

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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

地 址：新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號 (崑益)
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)

聯絡人：楊馥萍 (崑益)
吳其恩 (安邦)

聯絡電話：(02)8809-5685#403 (崑益)
(02)8923-6788#215 (安邦)

受文者：

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 1 月 16 日

發文字號：崑益水仙更字第 115011601 號

附 件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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 115 年 1 月 29 日(星期四) 15:00

開會地址：新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號 2 樓(更新單元旁會議室)

出席單位：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、「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。
- 二、公聽會相關資訊請上網頁(<https://apexer.com.tw/link/>)查詢。
- 三、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「新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、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。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市淡水區公所、淡水區八勢里辦公處、新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、舊違章建築戶、許理事敏郎(專家學者)

副本：崑益建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、利嘉建築師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師聯合事務所、宏大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。

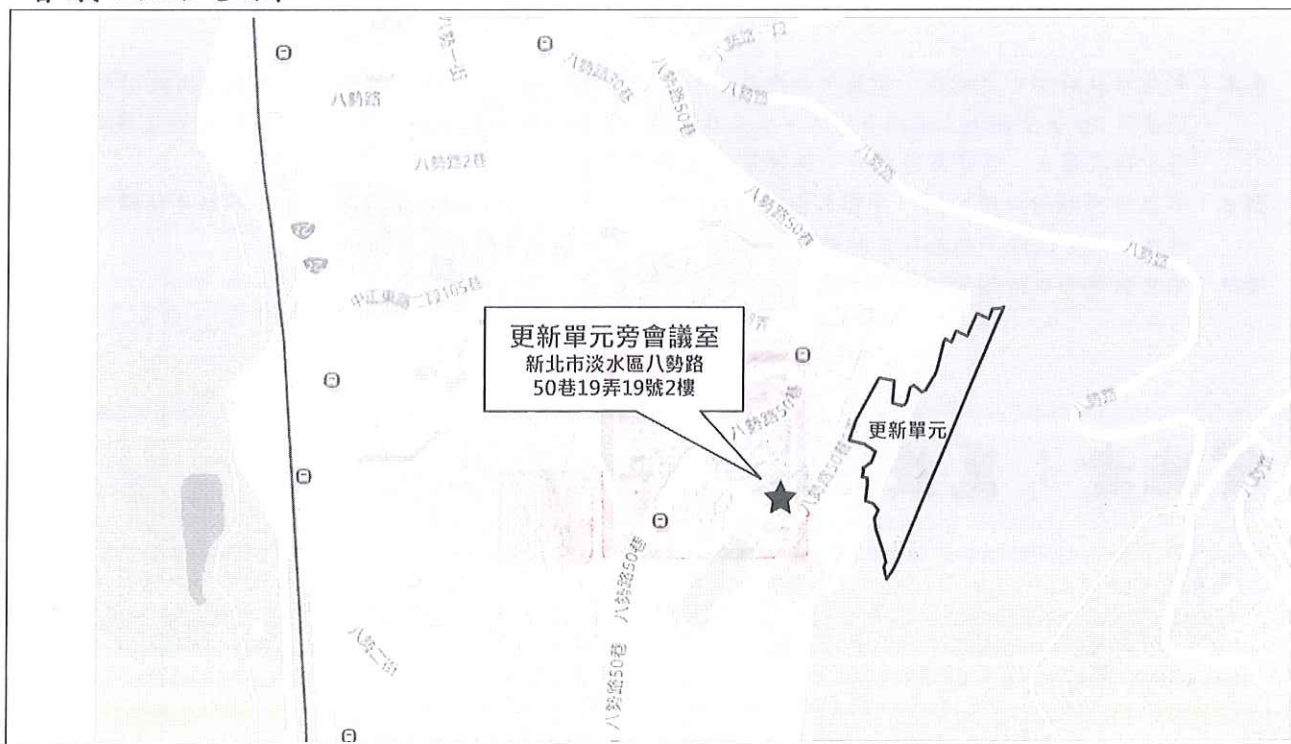
實施者：崑益建設股份有限公司



更新單元範圍



會議地點位置圖



擬訂新北市淡水區水仙段17-7(部分)地號等16筆 土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案



白辦公聽會簡報

實施者：崑益建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司
利嘉建築師事務所

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
名成國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 1 月 29 日

- 壹 簽到
- 貳 會議開始
- 參 主席致詞
- 肆 都市更新權利變換計畫說明
- 伍 學者專家、居民代表致詞
- 陸 詢問與答覆
- 柒 散會




議 程

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

肆、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

■ 本更新單元位於新北市淡水區八勢路50巷5弄以東、八勢路以南，並臨近新淡水高爾夫球場之西側，範圍內有3戶加強磚造之合法建築物。為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，經土地所有權人研議，擬採都市更新實施方式進行本案之重建，期以改善周邊環境品質。



■ 本案於 113年4月19日(新北府城更字第1134604354號)核准事業概要
在案，並經報核展期2次，應於115年4月20日前擬訂都市更新事業計
畫報核。

■ 遂本案依據『都市更新條例』第
32條及48條規定擬訂都市更新
事業計畫及權利變換計畫。

■ 本次公聽會已依「都市更新條例
施行細則」第8條規定，邀請有
關機關、學者專家及當地居民代
表參加，並通知更新單元內土地、
合法建物所有權人、他項權利人、
囑託限制登記機關及預告登記請
求權人參加。

檔 號：
保存年限：

副本

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2
樓
承辦人：邱玢澔
電話：(02)29506206 分機613
傳真：(02)29506556
電子信箱：AV7570@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含
概要書1份)

發文日期：中華民國113年4月19日
發文字號：新北城更字第1134604354號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：概要書1份

主旨：核准貴公司擬具之「擬訂新北市淡水區水仙段17-7(部分
地號等16筆土地都市更新事業概要案」，請查照。

說明：

一、依都市更新條例(以下簡稱本條例)第22條及貴公司113年1
月30日崑益水仙新字第113013001號函、113年2月21日崑
益水仙新字第113022101號函辦理。

二、申請人：崑益建設股份有限公司、統一編號：28310884、
代表人：黃美靜。

三、依新北市都市更新及爭議處理審議會決議，自核准之日起
1年內，應擬訂都市更新事業計畫畫報核，未能於期限內報
核者，依本條例第74條規定，得敘明理由申請展期，倘逾
期未報核者，核准之事業概要失其效力。

四、有關實質規劃內容(如容積額度、基地規劃配置設計、財務
計畫等……)，仍應依後續都市更新事業計畫審議結果為
準；倘後續調整更新單元範圍，請依事業計畫報核當時之
「新北市都市更新單元劃定基準」重新檢討。

五、依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露
處理要點」規定，請貴公司持續更新專案網站並載明進度

第1頁，共2頁

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(115年1月15日~115年1月17日)。

■ 張貼公告

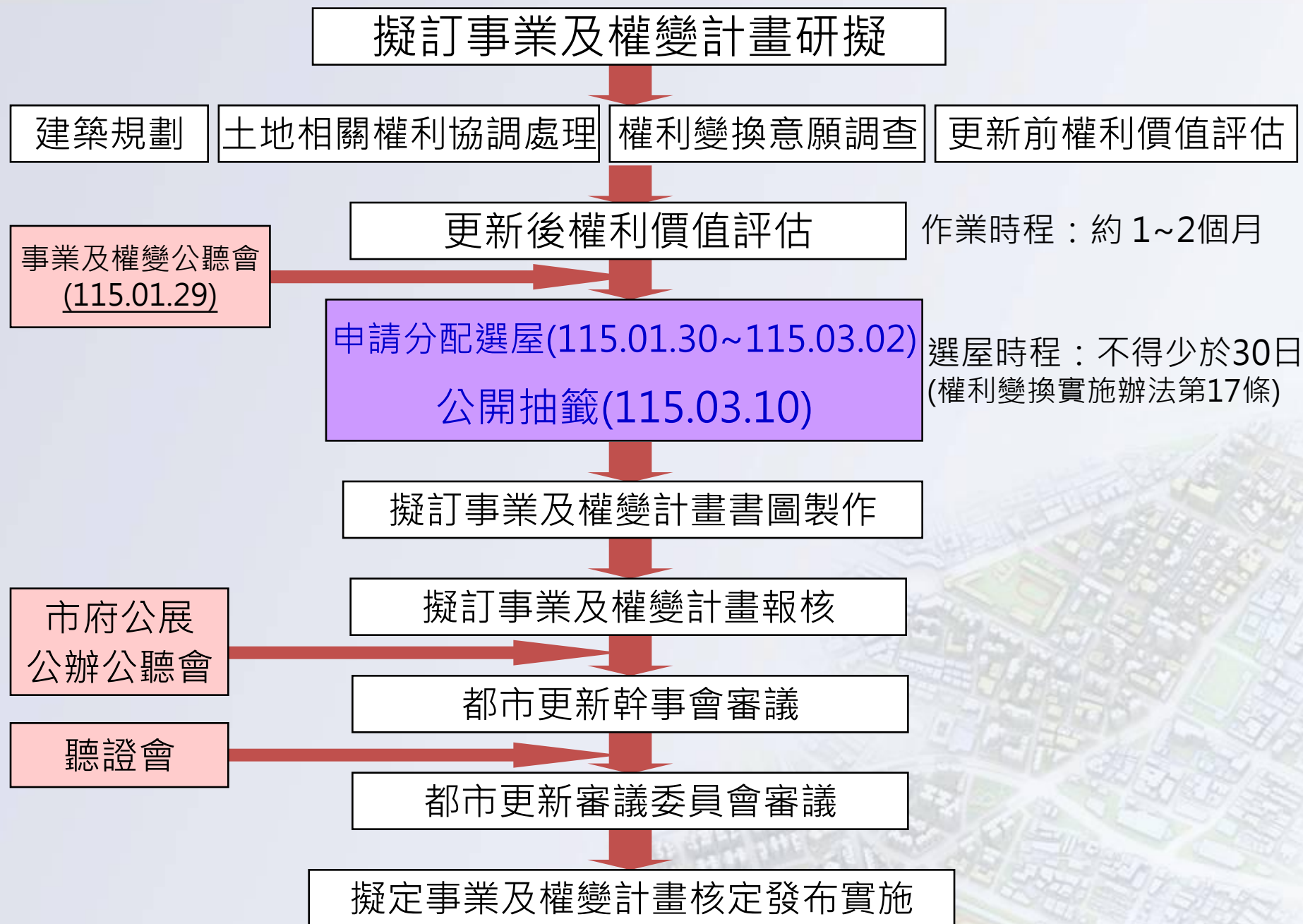
依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於115年1月16日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

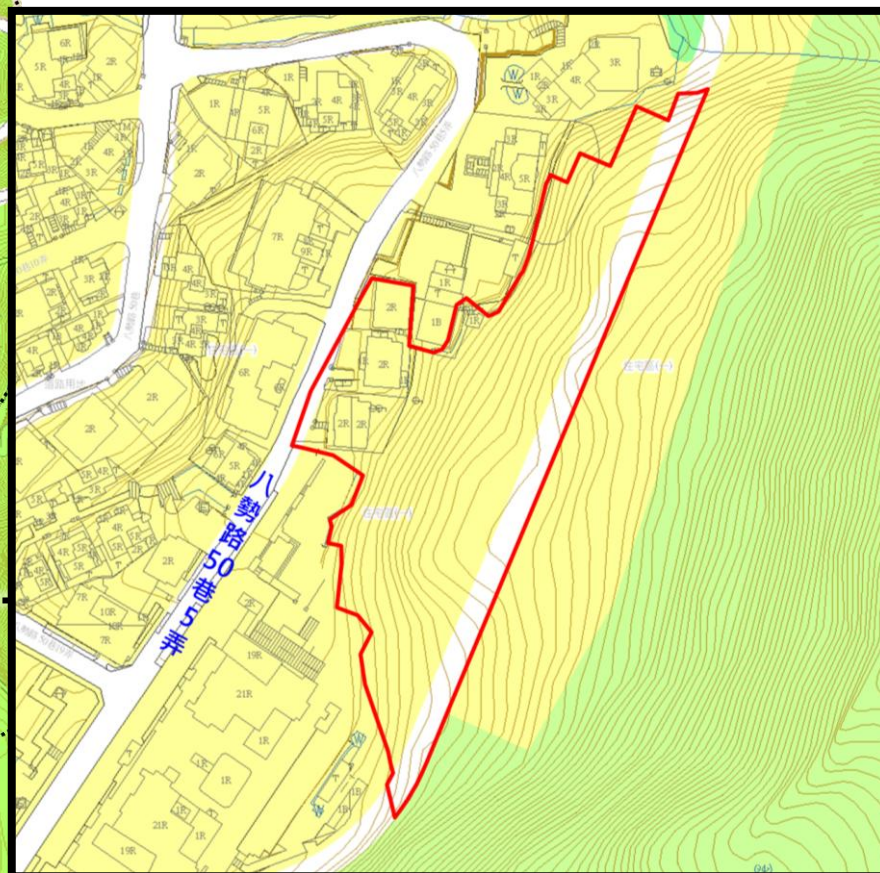
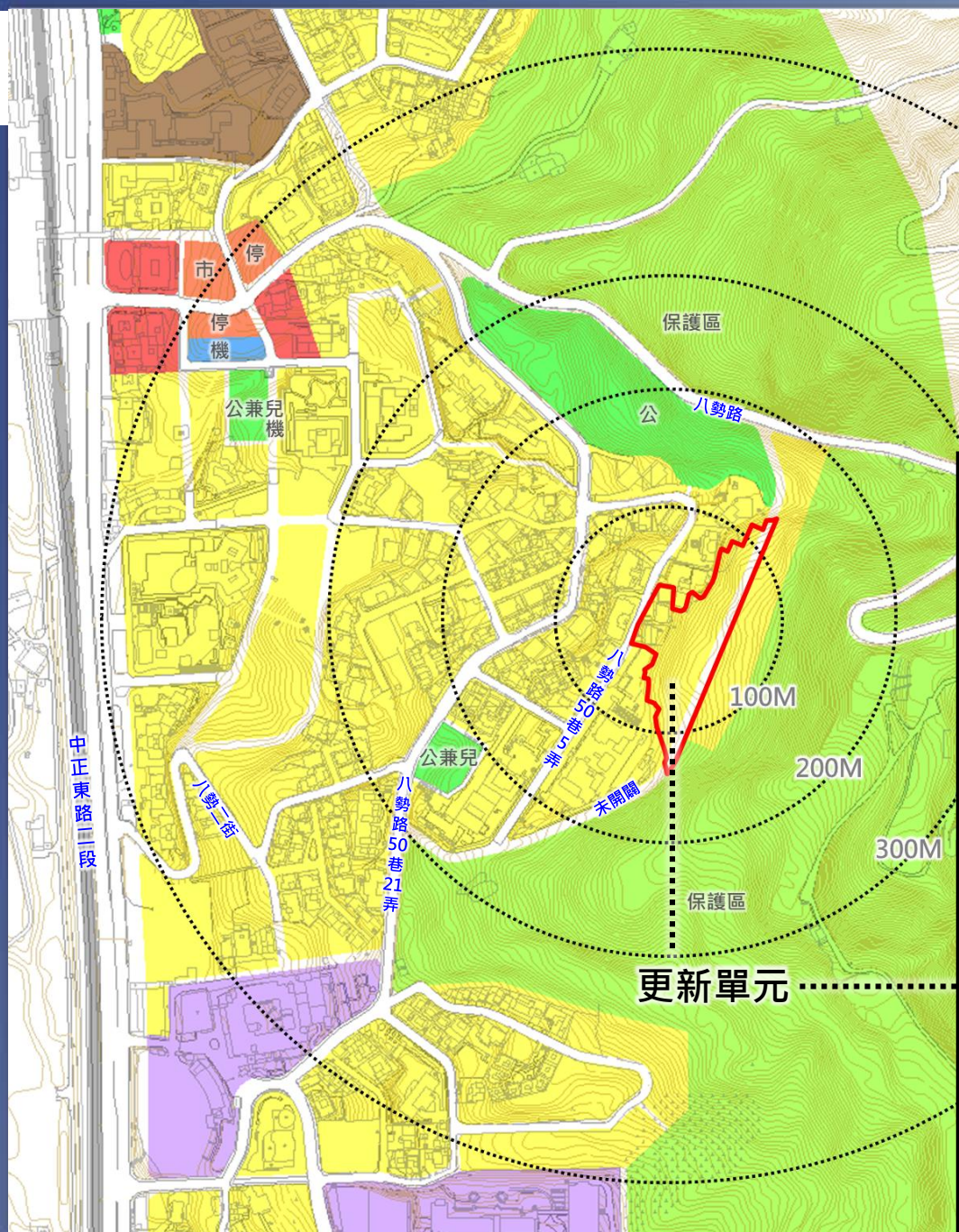
<https://apexer.com.tw/link/>





