

# 擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 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：新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓  
聯絡電話：(02)2242-1200  
聯絡人：孫柏權分機 205/張壹壹分機 208

受文者：如正副本

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 6 月 17 日

發文字號：漢吉清水字 115061701 號

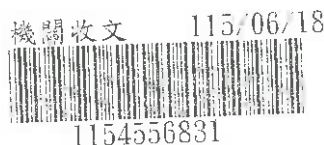
附 件：開會地點位置示意圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 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 6 月 30 日(星期二)下午 6 時 30 分

開會地點：新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室  
(新北市土城區金城路二段 356 號)

出席單位(人員)：如正本



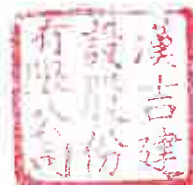
- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 113 年 5 月 10 日公告之「0403 地震(土城、中和、八里、新店、新莊及五股等 14 處)迅行劃定更新地區書」範圍內，依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條及「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶(另以平信寄送)。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<https://www.hanhuang.com.tw/renovations>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週一至週五(9:30 至 17:00)於漢吉建設股份有限公司(新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓)提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區永富里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市土城區清水段 103 地號 1 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：漢吉建設股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、高源不動產估價師聯合事務所、葉美麗不動產估價師聯合事務所、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：漢吉建設股份有限公司



附件：開會地點位置圖



會議日期：中華民國 115 年 6 月 30 日（星期二）下午 6 時 30 分

會議地點：新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室

（新北市土城區金城路二段 356 號）

# 擬訂新北市土城區清水段103地號1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：漢吉建設股份有限公司  
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司  
建築設計：上圓聯合建築師事務所  
鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所  
高源不動產估價師聯合事務所  
葉美麗不動產估價師聯合事務所

115年6月30日

### 都市更新條例第12條：

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
  - 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 新北市住宅及都市更新中心於114年6月10日至114年10月7日辦理公開評選「新北市土城區清水段103地號1筆土地實施者」，經評選後由「漢吉建設股份有限公司」為最優申請人，並擔任都市更新事業實施者。

### 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：

依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

### 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。

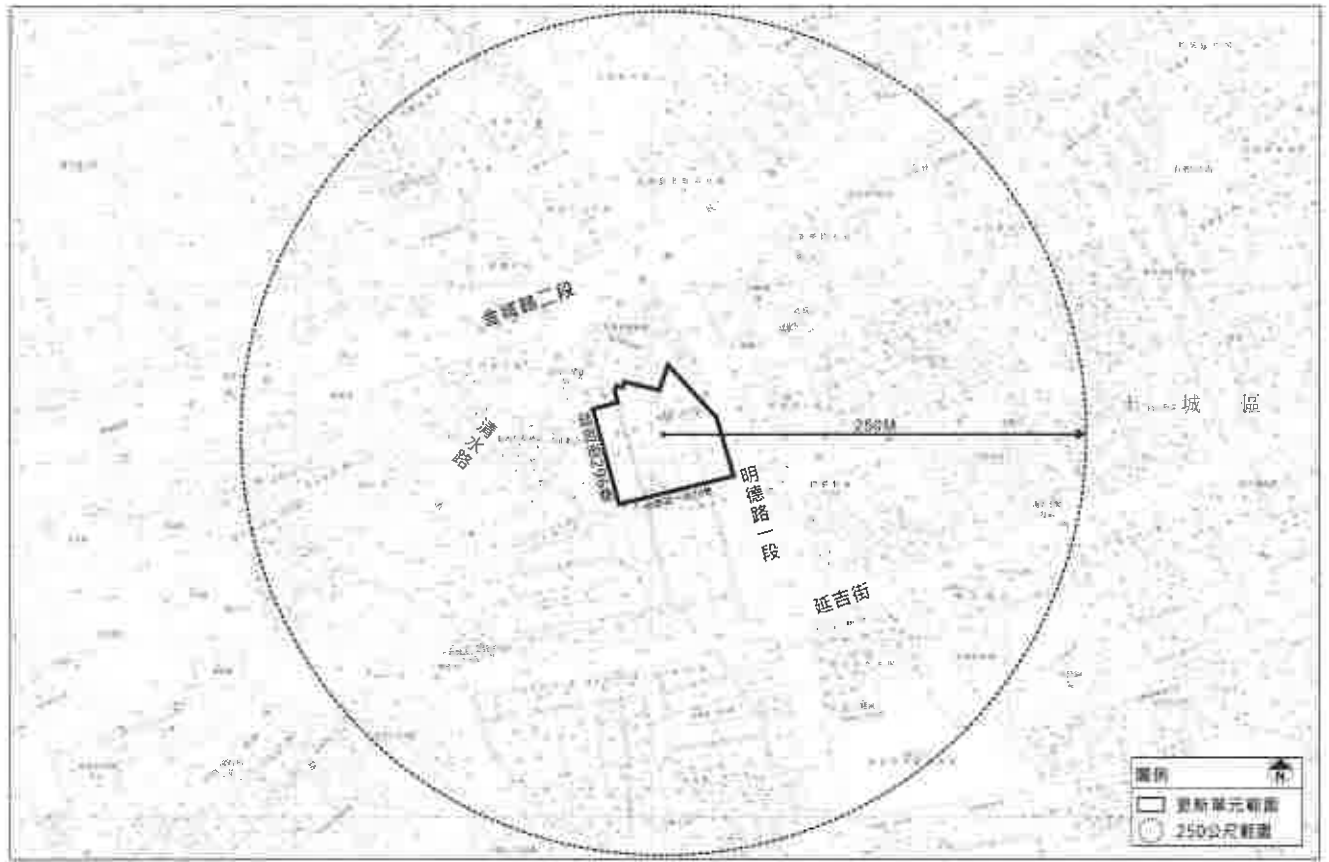
### 都市更新條例施行細則第8條：

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。

依新北市政府114年11月10日修正之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」辦理

本案位於明德路一段、明德路一段20巷、延吉街296巷、清水路及金城路二段所圍之街廓範圍內

更新單元位置



3

地籍現況



新北市土城區清水段103地號1筆土地，土地總面積為3,825.98 $m^2$  (約1,157.36坪)。

土地部分

- 所有權人共計170名，均為私有。
- 土地面積為3,825.98 $m^2$

建物部分

- 所有權人共計170名，均為私有。
- 建物面積為13,546.00 $m^2$ 。

備註：本案合法建物面積不包含515、516及517建號，該三筆屬未登記建物經查封編列建號，面積共計190.32 $m^2$

使用分區	地號	面積( $m^2$ )	建蔽率	容積率	基準容積( $m^3$ )
第二種住宅區	103	3,825.98	50%	240%	9,182.35
合計	1筆土地	3,825.98			9,182.35

4

- 本更新單元範圍內計有18棟合法建築物(共170戶)·合法建物面積為13,546.00 m<sup>2</sup> (約4,097.67坪)
- 範圍內建物經判定屬災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)之震損合法建築物·有居住安全之疑慮。



- 本案範圍內103地號地上建物經判定屬災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)之震損合法建築物·配合新北市政府於民國114年11月10修正之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」·以變更都市計畫土地使用分區方式·依基準容積加給提升個案容積率。



▼ 變更位置

編號	位置	變更內容	
		原計畫(m <sup>2</sup> )	新計畫(m <sup>2</sup> )
1	清水段 103地號	第二種住宅區 (3,825.98)	第二種住宅區 (特1) (3,825.98)

- 依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」規定，危險建築物得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積1.5倍重建，以加速危險建築物拆除重建、消弭危險。
- 本案範圍內103地號地上建物以「原總樓地板面積1.5倍」重建，並申請容積移轉20%。

土地面積	3,825.98m <sup>2</sup>
原建築容積	10,664.50m <sup>2</sup>
防災型都更獎勵	10,664.50m <sup>2</sup> × 1.5 = 15,996.75m <sup>2</sup> (418.11%) 取418% → 15,992.60m <sup>2</sup>
容積移轉面積	1,836.47m <sup>2</sup>
總允建容積	15,992.60m <sup>2</sup> + 1,836.47m <sup>2</sup> = 17,829.07m <sup>2</sup>

備註：實際須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

※本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條及新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫規定門檻規定。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	3,825.98	170	13,546.00	170
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	3,825.98	170	13,546.00	170
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	3,825.98	170	13,546.00	170
法定同意比率	同意比率 > 1/2 (即法定50%)	同意比率 > 1/2 (即法定50%)	同意比率 > 1/2 (即法定50%)	同意比率 > 1/2 (即法定50%)
專案計畫同意比率	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	本案無排除同意比率之情事。			

備註：依民國114年11月10日修正之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」同意比率規定，實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之八之同意，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。

## 細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國113年10月1日發布實施之「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第三階段)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。

9

## 區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

### ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，以一次整體開發執行重建計畫，並以權利變換方式實施都市更新事業，於原址重建店舖及住宅大樓。

### ■ 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：本案擬規劃地上21層、地下5層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,194,851,276
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		13,171,630
C	權利變換費用		278,544,912
D	貸款利息		131,224,649
E	稅捐		71,993,396
F	管理費用【廣告銷售5.84%、人事行政6%、風險14%】		845,116,323
G	都市計畫變更負擔費用		1,500,000
H	容積移轉費用		105,052,075
更新事業總成本			3,641,454,261

備註：本頁所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

11

- 收益分析：依宏大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)
店鋪	191.78	1,348,798	258,672,500
住宅	8,574.25	647,095	5,548,354,709
汽車位	264	2,291,098	604,850,000
銷售總收入			6,411,877,209

- 依前頁共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比率為：

= 更新成本/銷售總收入

= 3,641,454,261元 / 6,411,877,209元 = 56.79%

- 因實施者承諾共同負擔比率不得高於50.88%，故土地所有權人收益內容如下：

項目		金額
共同負擔比率		50.88%
土地所有權人	土地所有權人分配比率	100% - 50.88% = 49.12%
	應分配房地權利價值	6,411,877,209元 × 49.12% = 3,149,514,086元

備註：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。

12

## 實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金開發信託。

## 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 10 年。
- 三. 固定建材設備部分保固 3 年。
- 四. 公共設施之機械設備，自使用執照取得後保固 3 年。
- 五. 有關保固範圍及內容悉依保固保證書為準。前述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、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

13

## 總更新時程預估需4.58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	118/03
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	33	118/04~120/12
8	申請使用執照	2	121/01~121/02
9	送水送電	1	121/03
10	申請測量	1	121/04
11	釐正圖冊	2	121/05~121/06
12	接管	1	121/07
13	計算及找補差額價金	1	121/08
14	產權登記	3	121/09~121/11
15	申請更新後稅捐減免	1	121/12
16	更新成果備查	3	122/01~122/03

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。

14



# 權利變換計畫

17

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115年1月10日(六)下午1時30分在新北市土城區清水國小慈愛樓5F視聽教室(新北市土城區金城路二段356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：宏大不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 高源不動產估價師聯合事務所

2) 葉美麗不動產估價師聯合事務所

18

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5月21日 )

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	高源不動產估價師聯合事務所	葉美麗不動產估價師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 ( 元/坪 )	1,650,000	1,626,000	1,600,000
	更新前土地總價 ( 元 )	1,909,642,268	1,881,865,734	1,851,776,000
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 ( 元/坪 )	1,348,798	1,247,739	1,275,608
	二樓以上平均建坪單價 ( 元/坪 )	647,095	637,335	641,025
	車位平均價格 ( 元/部 )	2,291,098	2,282,576	2,317,614
	更新後總權利價值 ( 元 )	6,411,877,209	6,306,823,556	6,353,012,350
土地所有權人應分配權利價值 ( 元 )		3,149,514,086	3,097,911,731	3,120,599,667

