

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

公聽會簡報

簡 報 大 綱

辦理緣起

變更事業計畫內容說明

權利變換計畫內容說明



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
估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價師聯合事務所

中華民國113年10月30日

時 間	內 容
2 : 30-2 : 40	簽到
2 : 40	會議開始
2 : 40-2 : 45	主席致詞
2 : 45-3 : 20	變更事業計畫 及擬訂權利變換計畫說明
3 : 20-3 : 40	學者專家及居民代表致詞
3 : 40-4 : 00	詢問與答覆
4 : 00	散會

相關出席人員

- ❖ 臺北市都市更新處
- ❖ 臺北市北投區裕民里里長
- ❖ 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
- ❖ 估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價聯合師事務所



辦理緣起

辦理緣起與法令依據

❖ 辦理緣起

- **98年2月5日**府都新字第09707980900號函核准劃定「臺北市北投區振興段三小段707地號等57筆土地更新單元」。
- **111年9月13日**府都新字第11160039173號函公告實施「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案」。
- **採納所有權人意見**，本案改以108年發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」、111年發布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「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」調整容積獎勵及建築結構，**申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核**。

❖ 法令依據

- 依「**都市更新條例**」**第32條**、**第37條**及**第48條**規定辦理**變更事業計畫及擬訂權利變換計畫**，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「**都市更新條例施行細則**」**第8條**及**第18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。應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

公聽會辦理公告及通知方式

❖ 刊登報紙

- 依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.10.17~113.10.19)。

❖ 張貼公告

- 依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

❖ 主管機關電腦網站刊登公告

- 依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.gov.taipei>)/便民服務/自辦公聽會。

❖ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

- 於113年10月17日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信方式周知更新單元內門牌戶。

❖ 專屬網頁

- www.sweeten.com.tw/projects/北投振興段都更案/



變更事業計畫內容

- ① **實施者**：由台大興興業股份有限公司變更為順天建設股份有限公司
- ② **建築容積獎勵**：依據內政部108年發布之「都市更新建築容積獎勵辦法」、臺北市政府111年發布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「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」申請，並調整建築規劃配置。
- ③ **財務計畫**：依據110年發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年發布之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列。
- ④ **土地筆數**：原為57筆地號，本次變更調整為59筆地號，其中新增之762-1及768-1等2筆地號為762地號及768地號於民國112年逕為分割劃出，故範圍及面積皆不變。

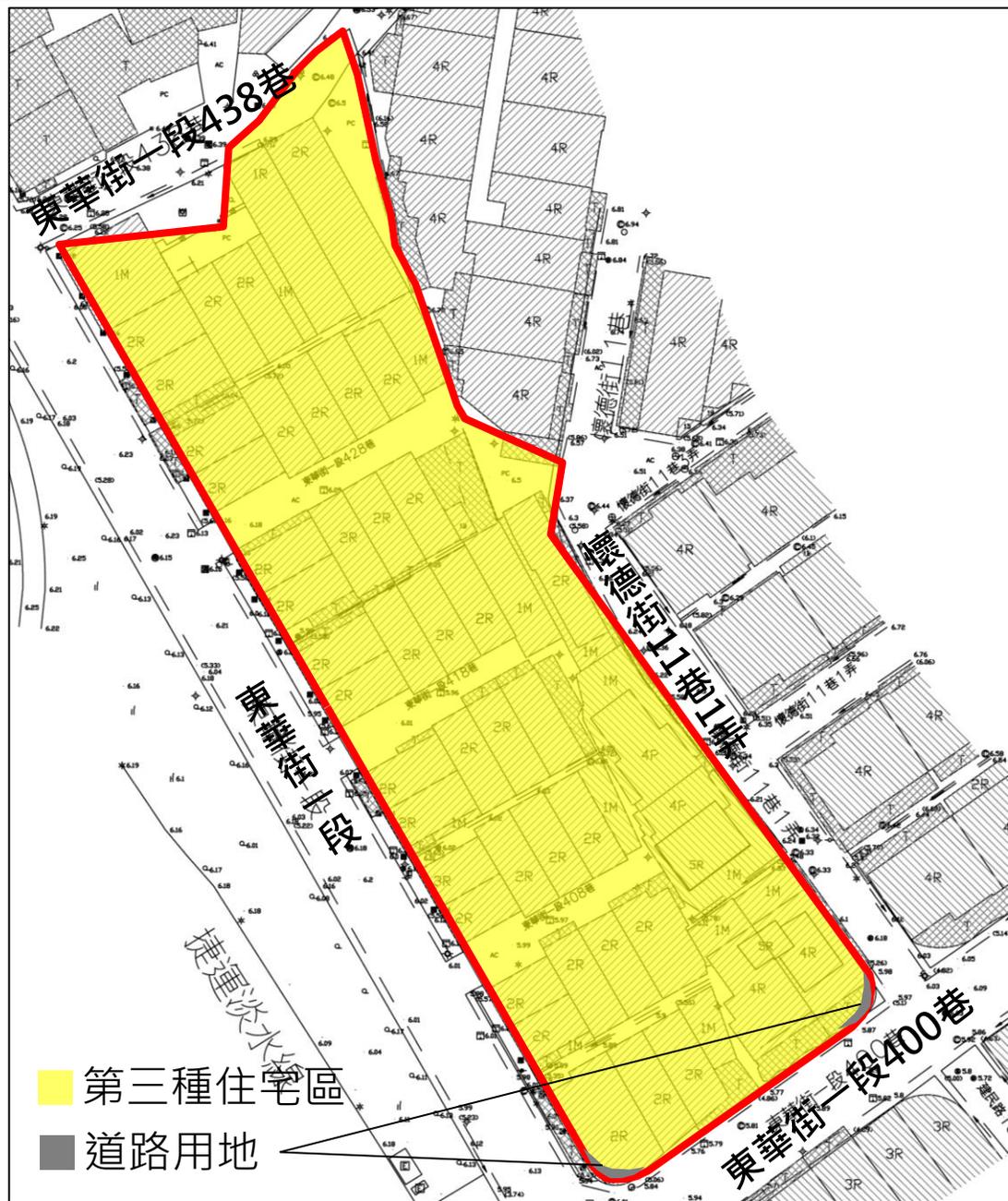
更新單元周邊區位關係

❖ 位置

- 本基地位於東華街一段、懷德街11巷1弄、東華街一段438巷及東華街一段400巷所圍成之街廓。
- 位於捷運明德站北側。

❖ 土地使用分區

使用分區	面積(m ²)
道路用地	8.94
第三種住宅區	3,879.06



更新單元範圍、面積及權屬

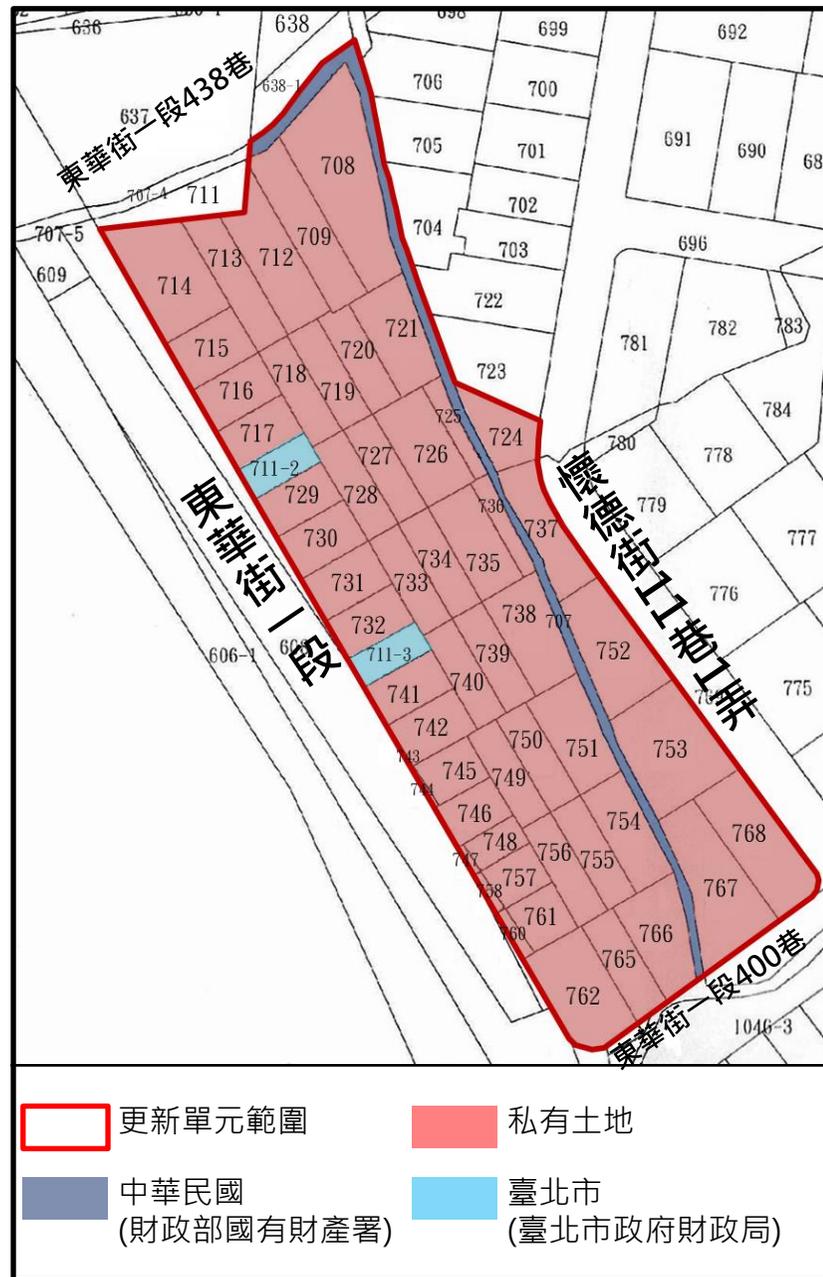
❖ 範圍、面積

- 為臺北市政府98年2月5日公告自行劃定更新單元。屬非完整街廓。
- 共計59筆地號，土地面積共計3,888m²。

❖ 土地權屬

- 除707地號為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署，711-2及711-3地號為臺北市所有，管理單位為臺北市財政局以外，其餘為私有。

