

臺北市大安區仁愛段二小段679、679-1、680地號等三筆
土地（原勝利大廈基地）更新單元

都市更新事業暨權利變換計畫公聽會



實施者：元大建設開發股份有限公司

規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會

民國九十三年三月十二日

時程	議程	時間
1500-1503	宣布開會、議程說明	3分鐘
1503-1510	來賓介紹	7分鐘
1510-1540	都市更新事業暨 權利變換計畫辦理說明	30分鐘
1540-1610	意見表達	30分鐘
1610-1625	專家學者建言	15分鐘
1625-1630	意見彙整 散會	5分鐘

公聽會開始

主持人

元大建設開發股份有限公司

黃仁勇 執行副總經理

來賓介紹

台北市政府

都市發展局

都市更新處

來賓介紹

大安區建倫里

張文銓 里長

專家學者

中國技術學院財稅系
陳漢雲副教授

學經歷：

國立政治大學地政研究所博士

加州州立大學斐士諾分校都市計畫碩士

內政部營建署都市計畫組約聘研究員

專長：

都市計畫、都市設計、財務評估、地政

來賓介紹

專家學者

長榮大學土地管理與
開發系

謝博明助理教授

學經歷：

英國格拉斯哥大學都市研究系博士
美國北卡羅來納大學教堂山分校
都市與區域計畫系碩士
國立政治大學地政研究所碩士

專長：

社區發展、都市更新、住宅經濟

來賓介紹



規劃單位

財團法人都市更新研究
發展基金會

丁致成執行長

經歷：

921基金會築巢專案之臨門方案

營建署更新重建種子營

台北市塔悠路都市更新案

台北市北投區榮華新村都市更新案

台北市中山區長春段二小段都市更新案

台中縣霧峰鄉蘭生723社區都市更新案

南投縣南投市公園大廈都市更新案

台中縣東勢鎮東勢王朝一期都市更新案

台北市北投捷運站附近地區都市更新案

台北市國泰攬翠天廈都市更新案

來賓介紹



規劃單位

大元聯合建築師事務所

作品：

新民商工藝術中心
神通電腦企業總部大樓
仁寶電子內湖辦公大樓
台灣大哥大企業總部大樓
民生東路三段100號
私立薇閣中、小學
昇陽國際金融中心
富邦金融中心
富邦新生南路住宅案
高雄霖園大飯店
台北晶華酒店
遠東百貨

來賓介紹



列席單位

宏大不動產鑑定
股份有限公司
張能政副總

參與案例：

台北市南京東路慶福大樓社區
台北市中山區榮星段六小段社區
台北市北投區榮華一路社區
台北市北投區豐年段社區
台中市南區中興大樓社區
台中縣大里市名人華廈社區
台中縣霧峰鄉蘭生街720社區
台中縣霧峰鄉蘭生街723社區
南投縣南投市水稻之歌(七期)社區
南投縣南投市水稻之歌(八期)社區
南投縣南投市陽光新境社區...

來賓介紹



簡報大綱

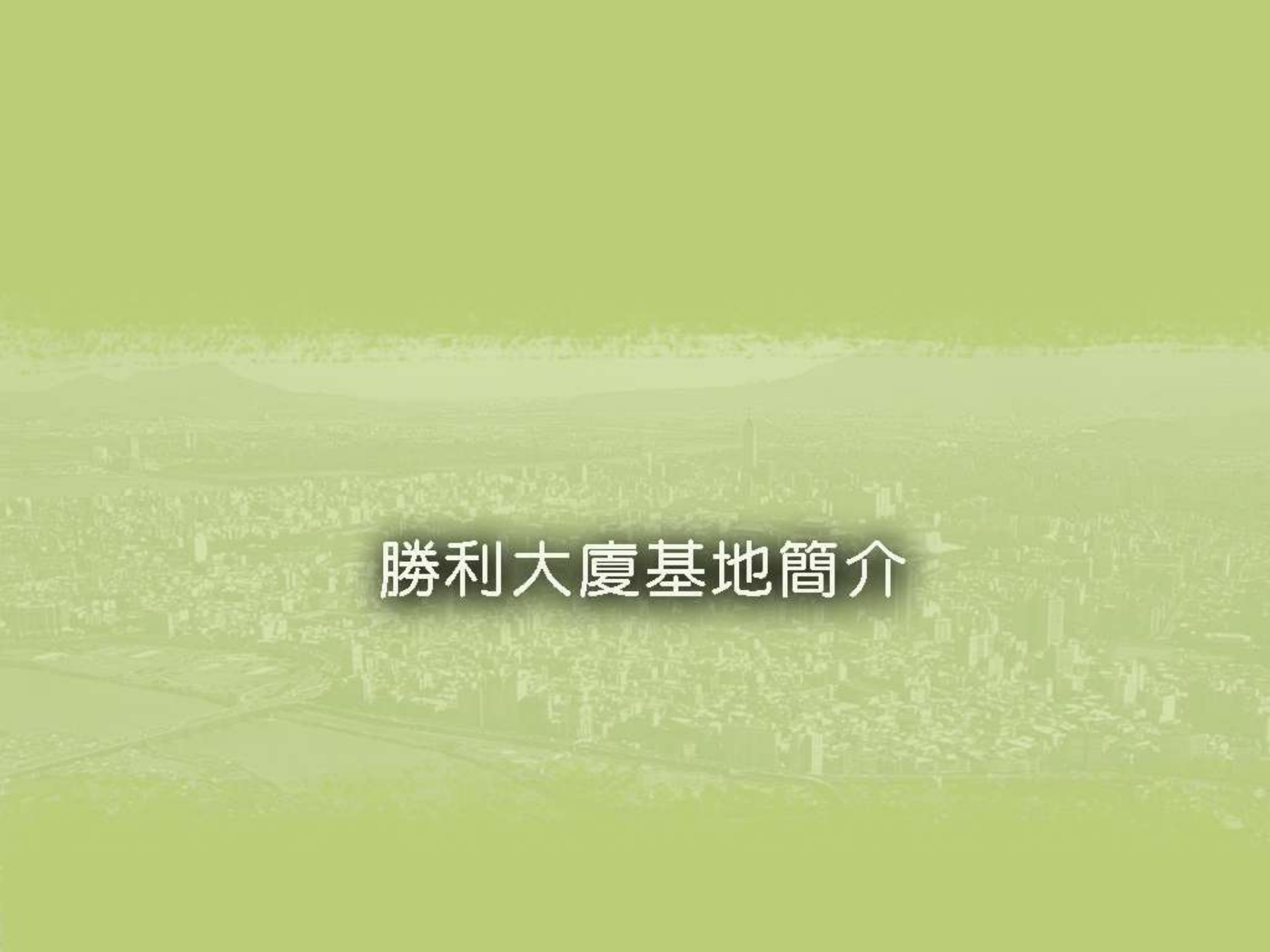
▶▶ 基地簡介及進度說明

▶▶ 更新事業計畫說明....

1. 同意比例計算
2. 容積獎勵爭取
3. 更新時程預估
4. 建築規劃內容

▶▶ 權利變換計畫說明.....

1. 估價公司選定
2. 更新前估價
3. 更新後估價
4. 共同負擔
5. 不參與更新者權益
6. 參與更新分配權益
7. 申請分配作業程序



勝利大廈基地簡介

基地簡介



背景說明..

- 原位於敦化南路一段233巷2號、4號
- 建於民國53年，為一棟十層樓雙拼建築
- 為全市第二棟建造完成之現代化住宅大樓

震損及拆除..

- 921地震後樑柱受損情形列為「黃單」建築
- 331地震後樑柱鋼筋裸露為典型危樓景象
- 經建管單位鑑定屬「紅單」危險建築
- 後由台北市政府強制拆除，建物已辦理滅失

更新地區劃定..

91年11月19日府都四字第09125869500號公告發布實施「劃定臺北市大安區仁愛段二小段679、679-1、680地號等三筆土地（原勝利大廈基地）為更新地區及更新單元案」

基地簡介

新光大樓誠品書店



敦化南路SOGO



敦化南路一段233巷



安和路商家



勝利大廈拆除後基地現狀

基地簡介

地段地號..

