

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會開會通知單

實施者聯絡地址：新北市板橋區民族路 258 號 10 樓

實施者聯絡人：徐宏宇經理

實施者聯絡電話：(02) 2955-1666

規劃單位聯絡人：許乃文

規劃單位聯絡電話：(02) 2381-8700 分機 5123

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 113 年 6 月 13 日

發文字號：雄邦永更字第 1130613001 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：附件 1 更新單元範圍圖、附件 2 公聽會開會地點位置示意圖、附件 3 公聽會簡報

開會事由：擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間：中華民國 113 年 6 月 24 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和國父紀念館（新北市永和區竹林路 202 號）

出席者：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、新北市永和區光明里里長、新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地之土地所有權人、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、學者專家。

列席者：上圓聯合建築師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、丹棠開發股份有限公司。

說明：

- 一、本更新單元位於新北市永和區國光段 255、255-1、256、257、258、259、260、261、262、262-1、264、265、266、267、284、285 及 286 地號等 17 筆土地，面積共 1,888.53 平方公尺。
- 二、本更新單元位於新北市政府於民國 91 年 7 月 30 日劃定之「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案—永和市國光路計畫道路兩側」更新地區，依「都市更新條例第 32 條及第 48 條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 三、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。
- 四、公聽會資訊請上專屬網頁（<https://shyongbong.com/our-case/7>）查詢。
- 五、有關本案資訊及計畫各章之必要內容以簡報方式呈現，及本案權利變換計畫申請分配通知函等相關文件，併同本開會通知單以雙掛號寄發予相關權利人，請自行攜帶，會議當日不再另行提供



六、實施者於上班時間提供諮詢服務，地點：新北市板橋區民族路 258 號 10 樓，聯絡電話：(02) 2955-1666。

七、有關更新法令可參閱新北市都市更新處/法規資訊 (<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

正本：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、新北市永和區光明里里長、新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地之土地所有權人、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、學者專家。

副本：上圓聯合建築師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所、政大不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、丹棠開發股份有限公司。

備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

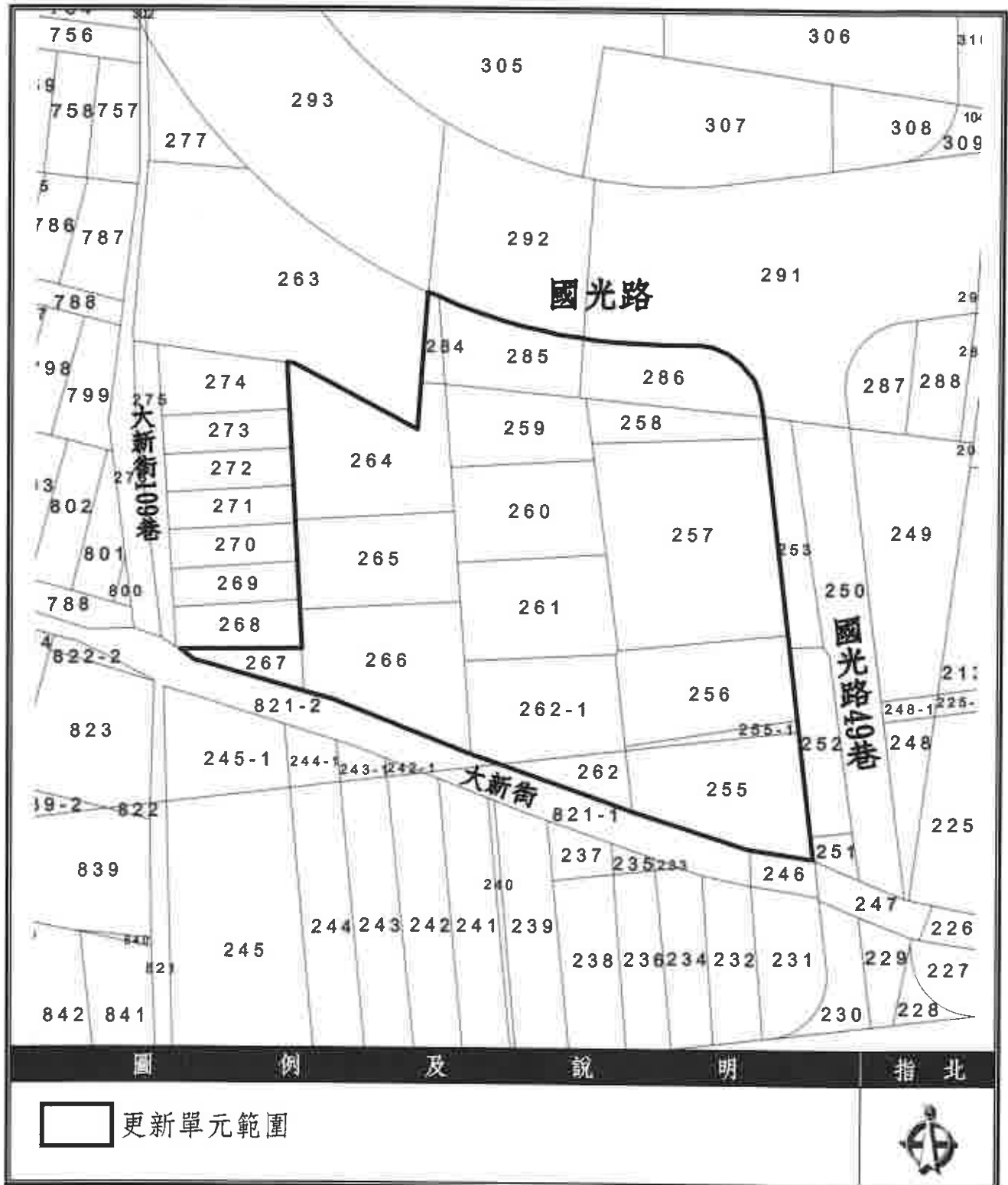
實施者 雄邦開發建設股份有限公司



擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件 1：更新單元範圍圖

新北市永和區國光段 255、255-1、256、257、258、259、260、261、
262、262-1、264、265、266、267、284、285、286 地號等 17 筆土地。

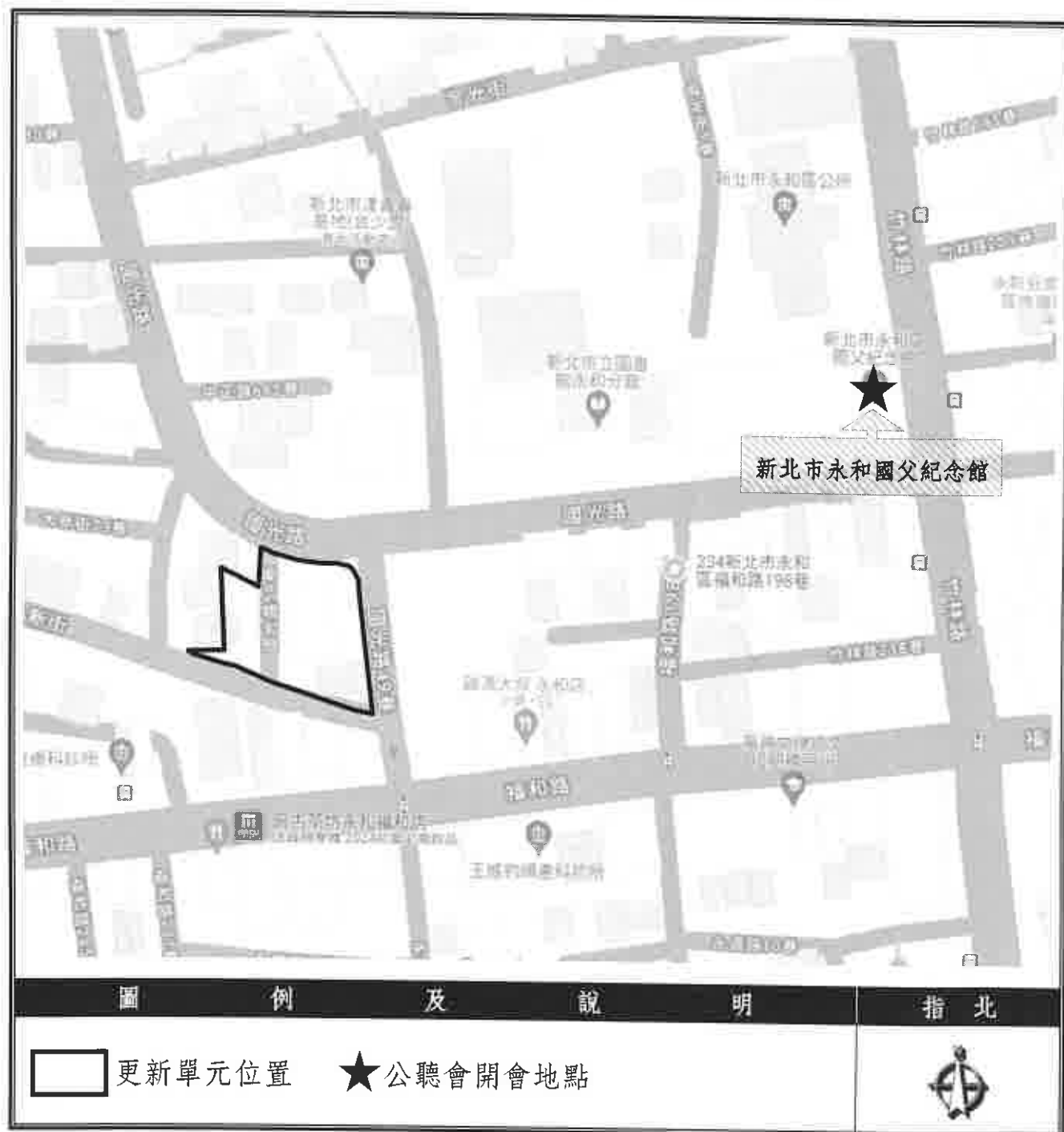


擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件 2：公聽會場地理位置圖

■時間：民國 113 年 6 月 24 日（一）下午 2 時 30 分

■地點：新北市永和國父紀念館（新北市永和區竹林路 202 號）



「擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會公告

主旨：公告「新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地」
都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會召開
時間、地點。

說明：

- 一、依據《都市更新條例》第 32 條、第 48 條及《都市更新條例施行細則》第 8 條規定，舉辦公聽會，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。
- 二、公聽會資訊請上網
(<https://shyongbong.com/our-case/7>) 查詢
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要內容以雙掛號寄發予相關權利人。
- 四、開會時間：民國 113 年 6 月 24 日（一）下午 2 時 30 分
- 五、開會地點：新北市永和國父紀念館
(新北市永和區竹林路 202 號)

實施者：雄邦開發建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 1 1 日

更新單元內門牌戶之住戶您好：

雄邦開發建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂新北市永和區國光段260地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」於民國113年6月13日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國113年6月13、14、15日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁（<https://shyongbong.com/our-case/7>）周知、張貼公告於當地村（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及權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國113年6月24日（星期一）下午2時30分在新北市永和國父紀念館（新北市永和區竹林路202號）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：雄邦開發建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 1 3 日



重生



希望



愛

我們使社區重生 We Make Communities Reborn!

「擬訂新北市永和區國光段260地號等17筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

自辦公聽會

實施者：雄邦開發建設股份有限公司

建築設計：上圓建築師聯合事務所

更新規劃：丹棠開發股份有限公司

估價師：中泰不動產估價師聯合事務所（選定）

友宏不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

1 1 3 年 6 月 2 4 日

公聽會議程

2

時程	議程	時間
14：30至14：40	簽到	10分鐘
14：40至14：45	主持人宣布開會、來賓介紹	5分鐘
14：45至15：35	事業計畫及權利變換計畫 內容說明	50分鐘
15：35至15：55	綜合討論	20分鐘
15：55至16：05	專家學者引言	10分鐘
16：05至16：10	主席結論、散會	5分鐘

註：以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。

與會人員介紹

3

主持人

實施者

雄邦開發建設股份有限公司代表

新北市政府

新北市都市更新處代表

新北市永和區公所

新北市永和區光明里里長

專家學者

國營臺灣鐵路股份有限公司企劃處 江明宜處長

國土管理署都市更新建設組 黃哲賢簡任正工程司

規劃團隊

上圓聯合建築師事務所

丹棠開發股份有限公司

中泰不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

我們，使社區，重生！—We Make Communities Reborn!

法令依據

4

應聽取民眾意見

《都市更新條例》第32條2項、第48條但書

- 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 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。

公聽會邀請對象

《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。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網站周知。

實施者

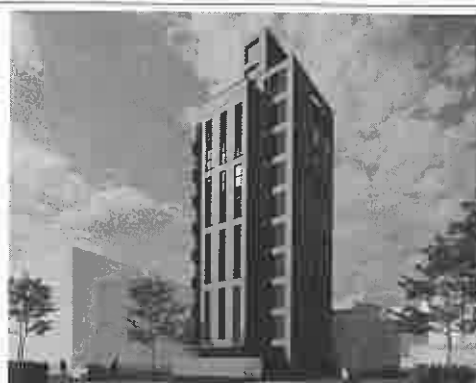
《都市更新條例》第3條6款

- 係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

我們，使社區，重生！—We Make Communities Reborn!



士林區百齡段（預計2028年）



南港區中南段（預計2029年）



雄邦-馨苑（2021年）



永和區國光段（本案）

我們「使」社區「重生」——We Make Communities Reborn!

簡報大綱

壹、基本資料

貳、事業計畫
（含建築設計說明）

參、權利變換計畫
（含估價說明）

肆、申請分配說明

伍、實施進度及效益

壹、基本資料

- 一、基地位置及範圍
- 二、土地使用分區及強度
- 三、土地權屬
- 四、合法建築物權屬
- 五、基地現況說明與課題
- 六、現有巷道處理方式

一、基地位置及範圍

- 本更新單元位於新北市永和區光明里，國光路、國光路49巷、福和路、福和路280巷及警光街所圍街廓內之東南側。
- 永和區國光段255、255-1、256、257、258、259、260、261、262、262-1、264、265、266、267、284、285及286地號等17筆土地。
(91年7月30日公告劃定更新地區)



更新單元範圍

我們，使社區，重，生——We Make Communities Reborn!