事業計畫內容

本更新單元位於
 新北市淡水區**八勢路**以南、**八勢路50巷5弄**以東及一條**未開闢計畫道路**所圍計畫街廓中，**屬非完整街廓**



■實施者

崑益建設股份有限公司（負責人：黃美靜）

聯絡地址：新北市淡水區八勢路50巷19弄19號

統一編號：28310884

電話：(02)8809-5685

資本總額：11,000,000元

實收資本總額：11,000,000元

■規劃團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02) 8923-6788

2.建築規劃設計

利嘉建築師事務所（負責人：許哲瑋）

聯絡地址：台北市文山區景興路202巷11號15樓

電話：(02) 8663-9228

3.地政士(代書)

高銘地政士事務所（負責人：王大連）

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段1號13樓

電話：(02) 8964-7175

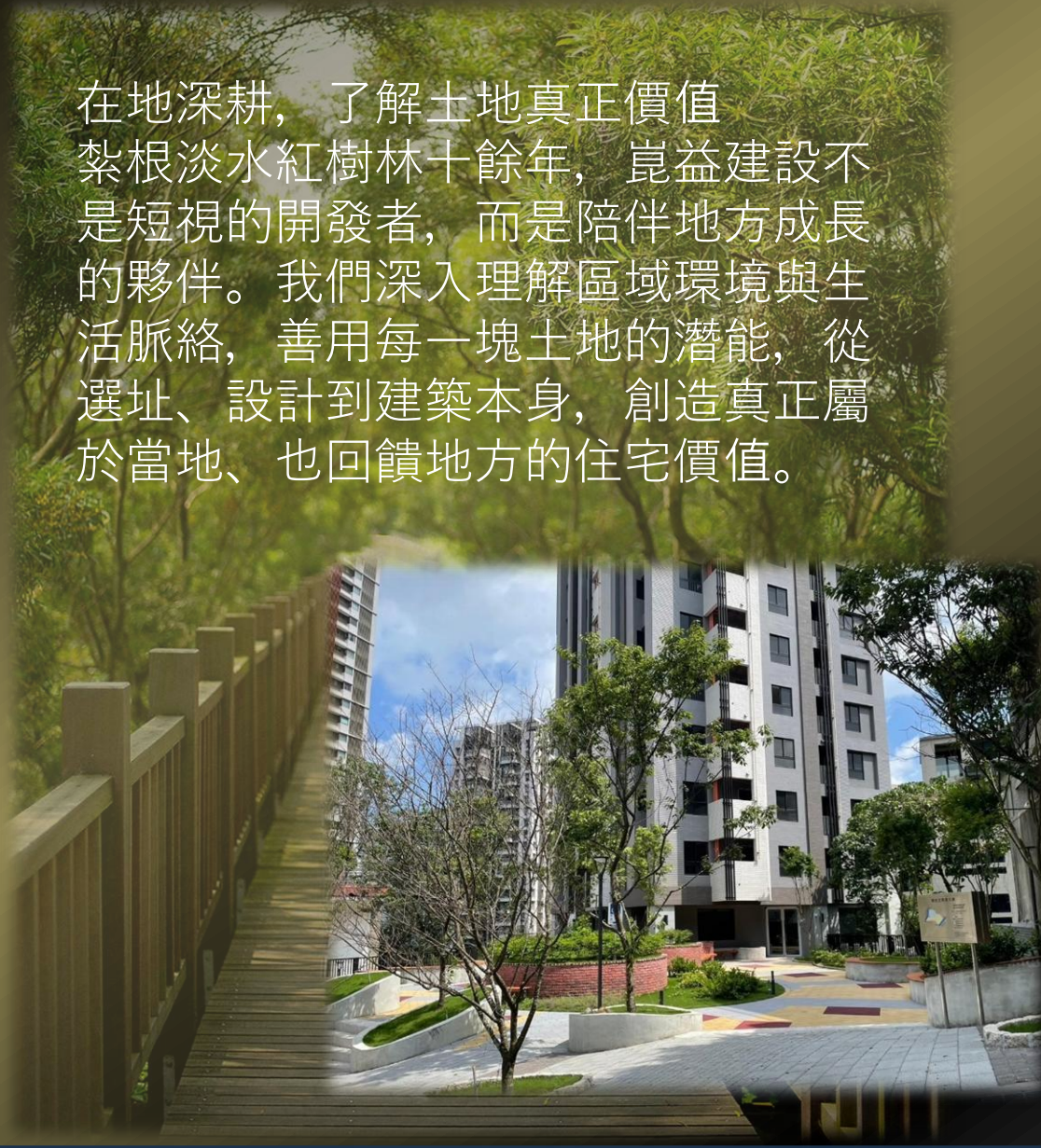
【崑益建設 | 在地深耕 以人為本 創造家的價值】



以人為本，從居住者思維出發
自2006年創立以來，崑益建設始終堅持顧客、鄰里至上的人本理念，重視居住者的生活感受。每一戶空間，從採光、通風、動線到坪效規劃，皆以「住得舒適」為首要考量，打造能陪伴人生階段的理想居所。

【崑益建設 | 在地深耕 以人為本 創造家的價值】

在地深耕，了解土地真正價值
紮根淡水紅樹林十餘年，崑益建設不是短視的開發者，而是陪伴地方成長的夥伴。我們深入理解區域環境與生活脈絡，善用每一塊土地的潛能，從選址、設計到建築本身，創造真正屬於當地、也回饋地方的住宅價值。

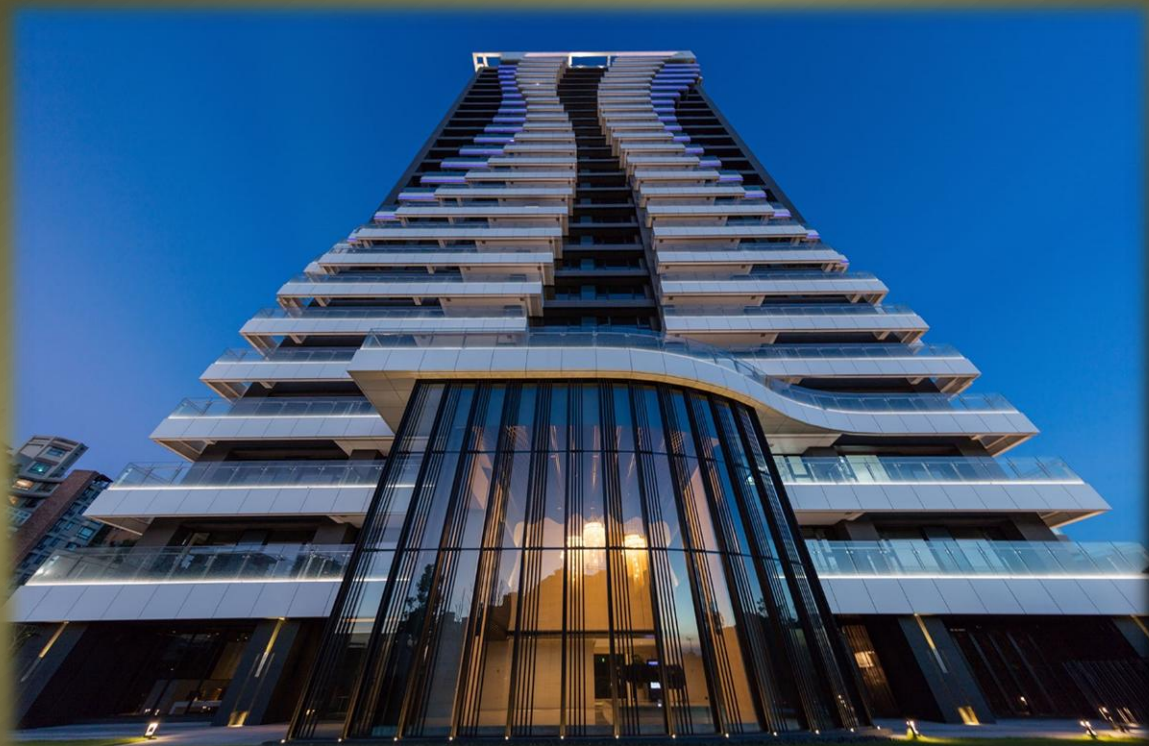


豐合 (2024)

【崑益建設 | 在地深耕 以人為本 創造家的價值】

品質堅持，從不輕忽每一細節

崑益建設曾獲「台灣誠信建商」、「國家建築金獎」與「都市設計大賞」等專業肯定，展現對品質的高度承諾。從建材選用到施工工法，我們嚴格把關每一道流程；在交屋後，也持續提供穩定的關懷與技術支持，讓住戶長期感受到安心與信任。



達麗世界灣 (2015)

■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合所有權人之空間需求進行規劃重建，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

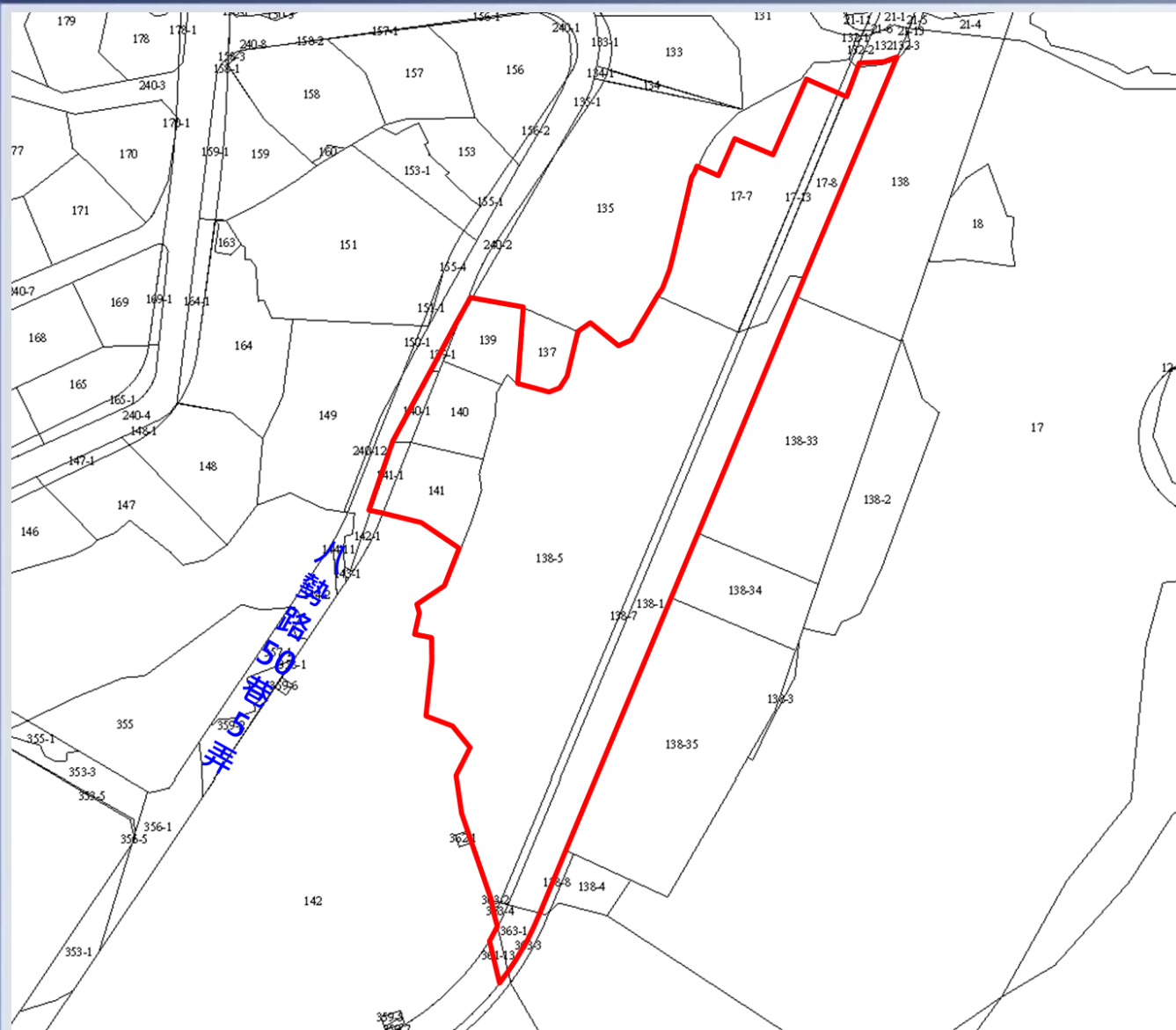
- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供舒適及美觀之空間，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案除配合更新政策規劃集中留設開放空間外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



更新單元範圍


新北市淡水區水仙段
17-7(部分)、17-8、
17-13(部分)、138-1、
138-5、138-7、139、
139-1、140、140-1、
141、141-1、361-13、
363-1、363-2、
363-4地號等16筆土地

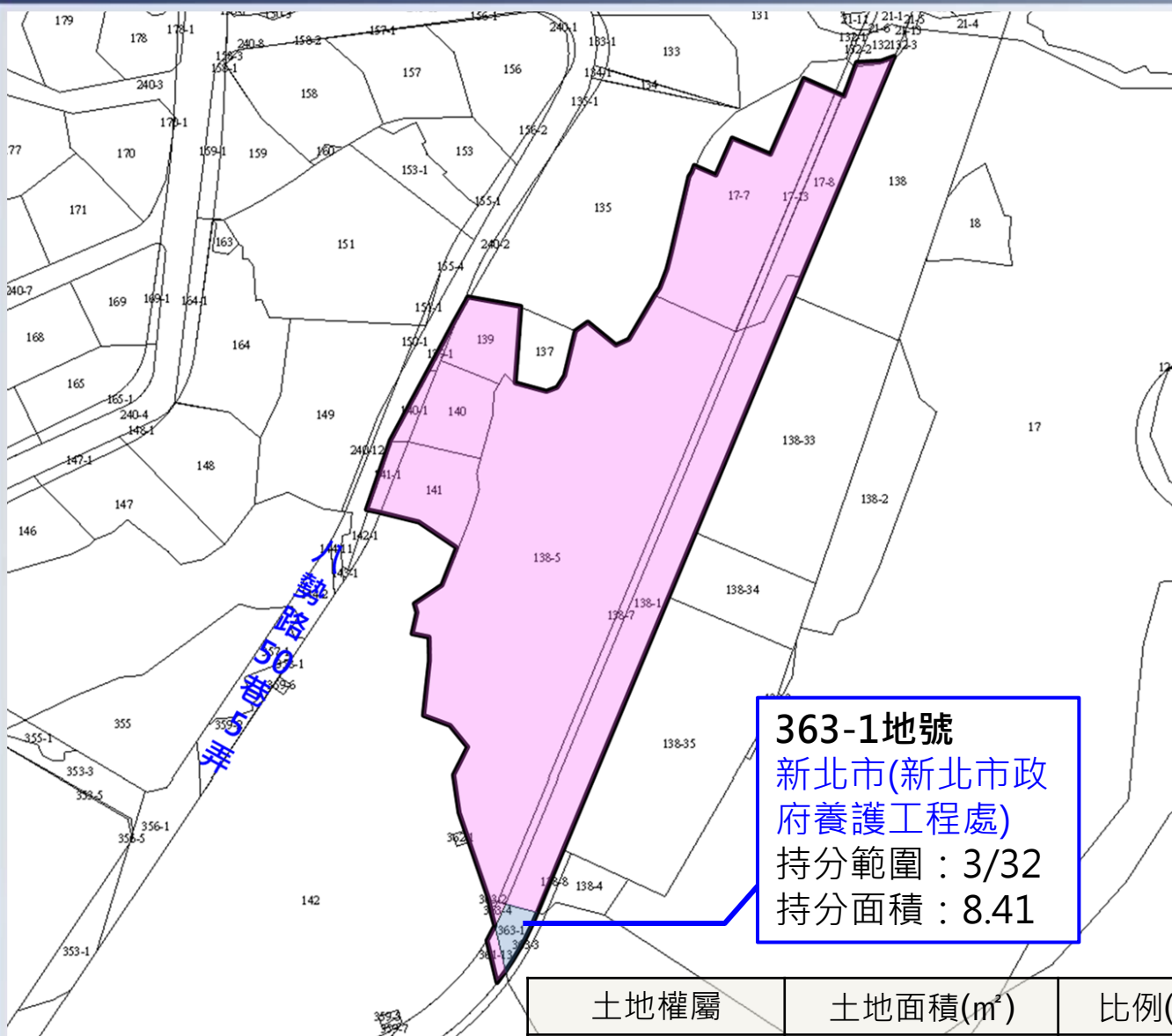
更新單元面積

9,621.05m²
(約2,907.65坪)



