

臺北市大安區嘉興街都市更新案 權利人說明會

108年6月5日



國家住宅及都市更新中心

大綱

一. 本案更新前價值評估說明

二. 辦理情形說明

三. 權利人整合情形

四. 後續辦理作業

五. 交流時間

一、本案更新前價值評估說明

(第一太平戴維斯不動產估價師事務所說明)

一、本案更新前價值評估說明

基地概況

- ◆ 評估標的：臺北市大安區嘉興街公辦都更案土地及其更新前地上建物。
- ◆ 土地使用分區：第一種商業區及第三種住宅區
- ◆ 平均建蔽率 / 容積率：46.49% / 250.55%
- ◆ 土地所有權人：共67人
- ◆ 更新前地上建物：共30戶
- ◆ 價格日期：108.01.03



一、本案更新前價值評估說明

估價原則說明

- 評估依據：依據105年08月30日公告「不動產估價技術公報-第六號公報：更新前各宗土地權利價值評估係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，在法定容積條件下評估各宗土地更新前權利價值。
- 宗地原則：更新前各宗土地之劃分原則，以毗鄰數筆土地為「**毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下**」或「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**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。

視為同宗土地地號	所有權人/管理機關	面積(坪)	平均建蔽率	平均容積率	說明
65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75	藍○○等26人	171.82	52.27%	323.16%	同一張建築執照
88、88-4	中華民國/財政部國有財產署	16.94	45%	225%	同一所有權人

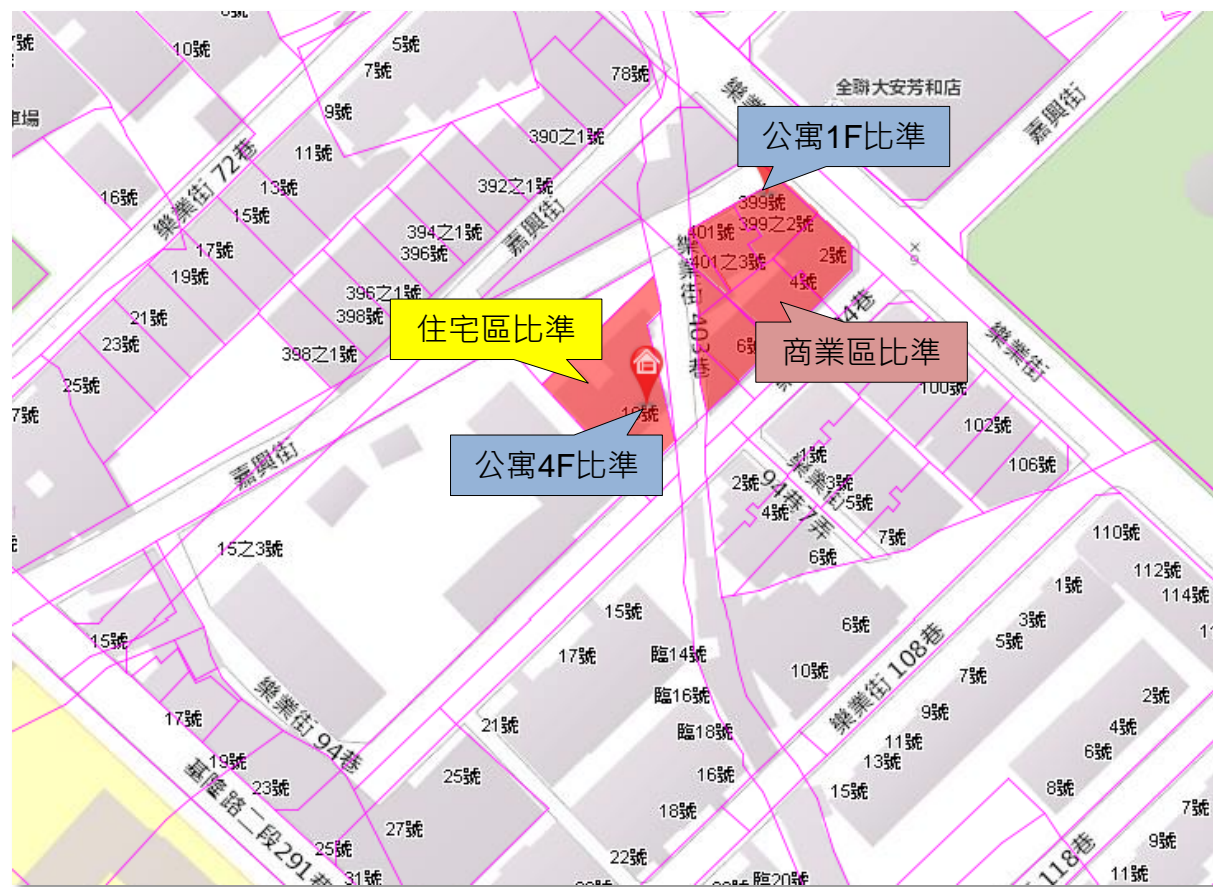
- 法定容積原則：更新前各宗地經合併更新單元整體開發，可符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定各使用分區法定容積率上限，因此更新前各宗地以**所屬使用分區法定容積率上限**為評估基準。

