

擬訂臺北市中正區

河堤段二小段330地號等24筆土地

都市更新事業計畫
及權利變換計畫案

自辦公聽會

實施者：昇宏昌建設股份有限公司
設計單位：葉佳奇建築師事務所
規劃單位：邑晨都市更新股份有限公司
估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所

113.09.18

公聽會議程

時程	議程	時間
09:50~10:00	簽到	10分鐘
10:00~10:05	會議正式開始 主席致詞及來賓介紹	5分鐘
10:05~10:40	事業及權變計畫辦理說明	35分鐘
10:40~11:00	綜合討論	20分鐘
11:00~11:15	來賓發言	15分鐘
11:15~11:20	主席結語及散會	5分鐘

實際時間視現場狀況彈性調整

簡報大綱

- ▶ 壹、法令依據
- ▶ 貳、現況說明
- ▶ 參、事業計畫說明
(含建築規劃設計說明)
- ▶ 肆、更新前、後估價說明
- ▶ 伍、權利變換說明
- ▶ 陸、其他事項及更新辦理進度

出席與列席單位

政府機關

臺北市都市更新處 代表
臺北市頂東里 王曜樹里長

主持人

昇宏昌建設股份有限公司 代表

學者專家

新北市都市更新推動協會陳銘修理事長

規劃團隊

葉佳奇建築師事務所
邑晨都市更新股份有限公司
巨秉不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所

3

壹、法令依據

4

公聽會辦理依據

都更條例 #32

都市更新條例#32

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見

條例 細則 #8

都市更新條例施行細則#8

- 1.舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人等參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶
- 2.並於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日

都更 條例 #26

都市更新條例#26

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限

5

實施者之相關資訊(1/2)

■實施者：「昇宏昌建設股份有限公司」

民國八十一年，在查敬亭董事長的努力企劃之下，「昇立建設」正式投入建築行列，以「誠懇實實」的創業態度與「精益求精」的企業精神創造不凡。因應業務成長需求，成立了「鴻亞建設」、「昇宏昌建設」，讓公司的建築事業更上一層，讓公司的建築事業更上一層，並以永續經營與追求品質邁向嶄新未來。

以創作藝術的精神，結合新藝術與新建築產生的靈感磁場，以磅礪建築，詮釋建築賦予生活的寬度與廣度，進而融入日常當中的美學。

建築是都市成長的印記，人類進步的見證，「昇立建設」專業團隊，一路走來，始終堅持腳踏實地的理念，並以品質昇華建築，以實力，站穩腳步！

■資本總額為：50,000,000元

■營業登記項目：包含都市更新重建業等

項目代碼	營業項目
F220010	配天材料零售業
H210140	住宅物業區發展業
F120010	配天材料批發業
H201010	一般租賃業
H210100	住宅及商業發展業
H210100	新市場、新社區發展業
H210170	區域都市更新發展業
H210190	都市更新發展業
H210200	不動產買賣業
H210100	不動產租賃業
H210110	老人住宅業
502010	景觀、室內設計業
H210120	工業及商業發展業
H210100	都市更新發展業
E201010	電力供應業
F100010	百貨批發業
F110100	建材批發業
F200010	百貨零售業
F210100	建材零售業
F410100	圖書批發業

6

實施者之相關資訊(2/2)

■相關實績

都市更新事業為昇宏昌建設股份有限公司其中一項重要業務，相關實績摘錄如下：



白樹都更案

住辦大樓
台北市大安區信義路三段
155號
(近大安捷運站)



白樹都更案

公園首席
台北市雙連國小正對面臨蔣
渭水公園
(近民權西路捷運站)



白樹都更案

大安鼎好
台北市大安區復興南路一段
107巷5弄3號
(近忠孝復興捷運站)



一般合建案

世紀首席
基隆市仁一路
25層地標建築
(臨田寮河)