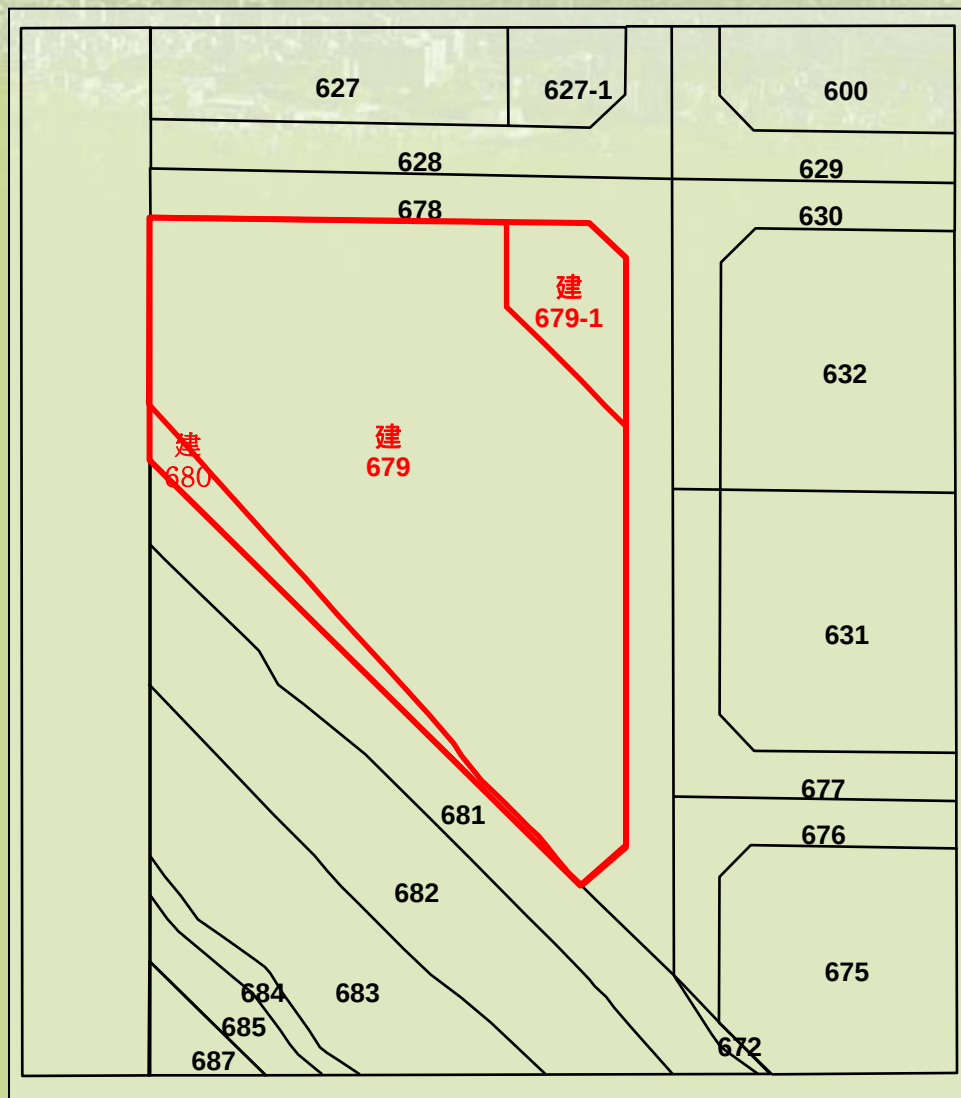
- 臺北市大安區仁愛段二小段
679、679-1、680地號

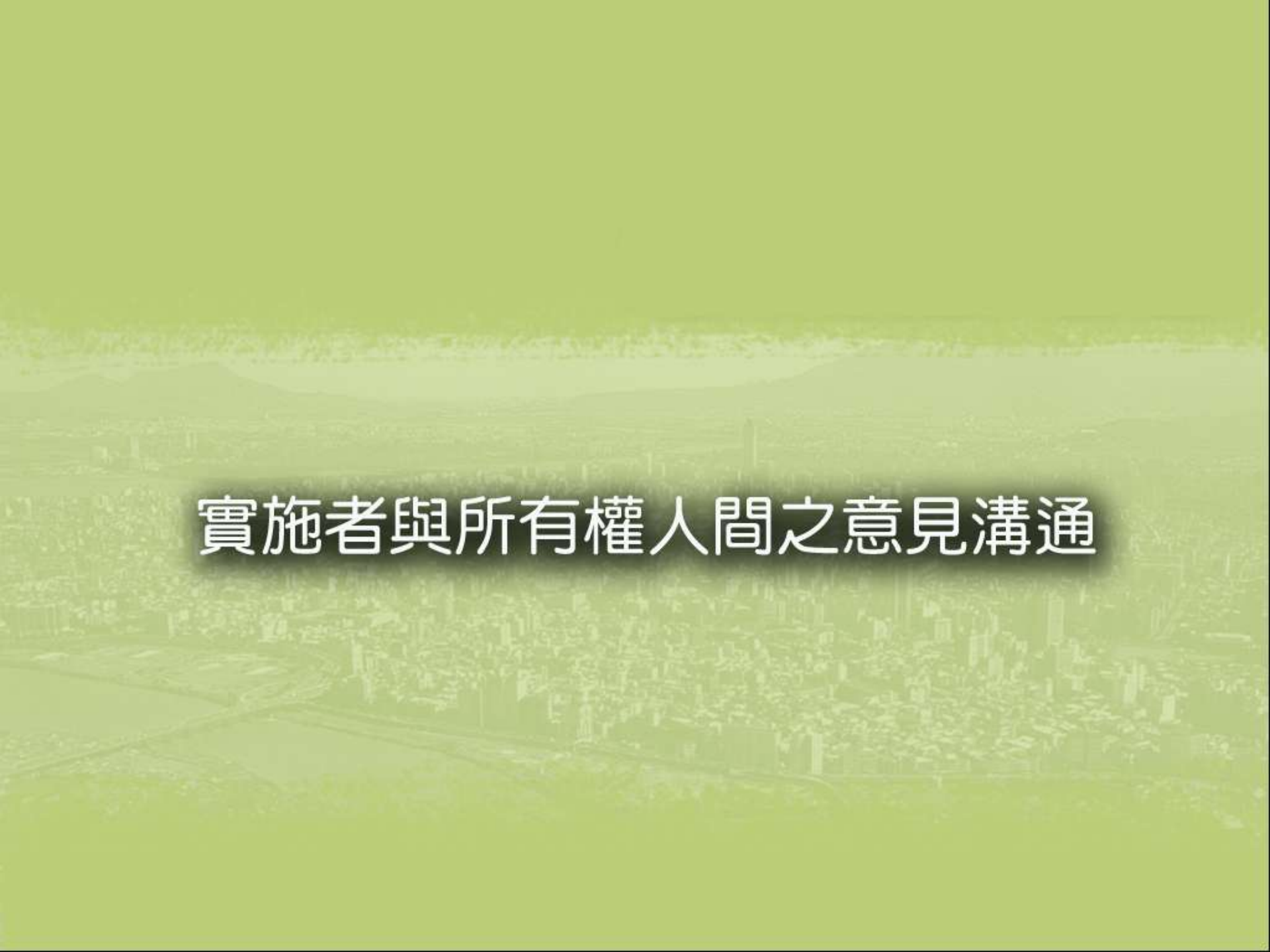
面積概況..

地號	面積(平方公尺)
679	1,373.00
679-1	116.00
680	79.00
合計	1,568.00

權屬狀況..

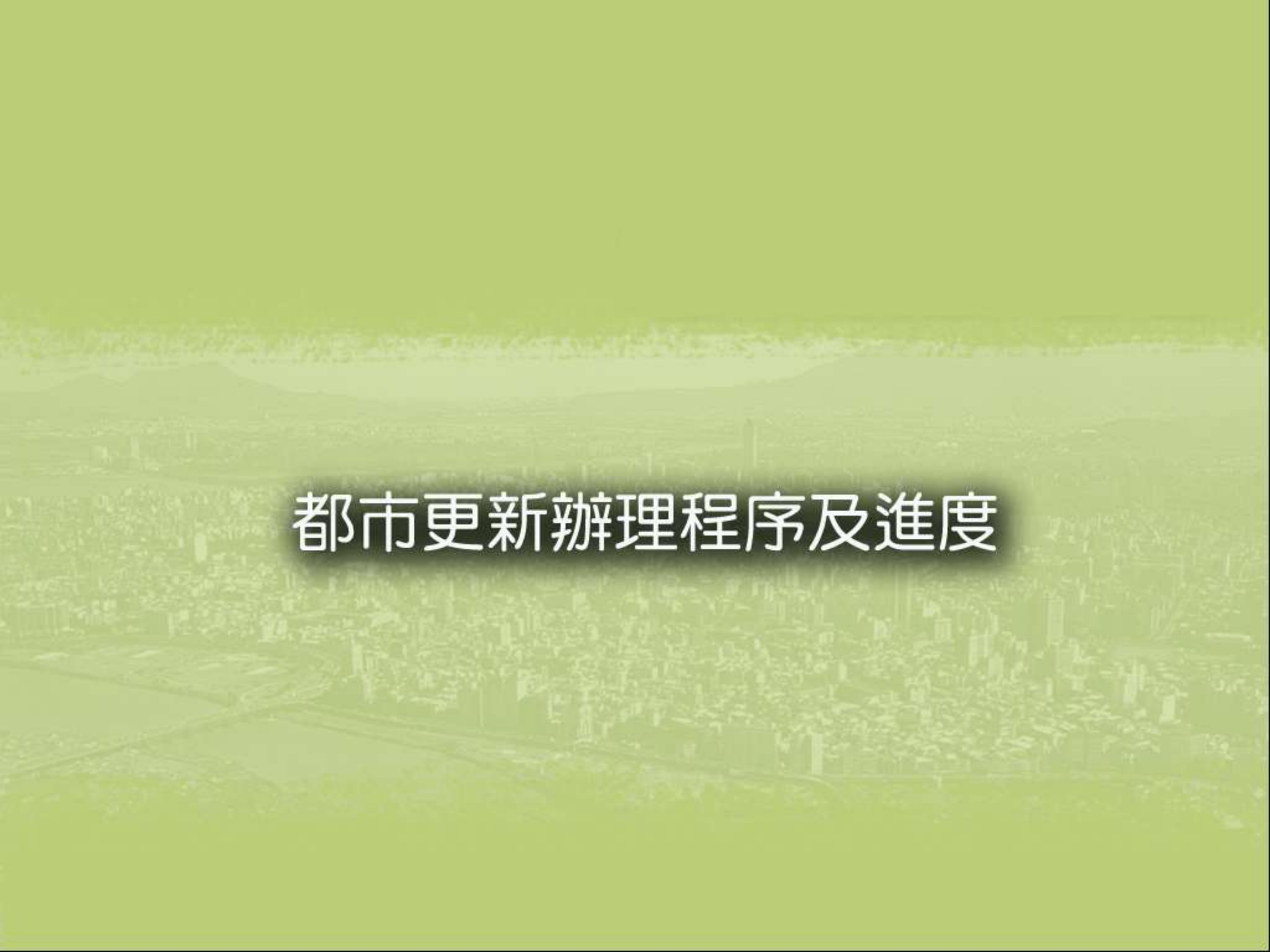
- 三筆土地合計土地所有權人28人
- 均為私人所有，無公有土地





實施者與所有權人間之意見溝通

日期	項目	工作項目及討論議題
92.10.29	都市更新事業概要公聽會通知、公告及登報	
92.11.14	都市更新事業概要公聽會	說明事業概要辦理進度及內容
92.11.25	都市更新單元事業概要申請	
92.12.12	區分所有權人會議	1.閒置基地利用2.實施者進度報告3.建築規劃報告
92.12.18	都市更新事業概要核准	核准文號：府都四字第09228237300號
92.12.30	都市更新進度說明會(1)	1.都市更新建築容積獎勵說明2.都市更新權利變換分配說明3.原地面車庫及畸零地處理方式4.建材表討論
93.01.14	都市更新階段說明會(2)	1.都市更新進度說明2.建材表討論3.建築規劃報告
93.02.06	都市更新階段說明會(3)	1.建築規劃報告2.都市更新權利變換實施方式說明
93.02.13	都市更新階段說明會(4)	1.都市更新權利變換估價初步報告2.權利變換意願調查書類說明
93.02.27	都市更新階段說明會(5)	1.更新後停車位抽籤辦法說明及討論2.都市更新進度報告
93.02.27	都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會通知、公告及登報	
93.03.05	都市更新階段說明會(6)	1.更新後汽車停車位協調分配與抽籤
93.03.08	寄出權利變換申請分配文件	
93.03.12	都市更新事業暨權利變換計畫公聽會	



