫核定版重點說明 (新意群工程顧問有限公司)
- 貳、權利變換計畫選配房屋圖說 (周錦鴻建築師事務所)
- 參、權利變換更新前後權利價值評估說明 (禾仲不動產估價師事務所)
- 肆、權利變換計畫與選配原則 (新意群工程顧問有限公司)

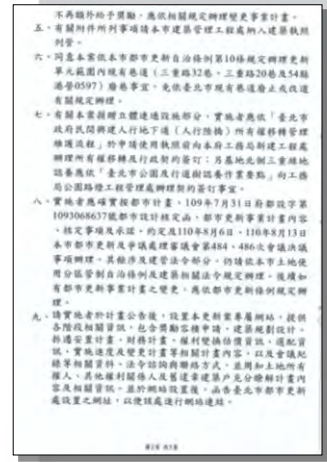
壹、都市更新事業計畫核定版重點說明

- 一、辦理緣起及法令依據
- 二、更新單元背景條件說明
- 三、都更容積獎勵與核定額
- 四、實施方式與共同負擔
- 五、都市更新程序與預定進度

一、辦理緣起及法令依據

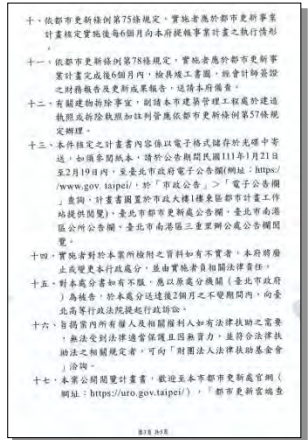
□ 辦理緣起

- 位於國家會展中心之窳陋建物，嚴重影響本區都市景觀，同時具有潛在公共安全，亟須更新重建
- 本更新單元屬於97.3.10公告「配合南港第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區C12、C13街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」之更新地區範圍內



□ 法令依據

- 本更新單元於111.1.18府都新字第11060170033號函核定都更事業計畫
- 依據108年1月30日修正公告前都市更新條例第19條及第29條辦理都市更新權利變換



□ 辦理概況

時間	辦理過程
97.3.10	更新地區（單元）公告
104.5.8／104.7.22	自辦事業計畫公聽會／申請事業計畫報核
105.3.16～105.4.14／105.3.30	公開展覽期間／公辦事業計畫公聽會
105.6.14	召開都更幹事會
106.3.10	依府都企字第10640779100號函，本案不宜做公共住宅，應再行評估其他符合在地需求及區位特性之公益設施申請容積獎勵。
106.10.6／106.12.20～107.1.18／107.1.10	都市更新事業計畫-第二次公展版送件／公開展覽期間（第二次公展）／公辦事業計畫公聽會（第二次公展）
107.1.10／107.5.9／107.10.19	立體連通系統相關討論會（第一次）／立體連通系統相關討論會（第二次）／立體連通系統相關討論會（第三次）
107.8.23／107.12.14	召開都市設計審議會（預審）／召開都市設計審議會（第二次預審）
108.2.14	召開都更第二次幹事會
109.2.24／109.4.17	配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更（修訂）24處基地細部計畫案都委會／公告實施
109.3.13／109.5.14／109.8.3	召開都市設計幹事會／召開都市設計審議會／都市設計核定函
109.9.29	召開都更幹事會複審
110.2.24	聽證
111.1.18	事業計畫核定

二、更新單元背景條件說明

□ 更新單元範圍

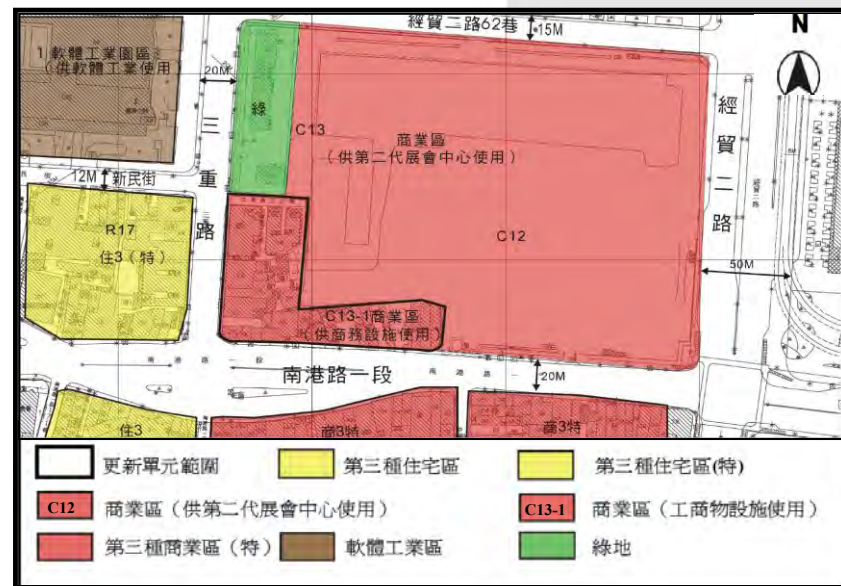
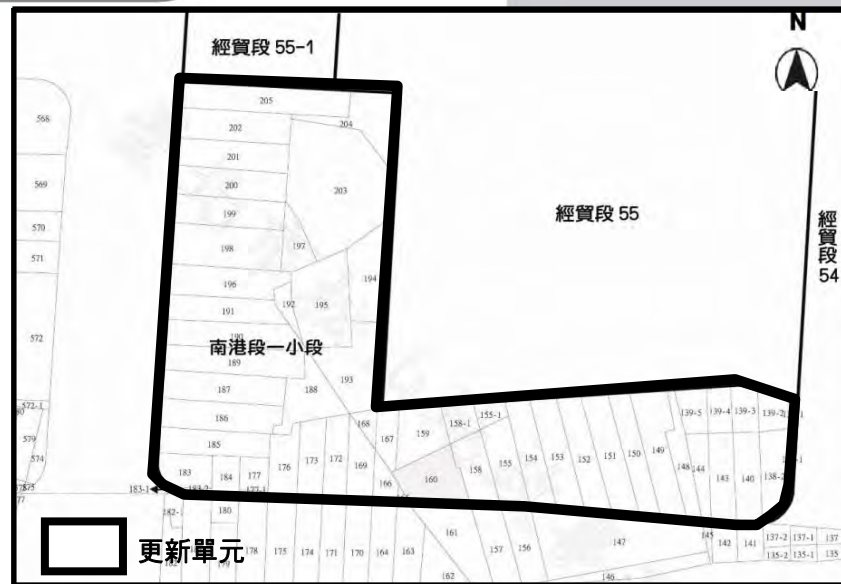
- 更新單元範圍包括臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地，合計土地總面積為4,596.00m²
- 實施者：世喆建設股份有限公司

□ 更新單元權屬

- 更新單元內皆為私有土地

□ 土地使用分區

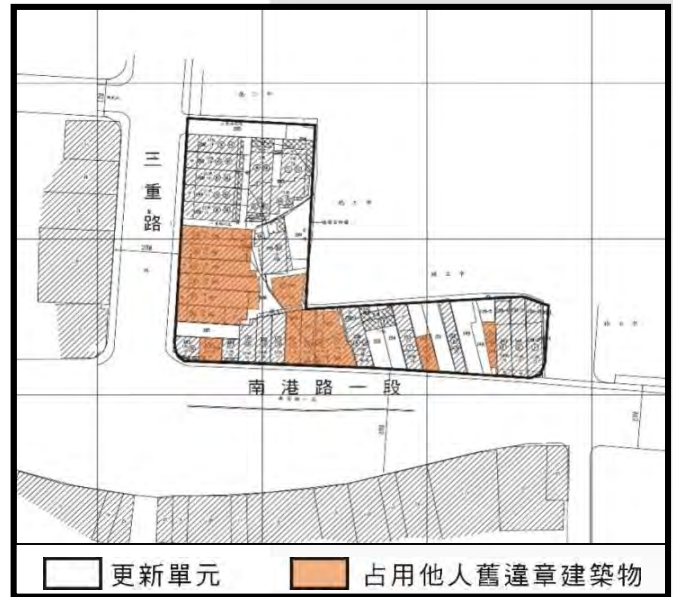
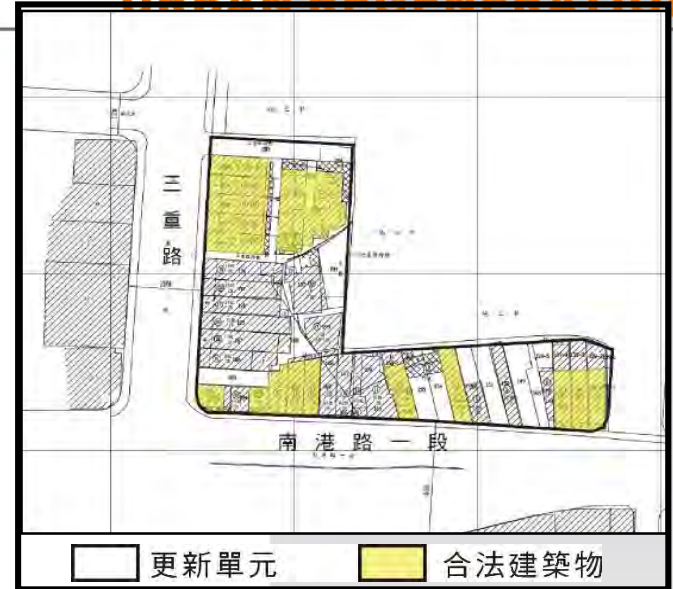
- 商業區（供商務設施使用）
(45% · 225%)



二、更新單元背景條件說明

更新單元建物概況範圍

- 合法建築物共計58戶，面積4,600.40m²
- 合法建築物興建年期為民國7~33年一、二樓磚造，民國67年四~五樓鋼筋混凝土造
- 符合占有他人土地舊違章申請15戶，僅14戶符合規定



三、都市更新申請容積獎勵核定額度

□ 申請都市更新、老舊公寓專案及都市計畫細部計畫都市設計管制容積獎勵

■ 總容積獎勵為96.65%

項目	申請獎勵容積項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比例 (%)	備註
△F1	以原容積高於法定容積		540.69	5.23%	
△F2	多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準		—	—	—
△F3	更新時程獎勵		—	—	—
△F4	考量地區環境狀況獎勵		—	—	—
△F5	更新地區規劃設計獎勵		—	—	—
△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		1,034.10	10.00%	—
△F5-3	供人行走之地面道路或騎樓		987.38	9.55%	—
△F5-5-1	更新基地規模-完整街廓		—	—	—
△F5-5-2	更新基地規模-更新事業計畫範圍面積3,000m ² 以上		465.35	4.50%	—
△F5-6	建築基地及建築物採綠建築設計		827.28	8.00%	採黃金級
△F5	小計		3,314.11	32.05%	—
△F6	處理違建戶之樓地板面積獎勵		1,265.41	12.24%	20%上限
更新容積獎勵合計			5,120.21	49.52%	上限50%
			5,170.50	50.00%	
老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專業計畫	原則一、公共設施補充原則:	都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者 基地沿街面留設6公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵。	653.40	6.32%	15%為上限
	原則二、適當規模住宅誘導原則:	提供合適規模住宅	517.05	5.00%	5%為上限
		提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	517.05	5.00%	5%為上限
	原則三、環境供獻度原則:	改善基地與周圍鄰近地區微氣候（須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者）	206.82	2.00%	10%為上限
		加強都市防災機能	512.91	4.96%	10%為上限
原則四、既有容積保障原則:	四、五層樓參與都市更新	398.48	3.85%	5%為上限	
老舊公寓專案申請獎勵合計			2,805.71	27.13%	上限50%
合計爭取容積獎勵總計			7,925.92	76.65%	上限100%
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案-107.07.30	立體連通設施獎勵	容積獎勵核給： 1.臺北市府97年11月20日府都規字第09707298100號公告之立體連通設施，獎勵額度依本項設施空間供通道投影面積3倍核計。 2.本計畫新增之立體連通設施，得予容積獎勵，獎勵額度依本項設施空間供通道投影面積1倍核計。 3.至建築物內部銜接公共開放空間部分以通道投影面積1倍核計。 4.獎勵上限不得大於該基地基準容積之20%，且不得與其他性質相同之獎勵規定重複申請。	2,073.94	20.06%	20%為上限
		2,068.20	20.00%		
都市計畫都市設計管制要點申請獎勵合計			2,068.20	20.00%	上限20%
合計爭取容積獎勵總計			9,994.12	96.65%	上限100%

四、實施方式與共同負擔

□ 本案以「權利變換」方式實施都市更新

□ 共同負擔費用財務評估

- 共同負擔費用：38億286萬3,484元
- 現地安置自付額：9,127萬9,764元

- 更新後總價值：93億8,206萬5,920元
- 現地安置面積價值：3億531萬6,363元

細項		費用(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	26億1,811萬433元
	公共設施費用(B)	1億6,410萬3,015元
貳、權利變換費(C)		1億6,123萬5,508元
參、貸款利息(D)		9,903萬408元
肆、稅捐(E)		2,943萬4,490元
伍、管理費用(F)		7億3,094萬9,630元
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)		38億286萬3,484元

項目		金額	總銷		
			面積(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
1	店鋪(一樓)	753.07	1,606,843	1,210,065,420	
2	店鋪(A、B棟二樓)	252.55	797,046	201,293,900	
3	一般事務所 (A、B棟三樓)	249.98	645,000	161,237,100	
4	住宅	8,804.17	801,957	7,060,569,500	
小計		10,059.77	—	8,633,165,920	
5	停車位	324	2,311,420	748,900,000	
更新後銷售總收入合計				9,382,065,920	

$$\text{共同負擔比例} = \frac{\text{全案共同負擔費用} - \text{現地安置自付額}}{\text{更新後總價值} - \text{現地安置面積價值}} \times 100\%$$

$$= 40.89\%$$

□ 地主分配金額

$$9,076,749,557\text{元} - 3,711,583,720\text{元} = 53\text{億}6,516\text{萬}5,837\text{元}$$

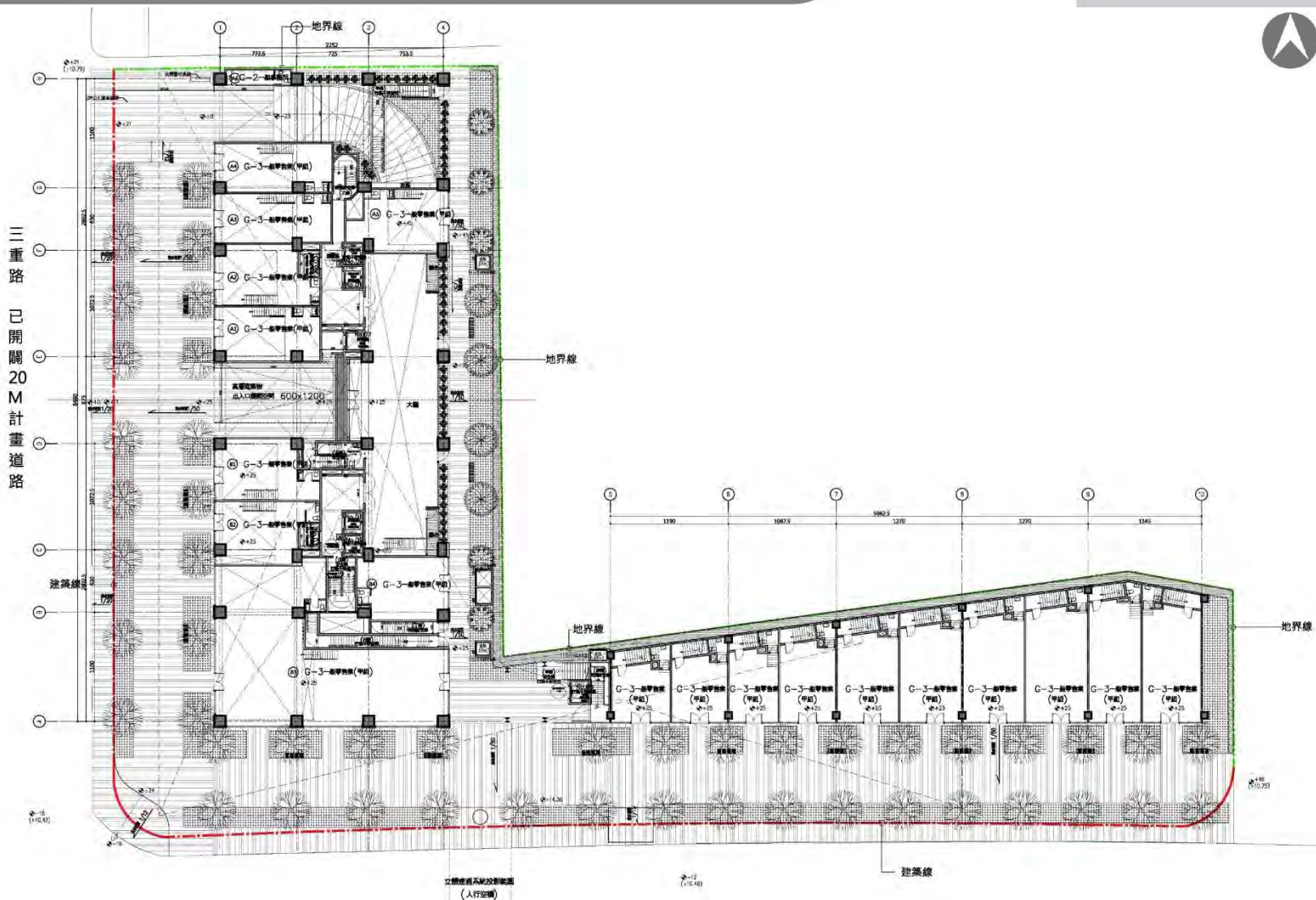
五、都市更新程序與預定進度

□ 預定實施進度

作業項目	時程	預計時間(月)
(一)	1.擬訂都市更新權利變換計畫	4
	2. 都市更新權利變換計畫公聽會	2
	3. 幹事會審查 (含權利變換小組審查)	5
	4.聽證	2
	5. 審議會審查與核定	5
(二)	1.申請拆除及建造執照	4
	2.工程發包與前置作業	1.5
(三)	1.工程施工	36
	2.申請使用執照	4
	3.產權登記	4
	4.辦理更新成果備查	2

