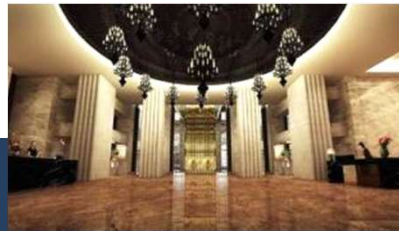




第二次說明會暨專業
估價者選任作業會議

變更臺北市北投區振興段 三小段707地號等57筆土地

都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



簡 報 大 綱

實施者引言

專業估價者選任作業

本案後續推動進度

建築規劃設計

聯絡資訊

實施者：順天建設股份有限公司
規劃單位：台大土地重劃股份有限公司
建築設計：黃翔龍建築師事務所

中華民國113年01月24日

時 間	內 容
2 : 30-2 : 40	簽 到
2 : 40-2 : 50	發起人 引言 順天建設股份有限公司
2 : 50-3 : 20	專業估價者選任作業
3 : 20-3 : 30	本案後續推動進度
3 : 30-3 : 45	建築規劃設計說明
3 : 45-4 : 00	綜合討論

實施者引言

順天建設股份有限公司

配合多數所有權人需求，變更實施者為順天建設股份有限公司

	順天建設股份有限公司	台大興興業股份有限公司
核准設立日期	民國76年	民國98年
代表人	柯興樹	柯興樹
統編	22764965	24325372
資本額	35億	5千萬
實收資本額	2,804,667,420	41,500,000
已發行股份總數(股)	280,466,742	4,150,000
關係	母公司	子公司

公司基本資料

統一編號	24325372 訂閱
公司狀況	核准設立 「查詢最新營業狀況請至 財政部稅務入口網」
公司名稱	台大興興業股份有限公司 Google搜尋 「國際貿易署廠商英文名稱查詢(限經營出進口或買賣業務者)」
章程所訂外文公司名稱	
資本總額(元)	50,000,000
實收資本額(元)	41,500,000
每股金額(元)	10
已發行股份總數(股)	4,150,000
代表人姓名	柯興樹
公司所在地	臺北市松山區八德路4段245巷52弄17號1樓 電子地圖

董監事資料(序號依據公司基本資料內容顯示)

最近一次登記當屆董監事任期：111年04月12日 至 114年04月11日 (有關董監事當屆任期，為公司辦理董監事登記時所提供之資訊，並非法定登記事項，且可能因公司是否進行改選而有變動。如需再行確認者，請另洽該公司或登記主管機關查詢。)

序號	職稱	姓名	所代表法人	持有股份數(股)
0001	董事長	柯興樹	順天建設股份有限公司	4,026,560
0002	董事	林丙申	順天建設股份有限公司	4,026,560
0003	董事	林益任	順天建設股份有限公司	4,026,560
0004	董事	沈琬雯	順天建設股份有限公司	4,026,560
0005	董事	柯啓煜	順天建設股份有限公司	4,026,560
0006	監察人	巫文傑		0
0007	監察人	宋小英		100,440

公司基本資料

統一編號	22764965	訂閱
公司狀況	核准設立 「查詢最新營業狀況請至 財政部稅務入口網 」	
公司名稱	順天建設股份有限公司 Google搜尋 「 國際貿易署廠商英文名稱查詢(限經營出進口或買賣業務者) 」	
章程所訂外文公司名稱		
資本總額(元)	3,500,000,000	
實收資本額(元)	2,804,667,420	
每股金額(元)	10	
已發行股份總數(股)	280,466,742	
代表人姓名	柯興樹	
公司所在地	臺中市西屯區文心路2段201號3樓 電子地圖	

專業估價者

選任作業

❖ 都市更新條例§50

1. 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由**實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之**。
2. 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**。

實施者指定專業估價單位為「**麗業不動產估價師聯合事務所**」

專業估價者選任作業流程

通知

選任十日前通知全體土地所有權人、公正第三方見證人

通知函已於1月12日掛號寄出

依都市更新權利變換實施辦法§7規定，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。選任時，應有公正第三人在場見證。

見證人

由實施者邀請周進文律師擔任見證人

確認籤數

宣布臺北市專業估價者建議名單數量及確認實際籤數

以臺北市政府112年8月15日府都新字第1126016217號函所公告之「臺北市專業估價者建議名單」(簡報P10-13)扣除「麗業不動產估價師聯合事務所」(編號64、65、66)為抽籤對象，並以各該事務所包含之估價者人數為籤數。

公開抽籤

將籤丟入籤筒，由見證人抽出二家正取、五家備取估價師事務所

確認抽籤結果

見證人確認估價師選任結果

若有事務所重複情形，則繼續抽至不重複為止。

專業估價者名單

臺北市專業估價者建議名單112年8月15日府都新字1126016217號函

編號	事務所名稱	姓名	編號	事務所名稱	姓名
1	中聯不動產估價師事務所	廖逢麟	19	李林國際不動產估價師聯合事務所	李忠憲
2	中華不動產估價師聯合事務所	謝典璟	20	宏大不動產估價師聯合事務所	卓輝華
3	元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義嚴	21	宏大不動產估價師聯合事務所	謝國鏞
4	元宏不動產估價師聯合事務所	黃莉芳	22	宏大不動產估價師聯合事務所	郭國任
5	元宏不動產估價師聯合事務所	林冠廷	23	宏大不動產估價師聯合事務所	林韋宏
6	元大不動產估價師事務所	王冠元	24	宏大不動產估價師聯合事務所	陳品妤
7	永聯不動產估價師事務所	游振輝	25	宏大不動產估價師聯合事務所	陳奕王
8	永誠不動產估價師事務所	郭大誠	26	宏大不動產估價師聯合事務所	聶湘明
9	台灣大華不動產估價師聯合事務所	張義權	27	宏大不動產估價師聯合事務所	陳柏宏
10	台灣大華不動產估價師聯合事務所	林震星	28	中泰不動產估價師聯合事務所	鐘少佑
11	巨秉不動產估價師聯合事務所	張能政	29	中泰不動產估價師聯合事務所	鄭惟元
12	巨秉不動產估價師聯合事務所	李方正	30	中泰不動產估價師聯合事務所	謝坤龍
13	巨秉不動產估價師聯合事務所	賴晉緯	31	尚上不動產估價師聯合事務所	王鴻源
14	禾欣不動產估價師事務所	蕭祈欣	32	政大不動產估價師聯合事務所	蕭麗敏
15	正一不動產估價師事務所	林明宏	33	政大不動產估價師聯合事務所	楊峻璋
16	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所	施甫學	34	信義不動產估價師聯合事務所	遲維新
17	宇豐不動產估價師聯合事務所	胡毓忠	35	信義不動產估價師聯合事務所	王士鳴
18	宇豐不動產估價師聯合事務所	陳志豪	36	信義不動產估價師聯合事務所	紀亮安

