

擬訂臺北市內湖區潭美段 一小段346地號等6筆(原5筆)土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

第二次公開展覽 公辦公聽會 115.7.9

實施者：宜德信開發股份有限公司
出資者：創建開發企業股份有限公司
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：邱垂睿建築師事務所
估價單位：泛亞不動產估價師聯合事務所
景翰不動產估價師聯合事務所
麗業不動產估價師聯合事務所



臺北都更處-本案進度



簡報大綱

- 壹、辦理目的及法令依據
- 貳、更新單元現況分析
- 參、事業計畫內容
- 肆、權變計畫內容
- 伍、建築規劃設計說明
- 陸、估價說明



壹、辦理目的及法令依據

辦理緣起/更新前

本更新單元內多為早期興建之老舊建築，其房屋結構為2層樓RB造、5層樓RC造及第5層樓SRC造建築，且屋齡多為超過30年之老舊建築，經台北市結構工程工業技師公會辦理結構安全性能評估，危險度總分數(R)均大於45，評估等級為未達最低等級。

辦理目標/更新後

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用：

- (一) 老舊廠辦更新，改善結構安全。
- (二) 改善整體都市景觀及提供舒適人行空間。
- (三) 促進土地再開發利用、復甦都市機能。

3



壹、辦理目的及法令依據

本案辦理	作業內容
113/5/6	實施者事業暨權變計畫報核
113/8/1~8/15	168專案公開展覽公辦公聽會
113/9/16	都發局同意因都設辦理都更續審展延(1)
113/10/16	都發局同意因都設辦理都更續審展延(2)
114/2/27	市府都設審議決議修正後通過
114/3/18	實施者自提修正幅度過大申請免重行公開展覽暨公聽會，辦理地主說明會、取得100%地主同意書
114/3/27	實施者申請續審168專案小組
114/8/19	實施者確認擴大範圍 申請重行公開展覽
114/8/25	市府函覆同意本案擴大更新單元範圍申請自提修正幅度過大重行公開展覽
115/2/10	市府同意展延申請重行公開展覽至5/23提送
115/3/16	實施者因應擴大範圍自提修正過大及選配內容說明，辦理地主說明會
115/4/10	實施者檢送計畫書(第二次公展版)申請公展
115/7/9	168專案第二次公開展覽公辦公聽會

都市更新條例

•依第32條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例施行細則

- 依第8條規定，應邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)及通知更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 以傳單周知更新單元內之門牌戶、並應於專屬網頁周知。

4

第二次公展原因說明

114/08/19因鄰地所有權人表達參與本案重建意願，實施者申請自提修正書圖後重行公展

正本
收文章

宜德信開發股份有限公司 函

地址：臺北市大安區敦化南路二段2號4樓之2
電話：02-2781-6299
連絡人：陳志生

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年08月19日
發文字號：宜更字第1140819001號函
送別：普通件
附件：無

主旨：有關「擬訂臺北市內湖區潭美段一小段346地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，擬申請重行公開展覽，如說明，請貴處惠允見復。

說明：
一、本案業已於114年5月28日檢送「擬訂臺北市內湖區潭美段一小段346地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書(168專案小組補正版)，申請168專案小組審查程序中。
二、因鄰地土地及建物所有權人主動向本公司表達參與本案重建之意願，故考量合併後更新單元範圍擴大可有效提高土地開發效益，並提升都市更新整體公共利益，本公司擬擴大更新單元範圍並自提修正計畫書圖，爰依「臺北市府受理都市更新事業審查與處理同意書重覆出具及撤銷作業要點」第10點申請重行公開展覽，請貴處惠予同意辦理。

正本：臺北市都市更新處
副本：大晨資產顧問股份有限公司

實施者 宜德信開發股份有限公司
董事長 陸文玲

114/08/25市府同意本案擴大更新單元範圍，修正書圖後辦理重行公展

正本
收文章

臺北市府 函

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：楊松謙
電話：02-2781-5696#3084
電子信箱：ap0746@gov.taipei

106474
臺北市大安區敦化南路二段2號4樓之2
受文者：宜德信開發股份有限公司
發文日期：中華民國114年8月25日
發文字號：府都新字第114606934號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區潭美段一小段346地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，因自提修正幅度過大申請重行公開展覽暨公聽會展延事宜，復請查照。

說明：
一、依都市更新條例施行細則第20條，本府受理都市更新事業審查與處理同意書重覆出具及撤銷作業要點(下稱作業要點)第10點規定辦理，兼復本市都市更新處陳貴公司114年8月19日宜更字第1140819001號函。
二、旨案經貴公司來文說明「因鄰地土地及建物所有權人向實施者表達參與重建之意願，考量合併後更新單元範圍擴大可提高土地開發效益，擬擴大更新單元範圍並自提修正計畫書圖」，涉及自提修正幅度過大，為保障所有權人權益，同意貴公司依作業要點第10項規定，於115年2月23日前檢送修正後之計畫書圖辦理重行公開展覽(倘遇假日逕依行政程序法第48條規定延至次1工作日)；屆期倘因故未能完成者，得敘明理由於期限內申請展延一次，並以3個月為限，逾期將依上開規定駁回申請。
三、另為保障所有權人權益，落實監督責任及管理，旨揭更新案之展延期間，請於114年11月24日前檢附相關證明文件向本市都市更新處說明本案辦理情形(倘遇假日逕依

5

第一次與第二次公展差異

依臺北市府於114年8月25日府都新字114006934號函同意本案擴大更新單元範圍

項目	第一次公開展覽版 (A)	第二次公開展覽版 (B)	差異 (C)=(B)-(A)
土地面積(㎡)	1,498.00	2,641.00	+1,143.00
私有土地所有權人	1	2	+1
合法建物面積(㎡)	3,010.04	3,511.86	+501.82
私有合法建物所有權人	1	2	+1

均為
100%
同意



6

第一次與第二次公展差異

建築量體與規劃

項目	第一次公開展覽版 (A)	第二次公開展覽版 (B)	差異 (C)=(B)-(A)
基地使用面積(土地筆數)	1,498m ² (5筆土地)	2,641m ² (6筆土地)	+1,143m ² (+1筆土地)
使用分區	科技工業區(B區)	科技工業區(B區)	-
都市更新獎勵容積	47.80% (1,431.99m ²)	48.51% (2,562.21m ²)	+0.71% (+1,130.22m ²)
樓層與構造	地上11層/地下4層(RC造)	地上9層/地下3層(RC造)	地上-2層/地下-1層
總樓地板面積	8,938.82m ²	14,571.16m ²	+5,632.34m ²
戶數	21戶	32戶	+11戶
	- 一般零售業：3戶 - 一般事務所：18戶	- 日常用品零售業：2戶 - 作業廠房公害較輕微之工業：16戶 - 一般事務所：14戶	- 商用：-1戶 - 作業廠房公害較輕微之工業：+16戶 - 一般事務所：-4戶
車位	汽車：61位(選配56位) 機車：50位	汽車：96位(選配91位) 機車：96位	汽車：+35位(選配+35位) 機車：+46位
建物高度(含抬高)	49.95	44.70m	-5.25m

註：以上數據最終仍以主管機關審查結果為準

7

第一次與第二次公展差異

申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		第1次公展 申請獎勵額 度(m ²)A	第1次公展 佔基準容積 (%)C	第2次公展 申請獎勵額 度(m ²)B	第2次公展 佔基準容積 (%)D	比較原案 獎勵額度(m ²) E=B-A	比較原案 基準容積(%) F=D-C
中央 都市 更新 容積 獎勵 項目	#5高於基準容積部分核計之獎勵			-	-		
	#6建築物結構安全條件獎勵	223.68	7.47%	406.56	7.70%	+182.88	+0.23%
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵			-	-		
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵			-	-		
	#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用 維護獎勵			-	-		
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	179.76	6.00%	316.92	6.00%	+137.16	-
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵	179.76	6.00%	316.92	6.00%	+137.16	-
	#12無障礙環境設計獎勵			-	-		
	#13耐震設計獎勵	299.60	10.00%	528.20	10.00%	+228.60	-
	#14時程獎勵	299.60	10.00%	528.20	10.00%	+228.60	-
	#15基地規模獎勵			-	-		
	#16全體同意採協議合建實施			-	-		
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵			-	-		
	中央都市更新容積獎勵小計	1,182.40	39.47%	2,096.80	39.70%	914.40	+0.23%
臺北 市都 市更 新容 積獎 勵項 目	一、都市環境之貢獻						
	建築規劃設計(一)			-	-		
	建築規劃設計(二)	29.96	1.00%	52.82	1.00%	+22.86	-
	建築規劃設計(三)留設人行步道	99.79	3.33%	254.13	4.81%	+154.34	+1.48%
	建築規劃設計(四)	89.88	3.00%	158.46	3.00%	+68.58	-
	建築規劃設計(五)			-	-		
	改善都市環境			-	-		
	二、新技術之應用	29.96	1.00%	-	-	-29.96	-1.00%
	三、有助於都市更新 事業之實施			-	-		
	促進都市更新(一)			-	-		
	促進都市更新(二)			-	-		
臺北市都市更新容積獎勵小計		249.59	8.33%	465.41	8.81%	+215.82	+0.48%
都市更新容積獎勵合計 (A)		1,431.99	47.80%	2,562.21	48.51%	+1,130.22	+0.71%

