

擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地 都市更新權利變換計畫案



公聽會簡報

實施者：東家建設股份有限公司

更新規劃：東禧不動產創新股份有限公司

建築設計：李兆嘉建築師事務所

鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

天合不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

壹、辦理過程-權利變換流程

貳、更新單元概述

參、權利變換-財務計畫

肆、權利變換-估價說明

伍、權利變換-分配說明

壹、辦理過程及 權利變換流程

自行劃定更新單元：臺北市政府民國(下同)96年7月25日(府都新字第09604304900號)公告為更新單元。



事業計畫：

- 1、98年10月20日申請報核，北市府於99年7月8日至8月6日辦理公開展覽，103.3.10審議會(第158次)刪除停車獎勵項目，新增綠建築銀級獎勵，配合地主反映更新後建物坪數過大修正建築規劃，並調整樓層數(由15樓改為18樓)，調整後實施者於103.12.22與住戶召開說明會。
- 2、108年4月22日審議會(第371次)決議事業計畫重行公展程序，並於108年10月28日至11月26日辦理第二次公開展覽。
- 3、111年1月7日審議會(第522次)通過事業計畫審議。
- 4、臺北市政府民國112年6月28日(府都新字第11260012903號)核定公告實施。



權利變換：

- 自辦公聽會
- 選配意願調查 / 選屋
- 擬訂權利變換計畫送件
- 公開展覽公辦公聽會
- 幹事/權變小組會審查
- 聽證
- 都市更新審議會審議
- 臺北市政府公告核定實施

貳、更新單元概述

一、基地位置

位於北投區立農街一段、立農街一段257巷及立農街一段257巷3弄所圍街廓內，屬完整街廓。

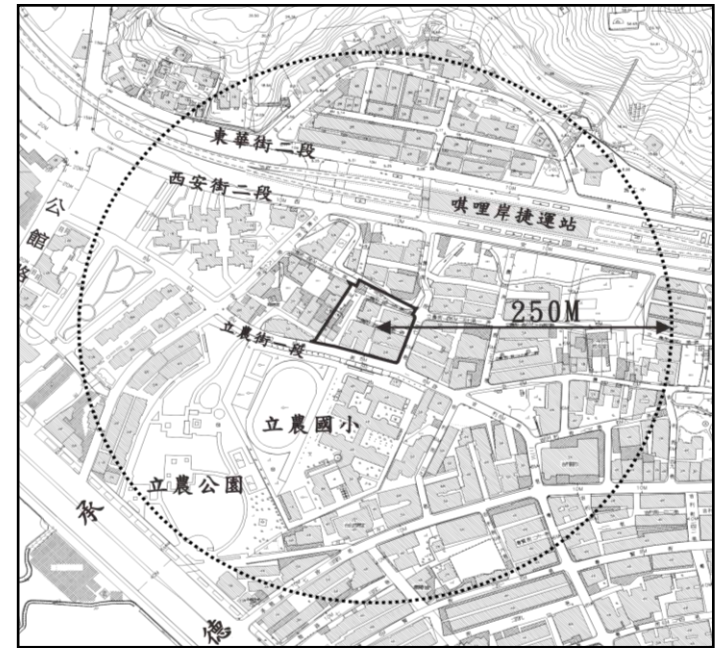
二、更新單元範圍

本案更新單元範圍為臺北市北投區立農段五小段374-1、426-2、426-3、439-2、441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、445、446、446-1、447、448、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、459-1、460、461、461-1、462、463、464、465、465-1、466、466-1、467-1、467-2、469-1、469-2、480-3、480-4、481-1、481-2地號等44筆土地，總面積為3,894.00m²。

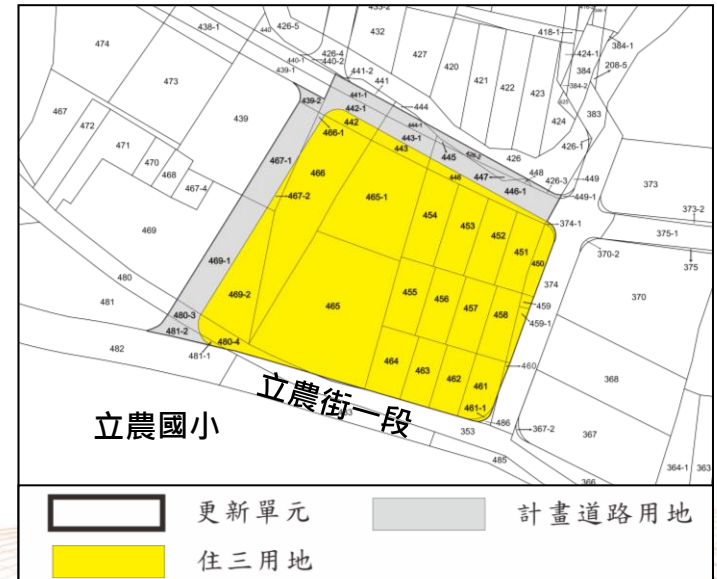
三、土地使用分區

屬於第三種住宅區 (建蔽率45%、容積率225%)

土地使用分區	面積
住三用地	3,174.00m ²
計畫道路用地	720.00m ²
合計	3,894.00m ²



更新單元位置圖



土地使用分區圖

參、權利變換-財務計畫

➤ 成本及有關費用計算

本案事業計畫與權利變換計畫採分送，有關成本費用依臺北市民國95年5月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，

總項目	項目	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A)本案採RC三級	1,380,647,519
	二、公共設施費用(B)協助開闢北側計畫道路	2,479,660
貳、權利變換費用(C)	包括都市更新規劃、不動產估價、更新前測量費、拆遷補償、安置及地籍整理費	186,883,637
參、貸款利息(D)		59,613,600
肆、稅捐(E)	包含印花稅及營業稅	14,040,110
伍、管理費用(F)	包括人事行政管理費用、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費	377,992,686
陸、容積移轉費用(G)		-
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		-
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：		2,021,657,212

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，係因提列標準規定共同負擔計算須依“實際選配”結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

➤ 收益分析

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計：

項目		數量 (坪)	單價 (元/坪及元/部)	總銷金額 (元)
1	店面	208.58坪	984,671元/坪	205,382,600
2	住宅	5,293.24坪	901,682元/坪	4,772,818,300
3	停車位	146位	2,748,973元/位	401,450,000
整體更新事業開發收入合計 (A)				5,379,550,900

項目		金額 (元)
土地所有權人	共同負擔 (B)	2,021,657,212
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	3,357,893,688
共同負擔比率 (B/A)		37.58%

註：實際財務計畫及收益分析及共同負擔比率結果仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

肆、權利變換-估價說明

◆ 更新前後權利變換估價結果(評價基準日113年10月1日)

依108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第6條規定，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。

項目		宏大不動產 估價師聯合事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	天合不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地 價值	住宅用地更新前土地總價(元)	1,632,229,500	1,584,222,750	1,629,349,095
	道路用地更新前土地總價(元)	159,791,101	157,187,362	148,333,164
	更新前土地總價(元)	1,792,020,601	1,741,410,112	1,777,682,259
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	984,671	987,006	991,564
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	901,682	871,580	857,434
	車位平均價格(元/位)	2,748,973	2,734,589	2,814,726
	更新後總權利價值(元)	5,379,550,900	5,218,602,250	5,156,375,280
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,357,893,688	3,196,945,038	3,134,718,068

註：因更新前價值及更新後價值均 **宏大不動產估價師聯合事務所** 所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

註：權利變換估價結果仍須依臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準



專業·負責·公正·誠信

» 宏大不動產估價師聯合事務所 HONDA APPRAISERS JOINT FIRM
» 宏大資產評估顧問股份有限公司 HONDA ASSETS VALUATION CO., LTD

台北市北投區立農段五小段**374-1**地號等**44**筆土地
都市更新權利變換計畫案

公聽會簡報

113年12月



報告大綱

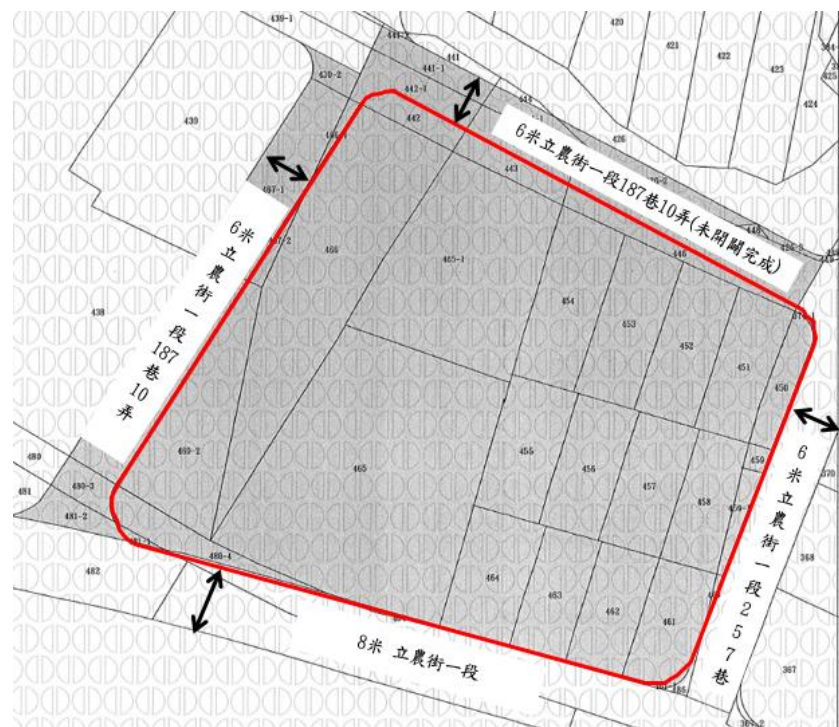
- 1. 更新單元基本資料**
- 2. 評估內容**
- 3. 估價條件**
- 4. 更新前權利價值評估**
- 5. 更新後權利價值評估**



專業·負責·公正·誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：
台北市北投區立農段五小段
374-1地號等**44**筆土地
2. 基地面積：約**960.14**坪
3. 更新單元土地使用分區：
第三種住宅區
(法定容積率**225%**、建蔽率**45%**)
4. 臨路情形：
8公尺寬 立農街一段、
6公尺寬 立農街一段**257**巷、
6公尺寬 立農街一段**187**巷**10**弄
6公尺寬 未開闢完成巷道
5. 地形：梯形





評估內容

1. 評估各宗土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

➤ 價格日期：中華民國**113年10月1日**

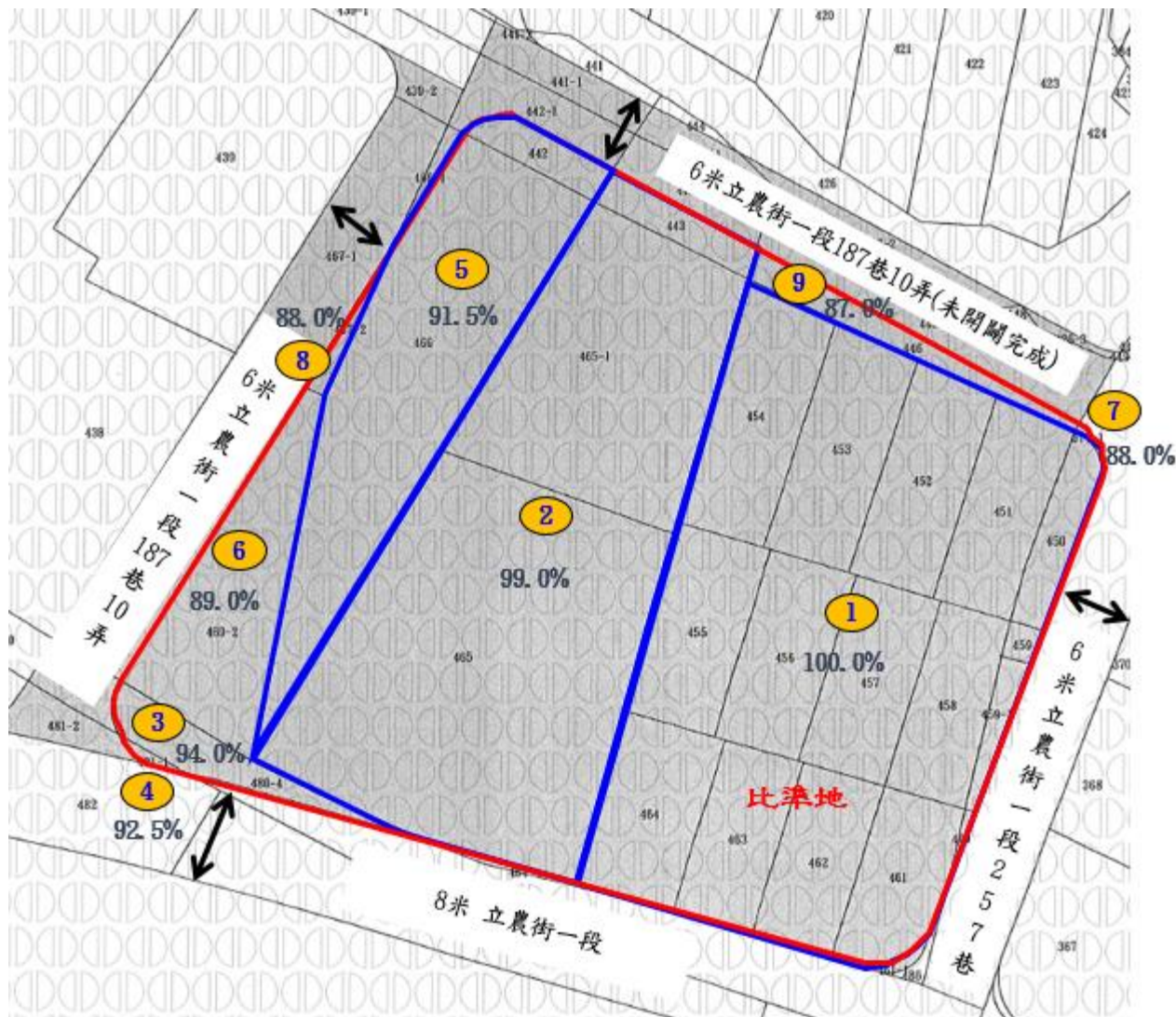
1. 更新前各權利人土地權利價值，係以**法定容積率**為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且**不考慮任何獎勵容積**之前提下，以法定容積所評估之價值。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以**價格日期(民國113年10月1日)**當時毗鄰數筆土地為「**同一張建築執照**或**使用執照**視為**同一宗土地**」或「**同一所有權人**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。

編號	地號	劃分依據
1	374-1	
2	442、466	同一所有權人
3	443、465、465-1	同一張建築執照(065.北投.0250)
4	446	
5	450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、459-1、460、461、462、463、464	同一張建築執照(062.工營.0381)
6	467-2	
7	469-2	
8	480-4	
9	481-1	



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前(各宗土地分宗圖)