7

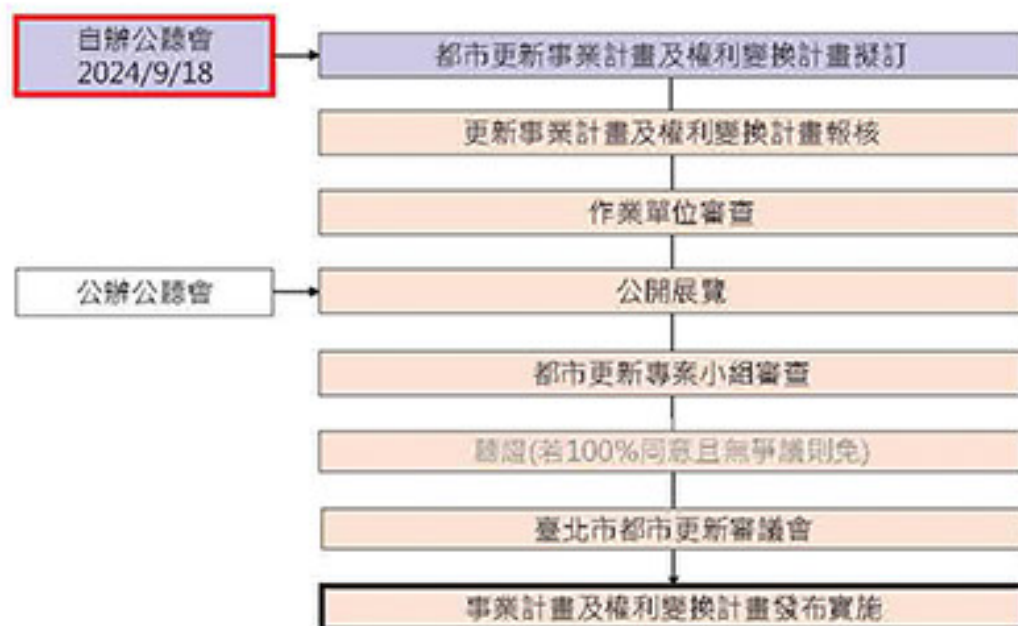


建築是藝術創造
也是生活美學

- 左:民權西路第芬妮
- 中:民權富麗
- 右:大安尊群(近忠孝復興捷運站)

8

都市更新辦理流程



9

計畫目標及預期效益



■改善居住環境

本更新單元內多為老舊建物，已年久失修，建物結構不符耐震標準，加之衛生、消防等不符安全居住條件，故擬拆除重建，打造一棟符合綠建築標章、智慧建築、無障礙設計、耐震標章之現代建築物。



■促進土地利用效率

本案位於中正區南昌路二段及晉江街，範圍內多為低矮老舊建物，屬低度利用，因此本案擬藉由更新重建，促進地盡其利。



■塑造美好都市景觀

以建築、植栽及景觀規劃等方式由嶄新建築取代老舊建物，提供行人舒適的通行空間，塑造美好都市景觀，改善環境品質，健全整體生活水準。

10

貳、現況說明

11

基地位置

一、**非屬**都市更新地區

二、周邊公共設施

距離捷運古亭站約60公尺

距離河堤國小約150公尺

距離強恕中學約500公尺

距離師大約300公尺

距離市立圖書館約200公尺



註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

12

更新單元範圍

基地面積 **1,427.00m²**

地段	地號
中正區 河堤段 二小段	330、339、340、341、341-1、348、 348-1、349、352、353、353-1、354、 354-1、355、358、359、359-1、364、 364-1、366、367、368、368-2、368-3
小計	24筆

