

# 擬訂臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 筆土地

## 都市更新權利變換計畫案

【第二次公開展覽版】



實施者：璞慧建設股份有限公司

設計單位：郭旭原聯合建築師事務所

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

中華民國 1 1 4 年 1 月

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元坐落於臺北市政府 98 年 2 月 6 日（府都新 09800098100 號函）公告劃定之「臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新計畫案範圍。

本更新單元主要為中山北路二段 65 巷 2 弄以南、中山北路二段 65 巷 24 弄以西、林森北路 310 巷以北及中安公園以東所圍之街廓，地區內建築物大多已逾三十年，建物老舊窳陋、結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。且與周邊都市發展情形相比，本區無法提供該地區原有土地使用機能，影響周邊環境及景觀。

預期透過都市更新再造，改善居住環境與都市景觀，提升當地居民生活品質，並促進土地有計畫之再開發利用。本案事業概要於 99 年 5 月 25 日經臺北市政府以府都新字第 09930098800 號函核准通過。

於 99 年 6 月 25 日舉辦都市更新事業計畫暨權利變換公聽會，今完備相關法定程序及計畫書圖製作送臺北市政府申請審議，希冀透過本案都市更新事業，改善現有環境品質、促進土地利用，帶動地區持續發展及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能協調融合等目標。

### 二、法令依據

依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 19 條及第 29 條辦理。





圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S : 1/500)



## 參、實施者

實施者：璞慧建設股份有限公司

代表人：楊岳虎

地址：臺北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

電話：(02)2577-9118

統一編號：27544723

## 伍、更新前權利關係人名冊

### 一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元範圍坐落臺北市中山區中山段三小段 393、394、395、396、397、398 地號等 6 筆土地，土地面積 832.00 m<sup>2</sup>。除 393 地號土地為國有土地，管理單位為國立臺灣大學，面積共 140.00 m<sup>2</sup>，其餘為私有土地，土地所有權人共 19 人(詳表 5-1)。

### 二、更新前權利變換關係人名冊

#### (一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元現有合法建物包含中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 號、52 之 1 號、54 號；中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 號、2-1 號～2 之 3 號、4 號、4-1 號～4 之 3 號、6 號，合計 4 棟建築物及 15 筆建號(共計 21 戶)，樓地板面積共計 1,495.81 m<sup>2</sup>，合法建物所有權人共 19 人，其中 1714 建號為公有建物，管理機關為國立臺灣大學。詳表 5-2。

#### (二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本更新單元無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。

#### (三) 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

1. 基本資料

本更新單元土地面積 832.00m<sup>2</sup>，土地使用分區為第四種商業區(特)，原屬第三種商業區，惟依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 25 條內容：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過規定（第三種商業區建蔽率：65%、容積率：560%），且容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數。本基地面前最寬道路寬度 11m，故法定容積率以 11\*50%=550% 計。

2. 允許使用強度

- (1) 允建建築面積 = (832 m<sup>2</sup> - 42.41 m<sup>2</sup>) × 65% = 513.23 m<sup>2</sup>
- (2) 基準容積 = 832.00m<sup>2</sup> × 550% = 4,576.00m<sup>2</sup>

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

- 1. 本案擬申請容積項目共計 892.58 m<sup>2</sup>，約法定容積 19.51%，詳表 6-1。
- 2. 申請容積獎勵後土地使用強度

本案獎勵後總容積為 5,468.58 m<sup>2</sup> (=4,576.00 m<sup>2</sup> + 892.58 m<sup>2</sup>)，獎勵後平均容積率：657.28% (=5,468.58/832.00)

表 6-1 容積獎勵試算表

| 申請獎勵容積項目                          | 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) | 基準容積比率 (%) |
|-----------------------------------|------------------------|------------|
| △F1：以原容積高於法定容積                    | -                      | -          |
| △F2：多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準         | -                      | -          |
| △F3：更新時程獎勵                        | 320.32                 | 7.00%      |
| △F4：考量地區環境狀況                      |                        |            |
| △F4-1：捐贈公益設施                      | -                      | -          |
| △F4-2：協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施       | -                      | -          |
| △F4-3：協助附近市有建築物進行整建及維護            | -                      | -          |
| △F4：小計                            | -                      | -          |
| △F5：更新地區規劃設計獎勵                    |                        |            |
| △F5-1：建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災 | 274.56                 | 6.00%      |
| △F5-2：開放式空間廣場                     | -                      | -          |
| △F5-3：供人行走之地面道路或騎樓                | 206.18                 | 4.51%      |
| △F5-4：保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築           | -                      | -          |
| △F5-5：更新單元規模                      | 91.52                  | 2.00%      |
| △F5-6：建築基地及建築物採綠建築設計              | -                      | -          |
| △F5：小計                            | 572.26                 | 12.51%     |
| △F6：處理占有他人土地之舊違章建築戶               | -                      | -          |
| 更新容積獎勵合計                          | 892.58                 | 19.51%     |

- 3. 允許使用組別：本更新單元範圍之容許使用組別依據為第四種商業區（原屬第三種商業區），本案更新後容許使用組別規劃主要作為第三種商業區多戶住宅使用，基地 1 樓規劃為一般零售業甲組使用(不含日用百貨)。
- 4. 預計容納人口：更新後總樓地板面積為 9,715.08 m<sup>2</sup>，共規劃 83 戶，臺北市主計處 98 年度統計資料中山區每戶平均人口數 2.42 人計算，更新後預計容納約 203 人。

## 二、建築興建計畫

### (一) 興建計畫說明

#### 1. 興建計畫

更新後預計興建一棟地上 15 層、地下 4 層的 RC 構造建築物，新建總樓地板面積 9,715.08 m<sup>2</sup>，地上 1 層規劃一般零售業甲組(不含日用百貨)，以獨立對外為主，地上 2 層規劃一般事務所及管委會空間，地上 3~15 規劃多戶住宅；地下 1 層為防空避難室兼機車停車空間、地下 2—4 層為倉儲式汽車停車空間及部份留設機電設備空間。

#### 2. 建築結構系統

本案建築採 RC 樑柱結構系統規劃，並依內政部 94.12.21 函台內營字第 0940087319 號函修正「建築物耐震設計規範及解說」規定，檢討本更新單元耐震性能，以避免地震發生時造成損害。

