

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會開會通知單

地 址：台北市敦化南路二段 76 號 17 樓(新濠)  
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)  
聯絡人：張原榮(新濠)  
歐毓芸(安邦)  
聯絡電話：(02)2755-6796(新濠)  
(02)8923-6788#228(安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 06 月 04 日

發文字號：新濠副都更字第 115060401 號

附 件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會

開會時間：民國 115 年 6 月 15 日（星期一）下午 14 時 30 分。

開會地址：新北市五股區五工六路 9 號(新北市勞工活動中心 403 教室)

出席人員：詳正本、副本名單。

說 明：

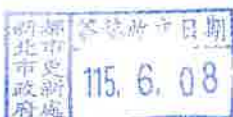
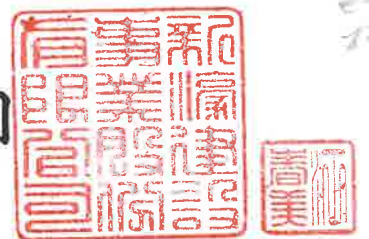
- 一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(<https://www.nu-house.com.tw>)查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人。實施者並於「台北市敦化南路二段 76 號 17 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 五、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區公所、新莊區中隆里里長辦公處、新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆之土地所有權人、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、許敏郎理事、新北市新莊區市議員

副本：新濠建設事業股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、安邦工程顧問股份有限公司、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、寶源不動產估價師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：新濠建設事業股份有限公司



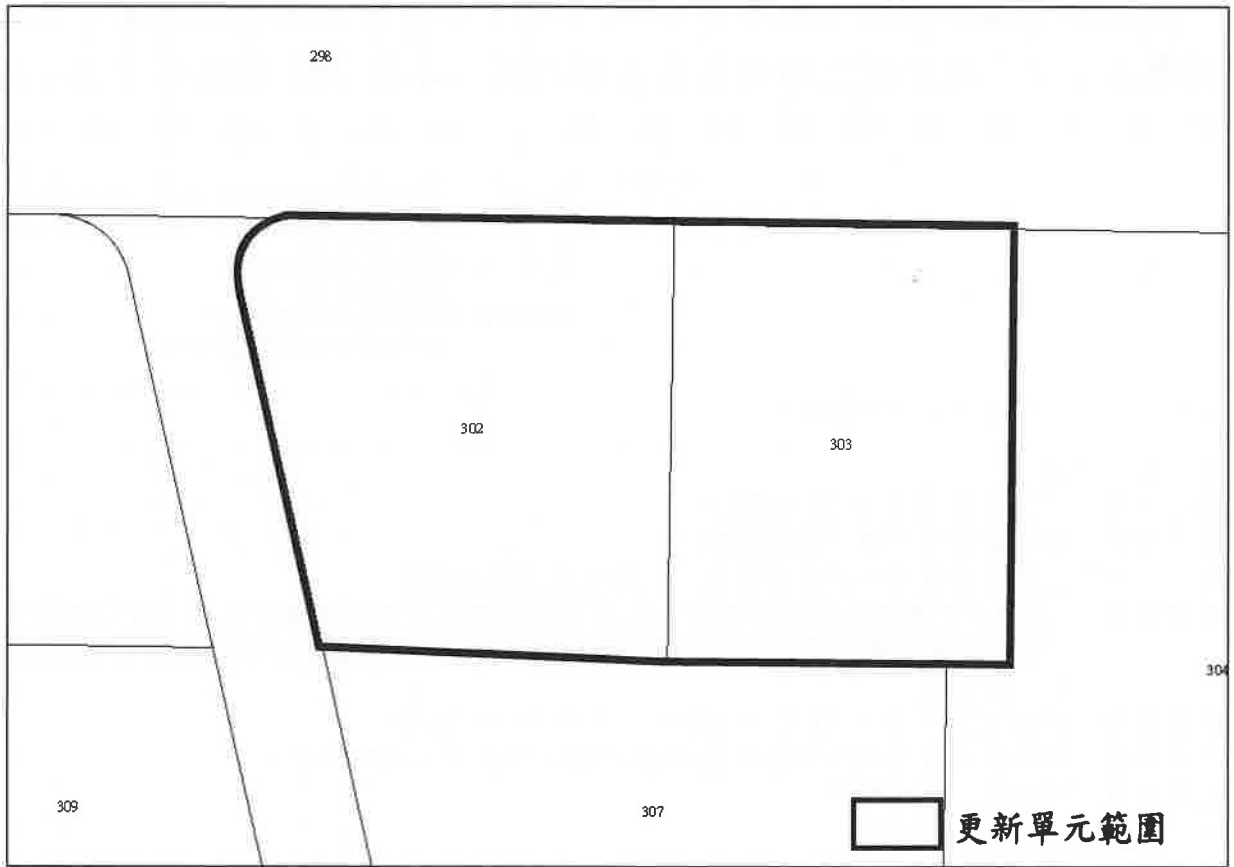


圖 1 更新單元範圍圖



圖 2 開會地點示意圖

**「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會公告**

主旨：公告「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22、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、公聽會資訊請上專屬網頁 (<https://www.nu-house.com.tw>) 查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。
- 四、開會時間：民國 115 年 6 月 15 日（星期一）  
下午 14 時 30 分。
- 五、開會地址：新北市五股區五工六路 9 號  
(新北市勞工活動中心 403 教室)。

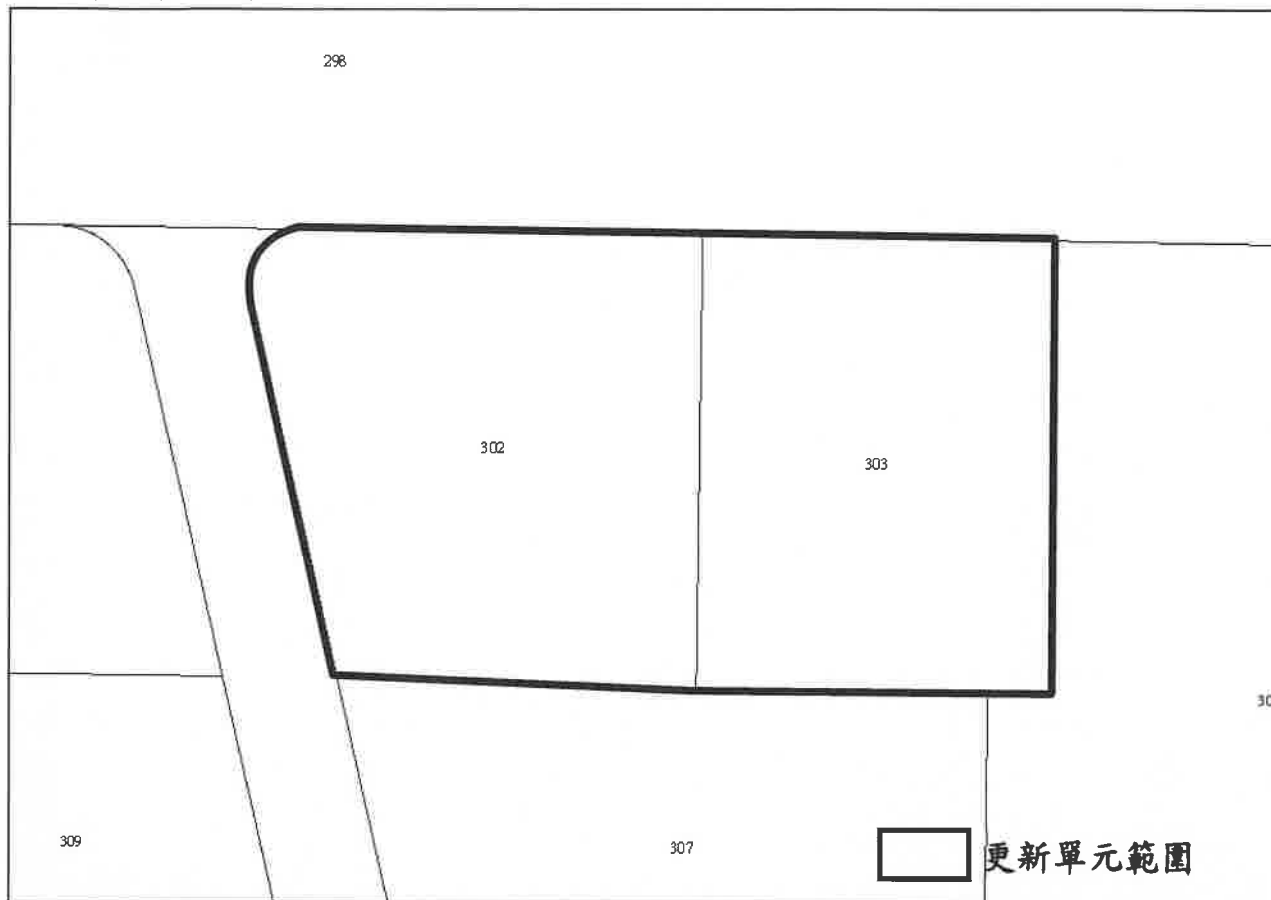
**實施者：新濠建設事業股份有限公司**



中 華 民 國 1 1 5 年 6 月 4 日



### 更新單元範圍圖



### 會議地點位置圖





擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案



公 聽 會

實施者：新濠建設事業股份有限公司  
規劃團隊：陳廷杰建築師事務所  
安邦工程顧問股份有限公司  
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  
寶源不動產估價師事務所

中華民國 115 年 06 月 15 日

- 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

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾40年以上鋼筋混凝土造、鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，本案依『都市更新條例』第32條舉辦公聽會，將擬訂事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 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。

### ■刊登報紙

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(115年5月27日~115年5月29日)。

### ■張貼公告

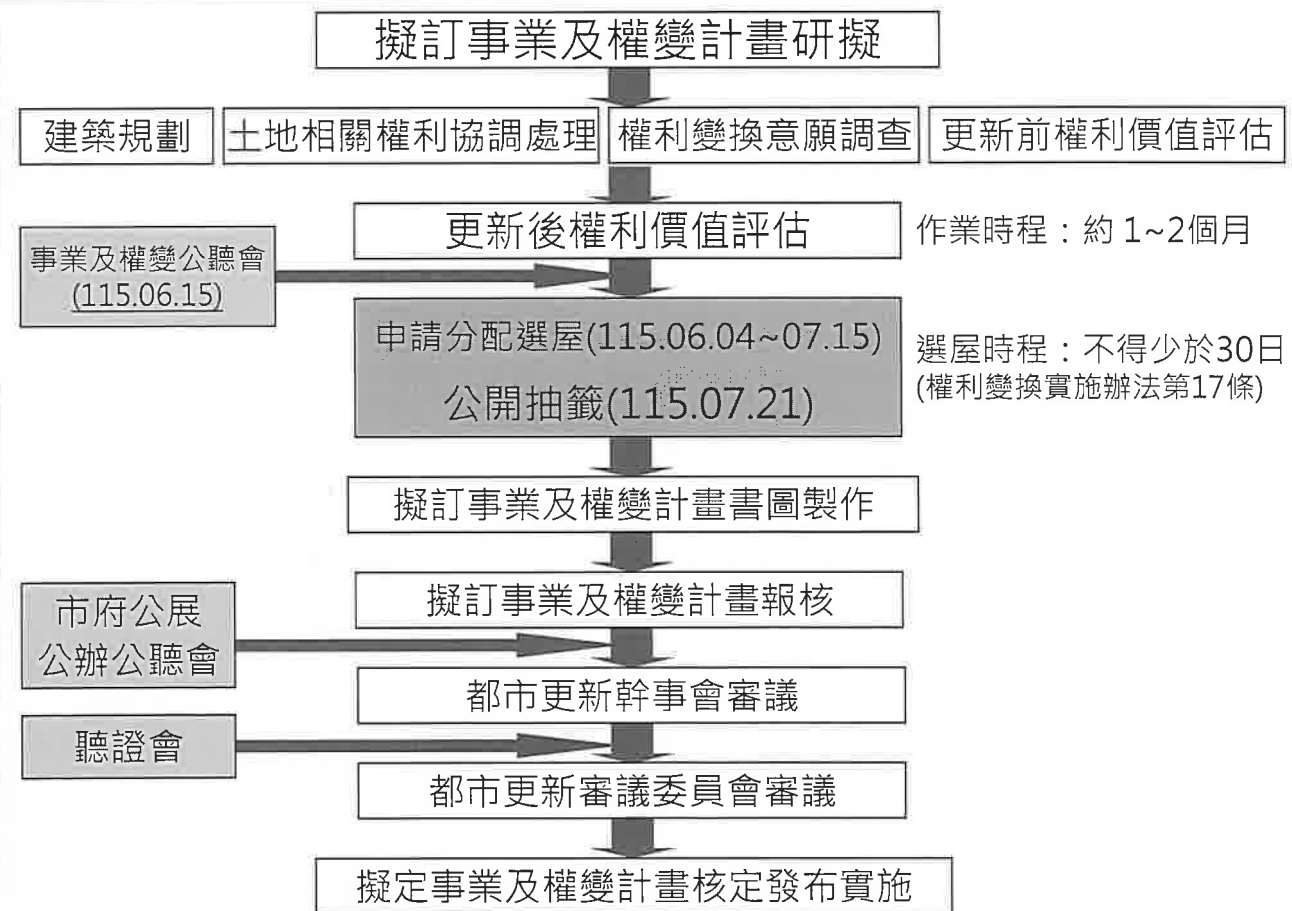
依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

### ■土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於115年6月4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。

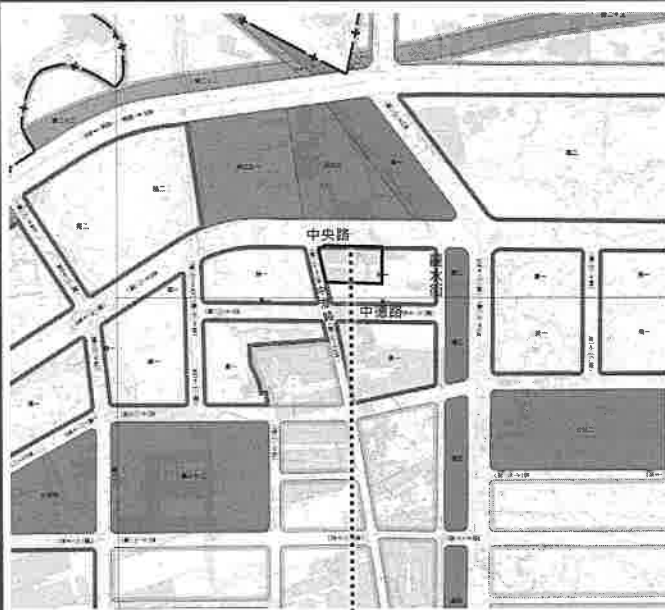
### ■專屬網頁

[https://www.nu-house.com.tw/Urban\\_Renewal/Detail/32](https://www.nu-house.com.tw/Urban_Renewal/Detail/32)



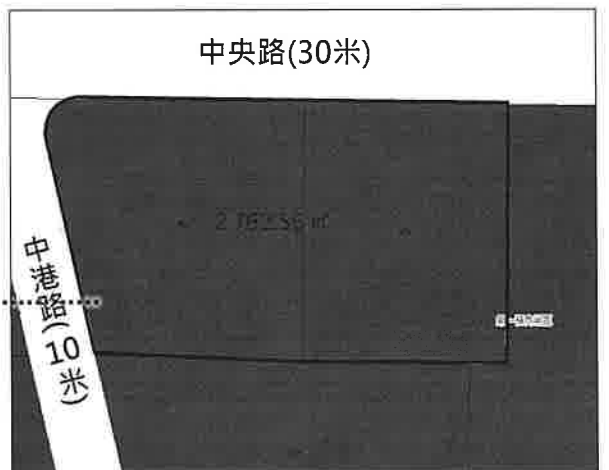
# 事業計畫內容

## 更新單元位置



本更新單元位於新北市新莊區中央路、中港路、中德路及麗水街所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元



## ■ 實施者

新濠建設事業股份有限公司 (負責人：江春美)

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路2段76號17樓

統一編號：23639425

電話：(02) 2755-6796

資本總額：440,000,000元

實收資本總額：440,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、老人住宅業、投資顧問業、其他工程業、室內裝潢業、門窗安裝工程業、五金批發業、五金零售業、百貨公司業、超級市場業、租賃業停車場經營業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## ■ 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

陳廷杰建築師事務所 (負責人：陳廷杰)