一、本案更新前價值評估說明

估價原則說明

- 現有巷土地：單元內79、79-1、76與64地號現況為巷道使用，在本案合併更新單元整體開發後可辦理廢止不影響整體單元開發可申請法定容積與建物設計規劃，因此**更新前**依法定容積與使用分區評估其價值。
- 比準地選取

使用分區	比準地	比準戶
商業區	65、66、69、69-1、70、72、71、71-1、75地號	嘉興街399號1樓
住宅區	78地號	樂業街94巷10號4樓



一、本案更新前價值評估說明

估價原則說明

- 法定空地權利評估：商業區比準地中**71、71-1、75地號屬057-(大安)-(六)-0007建築執照的法定空地**，該土地價值依據考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。合法建築物所有權人權利價值評估，依據地上建物為加強磚造建物，以**尚可使用年限5年**評估建物使用權利價值。



一、本案更新前價值評估說明

估價原則說明

- 原容積高於法定容積：78地號宗地現況合法建物有原容積高於法定容積率之情形，且本案規劃給予土地獎勵容積，更新前土地權利價值應考量該容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。原容積折減於合併前各宗土地比較項目調整項內增加原容積率一項因子進行調整。

➢ 原使照圖核算=1102.79/367=300.48%

法定容積率檢討(面積計算表)								
地 號	臺北市大安區辛亥段四小段78地號			土地使用分區	住三			
騰本面積	367㎡			法定容積率	45%			
法定容積樓地板面積	825.75㎡			法定容積	225%			
原樓地板面積								
	A1容積	A2容積	樓梯間面積	不計入容積面積	原容小計	陽台可計容積面積	本次申請容積樓地板	
樓 地 板 面 積	一 層	97.79	103.06	7.37(甲)	9.27(陽台)	208.22	1.21	209.43
	二 層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	三 層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	四 層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	五 層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	地下一層	0	-	4.68(己)	83.9(防空避難室)	0	-	0
	屋頂突出物	0	-	10.97(庚)	26.18(瞭望台)	0	-	0
總 計:				235.51	1,071.74	31.05	1,102.79	

$$\begin{aligned}
 &= [(300.48\%/225\%) - 1 / (1 + 10\% + 38.58\%)] * 99\% \\
 &= 33.55\% / (1.4858) * 99\% \\
 &= 22.35\%
 \end{aligned}$$

註：原容積僅為初步評估，後續應以市府認定為準



一、本案更新前價值評估說明

估價原則說明

- 室內情形：更新前區分所有建物室內以正常使用一般情況下進行評估，不考慮建物個別裝潢情況。
- 更新範圍有部分建號**附屬建物尚未補登記**，本次評估以同棟以補登面積推算尚未補登戶附屬建物面積進行權利價值分算，**實際面積應以本案更新事業計畫核定日登記謄本登載為準**。
- 僅以更新地區範圍內合法建物（有產權登記）進行估價；建築物增建部分及違章建築部分以拆遷補償費處理。