圖 例

 更新單元範圍



土地權屬

本更新單元範圍淡水區水仙段17-7(部分)地號等16筆地號，土地面積共計9,621.05m²

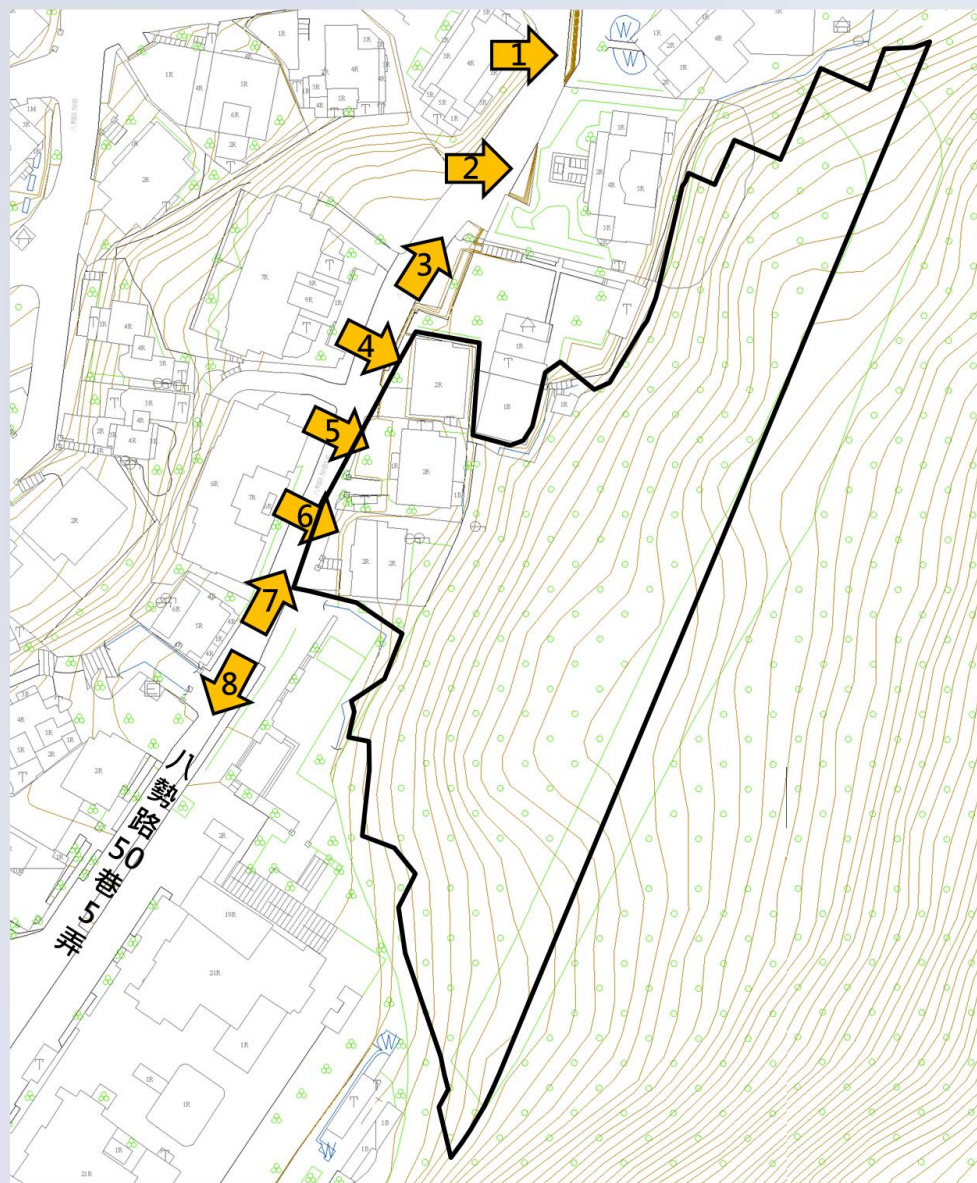
- 私有部分：
 佔總面積99.91%
 佔總人數92.86%
- 公有部分：
 佔總面積 0.09%
 佔總人數 7.14%



圖 例

- 私有土地
- 公私共有

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	9,612.64	99.91	13	92.86
公有土地	8.41	0.09	1	7.14
合 計	9,621.05	100.00	14	100.00



圖例

更新單元範圍

■ 各級主管機關對事業計畫同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第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出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 崑益建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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(採重建處理方式者)：

■ 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併送者：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(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：

←土地→

鄉鎮市區			
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

建號				
建物門牌號				
坐落 地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (m ²)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有 部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E=C*D		
		權利範圍(F)		
持有面積(m ²)(A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

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

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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，扣除共同負擔金額之比率計算之。

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。

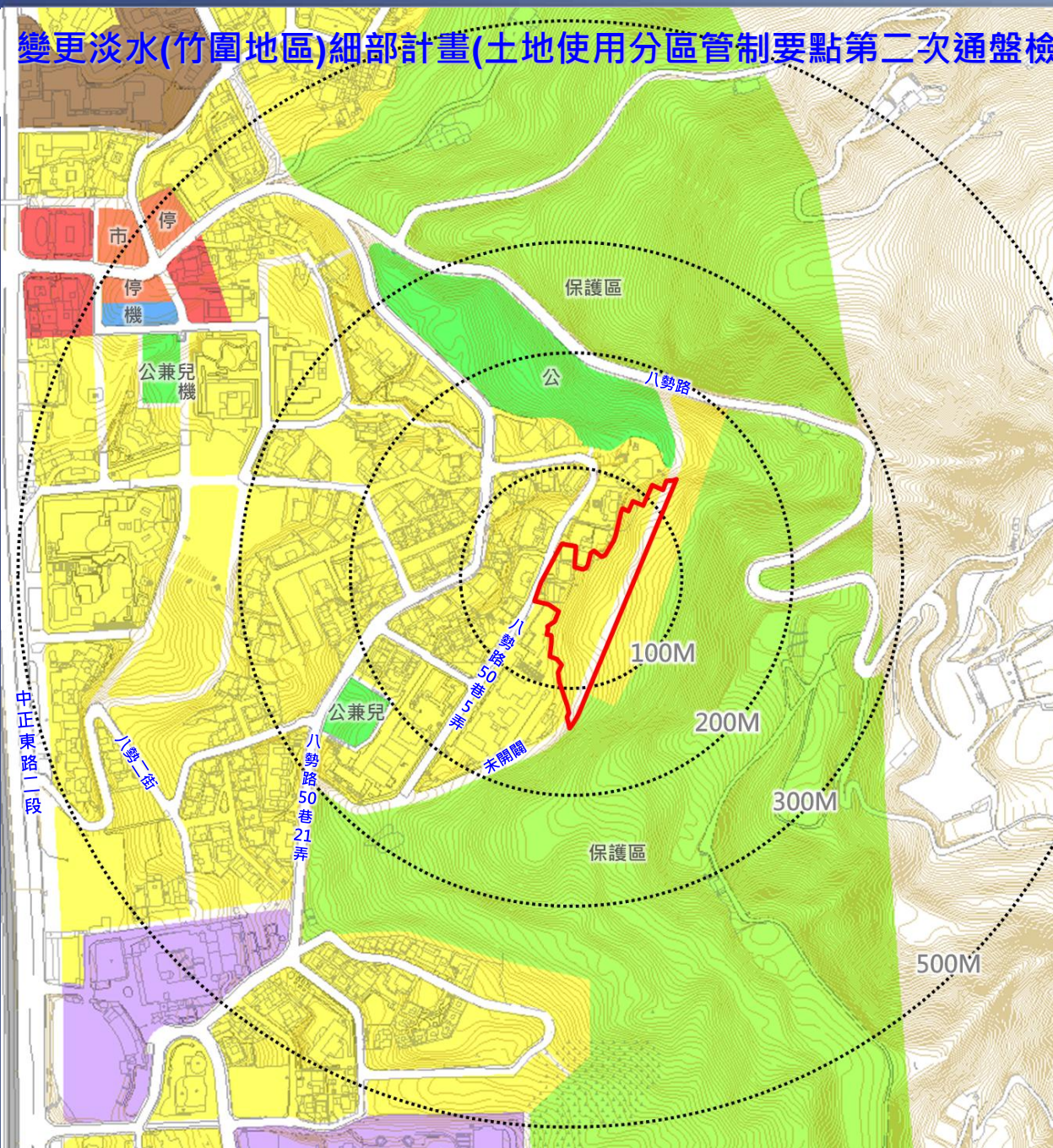
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

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。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	14	9,621.05	4	699.50
公有(a)	1	8.41	--	--
私有(b=A-a)	13	9,612.64	4	699.50
排除總和 (c)	--	--	--	--
計算總和 (B=b-c)	13	9,612.64	4	699.50
同意比率皆已達法定門檻(80%)				

須符合都市更新條例第37條規定：

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。



土地使用分區

更新單元	9,621.05m ²
道路用地	2,017.97m ²
住宅區(一)	7,603.08m ²
實際建築基地	7,603.08m²
建蔽率	40%
容積率	120%
基準容積	9,123.70m²

圖例

	更新單元		兒童遊戲場用地
	住宅區		公園用地
	商業區		市場用地
	工業區		學校用地
	保護區		捷運系統用地

■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

■ 協助開闢計畫道路

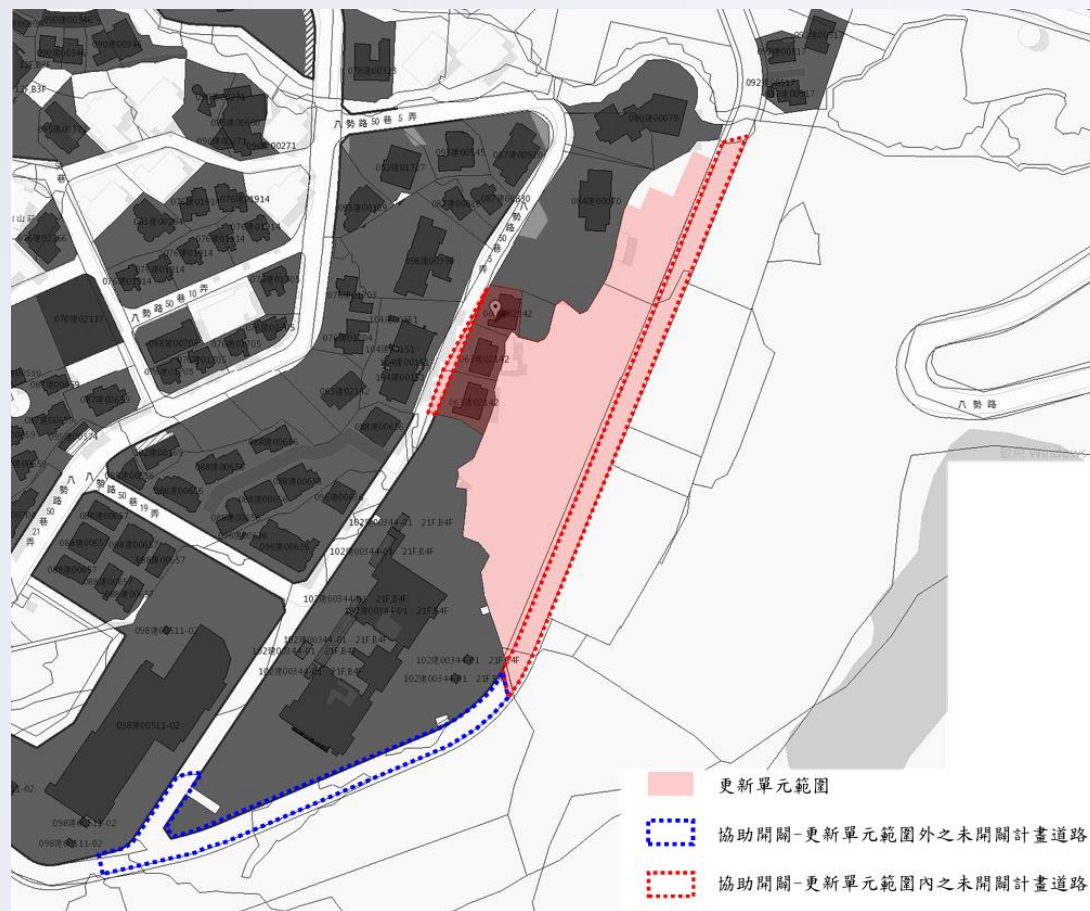
■ 區內

本案預計協助開闢基地西側139-1、140-1、141-1地號等3筆土地計120.56m²及基地東側17-8、138-1、361-13、363-1地號等4筆土地計1,897.41m²之8米計畫道路，總開闢道路之面積共計2,017.97m²。

■ 區外

另為配合前述道路開闢，擬將南側部分計畫道路重新鋪設(同小段 351-2(部分)、359-3、360-1、361-1、361-4及379-9(部分)等6筆土地)，僅協助開闢無土地取得，道路面積合計1,769.07m²。

總開闢計畫道路(區內及區外)面積為3,787.04m²。



依據本案事業概要決議略以：
案內四、五級坡範圍僅准計算
基準容積並不得加計容積獎勵
及容積移轉.....

使用分區	面積(m ²)	基準容積(m ²)
住宅區	7,603.08	9,123.70
道路用地	2,017.97	0.00
基準容積	9,621.05	9,123.70

4級坡	- 1,948.55	- 2,338.26
5級坡	- 2,185.43	- 2,622.51
1~3級坡 基準容積	5,487.07 (住3,469.10)	4,162.92 (計算容積獎勵面積)

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)	佔總基準容積 比率(%)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經 結構安全性能評估結果未達最低等級	2.35%	97.74	1.07%
	第8條	協助興闢並捐贈公共設施： 道路用地	4.70%	195.64	2.14%
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區 (113年5月15日~5年內前報核，3.5%)	3.50%	145.70	1.60%
	第15條	基地規模：3,000~10,000	24.80%	1,032.40	11.32%
地方	第2條 之4	<ul style="list-style-type: none"> 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築。 自基地境界線退縮淨寬3公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 法定扣除設計建蔽率之差額不得低於10% 	15.00%	624.43	6.84%
合計			50.35%	2,095.91	22.97%
都市更新容積獎勵總計(上限50%)			50.00%	2,081.46	22.81%
容積移轉(區內)(上限20%)			20.00%	832.58	9.13%

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

本案無廢巷改道計畫。



■重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■費用負擔

本更新事業之實施總成本，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例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以不動產開發信託方式實施風險控管。

- 一. 房屋單元以全區自由選配為原則；每分得34.5坪房屋單元(銷售總坪數除以銷售總車位數之均值)，至多可選配1席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回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(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第4點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

■公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

■市有土地(管理單位：新北市政府養護工程處)

本案範圍內363-1地號等1筆計畫道路土地部分產權為新北市(新北市政府養護工程處)，持分範圍3/32、持分面積8.41m²。

查土地取得(登記原因)為贈與所得，擬依據「都市更新條例」第51條辦理公共設施抵充。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第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。
- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，拆遷補償費以友宏不動產估價師聯合事務所評定其建物殘餘價值編列，拆遷安置費用以地面層900元/坪/月、二層以上700元/坪/月計算，惟實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



- (1)地下4層、地上15層
- (2)鋼筋混凝土造建築物
- (3)全棟皆為住宅大樓
- (4)設計建蔽率27.32%
- (5)住宅198戶
- (6)汽車169部、機車198部



- 建築設計費用
依據法定總工程造價計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造價計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造價之0.1%計算。
- 容積移轉費用
依據新北市規定計算移入容積量。

