

# 擬訂臺北市大同區市府段二小段653-1地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



## 公聽會簡報

實施者：利嘉建設股份有限公司

規劃團隊：大誠都市更新事業股份有限公司

張玉樹建築師事務所

連邦不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

中華民國 113 年 3 月 24 日

# 出席與列席單位

- 臺北市都市更新處
- 臺北市大安區公所
- 臺北市大同區建功里周里長志賢
- 學者專家 鐘委員少佑
- 利嘉建設股份有限公司
- 大誠都市更新事業股份有限公司
- 張玉樹建築師事務所
- 連邦不動產估價師聯合事務所
- 宏大不動產估價師聯合事務所
- 中華徵信不動產估價師聯合事務所

次序	公聽會程序
1	簽到
2	會議開始
3	主持人引言
4	事業計畫內容說明
5	建築設計內容說明
6	權利變換計畫 內容說明
7	綜合意見詢答
8	會議結束

- 本案位於臺北市政府民國107年12月10日府都新字第10720232311號公告發布實施之「大同-8 建成圓環周邊更新地區」之更新地區範圍內。
- 依「都市更新條例」第32、48條規定辦理擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，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條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表，並通知更新單元內土地、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

## ■ 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年03月11日~113年3月13日)

## ■ 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

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

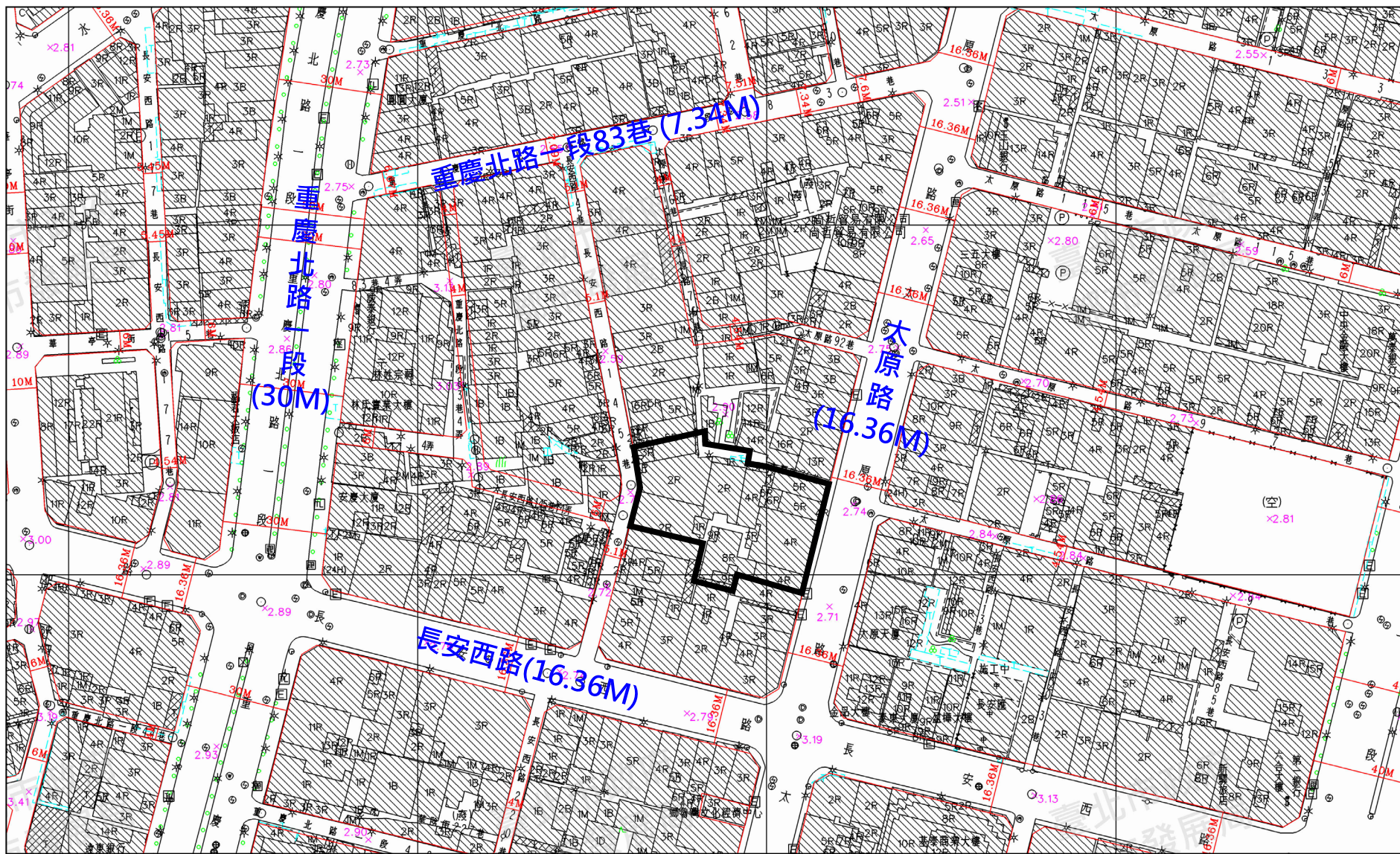
於113年03月13日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶


## ■ 專屬網頁

<https://myppt.cc/llrbf7>

# 事業計畫內容說明

# 更新單元範圍及與周邊區位關係

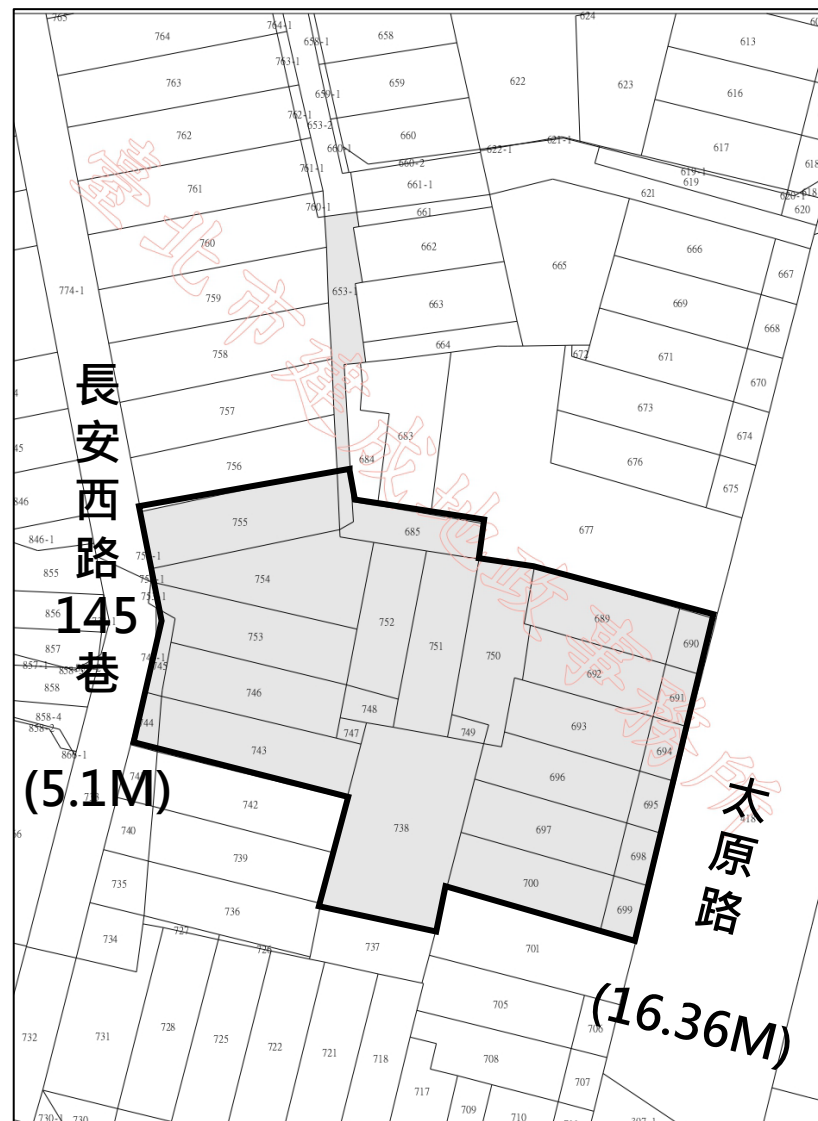



 更新單元範圍

# 土地及合法建築物權屬

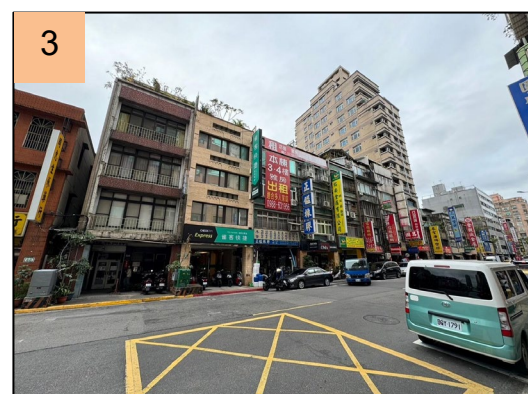
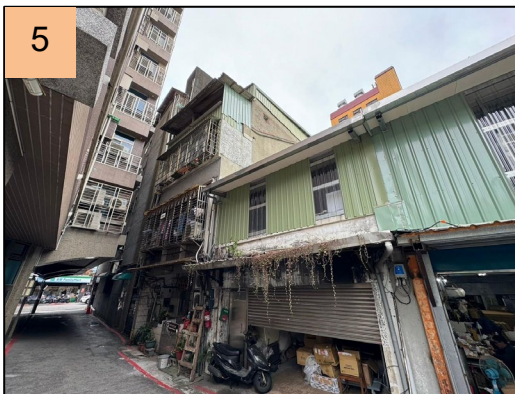
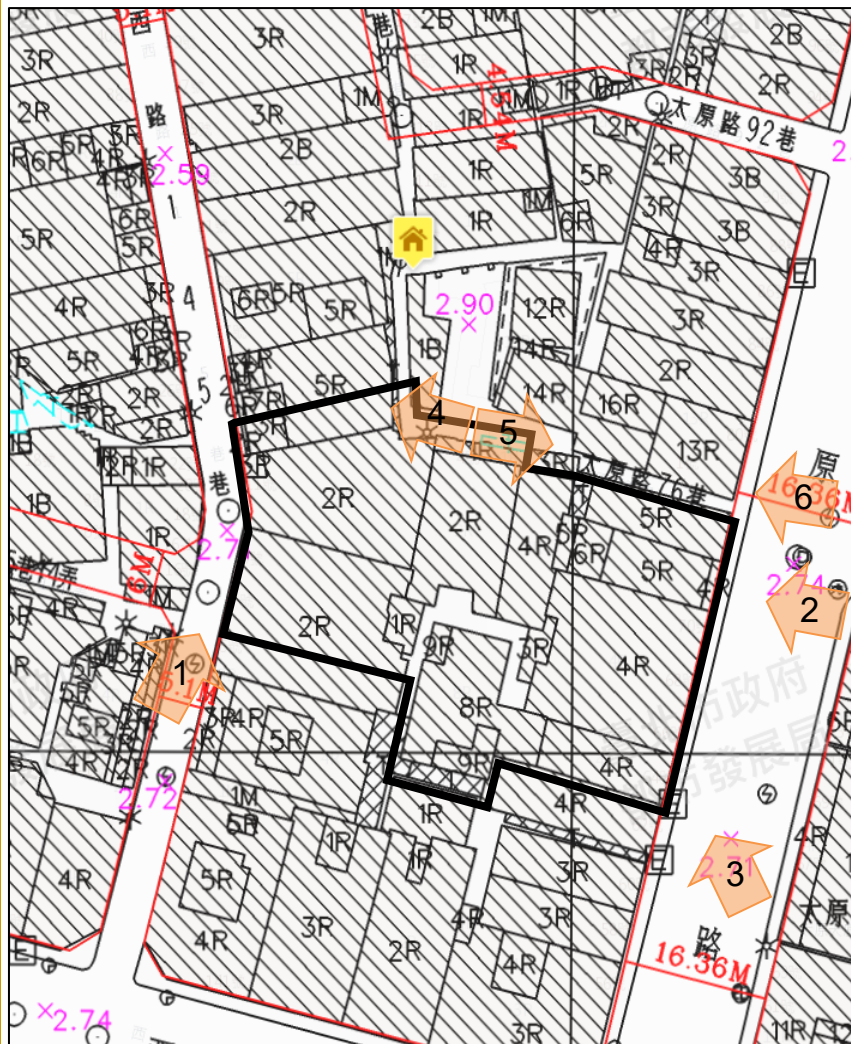
	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	2	0	71.6	0.00
私有土地	52	52	1,651.38	5,427.63
合計	54	52	1,722.98	5,427.63

- 公有部分  
佔總面積4.16%  
佔總人數3.7%
- 私有部分  
佔總面積95.84%  
佔總人數96.3%



 更新單元範圍

# 更新單元範圍現況照片





# 細部計畫及其圖說

- 本案位於110.01.13府都規字第10931150331號公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內
- 使用分區：第三種商業區
- 建蔽率：65%
- 容積率：560%



更新單元範圍

■ 本案已達「都市更新條例」第 37 條規定之同意比例門檻

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,722.98	54	5,427.63	52
公有(a)	71.60	3	0.00	0
其他私有(b=A-a)	1,651.38	51	5,427.63	52
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B = b-c)	1,651.38	51	5,427.63	52
同意數(C)	1,256.78	40	4,577.71	41
同意比率(%) (C/B)	<b>76.10%</b>	<b>78.43%</b>	<b>84.62%</b>	<b>78.85%</b>
法定同意比率(%)	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

# 申請容積獎勵項目及額度

法定容積：9,648.80m <sup>2</sup>		
建築容積獎勵項目	獎勵額度(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
# 6 建築物結構安全條件獎勵(申請結構初評)	319.27	3.31%
# 10 取得候選綠建築證書(銀級)	578.93	6.00%
# 12 採無障礙環境設計者(第二級)	289.46	3.00%
# 13 耐震設計獎勵(取得耐震設計標章)	964.88	10.00%
# 14 時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	964.88	10.00%
<b>中央都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>3,117.42</b>	<b>32.31%</b>
建築規劃設計(三)-設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	96.49	1.00%
建築規劃設計(三)-留設供人行走之地面道路或騎樓，依實際留設面積給予獎勵	315.93	3.27%
建築規劃設計(四)-建築設計符合臺北市都更審議會歷次會議通案重要審議原則	289.46	3.00%
<b>臺北市都市更新容積獎勵 小計</b>	<b>701.88</b>	<b>7.27%</b>
<b>都市更新容積獎勵 合計</b>	<b>3,819.30</b>	<b>39.58%</b>

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

## ■ 實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為重建區段。

## ■ 費用分擔

由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，權利變換部分依應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 選配原則

房屋單元由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。

更新前原屬1F店鋪所有權人，對更新後之1F店鋪原位次具有優先選配權利。

項目	金額	備註
壹、工程費用	約235,303萬元	鋼骨造第三級24層提列
貳、權利變換費用	約19,316萬元	規劃、都更、估價費用
參、申請容積移轉所支付之費用	0元	容積移轉購入費用
肆、都市計畫變更負擔費用	0元	無
伍、貸款利息	約13,698萬元	貸款費用
陸、稅捐	約9,774萬元	印花稅、營業稅
柒、管理費用	約77,600萬元	廣告銷售管理費、人事行政管理費用、 風險管理費
合計	約355,690萬元	

## 本案依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店面	1F	273.67	354,768,165	1,296,340
店面	夾層	95.34	92,449,074	969,668
店面小計		369.01	447,217,239	1,211,938
一般事務所	2F	417.79	337,948,420	808,895
一般事務所小計		417.79	337,948,420	808,895
集合住宅	3F-24F	5,617.58	5,349,893,148	952,348
住宅小計		5,617.58	5,349,893,148	952,348
建物小計		6,404.38	6,135,058,807	957,947
停車位	B1-B5	139	380,250,000	2,735,612
總銷售金額			6,515,308,807	

# 實施進度

序號	進度	116年							120年				121年								
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12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	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■																			
2	申請拆除及建造執照		■	■																	
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	接管													■							
12	計算及找補差額價金														■						
13	產權登記														■	■	■	■			
14	申請更新後稅捐減免																			■	
15	更新成果備查																				■

· · - 為116年跨120年分隔線

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率

※請所有權人簽名及蓋章

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期

**擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人  同意參與由 利嘉建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 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者：

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									
地 段									
小 段									
地 號									
土地面積 (m <sup>2</sup> )									
權利範圍									
持分面積 (m <sup>2</sup> )									

(二)建物

建 號									
建物門牌號									
坐落 地號	地 段								
	小 段								
	地 號								
樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數								
	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)								
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F									

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：  
 統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：  
 中 華 民 國 年 月 日

立同意書人(法定代理人)：  
 (簽名並蓋章) 統一編號：  
 簽 署 人 印 聯絡地址：  
 簽 署 人 印 聯絡電話：  
 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「擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 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 尚需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。

