

「擬訂新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆土地及頂溪段 226-15 地號等 129 筆土地(共計 132 筆土地)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
公聽會開會通知單

聯絡地址：新北市中和區中山路 2 段 299 號 2 樓
聯絡人：漢皇開發股份有限公司 王俊彥主任
聯絡電話：(02) 2242-1200 分機 221

受文者：新北市都市更新處

發文日期：中華民國 112 年 1 月 16 日

發文字號：漢皇大陳更字第 112011601 號

速別：普通

附件：開會地點位置圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆土地及頂溪段 226-15 地號等 129 筆土地(共計 132 筆土地)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(以下稱本案)公聽會

開會時間：中華民國 112 年 2 月 1 日(星期三)晚上 7 時整

開會地點：新北市立永平高級中學中正體育館(新北市永和區永平路 205 號)

出席單位(人員)：如正本

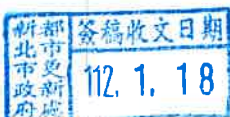
說明：

- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 99 年 4 月 29 日起公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」範圍內，依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶(另以平信寄送)。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<http://www.hanhuang.com.tw/renovations>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週二至週六(10:00 至 17:00)於漢皇開發-良陳美寓駐點工作站(新北市中和區文化路 212 號 1 樓)提供諮詢服務(※農曆春節期間 1/19 至 1/29 暫無開放諮詢)。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 六、因應會議場所防治 COVID-19(嚴重特殊傳染性肺炎)措施，與會人員請全程配戴口罩。

正本：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、新北市永和區文化里里長、新北市永和區永成里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆土地及頂溪段 226-15 地號等 129 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：漢皇開發股份有限公司、洪政鉉建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、信義不動產估價師聯合事務所、弘傑不動產事業股份有限公司

備註：本會議通知及附件與申請分配公文及其附件以掛號附回執(雙掛號)一併寄出



機關收文 112/01/18

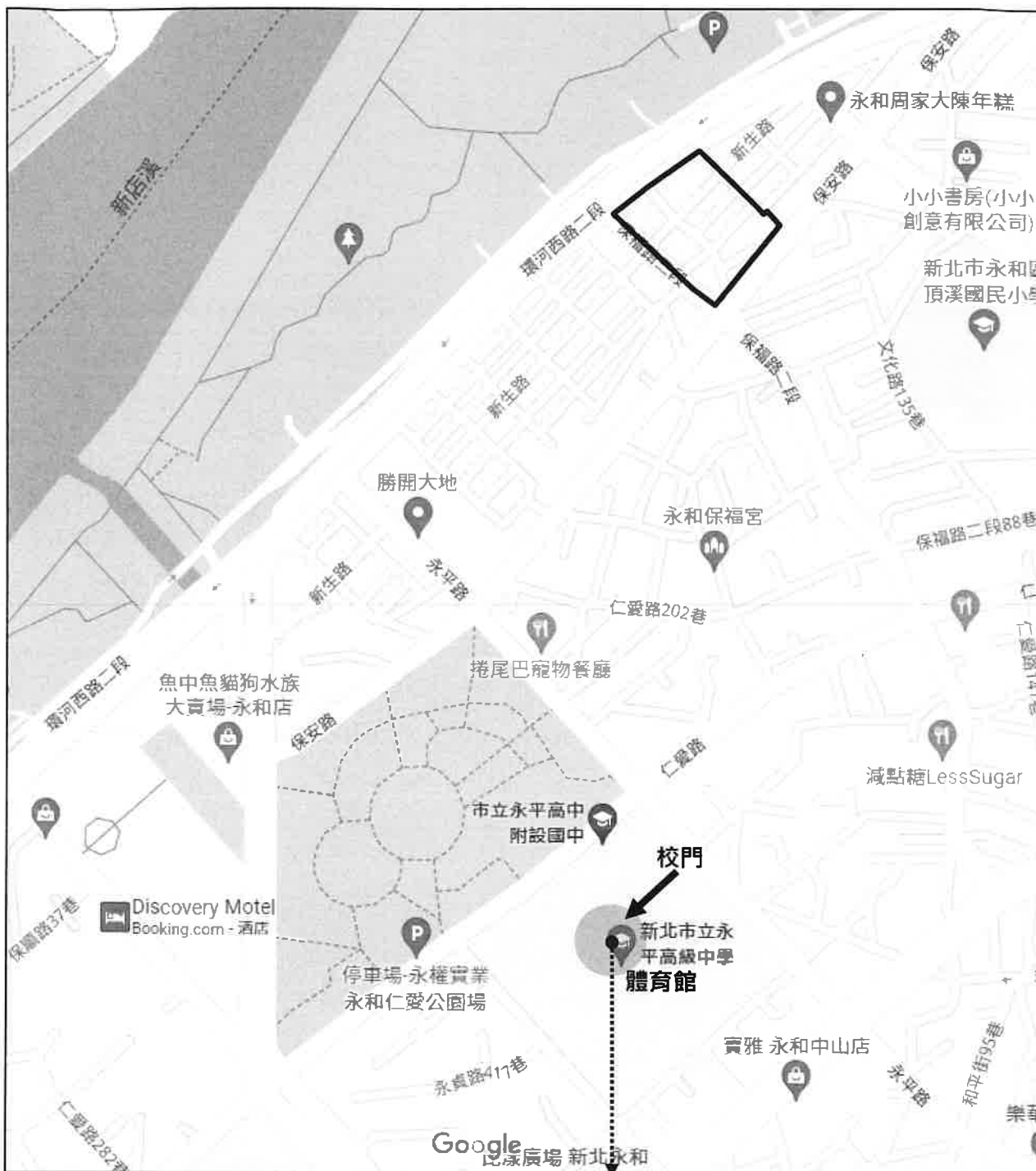


1124610778

實施者：漢皇開發股份有限公司



附件一 開會地點位置圖



會議日期：民國 112 年 2 月 1 日 (星期三)晚上 7 時整

會議地點：新北市立永平高級中學中正體育館(新北市永和區永平路 205 號)

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

漢皇開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132筆土地)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國112年2月1日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第八條規定以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國112年1月10日、1月11日、1月12日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<http://www.hanhuang.com.tw/renovations>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫及權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國112年2月1日(星期三)晚上7時整在新北市立永平高級中學中正體育館(新北市永和區永平路205號)舉行公聽會，敬請踴躍參加。



中 華 民 國 1 1 2 年 1 月 1 6 日

擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段 226-15地號等129筆土地(共計132筆土地)都市更新 事業計畫暨權利變換計畫案 公聽會

實施者：漢皇開發股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：洪政鉉建築師事務所
鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

112年2月1日

會議議程

時間	議程
18:30 ~ 19:00	簽到入場
19:00 ~ 19:10	主席致詞
19:10 ~ :19:30	計畫內容簡報
19:30 ~ 20:30	所有權人意見與回應
20:30 ~ 20:50	專家學者與主管機關代表指導
20:50 ~ 21:00	主席結論
21:00	散會

計畫內容簡報		簡報單位
1	辦理緣起與法令依據	弘傑不動產事業股份有限公司
2	事業計畫說明	
3	權利變換計畫說明	
4	建築設計說明	洪政鉉建築師事務所
5	估價說明	宏大不動產估價師聯合事務所

都市更新條例第12條：

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
 - 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 新北市政府於110年4月30日至111年9月3日公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7範圍都市更新事業實施者」，經市政府評選後由「漢皇開發股份有限公司」為「永和新生地(大陳社區)更新單元6範圍都市更新事業實施者」最優申請人，並擔任都市更新事業實施者。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

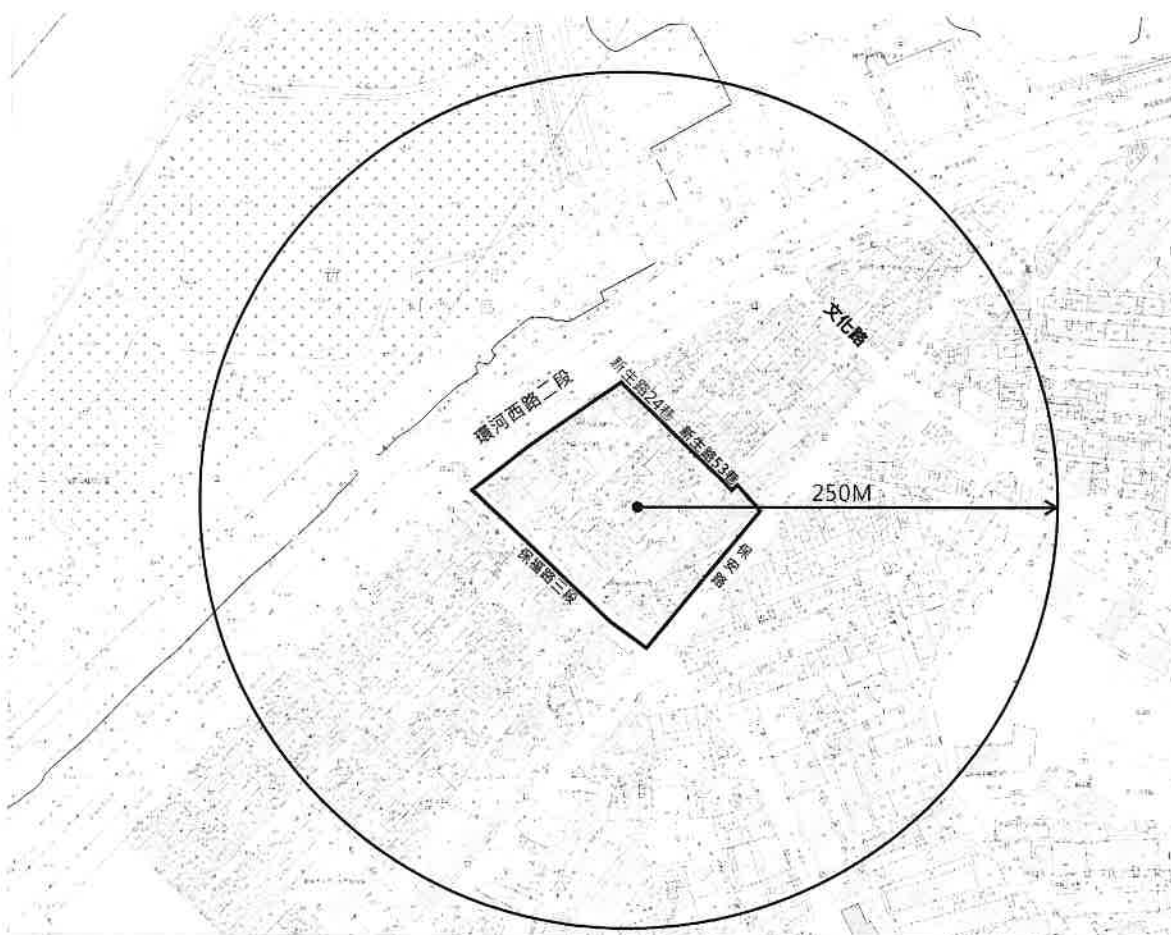
更新案實施者：漢皇開發股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

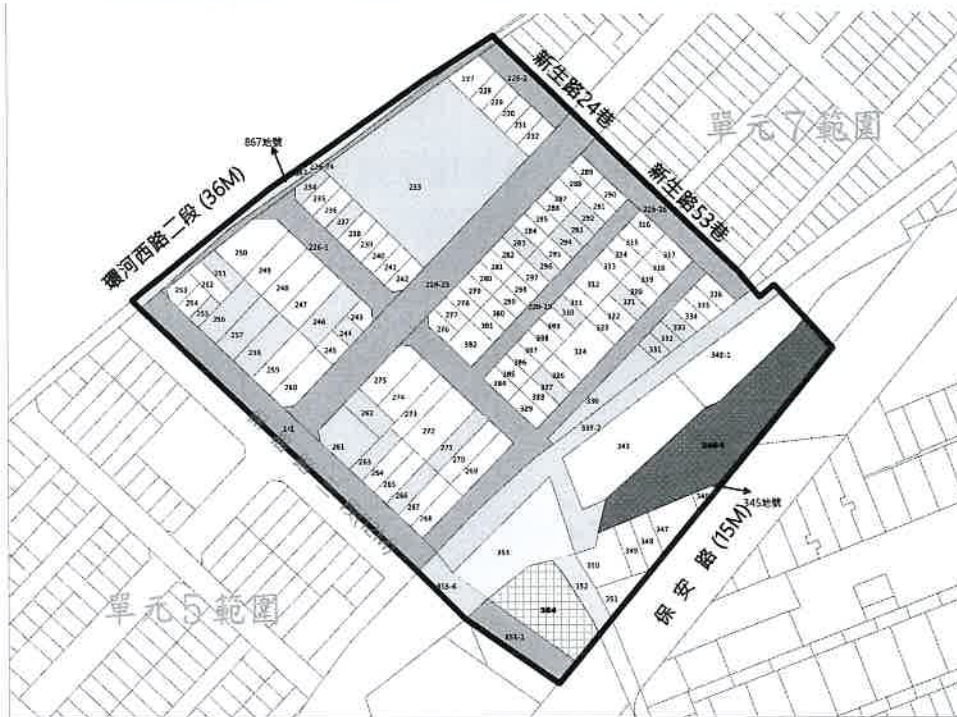
1. 新北市政府於民國99年4月29日北府城事字第09903798921號函公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫劃定都市更新地區案」。
2. 辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
 - 112年1月10日至1月12日報紙刊登
 - 112年1月16日張貼公告於永和區文化里、永和區永成里公佈欄
 - 112年1月17日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
 - 112年2月01日舉辦本案公聽會
3. 公聽會辦理人：漢皇開發股份有限公司（實施者）
4. 公聽會邀請對象：

- 新北市政府都市更新處
- 新北市政府永和區公所
- 永和區文化里-陳水上里長
- 永和區永成里-周國良里長
- 土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人
- 囑託限制登記機關
- 預告登記請求權人
- 專家學者代表：陳玉霖委員

本更新單元位於新北市永和區保福路三段、保安路、新生路24巷、新生路53巷及環河西路二段，為一非完整街廓。



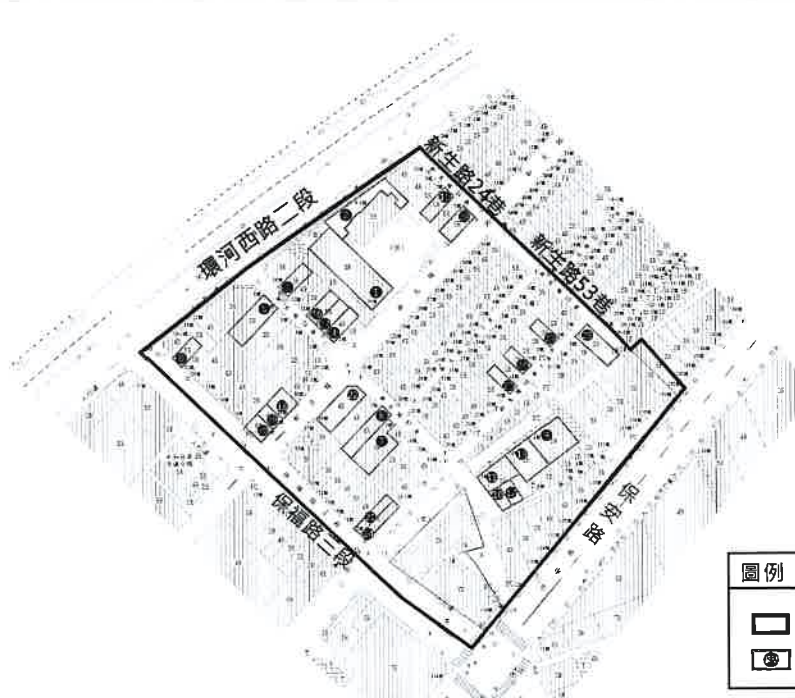
■ 新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-1地號等129筆土地
 · 土地總面積為11,249.37m²(約3,402.93坪)。



土地權屬		面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	218.00	1.94	1	0.53%
	市有地	6,600.71	58.68	2	1.05%
私有土地		4,430.66	39.38	187	98.42%
合計		11,249.37	100.00%	190	100.00%

■ 本基地範圍內之合法建築物依建物謄本所載共計64筆建號(27棟)
 ■ 合法建築物總面積合計為6,855.82 m²(約2,073.89坪)

