

# 臺北市南港區玉成段二小段732地號1筆土地 擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【都市更新相關資訊】  
114年4月



實施者：慧榮科技股份有限公司

實際規劃設計以臺北市政府審議核定事業計畫及權利變換計畫結果為準

## 已獲臺鐵局審核同意計畫內容及分配結果

正本  
發文方式：紙本郵寄(快捷)

檔 號：  
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市北平西路3號  
承辦人：鄧麗芳  
電話：(02) 23815226-9601  
傳真：(02) 23314805  
電子信箱：0067364@railway.gov.tw

302082  
新竹縣竹北市台元街36號8樓之1

受文者：慧榮科技股份有限公司  
發文日期：中華民國110年12月2日  
發文字號：鐵產開字第1100041615號  
送別：繳送件  
審等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送有關「擬訂臺北市南港區玉成段二小段732地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之本局權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份(如附件)，復請查照。

說明：復貴公司110年11月5日(110)慧榮行字第019號函。

正本：慧榮科技股份有限公司  
副本：本局資產開發中心、衍古開發顧問有限公司

局長 **杜微** 請假  
副局長 **馮輝昇** 代行

第1頁，共1頁

正本  
發文方式：紙本郵寄

檔 號：  
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市北平西路3號  
承辦人：吳益亭  
電話：(02)23815226-3643  
電子信箱：0005514@railway.gov.tw

302082  
新竹縣竹北市台元街36號8樓

受文者：慧榮科技股份有限公司  
發文日期：中華民國112年12月5日  
發文字號：鐵產開字第1120043922號  
送別：普通件  
審等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司函送「擬訂臺北市南港區玉成段二小段732地號等1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定版書圖(草案)一案，復如說明，請查照。

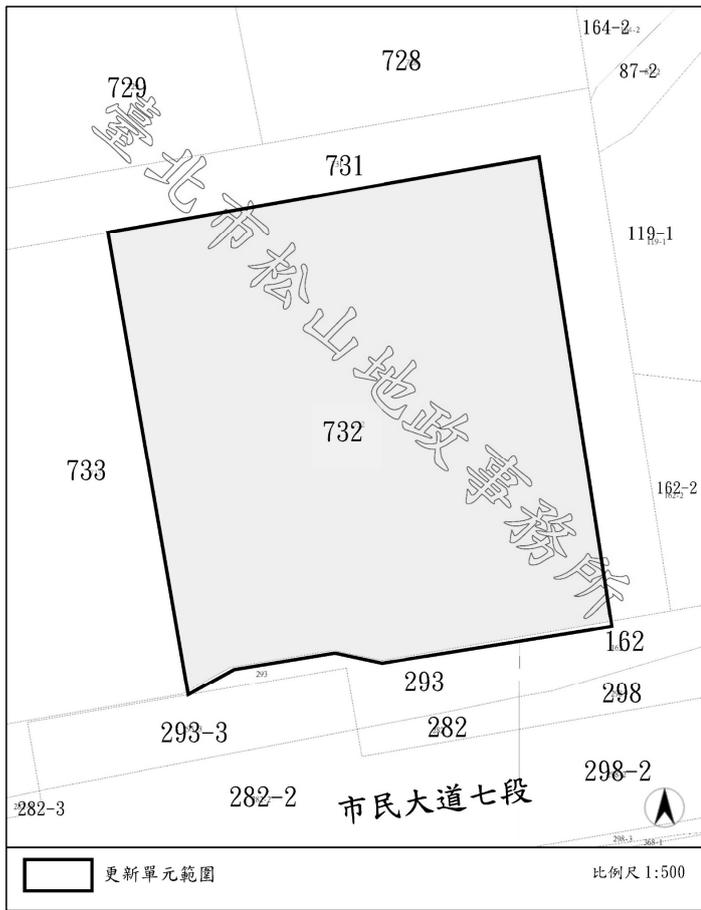
說明：  
一、復貴公司112年11月2日(112)慧榮行字第009號函。  
二、本局同意貴公司本次所送「擬訂臺北市南港區玉成段二小段732地號等1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」核定版書圖(草案)相關內容，請貴公司完成公益設施捐贈契約書補充於事業計畫書附錄八後，惠知本局併同辦理報核作業。  
三、為辦理旨案報核所需，本局同意授權貴公司代為向地政單位申請臺北市南港區玉成段二小段732地號等1筆土地之「第三類或第一類土地騰本」。

正本：慧榮科技股份有限公司  
副本：

局長 **杜微**

第1頁，共1頁

# 1.辦理緣起 /法令依據



## ■ 辦理緣起

本更新單元位屬臺北市政府101年4月10日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」及101年5月15日公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」劃設更新地區範圍內(BRJ區)；其細部計畫範圍為前開主要計畫案內經採市地重劃開發並經內政部核定劃設更新地區。

本案係經臺北市政府107年12月25日同意交通部臺灣鐵路管理辦理都市更新案公開評選方式，後經評選於110年5月14日與實施者慧榮科技股份有限公司簽訂「臺北市南港區玉成段二小段732地號土地」都市更新事業案委託實施契約書在案。

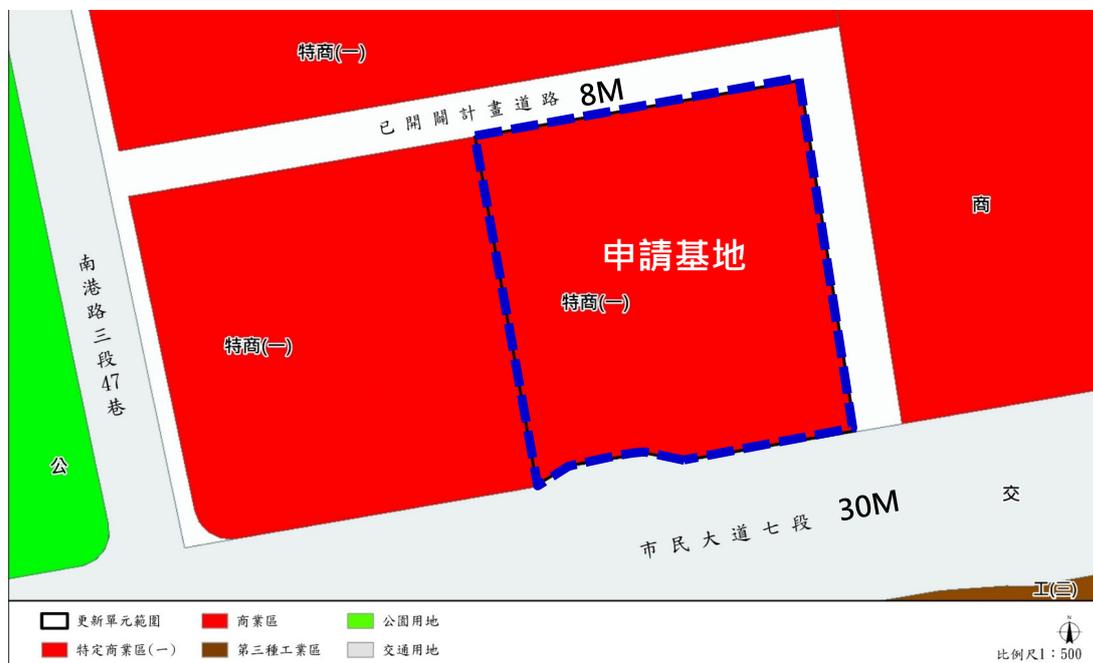
## ■ 法令依據

依據都市更新條例第32條、第37條及臺北市都市更新自治條例辦理。

3

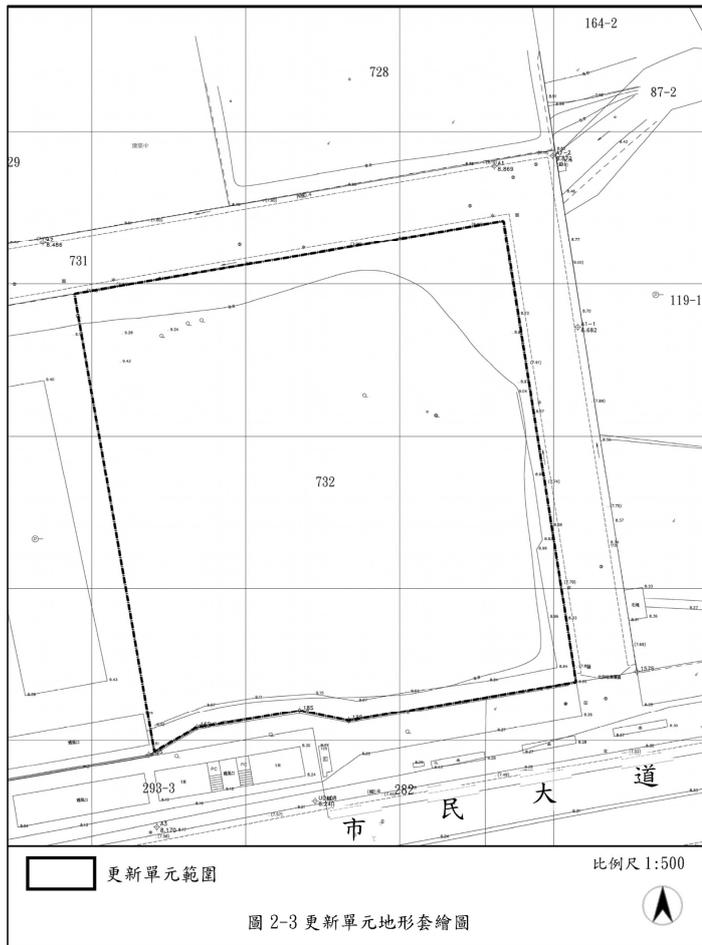
# 2.計畫地區範圍說明

- **更新單元範圍**：南港區玉成段二小段732地號1筆土地（市民大道七段、南港路三段47巷、昆陽街、昆陽街60巷所圍街廓之西南側）
- **更新單元面積**：3,392.19m<sup>2</sup>
- **使用分區、容積率、建蔽率**：**特定商業區(一)**，容積率**382%**，建蔽率**55%**
- 本案都市設計審議及交通影響評估經111/10/6第618次委員會決議「修正後通過」，並經112/2/23臺北市政府府都設字第1123001454號核定公告在案。



