

# 擬訂新北市三重區過田段 800 地號等 38 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：臺北市中山區松江路 182 號 10 樓  
聯絡電話：(02)2395-1188  
聯絡人：謝紀希

受文者：如正副本

速別：普通

發文日期：中華民國 115 年 3 月 2 日

發文字號：(2026)-茂楷字第 0001 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：「擬訂新北市三重區過田段 800 地號等 38 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 115 年 3 月 14 日（星期六）上午 10 時整

開會地點：新北市三重區過圳市民活動中心（新北市三重區過圳街 19 號）

出席單位（人員）：如正本

備註：

- 一、依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶（另以平信寄送）。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<https://www.maokai.com.tw/wc-74>)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（13:30 至 17:00）於茂楷建設股份有限公司（臺北市中山區松江路 182 號 10 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、新北市三重區公所、新北市三重區過田里里長（以上皆附公聽會傳單）、新北市三重區過田段 800 地號等 38 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：茂楷建設股份有限公司、三門聯合建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、易翔不動產估價師事務所、遠見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

實施者：茂楷建設股份有限公司



機關收文 115/03/03



1154552318

## 公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

茂楷建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市三重區過田段800地號等38筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國115年3月14日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第八條規定以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

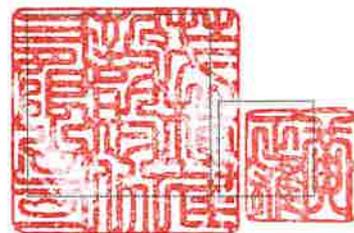
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年2月11日、2月12日、2月13日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://www.maokai.com.tw/wc-74>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫及權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國115年3月14日（星期六）上午10時整在新北市三重區過圳市民活動中心（新北市三重區過圳街19號）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：茂楷建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市中山區松江路182號10樓

聯絡電話：(02)2395-1188



中華民國 1 1 5 年 3 月 2 日



# 擬訂新北市三重區過田段800地號等38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：茂楷建設股份有限公司  
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司  
建築設計：三門建築師事務所  
鑑價單位：連邦不動產估價師聯合事務所  
易翔不動產估價師事務所  
遠見不動產估價師事務所

115年3月14日

辦理緣起與法令依據

### 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。

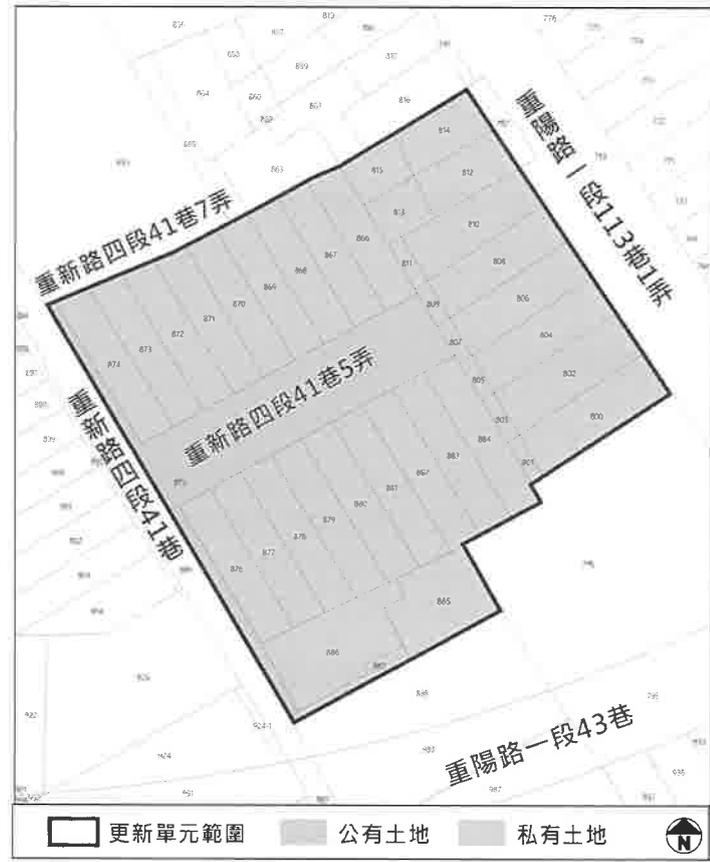
### 都市更新條例第48條：

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。

本案位於重陽路一段113巷、重陽路一段113巷1弄、重陽路一段43巷及重陽路一段所圍之街廓範圍內。



新北市三重區過田段800地號等38筆土地，土地總面積為3,691.37m<sup>2</sup>(約1,116.64坪)。

土地部分

- 所有權人共計117名，其中公有1名。
- 市有土地
  - 土地面積：511.29m<sup>2</sup>  
(占更新單元總面積13.85%)
  - 管理單位：新北市政府養護工程處
- 私有土地
  - 土地面積：3,180.08m<sup>2</sup>  
(占更新單元總面積86.15%)

建物部分

- 所有權人共計115名，均為私有。
- 建物面積為10,529.24m<sup>2</sup>。



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)	3,691.37	117	10,529.24	115
公有 (a)	511.29	1	-	-
私有 (b=A-a)	3,180.08	116	10,529.24	115
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	3,180.08	116	10,529.24	115
同意比率 (C/B)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

## 細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國112年12月26日公告實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，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。

- 本案範圍內現有通路重新路四段41巷5弄，巷道經整體規劃為可供建築用地，因鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，屬於新北市都市更新審議原則第二十點「巷道全部位於同一更新單元範圍內者及同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者」，予以廢止。
- 另重新路四段41巷(部分)因鄰房有進出使用需求，故維持通行。



依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	7.07
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#13 耐震設計-取得標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	#15 基地規模獎勵	6.80
	小計	39.37
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。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	12.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	1.95
	小計	13.95
都市更新容積獎勵 合計		53.32
都市更新容積獎勵 上限		50.00

※實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

### ■ 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，於原址重建店面及住宅大樓。

### ■ 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。

10

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34層及1棟地上20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	3,954,687,307
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		32,409,033
C	權利變換費用		301,425,676
D	貸款利息		274,833,902
E	稅捐		129,287,678
F	管理費用【廣告銷售5.63%、人事行政5.5%、風險14%】		1,250,414,736
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			5,943,058,332

### ■ 收益分析：依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	844.58	978,877	826,739,520
住宅	10,603.35	822,236	8,718,451,220
汽車位	351	2,589,174	908,800,000
銷售總收入			10,453,990,740

### ■ 本案共同負擔比率為 56.85%。

備註：1.本案汽車位總數為362輛，其中5輛為無障礙車位，2輛為裝卸車位，4輛為訪客車位，計入大公不計價。

2.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。

## 實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託。

## 維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二、防水部分保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

## 效益評估

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，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

12

## 實施進度及後續執行相關事項

總更新時程預估需5.75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	117/09
2	申請拆除及建造執照	3	117/10~117/12
3	改良物殘餘價值補償	2	117/10~117/11
4	申請更新期間稅捐減免	1	118/01
5	土地補償金發放作業	2	117/10~117/11
6	地上物騰空拆除	3	118/01~118/03
7	工程施工	48	118/04~122/03
8	申請使用執照	2	122/04~122/05
9	送水送電	1	122/06
10	申請測量	1	122/07
11	釐正圖冊	1	122/08
12	接管	1	122/09
13	計算及找補差額價金	2	122/10~122/11
14	產權登記	3	122/12~123/02
15	申請更新後稅捐減免	1	123/03
16	更新成果備查	3	123/04~123/06

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

擬訂新北市三重區過田段800地號等38筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由茂楷建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市三重區過田段800地號等38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；  
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者；  
 採協議合建或其他方式實施（如有特殊情形）；

- 預估本人更新後分配之權利價值比率： %。  
 預估權利變換分配比率： %。  
 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

鄉鎮別	
地區	
小段	
地號	
土地面積(㎡)	
權利種類	
持分面積(㎡)	

(二)建物

坐落地址	
樓層	
用途	
建築面積(㎡)	
權利種類	
持分面積(㎡)	
其他權利(如：抵押、查封)	
其他權利(如：抵押、查封)	

立同意書人(本人)：○○○ 立同意書人(法定代理人)：○○○  
 統一編號：A123456789 統一編號：  
 聯絡地址：新北市○○○○○○ 聯絡地址：  
 聯絡電話：0200000000 聯絡電話：  
 中華民國 115 年 ○ 月 ○ 日

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區過田段800地號等38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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 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：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區過田段800地號等38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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 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。

實施者基本資料

- 實施者：茂楷建設股份有限公司
- 代表人：黃正雄
- 資本總額：100,000,000元
- 營業項目：  
 H701010 住宅及大樓開發租售業。  
 H701020 工業廠房開發租售業。  
 H701040 特定專業區開發業。  
 H701050 投資興建公共建設業。  
 H701060 新市鎮、新社區開發業。  
 F211010 建材零售業。

五年內實績：

案名	位置
茂楷得勝	新北市蘆洲區

實施者聯絡資訊

- 實施者：茂楷建設股份有限公司
- 地址：臺北市中山區松江路182號10樓
  - 電話：(02) 2395-1188
  - 聯絡人：謝紀希先生
  - 更新案專屬網站：<https://www.maokai.com.tw/wc-74>

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
  - 法令圖地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>

# 權利變換計畫

16

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112年5月17日(三)下午3時整在新北市三重區過圳市民活動中心(新北市三重區過圳街19號)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：連邦不動產估價師聯合事務所
- 正取2家：
  - 1) 易翔不動產估價師事務所
  - 2) 遠見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115年1月5日 )

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	易翔不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價 ( 元/坪 )	2,430,000	2,400,000	2,350,000
	更新前土地總價 ( 元 )	2,713,433,803	2,679,934,560	2,624,102,649
更新後房地價值	地面層(含夾層)平均建坪單價 ( 元/坪 )	978,877	962,989	966,780
	二樓以上平均建坪單價 ( 元/坪 )	822,236	811,105	817,619
	車位平均價格 ( 元/部 )	2,589,174	2,577,778	2,560,114
	更新後總權利價值 ( 元 )	10,453,990,740	10,318,552,550	10,384,622,569
土地所有權人應分配權利價值 ( 元 )		4,510,932,408	4,375,494,218	4,441,564,237

因更新前價值及更新後價值均以連邦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11,757,975元。

依民國114年11月25日新北市都市更新審議原則第24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  
 $(30.12\text{ m}^2 \times 1.57 \times 0.3025) \times 822,236\text{ 元/坪} = 11,757,975\text{ 元}$

- 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。



## 通知申請分配

- 1.選配期間：民國115年3月15日（星期日）起至115年4月14日（星期二）止，共計31日。
- 2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

## 表達申請分配意願

- 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115年4月14日親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

## 公開抽籤

- 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115年5月5日(星期二)上午10時整於新北市三重區過圳市民活動中心(新北市三重區過圳街19號)，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.原店面所有權人得優先選配更新後店面。
- 2.選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，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，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方可選配。
- 3.受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
- 4.本案無障礙車位、裝卸車位及訪客車位，皆計入大公不提供選配。
- 5.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」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
  - (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。
- 6.公開抽籤
  - (1)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。
  - (2)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。
- 7.若應分配未達最小分配價值單元者，除與實施者達成領取權利金協議，以領取更新前權利價值做為現金補償費用辦理。

21

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：  
10,453,990,740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
- = 4,510,932,408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.連邦不動產估價師聯合事務所
- 2.易翔不動產估價師事務所
- 3.遠見不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定連邦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：



## ■ 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

### 「擬訂新北市三重區過田段 800 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」權利變換意願調查表

本人 A君 對於擬訂新北市三重區過田段 800 地號等 38 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。  
 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市三重區過田段 800 地號等 38 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：    筆建築

建號	建物門牌	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

所有權人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789 (如係未成年，需有父母或其他法定代理人，如係法人應有統一編號等資料)

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 115 年 0 月 0 日

附件二-1

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

### 「擬訂新北市三重區過田段 800 地號等 38 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 7 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)

7F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號 200 之車位，則車位編號請填寫「B4-200」)

B4-200 等，共 1 部。

說明：

- 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於民國 115 年 4 月 14 日(星期二)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送交建設股份有限公司(臺北市中山區松江路 182 號 10 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重返地區居住之權益，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 115 年 5 月 5 日(星期二)上午 10 時整，地點為新北市三重區過田段市民活動中心(新北市三重區過田街 19 號)。
- 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 115 年 0 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
- 應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
- 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

#### 「擬訂新北市三重區過田段800地號等38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 7F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4-200。

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
7F-A1	B4-200	1 A君	45/100	
		2 B君	55/100	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	○○市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	○○市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 115 年 0 月 0 日

附件四 1/1

### 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

#### 「擬訂新北市三重區過田段800地號等38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 \_\_\_\_\_ 同志委託 \_\_\_\_\_ 全權代理本人出席民國115年5月5日(星期二)上午10時整於新北市三重區過田市民活動中心(新北市三重區過田街19號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中華民國 年 月 日