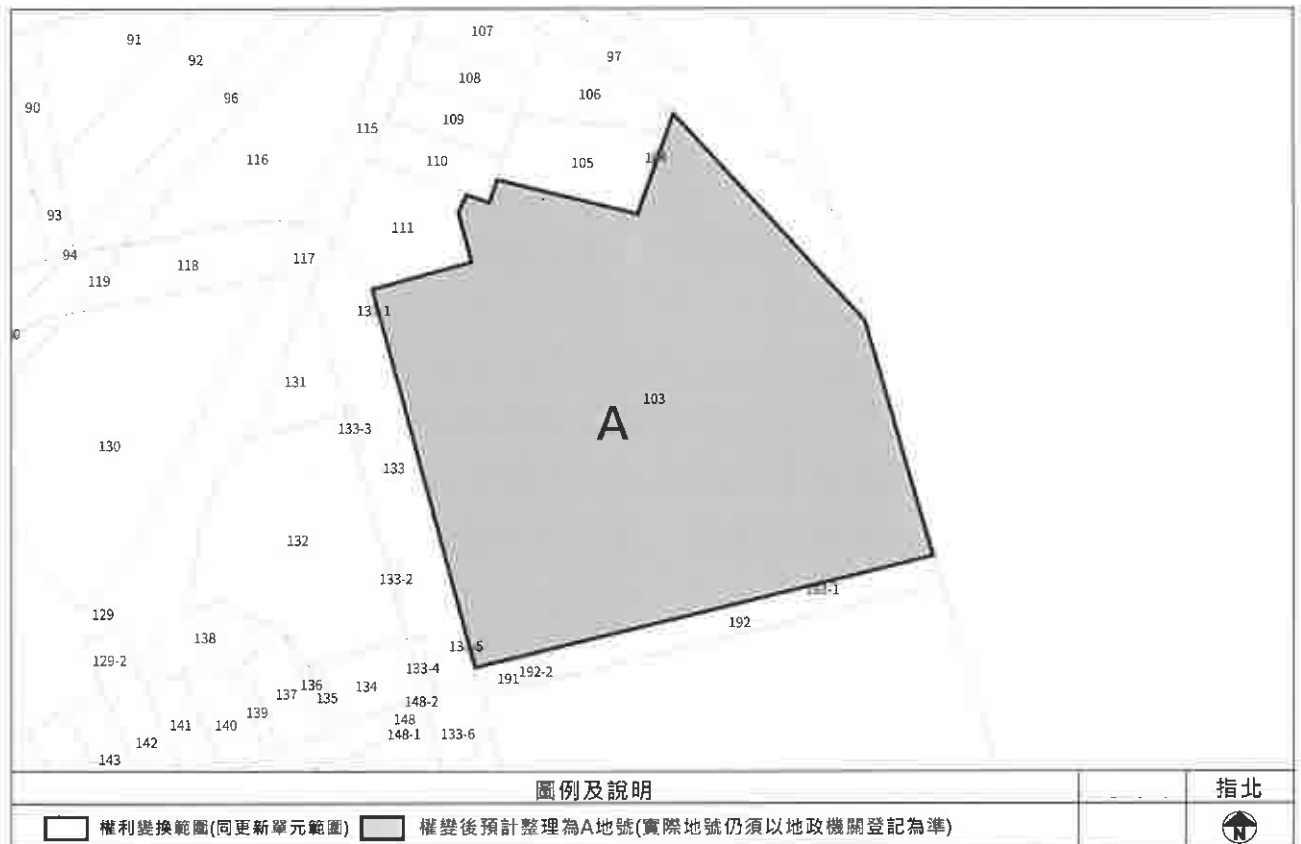
備註：本表所載土地所有權人應分配權利價值係以承諾共同負擔比率50.88%之情形計算。  
因更新前價值及更新後價值均以宏大不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配價值為9,256,527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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> × 1.57 × 0.3025) × 647,095元/坪 = 9,256,527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7月1日（星期三）起至115年7月31日（星期五）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7月31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8月12日(星期三)下午6時30分於新北市土城區清水國小慈愛樓5F視聽教室(新北市土城區金城路二段356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。

21

- 1.更新前持有明德路一樓店面建物者優先選配更新後相對位次一樓店面。
- 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分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得選配。
- 3.受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
- 4.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。
- 5.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。

22

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：  
6,411,877,209元

### ◆ 本案每位地主應分配權值

$$= \text{地主應分配權值} \times \text{每人更新前權值比率}$$

$$= 3,149,514,086 \times \text{每人更新前權值比率}$$

\* 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.宏大不動產估價師聯合事務所
  - 2.高源不動產估價師聯合事務所
  - 3.葉美麗不動產估價師聯合事務所
- 並依估值最高者為估價依據（本案擇定宏大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

### 「擬訂新北市土城區清水段103地號1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 對於擬訂新北市土城區清水段103地號1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 為新北市土城區清水段103地號1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，需有父母親同意書;如係法人應有實收一號營業執照)

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

## ■ 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

### 「擬訂新北市土城區清水段103地號1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5樓B8戶,則單元編號請填寫「5F-B8」)

5F-B8 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:如選取地下三樓編號160之車位,則車位編號請填寫「B3-160」)

B3-160 等,共 1 部。

說明:

- 權利變換調查與申請分配  
 (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元,則以公開抽籤決定之。  
 (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總,若較應分配價值為多時,需依實際分配價值核計,補繳差額價金;若較應分配價值為少時,則依實際分配價值核計,領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於民國115年7月31日(星期五)下午5時以前以郵掛或親自逕送清水段103地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案實施者(即:新北中和區中山路二段289號1樓),未於規定期限內表達意願者,基於保障原住戶重回更新地區居住之權益,並減少實施都市更新事業時之阻力,視同願意參與權利變換分配,實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定,以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國115年8月12日(星期三)上午6時30分,地點為新北中和區清水段103地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案實施者(即:新北中和區中山路二段289號1樓)。
- 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

## 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

### 「擬訂新北市土城區清水段103地號1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 6F-A1 ；申請分配之車位共 1 位。其「車位編號」為 B3-19。

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
6F-A1	B3-19	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)

27

## 代為出席公開抽籤會議委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

### 「擬訂新北市土城區清水段103地號1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 同竟委託 全權代理本人出席民國 115 年 8 月 12 日(星期三)下午 6 時 30 分於新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室(新北市土城區金城路二段 356 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：委託人自開會抽籤當日須攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以資查驗。

中華民國 年 月 日

附件五(1)

28

# 土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

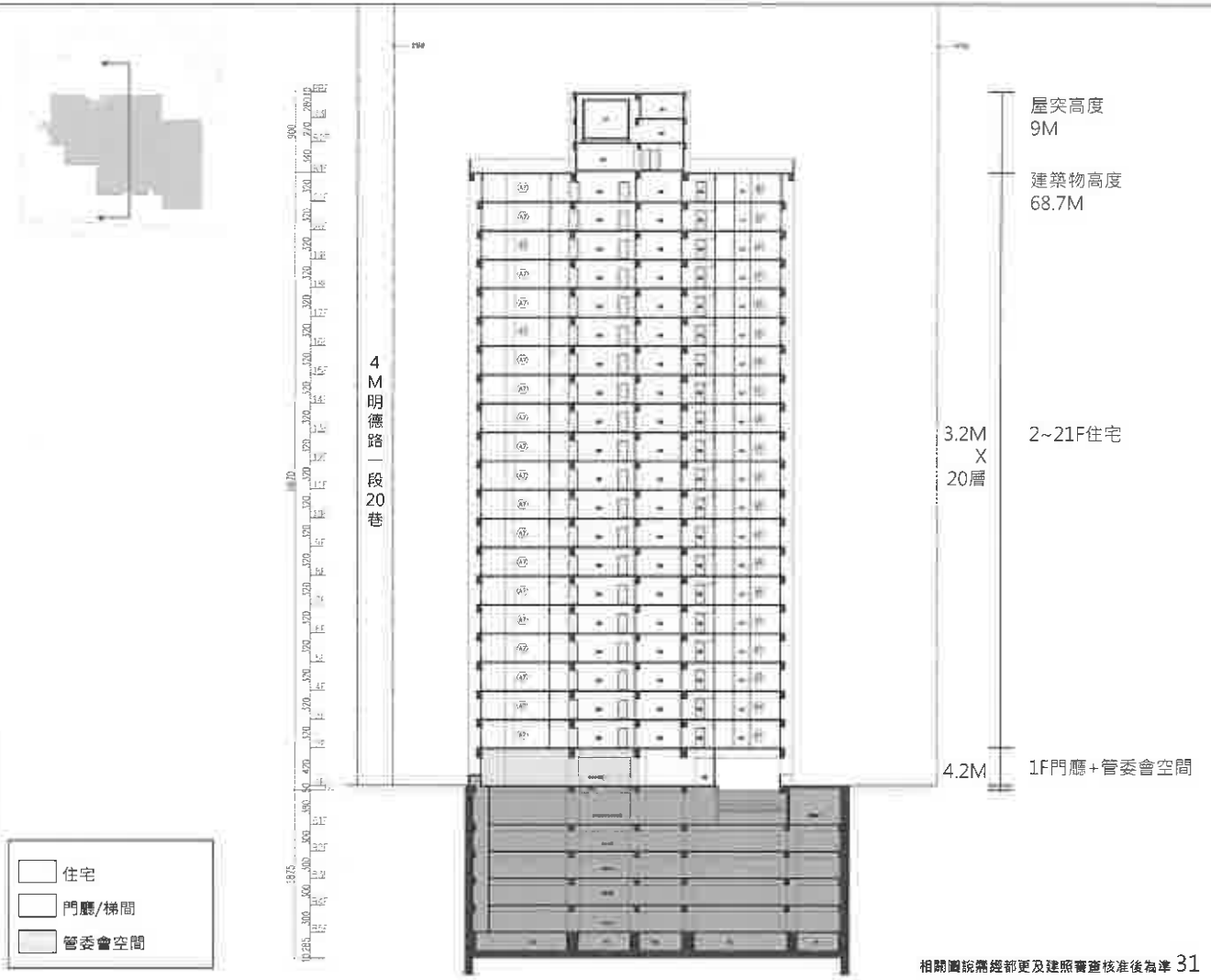
 上圓聯合建築師事務所  
SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

29

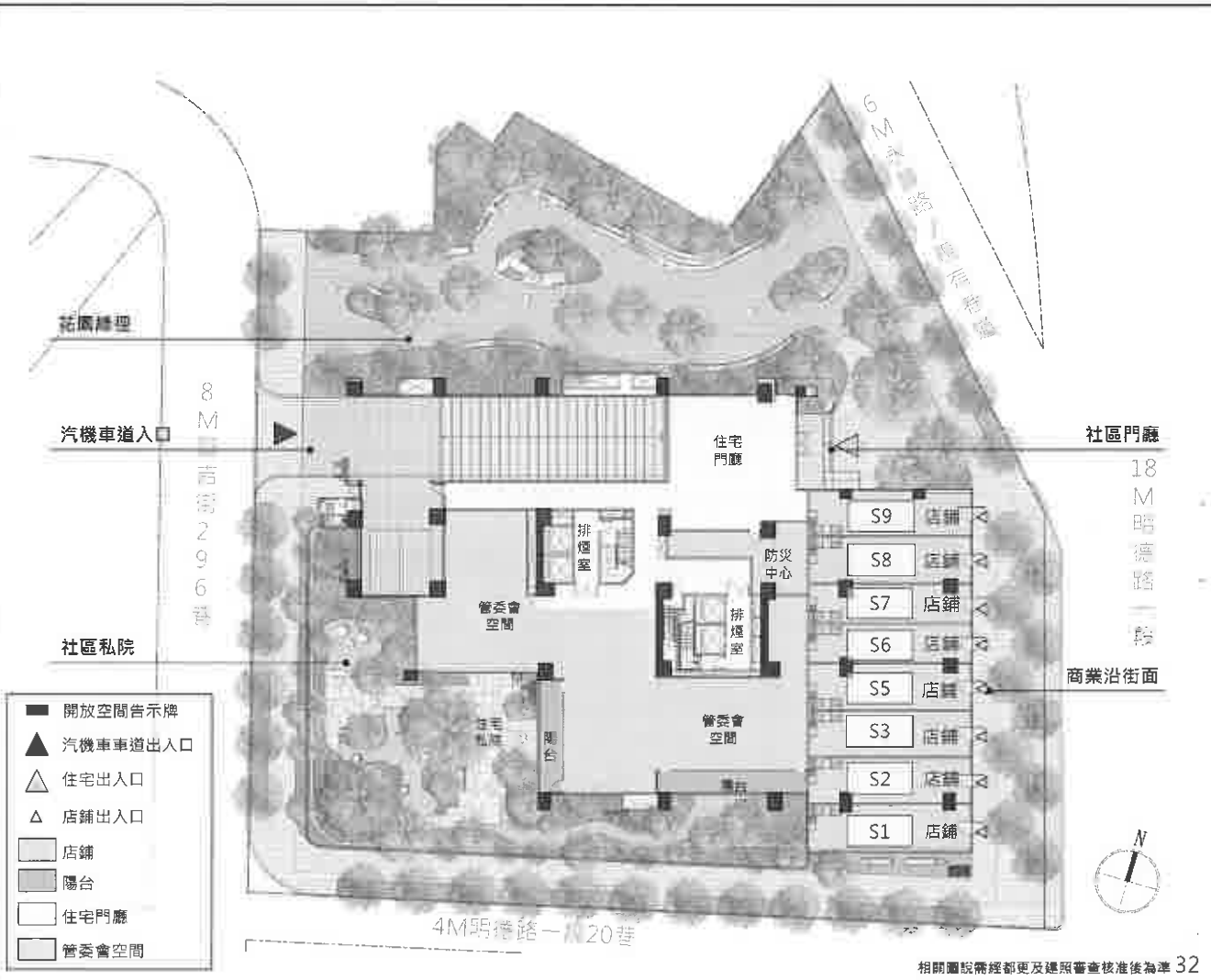
## 設計內容說明

都更單元獎勵值與面積計算表	
	住宅棟
使用分區(建蔽率/容積率)	住宅區(50%/240%)
基地面積	3825.98m <sup>2</sup>
允建建築面積	1912.99m <sup>2</sup>
基準容積	9182.35m <sup>2</sup>
容積移轉	1836.47m <sup>2</sup> (20%)
原容面積	10664.50m <sup>2</sup>
防災型都更獎勵容積(原容積1.5)	10664.50*1.5=15996.75m <sup>2</sup>
防災型允建	15996.75/3825.98=418.11% · 取418%(15992.60)
允建總容積	15992.60+1836.47=17829.07m <sup>2</sup> (466%)
設計面積數量檢討	
總樓地板面積	35221.36m <sup>2</sup>
實設容積樓地板	17826.47m <sup>2</sup> (465.93%)
建築規模	地上21層(住宅)/地下5層(RC造)
實設建築面積	1456.89m <sup>2</sup> (38.33%)
地下層開挖面積	2339.79m <sup>2</sup> (61.16%)
停車數(法定/實設)	汽車：264輛/264輛；機車：328輛/328輛
總戶數	共計：328戶(320戶住宅、8戶店舖)