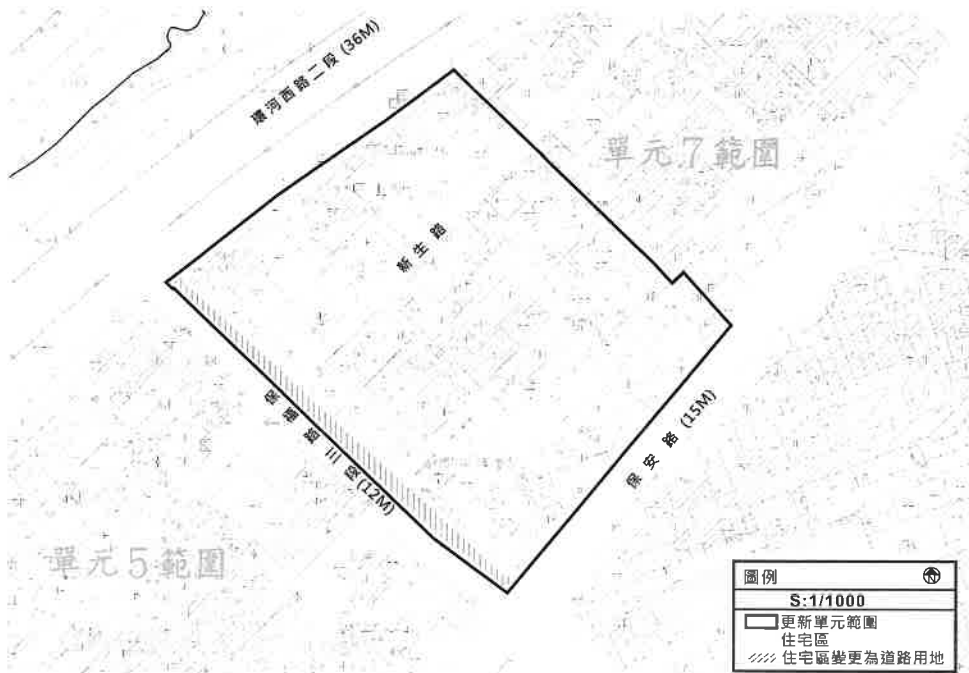
建號	門牌
1	新生路26巷
2	環河西路二段9之2號
3	新生路28巷14號
4	新生路28巷4號
	新生路28巷7號
5	新生路28巷7號二樓
	新生路28巷7號三樓
6	保福路三段24號
	新生路83巷6號
	新生路83巷6號二樓
	新生路83巷6號五樓
	新生路83巷6號三樓
	新生路83巷6號四樓
	新生路83巷4號
8	新生路83巷4號二樓
	保安路130巷6號五樓
	保安路130巷6號四樓
	保安路130巷6號二樓
	保安路130巷6號一樓
10	保安路114巷14號二樓
	保安路130巷2號
	保安路130巷2號一樓
	保安路130巷2號二樓
	保安路130巷2號四樓
	保安路130巷2號五樓
12	保安路114巷12號二樓
	保安路130巷4號
	保安路130巷4號三樓
	保安路130巷4號四樓
	保安路130巷4號五樓
14	保福路三段2之1號
15	新生路24巷3號
16	新生路28巷8號
17	新生路26巷6號
18	新生路32號
19	新生路32之1號
20	新生路32之2號
21	保福路三段2號
22	新生路85號
23	新生路53巷4弄6號
24	新生路53巷4弄12號
25	新生路53巷4弄1號
26	新生路24巷1號
	新生路53巷4弄16號
	新生路53巷4弄16號二樓
	新生路53巷4弄16號三樓
	新生路53巷4弄16號四樓



建物權屬		面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	-	-	-	-
	市有地	1,722.69	25.13%	1	1.54%
私有土地		5,133.13	74.87%	64	98.46%
合計		6,855.82	100.00%	65	100.00%

■ 本案更新單元範圍內非合法建築物，包含土地所有權人未辦理登記建物、41筆承租或占用市有土地未辦理登記建物等。

編號	非合法建築物(承租戶)建物門牌
1	新北市永和區保安路104號
2	新北市永和區保安路106號
3	新北市永和區保安路108號
4	新北市永和區保安路110號1樓 新北市永和區保安路110號2樓 新北市永和區保安路110號3樓
5	新北市永和區保安路112號1樓 新北市永和區保安路112號2樓 新北市永和區保安路112號3樓
6	新北市永和區保安路114巷2號
7	新北市永和區保安路114巷4號
8	新北市永和區保安路114巷6號
9	新北市永和區保安路114巷8號
10	新北市永和區保福路三段6號
11	新北市永和區保福路三段12號
12	新北市永和區保福路三段16號
13	新北市永和區保福路三段18號
14	新北市永和區保福路三段20號
15	新北市永和區保福路三段22號
16	新北市永和區新生路28巷1號
17	新北市永和區新生路28巷12號
18	新北市永和區新生路28巷16號
19	新北市永和區新生路30-1號
20	新北市永和區新生路53巷2弄6號
21	新北市永和區新生路53巷2弄8號
22	新北市永和區新生路53巷2弄10號
23	新北市永和區新生路53巷2弄14號
24	新北市永和區新生路53巷2弄15號
25	新北市永和區新生路53巷4弄5-1號
26	新北市永和區新生路53巷4弄10號
27	新北市永和區新生路53巷4弄16號5樓
28	新北市永和區新生路53巷4弄22號
29	新北市永和區新生路53巷4弄24號
30	新北市永和區新生路53巷4弄26號
31	新北市永和區新生路67號
32	新北市永和區新生路83巷10號
33	新北市永和區新生路87號
34	新北市永和區環河西路二段11號



使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	10,498.64	50%	5,249.32	300%	31,495.92
道路用地(註)	750.73	-	-	-	-
合計	11,249.37				31,495.92

註：本更新單元範圍位於112年1月6日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」範圍內，為補強永和地區聯外交通路網，發展紋理及都市防災需求，將區內保福路原屬住宅區劃設為計畫道路之道路用地，提供地區緊急救援及消防救災道路，確保都市防災機能。

- 本案依都市更新條例第八條劃定為策略性更新地區。
- 依都市更新條例第65條第1項但書規定，經新北市政府依第8條劃定為策略性更新地區，基地面積達1公頃以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地2倍基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。
- 本案因臨接36M之環河西路二段，依新北市都市計畫施行細則第39之2條可申請基準容積加給15%，並符合申請資格，容積率調整如下：
本案基準容積加給後：可建築用地面積 $10,498.64\text{m}^2 \times (300\% + 300\% \times 15\%) = 36,220.31\text{m}^2$

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)	容積獎勵面積(㎡)	容積獎勵比率(%)	
中央	# 7 提供指定之社會福利設施或其他公益設施	626.68	1.73
	#10 綠建築(本案申請黃金級)	2,897.62	8.00
	#11 智慧建築(本案申請銀級)	2,173.21	6.00
	#12 無障礙環境設計(本案申請第二級)	1,086.60	3.00
	#13 耐震設計(本案申請標章)	3,622.03	10.00
	#14 時程(公劃地區)	3,622.03	10.00
	#15 基地規模	10,866.09	30.00
小計	24,894.26	68.73	
新北市	# 2 建築基地及建築物規劃設計	10,866.09	30.00
	# 2 捐贈市府都更基金	264.34	0.73
	# 4 留設無頂蓋街角廣場並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者	122.41	0.34
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	77.13	0.21
小計	11,326.05	31.27	
都市更新容積獎勵合計(A)	36,220.31	100.00	
都市更新容積獎勵上限(A)	36,220.31	100.00	
容積移轉(B)	5,433.05	15.00	
本案申請容積總計(A) + (B)	41,653.36	115.00	

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

10

- 細部計畫、土地使用強度及使用組別
 - 本案更新單元位於新北市政府於民國112年1月6日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。
- 計畫目標
 - 活化都市窳陋老舊社區。
 - 改善市容觀瞻，提升都市景觀。
 - 形塑水岸休憩環境，便民親水。
 - 保障公有財產有效運用，作為地區更新再發展觸媒。
 - 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫（本案無）
- 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫（本案無）
- 區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

11

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換方式實施都市更新事業，於原址重建店舖、住宅大樓、另增設規劃公益性設施。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者漢皇開發股份有限公司具名辦理。
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

■ 處理方式及分配原則

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

建築物之補償與安置

本案建築物之拆遷補償費及安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

另本案參酌「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新案」公開評選投資人招商案之申請須知發放條件。實施者給予住戶擇優選擇。

對象	項目	大陳3招商文件須知發放金額	本案共同負擔提列金額
合法建築物	拆遷補償費	3萬元/坪	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	依估價師查估租金水準
非合法建築物	拆遷補償費	RC及磚造部分：2萬元/坪 鐵皮部分：7千元/坪 其餘構造依三家估價師查估為準	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	不得提列

地主可擇優領取

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約107億2,420萬元	包含建築設計費用、營建費用(含特殊工程費用)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	捐贈本市都更基金	1,656萬元	
	小計	約107億4,076萬元	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		約5,793萬元	綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	1,850萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	1,740萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約53萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約127.5萬元	以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	更新前測量費用	74萬	依合約金額提列。
	鄰房鑑定費用	約258萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約2億0,511萬元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	約3,080萬元	以每戶2.45萬元提列。
	審查費用	約10.5萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要費用	約3,260萬元	包含交通影響評估、專案技術服務費、都更二箭權利金等。
小計		約3億0,964萬元	
貸款利息		約1億3,317萬元	
稅捐		約3億1,935萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約28億7404萬元	包含行政作業、信託、人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		150萬元	依合約金額提列。
容積移轉費用及委辦費		約2億2,718萬元	本案擬容移15%並採代金繳納實際金額依審議結果為準。委辦費依合約提列。
本案更新成本總計		146億6,358萬3,288元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

■ 本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面	424.45	坪	789,860	3億3,525萬8,531元
住宅	35,138.62	坪	666,984	234億3,689萬9,751元
汽車位	893	部	2,210,750	19億7,420萬0,000元
銷售總收入金額小計				257億4,635萬8,282元

■ 依前頁(p.14)共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比例為：

$$146億6,358萬3,288元 / 257億4,635萬8,282元 = 56.95\%$$

■ 因實施者與新北市政府簽訂比例為52.96%，故本案以52.96%之共同負擔比例，核計下列土地所有權人收益內容：

項目		金額
土地所有權人	土地所有權人分配比例	100%-52.96% = 47.04%
	應分配房地權利價值	257億4,635萬8,282元 × 47.04% = 121億1,108萬6,936元

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
資金信託	<p>為確保出資人之資金及融資能依預定時程到位，出資人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，但出資人應事先將信託契約草案提供實施者並事先取得實施者書面同意後始得簽訂。信託契約至少應包含以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日（辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記）為止。 2.信託財產應包括但不限於興建資金（包括但不限於融資機構授信資金、出資人自籌款及預售屋款）、在建工程（興建中建築物、未辦保存登記建築物等）以及出資人追加交付信託之資金。 3.信託專戶中之款項應專款專用於本案。出資人之自有資金、貸款及預售屋款項均應投入信託監管，並依出資執行計畫書中之信託計畫內容將信託資金存入信託專戶中。 4.出資執行計畫中之信託計畫內容，包括但不限於信託資金到位期程、信託機制等。 5.若出資人之信託資金未依前款所定期程到位、信託專戶中之款項不足支應本案所需或出資人違反信託契約時，受託人均應以書面通知甲方。 6.出資人及受託人應依實施者委託之專業營建管理機構建築經理公司(需經受託銀行認可)簽署認可之文件，始得據以撥款。
續建機制	<ol style="list-style-type: none"> 1.本工程於施工期間，若因無故停工連續停工3個月或累計停工達6個月以上（不可抗力原因除外），經建築經理公司、融資銀行或實施者催告復工建築，逾期仍未復工時、或因故而終止契約而經實施者要求辦理續建或出資人違反授官合約致融資款無法撥付時，則由建築經理公司邀集本案相關人員開會協調後續處理方式，並擬定續建計畫。 2.上述續建計畫，若遇有無法或難以執行時，由建築經理公司與實施者另行協議之。

維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起，由實施者負責建物之保固，保固期計算方式如下：

- 一、建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂等設備保固期間為2年。
- 二、建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為10年。
- 三、建物構造體，保固期間為30年。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

16

實施進度及後續執行事項預估：

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權變計畫核定公告	1	114/05
2	拆遷公告及通知	1	114/06
3	申請建造執照	3	114/07-114/09
4	改良物殘餘價值補償	1	114/06
5	預定公告拆遷日	1	114/09
6	申請更新期間稅捐減免	1	115/01
7	土地補償金發放作業	1	114/09
8	地上物騰空拆除	3	114/10-114/12
9	工程施工	51	115/01-119/03
10	申請使用執照	3	119/04-119/06
11	送水送電	1	119/07
12	申請測量	1	119/07
13	釐正圖冊	1	119/08
14	接管	1	119/08
15	計算及找補差額價金	1	119/09
16	產權登記	3	119/09-119/11
17	申請更新後稅捐減免	2	119/12-120/01
18	更新成果備查	2	120/02-120/03

實施進度

17

本案更新後規劃為3棟建築物(A B、C D、E F棟)，依所有權人參與意願及方式、進駐機關之使用需求等訂定房地選配原則如下：

一、選配方式

- (一) 本案權利變換應分配之土地及建築物位置，由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇。
- (二) 地下室車位：地下一層車位編號921至928號及地下二層車位編號850至852號、862至864號屬社區臨停車位應計入大公，故不提供選配；另地下一層幼兒園專有車位編號915至920號及地下四層社會住宅車位編號352至360號、378至383號屬公益設施專有車位，不提供選配。
- 地上層房屋：CD棟-1F、2F(幼兒園)、AB棟-1F~4F(社會住宅)屬公益設施捐贈予市府，故不提供選配。

二、選配原則及順序

- (一) 店面：更新後臨保安路店面向更新前臨保安路原店面所有權人依原位次優先選配；更新後臨保福路店面向更新前臨保福路原店面所有權人依原位次優先選配；其餘店面由更新前一樓所有權人優先選配。
- (二) 住宅：本案權利人選配順序為由土地所有權人與權利變換關係人優先選配。
- (三) 車位：本案選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。

三、選屋找補

選配更新後房地及車位總權利價值以不超過應分配權利價值之110%為原則，選配不足選配一住宅單元時，其得選擇補足餘額選配一住宅單元，或直接領取差額價金。

四、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。

五、依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

18

■ 實施者：漢皇開發股份有限公司

董事長：孫正乾

實收資本額：450,000,000元

營業項目：

- H701010住宅及大樓開發租售業
- H703090不動產買賣業
- H703100不動產租賃業
- H702010建築經理業
- I503010景觀、室內設計業
- E801010室內裝潢業
- F111090建材批發業
- F211010建材零售業
- F401010國際貿易業
- Z99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：漢皇開發股份有限公司

- 聯絡地址：新北市中和區中山路2段299號2樓
- 現場駐點工作站：漢皇開發-良陳美寓
(新北市中和區文化路212號1樓)
- 聯絡電話：(02) 2242-1200分機221
- 聯絡人：王俊彥 主任
- 本案專屬網站：
<http://www.hanhuang.com.tw/renovations>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02) 2507-1910
- 聯絡人：蔣佩真 規劃師

實施者實績



都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

19

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

20

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 選任專業估價者：都市更新條例第50條

- 實施者指定一家，其餘二家由實施者自新北市政府都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- 本案業於民國111年6月30日（星期四）召開專業估價者選任會議。
- 本案委託三家鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所及信義不動產估價師聯合事務所，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

4. 評價基準日：民國111年10月25日

項目		宏大不動產估價師 聯合事務所	戴德梁行不動產 聯合事務所	信義不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,913,933	1,853,764	1,890,472
	更新前土地總價（元）	6,078,343,246	5,887,254,663	6,003,833,863
更新後 房地總值	地面層平均建坪單價（元/坪）	789,860	822,194	840,942
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	666,984	654,253	655,093
	車位平均價格（元/個）	2,210,750	2,299,216	2,210,750
	更新後總權利價值（元）	25,746,358,282	25,391,746,773	25,350,205,743
土地所有權人應分配權利價值（元）		12,111,086,936	11,944,277,682	11,924,736,782