都市更新辦理程序及進度

第一階段(事業概要)

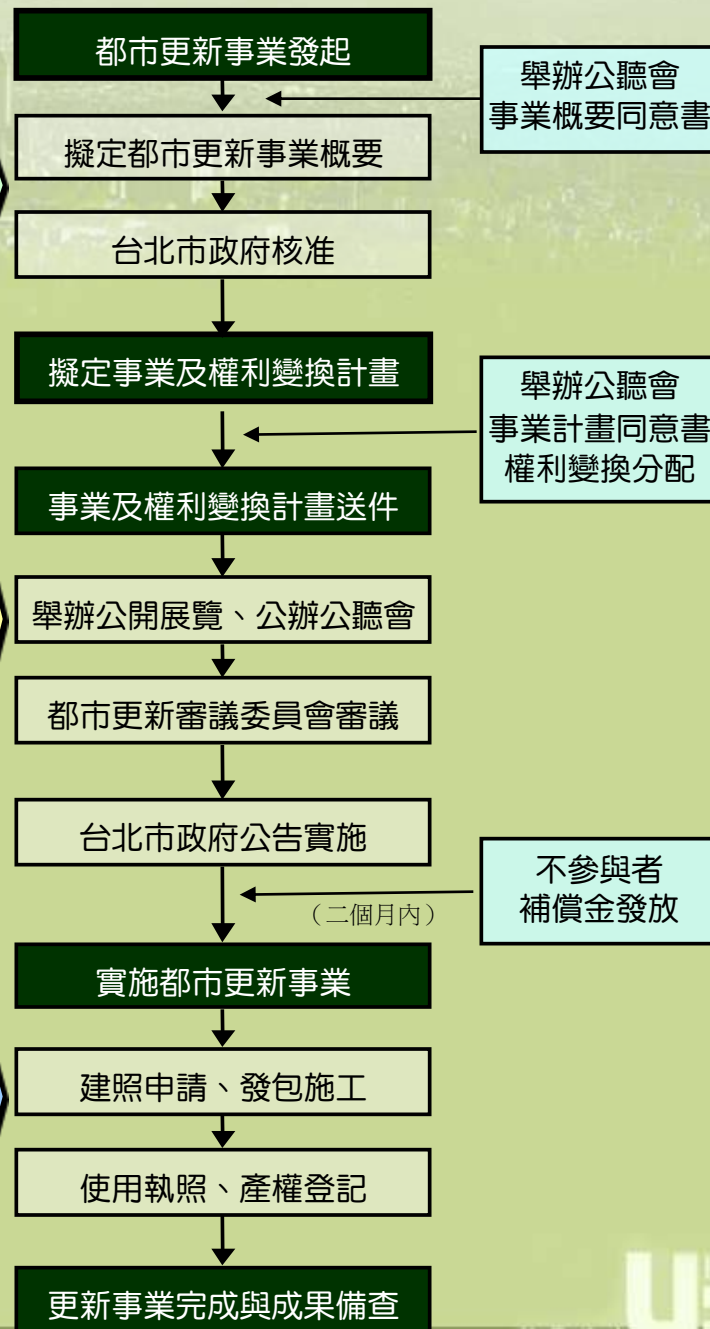
- 於92/11/25送件
- 於92/12/18核准通過

第二階段(事業計畫及權利變換計畫)

- 於93/3/8寄出申請分配通知
- 預計於93/4/8申請分配截止
- 預計於93/4/15公開抽籤
- 預計93/4月底送件
- 預計93/10月核准通過

第三階段(事業執行)

- 預計93/12月取得建照
- 預計96/6月完工



更新事業計畫說明

報告單位

實施者

元大建設開發股份有限公司

黃仁勇 執行副總經理

同意比例計算

- 本案都市更新地區依都市更新條例第七條逕行劃定
- 都市更新事業計畫同意門檻為經土地所有權人超過二分之一以上同意，並其所有土地面積超過二分之一之同意（都市更新條例第22條之一）

項目	總數	法定比例	現有同意數	現有同意比例	是否符合
土地所有權人數	28人	50%以上	18人	64.29%	是
土地面積	1,568m ²	50%以上	1,137.2m ²	72.53%	是

容積獎勵爭取

- 依台北市都市更新自治條例第16條規定，本案可申請容積獎勵如下：
- △F3：更新地區3年內提出申請實施更新者（法定容積之5%）
- △F5：更新單元規劃設計之獎勵容積
 - （1）留設人行步道：基地周邊留設人行步道面積約560.20m²
 - （2）考量建築量體及色彩與環境調和（爭取最高法定容積之4%）
 - （3）更新基地規模：本案更新單元為一完整街廓（法定容積之5%）

項目	獎勵面積（m ² ）	佔法容比例
△F3更新時程獎勵	307.80	5.00%
△F5更新地區規劃設計獎勵		
1.量體及色彩與環境調和	246.24	4.00%
2.留設人行步道	560.20	9.10%
3.更新單元規模	307.80	5.00%
申請容積獎勵總計	1,422.04	23.10%

更新時程預估

	93年					94年						95年						96年					
	4月	6月	8月	10月	12月	2月	4月	6月	8月	10月	12月	2月	4月	6月	8月	10月	12月	2月	4月	6月	8月	10月	12月
事業暨權變送件	■																						
公展公聽及審查		■	■	■																			
核准公告實施					■																		
申請建照					■																		
發包開工					■																		
發放不參與補償金					■																		
工程施工						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
申請使照																				■	■		
完工測量																				■	■		
釐正圖冊																					■		
接管																						■	
差額價金找補																						■	■
產權登記																						■	
辦理稅捐減免																							■
成果備查																							■



建築規劃說明

初步規劃內容

興建符合原勝利大廈意象之舒適住宅大樓

- 興建地下4層，地上16層高級住宅大樓
- 一樓為商業使用及公共大廳
- 二樓為一般事務所、零售業，其餘為住宅單元
- 住宅單元每層2戶，單元面積約為123及93坪

沿街留設人行步道、改善都市空間

- 沿敦化南路設置4米騎樓，與周圍環境延續
- 沿安和路側留設人行步道，活化都市生活機能
- 沿敦化南路一段233巷留設人行步道，提供舒適步行空間
- 一樓設置庭園美化都市空間



初步規劃內容



面積及構造

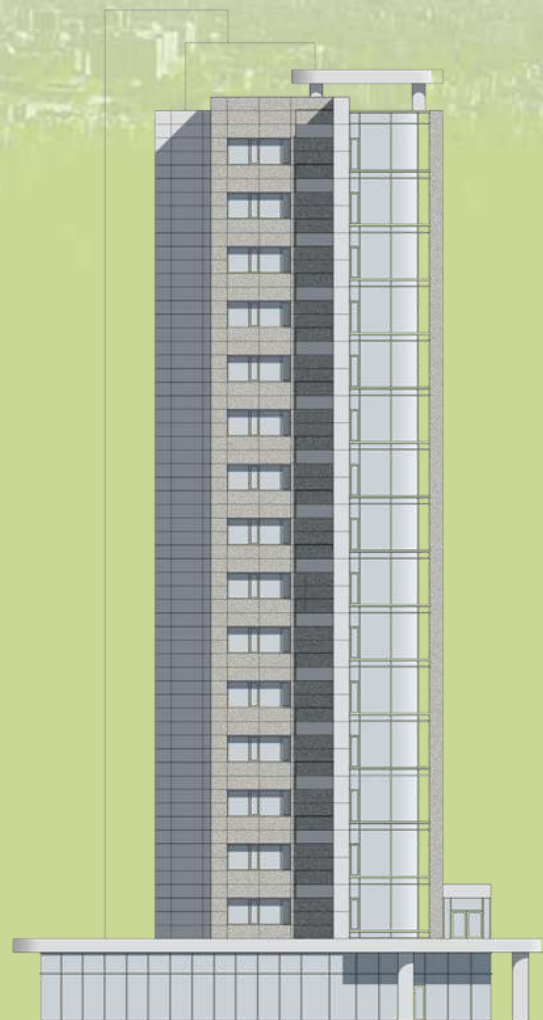
- 總樓地板面積為13,535.27m²(4094坪)
- 採SRC結構
- 地上十六層，共三十戶
- 地下四層，大小車位共73位