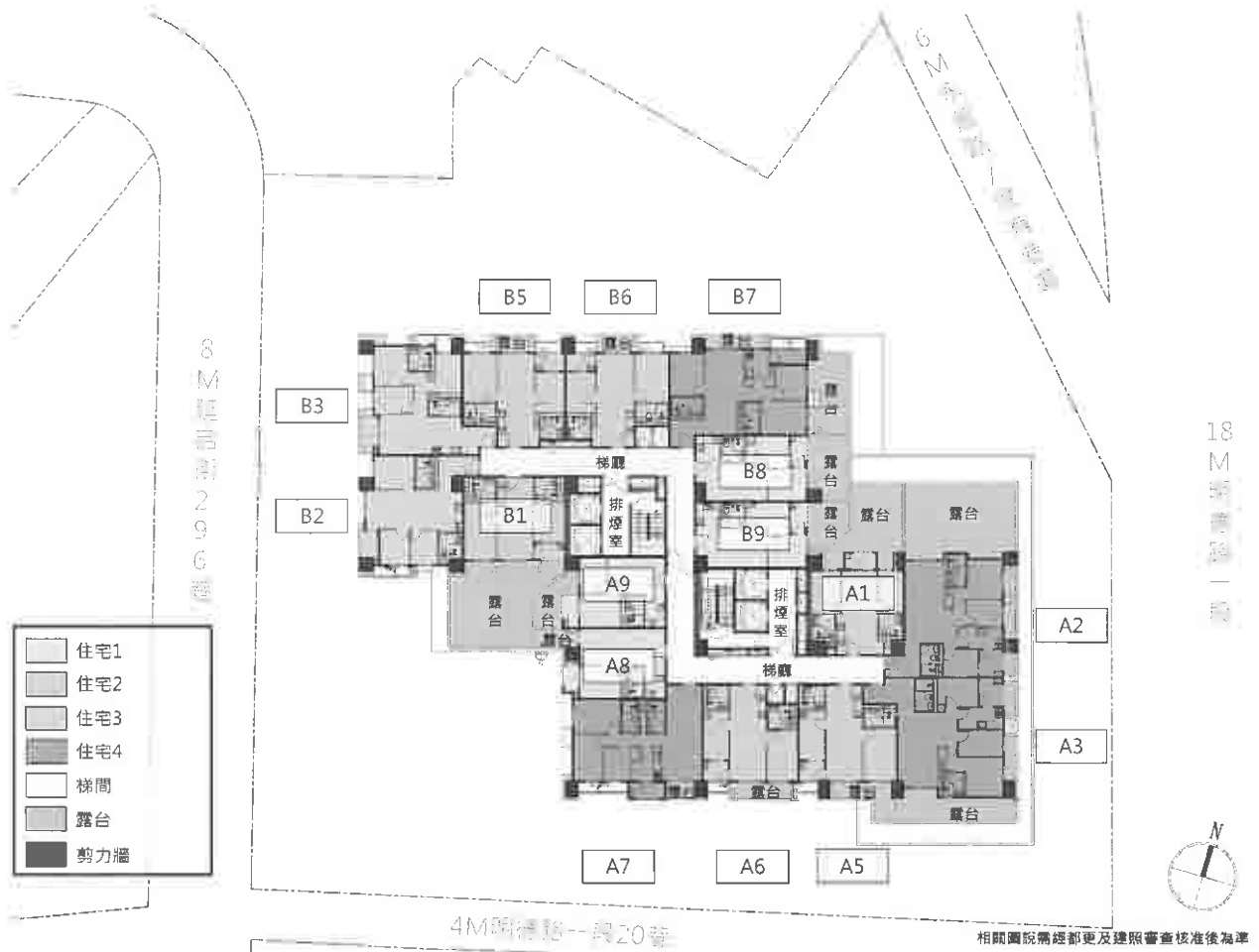
# 各層用途說明



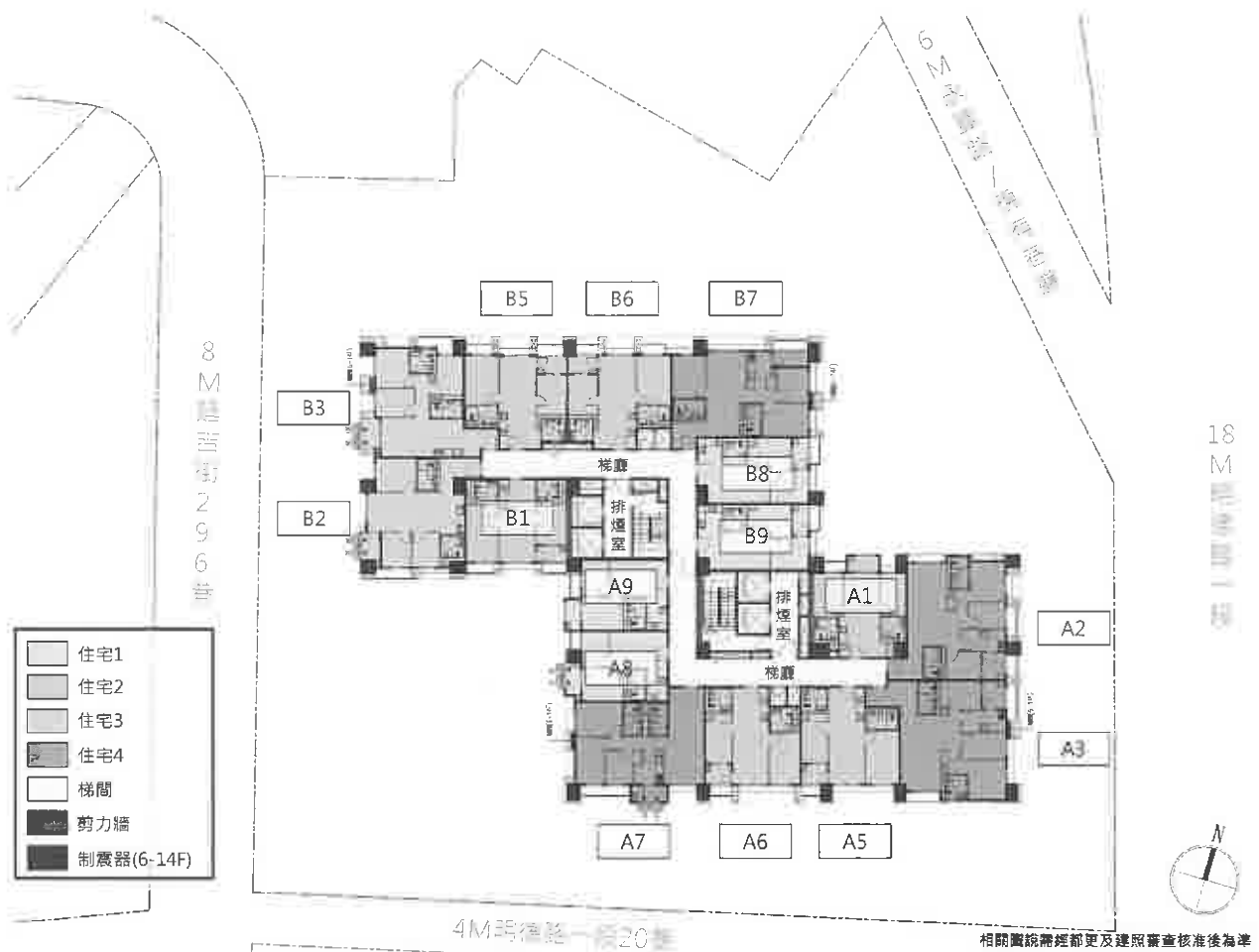
# 地面一層配置說明



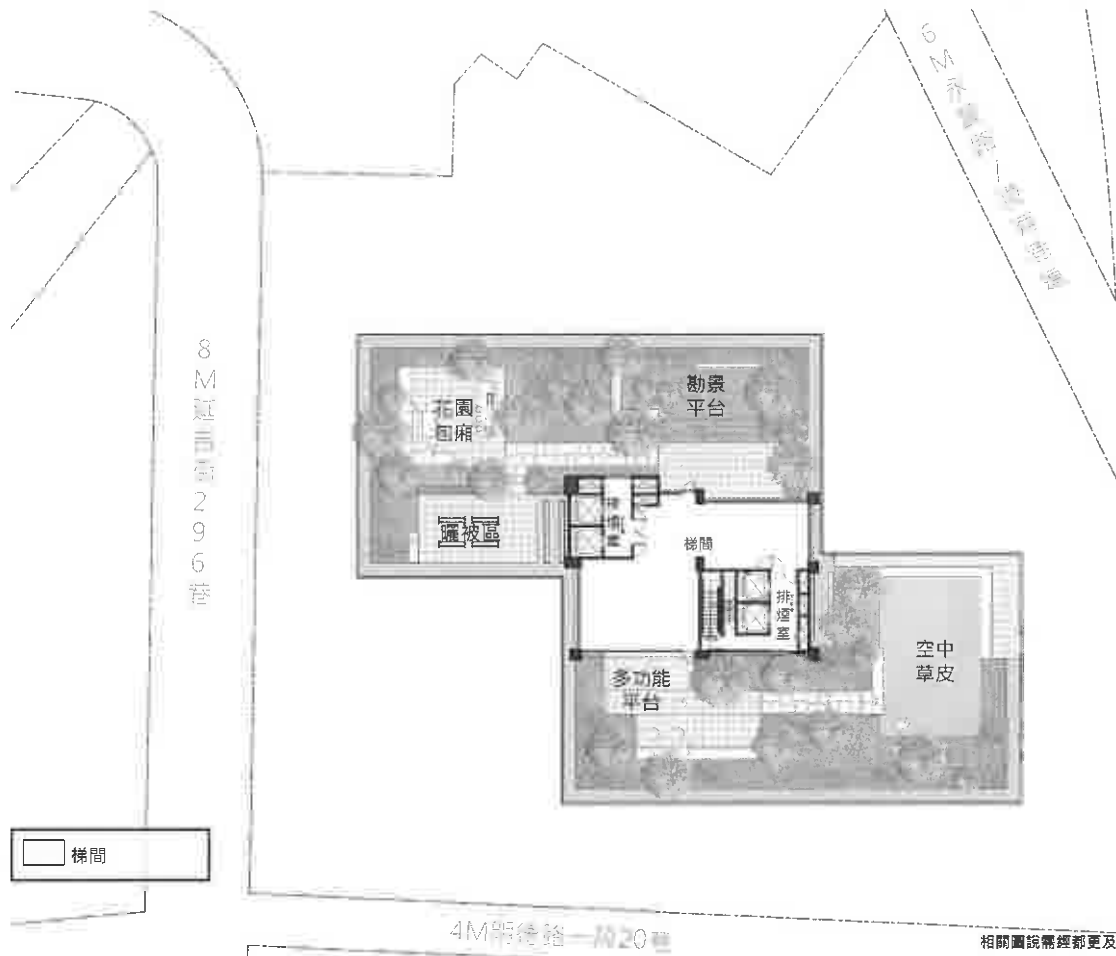
# 貳層平面圖



# 參至貳拾壹層平面圖



# 屋突壹層平面圖



梯間

相關圖說需經更新及建照審查核准後為準

18M 明徑路 1-10

# 屋突貳層平面圖



水箱  
梯間

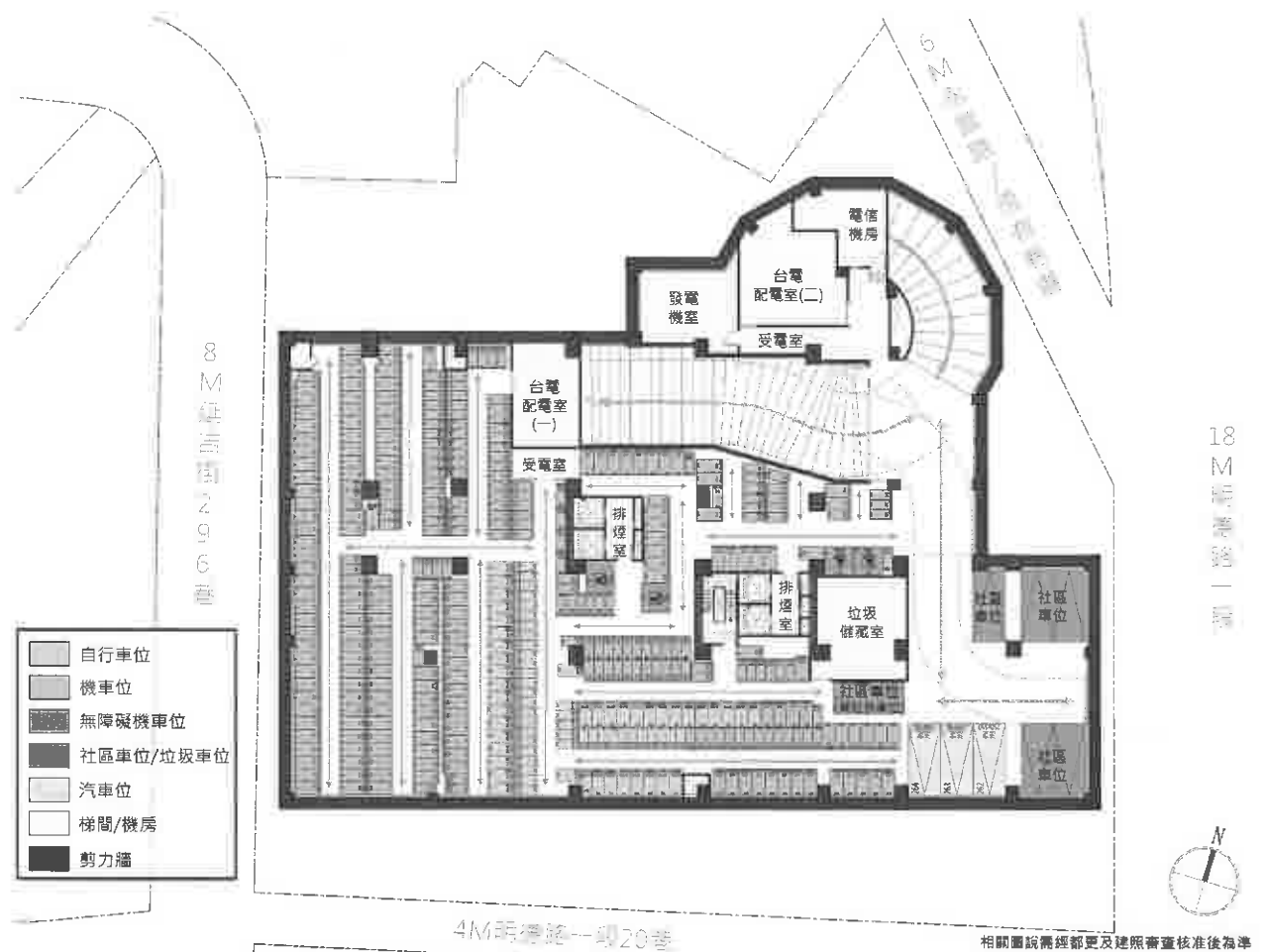