附件五 1/1

# 土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

三門聯合建築師事務所

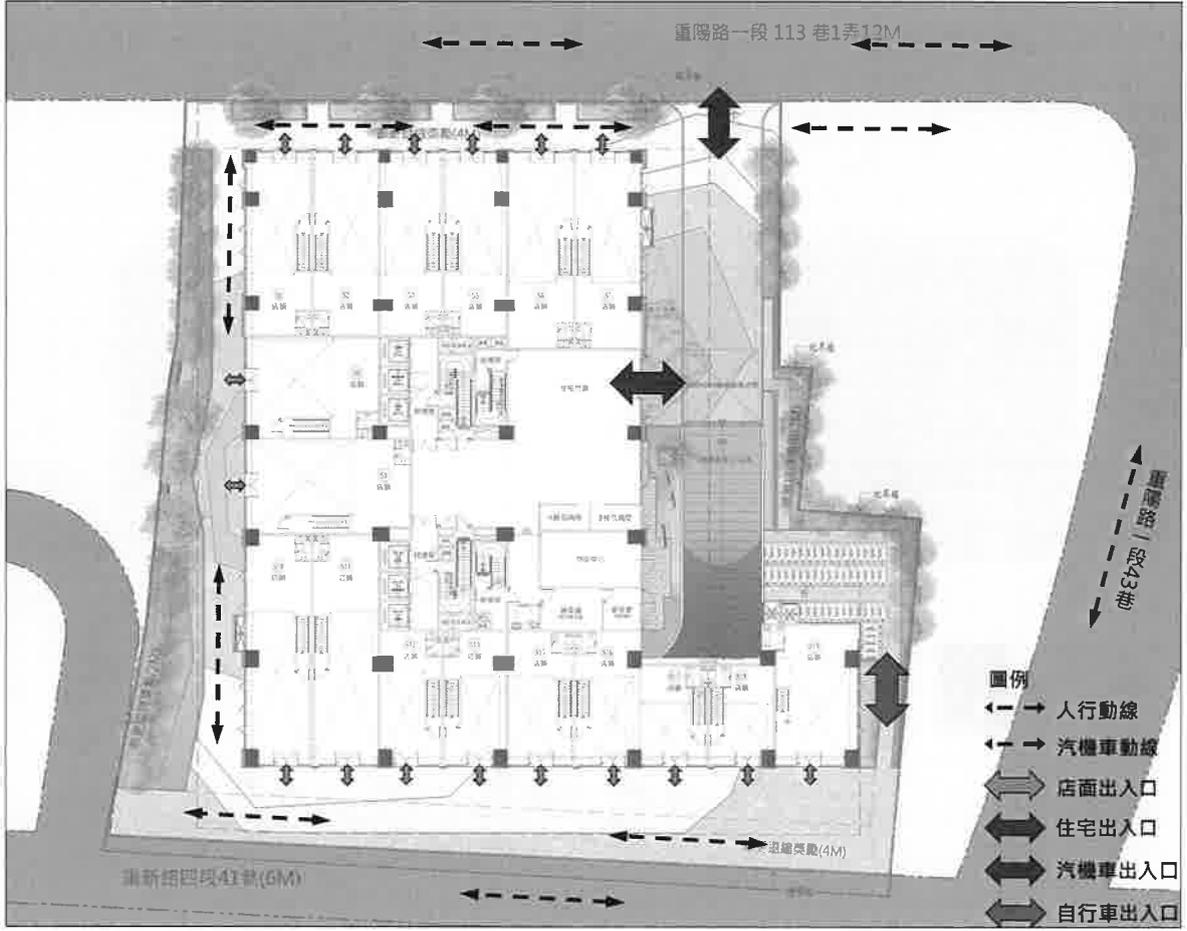
28

建築面積表

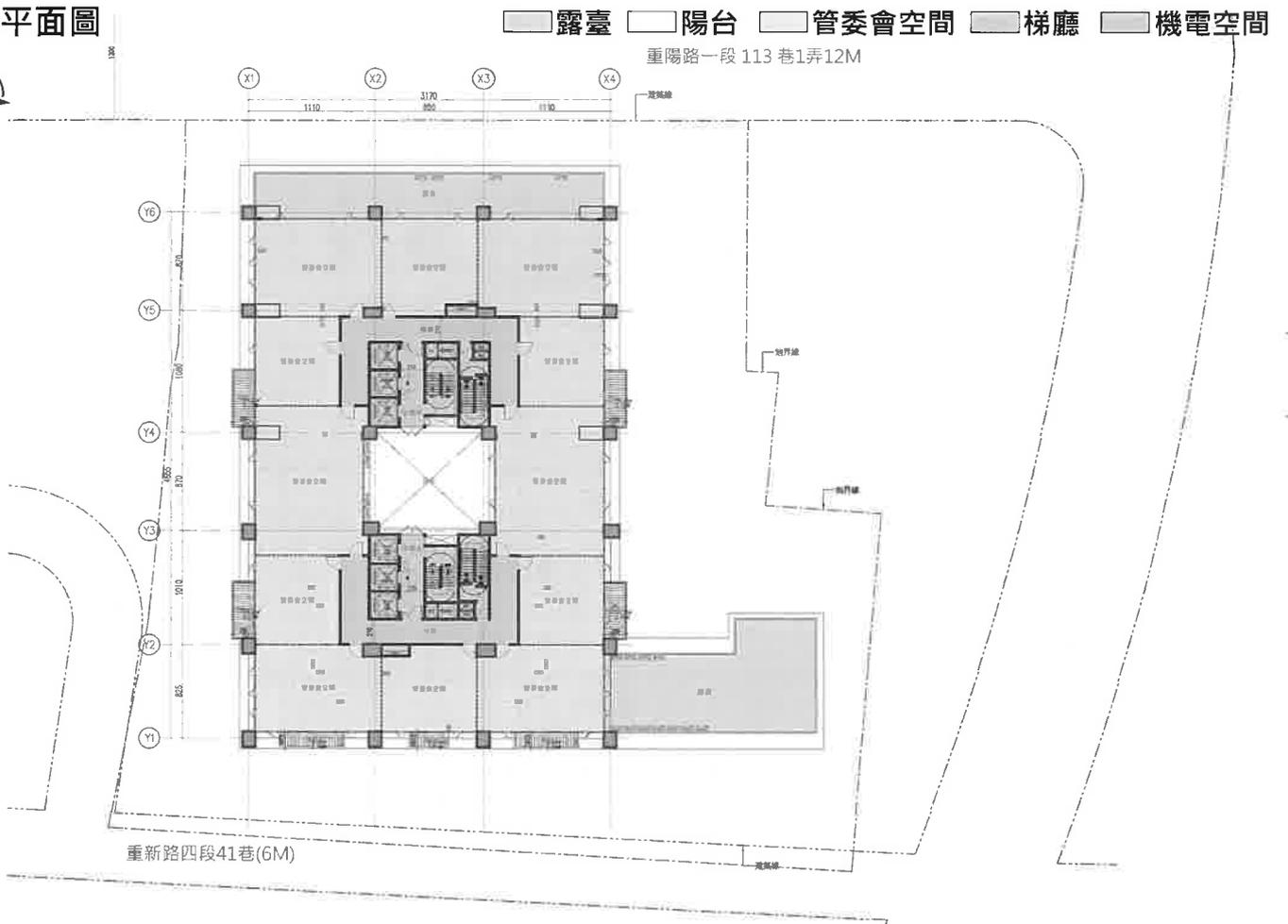
基地面積	商業區	3,691.37 m <sup>2</sup>
使用用途	SC構造 地下6層 地上34層	B2F – B6F 停車空間、機電空間
		B1F – 防空避難室兼停車空間、防災中心、機電空間
		1F – 管委會空間、梯廳、店鋪、防災中心
		2F – 管委會空間
		3F-34F – 多戶住宅
基準容積FA	3,691.37 m <sup>2</sup> x 440%	16,242.03 m <sup>2</sup>
申請總容積獎勵	都更獎勵	8,121.01 m <sup>2</sup>
總容積面積ΔFA	FA = 16,242.03 m <sup>2</sup> + 8,121.01 m <sup>2</sup>	24,363.04 m <sup>2</sup>
地上層樓地板面積	30,261.34 m <sup>2</sup>	
總樓地板面積	47,151.28 m <sup>2</sup>	
規劃戶數	330戶	
停車數	法定汽車198輛、實設汽車362輛 法定機車340輛、實設機車340輛	

