

擬訂新北市土城區沛陂段 461 地號等 5 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：臺北市松山區東興路 12 號 15 樓
聯絡電話：(02)8787-4559
聯絡人：紀明忠 先生

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 113 年 6 月 14 日

發文字號：中工開發字第 113IC0D0083 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：「擬訂新北市土城區沛陂段 461 地號等 5 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 113 年 6 月 25 日（星期二）下午 3 時整

開會地點：經濟部土城產業園區服務中心 3 樓會議室

（新北市土城區三民路 4 號 3 樓）

出席單位(人員)：如正本

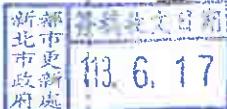
備註：

- 一、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，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(另以平信寄送)。
- 三、公聽會資訊請上網頁(https://www.bes.com.tw/project_land_detail.php?id=63#gsc.tab=0)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於中華工程股份有限公司(臺北市松山區東興路 12 號 15 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。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區沛陂里里長（以上皆附公聽會傳單）、新北市土城區沛陂段 461 地號等 5 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：中華工程股份有限公司、沈國皓建築師事務所、展基不動產估價師聯合事務所、中信不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、弘傑永續股份有限公司、林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁

備註：本開會通知及附件與申請分配公文及其附件以掛號附回執（雙掛號）一併寄出



機關收文 113/06/17



1134607527

實施者：中華工程股份有限公司





附件：開會地點位置圖



➤ 時間：民國 113 年 6 月 25 日(星期二)下午 3 時整

➤ 地址：經濟部土城產業園區區服務中心 3 樓會議室(新北市土城區三民路 4 號 3 樓)

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區沛陂段461地號等5筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國113年6月25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。

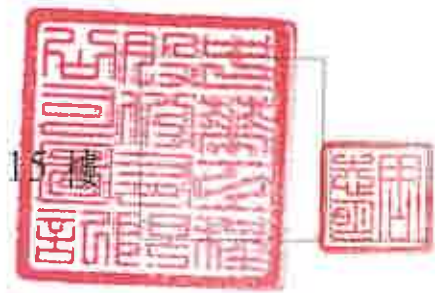
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國113年6月12、13、14日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(https://www.bes.com.tw/project_land_detail.php?id=63#gsc.tab=0)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫及權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國113年6月25日（星期二）下午3時整在經濟部土城產業園區服務中心3樓會議室(新北市土城區三民路4號3樓)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：中華工程股份有限公司

聯絡地址：臺北市松山區東興路12號15樓

聯絡電話：(02)8787-4559



中 華 民 國 1 1 3 年 6 月 1 4 日

擬訂新北市土城區沛陂段461地號等5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：中華工程股份有限公司
都更規劃：弘傑永續股份有限公司
建築設計：沈國皓建築師事務所
鑑價單位：展碁不動產估價師聯合事務所
 中信不動產估價師聯合事務所
 景瀚不動產估價師聯合事務所

113年6月25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。

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

- 113年6月12日至6月14日報紙刊登
- 113年6月14日張貼公告於土城區沛陂里公佈欄
- 113年6月14日雙掛號寄發本次公聽會開會通知
- 113年6月25日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：中華工程股份有限公司(實施者) 弘傑永續股份有限公司(規劃單位)

4.公聽會邀請對象：

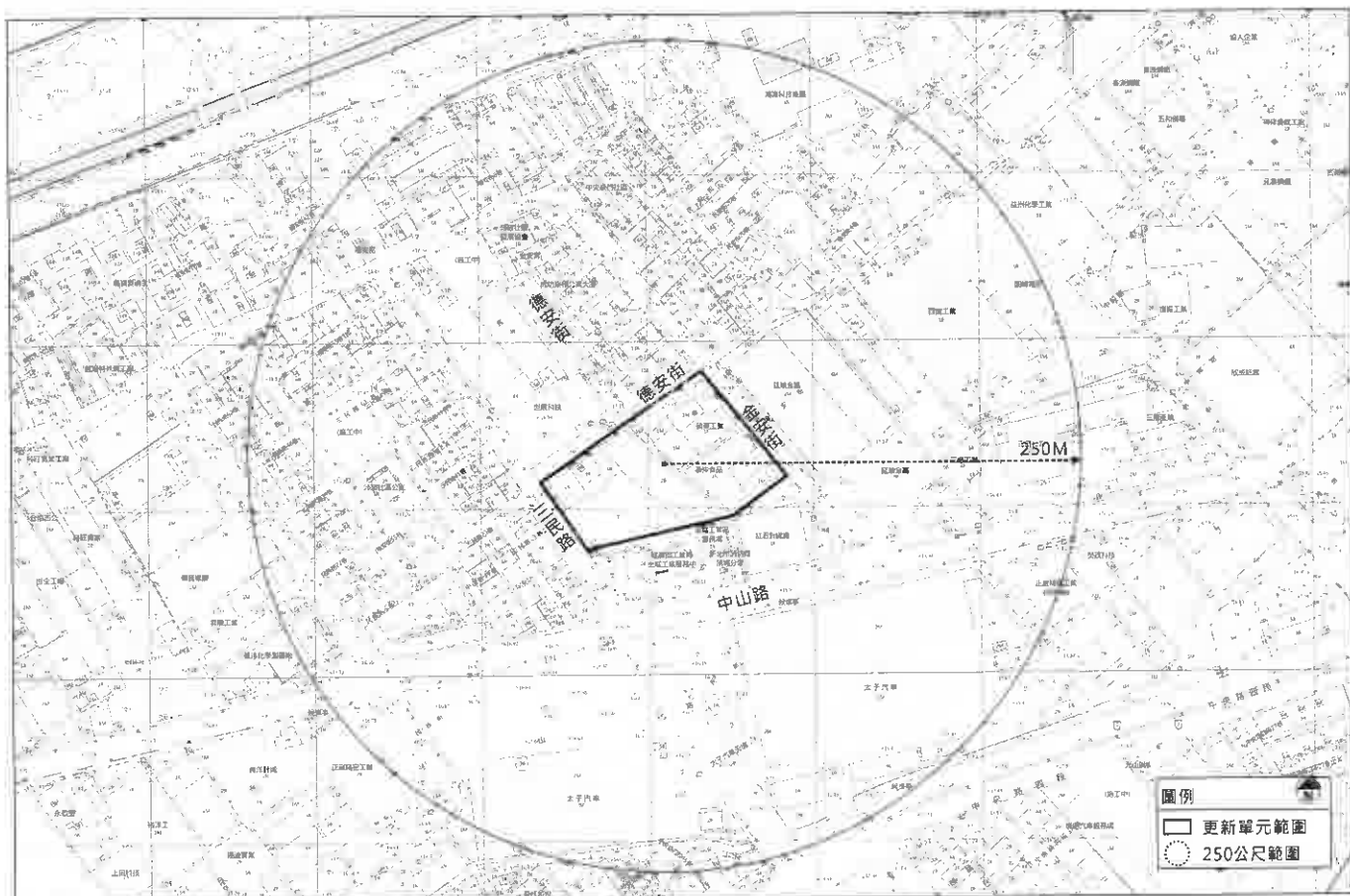
專家學者代表：新北市都市更新及爭議處理審議會 楊弘志委員

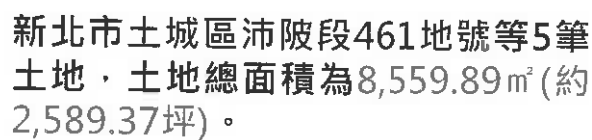
當地居民代表：新北市土城區沛陂里 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

