

擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等 6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：合陞投資股份有限公司

出資者：誠陞投資股份有限公司

量禾投資股份有限公司

和序投資股份有限公司

規劃團隊：張志誠建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：漢娜不動產估價師事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

中聯不動產估價師事務所

中華民國111年6月21日

壹、簽到	15 : 00 ~ 15 : 10
貳、會議開始	15 : 10
參、主席致詞	15 : 10 ~ 15 : 15
肆、擬訂事業及權利變換 計畫說明	15 : 15 ~ 15 : 50
伍、學者專家及居民代表致詞	15 : 50 ~ 16 : 10
陸、詢問與答覆	16 : 10 ~ 16 : 30
柒、散會	16 : 30



議 程



- 臺北市都市更新處
- 臺北市南港區西新里
- 臺北市都市計畫技師公會
- 合陞投資股份有限公司
- 誠陞投資股份有限公司
- 量禾投資股份有限公司
- 和序投資股份有限公司
- 張志誠建築師事務所
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 漢娜不動產估價師事務所
- 麗業不動產估價師聯合事務所
- 中聯不動產估價師事務所

陳東村里長
許敏郎理事

一.辦理緣起

二.事業計畫內容

三.建築規劃設計說明

四.權利變換計畫內容



簡 報 題 綱

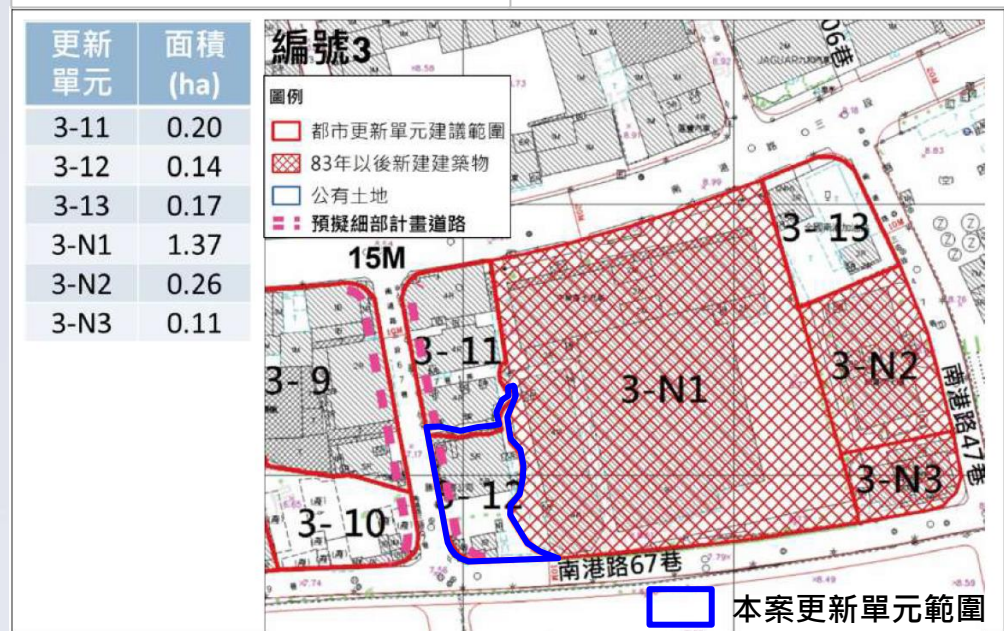
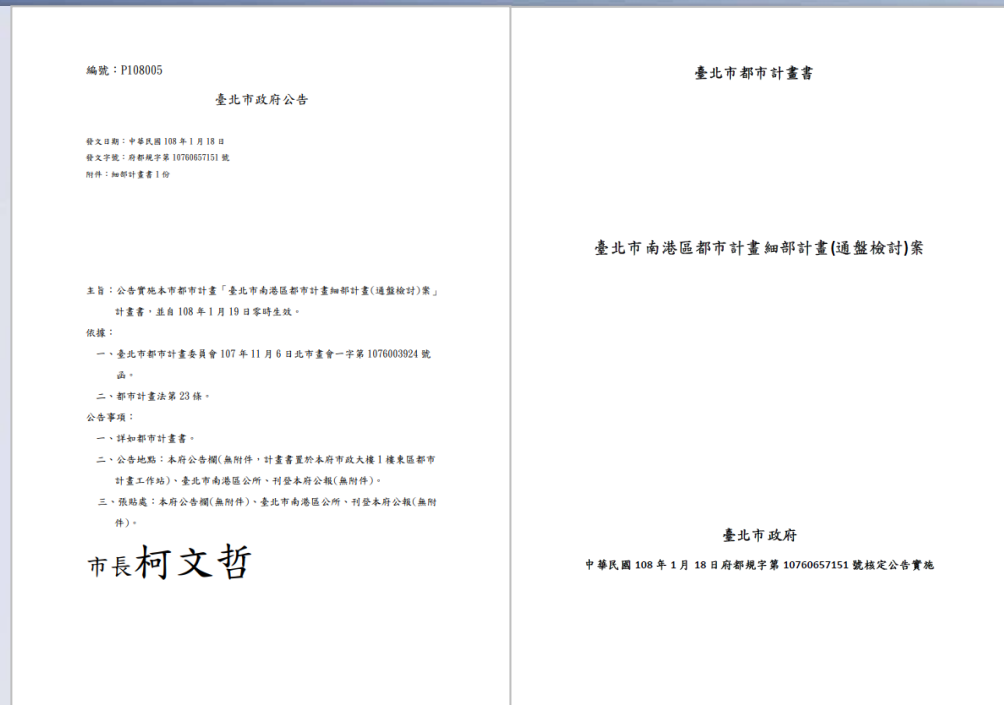
辦 理 緣 起



■ 本更新單元屬臺北市政府108年1月18日公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃定之「新設都市更新地區編號3-12」更新單元。

■ 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

■ 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。





■ 刊登報紙

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(111.06.08~111.06.10)。

■ 張貼公告

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「[都市更新條例](#)」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，[公告位置：臺北市都市更新處](#) (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[111年6月10日](#)以[掛號附回執\(雙掛號\)](#)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://hesheng.victorsport.com.tw/>



事業計畫內容



■實施者

合陞投資股份有限公司(負責人：陳淳媛)

聯絡地址：臺北市南港區南港路三段67巷3之2號

電話：(02)2783-0511

■出資者

誠陞投資股份有限公司(負責人：陳庶榮)

聯絡地址：臺北市南港區南港路三段67巷3之2號

電話：(02)2783-0511

量禾投資股份有限公司(負責人：陳淳媛)

聯絡地址：臺北市南港區南港路三段67巷3之2號

電話：(02)2783-0511

和序投資股份有限公司(負責人：洪慧真)

聯絡地址：臺北市中正區忠孝東路二段130號2樓之6

電話：(02)2783-0511

■顧問團隊

• 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

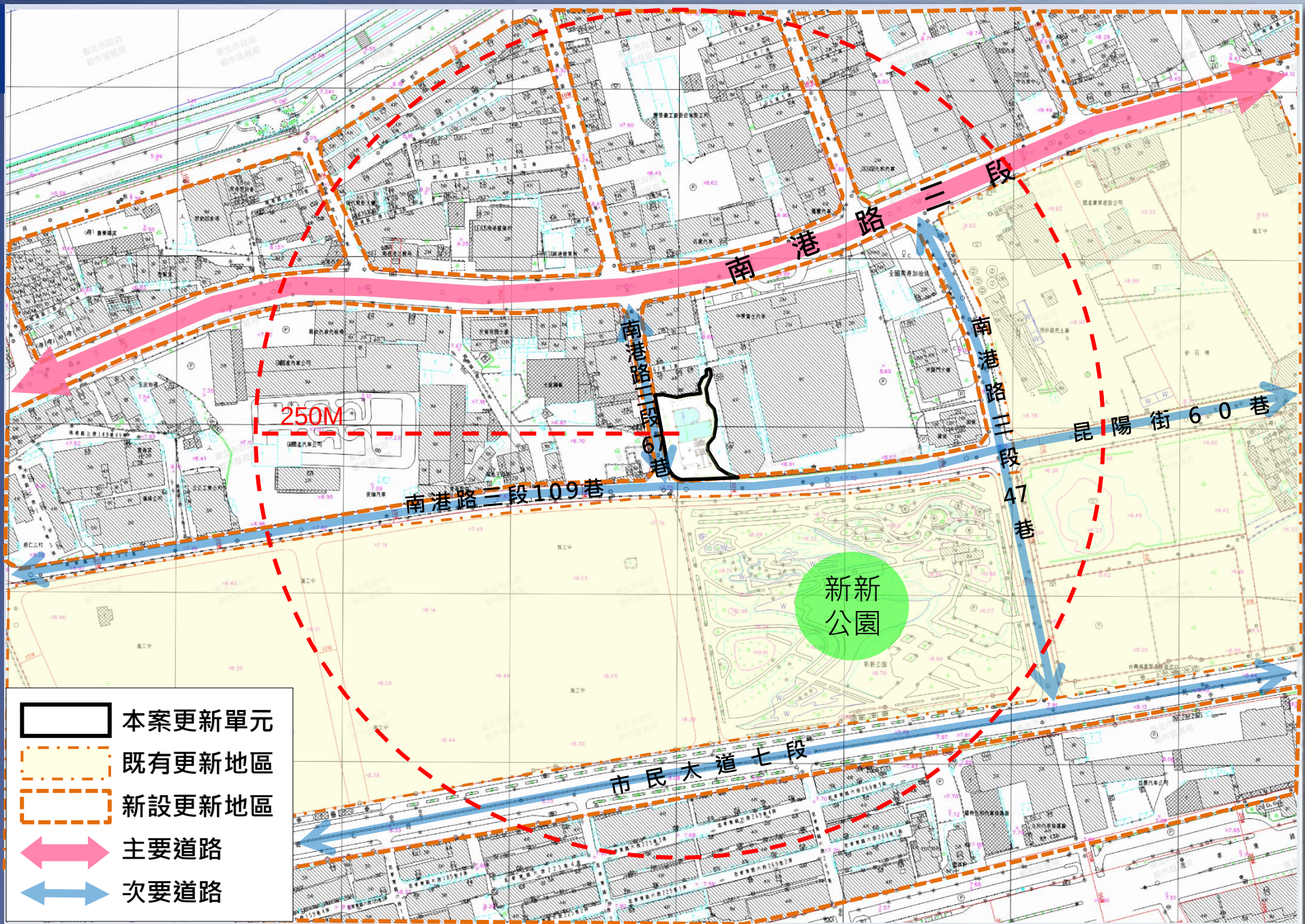
張志誠建築師事務所(負責人：張志誠)

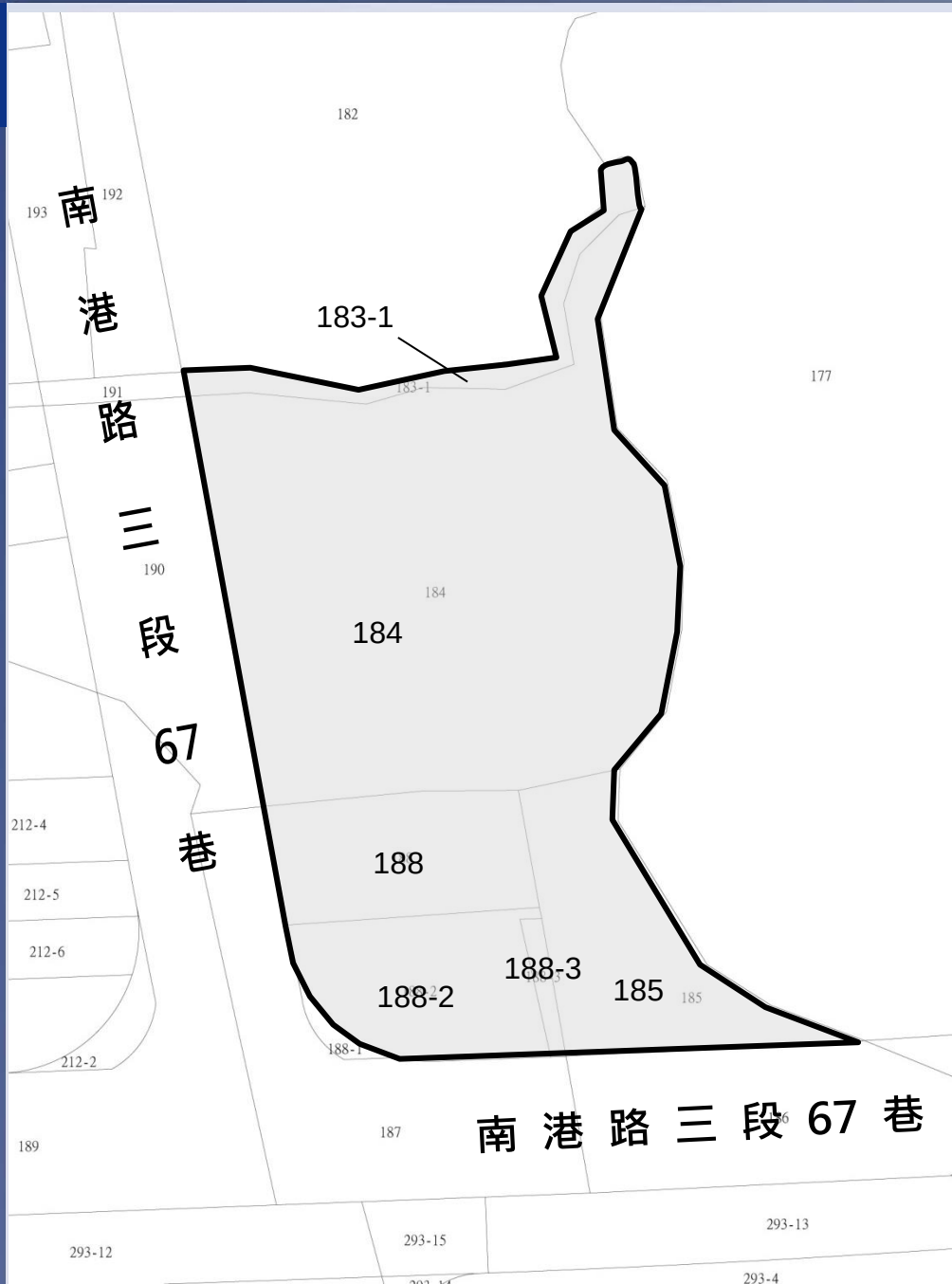
聯絡地址：臺北市大安區大安路二段132巷30號1樓

電話：(02)2784-8388



更新單元周邊區位關係





更新單元範圍包括臺北市南港區玉成段二小段183-1、184、185、188、188-2及188-3地號等6筆土地

土地總面積**1,481.00 m²**，均為私有土地。

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,481.00	100%	12	100%
合計	1,481.00	100%	12	100%

圖例

-  更新單元範圍
-  私有土地



更新單元範圍現況照片



圖例：  拍攝角度





■ 請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 合陞投資股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： ☒ 重建 ☐ 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■ 採權利變換方式實施：

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐ 分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
共有部分	權利範圍(D)		
持分面積	E=C*D		
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)(A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者
6. 注意事項

以上雙框線內資訊由實施者填具



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	12	1,481.00	1	2,820.14
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	12	1,481.00	1	2,820.14
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	12	1,481.00	1	2,820.14
法定同意比例%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：依據108年1月30日公告之都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算



■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設騎樓或無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

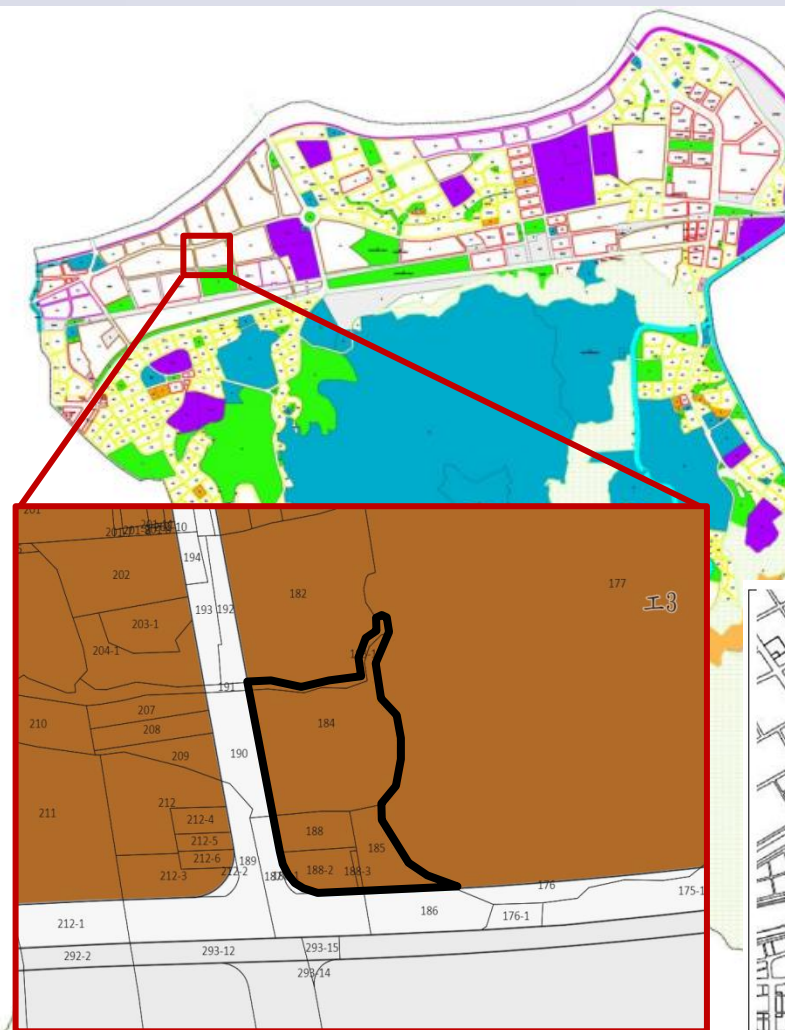
■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案

暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區



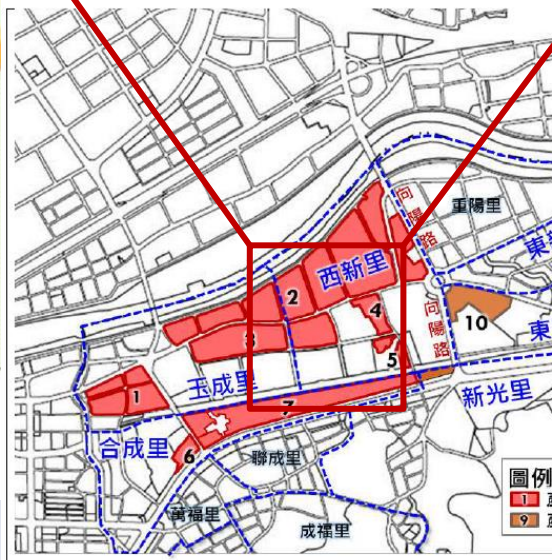
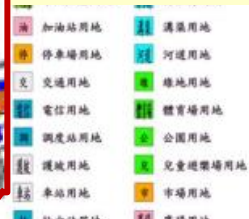
土地使用分區：

