

04 2441

擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 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：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898#236
聯絡傳真：(02)2389-6999
聯絡人：李哲宇

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國 112 年 3 月 8 日

發文字號：皇翔字第 1120050 號

附件：開會地點位置示意圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 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 3 月 20 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市土城區中央路一段 270 號

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區大安里里長、新北市土城區大安段 445 地號等 9 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。

備註：

一、本案依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條規定舉辦公聽會，茲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 8 條規定，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。

三、公聽會資訊請上網頁查詢。

(<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/23030316394937>)

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，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於皇翔建設股份有限公司(臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓)提供諮詢服務。

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、另因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情，本案會議配合中央流行疫情指揮中心發布之相關指引辦理，並隨疫情狀況調整，與會人員請落實遵循並積極配合相關規定。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區大安里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市土城區大安段 445 地號等 9 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：皇翔建設股份有限公司、大元聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、弘傑開發事業股份有限公司

備註：本開會通知及附件與申請分配公文及其附件均以雙掛號寄出

實施者：皇翔建設股份有限公司

機關收文 112/03/09



1124612462



會議日期：112年3月20日（星期一）下午2時30分

會議地點：新北市土城區中央路一段270號



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國112年3月20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3月4日、5日、6日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(網站待補)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都市更新事業計畫暨權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國112年3月20日(星期一)下午2時30分在新北市土城區中央路一段270號舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：皇翔建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2388-2898



中華民國 1 1 2 年 3 月 8 日

擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：皇翔建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：大元聯合建築師事務所
鑑價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師事務所

112年 3月 20日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

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37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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：皇翔建設股份有限公司

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.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫暨自行劃定更新單元

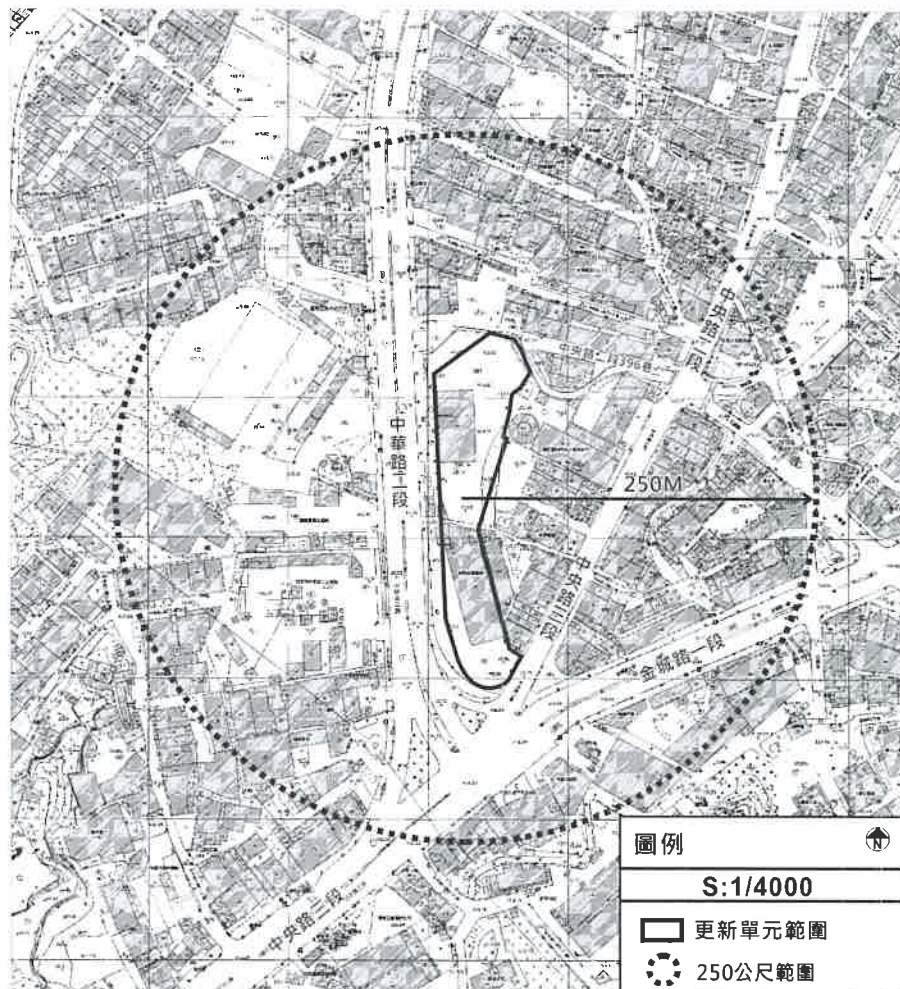
- 112年3月4日至3月6日報紙刊登
- 112年3月8日張貼公告於土城區大安里公佈欄
- 112年3月8日雙掛號寄本次公聽會開會通知
- 112年3月20日舉辦本案公聽會

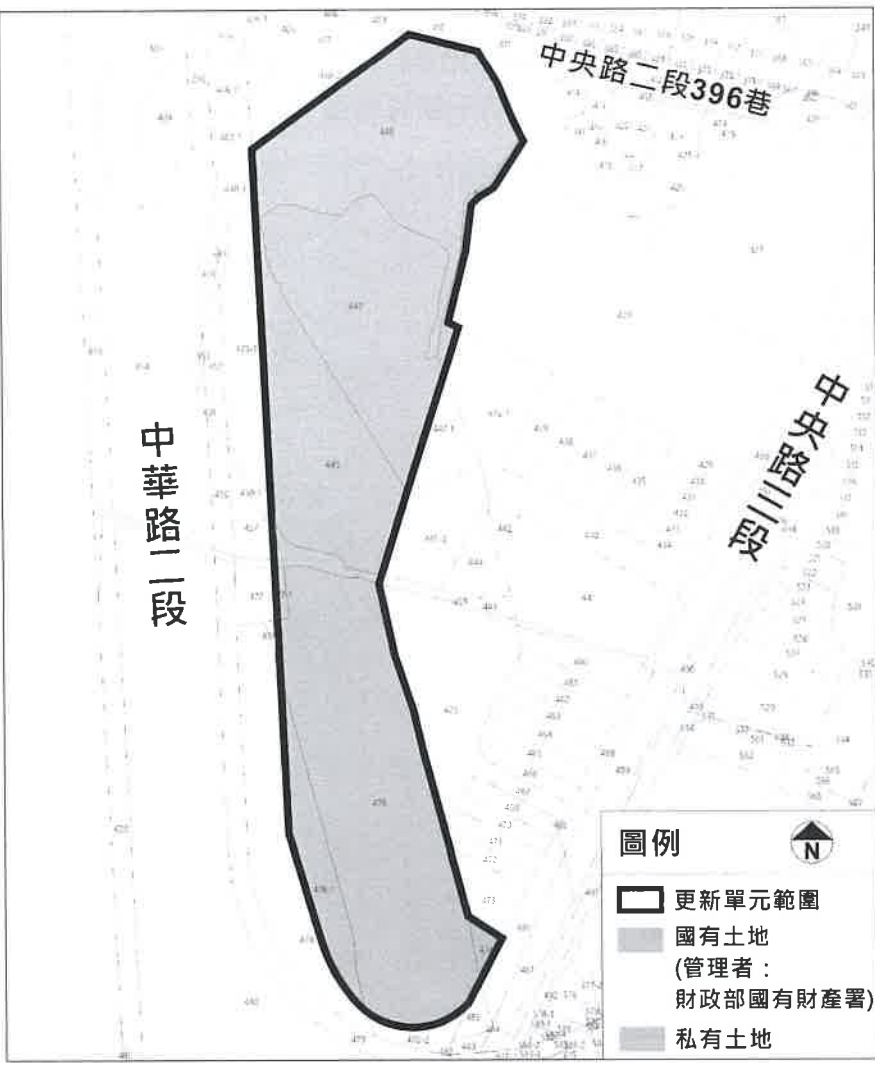
3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司(規劃單位)

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：新北市都市更新委員會 黃宏順 委員
當地居民代表：新北市土城區大安里 張俊隆里長
土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本案位於中華路二段及中央路三段交叉口北側街廓內，為非完整街廓。





■ 新北市土城區大安段445地號等9筆土地，土地總面積為9,997.68㎡ (約3,024.30坪)。

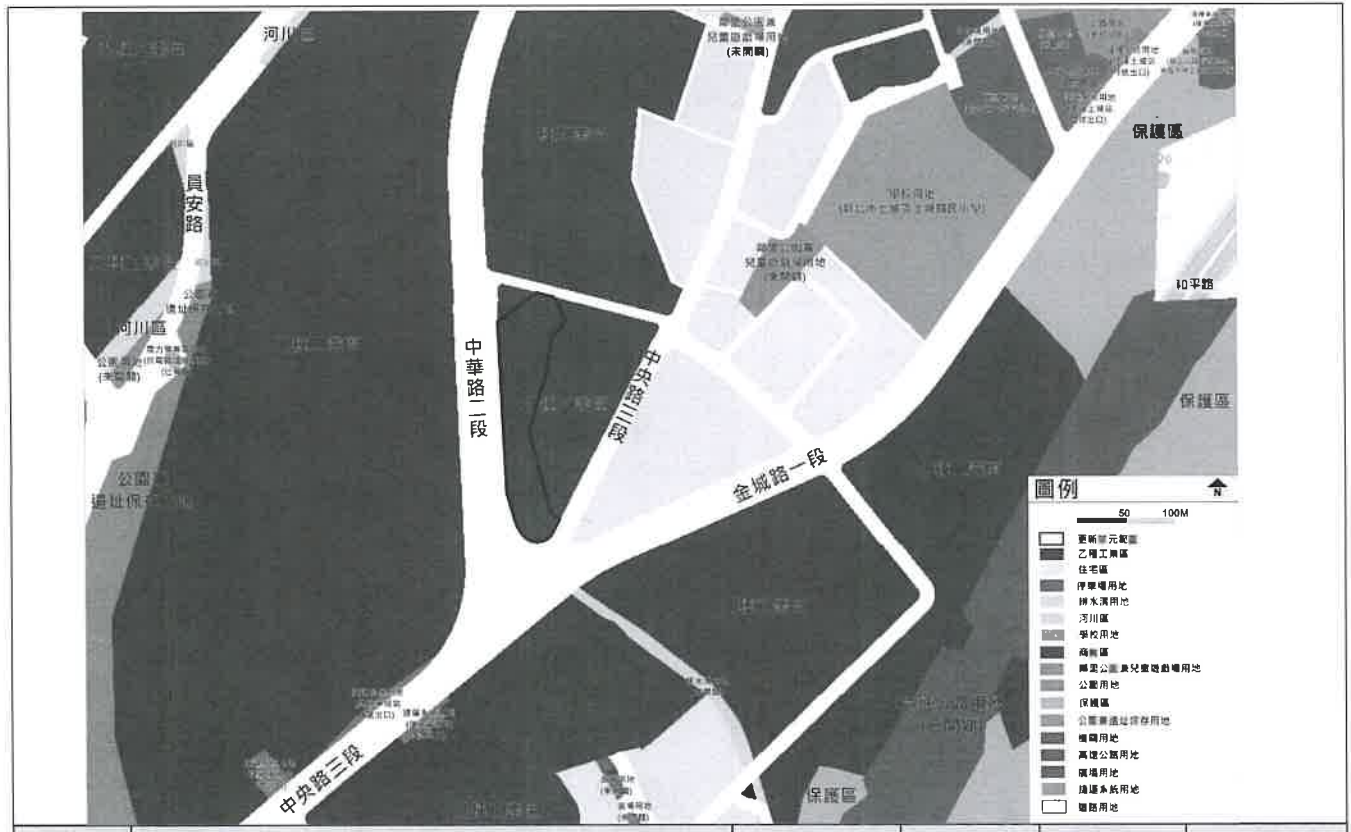
※459地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積118.15㎡核算，實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。

■ 土地部分

- 所有權人共計4名，其中公有1名。
- **國有土地**：共1筆土地，面積為118.15㎡ (佔更新單元總面積1.18%)，管理單位為財政部國有財產署。
- 其餘皆為私有土地，面積共計9,879.53㎡ (佔更新單元總面積98.82%)。

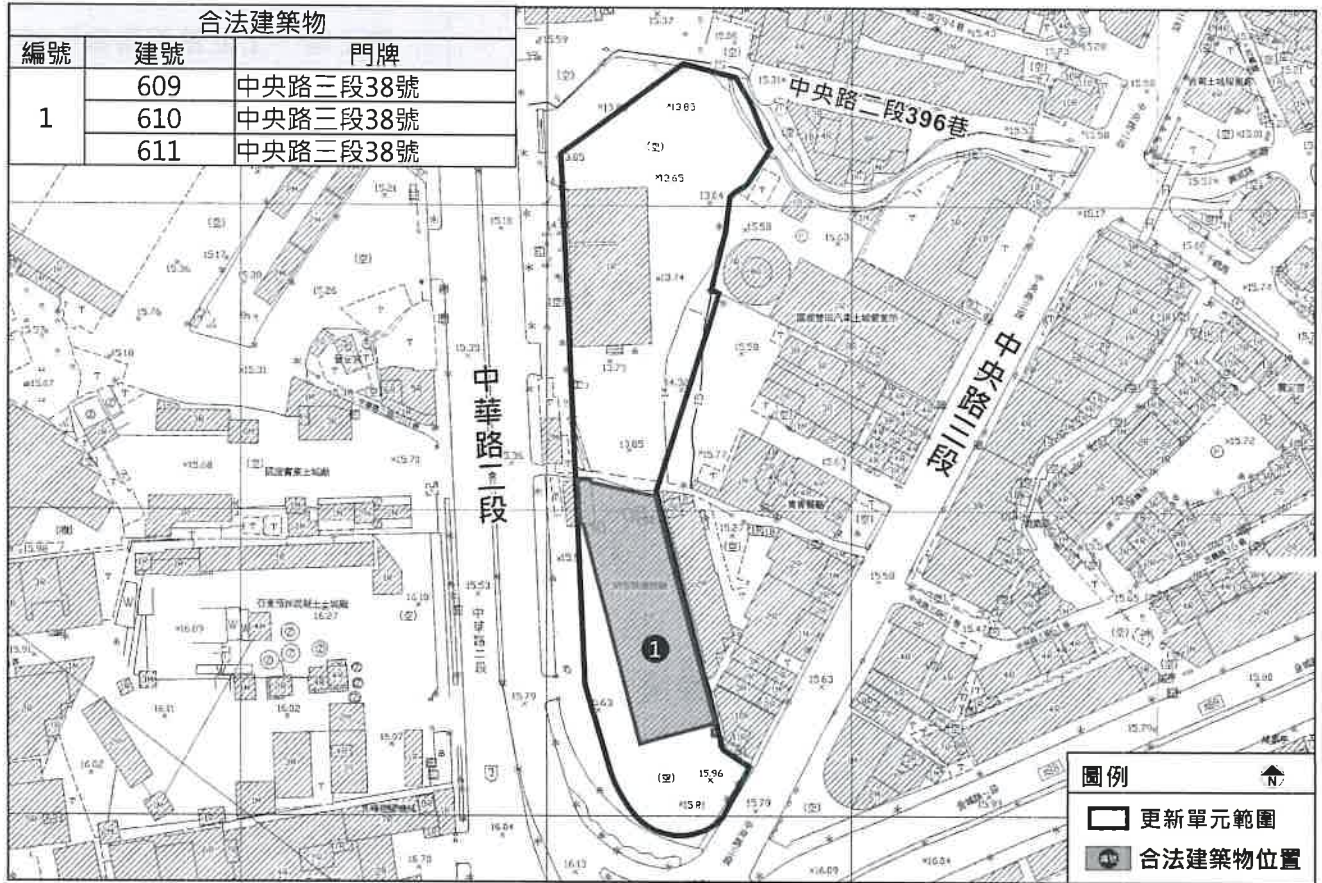
■ 建物部分

本案範圍內共3棟合法建築物，建物面積為3,700.44㎡ (約1,119.38坪)，產權均為私有，僅1名所有權人。



使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(㎡)
乙種工業區	445、446、447、448、459(部分)、474、476、477-1及478-1地號	9,997.68	60%	210%	20,995.13
合計	9筆土地	9,997.68			20,995.13