建築規劃面積檢討詳表 6-2。

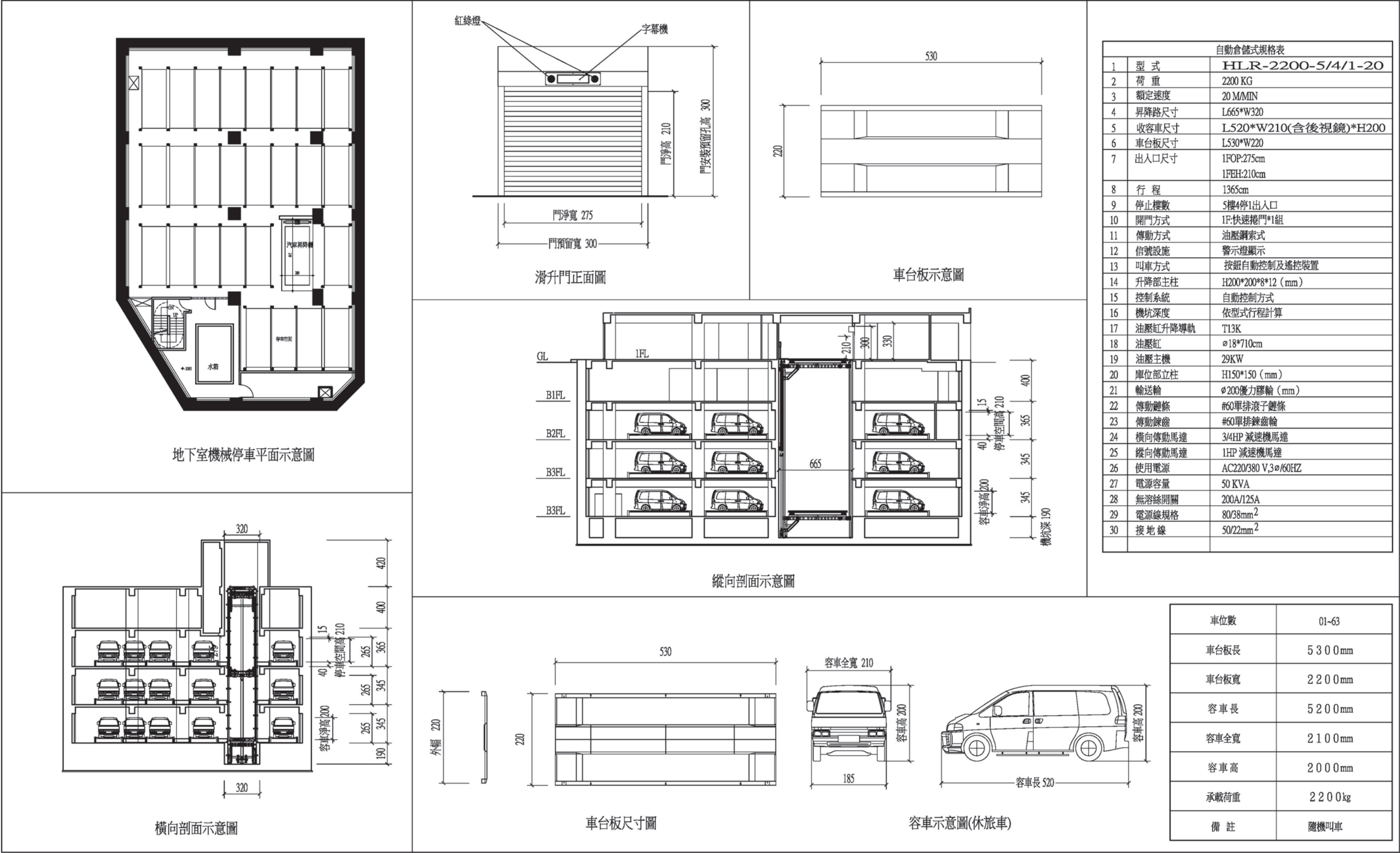
相關建築設計圖面詳圖 6-1~圖 6-53。

#### 3. 使用建材說明

本案使用建材說明表詳事業計畫附錄九。

表 6-2 建築規劃面積檢討表

|    |                                  |                                             |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
|----|----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|--|
| 1  | 基地位置                             | 中山區中山段三小段393、394、395、396、397、398等六筆地號       |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 2  | 基地使用分區                           | 第肆種商業區（原屬第參種商業區）                            |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 3  | 基地面積                             | 騎樓面積42.41（㎡）、其他面積789.59（㎡）、合計＝832（㎡）        |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 4  | 法定建蔽率                            | 65（％）                                       |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 5  | 法定建築面積                           | （832－42.41）x 65％＝513.23（㎡）                  |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 6  | 法定容積率                            | 550（％）                                      |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 7  | 法定容積                             | 832x550％＝4,576（㎡）                           |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 8  | 都市更新獎勵容積                         | 892.58 ㎡ / 4,576 ㎡ x 100％＝19.51％            |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 9  | 其他獎勵容積                           | 0                                           |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
| 10 | 允建容積率                            | 允建總容積                                       | 657.28％                                         | 5,468.58（㎡）                                     |                                 |             |  |
| 11 | 實設建蔽率                            | 實設建築面積                                      | 505.83 / （832－42.41）x100％＝64.06％                | 505.83（㎡）                                       |                                 |             |  |
| 12 | 法定空地面積                           | 實設空地面積                                      | （832－42.41）x（1-65％）＝276.36（㎡）                   | 283.76（㎡）                                       |                                 |             |  |
| 13 | 法定容積率                            | 實設總樓地板面積                                    | 550（％）                                          | 9,715.08（㎡）                                     |                                 |             |  |
| 14 | 興建樓層數                            | 地上15層 / 地下4層                                |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
|    | 各層面積計算                           | 樓地板面積（m2）                                   | 容積樓地板面積（m2）                                     | 戶數（戶）                                           | 用途                              | 樓高（M）       |  |
|    | 地下四層                             | 672.89                                      |                                                 |                                                 | 停車空間、機房                         | 3.45        |  |
|    | 地下三層                             | 672.89                                      |                                                 |                                                 | 停車空間、機房                         | 3.45        |  |
|    | 地下二層                             | 672.89                                      |                                                 |                                                 | 停車空間、機房                         | 3.65        |  |
|    | 地下一層                             | 672.89                                      |                                                 |                                                 | 防空避難室兼停車空間、機房                   | 4.00        |  |
|    | 一層                               | 505.86                                      | 330.14                                          | 5                                               | 第三類第十九組(G2)(一般零售業甲組(不含日用百貨))、梯廳 | 4.20        |  |
|    | 騎樓                               | 42.41                                       |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
|    | 二層                               | 507.42                                      | 280.33                                          | 5                                               | 第五類第二十八組(G3)(一般事務所)、管委會         | 3.25        |  |
|    | 三層                               | 507.05                                      | 362.04                                          | 7                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅、管委會              | 3.25        |  |
|    | 四層                               | 507.05                                      | 424.05                                          | 8                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 五層                               | 509.15                                      | 433.26                                          | 6                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 六層                               | 511.11                                      | 432.79                                          | 4                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 七層                               | 500.58                                      | 425.27                                          | 5                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 八層                               | 466.47                                      | 398.14                                          | 4                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 九層                               | 453.59                                      | 375.21                                          | 6                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十層                               | 432.93                                      | 357.65                                          | 6                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十一層                              | 409.15                                      | 337.44                                          | 6                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十二層                              | 409.15                                      | 337.44                                          | 6                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十三層                              | 391.78                                      | 327.56                                          | 5                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十四層                              | 391.78                                      | 327.56                                          | 5                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 十五層                              | 381.90                                      | 318.47                                          | 5                                               | 第二類第二組(H2)多戶住宅                  | 3.25        |  |
|    | 屋突一層                             | 38.05                                       |                                                 |                                                 |                                 | 3.20        |  |
|    | 屋突二層                             | 41.92                                       |                                                 |                                                 |                                 | 2.80        |  |
|    | 屋突三層                             | 16.17                                       |                                                 |                                                 |                                 | 2.80        |  |
|    | 合計                               | 9,715.08                                    | 5,467.36                                        | 83                                              |                                 |             |  |
| 15 | 工程造價                             | 項目                                          | 面積 / 長度                                         | 單價（元）                                           | 小計（元）                           | 造價合計（元）     |  |
|    |                                  | 總樓地板面積                                      | 9,715.08（㎡）                                     | 13,990                                          | 9,715.08x13,990=135,913,969     | 137,746,256 |  |
|    |                                  | 水溝長度 (M)                                    | 30 (M)                                          | 690                                             | 30x690=20,700                   |             |  |
|    |                                  | 挖方 (M3)                                     | 12,077.25 (M3)                                  | 150                                             | 12,077.25x150=1,811,587         |             |  |
| 16 | 法定停車位檢討：依台北市土地使用分區管制自治條例第86條之一檢討 |                                             |                                                 |                                                 |                                 |             |  |
|    | 建築物用途：各類組面積                      | 第二類第二組(H2)多戶住宅<br>6,192.31（㎡）               | 第三類第十九組(G2)(一般零售業甲組(不含日用百貨))<br>296.22(㎡)       | 第五類第二十八組(一般事務所)<br>270.63(㎡)                    | 各類組面積計算另詳圖10-26地下一層平面圖          |             |  |
|    | 法定汽車位                            | 按樓地板面積每120㎡設置一輛<br>6,192.31 / 120=51.6取52輛  | 按樓地板面積2000㎡以下，每100㎡設置一輛<br>296.22/ 100=2.96取3輛  | 按樓地板面積2000㎡以下，每100㎡設置一輛<br>270.63 / 100=2.71取3輛 | 合計=52+3+3=58輛                   |             |  |
|    | 法定機車位                            | 按樓地板面積每100㎡設置一輛<br>6,192.31 / 100=61.92取62輛 | 按樓地板面積2000㎡以下，每200㎡設置一輛<br>296.22 / 200=1.48取2輛 | 按樓地板面積2000㎡以下，每140㎡設置一輛<br>270.63 / 140=1.93取2輛 | 合計=62+2+2=66輛                   |             |  |
|    | 實設汽車位 / 實設機車位                    | 實設汽車位=63輛 / 實設機車位=71輛.....OK!!              |                                                 |                                                 |                                 |             |  |