一、本案更新前價值評估說明

土地價格評估說明

◆ 商業區比準地：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	大安區	大安區	大安區	大安區
地段號/地址	辛亥段四小段65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75	學府段一小段421-450地號	瑞安段三小段631-660地號	大安段一小段211-240地號
使用分區	商一及住三	第三種住宅區	商三特(原屬商二)及第三種住宅區	第三種住宅區
建蔽率	52.27%	45%	57%	45%
容積率	323.16%	225%	459%	225%
地形	近梯形	近梯形	近梯形	近三角形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
土地面積(坪)	171.82	179.6850	52.03	144.5950
臨路面數	2	2	1	1
臨路寬度(M)	11.8	6.6	6	15
交易總價(元)	-	430,000,000	156,000,000	413,540,000
價格型態	-	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	108/1/3	108/1/3	108/1/3	108/1/3
價格日期	108/1/3	106/4/24	107/4/11	107/2/5
核算後單價(元/坪)	-	2,393,077	2,998,270	2,859,988
議價空間	-	0%	0%	0%
預估可能成交單價(元/坪)	-	2,393,077	2,998,270	2,859,988



一、本案更新前價值評估說明

土地價格評估說明

◆ 住宅區比準地：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	大安區	大安區	大安區	大安區
地段號/地址	辛亥段四小段78地號	學府段一小段421-450地號	懷生段三小段211-240地號	懷生段三小段151-180地號
使用分區	住三	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區
建蔽率	45.00%	45%	45%	45%
容積率	225.00%	225%	225%	225%
地形	近梯形	近梯形	近長方形	近長角形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
土地面積(坪)	111.02	179.6850	146.7125	71.9950
臨路面數	1	2	1	1
臨路寬度(M)	8	6.6	7	15
交易總價(元)	-	430,000,000	381,680,000	197,980,000
價格型態	-	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	108/1/3	108/1/3	108/1/3	108/1/3
價格日期	108/1/3	106/4/24	106/7/21	105/8/11
核算後單價(元/坪)	-	2,393,077	2,601,551	2,749,913
議價空間	-	0%	0%	0%
預估可能成交單價(元/坪)	-	2,393,077	2,601,551	2,749,913
備註		含建築執照交易	-	含建築執照交易



一、本案更新前價值評估說明

土地價格評估說明

◆ 合併後土地：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	大安區	大安區	大安區	松山區
地段號/地址	更新後基地	學府段一小段 421-450地號	大安段一小段211- 240地號	寶清段三小段 631-660地號
使用分區	住三及商一	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區
建蔽率	46.49%	45%	45%	45%
容積率	250.55%	225%	225%	225%
地形	近長方形	近梯形	近三角形	近梯形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
土地面積(坪)	1,548.80	179.6850	144.5950	264.9900
臨路面數	4	2	1	2
臨路寬度(M)	11.8.8.6	6.6	15	20.6
交易總價(元)	-	430,000,000	413,540,000	666,880,001
價格型態	-	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	108/1/3	108/1/3	108/1/3	108/1/3
價格日期	108/1/3	106/4/24	107/2/5	105/5/18
核算後單價(元/坪)	-	2,393,077	2,859,988	2,516,623
議價空間	-	0%	0%	0%
預估可能成交單價(元/坪)	-	2,393,077	2,859,988	2,516,623
備註	-	含建築執照交易	-	-



