

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



公辦公聽會簡報

公聽會
主辦機關：臺北市府(臺北市都市更新處)

實施者：友座建設股份有限公司
規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司
張玉樹建築師事務所
估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
廣福不動產估價師事務所
中鼎不動產估價師事務所

中華民國114年09月18日

- 一、辦理緣起
- 二、自行劃定更新單元
- 三、都市更新事業計畫
- 四、建築規劃設計說明
- 五、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱

辦 理 緣 起



- 113年5月10日 申請事業計畫及權利變換計畫報核。
- 113年11月20日至113年12月19日 公開展覽。
- 113年12月9日 召開公辦公聽會。
- 因於 公開展覽期間有多位地主陳情希望爭取防災型都市更新獎勵，經與所有權人溝通協調後，為顧及所有權人權益及都市更新程序之完善，爰依據「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」暨「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第10點規定，於114年3月17日申請重行公開展覽及公聽會程序。
- 114年3月17日申請重行公開展覽及公聽會程序。
- 114年08月28日至114年09月26日 第二次公開展覽。
- 114年09月18日召開第二次公辦公聽會。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



■ 因於公開展覽期間有多位地主陳情希望爭取防災型都市更新獎勵，經實施者委託結構技師辦理結構耐震力評估結果，基地內建築物均符合「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」之規定，故為爭取地主最大權益，擬調整申請獎勵項目及額度，總獎勵值額度不變，並配合修正財務計畫及更新前權利價值。

■ 本次主要調整內容如下：

➤ 建築容積獎勵：

新增(1).智慧建築(銀級)獎勵值額度**8%**。

(2).建築規劃設計(二)獎勵值額度**1%**及防災型都市更新獎勵值**30%**
容積移轉**40%**調降至**10%**，總獎勵值維持不變。

➤ 建築平面配置：

建築平面配置調整

(1).地下一層調整發電機室、車位編號20位置及台電管道間。

(2).地下二至三層調整機房為水箱。

(3).地下四層調整水箱位置及調整車位編號276及277位置。

➤ 財務計畫：

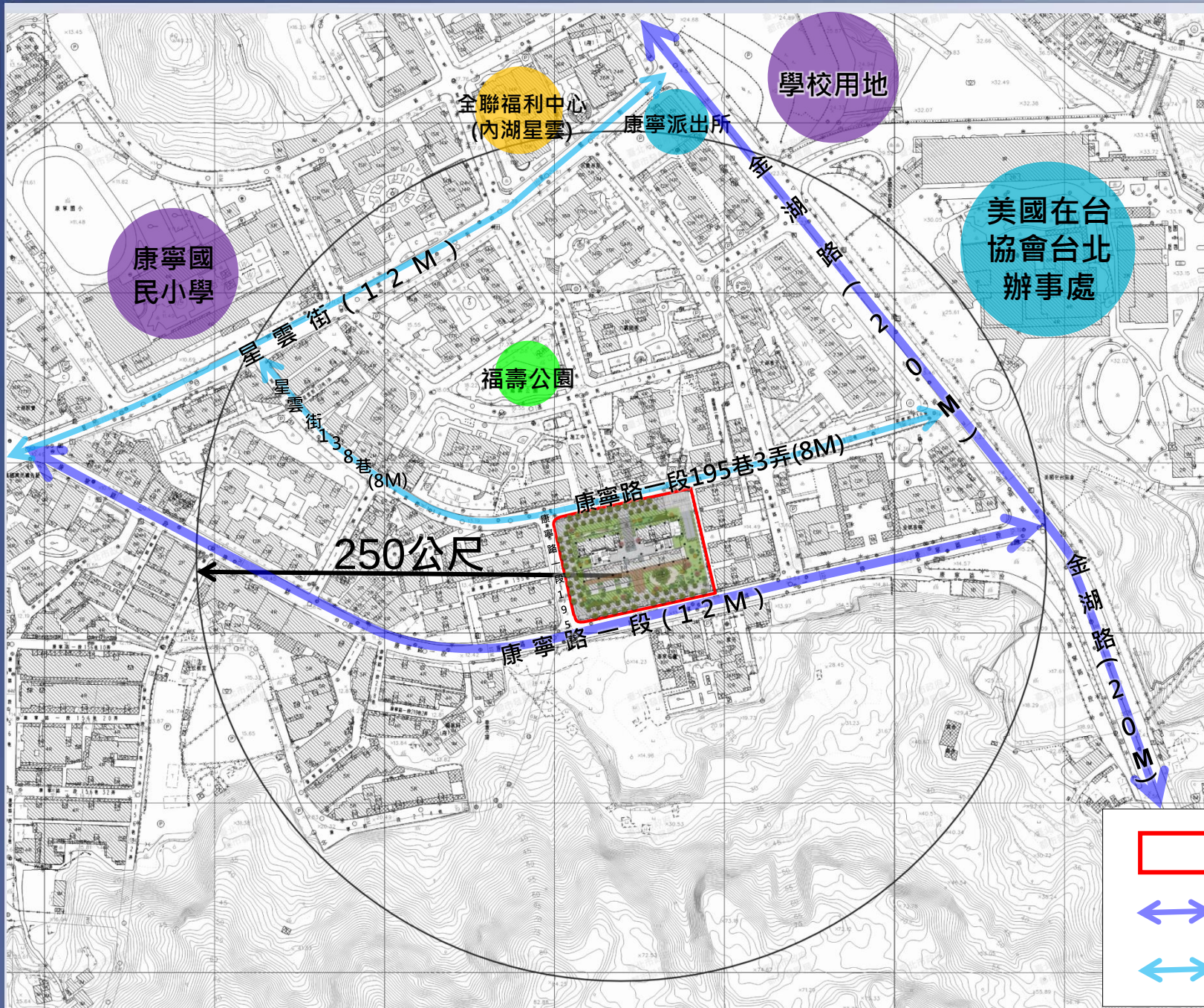
依據獎勵值額度調整財務計畫提列項目，共同負擔比例由第一次公辦公聽會版**53.16%**調降至**50.74%**。



都市更新事業計畫



更新單元周邊區位關係

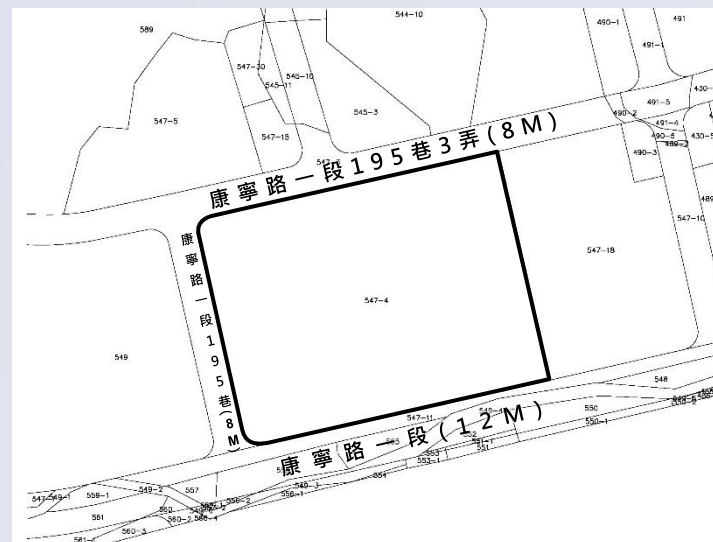


更新單元
位於臺北市內湖區
康寧路一段與康寧路一段
195巷交叉口之東北側。

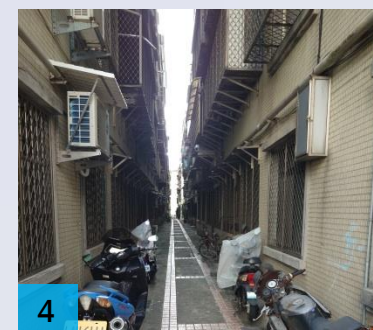
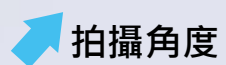
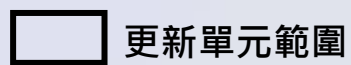
- 本案更新單元
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路



本更新單元**1筆土地**為公私共有土地，其中公有土地面積**96.14m²**為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署。



土地權屬		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
公有土地	中華民國/ 財政部國 有財產署	96.14	1.86%	1	0.72%
私有土地		5,072.86	98.14%	138	99.28%
合計		5,169.00	100.00%	139	100.00%



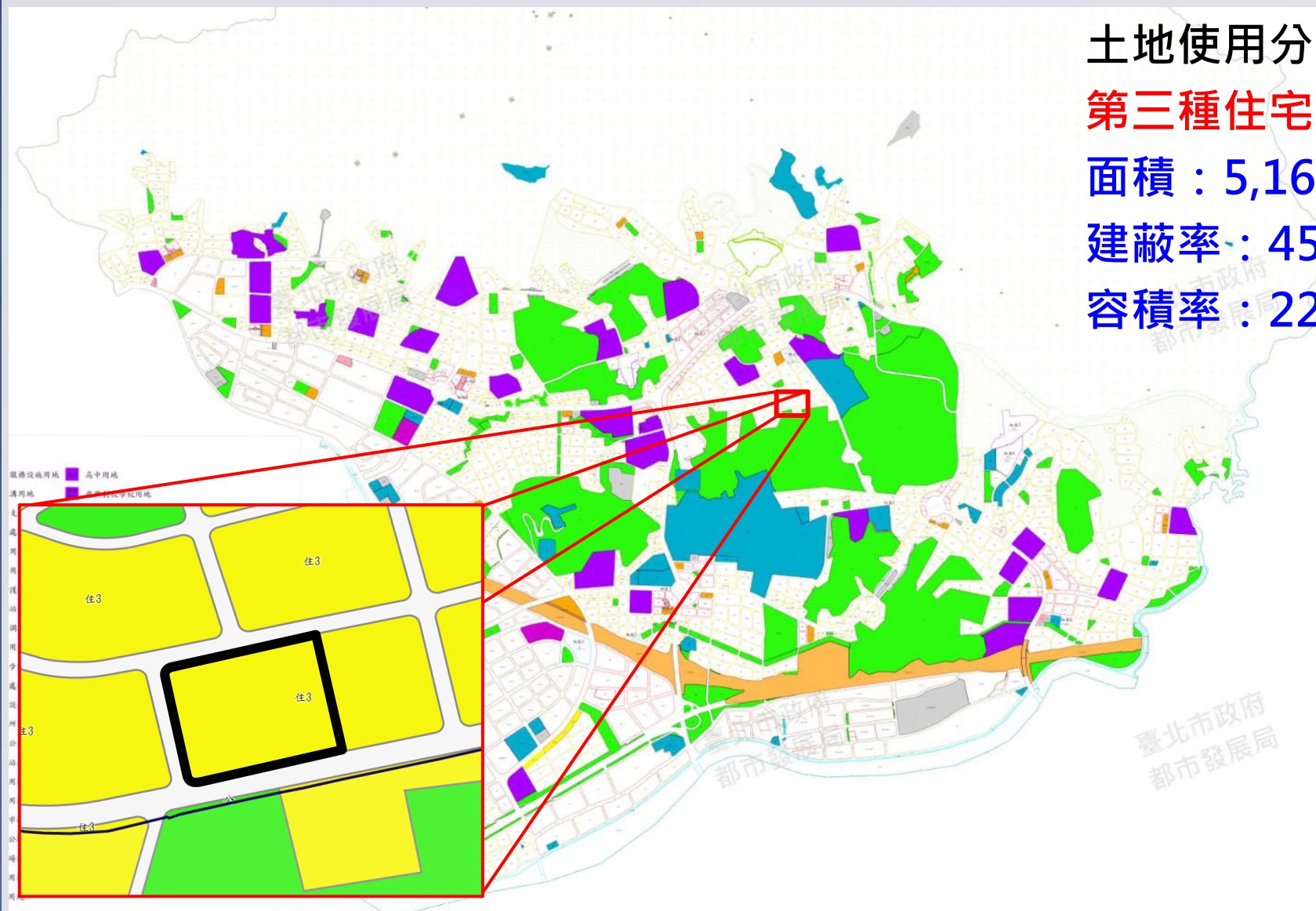


項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	139	5,169.00	139	13,977.21
公有(a)	1	96.14	1	261.01
私有(b=A-a)	138	5,072.86	138	13,716.20
排除總和(c)	0	0	0	0.00
計算總和(B=b-c)	138	5,072.86	138	13,716.20
同意比例%	84.06%	85.32%	84.06%	85.34%
法定同意比例%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。



108.07.17府都規字第10800049031號 臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案



土地使用分區：

第三種住宅區

面積：5,169.00m²

建蔽率：45%

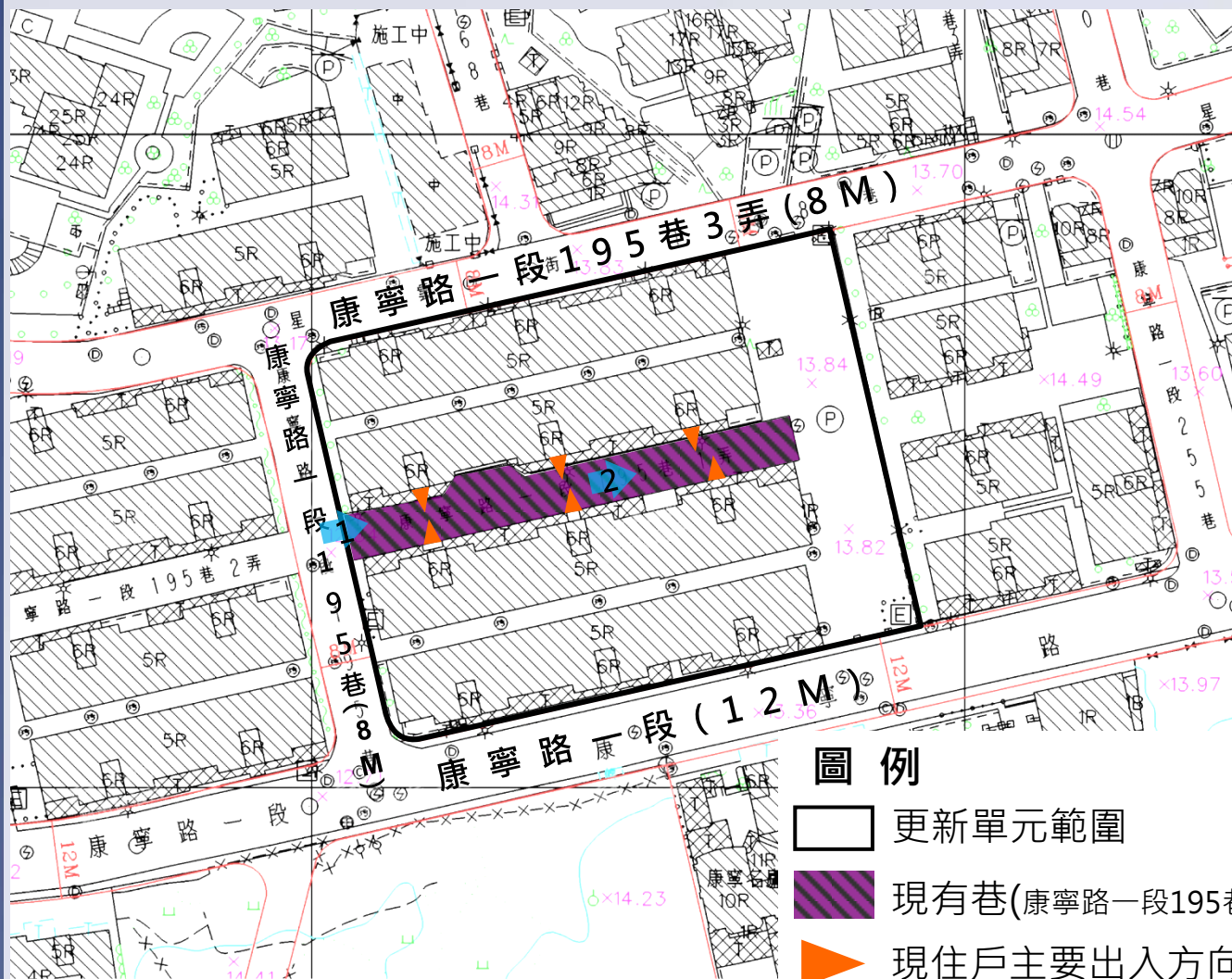
容積率：225%

臺北市政府
都市發展局



■ 擬依「臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款」予以廢止：本更新單元範圍內屬計畫道路之現有巷道，符合現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。

