「變更新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」

公　　聽　　會

實 施 者：新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會

規劃團隊：簡俊卿建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
天易不動產估價師聯合事務所

地 政 士：漢霖地政士事務所

中華民國113年2月4日

簡　報　題　綱

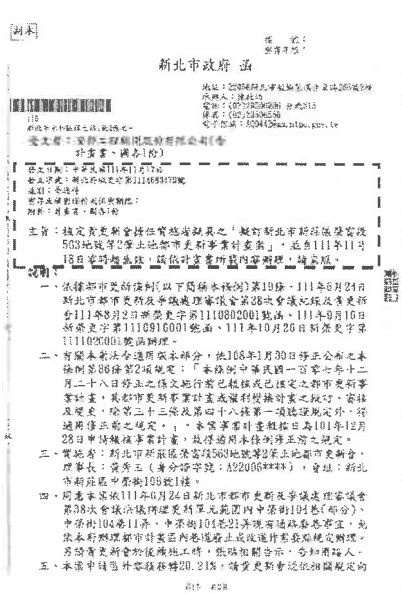
一. 辦理緣起

二.變更事業計畫內容

三.擬訂權利變換計畫內容

辦　理　緣　起

都市更新事業計畫於111.11.17經新北市政府核准在案



新北市政府　函

主旨：核定實施者變更「新北市新莊區榮富段503地號等2筆土地都市更新事業計畫案」，並自111年11月18日零時起生效，請依計畫內容辦理，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例（以下簡稱本條例）第19條、111年6月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第38次會議紀錄及實施者111年8月2日新榮更字第1110802001號函、111年9月16日新榮更字第1110916001號函、111年10月26日新榮更字第1110920001號函辦理。

二、有關本案法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之本條例第88條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，或都市更新事業計畫或擬具變更計畫之核准、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項跳過規定外，得適用修正前之規定。」，本案事業計畫報核日為101年12月28日申請報核事業計畫，故得適用本條例修正前之規定。

三、實施者：新北市新莊榮富段563地號等2筆土地都市更新會，代表人：黃秀玉（身分證字號：A22006****），會址：新北市新莊區中榮街195號1樓。

四、同意事項依111年6月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第38次會議決議辦理更新單元範圍內中榮街104巷（部分）、中榮街104巷11弄、中榮街104巷21弄現有通路廢巷廢置，先依本新興里都市計畫區內巷道廢止或改道作業程序辦理。另請實施者於後續施工時，依時加設告示，告知周邊人。

五、本案申請回饋項目及內容詳表20.21頁，請實施者於核定後依相關規定向主管機關繳納回饋金。

六、本案申請人行使及開放空間都市更新容積獎勵項目，實施者應於公告次日起60日內以專案方式評審後辦理簽約，於簽約後始得進行本案開發建築相關工程。

七、本案申請人行使及開放空間都市更新容積獎勵項目，實施者應於公告次日起60日內以專案方式評審後辦理簽約，於簽約後始得進行本案開發建築相關工程。

八、本案申請變更都市更新事業計畫內容涉及下列情形之一者，實施者應於公告次日起60日內以專案方式評審後辦理簽約，於簽約後始得進行本案開發建築相關工程。

九、實施者應於本案核准後，依本條例第29條規定，向主管機關申請核定實施者。

十、實施者應於本案公告次日起60日內以專案方式評審後辦理簽約，於簽約後始得進行本案開發建築相關工程。

十一、實施者應於本案公告次日起60日內以專案方式評審後辦理簽約，於簽約後始得進行本案開發建築相關工程。

（一）檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份，如需紙本，請於公告次日起60日內以書面向本府都市更新處申請。

（二）為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於本府都市更新處網站，網址如下：http://569-565.dipmap.com/。

（三）依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條規定，本案應於111年6月8日前辦理公開展覽及說明會，並應於辦理完成後60日內完成報核。

（四）因本案都市更新事業計畫於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第83條第2項規定，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

正本：新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會（實施者）
副本：新北市建築師公會、本局、台証建築師事務所負責人吳政和代理人（代行使職務副理事長(秘)）、台邦二號都市更新股份有限公司（含計畫書、總合1份）、榮興興建設股份有限公司

市長 侯友宜 請假
副市長 陳 純 敬 代行

辦理緣起與法令依據

- 本案於111年11月17日核定事業計畫在案，更新會於找尋專業估價者過程中，考量本案建築結構強度及因應本案後續實際工程發包金額與104年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所提列之營建費用單價有較大落差，為降低後續執行工程發包財務風險，將依110年10月28日新北市政府都市更新處新北更事字第1104662413號函及112年8月17日新北市政府新北府城更字第11246182351號函辦理，調整本案共同負擔提列基準(110年版)及營建費用單價，並調整本案地下一樓至地上九樓之構造為鋼骨鋼筋混凝土。
- 依108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於101年12月28日報核事業計畫，適用都市更新條例修正前之規定。
- 本案依民國99年『都市更新條例』第11條、第29條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具變更都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。
- 本公聽會係依民國99年「都市更新條例施行細則」第6條規定，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、預告登記請求權人及地上物現住戶參加。

公聽會辦理公告及通知方式

刊登報紙

依循民國99年「都市更新條例」第11條辦理公聽會之規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年1月16日~113年1月18日)。

張貼公告

依循民國99年「都市更新條例施行細則」第6條辦理公聽會之規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年1月12日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

專屬網頁

http://563-568.dipmap.com/

變更事業計畫內容

清冊更新

部分土地及建物權屬異動更新。

建築物部分樓層構造調整

原為全案鋼筋混凝土造(RC)，為加強整體結構強度，調整地下一樓至地上九樓之構造為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，其餘內容維持原核定。

財務計畫調整

調整為110年版之新北市都市更新權利變換共同負擔列基準及112年版營建單價，並配合構造異動調整相關營建費用計算，另依專業估價者查估結果調整拆遷補償費及拆遷安置費。

更新實施進度

依照實際進度更新預估實施進度。

實施者與規劃團隊(核定版)