4

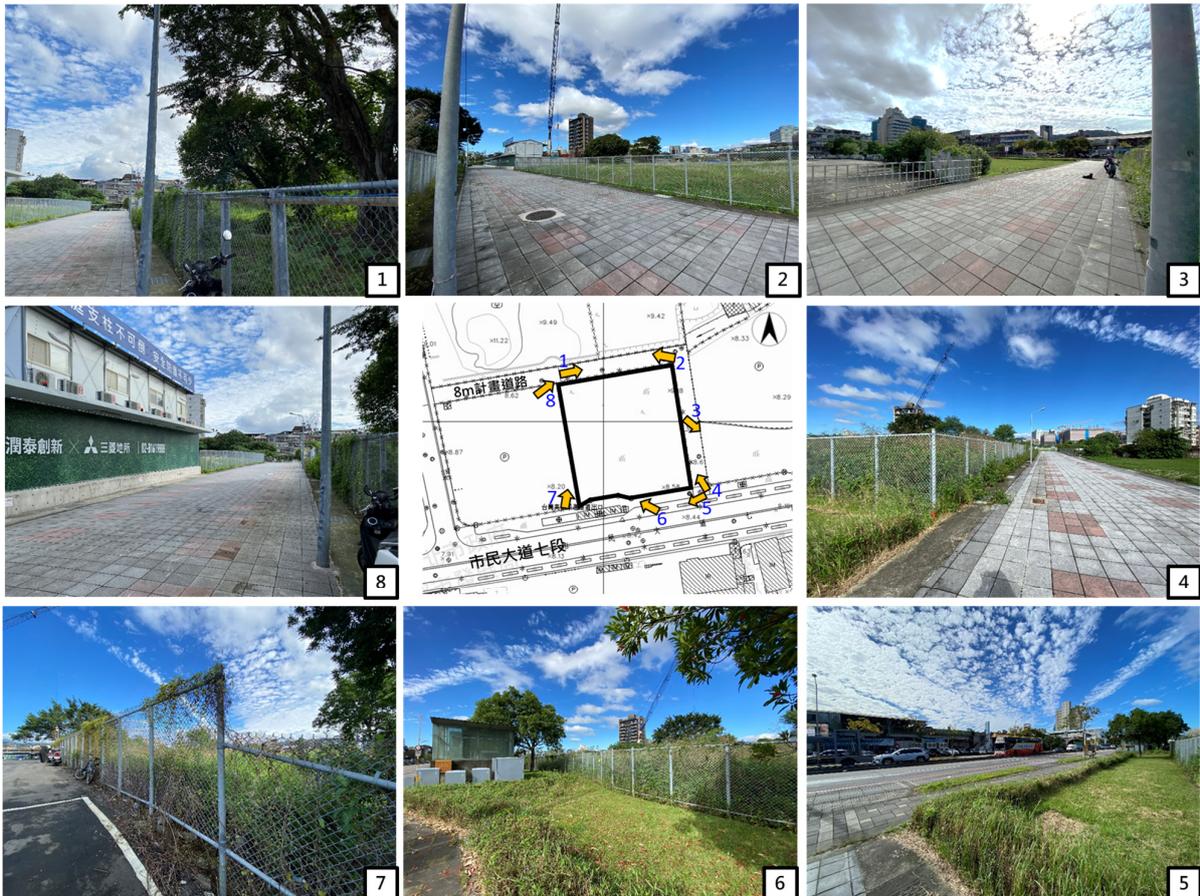
# 3.現況分析



- 土地使用現況：現況皆為空地。
- 建物現況：本更新單元內無合法建築物。

# 3.現況分析

更新單元範圍



## 4.土地及合法建築物權屬、同意比率

### ■ 權屬 (依地政登記機關之登記謄本)

土地：面積共3,392.19m<sup>2</sup>，報核時所有權人為中華民國（管理者：交通部台灣鐵路管理局），113年7月16日變更所有權人為國營臺灣鐵路股份有限公司。

合法建物：本更新單元範圍內無合法建築物。

### ■ 同意比率

本案係經臺北市政府107年12月25日同意交通部臺灣鐵路管理局辦理都市更新案公開評選，後於110年5月14日實施者與交通部臺灣鐵路管理局簽訂都市更新事業案委託實施契約書，且於事業計畫報核時均為公有土地(所有權人為中華民國，管理機關:交通部台灣鐵路管理局)，依都市更新條例第37條第1項第1款規定，無取得事業計畫同意書之必要。

7

## 5.申請之容積獎勵說明

申請容積獎勵項目		獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )	基準容積率 ( % )
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	-	-
	#6 建築物結構安全條件獎勵	-	-
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	1946.57 m <sup>2</sup>	15.02%
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	777.49 m <sup>2</sup>	6%
	#11 智慧建築標章之建築設獎勵	777.49 m <sup>2</sup>	6%
	#12 無障礙環境設計獎勵	-	-
	#13 耐震設計獎勵	1295.82 m <sup>2</sup>	10%
	#14 時程獎勵	1295.82 m <sup>2</sup>	10%
	#15 基地規模獎勵	764.53 m <sup>2</sup>	5.90%
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-
	#17 全體同意採協議合建實施	-	-
中央都市更新容積獎勵小計		6857.71 m <sup>2</sup>	52.92%
申請容積獎勵合計		6479.08 m <sup>2</sup>	50.00%
開放空間容積獎勵		1762.26 m <sup>2</sup>	13.60%
本案申請容積獎勵總計		8241.34 m <sup>2</sup>	63.60%

註：上表數據為預估值，實際獎勵額度以臺北市政府審議核定事業計畫及權利變換計畫結果為準。

8

# 6.重建區段之土地使用計畫

註：依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

## 開發規模說明

限建高度142.17m(海拔150.49m)

### 本案規劃:

地上23層，地下5層

總樓地板面積 40161.15 m<sup>2</sup>

建築物高度108.6M

總戶數 84 戶

總汽車位數 258 部(含無障礙車位 6 部)

裝卸車位數 7 部

總機車位數235部(含無障礙車位 6 部)