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

8

財務計畫

第一次公開展覽版

第二次公開展覽版

總項目	金額(萬元)A	金額(萬元)B	差額(萬元/%)C=B-A
工程費用(壹)	49,387	71,371	+21,984
權利變換費用(貳)	3,875	5,589	+1,714
都市計畫變更費用(肆)	2,535	0	-2,535
貸款利息(伍)	1,983	2,391	+408
稅捐	1,377	2,255	+878
管理費用	14,089	18,800	+4,711
更新事業總成本	73,246	100,406	+27,160
折抵率	52.79%	45.31%	-7.48%

總項目	數 值A	數 值B	差額C=B-A
店 面	一般零售業：162.76坪/3戶	日用品零售業：200.07坪/2戶	+37.31坪/-1戶
辦 公	2,245.32坪/18戶	3,633.00坪/30戶	+1,387.68坪/+12戶
選配車位	B2-B4汽車位(平面)56位	B1-B3汽車位(平面)91位	+35位
總銷金額	138,750萬元	221,575.5萬元	+82,825.5萬元

註：以上金額均依規定提列與估算，最終仍以主管機關審查結果為準

更新前後估價

第一次公開展覽版		泛亞不動產 估價師聯合事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	景瀚不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	850,000	840,000	830,000
	更新前土地總價(元)	385,173,250	380,641,800	376,110,350
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	665,577	621,478	615,086
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	530,441	495,456	524,100
	車位平均價格(元/個)	1,659,821	1,623,214	1,573,214
	更新後總權利價值(元)	1,387,500,320	1,300,042,277	1,361,758,070
土地所有權人應分配權利價值(元)		655,044,582	567,586,539	629,302,332



第二次公開展覽版		泛亞不動產 估價師聯合事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	景瀚不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	870,000	865,000	860,000
	更新前土地總價(元)	695,045,175	691,050,663	687,056,150
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	693,009	686,505	653,509
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	527,224	525,848	523,114
	車位平均價格(元/個)	1,776,923	1,725,824	1,678,022
	更新後總權利價值(元)	2,215,755,000	2,204,806,500	2,183,919,780
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,211,694,499	1,200,745,999	1,179,859,279



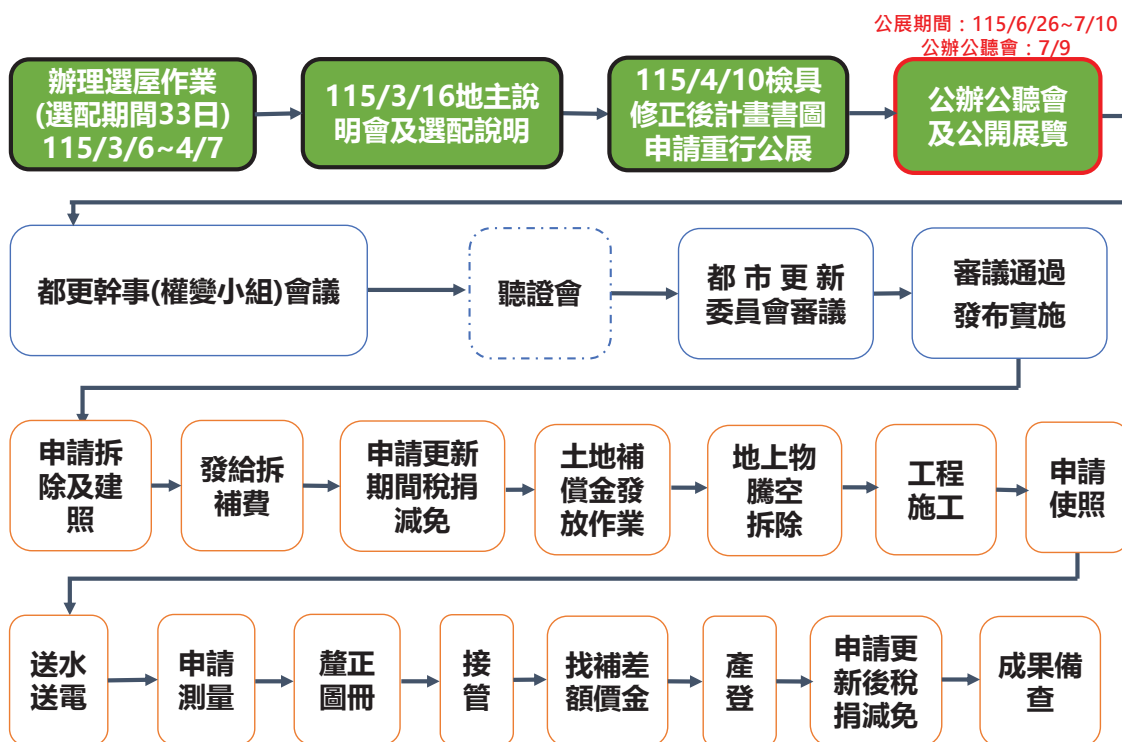
都市更新程序

本案屬
100%同意
168專案

事業權變階段

執行階段

已進行



11



貳、更新單元現況分析

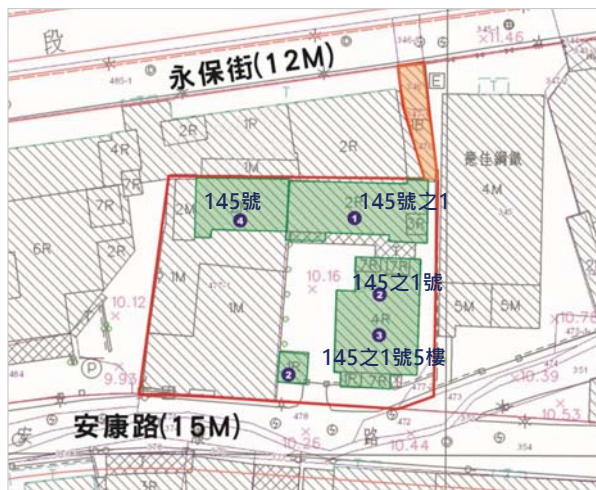
一、土地與合法建築物權屬

本案更新單元範圍土地包括臺北市內湖區潭美段一小段346、347-1、476、477、477-1、477-2地號，共6筆土地，面積共2,641.00㎡，土地所有權人共計2位。



更新單元 私有土地

本案更新單元範圍建物包括臺北市內湖區潭美段一小段11、312、389、543建號，共4筆合法建築物((389、543建號另含共有部分建號544)，面積共3,511.86㎡，建物所有權人共計2位。



更新單元 合法建築物 其他土地改良物

12



貳、更新單元現況分析

二、更新單元現況

本案更新單元主要做為
工廠及辦公室使用。



13



壹、事業計畫說明：更新單元現況說明

三、細部計畫

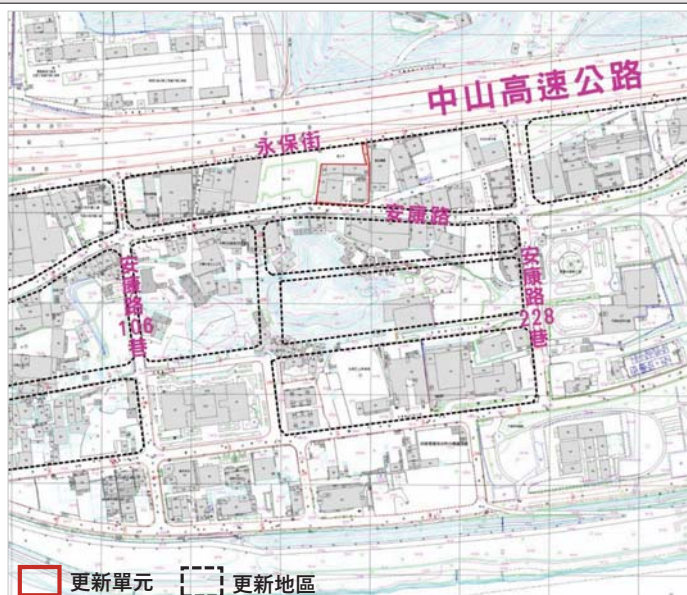
本更新單元土地之使用分區為**科技工業區(B區)**。

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	允建面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
科技工業區(B區)	2,641.00	45%	1,188.45	200%	5,282.00