貳、權利變換計畫選配房屋圖說

□ 一層平面圖 (A、B、C棟)

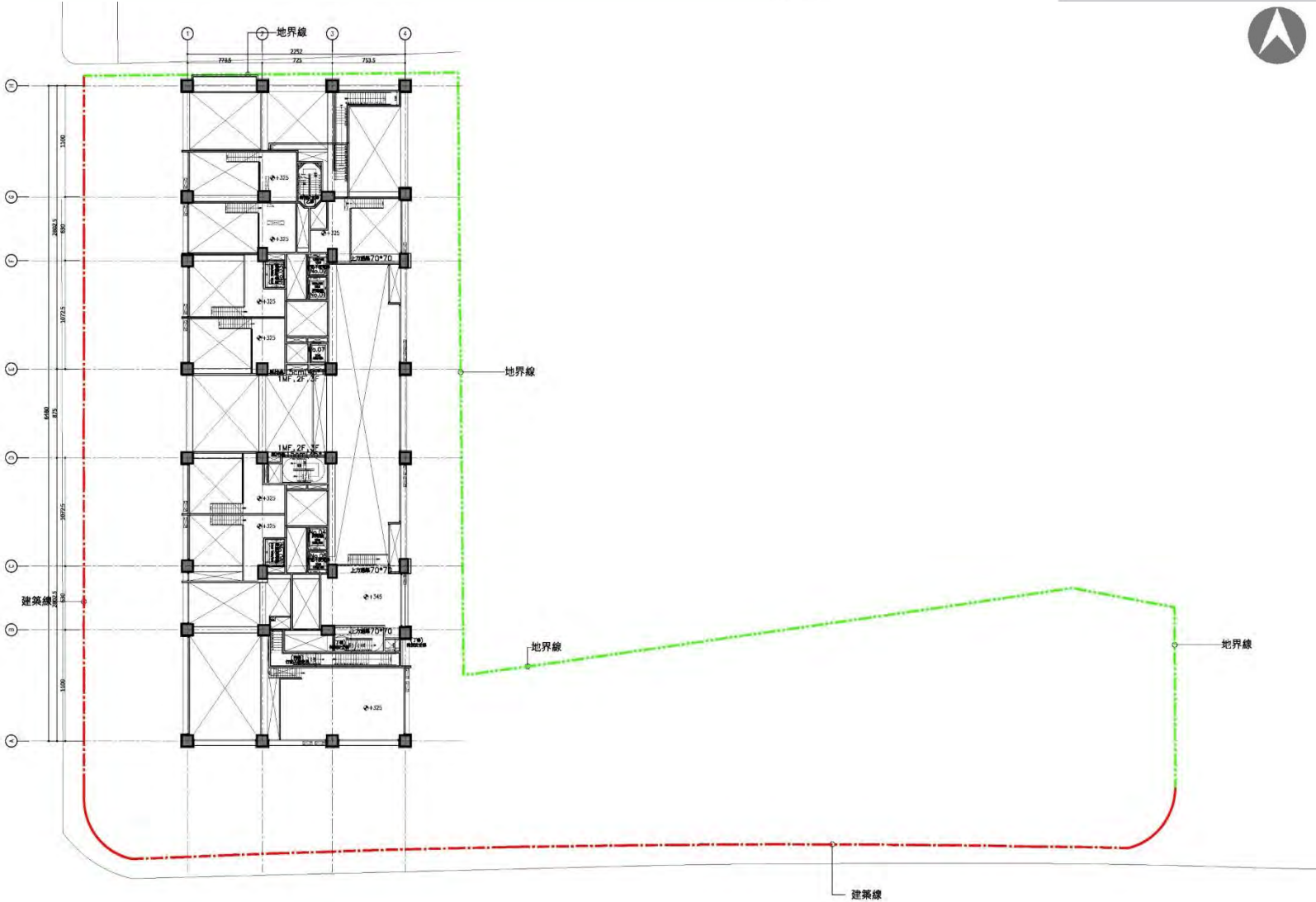


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

南港路 已開闢20M計畫道路

一層平面圖 (A、B、C棟) S:1/400

一層夾層平面圖

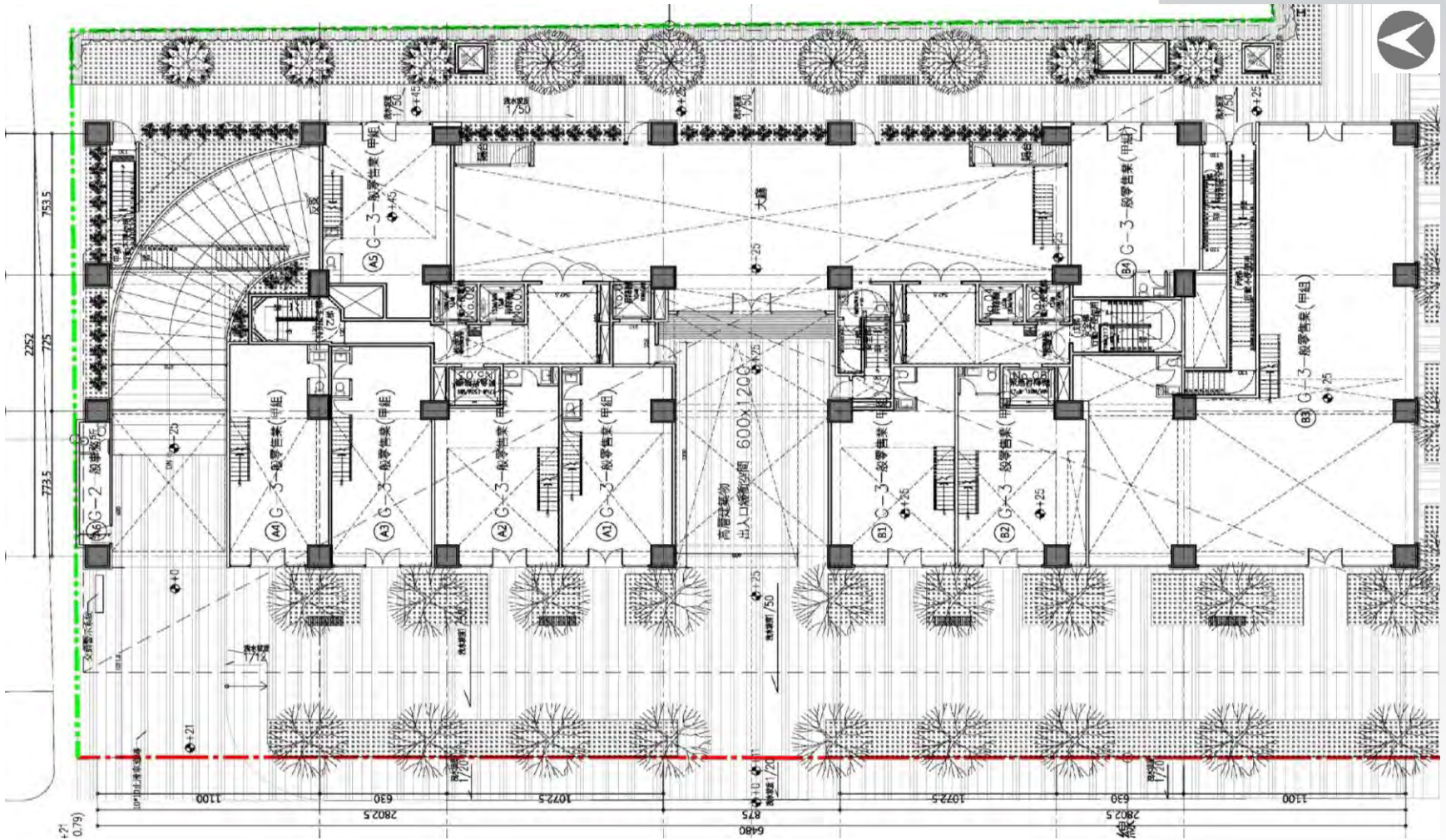


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

一層夾層平面圖 S:1/400

一層平面圖 (A、B棟)

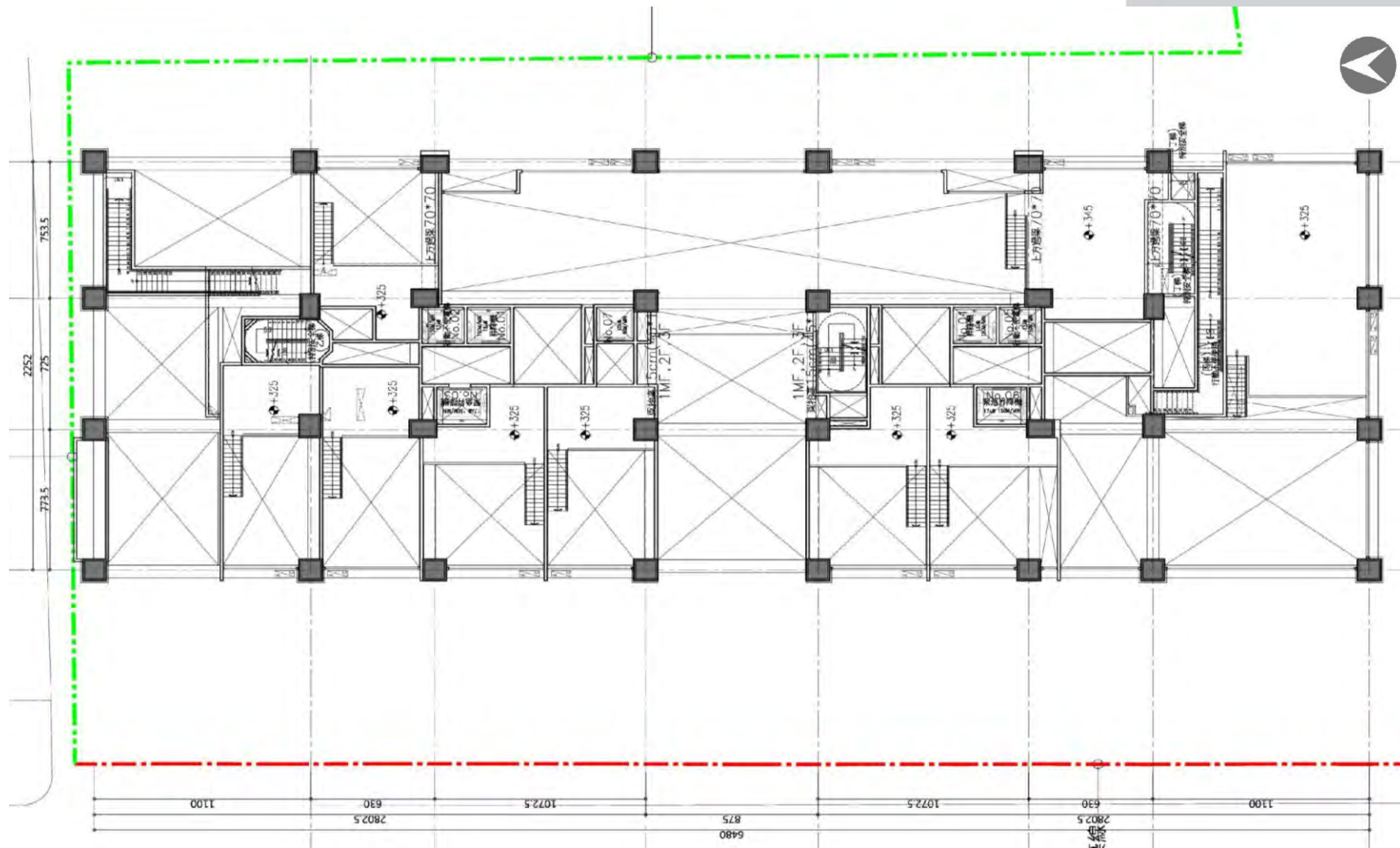
1F-A1+夾層	1F-A2+夾層	1F-A3+夾層	1F-A4+夾層	1F-A5+夾層	1F-B1+夾層	1F-B2+夾層	1F-B3+夾層	1F-B4+夾層
36.87坪	36.55坪	36.47坪	36.49坪	36.75坪	36.99坪	36.76坪	167.52坪	26.91坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

一層平面圖 (A、B棟) S:1/200

一層夾層平面圖 (A、B棟)

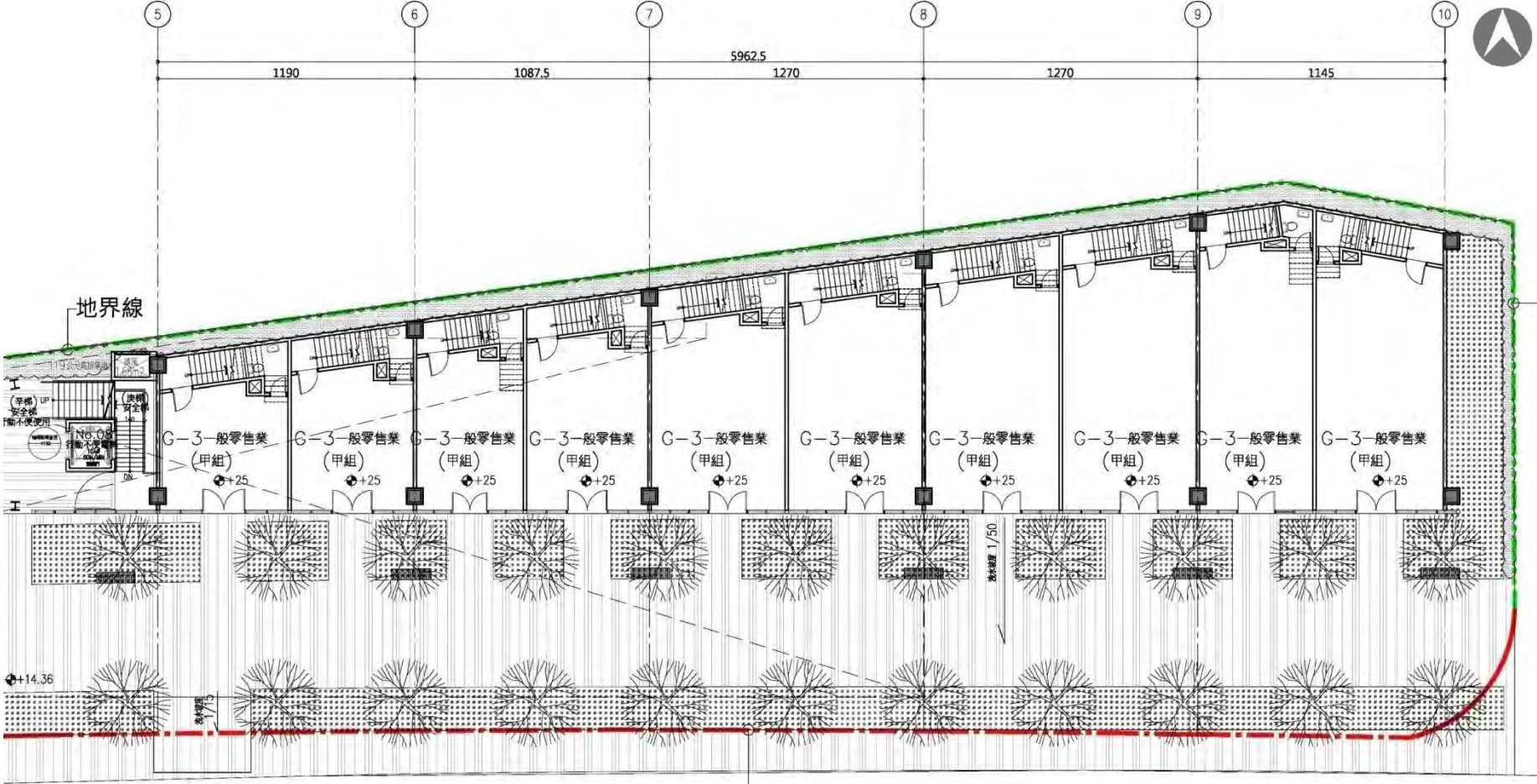


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

一層夾層平面圖 (A、B棟) S:1/200

一層平面圖 (C棟)