二、土地使用分區及強度

9

□ 本案更新單元總面積

1,888.53 m² (約571.28坪)

使用分區	基地面積 (m ²)	使用強度	
		建蔽率	容積率
商業區	191.79	70%	440%
住宅區	1,696.74	50%	300%
合計	1,888.53	52.03%	314.22%



我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

三、土地權屬

10

□ 土地筆數：17筆

□ 面積：1,888.53 m²

□ 土地所有權人數：54人
(皆為私有)

土地權屬	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
私有	1,888.53	100.00%	54	100.00%
合計	1,888.53	100.00%	54	100.00%



更新單元範圍

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

四、合法建築物權屬

□ 合法建築物：53筆建號，皆為私有

建號 權屬	建物面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
私有	5,018.33	100.00%	53	100.00%
合計	5,018.33	100.00%	53	100.00%

□ 更新單元內共5棟合法建築物，皆為4、5層樓鋼筋混凝土造建築物。

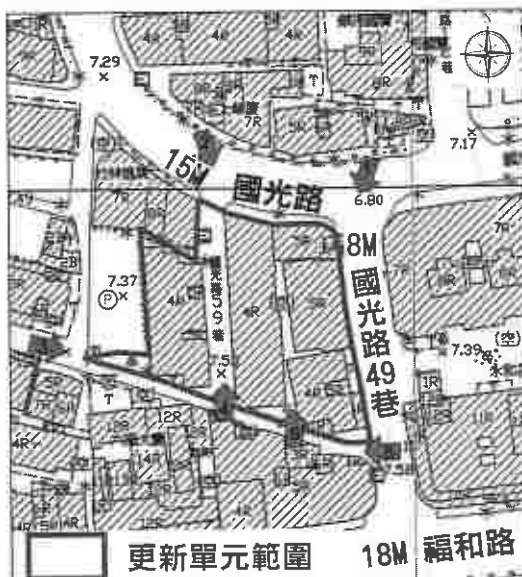


更新單元範圍

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

五、基地現況說明與課題

- 建物結構老舊，不符現行耐震規定。
- 現況巷道狹小，影響防災動線。
- 鄰棟間隔不足、建築物未達防火標準。



更新單元範圍

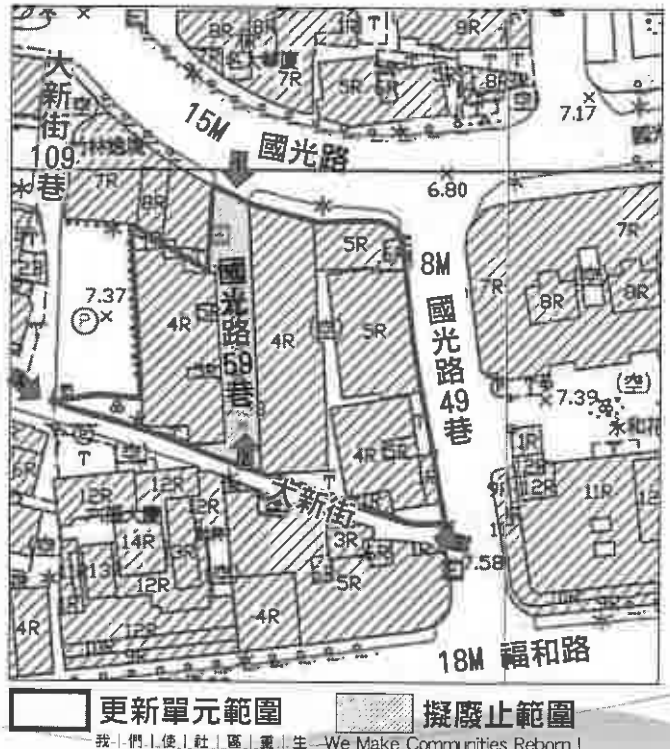
18M 福和路



我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

六、現有巷道處理方式

- 《新北市都市更新審議原則》第19條第1款規定：巷道經整體規劃可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢，且巷道全部位於都更事業計畫範圍內者，得經審議會通過廢止。
- 國光路59巷以提供兩側建物出入通行為主，大新街南側建物則可由大新街109巷、國光路49巷通行。因此本案更新後，尚無維持原使用必要性，擬申請廢止更新單元內之國光路59巷。



貳、事業計畫

- 一、同意比例
- 二、擬爭取容積獎勵額度
- 三、建築規劃設計
- 四、實施方式說明

一、同意比例

□ 依《都市更新條例》第37條1項第3款規定：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過4/5同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意

項目	私有土地		私有合法建築物	
	所有權人數	面積	所有權人數	面積
全區總和 (A=a+b)	54人	1,888.53m ²	53人	5,018.33m ²
公有 (a)	-	-	-	-
其他私有 (b=A-a)	54人	1,888.53m ²	53人	5,018.33m ²
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	54人	1,888.53m ²	53人	5,018.33m ²
法定同意門檻數 (C)	> 44人	> 1,510.82m ²	> 43人	> 4,014.66m ²
法定同意比例 (%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

□ 本案事業計畫同意比例以送件（申請報核）當時檢附之同意書為準

我們，使社區重生！We Make Communities Reborn!

二、擬爭取容積獎勵額度

- 基準容積：5,934.10m²（約1,795.07坪）
- 依《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》規定申請相關獎勵。

法源	擬申請容積獎勵項目	擬申請獎勵額度		說明
中央容積獎勵	#6 建築物結構安全條件	464.84m ²	7.83%	合法建物經結構安全性能評估結果未達最低等級。
	#10 綠建築標章之建築設計	356.04m ²	6.00%	規劃銀級綠建築：基準容積6%。
	#11 智慧建築標章之建築設計	356.04m ²	6.00%	規劃銀級智慧建築：基準容積6%。
	#12 無障礙環境設計	178.02m ²	3.00%	無障礙環境第二級：基準容積3%。
	#13 耐震設計或結構安全性能	593.41m ²	10.00%	取得耐震設計標章：基準容積10%。
	#14 時程獎勵	296.70m ²	5.00%	劃定應實施之更新地區，108.5.15修正施行日屆滿五年之次日起五年內報核者。
中央容積獎勵合計 (A)		2,245.05m ²	37.83%	-
新北市容積獎勵	#2 建築基地條件及建築物規劃設計符合附表規定	712.09m ²	12.00%	臨建築線退縮4M；臨基地境界線退縮2M；退縮部分以淨空設計；法定建蔽率-設計建蔽率>5%
	#6 合法建築物屋齡達30年以上者	143.71m ²	2.42%	四層樓建物：坐落基地基準容積2% 五層樓以上建物：坐落基地基準容積4%
新北市容積獎勵合計 (B)		855.80m ²	14.42%	-
申請容積獎勵總計 (A+B)		3,100.85m ²	52.25%	超過都更獎勵上限50%
法定上限檢討		2,967.05m ²	50.00%	以都更獎勵上限50%申請
其他（容積移轉）		1,465.72m ²	24.70%	
申請容積獎勵總計		4,432.77m ²	74.70%	

（實際獎勵額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

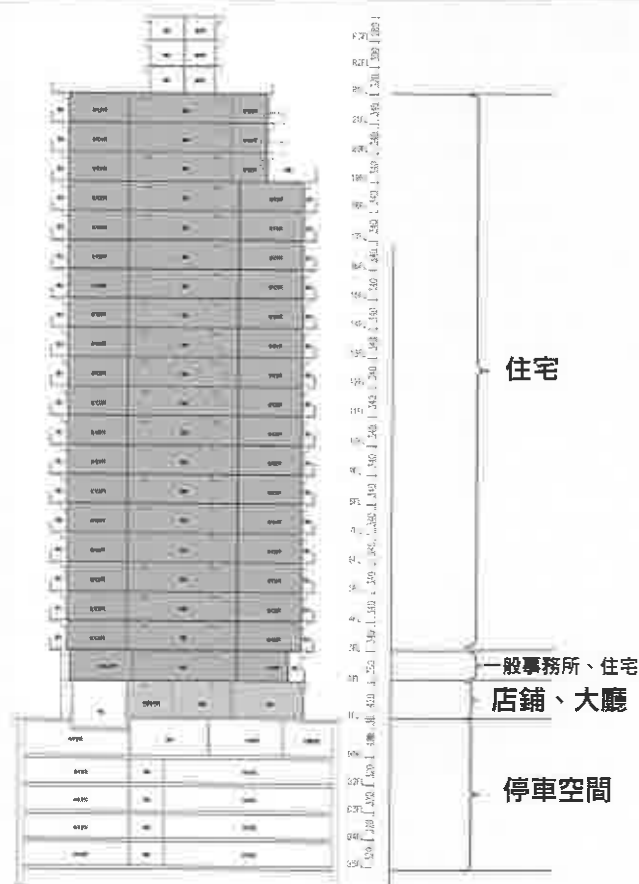
我們，使社區重生！We Make Communities Reborn!

三、建築規劃設計

上圓聯合建築師事務所

三、建築規劃設計：建築規劃概要說明

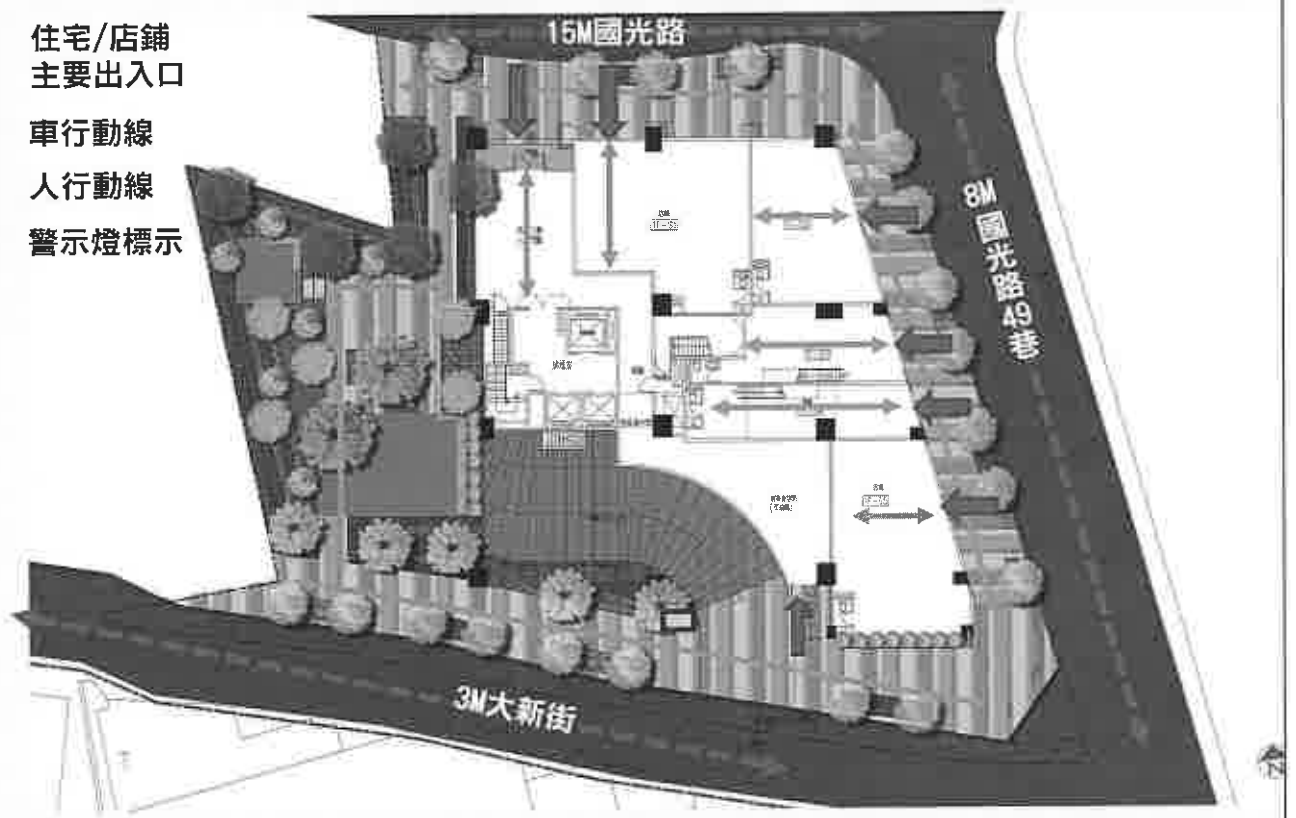
使用分區		住宅區、商業區	
建築基地面積		1,888.53m ²	
法定基準容積		5,934.10m ²	
開發強度	實設容積	10,365.57	
	建築面積	797.51m ²	
	樓地板面積	19,090.88m ²	
建築計畫	構造	RC	
	樓層數	地下5層/地上21層	
	戶數	店鋪：5戶 住宅：151戶 共計156戶	
	車位數	汽車：128輛 法定：81輛 自設：47輛	機車：157輛 法定：157輛 自設：0輛