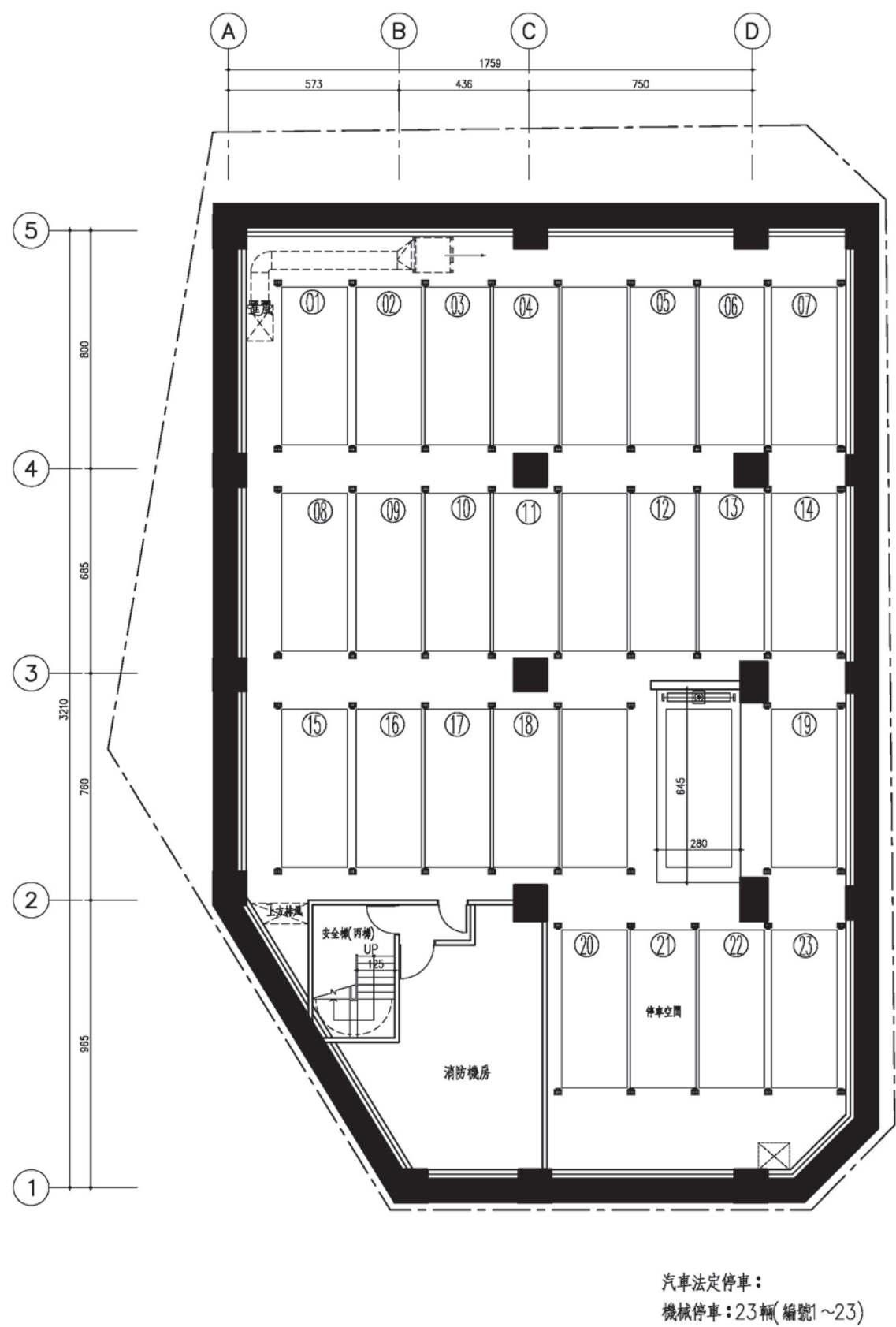


圖6-2 地下四層平面圖 S:1/200

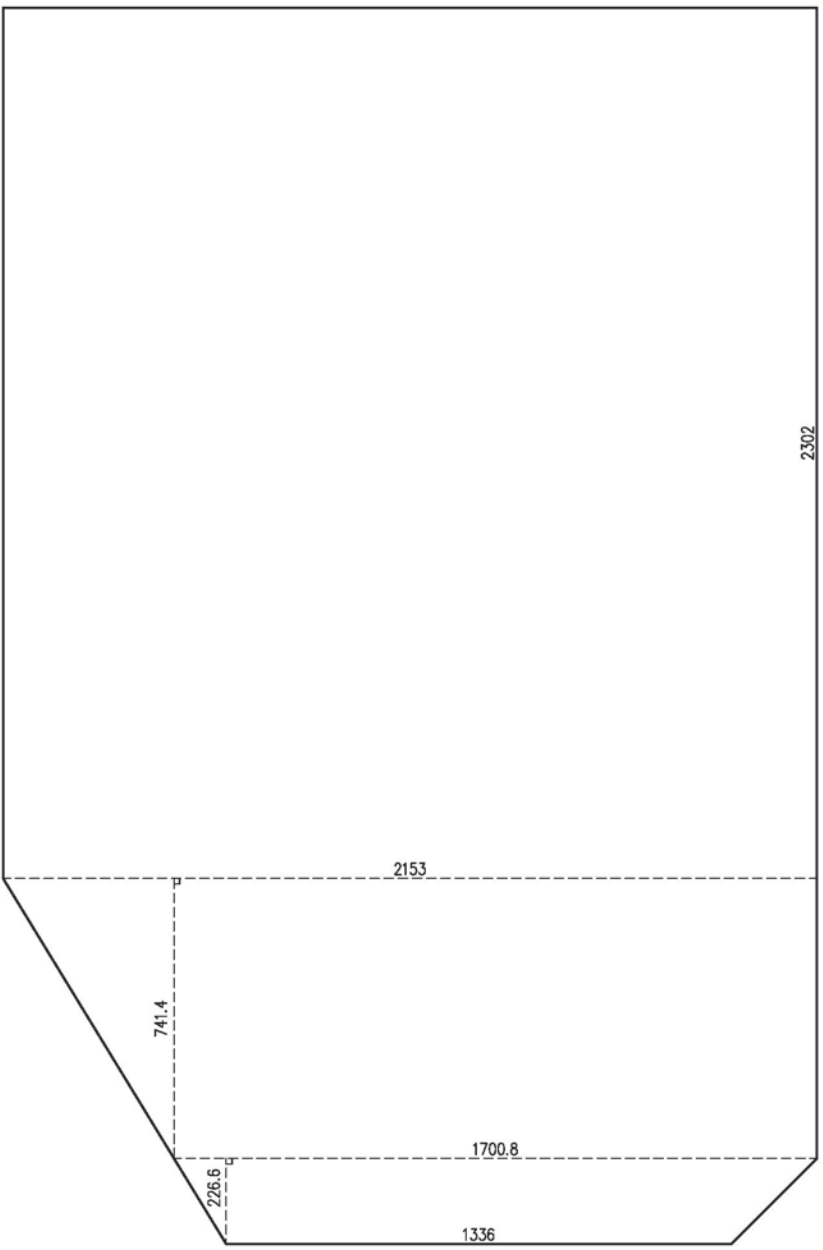


圖6-3 地下四層面積計算圖 S:1/200

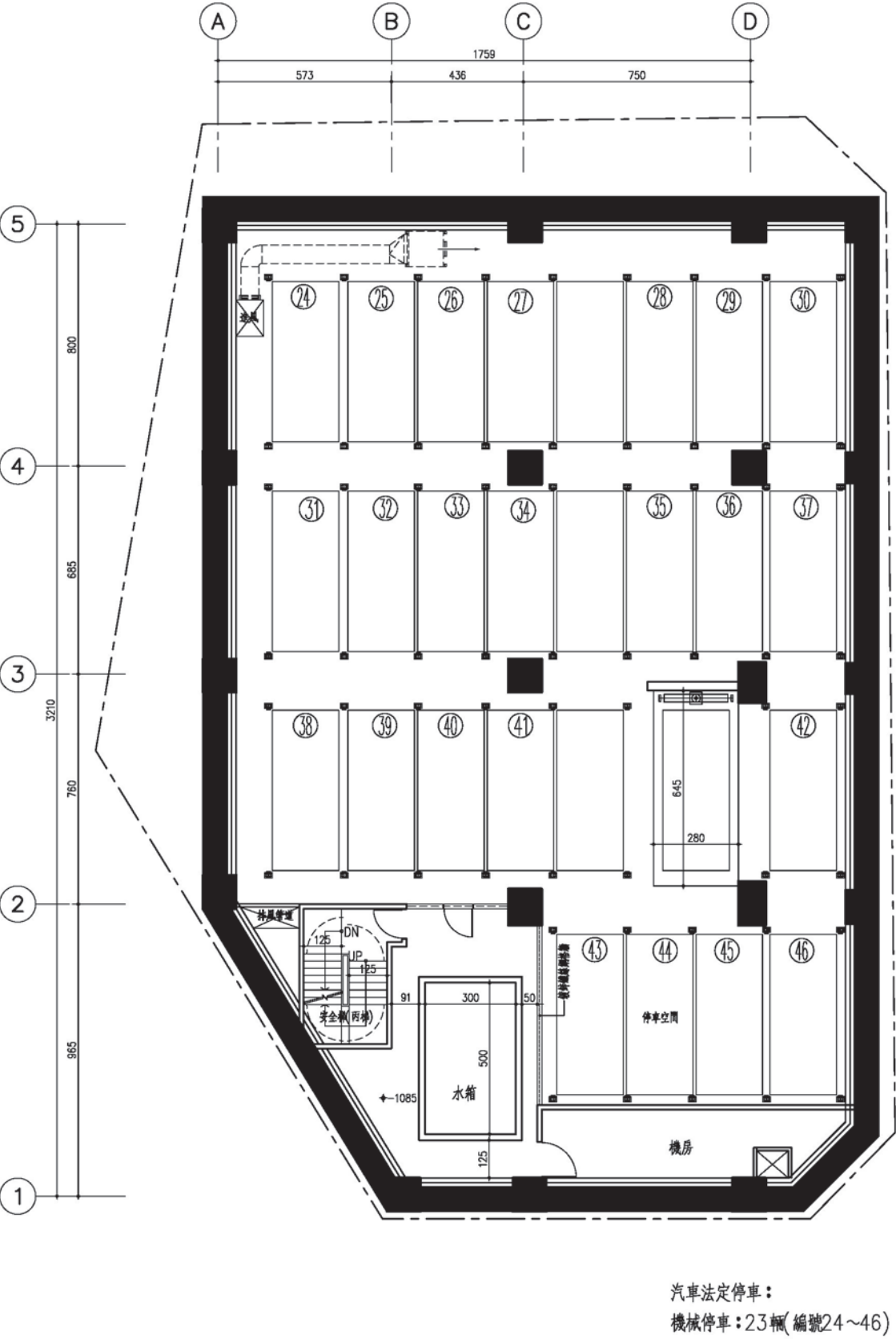
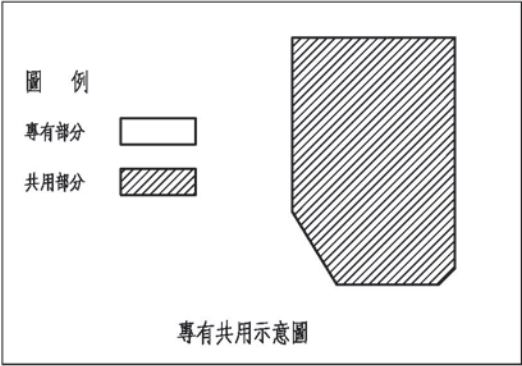


圖6-4 地下三層平面圖 S:1/200



一、樓地板面積計算：  
 $23.02 \times 21.53 + (21.53 + 17.008) \times 7.414 / 2 + (17.008 + 13.36) \times 2.266 / 2 = 672.89 \text{ m}^2$

二、容積樓地板面積：  
(檢討詳地下一層平面圖)