1F+2F-C1	1F+2F-C2	1F+2F-C3	1F+2F-C4	1F+2F-C5	1F+2F-C6	1F+2F-C7	1F+2F-C8	1F+2F-C9	1F+2F-C10
41.95坪	43.86坪	41.89坪	51.40坪	61.35坪	66.30坪	71.28坪	76.24坪	68.38坪	74.49坪

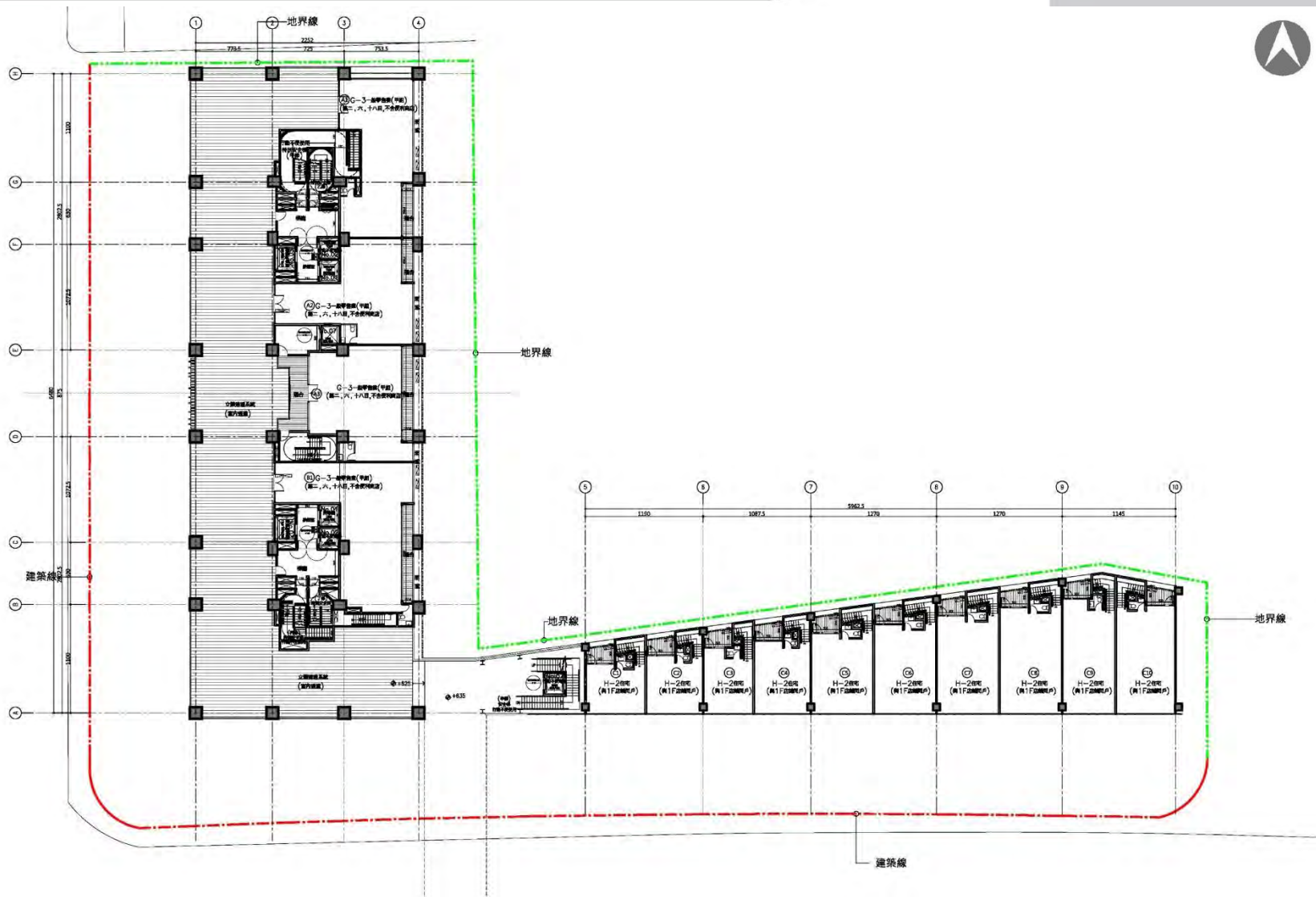


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

建築線

一層平面圖 (C棟) S:1/200

二層平面圖 (A、B、C棟)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二層平面圖 (A、B、C棟) S:1/400

二層平面圖 (A、B棟)

2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-B1
58.96坪	57.35坪	60.71坪	75.53坪

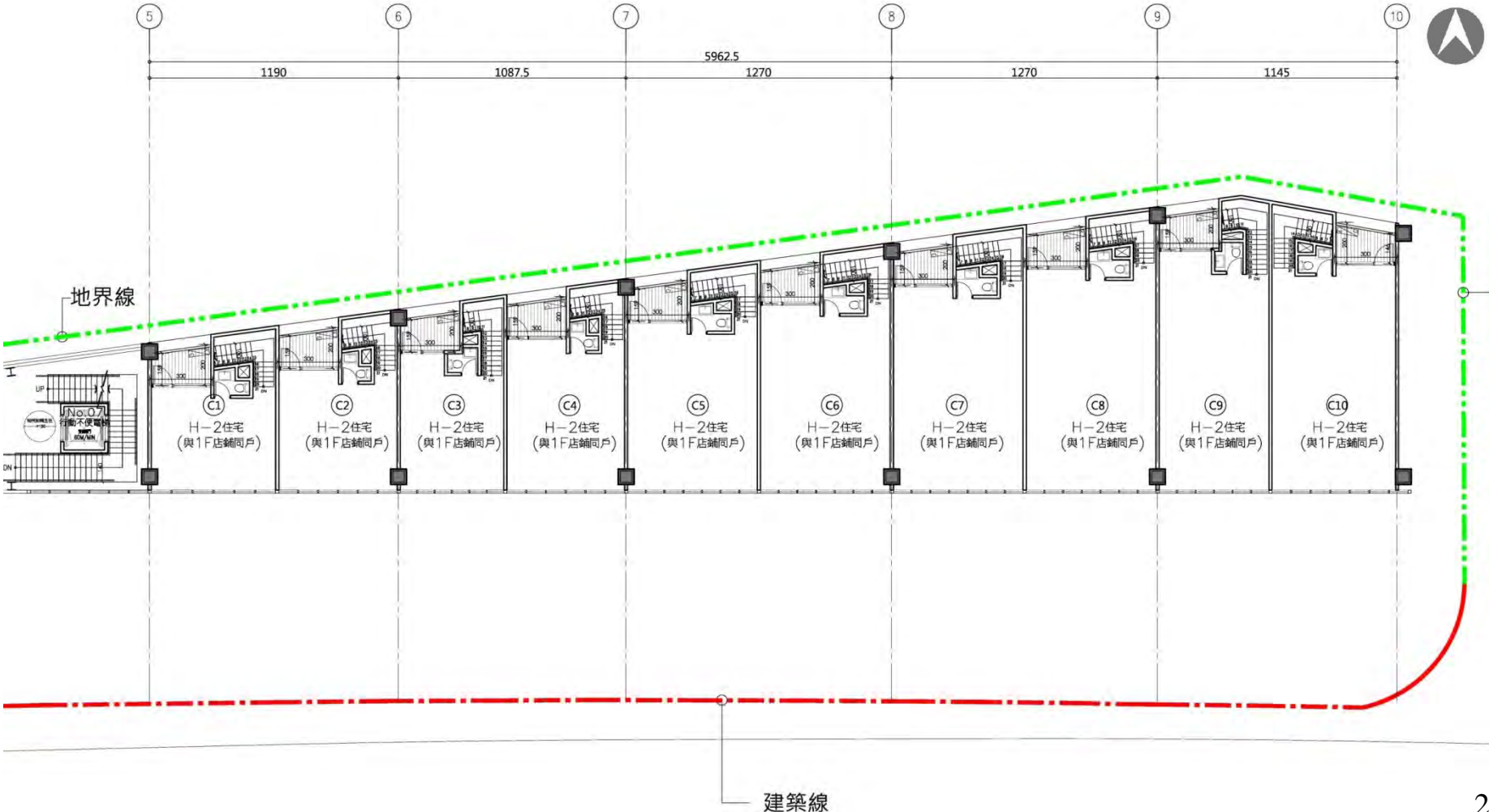


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二層平面圖 (A、B棟) S:1/200

二層平面圖 (C棟)

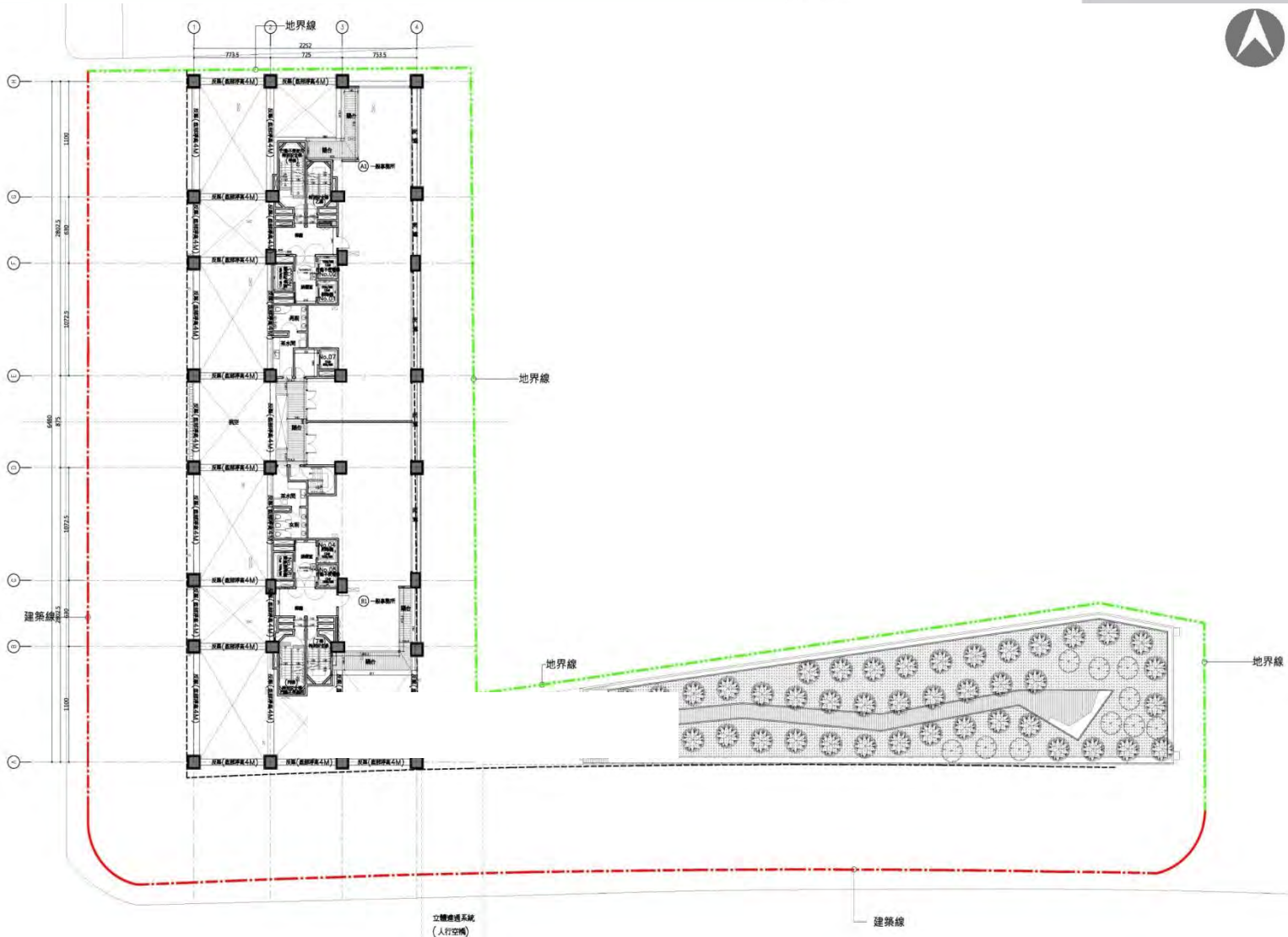
1F+2F-C1	1F+2F-C2	1F+2F-C3	1F+2F-C4	1F+2F-C5	1F+2F-C6	1F+2F-C7	1F+2F-C8	1F+2F-C9	1F+2F-C10
41.95坪	43.86坪	41.89坪	51.40坪	61.35坪	66.30坪	71.28坪	76.24坪	68.38坪	74.49坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二層平面圖 (C棟) S:1/200

三層平面圖

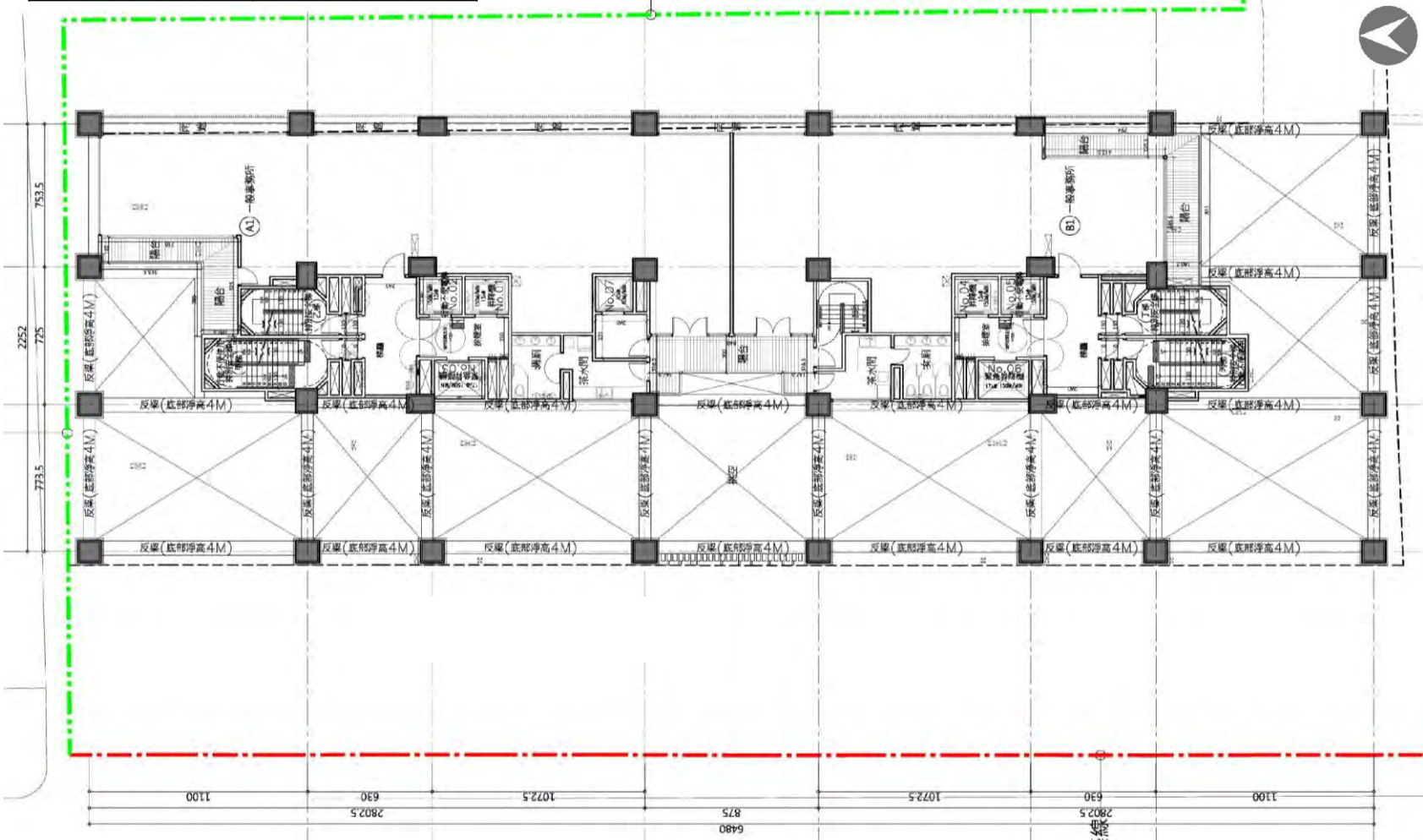


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

三層平面圖 S:1/400

三層平面圖 (A、B棟)

