

「擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會開會通知單

實施者：大同開發股份有限公司
聯絡人：林馥鈺 (02) 2592-5252 分機 2316
聯絡地址：臺北市中山區中山北路三段 22 號

受文者：詳正、副本

發文日期：中華民國 115 年 7 月 24 日

發文字號：(115)大發字第 115072401 號

附件：開會地點位置示意圖(詳背面)、公聽會簡報各 1 份

開會事由：「擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二) 下午 2 時整(1 時 45 分開始入場)

開會地點：中和區德穗國華市民活動中心(新北市中和區國光街 1 號)

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

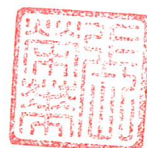
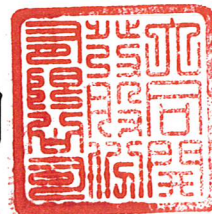
- 一、依據「都市更新條例」第 22、23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」規定申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 32、48 條規定辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶(另以平信寄送)。
- 三、公聽會資訊請上冠霖都市更新事業股份有限公司網站查詢(執行專案/都更規劃/大同開發-新北市中和民有段，網址 <https://reurl.cc/V2ybZn>)。
- 四、實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於大同開發股份有限公司(臺北市中山區中山北路三段 22 號)提供諮詢服務。
- 五、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，並以雙掛號寄發予相關權利人，會議當日請自行攜帶，不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市中和區公所、新北市中和區瑞穗里里長、新北市中和區冠穗里里長、新北市中和區民有里里長、新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、專家學者。

副本：以兆聯合建築師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所、元一國際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

備註：本會議通知併同選配意願暨分配調查函以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：大同開發股份有限公司



附件 開會地點示意圖



開會時間：中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二) 下午 2 時整

開會地點：中和區德穗國華市民活動中心(新北市中和區國光街 1 號)

公聽會資訊傳單

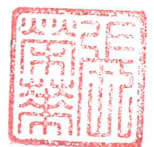
更新單元內門牌戶之住戶：您好！

大同開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」於中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二)舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定以雙掛號郵寄邀請有關機關、專家學者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。

本公聽會於民國 115 年 7 月 22 日、23 日、24 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(冠霖都市更新事業股份有限公司網站/執行專案/都更規劃/大同開發-新北市中和民有段，網址 <https://reurl.cc/V2ybZn>)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二)下午 2 時整在中和區德穗國華市民活動中心(新北市中和區國光街 1 號)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：大同開發股份有限公司



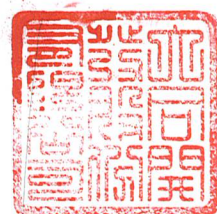
中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 4 日

「擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點

說明：

- 一、依據都市更新條例第 22、23、32、48 條及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、專家學者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、公聽會資訊請上冠霖都市更新事業股份有限公司網站查詢（執行專案/都更規劃/大同開發-新北市中和民有段，網址 <https://reurl.cc/V2ybZn>）
- 三、開會時間：中華民國 115 年 8 月 4 日（星期二）下午 2 時整（1 時 45 分開始入場）
- 四、開會地址：中和區德穗國華市民活動中心（新北市中和區國光街 1 號）
- 五、本案諮詢服務時間及地點：每週一至週五（9:00 至 17:00）於大同開發股份有限公司（臺北市中山區中山北路三段 22 號）
- 六、更新單元範圍、位置及開會地址位置示意圖：



實施者：大同開發股份有限公司

中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 4 日



擬訂新北市中和區民有段294地號等27筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會

實施者：大同開發股份有限公司

規劃單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建築單位：以兆聯合建築師事務所

估價單位：中泰不動產估價師聯合事務所

元一國際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

開會日期：115 年 8 月 4 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處

專家學者：汪委員俊男

■ 實施者致詞-大同開發股份有限公司

■ 規劃單位報告-冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 建築設計報告-以兆聯合建築師事務所

■ 估價單位報告-中泰不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

■ 專家學者指導

■ 法令依據及推動流程

依據「都市更新條例」第22條、第23條、第32條、第48條及「都市更新施行細則」第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

事項	工作內容
邀請	新北市政府都市更新處、中和區瑞穗里里長、冠穗里里長、民有里里長、專家學者汪委員俊男
通知	115/07/24 ➤ 雙掛號 ：寄發開會通知及選配資料予更新單元內土地、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 ➤ 平信 ：以傳單周知更新單元內門牌戶
選配	115/08/04-115/09/02 選配30日
公告	115/07/24 張貼公告於瑞穗里、冠穗里、民有里之佈告欄。
登報	115/07/22-115/07/24 刊登新聞紙3天(太平洋日報)
專屬網站	冠霖都市更新事業股份有限公司/執行專案/都更規劃/大同開發-新北市中和民有段(https://reurl.cc/V2ybZn)

■ 實施者

- **實施者：**大同開發股份有限公司
- **統一編號：**29508603
- **負責人：**張榮華
- **聯絡地址：**臺北市中山區中山北路三段22號
- **聯絡電話：**02-2592-5252
- **資本總額或實收資本額：**208億元
- **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