■實施者

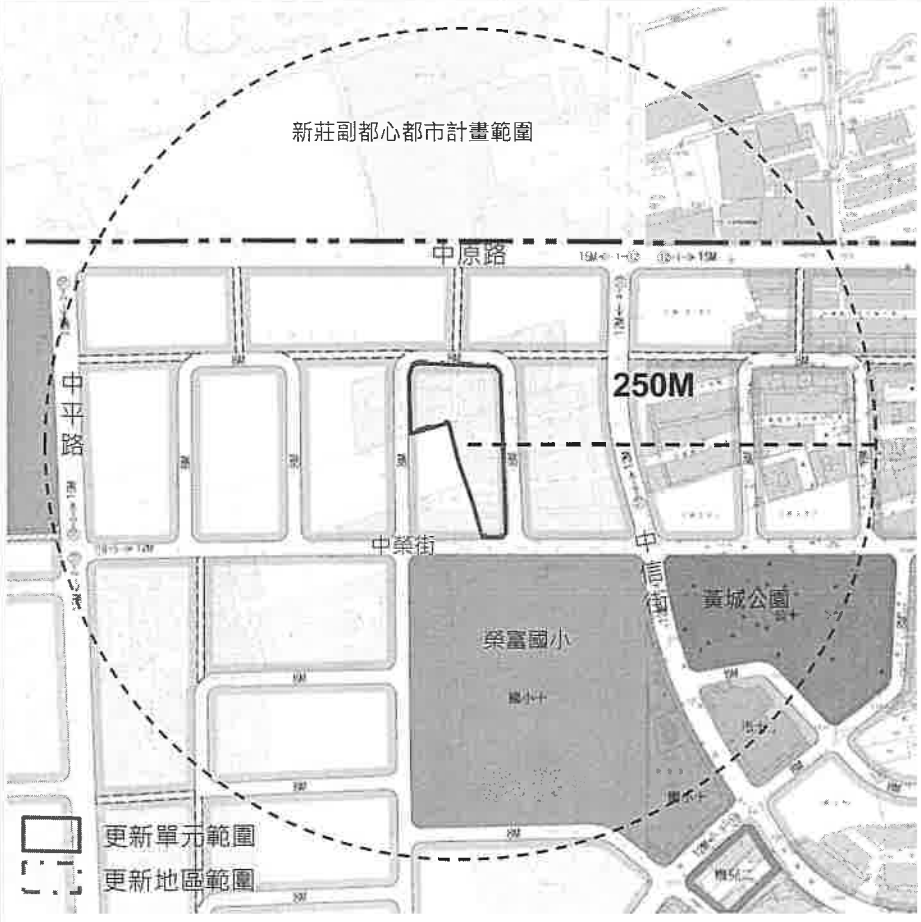
新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會（負責人：黃秀玉）
地　址：新北市新莊區中榮街106號1樓
電　話：（02）2307-0440 (聯絡窗口 黃理事長)

■規劃團隊

1.都市更新
安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）
地　址：新北市永和區保生路1號4樓之1
電　話：（02）8923-6788 (聯絡窗口 分機214，賴先生)

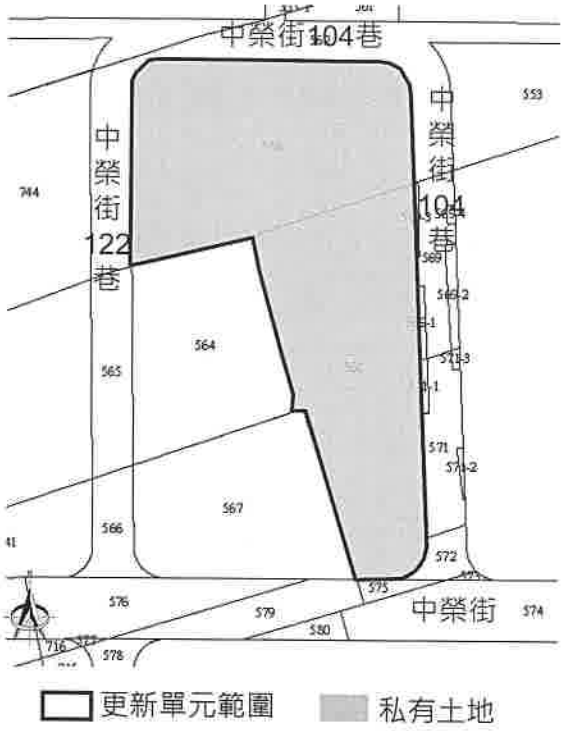
2.建築規劃設計
簡俊卿建築師事務所（負責人：簡俊卿）
地　址：台北市松山區南京東路四段165號6樓
電　話：（02）2761-2206(聯絡窗口 分機16，盧先生)

更新單元區位(核定版)



本基地為新北市政府107年12月14日新北府城更字第10735410911號函公告「劃定新北市新莊區榮富段563、568地號等2筆土地都市更新地區」，自108年1月1日起發布實施。

基地位置及權屬(變更後)



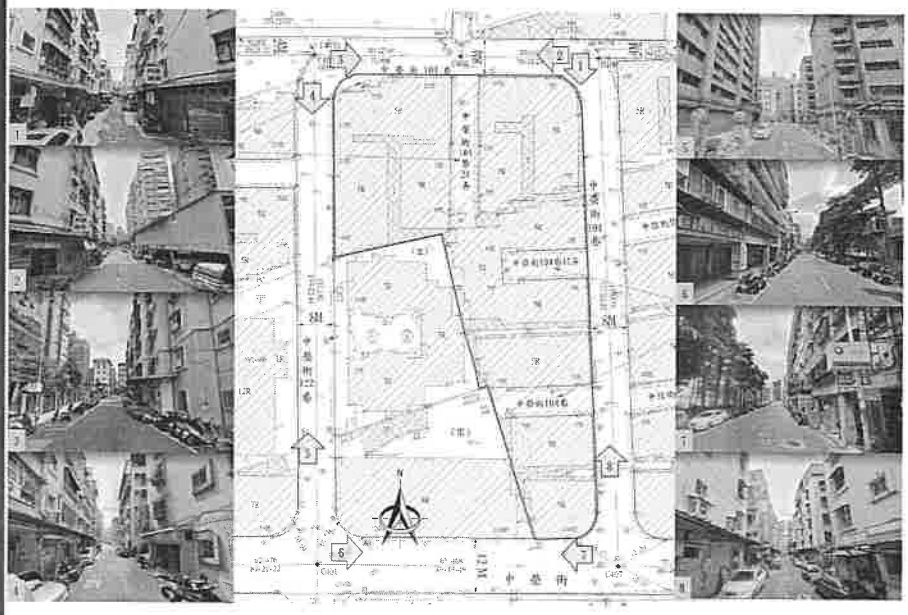
- 本案更新單元座落於本更新單元位於新北市新莊區中榮街、中榮街104巷、中榮街122巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。
- 本案更新單元範圍包括新北市新莊區榮富段563、568等2筆地號，土地面積共計3,485.13平方公尺。
- 土地權屬均為私有，占更新單元總面積之100%

土地權屬	土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	3,485.13	100.00	146	100.00
合　　計	3,485.13	100.00	146	100.00

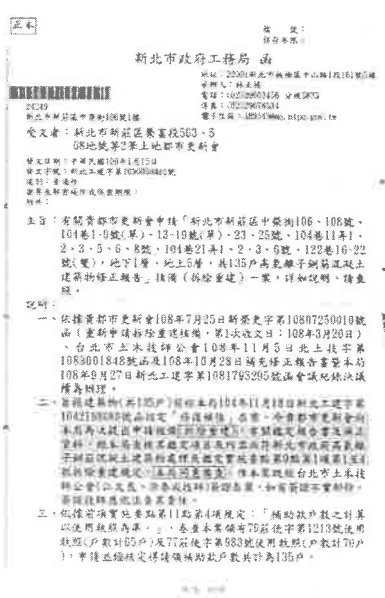
註：民國111年11月17日事業計畫核定時所有權人數為143人，本次將配合更新產權狀況。