估價條件—更新前估價條件

3. 評估更新前各宗土地價值時，考量可獨立開發之因素，以450地號等16筆土地之法定容積為比準地，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
4. 同一張建築執照土地，如443、465、465-1、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、459-1、460、461、462、463及464地號，因各筆土地地籍線已依地上建物之座落位置進行分割，且建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價拆算。其中，以下地號為相同所有權人，故分為同坵塊進行價值計算。

編號	地號	劃分依據
1	450、451	同一所有權人
2	458、459-1	同一所有權人

5. 本案基地內443、459及460地號係為已獨立分割之法定空地，故本次以法定空地進行評估，特此說明。



估價條件—更新前估價條件

6. 評估更新前各戶價格，選定50624建號(立農街一段247號三樓)作為住家比準戶。
7. 更新前455、463及464地號有部分土地係為土建不同人，為估定合法建築物所有權之權利價值，以「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」與不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估。
8. 本案基地內坐落之合法建物構造為加強磚造及鋼筋混凝土造，屋齡分別為49.8年及47.1年，依不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報建物經濟耐用年數規定，其加強磚造建物皆已超過經濟耐用年數，故本次依據現場勘察並考量建物現況後，延長其經濟耐用年數，以台北市不動產估價師公會發布之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計」，加強磚造經延長後仍超過耐用年數，故以尚可使用5年、鋼筋混凝土造則延長經濟耐用年數為60年計算其合法建物所有權之價值。於計算建物使用權時，一律依據上述年數另加計20年計算。



估價條件—更新前估價條件

9. 更新單元內有部分道路用地，本案道路用地扣除抵充地後考量其對本案都市更新獎勵值申請之貢獻，計算其土地權利價值。各筆道路用地土地面積如下表所示：

地號	土地面積(m ²)	使用分區
426-2	33.00	道路用地
426-3	5.00	道路用地
439-2	11.33	道路用地
441-1	37.00	道路用地
442-1	52.00	道路用地
443-1	44.00	道路用地
444-1	26.00	道路用地
445	4.00	道路用地
446-1	126.00	道路用地
447	9.00	道路用地
448	2.00	道路用地
461-1	3.00	道路用地
466-1	7.00	道路用地
467-1	90.67	道路用地
469-1	162.00	道路用地
481-2	32.00	道路用地
小計	644.00	
439-2	5.67	道路用地抵充面積
467-1	45.33	道路用地抵充面積
480-3	25.00	道路用地抵充面積
抵充地小計	76.00	
道路用地合計	720.00	



估價條件—更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部份之不動產價值依價格日期當時市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋價格**查估之。
2. 更新後部份戶別區分所有建物及其土地應有部份另有規劃露台，皆為約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。
3. 評估更新後各戶價格，**店面選定地面層A4戶**作為店面比準單元、**住宅選定第四層A3戶**作為住宅比準單元、**車位選定地下二層大車位(250*600)**為比準車位。



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

「內政部營建署都市更新權利變換估價準則及作業手冊」

「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，依不動產估價技術規則評估各戶區分建物土地權利價值

區分建物以比較法、收益法兩種方法評估

評估更新單元合併後總值，為更新前權利價值

合併後土地以比較法及土開法兩種方法評估

評估比準地價格，依個別條件推估各筆土地合併前價格

合併前比準地以比較法及土開法兩種方法評估



專業·負責·公正·誠信

更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格
 - 以比較法及土開法評估比準地
(建蔽率**45%**、容積率**225%**) 土地單價為166萬元/坪。
 - 考慮各宗土地個別條件包括
面積、地形、臨路、景觀視野及商業效益等條件差異
採用百分率法調整後權值，進行個別土地價格調整。



專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

- 步驟二：評估各宗土地合併後土地價格
 - 以比較法及土開法評估比準地合併後土地
(建蔽率**45%**、容積率**225%**) 土地單價為170萬元/坪。
 - 土地面積為**960.14**坪
 - 更新前住宅區合併後土地權利價值總額為**1,632,229,500**元
 - 道路用地總額**159,791,101**元
 - 更新前權利價值合計**1,792,020,601**元



專業·負責·公正·誠信

更新前區分建物價值評估

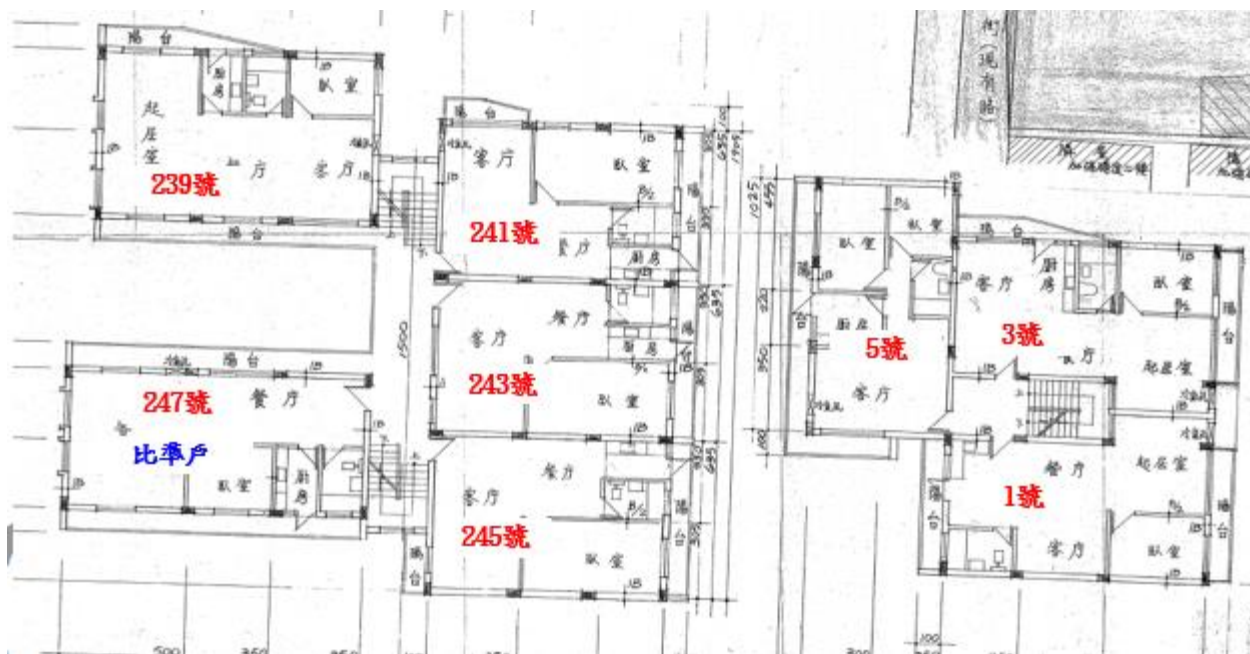
比準戶

樓層	樓層別	門牌	建物面積 (坪)	建物單價 (元/坪)
樓上層	3F/4F	立農街一段 247 號三樓	28.05	540,000

比較項目

通風採光
使用效益
棟距
臨路
構造

樓層別效用比





專業·負責·公正·誠信

更新前區分所有建物權利價值評估

- 步驟三：更新前區分所有建物權利價值分算說明(非本案舉例說明)

某地號上坐落4層樓建物，分算方式如下：

樓層	建坪單價 (元/坪)	建物面積 (坪)	區分所有建物 房地總價(元)	比例 (%)
1F	648,000	25.00	16,200,000	28.57%
2F	545,400	25.00	13,635,000	24.05%
3F	540,000	25.00	13,500,000	23.81%
4F	534,600	25.00	13,365,000	23.57%
合計	-	100.00	56,700,000	100.00%

某地號
土地價格
80,000,000

樓層	更新前權利價值 (元)
1F	$80,000,000 \times 28.57\% = 22,856,000$
2F	$80,000,000 \times 24.05\% = 19,240,000$
3F	$80,000,000 \times 23.81\% = 19,048,000$
4F	$80,000,000 \times 23.57\% = 18,856,000$
小計	80,000,000

以上僅以舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用及位置差異(通風採光、棟距、臨路、構造及使用效益等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實際數字以臺北市都市更新審議會審議為準



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

步驟四：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$$= 30,000,000 \div 5,162,465,000 \text{元} = 0.5811\%$$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
30,000,000	5,162,465,000	0.5811%

本案實際數字以臺北市都市更新審議會審議核定結果為準



更新後評估基礎說明

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後規劃類型為店面住宅大樓
以比較法及收益法兩種方法評估



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

1. 產品類型：

店面住宅大樓

2. 建築樓層：

地上**18**層、地下**4**層

3. 建材構造：

鋼筋混凝土造

4. 規劃戶數：

地面層規劃**10**戶一般零售業、管委會空間及門廳

第二層至第十八層，共分**A**、**B**兩棟，一層四戶住宅

共計**134**戶住宅



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

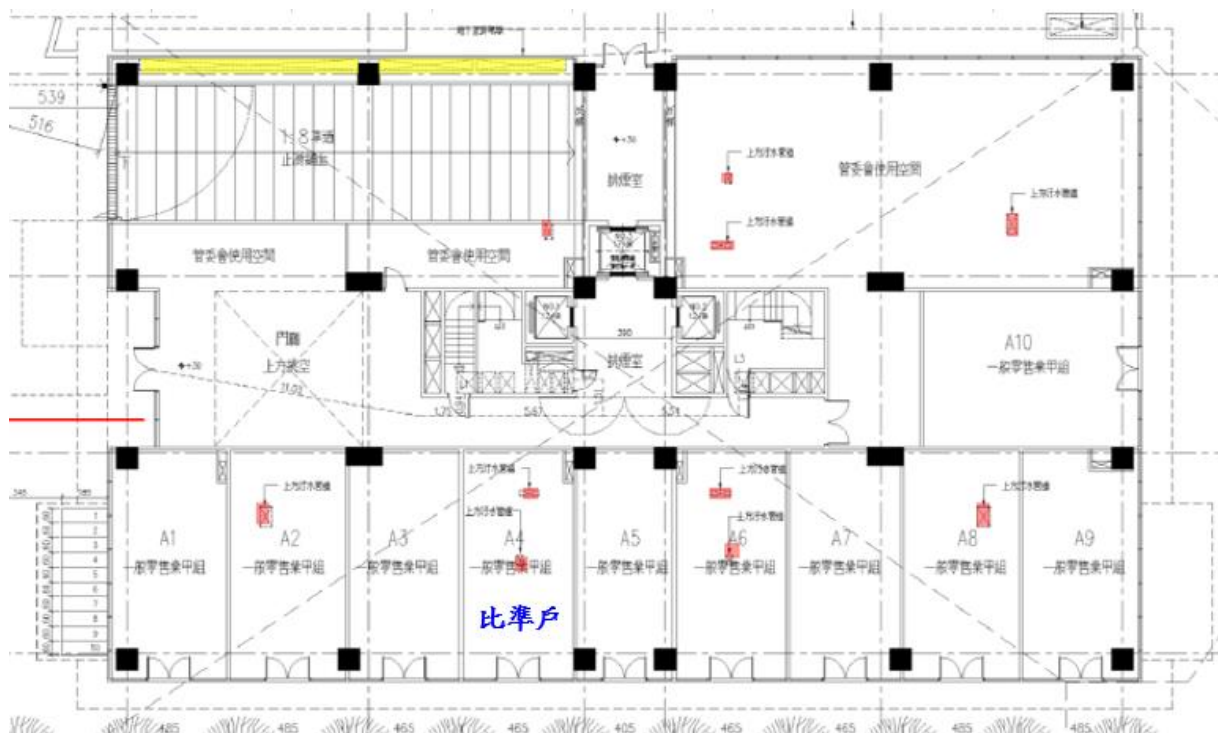
店面比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	臨路面向	通風採光	建物單價 (元/坪)
地面層	A4	20.05	8M 立農街一段	單面採光	1,000,000

店面比較項目

商業效益
柱位影響
轉管影響

樓層別效用比





專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

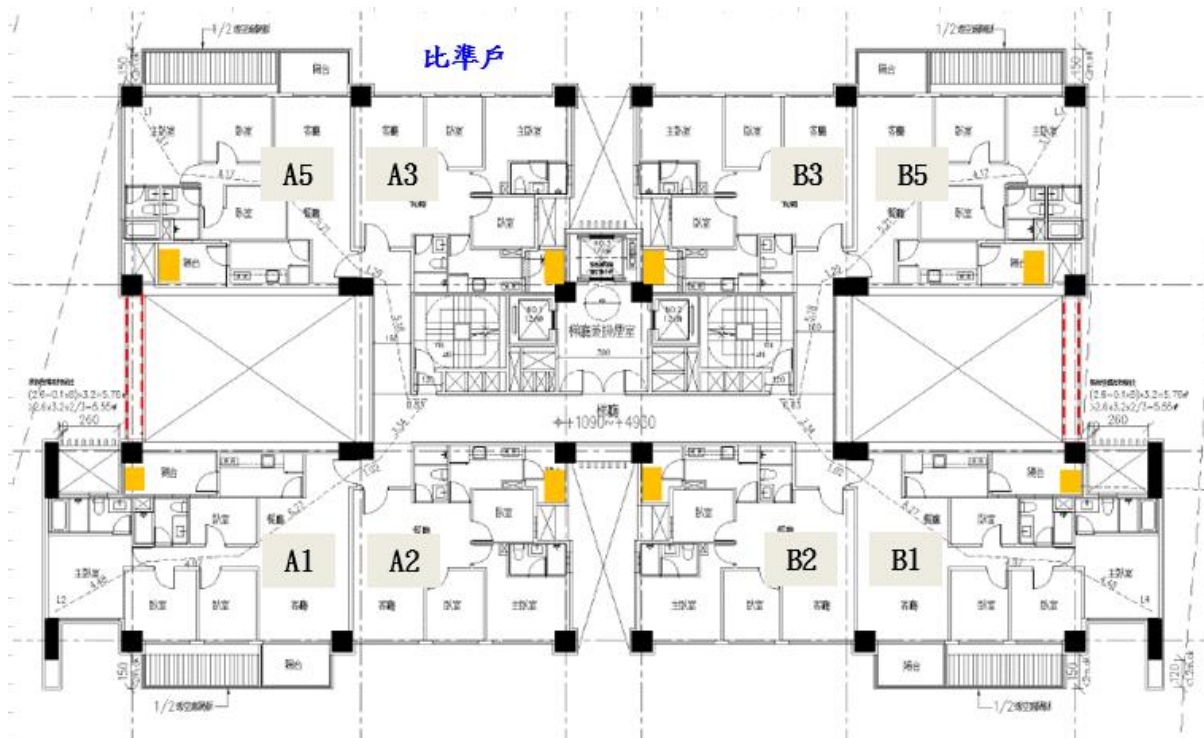
住宅比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	臨路面向	通風採光	建物單價 (元/坪)
第四層	A3	33.83	面後側	雙面採光	820,000

