

# 擬訂新北市中和區員山段 713 地號等 45 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

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司 陳銘修  
聯絡電話：02-2984-9366  
聯絡地址：新北市三重區環河南路 125 號 1 樓

受文者：詳正副本單位

速別：普通

發文日期：中華民國 114 年 1 月 13 日

發文字號：中和大華更字 114011301 號

附件：公聽會簡報、公聽會傳單、申請分配文件

開會事由：擬訂新北市中和區員山段 713 地號等 45 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 114 年 1 月 24 日（五）上午 10 時整

開會地點：新北市中和區民安街 66 號（積穗國中 3F 活動中心）

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 23 條、第 37 條及第 48 條規定舉辦公聽會。
- 二、依「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及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上網址（<https://www.shinruenn.com/projects/renewal>）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，申請人並於「台北市松山區民生東路三段 109 號 8 樓，10 時-17 時，或請洽詢專案人員江旻修 02-2545-0899」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：新北市中和區員山段 713 地號等 45 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、新北市政府都市更新處、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、中和區區公所、中和區嘉新里里長、學者專家  
副本：宏盛創新規畫股份有限公司、兆野聯合建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、長興不動產估價師聯合事務所、展基不動產估價師聯合事務所  
備註：本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者 新潤興業股份有限公司



機關收文 114/01/14



1144630537

更新單元內門牌戶之住戶：您好!

新潤興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區員山段 713 地號等 45 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，於民國 114 年 1 月 24 日依「都市更新條例施行細則」第 8 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 114 年 1 月 13 日、1 月 14 日、1 月 15 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 <https://www.shinruenn.com/projects/renewal> 周知，並張貼公告於當地嘉新里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特定於民國 114 年 1 月 24 日(星期五)上午 10 時整在新北市中和區民安街 66 號(積穗國中 3F 活動中心)舉辦公聽會，敬請踴躍參加。

實施者 新潤興業股份有限公司



中華民國 114 年 1 月 13 日

# 擬訂新北市中和區員山段713地號等45筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

實施者：新潤興業股份有限公司

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司

建築設計：兆野聯合建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

長興不動產估價師聯合事務所

展碁不動產估價師聯合事務所

中華民國 114 年 1 月 24 日

1

## 簡報大綱

- 事業計畫內容說明
- 權利變換內容說明
- 建築規劃設計說明
- 估價內容說明

# 事業計畫內容說明

3

## 目前執行階段



4

## 辦理緣起及法令依據

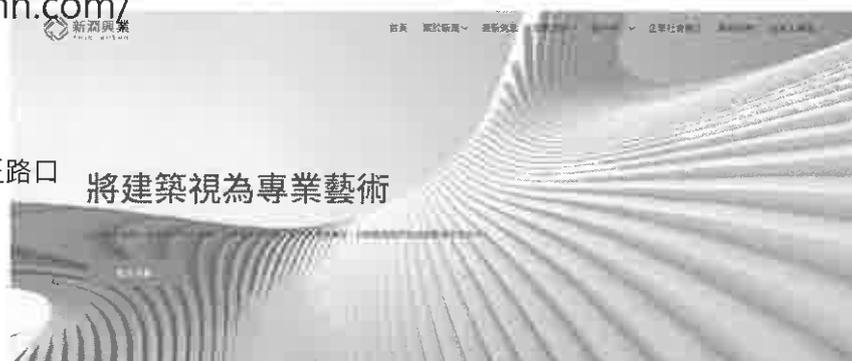
- 依「都市更新條例」第23條、第37條及第48條規定辦理本案。
- 依「都市更新條例施行細則」8條規定，於舉辦公聽會時邀請新北市政府都市更新處、中和區公所、嘉新里里長、及專家學者參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利關係人參加。
- 公聽會目的
  - 說明都市更新事業計畫內容及權利變換內容及估價作業
  - 聽取權利人、公部門及專家學者意見
- 計畫目標
  - 老舊房屋更新改善居住環境
  - 增加停車空間減少周邊環境衝擊
  - 留設綠地增加環境舒適性

## 實施者介紹

- 新潤興業股份有限公司
- 負責人：郭長庚
- 聯絡電話：02-27491222
- 傳真：02-27491125
- 聯絡地址：臺北市松山區民生東路3段109號7樓
- 網站：<https://www.shinruenn.com/>

### 公司實績：

新潤A5-莊泰路與義德街口  
新潤心城-土城區裕民、金城路口  
新潤鉅麗-大林口特定區·文化一路、華亞三路口  
新潤Double-新北市林口區  
幸福莊園2-新北市鶯歌區鳳鳴路鳳福路口  
都峰苑2-新北市新莊區福壽街426號



## 更新單元位置及範圍

- 本案位於民安街22巷、民安街、民安街42巷、民安街42巷34弄所圍街廓，非屬完整街廓。
- 新北市中和區員山段713、714、715、715-1、716、716-1、717、717-1、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、742、744、746、748、750、753、754、755、764、765、766、767、768、769地號共45筆土地。面積4,099.35m<sup>2</sup>
- 同地段地號共111筆建物。面積11,148.86m<sup>2</sup>。
- 公有土地(中華民國/財政部國有財產署：714、716、716-1，中華民國/新北市政府養護工程處：715、715-1)。

財政部國有財產署	6.82	0.17%
新北市政府養護工程處	61.75	1.51%
私有土地	4,030.78	98.33%
	4,099.35	100.00%



更新單元範圍

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

7

## 土地及建物權屬

- 土地權屬：
  - 土地筆數：45筆土地。
  - 土地面積：4,099.35m<sup>2</sup>。
  - 土地所有權人：142人。
- 建物權屬：
  - 建物筆數：111筆建號。
  - 建物面積：11,148.86m<sup>2</sup>。
  - 建物所有權人：133人(均私有)。
  - 現況使用：住宅使用



更新單元範圍

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

8

## 現況照片圖



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

9

## 同意比例

- 符合都市更新條例第44條規定，部分協議合建部分權利變換

項目	土地部分		合法建物部份	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	142	4,099.35	133	11,148.86
公有(a)	2	68.57	0	0
私有(b=A-a)	140	4,030.78	133	11,148.86
私有排除(c)	5	34.12	2	160.02
計算總和(B=b-c)	135	3,996.66	131	10,988.84
同意數(C)	120	3,685.97	120	10,154.31
協議合建比例(C/B)(%)	88.89%	92.23%	91.60%	92.41%
第44條法定比例(%)		80%		80%
更新地區法定比例(%)	75%	75%	75%	75%

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

10

## 相關都市計畫

- 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案。
- 土地使用分區：住宅區
- 建蔽率：50%。
- 法定建築面積：2,049.68m<sup>2</sup>。
- 容積率：300%。
- 法定容積：12,298.05m<sup>2</sup>。



更新單元範圍

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

11

## 處理方式及實施方式

- 全區採重建方式無整建維護。
- 以部分協議合建、部分權利變換方式實施。
- 無涉及協助開闢區內及區外公設施。
- 無涉及古蹟。
- 無涉及受保護樹木。



更新單元範圍

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

12

## 容積獎勵

擬申請容積項目		擬申請額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)
都市更新容積獎勵(A)	中央 結構堪慮建築物	917.90	7.46%
	綠建築	983.84	8.00%
	耐震設計	1,229.80	10.00%
	時程	430.43	3.50%
	規模	983.84	8.00%
新北市	建築基地及建築物規劃設計	1,475.76	12.00%
	三十年以上四、五層樓以上合法建築	269.89	2.19%
容積獎勵總計(A)+(B)		6,149.03	50.00%
容積移轉額度(C)		4,328.91	35.20%
本案容積額度總計(A)+(B)+(C)+(D)		10,477.94	85.20%

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

13

## 拆遷補償及安置計畫

- 協議合建以協議書內容為準
- 拆遷補償原則
  - 因權利變換而拆除遷移建物應補償其價值(依都市更新條例第57條)
- 合法建築物拆遷補償費用
  - 合法建築物面積為11,148.86m<sup>2</sup>，拆遷補償費用為61,540,860元。
- 拆遷安置費用：補貼相關權利人於更新期間搬遷後在外居住或營業之租金補貼費用
  - 補貼合法建物面積為3,548.68坪，補貼單價以估價師評估周邊租金水準，共補貼46個月，共計拆遷安置費用為8,699,885元。
- 違章增建物拆遷補償費用
  - 增建物面積為3,372.53m<sup>2</sup>，拆遷補償費用為151,692,268元。

