

變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(自辦公聽會簡報)

實 施 者：凱越建設股份有限公司

建築規劃：簡俊卿建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

永誠不動產估價師事務所

展碁不動產估價師聯合事務所

113年4月26日



簡報大綱：

壹、辦理情形

貳、辦理緣起與法令依據

參、公聽會辦理公告

肆、公聽會相關出席人員介紹及通知方式

伍、基本資料說明

陸、計畫概要

柒、權利變換內容說明

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

玖、選配內容說明

壹、辦理情形

- 本案屬臺北市政府93年1月19日（府都四字第09302039600號）自行劃定都市更新單元
- 事業計畫臺北市政府已於107年11月6日核定發布實施，另本案權利變換計畫亦已經臺北市政府於110年2月18日核定發布實施
- 現本案逕送變更(第二次)都市事業計畫及權利變換計畫

日期	辦理事項
93.1.19	自行劃定更新單元公告
107.11.06	都市更新事業計畫核定
110.02.18	都市更新權利變換計畫核定
112.12.29	變更都市更新事業計畫及權利變換計畫核定(變更實施者)
113.03.28~113.05.02	辦理變更(第二次)權利變換計畫案意願調查(延長至113.05.13)
113.04.26	召開變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會  目前進度
	變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案公開展覽及公辦公聽會
	變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案幹事會議
	變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案聽證
	變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案審議會
	變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案核定

貳、辦理緣起與法令依據

- 辦理緣起

- 本案都市更新事業計畫臺北市政府已於107年11月6日核定發布實施，另權利變換計畫亦經臺北市政府於110年2月18日核定發布實施
- 惟因歷經疫情影響，且目前營造成本漲幅已達3~4成以上，遠高於原核定計畫之營建工程造價，再加上銀行升息效應等因素，造成原提列負擔費用已不敷成本
- 故本案現擬依都市更新條例暨相關規定，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更(第二次)
- 主要變更內容
 - 配合新法修正，調整都市更新容積獎勵項目(取消停車獎勵)
 - 共同負擔提列標準相關數據變更
 - 建築設計內容變更
 - 計畫書內容配合相關實際情況異動調整

貳、辦理緣起與法令依據

- 法令依據
 - 依都市更新條例第32條，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見
 - 另依都市更新條例第48條規定，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理
 - 本公聽會係依都市更新條例施行細則第8條規定，舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶

參、公聽會辦理公告

- 於內湖區紫雲里辦公處公告欄張貼公告
- 113/4/10~4/12於太平洋日報刊登公告



變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段666地號等66筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段666地號等66筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告」更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第三十二條、第四十八條及「都市更新條例施行細則」第八條規定辦理。

二、開會時間：民國一十三年四月二十六日(星期五)下午二時三十分。

三、開會地點：臺北市內湖區內湖路二段665巷21號(臺北市內湖區內湖區民活動中心)。

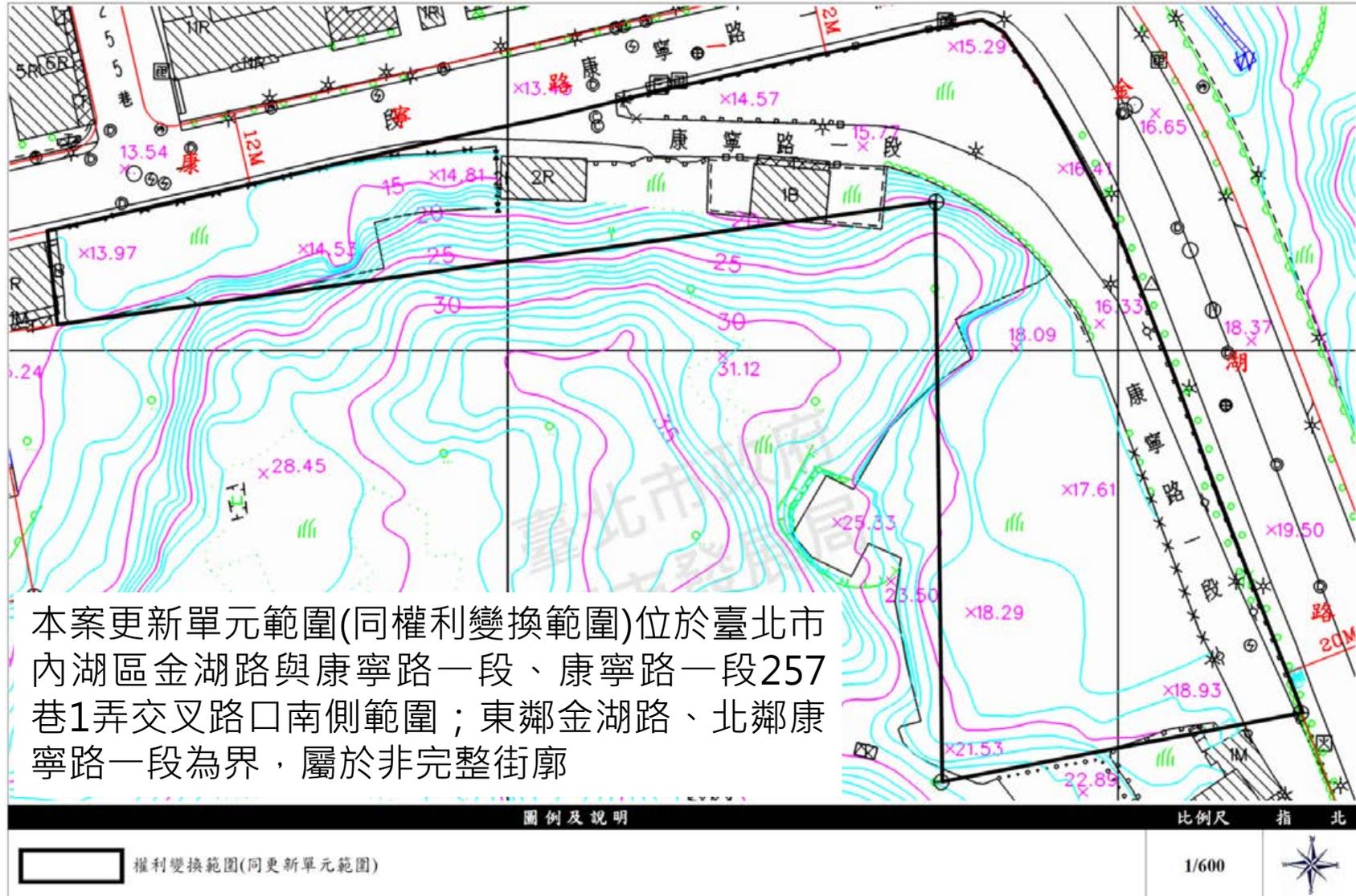
實施者 凱越建設股份有限公司

肆、公聽會相關出席人員介紹及通知方式

- 公聽會辦理人：凱越建設股份有限公司(實施者)
 - 代表人：林鴻森
 - 地址：臺北市大安區敦化南路二段19號11樓
 - 聯絡電話：(02)2719-2829
- 更新案實施者資格：符合都市更新條例第3條及第26條規定實施都市更新事業之**都市更新事業機構**
- 出席邀請對象介紹及通知方式說明
 - 主管機關：臺北市都市更新處-掛號附回執方式通知
 - 學者專家：葉玉芬委員、謝慧鶯委員-掛號附回執方式通知
 - 當地居民代表：內湖區紫雲里夏亦芳里長-掛號附回執方式通知
 - 相關權利人：掛號附回執方式通知
 - 上述通知對象皆檢附公聽會傳單通知

伍、基本資料說明

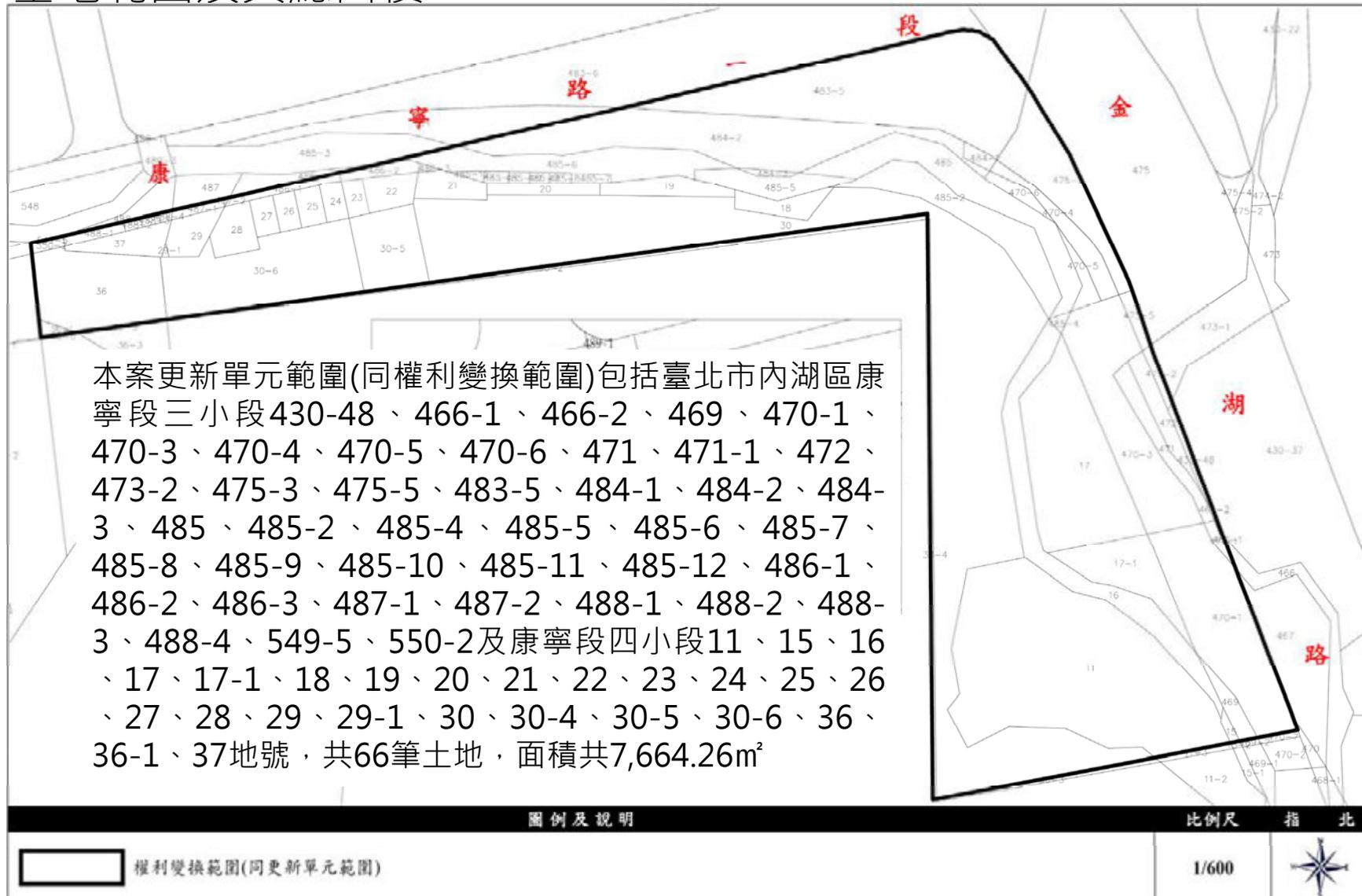
- 基地位置



本案更新單元範圍(同權利變換範圍)位於臺北市內湖區金湖路與康寧路一段、康寧路一段257巷1弄交叉路口南側範圍；東鄰金湖路、北鄰康寧路一段為界，屬於非完整街廓

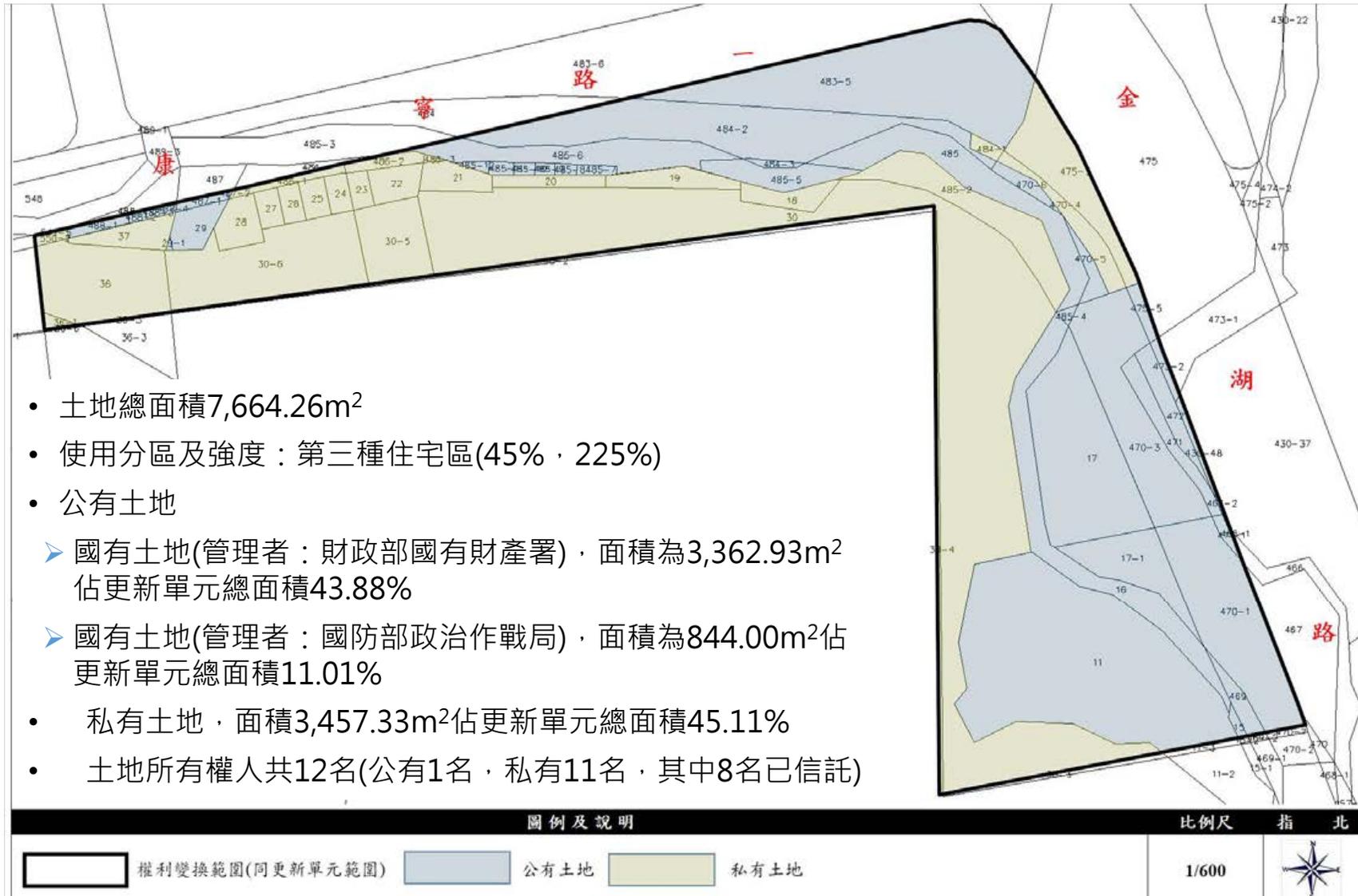
伍、基本資料說明

- 基地範圍及其總面積



伍、基本資料說明

• 土地權屬與強度說明



伍、基本資料說明

- 合法建築物權屬與現況說明



- 原有臺北市內湖區康寧段四小段1567、1893、1894、1895、2762、3019、3020、3021、3022、3024、3030、3031、3032建號，共13筆，541.99m²
- 現況皆已拆除完成，並辦理滅失完竣。

陸、計畫概要

• 同意比例&門檻

• 法令依據：依《都市更新條例》第37條1項3款

- ▶ 私有土地及私有合法建築物所有權人數均超過4/5同意
- ▶ 私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意(本案無)

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)	7,664.26	12		本案案內無合法建築物				
公有 (a)	4,206.93	1						
其他私有 (b=A-a)	3,457.33	11						
排除總和 (c)	36.00	1						
計算總和 (B=b-c)	3,421.33	10						
同意數 (C)	2,835.55	8						
同意比率 (%) (C/B)	82.88	80.00						
法定同意比率 (%)	80.00	80.00						
排除同意比率之情事	● 本案依據都市更新條例第 24 條規定，排除土地 <u>36.00</u> m ² 、 <u>1</u> 人及合 法建築物 <u>0</u> m ² 、 <u>0</u> 人：							
	地號	登記 次序	持分 面積	建號	登記 次序	持分 面積	排除 原因	備註
	20	0003	36.00	-	-	-	假處分	-
備註：本案以信託方式辦理，依都市更新條例第 25 條規定辦理：以信託方式實施，其所有權人數比率，以委託人人數計算。								

備註：同意比例統計至113/04/12止

陸、計畫概要

• 擬爭取容積獎勵項目&額度

➤ 更新單元內建築基地面積：7,664.26m² 更新單元內之基準容積：17,244.59m²

擬申請容積獎勵項目		擬申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)
中央容積獎勵項目	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	399.22	2.32
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	1,034.68	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	1,034.68	6.00
	#13 耐震設計獎勵	344.90	2.00
	#15 基地規模獎勵	3,241.98	18.80
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	390.66	2.27
	小計	6,446.12	37.39
台北市容積獎勵項目	建築規劃設計(二) 設置雨水流出抑制設施	172.44	1.00
	建築規劃設計(三) 留設供人行走之地面道路	1,182.71	6.86
	建築規劃設計(四) 符合歷次會議通案審議原則之建築設計類別	517.34	3.00
	新技術應用(建築基地提供充電汽車位達3%以上)	172.44	1.00
	小計	2,044.93	11.86
都市更新容獎合計		8,491.05	49.25

備註：實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

陸、計畫概要

• 拆遷安置計畫

- ▶ 本更新單元地上物原有臺北市內湖區康寧段四小段1567、1893、1894、1895、2762、3019、3020、3021、3022、3024、3030、3031、3032建號，共13筆，541.99m²已由原實施者拆除完成，並辦理滅失完竣。
- ▶ 其他土地改良物共計16戶，拆除面積為878.91m²，亦已由原實施者拆除完成。
- ▶ 合法建築物依規定提列拆遷補償費用及拆遷安置費；其他土地改良物依規定提列拆遷補償費用，相關拆補費用皆已依規定發放或辦理提存完成，故相關拆補費用維持原核定內容不予調整。
- ▶ 另占有他人土地之舊違章建築戶，共計14戶
 - 其中5戶以現地安置方式處理；14戶以現金補償處理(已發放完成)
 - 現地安置部分：本案擬依內政部98.4.2台內營字第0980054326號函辦理，現地安置之舊違章建築戶由**實施者處理後**納入計畫併同報核，爰**權利變換後之產權**，擬先登載於原實施者名下，再依處理方案規定，**辦理產權移轉**與受安置之舊違章建築戶，以符合都市更新條例立法意旨。

陸、計畫概要

- 建築配置計畫
 - 請簡俊卿建築師事務所簡報說明

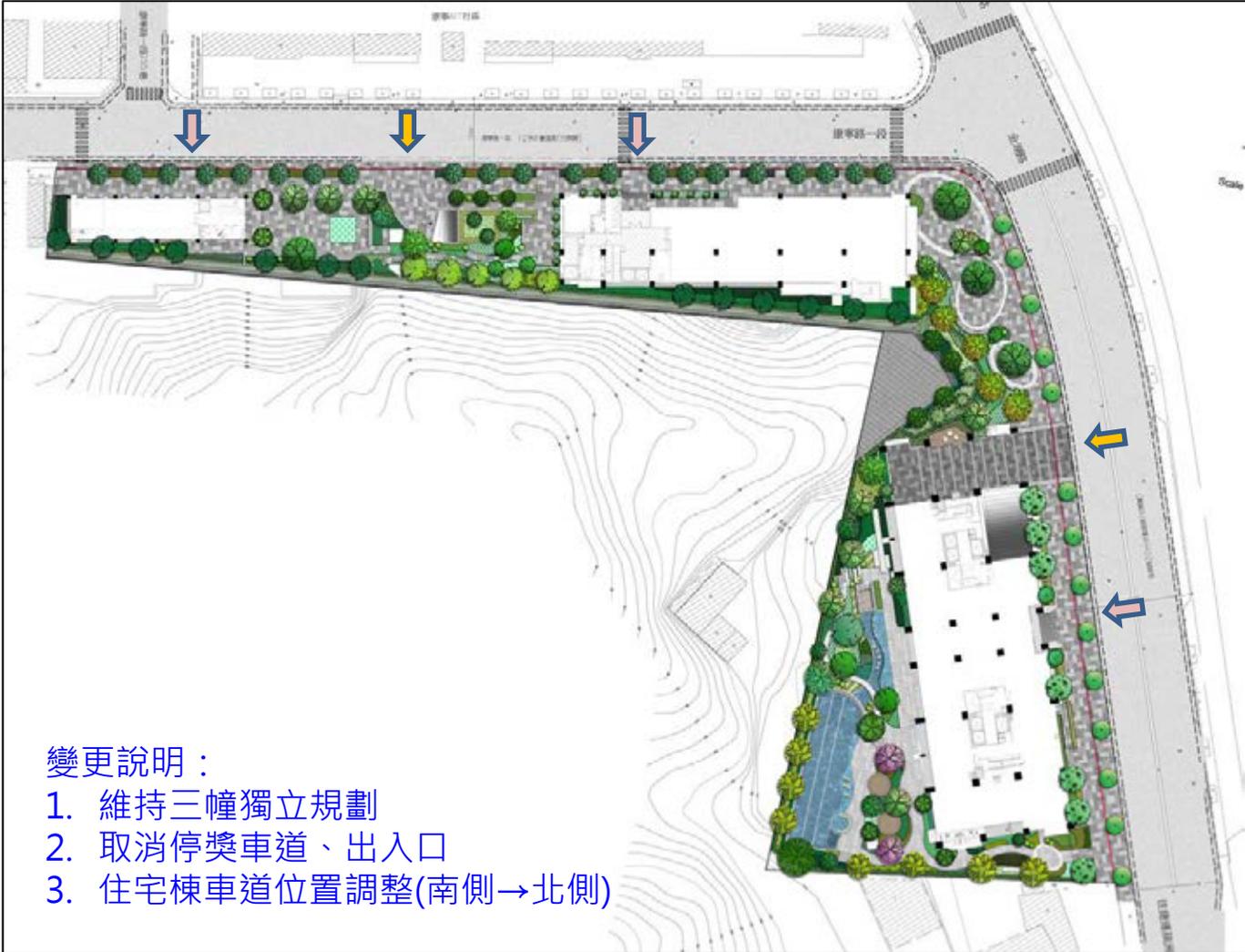


◆差異對照說

項目		原核定設計	變更設計	變更差異
1	基地位置	內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地	內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地	同原核准
2	使用分區	住3 (45% ; 225%)	住3 (45% ; 225%)	同原核准
3	基地面積	7664.26m ²	7664.26m ²	同原核准
4	基準容積	17244.59m ³	17244.59m ³	同原核准
5	都市更新獎勵	6927.80m ² (40.17%)	8491.05m ² (49.24%)	+1563.25m ²
7	停車獎勵容積	1620.00m ²	0.00m ² (本案取消此項申請)	-1620.00m ²
8	允建容積樓地板面積	25792.39m ²	25740.14m ²	-52.25m ²
9	實設容積樓地板面積	25784.04m ²	25734.98m ²	-49.06m ²
10	樓地板面積	54546.45m ²	53830.56m ²	-715.89m ²
11	戶數	文康設施：1戶 公務機關：9戶 集合住宅：191戶	文康設施：1戶 公務機關：8戶 集合住宅：282戶	公務機關-1戶 集合住宅+91戶
12	樓層數	文康設施：2F 公務機關：9F/B4 集合住宅：19F/B5	文康設施：2F 公務機關：8F/B3 集合住宅：19F/B5	公務機關配合共同負擔比例調整 9F→8F，並取消 停獎樓層規劃
13	構造	文康設施：RC 公務機關：SRC 集合住宅：SRC	文康設施：RC 公務機關：SRC 集合住宅：SRC	同原核准
14	停車數量	文康設施：5輛 公務機關：159輛(裝卸：2輛) 集合住宅：261輛	文康設施：6輛 公務機關：122輛(裝卸：2輛) 集合住宅：295輛	文康設施：+1輛 公務機關：-37輛 集合住宅：+34輛 (合計：-2輛)