- 本更新單元範圍內計有3棟合法建築物，合法建物面積為3,700.44 m² (約1,119.38坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	4	9,997.68	1	3,700.44
公有 (a)	1	118.15	-	-
私有 (b=A-a)	3	9,879.53	1	3,700.44
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	3	9,879.53	1	3,700.44
同意數 (C)	3	9,879.53	1	3,700.44
同意比例 (%) (C/B)	面積超過90%同意者，人數不予計算	100% > 9/10 (即法定90%)	面積超過90%同意者，人數不予計算	100% > 9/10 (即法定90%)

- 459(部分) 地號土地面積暫以建築師假分割面積估算，實際仍依地政機關實際測量分割登記為準。
- 依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	綠建築	2,015.53	8.00%
	時程	1,763.59	7.00%
	規模獎勵	6,474.89	25.70%
	小計	10,254.01	40.70%
地方	規劃設計獎勵 1.自建建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	2,519.41	10.00%
	小計	2,519.41	15.55%
都市更新容積獎勵合計		12,773.42	50.70%
都市更新容積獎勵上限		12,597.08	50.00%
申請容積獎勵總計		12,597.08	50.00%

- 本案所申請之都市更新容積獎勵均符合108年5月15日公告之『都市更新建築容積獎勵辦法』及108年10月2日『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。
- 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

9

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本更新單元位於新北市政府於民國108年12月27日公告實施之「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案」範圍內，另依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定，本案基地鄰接45公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達250公尺以上，得酌予加給基準容積率比例20%，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

- 土地使用強度：

乙種工業區
基地面積：9,997.68m ²
容積率：210%
容積率(提高20%)：210% × (1+20%) = 252%
基準容積：9,997.68m ² × 252% = 25,194.15m ²

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象	現代化設計，提升整體都市景觀品質

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

■ 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)

10

■ 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，於原址重建廠辦大樓。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者皇翔建設股份有限公司**具名辦理
- 相關費用(包含容積移轉費用)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。

■ 分配方式

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

■ 公有財產之處理方式及分配原則

- 同上述處理及實施方式、費用分擔原則及分配方式。

11

■ 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拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「**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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

12

本案更新後興建二棟，一棟地上18層、一棟地上10層之地下2層之廠辦大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約30億3,592萬元	包含建築設計費用、營建費用(含特殊工法)、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。
	依新北市都市計畫施行細則第39條之2申請基準容積率加給應捐建之公益設施折繳代金	約1億9,408萬元	依新北市都市計畫施行細則第39條之2申請基準容積率加給應捐建之公益設施折繳代金
	小計	約32億3,000萬元	
各項獎勵維護計畫相關經費	相關管理維護費用	約6,059萬元	綠建築管理維護費、智慧建築理維護費、人行步道管理維護基金
權利變換費用	都市更新規劃費用	500萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	約282萬元	本案依提列標準計算費用認列。
	土地鑑界費用	約3萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約128萬元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約40萬元	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。
	更新前土地及建物測量費用	約6萬元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償費用	約3,643萬元	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	178萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約9萬元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	都更二箭權利金	約500萬	
	小計	約5,289萬元	
貸款利息		約1億639萬元	
稅捐		約1億85萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約4億9,814萬元	包含人事(2.5%)、銷售(5.85%)、風險(6%)等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		-	本案無。
容積移轉費用		-	本案無。
共同負擔費用總計		約40億4,886萬元	

註：財務計畫相關數值依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

13

本案依麗業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(萬元/坪及萬元/個)	總銷金額(萬元)
店面	1,076.78	坪	約66萬元	約7億1,731萬元
廠辦	13,067.21	坪	約40萬元	約52億3,907萬元
辦公	3,577.83	坪	約44萬元	約15億8,677萬元
汽車位	255	部	約191萬元	約4億8,755萬元
銷售總收入金額小計				約80億3,070萬元

項目		金額(萬元)
土地所有權人	共同負擔	約40億4,886萬元(註)
	共同負擔比例	50.42%(註)
	應分配房地權利價值	約39億8,183萬元(註)

註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

14

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將依信託契約約定於受託(融資)銀行開立專款專用信託專戶，信託專戶之資金及其利息皆受存款保險保障，孳息扣繳憑單之開立則由受託銀行信託部轉開予實際取得之委託人即本案實施者。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案之信託專戶採專款專用並以存放新台幣存款為限，並限用於完成本專案興建開發有關之費用、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，如興建工程營建費用、廣告銷售費用、建築師設計費用、變更承造人費用、代書費用、規費、信託登記費用、法定公共基金、受託人之信託報酬、受託人委託辦理本信託相關事物所生之費用，及其他因本專案興建、銷售、處分信託財產所衍生之必要費用與支出，其餘於信託存續期間皆不得動用。 2.實施者依與本專案融資銀行所簽訂之授信契約即前述專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應檢附動撥申請書及相關證明文件，經本專案融資銀行確認審核無誤後始得動用，並將當期動撥之融資款項撥入信託專戶再由受託銀行信託專戶撥付。 3.信託存續期間，若信託專戶不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託銀行通知後10日內將不足之款項存入信託專戶，逾期未補足且致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二、防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

15

總更新時程預估需4年

(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	114/4
2	申請拆除及建造執照	3	114/05~114/07
3	改良物殘餘價值補償	1	114/05
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/06
5	土地補償金發放作業	1	114/07
6	地上物騰空拆除	2	114/08~114/09
7	工程施工	24	114/10~116/09
8	申請使用執照	2	116/10~116/11
9	送水送電	1	116/12
10	申請測量	1	117/01
11	釐正圖冊	2	117/02~117/03
12	接管	2	117/04~117/05
13	計算及找補差額價金	2	117/06~117/07
14	產權登記	4	117/08~117/11
15	申請更新後稅捐減免	2	117/12~118/01
16	更新成果備查	2	118/02~118/03

同意書簽署時點與效力：

擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫同意書

本人同意參與由皇朝建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、雜項

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(以最佳選擇方式)：

■ 權利變換方式實施：

■ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 依採本人更新後分配之權利價值比率：%。
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 依權利變換分配比率：%。

□ 採協議合建或其他方式實施(公契中註明)：
 依所有權人與實施者之合建契約或共雙方合意：
 分配比率：%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

地籍資訊			
地號			
小段			
地號			
土地坐落(四)			
權利範圍			
持分面積(四)			

(二)建物

建物資訊			
樓層/層數			
用途			
地號			
建物坐落(四)			
權利範圍			
持分面積(四)			

共同簽署人(本人)：○○○ (共同簽署人(法定代理人))：○○○

統一編號：A123456789 統一編號：
 聯絡地址：新北市○○○○○○○ 聯絡地址：
 聯絡電話：0200000000 聯絡電話：

中華民國 年 月 日

✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- | | | | |
|---------------|--------------|----------|---------------|
| 1. 申請拆除及建造執照 | 5. 土地補償金發放作業 | 9. 申請測量 | 13. 申請更新後稅捐減免 |
| 2. 改良物殘餘價值補償 | 6. 工程施工 | 10. 釐正圖冊 | 14. 更新成果備查 |
| 3. 申請更新期間稅捐減免 | 7. 申請使用執照 | 11. 產權登記 | |
| 4. 地上物騰空拆除 | 8. 送水送電 | 12. 接管 | |

17

1. 受配人選配房屋及車位權值依原應分配價值之90%至110%區間為原則，車位數量以房屋使用類別選配，並依「建築技術規則規定檢討之法定車位數量」為原則。
2. 因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋及車位。
3. 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。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - *於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，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。
5. 本案將依內政部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：皇翔建設股份有限公司

- 代表人：廖年吉
- 資本總額：3,277,348,080元
- 營業項目：

F111090 建材批發業
 F211010 建材零售業
 F401010 國際貿易業
 H701010 住宅及大樓開發租售業
 H701020 工業廠房開發租售業
 H701040 特定專業區開發業
 H701050 投資興建公共建設業
 H701060 新市鎮、新社區開發業
 H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
 H701080 都市更新重建業
 H703090 不動產買賣業
 H703100 不動產租賃業
 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 實施者實績：

皇翔御璩	皇翔天昂
皇翔紫鼎	皇翔百老匯
皇翔Park	皇翔玉鼎
皇翔御花園	皇翔帝國
皇翔御郡	皇翔天母
皇翔天昂	日出大地

■ 連絡窗口

實施者：皇翔建設股份有限公司

- 地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
- 電話：(02)2388-2898

▫ 聯絡人：李哲宇

▫ 更新案專屬網站：

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/23030316394937>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：莊依臻

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 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
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

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7條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

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. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國111年3月14日(星期一)

上午10時在新北市土城區中央路一段270號召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：麗業不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

- 1) 巨秉不動產估價師聯合事務所
- 2) 宏大不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

- 1) 敏達不動產估價師聯合事務所
- 2) 中泰不動產估價師聯合事務所
- 3) 戴德梁不動產估價師事務所

21

5. 三家估價師事務所（評價基準日為112年3月1日）

麗業不動產估價師聯合事務所(選定)

巨秉不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

項目		麗業不動產估價師 聯合事務所	巨秉不動產估價 師聯合事務所	宏大不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價（元/坪）	700,000	660,000	680,000
	更新前土地總價（元）	2,117,008,740	1,996,036,812	2,056,522,776
更新後 房地價值	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	412,595	403,011	401,370
	車位平均價格（元/個）	1,911,961	1,913,333	1,842,157
	更新後總權利價值（元）	8,030,706,831	7,878,711,423	7,822,229,584
土地所有權人應分配權利價值（元）		3,981,837,706	3,829,842,298	3,773,360,459

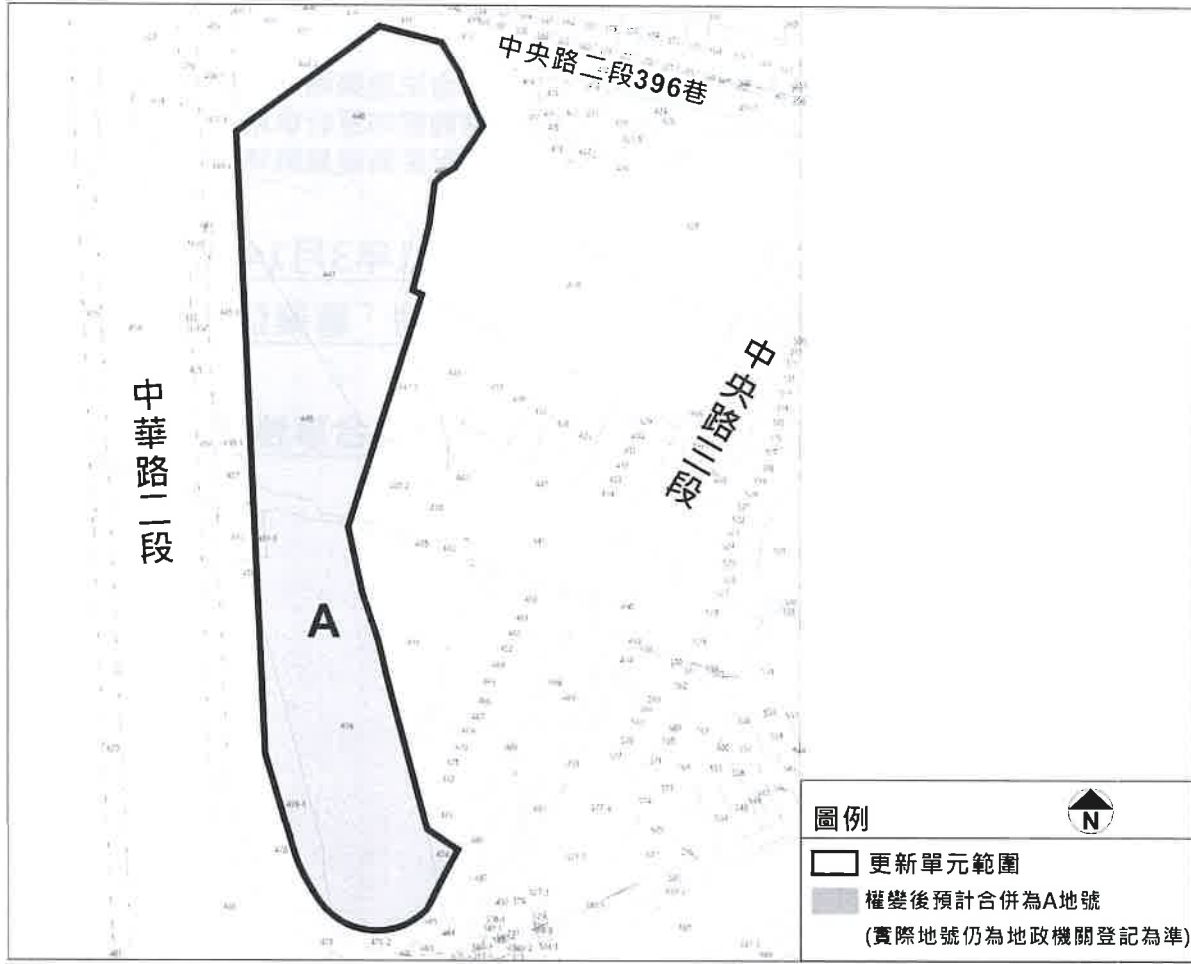
6. 本案最小分配權值為8,898,952元。

(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17,135,318元(1F-B3戶)

22

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

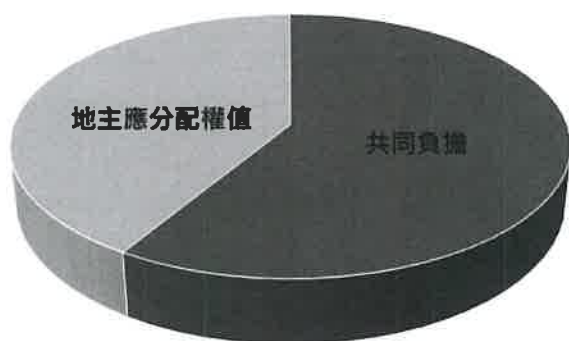
1. 寄發選配通知時間：112年3月8日。
2. 選配期間：112年3月21日(星期二)起至112年4月21日(星期五)止，共計32日。
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於112年4月21日(星期五)前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 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。
3. 公開抽籤日：112年4月24日(星期一)上午10時30分於新北市土城區中央路一段270號，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

- 附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊
- 附件二 權利變換意願調查表
- 附件三 更新後分配位置申請書
- 附件四 更新後合併分配協議書
- 附件五 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：
80億3,070萬6,831元

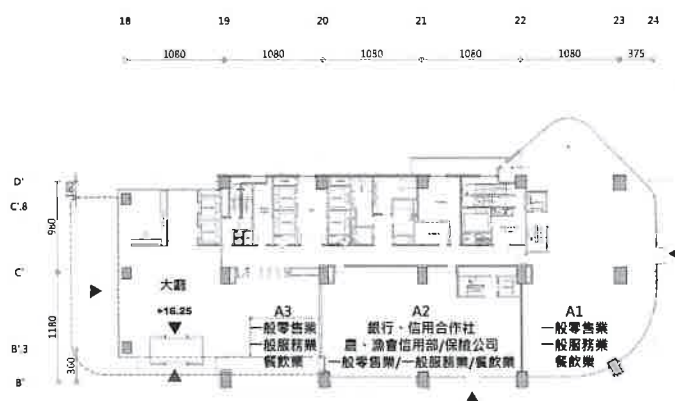
- ◆ 本案每位地主應分配權值
= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
= 39億8,183萬7,706元 × 每人更新前權值比例
- * 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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.麗業不動產估價師聯合事務所
- 2.巨秉不動產估價師聯合事務所
- 3.宏大不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定麗業不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



■ 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

附件二

「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 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 對於新北市土城區大安段 445 地號等 9 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 為新北市土城區大安段 445 地號等 9 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

