



臺北市松山區敦化段2小段1地號土地
（原台北金融中心大樓基地）都市更新事業

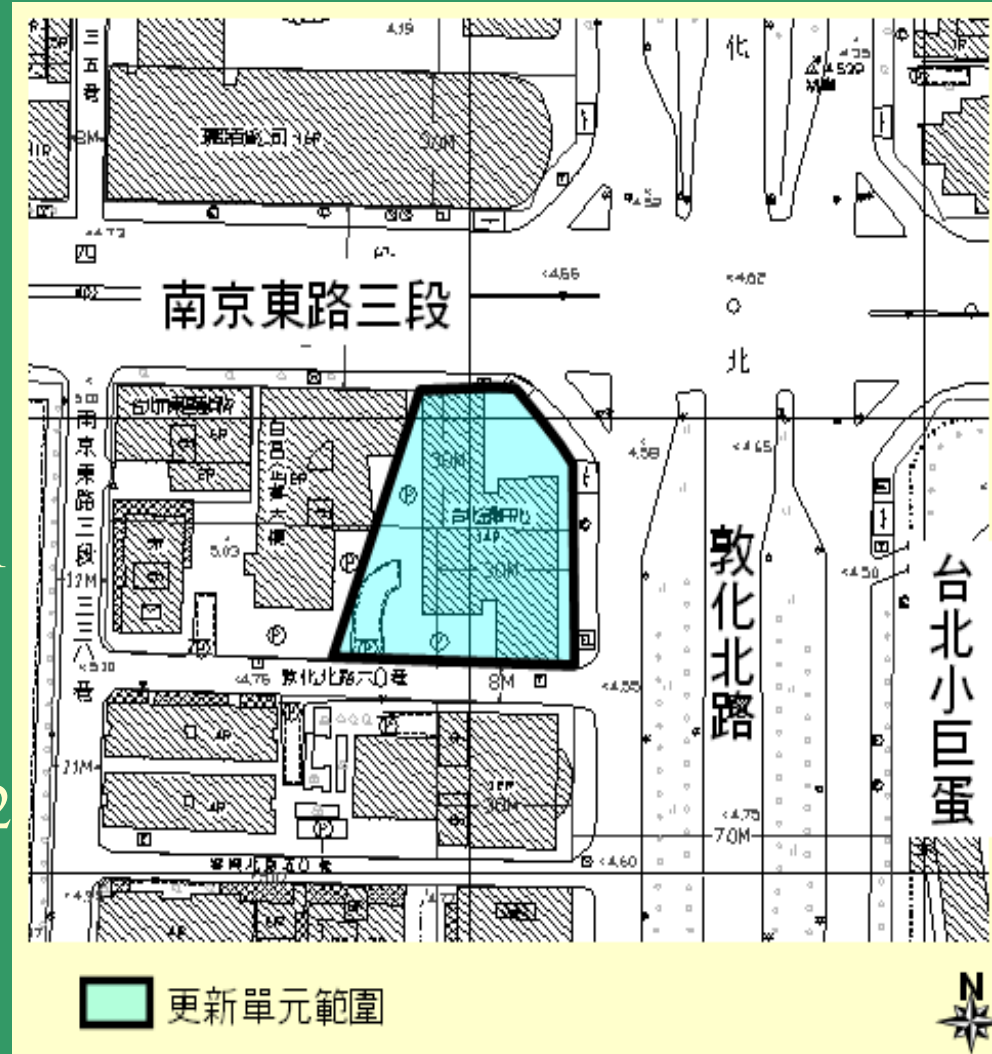
基地位置與範圍

位置

- ✓ 台北市松山區敦化北路與南京東路交口之西南側街廓
- ✓ 93.8.26 劃定為都市更新地區

範圍

- ✓ 松山區敦化段二小段001地號，計一筆，面積2,591平方公尺
- ✓ 台北市松山區南京東路三段350號及敦化北路62、64號，原地下三層，地上十四層



■ 更新事業推動程序

- ✓ 89.09.21 地震後列管為「黃單需注意」建築物
- ✓ 92.11.06 陳情申請由「黃單」改判為「紅單」
- ✓ 93.07.15 工務局同意改判為「紅單」建築物
- ✓ 93.08.26 市政府公告迅行劃定為都市更新地區
- ✓ 93.09.07 委託都市更新研究發展基金會負責規劃
- ✓ 93.10.29 委託東亞建經為實施者
- ✓ 94.01.31 計畫公聽會
- ✓ 94.05.23 計畫送件