29

# 一層平面圖



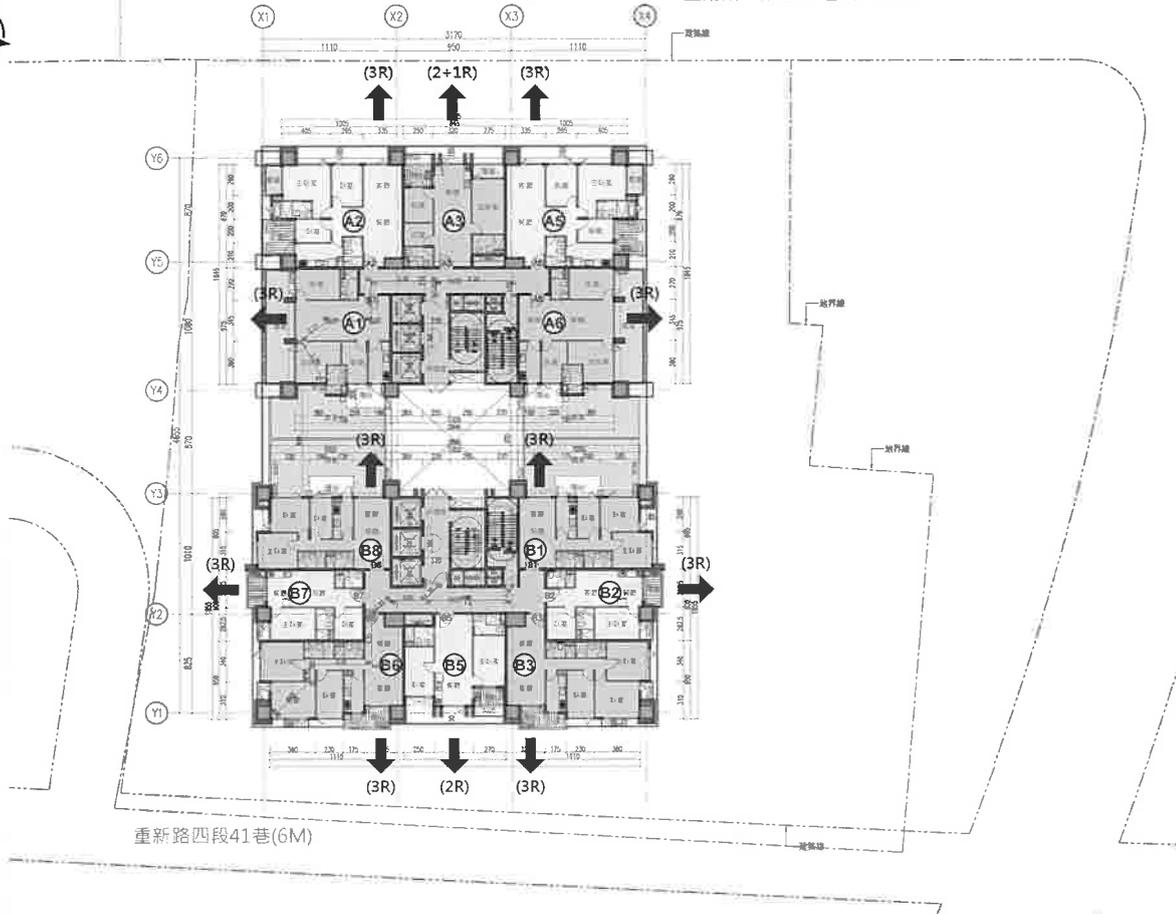
# 二層平面圖



### 三層平面圖

露台 
  陽台 
  住宅空間 
  梯廳 
  機電空間

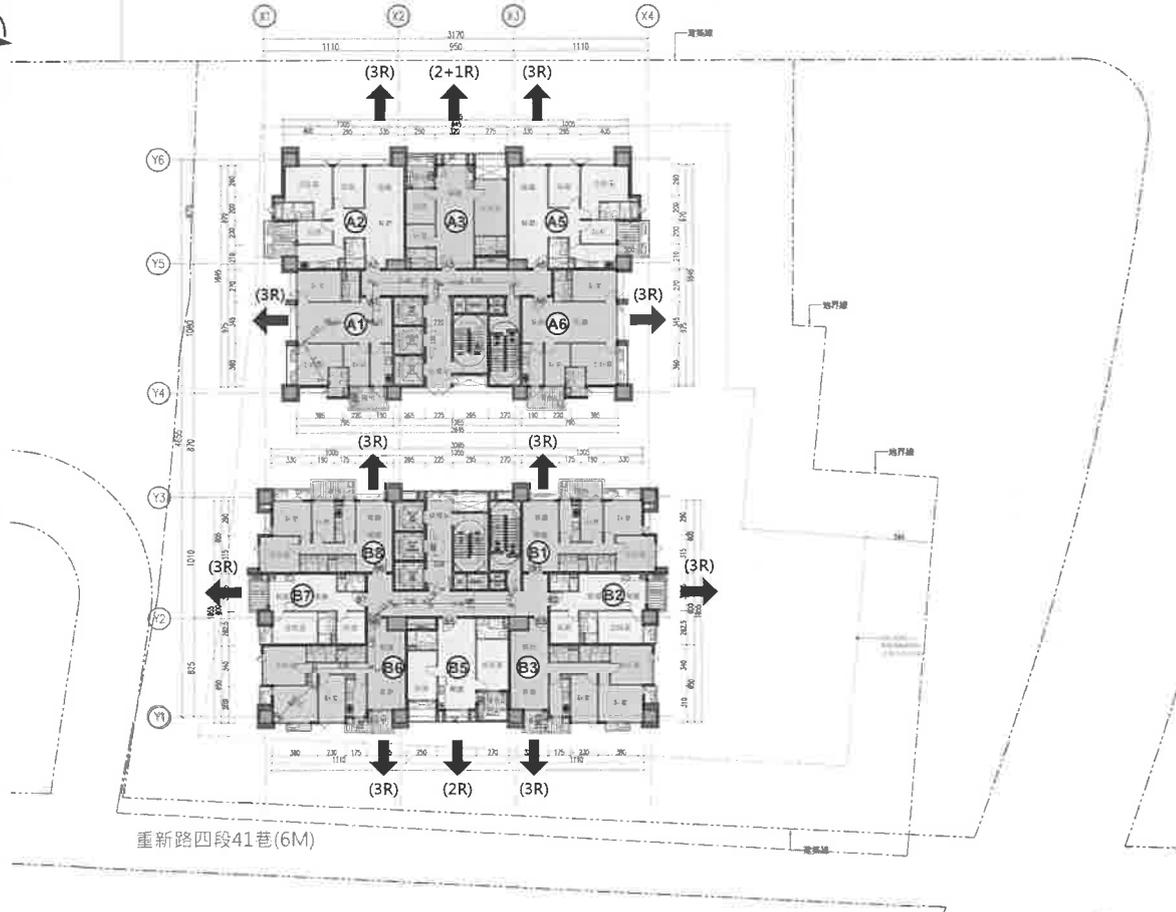
重陽路一段 113 巷1弄12M



### 四、八、十四、十六、二十層平面圖

陽台 
  住宅空間 
  梯廳 
  機電空間

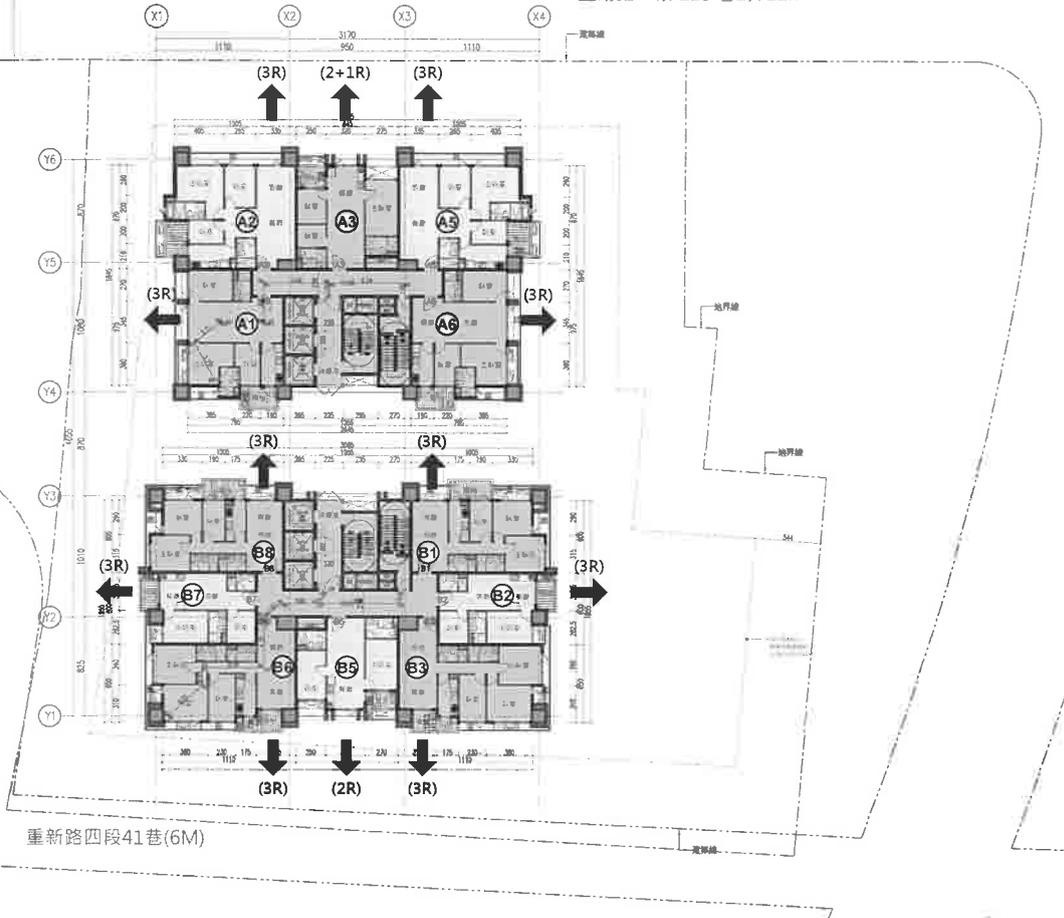
重陽路一段 113 巷1弄12M



### 五、九、十一、十五、十七層平面圖

陽台 住宅空間 梯廳 機電空間

重陽路一段 113 巷1弄12M

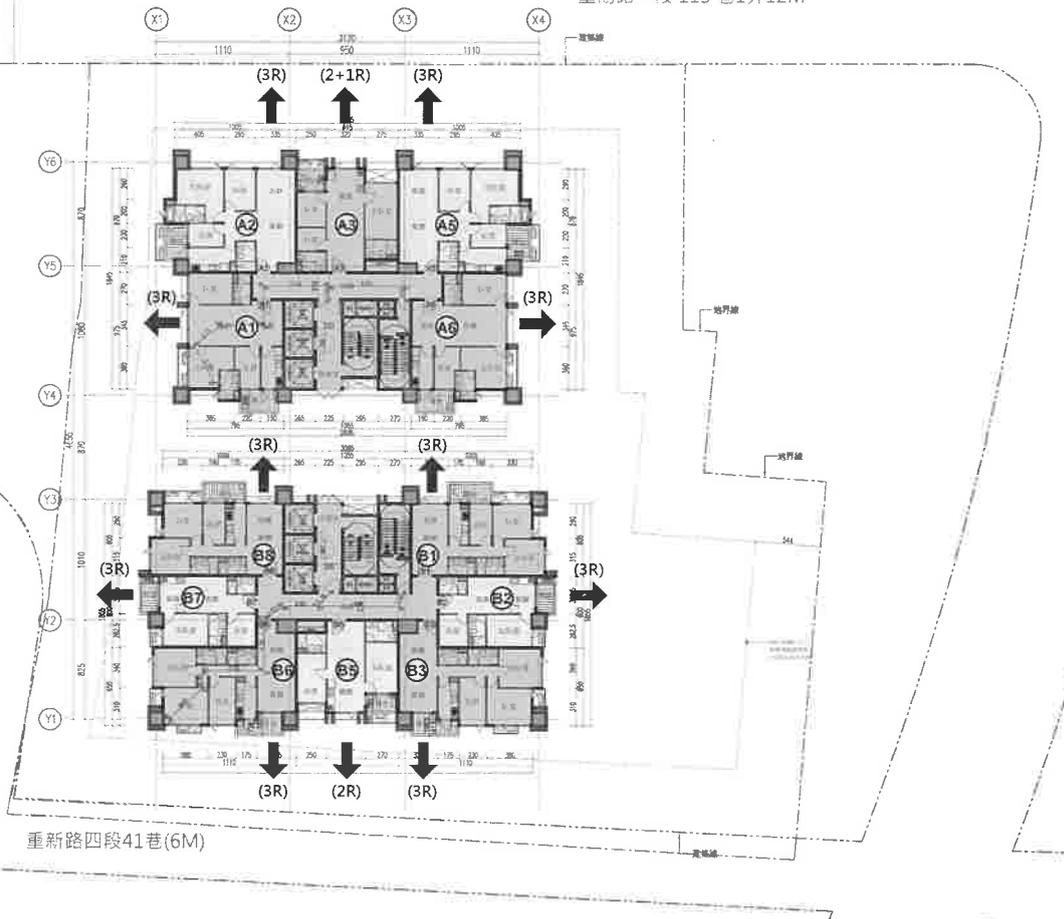


重新路四段41巷(6M)

### 六、七、十二、十三、十八、十九層平面圖

陽台 住宅空間 梯廳 機電空間

重陽路一段 113 巷1弄12M

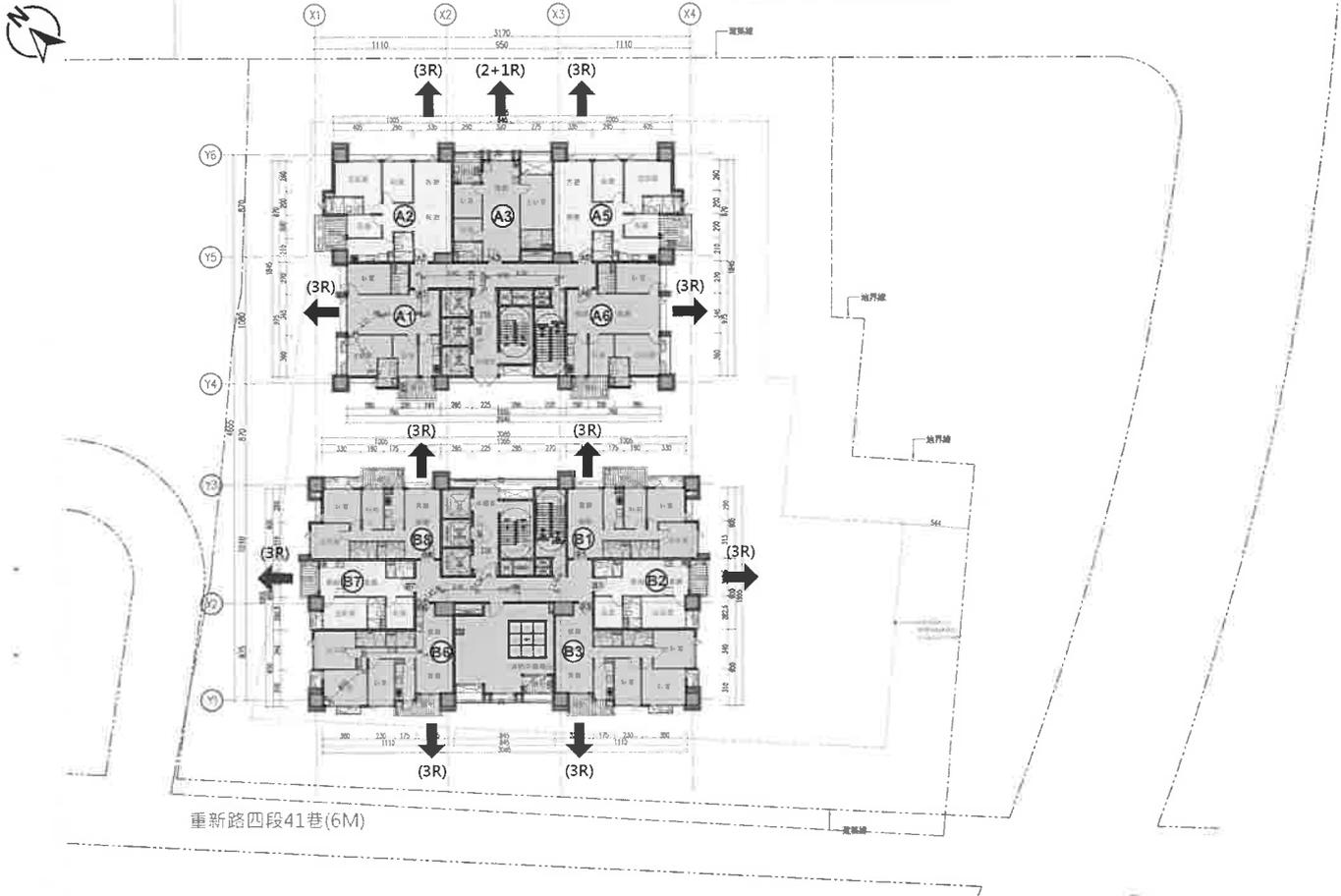


重新路四段41巷(6M)