地段	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 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789 (請填本政黨、黨有父母共同代理出資、如係法人應有統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：新北土城區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 112 年 0 月 0 日

27

■ 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。

附件三

「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」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、各樓層平面圖，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：如選取了樓 A1 戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)
7F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位 1 位，其「車位置代碼」為：(舉例：如選取地下一樓編號 233 之車位，則車位編號請填寫「B1-233」)
B1-233 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，尚依實際分配價值核計，補償差額價金；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 4 月 21 日(星期五)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送交興建建設股份有限公司(臺北市中正區滬寧路 38 號 8 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段訂為 112 年 4 月 24 日(星期一)上午 10 時 30 分，地點為新北市土城區中興路一段 270 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 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市土城區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 112 年 0 月 0 日

28

「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
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 8F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B1-234。

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
8F-A1	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
B1-234	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	A123456789	新北市土城區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 B君	A123456780	新北市土城區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件四/4

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

「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
代為出席公開抽籤會議委託書

本人 A君 同意委託 B君 全權代理本人出席民國 112 年 4 月 24 日(星期一)上午 10 時 30 分於新北市土城區中央路一段 270 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： A君 (簽名及蓋章)
 身分證字號： A123456789
 住址： 新北市土城區○○路○○巷○○號○○樓
 電話： 2277-5555

受託人： B君 (簽名及蓋章)
 身分證字號： A123456780
 住址： 新北市土城區○○路○○巷○○號○○樓
 電話： 2277-6666

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 112 年 0 月 0 日

附件五/4

代為出席公開抽籤會議委託書

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

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

大元聯合建築師事務所

31

面積計算表

基地資料														基地內建築物資料													
基地位置: 臺南市東區大港路140號 基地面積: 4,607.67m ² 基地坐落: 大港路140號 基地地籍區段: 大港路140號 基地地籍段別: 大港路140號 基地地籍地號: 大港路140號 基地地籍小段: 大港路140號 基地地籍小段別: 大港路140號 基地地籍小段面積: 4,607.67m ² 基地地籍小段坐落: 大港路140號 基地地籍小段坐落別: 大港路140號 基地地籍小段坐落面積: 4,607.67m ² 基地地籍小段坐落坐落別: 大港路140號 基地地籍小段坐落坐落面積: 4,607.67m ²														基地內建築物資料 建築總面積: 1,818.00m ² 1. 中層: 1,818.00m ² 2. 地下: 0.00m ² 合計: 1,818.00m ²													
樓層	樓層別	樓層面積	樓層高度	樓層用途	樓層用途別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別	樓層用途別別			
1F	1F	1,818.00	3.60	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業			
...			
總計: 1,818.00m ²														總計: 1,818.00m ²													

32

本案位於土城區大安段447等9筆地號，臨45米中華路；與中央路二段交界，為一轉角地標型基地擬新建一幢2棟商業、廠辦型建築物，立面設計採玻璃及金屬鋁板材料，

A棟規劃地上18層；一般零售、一般服務業、餐飲業、農、漁會信用部、保險公司、銀行、廠辦、一般事務所、自由職業事務所。

B棟規劃地上10層；一般零售、一般服務業、餐飲業、廠辦。

地下室開挖2層供停車空間使用，客車動線與裝卸車位分流，設置車行出入口兩處。

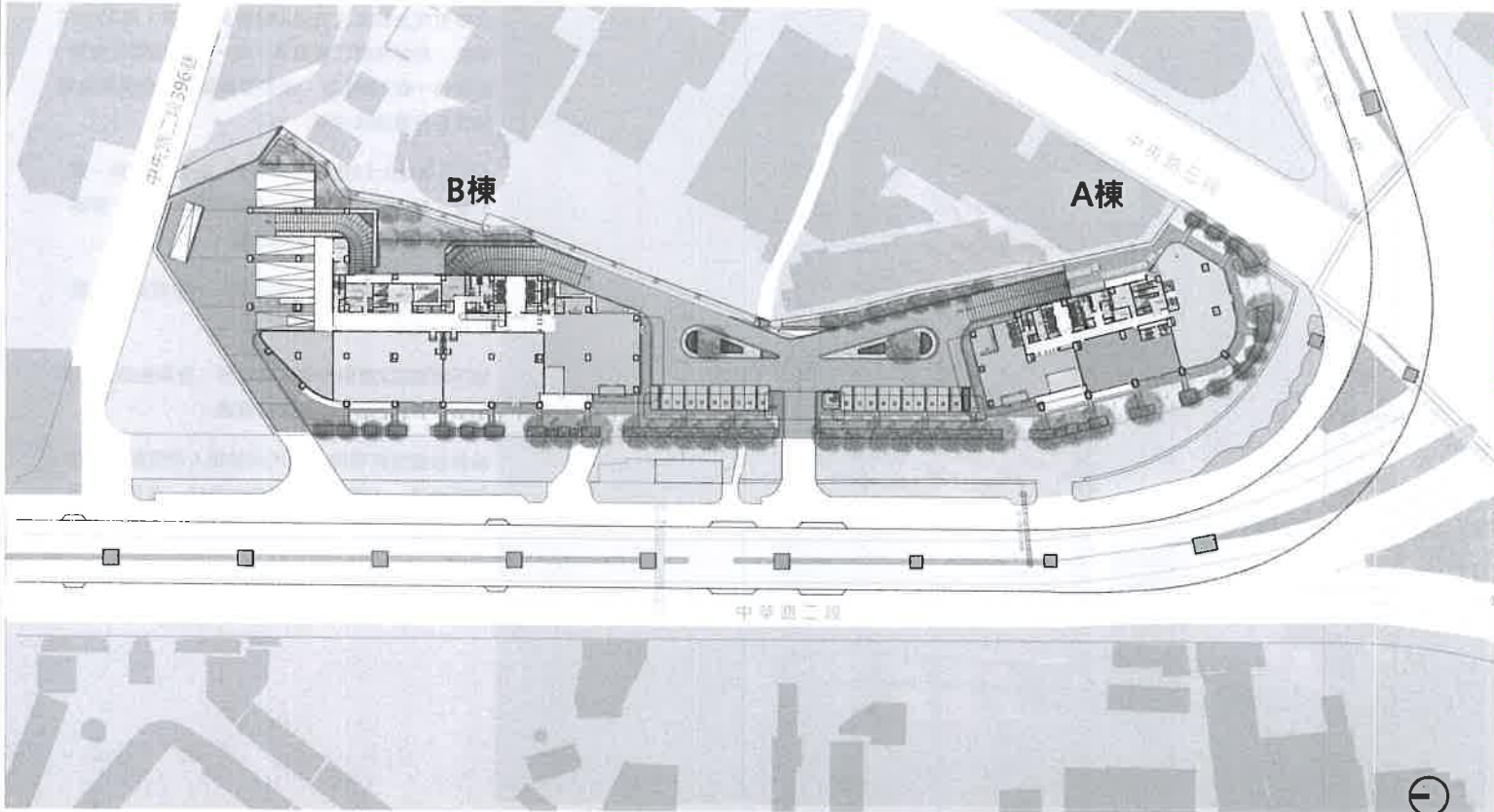
建築量體沿街平均退縮六米留設人行空間，設住風雨走廊，人行道採覆層植栽規劃，提供更好的行人環境。



皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH



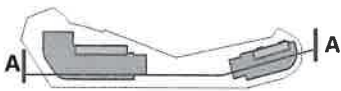
皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH



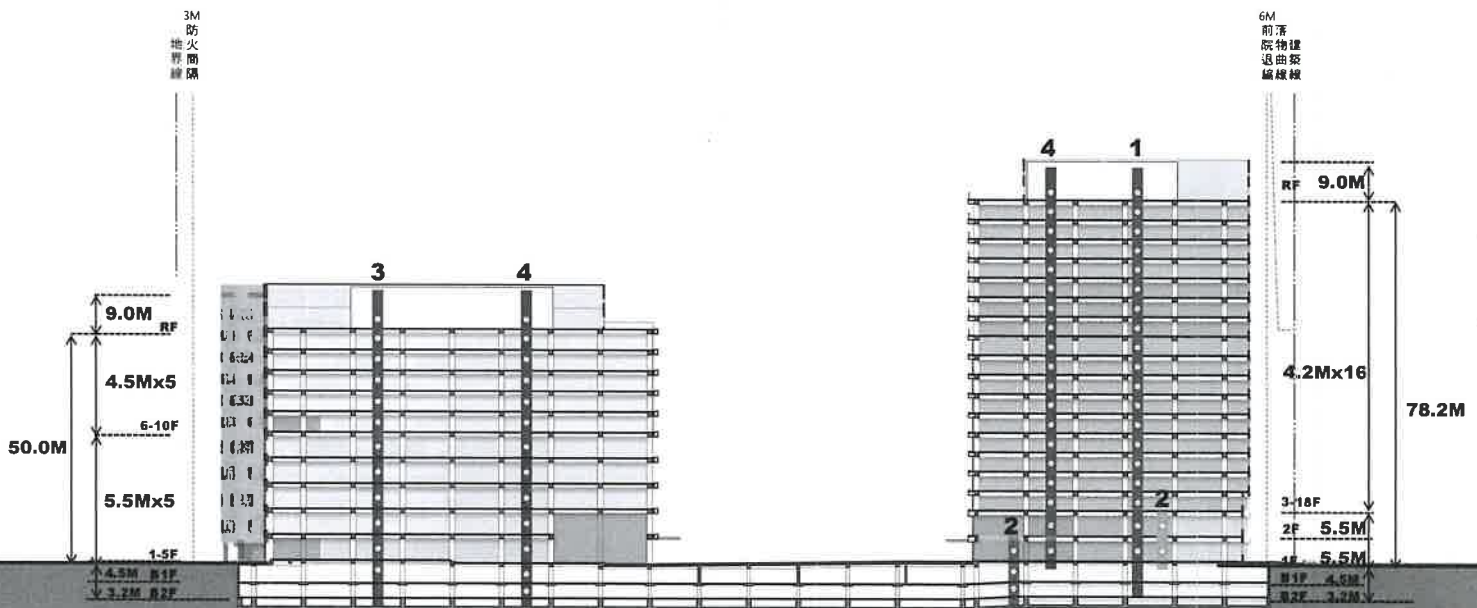
皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

SCALE: 1: 800

35



剖面圖
A-A, 南北向剖面圖



B棟

A棟

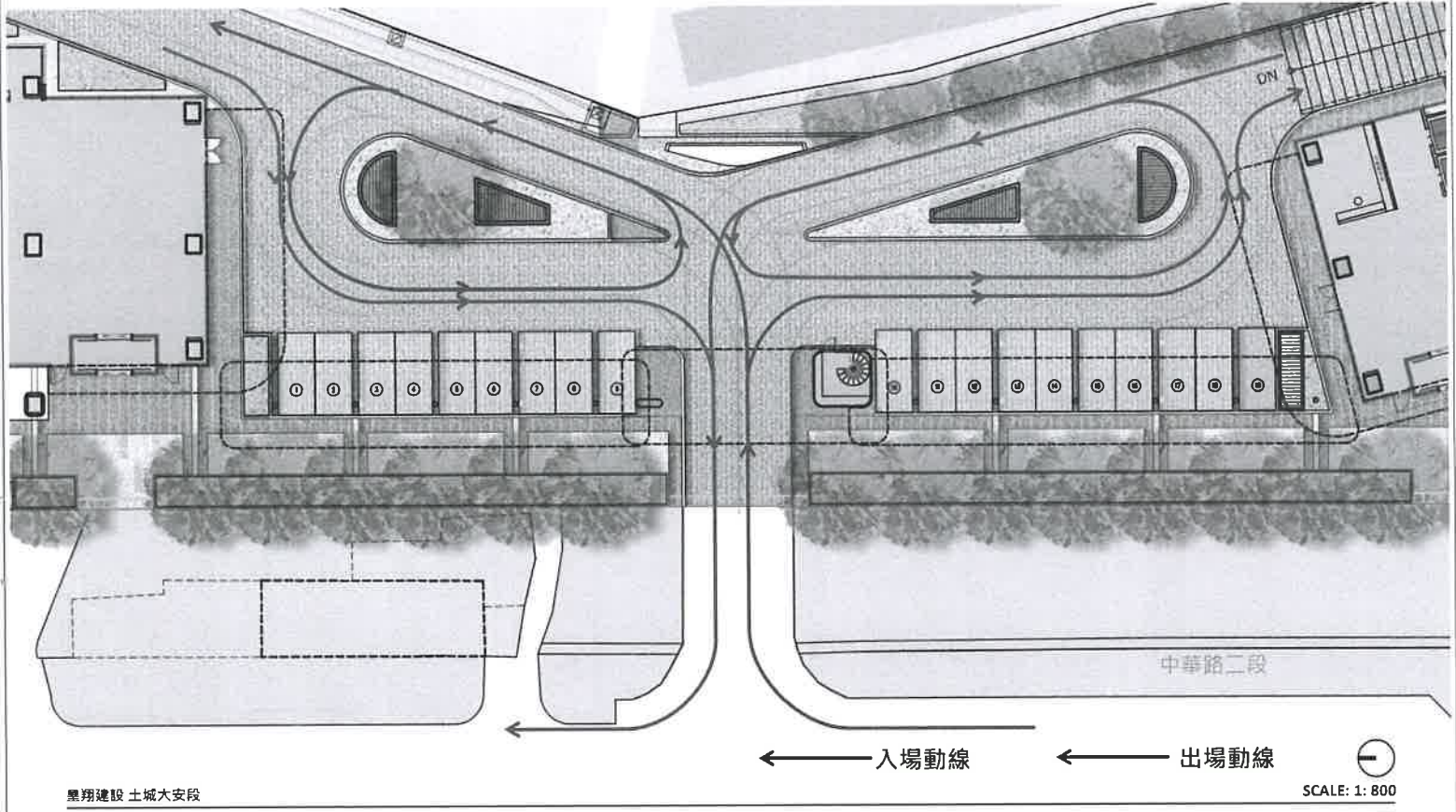
- 客梯
- 停車場電梯
- 金融保險及一般零售專用電梯
- 緊急升降梯兼客貨梯

皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

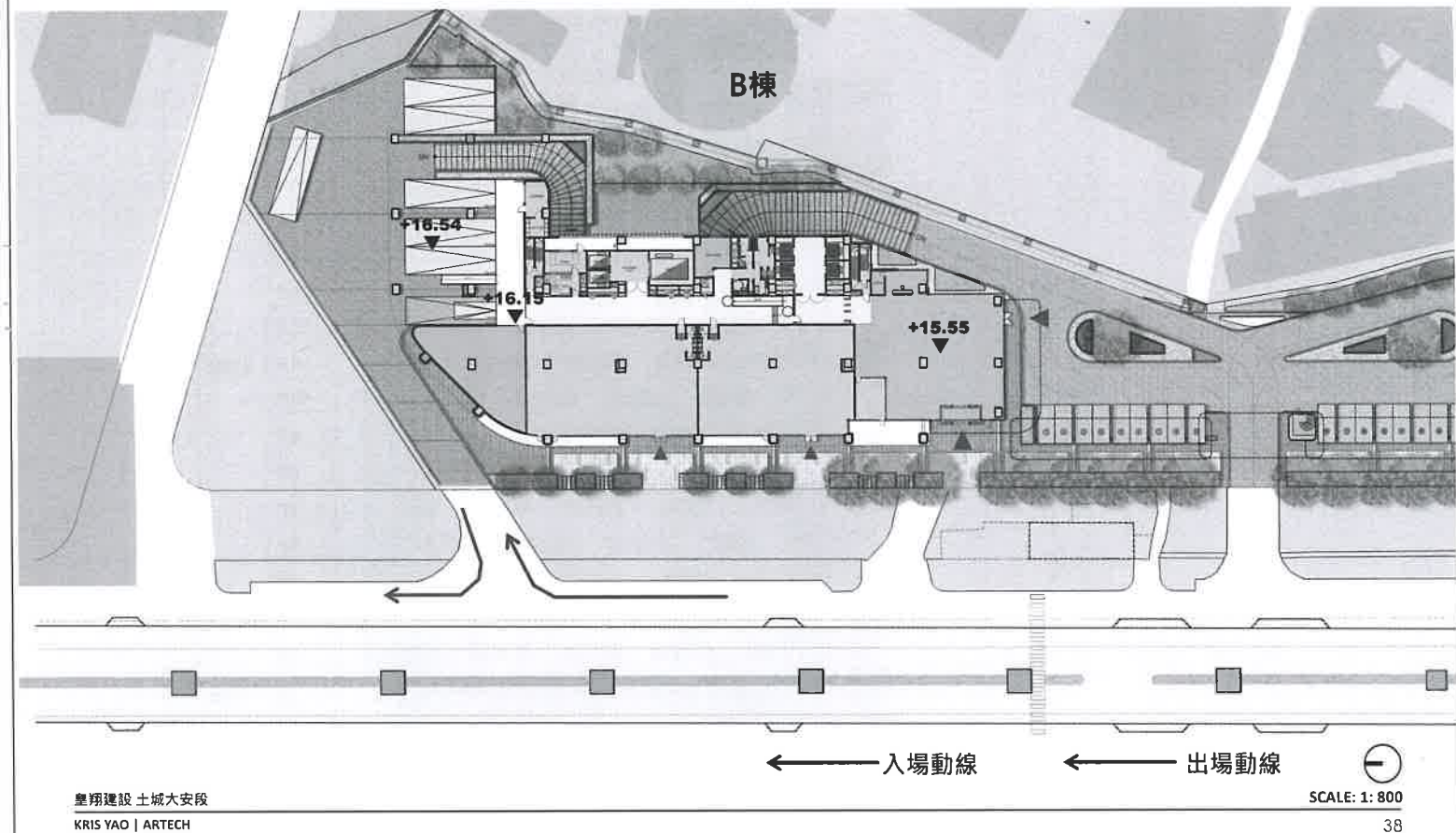
SCALE: 1: 800

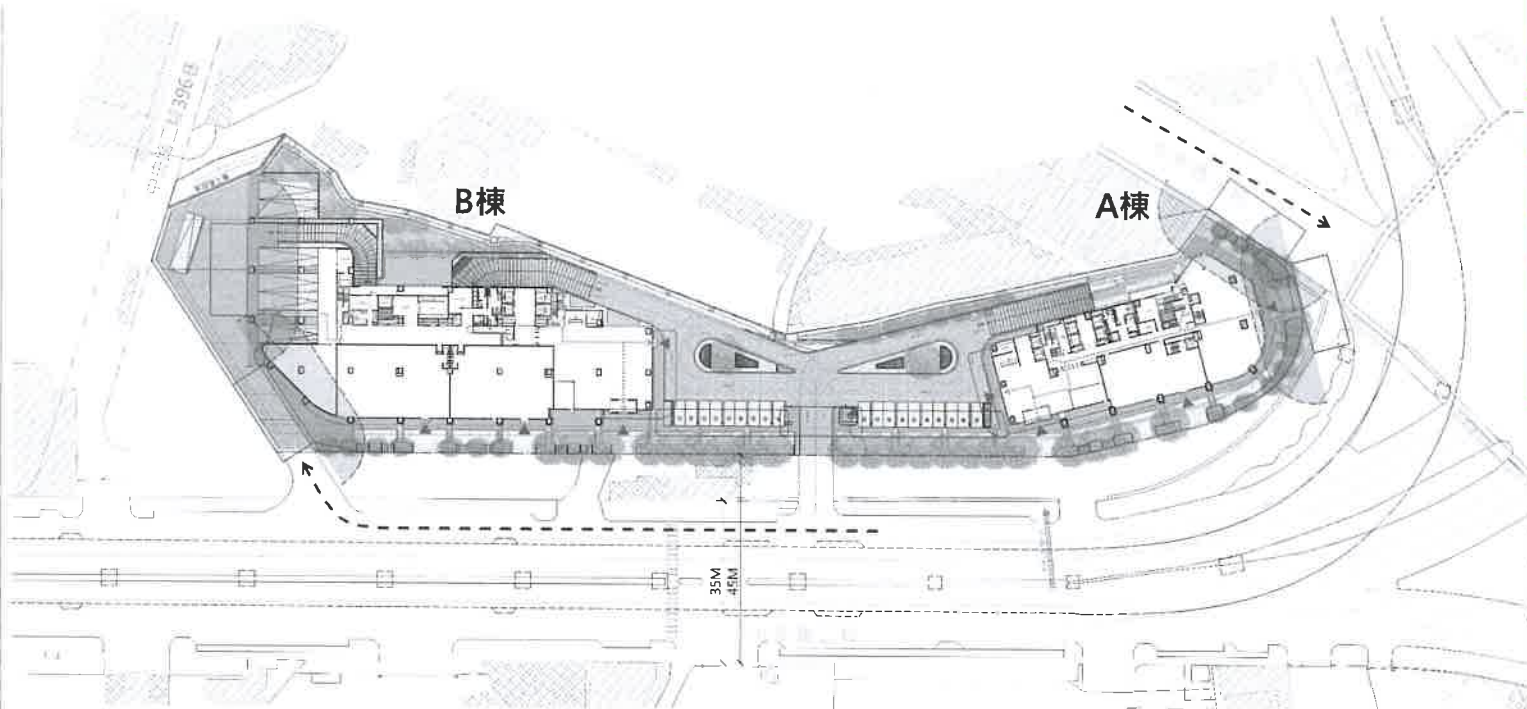
36

主出入口
客車、機車出入口動線



主出入口
4x13裝卸車位出入口



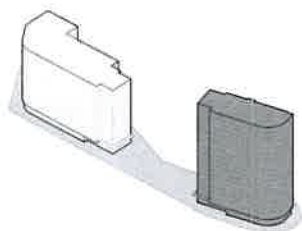


← - - - - 消防車救災動線

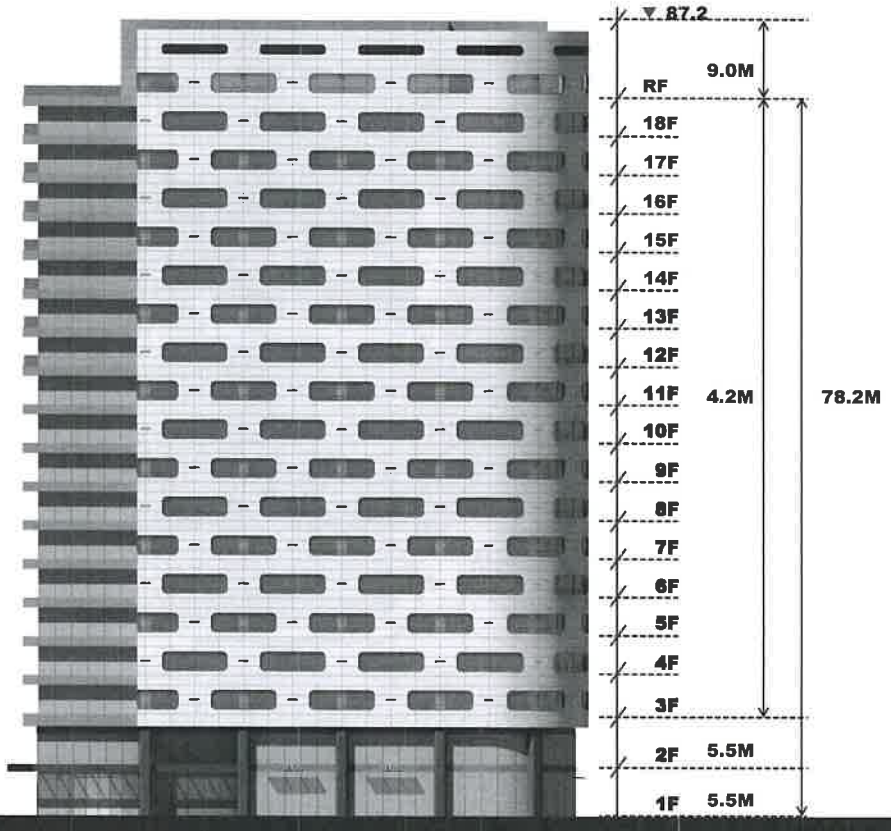
◻ 消防車救災活動空間 8M*20M

皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

SCALE: 1: 800
39

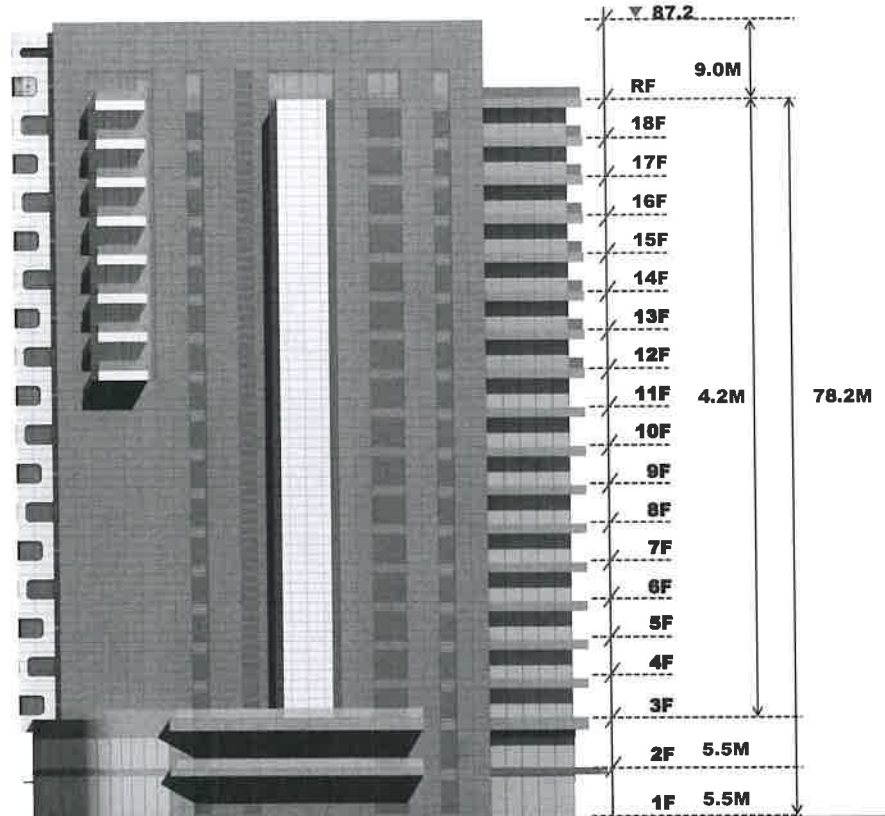
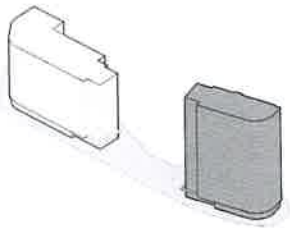


建築立面圖
A棟 - 西向立面

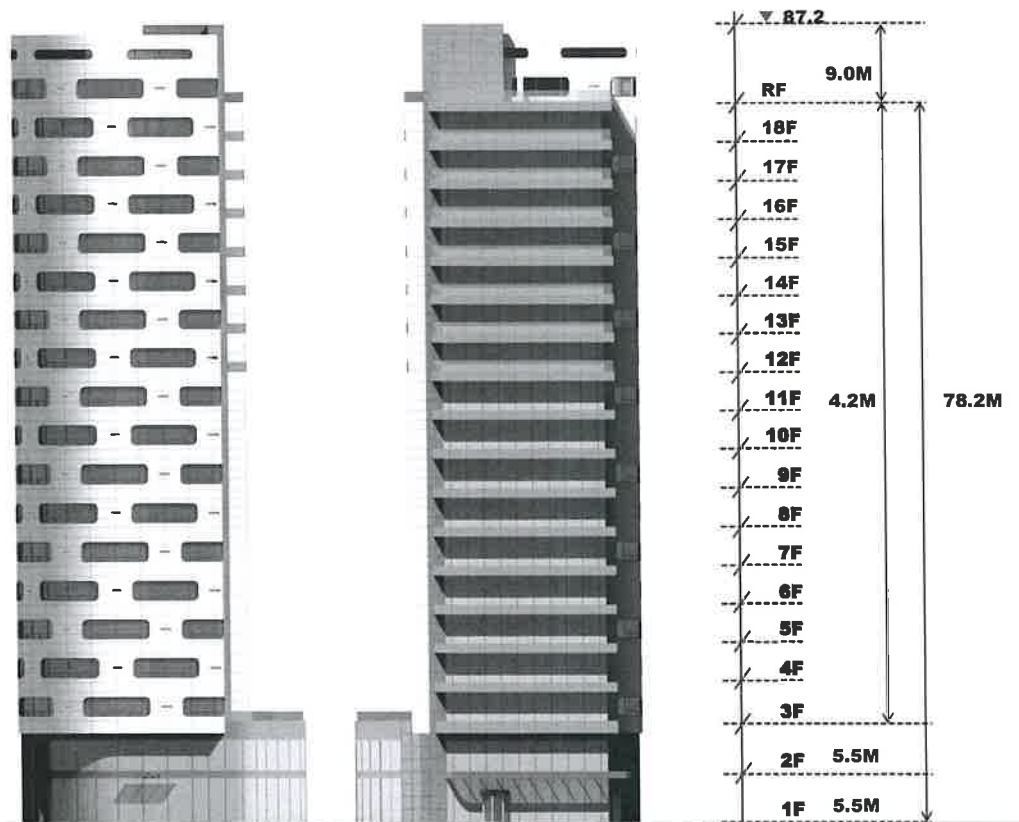
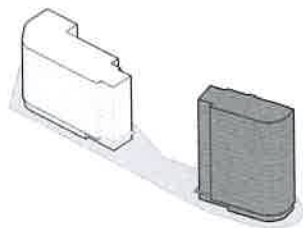


皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

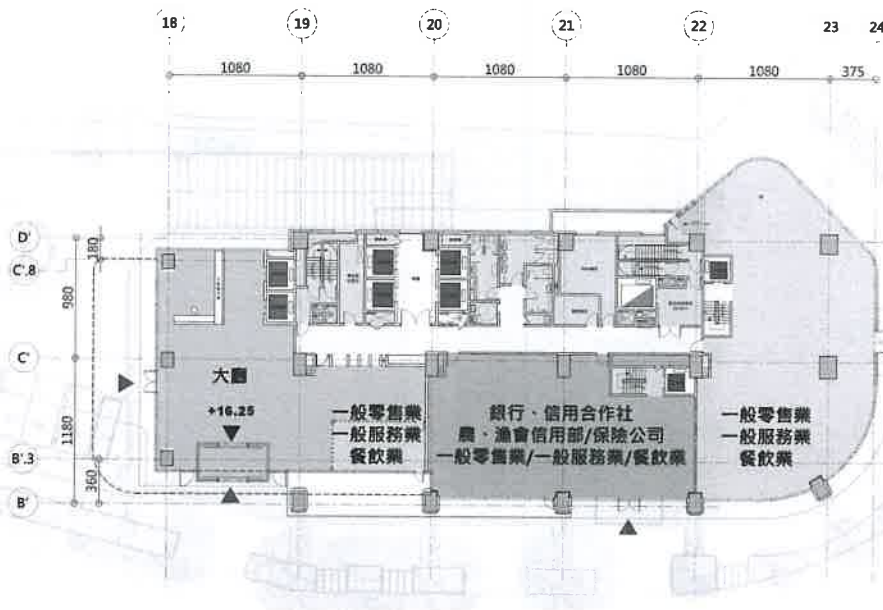
建築立面圖
A棟 - 東向立面



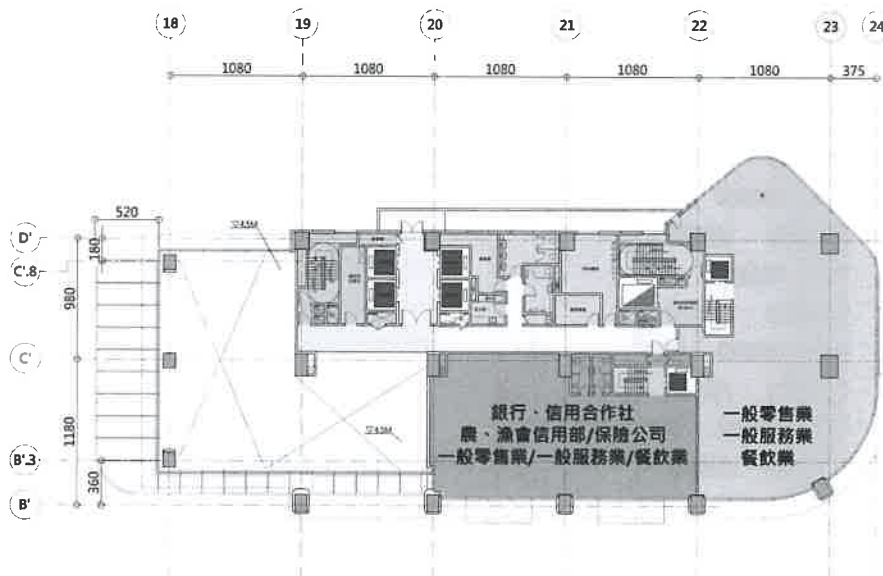
建築立面圖
A棟 - 南、北向立面



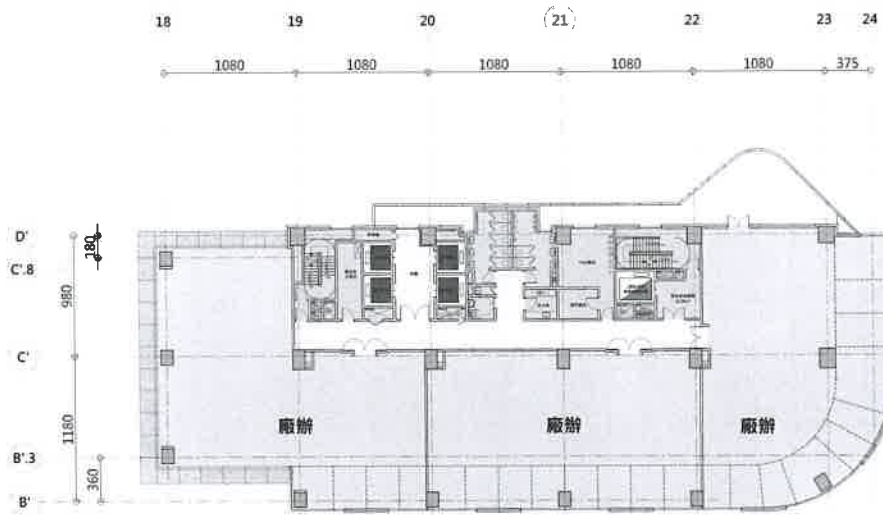
A棟 - 各層平面圖
1層平面圖



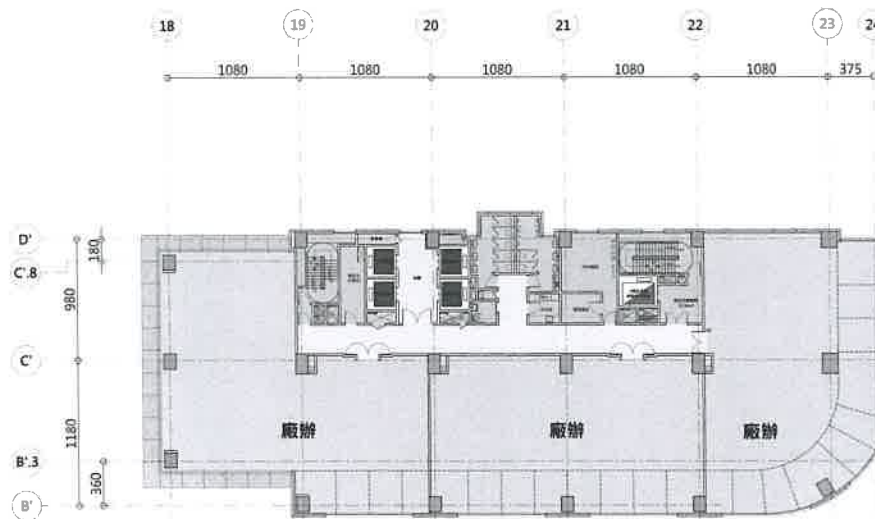
A棟 - 各層平面圖
2層平面圖



A棟 - 各層平面圖
三層平面圖

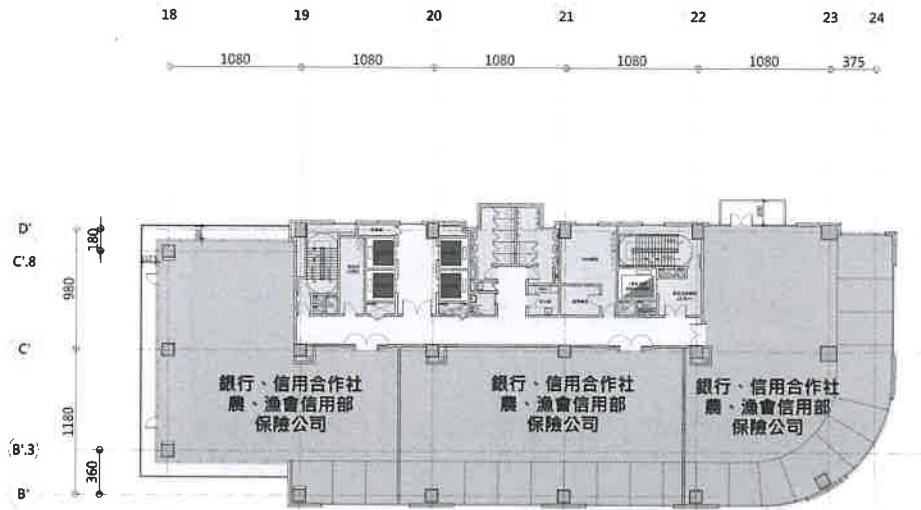


A棟 - 各層平面圖
4~11層平面圖

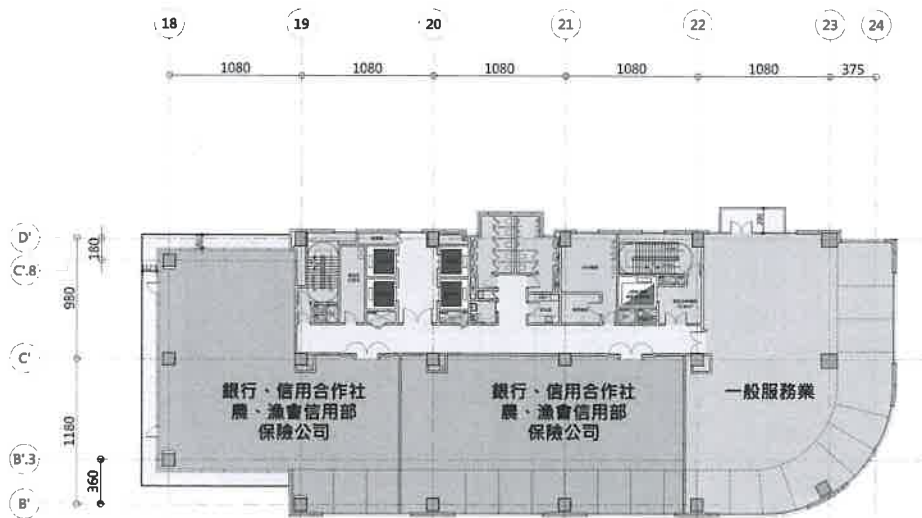


當層樓地板面積: 393坪
1,300 m²

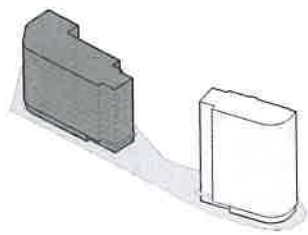
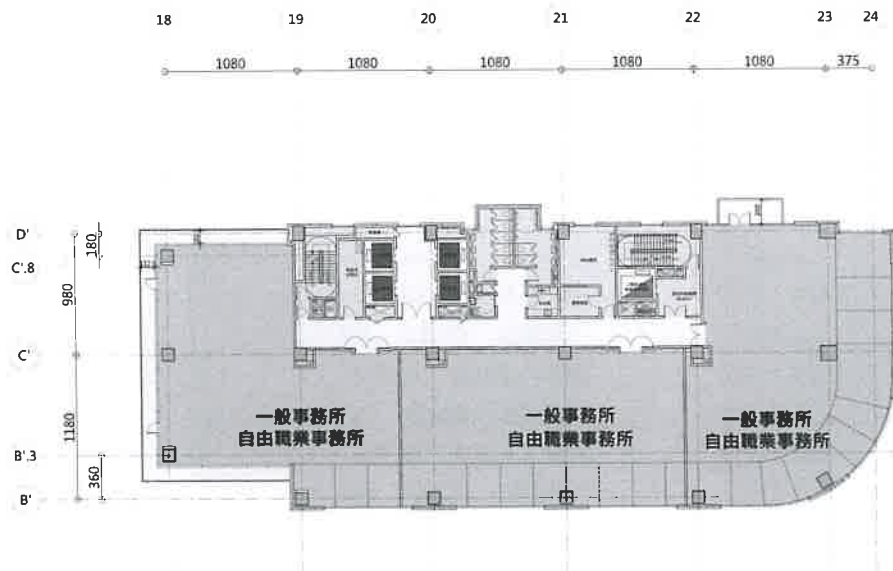
A棟 - 各層平面圖
12~14層平面圖



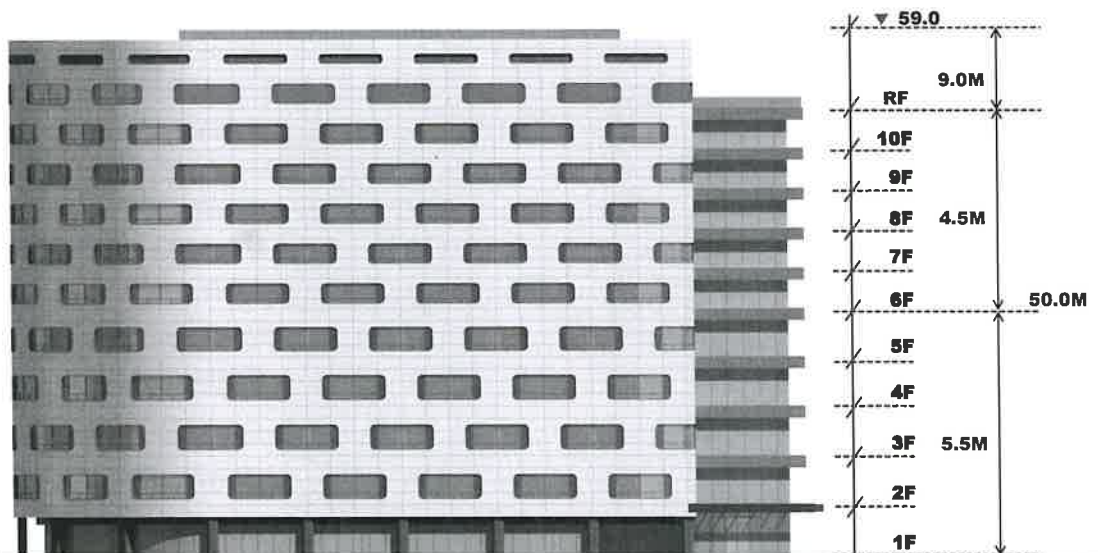
A棟 - 各層平面圖
15層平面圖



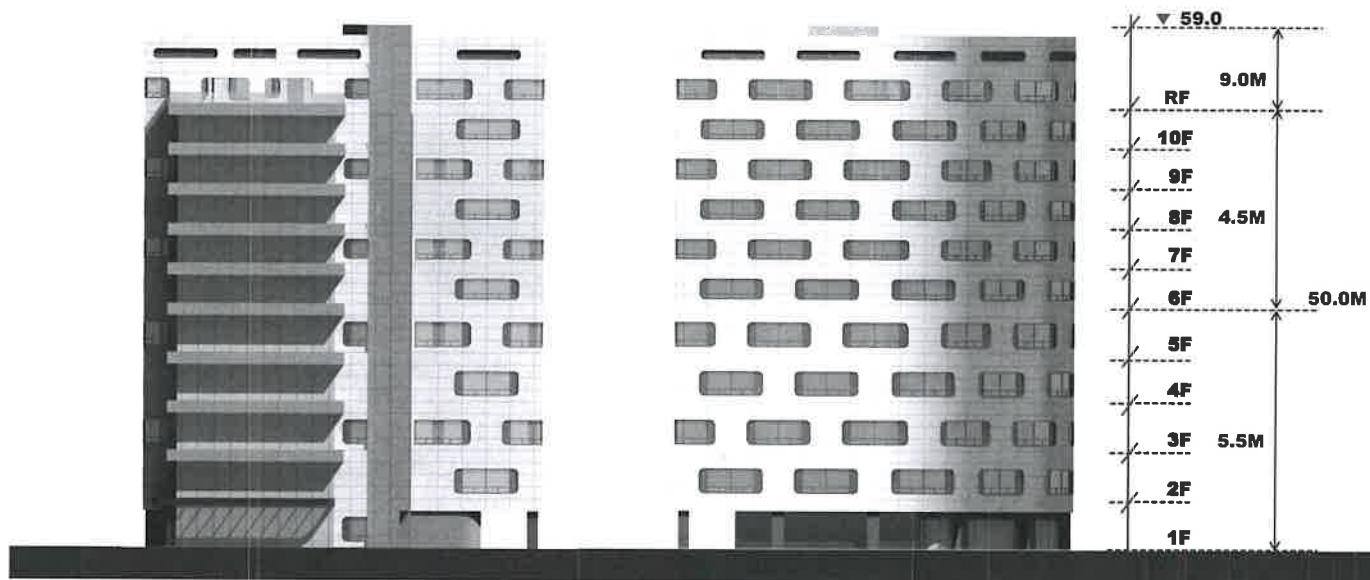
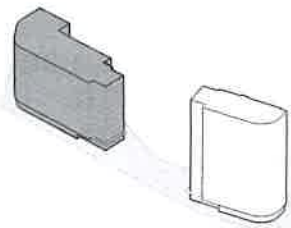
A棟 - 各層平面圖
16~18層平面圖



建築立面圖
B棟 - 西向立面

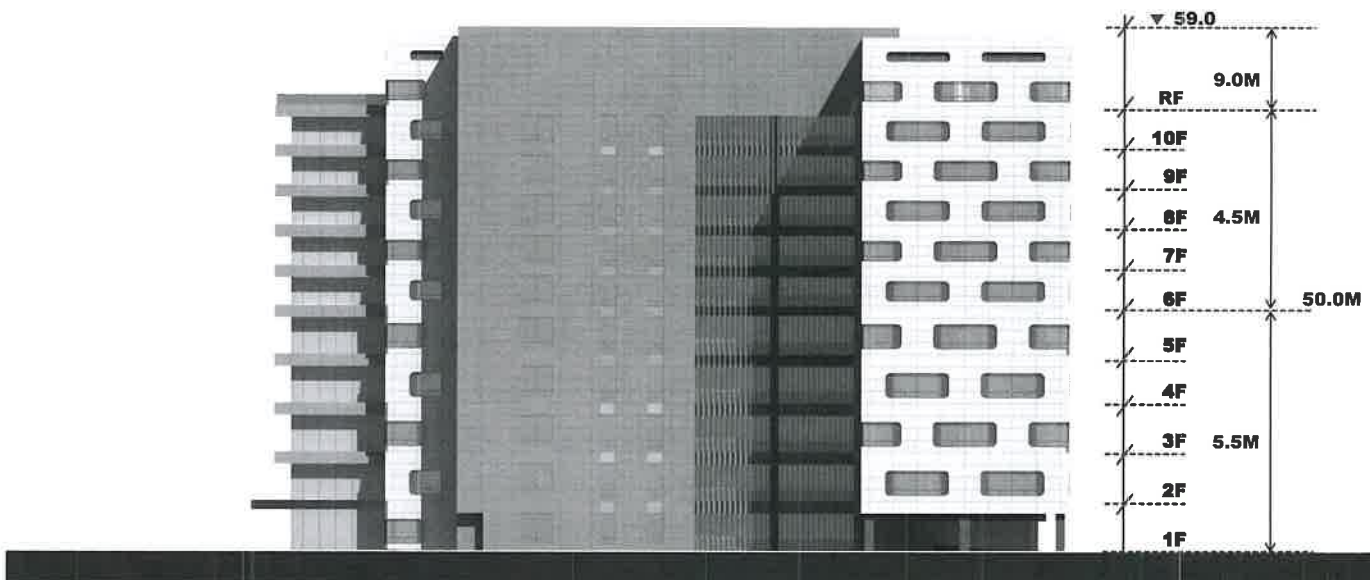
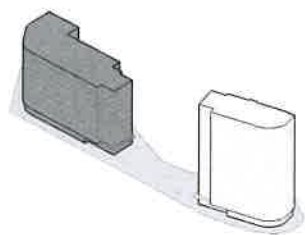