圖6-5 地下三層面積計算圖 S:1/200

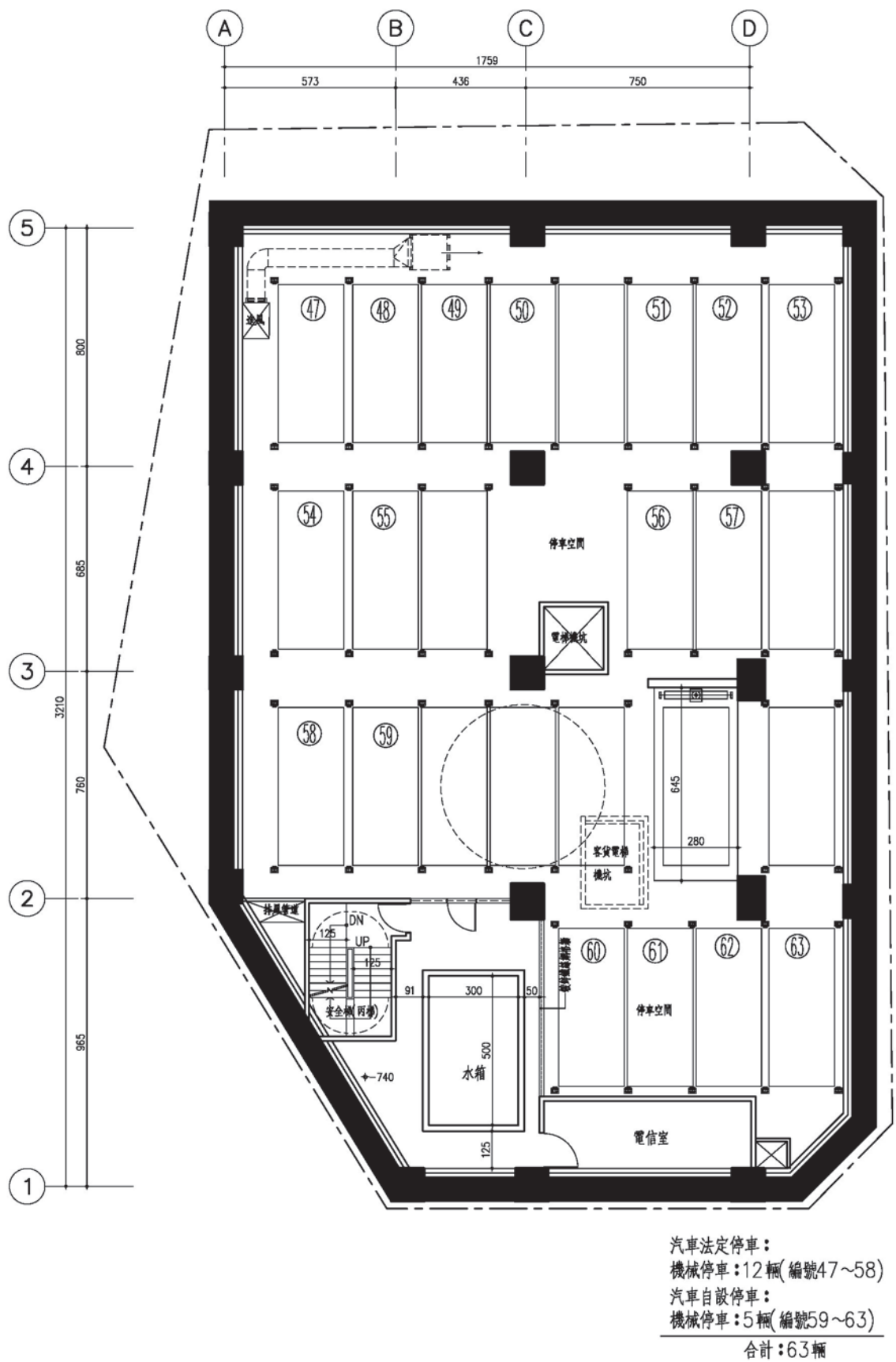


圖6-6 地下二層平面圖 S:1/200

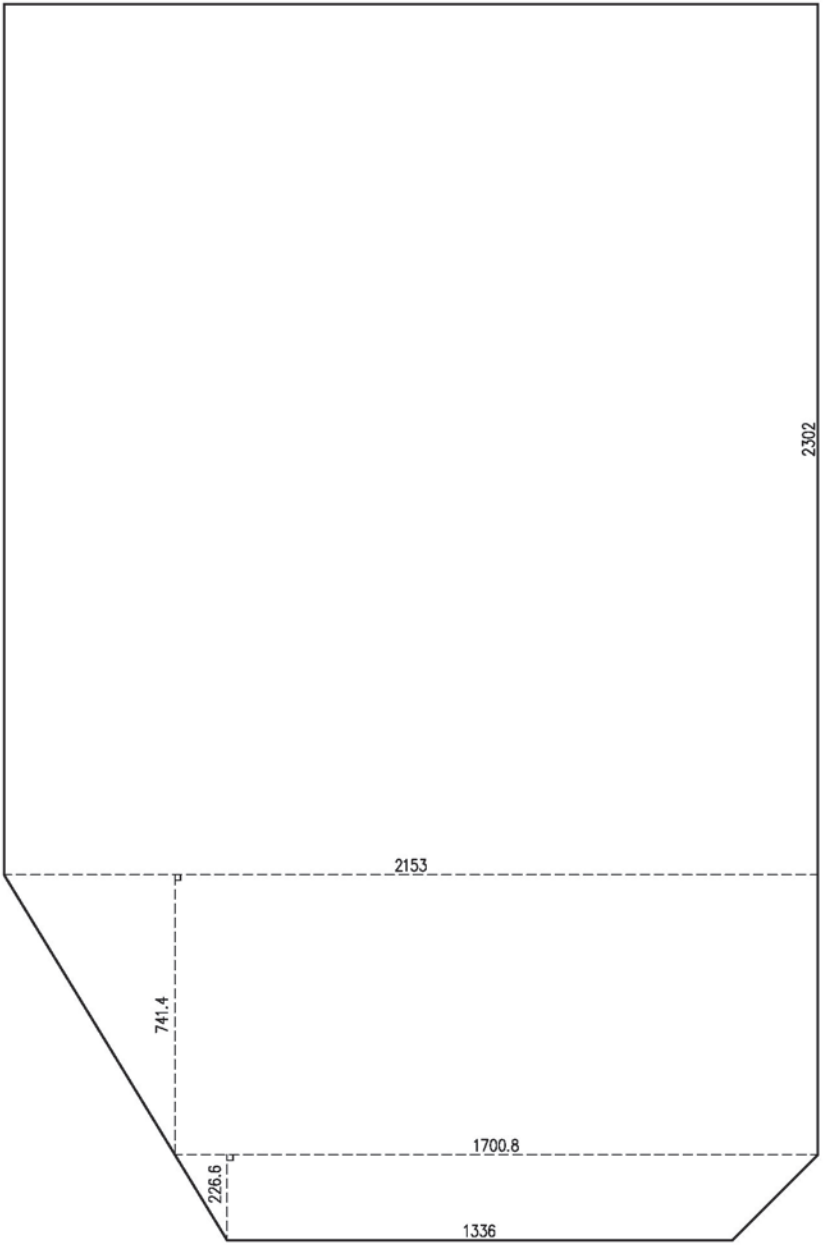


圖6-7 地下二層面積計算圖 S:1/200











































拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

本案依據「都市更新條例」第 57 條(108 年 1 月 30 日修正前之「都市更新條例」第 36 條)、「都市更新權利變換實施辦法」第 22、24、25 條(108 年 6 月 17 日修正前之「都市更新權利變換實施辦法」第 18、19、20 條)。拆遷安置計畫包含地上物之拆遷計畫、合法建築物之拆遷安置補償方案。

(二) 拆遷方式及面積

本案更新期間擬採所有權人自行異地安置，更新後依權利變換選屋分配結果採原地安置。本案合法建築物面積共 1,495.81 m<sup>2</sup>，拆除面積共計 1,495.81 m<sup>2</sup>。

(三) 拆遷工程費用

拆除工程由實施者代為拆除其拆除費用未來於發放各戶拆遷補償費時扣除。  
本案拆除面積共 1,495.81 m<sup>2</sup>，拆遷工程費用依建築物面積及樓層構造別計算，共計 928,753 元，詳表 14-1。

表 14-1 合法建築物拆除費用

| 主體結構 | 層數 | 總面積 (m <sup>2</sup> ) | 拆除單價 (元/m <sup>2</sup> ) | 拆除複價    |
|------|----|-----------------------|--------------------------|---------|
| 木造   | 1  | 79.89                 | 100                      | 7,989   |
| 加強磚造 | 2  | 156.58                | 400                      | 62,632  |
| 加強磚造 | 4  | 497.80                | 500                      | 248,900 |
| RC 造 | 4  | 761.54                | 800                      | 609,232 |
| 合計   |    | 1,495.81              |                          | 928,753 |

(四) 預計拆遷時程

- 拆遷公告及通知：實施者依據現行「都市更新權利變換實施辦法」第 22、24、25 條規定，於權利變換計畫核定發布之日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其更新後應分配之土地及建築物、應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。
- 公告拆遷日：依據現行「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於二個月，本案預定公告拆遷日將定於權利變換計畫發布日起至公告期滿後加 2 個月（60 日），即權利變換計畫發布日起第 90 日為預定公告拆遷日。地上物之所有權人、管理人或使用人，最遲應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依都市更新條例第 57 條規定，請求臺北市政府代為遷移。  
有關本案附著於建築物之地下室、增建物、無產權違章及其他與單元內建物相連之所有附著物等，由實施者一併申領拆除執照後拆除。
- 地上物拆除：權利變換計畫發布日起第 120 日為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 拆遷補償費

更新單元內合法建築物拆遷補償費係依 99 年 6 月 28 日修正『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』規定之中級重建單價計算補償金額，並於權利變換核定後依規定發放。補償費用明細詳表 14-2。

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

| 編號 | 門牌                         | 建號   | 構造   | 拆除面積<br>(m²) | 補償面積<br>(m²) | 補償單價<br>(元/m²) | 補償總價<br>(元) | 拆除單價<br>(元/m²) | 實施者代為<br>拆除費用 | 扣除拆除費用後<br>應補償總價(元) | 所有權人<br>(管理單位) | 權利<br>範圍 | 扣除拆除費用後<br>應補償總價(元) |
|----|----------------------------|------|------|--------------|--------------|----------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|----------|---------------------|
|    |                            |      |      | B1           | A1           | A2             | A=A1×A2     | B2             | B=B1×B2       | C=A-B               |                | D        | C×D                 |
| 1  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 54 號     | 1714 | 木造   | 79.89        | 80.0         | 16,460         | 1,316,800   | 100            | 7,989         | 1,308,811           | 中華民國/國立臺灣大學    | 1/1      | 1,308,811           |
| 2  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 號     | 1863 | 加強磚造 | 248.24       | 249.0        | 18,550         | 4,618,950   | 500            | 124,120       | 4,494,830           | 黃世鏐            | 1/2      | 2,247,415           |
|    |                            |      |      |              |              |                |             |                |               |                     | 黃張月仙           | 1/2      | 2,247,415           |
| 3  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 1864 | 加強磚造 | 65.1         | 66.0         | 18,550         | 1,224,300   | 500            | 32,550        | 1,191,750           | 吳瑞碧            | 1/1      | 1,191,750           |
| 4  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 1865 | 加強磚造 | 54.26        | 66.0         | 18,550         | 1,224,300   | 500            | 27,130        | 1,197,170           | 李聰榮            | 1/1      | 1,197,170           |