材質與量體

- 簡潔的線條搭配適當比例的分割
- 暖灰色的石材、微反射玻璃、金屬創造簡單、大方、高格調的現代都市住宅

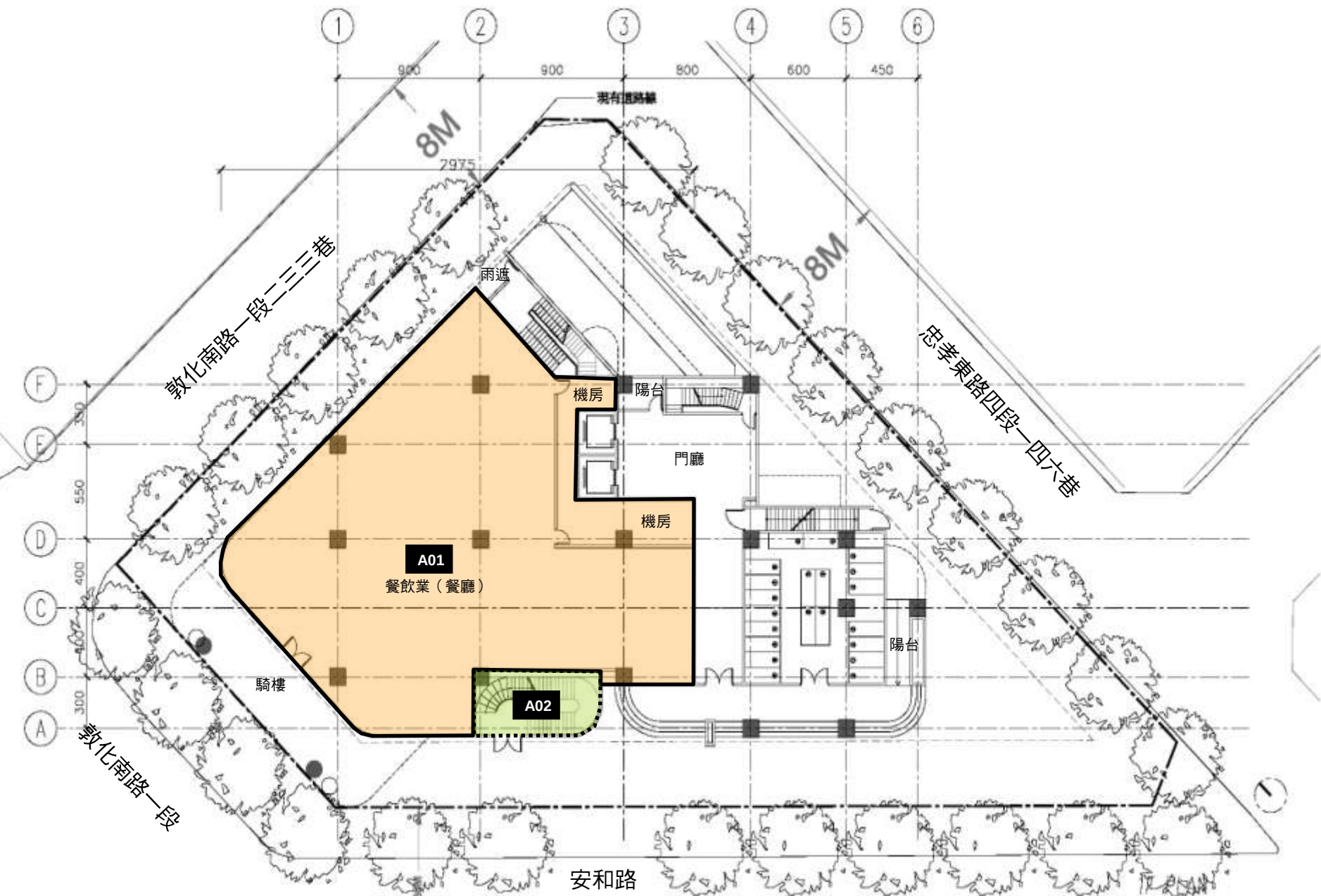


東北向立面圖

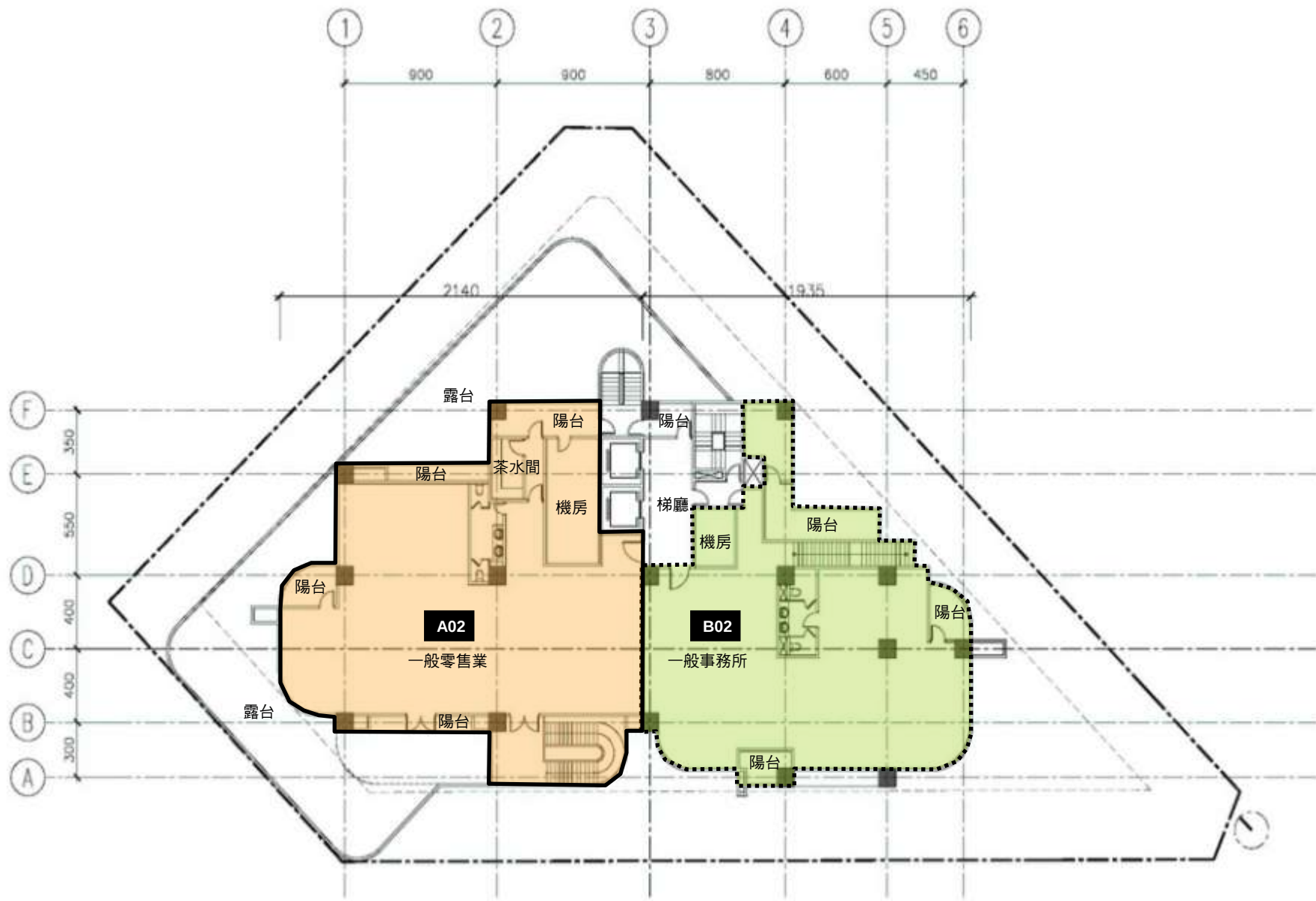


西北向立面圖

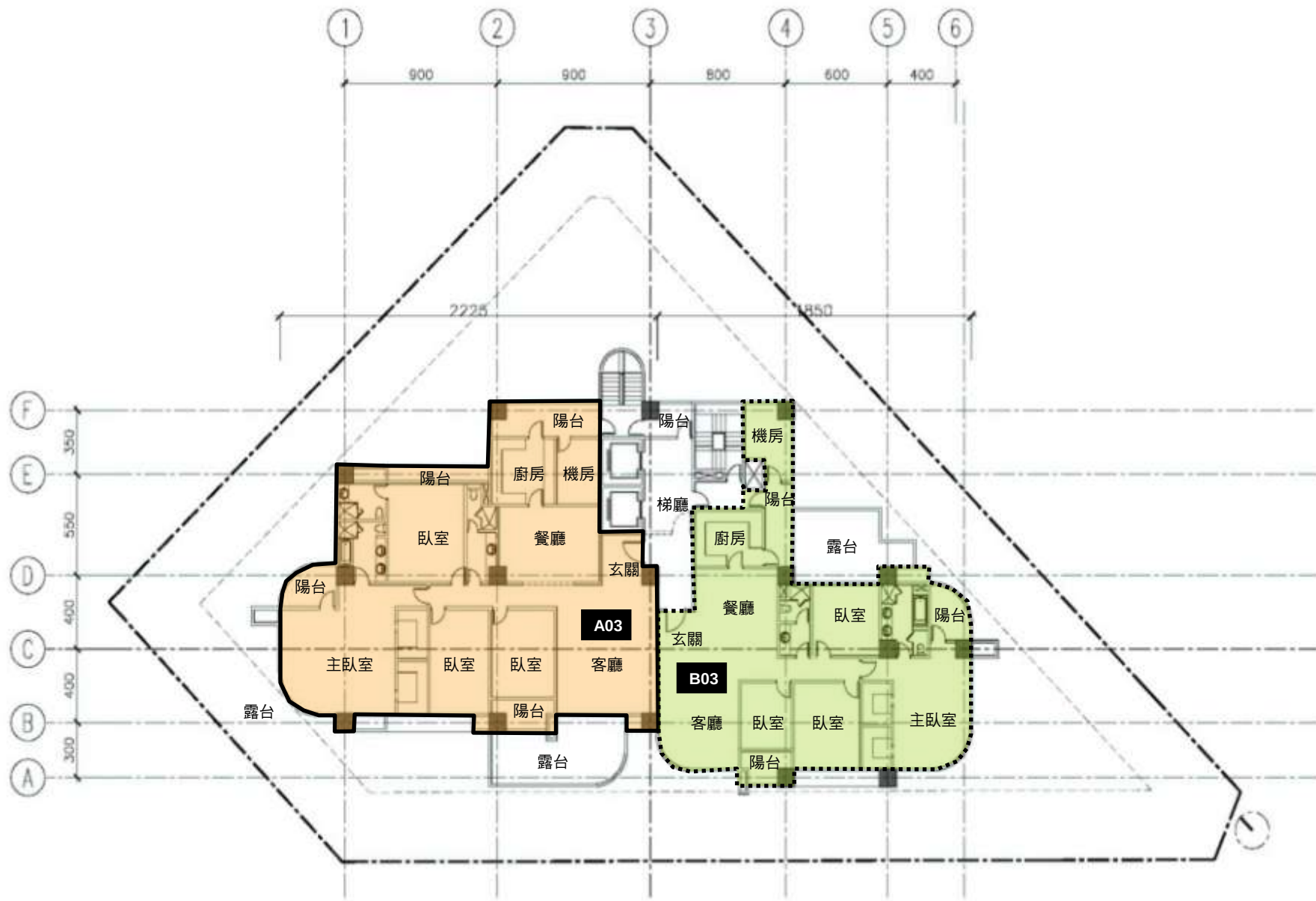




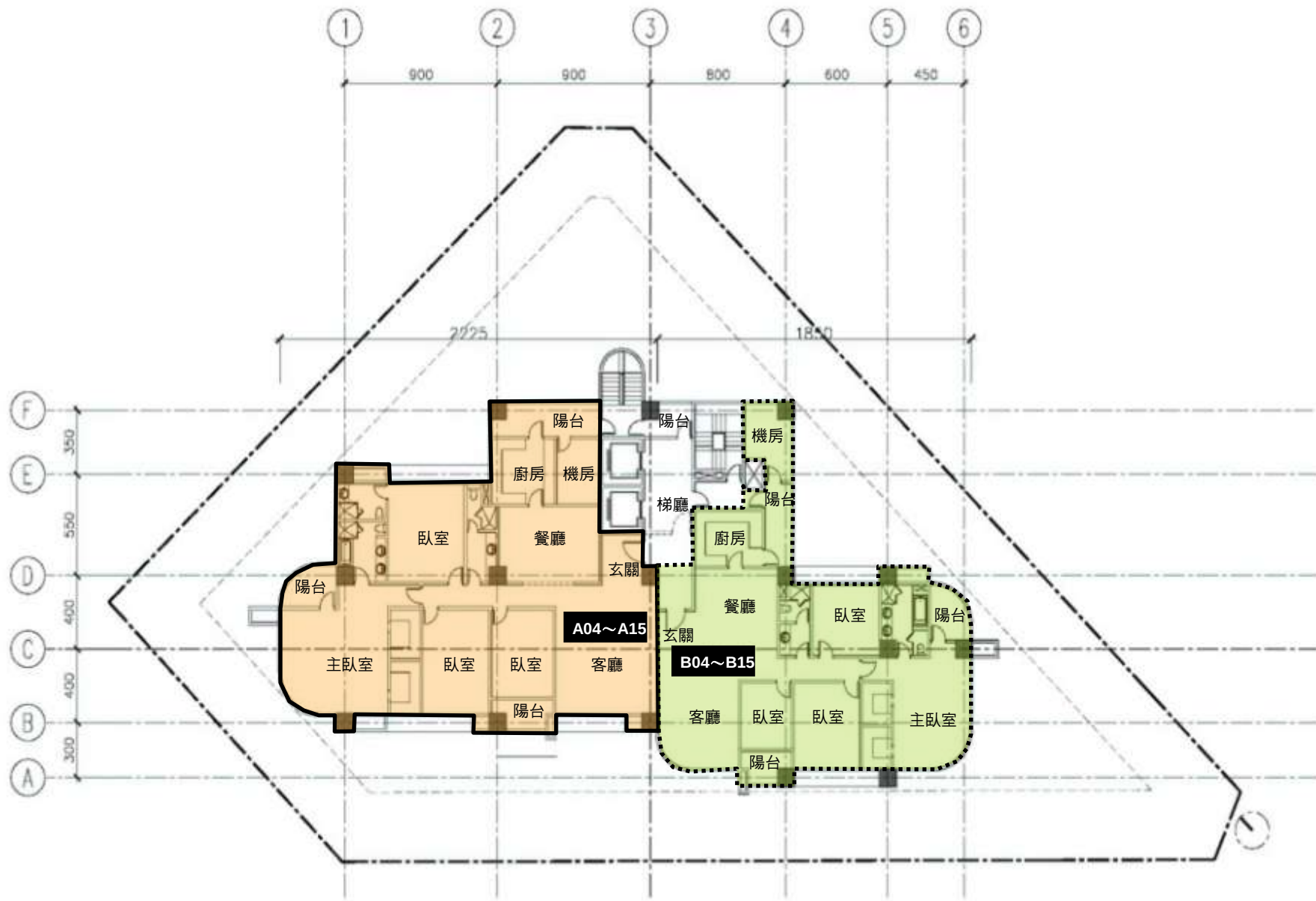
更新後壹樓平面及分配單元示意圖



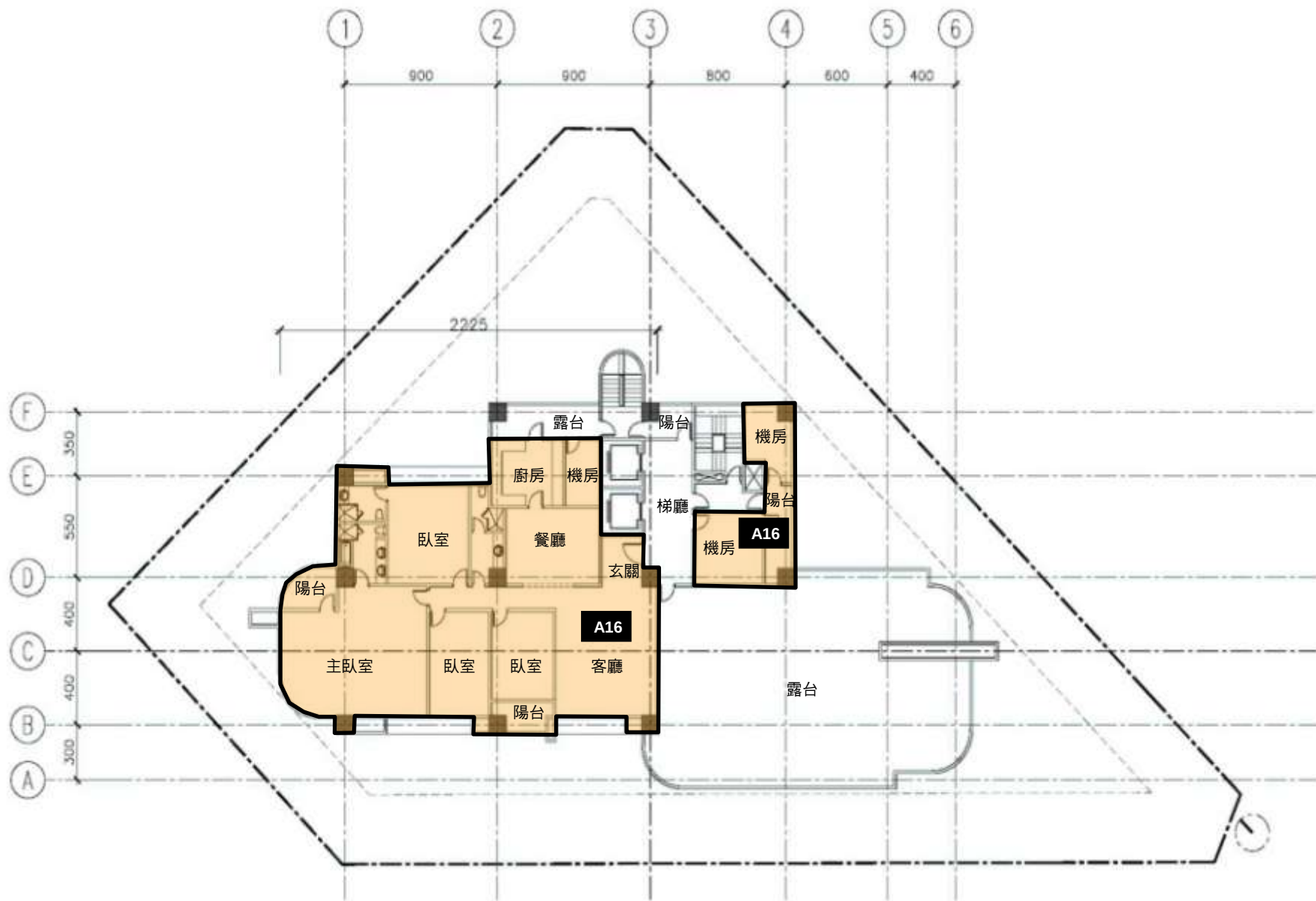
更新後貳樓平面及分配單元示意圖



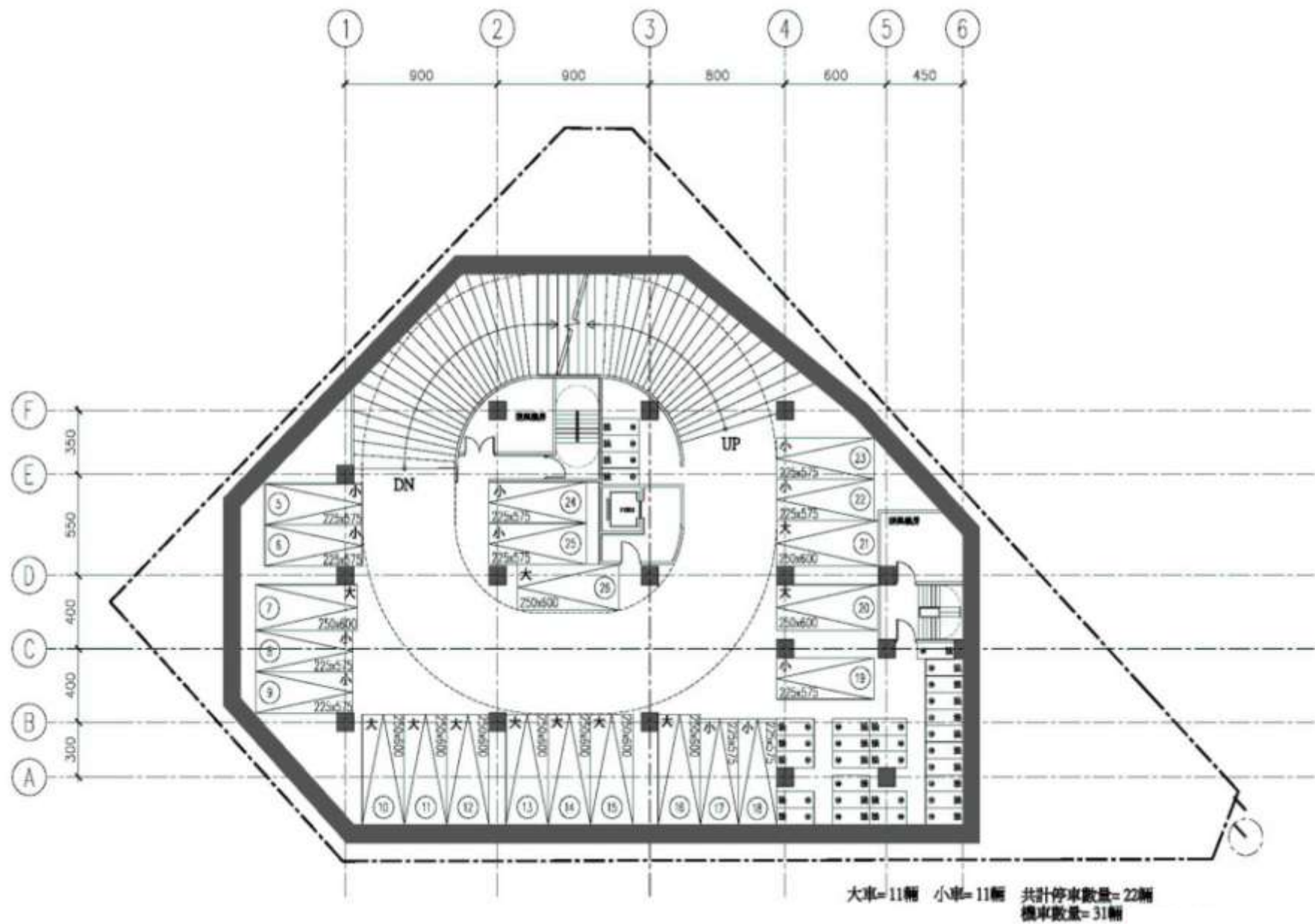
更新後參樓平面及分配單元示意圖



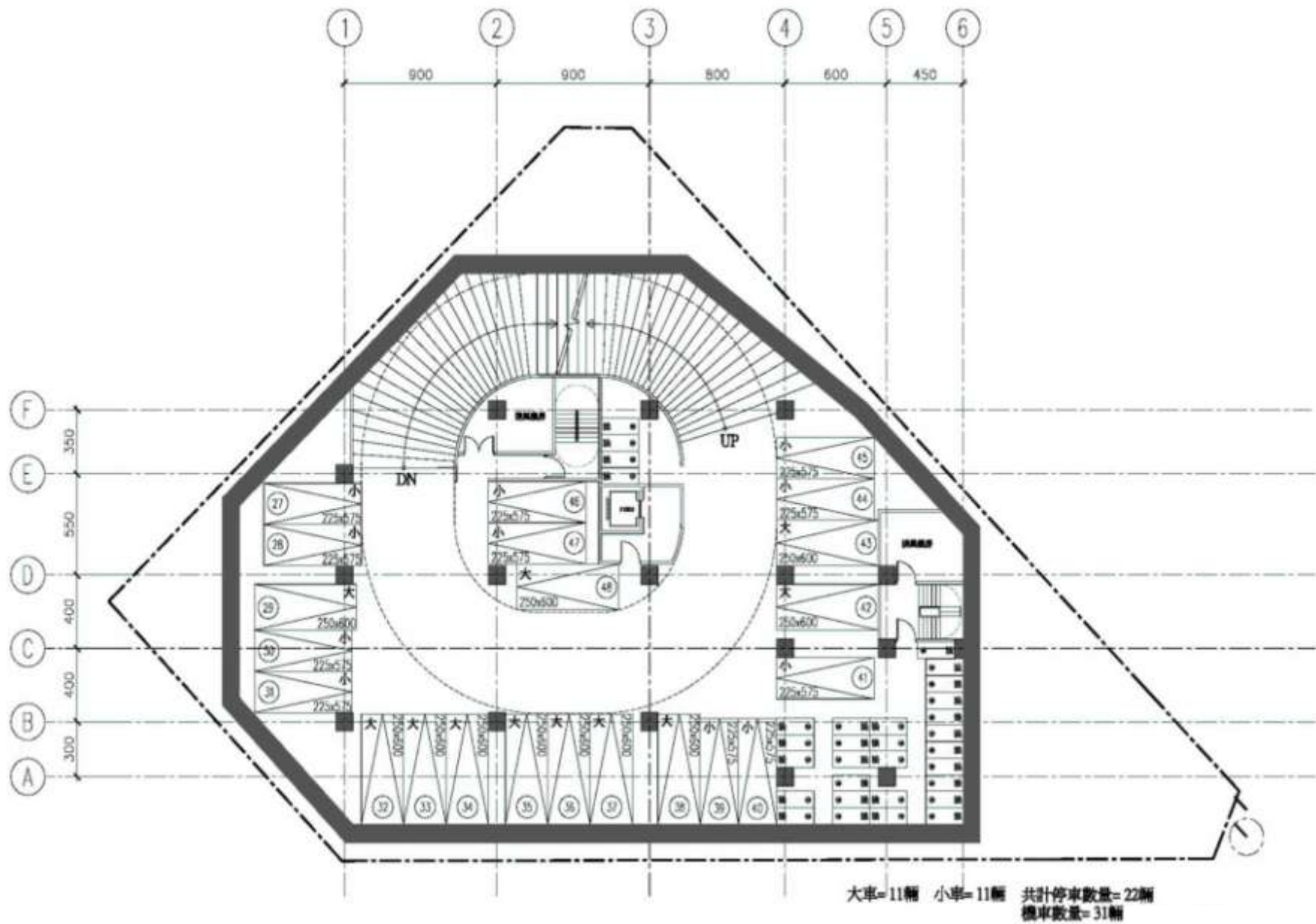
更新後肆～拾伍樓平面及分配單元示意圖



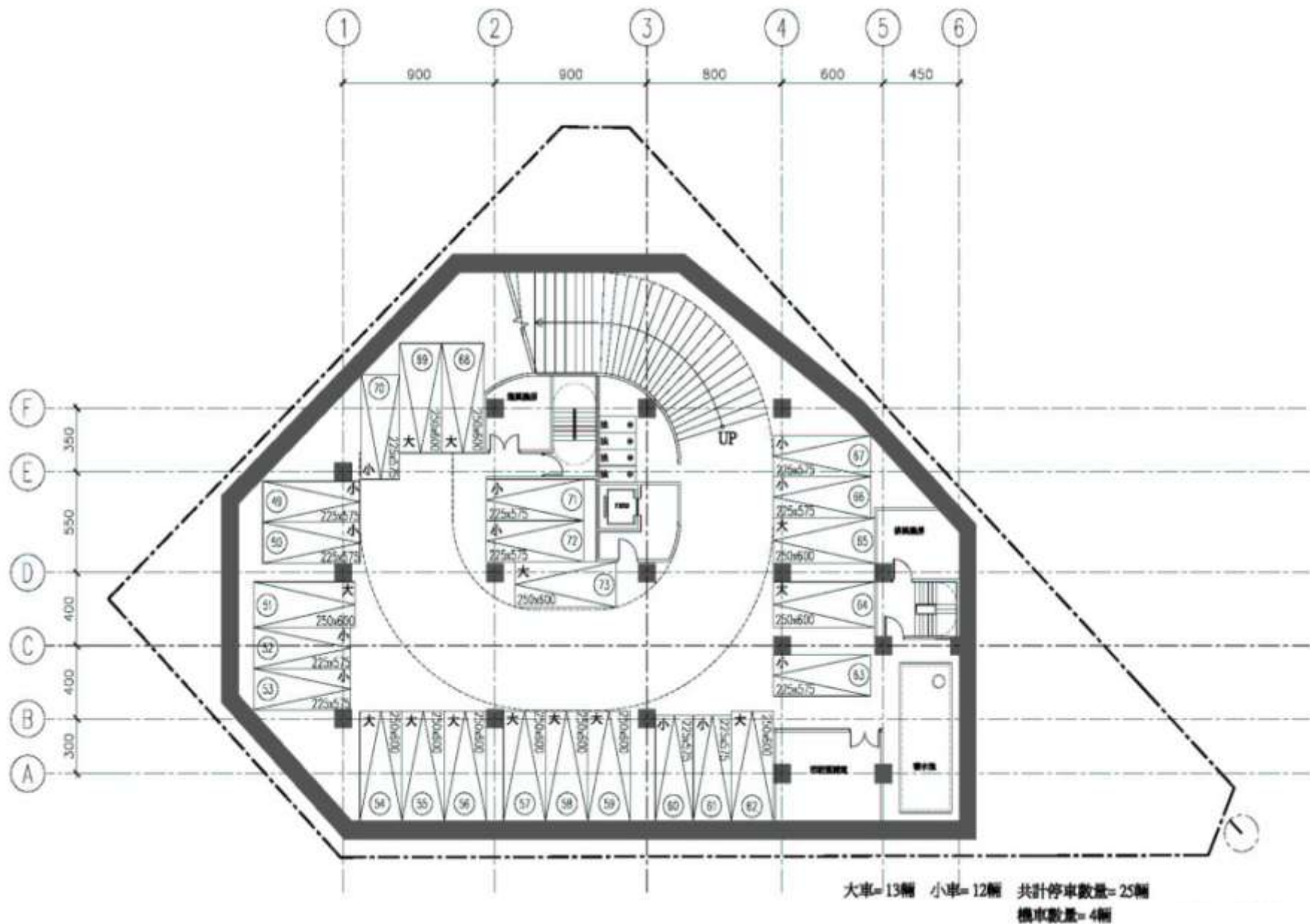
更新後拾陸樓平面及分配單元示意圖



更新後地下貳樓平面及停車位編號示意圖



更新後地下參樓平面及停車位編號示意圖



更新後地下肆樓平面及停車位編號示意圖

權利變換計畫說明

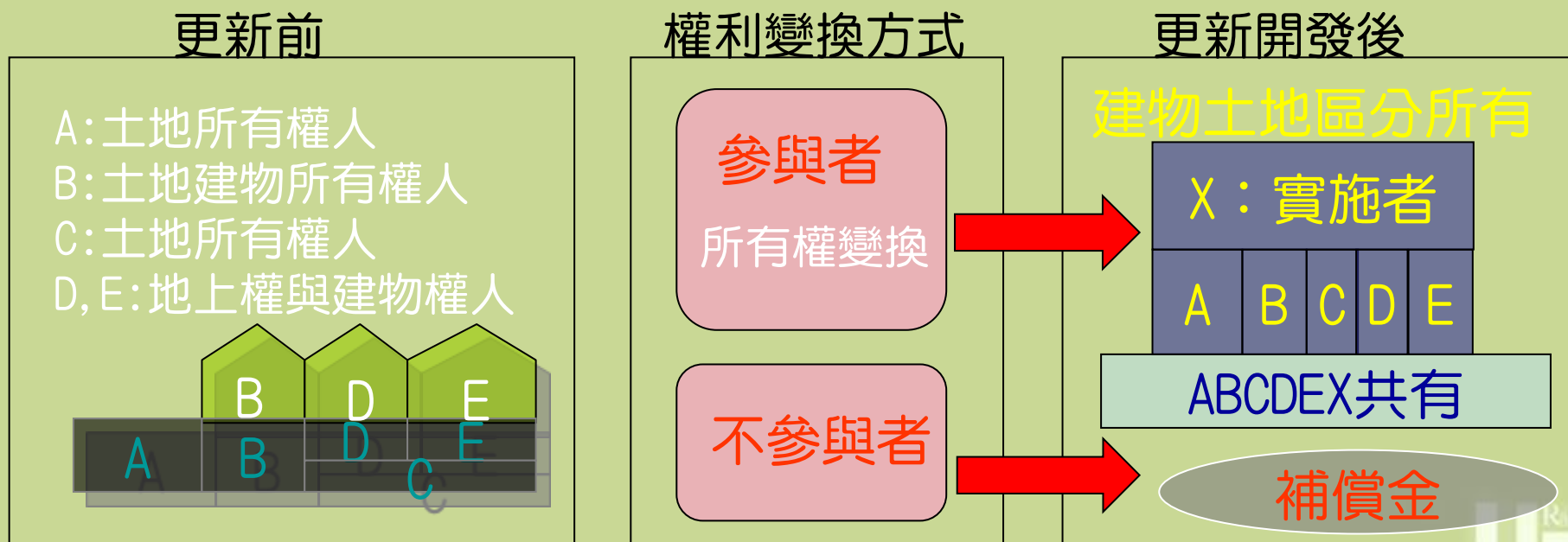
規劃單位

財團法人都市更新研究
發展基金會
丁致成執行長

權利變換原則說明

法源依據

- 都市更新條例第二十五條：都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。
- 都市更新條例第三條：權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



權利變換及估價說明

都市更新權利變換實施辦法第六條

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案委託之三家估價公司

- 1、宏大不動產鑑定顧問股份有限公司
- 2、華邦不動產鑑定顧問有限公司
- 3、國泰不動產鑑定股份有限公司

評價基準日

- 都市更新權利變換實施辦法第八條：權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。
- 本案評價基準日訂為民國九十三年一月六日

三家估價公司評價比較表

估價內容\鑑價機構	宏大	華邦	國泰