一、本案更新前價值評估說明

- 各宗土地依其分區，考量面積、形狀、臨路條件、商效、臨路路寬、容積率、臨路面寬、平均寬深度等條件，進行差異修正。
- 修正項目及修正率：

修正項目	面積 (%)	地形 (%)	臨路條件 (%)	商效 (%)	臨路路寬 (%)	容積 (%)	臨路面寬 (%)	平均寬深度 (%)	合計
商業區修正率	-4%~0%	-2%~1%	-1%~0%	-1%~0%	-2%~0%	-15%~8%	-1%~1%	-2%~0%	76%~106%
住宅區修正率	-4%~4%	-2%~1%	-5%~1%	0%	-5%~0%	0%~22%	-1%~1%	0%	84%~122%

一、本案更新前價值評估說明

■ 法定空地：

- ◆ 依不動產估價技術規則第126-2條計算
- ◆ 依收益評估建物使用權價值，依法定空地占建築基地持分比例計算
- ◆ 評估剩餘耐用年數為5年，折現率3.2%
- ◆ 法定空地對應建物使用權價值為427,473元
- ◆ 依找補原則，71、71-1、75地號素地價格應扣除建物使用權價值
- ◆ 扣除之建物使用權價值依合併前該基地其餘各宗土地總價配回

一、本案更新前價值評估說明

更新前建物價格評估說明

◆ 1樓比準單元：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	大安區	信義區	大安區	松山區
地址	嘉興街399號	富陽街71巷1~30號	和平東路三段308巷31~60號	嘉興街421~450號
建物型態	公寓	公寓	公寓	公寓
建物面積(坪)	24.28	27.46	29.45	30.88
建物構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
使用用途	住家用	住家用	住家用	住家用
屋齡(年)	50	44.4	41.2	41.5
標的樓層	1F	1F	1F	1F
總樓層數	4F	4F	4F	4F
臨路情形	一面臨路	一面臨路	一面臨路	一面臨路
臨路寬度(M)	11	8	11	6
不動產總價(元)	-	23,180,000	23,600,000	23,080,000
價格型態	-	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	108/1/3	108/1/3	108/1/3	108/1/3
價格日期	108/1/3	106/4/25	107/4/11	107/6/9
核算後單價(元/坪)	-	844,137	801,358	747,409
議價空間	-	0%	0%	0%
(預估)成交單價(元/坪)	-	844,137	801,358	747,409



一、本案更新前價值評估說明

更新前建物價格評估說明

◆ 4樓比準單元：

項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
縣市	台北市	台北市	台北市	台北市
鄉鎮市區	大安區	大安區	大安區	大安區
地址	嘉興街94巷10號4樓	樂業街108巷1~30號	樂業街72巷1~30號	安居街84巷1~30號
建物型態	公寓	公寓	公寓	公寓
建物面積(坪)	42.65	30.60	32.16	31.56
建物構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
使用用途	住家用	住家用	住家用	住家用
屋齡(年)	36	37.5	39.2	37.6
標的樓層	4F	2F	4F	2F
總樓層數	5F	5F	4F	5F
臨路情形	一面臨路	一面臨路	一面臨路	一面臨路
臨路寬度(M)	8	6	6	8
不動產總價(元)	-	15,500,000	17,600,000	17,560,000
價格型態	-	成交價格	成交價格	成交價格
調查日期	108/1/3	108/1/3	108/1/3	108/1/3
價格日期	108/1/3	107/9/16	107/4/30	107/7/2
核算後單價(元/坪)	-	506,536	547,264	556,401
議價空間	-	0%	0%	0%
(預估)成交單價(元/坪)	-	506,536	547,264	556,401



一、本案更新前價值評估說明

更新前建物價格評估說明

- 各戶依其分區，考量樓層、面積、屋齡、座落位置等條件，進行差異修正。
- 土地權利價值計算：
 - ◆ 依不動產估價技術規則第126-2條計算
 - ◆ 考量更新前素地單價與折舊後之營造施工費
 - ◆ 計算土地權利價值比率為98.8445%
 - ◆ 計算各戶經土地權利價值比率計算之立體地價總和，因小於素地價格總和，故依素地價格重新配算至各戶。
 - ◆ 前款素地價格應扣除法定空地價值
- 依更新前為土地或建物，土地按更新前素地價格相對比例配算合併後地價圍其土地權利價值。
- 建物按前述依區分建物（公寓）評估價格，並依土地權利價值比率計算相對價值比例，再依合併後地價改算。