共同負擔

工程費用
權利變換費用
利息
稅捐
管理費用
容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說 明			金額(萬元)
共同負擔	工程費用 (RC)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費、公共設施(計畫道路)工程興闢、水土保持計畫、加強山坡地審查費、山坡地水保回饋金、山坡地擋土排樁工程費	122,071.04
	各項建築容獎 管維經費及相 關委辦費	開放空間管理維護基金、耐震初評評估費用	880.97
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	2,901.99
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	4,907.27
	稅捐	印花稅、營業稅等	1,705.77
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	31,623.42
	容積移轉費用	申請容積移轉及增額容積所支付之容積購入費用及委辦費	--
	共同負擔費用		164,090.46
共同負擔比			58.03%
預估權利變換分配比率			41.97%

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案配合實際規劃開放空間提列管理維護基金，作為後續管理維護計畫相關經費。

■ 保固維修

房屋之主要結構安全保固十五年；機械設備、衛浴及櫥櫃保固五年；防水及裝修面飾材保固五年。

項 目	更新前	更新後
土地利用	現況建物老舊窳陋，且東側計畫道路皆未開闢。	藉由都市更新，整體開發並興闢計畫道路，解決房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物老舊且結構與配置未達現行防災標準，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 2~4m以上 人行步道及綠帶空間。
交通狀況	單元內車行及人行空間不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 劃設169席汽車、198席機車停車位
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀 。

序號	進度	117年						119年				120年								
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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	改良物殘餘價值補償				■	■														
4	申請更新期間稅捐減免					■	■													
5	土地補償發放作業					■	■													
6	地上物騰空拆除					■	■													
7	工程施工						■	■	■											
8	申請使用執照								■	■	■									
9	送水送電											■	■							
10	申請測量												■	■						
11	釐正圖冊													■	■	■				
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																			■

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



建築規劃設計說明 (含 景 觀 計 畫)

■重建區段之土地使用計畫

案名	崑益建設新北市淡水區水仙段都市更新事業計畫案	
說明	一、申請位置	新北市淡水區水仙段17-7等共16筆地號
	二、設計單位	利嘉建築師事務所 建築師：許哲瑋
	三、申請人	崑益建設股份有限公司 負責人：黃美靜
	四、土地使用分區	第一種住宅區 (建蔽率：40%·容積率：120%)
	五、設計概要	地上15層·地下4層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	7908.23 m ² (使用面積：7603.08 m ²) · 共198戶
	(二)設計建築面積	1282.38 m ²
	(三)設計建蔽率	16.87% ≤ 40%...OK
	(四)設計開挖率	27.32% ≤ 50.66%...OK
	(五)法定空地面積	6320.7 m ²
	(六)法定基準容積	7603.08*120% = 9123.69 m ²
	(七)都市更新獎勵	2081.46 m ² (22.81%)
	(八)容積移轉	832.58 m ² (9.13%)
	(九)總容積樓地板	12037.71 m ² ≤ 12037.74 m ² (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	23456.53 m ²
	(十一)法定停車數量	實設 汽車169輛 (法定169輛) 機車198輛 (法定198輛) 自行車50輛 (法定50輛)
	六、法令依據	依據「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)書」

2-2 開發內容說明與設計目標及構想

(一) 設計目標

本案考量基地環境特性，留設退縮人行空間及活動廣場並予以綠化串聯，致力於改善周邊鄰里環境。塑造安全、親切的市容景觀，並提供社區住民良好的居住空間及兼顧敦親睦鄰、改善鄰里環境，求達成都市更新事業計畫期望的之開發目標。

(二) 規劃構想

1、串聯鄰里的戶外活動空間

增加臨路退縮的人行步道寬度、創造閒適的人行動線，串聯相鄰新社區的留設綠地，並配合植栽綠化及順平的鋪面設計，提供舒適的活動空間。

2、增進優質都市景觀

以簡約低調為設計概念，力求融合於都市環境，並提升整體周遭環境品質及美感。

3、提供安全生活環境

配合消防災難計畫留設空地，提供救災空間以維社區住民的居住安全。

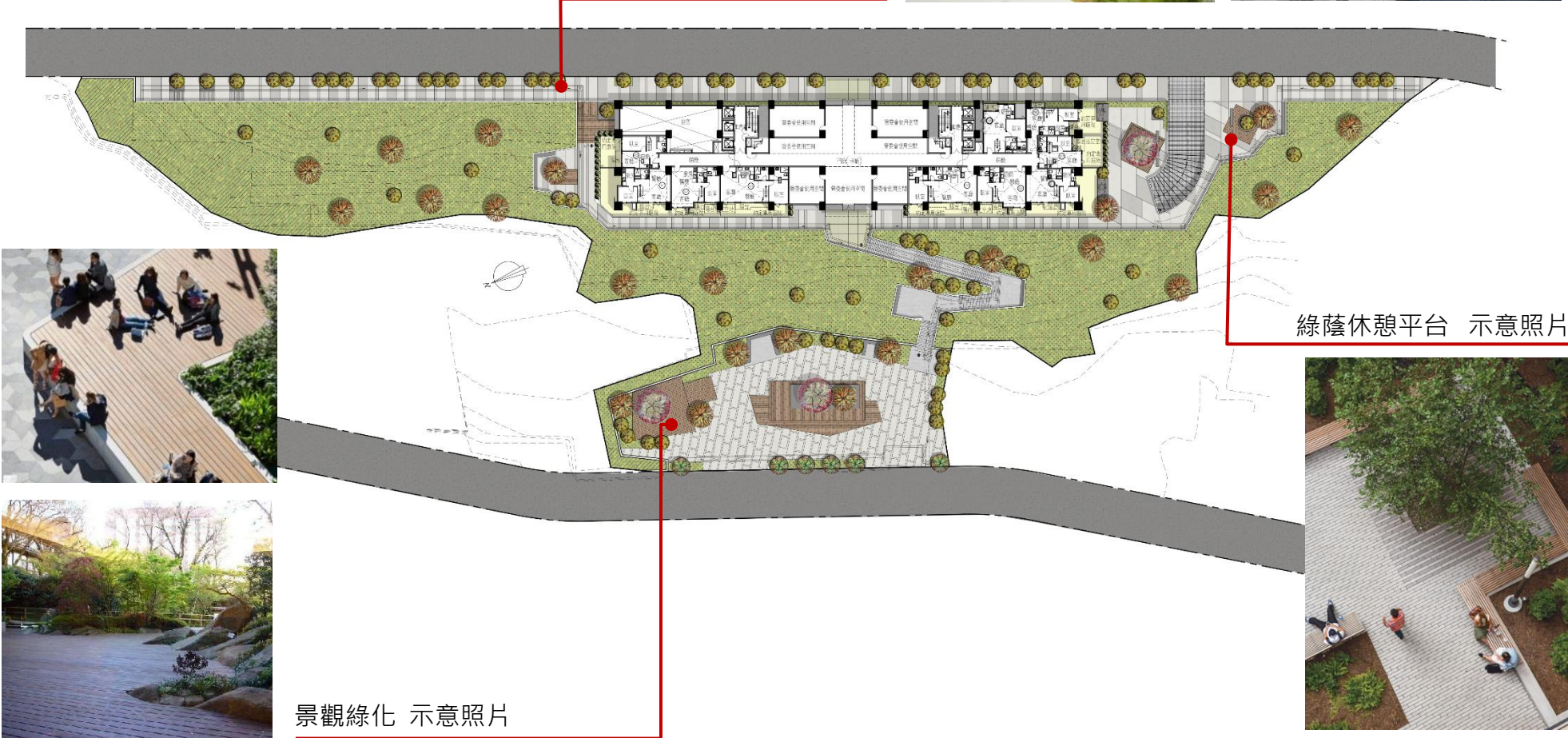
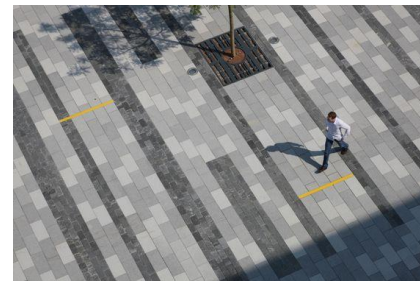
(三) 配置計畫

沿街人行步道及留設之活動廣場，以豐富的植栽綠化塑造自然融合的山林環境。更敦親睦鄰、提舒適的鄰里場所，提升社區及鄰里的生活品質。

■景觀計畫 鋪面配置圖

- 沿街步道採用灰色系透水鋪面，跳色排列營造富序列感的行走路徑。
- 留設廣場結合景觀綠化設計，創造假日休憩、活動空間。

綠蔭人行步道 示意照片



綠蔭休憩平台 示意照片



景觀綠化 示意照片



■景觀計畫 植栽配置圖

喬木：



台灣欖樹



楓香



光蠟樹



山櫻花



地被：



類地毯草

灌木：



鵝掌藤



女貞



桔梗蘭



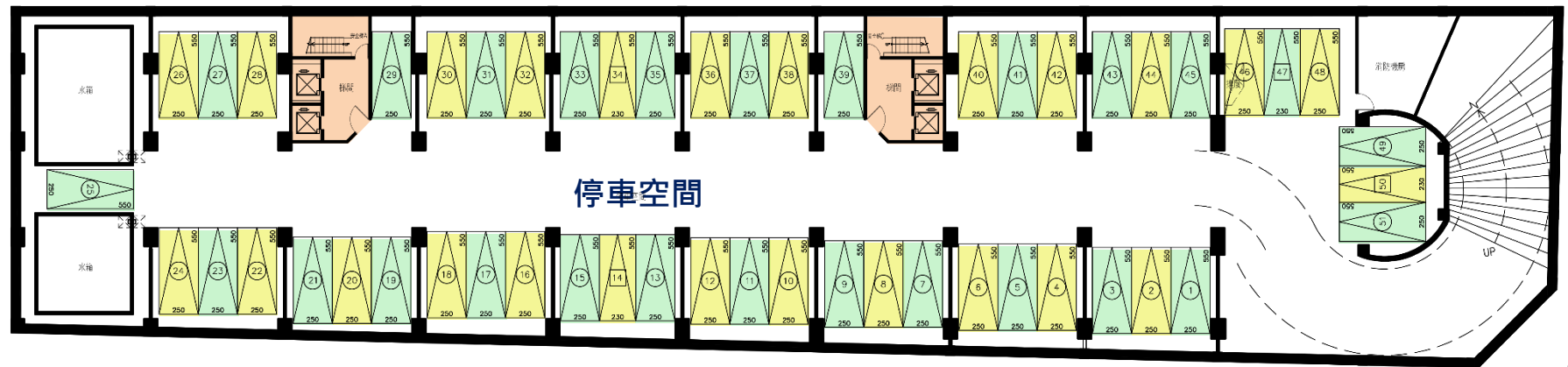
野牡丹

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



■ 地下四層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

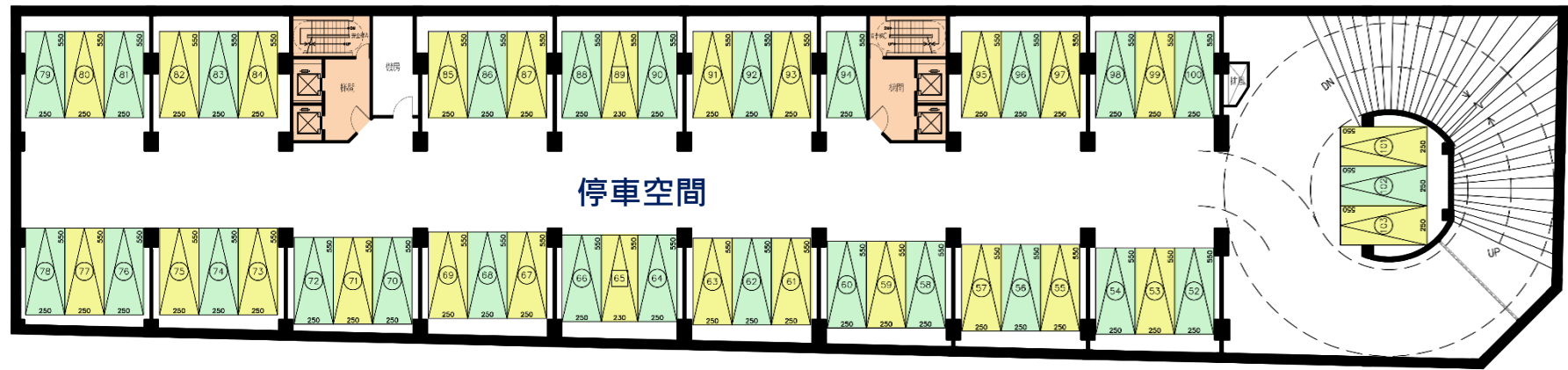
B4F平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下三層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

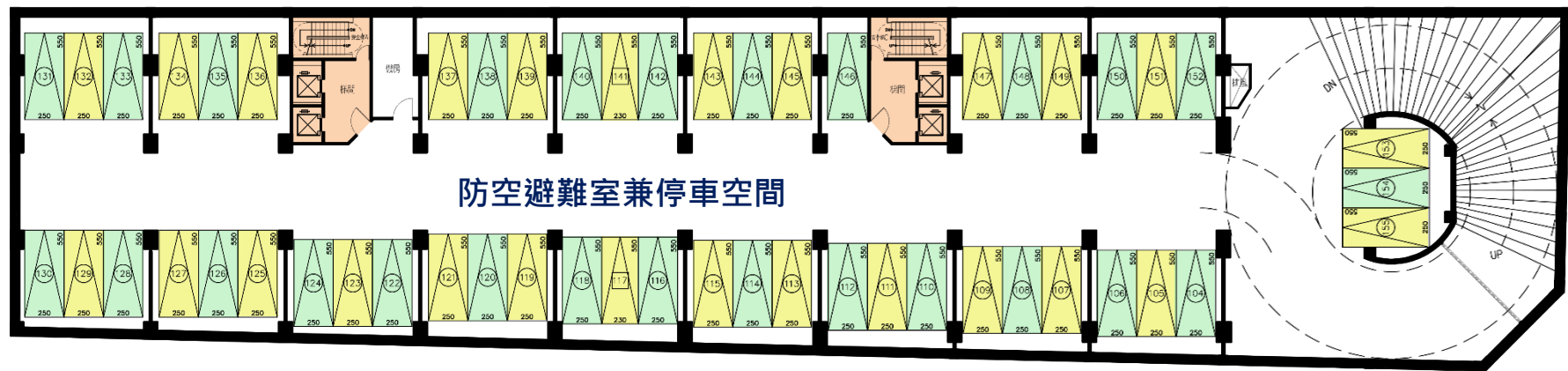
B3F平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下二層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

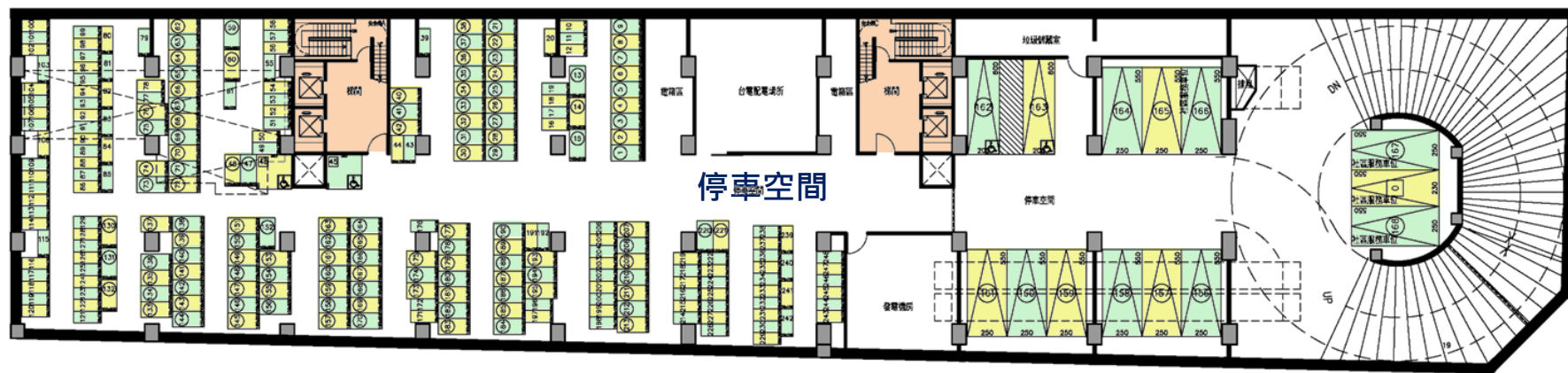
B2F平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下一層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