◆全區配置圖

變更後



- 變更說明：
- 1. 維持三幢獨立規劃
 - 2. 取消停獎車道、出入口
 - 3. 住宅棟車道位置調整(南側→北側)



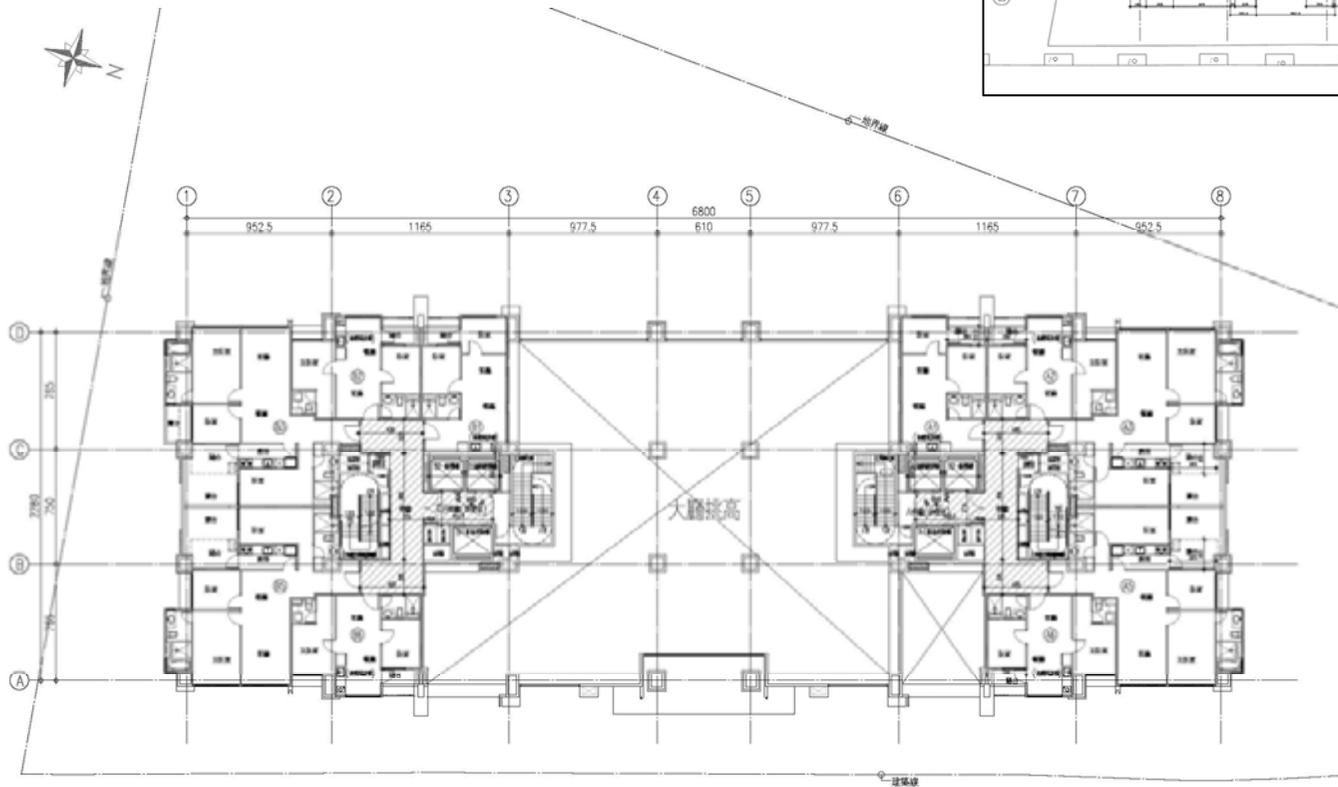
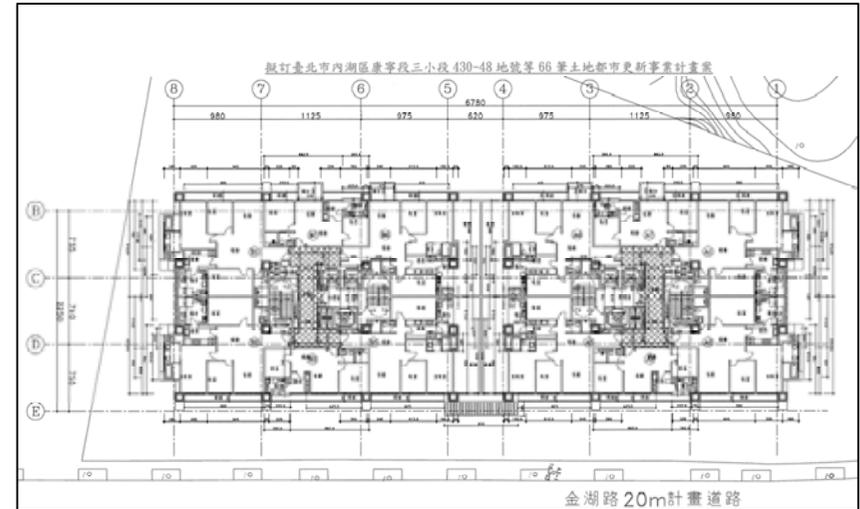
原核准

- ← 車道進出口
- ← 人行進出口

◆住宅棟-2層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層12戶→10戶
3. 取消部分戶數
4. 大廳上方挑空

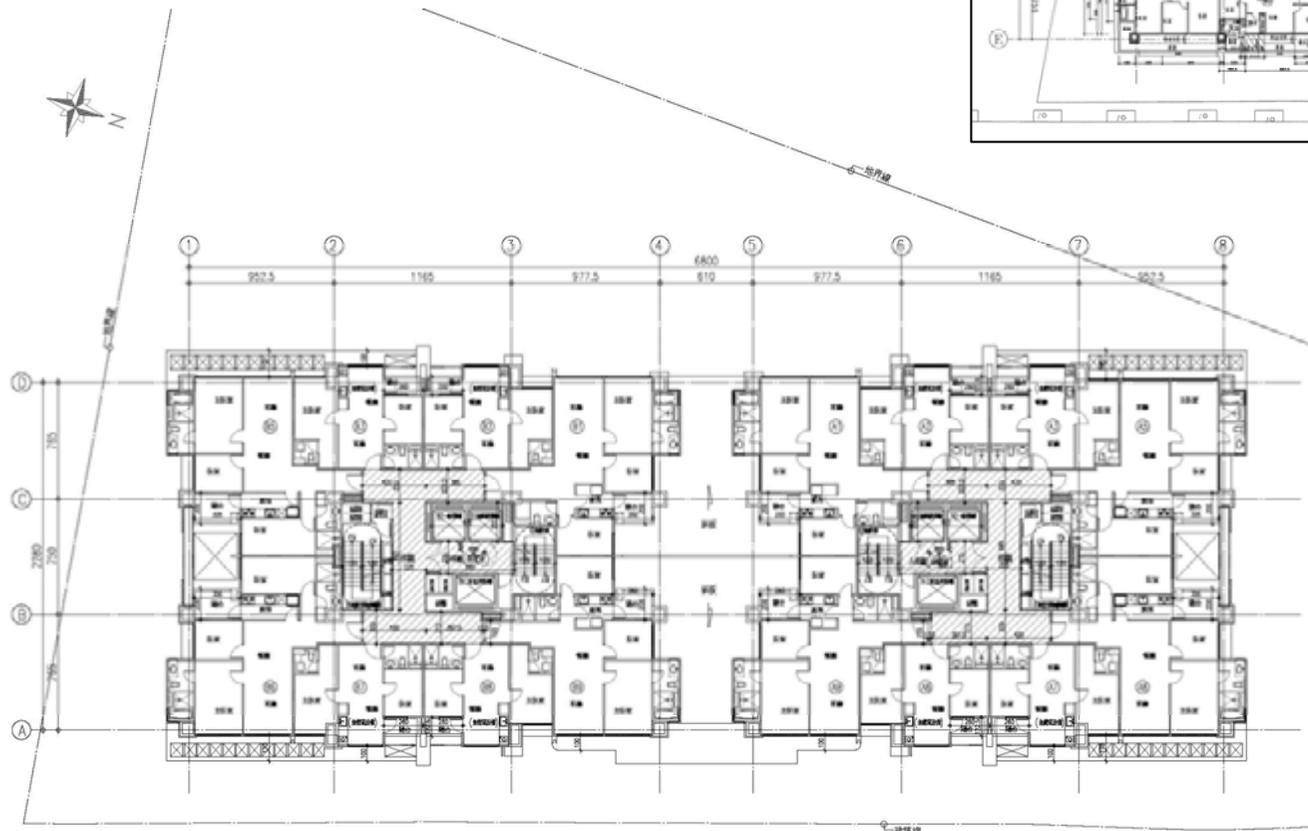
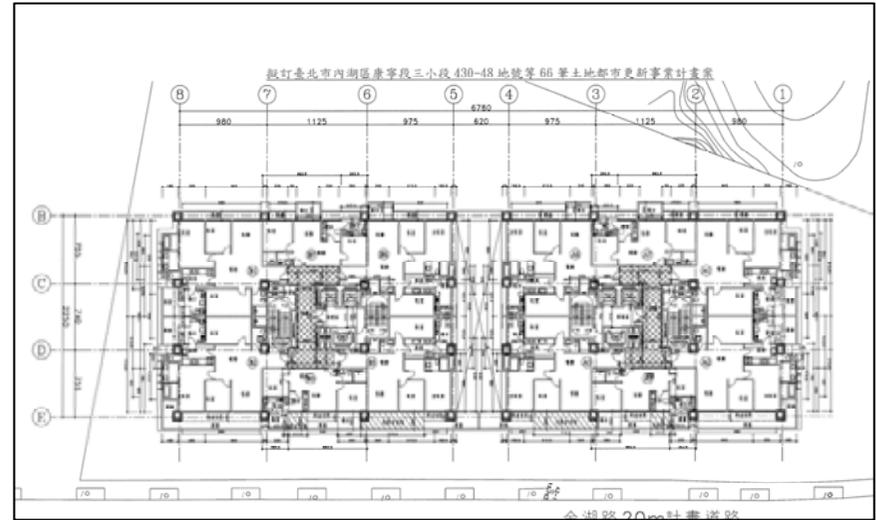


① A棟、B棟 二層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟-3層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層12戶→16戶

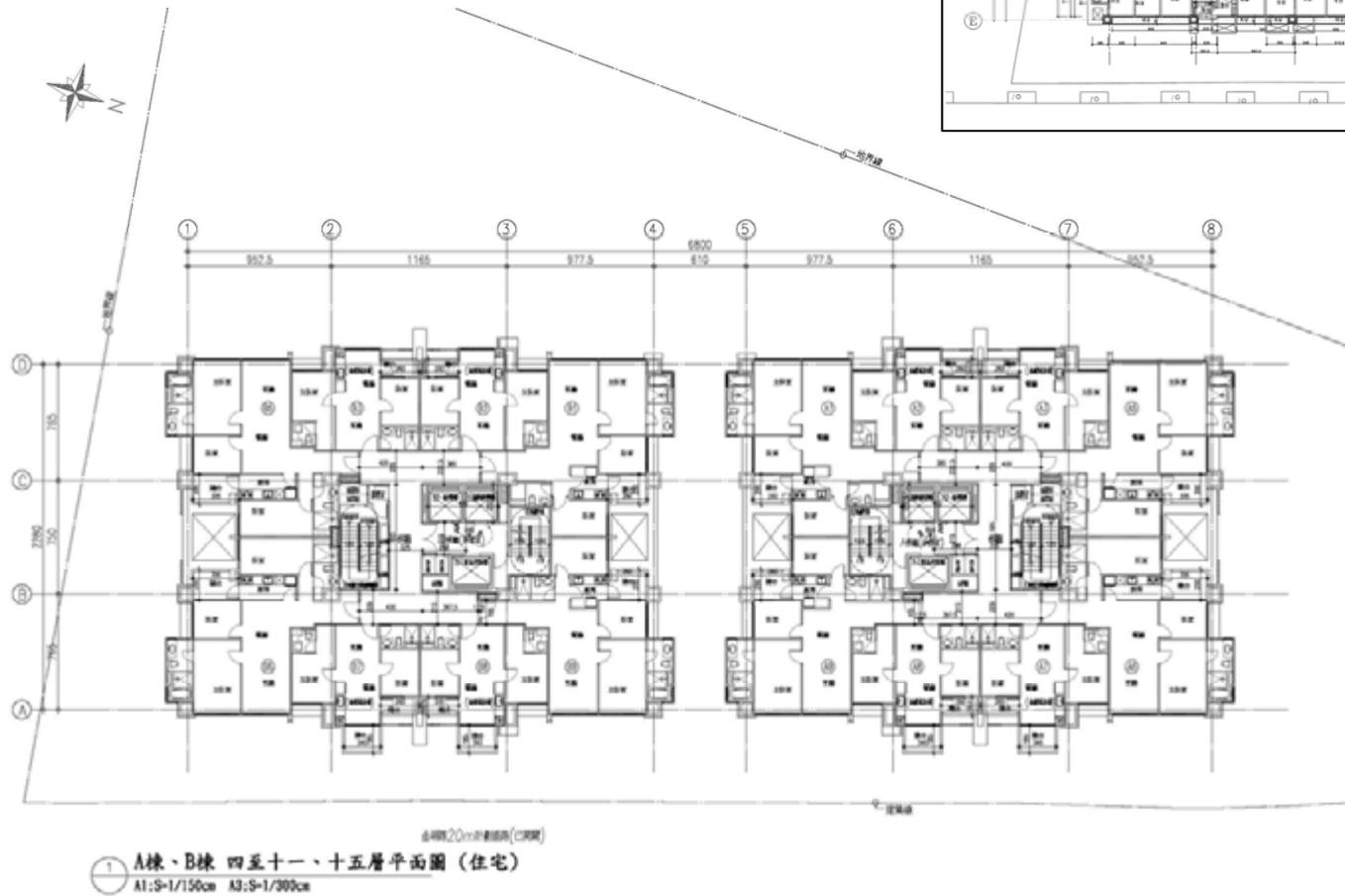
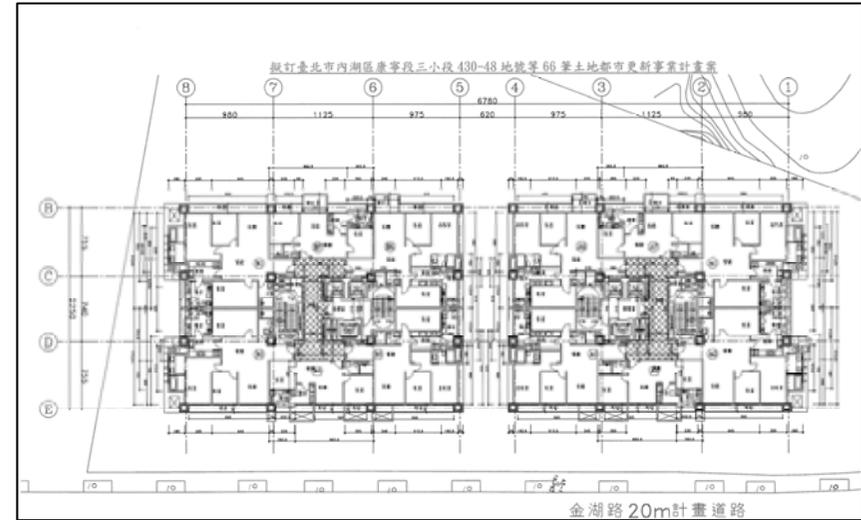


① A棟、B棟 三層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟-4至11層& 15層平面圖

變更說明：

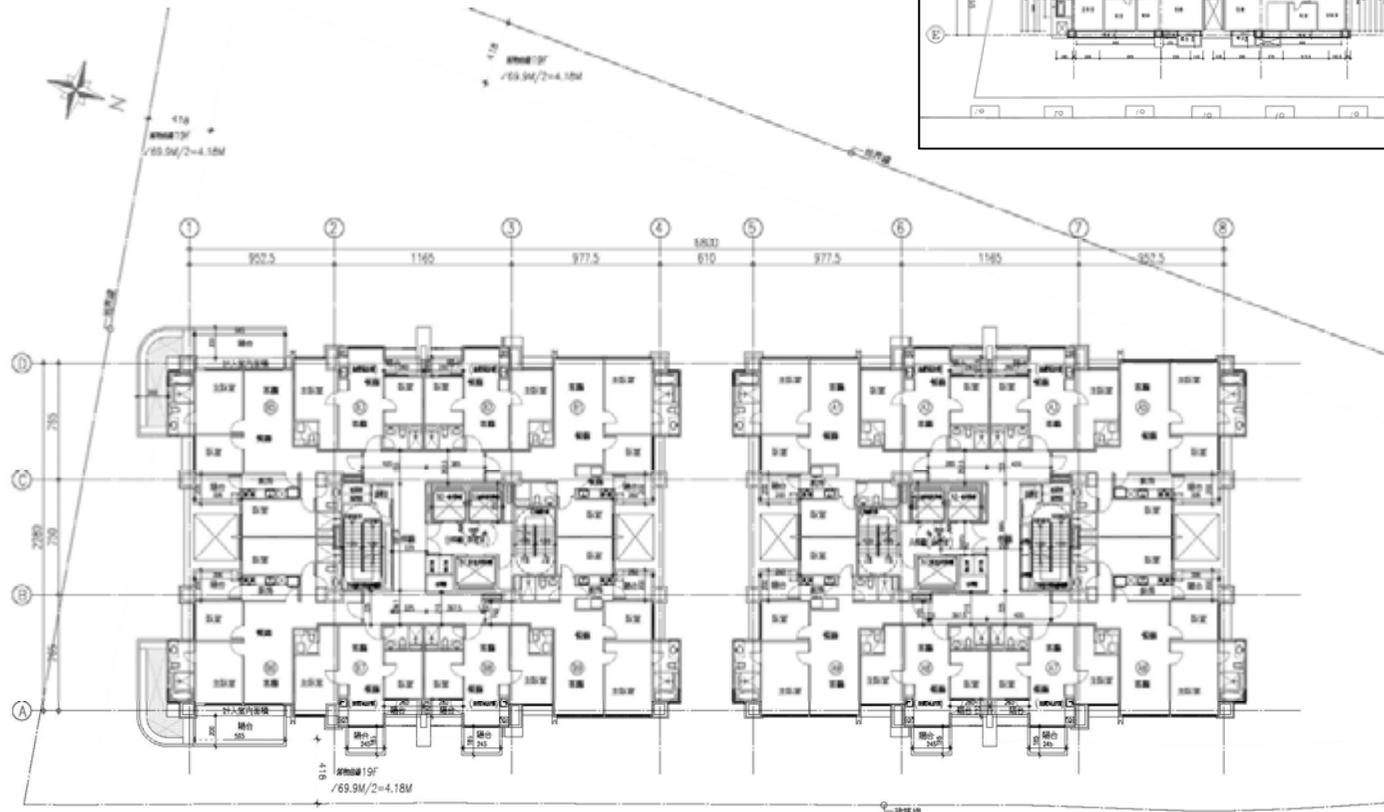
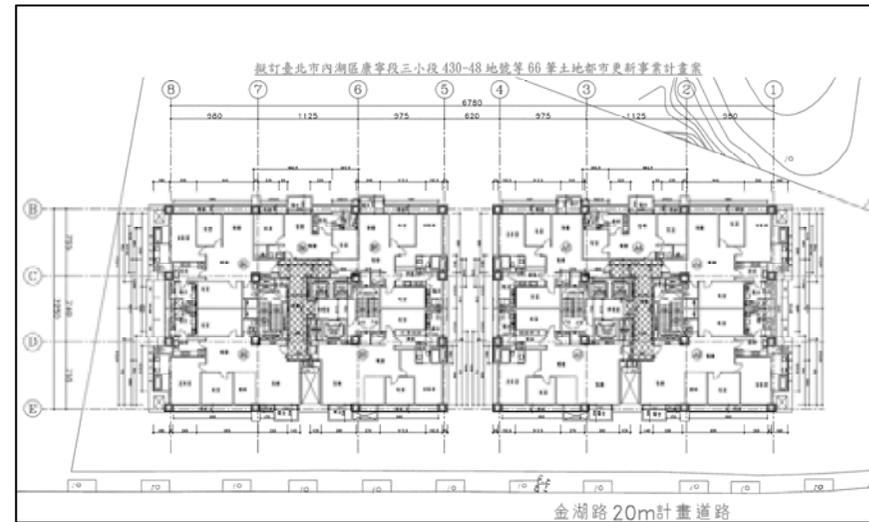
1. 各戶單元大小調整
2. 單層12戶→16戶



◆住宅棟-12、13、19層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層10戶→16戶

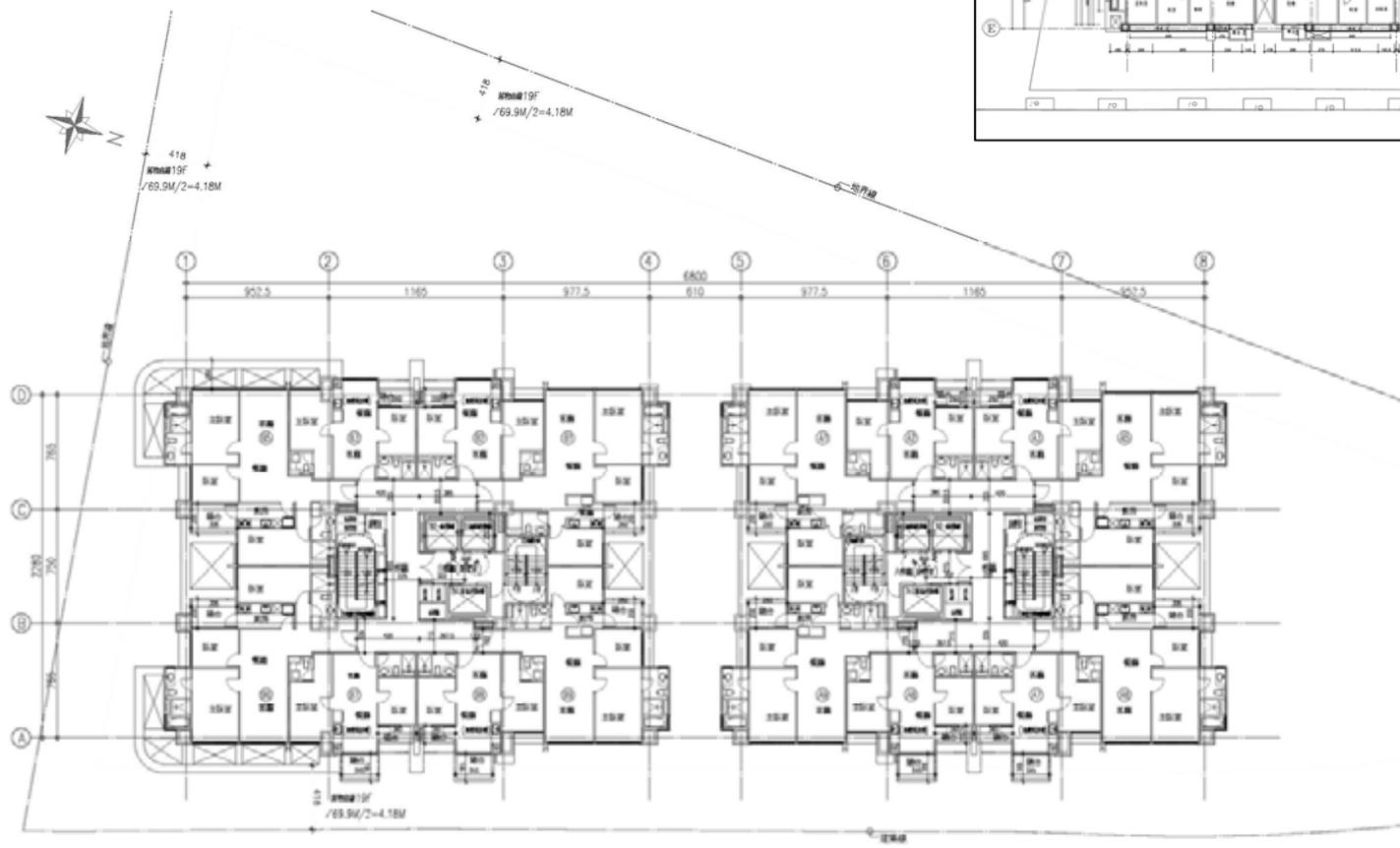
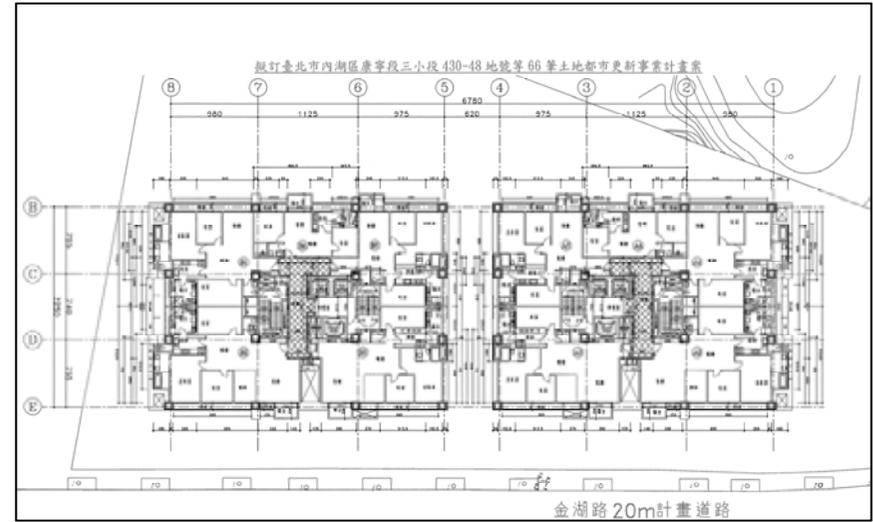