- 面臨計畫道路
南昌路二段-15m
- 現有巷
晉江街35巷

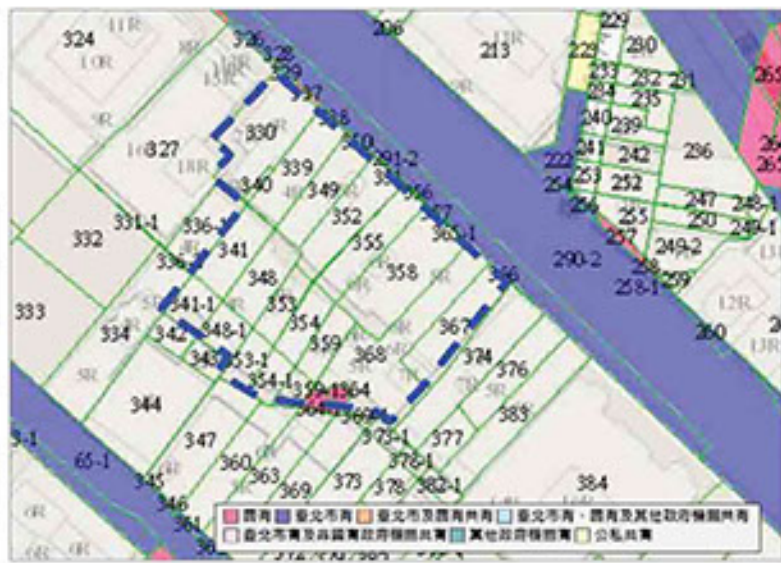


13

更新單元及周邊土地權屬

更新單元除364、364-1地號為國有、366地號為市有；其餘皆為**私有地**

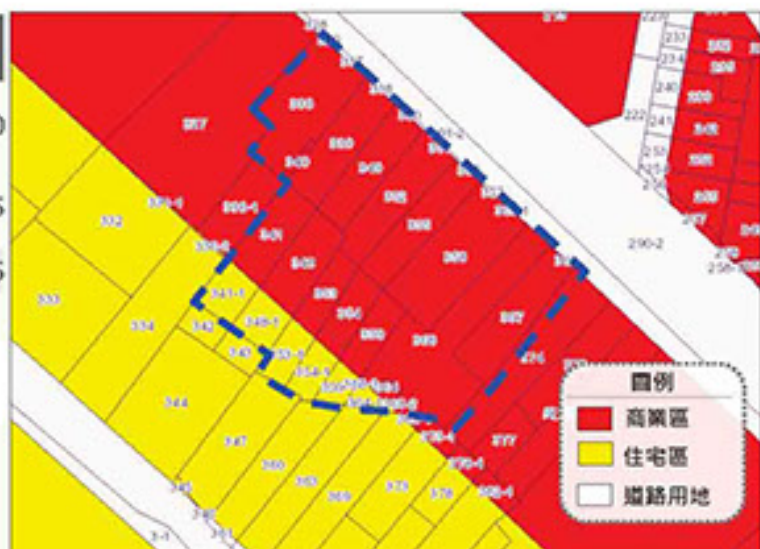
土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地(管理機關)				
國有地(國產署)	20.00	1.40%	1	1.47%
市有地(財政局)	1.00	0.07%	1	1.47%
小計	21.00	1.47%	2	2.94%
私有土地				
私有	1,406.00	98.53%	66	97.06%
合計	1,427.00	100.00%	68	100.00%



14

土地使用分區現況

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
第三種商業區 (原高二)	1,252.00	65%	630.00%	7,887.60
第三種住宅區	175.00	45%	225.00%	393.75
合計	1,427.00	63%	580.33%	8,281.35



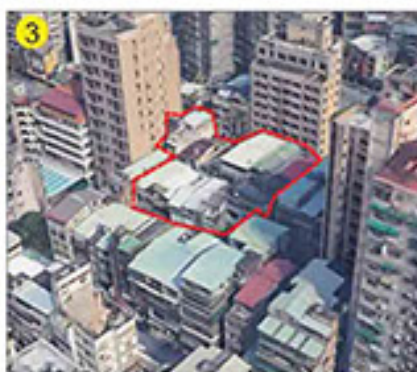
臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

建照套繪圖-屋齡約45年

編號	建照號	坐落地號	基地面積 (m ²)_建本	結構	樓地板面積 (m ²)_使用	樓層數	幢	棟數
1	68建字第0005號 69使字第0429號	330	139.00	RC	468.51	5層	1	2
2	62建字第0019號 64使字第2317號	339、340 341	168.00	RC	597.05	4層	2	2
3	62建字第0022號 64使字第0007號	348、 348-1、 349、352	287.00	RC	843.67	4層	2	2
4	66建字第0015號 68使字第0399號	355、358	243.00	RC	968.62	5層	1	1
5	67建字第0007號 69使字第0360號	367、368 368-3	312.00	RC	1165.56	5層	1	2
6	61建字第0022號 63使字第0300號	359、 359-1、 354、 354-1、 353、 353-1	216.00	RC	596.87	4層	1	3



建物使用現況分析



- 共計66筆建號/門牌號
- 私有所有權人樹共66位
- 私有合法建築物面積共計5,484.84m²



17

更新單元劃定檢討

劃定基準檢討



■ 是否位於更新地區	
✓ 本基地非更新地區	
■ 劃定基準(第九條)	
	檢核
一 完整計畫街廓	
二 面積2,000m ² 以上	
三 面積1,000m ² 以上鄰接2條以上計畫道路，且大於該街廓1/4	
四 面積1,000m ² 以上相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，但面積500m ² 以上提經審議會審議通過	✓

