

030283

變更新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地
都市更新事業計畫案及擬訂新北市板橋區江子翠段
第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫案
公 聽 會 開 會 通 知 單

聯絡人：黃榆哲先生

電話：0955-599-768

地址：新北市板橋區中山路二段 62 號 7 樓之 1

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：普通件

發文日期：中華民國 112 年 6 月 20 日

發文字號：112 年度(更)字第 2023060001 號

附 件：公聽會簡報

開會事由：變更新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新
事業計畫案及擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆
土地都市更新權利變換計畫案公聽會

開會時間：民國 112 年 7 月 1 日（星期六），下午 3 時。

開會地點：文聖市民活動中心（新北市板橋區文聖街 149 巷 27 號）✓

說明：

- 一、本案於 100 年申請事業計畫報核，並於 111 年核定事業計畫在案。因配合建築設計調整須變更事業計畫，併同辦理估價及選屋分配作業以擬訂權利變換計畫。
- 二、依據 99 年 5 月 12 日公布修正「都市更新條例」第 19、29 條規定舉辦公聽會；並依據 97 年 9 月 12 日公布修正「都市更新條例施行細則」第 6 條規定，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。
- 三、本案相關資訊得於網頁(<https://no2kan1095.mystrikingly.com/>)查詢，並於新北市板橋區中山路二段 62 號 7 樓之 1 提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單以掛號附回執(雙掛號)寄出，請自行攜帶簡報，會議當日不再另行提供。

正 本：新北市政府都市更新處、學者專家、板橋區文聖里里長、板橋區江子翠段第二崁
小段 109-5 地號等 42 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利
人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

副 本：御玄建築師事務所、育辰工程顧問股份有限公司、展茂不動產估價師聯合事務
所、正聯國際不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所

實施者 新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新會



機關收文 112/06/21



1124616928



更新單元內住戶，您好！

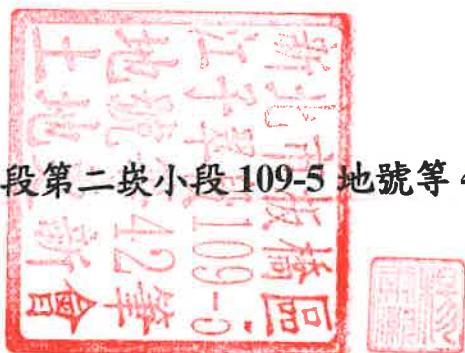
新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新會 擔任實施者擬具「變更新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫案」，依據 99 年 5 月 12 日公布修正「都市更新條例」第 19、29 條規定及 97 年 9 月 12 日公布修正「都市更新條例施行細則」第 6 條規定舉辦公聽會，並以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

本公司聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並刊登新聞紙三日、張貼公告於當地村（里）辦公處之公告牌，以及提供相關資訊於網頁 (<https://no2kan1095.mystrikingly.com/>) 周知。

為使相關權利人瞭解本案內容，訂於民國 112 年 7 月 1 日（星期六），下午 3 時於文聖市民活動中心（新北市板橋區文聖街 149 巷 27 號）舉行公聽會，敬邀參加。

實施者：

新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地都市更新會



中 華 民 國 112 年 6 月 20 日

司

變更新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新事業計畫案

擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新權利變換計畫案

公聽會

中華民國 112 年 7 月 1 日



項次	議程
一	主席致詞、議程說明、來賓介紹
二	簡報說明
三	綜合討論
四	學者專家建言
五	結論、散會

實施者：新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號
等42筆土地都市更新會

建築設計：御玄建築師事務所

規劃單位：育辰工程顧問股份有限公司

01 辦理歷程、法令依據

02 實施者

03 基地概況

- 位置、範圍
- 土地權屬
- 土地使用現況
- 都市計畫
- 變更事業計畫同意比率

04 事業計畫內容

- 容積獎勵項目及額度
- 建築設計
- 處理方式及區段劃分
- 實施方式、拆遷安置
- 財務計畫
- 效益評估
- 風險控管、維護管理及保固事項

05 權利變換計畫

- 法令依據、計畫程序
- 專業估價者選任
- 三家鑑價結果
- 更新前後權利價值說明
- 選配原則
- 最小分配面積單元
- 申請分配、選配文件說明
- 實施進度

06 本案諮詢

■ 辦理歷程

- 100年06月10日：核准設立「新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等40筆土地都市更新會」。
- 100年10月28日：都市更新事業計畫申請報核 (本案法令適用日)。
- 105年06月26日：更正為「新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新會」。
- 111年：都市更新事業計畫核定。

■ 法令依據

- 因建築設計調整變更事業計畫，併同辦理估價、選屋以擬訂權利變換計畫，依據99年5月12日公布修正都市更新條例第19、29條規定，擬訂或變更計畫期間應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

■ 公聽會公告及通知方式

- 112年06月20日：以雙掛號方式通知有關機關、學者專家及當地居民代表及更新單元內土地、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。
- 112年06月20日：以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 112年06月19日：刊登太平洋日報3日 (112年06月19日~112年06月21日)。
- 112年06月20日：張貼公告於板橋區文聖里辦公室公告欄。

■ 都市更新條例第3條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

■ 都市更新條例第15條

- 逾7人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新團體，訂定章程載明相關事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

■ 實施者：新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新會

- 理事長：楊雨潮
- 核准字號：新北更事字第1094703986號
- 聯絡地址：新北市板橋區文聖街149巷27號
- 聯絡電話：(02) 2256-9320 (更新會辦公室)



■ 更新單元位置

- 更新單元位於文聖街、文聖街135巷及懷德街174巷所圍街廓東側。
- 距捷運江子翠站約700公尺。

■ 更新單元範圍

- 板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地。
- 土地面積共3,292m²
 - 住宅區3,089m²
 - 人行步道用地203m²

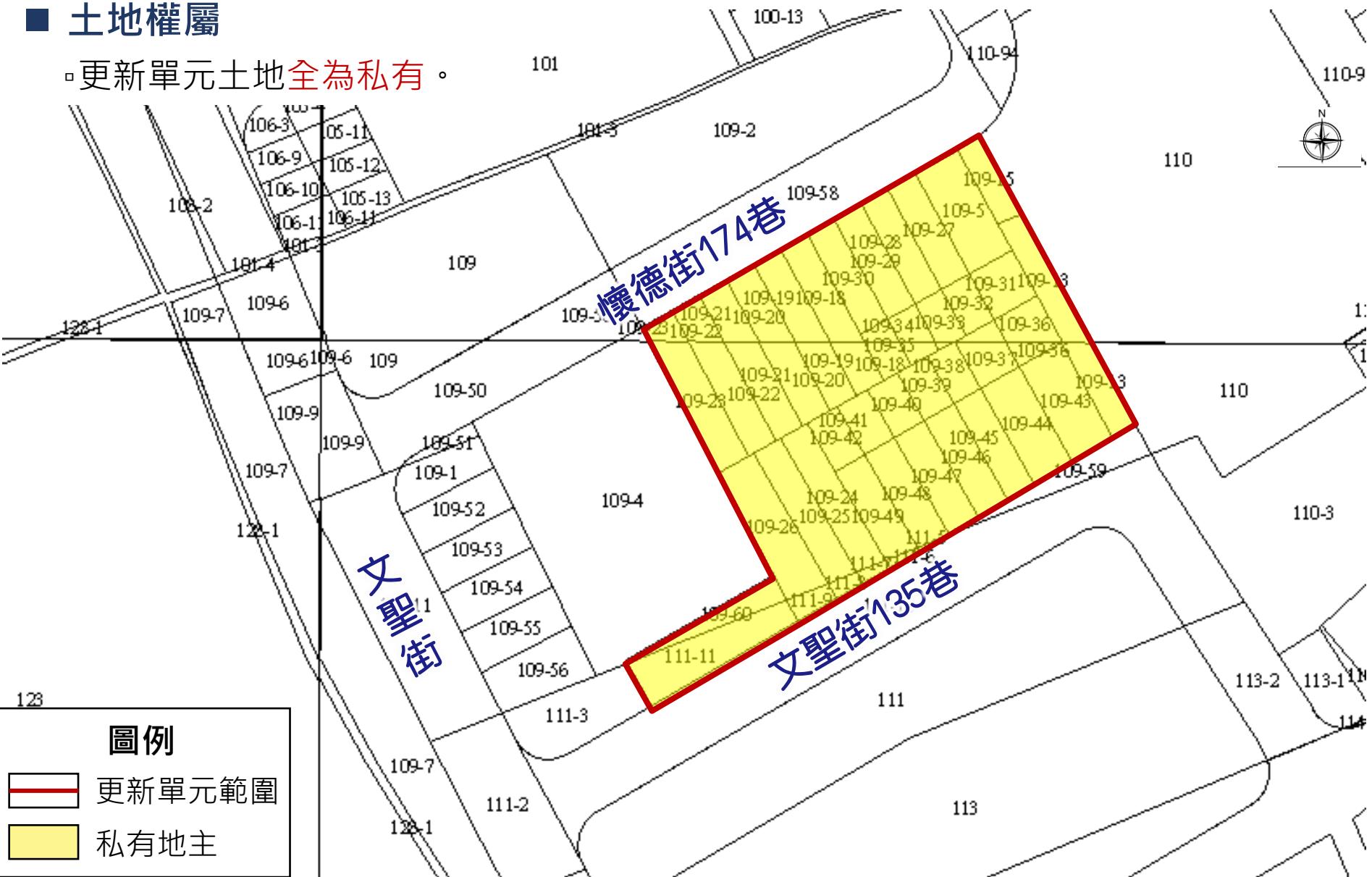
■ 計畫目標

- 提高土地利用效率
- 引入節能環保概念並塑造開放空間
- 塑造美好都市景觀，誘發周邊環境更新



■ 土地權屬

◦更新單元土地全為私有。



■ 土地使用現況

- 更新單元建物登記面積為5,537.18 m² 皆私有。
 - 現況以4樓鋼筋混凝土造建物為主，住宅使用。



■ 都市計畫

- 108.10.30 「變更板橋都市計畫 (第二次通盤檢討)(第二階段)」案。
- 108.10.30 「變更板橋細部計畫 (第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案。
- 住宅區，建蔽率50%、容積率300%。



■ 變更事業計畫同意比率

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人(人)	面積(㎡)	所有權人(人)	面積(㎡)
全區總和	62	3,292.00	57	5,537.18
計算總和 (無公有、無排除)	62	3,292.00	57	5,537.18
需同意數	42	2,469.00	39	4,152.89
法定同意比率(需超過)	2/3	3/4	2/3	3/4

註1：本案依據99年修正都市更新條例規定辦理。

註2：排除總和依據都市更新條例第12條規定；法定同意比例依據都市更新條例第22條規定。

- 公開展覽之計畫所載權利變換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。

土地使用	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	法定建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	3,089.00	50%	1,544.50	300%	9,267.00
公共設施_人行步道	203.00	--	--	--	--

■ 容積獎勵項目及額度：

▫ 100.08 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準

條次	要點規定	核定版	
		獎勵面積	獎勵值
5	A1:設計建蔽率	278.01	3.00%
	A6:開挖率	556.02	6.00%
6	留設人行步道	2,397.15	25.87%
9	A2:三千平方公尺以上	571.58	6.16%
12	(3)屬合法四層樓以上之建築物	597.90	6.45%
都更建築容積獎勵合計		4,400.66	47.48%
板橋都市計畫土地使用分區管制要點第11點 (銀級綠建築)		556.02	6.00%
容積移轉	區外	2,116.58	22.84%
	區內	609.00	6.57%
申請容積獎勵總計		7,682.26	82.89%

註：獎勵項目及額度實際以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

項目	核定版	變更版
基地概述	建地面積	3,089m ²
	使用分區	住宅區
	建蔽率	50%
	容積率	300%
	基準容積	9,267m ²
	都市更新獎勵	47.48%
	土管獎勵	6%(綠建築銀級)
	容積移轉	29.41%
	允建容積	16,949.26m ²
建築規劃	設計概述	2 棟地上26層、地下5層，185戶
	總樓地板面積	地上層(26層) 21,717.06 m ²
		地下層(5層) 9,264.10 m ²
		合計 30,981.16 m ²
停車位規劃	結構	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
	汽車	實設189部
	機車	實設185部

同核定版內容

2 棟地上26層、地下5層，188戶

地上層(26層) 21,469.67 m²

地下層(5層) 9,253.40 m²

合計 30,723.07 m²

同核定版內容

實設207部 (另有1部裝卸車位)

