

財團法人臺北市都市更新推動中心  
「108 年度水源二、三期整宅公辦都市更新委託專業服務案」  
都市更新前後不動產價值評估與權利變換模擬分析

**需求書**

**壹、緣起**

本中心受臺北市都更處委託，協助水源二、三期整宅推動都市更新，為增進住戶參與都更整合意願及凝聚住戶共識，擬進行前期規劃、建築設計與權利變換模擬選配作業，並製作都市更新事業及權利變換計畫草案計畫書。本作業需進行都市更新前後價值之估價及分析本案財務、建築情境的模擬分配情況與模擬選配之選配原則建議供住戶參考。

**貳、工作需求內容**

**一、權利變換估價作業**

本案估價工作需求為估價都市更新前後土地及建物之市場價值與各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例，並提出不動產估價師認可之權利變換估價報告書交予本案委託機關審查，成果須得供本中心執行權利變換分配之依據使用；工作內容包含但不限於以下事項：

- (一) 提供本案更新前後各建築單元之市場合理價格。本案基地基本資料及更新後建築規劃草案詳如附件所示。
- (二) 提供本案更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (三) 提供本案更新前房地不同人及出資者之權利價值及權利比例。
- (四) 提供本案申請臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定評估回饋代金或樓地板面積。
- (五) 提供本案合法建物及其他土地改良物建物殘餘價值，並評估拆遷補償費。
- (六) 提供本案都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則及都市更新主管機關權利變換估價報告書範本製作；價格日期依本中心指定之評價基準日。
- (七) 出席本案與估價有關之說明會、諮詢會議及相關工作會議，並視需求協助拍攝相關公開說明影片及配合相關審查意見修正估價報告書。
- (八) 提供相關專業建議與諮詢。

**二、權變模擬分析**

本案權利變換模擬分析報告書與選配原則建議，成果須得供本中心執行權利變換分

配之依據使用；工作內容包含但不限於以下事項：

- (一) 提供本案不同財務、建築情境模型的模擬分配情況與選配原則差異之可行性分析。
- (二) 提供本案執行模擬選配之選配原則建議。
- (三) 出席本案與估價諮詢會議及視需求協助拍攝相關公開說明影片，配合相關審查意見修正權利變換模擬分析報告書。
- (四) 提供相關專業建議與諮詢。

## 參、基地範圍之基本資料

### 一、土地位置：

臺北市中正區福和段二小段 60-19、77、77-2 及 166-2 地號等四筆土地。

序號	區	地段號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	座落建號
1	中正區	福和段二小段	0060-0019	175.00	
2	中正區	福和段二小段	0166-0002	3.00	
3	中正區	福和段二小段	0077-0000	10,239.00	00584-000 等 453 筆 及 7 筆未辦保存登記建號
4	中正區	福和段二小段	0077-0002	4.00	
合計				10,421.00	-

### 二、土地使用現況：如下表所示。

名稱	水源二、三期整宅公辦都更
都市計畫使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%
基地面積(m <sup>2</sup> )	10,421
建物現況/戶數	十棟各五層樓/460 戶 (含未保存登記 7 戶) 備註:頂樓加蓋(仍依後續實際測量戶數為準)

### 三、預計更新後之建築規劃：

本案預計規劃地上 10 層一棟 22 層三棟、地下 4 層之集合住宅，總建築高度為 49.6 公尺，總樓地板面積為 75,089.39 平方公尺。計有 10 戶一樓店鋪單元、576 戶住宅單元、540 席停車位(視住戶需求調整)。

## 肆、服務費用預算金額

本案服務費用預算金額計為新臺幣 800,000 元整(含稅，包含：權利變換估價預算

金額 650,000 元、權利變換模擬分析預算金額 150,000 元)。

## 伍、履約期間及期程

### 一、權利變換估價作業履約期限分四期：

#### (一) 第一期：權利變換不動產價值報告書草案階段

於本中心提供估價相關資料之次日起 30 個日曆天內，廠商應辦理權利變換估價作業，提送都市更新前後不動產價值報告書草案（包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表）、本案申請臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定評估回饋代金或樓地板面積、本案合法建物及其他土地改良物建物殘餘價值與拆遷補償費數值予本中心，且出席 2 場次以上住戶權利變換及估價相關說明會議，並視需求協助本中心拍攝相關公開說明影片。