- ✓ 94.06.08 都市設計幹事會
- ✓ 94.07.13 都市更新幹事會
- ✓ 94.09.15 都市設計幹事會
- ✓ 94.12.15 都市更新審議委員會(一)
- ✓ 94.12.28 專案小組
- ✓ 94.01.23 都市更新審議委員會(二)
- ✓ 95.06.20 計畫核准公告
- ✓ 95.9.22 動工
- ✓ 99.05.31 取得使用執照

基地概要

■ 權屬及同意比例

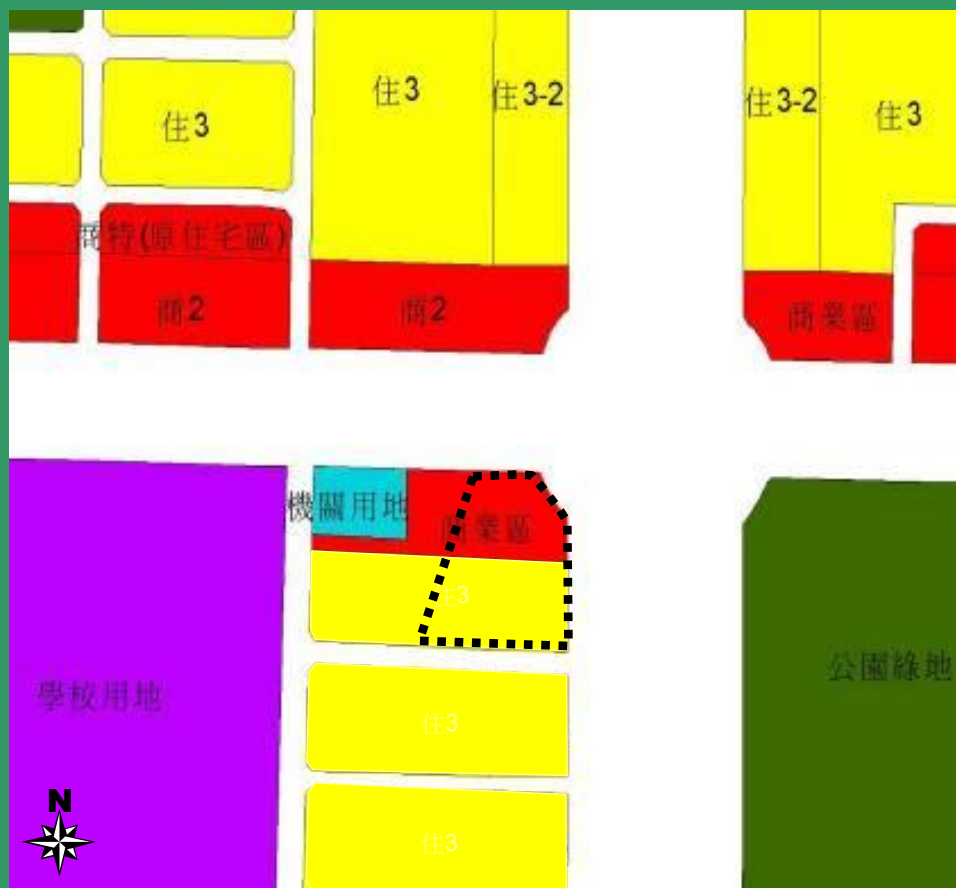
✓依921暫行條例，免事業概要

✓100%同意，免公開展覽與公聽會

項目	所有權人人數(人)		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)	15	15	2591.00	25710.49
法定門檻 (1/2)	8	8	1295.50	12855.25
同意數 (B)	15	15	2591.00	25710.49
同意比例 (%) (B/A)	100%	100%	100%	100%