聯絡地址：臺北市內湖區西湖里瑞光路605號

電話：(02) 2507-9998

## 新濠故事



新濠建設機構  
NU HOUSE CONSTRUCTION GROUP



新濠建設機構 董事長蔡家福

- 新濠建設機構 創立於 1990年
- 早期將心力奉獻於政治服務選民  
如今則將建築蓋好來讓民眾安心
- 將客戶當作家人、把土地當作資產  
用誠信將房屋腳踏實地的蓋起來



# 企業精神



新濠建設機構  
HARBOUR CONSTRUCTION GROUP

實施者團隊介紹

- 新濠建設機構 堅持以品質、用心、負責任的態度，不只是蓋出【建築】而是成就安心的【家】。
- 從土地開發、產品規劃、營造銷售至服務交屋，來自體系內的執行團隊、致力健全購物體驗，讓每一位入居者擁有最安全、舒適、貼心的生活。

## 建築規劃 | 水岸建築專家 國際都會精品宅

- 透顯開發：催生『藝術、數位、科技、智慧』聚落
- 多元創新：實用公設設計，預留電動車充電樁
- 舒適樓高：戶戶3.6米，放大景觀，採光通風升級

## 土地開發 | 三大方向 優化台北都會好生活

- 超大基地：大幅退縮、開放綠地、回饋購置大眾
- 高樓綠覆：原生樹種、生物多樣化、自成微生態
- 環境共生：樹蔭遮蓋、串連公園，優化生活品質

## 售服保固 | 永續的客戶服務

- 專員部門：免費諮詢、便捷報修、現勘維修
- 大信防水：豪宅御用防水權威10年保固
- 線上服務：專人回覆，雲端設備使用教學

## 簽約交屋 | 透明公開 讓家成為幸福起點

- 完善資訊：雲端工程進度查詢及調閱圖片
- 安心交屋：高樓清竣，專設個案住戶數位使用手冊
- 驗屋流程：主動引導客戶、健全驗屋程序

## 營造監製 | 工地自主查驗 勞安品質

- 宗師監造：新濠特級體系、自有甲級監理師
- 執行品質：工地行政監理、品質管理、注重勞安
- 施工監管：分層管理、按圖施工、雲端影像紀錄

## 自銷企劃 | 深入規劃圖面 滿足需求

- 自住實用：以入居者觀點，務實考量設計圖面
- 坪效升級：優化格局動線，發揮空間最大效益
- 適用房市：落實真心不二價，保障交易公平

11

## 2019 新濠漾 已完工



基地地址：新北市三蘆區頂文二街  
基地面積：2,032.79坪  
樓層規劃：地上23層、地下5層  
戶數規劃：住宅396戶



建築特色  
1. 樓層免讓不二價，價格透明  
2. 綠柱外移設計，室內無走道  
3. 採用日本住友制鋼廠  
4. 公園綠地空間達1,500坪

合作團隊  
建築規劃：金以碧建築師事務所  
空間設計：十西設計  
燈光設計：張宗南照明設計

## 2023 新濠一匯 興建中



基地地址：板橋區南河西路四段699號  
基地面積：1,717.60坪



樓層規劃：地上30層、地下5層  
512戶住家  
463個車位

建築規劃：金以碧/林弘重/朱弘倫建築師事務所  
景觀設計：解子謙  
公設設計：王勝正  
燈光設計：張宗南

## 2024 新濠漾III巴黎公園 興建中



基地地址：三蘆區頂文二街  
基地面積：1,563.06坪



樓層規劃：地上26層、地下4層  
300戶住家  
278個車位

建築規劃：金以碧/林弘重/朱弘倫建築師事務所  
景觀設計：解子謙  
公設設計：王勝正  
燈光設計：張宗南

## 2024 新濠岳 興建中



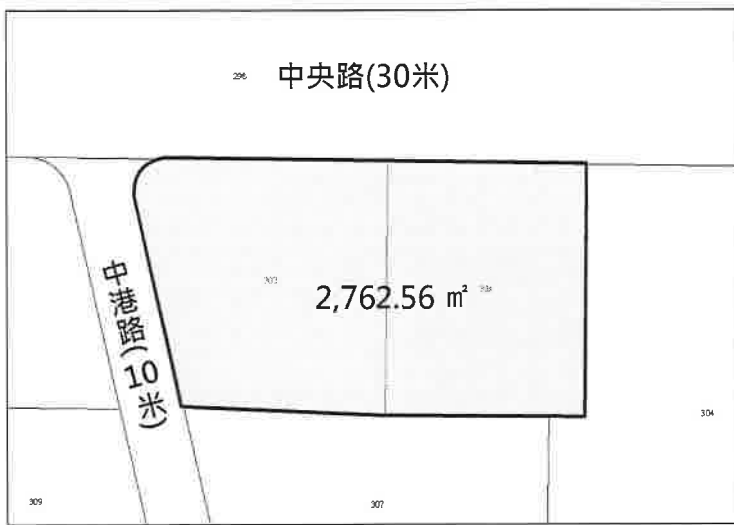
基地地址：土城區福田路  
基地面積：2,497.16坪

樓層規劃：地上18層、地下5層  
693戶住家  
604個車位

建築規劃：金以碧/林弘重/朱弘倫建築師事務所  
景觀設計：解子謙  
公設設計：王勝正  
燈光設計：張宗南

實施者團隊近年實績

12



圖例



更新單元範圍

私有

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	2,762.56	100.00	24	100.00
合計	2,762.56	100.00	24	100.00

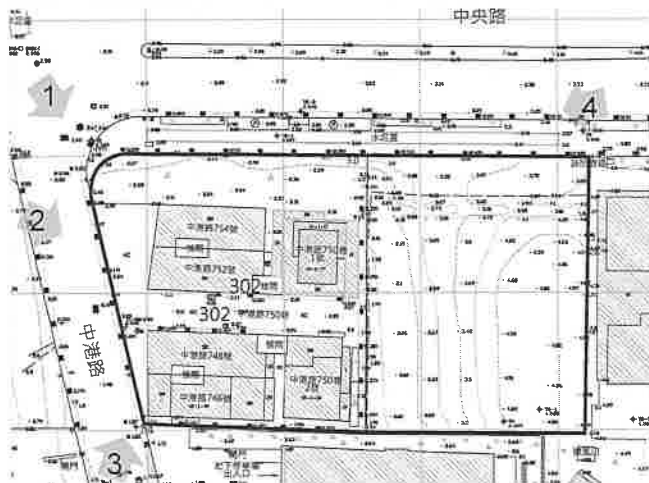
### 更新單元範圍

新北市新莊區副都心段一小段302、303地號等2筆土地；範圍內土地權屬均私有土地。

### 更新單元面積

2,762.56m<sup>2</sup>  
(835.67坪)

本更新單元範圍內主要為屋齡逾40年之5層樓鋼筋混凝土建築物，包含部分鐵皮、棚架建築物；均為一樓為商業二樓以上為住家使用。



圖例



更新單元範圍



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名。
2. 實施方式。
3. 土地及建物權利範圍。

※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。

擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本區一小段302地號等2筆土地都市更新事業計畫案，由「新遠建設事業股份有限公司」為實施者申請之「擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2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)：  
所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率：      %

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	新莊區		
地段	副都心段		
小段	一小段		
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

坐落 地號	建號			
	建號門牌號			
樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	地段	副都心段		
	小段	一小段		
共有 部分	地號			
	建物層次/結構層次			
樓地板 面積 (m <sup>2</sup> )	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
權利 範圍 (D)	面積(C)			
	權利範圍(D)			
持分面積(B+C+D)				
權利範圍(F)				
持有面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)F				

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

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 000 年 0 月 0 日

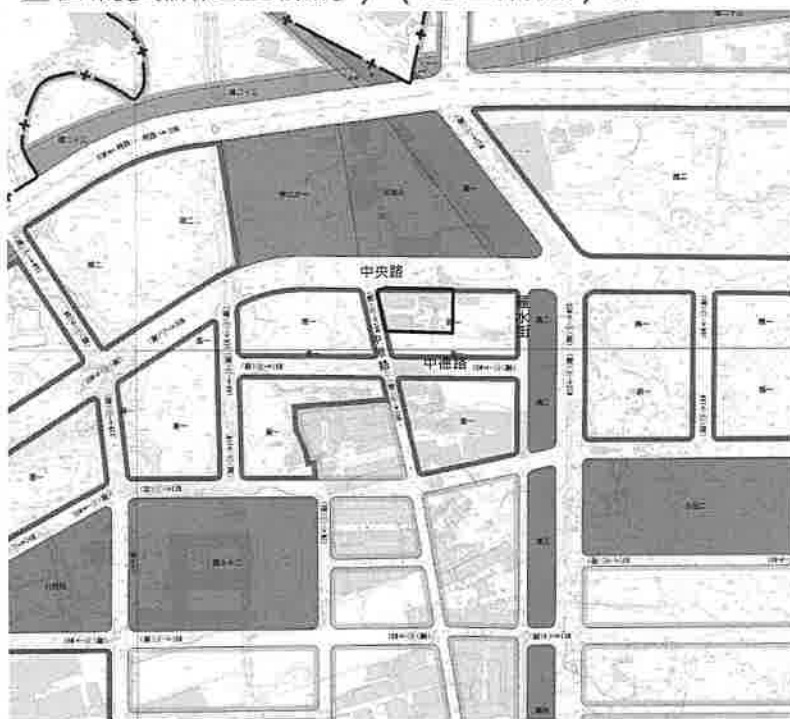
注意事項：  
 1. 同意書人應對其同意人、後由法定代理人共同簽署；如由同意書人作無行為能力人、後由法定代理人簽署，應附加證明文件。  
 2. 權利價值比率之權利價值比率，係指更新後土地所有權人應得之權利價值，與更新前土地所有權人應得之權利價值，扣除共同負擔權利價值之比率計算之。  
 3. 權利價值之計算，係指更新前土地所有權人應得之權利價值，扣除共同負擔權利價值，與更新後土地所有權人應得之權利價值之比率計算之。  
 4. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率，係指同意書時，所有權人於公開展覽期滿前所提出之權利價值比率，並非指更新後，所有權人應得之權利價值比率。  
 5. 公開展覽期滿前，所有權人應於公開展覽期滿前，向實施者提出同意書，實施者應於公開展覽期滿後，將同意書送交主管機關備查。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	24	2,762.56	21	3,122.37
公有(a)	0	0.00	0	0
私有(b=A-a)	24	2,762.56	21	3,122.37
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	24	2,762.56	21	3,122.37
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

須符合都市更新條例第37條規定：

- 應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。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。
- 未經劃定或變更應實施更新之地區，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。

(110/08/20)變更新莊都市計畫 (配合副都市中心地區) 細部計畫 (土地使用分區管制要點通盤檢討) (第二階段) 案



都市計畫分區：第一種商業區

面積	2,762.56 m <sup>2</sup>
建蔽率	60%
容積率	425%



### ■ 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，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，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，提供居民舒適之居住環境，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。

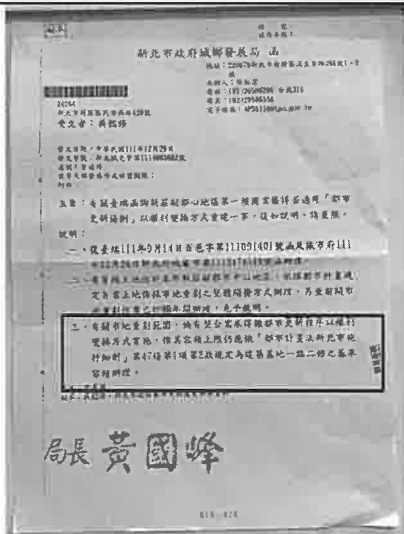
### ■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近捷運副都心站，配合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。

依都市計畫法新北市施行細則 (民國 114 年 11 月 05 日 修正)

$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = (2,762.56 \times 425\%) = 11,740.88 \text{ m}^2$$

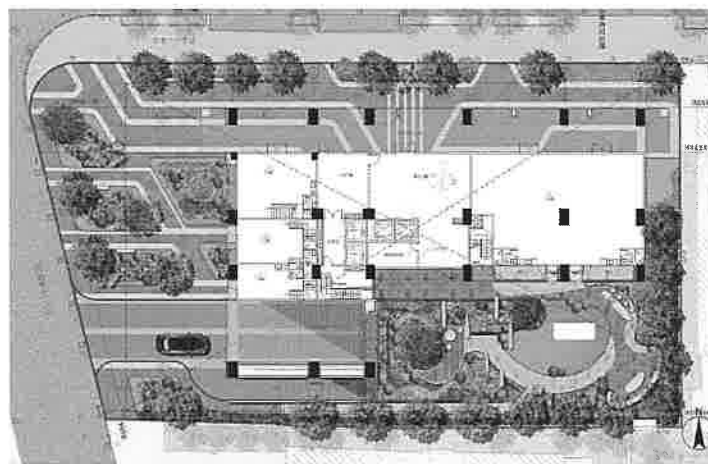
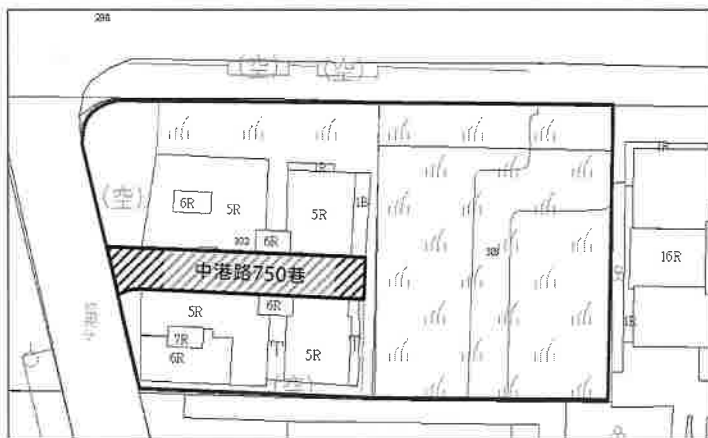
獎勵容積	基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
土管獎勵	取得候選綠建築證書：鑽石級	6%	352.23
	取得候選智慧建築證書：銀級	3%	176.11
	開放空間獎勵	10%	587.04
小計(A)		19.00%	1,115.38



三、有關市地重劃範圍，倘有整合需求得循都市更新程序以權利變換方式實施，惟其容積上限仍應依「都市計畫法新北市施行細則」第47條第1項第2款規定為建築基地一點二倍之基準容積辦理。

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。

更新單元範圍內計1條現有通道(中港路750巷)，為配合整體開發，擬依「新北市都市更新審議原則(114年11月25日)」第二十點巷道廢止或改道及廢水改道之第一項第一款：「巷道全部位於同一更新單元範圍內者。」之規定。



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

## ■ 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。

## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內土地及合法建築物全數皆為私有，未涉及公有財產。

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之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於權利變換階段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查估結果，拆遷安置費用一樓1000元/坪/月、二樓以上600元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

## ■重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

## ■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，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之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

