

變更新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 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

聯絡人：董瑛芸
聯絡電話：02-8295-3800 分機 304
聯絡地址：新北市新莊區中華路 3 段 218 號 9 樓

受文者：如正副本

速別：普通

發文日期：中華民國 114 年 4 月 18 日

發文字號：114 源字第 029 號

附件：公聽會簡報、本更新單元及開會地點位置示意圖、公聽會傳單

開會事由：「變更新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 114 年 5 月 1 日(星期四)上午 10:00(9:45 分入場)

開會地點：新北市板橋區府中路 29 號(新北市板橋區農會，請至 29-1 號第二大樓 15 樓第 13 研習廳)。

出席單位(人員)：詳正本、副本名單。

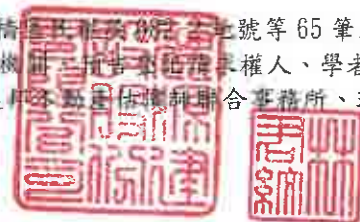
說明：

- 一、本更新單元於民國 101 年 9 月 13 日新北市政府北府城更字第 1015231655 號函擬定事業計畫暨權利變換計畫核定在案，依「都市更新條例第 32 條、第 48 條」規定舉辦公聽會，擬具變更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。
- 三、公聽會資訊請上網頁 (<http://www.clcoordinate.com.tw/>) 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，實施者於「新北市新莊區中華路 3 段 218 號 9 樓(麗源建設股份有限公司)、早上 9 點至下午 5 點」提供諮詢服務。
- 五、本案原於 114 年 4 月 13 日(日)上午 10:00 辦理自辦公聽會，因部分所有權人反映未收到會議通知，為使所有權人能充分了解本案計畫內容，並收集所有權人意見，故依相關規定再行辦理自辦公聽會，惠請所有權人出席。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、新北市板橋區漢生里里長、新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：冠霖都市更新事業股份有限公司、寬泉聯合建築師事務所、連旺不動產估價師聯合事務所、理德不動產估價師聯合事務所、華信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

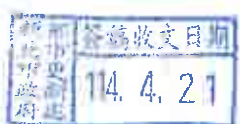


實施者 麗源建設股份有限公司

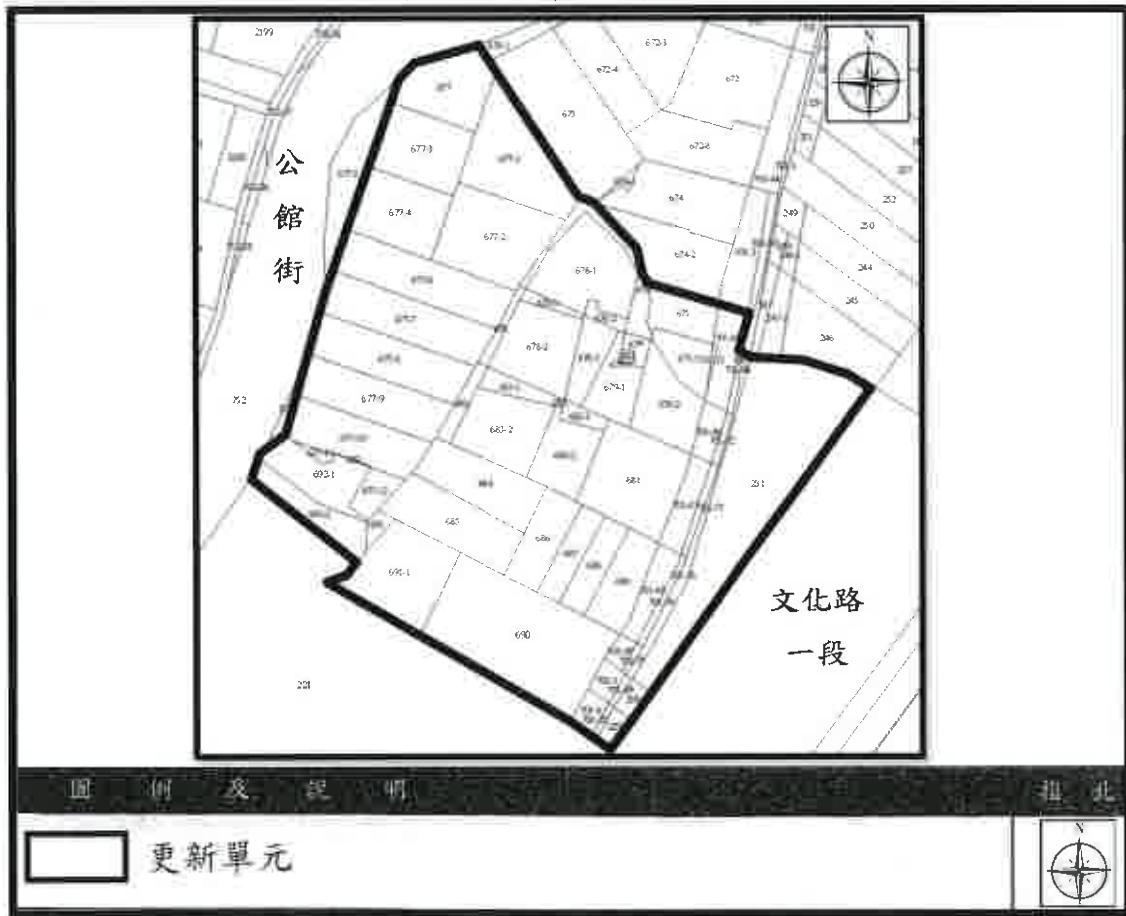
機關收文 114/04/21



1144634696



本更新單元範圍圖



本更新單元及公聽會地點位置圖



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

麗源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國 114 年 5 月 1 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，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 114 年 4 月 17 日、18 日、19 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 (<http://www.clcoordinate.com.tw/>) 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暨權利變換計畫案之目的及內容，特訂於中華民國 114 年 5 月 1 日（星期四）上午 10：00 於新北市板橋區府中路 29 號（新北市板橋區農會，請至 29-1 號第二大樓 15 樓第 13 研習廳）舉行公聽會，敬請踴躍參加。



實施者：麗源建設股份有限公司



中華民國 114 年 4 月 18 日

麗源建設股份有限公司 函

聯絡地址：新北市新莊區中華路3段218號9樓
聯絡人：董瑛芸
聯絡電話：02-8295-3800 分機 304

受文者：如正副本

發文日期：中華民國114年4月18日

發文字號：114源字第030號

附件：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、更新後應分配權利價值表、更新後建築物單元價值表、更新後汽車停車位價值表、更新後建築物單元及汽車停車位平面圖、選配原則。

主旨：為辦理「變更新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」(以下簡稱本案)，更正本公司114源字第026號函發文日期及調整本案權利變換意願調查期間及預定公開抽籤日期，詳如說明二~七，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本案原於民國114年4月1日(原發文日期誤植為113年4月1日予以更正)114源字第026號函通知辦理本案權利變換意願調查及選屋事宜。
- 三、承上，本案原訂都市更新權利變換申請分配期間自114年4月7日起至114年5月9日止，今配合本案於114年5月1日再行辦理召開事業計畫暨權利變換計畫公聽會，故申請分配期間調整延長至114年5月26日止，請 臺端於 114年5月26日(星期一)下午5時前將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」填妥擲還，以郵寄(掛號)或親自送達至「242018 新北市新莊區中華路3段218號9樓-麗源建設股份有限公司 董瑛芸女士收」。
- 四、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，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、價值以及本案選配原則詳參附件)，並請於第三項說明期限內填具文件擲還。
- 五、若臺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」，並說明持分登記情況，於第三項說明期限內填具文件擲還。
- 六、不願參與分配或應分配價值未達最小分配面積單元價值，無法分配者，則領取補償金。若臺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、若臺端應分配價值達最小分配面積單元價值且未於第三項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，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日原訂於 114 年 5 月 23 日(星期五)上午 10 時 0 分，調整為 114 年 6 月 6 日(星期五)上午 10 時 0 分，預定地點為新北市板橋區府中路 29 號(新北市板橋區農會，請至 29-1 號第二大樓 13 樓第 8 研習廳)。

正本：新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地之土地所有權人及權利關係人

副本：新北市政府都市更新處(不含附件)



實施者 麗源建設股份有限公司

變更新北市板橋區民權段
682-2地號等65筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

自辦公聽會

(原案名：新北市板橋區民權段都市更新事業計畫暨權利變換計畫案)

實施者:麗源建設股份有限公司

規劃單位:冠霖都市更新事業股份有限公司

設計單位:寬泉聯合建築師事務所

估價單位:連邦(領銜)、理德、華信不動產估價師聯合事務所

中華民國114年5月1日

案名調整說明

➤ 新北市政府110年6月22日函文：

主旨：有關麗源建設股份有限公司繳納本市板橋區民權段682-2地號等65筆土地申請建築基地基準容積加給期程展延之權利金(新臺幣500萬元整)，業已收訖，詳如說明，請查照。

➤ 新北市政府都市更新處110年7月20日函文：

二、(前略)另旨案尚欲調整都市更新案名，應於後續辦理召開變更都市更新事業計畫及變更權利變換計畫之自辦公聽會中向土地及建築物所有權人說明及依都市更新條例等相關規定辦理。



空間位置相對居中之地號
為代表地號:682-2

➤ 新北市都市更新事業計畫書範本、權利變換計畫書範本【112年9月1日起適用】(1130522修正):

案名以空間位置相對居中之地號為代表地號，變更案案名統一為：「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」。

(註:並依據權利變換計畫書範本為(前略)○○筆土地都市更新權利變換計畫案)

本案調整案名:

變更新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公聽會法令依據/會議程序

➤ 依據與目的

- 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。
- 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。

➤ 會議通知公告日期

- 民國114年4月18日以雙掛號通知、並張貼於當地里辦公處公布欄，傳單周知門牌戶及建立專屬網頁。

➤ 刊登新聞紙

- 民國114年4月17日至民國114年4月19日於新聞紙連續刊登3日。

➤ 邀請對象

- 新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、新北市政府都市更新處、漢生里里長、學者專家

➤ 會議程序：

■ 指導單位介紹

主管機關：更新處代表

學者專家：江明宜委員(新北市都市更新及爭議處理審議會委員)

■ 實施者致詞-

麗源建設(股)公司

■ 都更規劃報告(含選屋說明)-

冠霖都市更新事業(股)公司

■ 估價報告-

連邦不動產估價師聯合事務所

■ 建築設計報告-

寬泉聯合建築師事務所

■ 綜合討論與意見交流

3

變更緣由與內容說明

101年9月13日新北市政府核定(101年9月28日起發布實施)
「擬定新北市板橋區民權段都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

1
變更
緣由

- 因更新單元範圍內部分建物未拆遷，無法實質動工致完工期限逾期。
- 業經新北市政府107年8月18日廢止建造執照。

2
法令
適用

- 110年5月28日都市更新條例修正公布版
- 「重新申請建築執照日」之法令規定為準。
- ✓ 都市計畫新北市施行細則
- ✓ 板橋區都市計畫細部計畫書圖
- ✓ 建築技術規則及建築管理
- ✓ 都市更新 | 土地登記
- ✓ 都市設計及都市更新審議通案原則

3
容積
申請

- 依都更一箭*、二箭**及相關法令規定進行規劃設計。
- 完成申請都更二箭：基準容積360%+都更一箭容積等=上限720%。
*：變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)
**：都市計畫法新北市施行細則(第39條之2)

4
變更
內容

- 二家估價公開抽籤選任
- 全案依申請建築執照日最新法令變更(檢討容積、建築設計、地政、財務、估價等)
- 變更事權計畫公聽會
- 房屋車位選配及公開抽籤
- 變更事業計畫同意書逾法定門檻80%

4

簡報大綱

- 一. 計畫位置範圍、辦理歷程、實施者
- 二. 現況分析
- 三. 相關都市計畫及處理方式
- 四. 公共設施興修或改善計畫
- 五. 土地使用計畫(廢巷、容積獎勵項目及額度)
- 六. 拆遷安置計畫
- 七. 實施方式、選配原則
- 八. 財務計畫
- 九. 實施進度
- 十. 專業估價者選任過程及委任結果
- 十一. 其他-風險控管、保固事項、更新服務處與專案網站
- 十二. 選屋說明
- 十三. 估價評估說明
- 十四. 建築規劃設計

5

一、計畫位置範圍

➤ 更新單元位置

國光路(15M)以南、文化路一段(40M)以北、民權路(18M)以東、光正街及光正街45巷(7M)以西所圍之街廓範圍東南側。

➤ 更新單元範圍

新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地
土地面積：4,292.00 m²

➤ 土地使用分區管制要點

- 110年11月變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)：增額容積適用街廓
- 110年4月7日變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)案：

使用分區	住宅區
建蔽率	50% (依施行細則規定辦理)
容積率	300%

變更說明:土地使用分區管制要點依現行規定



6

一、辦理歷程

階段	時間	都市更新相關辦理歷程	
計畫核定	088.08.19/099.05.11	領取88板建字第649號建造執照/申辦建照竣工展期(099.05.11)	
	099.06.11	88年建照+周邊土地範圍申請事業計畫暨權利變換計畫報核	
	101.09.28	事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施(北府城更字第1015231655號函)	
拆屋協商	101.10.22~103.03.07	拆遷補償公告與通知\拆除執照核發\處理舊建照相關狀況排除\營建署函釋變更設計建照核發(新北工建字第1030358327號函)	
	103.03.28~103.12.29	工務局協商竣工展期：建照工程於107年8月18日前申報地上2樓版勘驗程序	
建照廢止	104.11.14~	不同意戶協商(剩4人5戶)	
	105.07.15	市府同意拆照工期展延至106年11月11日	
	106.03.01~107.03.29	啟動申請市府代拆不同意戶作業、市府函覆依規定程序辦理	
	107.04.20	工務局回函建照展延款難同意(新北工施字第1070692456號函)	
	107.07.10	工務局回函建照展延款難同意(第二次)(新北工施字第1071261936號函)	
	107.08.04~109.10.31	召開地主說明會、籌備後續變更案相關作業	
都更二箭資格申請	110.05.~110.06	取得基準容積加給資格函(300%→360%)及簽訂展延協議繳納保證金(110.6.02新北府城審字第1101027856號函/110.6.22新北府城審字第1101160744號函)應於114.07.04前擬具事業計畫報核、逾期未報核基準容積加給資格失效	
計畫變更申請	110.08.12	估價師選任作業	
	110.12~113.09	召開地主說明會、籌備後續變更案相關作業	
	113.10~114.01 辦公聽會及選屋	變更案自辦公聽會(10.12) (應於114.2.28前報核) 評價基準日 113.8.31 選配期間(10.13~11.26)\公開抽籤(114.01.15)	依都市更新權利變換實施辦法第13條 評價基準日限於權利變換計畫報核日前六個月內
	114.03~114.07 辦公聽會及選屋	召開自辦公聽會(04.13) 評價基準日 114.2.28 選配期間(04.07~05.09)\預定公開抽籤日(05.23)	
		再行召開自辦公聽會(05.01) 選配期間(調整延長至05.26)\預定公開抽籤日調整至(06.06)	
	114.07.02前	變更事業計畫及權利變換計畫報核(註：期間重新申請建築執照)	

一、實施者

➤ 實施者：麗源建設股份有限公司

- 統一編號：89496932
- 代表人(負責人)：林君紋
- 聯絡地址：新北市新莊區昌平里
中華路三段218號9樓
- 聯絡電話：(02)82953800
- 資本總額(元)：2,000,000,000
- 營業項目：
 - H701050 投資興建公共建設業
 - H703040 攤位出租業
 - G202010 停車場經營業
 - H701010 住宅及大樓開發租售業
 - H701020 工業廠房開發租售業
 - H701060 新市鎮、新社區開發業
 - E801010 室內裝潢業
 - I401010 一般廣告服務業
 - I503010 景觀、室內設計業
 - F111030 磚、瓦、石建材批發業

◆ 實績：

- 1998美麗堡
- 2000美麗家園、創業家、科技伊甸園
- 2001麗源珍品、珍愛麗源、麗寶科技總部、悠活18、微風生活
- 2002悠活21
- 2003臻美、歐米加、行忠一廠辦、行忠二廠辦、國家學院、麗寶旗艦總部
- 2004麗源麗緻、群英會、藝術陽明、天星花園、領袖閣
- 2005麗源悅園、中興新大禮、都會風閣
- 2006香榭堤景、巴黎春天、麗源陶花源
- 2007尚海、民權經典
- 2008香榭尊邸、綠地堡
- 2011雙捷京站、傳家堡
- 2013心悅中原
- 2017星光道、歡歡喜喜、微笑台北
- 2019星光道II
- 2021好風光、好風光II
- 2022富域、海豔
- 2023好風采

變更說明:依據110.5.28都市更新條例表明

二、現況分析

➤ 土地現況

- 地號：682-2地號等65筆土地
- 面積：4,292.00 m²
- 人數：106(均為私有、不含信託受託人)

原核定版:

- 人數99人(公有1人:中華民國)

➤ 合法建築物現況

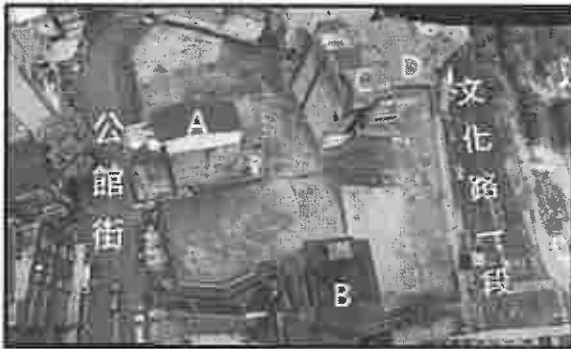
- 建物筆數：共20筆
- 建物面積：2,086.15 m²
- 棟數構造：共4棟5樓RC造
- 人數：20(均為私有、不含信託受託人)

原核定版:

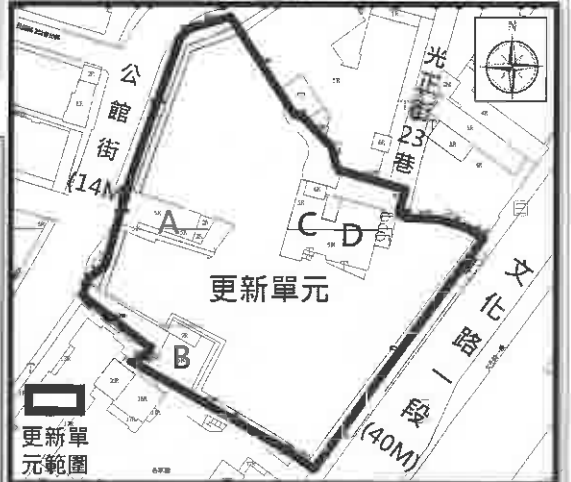
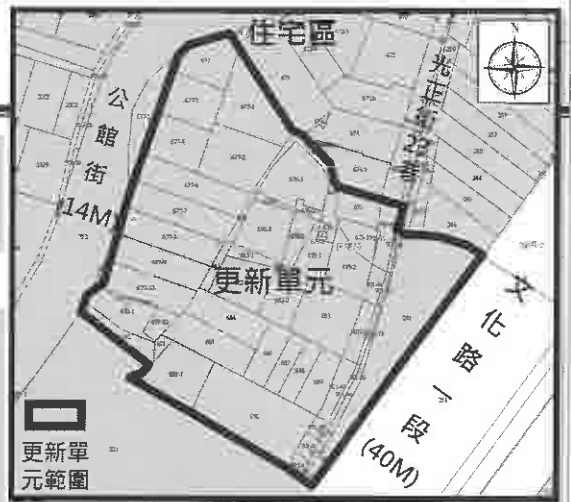
- 筆數25筆(5筆已拆除)
- 建物面積2423.79 m²
- 人數29人

變更說明:依現況資料

➤ 其他土地改良物:無



- 現況建物：
- A. 公館街68號
 - B. 公館街60之5號
 - C. 光正街23巷72號
 - D. 光正街23巷74號



9

二、現況分析 - 事業計畫同意比率

➤ 都市更新條例第37條：

- 第一項後段：私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算
- 第一項第三款：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。