更新單元

本更新單元土地位於100年8月29日公告之「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」劃定更新地區範圍內。



更新單元 更新地區

14



貳、更新單元現況分析

四、結構安全性能評估初評(危險度總分數(R)均大於45)

台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 10070 信義區東興路 37 號 7 樓
電話：(02)8768-1118 傳真：(02)8768-1119

受文者：佳順電子股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 2 月 29 日
發文字號：（113）北市結初評（字）字第 1130168 號
附件：初評報告書及評定表：壹份
附件：初評報告書及評定表：壹份

主旨：檢送本會辦理台北市內湖區安康路 145 之 1 號既有住宅結構安全性能評估初評報告書三份（此結師結初評字第 0179 號），敬請查照。

說明：
一、依據：貴公司 113 年 1 月 19 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。
二、自來水初評事項：
1、建築物地址：台北市內湖區安康路 145 之 1 號
2、總評估分數(R)=P+S=55.35
3、評估等級：未達最低等級。

正本：佳順電子股份有限公司
（台北市中山區南京東路 1 段 60 號 6 樓）
副本：
理事長 徐茂卿

台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 10070 信義區東興路 37 號 7 樓
電話：(02)8768-1118 傳真：(02)8768-1119

受文者：佳順電子股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 2 月 29 日
發文字號：（113）北市結初評（字）字第 1130169 號
附件：初評報告書及評定表：壹份
附件：初評報告書及評定表：壹份

主旨：檢送本會辦理台北市內湖區安康路 145 之 1 號既有住宅結構安全性能評估初評報告書三份（此結師結初評字第 0180 號），敬請查照。

說明：
一、依據：貴公司 113 年 1 月 19 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。
二、自來水初評事項：
1、建築物地址：台北市內湖區安康路 145 之 1 號
2、總評估分數(R)=P+S=57.75
3、評估等級：未達最低等級。

正本：佳順電子股份有限公司
（台北市中山區南京東路 1 段 60 號 6 樓）
副本：
理事長 徐茂卿

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會址地址：100 台北市中正區金門路 17 巷 5 號 5 樓
聯絡電話：(02) 2382-1056
傳真號碼：(02) 2382-1057

受文者：東緯建設股份有限公司(負責人：趙國祥)

發文日期：110 年 12 月 28 日
發文字號：（110）新市結初評（五）初字第 1374 號
附件：初評報告書及評定表：壹份
附件：初評報告書及評定表：壹份

主旨：完成 貴公司委請本會辦理「臺北市內湖區安康路 145 號」結構安全性能初評初評乙案，茲檢送新市結初評字第初評 467 號初評報告書共一式 4 份，敬請查收。

說明：
一、依據 110.12.22 貴公司申請書辦理。
二、本報告書應載明事項如下：
(一)建築物地址：臺北市內湖區安康路 145 號
(二)危險度總評估分數 R 值：67.14
(三)評估等級為未達最低等級。
(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：東緯建設股份有限公司(負責人：趙國祥)
副本：
理事長 陳伯昭

15



貳、更新單元現況分析

五、同意參與都市更新事業比率計算

本案更新單元土地及合法建築物同意參與之面積及人數均為100%。

項目	土地部分		合法建物部分	
	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)	2,641.00	2	3,511.86	2
公有 (a)	0	0	0	0
其他私有 (b=A-a)	2,641.00	2	3,511.86	2
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	2,641.00	2	3,511.86	2
同意數 (C)	2,641.00	2	3,511.86	2
同意比率 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
法定同意比率 (%)	>75%	>75%	>75%	>75%
排除同意比率之情事	無			

※ 未來以臺北市政府審查之同意比率為準 ※

16



本案以「權利變換」方式實施都市更新，採「重建」方式進行。

本案無公共設施興修或改善計畫。

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。



17



1. 地上物拆遷計畫：採權利變換方式辦理，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。

項目	拆除面積 (㎡)	說明
合法建築物	3,511.86	依謄本面積計算
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物	100.90	依實測面積計算
合計	3,612.76	

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於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。
- 合法建築物(含其他土地改良物)之補償與安置：**本案採權利變換方式辦理，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，其補償金額由實施者委託專業估價者**泛亞不動產估價師聯合事務所**查估後評定之，**提列合法建築物拆遷補償費19,569,646元**，扣除拆除費用後應補償16,167,593元；**提列合法建築物拆遷安置費用13,602,157元**。
- 其他土地改良物之補償，**泛亞不動產估價師聯合事務所查估後評定，**提列其他土地改良物拆遷補償費554,386元**，扣除拆除費用後應補償519,071元。

※實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準※



參、事業計畫內容

六、費用分擔

1. 本更新事業之實施總成本，由**實施者（出資比例32%）**、**創建開發企業股份有限公司（出資比例68%）**提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
2. 本案更新期間共同負擔資金來源為實施者自籌資金、銀行融資貸款與預售款收入，所有資金以等比例方式依融資銀行核貸條件提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。

七、分配與選配原則

1. 所有權人就「應分配權利價值」範圍內自由選配更新後之房屋與車位，申請分配房屋與車位總價值以不超過更新後應分配權利價值110%為原則。
2. 地上1層編號92、93、93-1、95、96為裝卸車位，係計入大公，不提供選配。
3. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。

19



參、事業計畫內容

八、維護管理及保固事項

1. 留設人行步道（含公有人行道）
本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積254.13㎡，為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
2. 綠建築
為維護綠建築指標設施之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者另提撥維護管理費用1,030,915元(公寓大廈公共基金2,061,830元*50%)，於公共設施點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。
3. 保固事項
本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...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，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

20



參、事業計畫內容

九、效益評估

1. 老舊廠辦更新改善結構安全

期待透過都市更新重建，讓老舊廠辦重獲新生，徹底改善建築物結構安全。

2. 改善整體都市景觀及提供舒適人行空間

本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積254.13 m²，無償開放予公眾使用。

3. 促進土地再開發利用復甦都市機能

規劃符合更安全的建築使用空間，並提升生活環境品質及復甦都市機能。

4. 捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金

承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，對本市未來都市更新案件產生正面積極效益。

5. 快速都更發揮相關效益

本案產權單純可以快速進行都市更新程序，創造快速達標之公益性。

21



都市更新程序

序號	進度	116 年				117 年			118 年				119 年		
		9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3-12 月	1-9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
1	事業及權利變換計畫核定公告														
2	申請建造執照														
3	改良物殘餘價值補償														
4	申請更新期間稅捐減免														
5	土地補償金發放作業														
6	地上物騰空拆除														
7	工程施工														
8	申請使用執照														
9	送水送電														
10	申請測量														
11	釐正圖冊														
12	接管														
13	計算及找補差額償金														
14	產權登記														
15	申請更新後稅捐減免														
16	更新成果備查														

※上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整

22



肆、權變計畫內容

一、更新前後權利價值估價

1. 評價基準日：以民國113年2月15日為評價基準日(價格日期)。
2. 專業估價者委任說明：本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，包括泛亞不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所。
3. 更新前後估價條件：詳陸、估價說明。
4. 估價評定方式：實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「泛亞不動產估價師聯合事務所」為評定依據。

項 目		泛亞不動產 估價師聯合事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	景瀚不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	870,000	865,000	860,000
	更新前土地總價(元)	695,045,175	691,050,663	687,056,150
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	693,009	686,505	653,509
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	527,224	525,848	523,114
	車位平均價格(元/個)	1,776,923	1,725,824	1,678,022
	更新後總權利價值(元)	2,215,755,000	2,204,806,500	2,183,919,780
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,211,694,499	1,200,745,999	1,179,859,279

23



肆、權變計畫內容

二、更新後分配及公開抽籤過程

1. 更新後供分配之土地及建物
本案可供分配之土地總面積2,641.00㎡及建物總面積12,671.21㎡。
2. 更新後可供分配之更新單元及車位
本案更新後可供分配之更新單元計有32個單元(2個日常用品零售業單元、16個作業廠房公害較輕微之工業14個一般事務所單元)及91個車位。
3. 申請分配位置通知&公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果
於民國115年3月5日雙掛號方式寄發都市更新權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國115年3月6日至115年4月7日期間辦理本案權利變換分配。本案無需辦理公開抽籤。
4. 分配結果
「佳順電子股份有限公司」更新後分配單元10戶、車位28位。
「東煒建設股份有限公司」【以委託興建方式參與權變】，更新後分配單元14戶、車位40位。
「實施者」及「出資者」更新後分配單元8戶、車位23位。

24



肆、權變計畫內容

三、更新後分配結果

1. 土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

本案共有2位土地所有權人，依據申請分配結果，計有2位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。更新後土地所有權人應分配權利價值為：