土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
中華民國 (財政部國有財產署)	176	4.53%	1	1.35%
臺北市 (臺北市財政局)	75	1.93%	1	1.35%
私有土地	3,637	93.54%	81	97.30%
總計	3,888	100%	83	100%



變更事業計畫同意書簽署

❖ 請出具同意書以利提送變更都市更新事業計畫申請審議

- 上方紅色虛線內資訊由實施者填具，請核對所有權人姓名、土地及建物資訊。
- 下方紅色虛線內請所有權人協助填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。
- 若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

附件一

序號：○

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫同意書
本人○○○同意參與由順天建設股份有限公司為實施者申請之「變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____%。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	北投區		
地段	振興段		
小段	三小段		
地號	○○○		
土地面積(m ²)	○○○		
權利範圍	○/○		
持分面積(m ²)	○○○		

(二)建物

建號	○○○		
建物門牌號	○○○○○○○		
坐落地號	地段	○○	
	小段	○○○	
	地號	○○○	
	建物層次/總樓層數	○/○	
樓地板面積(m ²)	主建物總面積(A)	○○○	
		附屬建物面積(B)	
	共有部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積E=C*D	
權利範圍(F)	○/○		

以上樓板面積內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：○○○ (姓名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (姓名蓋章)
 統一編號： 統一編號：
 聯絡地址： 簽署 聯絡地址： 簽署
 聯絡電話： 人印 聯絡電話： 人印

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚電經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

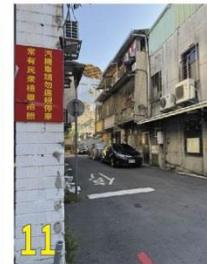
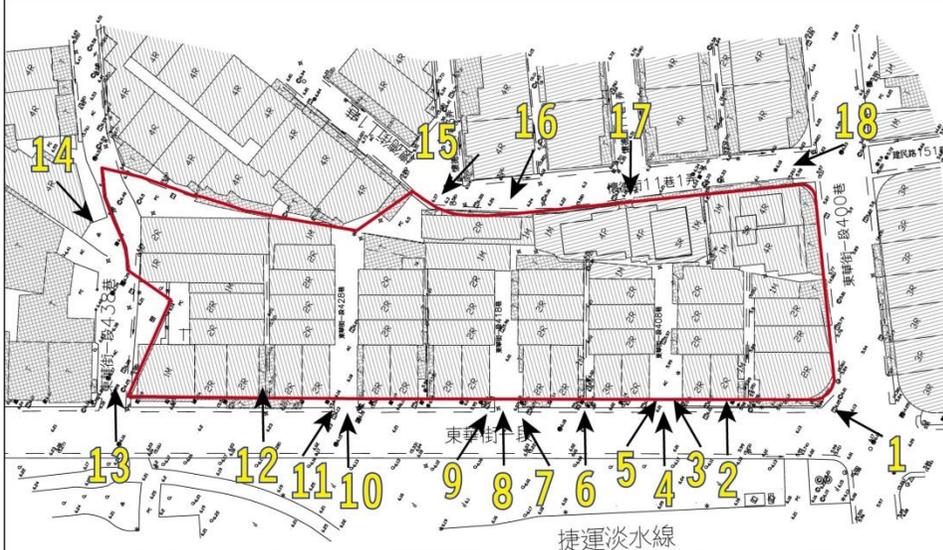
變更事業計畫同意書比例

❖ 都市更新條例第37條

- 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。
- 本案係依第23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**。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,888.00	84	4,854.14	73
公有 (a)	251	2	0	0
私有 (b=A-a)	3,637.00	82	4,854.14	73
排除 (c)	187.00	0	209.00	1
計算總和 (B = b-c)	3,450.00	81	4,645.14	72
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%

更新單元範圍現況照片



圖例及說明

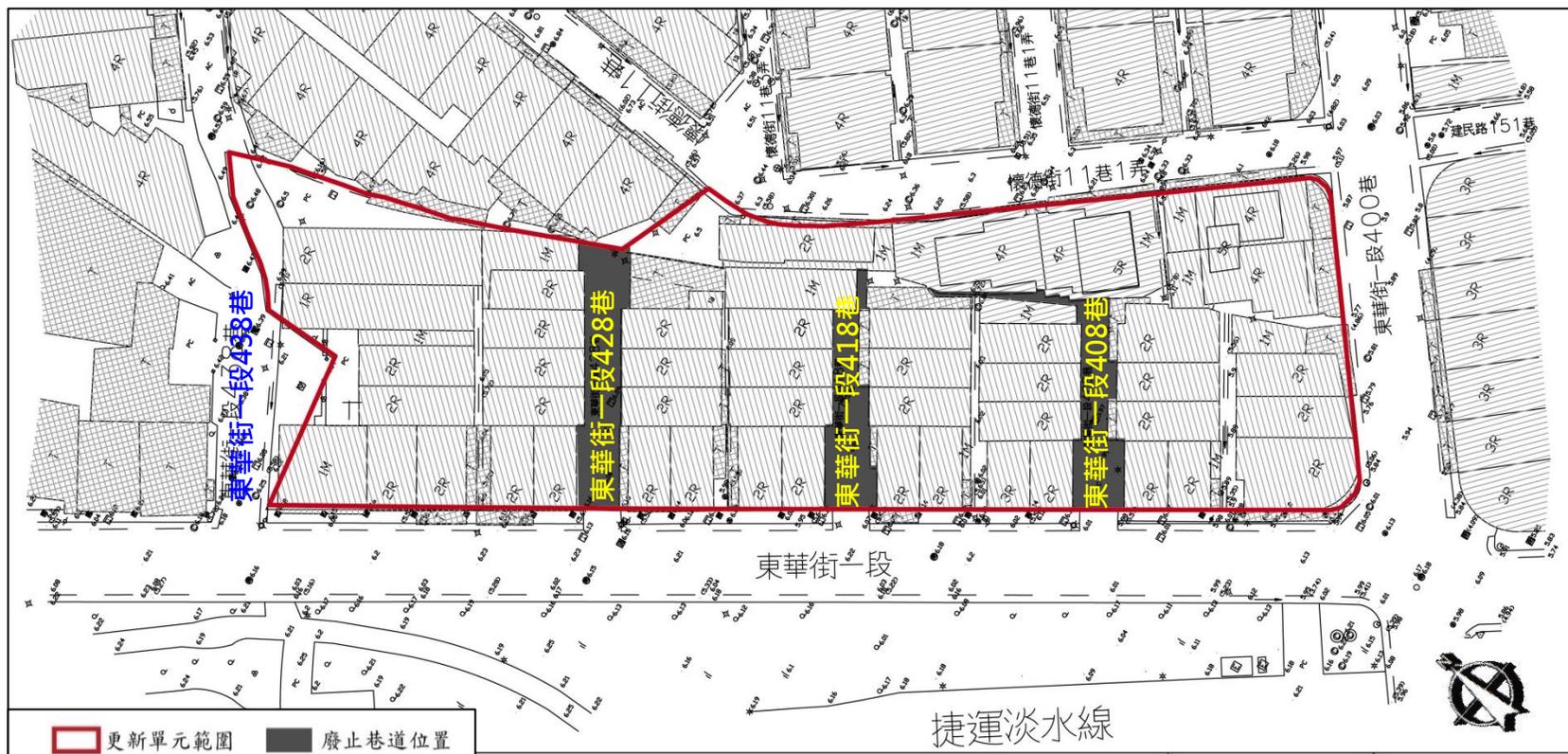
指北

 更新單元範圍



現有巷道廢止或改道計畫

- ❖ 更新單元基地內東華街一段408、418、428巷為4M既成巷道，為配合未來更新單元之整體建築規劃配置，將依臺北市都市更新自治條例第10條之規定，廢止該等巷道。
- ❖ 北側東華街一段438巷部分位於基地內，未來以現有寬度再退縮2M進行留設，不予以廢巷



建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 (m ²)	佔法定容積 (%)
△F3	更新時程獎勵	612.36m ²	7.00%
△F5	1.量體、造型、色彩及座落方位與環境調和獎勵	874.80m ²	10.00%
	3.留設人行步道獎勵	987.50m ²	11.37%
	5.更新基地規模	332.42m ²	3.80%
	6.建築基地及建築物採綠建築設計	524.88m ²	6.00%
△F	總獎勵額度	3,331.96m ²	38.09%

申請容積獎勵項目及額度

變更後

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度(m ²)	佔法定容積(%)	
中央獎勵	#6	建築物結構安全條件獎勵	623.17m ²	7.14%
	#8	協助取得及開闢公共設施用地獎勵	20.28m ²	0.23%
	#10	取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	523.67m ²	6.00%
	#12	無障礙環境設計獎勵	261.83m ²	3.00%
	#13	耐震設計獎勵	872.79m ²	10.00%
	#14	時程獎勵	305.48m ²	3.50%
	#15	基地規模獎勵	645.86m ²	7.40%
小計		3,253.08m ²	37.27%	
台北市獎勵	—	建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施	87.28m ²	1.00%
		建築規劃設計(三)留設供人行走之地面道路或騎樓	761.74m ²	8.73%
		建築規劃設計(四)符合建築設計類別	261.84m ²	3.00%
	小計		1,110.86m ²	12.73%
都市更新容積獎勵合計		4,363.94m²	50.00%	
TOD獎勵	D3留設友善人行空間		200.86m ²	2.30%
	D5繳納代金		2,417.51m ²	27.70%
其他容積獎勵項目合計		2,618.37m ²	30.00%	
容積額度核算		6,982.31m²	80.00%	