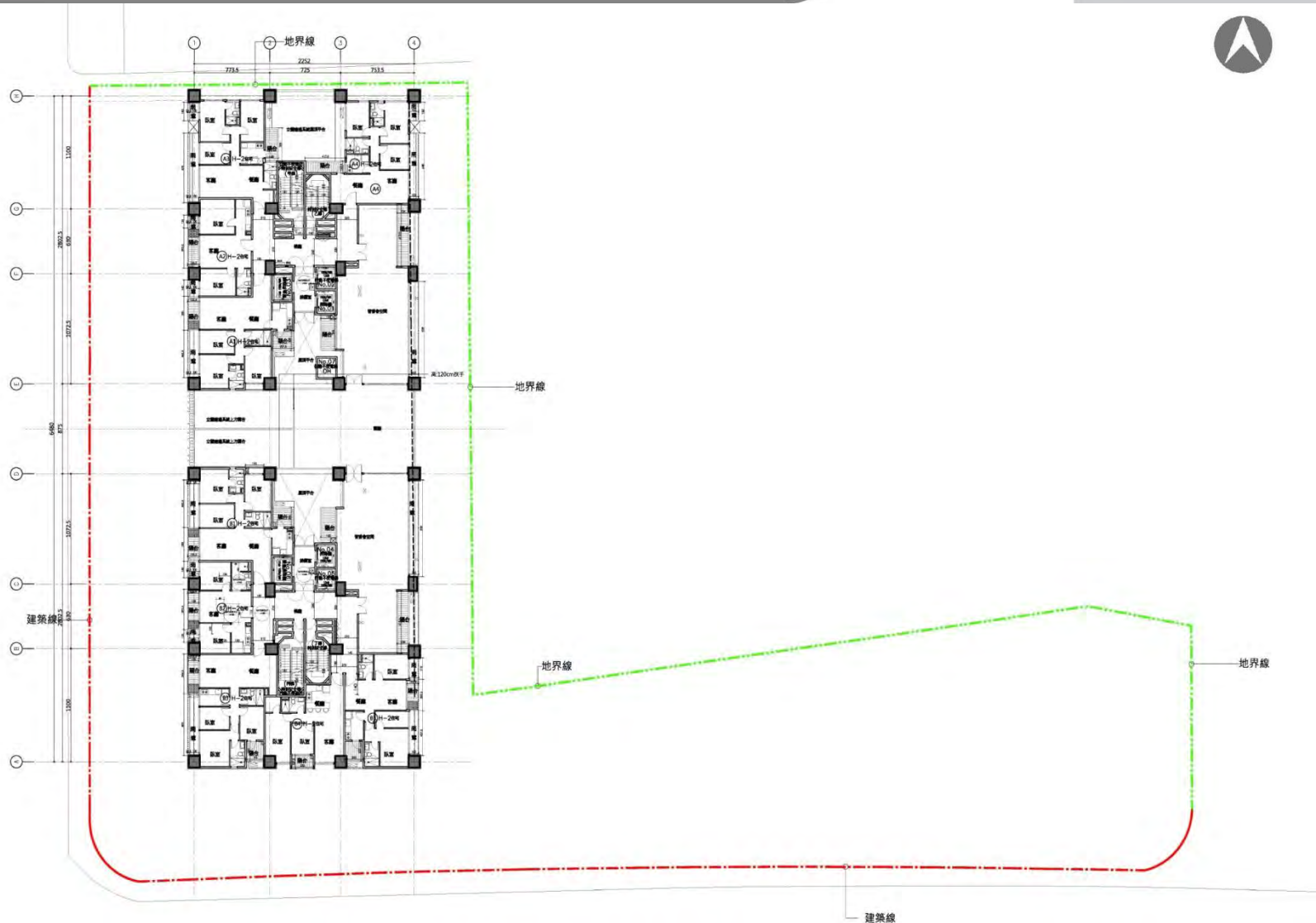
3F-A	3F-B
141.79坪	108.19坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

三層平面圖 (A、B棟) S:1/200

四層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

四層平面圖 S:1/400

四層平面圖 (A、B棟)

4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A4
40.53坪	26.67坪	36.94坪	36.00坪

4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B4	4F-B5
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪



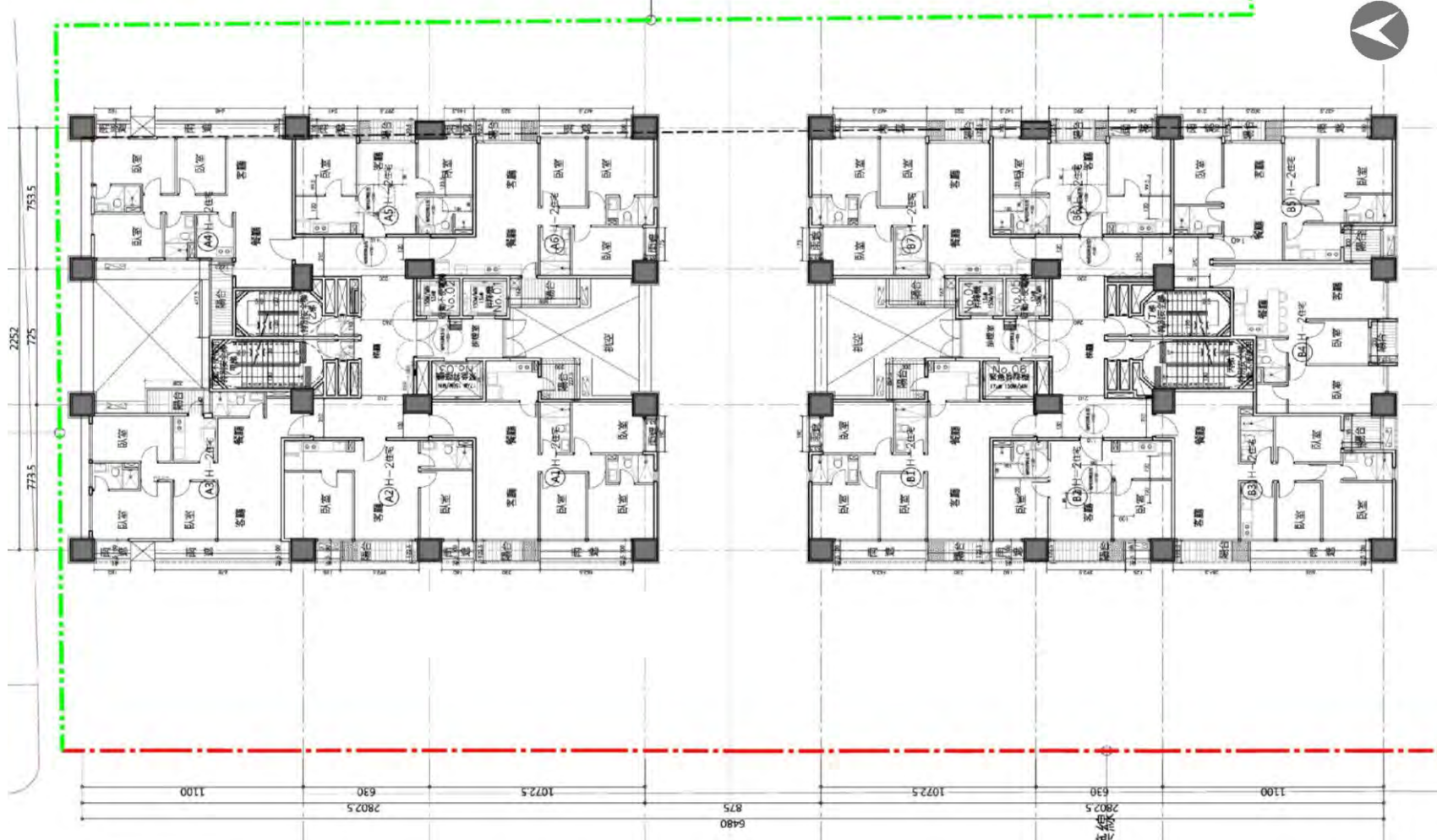
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

四層平面圖 (A、B棟) S:1/200

五至六層平面圖 (A、B棟)

5F、6F-A1	5F、6F-A2	5F、6F-A3	5F、6F-A4	5F、6F-A5	5F、6F-A6
40.53坪	26.67坪	36.94坪	36.00坪	23.82坪	37.86坪

5F、6F-B1	5F、6F-B2	5F、6F-B3	5F、6F-B4	5F、6F-B5	5F、6F-B6	5F、6F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

五至六層平面圖 (A、B棟) S:1/200

七層平面圖 (A、B棟)

7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A4	7F-A5	7F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪
		(露臺)5.22坪	(露臺)5.00坪		

7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B4	7F-B5	7F-B6	7F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



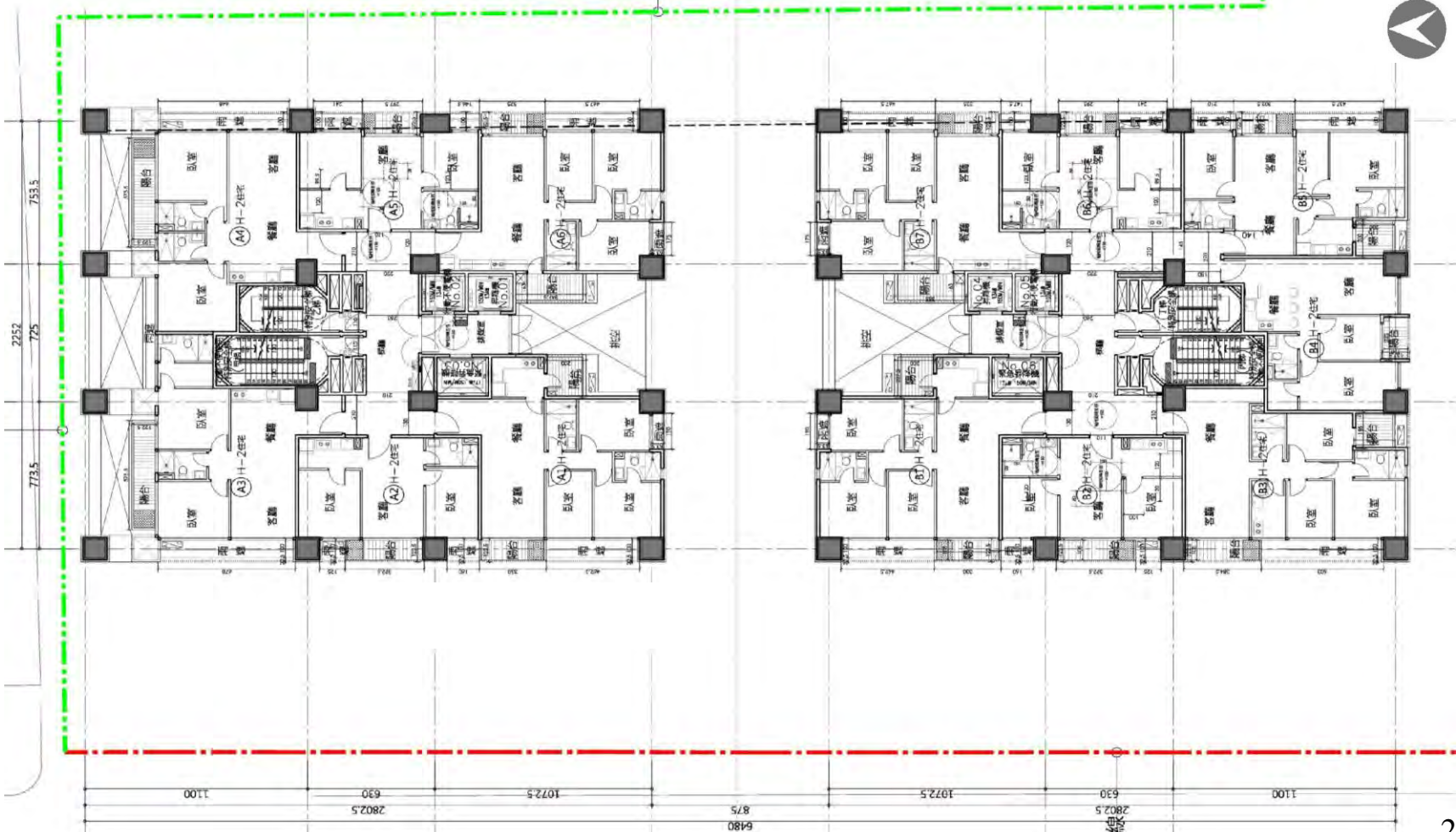
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

七層平面圖 (A、B棟) S:1/200

八層平面圖 (A、B棟)

8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A4	8F-A5	8F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B4	8F-B5	8F-B6	8F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



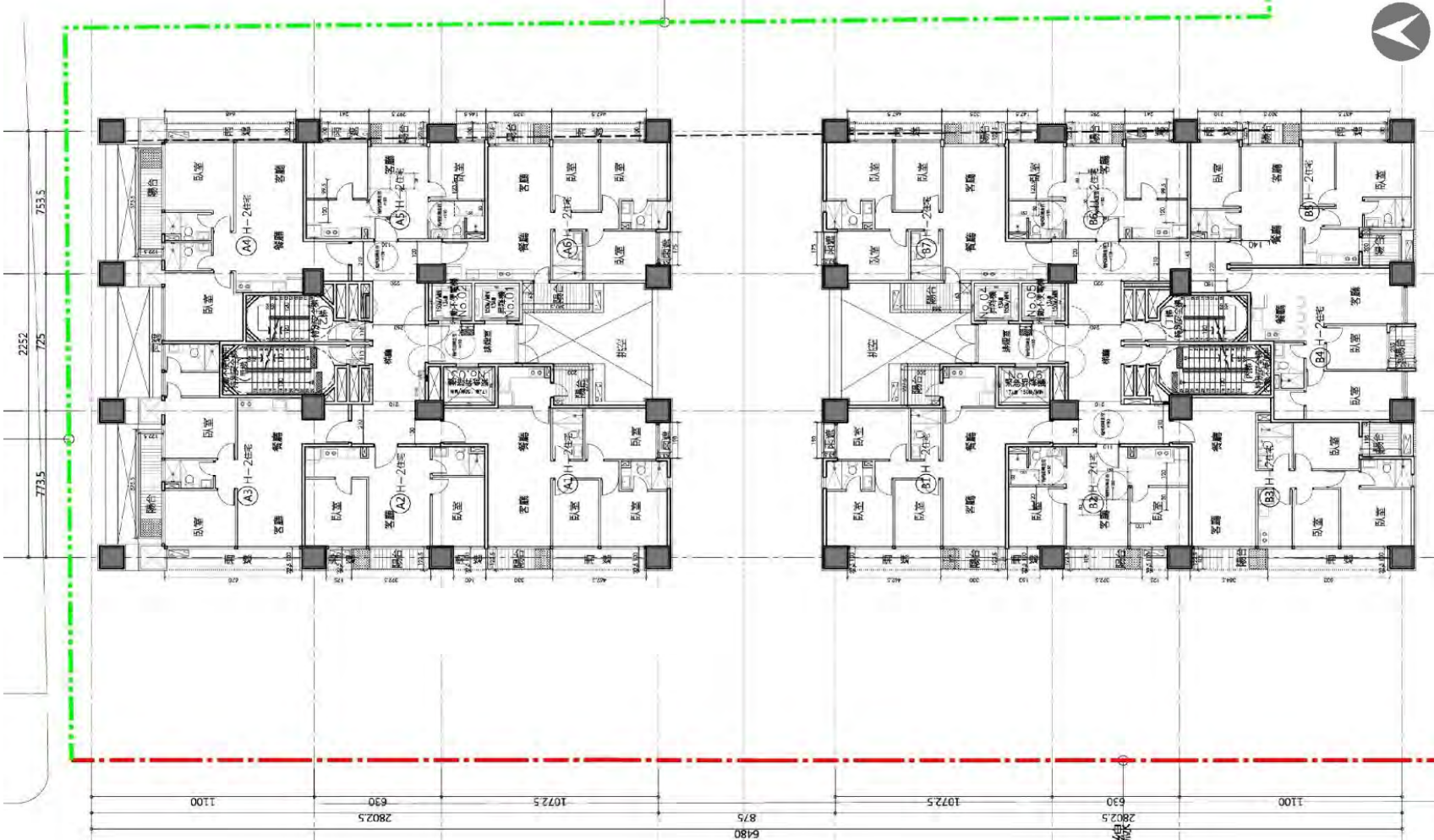
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

八層平面圖 (A、B棟) S:1/200

九層平面圖 (A、B棟)

9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A4	9F-A5	9F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B4	9F-B5	9F-B6	9F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