基地現況(核定版)

本更新單元範圍內主要為屋齡逾36年之5層樓鋼筋混凝土建築物及鐵皮、棚架建築物，於109年1月15日新北市政府工務局同意備查本案135戶高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建。



圖例　更新單元範圍



新北市政府工務局備查函

土地使用與公共設施現況 核定版

1. 周邊多為住宅區、商業區及公共設施用地
2. 基地鄰近榮富國小、黃愚公園、中平國中、中信國小、電影文化中心、行政院新莊聯合辦公大樓等。
3. 基地南側一市場用地及機關用地，現況皆尚未開闢

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 公園綠地
- 市場用地
- 機關用地
- 學校用地
- 停車場用地
- 綠帶

註：實際都市計畫內容以核定之計畫圖為準。

計畫目標(核定版)

■促進土地有計畫再開發利用

- ► 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ► 拆除舊有建築物，配合使用之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■改善環境品質及市容景觀

- ► 配合地區發展特色及調和都市景觀，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ► 沿街面留設大面積開放空間，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■強化地區消防及救災機能

- ► 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更避免居住危險性，創造健康舒適之居住環境。
- ► 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■提升及展現更新公共利益

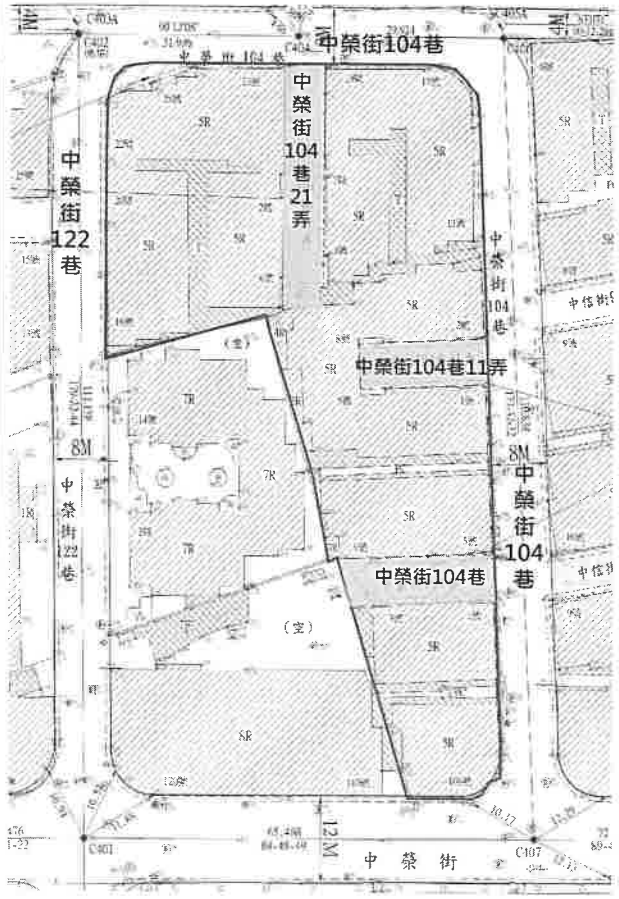
- ► 本案因三面臨路，將規劃完善之人行動線，提供地區使用者便利、無障礙之步行環境。
- ► 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- ► 除去現有構造物之安全疑慮，提供良好且安全的居住空間。

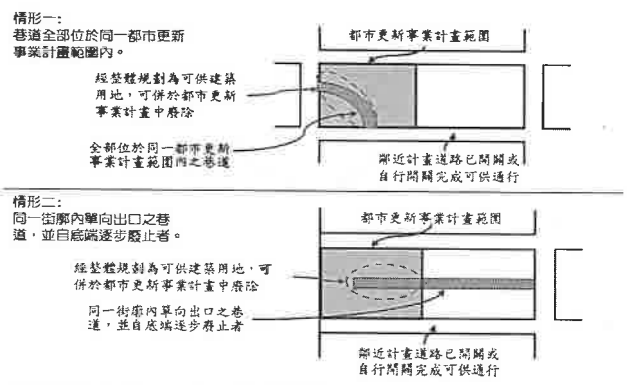
■處理方式

本更新單元土地上之建築物為高氯離子鋼筋混凝土建築物，因有公共安全疑慮，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。





核定版內容，本次無異動：

中榮街104巷(部分)、中榮街104巷11弄、中榮街104巷21弄現有通路皆僅供基地範圍內住戶使用，未來分別依新北市都市更新審議原則中有關廢止或改道之第一種及第二種情形原則辦理廢巷。

中榮街104巷(部分)屬同一街廓單向出口之巷道，計畫自底端逐步廢止；中榮街104巷11弄、中榮街104巷21弄屬全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，且為單向出口之巷道計畫全部廢止。

□ 更新單元範圍

申請廢除基地內現有通路

都市更新容積獎勵(核定版)

申請容積項目		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
都市更新容積獎勵	五-A1.設計建蔽率：設計建蔽率低於法定建蔽率10%，且綠覆率達60%以上	313.66	3.00%
	六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者。 B.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積（住宅區或其他分區a＝1.8）。	2,075.38	19.85%
	八、更新地區時程獎勵 本更新單元位於108年1月1日實施「劃定新北市新莊區榮副段563、568地號等2筆土地都市更新地區」範圍內。	1,045.53	10.00%
	九、更新單元規模獎勵(於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上)	725.60	6.94%
	十二、合法四層樓以上建築物	1,045.53	10.00%
	更新容積獎勵小計	**5,205.70**	**49.79%**
其他	**高氯離子鋼筋混凝土建築物**	**3,136.61**	**30.00%**
	容積移轉	**2,113.08**	**20.21%**
總　計		**20,910.78**	**200.00%**

註：民國111年11月17日事業計畫核定內容，本次無更動。

拆遷安置計畫(變更後)

■拆遷安置計畫

- 依民國99年都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者透過權利變換估價作業程序定之。
- 另依實施者委託之中信不動產估價師聯合事務所查估結果，臨中榮街一樓拆遷安置費用為1,300元/坪/月，其餘一樓900元/坪/月，2樓以上住家600元/坪/月。

■重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■費用負擔

本更新事業之實施總成本，由更新會以土地及建物融資籌備資金參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