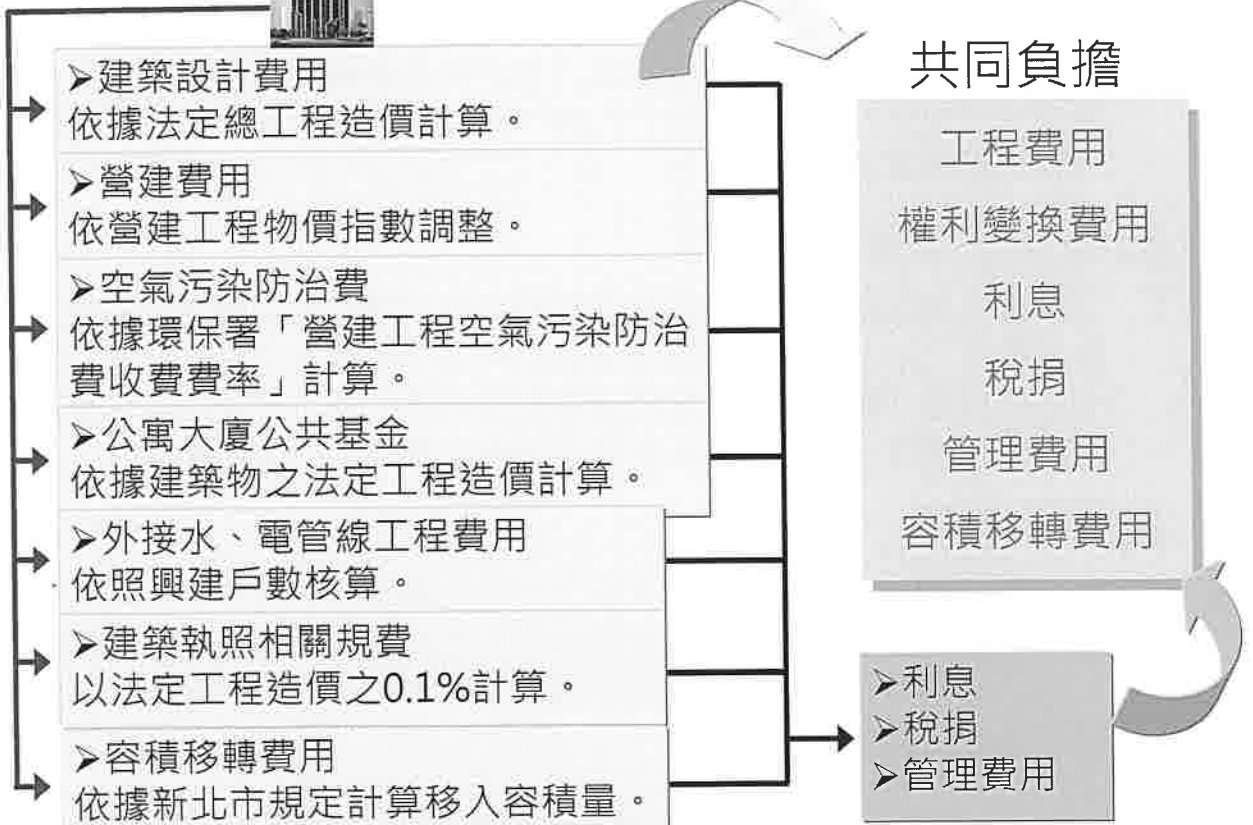
本案以「重建」方式處理，並以信託方式實施風險控管。

- 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二. 全區單元自由選配為原則，一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 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. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；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。
- 五. 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)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四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。
- 七. 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。



- (1) 地下五層、地上21層。
- (2) 鋼筋混凝土造。
- (3) 1樓為門廳、店鋪及管委會空間。
- (4) 設計建蔽率40.06%  
設計容積率465.37%
- (5) 店鋪4戶、辦公室106戶、  
住宅128戶
- (6) 汽車240部、機車234部

建築規劃設計內容



說明		金額(萬元)
工程費用	建築規劃設計費、營建費用(以民國115年3月31日為評價基準日進行物價調整，加計特殊工法費用)、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	173,693
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	綠建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費	2,432
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	8,046
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	8,840
稅捐	印花稅、營業稅等	3,905
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	47,779
都市計畫變更負擔費用	辦理都市計畫變更所支付之委辦費	0
共同負擔費用(萬元)		244,695
共同負擔比例		52.84%

27

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，並依相關規定擬訂住戶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。

## ■ 維護管理費用


本案擬申請綠建築鑽石級及智慧建築銀級，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，另有留設開放空間，依新北市政府規定計算提列開放空間管理維護費用，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

自交屋日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。

28





# 建築規劃設計說明 (含景觀計畫)

基地面積：2762.56 m<sup>2</sup>

使用分區：第一種商業區

法定建蔽率：60%

法定容積率：425%

獎勵容積：465.38%

綠建築獎勵(鑽石級)：6%

智慧建築獎勵(銀級)：3%

開放空間獎勵：10%

實設建蔽率：40.06%

實設容積率：465.37%

總樓地板面積：26976.42 m<sup>2</sup>

建物高度：80.95m

戶數規劃：238戶

(商業店鋪4戶、辦公室106戶、集合住宅128戶)

樓層規劃：地上21層；地下5層

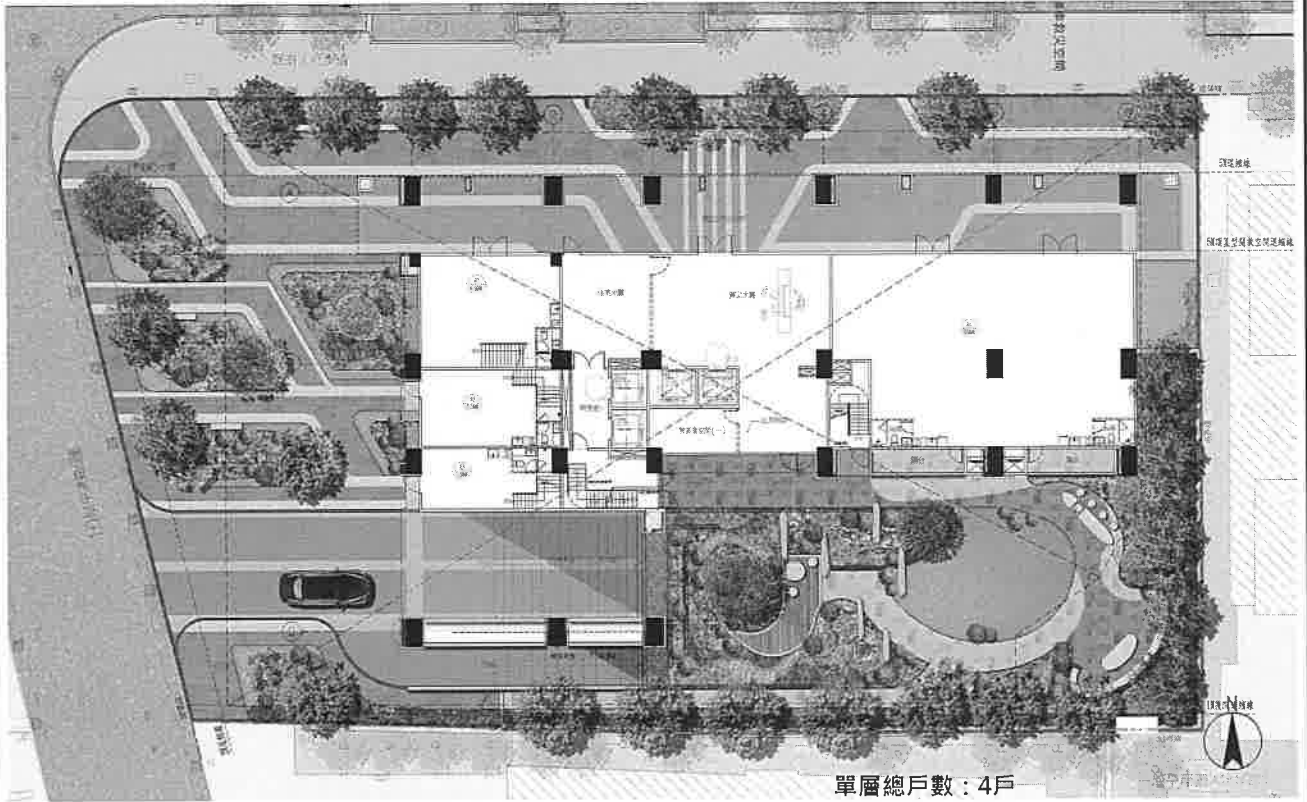
車位規劃：汽車平面240輛

機車平面234輛

主要結構：RC

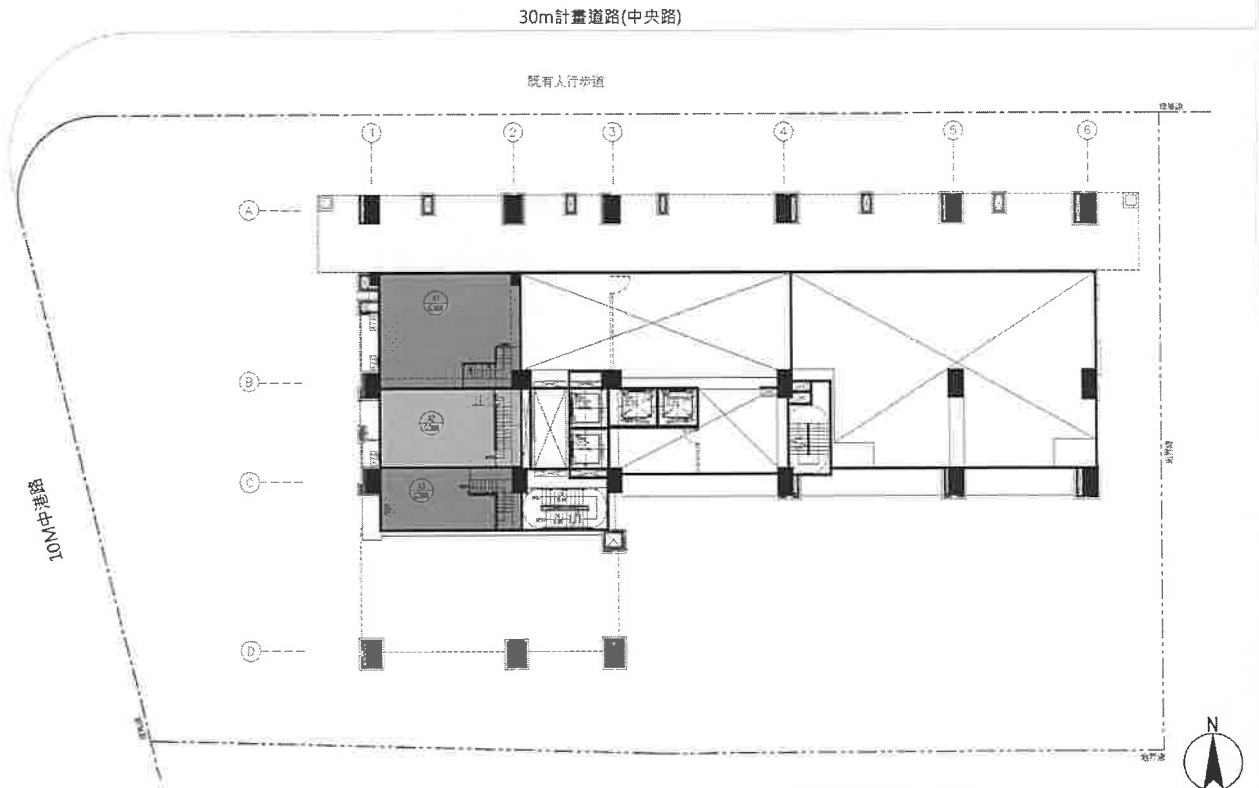
主要用途：一般零售業

辦公室、集合住宅



單層總戶數：4戶  
樓層高度：4.2m  
分戶坪數：約34坪~119坪(1+2F)

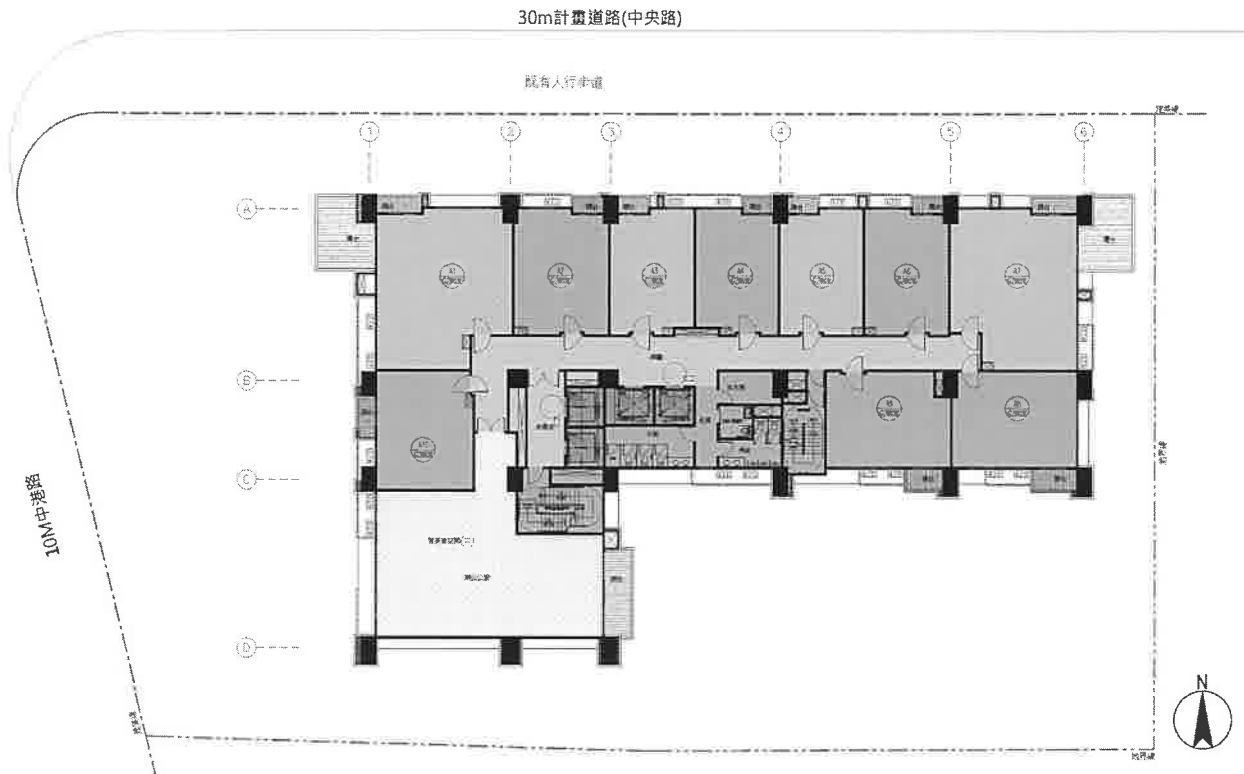
\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準



單層總戶數：3戶  
樓層高度：3m  
分戶坪數：約34坪~64坪(1+2F)