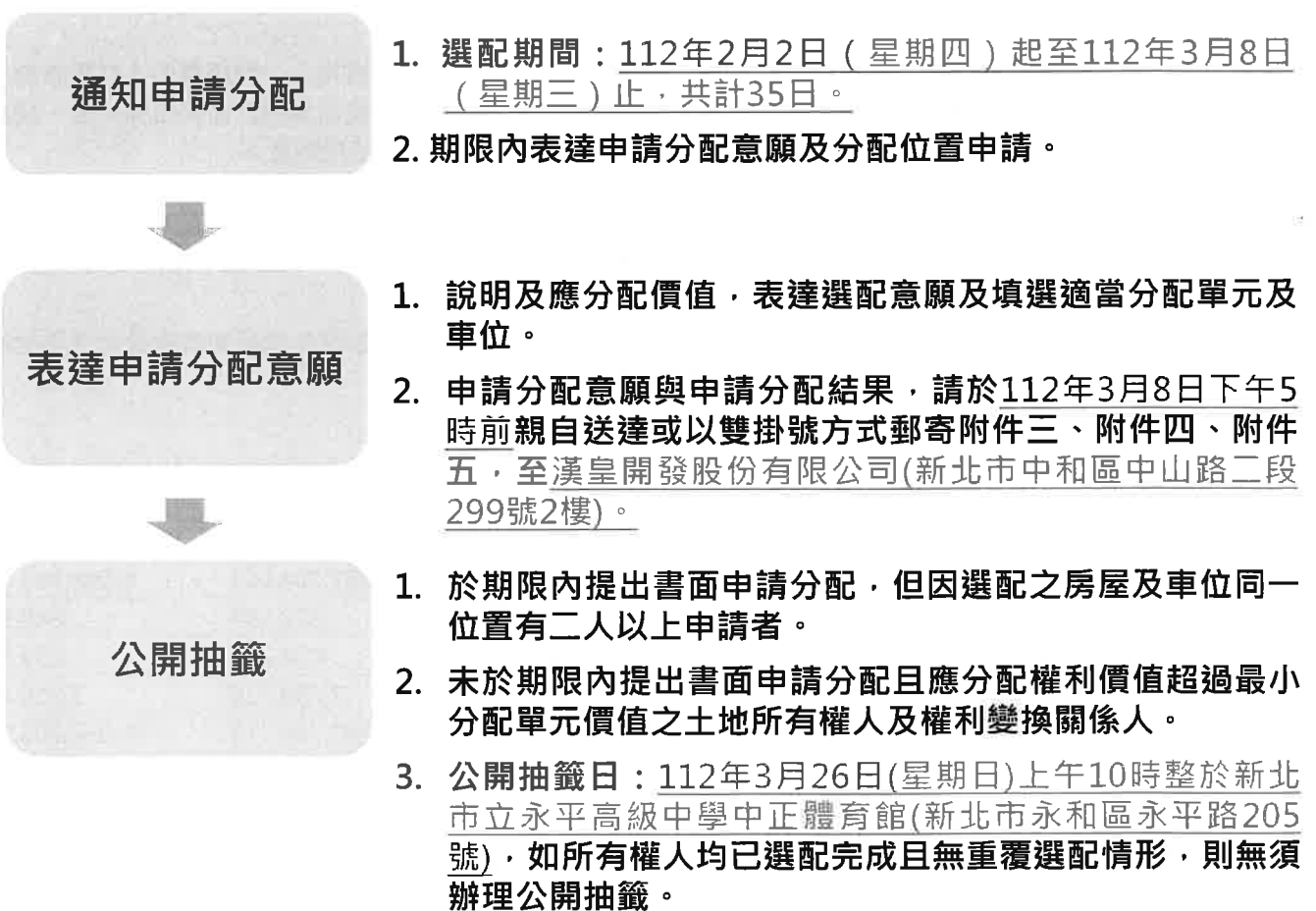
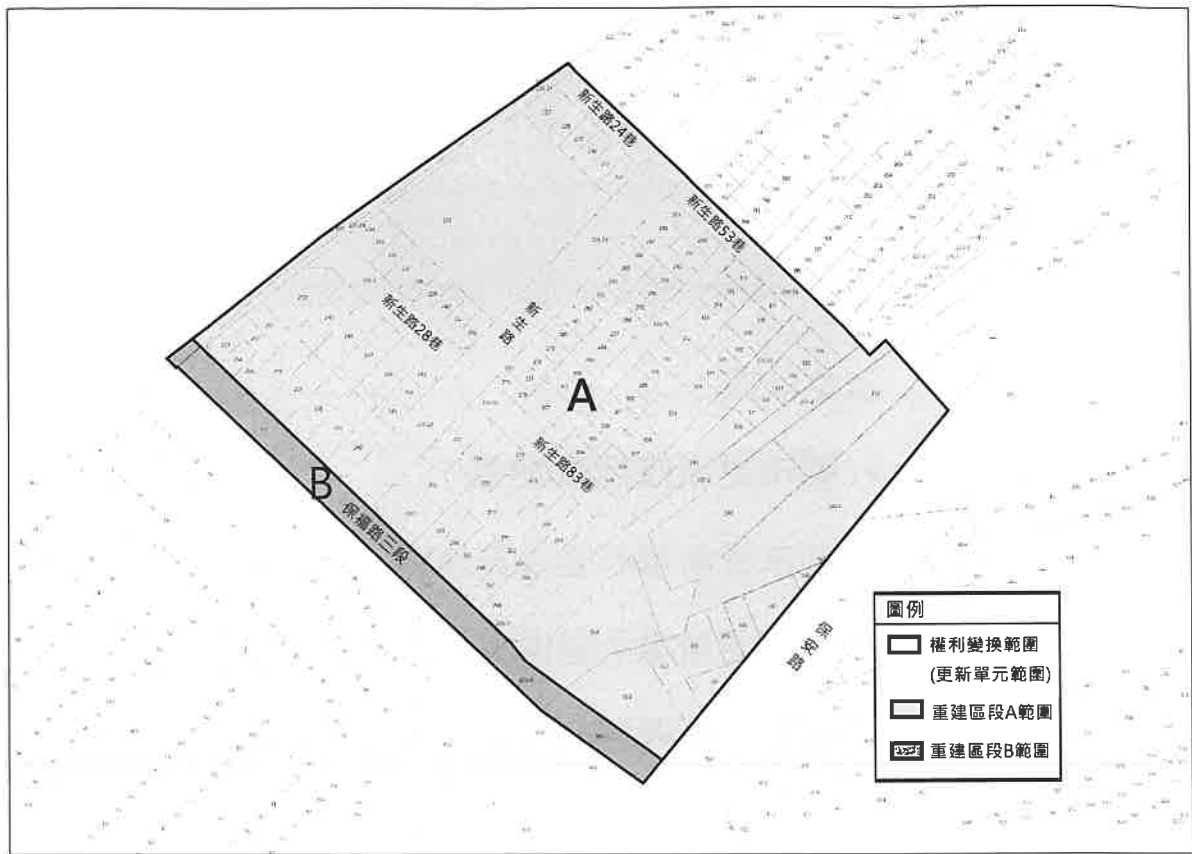
5. 本案最小分配權值為14,664,110元。

(以更新後室內樓地板面積46㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為 10,813,395元(4F-F3、4F-F7戶)

21

- 本更新單元區分為兩個重建區段
- 依建造執照範圍，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

附件二 更新前後應分配價值表

附件三 權利變換意願調查表

附件四 更新後分配位置申請書

附件五 更新後合併分配協議書

附件六 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
257億463萬8,282元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
= 121億1,108萬6,936元 × 每人更新前權值比例

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.宏大不動產估價師聯合事務所(領銜)
- 2.戴德梁行不動產估價師事務所
- 3.信義不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據 (本案擇定宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果)

(二)房屋及車位圖冊：

「擬訂新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆土地及頂溪段 226-15 地號等 129 筆土地(共計 132 筆土地)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

房屋及車位權值圖冊

實施者：漢皇開發股份有限公司

權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。
- 參與或不願參與或不能參與權利變換之處理方式如下：

依都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條規定

權利變換處理方式	
參與權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> • 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。
不願參與權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> • 依其更新前權利價值領取補償金。 • 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。土地增值稅依條例第67條規定減徵40%。
不能參與權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> • 應分配土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以其更新前權利價值領取補償金。 • 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。土地增值稅依條例第67條規定免徵。

更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件二

「擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132筆土地)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132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)：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132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

地號	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： A君 (簽名及蓋章)
 身分證字號(統一編號)： A123456789
 聯絡地址(營業所在地)： 新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓
 聯絡電話： (02) 2345-6789

中華民國 112 年 0 月 0 日

附件二/1

附件三

「擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132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： A君

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、各種層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取3樓A1戶，則單元編號請填寫「3F-A1」)
 5F-B1 _____等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，共「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號15之車位，則車位編號請填寫「B4-15」)
 B3-715 _____等，共 1 部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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112年3月8日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達漢寶開發股份有限公司(新北市中和區中山路2段299號2樓)，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112年3月26日(星期日)上午10時整，地點為新北市立永平高級中學中正體育館(新北市永和區永平路205號)。
- 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： A君 (簽名及蓋章)
 身分證字號(統一編號)： A123456789
 聯絡地址(營業所在地)： 新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓
 聯絡電話： (02) 2345-6789

中華民國 112 年 0 月 0 日

附件三/1

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫。
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原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。

舉例：

- ※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位
- ※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，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 5F-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-990

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
5F-A2	1 A君	45 / 100	
	2 B君	55 / 100	
	3 /	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-990	1 A君	45 / 100	
	2 B君	55 / 100	
	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，更新前原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。

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A 23456789	新北市永和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A 23456780	新北市永和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 112 年 0 月 0 日

附件四/1

28

代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填寫委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132筆土地)都市更新權利變換計畫案」
代為出席公開抽籤會議委託書

本人 同意委託 全權代理本人出席民國 112 年 3 月 26 日(星期日)上午 10 時整於新北市立永平高級中學中正體育館(新北市永和區永平路 205 號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)
身分證字號：
住址：
電話：

受託人： (簽名及蓋章)
身分證字號：
住址：
電話：

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中華民國 年 月 日

附件五/1

29

建築設計

洪政鉉建築師事務所

30

設計內容說明

都更單元獎勵值與面積計算表	
使用分區(建蔽率/容積率)	住宅區(30%/345%)
基地面積	10498.64m ²
允建建築面積	3149.59m ²
基準容積	36220.31m ²
都更獎勵容積	36220.31m ² (100%)
容積移轉	5433.05m ² (15%)
允建總容積	77873.66m ² (741.75%)
設計面積數量檢討	
總樓地板面積	141058.46m ²
實設容積樓地板	77873.06m ² (719.93%)
建築規模	地上36層(住宅)/地下6層(SRC造)
實設建築面積	3147.36m ² (29.98%)
地下層開挖面積	6344.75m ² (56.44%)
停車數(法定/實設)	汽車：666輛/928輛；機車：1290輛/1350輛
總戶數	共計 1239戶住宅、18戶店鋪、32戶社會住宅、1戶幼兒園

31

地面層動線說明

人行動線：

店舖自基地北側36米環河西路二段、西側12米保福路、南側15米保安路東北側廣場進入。

集合住宅AB棟自保福路經由退縮留設之6M人行步道進入。CD、EF棟由南側保安路門廳管制進入。

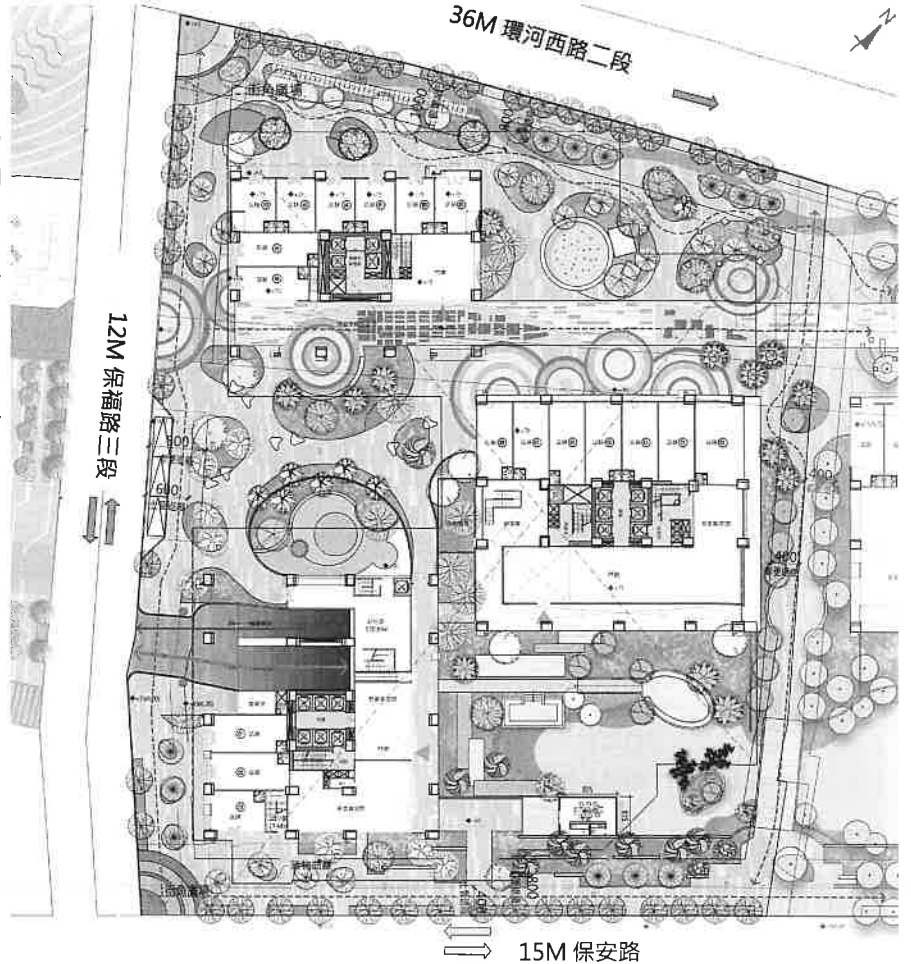
自行車動線：

由入口門廳進入並經由電梯通達地下壹層停放。

汽車動線：

地下室停車出入口經由12米保福路三段連接汽車坡道進入地下層停放。

- ➡ 道路車行動線
- ⋯ 人行動線
- 自行車動線
- ↔ 機車動線
- ↔ 汽車動線
- ▶ 住宅出入口
- ◻ 幼兒園出入口
- ◻ 店舖出入口
- 車道警示燈
- ▮ 開放空間告示牌
- ▭ 垂直梯核



地下一層動線說明

車輛規劃：

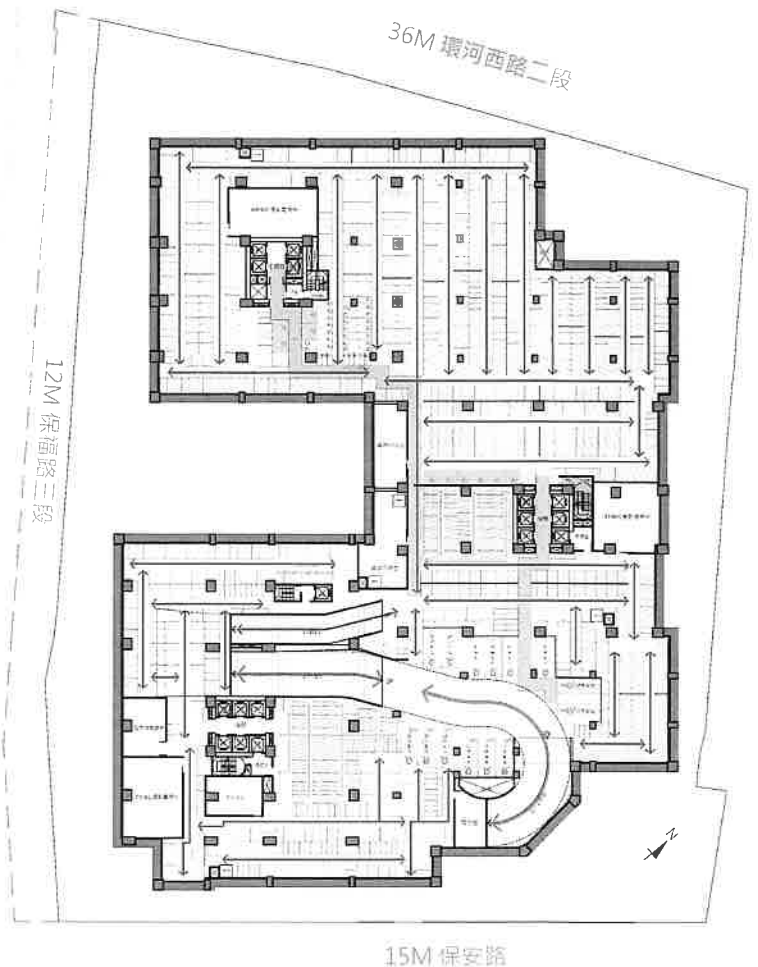
- 1) 開挖地下六層，供停車空間及機房使用。
- 2) 機車與自行車位集中設置於地下壹層。
- 3) 地下一至六層皆為平面停車。

車道規劃：

- 1) 汽機車出入口設置於基地南側及西側，銜接15米保安路及6米現有巷道。
- 2) 汽車道設置5.8M車道，坡度1/6，機車道設置2.55M車道，坡度1/8。

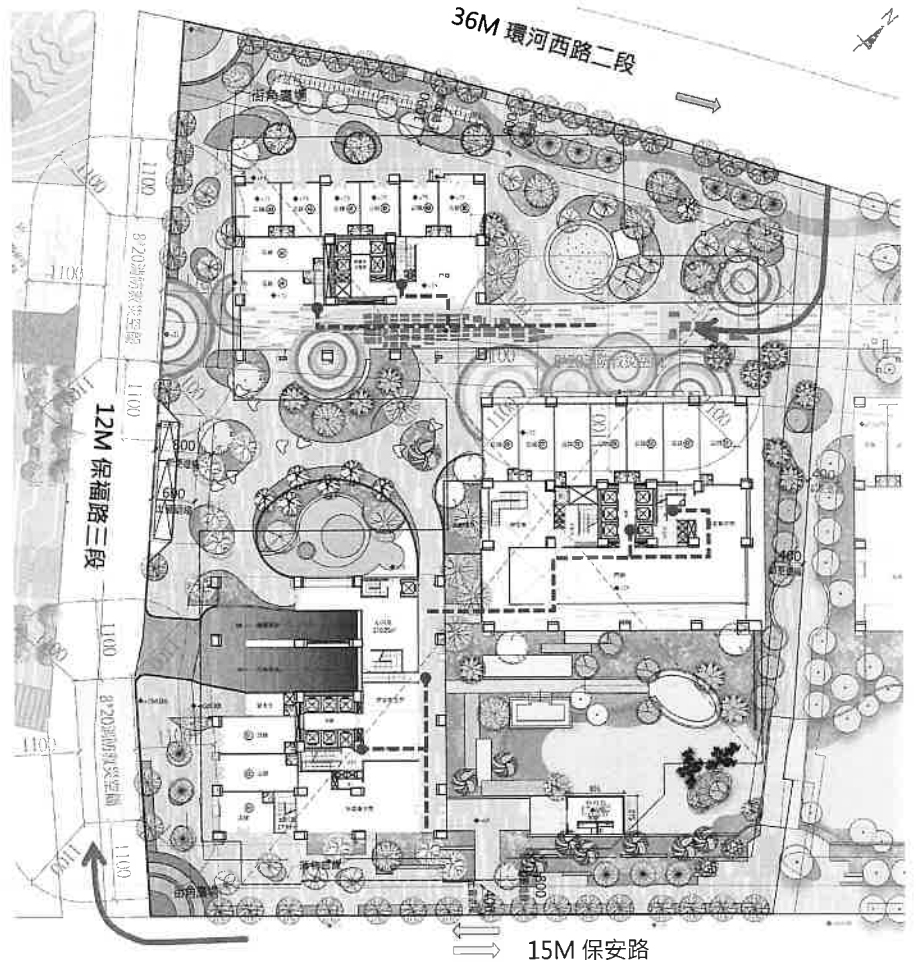
圖例

- ▭ 無障礙動線
- 自行車動線
- ↔ 機車動線
- ↔ 汽車動線
- ▭ 汽車車位
- ▭ 機車車位
- ▭ 無障礙車位
- ▭ 自行車車位
- ▭ 社區使用車位
- ▭ 無障礙安全梯、無障礙電梯