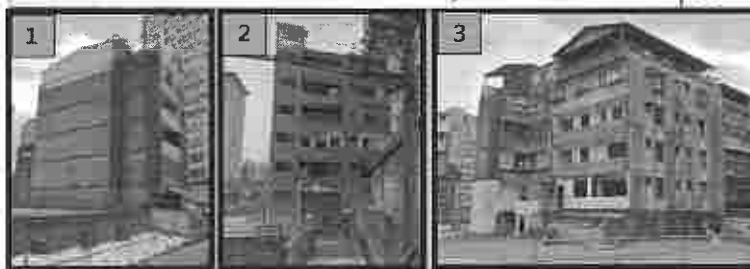
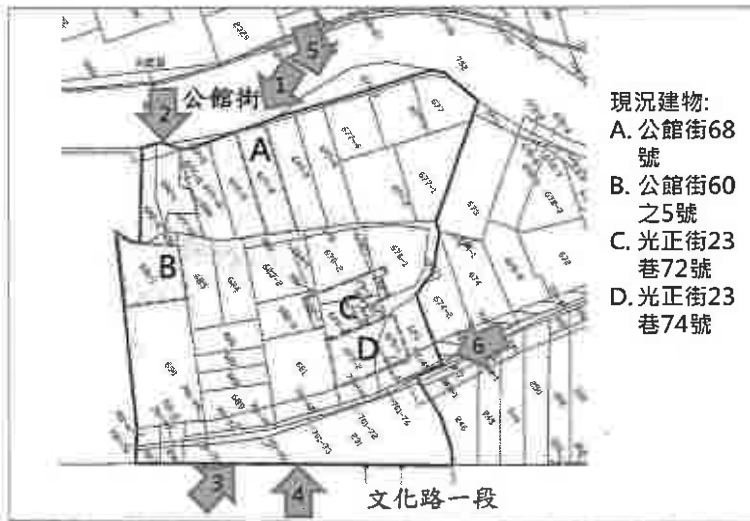
項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	4,292.00	106	2,086.15	20
公有 (a)	0	0	0	0
其他私有 (b=A-a)	4,292.00	106	2,086.15	20
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	4,292.00	106	2,086.15	20
第一項第三款	法定同意數	>3,433.60	>1,668.92	>16
	法定同意比率 (%)	>80.00%	>80.00%	>80.00%
第一項後段	法定同意數	>3,862.80	>1,877.54	-
	法定同意比率 (%)	>90.00%	>90.00%	-

備註：本案以信託方式辦理，依都市更新條例第25條規定辦理；以信託方式實施，其所有權人數比率，以委託人的人數計算。

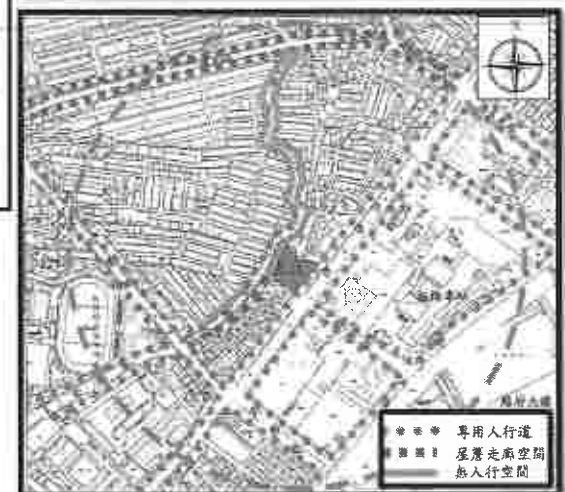
變更說明:依據110.5.28都市更新條例法定同意比率計算

10

二、現況分析 - 更新單元周圍土地使用現況圖



二、現況分析 - 公共設施/交通動線示意圖



- 更新單元
- 公園用地
- 車站用地
- 廣場兼停車場用地
- 住宅區
- 學校用地
- 特定專用區
- 機關用地
- 停車場用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 體育場用地

三、處理方式及區段劃分

四、公共設施興修或改善計畫

➤ 處理方式

本案全部採「重建」方式處理

➤ 區段劃分

本案更新單元全區為重建區段

➤ 公共設施興修或改善計畫

更新單元無公共設施土地，故無興修與改善計畫。



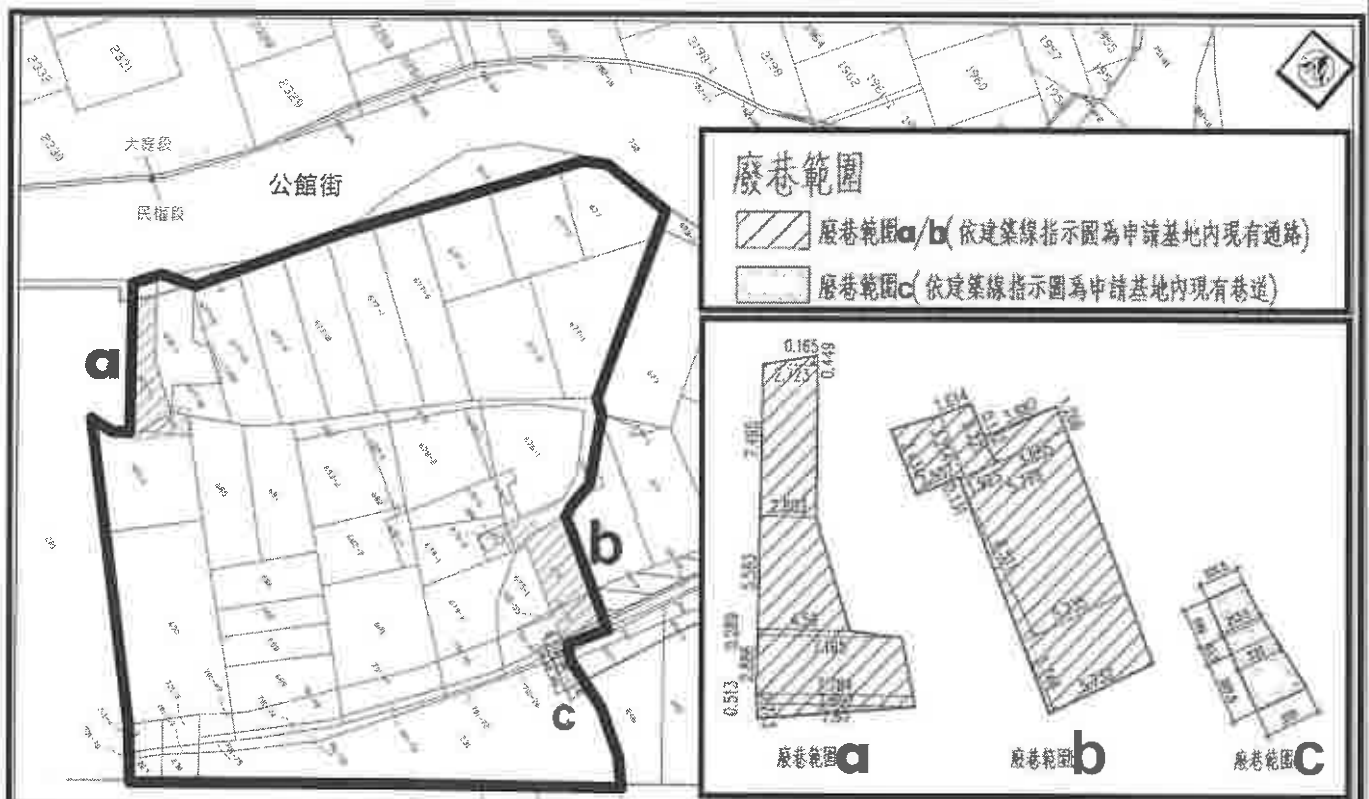
更新單元範圍

重建區段

本頁無變更

13

伍、土地使用計畫-廢巷



更新單元範圍

本頁無變更

14

伍、土地使用計畫-容積獎勵

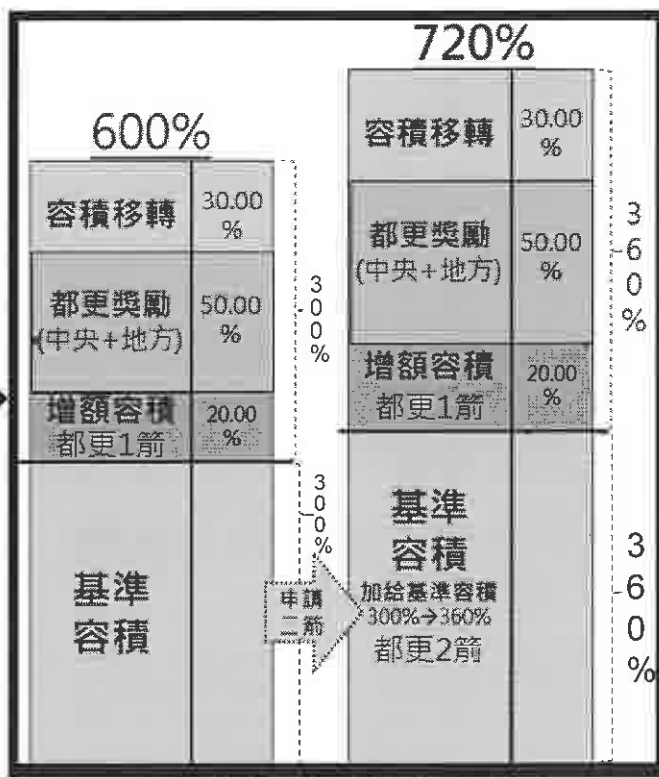
➤ 都更二箭(加給基準容積):

面臨路寬二十公尺以上計畫道路
規模為二千平方公尺以上或為完整街廓
臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上



四十公尺以上加給基準容積20%

使用分區	面積	容積率	法定容積
住宅區	4,292.00 m ²	300*120% =360%	15,451.20 m ²



變更說明:因應法令適用與都更一二箭相關規定等,重新檢討容積獎勵等

伍、土地使用計畫-容積獎勵

➤ 項目: 註: 依市府核定為準。

容積獎勵等項目	變更版		原核定版		
	額度 (m ²)	百分比 (%)	額度 (m ²)	百分比 (%)	
中央 (108.5.15)	#11 智慧建築(銀級)	927.07	6.00%	• 舊照地上層容積32158.55 m ² • 非舊照土地基準容積2912.46 m ² + 都更獎勵(49.85%)1451.73 m ² (舊法:100.8~新北市都市更新建築容積獎勵 核算基準: 基金11.88%、退縮建築30.00%、 合法四層樓建物7.96%) • 都設核准獎勵871.04 m ²	
	#12 無障礙設計(住宅性能評估二級)	463.53	3.00%		
	#13 耐震設計(取得耐震設計標章)	1,545.12	10.00%		
	#10 綠建築標章(黃金級)	1,236.09	8.00%		
	#15 規模獎勵	1,371.44	8.88%		
新北 (108.10.02)	基地條件與規劃設計(建築線退縮4M、基地境界線退縮2M(以上)、建蔽率差額不低於5%)	1,854.14	12.00%		
	捐贈都更基金	328.21	2.12%		
	都更一箭(捷運場站周邊地區增額容積)	3,090.24	20.00%		
	容積移轉	4,635.33	30.00%		
	合計	15,451.20	100.00%		
	允建容積 (m ²)	30,902.40	720.00%	37,393.78	871.24%

註:依據都更一箭規定,增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和,不得超過基準容積之100%。

變更說明:因應法令適用與都更一二箭相關規定等,重新檢討容積獎勵等

伍、土地使用計畫-都更1、2箭相關規定確認

➤ 一箭:捷運場站周邊地區增額容積(110.11)

- 1 捐贈公益設施：
基準容積4%捐贈予市府(申請增額容積量≤20%)

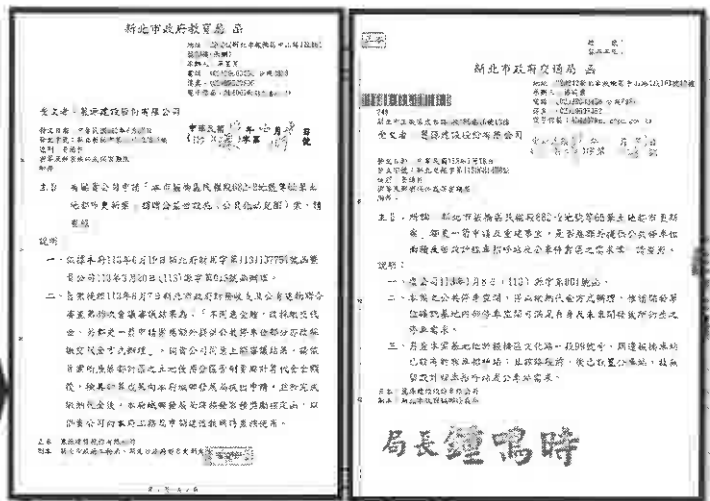
依新北市公告優先設置公益設施項目規定辦理
113年查詢：公共托老中心、公共化幼兒園、社會住宅、警察局辦公廳舍、身心障礙者社區日常照顧設施

- 2 繳納容積價金：
含增額容積移入基地價格-未含增額容積移入基地價格(總價值經本府委託三家以上專業估價者查估)
- 3 提供公共汽機車位、共享運具停車位：
法定汽機車位20%面積、獨立出入口
- 4 留設公車停靠區、計程車招呼站
- 5 繳納管理維護費用

➤ 二箭:加給基準容積

業於110年6月22日經市府核准申請展延

- 1 捐贈公益設施：
加給比例50%容積捐贈予市府(含對應土地持分)
優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用
- 2 繳納管理維護費用
- 3 循都市計畫變更程序辦理



經實施者113年函詢，市府單位回覆：

- 捐贈公益設施(公共化幼兒園)不同意受贈，改採繳納代金
- 公共停車空間改採繳納代金
- 無留設計程車招呼站或公車站需求

六、拆遷安置計畫

➤ 地上物拆遷計畫

- 預計拆遷時程依108.6.17都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	2,086.15	依騰本面積計算
其他土地改良物	-	-

變更說明:

- 法令依據修正為現行法令

➤ 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償(變更案階段)

- 依110.5.28都市更新條例第57條規定。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連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之。
- 其他土地改良物:本案無。

項目	費用(元)	說明	
(一)拆遷補償費	1.過去提列/給付	13,489,410	已提列/給付/提存完成
	2.本次計算		
(二)拆遷安置費用	1.過去提列/給付	196,179,308	評估租金(元/月)*月數(施工期+12個月=52個月) 無計已給付部分(約3億)
	2.本次計算		

變更說明:

- 拆遷補償費同原核定版提列
- 拆遷安置費租金水準依據估價師查估重新計算，已給付部分無納入本次共同負擔

➤ 占有他人土地舊違章建築物之補償與安置:本案無

七、實施方式、選配原則

➤ 採「權利變換」實施方式

- 總成本由實施者提供資金方式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率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付
- 分配方式：土地所有權人及權利變換關係人先行選配，剩餘建築物單元及汽車停車位分配予實施者。



更新單元範圍
權利變換範圍 4292㎡

➤ 選配原則：另詳簡報P.41頁。

➤ 依更新條例規定申請稅賦減免

➤ 委任金融機構辦理信託管理

- 全案不動產開發信託、資金信託
- 信託機構：兆豐國際商業銀行股份有限公司

➤ 容積移轉費用負擔及移入容積分配方式

- 費用負擔納入共同負擔
- 全案更新後容積（規劃設計建築物單元）依據權利變換與選配原則辦理

變更說明：

- 表明選配原則
- 敘明信託
- 申請容積移轉(原核定版無)

19

八、財務計畫

- 依112年8月17日「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」檢討計算
- 建材設備等級採鋼骨造。

項目		變更版(元)	原核定版(元)
工程費用(A)	一、重建費用 建築設計費用、營建費用、空氣污染防治費、外接水電瓦斯管線工程費用、公寓大廈公共基金、建照執照相關規費、其他	4,307,275,327	3,682,826,353
	二、公共及公益設施 捐贈本市都市更新基金	36,471,110	32,270,430
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(B)		22,523,973	-
權利變換費用(C) 調查費(都市更新規劃費、不動產估價費用(含技師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用)、土地改良物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費(租金補貼)、地籍整理費用、審查費用		240,848,505	87,832,093
貸款利息(D)		283,064,261	164,936,195
稅捐(E) 印花稅、營業稅		204,609,706	3,679,768
管理費用(F) 信託費用、人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費		1,613,161,061	943,818,161
容積移轉費用(H) 委辦費用、購買公共設施保留地費用、容移代金費用		611,716,207	-
都更一、二筋費用 增額容積價金、公益性設施折繳代金、公共停車位折繳代金		949,525,746	-
總計		8,269,195,897	4,915,363,000

註:相關財務計畫以市府核定公告實施為準。

變更說明:因應法令適用、建築設計修改等，依據現行規定檢討計算

20

八、財務計畫

➤ 收入說明

項目	變更版		原核定版	
	面積(坪) / 車位(個)	均價(元/坪) / (元/個)	面積(坪) / 車位(個)	均價(元/坪) / (元/個)
AB棟商業單元	441.61	1,412,456	746.68	622,693
C棟商業單元			269.32	681,305
二樓以上住宅	14,118.81	1,053,903	14,668.58	556,601
捐贈緩衝區	-	-	62.95	405,044
汽車停車位	333	2,863,814	396	2,277,525
更新後總權利價值(元)	16,457,257,763		9,740,382,083	

➤ 財務說明

項目	變更版 A	原核定版 B	差異(A-B)
共同負擔(元)	8,269,195,897	4,915,363,000	3,353,832,897
更新後價值(元)	16,457,257,763	9,740,382,083	6,716,875,680
共同負擔比	50.25%	50.46%	-0.21%
所有權人應分配 權利價值比	49.75%	49.54%	0.21%
所有權人應分配 權利價值(元)	8,188,061,866	4,825,019,083	3,363,042,783

變更說明:因應法令適用、建築設計修改等,更新後價值(估價)與共同負擔調整

21

八、財務計畫 (公聽會(113年vs114年)差異說明)

- 本案前於113年10月12日辦理自辦公聽會及選屋(評價基準日113年8月31日),惟因評價基準日到期,故重新辦理自辦公聽會及選屋。
- 本次公聽會,因評價基準日調整為114年2月28日,故都市更新事業相關成本费用計算之物價指數、土地公告現值、貸款利率等配合連動調整計算,並順修相關貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉等相關費用。

總項目	項目	前次公聽會 (113.10.12)	本次公聽會 114.4.13/114.05.01	調整說明	
壹、 工程費用 (A)	(一)拆除費用				
	(二)建築設計費用	90,101,569	90,101,569		
	(三)營建費用	4,184,414,640 物價指數/增減率 111.82/2.03%	4,184,414,640 物價指數/增減率 112.16/2.34%	檢討後無涉物價 調整計算,費用 同前次計算結果	
	(四)工程管理費	-	-		
	(五)空氣污染 防制費	1.拆除工程	1,023	1,023	
		2.建築工程	196,004	196,004	
	(六)其他必要 費用	1.公寓大廈公共基金	6,902,818	6,902,818	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	24,375,000	24,375,000	
		3.建築執照相關規費	1,284,273	1,284,273	
		重建費用小計	4,307,275,327	4,307,275,327	
	二、 公共及 公益設 施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-	-
			2.工程開關費用	-	-
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-
		(二)公益設施 認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-	-
2.公益設施認養經費			-	-	
(三)捐贈新北市城鄉發展基金		35,044,542	36,471,110	依114年土地公告 現值檢討調整	
	公共設施費用小計	35,044,542	36,471,110	+1,426,568	

22

八、財務計畫 (公聽會(113年vs114年)差異說明)

總項目	項目	前次公聽會 (113.10.12)	本次公聽會 (114.4.13/114.05.01)	調整說明		
貳、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)	管理維護費用	(一)開放空間	5,161,715	5,161,715	同前次 計算結果	
		(二)公益設施	-	-		
		(三)綠建築標章	3,451,409	3,451,409		
		(四)智慧建築標章	3,451,409	3,451,409		
		(五)無障礙環境	3,451,409	3,451,409		
		(六)耐震標章	3,451,409	3,451,409		
	委辦費	(一)綠建築標章	288,600	288,600		
		(二)智慧建築標章	212,000	212,000		
		(三)無障礙環境	1,800,022	1,800,022		
		(四)耐震標章	1,256,000	1,256,000		
管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計		22,523,973	22,523,973			
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	13,650,200	13,650,200	同前次 計算結果	
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)	6,750,000	6,750,000		
		(三)土地鑑界費	260,000	260,000		
		(四)鑽探費用	600,000	600,000		
		(五)鄰房鑑定費	3,314,587	3,314,587		
	二、更新前土地及建物測量費用	-	-			
	三、土地改良物 拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	13,489,410		13,489,410
			2.非合法建築物	-		-
		(二)其他土地改良物	-	-		
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	-	-			
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	196,179,308	196,179,308		
	六、地籍整理費用		6,500,000	6,500,000		
	七、審查費用		105,000	105,000		
權利變換費用 (C) 合計		240,848,505	240,848,505			

23

八、財務計畫 (公聽會(113年vs114年)差異說明)