金湖路20m計畫道路(已開闢)
 ① A棟、B棟 十二至十三、十九層平面圖 (住宅)
 A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟- 14層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層10戶→16戶

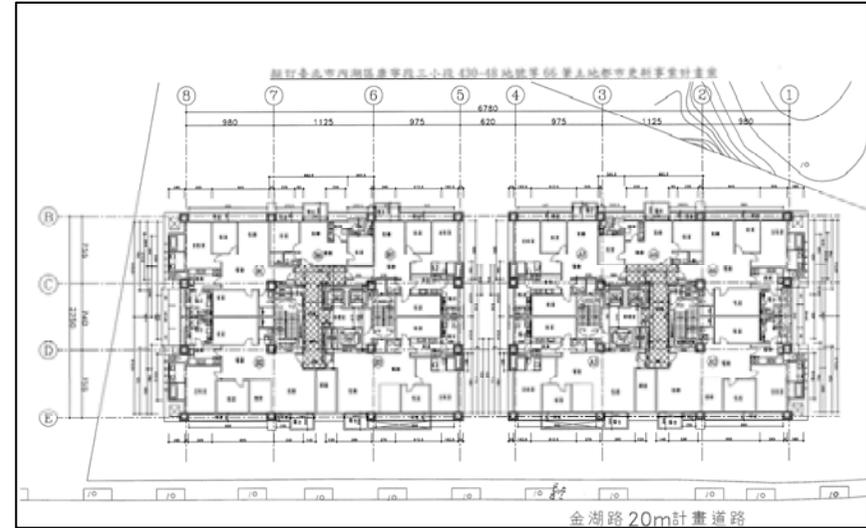
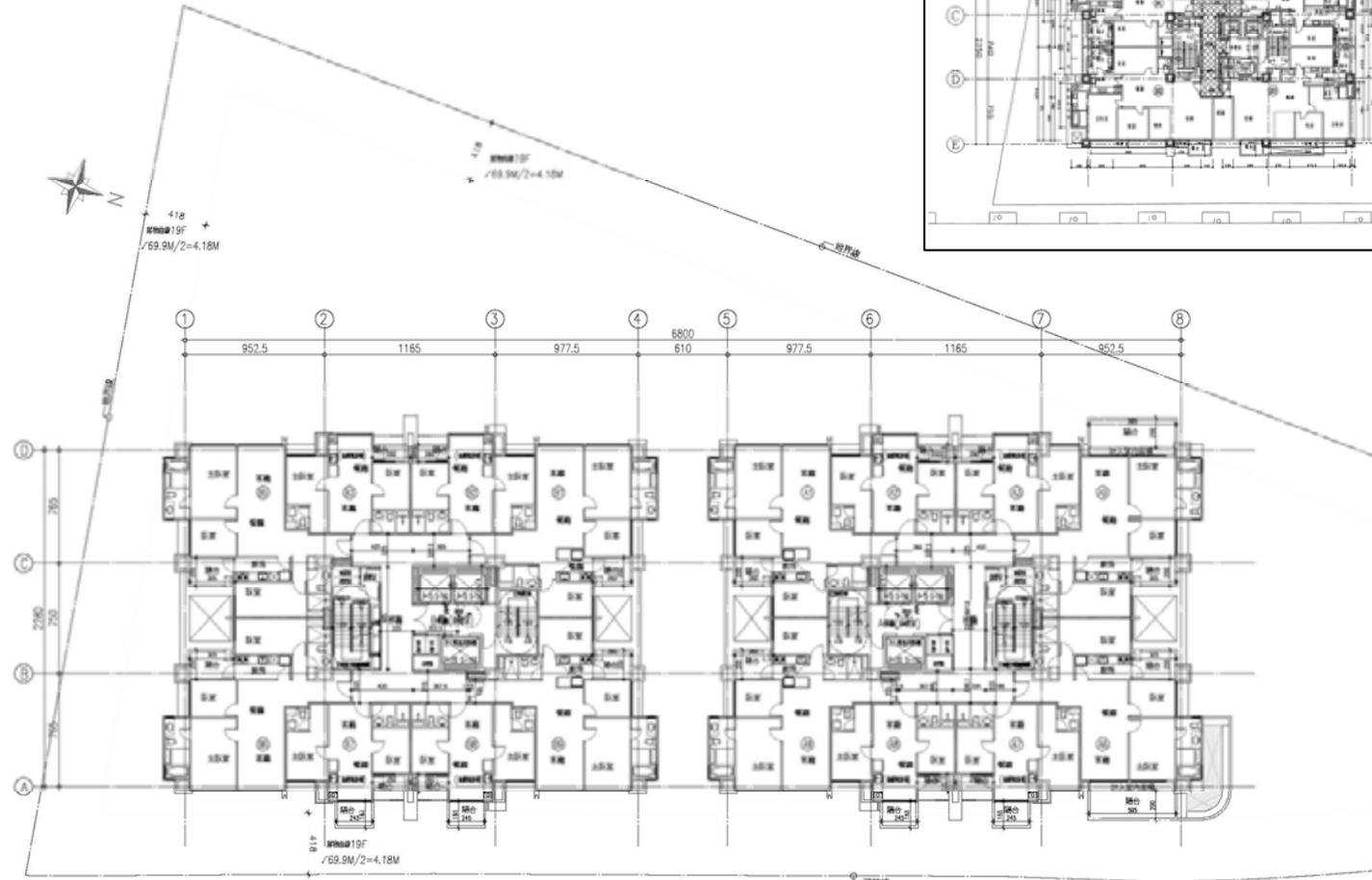


1 A棟、B棟 十四層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150ca A3:S=1/300ca

◆住宅棟- 16、17層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層10戶→16戶

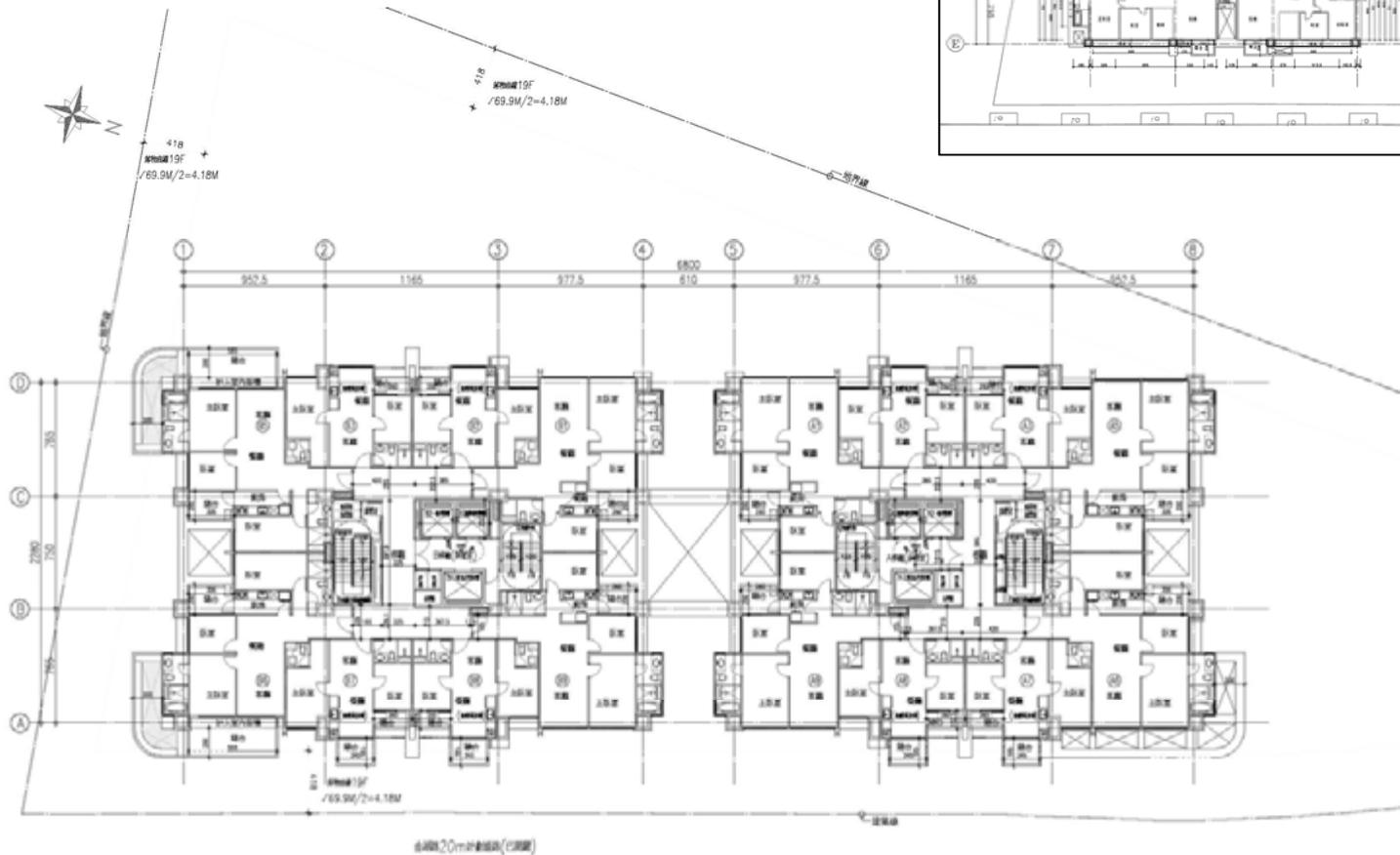
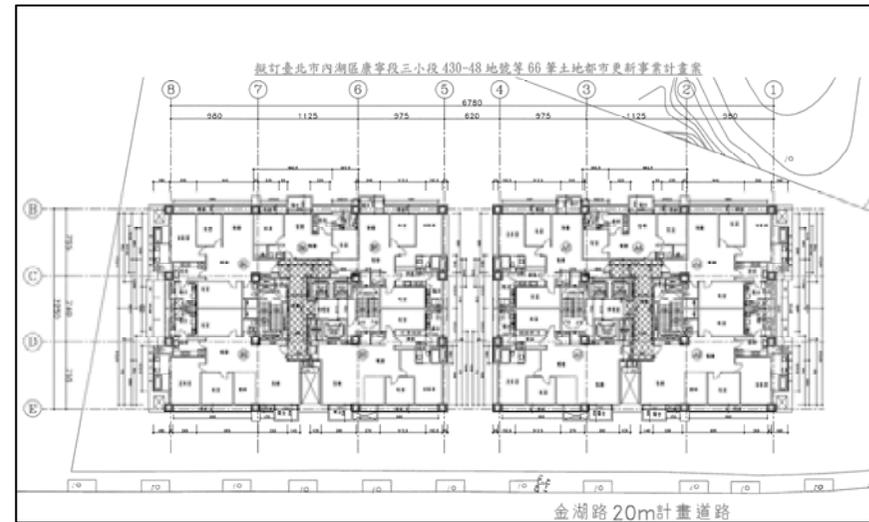


① A棟、B棟 十六至十七層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟-18層平面圖

變更說明：

1. 各戶單元大小調整
2. 單層10戶→16戶



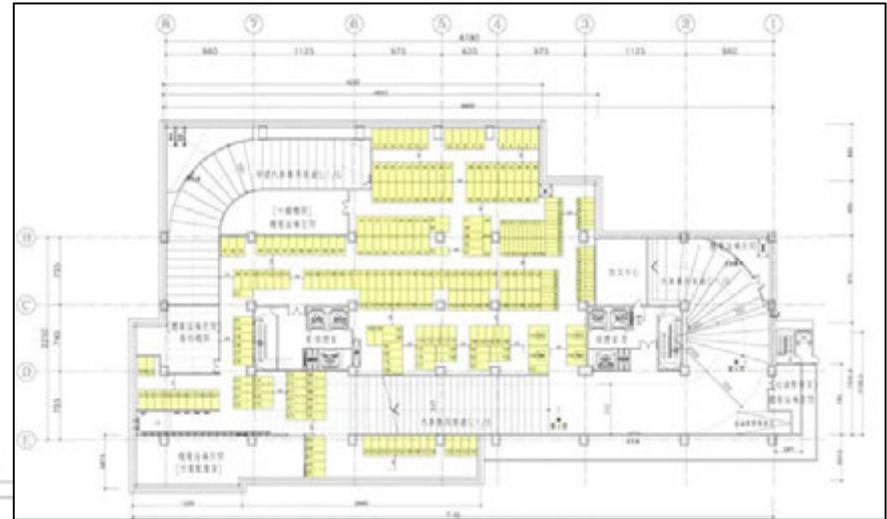
① A棟、B棟 十八層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟-地下一層平面圖

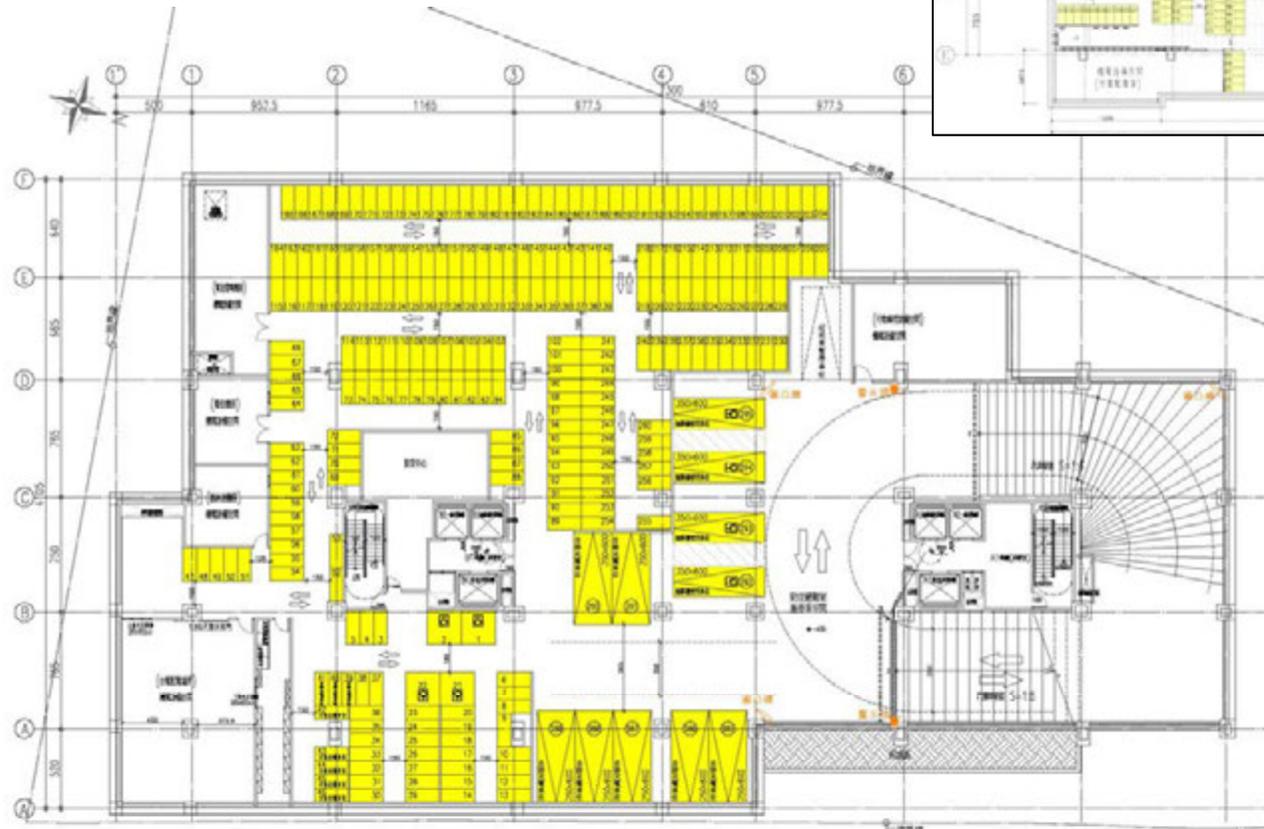
變更說明：

1. 取消停獎車道、出入口
2. 開挖範圍調整
3. 汽機車配置調整

變更後



原核准

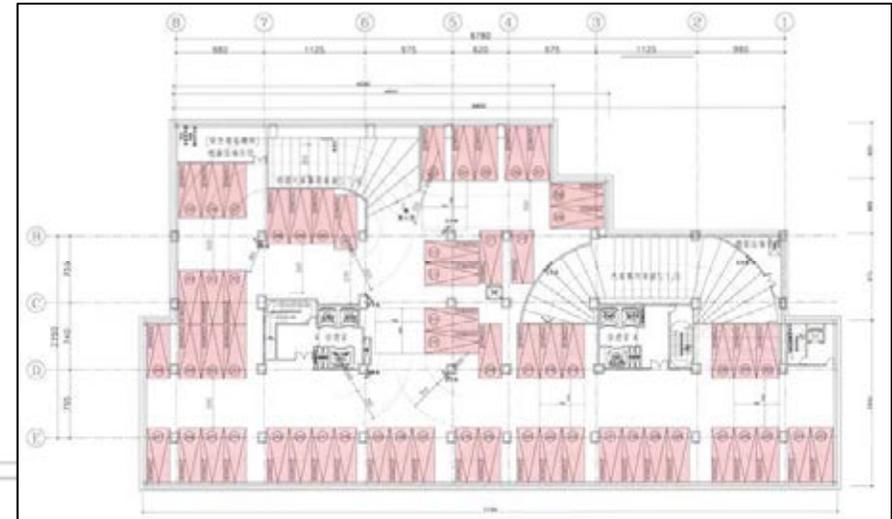


1 A棟、B棟 地下一層平面圖 (住宅)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

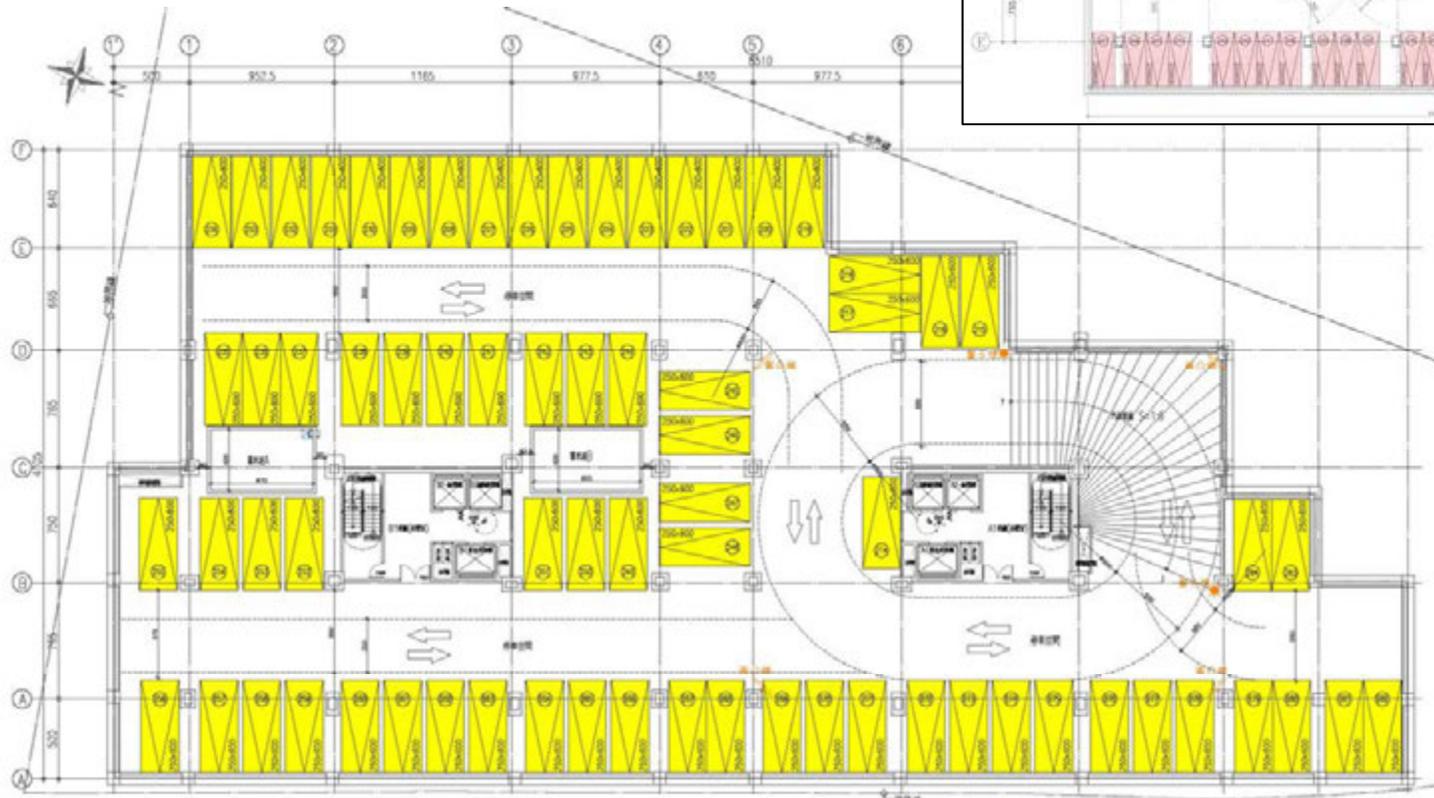
◆住宅棟-地下二層平面圖

- 變更說明：
1. 取消停獎樓層規劃
 2. 開挖範圍調整
 3. 汽機車配置調整

變更後



原核准



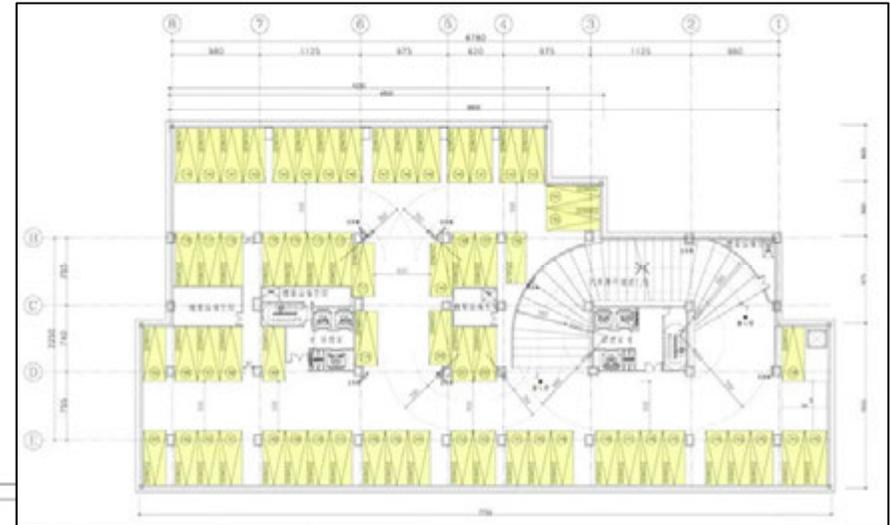
1 A棟・B棟 地下二層平面圖 (住宅)
A1:S-1/150cm A3:S-1/300cm