3

本案位於金安街、中山路、三民路及德安街所圍之街廓範圍內





■ 所有權人共計3名，面積8,559.89m²，皆為私有土地。

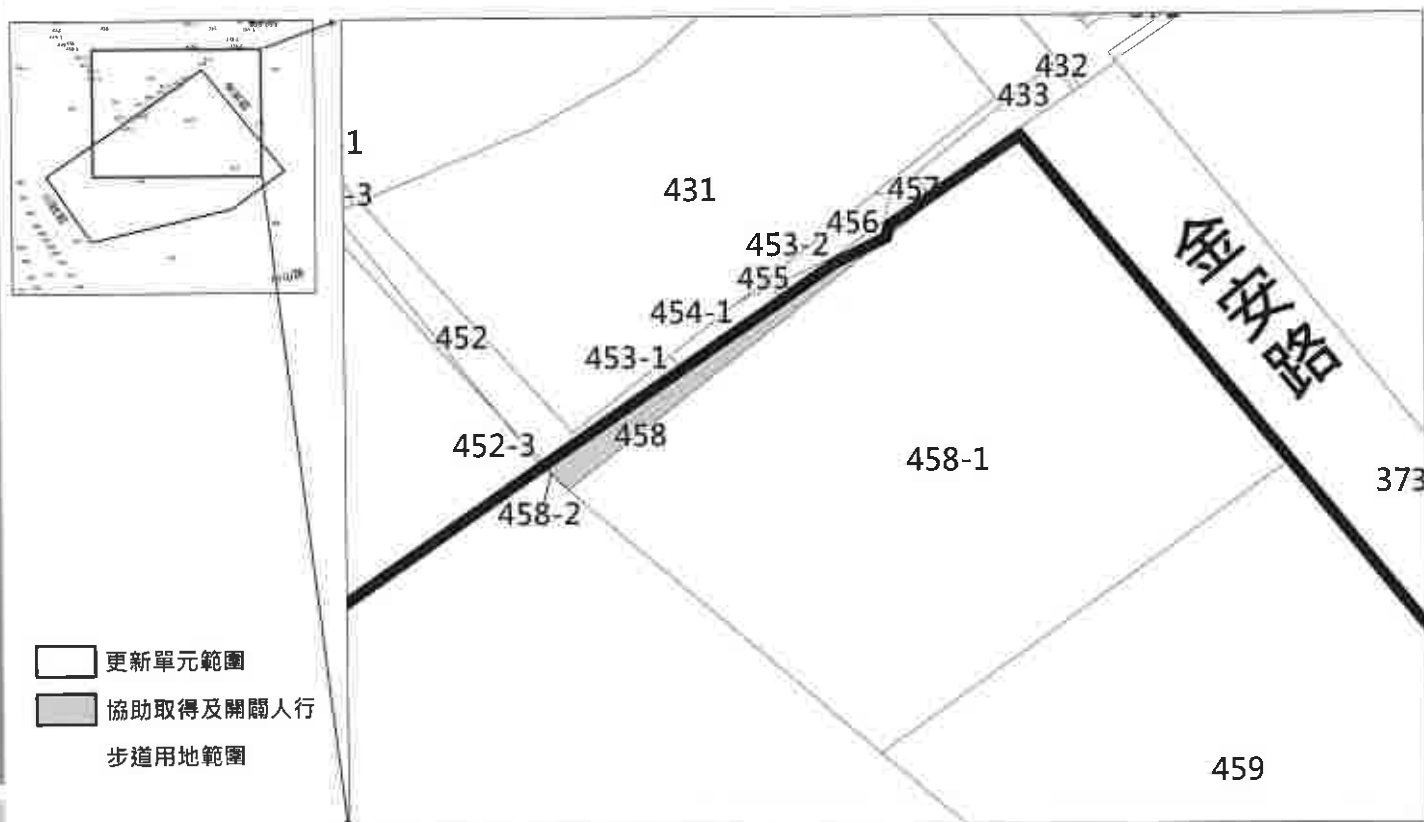
■ 所有權人共計3名，面積4,210.29m²，皆為私有建物。

5

- 本更新單元範圍內計有3棟合法建築物，合法建物面積為4,210.29m² (約1,273.61坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



■ 更新單元範圍包含458地號1筆人行步道用地，面積113.23㎡，本案將以協助取得及開闢方式辦理。



7

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (㎡)	人數	面積 (㎡)
全區總和 (A=a+b)	3	8,559.89	3	4,210.29
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	3	8,559.89	3	4,210.29
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	3	8,559.89	3	4,210.29
同意數 (C)	3	8,559.89	3	4,210.29
同意比率 (C/B)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)	100% > 4/5 (即法定80%)

■ 本案同意比率符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

依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日公告之「新北市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)	獎勵比率(%)
中央	危險建物獎勵	1,436.54	8.10%
	協助取得及開闢公共設施用地	248.11	1.40%
	智慧建築	1,064.27	6.00%
	時程獎勵	620.82	3.50%
	規模獎勵	3,760.45	21.20%
	小計	7,130.19	40.20%
地方	規劃設計獎勵 1.自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。	1,773.79	10.00%
	小計	1,773.79	10.00%
都市更新容積獎勵合計		8,903.98	50.20%
都市更新容積獎勵上限		8,868.99	50.00%

※ 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112年3月17日公告實施之「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

■ 計畫目標

- 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
產業	產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限	更新後規劃為現代化廠房，提高整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，並帶動周邊地區產業發展

* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善及產業發展皆有顯著效益，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)

■ 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，以一次整體開發執行重建計畫，並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

- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

■ 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。

11

本案更新後興建一棟地上11層及地下3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	2,650,070,866元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	12,293,026元	包含公共設施工程開關費用、捐贈都市更新基金等
	小計	2,662,363,892元	
各項獎勵維護計畫相關經費	相關管理維護費用	12,305,082元	智慧建築管理維護費、開放空間管理維護基金
權利變換費用	都市更新規劃費用	7,140,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	2,110,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	20,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	1,050,000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	2,434,000元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	57,918,698元	依估價師查估之殘餘價值及租金行情提列。
	地籍整理費	2,900,472元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	93,000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。
	小計	73,666,170元	
貸款利息		88,598,069元	
稅捐		46,326,662元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		743,665,269元	包含信託、人事(5%)、銷售(5.85%)、風險(13%)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		3,626,925,144元	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

12

本案依展碁不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(萬元)
1F廠房	594.05	坪	509,000元	302,370,126元
2F-11F廠房	12,067.35	坪	400,231元	4,829,720,895元
汽車位	400	部	1,887,750元	755,100,000元
銷售總收入金額小計				5,887,191,021元

項目		金額(萬元)
土地所有權人	共同負擔	3,626,925,144元
	應分配房地權利價值	2,260,265,877元
共同負擔比率		61.61%

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

13

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	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。 控管： 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。

實施者基本資料

- 實施者：中華工程股份有限公司
- 代表人：周志明
- 資本總額：30,000,000,000元
- 營業項目：

F111090 建材批發業
 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 都市更新業
 H702010 建築經理業
 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

- 五年內實績：

案名	位置
華南資訊大樓、華南頂埔科技大樓新建工程	新北市土城區
新店友座臻美	新北市新店區
林口聲寶智慧宅	新北市林口區

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：中華工程股份有限公司

- ┌ 地址：臺北市松山區東興路12號15樓
- ┌ 電話：(02)8787-4559
- ┌ 聯絡人：紀明忠 先生
- ┌ 更新案專屬網站：
https://www.bes.com.tw/project_land_detail.php?id=63#gsc.tab=0

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- ┌ 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：楊雅婷 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- ┌ 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率，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，已由實施者與土地所有權人共同指定三家專業估價者，選任結果如下：

1) 展碁不動產估價師聯合事務所

2) 中信不動產估價師聯合事務所

3) 景瀚不動產估價師聯合事務所

19

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為113年5月31日）

項目			展碁不動產估價師 聯合事務所	中信不動產估價師 聯合事務所	景瀚不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地 價值	不含人 行步 道 用地	土地平均單價（元/坪）	673,000	660,000	660,001
		更新前土地總價（元）	1,719,592,159	1,686,372,600	1,686,375,768
	整體都 市更 新 單元	土地平均單價（元/坪）	670,722	658,112	657,847
		更新前土地總價（元）	1,736,747,619	1,704,096,233	1,703,409,720
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）		509,000	470,000	491,000
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）		400,231	391,668	384,224
	車位平均價格（元/部）		1,887,750	1,886,375	1,787,750
	更新後總權利價值（元）		5,887,191,021	5,760,148,839	5,643,345,541
土地所有權人應分配權利價值（元）			2,260,265,877	2,133,223,695	2,016,420,397

因更新前及更新後價值均以展碁不動產估價師聯合事務所所估權值為最高，為保障全案土地所有權人權益，選定其鑑價結果為權利變換依據。

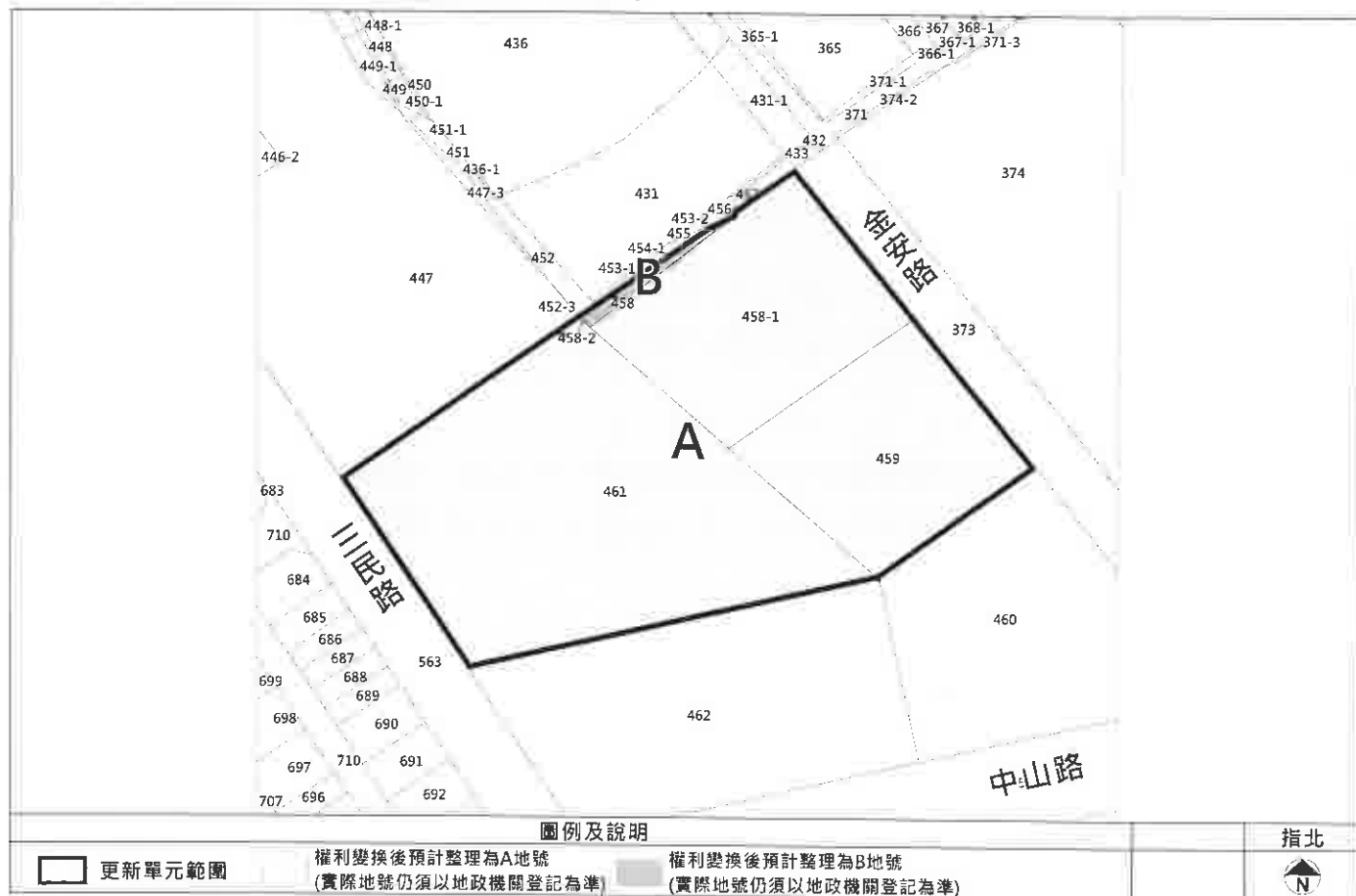
5. 本案最小分配權值為 6,235,599元。

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：

以更新後室內樓地板面積30.12㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算
 $(30.12\text{㎡} \times 1.71 \times 0.3025) \times 400,231\text{元/坪} = 6,235,599\text{元}$