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

14

## 建築摘要

- 本案興建地上26F，地下6樓之RC造建築物。

使用分區	住宅區
基地面積	4,099.35m <sup>2</sup>
建蔽率	50%
容積率	300%
法定容積	12,298.05m <sup>2</sup>
容積獎勵	6,149.03m <sup>2</sup> (50%)
容積移轉	4,328.91m <sup>2</sup> (15%)
獎勵後允建總容積	16,291.68m <sup>2</sup>
停車空間	實設汽車：376部
	實設機車：407部
總樓地板面積	44,776.68m <sup>2</sup>

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

15

## 共同負擔費用

- 協議合建以協議書內容為準。
- 依112年8月17日發布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。共同負擔費用為4,752,779,783元。共同負擔比例為59.24%。

總項目	複價(元)	說明
壹、工程費用	2,897,729,559	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈基金、外接水電瓦斯費、建照規費、耐震標章費、綠建築工程費
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費	14,168,929	耐震標章及綠建築委辦費及維護費、開放空間維護費
參、權利變換費用	255,117,624	規劃費、估價費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定、拆遷補償及租金補貼、審查費、交評及結構外審費
肆、貸款利息	211,457,976	貸款期間為52月(約4.33年)·利率2.535%
伍、稅捐	101,295,268	印花稅、房地互易營業稅
陸、管理費用	957,210,462	信託費、人事管理、銷售管理、風險管理
柒、都市計畫變更	0	
捌、容積移轉	315,799,966	20%道路地、15.2%代金
<b>共同負擔費用總計</b>	<b>4,752,779,783</b>	

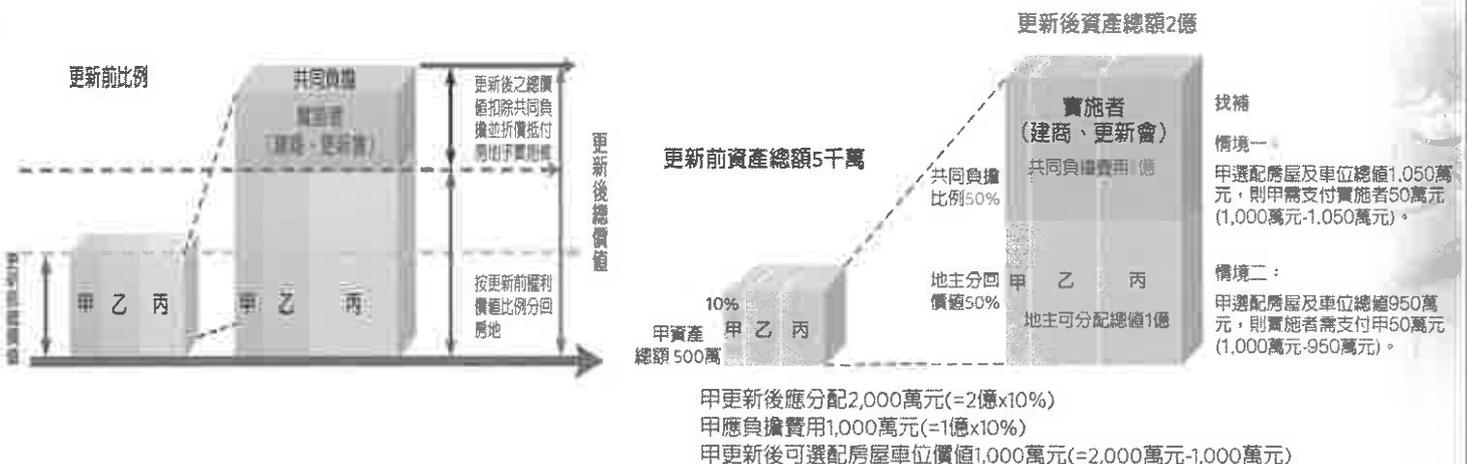
專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

16

# 權利變換計畫內容說明

## 實施方式：權利變換

- 協議合建者以實施者合約內容為準。
- 權利變換分配：更新後之土地及建築物價值扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地
- 估價：由實施者委託一家及公開抽籤二家以上鑑價機構查估後評定之



## 估價選定

- 實施者選定：巨秉不動產估價師聯合事務所
- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第6、7條
  - 估價抽籤於113.11.28選定長興、展碁估價師事務所。
- 以更新後估值最高之巨秉估價為權利變換試算基礎。
- 評價基準日訂於民國113年12月31日

更新前土地 價值	土地平均單價(元/坪)	1,700,000
	更新前土地總價(元)	2,108,090,780
更新後房屋 及車位價值	1F+2F店鋪單元平均單價(元/坪)	1,065,785
	1F+2F店鋪單元總價(元)	368,862,865
	2F以上住宅單元平均單價(元/坪)	649,027
	2F以上住宅單元總價(元)	6,851,532,913
	車位平均單價(元/部)	2,182,392
	車位總價(元)	802,000,000
	更新後總權利價值(元)	8,022,395,778
	更新後分配價值(元)	3,269,615,995

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

19

## 更新後應分配價值

- 合計更新後總價值為8,022,395,778元。

項目	數量	單價	複價(元)
1 1F+2F店鋪	346.09坪	1,065,785元/坪	368,862,865元
2 2F以上住宅	10,556.62坪	649,027元/坪	6,851,532,913元
3 停車位	371席	2,161,765元/坪	802,000,000元
更新後總價值			8,022,395,778元

- 本案共同負擔費用為4,752,779,783元。
- 更新後應分配價值=更新後總價值-共同負擔費用  
=8,022,395,778元-4,752,779,783元=3,269,615,995元

更新後總價值	共同負擔費用	更新後應分配價值
8,022,395,778元	4,752,779,783元	3,269,615,995元
	59.24%	40.76%

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

20

## 選配原則及方式(詳選配原則)

- (一)本案一樓建築規劃僅於臨民安街規劃店面單元，更新前持有臨民安街店面者以更新後原位次選配更新後店面。
- (二)其餘更新前所有權人得就更新後2樓以上住宅單元自由選配。
- (三)地下室車位全部開放供所有權人選配，不得選配無障礙車位。
- (四)選配房屋及車位以應分配價值±20%選配(選配者需繳交附件六)，不得超額選配(選配價值高於應分配價值20%以上者)，應不影響其他所有權人選配權益，不得併同抽籤處理。
- (五)若應分配價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人合併分配或單獨領取價金。合併分配者需繳交附件六及附件七。
- (六)同一位置有二人以上申請分配，後續將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就無人選配之房屋及車位補選，不得再選配已有所有權人之房屋車位。
- (七)達最小分配價值者，若未於都市更新權利變換實施辦法第17條規定之選配期間內提出分配位置之申請，後續將採抽籤方式決定，且僅能就無人選配之房屋及車位辦理抽籤。
- (八)應以抽籤方式選配房屋及車位者，為避免利變換關係人繳納差額價金，抽籤之實際分配價值以不超過應分配價值為原則。
- (九)依審議原則規定最小分配價值計算：以室內樓地板面積30.12平方公尺(另計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上均價。產權面積預估為30.12平方公尺×銷坪係數1.58=47.59平方公尺(14.39坪)，二樓以上住宅均價為649,027元/坪(依評價基準日)，最小分配價值為9,343,300元。(14.39坪×649,027元/坪)。最小規劃面積4F-A2、A8為5,740,000元，採最小單元為最小分配價值。