■ 使用分區

- ✓原商二、住三
- ✓91年劃為敦化南北路特定專用區A區
- ✓使用強度：建蔽率 65%
平均容積率約456%



使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	容積率
特定專用區A區 (原商二)	1,082.65	65% (原65%)	630%
特定專用區A區 (原住三)	1508.35	65% (原45%)	225%
合計	2,591.00	65%	456%

建築計畫

容積獎勵

✓原容積樓地板面積：17,904.15m²

✓（原建築容積認定業經台北市政府工務局94.01.25北市工建字第09451331500號函確認）

✓依九二一暫行條例規定申請建築容積獎勵

$$\begin{aligned} \text{獎勵上限} &: \text{原容積} + \text{原容積} \times 0.3 = 17,904.15 + 17,904.15 \times 0.3 \\ &= 23,275.40 \end{aligned}$$

編號	申請獎勵項目	實際申請獎勵容積額度 (m ²)	佔法定容積百分比%	佔原容積百分比%
△F1	原容積高於法定容積部分	6,082.99	51.46%	--
△F3	三年內提出申請更新獎勵	5,371.25	45.44%	30%
合計		11,454.24	96.90%	30%

■ 使用計畫

使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原商二、住三)	
基地面積	2,591 m ²	約783坪
建蔽率	實設64%	法定65%
法定容積	11,821.16 m ²	法定456%
獎勵容積	11,454.24 m ²	約法定96.9%(原容積30%)
總容積樓地板面積	23,275.4m ²	實設容積23,201.88m ²
總樓地板面積	33,165.19 m ²	地上14層樓，地下4層SC造，57個辦公單元