20

- 依土地使用分區，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



21

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：113年6月14日。
- 2.選配期間：113年6月26日（星期三）起至113年7月26日（星期五）止，共計31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113年7月26日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：113年8月7日(星期三)上午10時整，地點為中華工程股份有限公司會議室(臺北市松山區東興路12號15樓)，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。

1. 本案無障礙車位皆計入大公，不提供選配。
2. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
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. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明

附件二 權利變換意願調查表

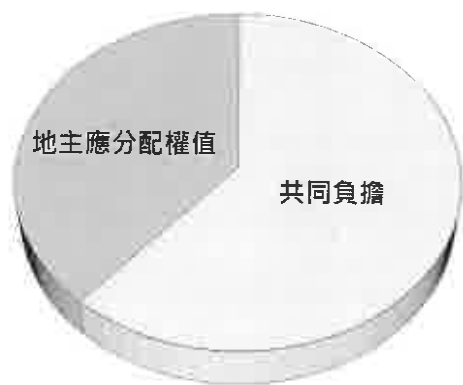
附件三 更新後分配位置申請書

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

附圖冊 房屋及車位權值圖冊

選配說明



本案更新後房地及車位總銷售價值：
5,887,191,021元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率

= 2,260,265,877元 × 每人更新前權值比率

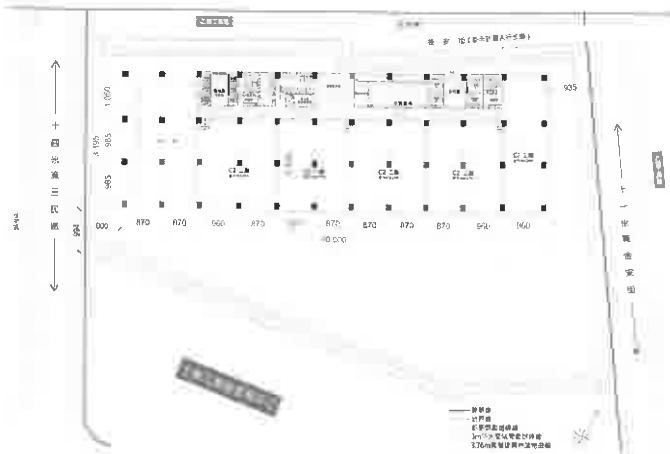
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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.展碁不動產估價師聯合事務所
- 2.中信不動產估價師聯合事務所
- 3.景瀚不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定展碁不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



25

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。
- 。如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

附件二

「擬訂新北市土城區沛陵段 461 地號等 5 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 對於新北市土城區沛陵段 461 地號等 5 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 為新北市土城區沛陵段 461 地號等 5 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：第地號

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：第筆建築

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人：A君

（簽名或蓋章）

身分證字號(統一編號)：A123456789

（如係夫妻或共同所有，則有公同代理人簽名，如係法人應有代表人簽名或蓋章）

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 0 月 0 日

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

「擬訂新北市土城區沛段 461 地號等 5 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數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 6 樓 A2 戶，則單元編號請填寫「6F-A2」)

6F-A2 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 197 之車位，則車位編號請填寫「B2-197」)

B2-197

說明：

1. 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於民國 113 年 7 月 26 日下午 5 時前以電掛郵寄或親自逕送中施工程服務處(新北市土城區山仔頂 12 號 15 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國 113 年 8 月 7 日(星期三)上午 10 時，地點為中施工程服務處(新北市土城區山仔頂 12 號 15 樓)。

3. 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)：○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 113 年 0 月 0 日

附件三同

27

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
- 須填寫欲分配比率，如未填寫，將依每位合併受配人權值比率佔合併總權值比率，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市土城區沛段 461 地號等 5 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 6F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-190

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	B2-190	1 A君	45/100	
		2 B君	55/100	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		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	○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 113 年 0 月 0 日

附件四 11

28

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市土城區海墘段 461 地號等 5 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_____同意委託_____全權代理本人出席民國 113 年 8 月 7 日(星期三)上午 10 時整於中華工程股份有限公司會議室(臺北市松山區東興路 12 號 15 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：_____ (簽名及蓋章)
身分證字號：_____
住址：_____
電話：_____

受託人：_____ (簽名及蓋章)
身分證字號：_____
住址：_____
電話：_____

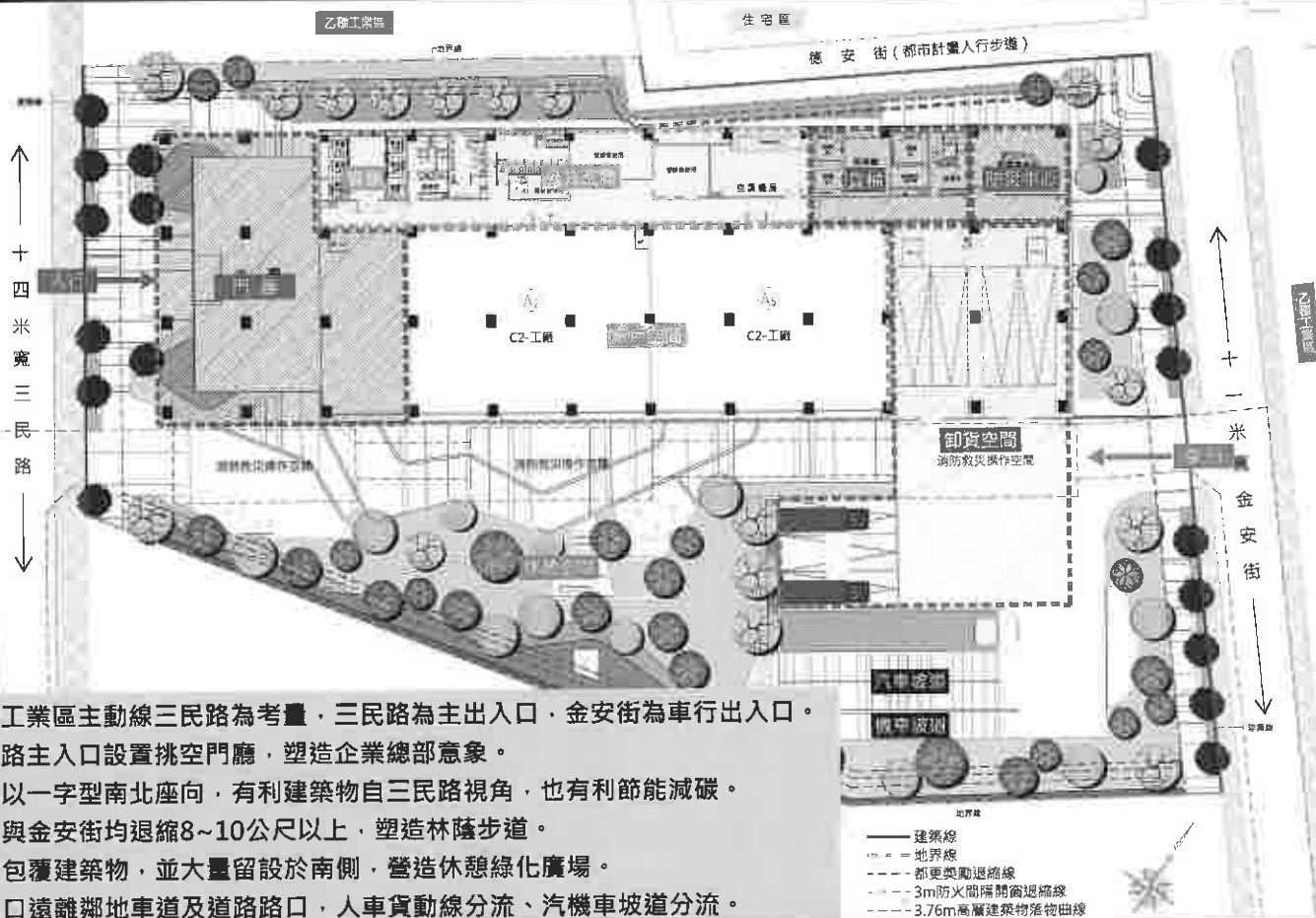
註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 1/1