更新後總價值 - 共同負擔費用 = 2,215,755,000元 - 1,004,060,501元 = 1,211,694,499元。

本案參與權利變換所分配之房屋及車位價值總計為1,647,335,580元，預計領取差額價金1,557,694元、預計繳交差額價金4,383,738元。

2. 實施者分配結果

實施者出資比率32%，實分配權利價值181,894,214元，預計繳納差額價金904,334元。

3. 共同出資者分配結果

出資者出資比率68%，實分配權利價值386,525,206元，預計繳納差額價金1,921,710元。

25



肆、權變計畫內容

四、地籍整理計畫

本案更新前共計有臺北市內湖區潭美段一小段346、347-1、476、477、477-1、477-2地號，共6筆土地，面積共2,641.00m²，屬科技工業區(B區)。地籍整理後為1筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



26



伍、建築規劃設計說明

■ 開發內容

- 基地位置：臺北市內湖區
- 土地使用分區：科技工業區(B區)
- 基地面積：2,641.00 m²
- 建築規模：1幢1棟，共32戶單元

■ 開發概要

- 依變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案規定。
- 本案屬科技工業B區，因應產業用地之需求，導入彈性之土地使用管制，提供相關產業用地與空間，配合基地整體開發，勢必提升地區環境品質。

■ 設計目標及構想

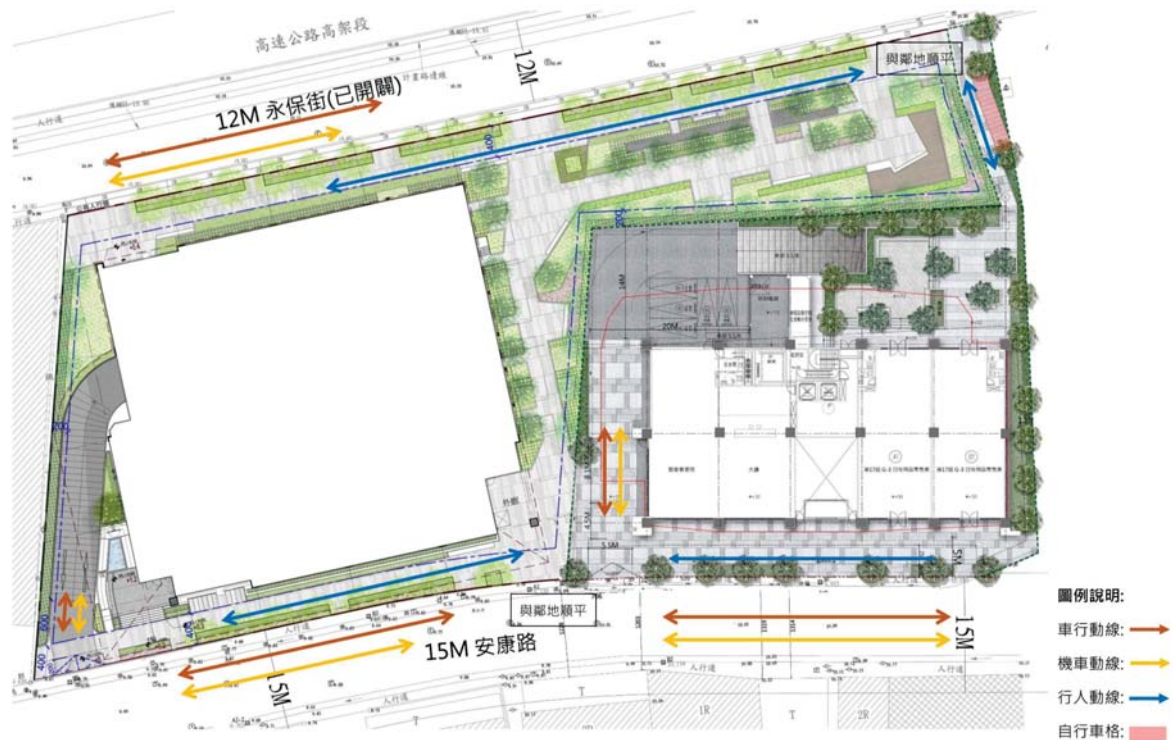
- 透過都市設計管制準則，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配合整體都市天際線，並退縮人行通道留設都市空間，配合景觀設計提高辦公環境之品質。
- 配合都市設計審議，及導入海綿城市之需求，導入智慧建築塑造高品質辦公環境與都市環境達成和諧共榮為目標。



興建 地上9層、地下3層/鋼筋混凝土造(RC)建物			
樓層數	用途	單層戶數	樓高
屋突R1F-R3F	樓梯間/機房/水箱	-	2.9 ~ 3.2m
3-9F	輕微害工業廠房/一般事務所	28戶	4.8m
2F	輕微害工業廠房	2戶	4.8m
1F	日常用品零售業	2戶	6.0m
B1F-B3F	防空避難室兼停車空間/停車空間		3.1 ~ 3.5m
總樓地板面積	14,571.16 m ² (4,407.78坪)	共32戶	建物高度(含抬高) 44.70M
規劃戶數及車位數	日常用品零售業2戶、輕微害工業廠房16戶、一般事務所14戶， 共32戶 汽車車位:法定 70輛 、自設 21輛 ，共 91輛 (另裝卸車位5輛不選配) 機車車位:法定 78輛 、自設 18輛 ，共 96輛		

建築設計人車動線說明

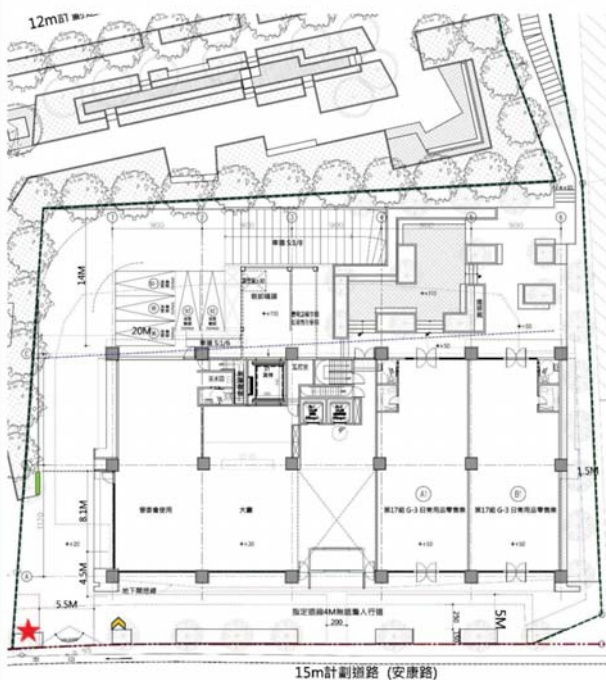
備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