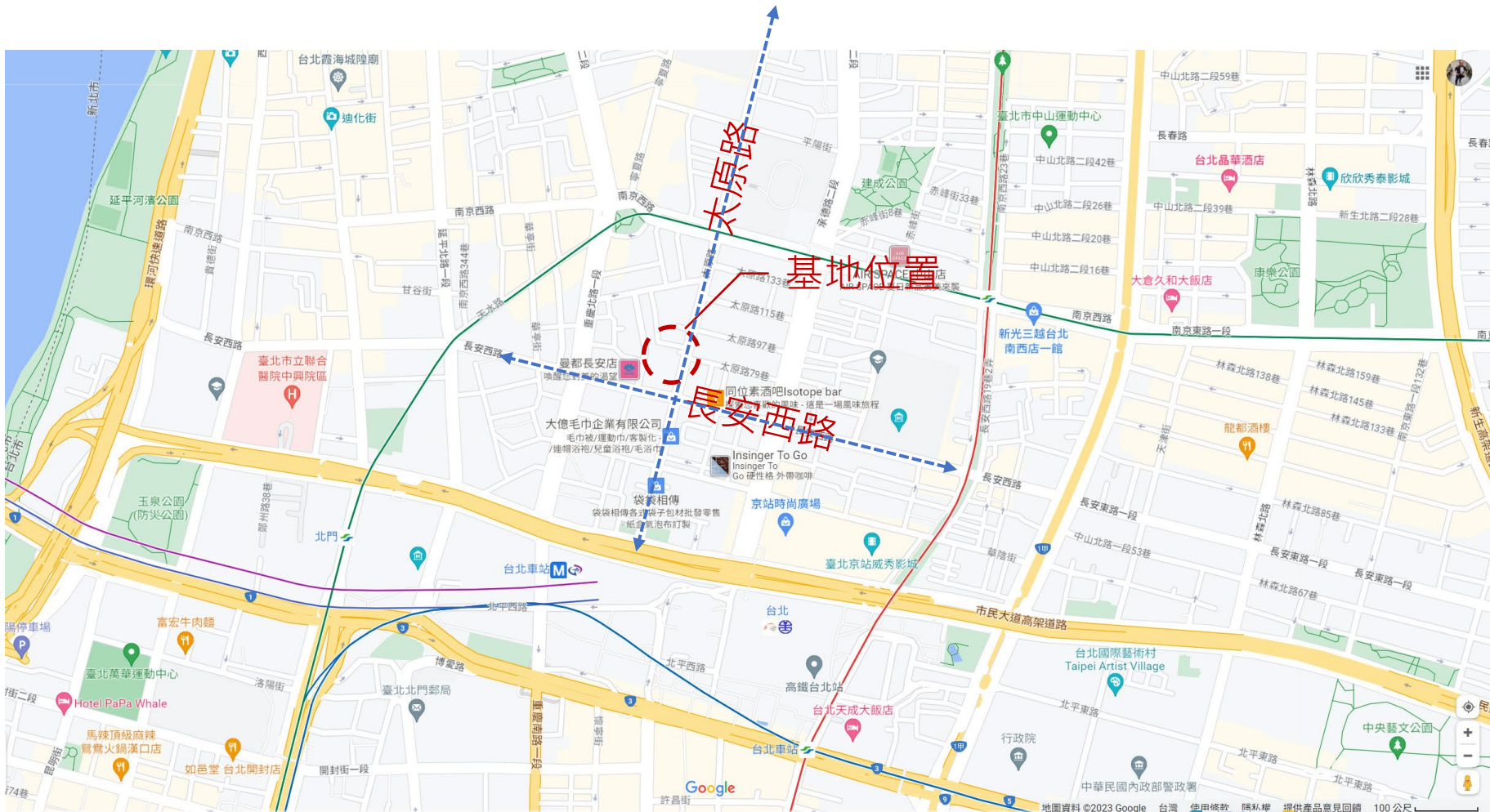
# 建築設計內容說明



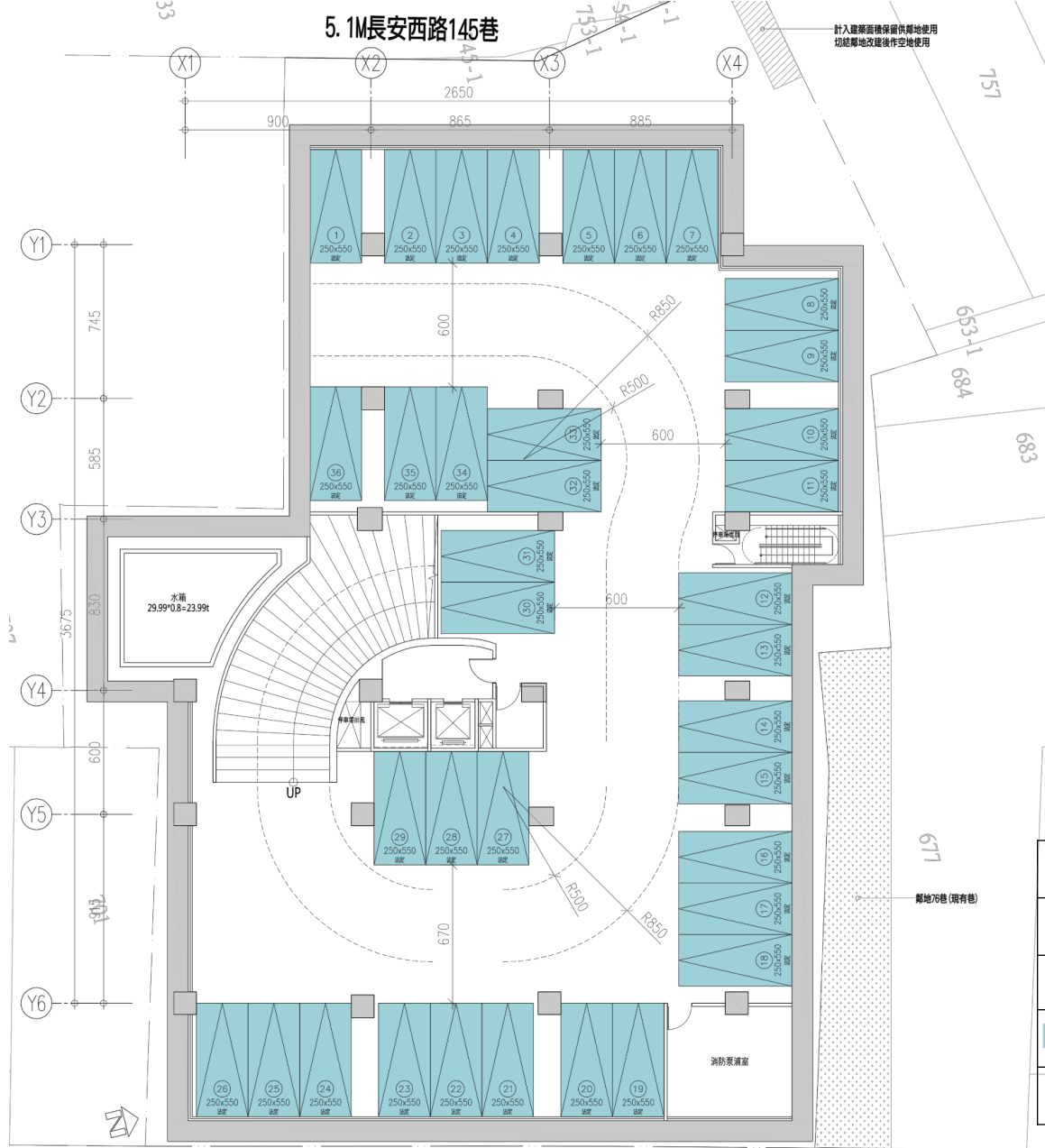
# 建築面積表

使用分區		第三種商業區
基地面積		1,723.00m <sup>2</sup>
基準容積		9,648.80m <sup>2</sup>
都市更新容積獎勵		3,736.98m <sup>2</sup> (38.73%)
容積移轉		-
開發強度	允建容積	13,385.78m <sup>2</sup> (776.89%)
	實際建築面積	1,080.93m <sup>2</sup>
	總樓地板面積	24,311.70m <sup>2</sup>
興建計畫	構造、樓層數	地上24層、地下5層、高度83.30M 1幢1棟鋼骨結構建築物
	戶數	總計_9戶(G類-店舖)、8戶(G類-一般事務所)、204戶(H2-多戶住宅)，共221戶
	車位數	汽車：法定141部(含無障礙2部)；實設141部 機車：法定169部(含無障礙3部)；實設169部

# 動線系統說明



# 地下五層平面圖



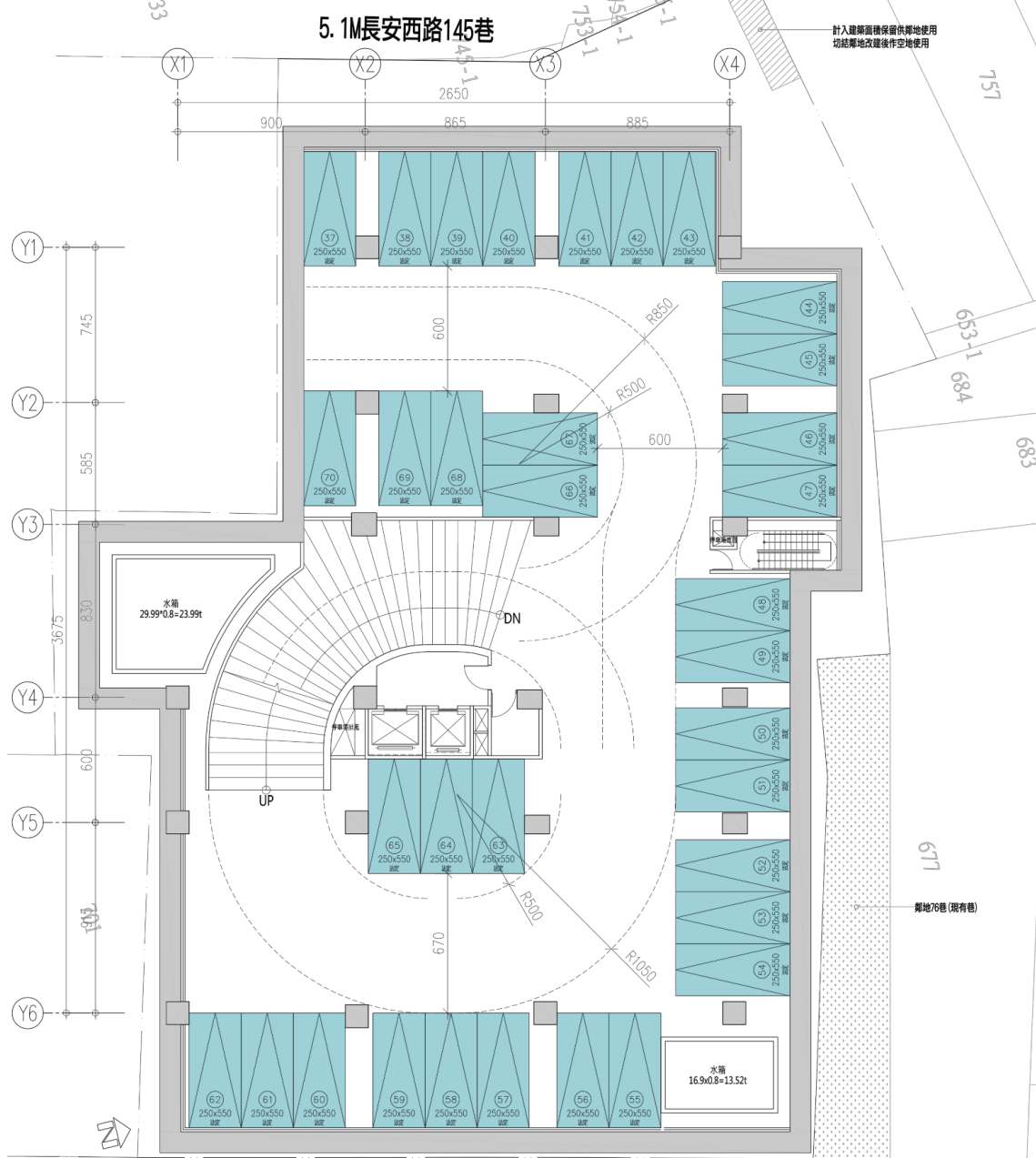
圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*550	-	-	36
	自設車位 230*550	-	-	
	法定車位 230*550	1~36	36	
	法定車位 250*600	-	-	

地下五層平面圖

16. 36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下四層平面圖



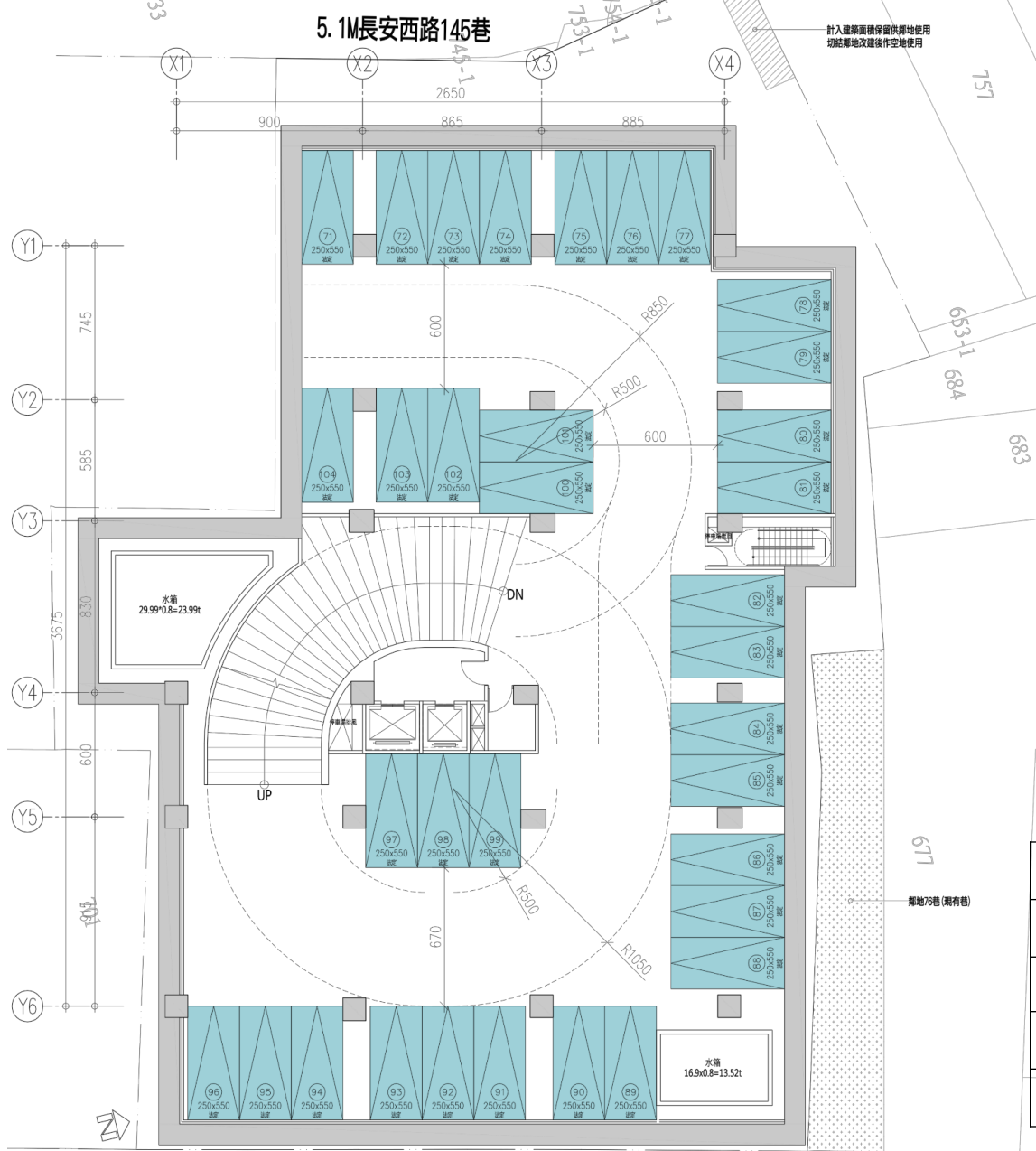
圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*550	-	-	34
	自設車位 230*550	-	-	
	法定車位 230*550	37~70	34	
	法定車位 250*600	-	-	

地下四層平面圖

16.36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下三層平面圖

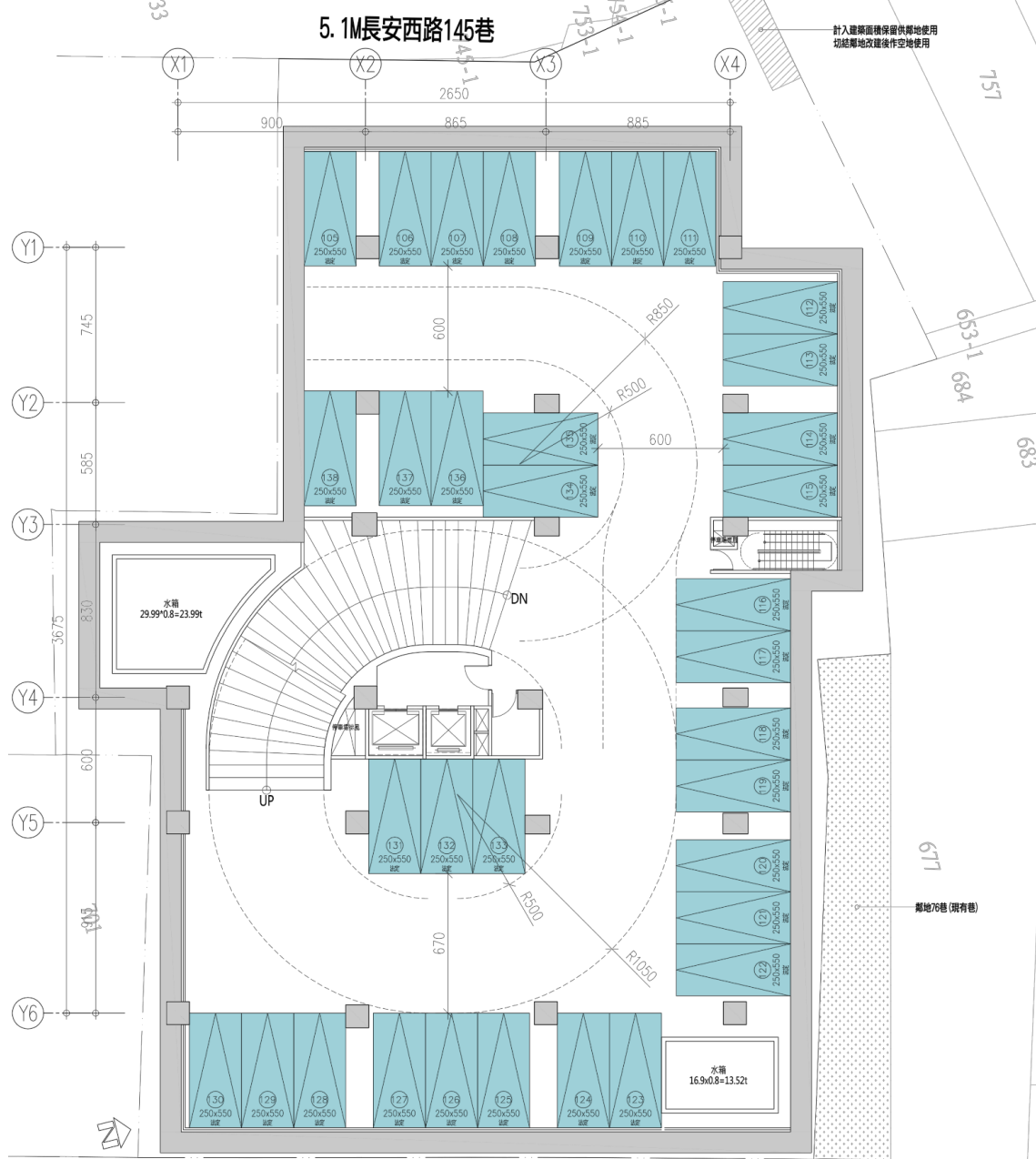


圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*550	-	-	34
	自設車位 230*550	-	-	
	法定車位 230*550	71~104	34	
	法定車位 250*600	-	-	