註：實際獎勵項目及額度以臺北市政府核定為準。

土地改良物拆遷補償與安置

❖ 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，租金水準**一樓每月1,350~1,550元/坪**，**二樓以上每月1,100元/坪**，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5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。

實施方式及費用分擔

❖ 實施方式

- 本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

❖ 經費分擔

- 本案都市更新事業所需之各項費用，由實施者先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與實施者。

選配及辦理公開抽籤原則

❖ 選配原則

- 所有權人優先按照**原土地座落位次選擇分配**，以尊重既有空間秩序。
- 原一樓所有權人**優先按照原位次選擇分配一樓店鋪**，並以選配完整戶為原則。
- 原一樓所有權人若放棄一樓，亦可選配其他樓層之分配單元，並以選配完整戶為原則。
- 更新後店鋪或住宅單元，**以一戶不超過一車位為原則選配車位**。
- 為避免影響其他權利人選屋之權利，**選配後找補以不超過應分配價值之10%為原則**。
- 若**應分配未達最小分配價值單元者**，以領取更新前權利價值做為**現金補償**費用辦理。

❖ 辦理公開抽籤原則：

- 若土地所有權人申請分配位置**重複時**，以**公開抽籤方式**辦理。
- **選配期間內未表達選配意願者**，將由**實施者代為抽籤**。

❖ 都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	2,302,602,164
	公共設施費用(B)	-
	申請容積獎勵支付費用(C)	440,000,000
貳、權利變換費用(D)		146,483,716
參、容積移轉費用(E)		-
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		-
伍、貸款利息(D)		112,263,942
肆、稅捐(E)		24,490,859
伍、管理費用(F)		703,576,012
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 總計：		3,729,416,692
	共同負擔比例	45.80%

實施者財務風險控管方案

- ❖ 本案以「重建」方式處理，以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。

維護管理及保固事項

留設人行 步道	本案留設之開放空間及退縮人行空間（不含綠地用地範圍）共 962.60平方公尺 ，由 社區管理委員會公共管理基金維護 ，須無償提供不特定公眾使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積位置。另人行步道之位置與空間需維持淨空， 非經主管機關同意不得變更使用 ，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。
綠建築、 智慧建築、 無障礙設 計、建物 耐震設計	<p>本案依都市更新事業計畫規劃於實施者取得「銀級」綠建築標章、住宅性能評估之無障礙環境「第二級」及「耐震設計標章」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。</p> <p>另依「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，提撥50%之公共基金為綠建築維護費用。</p>
停車位	本案規劃 222部汽車停車位(包含2部無障礙車位) 、 1部裝卸車位 、 1部垃圾停車位 、 220部機車停車位 ；無障礙車位、裝卸車位及機車停車位為社區共用車位，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	本案將依據臺北市都市更新處網站公布之「都市更新成果宣導及成效告示牌設計樣式」參照其相關規定設立成果告示牌。
約定專用 事項	本案更新單元之露臺為約定專用，供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
保固 事項	自完成交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， 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 ，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。
綠地 認養	本案之大樓管理委員會應於都市更新完成後負認養50年及維護臺北市政府工務局公園路燈工程管理處管理之振興段三小段711地號土地之責任，並依相關規定辦理執行。 實施者 將協助開闢綠化，並於認養維護契約簽訂前提撥 至少80萬專款予都市更新後大樓管理委員會協助辦理後續認養事宜 。

實施進度

序號	進度	113年	115年								116年	117年	118年						119年								
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8-12月	1-12月	1-12月	1-7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫核定報核	■																									
2	變更都市更新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								■	■	■	■															
11	申請使用執照													■	■												
12	送水送電															■											
13	申請測量															■											
13	釐正圖冊															■	■	■									
14	接管																		■								
15	計算及找補差額價金																			■							
16	產權登記																				■	■	■	■			
17	申請更新後稅捐減免																				■						
18	更新成果備查																								■	■	■