| 5  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 2007 | 加強磚造 | 65.1         | 66.0         | 18,550         | 1,224,300   | 500            | 32,550        | 1,191,750           | 林佳育            | 1/1      | 1,191,750           |
| 6  | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 2008 | 加強磚造 | 65.1         | 66.0         | 18,550         | 1,224,300   | 500            | 32,550        | 1,191,750           | 黃維康            | 4/13     | 366,692             |
|    |                            |      |      |              |              |                |             |                |               |                     | 黃偉峰            | 9/13     | 825,058             |
| 7  | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 號     | 4480 | RC   | 117.68       | 118.0        | 19,250         | 2,271,500   | 800            | 94,144        | 2,177,356           | 吳若葳(信託委託人：紀金連) | 1/2      | 1,088,678           |
|    |                            |      |      |              |              |                |             |                |               |                     | 吳若葳(信託委託人：吳政倫) | 1/2      | 1,088,678           |
| 8  | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 1 號 | 4481 | RC   | 93.96        | 94.0         | 19,250         | 1,809,500   | 800            | 75,168        | 1,734,332           | 侯秀珍            | 1/1      | 1,734,332           |
| 9  | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 2 號 | 4482 | RC   | 93.96        | 94.0         | 19,250         | 1,809,500   | 800            | 75,168        | 1,734,332           | 黃益謙            | 1/1      | 1,734,332           |
| 10 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 3 號 | 4483 | RC   | 87.03        | 88.0         | 19,250         | 1,694,000   | 800            | 69,624        | 1,624,376           | 余淑玲            | 1/1      | 1,624,376           |
| 11 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 號     | 4491 | RC   | 93.96        | 94.0         | 19,250         | 1,809,500   | 800            | 75,168        | 1,734,332           | 吳劉妹            | 42/153   | 476,091             |
|    |                            |      |      |              |              |                |             |                |               |                     | 吳惠華            | 111/153  | 1,258,241           |
| 12 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 1 號 | 4492 | RC   | 93.96        | 94.0         | 19,250         | 1,809,500   | 800            | 75,168        | 1,734,332           | 楊錫釗            | 1/1      | 1,734,332           |
| 13 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 2 號 | 4493 | RC   | 93.96        | 94.0         | 19,250         | 1,809,500   | 800            | 75,168        | 1,734,332           | 楊錫欽            | 1/1      | 1,734,332           |
| 14 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 3 號 | 4494 | RC   | 87.03        | 88.0         | 19,250         | 1,694,000   | 800            | 69,624        | 1,624,376           | 楊錫銘            | 1/1      | 1,624,376           |
| 15 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 6 號     | 4523 | 加強磚造 | 156.58       | 157.0        | 17,170         | 2,695,690   | 400            | 62,632        | 2,633,058           | 黃伯文            | 1/1      | 2,633,058           |
| 合計 |                            |      |      | 1495.81      | 1,514.00     |                | 28,235,640  |                | 928,753       | 27,306,887          |                |          | 27,306,887          |