土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

沈國皓建築師事務所

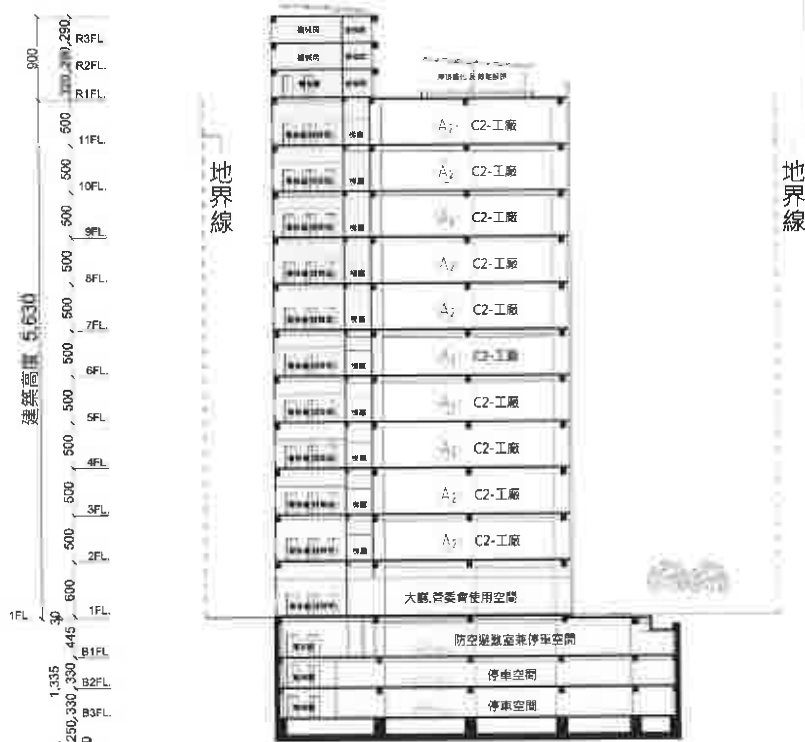


- 以土城工業區主動線三民路為考量，三民路為主出入口，金安街為車行出入口。
- 於三民路主入口設置挑空門廳，塑造企業總部意象。
- 建築物以一字型南北座向，有利建築物自三民路視角，也有利節能減碳。
- 三民路與金安街均退縮8~10公尺以上，塑造林蔭步道。
- 以綠地包圍建築物，並大量留設於南側，營造休憩綠化廣場。
- 車行路口遠離鄰地車道及道路路口，人車貨動線分流、汽機車坡道分流。

新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

31

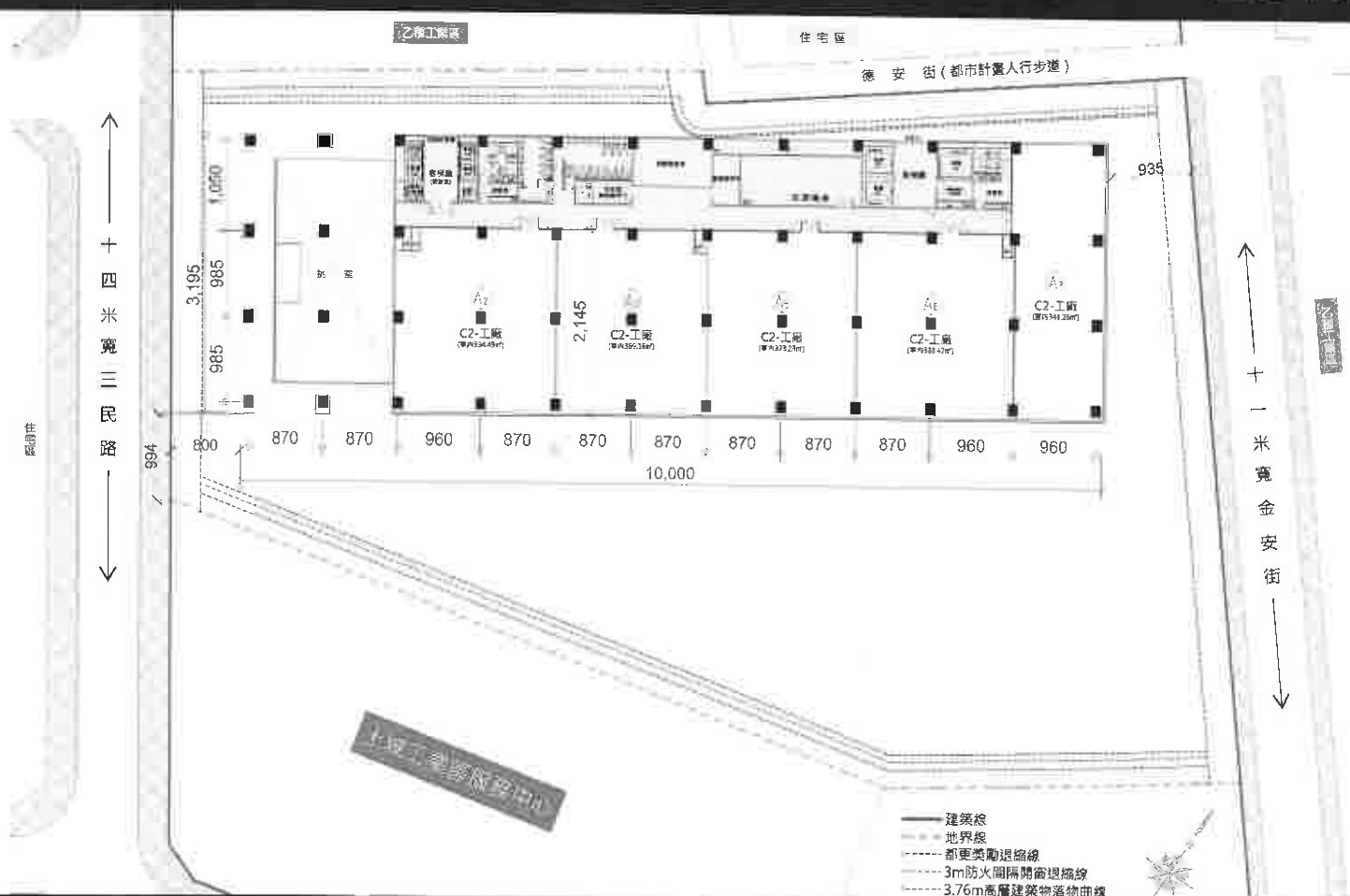
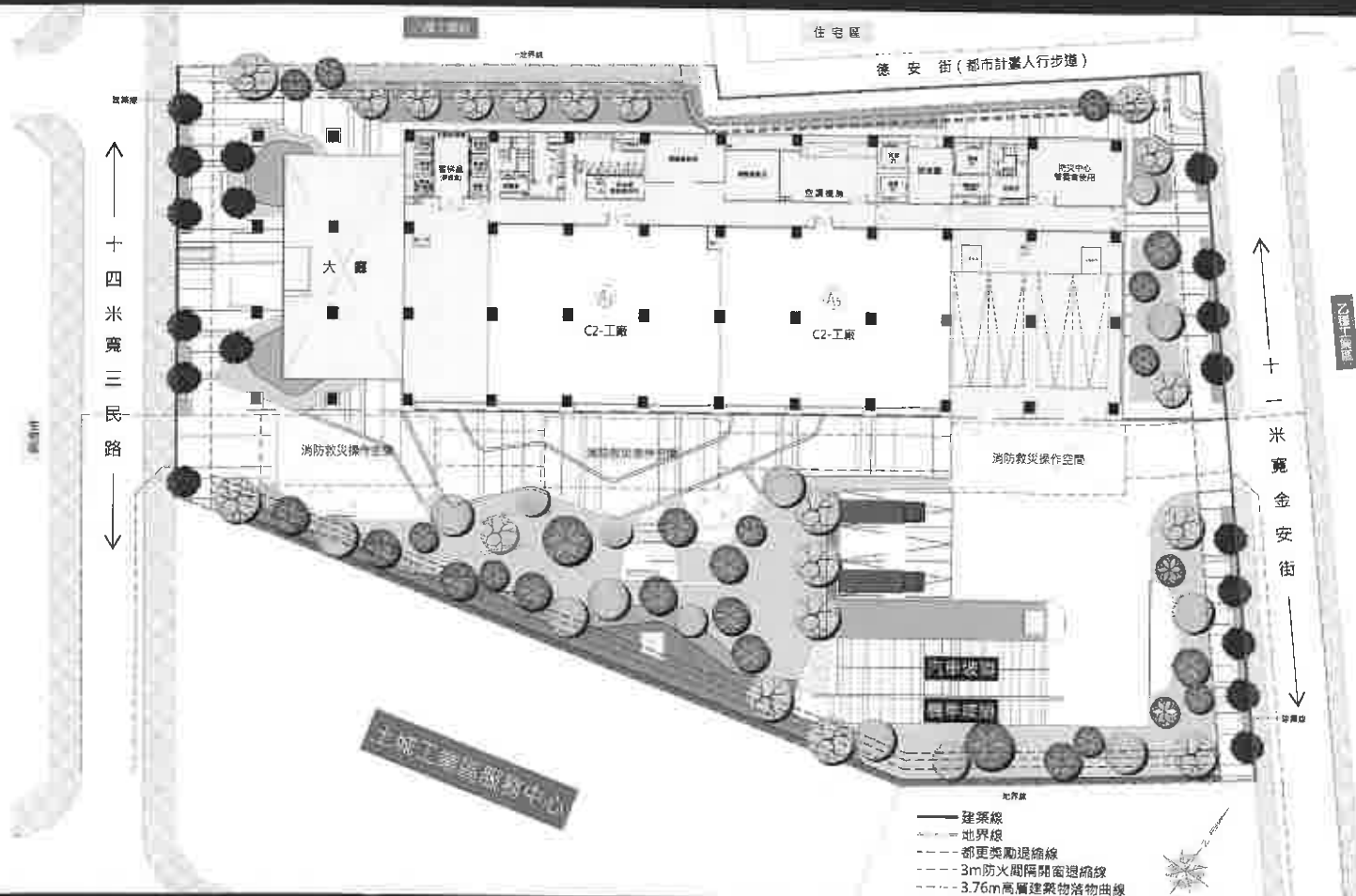


