

# 「臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案」權利人說明會估價說明修正

108年7月30日



國家住宅及都市更新中心

# 四、都市更新估價說明

(誠正海峽兩岸不動產估價師事務所)

# 估價修正項目

本次估價修正項目及原因如下：

1. P.36 「鄰路面寬調整率說明」新增「10公尺以下每5公尺為一個級距。」
2. P.38 305等7筆地號容積建蔽率調整為237.33%、調整率下修為4%、土地單價調整為312.84萬/坪。

※修正原因：重新檢討及核算306-310地號原容積大於法定容積的面積。

3. P.38 314-10等20筆地號容積建蔽率調整為225%、調整率下修為0%、土地單價調整為267.81萬/坪

※修正原因：依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條第三項 規定：「第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。」故314-38等6筆地號容積率應為225%而非400%。

4. P.40-P.42所有地號之更新前土地價值總額及比例。

※修正原因：由於2.及3.的調整，所有土地更新前的比例及價值亦隨之調整。

P.S.補充說明：本次評估各街廓之平均容積率係以該宗地之土地使用分區與臨路深度作為判斷，依土地面積比率概算而得。實際容積尚需以都市更新權利變換計畫所載內容為準。

# 宗地實質條件調整原則表

面積(坪)	調整率	臨路數與路寬(公尺)	調整率	道路種別	調整率	臨路面寬(公尺)	調整率	基地形狀	調整率
1301-1400	17%	四面臨路	6%	主要道路	3%	91-100	10%	方正	3%
1201-1300	16%	三面臨路	4%	次要道路	2%	81-90	9%	接近方正	2%
1101-1200	15%	雙面臨路	2%	一般道路	1%	71-80	8%	梯形	1%
1001-1100	14%	單面臨路	0%	巷道	0%	61-70	7%	L形	0%
901-1000	13%					51-60	6%	三角形	0%
801-900	12%	40以上	6%	主要臨路商效	調整率	41-50	5%	不規則形	0%
701-800	11%	30以上未滿40	5%	臨八德路	12%	31-40	4%		
601-700	10%	20以上未滿30	4%	臨長安東路	8%	21-30	3%		
501-600	9%	12以上未滿20	3%	臨建國北路	5%	11-20	2%		
401-500	8%	8以上未滿12	2%	臨11米巷	2%	6-10	1%		
301-400	7%	4以上未滿8	1%	臨6~8米巷道	0%	0-5	0%		
201-300	6%	未滿4	0%						
101-200	5%								
81~100	4%								
61~80	3%								
41~60	2%								
21~40	1%								
1~20	0%								

**臨路面寬調整率說明**  
 報告書設定每10公尺為一個級距，原則以一個級距差異調整率為1%，10公尺以下每5公尺為一個級距。

# 分區地價推估

## ■ 第3種住宅區 ( 基準地317地號 )

地號	面積(坪)	調整率	土地使用分區	調整率	建蔽容積率	調整率	臨路面數	調整率	臨路寬度	調整率	道路種別	調整率	臨路商效	調整率	基地面寬	調整率	基地形狀	調整率	總調整率	單價
317	510.62	0%	第三種住宅區	0%	45%/225%	0%	3	0%	6、8、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	44	0%	L形	0%	0%	2,370,000
292	597.135	0%	商二(原屬住三)	0%	45%/225%	0%	3	0%	6、8、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	19.5	-3%	方正	3%	0%	2,370,000
294、295、296	1340.849 4	8%	第三種住宅區	0%	45%/225%	0%	4	2%	8、8、6、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	43.6	0%	方正	3%	13%	2,678,100
299、298、299-1、300-1、303	974.9575	4%	第三種住宅區	0%	45%/248.76 %	8%	4	2%	8、8、6、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	65	2%	L形	0%	16%	2,749,200
305、306、307、308、309、310、311	994.015	4%	商二(原屬住三)	0%	45%/237.33 %	4%	4	2%	6、8、11、22	2%	次要道路	2%	臨八德路	10 %	90	5%	方正	3%	32%	3,128,400
317、317-3	766.8375	2%	第三種住宅區	0%	45%/225%	0%	4	2%	6、6、8、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	43.3	0%	接近 方正	2%	6%	2,512,200
319	390.83	-2%	第三種住宅區	0%	45%/225%	0%	4	2%	6、6、8、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	19.6	-3%	梯形	1%	-2%	2,322,600
321	552.0625	0%	第三種住宅區	0%	45%/225%	0%	4	2%	6、6、6、11	0%	巷道	0%	臨11米巷	0%	32	-1%	方正	3%	4%	2,464,800
323、324、325、326、327、327-1、328、328-1、328-2、328-3、328-4、328-5、328-6、328-7	606.21	1%	商二(原屬住三)	0%	45%/225%	0%	4	2%	6、6、11、22	2%	次要道路	2%	臨八德路	10 %	36	-1%	方正	3%	19%	2,820,300
314-10、314-11、314-12、314-13、314-14、314-15、314-18、314-19、314-22、314-23、314-26、314-27、314-32、314-33、314-34、314-35、314-36、314-37、314-38、314-39	529.0725	0%	商二(原屬住三及 住三之二)	3%	45%/225%	0%	3	0%	70、11、6	4%	主要道路	3%	臨建國北	5%	約65	2%	不規則形	- 1%	13%	2,678,100