專業估價者名單

臺北市專業估價者建議名單112年8月15日府都新字1126016217號函

編號	事務所名稱	姓名	編號	事務所名稱	姓名
37	信義不動產估價師聯合事務所	蔡文哲	53	遠見不動產估價師事務所	陳諶
38	高力國際不動產估價師聯合事務所	柯鳳茹	54	遠見不動產估價師事務所	王文明
39	陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光	55	瑞普國際不動產估價師事務所	吳紘緒
40	連邦不動產估價師聯合事務所	連琳育	56	瑞普國際不動產估價師事務所	蔡友翔
41	連邦不動產估價師聯合事務所	賴昇鋒	57	瑞普國際不動產估價師事務所	徐珣益
42	高源不動產估價師聯合事務所	陳碧源	58	葉美麗不動產估價師聯合事務所	葉美麗
43	高源不動產估價師聯合事務所	邱義忠	59	德天不動產估價師聯合事務所	劉詩愷
44	敏達不動產估價師事務所	詹勳敏	60	戴德梁行不動產估價師事務所	楊長達
45	鴻創不動產估價師事務所	紀國鴻	61	戴德梁行不動產估價師事務所	胡純純
46	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	葉玉芬	62	戴德梁行不動產估價師事務所	蔡家和
47	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	張宏楷	63	戴德梁行不動產估價師事務所	李根源
48	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	戴廣平	64	麗業不動產估價師聯合事務所	陳玉霖
49	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	張譯之	65	麗業不動產估價師聯合事務所	羅一翬
50	景瀚不動產估價師聯合事務所	洪啟祥	66	麗業不動產估價師聯合事務所	詹繡瑛
51	景瀚不動產估價師聯合事務所	吳右軍	67	中鼎不動產估價師事務所	簡武池
52	景瀚不動產估價師聯合事務所	陳怡均	68	坤實不動產估價師事務所	葉建源

扣除

專業估價者名單

臺北市專業估價者建議名單112年8月15日府都新字1126016217號函

編號	事務所名稱	姓名	編號	事務所名稱	姓名
69	中華徵信不動產估價師聯合事務所	巫智豪	84	益誠不動產估價師事務所	高裕政
70	中華徵信不動產估價師聯合事務所	張大成	85	全國不動產估價師事務所	張子亮
71	中華徵信不動產估價師聯合事務所	李韋儒	86	天下不動產估價師聯合事務所	張峯嘉
72	揚捷不動產估價師聯合事務所	葉又銘	87	黃小娟不動產估價師事務所	黃小娟
73	生耕不動產估價師事務所	陳詩蘋	88	廣福不動產估價師事務所	黃國保
74	寶源不動產估價師事務所	葉紫光	89	昇揚不動產估價師聯合事務所	樂中文
75	仲量聯行不動產估價師事務所	徐國竣	90	江庭芳不動產估價師事務所	江庭芳
76	禾仲不動產估價師聯合事務所	馬啓彬	91	正聯國際不動產估價師聯合事務所	趙基榮
77	行遠不動產估價師事務所	黃景昇	92	正聯國際不動產估價師聯合事務所	趙習蜂
78	誠石不動產估價師事務所	王志瑛	93	佳駒不動產估價師聯合事務所	徐昌駿
79	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所	林金生	94	鴻廣不動產估價師事務所	許志安
80	展茂不動產估價師聯合事務所	蔡明航	95	華信不動產估價師聯合事務所	江晨旭
81	宏邦不動產估價師聯合事務所	李青塘	96	環宇不動產估價師聯合事務所	趙惠美
82	文山不動產估價師事務所	賴洪岳	97	理德不動產估價師聯合事務所	陳岳嶺
83	泛亞不動產估價師聯合事務所	楊閔安	98	理德不動產估價師聯合事務所	曾郁凱

專業估價者名單

臺北市專業估價者建議名單112年8月15日府都新字1126016217號函

編號	事務所名稱	姓名	編號	事務所名稱	姓名
99	卓越不動產估價師聯合事務所	楊祥銘	112	友宏不動產估價師聯合事務所	楊瓊慈
100	列科法不動產估價師事務所	顏光斌	113	友宏不動產估價師聯合事務所	王澤仁
101	長興不動產估價師聯合事務所	吳國仕	114	天易不動產估價師聯合事務所	莊濰銓
102	長興不動產估價師聯合事務所	林涵瑜	115	天易不動產估價師聯合事務所	陳穎貞
103	長興不動產估價師聯合事務所	黃健誌	116	天易不動產估價師聯合事務所	朱延麒
104	哲宇不動產估價師聯合事務所	郭春鈺	117	城大不動產估價師聯合事務所	黃俞瑄
105	大有國際不動產估價師聯合事務所	王璽仲	118	展碁不動產估價師聯合事務所	張志明
106	地家不動產估價師聯合事務所	白志杰	119	展碁不動產估價師聯合事務所	袁漢昇
107	地家不動產估價師聯合事務所	林俊翰	120	展碁不動產估價師聯合事務所	簡淑媛
108	陸德不動產估價師聯合事務所	紀孟偉	121	庭譽不動產估價師聯合事務所	張瑜晏
109	歐亞不動產估價師聯合事務所	周士淵	122	台住不動產估價師事務所	黃國義
110	歐亞不動產估價師聯合事務所	蘇彩茸	123	易翔不動產估價師事務所	王政倫
111	中信不動產估價師聯合事務所	江晨仰	124	信彩不動產估價師事務所	邱纓喬