	面積(m ²)	層高(m)	戶數	規劃用途
R3F	480.44	2.90		樓梯間、水箱、機房
R2F	480.44	2.90		樓梯間、升降機間、機房
R1F	480.44	3.20		樓梯間、升降機間、機房
11F	3151.22	5.00	6	工廠
10F	3151.22	5.00	6	工廠
9F	3151.22	5.00	6	工廠
8F	3151.22	5.00	6	工廠
7F	3151.22	5.00	6	工廠
6F	3151.22	5.00	6	工廠
5F	3151.22	5.00	6	工廠
4F	3151.22	5.00	6	工廠
3F	3151.22	5.00	5	工廠
2F	2632.68	5.00	5	工廠
1F	3210.12	6.00	2	大廳、工廠、裝卸空間
B1F	5895.88	4.45		防空避難室兼停車空間、機房
B2F	5895.88	3.30		停車空間、機房
B3F	5895.88	3.30		停車空間、水箱、機房
合計	53332.7		60	
允建容積	26606.97 m ² (315%)			
戶數	60戶	建築面積	3210.12m ²	
建物高度	56.30m	建蔽率	38.00%	
車位數	汽車位：409 部(法定134部、自設272部、社區使用車位3部) 機車位：382 部(法定134部、自設248部) 大裝卸位：位(法定7位) 小裝卸位：3 位(法定0位、垃圾車專用車位、自設2位)			
法定工程造價	53332.74m ² (總樓地板面積)X13350元/m ² =711,992,079元， 79839.81m(挖方)X160元/m ³ =12,774,370元， 合計：711,992,079元+12,774,370元=724,766,449元			

新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

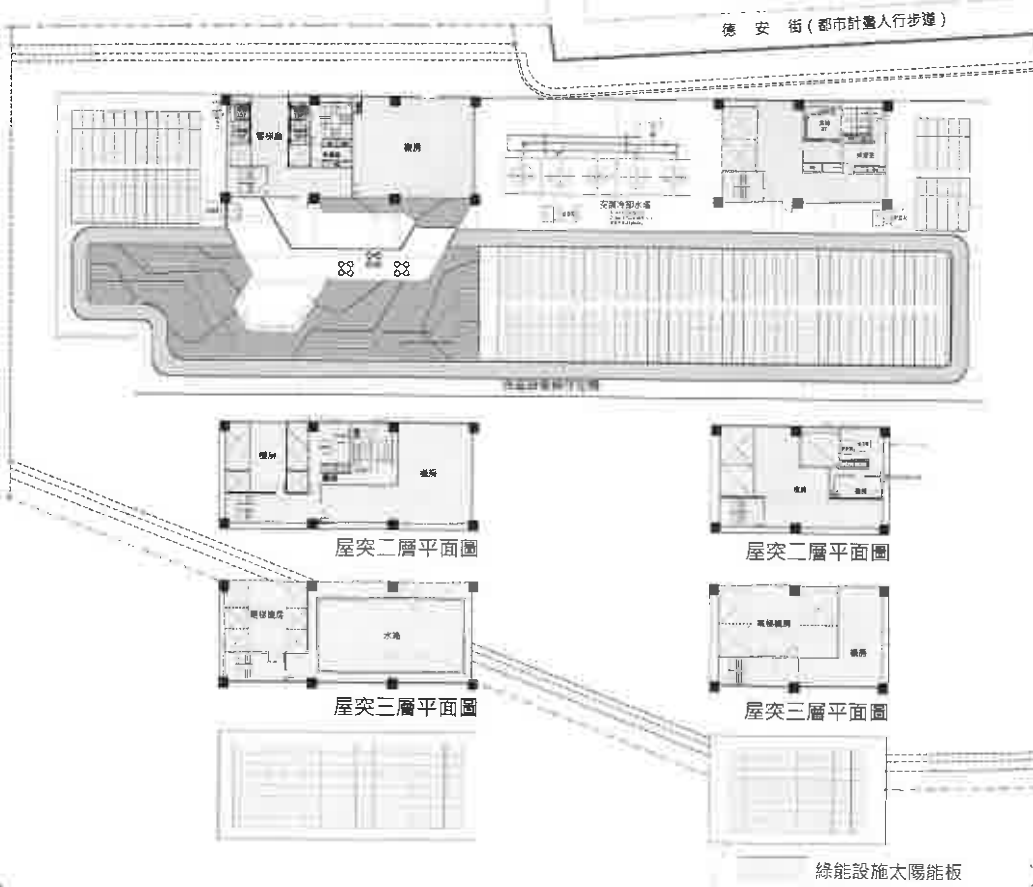
32





↑ 十四米寬三民路 ↓

↑ 十一米寬金安街 ↓



新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

37

汽車車位

地下一層	數量
法定	80
社區使用	3
小計	83

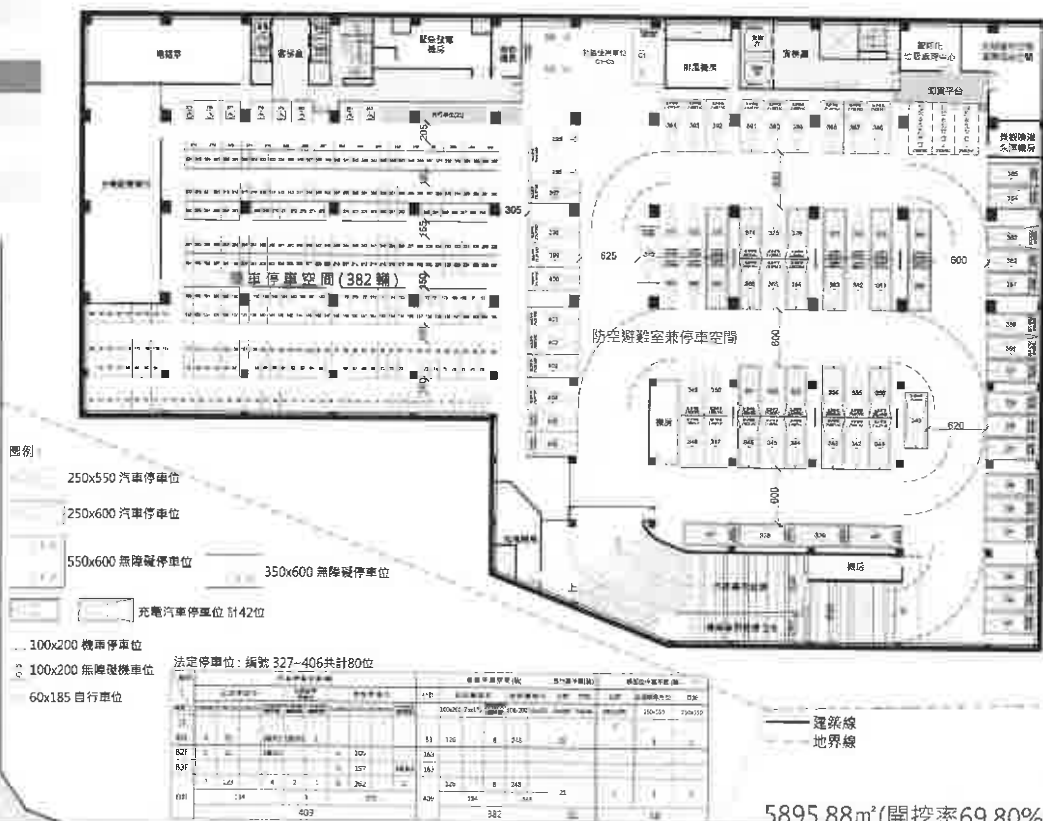
機車車位

地下一層	數量
法定	134
自設	248
小計	382

乙種工業區

住宅區

德安街 (都市計畫人行步道)