區分：西半北二-1  
單價：6,250,000元/坪

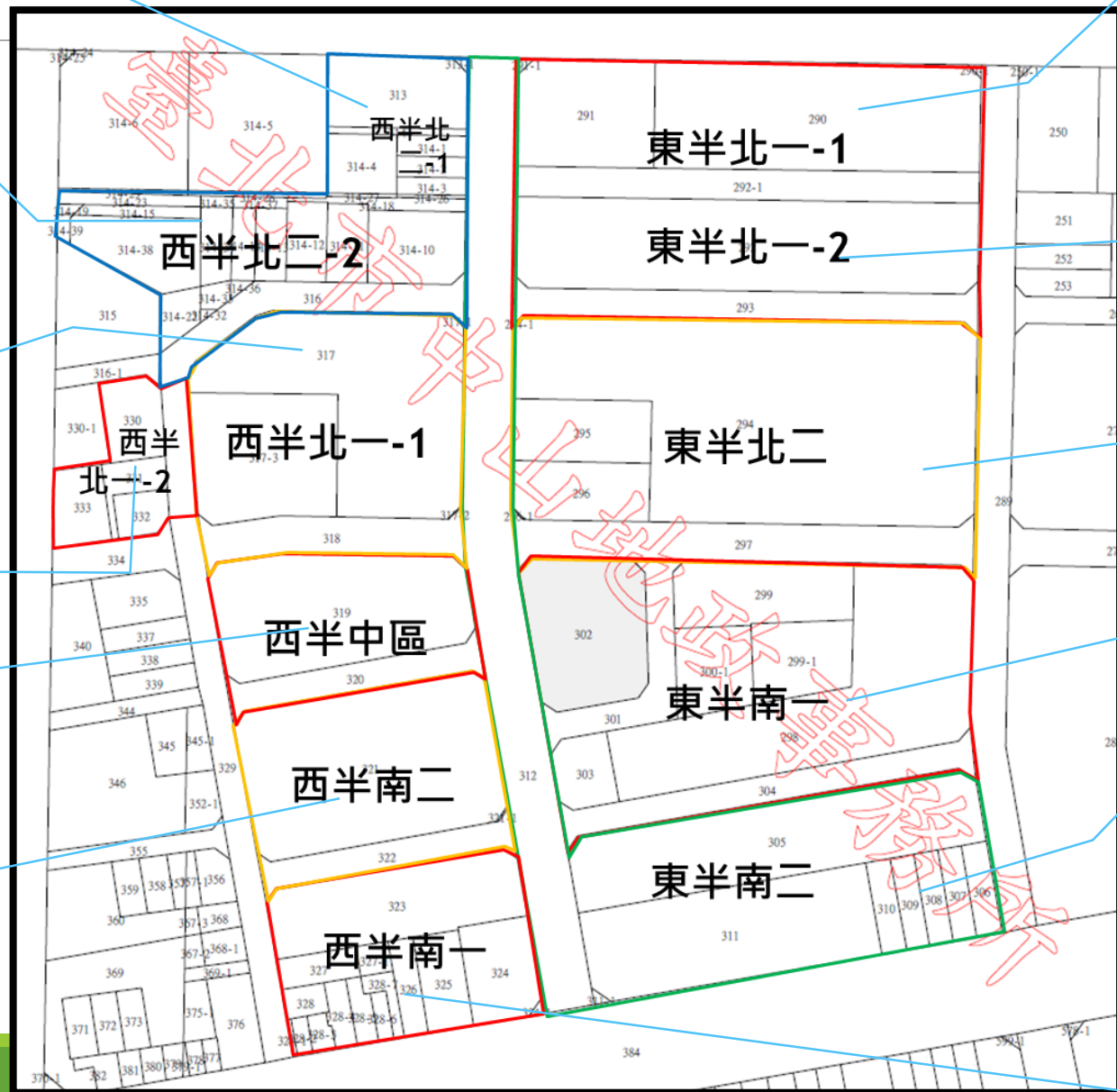
區分：西半北二-2  
單價：2,678,100元/坪

區分：西半北一-1  
單價：2,512,200元/坪

區分：西半北一-2  
單價：3,950,000元/坪

區分：西半中  
單價：2,322,600元/坪

區分：西半南二  
單價：2,464,800元/坪



區分：東半北一-1  
單價：7,250,000元/坪

區分：東半北一-2  
單價：2,370,000元/坪

區分：東半北二  
單價：2,678,100元/坪

區分：東半南一  
單價：2,749,200元/坪

區分：東半南二  
單價：3,128,400元/坪

區分：西半南一  
單價：2,820,300元/坪

# 更新前各土地權利價值表

編號	街廓	地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	合併前各宗土地分配 合併後土地價值總額(元)	合併前各宗土地分配 合併後土地權利價值比例(%)
1	東半北1-1	291	687.00	207.8175	1,391,722,077	5.1462%
2		290	1,650.00	499.1250	3,700,695,790	13.6840%
3		292-1	662.00	200.2550	1,484,764,008	5.4902%
4	西半北2-1	313	467.00	141.2675	899,419,515	3.3258%
5		314	44.00	13.3100	84,741,881	0.3133%
6		314-4	198.00	59.8950	381,338,467	1.4101%
7		314-1	69.00	20.8725	121,635,651	0.4498%
8		314-2	69.00	20.8725	121,635,651	0.4498%
9		314-3	58.00	17.5450	102,244,460	0.3781%
10	東半北1-2	292	1,974.00	597.1350	1,415,209,950	5.2330%
11	東半北2	294	3,651.38	1,104.5425	3,035,895,543	11.2258%
12		295	405.00	122.5125	291,133,174	1.0765%
13		296	376.18	113.7945	263,900,061	0.9758%
14	東半南1	299	522.00	157.9050	568,589,673	2.1025%
15		298	1,853.00	560.5325	1,448,758,881	5.3571%
16		299-1	349.00	105.5725	272,863,923	1.0090%
17		300-1	306.00	92.5650	239,244,586	0.8847%
18		303	193.00	58.3825	150,896,095	0.5580%
19	東半南2	305	1,491.00	451.0275	1,389,188,215	5.1368%
20		311	1,262.00	381.7550	1,175,825,304	4.3478%
21		306	112.00	33.8800	114,450,763	0.4232%
22		307	104.00	31.4600	106,275,709	0.3930%
23		308	105.00	31.7625	107,297,590	0.3968%
24		309	104.00	31.4600	106,275,709	0.3930%
25		310	108.00	32.6700	110,363,236	0.4081%

# 更新前各土地權利價值表

編號	街廓	地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	合併前各宗土地分配 合併後土地價值總額(元)	合併前各宗土地分配 合併後土地權利價值比例(%)
26	西半南1	323	834.00	252.2850	748,242,314	2.7668%
27		324	325.00	98.3125	291,581,237	1.0782%