本案後續推動進度

實施進度

- 計畫核定公告實施
 - 審議會
 - 聽證會
 - 都更幹事會及權變小組審議
 - 都市設計審議
 - 公開展覽及公聽會
 - 變更事業計畫及權變計畫報核 (暫定9月)
 - 選屋期30日/公開抽籤 (暫定7月)
 - 自辦公聽會 (暫定6月)
 - 更新前後價值估算 (暫定2-5月)
 - 專業估價者選任作業 (現階段)
- 進入市府程序

約1.5年

變更事業計畫及權變計畫

- 地上物拆除/整地
- 拆遷公告/舊屋點交
- 申請建照/拆照

約6個月

建照申請
(點交拆除)

- 計畫完成與成果備查
- 產權登記/驗收交屋
- 工程施工/取得使用執照

約3年

興建工程
(產登/交屋)

※預計下次辦理公聽會之前將於會前寄送公聽會開會通知及相關文件，包含：

1. 變更事業計畫同意書
2. 建物及停車位位置編號面積及價值資料
3. 權利變換意願調查表
4. 更新後分配位置申請書

建築規劃設計

黃翔龍建築師事務所

簡報綱要

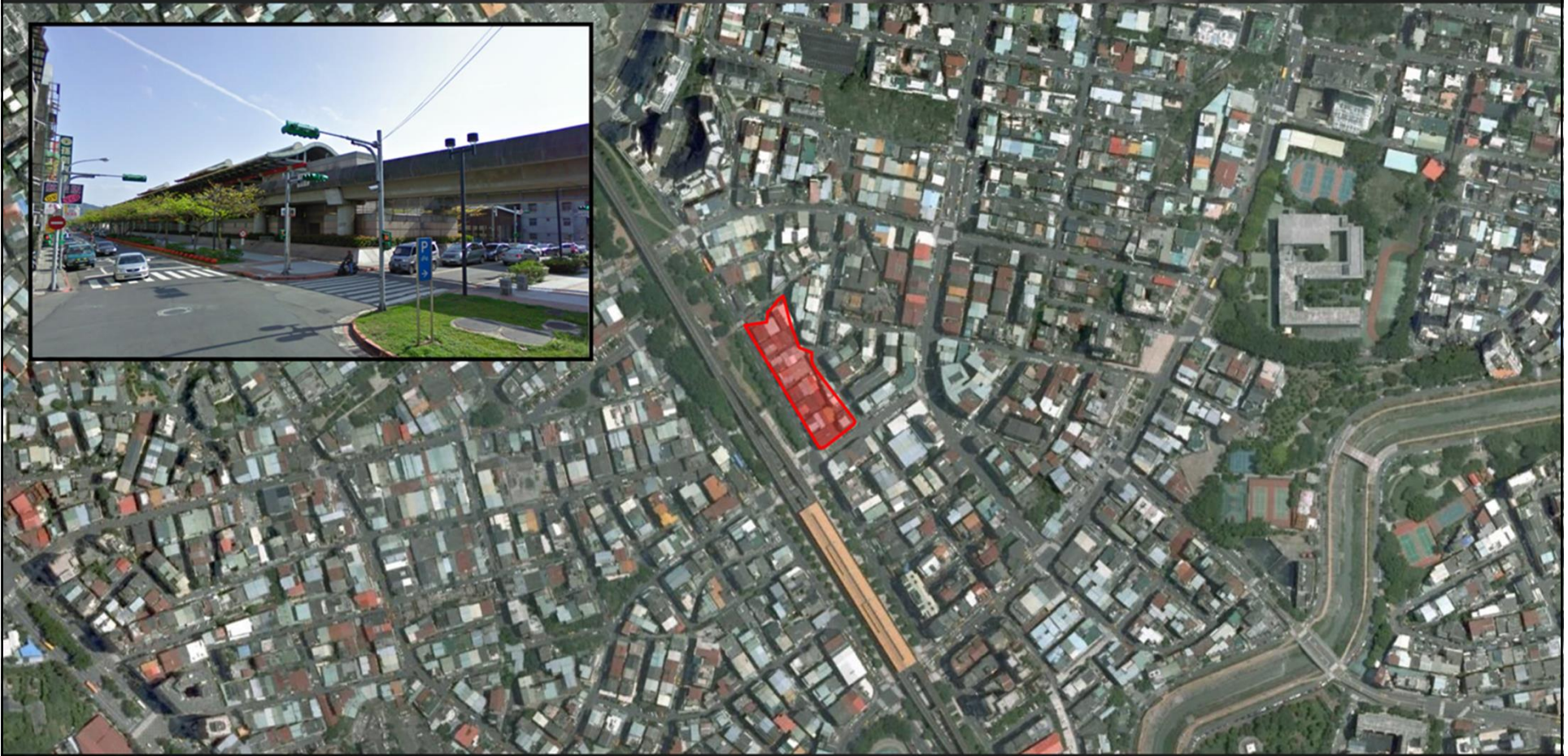
- 一、地理環境概況
- 二、基地現況
- 三、基地分析
- 四、法規分析
- 五、建築規劃說明