總項目	項目	前次公聽會 (113.10.12)	本次公聽會 (114.4.13/114.05.01)	調整說明	
肆、貸款利息 (D)		282,830,256 (五大銀行3.263%)	283,064,261 (五大銀行3.265%)	+234,005 依評價基準日之利率 檢討修正	
伍、稅捐 (E)	一、印花稅	3,896,136	3,892,184	+1,109,354 依114年土地公告現 值及共同負擔檢討調 整	
	二、營業稅	199,604,216	200,717,522		
稅捐 (E) 合計		203,500,352	204,609,706		
陸、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)	-	-	+3,796,362 配合各項費用調整連 動修正	
	二、信託費用 (F2)	7,116,707	7,116,707		
	三、人事行政管理費用 (F3)	252,074,261	252,152,722		
	四、銷售管理費用 (F4)	449,762,336	450,988,602		
	五、風險管理費用 (F5)	900,411,395	902,903,030		
管理費用 (F) 合計		1,609,364,699	1,613,161,061		
柒、都市計畫變更負擔費用 (G)		-	-		
捌、容積移轉費用 (H)	都更一箭 (TOD)	增額容積價金	591,000,000	591,000,000	+4,149,243 依114年土地公告現 值檢討調整 後續以主管機關查 估核定金額為準
		公益性設施折繳代金	286,966,503	291,115,746	
		公共停車位折繳代金	67,410,000	67,410,000	
	都更一箭費用(H1)合計		945,376,503	949,525,746	
	容積 移轉	委辦費用	2,356,854	2,452,795	+12,568,277 依114年土地公告現 值檢討調整 後續以實際合約金 額為準 後續以主管機關審 定代金費用為準
		購買公共設施保留地費用	306,391,075	318,863,412	
		容移代金費用	290,400,000	290,400,000	
容積移轉費用(H2)合計		599,147,930	611,716,207		
更新成本總計	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)	8,245,912,087	8,269,195,897	+23,283,810 成本以新北市政府審 議核定金額為準	

24

八、財務計畫 (公聽會(113年vs114年)差異說明)

➤ 收入說明

項目	變更版				調整說明
	前次公聽會(113.10.12)		本次公聽(114.4.13/114.05.01)		
	面積(坪)/車位(個)	均價(元/坪)/(元/個)	面積(坪)/車位(個)	均價(元/坪)/(元/個)	
AB棟商業單元	441.61	1,412,456	441.61	1,412,456	原部分戶別之露臺面積錯誤更正。 檢討順修總銷金額，連動修正2樓以上均價
C棟商業單元					
二樓以上住宅	14,118.81	1,054,158	14,118.81	1,053,903	
捐贈緩衝區	-	-	-	-	
汽車停車位	333	2,863,814	333	2,863,814	
更新後 總權利價值(元)	16,460,863,883		16,457,257,763		-3,606,120

➤ 財務說明

項目	前次公聽會(113.10.12)	本次公聽(114.4.13/114.05.01)	差異(本次-前次)
共同負擔(元)	8,245,912,087	8,269,195,897	+23,283,810
更新後價值(元)	16,460,863,883	16,457,257,763	-3,606,120
共同負擔比	50.09%	50.25%	+0.16%
所有權人應分配 權利價值比	49.91%	49.75%	-0.16%
所有權人應分配 權利價值(元)	8,214,951,796	8,188,061,866	-26,889,930

25

八、財務計畫(權利價值影響與差異)

➤ 為爭取720%容積權利價值影響

• 都更一、二箭等：

繳納增額容積、公益設施代金、公共停車位代金予市府計入共同負擔(約9.49億)

• 新增費用(營建費用增額、管理維護費用、容移費用、營業稅...等)(約13.98億)

• 其他依提列基準費用

• 實施者自行吸收已支付之建築設計費、捐贈基金差額、二箭展延權利金。

項目	原核定(A)	變更版(B)	差異(B-A)
規劃設計			
樓地板面積m ² (地上)	39,456.22	39,505.24	49.02
樓地板面積m ² (地下)	18,095.36	15,191.20	-2,904.16
停車位(可售)	396	333	-63
財務計畫			
營建費用(元)	3,618,926,624	4,184,414,640	565,488,016
管理維護費用及相關委辦費(元)		22,523,973	22,523,973
都更1箭增額容積費(元)		591,000,000	
都更1.2箭公益性設施折繳代金(元)		291,115,746	949,525,746
都更1箭公共停車位折繳代金(元)		67,410,000	
容積移轉費用(元)		611,716,207	611,716,207
營業稅(元)		200,717,522	200,717,522
實施者自行吸收已支付之費用			
二箭展延權利金(元)		5,000,000	5,000,000
建築設計費(元)	46,445,034		46,445,034
捐贈基金(元)	36,504,131		36,504,131

➤ 個別所有權人權利價值差異(以假設權值不變者為例)：

• 更新後應分配權利價值提升

項目	原核定A	變更版B	差異(B-A)
權利價值比率	0.622171%	0.622171%	-%
更新後應分配權利價值	29,770,700元 (參考原核定版)	50,943,746元	21,173,046元

僅供參考，仍需以本次個人權利價值為準

26

十、專業估價者選任過程及委任結果

➤ 依據：

110年5月28日都市更新條例第50條、108年6月17日都市更新權利變換實施辦法第6、7條、110年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單及選任建議事項(5.14更新)

➤ 通知日期、選任日期與地點：

通知日期：110年7月30日以雙掛號寄發通知

選任日期&地點：110年8月12日(星期四)上午10時於新北市板橋區府中路29號(新北市板橋區農會第二大樓15樓第13研習廳)

➤ 邀請對象：

本案土地所有權人、公正第三人(恆典律師事務所李松霖律師)、新北市政府都市更新處

➤ 實施者指定一家：連邦不動產估價師聯合事務所

➤ 選任過程及委任結果：

正取1：理德不動產估價師聯合事務所(成立委任)

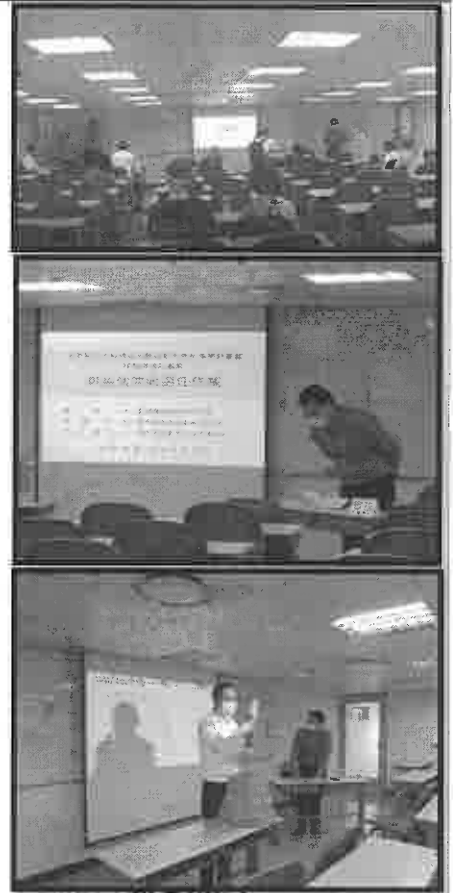
正取2：華信不動產估價師聯合事務所(成立委任)

備取1：宏大不動產估價師聯合事務所

備取2：政大不動產估價師聯合事務所

備取3：台住不動產估價師事務所

變更說明:因應法令適用、辦理估價師選任



29

十、專業估價者選任過程及委任結果

➤ 評價基準日：

- 原核定版:民國98年12月15日

(說明:經101.1.31審議會審議舊建照基地需分別採容積不折減及容積折減兩方案評定)

- 變更版:民國114年2月28日

項目	變更版			原核定版
	連邦(領銜)	理德	華信	宏大(領銜)
更新前價值	土地平均單價(元/坪)	2,766,219	2,628,989	3,197,405(舊照基地)
				1,203,046(新增範圍)
更新前土地總價(元)	3,591,464,847	3,413,295,678	3,461,386,494	3,544,440,900
更新後價值	商業單元平均單價(元/坪)	1,412,456	1,349,215	1,401,826
	二樓以上平均單價(元/坪)	1,053,903	1,030,077	1,043,768
	單位平均價值(元/席)	2,863,814	2,834,535	2,793,393
	更新後總權利價值(元)	16,457,257,763	16,083,193,727	16,286,015,605

連邦不動產估價師聯合事務所評定更新後總權利價值最高，故以該事務所為評定依據(土地所有權人應分配權利價值最高)。

變更說明:因應法令適用、建築設計修改等，估價配合調整

30

十一、其他 - 風險控管、保固事項

➤ 實施者風險控管方案-不動產開發信託、資金信託

信託機構為兆豐國際商業銀行股份有限公司。

➤ 保固事項

建築結構體：房屋主體結構（如樑柱、樓地板、承重牆）保固十五年

固定設備：主建物及附屬建物之固定設備（如門窗、地壁磚、給水、排水、電力、電信、線管路、衛浴設備組、廚具設備組、對講機設備組）保固三年

住家室內防水工程保固三年，但下列項目則不在保固範圍內：

1.玻璃、紗門窗、油漆、粉刷、水電配（零）件、衛浴配（零）件、五金（各物件清潔清洗）。

2.因房屋使用及附屬設備運轉所造成之損耗物件及廠商定期維護保養清潔費用。

變更說明:依據110.5.28都市更新條例表明風險控管方案、維護管理及保固事項

31

十一、其他 - 都市更新相關諮詢

➤ 更新服務處

- 麗源建設股份有限公司
- 聯絡地址：新北市新莊區中華路3段218號9樓
- 電話：(02)82953800 分機 304
- 聯絡人：董瑛芸

➤ 專案網站：<http://www.clcoordinate.com.tw/>

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

有關都市更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處網站都市更新法令專區

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

新北市政府
都市更新處

220678 新北市板橋區民生東路266號1、2樓 Tel:02-29506206 Fax:02-29506556
1F&2F, No. 266, Hsinsheng E. Rd., Banqiao Dist., New Taipei City 220, Taiwan (R.O.C.)

32

十二、選配作業說明

選配作業須知-選配文件

➤ 發放方式及時間(權變意願調查函)：

原於114年4月1日以雙掛號方式寄出。

配合再行召開本次公聽會，於114年4月18日再次以雙掛號方式寄出

➤ 資料文件：請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者。

函文	附件	附件名稱	說明	備註
權 變 意 願 調 查	一	權利變換意願調查表	表達是否參與權變，分配更新後土地房屋	填寫用印後， 於選配期限內 請雙掛號回寄 或交予實施者
	二	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	
	三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	
	四	權利價值說明表	表列應分配權利價值	數據資料。
	五	更新後建築物單元價值表	單元編號、面積、單價、總價	數據資料。
	六	更新後汽車停車位價值表	車位編號、樓層、形式大小、價值	數據資料。
	七	選配原則	本案之選配原則	書面文字資料。
	八	更新後建築物單元及汽車停車位平面圖	平面圖	圖面資料。

33

十二、選配作業說明

選配作業須知-法定選配期間

➤ 法令依據：權利變換實施辦法第17條

1.申請分配期間：

原為114年4月7日(星期一)至114年5月9日(星期五)止。(共計33日)

配合再行召開本次公聽會，

申請分配期間調整延長至114年5月26日(星期一)止。

2.交回方式：親送或掛號郵寄

麗源建設股份有限公司：

242018 新北市新莊區中華路3段218號9樓 董瑛芸 女士 收

3.交回之文件：

(1)權利變換意願調查表

(2)更新後分配位置申請書

(3)更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)

註：所有權人如已於原訂選配期間(即114年4月7日迄今)，填寫並交回上述文件者，可免再重新填寫權利變換意願調查表、分配位置申請書、合併分配協議書

34

十二、選配作業說明

選配作業須知-

參與、不願參與或不能參與權利變換之處理方式

➤ 權利變換意願調查表(權變意願調查函附件)

1.法令依據：

都市更新條例第52條

都市更新權利變換實施辦法第5、9、10條。

2.參與權利變換者

依更新後應分配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。

3.不願參與或不能參與權利變換者

依其更新前權利價值領取補償金。

十二、選配作業說明(所有權人繳回文件)

附件一

權利變換意願調查表

1.請勾選是否願意參與權利變換分配。

2.請確認個人更新前土地及建物產權是否正確，若有錯誤，請填寫正確數字，並於塗改處蓋章。

3.請簽名並蓋章，填具資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

附件一 權利變換意願調查表

變更新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 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_____對於新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一欄)：

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，無領取補償金。

本人_____為新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 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，茲將如下：

一、土地：_____筆地號

地號	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
民權段				/	
民權段				/	
民權段				/	
民權段				/	

二、建物：_____筆建號

建號	建物名稱	權利範圍	持分面積(㎡)
		/	/

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 年 月 日

十二、選配作業說明

附件四 權利價值說明表

- 1.請確認個人名稱是否正確
- 2.依據估價師估價結果，說明所有權人更新前後價值、共同負擔、以及應分配權利價值。
- 3.依據應分配權利價值，參考附件之建築物單元與汽車停車位價值，再填寫前述文件。

變更新北市板橋區民權段 682-2 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫
權利價值換算計畫書

所有權人		
更新前	權利價值(元)A	
	權利價值比率(%)B	
更新後	權利價值(元)C	
	共同負擔額(元)D	
	應分配權利價值(元)E(E=C-D)	

說明：

- 1.上表係依相關規定及 114 年 2 月 28 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
- 2.有關選配原則詳附件選配原則。
- 3.若「應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第 52 條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

39

十二、選配作業說明

附件五 更新後建築物單元價值表

標註樓層、
單元編號、
產權面積、
每坪單價、
總價值 (表為例(A棟1~4F))

樓層	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-B1	
4F	產權面積(坪)	45.57	30.95	44.73	55.20	45.57	
	每坪單價(元/坪)	977,000	894,000	937,000	952,000	977,000	
	總戶總價(元)	44,521,890	27,669,300	41,912,010	52,550,400	44,521,890	
	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-B1	
3F	產權面積(坪)	45.57	30.95	44.73	55.20	45.57	
	每坪單價(元/坪)	987,000	903,000	948,000	962,000	987,000	
	總戶總價(元)	44,977,590	27,947,850	42,404,040	53,102,400	44,977,590	
	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-B1	
2F	產權面積(坪)	45.57	30.95	44.73	55.20	45.57	
	每坪單價(元/坪)	977,000	894,000	937,000	952,000	977,000	
	總戶總價(元)	44,521,890	27,669,300	42,080,006	52,550,400	44,521,890	
	單元編號	1F-A1					1F-B1
1F	產權面積(坪)	63.39					128.34
	每坪單價(元/坪)	1,600,000					1,600,000
	總戶總價(元)	101,424,000					205,344,000

附件六 更新後汽車停車位價值表

標註車位編號、
樓層、
車位型態尺寸、
價格 (表為例)

樓層	編號	車位型態(尺寸)	車位單價(元/個)
B6	1	坡道平面(250*550)	2,450,000
B6	2	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	3	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	4	坡道平面(230*550)	2,400,000
B6	5	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	6	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	7	坡道平面(230*550)	2,400,000
B6	8	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	9	坡道平面(250*550)	2,550,000
B6	10	坡道平面(250*550)	2,500,000

40

十二、選配作業說明

附件七-選配原則

註：選配原則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，後續該選配原則仍需送審議後，始為有效。

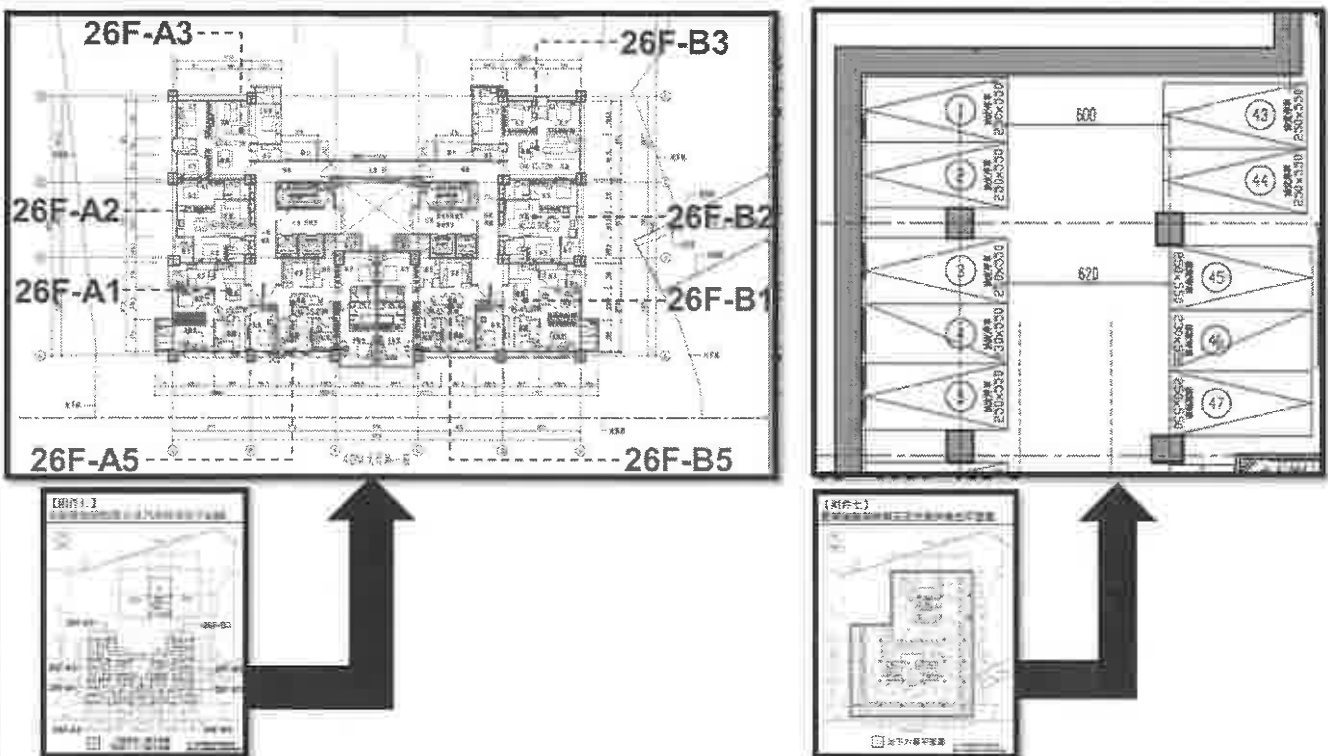
項	內容
1	所有權人依實施權利變換後應分配價值(扣除折抵共同負擔後價值)，選配更新後建築物及汽車位單元，並以不超過應分配價值之10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
2	原有房屋之一樓所有權人可依原建物位置優先選配更新後建物相對位置之一樓(可依原核定版權利變換計畫書選配結果)。更新後建物二樓以上住宅單元，所有權人依原建物坐落方位優先選配更新後建物相對位置得就應分配權利價值部分依前點自由選配，並以一建築物單元選配一汽車停車位為原則。
3	本案6席汽車停車位(車位編號109、110、116、117、243、244)為無障礙停車位， 所有權人若有需求，須附相關證明文件提出選配申請。
4	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人合併選配， 或與實施者協議得以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值選配。
5	依112.8.8新北市都市更新審議原則第22點，本案最小分配面積單元基準初步估算為15,567,390元， 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，倘未依前點提出選配，則領取更新前補償金。
6	若欲與他人合併權值以申請分配建築物單元及汽車停車位，於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」 填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配建築物單元及汽車停車位。
7	如有二人以上選配同一位置之建築物或汽車位單元，或達最小分配面積單元且未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
8	本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號(略以)：「...本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

41

十二、選配作業說明

附件八-更新後建築物單元及汽車停車位平面圖

各樓層平面圖、建築物單元編號與汽車位編號等(圖例)



42

十二、選配作業說明

選配作業須知-公開抽籤作業說明

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條
- 需參與公開抽籤者：
 - (一) 同一位置有二人以上申請分配者。
 - (二) 更新後應分配權利價值已逾最小分配面積單元價值，未於選配期間提出選配意願者。
- 公開抽籤：
 - 1.日期：原預定民國114年5月23日(星期五)上午10時00分
調整為：民國114年6月6日(星期五)上午10時00分
 - 2.地點：預定新北市板橋區府中路29號
(新北市板橋區農會，請至29-1號第二大樓13樓第8研習廳)
 - 3.法定通知：雙掛號郵寄公開抽籤通知函
 - 4.出席人員：所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或由受託人(須出具委託書)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤。另屬合併選配之所有權人，將以合併分配協議書中任一所有權人作為代表。

43

十三、估價評估說明



新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地

都市更新權利變換估價

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會「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」
 - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則
- 評估內容
 - 更新前之權利價值及價值比例
 - 更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

勘估標的基本資料

- 單元範圍
新北市板橋區民權段682-2地號
等65筆土地
- 面積
4,292.00m²(約1,298.3300坪)
- 使用現況
空地(素地)、公寓。
- 土地使用分區
住宅區
(法定建蔽率50%，基準容積率360%)
- 臨路寬度
文化路一段 40M、公館街 14M
光正街23巷 6M