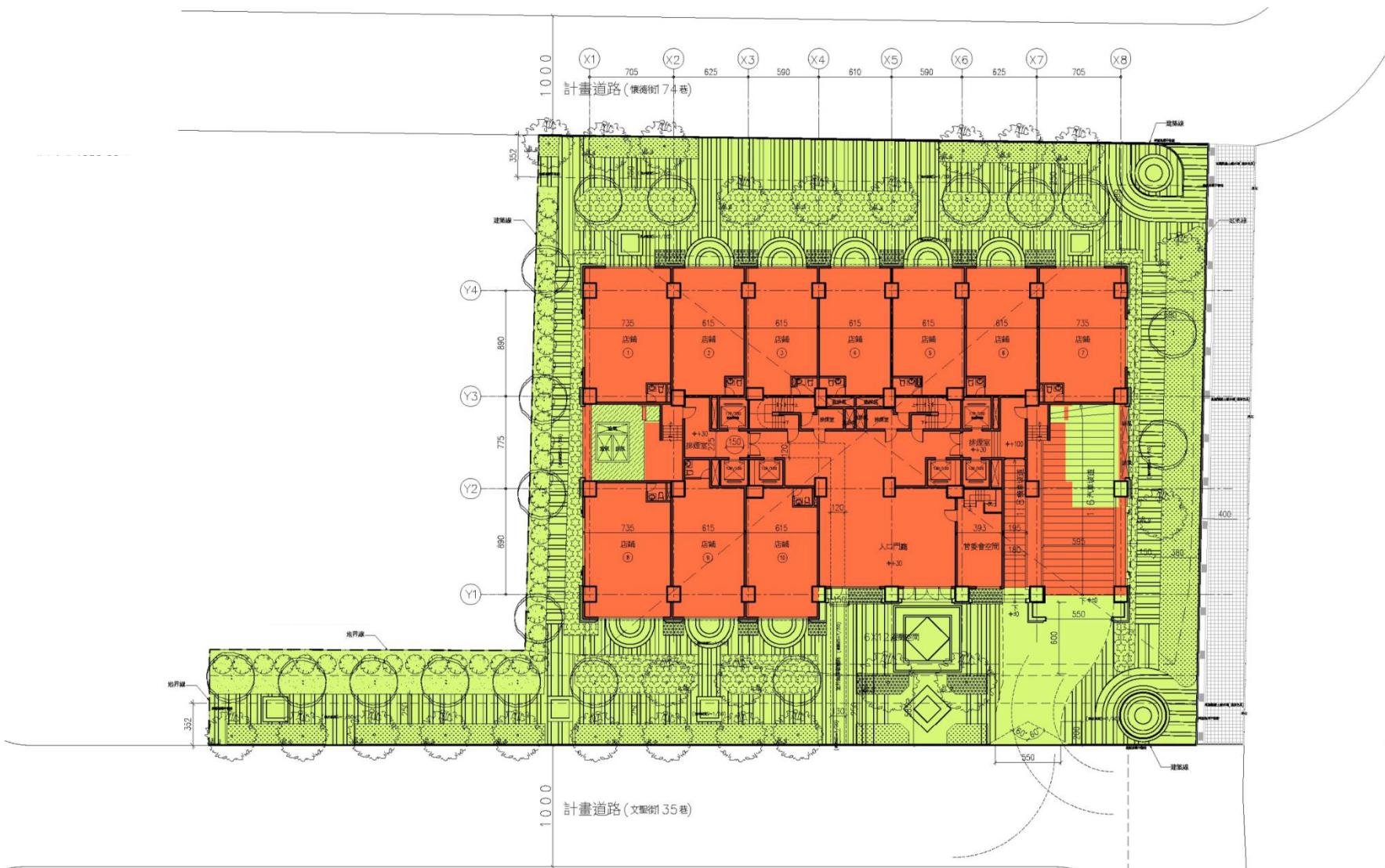
實設188部

04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

12

1樓平面圖

核定版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

13

1樓平面圖

變更版

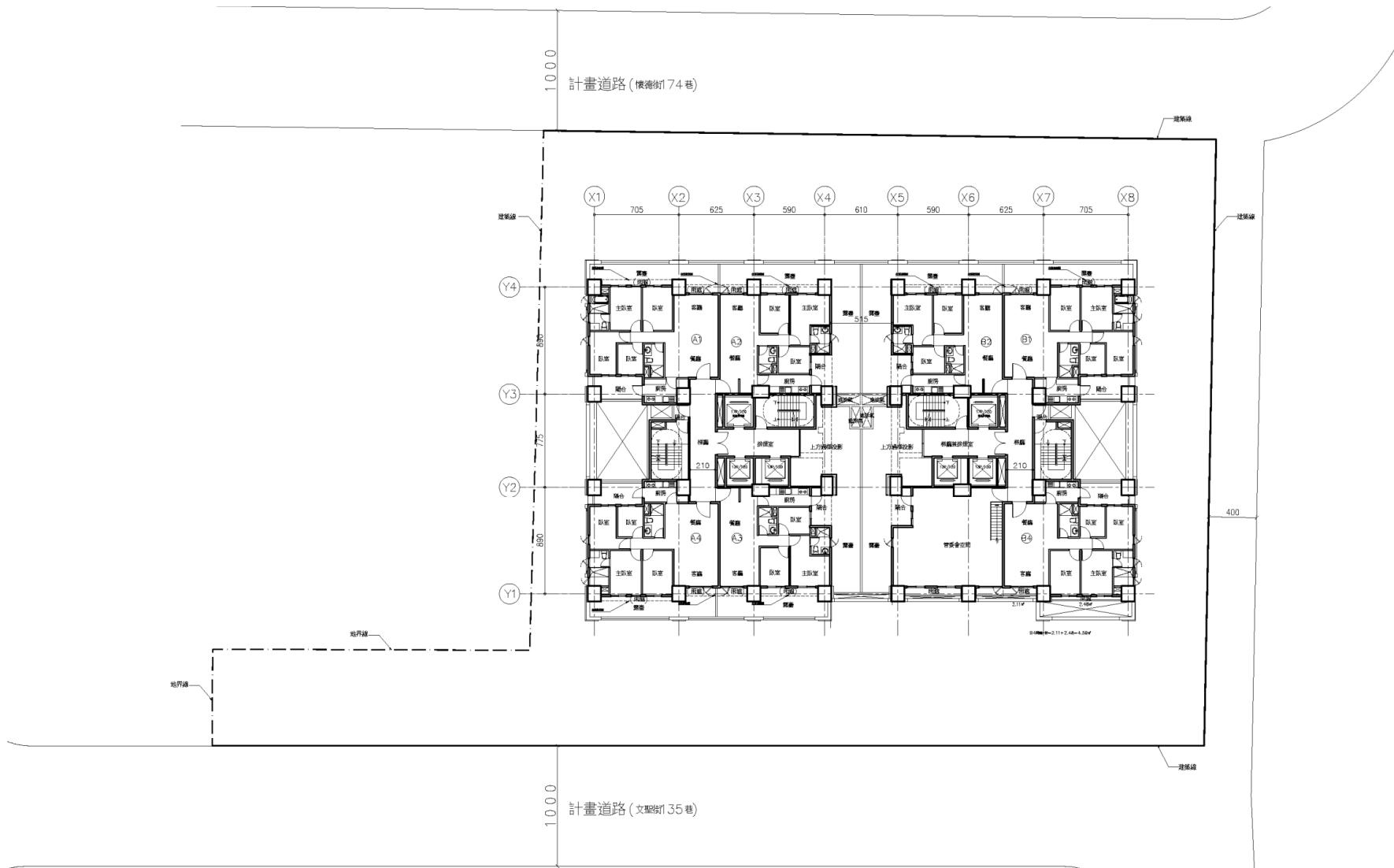


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

14

2樓平面圖

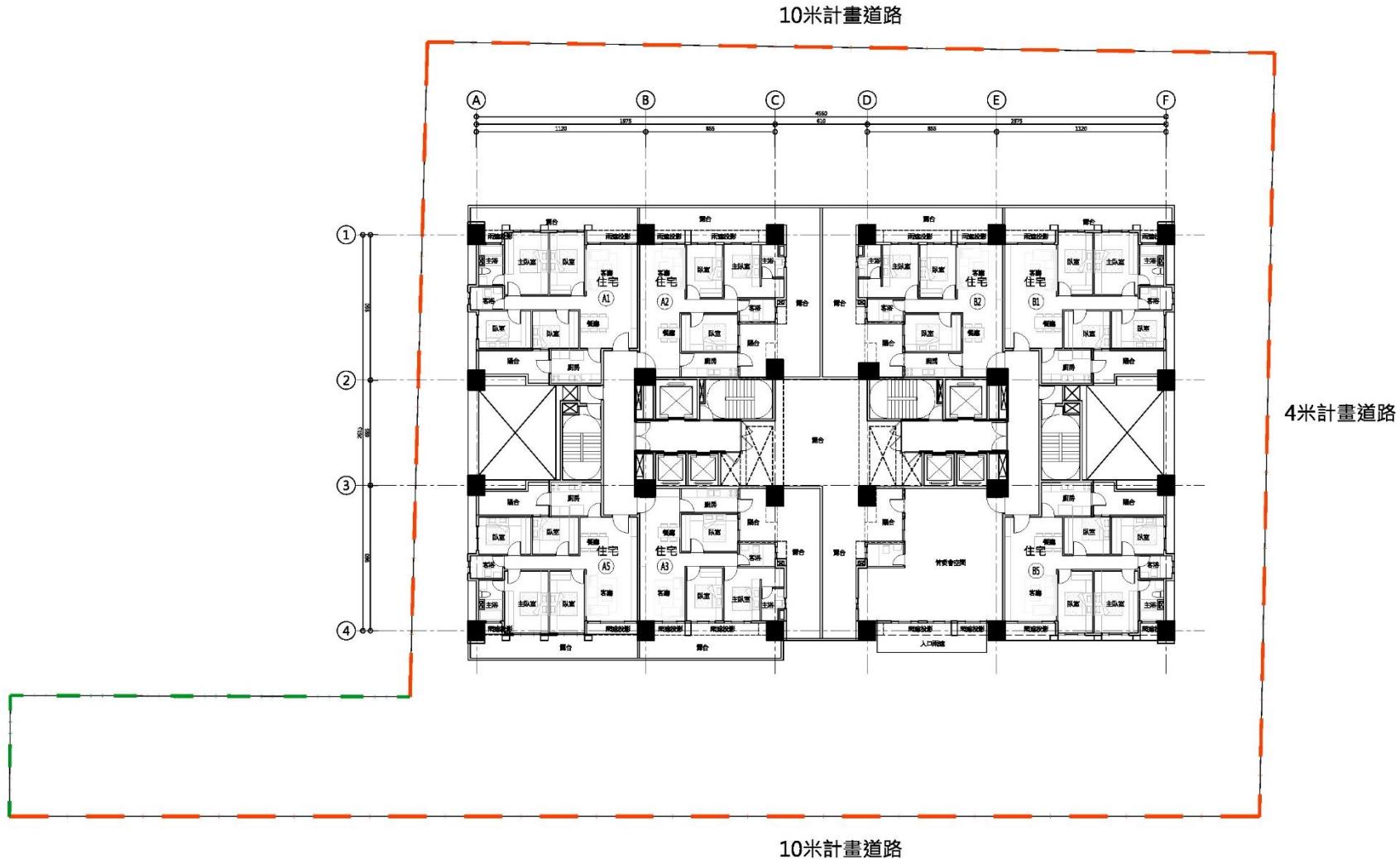
核定版



04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

2樓平面圖

變更版

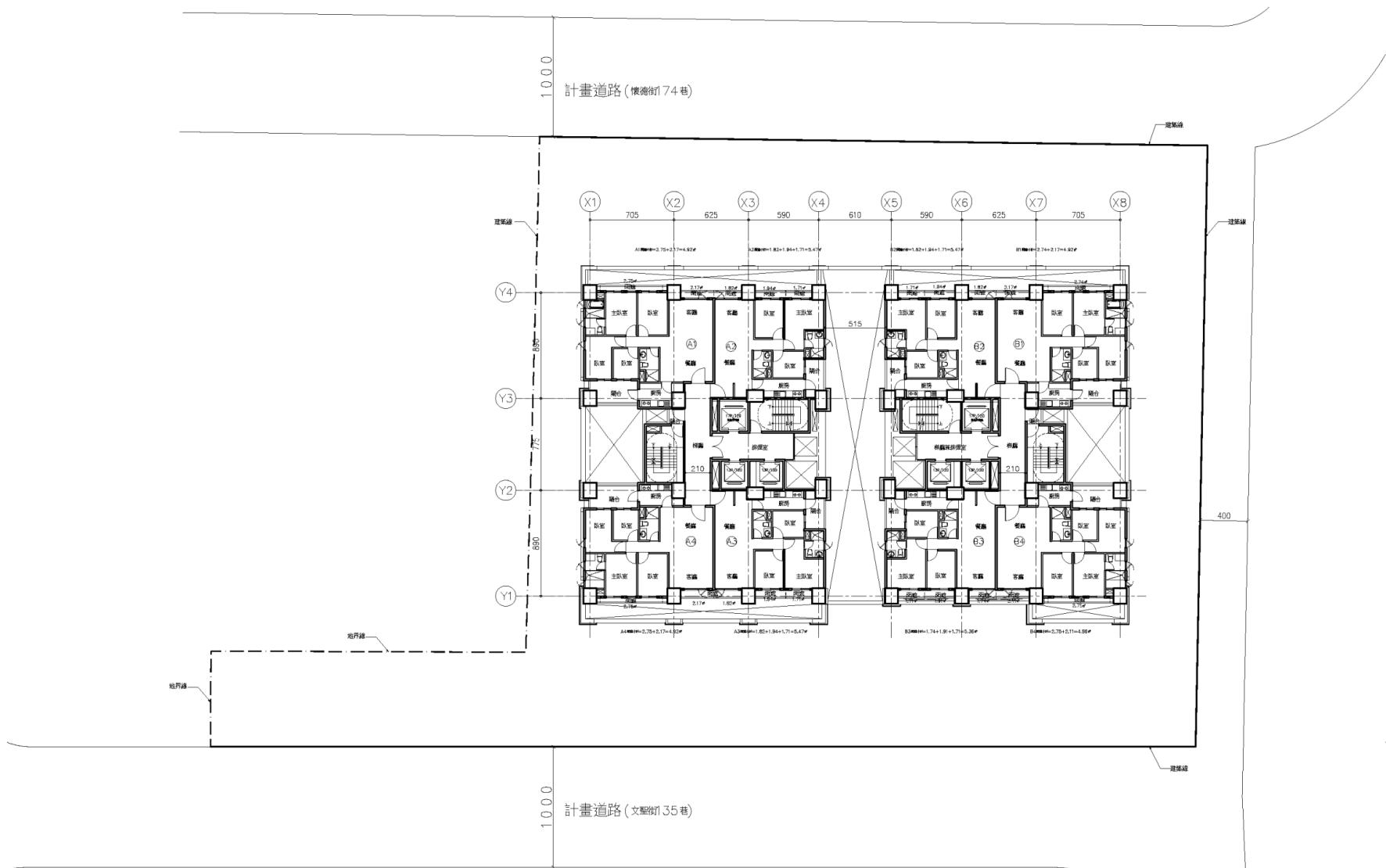


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

16

3樓平面圖

核定版

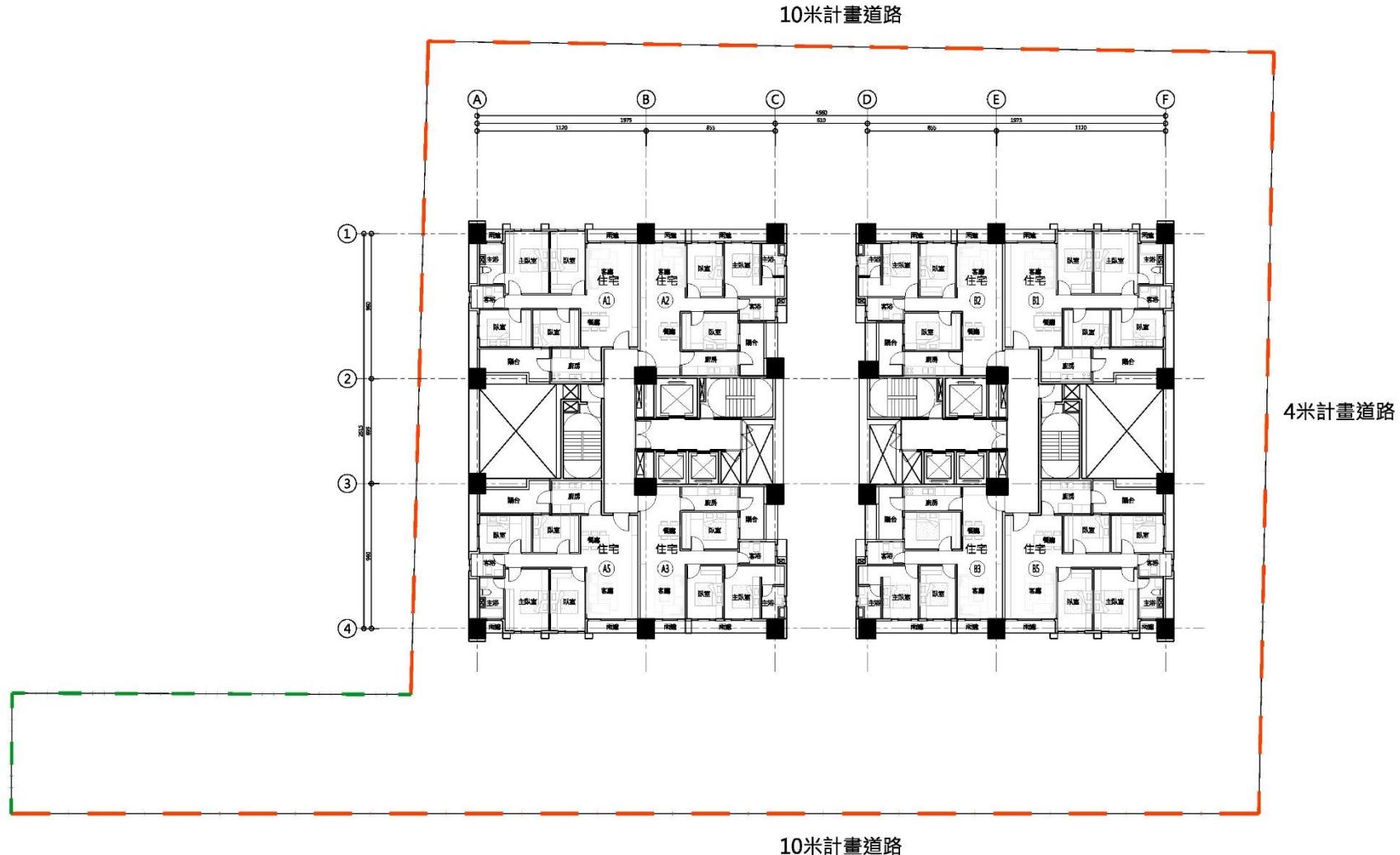


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

17

3樓平面圖

變更版

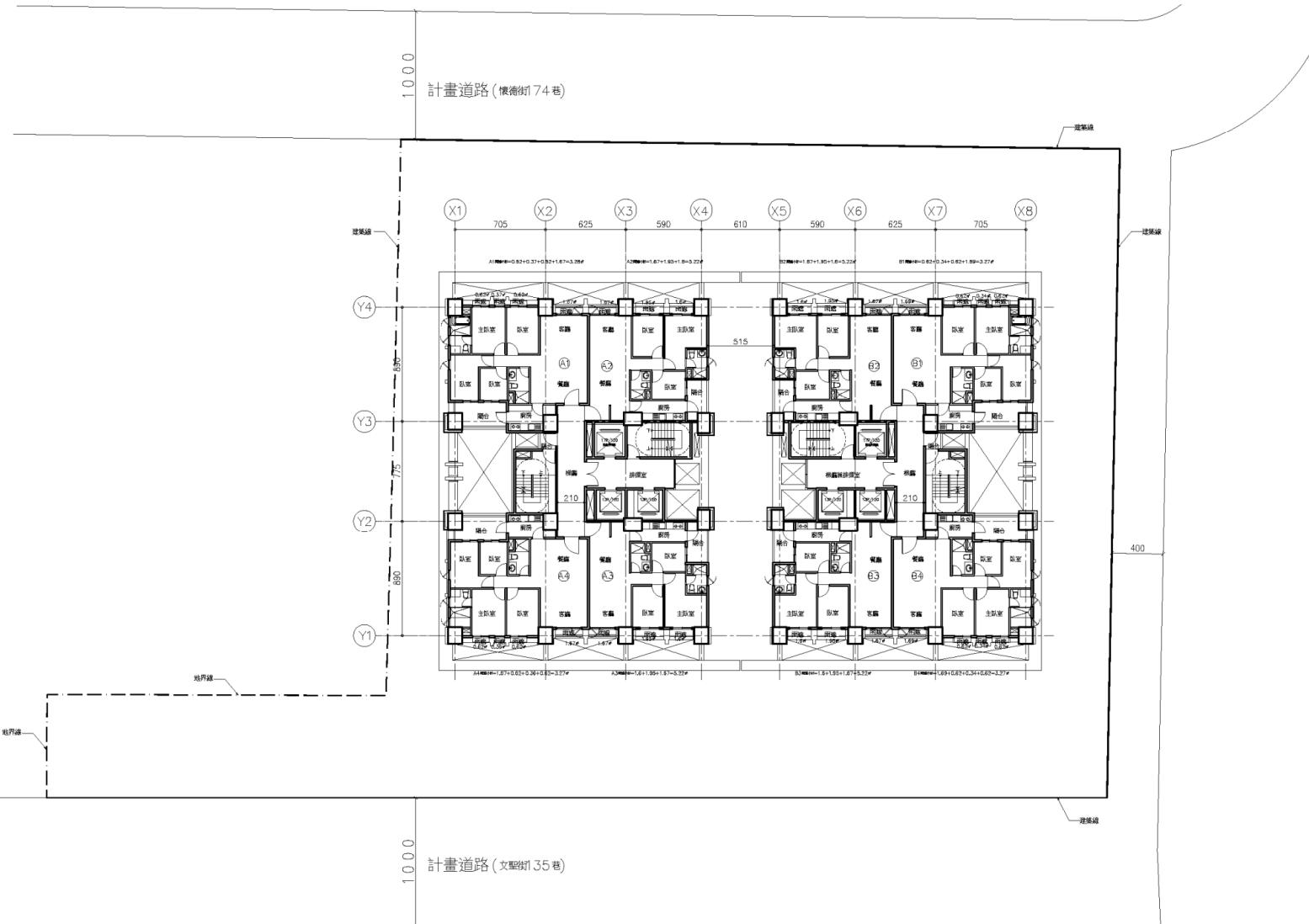