一、本案更新後價格

- ◆依103年原設計內容評估，後續會再調整產品內容，目前數據僅供參考。
- ◆1F價格為160.8萬元/坪、4樓價格為82.7萬元/坪，B1坡道平面300萬元/個。
- ◆與103年評估總值差異約為-6%。

更新後 108/01	店舖	一~三樓事務所	二樓以上	車位
	平均建坪單價	平均建坪單價	平均建坪單價	平均價格
	(元/坪)	(元/坪)	(元/坪)	(元/個)
	1,468,058	765,714	880,591	2,647,500

註：僅為初步評估，後續鑑價結果應以權利變換計畫內容為準

二、辦理情形說明

三、權利人整合情形

四、後續辦理作業

(國家住都中心說明)

二、辦理情形說明

◆董事小組討論：

■108/03/29

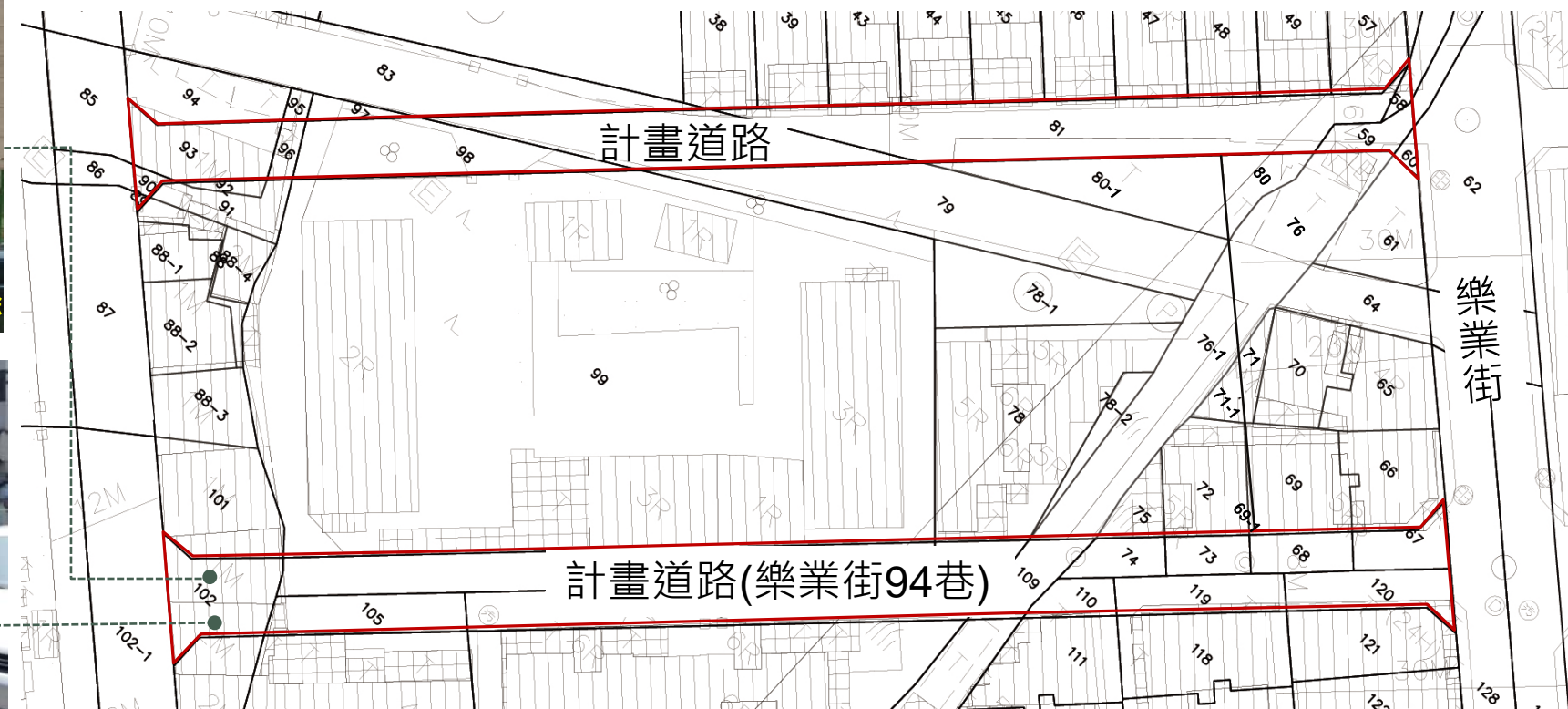
■108/04/22

■108/05/14

- 應進行**建築設計規劃滾動式調整**作最符合本案的私地主更新後想法，提供更具體資訊予私有權利人協商。

二、辦理情形說明

◆108/04/18現勘：102地號地上物已完成部分拆除



二、辦理情形說明

◆ 測量作業辦理情形

- 108/04/22與永璋測量廠商簽約，辦理本案測量作業
- 108/04/22下午辦理樂業街94巷2號1樓及地下室測量
- 108/04/25上午台電建物測量
- 108/05/07樂業街94巷頂樓測量