三、建築規劃設計：動線規劃

圖例

- ➡ 住宅/店鋪
主要出入口
- ➡ 車行動線
- ➡ 人行動線
- ◻ 警示燈標示

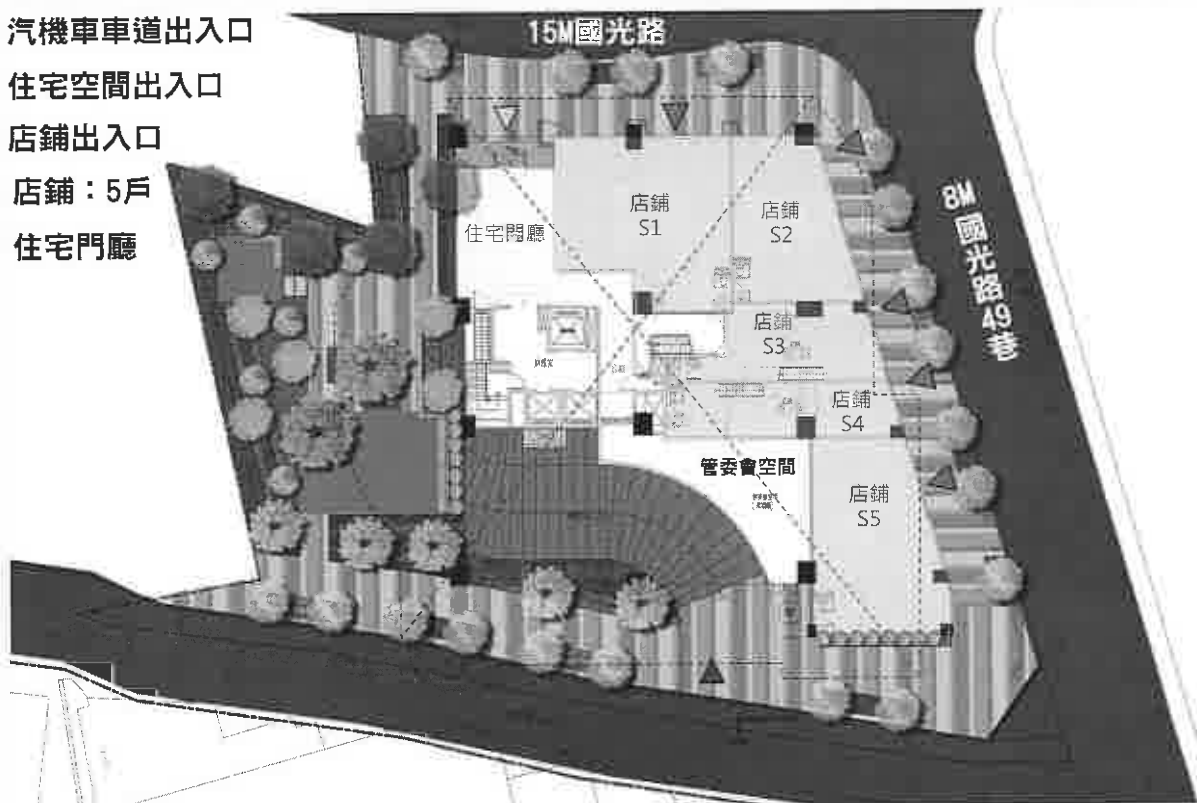


實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：全區配置圖

圖例

- ▲ 汽機車車道出入口
- △ 住宅空間出入口
- ▲ 店鋪出入口
- 店鋪：5戶
- 住宅門廳



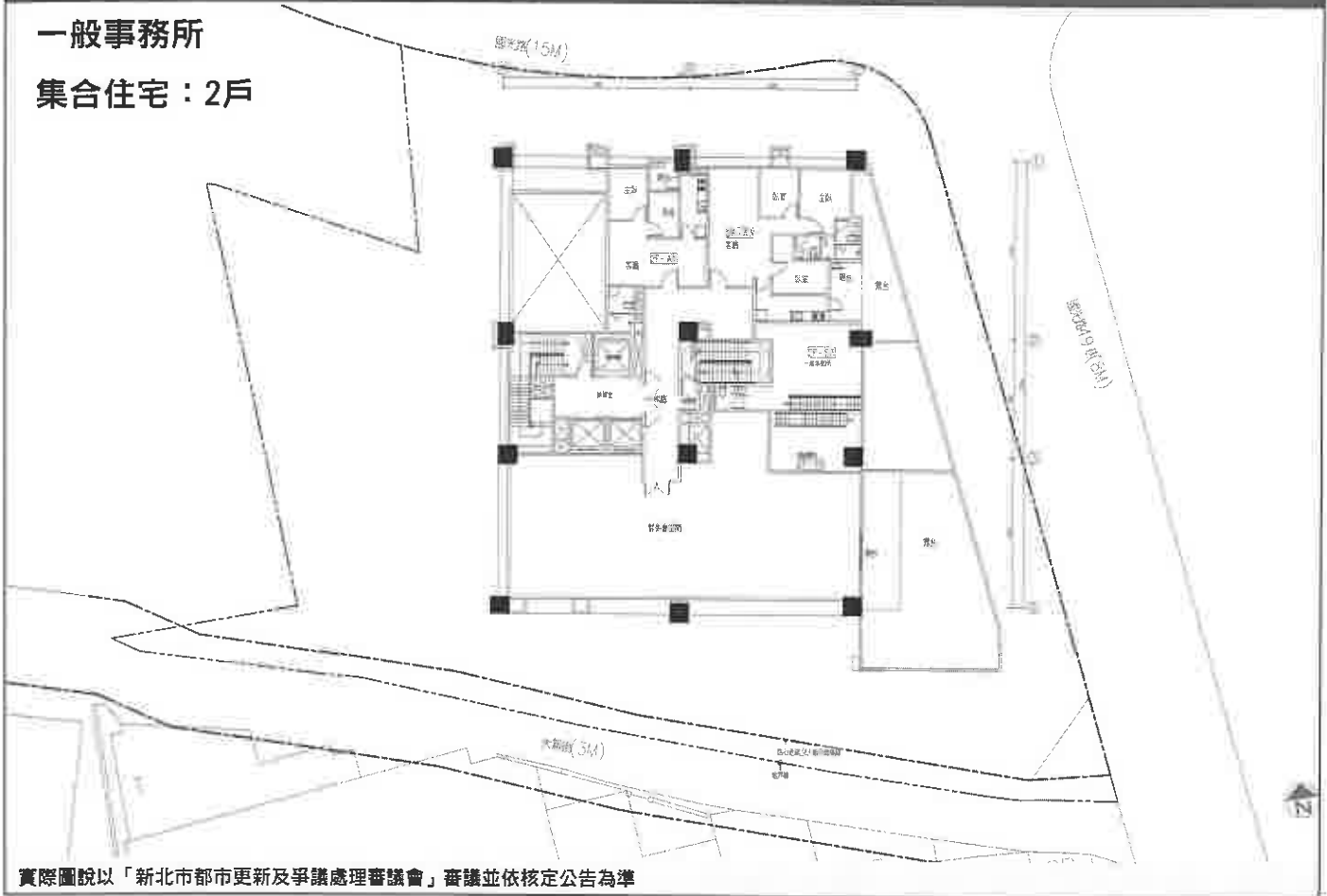
實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：二層平面圖

