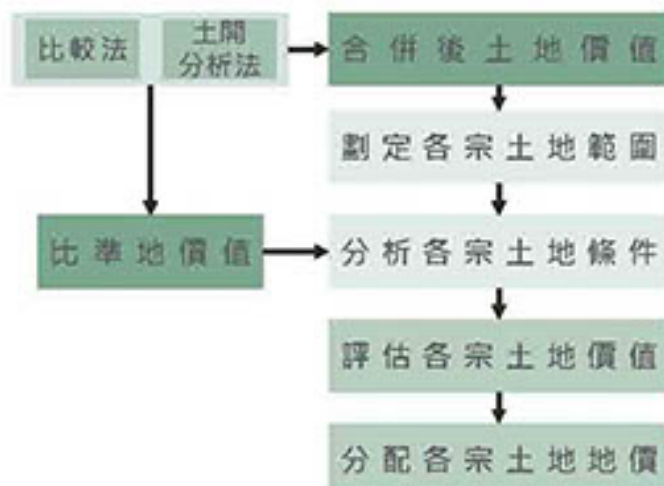


更新前不動產

評估流程 & 合併後土地價值



面積	調整率	道路條件	調整率	面寬(M)	調整率	形狀	調整率
10坪以下	-5%	15米南昌路	0%	40以上	0%	不規則形、尚稱方整	0%
10-25坪	-4%	既成巷道	-8%	18-40	-1%	方整	1%
25-50坪	-3%			11~18	-2%	細長形	-2%
50-100坪	-2%			6~11	-3%	不規則形	-1%
100-400坪	-1%			6以下	-4%	狹長形	-3%
400坪以上	0%						

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	1,427.00	431.6675	626.19%	7,100,000	3,064,839,250

更新前不動產

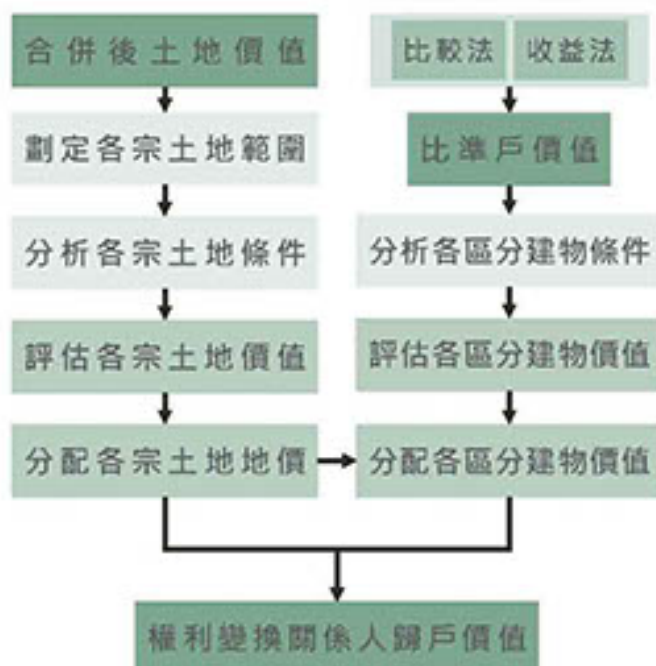
各宗土地評估

分宗	面積(坪)	容積率	土地單價(元/坪)
A	42.0475	680.75%	7,334,000
B	62.9200	590.33%	6,007,000
C	86.8175	618.73%	6,525,000
D	73.5075	683.80%	7,576,000
E	94.6825	681.40%	7,199,000
F	65.3400	512.85%	5,126,000
G	6.0500	387.00%	3,380,000
H	0.3025	630.00%	6,291,000



更新前不動產

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

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

更新前不動產

更新前房價與租金水準

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120萬元/坪~150萬元/坪，租金水準約1,800元/坪/月~2,300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70萬元至80萬元，租金水準約1,000元/坪/月~1,300元/坪/月，視面前道路、位置、採光通風、屋齡等有所差異。