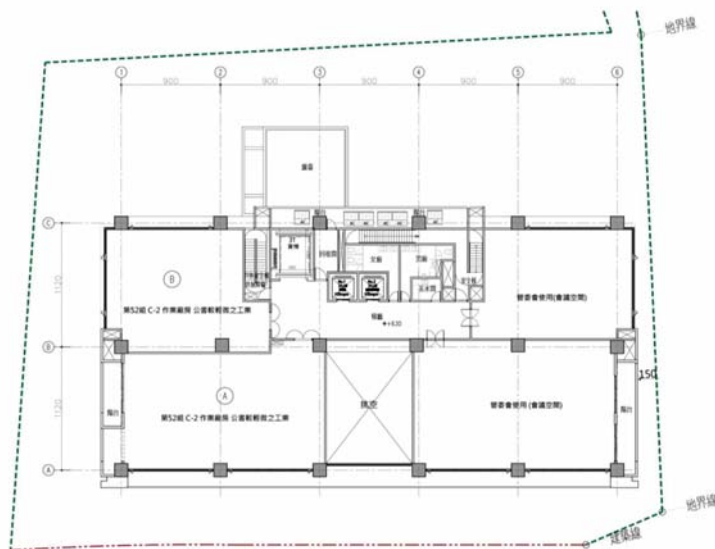
29

建築規劃平面圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



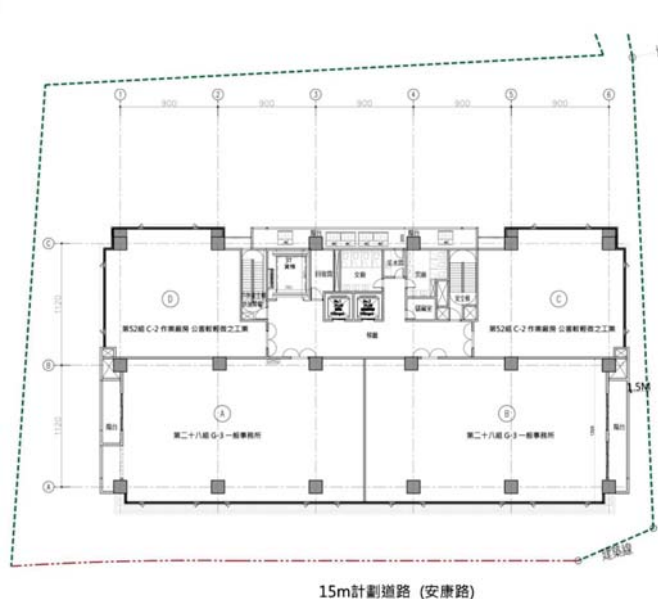
一層平面圖



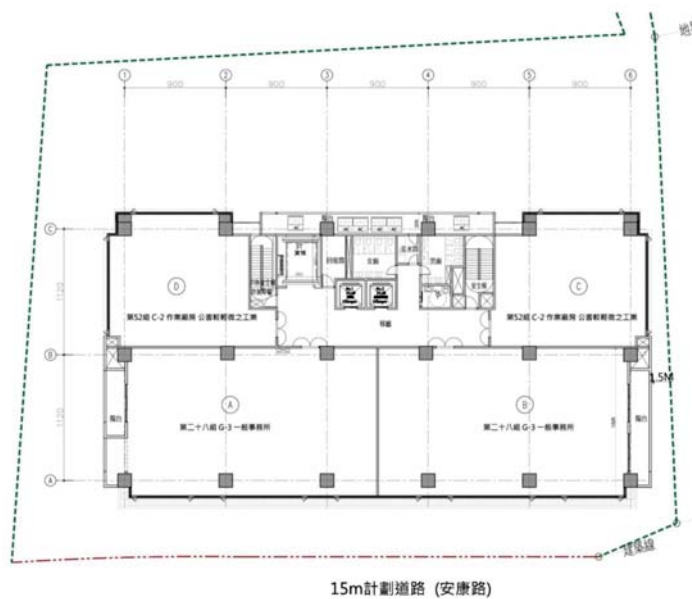
二層平面圖

30

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

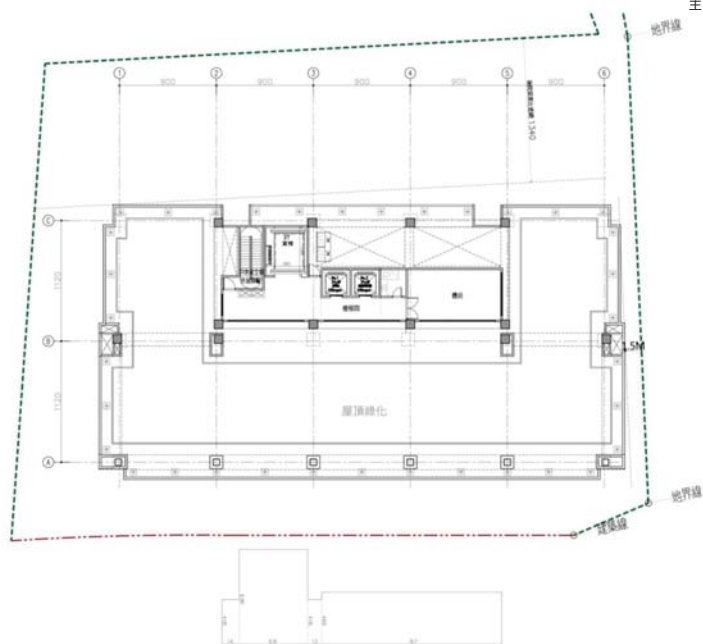


三、五、七、九層平面圖

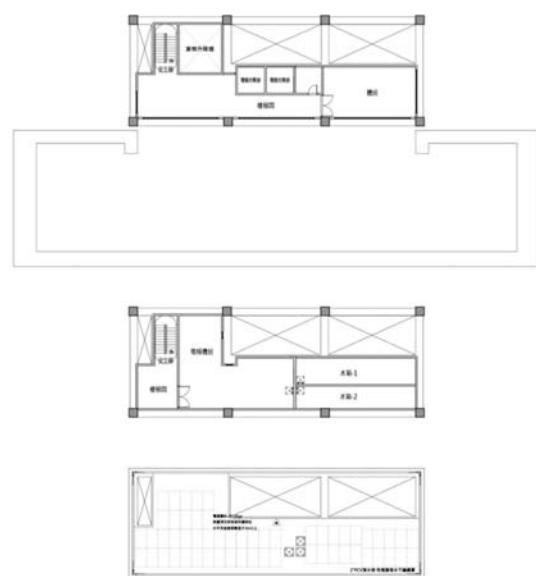


四、六、八層平面圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

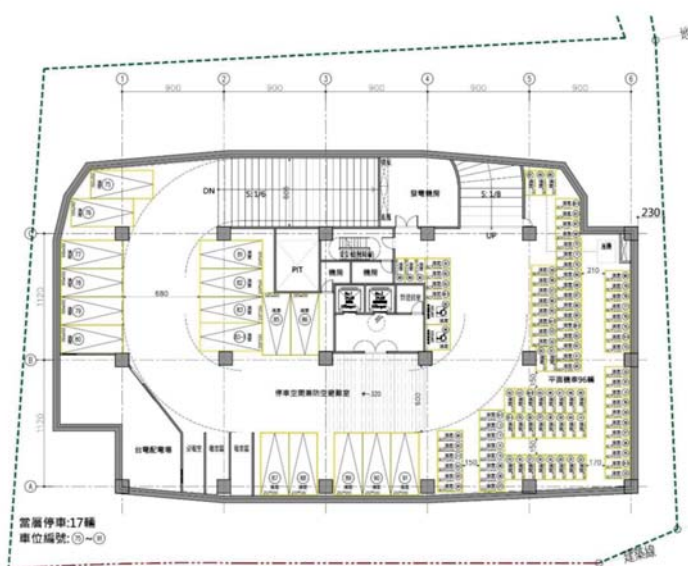


屋突一至三層平面圖

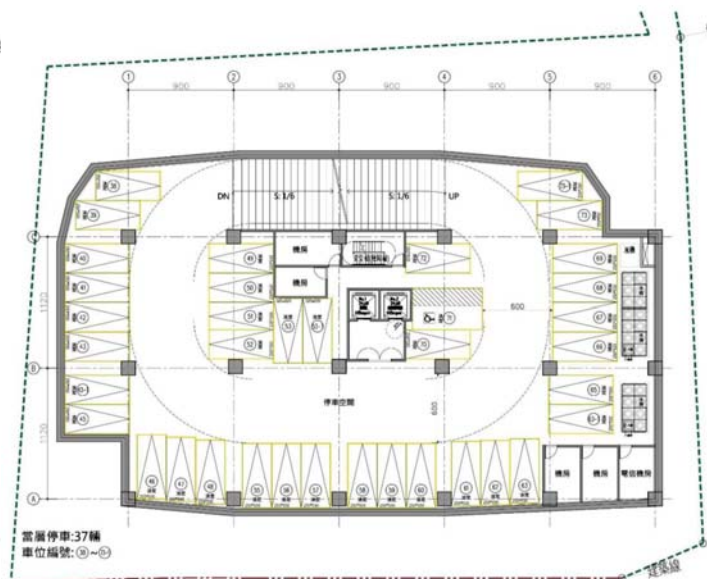


建築規劃平面圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



地下一層平面圖

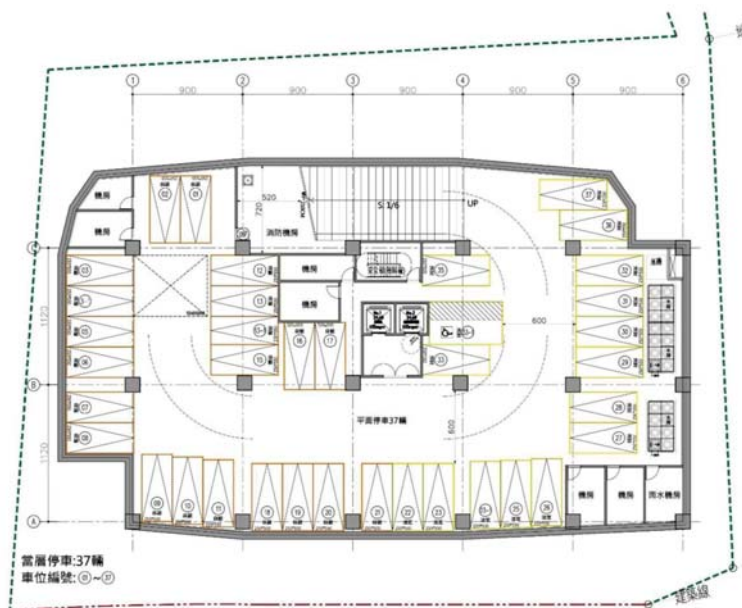


地下二層平面圖

33

建築規劃平面圖

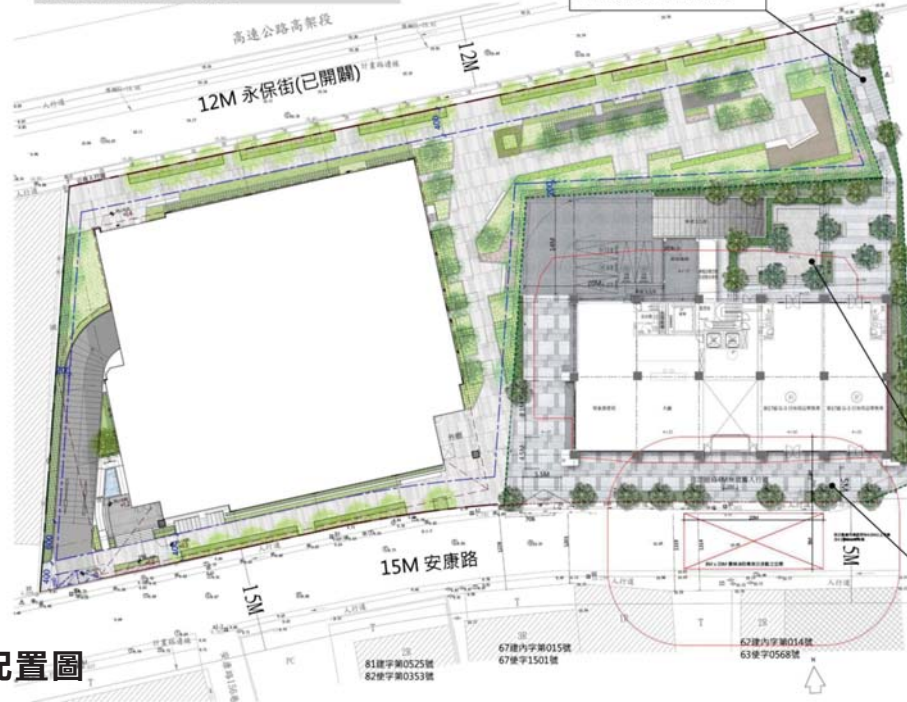
備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



地下三層平面圖

34

地面層景觀配置圖 S=1/400



一層景觀配置圖



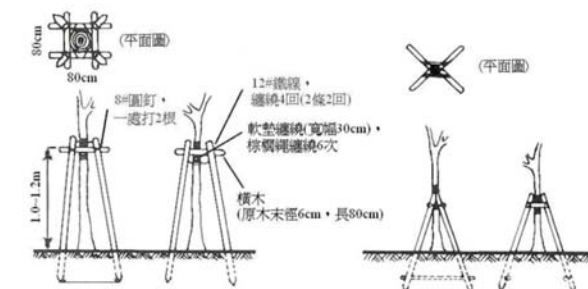
【T1-光臘樹】
學名：Fraxinus formosana Hayata
科名：木犀科
形態：常綠半落葉大喬木，具高聳直
挺的灰白色樹幹，特色為老皮呈不規
則雲片狀剝落。



【T2 樟樹】
學名：Cinnamomum camphora (L.)
J. Presl
科名：樟科
形態：常綠大喬木，枝葉濃密，樹
形美觀，可作行道樹及防風林，且
全樹具有芳香精油，2~4月開花，
綠白色。



【T3 楓香】
學名：Liquidambar formosana
科名：金縷梅科
形態：落葉大喬木，幹直立，樹
冠球形，葉色黃綠，冬季落葉前
由綠轉黃至紅，春季新葉呈淡紅，
陽性植物，需強光，耐熱，耐寒，
耐旱，耐風，抗污染。



地面層喬木景觀植栽

喬木固定支架詳圖

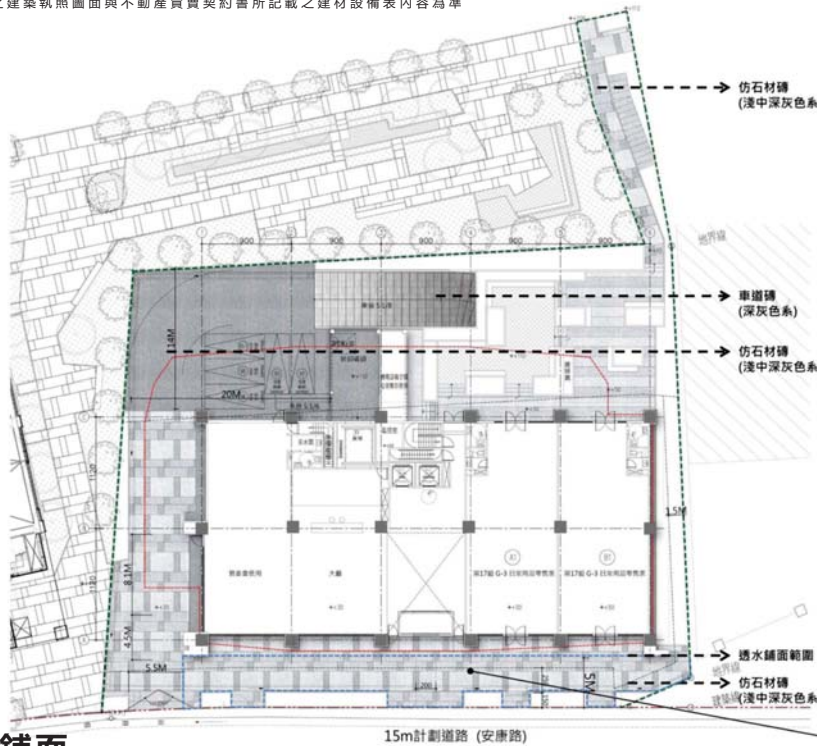
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

編號	圖例	樹種名稱	學名	數量(株)	樹土深度(M)
1	T01	光臘樹	Fraxinus formosana Hayata	8	≥1.5