1.更新前宗地單價	優 2,000,000	優 2,000,000	1,980,000
2.更新前土地總價	優 948,640,000	優 948,640,000	939,153,600
3.更新後房地總價	優 2,567,677,900	2,547,820,677	2,544,222,445
4.地主可領回差額價金	優 57,281,840	45,892,008	28,576,052

備註： 優 表對地主條件較優者

估價公司選定說明

本案選定：宏大不動產鑑定顧問股份有限公司

選定原則說明：

- 一、宏大估價結果對未參與分配地主補償最優。
- 二、宏大估價結果對參與更新者領取差額價金最優。
- 三、宏大公司對更新估價作業相關經驗嫻熟。

更新前估價說明

宏大不動產鑑定顧問股份有限公司估值：

宗地單價：200萬

更新前總價值：9億4864萬

姓名	更新前土地估值	權利價值比例
賴秀卿	176,238,552	18.5780%
華之影攝影禮服有限公司	63,291,489	6.6718%
程彌美	47,499,776	5.0071%
史勤德	49,266,051	5.1933%
郝王美蓉	36,135,585	3.8092%
郭俊鈺	22,272,232	2.3478%
郭譽玫	14,853,605	1.5658%
郭譽珮	14,853,605	1.5658%
郭譽森	14,853,605	1.5658%
郭譽琪	14,853,605	1.5658%
郭譽熹	14,853,605	1.5658%
美商美國新美股份有限公司	36,346,604	3.8314%
孫照臨	36,763,116	3.8753%
宗緒南	47,161,245	4.9715%
姚婉瑩	37,361,143	3.9384%
林肇宏	24,227,614	2.5539%
林肇勳	24,227,614	2.5539%
張和鈞	37,624,571	3.9662%
江俊明	48,049,666	5.0651%
張正道	38,023,920	4.0083%
元大建設開發股份有限公司	139,960,797	14.7538%
台朋實業股份有限公司	3,073,400	0.3240%
金蔴娟	1,597,200	0.1684%
徐一發	2,553,100	0.2691%
翁淑芬	229,900	0.0242%
紀華勳	229,900	0.0242%
陳子明	2,008,600	0.2117%
謝慧昭	229,900	0.0242%
合計	948,640,000	100.0000%

更新後估價說明

- 房地總價值：23 億 6217萬