地下三層平面圖

16.36M太原路

# 地下二層平面圖



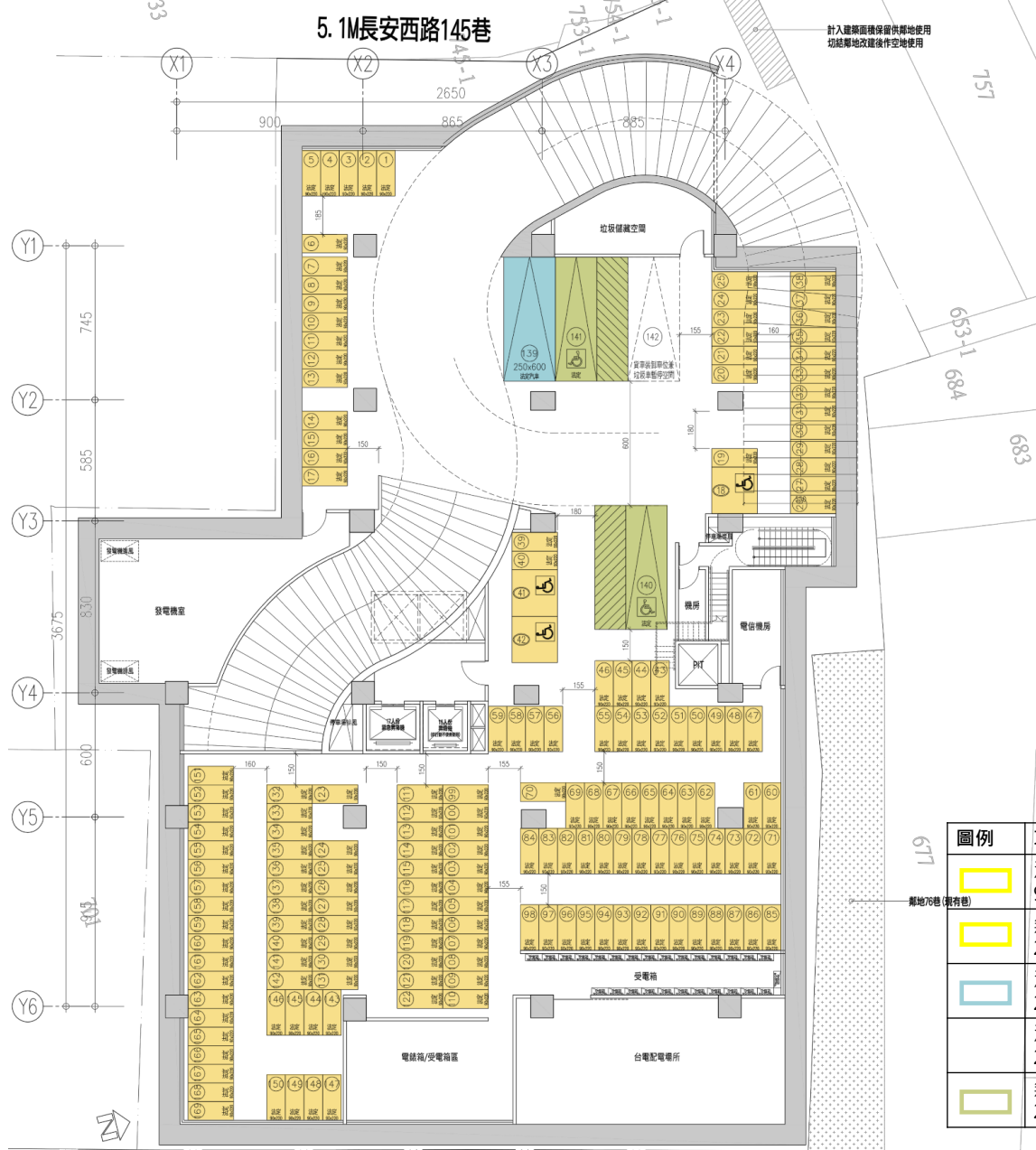
圖例	項目	編號	數量	合計
	自設車位 250*550	-	-	34
	自設車位 230*550	-	-	
	法定車位 230*550	105~138	34	
	法定車位 250*600	-	-	

地下二層平面圖

16. 36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地下一層平面圖



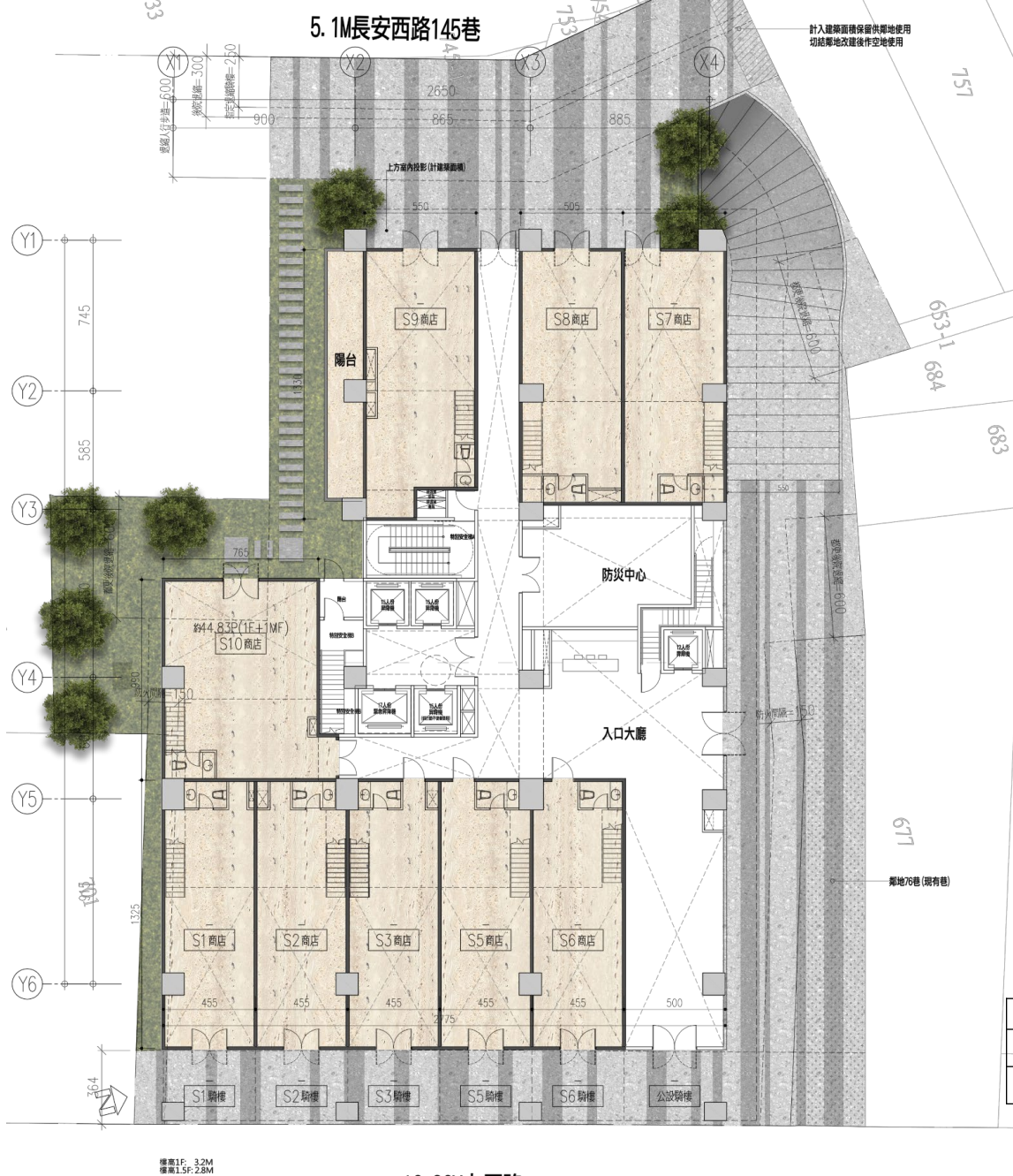
圖例	項目	編號	數量	合計
	法定機車 90*220	1~17、18~40、 43~169	166	169
	無障礙機車 220*225	18、41、42	3	
	法定車位 250*600	139	1	3
	法定車位 230*550	-	-	
	無障礙停車位 250*600	140、141	2	