## 抽籤原則及方式(詳選配原則)

### (一)第一階段重複選配者公開抽籤規則如下

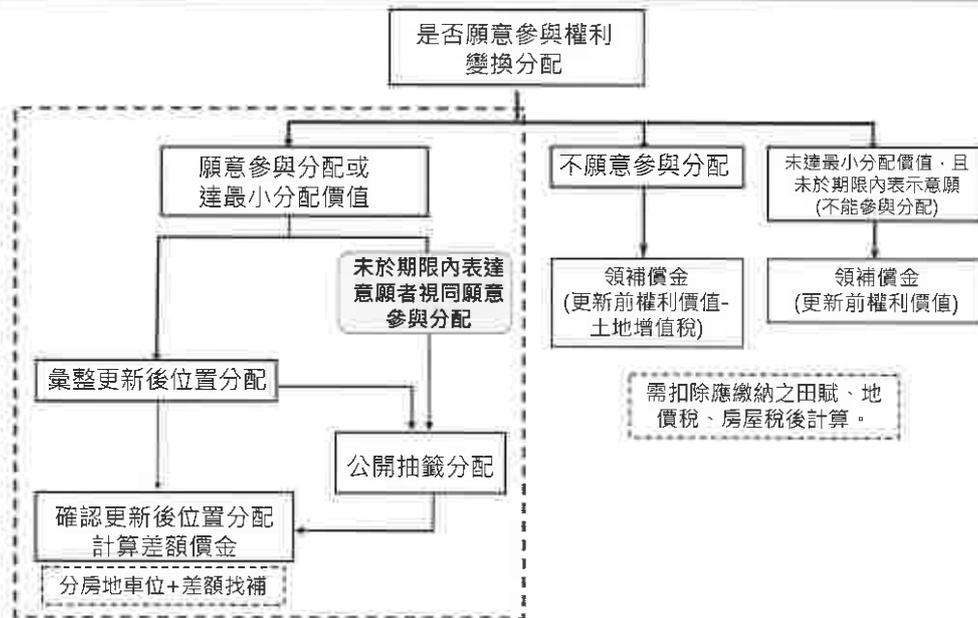
- 步驟1：徵詢重複選配者退讓意願，得於抽籤會議現場先改選無人選配之房屋及車位。
- 步驟2：參與步驟1涉及重複選配者先行辦理抽籤。未中籤者得優先改選無人選配之房屋及車位。
- 步驟3：宣達重複選配者參與抽籤名單。
- 步驟4：徵詢未中籤者改選意願，若無改選意願者納入第二階段辦理。

### (二)第二階段未選配者公開抽籤規則如下

- 步驟1：抽籤以最少1戶1車位為原則，若扣除車位價值不足選配1戶者得不選配車位。為避免權利變換關係人繳納差額價金，先辦理車位抽籤後，再行辦理單元抽籤，實際分配價值以不超過應分配價值為原則。
- 步驟2：考量價值較低者無法選配到合適其應分配價值之單元，本次公開抽籤作業依所有權人更新後應分配價值金額決定抽籤順序，由更新後應分配價值較低者先開始抽籤。

### (三)由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

# 權利變換分配原則及方式



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 分配及權利價值表

- 1.申請分配時間1月24日至2月24日，32日。
- 2.親送或掛號郵寄。宏盛創新規畫股份有限公司，新北市三重區環河南路125號1樓。
- 3.114年3月15日(六)上午10時，地點為新北市中和區民安街66號(積穗國中3F活動中心)
- 4.不參與權利變換及選屋者，依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
- 5.參與權利變換及選屋者，依應分配權利價值進行選屋及選車。

圖 3 新北市中和區員山段 713 地號等 45 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之權利價值表

所有權人：中華民國財政部國有財產署

附錄 台城參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	更新後
一	更新前地稅利價值 (A)	2,108,080,780
二	台端之更新前權利價值 (B)	3598798
三	台端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)	0.170238%
四	更新前總價值 (D)	8,022,395,778
五	共同負擔總額 (E)	4,752,779,783
六	全部地主應分配權利價值 F = (D) - (E)	3,269,615,995
七	台端之應分配權利價值 G = (C) × (F)	5,566,077

註：1. 本案各項權利價值係依上述公式計算取整至四位小數，五入至小數點後 4 位方式呈現，如台端應分配價值實依上述公式計算後有所出入者依表內實際計算金額為準。

- 說明：1. 依「都市更新條例」第五十一條、五十二條，及「都市更新權利變換實施辦法」第六條、第十三條、第十五條規定辦理。  
 2. 本案評價基準日訂為中華民國 113 年 12 月 31 日。  
 3. 因 台端 願意 參與 權利 變換，得依權利變換後應分配權利價值選取更新前土地，選取之實際分配價值以不得超過應分配價值為原則，如有需求該實際分配價值超過應分配價值，相關規定附件一選取原則。  
 4. 本案最小分配價值預估值為 5,740,000 元。  
 5. 若更新前應分配價值未達最小分配價值，但願意參與權利變換，得與其他所有權人合併選取，但其選取單元不得與其他選取單元合併選取。  
 6. 若更新前應分配價值未達最小分配價值者，亦無表示選取意願，則以領取現金補償（更新前價值）方式辦理。  
 7. 本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖冊為準。  
 8. 有關申請意願調查、分配位置申請書、合供分配位置申請書請參閱附件六、七。

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 車位價值表

1.車位編號。2.車位規格。

3.車位價值。

位置	車位編號	規格 cm*cm	車位類型	車位價值
地下四層	B4-151	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-152	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-153	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-153A	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-155	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-156	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-157	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-158	230*550	小車位	\$2,100,000
	B4-159	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-160	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-161	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-162	230*550	小車位	\$2,100,000
	B4-163	250*550	大車位	\$2,200,000
	B4-163A	250*550	大車位	\$2,200,000

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

25

## 房屋價值表

1.房屋編號，○F-○。

2.房屋坪數。

3.房屋價值。

26樓	單元編號	26F-A1	26F-A2
	產權面積(坪)	22.19	30.54
	每坪單價(元)	701,000	694,000
	該戶總價(元)	15,558,635	21,193,593
25樓	單元編號	25F-A1	25F-A2
	產權面積(坪)	22.19	30.54
	每坪單價(元)	697,000	690,000
	該戶總價(元)	15,469,856	21,071,440
24樓	單元編號	24F-A1	24F-A2
	產權面積(坪)	22.19	30.54
	每坪單價(元)	692,000	685,000
	該戶總價(元)	15,358,881	20,918,748
23樓	單元編號	23F-A1	23F-A2
	產權面積(坪)	22.19	30.54
	每坪單價(元)	687,000	680,000
	該戶總價(元)	15,247,906	20,766,057

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

26

# 附件六、意願調查表及申請分配書

新北市中和區員山段713地號等45筆土地  
都市更新權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人「土地所有權人/管理人」為新北市中和區員山段713地號等45筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，意願如下：

一、土地：

地號	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
大華段			「土地持分」/「土地持分」	「土地持分」

二、建物：

建物	樓層	樓層
房屋門牌	樓層	樓層
地籍權(㎡)	樓層	樓層
權利範圍	樓層	樓層
持分面積(㎡)	樓層	樓層

對於新北市中和區員山段713地號等45筆土地都市更新事業之權利變換意願表述如下(請打勾一項)：

1.  願意 參與權利變換，分配更新後土地房屋。  
 不願意 參與權利變換分配，獲補救補償金。

2. 所有權人：\_\_\_\_\_  
 身分證字號：\_\_\_\_\_  
 聯絡地址：\_\_\_\_\_  
 聯絡電話：\_\_\_\_\_  
 中華民國 年 月 日

新北市中和區員山段713地號等45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：「土地所有權人/管理人」

本人願意參與分配，除該實施者所採列更新後分配單元申請位置對照表及更新後分配單元、專機房子圖圖、申請分配下列單元及居住位置。

一、分配單元部份：  
 本人申請分配單元之「單元編號」為  
**8F-A3、12F-B5、12F-A1**  
 共計 **3** 個單元。

二、汽車停車位部份：  
 本人申請分配車位之「車位編號」為 **8、22、168、222**  
 共計 **4** 個。

說明：  
 1. 自該願書參與權利變換，得依權利變換後分配權利價值選取更新後房地，選取之更新後房地須在以下所提選取分配單元為原則，如有需要取實況分配權利價值選取分配單元，須向實施者洽詢。逾期不理。  
 2. 本表將於114年2月24日(即農曆正月廿三日)以前寄到實施者，未於規定期限內表達意願者，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之抽籤時間為114年3月15日(六)上午10時，地點為新北市中和區民安路66號(轉華盛街3F洽談中心)，後項以另行寄發通知單內容為準，若有領取抽籤通知單則不另行通知。  
 3. 以上分配單元及車位之選擇及位置以都市更新審議委員會通過為準。  
 4. 實施者應將更新後分配單元之位置及面積等資料，於抽籤前，向抽籤地點提供查詢。  
 此致 新潤興實業股份有限公司