H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

H701080 都市更新重建業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

|102010 投資顧問業

|103060 管理顧問業

ZZ99999 除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

● 都更案近5年實績：

大同新豐采

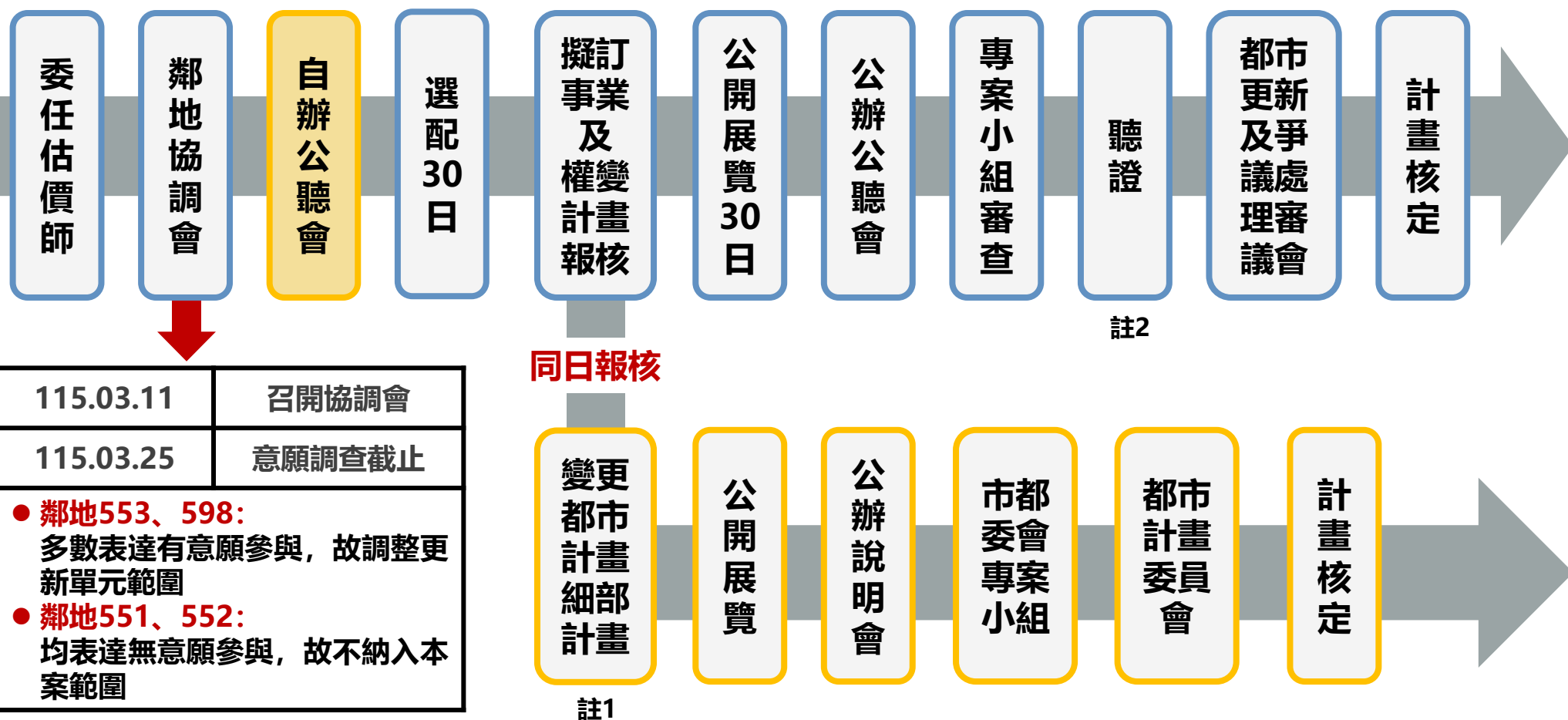
- 興建中
- 1幢1棟12層樓
- 總戶數：64戶
- 坪數：二房(20坪)、三房(38、42坪)