21

一般事務所

集合住宅：2戶



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：三層~十八層平面圖

22

集合住宅：每層8戶



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

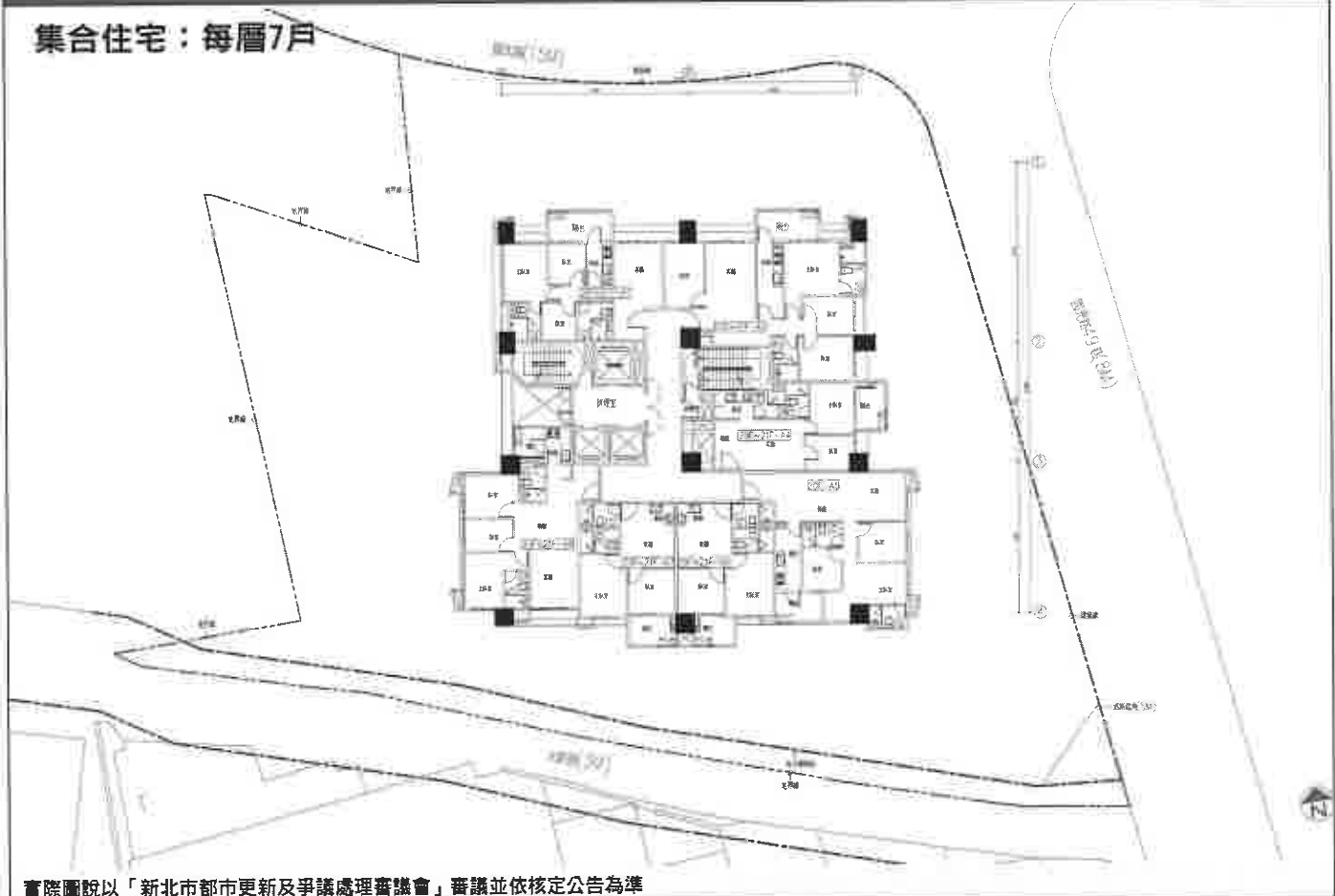
三、建築規劃設計：十九層平面圖

集合住宅：7戶



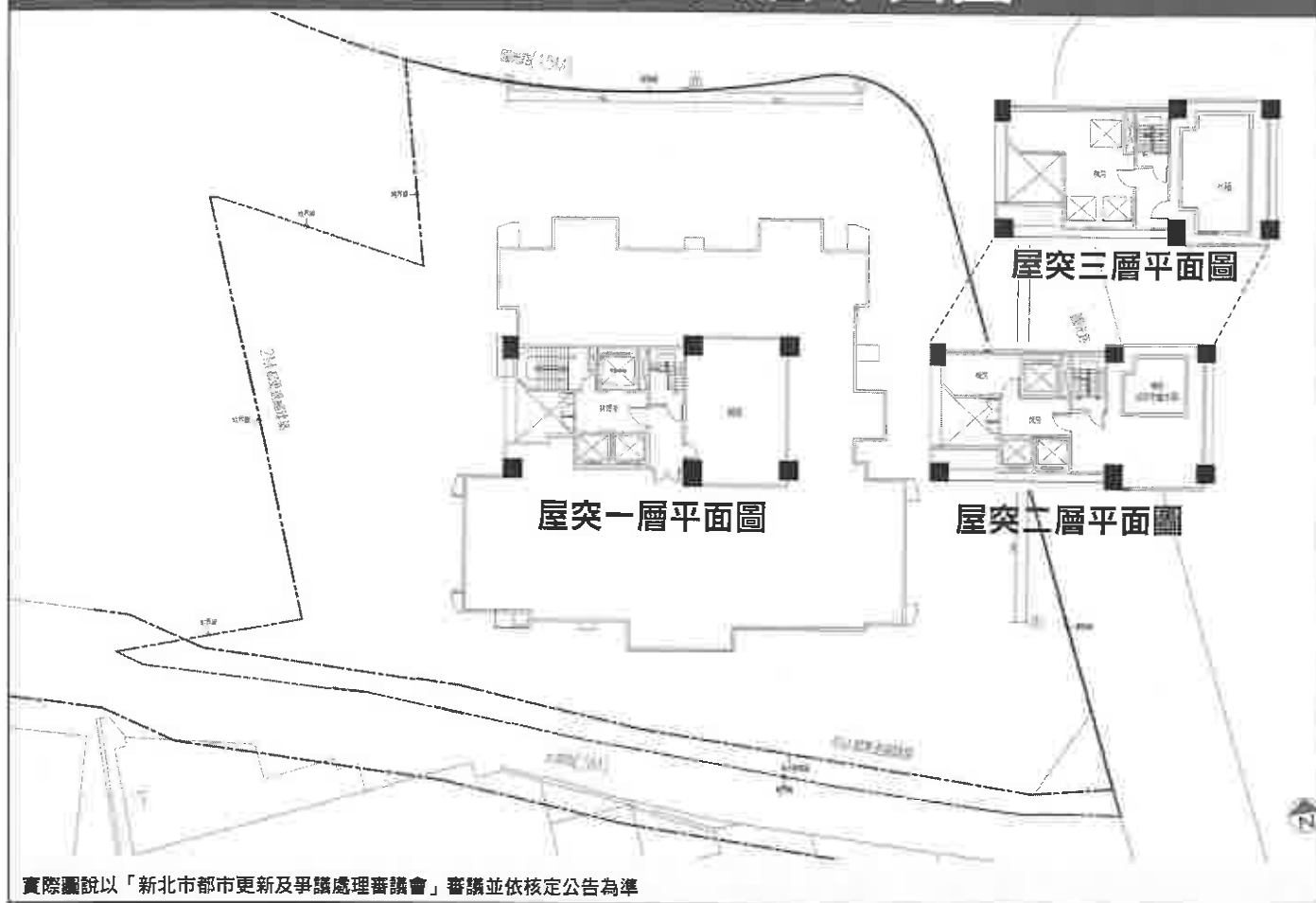
三、建築規劃設計：二十~二十一層平面圖

集合住宅：每層7戶



三、建築規劃設計：屋突層平面圖

25



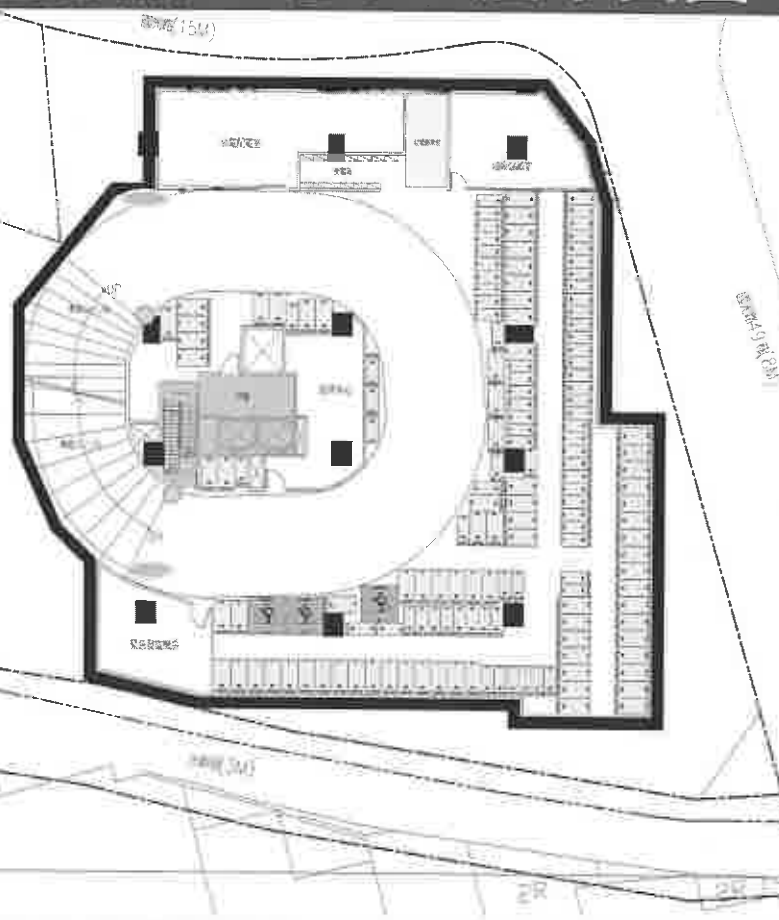
三、建築規劃設計：地下一層平面圖

26

圖例

- 機車位
- 無障礙機車位
- 垃圾停車位
- 梯廳
- 警示器
- 反光鏡

坡道平面		
地下1層	機車	157輛
地下2層	無障礙	3輛
	汽車	27輛
地下3層	汽車	32輛
地下4層	汽車	32輛
地下5層	汽車	34輛
合計	機車	157輛
	汽車	125輛
	行動不便	3輛



三、建築規劃設計：地下二層平面圖

圖例

-  汽車位
-  無障礙汽車位
-  梯廳

● 警示器

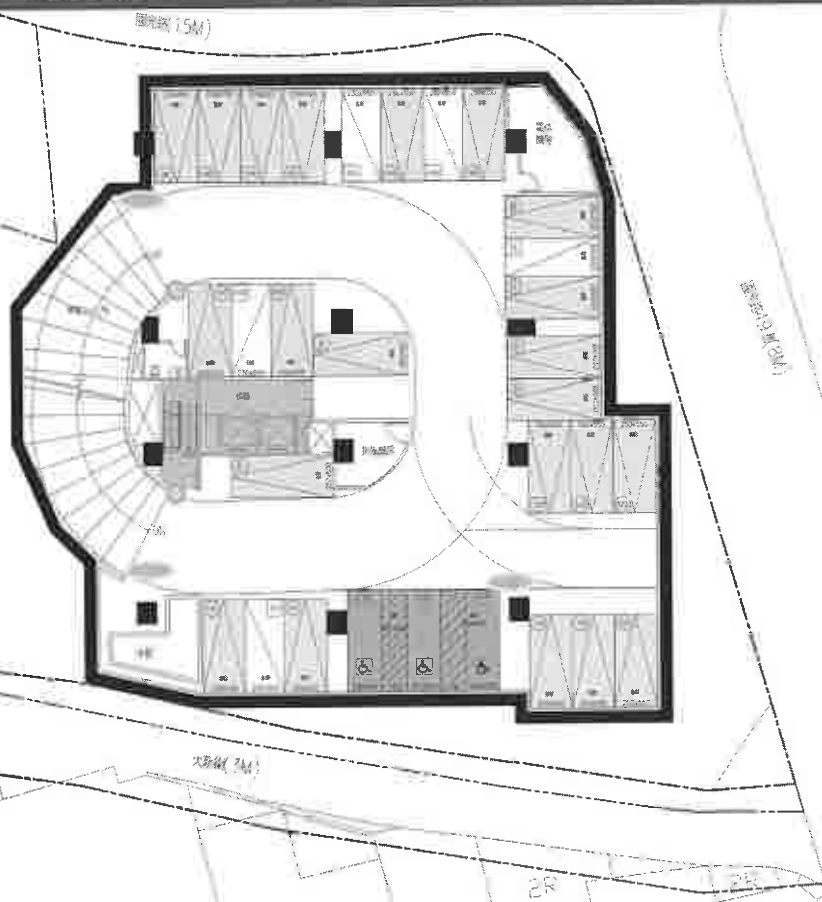
— 反光鏡



大車位

小車位

坡道平面		
地下1層	機車	157輛
地下2層	無障礙	3輛
	汽車	27輛
地下3層	汽車	32輛
地下4層	汽車	32輛
地下5層	汽車	34輛
合計	機車	157輛
	汽車	125輛
	行動不便	3輛



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：地下三層平面圖

圖例

 汽車位 梯廳

● 警示器

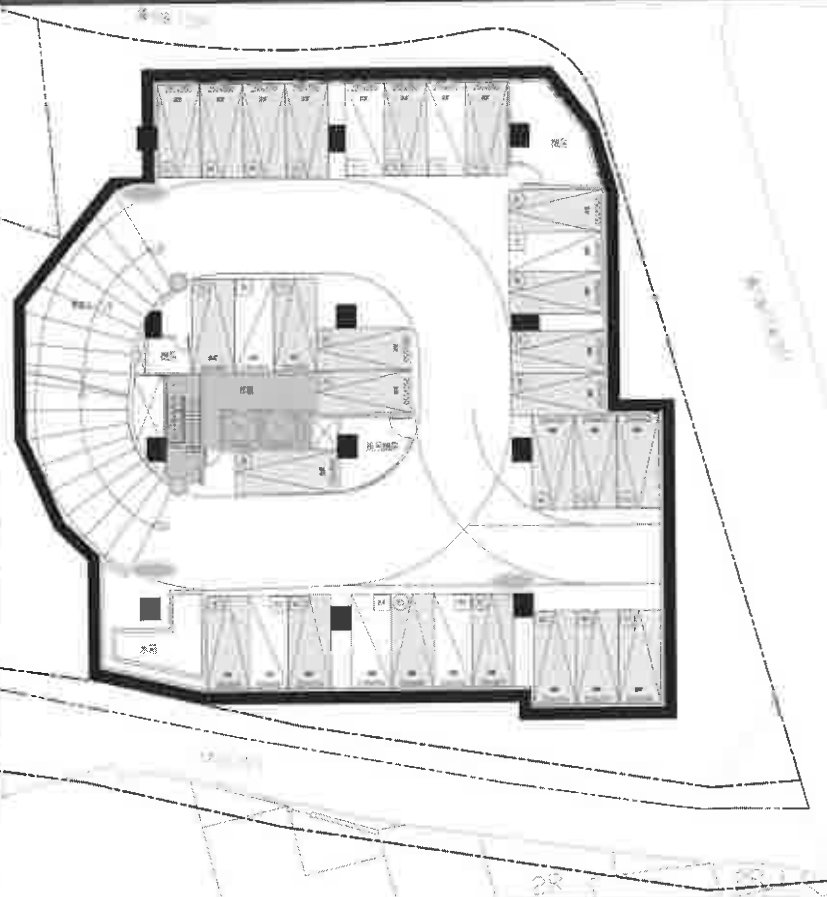
— 反光鏡



大車位

小車位

坡道平面		
地下1層	機車	157輛
地下2層	無障礙	3輛
	汽車	27輛
地下3層	汽車	32輛
地下4層	汽車	32輛
地下5層	汽車	34輛
合計	機車	157輛
	汽車	125輛
	行動不便	3輛



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：地下四層平面圖

29

圖例

-  汽車位
-  梯廳
-  警示器
-  反光鏡

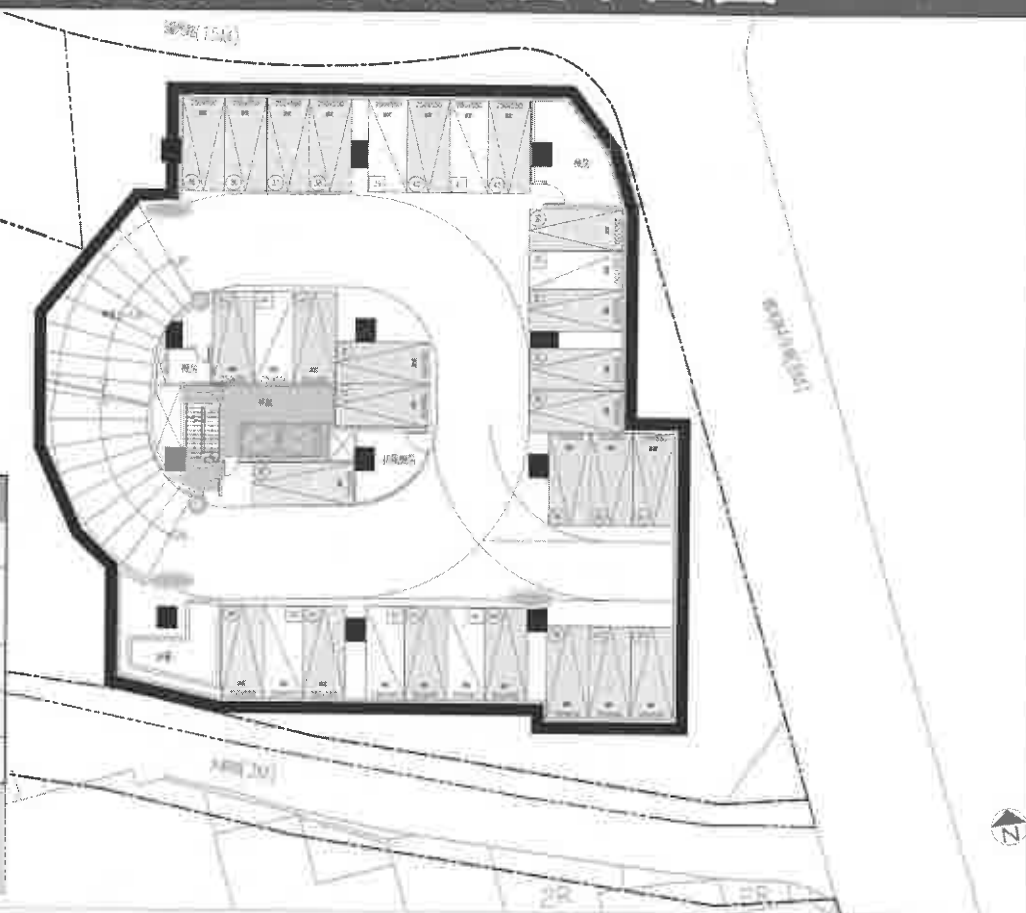


大車位



小車位

坡道平面		
地下1層	機車	157輛
地下2層	無障礙	3輛
	汽車	27輛
地下3層	汽車	32輛
地下4層	汽車	32輛
地下5層	汽車	34輛
合計	機車	157輛
	汽車	125輛
	行動不便	3輛



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：地下五層平面圖

30

圖例

-  汽車位
-  梯廳
-  警示器
-  反光鏡



大車位



小車位

坡道平面		
地下1層	機車	157輛
地下2層	無障礙	3輛
	汽車	27輛
地下3層	汽車	32輛
地下4層	汽車	32輛
地下5層	汽車	34輛
合計	機車	157輛
	汽車	125輛
	行動不便	3輛