2. 填寫人(代表人)署名：\_\_\_\_\_  
 身分證字號：\_\_\_\_\_  
 聯絡地址：\_\_\_\_\_  
 聯絡電話：\_\_\_\_\_  
 中華民國 年 月 日

# 附件七、合併分配申請書

新北市中和區員山段713地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

立該填寫人 **800、800、800** 地所有權人，共 **3** 位。  
 協議合併分配更新後建築單元及車位，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 **8F-A3**  
 申請分配之「車位編號」為 **216**

二、意願參與分配內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	持分面積	樓位
8F-A3	1. 800	1/4	
	2. 800	1/4	
	3. 800	1/4	
	4.	/	
216	所有權人姓名	持分面積	樓位
	1. 800	1/2	
	2. 800	1/4	
	3. 800	1/4	
4.	/		

此致 新潤興實業股份有限公司  
 立該填寫人

申請分配位置	申請分配位置	申請分配位置	申請分配位置	申請分配位置
1. 800				
2. 800				
3. 800				
4. 800				

中華民國 114 年 月 日

# 實施進度

■ 審查期間約2-2.5年、施工期間3年

序號	進度	116年				117年				118年				119年				120年				
		1-3月	4-6月	7-9月	10-12月																	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																					
2	申請拆除及建造執照																					
3	補償金發放作業																					
4	申請更新期間稅捐減免																					
5	地上物騰空拆除																					
6	預售作業																					
7	工程施工																					
8	申請使用執照																					
9	送水送電																					
10	申請測量																					
11	竣工圖冊																					
12	接管																					
13	計算及找補差額價金																					
14	產權登記																					
15	申請更新後稅捐減免																					
16	更新成果備查																					

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 同意書注意事項

- 姓名
- 實施者
- 都市更新範圍
- 實施方式及權利價值比率
- 產權資訊
- 簽名、蓋章、資料完整填寫
- 都市更新條例37條：除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等  
 ○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 改建、拆遷

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(除委託代理人簽)：  
 採權利變換方式實施：  
 按都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%。  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。  
 採協議合建或其他方式實施(此項條件均選擇)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意  
 分配比率：\_\_\_\_\_%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

地籍資訊	
地號	
宗地	
地號	
宗地範圍(㎡)	
權利範圍	
權利範圍(㎡)	

(二)建物

宗地地號	
宗地範圍(㎡)	
權利範圍	
權利範圍(㎡)	
宗地範圍(㎡)	
權利範圍(㎡)	

同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：  
 1. 本人已悉知本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」，與土地更新更新事業計畫案，使用、處分權利範圍。  
 2. 本同意書僅為本人與實施者之合意，與委託代理人無關，如由委託代理人簽名，須由委託代理人簽章，並辦理相關證明文件。  
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後土地及建物權利價值，扣除更新期間應繳納之稅捐及費用。  
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建物權利價值，扣除更新期間應繳納之稅捐、其占更新後之土地及建物權利價值之比率。  
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率及分配比率與於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。  
 6. 詳見同意書第4條，有關各該項都市更新事業計畫處理辦法，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 風險控管及公有土地處理方式

- 本案所有權人選配剩餘之房屋及車位，將採預售方式銷售，依現行規定，預售屋須辦理預售屋履約保證。
- 本案預售屋履約保證將委任融資銀行之信託部辦理不動產開發信託管理，其信託管理內容包含三大部分：1.產權信託管理、2.資金信託管理、3.續建管理。
- 依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

## 其他應表明事項

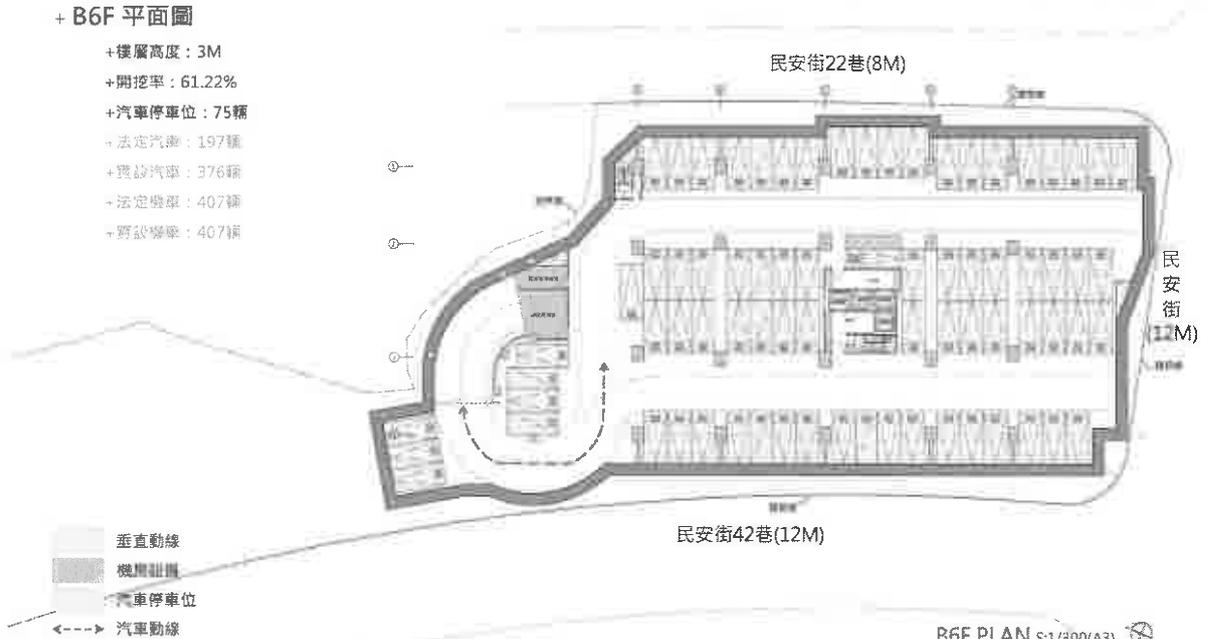
- 實施者聯絡方式：
  - 聯絡電話：02-27491222
  - 聯絡地址：臺北市松山區民生東路3段109號7樓
  - 網站：<https://shinruenn.com/projects/renewal>
- 新北市政府都市更新處聯絡方式：
  - 聯絡電話：02-2950-6206
  - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
  - 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>
- 內政部國土管理聯絡方式：
  - 聯絡電話：02-8771-2345
  - 聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
  - 網站：<https://www.nlma.gov.tw/ch>

# 建築規劃設計內容

## 地下六層平面圖

### + B6F 平面圖

- +樓層高度：3M
- +開挖率：61.22%
- +汽車停車位：75輛
- +法定汽車：197輛
- +殘訪汽車：376輛
- +法定機車：407輛
- +野放機車：407輛



# 地下三至五層平面圖

## + B3F至B5F 平面圖

- +樓層高度：3M
- +開挖率：61.22%
- +汽車停車位：75輛
- +法定汽車：197輛
- +機房汽車：376輛
- +法定機車：407輛
- +容許機車：407輛



B3F-B5F PLAN s:1/300(A3)

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 地下二層平面圖

## + B2F 平面圖

- +樓層高度：3M
- +開挖率：61.22%
- +汽車停車位：73輛
- +法定汽車：197輛
- +機房汽車：376輛
- +法定機車：407輛
- +容許機車：407輛



B2F PLAN s:1/300(A3)

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 地下一層平面圖

## + B1F 平面圖

- + 樓層高度：3.8M
- + 附控率：61.22%
- + 汽車停車位：3輛
- + 機車停車位：407輛
- 汽車汽庫：13間
- 機車汽庫：376間
- 汽車房車：407輛
- 機車房車：407輛



B1F PLAN S:1/300(A3)

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 一層及店鋪二層平面圖

## + 店鋪一至二層平面圖

店鋪一至二層

採光面

+ 樓層高度

店鋪一層：4.20M

店鋪二層：3.60M



店鋪二層平面圖

店鋪1-2F PLAN S:1/300(A3)

