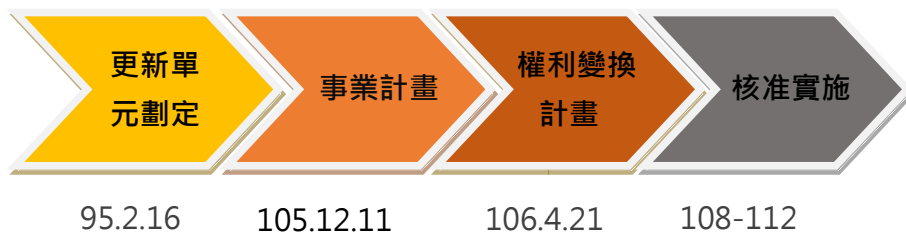


都市更新天眼通

臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 筆土地為更新單元

摘要報告

自辦
更新



案件熱門度: ★★★★★

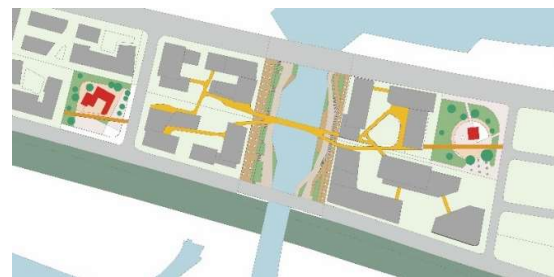
預估總市值: 130億台幣

壹、基地位置

耗時近二十年，被房產業界形容是地段最好、爭議最大的「台北市正義國宅都市更新」，銀行團昨與建商簽署一二〇・九億元聯貸，預計興建地下七層、地上三十一層的住商混合大樓，完成後將成為台北市東區新地標，也是新政府推動都更的重要指標。據了解，正義國宅都更案將於第二季動工，預計二〇二一年完工，並有機會提前至二〇二〇年；該聯貸案貸款期間五年，利率介於二・三%至二・五%。

更新單元資料

更新案名	臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 筆土地為更新單元
更新案號	95.2.16 府都新字第 09572893600 號
行政區	臺北市大安區
劃定類型	自行劃定
狀態	有效
基地面積	A、B 區段合計 5,041 平方公尺
使用分區	商三特
容積率	800%



位置圖



貳、土地權屬

區分類別	權屬		面積(平方公尺)	比例(%)
土地	公有土地	國有土地	4909.62	97.40
		市有土地	31.67	0.62
	私有土地		99.71	1.98
	合計		5041	100
建物	國有建物		1161.55	7.80
	私有建物		13720.57	92.20
	合計		14882.12	100

在正義國宅整宅中，沿忠孝東路一帶屬熱門商業區域，捷運、百貨公司引相當的人潮，以及正義國宅為中心的周圍地區，商圈數量及密集度都遠較其他地區來得高，平均每走 10 到 30 公尺便能遇到一間百貨公司，形成一個極熱

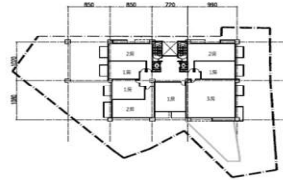
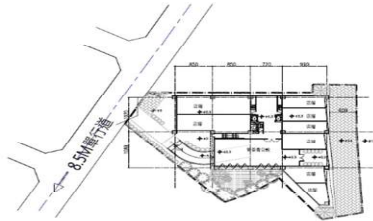
門的商圈，日後都更如何安置當地為數眾多的店面，是一大待處理的問題。

參、同意比例

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	5	183	5041	14796.65
目前已同意數(B)	4	19	4941.29	2674.81
目前已同意比率(B/A)	80%	10.38%	98.02%	18.07%
備註	建號 844 建物因限制登記不計入同意比例人數與面積範圍			