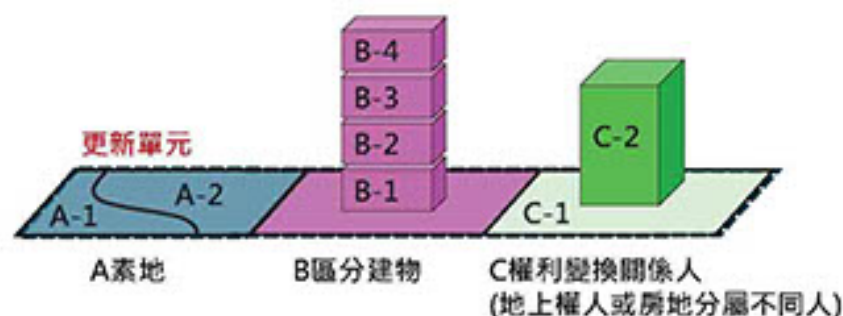
更新前不動產

各權利人之權利價值與價值比率計算

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)



85

更新後不動產

估價條件 & 評估流程

►估價條件：

- 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。
- 更新後比準單元選定如下：
店面選定「**B5-1F**」為比準單元，
一般事務所選定「**A8-3F**」為比準單元，
住宅選定「**A10-4F**」為比準單元，
坡道平面停車位選定「**119-B2**」為比準單元，
坡道機械停車位選定「**6-B5**」為比準單元。

更正：B2-119

更正：B5-6

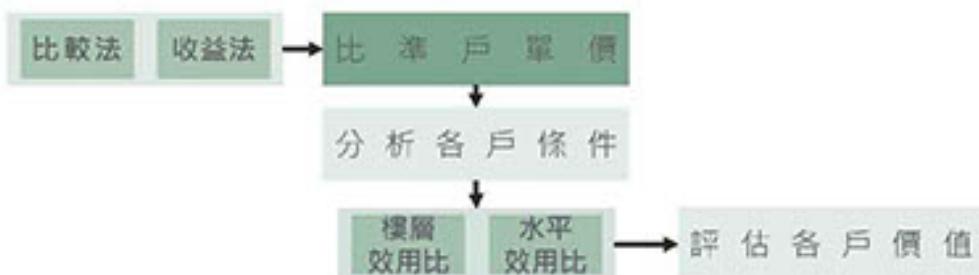
86

更新後不動產

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，並於規約中設有約定專用者，於更新後價格評估考量約定專用露臺使用效益，依市場交易習慣評估之



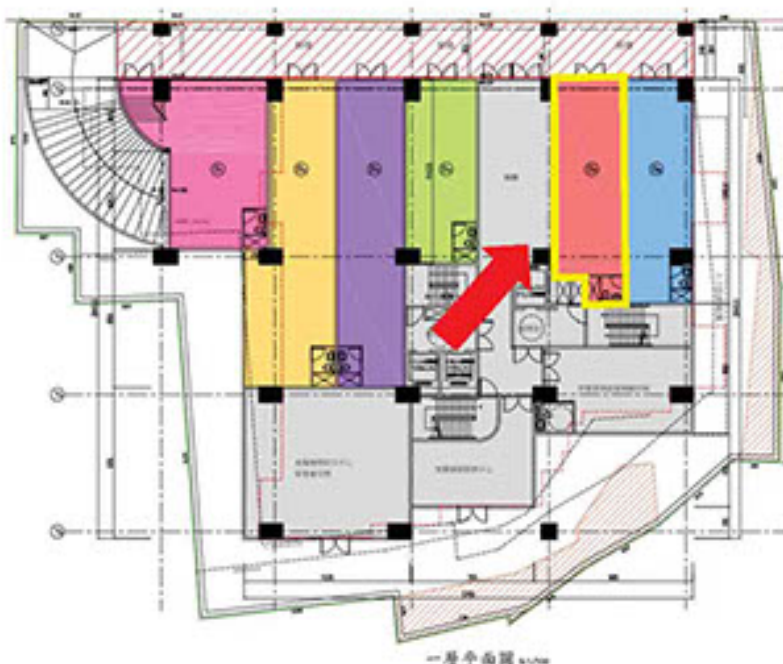
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