■ 法令依據及推動流程

事業計畫及權利變換計畫整備審議階段

- 事業：確認獎勵值、建築規劃設計、風險控管
- 權變：確認估價、權利價值、選配結果

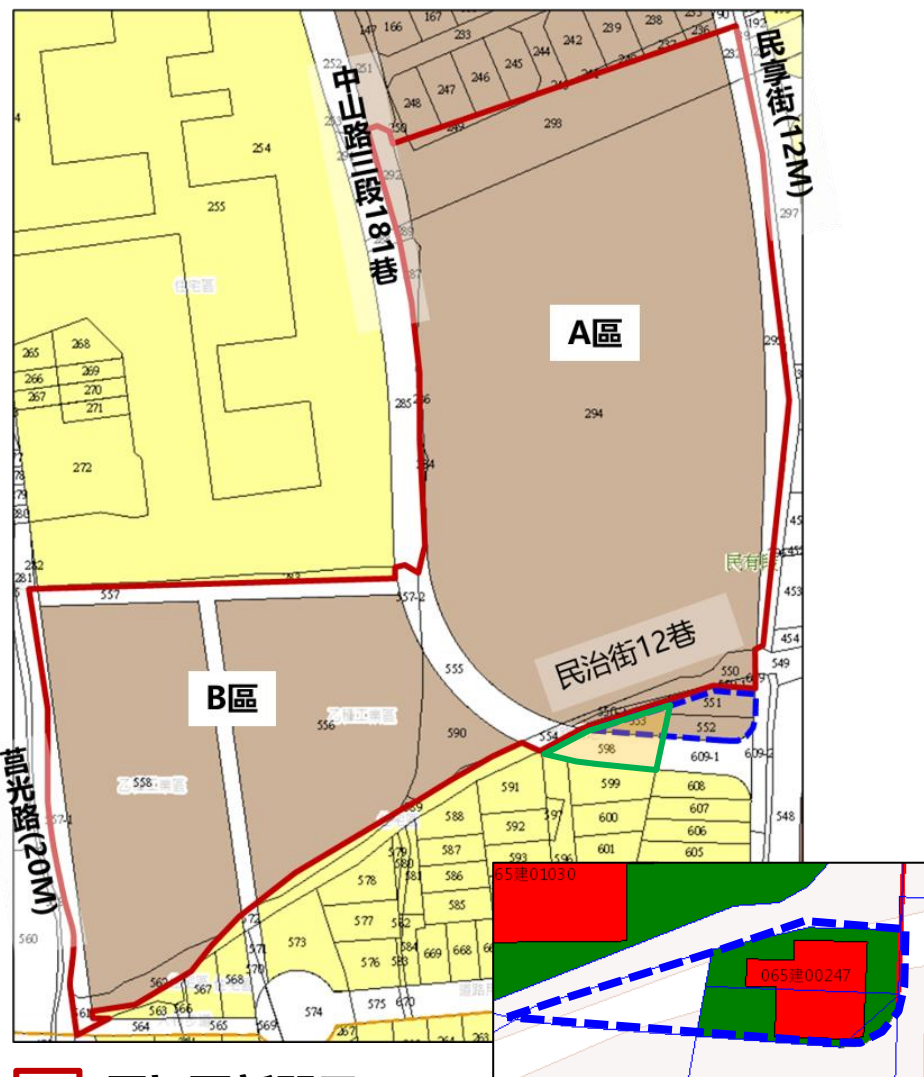


註1-條例35條：事業計畫之擬訂或變更，僅涉及細部計畫之擬定、變更者，事業計畫得先行依規定程序發布實施，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更

註2-條例33條：下列情形免舉行聽證：無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

● 鄰地土地及建物現況

■ 鄰地協調範圍及歷程



原訂更新單元

協調範圍

協調後納入之範圍

地號	土地面積(m ²)	建號	建物現況	權屬
551	127.12	1391	● 使照登載住宅區、謄本登載住家用 ● 現況為4樓住宅公寓(共8戶)、車棚	私有1人
		1392		私有1人
		1393		私有1人
		1394		私有1人
552	117.58	1395		私有1人
		1396		私有1人
		1397		私有1人
		1398		私有4人
553	103.19	-	-	私有15人
3筆	347.89	8筆		25人

● 鄰地協調歷程

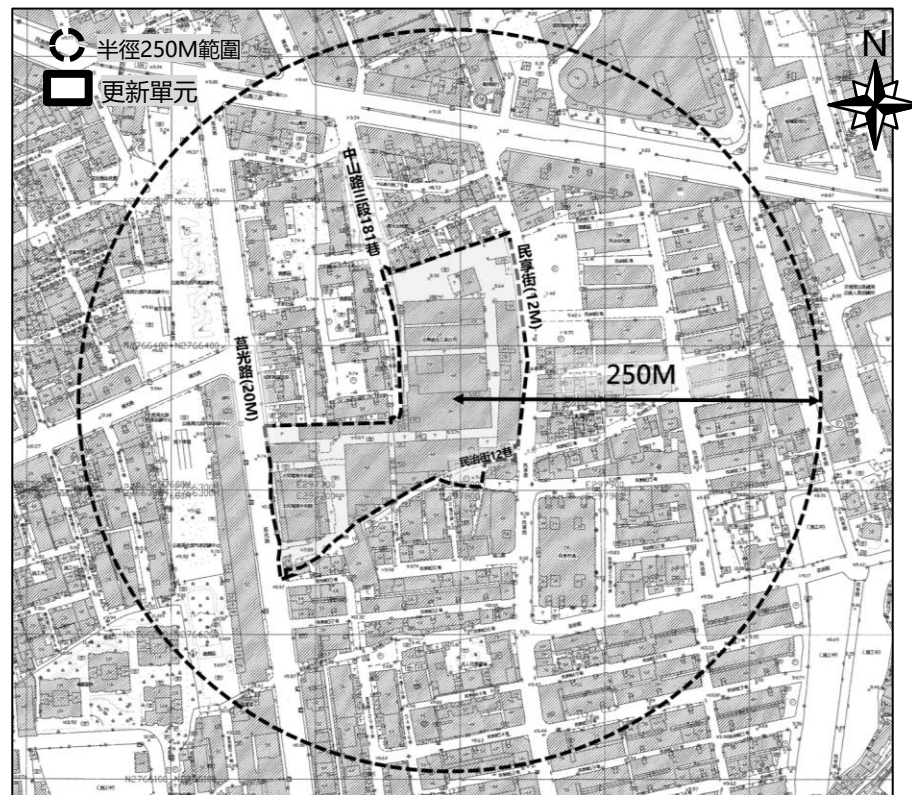
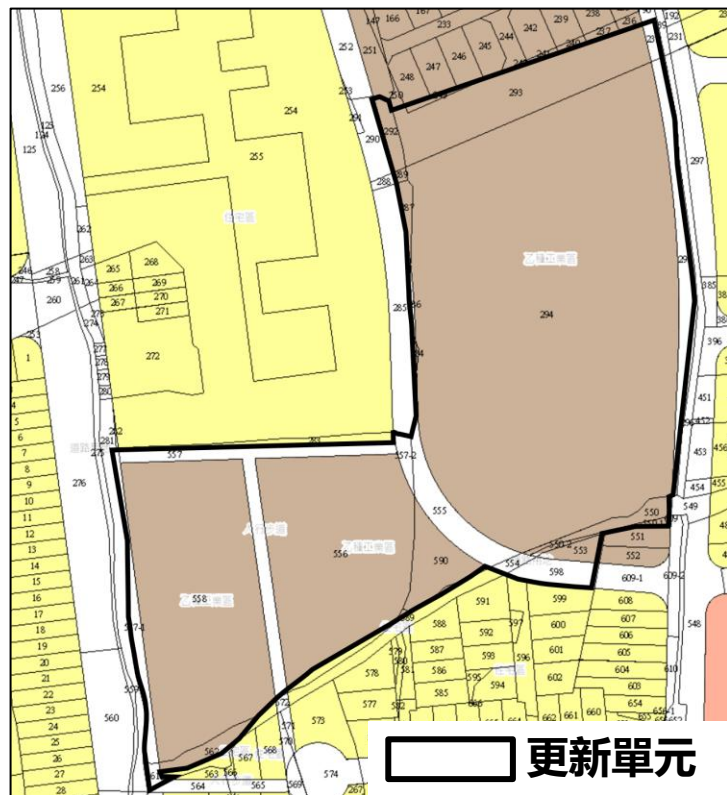
日期	工作事項	地主回應
115.02.25	寄發鄰地協調開會通知單	-
115.03.11	召開鄰地協調會議	● 551、552: 所有權人會上表達因現狀仍做住宅使用, 無參與意願 ● 553: 所有權人會上表達, 有多數人同時持有598地號, 希望一併納入單元範圍
115.03.25	鄰地協調意願統計截止日	● 551、552: 共10人, 有7人表達無意願 ● 553: 共15人, 有14人表達有意願、1人無意願
115.04.15	寄發鄰地協調會議紀錄	-
115.06.25	寄發鄰地同意書	-