十層平面圖

陽台 住宅空間 梯廳 機電空間

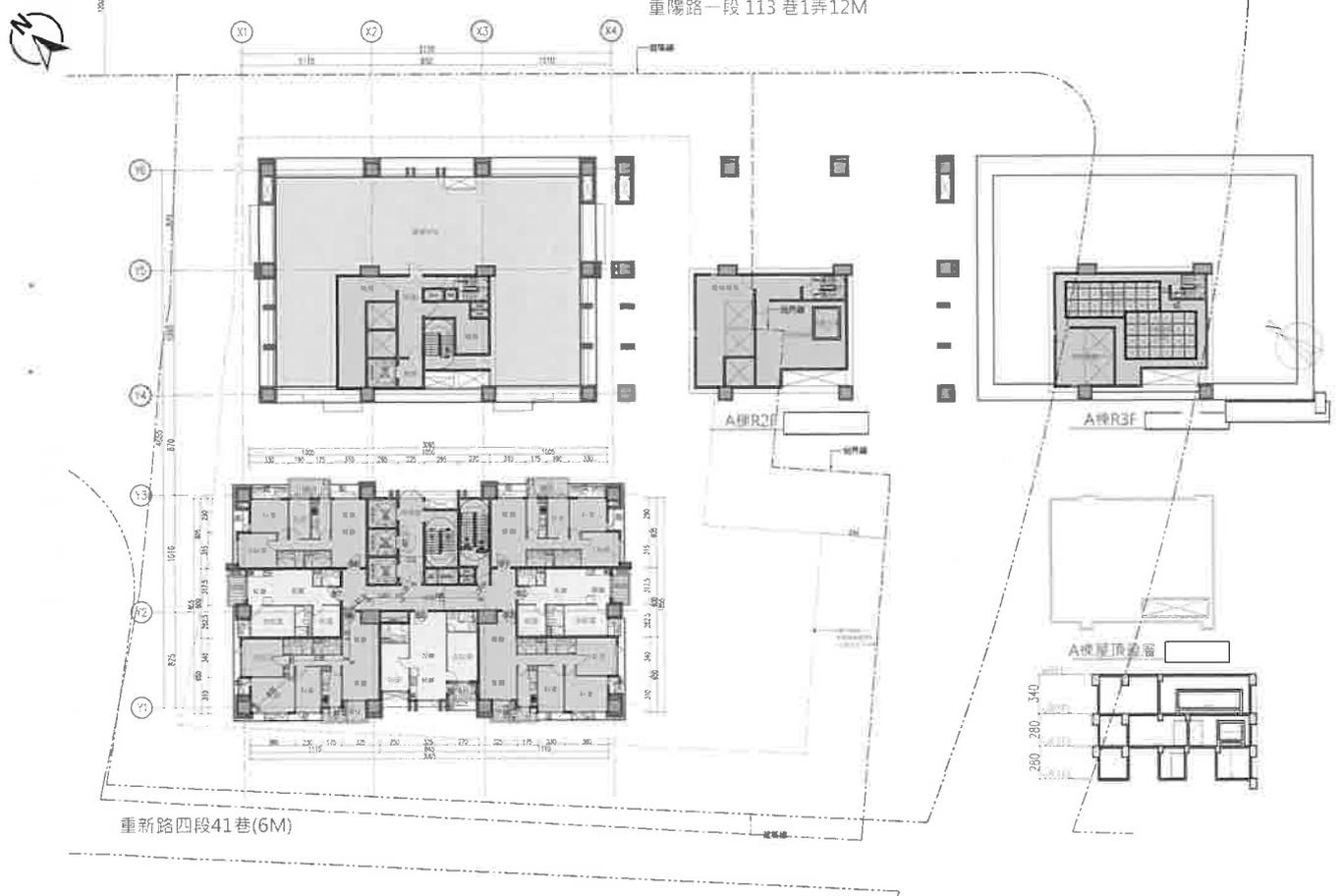
重陽路一段113巷1弄12M



A棟屋突層及B棟二十一層平面圖

屋頂平台 陽台 住宅空間 梯廳 機電空間

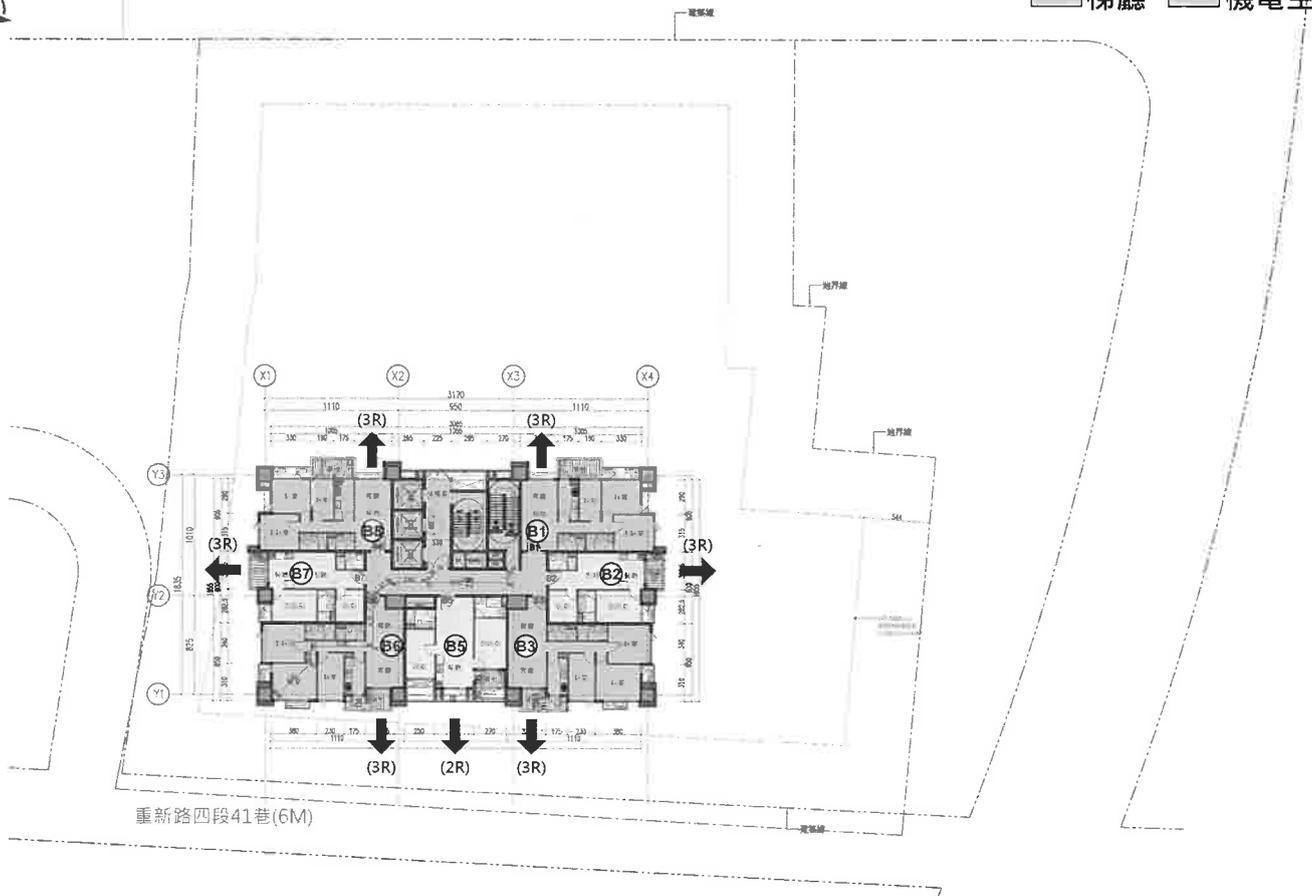
重陽路一段113巷1弄12M



### B棟二十二、二十六、二十八、三十二、三十四層平面圖

重陽路一段 113 巷1弄12M

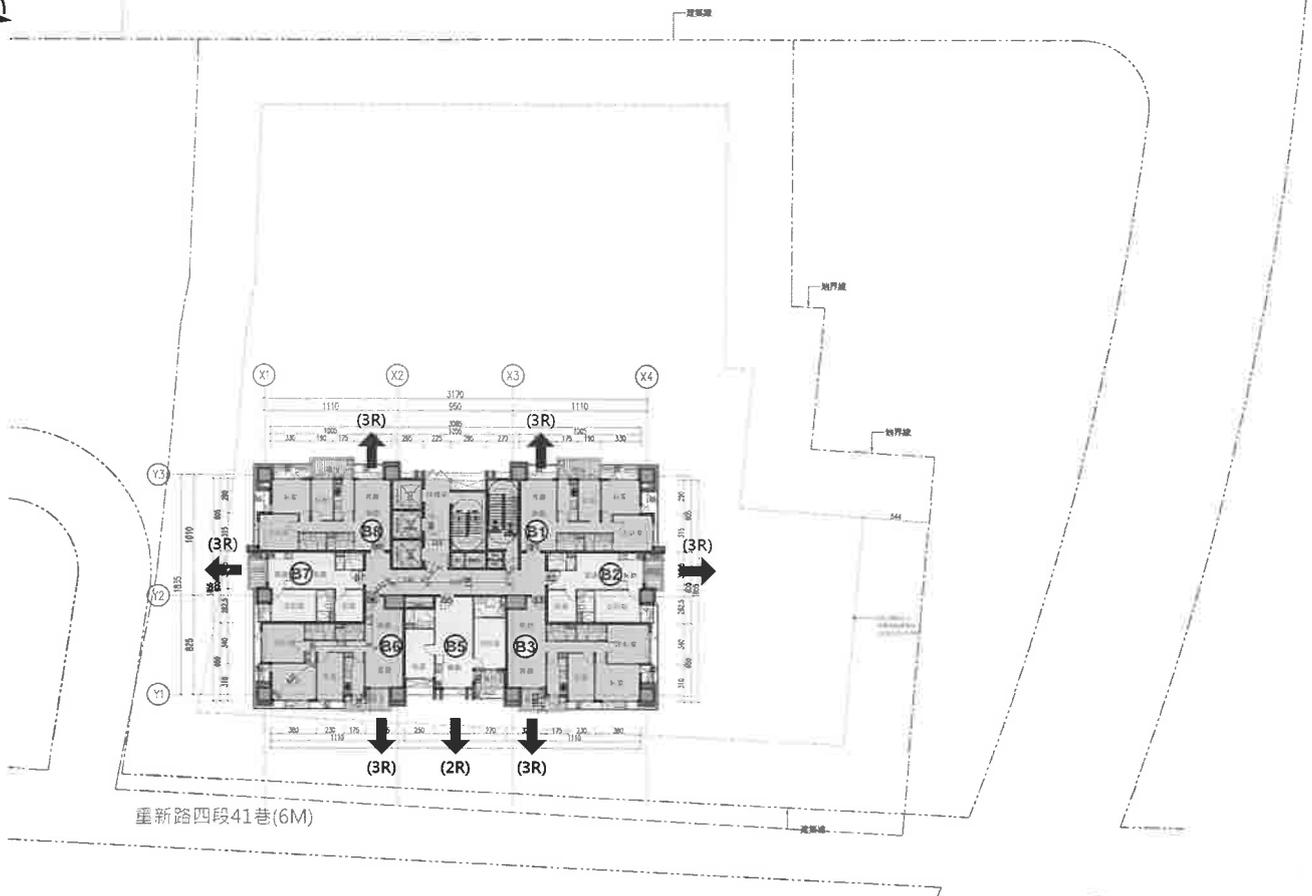
- 陽台
- 住宅空間
- 梯廳
- 機電空間



### B棟二十三、二十七、二十九、三十三層平面圖

重陽路一段 113 巷1弄12M

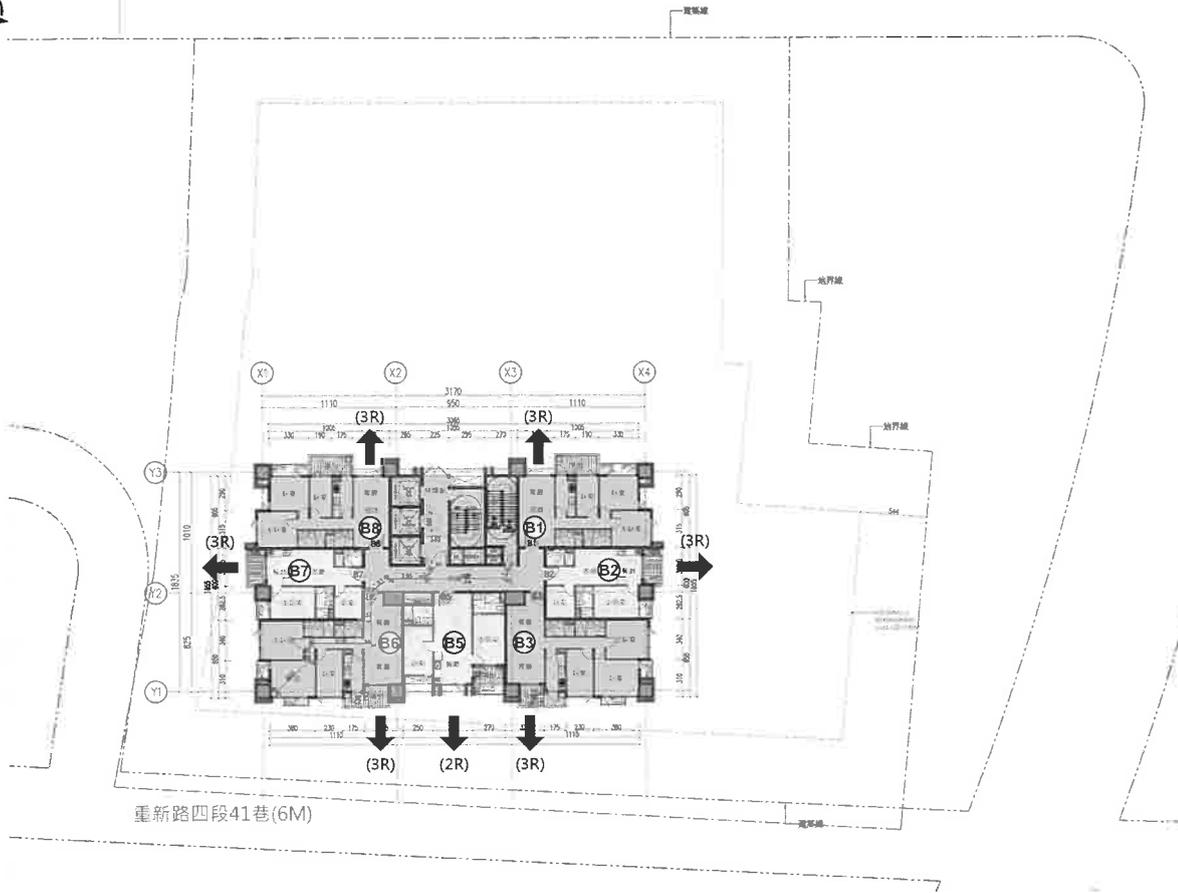
- 陽台
- 住宅空間
- 梯廳
- 機電空間



### B棟二十四、二十五、三十、三十一層平面圖

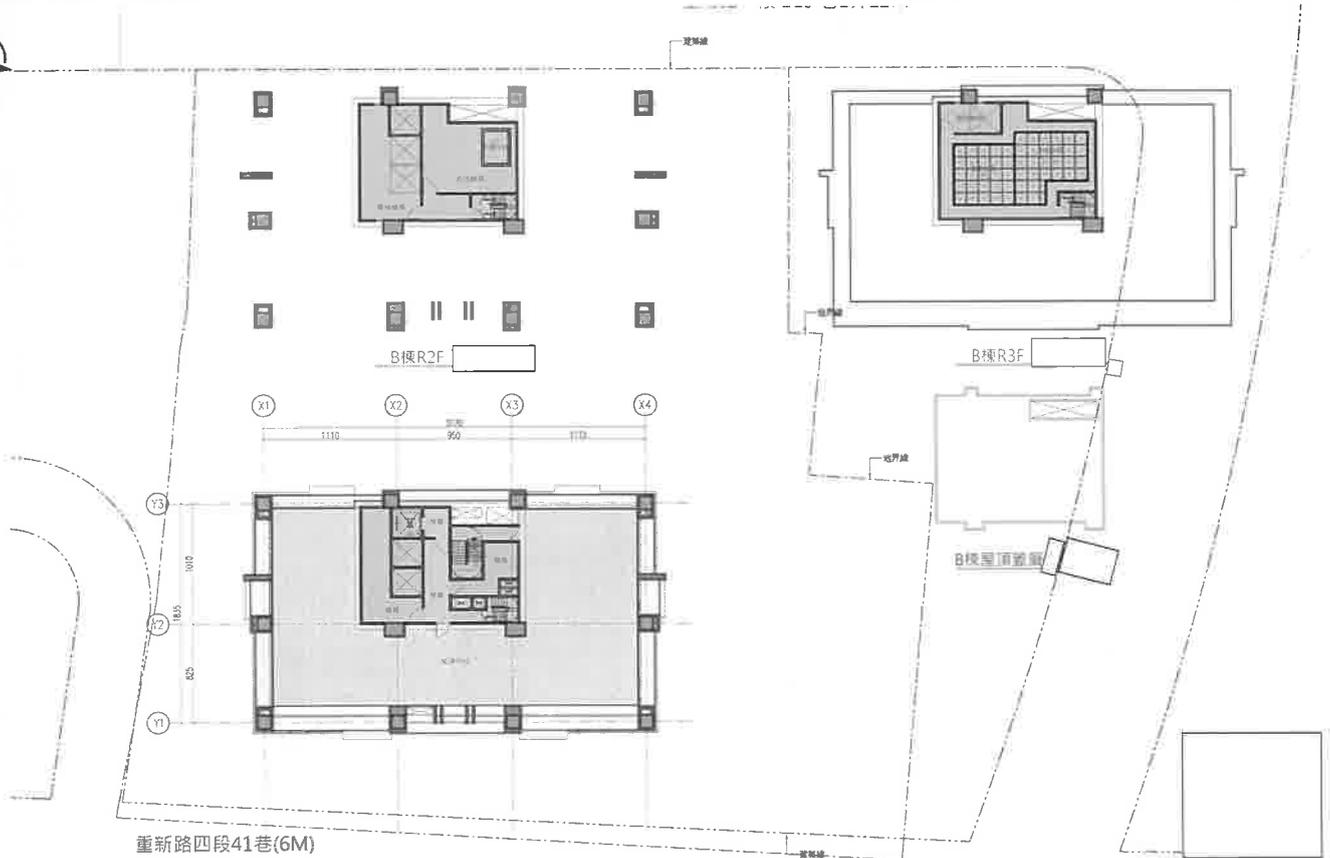
陽台
  住宅空間
  梯廳
  機電空間

重陽路一段 113 巷1弄12M

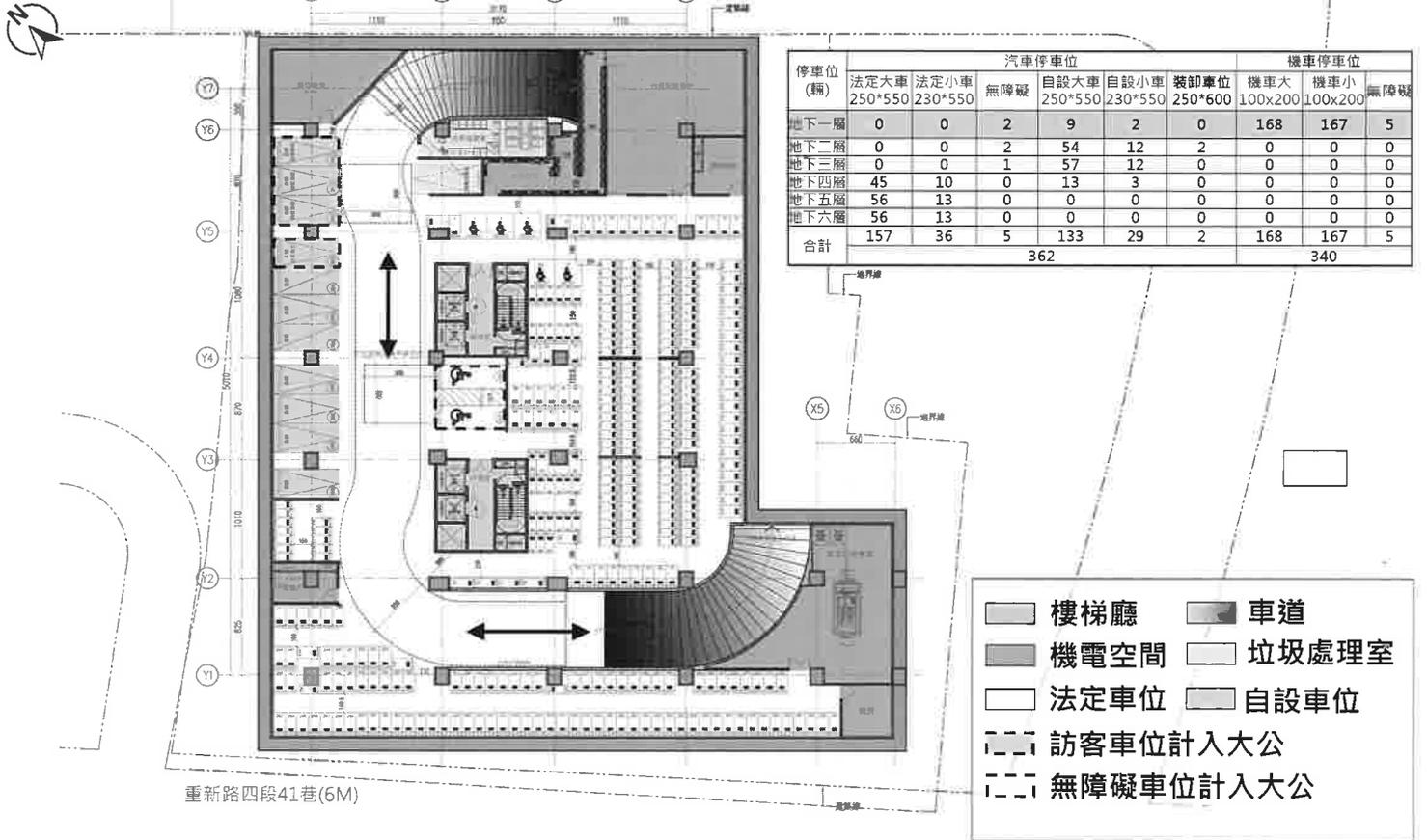


### B棟屋突層平面圖

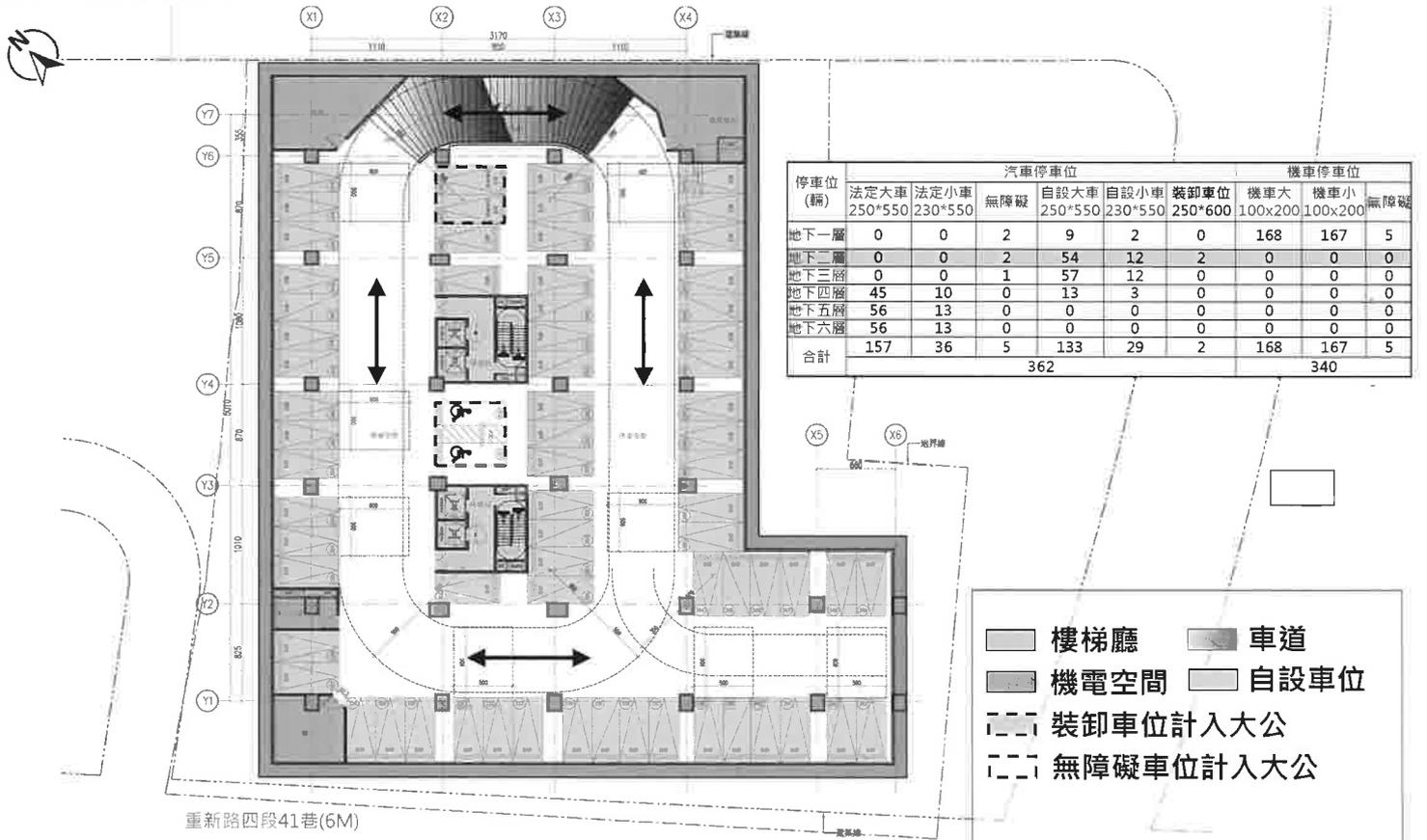