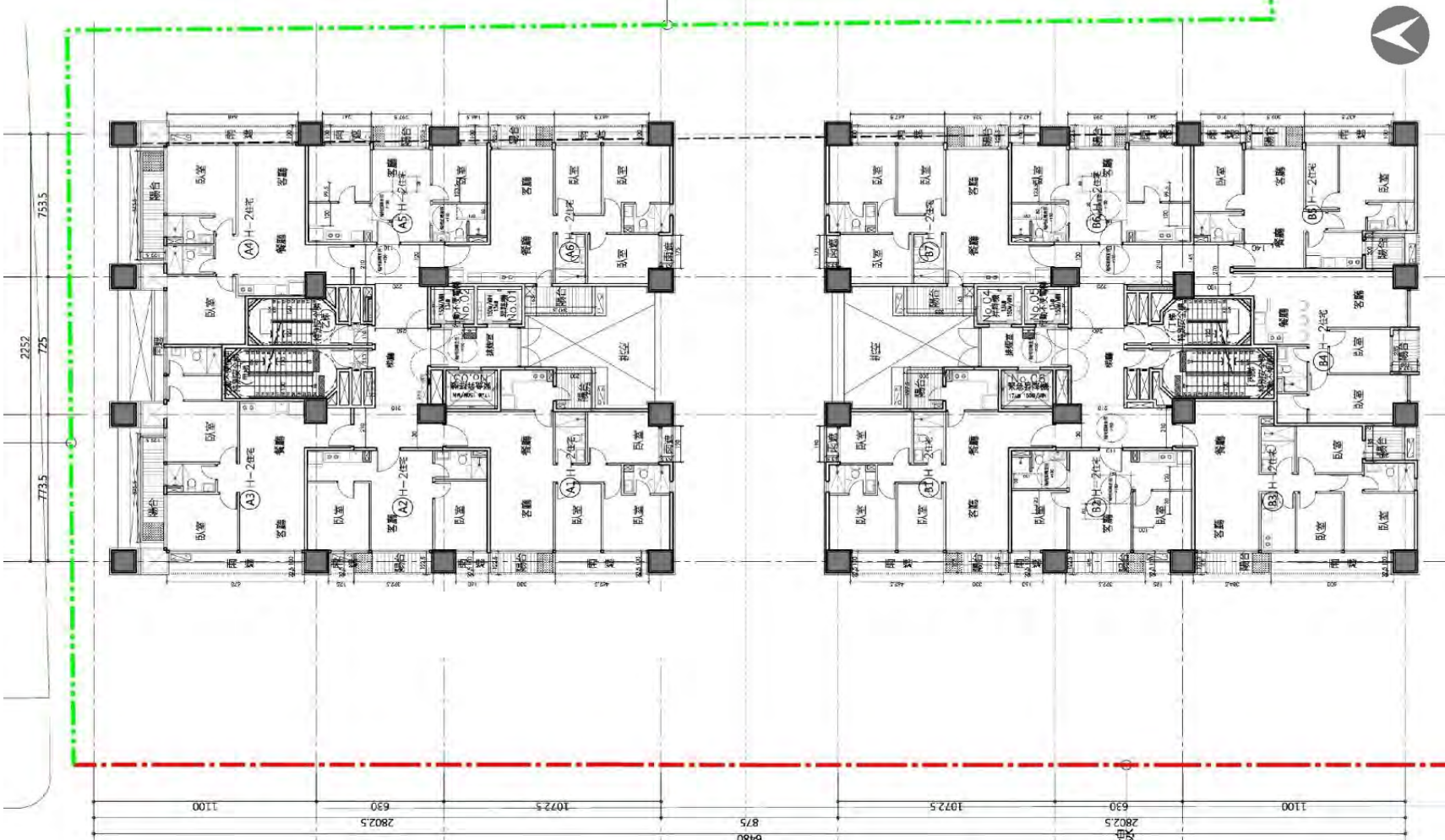
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

九層平面圖 (A、B棟) S:1/200

十層平面圖 (A、B棟)

10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A4	10F-A5	10F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B4	10F-B5	10F-B6	10F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十層平面圖 (A、B棟) S:1/200

□ 十一層平面圖 (A、B棟)

11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A4	11F-A5	11F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B4	11F-B5	11F-B6	11F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



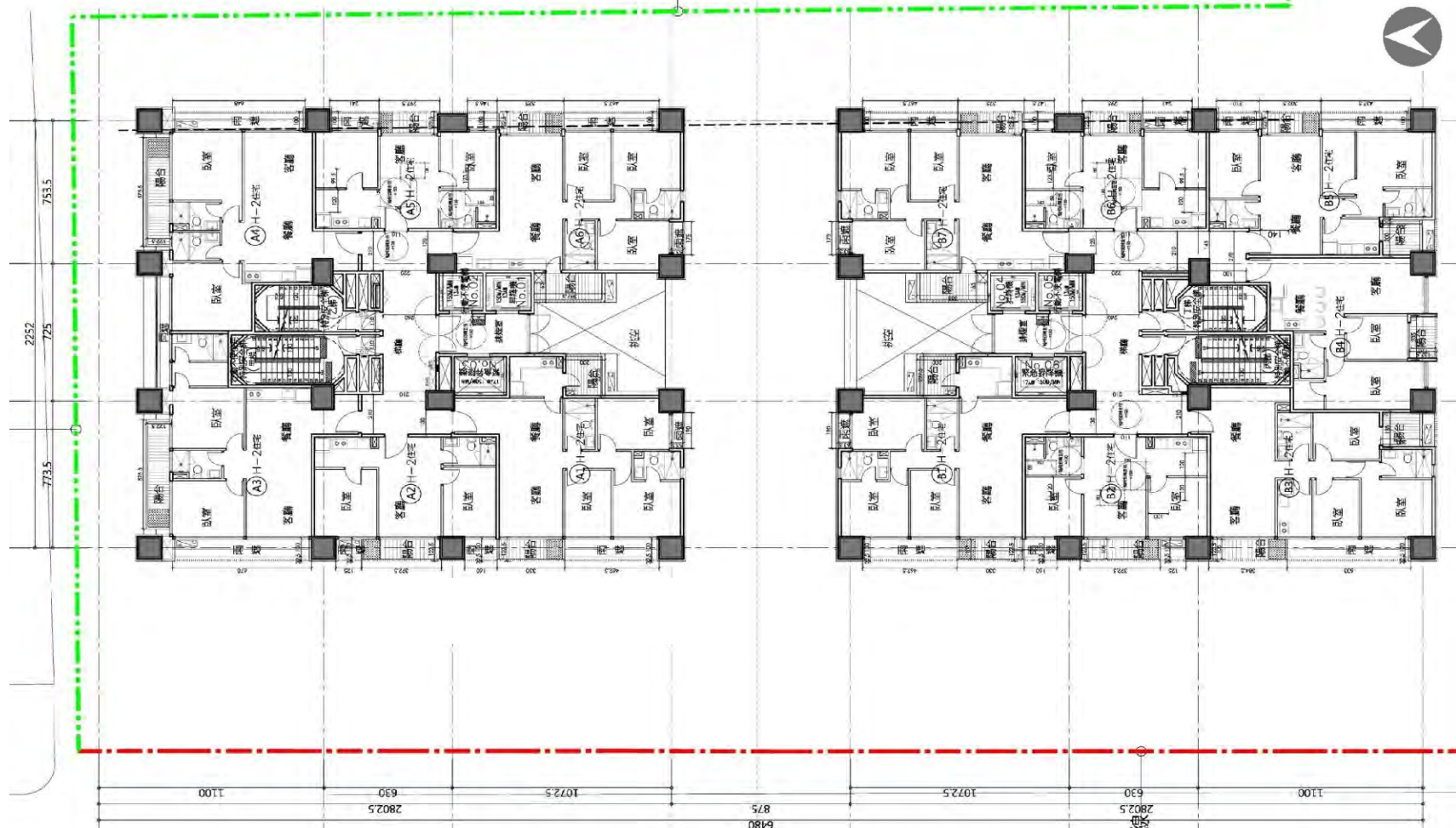
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十一層平面圖 (A、B棟) S:1/200

十二層平面圖 (A、B棟)

12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A4	12F-A5	12F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B4	12F-B5	12F-B6	12F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十二層平面圖 (A、B棟) S:1/200

十三至二十二層平面圖 (A、B棟)

13-22F-A1	13-22F-A2	13-22F-A3	13-22F-A4	13-22F-A5	13-22F-A6	13-22F-B1	13-22F-B2	13-22F-B3	13-22F-B4	13-22F-B5	13-22F-B6	13-22F-B7
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪	40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十三至二十二層平面圖 (A、B棟) S:1/200

二十三層平面圖 (A、B棟)

23F-A1	23F-A2	23F-A3	23F-A4	23F-A5	23F-A6
40.53坪	25.40坪	36.22坪	37.54坪	23.82坪	37.86坪

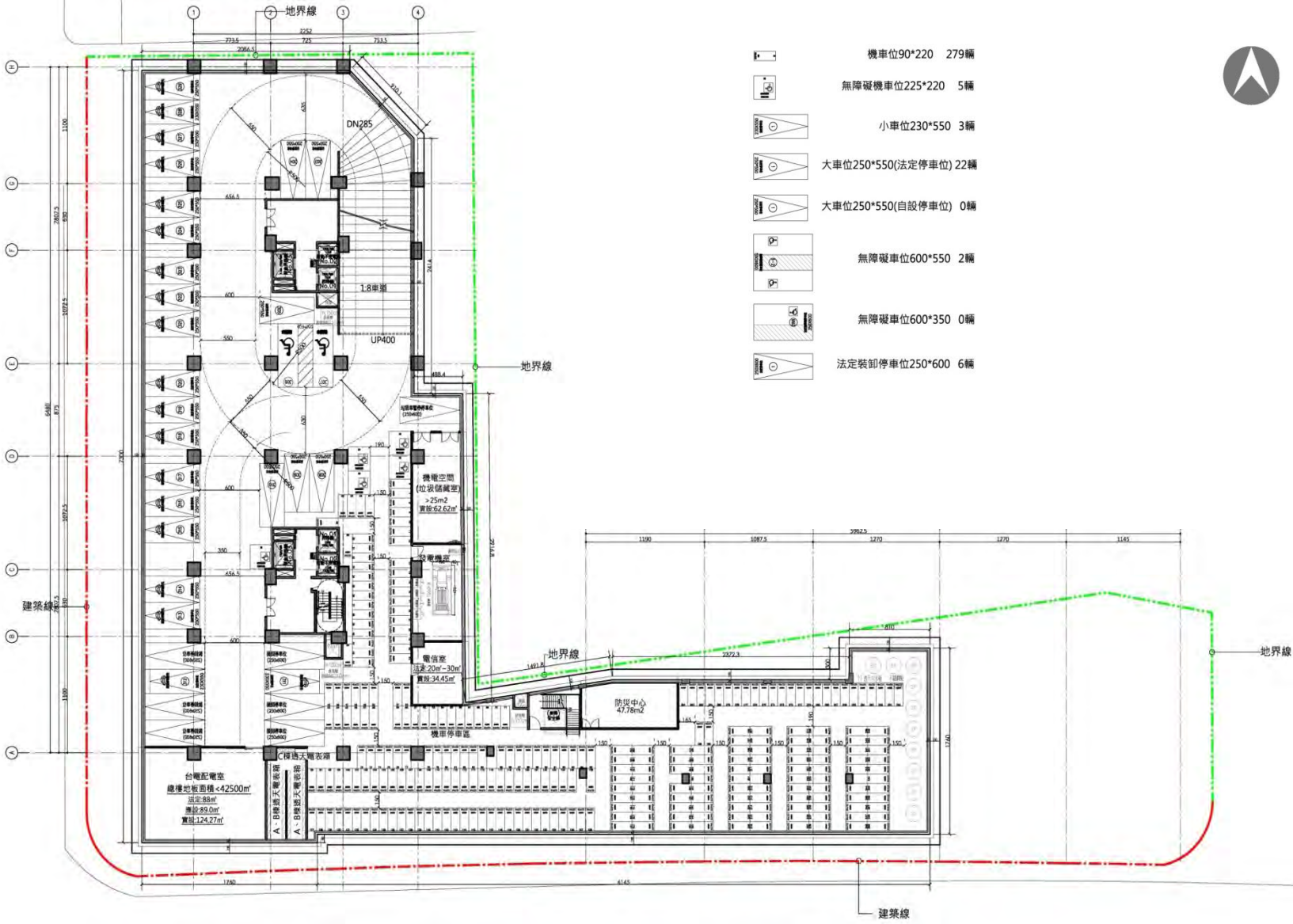
23F-B1	23F-B2	23F-B3	23F-B4	23F-B5	23F-B6	23F-B7
40.53坪	25.37坪	40.37坪	27.66坪	34.56坪	23.82坪	37.86坪



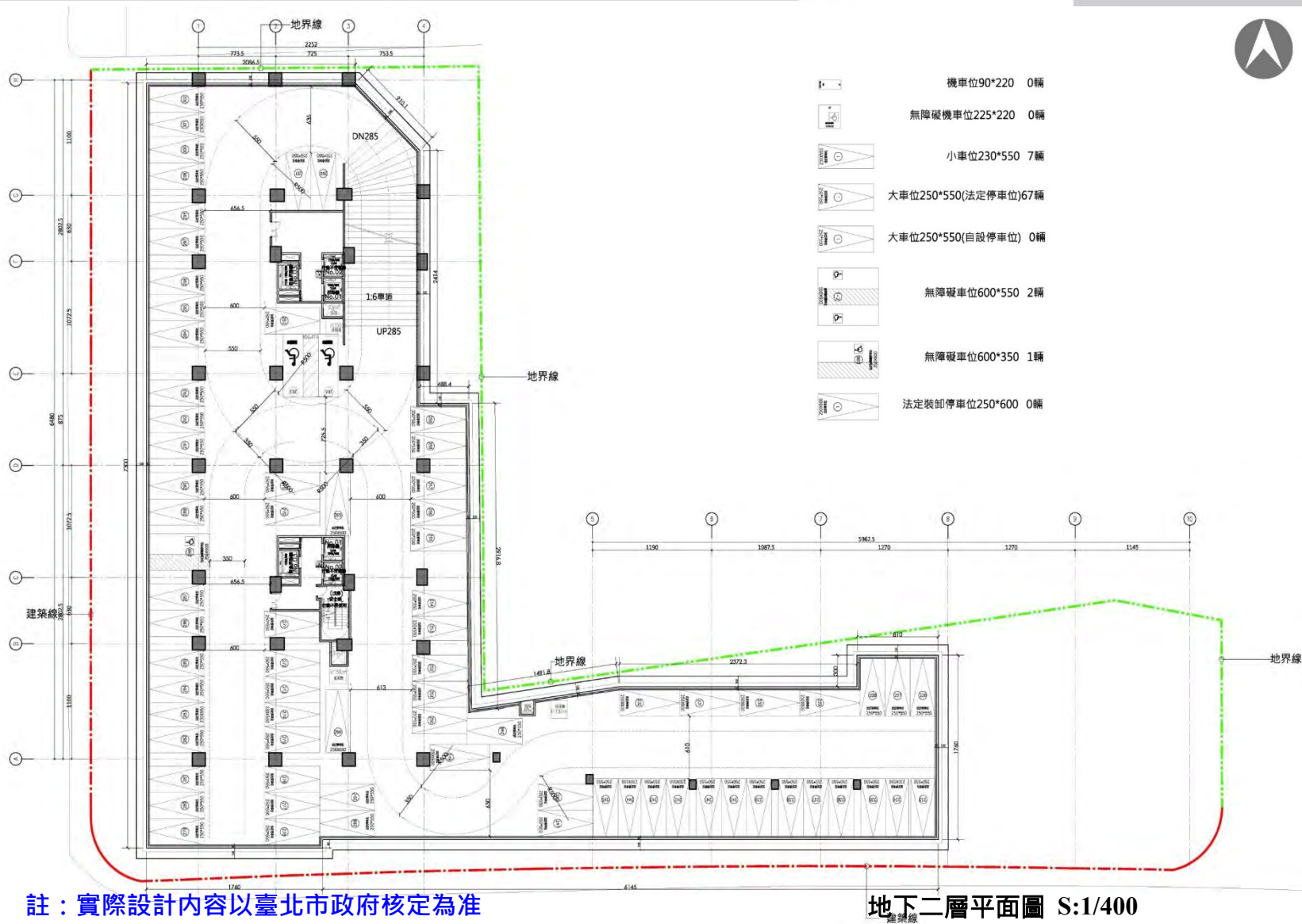
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二十三層平面圖 (A、B棟) S:1/200