◆住宅棟-地下三層平面圖

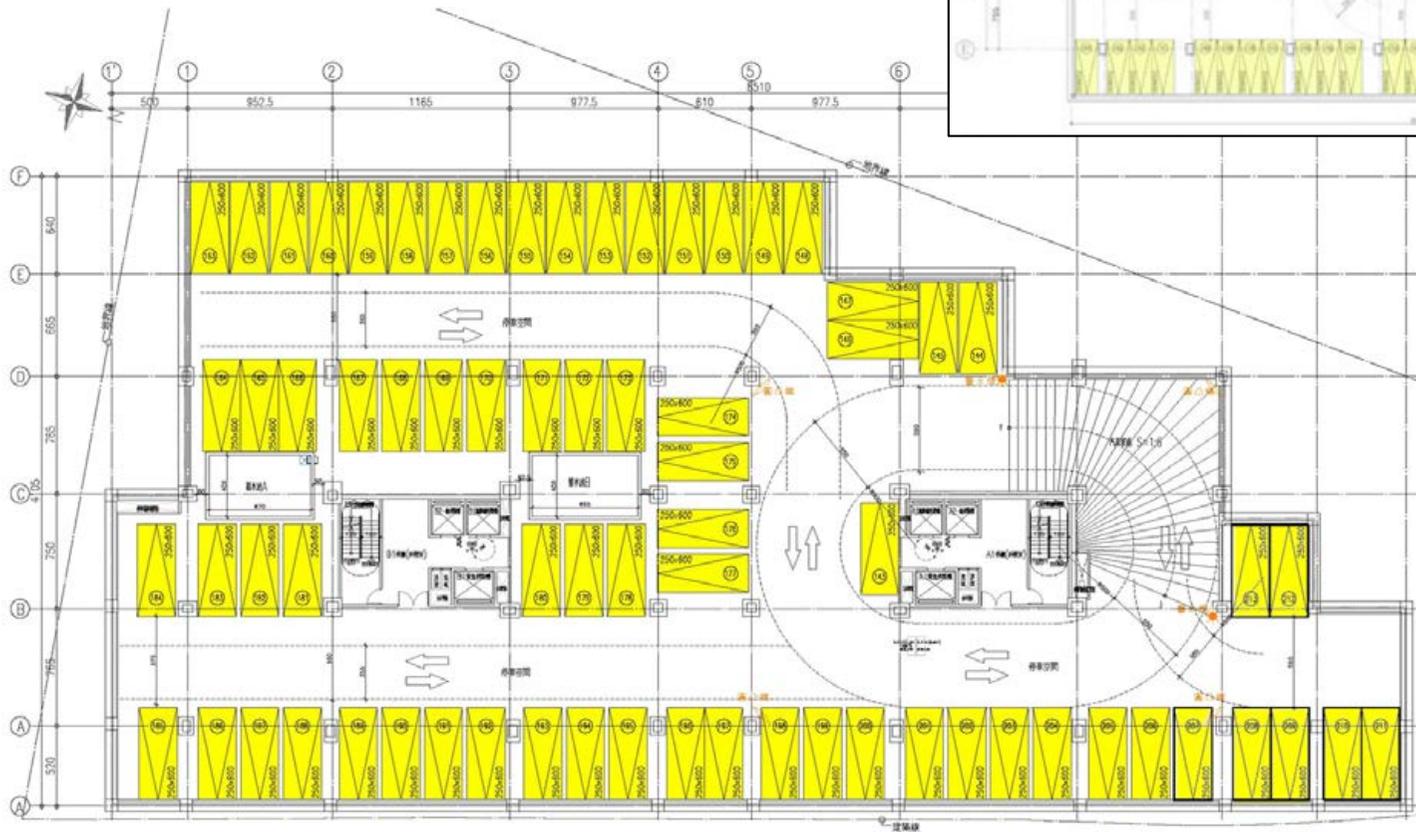
變更說明：

1. 取消停獎車道、出入口
2. 開挖範圍調整
3. 汽機車配置調整

變更後



原核准



1 A棟、B棟 地下三層平面圖 (住宅)

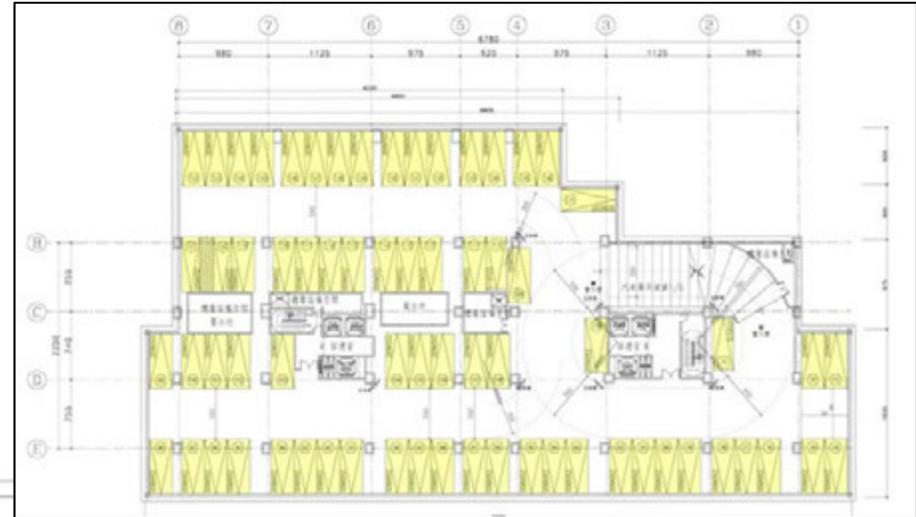
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆住宅棟-地下四層平面圖

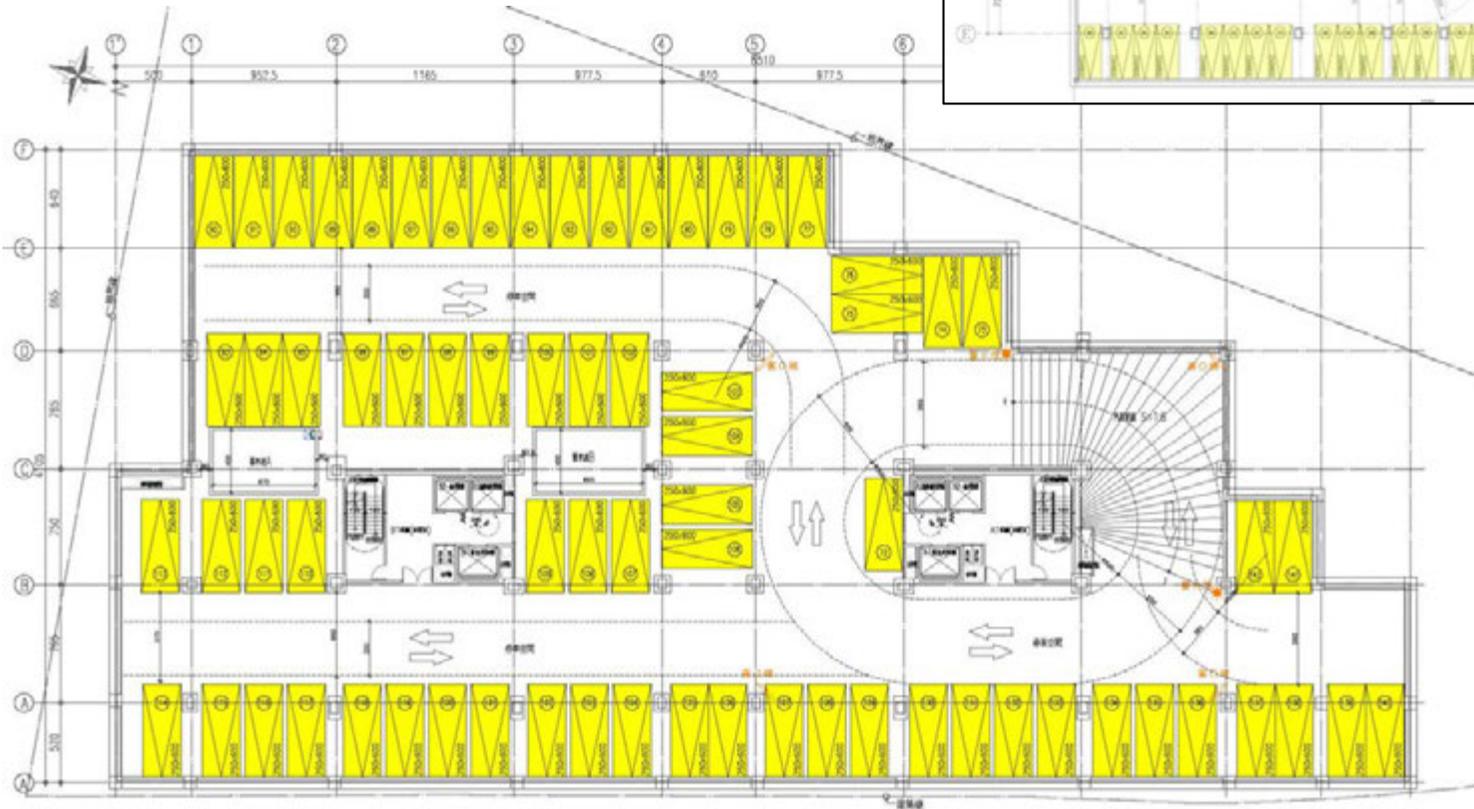
變更後

變更說明：

1. 開挖範圍調整
2. 汽機車配置調整



原核准

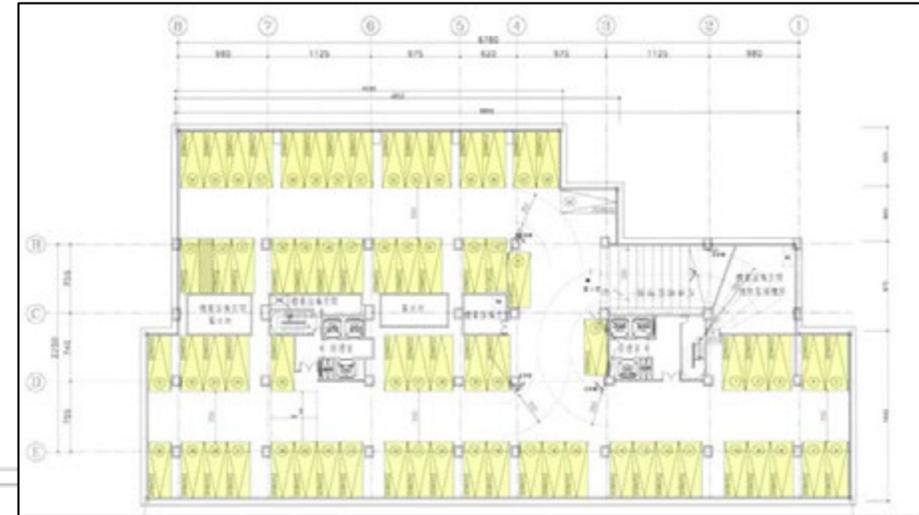
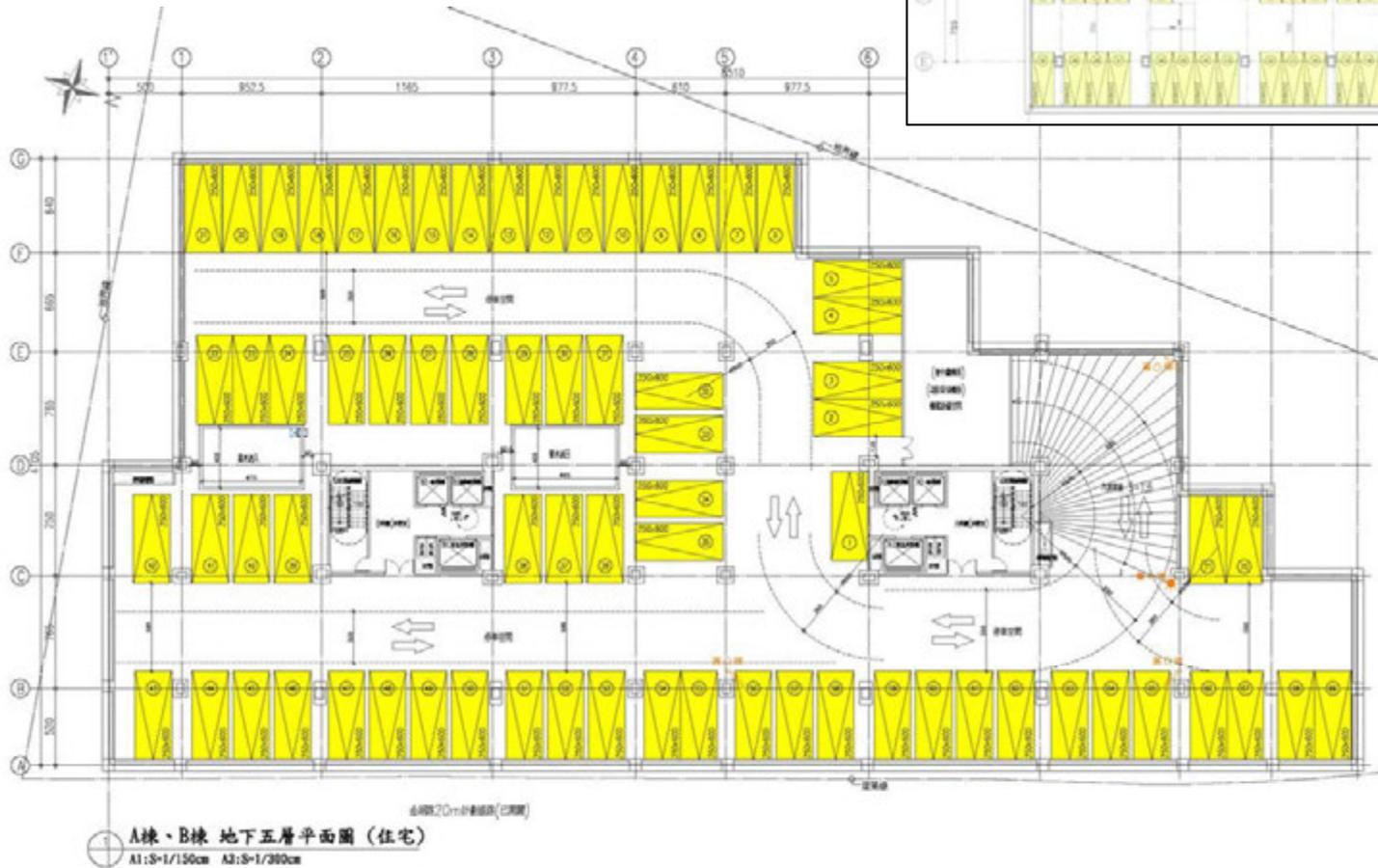


1 A棟、B棟 地下四層平面圖 (住宅)
A1: S-1/150cm A3: S-1/300cm

◆住宅棟-地下五層平面圖

變更後

- 變更說明：
1. 開挖範圍調整
 2. 汽機車配置調整

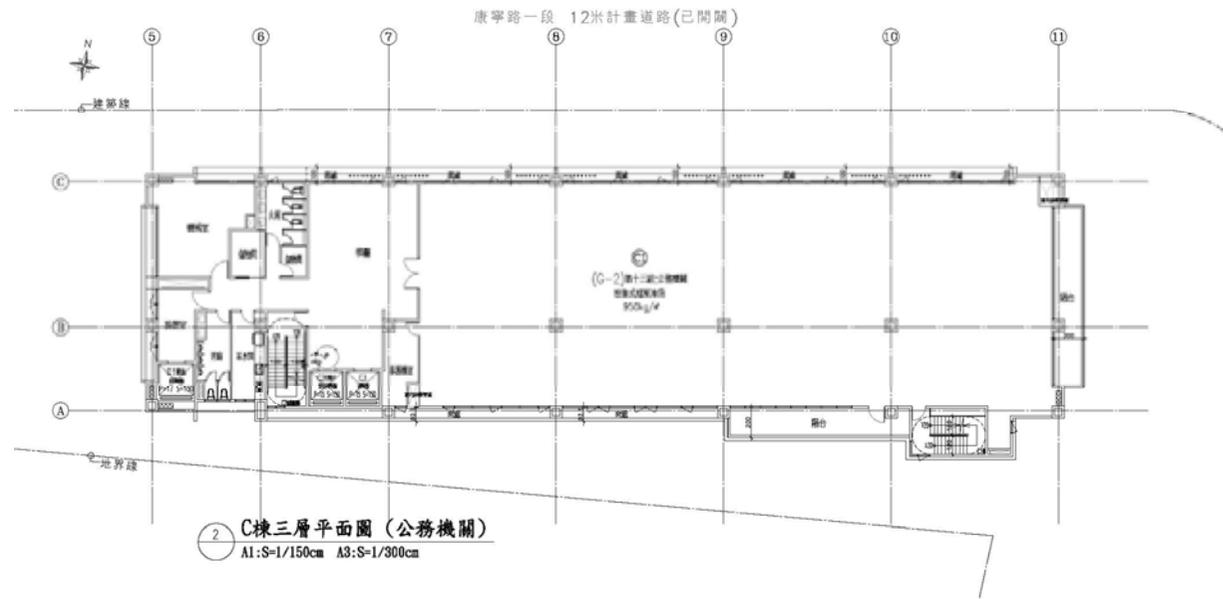
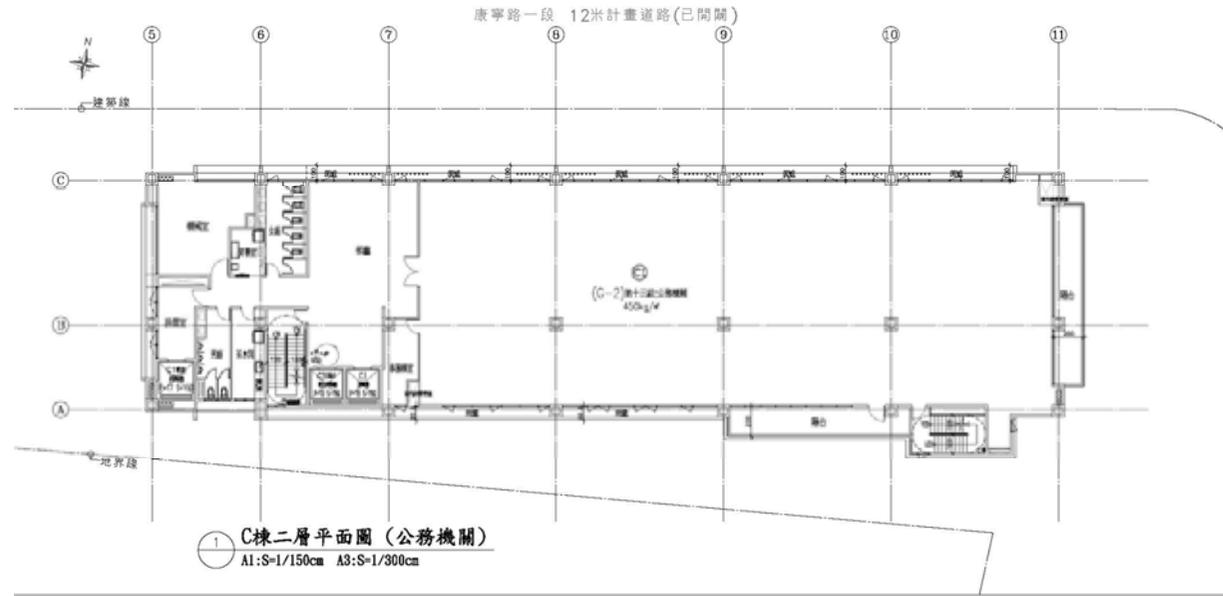


原核准

◆辦公棟-2、3層 平面圖

未變更

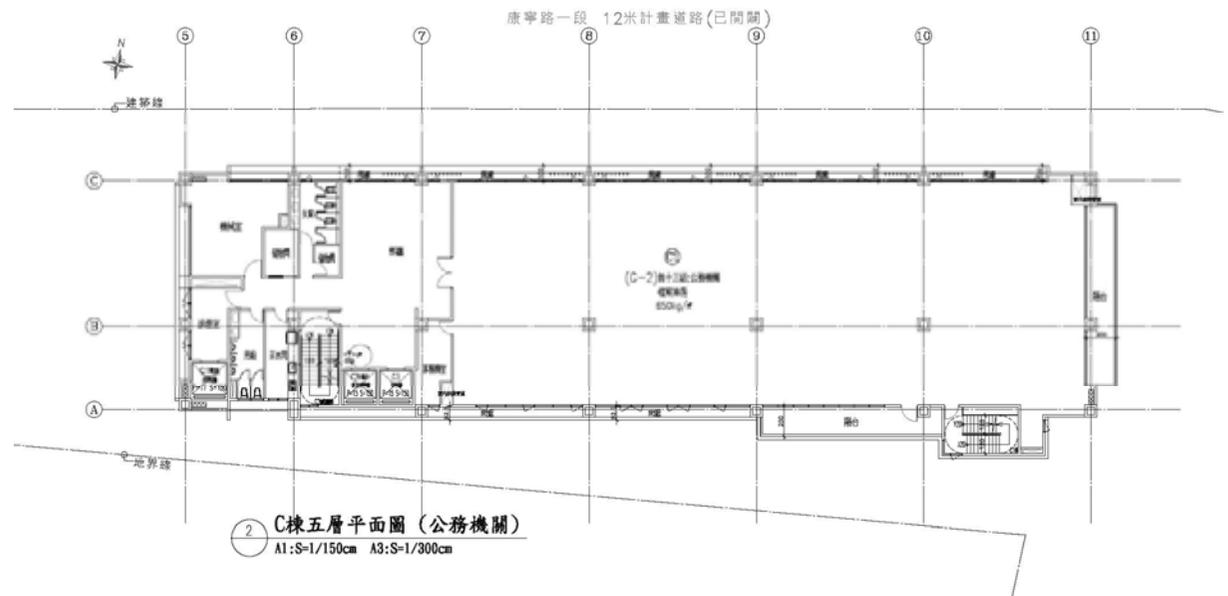
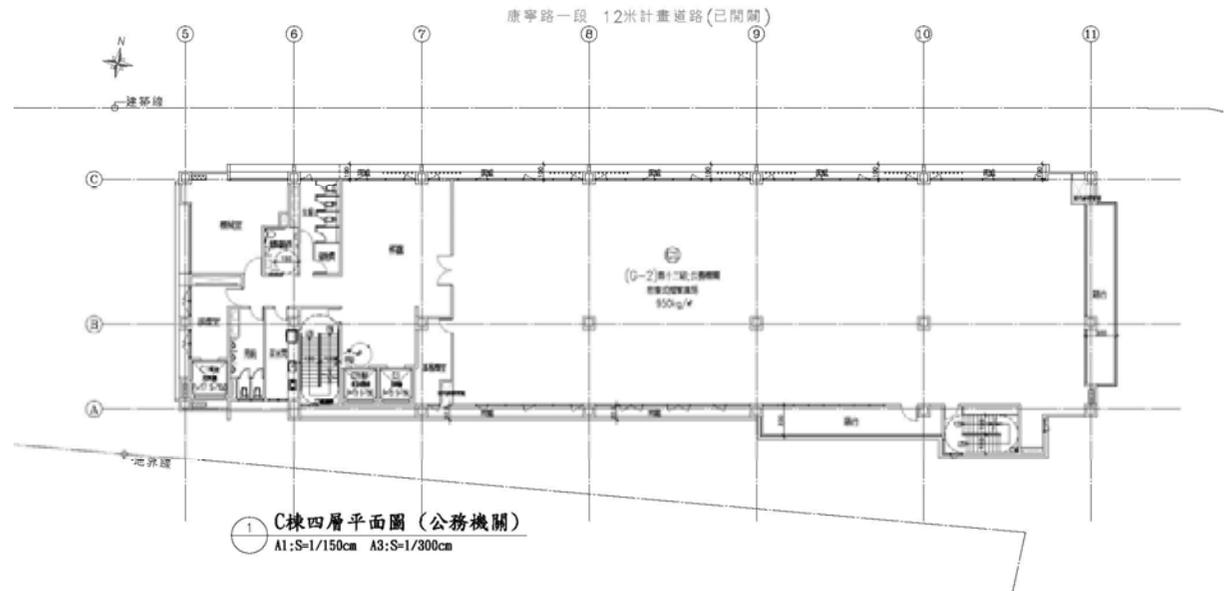
同原核准內容