屋頂平台
  梯廳
  機電空間



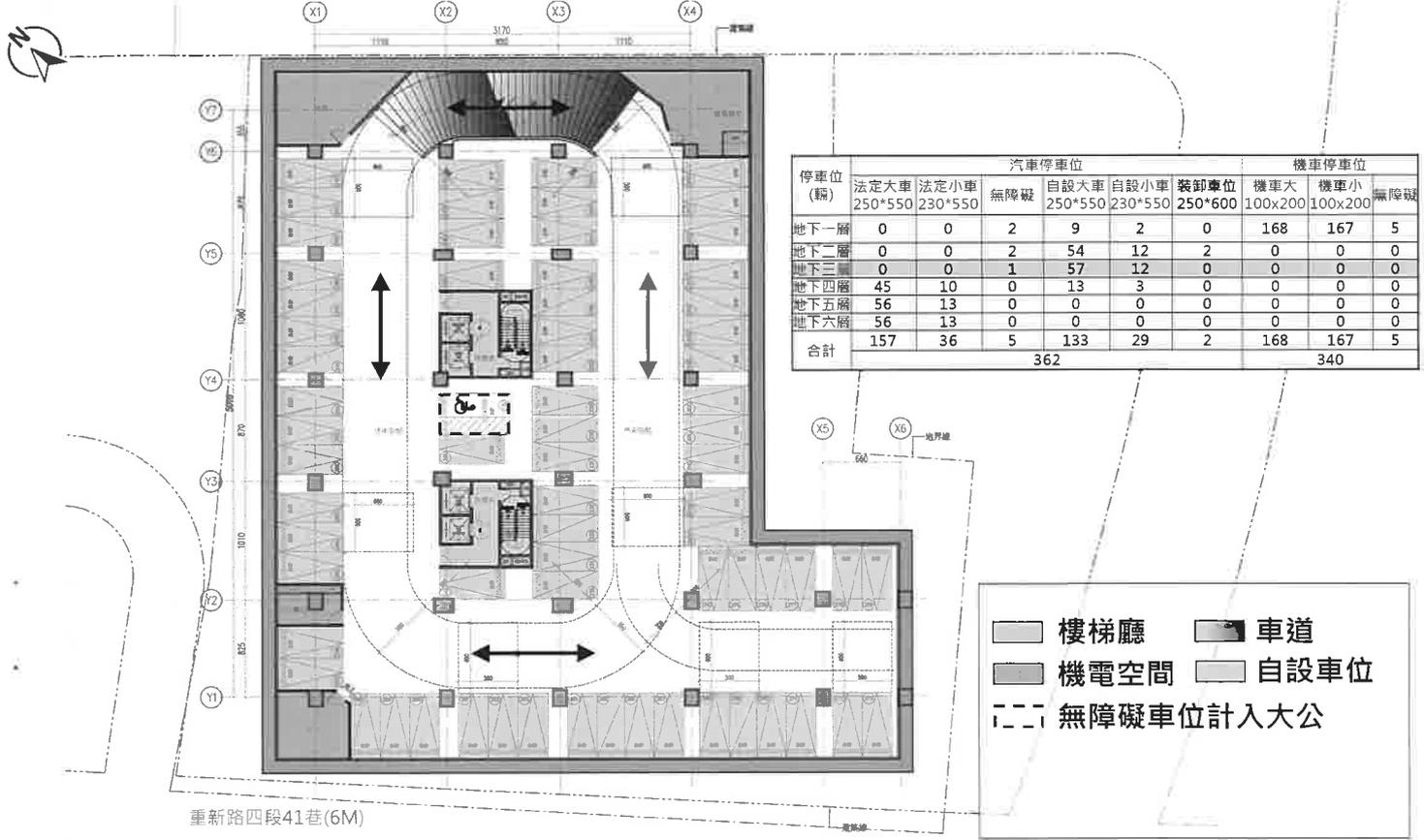
# 地下一層平面圖



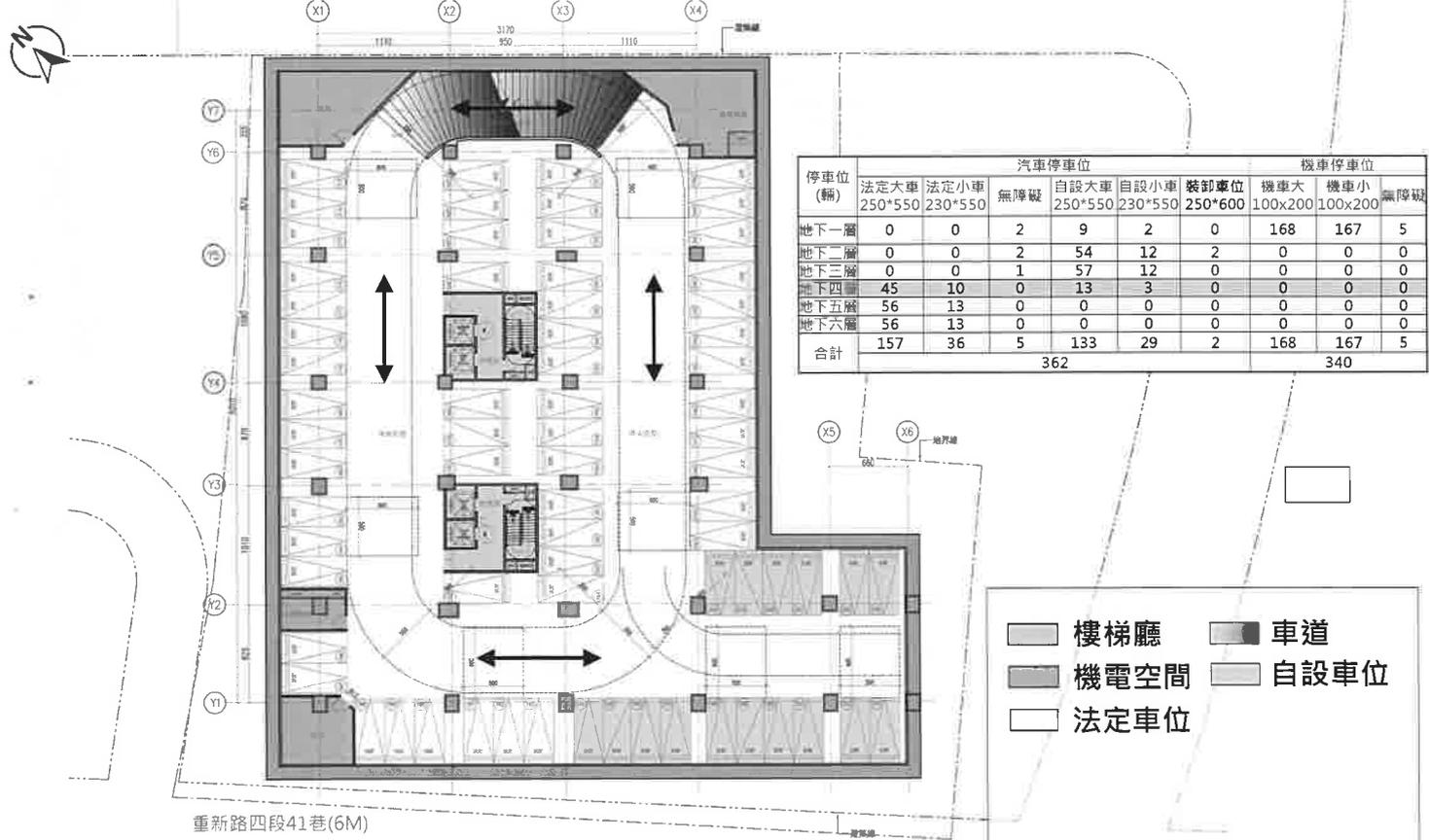
# 地下二層平面圖



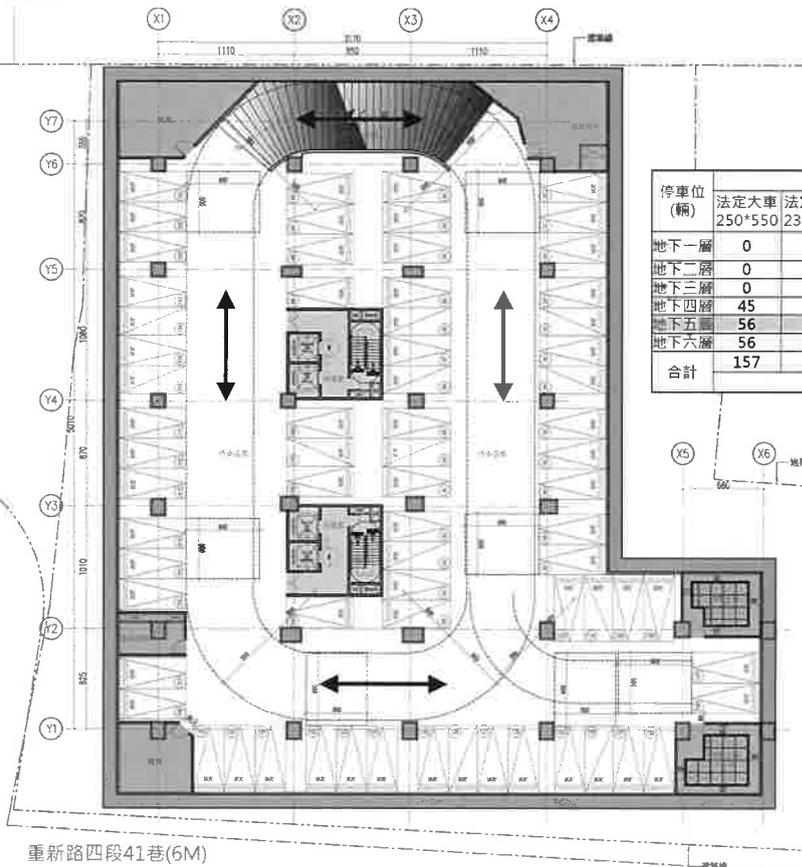
### 地下三層平面圖



### 地下四層平面圖



# 地下五層平面圖

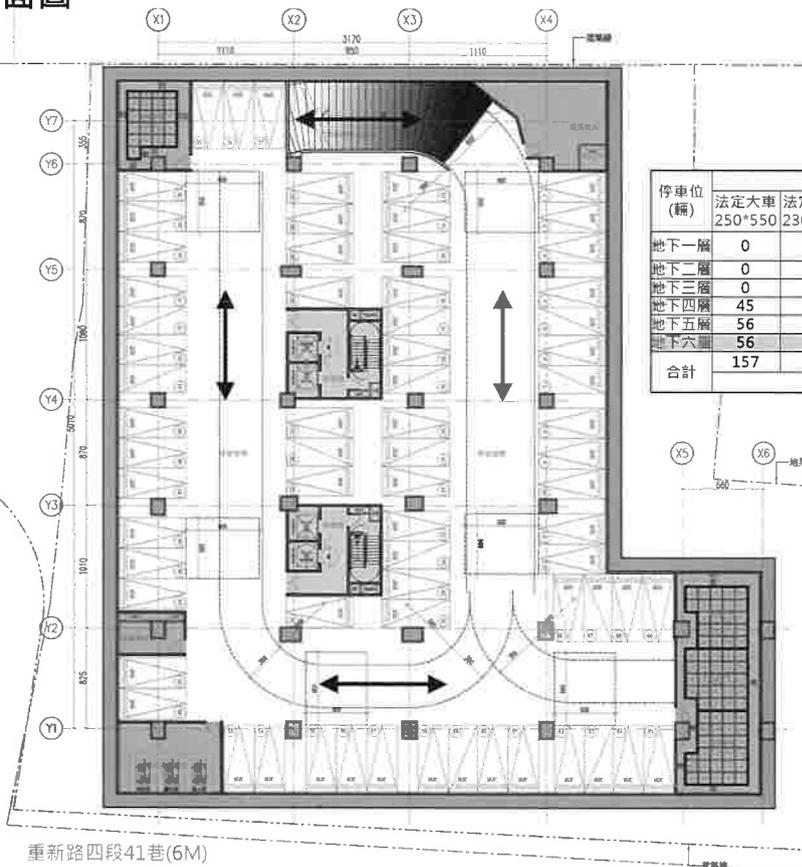


停車位 (輛)	汽車停車位						機車停車位		
	法定大車 250*550	法定小車 230*550	無障礙	自設大車 250*550	自設小車 230*550	裝卸車位 250*600	機車大 100x200	機車小 100x200	無障礙
地下一層	0	0	2	9	2	0	168	167	5
地下二層	0	0	2	54	12	2	0	0	0
地下三層	0	0	1	57	12	0	0	0	0
地下四層	45	10	0	13	3	0	0	0	0
地下五層	56	13	0	0	0	0	0	0	0
地下六層	56	13	0	0	0	0	0	0	0
合計	157	36	5	133	29	2	168	167	5
	362						340		