現有巷道改道計畫





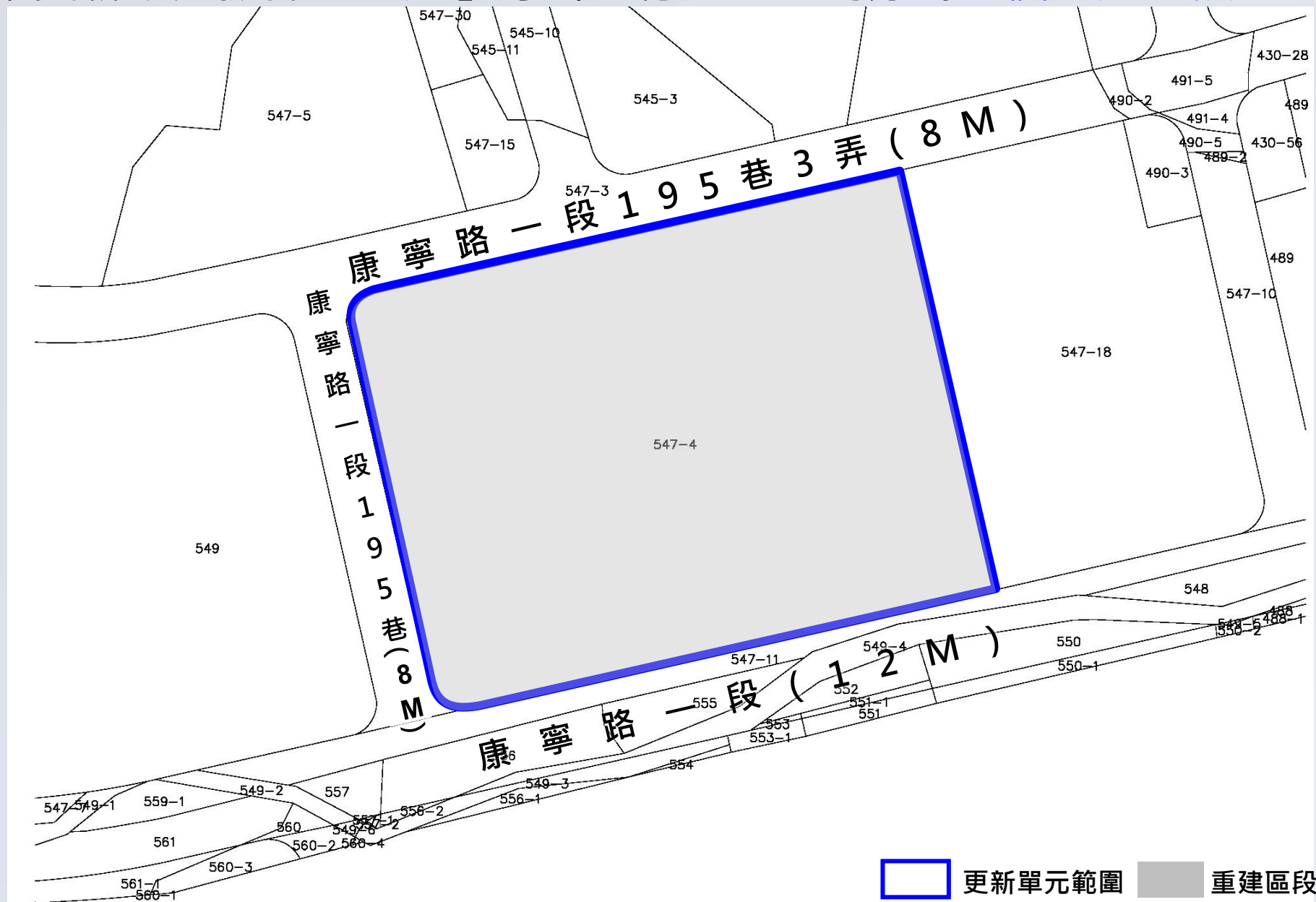
申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目(法定容積：11,630.25 m²)				公開展覽版		第二次公開展覽版		差異	
				申請額度 (m²)	百分比(%)	申請額度 (m²)	百分比 (%)	申請額度 (m²)	百分比(%)
都市更新 建築容積 獎勵辦法 法內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)		930.42	8.00%	930.42	8.00%	--	0.00%
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)		697.82	6.00%	697.82	6.00%	--	0.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)		--	0.00%	697.82	6.00%	697.82	6.00%
	第十二條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境(第四級)		--	0.00%	--	0.00%	--	0.00%
	第十三條	建築物耐震設計(第三級)		232.61	2.00%	232.61	2.00%	--	0.00%
	第十四條	更新時程獎勵		814.12	7.00%	814.12	7.00%	--	0.00%
	第十五條	都市更新事業計畫範圍重建區段土地面積達一定規模以上者		1,314.22	11.30%	1,314.22	11.30%	--	0.00%
	小計			3,989.18	34.30%	4,686.99	40.30%	697.82	+6.00%
臺北市都市更新 建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。 1.法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。2.應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	--	0.00%	116.30	1.00%	116.30	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，及以貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證	1,235.48	10.62%	1,235.48	10.62%	--	0.00%
		(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，給予3%獎勵。	348.91	3.00%	348.91	3.00%	--	0.00%
	促進都市更新	(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。 1.合法建築物為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%。 2.合法建築物為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%。	465.21	4.00%	465.21	4.00%	--	0.00%
	小計			2,049.60	17.62%	2,165.90	18.62%	116.30	1.00%
	容積獎勵合計			6,038.77	51.92%	6,852.89	58.92%	814.12	+7.00%
	容積獎勵之上限值(法定容積1.5倍)			5,815.13	50.00%	5,815.13	50.00%	--	0.00%
臺北市防災型都市更新細部計畫案				--	0.00%	3,489.38	30.00%	3,489.38	+30.00%
容積移轉				4,652.10	40.00%	1,162.72	10.00%	3,489.38	-30.00%
申請容積獎勵總計				10,467.23	90.00%	10,467.23	90.00%	--	0.00%

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」、臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及113年3月28日公告之「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



本更新單元擬採「**重建**」方式進行，全區劃分為一個**重建區段**。





■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

1. 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
2. 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之110%為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
3. 選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
4. 地下一層設置1部垃圾車位及6部無障礙車位(車位編號28、29、37、38、39、46)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
5. 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
6. 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本案更新事業之實施總成本由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者。



■ 合法建築物之補償及安置

- 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。
- 有關本案現住戶安置方式，按實施者委託不動產估價機構評定之租金水準，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依都市更新條例第57條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。



都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		公開展覽版(A)	第二次公開展覽版(B)	前次與 本次 複審差異(元) (B)-(A)
		總價(元)	總價(元)	
壹、工程費用	重建費用(A)	3,689,483,434	3,962,656,231	+273,172,797
	公共設施費用(B)	--	--	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--	--	--
貳、權利變換費用(D)		404,352,355	384,042,700	-20,309,655
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		611,780,589	172,767,732	-439,012,857
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--	--	--
伍、貸款利息(G)		291,615,501	229,118,043	-62,497,458
陸、稅捐(H)		137,117,822	143,739,635	+6,621,813
柒、管理費用(I)		1,426,354,547	1,370,452,712	-55,901,835
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		6,560,704,248	6,262,777,053	-297,927,195
預估共同負擔比例		53.16%	50.74%	-2.42%

註：上表依110.01.15公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。



留設友善人行空間	本案於 <u>北側康寧路一段195巷3弄、西側康寧路一段195巷及南側康寧路一段留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行</u> ，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>銀級</u>」<u>綠建築標章</u>，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>銀級</u> 」 <u>智慧建築標章</u> ，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
無障礙環境設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>住宅性能評估之無障礙環境「第四級」</u> ，實施者取得住宅性能評估之無障礙環境「 <u>第四級</u> 」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>新建住宅性能評估之結構安全性能第三級</u> ，實施者取得新建住宅性能評估之結構安全性能第三級後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>306部汽車停車位、270部機車停車位，其中6部無障礙車位、1部垃圾車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年，防水保固年限為三年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



實施進度

序號	項目/進度	年	113		114	115	116					120							121								
		月	5	6-12	1-12	1-12	1	2-5	6	7	8	2	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	事業計畫及權利變換計畫報核																										
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告																										
3	申請拆除及建造執照																										
4	改良物殘餘價值補償																										
5	申請更新期間稅捐減免																										
6	土地補償金發放作業																										
7	地上物騰空拆除																										
8	工程施工																										
9	申請使用執照																										
10	送水送電																										
11	申請測量																										
12	釐正圖冊																										
13	接管																										
14	計算及找補差額價金																										
15	產權登記																										
16	申請更新後稅捐減免																										
17	更新成果備查																										

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



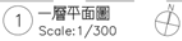
建築規劃設計說明

建築概要說明

基地概要						
申請地號	臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號					
基地面積	5,169.00m²	使用面積		5,169.00m²		
使用分區	住三					
建蔽率	45%	法定建築面積		5,169.00x 45% = 2,326.05m²		
容積率	225%	法定容積樓地板面積		5,169.00x 225% = 11,630.25m²		
	允建容積樓地板面積	11,630.25+5,815.13(容積獎勵50%)+3,489.38(臺北市防災型都市更新細部計畫案獎勵值30%)+1,162.72(容積移轉10%)=22,097.48m²				
	允建容積率	22,097.48m² / 5,169.00m² x 100% = 427.50%				
設計面積						
建築規模	地上二十六層、地下四層					
構造別	鋼骨鋼筋混凝土造					
總樓地板面積	40,304.24m²					
容積樓地板面積	22,097.24m²					
設計容積率	427.50%					
建築面積	1,197.58m²					
設計建蔽率	23.17%					
停車數量	法定汽車	225輛	自設汽車	81輛	實設汽車	306輛
	法定機車	270輛	自設機車	0輛	實設機車	270輛
戶數	306戶					
設計高度	89.7m					

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

無變更



23







註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

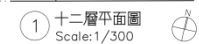


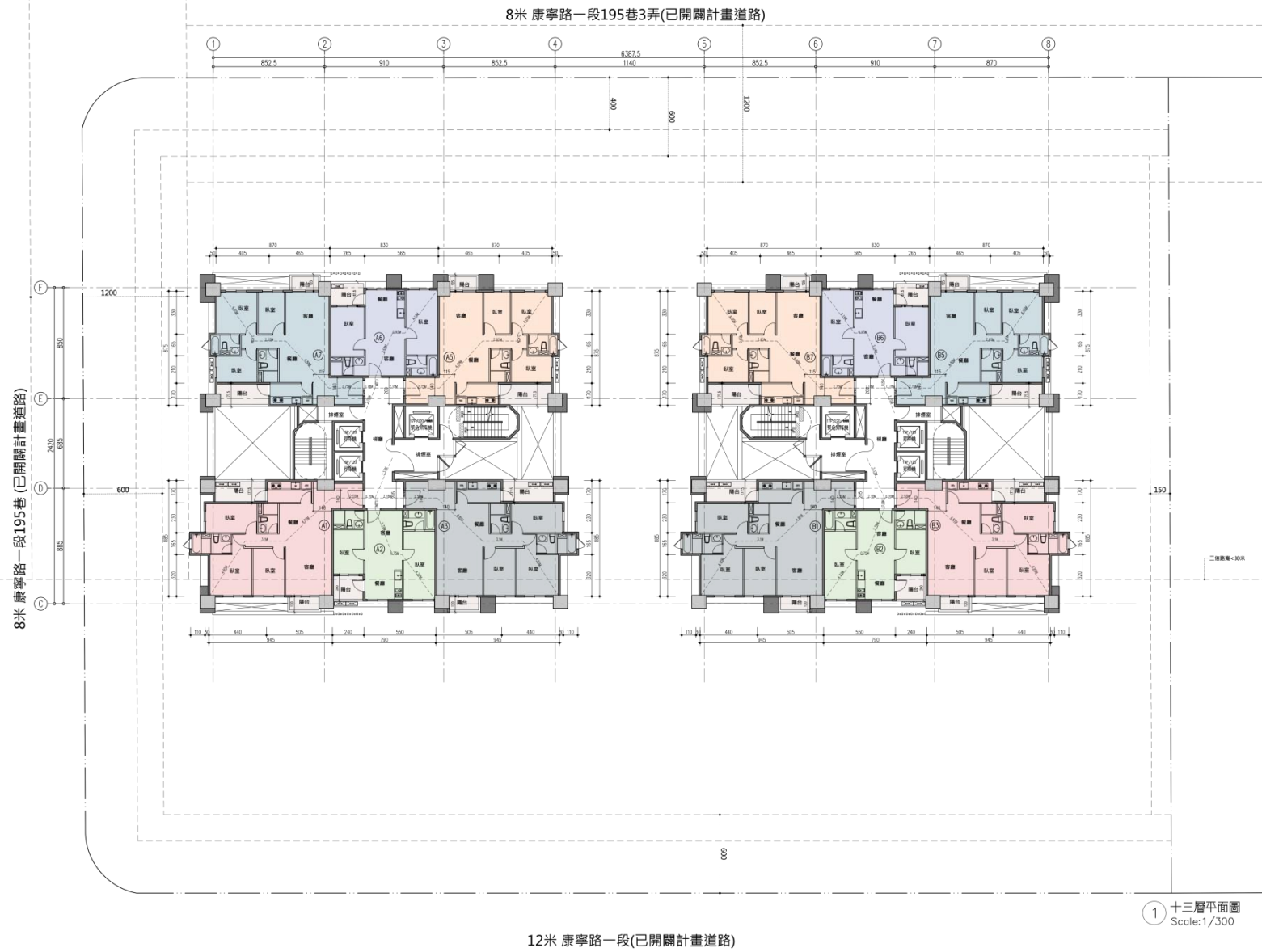




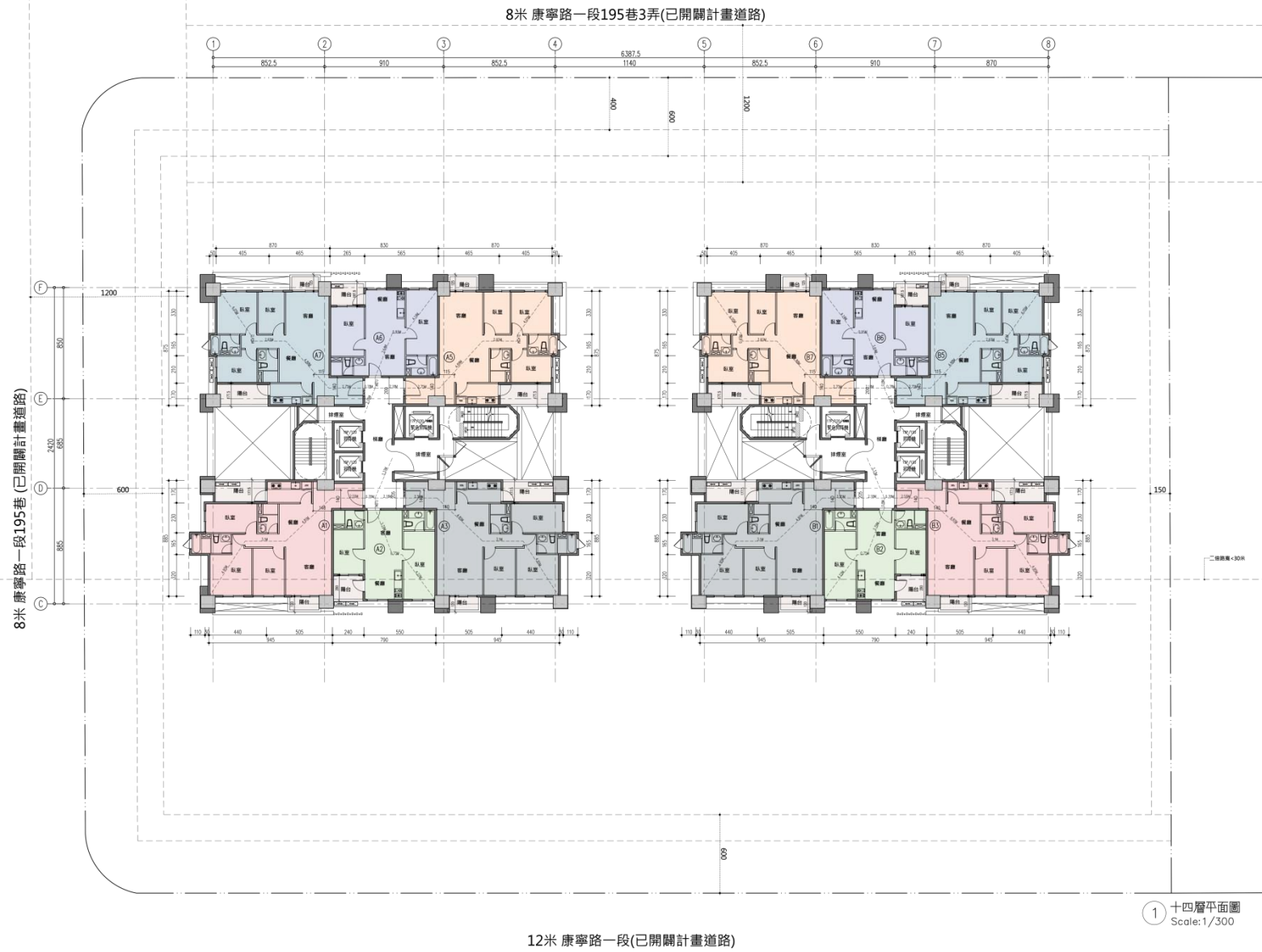
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。