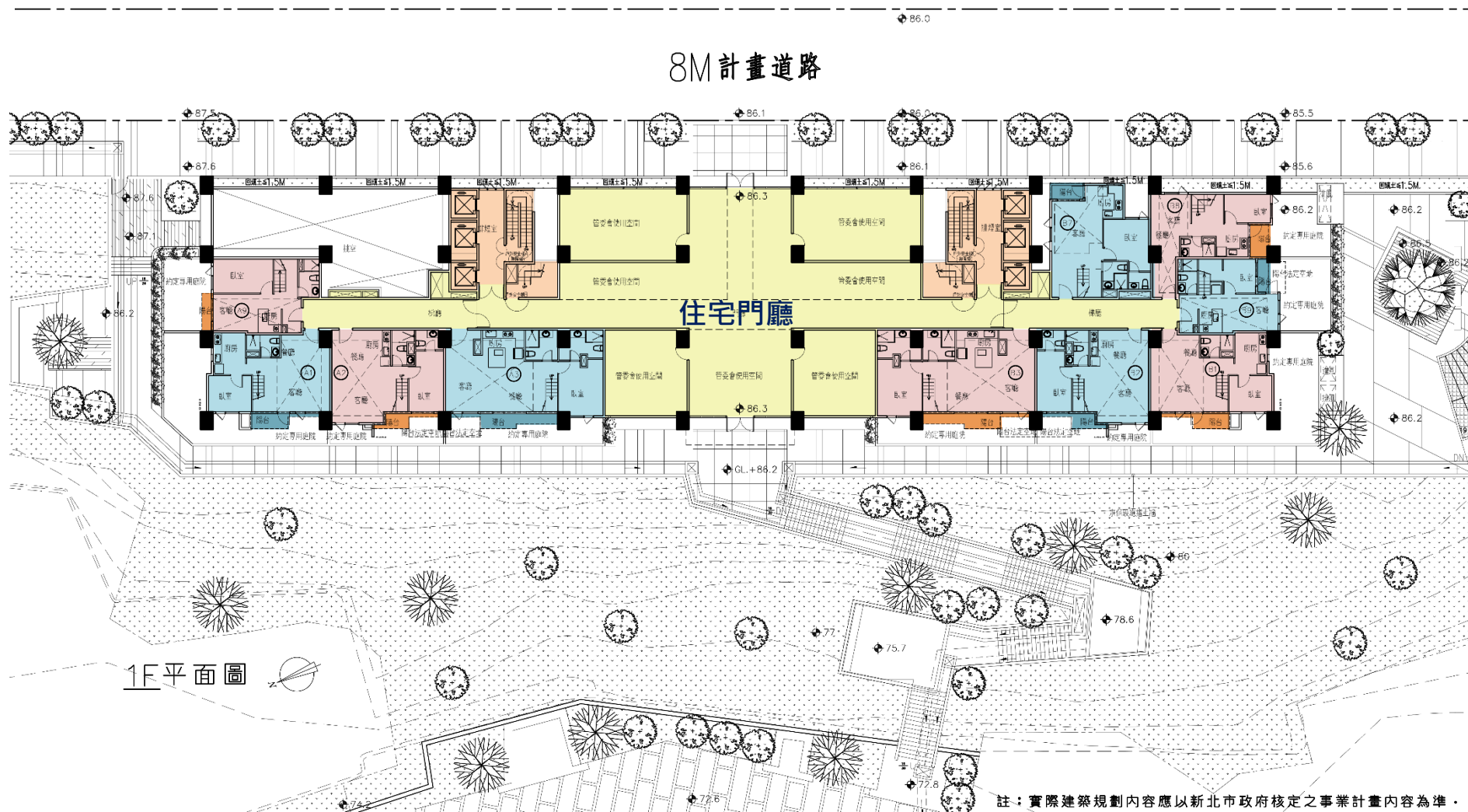
B1F平面圖



■ 一層配置圖

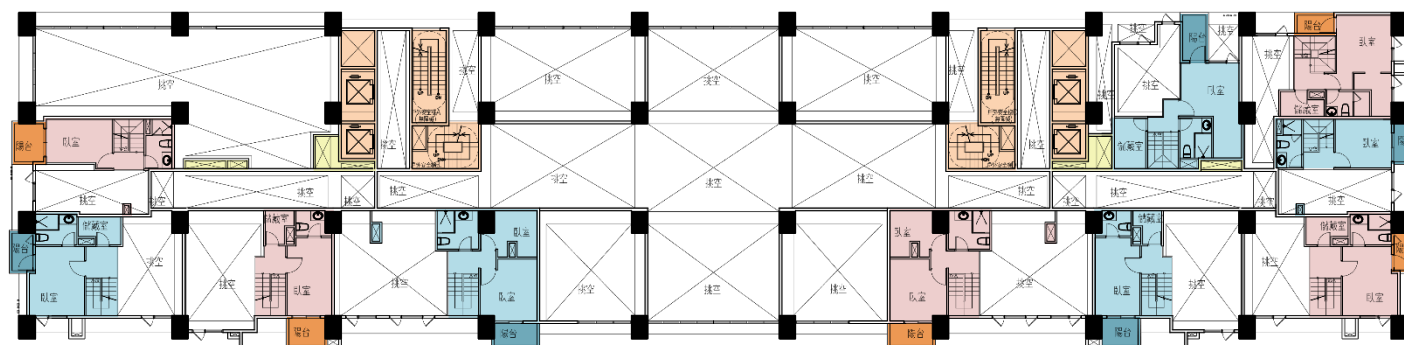


■ 一層平面圖



■ 二層平面圖

8M計畫道路

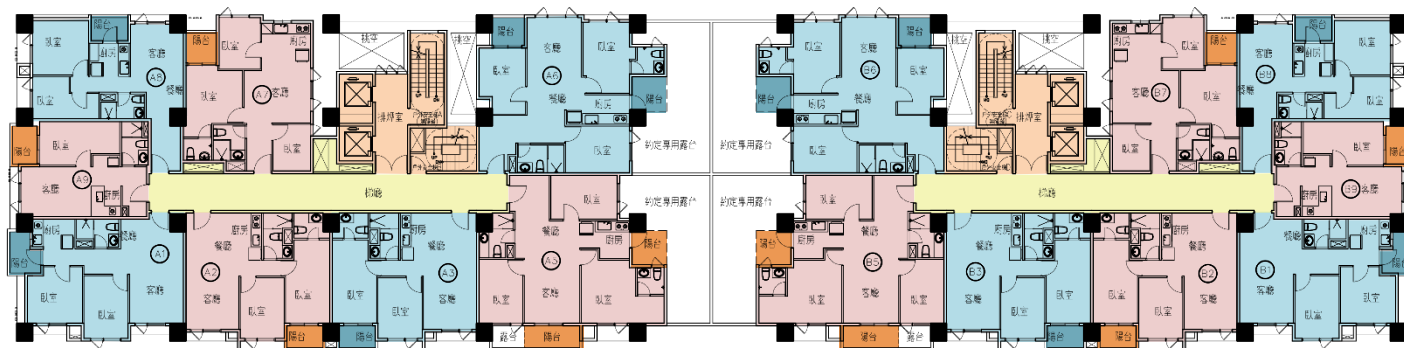


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

2F平面圖 

■ 三層平面圖

8M計畫道路

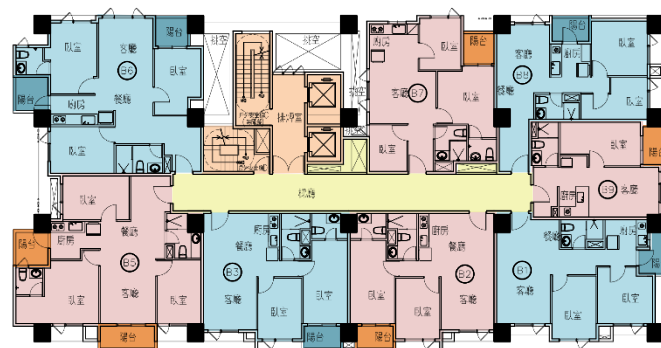
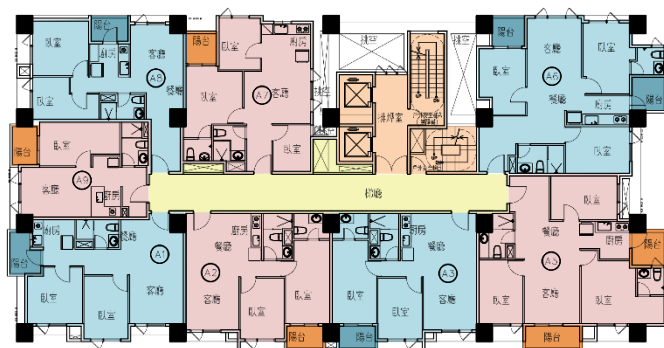


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。


3F平面圖

■ 四至十二層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

4-12F平面圖 

■ 十三層平面圖

8M計畫道路



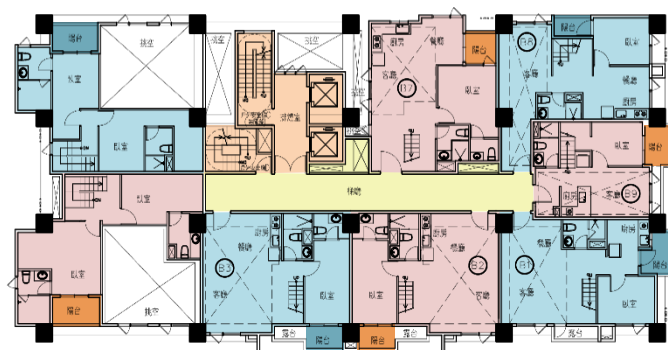
註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

13F平面圖



■ 十四層平面圖

8M計畫道路



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

14F平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 十五層平面圖

8M計畫道路

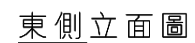


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之事業計畫內容為準。

15F平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



53

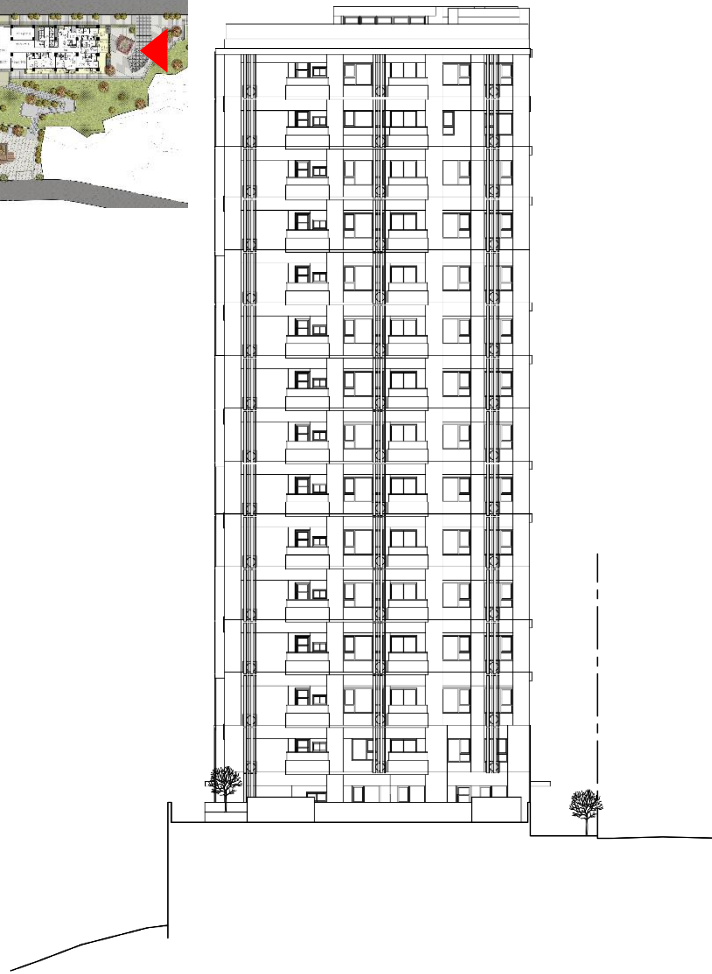
■ 西側立面圖



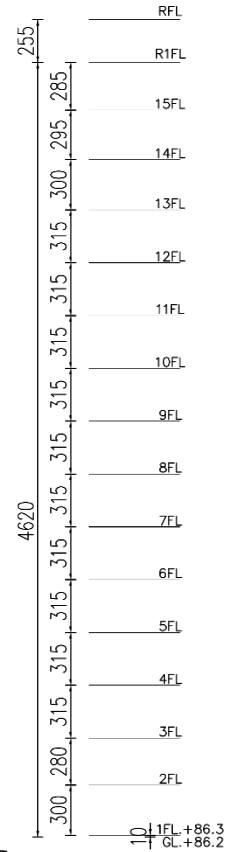
西側立面圖

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 南側及北側立面圖



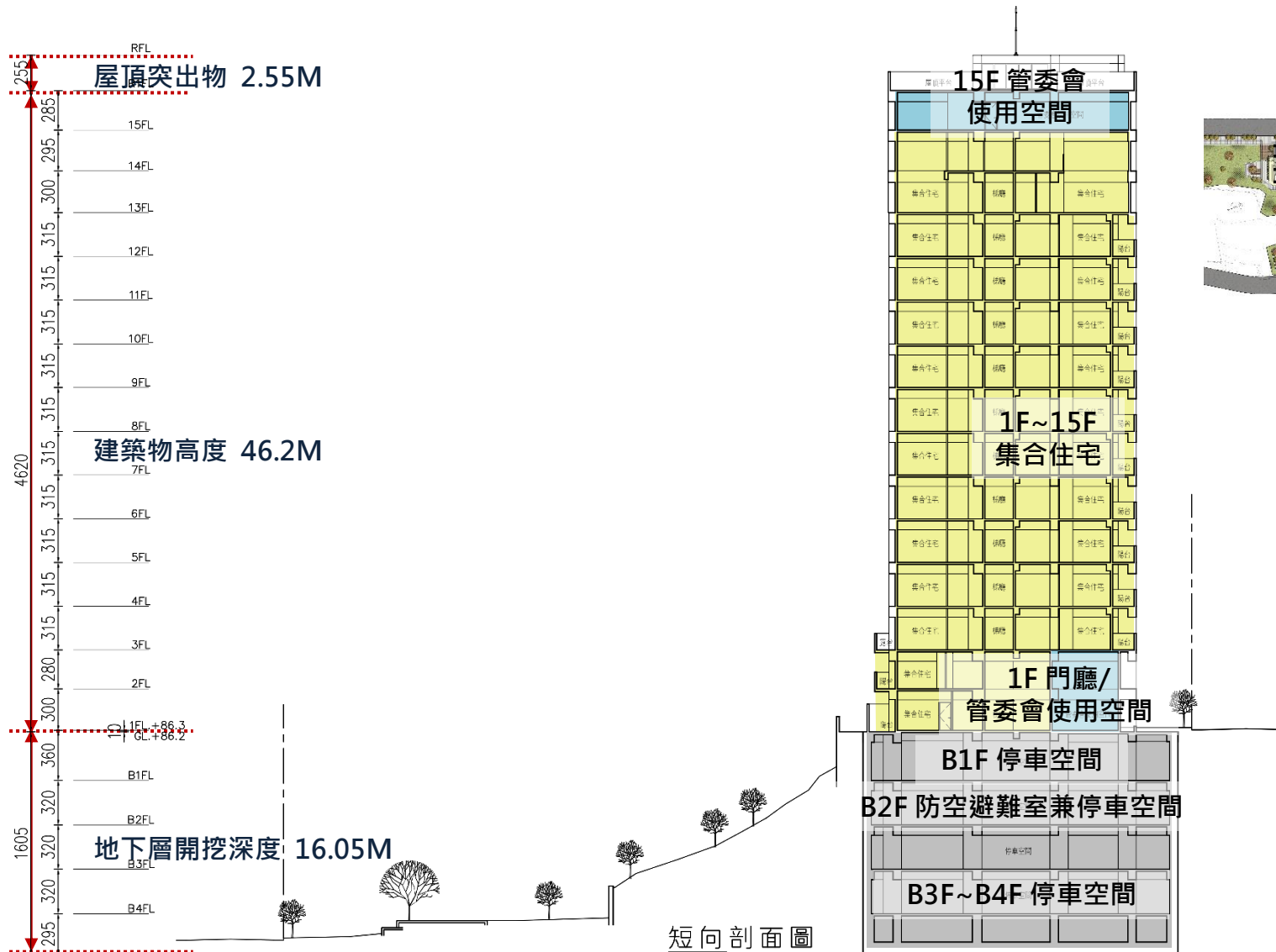
南側立面圖



北側立面圖

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 短向剖面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