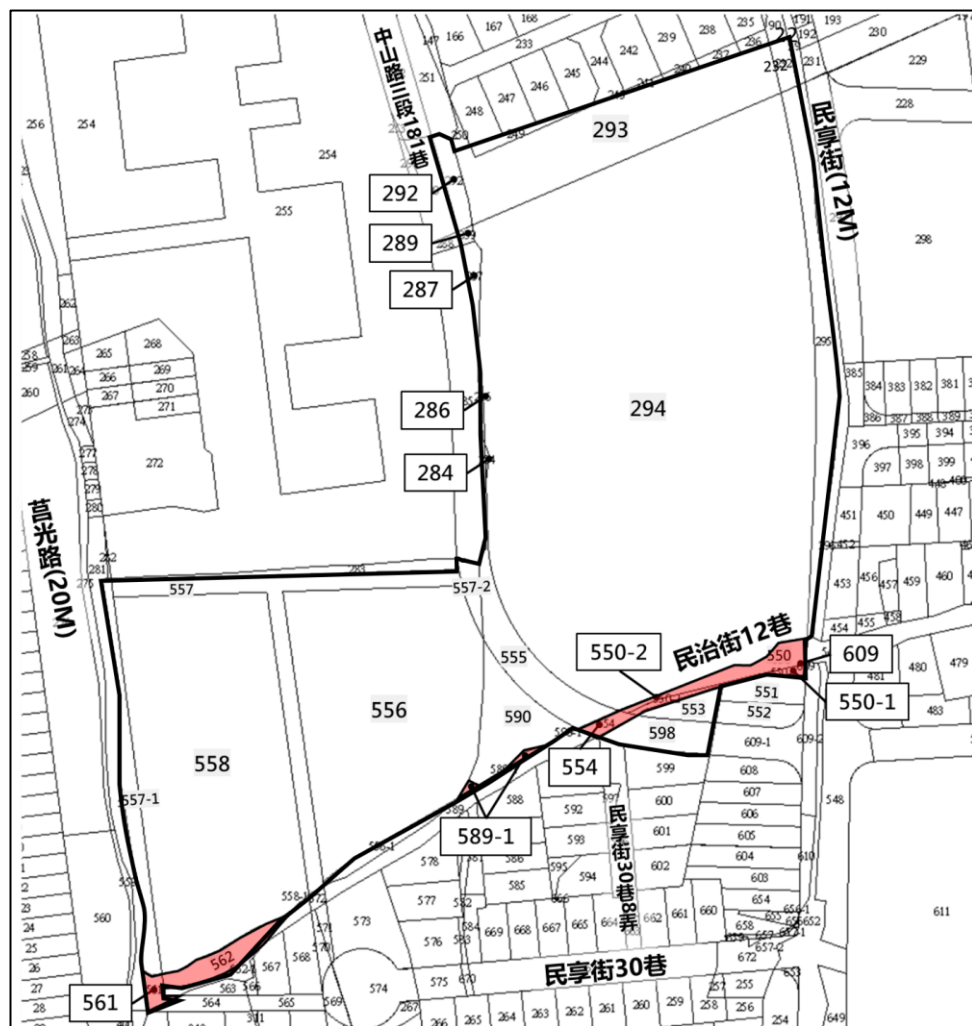
本更新單元範圍**僅納入**同段553、598地號等2筆土地。

■ 更新單元位置

計畫位置	中和區中山路三段(25M)、中山路三段181巷(8M)、莒光路(20M)、民享街(12M) 所圍街廓		
更新單元範圍	中和區民有段294地號等27筆土地 面積共計20,919.77 m ² (6,328.23 坪)	乙種工業區	18,682.50m ² (5,651.46坪)
		道路用地 (含人行步道用地)	2,237.27m ² (676.77坪)
都市計畫	108年10月24日_變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案		
使用分區	乙種工業區(建蔽率60%、容積率210%)		