新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

38

土地使用計畫

地下二層平面圖

汽車車位	
地下二層	數量
法定	54
自設	109
小計	163

十四米寬三民路



新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

39

土地使用計畫

地下三層平面圖

汽車車位	
地下三層	數量
法定	0
自設	163
小計	163

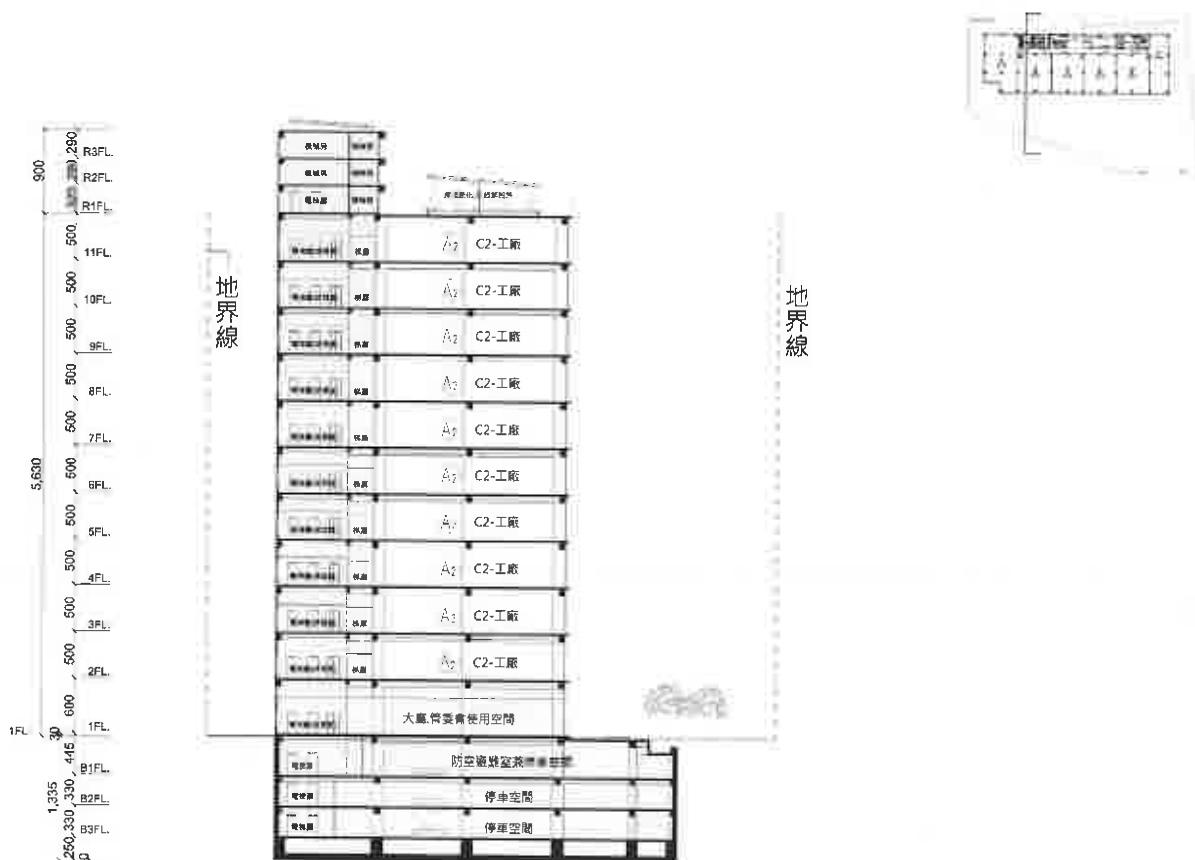
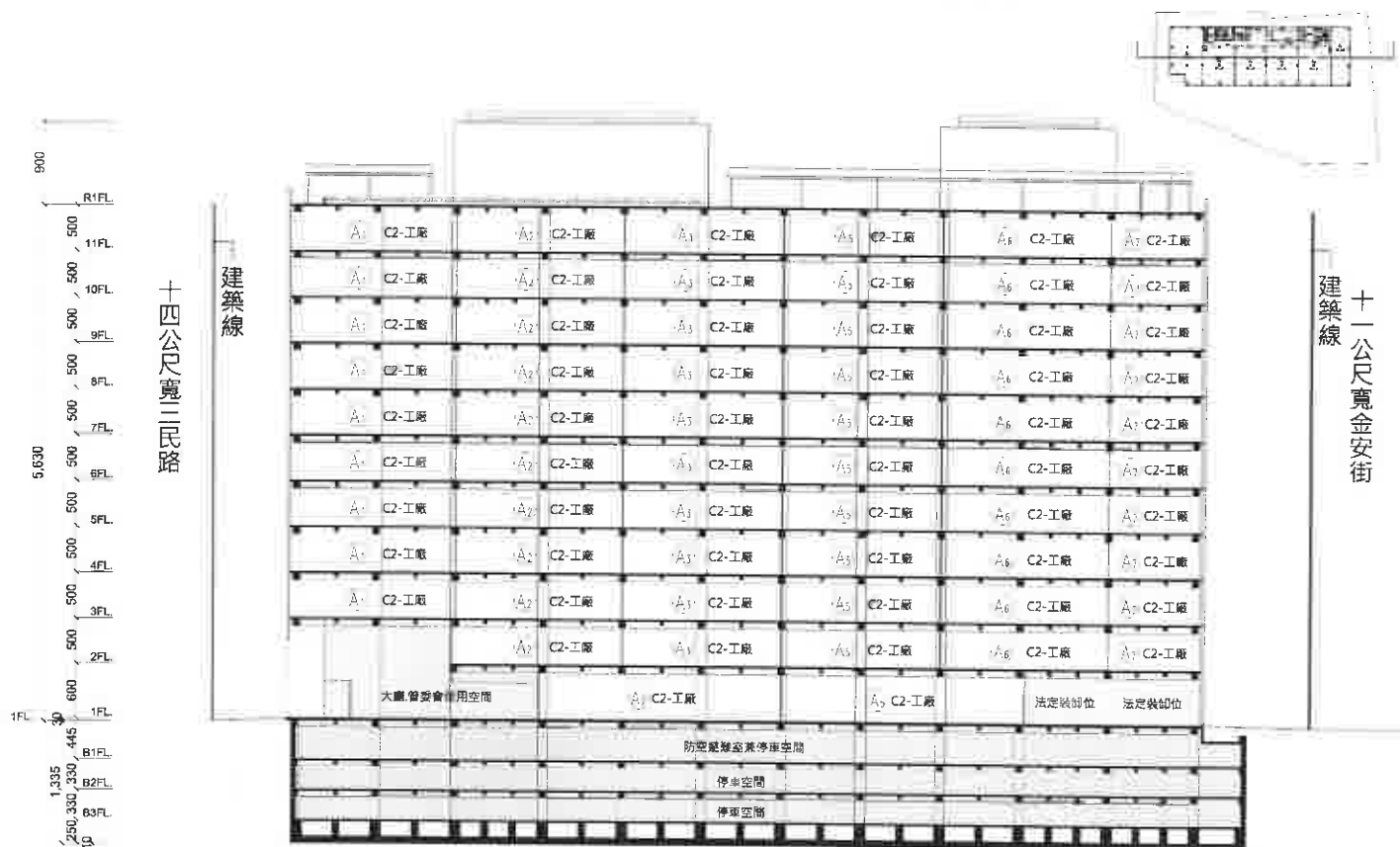
十四米寬三民路

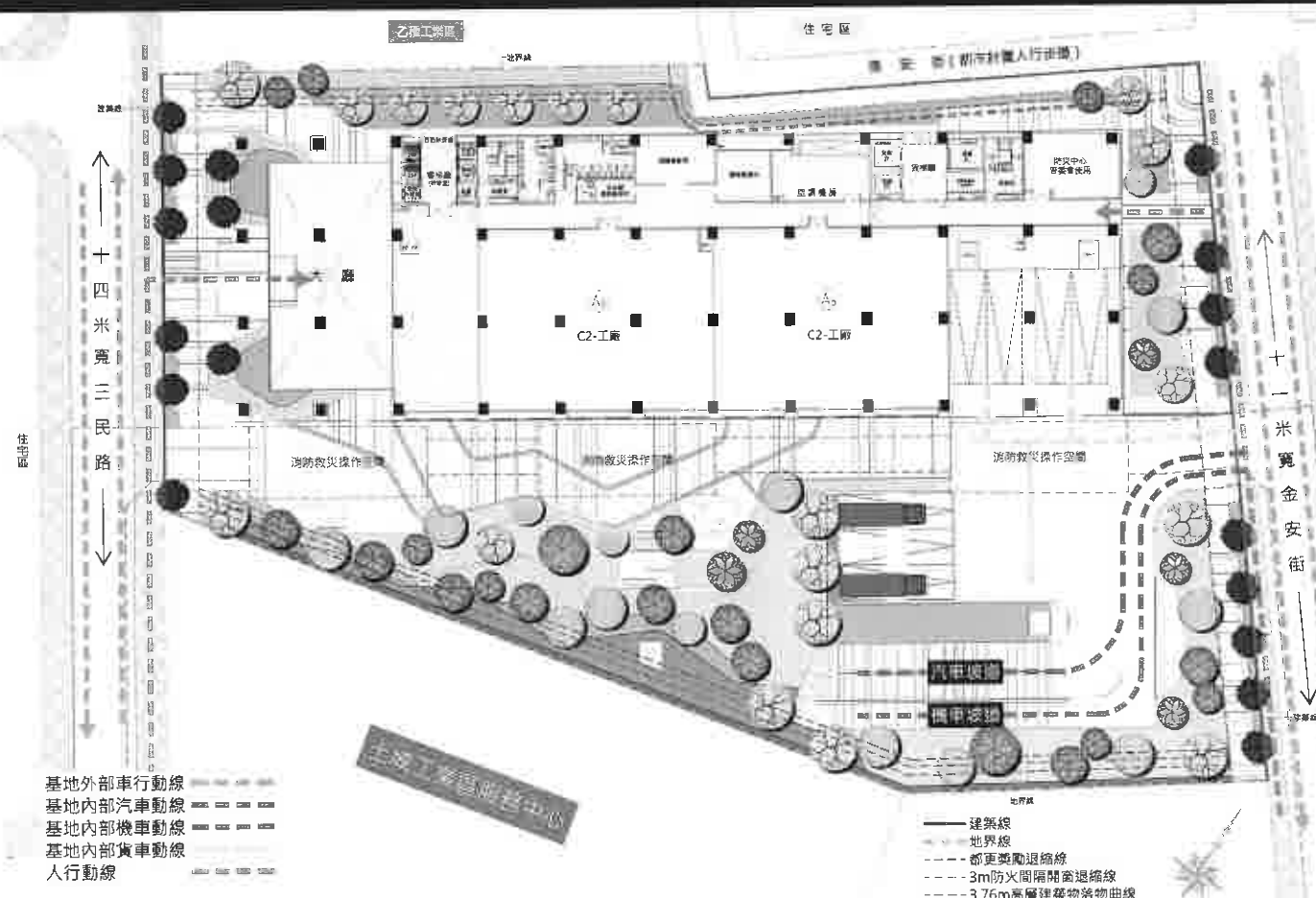
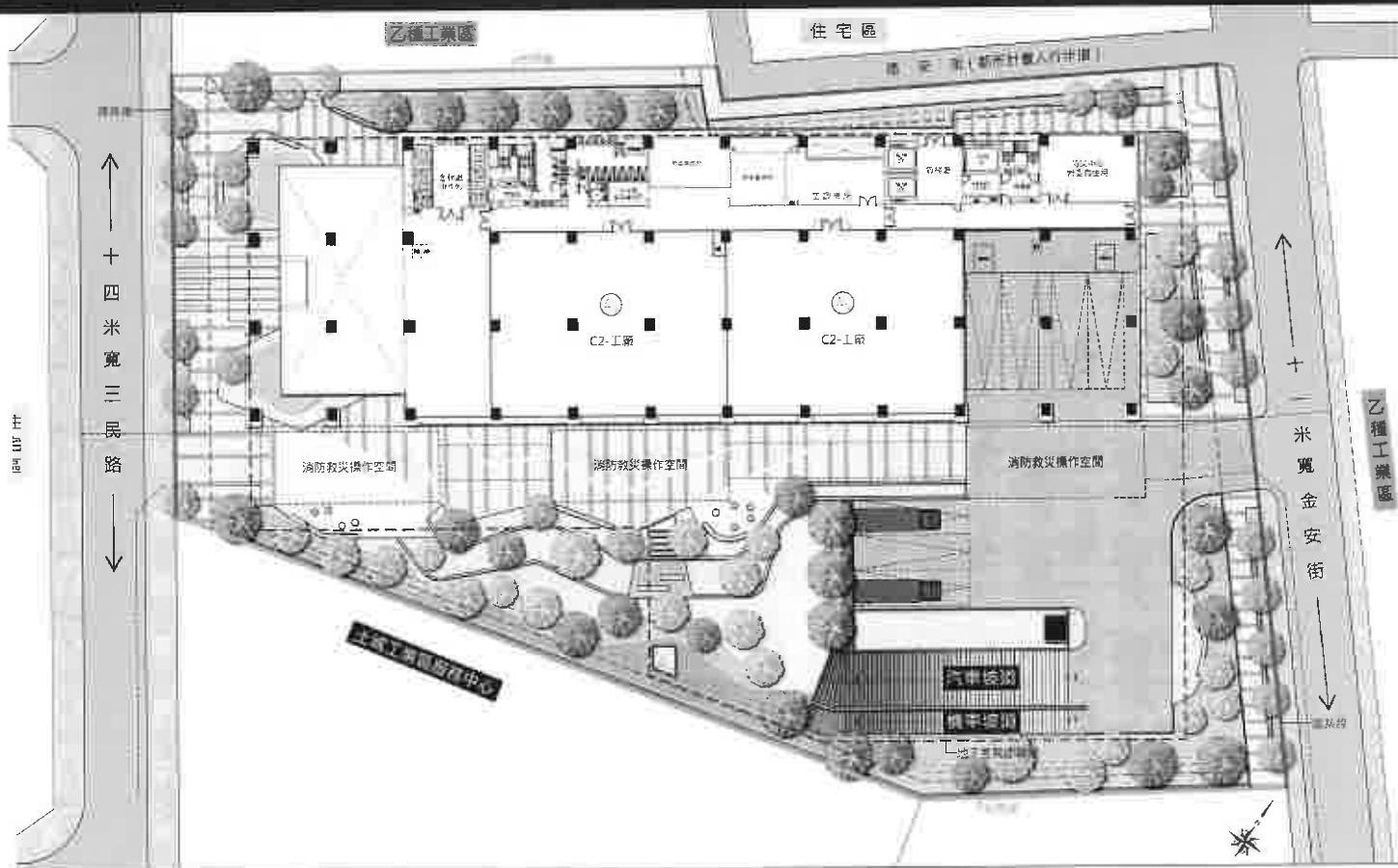