住宅比較項目

視野
通風採光
車道影響

樓層別效用比





專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

樓層	車位型式	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面	大車位(250*600)	4	3,000,000	12,000,000
B2	坡道平面	大車位(250*600)	43	2,900,000	124,700,000
	坡道平面	小車位(225*575)	4	2,800,000	11,200,000
B3	坡道平面	大車位(250*600)	44	2,750,000	121,000,000
	坡道平面	小車位(225*575)	3	2,650,000	7,950,000
B4	坡道平面	大車位(250*600)	44	2,600,000	114,400,000
	坡道平面	大車位(250*600)較難停	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面	小車位(225*575)	2	2,500,000	5,000,000
合計			146	2,748,973	401,350,000



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

項目	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
地面層	205,382,600	208.58	984,671
2樓以上	4,772,818,300	5,293.24	901,682
合計	4,978,200,900	5,501.82	--

店面+住宅 總銷(元)	4,978,200,900
車位總銷(元)	401,350,000
全案總銷(元)	5,379,550,900

價格日期： 113年10月1日

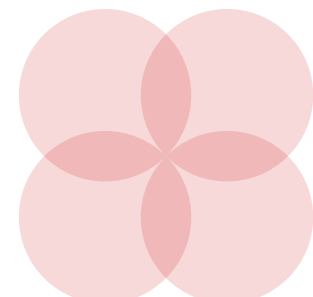
建築材料： 鋼筋混凝土造

本簡報數字僅供參考，若建築圖面與面積有所變動則數字將進行調整
日後仍需以台北市政府審議通過為準。



專業·負責·公正·誠信

簡報結束 ◎ 敬請指教



伍、權利變換-分配說明

➤ 法令依據

依108年1月30日修正公布前「都市更新條例」第三十一條、
108年6月17日修正公布前「都市更新權利變換實施辦法」第五條、第七條之3。

- 意願調查事項
參與分配更新土地及建築物
更新後土地及建物分配位置
- 不願參與分配或不能參與(未達最小分配面積單元)者
依其更新前權利價值領取現金補償

➤ 最小分配面積單元

本案最小分配面積單元為A3-3F，專有面積(不含陽台)約70.71 m² (21.39坪)

A3-3F單元價值：27,368,470 元

通知申請分配

1. 寄發選配通知及選屋資料時間：113年12月5日
2. 選配期間：自113年12月9日(一)起至114年1月9日(四)止，共計32日
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 依更新後應分配價值及選配原則，表達選配意願並填寫分配單元及車位
2. 不願參與分配或不能參與(未達最小分配面積單元)者依其更新前權利價值領取現金補償
3. 「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」，請於114年1月9日(四)下午五點前親自送達或擲還東家建設股份有限公司(臺北市中山區松江路111號16樓)。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請分配者，以公開抽籤方式辦理。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，以公開抽籤方式辦理。
3. 公開抽籤日：114年1月20日(一)下午三時，於臺北市中山區松江路111號地下一層(東家建設股份有限公司會議室)，如所有權人均已選配完成且無上述兩點之情形，則無須辦理公開抽籤。

聯絡人：林美雲 顏廷宇
聯絡電話：(02)2516-6878 分機 128、319
聯絡地址：臺北市中山區松江路 111 號 16 樓

受文者：

發文日期：中華民國 113 年 12 月 5 日

發文字號：東都新字第 1130374003 號

附件：詳「權利變換選屋清單」

主旨：為辦理「擬訂臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 44 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例及 108 年 6 月 17 日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 12 月 9 日起至 114 年 1 月 9 日止。
- 三、若 台端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本都市更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件)，選擇分配單元及車位，並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若 台端欲與本案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。
- 五、請 台端於 114 年 1 月 9 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」擲還東家建設股份有限公司(臺北市中山區松江路 111 號 16 樓)。
- 六、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 七、若 台端未於第五項之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，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為 114 年 1 月 20 日(一)下午 3 時，地點為臺北市中山區松江路 111 號地下一層(東家建設股份有限公司會議室)舉行。

正 本：擬訂臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 44 筆土地所有權人及權利變換關係人。

副 本：

實施者：東家建設股份有限公司

◆ 權利變換選屋資料清單：

檢送下列資料，如有缺漏敬請與「實施者東家建設股份有限公司」聯絡。

東家建設股份有限公司函(選屋通知)

附件：

1. 選配原則
2. 各所有權人更新前權利價值比率及更新後應分配權利價值表
3. 各戶單元產權面積與總價對照表。
4. 各樓層車位編號與單價對照表。
5. 各樓層平面圖。
6. 都市更新權利變換意願調查表 (所有權人填寫用印後，擲還予實施者)。
7. 更新後分配位置申請書 (所有權人填寫用印後，擲還予實施者)
8. 更新後合併分配協議書(若欲與他人合併選配者，合併填寫後，擲還予實施者；若無合併分配者，免擲回)

選配原則

- 一. 土地所有權人權利變換關係人應分配價值，以臺北市政府核定之權利變換計畫書所載之權利價值為準。
- 二. 以所有權人「應分配權利價值」做選配單元及車位之依據，為避免影響其他權利人選屋之權益，實際分配(含車位)價值以不超過「應分配權利價值」之10%為限。
- 三. 土地所有權人依「應分配權利價值」申請分配，申請選配一戶房屋及一個車位，其應分配之權利價值小於該選配房屋及車位之價值，經實施者同意後可進行選配，需補繳差額予實施者，並限選配一戶房屋及一個車位。
- 四. 實際分配價值超過應分配價值10%以上者，其超過之價值須與實施者協議找補差額價金。
- 五. 若所有權人應分配權利價值未達最小分配單元價值時，依法領取現金補償；或與實施者協議補繳差額價金後參與選配，或與其他權利人合併申請分配。
- 六. 原一樓店鋪可優先選配原位置之一樓店鋪。
- 七. 都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜並同抽籤處理。

各所有權人更新前權利價值比率及更新後應分配權利價值表

項目	更新前						更新後		
	土地標示			建物標示 建物持分情形			受配人 姓名	應分配 權利比率	應分配 權利價值 (元)
土地所有權人/ 權利變換關係人	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	建號	面積 (m ²)	權利 範圍			
中華民國 (管理者： 財政部國有財產署)	374-1	1.00	1/1	-	-	-	中華民國/ 財政部國 有財產署	2.3864%	80,133,385
	441-1	37.00	1/32	-	-	-			
	442-1	52.00	1/32	-	-	-			
	443-1	44.00	5/32	-	-	-			
	444-1	26.00	1/32	-	-	-			
	445	4.00	1/8	-	-	-			
	446-1	126.00	1/32	-	-	-			
	448	2.00	1/8	-	-	-			
	459	7.00	1/1	-	-	-			
	460	2.00	1/1	-	-	-			
	466-1	7.00	5/32	-	-	-			
	469-1	162.00	1/6	-	-	-			
480-4	55.00	1/1	-	-	-				

本表以中華民國(管理者：財政部國有財產署)為例為範例，實際應分配權利價值依收到之資料為準

註：所有權人應分配權利價值依臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

附件三、各戶單元產權面積與總價表(第1頁/共2頁)

註：各單元產權面積、單價及總價仍須依臺北市政府核定之內容為準

樓層/棟別		A棟				B棟					
		A1	A2	A3	A5	B1	B2	B3	B5		
9	單元編號	A1-9F	A2-9F	A3-9F	A5-9F	B1-9F	B2-9F	B3-9F	B5-9F		
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	923,000	906,000	854,000	897,000	923,000	906,000	854,000	872,000		
	該戶總價(元)	47,192,990	30,967,080	28,890,820	35,933,820	47,192,990	30,967,080	28,890,820	34,932,320		
8	單元編號	A1-8F	A2-8F	A3-8F	A5-8F	B1-8F	B2-8F	B3-8F	B5-8F		
	產權面積(坪)	49.61	34.18	33.83	40.06	49.61	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	917,000	900,000	849,000	891,000	917,000	900,000	849,000	866,000		
	該戶總價(元)	45,492,370	30,762,000	28,721,670	35,693,460	45,492,370	30,762,000	28,721,670	34,691,960		
7	單元編號	A1-7F	A2-7F	A3-7F	A5-7F	B1-7F	B2-7F	B3-7F	B5-7F		
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	910,000	894,000	843,000	860,000	910,000	894,000	843,000	860,000		
	該戶總價(元)	46,528,300	30,556,920	28,518,690	34,451,600	46,528,300	30,556,920	28,518,690	34,451,600		
6	單元編號	A1-6F	A2-6F	A3-6F	A5-6F	B1-6F	B2-6F	B3-6F	B5-6F		
	產權面積(坪)	46.83	36.79	36.49	37.26	46.83	36.79	36.49	37.26		
	每坪單價(元/坪)	904,000	887,000	837,000	854,000	904,000	887,000	837,000	854,000		
	該戶總價(元)	42,334,320	32,632,730	30,542,130	31,820,040	42,334,320	32,632,730	30,542,130	31,820,040		
5	單元編號	A1-5F	A2-5F	A3-5F	A5-5F	B1-5F	B2-5F	B3-5F	B5-5F		
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	898,000	881,000	831,000	848,000	898,000	881,000	831,000	848,000		
	該戶總價(元)	45,914,740	30,112,580	28,112,730	33,970,880	45,914,740	30,112,580	28,112,730	33,970,880		
4	單元編號	A1-4F	A2-4F	A3-4F	A5-4F	B1-4F	B2-4F	B3-4F	B5-4F		
	產權面積(坪)	49.61	34.18	33.83	40.06	49.61	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	836,000	820,000	820,000	836,000	836,000	820,000	820,000	836,000		
	該戶總價(元)	41,473,960	28,027,600	27,740,600	33,490,160	41,473,960	28,027,600	27,740,600	33,490,160		
3	單元編號	A1-3F	A2-3F	A3-3F	A5-3F	B1-3F	B2-3F	B3-3F	B5-3F		
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06		
	每坪單價(元/坪)	842,000	826,000	809,000	826,000	842,000	826,000	826,000	842,000		
	該戶總價(元)	45,111,556	28,232,680	27,368,470	34,917,771	43,051,460	28,232,680	27,943,580	33,730,520		
2	單元編號	A1-2F	A2-2F	/		B1-2F	B2-2F	B3-2F	B5-2F		
	產權面積(坪)	41.57	34.18			41.57	34.18	33.83	40.31		
	每坪單價(元/坪)	842,000	826,000			842,000	826,000	826,000	842,000		
	該戶總價(元)	35,001,940	29,474,432			37,353,225	29,474,432	28,876,959	36,431,235		
店面											
1	單元編號	店A1	店A2	店A3	店A4	店A5	店A6	店A7	店A8	店A9	店A10
	產權面積(坪)	21.31	20.91	20.05	20.05	17.46	20.05	20.05	20.91	21.24	26.55
	每坪單價(元/坪)	995,000	1,000,000	995,000	1,000,000	985,000	1,000,000	995,000	1,000,000	995,000	905,000
	該戶總價(元)	21,203,450	20,910,000	19,949,750	20,050,000	17,198,100	20,050,000	19,949,750	20,910,000	21,133,800	24,027,750

附件三、各戶單元產權面積與總價表(第2頁/共2頁)

註：各單元產權面積、單價及總價仍須依臺北市政府核定之內容為準

樓層/棟別	A棟				B棟				
	A1	A2	A3	A5	B1	B2	B3	B5	
18	單元編號	A1-18F	A2-18F	A3-18F	A5-18F	B1-18F	B2-18F	B3-18F	B5-18F
	產權面積(坪)	46.83	36.79	36.49	37.26	46.83	36.79	36.49	37.26
	每坪單價(元/坪)	985,000	967,000	939,000	957,000	985,000	967,000	939,000	957,000
	該戶總價(元)	46,127,550	35,575,930	34,264,110	35,657,820	46,127,550	35,575,930	34,264,110	35,657,820
17	單元編號	A1-17F	A2-17F	A3-17F	A5-17F	B1-17F	B2-17F	B3-17F	B5-17F
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	972,000	954,000	927,000	945,000	972,000	954,000	927,000	945,000
	該戶總價(元)	49,698,360	32,607,720	31,360,410	37,856,700	49,698,360	32,607,720	31,360,410	37,856,700
16	單元編號	A1-16F	A2-16F	A3-16F	A5-16F	B1-16F	B2-16F	B3-16F	B5-16F
	產權面積(坪)	49.61	34.18	33.83	40.06	49.61	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	966,000	948,000	921,000	939,000	966,000	948,000	921,000	939,000
	該戶總價(元)	47,923,260	32,402,640	31,157,430	37,616,340	47,923,260	32,402,640	31,157,430	37,616,340
15	單元編號	A1-15F	A2-15F	A3-15F	A5-15F	B1-15F	B2-15F	B3-15F	B5-15F
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	960,000	942,000	916,000	933,000	960,000	942,000	916,000	933,000
	該戶總價(元)	49,084,800	32,197,560	30,988,280	37,375,980	49,084,800	32,197,560	30,988,280	37,375,980
14	單元編號	A1-14F	A2-14F	A3-14F	A5-14F	B1-14F	B2-14F	B3-14F	B5-14F
	產權面積(坪)	46.83	36.79	36.49	37.26	46.83	36.79	36.49	37.26
	每坪單價(元/坪)	954,000	936,000	910,000	927,000	954,000	936,000	910,000	927,000
	該戶總價(元)	44,675,820	34,435,440	33,205,900	34,540,020	44,675,820	34,435,440	33,205,900	34,540,020
13	單元編號	A1-13F	A2-13F	A3-13F	A5-13F	B1-13F	B2-13F	B3-13F	B5-13F
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	948,000	930,000	877,000	921,000	948,000	930,000	877,000	895,000
	該戶總價(元)	48,471,240	31,787,400	29,668,910	36,895,260	48,471,240	31,787,400	29,668,910	35,853,700
12	單元編號	A1-12F	A2-12F	A3-12F	A5-12F	B1-12F	B2-12F	B3-12F	B5-12F
	產權面積(坪)	49.61	34.18	33.83	40.06	49.61	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	941,000	924,000	872,000	915,000	941,000	924,000	872,000	889,000
	該戶總價(元)	46,683,010	31,582,320	29,499,760	36,654,900	46,683,010	31,582,320	29,499,760	35,613,340
11	單元編號	A1-11F	A2-11F	A3-11F	A5-11F	B1-11F	B2-11F	B3-11F	B5-11F
	產權面積(坪)	51.13	34.18	33.83	40.06	51.13	34.18	33.83	40.06
	每坪單價(元/坪)	935,000	918,000	866,000	909,000	935,000	918,000	866,000	883,000
	該戶總價(元)	47,806,550	31,377,240	29,296,780	36,414,540	47,806,550	31,377,240	29,296,780	35,372,980
10	單元編號	A1-10F	A2-10F	A3-10F	A5-10F	B1-10F	B2-10F	B3-10F	B5-10F
	產權面積(坪)	46.83	36.79	36.49	37.26	46.83	36.79	36.49	37.26
	每坪單價(元/坪)	929,000	912,000	860,000	903,000	929,000	912,000	860,000	877,000
	該戶總價(元)	43,505,070	33,552,480	31,381,400	33,645,780	43,505,070	33,552,480	31,381,400	32,677,020