產業生活特定專用區(一)

面積：1,481.00m²

建蔽率：55%

容積率：300%

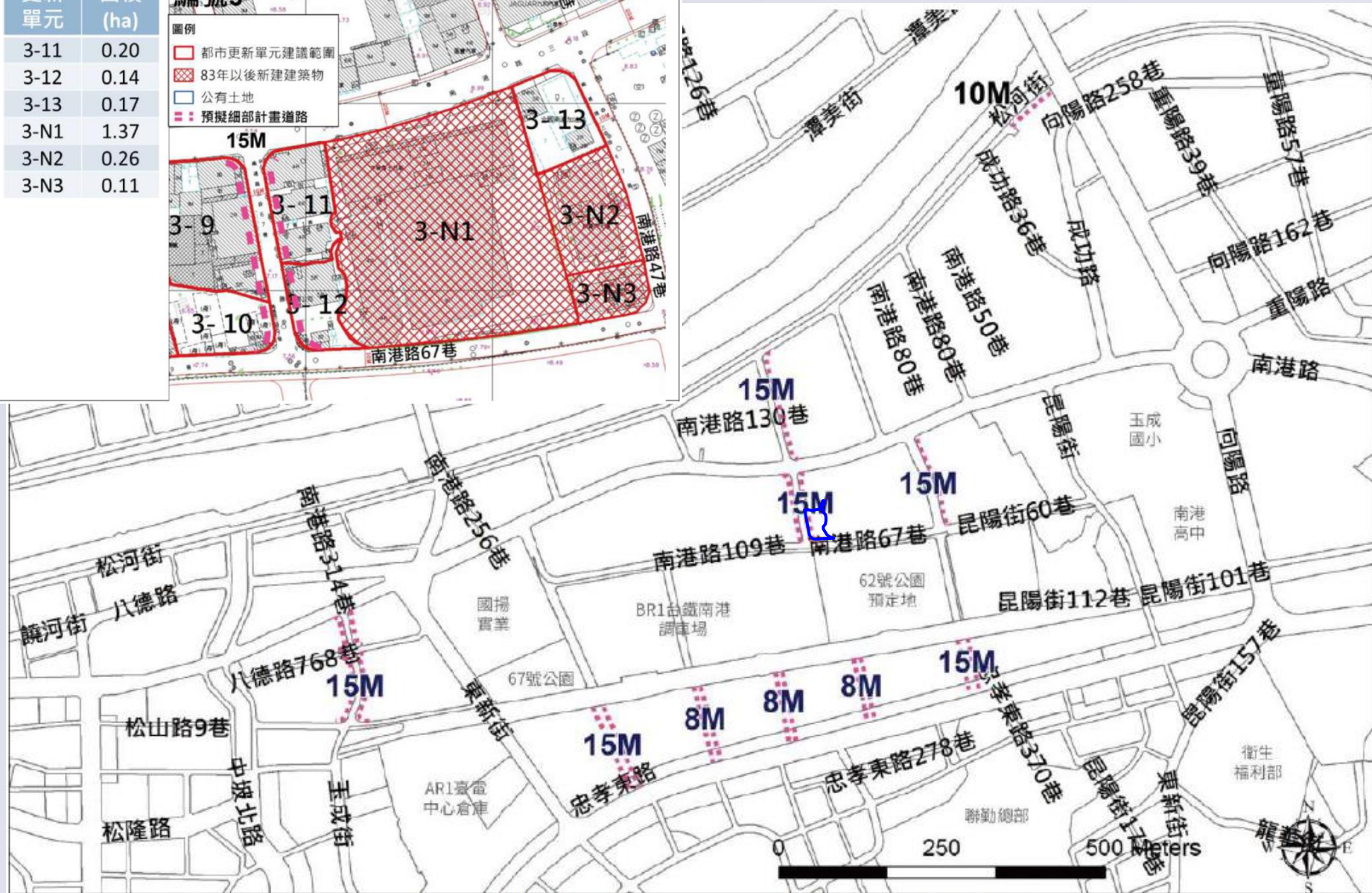
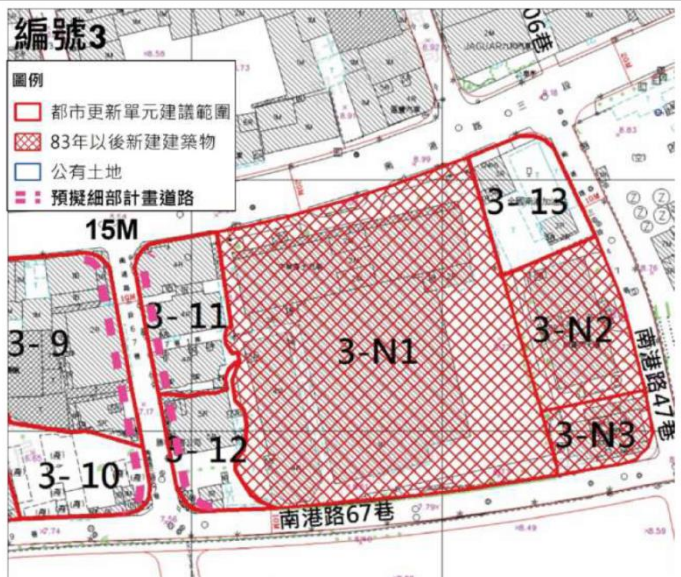


本案後續應由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。個案擬定之細部計畫應載明土地使用分區管制、變更回饋規定及開闢公共設施等內容，得依法定程序併同辦理。

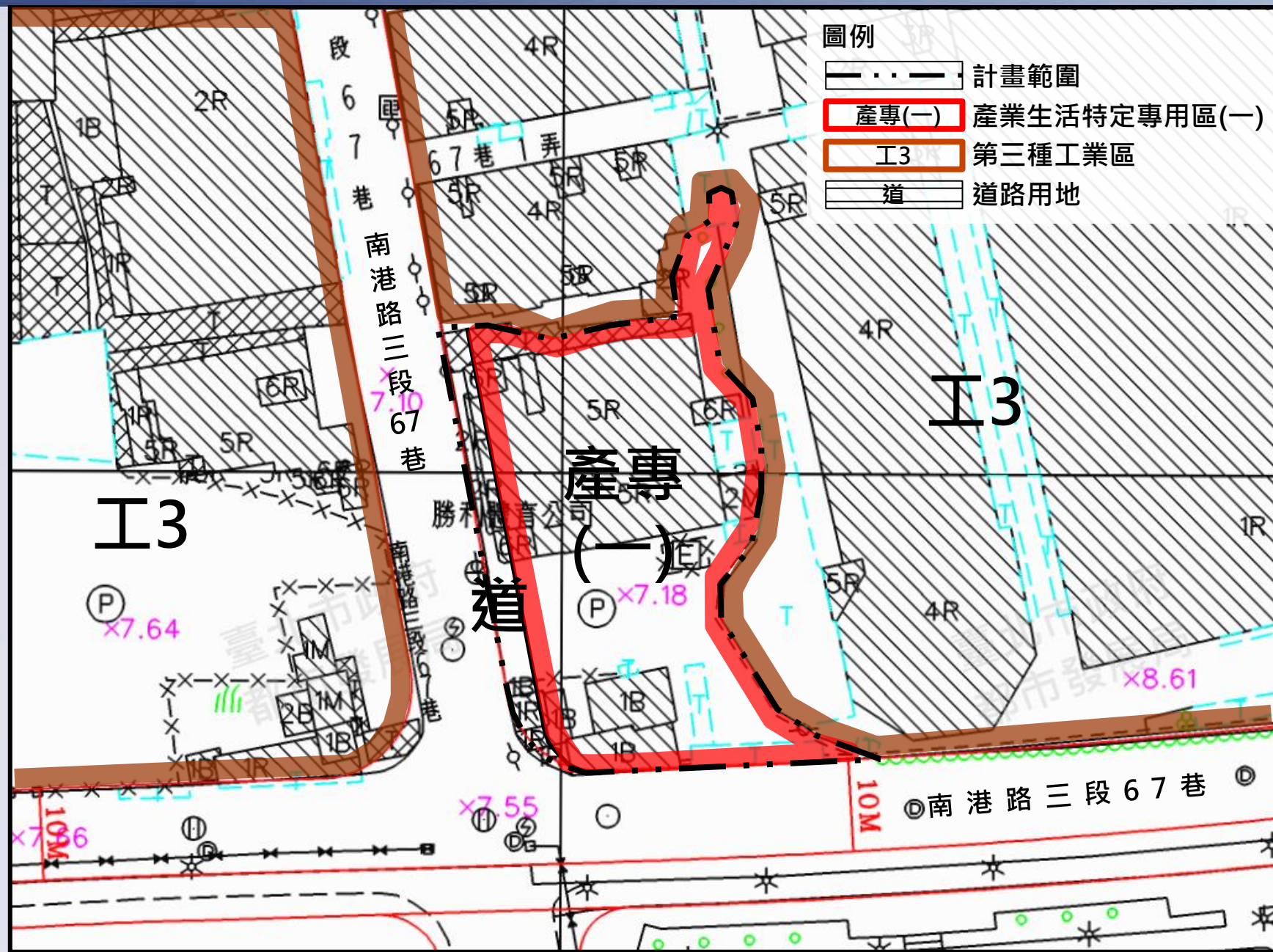
圖 10 擬定特定專用區為產業生活特定專用區(一)、(二)位置示意圖



更新單元	面積 (ha)
3-11	0.20
3-12	0.14
3-13	0.17
3-N1	1.37
3-N2	0.26
3-N3	0.11



預留細部計畫位置示意圖





申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目				申請額度(m²)	百分比(%)
都市更新建築容積獎勵辦法 法內政部	第六條		結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	214.08	4.82%
	第十條		取得候選綠建築證書(銀級)	266.58	6.00%
	第十一條		取得候選智慧建築證書(銀級)	266.58	6.00%
	第十三條		建築物耐震設計(取得耐震設計標章)	444.30	10.00%
	第十四條		更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	444.30	10.00%
	小計			1,635.84	36.82%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	44.43	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	366.59	8.25%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則。	133.29	3.00%
	新技術之應用		建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵。	44.43	1.00%
	小計			588.74	13.25%
	容積獎勵合計				2,224.58
容積獎勵之上限值				2,221.50	50.00%

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



- 本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。

 更新單元範圍  重建區段





■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- (1)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
- (2)若所有權人屬不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- (3)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本更新事業之實施總成本，由實施者及出資者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。



■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，租金水準以辦公室[1,000元/坪](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。



都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	685,693,582
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		64,106,403
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		19,607,481
陸、稅捐(H)		17,816,599
柒、管理費用(I)		185,103,396
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		972,327,460
預估共同負擔比例		48.40%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



■ 風險控管方案

- ▶ 本案以資金信託方式實施風險控管。



留設人行 步道	本案於西側及南側南港路三段67巷留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得「耐震設計標章」，實施者取得「耐震設計標章」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>56部汽車停車位(包含2部無障礙車位、2部充電車位、3部裝卸車位)、57部機車停車位，無障礙車位、充電車位、裝卸車位及機車停車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



實施進度

工作項目		111年		113年						116年								117年				
		7月	8月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
1	申請事業及權利變換計畫報核																					
2	事業及權利變換計畫核定公告																					
3	申請拆除及建造執照																					
4	改良物殘餘價值補償																					
5	申請更新期間稅捐減免																					
6	土地補償發放作業																					
7	地上物騰空拆除																					
8	工程施工																					
9	申請使用執照																					
10	送水送電																					
11	申請測量																					
12	釐正圖冊																					
13	接管																					
14	計算及找補差額價金																					
15	產權登記																					
16	申請更新後稅捐減免																					
17	更新成果備查																					

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明

建築概要說明



1.基地區位說明：

本案為南港區玉成段二小段183-1等6筆土地，基地面積為1481m²，屬於產業生活特定專用區(一)，位於南港路三段以南、市民大道七段以北。

2.建築規模說明：

本案申請地上12層、地下3層之辦公大樓。設計建築物高度為49.85公尺。共31戶，總樓地板面積為10,993.2m²。

設有汽車位共56輛，其中裝卸車位3輛、充電車位2輛、無障礙車位2輛。機車位共57輛，其中充電車位2輛。

3.設計構想：

卓越不是一個標準，而是一種境界。

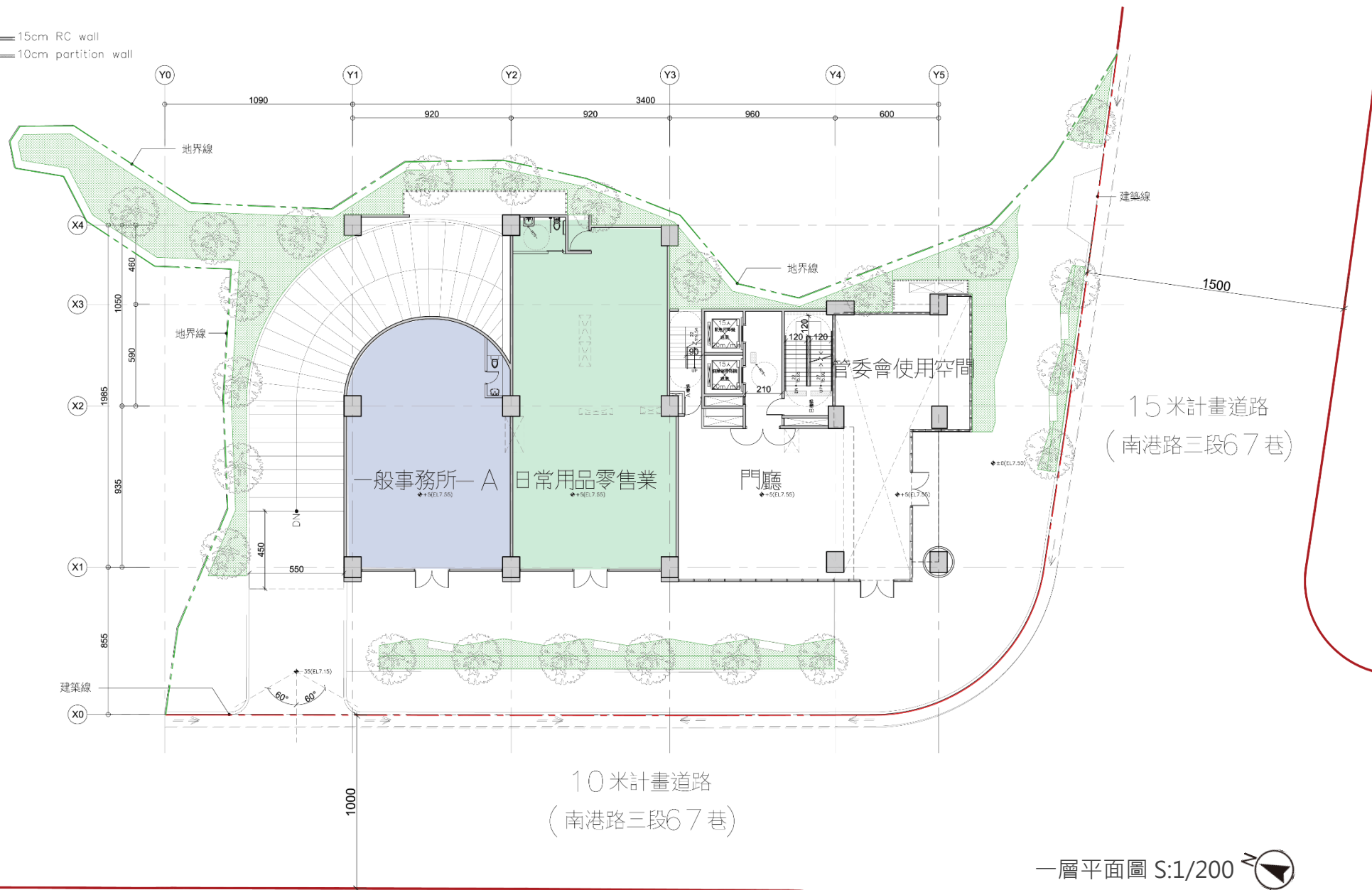
辦公室或許就該是明亮且寬廣的，在這個前提下思考如何創造更多的採光面及足夠廣的辦公空間同時兼具節能及美觀。外觀以清水模、玻璃、鋁板互相搭配，組合出虛實空間的變化。而清水模的厚重、玻璃的輕巧、鋁板的點綴恰好展現了VICTOR 50年來踏實打拼、創新突破及不變的初心。

