

擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛陂段 112-2 地號等 6 筆土地(共計 24 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：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898 分機 255
聯絡人：吳崧璋先生

受文者：如正副本

發文日期：中華民國 114 年 4 月 28 日

發文字號：皇銘字第 1140007 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：「擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛陂段 112-2 地號等 6 筆土地(共計 24 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 114 年 5 月 9 日(星期五)上午 10 時整

開會地點：新北市土城區承和街 133 號 2 樓(皇翔 MRT 接待中心)

出席單位(人員)：如正本、副本名單

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(www.hmcons.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，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於皇銘實業股份有限公司(臺北市中正區博愛路 38 號 8 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、新北市土城區永寧里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛陂段 112-2 地號等 6 筆土地(共計 24 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：皇銘實業股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、展基不動產估價師聯合事務所、瑞普國際不動產估價師事務所、弘傑開發事業股份有限公司

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 114/04/30



1144635178

實施者：皇銘實業股份有限公司



擬訂新北市土城區員仁段924地號等18筆土地 及沛陂段112-2地號等6筆土地(共計24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：皇銘實業股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：元宏聯合建築師事務所
鑑價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
展碁不動產估價師聯合事務所
瑞普國際不動產估價師事務所

114年5月9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。但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。

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。

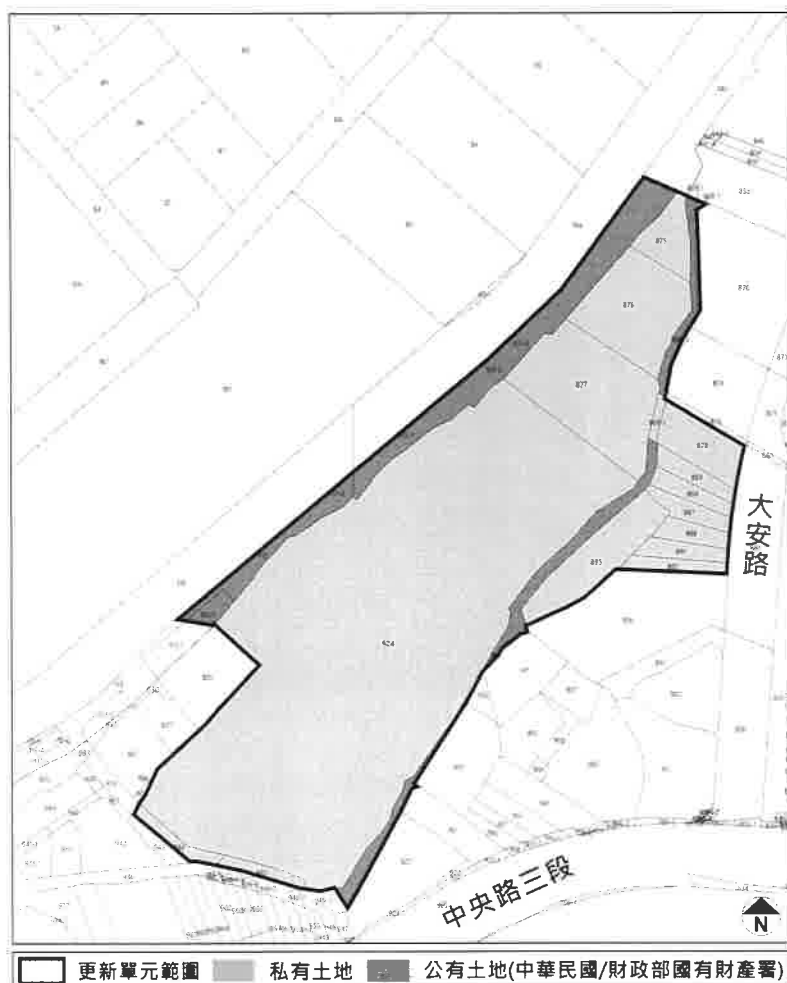
都市更新條例施行細則第8條：

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。

本案位於大安路及中央路三段所圍之街廓範圍內。



3



新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陂段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)，土地總面積為39,629.35 m^2 (約11,987.88坪)。

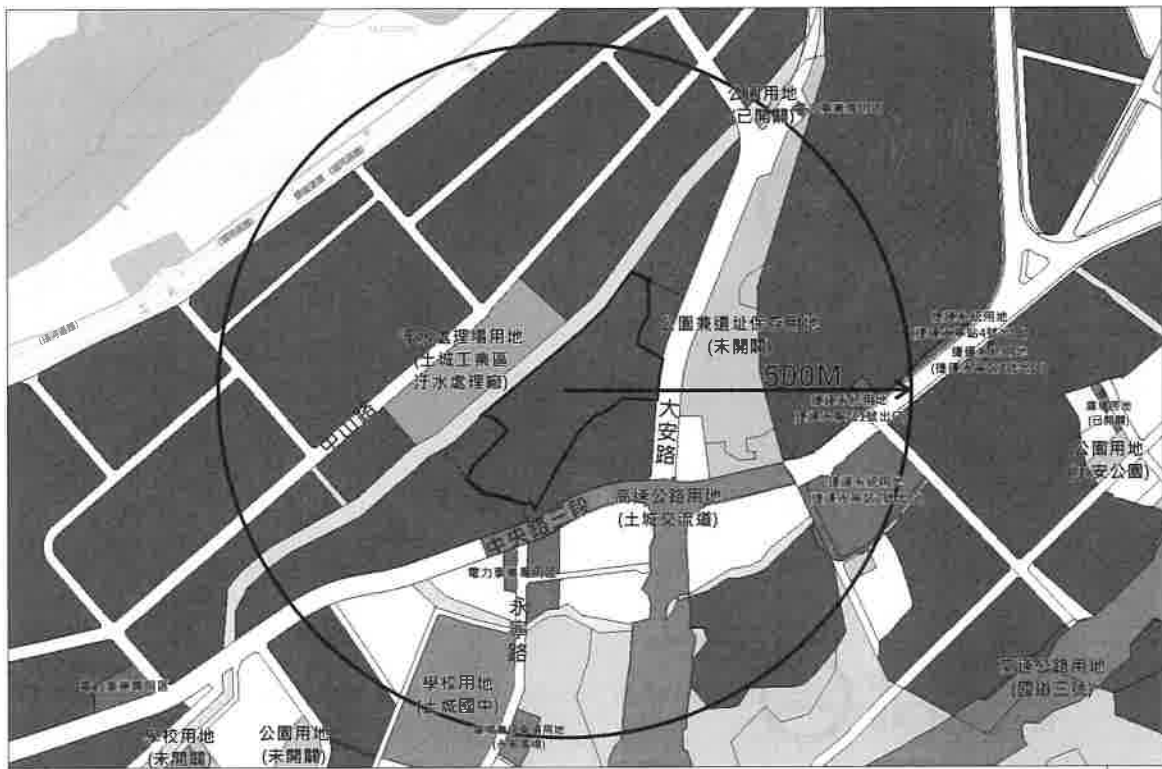
土地部分

- 所有權人共計7名，其中公有1名。
- 國有土地
 - 土地面積：4,539.69 m^2
(占更新單元總面積11.46%)
 - 管理單位：財政部國有財產署
- 私有土地
 - 土地面積：35,089.66 m^2
(占更新單元總面積88.54%)

建物部分

- 所有權人共計1名，均為私有。
- 建物面積為15,603.93 m^2 。

4



圖例及說明							指北
更新單元範圍	工業區	住宅區	商業區	保護區	河川區	學校用地	汙水處理場用地
公園用地/公園兼遺址保存用地	高速公路用地/廣場兼停車場用地/廣場用地	捷運系統用地/電力事業專用區					
使用分區	地號	建蔽率	建築面積 (m ²)	基準容積加給前		基準容積加給後	
				容積率	基準容積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)
乙種工業區	員仁段924地號等18筆土地及沛波段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)	60%	39,629.35	210%	83,221.63	241.5%	95,704.88

本案因面臨大安路(35M)，依都市計畫新北市施行細則第39條之2申請基準容積加給15%，容積率由210%調整為241.50%。

- 本更新單元範圍內計有9棟合法建築物，合法建物面積為15,603.93 m² (約4,720.18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。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m^2)	所有權人數 (人)	面積 (m^2)	所有權人數 (人)
全區總和 ($A=a+b$)	39,629.35	7	15,603.93	1
公有 (a)	4,539.69	1	0.00	0
私有 ($b=A-a$)	35,089.66	6	15,603.93	1
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 ($B=b-c$)	35,089.66	6	15,603.93	1
同意數 (C)	35,074.69	5	15,603.93	1
同意比率 (%) (C/B)	99.96% > 4/5 (即法定80%)	83.33% > 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。

7

細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國112年3月公告實施之「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)」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。

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。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

8

- 本案因面臨大安路(35M)·依都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請基準容積加給15%·基準容積加給後容積率為： $210\% + 210\% \times 15\% = 241.50\%$
- 依112年9月18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		獎勵比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	5.01
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#14 時程獎勵	3.50
	#15 基地規模獎勵	30.00
	小計	44.51
地方 (上限20%)	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。	10.00
	小計	10.00
	都市更新容積獎勵 合計	54.51
都市更新容積獎勵 上限		50.00
一箭增額容積		10.00
容積移轉		40.00
申請容積獎勵 總計		100.00

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『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』之規定，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