註：A2-2F、A1-3F、A5-3F、B1-2F、B2-2F、B3-2F、B5-2F 共7戶單元有露臺，總價已包含露臺價值。

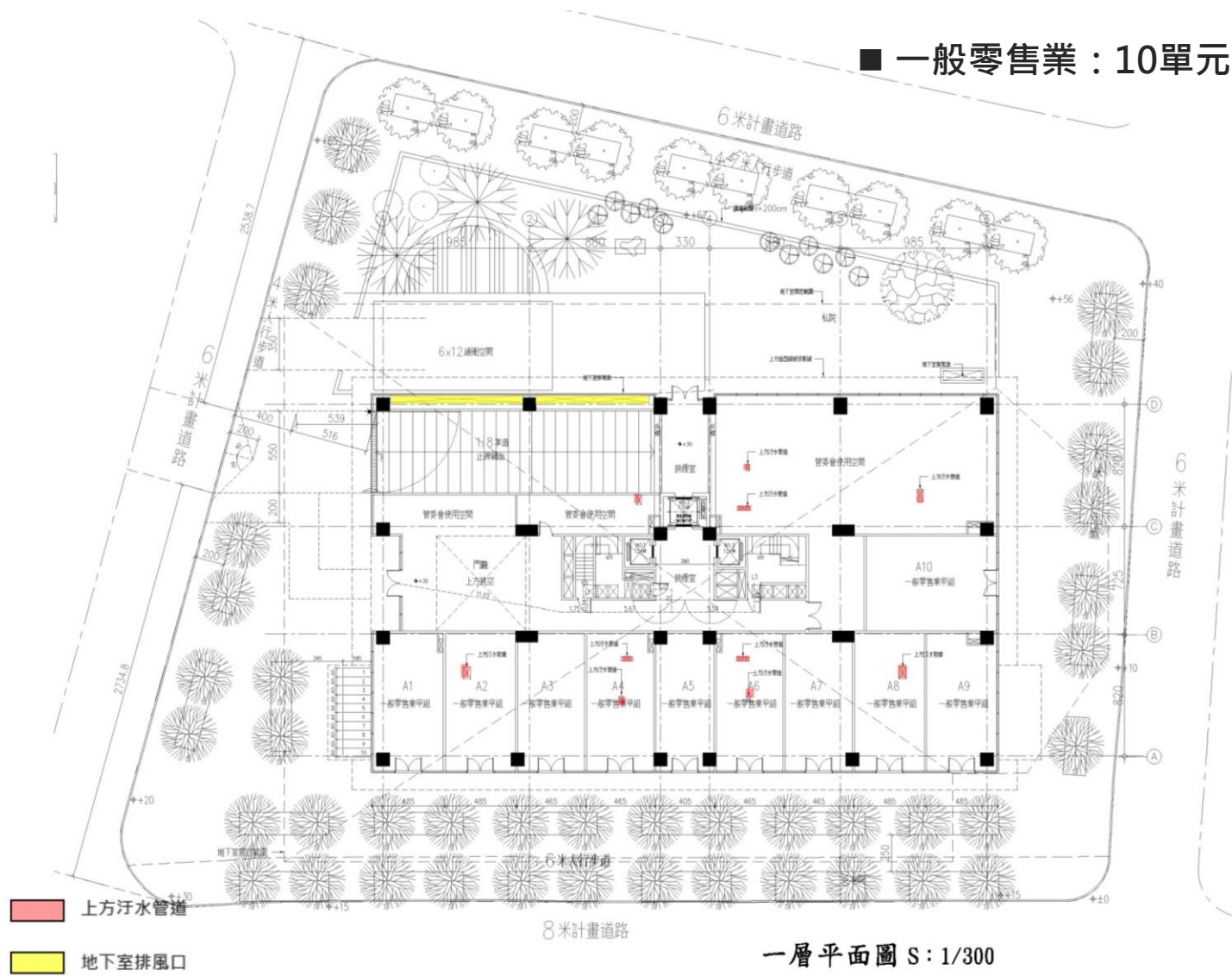
附件四、各樓層車位編號與單價對照表

註：各車位尺寸、單價仍須依臺北市政府核定之內容為準

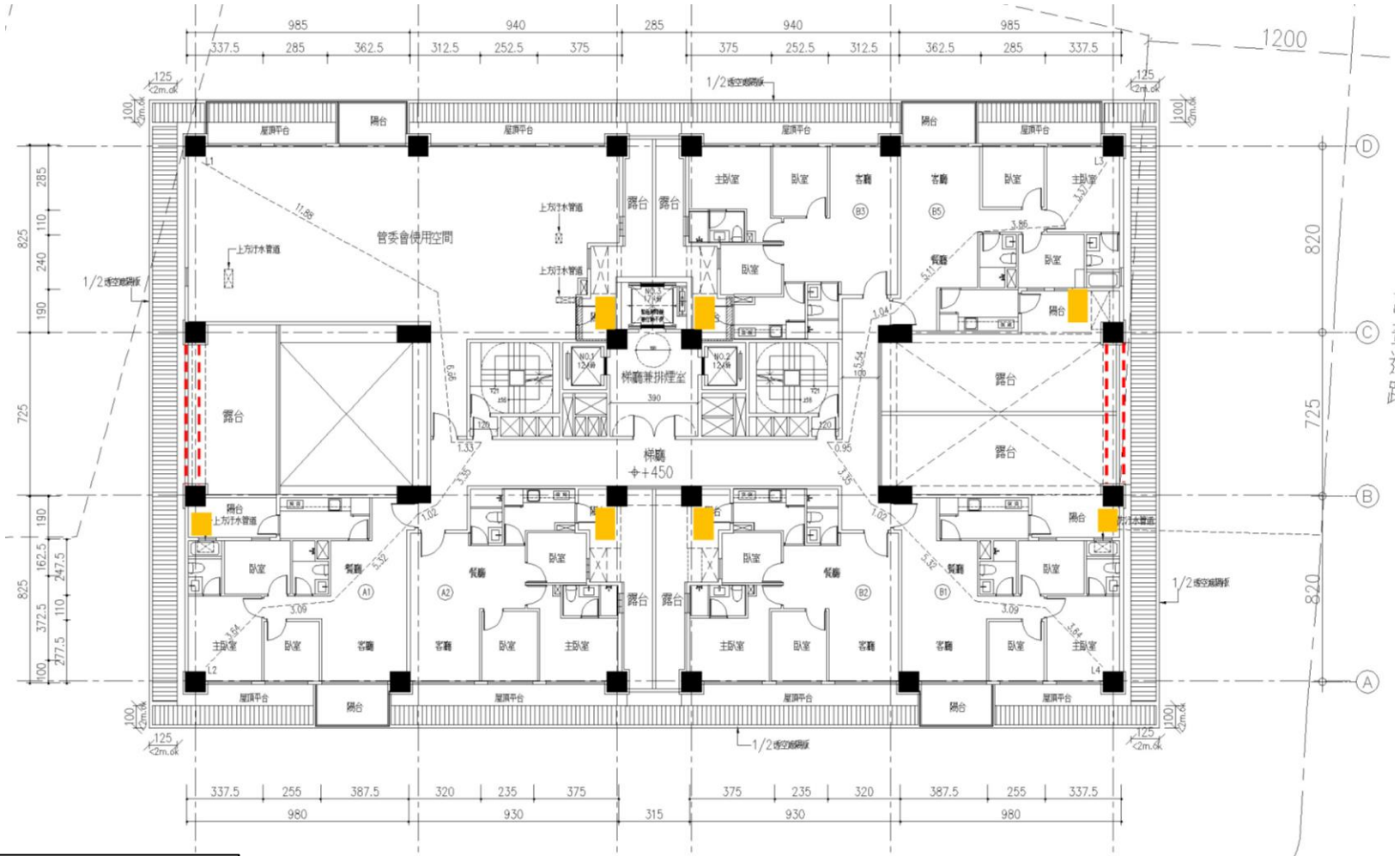
B1	車位編號	146	145	144	143									
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600									
	單價(元/位)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000									
B2	車位編號	142	141	140	139	138	137	136	135	134	133	132	131	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	
	單價(元/位)	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	2,800,000	2,900,000	
	車位編號	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121	120	119	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	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	2,900,000	2,900,000	
	車位編號	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600
	單價(元/位)	2,900,000	2,900,000	2,800,000	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	
	車位編號	106	105	104	103	102	101	100	99	98	97	96		
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	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	2,900,000	2,900,000	
B3	車位編號	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,650,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	
	車位編號	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	
	車位編號	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,750,000	2,750,000	2,650,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,650,000	2,750,000	2,750,000	
	車位編號	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49		
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,750,000	
B4	車位編號	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	
	車位編號	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	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	2,600,000	
	車位編號	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	225*575	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	2,600,000	2,600,000	2,500,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,550,000	2,550,000	2,600,000	2,600,000	
	車位編號	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	尺寸(公分*公分)	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	250*600	
	單價(元/位)	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	2,600,000	