劃定指標檢討

(距捷運古亭站 約 60M，僅需符合 1 項)

本案初評符合指標3、6



劃定指標	檢核
3 建築物符合下列各種構造之樓地板面積達1/2以上，且經專業機構初評，未達最低等級或未達一定標準之樓數達1/2	• 符合各種構造樓地板面積達1/2以上 • 需經結構初評確認
6 符合第三款所定之合法建築物棟數占總棟數達1/3以上，且有以下情形之一	• 全數符合第三款所定之合法建物 • 皆無設置電梯

18

參、事業計畫說明 (含建築規劃設計說明)

同意比例-已達報核法定門檻

■依據條例第37條第一項第三款

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意

■本案已達法定同意比率。

項目	土地		建物	
	面積(m ²)	所有權人(人)	面積(m ²)	所有權人(人)
全區總和 (A=a+b)	68	1,427.00	66	5,484.84
公有 (a)	2	21.00	-	-
其他私有 (b=A-a)	66	1,406.00	66	5,484.84
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	66	1,406.00	66	5,484.84
法定同意比率門檻	4/5	4/5	4/5	4/5

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

本案基地面積為1,427.00m²；法定容積為8,281.35m²

擬申請容積獎勵項目		獎勵額度(m ²)	百分比(%)
中央容獎	建築物結構安全條件	626.99	7.57%
	綠建築標章之建築設計(黃金級)	662.51	8.00%
	智慧建築標章之建築設計(黃金級)	662.51	8.00%
	無障礙環境設計(第二級)	248.44	3.00%
	耐震設計(標章)	828.14	10.00%
	時程獎勵	289.85	3.50%
	小計	3,318.43	40.07%
地方容獎	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上	82.81	1.00%
	留設人行步道或騎樓，依留設沿街面最小淨寬度之情形給予獎勵	246.10	2.97%
	充電汽車及機車停車位數為法率3%	82.81	1.00%
	30年以上4、5層樓合法建築	272.69	3.29%
	小計	684.42	8.26%
都更獎勵合計		4,002.85	48.34%

註1：符合上開規定。

註2：上述數字及項目係為估算值，正額允建容積以審議會審議結果為準。

黃金級綠建築計畫(8%)

■都市更新建築容積獎勵辦法第10條(取得候選綠建築證書)

■義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 實施者應與臺北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 於領得使用執照前，向臺北市政府繳納保證金
- 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估
- 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積
 $= 527,535 \text{ 元} / \text{m}^2 (113 \text{ 年公告土地現值}) \times 0.7 \times 662.51 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) = 244,647,151 \text{ 元}$

4.保證金退還

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



黃金級智慧建築計畫(8%)



■都市更新建築容積獎勵辦法第11條(取得候選智慧建築證書)

■義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1.實施者應與臺北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。

2.於領得使用執照前，向臺北市政府繳納保證金。

3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率

加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值

$\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積。

$= 527,535 \text{ 元} / \text{m}^2 (113 \text{ 年公告土地現值}) \times 0.7 \times 662.51 \text{ m}^2 (獎勵容積) = 244,647,151 \text{ 元}$

4.保證金退還

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還

分類	內容
資訊通信	網路系統+AP系統
	公眾行動通訊涵蓋
	公共資訊顯示系統
系統管理	中央監控系統遠端控制
	整合系統與行動APP功能
	整合式運動影像監視系統
	整合式公共門禁系統
物業管理	導入物業管理系統平台
	行動化報修維護系統
安全防災	遠端開放門禁管理
	緊急求救系統
	車庫辨識系統
	機電空間漏水警報設備
節能管理	智慧電表
	智慧水表
	智慧建築能源管理系統
智慧生活服務	生活服務系統
	訪客導覽系統
	物件包裹系統



第二級無障礙環境設計(3.00%)

■都市更新建築容積獎勵辦法第12條(住宅性能評估)

■義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

1.實施者應與臺北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。

2.於領得使用執照前，向臺北市政府繳納保證金。

3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。

4.保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率

加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$

獎勵容積樓地板面積。

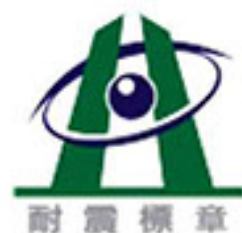
$= 527,535 \text{ 元} / \text{m}^2 (113 \text{ 年公告土地現值}) \times 0.7 \times 248.44 \text{ m}^2 (獎勵容積) = 91,742,682 \text{ 元}$