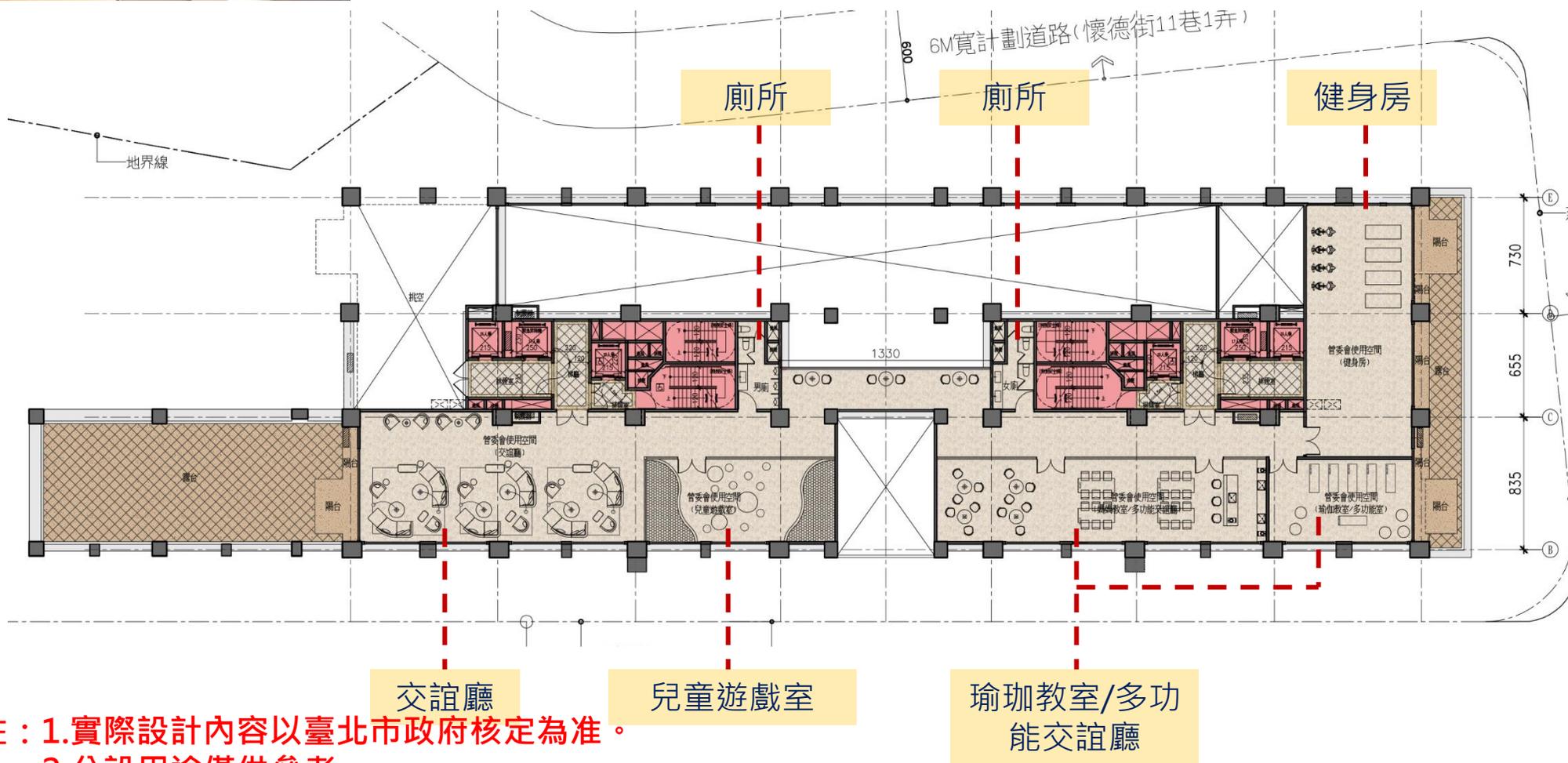
建築設計規劃說明

建築概要說明

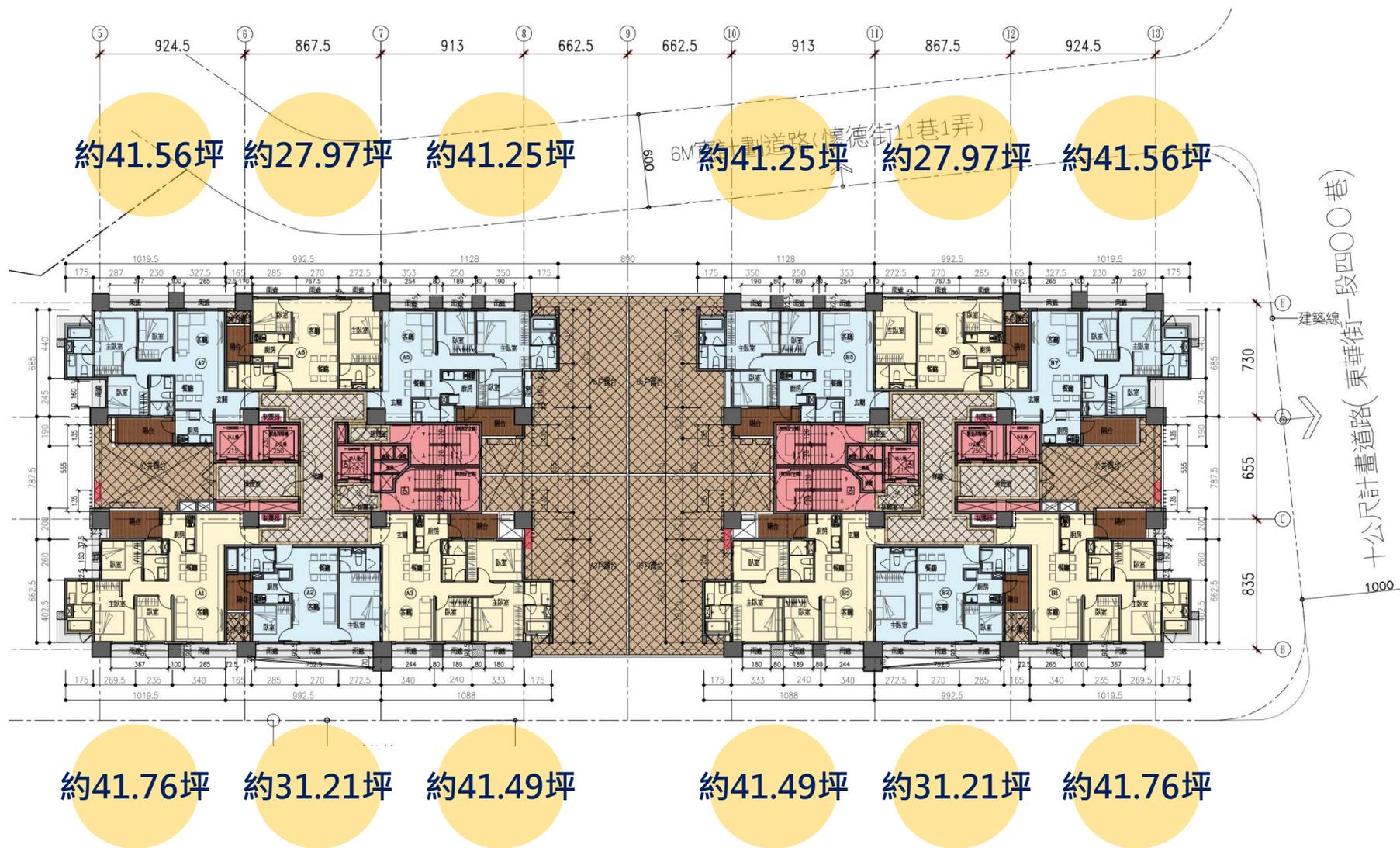
項目	原核准	變更後
棟數	2棟	2棟
結構	RC鋼筋混凝土	RC鋼筋混凝土
高度	49.95M	65.6M
樓層	地上15層，地下3層	地上19層，地下4層
使用	<p>地下一層：防空避難室、停車空間。</p> <p>地下二至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：門廳及店面。</p> <p>地上二層：管委會使用空間。</p> <p>地上三至十五層：集合住宅。</p>	<p>地下一層：防空避難室、停車空間。</p> <p>地下二至四層：停車空間。</p> <p>地上一層：門廳及店面。</p> <p>地上二層：管委會使用空間。</p> <p>地上三至十九層：集合住宅。</p>
店面	24戶	24戶
住宅	148戶	196戶
汽車 停車位	172個	222個
機車 停車位	172個	220個

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上二層平面圖

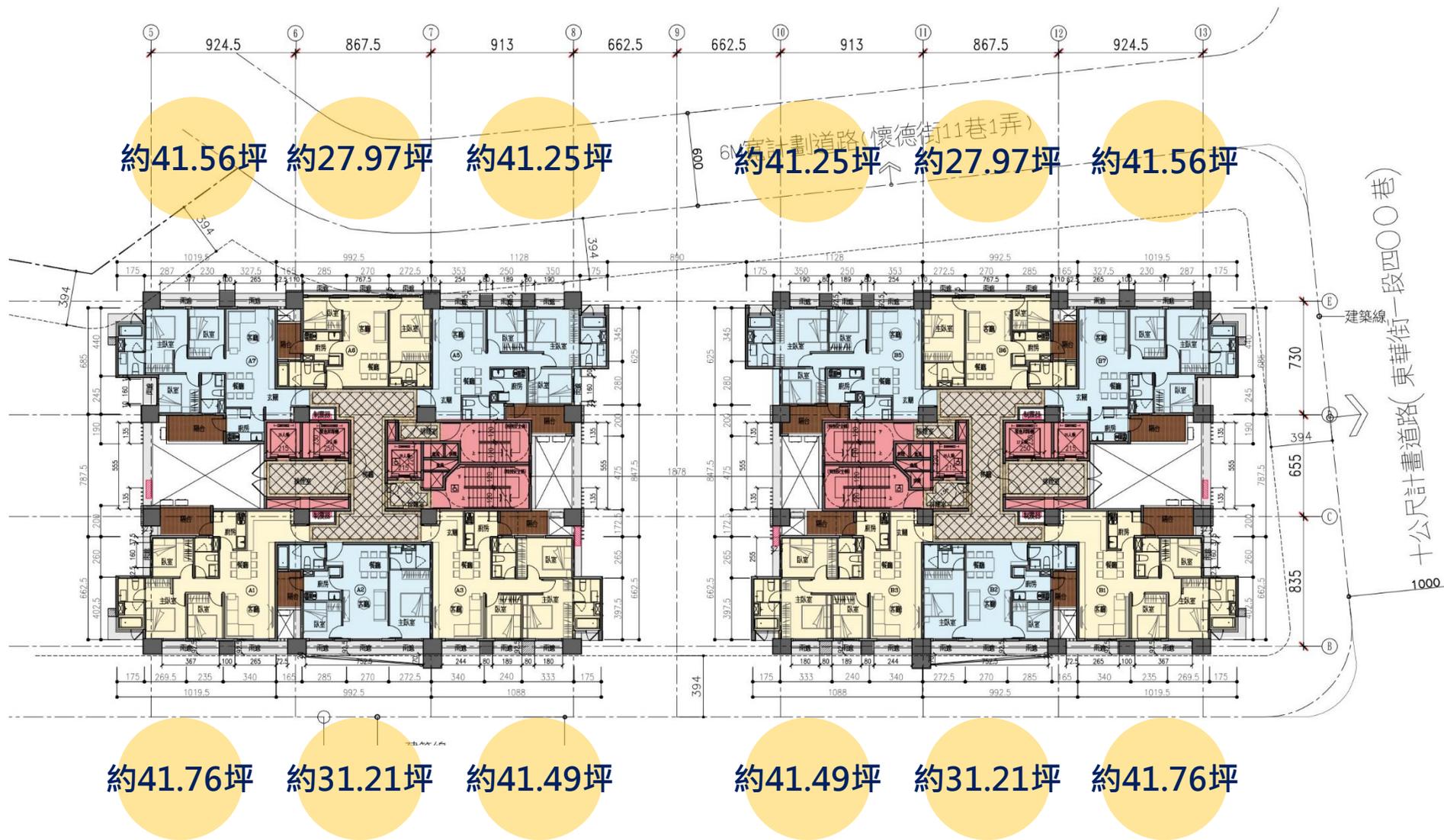


註：1. 實際設計內容以臺北市政府核定為準。
2. 公設用途僅供參考



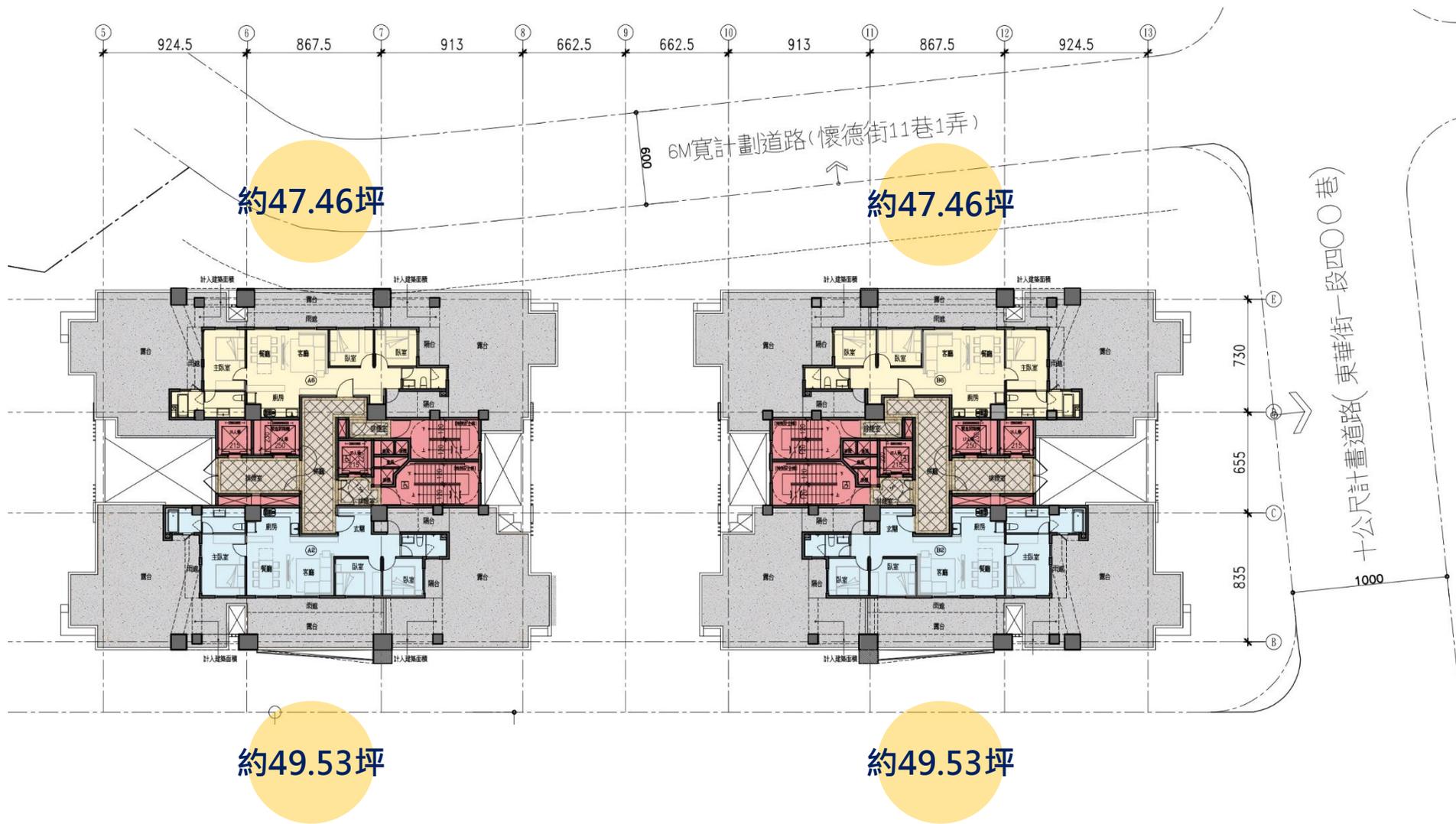
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上四至十八層平面圖