店面比準戶：

B5-1F

比準戶評估單價：
185萬元/坪



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

一般事務所比準戶：

A8-3F

比準戶評估單價：
112萬元/坪



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

住宅比準戶：

A10-4F

比準戶評估單價：
118萬元/坪



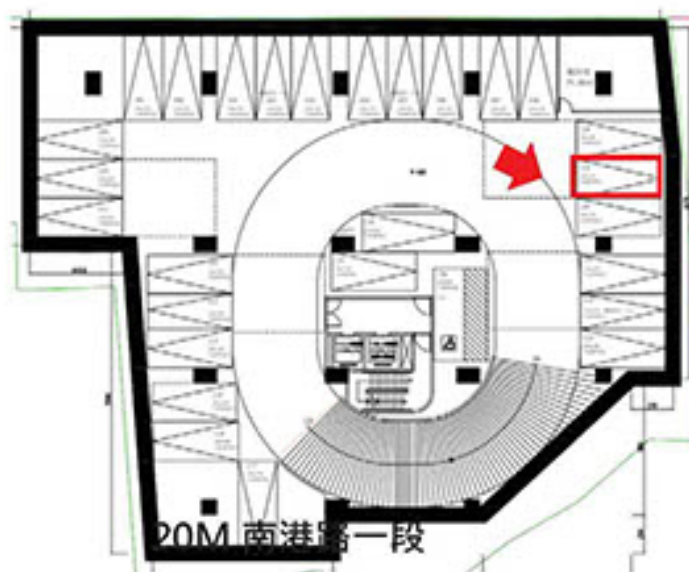
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

坡道平面比準單位：

119-B2 更正：B2-119

比準單位評估單價：
340萬元/個



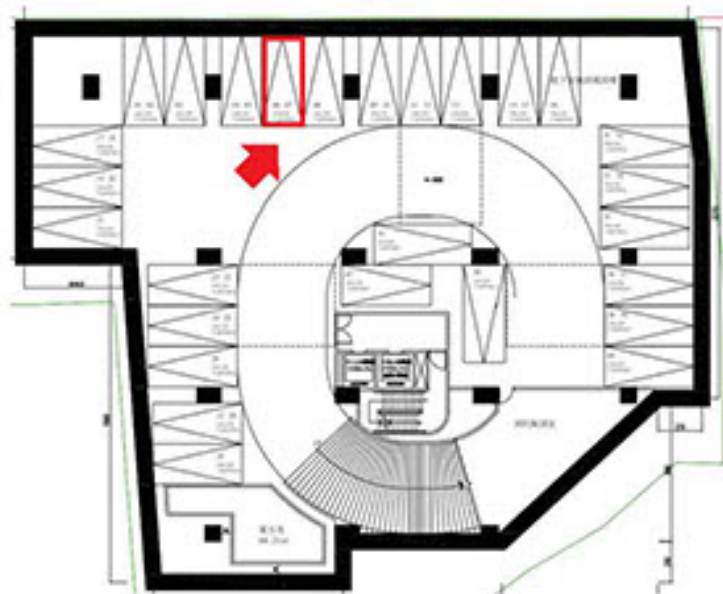
更新後不動產

估價條件 & 評估流程

坡道機械比準單位：

6-B5 更正：B5-6

比準單位評估單價：
210萬元/個



更新後不動產

各單元評估

1 F 店面 店面比準戶評估單價：1,850,000元/坪

面積 (坪)	調整 率	高矮	調整 率	寬深比	調整 率	柱位	調整 率	騎樓比	調整 率	牆間	調整 率	車道	調整 率
16-24	1%	正常	0%	正常	0%	全柱	-1.0%	較高	-1%	牆間	1.0%	車道	-1.0%
26-33	0%	較差	-10%	較深	-2%	無柱	0.0%	正常	0%				
33-40	-1%							較低	1%				
40以上	-2%												