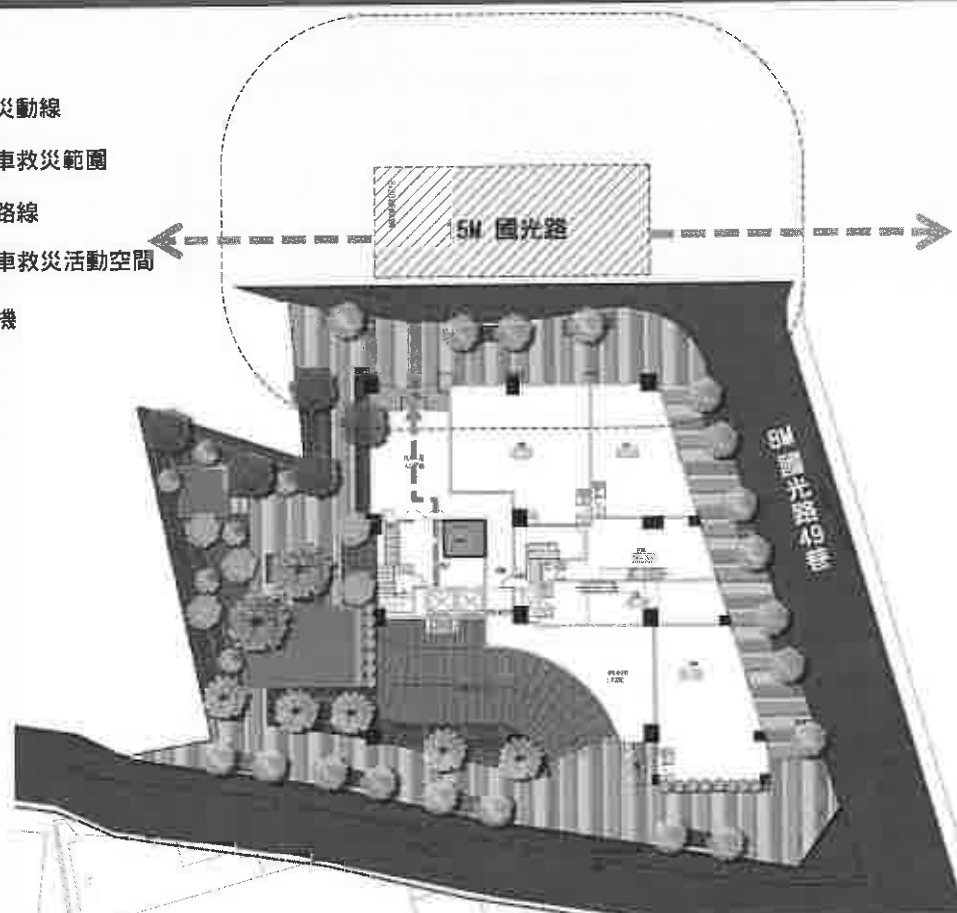


實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：消防逃生避難計畫

圖例

- > 消防車救災動線
- ■ --- 雲梯消防車救災範圍
- > 人員逃難路線
- ▨ 雲梯消防車救災活動空間
- 緊急升降機



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：景觀規劃說明

□ 地面層綠化

景觀設計概念以新花園城市風貌為題，呼應永和特有的景觀輻輳規劃，並以時尚、敦鄰、自然風格創造出基地內獨特的人文微環境。



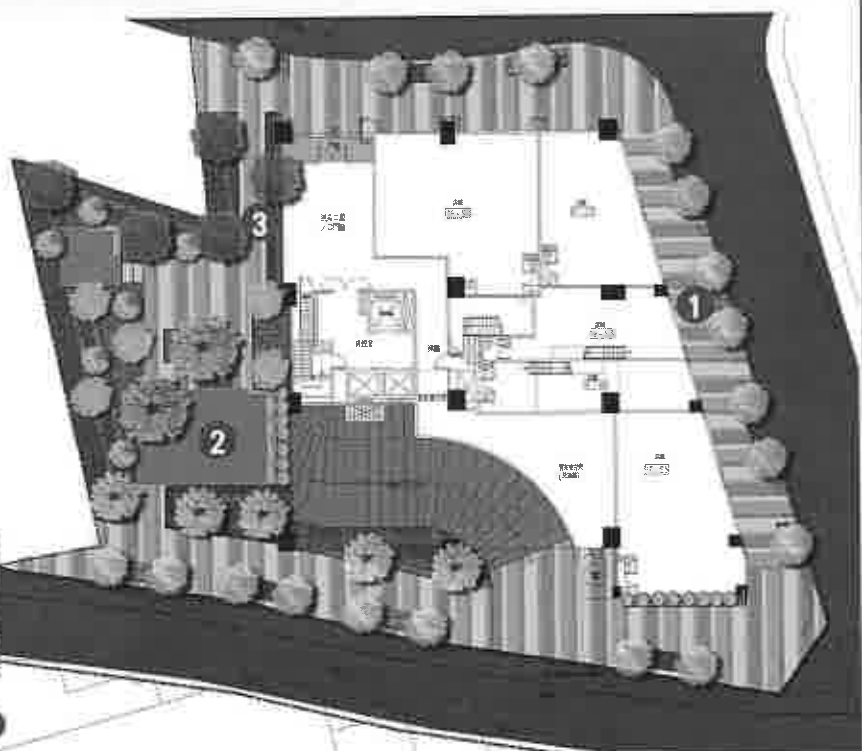
▲ 人行道示意照片 ①



▲ 轉角造景示意照片 ②



▲ 休憩空間示意照片 ③

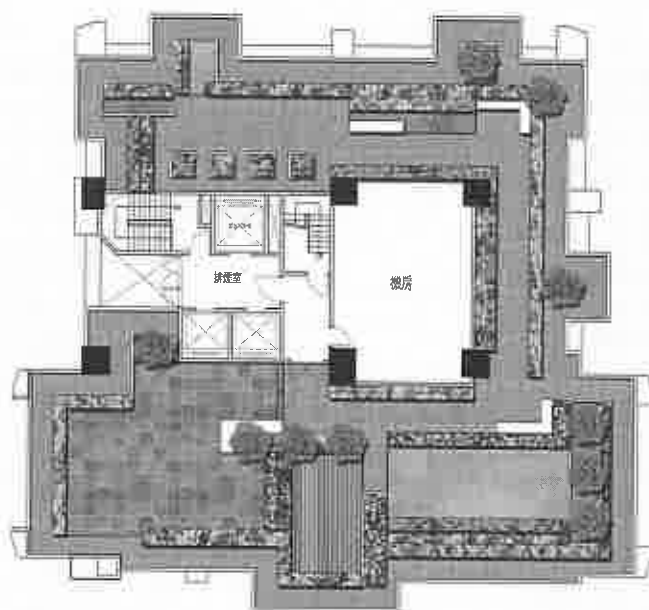


實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：景觀規劃說明

33

□ 屋突層綠化



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：北向、東向立面圖

34



北向立面圖

東向立面圖

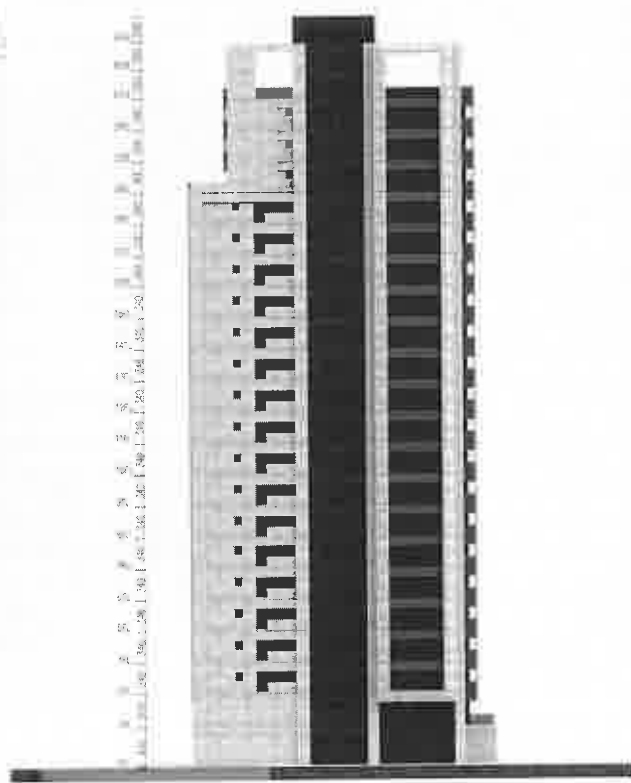
實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：南向、西向立面圖

35



南向立面圖



西向立面圖

實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：剖面圖

36

量體關係

本案基地北向為15M國光路，東向臨8M國光路49巷，南向為3M大新街，並退縮4至2米，形塑良好建築及人行空間。配置為一幢一棟建築物，地下5層，地上21層、屋突3層之建築規模，一層為店舖、門廳及管委會，二層為管委會空間、住宅，三至二十一層為住宅。

圖例

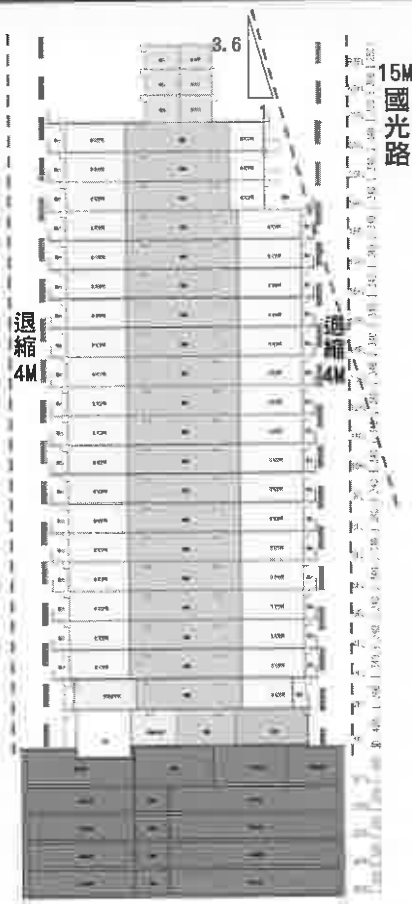
- 屋突機房
- 集合住宅
- 店舖
- 管委會空間
- 停車空間、配電場所、消防機房、機房空間
- 都更獎勵退縮線
- 建築線
- 地界線



3F~21F
各層高度 3.4M

2F高度 3.6M
1F高度 4.2M+0.3M
B1F~B5F
停車空間

3M
大新街



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：透視圖（日間）

37



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

三、建築規劃設計：透視圖（夜間）

38



實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準

四、實施方式說明

□ 處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採部分協議合建、部分權利變換方式實施。《都市更新條例第44條》
- 私有土地及合法建築物人數、面積均超過4/5同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施。（>80%）
- 其餘以權利變換方式實施

□ 整建或維護計畫：無

□ 公共設施興修改善及公益設施設置計畫：無

□ 無涉及文化資產、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。

□ 相關費用

- 依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算。



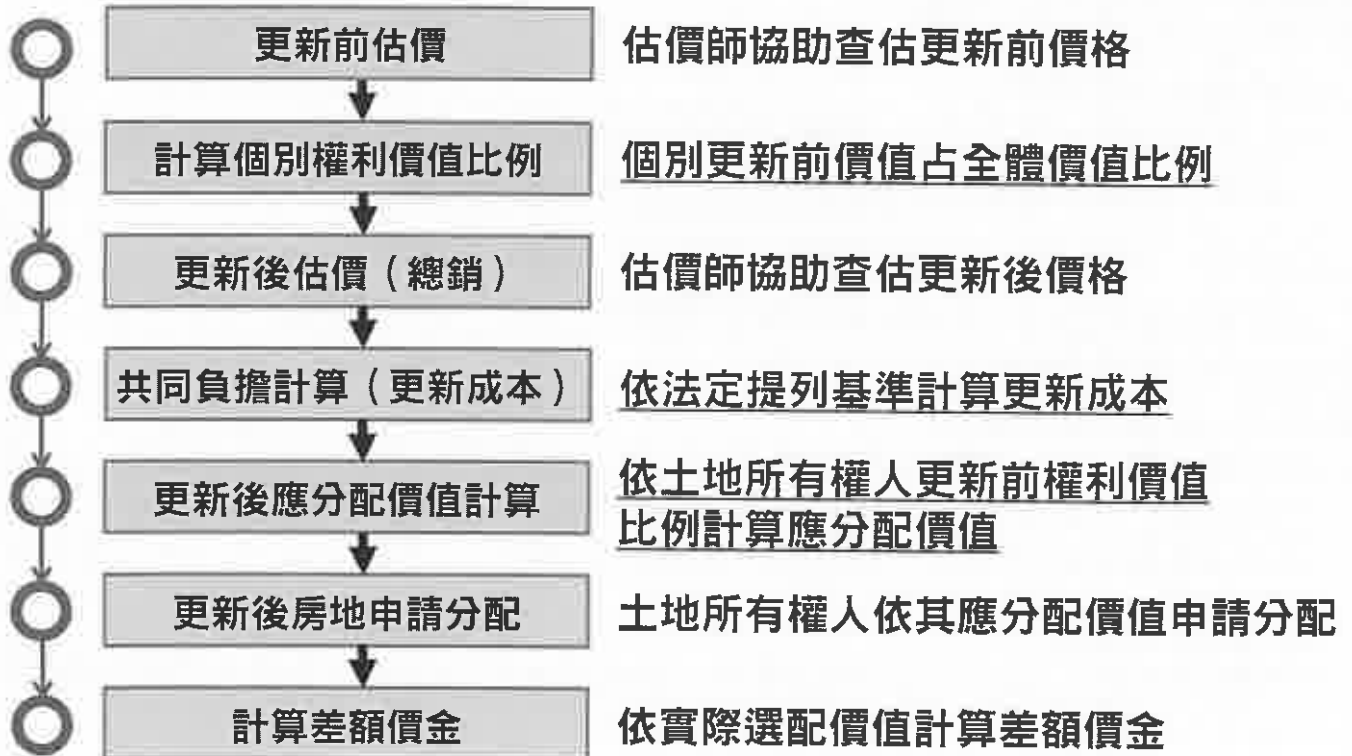
我們，使社區，重生。 We Make Communities Reborn!

以下說明僅針對未參與協議合建之「權利變換關係人」

參、權利變換計畫

- 一、權利變換流程
- 二、權利變換說明
- 三、專業估價者選任程序
- 四、更新前後總價值
- 五、估價說明（中泰不動產估價師聯合事務所）
- 六、財務計畫、拆遷安置計畫、權利變換計算結果

一、權利變換流程



我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

二、權利變換說明^{1/2}

「參與」與「不參與」權利變換之處理

□ 《都市更新條例》第52條、《都市更新權利變換實施辦法》第9條

參與
權利變換

□ 依更新後應分得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

□ 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。

不能參與
權利變換

□ 應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元價值者（本案為10,192,320元），屬不能分配者，得以「更新前權利價值」計算補償金。
□ 不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地。（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。）
□ 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。

我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

二、權利變換說明2/2

他項權利處理方案

□ 抵押權（分配建物）

- 參與分配更新後房地者，更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

□ 抵押權、限制登記（發放補償金/提存）（不能或不願者）

- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

權利變換結果登記

- 更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。（都市更新條例第64條）

□ 差額價金未繳納：

- 獲配土地及建築物加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。（權利變換實施辦法第31條）
- 差額價金經實施者催告仍逾期不繳納者，得依都市更新條例第52條規定，循法定程序移送法務部行政執行署強制執行。

我們，使，社，區，重，生——We Make Communities Reborn!