9

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

■ 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，於原址重建一般零售業、工業產品展示服務業、一般事務所、餐廳、商業空間及廠房大樓。

■ 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。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

- 共同負擔：本案擬規劃1棟地上23層、1棟地上19層、1棟地上3層及2棟地上2層、地下6層之建築物，構造為鋼骨造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	21,847,462,891
		公共及公益設施費用	747,271,446
B	申請容積獎勵相關費用		28,779,944
C	權利變換費用		245,518,584
D	貸款利息		1,367,563,396
E	稅捐		498,520,060
F	管理費用【銷售5.11%、人事行政5.00%、風險12.00%】		6,395,656,205
G	都市計畫變更負擔費用		5,000,000
H	容積移轉費用		3,627,000,000
更新事業總成本			34,762,772,526

- 收益分析：依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量	單價(元)	總銷金額(元)
1F商業空間	2,937.66坪	732,748	2,152,564,995
1F一般零售業	365.90坪	674,631	246,846,054
1F工業產品展示服務業	518.15坪	635,000	329,026,679
2F餐廳	748.51坪	588,000	440,125,085
2F一般零售業	262.65坪	665,632	174,827,177
2F以上作業廠房	70,740.53坪	526,625	37,253,758,638
2F以上一般事務所	8,089.79坪	578,841	4,682,698,847
停車位	1,527個	2,554,551	3,900,800,000
銷售總收入			49,180,647,475

- 本案共同負擔比率為 70.68%。

備註：本頁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。

11

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託。

維護管理及保固事項

本案建物於點交完成日起，由實施者負責本案建物之保固，保固期間計算方式如下：

- 一、公共設施之設備如機電、停車設備、公共設施、電梯、消防器材等，保固期間為1年。
- 二、建物之外牆、露台、地下室等防水保固期間為1年。
- 三、建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
- 四、本基地建物工程如查明確屬實施者(包括但不限於實施者之使用人或代理人)偷工減料、施工不良或因實施者之監督疏失所致發生安全問題，實施者仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

效益評估

* 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

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

12

總更新時程預估需4年
(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	116/12
2	申請拆除及建造執照	3	117/01~117/03
3	改良物殘餘價值補償	2	117/01~117/02
4	申請更新期間稅捐減免	1	117/06
5	土地補償金發放作業	2	117/01~117/02
6	地上物騰空拆除	3	117/04~117/06
7	工程施工	31	117/07~120/01
8	申請使用執照	2	120/02~120/03
9	送水送電	1	120/03
10	申請測量	1	120/04
11	釐正圖冊	1	120/05
12	接管	1	120/06
13	計算及找補差額價金	1	120/07
14	產權登記	2	120/08~120/09
15	申請更新後稅捐減免	1	120/10
16	更新成果備查	1	120/11

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

13

擬訂新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陵段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)都市更新事業計畫同意書

本公司 同意參與由 重銘實業股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陵段112-2地號等6筆土地(共計24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 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式)：

■採權利變換方式實施：

□採都市更新事業計畫及權利變換計畫供送者：

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供送者：

預估權利變換分配比率： %

□採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

□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

地區別	地號	面積(㎡)	權利範圍
土城區	員仁段924地號等18筆土地		
沛陵段	112-2地號等6筆土地		

(二)建物

地區別	建物門牌	面積(㎡)	權利範圍
土城區	員仁段924地號等18筆土地		
沛陵段	112-2地號等6筆土地		

立同意書人(本人)：○○○
代表人：○○○
統一編號：A123456789
聯絡地址：新北市○○○○○○○
聯絡電話：0200000000

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

本公司已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陵段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
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，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
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，並副知主管機關。
注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

■ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92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於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 注意事項：

- 1.本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陵段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 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，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.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，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

14

實施者基本資料

- 實施者：皇銘實業股份有限公司
- 代表人：廖林淑花
- 資本總額：3,205,634,800元
- 營業項目：
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：
無

實施者聯絡資訊

- 實施者：皇銘實業股份有限公司
- 地址：臺北市中正區博愛路38號3樓
 - 電話：(02)2388-2898分機255
 - 聯絡人：吳崧璋先生
 - 更新案專屬網站：www.hmcons.com.tw

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

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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國114年3月28日(五)上午10整在新北市土城區承和街133號2樓召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

- 實施者指定之專業估價者：麗業不動產估價師聯合事務所
- 正取2家：
 - 1) 展碁不動產估價師聯合事務所
 - 2) 瑞普國際不動產估價師事務所

17

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為民國114年3月31日）

項目		麗業不動產估價師 聯合事務所	展碁不動產估價師 聯合事務所	瑞普國際不動產估 價師事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	730,000	723,000	720,000
	更新前土地總價（元）	8,751,151,378	8,667,236,228	8,631,272,592
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	713,931	702,580	704,507
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	532,949	518,523	518,003
	車位平均價格（元/部）	2,554,551	2,457,073	2,454,551
	更新後總權利價值（元）	49,180,647,475	47,836,659,495	47,798,655,470
土地所有權人應分配權利價值（元）		14,417,874,949	13,073,886,969	13,035,882,944

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

5. 本案最小分配價值為7,674,466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
 $(30.12\text{㎡} \times 1.58 \times 0.3025) \times 532,949\text{元/坪} = 7,674,466\text{元}$

18

■ 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



19

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：民國114年4月28日。
- 2.選配期間：民國114年5月10日（星期六）起至114年6月9日（星期一）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，請於民國114年6月9日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：民國114年6月11日(星期三)下午3時整於新北市土城區承和街133號2樓(皇翔MRT接待中心)，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。

20

- 1.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選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補；另，一房屋車位數量以至多不超過其「建築技術規則規定檢討之法定車位數量」為原則。

註：使用類別為「商業空間」、「餐廳」、「一般事務所」及「一般零售業」之單元編號，以每一百五十平方公尺設置一輛；使用類別為「作業廠房」及「工業產品展示服務業」之單元編號，每二百五十平方公尺設置一輛。

- 2.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。
- 3.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)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，持分受配房地及車位。
 - (2)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。
- 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 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

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

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
49,180,647,475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
= 14,417,874,949元 × 每人更新前權值比率

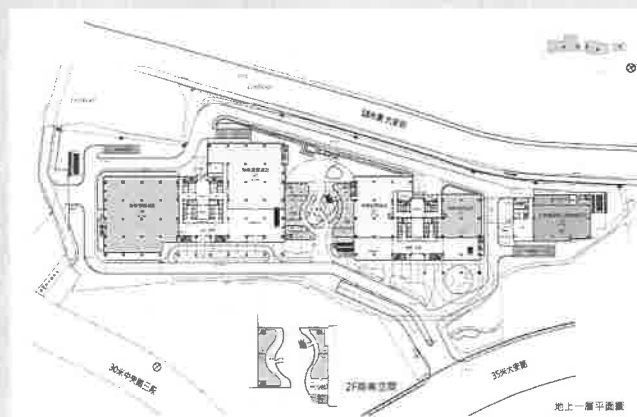
* 藍色底線字體為專業估價者鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

- 1.麗業不動產估價師聯合事務所
- 2.展碁不動產估價師聯合事務所
- 3.瑞普國際不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定麗業不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



23

■ 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

「擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛段 112-2 地號等 6 筆土地（共計 24 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 對於新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛段 112-2 地號等 6 筆土地（共計 24 筆土地）都市更新事業計畫暨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 為新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛段 112-2 地號等 6 筆土地（共計 24 筆土地）都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：筆建築

建物	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

印

身分證字號(統一編號)：A123456789 如無此項，請勾選「無此項」；如係法人應勾選「統一編號」。

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

24

■ 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

「擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛股段 112-2 地號等 6 筆土地（共計 24 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置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：
本人申請分配單元之「單元編號」為：（舉例：如選取 3 樓 B5 戶，則單元編號請填寫「3F-B5」）
3F-B5 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：
本人申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：（舉例：如選取地下三樓編號 123 之車位，則車位編號請填寫「B3-123」）
B3-123 等，共 1 部。

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 114 年 6 月 9 日（星期一）下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達至該實施者股份有限公司（臺北市中正區博愛路 38 號 8 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 114 年 6 月 11 日（星期三）下午 3 時起，地點為新北市土城區永和街 133 號 2 樓（寶樹 MRT 接待中心）。
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 114 年 5 月 0 日

附件三/1

25

■ 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

「擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛股段 112-2 地號等 6 筆土地（共計 24 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 3F-B5；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-123。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
3F-B5	B3-123	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	A123456789	○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 114 年 5 月 0 日

附件四/1

26

■ 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

「擬訂新北市土城區員仁段 924 地號等 18 筆土地及沛股段 112-2 地號等 6 筆土地(共計 24 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 114 年 6 月 11 日(星期三)下午 3 時整於新北市土城區永和街 133 號 2 樓(皇翔 MRT 接待中心)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋單位並簽認，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

27

土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

元宏聯合建築師事務所

28

都更獎勵值與面積計算表

「新北市土城區員仁段924地號等18筆土地及沛陂段112-2地號等6筆土地(共計24筆土地)」都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