註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



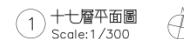
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

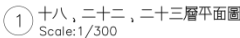


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



36

無變更



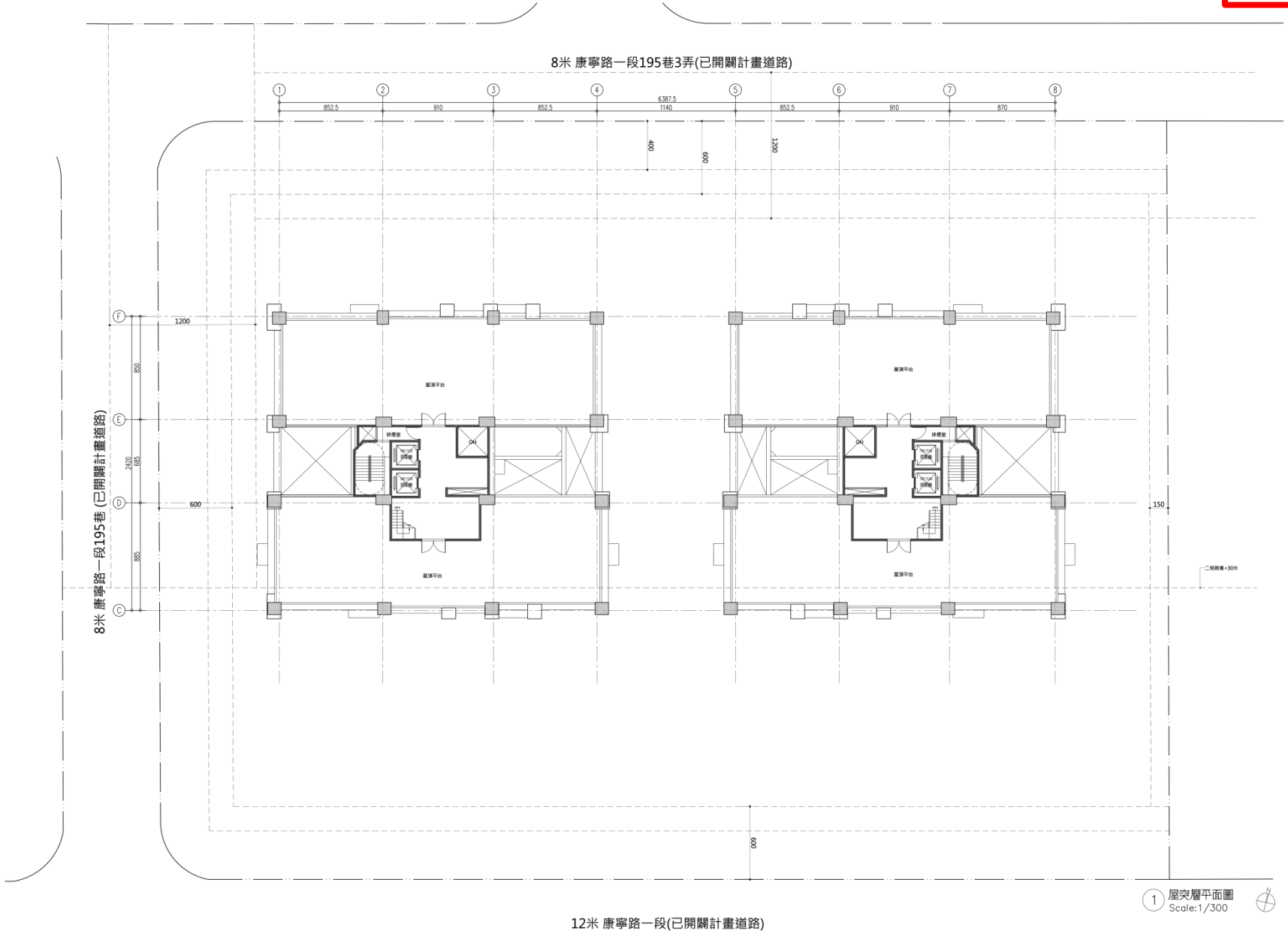




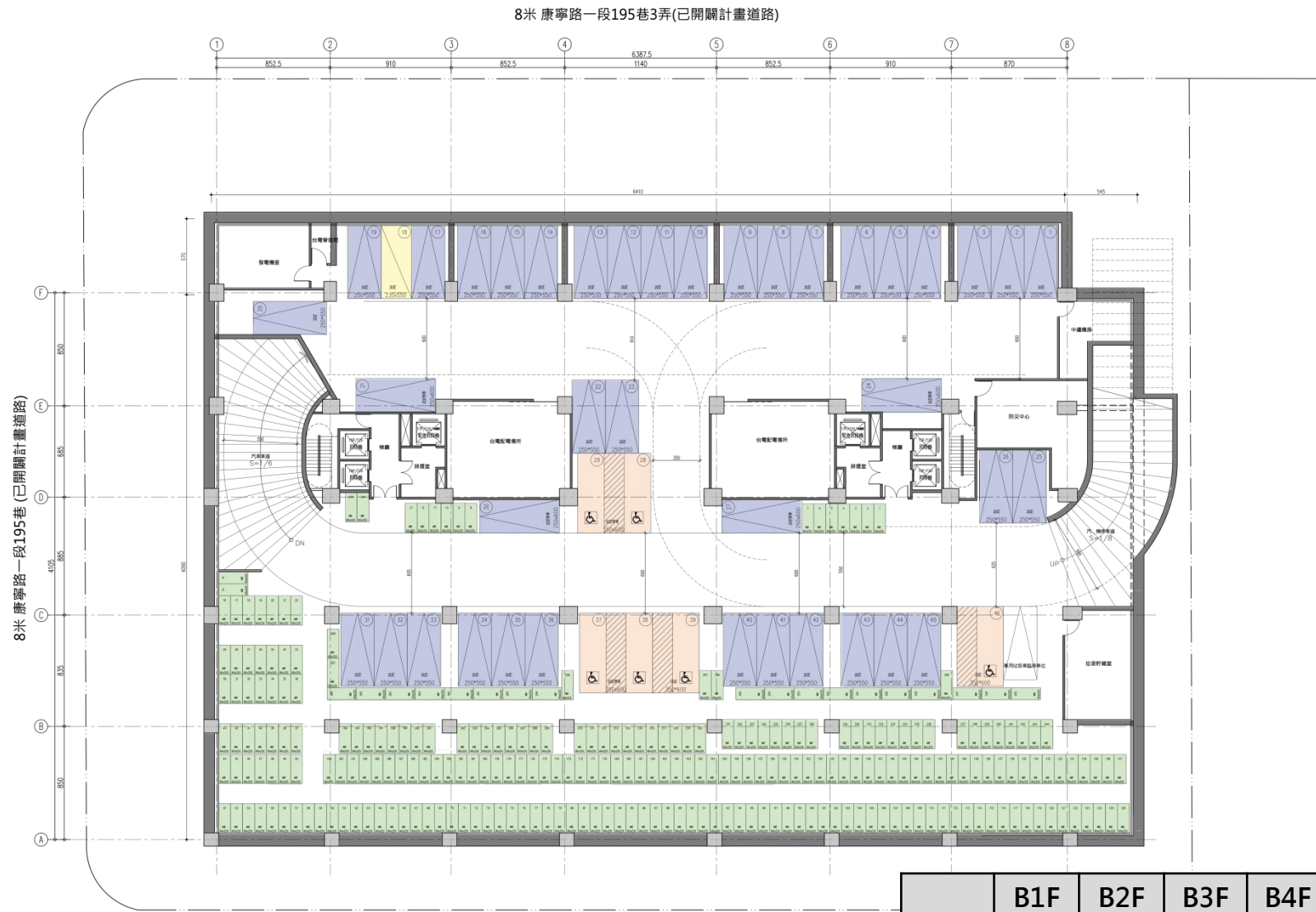
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