為了更貼切節能的需求，採用了低熱傳導率的LOW-E玻璃，搭配垂直遮陽系統有效率的減少西南側夏季的炎熱。

地面層的退縮讓出了更多的開放空間，帶狀植栽設計延伸了對側公園景觀，創造了更豐富的空間體驗。

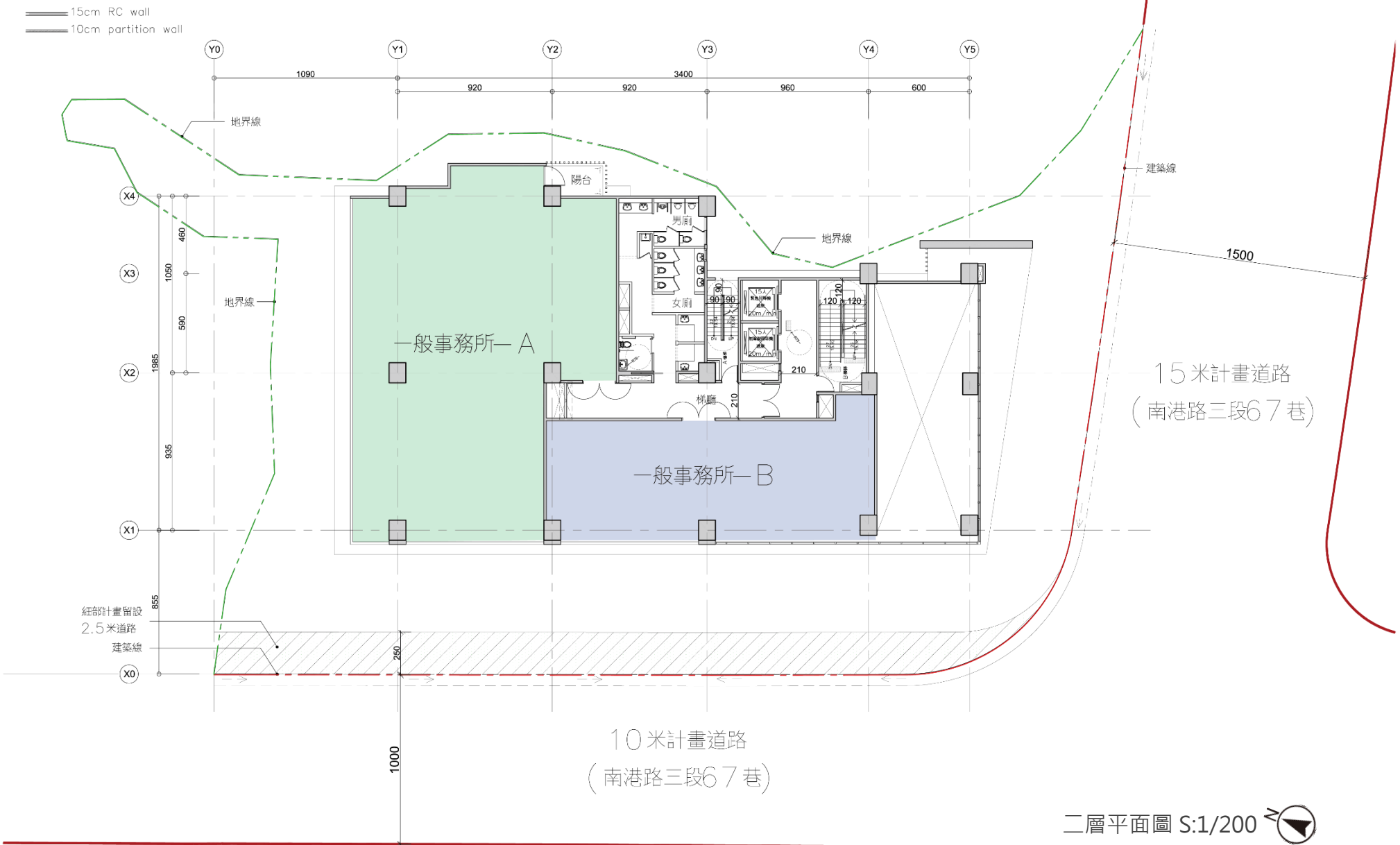
一層平面圖

—— 15cm RC wall
—— 10cm partition wall



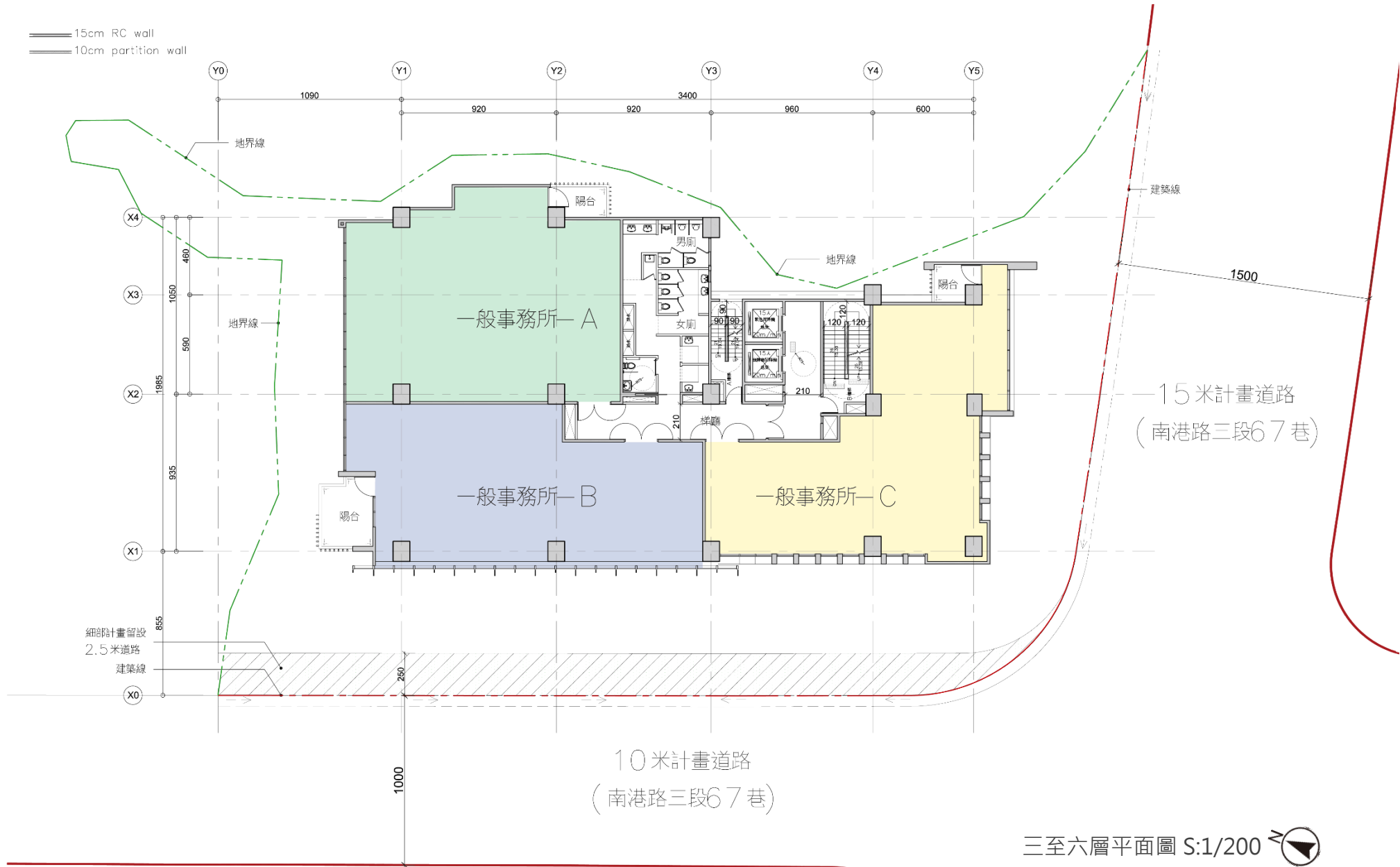
一層平面圖 S:1/200

二層平面圖



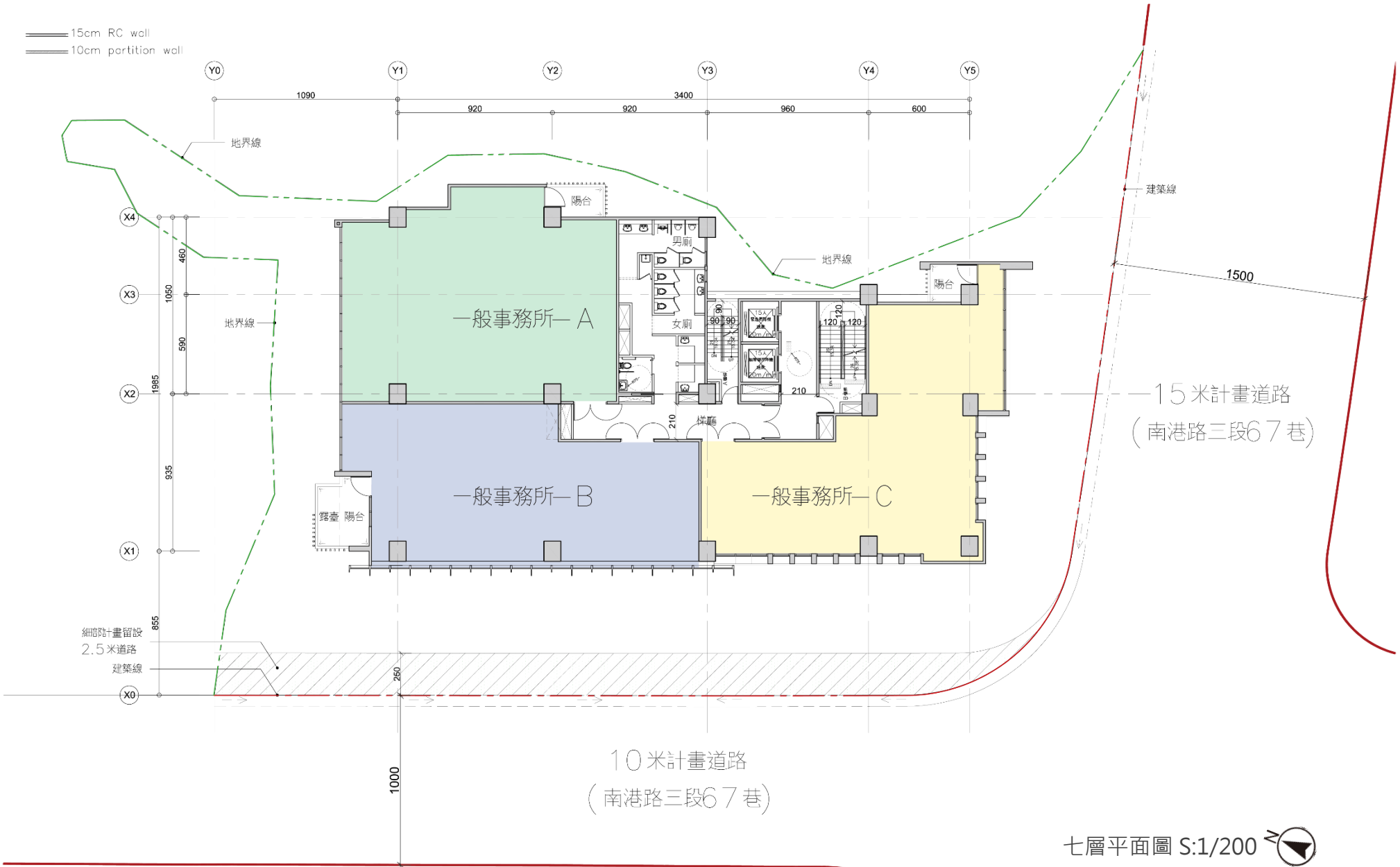
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層至六層平面圖



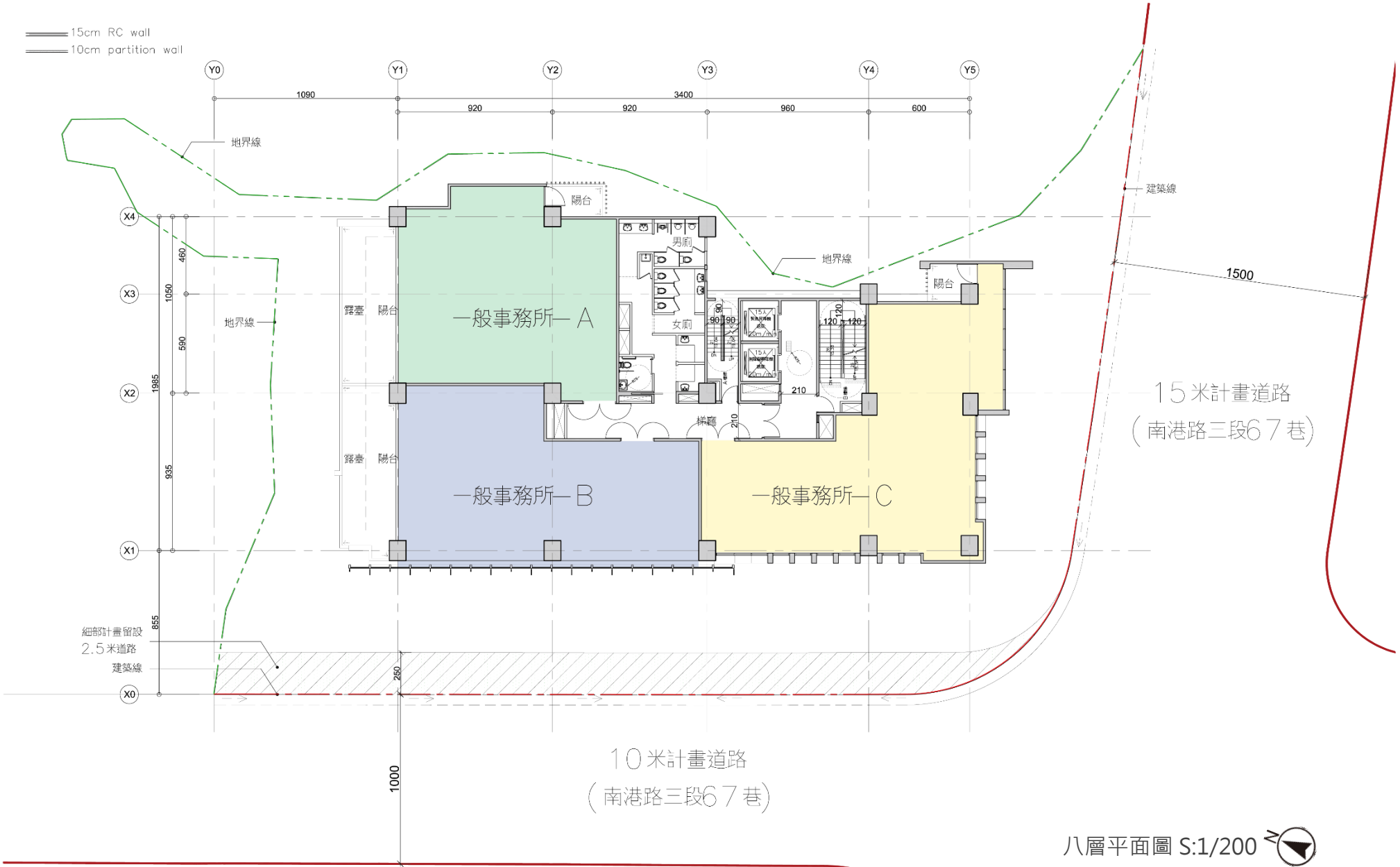
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

七層平面圖



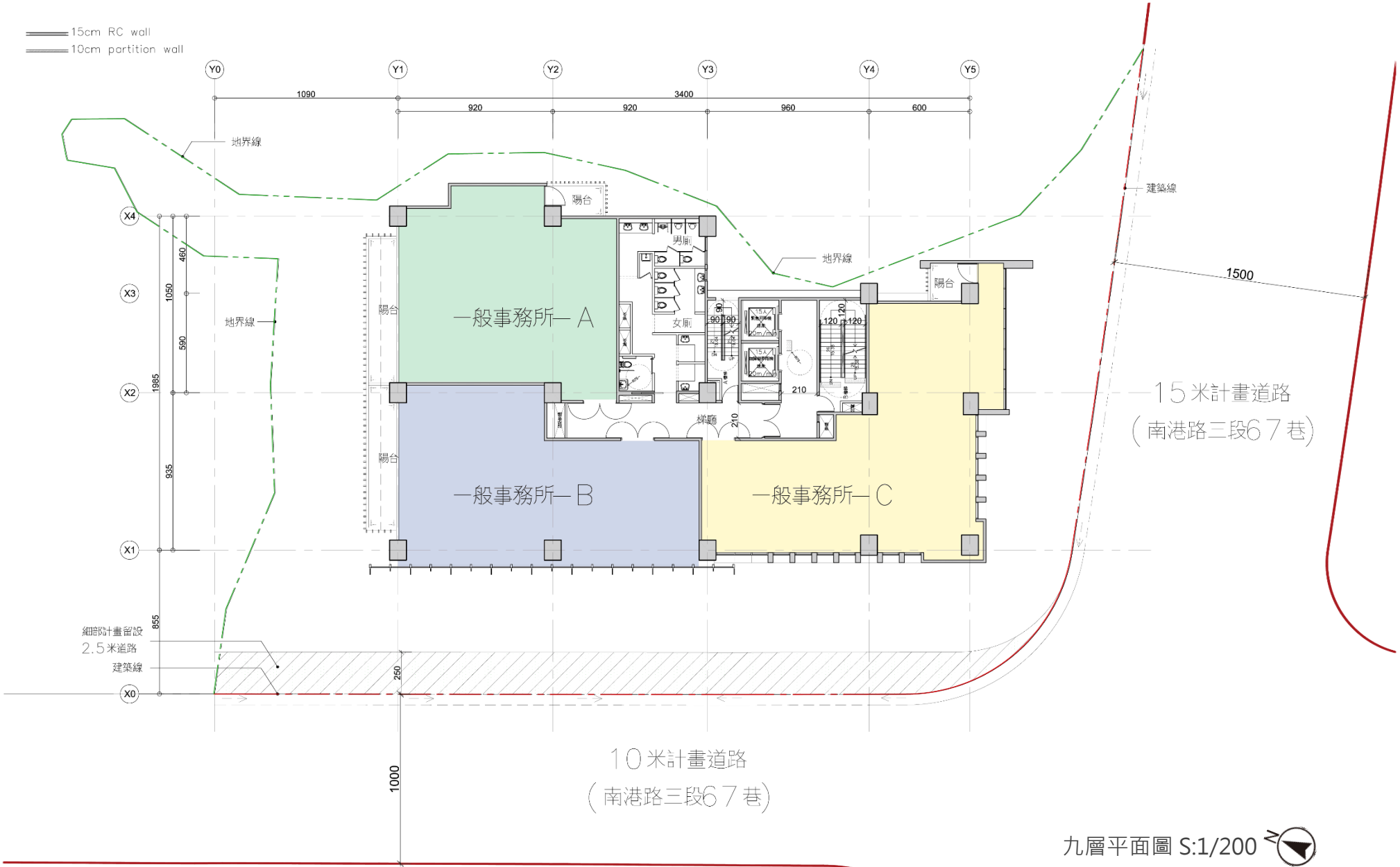
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

八層平面圖



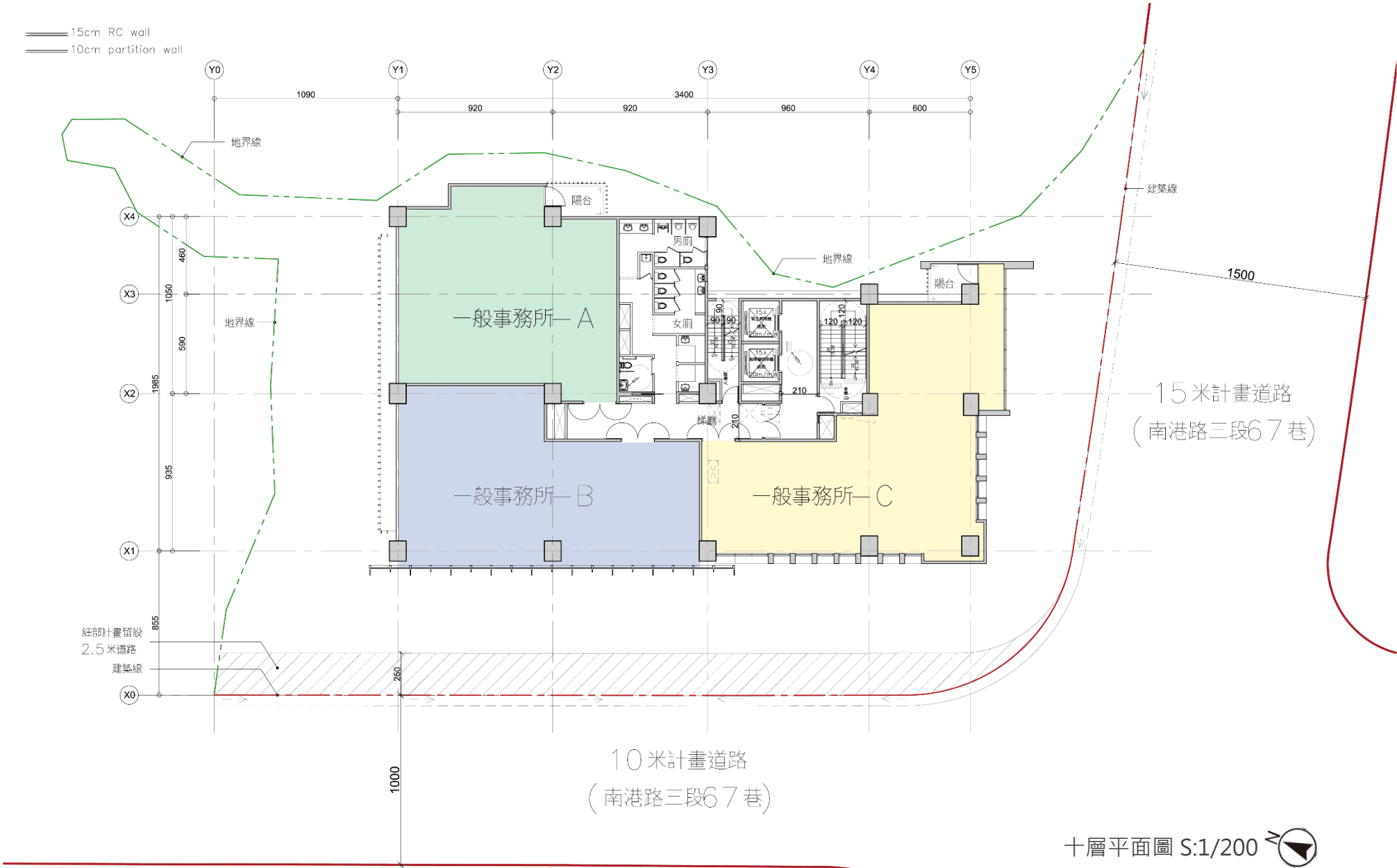
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