□ 地下一層平面圖



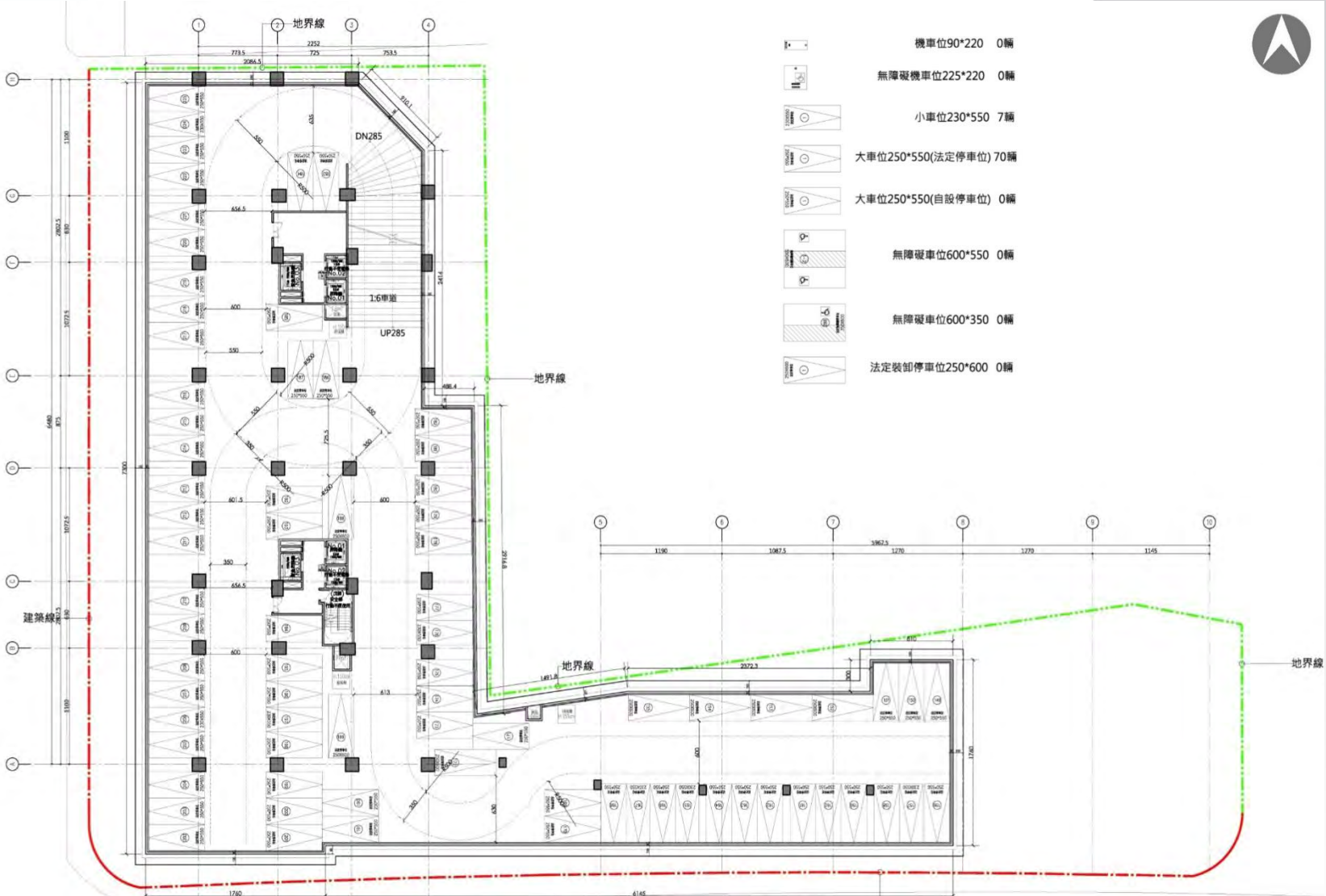
□ 地下二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下二層平面圖 S:1/400

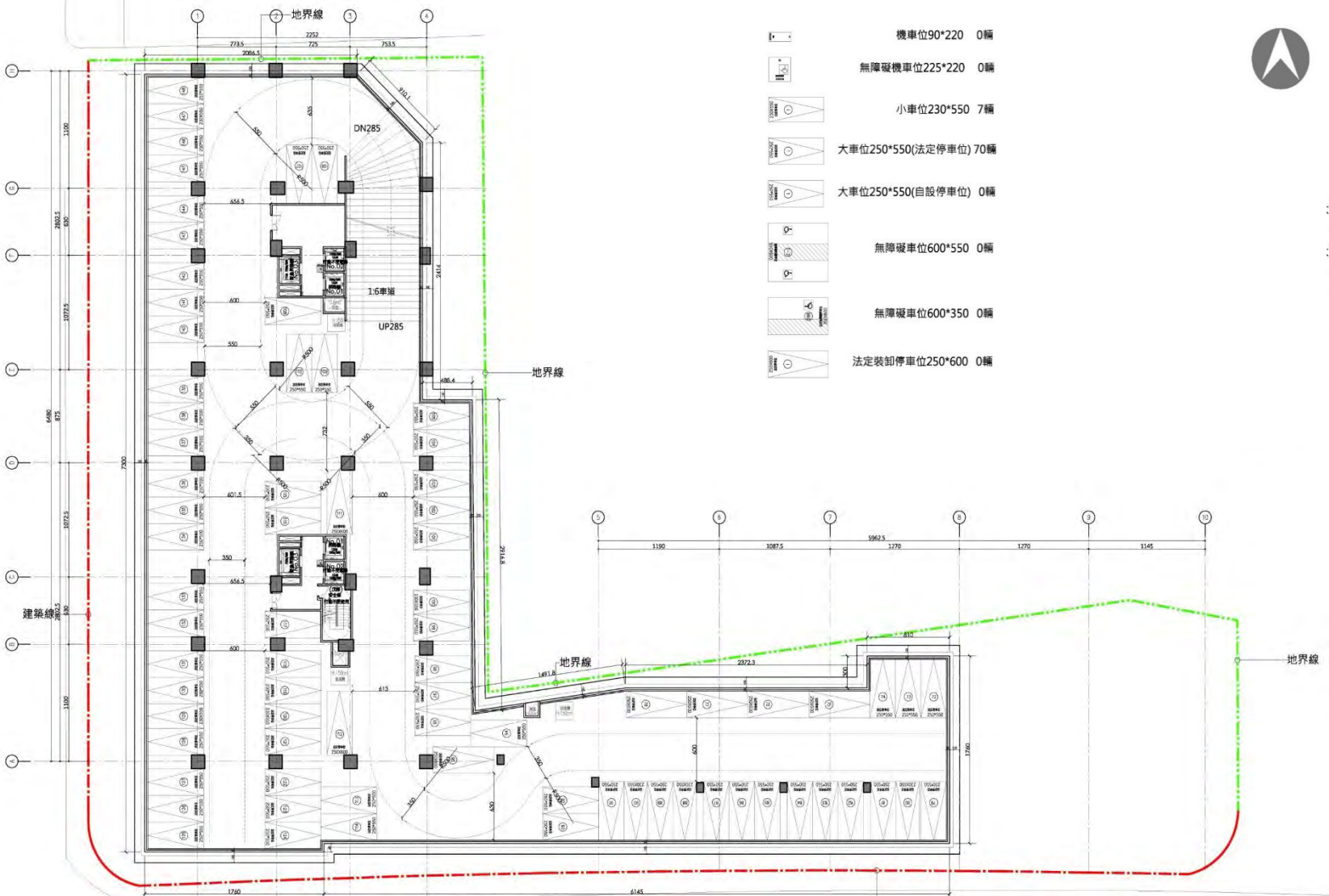
地下三層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下三層平面圖 S:1/400

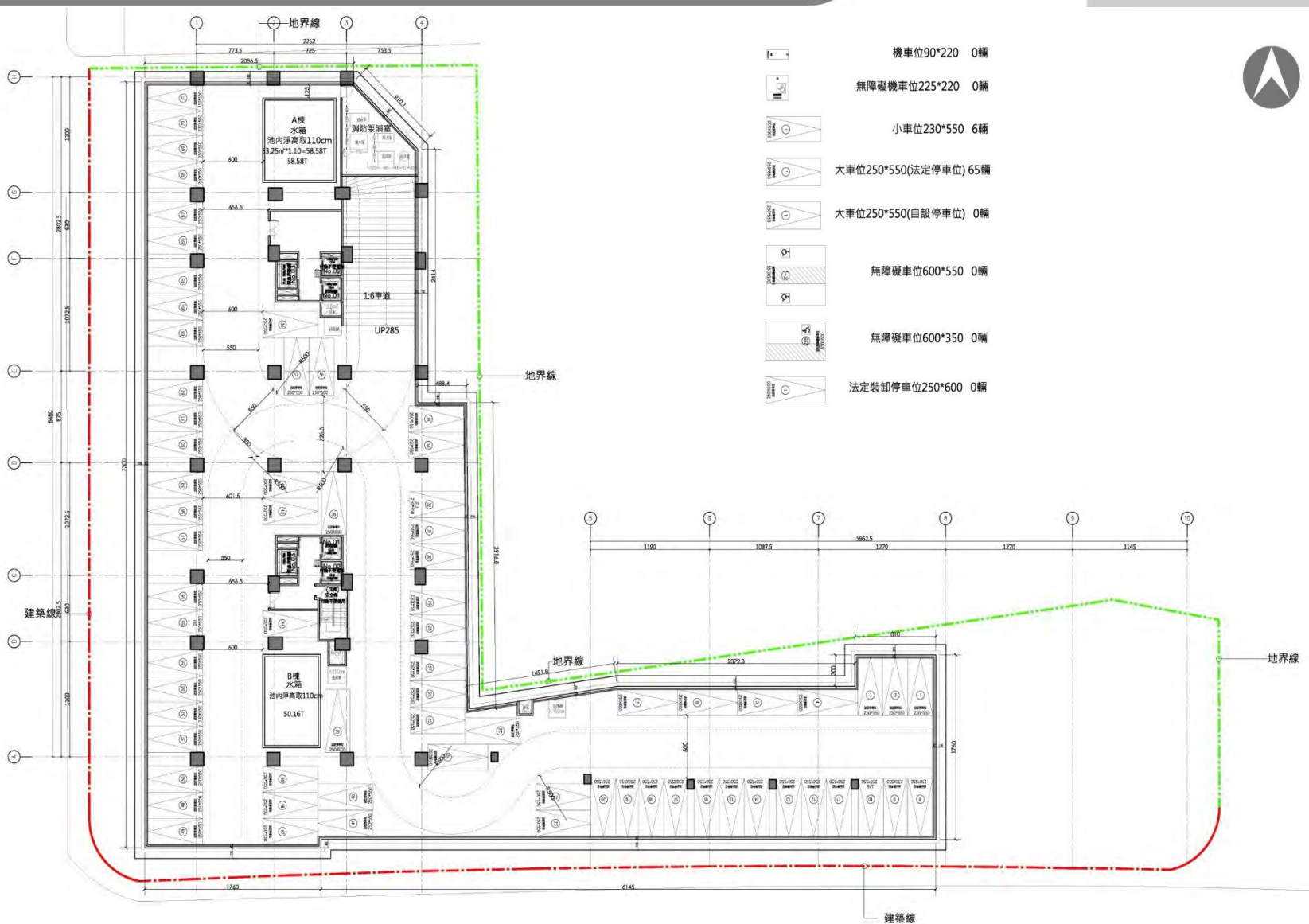
□ 地下四層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下四層平面圖 S:1/400

地下五層平面圖



參、權利變換更新前後權利價值評估說明

估價師事務所：

禾仲不動產估價師事務所

簡報人員：

馬啓彬不動產估價師

參、權利變換更新前後權利價值評估說明

- 一、勘估標的基本條件說明
- 二、權利變換價值評估法源及內容
- 三、評價基準日與更新前評估流程說明
- 四、估價條件說明
- 五、更新前權利價值評估
- 六、更新後供分配建物價值評估說明
- 七、價格結論

一、勘估標的基本條件說明

更新單元	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	土地使用分區	法定建蔽率 (%)	法定容積率 (%)
南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地	4,596.00	1390.29	商業區(供商務設施使用)	45%	225%



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

二、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
- ◆ 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(103年07月修訂版；不動產估價公會全國聯合會第六號公報)

□評估內容

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

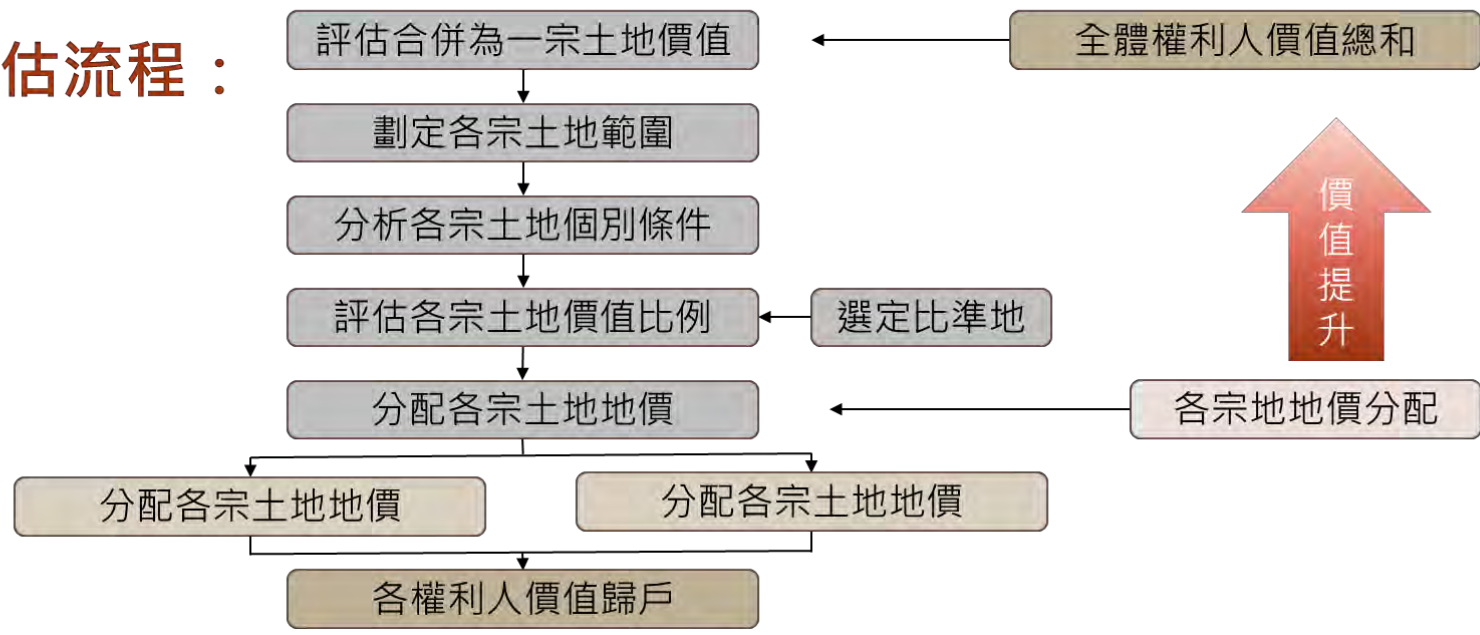
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

三、評價基準日與更新前評估流程說明

□價格日期：

- ◆ 即評價基準日(權利變換計畫報核日期6個月內)：111年03月20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：



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

四、估價條件說明-1

◆ 價格日期：民國111年03月20日

◆ 更新前估價條件：

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，在合併利用狀況且考量原容高於法容及四五層樓既有容積保障之獎勵下(平均容積約為237.20%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。
2. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量原容高於法容及四五層樓既有容積保障之獎勵計算，劃分結果如下表所示：

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

四、估價條件說明-2

坵塊編號	地號	說明	折減後容積(M ²)	含折減後容積率
1	138-2	--	--	225.00%
2	138-1	同一所有權人	--	225.00%
	139-1			
139-2				
3	139-3	同一所有權人	--	225.00%
	140			
4	139-4	同一所有權人	--	225.00%
	143			
5	139-5	--	--	225.00%
6	144	--	--	225.00%
7	148	--	--	225.00%
8	149	--	--	225.00%
9	150	--	--	225.00%
10	151	--	--	225.00%
11	152	--	--	225.00%
12	153	--	--	225.00%
13	154	--	--	225.00%
14	155	--	--	225.00%
15	155-1	--	--	225.00%
16	158	同一張使用執照	265.8026	243.86%
	158-1			
17	159	同一所有權人	--	225.00%
	160			
18	165	同一所有權人	--	225.00%
	166			
19	167	--	--	225.00%

坵塊編號	地號	說明	折減後容積(M ²)	含折減後容積率
20	168	同一所有權人	--	225.00%
	169			
21	172	--	--	225.00%
22	173	--	--	225.00%
23	176	--	--	225.00%
24	177	同一所有權人	--	225.00%
	177-1			
25	183	同一所有權人	--	225.00%
	183-1			
	183-2			
	184			
	185			
	186			
	187			
	188			
	189			
	190			
191				
196				
26	192	--	--	225.00%
27	193	--	--	225.00%
28	194	--	--	225.00%
29	195	--	--	225.00%
30	197	同一使用執照	3,032.9117	273.73%
	198			
	199			
	200			
	201			
	202			
	203			
204				
31	205	--	--	225.00%
合計				237.20%

四、估價條件說明-3

3. 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地(容積為237.20%)，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
4. 更新範圍內「67使字1581」之部分建築基地涉有土地持分不一情況，本次197、203、204地號土地有土地持分不一或有地無屋之情況，因土地有交叉持分又無法對應相對之土地，故本次將197、203、204地號劃定為同一宗，做土地持分不一之找補，使用權評估時之尚可使用年數依據臺北市不動產估價師公會第五號估價作業通則並考量使用現況後設定為27年。
5. 更新範圍內地上權之價值評估，因地上權無設定期限及租金，本次評估係以期限為50年，並無地租之情況下評估地上權之價值。
6. 本案158及158-1地號土地依地上物所有權人同意，不再拆分地上物與地上物所有權人所有之地上權價值，僅以地上權價值為地上物所有權人及其地上權之價值。
7. 本案183-1地號土地有設定地上權，本次依據都市更新條例第60條第一項自行協議處理，本次不拆分土地及地上權之價值
8. 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。
9. 更新範圍內之更新前區分所有建物，選定三重路28號(719建號)及三重路28號4樓(721建號)，做為地面層及樓上層之比準單元。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