### 空間規劃:

一層：入口門廳、一般零售業、公益設施

二層至三層：公益設施

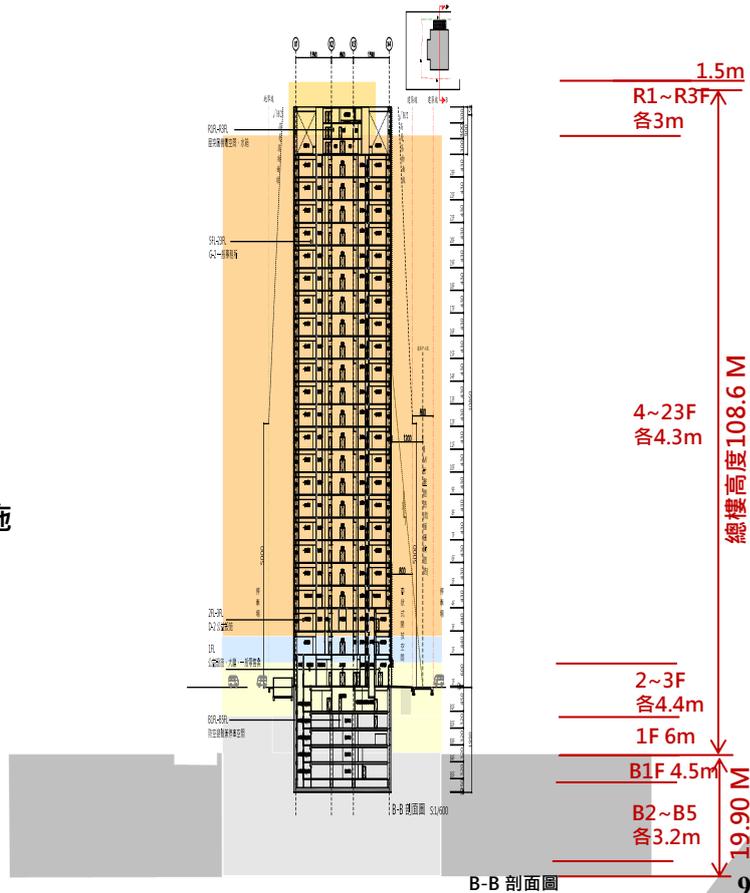
四層：管委會空間

五層至二十三層：一般事務所

屋突層：機電空間

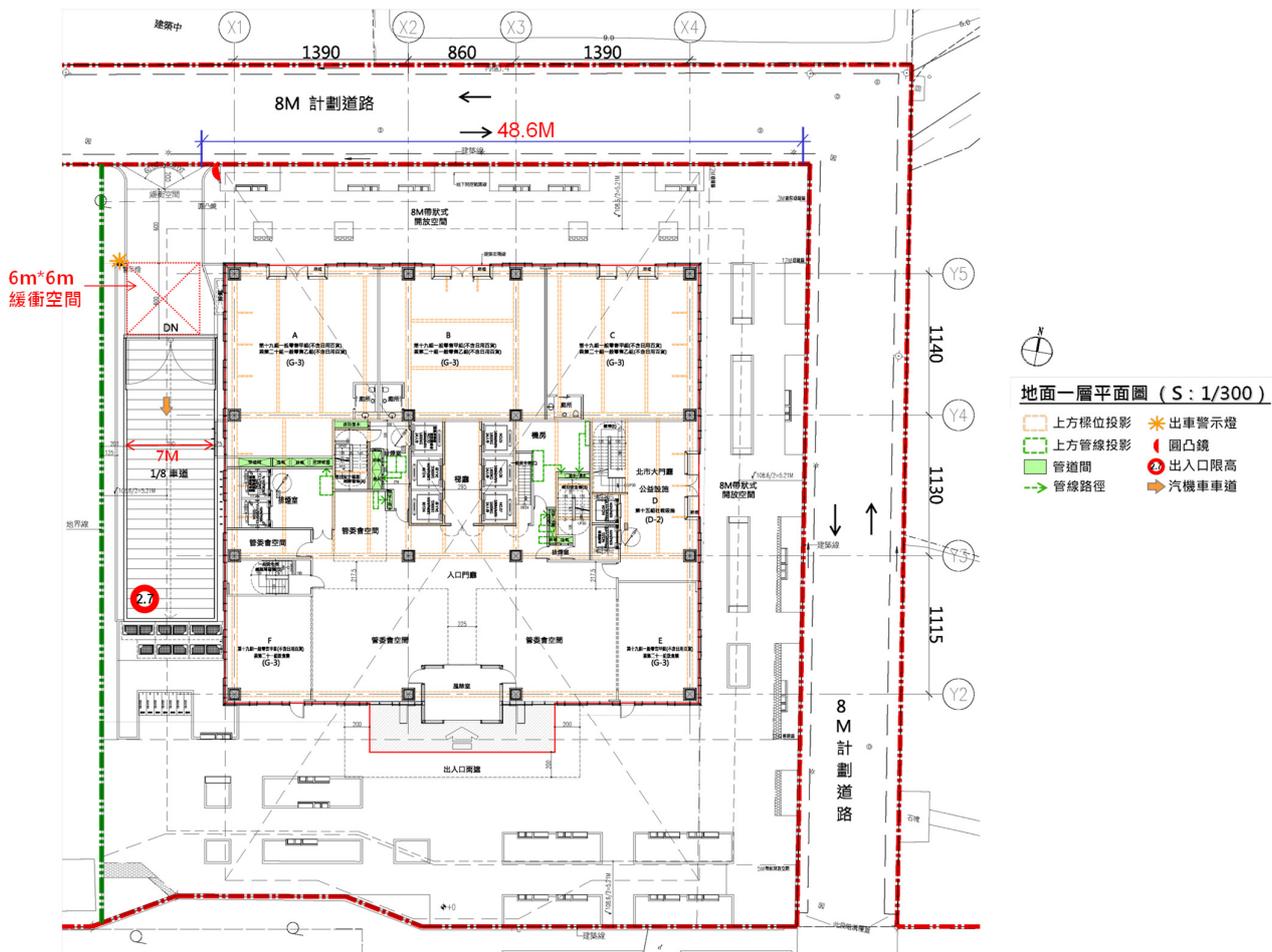
地下一層：防空避難空間兼停車空間

地下二層至五層：停車空間



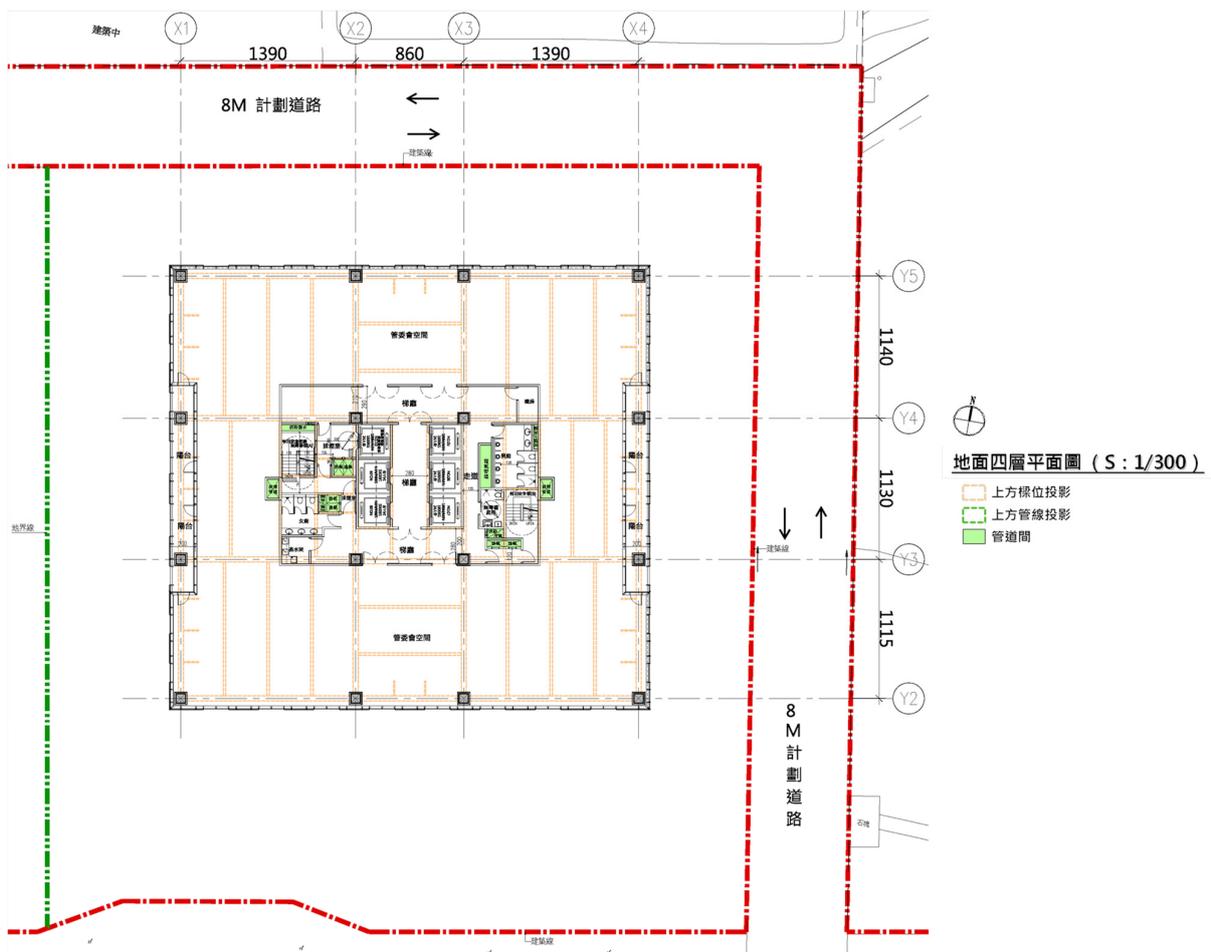
註：依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