九層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

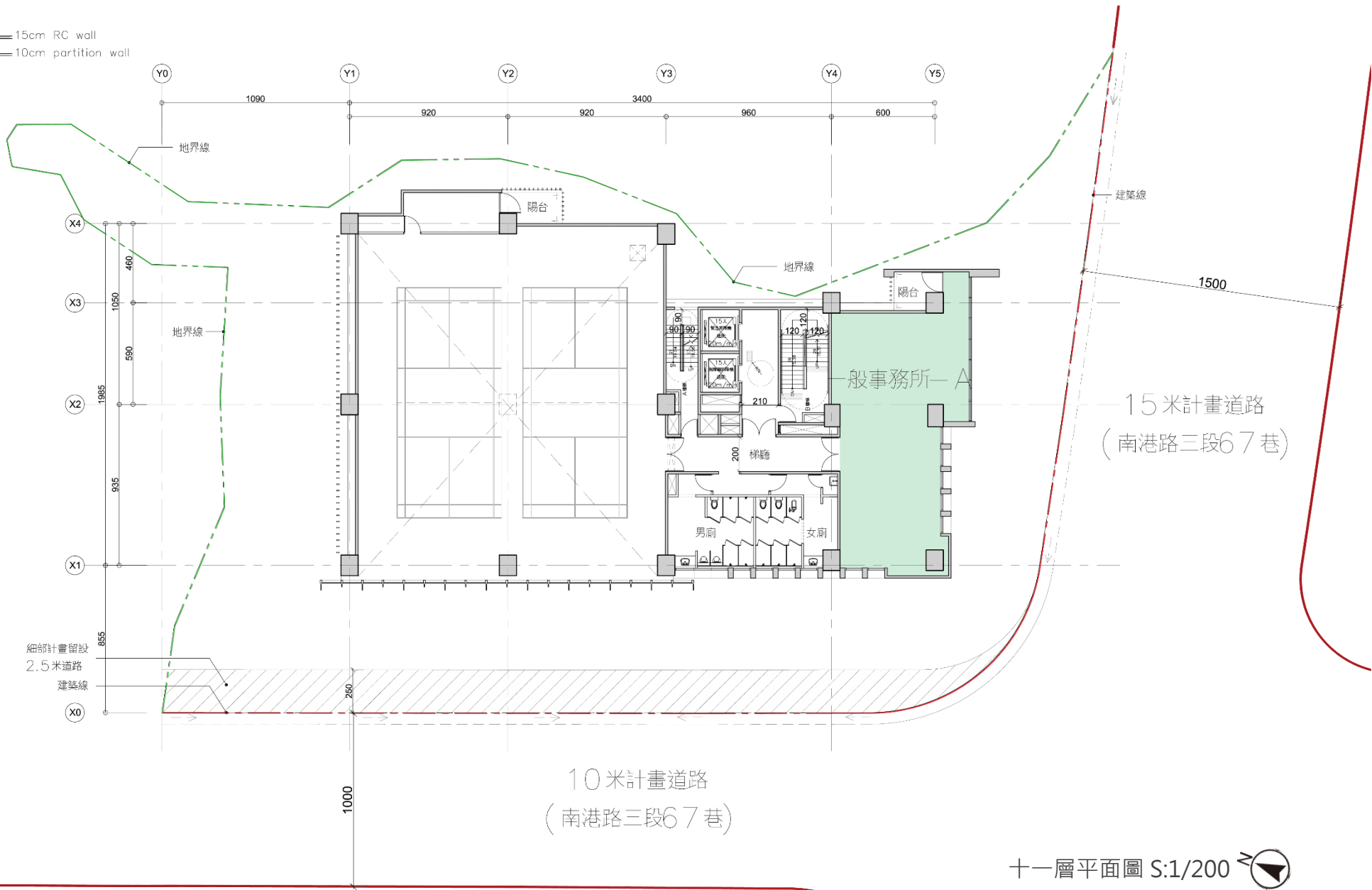
十層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

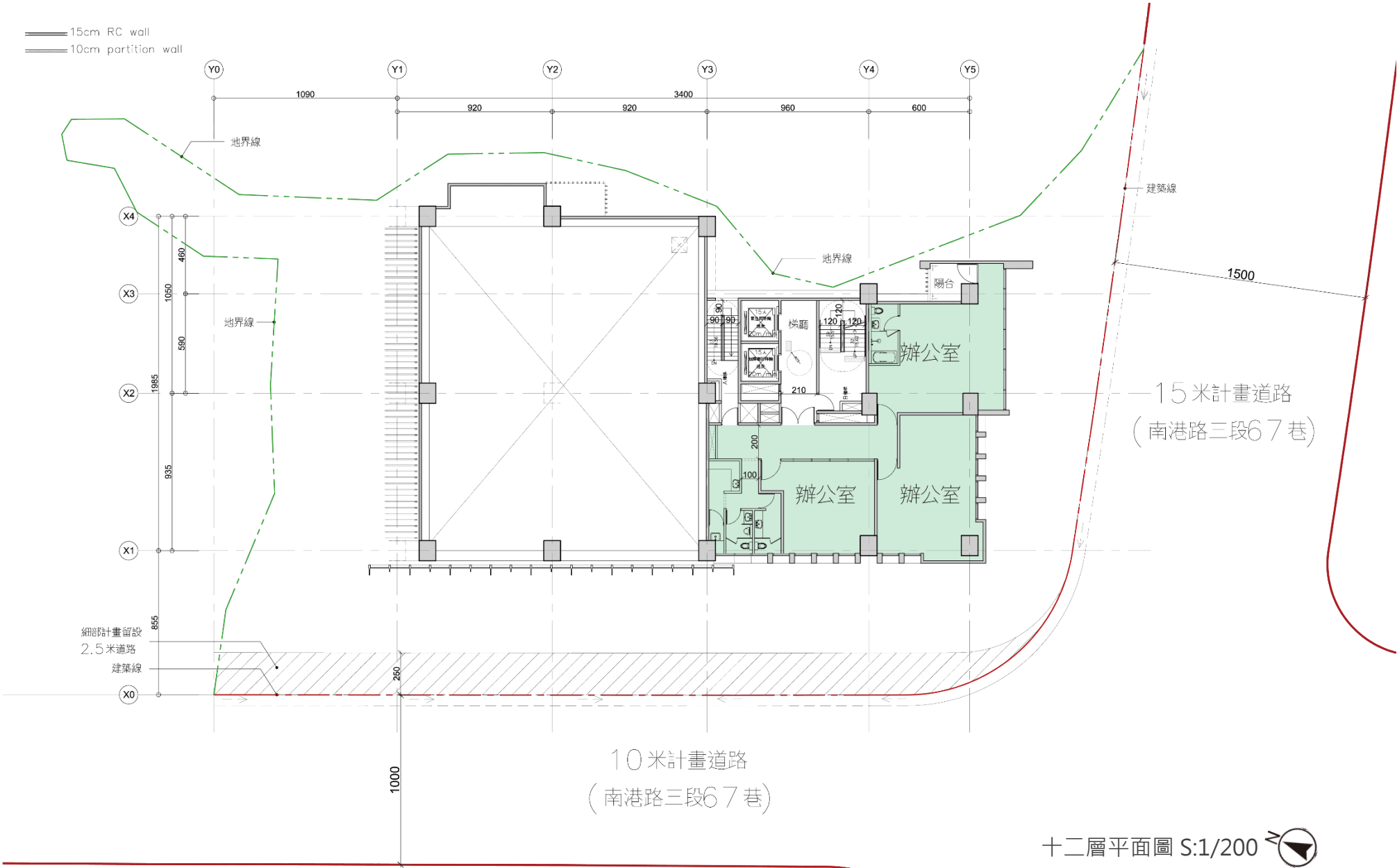
十一層平面圖

—— 15cm RC wall
—— 10cm partition wall



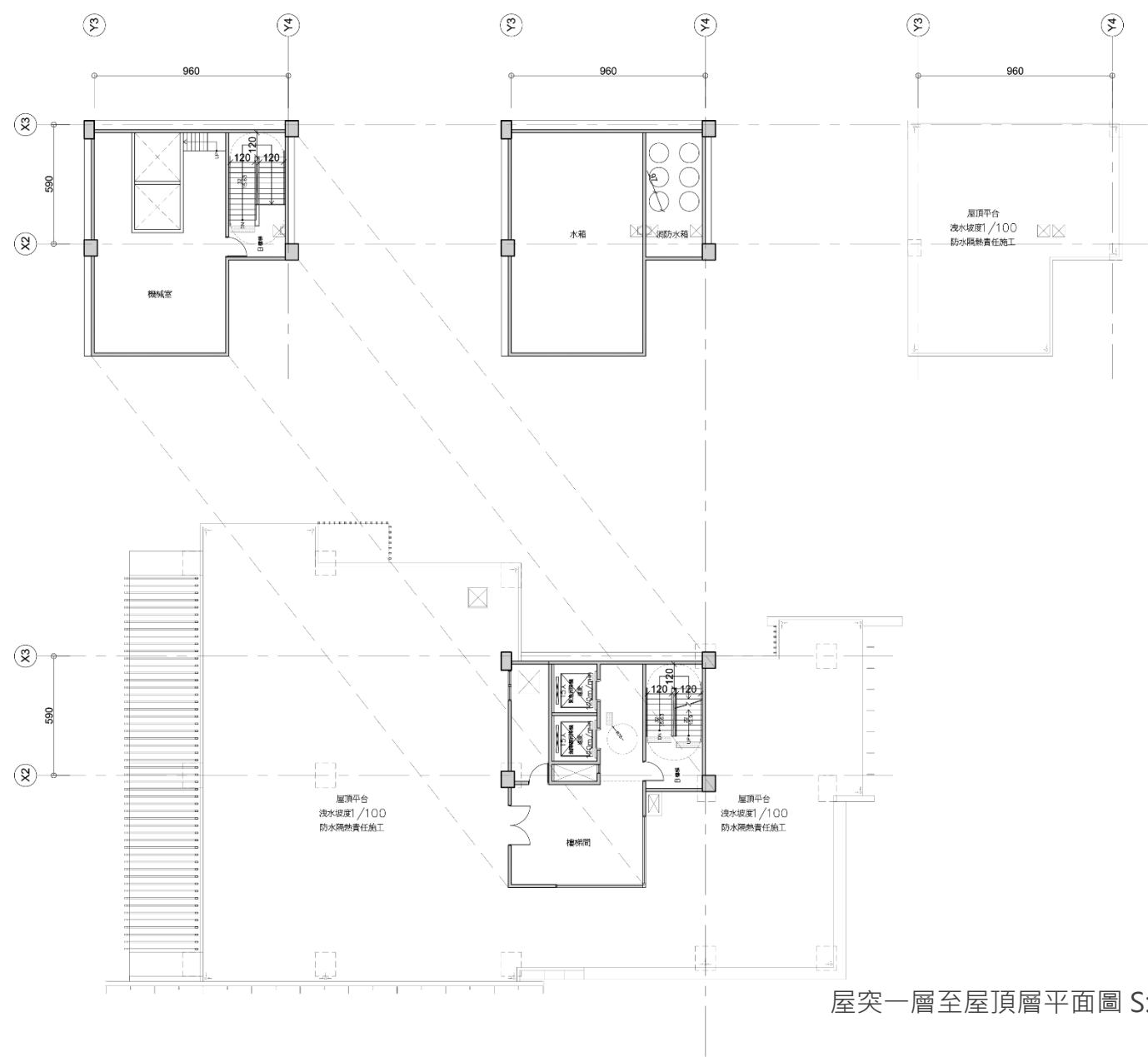
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

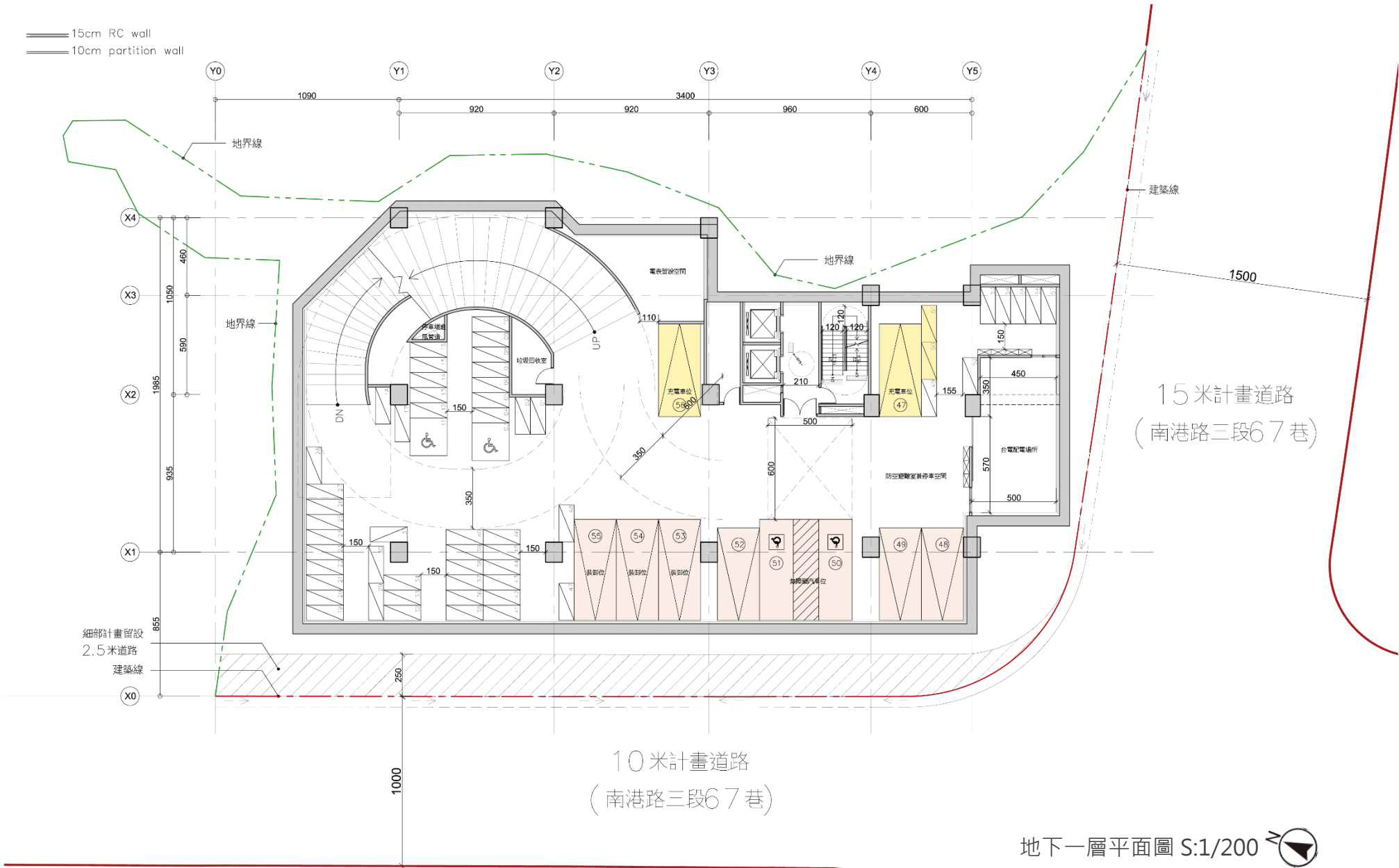
屋突一層至屋頂層平面圖



屋突一層至屋頂層平面圖 S:1/200

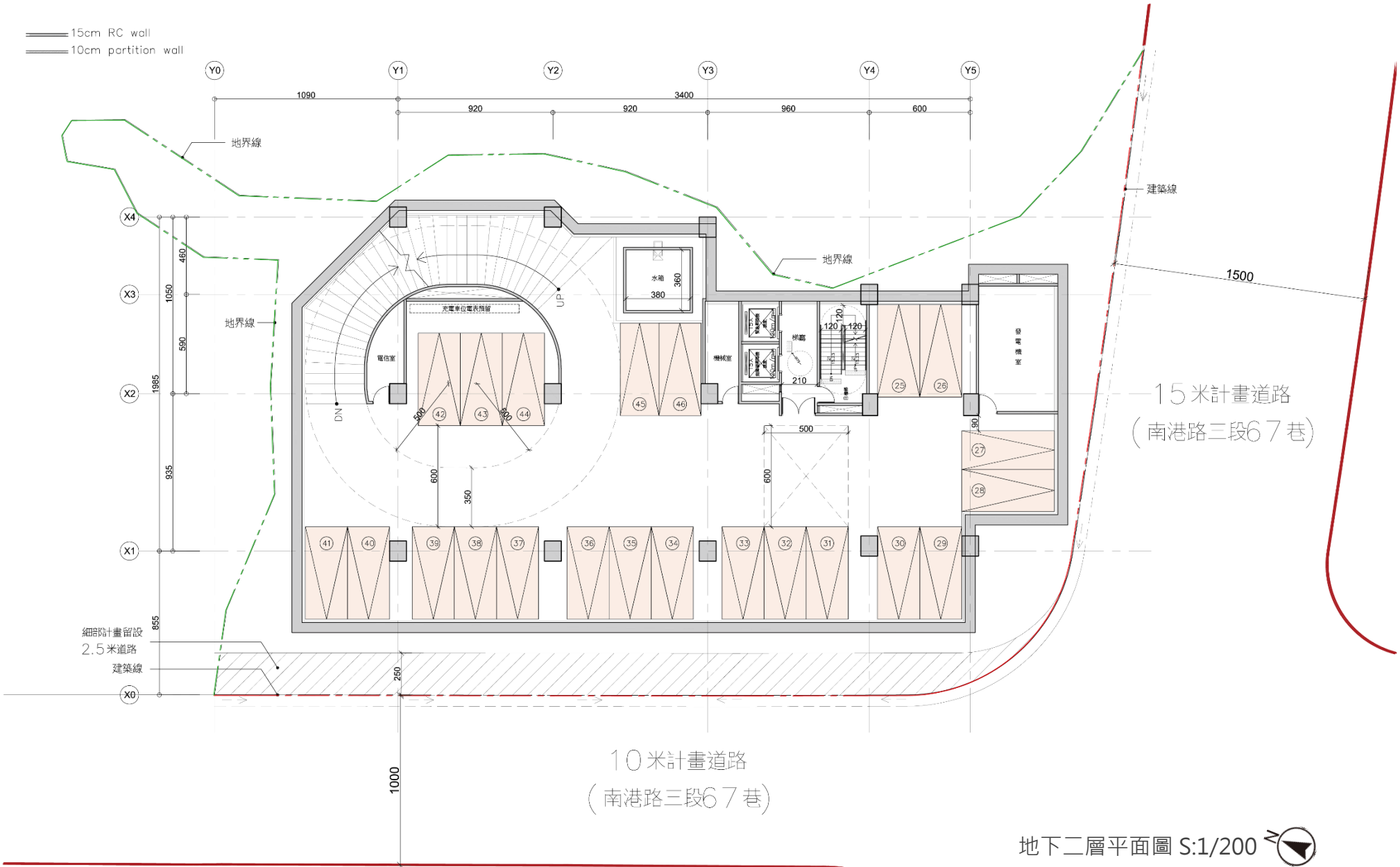
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下一層平面圖