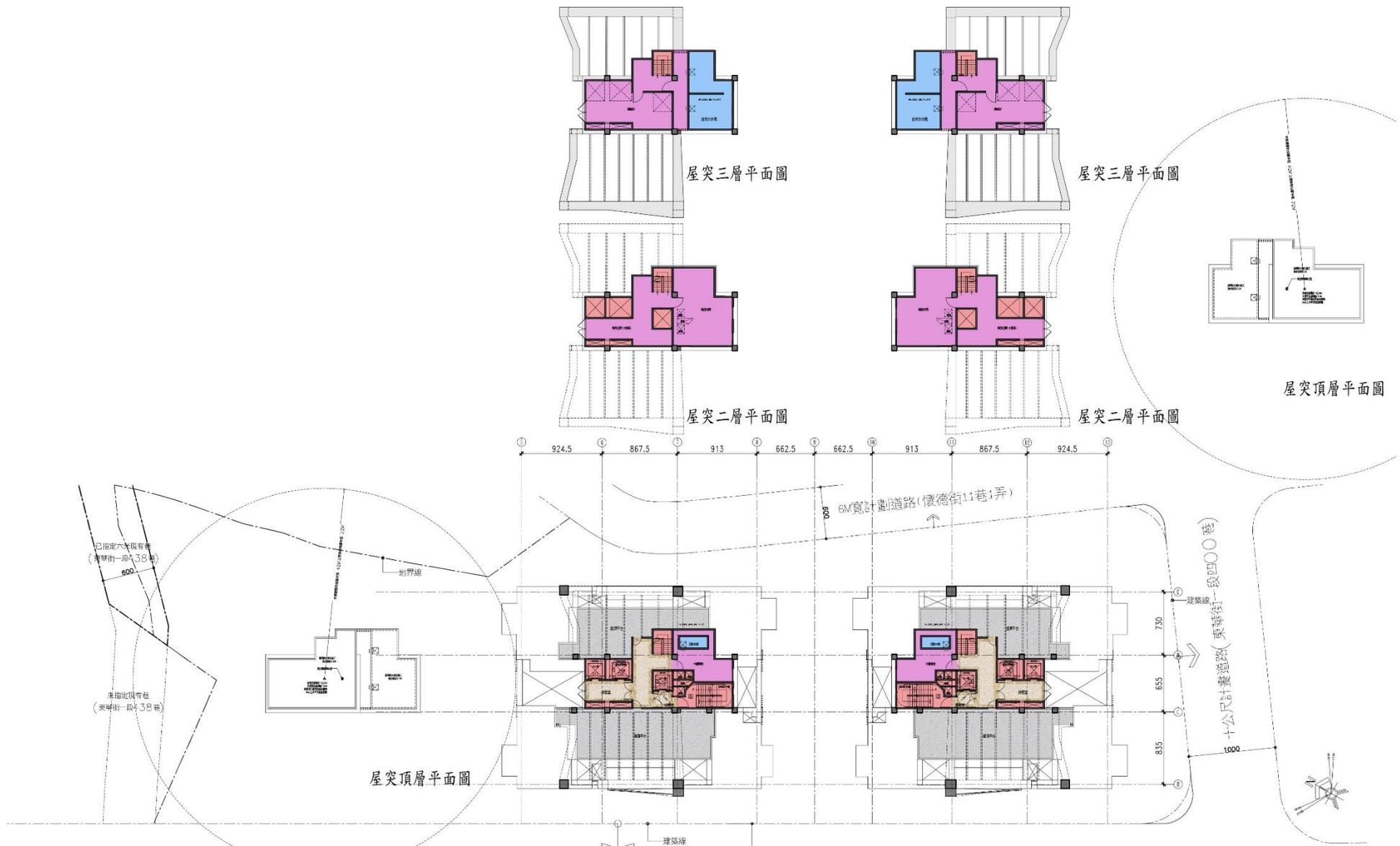


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

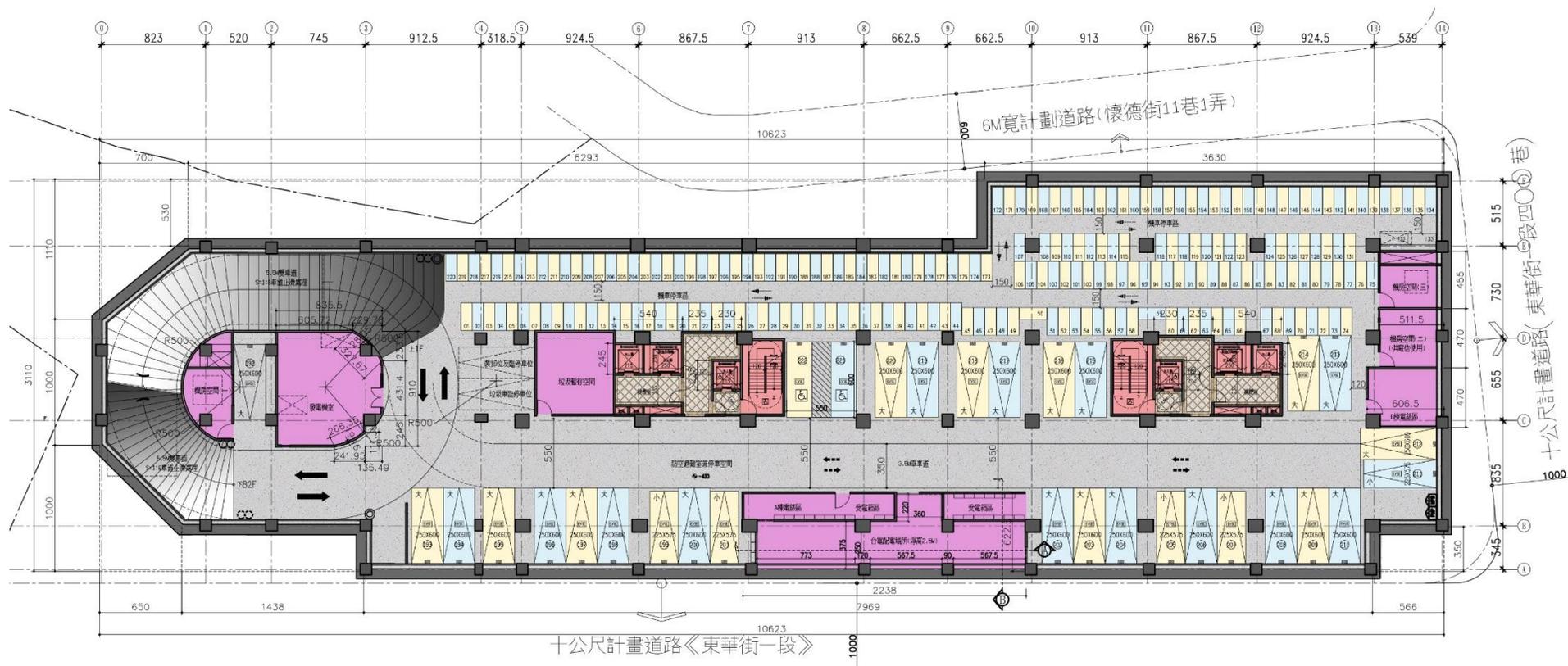
地上十九層平面圖



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。



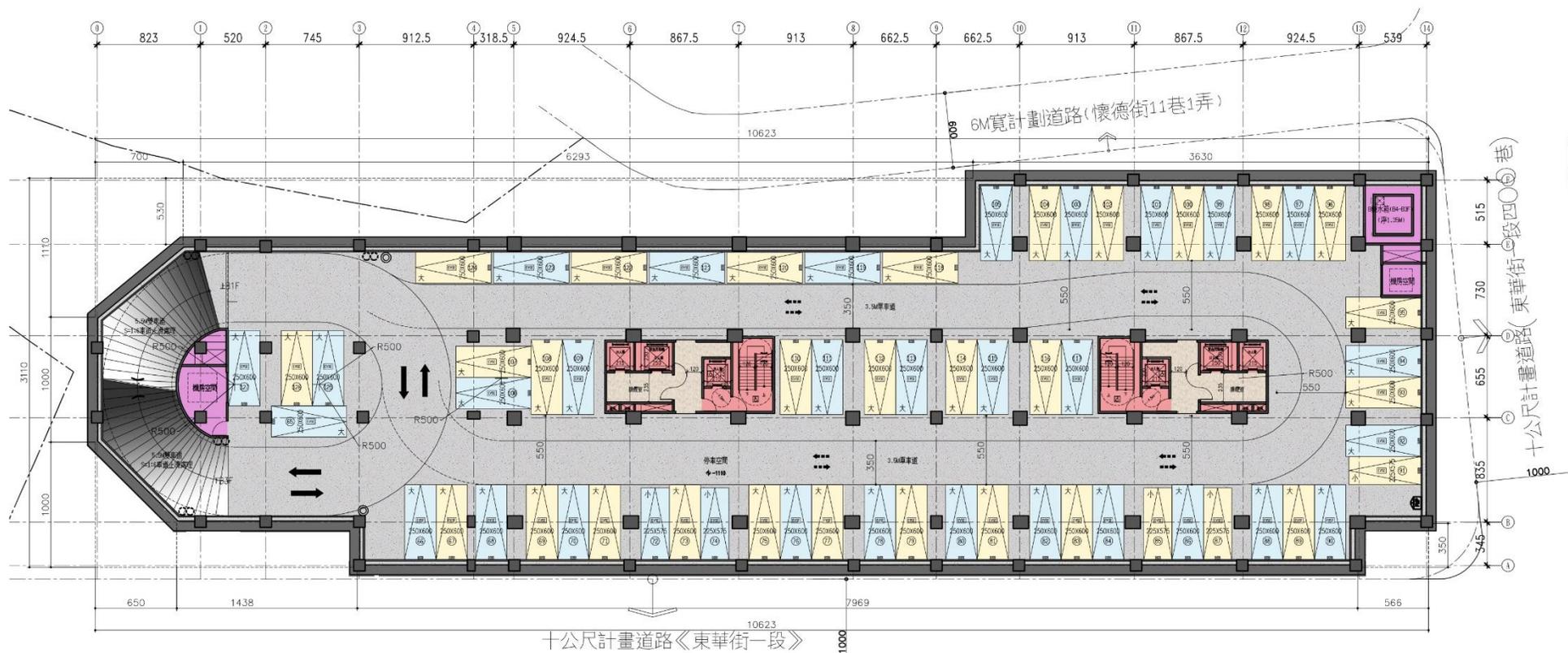
汽車總計= 實設222部

機車總計= 實設220部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

本層機車 = 220部

本層汽車 = 31部



汽車總計= 實設222部

本層汽車 = 63 部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

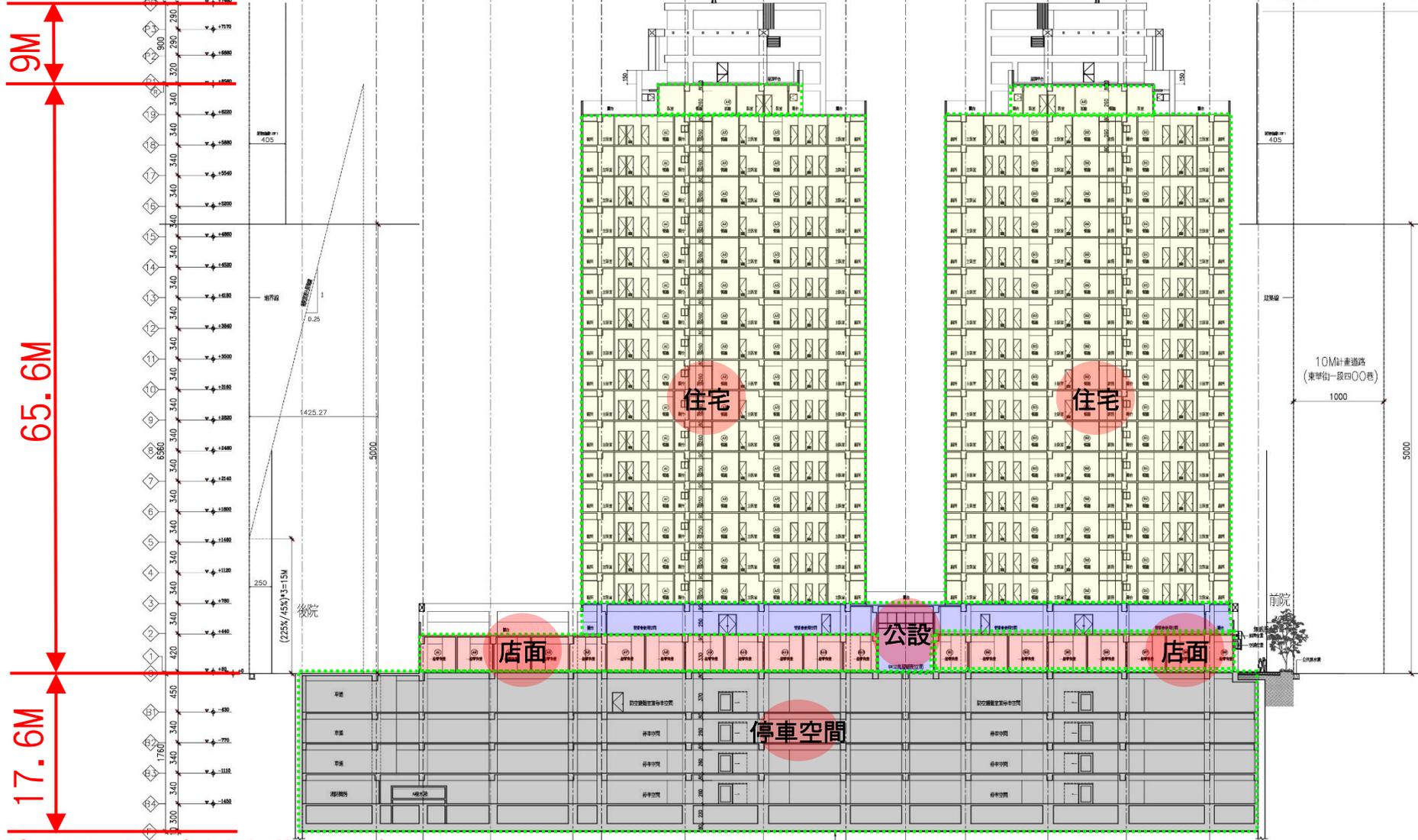


汽車總計= 實設**222**部

本層汽車 = **64** 部

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

樓層使用3-19層為住宅使用，二層為管委會使用空間，一層為門廳及店面，地下室為停車空間。
建築物高度為65.6公尺，地下室開挖四層深度為17.6公尺。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

立面設計說明

以韻律為主軸將”自然“引入建築設計，在整體建築中巧妙安排的秩序，以簡單但變化無窮的姿態注入到日常生活的居住空間中。呼應基地區為豐富之自然環境外觀手法以點線面體之基本元素出發.融入建築語彙….