建築立面圖
B棟 - 南北向立面



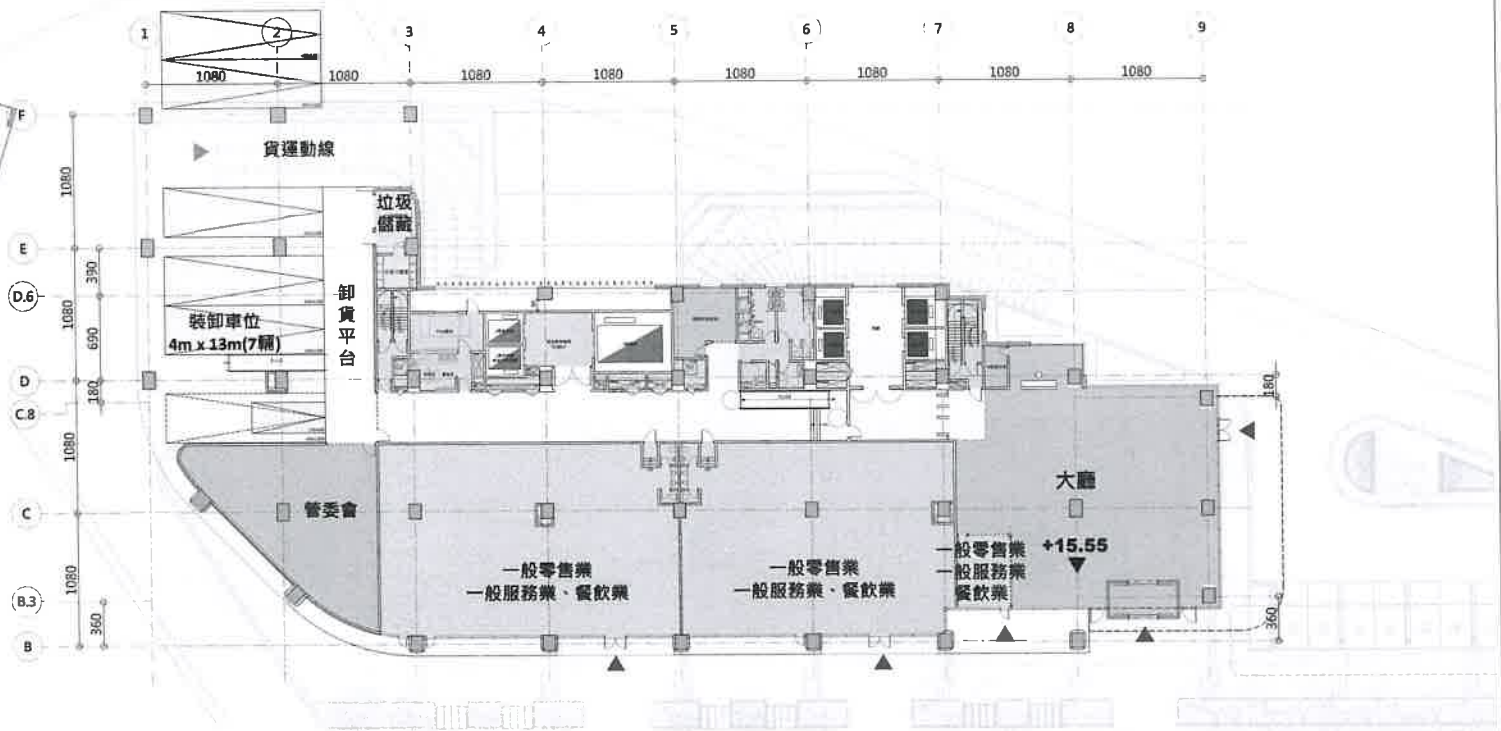
皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