地下一層平面圖

## 16. 36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地上一層平面圖



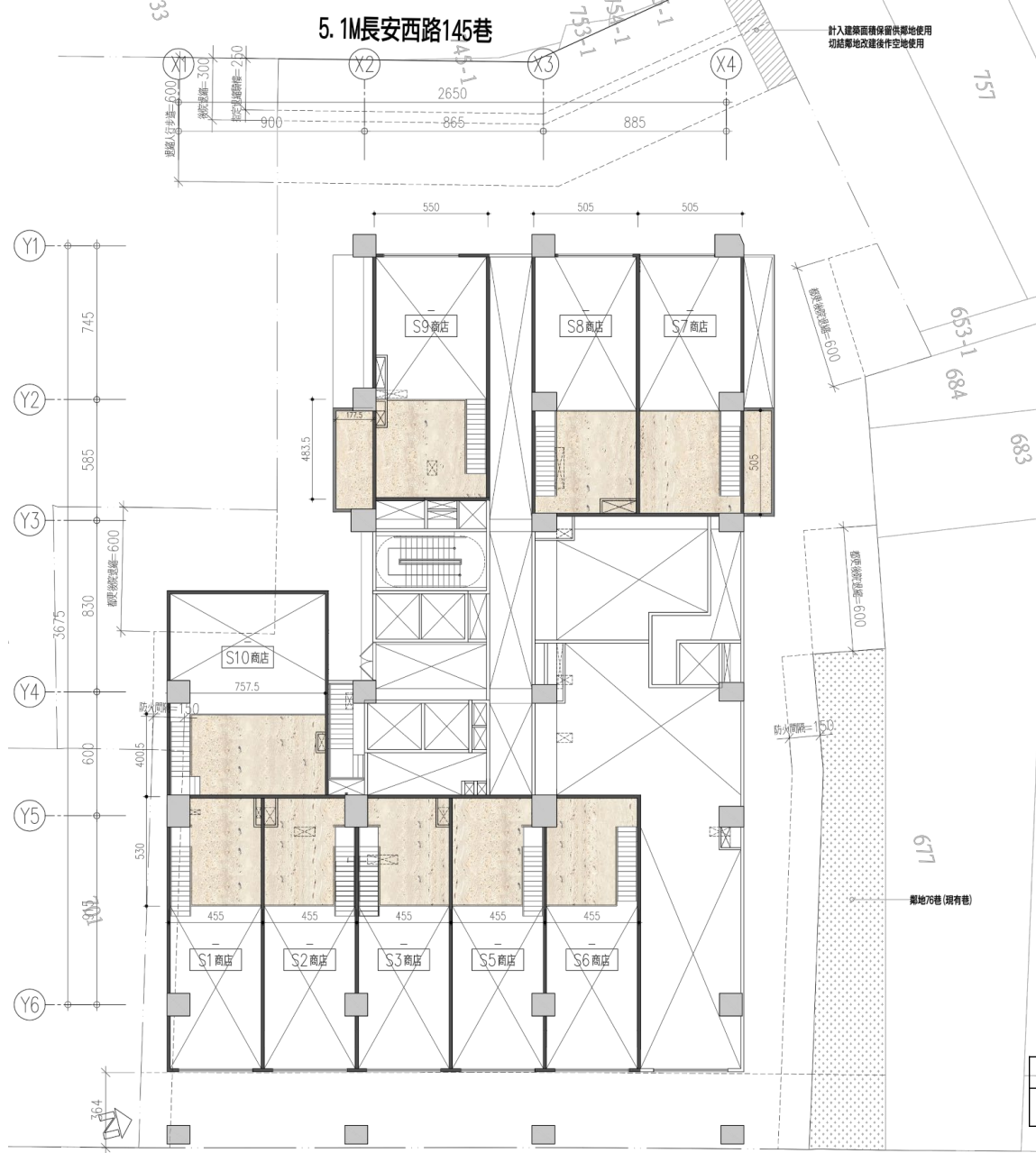
圖例	項目	編號	合計
	商店	S1~S9	9戶
	管委會使用空間		

地上一層平面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 地上一層夾層平面圖

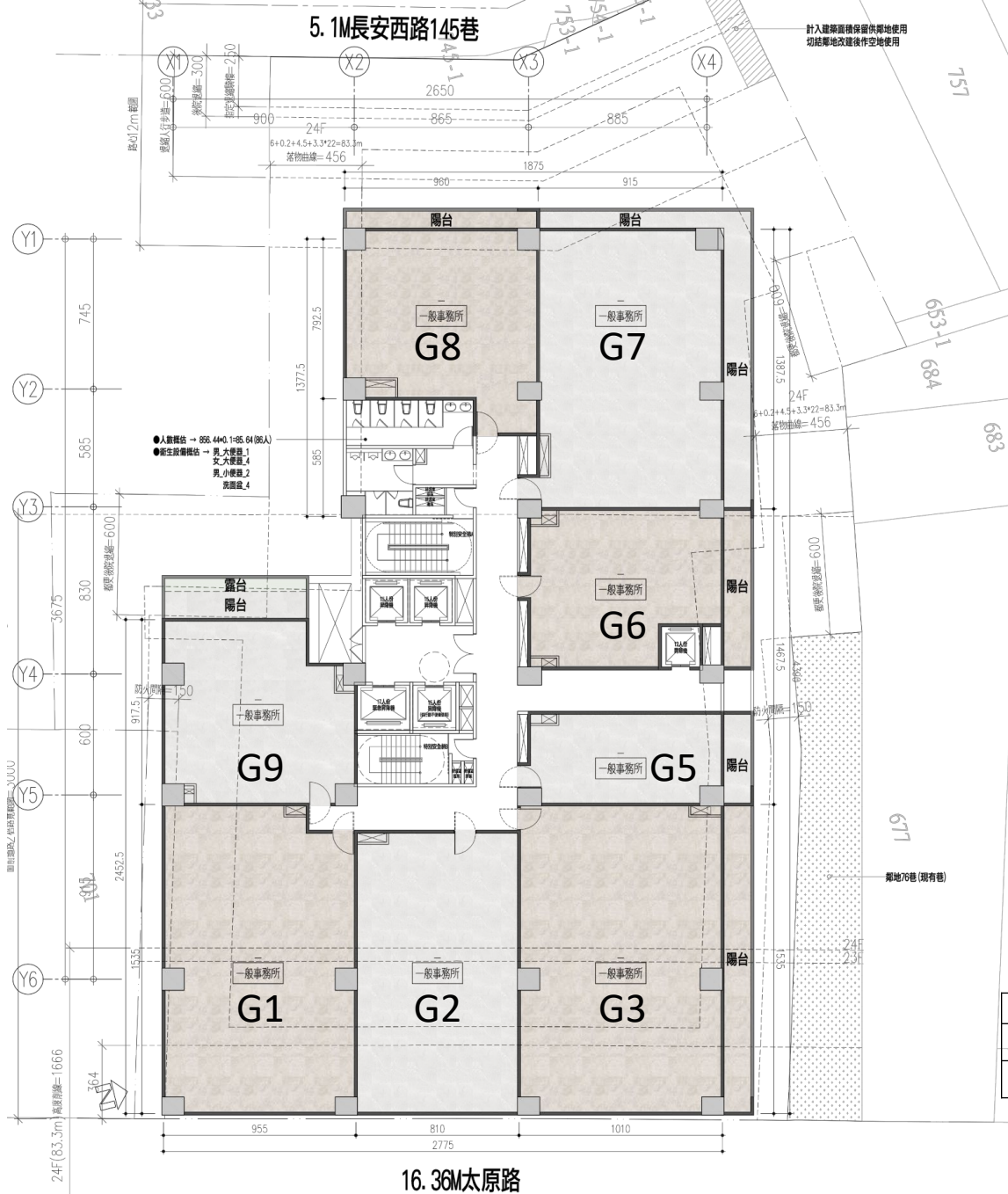


地上一層夾層平面圖

16.36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地上二層平面圖

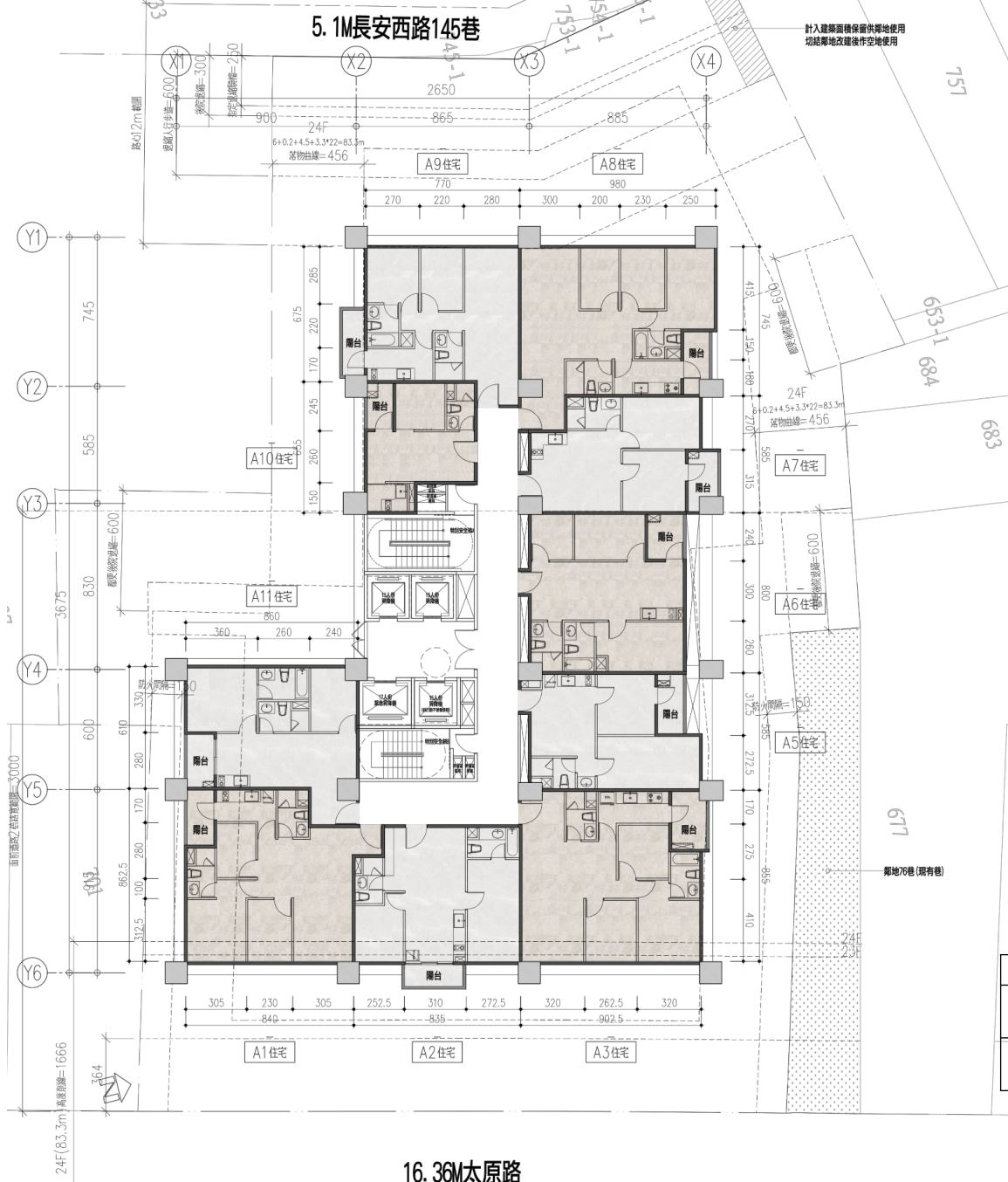


地上二層平面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 地上四層至六層平面圖



圖例	項目	編號	合計
	多戶住宅	A1、A3、A6、A8、A10	10戶
	多戶住宅	A2、A5、A7、A9、A11	

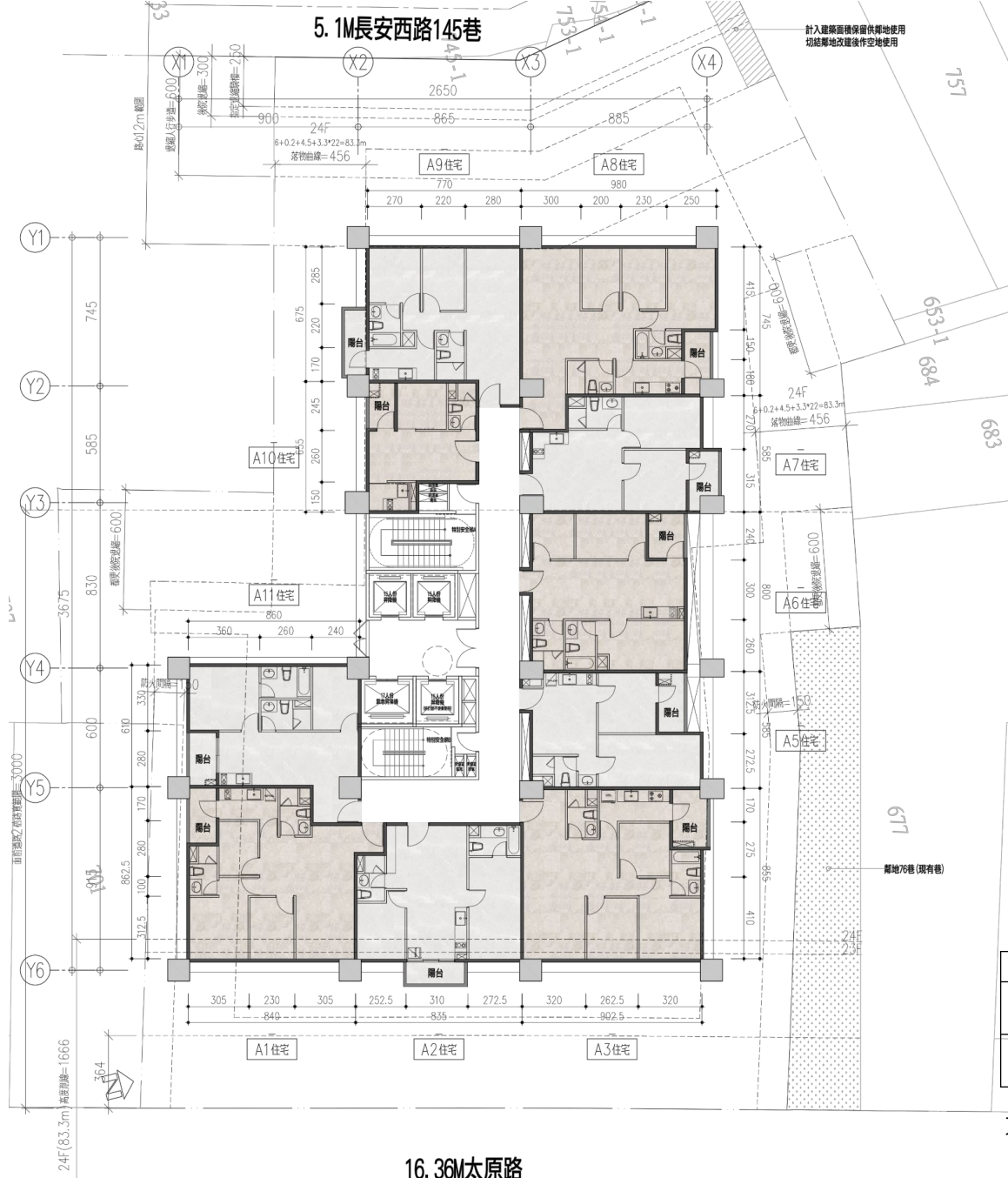
地上四層至六層平面圖

16.36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



# 地上十二層至十三層平面圖

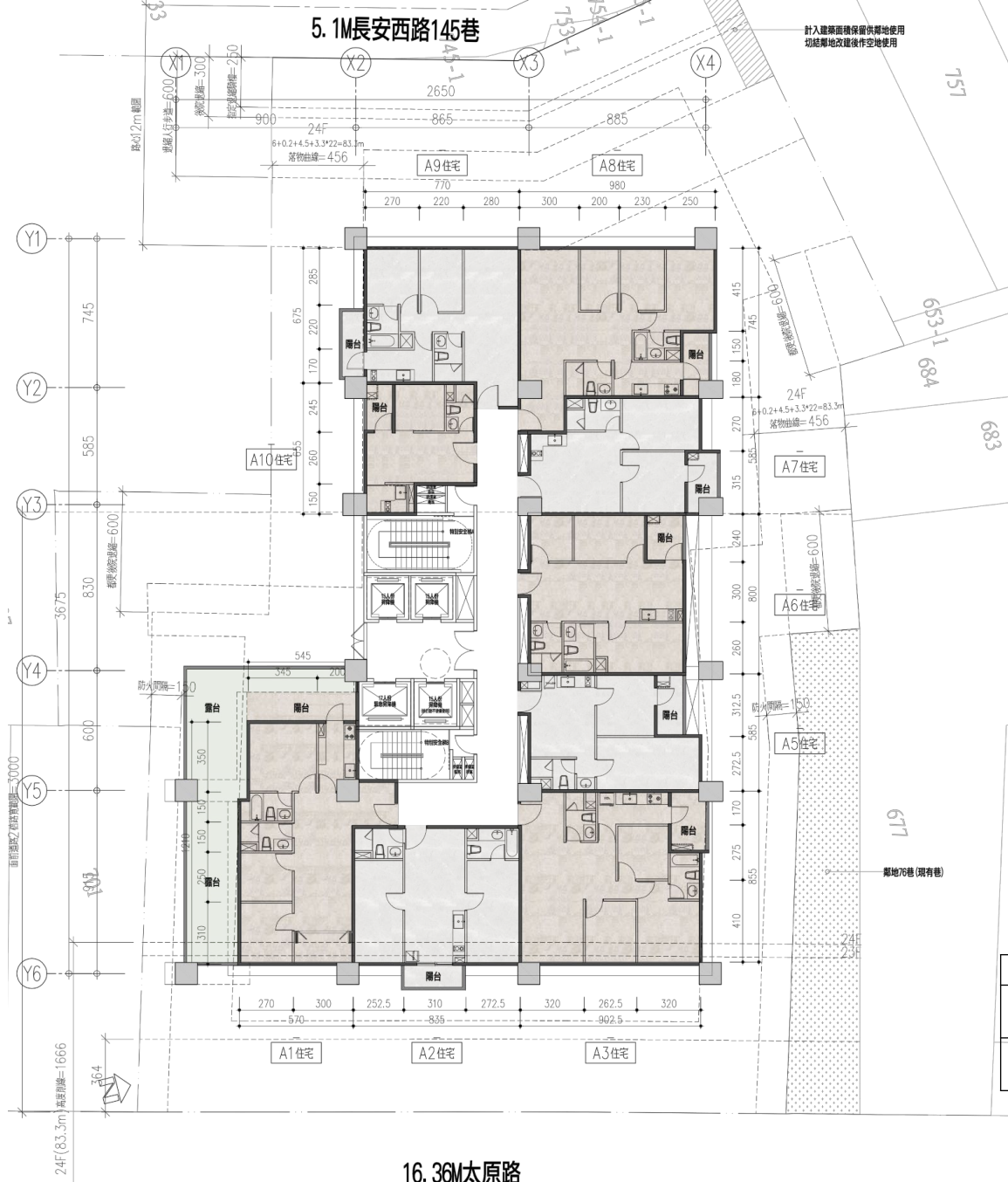


圖例	項目	編號	合計
	多戶住宅	A1、A3、A6、A8、A10	10戶
	多戶住宅	A2、A5、A7、A9、A11	

地上十二層至十三層平面圖

16.36M太原路

# 地上十四層平面圖

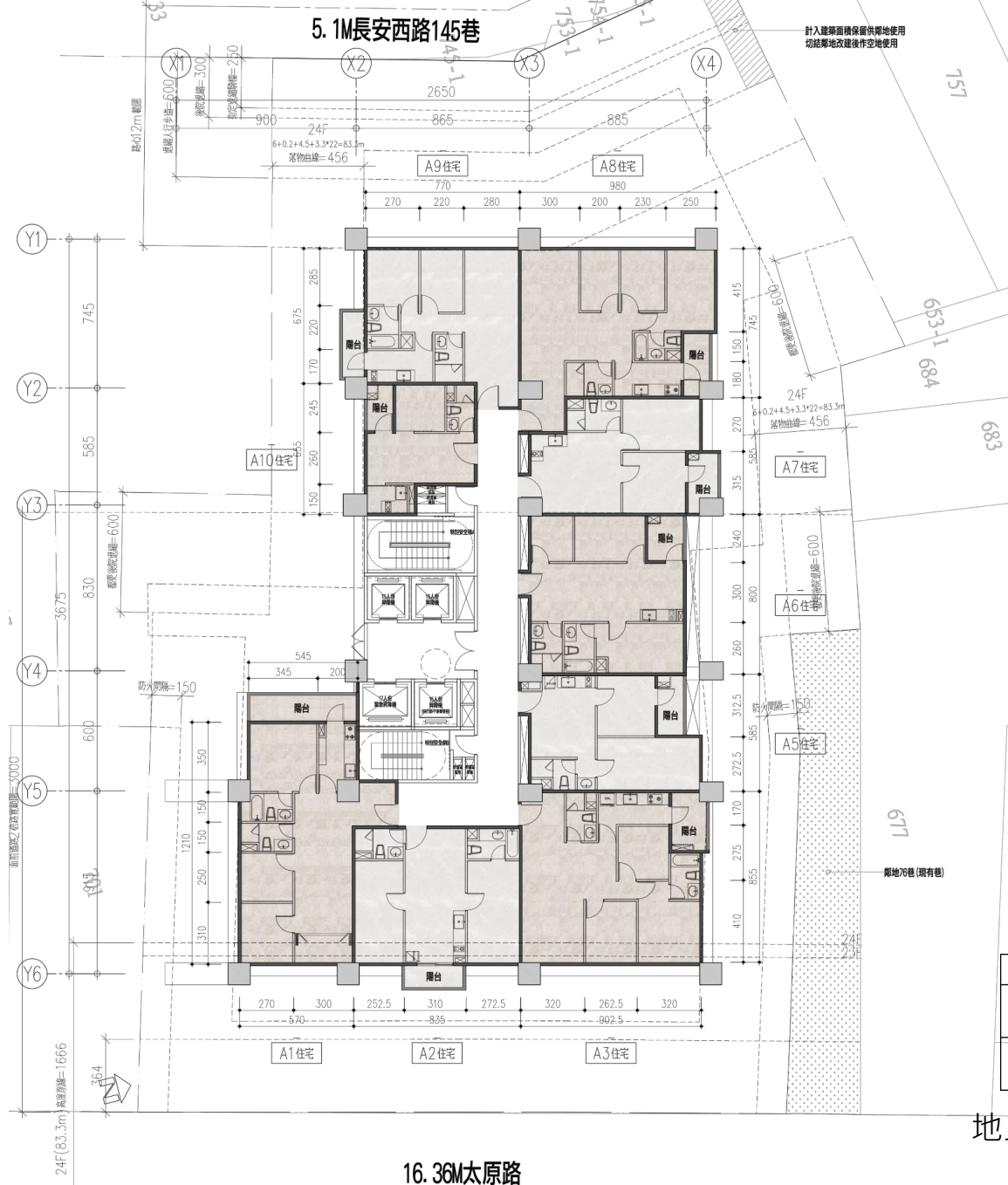


圖例	項目	編號	合計
	多戶住宅	A1、A3、A6、A8、A10	9戶
	多戶住宅	A2、A5、A7、A9	

地上十四層平面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 地上十五層至二十三層平面圖



圖例	項目	編號	合計
	多戶住宅	A1、A3、A6、A8、A10	9戶
	多戶住宅	A2、A5、A7、A9	

地上十五層至二十三層平面圖

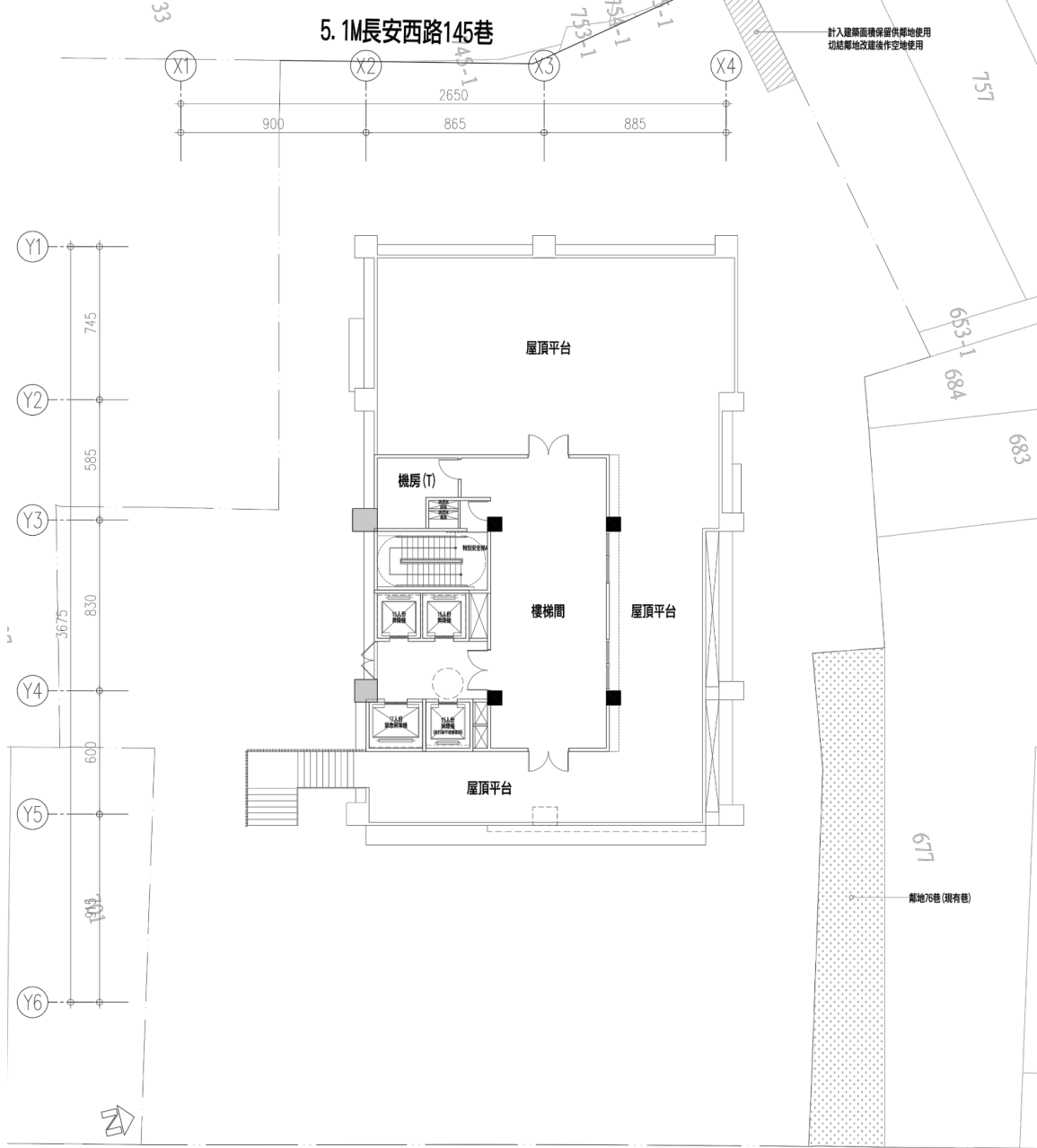
16.36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。