更新後不動產

各單元評估

樓層	樓層別 效用比
02	100.75%
03	100.00%
04	100.00%
05	100.75%
06	101.50%
07	102.25%
08	103.00%
09	103.75%
10	104.50%
11	105.25%
12	106.00%
13	106.75%
14	107.50%
15	108.25%
16	109.00%
17	109.75%
18	110.50%
19	111.25%
20	112.00%
21	112.75%
22	113.50%

2-3 F 一般事務所 比準戶評估單價：1,120,000元/坪

4-22F 住宅 比準戶評估單價：1,180,000元/坪

房型	調整 率	採光面	調整 率	視野 景觀	調整 率	樑柱	調整 率	其他	調整 率
套房	1%	1面	-2%	遮擋	0%	房間有柱 (大)	-1.0%	暗廳	-1%
2房	0%	2面	0%	稍有遮擋	1%	房間有柱 (小)	-0.5%		
3房以上	-1%	3面	1%	良	2%				
		1.5面	-1%	佳	3%				

更新後不動產

各單元評估

B1-B5車位 坡道平面車位比準戶評估單價：3,400,000元/個

樓層	調整額 (元/個)	停車 方便性	調整額 (元/個)	下車 方便性	調整額 (元/個)	車位大小	調整額 (元/個)
B2	-	停車正常	-	正常	-	坡道平面(大)	-
B3	(200,000)	停車稍優	50,000	下車較優	50,000	坡道平面(小)	(100,000)
B4	(400,000)					坡道平面(無障礙)	200,000
B5	(600,000)						
B1	200,000						

B 5 車 位 坡道機械車位比準戶評估單價：2,100,000元/個

95

更新後不動產

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	1F	222.26	393,424,880	1,770,111
一般事務所	2-3F	500.88	560,780,728	1,119,591
住宅	4-22F	5222.22	6,552,936,562	1,254,818
坡平車位	B1-B5	83	265,550,000	3,199,398
坡機車位	B5	39	81,900,000	2,100,000
總銷售金額			7,854,592,170	