如有產生資金缺口之情形，必要時尋求出資者，相關內容將依更新會會員大會決議後載明於權利變換計畫書，涉及更新會會員應配合事項依更新會組織章程規定辦理。

■實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。

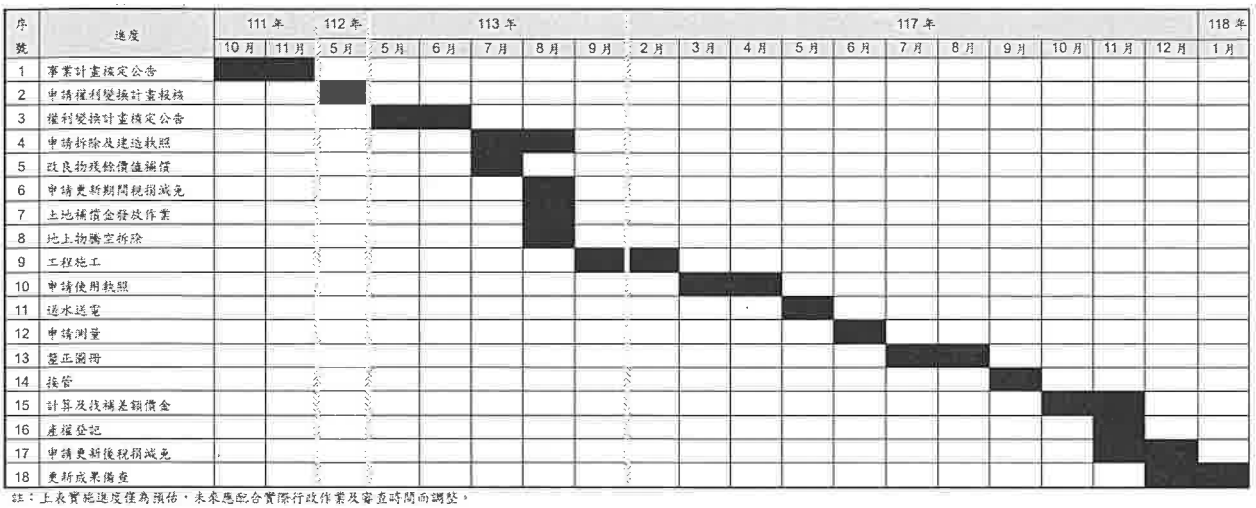
都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	項目	核定版(104年提列基準)總價(元)	本次變更(110年版提列基準) 總價(元)
壹、工程費用(A)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費。	1,917,502,846	2,705,835,213
貳、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(B)		5,764,950	5,764,950
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	180,610,166	162,045,363
參、貸款利息(D)	貸款利息	137,600,723	216,839,305
肆、稅捐(E)	印花稅	2,651,533	3,345,753
伍、管理費用(F)	信託管理費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	583,771,680	766,561,375
陸、其他費用(G)	容積移轉費用	129,320,496	129,320,496
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：		2,957,222,394	3,989,712,455
共同負擔比率		60.42%	56.93%

註：以上所列數據以權利變換計畫核定之內容為準。

更新實施進度(變更前)

本都市更新事業時程自計畫核定至成果報核共歷經三個階段，包含權利變換階段、拆遷及工程施作階段、產權交接階段估計約歷時64個月。 第一個階段為權利變換12個月；第二個階段包括施工期約44個月；第三個階段為交屋期8個月。



註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

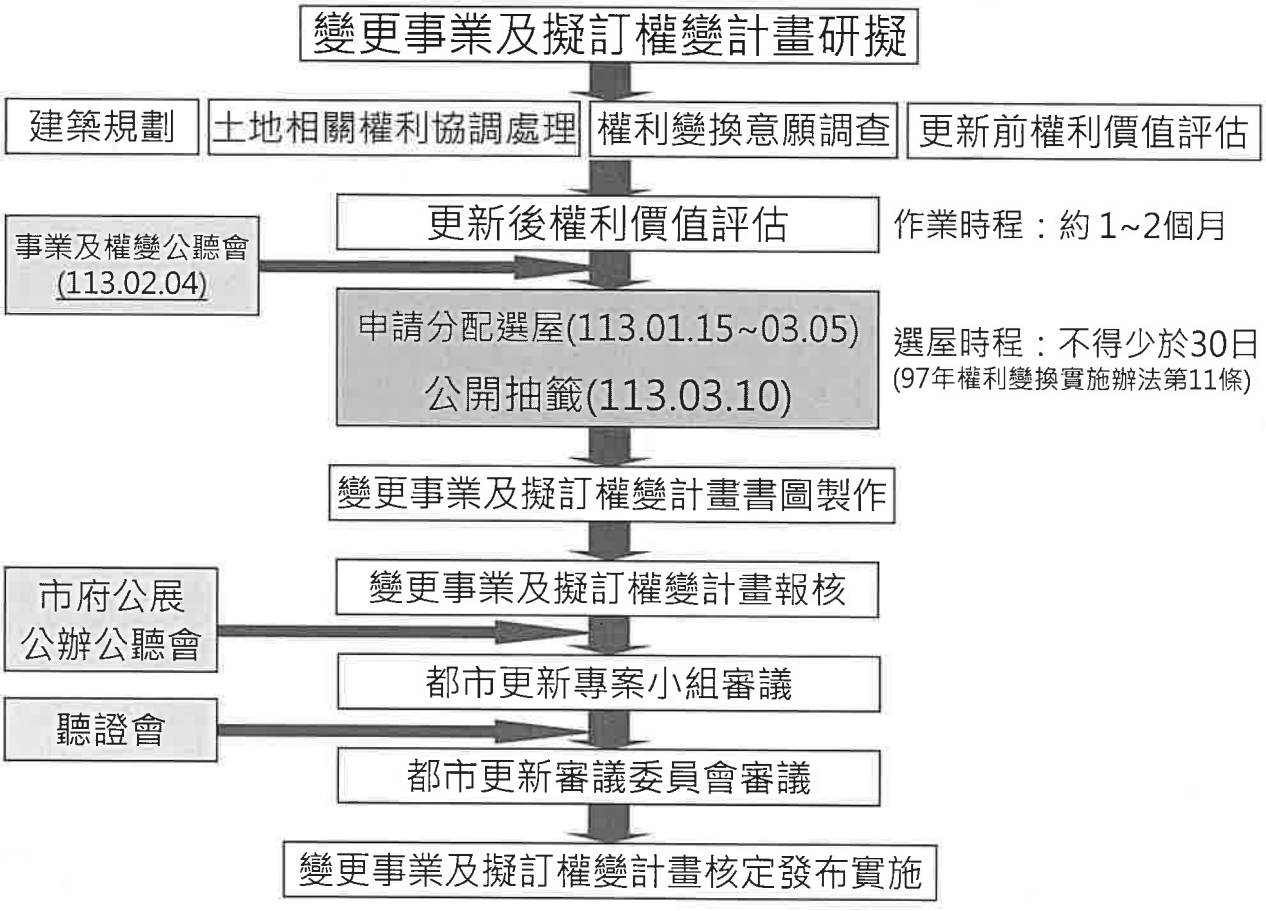
更新實施進度(變更後)

本都市更新事業時程自計畫核定至成果報核共歷經三個階段，包含權利變換階段、拆遷及工程施作階段、產權交接階段，估計約歷時70個月。
第一個階段為變更事業計畫及擬訂權利變換計畫審查期約12個月；第二個階段包括發放補償、拆遷作業、建拆照申請約7個月及施工期約41個月；第三個階段為交屋期10個月。