- 車位總價值：2 億 550萬

更新後總價值：25億6767萬

棟別	單元編號/樓層	樓層單價 (元/坪)	房地總價
A	A01	1,400,000	278,488,000
	A02	712,000	103,458,600
	A03	626,000	77,313,960
	A04	606,000	74,798,580
	A05	612,000	75,539,160
	A06	618,000	76,279,740
	A07	624,000	77,020,320
	A08	630,000	77,760,900
	A09	636,000	78,501,480
	A10	642,000	79,242,060
	A11	648,000	79,982,640
	A12	654,000	80,723,220
	A13	660,000	81,463,800
	A14	666,000	82,204,380
	A15	672,000	82,944,960
	A16	692,000	100,364,340
B	B02	624,000	69,894,240
	B03	621,000	59,412,240
	B04	600,000	57,408,000
	B05	606,000	57,982,080
	B06	612,000	58,556,160
	B07	618,000	59,130,240
	B08	624,000	59,704,320
	B09	630,000	60,278,400
	B10	636,000	60,852,480
	B11	642,000	61,426,560
	B12	648,000	62,000,640
	B13	654,000	62,574,720
	B14	660,000	63,148,800
	B15	666,000	63,722,880
合計	30戶		2,362,177,900

共同負擔

項目			金額（元）	備註
工程費用		1.規劃設計費	14,000,000	建築規劃及設計費用
		2.營建費用	562,386,047	依『台北市都市更新權利變換有關經費提列標準』編列營建費用＝產權面積×標準單價
		3.空氣污染防制費	119,784	依行政院環保署空氣污染防制費收費標準計算 興建期間空氣污染防制費＝建築面積×費率×工期(22月)
		4.其他必要費用	30,841,430	1.營建工程管理費（CM）：依建築經理工程控管之服務費率5%計算 2.公寓大廈管理基金：法定工程造價×累進費率 3.外接水、電管線工程費：30戶× 25,000元/戶
	公共設施部分	1.規劃設計費	-	