◆辦公棟-4、5層 平面圖

未變更

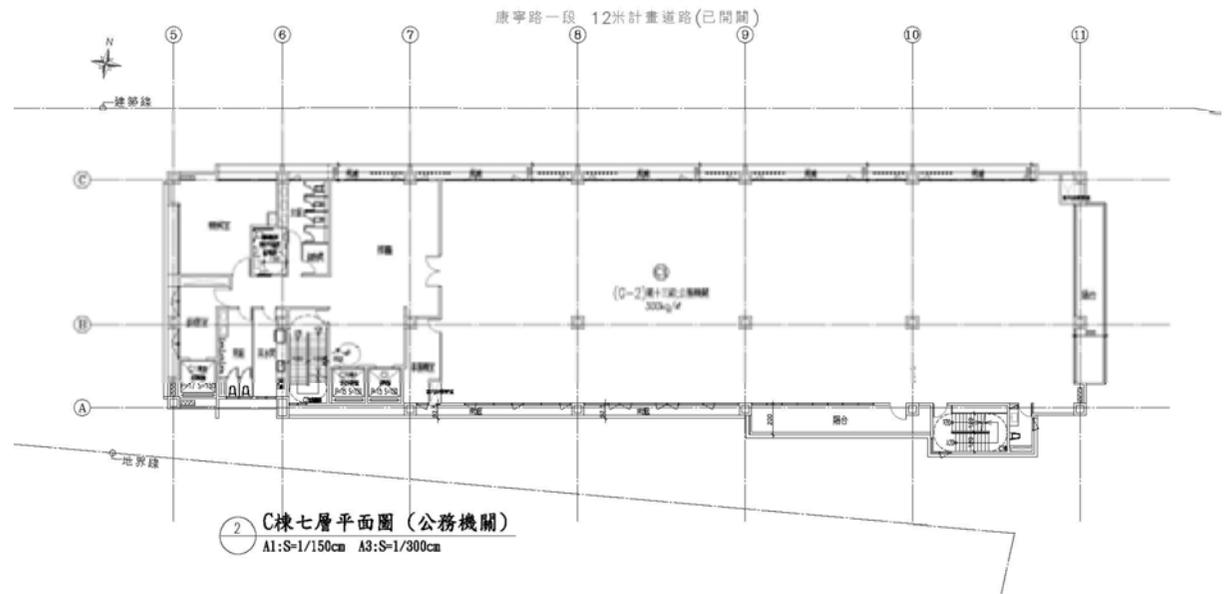
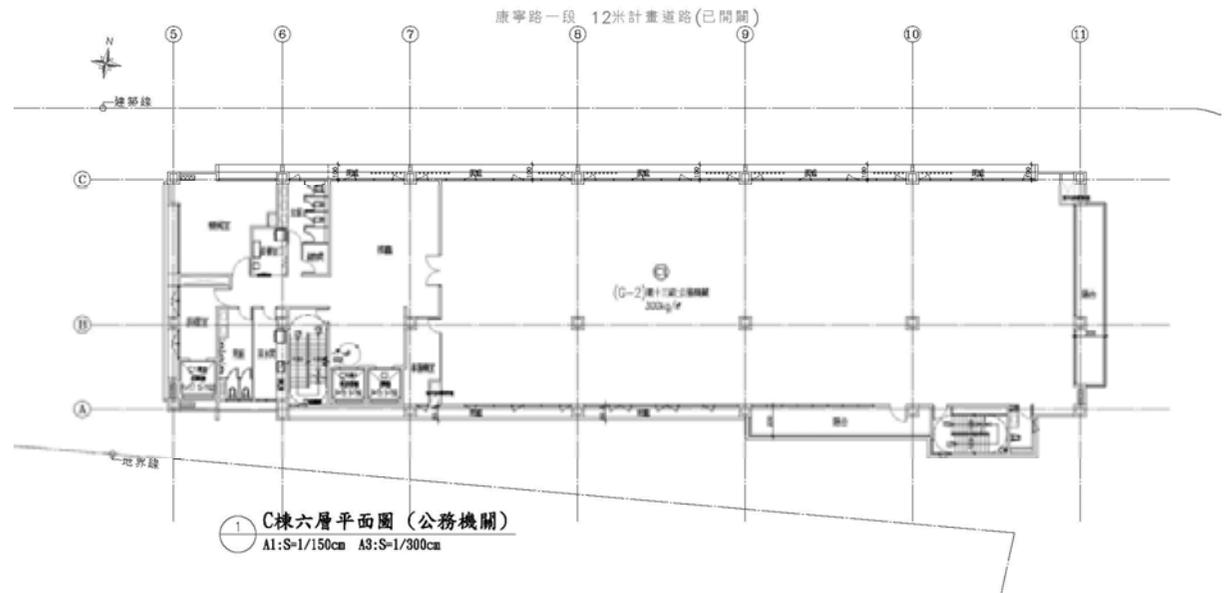
同原核准內容



◆辦公棟-6、7層 平面圖

未變更

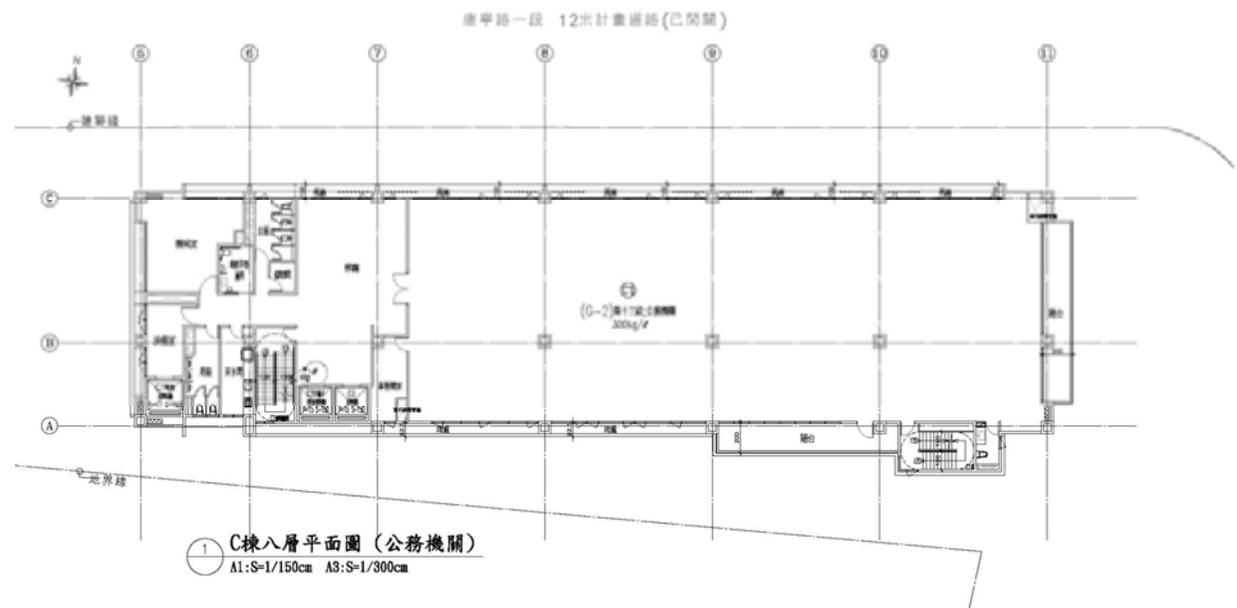
同原核准內容



◆辦公棟-8層平面圖

未變更

1. 8F同原核准內容



變更後

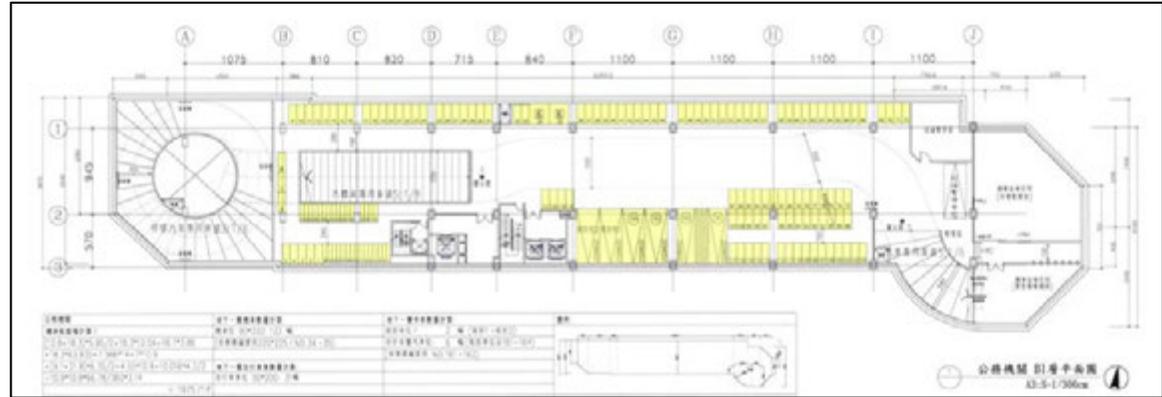
變更說明：

1. 配合共同負擔比例調整，取消9樓之規劃

◆辦公棟 地下一層平面圖

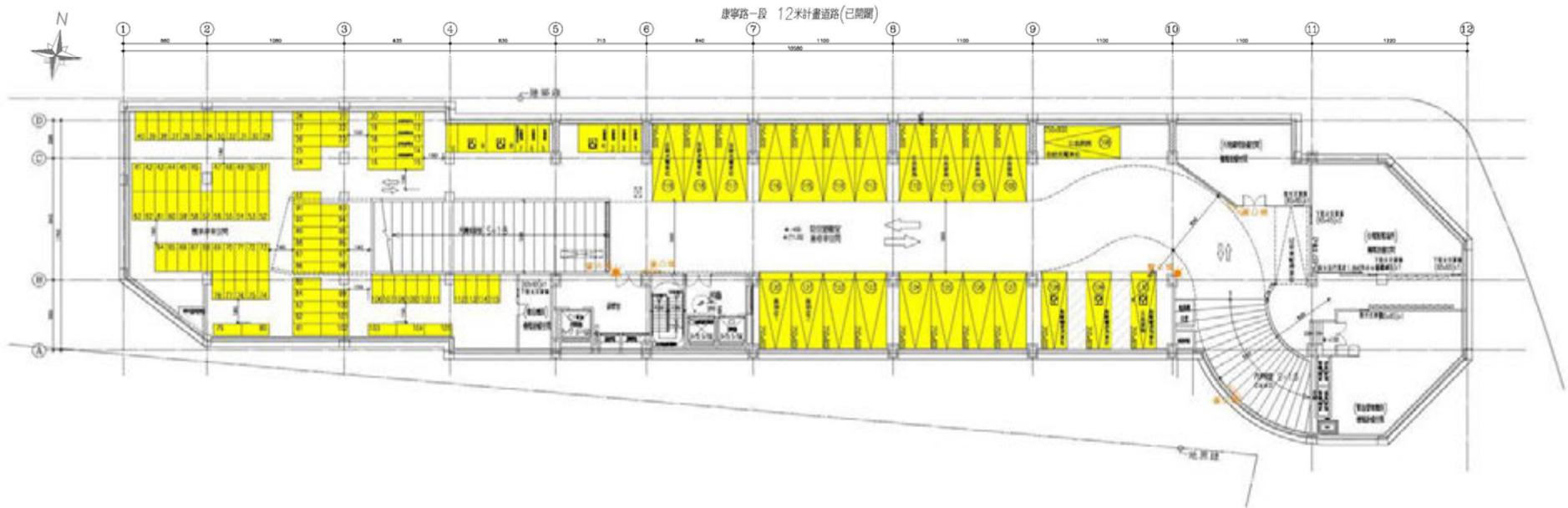
變更說明：

1. 取消停獎車道、出入口
2. 開挖範圍調整
3. 汽機車配置調整



原核准

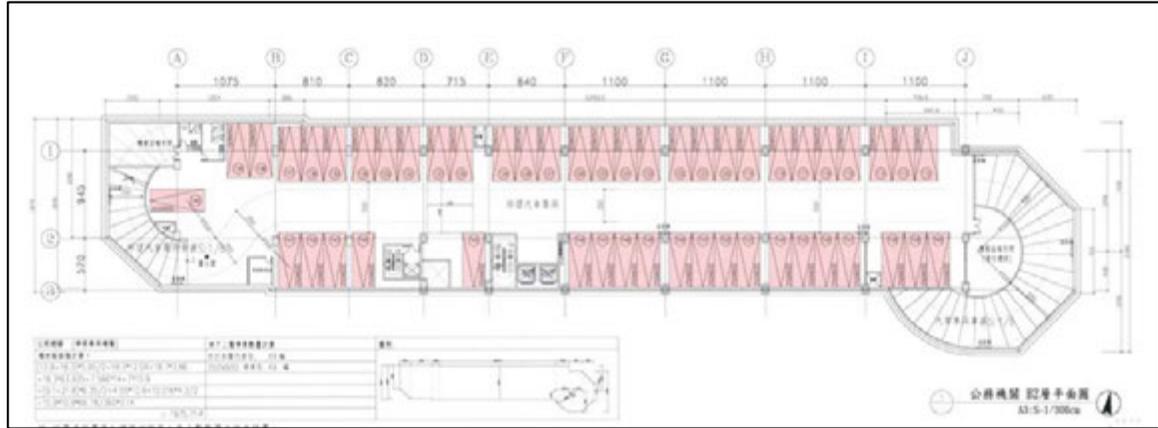
變更後



◆辦公棟 地下二層平面圖

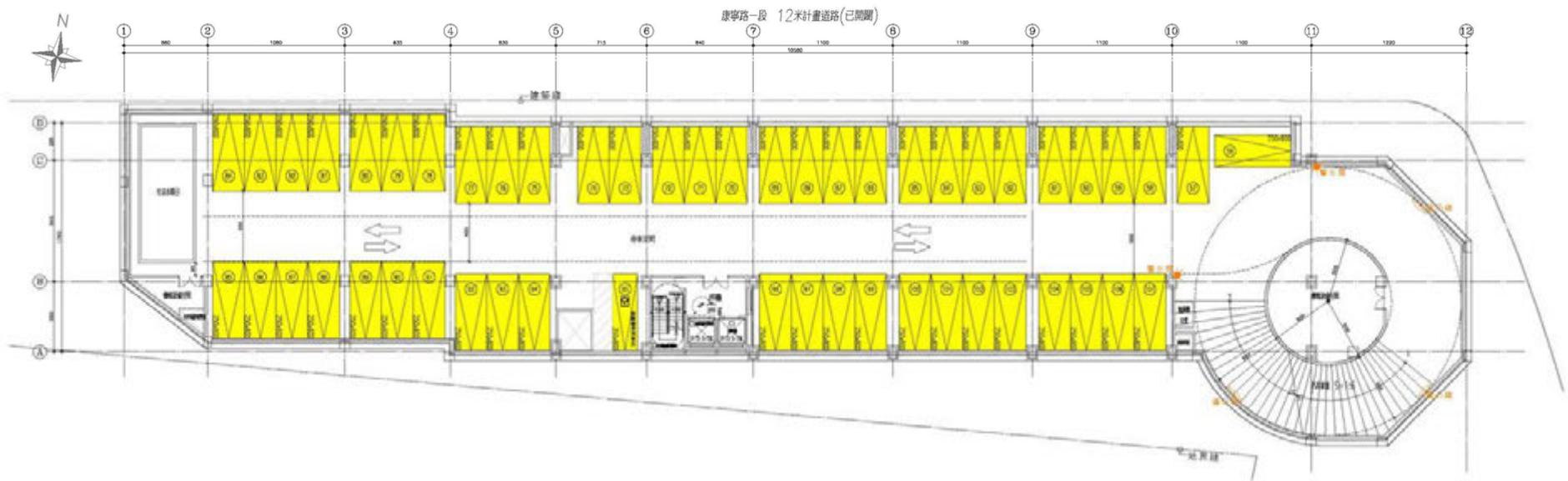
變更說明：

1. 取消停獎車道、出入口
2. 取消停獎規劃
3. 開挖範圍調整
4. 汽機車配置調整

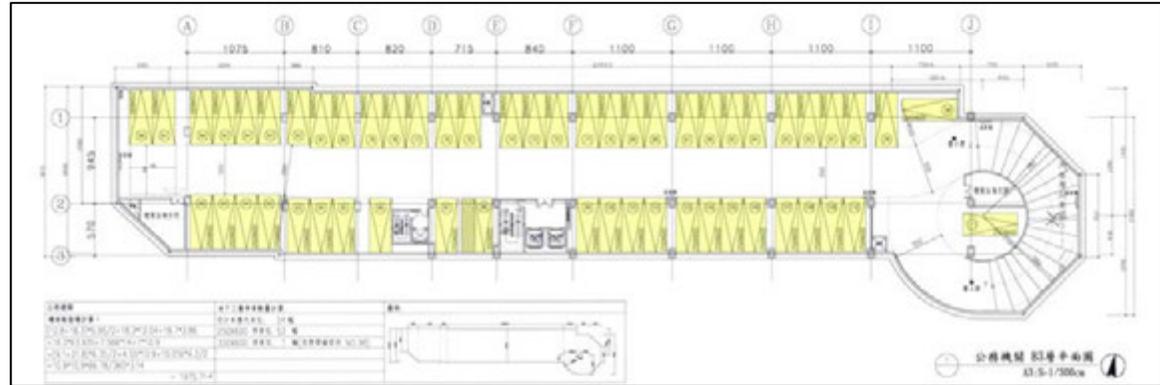


原核准

變更後



◆辦公棟 地下三層平面圖

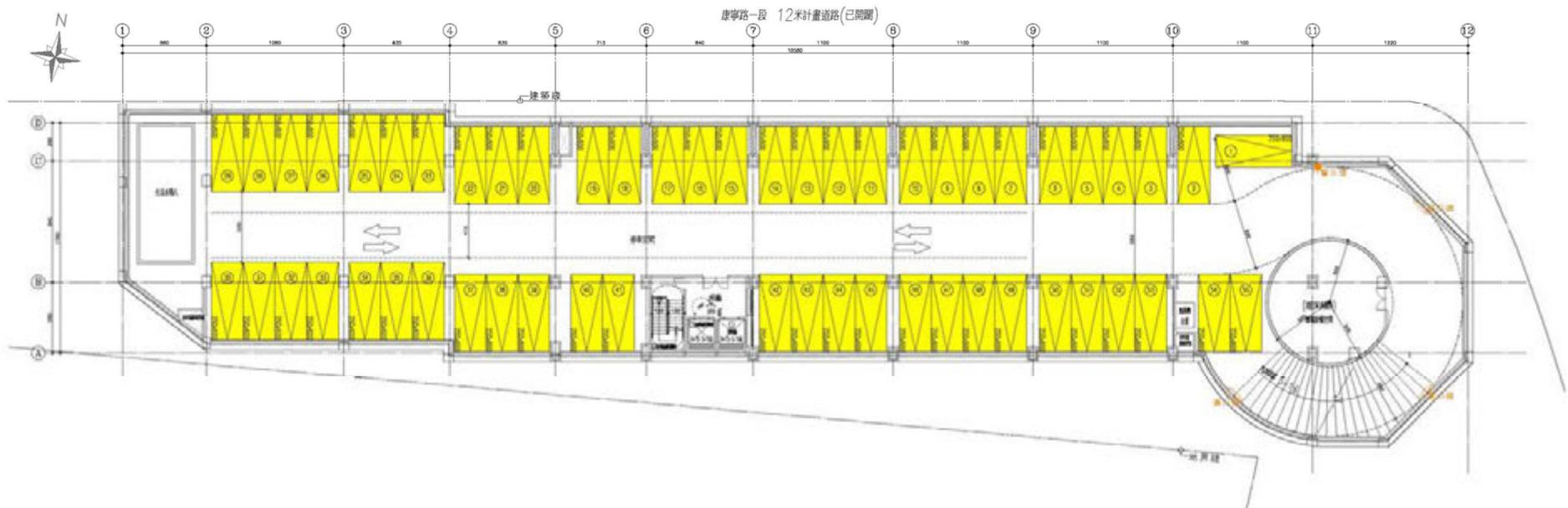


變更說明：

1. 開挖範圍調整
2. 汽機車配置調整
3. 原案規劃B4因分配調整改為B3

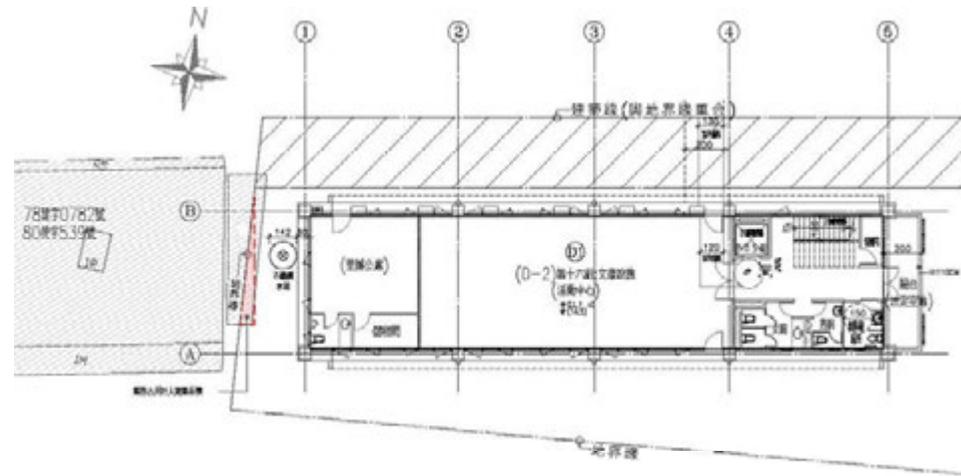
原核准

變更後

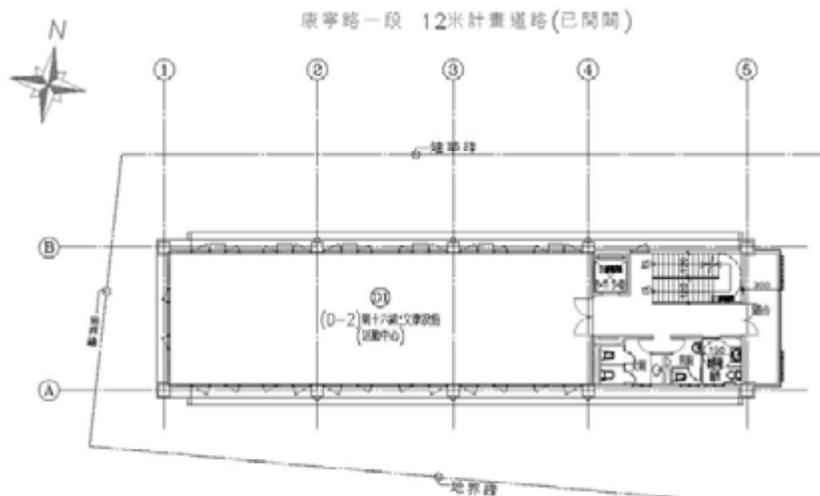


◆公益設施-平面圖
(未變更)