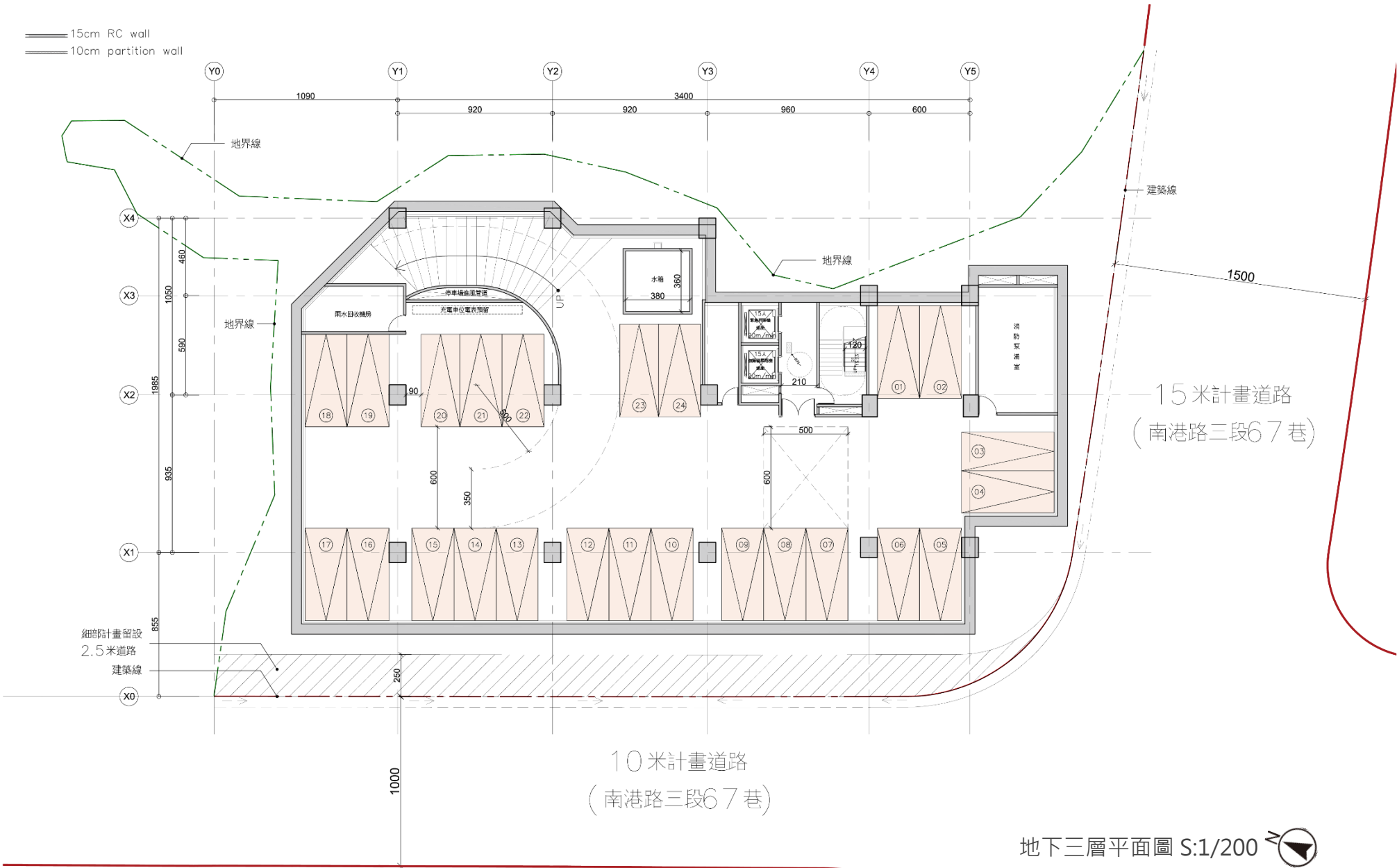
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖



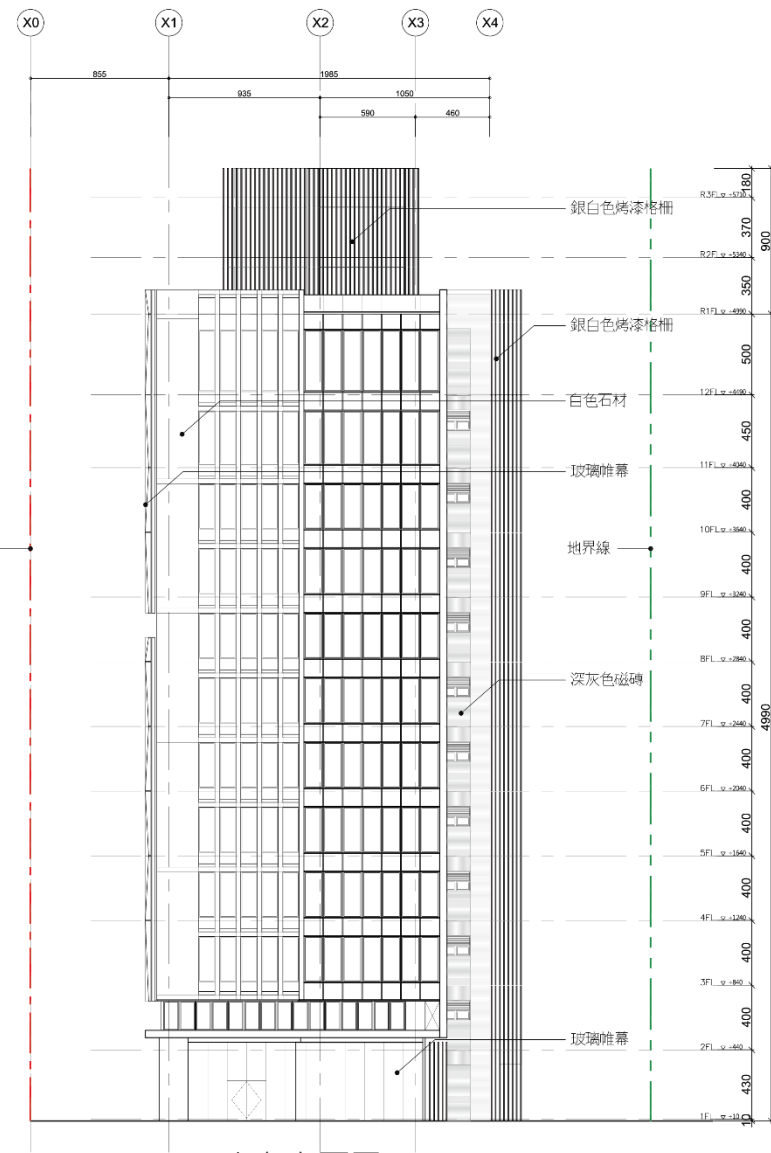
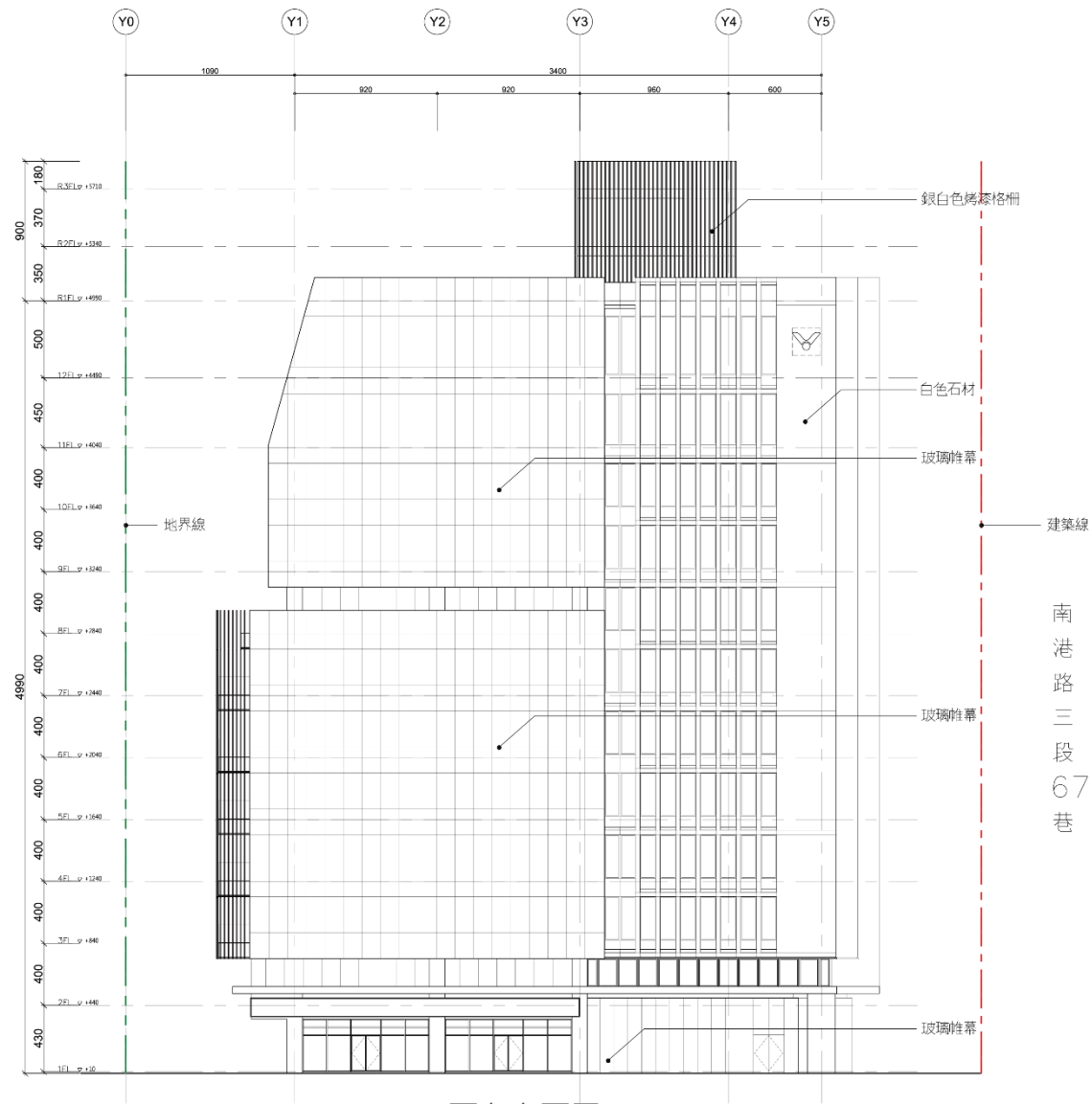
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖



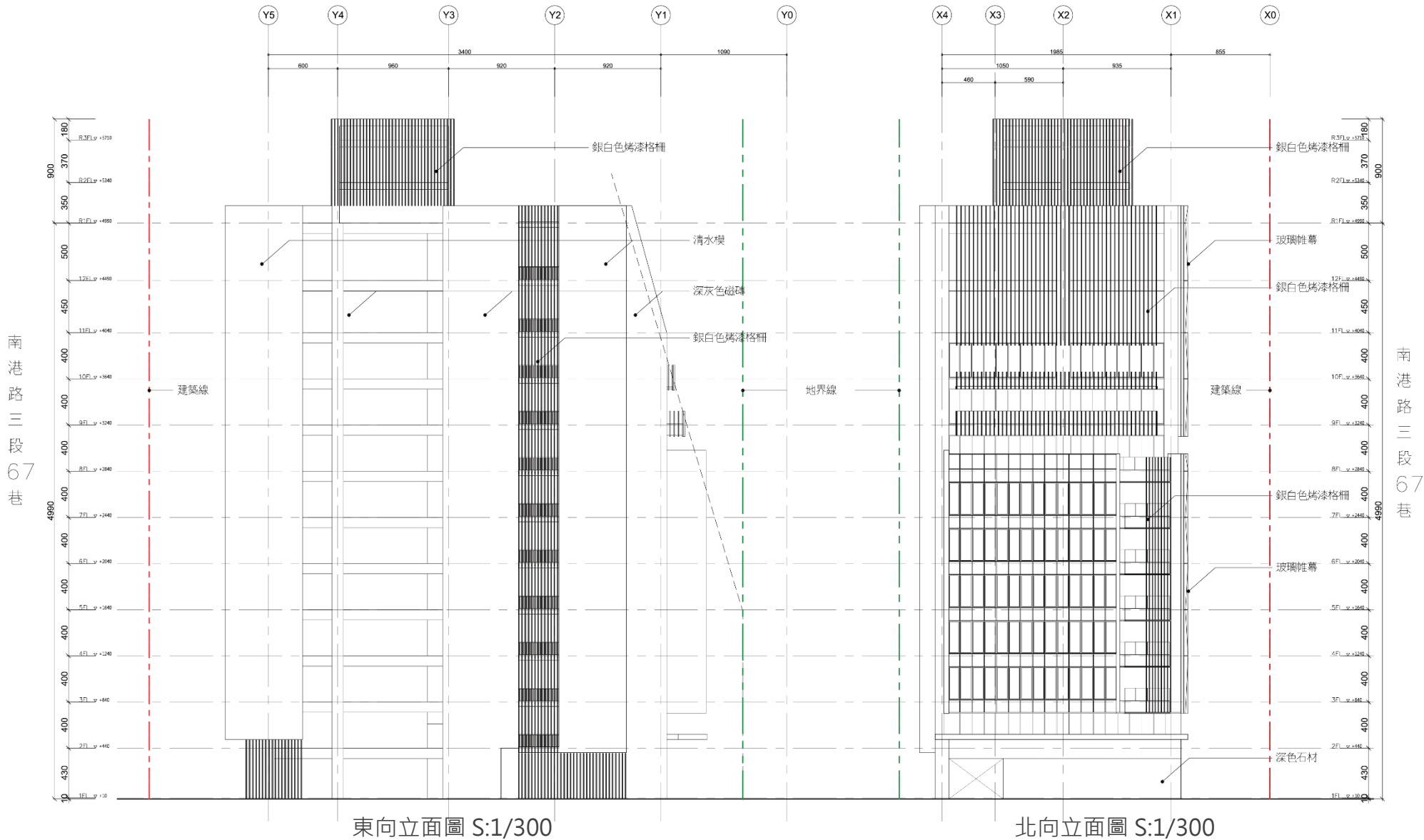
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

西向、南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東向、北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖

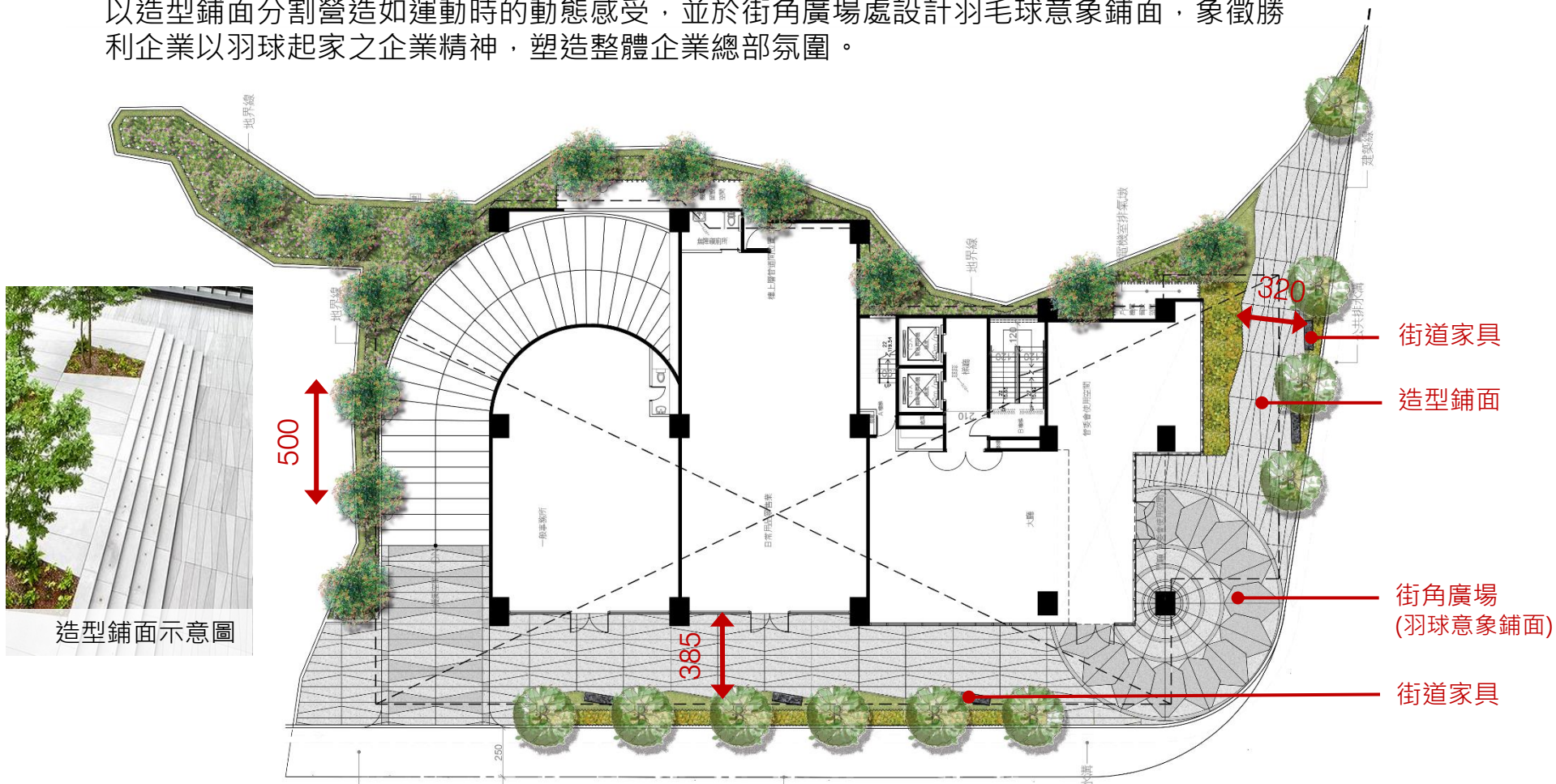


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明-地面層

設計說明：

以造型鋪面分割營造如運動時的動態感受，並於街角廣場處設計羽毛球意象鋪面，象徵勝利企業以羽球起家之企業精神，塑造整體企業總部氛圍。



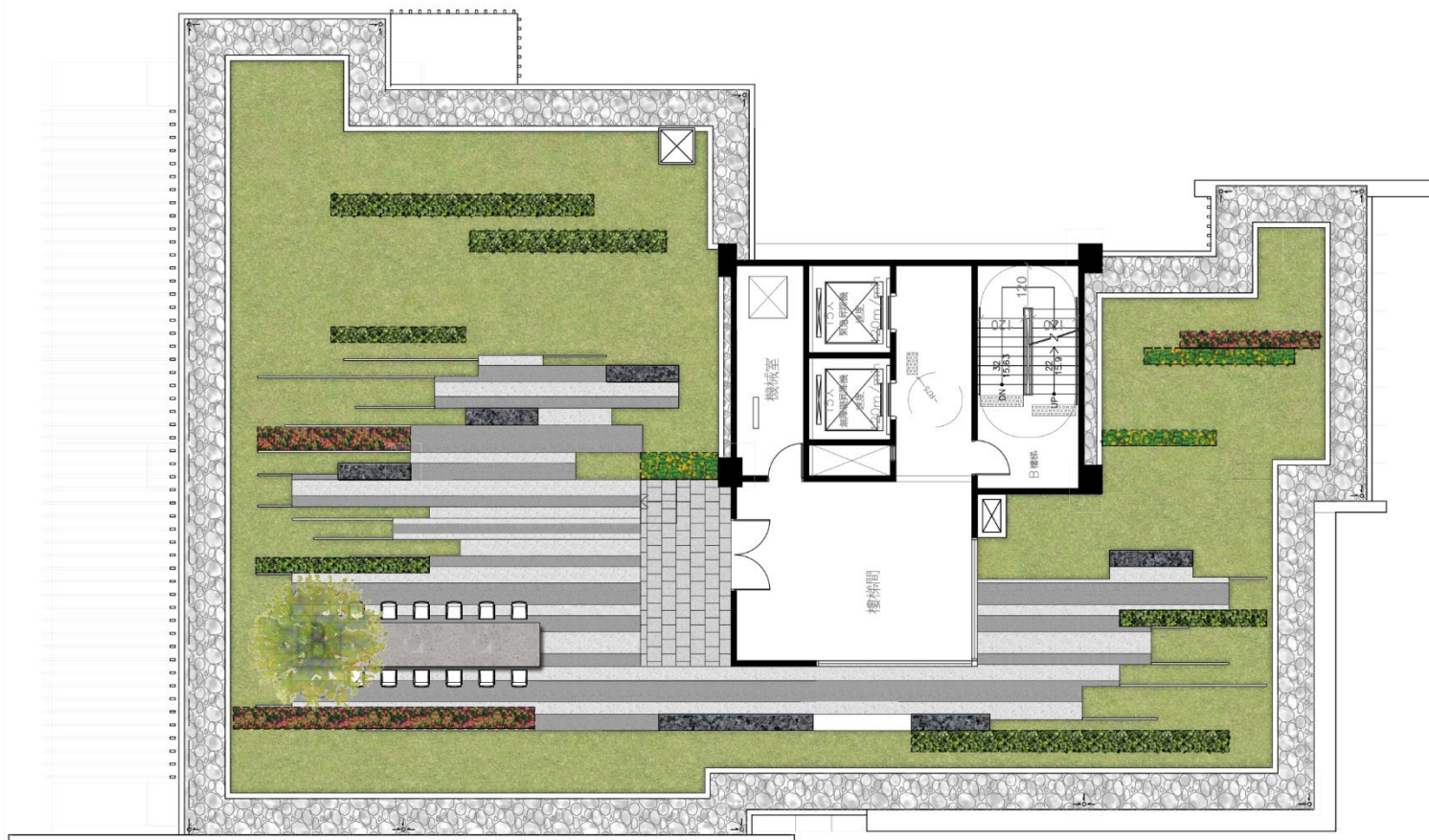
地面層平面配置圖 S:1/200 

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明-屋頂層

設計說明：

以線條元素營造空間視覺延伸感，設置吧檯休憩區、多處座椅為使用者打造舒適大方的觀景休憩空間。整體空間呈現具速度、活力感。



空間示意圖

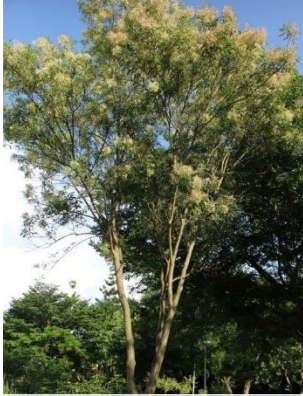
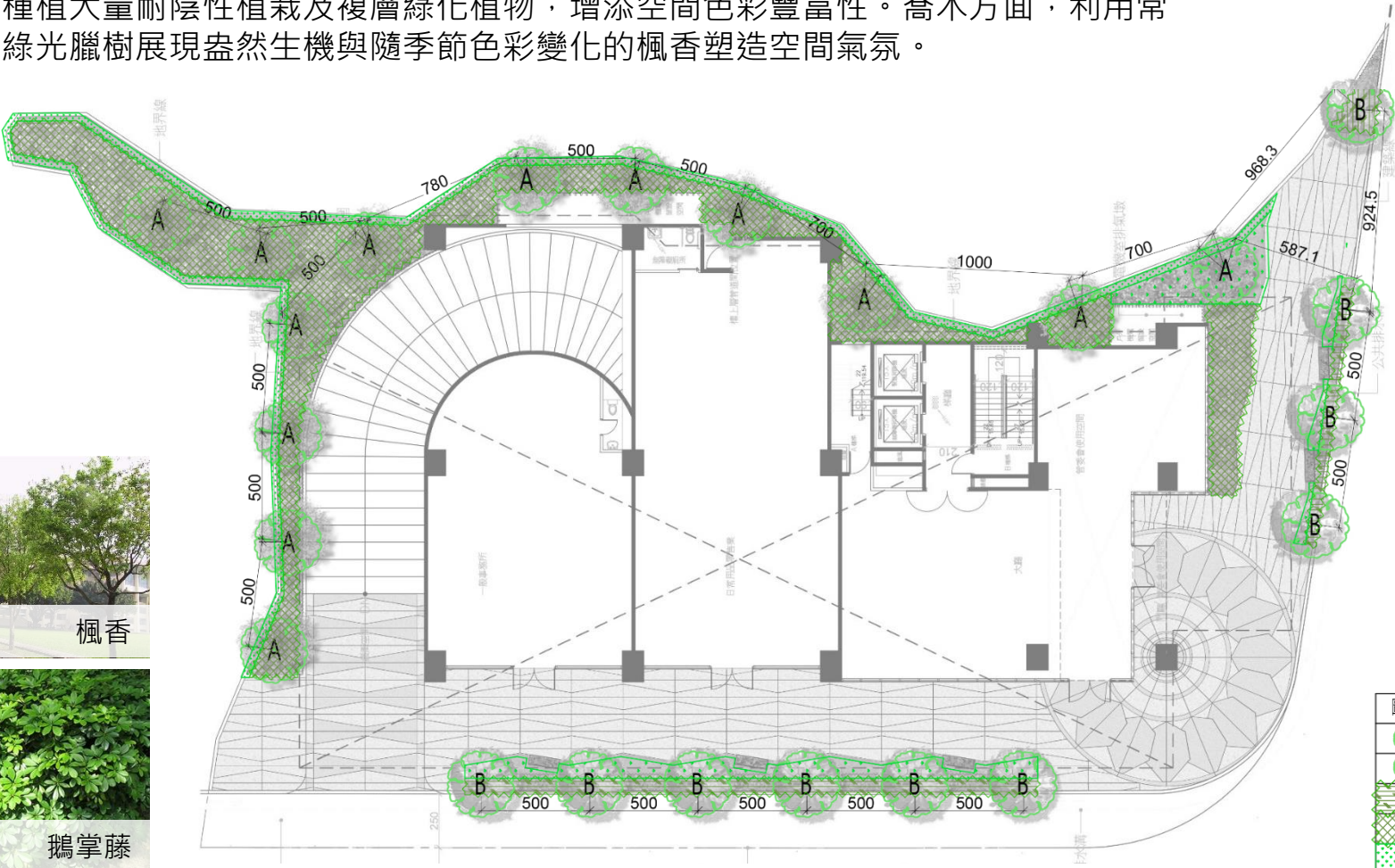


吧台桌示意圖

屋頂層平面配置圖 S:1/150 

植栽設計說明-地面層

設計說明：
種植大量耐陰性植栽及複層綠化植物，增添空間色彩豐富性。喬木方面，利用常綠光臘樹展現盎然生機與隨季節色彩變化的楓香塑造空間氣氛。



光臘樹



台北草



春不老



楓香



鵝掌藤

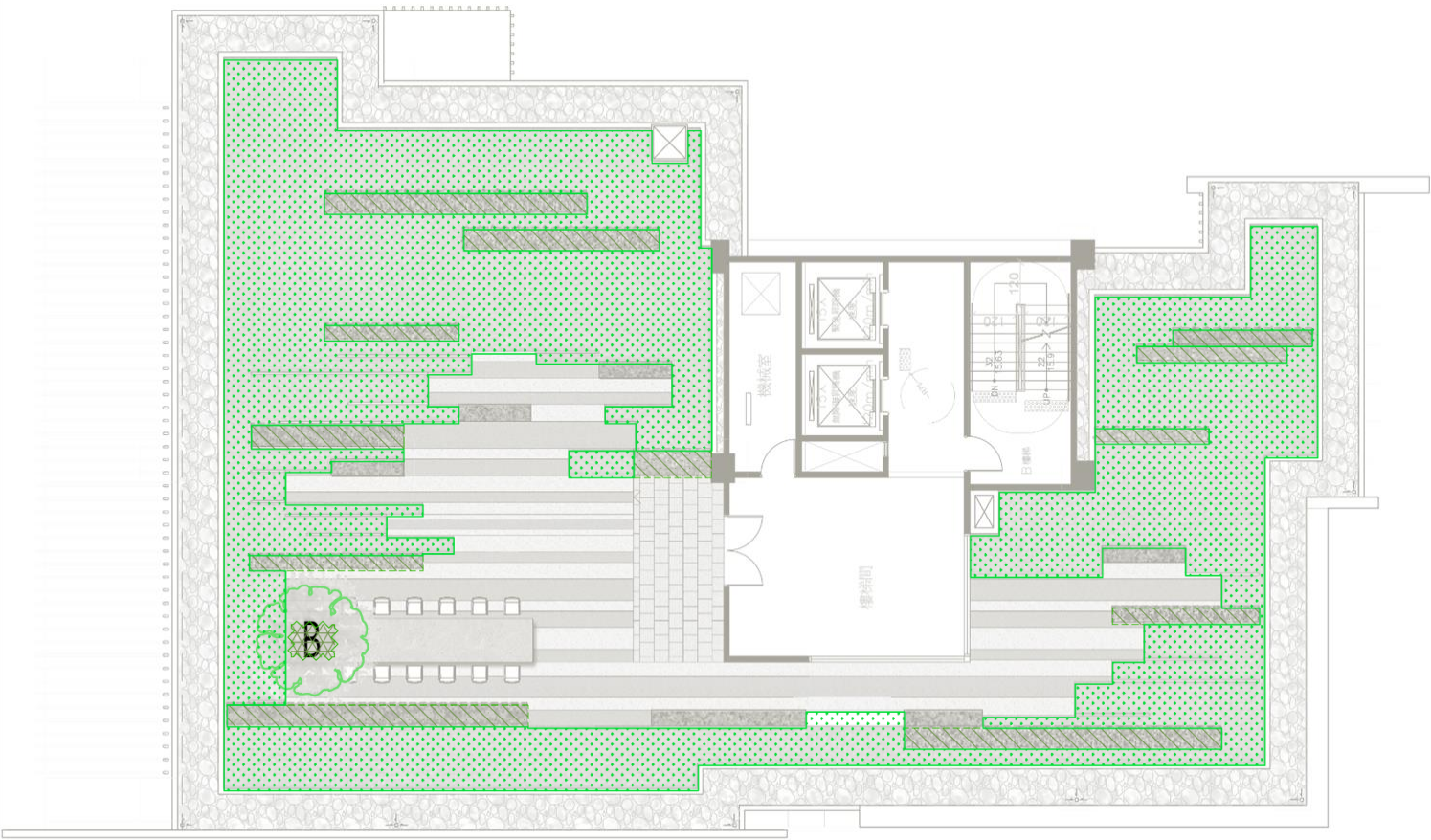
圖例	名稱	數量 株/m2
	光臘樹	13
	楓香	10
	春不老	26.65
	鵝掌藤	134.09
	臺北草	71.4

地面層植栽配置圖 S:1/150

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

植栽設計說明-屋頂層

設計說明：
草地搭配地被視覺景觀簡潔又清爽，灌木則選用耐修剪的灌木，整體空間具有令人放鬆、舒活的心靈感受。



圖例說明

圖例	名稱	數量 株/m2
	繡杞	1
	日本女貞	1.08
	矮筋骨草	32.17
	臺北草	212.78



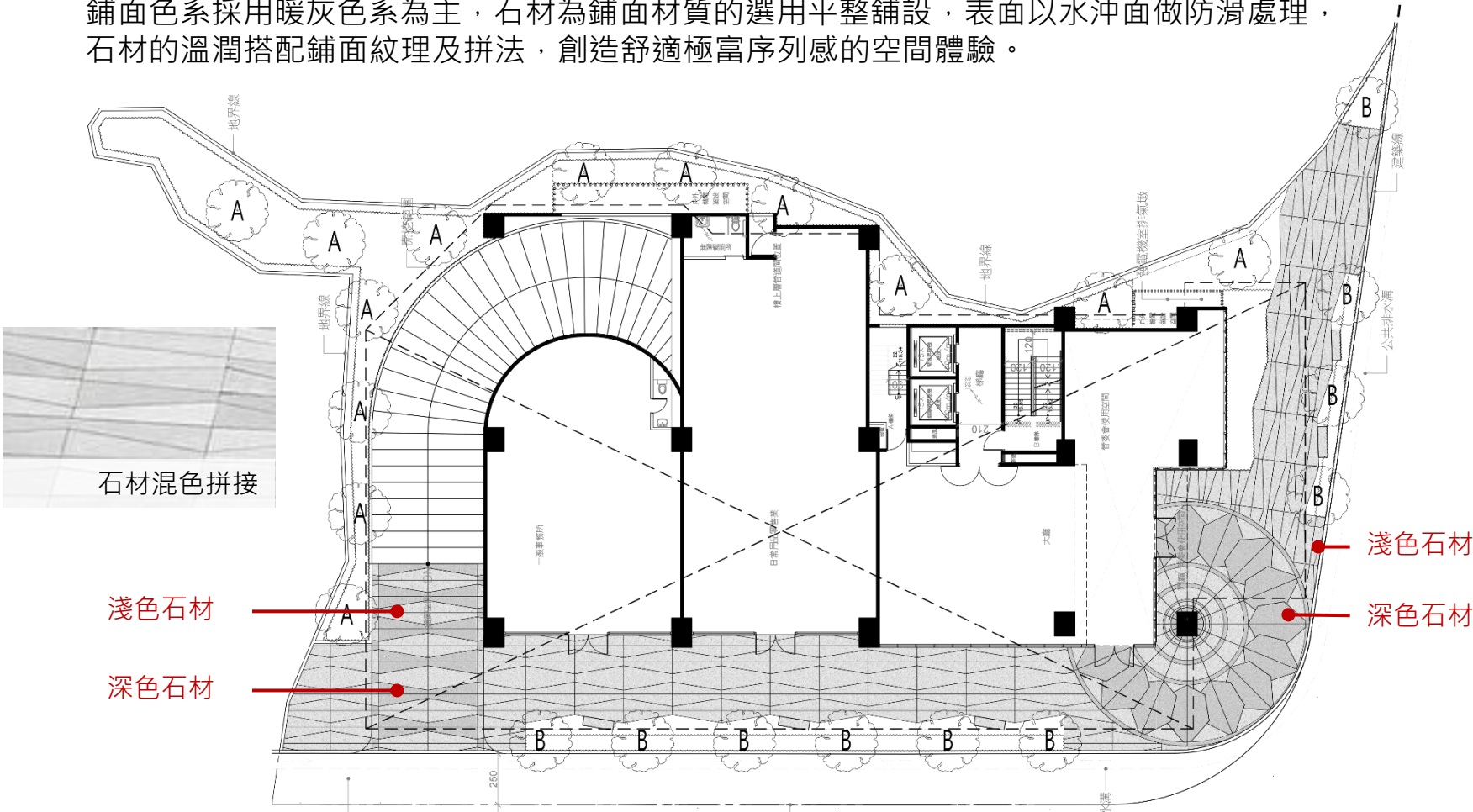
屋頂層平面配置圖 S:1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