項次	作業項目	時程																								
		111年	113年	114年								115年	115年~118年	118年				119年								
	工作月份	11	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2月~8月	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
1	事業計畫核定公告																									
2	變更事業及擬訂權利變換計畫報核																									
3	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告																									
4	申請拆除及建造執照																									
5	改良物殘餘價值補償																									
6	申請更新期間稅捐減免																									
7	土地補償金發放作業																									
8	地上物騰空拆除																									
9	工程施工																									
10	申請使用執照																									
11	送水送電																									
12	申請測量																									
13	釐正圖冊																									
14	接管																									
15	計算及找補差額價金																									
16	產權登記																									
17	申請更新後稅捐減免																									
18	更新成果備查																									

註.本表進度為預估參考，時程須依實際作業程序調整。

擬訂權利變換計畫內容


變更事業及擬訂權變計畫研擬
建築規劃
土地相關權利協調處理
權利變換意願調查
更新前權利價值評估
更新後權利價值評估
作業時程：約1~2個月
事業及權變公聽會
(113.02.04)
申請分配選屋(113.01.15~03.05)
公開抽籤(113.03.10)
選屋時程：不得少於30日
(97年權利變換實施辦法第11條)
變更事業及擬訂權變計畫書圖製作
市府公展
公辦公聽會
變更事業及擬訂權變計畫報核
都市更新專案小組審議
聽證會
都市更新審議委員會審議
變更事業及擬訂權變計畫核定發布實施

權利變換法令依據

■**民國99年都市新更條例第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。

■**民國99年都市更新條例第30條**

實施權利變換時，...其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，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例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；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。

■**民國99年都市更新條例第31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例，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。

權利變換估價方式

■ 依據民國97年「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

■ 另依照更新會第一屆第一次會員大會決議:「授權理事會全權處理都更新相關業務建經公司、都更(規劃)顧問公司、建築師、估價師、尋找欣投資人等之委任」，故理事會於112年10月2日及112年11月1日分別完成委任三家專業估價者-**中信不動產估價師聯合事務所、中泰不動產估價師聯合事務所及天易不動產估價師聯合事務所。**

■ 依據民國97年「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國112年11月5日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		中信	中泰	天易
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,830,000	1,800,000	1,750,000
	土地總價(元)	1,929,280,840	1,897,650,000	1,844,940,650
更新後	1樓臨街店鋪平均建坪單價(元/坪)(不含夾層)	1,200,000	1,104,719	1,149,950
	1樓巷內店鋪平均建坪單價(元/坪)(不含夾層)	790,702	748,207	755,736
	二樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	595,742	582,877	567,527
	車位平均單價(元/個)	2,198,025	2,183,796	2,100,154
	更新後總權利價值(元)	7,008,178,043	6,855,375,760	6,679,840,726

本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價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。

China Prudence Real Estate Appraisers Firm

新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新權利變換計畫估價說明

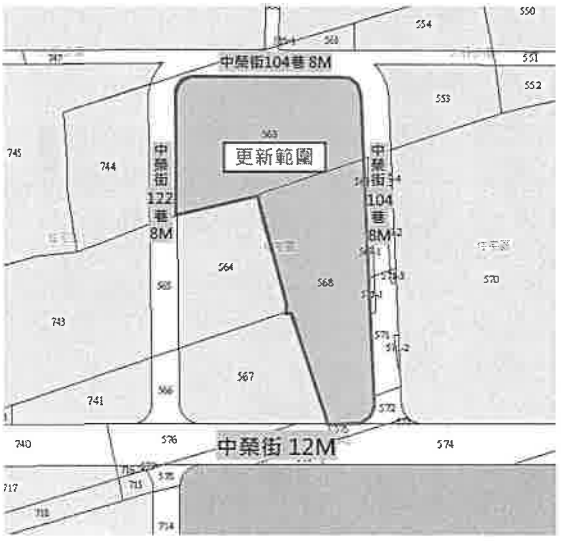
中信不動產估價師聯合事務所
China Prudence Real Estate Appraisers Firm

▪簡報大綱

- 更新範圍基本資料
- 更新後規劃
- 估價流程說明
- 估價條件說明
- 比準地、比準戶條件說明
- 估價權值說明

▪更新範圍基本資料

- 土地總面積：
- 3,485.13m2（約1,054.25坪）
- 土地使用分區：住宅區
- 土地使用強度：
- 原建蔽率：50%
- 法定容積率：300%
- 允建容積率：600%
- 更新前建物總面積：
- 12,026.20m²(3,637.93坪)
- 更新前建物型式：鋼筋混凝土造5F公寓。



▪更新後建築規劃

- 更新後規劃：地上一幢兩棟27層、地下6層之住宅大樓。
- 產品類型：
  - 店鋪：1F+夾層店鋪共14戶，規劃約26~36坪。
  - 住宅：2F~27F住宅共309戶，規劃約24~40坪。
- 更新後供分配建坪面積：10,435.73坪(34,498.97m²)
- 可分配停車位：324個坡道平面停車位。
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造+鋼骨鋼筋混凝土造。

▪估價條件

- 估價基準日：民國112年11月05日

- 更新前估價條件：
  1. 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地編號	地號	劃分依據
A	563	同一使用執照 (使照號碼: 77使983號)
B	568	同一使用執照 (使照號碼: 76使1213號)

  2. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，評估更新前土地權利價值。

▪估價條件說明

3. 更新前563、568地號申請「合法四層樓以上建築物」、「高氯離子鋼筋混凝土建築物」專屬容積獎勵，合併前土地申請之獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據。另因本案更新範圍內各宗地專屬獎勵皆相同，故不予進行容積折減，以加計專屬容積獎勵後容積率評估之。合併前各宗地專屬獎勵容積率如下所示：

宗地編號	地號	基準容積率	合法四層樓以上建築獎勵比例	高氯離子鋼筋混凝土建築物比例	加計專屬容積獎勵後容積率
A	563	300%	10.00%	30.00%	420.00%
B	568	300%	10.00%	30.00%	420.00%

4. 更新單元內部分房屋附有違章建物，本案僅就合法建物進行評估，不考量違章建物之效益。

5. 更新單元內房屋有未登記之地下室，因地下室出入口為公共樓梯亦無約定專用，故不另計算地下室之價值，僅就已登記建物進行評估。

▪估價條件說明

6. 更新前地價以合併後土地為比準地，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。

7. 更新前區分所有建物，臨街地面層選定中榮街106號1樓(4901建號)為比準戶、巷內地面層選定中榮街104巷15號1樓(5690建號)為比準戶、樓上層選定中榮街106號3樓(4903建號)為比準戶，再以比準戶之價格為基準，按各戶與比準戶個別條件差異推算其他各戶價格。