一層平面圖

■ 一般零售業：10單元

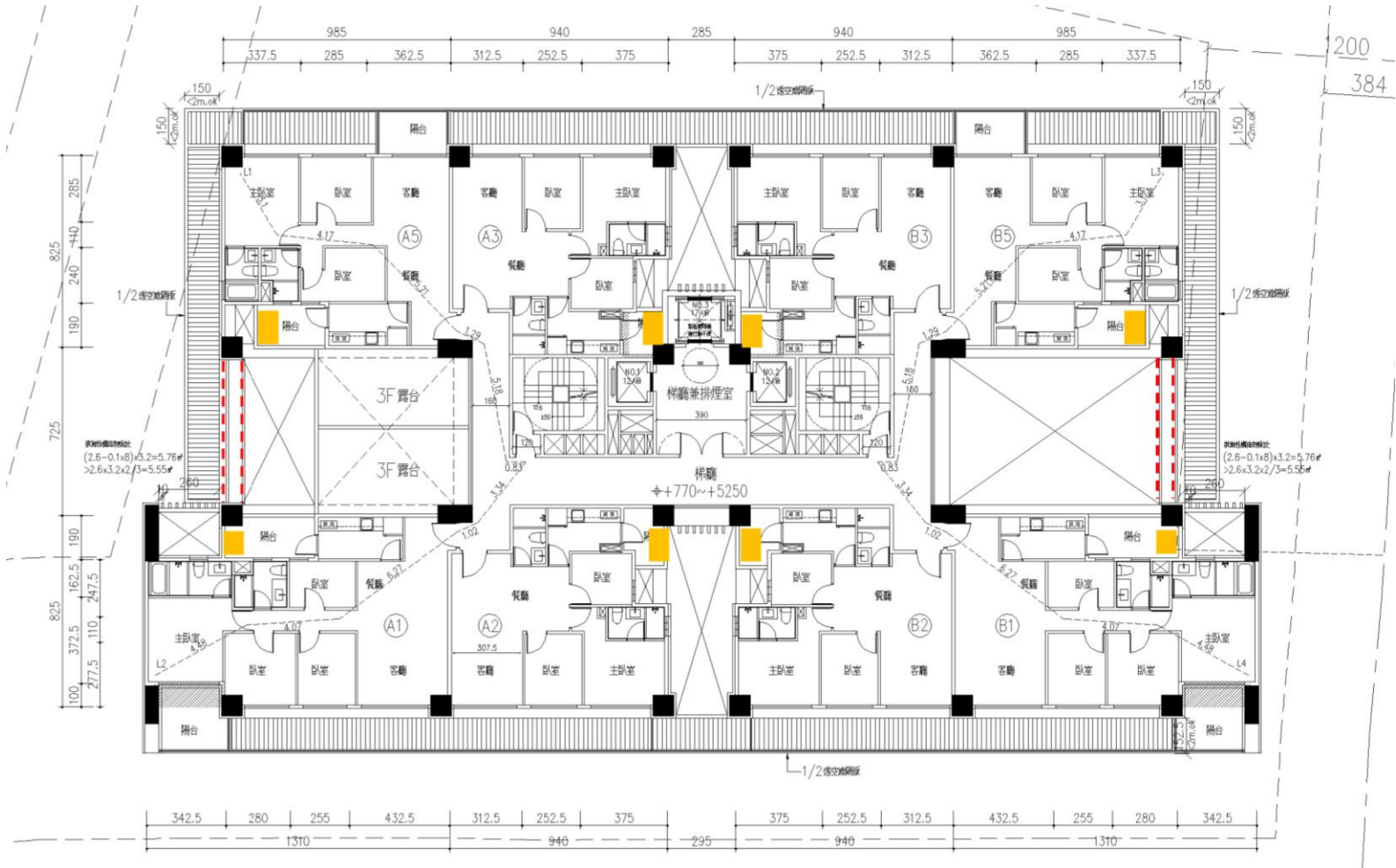


二層平面圖



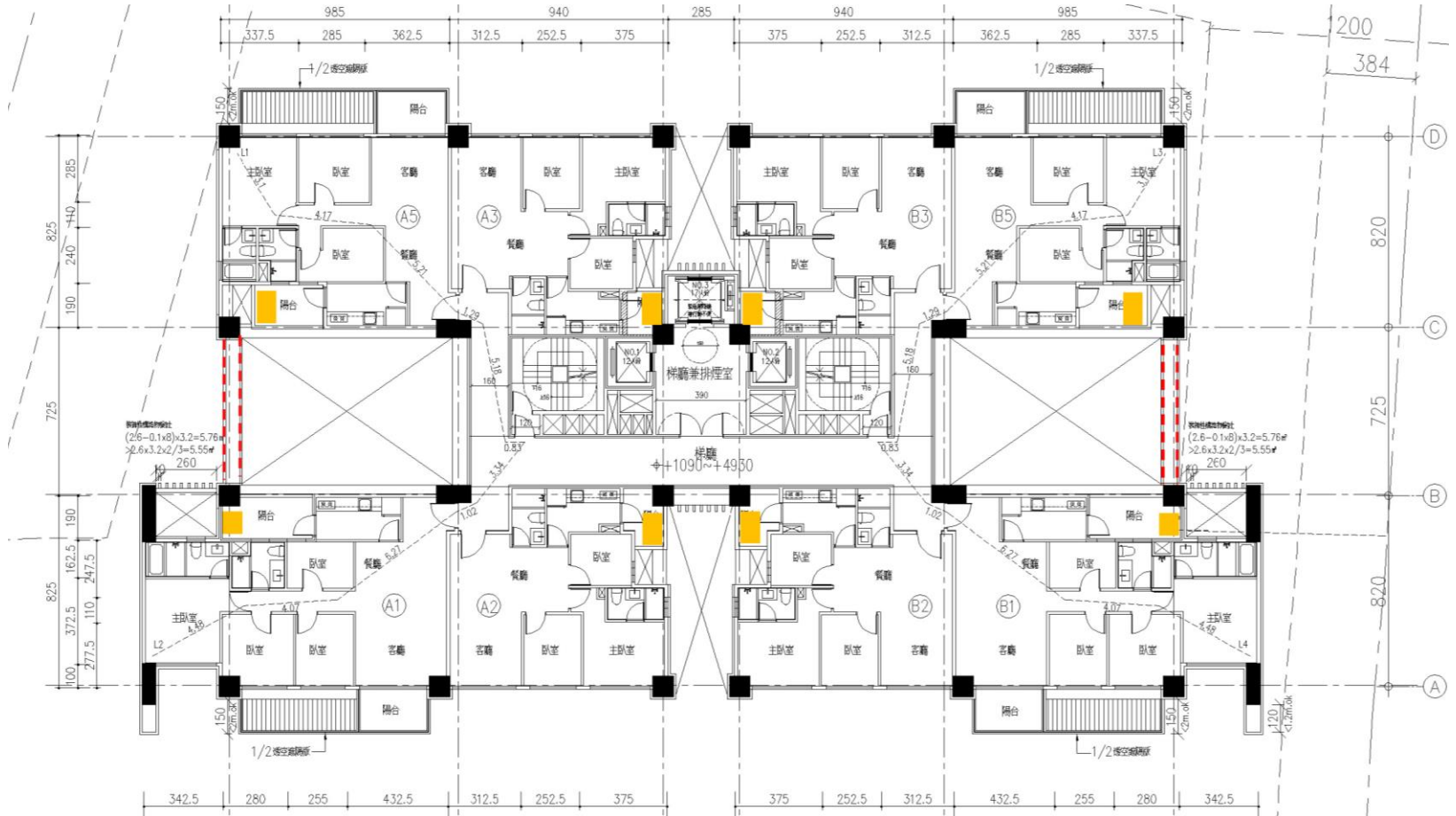
空調
 過樑

三層平面圖



空調
 過樑

四層平面圖



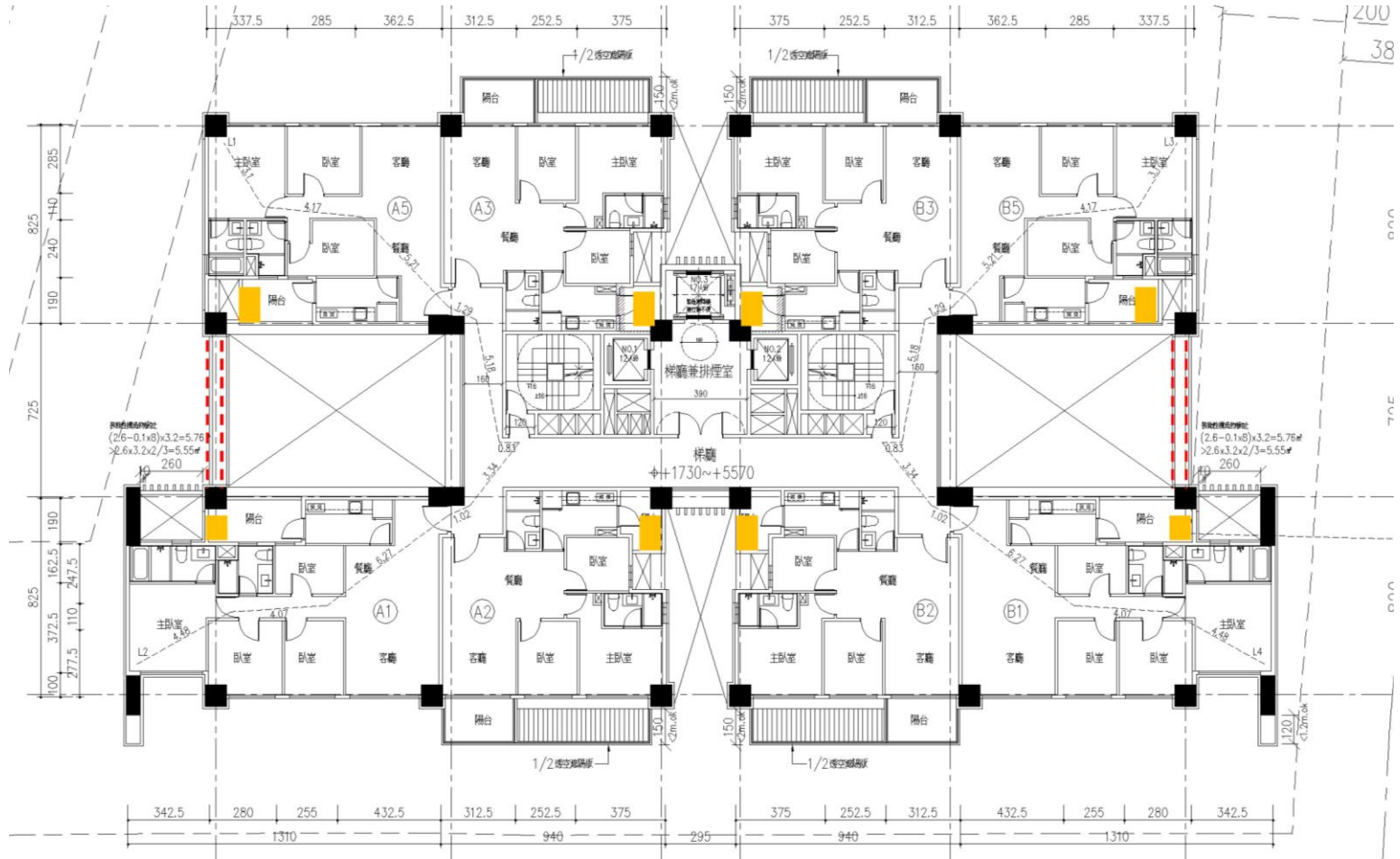
- 空調
- 過樑

五層平面圖



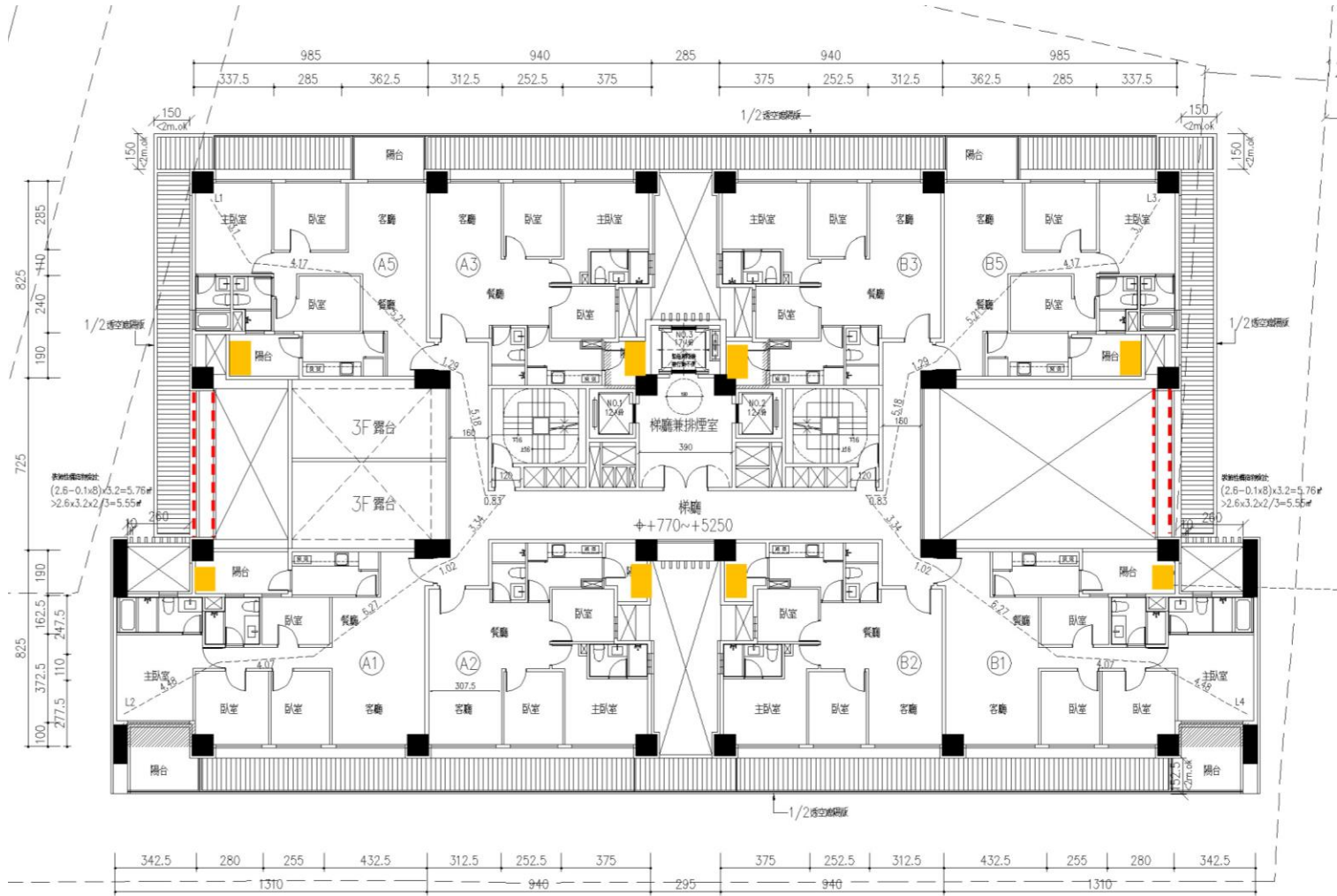
空調
 過樑

六層平面圖



空調
 過樑

七層平面圖



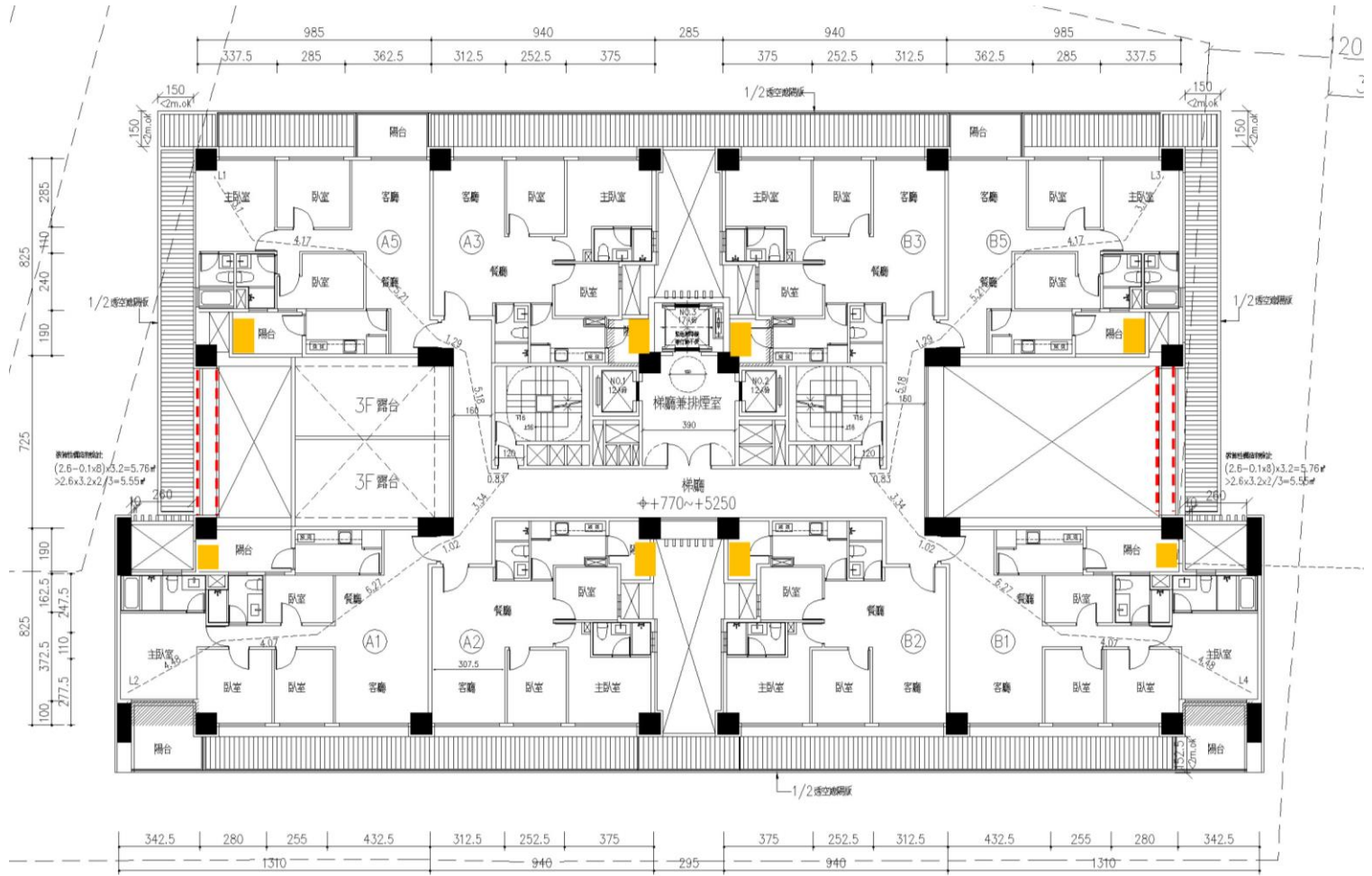
空調
 過樑

八層平面圖



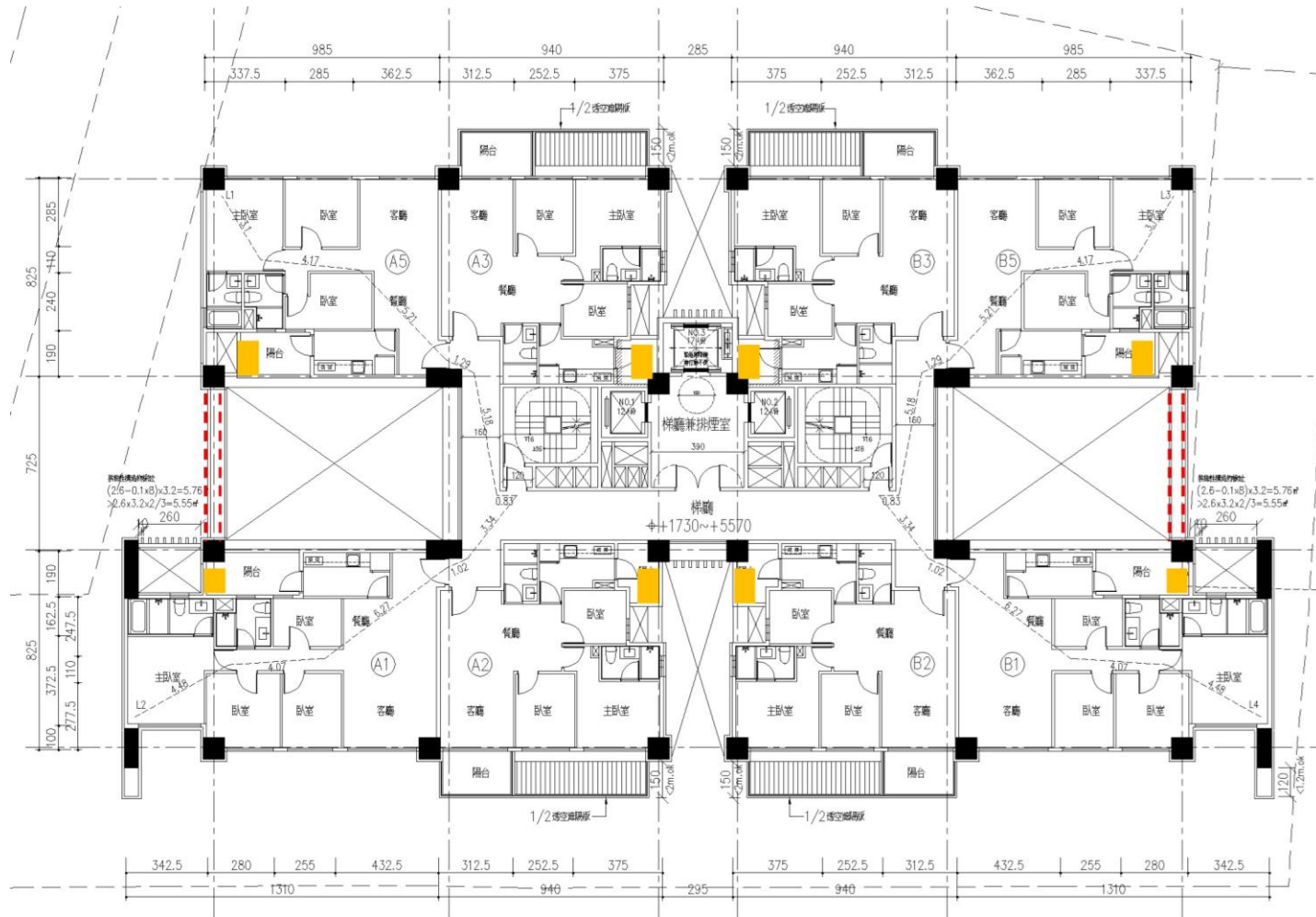
	空調
	過樑

九層平面圖



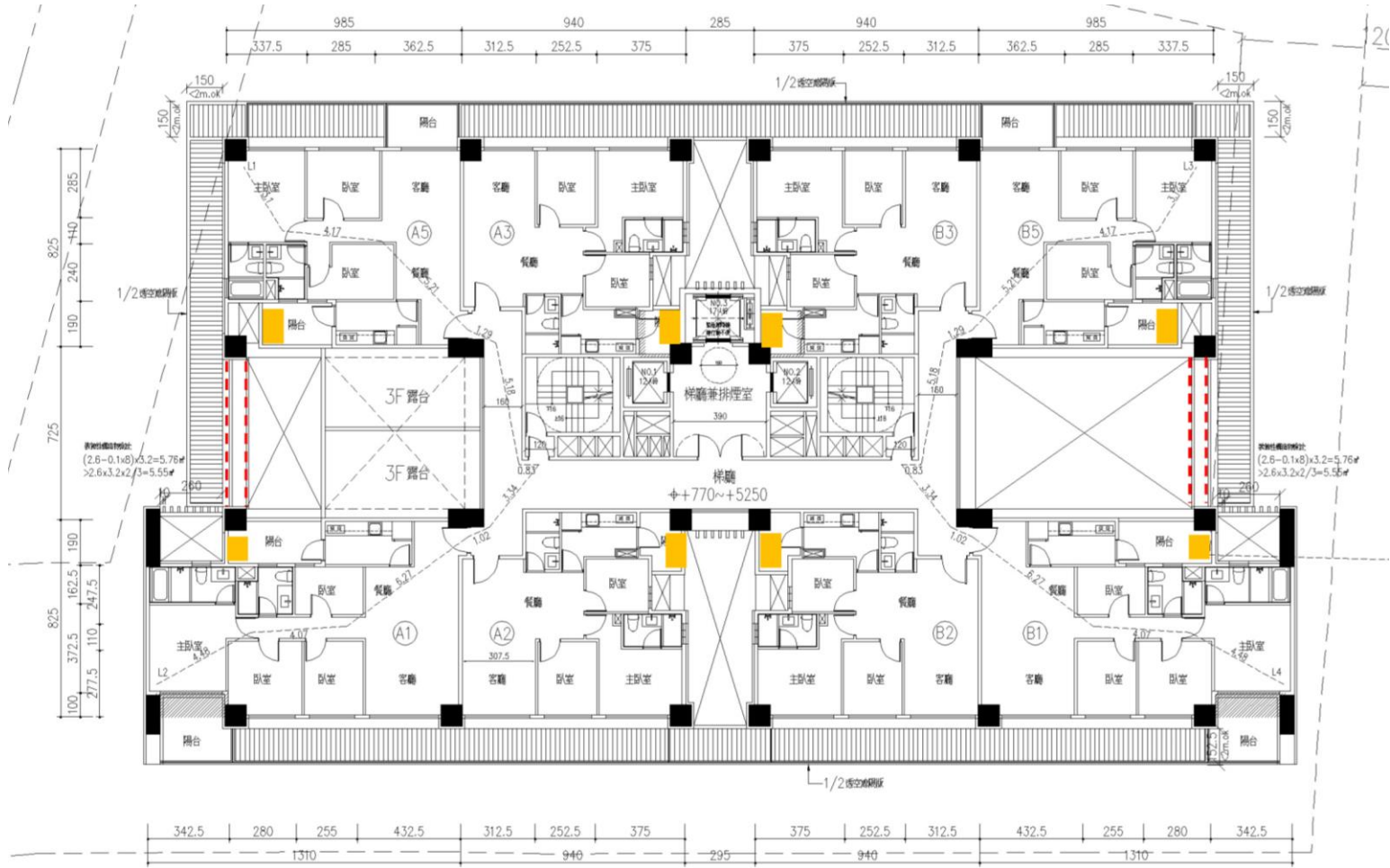
空調
 過樑

十層平面圖



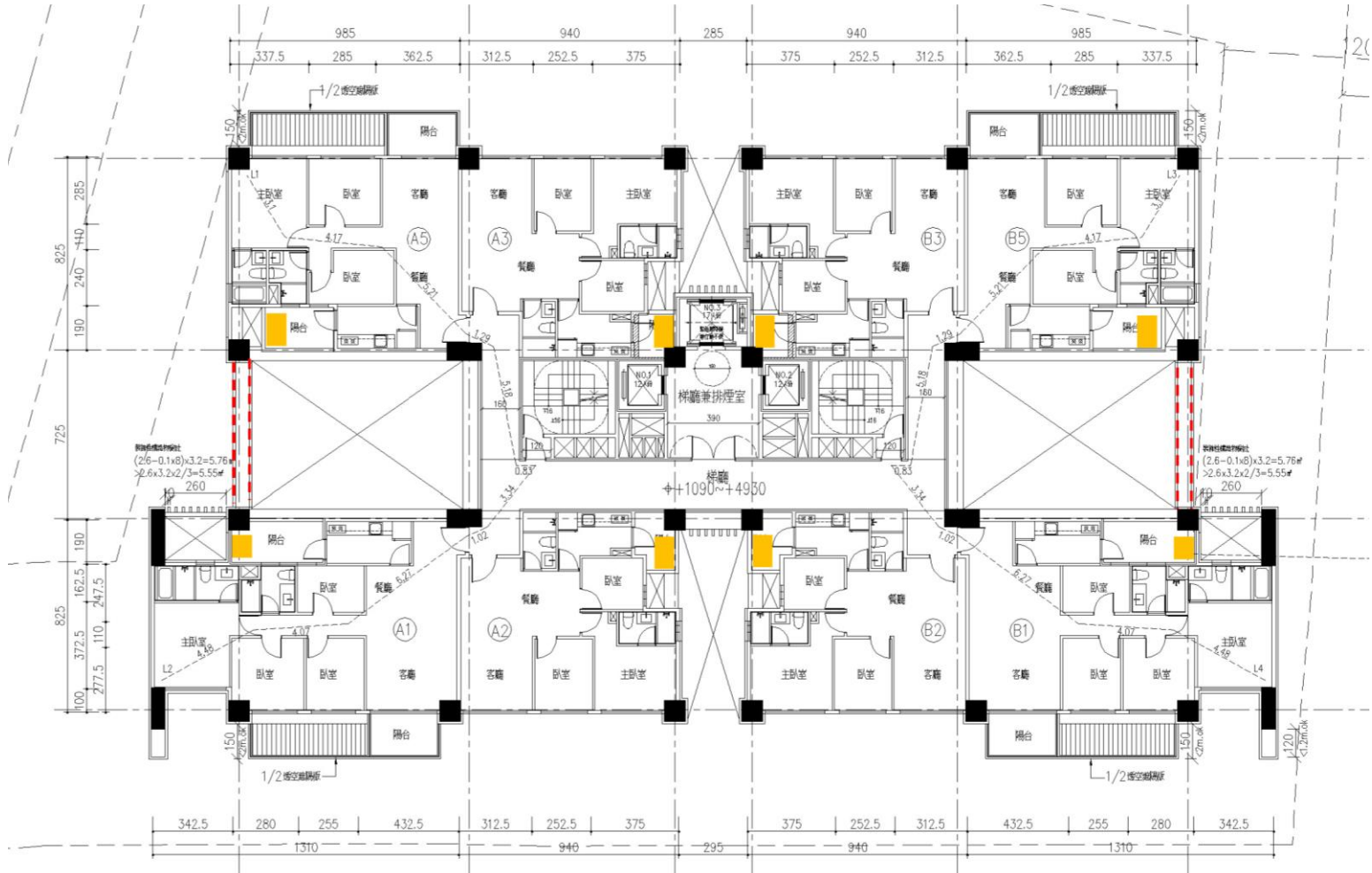
空調
 過樑

十一層平面圖



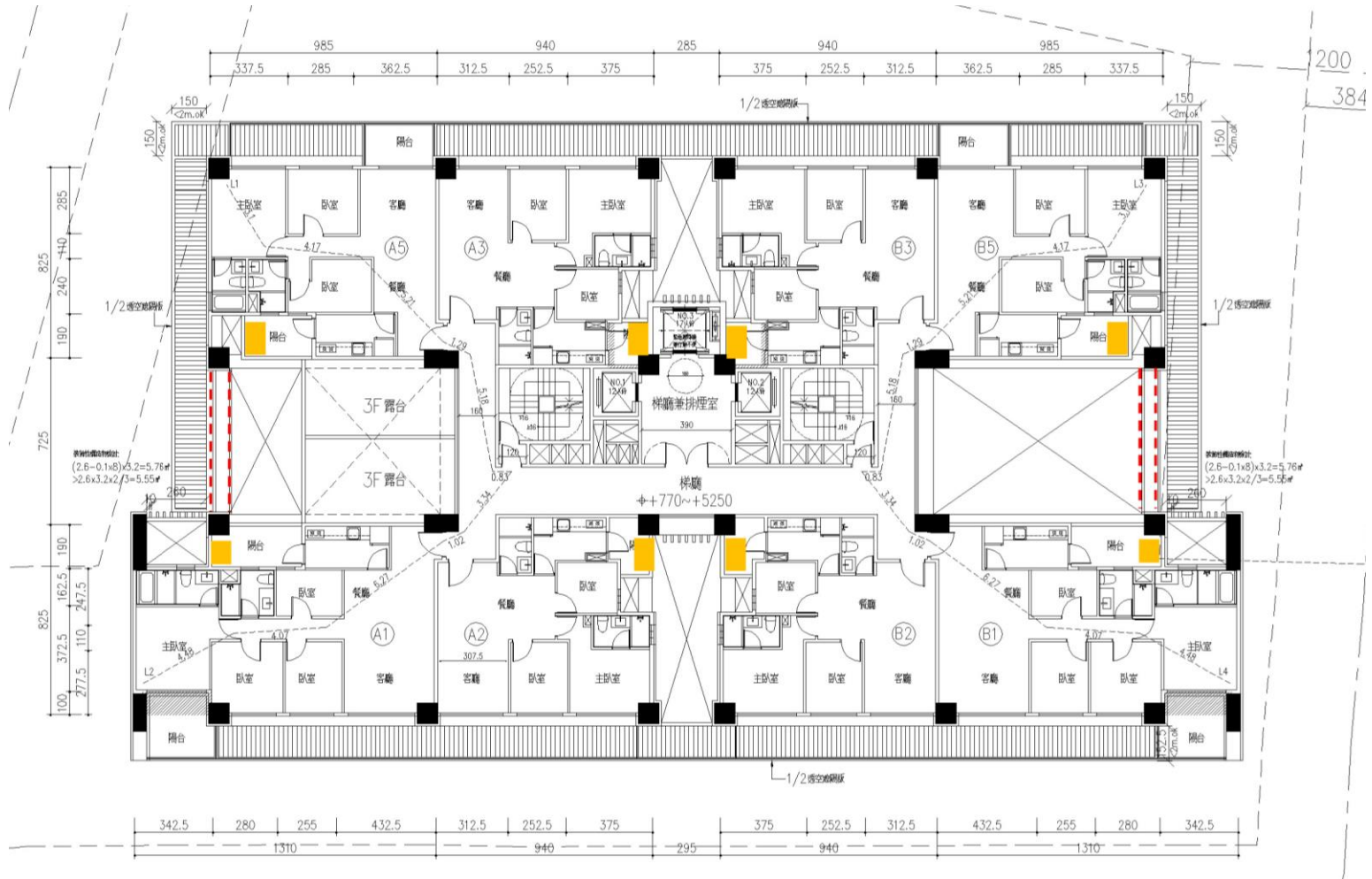
空調
 過樑



十二層平面圖



空調
 過樑

十三層平面圖



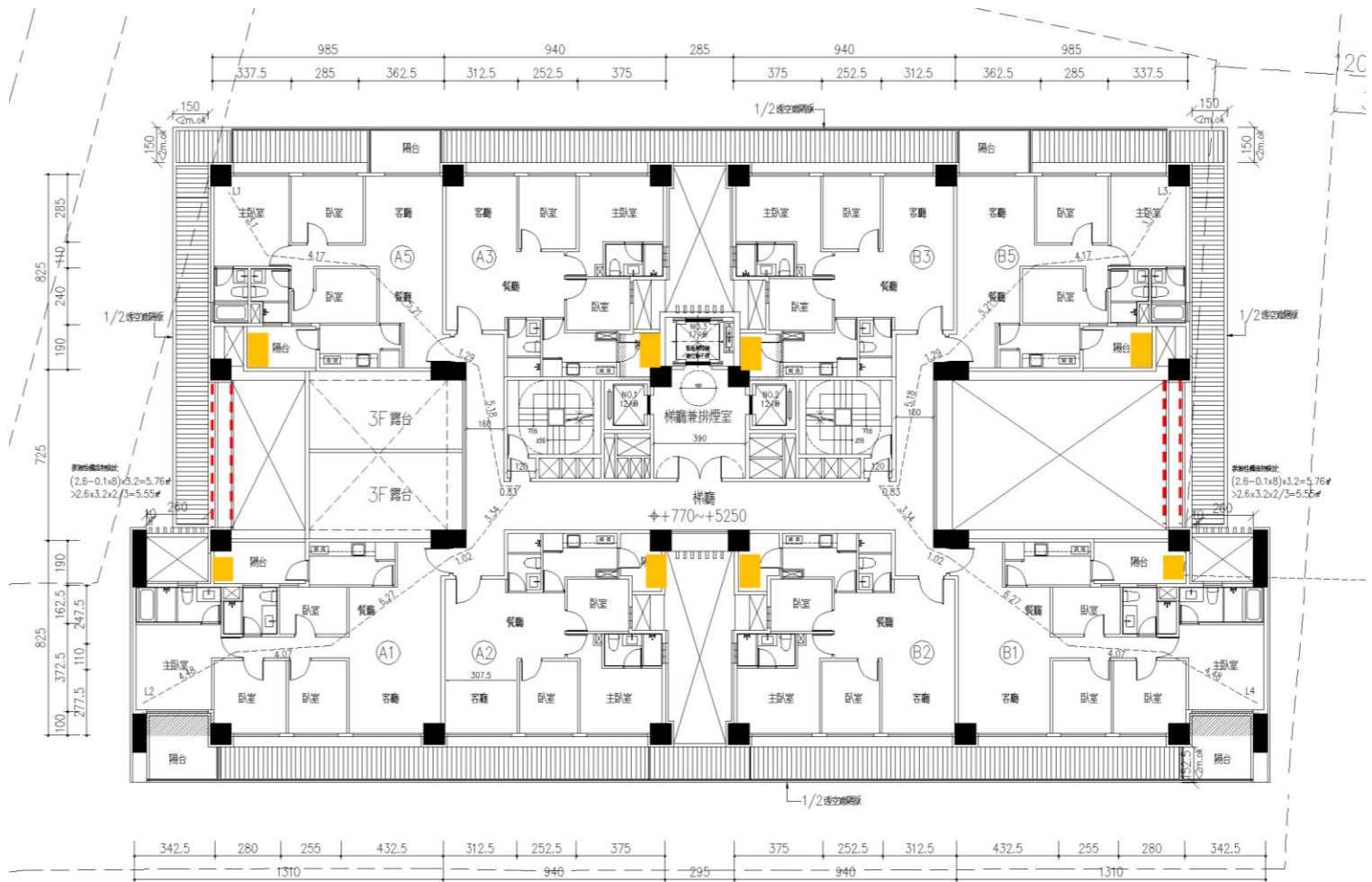
	空調
	過樑

十四層平面圖



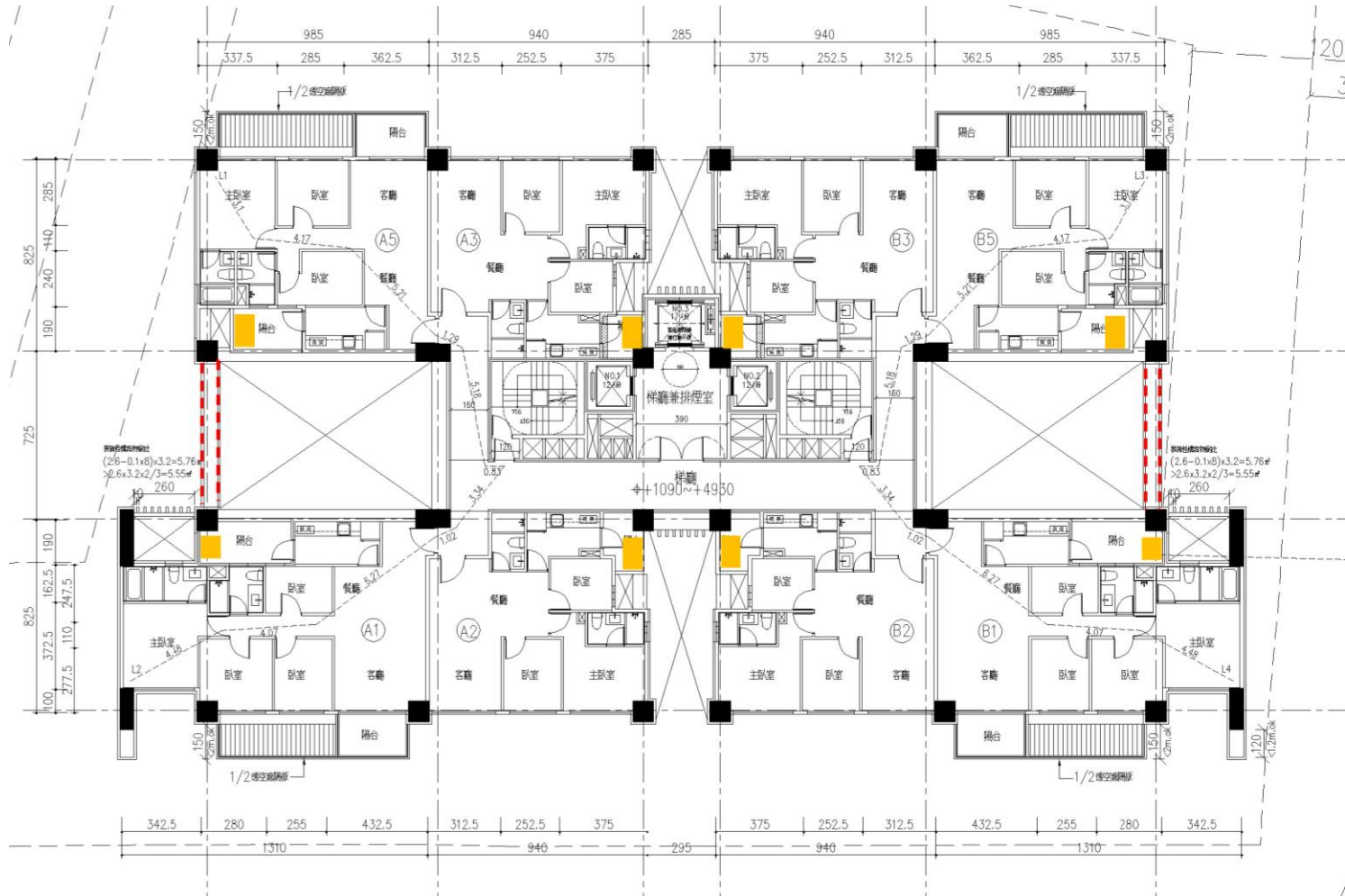
	空調
	過樑

十五層平面圖



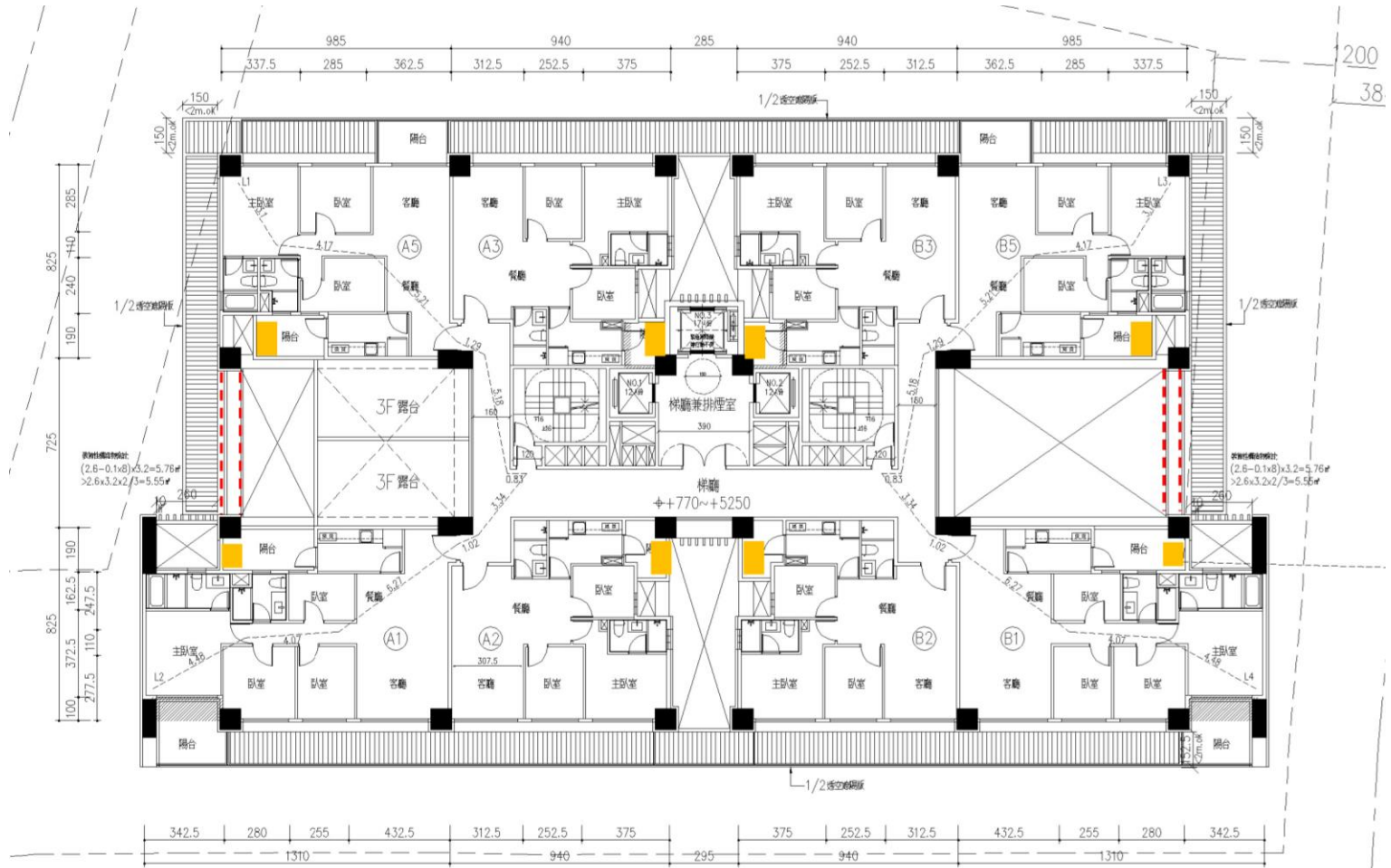
空調
 過樑