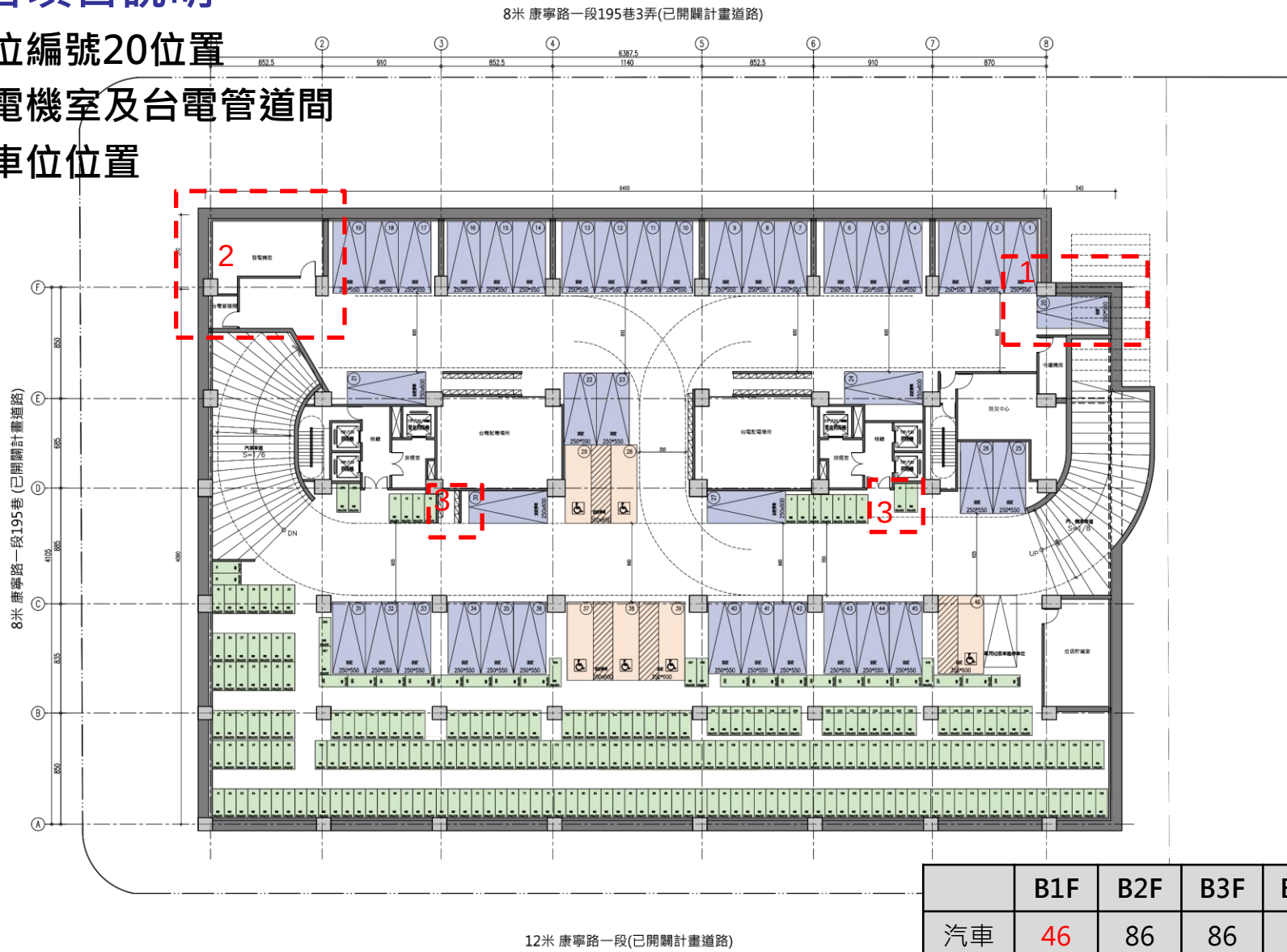


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

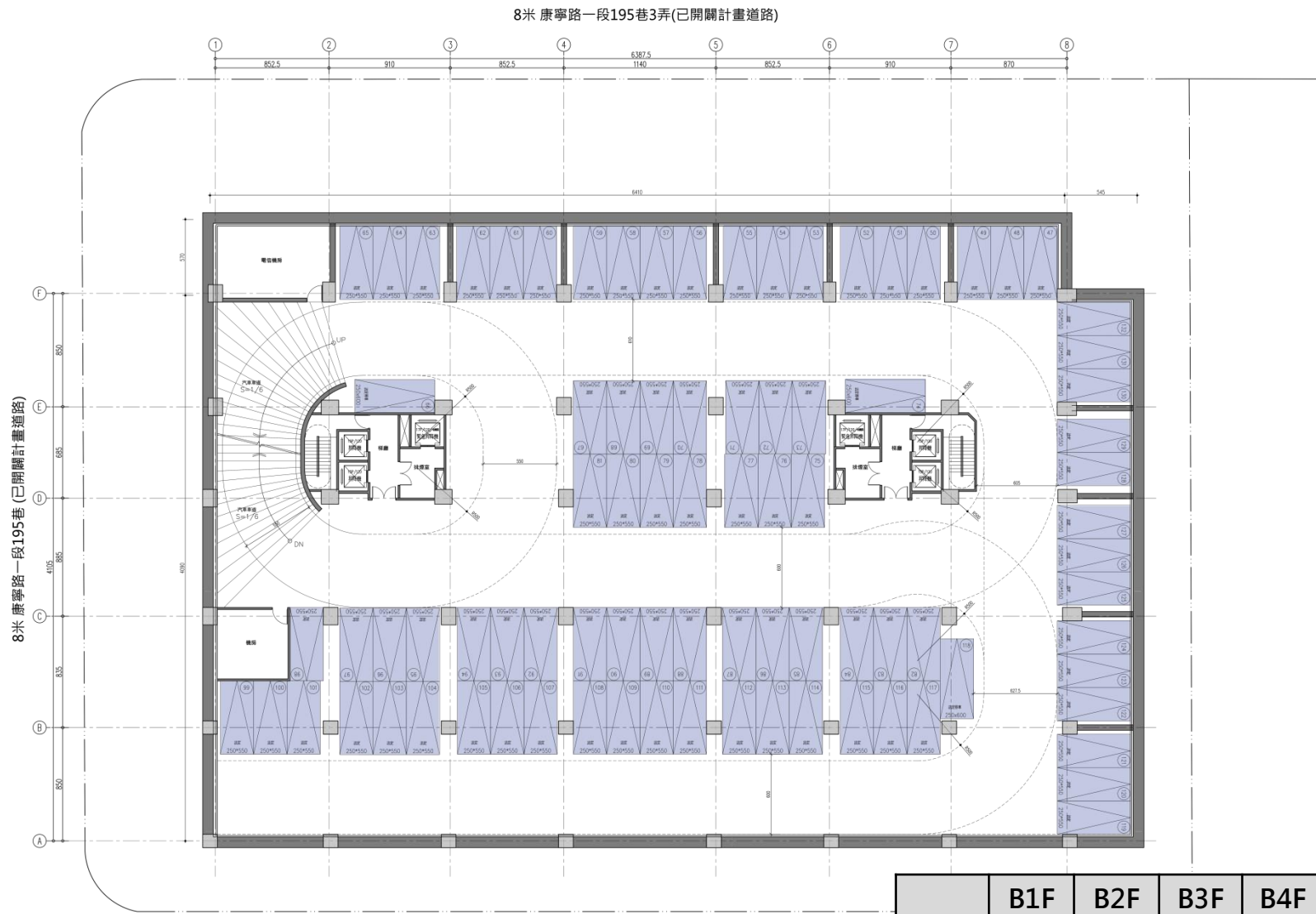
變更內容項目說明

- 1.調整車位編號20位置
- 2.調整發電機室及台電管道間
- 3.調整機車位位置



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

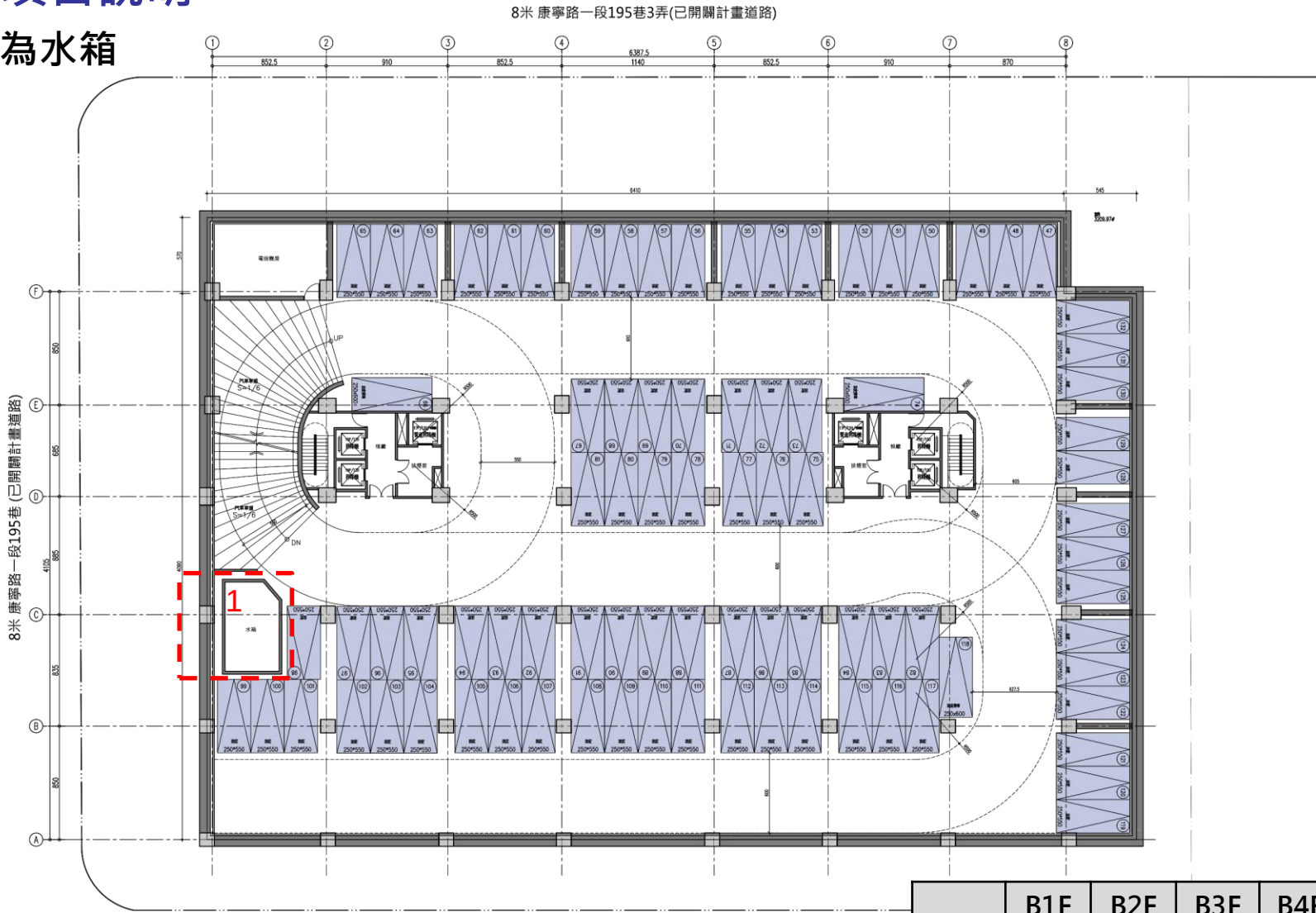


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

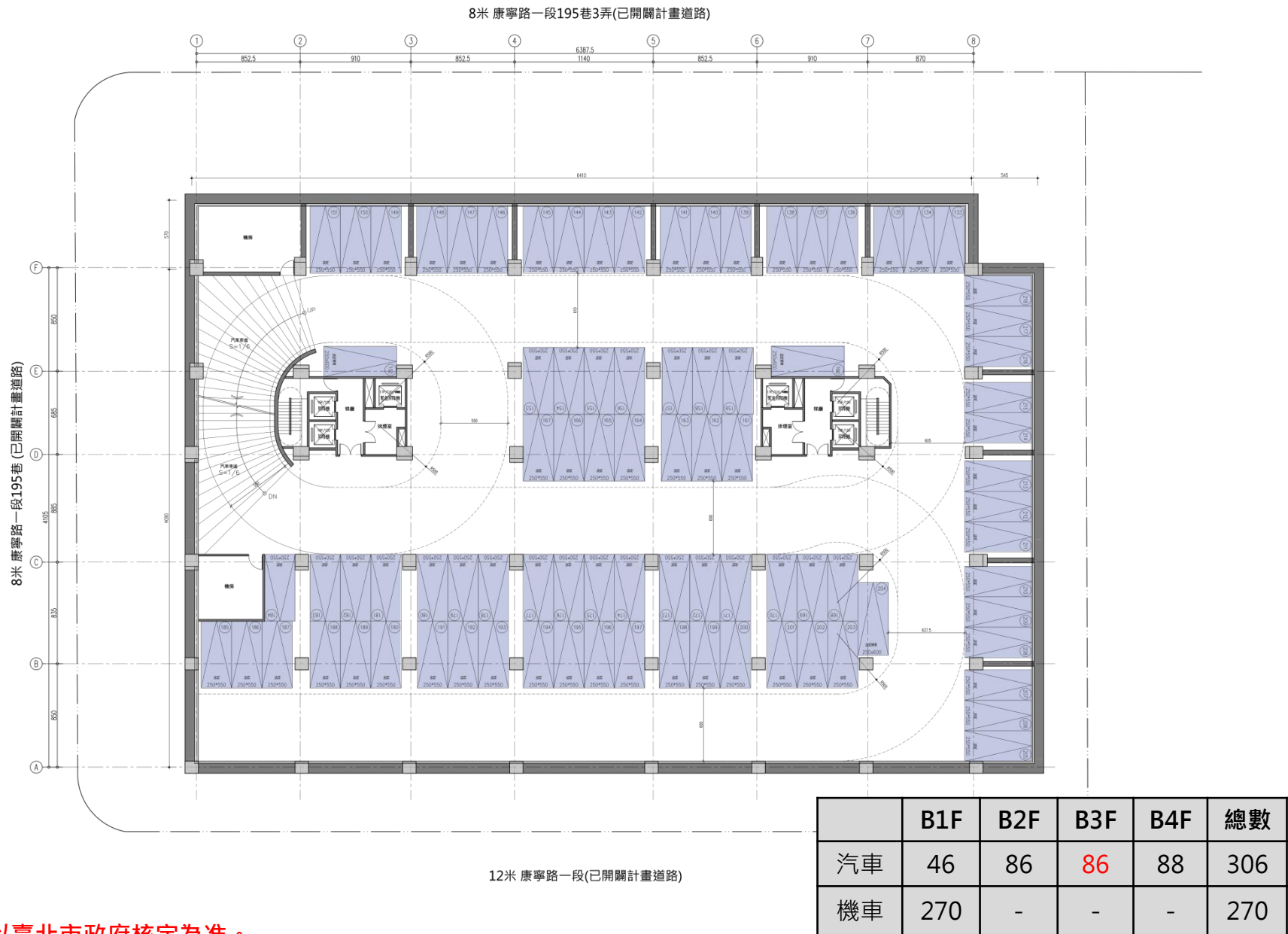
變更內容項目說明

1.調整機房為水箱



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

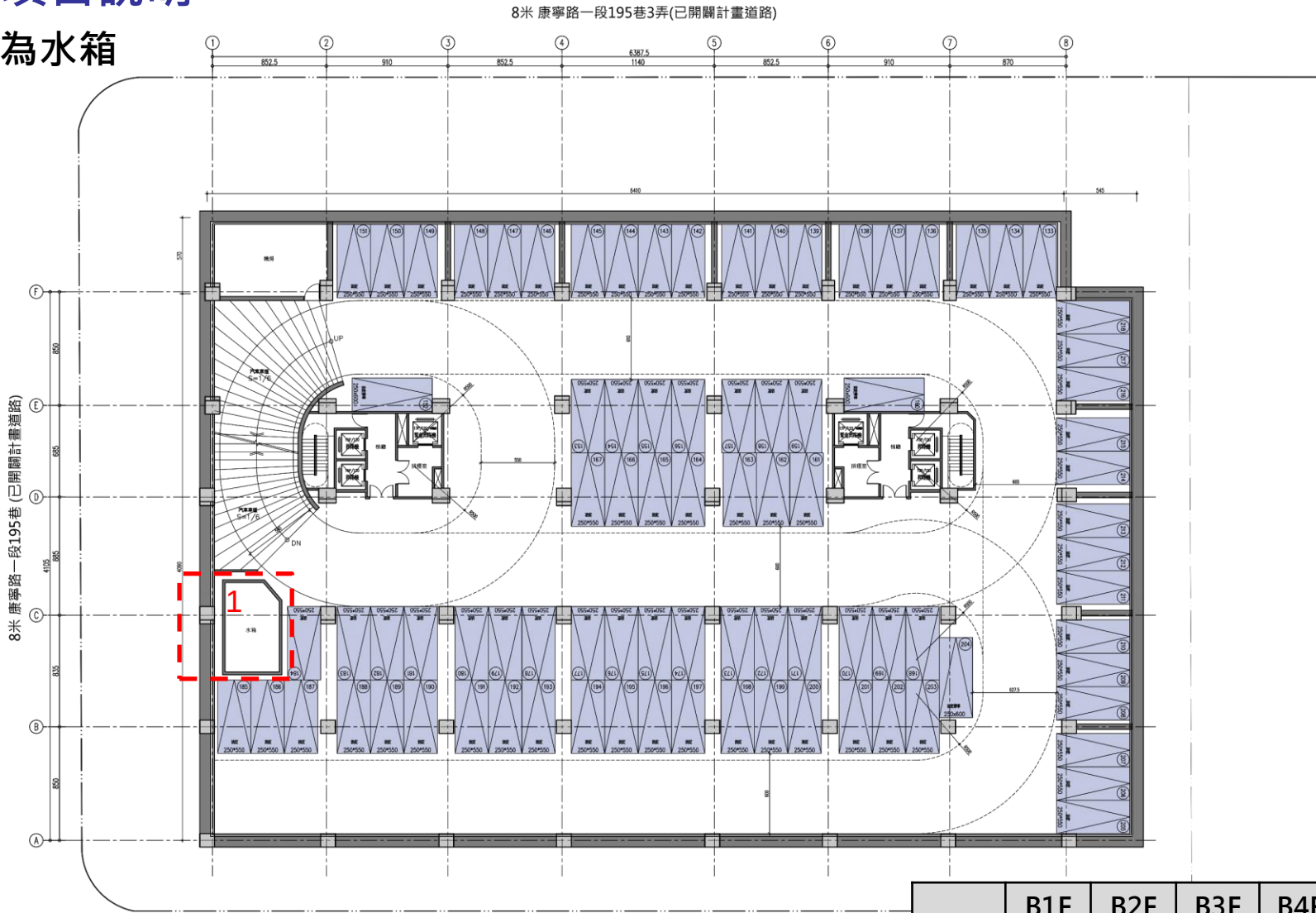
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

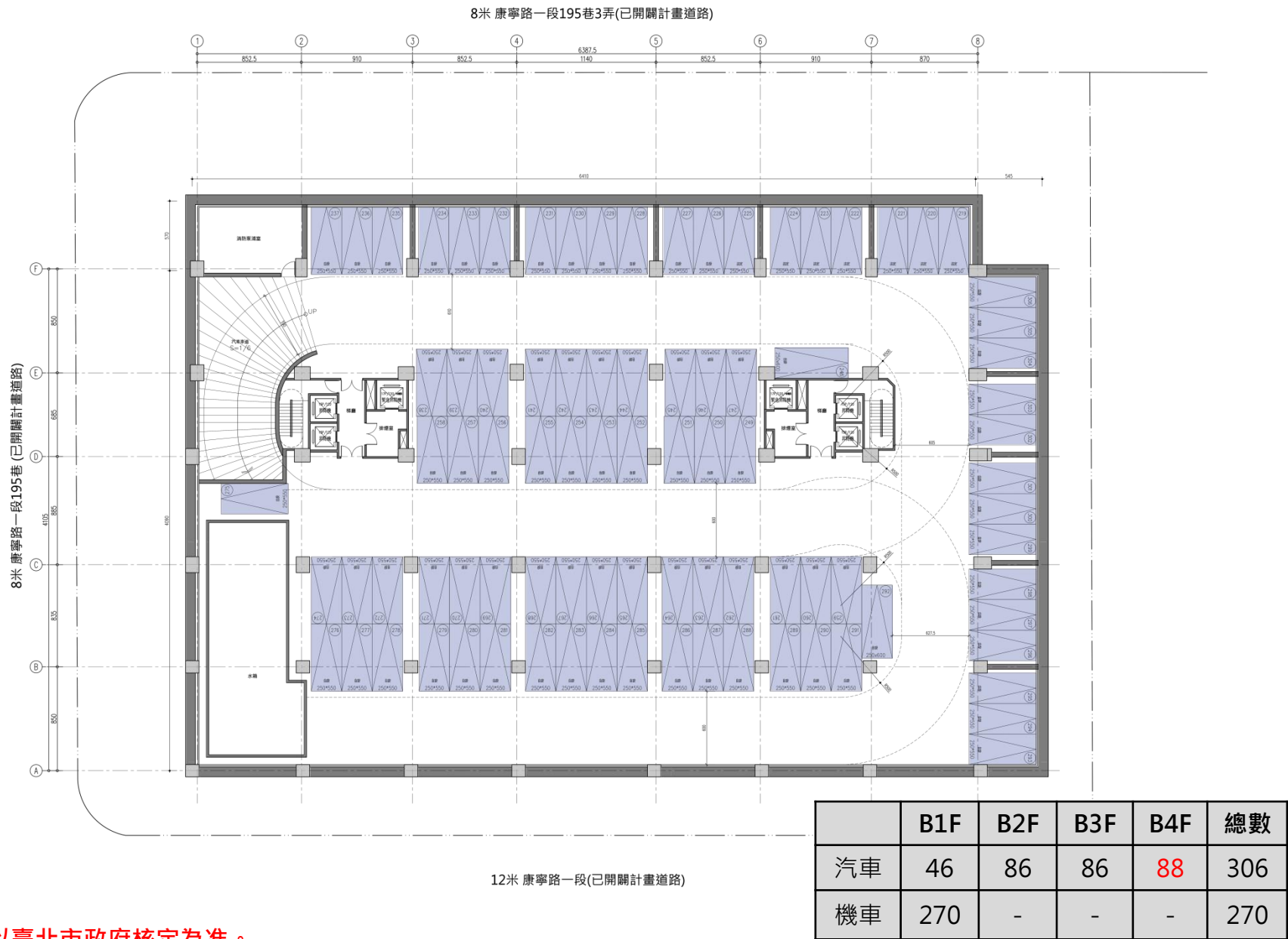
變更內容項目說明

1.調整機房為水箱



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

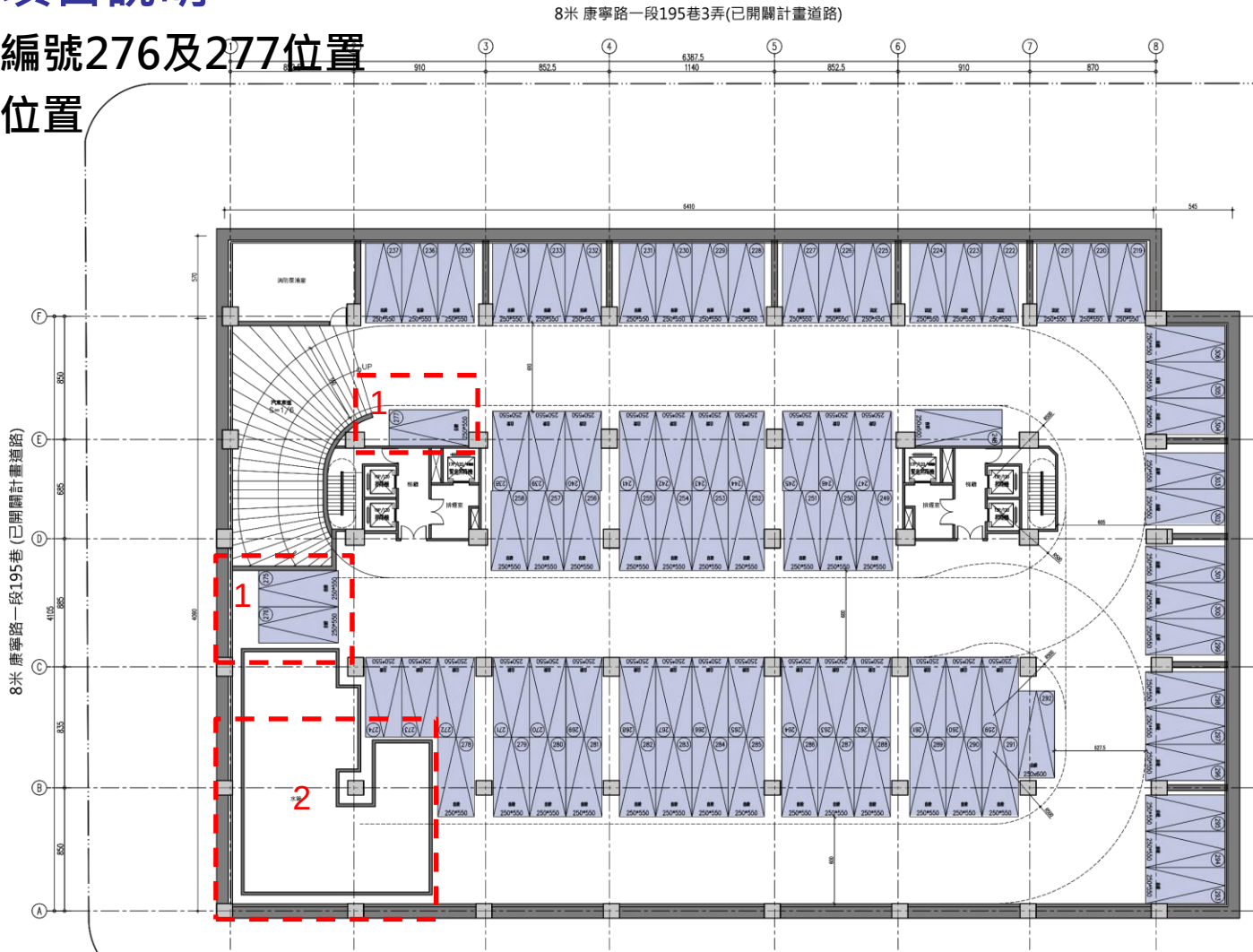
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