8. 更新前563、568地號上區分所有建物係屬高氯離子建物，惟該因素對於本社區房地價之影響程度不易量化，且本社區區分所有建物均採同一原則評估，不影響所有權人間之權利價值，故本案於評估更新前房地價格時，不考量高氯離子建物對房地價格之影響。

▪估價條件說明

➢ 更新後估價條件：

1. 權利變換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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層G14戶為臨街店舖比準戶、地面層G8戶為巷內店舖比準戶、樓上層14樓B7戶為住宅比準戶，地下3層坡道平面大車位（250cm X 550cm）為比準車位。
3. 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

▪估價流程說明

評估比準地價格，比較比準地與各宗土地個別條件差異，推算各筆土地合併前價格，並計算合併前各筆土地價值比例。

評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。

核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）

評估更新後各區分所有建物之價格與總價，並計算投資人與土地所有權人權益價值比例，以各土地所有權人間基地權利價值比例拆算其更新後可獲配權利價值。

▪比準地價格評估

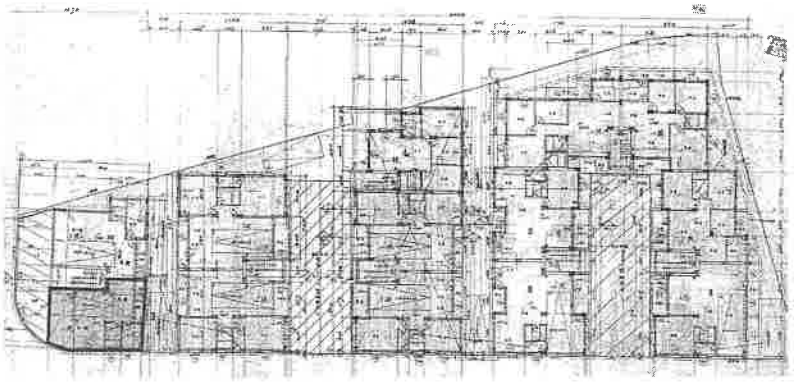
以合併後土地為比準地，並加計專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格。

使用分區	住宅區
面積(㎡)	3,485.13㎡
面積(坪)	1,054.25坪
土地形狀	多邊形
土地地勢	平坦
臨路路寬(M)	12、8、8、8
含專屬獎勵容積後容積率	420%
比準地單價(元/坪)	1,830,000

▪更新前比準戶條件說明

以中榮街106號1樓作為更新前臨街地面層比準戶，推估各戶價值。

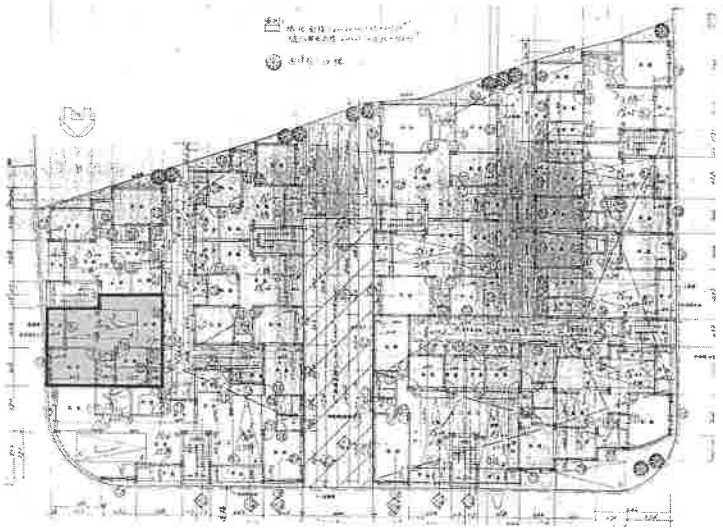
樓　層	1F
屋　齡	36.2
建物面積	25.66坪
採光面	三面
建坪單價(元/坪)	700,000



▪更新前比準戶條件說明

以中榮街104巷15號1樓作為更新前巷內地面層比準戶，推估各戶價值。

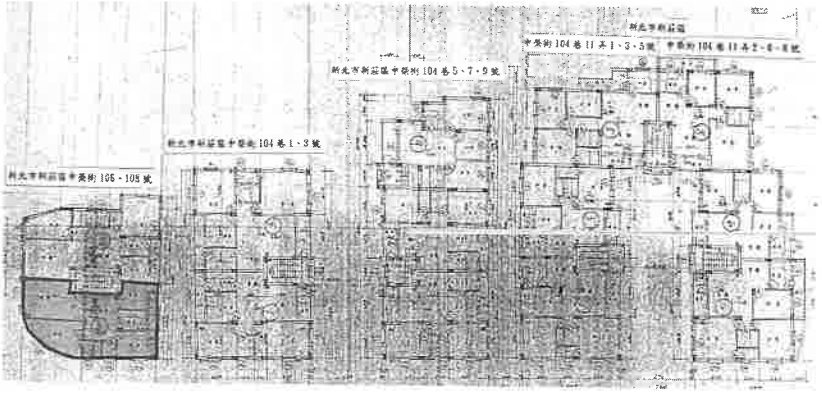
樓　層	1F
屋　齡	35.4
建物面積	23.30坪
採光面	二面
建坪單價(元/坪)	490,000