新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

40





↑ 十四米寬三民路 ↓



↑ 十一米寬金安街 ↓

乙種工業區

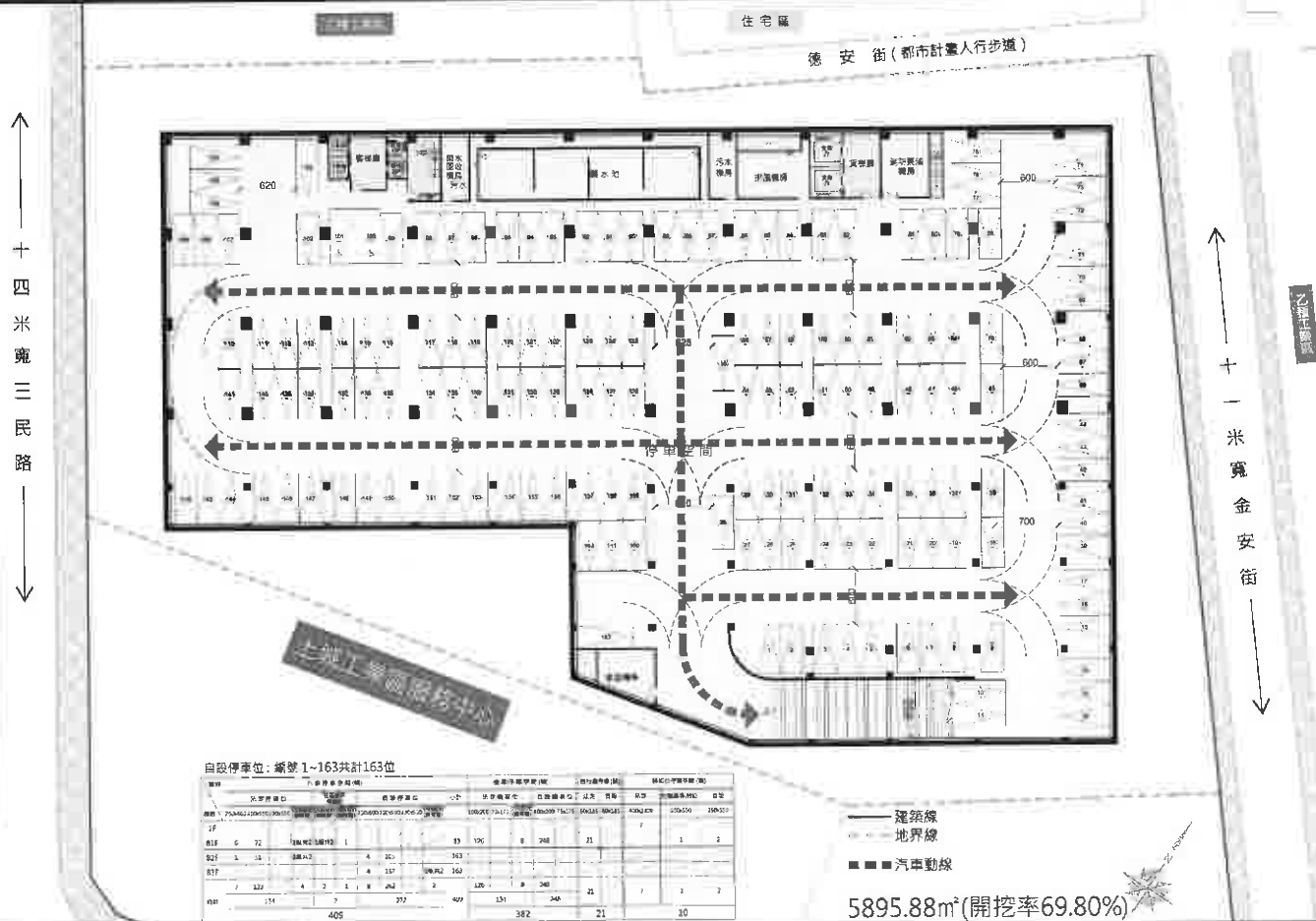
新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