# 屋突一層平面圖

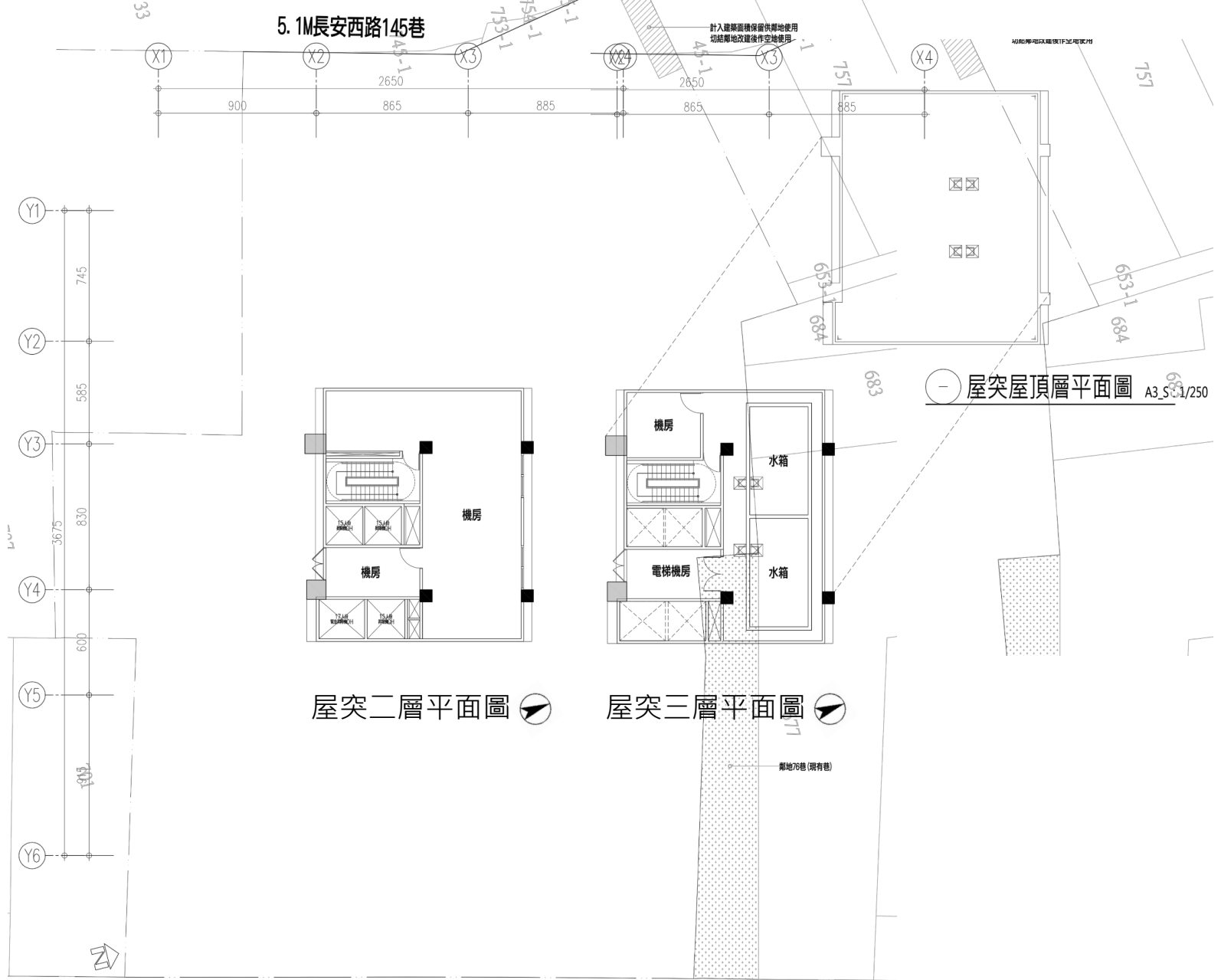


屋突一層平面圖

## 16. 36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

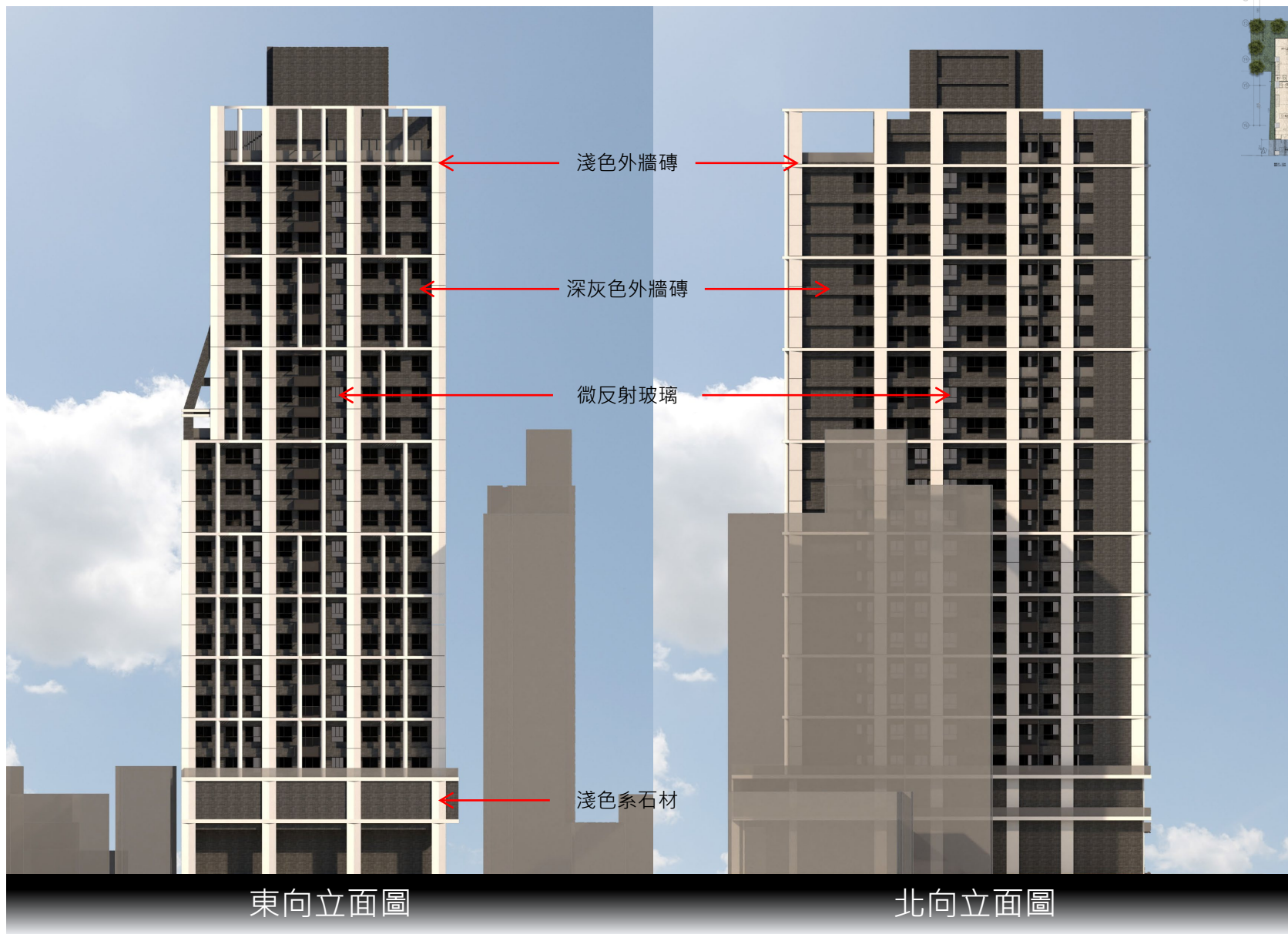
# 屋突一層至屋突三層平面圖



16. 36M太原路

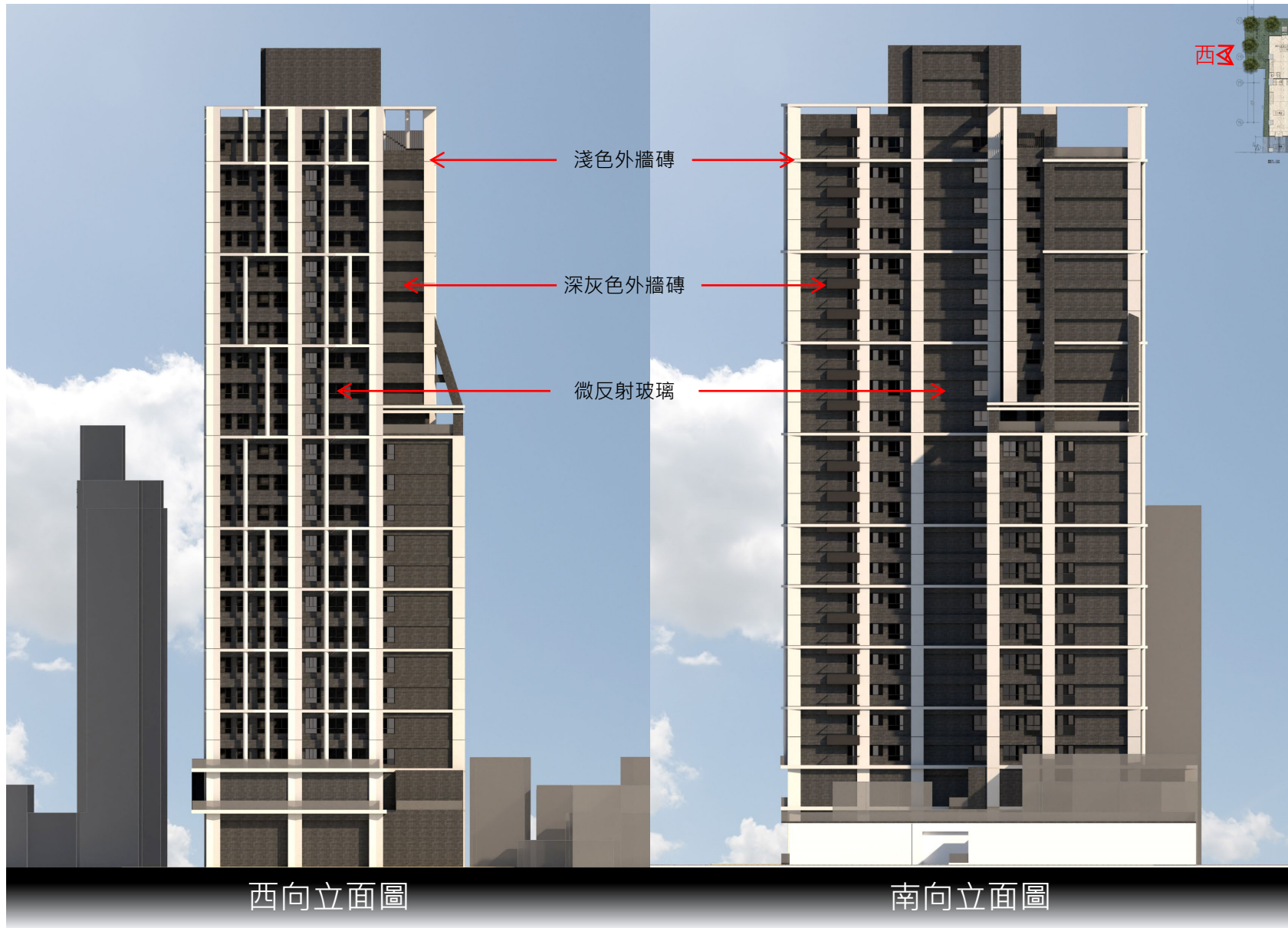
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 彩色立面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 彩色立面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 透視圖



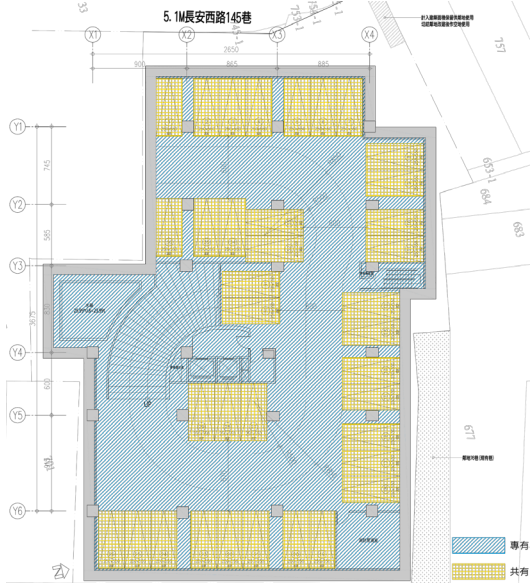
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 透視圖