## (一)空間配置圖

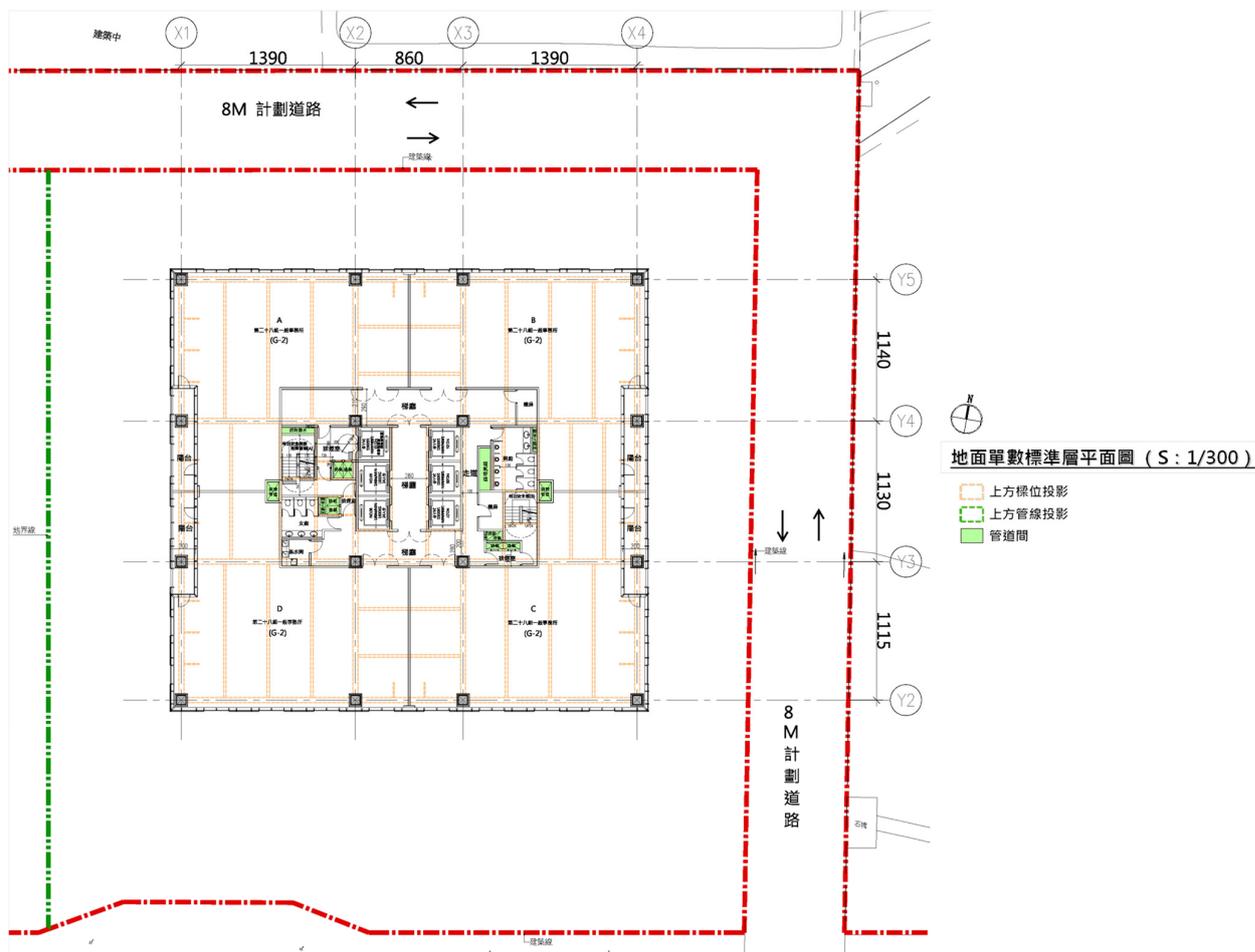




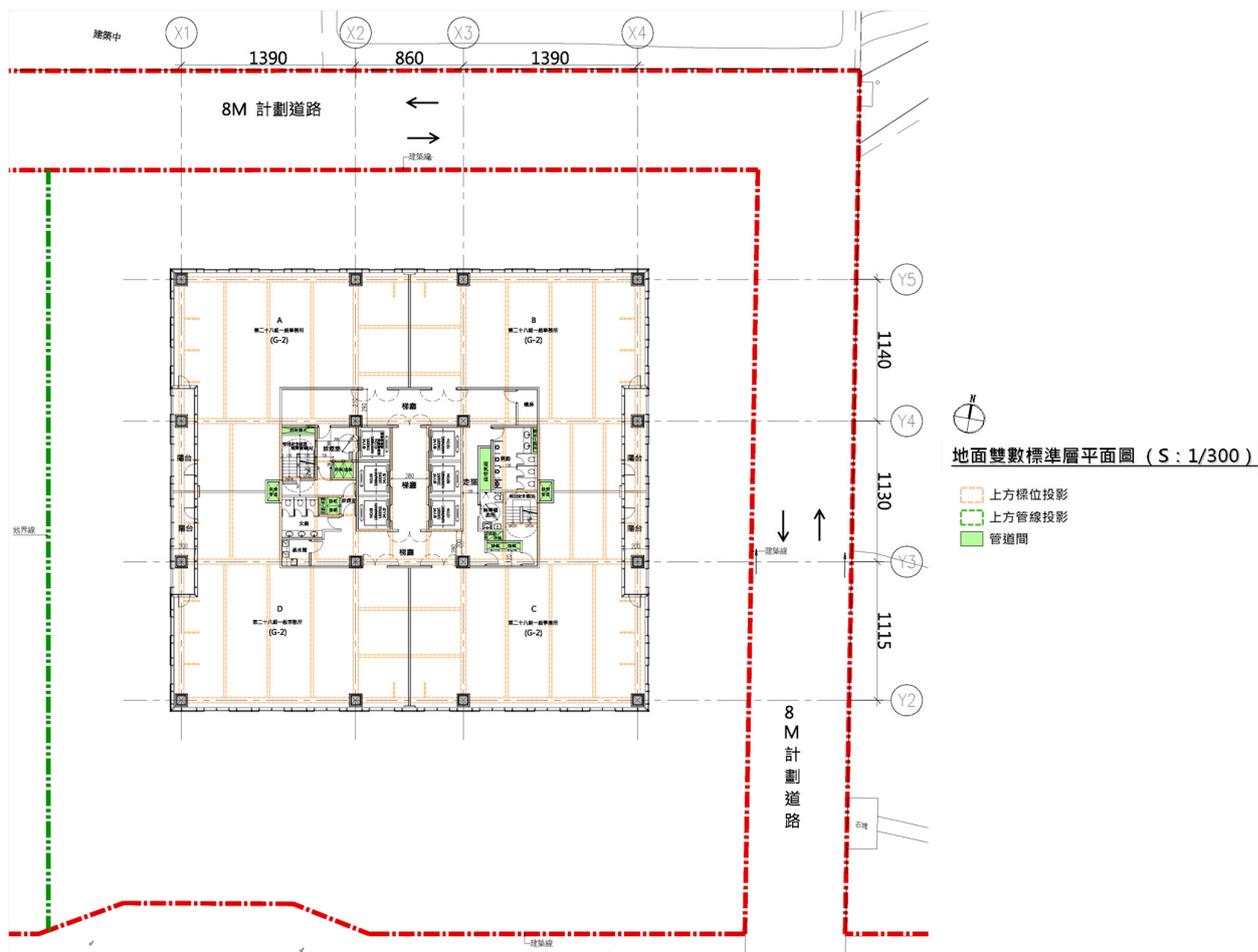
### (一)空間配置圖



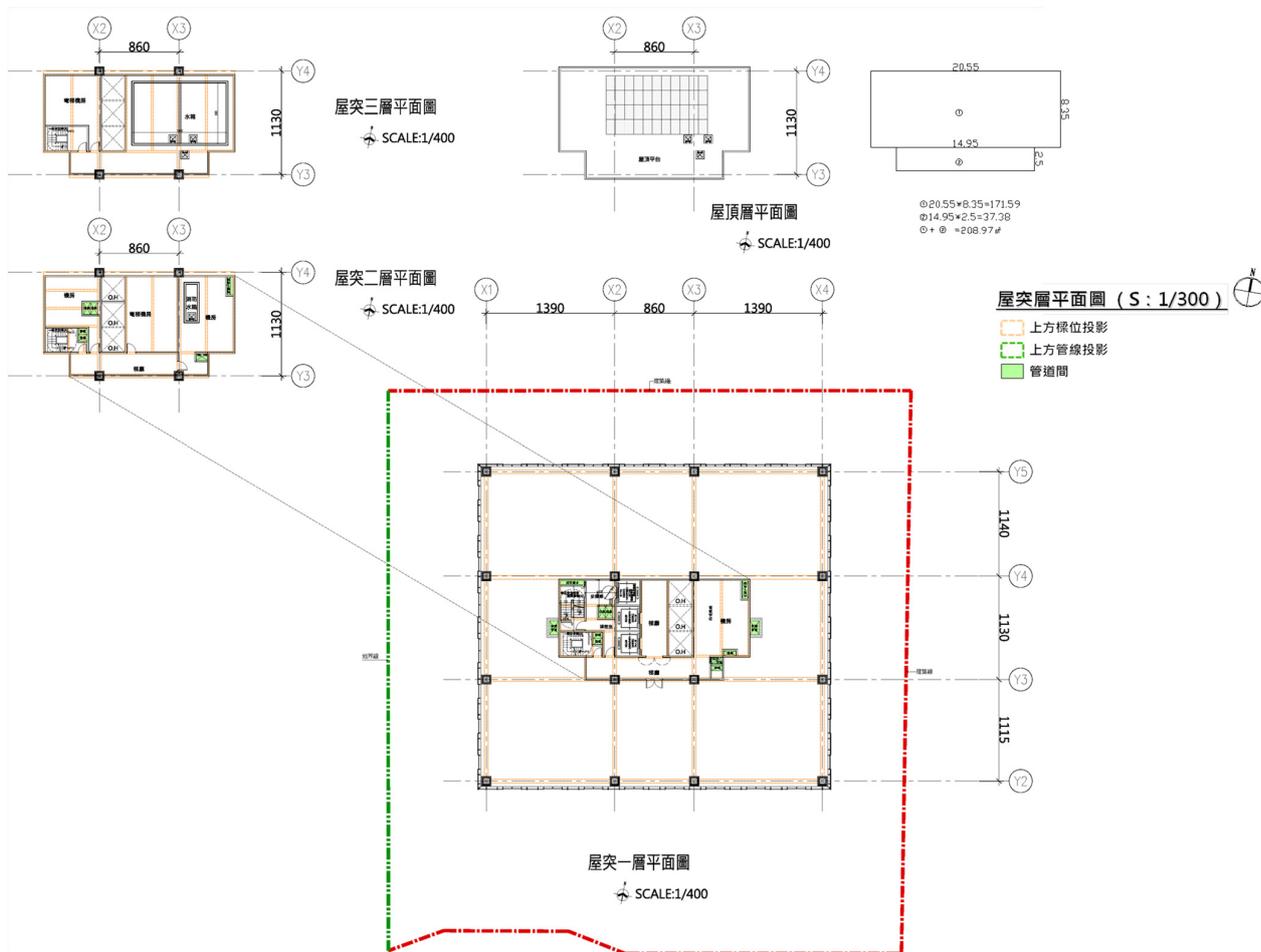
### (一)空間配置圖



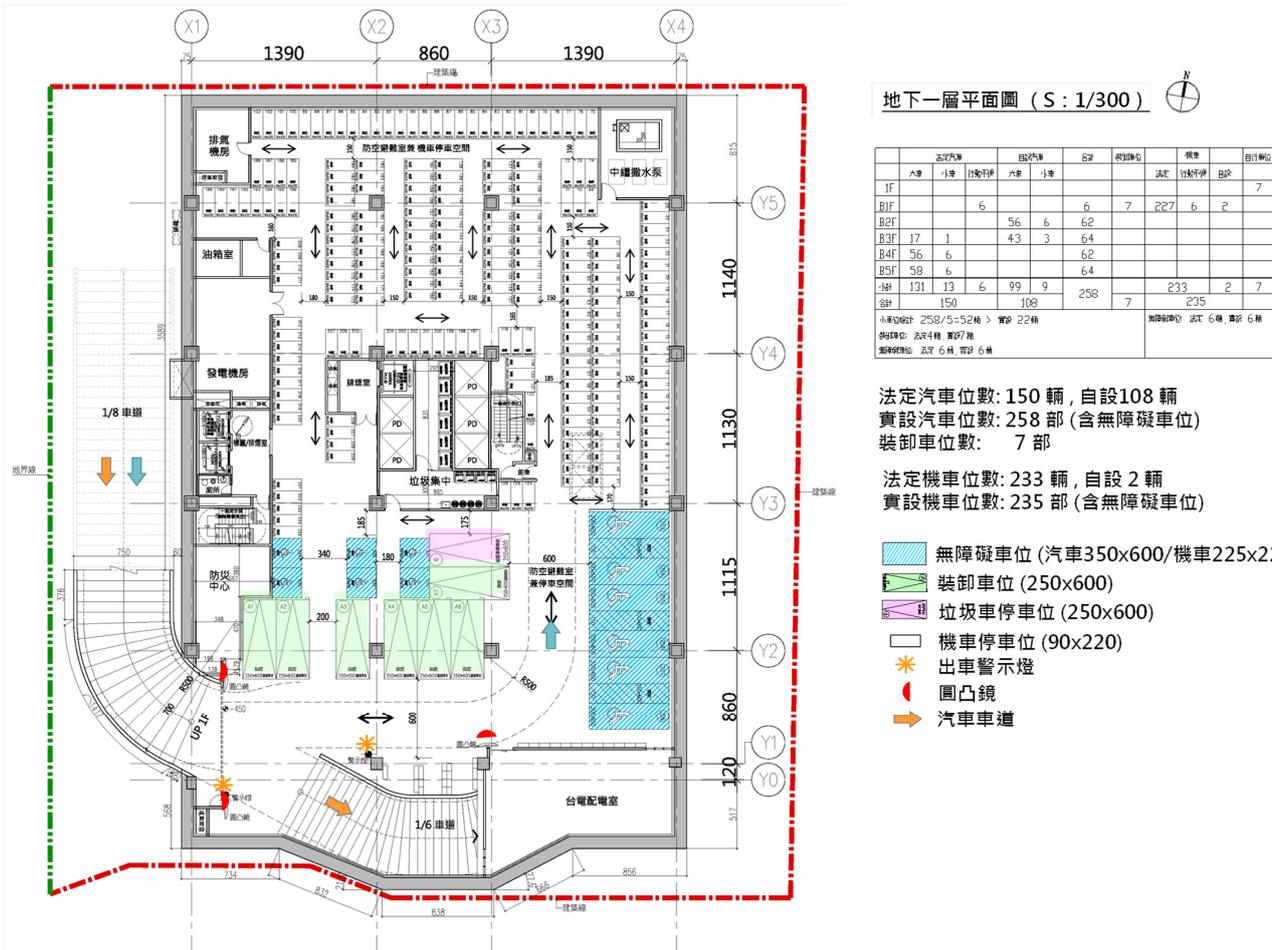