同原核准內容



1 D棟 一層平面圖 (文康設施)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm



2 D棟 二層平面圖 (文康設施)
A1:S=1/150cm A3:S=1/300cm

◆視覺模擬圖

變更說明：

1. 住宅棟立面設計配合平面調整
2. 辦公棟9F改為8F
3. 立面色彩材質調整。

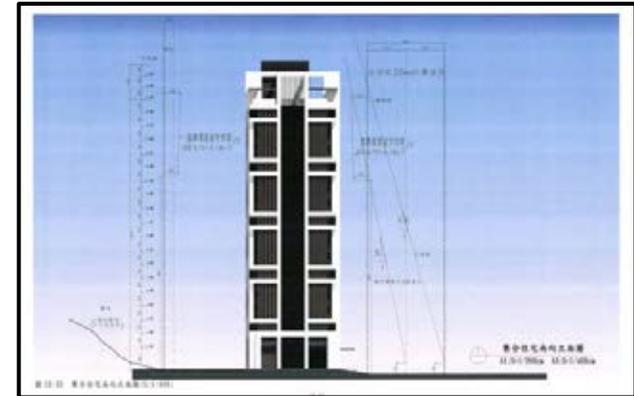
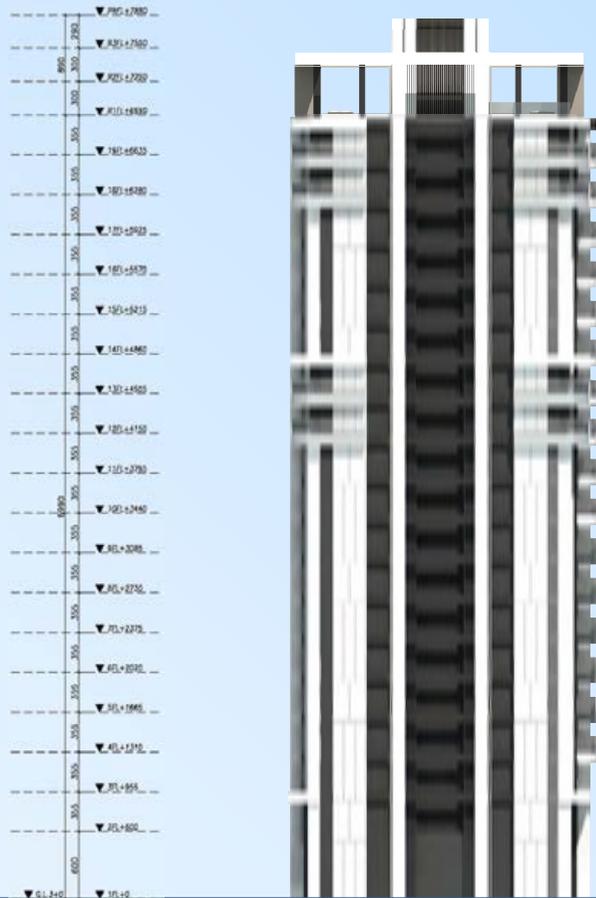
變更後



原核准

◆住宅棟-南向立面

變更後



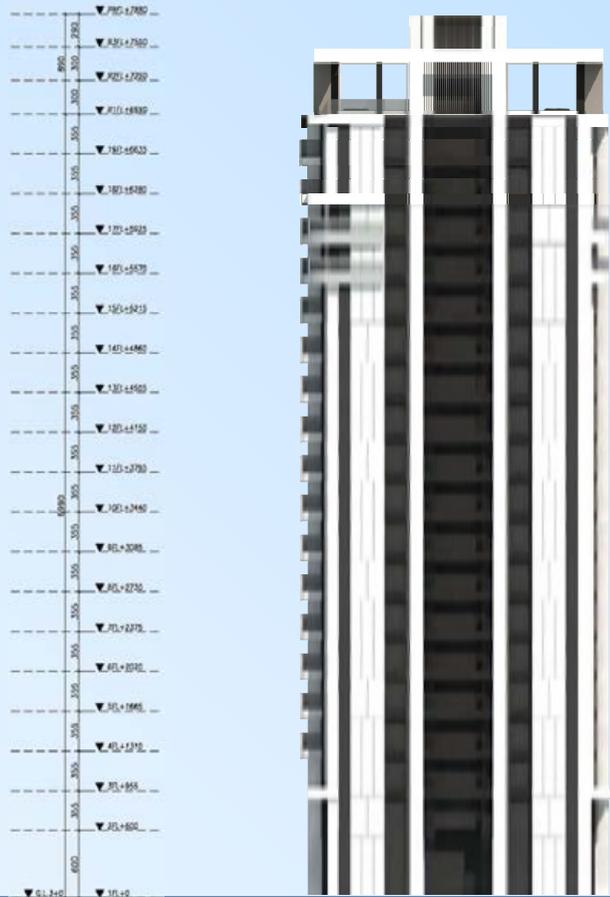
原核准

變更說明：

1. 住宅棟立面設計配合平面調整
2. 立面色彩材質調整。

◆住宅棟-北向立面

變更後



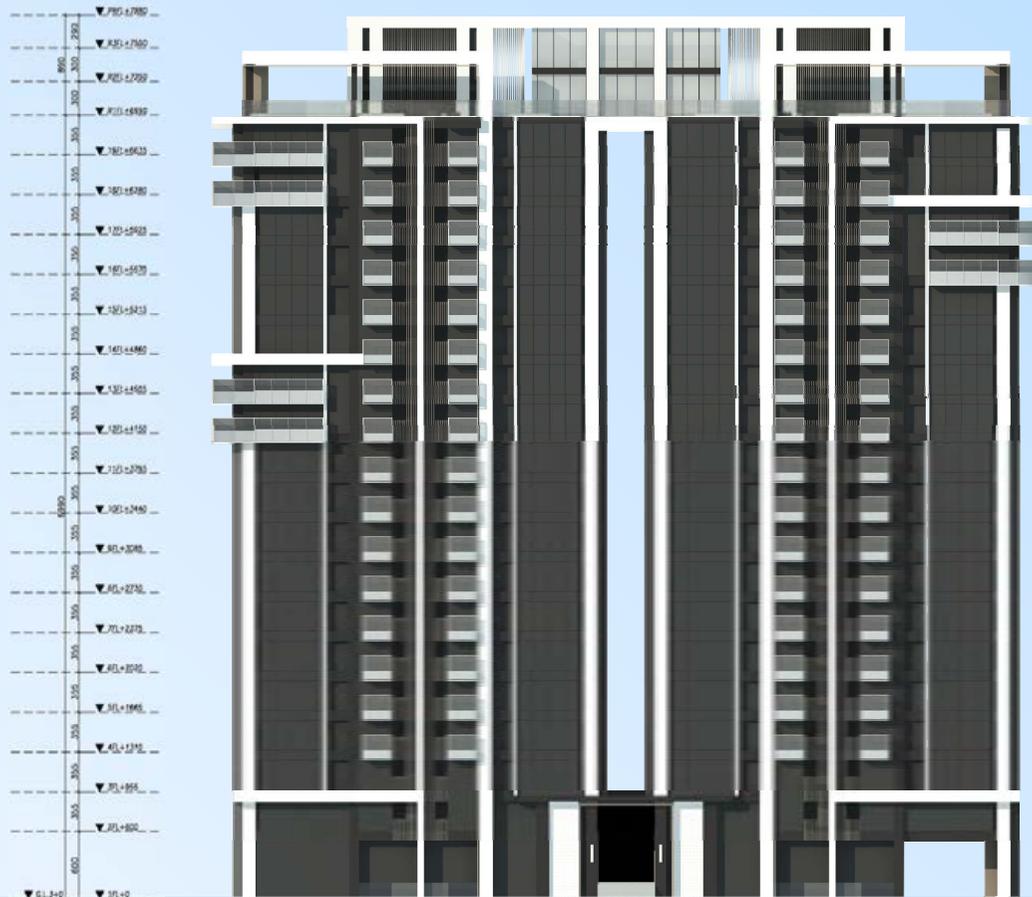
原核准

變更說明：

1. 住宅棟立面設計配合平面調整
2. 立面色彩材質調整。

◆住宅棟-東向立面

變更後



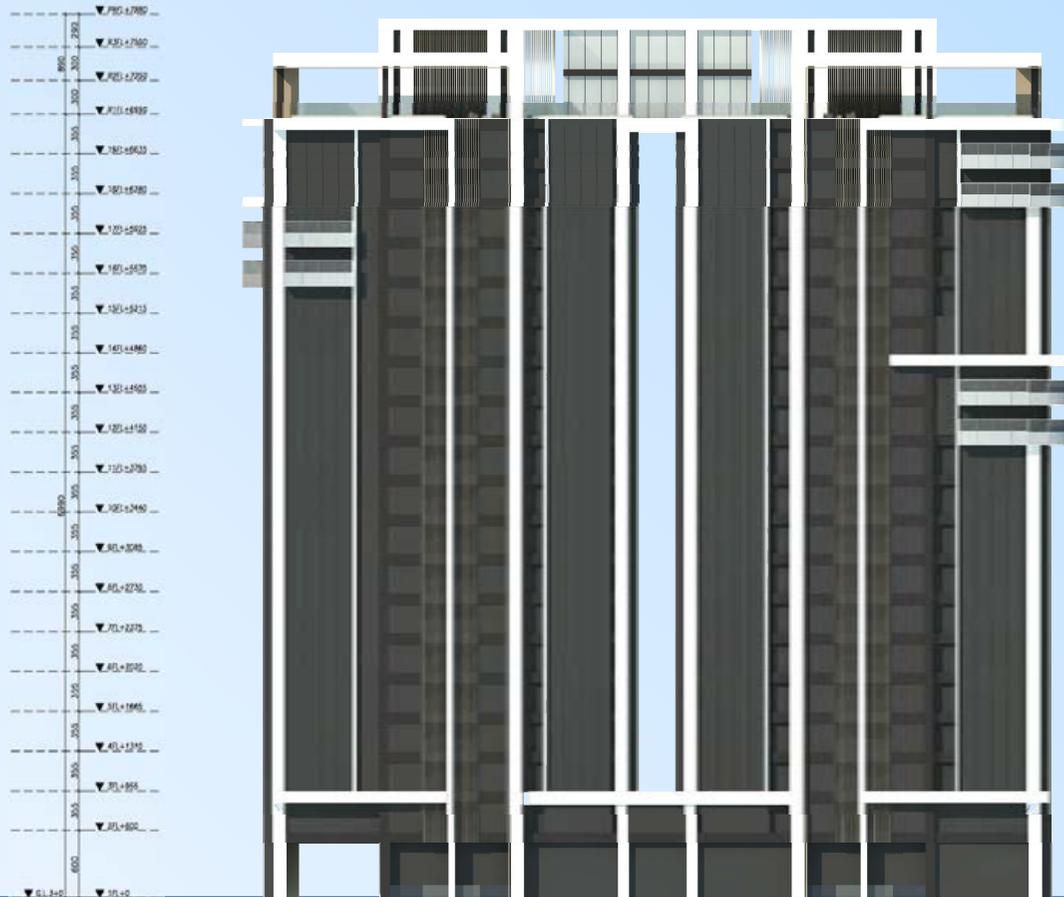
原核准

變更說明：

1. 住宅棟立面設計配合平面調整
2. 立面色彩材質調整。

◆住宅棟-西向立面

變更後



原核准

變更說明：

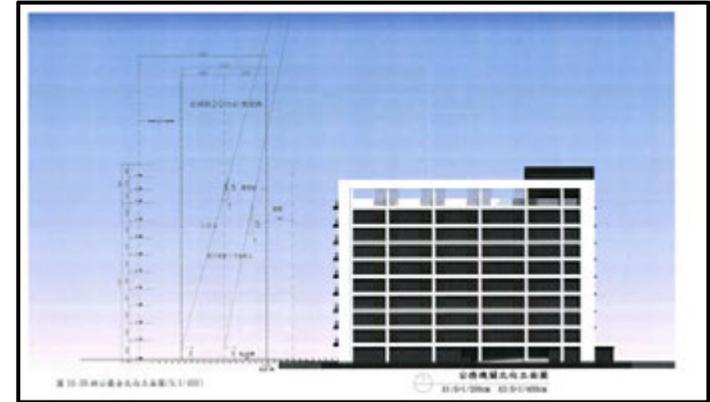
1. 住宅棟立面設計配合平面調整
2. 立面色彩材質調整。

◆辦公棟-北向立面

變更說明：

- 1. 辦公棟9F改為8F
- 2. 立面色彩材質調整。

變更後



原核准

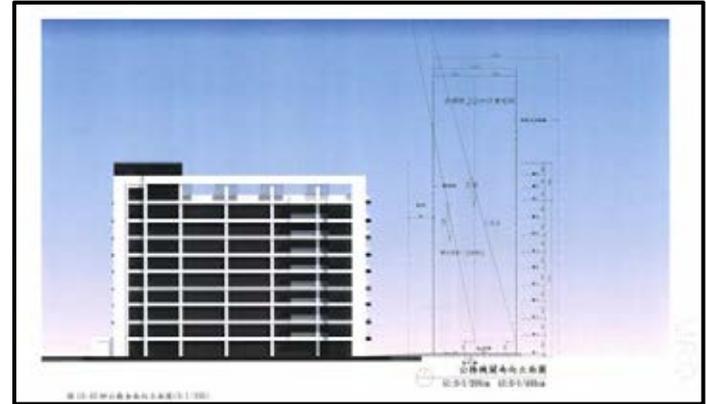


◆辦公棟-南向立面

變更說明：

- 1. 辦公棟9F改為8F
- 2. 立面色彩材質調整。

變更後



原核准

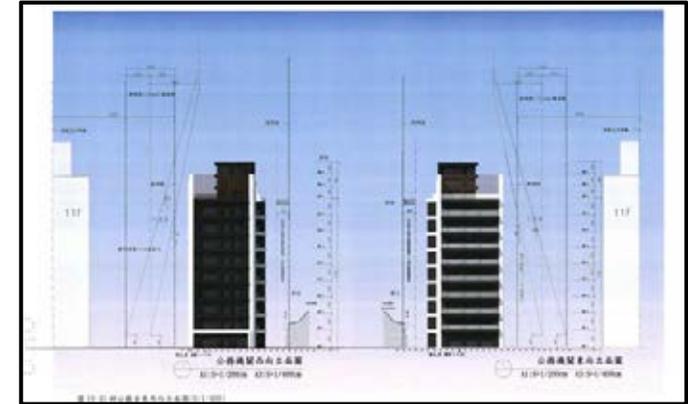


◆辦公棟-東西向立面

變更說明：

- 1. 辦公棟9F改為8F
- 2. 立面色彩材質調整。

變更後



原核准



◆公益設施棟-(未變更)

同原核准內容

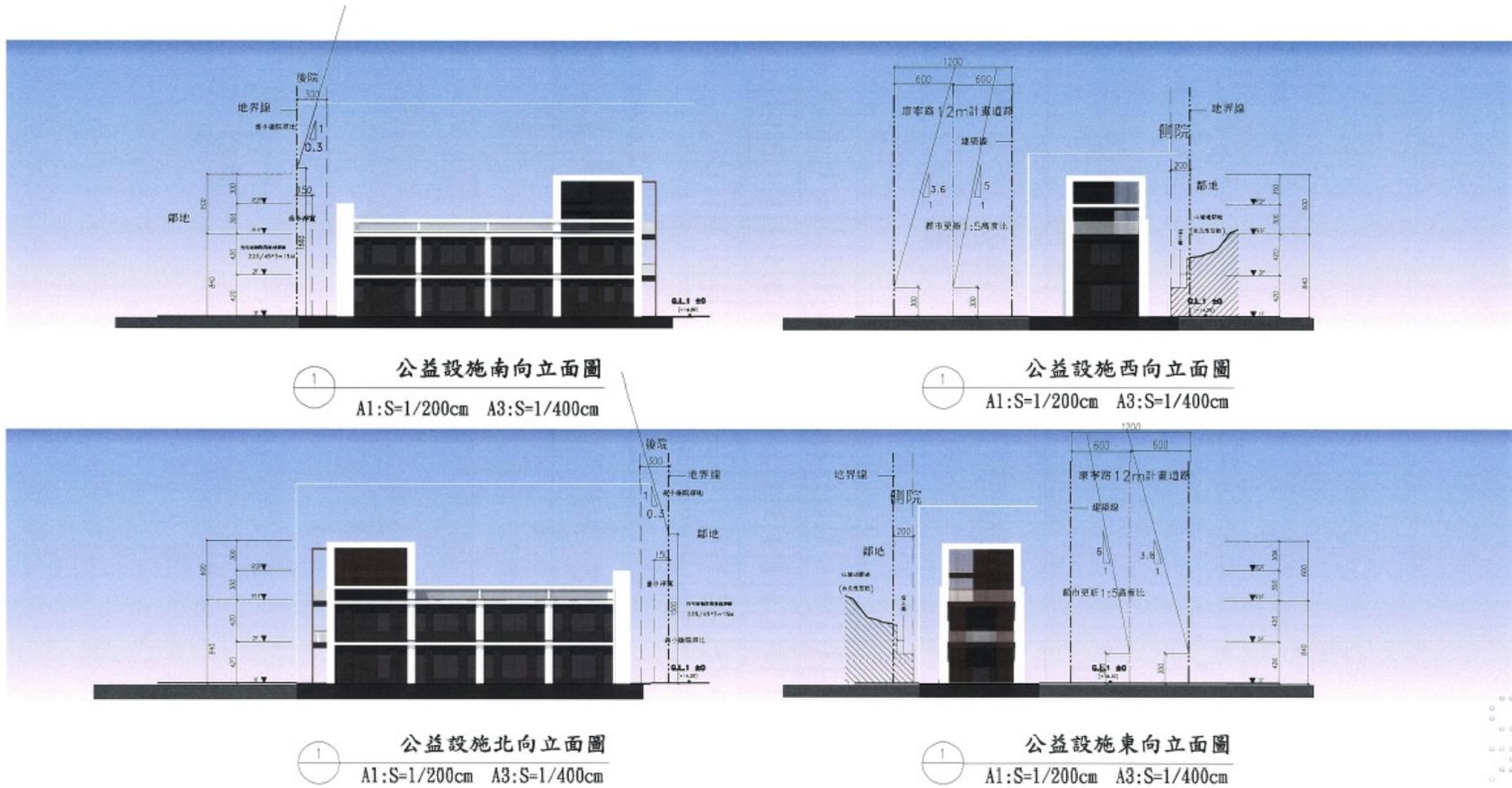
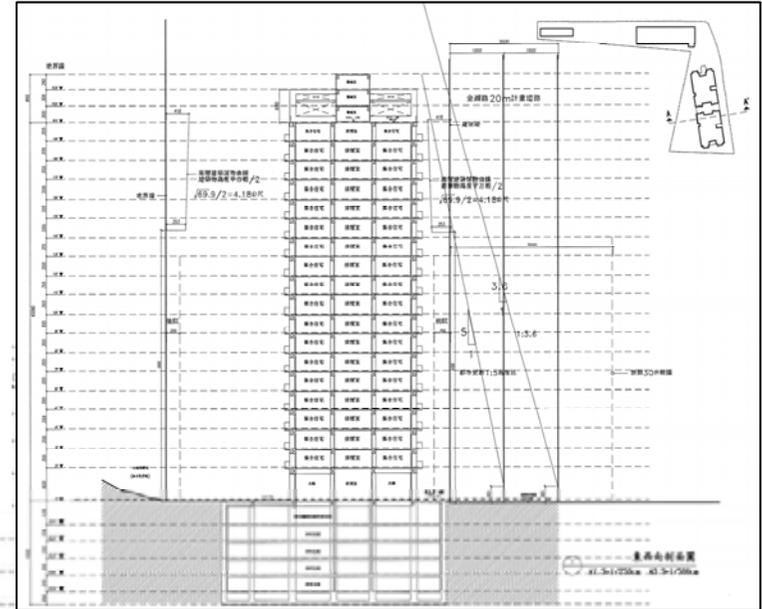
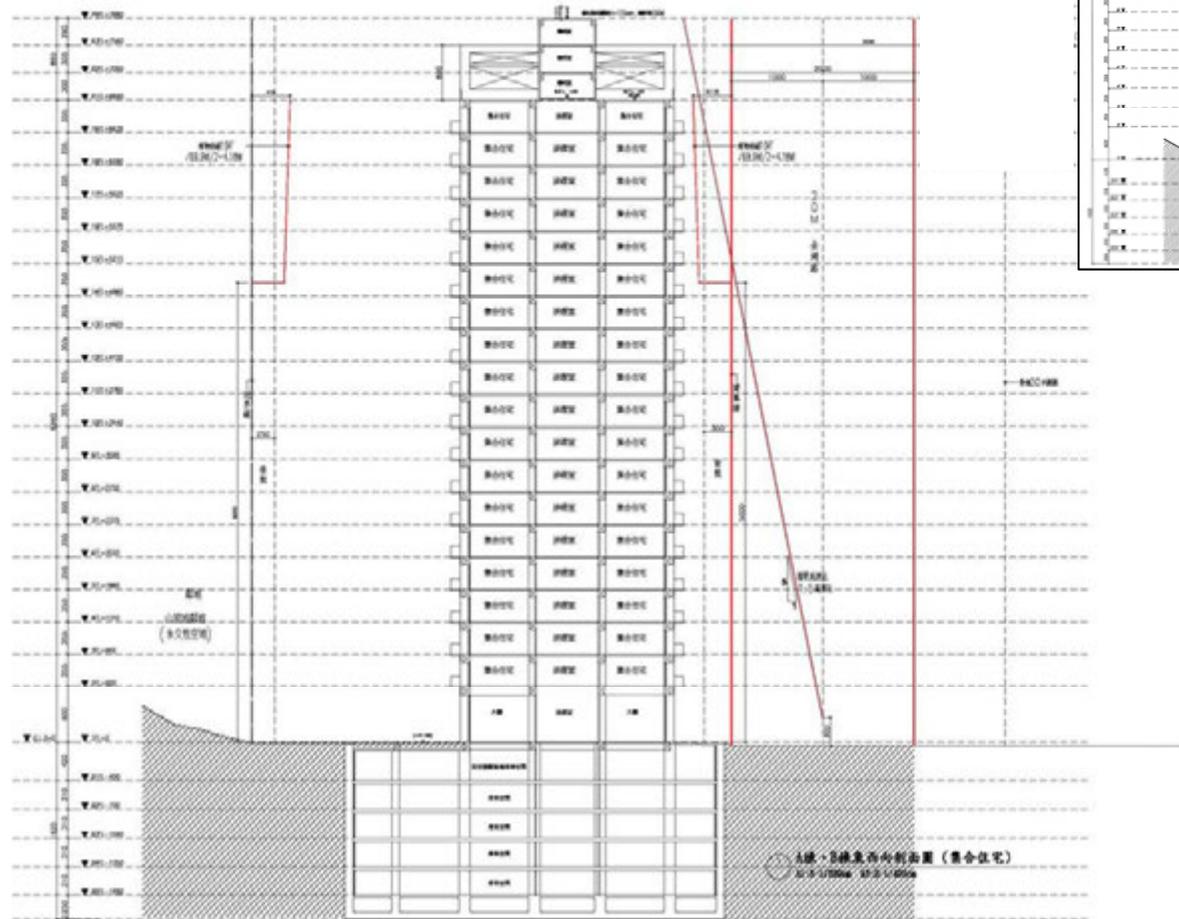


圖 10-42 公益設施各向立面圖(S:1/400)