變更內容項目說明

- 1.調整車位編號276及277位置
- 2.調整水箱位置



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

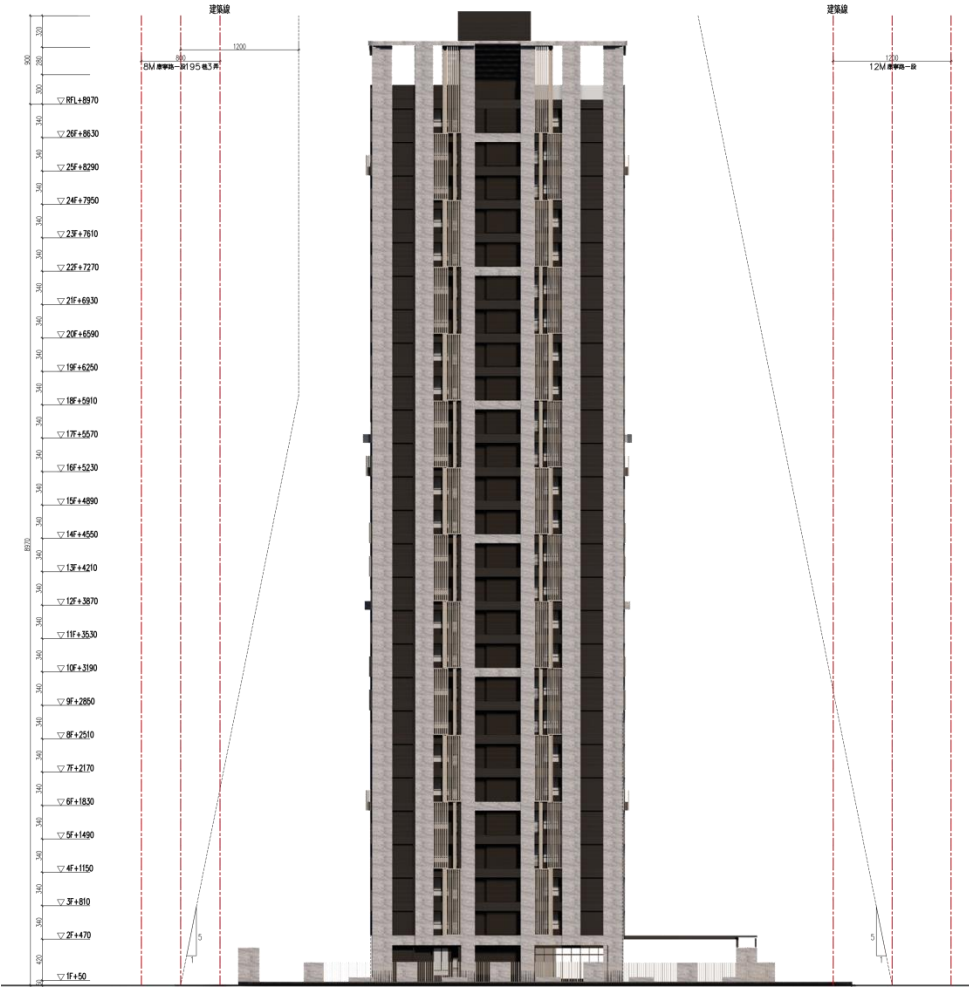
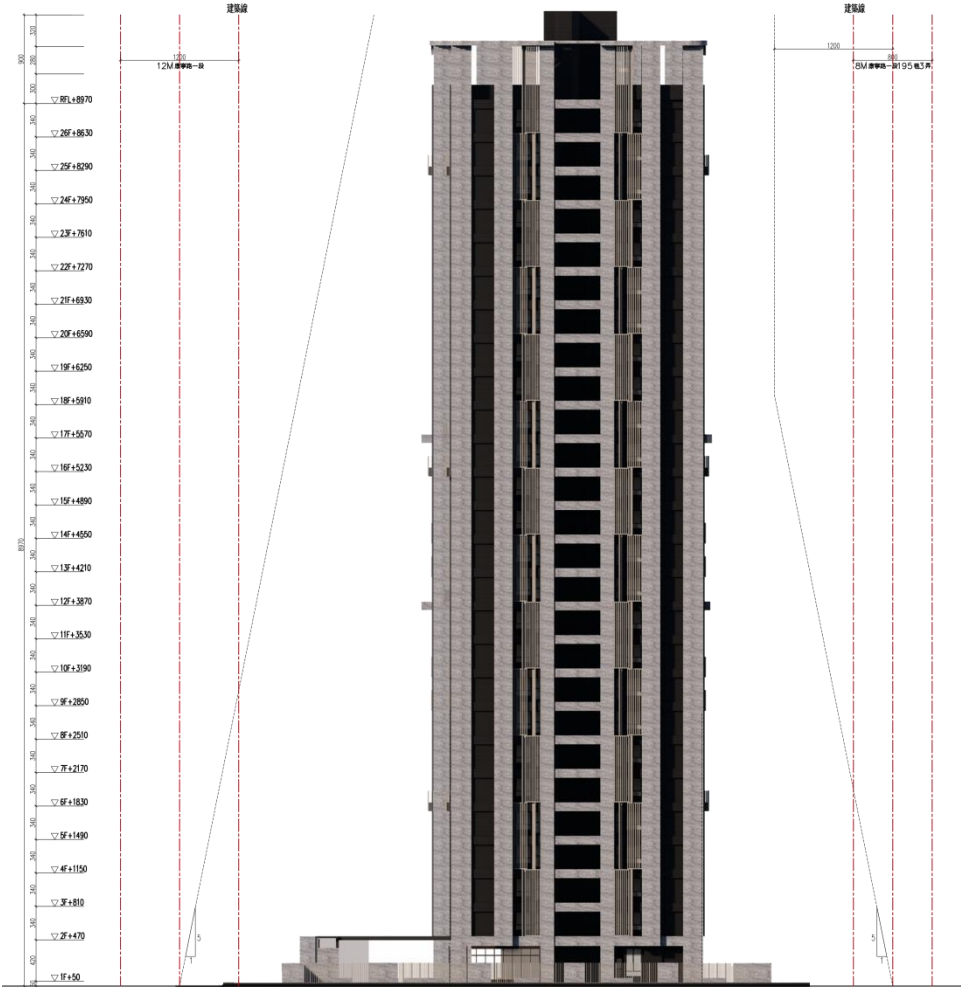


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東向立面圖

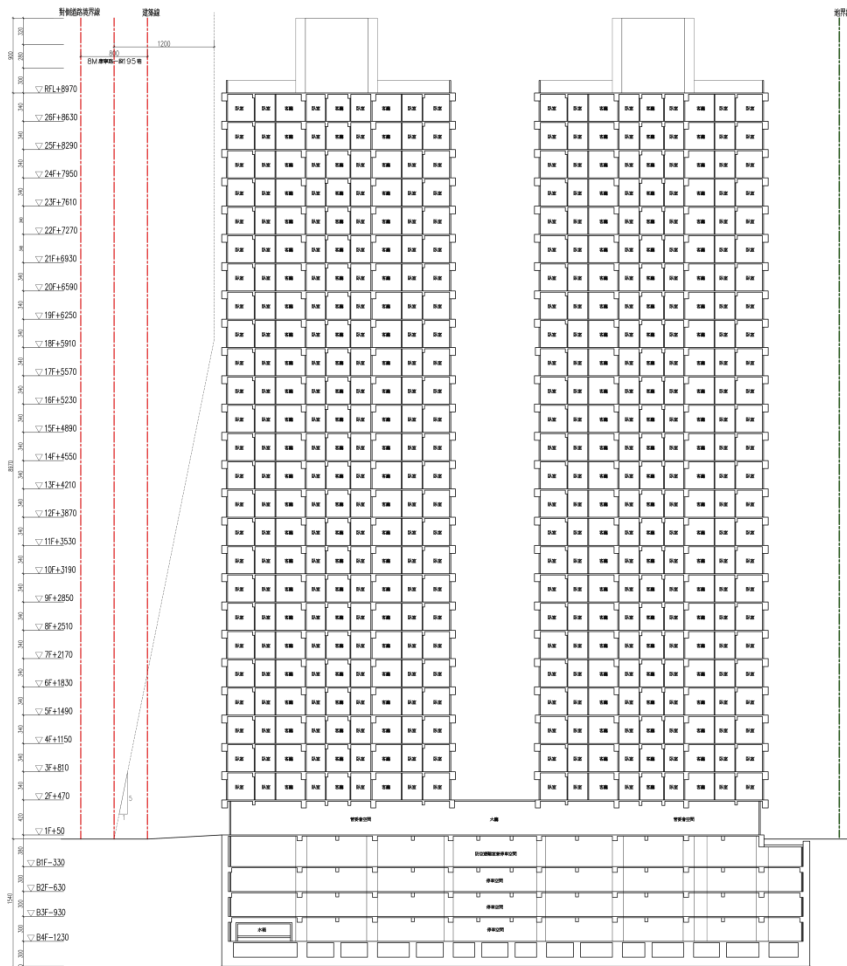
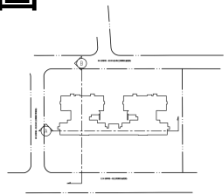
西向立面圖

無變更



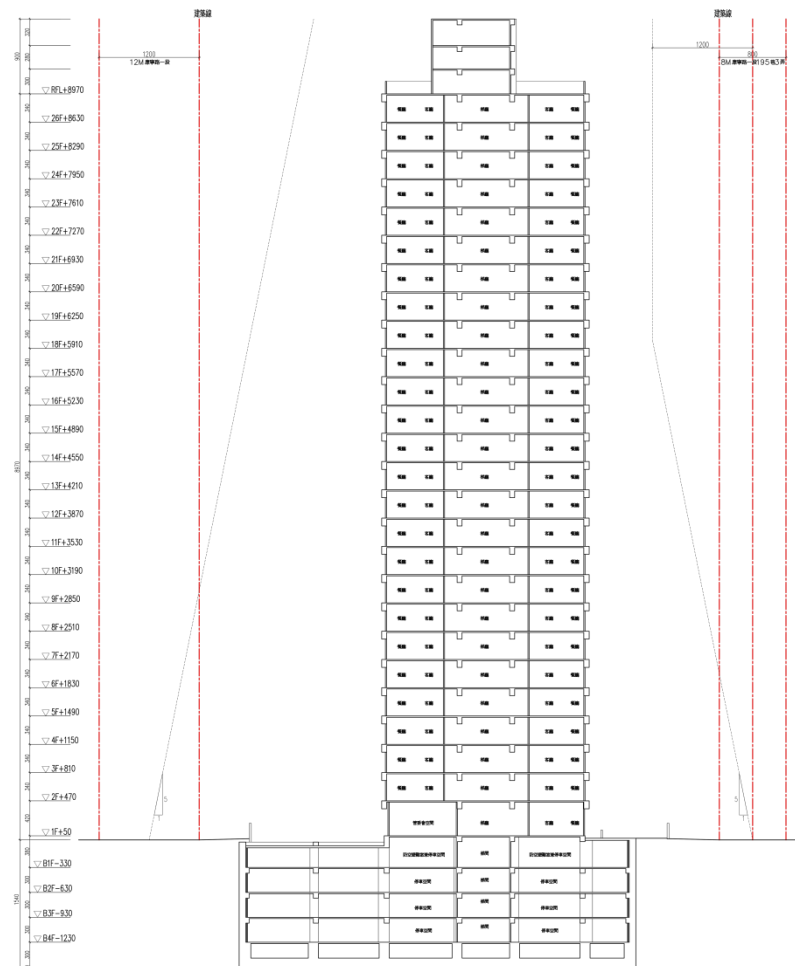
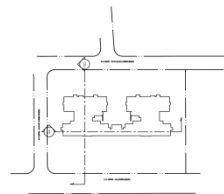
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

剖面圖



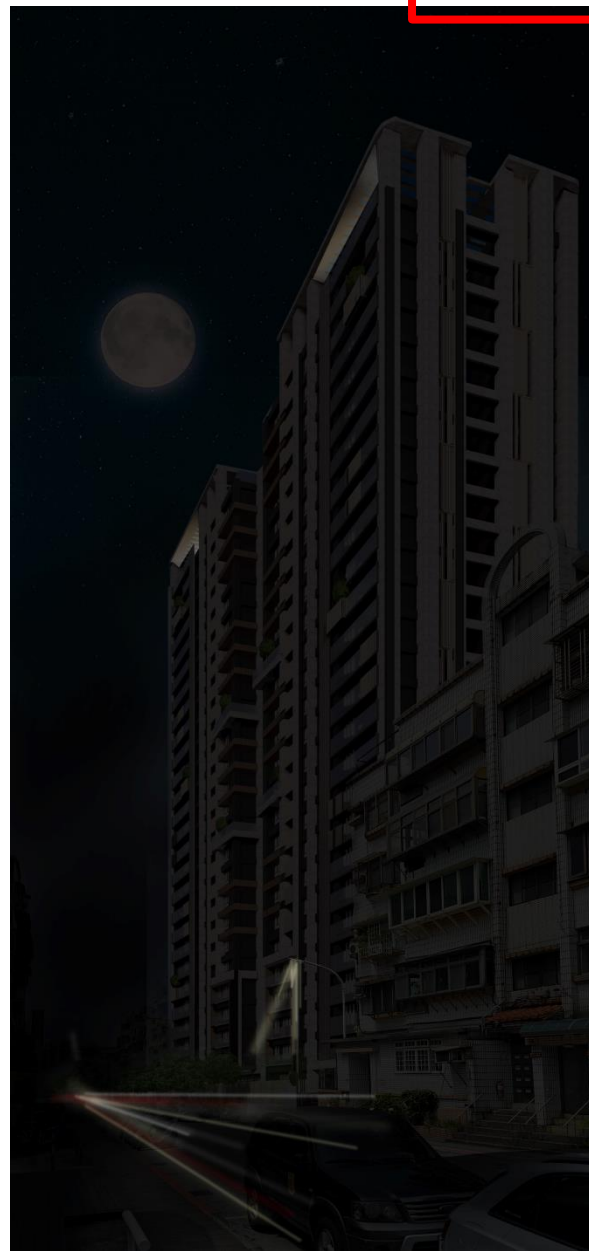
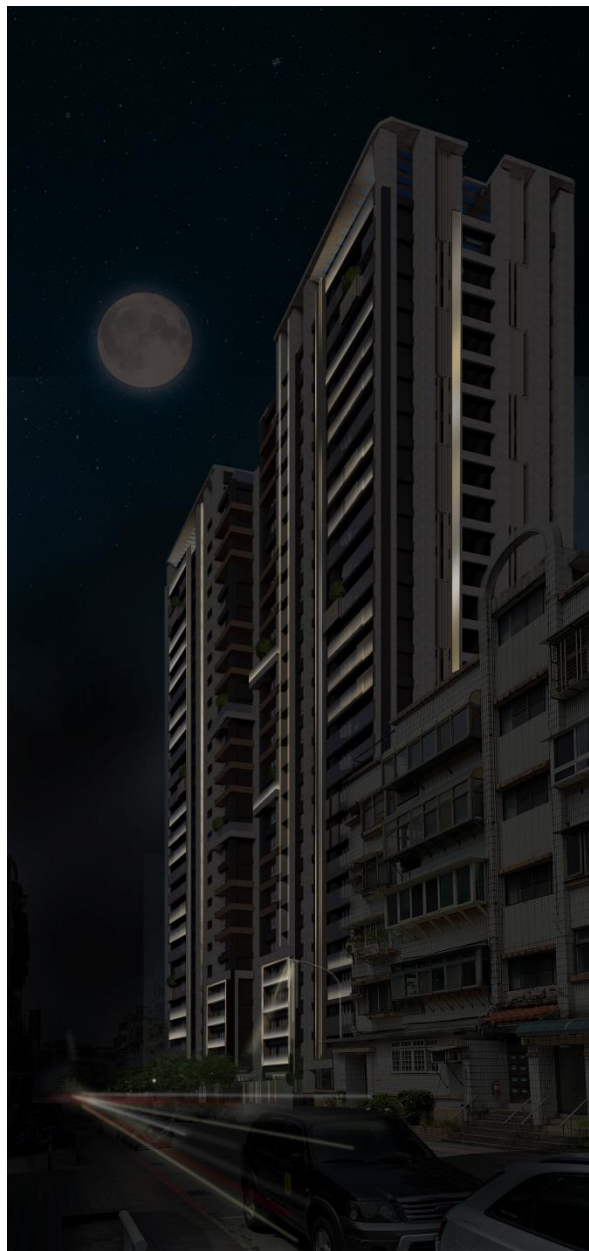
橫向剖面圖