### (一)空間配置圖



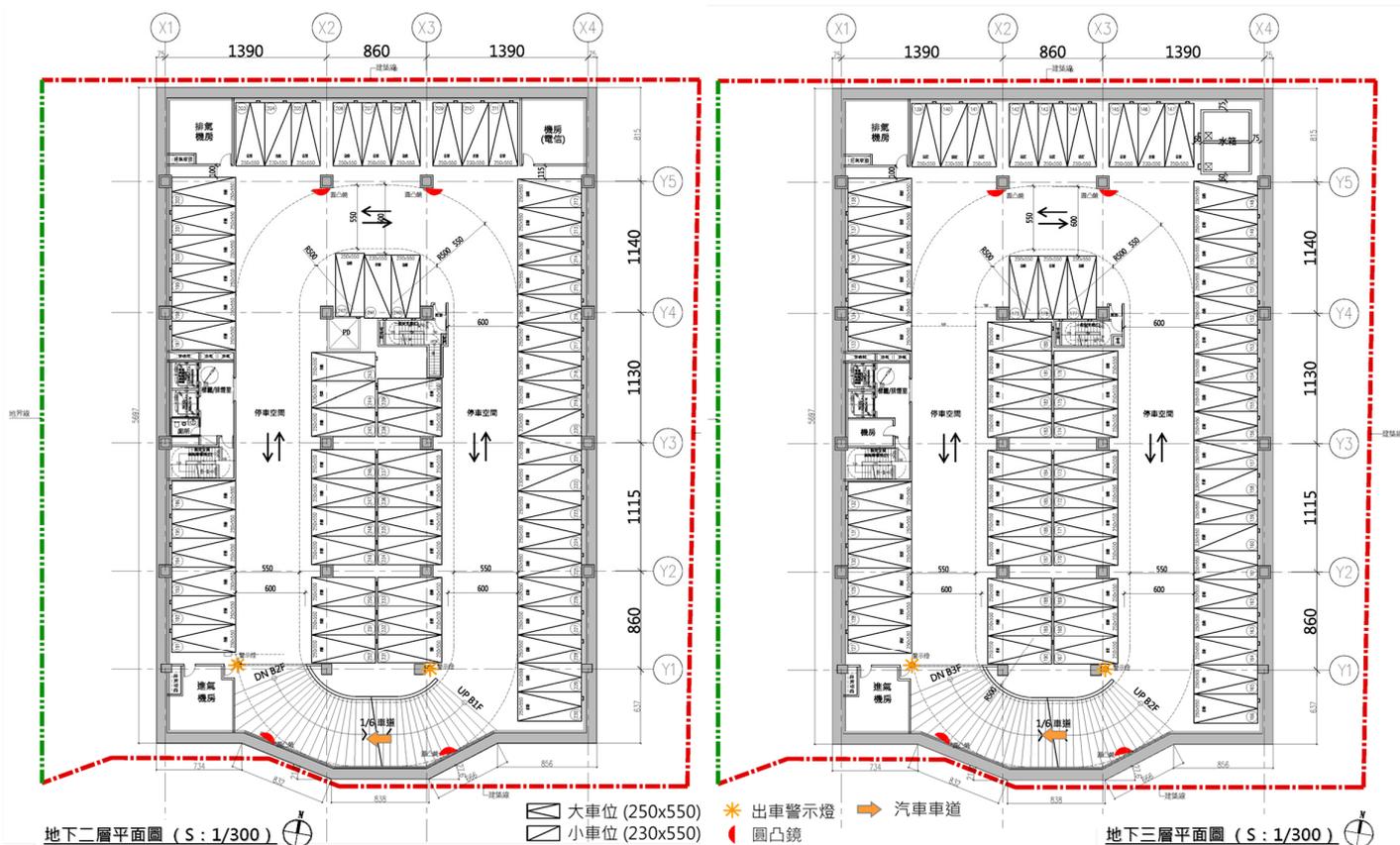
### (一)空間配置圖



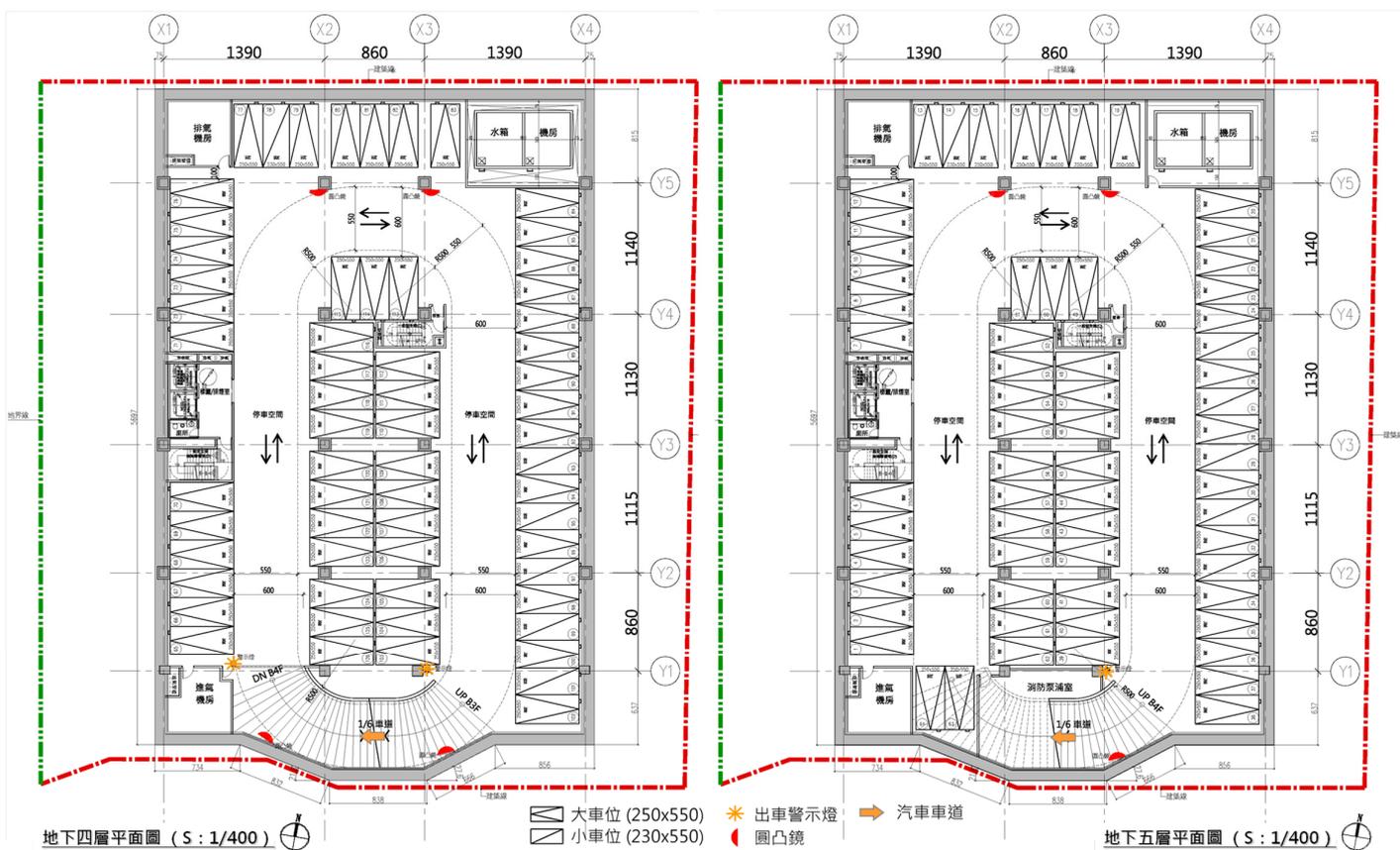
### (一)空間配置圖



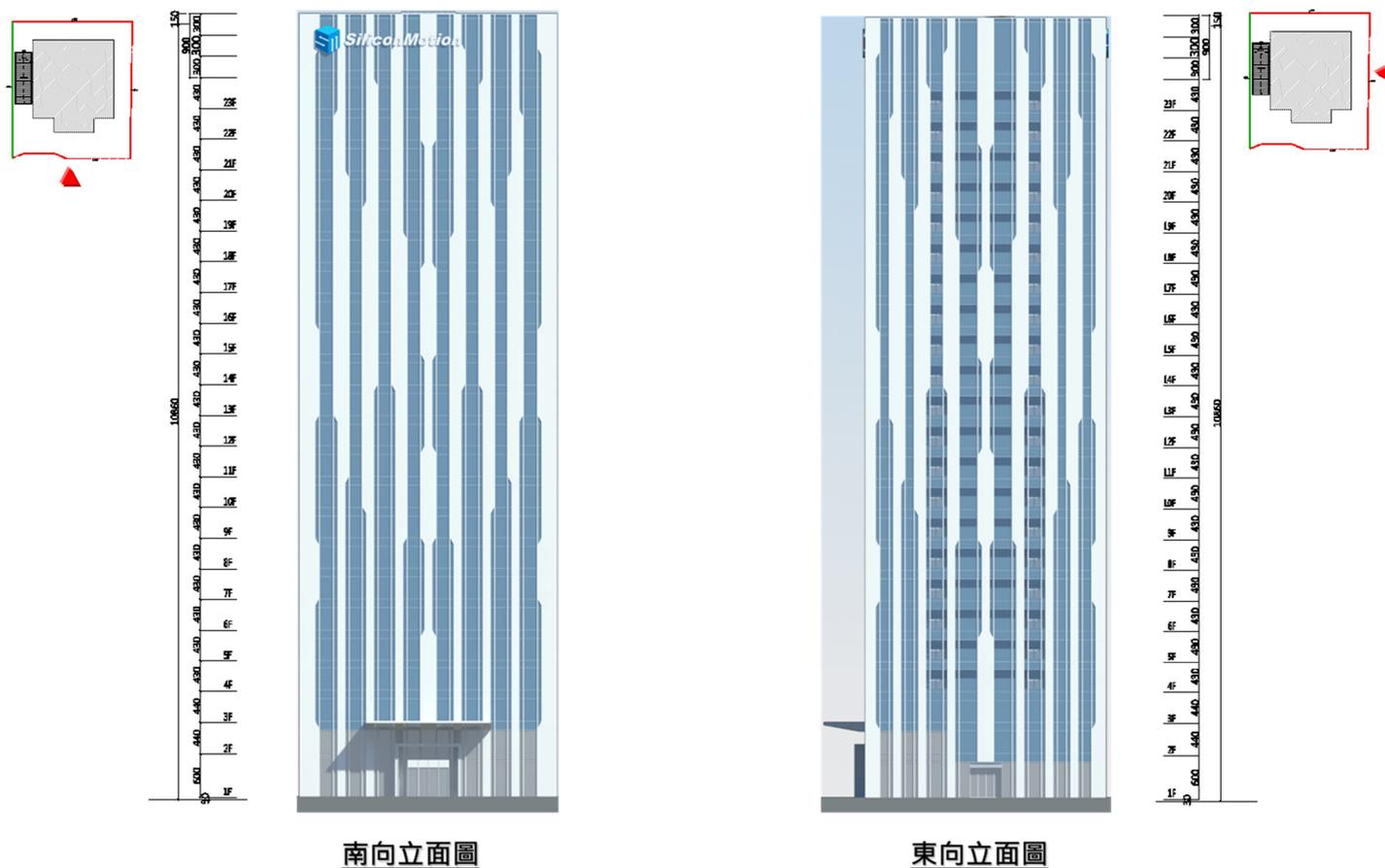