◆住宅棟-剖面圖

變更後



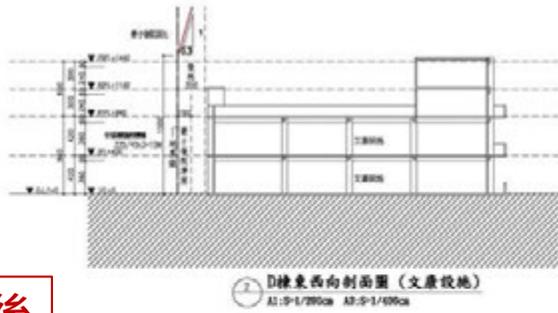
原核准

變更說明：
1. B1樓高改為4.2M

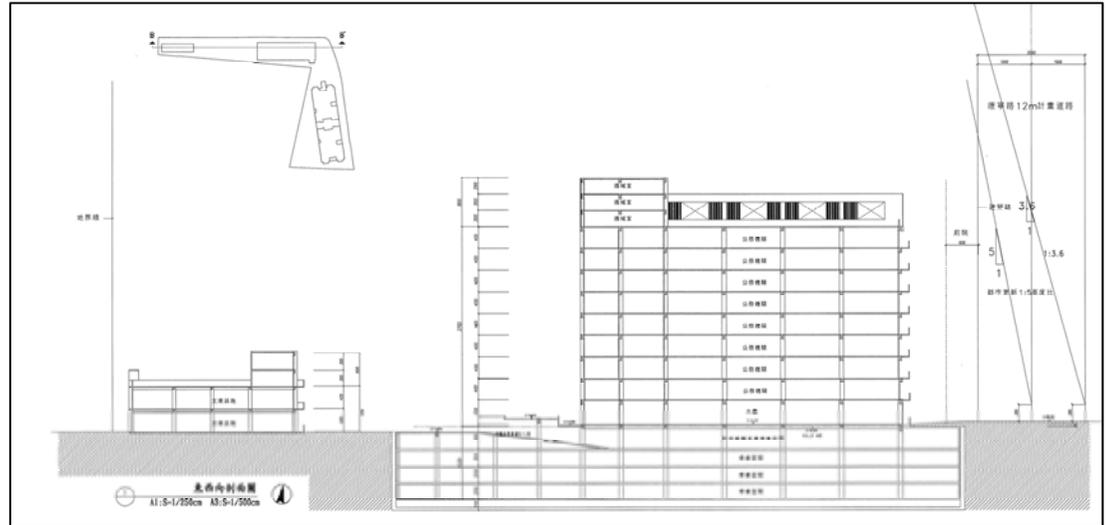
◆辦公棟、公益設施剖面圖

變更說明：

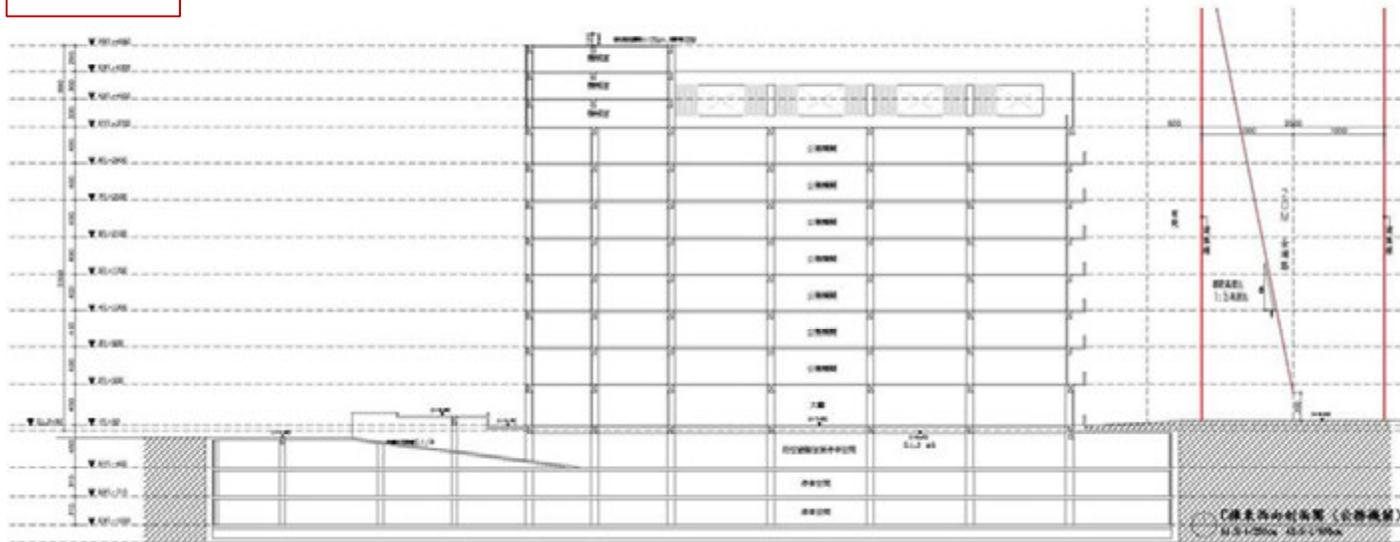
1. 辦公棟規模 9F/B4 改為8F/B3
2. 公益設施未變更



變更後



原核准



陸、計畫概要

• 預定實施進度

作業項目	第一年~第六年	第六年~第九年	第九年				第十年				第十一年				第十二年				第十三年				
	101年~107年	107年~110年	110年				111年				112年				113年				114年				
	101/11~107/11	107/12~110/2	2~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	
事業計畫核定公告																							
權利變換計畫核定公告																							
申請拆除及建造執照																							
改良物殘餘價值補償																							
申請更新期間稅捐減免																							
土地補償金發放作業																							
地上物騰空拆除																							
變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫核定																							
工程施工																							
申請使用執照																							
送水送電																							
申請測量																							
釐正圖冊																							
接管																							
計算及找補差額價金																							
產權登記																							
申請更新後稅捐減免																							
更新成果備查																							

作業項目	第十四年				第十五年				第十六年				第十七年
	115年				116年				117年				118年
	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3
事業計畫核定公告													
權利變換計畫核定公告													
申請拆除及建造執照													
改良物殘餘價值補償													
申請更新期間稅捐減免													
土地補償金發放作業													
地上物騰空拆除													
變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫核定													
工程施工													
申請使用執照													
送水送電													
申請測量													
釐正圖冊													
接管													
計算及找補差額價金													
產權登記													
申請更新後稅捐減免													
更新成果備查													

- 本案都市更新事業計畫於107年11月核定
- 都市更新權利變換計畫於110年2月核定
- 變更(第二次)事業計畫及權變計畫預計於114年6月核定
- 成果備查預計於118年1月完成

柒、權利變換內容說明

• 權利變換概念

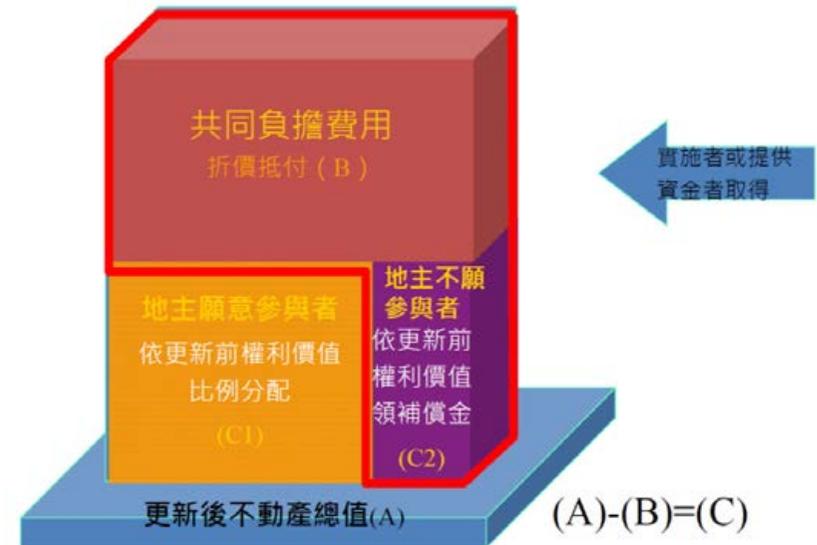
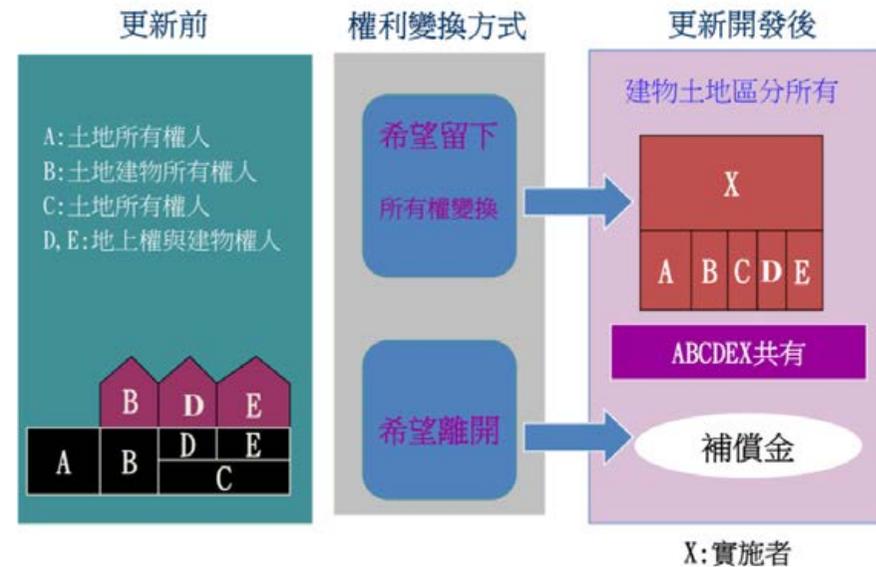
• 透過**公開、公正**的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新

• 其精神類似**立體之市地重劃**或**法制化的合建**

- 合建為私契，各戶條件不一；權利變換條件公開一致
- 市地重劃分回土地，權利變換則分回土地及房屋

• 權利變換基本原則

- 分配：權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，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
- 鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之



柒、權利變換內容說明

• 估價者選任作業說明

- 辦理依據：依都市更新條例第50條、權利變換實施辦法第6、7條辦理
- 抽籤名單：112年8月15日府都新字第1126016217號函(共77家事務所，124位不動產估價師)
 - 實施者指定：巨秉不動產估價師聯合事務所
 - 其餘二家由臺北市專業估價者建議名單，以公開、隨機方式選任之

• 選任過程

- 通知寄發日期：113年1月25日
- 開會時間：113年2月6日(星期二)上午10時至12時
- 開會地點：臺北市內湖區湖興區民活動中心
(臺北市內湖區成功路二段320巷19號3樓)
- 主持人：凱越建設股份有限公司 呂紹平經理
- 見證人：祥浩律師事務所 黃郁勸律師
- 抽籤結果：如專業估價者選任作業紀錄表所示
- 實施者已與正取1、正取2專業估價者(永誠郭大誠估價師、展碁張志明估價師)完成權變估價委任

變更(第二次) 臺北市內湖區康寧段三小段430-48地
號等66筆土地都市更新權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	113年2月6日	抽籤地點	臺北市內湖區湖興區民活動中心 (臺北市內湖區成功路二段320巷19號3樓)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	永誠不動產估價師事務所	郭大誠
	正取2	展碁不動產估價師事務所	張志明
	備取1	星翰不動產估價師事務所	吳名軍
	備取2	宏太不動產估價師事務所	許名臣
	備取3	瑞若國際不動產估價師事務所	張利益

主持人簽章：呂紹平 

見證人簽章：黃郁勸律師事務所 

中華民國 113 年 2 月 6 日

柒、權利變換內容說明

- 估價者選任作業剪影



主持人進行簡報說明



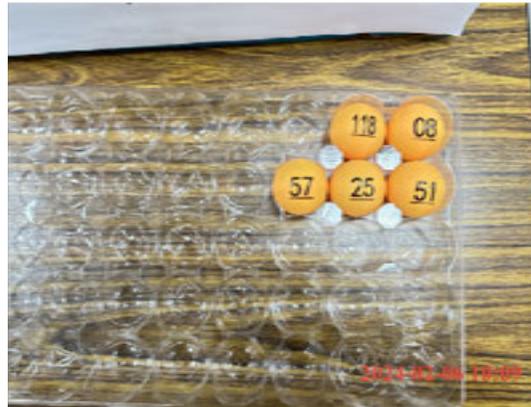
見證人確認籤筒



見證人將籤置入籤筒



見證人進行抽籤



抽籤結果



見證人與主持人
確認抽籤結果

柒、權利變換內容說明

- 三家估價結果說明
 - 評價基準日：113年3月2日
 - 本案選定：巨秉不動產估價師聯合事務所
 - 選定理由：以巨秉不動產估價師聯合事務所估價之結果所計算之土地所有權人應分配之價值為最高，實施者為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用巨秉不動產估價師聯合事務所為領銜估價
 - 估價結果比較

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	展碁不動產估價師 聯合事務所	永誠不動產估價師 事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	2,200,000	2,030,000	2,080,000
	更新前土地總價(元)	5,100,565,030	4,706,430,460	4,822,352,392
更新後房地價值	(住宅)二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,026,142	1,022,072	999,905
	(公務機關)二樓以上平均建坪單價(元/坪)	930,236	927,514	866,195
	車位平均價格(元/個)	2,885,468	2,787,931	2,685,468
	更新後總權利價值(元)	13,990,307,563	13,902,810,450	13,458,932,826

變更(第二次)臺北市內湖區康寧段
三小段430-48地號等66筆土地
都市更新權利變換
更新前後權利價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡 報 大 綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 土地評估
 - 立體化地價
- 更新後不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 區域市場行情
 - 各單元評估
 - 價格結論

評估法源及內容

■ 都市更新權利變換估價法源依據

- 不動產估價技術規則
- 都市更新權利變換不動產估價報告書範本
(中華民國不動產估價師公會第六號公報)
- 其他估價公報及作業通則

■ 評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值

勘估標的

基地基本條件



- 土地面積 (m²) : 7,664.26
- 土地面積 (坪) : 2,318.4387
- 使用分區 : 第三種住宅區
- 法定建蔽率 : 45%
- 法定容積率 : 225%
- 臨路條件 :
 - 金湖路一段 (約20m)
 - 康寧路一段 (約12m)

更新前不動產

估價條件

- 價格日期：民國113年03月02日
- 估價條件：
 1. 基本資料：本案更新前評估以實施者提供之土地清冊及謄本為依據。
 2. 比準單元：評估更新前各宗土地價值時，本次選定全宗土地為比準地。

更新前不動產

估價條件

3. **法定容積**：更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。
4. **土地分宗**：更新前各宗土地劃分方式，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」規定，『毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地』、『更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地』，本次評估劃分宗地為10筆，詳細資料如下表。

更新前不動產

估價條件

宗地	小段	地號	土地面積(m2)	土地面積(m2)	土地面積(坪)	土地面積(坪)	備註
1	三小段	430-48	14.00	4,112.93	4.2350	1,244.1613	同一所有權人
	三小段	466-1	1.66		0.5022		
	三小段	466-2	1.34		0.4054		
	三小段	469	31.00		9.3775		
	三小段	470-1	339.51		102.7018		
	三小段	470-3	305.53		92.4228		
	三小段	470-5	23.67		7.1602		
	三小段	470-6	21.19		6.4100		
	三小段	471	59.01		17.8505		
	三小段	471-1	9.99		3.0220		
	三小段	472	52.00		15.7300		
	三小段	473-2	13.00		3.9325		
	三小段	475-5	17.13		5.1818		
	三小段	483-5	600.00		181.5000		
	三小段	484-2	422.63		127.8456		
	三小段	484-3	7.27		2.1992		
	三小段	485	212.63		64.3206		
	三小段	485-4	5.37		1.6244		
	三小段	485-5	72.60		21.9615		
	三小段	485-6	171.88		51.9937		
	三小段	485-7	10.17		3.0764		
	三小段	485-8	6.27		1.8967		
	三小段	485-9	6.00		1.8150		
	三小段	485-10	6.69		2.0237		
	三小段	485-11	8.02		2.4261		
	三小段	485-12	5.37		1.6244		
	四小段	11	916.00		277.0900		
	四小段	15	6.00		1.8150		
四小段	16	238.00	71.9950				
四小段	17	398.28	120.4797				
四小段	17-1	130.72	39.5428				

更新前不動產

估價條件

宗地	小段	地號	土地面積(m2)	土地面積(m2)	土地面積(坪)	土地面積(坪)	備註
2	三小段	485-2	179.00	2,560.00	54.1475	774.4000	同一所有權人
	三小段	486-1	24.89		7.5292		
	三小段	486-2	24.37		7.3719		
	三小段	486-3	2.74		0.8289		
	四小段	22	45.00		13.6125		
	四小段	23	20.00		6.0500		
	四小段	30	1,747.57		528.6399		
	四小段	30-4	50.00		15.1250		
	四小段	30-5	133.52		40.3898		
	四小段	30-6	332.91		100.7053		
3	三小段	470-4	65.36	258.33	19.7714	78.1448	同一所有權人
	三小段	475-3	180.87		54.7132		
	三小段	484-1	12.10		3.6603		
4	四小段	36	240.00	311.00	72.6000	94.0775	同一所有權人
	四小段	36-1	9.00		2.7225		
	三小段	550-2	8.00		2.4200		
	四小段	37	54.00		16.3350		

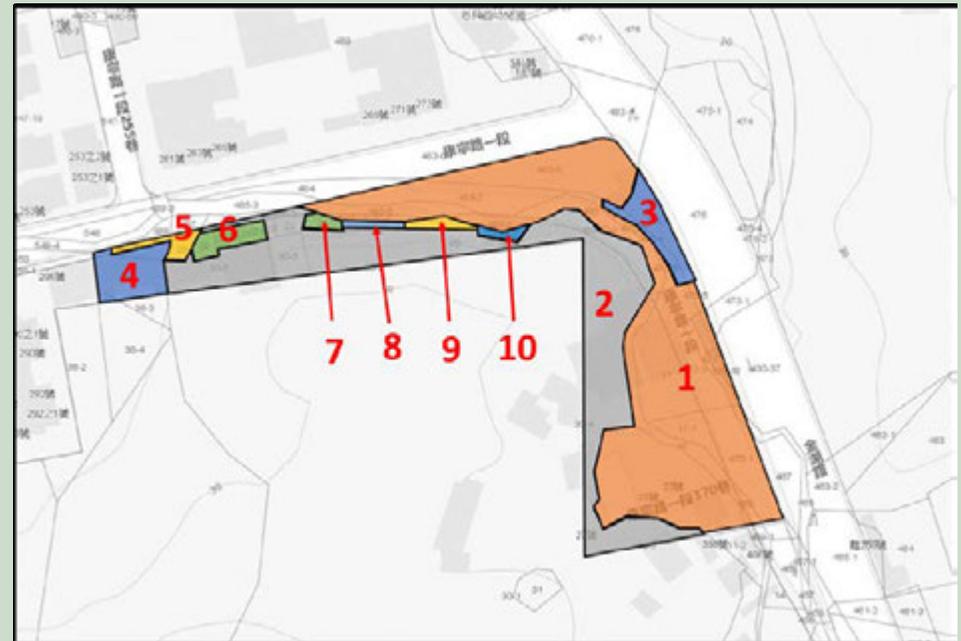
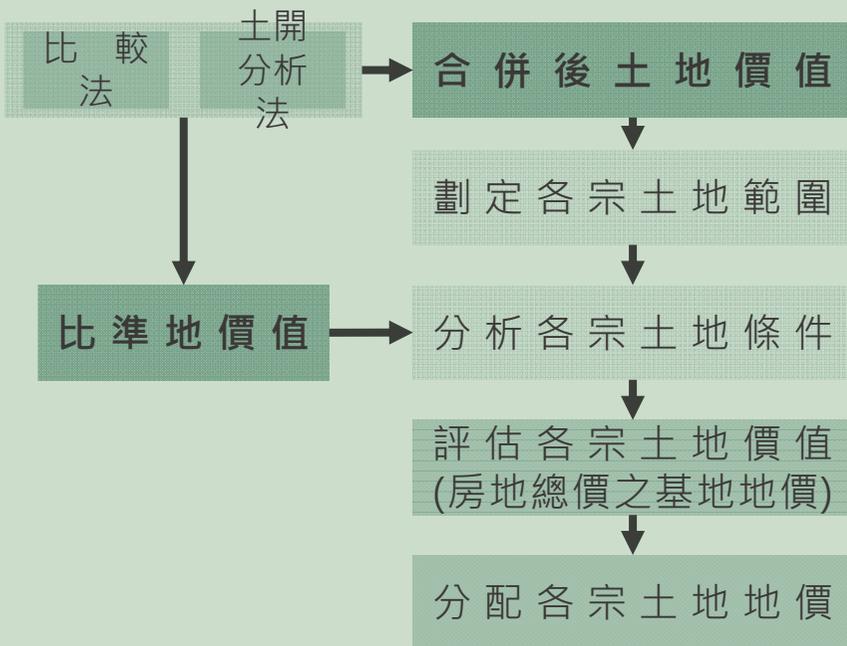
更新前不動產

估價條件

宗地	小段	地號	土地面積(m2)	土地面積(m2)	土地面積(坪)	土地面積(坪)	備註
5	三小段	487-1	13.14	94.00	3.9749	28.4350	同一所有權人
	三小段	487-2	0.86		0.2602		
	三小段	488-1	17.90		5.4148		
	三小段	488-2	4.74		1.4339		
	三小段	488-3	4.91		1.4853		
	三小段	488-4	3.45		1.0436		
	三小段	549-5	1.00		0.3025		
	四小段	29	46.70		14.1268		
	四小段	29-1	1.30		0.3933		
6	四小段	28	52.00	146.00	15.7300	44.1650	同一所有權人
	四小段	27	23.00		6.9575		
	四小段	26	22.00		6.6550		
	四小段	25	26.00		7.8650		
	四小段	24	23.00		6.9575		
7	四小段	21	47.00	47.00	14.2175	14.2175	
8	四小段	20	36.00	36.00	10.8900	10.8900	
9	四小段	19	55.00	55.00	16.6375	16.6375	
10	四小段	18	44.00	44.00	13.3100	13.3100	
合計			7,664.26	7,664.26	2,318.4387	2,318.4387	

更新前不動產

評估流程 & 土地評估



- 整宗土地單價：2,200,000元/坪。
- 整宗土地總價：5,100,565,030元。

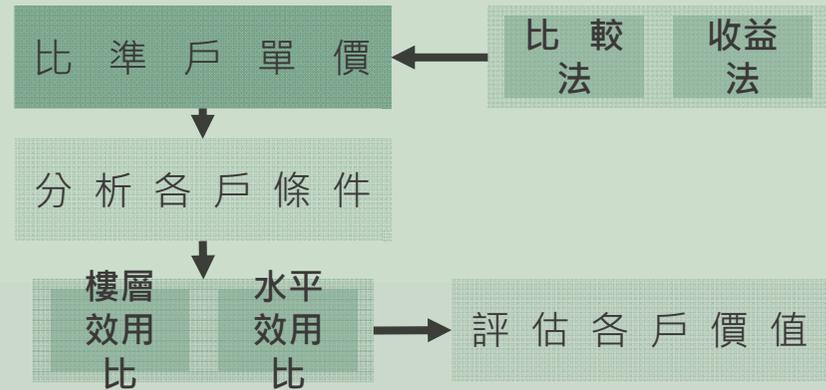
- 依各宗地面積、面前路寬、臨路面、形狀、景觀效益等條件調整。

更新後不動產

估價條件 & 評估流程

■ 估價條件：

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，樓上層住宅部分選定「**4F-A6**」為比準戶，樓上層辦公部分選定「**4F-C**」為比準戶，停車位部分選定以「**B3-坡道平面大車位**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露臺，並設有**約定專用**者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
4. 更新後有一棟二層樓之公益設施，本次評估不予計價。