建築立面圖
B棟 - 東向立面

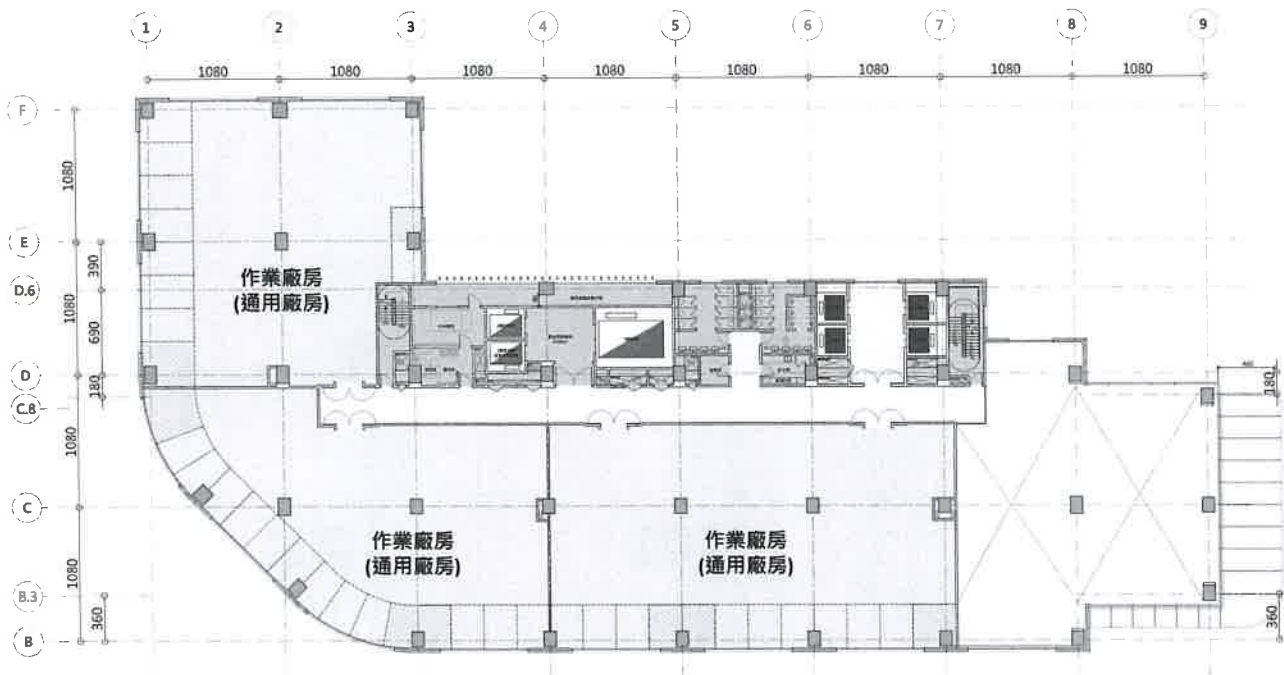


皇翔建設 土城大安段
KRIS YAO | ARTECH

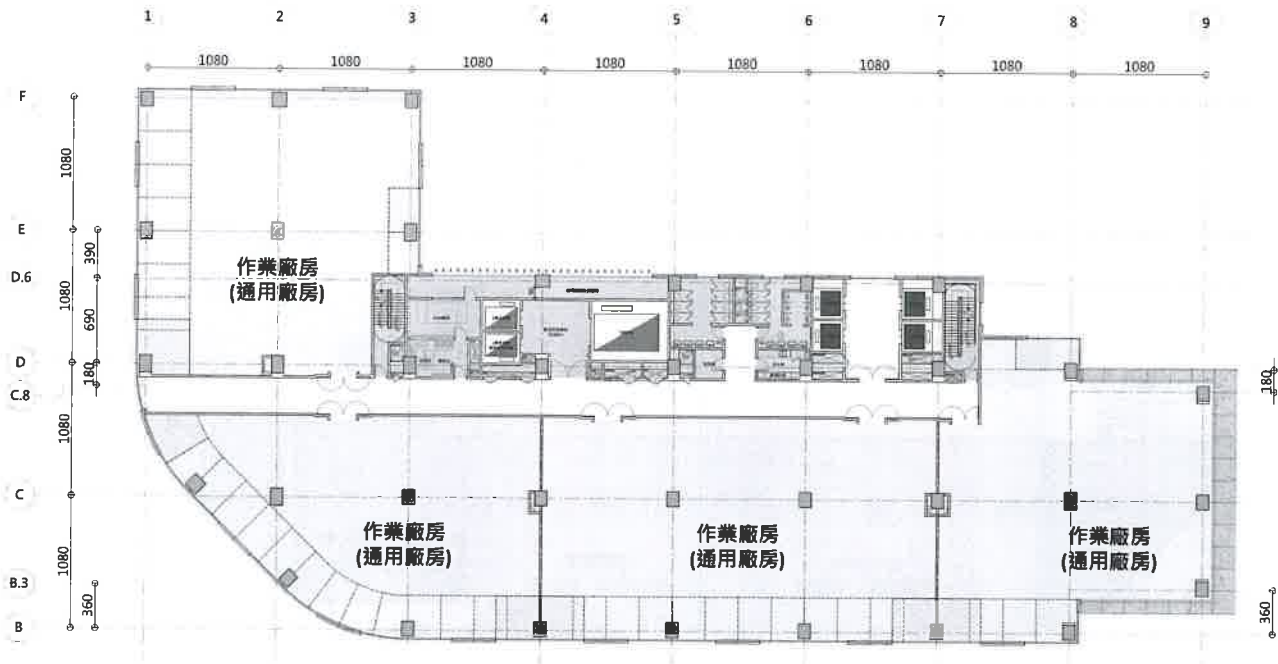
B棟 - 各層平面圖
1層平面圖



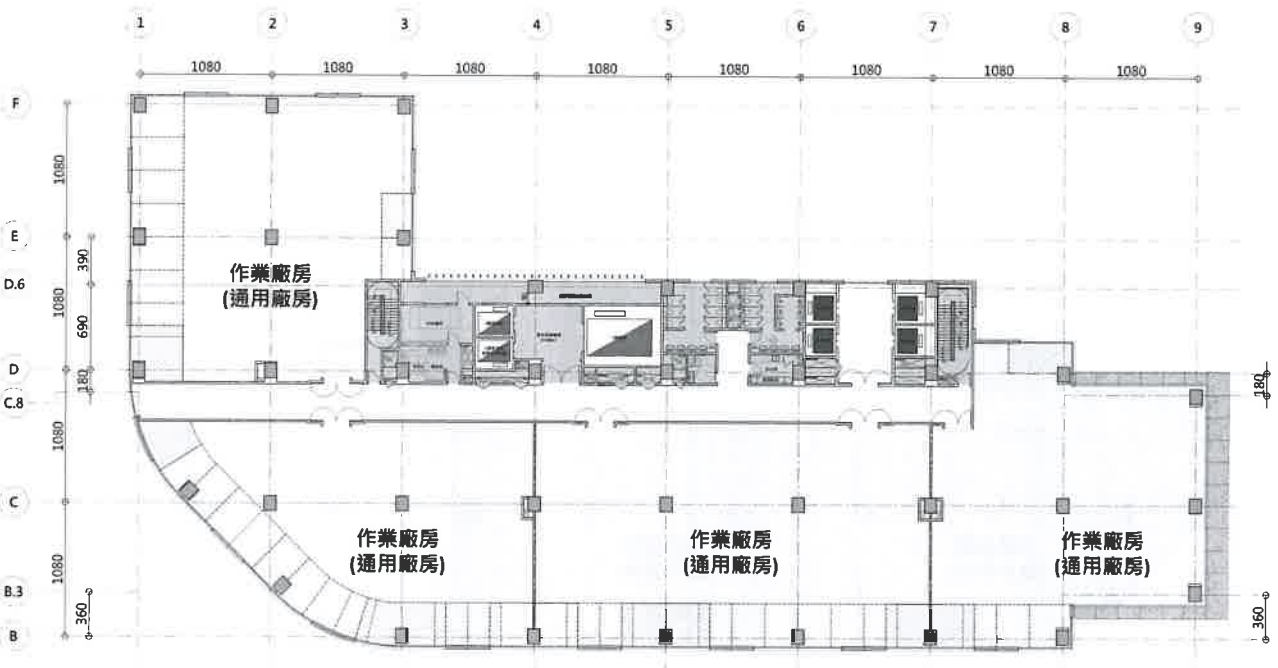
B棟 - 各層平面圖
2層平面圖



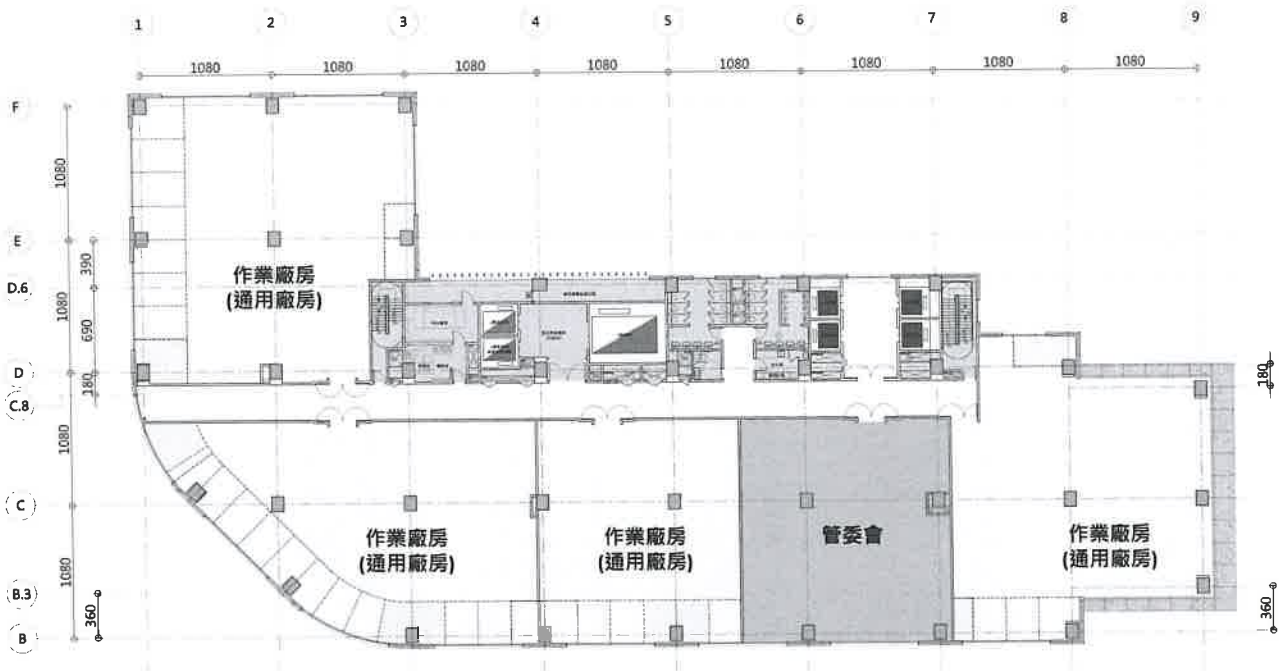
B棟 - 各層平面圖
3~5層平面圖



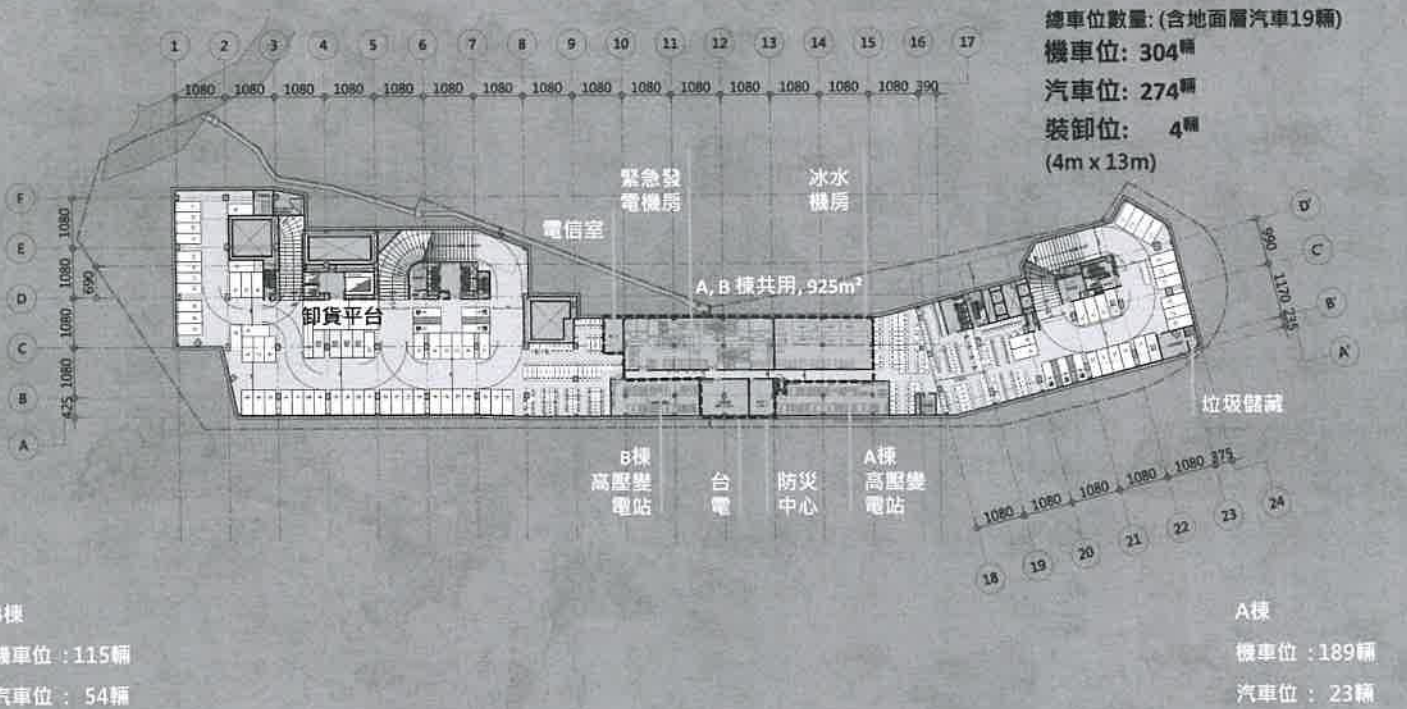
B棟 - 各層平面圖
6~9層平面圖



B棟 - 各層平面圖
10層平面圖

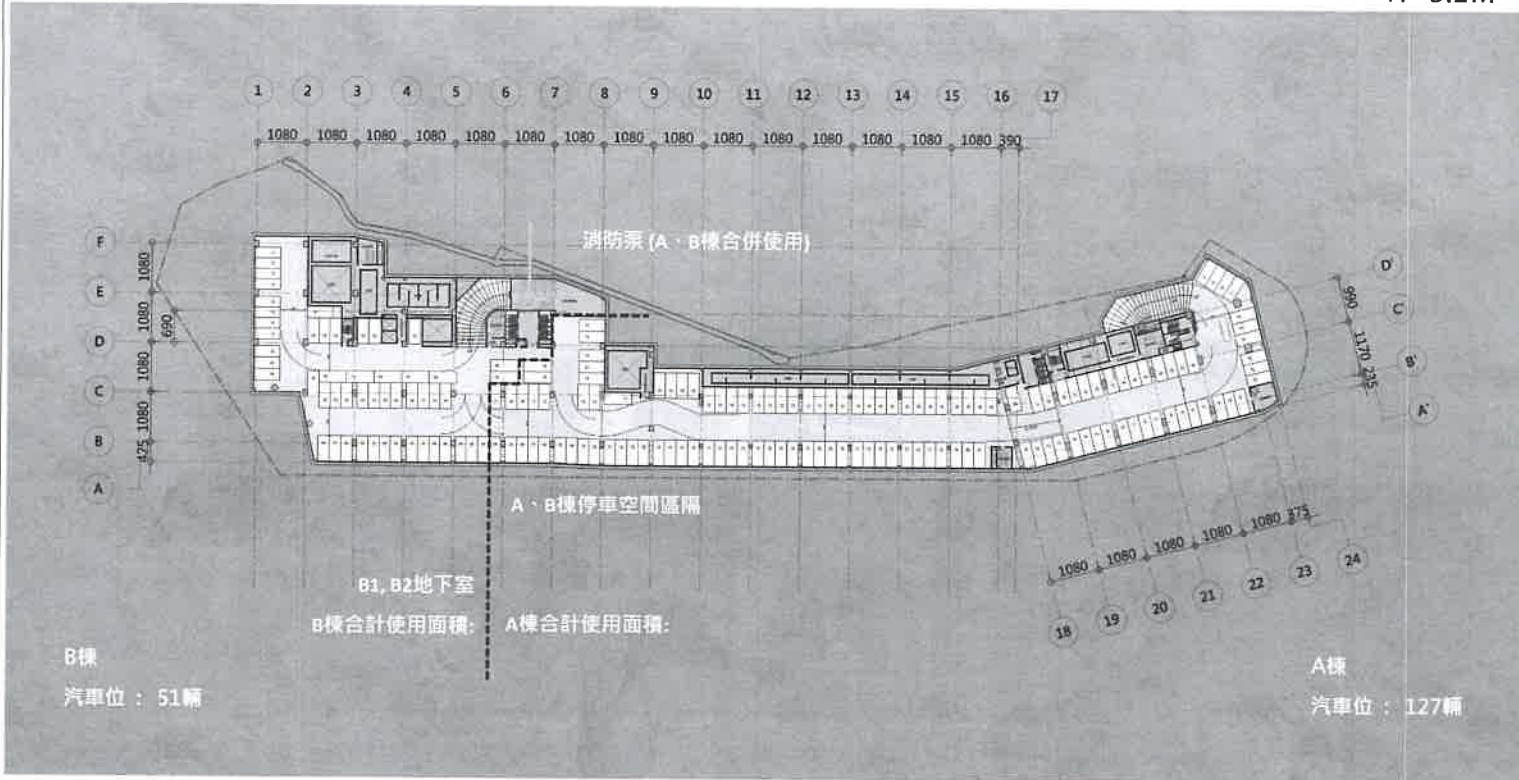


地下一層平面圖
H=4.5M



B棟
機車位: 115輛
汽車位: 54輛

A棟
機車位: 189輛
汽車位: 23輛



指標	得分上限	對策 1Rsi	對策 2Rsi
		2019	2019
1、綠化量	10	9.03	10.00
2、基地保水	7	7.00	7.00
3、日常	外殼	9	3.94
	空調	18	7.21
	照明	8	8.00
4、綠色交通	3	2.10	2.70
5、再生能源	4	0.18	0.18
6、CO2 減量	5	2.06	2.06
7、廢棄物減量	5	0.83	0.83
8、水資源指標(生)	5	5.00	5.00
9、生活汙水、垃	3	1.80	1.80
10、室內空氣品	3	3.00	3.00
11、音環境	5	5.00	5.00
12、光環境	5	2.50	2.50
13、通風換氣	5	5.00	5.00
14、室內裝修	5	4.50	4.50
Rsi 合計		67.15	68.72
等級		黃金級	黃金級

綠建築候選/標章
黃金級

因都更獎勵8%需取得黃金綠建築候選及標章黃金級

依 2019 年版 GF 綠建築—中央空調型廠房

中央空調型廠房	
分級	分數範圍
鑽石級	Ts > 78分
黃金級	66 < Ts ≤ 78分
銀級	58 < Ts ≤ 66分
銅級	50 < Ts ≤ 58分
合格級	37 < Ts ≤ 50分

智慧建築標章暨候選智慧建築證書 評估總表—其他類

依據新北市都市計畫法實行細則第四十六條，申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於3萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	皇翔土城大安段新建工程								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input checked="" type="checkbox"/> 銅級 <input type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	16	14	17	12	7	11	2	0
	合計總分	79							

鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵
基本	基本	基本	基本	基本	基本	基本	基本	鼓勵
綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	

1. 合格級：通過各指標基本規定。
2. 銅級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，50分以上未達90分。
3. 銀級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，90分以上未達120分。
4. 黃金級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，120分以上未達140分。
5. 鑽石級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，140分以上。

估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所

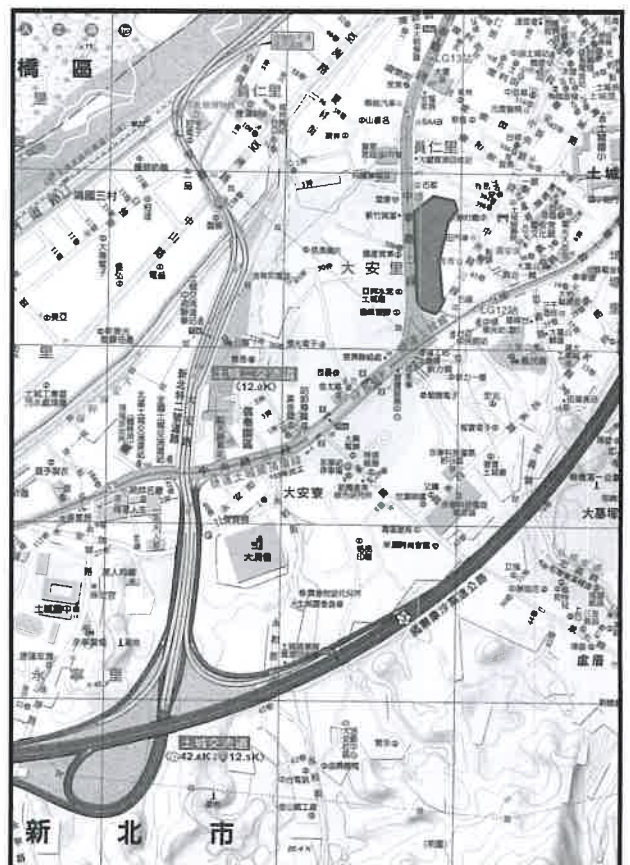


1. 更新單元基本資料
2. 更新前估價條件說明
3. 更新前估價說明
4. 更新後估價說明
5. 估價結果



基本資料

- 勘估標的：
 - 新北市土城區大安段445地號等9筆土地
 - 價格日期：112年03月01日
 - 基地面積：9,997.68(m²)(3,024.2982坪)
 - 使用分區：乙種工業區(法定建蔽率：70%、法定容積率：210%)
 - 臨路狀況：45M中華路二段、18M中央路三段、10M中央路二段396巷(未完全開闢)、1.5M中央路三段8巷





更新前估價說明

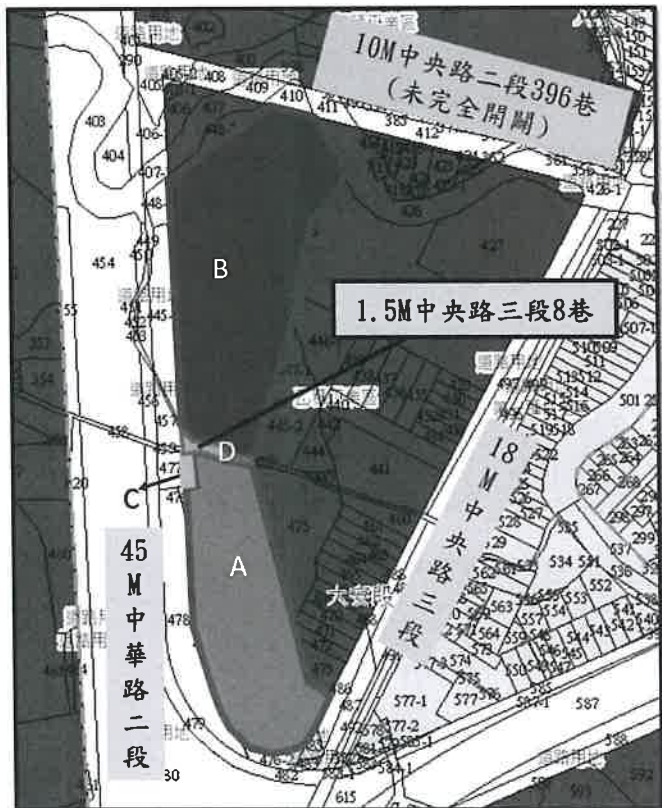
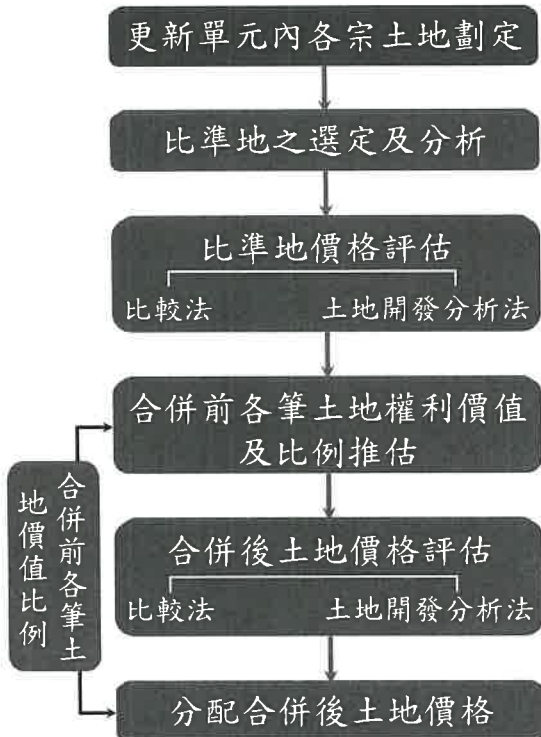
1. 更新前各宗土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在考量合併利用狀況且無任何獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
2. 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」視為同一宗土地之原則作為劃分之依據。宗地劃分結果如下：

編號	地號	土地所有權人	劃分原則
A	474、476、478-1	廖年吉	同一所有權人
B	445、446、447、448	皇翔建設股份有限公司	同一所有權人
C	477-1	廖家賢	
D	459	中華民國	

3. 本次係以更新單元「宗地編號B」作為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，推估更新前各宗土地價格。
4. 更新範圍內459地號土地尚未辦理地籍分割，更新前該筆地號係依實施者辦理假分割後之面積為前提，評估其更新前權利價值。