方案以垂直框架搭配水平長度變化的陽台…創造自然韻律之建築立面…



建築基底

+



錯落陽台
& 綠化



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。

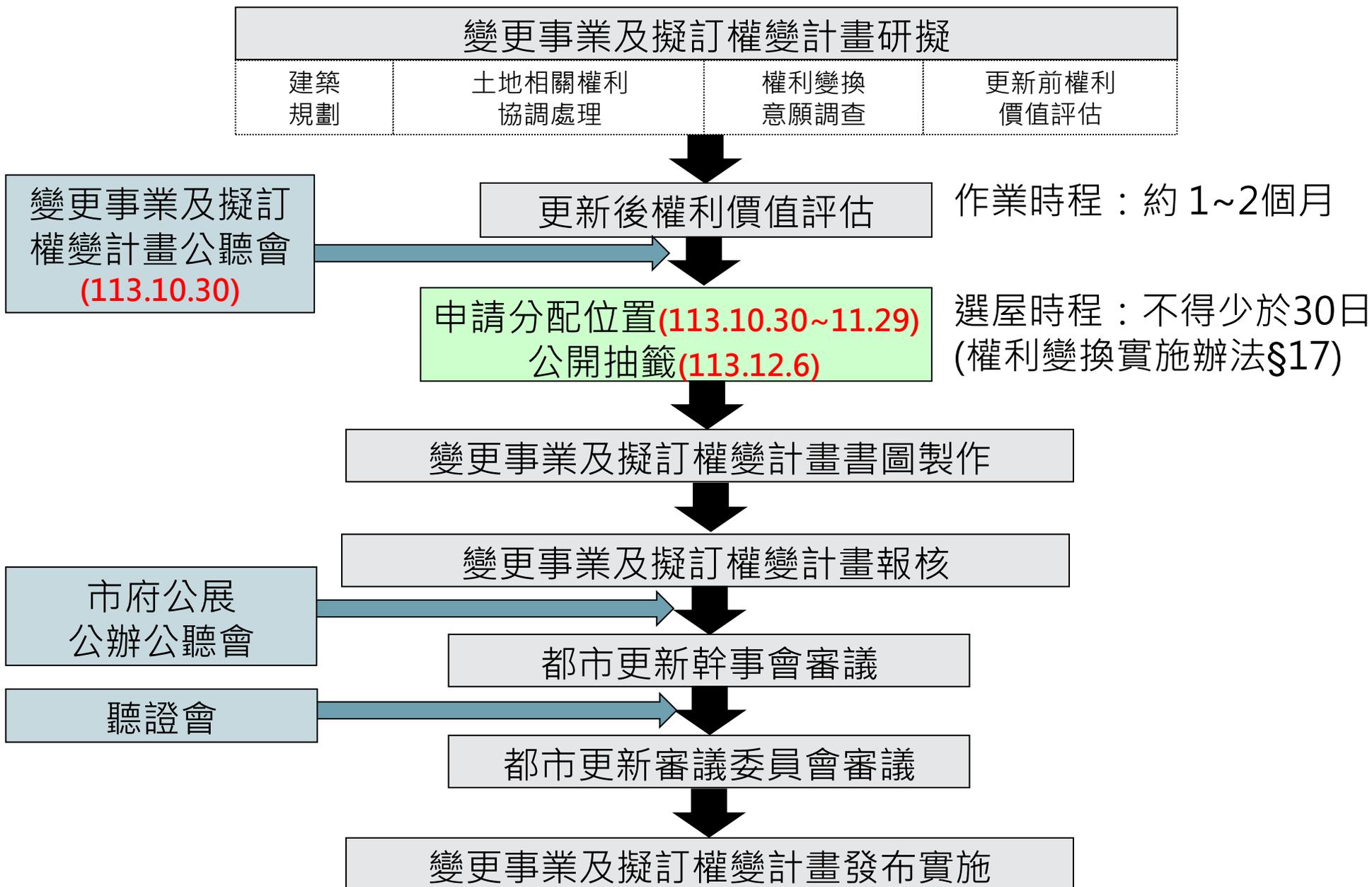


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



權利變換計畫內容

都市更新事業及權利變換程序



權利變換法令依據

❖ 都市新更條例第3條

- 權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

❖ 都市更新條例第51條

- 實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

❖ 都市更新條例第52條

- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

權利變換估價師選任作業

❖ 法源依據

- 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，實施者於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前依本條例第50條第二項規定選任專業估價者。
- 本案估價師選任作業通知於113年1月12日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年1月24日下午2時30分假臺北市立圖書館石牌分館（臺北市北投區208巷5號3樓）辦理專業估價者選任作業，並依據112年8月15日府都新字1126016217號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。