► 本次估價結果係實施者目前提供之更新後建築平面版本。

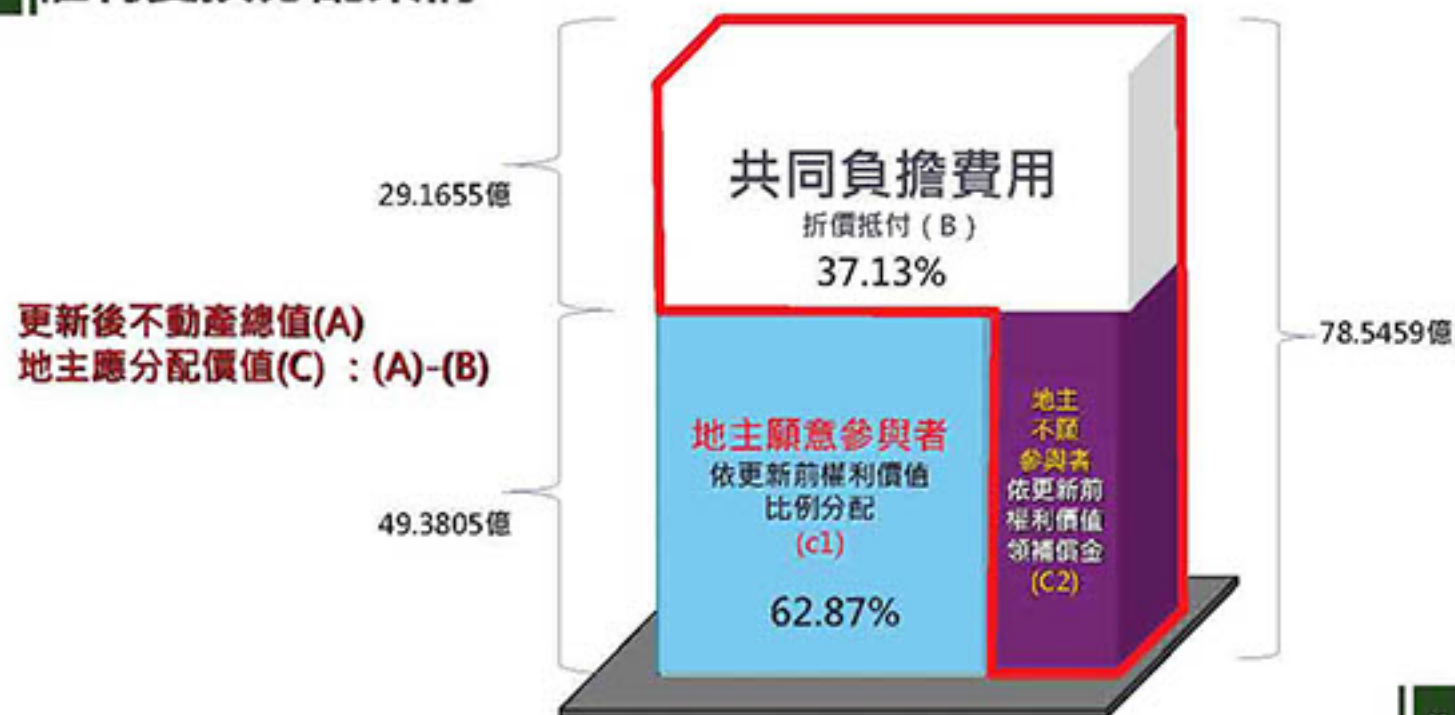
► 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本次預選屋數值，未來須正式送件由都市更新審議會審查完成後，方為定值。

96

伍、權利變換說明

97

權利變換分配架構



98

權利變換選配作業說明

■ 法令依據

- 權利變換實施辦法第5條：進行參與意願及選配單元意願調查
- 權利變換實施辦法第17條：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

■ 選配意願調查通知

- 113年9月16日(星期一)以雙掛號通知

■ 申請分配期間

- 113年9月16日(星期一)~113年10月18日(星期五)，共計33日
- 於113年10月23日(星期三)辦理公開抽籤

應分配價值試算範例(地主甲)



選配原則(申請分配原則)

- 更新前為店面之權利人應優先依**原相對位次**選配更新後之店面為原則
- 申請分配單元得搭配選配停車位，並以**一戶一車位為原則**，可不選車位，但不得單獨選配停車位
- 地下三層**身心障礙者專用停車位**以領有身心障礙手冊之權利人**優先選配**為原則，其餘汽車停車位，得由權利人**自由選配**
- 申請選配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以更新後應分配權利價值之合理範圍（上下差距15%）進行選配，未依本選配原則(申請分配原則)進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先選配，未符合選配原則之權利人應**另行與實施者協商或辦理公開抽籤**

101

選配原則(申請分配原則)

- 權利人**未達最小分配面積單元之價值者**，可依都市更新條例第51條規定，經實施者同意以現金繳納共同負擔，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或與其他權利人合併以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者
- 權利人若更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元之價值者，或不願參與分配者，依都市更新條例第52條規定，領取更新前權利價值之現金補償
- 不願參與者應於「權利變換意願調查表」上填寫「不願意」
- 同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積單元之價值者，未於選配期間提出申請者，應以**公開抽籤方式辦理**