### (一)空間配置圖



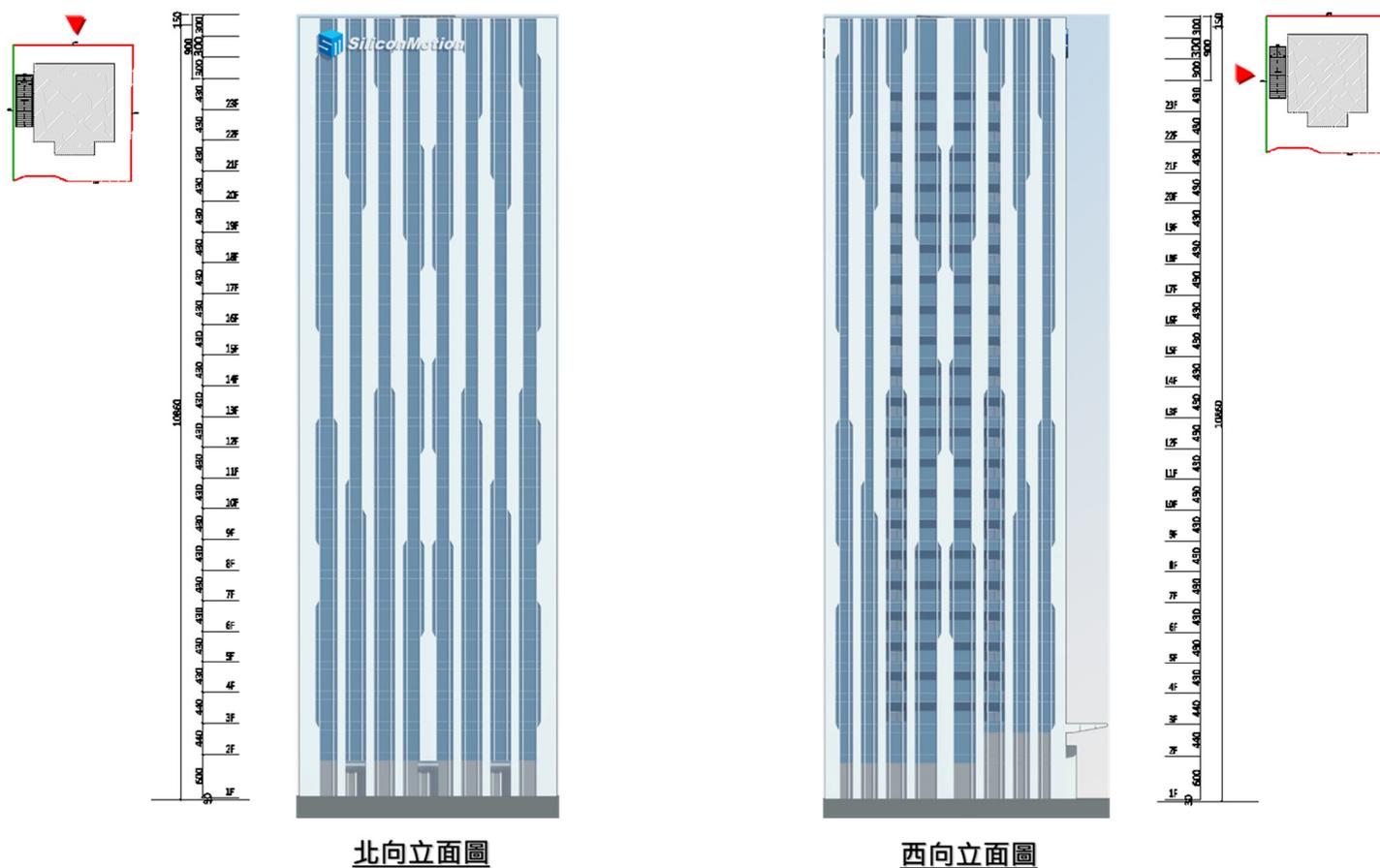
### (一)空間配置圖



### (一)空間配置圖-立面圖

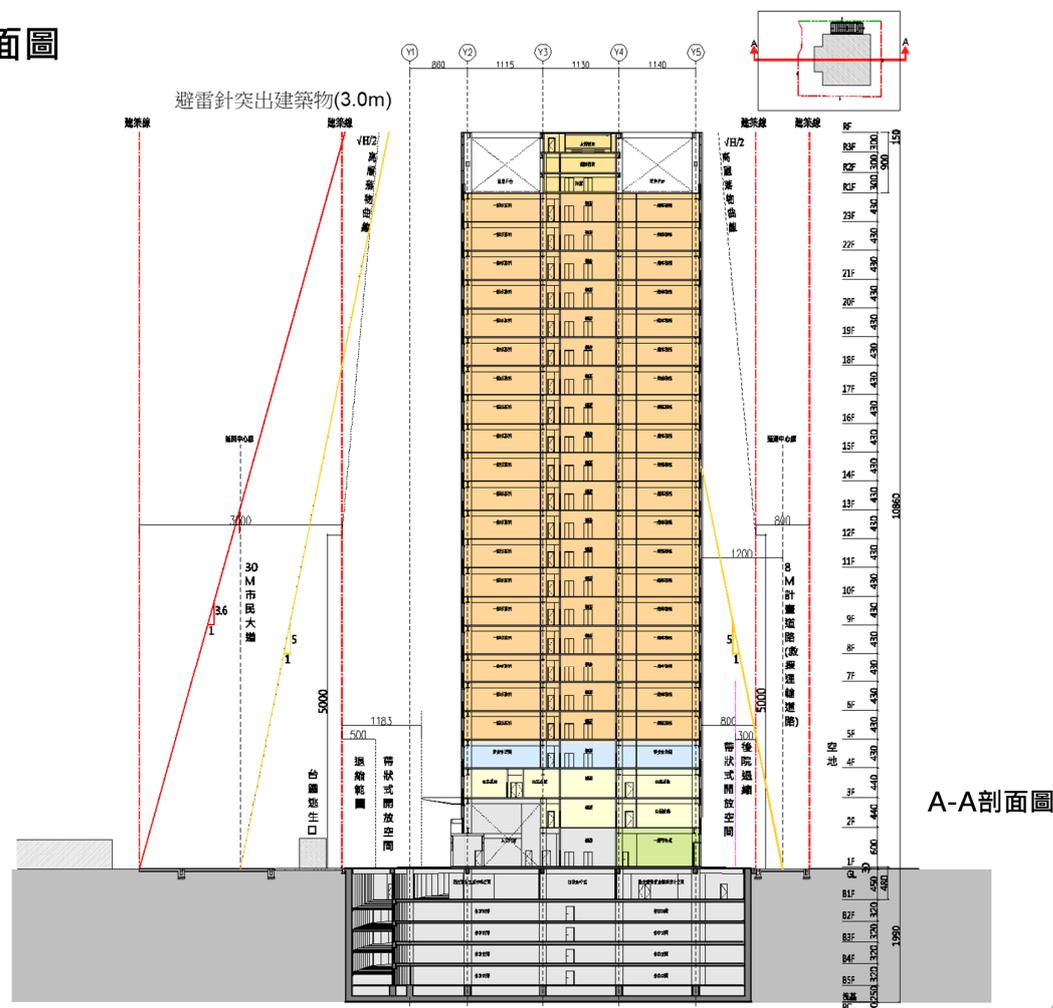


### (一)空間配置圖-立面圖



限建高度142.17m(海拔150.49m)