一、地理環境概況



基地位於台北市北側，緊鄰關渡平原與陽明山國家公園，地理位置優越，自然資源豐富。
座落捷運帶狀公園第一排，座擁寬闊視野；緊鄰捷運明德站，交通便利。



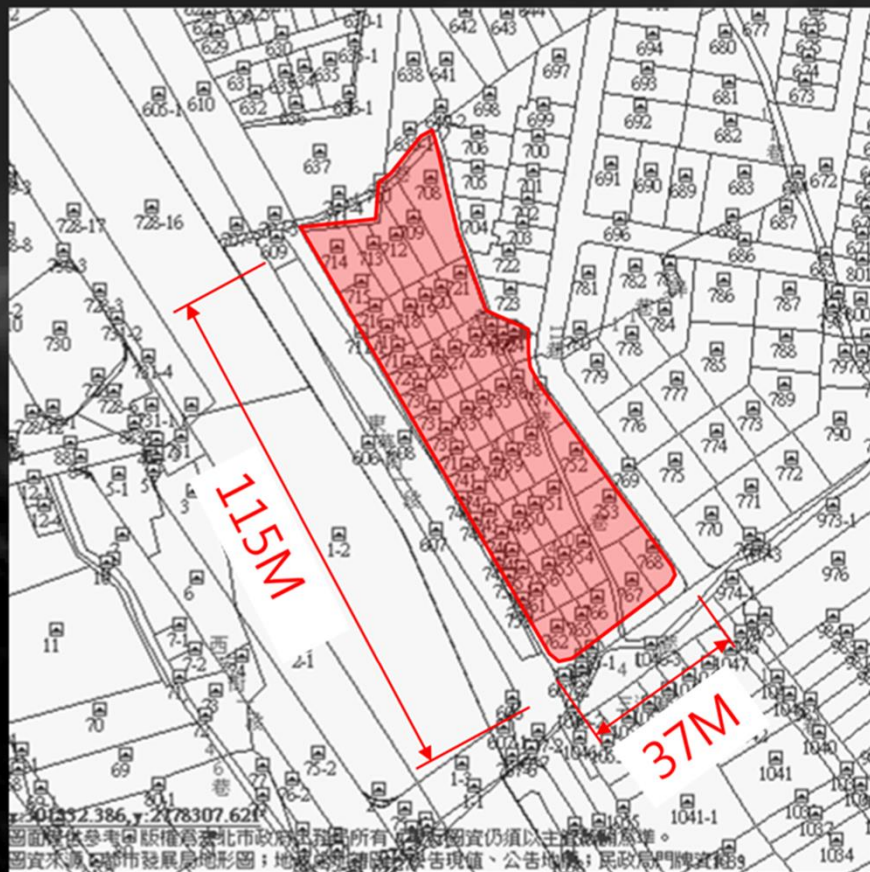
二、基地分析



(一)地籍圖及都市計畫圖：

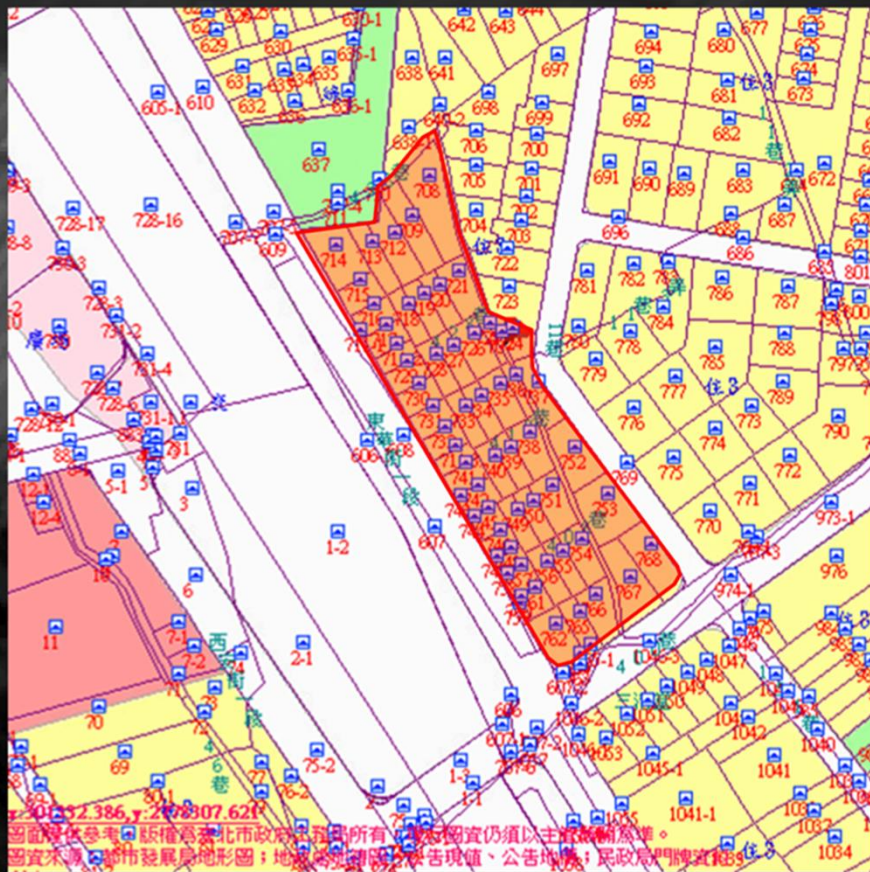
順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