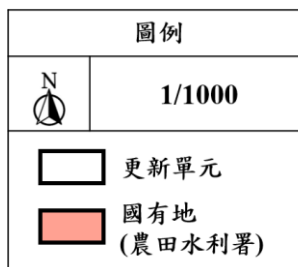


■ 更新單元範圍

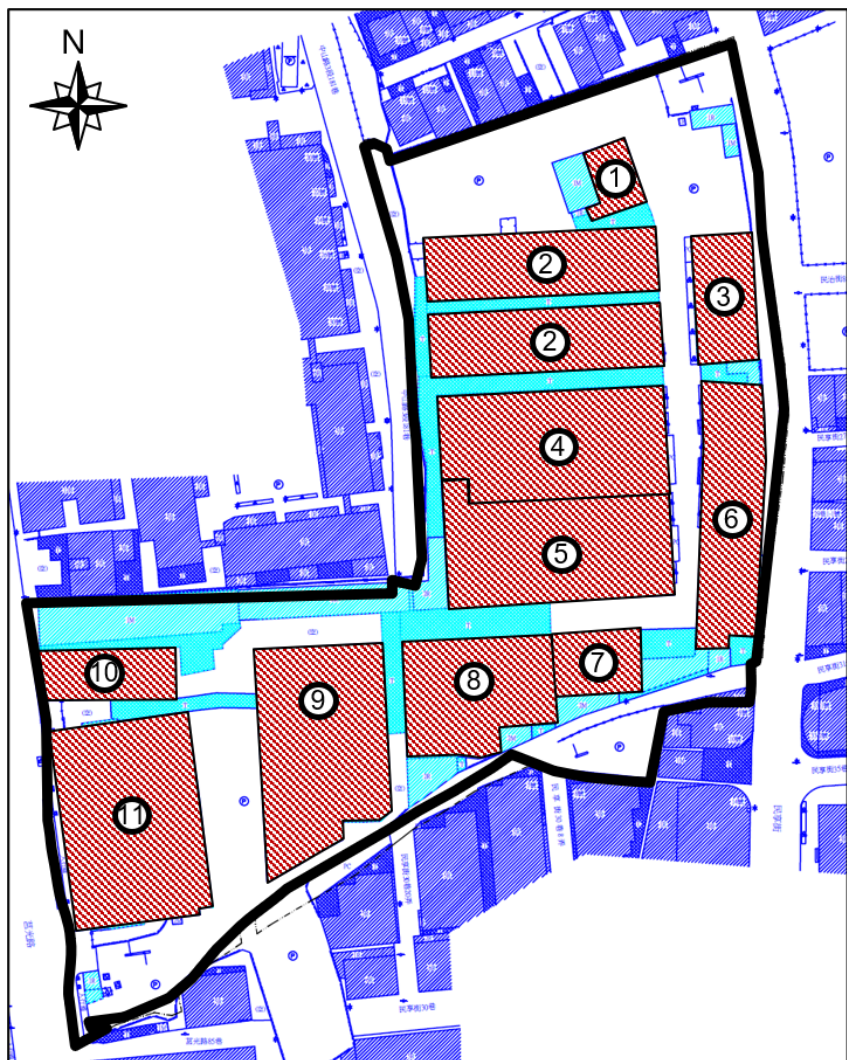


● 公、私有土地權屬：

土地權屬(管理機關)		面積(m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	中華民國 (農業部農田水利署)	452.26	2.16%	1	3.57%
	新北市 (新北市政府 養護工程處)	9.68	0.05%	1	3.57%
私有土地		20,457.83	97.79%	26	92.86%
合計		20,919.77	100%	28	100%



更新單元範圍



更新單元範圍
 合法建築物
 土地改良物

● 土地現況:

土地使用分區為乙種工業區，現況均為工廠、倉儲使用

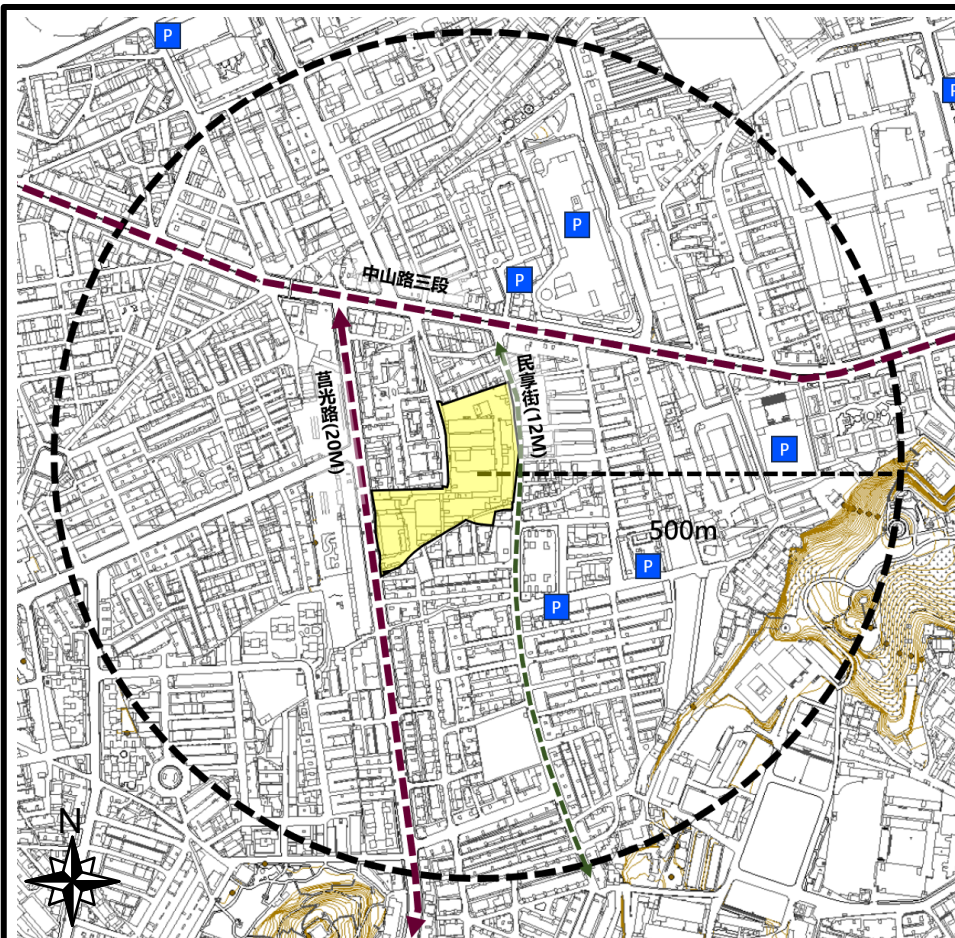
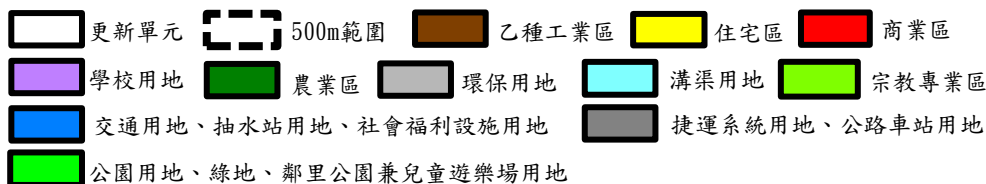
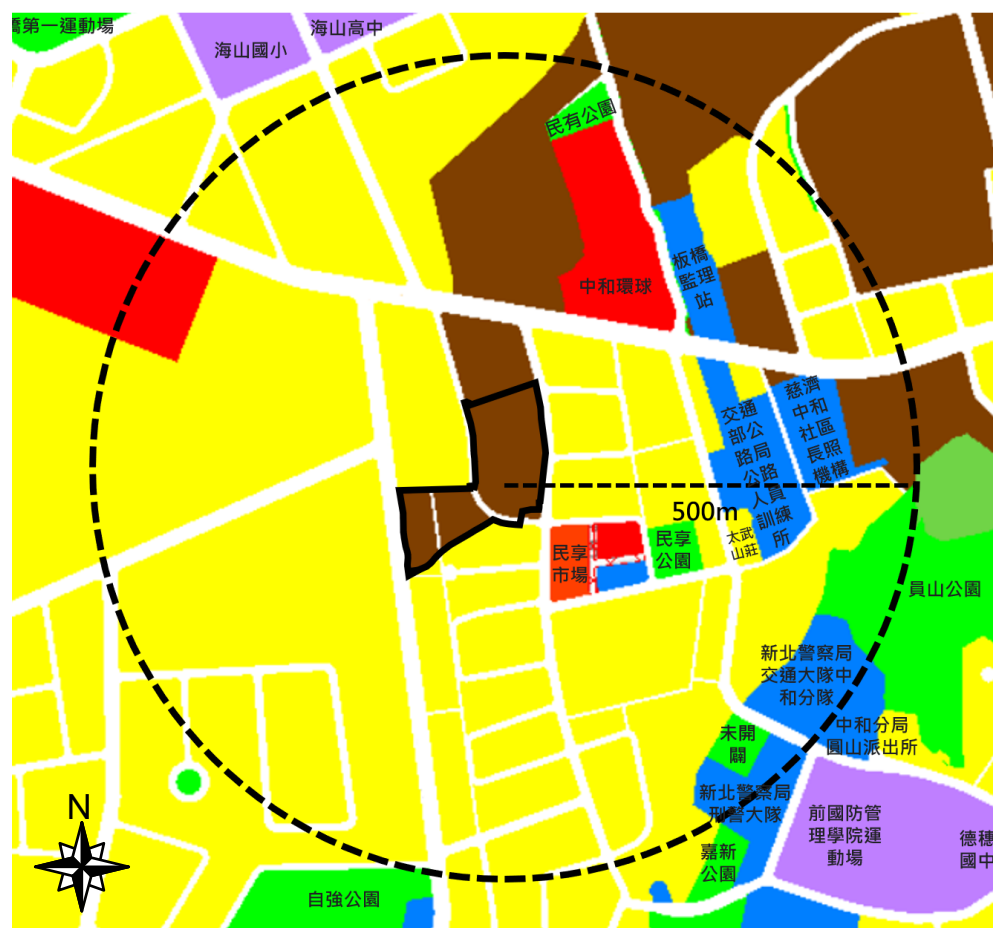
● 合法建物現況:

編號	建號	門牌	建物面積(m ²)	現況	權屬
1	756	民享街4號	357.62	商業零售 工業用	私有1人 (大同開發)
2	757		1,672.21		
3	758		4,061.31		
4	759		1,732.08		
5	760		3,235.34		
6	761		6,297.16		
7	762		1,192.8		
9	1399		5,352.83		
8	763	民享街6號	3,624.09		
11	1401	莒光路63號	18,439.71		
合計		-	47,143.69		