申請基地地號

新北市土城區員仁段924地號等24筆

都更單元獎勵值與面積計算表

使用分區(建蔽率/容積率)	乙種工業區 (60%/241.5%)
基地面積	39,629.35m ²
允建建築面積	23,777.61m ²
基準容積	95,704.88m ³
都更獎勵容積	95,704.88m ³ (基準容積100%)
允建總容積	19,1409.76m ³ (容積率 483%)
設計面積數量檢討	
總樓地板面積	331,004.78m ²
實設容積樓地板面積	191,399.18m ²
建築規模	1幢5棟 地上23層、地下3層(SS造)
實設建築面積	16,590.56m ² (41.86%)
地下層開挖面積	27,235.42m ² (68.73%)
停車數(法定/實設)	汽車：1068輛/1527輛；機車：1184輛/1628輛；自行車：178輛/178輛
總戶數	共計：
	作業廠房 178戶
	一般事務所(辦公室) 30戶
	工業產品展示服務業 1戶
	餐廳 1戶
	商場 4戶
	一般零售業 2戶
	總計 216戶

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

SED-IA
ARCHITECTURE 29

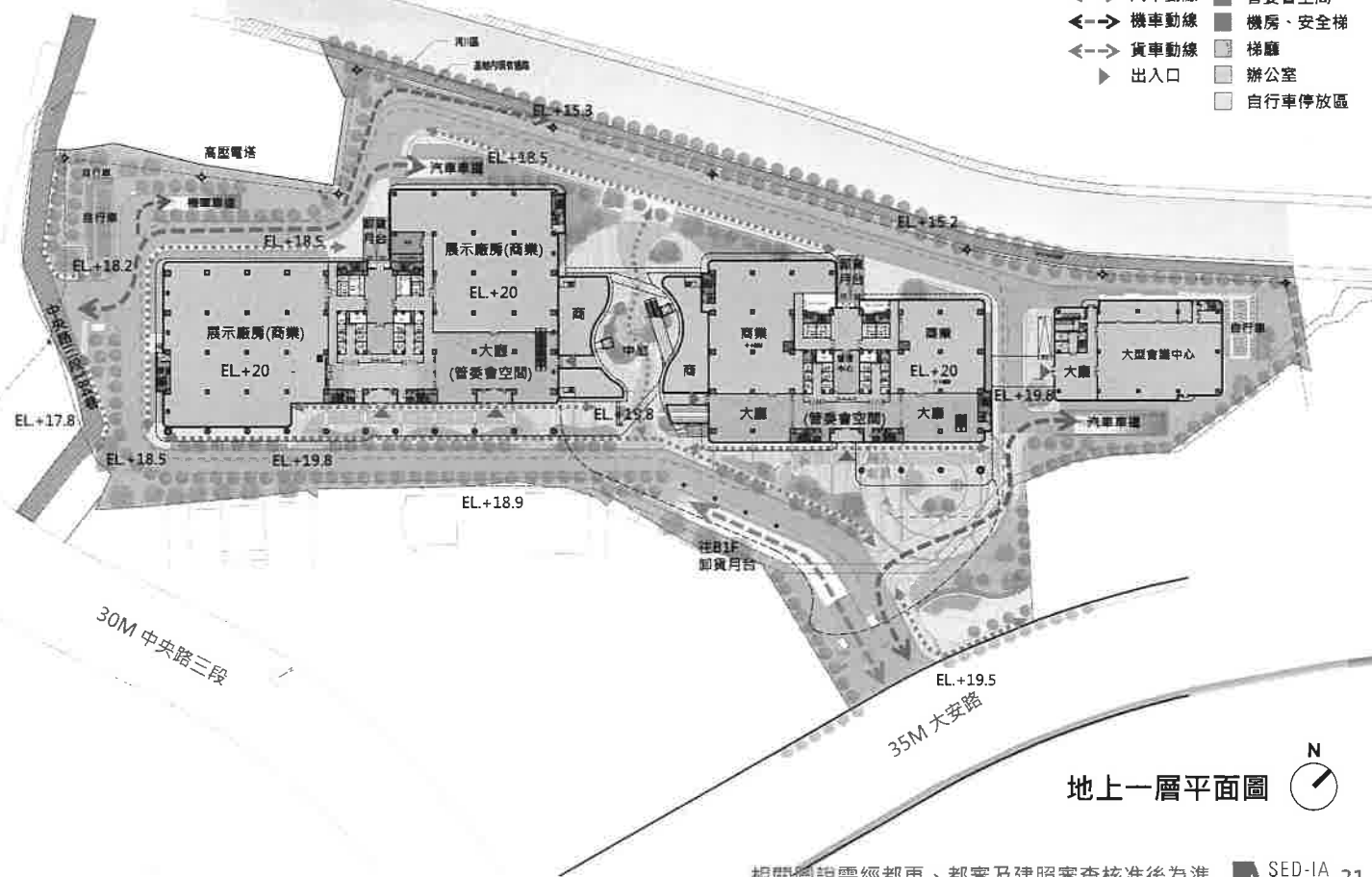
量體規模



量體配置及建築物高度說明

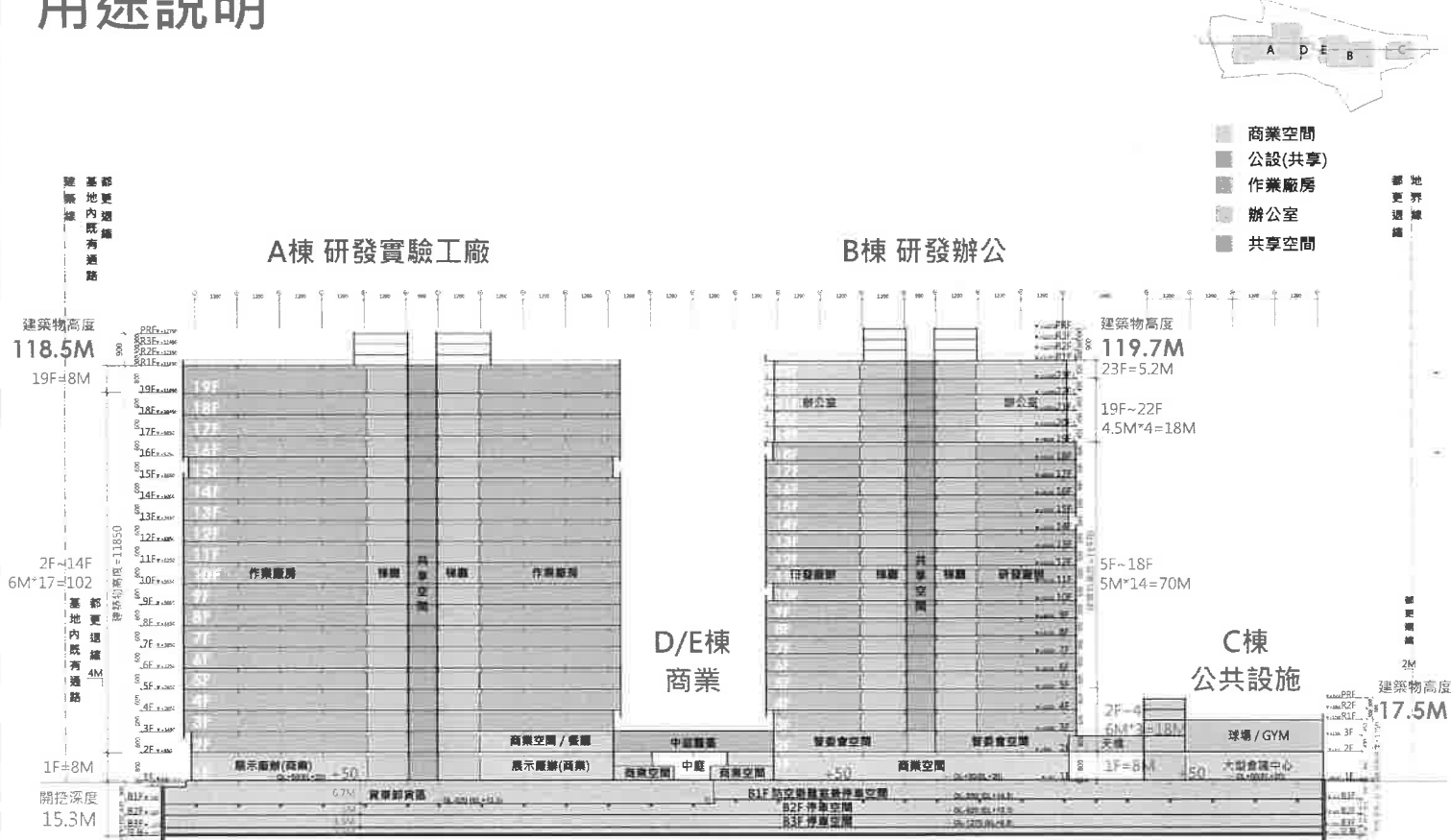
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