相關圖說需經更新及建照審查核准後為準

18M 明徑路 1-10

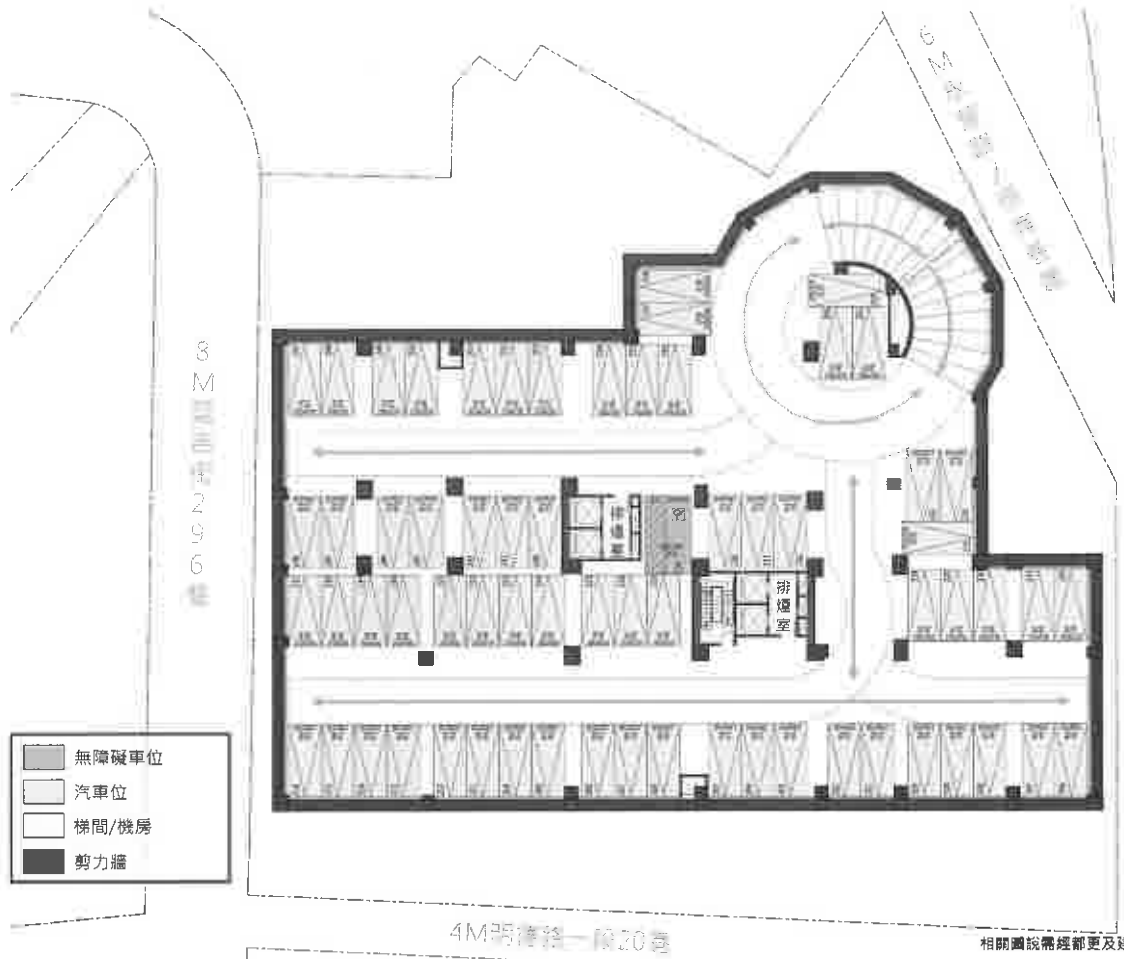
# 屋突參層平面圖



# 地下壹層平面圖



# 地下貳層平面圖

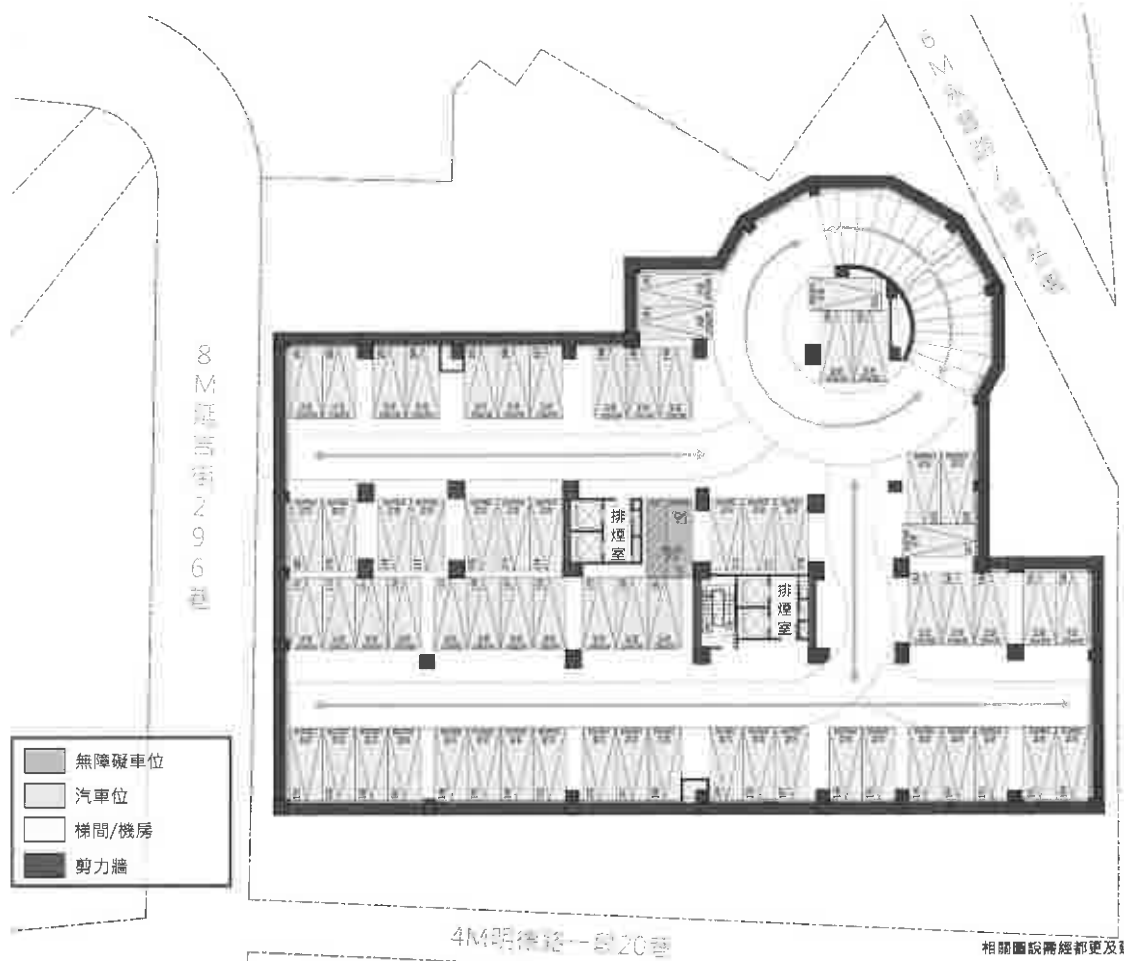


18 M 延吉街 (二條)



相關圖說需經都更及建照審查核准為準

# 地下參層平面圖

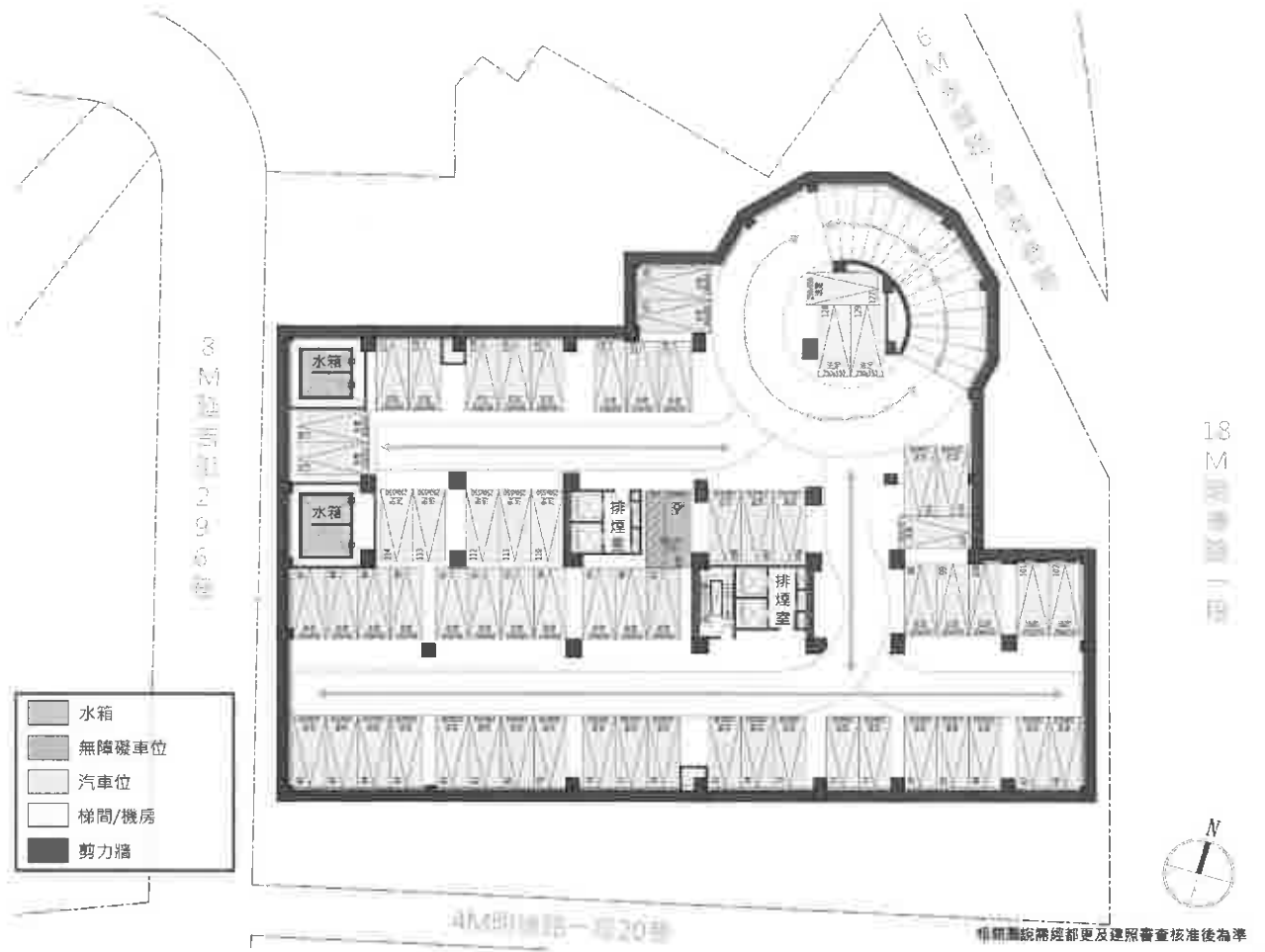


18 M 延吉街 (二條)