三、權利人整合情形

◆108/02/26地主說明會情形說明：

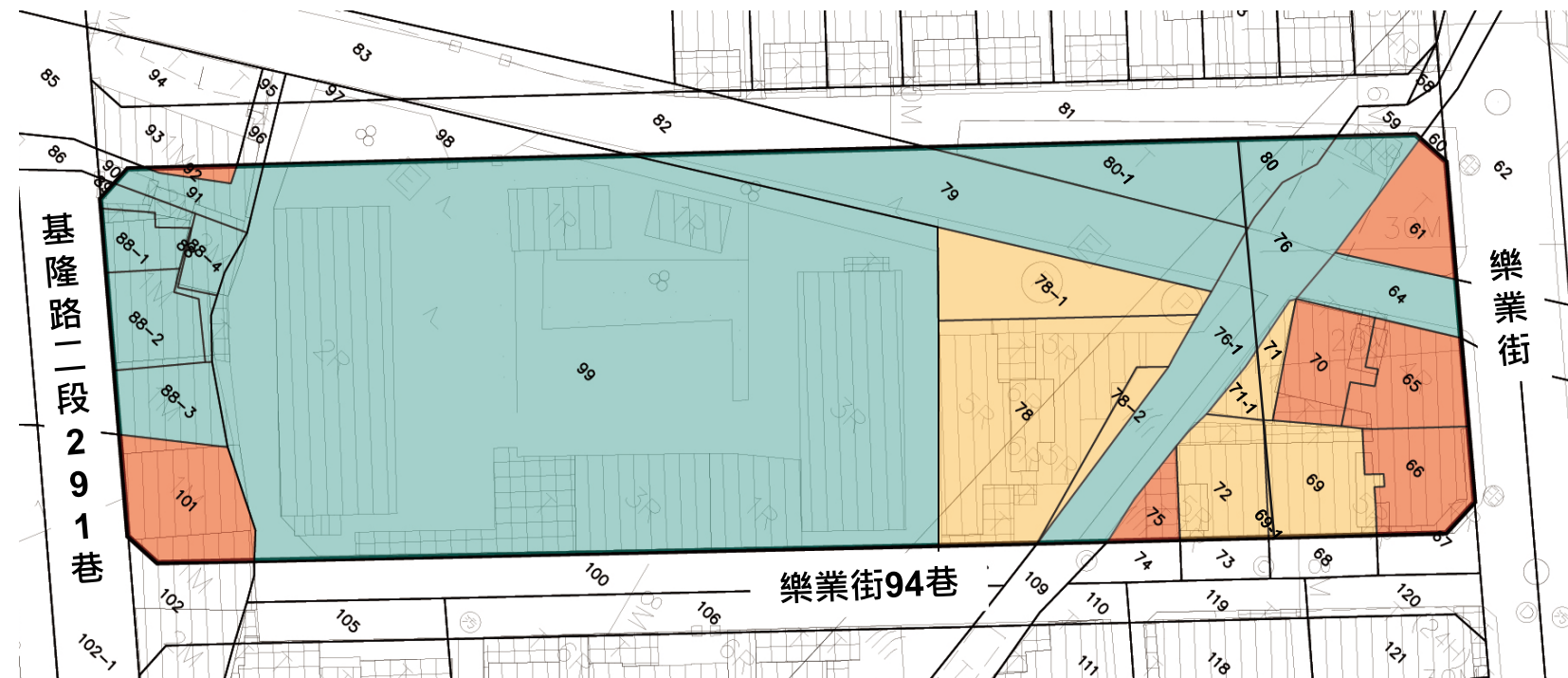
■ 當日共計17人出席。

◆ 會中及會後提問重點摘錄：

- ✓ 本案什麼時候提董事會？
- 已於3/29、4/22董監事專案小組討論，會議決議俟地主整合程度高（扣除台電及瑠公人數後，其他私有地主同意人數須過半)再提董事會。
- ✓ 本案有設定整合階段結束時間點嗎？
- 沒有，各位屋地主若有任何疑問不吝給住都中心夥伴指教。
- ✓ 請再說明78地號原容大於法容的原因及對地主的影響
- 透過原容大於法容納入反映更新前估價修正項目和調整率，是高容積的老舊建築物參與都市更新的重要工具，目前以此進行審議行之有年。
- ✓ 目前規劃都更後建築物可以蓋幾樓？
- 目前以2棟或3棟考量，都將是高層建築物，樓層數大概是17或18樓，最高應可達23樓左右，然蓋愈高、成本也會墊高。



三、權利人整合情形(截至108年5月21日)



單筆地號提供同意本中心擔任實施者比例

- 單筆地號全數同意
- 單筆地號超過半數以上同意，未達全數同意
- 未達半數同意

- 私有土地所有權人及面積：65人，4,659.00m²
- 私有合法建物所有權人及面積：36人，4,765.63 m²

項目	土地		合法建物	
	面積	人數	面積	人數
參與意願比例(%)	83.49%	47.69%	68.56%	52.78%

- 扣除台電及瑠公後之同意比例

項目	土地		合法建物	