❖ 選任作業抽籤結果

- 正取1：28-中泰不動產估價師聯合事務所/鐘少佑
- 正取2：105-大有國際不動產估價師聯合事務所/王璽仲
- 備取1：40-連邦不動產估價師聯合事務所/連琳育
- 備取2：94-鴻廣不動產估價師事務所/許志安
- 備取3：55-瑞普國際不動產估價師事務所/吳紘緒

❖ 實施者指定：麗業不動產估價師聯合事務所

權利變換估價方式

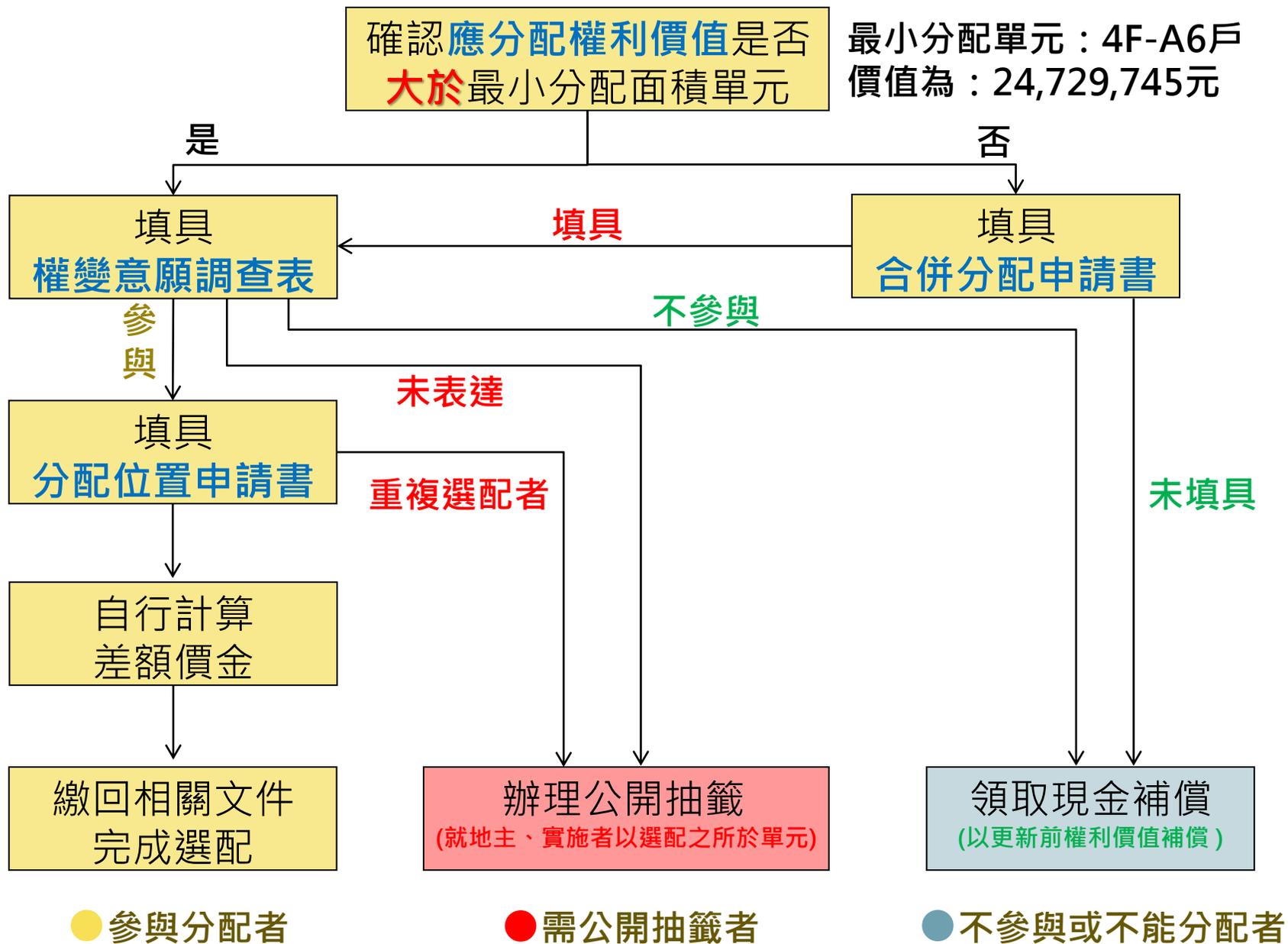
- ❖ 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託**三家專業估價者**查估後評定之。
- ❖ 本案委託「**麗業不動產估價師聯合事務所**」、「**中泰不動產估價師聯合事務所**」及「**大有國際不動產估價師聯合事務所**」三家專業估價者查估。
- ❖ 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國**113年6月30日**。

三家鑑價結果及選定

差異分析		麗業	中泰	大有國際
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,048,920	1,988,933	1,849,172
	土地總價(元)	2,409,775,282	2,339,223,820	2,174,847,778
更新後	一樓店面平均建坪單價(元/坪)	1,345,621	1,316,625	1,295,102
	三樓以上平均建坪單價(元/坪)	942,870	940,391	942,660
	車位平均單價(元/個)	2,867,045	2,783,318	2,716,364
	更新後總權利價值(元)	8,143,697,602	8,095,424,362	8,088,956,112

本案權利變換鑑價結果，以「[麗業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。

申請分配程序



權利變換意願調查及申請分配法令依據

❖ 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。**

申請分配通知及方式

❖ 申請分配通知及期間

- 本案選配通知已於113年10月17日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年10月30日起至113年11月29日日止。請於113年11月29日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」(如有申請合併分配者)擲還。

❖ 申請分配結果繳回方式

- 郵寄(建議雙掛號方式寄送)：**臺北市北投區東華街一段418巷6號**
- 親送地點：**臺北市北投區東華街一段418巷6號(星期一至五，上午十點至下午五點)**均可受理選屋作業)

申請分配通知及方式

❖ 申請分配方式

- 若欲參與本案權利變換分配，請依**更新後應分配權利價值**，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；**並依本案選配原則辦理**。
- 若欲與其他權利人**合併申請分配者**，請另填具**更新後合併分配協議書**，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以**公開抽籤方式**辦理。
- 預定公開抽籤日為**113年12月6日**下午2時30分，地點為臺北市立圖書館石牌分館（臺北市北投區208巷5號3樓）。（將於113年12月3日前**電話或郵寄限時掛號**通知）

申請分配相關附件資料

❖ 隨申請分配通知函檢附共8項附件，相關附件資料(如下表)

附件名稱	說明
附件1.權利價值說明表	表列實際應分配權利價值
附件2.權利變換意願調查表	表達參與分配之意願
附件3.更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達
附件4.更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，需表明意願及權利範圍（無合併分配者免填）
附件5.更新後各分配單元價值及位置對照表	建物各單元編號、面積及價格
附件6.更新後停車位位置圖及價值表	停車位編號、位置及價格
附件7.更新後建築參考圖集	建物各單元平面圖及車位之位置圖

意願表達文件(填妥後請寄回或親送繳回)

附件1.權利價值說明表(範例)

❖ 確認更新後應分配權利價值大於最小分配單元價值。

本案最小分配單元4F-A6戶，
價值為24,729,745元。

25,000,000元
> 24,729,745元

- ✓ 可參與分配
- ✓ 於個人權利價值內選擇更新後房地、車位。

序號：○

附件1

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆) 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表

權利人：○○○

臺端為本案之土地所有權人或權利變換關係人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

更新前	
土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值(A)	○○○
臺端之更新前權利價值(B)	○○○
臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A)	○○○
更新後	
土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值(D)	○○○
臺端之更新後應分配權利價值E=(C)x(D)	25,000,000

說明：

- 上表係依相關規定及○年○月○日評價基準結果辦理，未來實際依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺北市政府核定公告之內容為準。
- 附件一、附件五、附件六、附件七之數值皆係提供參與意願調查與申請分配參考，實際依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺北市政府核定公告之內容為準。
- 本表各項權利價值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例採四捨五入至小數點後4位方式呈現，如 臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際列舉金額為準。

附件2.權利變換意願調查表(範例)

❖ 參與權利變換意願調查

- ① 請勾選是否願意參與權利變換分配。
 - ② 請核對所有權人姓名、土地及建物資料是否正確。
 - ③ 請核對聯絡地址是否正確，並填寫身分證字號、聯絡電話、日期並蓋章。
- 若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

序號：○

附件2

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人 ○○○ 對於臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57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 ○○○ 為臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57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)
振興段	三小段	○○○	○○○	○/○	○○○

二、建物：○筆建號

建號	○○○				
建物門牌	○○○				
總面積(m ²)	○○○				
權利範圍	○/○				
持分面積(m ²)	○○○				

所有權人：○○○

人印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○里○○街○段○○巷○號

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

附件3 更新後分配位置申請書 (範例)

❖ 填寫分配位置申請書

① 依據更新後應分配價值(附件1)，參考分配房地車位書圖(附件5~7)，在個人應分配價值範圍，選/填寫約略價值之單元/車位。

• 房屋單元(填寫範例)：15F-A3

15層之A3戶

• 車位單元(填寫範例)：112

編號112之停車位

② 所有權人簽名、蓋章，並確實填寫身分證字號、聯絡地址電話、簽署日期。

序號：○

附件3

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

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、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 15F-A3 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 112。