平面配置圖

開放空間暨人行道系統

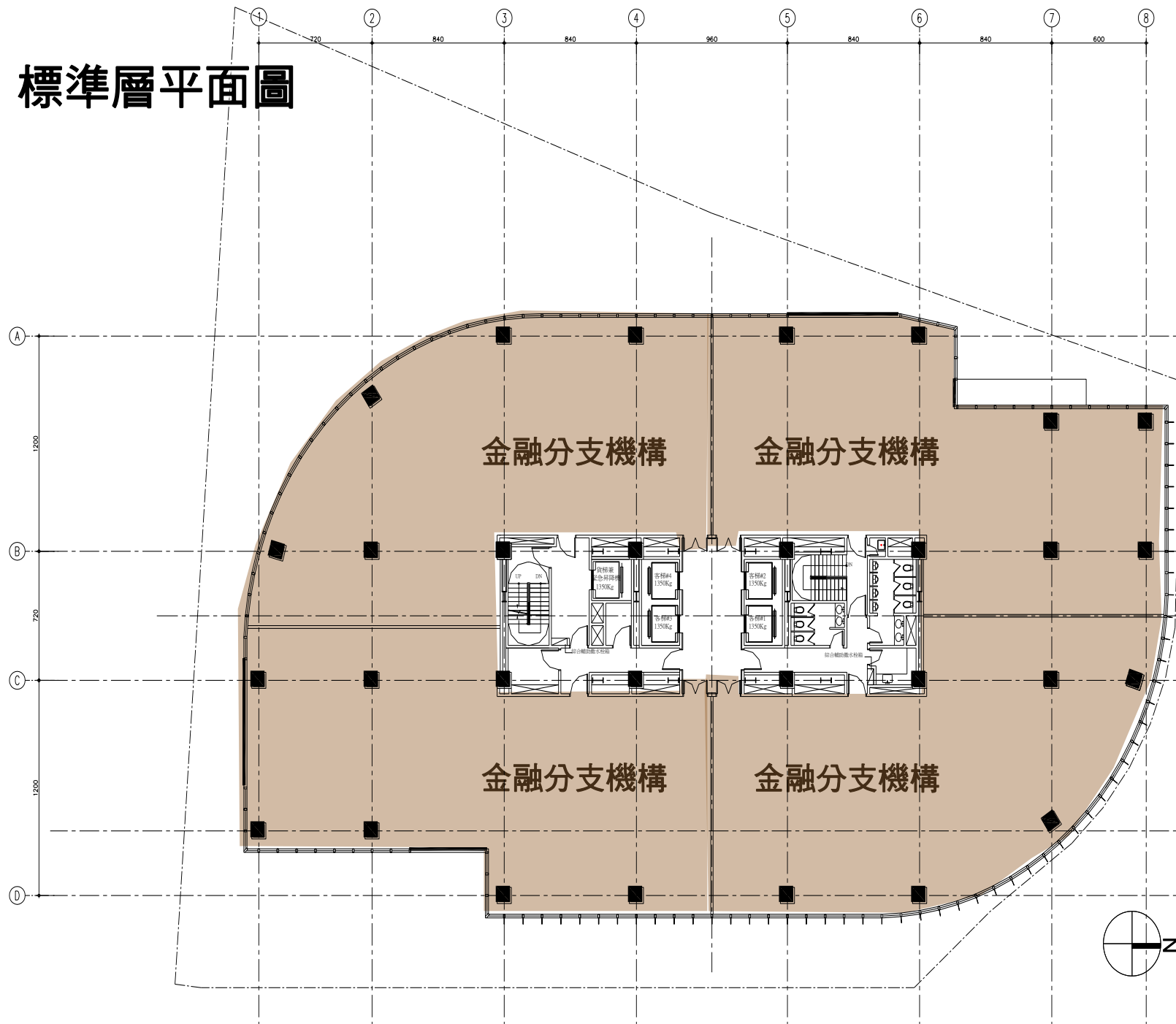
- 帶狀式開放空間
- 集中式開放空間
 - 於基地東南角留設集中式開放空間

帶狀式開放空間

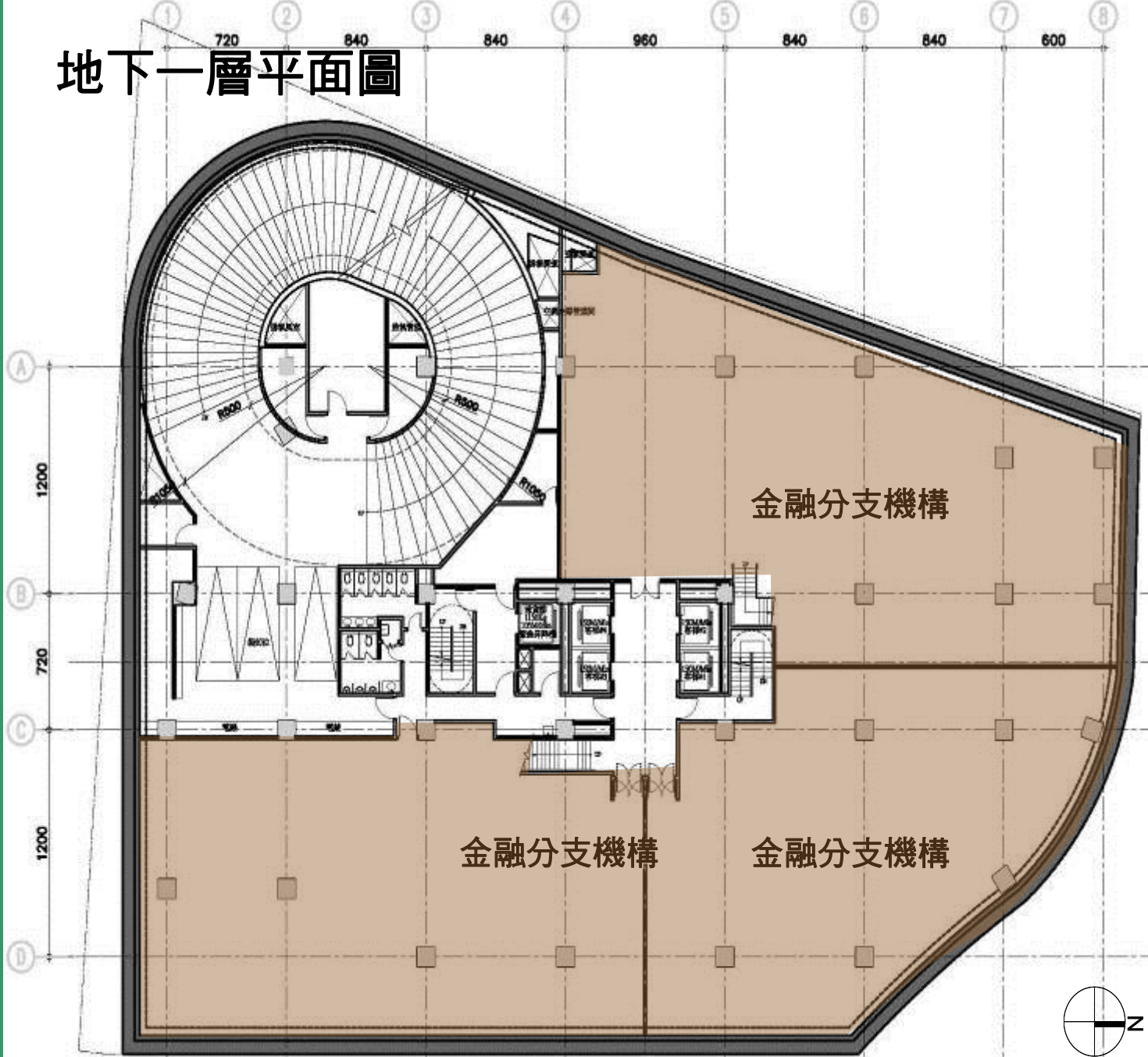


集中式開放空間

標準層平面圖

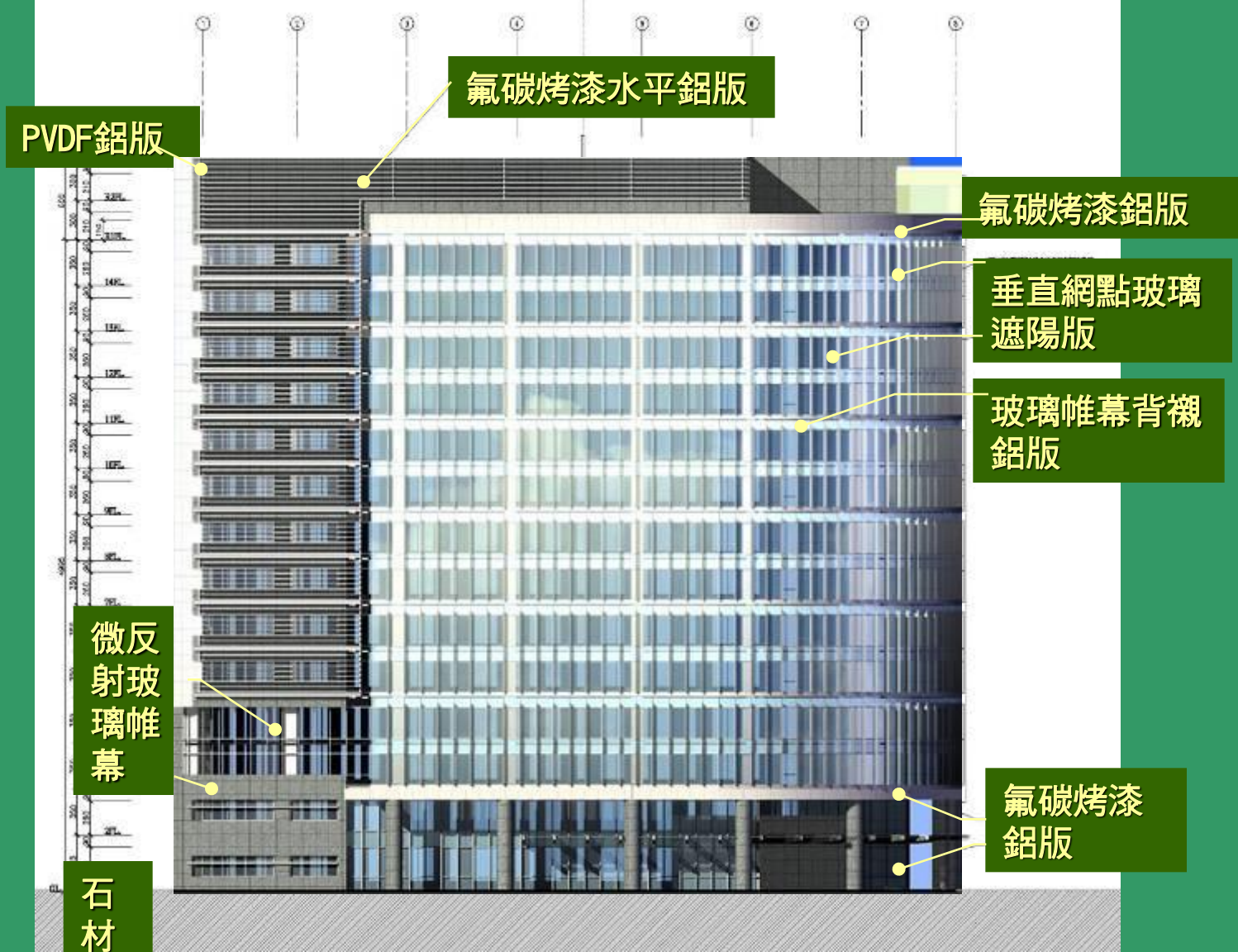


地下一層平面圖





東北向立面圖





更新前-臨南京東路側騎樓



更新後-退縮騎樓留出行人友善空間



更新前-臨敦化北路側人行步道



更新後-人行步道面積變大



更新後現況照片



更新後現況照片



更新前估價－估價公司選定

三家估價公司比較

估價內容\鑑價機構	宏大	戴德梁行	協和
1.更新前宗地單價	2,720,000	2,550,000	2,800,000
2.更新前土地總價	2,131,874,800	1,998,639,000	2,194,577,000
3.更新後房地總價	5,143,035,060	4,715,997,070	4,888,757,816