重新路四段41巷(6M)

- 車道
- 樓梯廳
- 機電空間
- 法定車位

# 地下六層平面圖

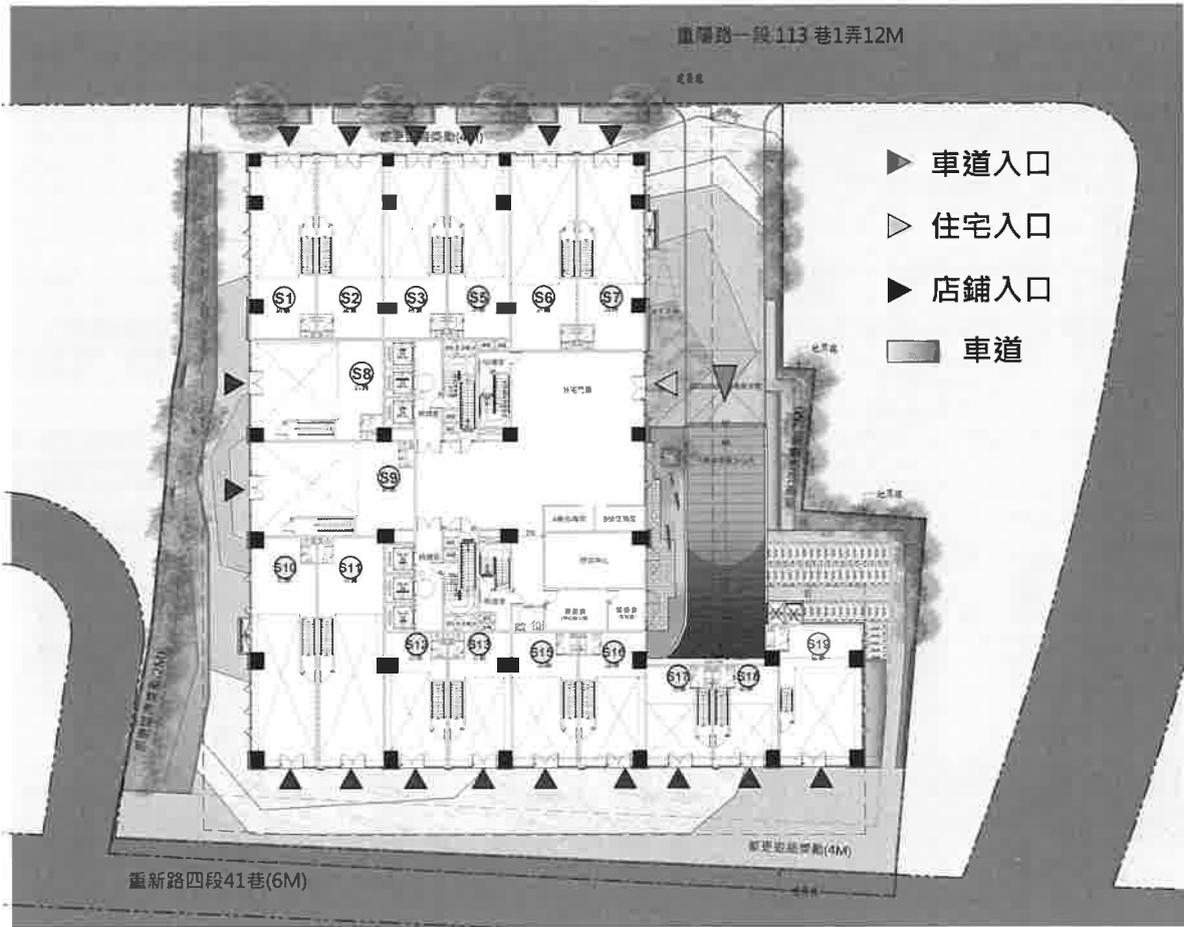


停車位 (輛)	汽車停車位						機車停車位		
	法定大車 250*550	法定小車 230*550	無障礙	自設大車 250*550	自設小車 230*550	裝卸車位 250*600	機車大 100x200	機車小 100x200	無障礙
地下一層	0	0	2	9	2	0	168	167	5
地下二層	0	0	2	54	12	2	0	0	0
地下三層	0	0	1	57	12	0	0	0	0
地下四層	45	10	0	13	3	0	0	0	0
地下五層	56	13	0	0	0	0	0	0	0
地下六層	56	13	0	0	0	0	0	0	0
合計	157	36	5	133	29	2	168	167	5
	362						340		

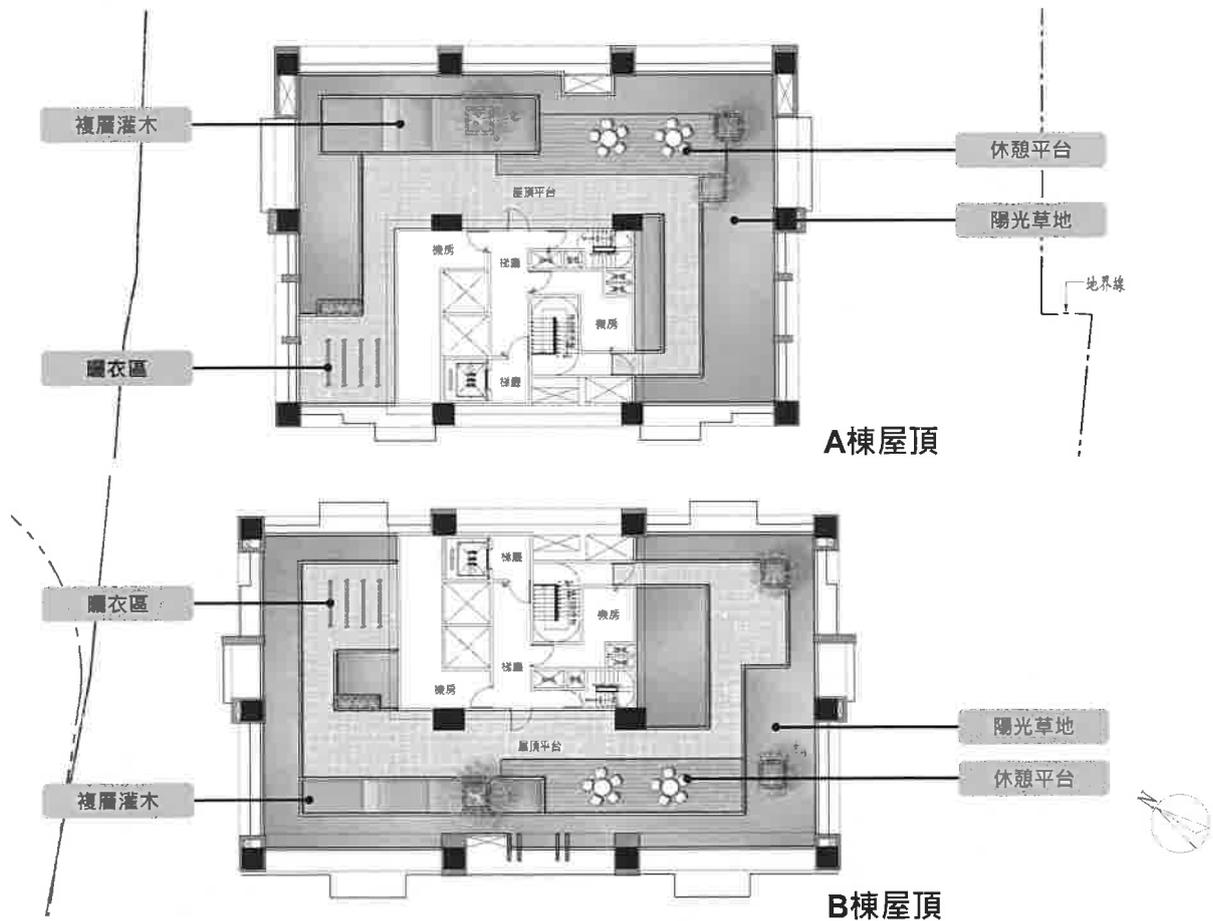
重新路四段41巷(6M)

- 車道
- 樓梯廳
- 機電空間
- 法定車位

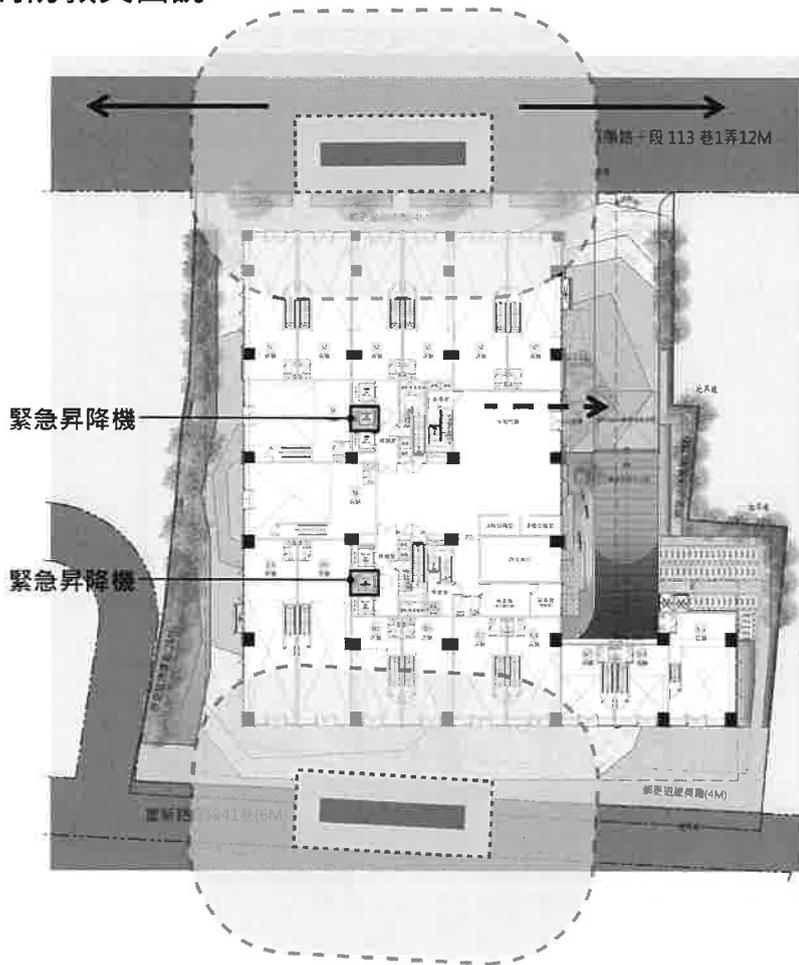
# 一層景觀配置圖



# 屋頂層景觀配置圖



# 消防救災圖說



新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1(7.5)	24.4(36)	16.31(24)	18(27)	18(27)	33.57(51)	50(75)
載水量(M)	3	12					

●緊急進口檢討：

依建築技術規則（第108、233條規定）：

南向鄰接6M計畫道路，北向鄰接12M計畫道路，消防救災車輛由北側12M重陽路一段113巷及南側6M重新路四段41巷道路進入，並留設8\*20M雲梯車活動空間，符合規定。

集合住宅各層住戶救災動線，經由北側12M重陽路一段113巷及南側6M重新路四段41巷道路進入梯廳，設置緊急升降機通往各層進行救災，符合規定。供雲梯車8\*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規簽證負責。

另本案依內政部營建署105年7月13日「營建管字第1052910713號」函指示，緊急進口係指建築物面臨道路或寬度4公尺以上之通路有任何一側合乎此依規定即可。故本案鄰北側12M道路（重陽路一段113巷），南側6M道路（重新路四段41巷）設置二處消防救災空間。

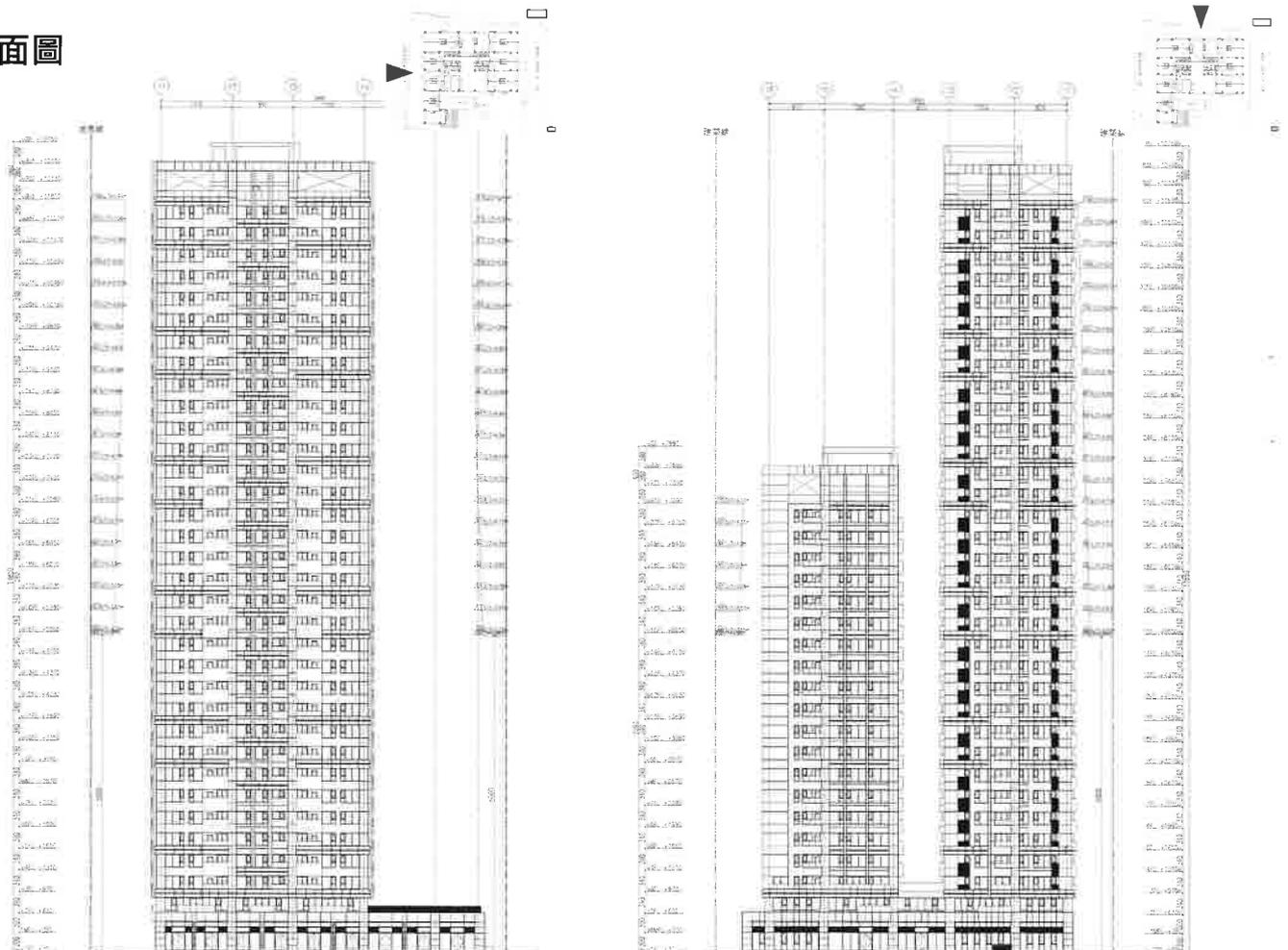
圖例：<--- 人行逃生路線

← 消防救災路線

■ 雲梯車位置(長15M、寬2.5M、高4M)