鋪面設計說明-地面層

設計說明：

鋪面色系採用暖灰色系為主，石材為鋪面材質的選用平整鋪設，表面以水沖面做防滑處理，石材的溫潤搭配鋪面紋理及拼法，創造舒適極富序列感的空間體驗。

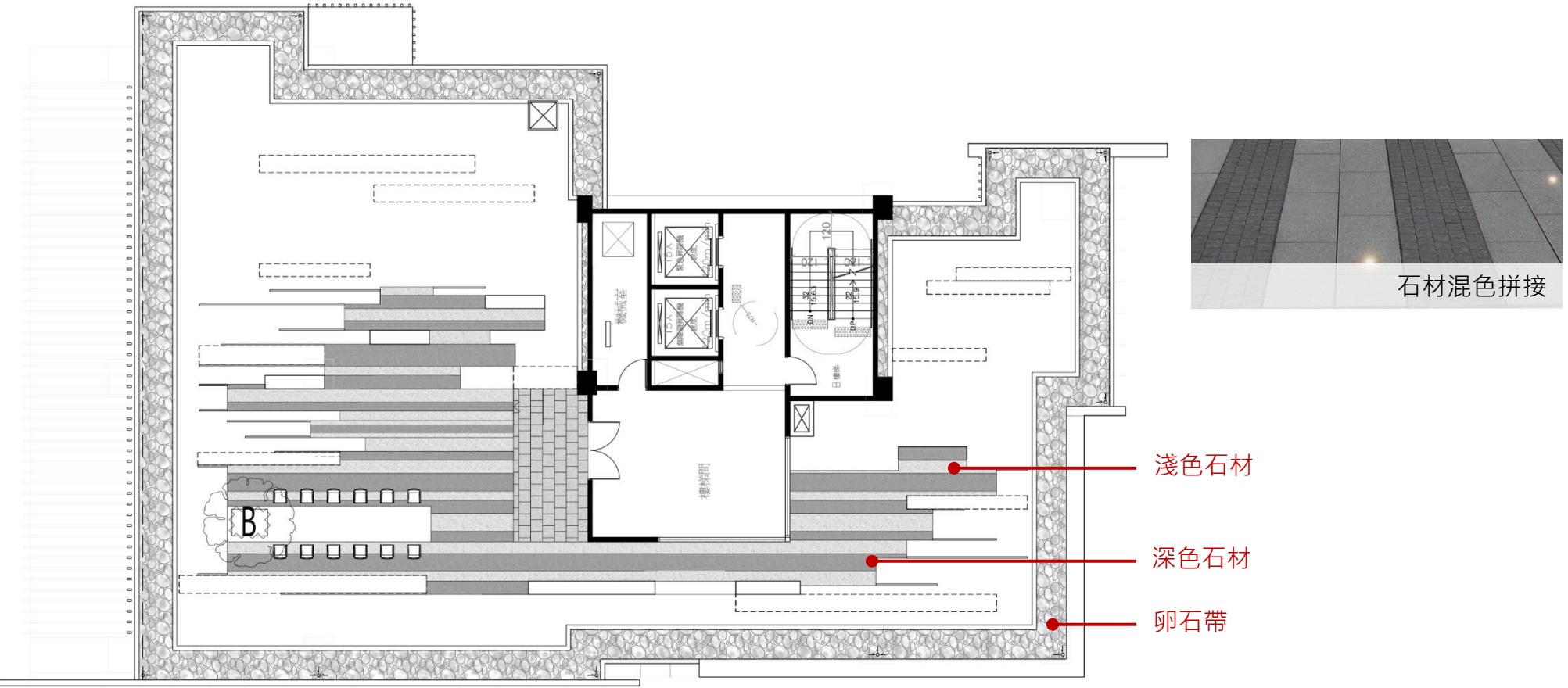


地面層鋪面配置圖 S:1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

鋪面設計說明-屋頂層

設計說明：
以深淺不同之暖灰色石材交疊及圖案變化，搭配整體線性空間分割，並增加人行走時趣味。



屋頂層鋪面配置圖 S:1/150

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

夜間照明設計說明-地面層



▲ 投樹燈



● 高燈



線燈

設計說明：
景觀高燈提供基本照明，投樹燈點亮重點植栽造景、線燈提升夜間照明氛圍，營造空間多樣性豐富景觀，整體以提供夜間優良景觀為原則設置照明燈具。

地面層照明配置圖 S:1/200



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

夜間照明設計說明-屋頂層

設計說明：

主要活動空間設置矮燈或線燈，營造空間多樣性豐富景觀，以提供夜間優良景觀為原則設置照明燈具。



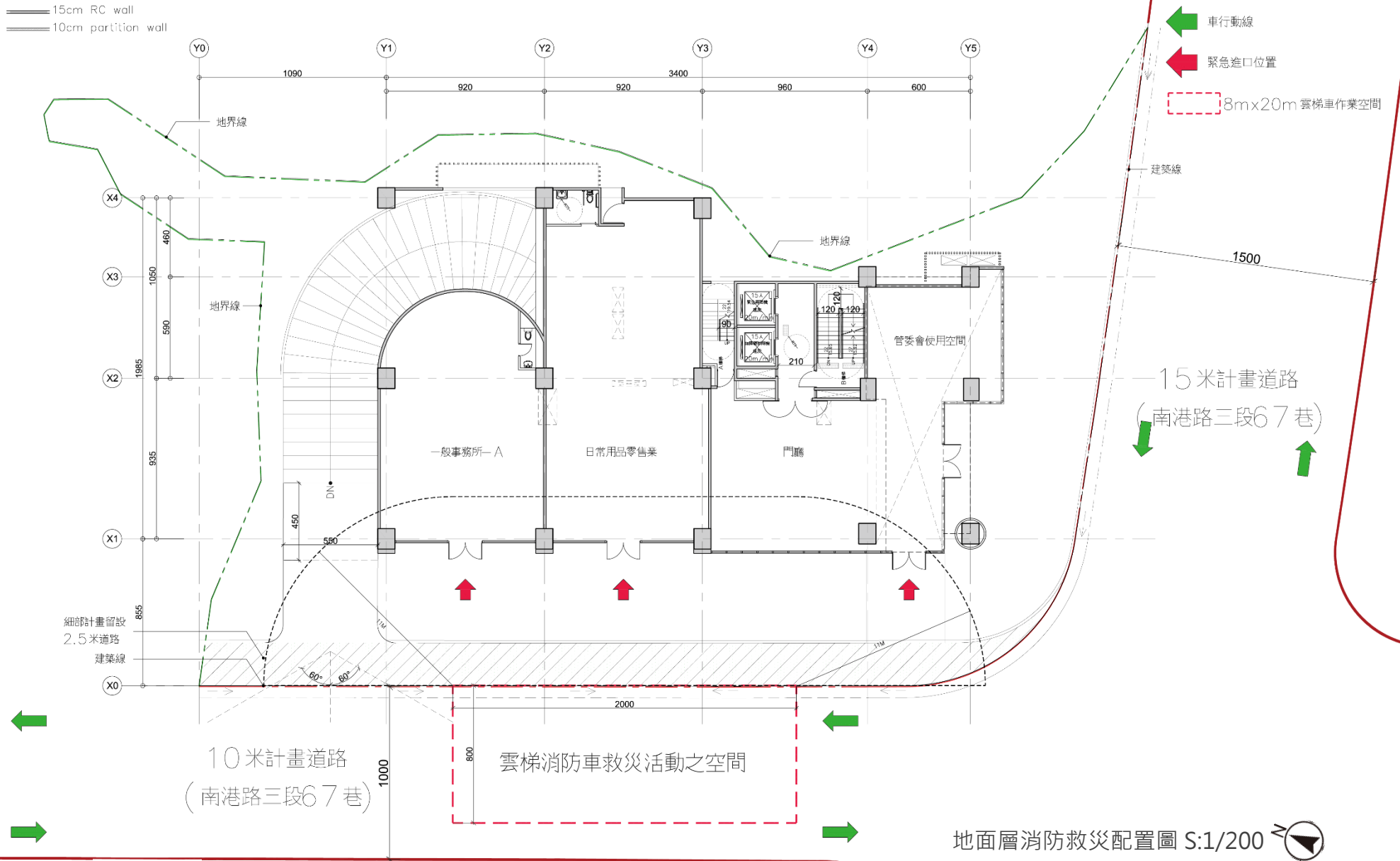
● 矮燈



線燈

屋頂層照明配置圖 S:1/200 

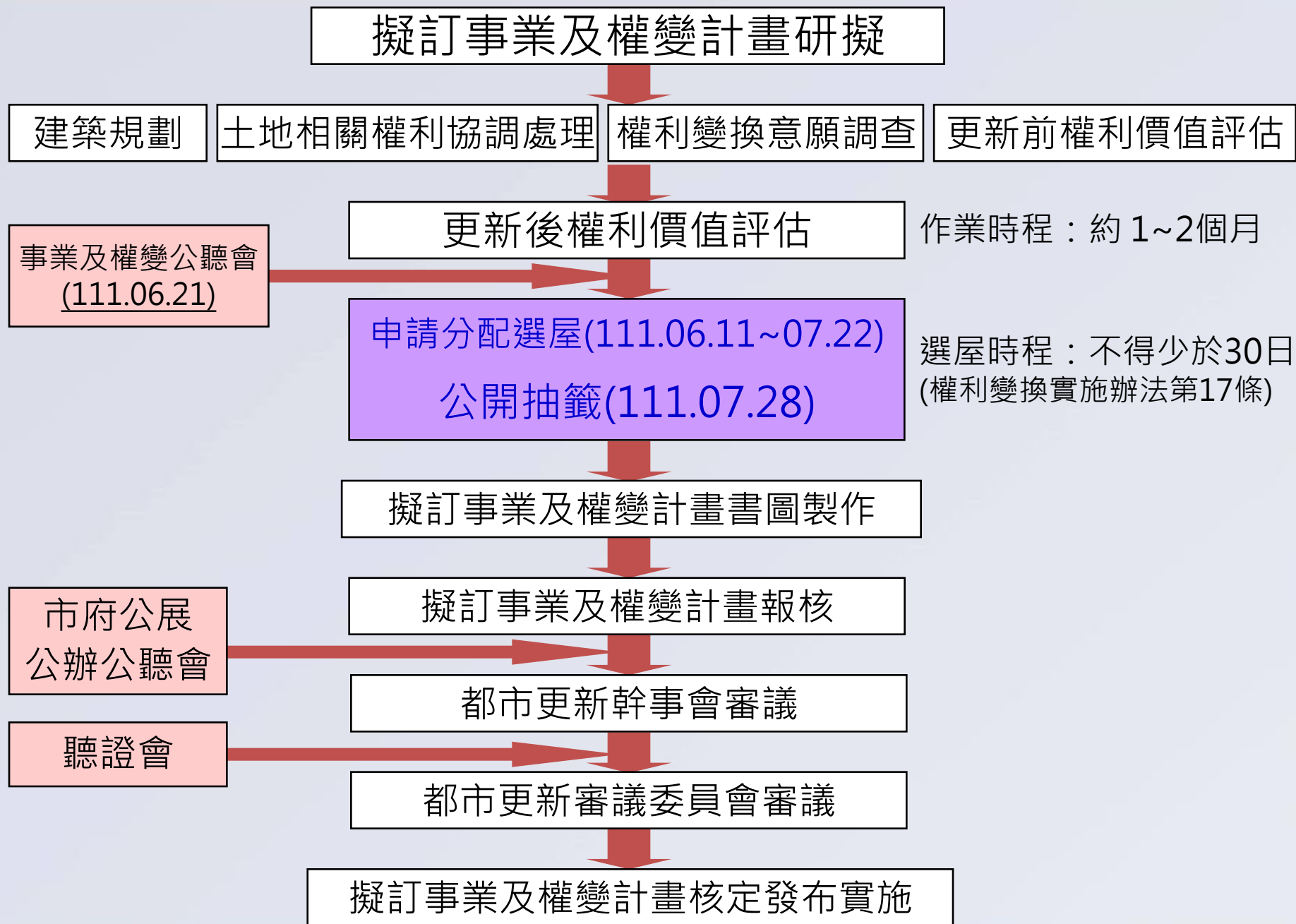
消防救災地面層配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



權利變換計畫內容





■都市新更條例第3條

權利變換：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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於111年2月11日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國111年2月24日下午3時整假臺北市南港區南港路3段67巷3之2號3樓(勝利體育事業股份有限公司3樓會議室)辦理專業估價者選任作業，並依據110年8月10日府都新字第1106020017號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：1-中聯不動產估價師事務所/廖逢麟
 - 正取2：58-麗業不動產估價師聯合事務所/陳玉霖
 - 備取1：41-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻
 - 備取2：8-台灣大華不動產估價師聯合事務所/張義權
 - 備取3：87-歐亞不動產估價師聯合事務所/紀孟偉



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「漢娜不動產估價師事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「中聯不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，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111年4月20日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		漢娜	麗業	中聯
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,450,000	1,440,000	1,427,874
	土地總價(元)	649,603,625	645,123,600	639,691,122
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	743,744	745,736	771,025
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	688,817	673,741	629,744
	車位平均單價(元/個)	2,242,857	2,246,939	2,346,939
	更新後總權利價值(元)	2,009,054,544	1,970,060,114	1,863,102,763

本案權利變換鑑價結果，以「漢娜不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

都市更新權利變換 估價說明

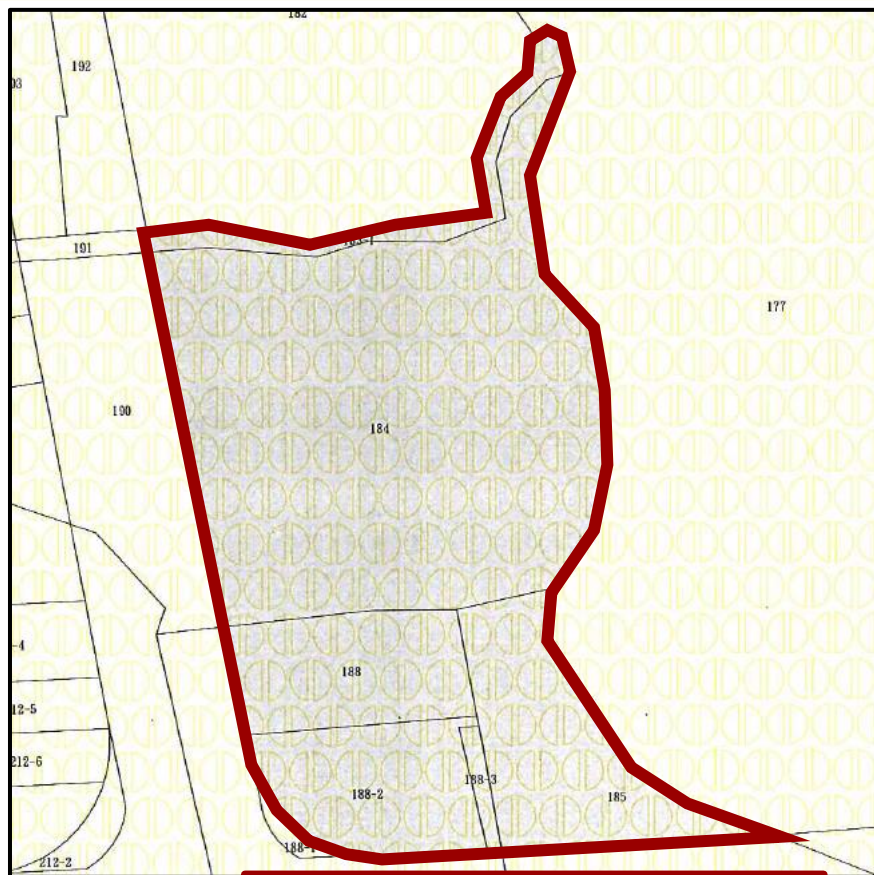
合陞投資股份有限公司
南港區玉成段二小段公聽會

漢娜不動產估價師事務所

基地基本資料
估價條件
估價說明



基地基本資料



更新單元土地

面積：448.00坪

使用分區：第三種工業區

土地段號：
台北市南港區玉成段二小段183-1地號等，
共6筆土地

面積：448.00坪 (1481.00平方公尺)

使用分區：第三種工業區

土地所有權人：12人 建物所有權人：1人

合法建物：5層樓建物

估價條件-更新前

- 一. 更新前、後之評價基準日以民國111年4月20日為準。
- 二. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。唯本案更新前部分土地有結構安全獎勵，故依「臺北市都市更新權利變換不動產估價書範本及審查注意事項」規定進行評估之。
- 三. 更新前各宗土地劃分原則為「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「數筆土地 上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下得視為同一宗土地。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行重新劃分成4宗土地。

編號	分宗	土地地號	備註
1	A	183-184、188	土地相連且相同所有權人
2	B	185	-
3	C	188-3	-
4	D	188-2	-

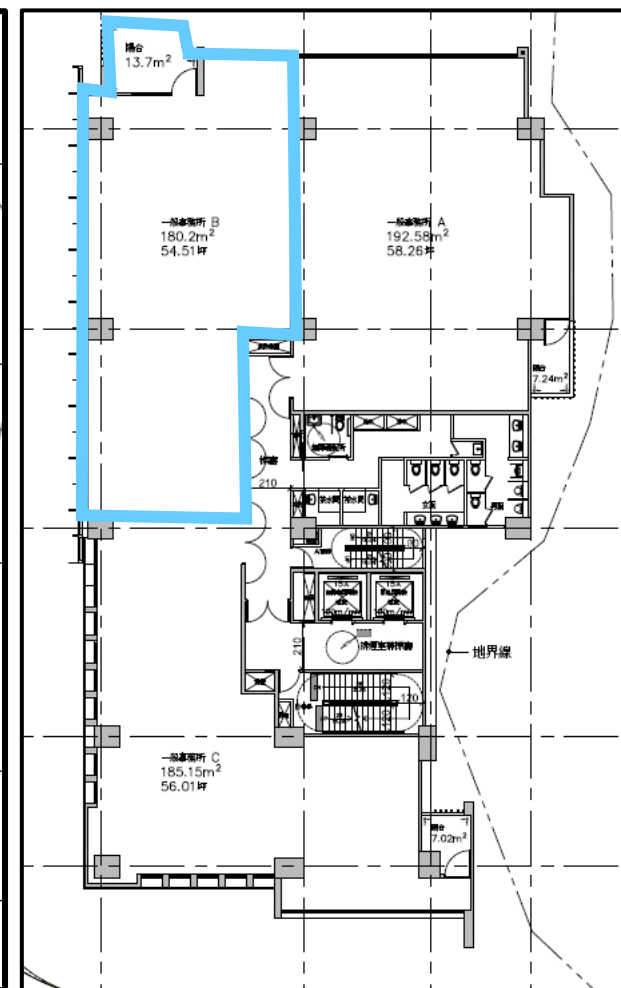
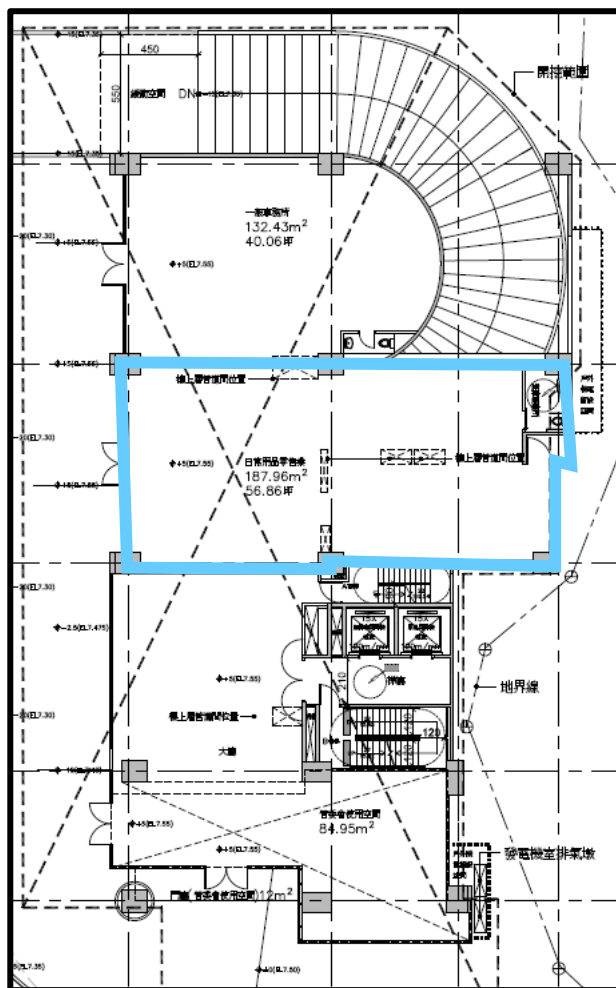
估價條件-更新前