註：本案之最小分配面積單元為A3-4F，產權面積：59.79㎡（約18.09坪），單元總價：21,129,120元

102

附件一、更新後分配單元及停車位選配原則

附件

擬訂臺北市中正區河堤段二小段 330 地號等 24 筆土地¹⁰⁵

都市更新事業計畫及權利變換計畫案¹⁰⁶

選配原則(申請分配原則)¹⁰⁷

- 一、更新前為店面之權利人應優先就原相對位次選配更新後之店面為原則。¹⁰⁸
- 二、申請分配單元得選配停車位，並以一戶一車位為原則，可不選車位，但不得單獨選配停車位。¹⁰⁹
- 三、地下三層身心障礙者專用停車位以領有身心障礙者之權利人優先選配為原則，其餘汽車停車位，得由權利人自由選配。¹¹⁰
- 四、申請選配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以更新後應分配權利價值之合理範圍(上下差距 15%) 進行選配，未依本選配原則(申請分配原則)進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先選配，未符合選配原則之權利人應另行與實施者協商或辦理公開抽籤。¹¹¹
- 五、權利人未達最小分配面積標準之價值者，可依都市更新條例第 51 條規定，經實施者同意以現金繳納其同負擔，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或與其他權利人合併以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者。¹¹²
- 六、權利人於更新後應分配權利價值未達最小分配面積標準之價值者，或不願參與分配者，依都市更新條例第 52 條規定，領取更新前權利價值之現金補償。¹¹³
- 七、不願參與者應於「權利變換意願調查表」上填寫「不願意」。¹¹⁴
- 八、同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積標準之價值者，未於選配期間提出申請者，應以公開抽籤方式辦理。¹¹⁵

說明選配單元基本原則

105

附件二、土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利

附件

擬訂臺北市中正區河堤段二小段 330 地號等 24 筆土地¹⁰⁵

都市更新事業計畫及權利變換計畫案¹⁰⁶

土地所有權人及權利變換關係人可分配權利價值表¹⁰⁷

所有權人(權利人)

有關 臺南市各案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)¹⁰⁸

項目	更新前	更新後
一、更新前權利價值(A)		
二、更新前權利價值(B)		
三、更新前權利價值(C) = (B) / (A)		
四、更新後價值(D)		
五、更新後價值(E)		
六、更新後權利價值(F) = (D) - (E)		
七、更新後權利價值(G) = (C) * (F)		

¹⁰⁵ 本表各權利價值數額係依本表公式計算後所得之數值，權利價值之分配應以本表公式計算後所得之數值為準，如各權利價值數額與本表公式計算後所得之數值有誤差，應以本表公式計算後所得之數值為準。

說明：1. 依「都市更新條例」第五十條、第五十一條、第五十二條，及「都市更新權利變換實施辦法」第十三條、第十五條規定辦理。¹⁰⁹

2. 臺南市更新後應分配權利價值之分配單元及停車位價值，臺南市更新後應分配權利價值之分配單元及停車位，應依實際選配分配單元及停車位價值進行實際價值分配。¹¹⁰

3. 本表計算標準係以中華民國 113 年 5 月 1 日，最小分配面積標準為 13-27 坪(面積標準：58.79 坪(18.99 坪)，單元標準：21,120,120 元)。¹¹¹

4. 本表所載之各項權利價值係以本表計算標準，實際權利價值以臺南市政府核定公告之權利變換計畫書所載為準。¹¹²

5. 本表所載之各項權利價值係以本表計算標準為準，實施者應依本表為準。¹¹³

實施者 昆崙建設股份有限公司¹¹⁴

■ 確認個人更新前後權利價值

106

附件三、更新後各分配單元價值及位置對照表

圖例

單元編號
產權面積(坪)
每坪單價
該戶總價

圖例

註：附件二~五圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

107

附件四、停車位價值表

圖例

更正單位代號

圖例

註：附件二~五圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以臺北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

108

附件五、建築規劃參考圖集

附錄五

檢附各層建築平面圖



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

【更新後分配單元建築規劃參考圖集】

本圖集內圖式僅供參考，實際圖式以正式圖則為準，且圖則內之圖式均經地政機關核對無誤。

附件六、權利變換意願調查表

附錄六

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

權利變換意願調查表

本人_____，對於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如下（請勾選一項）：

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人_____，為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內所有權人或權利變換關係人，意願如下：