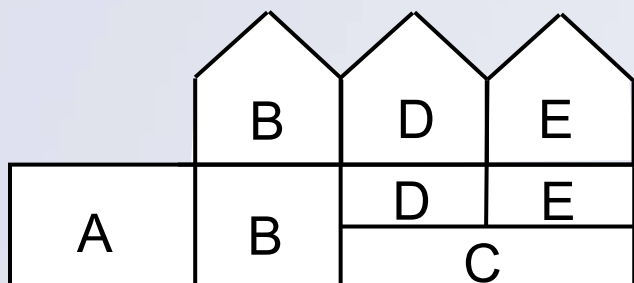


權利變換計畫內容

■ 權利變換方式

更新前

A：土地所有權人
B：土地建物所有權人
C：土地所有權人
D,E：地上權與建物權人



權利變換方式

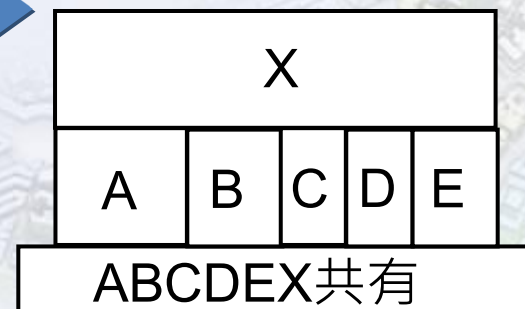
希望留下
權利變換

希望離開

更新開發後

X：實施者或提供資金
參與都市更新事業者

建物土地區分所有



補償金

■都市新更條例第3條

權利變換：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。

■都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定1家，其餘2家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任10日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第3人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取2家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於114年11月25日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國114年12月5日上午11時整假新北市淡水區八勢路50巷19弄19號2樓會議室辦理專業估價者選任作業，並依據114年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：名成國際不動產估價師聯合事務所/陳富宸
 - 正取2：宏大不動產估價師聯合事務所/林韋宏
 - 備取1：易翔不動產估價師事務所/王政倫
 - 備取2：元大不動產估價師事務所/王冠元
 - 備取3：生耕不動產估價師事務所/陳詩蘋

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「友宏不動產估價師聯合事務所」、「名成國際不動產估價師聯合事務所」及「宏大不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國115年1月2日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		友宏	名成國際	宏大
更新前	土地平均單價(元/坪)	315,101	298,069	306,305
	土地總價(元)	917,060,831	867,492,253	891,460,147
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	501,797	495,449	478,798
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	428,935	419,240	421,483
	車位平均單價(元/個)	1,905,357	1,807,738	1,900,000
	更新後總權利價值(元)	2,827,797,787	2,755,957,065	2,779,889,908

本案權利變換鑑價結果，以「友宏不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm



權利變換估價說明

- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

(一)更新單元範圍：

新北市淡水區水仙段

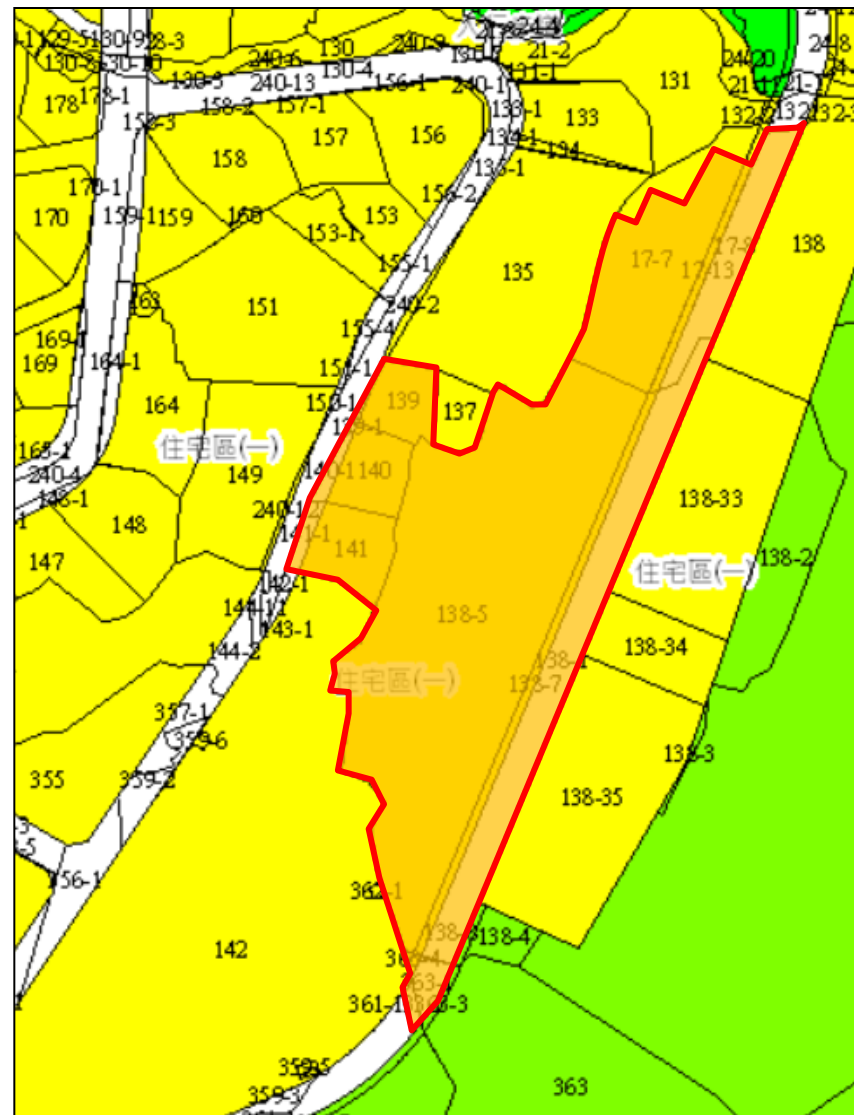
17-7(部分)地號等16筆土地

(二)土地面積：

9,621.05平方公尺(2,910.3677坪)

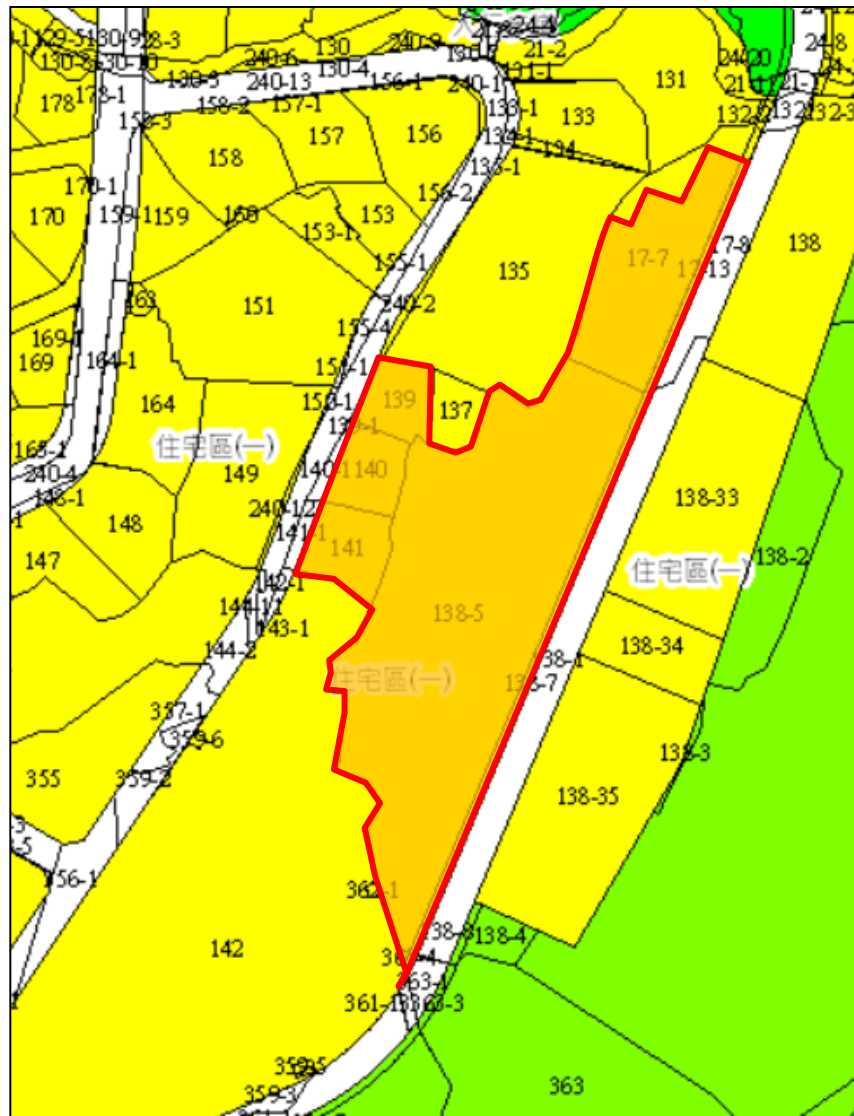
(三)使用分區：

住宅區(一)、道路用地



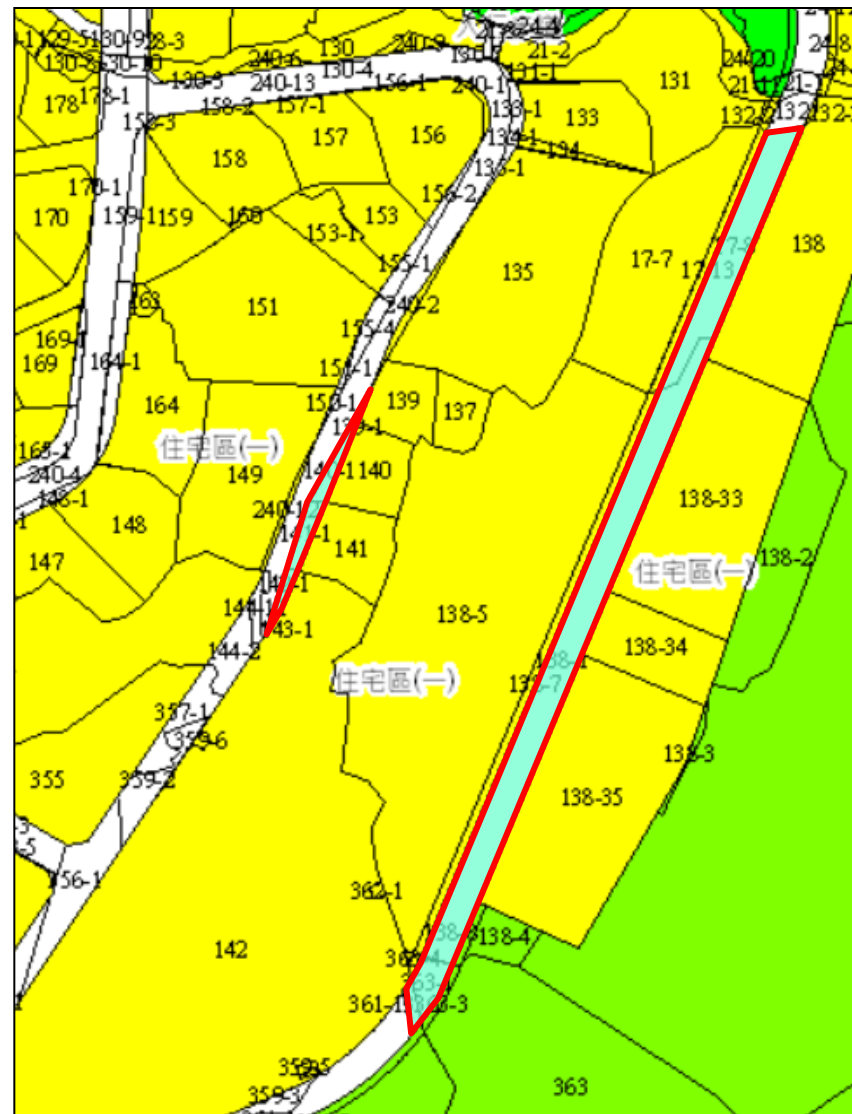
一、基本資料

- 住宅區(一)：
7,603.08平方公尺(2,299.9317坪)
(四)法定建蔽率/容積率：40%/120%
(五)加計專享折減後容積率：144.30%



一、基本資料

- 道路用地：
2,017.97平方公尺(610.4360坪)



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

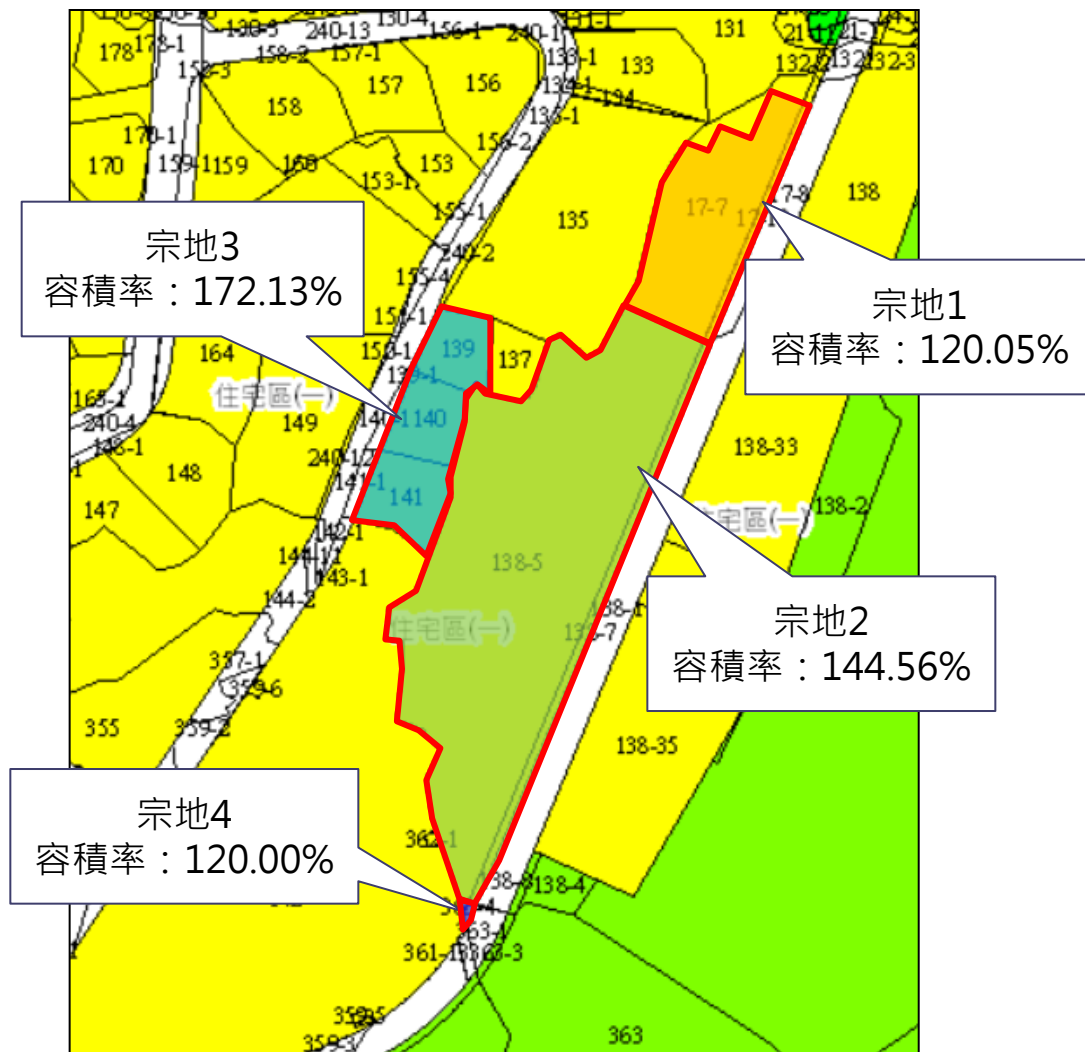
115年01月02日

(二)更新前權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，另因本案為山坡地建築基地，宗地於四、五級坡除外範圍加計更新後獎勵，但須考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵並應進行容積調整後，再評估土地更新前權利價值。