十六層平面圖



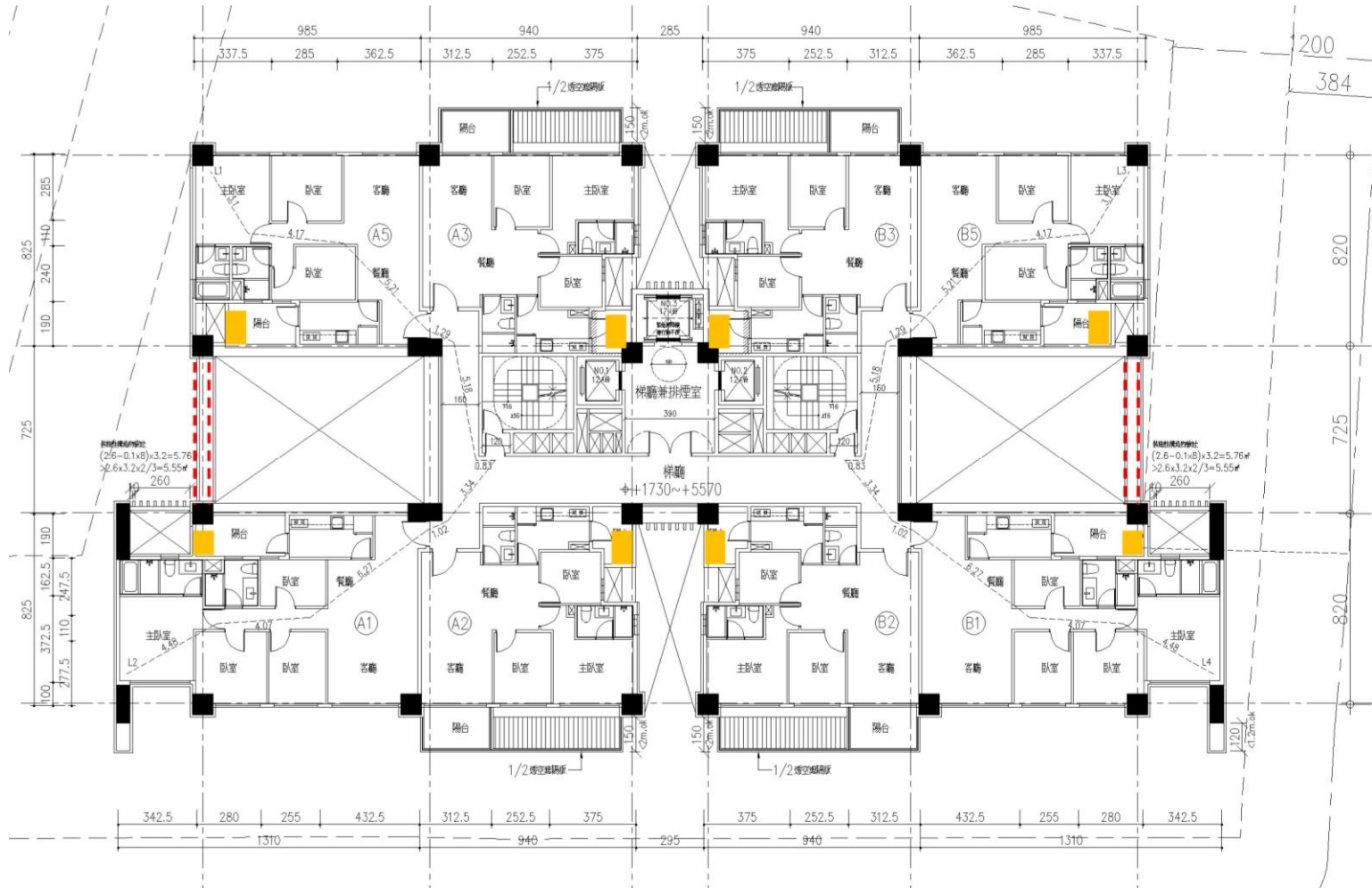
空調
 過樑

十七層平面圖



空調
 過樑

十八層平面圖

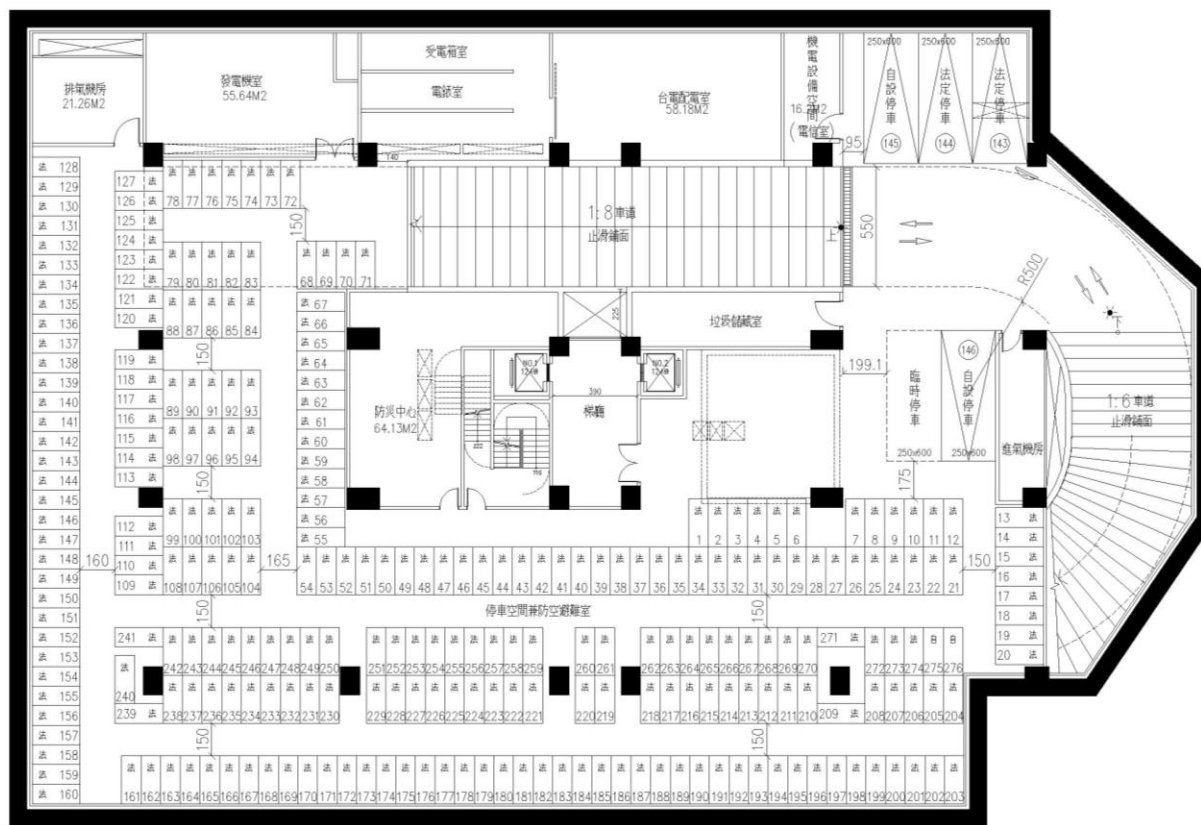


空調
 過樑



地下一層平面圖

本案地下層開挖四層。
機車位共276部設置於B1層
汽車位共146部設置B1至B4層



6米計畫道路

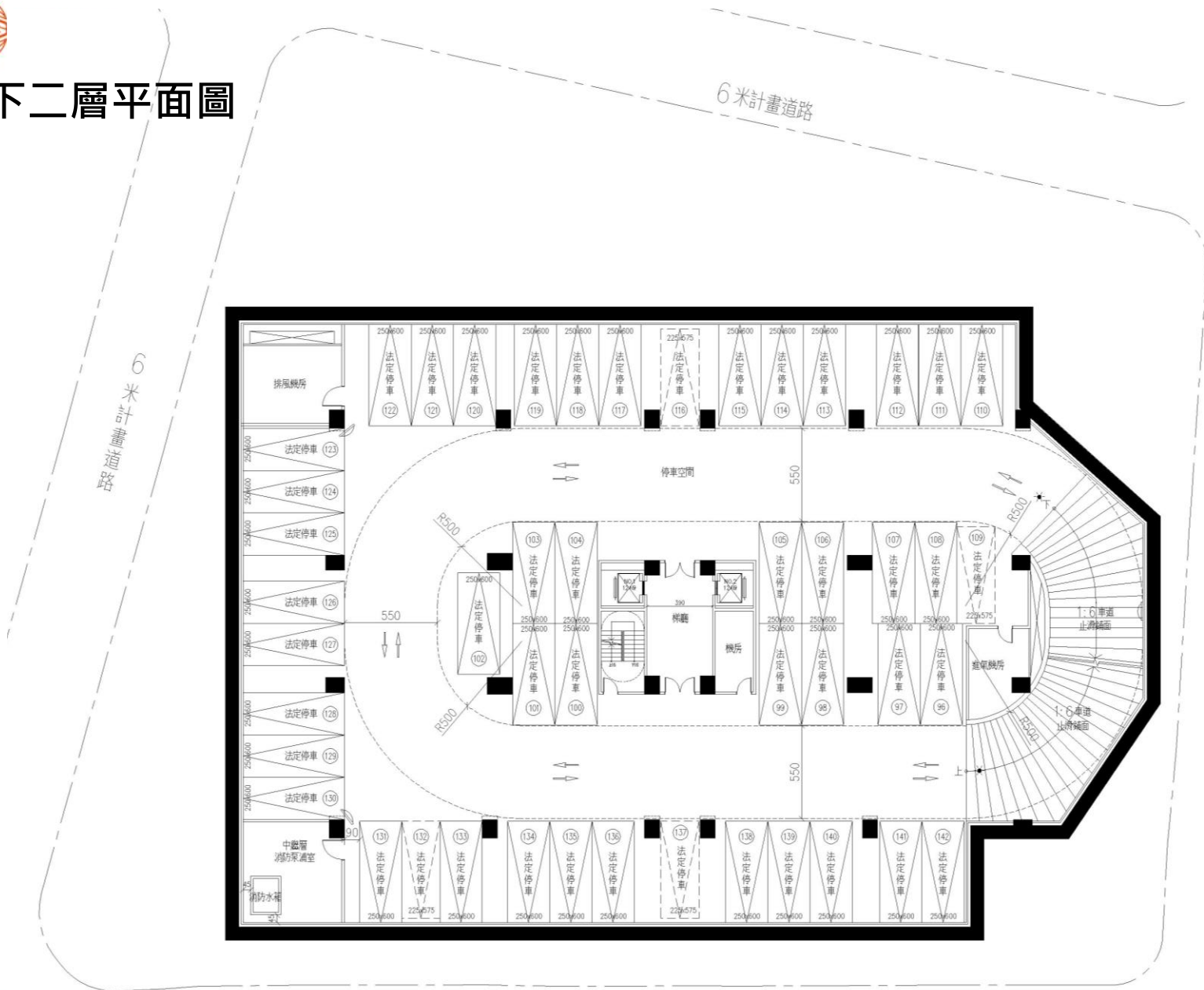
6米計畫道路

6米計畫道路

8米計畫道路



地下二層平面圖



8米計畫道路

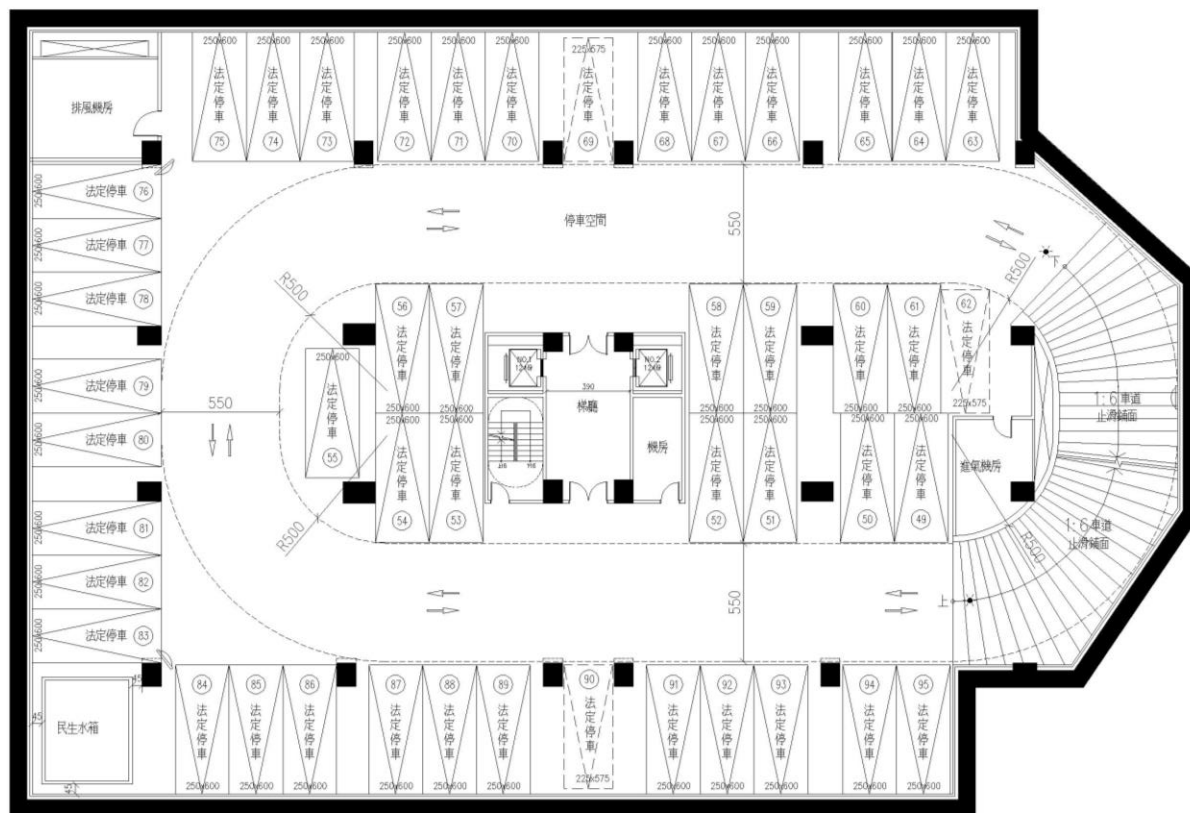


地下三層平面圖

6米計畫道路

6米計畫道路

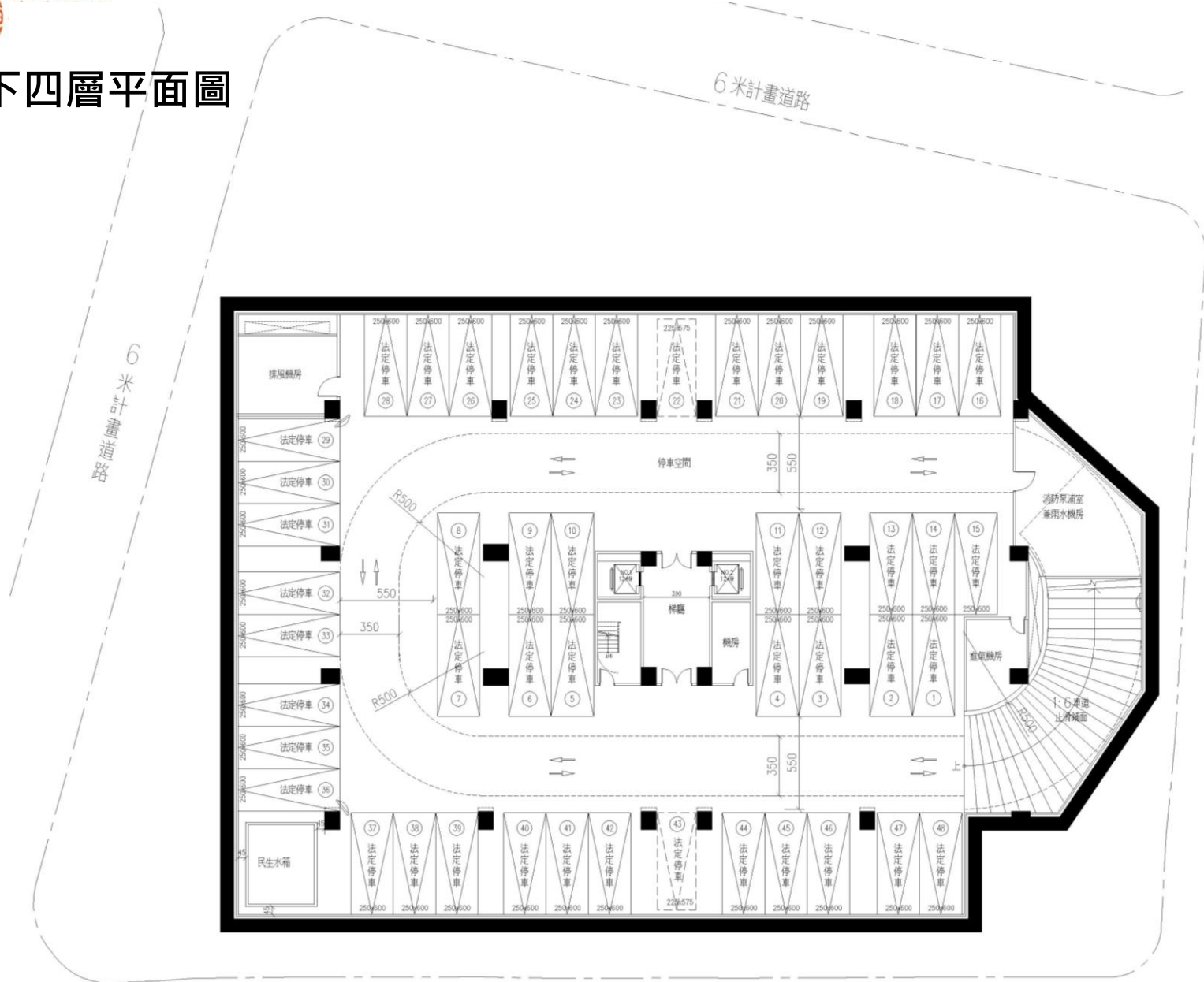
6米計畫道路



8米計畫道路



地下四層平面圖



8米計畫道路

確認所有
權人姓名

擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44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。

勾選是否有意願
參與權利變換

本人_____為臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44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)

確認產權是否正確

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：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