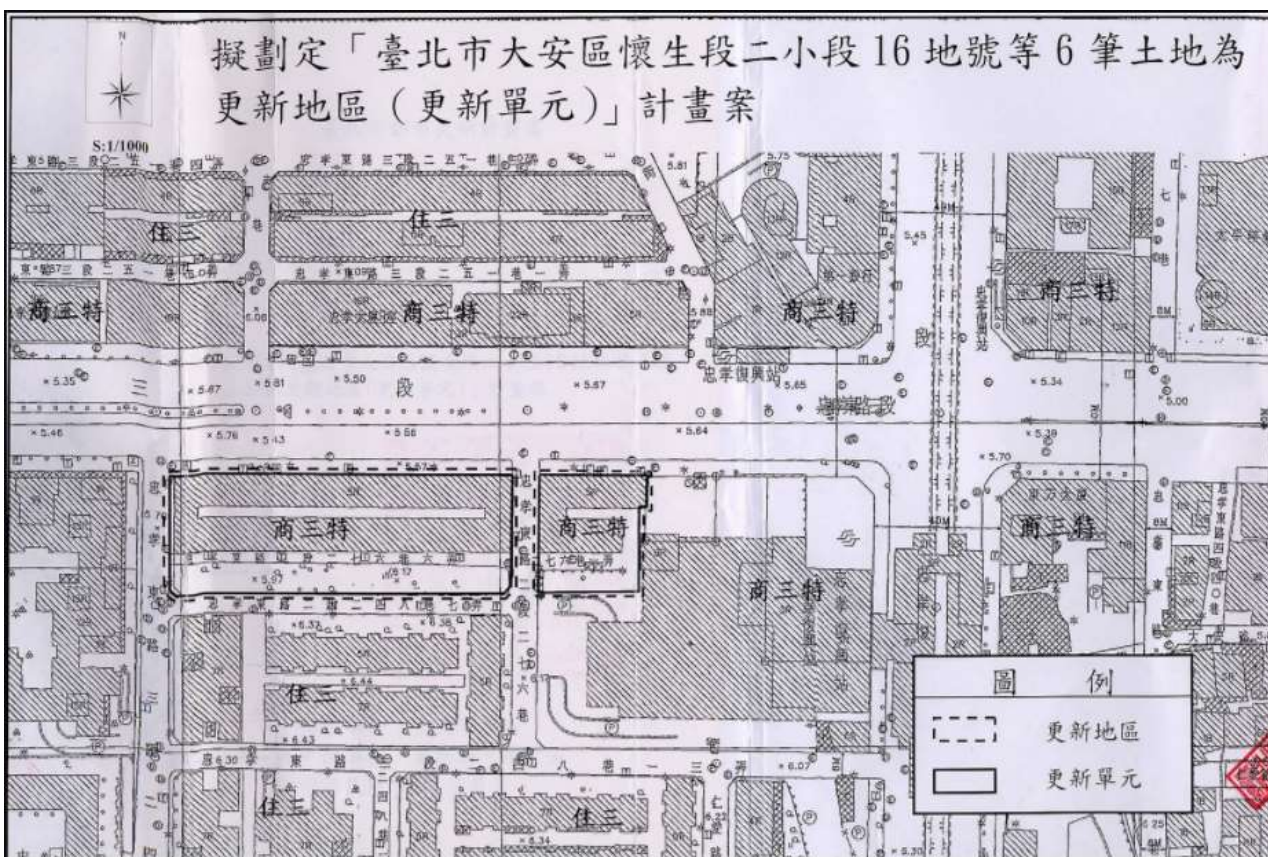
此外，正義國宅整宅在過去民辦都更期間，正義國宅曾順利完成都更意願整合，居民參與都更意願高同意比例皆有

超過七成，但為何如今卻無法順利完成？其中原因很多，但是主要原因在於正義國宅戶數眾多、



權屬複雜、弱勢者與租賃比例高等棘手問題，整合極為不易。再加上在正義國宅整宅中，沿忠孝東路一帶屬熱門商業區域，捷運、百貨公司引相當的人潮，以及正義國宅為中心的周圍地區，商圈數量及密集度都遠較其他地區來得高，平均每走 10 到 30 公尺便能遇到一間百貨公司，形成一個極熱門的商圈，日後都更如何安置當地為數眾多的店面，是一大待處理的問題。