(三)更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為同一所有權人或同一建照(使照)為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案分宗結果如下：

編號	地號	劃分原則	調整後容積率
1	17-7(部分)、17-13(部分)	同一所有權人	120.05%
2	138-5、138-7	同一所有權人	144.56%
3	139、140、141	同一建照(63淡建字第02142號)	172.13%
4	363-2、363-4	同一所有權人	120.00%
合計		--	144.30%

二、更新前估價條件



二、更新前估價條件

(四)更新前土地素地價值評估時，選定17-7(部分)地號等9筆土地(考慮四、五級坡範圍除外加計更新獎勵再經調整容積)作為比準地，進行更新前土地價值評估。

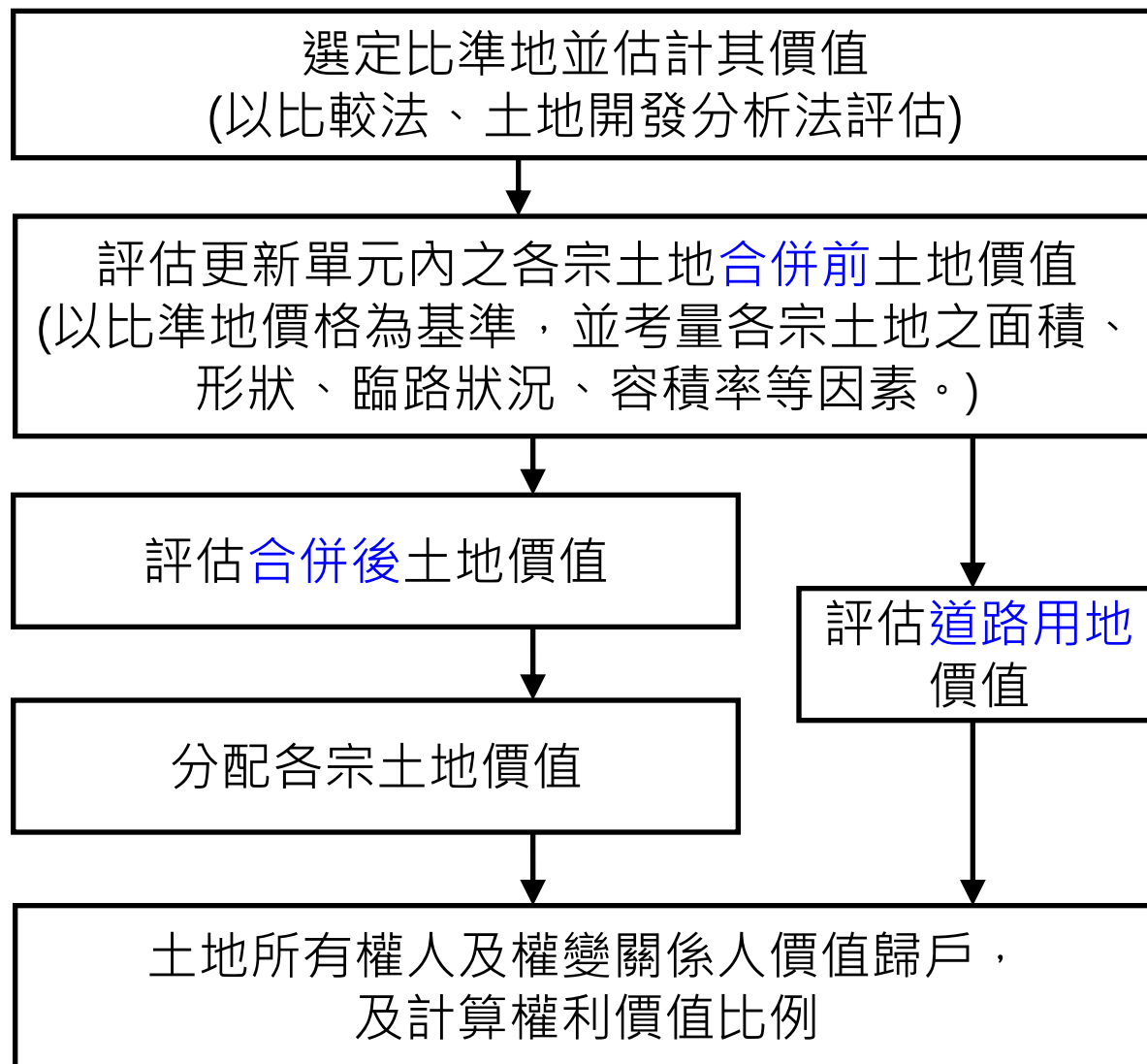
(五)因屋齡已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故觀察建物目前維護情況，依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，以調整後之經濟耐用年數為前提進行評估，如下表：

使照/建號	構造	建築完成日	屋齡	經濟耐用年數(年)	延長後經濟年數(年)
63淡建字第02142號	加強磚造	民國66年1月22日	49	35	55

(六)本更新單元內部分土地為道路用地將進行區內容積移轉，道路用地之容積率全部移入更新單元內，價格以其可提供之容積率評估之。

(七)本案部分道路土地所有權人(17-8、138-1 地號)，切結同意參與都市更新事業計畫協助完成道路開闢並供不特定民眾通行使用，然因部分土地欲於日後留作他用，不申請道路興闢獎勵容積及容積移轉，並同意該未申請獎勵容積及容積移轉部分土地不納入都市更新權利變換價值計算。

三、更新前價值評估步驟

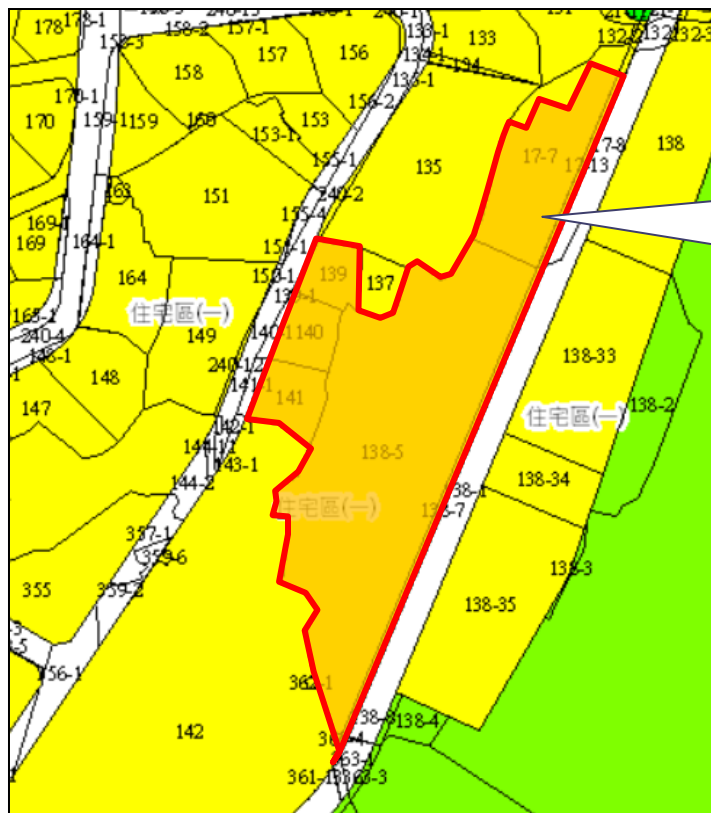


四、更新前權利價值評估

步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之
個別條件差異(例如：面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素)。

步驟二：評估更新前合併後土地價格



合併後土地
平均容積率：144.30%
土地單價：37萬元/坪

實際數字以都市更新審議會審議為準

四、更新前權利價值評估

步驟三：評估道路用地價格

面積：2,017.97平方公尺(610.4360坪)

道路用地價格以其容積貢獻程度評估之。

步驟四：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	1,***,***
合計			917,060,831

$$\begin{aligned}\text{某甲比例} &= \\ 1,***,*** / 917,060,831 \\ &= 0.1302\%\end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

- (一)產品型態：住宅大樓
- (二)建築樓層：地上15層/地下4層
- (三)建築結構：RC
- (四)規劃戶數：住宅-198戶
- (五)公設比：約32~33%
- (六)車位數量：坡道平面168個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**115年1月2日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，選定**8F-A6戶**作為比準單元。
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定車位編號**B2(250x550)大車位**作為比準車位。
- (五)更新後地面層設有約定專用庭院、陽台(法空)；樓上層設有約定專用露臺，本案考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

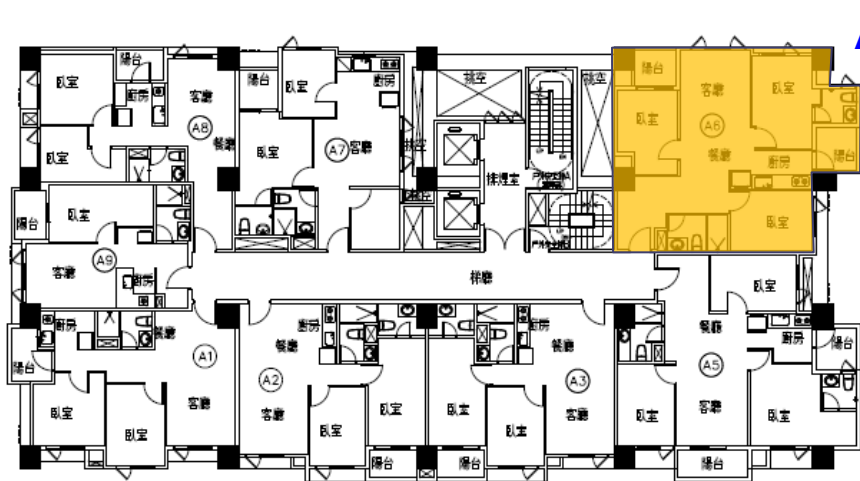
七、更新後權利價值評估(住宅)

比準單元(8F-A6戶)：420,000元/坪

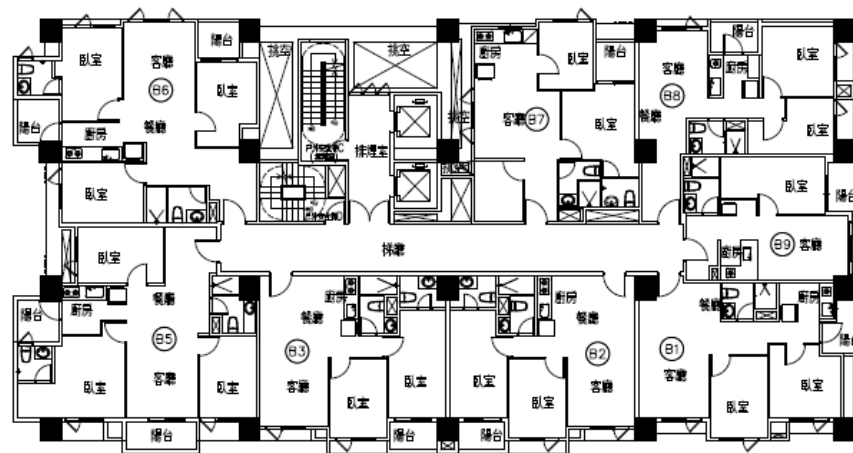
樓層別、水平效用比調整

(面積、採光、視野棟距、
轉管、噪音、產品規劃)

各戶價值



A6戶



七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	車位形式	車位位置	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)
B1	坡道平面(無障礙車位)	普通	350*600	2	2,250,000	4,500,000
	坡道平面(大)	普通	250*550	9	2,100,000	18,900,000
	坡道平面(大)	車道	250*550	2	2,000,000	4,000,000
B2	坡道平面(大)	普通	250*550	46	2,000,000	92,000,000
	坡道平面(大)	稍劣(車道口)	250*550	3	1,900,000	5,700,000
	坡道平面(大)	稍劣	250*550	1	1,950,000	1,950,000
	坡道平面(小)	普通	230*550	2	1,900,000	3,800,000
B3	坡道平面(大)	普通	250*550	46	1,900,000	87,400,000
	坡道平面(大)	稍劣(車道口)	250*550	3	1,800,000	5,400,000
	坡道平面(大)	稍劣	250*550	1	1,850,000	1,850,000
	坡道平面(小)	普通	230*550	2	1,800,000	3,600,000
B4	坡道平面(大)	普通	250*550	43	1,800,000	77,400,000
	坡道平面(大)	稍劣(車道口)	250*550	2	1,700,000	3,400,000
	坡道平面(大)	稍劣	250*550	2	1,750,000	3,500,000
	坡道平面(小)	普通	230*550	3	1,700,000	5,100,000
	坡道平面(小)	車道	230*550	1	1,600,000	1,600,000
合計	--		--	168	1,905,357	320,100,000

七、更新後權利價值評估

用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元)(含露台)	平均建坪單價(元/坪)
住宅	1F	247.84	124,365,246	501,797
住宅	2-15F	5,556.40	2,383,332,541	428,935
小計	-	5,804.24	2,507,697,787	--
車位		168	320,100,000	1,905,357
更新後總價			2,827,797,787	

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同1位置有2人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。

■都市更新條例 第52條

- ◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

■都市更新條例 第51條第4項

- ◆ 第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

依據「新北市都市更新審議原則(114年11月25日)第24點：

- ◆ 本條例第51條第1項最小分配面積單元基準，係指市內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約13.58坪)乘以2樓以上平均單價。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。
- ◆ 依前述規定計算其價值為5,784,070元，然本案目前規劃最小分配面積單元(3F-B9)價值為7,364,994元，高於其規定標準，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到5,784,070元，則可參與選配。
- ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有4名。

■ 本案選配通知已於115年1月16日以掛號附回執(雙掛號)寄出。

■ 申請分配期間自115年1月17日起至115年3月2日止。請於115年3月2日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「**新北市淡水區八勢路50巷19弄19號，星期一至五，上午十點至下午五點**」均可受理選屋作業。

■ 分配及選配原則

- 一. 房屋單元以全區自由選配為原則；每分得34.5坪房屋單元(銷售總坪數除以銷售總車位數之均值)，至多可選配1席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回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(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第4點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤

■ 預定公開抽籤日為115年3月10日下午3時整，地點為新北市淡水區八勢路50巷19弄19號2樓(更新單元旁會議室)

■ 權利變換意願調查及申請分配通知函

崑益建設股份有限公司 函

地 址：新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號(崑益)
 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)
 聯絡人：楊鏡萍 (崑益)
 吳其恩 (安邦)
 聯絡電話：(02)8809-5685#403 (崑益)
 (02)8923-6788#215 (安邦)

受文者：

連 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 1 月 16 日

發文字號：崑益水仙更字第 115011602 號

附件 1：權利變換意願調查表

附件 2：更新後分配位置申請書

附件 3：更新後合併分配協議書

附件 4：更新後應分配價值表

附件 5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，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 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業，並於民國 115 年 1 月 29 日(星期四)下午 3 時整假新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號 2 樓(更新單元旁會議室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自 115 年 1 月 17 日起至 115 年 3 月 2 日止。請 台端於 115 年 3 月 2 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表(附件 1)」及「更新後分配位置申請書(附件 2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間週一至週五上午 10 時至下午 5 時(地址：新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號)均受理遷屋作業。
- 四、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件 4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)，選擇分配單元及車位，並於第三項說明期限內填具文件擲還。
- 五、若 台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

第 1 頁 共 2 頁

分配協議書(附件 3)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。

- 六、若 台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 台端未於第三項說明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，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 115 年 3 月 10 日(星期二)下午 3 時整，地點為新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號 2 樓(更新單元旁會議室)。

正本：本案土地所有權人暨權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、崑益建設股份有限公司(不含附件)、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

實施者：崑益建設股份有限公司

- 本權利變換意願調查表於1月16日寄發
- 截止選配日期為3月02日
- 公開抽籤日期為3月10日

第 2 頁 共 2 頁

■ 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於1月16日寄發
- 截止選配日期為3月02日
- 公開抽籤日期為3月10日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

請**勾選**意願。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

附件 1

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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_____對於新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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：____筆建號

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人： **王小明**  (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： **A123456789**