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

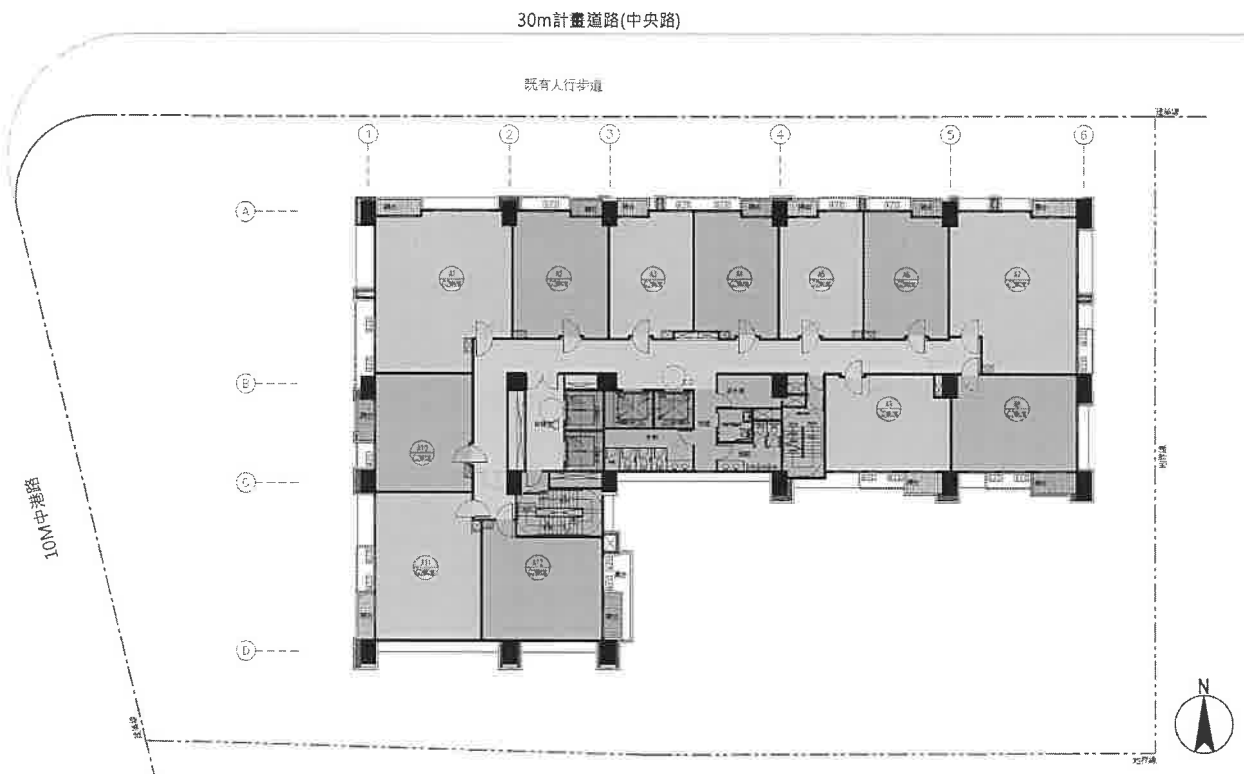
一層平面圖



單層總戶數：10戶  
樓層高度：3.6m  
分戶坪數：約22坪~43坪

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

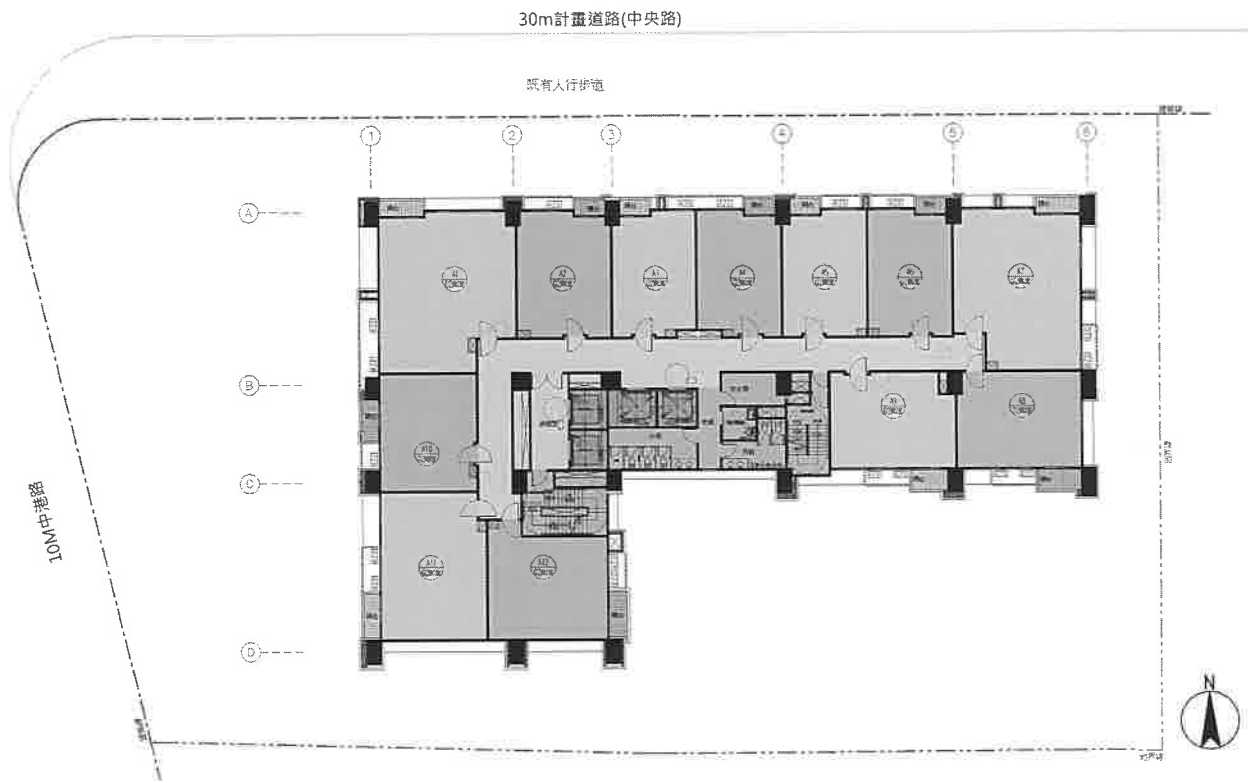
二層平面圖



單層總戶數：12戶  
樓層高度：3.6m  
分戶坪數：約22坪~43坪

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

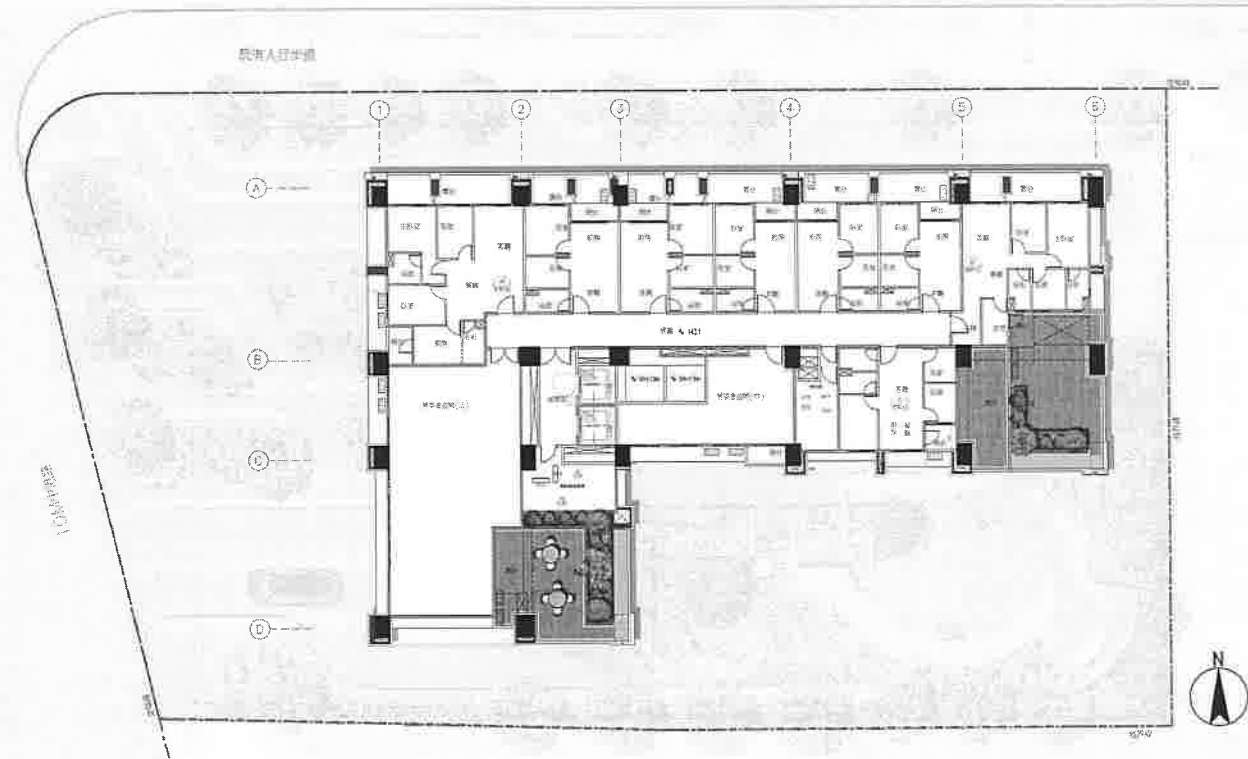
四至十層平面圖



單層總戶數：12戶  
樓層高度：3.6m  
分戶坪數：約22坪~43坪

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

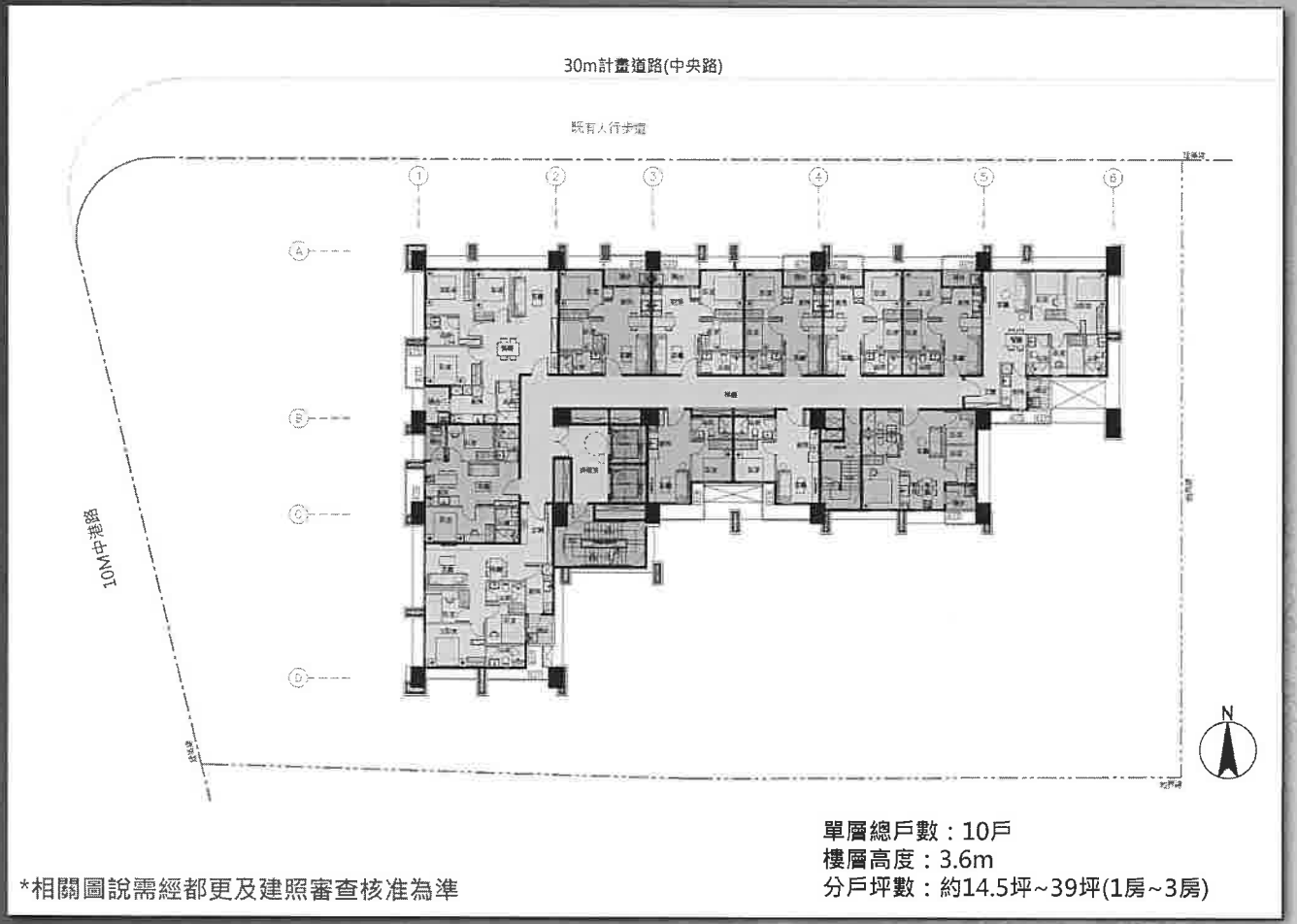
十一層平面圖



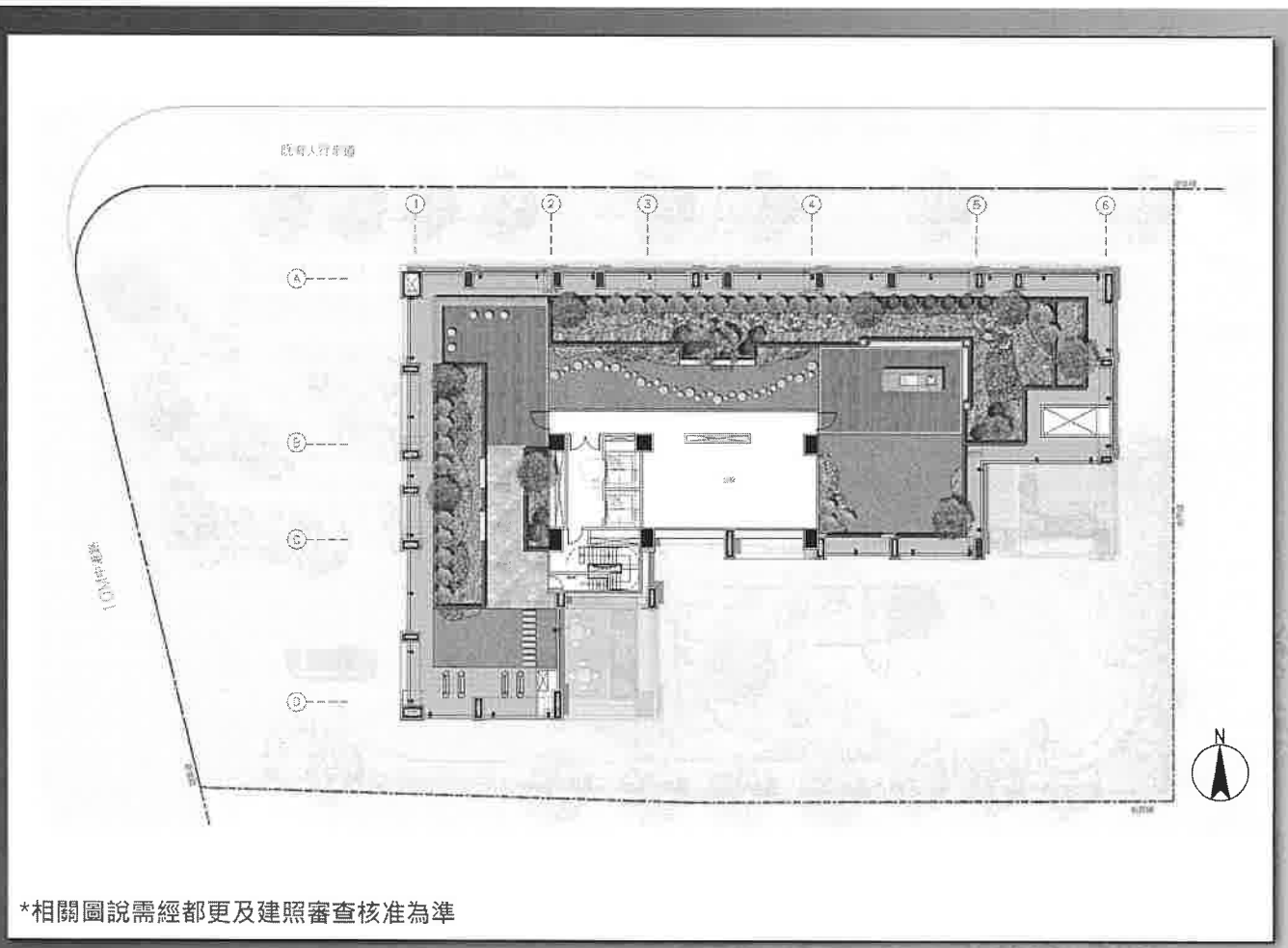
單層總戶數：8戶  
樓層高度：3.6m  
分戶坪數：約17坪~39坪(2房~3房)