SED-IA
ARCHITECTURE 30



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

用途説明



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

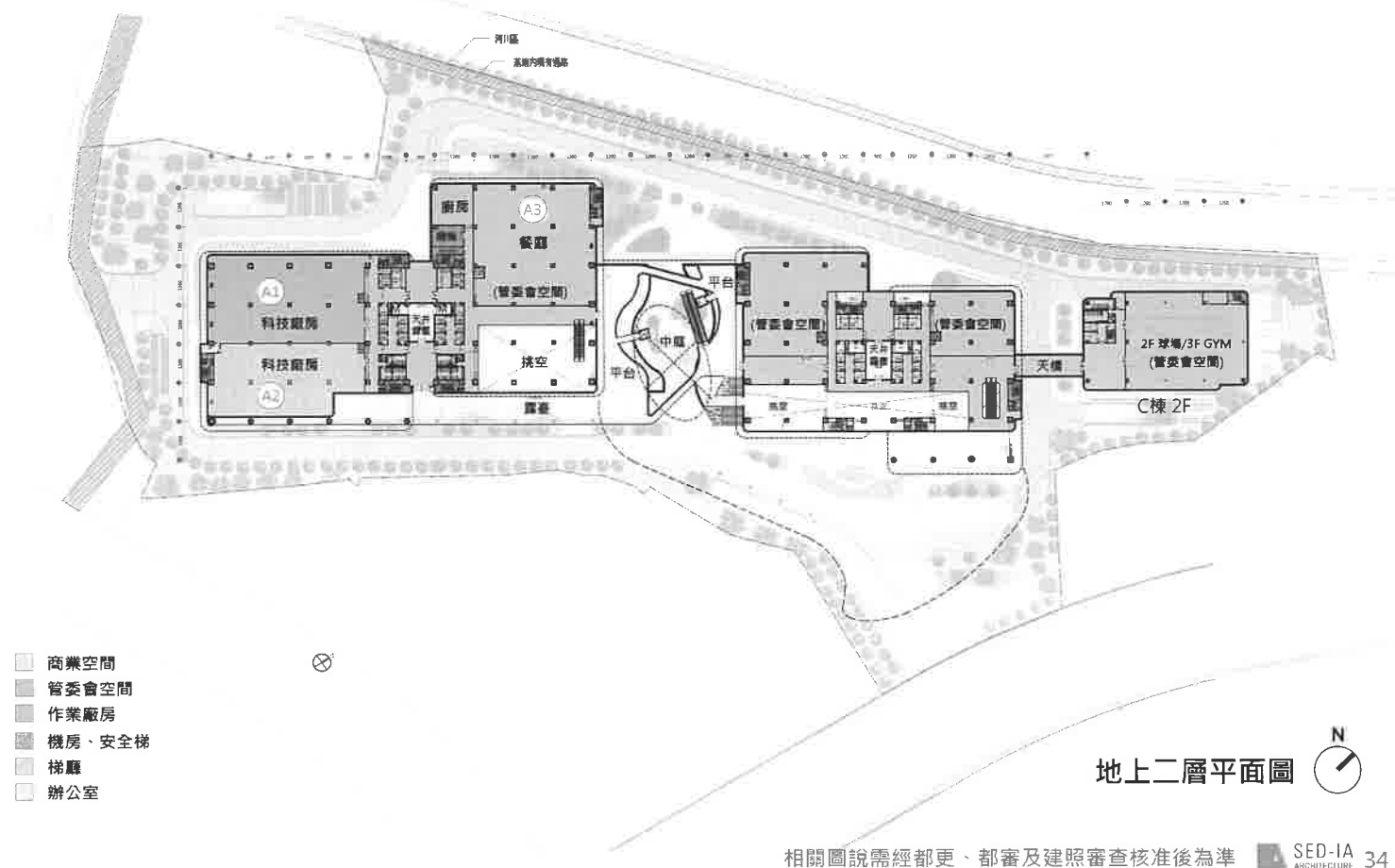
建築平面圖

建築規劃 / ARCHITECTURAL PLANNING

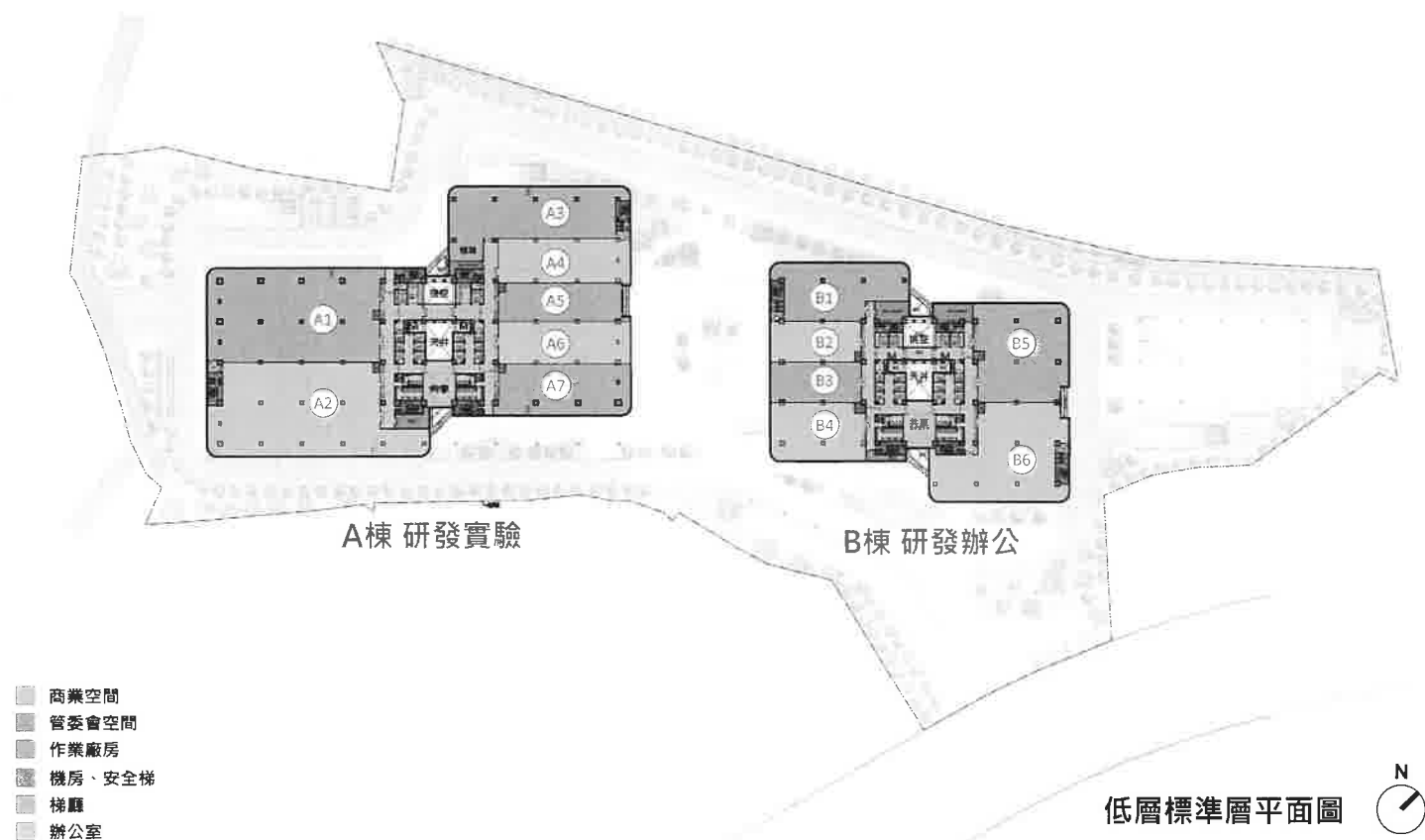


2F公共串聯平面