一、土地：

地 段 小 段 地 號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14

二、建物：

樓 層	樓 面 積	權利範圍	持分面積
樓 層 門 牌	10	10	10
樓 面 積 (㎡)	11	11	11
權利範圍	12	12	12
持分面積 (㎡)	13	13	13

所有權人：_____（請在左側簽名）

統一編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中華民國_____年_____月_____日

請勾選是否願意參加權利變換

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

附件七、分配申請書

■ 分配單元之單元編號請對照【附件三】

8層	單元代碼-樓層	A1-8F
	產權面積(坪)	33.00坪
	每坪單價(元/坪)	1,197,000元/坪
	單元總價(元)	39,501,000元
	選配人	

■ 停車位之位置編號請對照【附件四】

更正車位代號

車位代號	車位編號	車位尺寸	樓層	車位大小	訂估單價(元/個)
B1-127	127-81	127 250×550	81	坡道平面(大)	3,650,000
B2-126	126-82	126 350×600			-
B2-125	125-82	125 250×550	82	坡道平面(大)	3,450,000
B2-124	124-82	124 250×600	82	坡道平面(大)	3,500,000
B2-123	123-82	123 250×550	82	坡道平面(大)	3,400,000
B2-122	122-82	122 230×550			-
B2-121	121-82	121 250×550	82	坡道平面(大)	3,400,000
B2-120	120-82	120 250×550	82	坡道平面(大)	3,400,000
B2-119	119-82	119 250×550	82	坡道平面(大)	3,400,000
B2-118	118-82	118 250×550	82	坡道平面(大)	3,400,000

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
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)分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元位置代碼」如下：

A1-8F
共 1 個單元。

(二)汽車停車位部分：

本人申請分配汽車停車位之「車位編號」如下：

123-B2 更正：B2-123
共 1 個車位。

此致 房建建設股份有限公司

本人：_____ (簽名蓋章)

統一編號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中華民國 年 月 日

陸、其他事項及更新辦理進度

實施者風險控管方案-不動產開發信託

■本案風險控管將依都市更新條例第36條規定採「不動產開發信託」辦理

...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

115

實施進度

- 本案總更新時程約需75月，包含：
- 事業及權變計畫審議期約24月
 - 補償、拆除及請照約6月
 - 施工期約39月
 - 其餘為準備期 6月，包含申請減稅、派發補償金等
(事業計畫及權變計畫報核至更新成果備查)



116

■ 相關資訊聯絡窗口

■ 政府相關部門諮詢方式

- ✓ 國土管理署 / 都市更新入口網
<https://twur.cpami.gov.tw/>
- ✓ 諮詢電話：02-87712542
- ✓ 臺北市政府都市更新處 / 都更法令
<https://uro.gov.taipei/News.aspx?n=F511910B5A36351D&sms=234E13F5FE7D88EA>
- ✓ 諮詢電話：02-2781-5696#3093

■ 實施者：昇宏昌建設股份有限公司

- ✓ 聯絡人：黃仁文
- ✓ 聯絡電話：02-25529581、0938-877-785
- ✓ 聯絡地址：臺北市大同區民權西路108號3樓之1

■ 設計團隊：葉佳奇建築師事務所

- ✓ 聯絡電話：02-2700-0060
- ✓ 聯絡地址：臺北市大安區信義路四段233號8樓

■ 規劃團隊：邑晨都市更新股份有限公司

- ✓ 聯絡電話：02-2331-6668
- ✓ 聯絡地址：臺北市中正區南陽街1號5樓

■ 專業估價者(領銜)：巨秉不動產估價師聯合事務所

- ✓ 聯絡電話：02-2503-3331
- ✓ 聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5



感謝聆聽，敬請指教