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

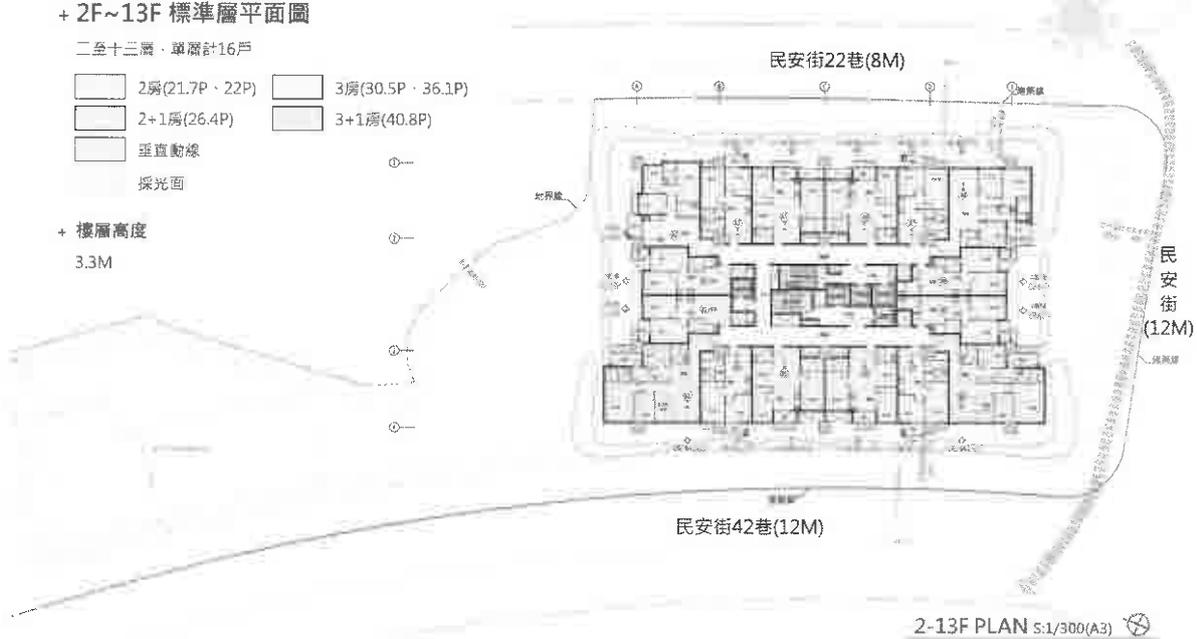
# 二至十三層平面圖

## + 2F~13F 標準層平面圖

二至十三層·單層計16戶

- 2房(21.7P · 22P)
- 3房(30.5P · 36.1P)
- 2+1房(26.4P)
- 3+1房(40.8P)
- 垂直動線
- 採光面

+ 樓層高度  
3.3M



2-13F PLAN S:1/300(A3)

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

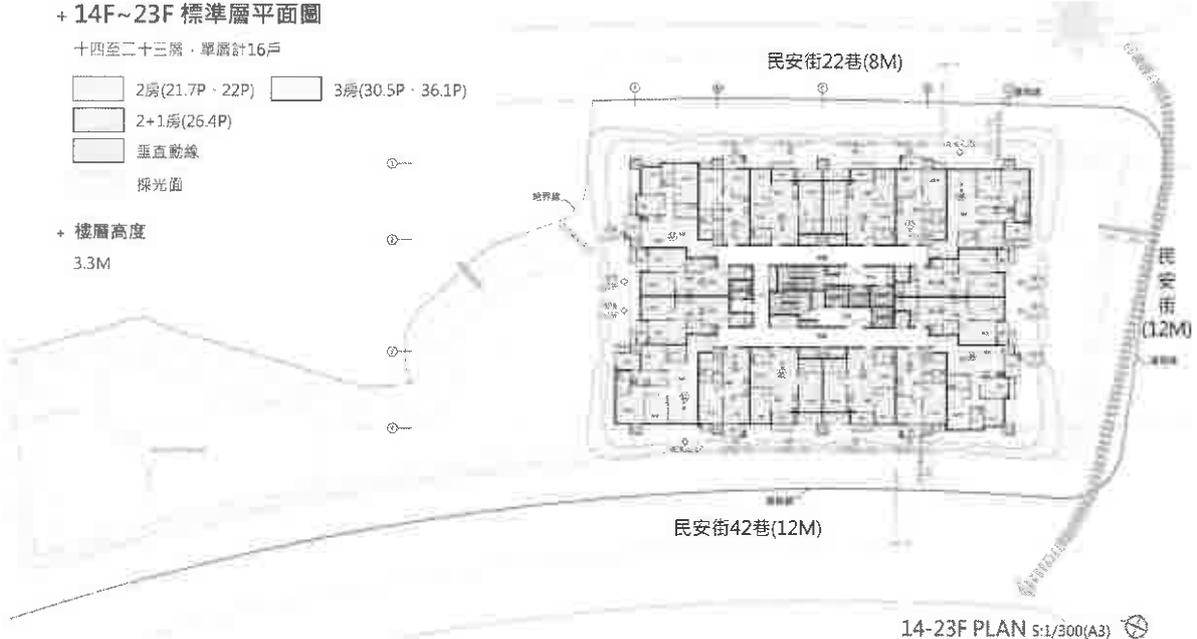
# 十四至二十三層平面圖

## + 14F~23F 標準層平面圖

十四至二十三層·單層計16戶

- 2房(21.7P · 22P)
- 3房(30.5P · 36.1P)
- 2+1房(26.4P)
- 3+1房(40.8P)
- 垂直動線
- 採光面

+ 樓層高度  
3.3M



14-23F PLAN S:1/300(A3)

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

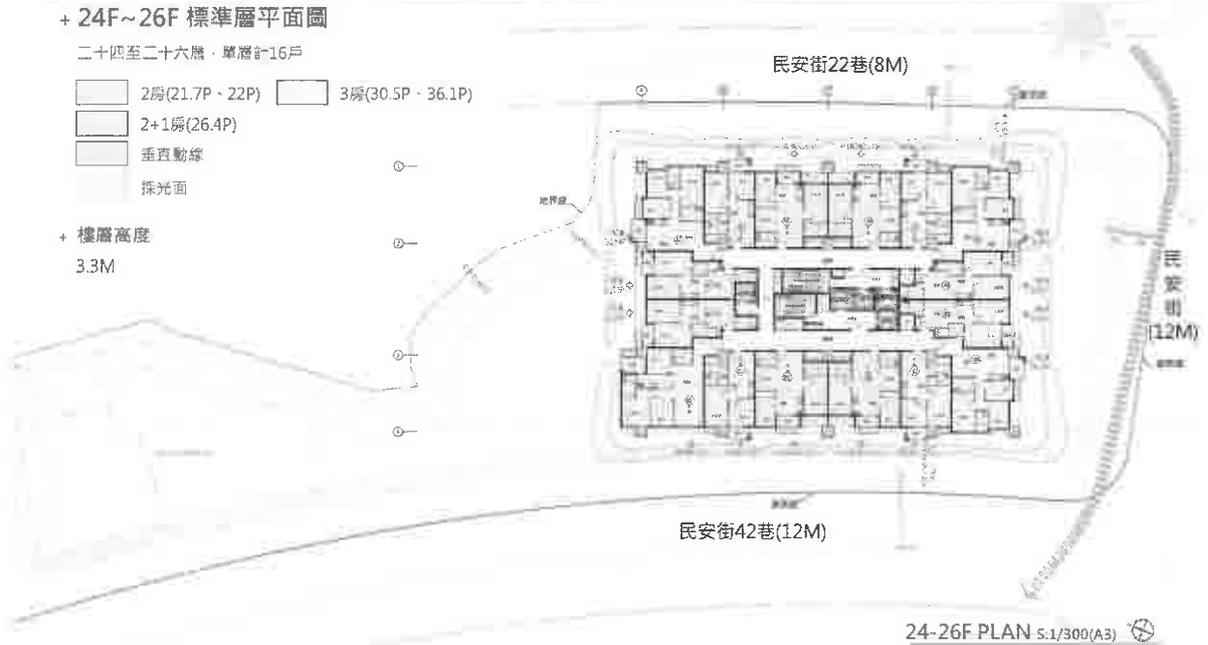
# 二十四至二十六層平面圖

## + 24F~26F 標準層平面圖

二十四至二十六層，單層計16戶

- 2房(21.7P、22P)
- 3房(30.5P、36.1P)
- 2+1房(26.4P)
- 垂直動線
- 採光面

+ 樓層高度  
3.3M



24-26F PLAN S.1/300(A3)