建築規劃 / ARCHITECTURAL PLANNING

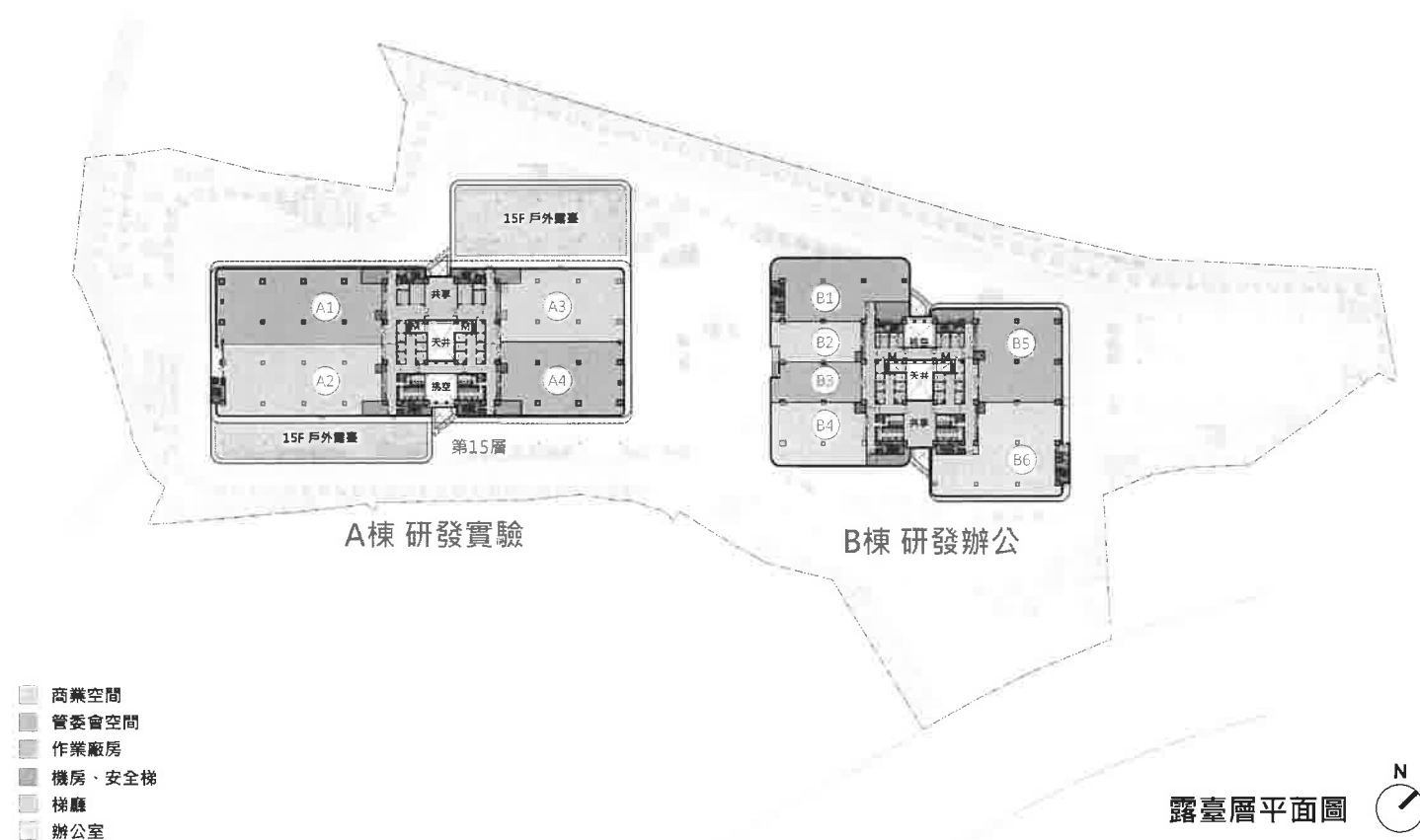


低層標準層平面



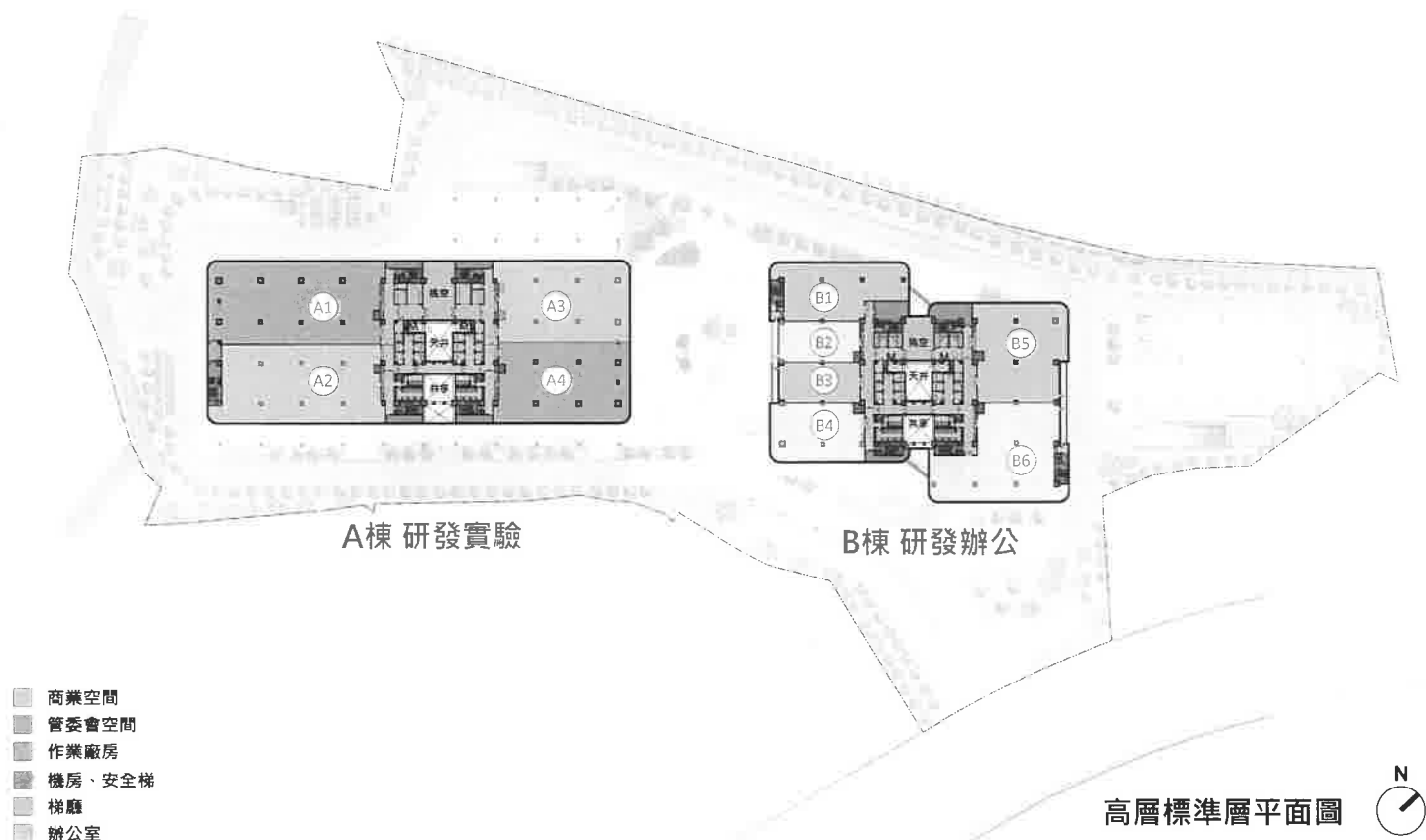
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

露臺層平面



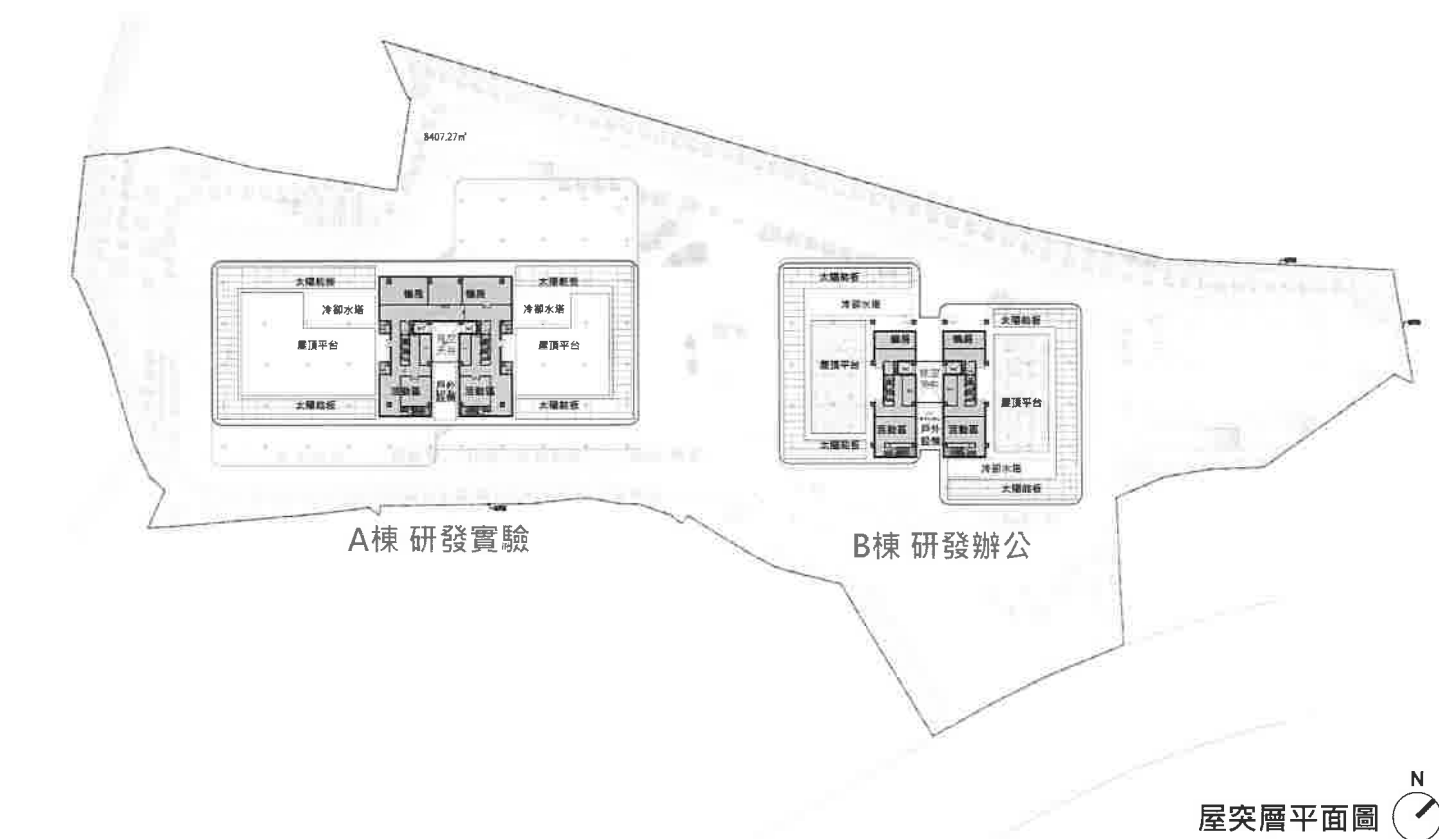
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