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

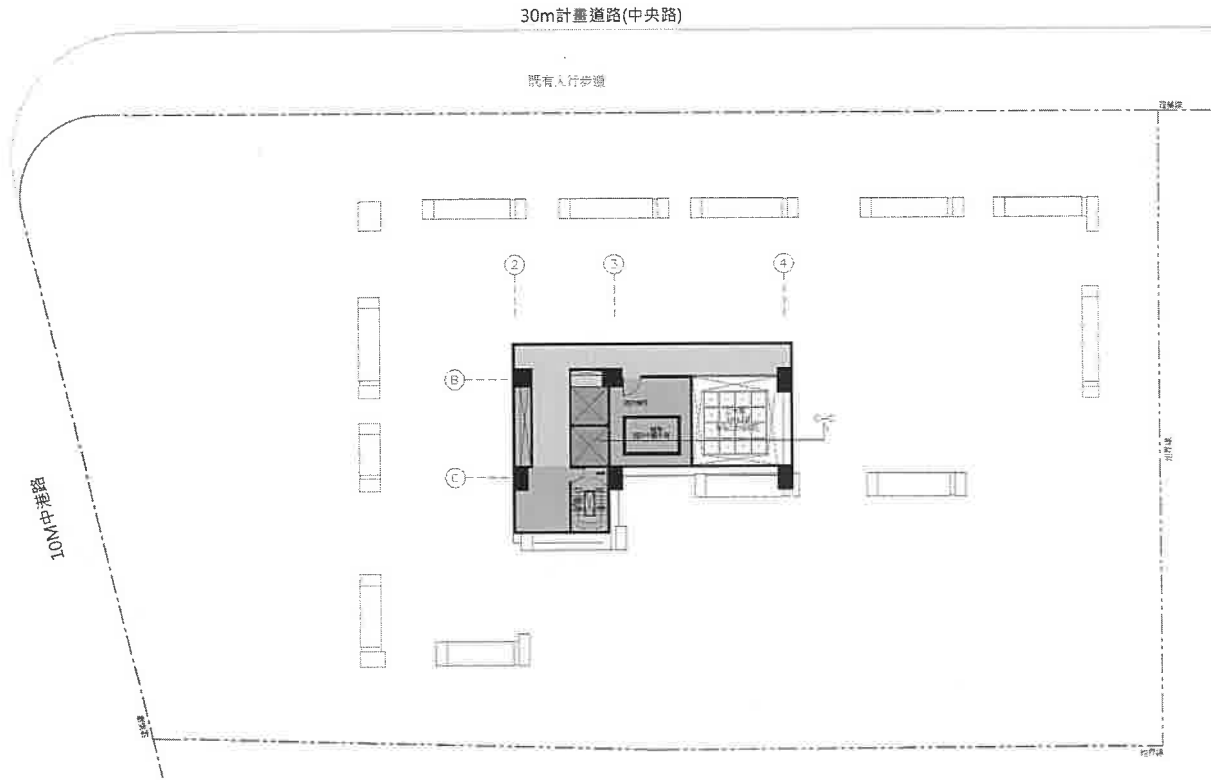
十二至二十一層平面圖



屋突一層平面圖

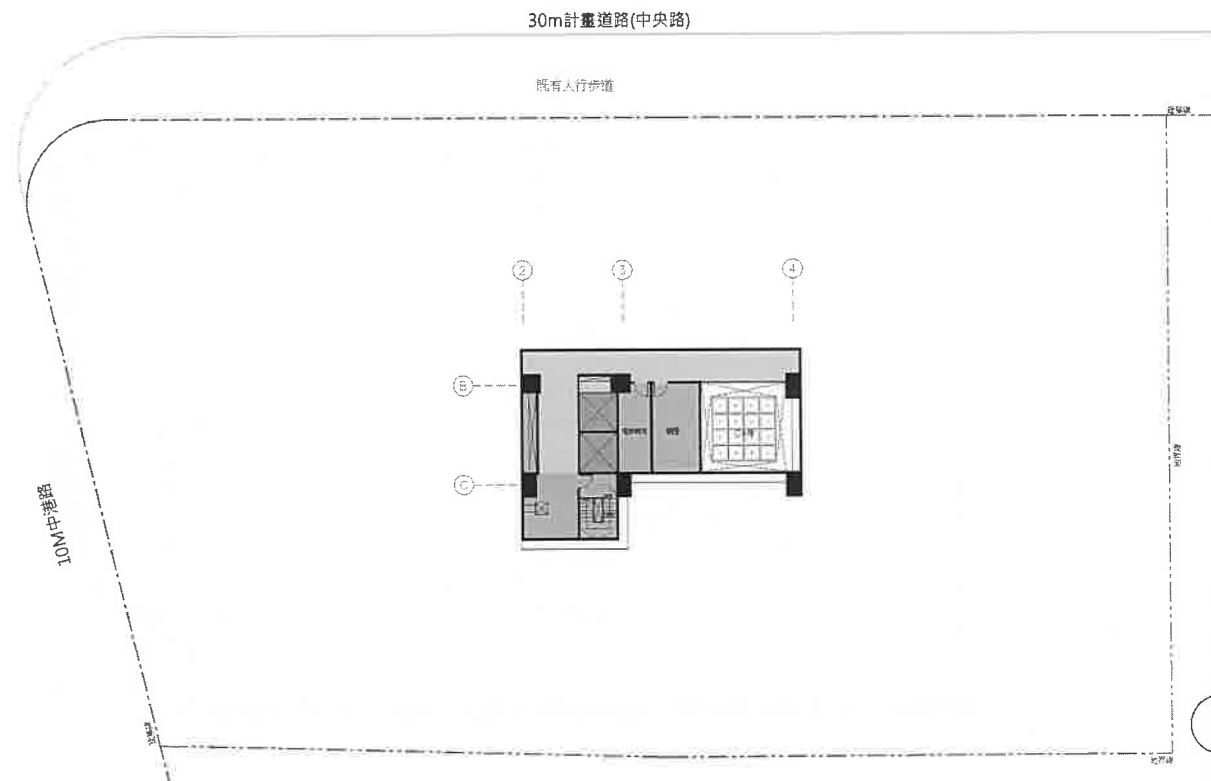


屋突二層平面圖



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

屋突二層平面圖



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

地下一層平面圖

樓層	大車	小車	無障礙	特別 泊位	計客 專用	小計
B1F	0	-	5	1	1	7
B2F	53	7	0	0	0	60
B3F	53	7	0	0	0	60
B4F	47	7	0	0	0	54
B5F	51	8	0	0	0	59
合計						240
法定						234

樓層	大車	小車	無障礙
B1F	154	75	5
合計			
法定			234

30m計畫道路(中央路)

10M中港路



43

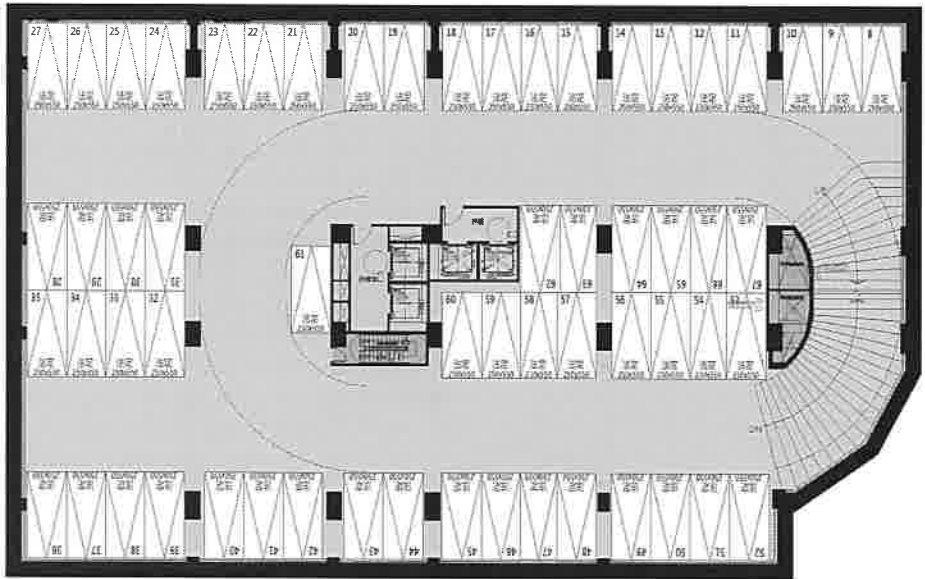
\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

地下一層平面圖

樓層	大車	小車	無障礙	特別 泊位	計客 專用	小計
B1F	0	-	5	1	1	7
B2F	53	7	0	0	0	60
B3F	53	7	0	0	0	60
B4F	47	7	0	0	0	54
B5F	51	8	0	0	0	59
合計						240
法定						234

30m計畫道路(中央路)

10M中港路

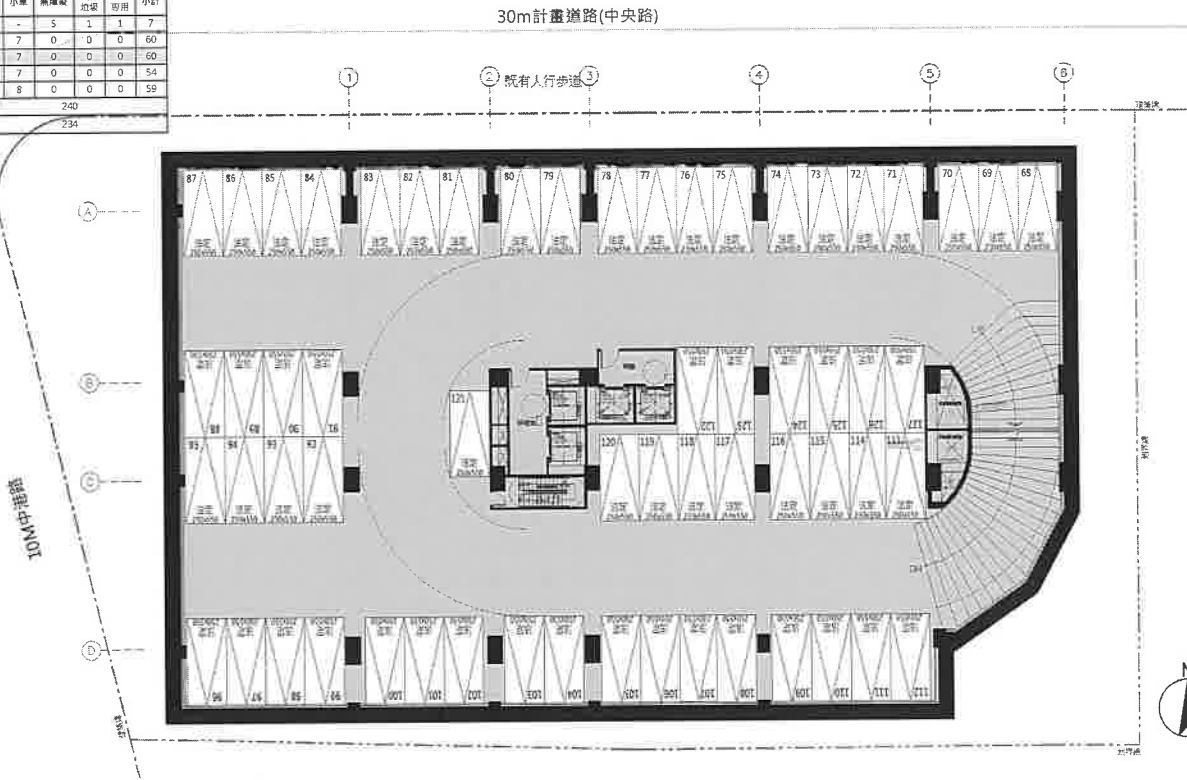


44

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

地下二層平面圖

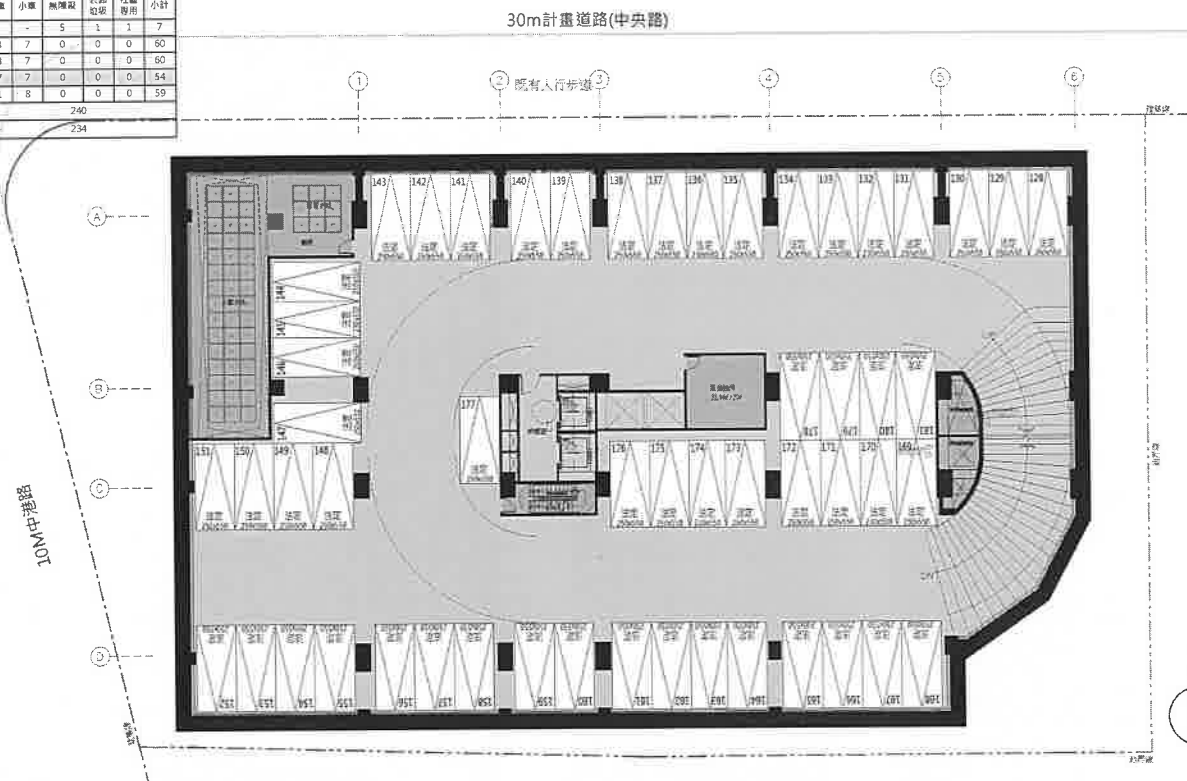
樓層	大車	小車	無障礙	裝卸貨物	註冊專用	小計
B1F	0	-	5	1	1	7
B2F	53	7	0	0	0	60
B3F	53	7	0	0	0	60
B4F	47	7	0	0	0	54
B5F	51	8	0	0	0	59
合計			240			
法定			234			



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

地下四層平面圖

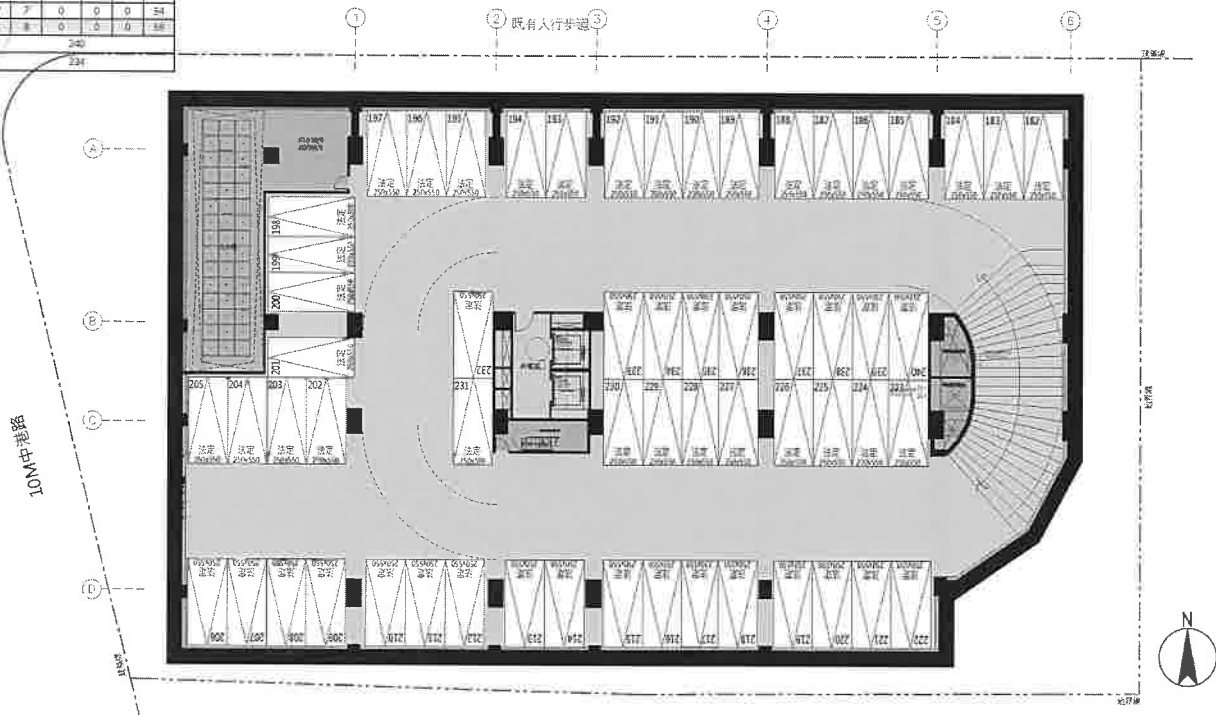
樓層	大車	小車	無障礙	裝卸貨物	註冊專用	小計
B1F	0	-	5	1	1	7
B2F	53	7	0	0	0	60
B3F	53	7	0	0	0	60
B4F	47	7	0	0	0	54
B5F	51	8	0	0	0	59
合計			240			
法定			234			



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

樓層	大車	小車	車庫	數量	計數	小計
B5F	0	0	3	2	1	7
B4F	33	7	0	0	0	40
B3F	33	7	0	0	0	40
B4F	47	7	0	0	0	54
B5F	33	8	0	5	0	46
合計				340		
備註				234		

30m計畫道路(中央路)