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

18

4樓平面圖

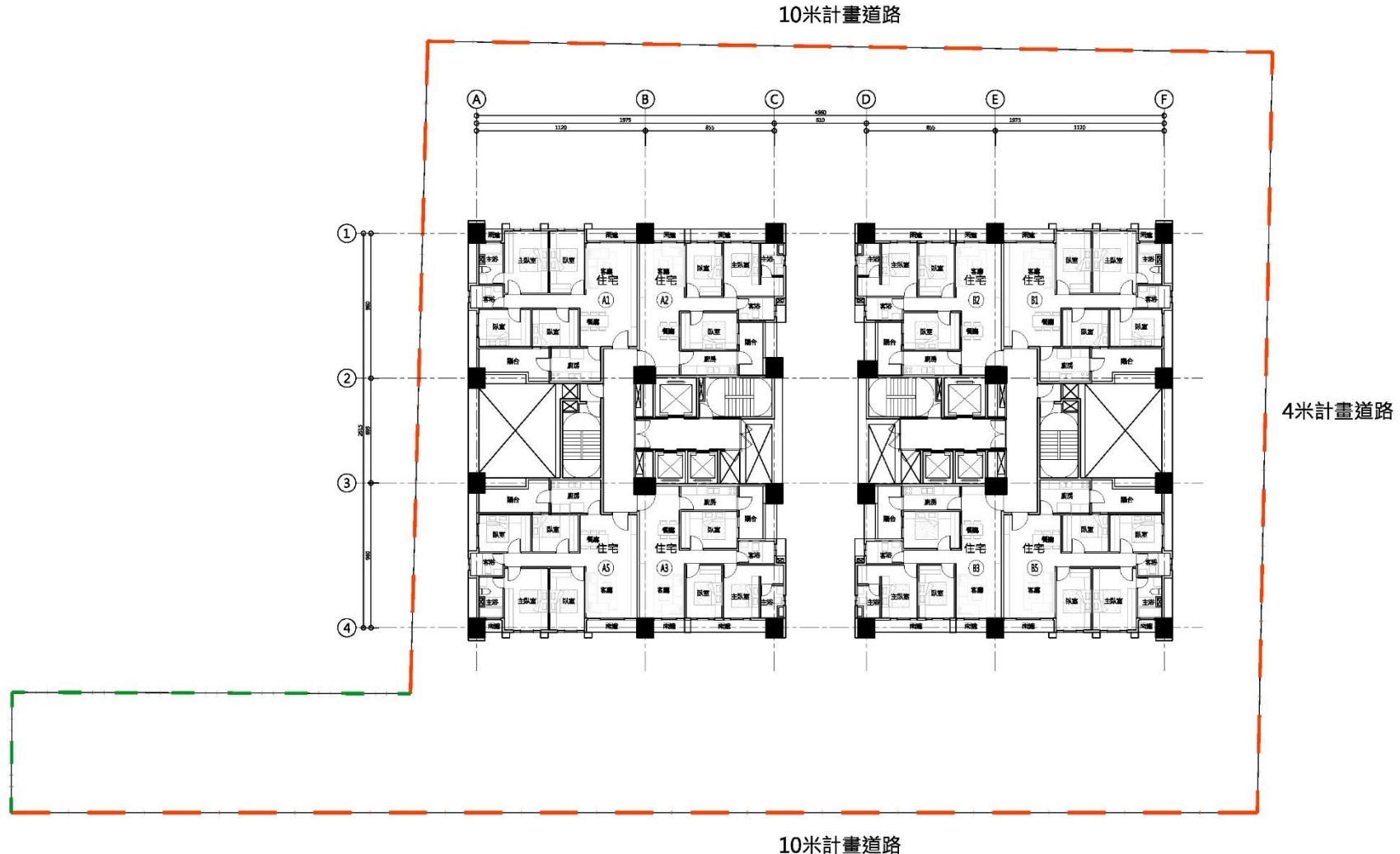
核定版



04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

4樓平面圖

變更版

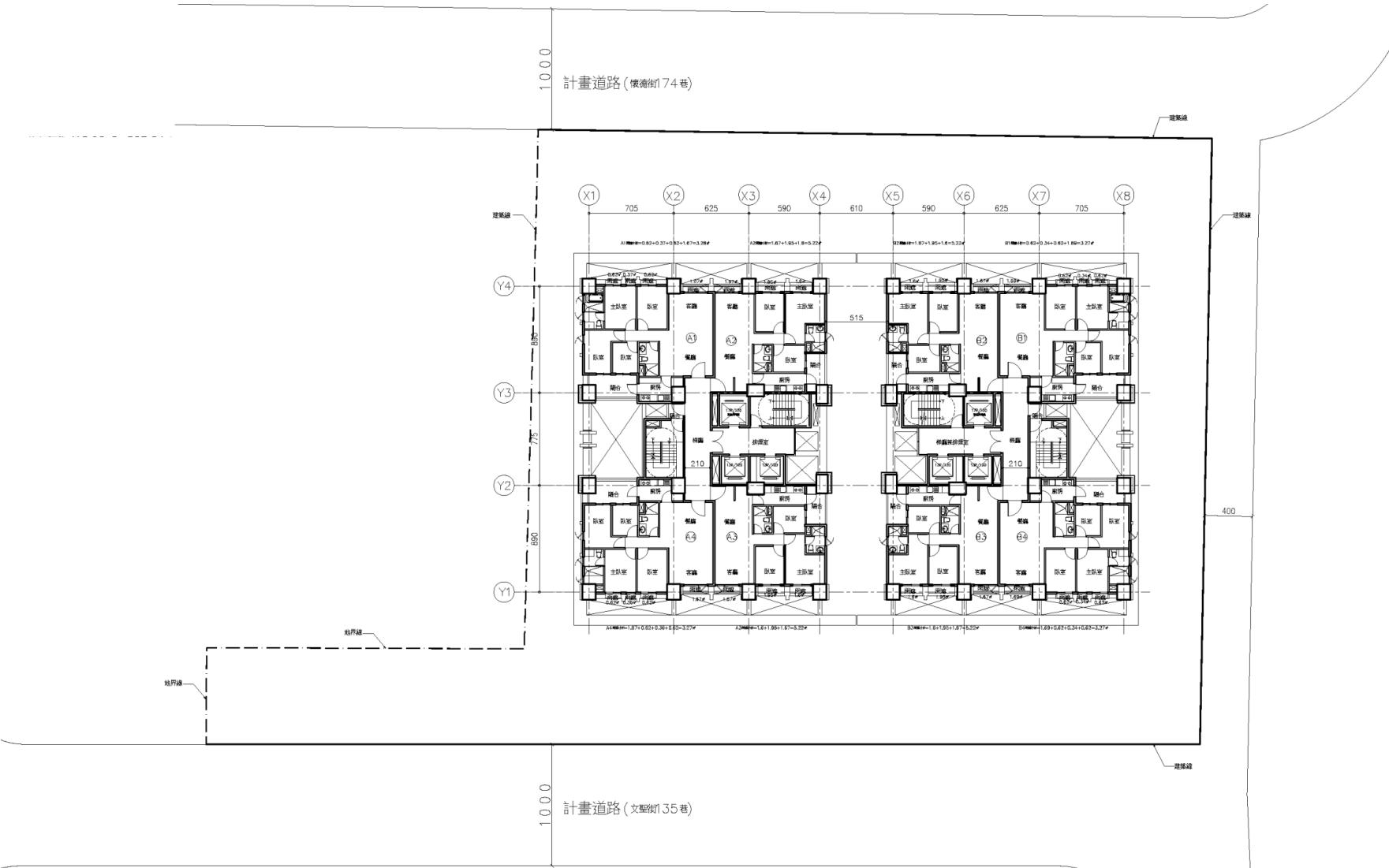


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

20

5~6樓平面圖

核定版

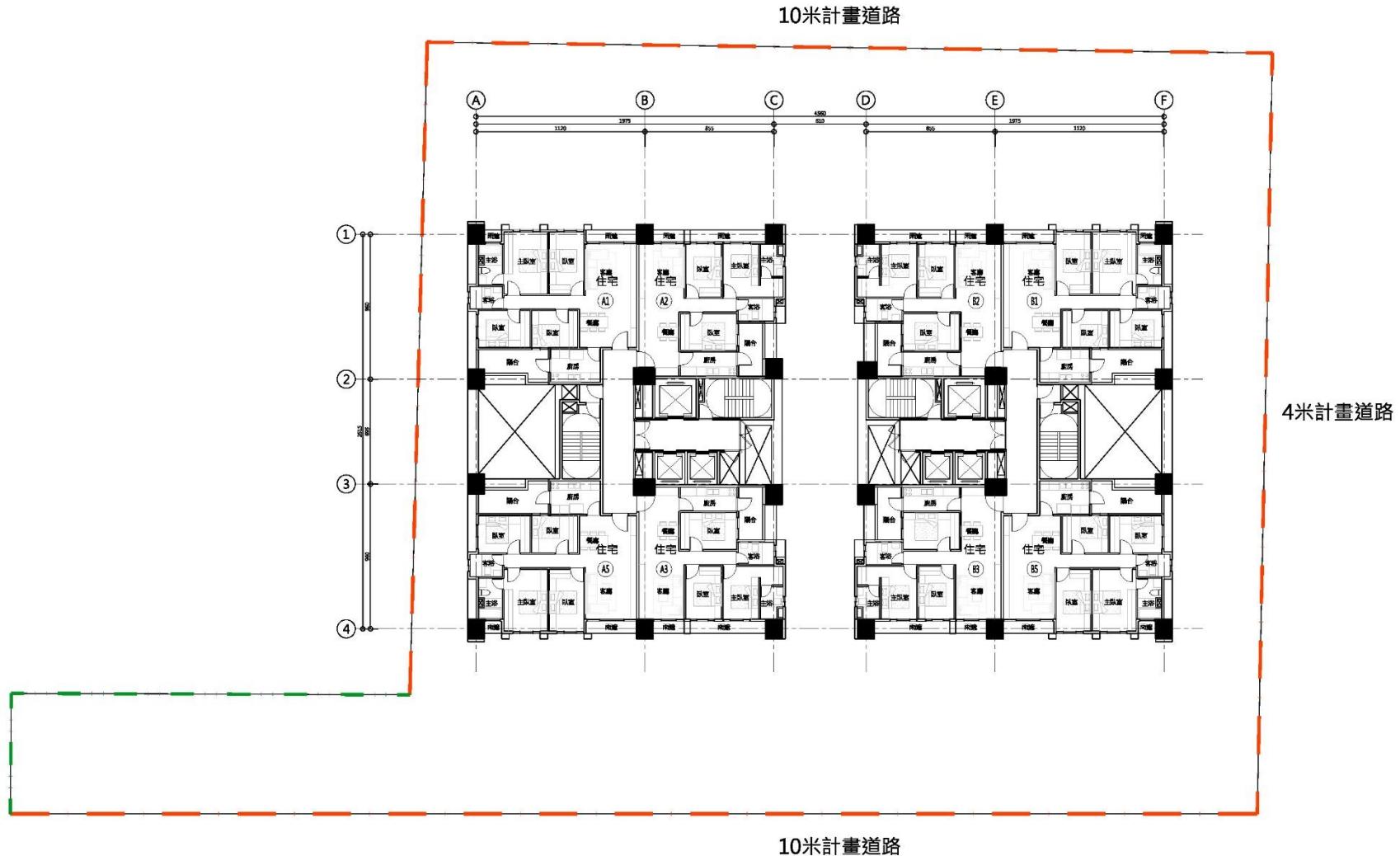


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

21

5~6樓平面圖

變更版

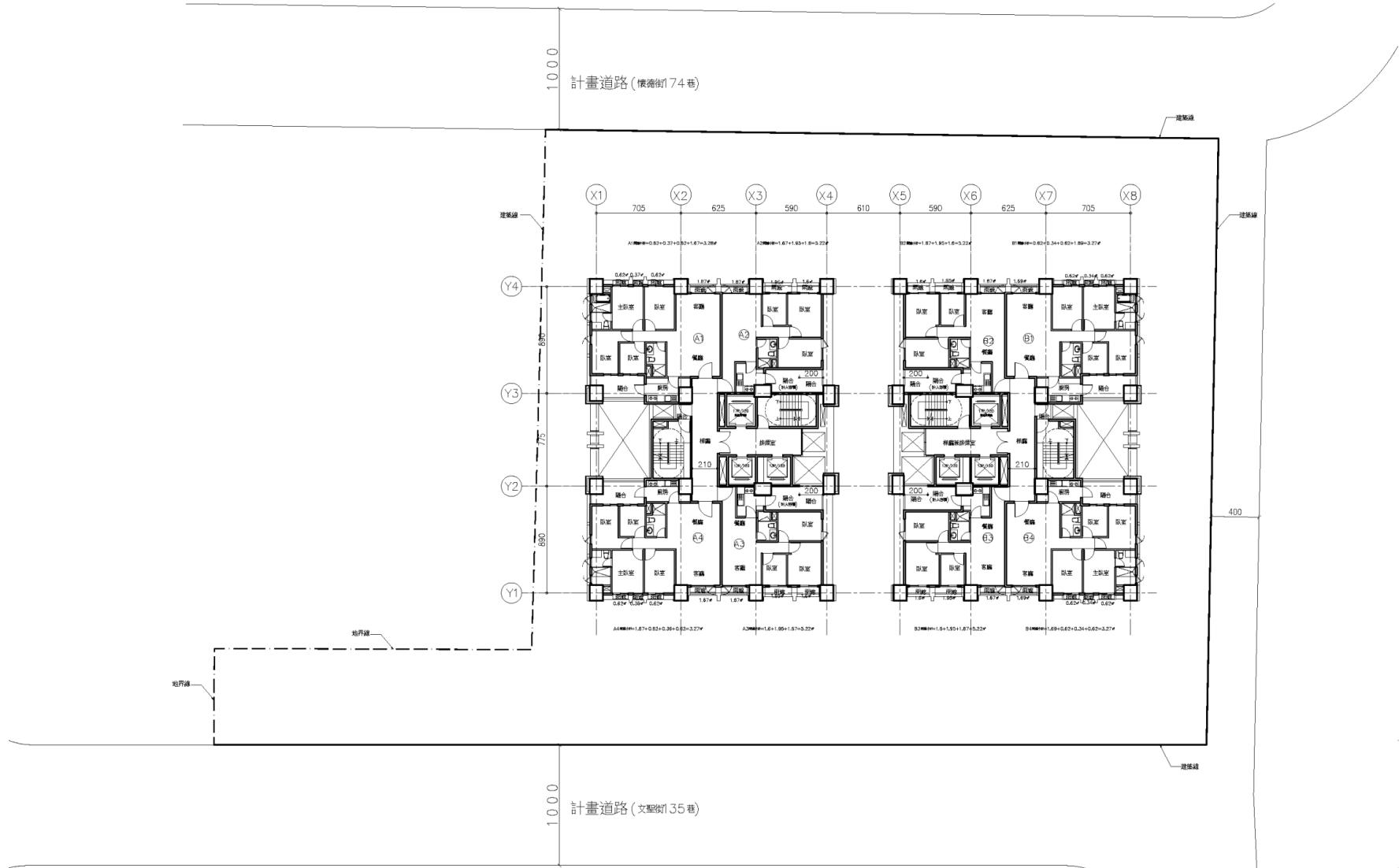


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

22

7樓平面圖

核定版

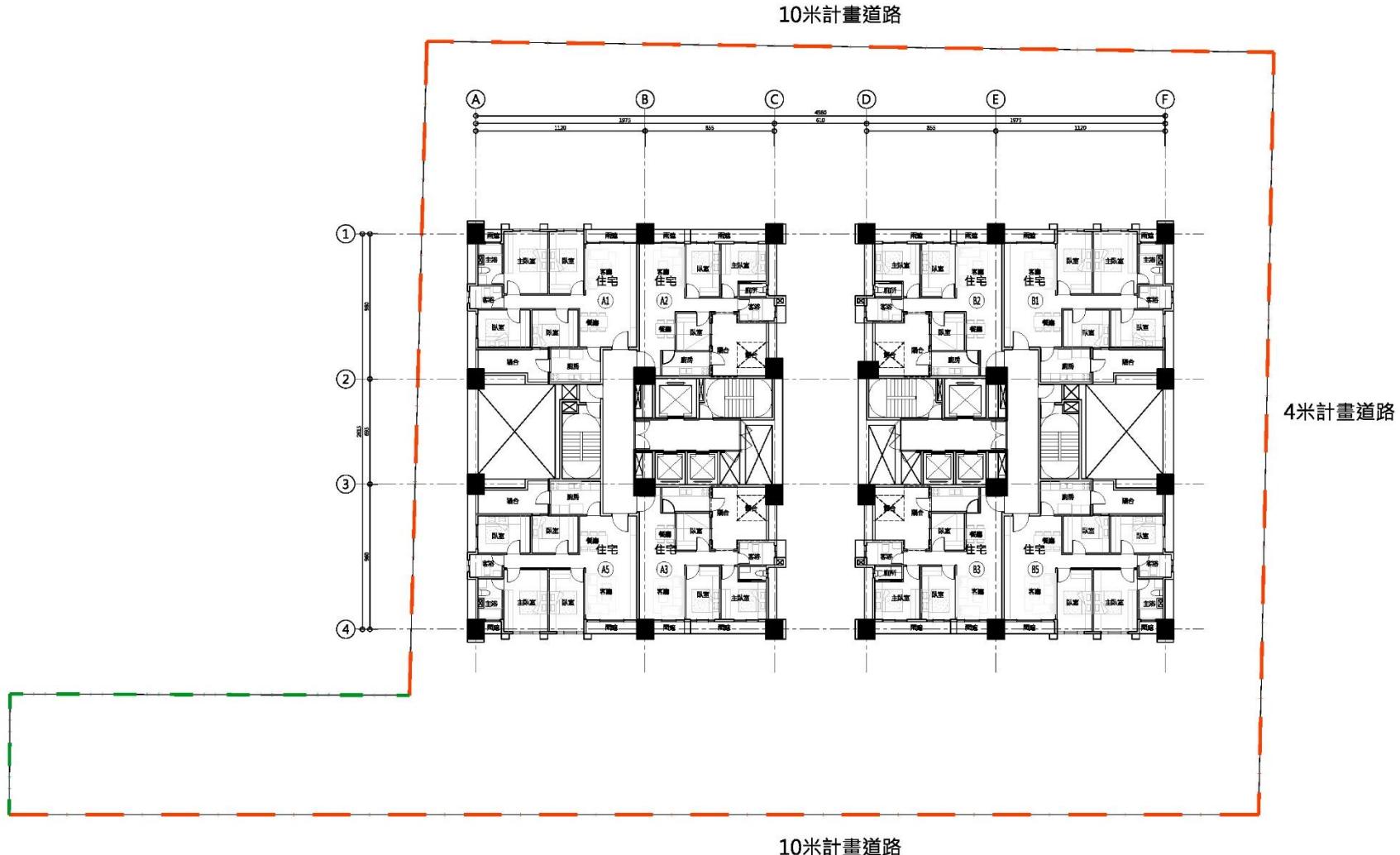


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

23

7樓平面圖

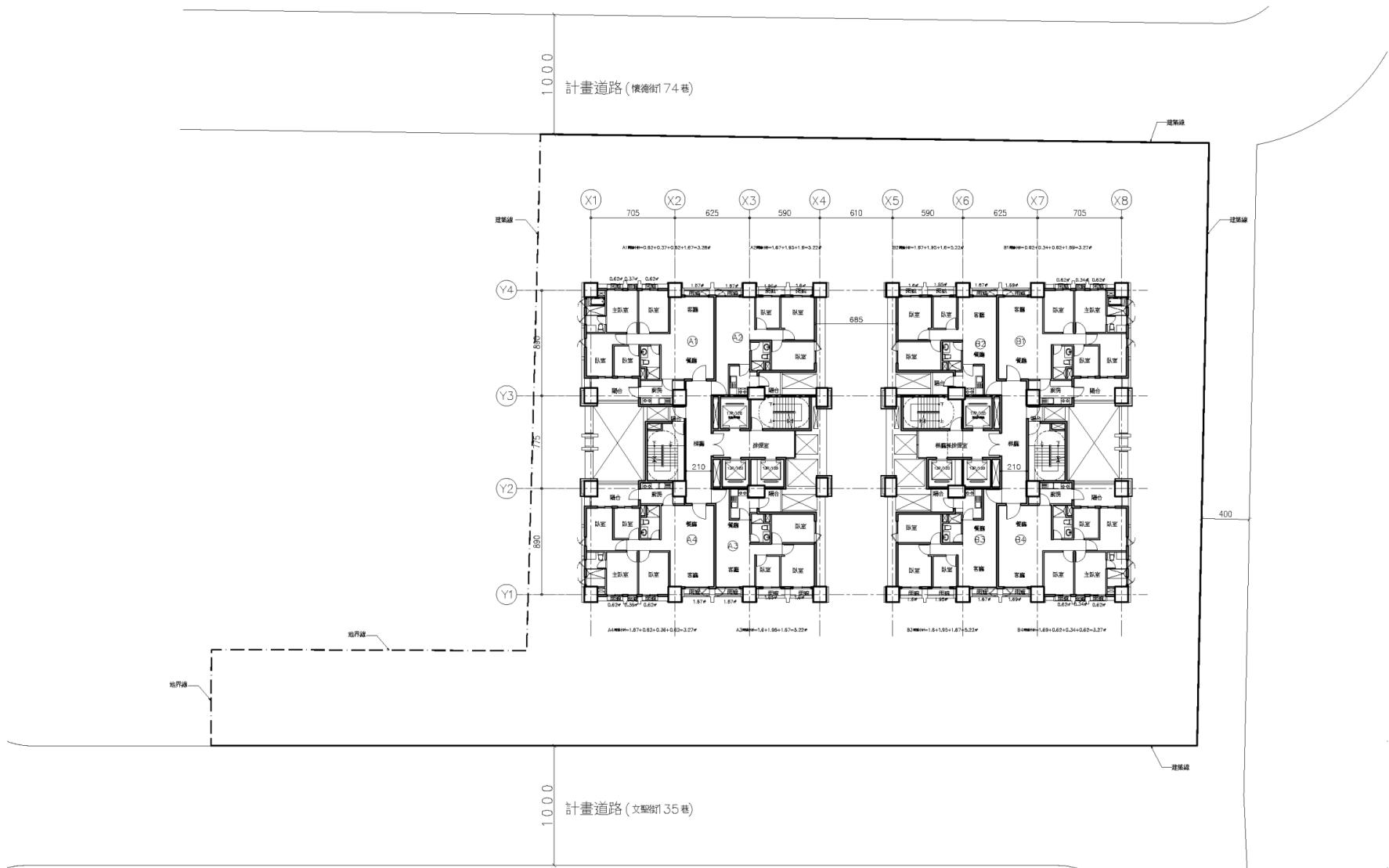
變更版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