#### (二) 第二期：權利變換估價報告書草案階段

於本中心通知第一期成果審查通過之次日起 20 日曆天內，廠商應提送都市更新前後不動產估價報告書（權利變換估價報告書）草案。

#### (三) 第三期：模擬選配估價說明會階段

於本中心通知第三期啟動之次日起 10 個日曆天內，廠商應提送模擬選配估價說明會簡報、出席 2 場次以上模擬選配估價相關說明會，並視需求協助本中心拍攝相關公開說明影片。

#### (四) 第四期：權利變換估價成果報告書

本中心通知第三期成果審查通過之次日起 15 日曆天內，廠商應提送都市更新前後不動產估價報告書（權利變換估價報告書），與依本中心綜整估價相關疑義製作回應表。

### 二、權利變換模擬分析履約期限分二期：

(一) 第一期：廠商應於本中心提供建築方案與權利變換參與人之更新前權利價值等相關資料之次日起 15 個日曆天內，廠商應提出權利變換選配原則及依選配原則模擬本案更新前各權利變換關係人於更新後可能之選配結果。

(二) 第二期：本中心審核通過模擬選配結果之次日起 10 個日曆天內，廠商應將其收錄權利變換模擬分析報告書草案且繳交，並經相關諮詢會議審查後次日起 15 個日曆天內修正選配原則建議後，提交權利變換模擬分析成果報告書，並視需求協助本中心拍攝相關公開說明影片。

## 陸、付款方式與條件

本案服務費用之撥付條件以完成各期工作內容，且經本中心確認無誤者，服務費用分期撥付：

## 一、權利變換估價作業

第一期：廠商依第一期規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付本階段服務費用總額 30%。

第二期：廠商依第二期規定期限內辦理該階段工作內容，並提送該階段規定之資料，且經更新處審查通過本階段之工作成果，撥付本階段服務費用總額 30%。

第三期：廠商依第三期規定期限內辦理該階段工作內容，並提送該階段規定之資料，且經更新處審查通過本階段之工作成果，撥付本階段服務費用總額 30%。

第四期：廠商依第四期規定期限內辦理該階段工作內容，並提送該階段規定之資料，撥付本階段服務費用總額 10%。

## 二、權利變換模擬分析

第一期：廠商依第一期規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付本階段服務費用總額 50%。

第二期：廠商依第二期規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付本階段服務費用總額 50%。

廠商完成各期工作項目，經本中心辦理驗收通過後，廠商應將各階段工作成果併同請款公文及收據交予本中心，本中心收受確認無誤後 30 日內以匯款方式匯至廠商指定之帳戶

## 柒、廠商與人員資格

一、具備「不動產估價師法」所定執業資格之不動產估價師者，且具備五年以上不動產估價實務經驗，並承攬三案以上之都市更新權利變換查估經驗。

二、執業不動產估價師為臺北市都市更新處最新公告之專業估價者建議名單名冊。

## 捌、應檢具文件（以下文件請依順序排列）

一、資格文件（以下文件請依順序排列置於投標封套內）

- （一）提出不動產估價師開業證書及當年度不動產估價師公會會員證書（影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。
- （二）申請執業估價師提出具有五年以上不動產估價實務證明（如在職證明或公會出具之年資證明等，若為影本須加蓋大小章，並具名與正本相符）。
- （三）申請執業估價師應提出最近五年內曾辦理三案以上（含）具有簽證效力之權利變換估價報告書證明文件（需附上完整簽證估價報告書摘要頁，且加

蓋大小章，並具名與正本相符)。

(四) 授權書(如有)：如公告附件。

## 二、價格文件(以下文件請置於價格封內)

報價單正本：如公告附件。

## 三、申請文件注意事項

(一) 除另有規定，申請資格文件得為影本，惟應加蓋不動產估價師事務所及其負責人印鑑(公司大小章)。

(二) 申請文件應於 109 年 5 月 4 日下午 5 時 00 分前以掛號郵寄或親送方式送達本中心。

(三) 申請人所提送相關文件，本中心不予發還。

## 玖、附件：

地籍圖謄本



# 地籍圖謄本

古亭謄字第003836號

土地坐落：臺北市中正區福和段二小段77, 77-2, 60-19, 166-2地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