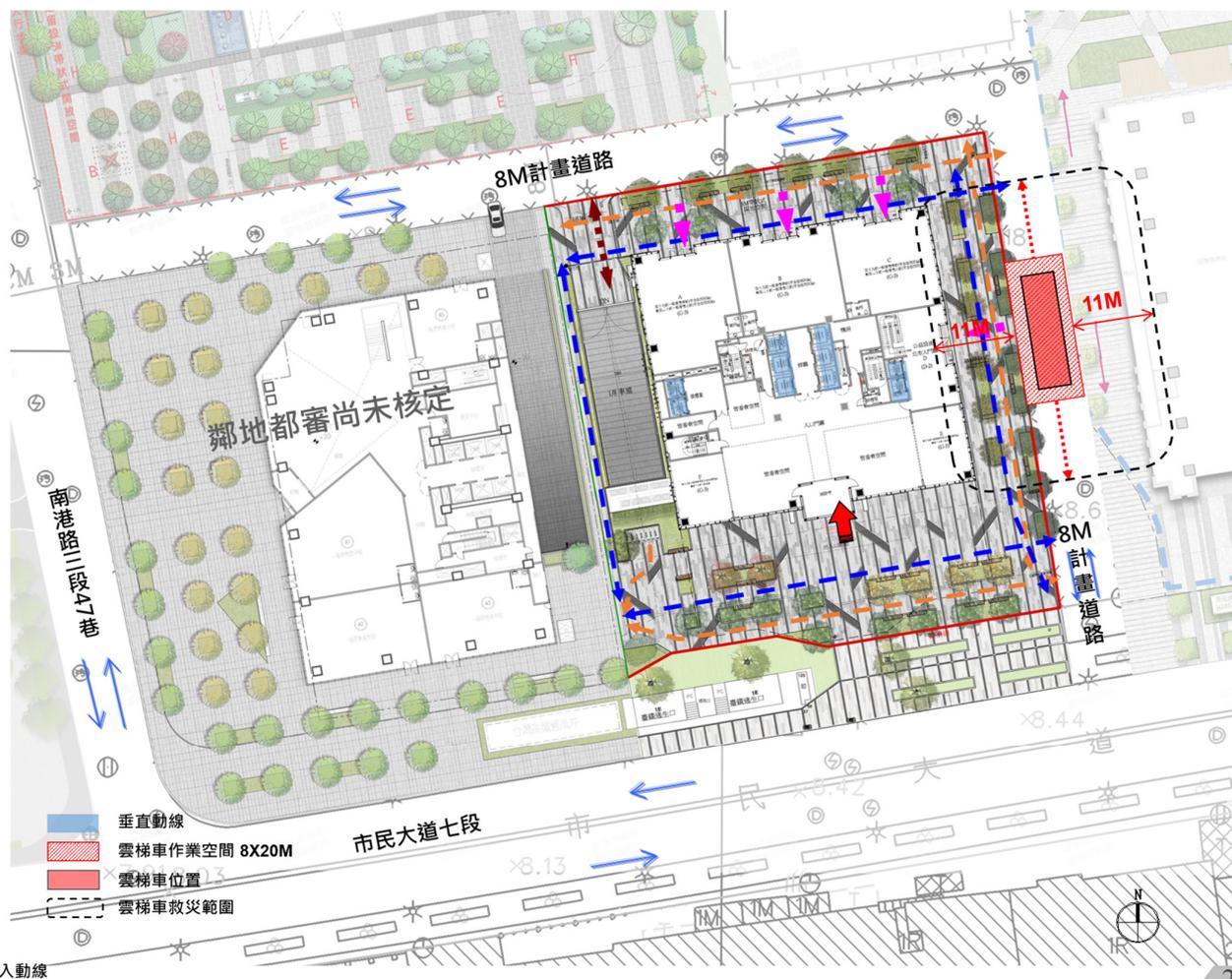
### (一)空間配置圖-剖面圖



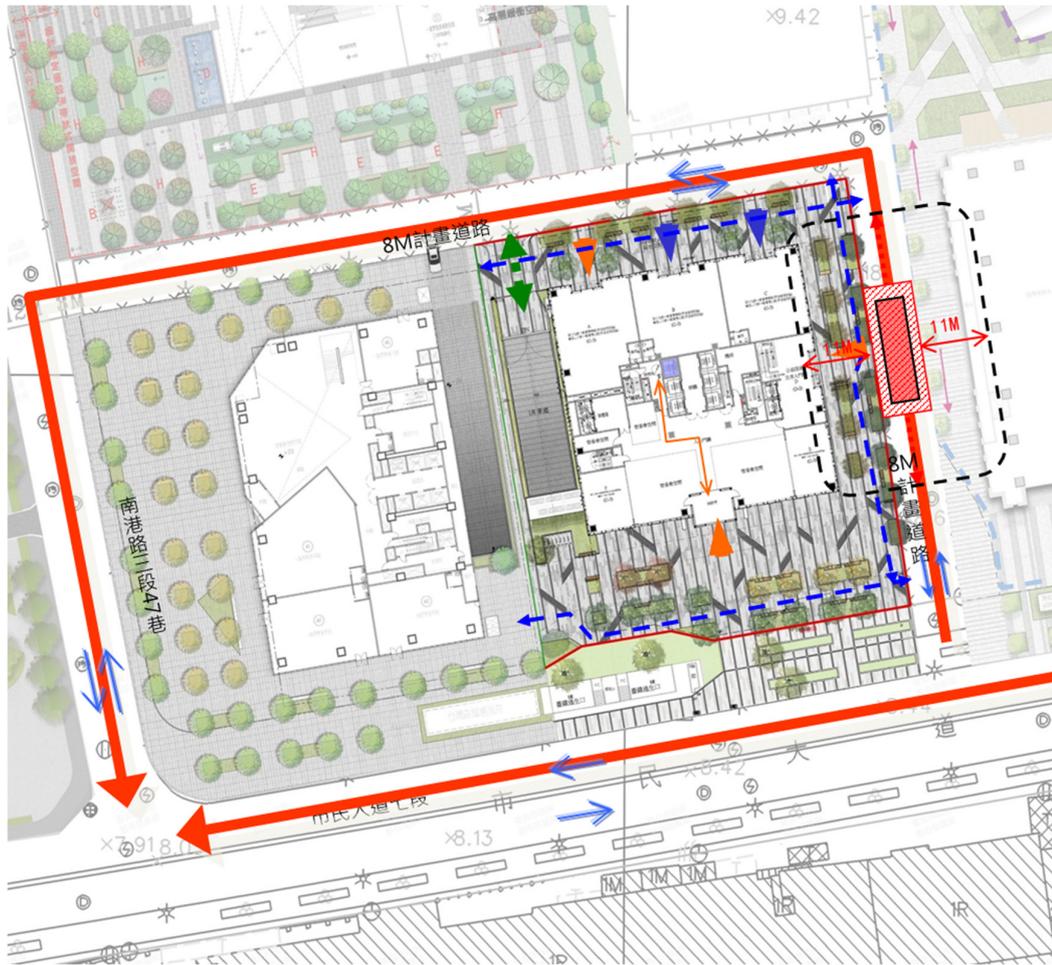
## (二) 視覺模擬圖



## (三) 人車動線檢討



### (四)防災計畫檢討



圖例	名稱
	8×20M 雲梯車作業空間
	雲梯車位置
	雲梯車救災半徑 (11M) 範圍
	車行疏散動線
	人行疏散動線
	消防人員救災動線
	汽機車進出動線
	消防緊急用昇降機

全區消防車輛救災平面圖

### (五)景觀計畫



一層景觀配置圖

## 7.實施方式、有關費用分擔

### 一、實施方式

以「權利變換」方式實施。

### 二、有關費用分擔

本更新事業之實施總成本，由實施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。

### 三、權利變換之分配及選配原則

詳「權利變換計畫概述」說明。

27

## 8.拆遷安置計畫

### 一、合法建築物

本案無合法建築物。

### 二、其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

### 三、占有他人土地之舊違章建築戶之處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

### 四、地上物拆除

本案現況無地上物。

28

# 9.財務計畫

## ■ 總表

項目一	項目二	總價(萬元)	說明
壹、工程費用	重建費用	約36億1891萬	包含營建費用、鑑界、鑽探、相關基金、建築相關規費、相關委外審查之相關費用...等
貳、權利變換費用		約7698萬	包含建築師規劃設計費、更新規劃費、估價費用、其他規劃簽證費用、測量費用、地籍整理費...等
參、貸款利息		-	本案由實施者全額出資，不提列本項。
肆、稅捐		約1億0594萬	包含印花稅、營業稅等
伍、管理費用		約6億0629萬	包含人事行政管理費、風險管理費等
	總計	約44億0812萬	

註1：本表財務計畫內容皆四捨五入至萬元，實際應以事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。

註2：依本案實施契約第7.1及9.6條規範以**共同負擔比例為33.00%**，其數額約計**31億0797萬餘元**，屆時依主管機關審議結果，據以調整本案共同負擔提列總表，以符合承諾之共同負擔比例，並為權利變換分配計算之依據項目。

29

# 10.共同指定專業估價者

## ■ 法令依據：

依都市更新條例第50條規定，由土地所有權人與實施者共同指定。

## ■ 共同指定專業估價者：

本案經交通部台灣鐵路管理局110年6月17日鐵產開字第1100021259號函同意共同指定三家專業估價者，並出具專業估價者共同指定意願書。

	專業估價者	統一編號
一	戴德梁行不動產估價師事務所	29236737
二	元宏不動產估價師聯合事務所	45540946
三	李林國際不動產估價師聯合事務所	94981934

30

# 11. 權利變換估價結果

- 評價基準日：110年6月30日
- 以更新後土地所有權人分配價值最有利者 - 戴德梁行不動產估價師事務所，為本案權利變換計算依據

項目		戴德梁行不動產估價師事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,900,000	2,800,000	2,830,000
	更新前土地總價(元)	2,975,798,750	2,873,185,000	2,903,969,125
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,141,477	1,082,971	1,111,654
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	936,235	929,359	926,046
	車位平均價格(元/個)	2,040,000	2,040,000	2,040,000
	更新後總權利價值(元)	9,418,089,444	9,340,643,201	9,316,798,248
土地所有權人應分配權利價值(元)		5,009,973,996	4,931,908,047	4,908,808,003
依實施契約應分配權利價值(元)		6,310,119,927	6,232,053,978	6,208,953,934

註：依本案實施契約第7.1及9.6條規範以共同負擔比例為33.00%，其數額約計31億0797萬餘元，屆時依主管機關審議結果，據以調整本案共同負擔提列總表，以符合承諾之共同負擔比例，並為權利變換分配計算之依據項目，實際以權利變換計畫核定結果為準。