2	T02	樟樹	Campora officinarum	10	≥1.5
3	T03	楓香	Liquidambar formosana	13	≥1.5
總計喬木數量(株)				31	



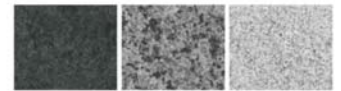
景觀規劃

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。



圖例	說明
	仿石材磚(淺中深灰色系)
	瀝青混凝土(深灰色系)
	車道磚(深灰色系)

備註：戶外鋪面防滑係數值皆高於0.55以上

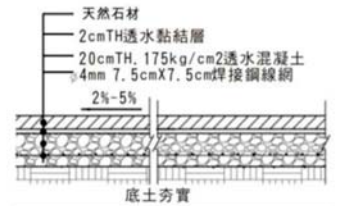


仿石材磚



瀝青混凝土

車道磚



透水層鋪面示意圖

鋪面延續鄰近開放空間之系統，使空間縫隙得以連續。

地面層鋪面

37

照明計畫

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。



地面層景觀照明計畫

除兼顧夜間安全照明之需求外，依照不同空間屬性配置不同之特色燈具，增添整體空間夜間景觀之視覺質。基地全區開放空間皆規劃矮柱燈，除增加人行通行道路的指引效果外，更加强夜間行人通行安全，維護社區整體零安全死角之夜間環境。

項次	圖例	示意圖	規格及說明
1			景觀高燈 設置於人行通道，提供行人安全照明
2			庭園矮燈 設置於鋪面活動空間，提供行人安全照明
3			車道壁燈 設置於汽機車道，提供行人安全照明

光源光通量(照度)：

至少7200流明以上，色溫3000-3500K。

燈具IP值：

景觀高燈IP65、庭園矮燈IP65、車道壁燈IP65。

本區照明將區分為三時段：

A 照明時段：6:00 PM - 10:00 PM

主要以人行動線安全之直接照明及營造廣場景觀效果之間接照明為主。

B 照明時段：10:00 PM - 12:00 PM

主要以人行動線安全之直接照明為主，廣場景觀效果之間接照明則以點綴不擾人為要。

C 照明時段：12:00 PM - 6:00 AM

主要以人行動線安全之直接照明為主，廣場景觀效果之間接照明則關閉以節省能源。

地面層景觀照明

38

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

■18:00~22:00

此段時間屬夜晚人群活動頻繁期,故增加低樓層及地上一層的夜間燈光照明,提供都市人行步道合宜的照度外,且提供行人夜間的步行安全。

18:00

■22:00~24:00

此段時間屬夜間活動中度頻繁期,本棟低樓層公設大廳區降低照明量,減少資源浪費外,整體建築減低對城市夜間寧靜的打擾。

22:00

■24:00~06:00

此段時間屬人群低度活動時期,整棟建物減少至最少的能源使用,對於公共人行道空間僅提供最低度的照明。

24:00



夜間模擬效果圖 時段一

夜間模擬效果圖 時段二

夜間模擬效果圖 時段三

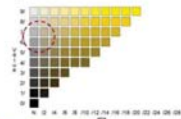
備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