肆、劃定範圍

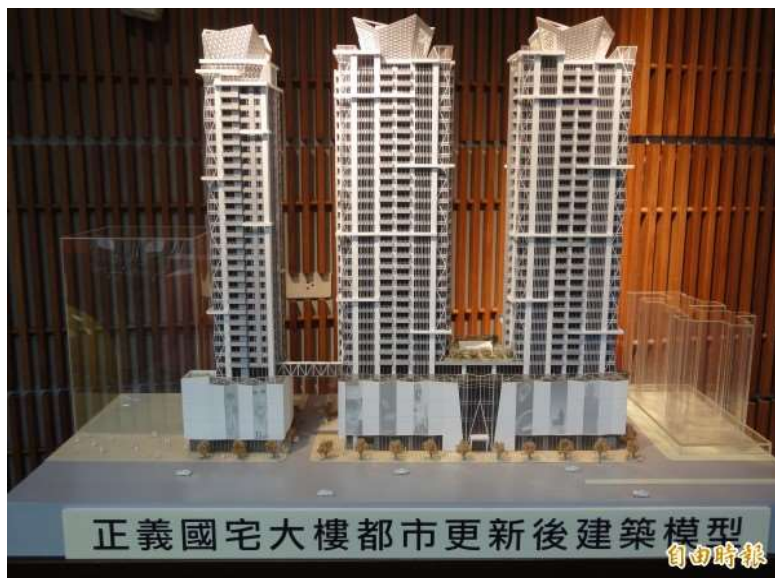


伍、推動進度與阻礙

整宅社區的改建課題，不僅社區本身，亦為全臺北市半數屋齡超過 30 年建物的共同課題。現任市長柯文哲於民國 104 年 3 月 13 日走訪蘭州國宅，表示應由政府拿出公信力、公權力、財力與替代空間來協助老舊國宅都更課題。基於前述，臺北市都市更新處特辦理蘭州-斯文里整宅公辦都市更新委託專業服務案（以下簡稱本案，104 年投標、8 月 28 日簽訂契約），以蘭州國宅、斯文里一期、二期、三期整宅、斯文里二期東側為範圍，透過基本資料調查與居民溝通說明，提擬初步方案構想與公辦都更標準作業程序（SOP）建議，作為公辦都更推動之先期基礎，此為本計畫之緣起。

臺北市政府為提昇整宅居住環境，自上個世紀 90 年代起便開始著手，包括 1992 年針對整建住宅改善進行初步研究（臺北市研考會,1992），1994 年提出整建住宅改善方案（都市發展局,1994）。其後歷任市長雖將其列入臺北市政策重要項目之一，但由於整宅更新難度相當高，問題延續迄今（專業者都市改革組織，2012）。在 2014 年，柯文哲市長就任後，將南機場地區整宅社區及蘭州國宅、斯文里整宅地區納為由市府推動之公辦都更地區，以市府直接介入，進行都市更新推動。然蘭州斯文里整宅之空間共同特點乃社區戶數眾多，數量高達 1,215 戶，而居住單元落於 10 坪上下。在缺少社區管理組織運作的先天條件，以及戶數眾多，室內坪數狹小的狀況下，整宅社區的公共環境，經多年使用後，多因住戶加蓋及缺乏管理而呈現窳陋。也因早期以鑄鐵管為管線材料，現今皆已鏽蝕，造成室內空間漏水、壁癌，甚至牆面剝落等狀況。

陸、市場潛力



放眼北市都更宅倘若有搭上資金熱潮順風車，價格多數翻了一倍，其實不單「文林苑」成屋價較預售價翻了近 1 倍，全國最貴都更宅「元大栢悅」的預售與成屋價格相差更為驚人，該案 2008 年預售，每坪約 130 萬元，但是成屋後 11 樓屋主在 2014 年 2 月出售，每坪單價上揚至 278 萬元，漲幅近 1.14 倍。地段景觀佳 動輒翻倍根據房產業者調查，台北市精華地段老舊住宅



都更後身價翻漲的案例其實不少，包括「元大栢悅」、「尚華仁愛」以及「仁愛麗景」等；根據實價紀錄，上述個案都更後每坪單價至少 150 萬元，其中又以「元大栢悅」身價最驚人，每坪超過 200 萬元，成為全國最貴的都更宅。該案 2010 年完工交屋後，首筆實價揭露紀錄落在 2013 年 8 月，揭露樓層為 5 樓，面積約 157.9 坪（含兩個車位）、成交總價約 2.74 億元，若一個車位以 400 萬元計算，拆算每坪單價約 202.6 萬元。不過，該豪宅目前最高實價為 2014 年 2 月，11 樓以 3.8 億元成交，拆算每坪單價高達 278 萬元。

「尚華仁愛」大樓則坐落於北市仁愛路四段、面朝國父紀念館第一排，921 大地震後被列為紅單危樓，近 60 名住戶開始協調重建，費時 8 年，2009 年才達成住戶可以換回原坪數的協議；如今，住戶個個身價翻倍，資產增加 1~2 倍，高樓層景觀戶預售時甚至寫下每坪 180 萬元的高價。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，「尚華仁愛」高樓層四戶面向國父紀念館，景觀視野佳，又靠近信義計畫區，各項條件幾乎都是一時之選，都更後身價自然不低。

除「尚華仁愛」外，同樣位於仁愛路四段的「仁愛麗景」也是都更宅，都更前每坪 60~70 萬元，都更後最高實價每坪則達 185 萬元，身價也是翻了兩番。正義國宅等 3 案受矚目此外，北市精華區至少還有 3 個指標都更案正在進行中，包括「正義國宅案」、「一品大廈案」、「芝麻酒店案」等，倘若最終順利完成都更，身價自然又鍍層金。