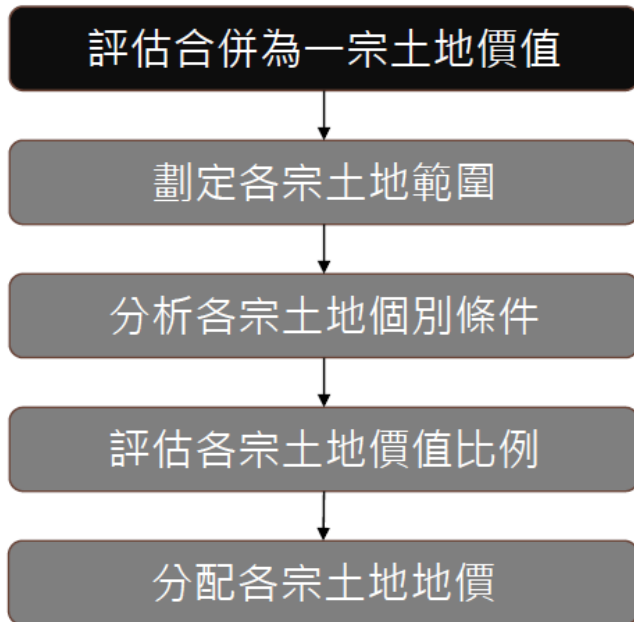
四、估價條件說明-4

◆ 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。
2. 更新後各戶價格評估，地面層店面部分選定「1F-A2」為比準戶，樓上層住宅部分選定「10F-A3」為比準戶，停車位部分選定以「B3坡道平面標準車位(550*250)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新前權利價值評估-土地單價與總價



□ 評估方法

經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。

- ◆ 土地單價為1,850,000元/坪。
- ◆ 土地總值為2,572,036,500元。

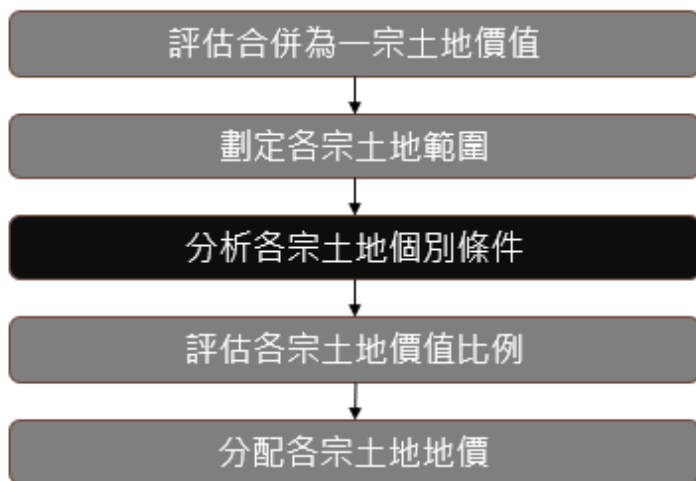
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新前權利價值評估-劃分宗地



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新前權利價值評估-個別條件分析



依都市更新權利變換不動產估價報告書
範本及審議注意須知：

「各宗土地價值推估，建議考量因素計
有面前道路寬度、臨路面、面積、形狀、
容積率等。」

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新前權利價值評估-各宗土地價值調整

編號	地號	個別因素條件						調整率 合計	更新前合併前土地單價(元/坪)
		土地面積(坪)	形狀	臨路面	臨路退寬	寬深差	容積率		
--	比準地	1,390.2900	L形	雙面	40、20	0.46	237.20%	100.0%	--
1	138-2	24.8050	梯形	單面	20	0.38	225.00%	85.5%	1,581,750
2	138-1等3筆	3.3275	L形	非臨街地	--	0.62	225.00%	79.5%	1,470,750
3	139-3等2筆	12.4025	長方形	單面	20	0.18	225.00%	85.0%	1,572,500
4	139-4等2筆	11.4950	長方形	單面	20	0.18	225.00%	85.0%	1,572,500
5	139-5	13.0075	梯形	非臨街地	-	0.71	225.00%	79.5%	1,470,750
6	144	13.9150	梯形	單面	25	0.09	225.00%	85.0%	1,572,500
7	148	19.0575	梯形	單面	25	0.12	225.00%	86.0%	1,591,000
8	149	37.2075	長方形	單面	25	0.18	225.00%	86.0%	1,591,000
9	150	26.0150	長方形	單面	27	0.16	225.00%	86.0%	1,591,000
10	151	32.9725	長方形	單面	27	0.21	225.00%	86.5%	1,600,250
11	152	29.6450	長方形	單面	30	0.21	225.00%	86.5%	1,600,250
12	153	30.8550	長方形	單面	30	0.22	225.00%	86.5%	1,600,250
13	154	27.8300	長方形	單面	30	0.22	225.00%	86.5%	1,600,250
14	155	25.7125	長方形	單面	35	0.34	225.00%	87.5%	1,618,750
15	155-1	6.9575	長方形	非臨街地	-	0.96	225.00%	80.0%	1,480,000
16	158地號等2筆	22.0825	長方形	單面	35	0.26	243.86%	93.5%	1,729,750
17	159地號等2筆	24.8050	梯形	單面	37	0.60	225.00%	89.5%	1,655,750

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

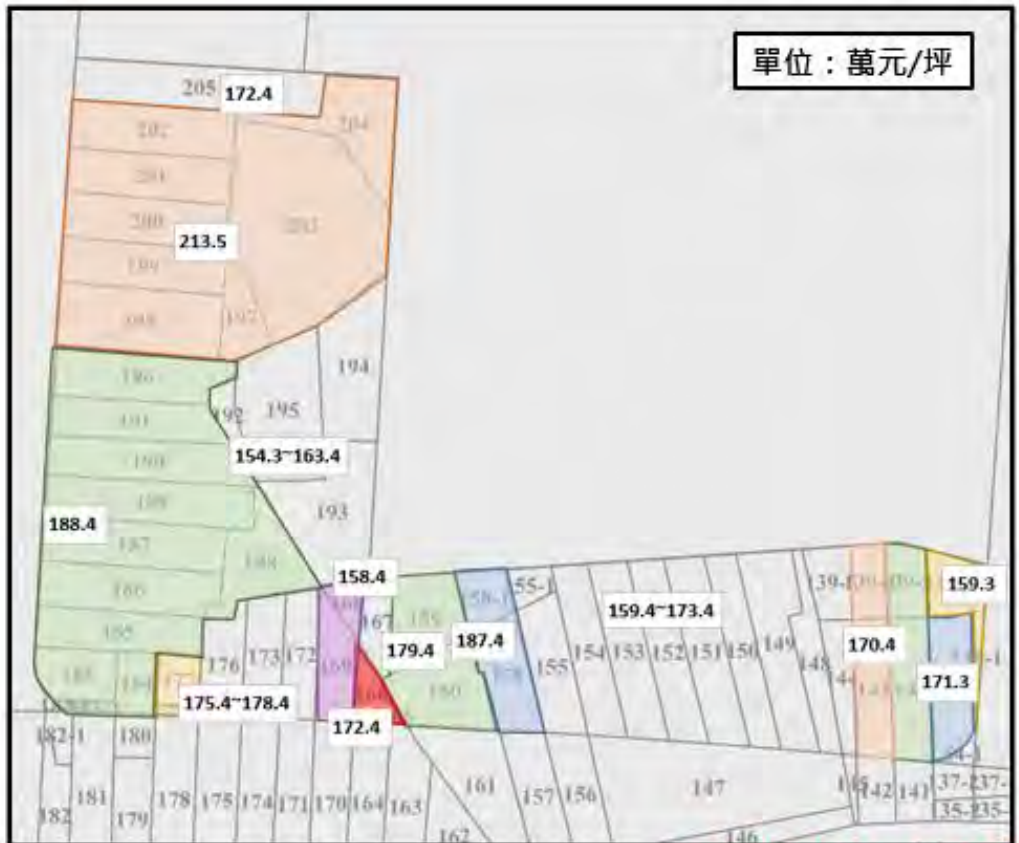
五、更新前權利價值評估-各宗土地價值調整

編號	地號	個別因素條件						調整率 合計	更新前合併前土地單價(元/坪)
		土地面積(坪)	形狀	臨路面	臨路路寬	寬深度	容積率		
--	比準地	1,390.2900	L形	雙面	40・20	0.46	237.20%	100.0%	--
18	165地號等2筆	0.9075	三角形	單面	37	0.97	225.00%	86.0%	1,591,000
19	167	11.7975	梯形	非臨街地	-	0.41	225.00%	79.0%	1,461,500
20	168地號等2筆	5.7475	長方形	單面	40	0.28	225.00%	87.5%	1,618,750
21	172	19.6625	長方形	單面	40	0.28	225.00%	87.5%	1,618,750
22	173	20.2675	長方形	單面	40	0.30	225.00%	87.5%	1,618,750
23	176	19.3600	長方形	單面	40	0.40	225.00%	88.0%	1,628,000
24	177地號等2筆	9.3775	矩形	單面	40	0.80	225.00%	89.0%	1,646,500
25	183地號等12筆	17.2425	略呈梯形	雙面	40・20	0.51	225.00%	94.0%	1,739,000
26	192	6.6550	三角形	非臨街地	-	0.50	225.00%	77.0%	1,424,500
27	193	45.9800	略呈梯形	非臨街地	-	0.73	225.00%	81.5%	1,507,750
28	194	37.5100	梯形	非臨街地	-	0.39	225.00%	79.5%	1,470,750
29	195	48.4000	梯形	非臨街地	-	0.75	225.00%	81.5%	1,507,750
30	197地號等8筆	14.5200	略呈梯形	雙面	20	0.79	273.73%	106.5%	1,970,250
31	205	45.9800	長方形	單面	20	0.18	225.00%	86.0%	1,591,000

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

依評估結果，更新前分宗土地平均單價分布如下圖：



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

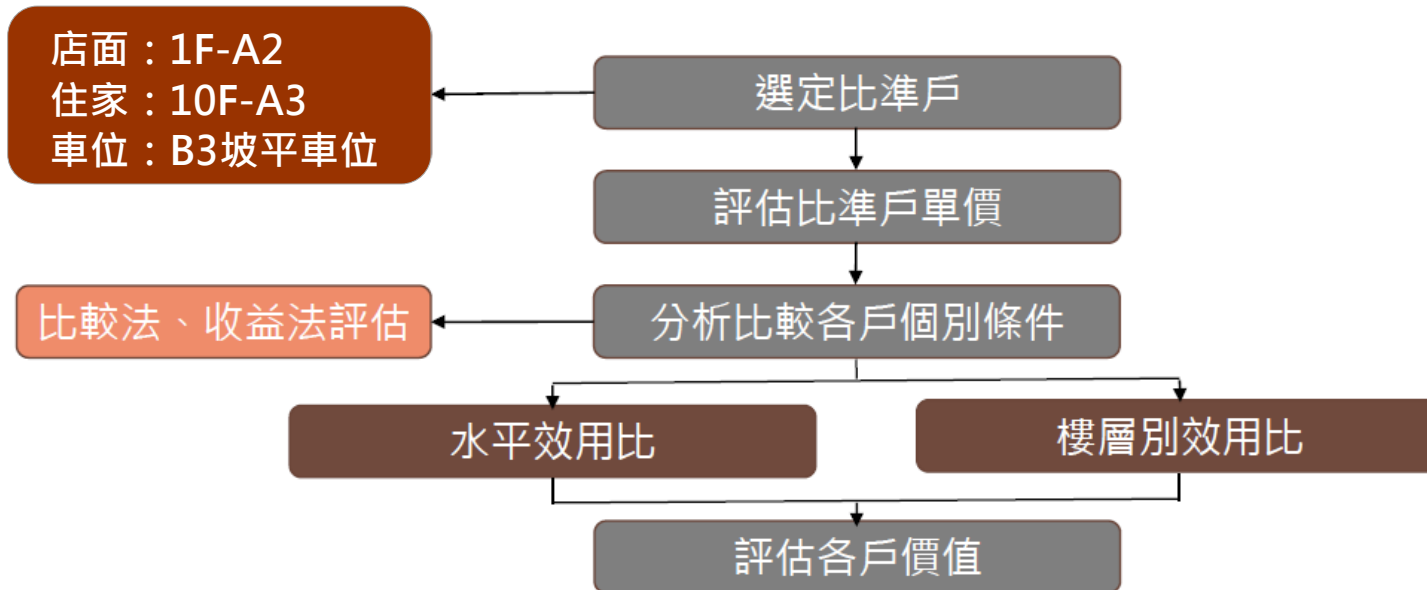
五、更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

1. 更新範圍內屬於空地或透天者，以目前土地產權狀態分配。
2. 另屬同一建築執照或使用執照建築基地者，於評估各戶更新前權利價值時，係以價格日期當時建物謄本合法登記面積為計算基礎，進行房地結合價值評估，再依照各戶區分所有建物計算結果，並依「不動產估價技術規則」規定，分算各戶應分得之土地權利價值。
3. 屋地不同人或土地持分不一情況，係依不動產估價技術規則採一定期間收益推算房屋使用權價值及土地使用權價值，再依據其差異面積進行找補。
4. 地上權價值評估依據估價條件之假設條件，推估地上權人之權利價值。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

五、更新後不動產價值-評估流程及條件

- ◆ 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、工程造价水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明

□更新後規劃設計

- ◆ 建築樓層：23F/B5
- ◆ 建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造
- ◆ 公設比：約32.80%
- ◆ 登記種類：店鋪(23戶)、事務所(3戶)、住宅(256戶)
- ◆ 用途型態：住商混合大樓
- ◆ 車位：324個坡道平面車位



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-店面比準戶

◆ 店面比準戶

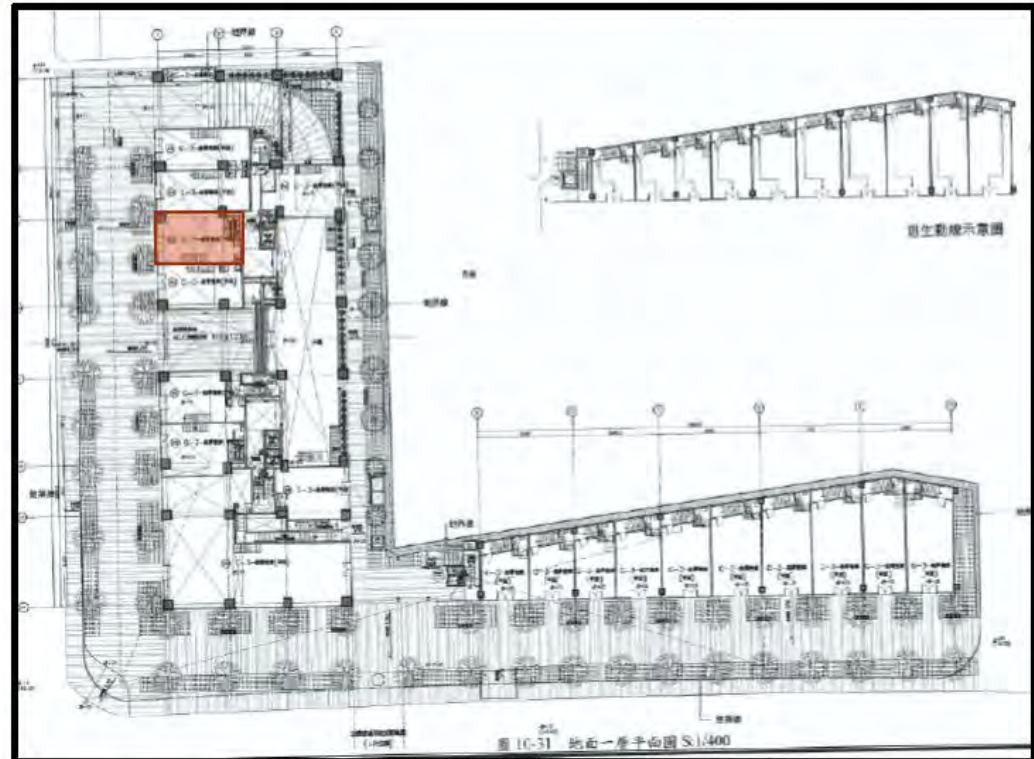
戶別：1F-A2

面積：27.23坪

公設比：32.80%

評估方法：比較法、收益法

本次評估1F-A2戶比準戶單
價為150萬元/坪。



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

◆ 住宅比準戶

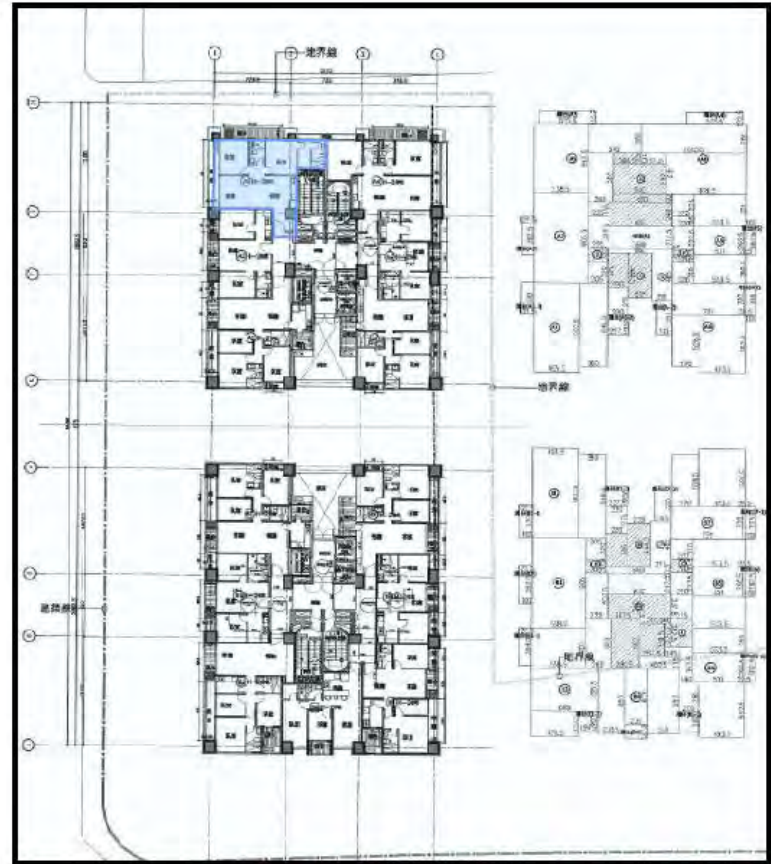
戶別：10F-A3

面積：36.22坪

公設比：32.81%

評估方法：比較法、收益法

本次評估10F-A3戶比準戶單價
為91萬元/坪



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-停車位比準單元

- ◆ 比準車位
B3坡道平面標準車位
評估方法：比較法

本次評估比準車位單價為260萬元/坪。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

◆ 垂直效用比(店面)