31

# 12. 權利變換估價結果

## ■ 共同負擔比例

項目		金額	比例
更新後 總價值	土地所有權人應分配	50億0997萬3996元	約53.20%
	共同負擔(實施者分配)	44億0811萬5448元	約46.80%

註1：上表數據已依「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」規定計算。

註2：依實施契約9.5.2規範，公益設施不納入本案應分配標的及應分配價值。

註3：依本案實施契約第7.1及9.6條規範以四捨五入至個位數，共同負擔比例為33.00%，其數額約計31億0797萬餘元，屆時依主管機關審議結果，據以調整本案共同負擔提列總表，以符合承諾之共同負擔比例，並為權利變換分配計算之依據項目。

32

# 13. 申請分配原則

依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，訂定本案申請分配原則如下：

- (一)實施契約9.5.2規範，公益設施不納入本案應分配標的及應分配價值；土地所有權人及權利變換關係人選配更新後建築單元及停車位如下：
  - 1.更新後建築單元以整層為單位進行選配。辦公單元之分配以最低樓層往上或最高樓層往下集中且連續分配。如遇無法整層選取時，土地所有權人優先以面市民大道一側之單元分配。
  - 2.停車位之分配以一戶三車位為原則，由地下二層開始集中且各層依共同負擔比例連續分配，並以垂直集中、土地所有權人以鄰近電梯間且避免鄰近上下層車道出入口處為原則。
- (二)實際申請分配之權利價值為分配更新後建築單元與停車位兩項價值加總，以不超過應分配價值為原則，實際分配權利價值相較應分配價值為少時，則計算應領取之差額價金。

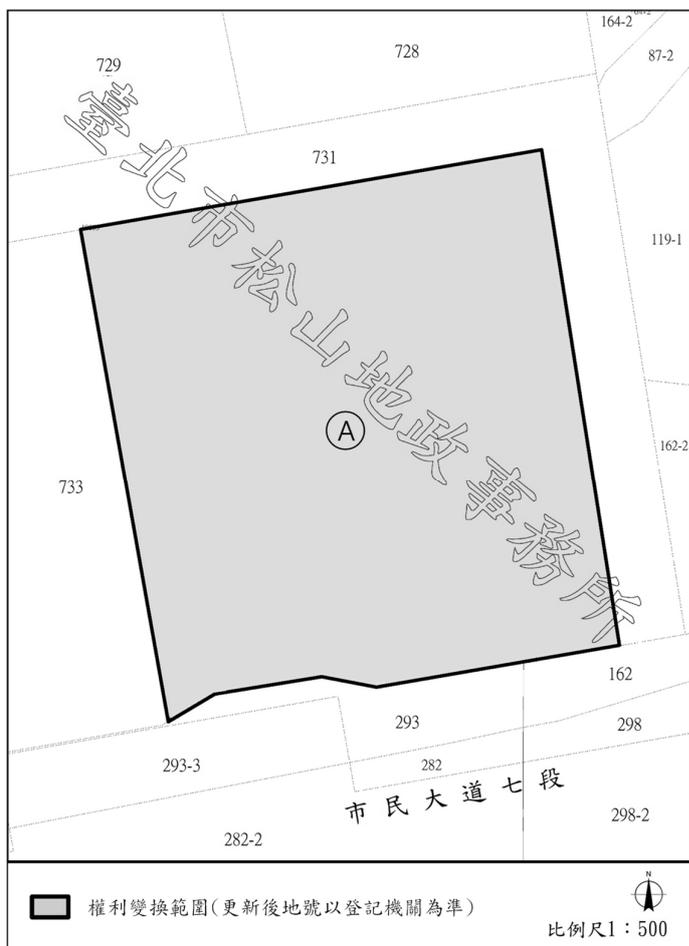
# 14. 申請分配結果

樓層	資料	戶數					樓層	資料	戶數					
12F	編號	12A	12B	12C	12D		編號							
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	918,000	918,000	936,000	936,000									
	總價(元)	107,243,601	107,243,601	117,929,448	117,929,448									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人								
11F	編號	11A	11B	11C	11D		23F	編號	23A	23B	23C	23D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	918,000	918,000	927,000	927,000									
	總價(元)	107,243,601	107,243,601	116,795,599	116,795,599									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	實地者	實地者				
10F	編號	10A	10B	10C	10D		22F	編號	22A	22B	22C	22D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	909,000	909,000	927,000	927,000									
	總價(元)	106,687,292	106,687,292	116,795,599	116,795,599									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	實地者	實地者				
9F	編號	9A	9B	9C	9D		21F	編號	21A	21B	21C	21D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	909,000	909,000	918,000	918,000									
	總價(元)	106,687,292	106,687,292	115,661,572	115,661,572									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	實地者	實地者				
8F	編號	8A	8B	8C	8D		20F	編號	20A	20B	20C	20D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	909,000	909,000	918,000	918,000									
	總價(元)	106,687,292	106,687,292	115,661,572	115,661,572									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	實地者	實地者				
7F	編號	7A	7B	7C	7D		19F	編號	19A	19B	19C	19D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	900,000	900,000	909,000	909,000									
	總價(元)	105,630,582	105,630,582	114,527,635	114,527,635									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	實地者	實地者				
6F	編號	6A	6B	6C	6D		18F	編號	18A	18B	18C	18D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	900,000	900,000	909,000	909,000									
	總價(元)	104,574,672	104,574,672	114,527,635	114,527,635									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	實地者	實地者	國華臺灣鐵路股份有限公司	實地者				
5F	編號	5A	5B	5C	5D		17F	編號	17A	17B	17C	17D		
	建物面積(坪)	117.37	117.37	125.99	125.99									
	每坪單價(元)	891,000	891,000	900,000	900,000									
	總價(元)	104,574,672	104,574,672	113,393,698	113,393,698									
選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司				
4F	編號	管委會空間					16F	編號	16A	16B	16C	16D		
	建物面積(坪)													
	每坪單價(元)													
	總價(元)													
選配人						選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司				
3F	編號	3D					15F	編號	15A	15B	15C	15D		
	建物面積(坪)	490.69												
	每坪單價(元)													
	總價(元)													
選配人	捐贈公益設施臺北市/臺北市立大學					選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司				
2F	編號	2D					14F	編號	14A	14B	14C	14D		
	建物面積(坪)	324.01												
	每坪單價(元)													
	總價(元)													
選配人	捐贈公益設施臺北市/臺北市立大學					選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司				
1F	編號	1A	1B	1C	1D	1E	1F		13F	編號	13A	13B	13C	13D
	建物面積(坪)	68.25	63.14	58.43	42.69	23.56	23.56							
	每坪單價(元)	1,139,000	1,100,000	1,140,000	1,340,000	1,220,000	1,220,000							
	總價(元)	76,440,056	69,458,235	66,697,728	-	29,218,539	28,737,924							
選配人	實地者	實地者	實地者	捐贈公益設施臺北市/臺北市立大學	實地者	實地者		選配人	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司	國華臺灣鐵路股份有限公司		

# 15.地籍整理計畫

更新後地號依地政登記主管機關規定辦理。

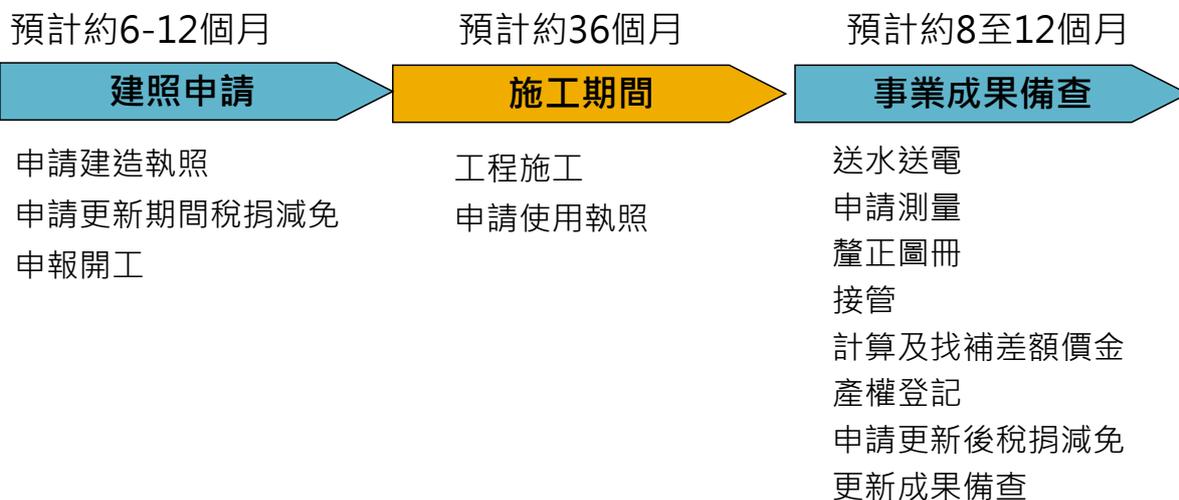
序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	地籍整理後暫編地號	土地面積(m <sup>2</sup> )
1	732	3,392.19	特定商業區(一)	A	3,392.19
合計	1筆	3,392.19			3,392.19



# 16.實施進度

本案須經都市更新事業計畫、權利變換計畫審議程序，俟事業計畫及權利變換計畫核定公告實施後至更新事業成果備查歷時預估約**50至60個月**。

事業及權利變換計畫核定公告實施



註：上圖數據為預估值，以臺北市政府審議核定後實際執行進度為準。

## 17.都市更新資訊及聯絡方式

- 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、本案專案網頁內容：  
<http://www.trp.tw>
- 三、相關意見與疑問請洽：
  - 慧榮科技股份有限公司
  - 聯絡電話：(03)552-6888
  - 聯絡地址：新竹縣竹北市台元街36號8樓之1
- 四、有關都市更新及相關法令規定可參閱臺北市都市更新處網站/法規資訊：<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>，或洽臺北市都市更新處 (02)2781-5696(法令諮詢專線分機3093)

簡報結束  
敬請指教



本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、估價、共同負擔等實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