高層標準層平面



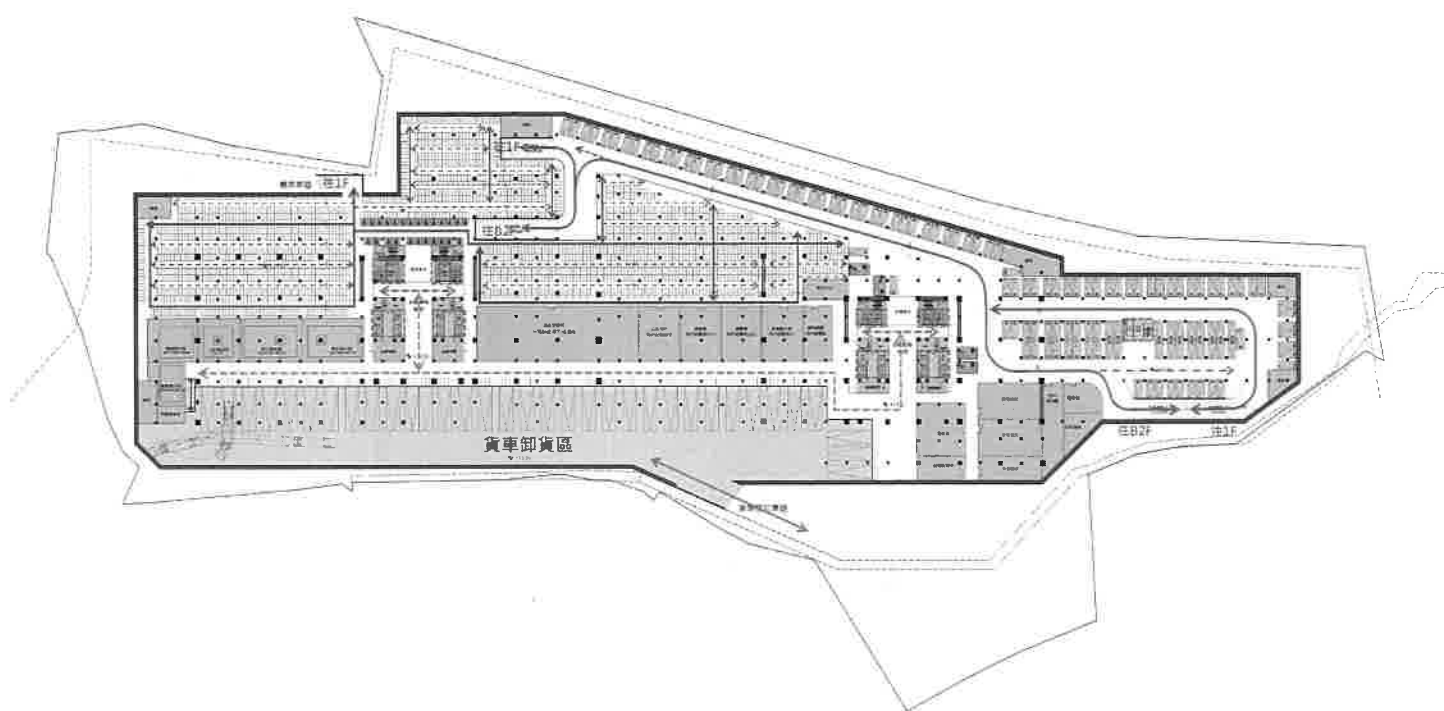
相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

屋頂層平面



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

停車空間規劃說明

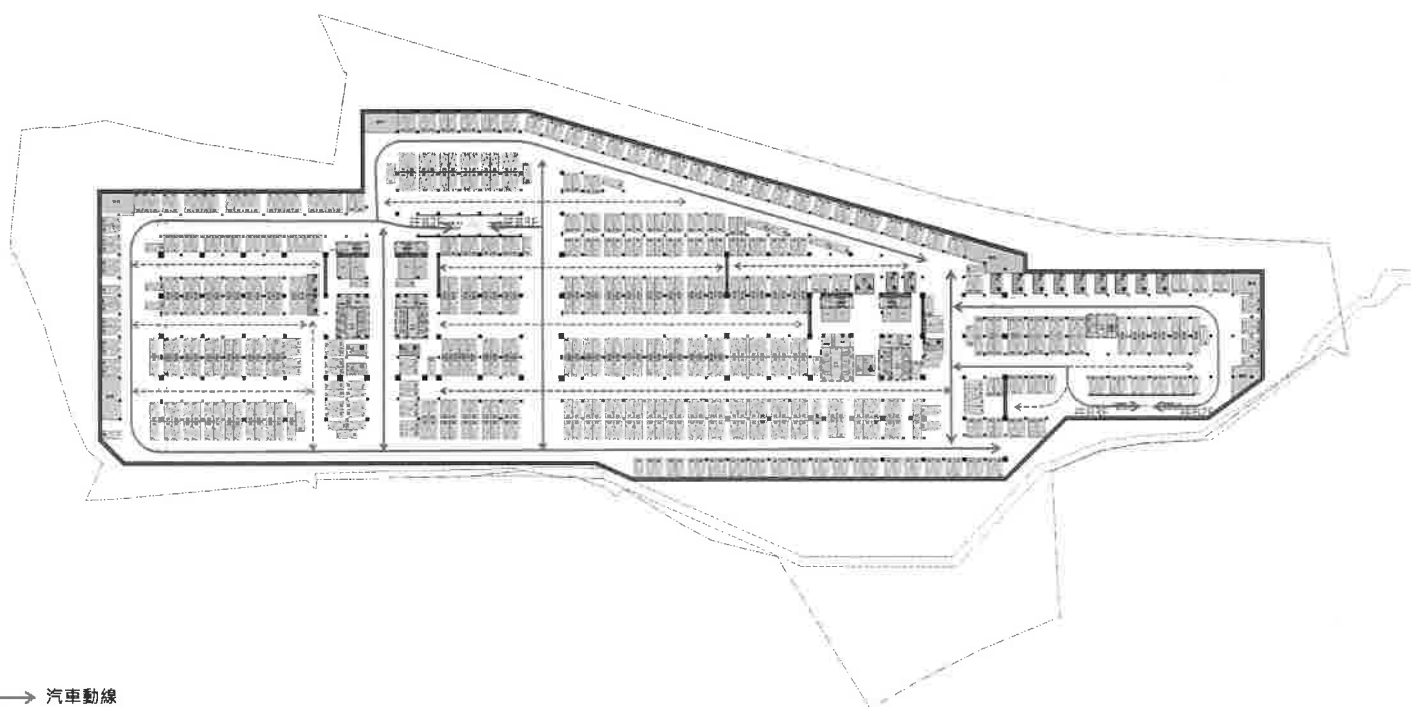


- | | | |
|-----------|-------|--------|
| ←--> 卸貨動線 | 機房 | 客梯 |
| ←--> 貨車動線 | 貨車卸貨區 | 貨梯 |
| ←--> 機車動線 | 汽車位 | 無障礙汽車位 |
| ←--> 汽車動線 | 機車位 | 無障礙機車位 |

地下一層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 SED-IA ARCHITECTURE 39

停車空間規劃說明



- | |
|-----------|
| ←--> 汽車動線 |
| 機房 |
| 汽車位 |
| 無障礙汽車位 |
| 樓電梯 |

地下二層平面圖

相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準 SED-IA ARCHITECTURE 40

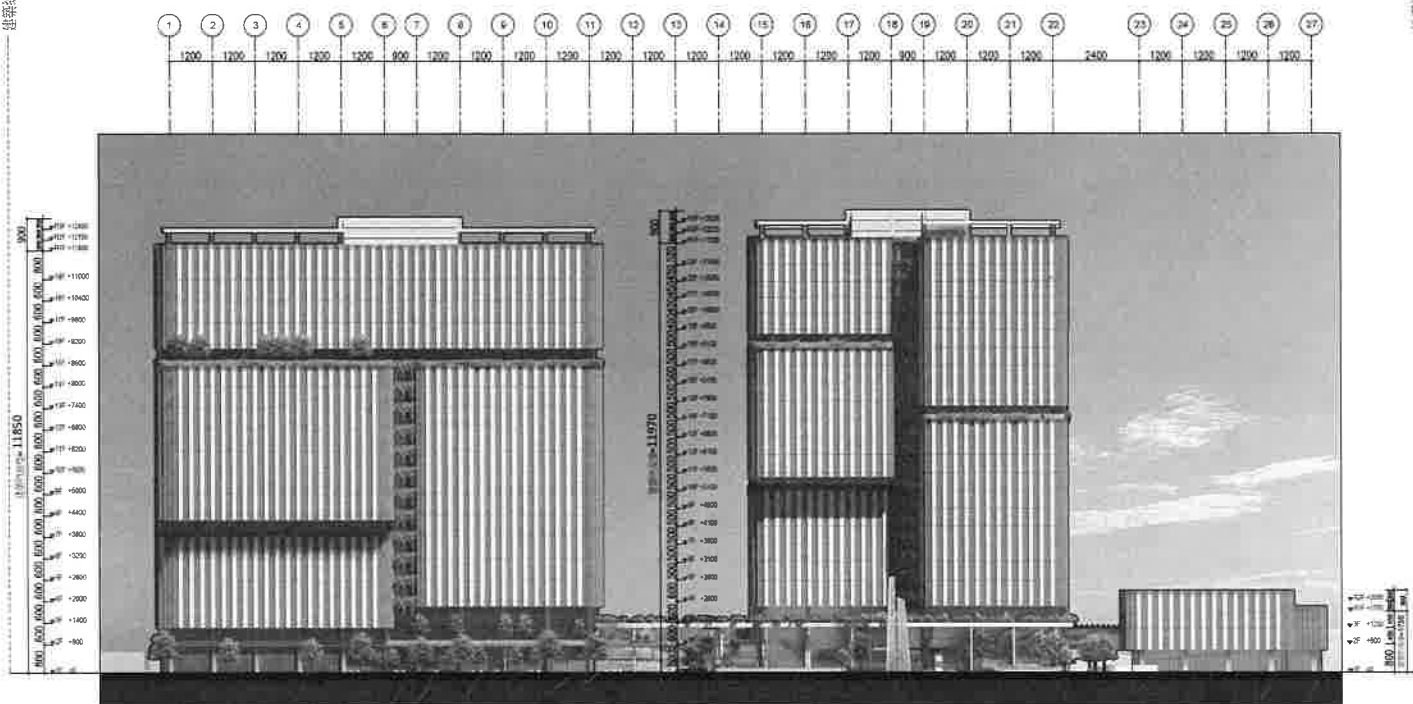
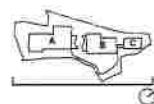