▪更新前比準戶條件說明

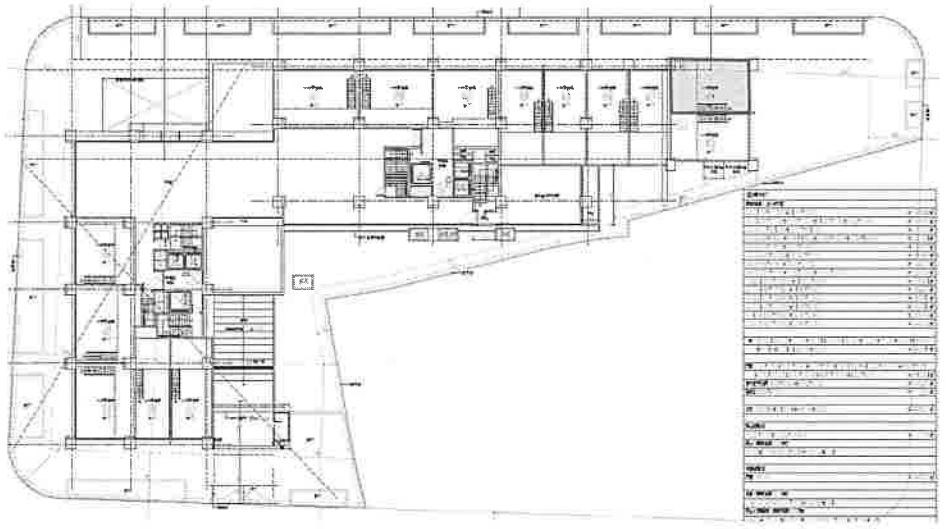
以中榮街106號3樓作為更新前地上層比準戶，推估各戶價值。

樓　層	3F
屋　齡	36.2
建物面積	25.66坪
採光面	三面
建坪單價(元/坪)	380,000



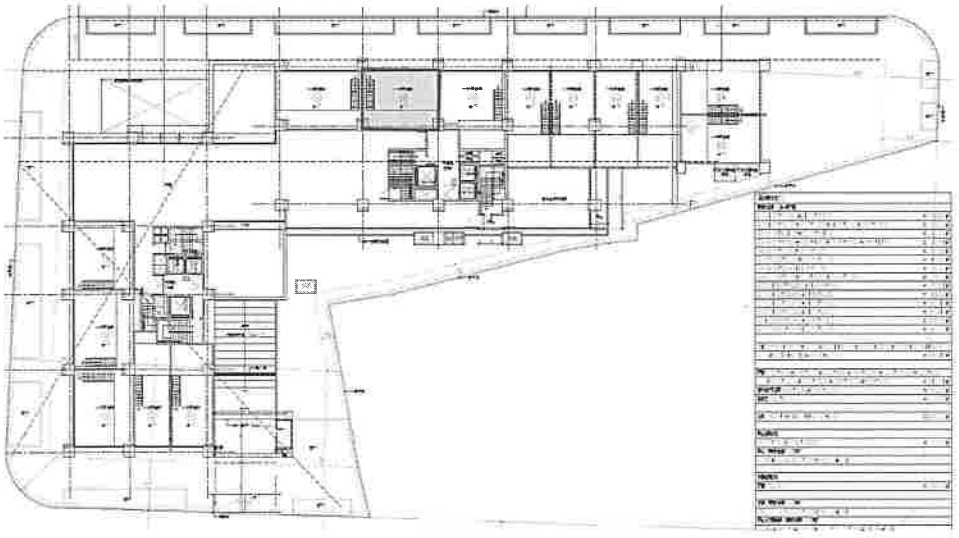
▪更新後臨街店鋪比準戶【1F-G14】

戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	樓高	採光	建坪單價(元/坪)
1F-G14	店鋪	29.18	3M(1F)+3M(夾層)	單面	1,200,000



▪更新後巷內店鋪比準戶【1F-G8】

戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	樓高	採光	建坪單價(元/坪)
1F-G8	店鋪	30.27	3M(1F)+3M(夾層)	單面	790,000

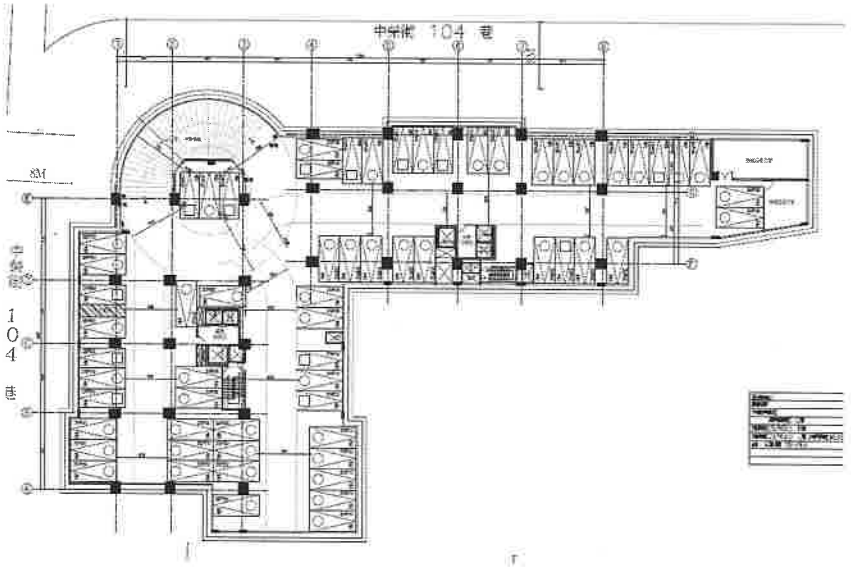


▪更新後住宅比準戶【14F-B7】

戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	樓高	景觀	採光	建坪單價(元/坪)
14F-B7	住宅	30.42	3.2M	部分市街、部分學校	二面	600,000

▪更新後比準車位【B3F標準車位】

樓層	車位類型	車位尺寸	車位單價(元/部)
B3F	坡道平面	標準車位(250x550cm)	2,350,000



估價權值說明

	項目		數值
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)		1,830,000
	整體更新單元土地權利總價(元)		1,929,280,840
更新後	臨街店鋪	臨街店鋪平均單價(元/坪)	1,200,000
		臨街店鋪總權利價值(元)	62,376,000
	巷內店鋪	巷內店鋪平均單價(元/坪)	790,702
		巷內店鋪總權利價值(元)	265,485,583
	住宅	住宅平均單價(元/坪)	595,742
		住宅總權利價值(元)	5,968,156,460
	停車位	停車位平均單價(元/部)	2,198,025
		停車位總權利價值(元)	712,160,000
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)		595,742
	更新後總權利價值(元)		7,008,178,043

簡報結束

敬請指教

■民國97年都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願

二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■民國97年都市更新權利變換實施辦法 第11條

◆實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。

◆實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

■ 民國99年都市更新條例 第31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例，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。

◆ 民國99年都市更新條例 第30條第二項

◆ 最小分配面積單元**基準，由直轄**市、縣（市）主管機關定之。

參考新北市都市更新審議原則(112年8月8日)第22點：

◆ 本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約15.03坪)乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

◆ 依前述規定計算其價值為8,956,174元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓A3戶)之價值為13,114,500元，高於其規定標準，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到8,956,174元，則可參與選配。

◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有14名。

選配原則及申請分配方式

■ 本案選配通知已於113年1月12日以掛號附回執(雙掛號)寄出。

■ 申請分配期間自113年1月15日起至113年3月5日止。請於113年3月5日下午5時前將**「權利變換意願調查表(附件1)」**、**「更新後分配位置申請書(附件2)」**、**「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」**擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間於「新北市新莊區中榮街106號1樓、星期一至五，上午十點至下午四點」均可受理選屋作業。

■ 分配及選配原則(111年11月17日事業計畫核定內容)

一. 全區單元除店面由原店面所有權人依更新前建物臨路位次選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配，以更新前原座落位次選配以減少重複之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。

二. 考量差額價金過大將造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則依相關法令領取現金補償。

四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

■ 預定公開抽籤日為113年3月10日(星期日)下午1時30分，地點為新北市新莊區中信街74號。

權利變換意願調查及申請分配

■權利變換意願調查及申請分配通知函

正本
發文方式：郵寄　　檔　號：
　　保存年限：

新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會　函

地　址：新北市新莊區中榮街106號1樓（更新會）
　　新北市永和區保生路1號4樓之1（安邦）
聯 絡 人：顏能安（安邦）
聯絡電話：（02）8923-6788#214（安邦）