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 屋突層平面圖



RF

A1: 1/100  
A3: 1/200

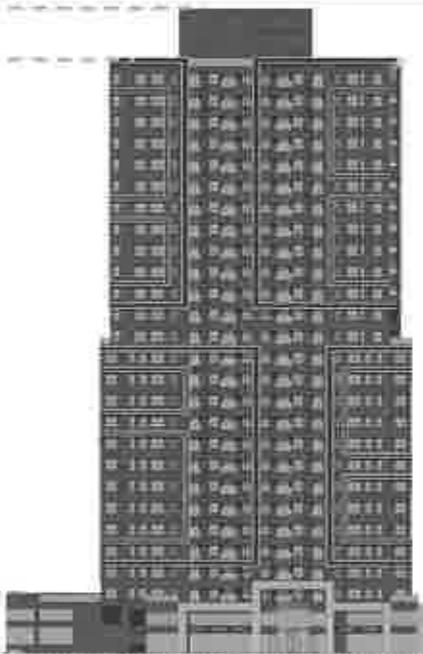
專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 立面配置圖

屋突3層

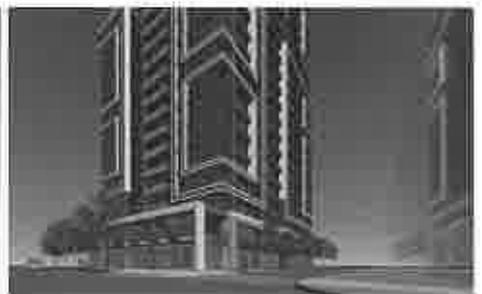
2F~26F  
住宅空間

商業空間



專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 造型色彩透視圖



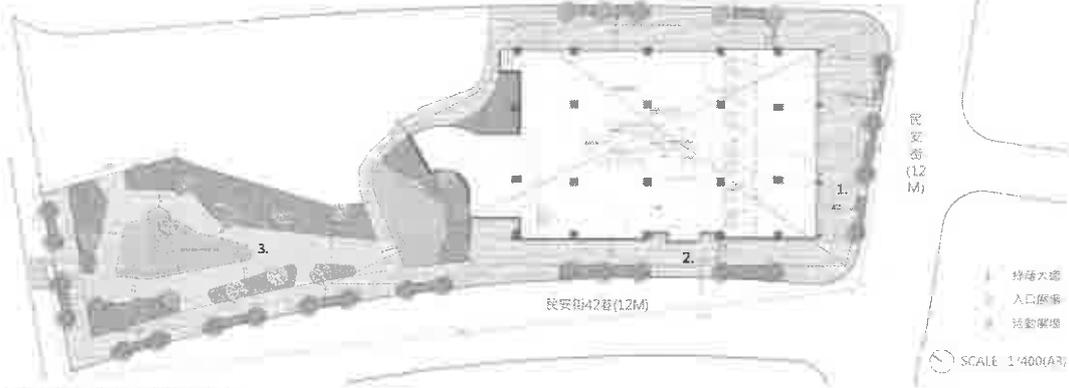
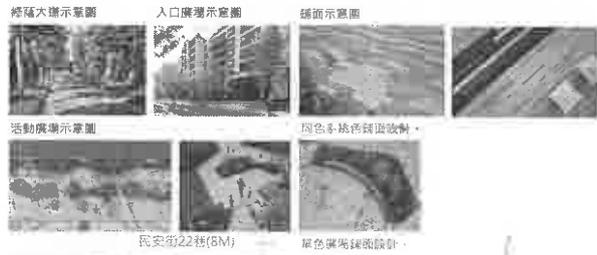
專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 景觀配置圖

全區景觀配置 / 1F :

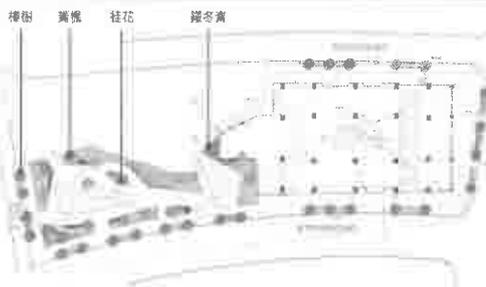
本案建築測沿街退縮4公尺，沿廣場退縮2.5公尺，打造寬敞舒適的步行大道，並在基地北側規劃大片廣場空間，提供居民活動與休憩場所，促進社區交流。