無變更



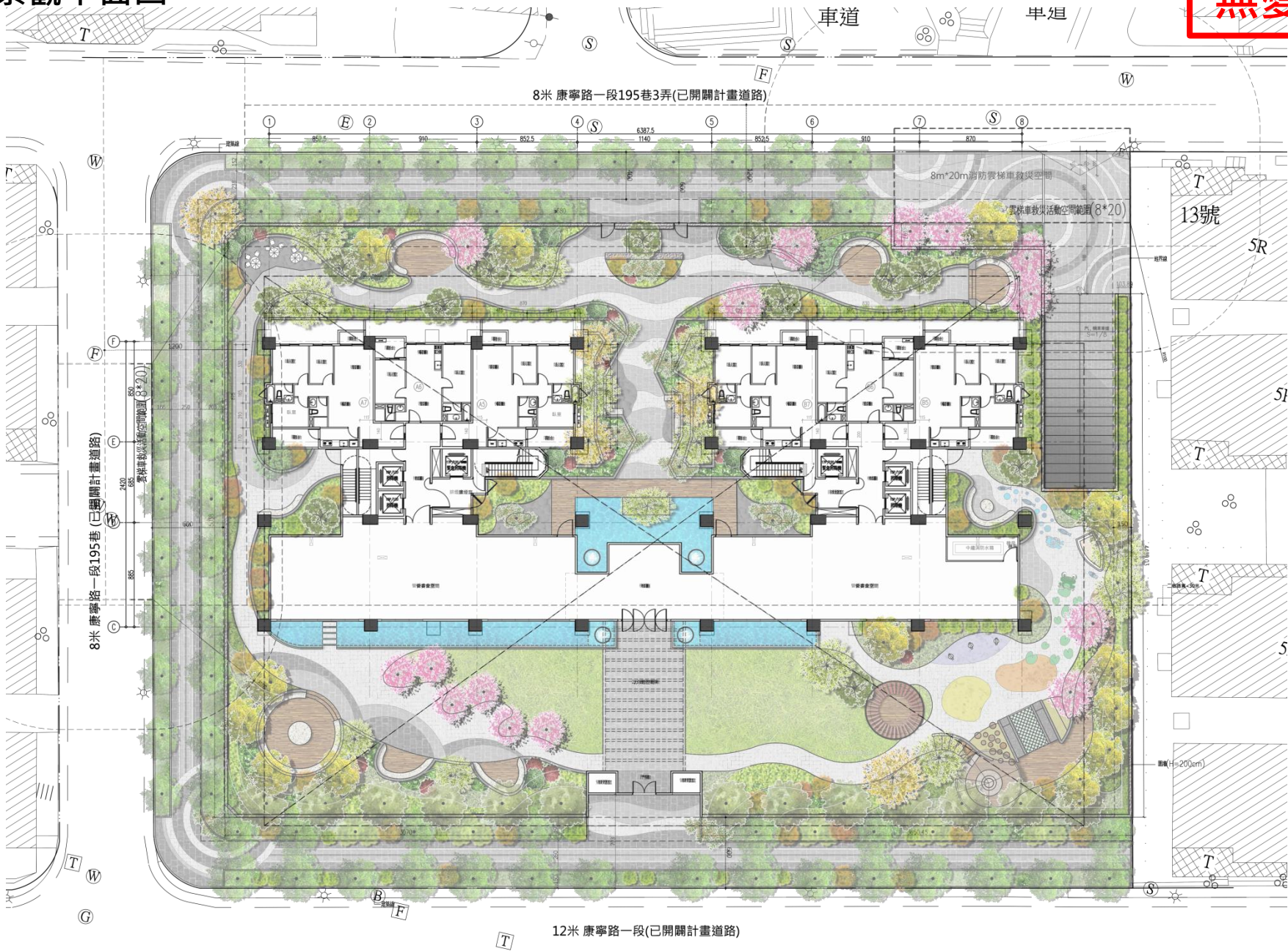
縱向剖面圖





地面層景觀平面圖

無變更

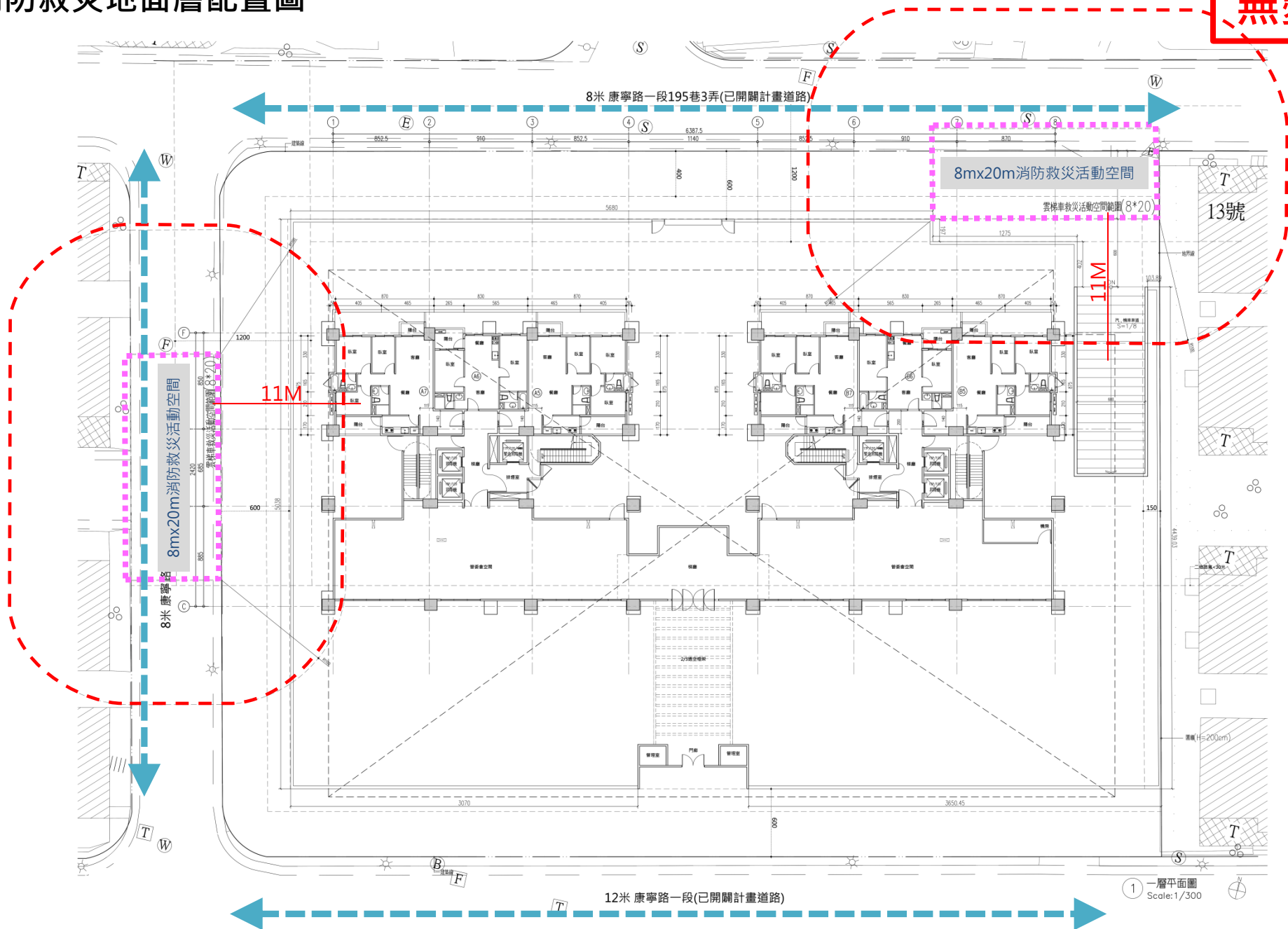


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

無變更



58



權利變換計畫內容



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於113年2月1日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年2月16日上午10時30分假臺北市內湖區星雲街161巷3號1樓(內湖區清白區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據112年8月15日府都新字第1126016217號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：88-廣福不動產估價師事務所/黃國保
 - 正取2：67-中鼎不動產估價師事務所/簡武池
 - 備取1：42-高源不動產估價師聯合事務所/陳碧源
 - 備取2：29-中泰不動產估價師聯合事務所/鄭惟元
 - 備取3：106-地家不動產估價師事務所/白志杰



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「友宏不動產估價師聯合事務所」、「廣福不動產估價師事務所」及「中鼎不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 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，本案評價基準日訂為民國113年1月31日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		友宏	廣福	中鼎
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,520,000	2,450,000	2,450,000
	土地總價(元)	3,940,328,700	3,830,875,125	3,830,875,125
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,249,171	1,245,297	1,208,912
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,024,488	1,017,061	1,019,547
	車位平均單價(元/個)	2,724,667	2,679,667	2,709,333
	更新後總權利價值(元)	12,341,961,100	12,246,066,338	12,274,567,095

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「友宏不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm



權利變換估價說明

- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

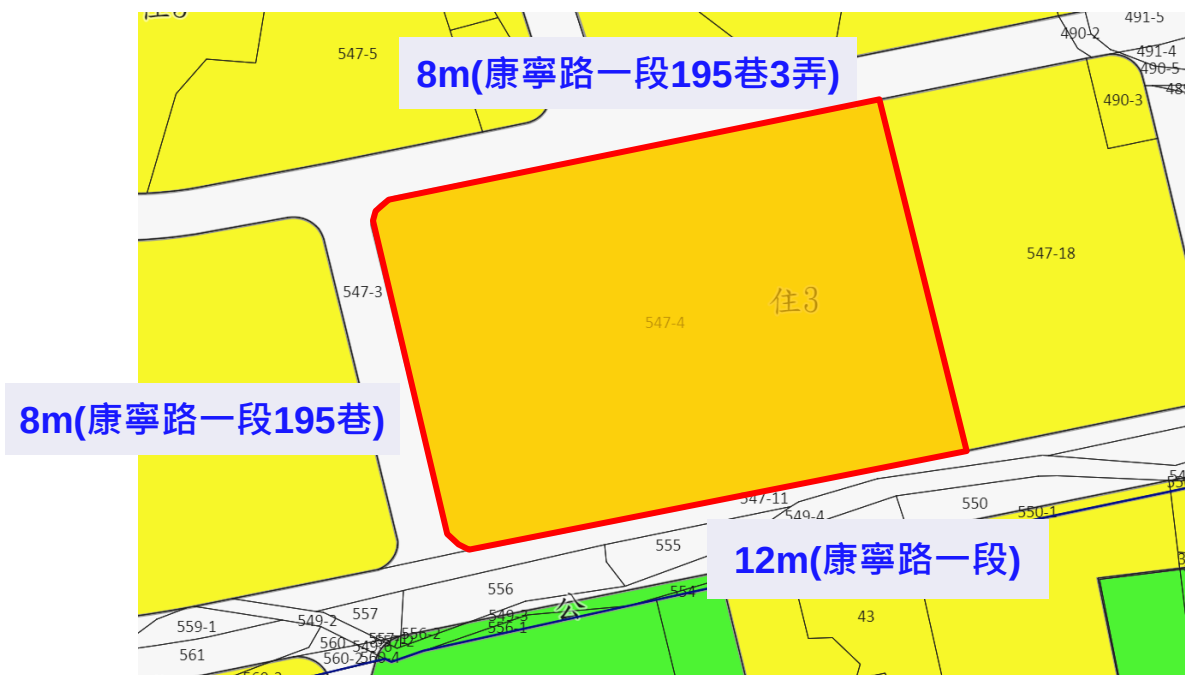
(一)更新單元範圍：台北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆土地

(二)土地面積：5169.00平方公尺(1563.62坪)

(三)使用分區：第三種住宅區

(四)法定容積率/建蔽率：45%/225%

(五)平均容積率：284.81%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

113年01月31日

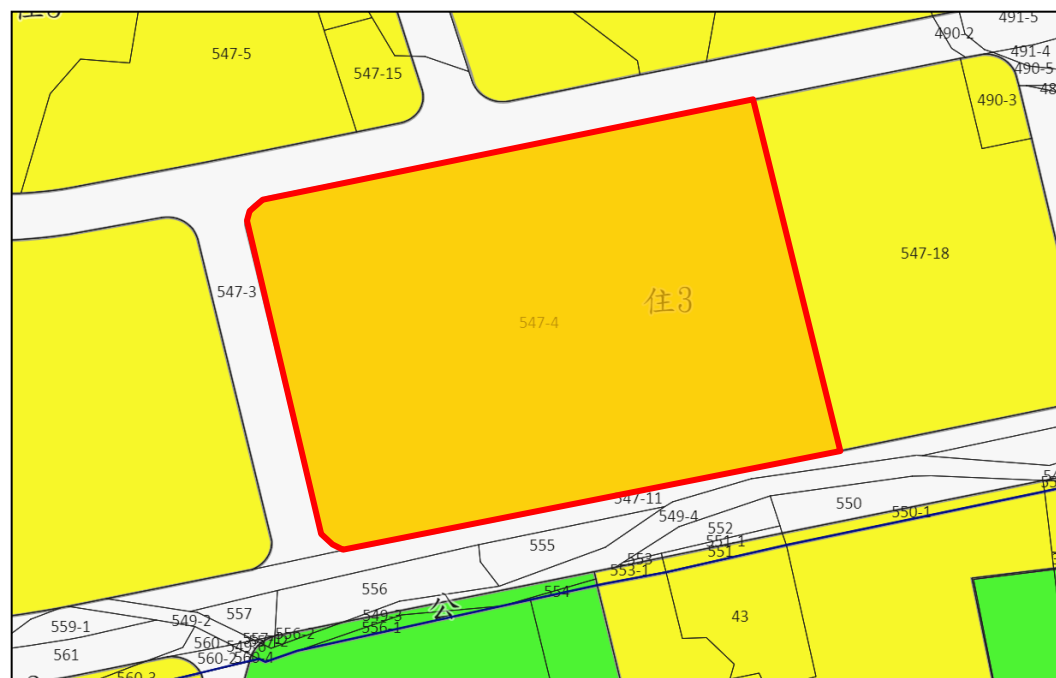
(二)更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。在合併利用狀況，加計「結構安全性未達最低等級」、「合法四層樓以上建築」及「防災型都更」之容積獎勵，評估土地更新前權利價值。

(三)更新前土地權利價值應以法定容積加計專屬獎勵後，進行折減評估之，計算如下表。

地號	面積(m ²)	法定容積率(%)	法定容積(m ²)	折減後獎勵容積(m ²)	加計獎勵容積折減後平均容積率(%)
547-4	5169.00	225.00%	11,630.25	3,091.34	284.81%