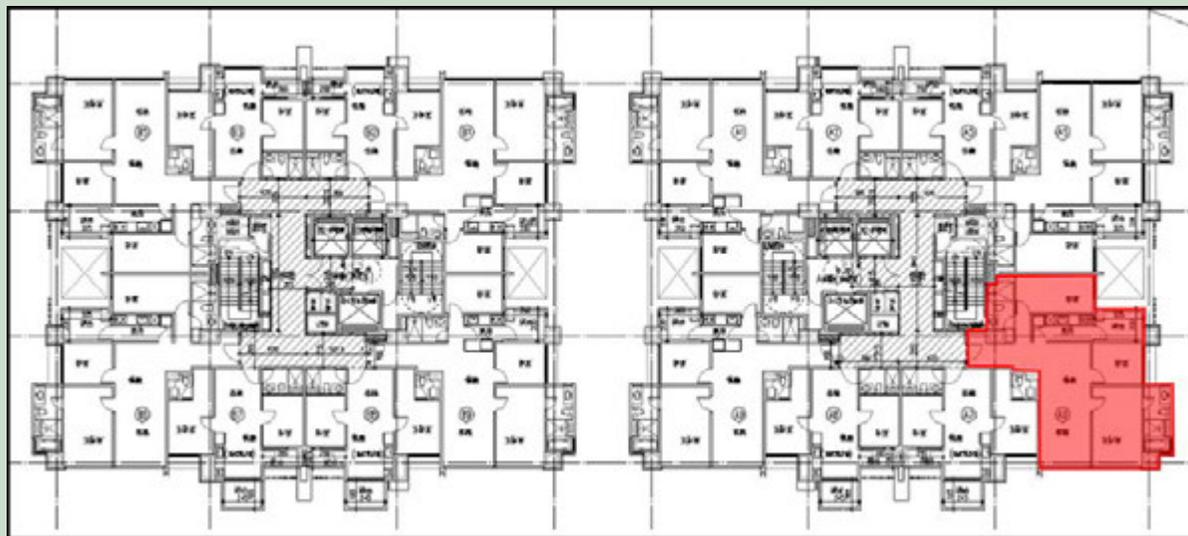
更新後不動產

各單元評估

住宅：4F-A6

依各戶面積、採光、西曬、
景觀、樓層等條件調整。

各戶單價區間：
92.0~115.5萬元/坪



更新後不動產

各單元評估

辦公：4F-C

依各戶樓層等條件調整。

各戶單價區間：
90.0~103.5萬元/坪



更新後不動產

價格結論

產品別	樓層	面積(坪) /車位(個)	建坪總價(元)	建坪單價 (元/坪；個)
住宅	2F~19F	9,735.44	9,989,942,402	1,026,142
辦公	1F~8F	3,041.02	2,828,865,161	930,236
車位	B1~B5	406	1,171,500,000	2,885,468
合計			13,990,307,563	

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件初步數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後，方為定值。

簡報結束，謝謝聆聽



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

• 財務計畫

• 原核定：依99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之版本提列

• 變更後：依110年1月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之版本提列

➢ 工程費用：44億7491.18萬 • 變更版營建費用建築物工程造價採
113年2月版計算

項目		提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明	
一、 重建費用	拆除工程	0	0	本費用將由實施者吸收，刪除不予提列	
	新建工程	營建費用	28億4521.72萬	42億5487.02萬	本案擬興建地上19層、8層、2層與地下5層、三層之鋼骨造與鋼筋混凝土造第三級建築物
		特殊因素費用	1億7841.65萬	1億7701.65萬	制震器、逆打、水溝新建
	其他必要費用	鑑界費	26.40萬	26.40萬	每筆地號鑑界費以4000元計
		鑽探費用	97.50萬	97.50萬	鑽探孔數×75,000元
		鄰房鑑定費	171.58萬	171.58萬	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)
		外接水電瓦斯管線工程費	1507.50萬	2182.50萬	更新後戶數×75,000元/戶
	相關基金(公寓大廈管理基金)	526.80萬	601.46萬	依公寓大廈管理條例及其施行細則核計	

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

項目		提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明	
一、 重建費用	其他必要費用	相關基金(綠建築維護費)		300.73萬	以該建築物依公寓大廈 管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金50%計算
		建築相關規費	84.36萬	99.29萬	992,926,064元×1‰ = 992,926元
		相關委外審查之相關費用		323.05萬	綠建築標章審查1,243,000 結構性能評估審查150,000 智慧建築標章1,837,500元
	重建費用(A)合計：		30億4777.50萬	44億6991.18萬	
	公共設施費用 (B)	公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	本案無
		公共設施用地地上物拆遷補償費用	0	0	本案無
		公共設施工程開闢費用	0	0	本案無
		公共設施管理維護經費(區民活動中心預估提撥費用)	0	0	本案無
	公共設施費用(B)合計：		0	0	本案無

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

項目		提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明
一、 重建費用	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)			
	協助附近市有建築物整建維護所需相關經費	0	0	本案無
	公益設施管理維護基金	500萬	500萬	依原核定簽署協議之區民活動中心提撥費用提列
	捐贈臺北市都市更新基金	0	0	本案無
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：	500萬	500萬	

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

➢ 權利變換費用：1億1607.40萬

項目		提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明	
一、權利變換費用	規劃費	建築師規劃設計費	5925.41萬	5760.35萬	有關建築師規劃設計費，目前正與建築師洽談中，本案先行試算，後續則以實際合約金額認列之
		都市更新規劃費用	1089.86萬	1216.57萬	依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表都市規劃費用提列
		估價費用	215萬	615萬	依合約提列
		更新前測量費用	34.5萬	34.5萬	依合約提列
		其他規劃簽證費用	35萬	90萬	交通影響評估費用，依合約提列
	土地改良物拆遷補償及安置費用	拆遷補償費(合法建築物)	1589.22萬	1589.22萬	依原核定內容提列
		拆遷補償費(其他土地改良物)	1009.34萬	1009.34萬	依原核定內容提列
		拆遷安置費用(合法建築物)	163.76萬	163.76萬	依原核定內容提列
		占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	546.67萬	546.67萬	依原核定內容提列
	地籍整理費用	402萬	582萬	291戶×20,000元/戶 = 5,820,000元	
	其他必要費用	0	0		

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

項目	提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明
權利變換費用(D)合計：	1億1010.76萬	1億1607.40萬	

▶ 貸款利息：2億1519.60萬

項目	提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明
貸款利息	9092.36萬	2億1519.60萬	

▶ 稅捐：1億7240.39萬

項目	提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明
印花稅	承攬契據	295.52萬	430.24萬
	讓售不動產契據	68.57萬	120.56萬
營業稅	1億3188.32萬	1億6797.25萬	
稅捐 (E) 合計	1億3552.42萬	1億7348.05萬	

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

➢ 管理費用：11億1539.90萬

項目		提列費用(原核定)	提列費用(變更後)	提列說明
管理費用	專業營建管理費	0	0	因本案為實施者自行辦理工程管理，故不提列營建工程管理費
	廣告銷售管理費	2億2990.96萬	3億0614.35萬	依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表都市規劃費用提列
	信託管理費	0	104.50萬	依合約提列
	人事行政管理費	1億1388.32萬	1億6821.64萬	依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表都市規劃費用提列
	風險管理費	4億9044.99萬	7億9678.01萬	依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表都市規劃費用提列
管理費用(1)合計		8億3424.27萬	12億7218.99萬	
總計：		42億2357.30萬	62億5185.23萬	
本案共同負擔費用總計 (扣除現地安置戶應負擔費用)		42億965.02萬	62億0478.42萬	

備註：本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準

捌、財務計畫與共同負擔提列說明

▶ 共同負擔比例

項目		原核定	變更後	備註說明
用地負擔		本案無	本案無	
費用負擔	費用負擔總額(1)	4,209,650,213	6,204,784,226	以變更(第二次)權利變換計畫核定內容為準
	更新後總價值(2)	11,362,954,756	13,990,307,563	以變更(第二次)權利變換計畫核定內容為準
	現地安置戶實際安置面積價值(3)	90,779,124	121,263,973	變更後現地安置戶實際安置面積價值 本案先行估算，後續以現地安置戶實際選配內容為準
	平均費用負擔比例(4)	37.35%	44.74%	$(1) / [(2)-(3)] \times 100\%$

備註：有關共同負擔比例，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準

玖、選配內容說明

- 辦理法令依據
 - 都市更新權利變換實施辦法
 - 調查是否參與分配與分配位置之意願(\$5)
 - 依事業計畫表明分配原則及選配原則辦理(\$17)
 - 選配位置重疊、已達最小分配單元未於規定期限內提出，應以公開抽籤方式辦理(\$17)
 - 選配期間不得少於30日(\$17)
 - 可合併分配但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配(\$18)

玖、選配內容說明

申請分配通知函

請相關權利人於規定時間內將意願調查內容寄回(回郵信封)

凱越建設股份有限公司 函

地址：台北市敦化南路二段 19 號 11 樓
電話：02-27192829 分機 207
傳真：02-27193369
聯絡人：徐偉倫

受文者：

速別：普通

發文日期：中華民國 113 年 3 月 25 日

發文字號：凱越字第 113005 號

附件：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、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 3 月 28 日起至 113 年 5 月 2 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 113 年 5 月 2 日下午 5 時 30 分前將「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。
- 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 台端更新後應分配權利價值已達本案最小分配面積單元價值，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。預定公開抽籤日時間與地點，將另函通知之。

正本：土地所有權人及權利變換關係人
副本：國泰世華商業銀行股份有限公司、臺北市都市更新處

實施者：凱越建設股份有限公司

原申請分配期間
113/3/28~113/5/2

可合併分配
但法院查封、假扣押、假處分或
破產登記者，不得合併分配

說明須辦理公開抽籤之情形

玖、選配內容說明

申請分配附件一覽表

項目	附件名稱	說明
附件一	本案分配方式說明	說明本案分配方式之相關原則與注意事項(共 3 頁)
附件二	土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表	說明土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後之權利價值(共 1 頁)
附件三	更新後各分配單元權利價值及位置對照表	載明分配單元之編號、位置、面積、價格(共 1 頁)
附件四	更新後停車位價值表	載明停車位之編號、規格、面積、價格(共 10 頁)
附件五	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與各層建築設計平面之座落方位與大小(共 40 頁) 備註：捐贈公益設施不予開放選配
附件六	權利變換意願調查表	表達是否願意參與權利變換之意願(共 1 頁)
附件七	更新後分配位置申請書	選填更新後分配單元及車位之位置(共 1 頁)
附件八	更新後合併申請分配協議書	如土地所有權人(權利變換關係人)與其他土地所有權人(權利變換關係人)欲申請合併同一戶或數戶者，用以表明意願、權利範圍及選配分配單元及車位之用；如無合併分配者免填(共 1 頁)

參考資料
提供相關權利人選配參考

寄回資料
請相關權利人選配填寫完成後寄回或提供給實施者

玖、選配內容說明

- 本案分配方式說明(附件一)
 - 若土地所有權人及權利變換關係人因折價抵付共同負擔致更新後應分配價值未達**最小分配面積單元(2FB1樓 (產權面積：22.59坪，權利價值：21,190,077元))**，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於**規定期限內(113年3月28日起至113年5月2日止)**與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。)
 - 除明確表達不願意參與權利變換申請分配者外，達最小分配單元(2FB1樓 (產權面積：22.59坪，權利價值：21,190,077元)) 價值之土地所有權人及權利變換關係人若未於前開說明一之期限內(113年3月28日起至113年5月2日止)**提出分配位置申請者或同一分配單元、停車位有二人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理**，屆時公開抽籤之時間地點將由實施者視申請分配結果另行通知土地所有權人及權利變換關係人。
 - 本案建築規劃之一**棟辦公廳舍**係為財政部國有財產署經管之國有土地分回所規劃之建築物(含該棟地下室停車位)，未來將同意臺北國稅局內湖稽徵所使用，因此將由國有地經管單位財政部國有財產署選配，**私有地主請勿選配**。

玖、選配內容說明

- 本案分配方式說明(附件一)
 - 土地所有權人及權利變換關係人如願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，並**視選配情況進行差額找補**。
 - 土地所有權人及權利變換關係人如**不願**透過權利變換方式參與更新後土地及建築物分配，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，**以更新前權利價值金額補償之**。
 - 若土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配之價值**未達最小分配單元價值**，且未與其他所有權人提出**合併分配**位置申請書者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配單元價值)，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，**以更新前價值以現金補償方式辦理**。若土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配之價值未達最小分配單元價值仍有申請分配之意願，須經實施者同意始可申請分配。

玖、選配內容說明

- 本案分配方式說明(附件一)
 - 土地所有權人及權利變換關係人**實際分配價值**為「分配單元」與「停車位」加總，以一分配單元搭配一停車位為原則，不得單獨選填車位，若**實際分配價值**較土地所有權人及權利變換關係人**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**；請土地所有權人及權利變換關係人審酌自身能力及需求予以申請。為避免實際選配後找補金額過大，或造成不合理之選配情形，**找補金額**以**不超過應分配價值之10%**為原則；若有超過者則須於說明一規定期限內(113年3月28日起至113年5月2日止)與實施者協議繳納金額與期限，始得選配該單元。
 - 土地所有權人及權利變換關係人亦得與其他權利變換關係人採取合併分配方式選配分配單元。
 - 未於規定期限內提出申請且**更新後應分配之權利價值**達**最小分配面積單元價值**者，視同願意參與權利變換分配，實施者得以公開抽籤方式代為選定分配單元，並依都市更新條例第五十二條進行差額價金找補。

玖、選配內容說明

更新前、後權利價值表(附件二)

附件二

「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆
土地都市更新權利變換計畫案」土地所有權人(權利變換關係人)

更新前、後權利價值表

土地所有權人(權利變換關係人): ○○○		
項目		
更新前權利價值	更新前土地總價(元)(A)	5,100,565,030
	更新前土地權利價值(元)(B)	○○○○○○
	更新前土地權利價值比例(%) (C)=(B)/(A)	○○○○○%
更新後權利價值	本案共同負擔總額(元) (D)	6,046,926,571
	更新後房地折價抵付(共同負擔金額)(元) (E) = (C)×(D)	○○○○○○
	土地所有權人應分配權利價值(元) (F)	○○○○○○
	台端應分配權利價值=(G)=(C)×(F)-(E)	○○○○○○

備註：1.本表各項權利價值係依各項說明後之公式經電腦計算後以四捨五入方式取至整數位，另權利價值比例係採四捨五入至小數點後6位方式呈現，如台端應分配價值依本表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。
2.本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫所載內容為準；本表所載金額如遭擅自修改或經修改但未經實施者蓋章者無效。
3.台端如願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，並視選配情況進行差額找補。
4.台端如不願透過權利變換方式參與更新後土地及建築物分配，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
5.若台端權利變換後應分配之權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人/權利變換關係人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配價值應超過本案最小分配面積單元價值)，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
6.土地所有權人應分配權利價值為更新後總權利價值(元)減占有人土地之舊違章建築物應安置價值(元) (13,990,307,563-121,263,973=13,869,043,590)。

• 確認所有權人更新後應分配價值，且有大於最小分配單元價值

➤ 本案最小分配單元2FB1戶，價值為2119萬

➤ 確認應分配價值大於最小分配單元價值(可參與分配)

➤ 個人權利價值內選擇更新後房地+車位

玖、選配內容說明

更新前、後權利價值表(附件二(修正版))

凱越建設股份有限公司 函

地址：台北市敦化南路二段19號11樓
電話：02-27192829 分機207
傳真：02-27193349
聯絡人：徐偉倫

受文者：○○○

類別：普通
發文日期：中華民國113年3月28日
發文字號：凱越字第113006號

附件：「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表

主旨：修正本公司擔任實施者辦理「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」權利變換申請分配附件之附件二內容誤植部分，詳如說明，請查照。

說明：
一、依本公司113年3月25日凱越字第113005號函續辦。
二、有關本公司於113年3月25日凱越字第113005號函所檢附之附件二，「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表」中本案共同負擔總額之估算，其中有關於廣告銷售管理費之計算，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110年1月)之規定，廣告銷售管理費應按實施者實際分配之單元及停車位價值採累加方式計算。本案先前估算時僅以單一費率計算而無採用累加方式，兩者金額相差甚大，為免造成台端選配作業之落差，故再重新寄發修正後之「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表(修正數額以紅字表示)。惟其實際數額仍應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫所載內容為準。
三、另為避免延誤台端申請分配位置之時程，故原選配期間113年3月28日起至113年5月2日止調整為113年3月28日起至113年5月13日止。
四、因此次附件二內容誤植造成選配作業之延宕，本公司深以為歉，當祈鑒察。

正 本：土地所有權人及權利變換關係人
副 本：國泰世華商業銀行股份有限公司、臺北市都市更新處

實施者：凱越建設股份有限公司

選配期間由113/3/28~113/5/2
調整至113/5/13

附件二(修正版)

「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」土地所有權人(權利變換關係人)

更新前、後權利價值表

土地所有權人(權利變換關係人)：○○○		
項目		
更新前權利價值	更新前土地總價(元)(A)	5,100,565,030
	更新前土地權利價值(元)(B)	25,875,439
	更新前土地權利價值比例(%) (C)=(B)/(A)	0.507305%
更新後權利價值	本案共同負擔總額(元) (D)	○○○○○
	更新後房地折價抵付(共同負擔金額)(元) (E) = (C) × (D)	○○○○○
	土地所有權人應分配權利價值(元) (F)	13,869,043,590
	台端應分配權利價值=(G)=(C) × (F) - (E)	○○○○○

備註：1.本表各項權利數值係依各項說明後之公式經電腦計算後以四捨五入方式取至整數位，另權利價值比例係採四捨五入至小數點後6位方式呈現，如台端應分配價值依本表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。
2.本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫所載內容為準；本表所載金額如遭擅自修改或經修改但未經實施者蓋章者無效。
3.台端如願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，並視選配情況進行差額找補。
4.台端如不願透過權利變換方式參與更新後土地及建築物分配，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
5.若台端權利變換後應分配之權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人/權利變換關係人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配價值應超過本案最小分配面積單元價值)，實施者得依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
6.土地所有權人應分配權利價值為更新後總權利價值(元)減占有他人土地之舊違章建築物應安置價值(元) (13,990,307,563-121,263,973=13,869,043,590)。

加蓋實施者印章

修正數額以紅字表示

玖、選配內容說明

更新後各分配單元權利價值及位置對照表(附件二)

單元編號	面積(㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)	單元編號	面積(㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)
1F 單元編號	41.85	25.70	1084	2F 單元編號	41.85	25.70	1084
樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000	樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000
樓戶面積(元)	67,275,076	28,781,118	29,818,816	樓戶面積(元)	33,880,823	55,899,898	26,813,295
1F 單元編號	41.85	25.70	1084	樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000
樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000	樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000
樓戶面積(元)	67,275,076	28,781,118	29,818,816	樓戶面積(元)	33,880,823	55,899,898	26,813,295

最小分配單元
單元編號：2FB1
產權面積：22.59坪
每坪單價：938,000元
該戶總價：21,190,077元

單元編號	面積(㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)	單元編號	面積(㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)
41.85	25.70	23.55	605.25	41.85	25.70	23.55	605.25
41.85	25.70	23.55	605.25	41.85	25.70	23.55	605.25

- 說明各分配單元
 - 大概位置
 - 單元編號
 - 產權面積
 - 單價
 - 總價

單元編號	面積(㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)
2F 單元編號	41.85	25.70	1084
樓層面積(㎡)	1,132,000	1,130,000	1,280,000
樓戶面積(元)	33,880,823	55,899,898	26,813,295

玖、選配內容說明

更新後停車位價值表(附件四)

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
地下五層(集合住宅)	1	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	2	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	3	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	4	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	5	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	6	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	7	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	8	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	9	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	10	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	11	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	12	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	13	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	14	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	15	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	16	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	17	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	18	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	19	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	20	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	21	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	22	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	23	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	24	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	25	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	26	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地
地下五層(集合住宅)	27	法定停車位(平面)	大	250×600	2,700,000	不持分土地

說明各停車位

- 所在樓層
- 車位編號
- 車位屬性
- 車位規格(大、小)
- 車位價值

玖、選配內容說明

更新後分配單元建築規劃參考圖集(附件五)

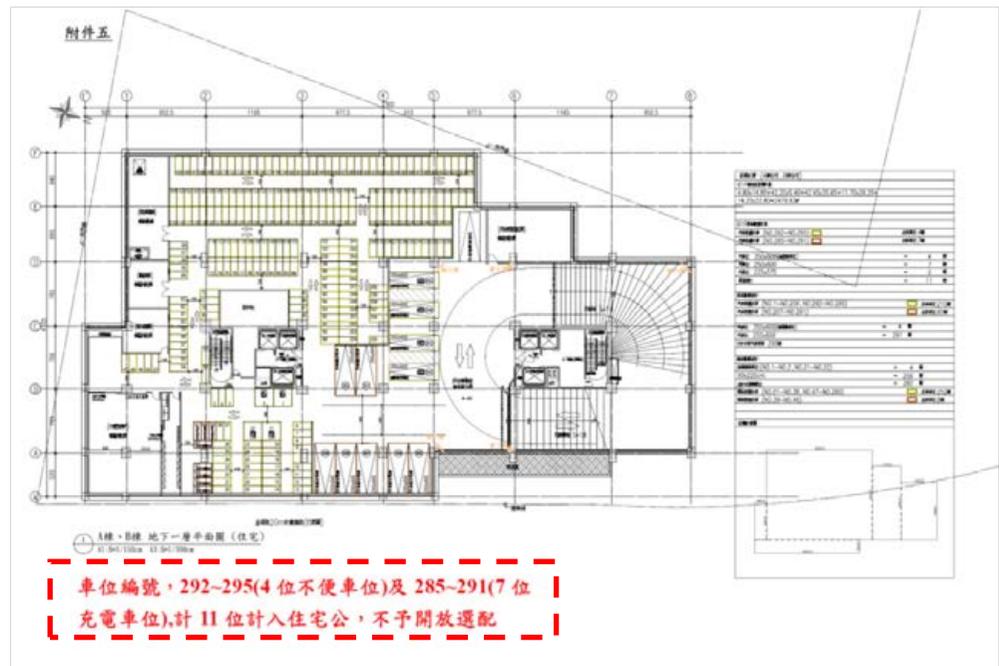
附件五

「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段
430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換
計畫案」

更新後分配單元建築規劃參考圖集

實施者：凱越建設股份有限公司

- 載明分配單元及停車位與各層建築設計平面之座落方位與大小所在樓層
- 捐贈公益設施及計入公設之車位不予開放選配



玖、選配內容說明

都市更新權利變換意願調查表(附件六)

附件六
變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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 ○○○ 對於臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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 ○○○ 為臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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：1筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
康寧段	○	○	○	○	○

二、建物： 筆建號

建號	建物門牌	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

所有權人：
 身份證字號(統一編號)：
 聯絡地址(營業所在地)：
 聯絡電話：
 中華民國 113 年 月 日

(簽名並蓋章)

6-1

•權利變換意願調查表

- 願意參與：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選項」
- 不願意參與：請勾選「不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金」

- 所有權人基本資料
- 請所有權人簽名+蓋章
- 各個欄位務必填寫完整(包含日期)

玖、選配內容說明

都市更新分配位置申請書(附件七)

附件七
變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66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」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_____。

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應分配價值之10%為原則。
- 2.本表請於113年5月2日下午5時30分前以雙掛號郵寄或親自送達實施者：凱越建設股份有限公司(臺北市大安區敦化南路二段19號11樓)，更新後應分配權利價值已達本案最小分配面積單元價值，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與地點將另函通知之。
- 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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日

人 蓋 章
印 章 (簽名並蓋章)

7-1

更新後分配位置申請書

• 確認更新後應分配權利價值(附件二)

• 參考選配相關資料

- 附件三 更新後各分配單元權利價值及位置對照表
- 附件四 更新後停車位價值表
- 附件五 更新後分配單元建築規劃參考圖集

• 選填屬意之分配單元與停車位

- 注意附件一分配方式(選配原則)規定
- 找補金額以不超過應分配價值之10%為原則

• 所有權人基本資料

• 請所有權人簽名+蓋章

• 各個欄位務必填寫完整(包含日期)

玖、選配內容說明

更新後合併分配協議書(附件八)

附件八
變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66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：

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	所有權人姓名	權利範圍	備註
1		/	
2		/	
3		/	
分配車位編號	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、抵押、徵收或設定產權登記者，須持各持分協議書。

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				

中華民國 113 年 月 日

8-1

- 更新後合併分配協議書(無合併分配免填)
 - 欲申請合併分配同一單元、車位者，皆需填具在同一協議書上
 - 權利範圍比例務必填寫
 - 後續依分配單元、車位產權持分比例計算個人分得價值

- 立協議書人(所有權人)基本資料
- 請立協議書人(所有權人)簽名+蓋章
- 各個欄位務必填寫完整(包含日期)

簡報結束 謝謝各位

本案專屬網頁：<http://kycon.com.tw/>

諮詢服務：凱越建設股份有限公司

(台北市大安區敦化南路二段19號11樓)
(02)2719-2829

敬請 台端協助辦理

於113年5月13日下午5時30分前繳回下列文件

- 附件六 權利變換意願調查表
- 附件七 更新後分配位置申請書
- 附件八 更新後合併申請分配協議書(無合併分配者免交回)