R6-3 建築物彩色立面圖

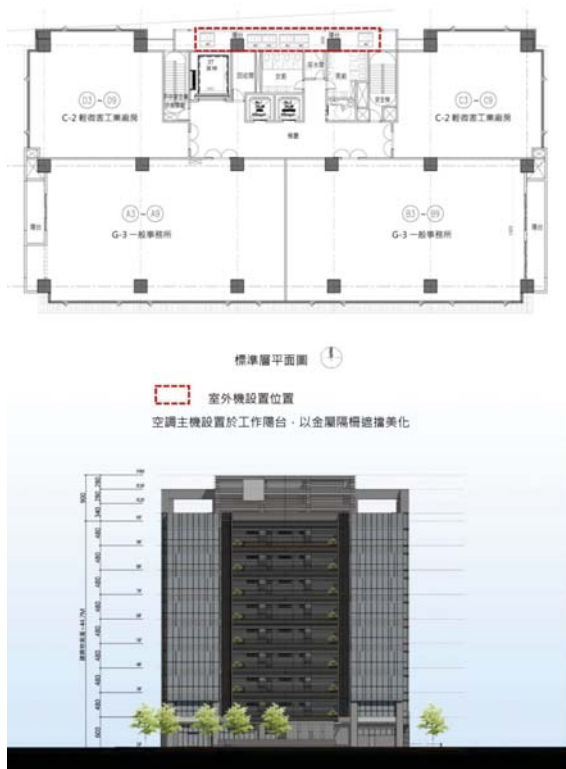
南向立面圖 S=1/400

作為資訊產業據佈局全球的建築之一,我們重新定義了本案的資訊與立置系統,建築物外觀利用外牆磚、清水磚來作為主要建材,並搭配黑色金屬陽台的線條來賦予科技感。

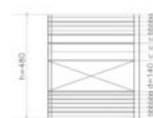
立面系統上,垂直水平線條分割以及開窗進出面,以節制的手法來表達建築物的俐落感。色彩上,採用中高明度與中低彩度的灰色與木色調,以利與鄰近環境相互呼應進而營造整體環境協調性。



空調室外機位置規劃



備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

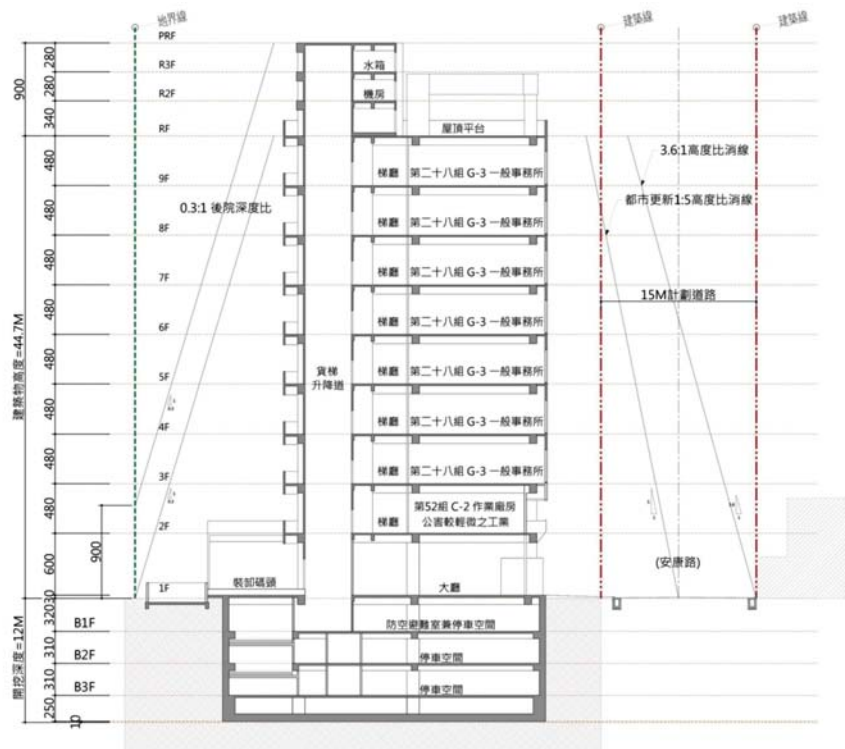
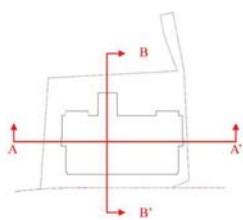


$$(2a+9b+3c) > 1/2(h-d)$$

$$(2 \times 10 + 9 \times 15 + 3 \times 35) > 1/2(480-140)$$

$$260 > 170 \text{ OK!}$$

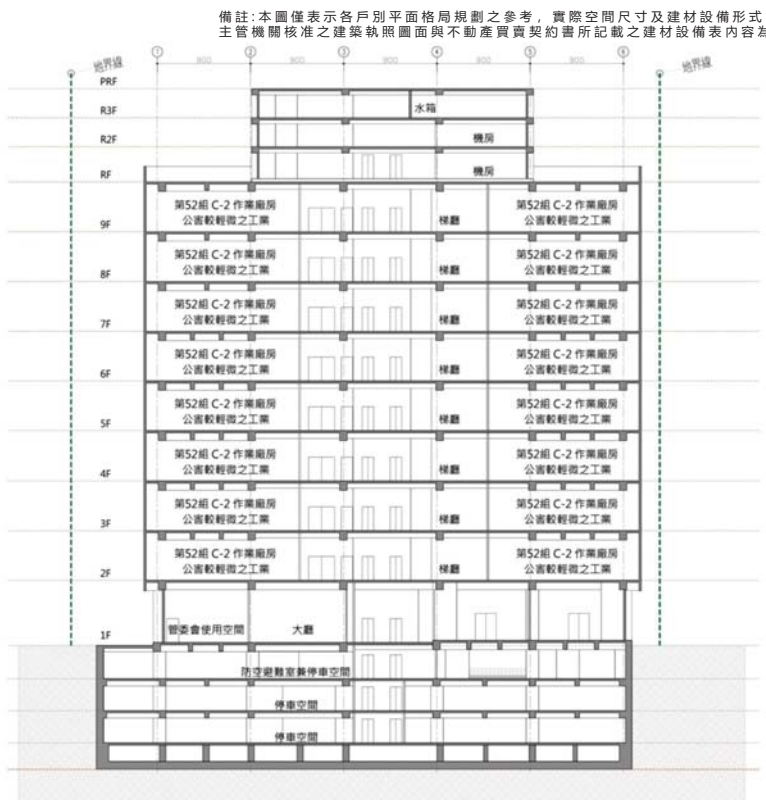
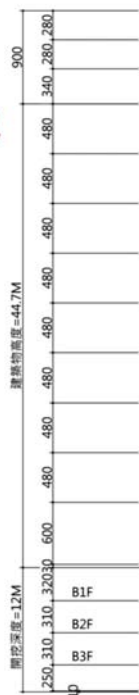
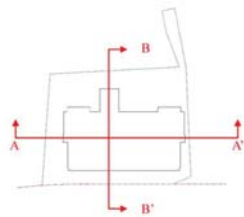
建築物剖面圖



備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

A-A'剖面圖

建築物剖面圖



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

43

建築物透視圖

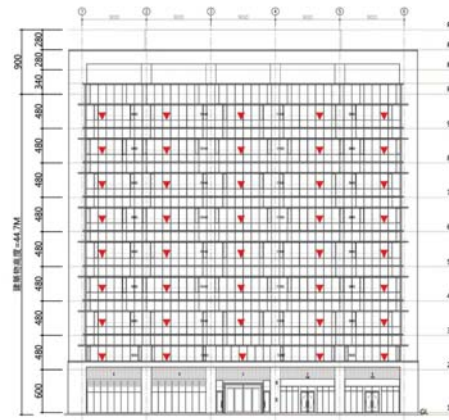
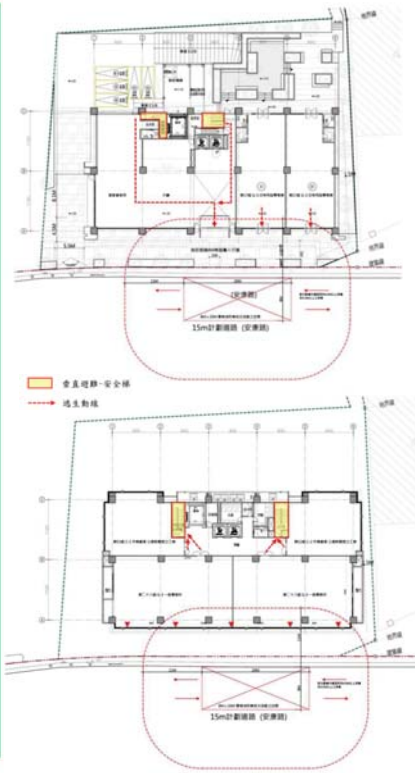