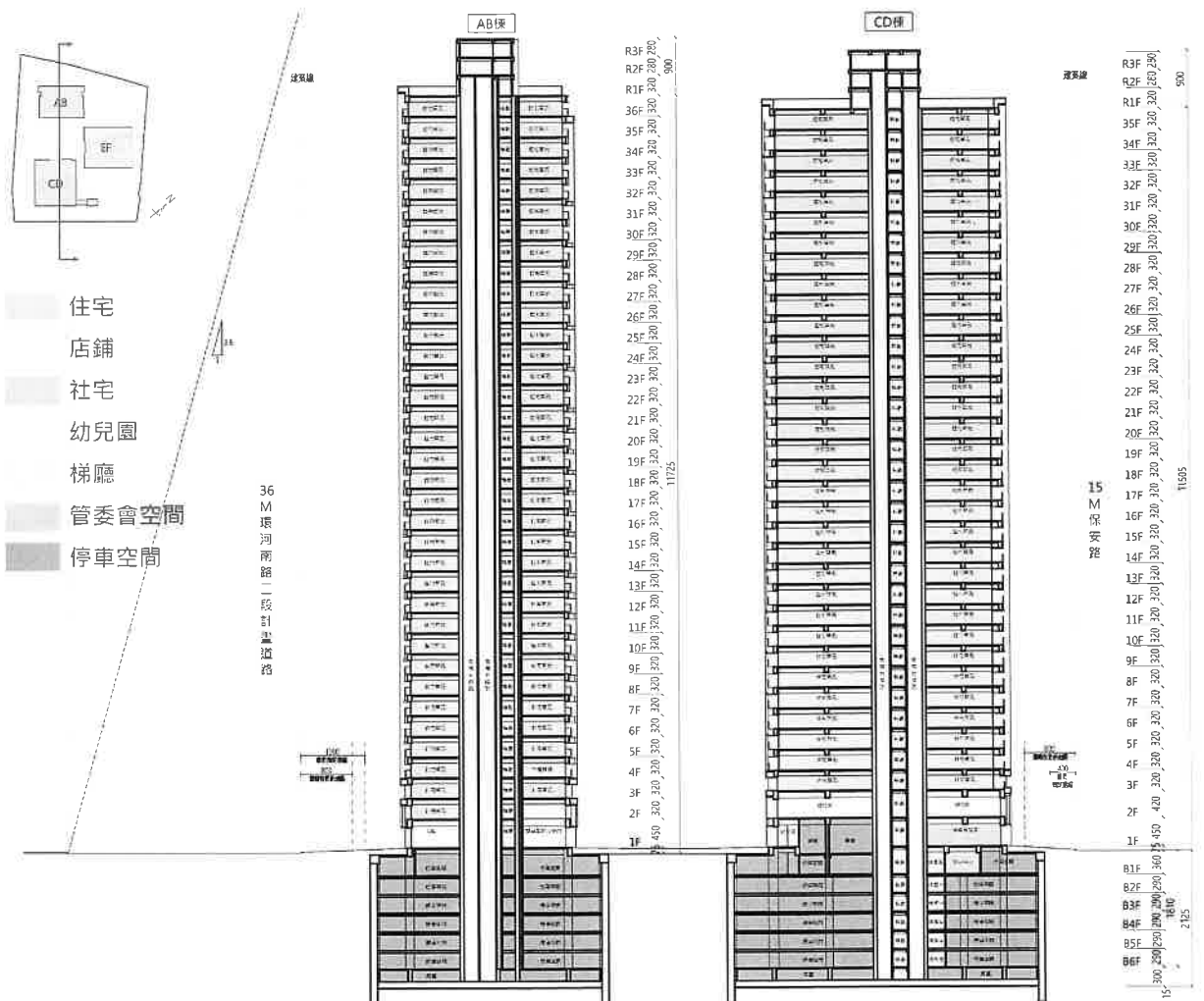


防災配置說明

- 消防員救災動線
- 消防車救災動線
- 緊急昇降機
- 特安梯



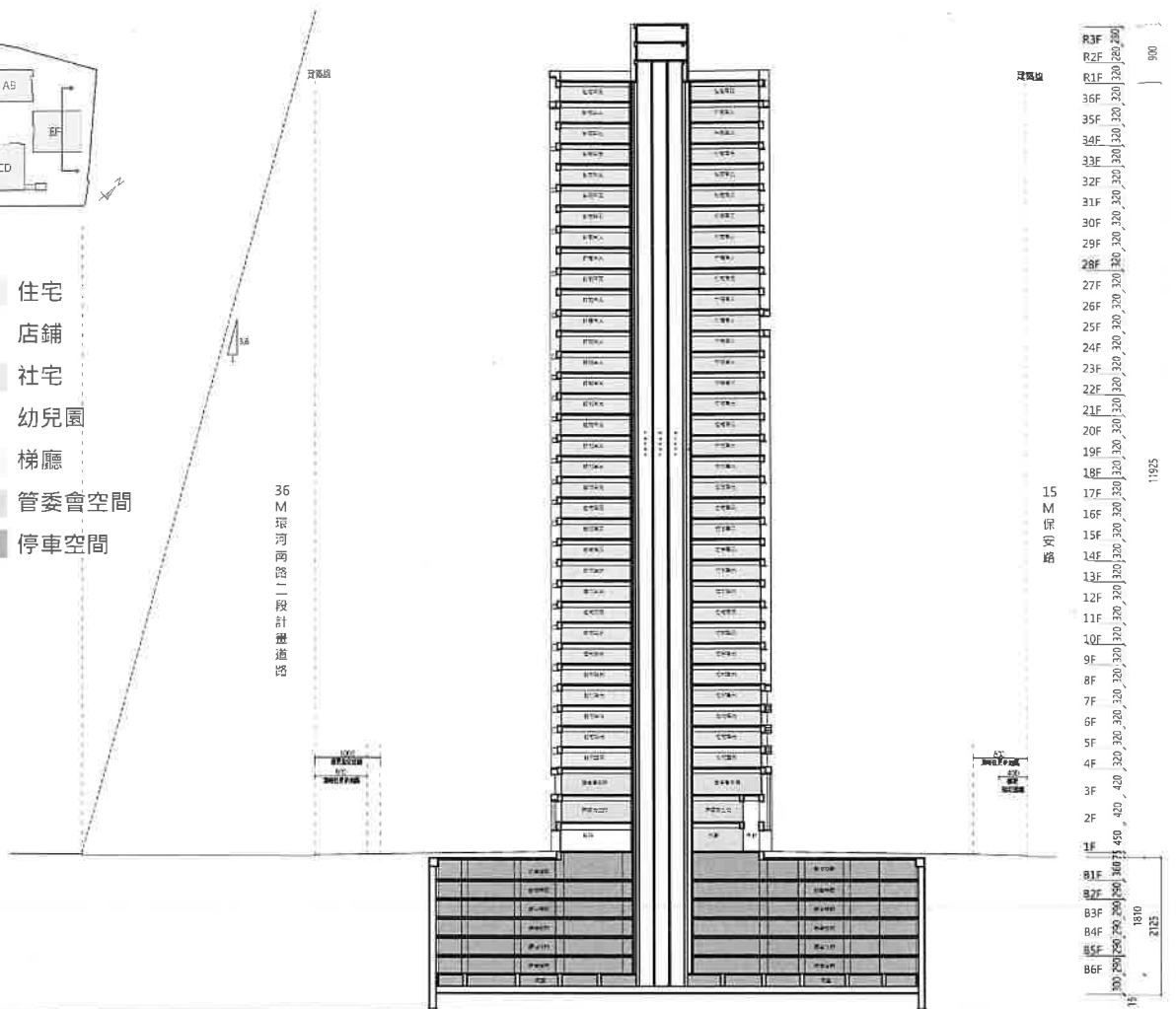
用途說明 住宅棟



用途說明 住宅棟



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 梯廳
- 管委會空間
- 停車空間



地面層景觀配置圖



獎勵值爭取 綠建築黃金級

本案預計以達到**黃金級綠建築標準**為目標。

預計可申請之指標共計八項，包括綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源與污水及垃圾改善指標等，各指標設計概況如下：



綠化量指標 <ul style="list-style-type: none"> 地面層設計原生複層植栽以提升基地固碳量。 屋頂綠化創造都市生態跳島降低都市熱島效應。 	廢棄物減量指標 <ul style="list-style-type: none"> 落實各項施工污染防治計畫採用低噪音機械，減少施工過程對環境的影響。 採用10%以上高爐水泥以減少施工廢棄物。 	日常節能指標 <ul style="list-style-type: none"> 外殼節能採用退縮陽台形成遮陽系統，降低室內熱負荷。 採用高效率LED或T5照明燈具，搭配合理照明用電密度設計，可減少照明用電30%以上。 採用高效率空調系統，合理空調區劃以提升空調系統效率。
二氧化碳減量指標 <ul style="list-style-type: none"> 空調及給排水管採用管設計，增加日後維修方便性。 室內隔間部份採用輕隔間減輕結構載重。 主要結構採用4000PSI以上混凝土，增加建築物耐久性。 	室內環境指標 <ul style="list-style-type: none"> 室內採用低逸散性綠建材提升室內健康環境。 設置新鮮外氣引入系統，維持室內環境舒適度。 採用被動式節能設計自然通風與採光，除可減少能源消耗，也能促進使用者健康。 採用氣密等級隔音窗，提升室內音環境舒適度。 	污水垃圾指標 <ul style="list-style-type: none"> 生活雜排水均規劃接管至公共污水下水道。 規劃垃圾分類回收系統，減少垃圾量。
基地保水指標 <ul style="list-style-type: none"> 設置花園土壤保水系統與透水鋪面，減少地表暴雨逕流量，並透過土壤水氣調節功能，降低微氣候環境溫度。 	水資源指標 <ul style="list-style-type: none"> 全面採用具省水標章之節水設備。 雨水回收做為澆灌使用，並搭配節水澆灌系統。 	

綠建築等級 (得分概率分布)		合格級 0-30%	銅級 30-60%	銀級 60-80%	黃金級 80-95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分RS範圍	20≤RS≤37	37≤RS≤45	45≤RS≤53	53≤RS≤64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標RS範圍	18≤RS≤34	34≤RS≤41	41≤RS≤48	48≤RS≤58	58≤RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

獎勵值爭取 智慧建築銀級

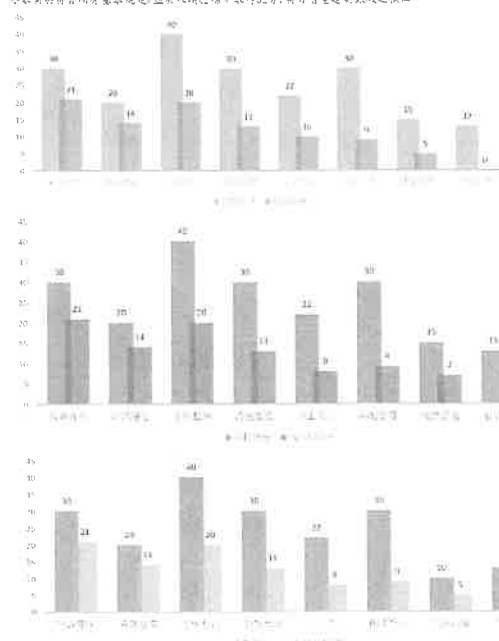
本案預計以達到**銀級智慧建築標準**為目標。

本案為住宿類、辦公類、衛生福利類，規劃取得銀級智慧建築標章。依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得90分以上未達120分，預計銀級智慧建築候選證書與標章。

智慧建築標章等級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上

※本表符合所有基本規定，並於八項指標中取得90分，符合智慧建築銀級之標準。

- 綜合佈線指標
- 資訊通信指標
- 系統整合指標
- 設施管理指標
- 安全防災指標
- 節能管理指標
- 健康舒適指標

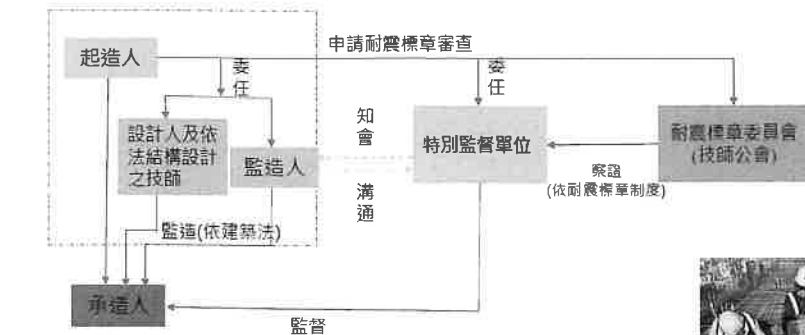


本案預計以取得耐震設計標章標準為目標

一、特別監督人資格

具備土木或結構技師資格且具5年以上(工地)經驗

二、耐震標章特別監督機制



一、長駐工地執行特別監督

- (一) 審核結構工程分包商及材料供應商送審之資格文件
- (二) 審核結構材料規格、品質證明文件
- (三) 審核施工計畫書
- (四) 監督承包商按圖施工

二、鋼筋混凝土工程施工查驗



版筋綁架查驗 混凝土澆置查驗 澆置後養護

三、鋼結構工程施工查驗



鋼構件進場查驗 電鍍前開槽角度及間隙查驗 高強度螺栓接合扭力檢測

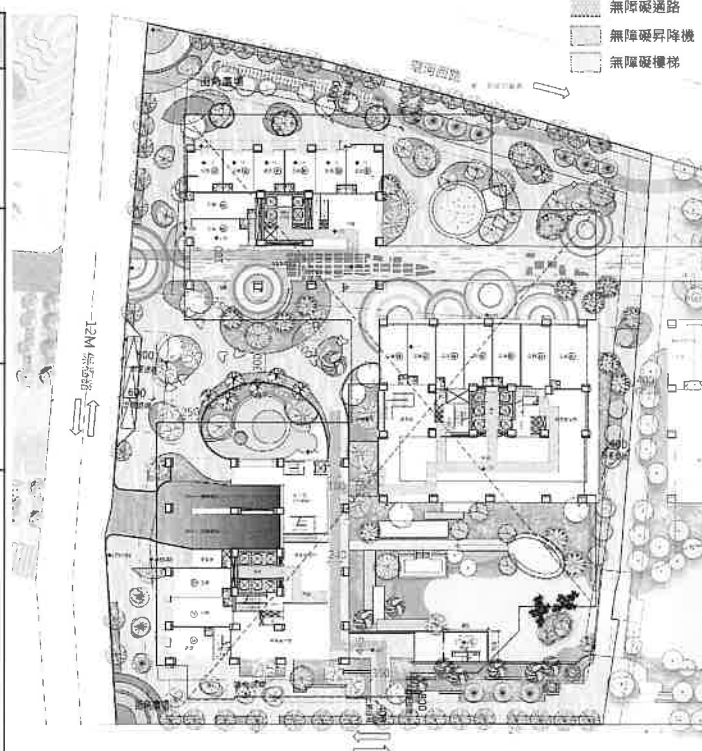


電鍍中電流及電壓查驗 電鍍後會同 NDT 檢測 電鍍後安裝精度檢測

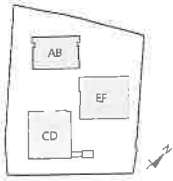
本案住宅棟預計以達到無障礙建築第二級標準為目標。

本案住宅棟規劃申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估合格級，依本案特性將規劃滿足住宅共用部分之評估內容A級，以及住宅專用部分之評估內容D級。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40%	D級	符合法規且未達C及者。	符合