28		325	211.00	63.8275	189,303,511	0.7000%
29		326	113.00	34.1825	87,651,937	0.3241%
30		327	114.00	34.4850	84,166,046	0.3112%
31		327-1	46.00	13.9150	33,961,738	0.1256%
32		328	61.00	18.4525	45,606,296	0.1686%
33		328-2	29.00	8.7725	21,681,682	0.0802%
34		328-1	8.00	2.4200	6,280,211	0.0232%
35		328-3	39.00	11.7975	29,887,077	0.1105%
36		328-4	71.00	21.4775	55,073,340	0.2036%
37		328-5	64.00	19.3600	49,045,460	0.1814%
38		328-6	36.00	10.8900	27,588,071	0.1020%
39		328-7	53.00	16.0325	39,625,143	0.1465%
40	西半南2	321	1,825.00	552.0625	1,360,723,650	5.0315%
41	西半中	319	1,292.00	390.8300	907,741,758	3.3565%
42	西半北1	317	1,688.00	510.6200	1,282,779,564	4.7433%
43		317-3	847.00	256.2175	643,669,604	2.3801%



# 更新前各土地權利價值表

編號	街廓	地號	面積(平方公尺)	面積(坪)	合併前各宗土地分配 合併後土地價值總額(元)	合併前各宗土地分配 合併後土地權利價值比例(%)
44	西半北二-2	314-10	332.00	100.4300	266,233,332	0.9844%
45		314-18	80.00	24.2000	64,152,610	0.2372%
46		314-27	12.00	3.6300	9,622,892	0.0356%
47		314-37	28.08	8.4942	22,517,566	0.0833%
48		314-11	153.00	46.2825	121,313,307	0.4486%
49		314-12	152.00	45.9800	120,520,409	0.4456%
50		314-13	107.00	32.3675	81,947,751	0.3030%
51		314-14	82.00	24.8050	62,801,080	0.2322%
52		314-15	64.26	19.4387	55,004,556	0.2034%
53		314-19	10.24	3.0976	8,765,121	0.0324%
54		314-22	89.36	27.0314	76,489,373	0.2828%
55		314-23	79.99	24.1970	68,468,946	0.2532%
56		314-38	354.79	107.3240	303,689,176	1.1229%
57		314-39	15.76	4.7674	13,490,069	0.0499%
58		314-32	5.40	1.6335	4,087,028	0.0151%
59		314-33	33.31	10.0763	25,210,907	0.0932%
60		314-34	110.95	33.5624	83,973,285	0.3105%
61		314-35	16.93	5.1213	12,813,589	0.0474%
62		314-36	10.93	3.3063	7,779,977	0.0288%
63		314-26	11.00	3.3275	8,028,087	0.0297%
64	西半北1-2	330	227.00	68.6675	271,236,625	1.0029%
65		331	111.00	33.5775	132,631,125	0.4904%
66		333	196.00	59.2900	234,195,500	0.8660%
總計			26,758.56	8,094.4646	27,043,946,864	100.0000%