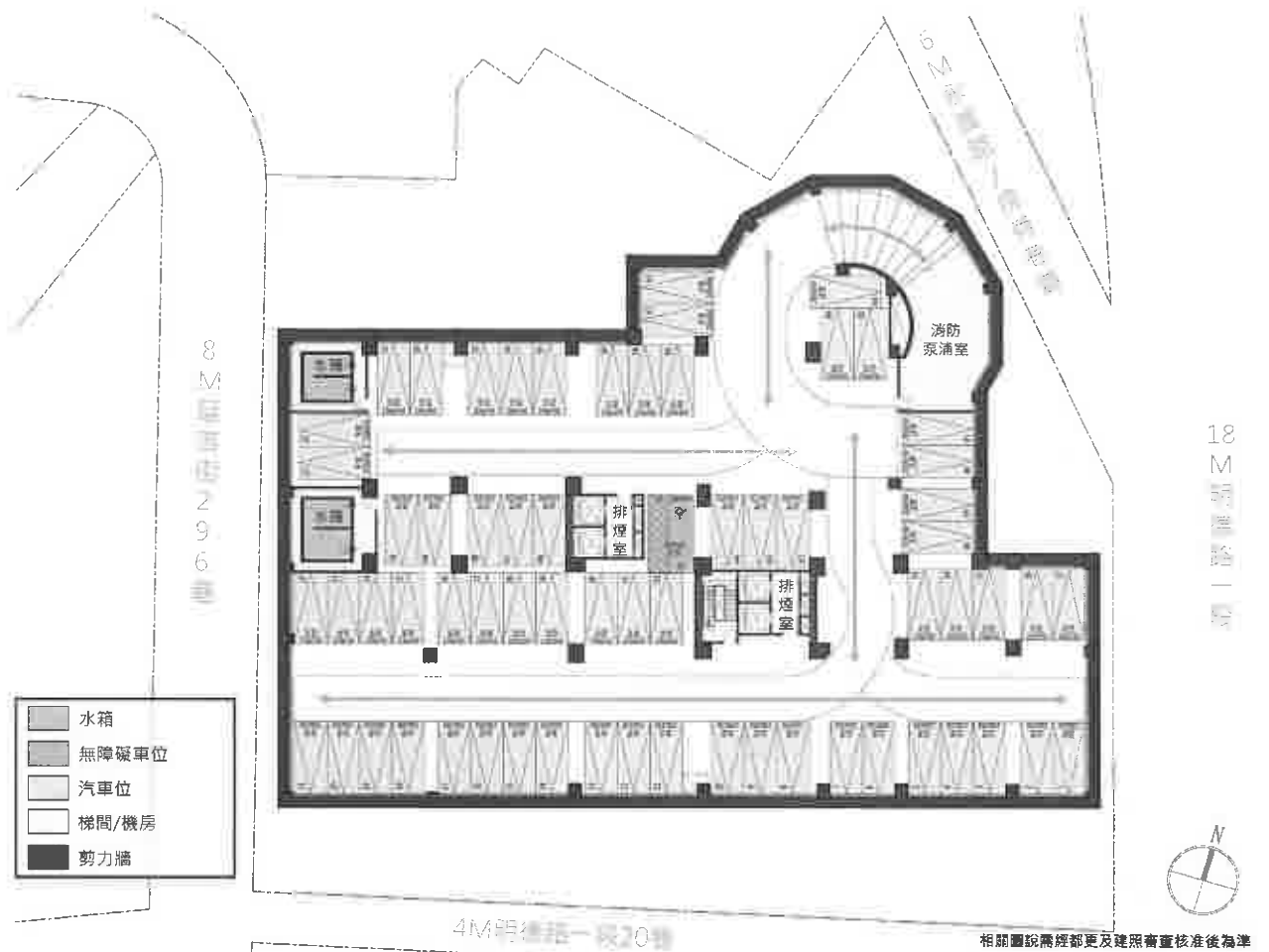


相關圖說需經都更及建照審查核准為準

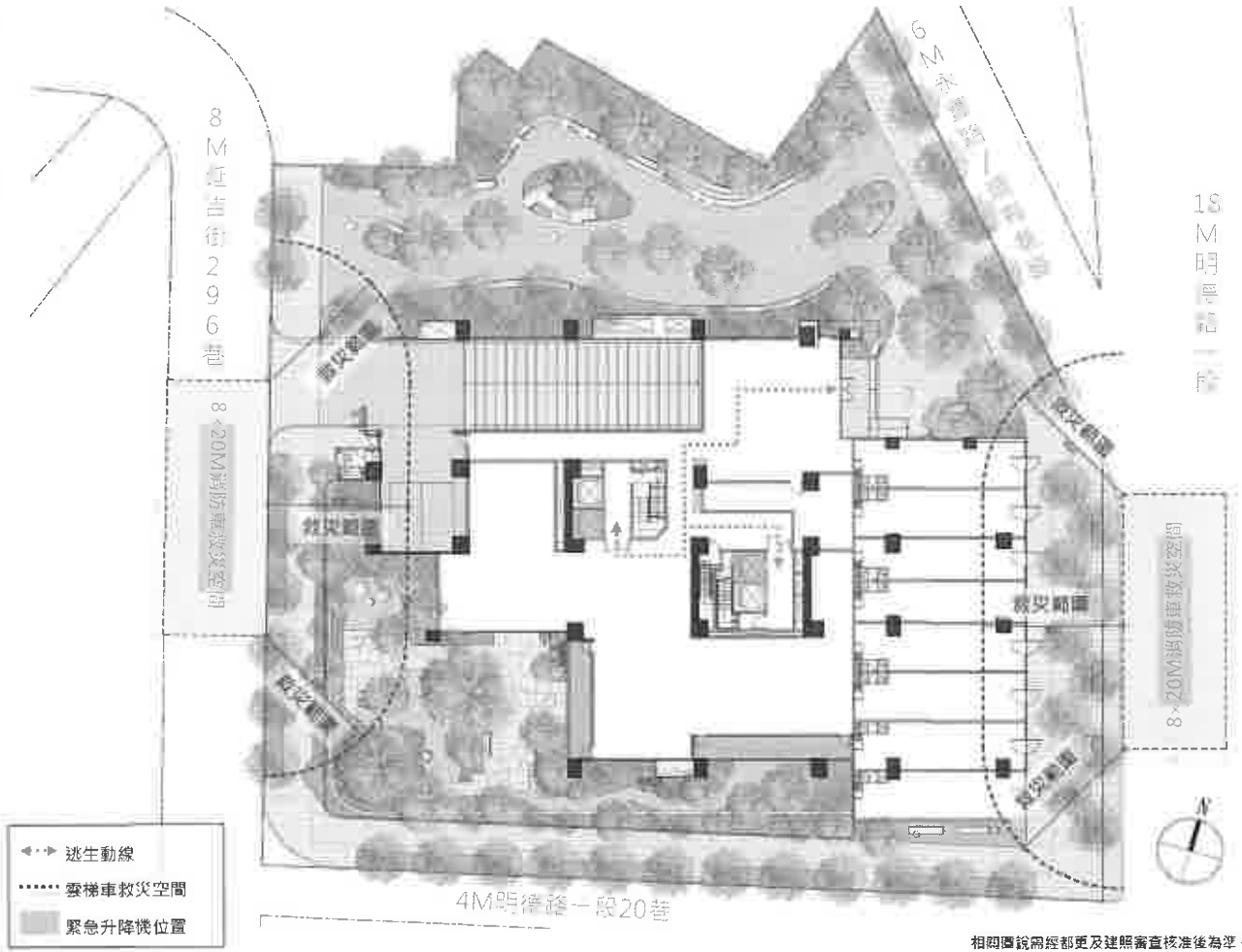
# 地下肆層平面圖



# 地下伍層平面圖

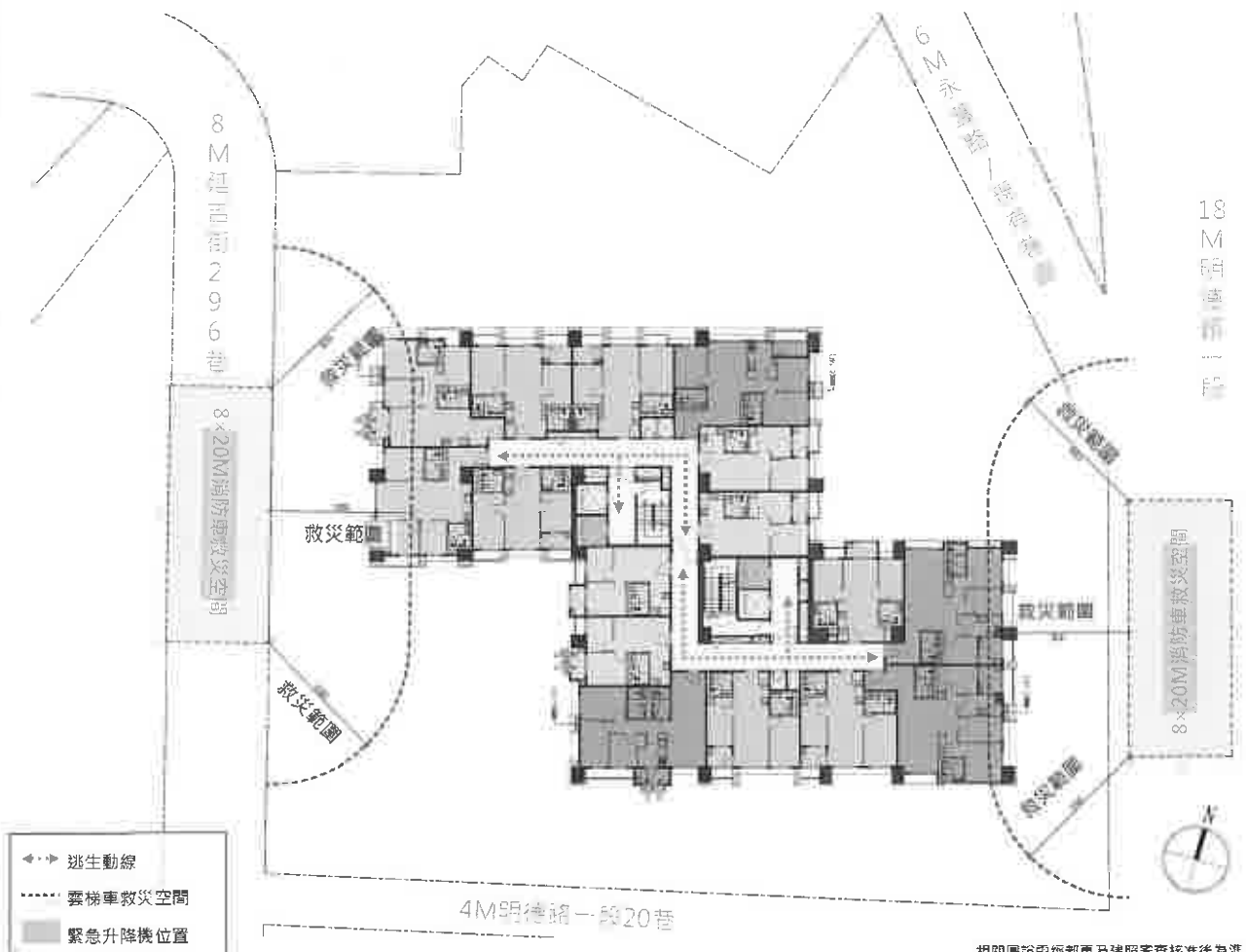


# 消防救災空間與動線規劃 (一)



相關圖說需經都更及建照審查核准後為準

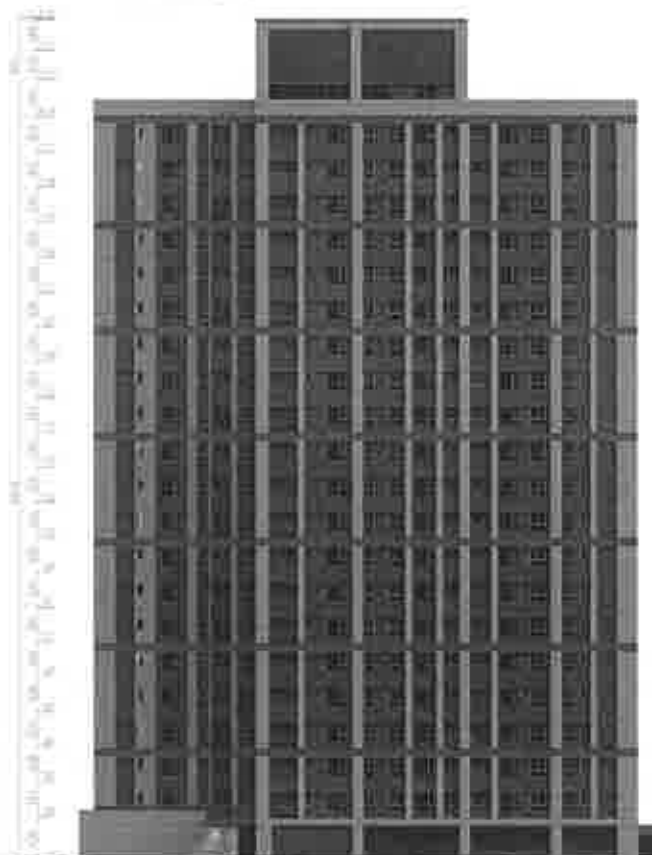
# 消防救災空間與動線規劃 (二)