		2.營建費用	2,814,000	人行步道工程費，562.8㎡× 5,000元/㎡
		3.空氣污染防制費	-	
		4.其他必要費用	-	
權利變換費用	1.調查費	7,000,000	都市更新規劃費與調查費	
	2.測量費	30,000	依土地筆數×10,000(元/單位)，含技師簽證費	
	3.土地改良物拆遷補償費	-		
	4.拆遷安置費	-		
	5.地籍整理費	600,000	30戶× 20,000元/戶	
	6.其他必要費用	600,000	估價費用	
貸款利息		64,931,082	(工程費用及權利變換費用)×年息3.5%，融資期間三年	
稅捐		18,538,634	就實施者可銷金額×（營業稅、印花稅、建照規費稅率，暫訂2%）	
管理費用		227,966,602	依『台北市都市更新權利變換有關經費提列標準』，就更新前價值×管理費率(本案取所列費率中間值)	
合計		929,827,580		

權利價值數額

一	更新前總權利價值(A)	9億4864萬元
二	更新後總權利價值(D)	25億6767萬元
三	共同負擔總金額(E)	9億2982萬元
四	扣除折價抵付共同負擔後總權利價值(F)=(D)-(E)	16億3785萬元

不參與更新者權益

- 1.依都市更條例第三十一條由實施者給予現金補償。
- 2.現金補償之額度依內政部90.9.27台九十內營字第九〇八五五六〇號函規定，以更新前之權利價值計算。
- 3.補償金額請參考附件二相關權利價值第二項。
- 4.補償費用依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定，應於權利變換計畫公告後二個月內通知，扣除相關稅額後領取。
- 5.逾期不領受者，依都市更新條例第三十一條及都市更新權利變換實施辦法第七之一規定，提存法院。

參與更新分配權益

1. 實際分配之價值（分配單元與停車位加總）若較應分配價值為多時，需補繳差額價金（反之為領取）。
2. 與其他權利人合併申請分配者，應共同填具「更新後合併分配協議書(附件四之一)」。
3. 申請分配附件請於九十三年四月八日下午五時之前，以親送或雙掛號方式送達元大建設開發股份有限公司(104台北市南京東路三段225號10樓)。
4. 未於時限內送達者，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，以公開抽籤方式分配之。
5. 公開抽籤於民國九十三年四月十五日下午二時，於元大建設開發股份有限公司(104台北市南京東路三段225號10樓)舉行。