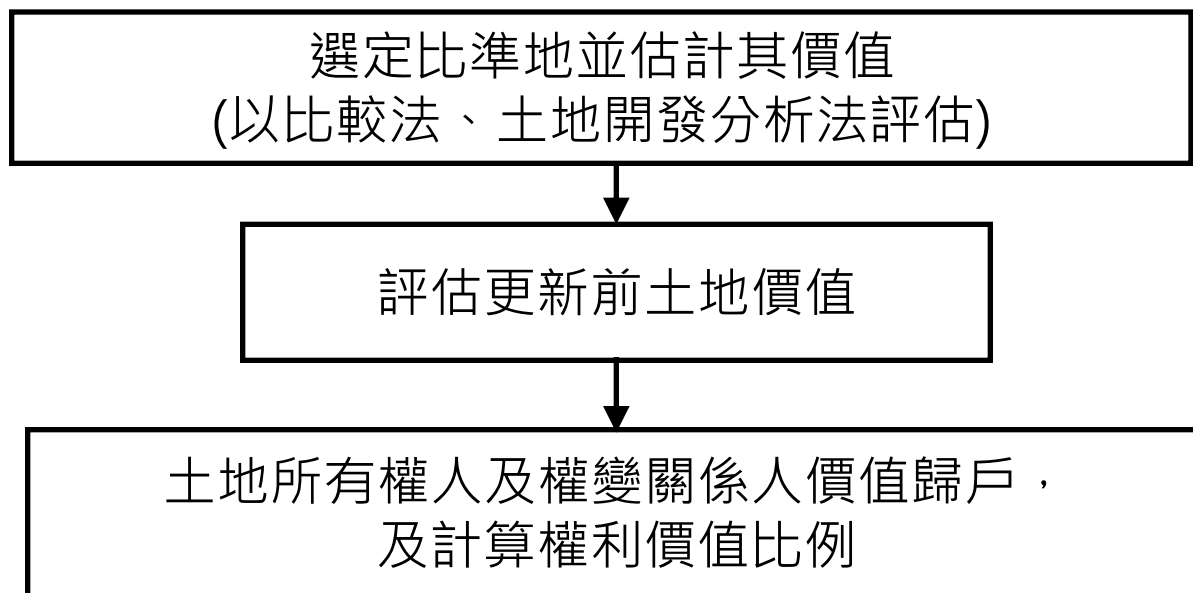
二、更新前估價條件

(四)本次以更新前整宗土地為比準地，進行更新前土地價值評估。



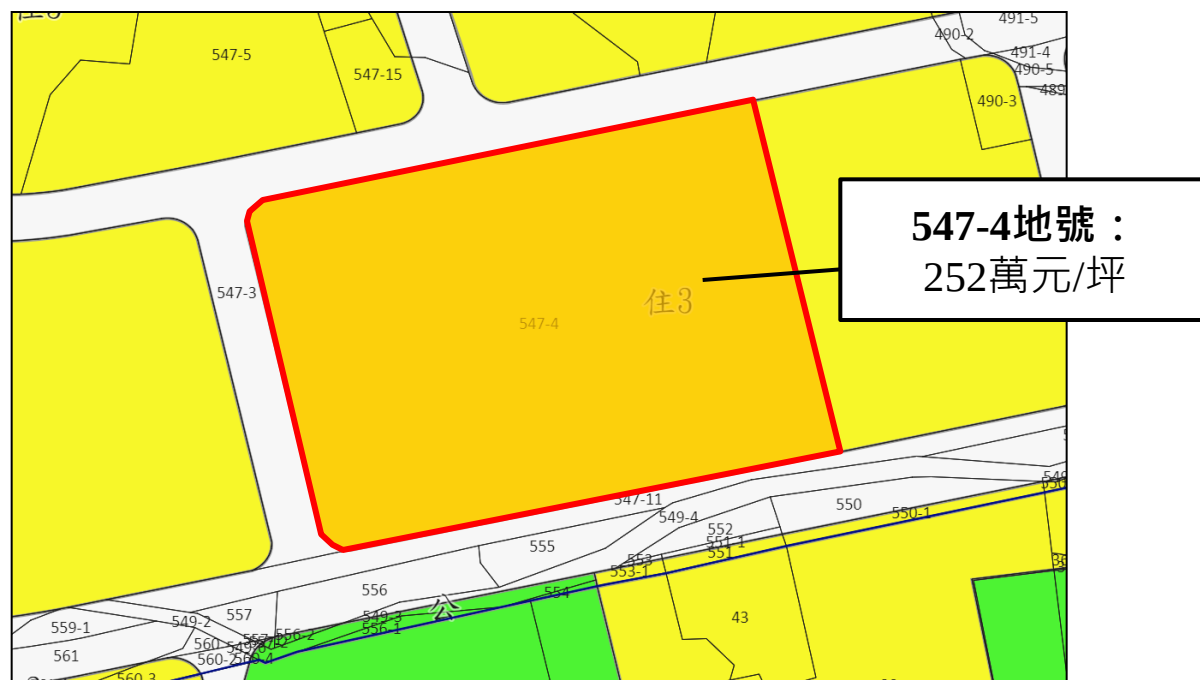
(五)評估更新前各區分所有建物價格，地面層建物選定康寧路一段195巷1弄7號作為比準戶、樓上層選定康寧路一段195巷1弄7號四樓為比準戶。

三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

步驟一：評估更新前土地之價值



四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前各區分所有建物之權利價值

地面層選定康寧路一段195巷1弄7號為比準單元

樓上層選定康寧路一段195巷1弄7號四樓為比準單元

→ 區分建物地價立體化

步驟三：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	29,***,***
合計			3,940,328,700

$$\begin{aligned}\text{某甲比例} &= \\ 29,***,*** / 3,940,328,700 \\ &= 0.7407\%\end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

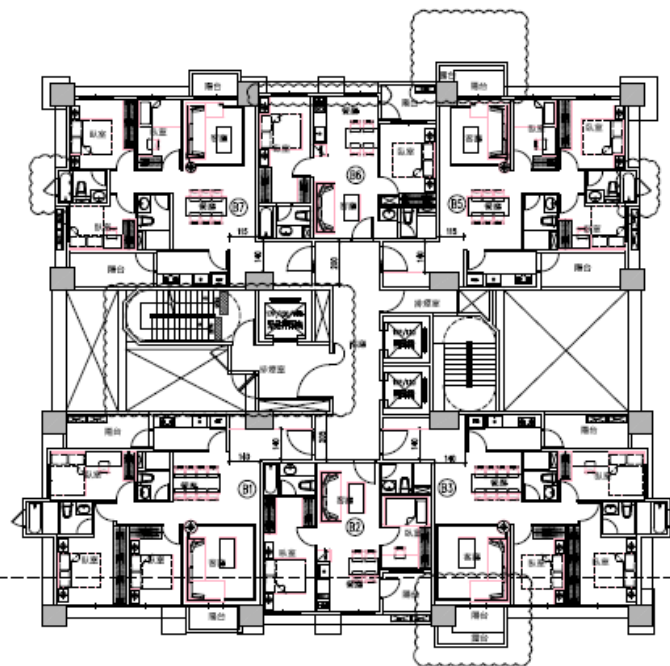
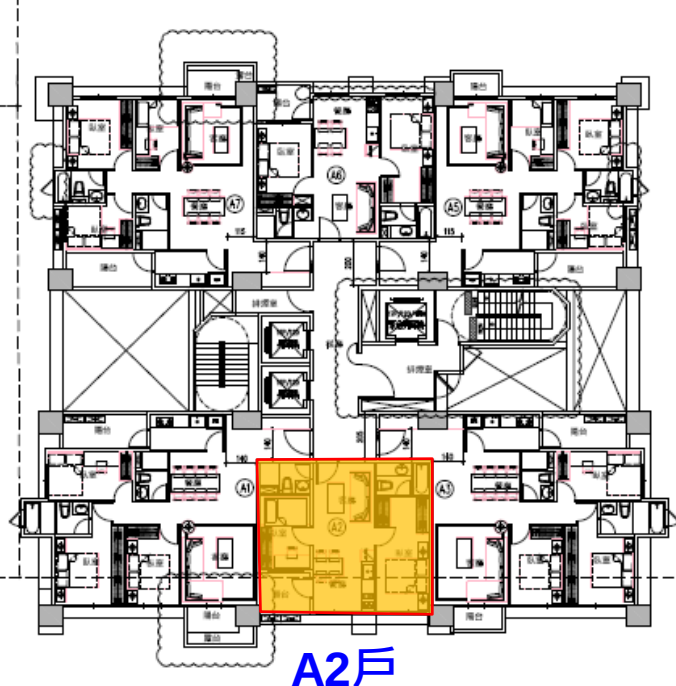
- (一)產品型態：住宅大樓
- (二)建築樓層：地上26層/地下4層
- (三)建築結構：SRC
- (四)規劃戶數：住宅-306戶
- (五)公設比：約33~34%
- (六)車位數量：坡道平面300個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**113年01月31日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，住宅選定**12F-A2戶**作為比準單元。
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定車位編號**B2-82號**(250x550)大車位作為比準車位。
- (五)更新後部分分配單元設有專用露臺，本次考量露臺使用效益之前提下，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。

七、更新後權利價值評估(住家)

樓層別、水平效用比調整
比準單元(12F-A2戶)：1,025,000元/坪  住家各戶價值
(面積、採光、景觀、產品規劃)



七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	車位形式	車位大小	位置	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)
B1	平面車位	加大	普通	4	2,900,000	11,600,000
	平面車位	大	普通	32	2,900,000	92,800,000
	平面車位	大	稍劣	3	2,850,000	8,550,000
	平面車位	小	普通	1	2,800,000	2,800,000
B2	平面車位	加大	普通	3	2,850,000	8,550,000
	平面車位	大	普通	79	2,800,000	221,200,000
	平面車位	大	稍劣	4	2,750,000	11,000,000
B3	平面車位	加大	普通	3	2,750,000	8,250,000
	平面車位	大	普通	79	2,700,000	213,300,000
	平面車位	大	稍劣	4	2,650,000	10,600,000
B4	平面車位	加大	普通	2	2,650,000	5,300,000
	平面車位	大	普通	83	2,600,000	215,800,000
	平面車位	大	稍劣	3	2,550,000	7,650,000
合計				300	2,724,667	817,400,000

八、全案估價摘要

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元 土地權利總價(元)
	2,520,000	3,940,328,700	2,520,000	3,940,328,700
更新後	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	1,249,171	1,024,488	2,724,667	12,341,961,100

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 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及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



■ 申請分配結果

- ◆ 本案第二次調查申請分配期間為114年4月3日至114年5月18日。本案權利變換關係人共139位，申請分配結果如下：
 - 本案共計有122位土地所有權人及權利變換關係人願意參與權利變換。
 - 未表達意願但有提供選配文件者計有13人。
 - 應分配價值未達最小分配面積價值且未於規定期限內提出申請分配，以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配者計有3人。
- ◆ 依前述申請分配期限內之申請分配結果，本案無同一單元有登記重複情形者，及無應分配價值達最小分配單元價值，但未於期限內提出申請分配且未於現場表達意見者；故**本案無須辦理公開抽籤**。



申請分配房屋位置

26F	單元編號	26F-A1	26F-A2	26F-A3	26F-A5	26F-A6	26F-A7	26F-B1	26F-B2	26F-B3	26F-B5	26F-B6	26F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	每坪單價(元)	1,124.922	1,130.575	1,119.269	1,113.616	1,113.616	1,107.964	1,102.311	1,113.616	1,107.964	1,107.964	1,113.616	1,113.616
	該戶總價(元)	49,406.574	28,761.828	49,449.304	44,399.870	29,354.918	44,329.640	48,700.100	28,330.391	48,661.779	44,329.640	29,354.918	44,399.870
25F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	25F-A1	25F-A2	25F-A3	25F-A5	25F-A6	25F-A7	25F-B1	25F-B2	25F-B3	25F-B5	25F-B6	25F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	49,351.245	28,448.916	48,911.325	43,916.845	29,035.566	44,219.968	48,170.249	28,022.185	48,607.261	44,219.968	29,035.566	43,916.845
24F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	24F-A1	24F-A2	24F-A3	24F-A5	24F-A6	24F-A7	24F-B1	24F-B2	24F-B3	24F-B5	24F-B6	24F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	48,555.536	28,266.384	48,597.514	43,635.084	28,849.280	43,566.009	47,861.210	27,842.401	47,823.522	43,566.009	28,849.280	43,635.084
23F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	23F-A1	23F-A2	23F-A3	23F-A5	23F-A6	23F-A7	23F-B1	23F-B2	23F-B3	23F-B5	23F-B6	23F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	48,241.948	28,083.852	48,283.703	43,353.282	28,662.968	43,284.698	47,552.127	27,662.591	47,514.720	43,284.698	28,662.968	43,353.282
22F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	22F-A1	22F-A2	22F-A3	22F-A5	22F-A6	22F-A7	22F-B1	22F-B2	22F-B3	22F-B5	22F-B6	22F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	47,928.403	27,901.320	47,969.893	43,071.521	28,476.682	43,003.348	47,243.044	27,482.807	47,205.875	43,003.348	28,476.682	43,071.521
21F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	21F-A1	21F-A2	21F-A3	21F-A5	21F-A6	21F-A7	21F-B1	21F-B2	21F-B3	21F-B5	21F-B6	21F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	47,614.858	27,718.788	47,656.038	42,789.720	28,290.369	42,722.038	46,934.004	27,302.997	46,897.073	42,722.038	28,290.369	42,789.720
20F	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	20F-A1	20F-A2	20F-A3	20F-A5	20F-A6	20F-A7	20F-B1	20F-B2	20F-B3	20F-B5	20F-B6	20F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	47,301.313	27,536.256	47,342.228	42,507.959	28,104.083	42,440.688	46,624.921	27,123.212	46,588.228	42,440.688	28,104.083	42,507.959
19F	所有權人	趙OO玲	友座建設股份有限公司	米O玉	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	19F-A1	19F-A2	19F-A3	19F-A5	19F-A6	19F-A7	19F-B1	19F-B2	19F-B3	19F-B5	19F-B6	19F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	46,987.768	27,353.724	47,028.417	42,226.197	27,917.797	42,159.377	46,315.838	26,943.428	46,279.426	42,159.377	27,917.797	42,226.197
18F	所有權人	李O	友座建設股份有限公司	莊O杏	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	劉O祖	友座建設股份有限公司	周O哲、林O真	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	18F-A1	18F-A2	18F-A3	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-B1	18F-B2	18F-B3	18F-B5	18F-B6	18F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	46,674.223	27,171.192	46,714.607	41,944.396	27,731.484	41,878.027	46,006.799	26,763.618	45,970.581	41,878.027	27,731.484	41,944.396
17F	所有權人	王O嵐	友座建設股份有限公司	丁O棋、丁O書	何O	友座建設股份有限公司	王O玲	劉O宜	徐O慶	王O琴	羅O平	劉O端	友座建設股份有限公司
	單元編號	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-B1	17F-B2	17F-B3	17F-B5	17F-B6	17F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	46,360.678	26,988.660	46,761.344	42,066.687	27,545.198	41,596.717	46,052.844	26,583.833	45,661.779	41,596.717	27,545.198	42,066.687
16F	所有權人	許O玉	鄭O琪	馮O惠、鄭O威	友座建設股份有限公司	鄭O琪、鄭O儀	鍾O純	江O華	友座建設股份有限公司	張O蘭	謝O燕	友座建設股份有限公司	李O達
	單元編號	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-B1	16F-B2	16F-B3	16F-B5	16F-B6	16F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	46,309.241	26,806.128	46,086.941	41,380.874	27,358.912	41,518.449	45,388.676	26,404.049	45,611.091	41,518.449	27,358.912	41,380.874
15F	所有權人	林O珠	周O昌	王O瑟	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	杜O偉	鄭O仁	友座建設股份有限公司	陳O芬	友座建設股份有限公司	潘O昌	友座建設股份有限公司
	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-B1	15F-B2	15F-B3	15F-B5	15F-B6	15F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	45,733.545	26,623.596	45,773.131	41,099.072	27,172.600	41,034.056	45,079.593	26,224.239	45,044.132	41,034.056	27,172.600	41,099.072
14F	所有權人	李O芳	友座建設股份有限公司	羅O花	友座建設股份有限公司(繼承地主)	友座建設股份有限公司	許O昌、許O昌	李O良	友座建設股份有限公司	羅O生	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	林O妙
	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-B5	14F-B6	14F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	45,420.000	26,441.064	45,459.320	40,817.311	26,986.314	40,752.706	44,770.510	26,044.454	44,735.287	40,752.706	26,986.314	40,817.311
13F	所有權人	高O鴻	友座建設股份有限公司	周O燕、陳O煥	友座建設股份有限公司	中華民國/財政部國有財產署	友座建設股份有限公司	伍O慶	友座建設股份有限公司	賴O玉	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-B5	13F-B6	13F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.36	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	該戶總價(元)	45,106.455	26,258.532	45,145.466	40,535.510	26,800.001	40,471.395	44,461.471	25,864.644	44,426.485	40,471.395	26,800.001	40,535.510
所有權人		李O華	中華民國/財政部國有財產署	葉O新	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	友座建設股份有限公司	陳O隆	友座建設股份有限公司	王O棠	于O美、于O煥、李O煥	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司