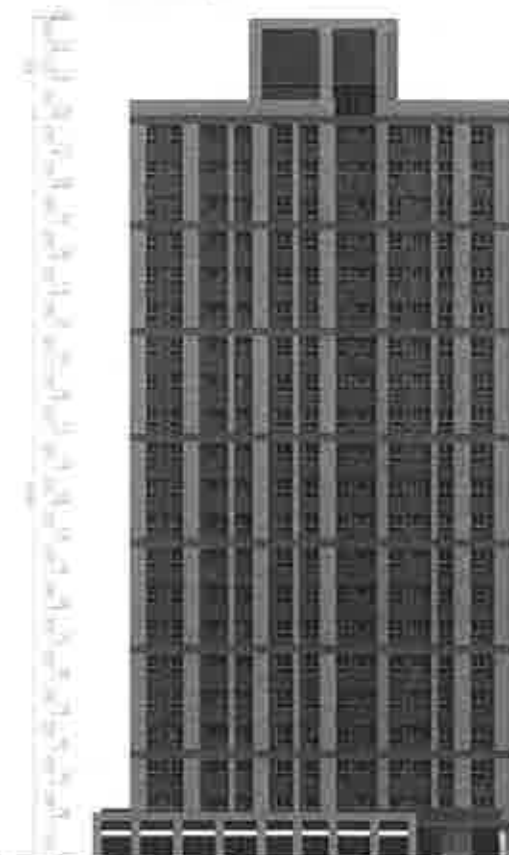
相關圖說需經都更及建照審查核准後為準

# 北向、東向立面圖

北向  
立面



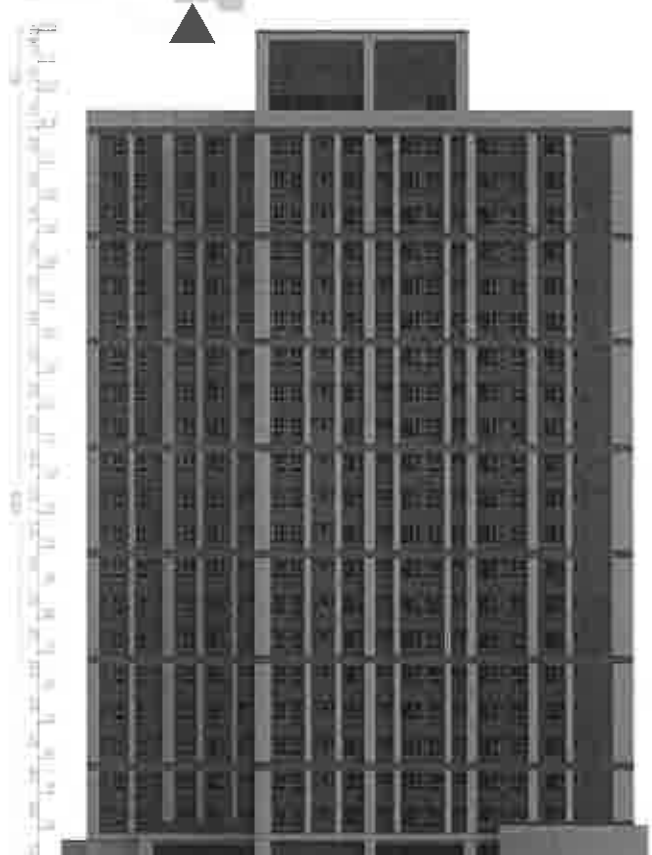
東向  
立面



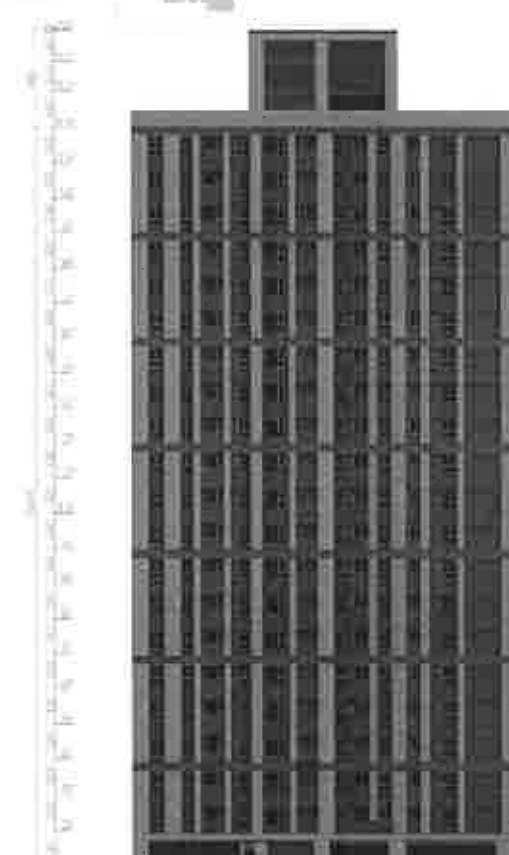
相關圖說需經都更及建照審查核准後為準 45

# 南向、西向立面圖

南向  
立面



西向  
立面



相關圖說需經都更及建照審查核准後為準 46



## 更新前後估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所

評估內容：

1. 評估更新前土地權利價值
2. 評估更新前各土地所有權人之權利價值比例
3. 評估更新後區分所有建物及其土地應有部份之權利價值



專業·負責·公正·誠信

## 估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國115年5月21日

1.更新前各權利人土地權利價值，係以原容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估各宗土地更新前權利價值。

2.本次評估選定明德路一段8號(370建號)作為店面比準單元、選定明德路一段8號四樓(373建號)作為樓上層比準單元，評估更新單元內之各區分所有建物權利價值，並依建物登記謄本所載建物面積做為評估基礎，且不考量增建或違建對價格之影響。

3.永豐路144號四樓(388建號)有土建持分不均之情形，故依據所有權人建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，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。合法建築物所有權之權利價值係依「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」規定評估，並根據下列條件評估：

1、本案屋齡約44.3年，結構為鋼筋混凝土造，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會公布之「四號公報」所載經濟耐用年限為50年，本次以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20年計算合法建物所有權價值。

2、地租不予列計。

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

49



專業·負責·公正·誠信

## 更新前評估基礎說明

「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」

「不動產估價技術規則」



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

50



專業·負責·公正·誠信

# 更新前土地價值評估

## 步驟一：土地價格評估

以比較法及土地開發分析法評估土地價格

(原容積率為**278.74%**)

土地單價為**165萬元/坪**、

土地面積為**1,157.36坪**、

土地價值為**1,909,642,268元**



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段



專業·負責·公正·誠信

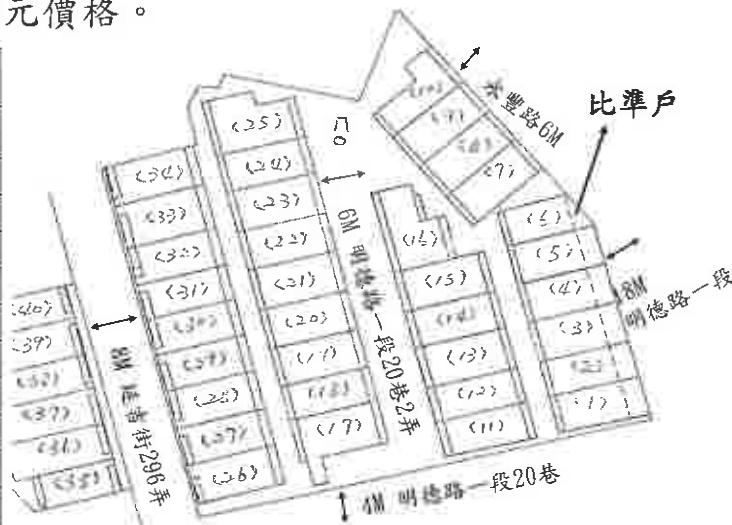
# 更新前區分所有建物價值評估(步驟二)

## 地面層比準戶

地址	層次/層數	面積(坪)	比準戶價格(元/坪)
明德路一段8號	1F/5F	21.51	900,000

本案更新前公寓地面層以比準單元考量建物個別條件之位置差異(商效、臨路、騎樓比、附屬建物比、角間、等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	明德路一段16號	13	明德路一段20巷2弄6號	25	明德路一段20巷2弄17號
2	明德路一段14號	14	明德路一段20巷2弄8號	26	延吉街296巷18號
3	明德路一段14號	15	明德路一段20巷2弄10號	27	延吉街296巷20號
4	明德路一段12號	16	明德路一段20巷2弄12號	28	延吉街296巷22號
5	明德路一段10號	17	明德路一段20巷2弄1號	29	延吉街296巷24號
6	明德路一段8號	18	明德路一段20巷2弄3號	30	延吉街296巷26號
7	永豐路148號	19	明德路一段20巷2弄5號	31	延吉街296巷28號
8	永豐路146號	20	明德路一段20巷2弄7號	32	延吉街296巷30號
9	永豐路144號	21	明德路一段20巷2弄9號	33	延吉街296巷32號
10	永豐路142號	22	明德路一段20巷2弄11號	34	延吉街296巷34號
11	明德路一段20巷2弄2號	23	明德路一段20巷2弄13號		
12	明德路一段20巷2弄4號	24	明德路一段20巷2弄15號		



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段



專業·負責·公正·誠信

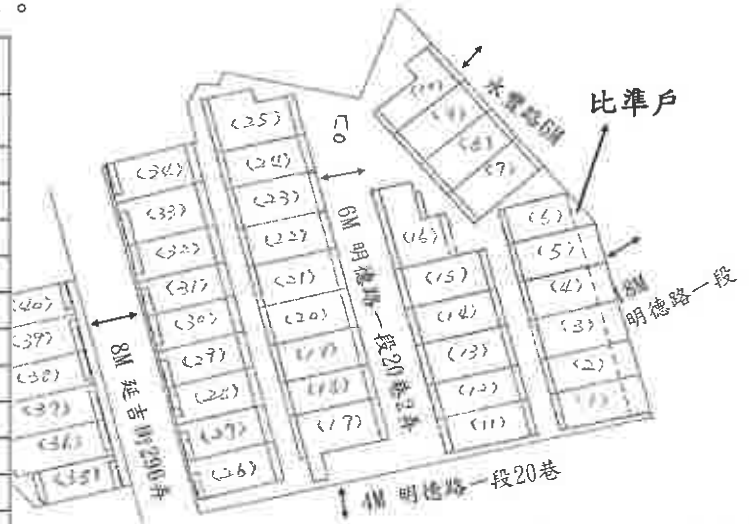
# 更新前區分所有建物價值評估(步驟二)

## 樓上層比準戶

地址	層次/層數	面積(坪)	比準戶價格(元/坪)
明德路一段8號4樓	4F/5F	21.51	440,000

本案更新前公寓樓上層以比準單元考量建物個別條件樓層別效用比及位置差異(通風採光、臨路、附屬建物比等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	明德路一段18號	13	明德路一段20巷2弄6號	25	明德路一段20巷2弄17號
2	明德路一段16號	14	明德路一段20巷2弄8號	26	延吉街296巷18號
3	明德路一段14號	15	明德路一段20巷2弄10號	27	延吉街296巷20號
4	明德路一段12號	16	明德路一段20巷2弄12號	28	延吉街296巷22號
5	明德路一段10號	17	明德路一段20巷2弄1號	29	延吉街296巷24號
6	明德路一段8號	18	明德路一段20巷2弄3號	30	延吉街296巷26號
7	永豐路148號	19	明德路一段20巷2弄5號	31	延吉街296巷28號
8	永豐路146號	20	明德路一段20巷2弄7號	32	延吉街296巷30號
9	永豐路144號	21	明德路一段20巷2弄9號	33	延吉街296巷32號
10	永豐路142號	22	明德路一段20巷2弄11號	34	延吉街296巷34號
11	明德路一段20巷2弄2號	23	明德路一段20巷2弄13號		
12	明德路一段20巷2弄4號	24	明德路一段20巷2弄15號		



www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

53



專業·負責·公正·誠信

# 更新前權利價值評估

## 步驟三：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果  
 $15,000,000 \div 1,909,642,268 \text{元} \approx 0.7855\%$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
15,000,000	1,909,642,268	0.7855%