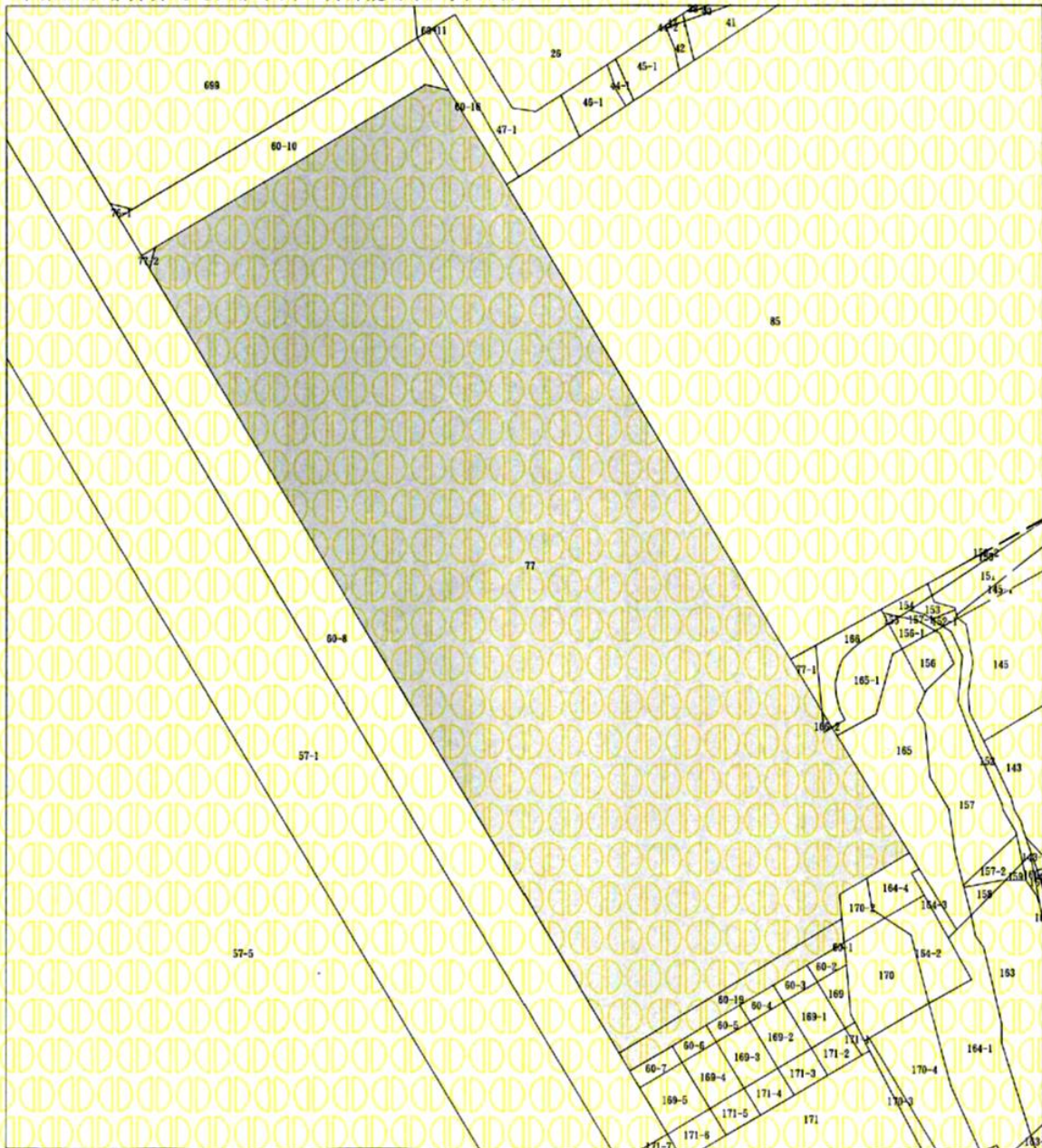
資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所

本謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所

主任：楊明玉

中華民國 109年03月13日

本案依分層負責規定授權承辦人員鄭麗香(古亭)核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

臺北市古亭地政事務所