備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

44

消防救災檢討

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



救災活動空間維持淨空,植栽穴、樹等均不影響。

45



陸、估價說明

PANASIA

台北市內湖區潭美段一小段346地號等6筆

土地都市更新權利變換說明



泛亞不動產估價師聯合事務所

46



目錄

更新單元基本資料

估價條件

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估



更新單元基本資料

PANASIA

- 標示：台北市內湖區潭美段一小段346地號等6筆土地
- 位置：北側臨永保街、南側臨安康路
- 面積：**798.9025坪(2,641.0000平方公尺)**
- 分區：科技工業區(B區)(不得作住宅使用)；
- 土地使用強度：依都市計畫規定，建蔽率為45%、容積率為200%。



都更範圍基本資料

- 臨路：兩面臨路，北側臨永保街，路寬12公尺；南側臨安康路，路寬15公尺。
- 現況：坐落地上1~5層建物，屋齡分別約11.7年、32.1年、56.3年。
- 勘估標的地籍圖：



更新範圍基本資料

- 使用分區圖



估價條件—更新前

本案評價基準日訂為 **民國113年2月15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，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元內各地號皆有「**建物結構安全條件獎勵**」之獎勵容積，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定精神，**於評估土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。**
2. 更新前合併後土地之權利價值評估，在合併利用情況並考量前點獎勵容積條件下，以**折減後容積**評估土地權利價值。



估價條件—更新前

3. 更新前各宗土地劃分原則為「**毗鄰數筆土地為同一所有權人**」及「**數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照**」情況下，得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

分宗	地號	土地面積	所有權人	使用分區	土地劃分原則
		(m ²)			
1	477	1,368.00	佳順電子股份有限公司	科技工業區(B區)	毗鄰數筆土地為同一所有權人
	477-2	30.00			
	476	43.00			
	347-1	10.00			
	346	47.00			
2	477-1	1,143.00	東煒建設股份有限公司	科技工業區(B區)	
合計		2,641.00			



估價條件—更新前

4. 本次評估選定更新範圍內整宗土地作為比準地進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
5. 本案更新前合法建物312、11建號等2筆建物之建材為加強磚造，屋齡約56.3年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，工業用加強磚造建物之耐用年數為30年，312、11建號等2筆建物已超過建物耐用年數；389建號之建材為鋼筋混凝土造，屋齡約32.1年，工業用鋼筋混凝土造建物之耐用年數為35年，建物已接近建物耐用年數上限；本次依上述建物目前之維護使用情形，皆以**尚可繼續使用3年**為前提進行評估。



估價條件—更新後

1. 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。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定「**1F-B1戶**」為比準戶，樓上層部分選定「**6F-A6**」為比準戶，停車位部分選定以「**2坡道平面大車位(250*550)編號38**」為比準車位。



更新前權利價值評估

◆ 步驟一：

評估比準地價格

- 比準地、合併後土地為同宗土地。
- 以比較法及土開法評估比準地(合併後土地)為**87萬/坪**

比準地
87萬/坪



更新前權利價值評估

◆ 步驟二：

評估各宗土地合併後價格

- 合併後土地與比準地範圍相同，以比較法及土開法評估合併後整宗土地為**87萬/坪**
- 整宗土地面積為798.9025坪，總價約為**6億9504萬**

合併後
87萬/坪



◆ 步驟三：

依合併前各宗土地價值比例分配合併後價格(考量土地面積、臨路條件、地形等)



更新前權利價值比例

PANASIA

編號	權利變換關係人	權利價值 來源說明及地號	更新前土地 權利價值 (元)	更新前土地 權利價值小計 (元)	更新前土地 權利價值比例 (%)
1	佳順電子股份有限公司	346	12,406,862	395,435,736	56.8935%
	佳順電子股份有限公司	347-1	2,639,758		
	佳順電子股份有限公司	476	11,350,959		
	佳順電子股份有限公司	477	361,118,883		
	佳順電子股份有限公司	477-2	7,919,274		
2	東緯建設股份有限公司	477-1	299,609,439	299,609,439	43.1065%
合計			695,045,175	695,045,175	100.0000%



泛亞不動產估價師聯合事務所

57

更新後權利價值評估

PANASIA

- 產品類型：商業辦公大樓
- 建築樓層：地下3層，地上9層
- 建材構造：鋼筋混凝土造，二級建材
- 規劃坪數：日常用品零售業200.07坪；
一般事務所1,333.36坪
輕微害工業廠房2,299.64坪

本次以比較法及收益法之直接資本化法評估一般零售業
比準戶單價為70萬/坪，再以各戶商效、樓層等個別因素
推估各戶價格。

辦公產品比準戶單價為53.3萬/坪，再以各戶用途、樓層、
面積、通風採光、視野棟距等個別因素推估各戶價格

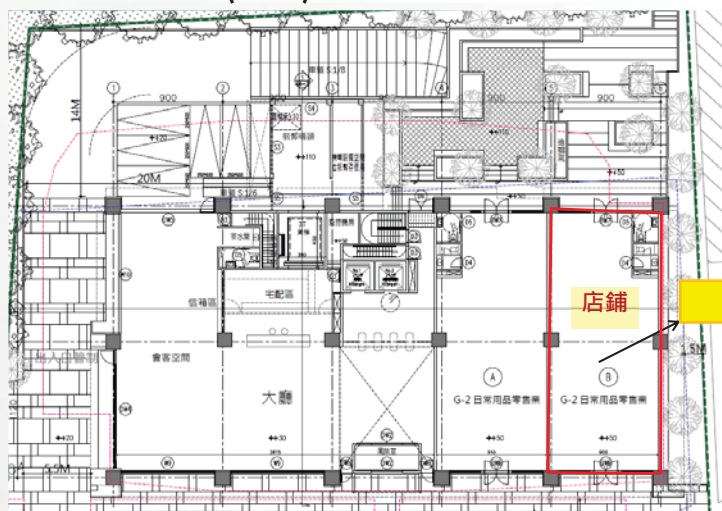


泛亞不動產估價師聯合事務所

58

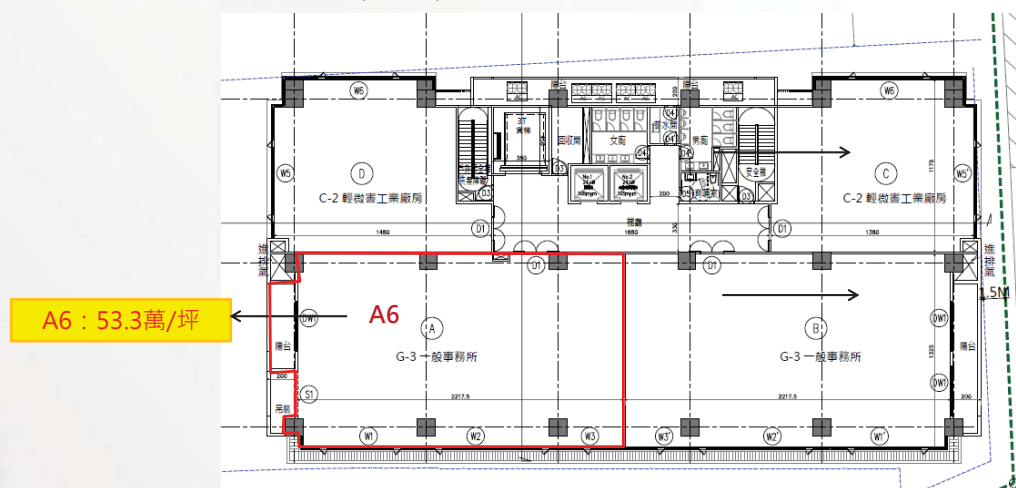
更新後權利價值評估

比準戶價格如下(1樓)



更新後權利價值評估

比準戶價格如下(6樓)



更新後權利價值評估

- 車位位於地下1~3層，為坡道平面式停車位，蒐集周邊同性質車位案例，比準車位(B2)單價為**180萬元/個**。
- 依前述推估更新後建物，日常用品零售業平均價格約**69.3萬/坪**，輕微害工業廠房平均價格約**51.9萬/坪**，一般事務所平均價格約**53.1萬/坪**，停車位均價為**177.69萬元/個**，總銷售金額約**22.15億**。



簡報結束

敬請指教

臺北市
都市更新處官網



臺北市中山區南京東
路3段168號17樓
(02)2781-5696

宜德信開發股份
有限公司網站



臺北市大安區敦化南
路二段2號4樓之2
(02)2701-0299