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

54



專業·負責·公正·誠信

## 更新後評估基礎說明

考量更新後各單元  
之樓層別效用比及位置差異，  
以比準單元之權利價值推估  
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，  
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃  
類型為店鋪、住宅  
以比較法及收益法兩種方法評估

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

55



專業·負責·公正·誠信

## 估價條件—更新後估價條件

價格日期：民國115年5月21日

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. 本次評估更新後各戶價格，地面層店鋪選定**S3**戶作為比準單元，樓上層住宅選定**8F-A7**戶作為比準單元，停車位以地下二層車位尺寸**(250\*550)**(編號**202**)作為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露台，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

1. 產品類型：店鋪住宅大樓
2. 建築樓層：地上**21**層；地下**五**層
3. 地面層規劃**8**戶店鋪
4. 住宅規劃：共規劃**320**戶住家單元

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

56



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

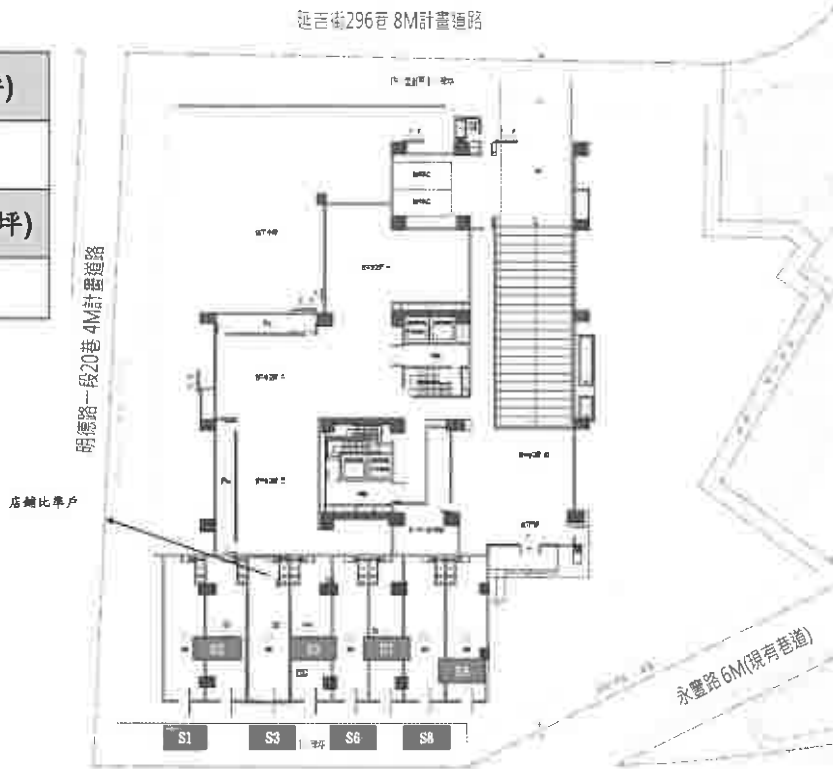
## 店舖比準戶

延吉街296巷 8M計畫道路

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	S3	24.70
柱位影響	邊間	建物單價(元/坪)
無	否	1,350,000

## 店舖比較項目

柱位影響、邊間



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

57



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

## 住家比準戶

延吉街296巷 8M計畫道路

樓層	戶別	建物面積(坪)
8F	A7	33.51
面積	通風採光	車道影響
30坪以上	二面	無
棟距視野	隱私性	設置緩降機
稍佳	普通	無
建坪單價(元/坪)		
630,000		

## 住家比較項目

面積、通風採光、車道影響、  
棟距視野、隱私性、設置緩降機

樓層別效用比



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

58



專業·負責·公正·誠信

## 更新後權利價值評估

### 車位比準單元

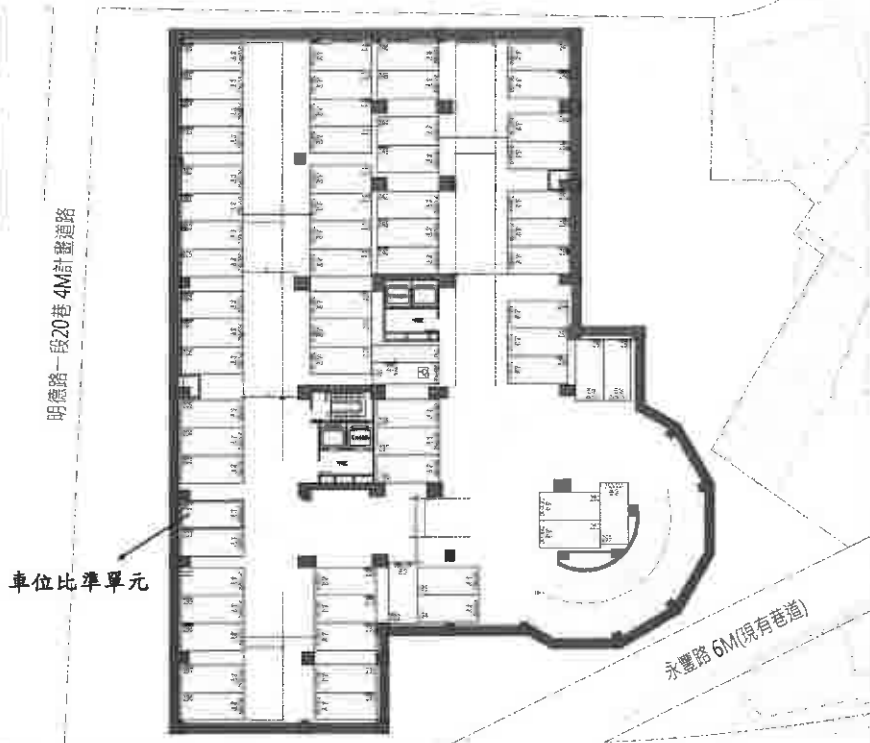
樓層	編號	尺寸
B2	202	250×550
停車難易度	停車位單價(元/個)	
普通	2,500,000	

### 停車位比較項目

尺寸、停車難易度

樓層

延吉街296巷 8M計畫道路



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

59



專業·負責·公正·誠信

## 更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	250*550	3	2,583,333	7,750,000
	B2	350*600	1	2,700,000	2,700,000
		250*550	65	2,473,077	160,750,000
	B3	350*600	1	2,600,000	2,600,000
		250*550	65	2,373,077	154,250,000
	B4	350*600	1	2,450,000	2,450,000
		250*550	63	2,217,460	139,700,000
	B5	350*600	1	2,300,000	2,300,000
		250*550	64	2,067,969	132,350,000
	合計			264	2,291,098

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm

新北市土城區清水段

60



專業·負責·公正·誠信

## 更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價(元); 車位總價(元)	建物面積(坪); 車位數量(個)	建物均價(元/坪); 車位均價(元/個)
店鋪價格	258,672,500	191.78	1,348,798
住家價格(2F以上)	5,548,354,709	8,574.25	647,095
車位	604,850,000	264	2,291,098
<b>全案總銷</b>	<b>6,411,877,209</b>		

價格日期	115年5月21日
建材	鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

宏大不動產估價師聯合事務所  
HondaAppraisersJointFirm

新北市土城區清水段

61

# 簡報結束

# 「擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

## 選配說明

一、申請分配期間：民國 115 年 7 月 1 日（星期三）起至 115 年 7 月 31 日（星期五）止，共計 31 日。

二、請於民國 115 年 7 月 31 日（星期五）下午 5 時前將「附件二」、「附件三」、「附件四」，郵寄或親自送回「漢吉建設股份有限公司」，繳回方式如下：

（一）郵寄地址：以雙掛號方式寄達新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓（以郵戳日期為憑），「漢吉建設股份有限公司」收。

（二）親送：民國 115 年 7 月 31 日（星期五）下午五點前，親自送達新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓。

※ 為維護自身權益，請撥電話(02)2242-2100 與張壹壹小姐(分機 208)或孫柏權先生(分機 205)確認是否收到。

### 三、公開抽籤會議

（一）時間：民國 115 年 8 月 12 日（星期三）下午 6 時 30 分

（二）地點：新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室（新北市土城區金城路二段 356 號）

### 四、申請分配期間處理事務：

於申請分配期間，住戶若有任何選配問題均可於上班時間與實施者「漢吉建設股份有限公司」或規劃單位「弘傑開發事業股份有限公司」聯絡，聯絡方式如下：

#### （一）實施者聯絡方式

聯絡人：張壹壹 小姐

聯絡電話：(02)2242-1200(分機 208)

聯絡人：孫柏權 先生

聯絡電話：(02)2242-1200(分機 205)

#### （二）規劃單位聯絡方式

聯絡人：陳姿宜 小姐

聯絡電話：(02)2507-1910

### 五、受配人權值說明

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率 A	更新後應分配權利價值(元)B
1	王平典	7,184,985	0.3762%	11,849,973
2	王克昌	9,941,222	0.5206%	16,395,751
3	王明輝	11,999,986	0.6284%	19,791,207
4	王政朝	9,374,035	0.4909%	15,460,307
5	王振益	10,594,060	0.5548%	17,472,456
6	王詠芳	12,588,763	0.6592%	20,762,258
7	王進興	20,766,344	1.0874%	34,249,291
8	王榆喬	10,244,198	0.5364%	16,895,440
9	王僥憶	9,239,119	0.4838%	15,237,794
10	王寶燕	20,403,895	1.0685%	33,651,515
11	石秀鑾	9,847,877	0.5157%	16,241,800
12	江豐全	10,806,454	0.5659%	17,822,751
13	何美球	10,486,446	0.5491%	17,294,972
14	余慧玲	9,941,222	0.5206%	16,395,751
15	吳李杏滿	10,280,334	0.5383%	16,955,038
16	吳秀環	9,847,877	0.5157%	16,241,800
17	吳佳甄	20,463,225	1.0716%	33,749,366
18	吳秋梅	12,671,558	0.6636%	20,898,810
19	吳傳波	9,847,877	0.5157%	16,241,800
20	吳睿樺	10,377,779	0.5434%	17,115,751
21	吳劉銀	13,263,047	0.6945%	21,874,334
22	吳麗月	20,403,896	1.0685%	33,651,516
23	李世文	9,239,119	0.4838%	15,237,794
24	李台安	9,326,076	0.4884%	15,381,209
25	李沛瑩	9,754,533	0.5108%	16,087,850
26	李建良	10,182,891	0.5332%	16,794,328
27	李春珍	10,470,008	0.5483%	17,267,861
28	李陳美錦	12,706,690	0.6654%	20,956,752
29	李隆昇	10,151,069	0.5316%	16,741,845
30	李碧霞	9,326,076	0.4884%	15,381,209
31	汪啓賢	10,182,891	0.5332%	16,794,328
32	沈日發	9,239,119	0.4838%	15,237,794
33	沈祐霆	10,953,182	0.5736%	18,064,745
34	阮子玲	9,239,119	0.4838%	15,237,794
35	阮新星	3,528,261	0.1848%	5,819,053
36	阮新傑	3,528,261	0.1848%	5,819,053
37	阮新輝	3,528,261	0.1848%	5,819,053
38	周玉燕	10,470,008	0.5483%	17,267,861
39	周信義	11,162,812	0.5845%	18,410,481
40	周秋月	9,239,119	0.4838%	15,237,794
41	周庭宇	12,671,558	0.6636%	20,898,810
42	易美伶	7,184,985	0.3762%	11,849,973
43	易美珍	7,184,985	0.3762%	11,849,973
44	易美慧	7,184,985	0.3762%	11,849,973
45	林丁弄	12,671,558	0.6636%	20,898,810
46	林文在	12,671,558	0.6636%	20,898,810