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○年○月○日○午○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○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○年○月○日上(下)午○時，地點為○○○○。

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

所有權人：○○○

人簽
印署 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○里○○鄰○○街○○號○○樓

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

附件6

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
更新後停車位價值及位置表

地下 一層	單位編號	192	193	194	195	196	197	198	199	200
	單位大小	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)						
	單位單價 (元/部)	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	2,970,000	3,125,000
	單位編號	201	202	203	204	205	206	207	208	209
	單位大小	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)
	單位單價 (元/部)	2,970,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	2,970,000	3,125,000	2,970,000	3,125,000	3,125,000
	單位編號	211	212	213	214	215	216	217	218	219
	單位大小	小 (225x575)	大 (250x600)							
	單位單價 (元/部)	2,970,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000	3,125,000
	單位編號	221	222							
單位大小	無障礙	無障礙								
單位單價 (元/部)										
地下 二層	單位編號	128	129	130	131	132	133	134	136	137
	單位大小	大 (250x600)	小 (225x575)							
	單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,850,000
	單位編號	131	132	133	134	135	136	137	138	139
	單位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)
	單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,850,000	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737
	單位編號	141	142	143	144	145	146	147	148	149
	單位大小	大 (250x600)	小 (225x575)							
	單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,850,000
	單位編號	151	152	153	154	155	156	157	158	159
單位大小	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	大 (250x600)	小 (225x575)	
單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,850,000	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,850,000	
單位編號	161	162	163	164	165	166	167	168	169	
單位大小	大 (250x600)									
單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	
單位編號	171	172	173	174	175	176	177	178	179	
單位大小	大 (250x600)									
單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	
單位編號	181	182	183	184	185	186	187	188	189	
單位大小	大 (250x600)									
單位單價 (元/部)	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	2,994,737	
單位編號	191									
單位大小	大 (250x600)									
單位單價 (元/部)	2,994,737									

附件6

更新後停車位位置及價值表

附件5

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

更新後分配單元價值及位置對照表

	A 棟							B 棟						
	19F-A1	19F-A2	18F-A3	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-B1	18F-B2	18F-B3	18F-B5	18F-B6	18F-B7		
19樓	單元編號	19F-A1	19F-A2				19F-B1	19F-B2						
	產權面積(坪)	49.53	47.46				49.53	47.46						
	每坪單價(元)	1,131,901	1,118,508				1,131,901	1,118,508						
	總戶總價(元)	56,059,389	53,086,920				56,059,389	53,086,920						
18樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	980,000	980,000	1,000,000	970,000	990,000	970,000	980,000	980,000	1,000,000	970,000	990,000	970,000	
	總戶總價(元)	40,929,063	30,584,330	41,493,525	40,014,222	27,695,077	40,315,067	40,926,099	30,584,330	41,493,525	40,014,222	27,695,077	40,315,067	
17樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	983,000	973,000	1,003,000	973,000	983,000	973,000	983,000	973,000	1,003,000	973,000	983,000	973,000	
	總戶總價(元)	41,054,356	30,365,871	41,618,006	40,137,977	27,499,253	40,439,753	41,051,382	30,365,871	41,618,006	40,137,977	27,499,253	40,439,753	
16樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	976,000	967,000	996,000	967,000	976,000	967,000	976,000	967,000	996,000	967,000	976,000	967,000	
	總戶總價(元)	40,762,006	30,178,620	41,327,551	39,890,466	27,303,429	40,190,381	40,759,053	30,178,620	41,327,551	39,890,466	27,303,429	40,190,381	
15樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	970,000	960,000	989,000	960,000	970,000	960,000	970,000	960,000	989,000	960,000	970,000	960,000	
	總戶總價(元)	40,511,420	29,960,160	41,037,096	39,601,704	27,135,580	39,899,448	40,508,485	29,960,160	41,037,096	39,601,704	27,135,580	39,899,448	
14樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	963,000	953,000	982,000	953,000	963,000	953,000	963,000	953,000	982,000	953,000	963,000	953,000	
	總戶總價(元)	40,219,069	29,741,701	40,746,642	39,312,942	26,839,756	39,608,515	40,216,156	29,741,701	40,746,642	39,312,942	26,839,756	39,608,515	
13樓	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)	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	41.76	31.21	41.49	41.25	27.97	41.56	
	每坪單價(元)	956,000	946,000	975,000	946,000	956,000	946,000	956,000	946,000	975,000	946,000	956,000	946,000	
	總戶總價(元)	39,926,719	29,523,241	40,456,187	39,024,179	26,743,933	39,317,581	39,923,827	29,523,241	40,456,187	39,024,179	26,743,933	39,317,581	

附件7、更新後建築參考圖集

變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

附件4.更新後合併分配協議書 (範例)

❖ 申請合併分配者

欲申請合併分配同一單元、車位者，皆須填具在同一協議書上。

- ① 填上合併分配者姓名及位數。
- ② 填上合併申請分配位置。
- ③ 填寫協議內容，依單元、車位產權持分比例計算個人分得價值。
- ④ 立書協議人請簽名，填妥身分證字號、戶籍地址、聯絡電話、蓋章並簽署日期。

附件4

**變更臺北市北投區振興段三小段707地號等59筆(原57筆)土地
都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案**

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，
共_____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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

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
	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。

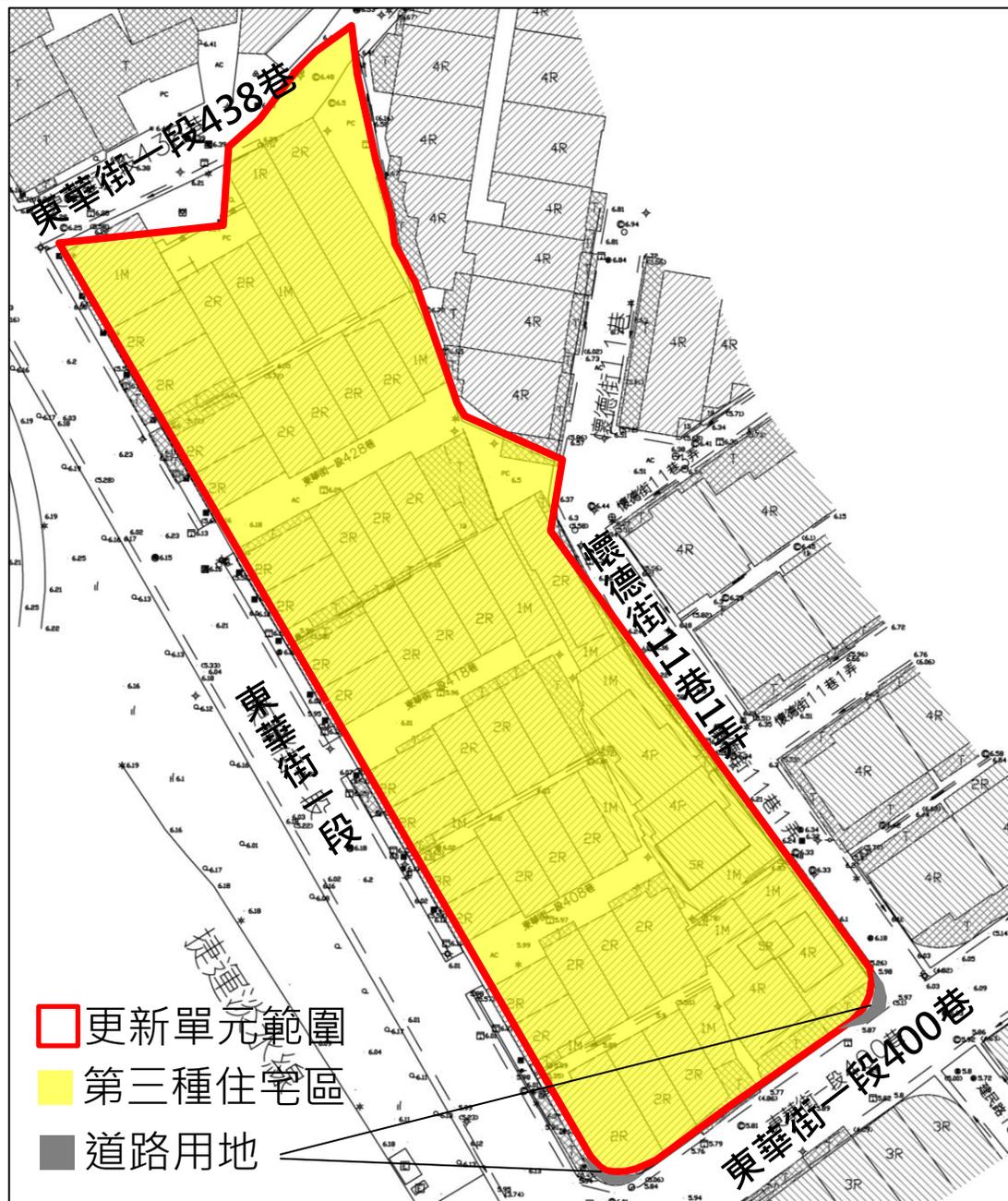
立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國 年 月 日

地籍整理計畫

- ❖ 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。
- ❖ 另道路用地的部分則因申請容積獎勵的關係辦理捐贈。



- ❖ 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，充分了解計畫內容並提供意見。
- ❖ 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

地址：臺北市北投區東華街418巷6號

電話：0933-039-928 / (02) 2363-7258

電子信箱：taita@taitaland.com.tw

簡報結束，謝謝指教

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、相關圖說及分配數字...等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

◆敬請臺端協助辦理事項◆

於113年11月29日前繳回相關文件

- 變更事業計畫同意書
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書(如有申請合併分配者)