估價公司選定

- 經九十四年第四次區分所有權人會議決議(94.01.14)，選定宏大不動產鑑定顧問股份有限公司

各所有權人權值及應分配價值

土地所有權人	更新前權利價值比例	土地應分配價值 (A)	共同負擔 (出資應分配) (B)	應分配總價值(C) = (A) + (B)
國際票券金融股份有限公司	12.7497%	447,934,155	207,788,630	655,722,785
德同航運股份有限公司	3.4313%	120,552,307	55,922,055	176,474,362
好來化工股份有限公司	1.5212%	53,445,533	24,792,425	78,237,958
國泰人壽保險股份有限公司	22.5394%	791,872,626	367,335,525	1,159,208,150
吉鳴企業股份有限公司	2.6276%	92,316,596	42,824,015	135,140,611
勝一化工股份有限公司	6.1816%	217,175,676	100,743,905	317,919,581
蘇茂雄	0.7397%	25,988,194	12,055,457	38,043,651
蘇榮芳	0.7397%	25,988,194	12,055,457	38,043,651
慶豐商業銀行股份有限公司	20.5237%	721,055,429	334,484,696	1,055,540,125
兆豐銀行股份有限公司	14.2782%	501,634,112	232,699,078	734,333,190
華迅股份有限公司	1.4194%	49,868,830	23,133,257	73,002,086
元大證券投資信託股份有限公司	5.9531%	209,149,155	97,020,546	306,169,700
元大建設開發股份有限公司	2.8781%	101,116,002	46,905,902	148,021,904
元大證券股份有限公司	3.0304%	106,465,397	49,387,390	155,852,788
洪清川	1.3868%	48,722,857	22,601,660	71,324,517
總計	100%	3,513,285,060	1,629,750,000	5,143,035,060