■ 雲梯車活動空間(8M\*20M)

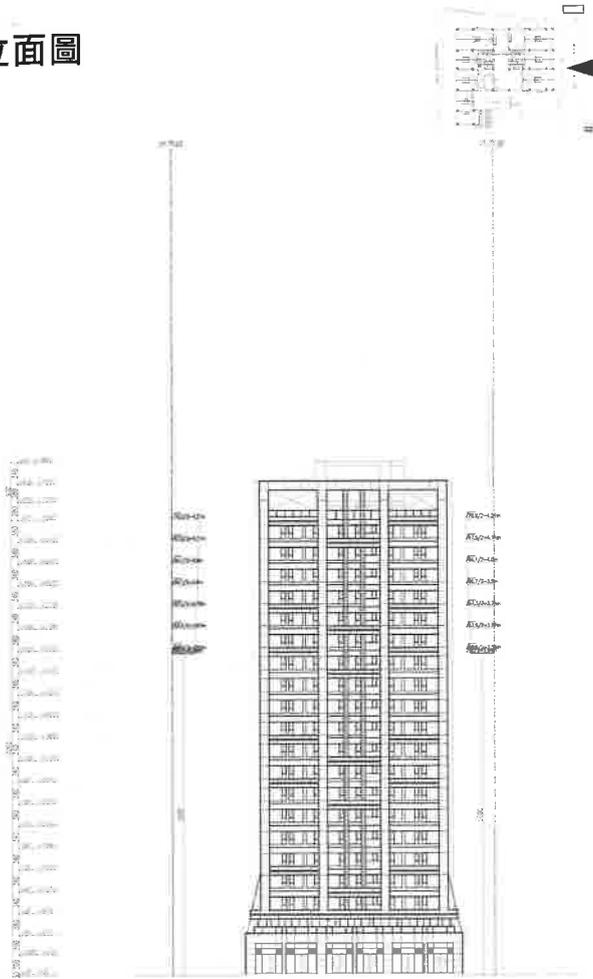
# 各向立面圖



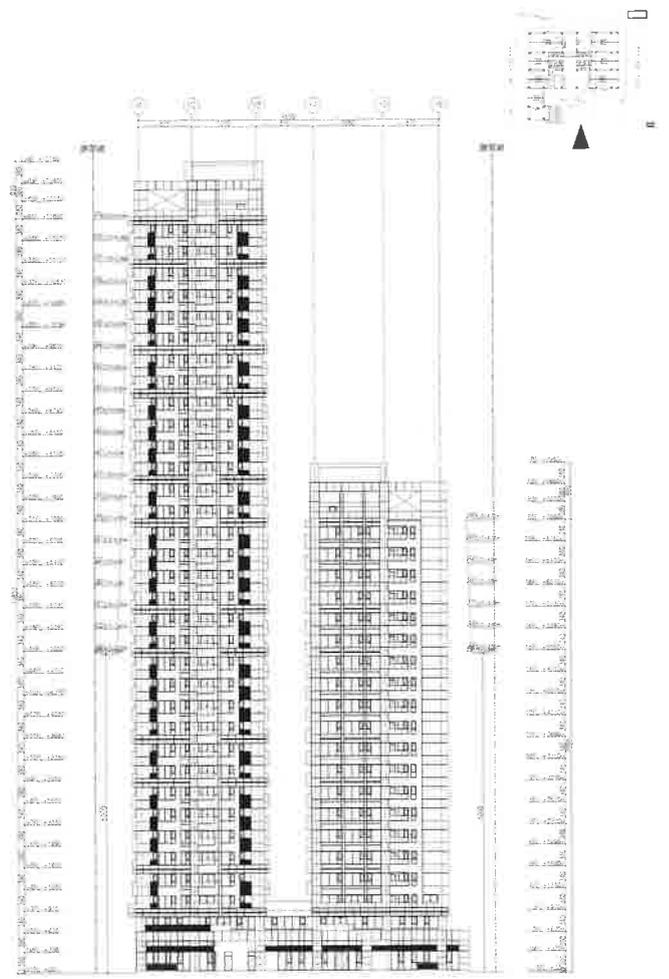
西向立面圖

北向立面圖

各向立面圖

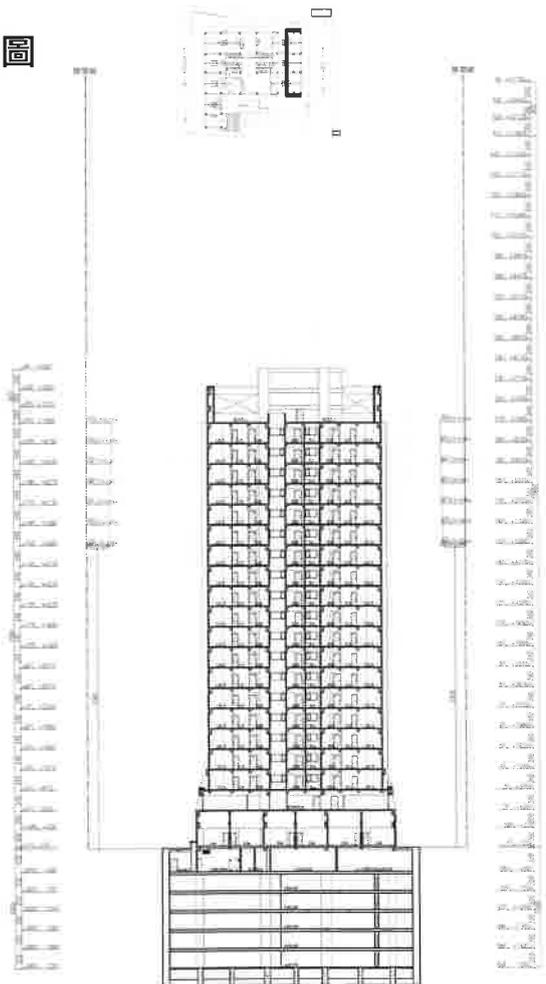


東向立面圖

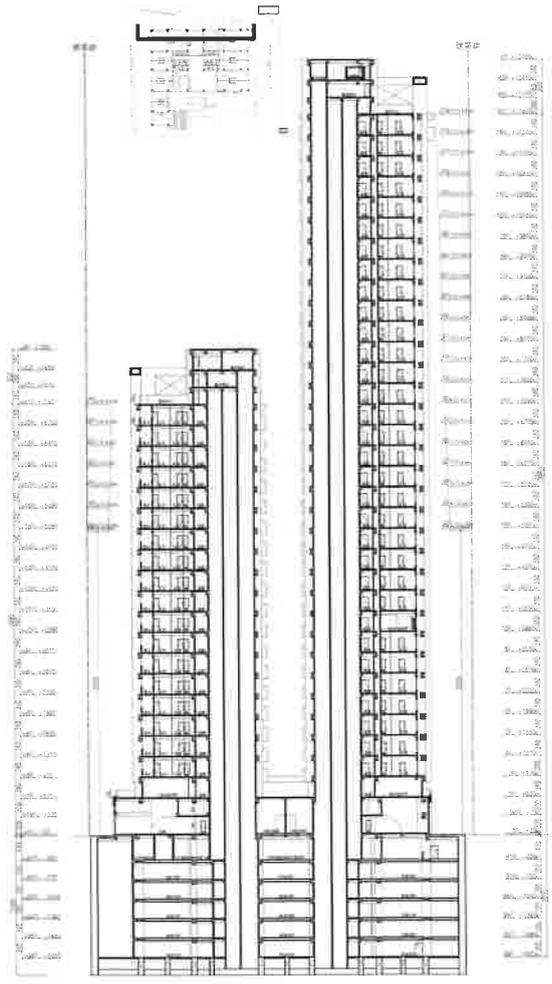


南向立面圖

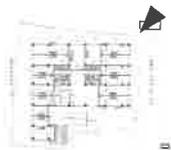
剖面圖



縱向剖面圖



橫向剖面圖



# 更新前後估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所

# 更新前估價條件

◆ 價格日期：115年1月5日。

◆ 更新前估價條件：

1.更新前各宗土地之劃分，係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」及「同一所有權人視為同一宗土地」為劃分原則，惟「同一張使用執照」受跨街影響，故將受跨街影響之宗地再分別劃分，劃分結果如下：

宗地編號	地號	分宗依據
A	800·801·802·803	同一使用執照
B	804·805·806·807·808·809·810·811	同一使用執照
C	812·813·814·815	同一使用執照
D	D-1 866·867·868·869·870·871·872·873·874	同一使用執照
	D-2 876·877·878·879·880·881·882·883·884	
E	875	
F	885·886·887	同一使用執照



56

# 更新前估價條件

2.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，加計「危險建築獎勵」及「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上獎勵」，考量整體土地權利分配公平性，整宗以計算後容積率466.30%評估更新前土地權利價值。各宗土地計算後結果如下表所示。

宗地編號	各宗地面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	容積率	各宗地容積(m <sup>2</sup> )	危險建築獎勵	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上獎勵	計算後平均容積率(%)
整宗	3,691.37	商業區	440%	16,242.03	1,148.68	316.53	466.30%
A	288.20	商業區	440%	1,268.08	100.39	25.09	468.85%
B	499.31	商業區	440%	2,196.96	158.82	39.70	466.34%
C	256.44	商業區	440%	1,128.34	85.85	21.46	467.72%
D	1,806.84	商業區	440%	7,950.10	686.09	171.52	471.45%
E	511.29	商業區	440%	2,249.68			440.00%
F	329.29	商業區	440%	1,448.88	117.53	58.76	475.47%

3.本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。

4.評估更新前各戶價格，選定重陽路一段113巷1弄41號1樓(1738建號)作為地面層比準戶，重陽路一段113巷1弄41號3樓(1740建號)作為樓上層比準戶。

5.更新單元內866、867、868、869、870、871、872、873、874、876、877、878、879、880、881、882、883及884地號為同一使用執照【64使字第1946號】，由於建物謄本有【主要建材登載不一致】之情形，本次以使用執照登載之構造種類【RC造】進行評估。

57

# 更新前估價條件

- 更新單元內合法建物因其屋齡已屆滿或接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，於評估建物殘餘價值考量未來都市更新審議核定後將拆除，鋼筋混凝土造建物耐用年數以延長至60年計算建物殘餘價值。
- 更新範圍內屬於同一使用執照建築基地者，於評估地號上各區分所有建物與其土地應有部分之更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，另室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢對於價格影響下進行房地結合體價值評估。
- 更新單元內下述地號有建物面積與其對應之土地持分面積比例不一致之情形。
  - 依「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本及審查注意事項」與相關規定進行評估，找補如下：(詳下頁)
  - 本案合法建物結構為鋼筋混凝土造，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」，鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數再加計40年評估合法建物所有權價值。
  - 年地租不予列計。

# 更新前估價條件

地號	樓層	門牌	建物面積 (坪)	土地面積持分 (坪)	合理土地持分 (坪)	土地面積找補 (坪)	
800	801	1726	車庫段一段 113 巷 1 弄 47 號	36.60	12.0161	11.1086	0.9075
		1727	車庫段一段 113 巷 1 弄 47 號 2 樓	36.60	12.0161	11.1086	0.9075
		1728	車庫段一段 113 巷 1 弄 47 號 3 樓	36.60	10.2011	11.1086	-0.9075
		1729	車庫段一段 113 巷 1 弄 47 號 4 樓	36.60	10.2011	11.1086	-0.9075
		合計		146.41	44.4342	44.4342	
802	803	1730	車庫段一段 113 巷 1 弄 45 號 1 樓	36.60	11.5956	10.6866	0.9090
		1731	車庫段一段 113 巷 1 弄 45 號 2 樓	36.60	11.5956	10.6866	0.9090
		1732	車庫段一段 113 巷 1 弄 45 號 3 樓	36.60	9.7776	10.6866	-0.9090
		1733	車庫段一段 113 巷 1 弄 45 號 4 樓	36.60	9.7776	10.6866	-0.9090
		合計		146.41	42.7463	42.7463	
810	811	1746	車庫段一段 113 巷 1 弄 37 號 1 樓	29.65	10.9656	9.9273	1.0383
		1747	車庫段一段 113 巷 1 弄 37 號 2 樓	29.65	10.9656	9.9273	1.0383
		1748	車庫段一段 113 巷 1 弄 37 號 3 樓	29.65	8.8890	9.9273	-1.0383
		1749	車庫段一段 113 巷 1 弄 37 號 4 樓	29.65	8.8890	9.9273	-1.0383
		合計		118.58	30.7092	30.7092	
866		2166	車庫段四段 41 巷 5 弄 18 號 1 樓	20.87	7.3447	6.7693	0.5754
		2167	車庫段四段 41 巷 5 弄 18 號 2 樓	23.24	7.3447	7.5365	-0.1918
		2168	車庫段四段 41 巷 5 弄 18 號 3 樓	23.24	7.3447	7.5365	-0.1918
		2169	車庫段四段 41 巷 5 弄 18 號 4 樓	23.24	7.3447	7.5365	-0.1918
		合計		90.59	29.3788	29.3788	
867		2170	車庫段四段 41 巷 5 弄 16 號 1 樓	20.87	7.1110	6.5539	0.5571
		2171	車庫段四段 41 巷 5 弄 16 號 2 樓	23.24	7.1110	7.2967	-0.1857
		2172	車庫段四段 41 巷 5 弄 16 號 3 樓	23.24	7.1110	7.2967	-0.1857
		2173	車庫段四段 41 巷 5 弄 16 號 4 樓	23.24	7.1110	7.2967	-0.1857
		合計		90.59	28.4441	28.4441	
868		2174	車庫段四段 41 巷 5 弄 14 號 1 樓	20.87	7.1125	6.5553	0.5572
		2175	車庫段四段 41 巷 5 弄 14 號 2 樓	23.24	7.1125	7.2983	-0.1857
		2176	車庫段四段 41 巷 5 弄 14 號 3 樓	23.24	7.1125	7.2983	-0.1857
		2177	車庫段四段 41 巷 5 弄 14 號 4 樓	23.24	7.1125	7.2983	-0.1857
		合計		90.59	28.4501	28.4501	
869		2178	車庫段四段 41 巷 5 弄 12 號 1 樓	20.87	7.1337	6.5748	0.5589
		2179	車庫段四段 41 巷 5 弄 12 號 2 樓	23.24	7.1337	7.3200	-0.1863
		2180	車庫段四段 41 巷 5 弄 12 號 3 樓	23.24	7.1337	7.3200	-0.1863
		2181	車庫段四段 41 巷 5 弄 12 號 4 樓	23.24	7.1337	7.3200	-0.1863
		合計		90.59	28.5348	28.5348	
870		2182	車庫段四段 41 巷 5 弄 10 號 1 樓	22.96	7.1640	6.6501	0.5139
		2183	車庫段四段 41 巷 5 弄 10 號 2 樓	25.33	7.1640	7.3352	-0.1713
		2184	車庫段四段 41 巷 5 弄 10 號 3 樓	25.33	7.1640	7.3352	-0.1713
		2185	車庫段四段 41 巷 5 弄 10 號 4 樓	25.33	7.1640	7.3352	-0.1713
		合計		98.94	28.6558	28.6558	
871		2186	車庫段四段 41 巷 5 弄 8 號 1 樓	22.96	7.2214	6.7034	0.5180
		2187	車庫段四段 41 巷 5 弄 8 號 2 樓	25.33	7.2214	7.3941	-0.1727
		2188	車庫段四段 41 巷 5 弄 8 號 3 樓	25.33	7.2214	7.3941	-0.1727
		2189	車庫段四段 41 巷 5 弄 8 號 4 樓	25.33	7.2214	7.3941	-0.1727
		合計		98.94	28.8857	28.8857	
872		2190	車庫段四段 41 巷 5 弄 6 號 1 樓	22.96	7.3772	6.8481	0.5292
		2191	車庫段四段 41 巷 5 弄 6 號 2 樓	25.33	7.3772	7.5536	-0.1764
		2192	車庫段四段 41 巷 5 弄 6 號 3 樓	25.33	7.3772	7.5536	-0.1764
		2193	車庫段四段 41 巷 5 弄 6 號 4 樓	25.33	7.3772	7.5536	-0.1764
		合計		98.94	29.5089	29.5089	
873		2194	車庫段四段 41 巷 5 弄 4 號 1 樓	22.96	7.5625	7.0200	0.5425
		2195	車庫段四段 41 巷 5 弄 4 號 2 樓	25.33	7.5625	7.7433	-0.1808
		2196	車庫段四段 41 巷 5 弄 4 號 3 樓	25.33	7.5625	7.7433	-0.1808
		2197	車庫段四段 41 巷 5 弄 4 號 4 樓	25.33	7.5625	7.7433	-0.1808
		合計		98.94	30.4500	30.2500	