8~9樓平面圖

核定版

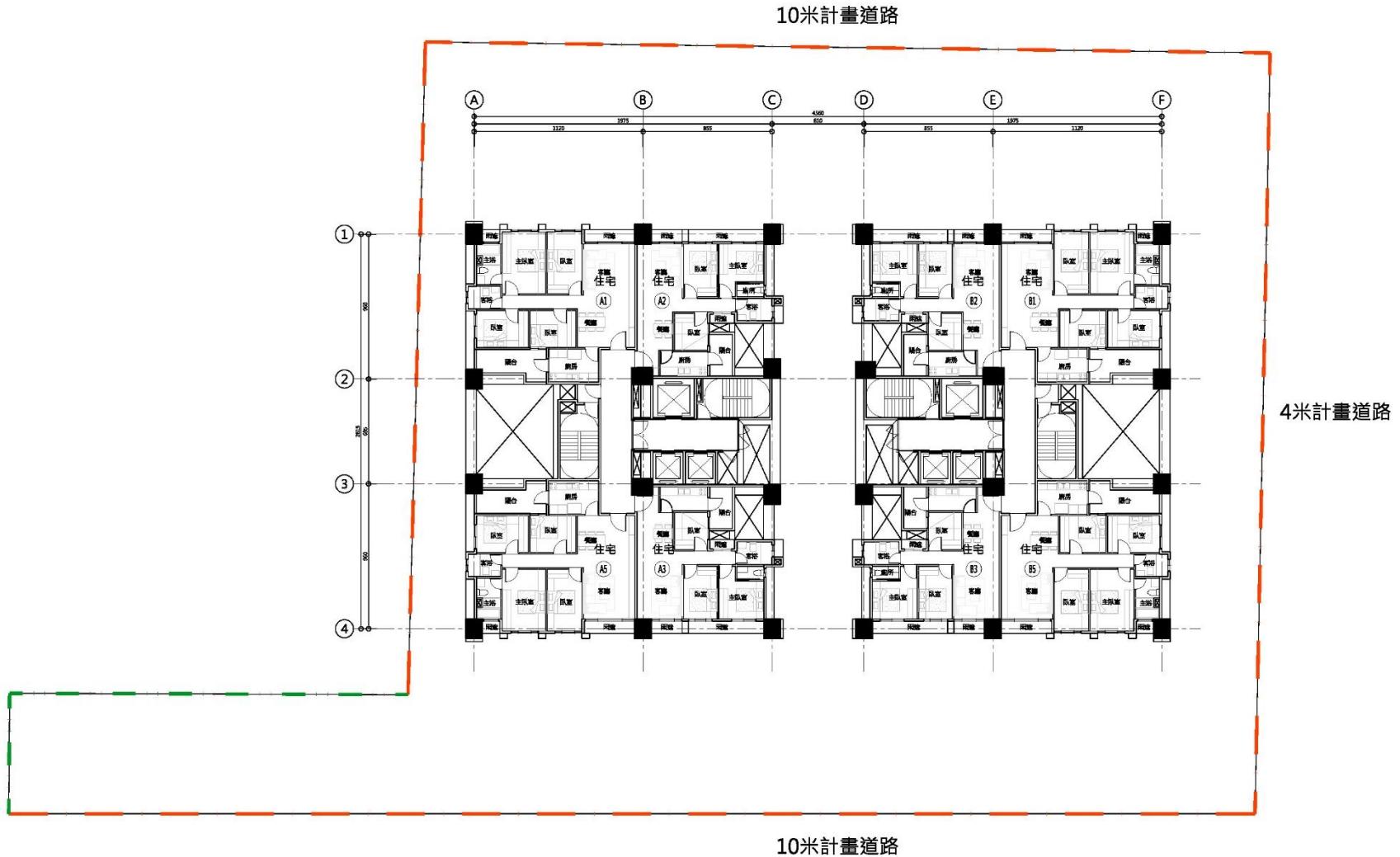


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

25

8~9樓平面圖

變更版

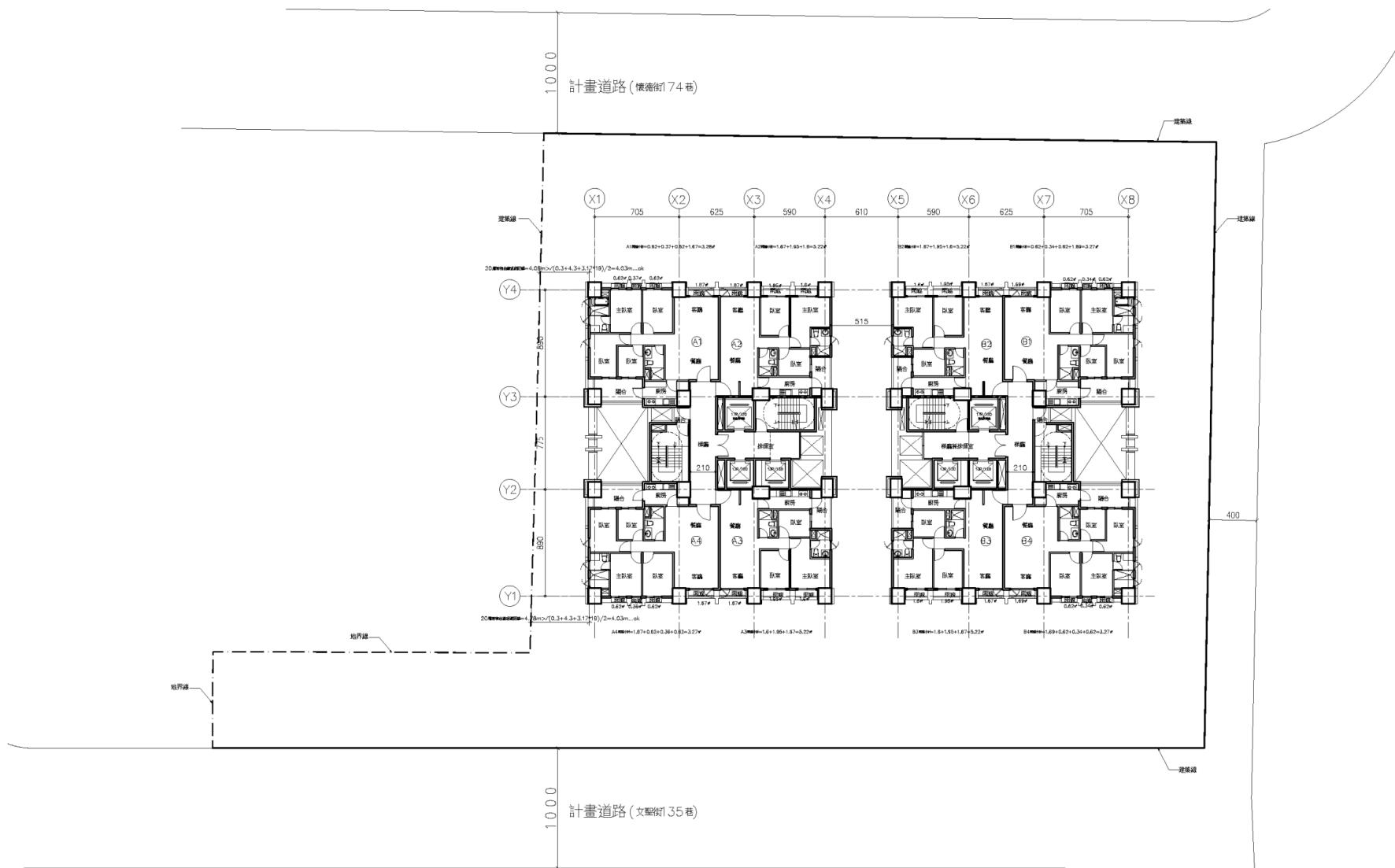


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

26

10~20樓平面圖

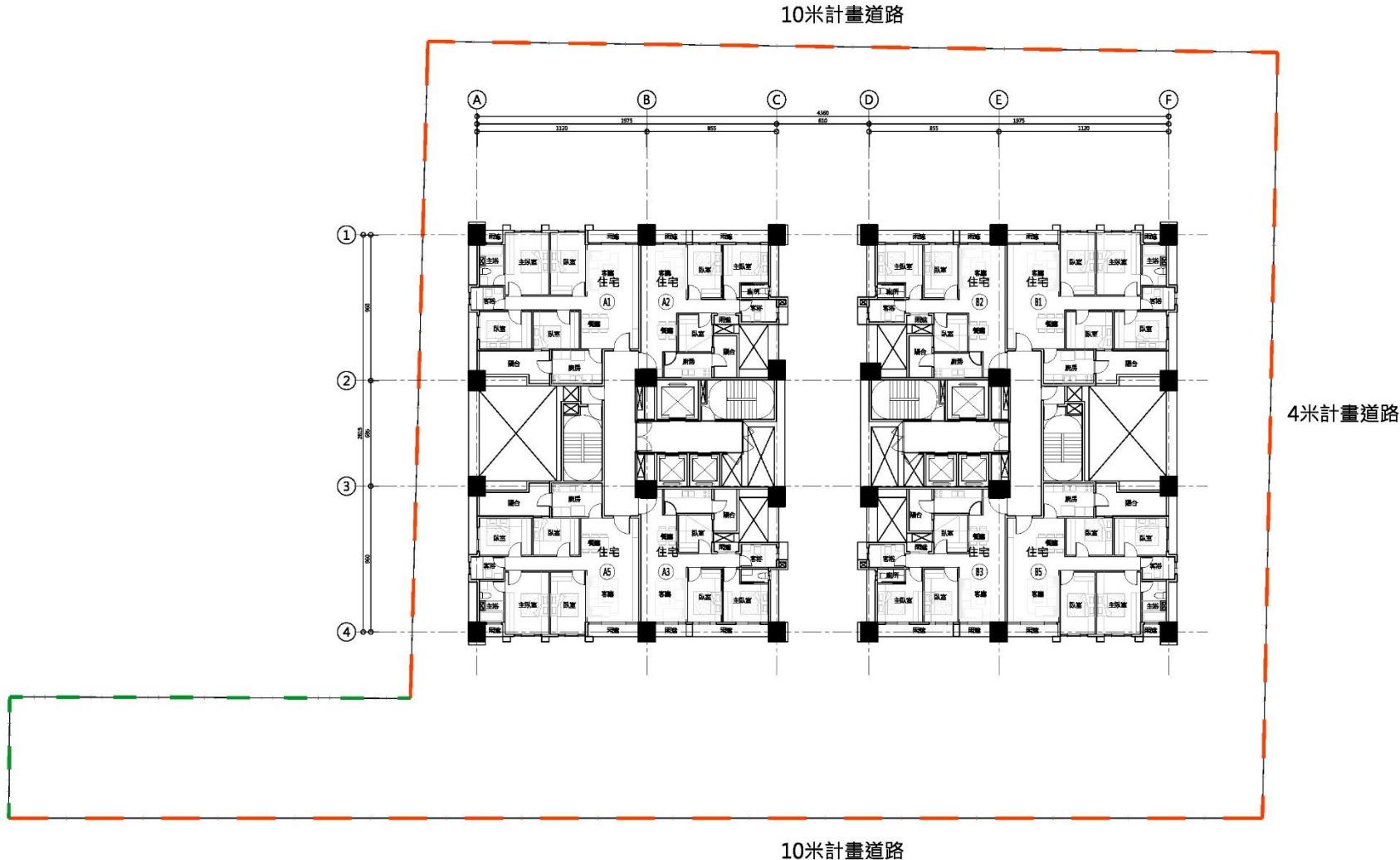
核定版



04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

10~20樓平面圖

變更版

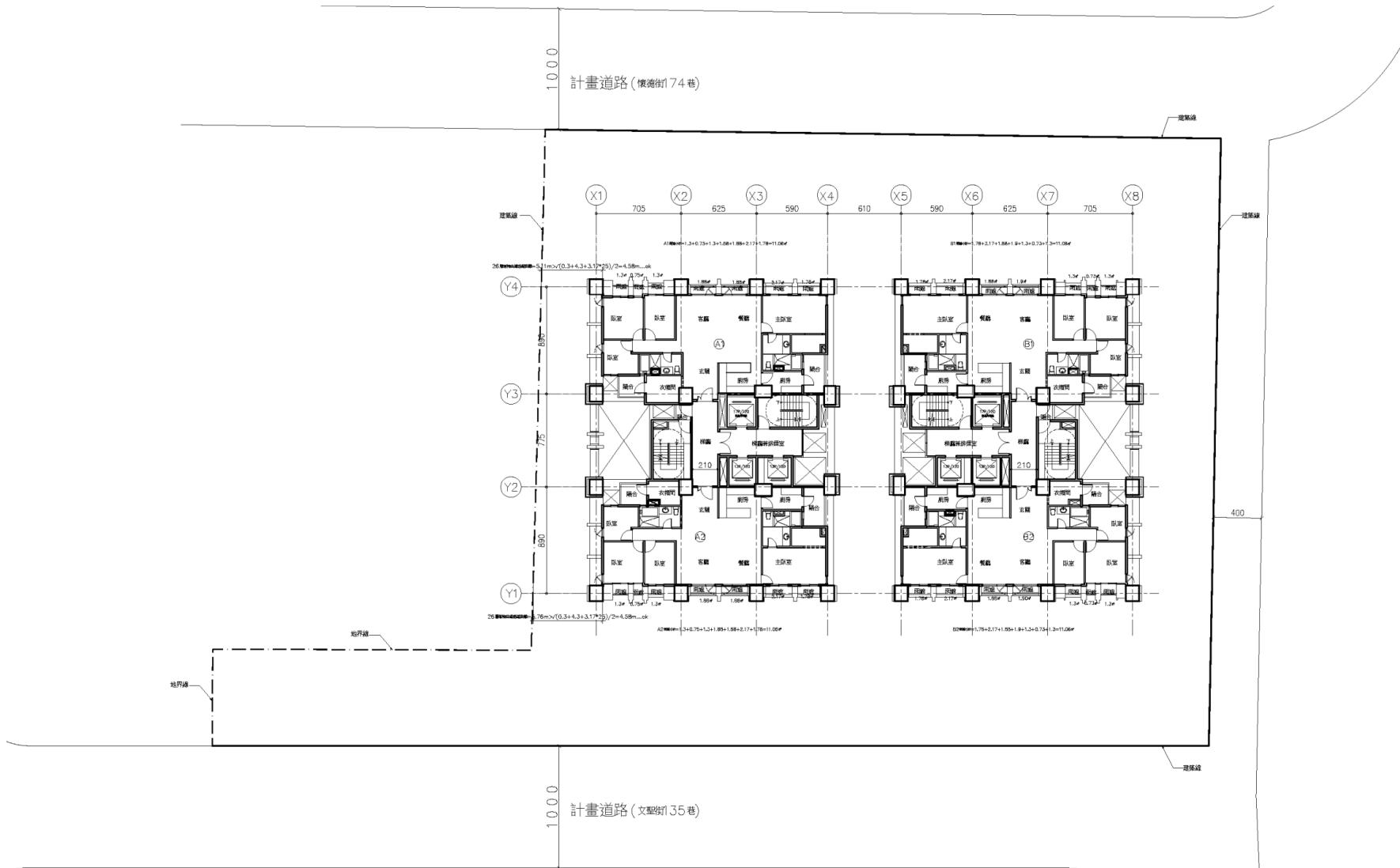


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

28

21~26樓平面圖

核定版

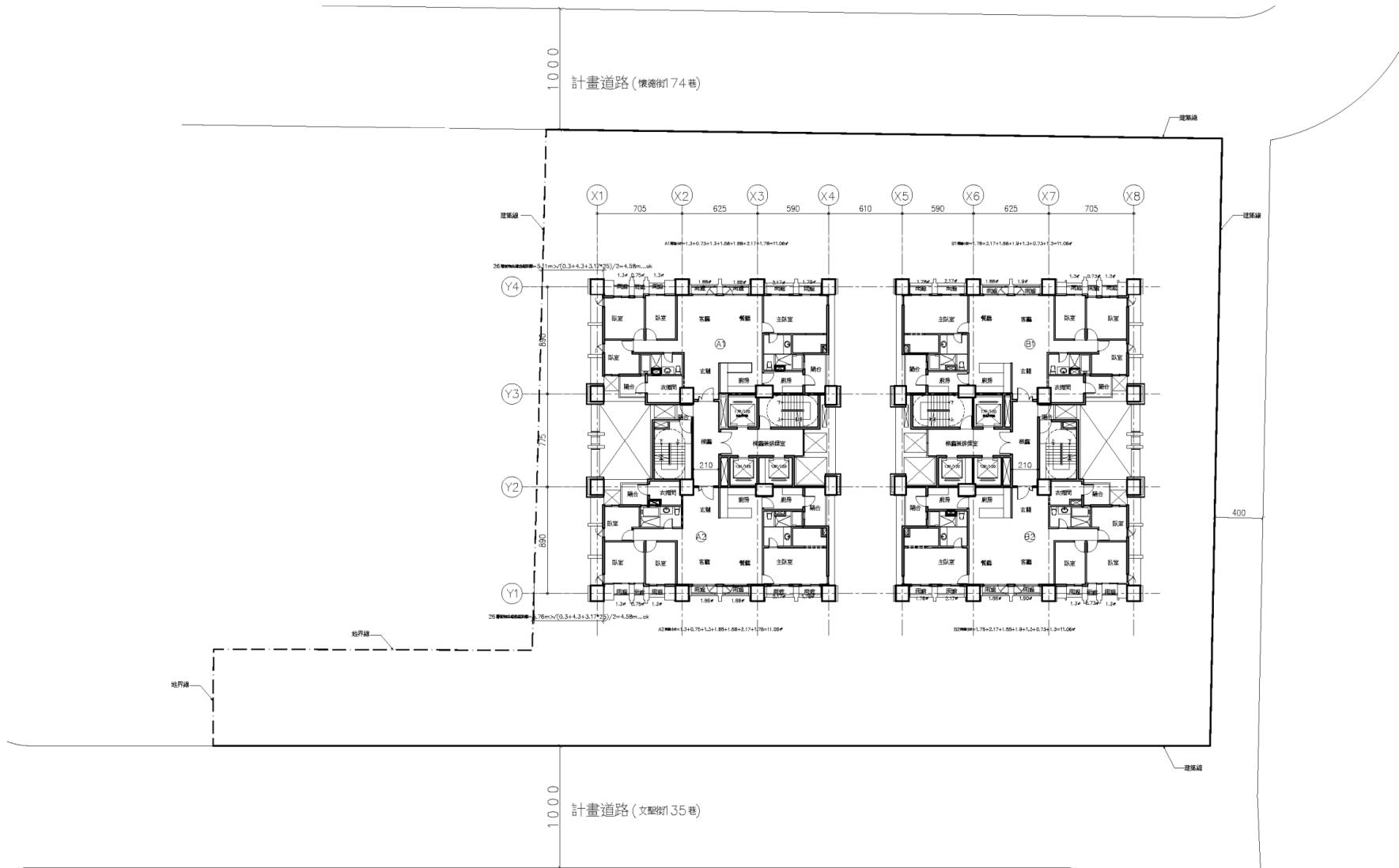


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

29

21~25樓平面圖

變更版

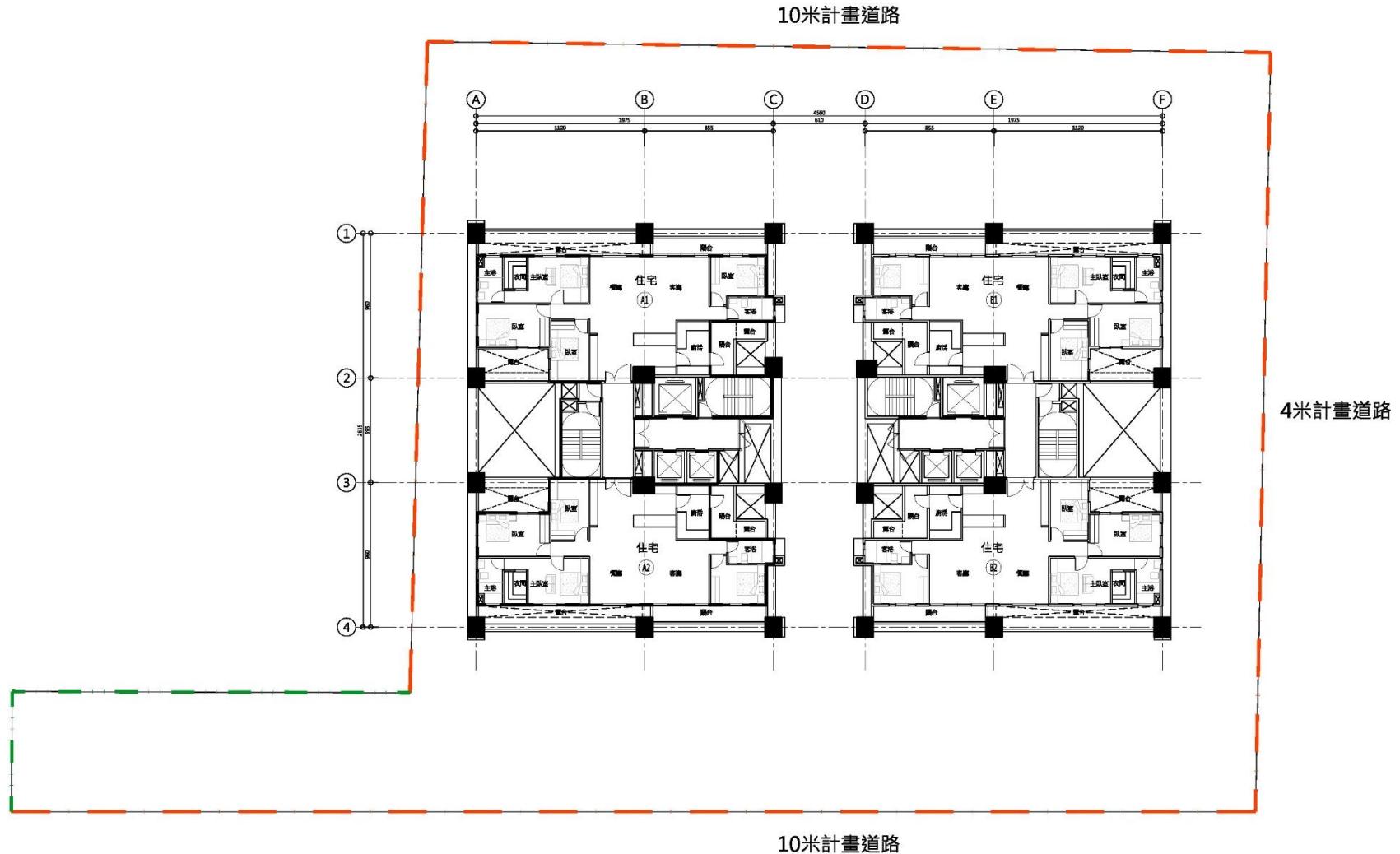


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

30

26樓平面圖

變更版

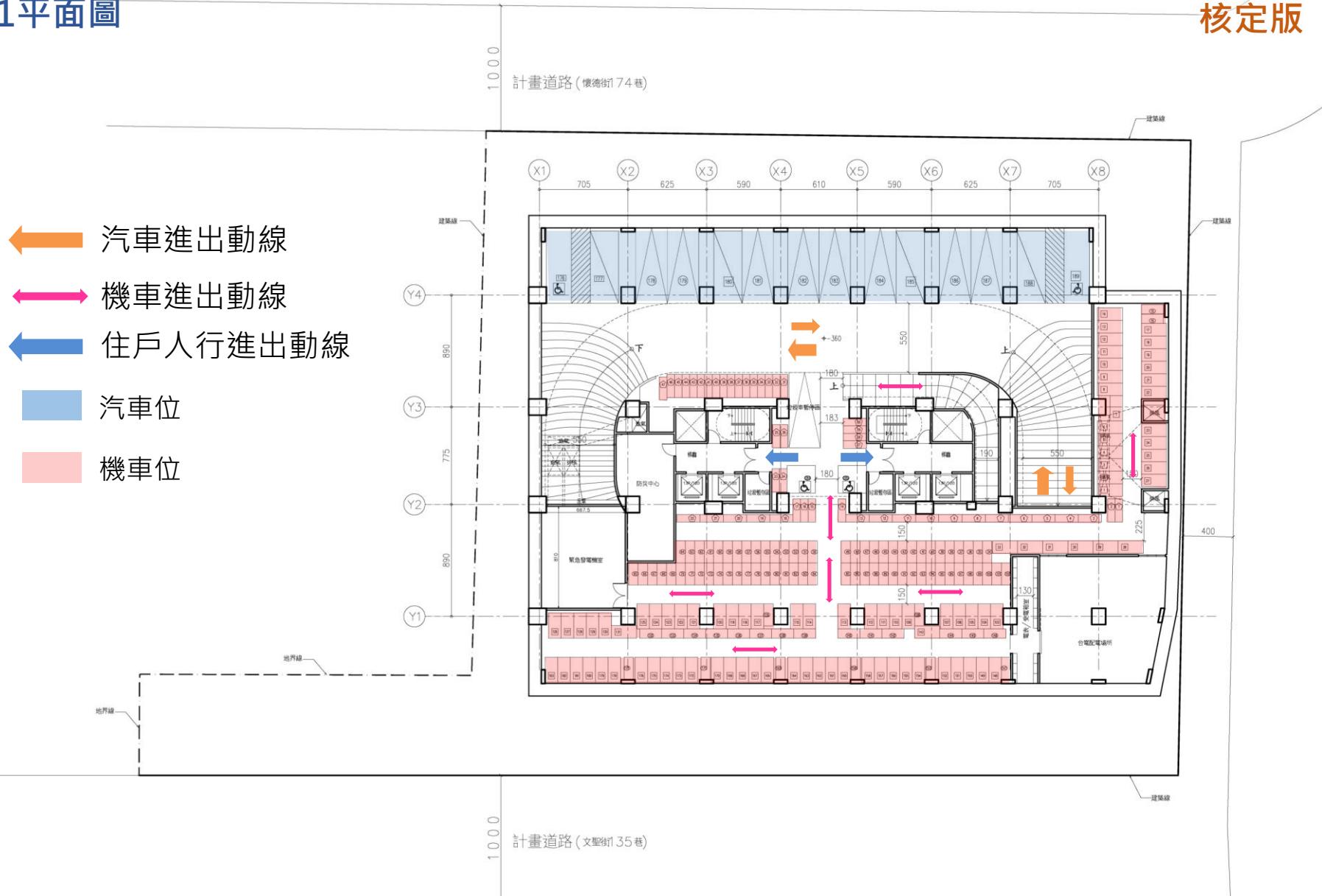