更新後估價—樓層單價

單位：萬元

	A	B		C	D	垂直效益
			屋突(大公)			
14F	57.5	58.7	公 設	58.1	59.2	114%
13F	55.5	56.6		56.0	57.2	110%
12F	55.0	56.1		55.0	56.1	110%
11F	53.9	55.0		55.0	56.1	109%
10F	54.0	55.1		54.0	55.1	108%
9F	52.9	54.0		54.0	55.1	107%
8F	52.4	53.5		53.5	54.6	106%
7F	52.5	53.6		53.0	54.1	105%
6F	52.0	53.0		52.5	53.6	104%
5F	51.5	52.5		51.5	52.5	103%
4F	50.0	51.0		50.0	51.0	100%
3F	51.5	52.5		51.5	52.5	103%
2F	53.0	54.1		53.5		106%
1F	124.0		大廳(大公)	143.0		
B1	31.3	32.3	公 設	29.7		
B2	大車位：300 萬元			小車位：290 萬元		
B3	大車位：290 萬元			小車位：280 萬元		
B4	大車位：280 萬元			小車位：270 萬元		

基準單元4F/D
單價510,000

基準單元1F/A
單價1,240,000

基準單元B1F/B
單價323,000

財務計畫

■ 共同負擔

✓ 共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例自行出資

項目		複價
工程費用	建築設計費（含監造）	27,900,000
	營建費用(134,690元/坪)	1,367,719,063
	實施者暨營建管理建經服務費	26,000,000
	空氣污染防制費	808,501
	公寓大廈共同管理基金	3,571,382
	拆除費用(4000元/坪)	31,109,693
權利變換費用	都市更新規劃費	8,000,000
利息	利息(3.57%)	95,891,360
管理費用	信託管理費	3,750,000
	風險管理費 (依信託合約準備金5000萬元，及其他1500萬元)	65,000,000
總計		1,629,750,000 ²²

■ 更新後總價值

$$\begin{aligned}\checkmark \text{更新後總價值} &= \text{房地總價} + \text{停車位價值} \\ &= 4,774,435,060 + 368,600,000 \\ &= \text{約 } 51.43 \text{ (億元)}\end{aligned}$$

平均單價566,722元/坪

車位平均單價2,835,385元/個

■ 土地所有權人投資報酬率

	更新前房地總價	23.06
	更新前車位總價	2.27
	共同負擔	16.30
成本 (A)	總計	41.63
	更新後總價值	51.46
收入 (B)	總計	51.46
效益 (C)	= (B) - (A)	9.83
總投資報酬率 (D)	= (C) / (A)	23.61%
年報酬率 (E)	= (D) / (44/12)	6.44%

小結

- 全體同意，採『原位次分配』
 - ✓ 本案權利人100%同意參與更新，免公展公聽會，並按『原位次分配』申請分配更新後房地
- 自行出資、委託實施（實施者代辦）
 - ✓ 本案重建費用均由權利人自行出資
 - ✓ 實施者（東亞建經）為專業代辦角色，不參與分配房地
 - ✓ 重大實施事項，由『區分所有權人會議』決議
- 資產信託，專款專用
 - ✓ 本案土地、建物及重建資金交付『交銀』及『國泰世華銀行』信託，重建資金專款專用
 - ✓ 全部的重建費用，由權利人依更新前權利價值比例負擔

自力更新成功必要的條件

■ 組織與領導

- ✓ 領導人無私無我的奉獻服務，公正態度
- ✓ 一群核心地主的互相支援/分工
- ✓ 組織動員及溝通良好

■ 財務

- ✓ 所有地主的財務能力相近，少有背信或欠款
- ✓ 願意採用信託方式融資控管

■ 專業能力

- ✓ 公正聘請具有專業能力之都更顧問，建築師，建築經理或營造廠