45

↑ 十四米寬三民路 ↓

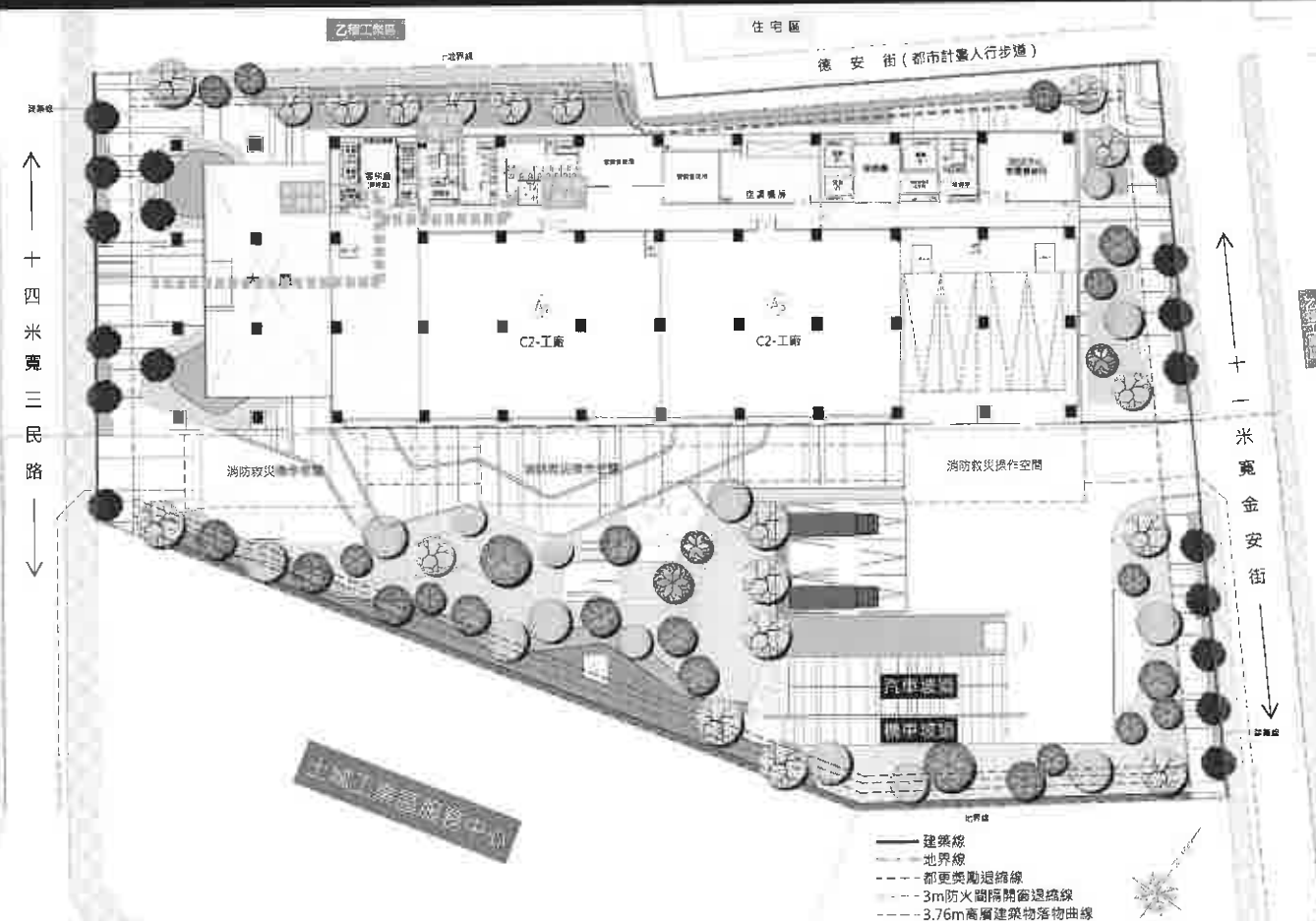


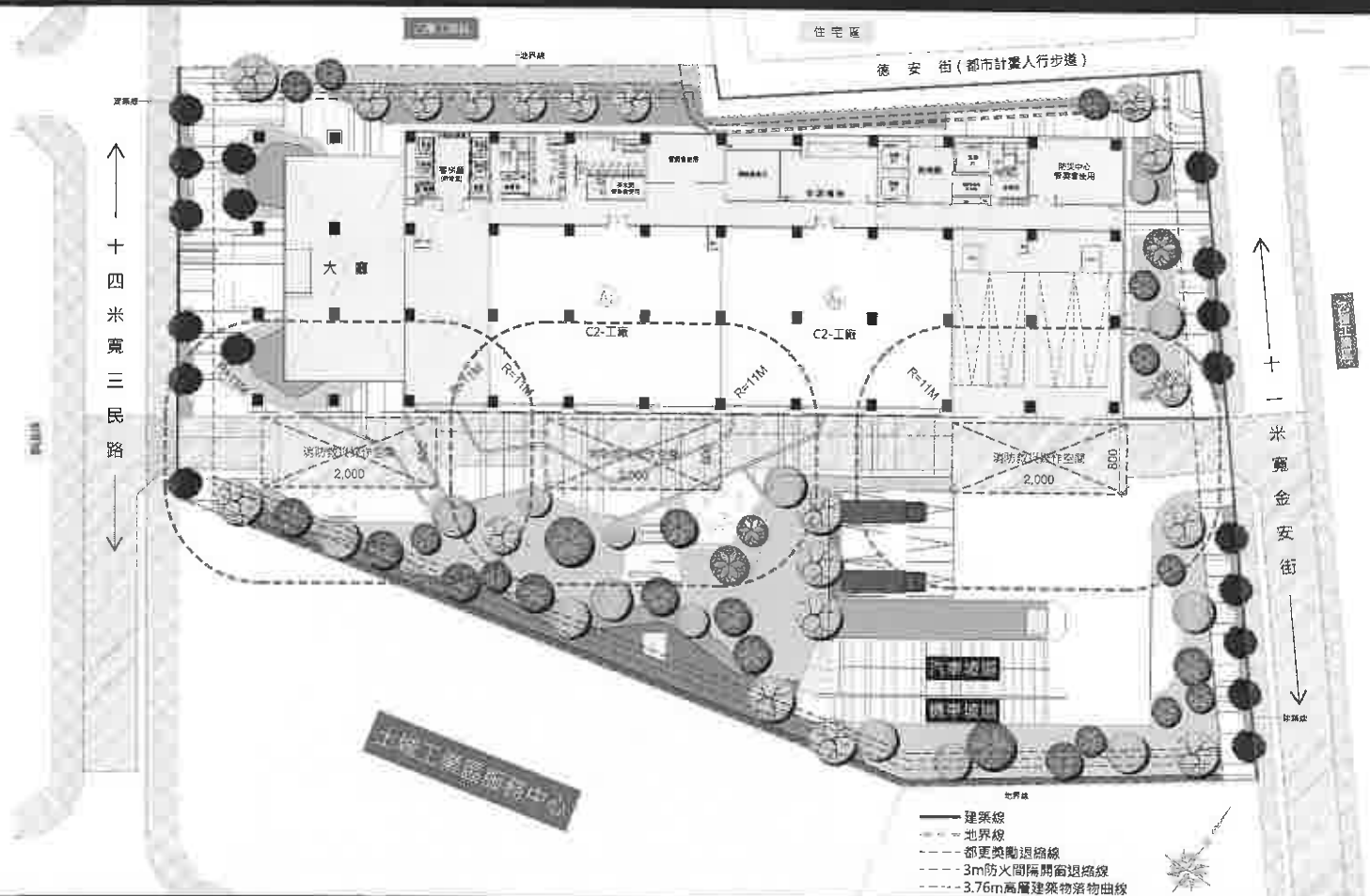


新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

47





新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

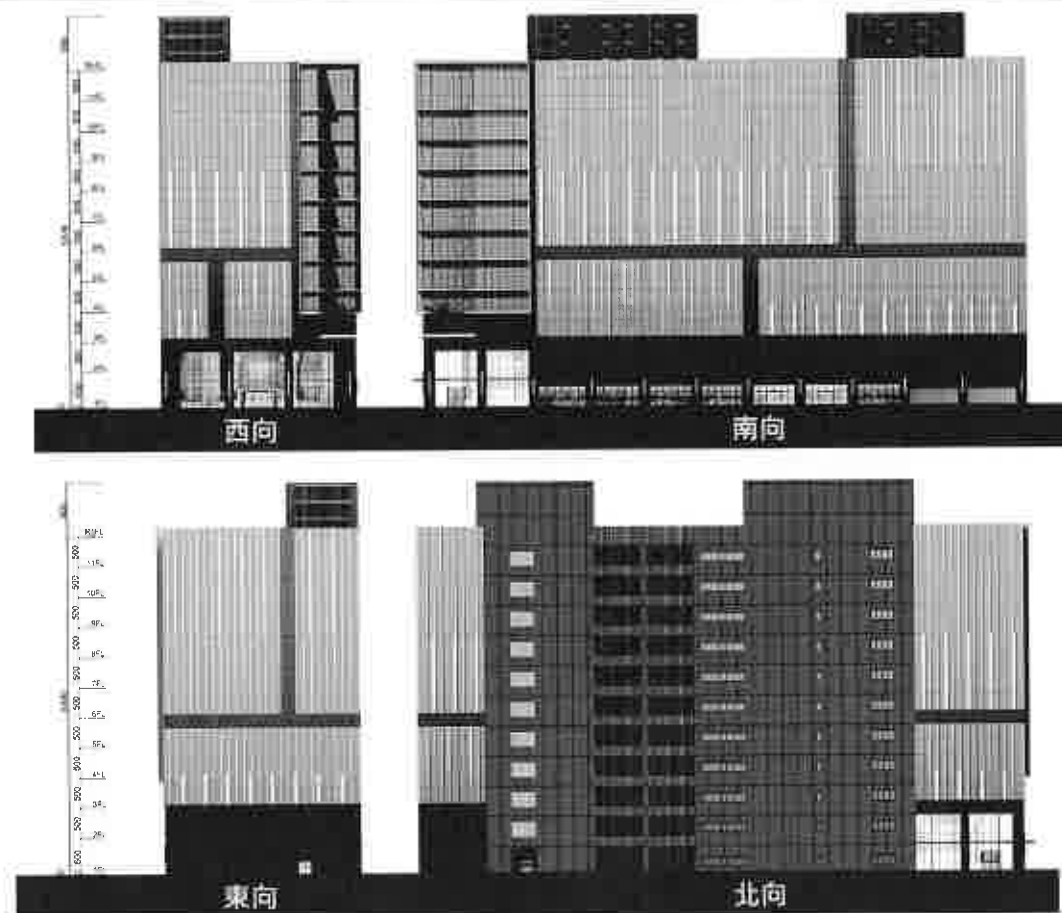
49



新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

50



新北市土城區沛陂段 461 地號等五筆土地 都市更新案

沈國皓建築師事務所

51

更新前後估價說明

展碁不動產估價師聯合事務所

壹、估價條件

■ 價格日期：113年5月31日

■ 更新前估價條件

1. 更新前各宗土地權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用為前提下，以法定容積率土地素地價格為基礎，加計其他相關專屬獎勵，評估各宗土地更新前土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報進行容積折減，以評估各宗土地更新前土地權利價值。
2. 更新前各宗土地之劃分方式，係依價格日期當時數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或是「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，依據上述原則，劃分結果如下表：

坵塊編號	地號	土地使用分區	說明
1	458-1	乙種工業區	同一張使用執照
2	458-2	乙種工業區	
3	459	乙種工業區	同一張使用執照
4	461	乙種工業區	同一張使用執照

壹、估價條件

■ 更新前估價條件

3. 考量坵塊土地開發之適宜性，評估選定以全部更新單元範圍458-1地號等4筆土地為比準地，評估該比準地之合理價格後，依比準地與各宗土地個別條件之優劣，分別計算各宗土地合併前之價值比例。
4. 更新範圍內458地號為人行步道，其價值評估考量容積貢獻度及整體效益進行評估，依容積貢獻度進行評估。

■ 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之。
2. 更新後各戶價格評估，廠辦選定第四層A2戶做為比準單元、車位選定地下二層坡道平面車位(250*550)作為車位比準單元。

貳、更新前權利價值評估過程與結果

項次	價格
更新前比準地土地單價(合併前)	67.3萬元/坪
更新前土地單價(合併後)	67.3萬元/坪

地號	合併前各筆土地價值比例(%)	更新前土地權利價格(元)
458-1	25.0336%	434,770,857
458-2		
458		
459	21.1489%	367,303,313
461	53.8175%	934,673,449
合計	100.0000%	1,736,747,619

參、更新後不動產權利價值評估過程與結果

比準單元評估

產品別	分配單元代號	建物面積(坪)	建評單價(元/坪)
廠房	第四層A2戶	204.63	386,000
車位	地下二層坡道平面車位(250*550)	-	1,900,000

※更新後各戶差異評估項目：樓層別效用比、面積規模、通風採光、公設比、樓高等。

肆、更新前後權利價值分析

更新前	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地總價(元)	更新單元土地 權利單價 (元/坪)	更新單元土地權 利總價(元)	人行步道土地 權利總價(元)	整體更新單元土 地權利總價(元)
	673,000	1,719,592,159	673,000	1,719,592,159	17,155,460	1,736,747,619

更新後	地面層平均 建坪單價(元/坪)	二樓以上平均 建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	509,000	400,231	1,887,750	5,887,191,021

Great Eastern Real Estate Appraisers Firm

57

簡報結束