4.保證金退還

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



耐震標章(10.00%)



■ 都市更新建築容積獎勵辦法第13條(建築物耐震設計)

耐震設計等級	容積獎勵
一、取得耐震標章	基準容積10%
二、新建住宅性能評估-結構安全性能第一級	基準容積6%
三、新建住宅性能評估-結構安全性能第二級	基準容積4%
四、新建住宅性能評估-結構安全性能第三級	基準容積2%

■ 義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 實施者應與臺北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 於領得使用執照前，向臺北市政府繳納保證金
- 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估
- 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵容積樓地板面積
 $= 527,535 \text{ 元} / \text{m}^2 (113 \text{ 年公告土地現值}) \times 0.7 \times 828.14 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) = 305,808,939 \text{ 元}$
- 保證金退還
依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還

25

基地退縮檢討(%) 補充：2.97%

- ① 新增退縮地=35.71 $\times$ 3.64=129.98m²
- ② 空地退縮地=(3.915+4.485) $\times$ 6/2=25.2m²
 合計=155.18m²



26

開發量規劃

基地面積		1,427.00 m ²
基準容積率		第三種商業區(原屬商二)：630.00%、第三種住宅區：225%
基準容積面積		8,281.35m ² (580.33%)
獎勵項目		獎勵比例
中央 都更 容獎	建築物結構安全條件、綠建築(黃金級)、智慧建築(黃金級)、無障礙環境設計(二級)、耐震標準、時程獎勵	
	小計	40.07%
臺北市 都更 容獎	設置雨水流出抑制設施、留設人行步道或騎樓、充電汽機車停車位數為法車3%、30年以上四五層合法建築	
	小計	8.26%
容積獎勵合計		48.34%
獎勵後允建總容積(比例)		860.86% (1.4834倍)
獎勵後允建總容積		12,284.20 m ² (3,715.97坪)

註：上述係為估計值，正數允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

處理方式、實施方式

■處理方式：全區「重建」

■實施方式：以「權利變換」方式實施

· 條例43條

「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

■分配

權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地。

■估價

由實施者指定委任一家專業估價者(巨乘)，並於113年8月27日公開抽籤選任專業估價者正取二家、備取五家，並於後續委任正取二家(戴德梁行、葉美麗)。

地上物拆遷補償與安置

■ 拆遷補償計畫

1. 本案合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。本案合法建物、合法建物增建部分、其他土地改良物及違章建物總補償金額約共計約 約5287.33萬。
2. 拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
3. 預計補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。

■ 拆遷安置計畫

本案合法建物面積為5,484.84平方公尺。

安置費用(租金補貼)共計約 約 1011.90 萬。(暫以51個月估算)

財務計畫（共同負擔）

- 依據《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「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」等規定

項目	金額	說明
工程費用 (A)	18億4144萬	營建費用(含特殊費用) (8.61萬/m ²)、外接水電瓦斯工程費、公寓大廈公共基金、建築執照規費等
權利變換費用 (C)	2億2450萬	建築設計費用、都更規劃費用、估價費用、拆遷補償及安置費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用等
貸款利息(G)	1億2536萬	拆補費、重建費等衍生之貸款
稅捐(H)	9124萬	印花稅、營業稅
管理費用(I)	6億3400萬	廣告銷售費用、信託費用、風險管理費用、人行政管理費用等
總計	29億1655萬	-

權利變換估價選定

■ 法令依據：

都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條

前項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。**

→本案由實施者指定委任一家專業估價者(巨秉不動產估價師聯合事務所)，並於113年8月27日公開接洽選任專業估價者正取一家、備取五家，並於後續委任正取一家(戴德梁行不動產估價師事務所、葉美蘭不動產估價師事務所)負責。

■ 評價基準日

評價基準日其日期限於權利變換計畫報核日期6個月內；本案評價基準日定為 113年5月1日。

■ 權利價值之選定

委託巨秉、戴德梁行、葉美蘭不動產估價師事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所

→ 經比較，**巨秉不動產估價師聯合事務所**所估價值對地主最有利，故選為領銜估價師

更新前	估價師事務所	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)	
	巨秉		7,100,000		3,064,839,250
	戴德梁行		6,780,000		2,926,705,650
	葉美蘭		6,800,000		2,935,339,000

對地主最優!