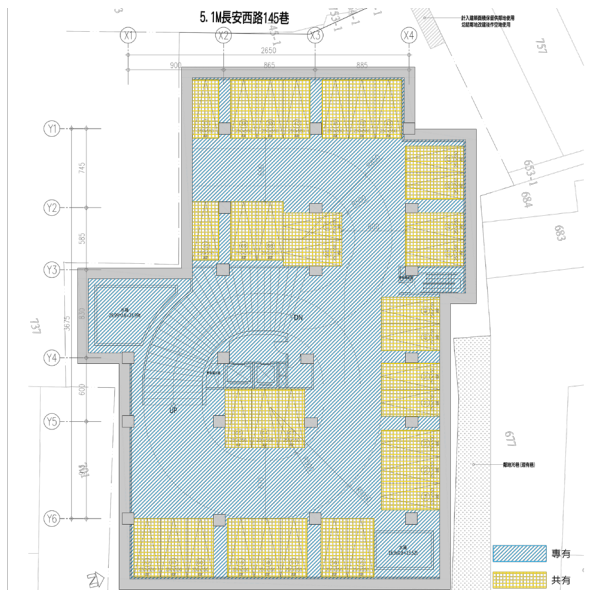


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

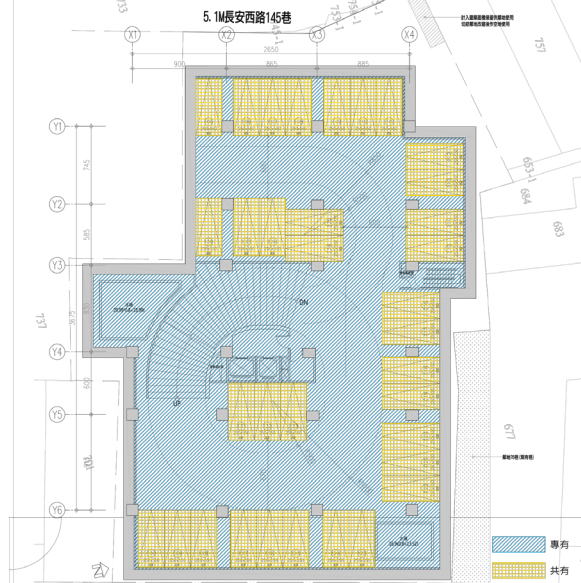
# 共專有圖



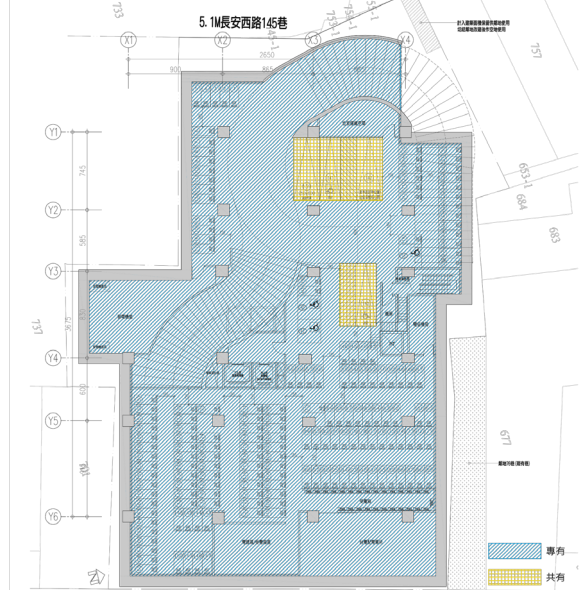
地下五層共專有圖



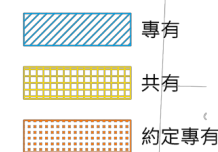
地下三、四層共專有圖



地下二層共專有圖

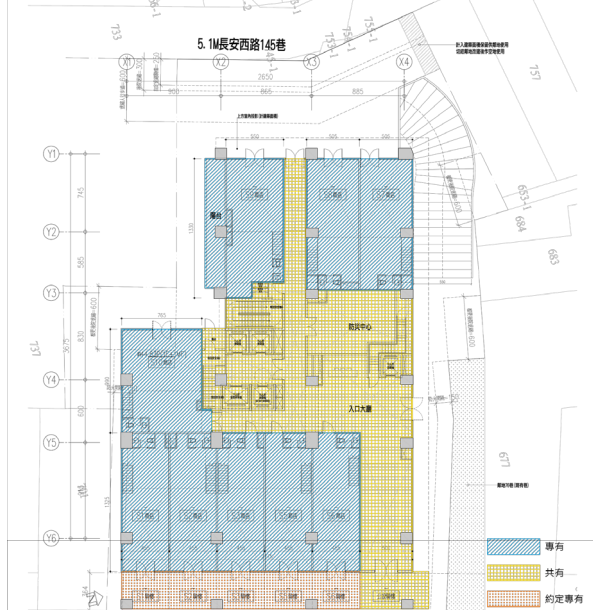


地下一層共專有圖

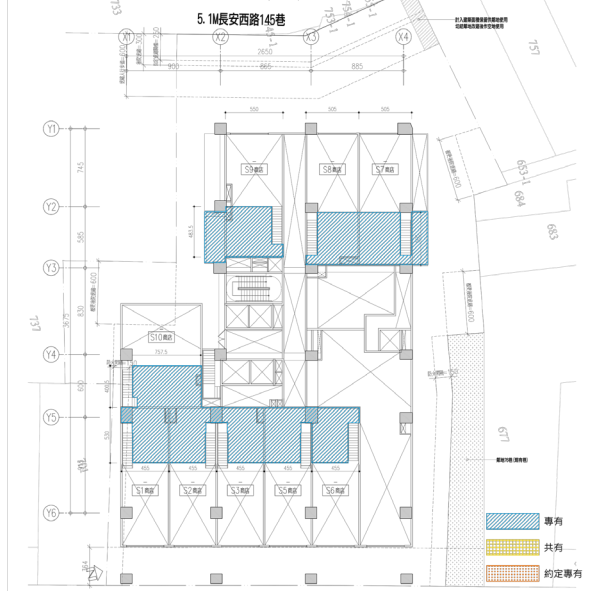




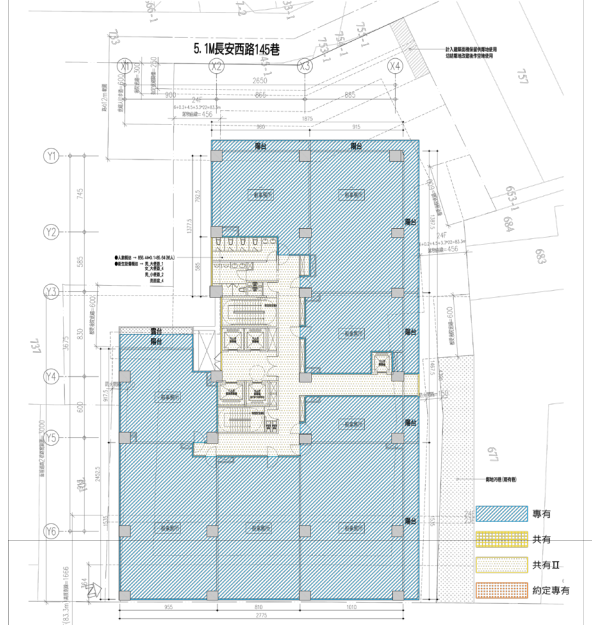
# 共專有圖



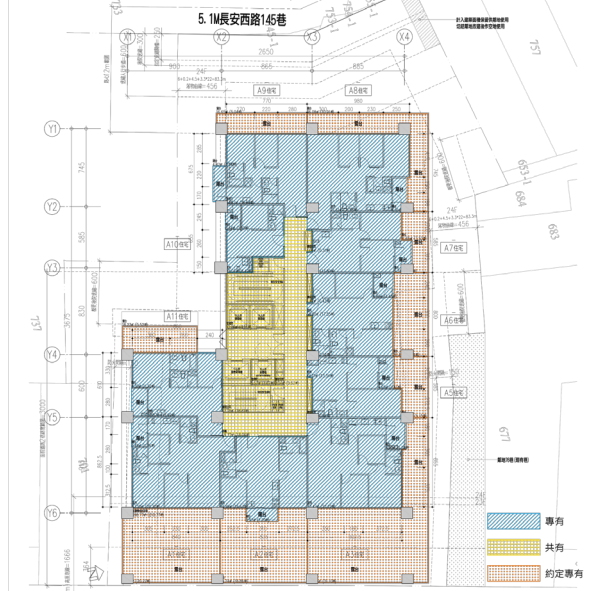
地上一層共專有圖



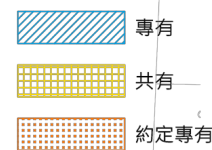
地上一層夾層共專有圖



地上二層共專有圖

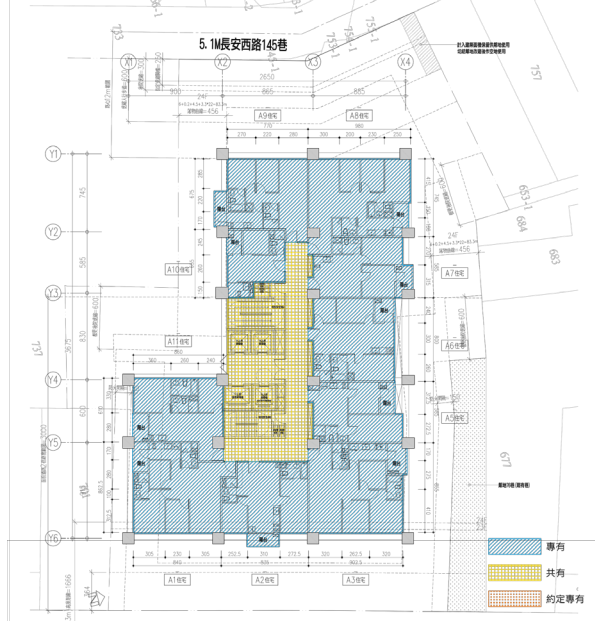


地上三層共專有圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

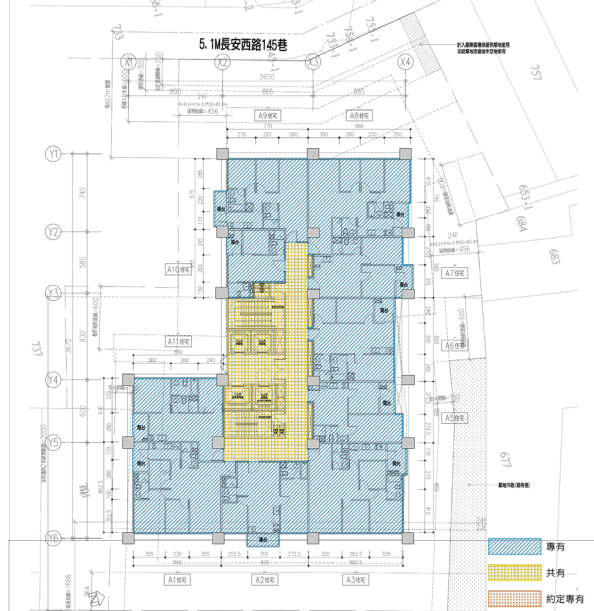
# 共專有圖



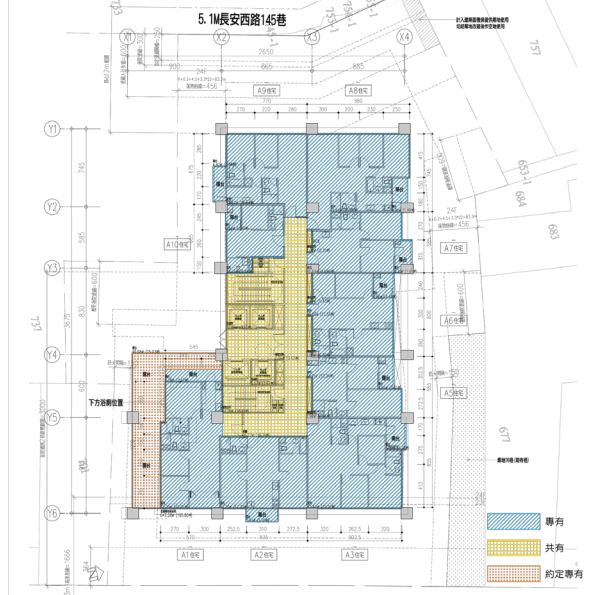
地上四層至六層共專有圖



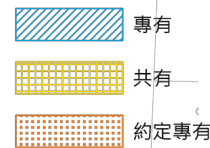
地上七層至十一層共專有圖



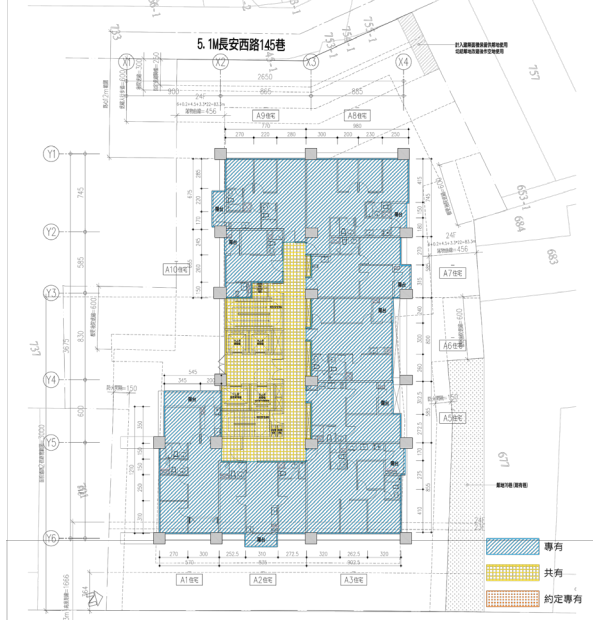
地上十二層至十三層共專有圖



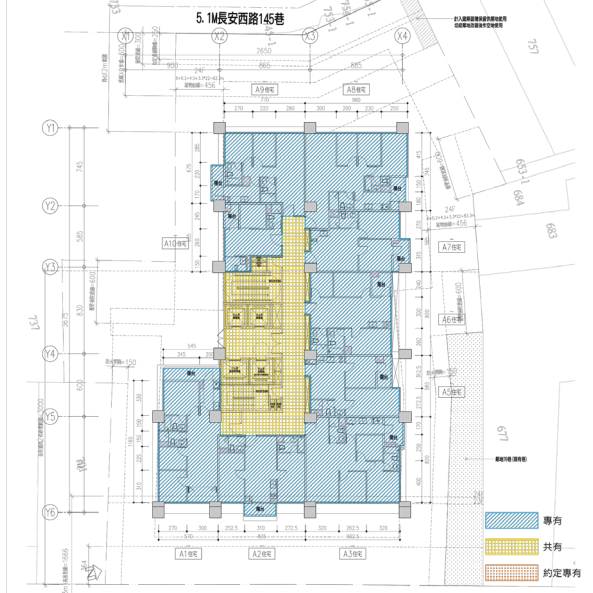
地上十四層共專有圖



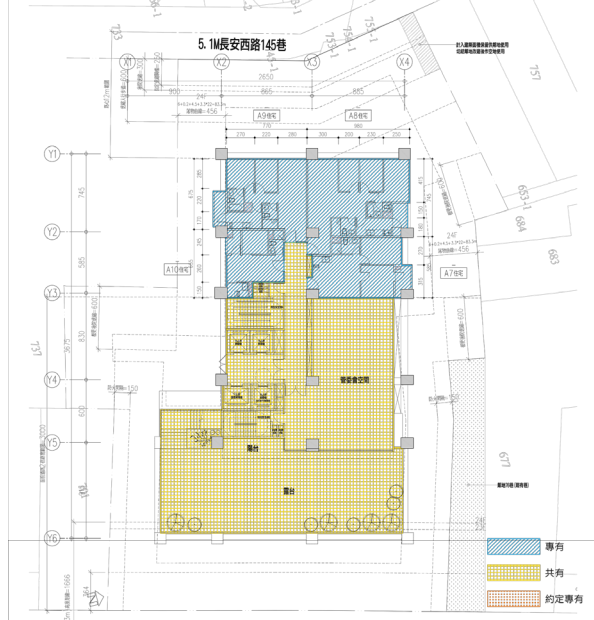
# 共專有圖



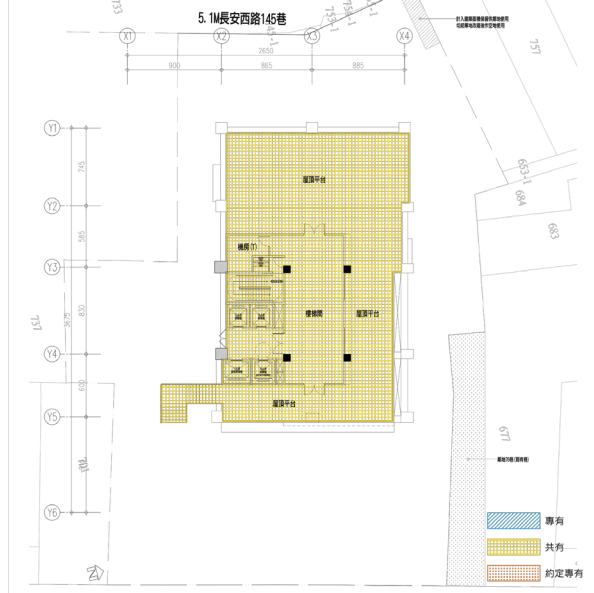
地上十五層至二十二層共專有圖



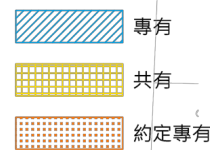
地上二十三層共專有圖



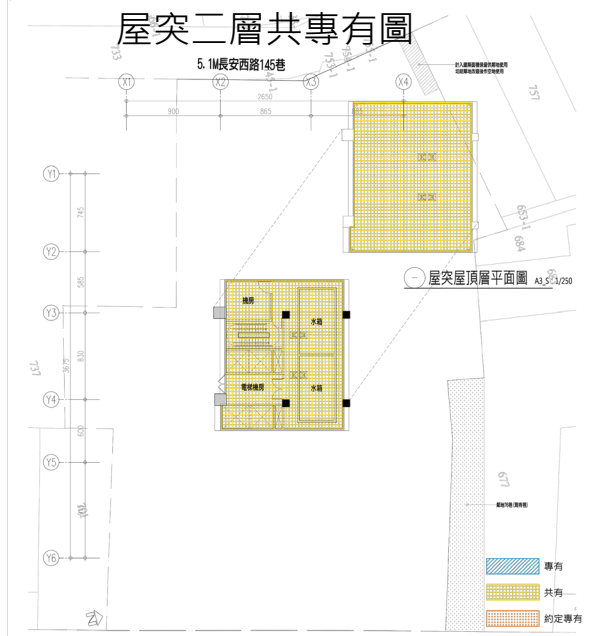
地上二十四層共專有圖



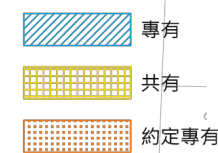
屋突一層共專有圖



# 共專有圖

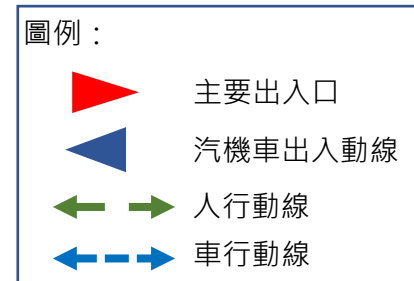
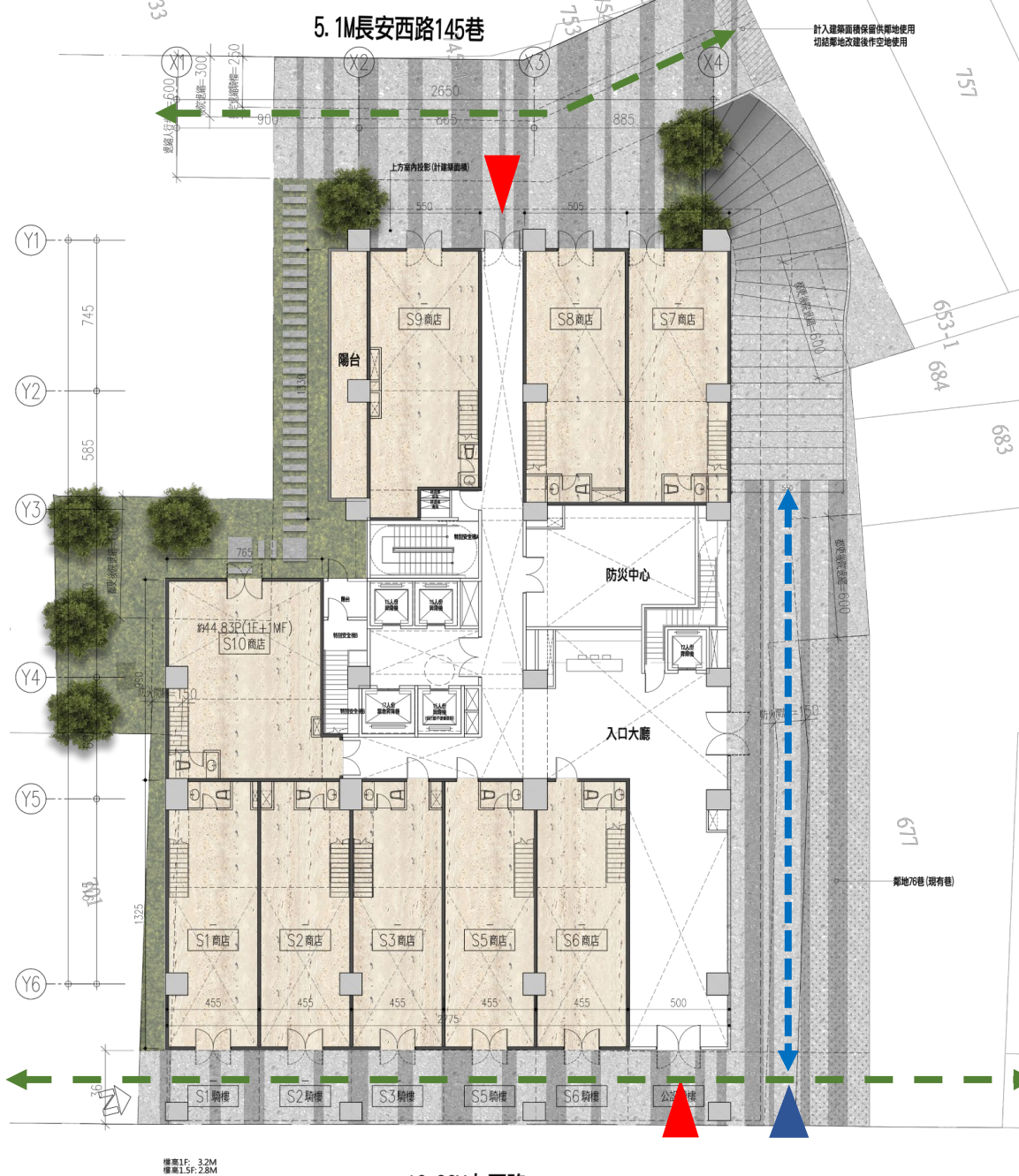