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

31

B1平面圖

核定版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

32

B1平面圖

變更版

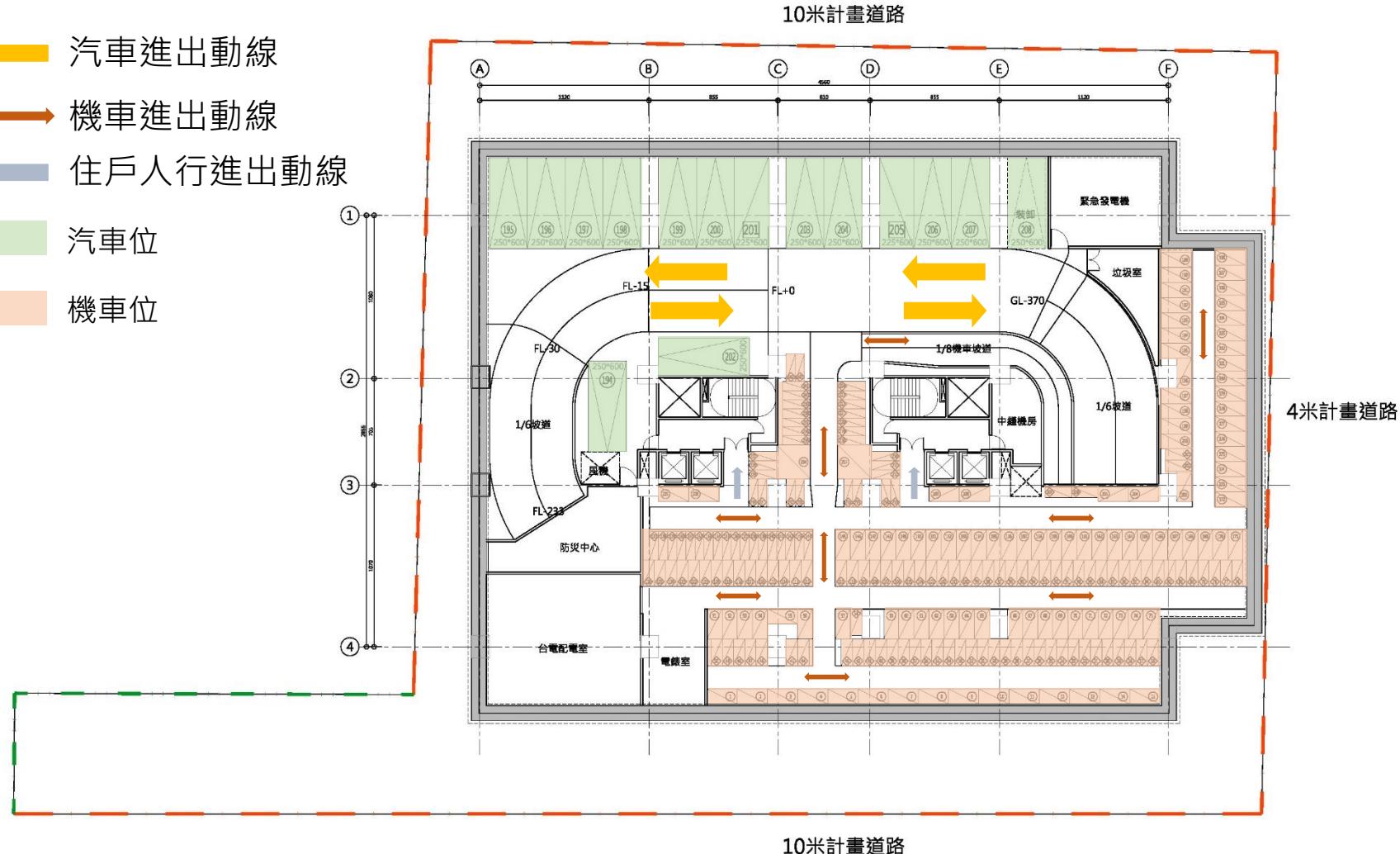
← 汽車進出動線

← 機車進出動線

← 住戶人行進出動線

■ 汽車位

■ 機車位

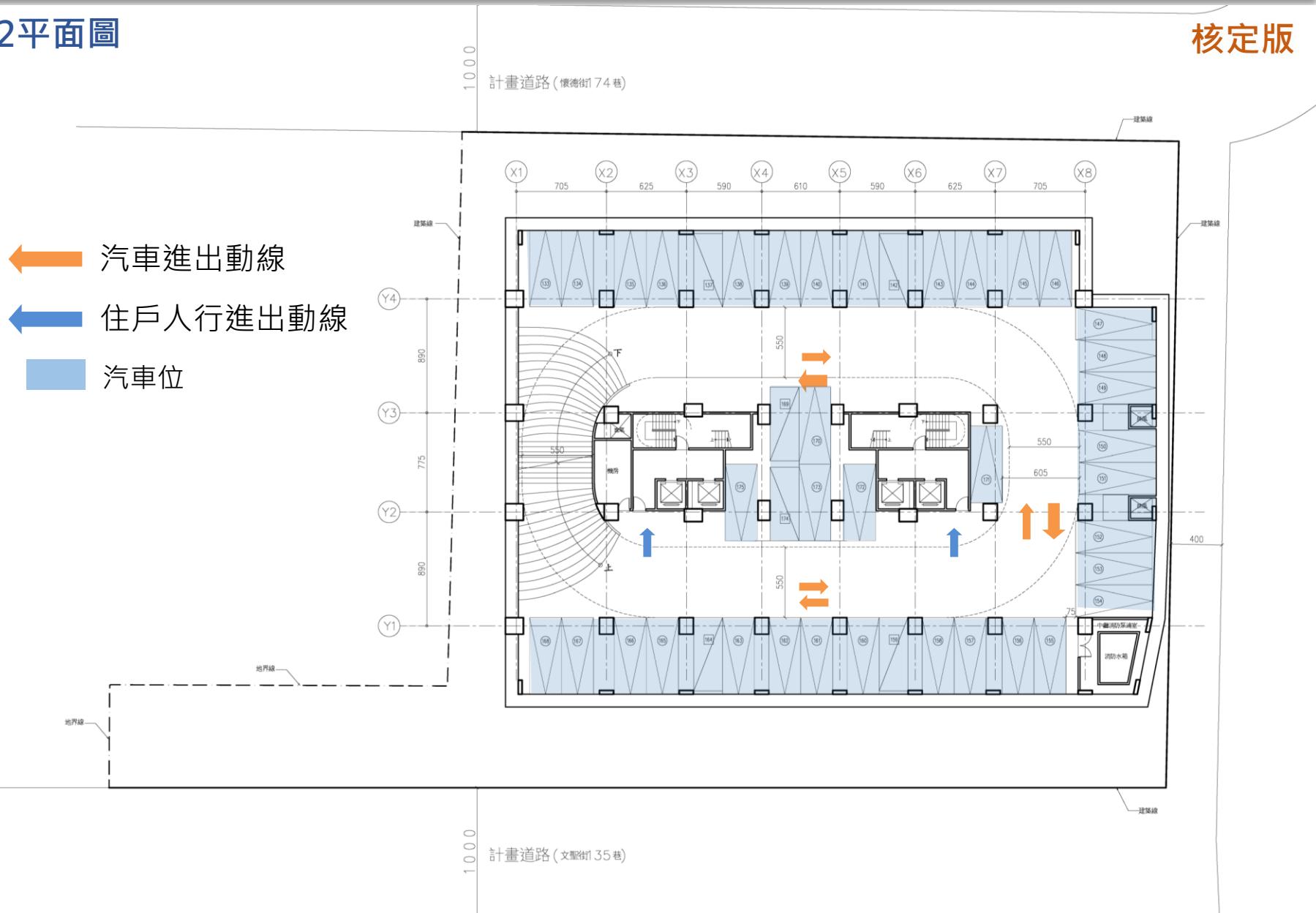


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

33

B2平面圖

核定版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

34

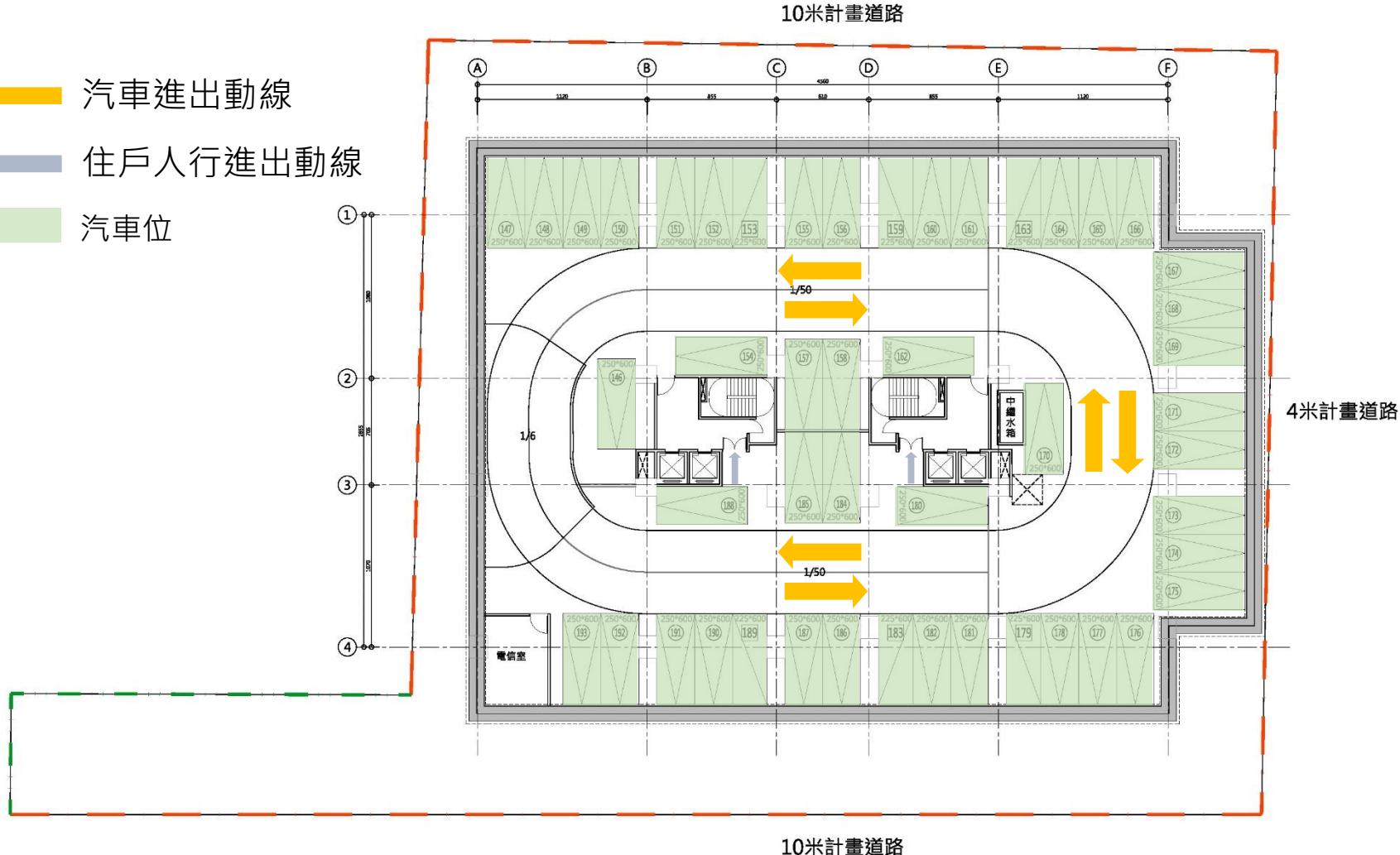
B2平面圖

變更版

← 汽車進出動線

← 住戶人行進出動線

■ 汽車位



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

35

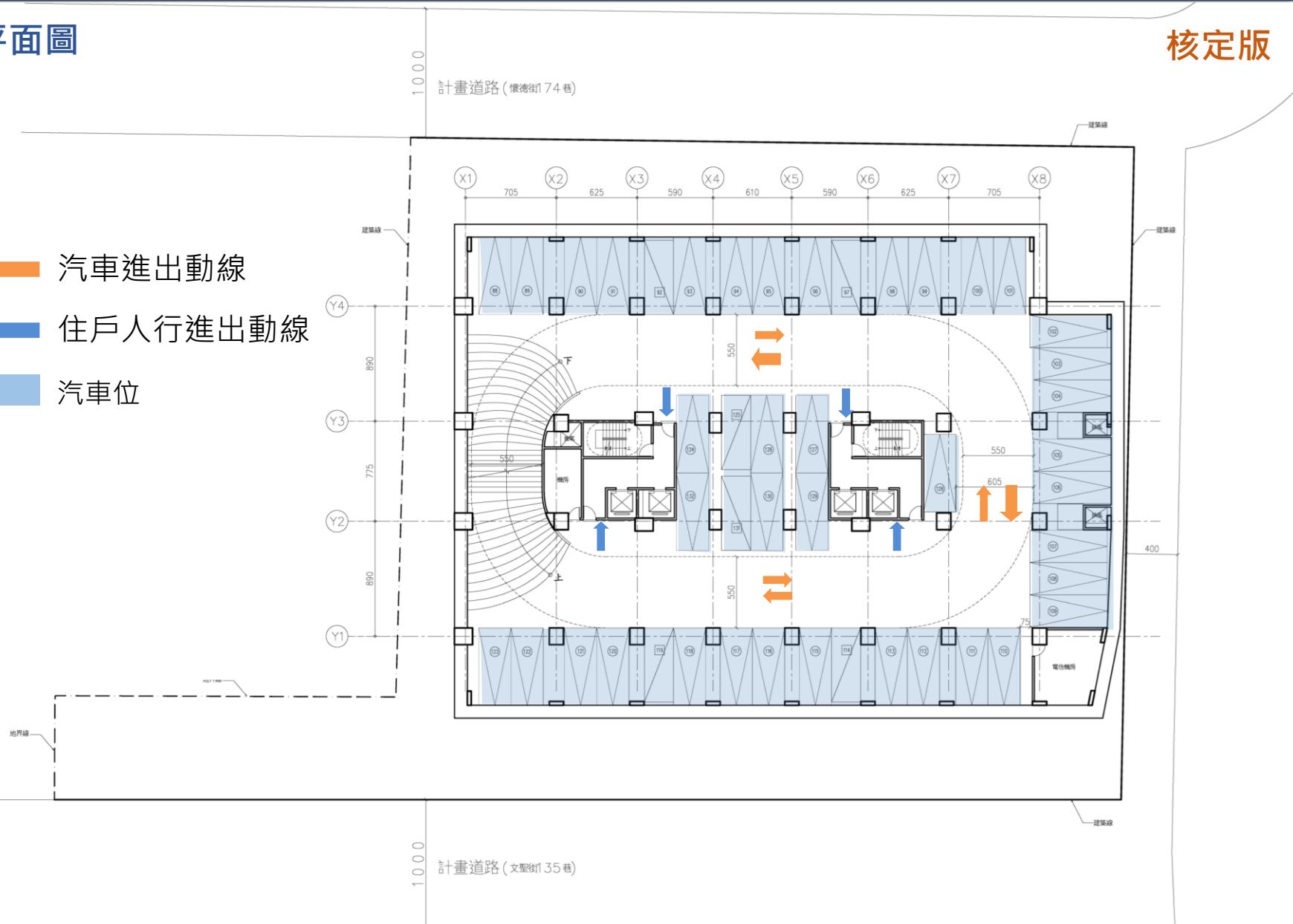
B3平面圖

核定版

← 汽車進出動線

← 住戶人行進出動線

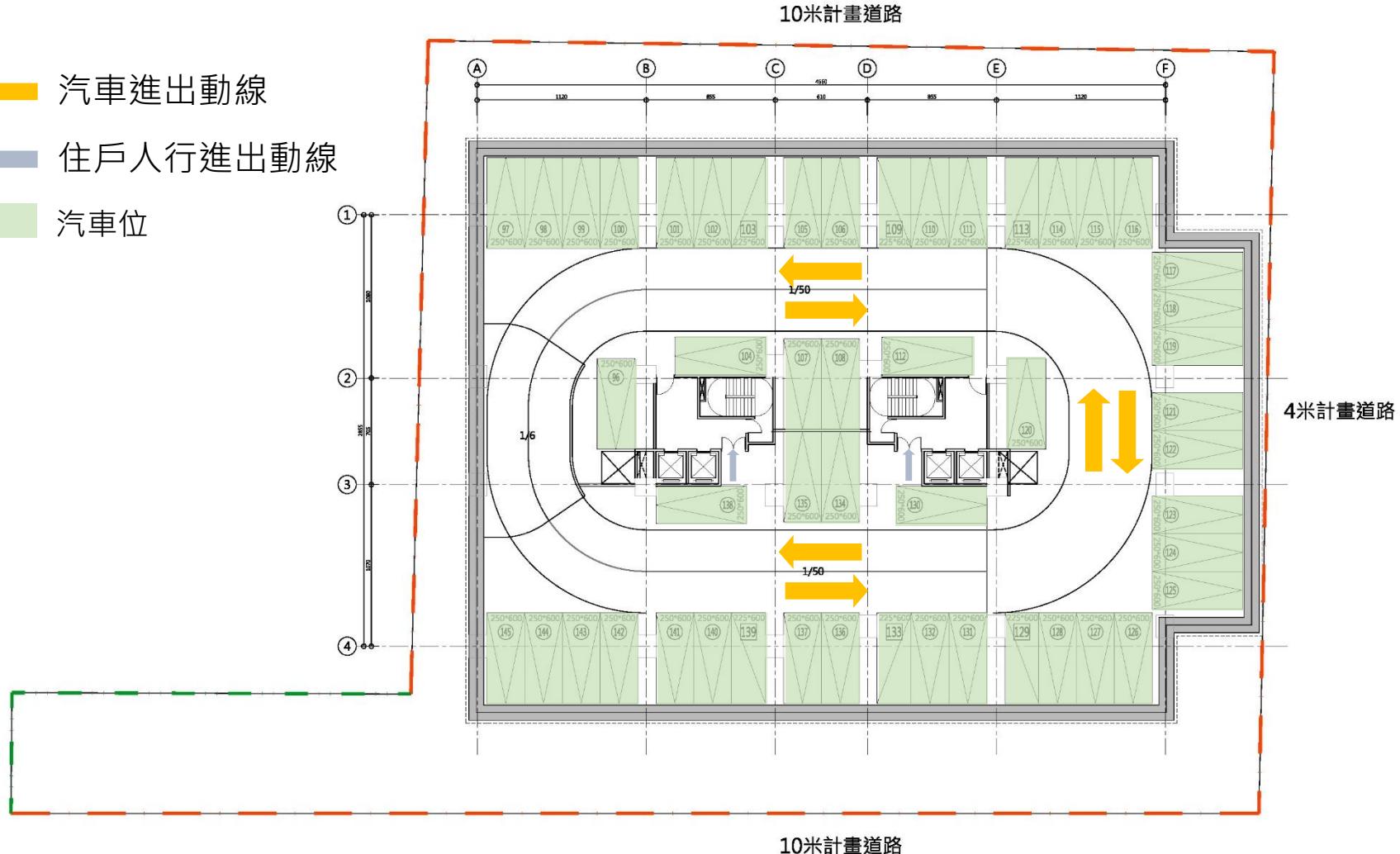
■ 汽車位



04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

B3平面圖

變更版