註 1：依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第十條，面積未達 66 m<sup>2</sup>者以 66 m<sup>2</sup>計算，未滿 1 m<sup>2</sup>以 1 m<sup>2</sup>計算。

註 2：部份數字為小數點造成之誤差。

註 3：本案報核後產權異動情形請詳第伍章之土地建物清冊

(二) 拆遷安置費

預計發放 45 個月但以通案 36 個月提列共同負擔，詳表 14-5。

實施者於更新期間將發放拆遷安置費，拆遷安置費提列以「財團法人不動產資訊中心」之臺北市住宅租賃行情為標準，但自 93 年第 4 季後財團法人不動產資訊中心未再更新臺北市住宅租賃行情，爰此本案以「崔媽媽基金會」所統計之「2009 年度各（行政區）各季租金統計」為拆遷安置費用提列標準，中山區行情參考表 14-3，本案拆遷安置基本原則如表 14-4，並未高於拆遷安置費認列標準。

實施者於更新期間將發放拆遷安置費，其補貼原則為一樓每戶每坪 1,000 元/月；二樓以上每戶每坪 750 元/月，補貼時間為自拆屋前搬遷點交日至本案房屋興建完成產權過戶交屋日止（預計 45 個月：施工前 1 個月發放、施工 42 個月及施工完成後 2 個月完成產權過戶），本案將依通案提列 36 個月，經計算後合法建築物租金補貼金額為 13,517,550 元（詳表 14-5）。

表 14-3 中山區各季租金統計

|        | 季別 | 租金（元）    | 坪數    | 坪價（元/坪） |
|--------|----|----------|-------|---------|
| 分租(雅房) | 1  | 5827.27  | 5.50  | 1094.16 |
|        | 2  | 5484.62  | 5.00  | 1132.16 |
|        | 3  | 5378.57  | 4.34  | 1267.42 |
| 套房     | 1  | 9210.53  | 7.61  | 1237.28 |
|        | 2  | 9290.32  | 7.48  | 1297.16 |
|        | 3  | 8114.29  | 7.11  | 1158.39 |
| 獨立套房   | 1  | 12358.47 | 11.43 | 1096.91 |
|        | 2  | 10671.05 | 10.50 | 1042.13 |
|        | 3  | 12300    | 10.98 | 1152.1  |
| 住家     | 1  | 22947.37 | 29.61 | 788.12  |
|        | 2  | 22659.09 | 29.26 | 785.32  |
|        | 3  | 20683.78 | 27.65 | 776.36  |

資料來源：崔媽媽基金會，[http://www.tmm.org.tw/statist/stat\\_district\\_98q.htm](http://www.tmm.org.tw/statist/stat_district_98q.htm)

表 14-4 更新期間租金補貼原則表

| 建物坪數 |        | 拆遷安置租金補貼（元/坪/月） |
|------|--------|-----------------|
| 原則 1 | 一樓住戶   | 1,000           |
| 原則 2 | 二樓以上住戶 | 750             |

(一) 拆遷補償費

本案拆遷補償費依據 108 年 6 月 17 日都市更新權利變換實施辦法第 25 條第 3 項於權利變換計畫核定及建築物拆除完成後 30 日內發給之。

(二) 拆遷安置費

本案配合拆遷者，實施者於所有權人土地及地上建築物騰空點交予實施者之日起發給之，拆遷安置費每月發放一次，每次發放金額一個月之租金，本案

表 14-5 合法建築物更新期間拆遷安置費用表

| 編號 | 建號   | 建物門牌                       | 騰本面積<br>(m²) | 騰本面積<br>(坪)A | 樓層  | 安置費單價 B<br>(每戶每坪)元/月 | 預計拆遷安置費用<br>(安置期間 36 個月) |            | 所有權人<br>(管理單位)  | 權利<br>範圍 | 拆遷安置<br>費用合計 | 備註       |
|----|------|----------------------------|--------------|--------------|-----|----------------------|--------------------------|------------|-----------------|----------|--------------|----------|
|    |      |                            |              |              |     |                      | A×B×36                   | 合計         |                 |          |              |          |
| 1  | 1714 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 54 號     | 79.89        | 24.17        | 1   | 1,000                | 870,120                  | 870,120    | 中華民國/<br>國立臺灣大學 | 1/1      | 870,120      |          |
| 2  | 1863 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 號     | 64.66        | 19.56        | 1   | 1,000                | 704,160                  | 2,203,470  | 黃世鏐             | 1/2      | 1,101,735    |          |
|    |      |                            | 183.58       | 55.53        | 2-4 | 750                  | 1,499,310                |            | 黃張月仙            | 1/2      | 1,101,735    |          |
| 3  | 1864 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 65.1         | 19.69        | 4   | 750                  | 531,630                  | 531,630    | 吳瑞碧             | 1/1      | 531,630      |          |
| 4  | 1865 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 54.26        | 16.41        | 2   | 750                  | 443,070                  | 443,070    | 李聰榮             | 1/1      | 443,070      |          |
| 5  | 2007 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 65.1         | 19.69        | 3   | 750                  | 531,630                  | 531,630    | 林佳育             | 1/1      | 531,630      |          |
| 6  | 2008 | 中山北路 2 段 65 巷 2 弄 52 之 1 號 | 65.1         | 19.69        | 1   | 1,000                | 708,840                  | 708,840    | 黃維康             | 4/13     | 218,105      |          |
|    |      |                            |              |              |     |                      |                          |            | 黃偉峰             | 9/13     | 490,735      |          |
| 7  | 4480 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 號     | 23.72        | 7.18         | 地下  | 750                  | 193,860                  | 1,216,980  | 吳若蕓(信託委託人：紀金連)  | 1/2      | 608,490      | 比照 2 樓以上 |
|    |      |                            | 93.96        | 28.42        | 1   | 1,000                | 1,023,120                |            | 吳若蕓(信託委託人：吳政倫)  | 1/2      | 608,490      |          |
| 8  | 4481 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 1 號 | 93.96        | 28.42        | 2   | 750                  | 767,340                  | 767,340    | 侯秀珍             | 1/1      | 767,340      |          |
| 9  | 4482 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 2 號 | 93.96        | 28.42        | 3   | 750                  | 767,340                  | 767,340    | 黃益謙             | 1/1      | 767,340      |          |
| 10 | 4483 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 2 之 3 號 | 87.03        | 26.33        | 4   | 750                  | 710,910                  | 710,910    | 余淑玲             | 1/1      | 710,910      |          |
| 11 | 4491 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 號     | 93.96        | 28.42        | 1   | 1,000                | 1,023,120                | 1,023,120  | 吳劉妹             | 42/153   | 180,856      |          |
|    |      |                            |              |              |     |                      |                          |            | 吳惠華             | 111/153  | 742,264      |          |
| 12 | 4492 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 1 號 | 93.96        | 28.42        | 2   | 750                  | 767,340                  | 767,340    | 楊錫釗             | 1/1      | 767,340      |          |
| 13 | 4493 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 2 號 | 93.96        | 28.42        | 3   | 750                  | 767,340                  | 767,340    | 楊錫欽             | 1/1      | 767,340      |          |
| 14 | 4494 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 4 之 3 號 | 87.03        | 26.33        | 4   | 750                  | 710,910                  | 710,910    | 楊錫銘             | 1/1      | 710,910      |          |
| 15 | 4523 | 中山北路 2 段 65 巷 24 弄 6 號     | 80.38        | 24.31        | 1   | 1,000                | 875,160                  | 1,497,510  | 黃伯文             | 1/1      | 1,497,510    |          |
|    |      |                            | 76.20        | 23.05        | 2   | 750                  | 622,350                  |            |                 |          |              |          |
| 合計 |      |                            | 1495.81      | 452.46       |     |                      | 13,517,550               | 13,517,550 |                 |          | 13,517,550   |          |