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

## 設計主題思考

設計表達

新創科技 ↔ 人文城市  
智慧5G AIOT      產業 生活 藝術

## 副都心核心地標

Design Concept

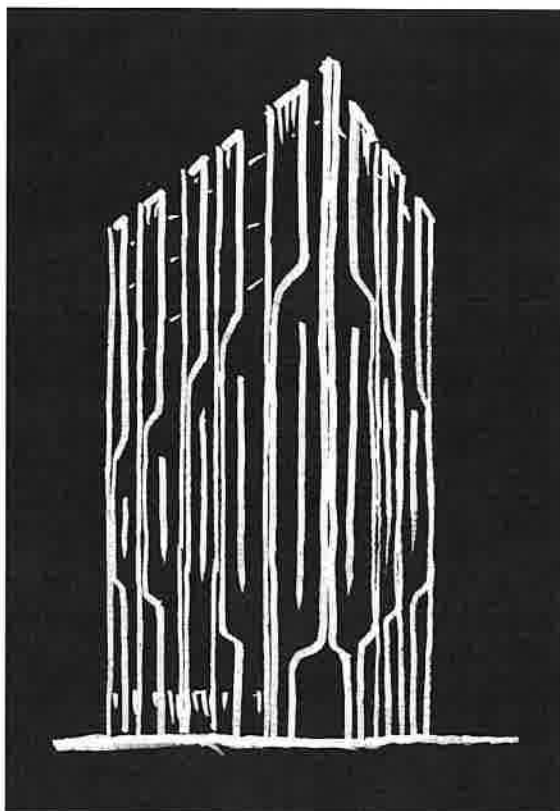
數碼城市 · 生態森影

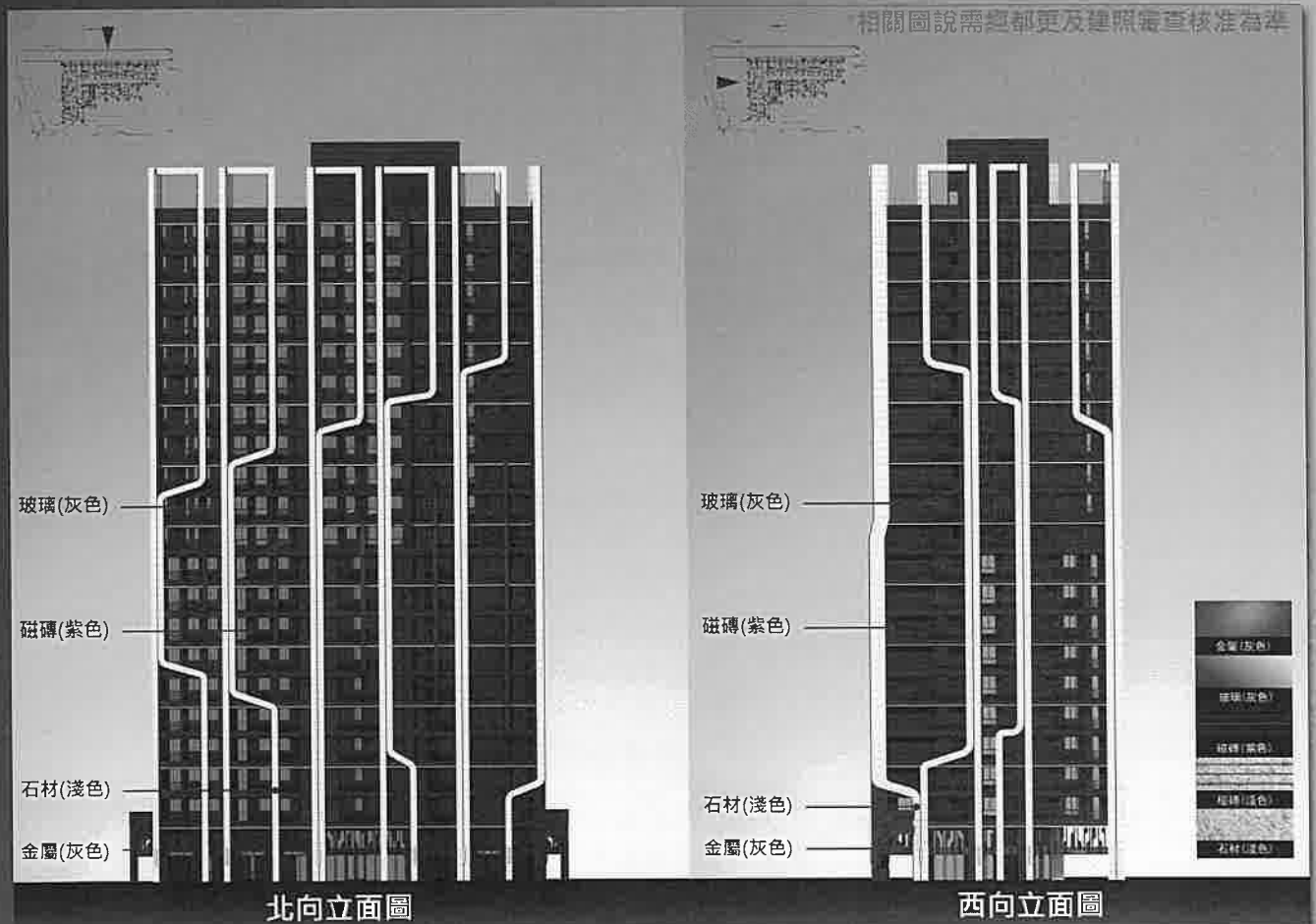


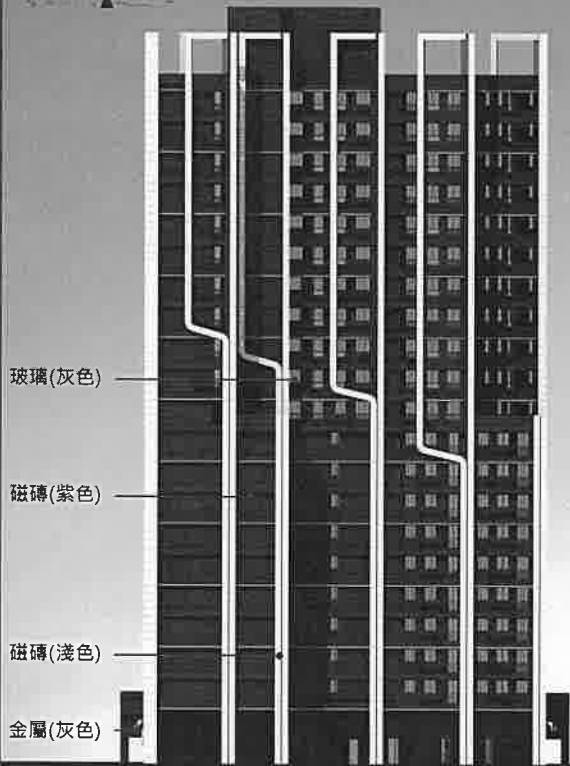
+



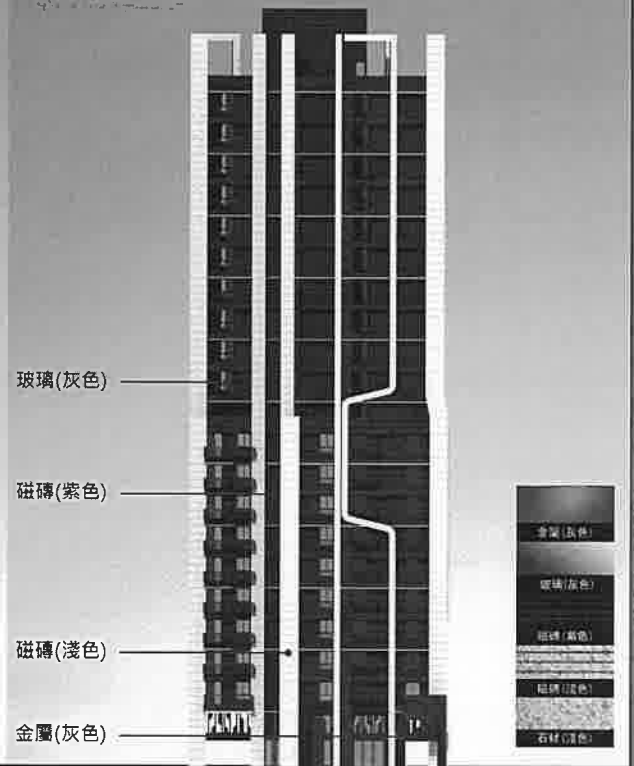
→







南向立面圖



東向立面圖



悠活森居 川流×慢活×綠島

依循自然的韻律安居·於蓊鬱綠意間靜享從容·  
以川流之韻串聯生活脈動·讓綠島之境涵養身心·實現與自然共生的慢活哲學·



川流

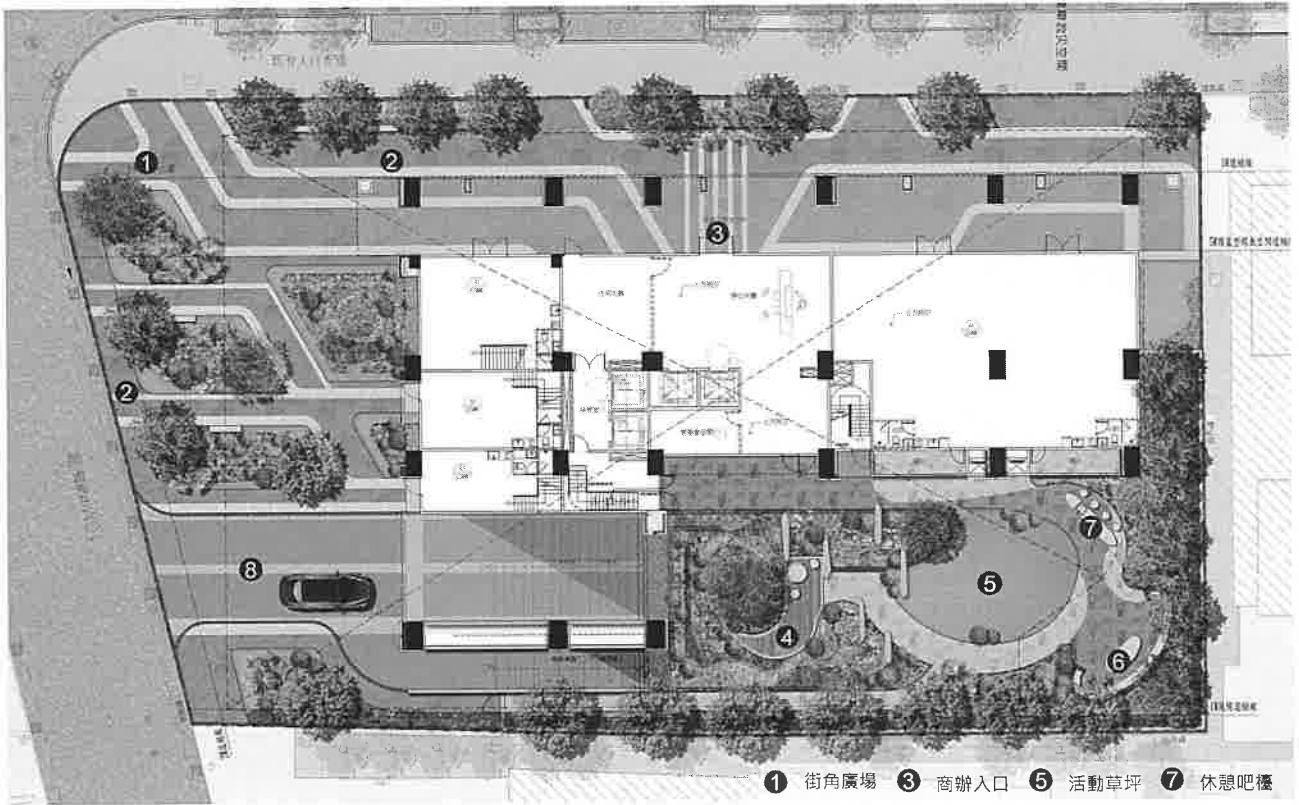


慢活



綠島

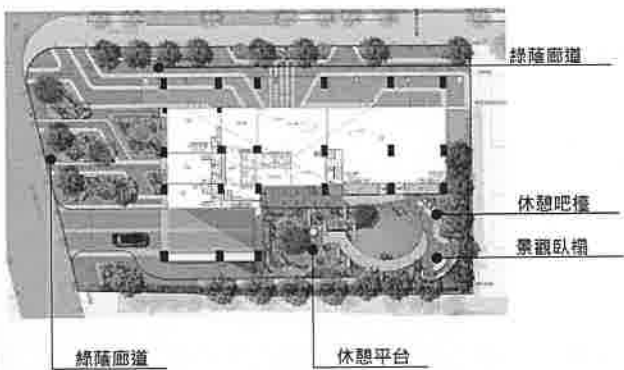
1F平面配置圖



- ① 街角廣場
- ③ 商辦入口
- ⑤ 活動草坪
- ⑦ 休憩吧檯
- ② 綠蔭廊道
- ④ 休憩平台
- ⑥ 景觀臥榻
- ⑧ 車道入口

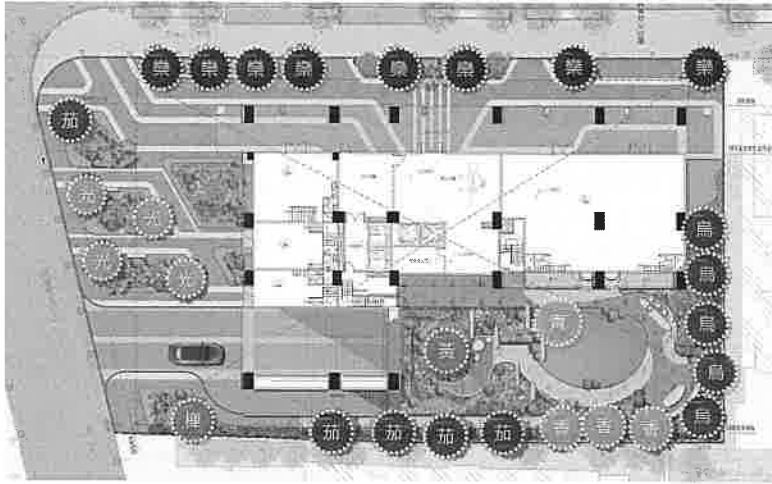
\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

1F空間示意圖



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

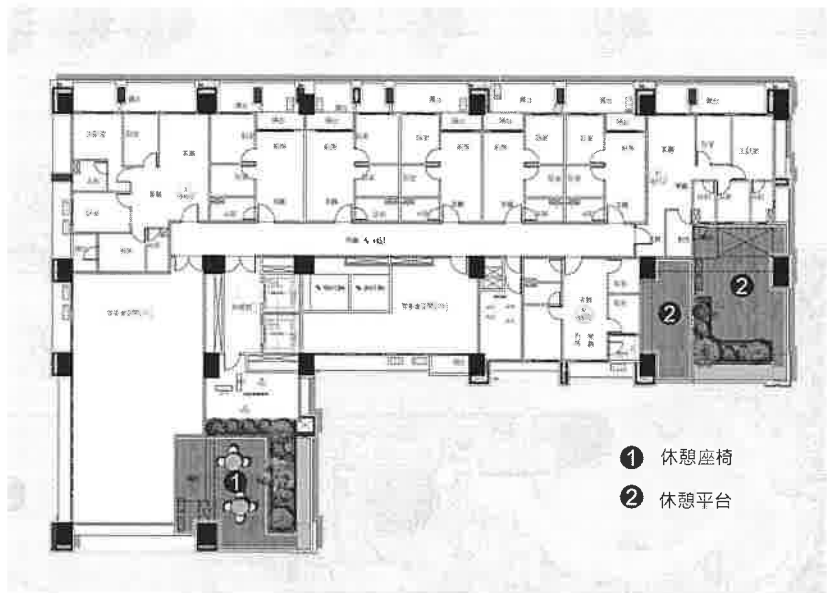
1F植栽計畫圖-喬木



配合日照分析下的結果，針對空間需求適地適種，並符合法規綠化需求，設計上強調未來維護管理及整體氛圍型塑。

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

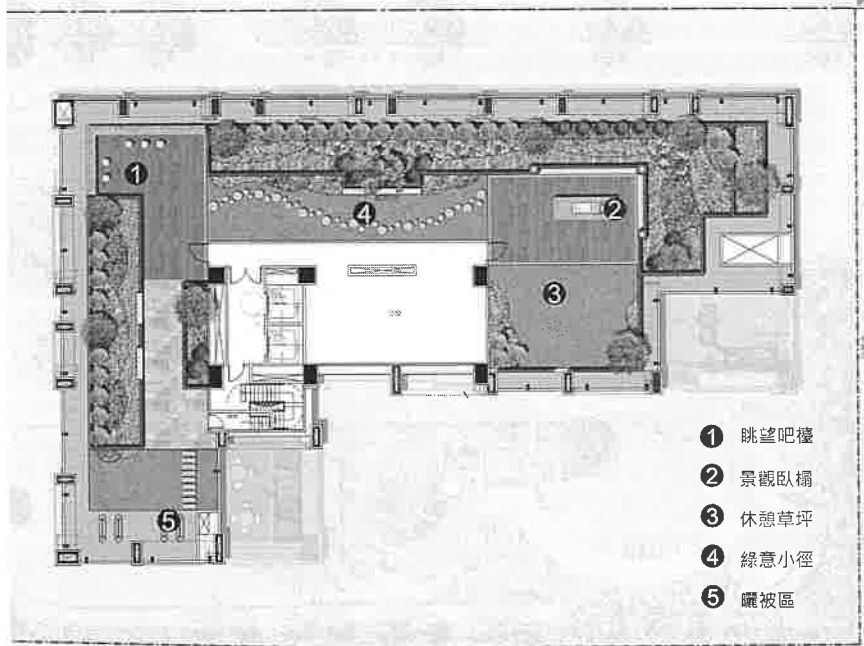
11F平面配置圖



- ① 休憩座椅
- ② 休憩平台

\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

RF平面配置圖



\*相關圖說需經都更及建照審查核准為準

權利變換計畫內容

■ **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，由實施者指定一家，其餘二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，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
- 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
- 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。