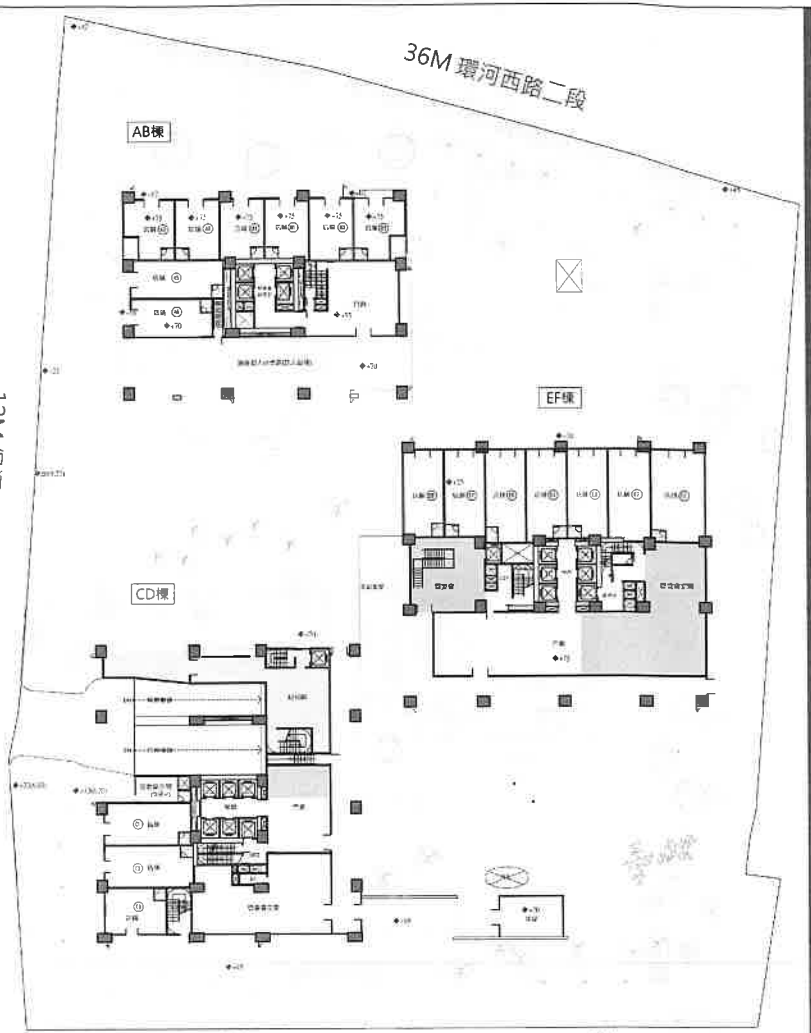


1F



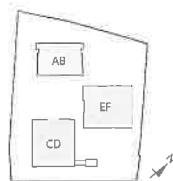
- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 樓梯廳
- 管委會空間
- 車道

12M 保福路二段

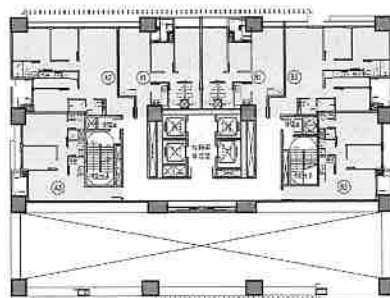


15M 保安路

2F



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 樓梯廳
- 管委會空間
- 停車空間

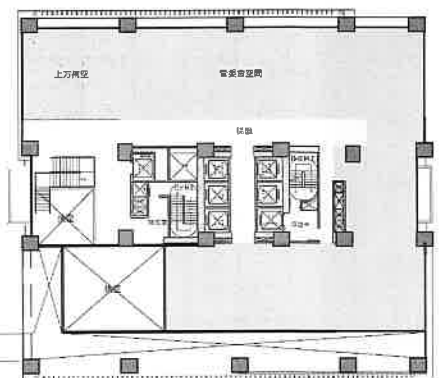


AB棟 社會住宅

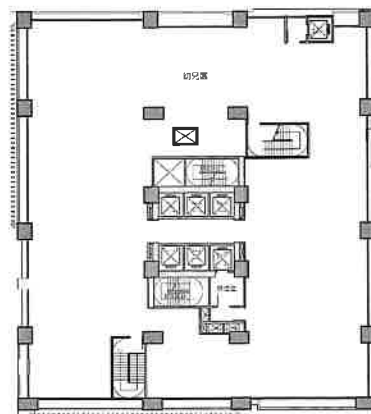
社宅規範 1房型40%、2層以上約60%
5%通用設計、2間須數無障礙

社宅戶型	4F	3F	2F	小計	比例
一房	5	8	0	13	40.63%
二房	5	4	4	13	59.38%
三房	2	2	2	6	
總數	12	14	6	32	

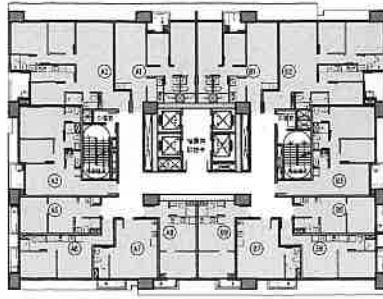
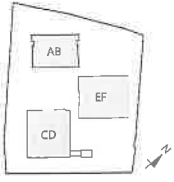
EF棟



CD棟 幼兒園



3F

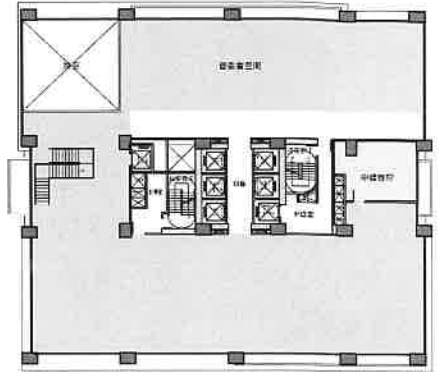


AB棟 社會住宅

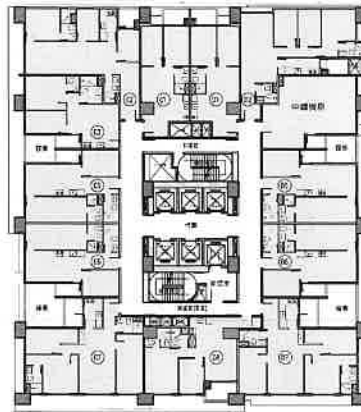
社宅規範 1房型40%、2房以上約60%
5%通用設計、2間須做無障礙

社宅戶型	4F	3F	2F	小計	比例
一房	5	8	0	13	40.63%
二房	5	4	4	13	59.38%
三房	2	2	2	6	
總數	12	14	6	32	

EF棟

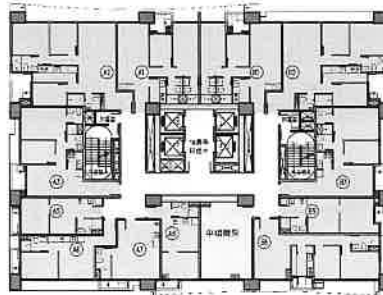
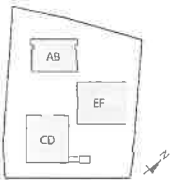


CD棟



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 梯廳
- 管委會空間
- 中繼機房

4F

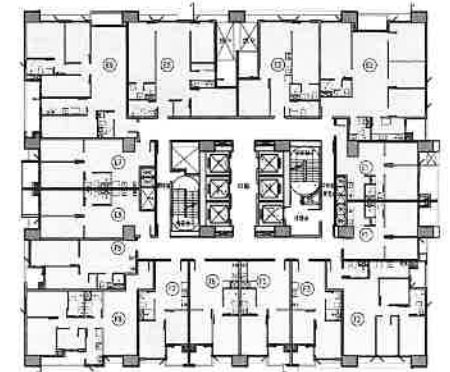


AB棟 社會住宅

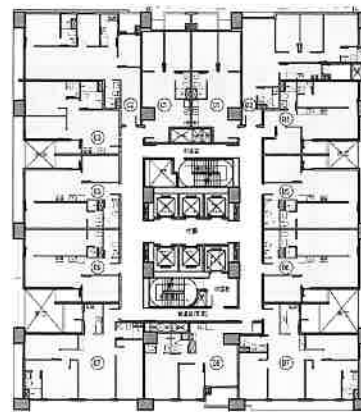
社宅規範 1房型40%、2房以上約60%
5%通用設計、2間須做無障礙

社宅戶型	4F	3F	2F	小計	比例
一房	5	8	0	13	40.63%
二房	5	4	4	13	59.38%
三房	2	2	2	6	
總數	12	14	6	32	

EF棟

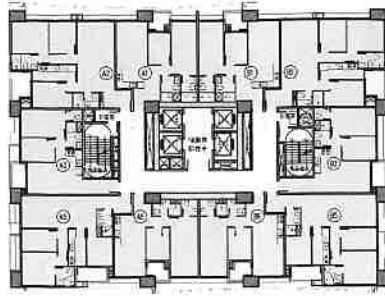
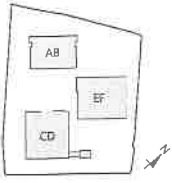


CD棟



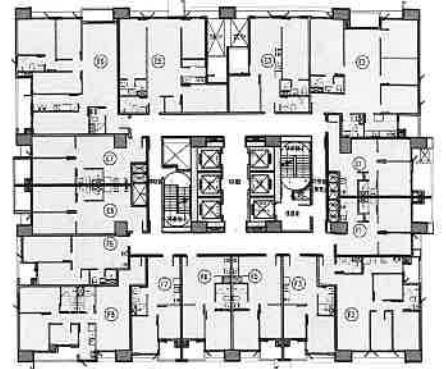
- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 梯廳
- 管委會空間
- 中繼機房

5-35F

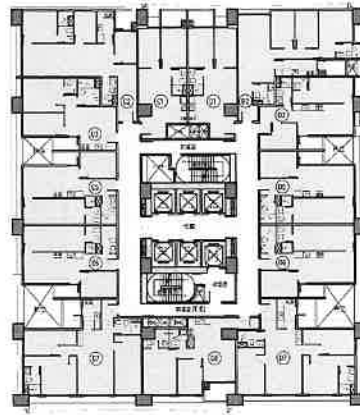


AB棟

EF棟

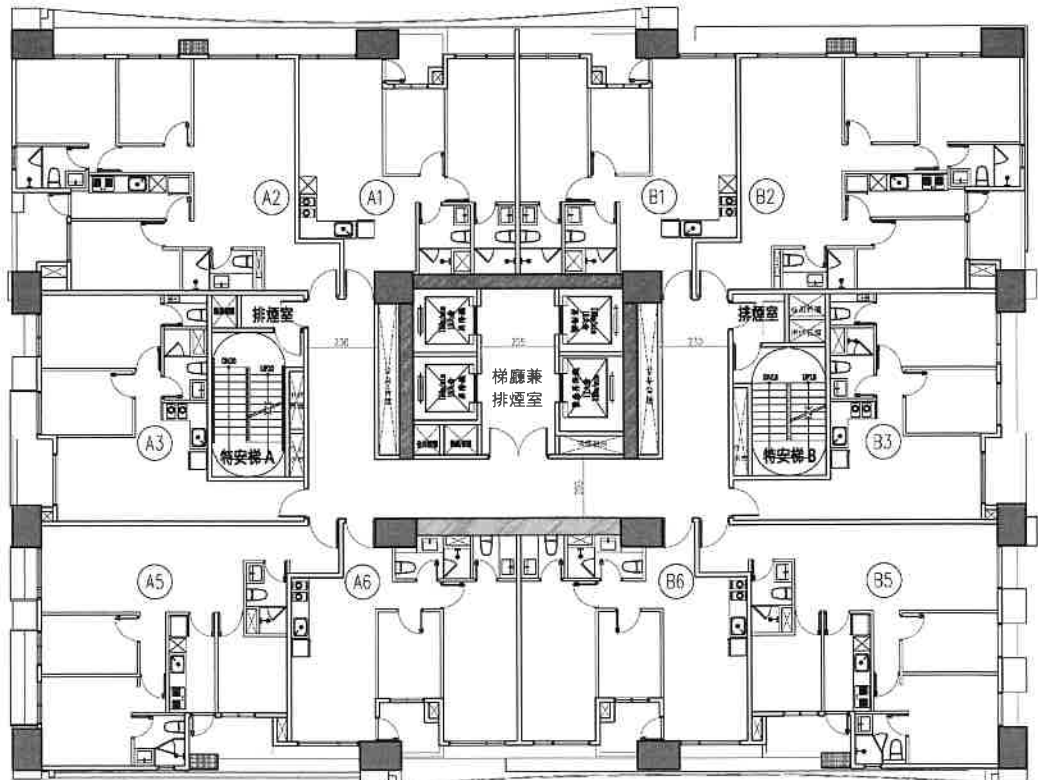
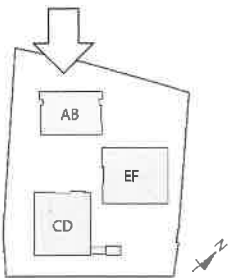


CD棟

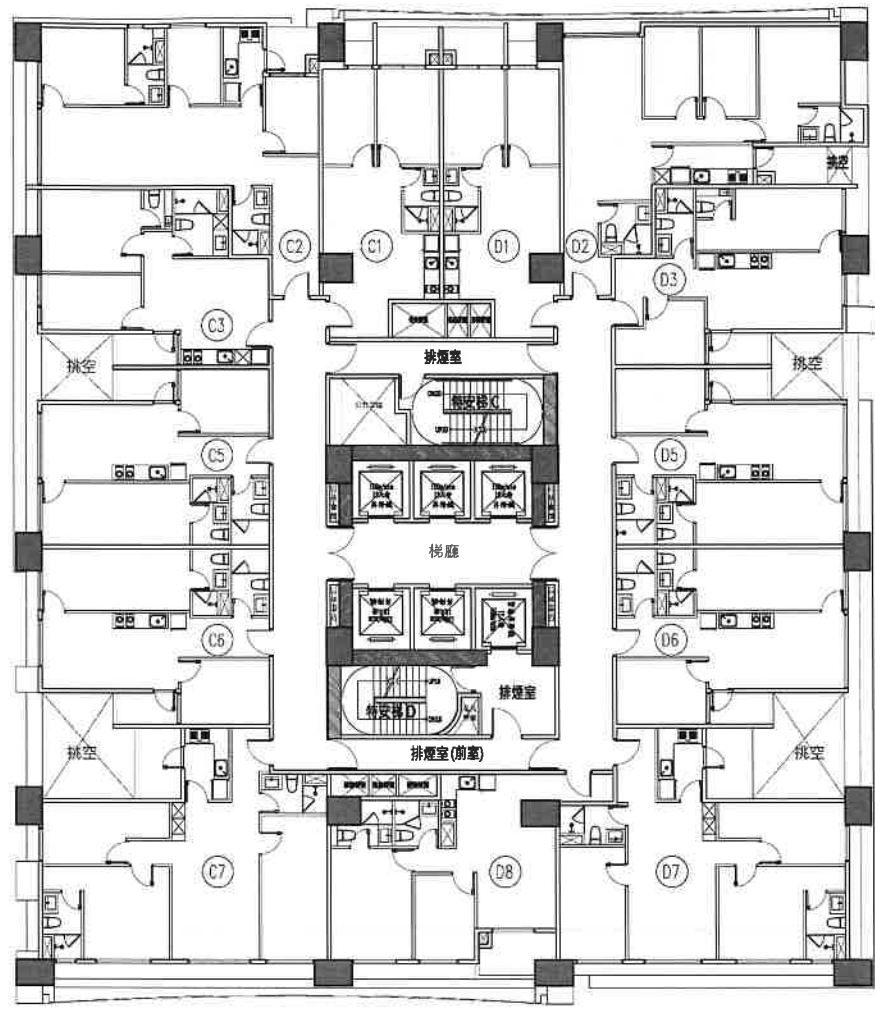
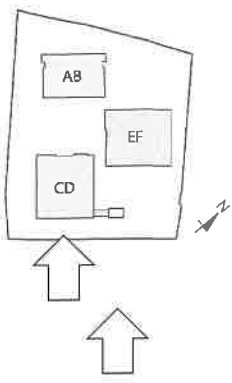


- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 梯廳
- 管委會空間
- 中繼機房

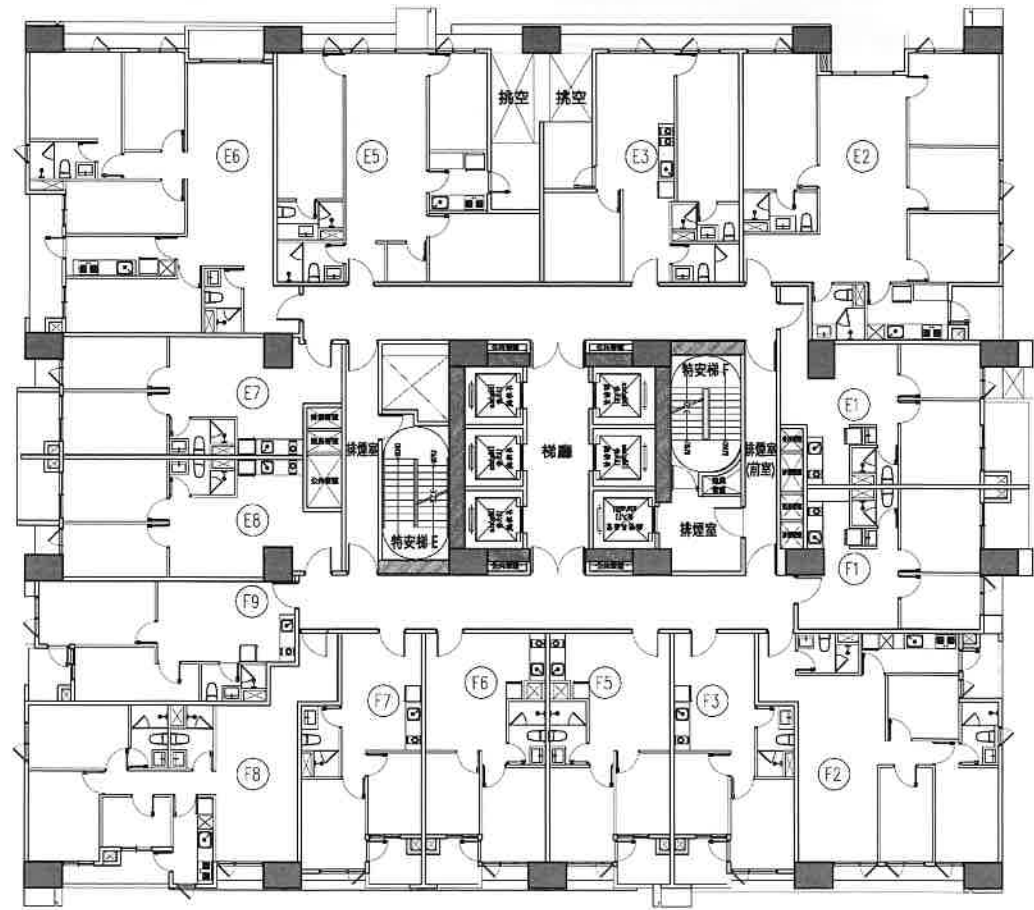
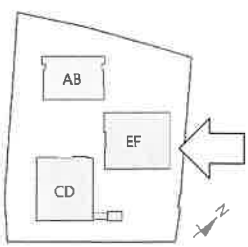
5-35F AB棟

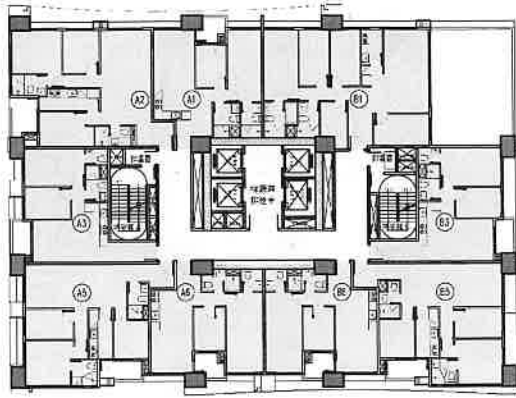
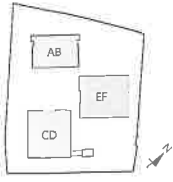


5-35F
CD棟



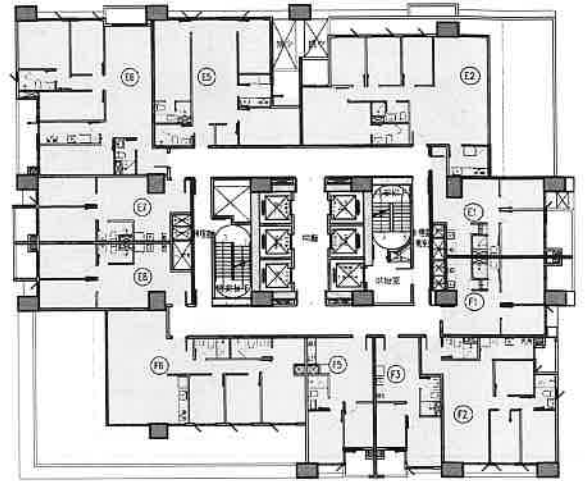
5-35F
EF棟



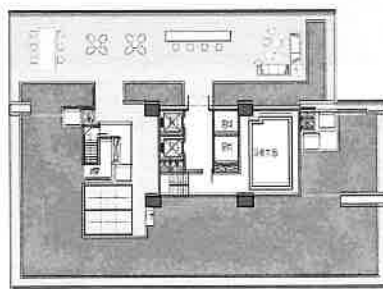
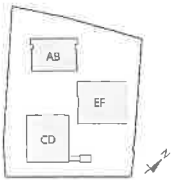


AB棟

EF棟



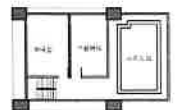
- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 幼兒園
- 梯廳
- 管委會空間
- 中繼機房



屋夾一層平面圖



屋夾二層平面圖



屋夾三層平面圖

EF棟



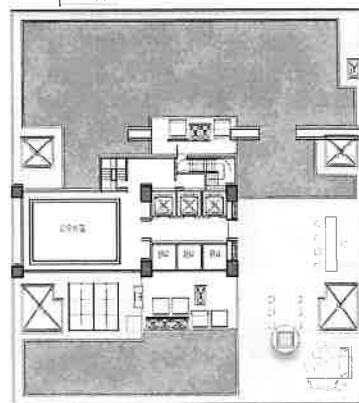
屋夾一層平面圖



屋夾三層平面圖

屋夾二層平面圖

CD棟



屋夾一層平面圖



屋夾二層平面圖













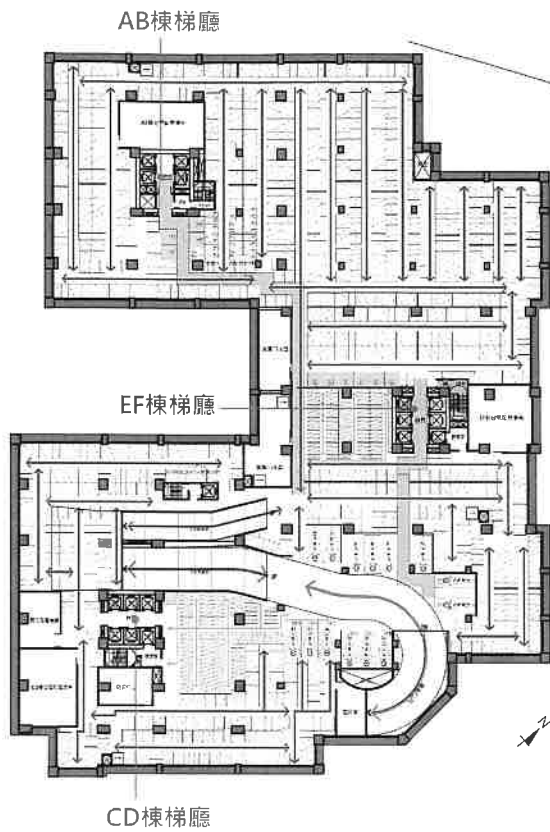
屋夾三層平面圖

B1F
B2F

建築平面圖

圖例

-  無障礙動線
-  自行車動線
-  機車動線
-  汽車動線
-  汽車車位
-  機車車位
-  無障礙車位
-  自行車車位
-  社區使用車位
-  無障礙安全梯及無障礙電梯



地下一層平面圖



地下二層平面圖

B3F
B4F

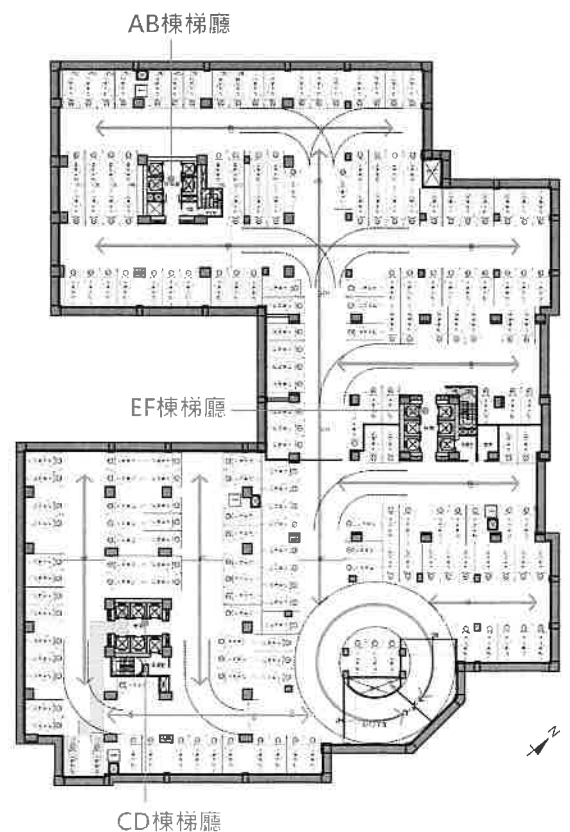
建築平面圖

圖例

-  無障礙動線
-  自行車動線
-  機車動線
-  汽車動線
-  汽車車位
-  機車車位
-  無障礙車位
-  自行車車位
-  社區使用車位
-  無障礙安全梯及無障礙電梯



地下三層平面圖



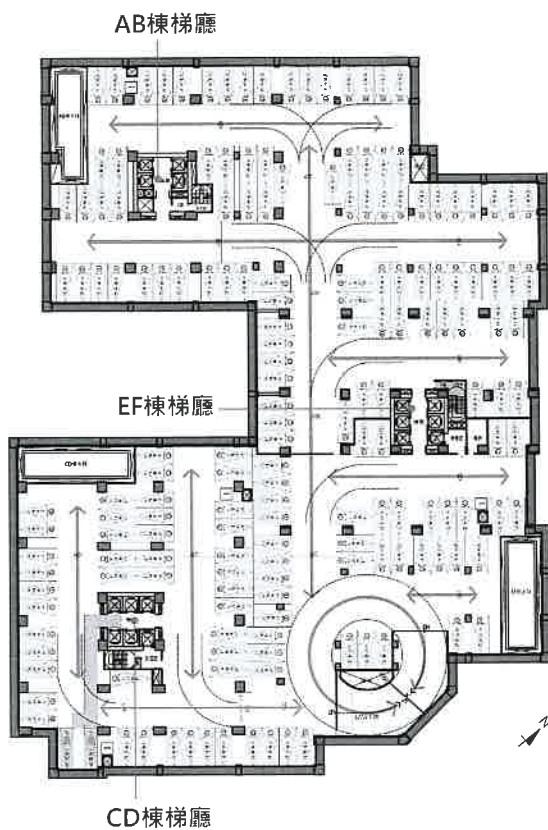
地下四層平面圖

B5F
B6F

建築平面圖

圖例

-  無障礙動線
-  自行車動線
-  機車動線
-  汽車動線
-  汽車車位
-  機車車位
-  無障礙車位
-  自行車車位
-  社區使用車位
-  無障礙安全梯及無障礙電梯

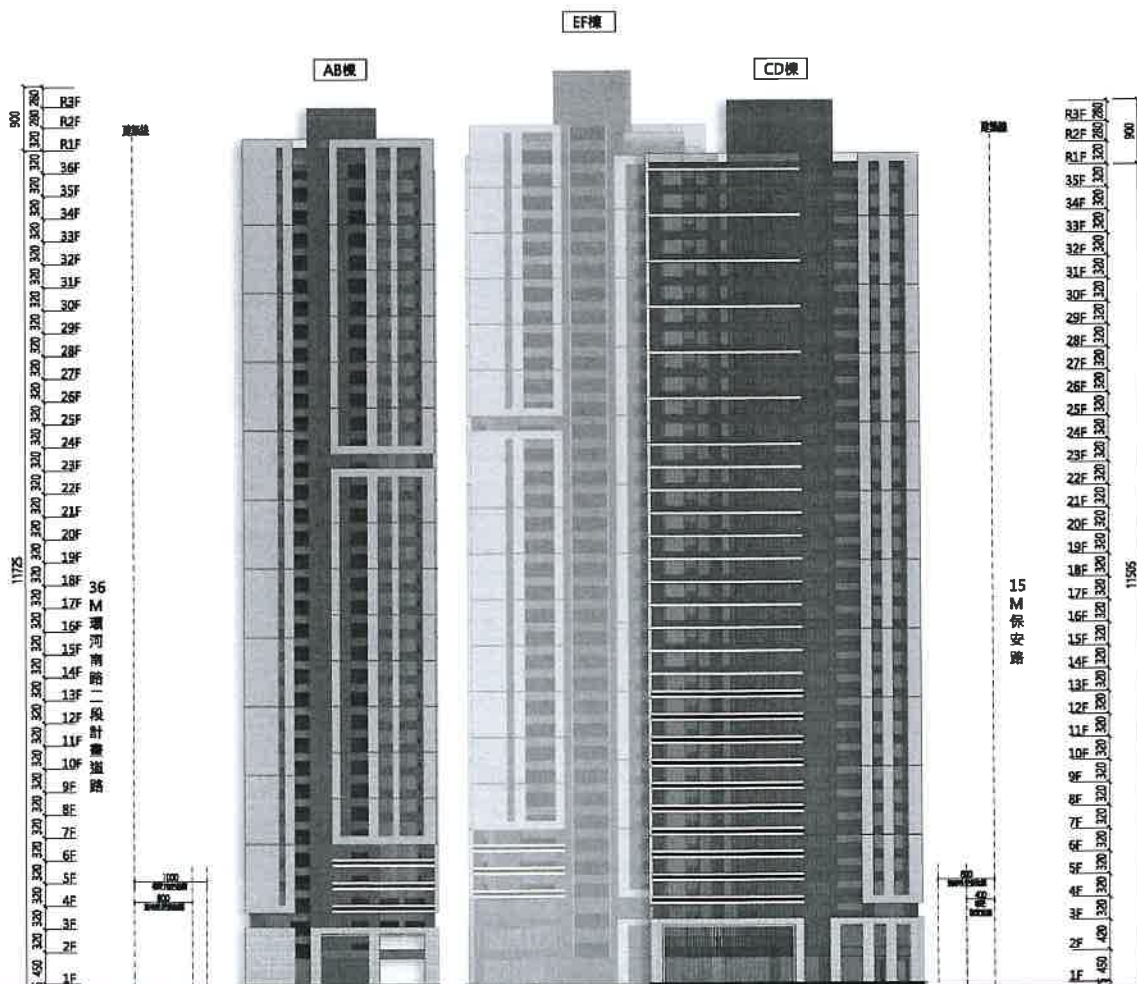
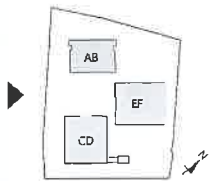


地下五層平面圖



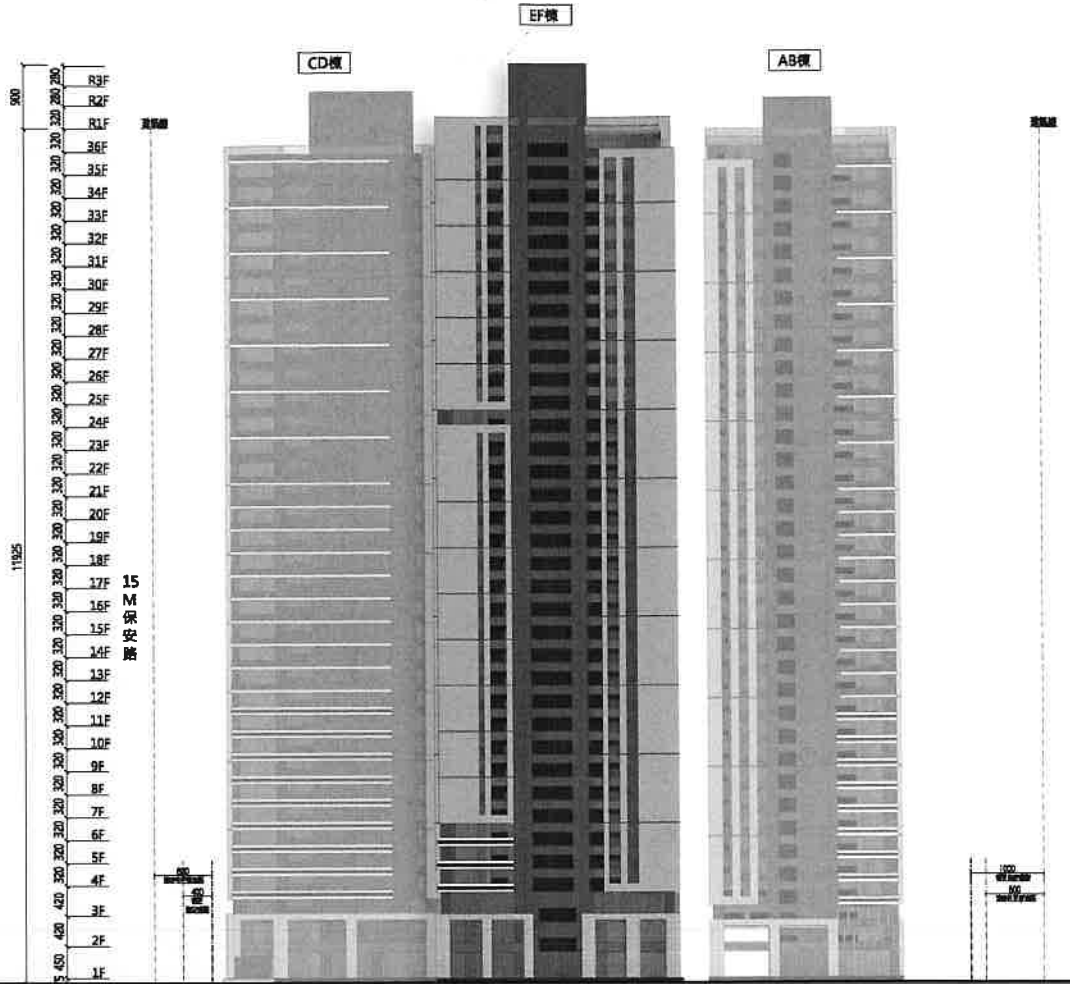
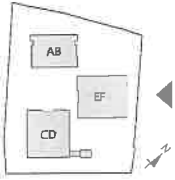
地下六層平面圖