地籍圖：



臺北市 北投區 振興段 三小段 707地號 等
57筆，面積=3,888 m^2

都市計畫圖：



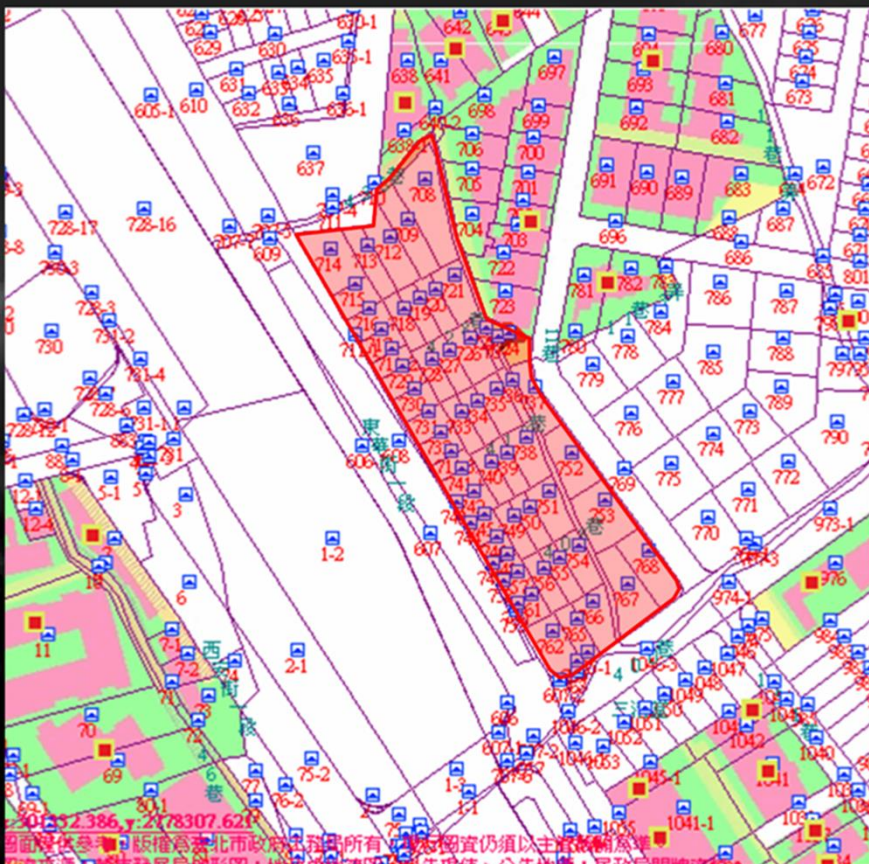
使用分區為住三：
建蔽率=45%，容積率=225%。



(二)現況圖及套繪圖：

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

套繪圖：



基地內現有建築屬較早期所興建，故均無辦理套繪。

現況圖：



基地現況均為二~四樓加蓋住宅，戶戶緊密相連，通風、採光、安全較不足，透過都更重建，可提高居住品質與結構安全，並為住戶創造更高財富價值。



A.O.E. ARCHITECT & ASSOCIATES

(三)交通動線分析

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



透過石牌路及中山北路，可迅速通往北投、天母與市中心，交通動線四通八達。
緊鄰捷運明德站，交通建設完善，且教育資源豐富，基地環境相當優越。



三、基地現況



(一) 基地環境

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



Image © 2008 DigitalGlobe
© 2008 Kingway Ltd.
© 2008 Europa Technologies

Google

V.E. ARCHITECT & ASSOCIATES

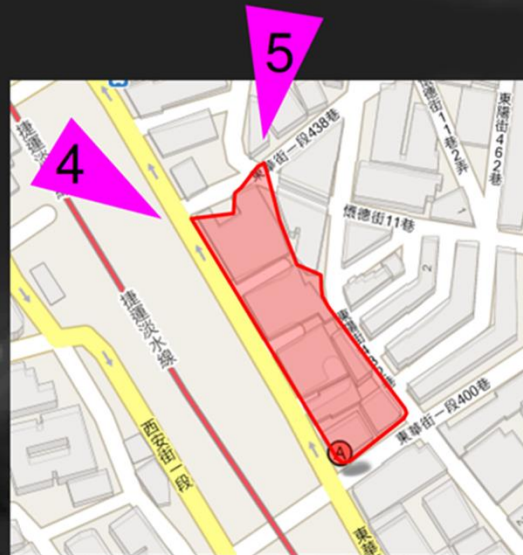
(二)基地相片-1

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



(二)基地相片-2

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



四、法規分析



本次擬爭取獎勵項目

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

		獎勵項目	申請額度	
原核定計畫	△F3	更新時程獎勵	7.00%	
	△F5	1.量體、造型、色彩及座落方位與環境調和獎勵	10.00%	
		3.留設人行步道獎勵	11.37%	
		5.更新基地規模	3.80%	
		6.建築基地及建築物採綠建築設計	6.00%	
△F	都市更新總獎勵額度 (上限為50%)	38.09%		
本次預計申請容積獎勵項目	中央獎勵	#6 建築物結構安全條件獎勵	8%	
		#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	6%	
		#12 無障礙環境設計獎勵	3%	
		#13 耐震設計獎勵	10%	
		#14 時程獎勵	3.5%	
		#15 基地規模獎勵	7.4%	
	北市獎勵	都市環境貢獻	建築規劃設計(二)兩水流出抑制設施	1%
			建築規劃設計(三)留設供人行走之地面道路或騎樓	11.00%
			建築規劃設計(四)符合審議原則	3%
	△F	都市更新總獎勵額度 (上限為50%)	52.90%→擬爭取上限 50%	
	其他	D5繳納代金	可申請開發許可地區容積獎勵 (上限為30%)	擬爭取上限 30%
	合計總容積額度 (不得超過基準容積2倍)			擬爭取80%



產能表

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

基地基本允件及獎勵面積概算					
基地面積	3888m ² (預計分割7.29m ² 道路用地)				
基準允建	8731.60m ² (2641.31坪)				
都更獎勵	50%				
TOD獎勵	30%				
總銷售面積	預估24890.86m ² (7529.49坪)				
總建造面積	預估30608.77m ² (9259.15坪)				
總戶數	216				
總車位數	224				
樓層	A棟	地上18層	B棟	地上18層	地下4層

本案依：

- 1.修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案
- 2.臺北市都市更新自治條例
- 3.建築技術規則
- 4.臺北市土地使用分區管制自治條例