地號	樓層	門牌	建物面積 (坪)	土地面積持分 (坪)	合理土地持分 (坪)	土地面積找補 (坪)	
874		2198	車庫段四段 41 巷 5 弄 2 號 1 樓	22.96	7.9852	7.4125	0.5728
		2199	車庫段四段 41 巷 5 弄 2 號 2 樓	25.33	7.9852	8.1762	-0.1909
		2200	車庫段四段 41 巷 5 弄 2 號 3 樓	25.33	7.9852	8.1762	-0.1909
		2201	車庫段四段 41 巷 5 弄 2 號 4 樓	25.33	7.9852	8.1762	-0.1909
		合計		98.94	31.9410	31.9410	
876		2202	車庫段四段 41 巷 5 弄 1 號 1 樓	24.35	7.7622	7.2350	0.5271
		2203	車庫段四段 41 巷 5 弄 1 號 2 樓	26.72	7.7622	7.9379	-0.1757
		2204	車庫段四段 41 巷 5 弄 1 號 3 樓	26.72	7.7622	7.9379	-0.1757
		2205	車庫段四段 41 巷 5 弄 1 號 4 樓	26.72	7.7622	7.9379	-0.1757
		合計		104.50	31.0486	31.0486	
877		2206	車庫段四段 41 巷 5 弄 3 號 1 樓	24.35	7.5625	7.0489	0.5136
		2207	車庫段四段 41 巷 5 弄 3 號 2 樓	26.72	7.5625	7.7337	-0.1712
		2208	車庫段四段 41 巷 5 弄 3 號 3 樓	26.72	7.5625	7.7337	-0.1712
		2209	車庫段四段 41 巷 5 弄 3 號 4 樓	26.72	7.5625	7.7337	-0.1712
		合計		104.50	30.2500	30.2500	
878		2210	車庫段四段 41 巷 5 弄 5 號 1 樓	24.35	7.6442	7.1751	0.5191
		2211	車庫段四段 41 巷 5 弄 5 號 2 樓	26.72	7.6442	7.8172	-0.1730
		2212	車庫段四段 41 巷 5 弄 5 號 3 樓	26.72	7.6442	7.8172	-0.1730
		2213	車庫段四段 41 巷 5 弄 5 號 4 樓	26.72	7.6442	7.8172	-0.1730
		合計		104.50	30.5767	30.5767	
879		2214	車庫段四段 41 巷 5 弄 7 號 1 樓	24.35	7.7243	7.1958	0.5286
		2215	車庫段四段 41 巷 5 弄 7 號 2 樓	26.72	7.7243	7.8992	-0.1749
		2216	車庫段四段 41 巷 5 弄 7 號 3 樓	26.72	7.7243	7.8992	-0.1749
		2217	車庫段四段 41 巷 5 弄 7 號 4 樓	26.72	7.7243	7.8992	-0.1749
		合計		104.50	30.8974	30.8974	
880		2218	車庫段四段 41 巷 5 弄 9 號 1 樓	26.30	8.8045	7.3113	0.4932
		2219	車庫段四段 41 巷 5 弄 9 號 2 樓	28.66	8.8045	9.7689	-0.1644
		2220	車庫段四段 41 巷 5 弄 9 號 3 樓	28.66	8.8045	9.7689	-0.1644
		2221	車庫段四段 41 巷 5 弄 9 號 4 樓	28.66	8.8045	9.7689	-0.1644
		合計		112.29	31.2180	31.2180	
881		2222	車庫段四段 41 巷 5 弄 11 號 1 樓	26.30	7.8837	7.3850	0.4982
		2223	車庫段四段 41 巷 5 弄 11 號 2 樓	28.66	7.8837	8.0492	-0.1661
		2224	車庫段四段 41 巷 5 弄 11 號 3 樓	28.66	7.8837	8.0492	-0.1661
		2225	車庫段四段 41 巷 5 弄 11 號 4 樓	28.66	7.8837	8.0492	-0.1661
		合計		112.29	31.5326	31.5326	
882		2226	車庫段四段 41 巷 5 弄 13 號 1 樓	26.30	7.9406	7.4388	0.5018
		2227	車庫段四段 41 巷 5 弄 13 號 2 樓	28.66	7.9406	8.1079	-0.1679
		2228	車庫段四段 41 巷 5 弄 13 號 3 樓	28.66	7.9406	8.1079	-0.1679
		2229	車庫段四段 41 巷 5 弄 13 號 4 樓	28.66	7.9406	8.1079	-0.1679
		合計		112.29	31.7625	31.7625	
883		2230	車庫段四段 41 巷 5 弄 15 號 1 樓	21.01	8.0163	7.3921	0.6242
		2231	車庫段四段 41 巷 5 弄 15 號 2 樓	23.38	8.0163	8.2243	-0.2081
		2232	車庫段四段 41 巷 5 弄 15 號 3 樓	23.38	8.0163	8.2243	-0.2081
		2233	車庫段四段 41 巷 5 弄 15 號 4 樓	23.38	8.0163	8.2243	-0.2081
		合計		91.14	32.0650	32.0650	
884		2234	車庫段四段 41 巷 5 弄 17 號 1 樓	21.01	8.2923	7.6466	0.6457
		2235	車庫段四段 41 巷 5 弄 17 號 2 樓	23.38	8.2923	8.5075	-0.2152
		2236	車庫段四段 41 巷 5 弄 17 號 3 樓	23.38	8.2923	8.5075	-0.2152
		2237	車庫段四段 41 巷 5 弄 17 號 4 樓	23.38	8.2923	8.5075	-0.2152
		合計		91.14	32.5526	32.5526	
886	887	2243	車庫段四段 41 巷 3 號 1 樓	39.02	10.8973	11.1567	-0.2595
		2244	車庫段四段 41 巷 3 號 2 樓	39.02	10.8973	11.1567	-0.2595
		2245	車庫段四段 41 巷 3 號 3 樓	39.02	10.8973	11.1567	-0.2595
		2246	車庫段四段 41 巷 3 號 4 樓	39.02	10.8973	11.1567	-0.2595
		合計		156.08	43.7816	43.7816	

# 更新前估價條件

9.更新單元內2216建號有區分所有建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形，本次依下列條件進行權利價值分算。

(1)本案合法建物結構為鋼筋混凝土造，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」，鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數再加計40年評估合法建物所有權價值。

(2)年地租不予列計。

10.新單元內804、805地號上1734建號有所有權人建物面積與其對應之土地持分面積比例不均等之情形，1737建號有所有權人有土地無建物之情形，本次依下列條件進行權利價值分算。

(1)本案合法建物結構為鋼筋混凝土造，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」，鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數再加計40年評估合法建物所有權價值。

(2)年地租不予列計。

## 更新前土地權利總價評估

地段地號	新北市三重區過田段800地號等38筆土地	
土地面積	3,691.37 m <sup>2</sup> 約1,116.6394坪	
容積率	466.30%	
比準地土地單價 (元/坪)	2,430,000元/坪	
更新前 土地權利總價(元)	2,713,433,803 元	

分析各宗土地個別條件：  
考量因素有土地面積、臨路面數、主要臨路條件、土地形狀及容積率...等。

註：以上為本案評估區分所有建物之修正項目，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。

# 區分所有建物價值評估

比準類別	地面層
門牌	重陽路一段113巷1弄41號1樓
樓層	一樓
建物面積(坪)	29.65
建坪單價(元/坪)	680,000

比準類別	樓上層
門牌	重陽路一段113巷1弄41號3樓
樓層	三樓
建物面積(坪)	29.65
建坪單價(元/坪)	490,000

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：

地面層考量因素有建物面積、屋齡、無尾巷影響、臨路面數、主要臨路條件、邊間及商業效益。

樓上層考量因素有建物面積、屋齡、無尾巷影響、通風採光及視野棟距。

註：以上為本案評估區分所有建物之修正項目及單價，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。

62

## 更新後估價條件

◆ 價格日期：115年1月5日。

◆ 更新後估價條件：

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2.更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-S2」做為店面比準戶、「15F-A3」戶做為住宅比準戶、「B2-250cm×550cm車位」做為車位比準單元。
- 3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

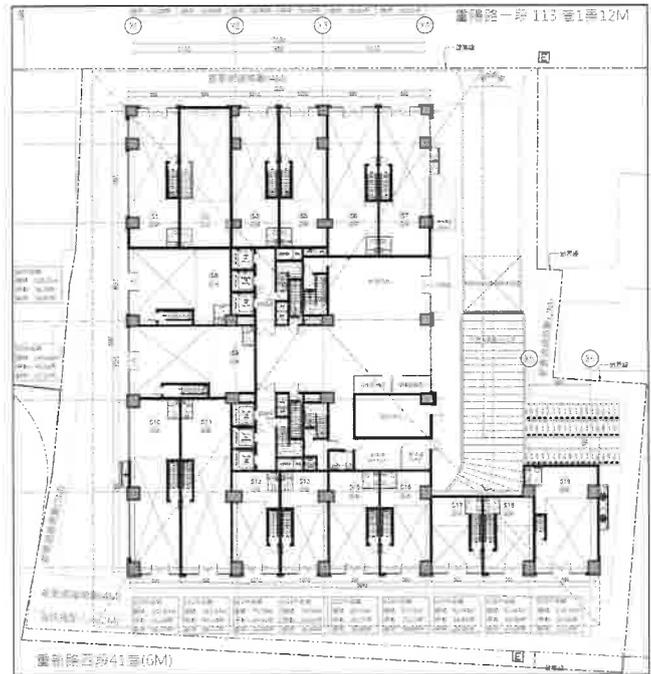
63

## 更新後價值評估-地面

### 店面比準單元

樓層	戶別	建物面積
1F	S2戶	53.02坪 (含夾層13.11坪)

分析各店面個別條件：  
 考量因素有建物面積、臨路面數、  
 主要臨路條件、邊間、面寬、  
 屋形、商業效益、轉管影響及車  
 道影響...等影響。



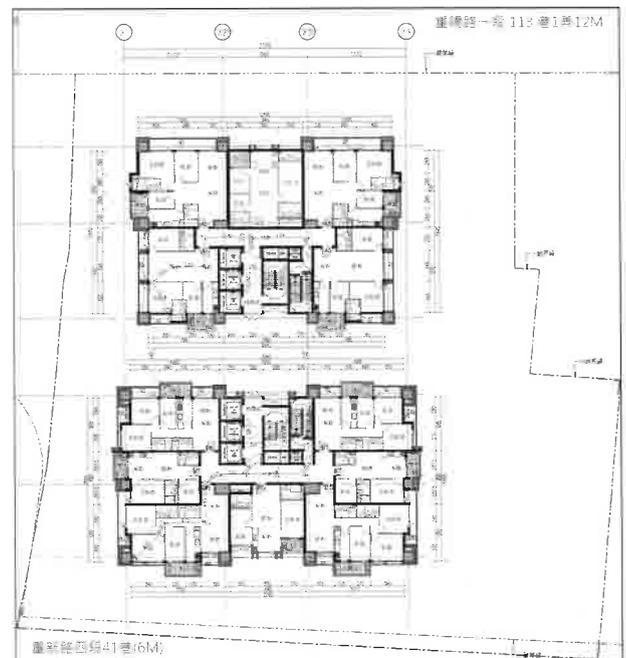
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

## 更新後價值評估-地面

### 住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積
15F	A3戶	32.86坪

分析各住宅個別條件：  
 考量因素有建物面積、通風採光、  
 視野棟距、中繼機房影響及樓  
 層位置...等影響。



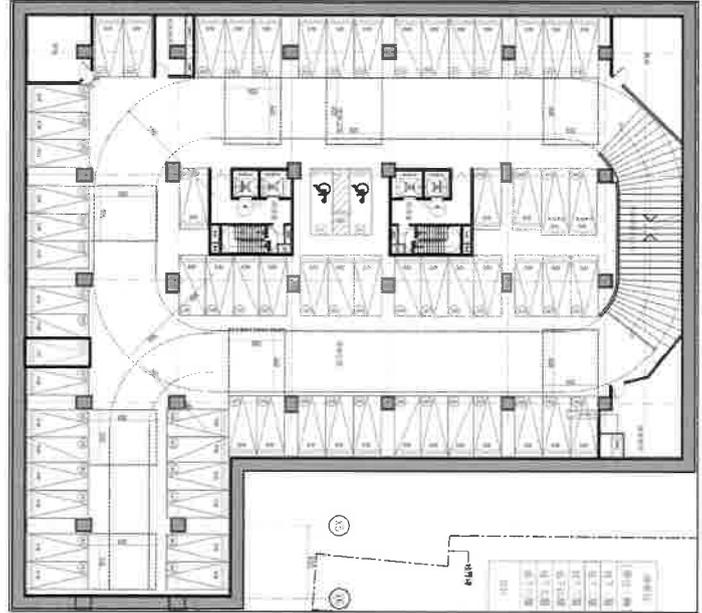
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

# 更新後價值評估-車位

## 車位比準單元

樓層	型式	大小
B2F	坡道平面	250cm*550cm

分析各車位個別條件：  
考量因素有車位樓層、車位尺寸、停車難易度、車側空間...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。

66

## 更新後價值評估結果

- 店鋪比準單元價格評估為：1,050,000元/坪  
住宅比準單元價格評估為：810,000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)
店鋪	1F	634.62	645,285,020	1,016,805
	夾層	209.96	181,454,500	864,234
店鋪小計		844.58	826,739,520	978,877
住宅	3F-34F	10,603.35	8,718,451,220	822,236
建物小計		11,447.93	9,545,190,740	833,792
坡道平面停車位	B1-B6	351	908,800,000	2,589,174
總銷售金額			10,453,990,740	

註1：上表建物面積(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。

註2：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。

~簡報結束~

67