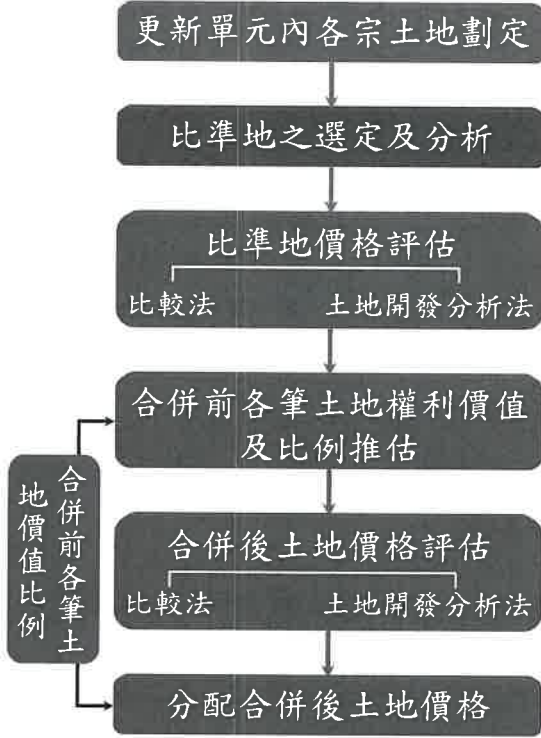


更新前估價說明



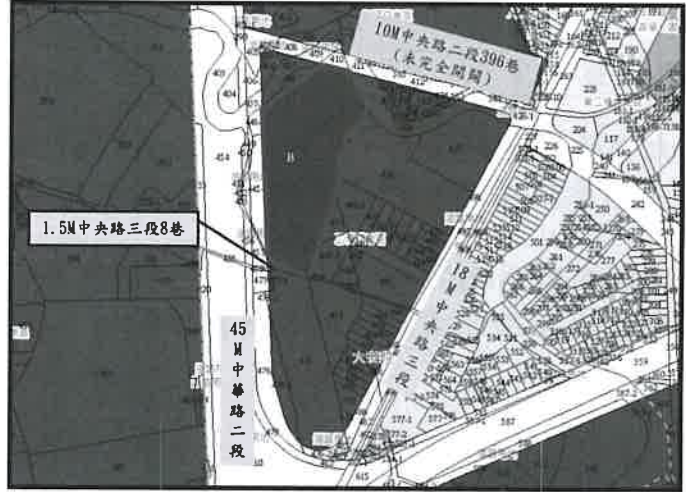


更新前估價說明



項次	地號	面積(坪)	開發適宜性	形狀	主要道路路寬(m)	商效	臨路面寬(m)	現況既成道路
比準地	445、446、447、448	1,797.3431	普通	近長條形	中華路二段(45m) 中央路二段396巷(10m)(未開闢)	普通	113	否

調整項目	開發適宜性	形狀	主要道路路寬	商效	臨路面寬	現況既成巷道
評估原則	面積、寬深比	地形方整度	臨路路寬、面數	面中央路三段→商效稍佳 面中華路二段→商效普通	面寬愈寬→愈佳 面寬愈窄→愈差	是否供道路使用



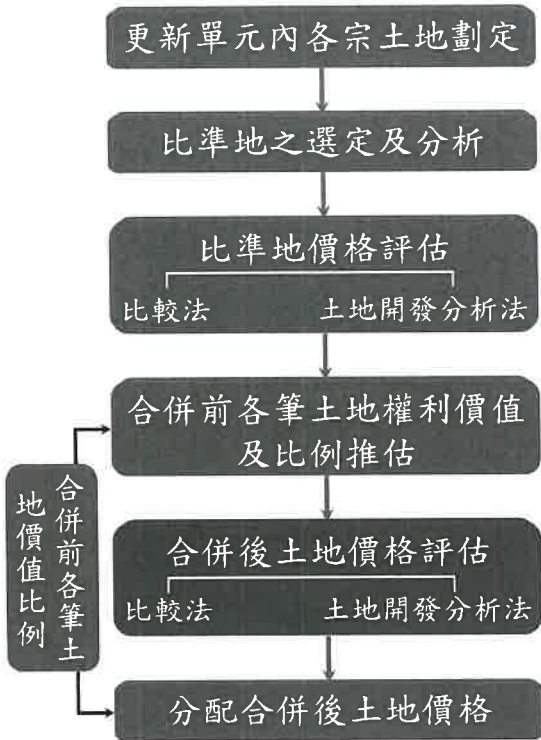
更新前估價說明



- 比準地面積:1,797.3431坪
- 容積率:210%
- 比準地單價:675,000元/坪
- 平均容積單價:321,429元
- 合併前土地權利價值
2,052,992,172元



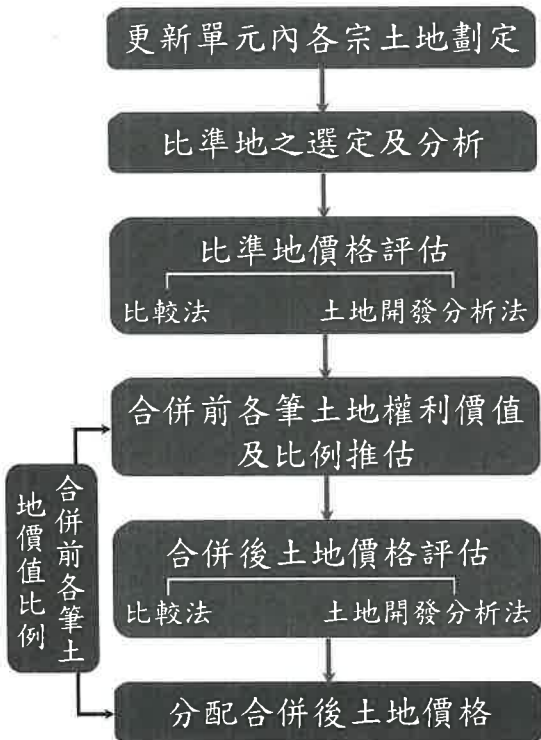
更新前估價說明



- 整宗土地面積:3,024.2982坪
- 容積率:210%
- 合併後土地單價:700,000元/坪
- 平均容積單價:333,333元
- 合併後土地權利價值
2,117,008,740元
- 合併效益:103.12%



更新前估價說明



宗地編號	地號	合併前土地權利總值(元)	土地權利價值比例(%)	各筆土地分配合併後土地權利總值(元)
A	474、476、478-1地號	812,741,064	39.59%	838,084,022
B	445、446、447、448地號	1,213,206,576	59.09%	1,251,036,881
C	447-1地號	6,538,492	0.32%	6,742,376
D	459地號	20,506,040	1.00%	21,145,461
合計		2,052,992,172	100.00%	2,117,008,740



1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面選定「IF-B1」，廠辦選定「7F-B3」為比準戶，停車位部分選定以地下二層坡道平面大車位(250cm*550cm)(編號200號)為比準車位，再依各別條件差異評估其他戶及車位價格。
3. 更新後部分單元規劃露台並於住戶規約中約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

➤以都市更新評價基準日(民國112年03月01日)當時之新成屋價格查估之。





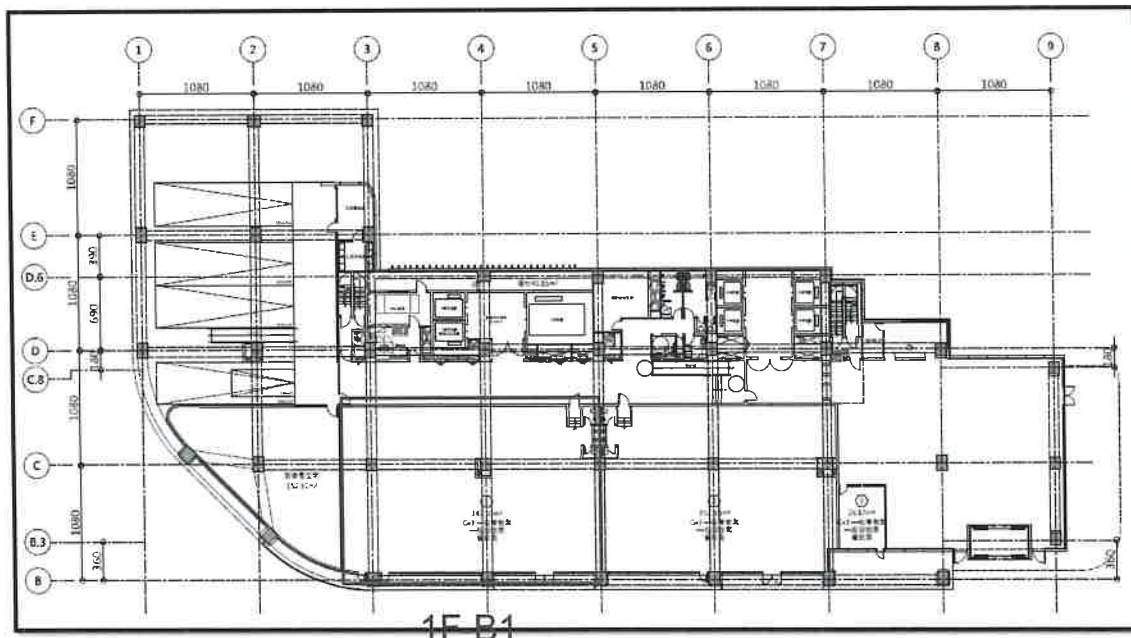
更新後建築規劃

- 產品類型：廠辦大樓分別興建2棟(地上18層地下2層、地上10層地下2層)
- 建物構造:鋼筋混凝土造
- A棟：店面(1~2F)5戶、廠辦(3~11F)27戶、辦公(12~18F)21戶
 - 店面主力坪數：250~400坪
 - 廠辦主力坪數：140~170坪
 - 辦公主力坪數：140~170坪
- B棟：店面(1F)3戶、廠辦(2~10F)35戶
 - 店面主力坪數：180~210坪
 - 廠辦主力坪數：230~260坪
- 停車位：255部坡道平面式停車位
- 地面層店面比準戶：1F-B1戶
- 樓上層廠辦比準戶：7F-B3戶
- 停車位比準：B2坡道平面大車位(200號)



店面比準戶單價：70.0萬元/坪

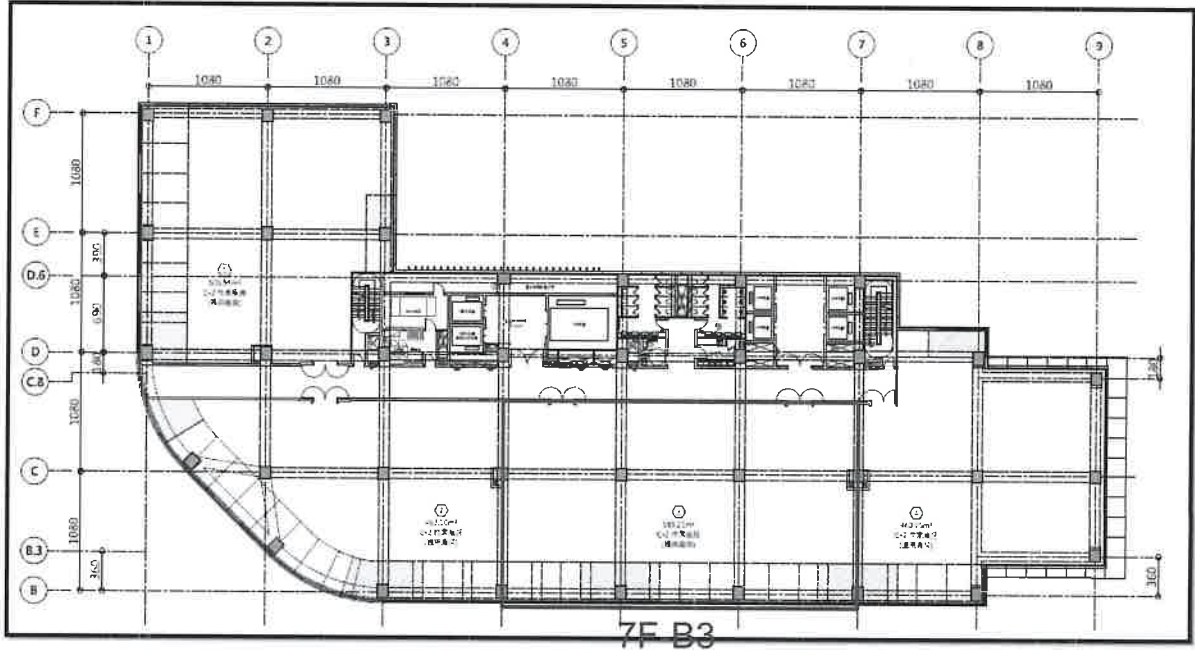
樓層	戶別	面積(坪)	臨路條件	位置	採光	格局
1F	B1	203.62	45m	中間	單面採光	普通





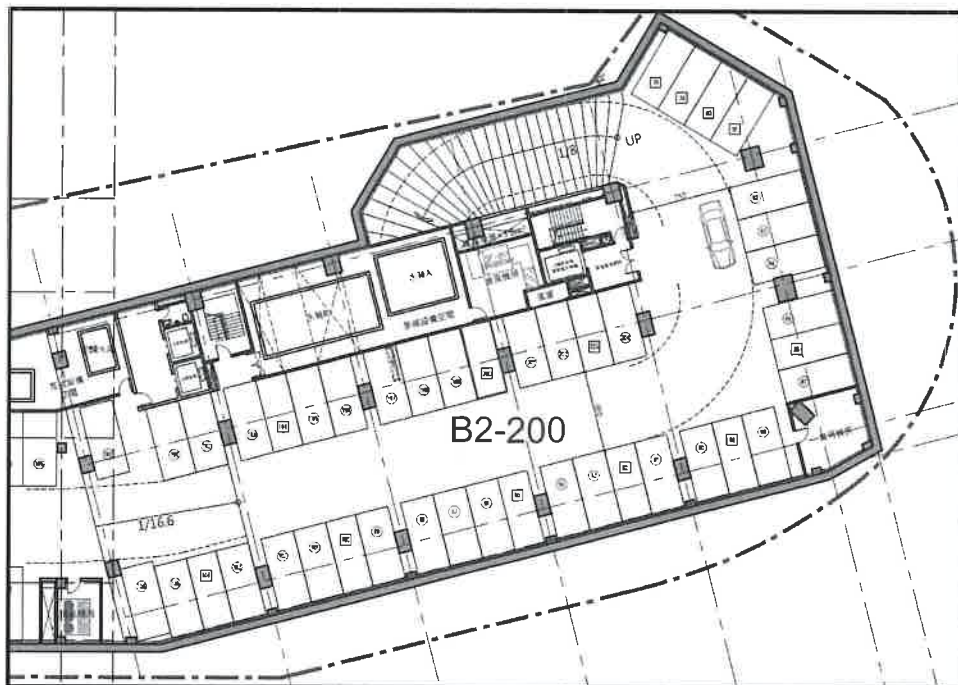
廠辦比準戶單價：39.0萬元/坪

樓層	戶別	面積(坪)	臨路條件	位置	採光	格局
7F	B3	293.26	45m	中間	單面採光	普通



停車位比準戶單價：190萬元/個

樓層	編號	面積(坪)	類型	大小	上下車便利性	停車便利性
B2	200	7.57	坡道平面式	250cm*550cm	普通	普通





更新後建物調整因子

1. 樓層別效用比：

店面	
樓層	效用比
1F	100.0%
2F	75.0%

廠辦	
2F	99.0%
3F	98.0%
4F	97.0%
5F	98.0%
6F	99.0%
7F	100.0%
8F	101.0%
9F	102.0%
10F	103.0%
11F	104.0%
12F	105.0%
13F	106.0%
14F	107.0%
15F	108.0%
16F	109.0%
17F	110.0%
18F	111.0%

2. 店面個別效用比：

面積

通風採光

視野景觀

商效

3. 廠辦個別效用比：

面積

通風採光

樓層高度

建物用途

格局

可視性



停車位價格及均價評估

更新後車位調整因子：樓層別差異、車位類型

樓層	類型	車位大小 (cm*cm)	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1	坡道平面 (無障礙車位)	275*600	7	2,150,000	15,050,000
	坡道平面	250*600	2	2,050,000	4,100,000
	坡道平面	250*550	41	2,000,000	82,000,000
	坡道平面	230*550	27	1,900,000	51,300,000
B2	坡道平面	250*600	10	1,950,000	19,500,000
	坡道平面	250*550	132	1,900,000	250,800,000
	坡道平面	230*550	36	1,800,000	64,800,000
合計			255		487,550,000



價格日期：112年03月01日		麗業	備註
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)	700,000元/坪	
	更新前土地總價(元)	2,117,008,740元	
更新後	店面平均單價(元/坪)	666,158元/坪	
	廠辦平均單價(元/坪)	400,933元/坪	
	辦公室平均單價(元/坪)	443,502元/坪	
	車位均價(元/部)	1,911,961元/部	
	更新後房地總價值(元)	8,030,706,831元	

簡報結束 敬請指教