三、專業估價者選任程序

□ 都市更新條例第50條第2項

權利變換範圍內於評價基準日之權利價值，由實施者與土地所有權人共同指定三家以上專業估價者查估後評定之。

若無法共同指定時，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。

- 本案已於113年3月25日辦理選任作業，選任專業估價者。

選任結果

1. 中泰不動產估價師聯合事務所（實施者指定）
2. 友宏不動產估價師聯合事務所（公開抽籤）
3. 政大不動產估價師聯合事務所（公開抽籤）

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	113/3/25 (一) 上午 10 時 30 分	抽籤地點	新北市永和區永利路 250 號 1 樓 (永和國民運動中心-社區教室)
序號	事務所名稱		
正取一	友宏不動產估價師聯合事務所	49	王 峰仁
正取二	政大不動產估價師聯合事務所	12	楊 峻瑛
備取一	環宇不動產估價師聯合事務所	56	趙 嘉美
備取二	景翰不動產估價師聯合事務所	19	洪啟祥
備取三	中華徵信不動產估價師聯合事務所		王智豪

主持人簽章：

見證人簽章：

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 2 5 日

我們，使，社，區，重，生——We Make Communities Reborn!

四、更新前後總價值^{1/2}

45

價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為113年4月30日
- 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內
《都市更新權利變換實施辦法》第13條

估價選定

- 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。《都市更新權利變換實施辦法》第6條
- 本案委託中泰、友宏、政大估價師聯合事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價。

我們，使社區，重生！—We Make Communities Reborn!

四、更新前後總價值^{2/2}

46

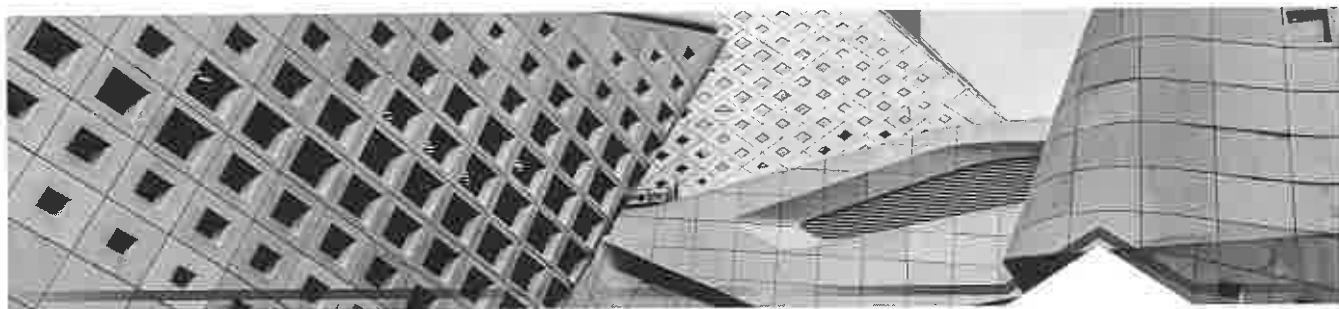
項目		中泰	友宏	政大
更新前	全案土地單價	195萬元/坪	190萬元/坪	187萬元/坪
	全案更新前土地總價	<u>11.14億元</u>	10.85億元	10.68億元

較優

估價結果以 中泰 對地主最有利

項目		中泰	友宏	政大
更新後	店鋪平均單價	100.43萬元/坪	98.97萬元/坪	99.52萬元/坪
	2樓以上平均單價	70.17萬元/坪	68.78萬元/坪	69.99萬元/坪
	房地價值總計	35.62億元	34.92億元	71.06億元
	車位平均單價	261.28萬元/個	252.96萬元/個	241.96萬元/個
	更新後總價值	<u>38.88億元</u>	38.08億元	38.54億元

(實際數值以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準) 我們，使社區，重生！—We Make Communities Reborn!



中泰 不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

新北市永和區國光段260地號等17筆 都市更新權利變換評估說明

中泰估價 48

更新單元基本資料



土地面積：1,888.53平方公尺，約為
571.28坪

使用分區：商業區、住宅區（法容314.22
%，考慮專屬獎勵容積，折減後容積
337.28%）。

臨路條件：三面臨路（15、8、3公尺）。

使用現況：

1. 更新單元內包含3張使照，其土地上有數棟公寓。267、284地號為畸零地，未有建物坐落。
2. 國光路59巷屬更新單元內現有巷。

更新前估價條件-1

• 價格日期：民國113年04月30日

項目	條件說明
① 地價評估基礎	- 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，考慮「危險建築、合法四五層樓建築物」專屬獎勵容積，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第六號公報進行容積折減後，以評估各宗土地更新前權利價值；另合併後土地亦考量合併前容積折減情況進行評估。其中有關容積折減方式，經委託人決定超過上限值之容積獎勵項目，係扣除於共享容積獎勵項目以進行容積折減。 - 更新前土地素地價值評估時，選定以整宗更新單元做為比準地，以合併前各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。

更新前估價條件-2

項目

條件說明

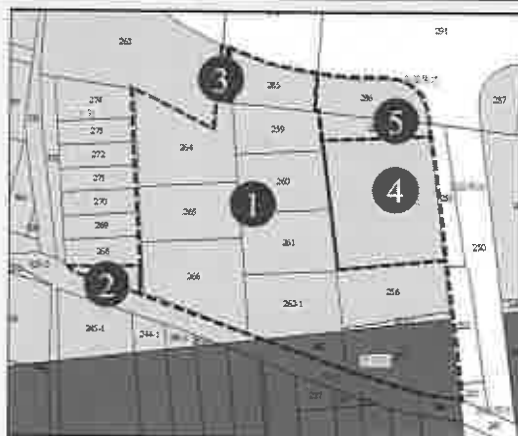
- 更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。依上述原則本案分宗結果如下表：

宗地編號	地號	土地面積 (m ²)	分宗原則
1	259等12筆	1,388.90	同一張建照 (63建0827號)
2	267	27.81	—
3	284	13.39	—
4	257	313.63	—
5	258、286	144.80	同一張使照 (72使1620號)

②

土地
分宗

- 宗地1因各筆土地地籍線已依地上建物之坐落位置進行分割，且建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價拆算。



更新前估價條件-3

項目	條件說明
3 區分建物評估	- 更新範圍內區分所有建物之個別條件包含但不限於格局、採光、出入動線等，均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估該建物土地權利價值。本報告選定國光路59巷1號一樓（473建號）做為國光路59巷兩側住宅地面層比準戶，其餘具商業效益之地面層則以國光路49巷6號一樓（479建號）做為店面地面層比準戶，樓上層以國光路59巷1號三樓（475建號）做為樓上層比準戶。 - 檢視本案部分更新前區分所有建物中地面層與樓上層面積間因主建物量測差異，以及附屬建物補登差異，導致面積有所不同。本案藉下述原則以符合全案公平性與評估合理性，設定各建物面積如下所示。 - 主建物面積量測差異，以建物測量成果圖為準。 - 同門牌部分樓層已補登而部分樓層未補登之建物，則設定相同之補登陽臺面積。惟469、471建號皆為已補登之建物，則依其補登資料為準。 - 同門牌皆未補登則依委託人提供資料為準。

更新前估價條件-4

項目	條件說明
3 區分建物評估	- 坐落於宗地1之區分所有建物，建物謄本登載主要建材與建築完成日期不一，本次主要建材依建築執照登載鋼筋混凝土造為準，建築完成日期則以建物謄本登載之最早日期（即民國64年05月01日）為準。 - 更新單元內合法建物屋齡介於41年至49年，已屆臨全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，考量使用現況與維護保養情況，並依全聯會發布之第一號估價作業通則，延長經濟耐用年數至55年。 - 坐落於宗地4之區分所有建物，有土地與建物持分面積比例不均等之情形，本報告按全聯會第一號估價作業通則、第六號公報之相關規定，以各區分所有建物之專有部分比例計算合理土地持分面積，並依前述內容將建物經濟耐用年數延長至55年，再加計20年做為可收益年數，以做為各戶權利價值找補之依據。

更新後估價條件

• 價格日期：民國113年04月30日

項目	條件說明
房價 推估	- 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。 - 評估更新後各戶價格，店面選定1F-S3戶做為比準戶、住宅選定4F-A2戶做為比準戶、車位選定B3-標準車位（250 × 550）做為比準單元。 - 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。本報告估價考量露臺使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新前土地價值評估

• 比準地即為合併後整宗土地，再依據下列項目進行更新前各宗土地價格推估。

1. 面積

2. 臨路條件

3. 臨路面寬

4. 主要臨路寬度

5. 角地

6. 商業效益

7. 地形

8. 現有巷占比

9. 位置

• 依據全聯會第六號公報及不動產估價技術規則，採土地開發分析法及比較法做為估價方法，評估勘估標的合併後整宗土地價格為195萬/坪，合併後整宗土地權利價值約為11.1億。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經鄭更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前土地價值評估

• 1次分宗土地價值評估

分宗	地號	面積 (坪)	折減後容 積率 (%)	合併前各筆 土地價格 (元/坪)	合併前各筆 土地 價值總額 (元)	合併前各筆 土地價值比 例(%)	合併後土地價 值總額(元)	合併後土 地價值 單價 (元/坪)
1	259等 12筆	420.14	342.19%	1,736,000	729,363,040	74.8510%	833,822,354	1,984,630
2	267	8.41	300.00%	1,219,000	10,251,790	1.0521%	11,720,051	1,393,585
3	284	4.05	300.00%	1,209,000	4,896,450	0.5025%	5,597,719	1,382,153
4	257	94.87	325.76%	1,615,000	153,215,050	15.7237%	175,158,497	1,846,300
5	258、286	43.80	325.76%	1,751,000	76,693,800	7.8707%	87,677,879	2,001,778
合計	—	571.27	337.28%	—	974,420,130	100.0000%	1,113,976,500	—

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經部更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前土地價值評估

• 2次分宗土地價值評估

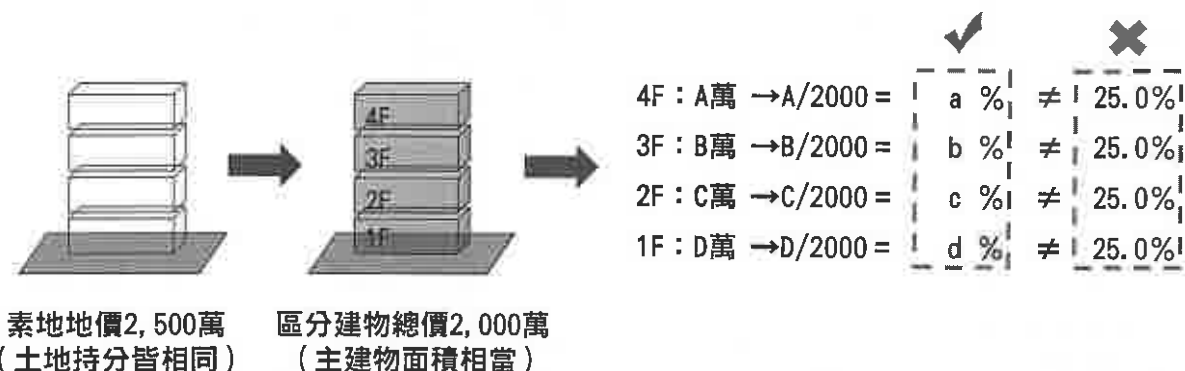
宗地1先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價拆算

分宗	地號	面積 (坪)	折減後容 積率 (%)	合併前各筆 土地價格 (元/坪)	合併前各筆土 地價值總額 (元)	合併前各筆土 地價值比例 (%)	合併後土地價 值總額(元)	合併後土地價 值單價 (元/坪)
1-1	259、285	53.75	321.47%	1,750,717	94,101,030	12.9018%	107,578,172	2,001,454
1-2	260	37.52	321.47%	1,532,423	57,496,510	7.8831%	65,731,155	1,751,896
1-3	264	52.00	321.47%	1,499,679	77,983,302	10.6920%	89,152,064	1,714,463
1-4	261	40.59	321.47%	1,532,423	62,201,048	8.5281%	71,109,477	1,751,896
1-5	265	38.90	321.47%	1,532,423	59,611,253	8.1731%	68,148,772	1,751,896
1-6	262、 262-1	52.16	352.45%	1,824,937	95,188,701	13.0509%	108,821,619	2,086,304
1-7	266	51.25	321.47%	1,641,570	84,130,457	11.5348%	96,179,614	1,876,675
1-8	256	42.90	321.47%	1,652,485	70,891,589	9.7197%	81,044,676	1,889,153
1-9	255、255-1	51.07	460.25%	2,501,648	127,759,150	17.5165%	146,056,805	2,859,934
合計	—	420.14	342.19%	—	729,363,040	100.0000%	833,822,354	—

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經部更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前區分所有建物地價立體化

依不動產估價技術規則第126條辦理



現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量「樓層、面積、位置、屋齡、臨路寬度、商業效益」等各戶條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前區分所有建物評估



臨國光路公寓



臨國光路49巷公寓



臨國光路59巷公寓

1. 更新單元主要臨國光路與國光路49巷，國光路59巷屬更新單元內現有巷。周邊鄰近永和區公所、永和國中，臨主幹道商業效益佳，地面層多做商業用，樓上層則多做住宅用。
2. 區分建物個別條件均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新前區分所有建物評估

店面地面層調整項目及其調整率

推估各戶店面價格調整項目：

- (1) 面積
- (2) 可視性
- (3) 屋齡
- (4) 臨路寬度
- (5) 屋型
- (6) 商業效益
- (7) 使用用途
- (8) 位置
- (9) 嫌惡設施
- (10) 騎樓狀況
- (11) 樓層別效用比

住宅地面層、樓上層調整項目及其調整率

推估各戶住宅價格調整項目：

- (1) 面積
- (2) 通風採光
- (3) 屋齡
- (4) 臨路寬度
- (5) 屋型
- (6) 單層戶數
- (7) 使用效益
- (8) 位置
- (9) 嫌惡設施
- (10) 樓層別效用比