申請分配房屋位置

12F	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B5	12F-B6	12F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.36	39.87
	每坪單價(元)	1,019,875	1,025,000	1,014,750	1,009,625	1,009,625	1,004,500	999,375	1,009,625	1,004,500	1,004,500	1,009,625	1,009,625
	該戶總價(元)	44,792,910	26,076,000	45,176,670	40,563,368	26,674,293	40,190,045	44,492,176	25,684,860	44,117,640	40,190,045	26,613,715	40,563,368
	所有權人	翁○、陳○真、陳○誠		友座建設股份有限公司	葉○青	陳○寒	友座建設股份有限公司	徐○穎	何○貴	朱○妝	魏○杰、魏○楨	吳○恬	友座建設股份有限公司
11F	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B5	11F-B6	11F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	1,012,736	1,017,825	1,007,647	1,002,558	1,002,558	997,469	992,379	1,002,558	997,469	997,469	1,002,558	1,002,558
	該戶總價(元)	44,479,365	25,893,468	44,517,844	39,971,987	26,487,582	39,908,735	43,843,304	25,505,076	43,808,838	39,908,735	26,487,582	39,971,987
	所有權人	尹○界	高○安	李○才	尤○國	友座建設股份有限公司	林○尚	陳○鑫、陳○富、陳○菊3人 公司共有		莊○瑾	黃○昭	李○軍	孫○○珠
10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B5	10F-B6	10F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	1,005,597	1,010,650	1,000,544	995,490	995,490	990,437	980,331	995,490	990,437	990,437	995,490	995,490
	該戶總價(元)	44,165,820	25,710,936	44,204,034	39,690,186	26,300,846	39,627,384	43,311,024	25,325,266	43,499,993	39,627,384	26,300,846	39,690,186
	所有權人	洪○增	周○昌	周○哲	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	馬○○蘭	陳○根	何○男	羅○堅	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B5	9F-B6	9F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	998,458	1,003,475	993,440	983,406	983,406	983,406	973,371	988,423	983,406	978,388	983,406	983,406
	該戶總價(元)	43,852,275	25,528,404	43,890,179	39,208,397	25,981,587	39,346,074	43,003,531	25,145,481	43,191,192	39,145,304	25,981,587	39,208,397
	所有權人	陳○翔	蕭○玲	蕭○燕	柏○美	友座建設股份有限公司	呂○行	王○敏、陶○娥	梁○○妹	張○梅	魏○輝	孫○○珠	友座建設股份有限公司
8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B5	8F-B6	8F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	991,319	996,300	986,337	976,374	976,374	976,374	966,411	981,356	976,374	971,393	976,374	976,374
	該戶總價(元)	43,538,730	25,345,872	43,576,369	38,928,031	25,795,801	39,064,724	42,696,038	24,965,697	42,882,346	38,865,434	25,795,801	38,928,031
	所有權人	田○中	牛○成、牛○豪、牛○ 龍	李○和	友座建設股份有限公司	黃○詒	余○浩	許○端、郭○麟	友座建設股份有限公司	邱○○花	蕭○發	黃○詒	友座建設股份有限公司
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B5	7F-B6	7F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	984,179	989,125	979,234	969,343	969,343	969,343	959,451	974,288	969,343	964,397	969,343	969,343
	該戶總價(元)	43,225,142	25,163,340	43,262,558	38,647,705	25,610,042	38,783,413	42,388,545	24,785,887	42,573,545	38,585,524	25,610,042	38,647,705
	所有權人	楊○祥	牛○成、牛○豪、牛○ 龍	莊○瑾	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	陳○吉	翁○琳	梁○○妹	馮○真	李○華	熊○○子	友座建設股份有限公司
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B5	6F-B6	6F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	977,040	981,950	972,131	962,311	962,311	962,311	952,492	967,221	962,311	957,401	962,311	962,311
	該戶總價(元)	43,338,238	24,980,808	42,948,748	38,367,340	25,424,257	38,800,379	42,081,097	24,606,102	42,684,908	38,602,409	25,424,257	38,367,340
	所有權人	邱○璿	友座建設股份有限公司	汪○勳、汪○興、汪○ 欣	阮○宇	友座建設股份有限公司	凌○弘	黃○鈴	友座建設股份有限公司	何○男	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	余○毓
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B5	5F-B6	5F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	965,027	974,775	965,027	955,280	955,280	945,532	945,532	955,280	945,532	945,532	955,280	955,280
	該戶總價(元)	42,383,986	24,798,276	42,634,893	38,087,014	25,238,498	37,830,735	41,773,604	24,302,323	41,527,765	37,830,735	25,238,498	38,087,014
	所有權人	許○海	陳○安	蔡○華	友座建設股份有限公司	徐○維	友座建設股份有限公司	黃○炬	友座建設股份有限公司	葉○龍	柏○輝	張○根	友座建設股份有限公司
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B5	4F-B6	4F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	957,924	967,600	957,924	948,248	948,248	938,572	938,572	948,248	938,572	938,572	948,248	948,248
	該戶總價(元)	42,072,022	24,615,744	42,321,082	37,806,648	25,052,712	37,552,266	41,466,111	24,123,429	41,222,082	37,552,266	25,052,712	37,806,648
	所有權人	李○蕭	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	張○禹	友座建設股份有限公司	陳○民	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-B5	3F-B6	3F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	961,476	971,188	961,476	951,764	951,764	942,052	942,052	951,764	942,052	942,052	951,764	951,764
	該戶總價(元)	42,228,026	24,707,023	42,478,010	37,946,831	25,145,605	37,691,501	41,619,857	24,212,876	41,374,924	37,691,501	25,145,605	37,946,831
	所有權人	蔡○東	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	詹○益	友座建設股份有限公司	陳○珍	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-B1	2F-B2	2F-B3	2F-B5	2F-B6	2F-B7
	產權面積(坪)	43.92	25.44	44.18	39.87	26.42	40.01	44.18	25.44	43.92	40.01	26.42	39.87
	每坪單價(元)	965,027	974,775	965,027	955,280	955,280	945,532	945,532	955,280	945,532	935,784	955,280	955,280
	該戶總價(元)	42,383,986	24,798,276	42,634,893	38,087,014	25,238,498	37,830,735	41,773,604	24,302,323	41,527,765	37,440,718	25,238,498	38,087,014
	所有權人	李○鋒	友座建設股份有限公司	李○珍	友座建設股份有限公司	章○懷	友座建設股份有限公司	王○豪	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
1F	單元編號	1F-A5	1F-A6	1F-A7	1F-B5	1F-B6	1F-B7	所有權人 實施者					
	產權面積(坪)	39.86	26.28	40.00	39.86	39.86	39.86						
	每坪單價(元)	1,258,828	1,258,828	1,246,016	1,220,391	1,258,828	1,258,828						
	該戶總價(元)	50,176,884	33,082,000	49,840,640	48,815,640	33,082,000	50,176,884						
	所有權人	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	尹○暖	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司						



申請分配停車位位置

地下一層	車位編號	車位1	車位2	車位3	車位4	車位5	車位6	車位7	車位8	車位9	車位10	車位11
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	尹O暖	鄭O仁	杜O偉	葉O龍	邱O琇	李O珍	尹O界	李O華	尤O國	莊O杏
	該車位總價(元)	2,850,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000
	車位編號	車位12	車位13	車位14	車位15	車位16	車位17	車位18	車位19	車位20	車位21	車位22
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	230X550	250X550	250X550	250X600	250X550
	受配人姓名	陳O鑫、陳O富、陳O翽 3人公司共有	周O燕、陳O煥	鍾O純	陳O根	李O和	李O達	友座建設股份有限公司	柏O美	友座建設股份有限公司	林O珠	米O玉
	該車位總價(元)	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,800,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000
	車位編號	車位23	車位24	車位25	車位26	車位27	車位28	車位29	車位30	車位31	車位32	車位33
	車位大小	250X550	250X600	250X550	250X550	250X600	350X600	350X600	250X600	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	王O琴	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	余O浩	無開放選配	無開放選配	阮O宇	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,900,000	2,900,000	2,850,000	2,850,000	2,900,000	0	0	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000
	車位編號	車位34	車位35	車位36	車位37	車位38	車位39	車位40	車位41	車位42	車位43	車位44
	車位大小	250X550	250X550	250X550	350X600	350X600	350X600	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	蕭O燕	無開放選配	無開放選配	無開放選配	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,900,000	2,900,000	2,900,000	0	0	0	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,900,000
	車位編號	車位45	車位46									
	車位大小	250X550	350X600									
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	無開放選配									
	該車位總價(元)	2,900,000	0									

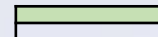
地下二層	車位編號	車位47	車位48	車位49	車位50	車位51	車位52	車位53	車位54	車位55	車位56	車位57
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	羅O堅	葉O新	張O禹	劉O宜	汪O勳、汪O興、汪O欣	王O嵐	友座建設股份有限公司	陳O安	龍O平	王O豪	魏O杰、魏O楨
	該車位總價(元)	2,750,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位58	車位59	車位60	車位61	車位62	車位63	車位64	車位65	車位66	車位67	車位68
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550
	受配人姓名	李O	許O端、郭O麟	謝O燕	徐O穎	詹O益	陳O寒	友座建設股份有限公司	楊O祥	許O玉	羅O花	洪O增
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,850,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位69	車位70	車位71	車位72	車位73	車位74	車位75	車位76	車位77	車位78	車位79
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	牛O成、牛O豪、牛O釐	何O貴	葉O青	余O就	劉O瑞	丁O棋、丁O書	李O才	馬OO蘭	黃O昭	高O安
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,850,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位80	車位81	車位82	車位83	車位84	車位85	車位86	車位87	車位88	車位89	車位90
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	周O昌	友座建設股份有限公司	何O男	何O男	馮O真	馮O惠、鄭O威	鄭O琪	鄭O儀	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位91	車位92	車位93	車位94	車位95	車位96	車位97	車位98	車位99	車位100	車位101
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	中華民國/財政部國有財產署	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	張O梅	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,750,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位102	車位103	車位104	車位105	車位106	車位107	車位108	車位109	車位110	車位111	車位112
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位113	車位114	車位115	車位116	車位117	車位118	車位119	車位120	車位121	車位122	車位123
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,850,000	2,750,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
	車位編號	車位124	車位125	車位126	車位127	車位128	車位129	車位130	車位131	車位132		
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550		
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司 (繼受地主)	
	該車位總價(元)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,750,000		



申請分配停車位位置

地下三層	車位編號	車位133	車位134	車位135	車位136	車位137	車位138	車位139	車位140	車位141	車位142	車位143
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	陳O吉	周O哲	友座建設股份有限公司	趙O玲	許O海	邱O花	張O蘭	許O瑾	潘O昌	孫O珠
	該車位總價(元)	2,650,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位144	車位145	車位146	車位147	車位148	車位149	車位150	車位151	車位152	車位153	車位154
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550
	受配人姓名	林O尚	吳O恬	友座建設股份有限公司	翁O琳	蔡O華	陳O隆	陳O民	李O華	朱O妝	黃O玲	蕭O玲
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,750,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位155	車位156	車位157	車位158	車位159	車位160	車位161	車位162	車位163	車位164	車位165
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	許O昌、許O昌	柏O輝	江O華	王O鈴	李O鋒	李O軍	王O瑟	卓O懷	伍O慶	翁O、陳O真、陳O誠	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,750,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位166	車位167	車位168	車位169	車位170	車位171	車位172	車位173	車位174	車位175	車位176
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	魏O輝	熊O子	劉O祖	梁O妹	友座建設股份有限公司	徐O維	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位177	車位178	車位179	車位180	車位181	車位182	車位183	車位184	車位185	車位186	車位187
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	林O鈔	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位188	車位189	車位190	車位191	車位192	車位193	車位194	車位195	車位196	車位197	車位198
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位199	車位200	車位201	車位202	車位203	車位204	車位205	車位206	車位207	車位208	車位209
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	李O良	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,750,000	2,650,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	車位210	車位211	車位212	車位213	車位214	車位215	車位216	車位217	車位218		
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550		
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司		
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,650,000		

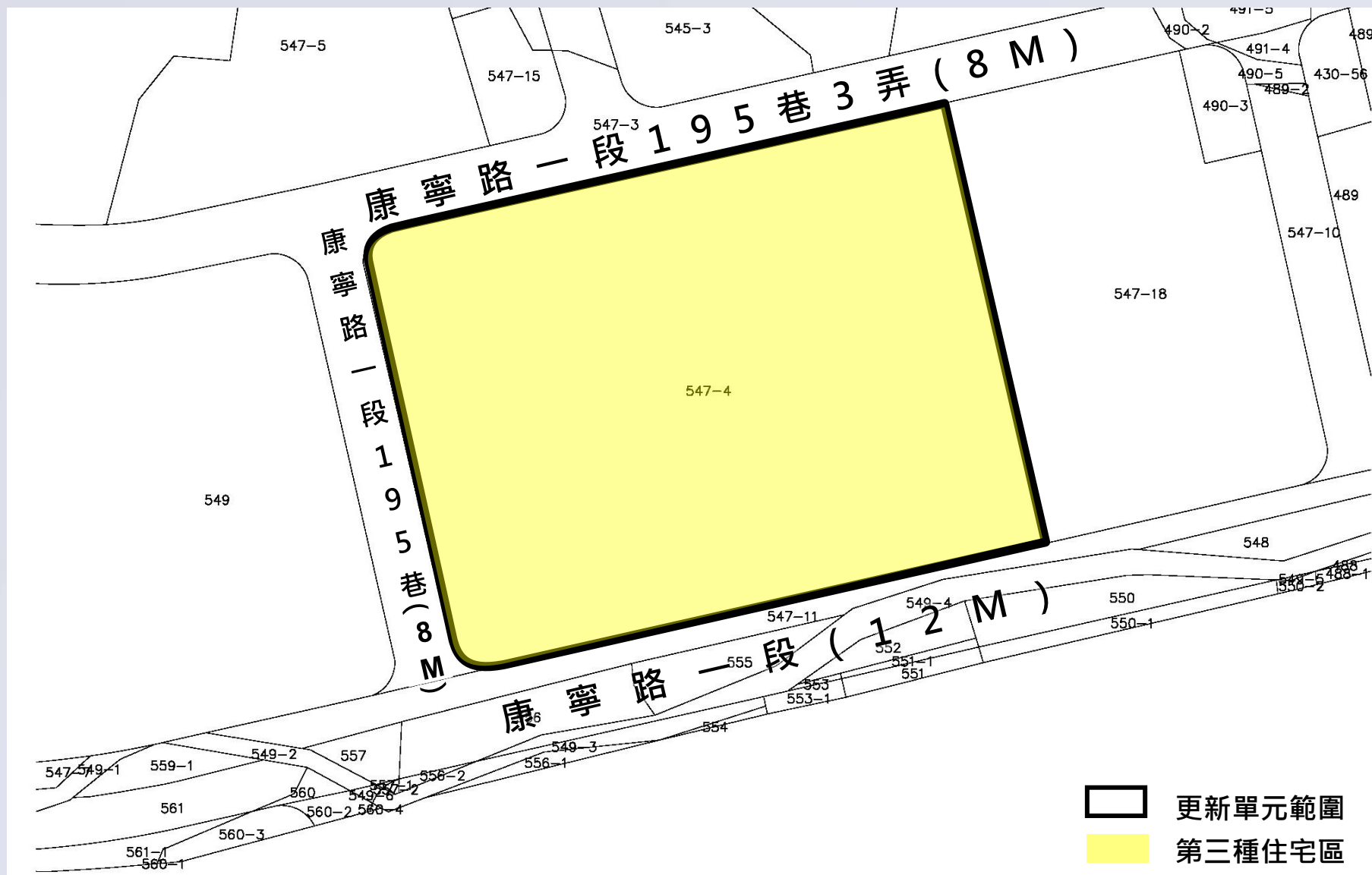
地下四層	車位編號	車位219	車位220	車位221	車位222	車位223	車位224	車位225	車位226	車位227	車位228	車位229
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	陳O珍	友座建設股份有限公司	羅O生	王O葉	高O鴻	友座建設股份有限公司	李O芳	周O哲、林O真	賴O玉	友座建設股份有限公司	黃O詒
	該車位總價(元)	2,550,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位230	車位231	車位232	車位233	車位234	車位235	車位236	車位237	車位238	車位239	車位240
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	田O中	陳O翔	友座建設股份有限公司	徐O慶	友座建設股份有限公司	王O敏、陶O娥	呂O行	何O	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位241	車位242	車位243	車位244	車位245	車位246	車位247	車位248	車位249	車位250	車位251
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	陳O芬	李O蕭	友座建設股份有限公司	馮O南	蔡O東	友座建設股份有限公司	凌O弘	蕭O發	黃O煜	友座建設股份有限公司	于O美、于O榮、李O娥
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,650,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位252	車位253	車位254	車位255	車位256	車位257	車位258	車位259	車位260	車位261	車位262
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位263	車位264	車位265	車位266	車位267	車位268	車位269	車位270	車位271	車位272	車位273
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位274	車位275	車位276	車位277	車位278	車位279	車位280	車位281	車位282	車位283	車位284
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位285	車位286	車位287	車位288	車位289	車位290	車位291	車位292	車位293	車位294	車位295
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X600	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,650,000	2,550,000	2,600,000	2,600,000
	車位編號	車位296	車位297	車位298	車位299	車位300	車位301	車位302	車位303	車位304	車位305	車位306
	車位大小	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550	250X550
	受配人姓名	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司	友座建設股份有限公司
	該車位總價(元)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,550,000



所有權人分配
實施者分配



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第三種住宅區**合併編定為**1筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。





- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://youdraw.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
友座建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2932-7899
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
臺北市都市更新處
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教