申請分配作業程序

申請分配辦法及文件

法源依據

依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條辦理。

申請分配期間

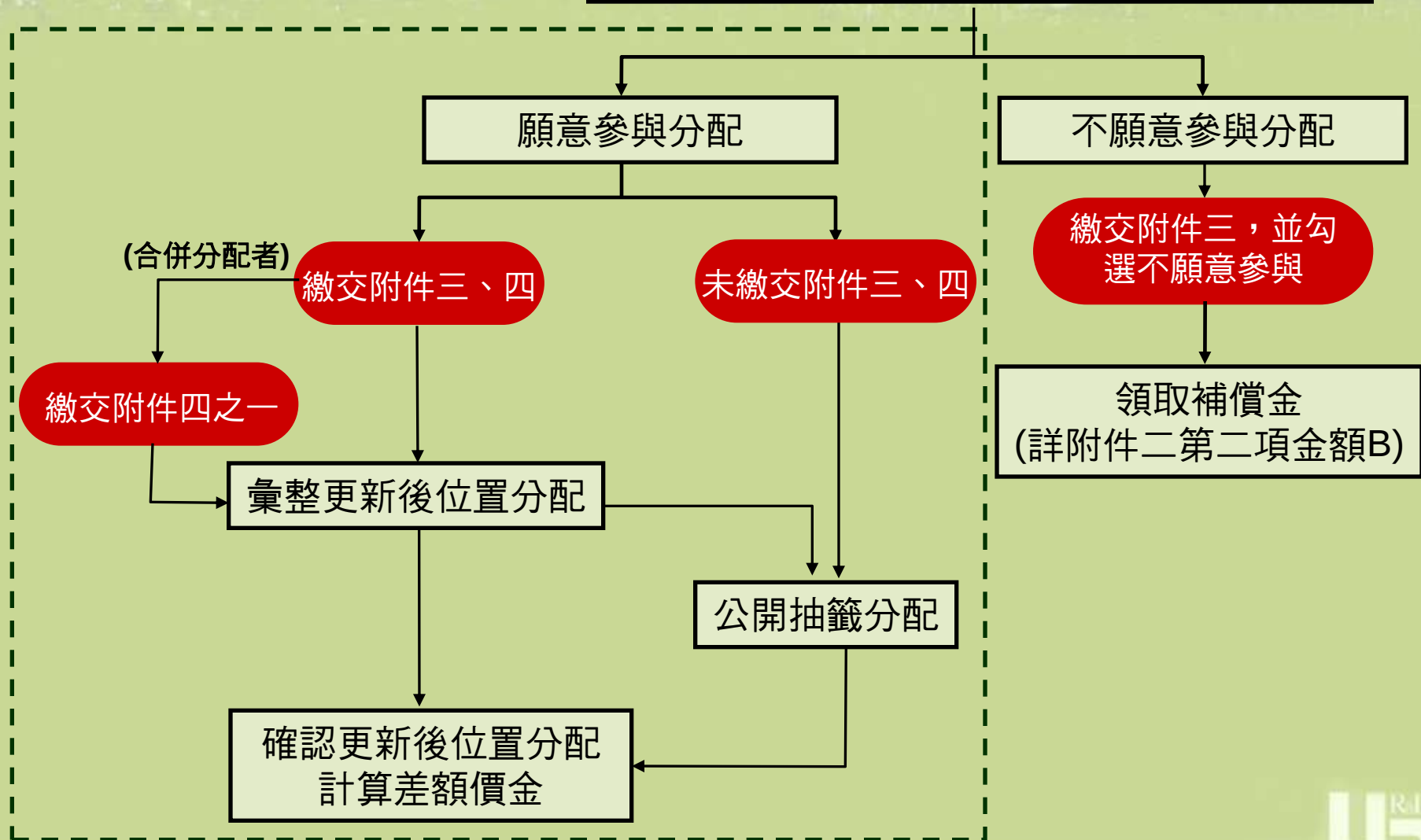
民國九十三年三月八日～九十三年四月八日下午五時

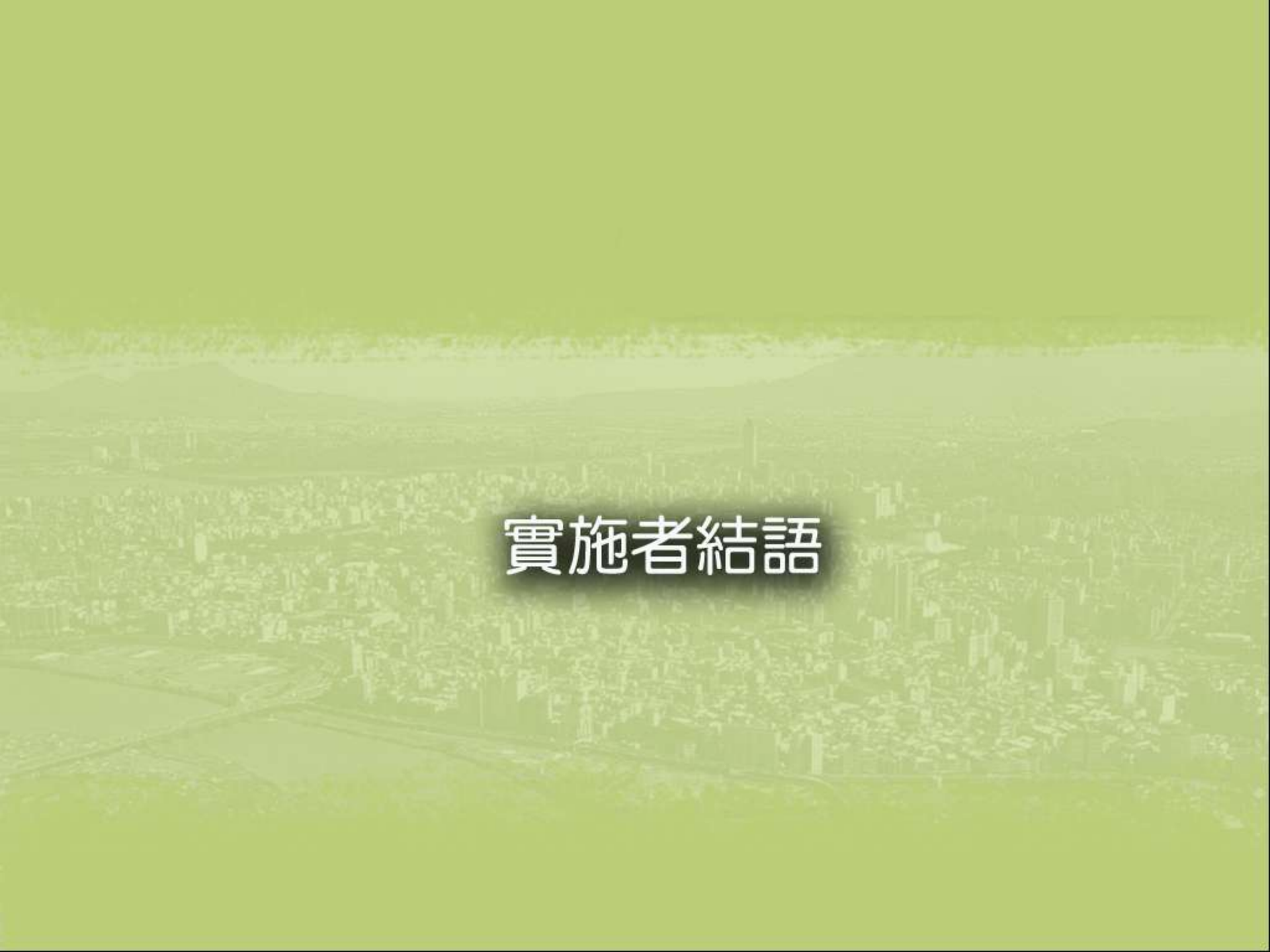
申請分配文件

附件編號	附件名稱、色彩	說 明
附 件 一	都市更新事業計畫同意書	表達參與都市更新事業計畫意願
附 件 二	土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表	說明更新前後權利價值
附 件 三	參與權利變換意願調查表（黃）	表達參與權利變換意願
附 件 四	更新後分配位置申請書（粉紅）	選擇更新後分配單元及停車位
附件四之一	更新後合併分配協議書（綠）	合併分配者需表明意願及權利範圍
附 件 五	更新後各分配單元權利價值及位置對照表	分配單元編號面積、單價、總價
附 件 六	更新後停車位分配編號及價值對照表	停車位編號、尺寸及價格
附 件 七	更新後分配單元及停車位參考圖集	平面圖及分配單元分戶示意圖

申請分配流程

是否願意參與權利變換分配
未於期限內表達意願者
視同願意參與分配





實施者結語

一、對土地所有權人而言

- 解決多年來土地無法有效利用之困境
- 藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地價值
- 公正公平處理價值分配問題
- 避免權利人眾多，整合不易之問題

二、對整體環境而言

- 恢復原有都市機能，增進土地利用價值
- 加強都市景觀，形塑優質的都市環境
- 促進鄰里關係，凝聚社區意識
- 注重都市防災，改善消防公共安全與公共衛生

三、對公部門而言

- 透過都市更新事業及震災重建，有效利用土地
- 整體地價及房價均上揚可增進地方稅收與經濟活絡
- 本更新案進行期間將可提供就業機會



簡報結束 敬請指正

意見表達



專家學者建言



意見彙整 散會





郭小姐：1. 共同負擔認列未來是否會再變動？
2. 假如要選擇超過應分配權利價值之房地。找補的基礎為何？

項教授：對不願參與分配之小戶的權益保障未盡公平？

郭先生：根據權利價值數額，賣地之素地價格應為17億。

郭先生：1. 權利變換法令中，是否有規定開發商與地主分配的比例？
2. 此外，建商是否應和我們一起參與權利變換。
3. 請說明法令依據。
4. 小戶如果要多花錢分配一戶，如何處理？找補金額如何計算？是否還有房地可供分配？

估價原則及依據

更新前價格評估原則

- 採比較法、收益法及土地開發分析法，評估更新前後之不動產價值。
- 679、679-1地號更新前各權利人權利價值，考量建物存在時各單位價值差異評估之。
- 680地號更新前各權利人權利價值，依各權利人所持分土地權利範圍比例評估之。
- 更新前土地價值依法定容積，並考量本案經劃定為更新地區評估之。
- 更新後不動產價值依目前市場行情及實施者提供之規劃方案及建材設備等級評估之。

估價作業準則

- 依中華民國九十年十月十七日台九十內地字第九〇七七六九二號令訂定之「不動產估價技術規則」規範作業。
- 依證期會民國91年12月10日台財證一字第0910006105號令，訂定發布「公開發行公司取得或處分資產處理原則」規定估價報告書應行記載事項。

來賓介紹

台北市政府

大安區公所