受文者：
速　別：普通
發文日期：中華民國113年1月12日
發文字號：新榮更字第1130112003號
附　件：附件1權利變換意願調查表、附件2更新後分配位置申請書、附件3更新後合併分配協議書、附件4更新後應分配價值表、附件5建物及停車位位置編號、面積及價值資料、附件6建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請　台端配合於期限內回覆相關文件，請　查照。

說明：

一、依民國99年都市更新條例及民國97年都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。

二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業，並於民國113年2月4日（星期日）下午01時30分假新北市新莊區中信街74號(黃惠紀念文藝活動中心 地下一樓會議室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明選屋作業內容。

三、本次都市更新權利變換申請分配期間自113年1月15日起至113年3月5日止。請　台端於113年3月5日下午5時前將「權利變換意願調查表（附件1）」及「更新後分配位置申請書（附件2）」擲還，為配合選屋作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午4時（地址：新北市新莊區中榮街106號1樓）均受理選屋作業。

四、若　台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值（附件4），參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6），選擇分配單元及車位，並於第三項說明期限內填具下列文件擲還。

五、若　台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書（附件3），並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本更新會辦理。

六、若　台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。

七、若　台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元且未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為113年3月10日下午1時30分，地點為新北市新莊區中信街74號(黃惠紀念文藝活動中心 地下一樓會議室)。

正本：新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會、安邦工程顧問股份有限公司（不含附件）

代表人：黃秀玉

第1頁 共2頁　　第2頁 共2頁

■ 本通知函及相關選配附件於1月12日寄發
■ 截止選配日期為3月5日
■ 公開抽籤日為3月10日

■權利變換意願調查表

- ■ 本權利變換意願調查表於113年1月12日寄發
- ■ 截止選配日期為113年3月5日
- ■ 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對
1.所有權人姓名
2.土地及建物資料(以謄本資料填具)
※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件1

擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於新北市新莊區榮富段563地號等2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)：

□願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

□不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市新莊區榮富段563地號等2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(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
榮富段					

二、建物：1 筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

■更新後分配位置申請書

- ■ 本權利變換意願調查表於113年1月12日寄發
- ■ 截止選配日期為113年3月5日
- ■ 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：10F-B2 。
車位單元(填寫範例)：B2-298。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件2

擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____

_____等共____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

_____等共____部。

說明：

1.都市更新權利變換調查與申請分配
(1)分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，需依實際分配價值找補，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值找補，領取差額價金，實際選配後總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則。
2.本表請於113年3月5日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達『新北市新莊區中榮街106號1樓-新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新事業計畫案』，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，並減少實施者更新事業計畫時之困擾，視同願意參與權利變換分配，實施者將依民國97年都市更新權利變換實施辦法第11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113年3月10日下午01時30分，地點為新北市新莊區中信街74號(資恩紀念文藝活動中心 地下一樓會議室)。
3.以上分配單元及停車位之面積與位置以都市更新事業計畫核定版本為準。

所有權人：　　(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

■更新後合併分配協議書

舉例

附件 3

- 本權利變換意願調查表於113年1月12日寄發
- 截止選配日期為113年3月5日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：10F-B2。
車位單元(填寫範例)：B2-298。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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_____等土地所有權人，共____位，協議合併分配更新後建築單元，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_____；申請分配之車位共____位，其「車位編號」為_____。

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

請注意：依民國97年都市更新權利變換實施辦法第12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)		身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					

中　華　民　國　　年　　月　　日

■土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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應分配價值表

編號	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例(%)	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是否大於最小分配單元
		請參見附件1權利變換意願調查表列產權						

備註：

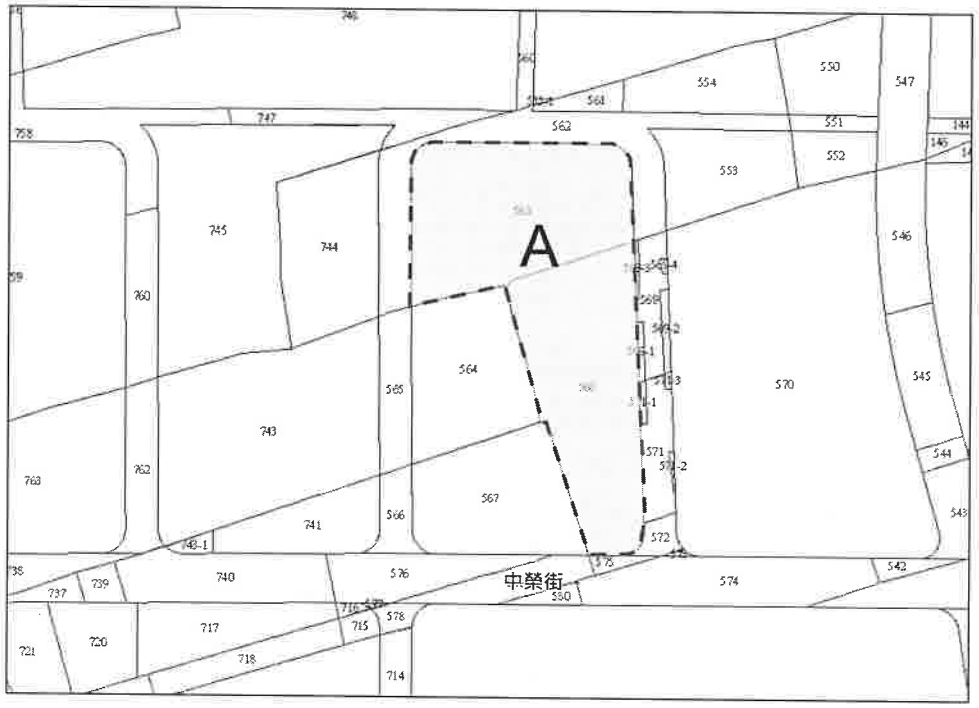
1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依民國99年「都市更新條例」第31條及「都市更新權利變換實施辦法」第7-1條及第7-2條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中A項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中E項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件5及附件6)；並依本案選配原則辦理：(1)全區單元除店面由原店面所有權人依更新前建物臨路位次選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配，以更新前原產落位次選配以減少重複之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。(2)更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依民國99年「都市更新條例第31條」規定，以現金補償之；(3)一戶單元以選配一席汽車停車位為原則；(4)實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值E之110%為原則；(5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
3. 若因折價抵付致E項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(8,956,174元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自113年1月15日起至113年3月5日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中A項之補償金(尚需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)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
4. 本案相關權利價值數據應以新北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

公開抽籤方式

- 依民國97年「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，**如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者**等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序

1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；**如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。**
3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，**於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。**
4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。

地籍整理計畫



更新單元範圍　住宅區

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區住宅區，合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案計畫內容與最新動態網站 http://563-568.dipmap.com/

三、本案都市更新相關諮詢

新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會

聯絡電話：(02)2307-0440 (聯絡窗口 黃理事長)

聯絡地址：新北市新莊區中榮街106號

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區 http://www.uro.ntpc.gov.tw

五、內政部國土管理署/都市更新入口網 https://twur.cpami.gov.tw/