	面積	人數	面積	人數
參與意願比例(%)	55.18%	46.03%	48.70%	51.43%

四、後續辦理作業

◆分戶測量作業

- 4~6月永璋測繪公司辦理本案基地測量，未來若需要進入各位屋主室內進行分戶測量，將會由中心偕同測量單位進一步聯繫各位屋主。

◆辦理建築先期規劃委託技術服務

- 5~6月辦理建築先期規劃委外作業，與建築規劃設計顧問討論本案配合調整之可行性，將做為後續作業重要參考依據。



三、後續辦理作業

後續估價選任



國家住宅及
都市更新中心
擔任實施者



土地所有權人

實施者與土地所有權人共同指定



若無法共同指定時

實施者指定一家，
其餘兩家由實施者自主管機關建議
名單中以公開、隨機方式選任



主管機關得委任專業估價者協助
複核機制

三、後續辦理作業

108.5 進行全區分戶測量作業

7 進行本案建築設計規劃滾動式調整

8 辦理108年第三次地主說明會


10 進行事業計畫併權利變換計畫相關前置作業

11 辦理108年第四次地主說明會

109.8 申請事業計畫及權利變換計畫報核

9 由臺北市政府進行本案審議相關程序

意見交流



謝謝您的聆聽，如有任何問題
請務必賜知，我們將盡全力答覆您

國家住宅及都市更新中心聯絡窗口：

李亭穎 電話 02-2100-6300#348、信箱 tlee@hurc.org.tw

賴怡伶 電話 02-2100-6300#349、信箱 yiling@hurc.org.tw