各項資料皆應填寫
(包含日期)

擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地
都市更新權利變換計畫案
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」_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____。

← 填選配單元

← 填選車位編號

*若有塗改，
塗改處須蓋章。

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114年1月9日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達東家建設股份有限公司，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108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第11條規定，以公開抽籤方式分配之。公開抽籤日之時間訂為114年1月20日(二)下午3時，地點為臺北市中山區松江路111號地下一樓(東家建設股份有限公司會議室)。

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：

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

← 各項資料皆應填寫
(包含日期)

中 華 民 國

年

月

日

**擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地
都市更新權利變換計畫案
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：

填寫合併分配所有權人名及人數

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_____。

填寫合併分配單元及車位編號

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	/	
		4	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		4	/	

填寫合併選配單元及車位及各協議合併者分配權利範圍

請注意：依108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第12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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					
4					

所有協議合併分配者各項資料皆填寫(包含日期)

***若有塗改，塗改處須蓋章。**

本案專屬網站及更新服務聯絡方式

網站 <http://www.bossgroup.com.tw>

東家建設股份有限公司

聯絡電話 (02)2516-6878

聯絡地址 臺北市中山區松江路111號16樓

政府機關-臺北市都市更新處

網站 <https://uro.gov.taipei>

連絡電話 (02)2781-5696

聯絡地址 臺北市中山區南京東路3段168號17樓

感謝指教
THE END