拾伍、財務計畫

一、成本分析

(一) 重建費用【A】

本案重建費用包括建築物拆除費、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、  
建築相關規費及其他必要費用，分述如後：

1. 拆除工程

(1) 建築物拆除費

本更新單元範圍內現有建築物面積 1,495.81 m<sup>2</sup>，拆除費用共計

928,753 元，未來於發放拆遷補償費中扣除之，不計入共同負擔費用

(詳表 14-1)。

2. 新建工程

(1) 營建費用

依 99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，

地上 7 層至 15 層建築物其地下樓層數超過 2 層，超建第一層部分加計

造價 30%、超建第二層部分加計造價 40%。本案預計興建一棟地上

15 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造建築物。依工程造價基準鋼筋混凝土

構造第三級價格為 40,600 元/m<sup>2</sup>為基準。

本案評價基準日為 2010 年 4 月 30 日，依臺北市營造工程物價指數總

指數及樓層高度加成計算，物價指數調整 2.76%，平均營建費用單價

43,667 元/m<sup>2</sup>。本案總樓地板面積 9,715.08 m<sup>2</sup>，總金額 424,228,912

元(詳表 15-1)。

表 15-1 營建工程標準單價計算表

| 樓層數       | 樓地板面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 規定單價<br>(元) | 地下室加成<br>(%) | 樓層超高<br>加成(%) | 物價調整  | 修正後單價<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 金額<br>(元)   |
|-----------|----------------------------|-------------|--------------|---------------|-------|------------------------------|-------------|
| B4FL      | 672.89                     | 40,600      | 40%          |               | 2.76% | 57,900                       | 38,960,331  |
| B3FL      | 672.89                     | 40,600      | 30%          |               | 2.76% | 53,900                       | 36,268,771  |
| B2FL-B1FL | 672.89×2<br>=1,345.78      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 56,119,026  |
| 1FL       | 505.86                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 21,094,362  |
| 騎樓        | 42.41                      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 1,768,497   |
| 2FL       | 507.42                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 21,159,414  |
| 3FL-4FL   | 507.05×2<br>=1,014.10      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 42,287,970  |
| 5FL       | 509.15                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 21,231,555  |
| 6FL       | 511.11                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 21,313,287  |
| 7FL       | 500.58                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 20,874,186  |
| 8FL       | 466.47                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 19,451,799  |
| 9FL       | 453.59                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 18,914,703  |
| 10FL      | 432.93                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 18,053,181  |
| 11FL      | 409.15                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 17,061,555  |
| 12FL      | 409.15                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 17,061,555  |
| 13FL-14FL | 391.78×2<br>=783.56        | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 32,674,452  |
| 15FL      | 381.90                     | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 15,925,230  |
| 屋突 1      | 38.05                      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 1,586,685   |
| 屋突 2      | 41.92                      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 1,748,064   |
| 屋突 3      | 16.17                      | 40,600      |              |               | 2.76% | 41,700                       | 674,289     |
| 小計        | 9,715.08                   | —           |              |               |       | 43,667                       | 424,228,912 |

另本更新案停車設備除地下一樓有機車位平面設置，其餘地下二層至地下四層皆為倉儲式汽機車停車位，有關倉儲式設備費用依第 541 次審議會會議結論參照 110 年工程造價標準計算每車位以 35 萬計算提列，並以法定汽車車位數量計算。本案法定汽車停車位為 58 部，故倉儲式設備費用=350,000 元/部×58 部=20,300,000 元。

合計營建費用為 424,228,912+20,300,000=444,528,912（元）。

表 15-2 建材等級概要表

| 項目             | 自我評估等級                   |                                     |                                     | 說明        |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
|                | 第一級                      | 第二級                                 | 第三級                                 |           |
| 一、外觀牆面         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 二、牆面(含踢腳板)     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 三、地坪(含門檻)      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 四、平頂           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |           |
| 五、門窗設備         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 六、電梯設備         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |           |
| 七、浴室設備         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |           |
| 八、廚具設備         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |           |
| 九、停車設備         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 十、電氣設備         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 十一、通風工程及空調設備   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 必要項       |
| 十二、景觀工程        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |           |
| 十三、門禁管理及保全監控系統 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |           |
| 十四、消防設備        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | 本項不納入自評項目 |
| 十五、視訊及網路設備     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |           |

建材設備等級表詳事業計畫附錄九

表 15-3 營建工程費用估算表

| 工程項目           |                    | 單位 | 複價（元）       | 平均單價(元/m²) | 成本百分比（%） |
|----------------|--------------------|----|-------------|------------|----------|
| 壹              | 建築工程               |    |             |            |          |
| 1              | 假設工程               | 式  | 16,490,470  | 1,697      | 4.47%    |
| 2              | 基礎工程               | 式  | 51,351,506  | 5,286      | 13.92%   |
| 3              | 結構體工程              | 式  | 80,285,394  | 8,264      | 21.76%   |
| 4              | 外部裝修工程             | 式  | 21,370,461  | 2,200      | 5.79%    |
| 5              | 內部裝修工程             | 式  | 58,196,651  | 5,990      | 15.78%   |
| 6              | 門窗工程               | 式  | 17,932,173  | 1,846      | 4.86%    |
| 7              | 防水隔熱工程             | 式  | 2,288,122   | 236        | 0.62%    |
| 8              | 雜項工程               | 式  | 5,948,019   | 612        | 1.61%    |
| 9              | 景觀工程<br>(含庭園及綠化工程) | 式  | 3,015,734   | 310        | 0.82%    |
| 10             | 電梯工程(電梯、廚具、衛浴)     | 式  | 44,768,267  | 4,608      | 12.14%   |
| 小計             |                    |    | 301,646,797 | 31,049     | 81.77%   |
| 貳              | 機電工程               |    |             |            |          |
| 1              | 電氣工程               | 式  | 25,037,776  | 2,577      | 6.79%    |
| 2              | 弱電設備工程             | 式  | 12,533,189  | 1,290      | 3.40%    |
| 3              | 給排水工程              | 式  | 9,364,140   | 964        | 2.54%    |
| 4              | 生活廢水工程             | 式  | 5,720,305   | 589        | 1.55%    |
| 5              | 消防設備工程             | 式  | 12,876,407  | 1,325      | 3.49%    |
| 6              | 通風工程及空調設備          | 式  | 1,716,092   | 177        | 0.47%    |
| 小計             |                    |    | 67,247,909  | 6,922      | 18.23%   |
| 合計(壹+貳)        |                    |    | 368,894,706 | 37,971     | 100.00%  |
| 管理費（含保險、利潤）10% |                    |    | 36,889,471  | 3,797      |          |
| 營業稅（5%）        |                    |    | 18,444,735  | 1,899      |          |
| 總計             |                    |    | 424,228,912 | 43,667     |          |
| 儲式設備費用         |                    |    | 20,300,000  |            |          |

(2) 建築設計監造費

本案建築設計監造費以法定工程造價 137,746,256 元（＝總樓地板  
9,715.08 m<sup>2</sup>×13,990 元/m<sup>2</sup>+水溝 30m×690 元/m+挖方 12,077.25（m<sup>3</sup>）  
×150 元/m<sup>3</sup>）。

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設  
計與簽證費用、申請建照作業費用，並依臺北市建築師酬金標準取中  
限計算為 9,844,738 元，詳表 15-4。

表 15-4 建築設計監造費用計算表

| 級差                    | 酬金百分率     | 取中限             | 金額（元）     |
|-----------------------|-----------|-----------------|-----------|
| 總工程費 300 萬元以下部分       | 7.0%-9.0% | 8%×300 萬元       | 240,000   |
| 總工程費超過 300-1500 萬元部分  | 6.0%-9.0% | 7.5%×1200 萬元    | 900,000   |
| 總工程費超過 1500-6000 萬元部分 | 5.5%-9.0% | 7.25%×4500 萬元   | 3,262,500 |
| 總工程費超過 6000 萬元以上部分    | 5.0%-9.0% | 7%×77,746,256 元 | 5,442,238 |
| 法定工程造價 137,746,256 元  |           | 合計              | 9,844,738 |