為設計法規之依據。



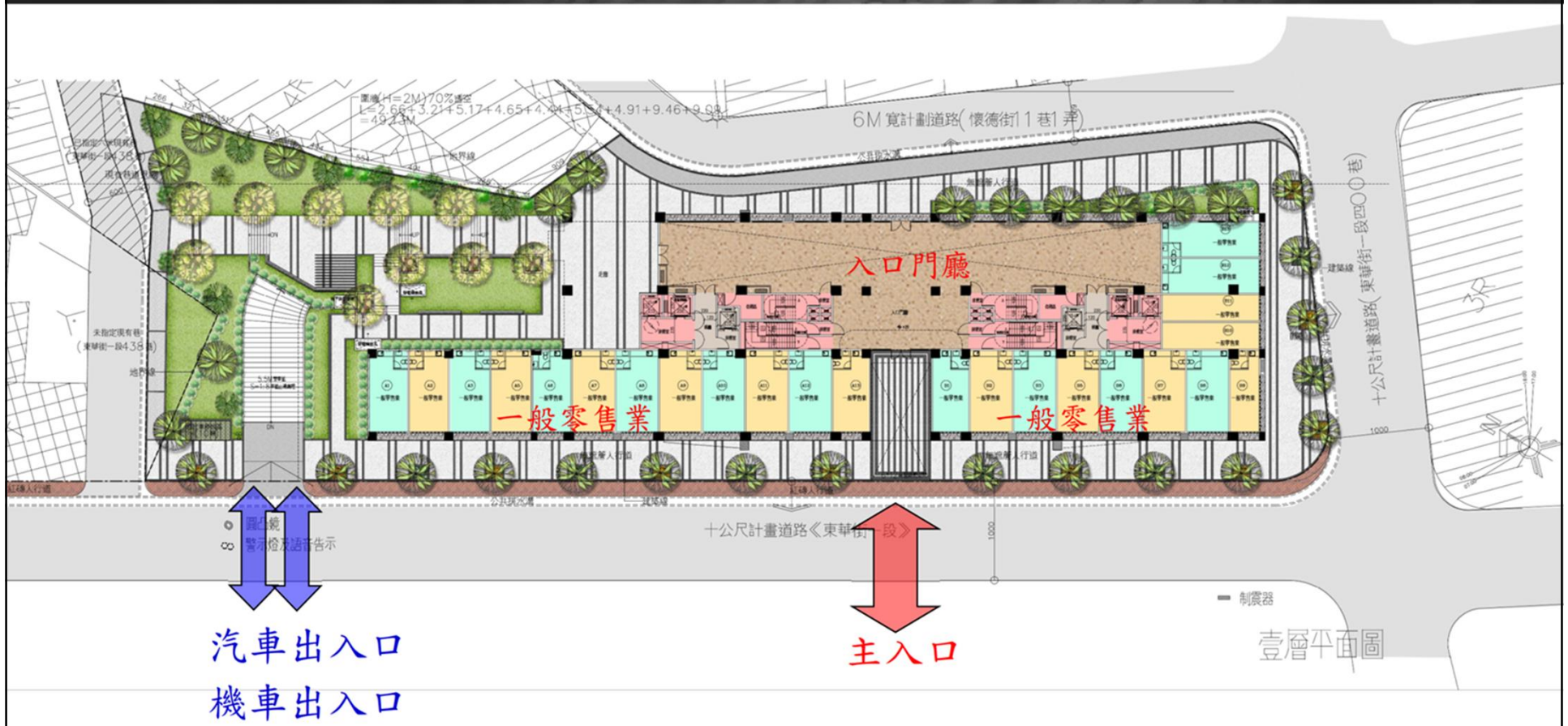
五、建築規劃說明



一層平面圖

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

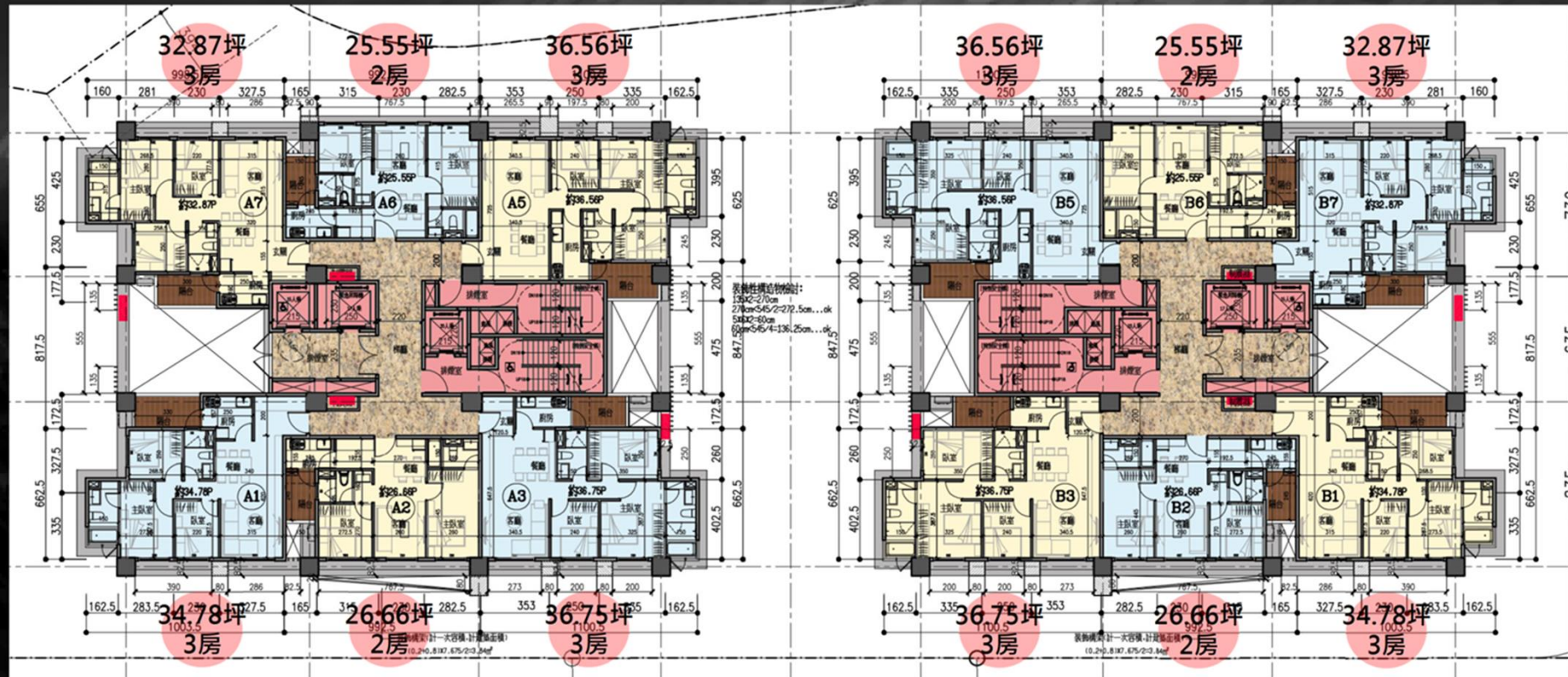
規劃為一般零售業及入口門廳



標準層平面圖

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

主要產品為32~36坪(3房)及25~265坪(2房) , 可彈性合併規劃使用。



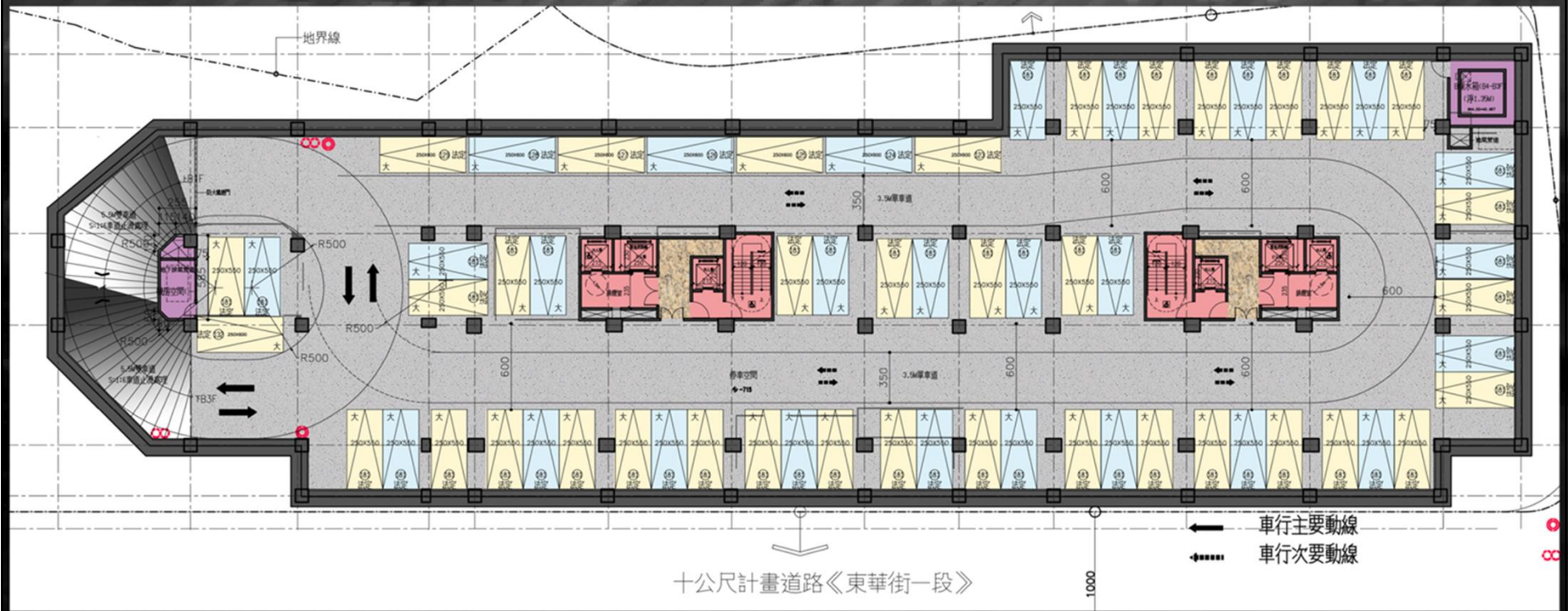
地下層平面



地下二至三層平面圖