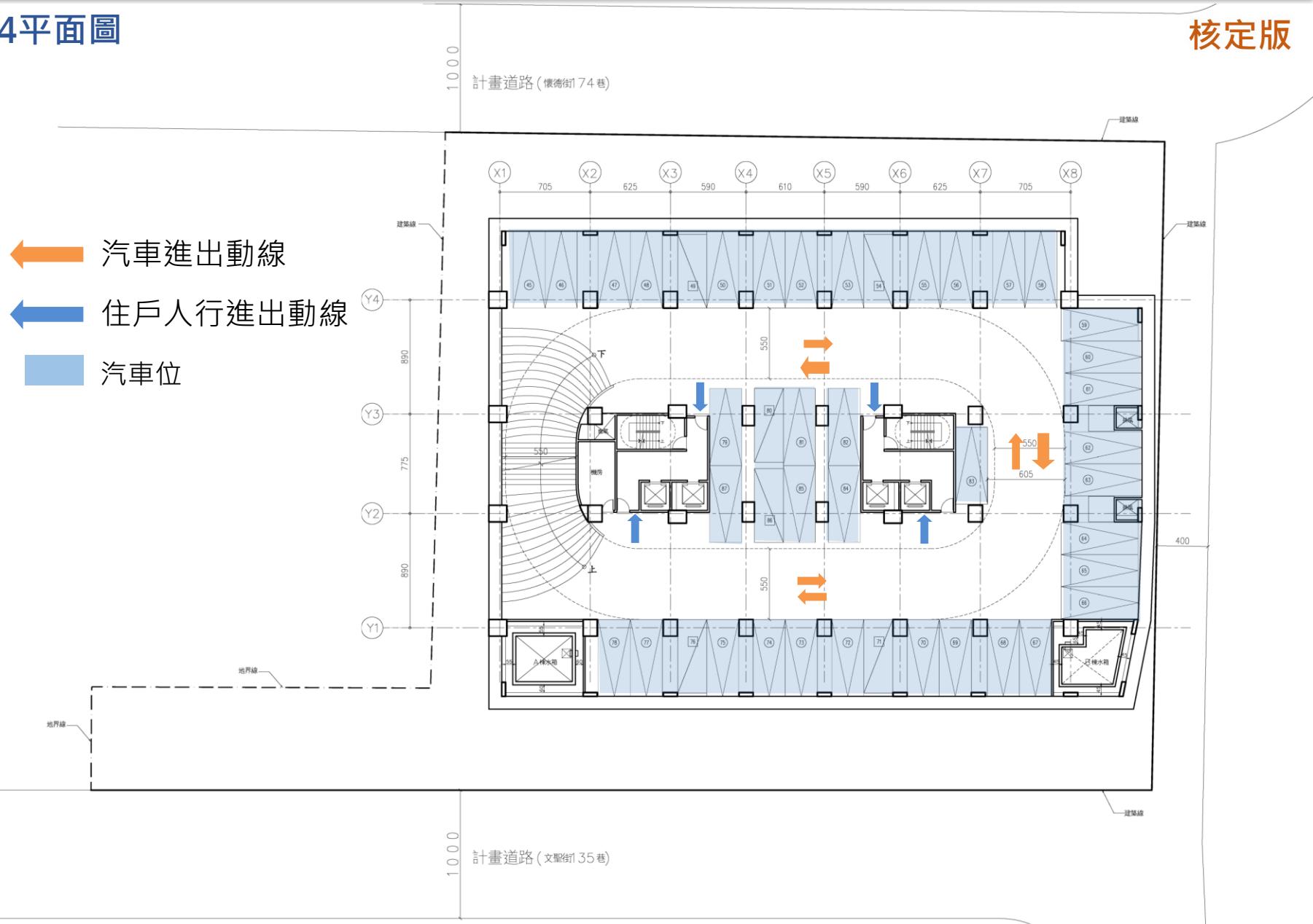


04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

37

B4平面圖

核定版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【平面圖】

38

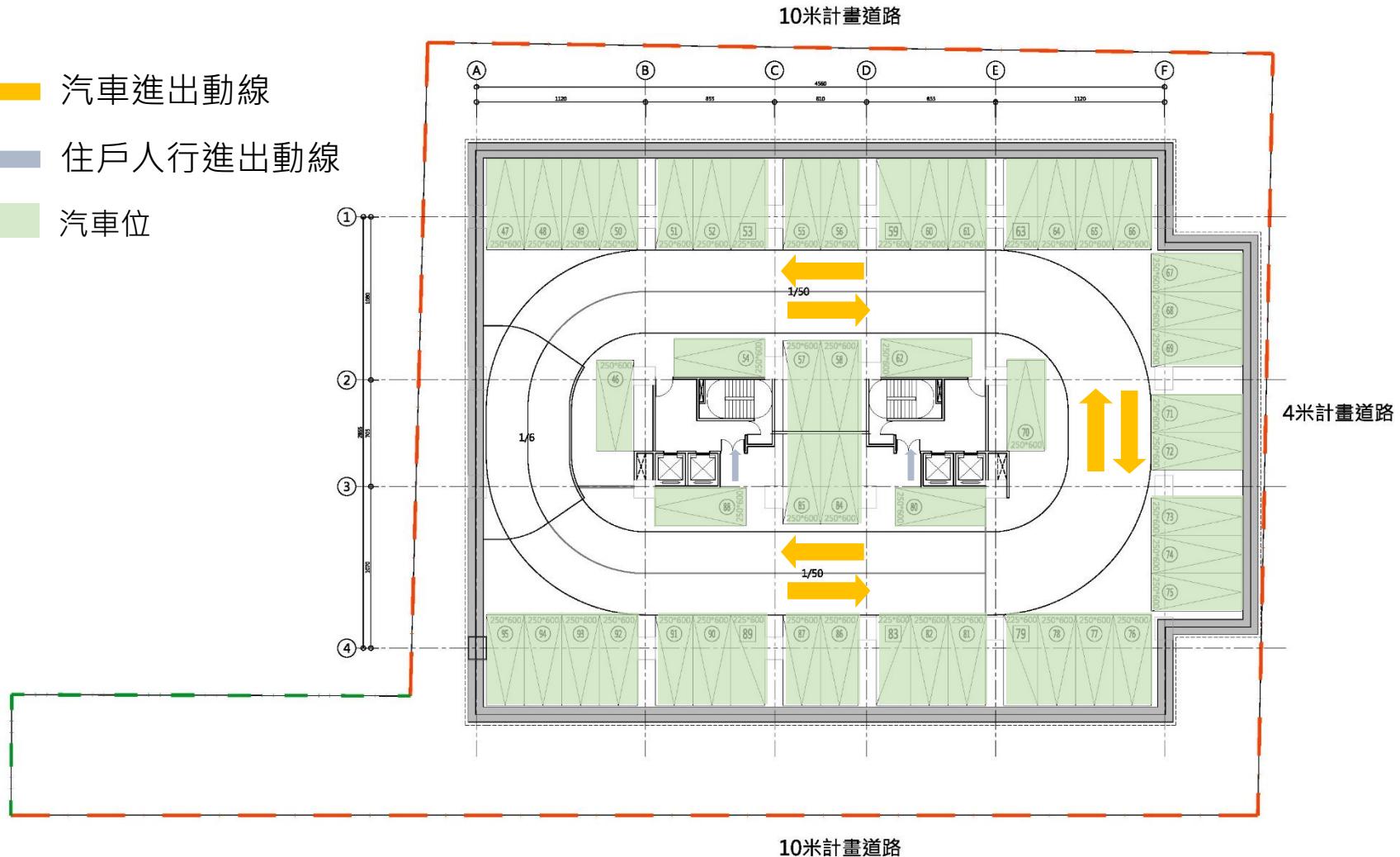
B4平面圖

變更版

← 汽車進出動線

← 住戶人行進出動線

■ 汽車位

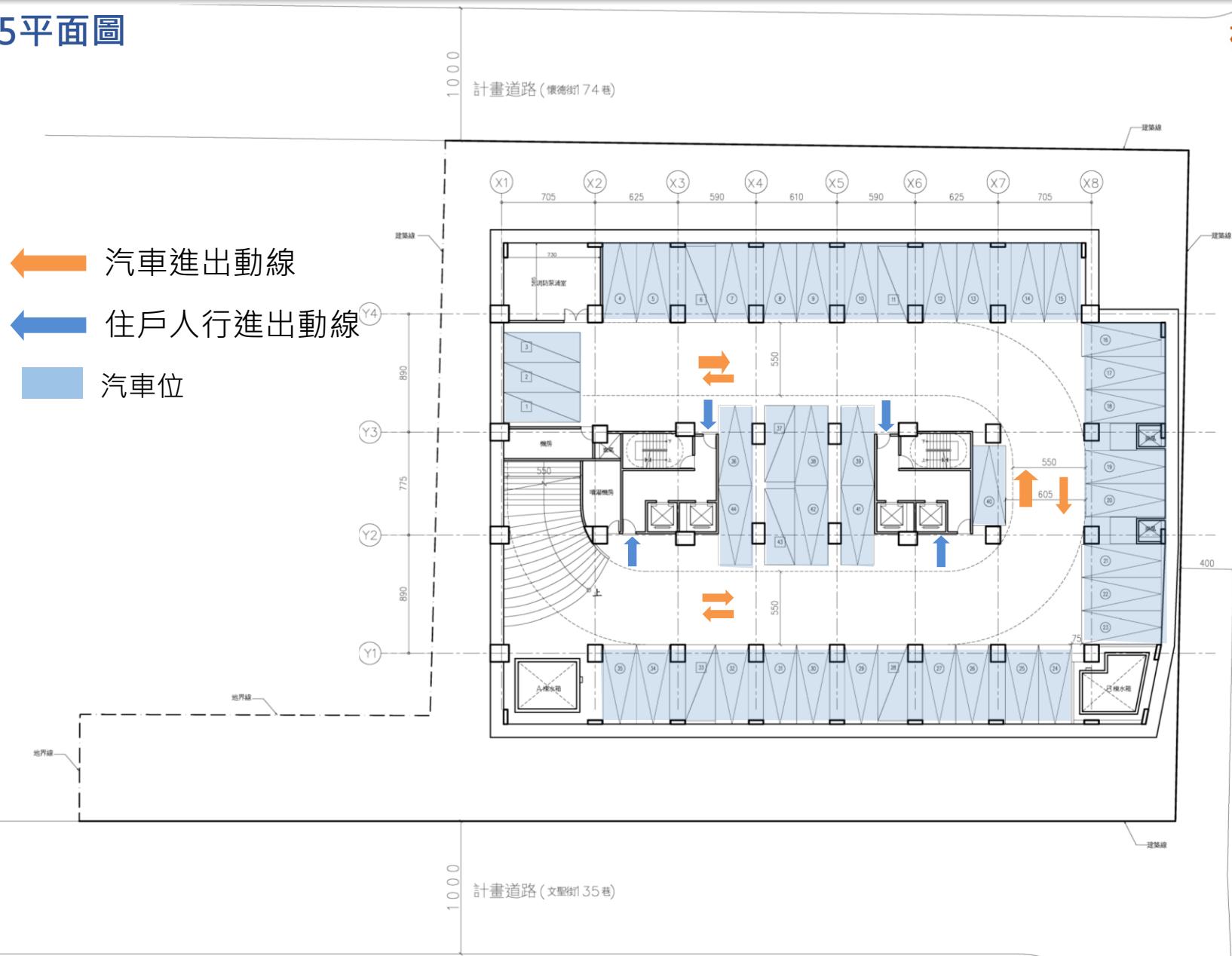


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

39

B5平面圖

核定版

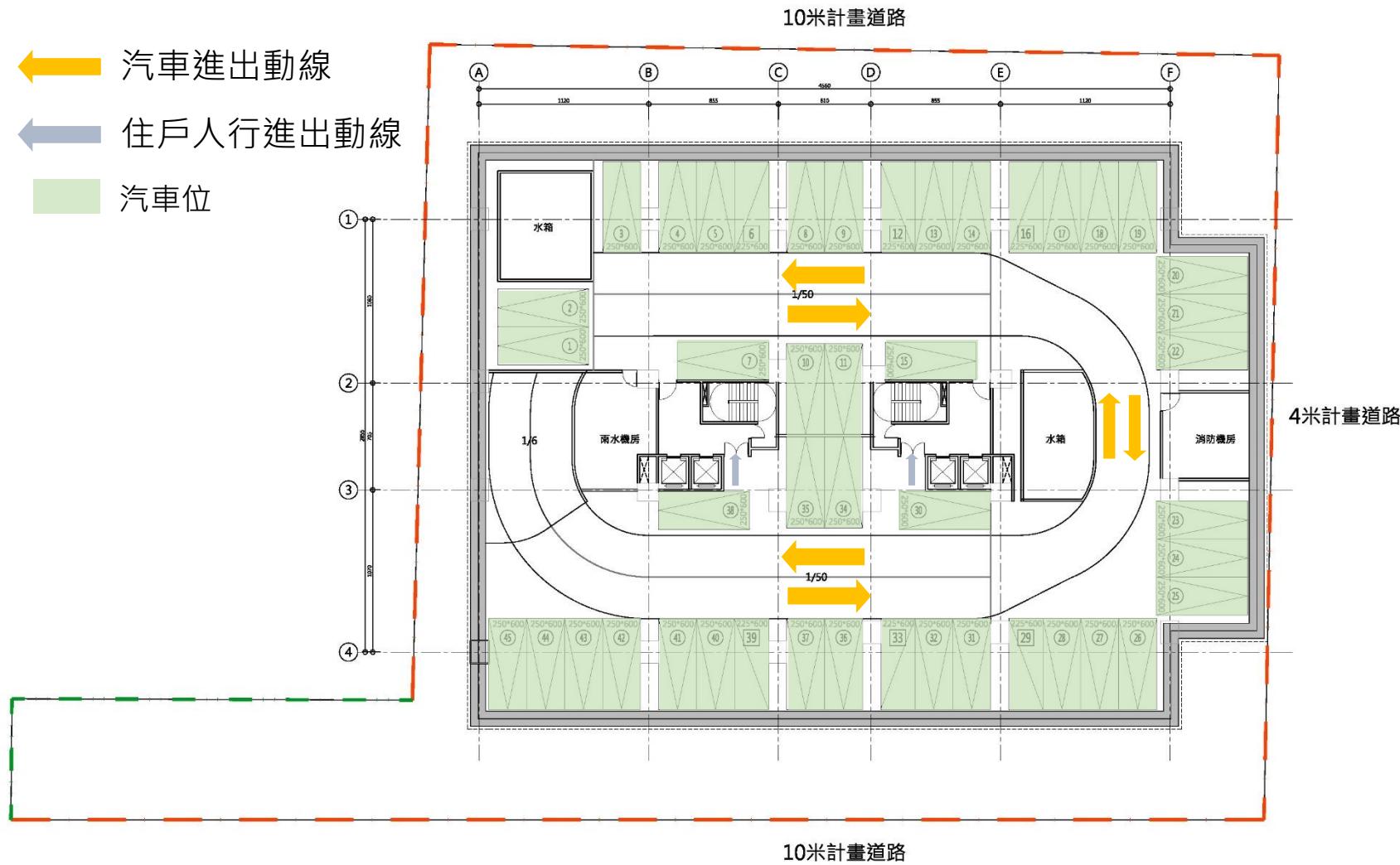


04 事業計畫內容 – 建築規劃設計【平面圖】

40

B5平面圖

變更版

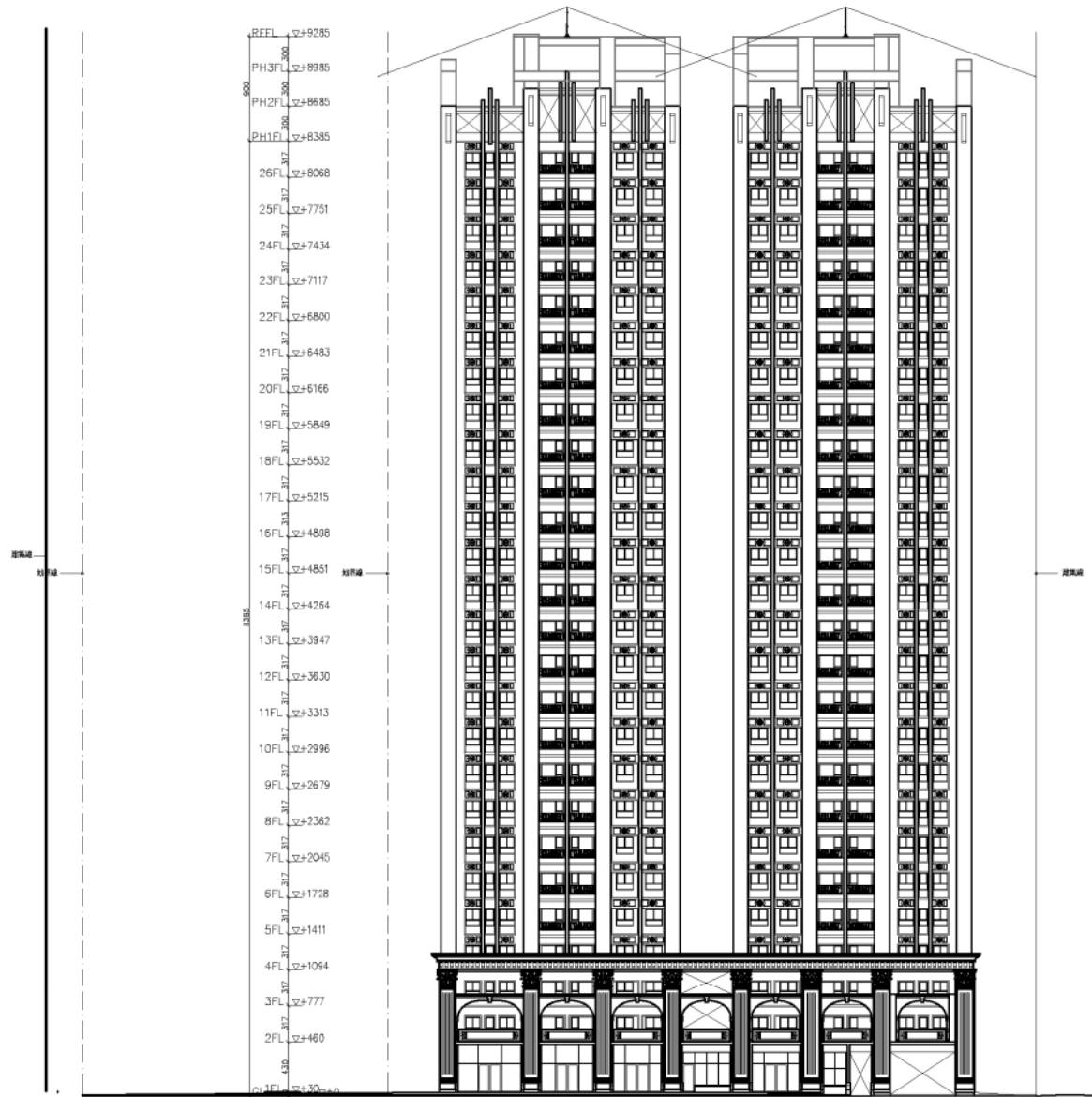


04 事業計畫內容－建築規劃設計【立面圖】

41

北向立面圖

核定版



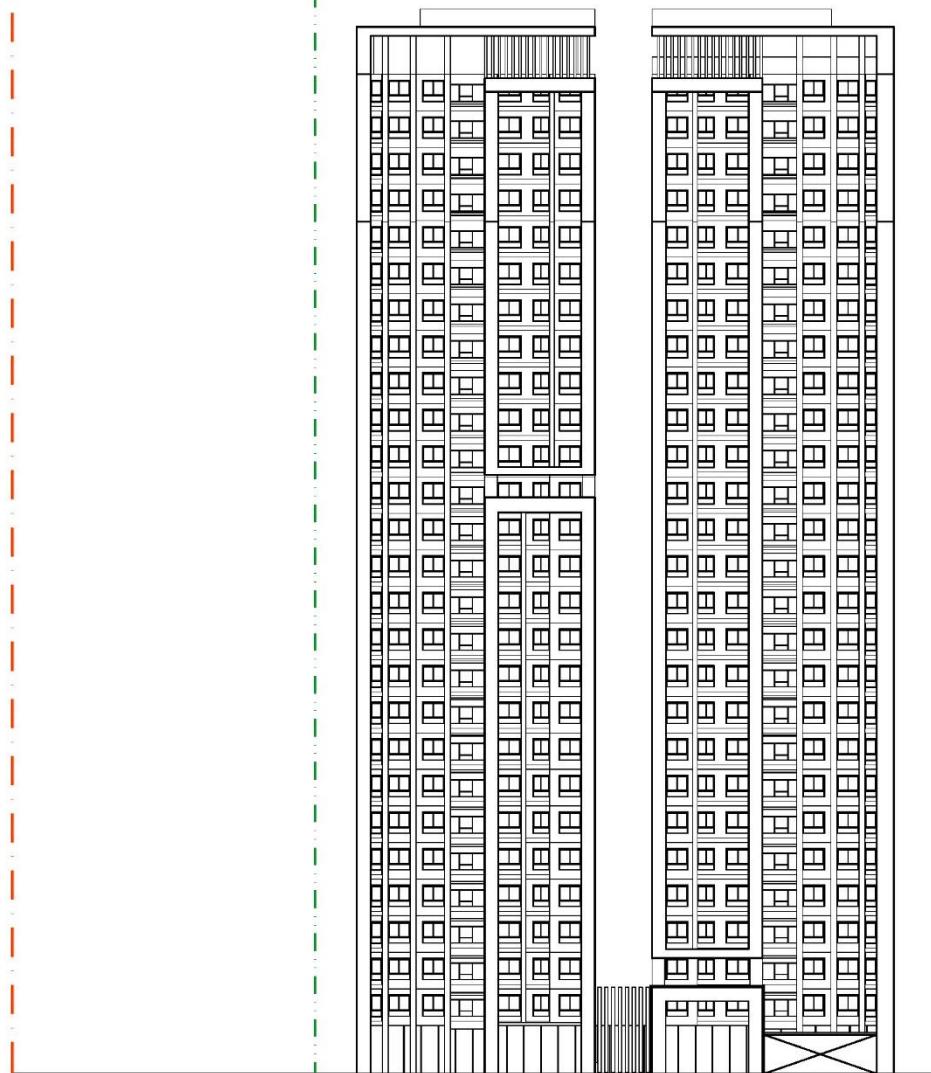
04 事業計畫內容－建築規劃設計【立面圖】

42

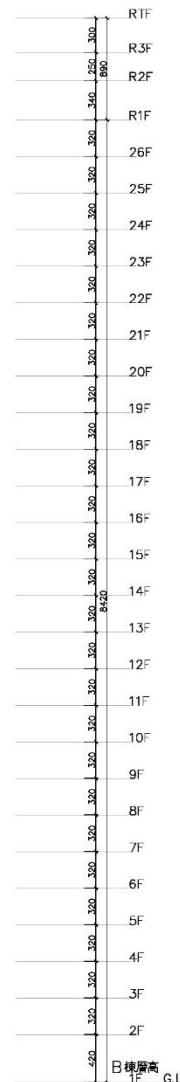
北向立面圖

建築線

地界線



建築線



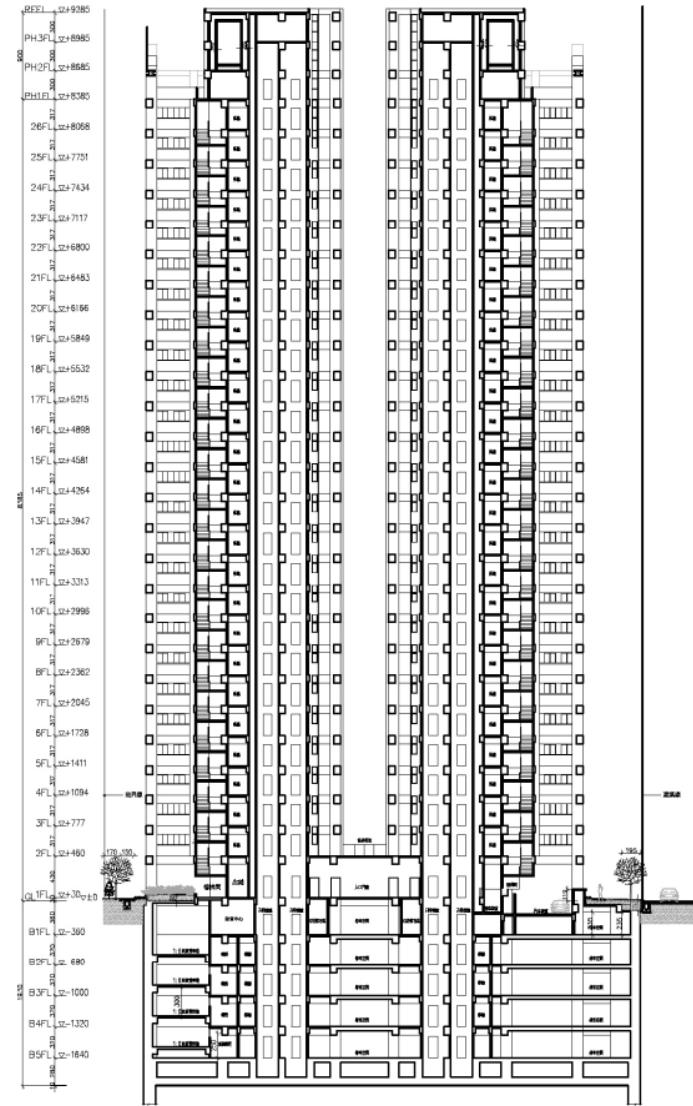
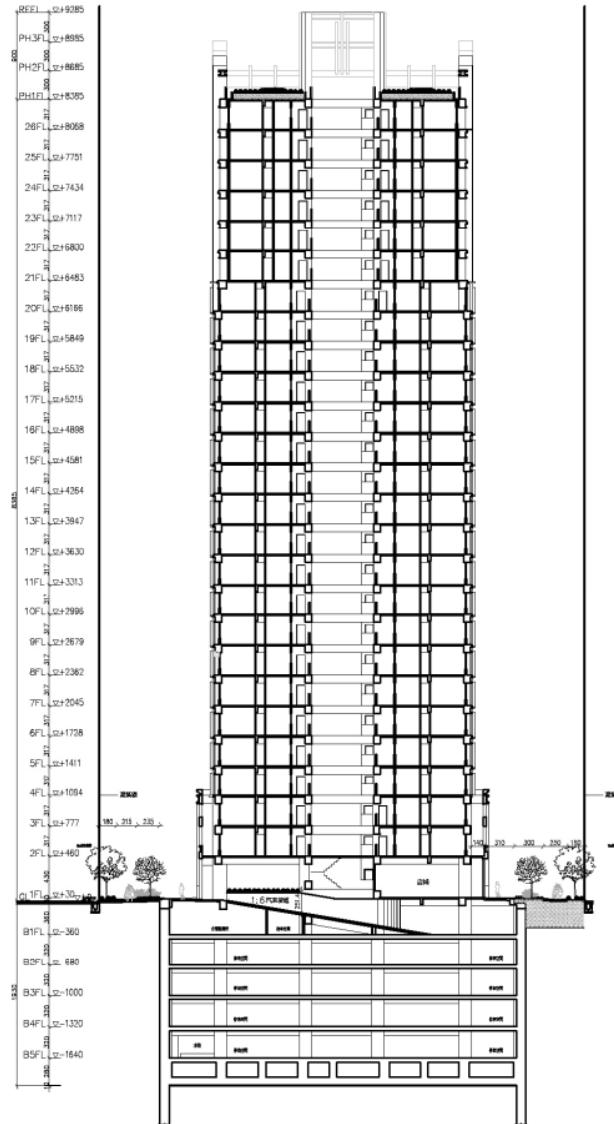
變更版