人行道鋪設跳色地磚，增添街道活力；廣場區域則以大片單色地磚，營造平靜舒緩的氛圍。植栽採用高低錯落的複層配置，結合大片草皮，為各類活動提供多元空間。

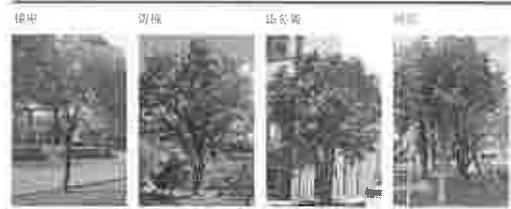


專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 景觀植栽圖

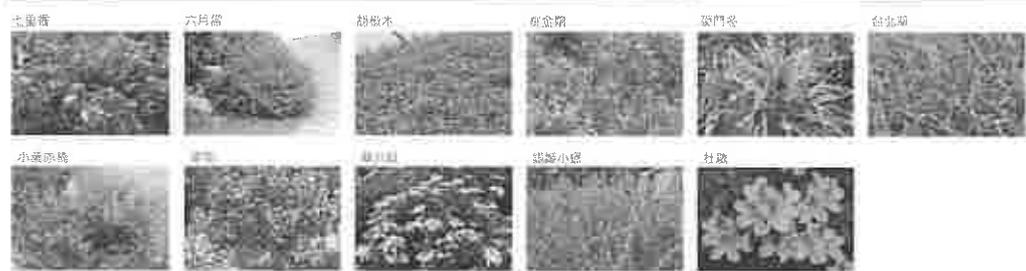


喬木-採用原生種，不浮濫營造奇詭的種群，



灌木-以複層植栽種植各色鮮艷花打邊社區花園

地被



專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

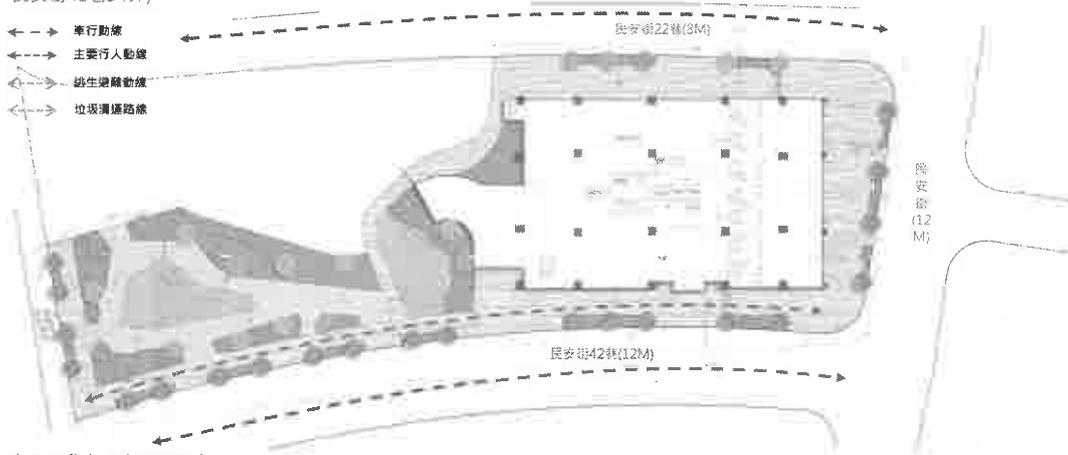
# 人車動線圖

**人行動線：**  
基地四面臨路，四側皆留設人行空間，提供連續性之步行空間，基地採完全開放，無設置圍牆或阻隔。

**道路特性：**  
本基地四面臨路，分別為兩側12米計畫道路(民安街)·西側臨接12米計畫道路(民安街42巷)·東側臨接8米計畫道路(民安街22巷)·北側臨接4米計畫道路(民安街42巷34弄)。

**地下室停車場出入口：**  
本基地地下停車出入口選擇西側12米計畫道路(民安街42巷)，車道規劃6.25米汽車道及2.5米機車道並遵守人車分道之原則，並自法定退縮再留設6公尺以上緩衝空間，增加停車出入的能見度及安全性。

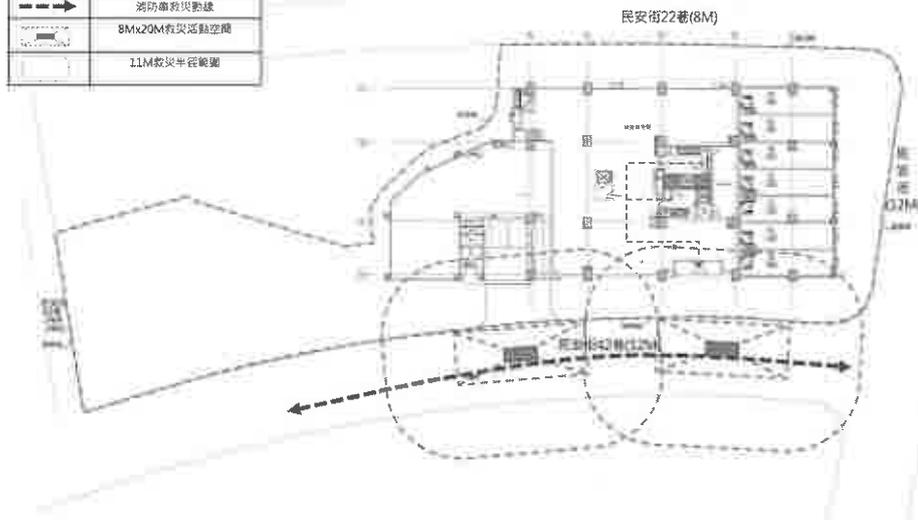
**垃圾清運動線：**  
本案垃圾集中空間設置於地下一層，規劃社區垃圾動線與垃圾車清運動線分開，垃圾採集中處理。



專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 消防救災動線

圖例	說明
	緊急升降機
	人員疏散動線
	消防車救災動線
	8Mx20M救災活動空間
	11M救災半徑範圍



順平坡度在5%以下，無突出物，可承受75噸重。

一層平面圖

A1: 1/200  
A3: 1/400

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 照明計畫

景觀照明配置說明：

● 照明配置原則

- 安全考量-以安全為配置依據，利用昇觀高、矮燈交錯設置，提供全區方向引導功能，提高照明安全
- 光源節能-選用高效率LED燈具，耐用性高，節能省電，降低維護管理成本。
- 造型簡約-利用造型簡約、材質低彩度的景觀燈具，融入周邊環境。
- 空間適宜性-使用率高的空間搭配相對應的燈具與照度，避免過多的光害

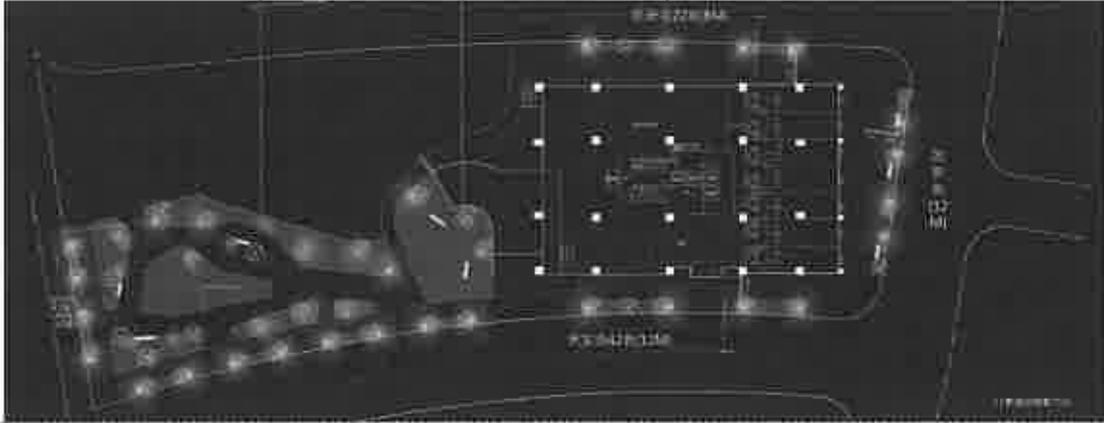
照明示意圖



景觀燈

投樹燈

昇觀燈



專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 估價內容說明

# 新北市中和區員山段 713地號等45筆土地 都市更新估價



巨秉不動產估價師聯合事務所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

## 簡報大綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
  - 估價條件
  - 評估流程
  - 土地評估
  - 立體化地價
- 更新後不動產價值
  - 估價條件
  - 評估流程
  - 市場行情
  - 價格結論

## 評估法源及內容

### ■ 都市更新權利變換估價法源依據

- 不動產估價技術規則
- 都市更新權利變換不動產估價報告書範本（不動產估價第六號公報）
- 其他估價公報及作業通則

### ■ 評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值



## 勘估標的

### 基地基本條件



- 土地面積 (  $m^2$  ) : 4,099.35
- 土地面積 ( 坪 ) : 1,240.0534
- 使用分區 : 住宅區
- 法定建蔽率 : 50%
- 法定容積率 : 300%
- 臨路條件 :
  - 民安街 ( 約12m )
  - 民安街42巷 ( 約12m )
  - 民安街22巷 ( 約8m )
  - 民安街42巷34弄 ( 約4m )



## 更新前不動產

## 估價條件

- 價格日期：民國113年12月31日
- 估價條件：
  1. 專屬獎勵：更新前土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，不考量其他獎勵容積。因本案有申請危險建築、合法四層樓以上獎勵容積屬各自土地專屬申請之獎勵，依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之規定進行評估。
  2. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分原則依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規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新範圍內土地進行分宗。
  3. 比準單元：更新前各宗土地價值，選定整宗土地為比準地。



## 更新前不動產

## 估價條件

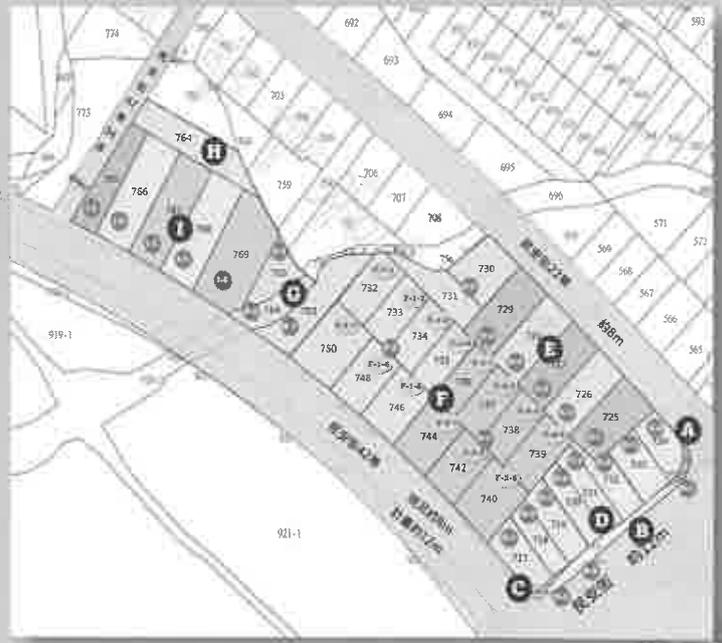
2. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分原則依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新範圍內土地進行分宗。



## 更新前不動產

## 估價條件

4. 臨路條件：更新前部分地號土地地籍線未直接臨路，考量其現況皆可通行計畫道路，故視為有臨路進行評估。
5. 法定空地：依「65使字第2592號」使用執照及竣工圖，742與748地號屬法定空地，依竣工圖、使用現況及產權狀態，分別與732地號等以及736地號等土地併同使用，故於各筆地號分算合併後地價時分別考量法定空地進行評估。
6. 法定空地：依「66使字第2815號」使用執照及竣工圖，765地號屬法定空地，故於各筆地號分算合併後地價時考量法定空地進行評估。