- 本案估價師選任作業通知於115年3月20日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國115年3月31日(星期二)下午14時30分假新北市五股區五工六路9號(新北市勞工活動中心400教室)辦理專業估價者選任作業，並依據114年12月19日新北府城更字第1144645781號函公告之115年「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：寶源不動產估價師事務所/葉紫光
  - 備取1：戴德梁行不動產估價師事務所/李根源
  - 備取2：庭譽不動產估價師聯合事務所/張瑜晏
  - 備取3：坤實不動產估價師事務所/葉建源

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分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。
- 本案由實施者指定一家「友宏不動產估價師聯合事務所」，另依選任結果委任「名成國際不動產估價師聯合事務所」及「寶源不動產估價師事務所」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3月31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	寶源
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,230,000	2,200,000	2,210,000
	土地總價(元)	1,863,553,912	1,838,483,680	1,846,840,424
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	1,053,128	1,041,612	1,052,094
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	649,237	647,654	647,611
	車位平均單價(元/個)	2,444,958	2,418,487	2,447,059
	更新後總權利價值(元)	4,630,854,406	4,612,345,580	4,621,038,476

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

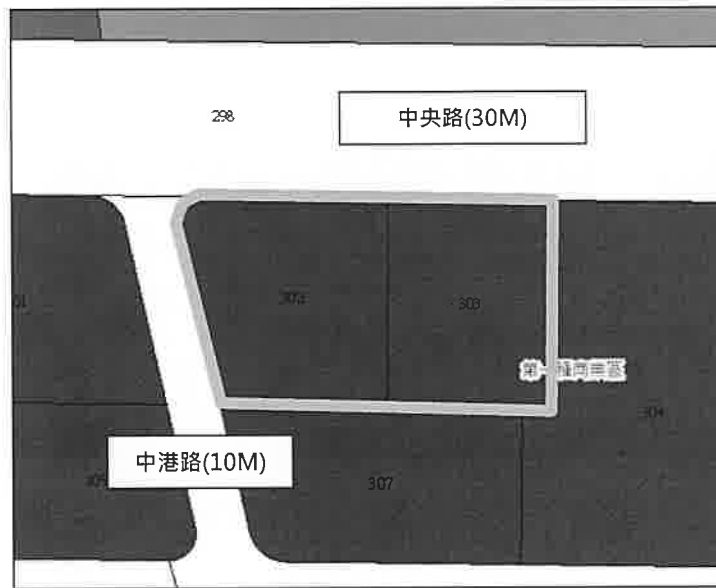
YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

## 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：新北市新莊區副都心段一小段302、303地號
- (二)土地面積：2,762.56平方公尺(835.6744坪)
- (三)使用分區：第一種商業區



65

## 二、更新前估價條件

- (一)權利變換評價基準日：

115年03月31日

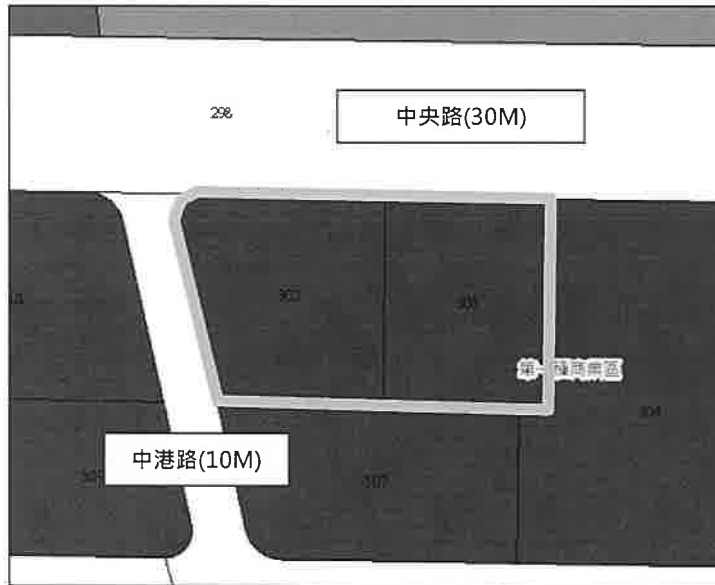
- (二)更新前權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積率評估土地更新前權利價值。
- (三)更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為同一所有權人或同一建照(使照)為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案分宗結果如下：

編號	地號	劃分原則
1	302	同一建照(使照)(76莊使字第919號)
2	303	--

66

## 二、更新前估價條件

(四)更新前土地素地價值評估時，選定302、303地號2筆土地作為比準地，考量各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。



67

## 二、更新前估價條件

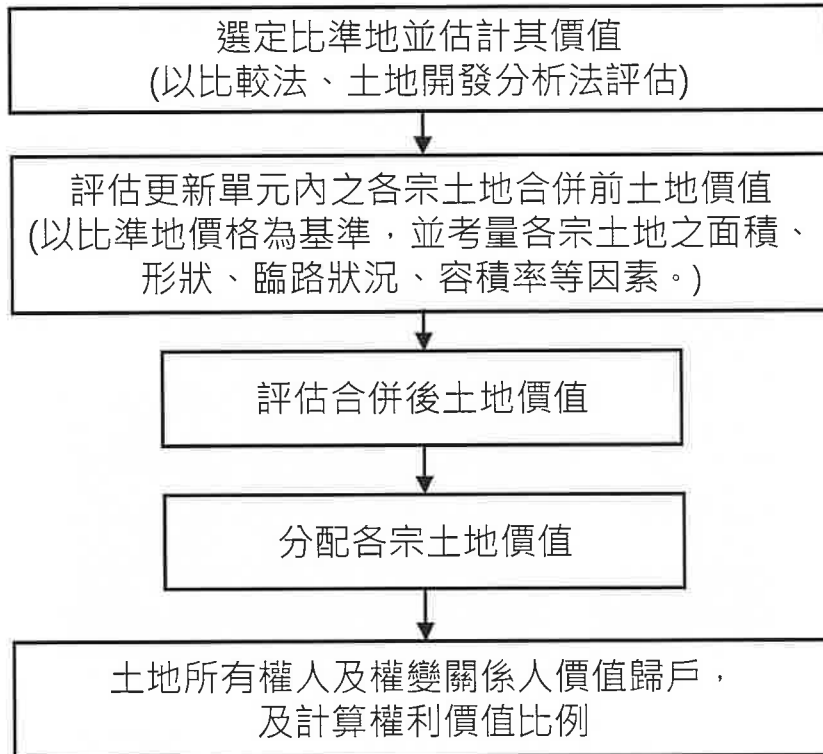
(五)評估更新前各區分所有建物價格，地面層選定中港路752號為比準戶、樓上層選定中港路750巷2號4樓為比準戶。

(六)更新單元範圍內302地號有土地建物持分不均之情形，故以建物產權面積比例計算其合理土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。

(七)合法建築物所有權之權利價值，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，本案以贖餘經濟耐用年數(11年)再加計20年，即尚可使用期間共計31年且年地租不予列計之情況下評估

68

### 三、更新前價值評估步驟

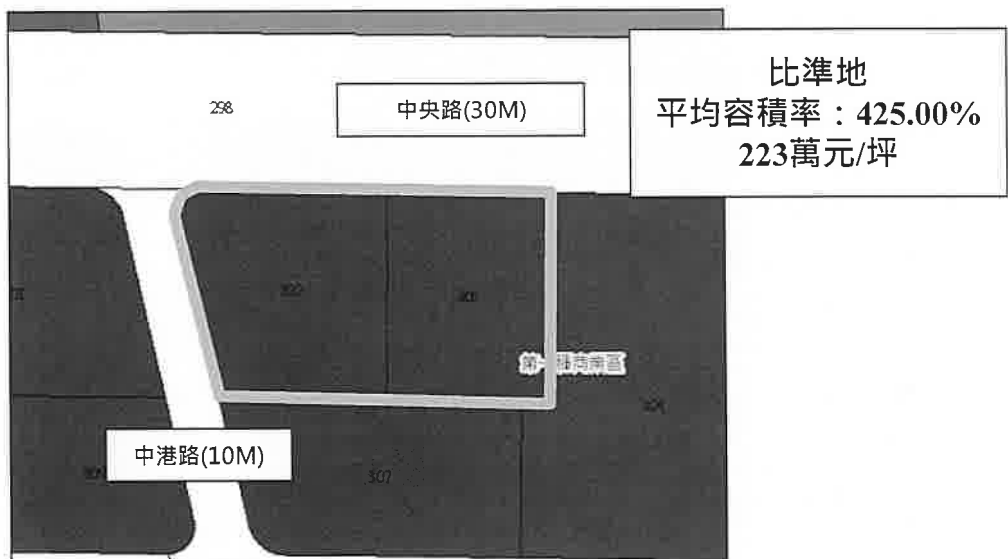


69

### 四、更新前權利價值評估

#### 步驟一：評估比準地土地價格

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、臨路狀況等因素)評估。

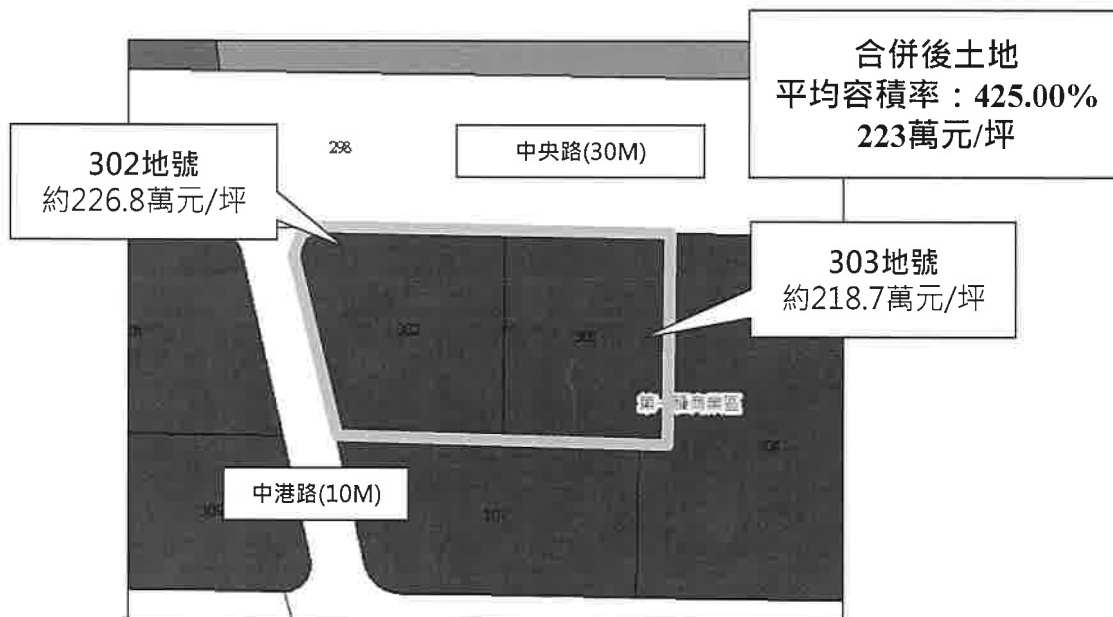


70

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

步驟二：評估更新單元內各筆土地價值



71

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：評估更新前各區分所有建物之權利價值

地面層選定中港路752號為比準單元

樓上層選定中港路750巷2號4樓為比準單元

→區分建物地價立體化

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	某甲	68,***,***
2	B		
3	...		
合計			1,863,553,912

$$\text{某甲比例} = \frac{68,***,***}{1,863,553,912} = 3.6612\%$$

72

## 五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

- (一)產品型態：店面辦公住宅大樓
- (二)建築樓層：地上21層/地下5層
- (三)建築結構：RC
- (四)規劃戶數：店面-4戶、辦公-106戶、住宅128戶
- (五)公設比：約35~37%
- (六)車位數量：坡道平面車位 238個

73

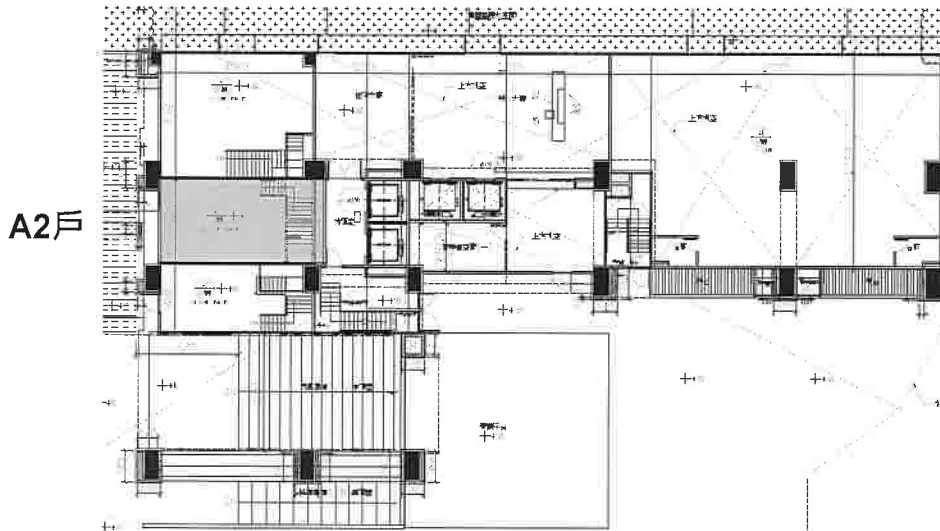
## 六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：115年03月31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，店面部分選定**1F-A2戶**、辦公部分選定**4F-A10**、住宅部分選定**12F-A11**為比準單元。
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定**B2(250x550)大車位**作為比準車位。
- (四)更新後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。

74

## 七、更新後權利價值評估(店面)

比準單元(1F-A2戶)：1,140,000元/坪  $\xrightarrow{\text{樓層別、水平效用比調整}}$  各戶價值  
(面積、採光、轉管、  
噪音、商效)