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估—店面

1. 店面比準戶【1F-S3戶，25.03坪】：95.0萬/坪

2. 推估各戶店面價格調整項目：

- (1) 面積
- (2) 可視性
- (3) 面寬
- (4) 商業效益
- (5) 使用用途
- (6) 柱位影響

3. 其餘戶別單價為93.1萬/坪
至108.3萬/坪



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估—住宅

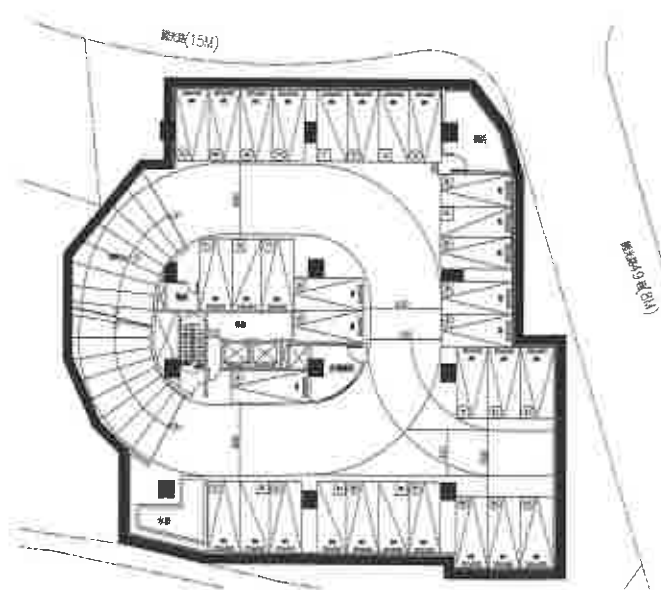
1. 住宅比準戶【4F-A2戶，27.84坪】：66.0萬/坪
2. 推估各戶住宅價格調整項目：
 - (1) 面積
 - (2) 通風採光
 - (3) 視野棟距
 - (4) 嫌惡影響
3. 其餘戶別單價為64.7萬/坪至66.7萬/坪



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後權利價值評估—車位

1. 比準車位【B3-標準車位
(250×550)】：270萬/個
2. 推估各車位價格調整項目：
 - (1) 樓層價差：10萬
 - (2) 尺寸價差：10萬
 - (3) 位置價差：5至10萬
3. 其餘車位單價為235萬/個至290萬/個



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

更新後價格評估總值

項目	面積(坪) /(個)	平均建坪 單價 (元/坪) (元/個)	總價(元) (含露臺)
1F	179.16	1,004,395	179,947,470
2F以上	4,819.59	701,704	3,381,926,789
小計	4,998.75	712,553	3,561,874,259
停車位(個)	125	2,612,800	326,600,000
合計			3,888,474,259

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都市更新審議會通過之結果為準，特此說明。

六、財務計畫（共同負擔）（參與權利變換者）

64

□ 法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第19條、《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》

項目	金額(元)	說明
工程費用(A)	11億6,595萬元	建築設計費用、營建費用(RC造21層)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共及公益設施費用等。
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)	1,991萬元	建築容積獎勵(綠建築、耐震設計)及開放空間管理維護費用(本案無)
權利變換費用(C)	1億1,929萬元	都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用
貸款利息(D)	7,991萬元	自有資金比率(30%)×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比率(70%)×「五大銀行平均基準利率」
稅捐(E)	5,070萬元	印花稅、營業稅
管理費用(F)	信託費用	550萬元 依報價單金額折半提列
	人事行政管理費用	6,426萬元 (工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×5%
	銷售管理費用	1億1,907萬元 (實施者實際獲配之單元及車位總價值)×6%
	風險管理費用	2億649萬元 (工程費用+權利變換費用+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×13%
容積移轉費用(H)	1億5,347萬元	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費
總計	19億8,455萬元	

(實際金額以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

——我們，使社區，重新，生——We Make Communities Reborn!

六、拆遷安置計畫：拆遷補償（參與權利變換者）

65

- 法令依據：《都市更新條例第57條》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委託專業估價者查估後評定之。
- 提列原則
 - 實際發放：拆遷補償費＝殘餘價值－拆除費用
拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為合法建物所有權人。
 - 發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知，並自受通知之日起30日內領取。
- 參與權利變換者：依核定版計畫書內容辦理
- 參與協議合建者：依協議合建契約內容辦理

（實際金額以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

我們一起讓社區重新生機 We Make Communities Reborn!

六、拆遷安置計畫：租金補貼

66

權利變換	法令依據： ■ 《都市更新權利變換實施辦法》第19條 ■ 《新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準》 □ 提列原則 租金補貼：居住面積×租金水準×安置期間＝<u>全案約6,917萬元</u> ■ 居住面積：謄本面積 ■ 租金水準：參考現地行情及估價師協助預估 ■ 安置期間：施工期間加12個月（48個月） ■ 發放時間：建物騰空拆除點交後，按月發放。
協議合建	□ 依協議合建契約內容辦理

（實際金額以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

我們一起讓社區重新生機 We Make Communities Reborn!

六、權利變換計算結果

□ 地主與實施者之分配試算

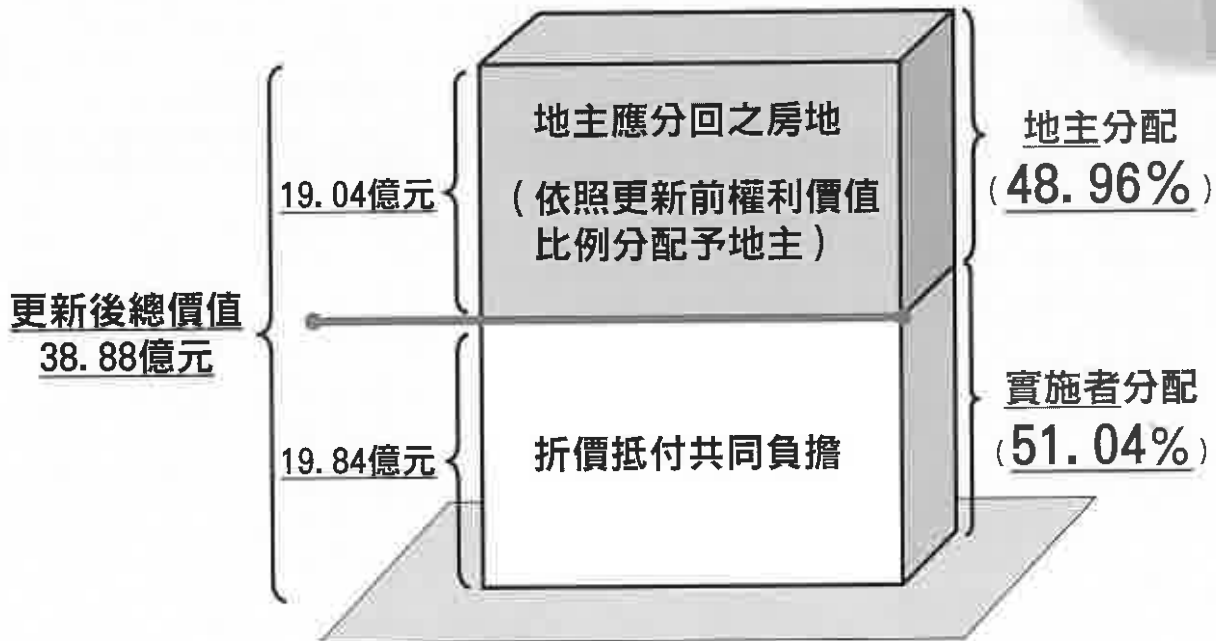
48.96%（地主）； 51.04%（實施者）

更新後總價值

■ 地主分回

■ 實施者分回

51.04% 48.96%



(實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

我們，讓社區，重生！—We Make Communities Reborn!

肆、申請分配說明

- 一、選配說明
- 二、選配原則
- 三、選配資料說明

一、選配說明

權利變換意願調查時間說明

※協議合建戶：依合建契約內容辦理。

(下述日期以實際寄發之選配調查通知單為準)

□ 法令依據

- 參與意願及選配單元意願調查 《都市更新權利變換實施辦法》第5條
- 同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理。
《都市更新權利變換實施辦法》第17條

□ 選配意願調查通知：訂於113年6月13日以雙掛號方式通知

□ 申請分配期間：訂於113年6月25日至113年7月24日（30天）
（申請分配截止日：期限不得少於30日）

□ 公開抽籤日：暫訂於113年8月16日（若無下列情形，則不會辦理）

■ 應辦理情形（委由律師見證）

- ✓ 同一位置有二人（包含合建及權變地主）以上申請分配（車位或單元有重複選配）。
- ✓ 非屬不能參與分配者且未於規定期限內提出申請（未表達意願）

我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

二、申請分配原則^{1/3}

一、更新後單元及停車位選配

※協議合建戶選配原則：
依合建契約內容辦理。

選配更新後房屋單元位置以更新前土地原位次
（原來或最接近之相對位置）為原則。

1. 店鋪選配原則

更新前原國光路店鋪所有權人得依原位次優先選配國光路店鋪單元。更新前原國光路49巷店鋪所有權人得依原位次優先選配國光路49巷店鋪單元。

2. 住宅單元選配原則

所有權人依權利變換更新後應分配權利價值選配住宅單元。

3. 停車位選配原則

(1) 選配車位數量

① 每選一戶店鋪單元，同時搭配選擇一部停車位為原則；但若因所有權人更新後應分配權利價值，僅得選配一戶店鋪單元者，可不選擇停車位。

② 每選一戶住宅單元，同時搭配選擇一部停車位為原則；但若因所有權人更新後應分配權利價值，僅得選配一戶住宅單元者，可不選擇停車位。

(2) 不得單獨選配停車位。

我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

二、申請分配原則^{2/3}

71

二、基本原則

※協議合建戶選配原則：依合建契約內容辦理。

- (一) 臺端實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配權利價值之合理範圍（上下差距10%內）進行選配；若超出前述合理範圍，依內政部100年12月07日台內營字第1000810535號函示，應不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。
- (二) 若有兩位以上所有權人於選配期間申請相同分配單元（停車位亦同），實施者依《都市更新權利變換實施辦法》第17條規定以公開抽籤方式決定之。若所有權人未依本選配原則進行選配，發生與其他所有權人申請同一位置時，由符合本選配原則之所有權人優先分配，未獲配之權利人另行依本選配原則於未被選配之位置中選配或抽籤。

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

二、申請分配原則^{3/3}

72

二、基本原則

※協議合建戶選配原則：依合建契約內容辦理。

- (三) 所有權人亦得與其他所有權人採取合併分配方式選配分配單元，並填寫更新後合併分配協議書（附件八）。
- (四) 未於規定期限內提出位置申請，但更新後應分配之權利價值已達最小分配面積單元價值者，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代為選定分配單元，並在所有權人應分配權利價值內代為抽籤，後續依《都市更新條例》第52條規定進行差額價金找補。
- (五) 本案所載之金額、分配單元及停車位之規劃設計、面積及位置以新北市政府核定公告結果為準，未來分配單元及停車位編號若因審議過程中調整，由實施者與所有權人以原位次精神（原來或最接近之相對位置）協調選配位置並通知所有權人。

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明

73

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換/協議合建 申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱	說明	備註
附件一	更新後分配單元價值及位置對照表	分配單元編號面積、單價、總價一覽表	數據資料 ※協議合建戶由實施者提供
附件二	更新後停車位價值表	停車位價格表	數據資料 ※協議合建戶由實施者提供
附件三	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附件四	所有權人分配價值表	所有權人分配價值	數據資料 ※協議合建戶：無；請依合建契約內容辦理。
附件五	選配原則	選配注意事項	填寫用印前請先行閱讀 ※協議合建戶：無；請依合建契約內容辦理。
附件六	權利變換意願調查表	表達是否參與之意願，若有參與意願請填明權利變換後之分配位置與單價。	填寫用印前請先行閱讀，並以雙線號郵寄或親自送達。 ※協議合建戶：無
附件七	更新後分配位置申請書	參與分配、填寫選配之更新後分配單元序號與單價。	填寫簽名用印後，以雙線號郵寄或親自送達。
附件八	更新後合併分配協議書	如有數人中聯合合併分配同一戶或數戶者請表明意願及持分權利範圍（應合併分配者免填）	

註：權利變換所有權人之附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

附件六、附件七、附件八（合併分配者）
請於期限內擲回

價值、
建築
設計

有多少
權值
可選屋

規則

意願、
選哪裡

申請分配附件一覽表

附件一 更新後分配單元權利價值及位置對照表

附件二 汽車停車位價值表

（協議合建戶：附件一、二由實施者提供）

附件三 建築規劃參考圖集

附件四 各所有權人權利價值

（協議合建戶：無；請依合建契約內容辦理）

附件五 選配原則

（協議合建戶：無；請依合建契約內容辦理）

附件六 權變意願調查表（協議合建無）

附件七 更新後分配位置申請書

附件八 合併分配協議書

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明

74

（實際數值以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

更新後分配單元權利價值及位置（附件一）

（參與權利變換者）

請所有權人酌情選配適當坪數大小之單元

附件一

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元權利價值及位置對照表

樓層	2F-A3		3F-A3		4F-A3		樓層
	單元編號	面積(坪)	單元編號	面積(坪)	單元編號	面積(坪)	
1樓	單元編號	25.36坪	38.97坪	43.07坪	34.27坪		2樓
	單價(元/坪)	651,000元/坪	697,557元/坪	822,669元/坪	822,669元/坪		
	總價(元)	16,509,360元	27,183,792元	35,432,340元	28,804,570元		
2樓	單元編號	50.90坪	33.94坪				3樓
	單價(元/坪)	1,036,000元/坪	1,036,000元/坪				
	總價(元)	52,732,400元	36,757,020元				
							44,270,380元

註1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註2：住宅單元2F-A1涉及轉售，請參照附件三之圖面。