更新後	估價師事務所	店舖平均單價(元/坪)	一般事務所 平均單價(元/坪)	住宅單元 平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	巨秉	1,770,111	1,119,591	1,254,818	347,450,000	7,854,592,170
	戴德梁行	1,767,519	1,101,139	1,214,425	342,250,000	7,628,629,448
	葉美蘭	1,727,352	1,074,479	1,250,981	343,890,000	7,798,896,578

31

建築設計面積

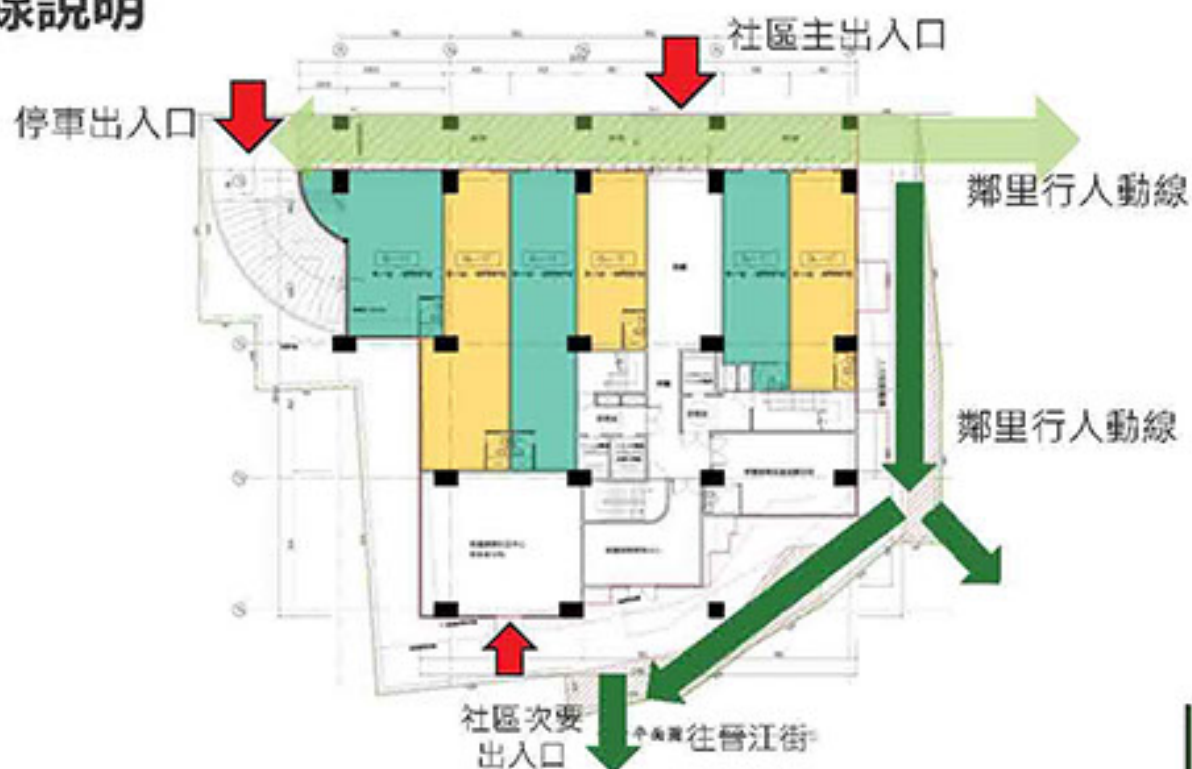
基地面積	1,427.00㎡	
基準容積	8,281.75	
都更獎勵	4,002.85(48.34%)	
允建 / 實設容積	12,284.20/12,276.33	
總樓地板面積	21,003.94	
實設建蔽率	61.33%	
開挖率	80.29%	
樓層	地上22層；地下5層	
戶數	店舖6戶 一般事務所17戶 住宅193戶	共216戶
停車位	汽車位 127部 機車位 150部	
建物規劃	店舖、一般事務所、住宅	
建物構造	RC	

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



人車動線說明

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



33

各層平面圖：1F

停車出入口

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



34

各層平面圖：2F

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



35

各層平面圖：3F

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



36

各層平面圖：4F

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



37

各層平面圖：5F

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



38

各層平面圖：6F



各層平面圖：7F