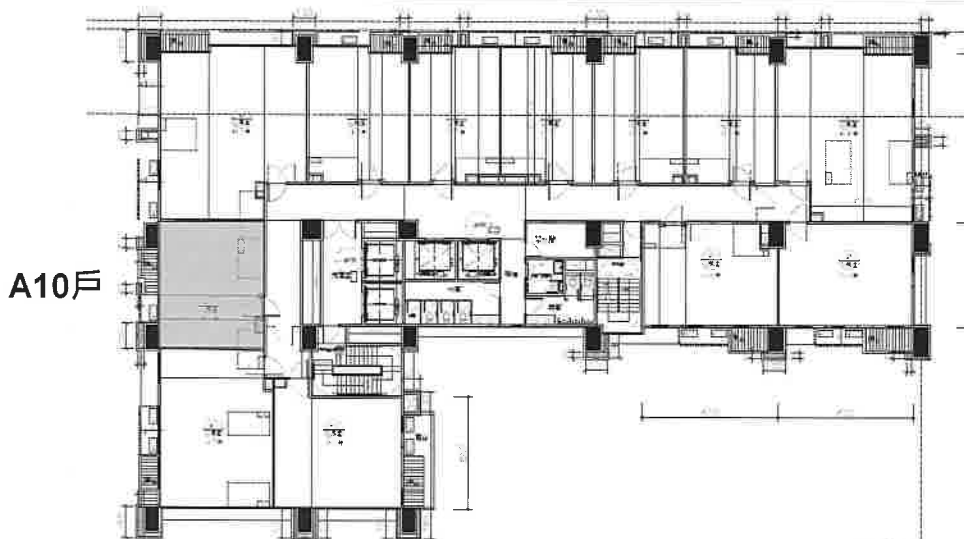


實際數字以都市更新審議會審議為準

75

## 七、更新後權利價值評估(辦公)

比準單元(4F-A10戶)：580,000元/坪  $\xrightarrow{\text{樓層別、水平效用比調整}}$  各戶價值  
(面積、採光、景觀、  
轉管、噪音)

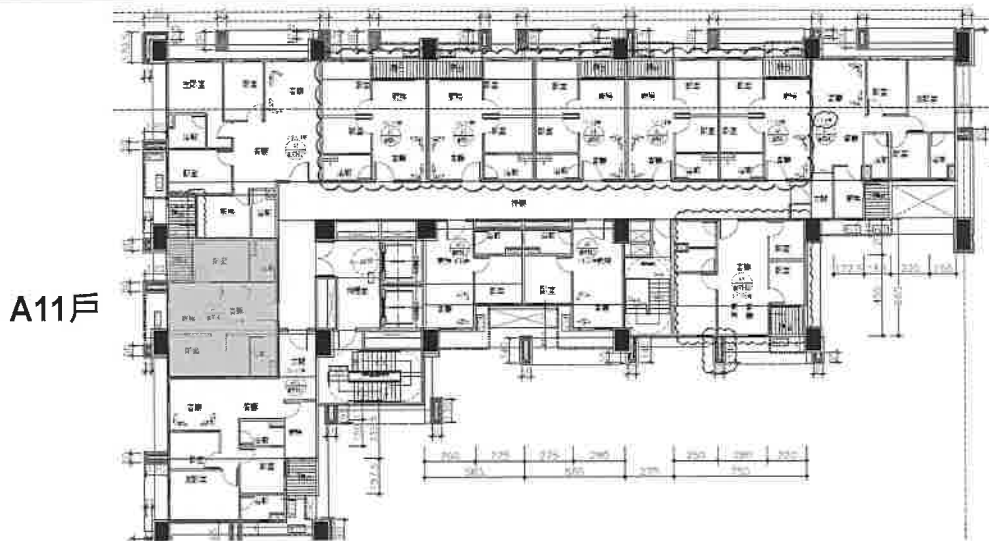


實際數字以都市更新審議會審議為準

76

## 七、更新後權利價值評估(辦公)

比準單元(12F-A11戶)：670,000元/坪  $\xrightarrow{\text{樓層別、水平效用比調整}}$  各戶價值  
 (面積、採光、景觀、轉管、噪音)



實際數字以都市更新審議會審議為準

77

## 七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	停車方便性	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價(元)	備註(車號)
B1	普通	坡道平面(大)	250×600	5	2,700,000	13,500,000	
B2	普通	坡道平面(大)	250×550	53	2,600,000	137,800,000	比準車位
	普通	坡道平面(小)	230×550	7	2,500,000	17,500,000	
B3	普通	坡道平面(大)	250×550	53	2,500,000	132,500,000	
	普通	坡道平面(小)	230×550	7	2,400,000	16,800,000	
B4	普通	坡道平面(大)	250×550	47	2,400,000	112,800,000	
	普通	坡道平面(小)	230×550	7	2,300,000	16,100,000	
B5	普通	坡道平面(大)	250×550	51	2,300,000	117,300,000	
	普通	坡道平面(小)	230×550	8	2,200,000	17,600,000	
合計				238	2,444,958	581,900,000	

78

實際數字以都市更新審議會審議為準

## 七、更新後權利價值評估

樓層	面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均建坪單價 (元/坪)
1F	261.21	275,087,583	1,053,128
2F以上	5,812.77	3,773,866,823	649,237
全棟小計	6,073.98	4,048,954,406	666,606
車位	238	581,900,000	2,444,958
總計	--	4,630,854,406	--

### ■ 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。但同一位置有二人以上申請分配時，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例，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。

## ■ 新北市都市更新審議原則(114年11月25日)

- ◆ 依第二十四條規定，都市更新條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。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9,051,241元，然本案目前規劃最小分配面積單元(12F-A10戶)之價值為9,527,400元，低於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，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9,051,241元，則可參與選配。
- ◆ 本案無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。

- 本案選配通知已於115年6月4日以掛號附回執(雙掛號)寄出。

- 申請分配期間自115年6月4日起至115年7月15日止。請於115年4月27日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」擲還(或郵寄完成以郵戳為準)。為配合選屋作業，於申請分配期間於「臺北市大安區敦化南路2段76號17樓、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. 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元最多選配一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，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；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，依本原則第四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。
- 六. 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)。
- 七. 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。
- 八. 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。

- 預定公開抽籤日為115年7月21日(星期二)下午14時30分，地點為新北市五股區五工六路9號(新北市勞工活動中心403教室)。

# 權利變換意願調查及申請分配通知函

## 新濠建設事業股份有限公司 函

地址：台北市敦化南路二段76號17樓(88樓)  
 台北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)  
 聯絡人：張育榮(新濠)  
 職銜：經理(新濠)  
 聯絡電話：(02)2755-6796(新濠)  
 (02)8923-6788#228(安邦)

受文者：  
 發文日期：中華民國115年06月03日  
 發文字號：新濠副都史字第115060302號  
 送別：寄達  
 密等及解密條件：普通  
 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「擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2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五條、第十七條等相關規定辦理。
  - 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷居作業，並於民國115年6月15日(星期一)下午14時30分假新北市五股區五工六路9號(新北市勞工活動中心403教室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷居作業內容。
  - 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自115年6月4日起至115年7月15日止。請 台端於115年7月15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)」擇選。為配合遷居作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午5時(地址：台北市敦化南路二段76號17樓)均受理遷居作業。
  - 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)、李約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)、選擇分配單元及單位，並於第三項說明期限內填具下列文件擇選。
  - 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。

第1頁 共2頁

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 台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元且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7月21日(星期二)下午14時30分，地點為新北市五股區五工六路9號(新北市勞工活動中心403教室)。

正本：新北區副都心段一小段302地號等2筆土地之土地所有權人及權利變換關係人  
 副本：新北區政府都市更新處、新濠建設事業股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(本案辦理)

代表人：江春美

- 本通知函及相關選配附件於6月4日寄發
- 截止選配日期為7月15日
- 公開抽籤日為7月21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115年6月4日寄發
- 截止選配日期為115年7月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

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(以謄本資料填具)
- ※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。

## 舉例

附件 1

擬訂新莊區副都心段一小段302地號等2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\_\_\_\_\_對於新北市新莊區副都心段一小段302地號等2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\_\_\_\_\_為新北市新莊區副都心段一小段302地號等2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：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於115年6月4日寄發
- 截止選配日期為115年7月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※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。

※請依選配原則填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1；車位單元(填寫範例)：B2-622。車位單元以登記房屋單元順序填寫，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)。

※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。  
 ※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。

### 舉例

附件 2

擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

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」(舉例如選取3樓A1戶，單元編號請填寫3F-A1)為\_\_\_\_\_等，共\_\_\_\_\_個單元。

二、汽車停車位部分：  
 本人共申請分配汽車停車位\_\_\_\_\_位，其「車位位置代碼」(舉例如選取地下二層234號，單元編號請填寫B2-234)為\_\_\_\_\_等，共\_\_\_\_\_部。

註明：  
 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，需繳實際分配價值核計，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，其餘依本案選配原則辦理。  
 2.本案將於115年7月15日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達本案實施者辦事處(位於本公司洽談服務處(臺北市大安區敦化南路2段79號17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，預定公開抽籤日期為115年7月21日(星期二)下午14時30分，地點為新北市五股區五工六路身家(新北勞勞工活動中心403教室)。  
 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：\_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：\_\_\_\_\_

聯絡地址(營業所在地)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於115年6月4日寄發
- 截止選配日期為115年7月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※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。  
 ※本表暫提供填寫六位之協議書，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)：5F-A1。  
 車位單元(填寫範例)：B2-256。  
 ※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。

### 舉例

附件 3

擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有權人，共\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_；申請分配之車位共\_\_\_\_\_位，其「車位編號」為\_\_\_\_\_。

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
	1		/	
	2		/	
	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，更新前土地及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	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市新莊區副都心段一小段 302 地號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	B	C	D	E	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額(元)	更新後應分配權利價值(元)	
1		請參見附件1權利變換意願調查表列產程			更新後總權利價值×B	共同負擔費用×B	C-D	是/否

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依據「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(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)。
2. 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) 全區單元單元由所有權人自由選配；(2) 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」規定，以現金補償之；(3) 一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則；(4) 實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值 E 之 110% 為原則；(5) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二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。
3. 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(9,051,241 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於遷屋作業期限內(自 115 年 6 月 4 日起至 115 年 7 月 15 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。
4. 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。

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)若為「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)車位單元

擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2宗土地都市更新權利變換計畫案  
單位位置編號及價值資料

車位編號	B1-1				B1-2				B1-3				B1-4			
	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)	面積(㎡)	價值(元)
B1-1-1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

# 建物及停車位位置編號面積及價值資料(A3)(附件5) 房屋單元

權利變換意願調查及申請分配

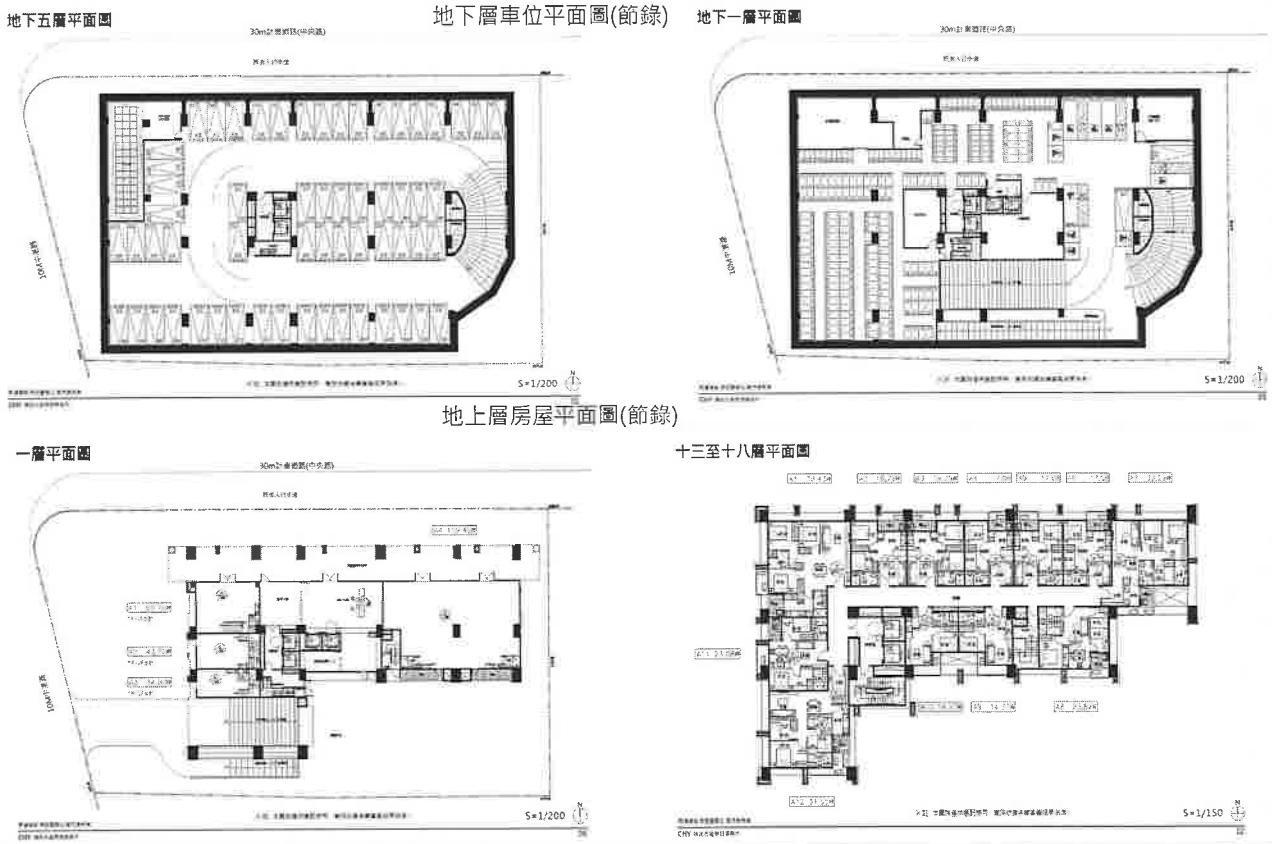
擬訂新北市新莊區副都心段一小段302地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案

**建物位置編號、面積及價值資料**

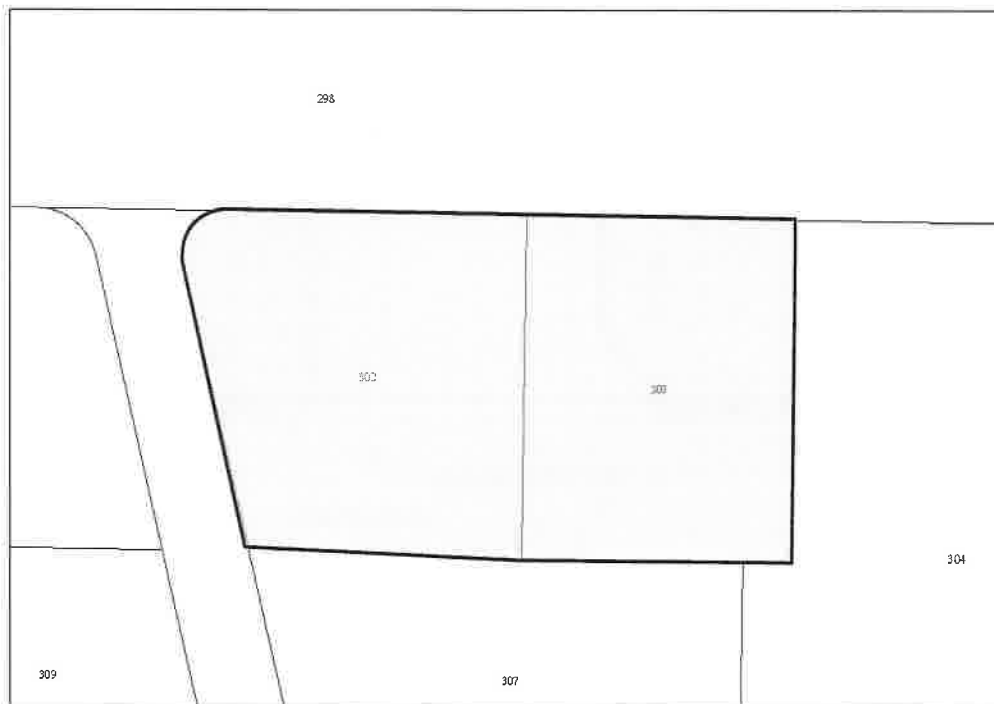
樓層	單元編號	面積	價值	樓層	單元編號	面積	價值	樓層	單元編號	面積	價值	樓層	單元編號	面積	價值
21F	21F-001	10.42	10.42	21F-002	10.42	10.42	21F-003	10.42	10.42	21F-004	10.42	21F-005	10.42	10.42	10.42

# 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)

權利變換意願調查及申請分配



- 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，如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者等情形，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，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，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。



更新單元範圍 住宅區

本案現況為2筆土地，未來編定為1筆土地，倘有新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

- 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  
新濠建設事業股份有限公司  
聯絡電話：(02)2755-6796 (聯絡窗口 分機212，張先生)  
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路2段76號17樓  
安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機228，歐小姐)  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一  
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
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
[https://han-bau.com.tw/urban\\_detail.php?u\\_id=17](https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=17)
- 四、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>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>

謝謝！

敬請指教

1  
2  
3  
4

5  
6

7  
8