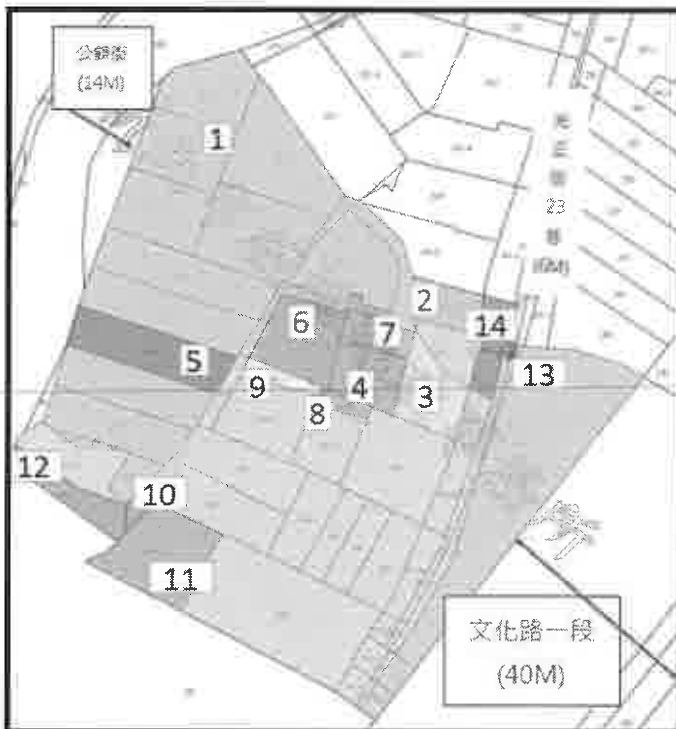
更新前估價條件

價格日期：民國114年2月28日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎	更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下以基準容積率360%評估更新前各宗土地權利價值。
2 土地分宗	更新前各宗土地之劃分原則，依101年9月28日本案核定事權計畫之估價分宗原則進行劃分，劃分說明如下：

連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新前估價條件



宗地 編號	地號
1	227,230,231,676,676-1,677,677-1,677-2,677-3,677-4,677-6,677-7,677-9,677-10,677-11,677-12,678,678-1,681,682-2,683,683-2,684,685,686,687,688,689,690,692,692-1,701-3,701-4,701-46,701-47,701-48,701-49,701-69,701-70,701-72,701-73,701-74,701-75,701-76,701-78
2	675
3	675-1,679-2,701-55
4	676-2,678-3,679-1,682-1
5	677-8
6	678-2
7	679,679-3,680
8	682
9	683-1
10	691
11	691-1
12	692-2
13	701-79
14	701-45

連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

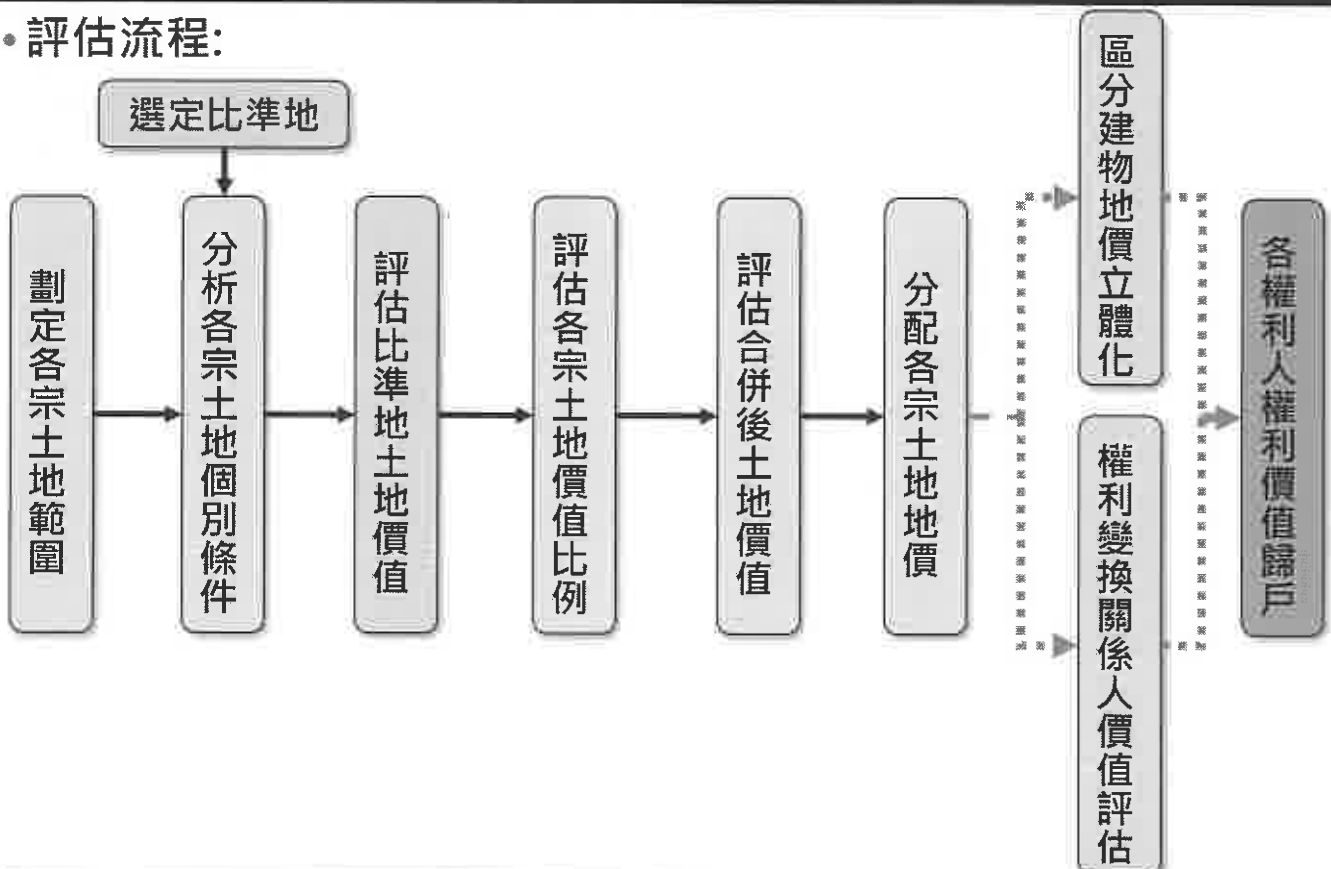
更新前估價條件

項目	條件說明
3 比準地	本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的合併前各宗土地合理價格。
4 既成巷道	更新前土地675、691、692-2、701-45、701-79地號使用現況為既成巷道，故視為既成巷道評估之。
5 宗地1 權利價值分配	宗地編號1之45筆地號，依照面積比例進行分配。
6 比準戶 選定	更新範圍內之區分所有建物，地面層選定公館街68號(886建號)作為比準單元，樓上層選定公館街68之2號(888建號)作為比準單元。

建邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

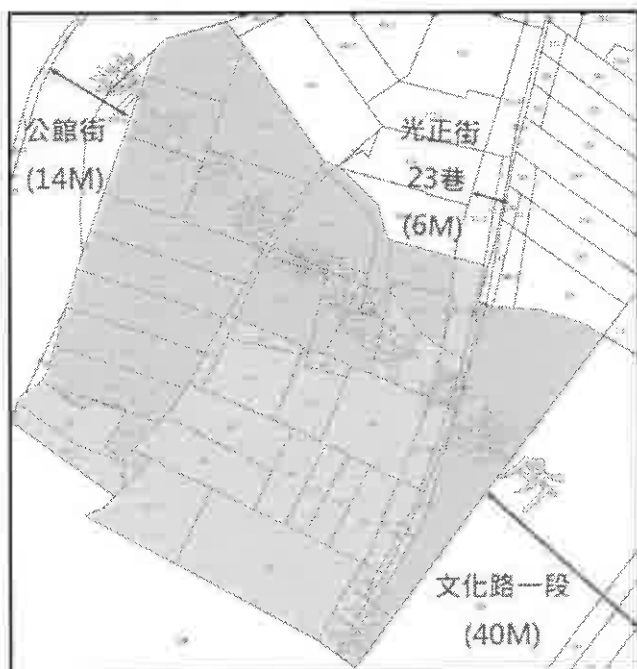
本案更新前價值評估流程

• 評估流程:



建邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

比準地基本資料



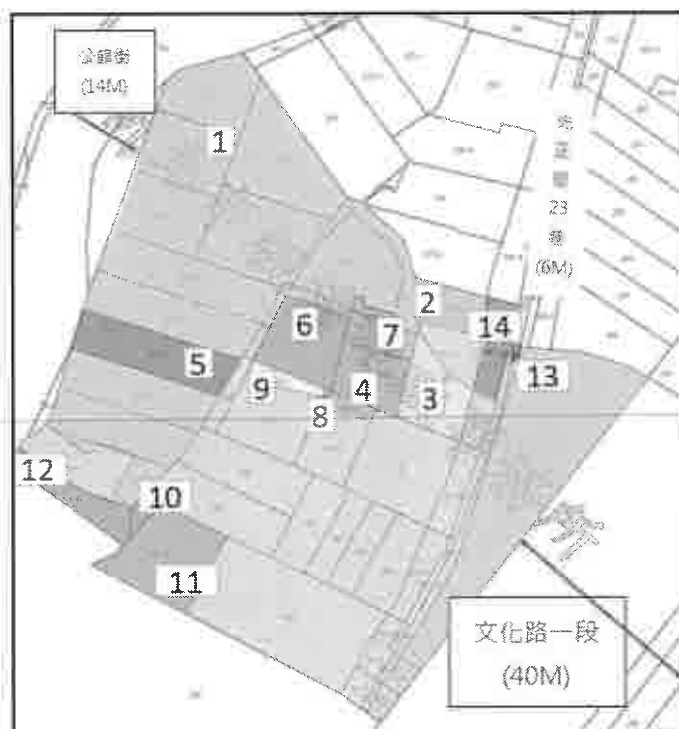
地號	新北市板橋區民權段682-2地號等65筆土地
使用分區	住宅區
面積(m ²)	4,292.00m ²
面積(坪)	1,298.3300坪
基準容積率%	360%
土地單價(元/坪)	2,750,000元/坪
更新前總權利價值(元)	3,591,464,847元

註1：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

註2：本案有不動產估價技術規則§125之情形。

LinkU 連邦不動產估價師聯合事務所

更新前地價評估-評估各宗地修正項目



調整項目	條件	調整率
面積條件	1000坪-1300坪	0.0%
	20坪-50坪	-10.0%
	0坪-20坪	-12.0%
土地形狀	矩形	0.5%
	矩形(稍差)	0.0%
	不規則形	-1.5%
主要臨路條件	40M	0.0%
	14M	-5.0%
	6M	-7.0%
	2M	-10.0%
	未臨路	-20.0%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

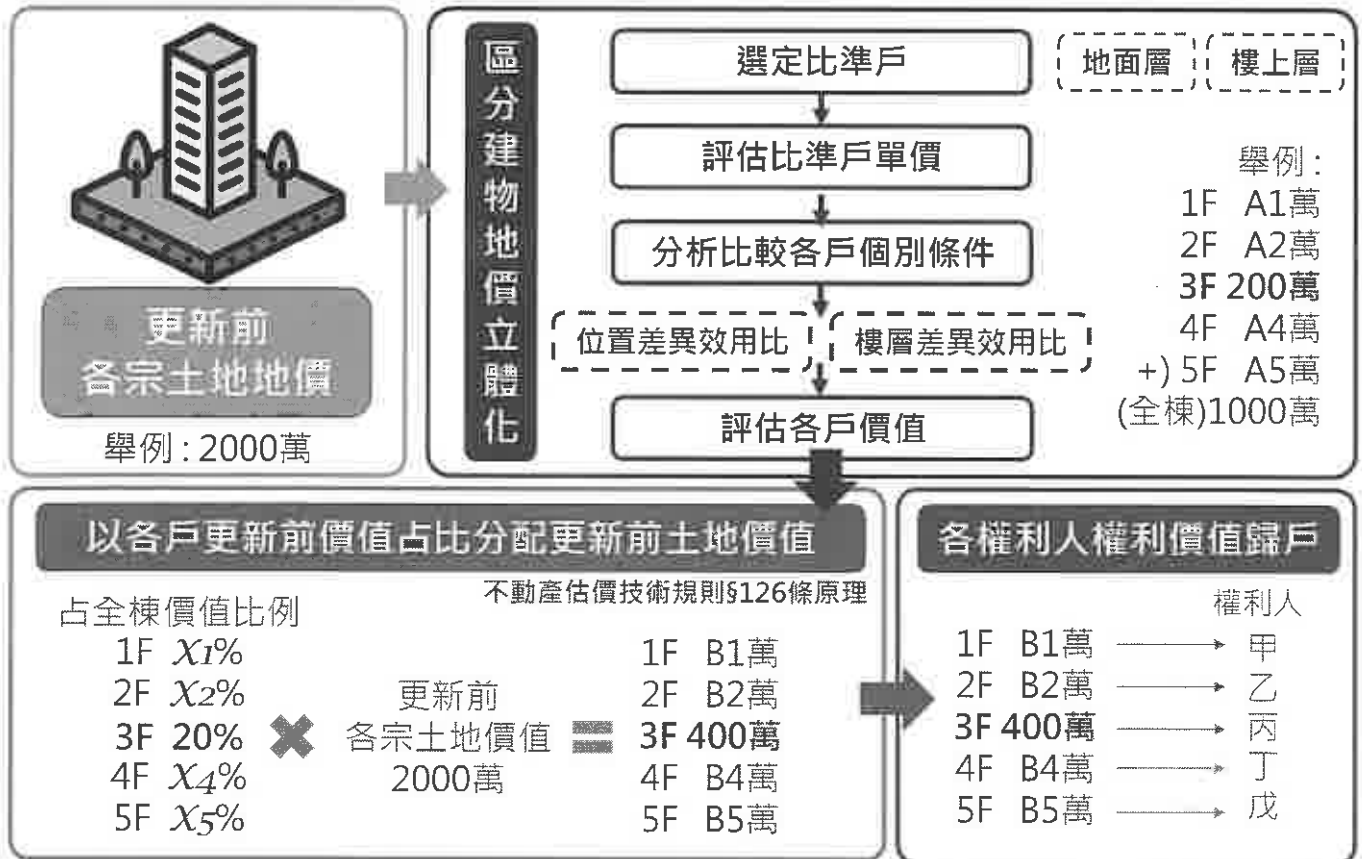
更新前地價評估-評估各宗地修正項目



調整項目	條件	調整率
商業效益	稍佳	0.0%
	普通	-2.0%
	稍差	-5.0%
臨路面數	四面臨路	0.0%
	一面臨路	-3.0%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

區分所有建物地價分配示意說明範例



區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
地面層	公館街68號	1F	24.00	830,000

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
樓上層	公館街68之2號	3F	24.00	560,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：

考量因素有位置差異及樓層差異。

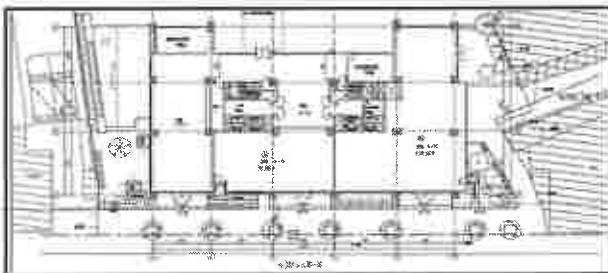
本次地面層考量因素有面積、採光、臨路條件、屋齡、商效及屋型影響。

本次公寓樓上層考量因素有面積、採光、棟距、屋齡及屋型影響。

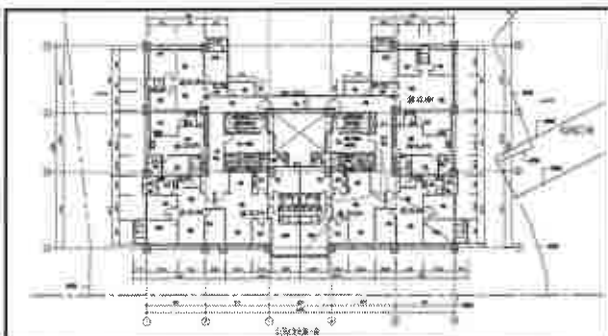
連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新後產品基本資料

- ▲產品型態：店鋪住宅大樓
- ▲建築樓層：地上26層，地下6層之店鋪住宅大樓
- ▲建物結構：SC-鋼骨造。
- ▲樓層規劃：1層：店鋪、2至26層：住宅



A、B一樓平面圖



A、B標準層平面圖

連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新後估價條件

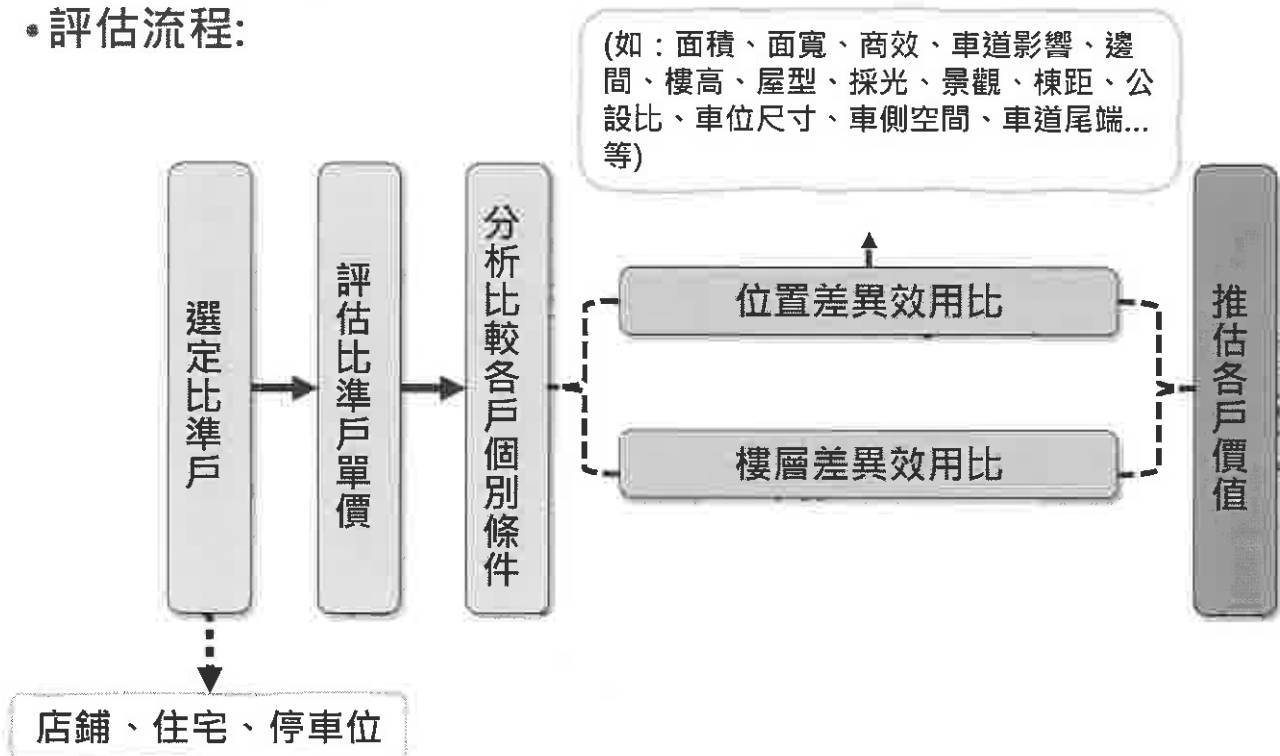
價格日期：民國114年2月28日

項目	條件說明
1 價格評估基礎	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 比準戶	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-A1」為店面比準單元，選定「A棟-10F-A1戶」為住宅比準單元，選定「B3F-238(坡道平面大車位)」為車位比準單元。
3 約定專用	更新後區分所有建物如有規劃露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。

建邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新後價值評估流程

• 評估流程:

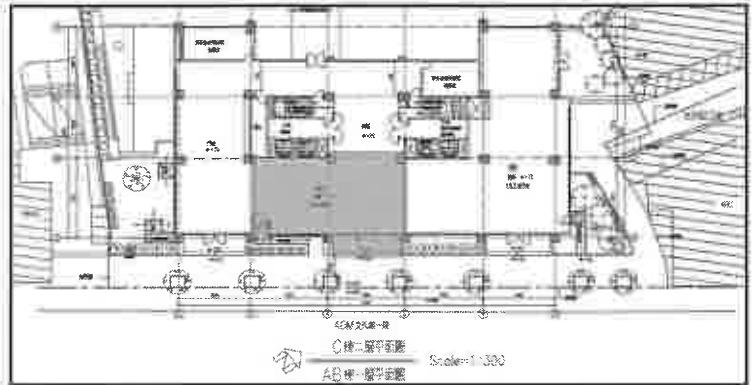


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	A1戶	63.39坪

分析各店鋪個別條件：
考量因素有面積、面寬、商
效、邊間、屋型、樓高、車
道影響...等影響。



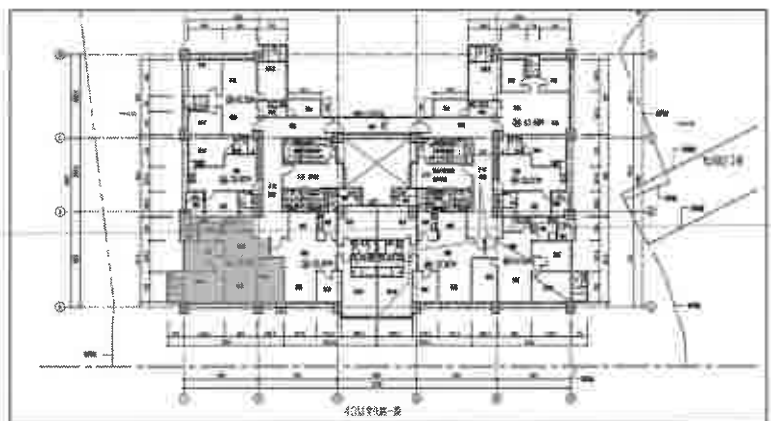
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
10F	A1	45.57坪

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積、棟距、採
光、公設比、景觀...等影響。



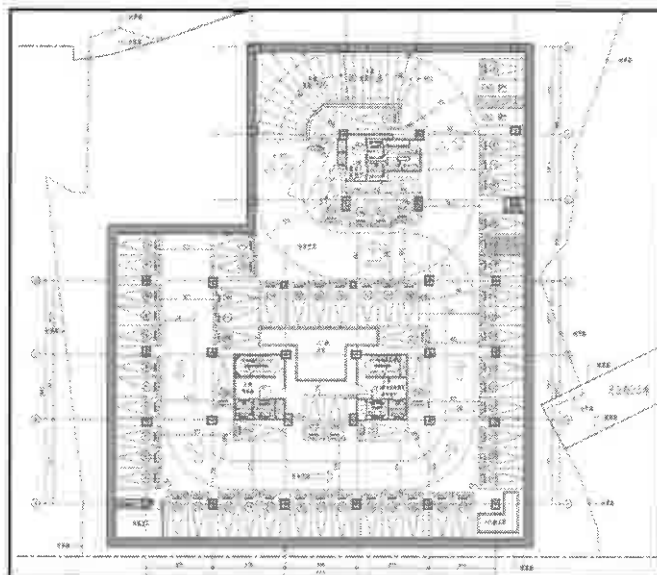
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	型式	大小
B3-238	坡道平面	250cm*550cm

分析各車位個別條件：
考量因素有樓層、車位尺寸
、車側空間、車道尾端
、嫌惡設施等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新後價值評估結果

- 1、店鋪比準單元價格評估為：1,600,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：1,050,000元/坪
車位比準單元價格評估為：3,000,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店面	1F	441.61坪	623,754,560	1,412,456
住宅	2F-26F	14,118.81坪	14,879,853,203	1,053,903
建物小計		14,560.42坪	15,503,607,763	1,064,778
坡道平面車位	B1F-B6F	333個	953,650,000	2,863,814
總銷售金額			16,457,257,763	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

十四、建築設計

建築規劃設計

寬泉聯合建築師事務所

63

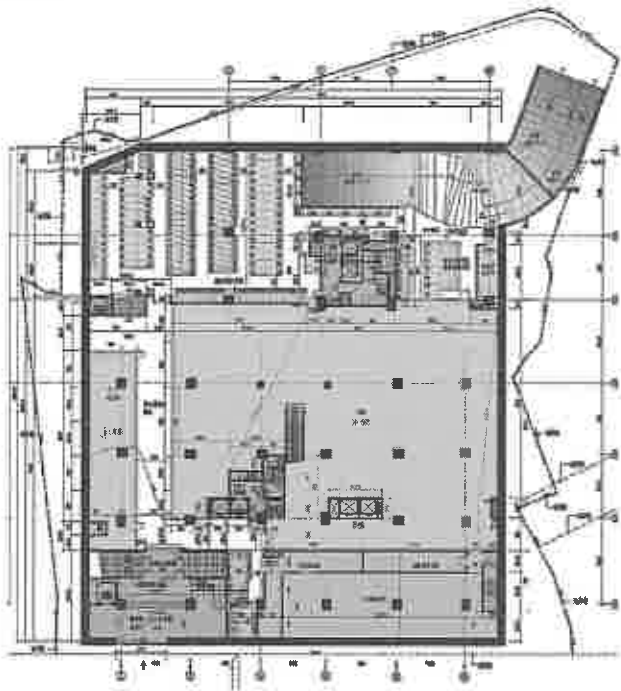
十四、建築設計

項目		變更版		原核定版	
使用分區		住宅區		住宅區	
基地面積		4292m ²		4292m ²	
實設建蔽率		44.95%		45.22%	
實設容積率		719.99%(不含免計容積樓梯間、管委會使用空間)		871.24%	
獎勵容積	都市更新	7725.6 m ²		1,451.73m ² (非舊照範圍)	
	都更一箭	3090.24m ²		871.04m ²	
容積移轉		4635.33m ²		-	
獎勵後允建容積		30,902.40m ²		地上37,393.78m ² 地下3,508.44m ²	
停車空間	實設汽車	333輛		396輛	
	實設機車	349輛		273輛	
	實設自行車	55輛		-	
總樓地板面積	使用空間說明	54696.44m ² 地上26層 地下6層	地下1層防空避難室兼機車停車空間 地下2-6層停車空間 地面層門廳、店鋪 C棟2-3層管委會使用空間 AB棟2-26層集合住宅 C棟4-26層集合住宅	57,551.58m ² 地上26層 地下6層	地下1層商場、緩衝空間、機車停車空間 地下2-6層停車空間 地面層門廳、店鋪、銀行 2-26層集合住宅
建材設備	樓高說明	SC	地面層4.2m、6m 2-26層各3.5m	SC	地面層6m 2-26層各3.5m
戶數		325戶	店鋪10戶、住宅315戶	274戶 (含捷運緩衝區)	店鋪(含商場)10戶、銀行1戶、住宅262戶
法定工程造價		1,284,272,411元		660,713,758元	

64

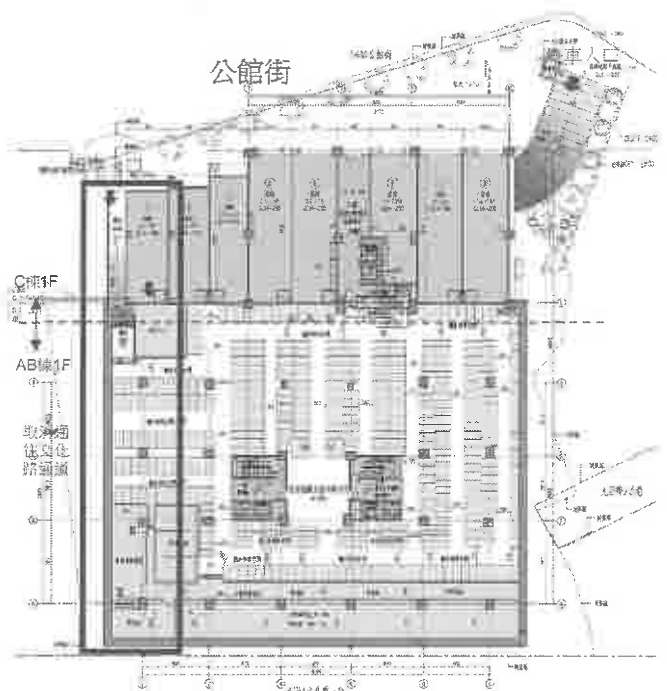
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



C棟一層平面圖
地下一層平面圖

變更版

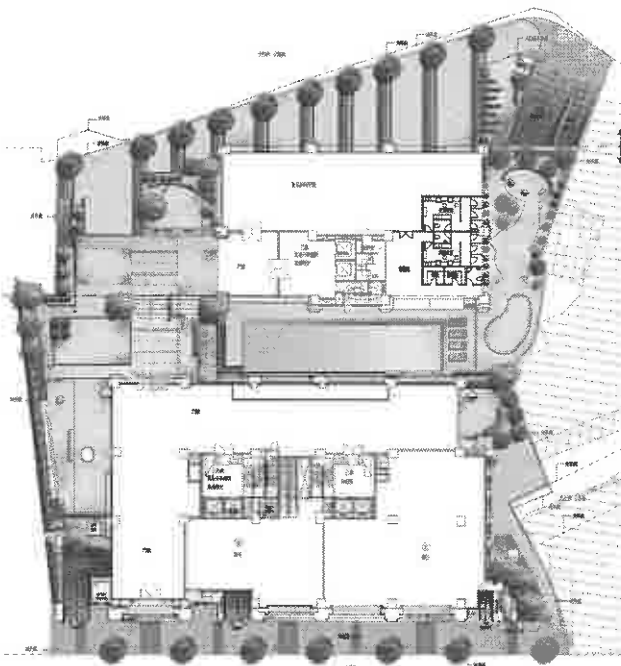


公館街
文化路
C棟一層平面圖
地下一層平面圖
349輛機車位，55部自行車位

65

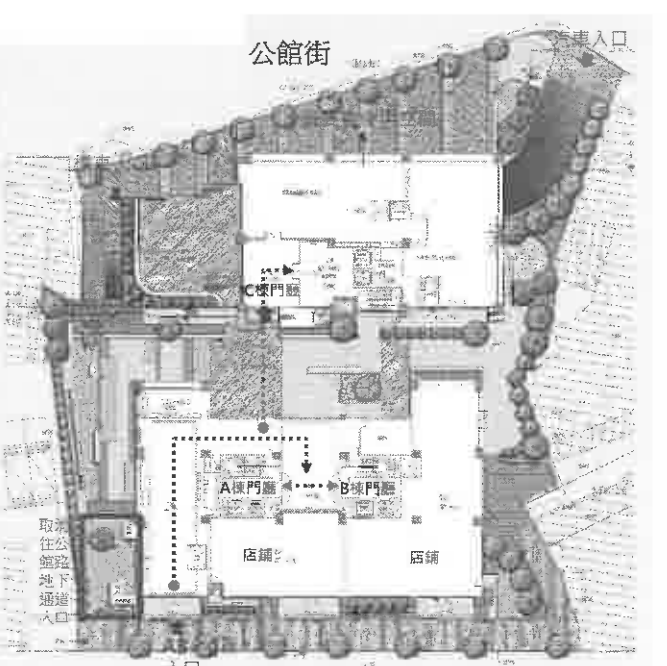
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



C棟二層平面圖
AB棟一層平面圖

變更版

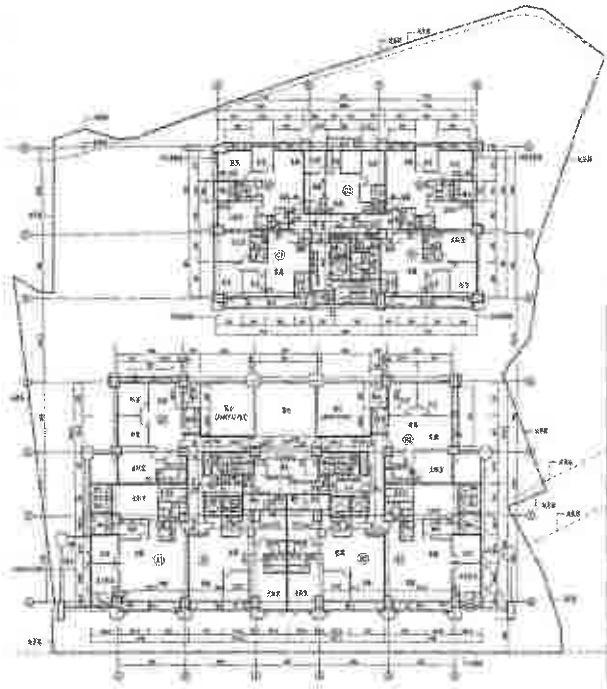


公館街
文化路
入口
C棟二層平面圖
AB棟一層平面圖

66

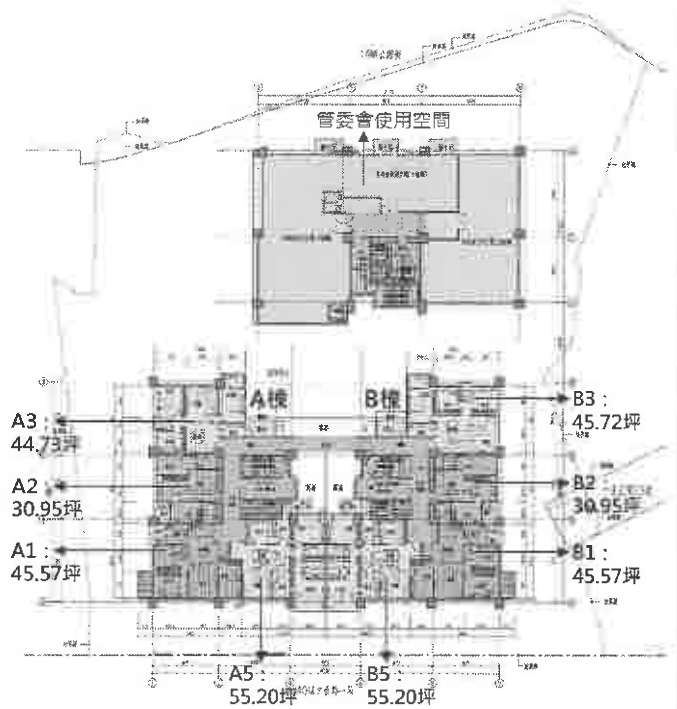
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



C棟三層平面圖
AB棟二層平面圖

變更版

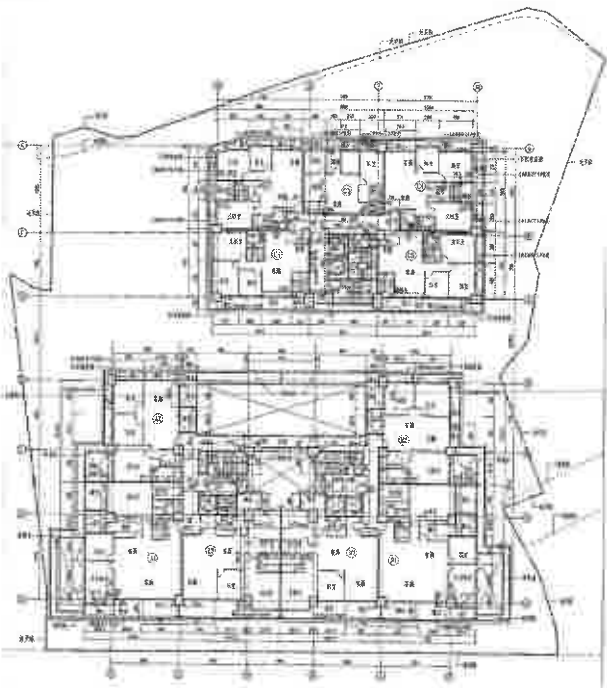


C棟三層平面圖
AB棟二層平面圖

67

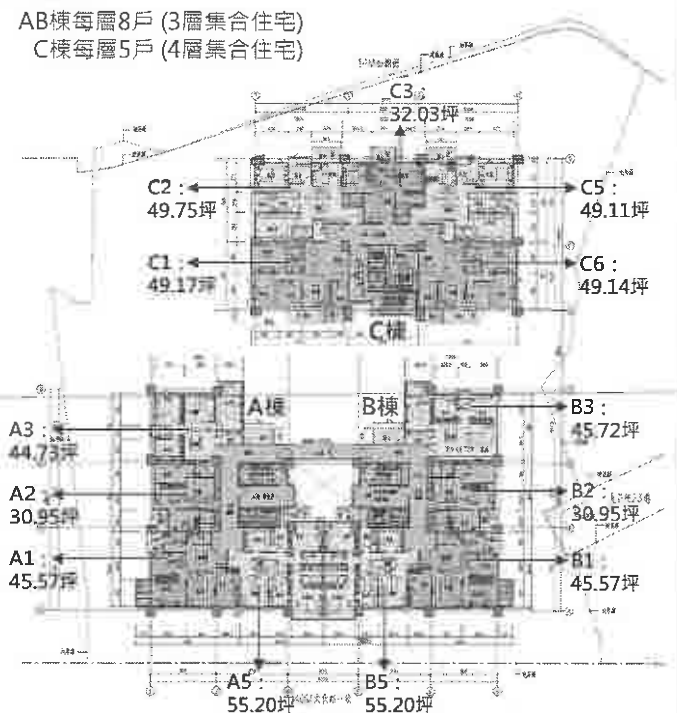
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



C棟四層平面圖
AB棟三層平面圖

變更版



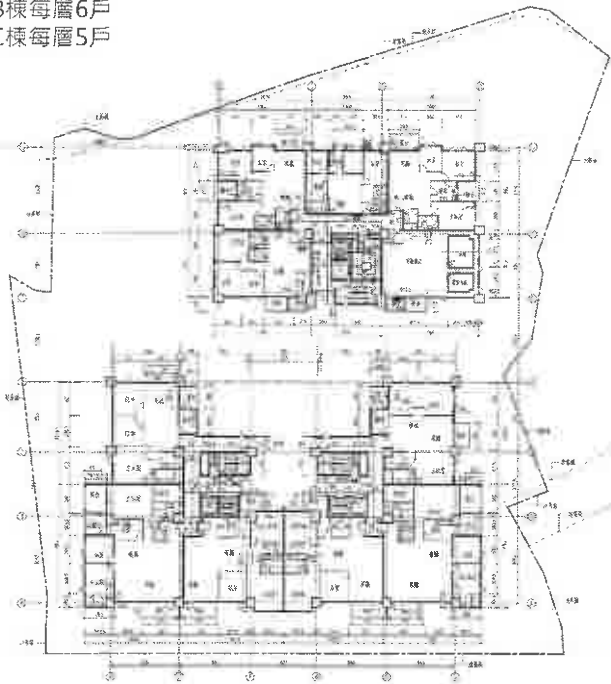
C棟四層平面圖
AB棟三層平面圖

68

十四、建築設計(各層平面圖)

原核定

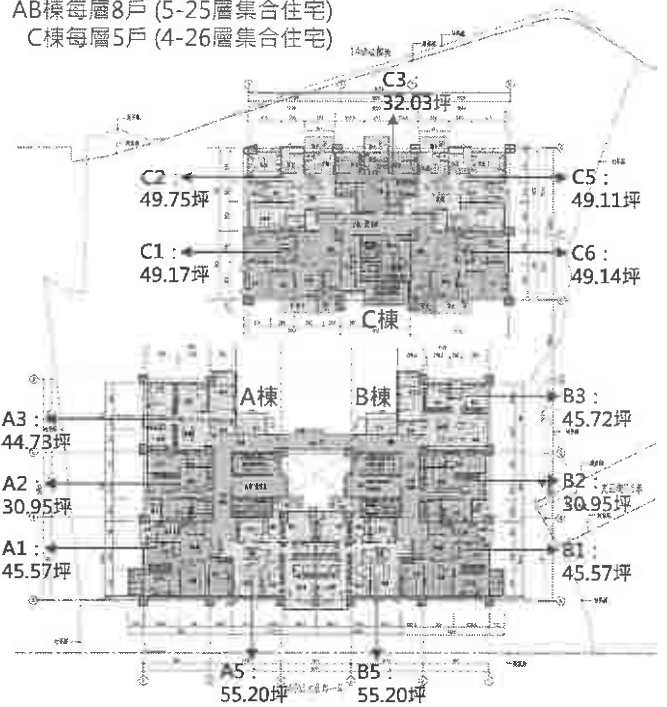
AB棟每層6戶
C棟每層5戶



C棟十三層平面圖(中繼水箱)
AB棟十二層平面圖

變更版

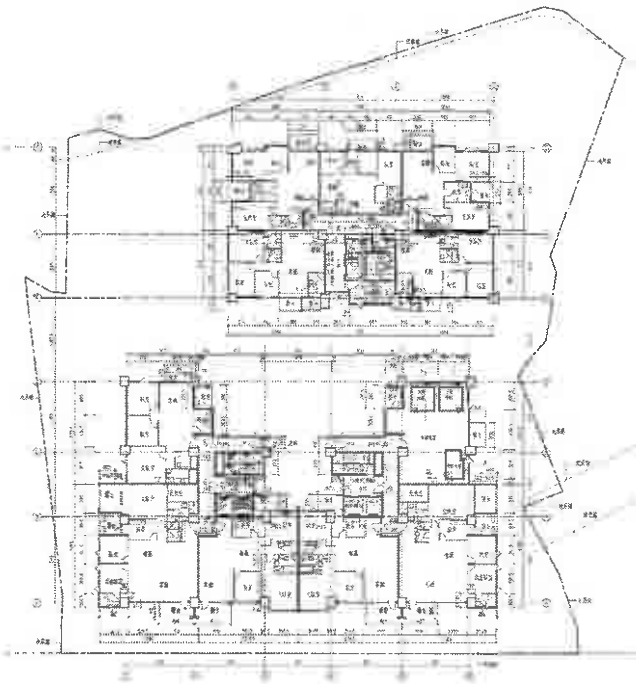
AB棟每層8戶 (5-25層集合住宅)
C棟每層5戶 (4-26層集合住宅)