04 事業計畫內容－建築規劃設計【剖面圖】

43

縱向、橫向剖面圖

核定版

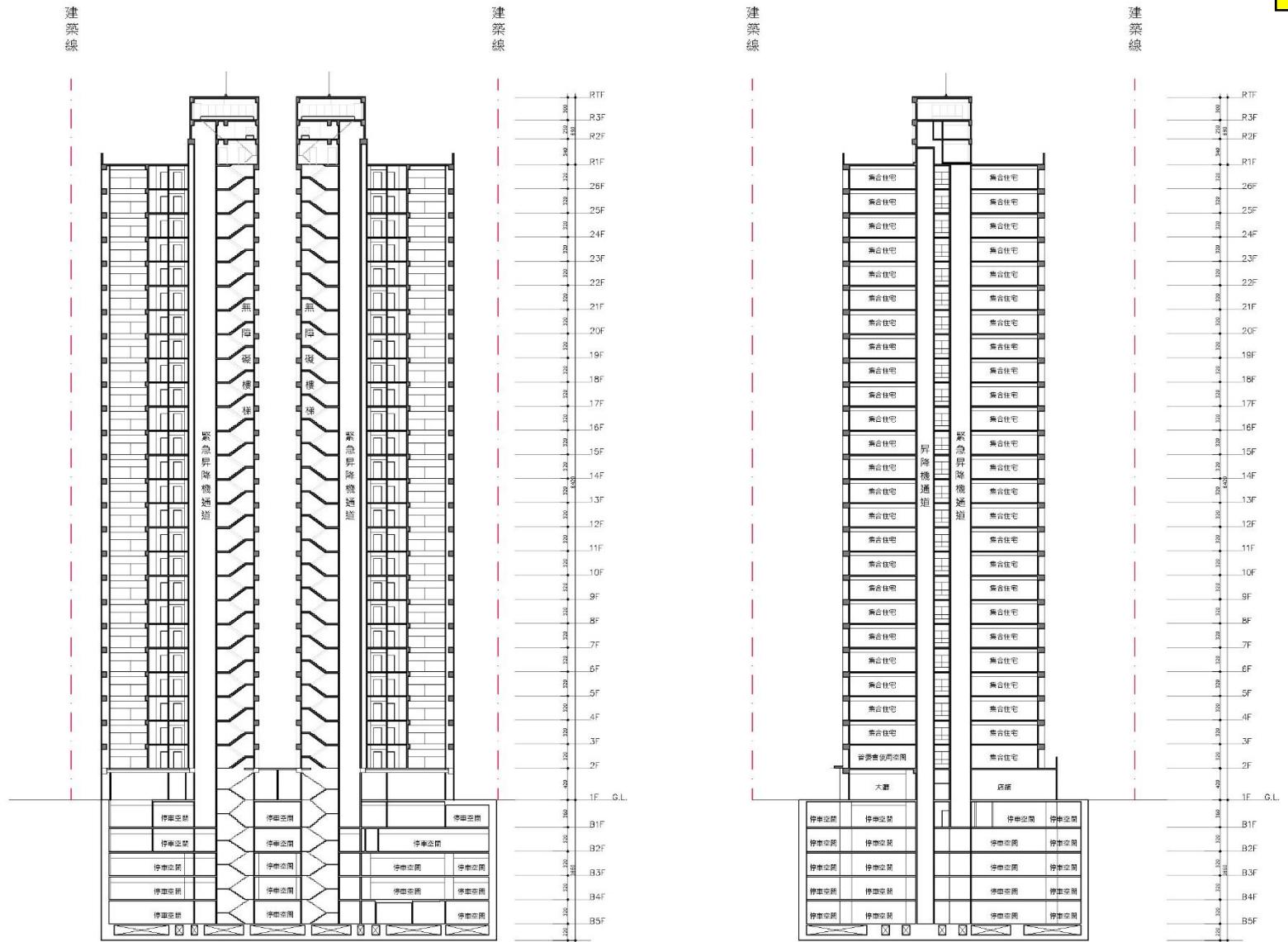


04 事業計畫內容－建築規劃設計【剖面圖】

44

縱向、橫向剖面圖

變更版



04 事業計畫內容－建築規劃設計【景觀設計】

45

核定版

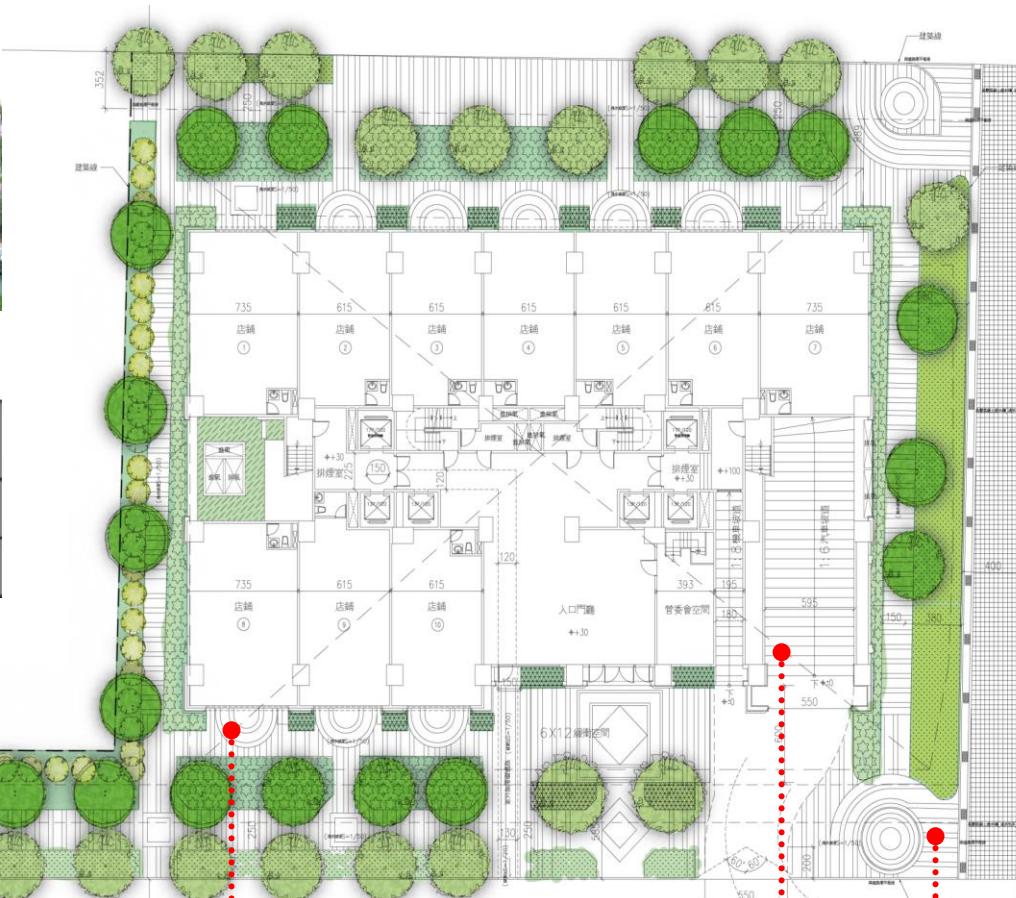


樟樹



台灣欒樹

種類	圖例	名稱
喬木		樟樹
木		台灣欒樹



崗石地磚雙色條紋混搭



止滑車道磚



04 事業計畫內容－建築規劃設計【景觀設計】

46

變更版

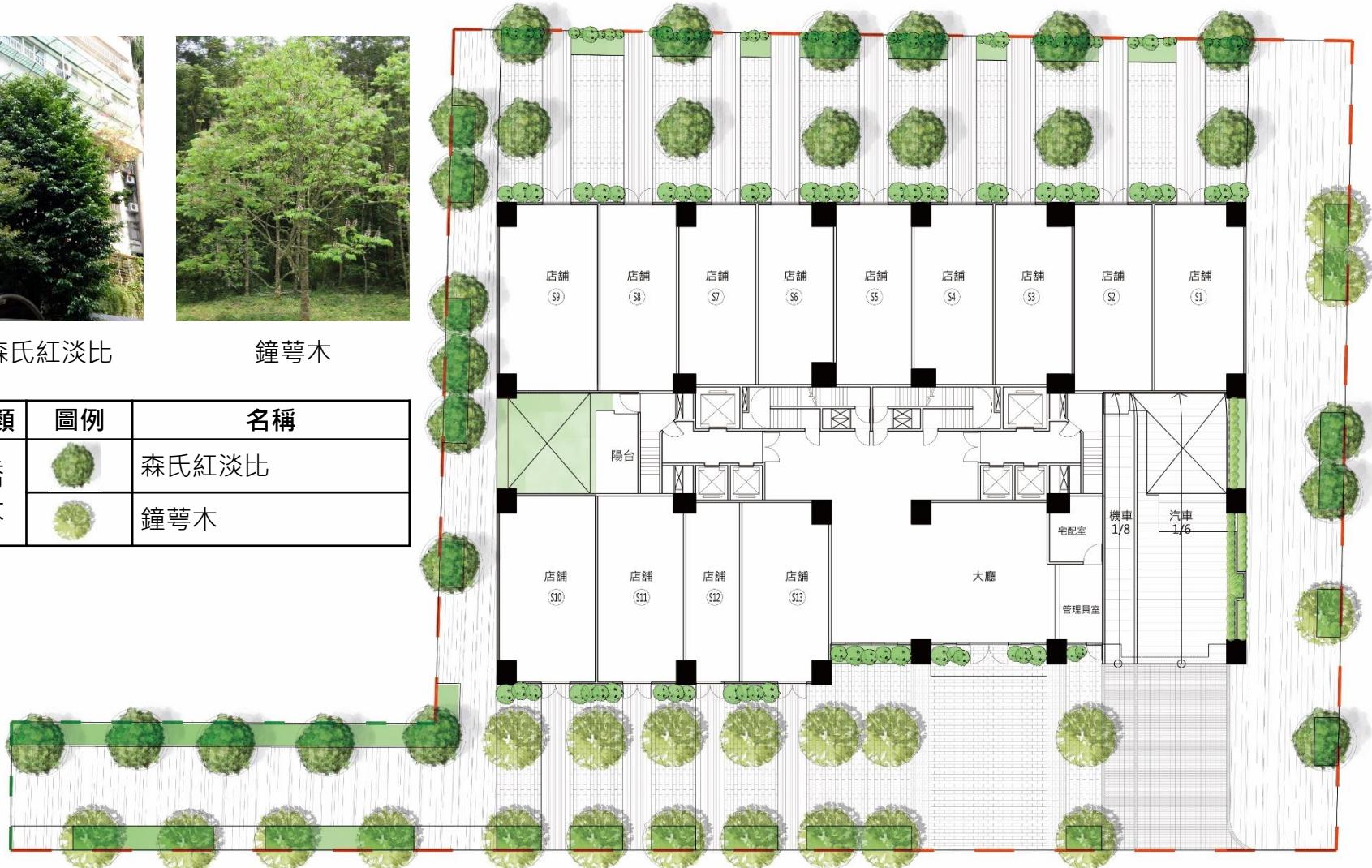


森氏紅淡比



鐘萼木

種類	圖例	名稱
喬木		森氏紅淡比
喬木		鐘萼木



■ 處理方式及區段劃分

- 拆除重建，全區為重建區段。

■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或維護，以及受保護樹木

- 無涉及文化資產與受保護樹木。

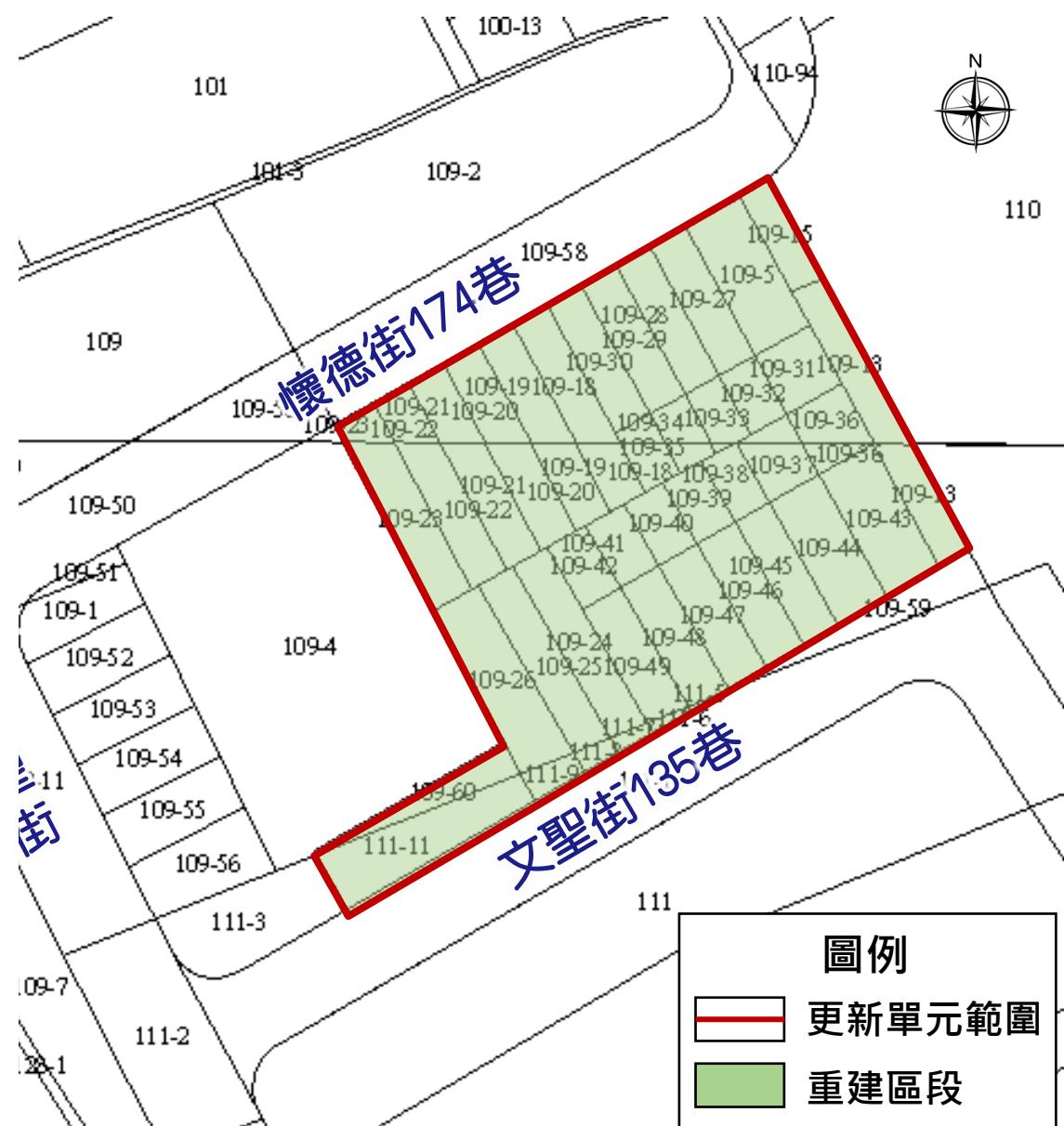
■ 實施方式：權利變換

■ 費用分擔

- 按更新會投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付更新事業之開銷。

■ 拆遷安置

- 對地上物提供拆遷補償費及租金補貼。



04 事業計畫內容－財務計畫【成本說明】

◆依據110年9月「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」提列。

項目	內容		核定版 金額	變更版 金額
壹、工程費用	(一)建築設計費用		3,160萬元	3,767萬元
	(二)營建費用	營建費用	13億4,860萬元	19億9,734萬元
		綠建築增加成本	無提列	2,996萬元
	(三)工程管理費(營建費用採1.5%)		2,022萬元	2,996萬元
	(四)空氣汙染防制費		12萬元	12萬元
	(五)其它必要費用	1.公寓大廈公共基金	329萬元	373萬元
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	1,387萬元	1,410萬元
		3.建照執照相關規費	44萬元	54萬元
		4.結構外審審查規費	無提列	20萬元
	(一)公共設施	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	--	--
		2.地上物拆遷補償費	--	--
		3.工程開闢費用	81萬元	81萬元
		4.其它必要費用	--	--
	(二)公益設施	室內裝修費用	--	--
	(三)認養及捐贈費用		--	--
	工程費用合計		14億2,250萬元	21億1,442萬元
貳、容積獎勵維管費用及相關委辦費	綠建築維護管理費用		無提列	186萬元
	人行步道維護管理費用		無提列	666萬元
	綠建築審查及標章申請費用		100萬元	100萬元
	容積獎勵維管費用及相關委辦費合計		--	952萬元
參、權利變換費用	(一)都市更新規劃費用		800萬元	1,328萬元
	(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		287萬元	568萬元
	(三)土地複丈費		17萬元	17萬元
	(四)鑽探費用		45萬元	45萬元
	(五)鄰房鑑定		254萬元	251萬元

註：實際應以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

04 事業計畫內容－財務計畫【成本說明】

項目	內容	核定版 金額	變更版 金額
參、權利變換費用	二、更新前土地及建物測量費用	6萬元	6萬元
	三、合法建築物及其土地改良物拆遷補償費(含拆除費用)	6,240萬元	6,240萬元
	四、拆遷安置費 (一)占有他人土地之舊違章及其它土地改良物拆遷補償費	--	--
		5,671萬元	5,997萬元
	五、地籍整理費用	370萬元	1,237萬元
	六、其它必要業務費(含審查費)	--	10萬元
	權利變換費用合計	1億3,436萬元	1億5,698萬元
肆、貸款利息	(1)合法建築物及其它土地改良物拆遷補償費利息	539萬元	1億6,057萬元
	(2)容積移轉費用利息	829萬元	
	(3)更新費用融資利息	6,441萬元	
	貸款利息合計	7,810萬元	
伍、稅捐	印花稅、營業稅	138萬元	250萬元
陸、管理費用	一、行政作業費用	--	--
	二、信託費用	778萬元	1,136萬元
	三、總務及人事管理費用	5,727萬元	7,950萬元
	四、銷售管理費用	9,818萬元	1億5,462萬元
	五、風險管理費用	6,290萬元	9,295萬元
	管理費用合計	2億2,614萬元	3億3,842萬元
柒、容積移轉費用		9,595萬元	1億3,292萬元
	都市更新成本	19億5,844萬元	29億1,534萬元
	預計都市更新後價值	43億1,730萬元	58億3,548萬元
	共同負擔比率	45.36%	49.96%
	全體權變地主分配比率	54.64%	50.04%

註：實際應以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

■ 效益評估

評估項目	更新前情形	更新後效益
戶數	72戶	188戶(店鋪13戶、住宅175戶)
開放空間	無	退縮留設人行步道， 提供舒適步行空間
地上建物面積	謄本登記面積 5,537.18m ²	地上層 21,469.67 m ² 地下層 9,253.40 m ²
建築設計	合法建物為4層樓 鋼筋混凝土造建物	<ul style="list-style-type: none"> • 鋼骨鋼筋混凝土造之住宅大樓。 • 適居且安全兼具之居住空間。
使用項目	以住宅為主	<ul style="list-style-type: none"> • 1樓提供店鋪、2~26樓住宅。
公共設施	<ul style="list-style-type: none"> • 基地東側公共設施(人行步道)尚未開發。 • 地區缺乏開放性之面狀活動空間。 • 地區消防救災動線系統不足。 	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃舒適安全便利之學生通學步道。 • 串聯懷德街174 巷及文聖街135 巷通學步道，構成環狀走道，提供居民便捷通行的綠意環境。 • 協助開闢基地東側人行步道203m²。
都市景觀	基地目前4樓老舊建物，空開密集多違章，整體都市景觀不佳	<ul style="list-style-type: none"> • 透過本案更新之實施，創造周邊更新之創意地標建築。

■ 風險控管

- 本案**土地所有權信託登記**予銀行，俾使產權信託管理及於更新完成後之房地，以保障本案順利完工交屋。
- 本案**銷售收入及融資金額均交付銀行信託專戶控管**，廠商須依契約約定完成執行進度，方能申請付款，且須經建築經理公司查核確實完成後才能付款，**確保資金專款專用**。
- 為求本案順利完工，故信託契約有專章，**特別約定停工時之續建管理機制**。續建機制啟動事由發生時，信託銀行應評估是否續建，並得邀集實施者、建經公司、本專案關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。

■ 維護管理及保固事項

- 更新單元東側人行步道用地面積 $203m^2$ ，未來興闢完成後，由新北市政府養護工程處及板橋區公所辦理移交接管。
- 更新單元北南兩側依都市更新容積獎勵規定退縮之人行步道，面積 $1,331.75m^2$ ，應提供**不指定之公眾使用**，且不得為約定專用部分。嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

■ 都市更新條例第3條

註：此係指110年5月修正之都市更新條例

- 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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

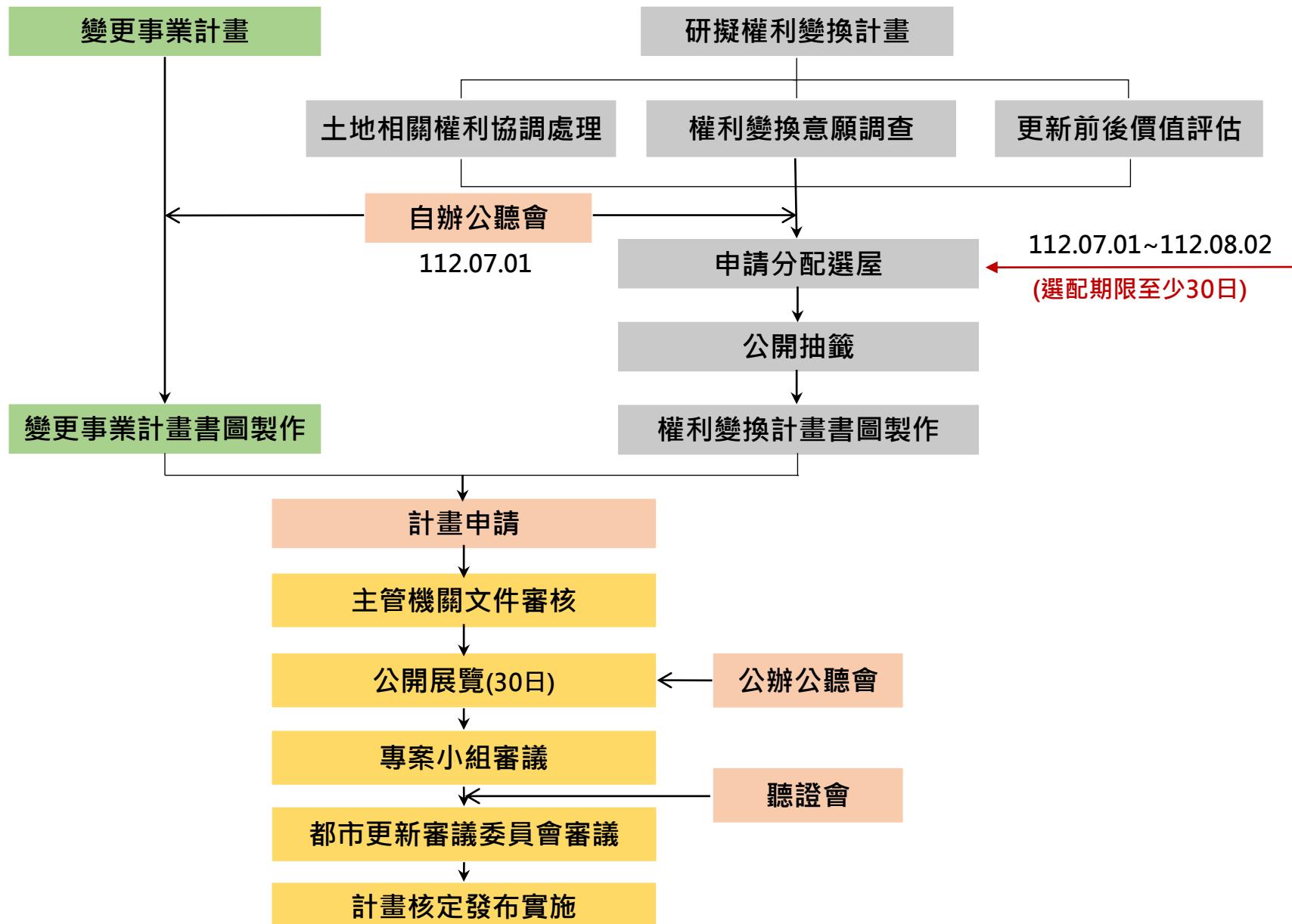
■ 都市更新條例第51條

- 實施權利變換時，...(略)...之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及收益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付與實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

05 權利變換計畫－計畫程序



■ 權利變換實施辦法第6條 / 都市更新條例第50條

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 110年8月28日公開選任專業估價者

- 指定一家估價者「展茂不動產估價師聯合事務所」，另採公開隨機方式抽選正取二家及備取五家專業估價者。

序號	事務所名稱
正取1	正聯國際不動產估價師聯合事務所
正取2	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
備取1	展碁不動產估價師聯合事務所
備取2	泛亞不動產估價師聯合事務所
備取3	歐亞不動產估價師聯合事務所
備取4	聯邦不動產估價師聯合事務所
備取5	理德不動產估價師聯合事務所

- 法令依據：都市更新條例第50條
- 本案評價基準日：民國112年03月01日
- 三家估價師事務所權利變換估價結果比較

項目		展茂不動產估價師聯合事務所	正聯國際不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
更新前	土地單價(元/坪)	1,955,560	1,718,063	1,744,664
	土地總價(元)	1,888,841,388	1,659,446,938	1,737,388,785
更新後	店面均價(元/坪)	798.307	798,316	723,364
	住宅均價(元/坪)	640,368	639,055	633,390
	車位均價(元/個)	2,262,802	2,245,652	2,207,440
	更新後總價(含車位)(元)	5,835,478,354	5,821,497,513	5,742,496,720

■ 鑑價結果說明

※ 鑑價價格未來依實際送審核定為準

- 本案權利變換鑑價結果，以「展茂不動產估價師聯合事務所」對更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

更新前後 權利價值說明

- 一、權利變換價值評估依據
- 二、評估內容
- 三、價格日期、估價條件
- 四、更新前權利價值評估過程
- 五、更新後不動產價值評估過程

■ 都市更新權利變換價值估價依據

- 「不動產估價技術規則」第124條、第125條、第126條、第126.1條、第126.2條、第127條、第128條
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會民國111年03月13日發布不動產估價技術公報-第六號公報「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」

■ 都市更新權利變換估價說明

- 不動產估價技術規則第125條：權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值。
- 不動產估價技術規則第126條：權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值。

■ 價格日期：民國112年03月01日

■ 更新前估價條件

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積條件下，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依價格日期（民國112年03月01日）當時「數筆毗鄰土地為同所有權人」視為同一宗土地，劃分合併前各宗土地範圍。視為同一宗之土地劃分如下。劃分結果及說明如下表所示：

地段	地號	備註
江子翠段第二崁小段	109-24、111-7	同一所有權人
江子翠段第二崁小段	109-26、111-9	同一所有權人
江子翠段第二崁小段	109-36、109-37、109-43、109-44、109-45	同一所有權人

3. 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六條規定，更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達五層樓，得給予10%容積獎勵。故更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率加計獎勵容積為依據，評估更新前土地權利價值。劃分結果如右表所示：