聯絡地址(營業所在地)： **新北市淡水區○○路○○號**

聯絡電話： **02-1234-1234**

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

■更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於1月16日寄發
- 截止選配日期為3月02日
- 公開抽籤日期為3月10日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則(一戶一車)填寫；舉例：房屋單元為5F-B1、6F-B3；車位單元以登記房屋單元順序填寫B5-1、B4-31；如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。

※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，本申請書也要填寫合併之分配單元。

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

附件 2

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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：王小明

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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

5F-B1、6F-B3

等共 2 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 2 位，其「車位位置代碼」為

B5-1(登記於5F-B1)、B4-31(登記於6F-B3)

等共 2 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。實際選配之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 申請分配期間自 115 年 1 月 17 日起至 115 年 3 月 2 日止。本表請於 115 年 3 月 2 日下午 5 時前擲還。為配合遷屋作業，本公司於申請分配期間於「新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號、星期一至星期五，上午十點至下午五點」均可受理遷屋作業。
未於規定期限內表達意願，且實際分配價值達最小分配面積單元者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，將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 115 年 3 月 10 日下午 3 時整，地點為新北市淡水區八勢路 50 巷 19 弄 19 號 2 樓(更新單元旁會議室)。
- 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：王小明

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市淡水區〇〇路〇〇號

聯絡電話：02-1234-1234

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

(簽名及蓋章)

■更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於1月16日寄發
- 截止選配日期為3月02日
- 公開抽籤日期為3月10日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名，並繳回一張。

※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**

※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。

房屋單元(填寫範例)：8F-E。

車位單元(填寫範例)：B4-223。

※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地
都市更新權利變換計畫案

附件 3

更新後合併分配協議書

立協議書人 李大華、李大明 等土地所有權人，共 2 位，協議合併分配更新後建築單元，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 8F - B2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4 - 57。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
8F - B2	1 李大華	1/2	
	2 李大明	1/2	
	3		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B4 - 57	1 李大華	1/2	
	2 李大明	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

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 李大華	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
2 李大明	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
3				

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

範例

不參與分配而領取補償金
(領A值扣除備註1稅金)

參與分配更新後
房屋+車位(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 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價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
	王小明	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權	21,000,000		更新後總權利價值×B	共同負擔費用×B	(C-D) 32,000,000	是 / 否

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，由實施者於通知之日起 30 日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1) (1)房屋單元以全區自由選配為原則；每分得 34.5 坪房屋單元(銷售總坪數除以銷售總車位數之均值)，至多可選配 1 席汽車停車位為原則；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則；(3)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，得與其他所有權人合併選配或依規定領取補償金；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同 1 位置有 2 人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(計算價值 5,784,070 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 115 年 1 月 17 日起至 115 年 3 月 2 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以新北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

「是」可直接參與分配(填寫附件2)

「否」則建議合併分配(填寫附件2、3)

建物及停車位位置編號面積及價值資料(A3)(附件5)

權利變換意願調查及申請分配

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 5

A棟 - 建物單元編號 (1樓至15樓)

單元編號	面積(㎡)	14F-A1 (含15F)	14F-A2 (含15F)	14F-A3 (含15F)	14F-A7 (含15F)	14F-A8 (含15F)	14F-A9 (含15F)
15F	384.0	478,259	463,301	463,392	441,414	459,938	455,238
14F	18,408.180	17,418.870	17,414.274	19,447.678	18,484.901	12,805.840	

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 5

B棟 - 建物單元編號 (1樓至15樓)

單元編號	面積(㎡)	14F-B1 (含15F)	14F-B2 (含15F)	14F-B3 (含15F)	14F-B7 (含15F)	14F-B8 (含15F)	14F-B9 (含15F)
15F	38.33	474,894	463,388	463,400	443,420	457,700	448,527
14F	18,202.695	17,354.257	17,345.063	19,568.108	18,326.288	12,567.714	
13F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
12F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
11F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
10F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
9F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
8F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
7F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
6F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
5F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
4F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
3F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
2F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820
1F	26.23	464,153	454,230	454,230	457,270	458,223	449,820

擬訂新北市淡水區水仙段 17-7(部分)地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 5

汽車停車位編號(B1至B4)

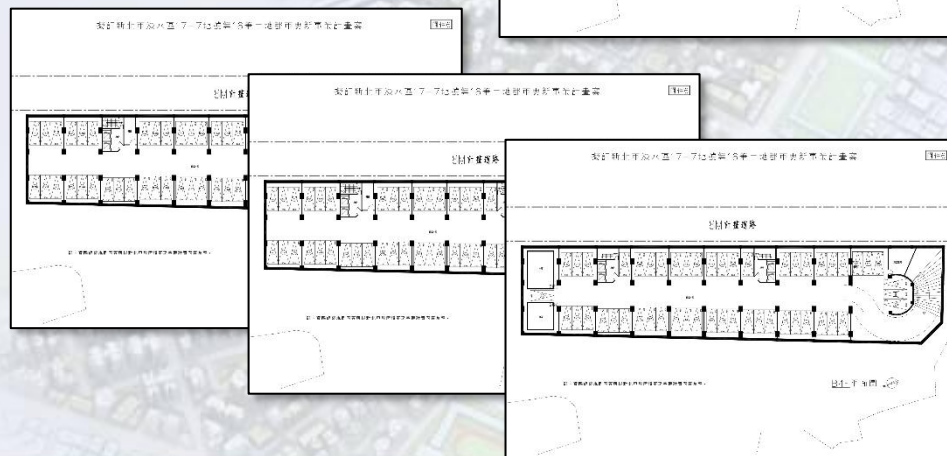
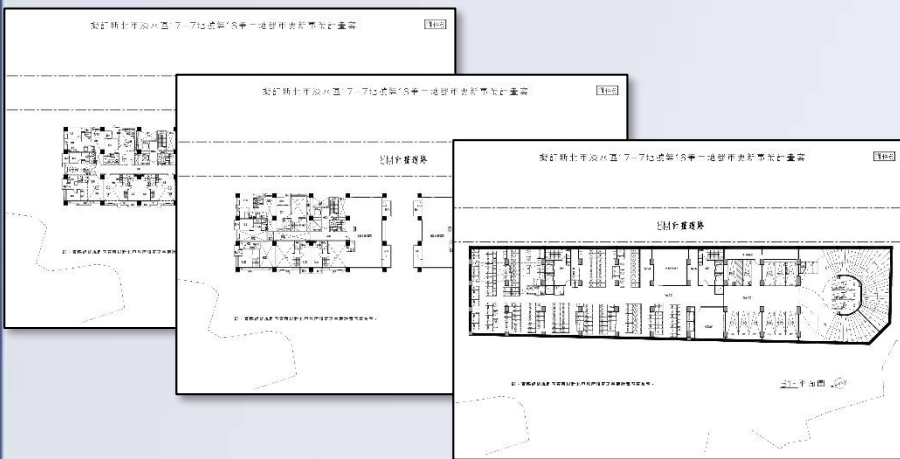
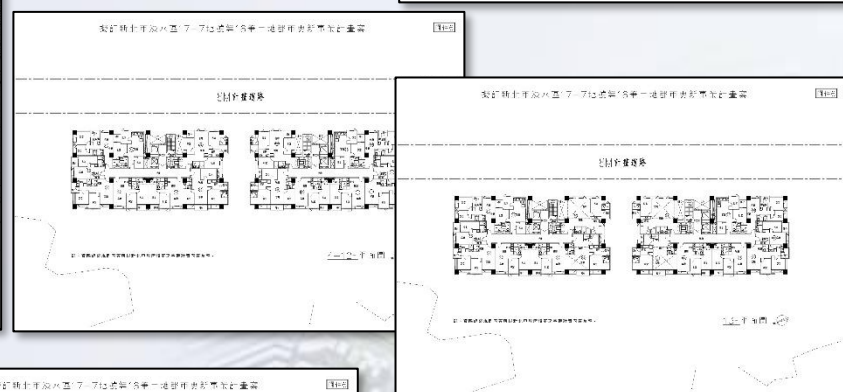
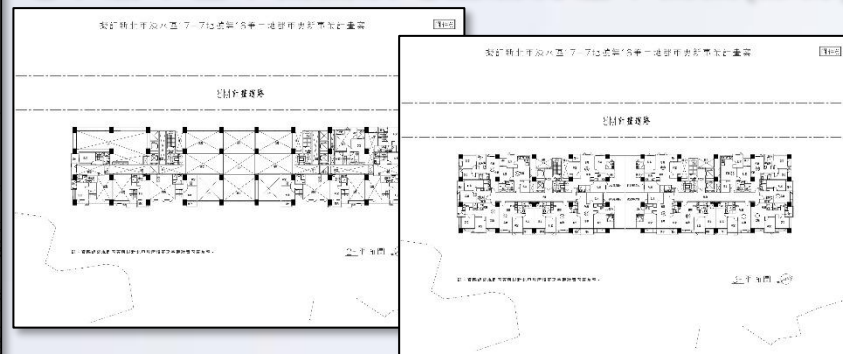
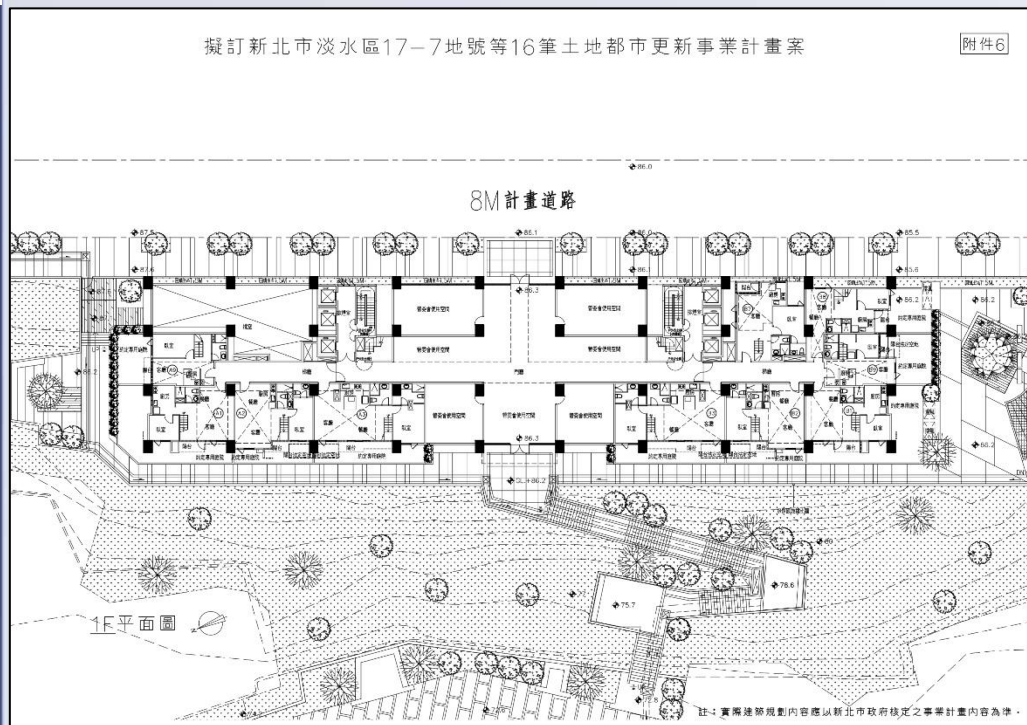
單元編號	面積(㎡)	B1-168	B1-167	B1-166	B1-165	B1-164	B1-163	B1-162	B1-160	B1-159	B1-158
B1	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,100.000	2,100.000	2,100.000	2,250.000	2,250.000	2,100.000	2,100.000	2,100.000
B2	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000
B3	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000
B4	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000	2,000.000

註：單元編號1F-A1、1F-A2

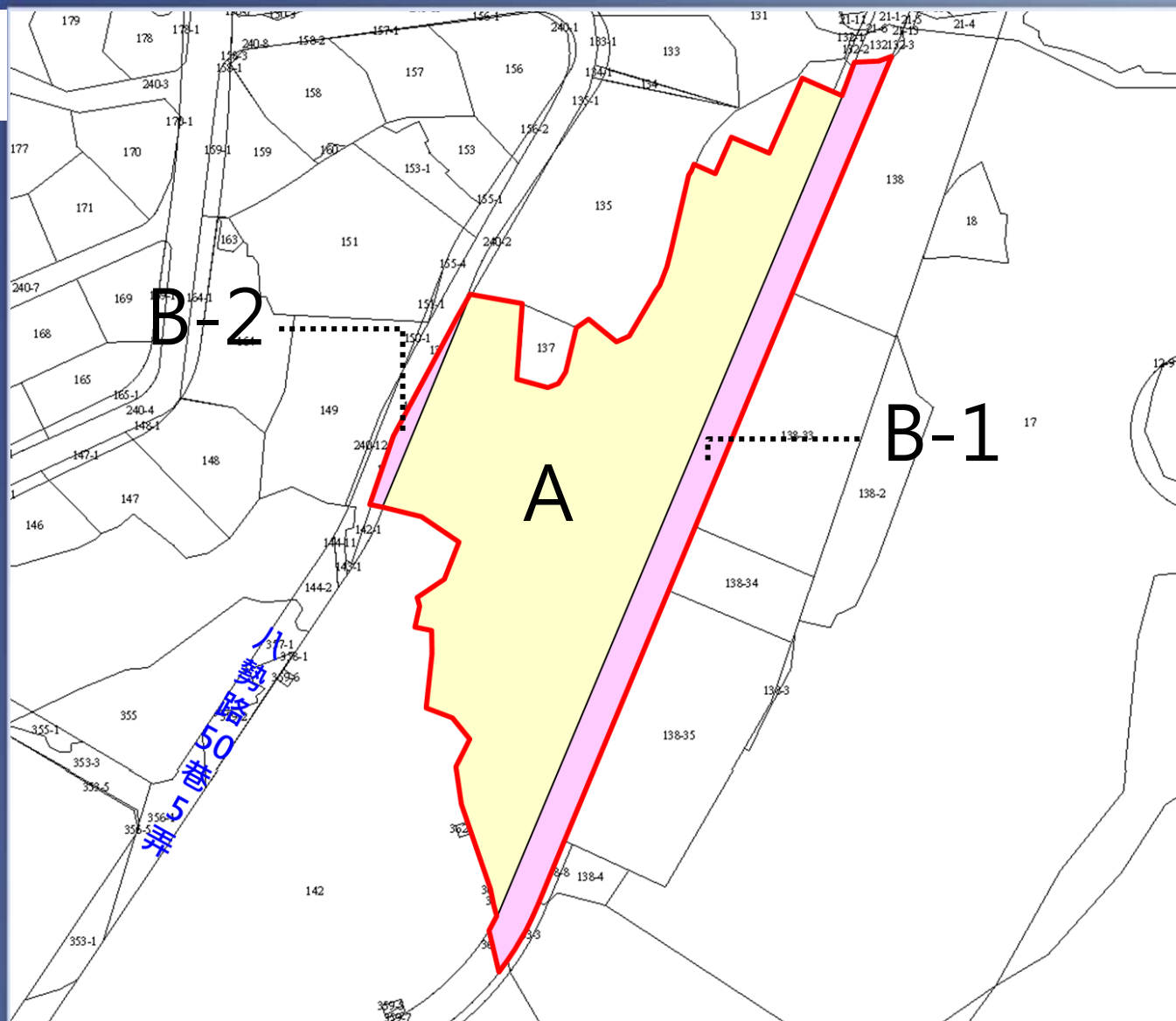
註：單元編號1F-B1、1F-B2、1F-B3

■ 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)

地下層車位平面圖及地上層房屋平面圖(節錄)



- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，如有同1位置有2人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序
 1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
 2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。
 3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者，於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。
 4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



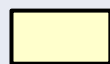
為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將全區合併並依據土地使用分區(住宅區與道路用地)編定為3筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



圖例



更新單元範圍



A地號範圍(住宅區)



B地號範圍(道路用地)

- 一、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
- 二、本案都市更新相關諮詢

■ 崑益建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8809-5685 / 聯絡窗口：楊馥萍#403

聯絡地址：新北市淡水區八勢路50巷19弄19號

■ 安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■ 新北市政府都市更新處

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

■ 內政部國土管理署都市更新組

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.nlma.gov.tw/>)；
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

- 四、本案專屬網頁：<https://apexer.com.tw/link/>

謝謝！



敬請指教