建築立面圖



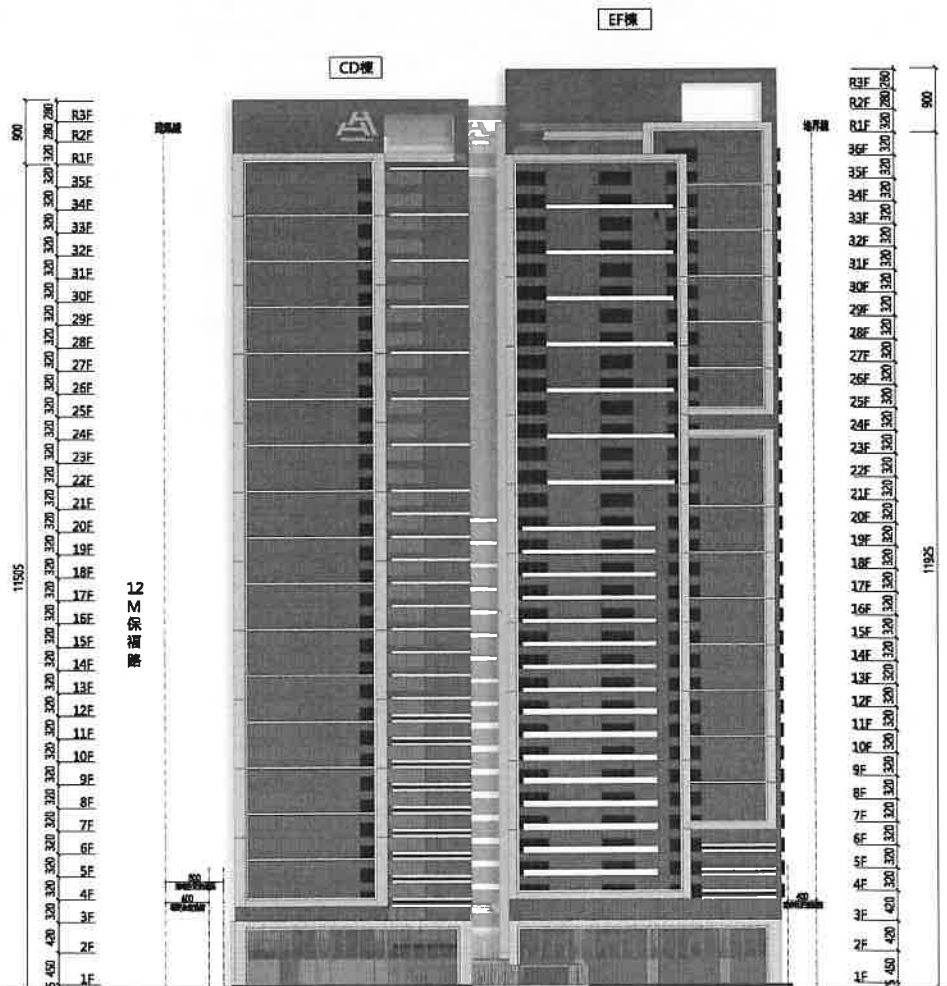
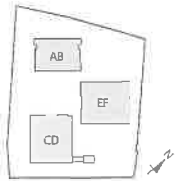
西向立面圖

建築立面圖



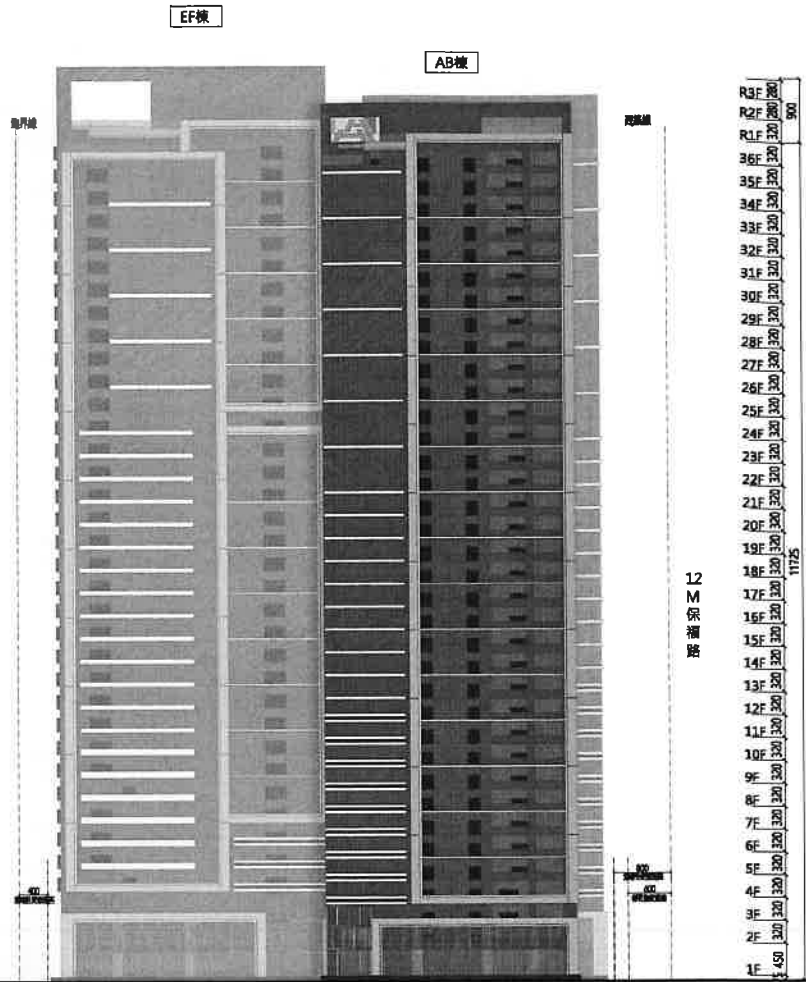
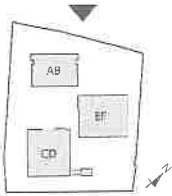
東向立面圖

建築立面圖



南向立面圖

建築立面圖



北向立面圖

外觀透視圖



更新前後估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所

60



專業·負責·公正·誠信

報告大綱

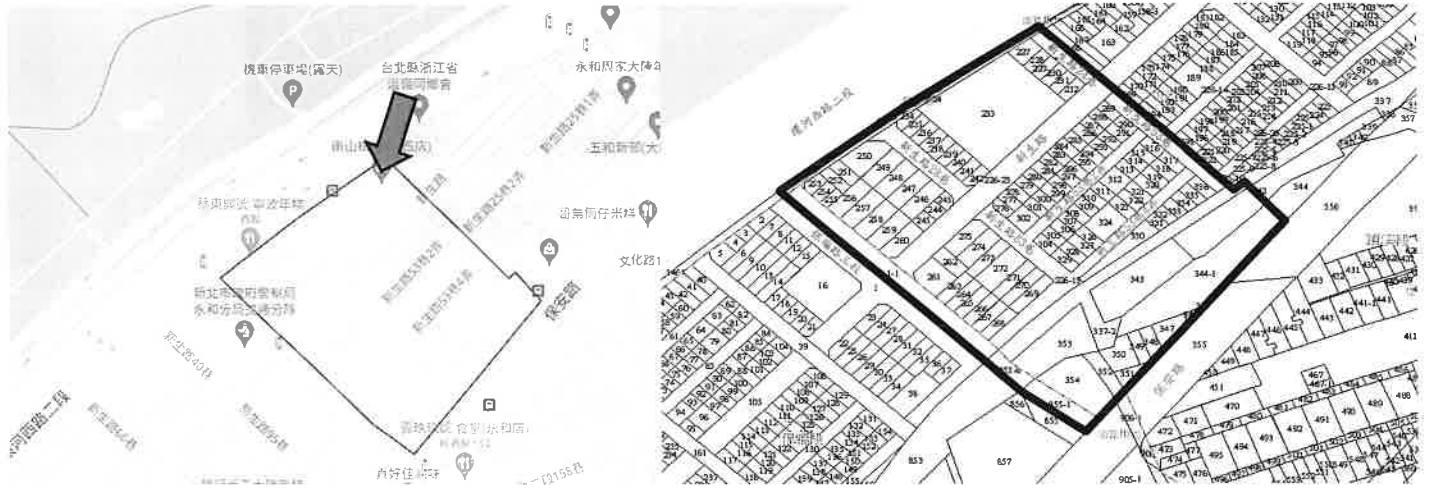
1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後權利價值評估



專業·負責·公正·誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：永和區保福段1-1地號等3筆土地及頂溪段226-15地號等129筆土地(共計132筆)
2. 基地面積：3,402.93坪(11,249.37 m²)
3. 使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率300%)
4. 臨路情況：三面臨路(20M環河西路二段、12M保福路三段、15M保安路)



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

62



專業·負責·公正·誠信

評估內容

1. 評估更新前土地權利價值。
2. 評估更新前各土地所有權人之權利價值比例。
3. 評估更新後區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

63



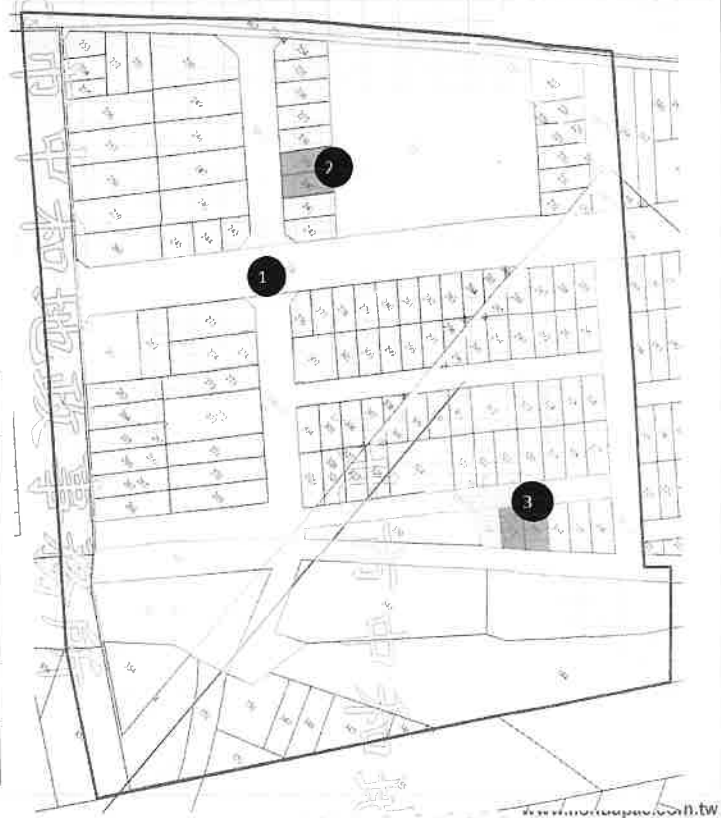
專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國111年10月25日

1. 更新前土地之權利價值評估，除「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上」獎勵外，未考量其他任何獎勵容積，並考慮折減後容積率予以評估更新前合併後土地權利價值。
2. 更新前各宗土地劃分方式，依『相鄰土地為同一所有權人』、『相鄰土地為同一建築執照』之情況下劃分，各宗土地劃分如下：

編號	土地地號	土地所有權人/管理者	劃分依據
1	226-23、226-1、226-2、226-24、226-26、226-15	新北市/新北市政府養護工程處	同一所有權人
	233、261、331、337-2、330-E	新北市/新北市政府財政局	
	353	新北市/新北市永和區公所	
2	239、240	沈德義等2人	同一建築執照 (67永建字第04283號)
3	332、333	周夏蘭	同一承租者 (依據委託者提供資料)



宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

64



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

3. 本案更新前部分新北市(新北市政府財政局)土地有與上表編號1之土地相毗鄰情形，現況有簽訂租賃契約之市有土地，承租人依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則」，得於其承租土地範圍向新北市政府承購市有土地參與都市更新，為考量公平性，依承租人承購意願情形，雖所有權尚未移轉，仍視為承租人已承購其承租土地，故將該宗已出租之市有土地視為個別宗地條件獨立評估，不視為一宗土地。

更新單元內市有土地已出租明細

永和區頂溪段234、237、244、246、251、255、256、257、258、262、263、266、271、283、292、293、294、296、310、321、327、330、332及333地號



宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

n.tw

65



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

另330地號目前分割為五筆，其中330-A、330-B、330-C及330-D四筆土地有承租者，面積依據委託者提供，詳見下表



地號	面積(m ²)	分割後地號(暫定)	面積(m ²)
330	112.00	330-A	11.70
		330-B	10.31
		330-C	8.64
		330-D	45.65
		330-E	35.70

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

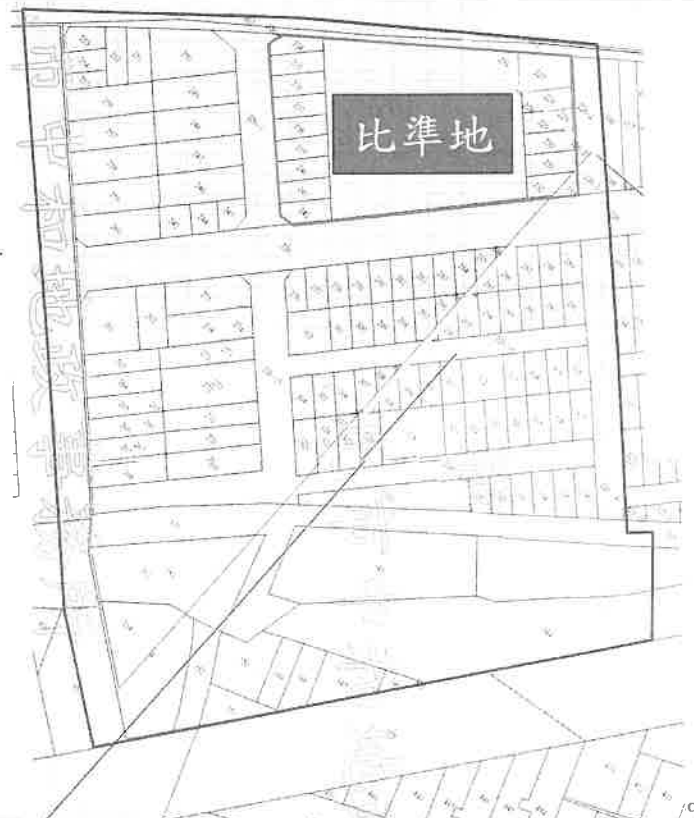
66



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

4. 更新前土地素地價格評估，係先評估勘估標的合併前各宗土地之合理價格，本次以頂溪段227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242地號等16筆土地為比準地；本更新單元規模為2,000平方公尺以上且臨接基地面前道路路面寬達20公尺以上，符合「都市計畫法新北市實行細則」第39條之2相關規定申請基準容積加給，本案申請加計基準容積15%，故以容積率345%(300%*1.15=345%)評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。



宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

67



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

5. 評估更新前建物各戶價格，公寓選定新生路28巷7號2樓(35建號)作為比準戶，華廈選定保安路132號作為地面層比準戶(1631建號)，保安路132號4樓作為樓上層比準戶(1634建號)。
6. 本次更新前建物結構為加強磚造及鋼筋混凝土造，依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物耐用年數，加強磚造為35年，鋼筋混凝土造為50年；本次計算合法建物之權利價值時，皆延長經濟耐用年數20年，加強磚造(35年→55年)，鋼筋混凝土造(50年→70年)。
7. 本單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況，詳細情況請見下表

建物門牌	建物所有權人	土地所有權人
新生路53巷4弄16號3樓	周培麗	周祖鍊
新生路53巷4弄16號4樓		

其合法建築物所有權之權利價值，係依『都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』及『全聯會六號公報』規定及委託者提供之下列條件評估：

- (1) 鋼筋混凝土造延長經濟耐用年數20年(50年→70年)來評估合法建物之使用權價值。
- (2) 年地租不予列計。
8. 更新單元內343及354地號有土建持分不均之情形，故343地號依據建物總面積比例計算合理之土地持分面積，354地號依據建物總面積(不含車位)比例計算合理之土地持分面積；最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。
9. 更新單元內226-23、226-1、226-2、226-24、226-26、226-15、352及867(部分住宅)地號等8筆土地為既成巷道且供公眾通行使用，337-2、344-1、350、351地號等4筆土地為部分既成巷道且供公眾通行使用，故本案於評估各宗土地更新前合併前之地價時，考量其使用現況情形予以價值折減。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

68



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

10. 依臺北縣政府99年4月29日公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依其公共設施調整計畫所示，計畫透過此更新計畫開闢三條計畫道路，包含永平路(開闢15公尺)、保福路(開闢12公尺)及文化路(開闢15公尺)等三條計畫道路，其中更新範圍內保福段867(部分道路)、1-1、853-6及855-1地號使用分區為住宅區，但為預計拓寬至12米之保福路範圍，且用地取得方式為公有地依規定優先抵充，因考量配合本案更新時程併同進行都市計畫變更協助開闢計畫道路，故本次不評估此四筆土地價值。(867地號目前尚未分割，故更新後供抵充之道路用地面積是依據委託者提供)