剖面圖



建築線

地界線



EE-01
SCALE 1:1000

東向立面圖



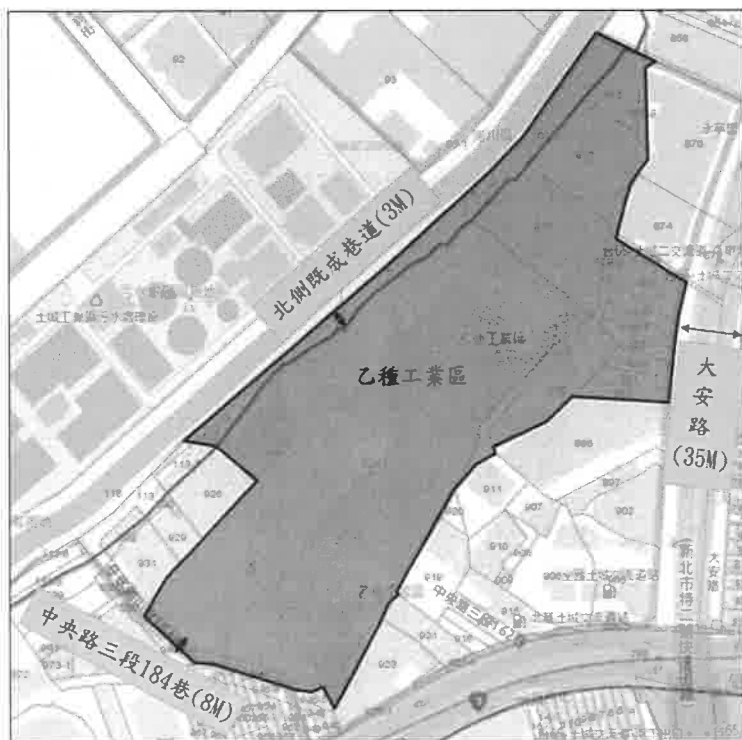
鳥瞰示意 (台65線高架道路視角)

更新前後估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所

45

評價基準日(價格日期)：114年3月31日



更新單元	土城區員仁段924地號等18筆及沛陂段112-2地號等6筆共計24筆
使用分區	乙種工業區
土地面積	11,987.87坪
法定建蔽率	60%
法定容積率	210%
更新前估價條件：容積貢獻	
更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計「危險建物」獎勵容積，依專屬容積貢獻值評估各宗土地更新前土地權利價值。	
超過容積獎勵上限者，各容積獎勵值先以相同比例下修，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報之規定精神，考量整體土地權利分配公平性，於評估更新前土地權利價值時，加計上述獎勵並進行容積貢獻調整。	

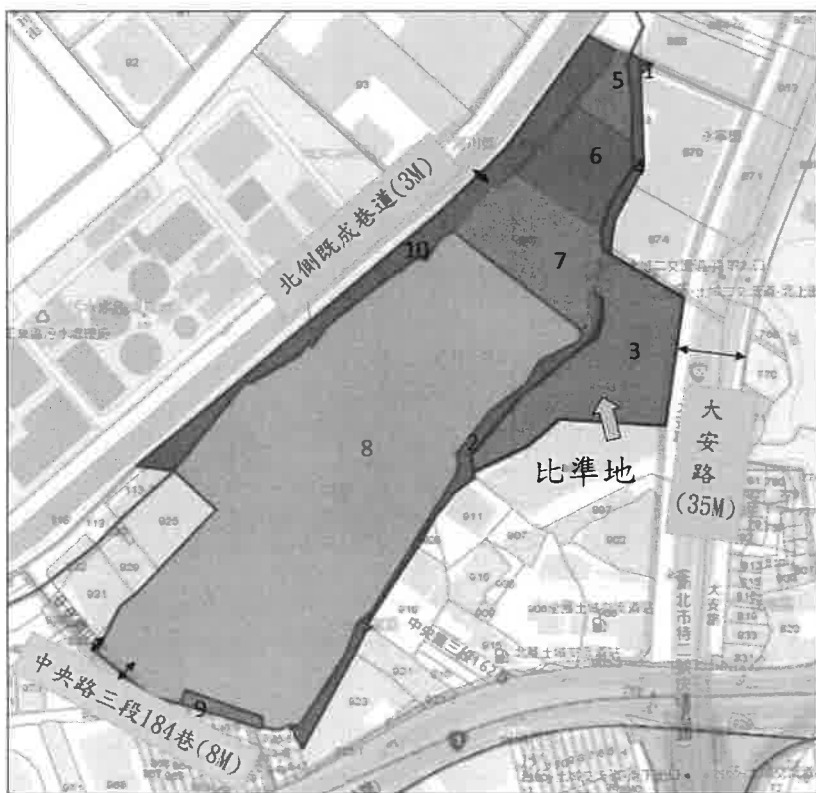
更新前估價條件：宗地劃分

價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」之毗鄰土地，視為同一宗土地評估。



宗地編號	地號	各宗地面積(坪)	使用分區	劃分原則
1	868-1	4.5284	乙種工業區	
2	869	372.8101	乙種工業區	
3	869-2	1,316.7313	乙種工業區	同一所有權人
	878			
	883			
	884			
	887			
	888			
	891			
4	869-3	144.3802	乙種工業區	
	875	188.2881	乙種工業區	
	876	598.0909	乙種工業區	
	877	846.5402	乙種工業區	
8	924	7,441.7813	乙種工業區	同一所有權人
	944			
9	945	74.2819	乙種工業區	
10	103-1	1,000.4462	乙種工業區	同一所有權人
	103-2			
	103-3			
	112			
	112-1			
	112-2			
合計		11,987.8786		

更新前估價條件：比準地



價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」之毗鄰土地，視為同一宗土地評估。

比準地-宗地編號3(869-2地號等9筆)

- 土地面積：1,316.73坪
- 土地形狀：近梯形
- 法定容積率：210%
- 臨路條件：大安路(35m)

更新前估價條件：既成巷道



既成巷道

宗地編號8(944地號)、9(945地號)及10(103-1等6筆地號)部分土地為既成巷道且供公眾通行使用。

於評估各宗土地更新前合併前之地價時，依實施者提供資料，考量其現況使用情形予以調整。



更新前估價條件：建物

- 更新單元內宗地編號8合法建物，建物謄本未登載建築完成日期，建築完成日期以使用執照之發照日期(73.02.10)評估。
- 更新單元內宗地編號8合法建物，鋼筋混凝土造、加強磚造及鋼造建物皆已屆滿經濟耐用年數。建物殘值評估依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則」第4條規定，考量建物管理維護現況，鋼筋混凝土造及加強磚造建物以尚可使用5年、鋼造建物以尚可使用2年之前提評估。

建物謄本(未登載建物完成日期)

建物登記第一類謄本(所有權個人全部)
土城區員仁段01138-000建號

列印時間：民國114年03月13日11時14分
板橋地政事務所 主任：邱君澤
板橋地政字第008129號
資料管轄機關：新北市板橋地政事務所

頁次：000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：林美惠
謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

***** 建物標示部 *****
登記日期：民國091年12月03日
建物門牌：中央路三段184巷2號
建物坐落地號：員仁段 0924-0000
主要用途：工業用
主要建材：加強磚造
層數：001層
層別：一樓

總面積：***1,220.16平方公尺
層次面積：***1,220.16平方公尺

建築完成日期：民國一年一月一日
其他登記事項：(一)設登記事項：7.9.7.20增建地面層66.80平方公尺
重測前：大安寮段大安寮小段00031-000建號

建物使用執照(發照日期)