新北市政府都市更新處

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率 A	更新後應分配權利價值(元)B
47	林王秀梅	424,496	0.0222%	700,108
48	林吉昌	13,387,292	0.7010%	22,079,248
49	林李雅	9,941,222	0.5206%	16,395,751
50	林宗耀	9,754,533	0.5108%	16,087,850
51	林後進	9,518,896	0.4985%	15,699,222
52	林思妤	9,754,533	0.5108%	16,087,850
53	林春美	9,239,119	0.4838%	15,237,794
54	林秋芬	9,754,533	0.5108%	16,087,850
55	林倩慧	16,185,553	0.8476%	26,694,333
56	林家永	11,999,986	0.6284%	19,791,207
57	林書宇	30,781,134	1.6119%	50,766,375
58	林益光	12,671,558	0.6636%	20,898,810
59	林雪美	10,182,891	0.5332%	16,794,328
60	林惠卿	10,377,239	0.5434%	17,114,860
61	林貴龍	10,045,512	0.5260%	16,567,753
62	林蓁黎	10,182,891	0.5332%	16,794,328
63	邱仕財	9,239,119	0.4838%	15,237,794
64	邱東昇	10,710,091	0.5608%	17,663,823
65	邱政源	13,228,014	0.6927%	21,816,555
66	邱博信	30,662,746	1.6057%	50,571,121
67	邱猷成	9,754,533	0.5108%	16,087,850
68	侯斯菁	4,706,516	0.2465%	7,762,312
69	俞永憶	10,182,891	0.5332%	16,794,328
70	施盈君	9,413,032	0.4929%	15,524,623
71	柯三民	10,190,262	0.5336%	16,806,485
72	柯琍婷	10,182,891	0.5332%	16,794,328
73	洪以味	9,754,533	0.5108%	16,087,850
74	洪秀	4,877,266	0.2554%	8,043,924
75	范光財	9,239,119	0.4838%	15,237,794
76	徐永濱	11,269,169	0.5901%	18,585,893
77	徐瑞村	10,764,980	0.5637%	17,754,349
78	涂曾永梅	10,470,008	0.5483%	17,267,861
79	高水安	9,239,119	0.4838%	15,237,794
80	高春燕	10,693,302	0.5600%	17,636,133
81	高劉懷民	9,239,119	0.4838%	15,237,794
82	高靜雅	9,607,651	0.5031%	15,845,602
83	張王甚	10,594,060	0.5548%	17,472,456
84	張吉國	12,671,558	0.6636%	20,898,810
85	張李素惠	19,789,099	1.0363%	32,637,551
86	張啟煌	10,489,425	0.5493%	17,299,885
87	張筱燕	11,999,986	0.6284%	19,791,207
88	張翠雲	13,107,742	0.6864%	21,618,195
89	莊秋敏	9,459,253	0.4953%	15,600,854
90	莊雪美	9,374,035	0.4909%	15,460,307
91	莊謝秀團	9,847,877	0.5157%	16,241,800
92	許佳慧	10,190,262	0.5336%	16,806,485
93	許林素真	4,706,516	0.2465%	7,762,312
94	許阿美	10,151,069	0.5316%	16,741,845

新北市政府都市更新處

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率 A	更新後應分配權利價值(元)B
95	許慧惠	4,706,516	0.2465%	7,762,312
96	連月里	12,381,221	0.6484%	20,419,966
97	郭子豪	13,228,014	0.6927%	21,816,555
98	郭育志	11,269,169	0.5901%	18,585,893
99	郭美丹	10,283,750	0.5385%	16,960,672
100	郭徐秀招	10,486,446	0.5491%	17,294,972
101	郭雙慶	11,999,986	0.6284%	19,791,207
102	陳氏雪	9,941,222	0.5206%	16,395,751
103	陳秀欽	9,754,533	0.5108%	16,087,850
104	陳見致	10,190,262	0.5336%	16,806,485
105	陳忠暉	10,610,694	0.5556%	17,499,890
106	陳昆宗	10,889,287	0.5702%	17,959,365
107	陳泓龍	9,326,076	0.4884%	15,381,209
108	陳金鳳	9,754,533	0.5108%	16,087,850
109	陳映羽	10,190,262	0.5336%	16,806,485
110	陳昱晴	10,489,425	0.5493%	17,299,885
111	陳秋亮	10,190,262	0.5336%	16,806,485
112	陳美慧	9,754,533	0.5108%	16,087,850
113	陳胡月嬌	10,182,891	0.5332%	16,794,328
114	陳茂展	21,638,215	1.1331%	35,687,241
115	陳振榮	10,283,750	0.5385%	16,960,672
116	陳淑芳	9,326,076	0.4884%	15,381,209
117	陳淑鳳	10,280,334	0.5383%	16,955,038
118	陳進榮	10,190,262	0.5336%	16,806,485
119	陳靖媛	10,665,534	0.5585%	17,590,336
120	傅李瑞珠	13,872,653	0.7265%	22,879,739
121	彭彩英	10,280,334	0.5383%	16,955,038
122	曾凡哲	12,671,558	0.6636%	20,898,810
123	曾月梅	9,847,877	0.5157%	16,241,800
124	曾何阿文	18,826,064	0.9858%	31,049,247
125	曾義成	9,754,533	0.5108%	16,087,850
126	溫致勳	9,239,119	0.4838%	15,237,794
127	游進財	9,239,119	0.4838%	15,237,794
128	童春香	11,008,916	0.5765%	18,156,666
129	黃成泉	20,766,344	1.0874%	34,249,291
130	黃秋鶯	25,286,654	1.3242%	41,704,498
131	黃珠英	13,642,320	0.7144%	22,499,858
132	黃張素貞	9,239,119	0.4838%	15,237,794
133	黃淳鈴	32,159,624	1.6841%	53,039,875
134	楊碧珠	13,107,742	0.6864%	21,618,195
135	詹富裕	9,754,533	0.5108%	16,087,850
136	廖秀娟	10,665,534	0.5585%	17,590,336
137	廖素珠	21,326,062	1.1168%	35,172,416
138	劉木火	9,754,533	0.5108%	16,087,850
139	劉素蓮	11,999,986	0.6284%	19,791,207
140	劉淑鳳	9,326,076	0.4884%	15,381,209
141	劉琇姮	9,754,533	0.5108%	16,087,850
142	劉魏金花	11,509,506	0.6027%	18,982,273

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率 A	更新後應分配權利價值(元)B
143	潘玉花	12,441,354	0.6515%	20,519,141
144	潘清應	9,718,594	0.5089%	16,028,577
145	潘進雄	9,941,222	0.5206%	16,395,751
146	蔡江玉好	11,999,986	0.6284%	19,791,207
147	蔡衣縈	23,605,793	1.2361%	38,932,306
148	蔡陳玉華	10,377,779	0.5434%	17,115,751
149	蔡凱宸	10,953,182	0.5736%	18,064,745
150	蔡曜先	25,718,508	1.3468%	42,416,742
151	蕭至善	4,706,516	0.2465%	7,762,312
152	蕭國良	9,413,032	0.4929%	15,524,623
153	賴李金枝	9,326,076	0.4884%	15,381,209
154	賴勝源	10,806,454	0.5659%	17,822,751
155	賴景文	9,847,877	0.5157%	16,241,800
156	戴綉慧	13,228,014	0.6927%	21,816,555
157	薛寬源 (委託人:薛昇明)	10,377,779	0.5434%	17,115,751
158	謝佩姍	4,706,516	0.2465%	7,762,312
159	謝東益	4,706,516	0.2465%	7,762,312
160	謝張秀枝	10,907,685	0.5712%	17,989,708
161	鍾金城	10,283,750	0.5385%	16,960,672
162	簡殊華	10,693,302	0.5600%	17,636,133
163	顏如君	10,377,240	0.5434%	17,114,862
164	魏孝峯	4,877,267	0.2554%	8,043,926
165	魏金菊	11,402,690	0.5971%	18,806,105
166	羅青山	9,941,222	0.5206%	16,395,751
167	蘇素玲	9,518,896	0.4985%	15,699,222
168	蘇焜榮	9,239,119	0.4838%	15,237,794
169	蘇儒亶	12,441,354	0.6515%	20,519,141
170	龔叔媛	14,660,600	0.7677%	24,179,275
合計		1,909,642,268	100.0000%	3,149,514,086

註1：本案採用「宏大不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

註2：本表各所有權人之價值比率係運用計算機連續計算之結果，僅係顯示至小數點後4位，實際數值係依計算機計算至無窮盡。

註3：更新後應分配權利價值(元)B  
 =更新後應分配總權利價值×更新前權利價值比率A  
 =3,149,514,086元×A

註4：如不願意參與分配或不能參與分配者，未來領取補償金(即領取更新前土地權利價值)。

註5：本表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。

## 六、申請分配說明

### (一) 不願意參與分配及不能參與分配者：

- 1、如不願意參與分配者，得以現金補償之（僅須寄回附件二），並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。
- 2、如不能參與分配者（即更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者）：  
註：本案最小分配單元價值為 9,256,527 元（以更新後室內面積 30.12 m<sup>2</sup>×本案銷坪係數×二樓以上平均單價計算，最小分配單元價值為 30.12 m<sup>2</sup>×1.57×0.3025×647,095 元/坪=9,256,527 元）。
  - (1) 得以現金補償之（僅須寄回附件二），並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。
  - (2) 可與他人合併權值申請分配（須寄回附件二、附件三及附件四）。
  - (3) 未於期限內寄回前述附件者，無需參與公開抽籤，比照前述（1）辦理。
- 3、前述 1. 及 2.(1) 之補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取，逾期不領取者，依法提存之。

### (二) 參與分配者之房屋車位選擇分配說明：

- 1、更新前持有明德路一樓店面建物者優先選配更新後相對位次一樓店面。
- 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分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得選配。
- 3、受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
- 4、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。
- 5、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。

(三) 應繳回文件：

- 1、受配人參與權變並選擇分配房屋及車位者 (須寄回附件二及附件三)。
- 2、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者 (須寄回附件二、附件三及附件四)：

- (1) 須於「附件四：更新後合併分配協議書」填寫欲分配比例(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。

七、公開抽籤方式

(一) 抽籤日期：民國 115 年 8 月 12 日(星期三)下午 6 時 30 分

(二) 抽籤地點：新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室

(新北市土城區金城路二段 356 號)

(三) 見證人：公正第三人

(四) 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第十七條

(五) 需參與公開抽籤者：

- 1、於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋或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。

(六) 以上須參與公開抽籤者，可親自到場抽選或出具委託書(詳附件五)由受託人代抽選，唱名時未到場者，則由見證人依其應分配權利價值代為抽選(代為抽選方式詳(七)公開抽籤流程)。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。

(七) 公開抽籤流程：

- 1、**第一階段**：於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋(或車位)同一位置有二人以上申請者，抽出獲選人。

(1) 依序製作重複選配同一房屋(或車位)所有申請人之號碼球投入籤筒。

(2) 由重複選配之申請人進行抽籤，如皆未到場抽籤則由見證人代為抽籤。

(3) 其餘未被抽中之申請人，則參加第二階段抽籤作業。

- 2、**第二階段**：於第一階段未抽中之申請者，重新選配。

製作第一階段未抽中之申請者號碼球投入籤筒，由見證人抽選順位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：

(1) 依序唱名到場者，可由所有權人選擇剩餘未選配之房屋或車位。

(2) 依序唱名未到場者，由見證人就剩餘未選配之房屋或車位代為抽選。

**3、第三階段：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所有權人，就剩餘之房屋及車位進行選配。**

製作未於期限內提出書面申請分配之所有權人號碼球投入籤筒，由見證人抽選順位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：

(1) 依序唱名到場者，可由所有權人選擇剩餘未選配之房屋或車位。

(2) 唱名未到場者，由見證人就剩餘未選配之房屋或車位代為抽選，以一房屋至多搭配一車位為限。

**4、公開抽籤成果登錄：由實施者將公開抽籤分配成果登錄造冊。**

**「擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 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\_\_\_\_\_對於擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 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\_\_\_\_\_為新北市土城區清水段 103 地號 1 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)

身分證字號(統一編號)：

(如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

「擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 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：\_\_\_\_\_

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 5 樓 B8 戶，則單元編號請填寫「5F-B8」)

\_\_\_\_\_等，共\_\_\_\_\_個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位\_\_\_\_\_位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下三樓編號 160 之車位，則車位編號請填寫「B3-160」)

\_\_\_\_\_等，共\_\_\_\_\_部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於民國 115 年 7 月 31 日(星期五)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達漢吉建設股份有限公司(新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國 115 年 8 月 12 日(星期三)下午 6 時 30 分，地點為新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室(新北市土城區金城路二段 356 號)。

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)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**「擬訂新北市土城區清水段103地號1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\_\_\_\_\_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：**


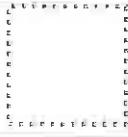
申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_；申請分配之  
車位共\_\_\_\_\_位，其「車位編號」為\_\_\_\_\_。

**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				
2				
3				

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

「擬訂新北市土城區清水段 103 地號 1 筆土地都市更新事業計畫  
暨權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 115 年 8 月 12 日(星期三)下午 6 時 30 分於新北市土城區清水國小慈愛樓 5F 視聽教室(新北市土城區金城路二段 356 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

## 公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

漢吉建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區清水段103地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國115年6月30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。

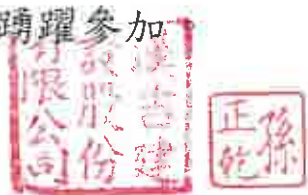
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年6月10日、6月11日、6月12日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://www.hanhuang.com.tw/renovations>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

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6月30日（星期二）下午6時30分在新北市土城區清水國小慈愛樓5F視聽教室（新北市土城區金城路二段356號）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：漢吉建設股份有限公司

聯絡地址：新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓

聯絡電話：(02)2242-1200



中 華 民 國      1 1 5      年      6      月      1 7      日