C棟五至二十六層平面圖
AB棟四至二十五層平面圖

十四、建築設計(各層平面圖)

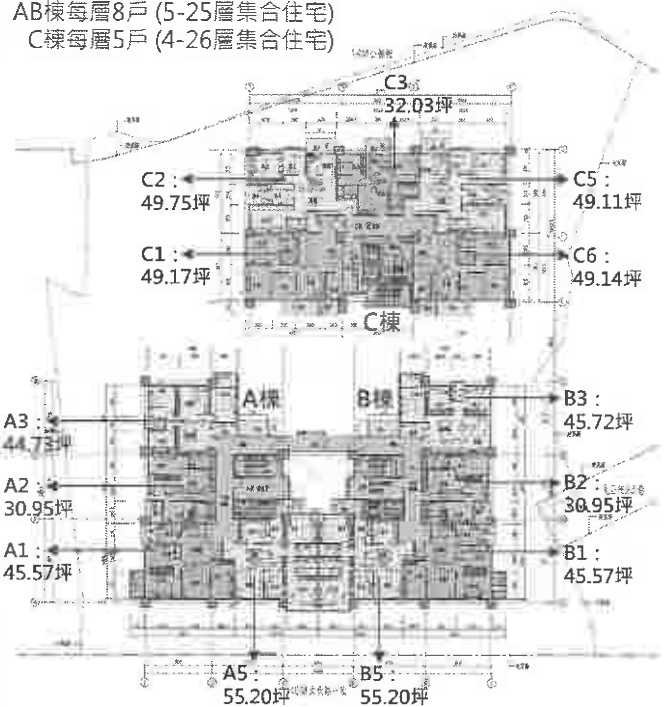
原核定



C棟十四層平面圖
AB棟十三層平面圖(中繼水箱)

變更版

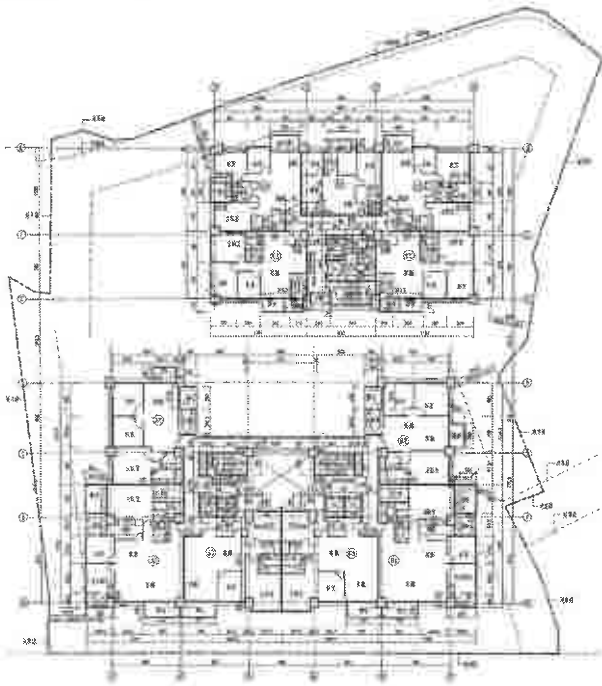
AB棟每層8戶 (5-25層集合住宅)
C棟每層5戶 (4-26層集合住宅)




C棟五至二十六層平面圖
AB棟四至二十五層平面圖

十四、建築設計(各層平面圖)

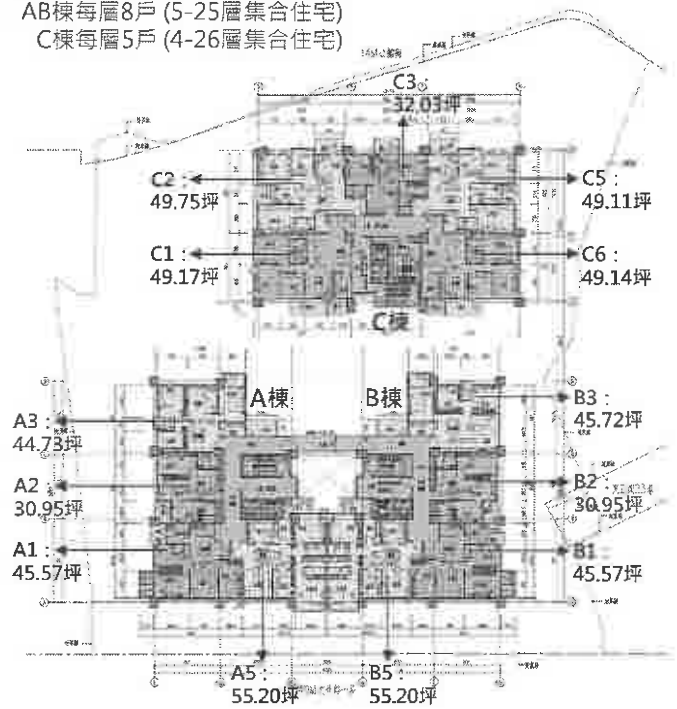
原核定





 C棟7~12、15~26層平面圖
 AB棟6~11、14~25層平面圖

變更版

AB棟每層8戶(5-25層集合住宅)
C棟每層5戶(4-26層集合住宅)




 C棟五至二十六層平面圖
 AB棟四至二十五層平面圖

71

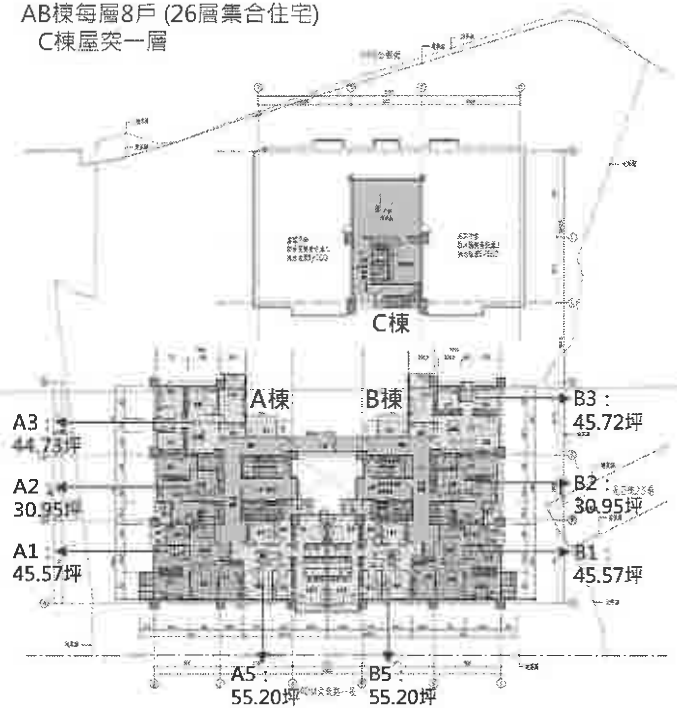
十四、建築設計(各層平面圖)


原核定

無

變更版

AB棟每層8戶(26層集合住宅)
C棟屋突一層




 C棟屋突一層平面圖
 AB棟二十六層平面圖

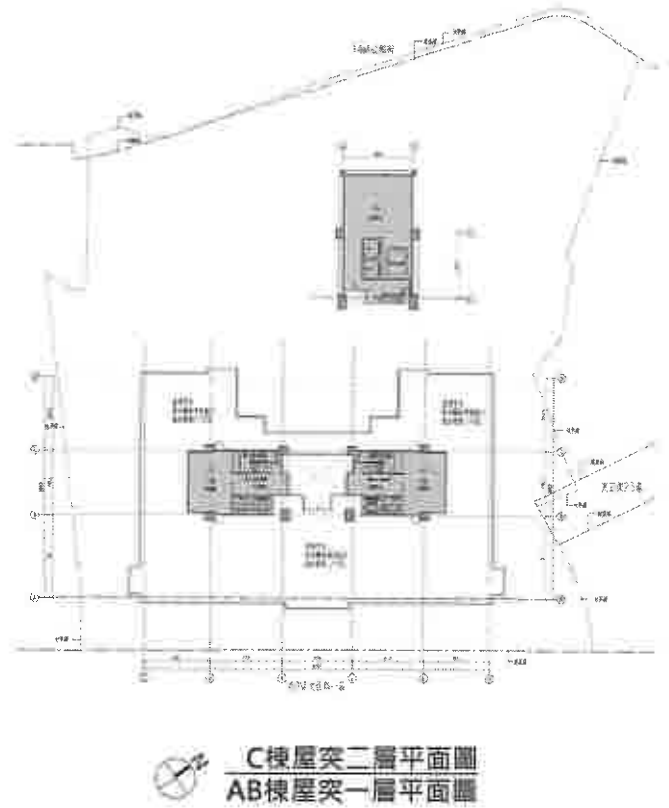
72

十四、建築設計(各層平面圖)

原核定

無

變更版



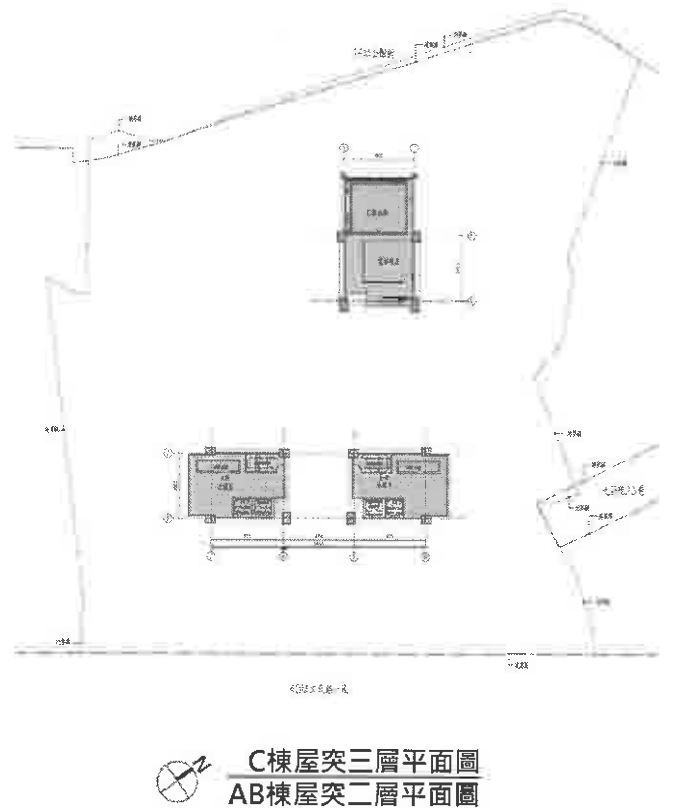
73

十四、建築設計(各層平面圖)

原核定

無

變更版



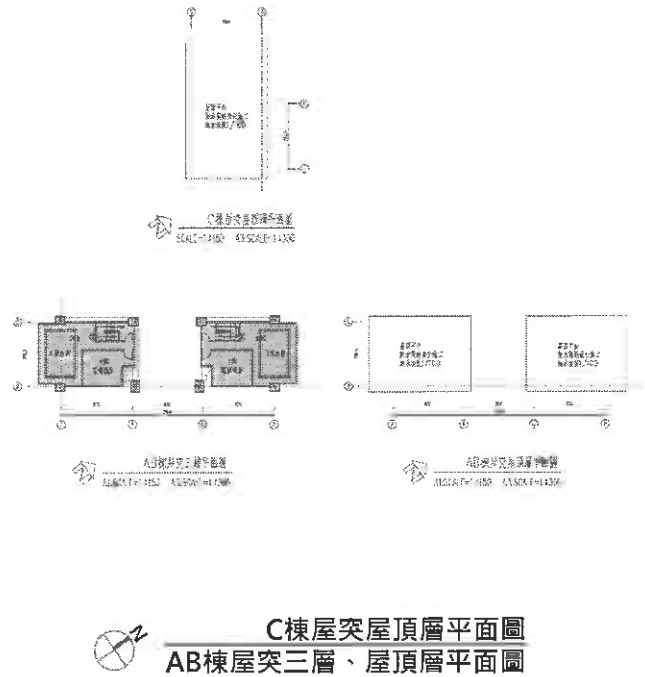
74

十四、建築設計(各層平面圖)

原核定

無

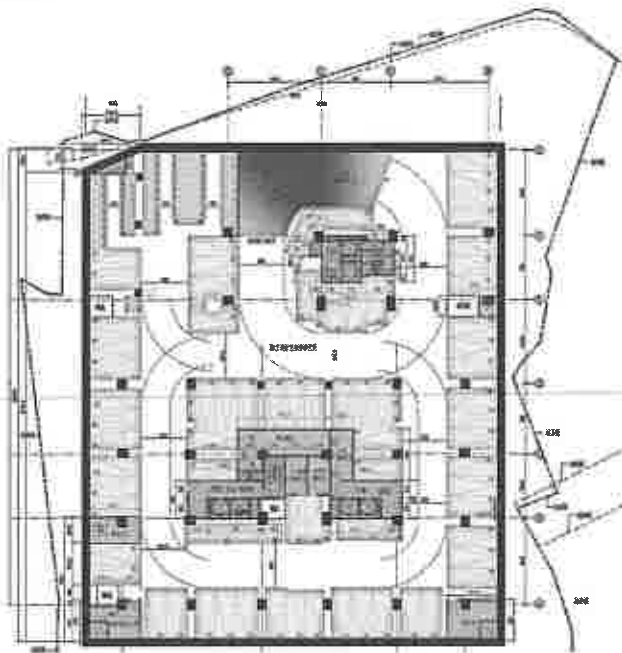
變更版




75

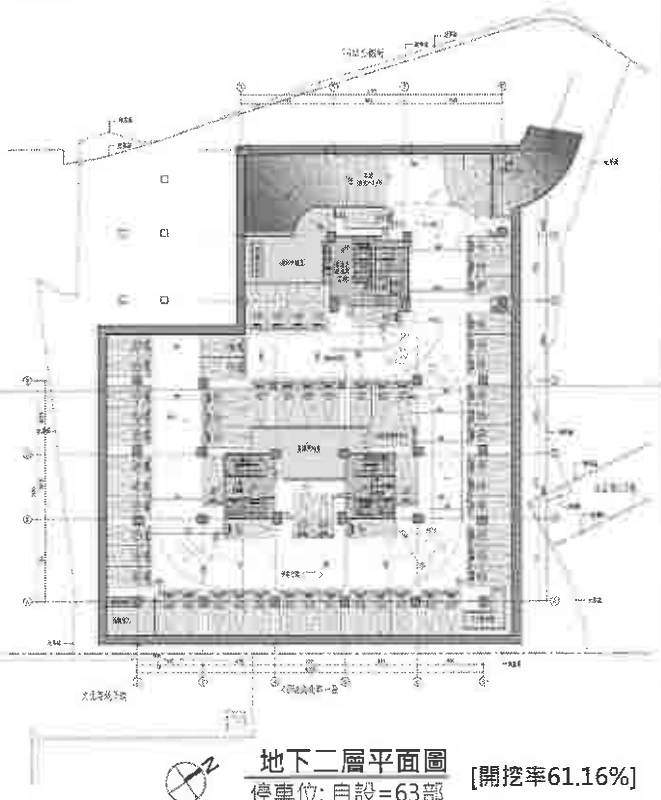
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



 地下二層平面圖

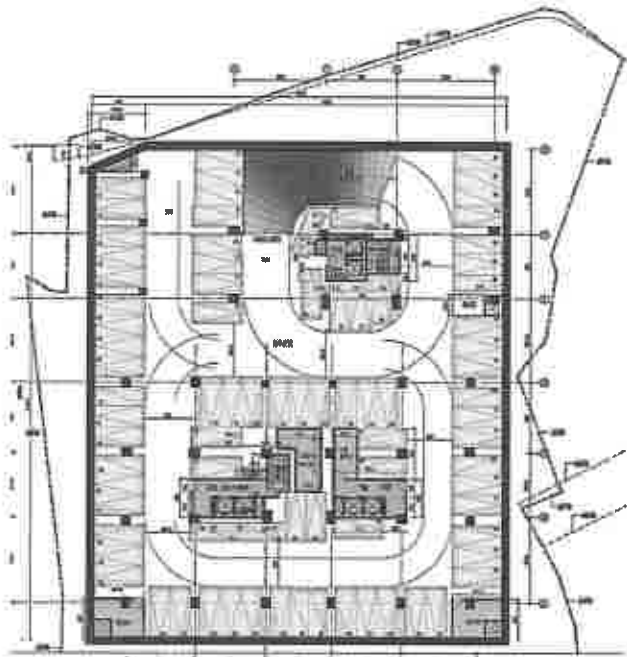
變更版



76

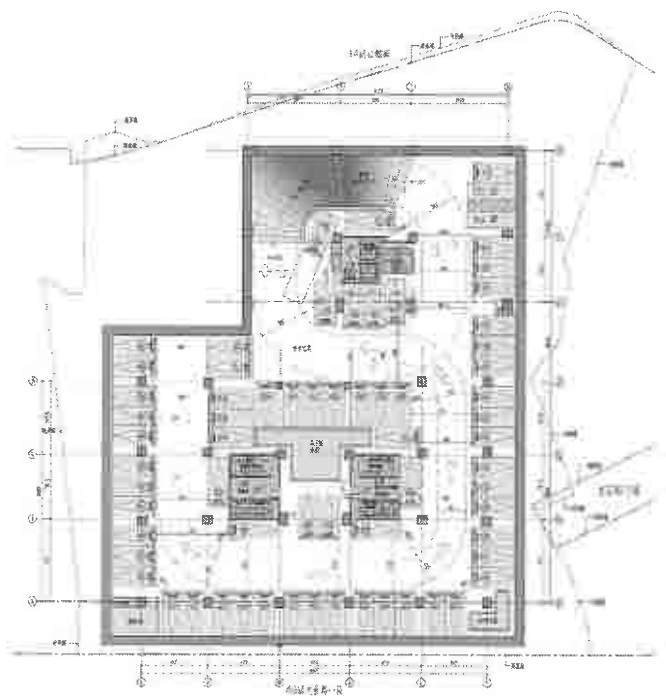
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



地下三層平面圖

變更版

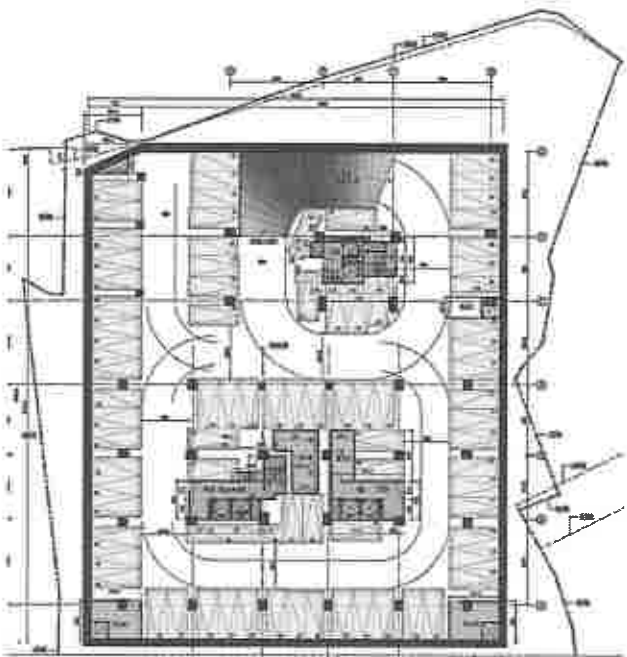


地下三層平面圖
 停車位: 法定=34部
 自設=33部
 合計=67部

77

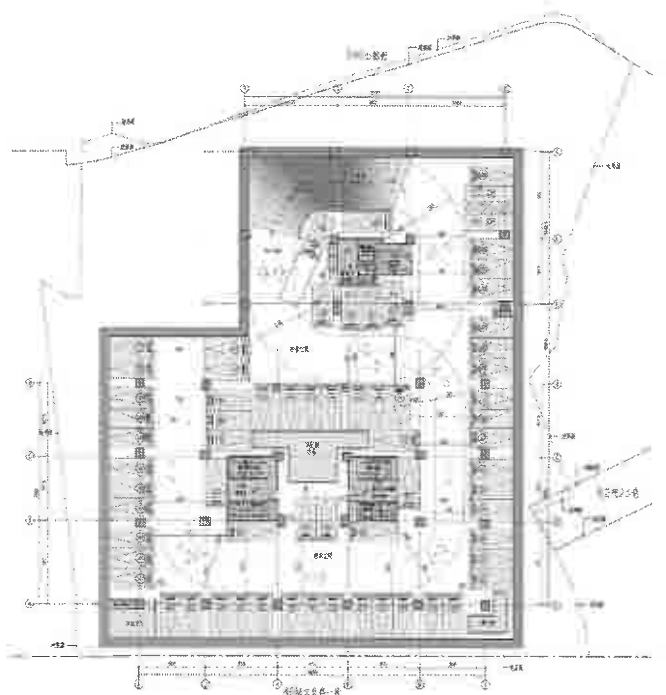
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