11. 本案各宗土地除面臨計畫道路外，多面臨既成巷道，故各宗土地之臨路條件是依據下表進行評估。

地號	臨路條件	地號	臨路條件
227地號等16筆(比準地)	四面(20、7、4、3)	293	一面(2)
226-23、226-1、226-2、226-24、226-26、226-15、233、261、331、337-2、353、330-E地號等12筆	三面(20、10、3.4)	294	一面(2)
234	二面(20、4)	296	一面(2)
237	一面(4)	310	一面(2)
244	一面(7)	321	一面(3)
246	一面(4)	327	一面(3)
251	一面(20)	330-A	二面(3.4、3)
255	一面(10)	330-B	一面(3)
256	一面(10)	330-C	一面(3)
257	一面(10)	330-D	一面(3)
258	一面(10)	332、333	一面(3)
262	一面(7)	227	二面(20、3)
263	一面(10)	228	一面(3)
266	一面(10)	229	一面(3)
271	一面(4)	230	一面(3)
283	一面(7)	231	一面(3)
292	一面(2)	232	二面(7、3)
		235	一面(4)
		236	一面(4)
		238	一面(4)
		239、240	一面(4)
		241	一面(4)
		242	二面(7、4)
		243	二面(7、4)
		245	一面(7)
		247	一面(4)
		248	一面(4)
		249	一面(4)
		250	二面(20、4)
		252	一面(20)
		253	二面(20、10)
		254	一面(10)
		259	一面(10)
		260	二面(10、7)
		264	一面(10)
		265	一面(10)
		267	一面(10)
		268	二面(10、3)
		269	二面(4、3)
		270	一面(4)
		272	一面(4)
		273	一面(4)
		274	一面(4)
		275	二面(7、4)

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

69



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

地號	臨路條件	地號	臨路條件	地號	臨路條件
276	二面(7、4)	308	一面(2)	347	一面(15)
277	一面(7)	309	一面(2)	348	一面(15)
278	一面(7)	311	一面(2)	349	未臨路
279	一面(7)	312	一面(2)	350	一面(3.4)
280	一面(7)	313	一面(2)	351	二面(15、3.4)
281	一面(7)	314	一面(2)	352	一面(15)
282	一面(7)	315	一面(2)	354	三面(15、10、3.4)
284	一面(7)	316	二面(3、2)	867(住宅部分)	二面(20、10)
285	一面(7)	317	二面(3、3)		
286	一面(7)	318	一面(3)		
287	一面(7)	319	一面(3)		
288	一面(7)	320	一面(3)		
289	二面(7、3)	322	一面(3)		
290	二面(3、2)	323	一面(3)		
291	一面(2)	324	一面(3)		
295	一面(2)	326	一面(3)		
297	一面(2)	328	一面(3)		
298	一面(2)	329	二面(4、3)		
299	一面(2)	334	一面(3)		
300	一面(2)	335	一面(3)		
301	一面(2)	336	二面(3、3)		
302	二面(4、2)	342-1	一面(3)		
304	二面(4、2)	343	二面(3.4、3)		
305	一面(2)	344-1	一面(15)		
306	一面(2)	345	一面(15)		
307	一面(2)	346	一面(15)		

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

70



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，選定地面層(戶別C3)作為比準單元；選定樓上層(12FC7)作為比準單元；地下室停車位選定B2坡道平面式車位(編號869)(250*550)作為比準單元。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

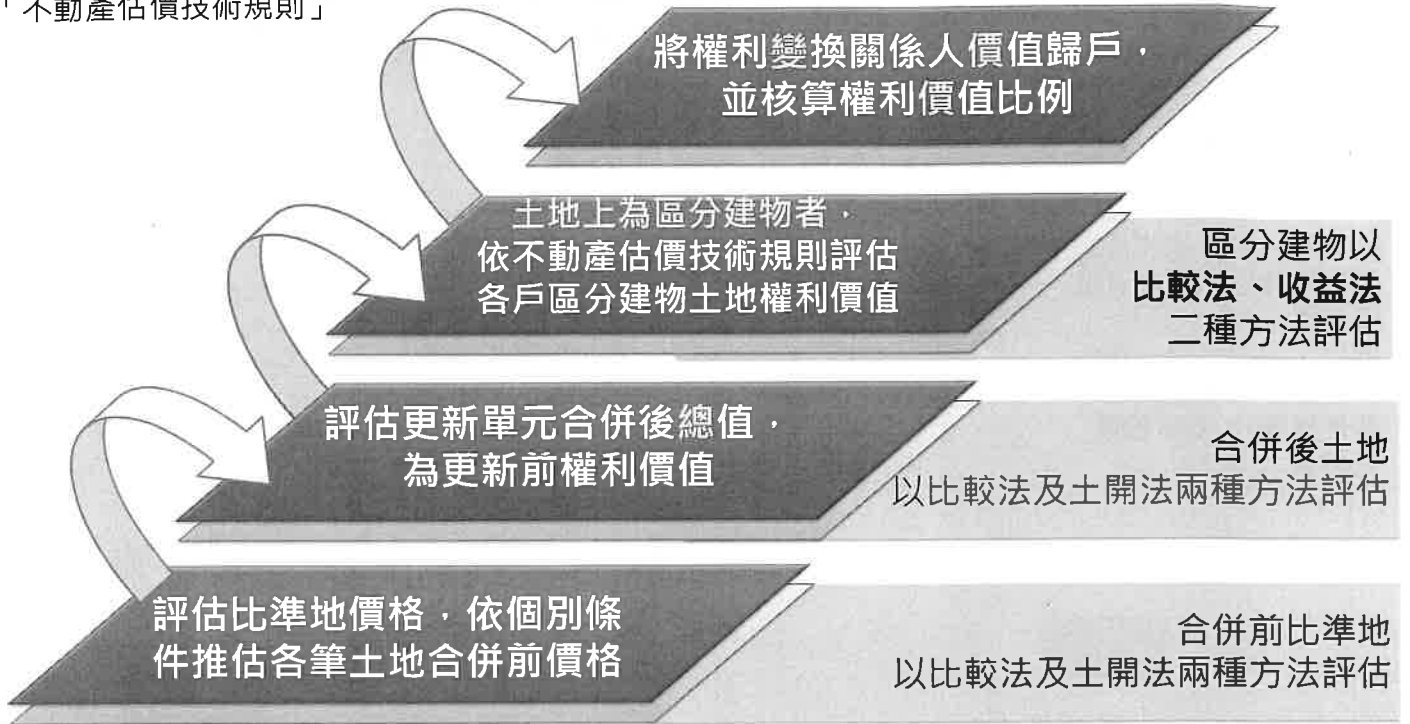
71



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」
「不動產估價技術規則」



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

72



專業·負責·公正·誠信

更新前土地價值評估

步驟一：評估比準地土地價格

以比較法及土地開發分析法評估

(容積率為345.00%)

土地單價為173萬元/坪、

土地面積為440.44坪、

土地價值為761,961,200元

考慮各宗土地個別條件包括面積、地形、商效、景觀、嫌惡設施、現況是否為既成巷道、容積率及臨路影響等條件差異採用百分率法調整後權值，進行各別土地價格調整。



步驟二：評估更新前整宗土地價格

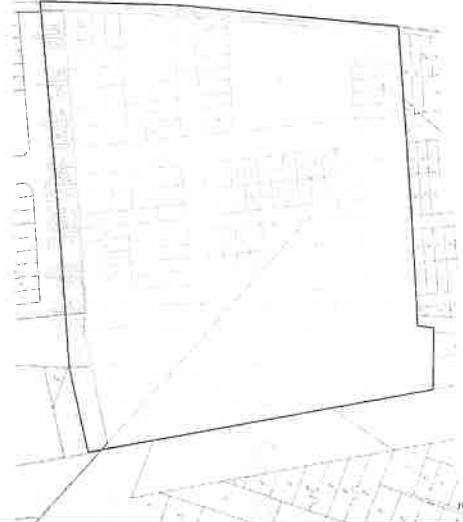
以比較法及土地開發分析法評估

(容積率為345.37%)

土地單價為191萬元/坪、

土地面積為3,175.84坪、

土地價值為6,065,851,726元



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議決定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

73



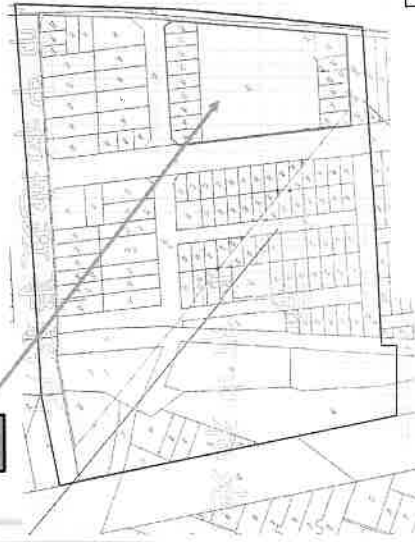
專業·負責·公正·誠信

更新前區分所有建物價值評估(步驟三)

公寓比準戶

地址	樓層數/ 總樓層數	面積(坪)	比準戶價格 (元/坪)
新生路 28巷7號2樓	2/3	23.17	420,000

本案更新前公寓以比準單元考量建物個別條件樓層別效用比及位置差異(面積、屋齡、建材、通風採光、嫌惡設施及棟距等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

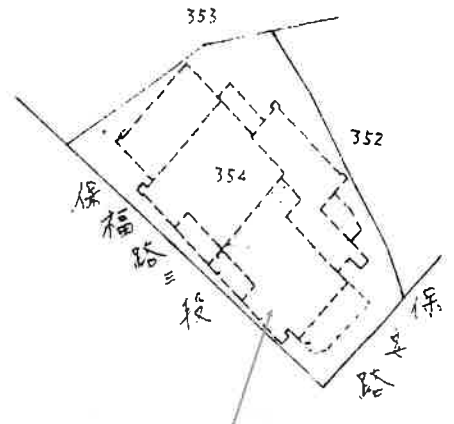


比準戶

華廈比準戶(店面)

地址	樓層數/ 總樓層數	面積(坪)	比準戶價格 (元/坪)
保安路 132號	1/7	42.44 (含升降機械式停車 位乙個、5.29坪) (含地下室17.30坪)	680,000

本案更新前華廈店面以比準單元考量建物個別條件位置差異(嫌惡設施及商效等建物個別條件差異)，推估各單元價格。



比準戶

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

74



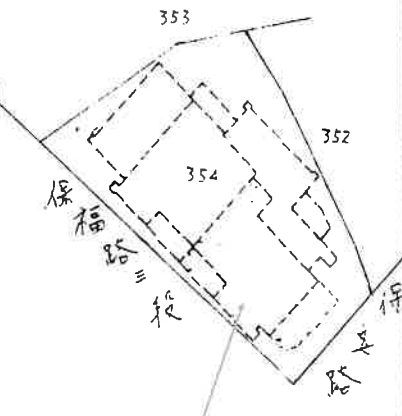
專業·負責·公正·誠信

更新前區分所有建物價值評估(步驟三)

華廈比準戶(樓上層)

地址	樓層數/ 總樓層數	面積(坪)	比準戶價格 (元/坪)
保安路 132號4樓	4/7	37.20 (含升降機械式停車 位乙個、5.29坪)	480,000

本案更新前華廈樓上層以比準單元考量建物個別條件樓層別效用比及位置差異(面積、嫌惡設施及棟距等建物個別條件差異)，推估各單元價格。



比準戶

更新前權利價值評估

步驟四：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果
 $15,000,000 \div 6,065,851,726 \text{元} \approx 0.2473\%$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值 比例
15,000,000	6,065,851,726	0.2473%

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

75



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

■ 更新後評估基礎說明

考量更新後各單元之樓層別效用比及位置差異，以比準單元之權利價值推估更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，選定比準單元進行評估

更新後建物規劃類型為店舖、住宅以比較法及收益法兩種方法評估

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

76



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

1. 產品類型：店面住宅大樓
2. 建築樓層：AB、EF棟地上36層、CD棟地上35層；地下六層
3. 地面層規劃18戶店舖；CD棟二樓為幼兒園；
AB棟二至四樓規劃32戶社會住宅
4. 住宅規劃：共規劃1,238戶住家單元(單層規劃9~15戶)

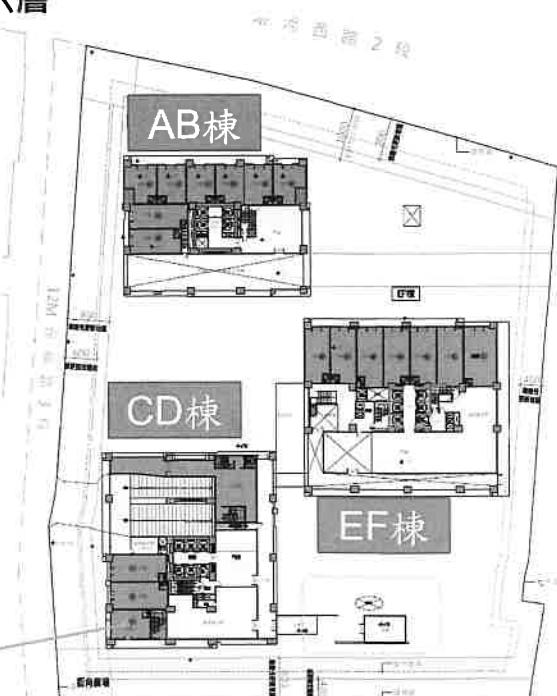
店舖比準戶

戶別	建物面積(坪)	角間
C3	20.21	是(較佳)
柱位影響	臨路	商效
無	面保安路	普通
建物單價(元/坪)		900,000

店舖比較項目

角間、柱位影響、臨路、商效

比準戶



宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

77



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

住家比準戶

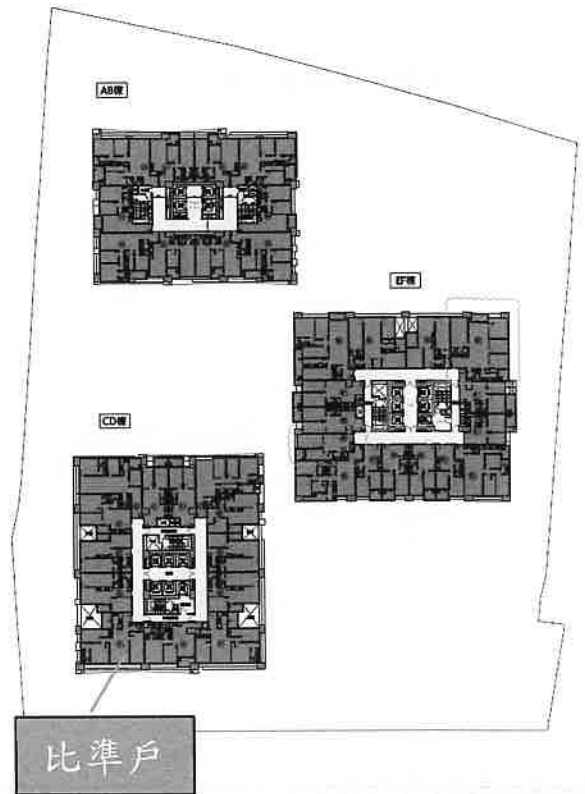
樓層	戶別	建物面積(坪)	面積
12F	C7	38.64	37-42坪
通風採光	高架橋影響	景觀	棟距
二面	無	無	稍佳
中繼機房影響		格局	附屬建物比
無		普通	正常
建物單價(元/坪)		630,000	

住家比較項目

面積、通風採光、高架橋影響、景觀、
棟距、中繼機房影響、格局、附屬建物比

樓層別效用比

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

78



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B2	350*600(無障礙)	2	2,700,000	5,400,000
		250*600	4	2,550,000	10,200,000
		250*550	165	2,500,000	412,500,000
		230*550	10	2,400,000	24,000,000
	B3	350*600(無障礙)	2	2,600,000	5,200,000
		250*600	4	2,450,000	9,800,000
		250*550	171	2,400,000	410,400,000
		230*550	11	2,300,000	25,300,000
	B4	350*600(無障礙)	2	2,450,000	4,900,000
		250*600	4	2,300,000	9,200,000
		250*550	155	2,250,000	348,750,000
		230*550	12	2,150,000	25,800,000
	B5	350*600(無障礙)	2	2,250,000	4,500,000
		250*600	4	2,100,000	8,400,000
		250*550	156	2,050,000	319,800,000
		230*550	12	1,950,000	23,400,000
	B6	350*600(無障礙)	2	2,050,000	4,100,000
		250*600	4	1,900,000	7,600,000
		250*550	157	1,850,000	290,450,000
		230*550	14	1,750,000	24,500,000
合計			893	2,210,750	1,974,200,000

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

79



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價(元); 車位總價(元)	建物面積(坪); 車位數量(個)	建物均價(元/坪); 車位均價(元/個)
店鋪價格	335,258,531	424.45	789,860
住家價格	23,436,899,751	35,138.62	666,984
全棟合計	23,772,158,282	35,563.08	668,451
車位	1,974,200,000	893	2,210,750
全案總銷	25,746,358,282		

價格日期	111年10月25日
建材	鋼骨鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

新北市永和區

80

~簡報結束~