- 四. 更新前地價以合併後土地為比準地，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 五. 更新單元開闢預留細部計畫道路，路寬2.5公尺面積為116.25平方公尺，此可建築土地容積得調派至更新單元內屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。

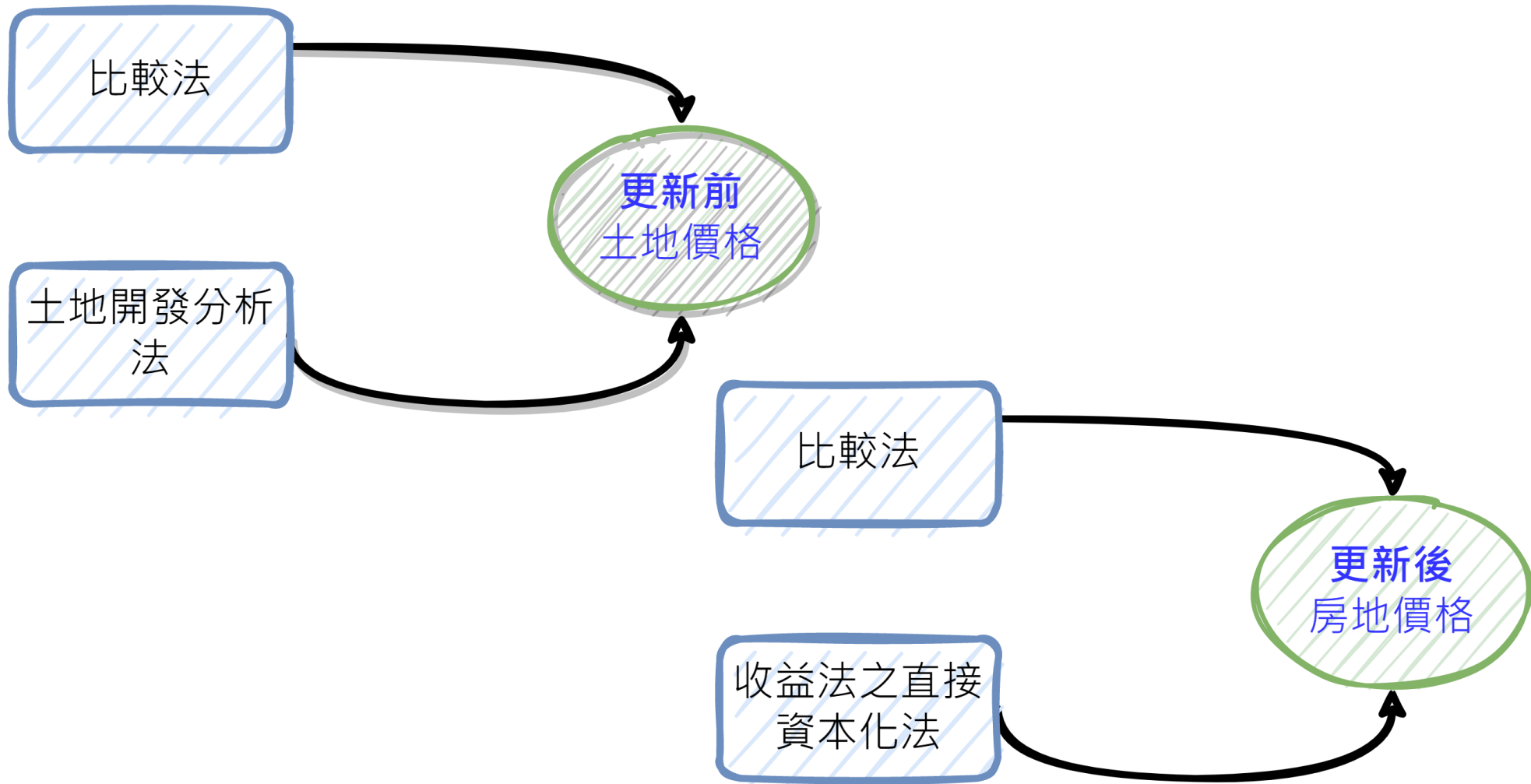
估價條件-更新後

六. 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之。

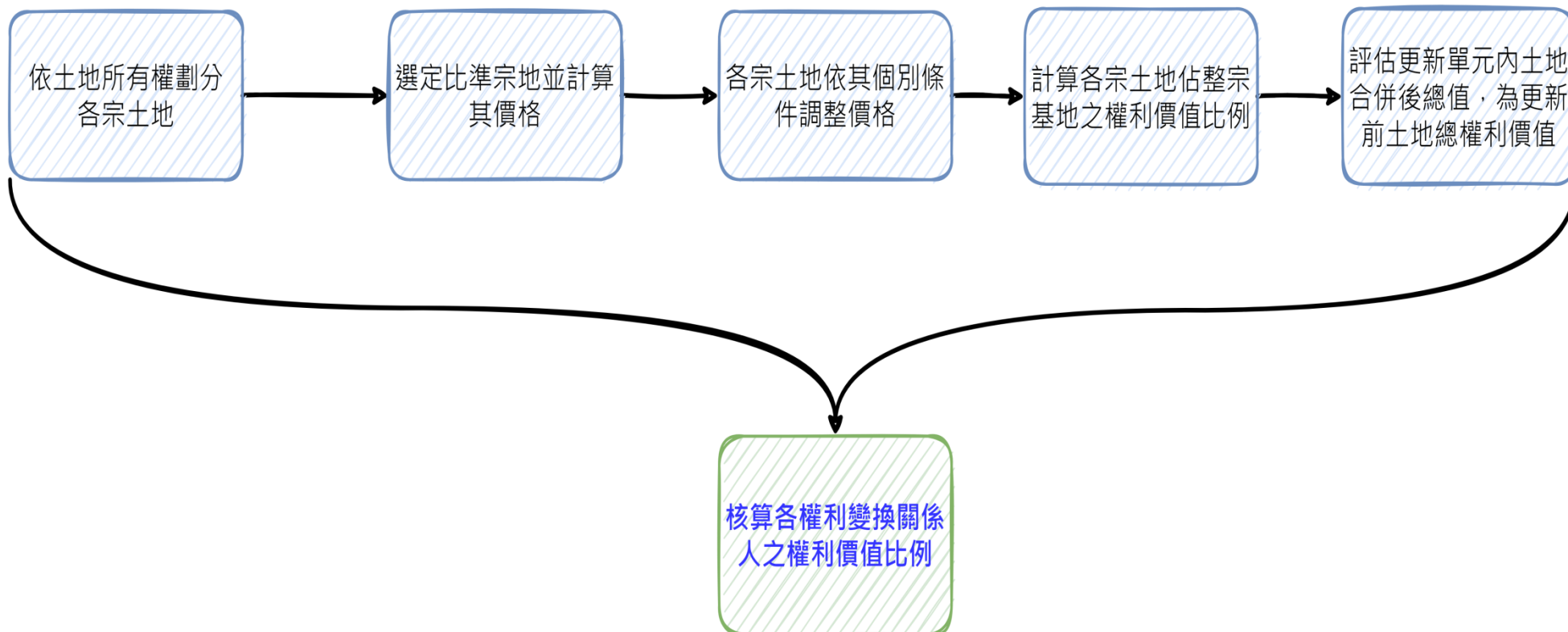
七. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，本次分別選定1樓日常用品零售業戶別編號B、樓上層辦公室4F-B及地下一層停車位52號作為1樓店面、樓上住宅、停車位之比準單元。



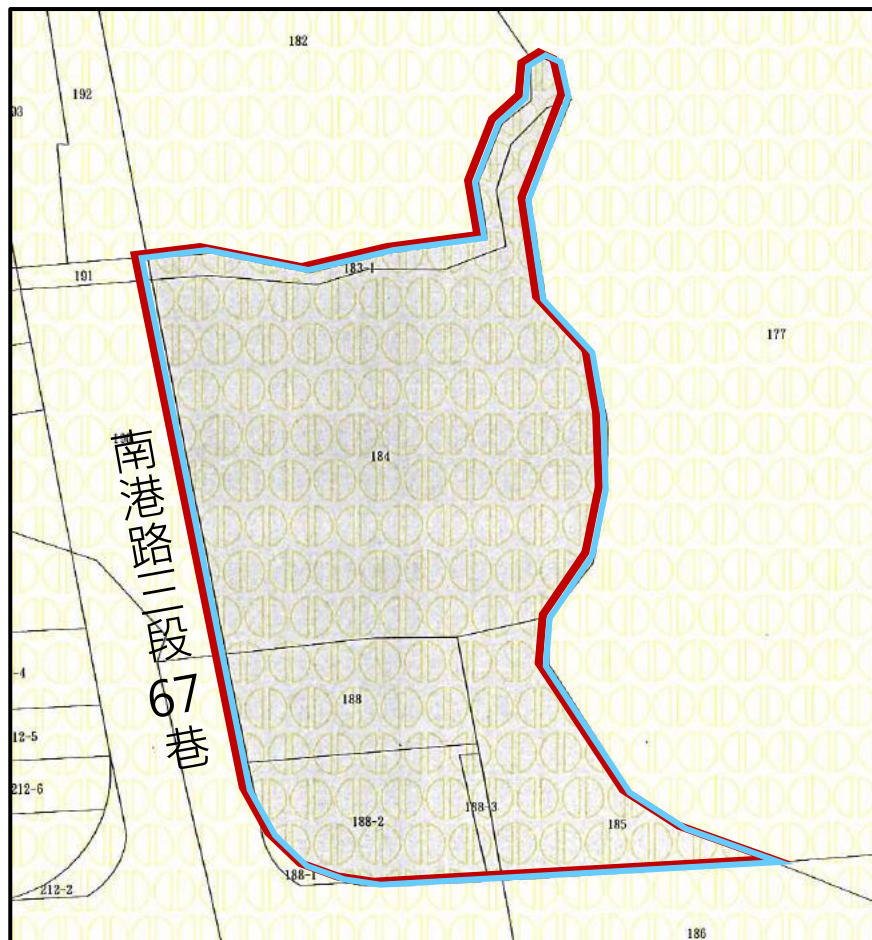
估價說明



估價說明-更新前土地價格評估步驟



估價說明-更新前價值評估



比準地：(183-1地號等6筆)

面積：448.00坪

使用分區：第三種工業區

更新單元土地

面積：448.00坪

使用分區：第三種工業區

估價說明-更新前價值評估

比準宗地

地號	面積 (平方公尺)	面積 (坪)	土地單價 (NT\$/坪)	土地總價 (NT\$元)
183-1、184、185、188、188-2、 188-3地號	1481.00	448.00	1,450,000	649,603,625

·各地號合併前都市更新土地單價：1,087,500~1,383,300元/坪

更新單元

地號	面積 (平方公尺)	面積 (坪)	土地單價 (NT\$/坪)	土地總價 (NT\$元)
183-1、184、185、188、188-2、 188-3地號	1481.00	448.00	1,450,000	649,603,625

- 修正項目：開發適宜性、地形、臨路情況、臨路面寬、商業效益、景觀、容積調整率
- 各地號合併後都市更新土地單價：1,165,948~1,483,086元/坪

估價說明-更新後建物價值評估

·1F：店面、一般事務所

比準單位	1F-B
樓層	1F
面積	75.66坪
推估價格(NT\$元/坪)	750,000

·修正項目：

·水平項目：面積、格局、通風採光、視野景觀、挑高、
車道影響

·各戶1F店面單價：NT\$735,000~750,000元/坪

估價說明-更新後建物價值評估

·樓上層：一般事務所、羽球場

比準單位	4F-B
樓層	4F
面積	88.80坪
推估價格(NT\$元/坪)	650,000

·修正項目：

·水平項目：面積、格局、通風採光、視野景觀、挑高、
露台、車道影響、轉管

·重直項目：層次

·各戶建物單價：NT\$636,480~765,180元/坪

估價說明-更新後建物價值

·B1~B3車位

樓層數/車位數	大車位	小車位	單價 (NT\$元/個)	
			大車位	小車位
B1	3	0	2,400,000	0
B2	20	2	2,300,000	2,200,000
B3	21	3	2,200,000	2,100,000
合計	44	5	109,900,000	

估價說明-更新前價值評估

·各層總價

類別	樓層	面積(坪) ; 個數(個)	總價(NT\$元)
店面及一般事務所	1F	129.79	96,528,027
一般事務所及羽球場	2F~11F	2,616.99	1,802,626,517
車位	B1~B3	49	109,900,000
合計			2,009,054,544



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



- 本案選配通知已於111年6月10日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自111年6月11日起至111年7月22日止。請於111年7月22日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市南港區南港路三段67巷3之2號、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與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；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配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。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配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，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為111年7月28日下午3時整，地點為臺北市南港區南港路三段67巷3之2號4樓(勝利體育事業股份有限公司4樓會議室)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於111年6月10日寄發
- 截止選配日期為111年7月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 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_____對於臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 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_____為臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 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：____筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：____筆建號

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人：

(簽名並蓋章)

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 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於111年6月10日寄發
- 截止選配日期為111年7月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：2F-A。
車位單元(填寫範例)：B1-48。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

等共 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 位，其「車位位置代碼」為

等共 部。

說明：

- 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 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 111 年 7 月 22 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市南港區南港路三段 67 巷 3 之 2 號，實施者：合陞投資股份有限公司」，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訂為 111 年 7 月 28 日下午 3 時整，地點為臺北市南港區南港路三段 67 巷 3 之 2 號 4 樓(勝利體育事業股份有限公司 4 樓會議室)。
- 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：

(簽名及蓋章)

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 年 月 日



■更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於111年6月10日寄發
- 截止選配日期為111年7月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：2F-A。
車位單元(填寫範例)：B1-48。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 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，協議合併分配更新後建築單元，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。

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 _____ 年 _____ 月 _____ 日



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市南港區玉成段二小段 183-1 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

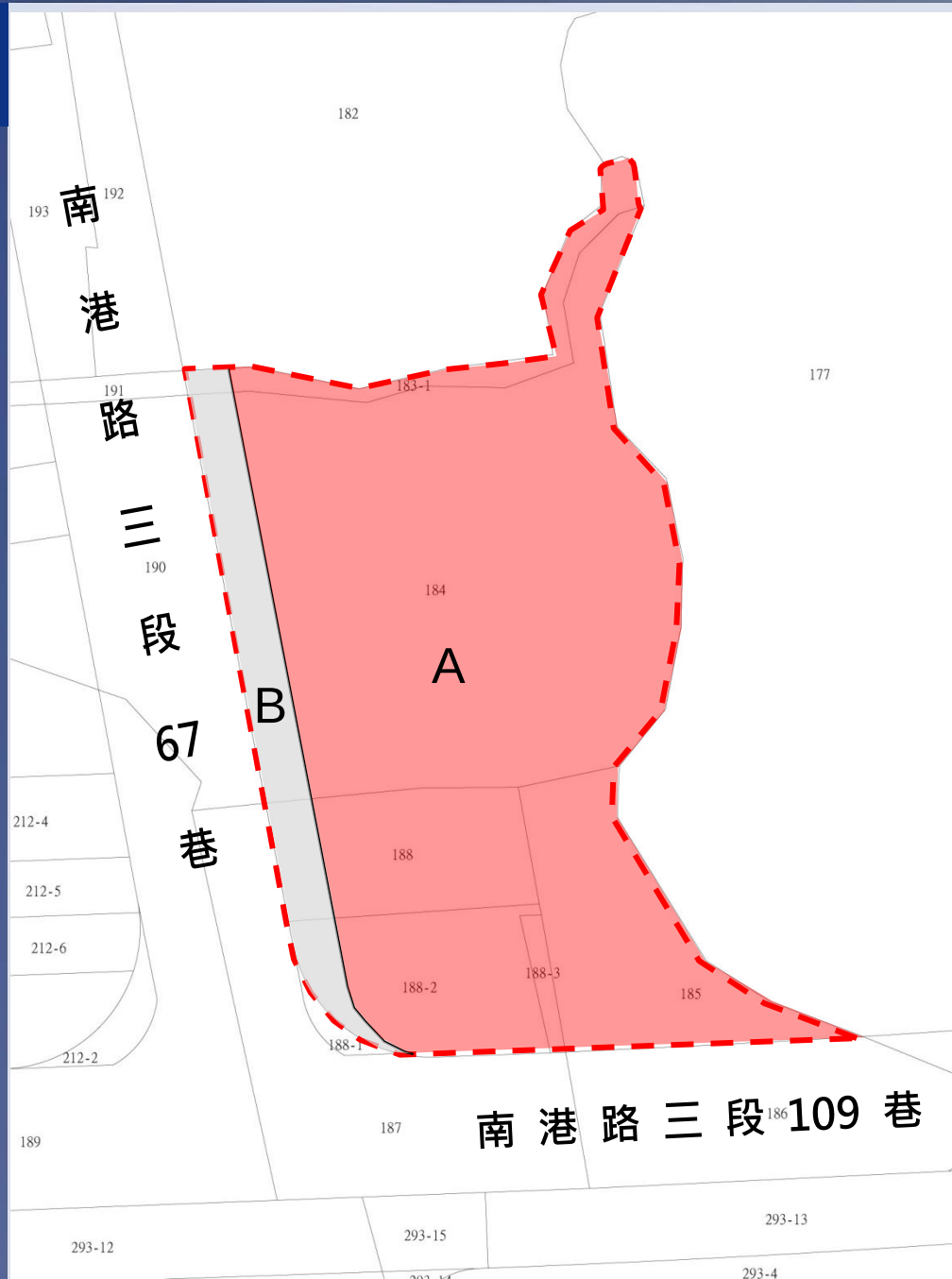
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。(2)若所有權人屬不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。(3)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
3. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(11F-B)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 111 年 6 月 11 日起至 111 年 7 月 22 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
4. 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**產業生活特定專用區(一)**及**道路用地**，合併編定為**2筆土地**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



-  更新單元範圍
-  產業生活特定專用區(一)
-  道路用地



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://hesheng.victorsport.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：

合陞投資股份有限公司

聯絡電話：(02)2783-0511

聯絡地址：臺北市南港區南港路三段67巷3之2號3樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教