地下四層平面圖

變更版

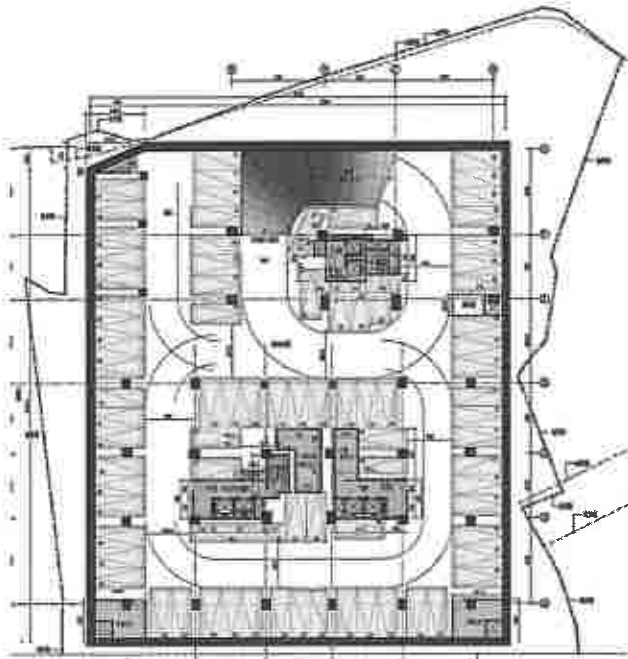


地下四層平面圖
 停車位: 法定=67部

78

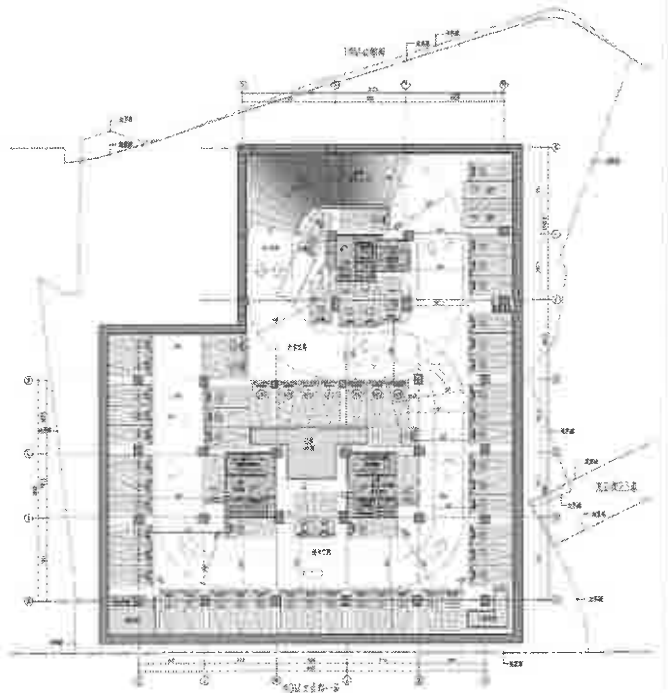
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



地下五層平面圖

變更版

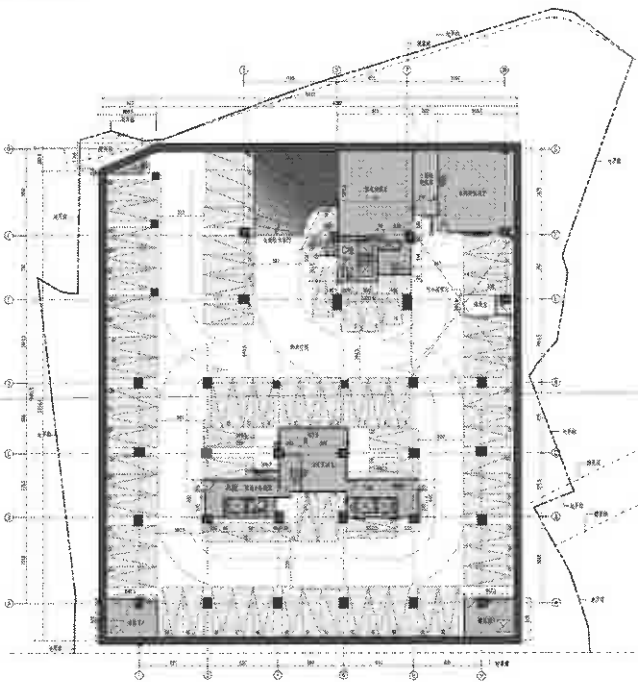


地下五層平面圖
停車位: 法定=67部

79

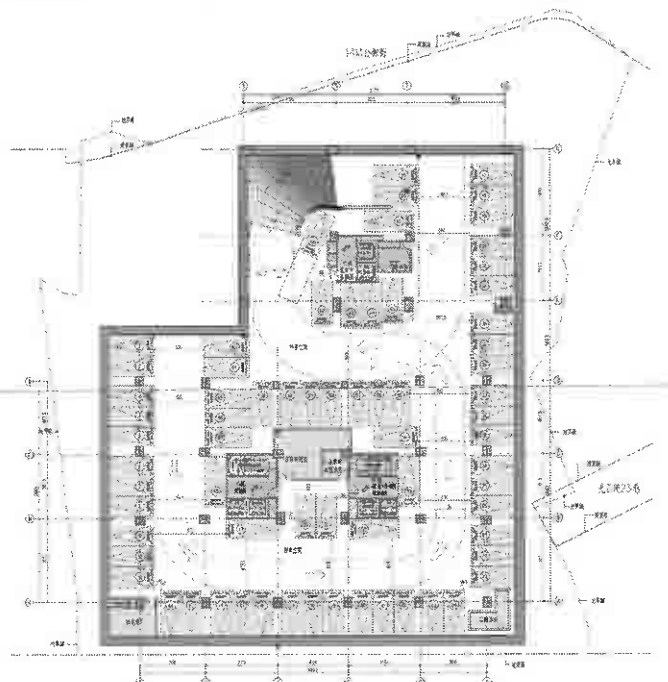
十四、建築設計(各層平面圖)