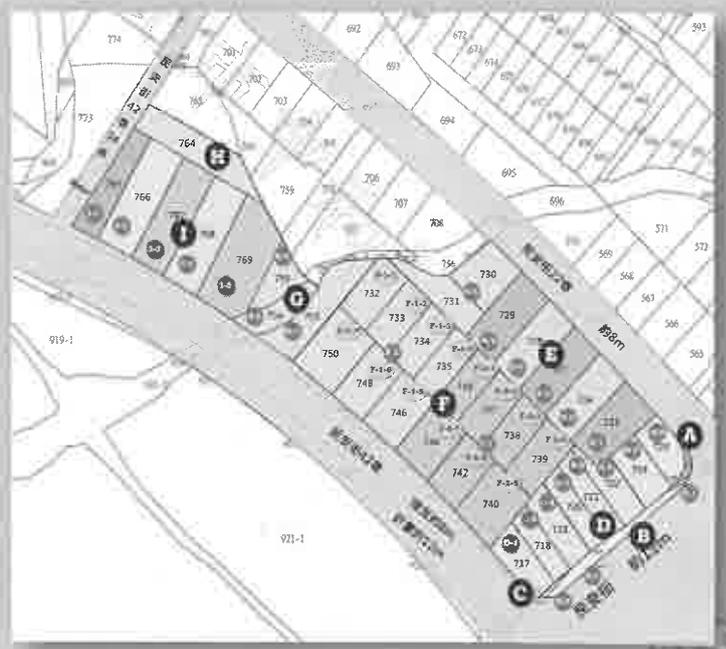
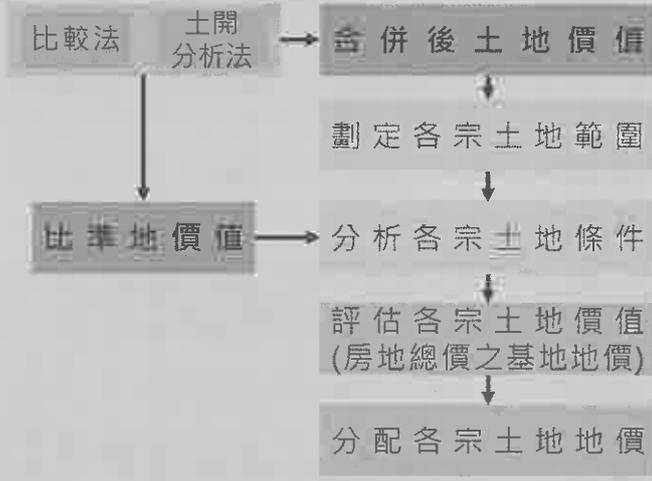
## 更新前不動產

## 估價條件

7. 土地建物對應：717~724地號土地之地上部分建號有坐落兩筆地號土地之情形，本次以兩筆地號之地面層建物面積之比例分算其建物面積，再分別按各自地號之建物進行評估。
8. 土地建物對應：753、754、755地號土地之地上建號有坐落兩筆(24之4號坐落753、754地號)及三筆(24之5號坐落753、754、755)地號土地之情形，本次24之5號門牌之建物以其所有權人於753、754地號以及755地號土地持分面積比例計算對應土地之建物面積，再分別按各自地號之建物進行評估。
9. 比準單元：更新前各戶區分所有建物價值，面民安街之地面層以「民安街26號」為比準單元，其他則以「民安街26號3樓」為比準單元。
10. 延長年期：本案合法建物屋齡已超過或接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，法定空地評估考量建物所有權包含土地使用權價值時，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則」，可收益年數以剩餘耐用年數加計10年計算；屋齡已超過耐用年數者，可收益年數則以尚可使用10年計算。

# 更新前不動產

## 評估流程 & 土地評估



□ 依各宗地容積率、面積、臨路數、主要臨路面、道路種類、商業效益、形狀、面學校、路沖、法定空地等條件調整。

# 更新前不動產

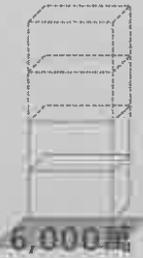
## 評估流程 & 立體化地價說明



### 立體化地價

房地總價*	比例	權利價值
4F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
3F : 1,000萬	24.04%	1,442萬
2F : 1,005萬	24.16%	1,450萬
1F : 1,150萬	27.64%	1,659萬
共 : 4,160萬	100.00%	6,000萬

分算地價



註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 地面層比準單元：90.0萬元/坪
- 樓上層比準單元：43.0萬元/坪
- 各戶評估：依樓層、面積、屋齡、結構、採光面、臨路數、主要臨路面、公設比、面學校、路沖等條件調整。

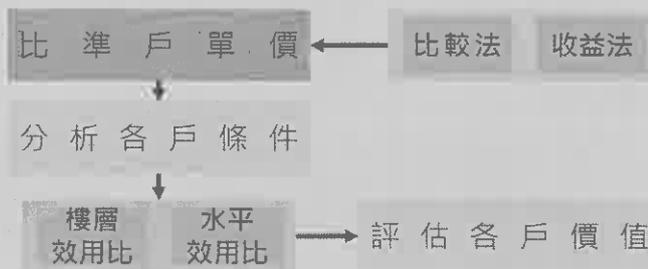


# 更新後不動產

## 估價條件

### ■ 估價條件：

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，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。
2. 本次評估更新後價格，一般零售業選定「1F-S2」為比準單元，住宅選定「10F-A8」為比準單元，停車位選定「B2-大車位」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有規劃約定專用，在考量使用效益之前提下，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



# 更新後不動產

## 區域市場行情

雙月星	4年	15F/B3	20-45坪	RC	52~60萬元/坪
漢寶捷運學府3	0年	13F/B3	20-45坪	SC	55~65萬元/坪
漢寶捷運學府	8年	15F/B3	25-60坪	RC	50~60萬元/坪
中山尚	2年	12F/B2	15-20坪	RC	60~65萬元/坪
植木賞	8年	10F/B1	25-30坪	RC	50~62萬元/坪
楓韻元山居	0年	26F/B5	35-80坪	SRC	60~65萬元/坪
鴻翼錦和苑	1年	14F/B3	25-40坪	SRC	55~60萬元/坪



## 更新後不動產

### 各單元評估

#### 店舖：1F-S2

依各戶樓層、採光面、臨路數等條件調整。

1F各戶單價區間：125~130萬元/坪(不含約定專用)

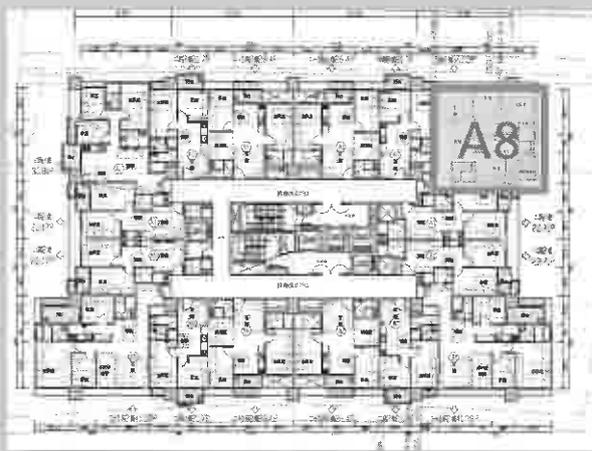
2F各戶單價區間：75~78萬元/坪(不含約定專用)



#### 住宅：10F-A8

依各戶樓層、面積、採光面、景觀、鄰棟間距、路沖等條件調整。

各戶單價區間：57.4~72.2萬元/坪(不含約定專用)



## 更新後不動產

### 價格結論

地上地下	產品	樓層	面積(坪) ; 單位數(個)	總價(元)	平均單價(元/坪 ; 元/個)
地上層	店	1F	193.09	252,768,984	1,309,058
		2F	153.00	116,093,881	758,770
	小計	346.09	368,862,865	1,065,785	
	住	2-26F	10,556.62	6,851,532,913	649,027
		小計	10,902.71	7,220,395,778	662,257
地下層	車位	B1-6	371	802,000,000	2,161,725
<b>總銷售金額</b>				<b>8,022,395,778</b>	
		地面層	193.09	252,768,984	1,309,058
		2F以上	10,709.62	6,967,626,794	650,595

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果(包含更新前與更新後)為本案送件初步數值,各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後,方為定值。



簡報結束，謝謝聆聽



巨秉不動產估價師聯合事務所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡報結束