屋突三層共專有圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

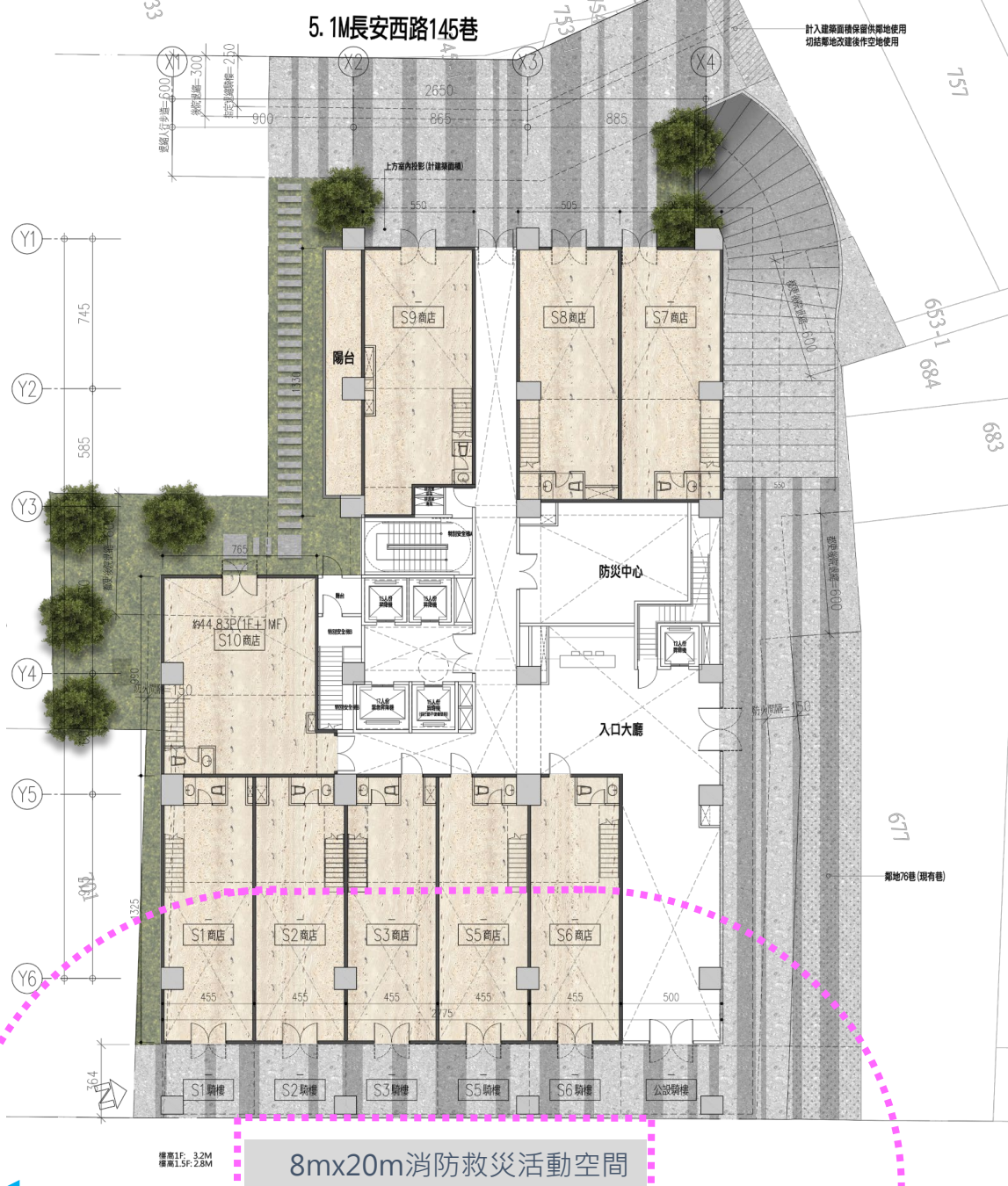
# 開放空間及景觀設計說明



16.36M太原路

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 社區災害防救檢討圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

# 權利變換計畫內容說明

依「都市更新條例」第50條規定，於民國112年7月5日在建功里民活動中心召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

➤ 正取兩家：

1. 大佳不動產估價師聯合事務所
2. 中華徵信不動產估價師聯合事務所

➤ 備取三家：

1. 宏大不動產估價師聯合事務所
2. 政大不動產估價師聯合事務所
3. 佳駒不動產估價師聯合事務所

擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	112年7月05日 下午2時00分	抽籤地點	臺北市大同區重慶北路一段 83巷37號 (建功里民活動中心)
隨機抽籤 結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	大佳不動產估價師聯合事務所	
	正取 2	中華徵信不動產估價師聯合事務所	
	備取 1	宏大不動產估價師聯合事務所	
	備取 2	政大不動產估價師聯合事務所	
	備取 3	佳駒不動產估價師聯合事務所	

主持人簽章： 

見證人簽章： 

中華民國 1 1 2 年 7 月 0 5 日



本案正取之大佳不動產估價師聯合事務所業已解散，經函詢都更處確認得委任備取之事務所，爰以備取1之宏大不動產估價師聯合事務所遞補

大誠都市更新事業股份有限公司 函

公司地址：臺北市大安區復興南路2段237號13樓  
承辦人：蔡芝妍  
電話：0935986918  
E-mail：brenda56375@gmail.com

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國112年08月29日  
發文字號：大誠字第11208290001號  
送別：普通件  
附件：

主旨：有關「擬訂臺北市大同區市府段二小段685地號等28筆都市更新權利變換計畫案」案辦理估價師抽選作業產生疑義，建請貴處釋示，請查照。

說明：

- 一、旨案事權計畫案抽選估價師事務所為112年7月9日，並依是日貴處所公示之「台北市專業估價者建議名單」辦理抽選，並抽選出正取大佳不動產估價師聯合事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所，及備取1宏大不動產估價師聯合事務所、備取2政大不動產估價師聯合事務所、備取3佳駒不動產估價師聯合事務所，先予敘明。
- 二、日前經確認大佳不動產估價師聯合事務所業已解散，惟該所屬黃景昇估價師仍在執業，並位於貴處112年8月15日所公示「台北市專業估價者建議名單」之行遠不動產估價師事務所內，故後續本案估價師係以備取1之宏大不動產估價師聯合事務所進行簽約，亦或是可以與黃景昇估價師所在之行遠不動產估價師事務所進行簽約，建請貴處釋疑。

正本：臺北市都市更新處  
副本：利嘉建設股份有限公司



正本

檔號：  
保存年限：

臺北市都市更新處 函

106478  
台北市大安區復興南路2段237號13樓  
受文者：大誠都市更新事業股份有限公司

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓  
承辦人：楊祖恩  
電話：02-27815696轉3054  
電子信箱：bk6220@gov.taipei

發文日期：中華民國112年9月5日  
發文字號：北市都新事字第1126016950號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司所詢「擬訂臺北市大同區市府段二小段685地號等28筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理專業估價者選任抽籤疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年8月29日大誠字第11208290001號函。
- 二、經查本府公告之台北市專業估價者建議名單建議事項第1點第3項：「實施者應委任正取之事務所，雙方無法完成委任時，依序委任備取事務所。」，以及第5項(略以)：「報核時檢附下列選任專業估價者文件：須檢附抽籤當時本府公布之專業估價者建議名單」，爰本案應以抽籤當時本府公告之台北市專業估價者建議名單辦理，倘無法完成委任，則依序委任備取事務所。

正本：大誠都市更新事業股份有限公司  
副本：臺北市都市更新處更新事業科

處長陳建華

■ 三家估價師事務所(評價基準日112年12月15日)

本案三家估價師事務所分別為：連邦不動產估價師聯合事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	中華徵信不動產估價師聯合事務所	宏大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)	4,800,000	4,790,000	4,650,000
	更新前土地總價(元)	2,501,796,000	2,496,583,925	2,423,614,876
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,296,340	1,149,946	1,194,298
	一般事務所平均建坪單價(元/坪)	808,895	795,376	830,872
	三樓以上住宅 平均建坪單價(元/坪)	952,348	922,692	933,619
	車位平均價格(元/個)	2,735,612	2,688,489	2,745,324
	更新後總權利價值(元)	6,515,308,807	5,939,937,625	6,414,118,860
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,958,399,002	2,383,027,820	2,857,209,055

※依上表估值最高者為估價依據，本案擇定連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果

■ 本案最小分配面積單元為2F-G5；權值為18,446,820元

■ 本案共同負擔比例

項目		金額(元)	比例
更新後 總價值	地主應分配	約295,840萬元	約45.41%
	共同負擔(實施者分配)	約355,690萬元	約54.59%
	合計	約651,531萬元	100.00%

# 申請分配程序

## 通知申請分配

## 表達申請分配意願

## 公開抽籤

- 選配文件寄發：民國113年3月14日以雙掛號方式郵寄
- 選配期間：民國113年3月25日起至民國113年4月24日止，共計31日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請
- 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 申請分配意願與申請分配結果，請於民國113年4月24日(三)下午5時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件1、附件2及附件3
- 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者
- 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
- 公開抽籤日：民國113年4月28日下午2時00分於光能區民活動中心(臺北市大同區承德路二段33號2樓)
- 如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤

## 都市更新權利變換申請分配位置調查函

正本

### 利嘉建設股份有限公司 函

聯絡人：李承翰  
聯絡電話：02-2550-3363  
聯絡地址：臺北市大同區太原路 136 號 1 樓

受文者：利嘉建設股份有限公司

速別：普通件

發文日期：中華民國 113 年 03 月 13 日

發文字號：利嘉字第 1130313002 號

附件：附件 1 都市更新權利變換意願調查表

附件 2 更新後分配位置申請書

附件 3 更新後合併分配協議書

附件 4 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

附件 5 房屋及車位單元權利價值及位置對照表

附件 6 更新後分配單元建築規劃參考圖集

附件 7 選配原則

主旨：為辦理「擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、臺端係為本案土地所有權人及權利變換關係人，故依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業，並於 113 年 3 月 24 日下午 2 時 00 分於光能區民活動中心（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）辦理本案公聽會，屆時併同於會中說明權利變換選配作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 3 月 25 日起至 113 年 4 月 24 日止。請臺端於 113 年 4 月 24 日下午 5 時前將「都市更新權利變換意願調查表(附件 1)」及「更新後分配位置申請書(附件 2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間每日上午 9 時至下午 5 時，本公司(臺北市大同區太原路 136 號)均受理遷屋作業。
- 四、若臺端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表(附件 4)，參酌本案可供分配之

建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5、附件 6)，選擇分配單元及停車位；實際選配後找補金額以不超過個人更新後應分配價值 10%為原則。

- 五、若臺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(附件 3)，並載明持分登記情況；為避免爭議，請親洽本公司辦理。
- 六、若臺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，請於第三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、若臺端未於第三項說明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，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂於 113 年 4 月 28 日下午 02 時 00 分，地點為光能區民活動中心（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）。
- 八、第三項說明文件請於期限內以郵寄或親自送達本公司(臺北市大同區太原路 236 號)。

正本：臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆之土地所有權人及權利變換關係人  
副本：臺北市都市更新處、利嘉建設股份有限公司(不含附件)、大誠都市更新事業股份有限公司(不含附件)

利嘉建設股份有限公司

■ 截止選配日期：113年04月24日(三)下午5時

■ 公開抽籤日期：113年04月28日(日)下午2時00分

# 附件1都市更新權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件
- 截止選配日期：112年4月28日下午5時
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)至臺北市大同區太原路136號

擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
都市更新權利變換意願調查表

本人 A君 對於臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 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)：

請勾選

- 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 A君 為臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物：    筆建號

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

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市中山區○○路○○巷○○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

# 附件2更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金
- 截止選配日期：112年4月28日下午5時
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)至臺北市大同區太原路136號

請填寫分配內容

附件 2

**擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 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：     A君    

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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 等共 \_\_\_\_\_ 位車位。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 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。
- 本表請於 113 年 00 月 00 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市大同區太原路 136 號，實施者：利嘉建設股份有限公司」，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 113 年 00 月 00 日下午 00 時 00 分，地點為建功里民活動中心(臺北市大同區重慶北路一段 83 巷 37 號)。
- 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：     A君     印 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：     A123456789    

聯絡地址(營業所在地)：     臺北市中山區○○路○○巷○○號○樓    

聯絡電話：     (02)2345-6789    

中華民國 1     ①     年     ○○     月     ○○     日

## 附件3更新後合併申請分配協議書

- 欲與他人合併權值一起分配，未來互相持分房屋及車位時才需填寫
- 截止選配日期：112年4月28日下午5時
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 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 2F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 2F-A。

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
2F-A	2F-A	1 A君	請填寫權利範圍	
		2 B君		
		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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市中山區 ○路 ○巷 ○號 ○樓	0988-977-665	印
2 B君	A223456789	臺北市中山區 ○路 ○巷 ○號 ○樓	0988-779-556	印
3				

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

# 附件4土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

載明土地所有權人及權利變換關係人更新前、後之權利價值

編號	土地所有權人/管理者	更新前				更新後
		權利價值來源 (地號)	權利價值來源 (建號)	更新前權利價 值總計 (元)	更新前權利價 值比例總計 (%)	更新後應分配權利價值
1	三薑投資有限公司	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
2	大岳投資有限公司	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
3	大超投資有限公司	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
4	中華民國/財政部國有財產署	685、747		65,889,149	2.6337%	77,914,583
5	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	653-1		9,497,011	0.3796%	11,230,311
6	王玉如	754	373	6,641,863	0.2655%	7,854,070
7	王立人	754	373	6,641,863	0.2655%	7,854,070
8	王治權	689、690	899	48,527,484	1.9397%	57,384,239
9	利承投資有限公司	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
10	利嘉建設股份有限公司	749、695、696、699、700、738、750、751	95、326、327、1872	648,739,600	25.9310%	767,141,120
11	利輝投資有限公司	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
12	李怡倫	746	1073	15,786,807	0.6310%	18,668,058
13	李承翰	754	373	26,567,452	1.0619%	31,416,280
14	李芳全	746	1073	36,835,884	1.4724%	43,558,804
15	李芳吉	746	1073	42,098,153	1.6827%	49,781,491
16	李芳龍	746	1073	5,262,269	0.2103%	6,222,686
17	李金元	693、694	764、765、766、767	153,082,177	6.1189%	181,021,218
18	李彩彤	689、690	894	15,047,452	0.6015%	17,793,764
19	李陳素蘭	755	1195	28,541,331	1.1408%	33,750,412
20	李龜月美	754	373	17,711,634	0.7080%	20,944,186
21	李輝煌	754	373	2,656,745	0.1062%	3,141,628
22	李麗琴	746	1073	5,262,269	0.2103%	6,222,686
23	李慧橫	746	1073	15,786,807	0.6310%	18,668,058
24	林永雄	697、698	325	167,738,981	6.7047%	198,353,037
25	林佳穎	754	373	2,656,745	0.1062%	3,141,628
26	林彥合	689、690	893	30,407,210	1.2154%	35,956,832
27	林英松	689、690	894	15,047,452	0.6015%	17,793,764
28	林新傑	689、690	895	29,782,598	1.1904%	35,218,223
29	邱瑞祥	750	103、869	52,783,048	2.1098%	62,416,487
30	洪可佳	691、692	783	30,081,166	1.2024%	35,571,282
31	張麗娟	695、696	96	30,361,313	1.2136%	35,902,559
32	郭來福	748、752	376	14,644,341	0.5854%	17,317,081
33	陳玉貞	755	1193	27,968,992	1.1180%	33,073,615
34	陳李麗華	743、744、746	64、1073	162,748,135	6.5053%	192,451,311
35	陳冠婷	754	373	2,656,745	0.1062%	3,141,628
36	陳洪丹桂	691、692	763	30,130,598	1.2044%	35,629,736
37	陳德宗	691、692	762	30,445,909	1.2170%	36,002,594
38	陳慶華	750	870	21,971,447	0.8782%	25,981,458
39	陳慶燦	750	870	21,971,447	0.8782%	25,981,458
40	黃有德	755	1192	37,008,611	1.4793%	43,763,056
41	黃志岳	754	373	2,656,745	0.1062%	3,141,628
42	黃金明	748、752	376	58,577,362	2.3414%	69,268,321
43	黃品璋	754	373	2,656,745	0.1062%	3,141,628
44	黃倪寶珠	753	375	136,447,868	5.4540%	161,350,980
45	黃凱茵	755	1194	28,855,382	1.1534%	34,121,780
46	黃惠逸	748、752	376	2,440,724	0.0976%	2,886,181
47	詹健富	754	373	17,711,634	0.7080%	20,944,186
48	詹淑綾	754	373	17,711,634	0.7080%	20,944,186
49	臺北市/臺北市政府財政局	745		14,440,774	0.5772%	17,076,361
50	劉宗翰	689、690	896	29,782,598	1.1904%	35,218,223
51	蔡有利	691、692	238	51,523,298	2.0595%	60,926,820
52	蔡明志	755	1196	27,578,418	1.1023%	32,611,757
53	蔡亮	754	373	53,134,903	2.1239%	62,832,559
54	簡文嘉	748、752	376	29,288,682	1.1707%	34,634,162
55	蘭庭商務旅店有限公司		328、329、330、331	157,804,925	6.3077%	186,605,915
合計				2,501,796,000	100.0000%	2,958,399,002