註3：住宅單元2F-A3、19F-A1、19F-A2、有約定專用屬案，其面積分別為7.27坪、10.82坪、13.74坪。

註4：以上數字皆以小數點後兩位四捨五入為代表。

註1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註2：住宅單元2F-A1涉及轉售，請參照附件三之圖面。

註3：住宅單元2F-A3、19F-A1、19F-A2、有約定專用屬案，其面積分別為7.27坪、10.82坪、13.74坪。

註4：以上數字皆以小數點後兩位四捨五入為代表。

我-們-使-社-區-重-生-We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明

汽車停車位價值表 (附件二)

(參與權利變換者)

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新前停車位價值表

車位編號	樓層	面積(㎡)	車位價值(元)
1	地下五層	250×550	2,600,000
2	地下五層	250×550	2,600,000
3	地下五層	250×550	2,600,000
4	地下五層	250×550	2,600,000
5	地下五層	250×550	2,600,000
6	地下五層	250×550	2,600,000
7	地下五層	250×550	2,600,000
8	地下五層	250×550	2,600,000
9	地下五層	250×550	2,600,000
10	地下五層	250×550	2,600,000
11	地下五層	250×550	2,600,000
12	地下五層	250×550	2,600,000
13	地下五層	250×550	2,600,000
14	地下五層	250×550	2,600,000
15	地下五層	250×550	2,600,000
16	地下五層	250×550	2,600,000
17	地下五層	250×550	2,600,000
18	地下五層	250×550	2,600,000
19	地下五層	250×550	2,600,000
20	地下五層	250×550	2,600,000
21	地下五層	250×550	2,600,000
22	地下五層	250×550	2,600,000
23	地下五層	250×550	2,600,000
24	地下五層	250×550	2,600,000
25	地下五層	250×550	2,600,000
26	地下五層	250×550	2,600,000
27	地下五層	250×550	2,600,000
28	地下五層	250×550	2,600,000
29	地下五層	250×550	2,600,000
30	地下五層	250×550	2,600,000
31	地下五層	250×550	2,600,000
32	地下五層	250×550	2,600,000
33	地下五層	250×550	2,600,000
34	地下五層	250×550	2,600,000
35	地下五層	250×550	2,600,000
36	地下五層	250×550	2,600,000
37	地下五層	250×550	2,600,000
38	地下五層	250×550	2,600,000
39	地下五層	250×550	2,600,000
40	地下五層	250×550	2,600,000
41	地下五層	250×550	2,600,000
42	地下五層	250×550	2,600,000
43	地下五層	250×550	2,600,000
44	地下五層	250×550	2,600,000
45	地下五層	250×550	2,600,000
46	地下五層	250×550	2,600,000
47	地下五層	250×550	2,600,000
48	地下五層	250×550	2,600,000
49	地下五層	250×550	2,600,000
50	地下五層	250×550	2,600,000
51	地下五層	250×550	2,600,000
52	地下五層	250×550	2,600,000
53	地下五層	250×550	2,600,000
54	地下五層	250×550	2,600,000
55	地下五層	250×550	2,600,000
56	地下五層	250×550	2,600,000
57	地下五層	250×550	2,600,000
58	地下五層	250×550	2,600,000
59	地下五層	250×550	2,600,000
60	地下五層	250×550	2,600,000
61	地下五層	250×550	2,600,000
62	地下五層	250×550	2,600,000
63	地下五層	250×550	2,600,000
64	地下五層	250×550	2,600,000
65	地下五層	250×550	2,600,000
66	地下五層	250×550	2,600,000
67	地下五層	250×550	2,600,000
68	地下五層	250×550	2,600,000
69	地下五層	250×550	2,600,000
70	地下五層	250×550	2,600,000

車位價格因規格大小及樓層略有差異

(實際數值及圖面以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

建築規劃參考圖集 (附件三)

附件三

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元建築規劃參考圖集



註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參考與免職調查與申請分配參考之概算圖及設計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註 2：本圖集圖面單元及單位代碼說明：

單元之選配編號為「樓層別+戶別」

(例如：地上十層的房屋單元戶別 A6，其選配編號即為 10F-A6)

停車位選配編號為「單位編號」

(例如：地下五層的單位編號 1，其選配編號即為 5D)

註 3：各選配單元之面積、單價及價值將依單元樓層及編號參考附件一：更新後分配單元價值及選配原表。

實施者：雄邦開發建設股份有限公司

建築規劃：上國聯合建築師事務所

我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明

(參與權利變換者)

各所有權人應分配權利價值 (附件四)

PL1308 目標公辦與及原配-單 1

附件四

擬訂新北市永和區國光段 260 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人更新前應分配權利價值表

所有權人：陳小英

茲將為本案之土地所有權人及權利變換關係人，有關應分配與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

項次	更新前
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)
二	臺端之更新前權利價值 (B)
三	臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)
項次	更新後
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配權利價值 (D)
五	臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)

註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參考與免職調查與申請分配參考之概算圖及設計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註 2：本表各項權利價值係依據上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例係將四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，相關應分配價值係上表公式計算後再四捨五入，依表內實際權利價值為準。

假設模擬數值

項次	更新前
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)
二	臺端之更新前權利價值 (B)
三	臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)
項次	更新後
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配權利價值 (D)
五	臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)

若應分配小於最小分配權值，則領取現金補償

有多少籌碼可以選配
可以選配的坪數大小
及車位依據

我們，使社區，重生——We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明：應分配價值試算

77

(參與權利變換者)

流程步驟

假設計算

更新前估價

計算權利價值比例

更新後估價（總銷）、共同負擔計算（成本）

更新後地主應分配價值計算

更新後價值分配：選屋

差額找補

※假設更新前土地價值（全區）：約11億
※張三土地價值總額：約2200萬（=0.22億）

※張三權利價值比例：0.22億/11億=2.00%

※更新後房地總價（總銷）：約38億
※共同負擔金額（更新成本）：約20億

※更新後地主應分配價值
38億-20億=18億

※張三應分配價值（A）：
18億×2.00%=0.36億（3600萬）

※假設實分配（B）：約3300萬元（房屋+車位）

※差額找補（A-B）：3600萬-3000萬=需領300萬

我們一起讓社區重新生機-We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明（參與權利變換者）

78

意願表達（附件六）

P11308 自辦公辦合辦及委託-表1

附件六

擬訂新北市永和區國光段260地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人陳小美對於新北市永和區國光段260地號等17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。

本人陳小美為新北市永和區國光段260地號等17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：1筆地號

地號	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)
國光段		264	171.91	1/4	42.98

二、建物：1筆建號

建號	437				
建物門牌	國光路59巷2號	二樓			
總面積(㎡)	108.80				
權利範圍	1/1				
持分面積(㎡)	108.80				

所有權人：
身分證字號（統一編號）：
聯絡地址（營業所在地）：
聯絡電話：
中華民國 年 月 日

□ 確認權利人姓名、土地地號及建物建號及坐落地號、持分範圍等資訊

□ 確認資訊後勾選願意與否並簽名蓋章

1. 願意分配，請參考附件一、二、三進行選配作業，填寫附件七（有合併需求必須填寫附件八）

1. ☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
2. ☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

2. 不願意分配，請參考附件四，依其「更新前權利價值」領取補償金。

所有權人：陳小美

小陳美（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：D22236789

聯絡地址：新北市永和區國光路○巷○號○樓

聯絡電話：(02) 2244-6688

中華民國 113 年 7 月 1 日

更新主管機關對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。（簽名並蓋章）

我們一起讓社區重新生機-We Make Communities Reborn!

三、選配資料說明 (參與權利變換者)

分配位置申請書 (附件七)

附件七

擬訂新北市永和區國光段260地號等17筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
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價值及位置對照表(附件一)、更新後停車位價值表(附件二)及更新後分配單元建築規劃參考圖集(附件三)，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 **6F-A1**
等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人申請分配汽車停車位之「車位編號」為 **18**
等共 **1** 個停車位。

說明：

1. 權利變換與分配

(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，若較原分配價值為多時，實價實際分配價值統計。

其餘差額實價：若較原分配價值為少時，則依實際分配價值統計，其餘差額實價。

2. 本案請於 113 年 7 月 24 日下午 5 時前以雙掛號郵寄方式投遞，新北市政府國光段 258 號 10 樓，並於規定期限內表達意願者，其分配權利居住戶遷至更新後居住之權益，並減少實施者更新事業範圍之區分，若同時申請權利變換分配，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，務定公開抽籤日之時間訂為 113 年 8 月 10 日，詳細時間、地點將另函通知。

3. 以上分配單元及停車位之面積及價值以都市更新審議委員會通過版本為準。

填寫人(所有權人)：陳小美

小陳

(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：D22236789

聯絡地址：新北市永和區國光路○巷○號○樓

聯絡電話：(02) 2244-6688

單元編號

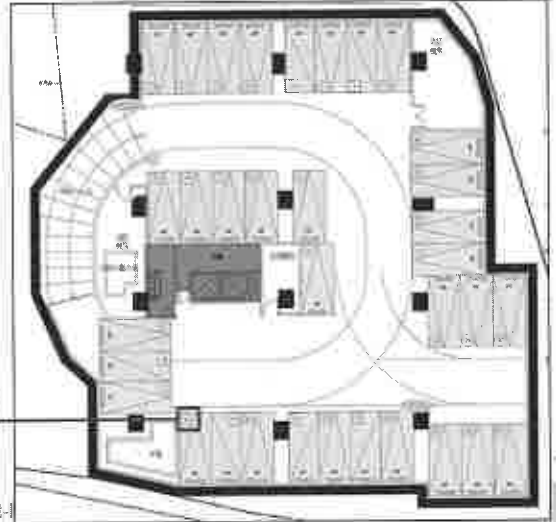
6F-A1

主管機關對所有
權人意思表達相
當重視，為保障
所有權人權益請
確實填寫。
(簽名蓋章)



車位編號

18



中華民國 113 年 7 月 1 日

三、選配資料說明

合併分配申請申請書 (附件八)

附件八

擬訂新北市永和區國光段260地號等17筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人 陳小美、陳小娟 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 6F-A1

申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 18

二、產權持分協議內容：

「分配單元代碼」	「車位編號」	所有權人姓名	權利範圍	備註
6F-A1	18	1 陳小美	1/2	
		2 陳小娟	1/2	
		3	/	
		4	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		4	/	

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。(本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製)

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/聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1 陳小美	D22236789	新北市永和區國光路○巷○號○樓	(02) 2244-6688	
2 陳小娟	D22236798	新北市永和區國光路○巷○號○樓	(02) 2244-6688	
3				
4				

中華民國 113 年 7 月 1 日

填具擬合併申請分配之
單元編號及數量

為保障所有權人權益請
確實填寫。(簽名蓋章)

伍、實施進度及效益

一、實施進度

二、風險控管及維護管理/更新後效益

一、實施進度

實施進度與預期進度

- 113/03/25 專業估價者選任作業
- 113/06/13 寄送公聽會及選配通知
- 113/06/24 自辦公聽會
- 113/06/25至113/07/24 申請分配期間
- 預計113/08/16 辦理公開抽籤作業
(無則免)
- 預計113/10月 申請報核

約
24
至
36
個月



註：本表時程僅為預估，仍以實際執行狀況為主。

二、風險控管及維護管理/更新後效益

□ 實施風險控管方案

- 本案擬辦理不動產信託。建築完成後返還信託財產予地主及實施者，對地主及實施者皆有保障。

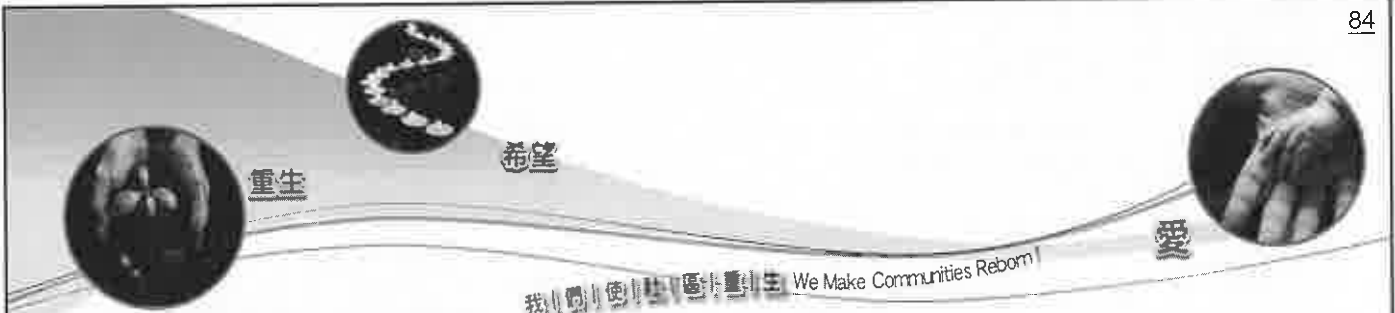
□ 維護管理及保固事項

- 本案將依《公寓大廈管理條例》相關規定由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定建築管理公約（維護管理之相關權利義務關係）。
- 本案自交屋之日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，就主要結構部分（基礎、主要樑柱）之結構安全負責保固十五年、防水保固三年及其他固定建材負責保固一年。

□ 更新後效益

- 透過都市更新，提升原土地之使用效益與價值。
- 提升居住品質，改善公共安全。
- 增加人行步道之留設，塑造良好之人行動線及環境品質。
- 帶動整體地區提升環境水準。

我們使社區重生—We Make Communities Reborn!



簡報完畢 敬請指教！

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字…等實際數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
- 請所有權人於申請分配截止日（113年7月24日）下午五時前，雙掛號郵寄或親送至雄邦開發建設股份有限公司（新北市板橋區民族路258號10樓），且須以「書面方式」表達申請意願及分配位置。
- 本更新案內容可參考專屬網站：<https://shyongbong.com/our-case/7>
- 政府部門相關諮詢方式：
- 內政部國土管理署
- 電話：(02) 8771-2345
- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 網站：<https://www.cpami.gov.tw/>
- 新北市政府都市更新處
- 電話：(02) 2950-6206
- 地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>