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

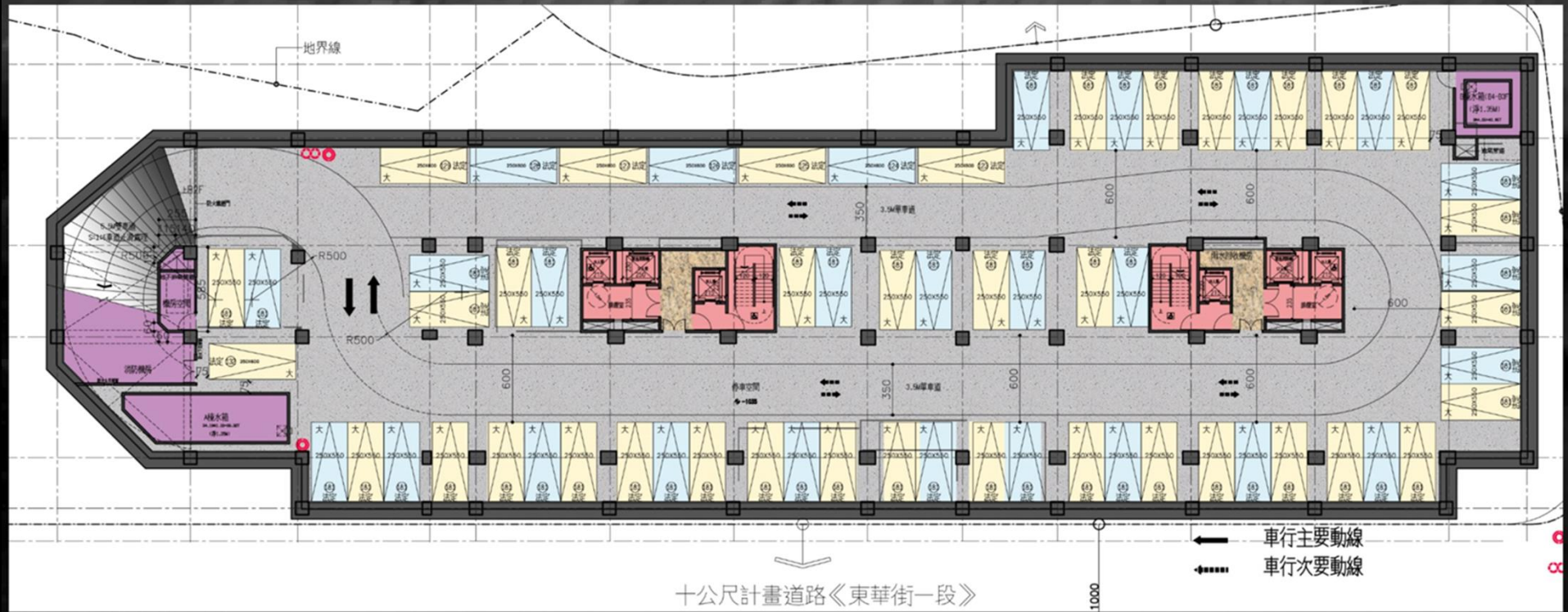
總樓地板面積：2719.79m²
汽車位：63 輛



地下四層平面圖

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

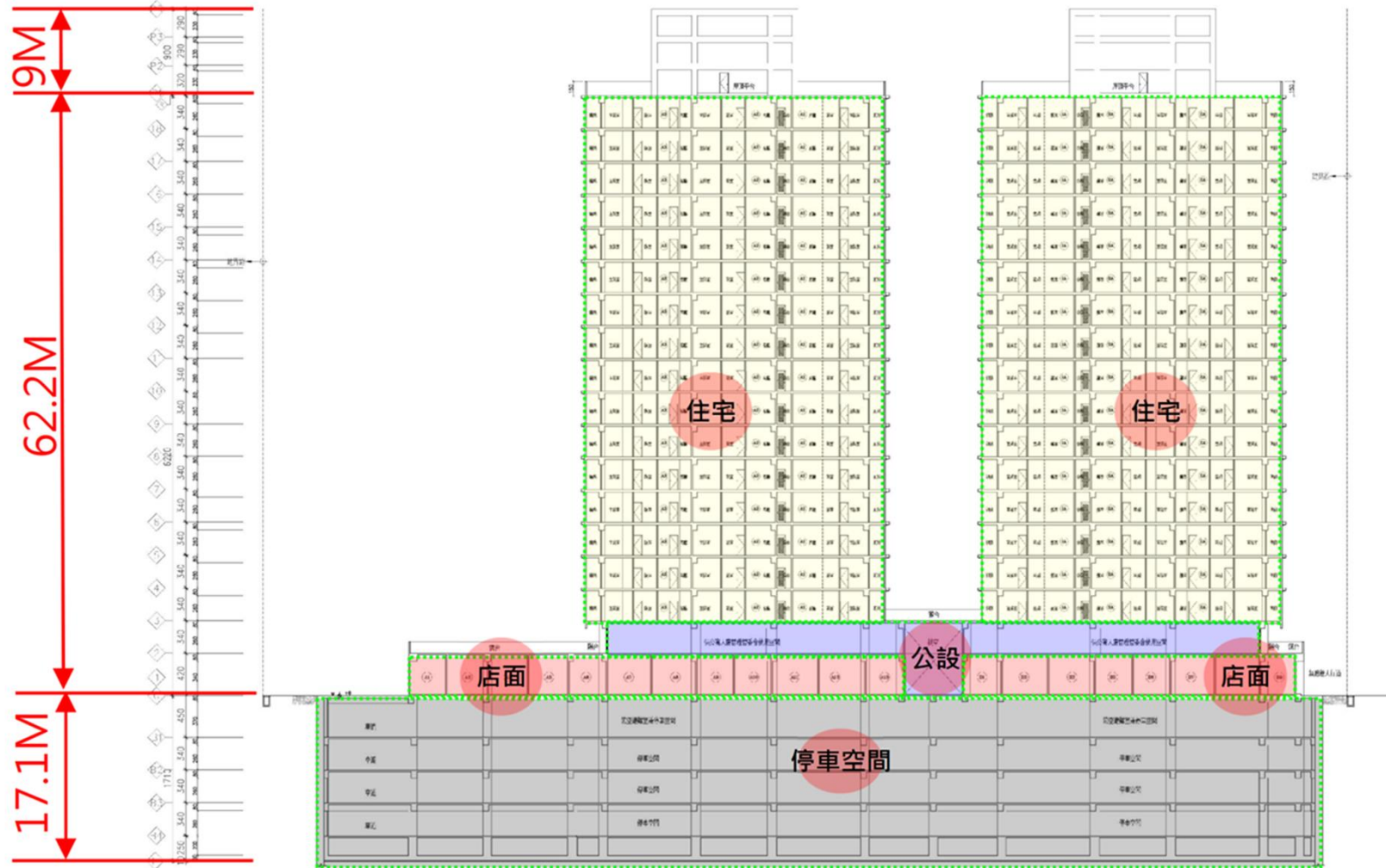
總樓地板面積：2719.79m²
汽車位：64 輛



橫向剖面圖

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案

樓層使用3-18層為住宅使用，二層為公設使用，一層為公設及店面，地下室為停車空間。
建築物高度為62.2公尺，地下室開挖四層深度為17.1公尺。



1-31-01 橫向總剖面圖 Scale:1/300

日景模擬

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



夜景模擬

順天建設 台北市 北投區 振興段 住宅規劃案



- ❖ 為了順利推動都市更新事業，請各位所有權人盡可能出席相關會議，協助簽署同意書及相關文件。
- ❖ 有任何資訊我們都會貼在本案專屬網站：

www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/



- ❖ 有任何問題或意見都歡迎您致電給規劃團隊。

規劃團隊聯絡人：周長舉 經理

電話：0933-039-928 / (02) 2363-7258

電子信箱：taita@taitaland.com.tw

簡報結束，謝謝指教

順天建設股份有限公司