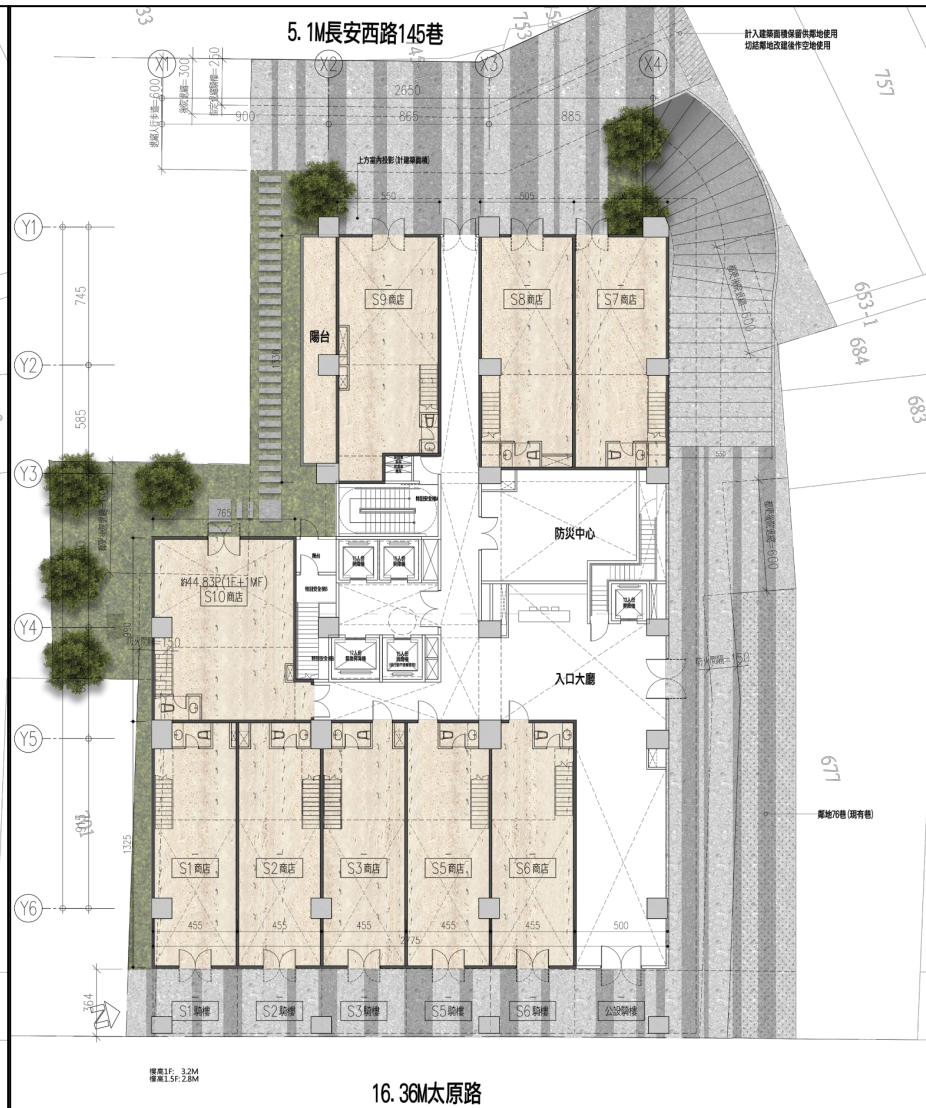
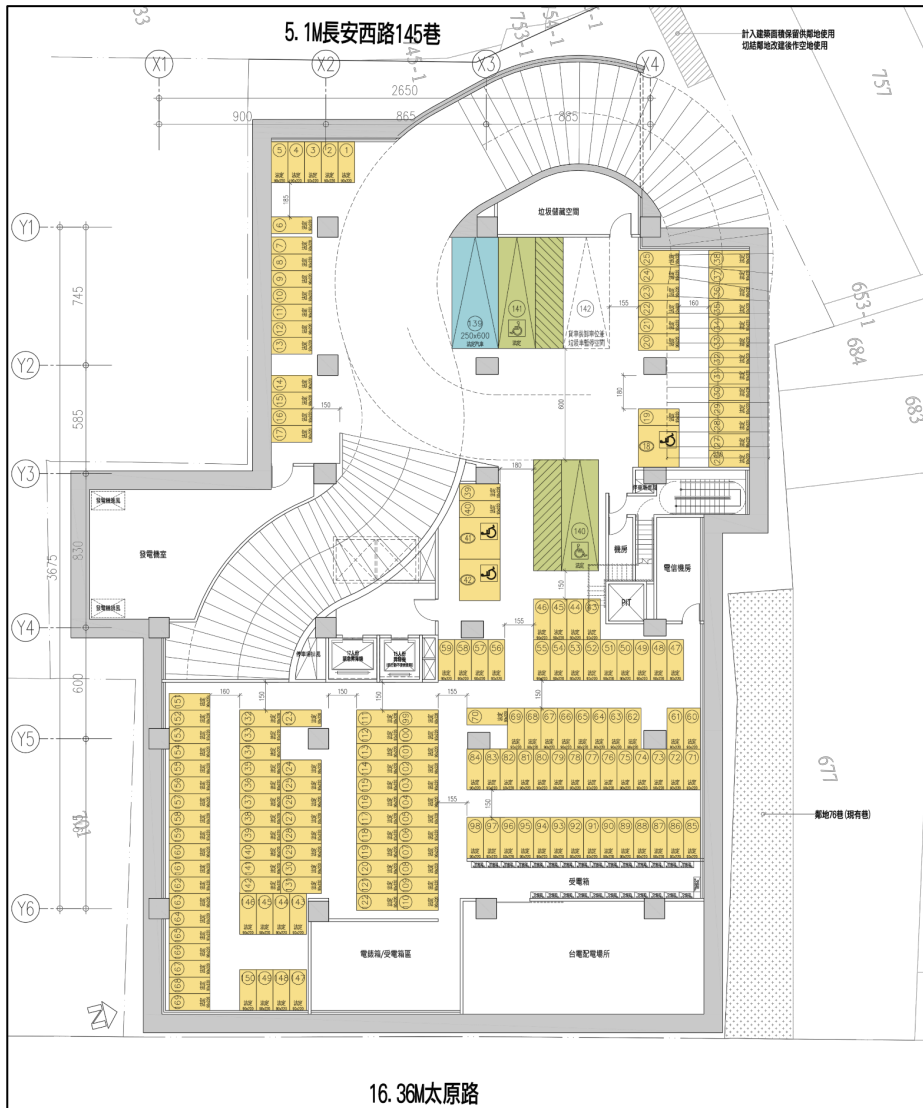
# 附件5房屋及車位單元權利價值及位置對照表

## 載明分配單元及停車位之編號、位置、面積、價格

樓層戶別	內容	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24樓	單元編號							24F-A7	24F-A8	24F-A9	24F-A10	
	單元面積							26.271	115.951	35.071	89.881	27.191
	售價							21,427,120	35,666,190	27,924,130	14,697,060	
	受配人											
23樓	單元編號	23F-A1	23F-A2	23F-A3				23F-A5	23F-A6	23F-A7	23F-A8	23F-A9
	單元面積	119.171	36.051	86.621	26.201	11.971	34.481	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	36,843,100	26,776,400	35,238,560				21,497,900	27,760,890	22,427,980	34,759,680	27,204,300
	受配人											
22樓	單元編號	22F-A1	22F-A2	22F-A3				22F-A5	22F-A6	22F-A7	22F-A8	22F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	37,852,740	28,364,130	36,988,290				21,497,900	27,646,530	22,427,980	34,584,480	27,068,550
	受配人											
21樓	單元編號	21F-A1	21F-A2	21F-A3				21F-A5	21F-A6	21F-A7	21F-A8	21F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	37,666,640	28,224,680	36,806,440				21,388,900	27,503,580	22,308,780	34,409,280	26,932,800
	受配人											
20樓	單元編號	20F-A1	20F-A2	20F-A3				20F-A5	20F-A6	20F-A7	20F-A8	20F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	37,480,540	28,085,230	36,624,590				21,280,700	27,389,220	22,187,920	34,269,120	26,824,200
	受配人											
19樓	單元編號	19F-A1	19F-A2	19F-A3				19F-A5	19F-A6	19F-A7	19F-A8	19F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	37,331,660	27,973,670	36,479,110				21,099,720	27,246,270	22,000,700	34,093,920	26,688,450
	受配人											
18樓	單元編號	18F-A1	18F-A2	18F-A3				18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-A8	18F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	37,145,560	27,834,220	36,297,260				20,888,700	27,103,320	21,844,700	33,918,240	26,552,700
	受配人											
17樓	單元編號	17F-A1	17F-A2	17F-A3				17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-A8	17F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	36,993,460	27,694,770	36,115,410				20,688,600	26,988,960	21,649,900	33,718,560	26,416,950
	受配人											
16樓	單元編號	16F-A1	16F-A2	16F-A3				16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-A8	16F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	36,773,360	27,555,320	35,933,360				20,488,500	26,746,010	21,449,800	33,603,360	26,308,350
	受配人											
15樓	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3				15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-A8	15F-A9
	單元面積	123.031	37.221	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	36,624,480	27,445,760	35,788,080				20,288,400	26,731,650	21,248,900	33,428,160	26,172,600
	受配人											
14樓	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3				14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8	14F-A9
	單元面積	122.961	37.201	92.201	27.891	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	40,123,920	27,304,310	35,006,230				20,088,300	26,513,990	21,049,800	33,288,000	26,030,850
	受配人											
13樓	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3				13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8	13F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	31,638,480	26,181,120	35,424,380				20,088,300	26,188,440	21,449,800	33,128,800	25,932,250
	受配人											
12樓	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3				12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8	12F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	31,507,200	26,046,720	35,242,530				20,088,300	26,074,080	21,449,800	32,937,600	25,792,500
	受配人											
11樓	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3				11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8	11F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	149.411	45.201	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	31,943,100	26,388,660	43,166,000				20,088,300	25,931,130	21,228,800	32,797,440	25,656,750
	受配人											
10樓	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3				10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8	10F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	149.411	45.201	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	31,179,000	25,922,200	42,940,000				20,088,300	25,818,770	21,028,800	32,622,240	25,540,150
	受配人											
9樓	單元編號	09F-A1	09F-A2	09F-A3				09F-A5	09F-A6	09F-A7	09F-A8	09F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	149.411	45.201	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	31,014,900	25,767,400	42,714,000				20,088,300	25,673,820	21,028,800	32,447,760	25,411,400
	受配人											
8樓	單元編號	08F-A1	08F-A2	08F-A3				08F-A5	08F-A6	08F-A7	08F-A8	08F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	149.411	45.201	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,863,620	25,612,200	42,481,000				20,088,300	25,550,870	21,028,800	32,267,280	25,274,650
	受配人											
7樓	單元編號	07F-A1	07F-A2	07F-A3				07F-A5	07F-A6	07F-A7	07F-A8	07F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.841	26.881	149.411	45.201	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,733,920	25,462,800	42,251,000				20,088,300	25,418,510	21,028,800	32,136,800	25,140,900
	受配人											
6樓	單元編號	06F-A1	06F-A2	06F-A3				06F-A5	06F-A6	06F-A7	06F-A8	06F-A9
	單元面積	108.511	32.821	88.961	26.911	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,555,420	25,355,210	42,068,070				20,088,300	25,273,560	21,028,800	31,996,400	25,032,300
	受配人											
5樓	單元編號	05F-A1	05F-A2	05F-A3				05F-A5	05F-A6	05F-A7	05F-A8	05F-A9
	單元面積	108.511	32.821	89.861	26.911	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,393,320	25,249,660	41,878,620				20,088,300	25,159,200	21,028,800	31,836,320	24,898,950
	受配人											
4樓	單元編號	04F-A1	04F-A2	04F-A3				04F-A5	04F-A6	04F-A7	04F-A8	04F-A9
	單元面積	108.511	32.821	89.861	26.911	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,209,940	25,139,470	41,694,740				20,088,300	24,901,890	21,028,800	31,676,240	24,765,200
	受配人											
3樓	單元編號	03F-A1	03F-A2	03F-A3				03F-A5	03F-A6	03F-A7	03F-A8	03F-A9
	單元面積	108.511	32.821	89.861	26.911	120.241	36.371	23.201	22.141	94.491	28.591	23.141
	售價	30,026,560	25,029,280	41,510,860				20,088,300	24,713,510	21,028,800	31,516,160	24,616,720
	受配人											
2樓	單元編號	02F-G1	02F-G2	02F-G3				02F-G5	02F-G6	02F-G7	02F-G8	02F-G9
	單元面積	216.911	65.611	110.241	38.501	368.331	131.371	77.271	122.971	37.201	240.821	32.821
	售價	54,556,300	42,745,000	66,721,740				18,446,820	29,016,000	57,478,650	52,381,150	33,800,760
	受配人											
1樓	單元編號	01F-S1	01F-S2	01F-S3				01F-S5	01F-S6	01F-S7	01F-S8	01F-S9
	單元面積	122.961	37.201	110.241	38.501	120.871	38.501	120.871	38.501	110.241	38.501	120.871
	售價	52,584,633	51,329,524	51,329,524				11,293,858	51,419,845	49,773,122	51,577,600	59,644,316
	受配人											

# 附件6更新後分配單元建築規劃參考圖集

▶ 載明分配單元及停車位於各層建築設計平面之座落方位與大小



## 附件7選配原則

### 附件七

#### 擬訂臺北市大同區市府段二小段 653-1 地號等 28 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

#### 選配原則

權利變換者申請分配同一位置時，依權利變換選配原則辦理，其原則及方式如下：

##### 一、基本原則

###### (一)保障選配原則：

更新前原面太原路1樓店面之所有權人，對更新後太原路1樓之店面具有優先選配權利。

更新前原面長安西路145巷1樓店面之所有權人，對更新後長安西路145巷1樓店面之店面具有優先選配權利。

###### (二)合理範圍內申請分配原則：

各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」(上下差距10%)內為原則，並不可單獨選配停車位。若欲起選者須經實施者同意，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

###### (三)符合最小分配面積單元原則：

本案依「都市更新條例」第51條第1項及「臺北市都市更新自治條例」第11條，本案最小分配面積單元基準係指權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。前開不能參與分配者，如扣除共同負擔折價抵付後，其價值達最小分配面積單元，經與實施者協商同意者，得予以選配。

##### 二、房屋選配原則

(一)符合第1條「基本原則」第2項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，經與實施者協商同意者，不在此限。

###### (二)同一房屋單元重複選配之處理方式

房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元。若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

(三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

(四)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。(都市更新權利變換實施辦法第18條)

###### (五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式

- 1.未達第一條「基本原則」第三項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
- 2.若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。(依據都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條)

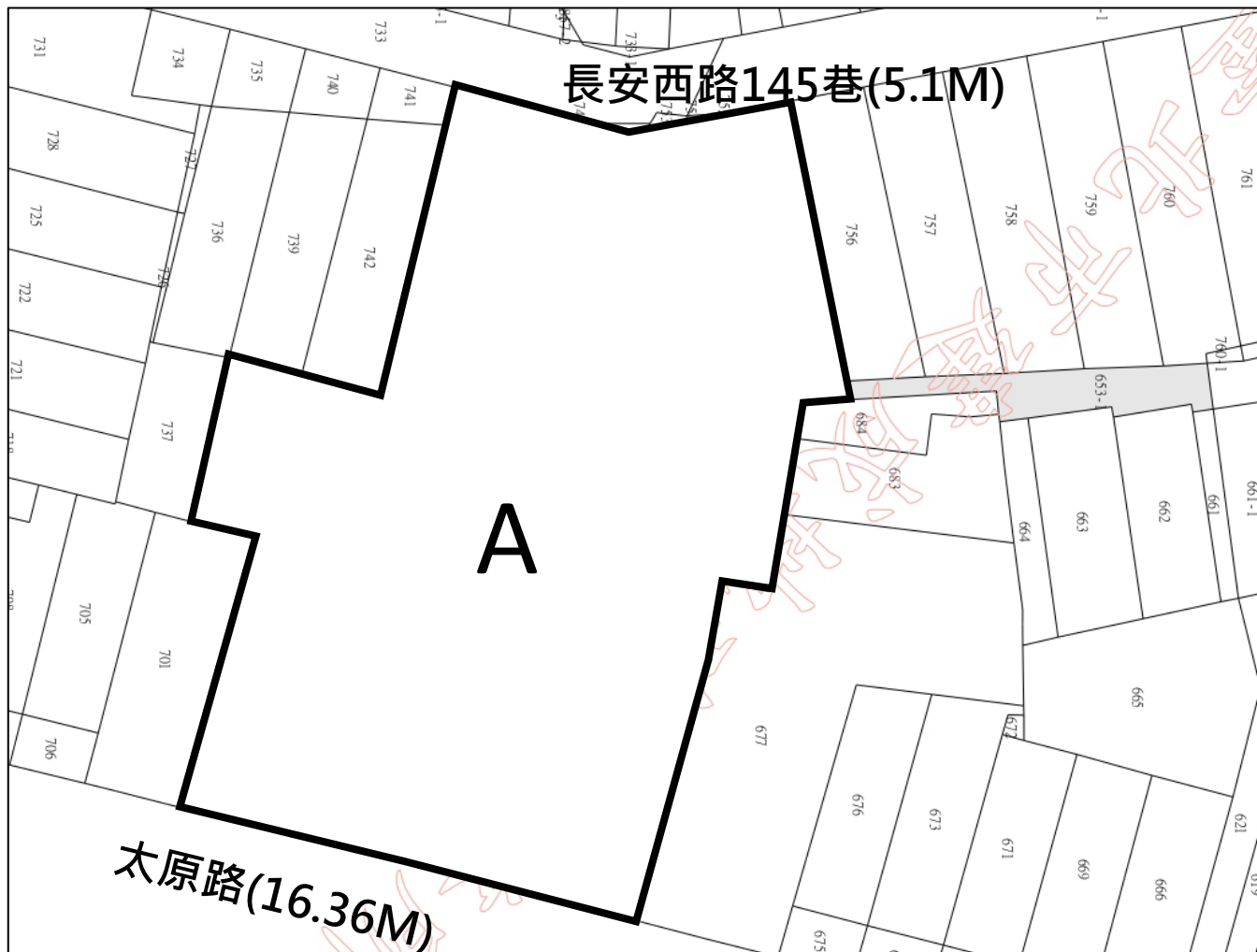
##### 三、停車位選配原則


(一)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。

(二)停車位選配發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

■ 依土地使用分區預計整理成1筆地號

■ 實際地號仍須以地政機關登記為準



 更新單元範圍

- 有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地  
( <http://www.uro.taipei.gov.tw/> )
- 本案相關資訊請上專屬網頁  
<https://myppt.cc/llrbf7>
- 本案更新相關諮詢服務地點  
**利嘉建設股份有限公司**  
聯絡地址：臺北市大同區太原路136號  
聯絡電話：(02)2555 7333  
**大誠都市更新事業股份有限公司**  
聯絡地址：臺北市大安區復興南路2段237號13樓  
聯絡電話：(02)8502-5768  
**臺北市都市更新處**  
聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓  
聯絡電話：(02) 2781-5696  
**內政部國土管理署**  
聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡電話：(02)8771-2345

簡報結束  
敬請指教