(3) 鑑界費

以每筆土地 4,000 元計算，共 6 筆土地，鑑界費合計 24,000 元。

(4) 鑽探費

本案預計鑽探孔數為 2 孔，每孔費用 5 萬元，合計鑽探費 100,000 元。

(5) 建築相關規費

以法定工程造價 137,746,256 元千分之一提列，合計 137,746 元。

3. 其他必要費用

本案所應提列之其他必要費用，包括公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管  
線工程費以及鄰房鑑定與保固費等，分述如後：

(1) 公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定，按法定  
工程造價一定比例或金額提列共同基金，合計 1,738,731 元（詳表  
15-5）。

表 15-5 公寓大廈公共基金計算表

| 級差                 | 百分率  | 計算                | 金額（元）     |
|--------------------|------|-------------------|-----------|
| 新台幣 1000 萬以下者      | 2.0% | 2.0%×10,000,000 元 | 200,000   |
| 逾新台幣 1000 萬-1 億元部分 | 1.5% | 1.5%×90,000,000 元 | 1,350,000 |
| 逾新台幣 1 億元以上部分      | 0.5% | 0.5%×37,746,256 元 | 188,731   |
| 合計                 |      |                   | 1,738,731 |

(2) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案更新後共計規劃興建 83 戶。所需外接水、電、瓦斯管線工程費以  
50,000 元/戶提列，共需 83 戶×50,000 元/戶＝4,150,000 元。

(3) 鄰房鑑定費

本案施工前及施工期提列鄰房鑑定費，本案開挖深度為 14.55m，考量  
現況地下層開挖深度 4 倍的影響範圍約 58.2m，故以周邊 58.2m 範圍  
內門牌估計約 738 戶（詳附錄十四），每戶 3,500 元，共計 2,583,000  
元。

4. 重建費用小計【A】463,107,127 元

(二) 公共設施費用【B】

本案無。

(三) 權利變換費用【C】

權利變換費用包括都市更新規劃費、不動產估價費、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費與其他必要之費用等，而與本案相關之都市更新費用詳述如下：

1. 都市更新規劃費：土地面積 832.00 m<sup>2</sup>，所有權人共 18 人(報核時)，本案依原報核時實施者合約費用 5,712,000 元提列(詳附錄六 都市更新規劃委託契約書)。
2. 不動產估價費：依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，實施者須委託三家估價師事務所估價，委託三家估價師事務所費用依原報核時實施者合約費用編列，合計 1,050,000 元(中華徵信不動產估價師聯合事務所 30 萬另加 15 萬元領銜費用委託書、宏大不動產估價師聯合事務所 30 萬、政大不動產估價事務所 30 萬，共計 105 萬元整)(詳附錄八 三家估價師事務所委託契約書)。
3. 拆遷補償費：經計算本案合法建築物拆遷補償費合計為 28,235,640 元，以上費用將納入共同負擔計算，未來發放時需扣除實施者代拆費用(有關合法建築物拆遷補償費用明細詳表 14-2)

4. 拆遷安置費用：未來實施者於更新期擬發放拆遷安置費，其補貼原則為一樓每戶每坪 1,000 元/月；二樓以上每戶每坪 750 元/月，經計算後合法建築物租金補貼金額為 13,517,550 元。(詳表 14-5)

5. 地籍整理費：以每戶 1.2 萬元計算，83 戶×1.2 萬元/戶=996,000 元。

6. 權利變換費用【C】=49,511,190 元

(四) 貸款利息【D】

本案之工程費用與權利變換費用所需金額 510,879,586 元(A+B+C，但未含公寓大廈公共基金=463,107,127+0+49,511,190-1,738,731)，以該金額 70%作為融資額度、30%為自有資金。

貸款年期依通案 36 個月(3 年)計算，本項貸款利息以總金額×利率×年期×0.5(年期折半)計算之，總計利息為 15,778,516 元(詳表 15-6)。





二、收入說明

(一) 建築物價值

本案預計銷售樓地板面積 2596.73 坪。1 樓 122.73 坪，更新後每坪售價 667,567 元；二樓以上住宅 2,474.00 坪，更新後二樓以上平均每坪售價 584,582 元，預估建築物更新後建物總收入為 1,528,186,579 元。(詳中華徵信不動產估價師聯合事務所估價報告書)

(二) 停車位價值

本案共設計地下四層計 63 個平面車位，皆為倉儲式機械式車位，車位均價為 1,200,000 元/個，預估車位總收入為 75,600,000 元。

(三) 更新後總價值

本案更新後（建築物+停車位）總價值合計為 1,603,786,579 元。

表 15-9 更新整體開發收益表

| 項目         | 數量       |   | 平均單價      |     | 複價            |
|------------|----------|---|-----------|-----|---------------|
| 店面         | 122.73   | 坪 | 667,567   | 元/坪 | 81,930,450    |
| 二樓以上住宅     | 2,474.00 | 坪 | 584,582   | 元/坪 | 1,446,256,129 |
| 平面車位       | 63       | 個 | 1,200,000 | 元/個 | 75,600,000    |
| 更新後銷售總收入合計 |          |   |           |     | 1,603,786,579 |

資料來源：依中華徵信不動產估價師聯合事務所估價資料

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

說明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析（詳表 15-10）。

1. 土地成本

土地成本依當地市場行情平均每坪 270 萬元，土地面積 832.00 m<sup>2</sup>(約 251.68 坪)，故本案預估土地成本總額為 679,536,000 元。

土地成本費用僅作為本案效益評估之用，不納入都市更新事業實施總經費中，於更新期間無須再行支出。

2. 總成本計算

都市更新事業實施總成本 658,570,937 元，若將土地成本 679,536,000 元納入，總成本合 1,338,106,937 元。

3. 投資報酬率

淨收益=更新後總價值－總成本＝265,679,642 元

投資報酬率=淨收益÷總成本＝19.85%

(二) 實施者部分

說明實施者支出的都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值之損益情形。

實施者損益＝更新後應分配土地及建築物價值－共同負擔費用＝0 元。

(三) 土地所有權人部分

說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。

更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用

＝945,215,642 元

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

＝265,679,642 元

## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、選配原則

1. 實際分配價值為分配單元價值與停車位價值加總，選配單元超出可分配金額時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若選配單元低於可分配金額為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
2. 選配申請人請依個人經濟負擔情況填寫更新後分配位置申請書，所填具之分配單元以「原位置」優先選配。9 樓以下樓層優先選配並依原建物之樓層及位置有優先選擇權。若有選配原則相關問題或需請實施者協調之相關事項可與實施者協調。
3. 原一樓店鋪以原一樓所有權人按土地權利價值比例及位置分配，不足部份則往上樓層選配。
4. 若選配申請人扣除共同負擔後應分配之價值未達最小分配單元，可與實施者協議以現金繳納共同負擔後參與權利變換選配最小單元或領取現金補償。
5. 若可分配價值未達最小分配面積單元者，可與其他所有權人協議合併申請分配；願意改以現金補繳差額價金參與權利變換者，經與實施者協調後選配並於選配截止日前繳回權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書。
6. 需與其他權利人合併申請分配者，請於提出更新後分配位置申請書時一併繳回更新後合併分配協議書。

註：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 12 條）。

7. 分配單元及停車位之面積及位置以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為主，若有差異以找補金額方式處理。















拾捌、實施進度

本案都市更新事業時程自事業計畫及權利變換計畫核定至都市更新成果備查共計 51 個月，其中主要可分為三階段，分別為準備期間 3 個月、施工期 42 個月、交屋及成果備查期間 6 個月。詳表 18-1 實施進度表。

表 18-1 預計進度表

| 作業項目          | 工期   | 114 年 | 114 年 | 114 年 | 114 年 | — | 118 年 | 118 年 | 118 年 | 118 年 | 118 年 | 118 年 | 118 年 |
|---------------|------|-------|-------|-------|-------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|               |      | 7 月   | 8 月   | 9 月   | 10 月  |   | 3 月   | 4 月   | 5 月   | 6 月   | 7 月   | 8 月   | 9 月   |
| 事業計畫及權利變換核定公告 | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 申請拆除及建造執照     | 2 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 申請更新期間稅捐減免    | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 土地補償金發放作業     | 3 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 地上物騰空拆除       | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 工程施工          | 42 月 |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 申請使用執照        | 2 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 送水送電          | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 申請測量及釐正圖冊     | 2 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 接管、計算及找補差額價金  | 2 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 產權登記          | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 申請更新後稅捐減免     | 1 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |
| 都市更新成果備查      | 2 月  |       |       |       |       |   |       |       |       |       |       |       |       |

備註：本進度表為預估進度表，未來實際進度依執行狀況調整。