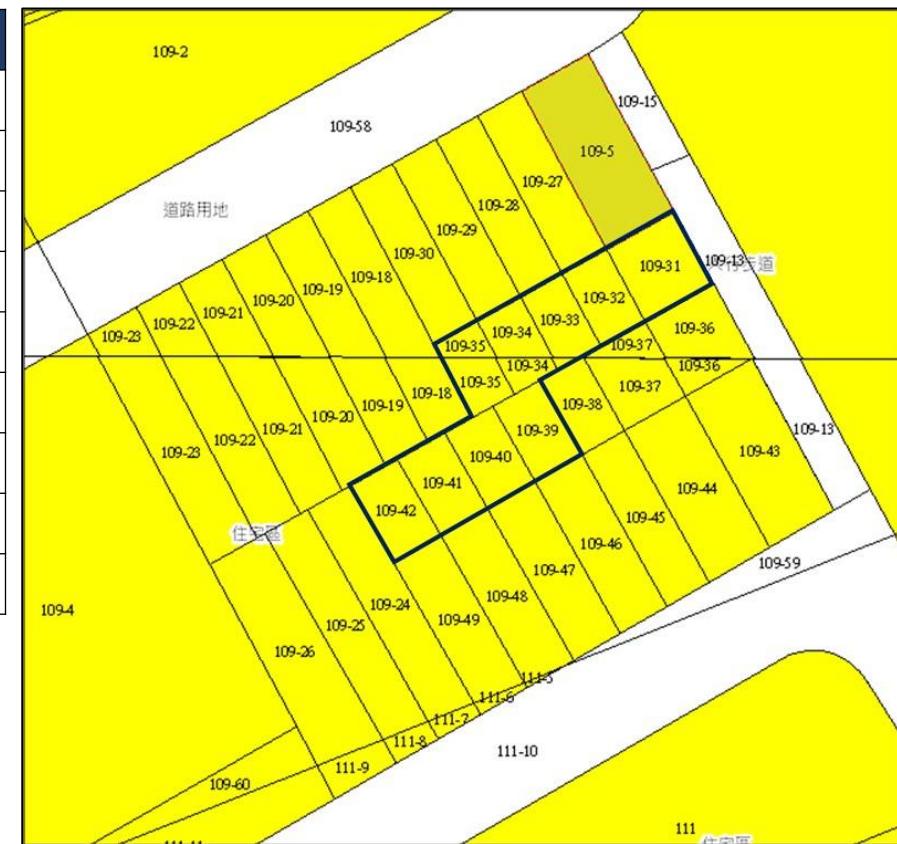


地段	地號
江子翠 段第一 崁小段	109-5、109-18、109-19、109-20、 109-21、109-22、109-23、109-24、 109-25、109-26、109-27、109-28、 109-29、109-30、109-46、109-47、 109-48、109-49、109-60、111-5、 111-6、111-7、111-8、111-9、111-11

■ 更新前估價條件

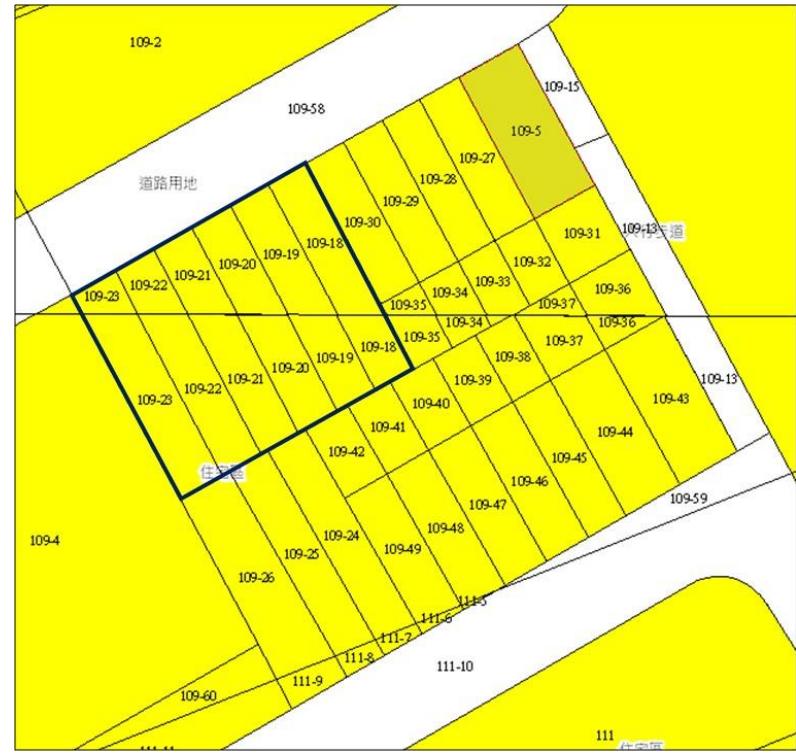
4. 更新前部分基地之法定空地已辦理分割為獨立地號，更新前各宗土地之劃分方式依價格日期（民國112年03月01日）當時該法定空地與建築基地視為同一宗土地，劃分合併前各宗土地範圍。劃分結果及說明如下表所示：

地段	地號	備註
江子翠段 第二崁小段	109-5、109-31	109-31地號為法定空地
	109-27、109-32	109-32地號為法定空地
	109-28、109-33	109-33地號為法定空地
	109-29、109-34	109-34地號為法定空地
	109-30、109-35	109-35地號為法定空地
	109-39、109-46	109-39地號為法定空地
	109-40、109-47	109-40地號為法定空地
	109-41、109-48、111-5	109-41地號為法定空地
	109-42、109-49、111-6	109-42地號為法定空地



■ 更新前估價條件

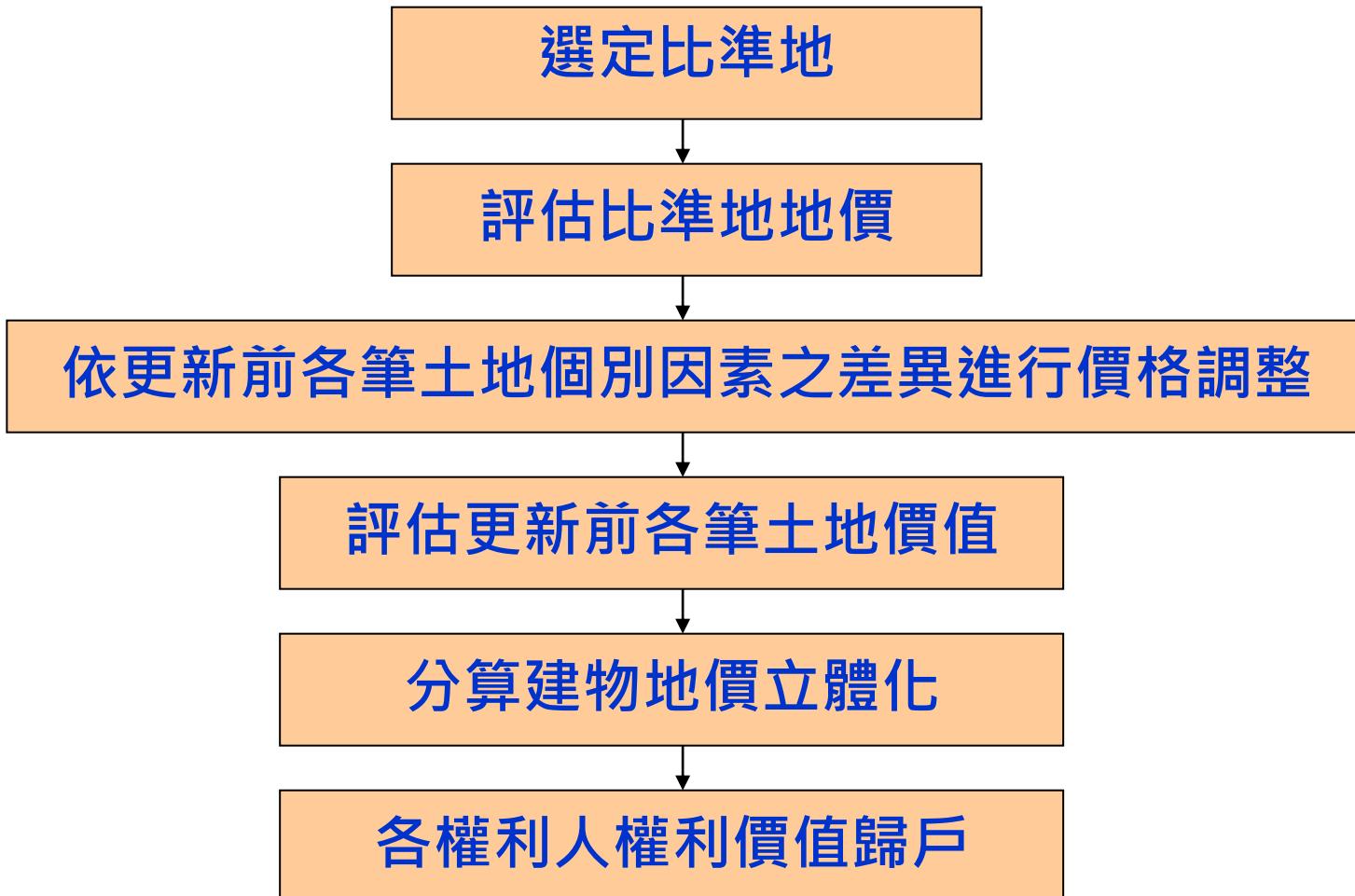
5. 更新前土地素地價格評估，評估更新前各宗土地價值時，本次選定109-18、109-19、109-20、109-21、109-22、109-23地號等6筆土地為比準地。評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
6. 更新範圍內之區分所有建物，依照不動產估價技術規則第125條評估區分建物土地權利價值，地面層選定文聖街135巷21號1樓、樓上層選定文聖街135巷21號3樓做為更新前比準單元。
7. 更新單元內因合法建物躉本上未登載建築完成日期，故建築完成日期以同社區其他樓層有登載之第一次登記日期評估。
8. 更新單元內109-31、109-32、109-33、109-34、109-35、109-39、109-40、111-5、111-6、111-7、111-8、111-9地號等12筆土地為同一建造執照建築基地，部份土地所有權人未持有建物，故依中華民國不動產估價師公會全國聯合會公布之第六號公報更新單元土地為已分割具獨立地號的法定空地估價原則，將合法建物之權利價值以尚可繼續使用15年之條件，以收益法一定期間之計算公式進行評估，作為當該宗土地有都市更新條例第39條第2款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。



■ 更新後估價條件

- 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。
- 評估更新後各戶價格，地面層選定1樓S4戶、住宅選定4樓A2戶、停車位選定地下一層大車位作為比準單元。

更新前權利價值評估流程



■ 更新前土地價值評估

- 本次選定109-18、109-19、109-20、109-21、109-22、109-23地號等6筆土地為比準地。
- 經採比較法與土地開發分析法試算，求得比準地土地價格每坪為新台幣1,520,000元。

■ 更新前房地價值評估

- 估價方法：依「不動產估價技術規則」規定採比較法及收益法(直接資本化法)以評價基準日為基準，蒐集區域內與新單元內同類型不動產之成交實例及租金實例進行價格推估。
- 本次地面層選定文聖街135巷21號1樓、樓上層選定文聖街135巷21號3樓做為更新前比準單元。
- 經採比較法與收益法試算，求得地面層比準戶建坪價每坪為新台幣520,000元。樓上層比準戶建坪價每坪為新台幣400,000元。

更新前各區分所有建物土地權利價值計算 (一)

1. 更新前各區分所有建物土地權利價值計算方式：

以依不動產估價技術規則第 125 條規定：權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比例及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值計算公式如下：

a. 各區分所有建物之土地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率

b. 各區分所有建物之建物權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 建物價值比率

前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

素地單價 × 基地總面積

土地價值比率 = $\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}$

營造或施工費單價 × (1 - 累積折舊率) × 全棟建物面積

建物價值比率 = $\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + \text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}$

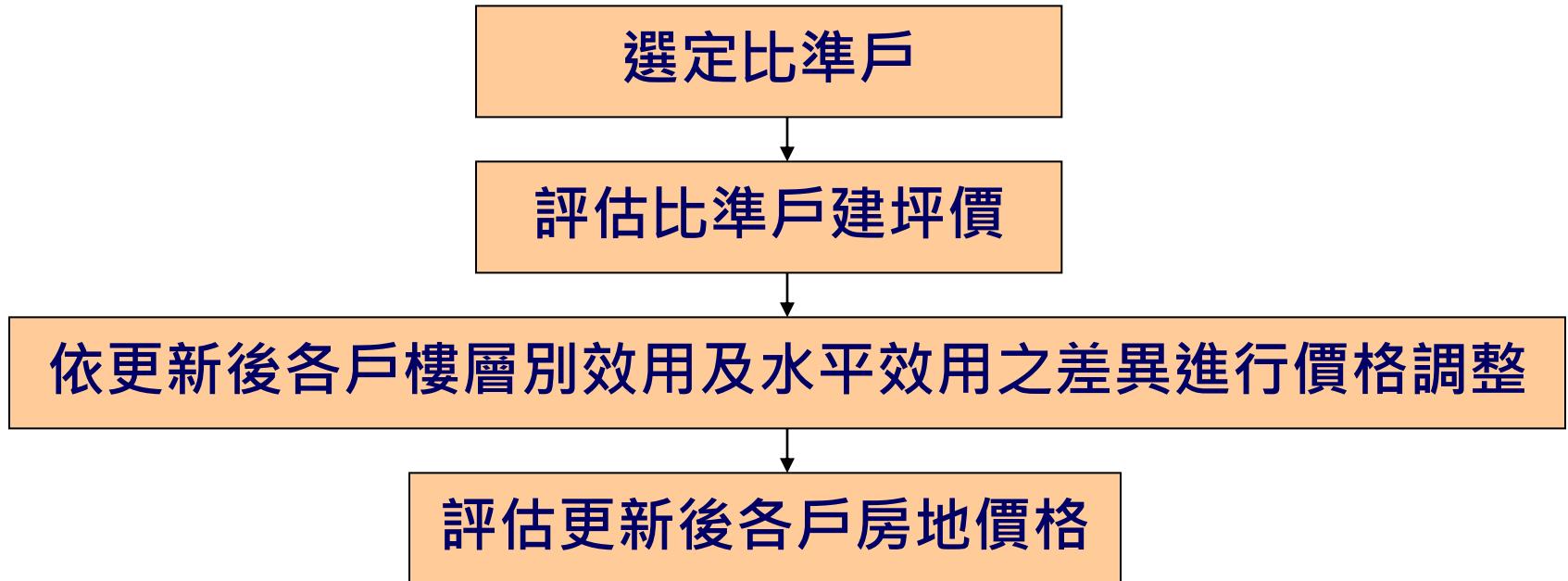
更新前各區分所有建物土地權利價值計算 (二)

2.依不動產估價技術規則第 126 條規定：權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：

- a. 依前條規定計算土地價值比率。
- b. 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 = 未達法定容積之各區分所有建物房地總價 \times 土地價值比率
- c. 各區分所有建物土地權利價值比率 = 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 / Σ 未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價
- d. 各區分所有建物土地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 \times 各區分所有建物土地權利價值比率

經上述步驟分別推算各區分所有建物之更新前土地權利價

更新後權利價值評估流程



■ 更新後房地價值評估

- 估價方法：依「不動產估價技術規則」規定採比較法及收益法(直接資本化法)
- 以評價基準日為基準，蒐集區域內與更新單元內同類型不動產之成交實例及租金實例進行價格推估。
- 更新後權利價值依據實施者提供之建築規劃設計、配置、建材等資料，評估於價格日期興建完成之新成屋價格。本次**地面層選定1樓S4戶、住宅選定4樓A2戶、停車位選定地下一層大車位作為比準單元**。
- 經採比較法與收益法試算，求得地面層比準單元建坪價每坪為新台幣780,000元。樓上層比準單元建坪價每坪約新台幣600,000元。坡道平面車位比準單元每個新台幣2,500,00元。

■ 更新後價值分析表

項目		金額
更新前	土地單價(元/坪)	1,850,000
	土地總價(元)	1,888,841,388
更新後	店面均價(元/坪)	798,307
	住宅均價(元/坪)	640,368
	車位均價(元/個)	2,262,802
	更新後總價(含車位)(元)	5,835,478,354

- (一) 持有一樓店面所有權人得優先選配一樓店鋪。本案採基地中線區分為A、B兩棟，二樓以上之所有權人依相對位置可自由選擇更新後建物2~26樓之住宅單元。
- (二) 一個更新單元(店鋪/住宅)選配至多一個汽車停車位，並採地下各層垂直分配。權利人應選配與分配單元位置相近之車位。(例:選配A棟單元則於A棟下方選配停車位，選配B棟單元則於B棟下方選配停車位。)
- (三) 各權利人實際選配價值為單元價值(即房地)與汽車位價值之總和。各權利人實際選配價值以應分配價值90% ~ 110%為原則，以避免影響其他所有權人權益，欲超過得經更新會同意補差額價金選配。
- (四) 未達最小分配單元面積者，得合併選配或領取更新前權利價值(補償金)。倘欲單獨選配，得經更新會同意，就更新會分配部分予以申請分配，不得影響其他所有權人應分配部分之選配權益。
- (五) 若權利人未依本選配原則進行選配，當與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配；未符選配原則之權利人須另行依原則於未選配之位置中選配，倘未自行改選或因特殊原因則應先取得更新會同意，若更新會未同意，則以公開抽籤程序代為抽籤選配。
- (六) 申請分配期間截止後，權利人若欲修改選配位置，須與更新會協議，以確保其他權利人權益及案件之穩定性。
- (七) 若因審議過程中調整設計，造成已選配『分配單元』與『停車位』內容產生變動者，更新會將以原位次精神(或最接近之未選配單元)調整選配並通知權利人，或依權利人選配意願調整。

■ 最小分配面積單元

- 本案設計**最小面積單元**為4F-A2、4F-B2(產權面積為38.76坪，單元價值為23,258,496元)。
- 本案**最小分配面積單元價值**為13,005,874元，更新後應分配權利價值達此金額，可參與選配。

以室內面積46平方公尺 / (1-公設比31.5%) = 20.31坪

再乘以二樓以上均價640,368元，最小分配面積單元價值為13,005,874元

- 本案權利變換者62人，更新後應分配價值未達最小分配面積單元之所有權/權利人，依法得以現金補償之。惟配合土地所有權人及權利變換關係人之意願，可合併選配或經實施者同意，亦可參與分配單元之選配。

■ 選配期間

- 申請分配期間：自112年7月1日(星期六)至112年8月2日(星期三)止，共計33天。
- 請於112年8月2日(星期三)下午5時前擲還下列文件：
 - **願意參與分配者**：「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」。
 - **不願意參與分配者**：「權利變換意願調查表」。

願意參與分配者	不願意參與分配者
<ul style="list-style-type: none">➤ 權利變換意願調查表 → 勾選「<u>願意</u>參與權利變換，分配更新後之土地房屋」。➤ 更新後分配位置申請書 → 依更新後應分配權利價值，參酌本案可供申請分配單元及停車位，選擇分配單元及停車位，並視實際分配價值找補差額價金。→ 合併分配：如欲與本案其他權利人合併分配，請填具「更新後合併分配協議書」，並填寫持分比例。	<ul style="list-style-type: none">➤ 權利變換意願調查表 → 勾選「<u>不願意</u>參與權利變換分配，擬領取補償金」。
若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達設定最小分配面積單元，得經實施者同意，參與權利變換選配。	依法以更新前土地權利價值扣除應納土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算，發放補償金。

■ 須公開抽籤情形

- 於選配期限內提出書面申請分配，但選配之分配單元或停車位同一位置有二人以上申請者。
- 未於選配期限內提出書面申請分配，且更新後應分配權利價值達最小分配面積單元之土地所有權人及權利變換關係人。

■ 公開抽籤日期、時間、地點將另行通知。

05 權利變換計畫 – 選配文件

擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地 權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人 ooo 對於新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 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，領取補償金。

勾選
願意或不願意

本人 ooo 為新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 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：0 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)
江子翠段	第二崁小段	***	***	***	***

二、建物：0 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：

(簽名並蓋章)

身分證字號：

簽名+蓋章
相關資訊請填寫完整

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 112 年 月 日

擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 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：

本人願意參與分配，茲就實施者所提供之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 _____ 等，
共 1 個單元。

例如：5F-A2

二、汽車停車位部份：

本人申請分配停車位之「車位位置代碼」為 _____ 等，
共 1 個停車位。

例如：22

說明：

- 權利變換調查與申請分配
(1)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。
(2)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。
- 本表請於 112 年 8 月 2 日下午 5 時前以雙掛號郵寄回或親自送達。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。公開抽籤日期將另行通知。
- 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核定版本為準。

所有權人：

(簽名及蓋章)

身分證字號：

簽名+蓋章
相關資訊請填寫完整

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

05 權利變換計畫 – 選配文件

擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段 109-5 地號等 42 筆土地
都市更新權利變換計畫案 更新後合併分配協議書

有二人以上合併分配請填寫這張

立協議書人_____等土地所有權人，
共_____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「單元編號」為_____，共_____個；
申請分配之「車位編號」為_____，共_____位。

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
1				
2				
3				

分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
1				
2				
3				

分配單元編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
1				
2				
3				

請注意：依據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

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

**簽名+蓋章
相關資訊請填寫完整**

中 華 民 國 年 月 日

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新權利變換計畫案」
土地所有權人及權利變換關係人更新前後權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比率(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值 > 最小分配單元

不願意/不能參與權利變換分配者，領取此金額，但尚須依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅。

各所有權人價值比率。

願意參與權利變換分配者，依此金額選配單元及停車位。

『是』，得參與選配。

■ 實施進度：預計於114年核定變更事業計畫與擬訂權利變換計畫，於119年交屋。

序號	1	2	3	4	5	6	7	8	9
作業項目	變更事業計畫及權利變換計畫核定公告	地上物拆遷補償費	申請拆除及建造執照	地上物騰空拆除	工程施工	申請使用執照	送水送電、申請測量	產權登記及交屋	更新成果備查
預估時程	114.12	115.01	115.03	115.07	115.09 ~ 118.10	119.02	119.04	119.06	119.08

註：本時程表為預定期程，應以事業計畫及權利變換計畫核定時程及實際執行情形為準。

- 本案相關更新單元範圍、容積獎勵額度、建築量體與配置、財務計畫等實際數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會通過為準。
- 本案資訊可至網站(<https://no2kan1095.mystrikingly.com/>)查詢，相關資訊將持續更新。
- 本案都市更新相關諮詢
 - 實施者：新北市板橋區江子翠段第二崁小段109-5地號等42筆土地都市更新會
 - 聯絡電話：黃榆哲 總幹事，0955-599-768
 - 聯絡地址：新北市板橋區中山路二段62號7樓之1
 - 規劃單位：育辰工程顧問股份有限公司
 - 聯絡電話：(02) 2585-1786
 - 聯絡地址：臺北市中山區中山北路2段162號10樓之1
 - 新北市政府都市更新處
 - 聯絡電話：(02) 2950-6206 分機301-321
 - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 相關法令請參閱新北市都市更新處/法規資訊 (<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

簡報結束 敬請指教