工程編號	59775-1	竣工日期	73年1月8日
發照日期	73年2月10日	開工日期	72年8月20日
建築執照字號	建 1194 號		
附註			

更新前估價說明



合併前比準地價格(宗地編號3)			
使用分區	土地面積(坪)	法定容積率	土地單價(萬元/坪)
乙種工業區	1,316.73	210%	700,000

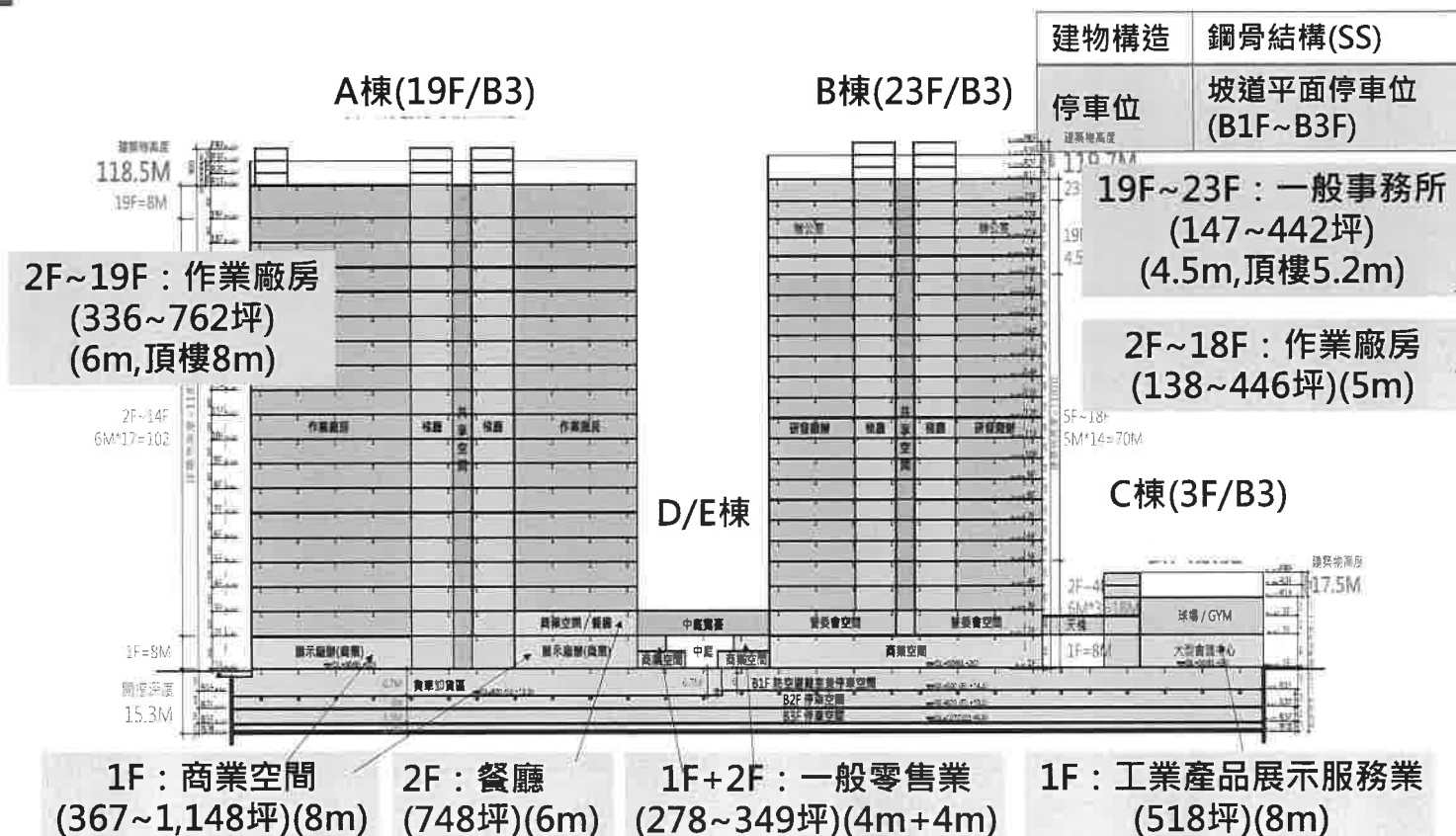
推估合併前各筆土地權利價值

各宗地個別因素差異修正
- 開發適宜性：面積、土地形狀 - 臨路條件：主要臨路寬度、商業效益、高架道路影響 - 現況利用：既成巷道、更新後廢巷 - 貢獻容積率(危險建築獎勵)：220.69%(宗地編號10)

計算合併前各筆土地權利價值比例

合併後土地價格			
使用分區	土地面積(坪)	貢獻容積率	土地單價(萬元/坪)
乙種工業區	11,987.88	216.64%	730,000

更新後估價條件：建物規劃



更新後估價條件

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分

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，以評價基準日(114年3月31日)當時之新成屋價格查估。

更新後各戶價格評估

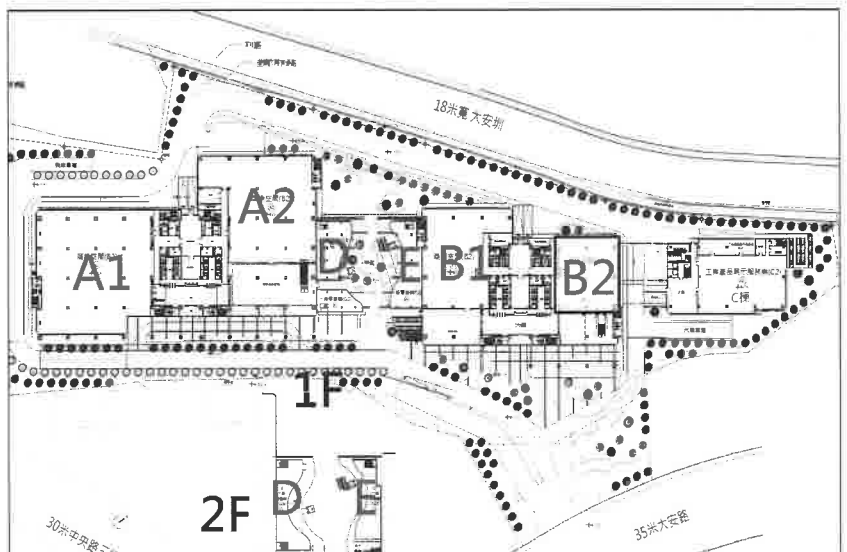
- 店面選定1F-B2戶、廠辦選定12F-B4戶、車位選定B2大車位(250cm×550cm)為比準單元。
- 更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

更新後估價說明~店面

店面比準戶單價
74.2 萬元/坪

價格影響因子：樓層別效用比、面積大小、通風採光、格局、樓高、使用效益

比準戶	1F-B2
面積(坪)	367.29
公設比	36.4%
樓高	8m
建物用途	商業空間(B2)
格局	普通

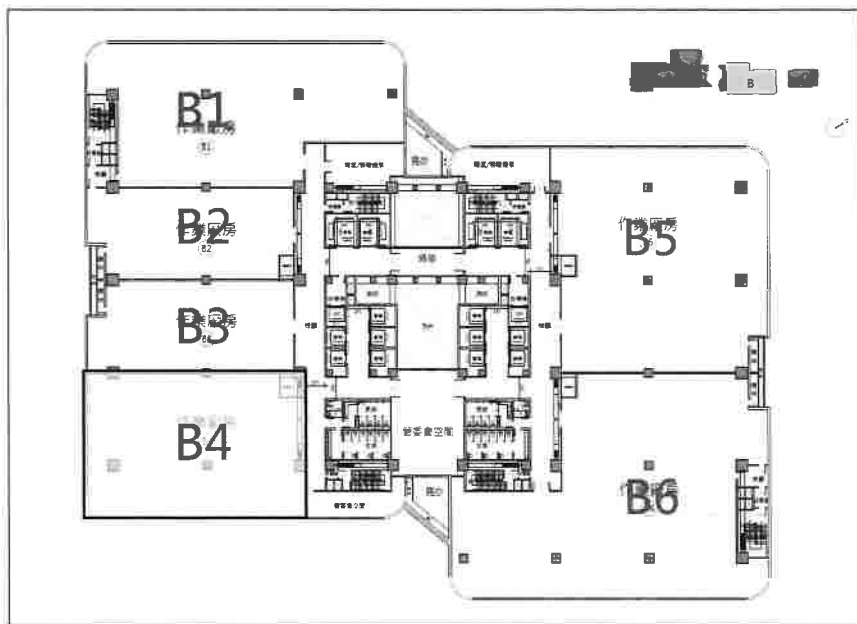


更新後估價說明～廠辦

廠辦比準戶單價
53.0 萬元/坪

價格影響因子：樓層別效用比、面積大小、通風採光、樓高、建物用途、戶外露臺、附屬建物比

比準戶	12F-B4
面積(坪)	248.24
公設比	36.4%
通風採光	雙面採光
樓高	5m
建物用途	作業廠房
戶外露臺	無
附屬建物比	0.0%



更新後估價說明～停車位

比準車位單價：260 萬元/部

比準車位	B2F-大車位
尺寸	250cm*550cm

價格影響因子：

車位樓層、車位尺寸



更新前後估價結果

價格日期：114年03月31日

更新前	乙種工業區土地單價	730,000元/坪
	更新前土地總價	8,751,151,378元
更新後	1樓平均建坪單價	713,931元/坪
	2樓店面平均建坪單價	608,165元/坪
	2樓以上廠辦平均建坪單價	526,625元/坪
	2樓以上一般事務所平均建坪單價	578,841元/坪
	車位平均價格	2,554,551元 /部
	更新後房地總價	49,180,647,475元

簡報結束