樓層	調整率
1F	100%
夾層/2F	75%

◆ 水平效用比(店面)

本次評估店面之水平效用比考量面積、面寬、商業效益、
邊間、車道影響、臨路路寬、通風採光等因素。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

◆ 垂直效用比(住家)

樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率
2F	96.4%	7F	98.2%	12F	101.2%	17F	104.2%	22F	108.4%
3F	96.8%	8F	98.8%	13F	101.8%	18F	104.8%	23F	109.6%
4F	96.4%	9F	99.4%	14F	102.4%	19F	105.4%		
5F	97.0%	10F	100.0%	15F	103.0%	20F	106.0%		
6F	97.6%	11F	100.6%	16F	103.6%	21F	107.2%		

◆ 水平效用比(住家)

本次評估住家之水平效用比考量面積、車道影響、臨路
路寬、通風採光、鄰棟距離、公設比及附屬建物比等因
素。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

六、更新後供分配建物估價說明-總銷金額

各項產品平均單價及總價計算如下表：

		總銷		
		面積 (坪)	單價 (元/坪)	複價 (元)
1	店鋪 (一樓)	753.08	1,443,311	1,086,928,970
2	店鋪(A、B棟二樓)	252.55	1,072,220	270,789,070
3	一般事務所 (A、B棟三樓)	249.98	743,895	185,958,910
4	住宅	8,804.16	930,310	8,190,598,550
小計		10,059.770	-	9,734,275,500
5	停車位	324	2,536,574	821,850,000
更新後銷售總收入合計			-	10,556,125,500

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

肆、權利變換計畫與選配原則

- 一、辦理法令依據及範圍
- 二、權利變換財務計畫
- 三、更新前後權利價值估價
- 四、更新後房地價值
- 五、選配原則
- 六、公開抽籤時間與原則

一、辦理法令依據及範圍

□ 辦理法令依據

□ 都市更新權利變換實施辦法

□ 權利變換範圍

□ 臺北市南港區南港段一小段
138-1地號等58筆土地，面積為
4,596.00 m²



□ 更新單元範圍

二、權利變換財務計畫 / 實施方式與共同負擔費用

□ 本案以「權利變換」方式實施都市更新/依權利變換估價基準日辦理

□ 共同負擔費用財務評估

■ 共同負擔費用：45億4,166萬4,013元

■ 現地安置自付額：1億912萬1,233元

■ 更新後總價值：105億5,612萬5,500元

■ 現地安置面積價值：3億5,567萬858元

細項		費用(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	31億9,875萬7,170元
	公共設施費用(B)	1億6,410萬3,015元
貳、權利變換費(C)		1億6,123萬5,508元
參、貸款利息(D)		1億1,792萬1,750元
肆、稅捐(E)		3,524萬957元
伍、管理費用(F)		8億6,440萬5,613元
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)		45億4,166萬4,013元

項目		金額	總銷	
			面積(坪)	單價(元/坪)
1	店鋪(一樓)	753.08	1,443,311	1,086,928,970
2	店鋪(A、B棟二樓)	252.55	1,072,220	270,789,070
3	一般事務所 (A、B棟三樓)	249.98	743,895	185,958,910
4	住宅	8,804.16	930,310	8,190,598,550
小計		10,059.770	—	9,734,275,500
5	停車位	324	2,536,574	821,850,000
更新後銷售總收入合計			—	10,556,125,000

備註：共同負擔之金額仍以未來臺北市政府核定之權利變換計畫為準

二、權利變換財務計畫 / 共同負擔比例

- 共同負擔費用：45億4,166萬4,013元
- 現地安置自付額：1億912萬1,223元、現地安置價值：3億5,567萬858元
- 都市更新實施經費：44億3,254萬2,790元（共同負擔費用扣除現地安置自付額）
- 共同負擔比例

$$\begin{aligned}
 \text{共同負擔比例} &= \frac{\text{全案共同負擔費用} - \text{現地安置自付額}}{\text{更新後總價值} - \text{現地安置價值}} \times 100\% \\
 &= \frac{4,541,664,013 - 109,121,223}{10,556,125,500 - 355,670,858} \times 100\% \\
 &= 43.45\%
 \end{aligned}$$

- 地主分配比例

更新後價值扣除現地安置價值（3億5,567萬） $\times 56.55\%$ = 57億6,791萬1,852元

備註：共同負擔比例仍以未來臺北市政府核定之權利變換計畫為準

三、更新前後權利價值估價

更新前土地價值鑑價說明（三家鑑價單位）

項目	禾仲不動產估價師事務所	歐亞不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所
整體更新單元 土地權利單價（元/坪）	1,850,000	1,800,000	1,820,000
整體更新單元 土地權利總價（元）	2,572,036,500	2,502,522,000	2,530,327,800



選用土地所有權人更新前土地價值最高者

註：鑑價價格未來依實際送審核定為準

更新前後權利價值估價

更新後房地價值（三家鑑價單位）

項目	禾仲不動產估價師事務所	歐亞不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所
地面層平均建坪單價（元/坪）	1,443,311	1,419,823	1,436,914
二樓以上平均建坪單價（元/坪）	929,154	914,663	894,992
車位平均價格（元/個）	2,536,574	2,532,099	2,570,370
更新後總權利價值（元）	10,556,125,500	10,402,122,133	10,244,321,944



選用更新後房地價值最高者

註：鑑價價格未來依實際送審核定為準

四、更新後房地價值

樓層	項目	A棟單元					
3層	單元編號	3F-A					
	產權面積	坪	141.79				
	建坪單價	元/坪	740,000				
	該戶總價	元	104,924,600				
2層	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3			
	產權面積	坪	58.96	57.35	60.71		
	建坪單價	元/坪	1,058,000	1,080,000	1,069,000		
	該戶總價	元	62,379,680	61,938,000	64,898,990		
1層 + 夾層	單元編號	1F-A1+夾層	1F-A2+夾層	1F-A3+夾層	1F-A4+夾層	1F-A5+夾層	
	建坪單價	坪	36.87	36.55	36.47	36.49	36.75
	建坪單價	元/坪	1,447,427	1,404,378	1,397,834	1,376,364	1,192,364
	該戶總價	元	53,366,630	51,330,000	50,978,990	50,223,530	43,819,370

樓層	項目	B棟單元				
3層	單元編號	3F-B				
	產權面積	坪	108.19			
	建坪單價	元/坪	749,000			
	該戶總價	元	81,034,310			
2層	單元編號	2F-B1				
	產權面積	坪	75.53			
	建坪單價	元/坪	1,080,000			
	該戶總價	元	81,572,400			
1層 + 夾層	單元編號	1F-B1+夾層	1F-B2+夾層	1F-B3+夾層	1F-B4+夾層	
	建坪單價	坪	36.99	36.76	167.52	26.91
	建坪單價	元/坪	1,403,893	1,402,986	1,405,578	1,305,000
	該戶總價	元	51,930,000	51,573,750	235,462,500	35,117,550

樓層	項目	C棟單元										
1層 + 2層	單元編號	1F+2F-C1	1F+2F-C2	1F+2F-C3	1F+2F-C4	1F+2F-C5	1F+2F-C6	1F+2F-C7	1F+2F-C8	1F+2F-C9	1F+2F-C10	
	建坪單價	坪	41.95	43.86	41.89	51.40	61.35	66.30	71.28	76.24	68.38	74.49
	建坪單價	元/坪	1,250,679	1,229,323	1,229,473	1,221,019	1,215,864	1,215,661	1,207,870	1,207,684	1,207,992	1,230,580
	該戶總價	元	52,466,000	53,918,100	51,502,630	62,760,380	74,593,250	80,598,300	86,097,000	92,073,800	82,602,500	91,665,900

四、更新後房地價值(停車位)

樓層	編號	大小	車位形式	規格(公分)	單價
B2	226	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	227	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	228	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	229	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	230	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	231	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	232	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	233	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	234	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	235	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	236	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	237	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	238	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	239	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	240	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	241	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	242	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	243	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	244	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	245	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	246	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	247	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	248	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	249	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	250	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	251	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	252	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	253	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	254	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	255	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	256	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	257	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	258	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	259	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	260	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	261	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	262	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	263	-	無障礙停車位	550*600	公設使用
B2	264	-	無障礙停車位	550*600	公設使用

樓層	編號	大小	車位形式	規格(公分)	單價
B2	265	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	266	大	坡道平面	250*600	2,800,000
B2	267	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	268	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	269	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	270	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	271	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	272	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	273	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	274	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	275	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	276	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	277	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	278	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	279	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	280	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	281	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	282	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	283	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	284	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	285	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	286	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	287	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	288	-	無障礙停車位	350*600	公設使用
B2	289	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	290	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	291	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	292	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	293	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	294	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	295	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	296	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	297	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	298	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	299	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	300	大	坡道平面	250*550	2,700,000
B2	301	小	坡道平面	230*550	2,600,000
B2	302	大	坡道平面	250*550	2,700,000

樓層	編號	大小	車位形式	規格(公分)	單價
B1	303	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	304	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	305	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	306	-	無障礙停車位	550*600	公設使用
B1	307	-	無障礙停車位	550*600	公設使用
B1	308	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	309	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	310	大	坡道平面	250*600	2,900,000
B1	311	小	坡道平面	230*550	2,700,000
B1	312	小	坡道平面	230*550	2,700,000
B1	313	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	314	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	315	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	316	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	317	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	318	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	319	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	320	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	321	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	322	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	323	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	324	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	325	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	326	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	327	大	坡道平面	250*550	2,800,000
B1	328	小	坡道平面	230*550	2,700,000
B1	329	大	坡道平面	250*550	2,800,000

五、選配原則

□ 選配原則

1. 同一土地所有權人選擇應分配之建築物位次，以集中、連續為原則，申請人應優先選擇與其持有土地位置相對應之更新後住宅單元，原一樓店鋪所有權人得優先申請一、二樓店鋪單元，其餘選配人得於一、二樓店鋪單元以上自由選配。
2. 車位分配原則，土地所有權人更新後應分配價值依「更新後總價值」中房屋及車位權利價值比例，集中連續選配房屋及車位，土地所有權人優先選配法定停車位。
3. 權利變換關係人分配單元及車位總價值，以不超過或低於其應分配價值10%為原則。每一分配單元同時以分配一車位為原則。
4. 未於選配截止日前表明參與權利變換者，由實施者或見證人代為抽籤選配應分配價值內之更新後單元；未達本案最小分配單元者依規定以領取現金補償方式辦理。需與其他權利人合併申請分配者，請於提出更新後分配位置申請書時一併繳回更新後合併分配協議書。

六、選配通知及公開抽籤時間與原則

- 配合公聽會開會通知寄發：111年 6 月 24 日寄發權利變換意願調查表、分配位置申請書、合併分配協議書
- 請於111年 7 月 31 日下午5時前將「權利變換調查表、更新後分配位置申請書與更新後合併分配協議書」填妥後寄回
- 公開抽籤日：111年 8 月 8 日上午10時
(若無重覆申請及未選戶，則不須辦理)
- 抽籤地點：南港三重區民活動中心會議室
- 地 址：台北市南港區興東街1號2樓
- 電 話：(02)2756-8300

六、公開抽籤時間與原則

□ 第一階段：同一分配單元有二人以上申請分配者公開抽籤

1. 重複之分配單元及車位，逐一由主持人擲入該單元申請者「權利變換關係人名籤」籤筒，並由見證人公開抽籤之分配結果
2. 中籤之權利變換關係人或由見證人簽證「公開抽籤紀錄表」

□ 第二階段：到場者表達分配位置意願

1. 含第一階段未中籤而親臨現場之權利變換關係人，以及未於規定期限內提出申請分配而親臨抽籤現場之權利變換關係人，就尚未被選配之分配單元及車位中自行選取分配位置
2. 由主持人現場收集各到場之土地所有權人分配位置後，確認是否有重複申請之分配單元及車位，若有重複則同第一階段程序由見證人抽籤之
3. 由中籤之權利變換關係人簽認「公開抽籤紀錄表」

六、公開抽籤時間與原則

□ 第三階段：未到場者由見證人代為公開抽籤

1. 將未到場尚未申請分配之「權利變換關係人」置入籤筒
2. 將尚未選配之「分配單元籤」依住宅單元編號後置入籤筒、並將「分配成車位籤」置入車位籤筒
3. 由見證人從「權利變換關係人名籤」依序抽出權利變換關係人後，再根據其應分配價值從分類之個別「分配單元籤」、「分配成車位籤」抽出其分配單元及車位
4. 重複上一步驟至「權利變換關係人名籤」全部皆分配完畢
5. 由見證人簽認「公開抽籤紀錄表」

敬請指教！

（發言請報姓名、房屋座落地址
或土地地號以方便紀錄整理）

實施者：世喆建設股份有限公司

設計單位：周錦鴻建築師事務所

規劃單位：新意群工程顧問有限公司

鑑價單位：禾仲不動產估價師事務所

歐亞不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

權利變換意願調查表

(填寫注意事項說明)

個人基本資料是否正確完整

勾選願意或不願意

擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58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

本人王小明對於臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58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。

本人王小明為臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58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)
南港段	—	158	73.00	1/12	6.08
南港段	—	158-1	36.00	1/12	3.00
南港段	—	159	82.00	1/12	6.83

二、建物: _____筆建號

建號	1286				
建物門牌	三重路4號				
總面積(m ²)	37.74				
權利範圍	全部				
持分面積(m ²)	37.34				

親筆簽名

所有權人: 王小明

人印

(簽名並蓋章)

蓋章

統一編號: F123456789

聯絡地址: 臺北市松山區基隆路一段38號11樓

聯絡電話: (02) 2756-8300

日期記得填寫

中華民國 111年 6月 27日

更新後分配位置申請書

(填寫注意事項說明)
個人基本資料是否正確完整

填寫1個分配單元
1個車位

擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58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：王小明

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8F-A1，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20。

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111年7月31日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達世喆建設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。預定公開抽籤日之時間訂為111年8月8日上午10時，地點為南港三重區民活動中心會議室（臺北市南港區興東街1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。

親筆簽名

所有權人：王小明

(簽名並蓋章)



蓋章

身份證字號(統一編號)：F123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市松山區基隆路一段38號11樓

聯絡電話：(02)-2756-8300

日期記得填寫

中華民國 111 年 6 月 27 日

更新後合併分配協議書

(填寫注意事項說明)
個人基本資料是否正確完整

填寫姓名及人數

填寫分配單元及車位

簽名並蓋章

日期記得填寫

擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58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 王小明、陳小明 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 8F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-150。

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
8F-A1	B3-150	1	王小明	1/2	
		2	陳小明	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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	F123456789	臺北市○○○○○○	○○○	
2 陳小明	A123456789	臺北市○○○○○○	○○○	
3				

中 華 民 國 111 年 6 月 27 日