原核定



地下六層平面圖

變更版



地下六層平面圖
停車位: 法定=69部

80

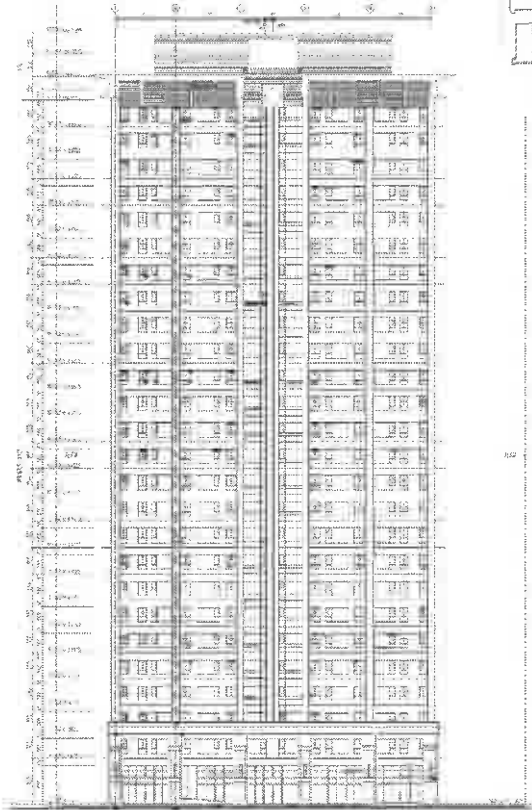
十四、建築設計-外觀立面

原核定



AB棟東南向立面

變更版



AB棟東南向立面

81

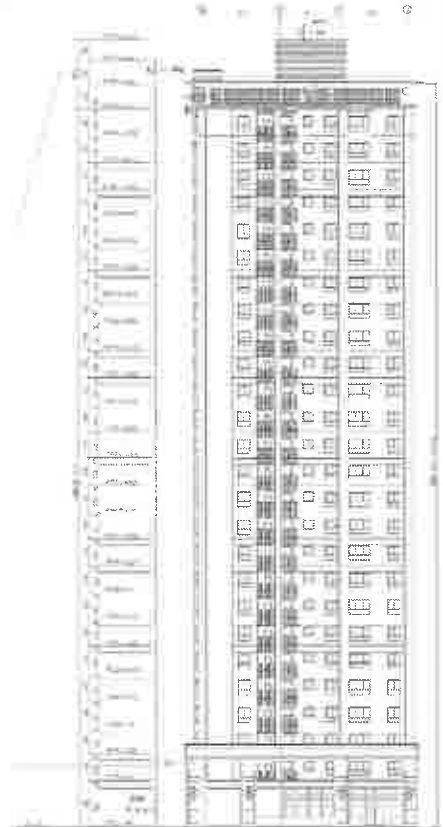
十四、建築設計-外觀立面

原核定



AB棟東北向立面

變更版

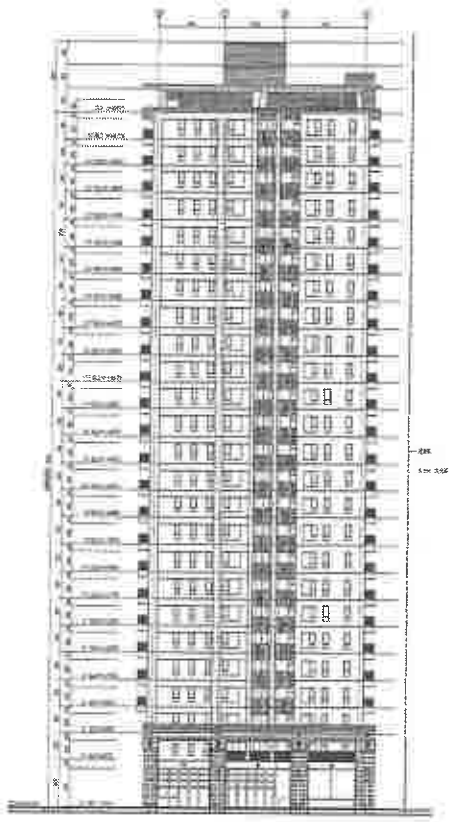


AB棟東北向立面

82

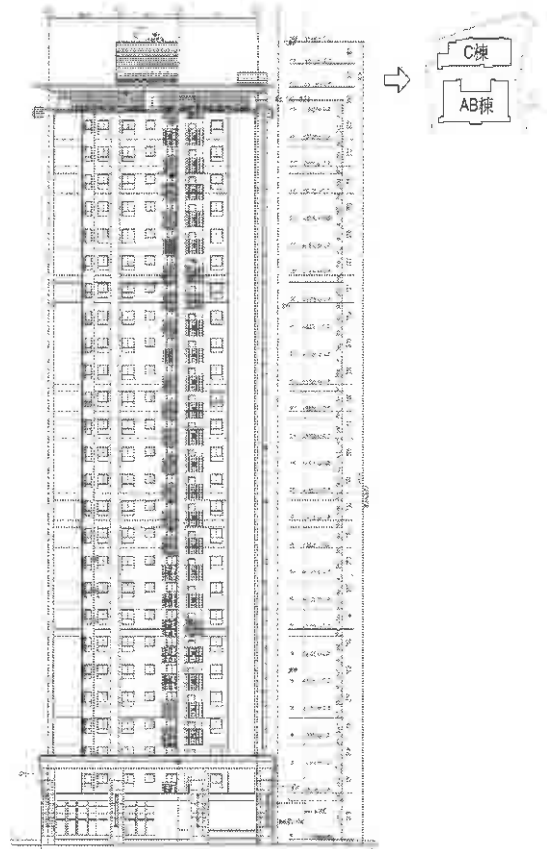
十四、建築設計-外觀立面

原核定



AB棟西南向立面

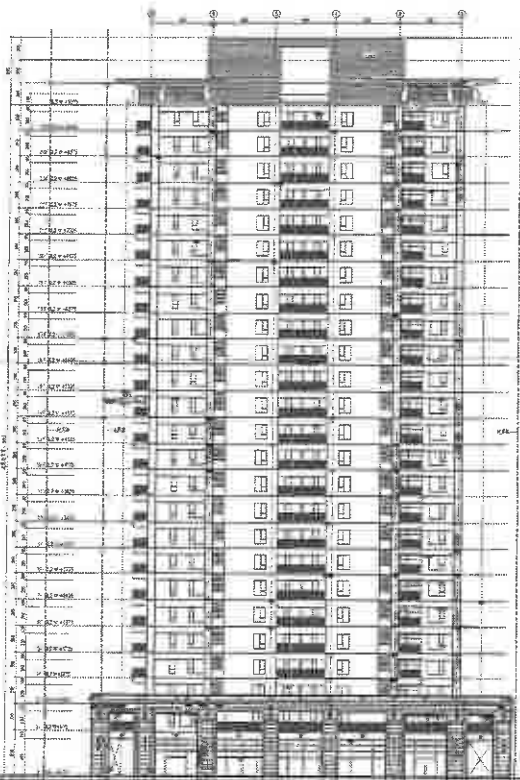
變更版



AB棟西南向立面

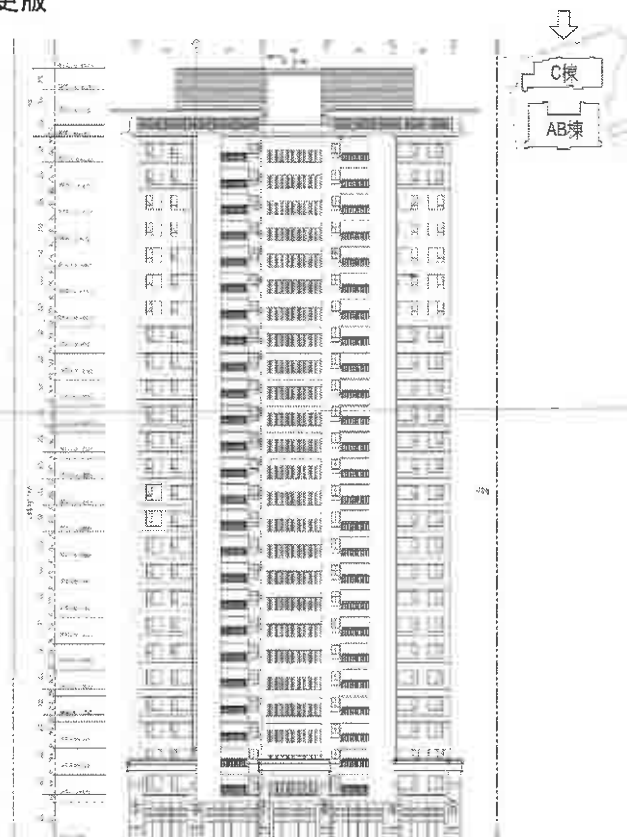
十四、建築設計-外觀立面

原核定



AB棟西北向立面

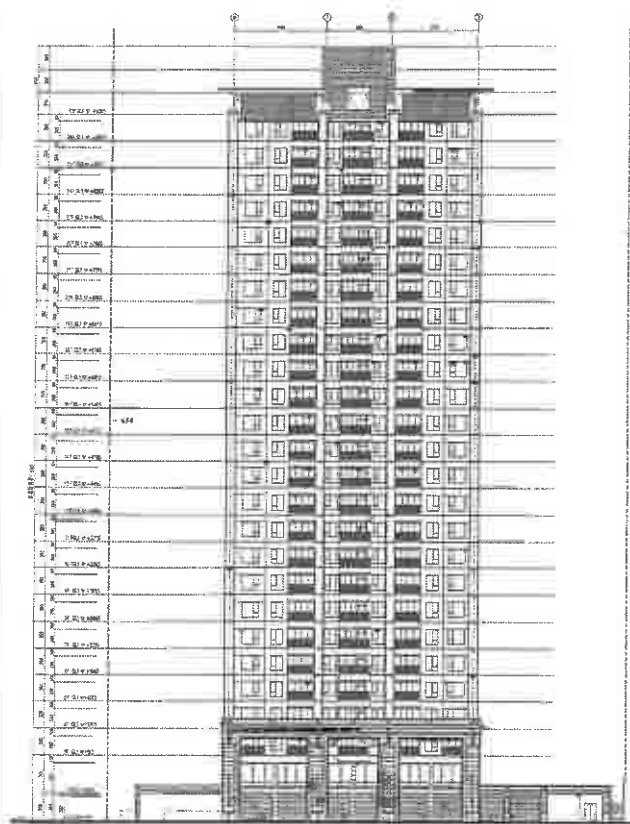
變更版



AB棟西北向立面

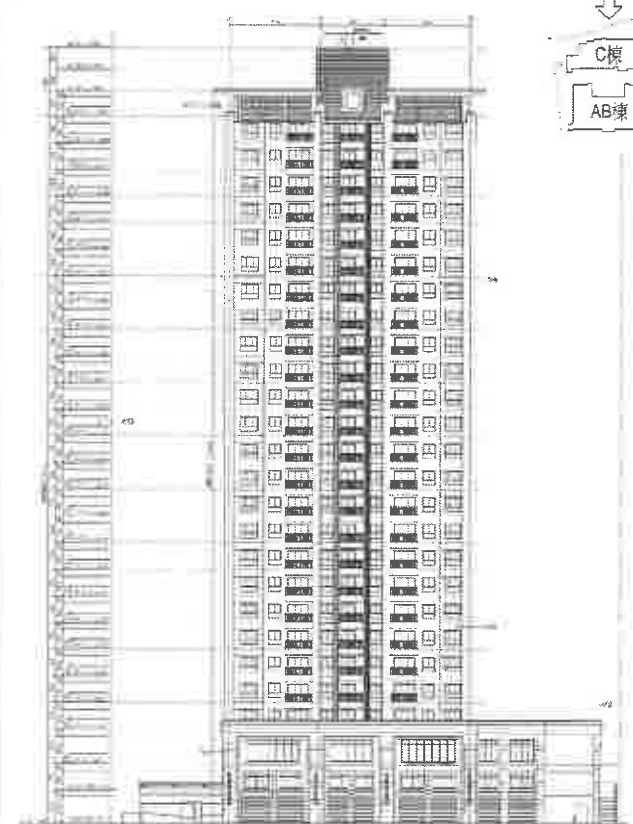
十四、建築設計-外觀立面

原核定



C棟西北向立面

變更版

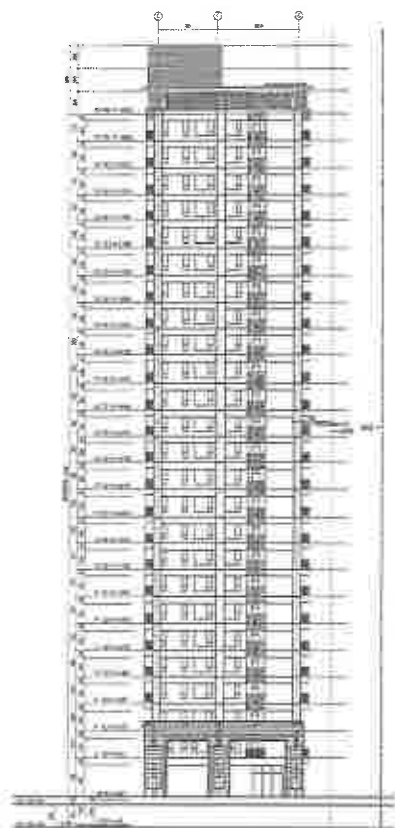


C棟西北向立面

85

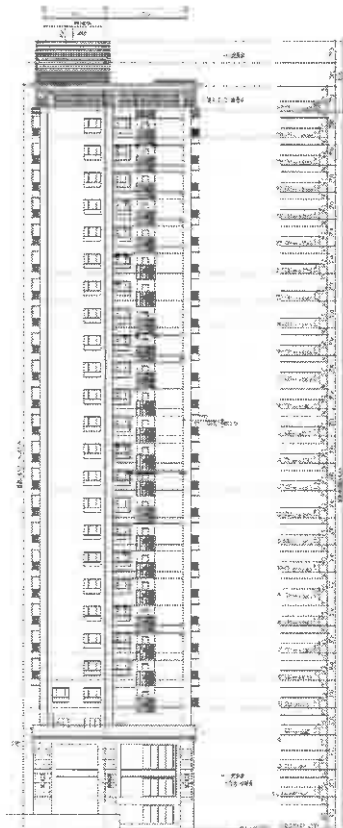
十四、建築設計-外觀立面

原核定



C棟東北向立面

變更版

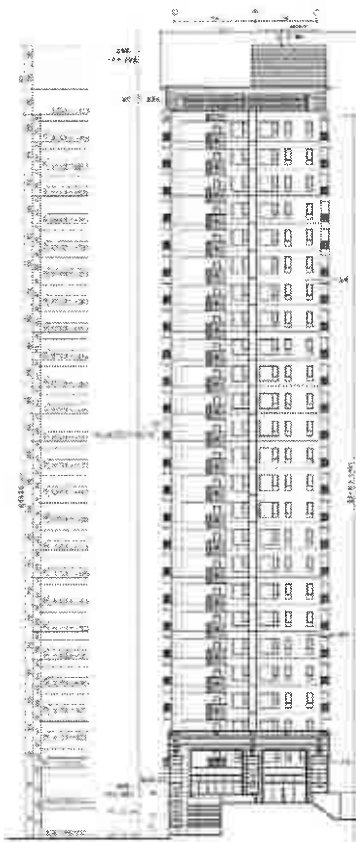


C棟東北向立面

86

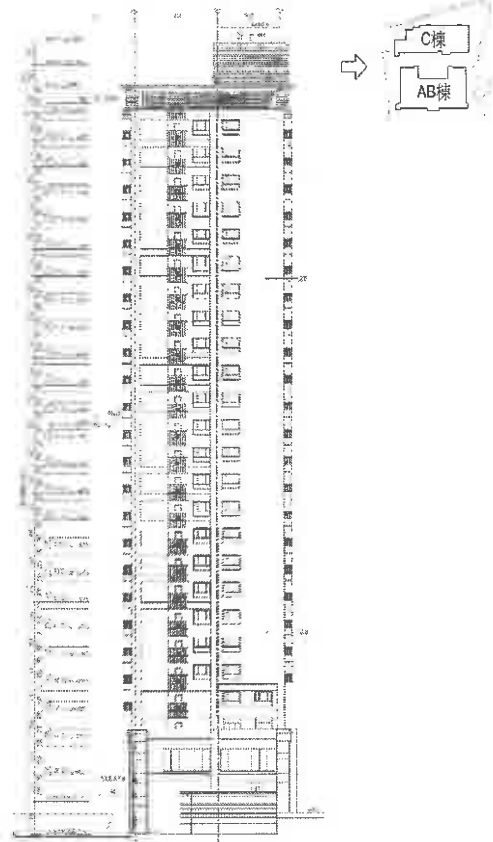
十四、建築設計-外觀立面

原核定



C棟西南向立面

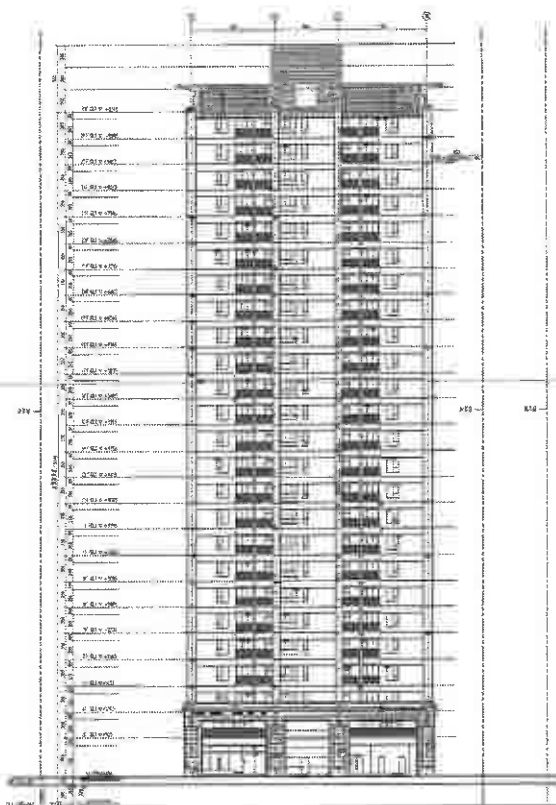
變更版



C棟西南向立面

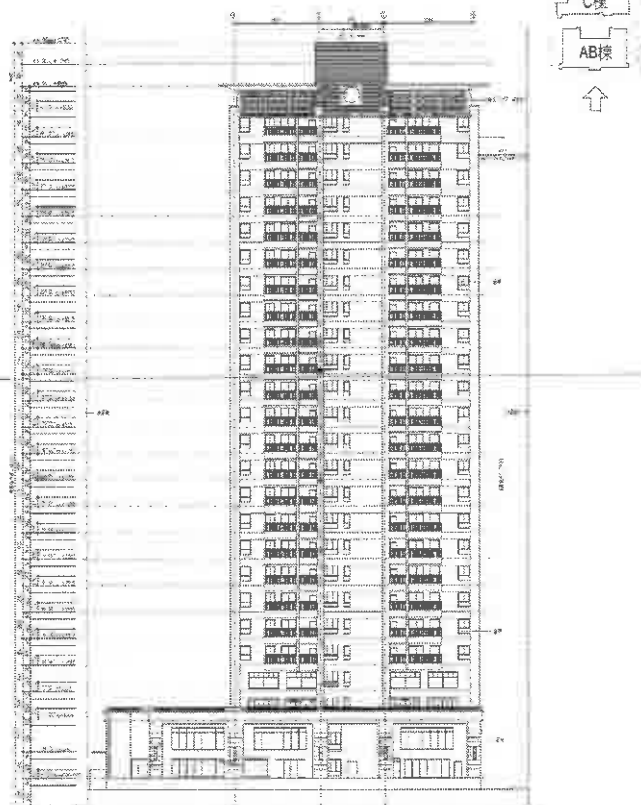
十四、建築設計-外觀立面

原核定



C棟東南向立面

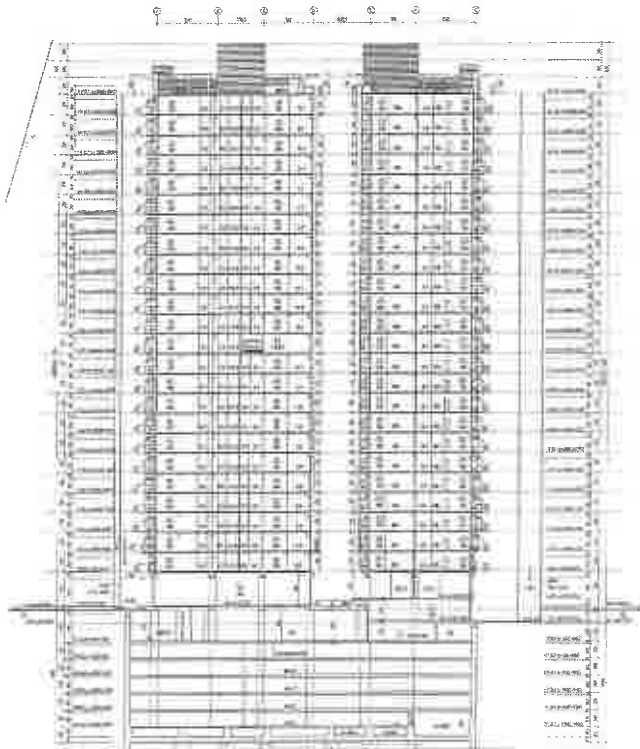
變更版



C棟東南向立面

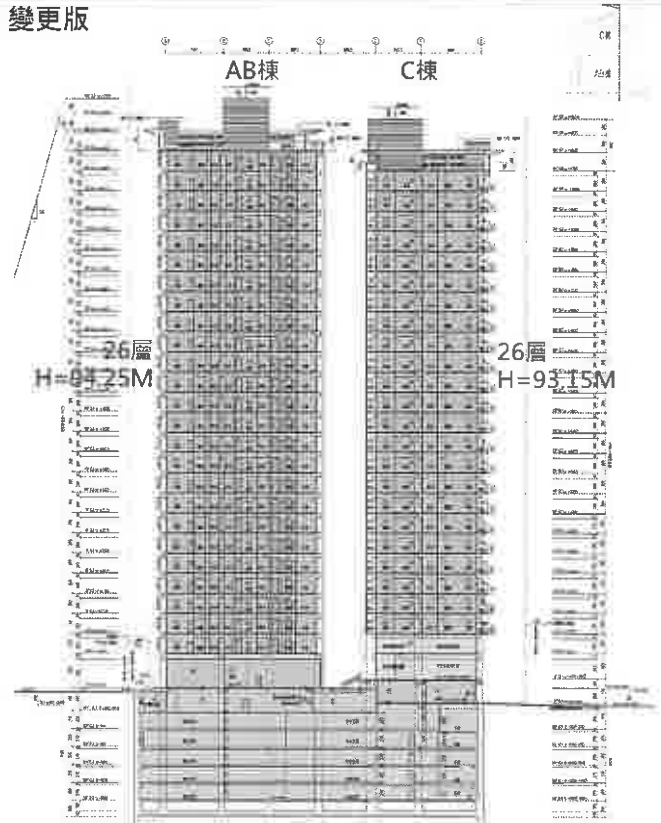
十四、建築設計-剖面圖

原核定



ABC棟縱向剖面圖

變更版



ABC棟縱向剖面圖

89

十四、建築設計-外觀立面(3D)

原核定



AB棟透視

變更版

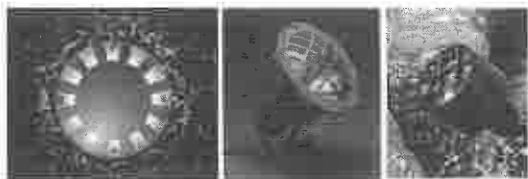


AB棟透視

90

十四、建築設計-照明計畫

原核定



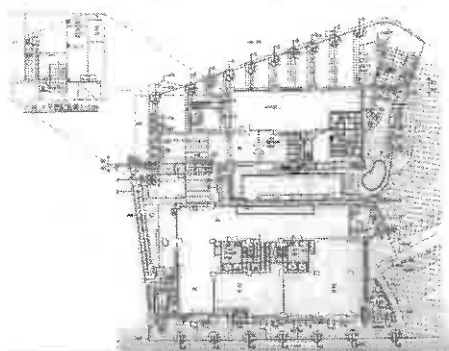
圓環投射燈 水池投射燈 樹底投射燈



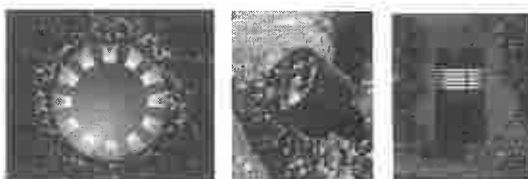
階梯嵌燈 車道嵌燈



綠燈 造型燈 涼亭吸頂燈 泳池投燈 造型牆投射燈



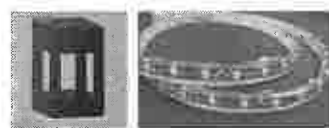
變更版



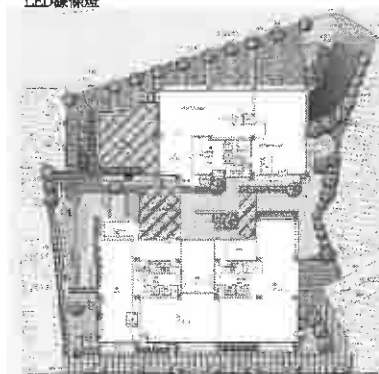
圓環投射燈 造型牆投射燈 樹底投射燈 燈槽



階梯嵌燈 車道嵌燈



綠燈 LED線條燈



91

十四、建築設計-景觀植栽計畫

原核定



重瓣櫻花 台灣欒樹 小葉欖仁 銀型綠桐



孟宗竹 錐形羅漢松 青楓 扇形羅漢松

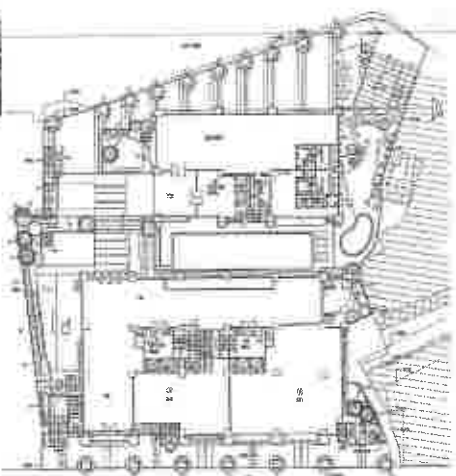


福木 優型鴨腳木



綠木

喬木及竹類



變更版



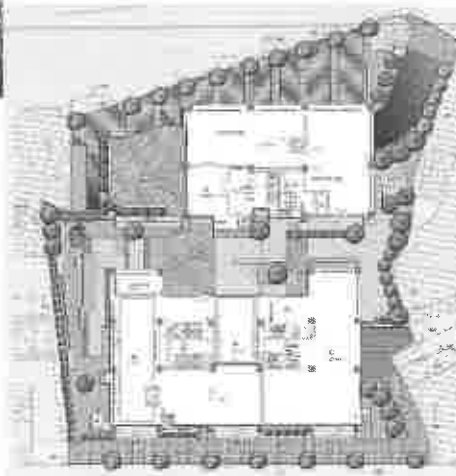
重瓣櫻花 台灣欒樹 小葉欖仁 優型綠桐



錐形羅漢松 青楓 扇形羅漢松 錦紫荊



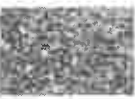
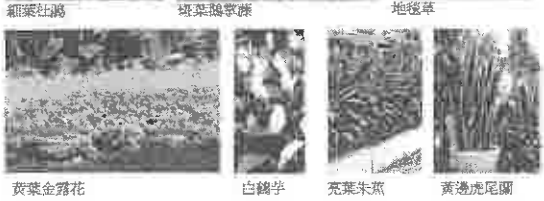
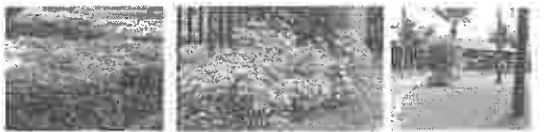
福木 優型鴨腳木



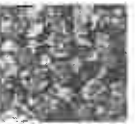
92

十四、建築設計-景觀植栽計畫

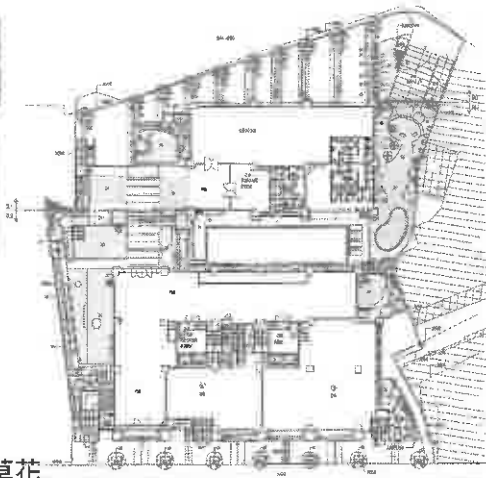
原核定



南美銀葉菊

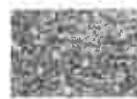
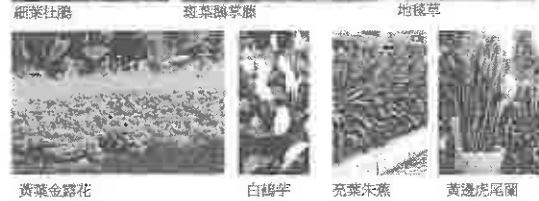


矮性仙丹

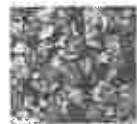


灌木及地被草花

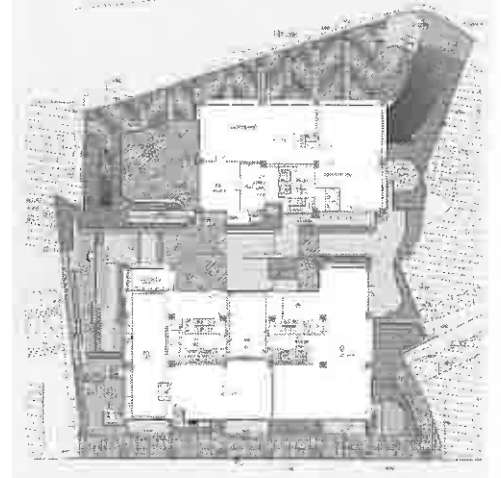
變更版



南美銀葉菊



矮性仙丹



十四、建築設計-鋪面計畫

原核定



臨公館街人行道



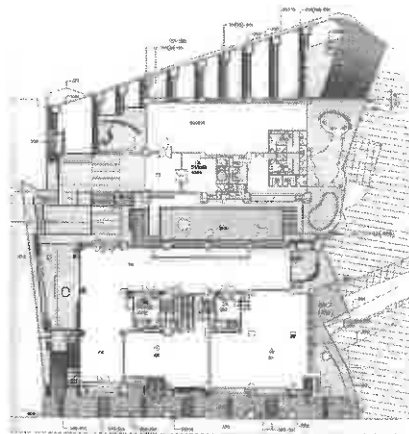
休憩區



臨文化路人行道



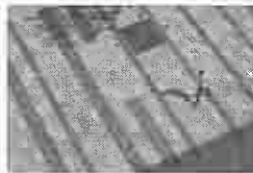
中庭



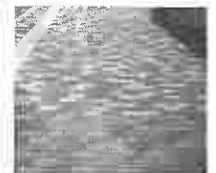
變更版



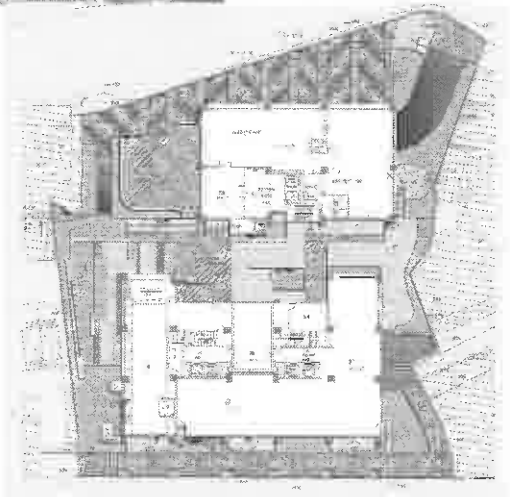
臨公館街人行道



臨文化路人行道

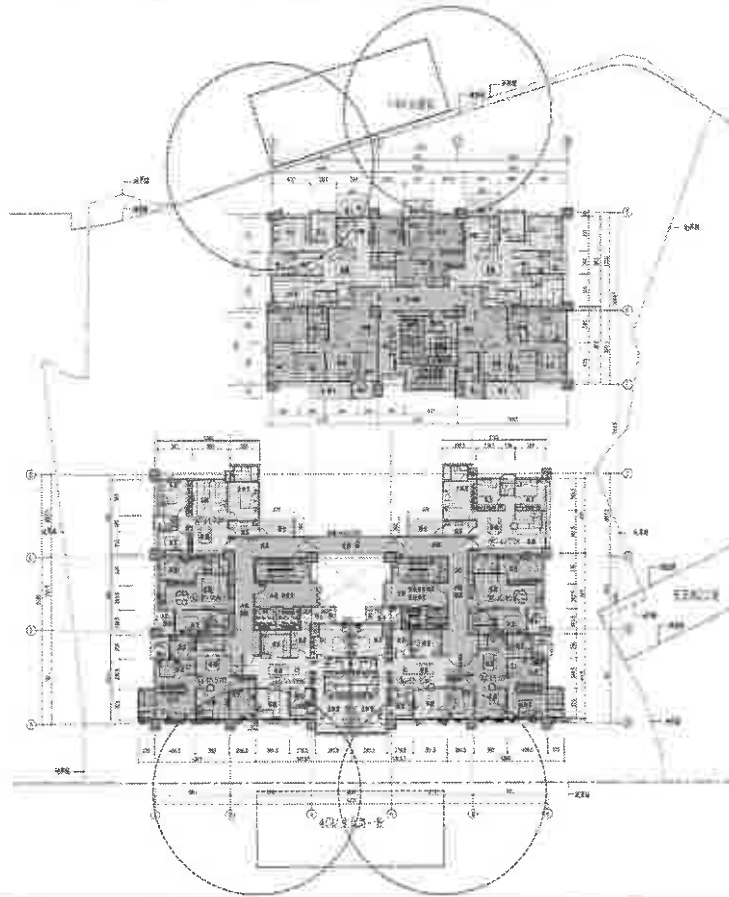


中庭



十四、建築設計-消防救災空間與動線

變更版



95

財務計畫補充說明

二次公聽會差異說明

~ 簡報結束 謝謝指教 ~

綜合討論與回應

為使會議紀錄完備
發言者請先告知門牌及大名
謝謝！