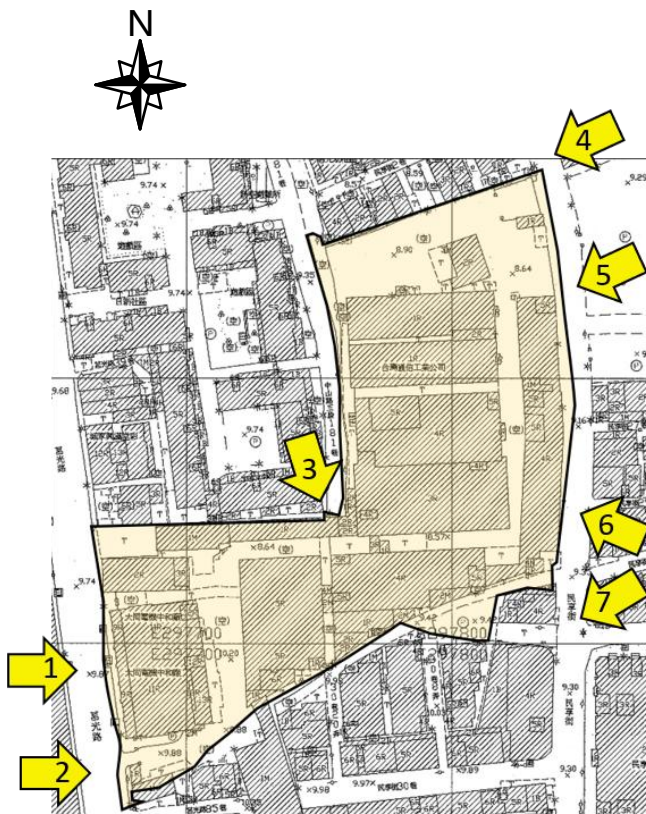
● 土地改良物現況:

均為合法建物增建，面積共計4,049.63m²

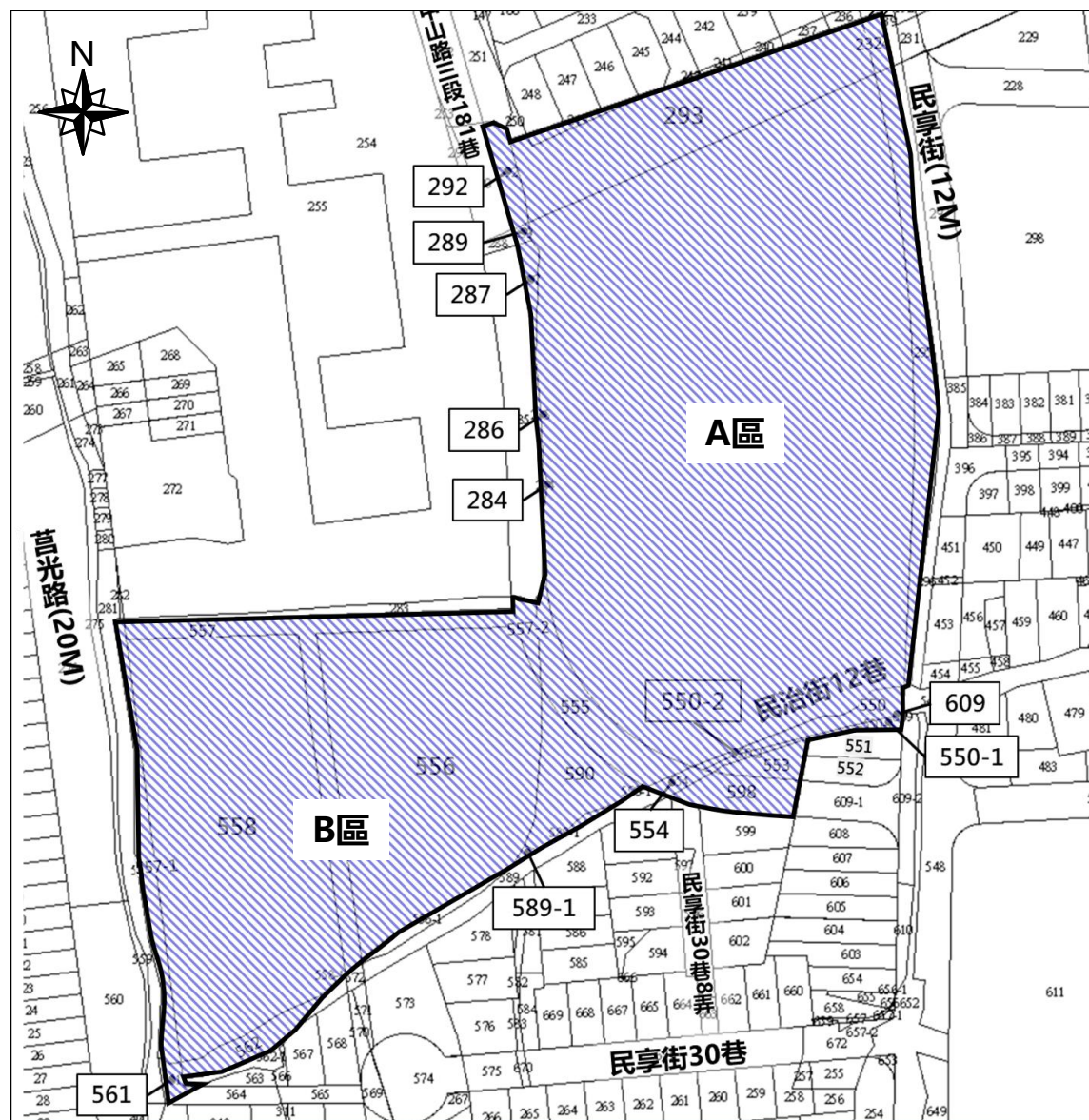
■ 現況分析-公共設施/交通動線示意圖



■ 現況分析-現況示意圖



■ 處理方式及區段劃分

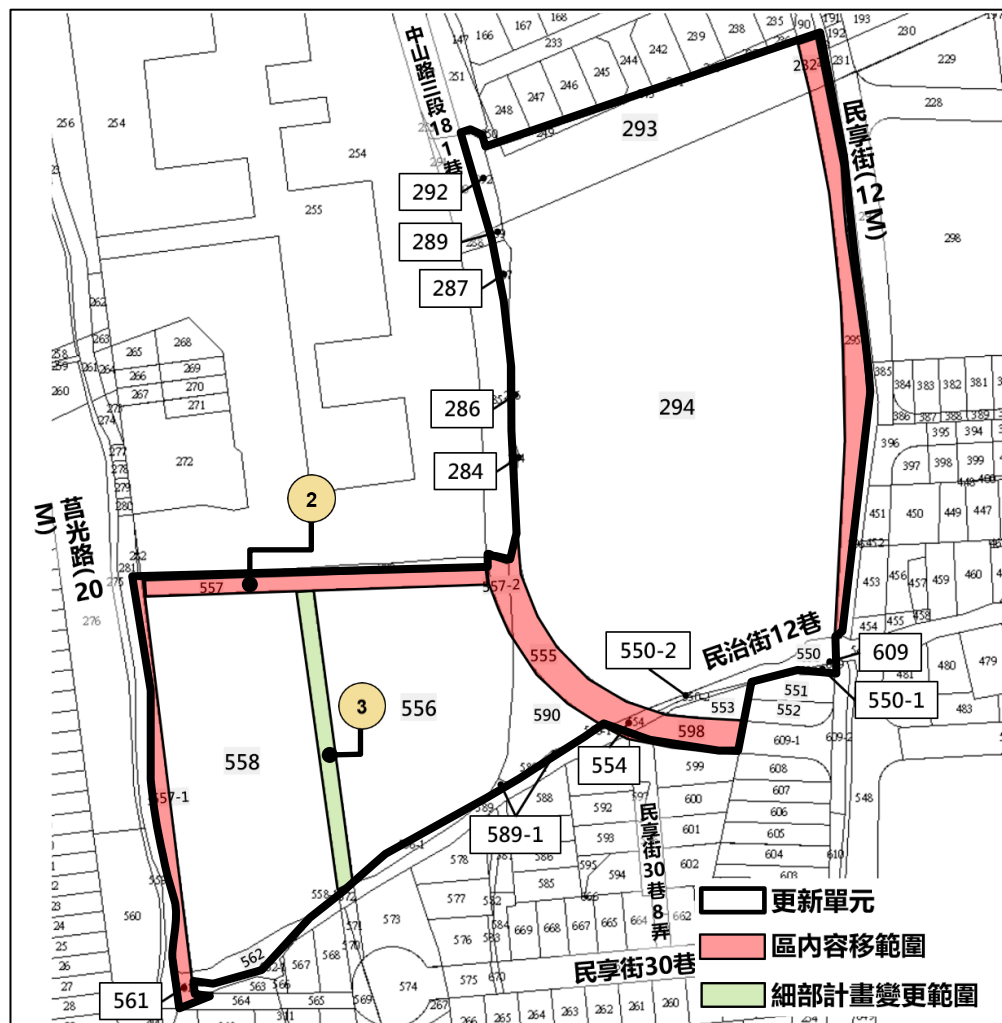


■ 處理方式：
全部採「**重建**」方式處理

□ 更新單元 ▨ 重建區段

■ 區內公共設施興修或改善計畫

本案更新單元範圍含道路用地(區內容移)、人行步道用地(細部計畫變更及區內容移)方式辦理，未來將於協助開闢完成後，點交予新北市政府



編號	地號	土地筆數	面積(㎡)	處理方式
1	232、286、295、554、555、557-1、557-2、561、598	9	1,581.71 (扣除新北市持有面積)	區內容移
2	557	1	347.43	● 區內容移
3			298.45	● 細部計畫變更為綠地 ● 區內容移
合計		10	2,227.59	



■ 事業計畫同意比率

依都市更新條例第37條第1項

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，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90%同意者，其所有權人數不予計算。

項目	私有土地		私有合法建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	20,919.77	28	47,143.69	1
公有土地(a)	461.94	2	0	0
排除(b)	-	-	-	-
計算總和(B=A-a-b)	20,457.83	26	47,143.69	1
法定同意比率(%)	>90%	不予計算	>90%	不予計算
事業計畫同意書 目前同意比率	98.59%	不予計算	100%	不予計算

註：本案範圍內無都更條例#24條排除之情形

同意書簽署與撤銷

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■ 採權利變換方式實施：

■ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____ %。

同意權利價值比率或分配比率

都市更新條例第37條-涉及得撤銷情形

●同意書得隨時撤銷情形

① 雙方合意撤銷

② 民法第88.89.92條規定(錯誤/詐欺/脅迫瑕疵等情事) - 經法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

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

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區民有段294地號等27筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

擬訂新北市中和區民有段294地號等27筆土地都市更新事業計畫同意書
本人_____同意參與由大同開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市中和區民有段294地號等27筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：■重建 □整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■ 採權利變換方式實施：

■ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

土地權利範圍

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地	段	
	小	段	
	地	號	
	建物層次/總樓層數		
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
共有部分	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)		
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		

建物權利範圍

以下詳細內容請向實施者洽詢

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

所有權人
簽名蓋章
簽署人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

法定代理人
簽名蓋章
簽署人印

中華民國_____年_____月_____日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區民有段294地號等27筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

注意事項

容積獎勵申請項目

基準容積(A區): $12,130.72\text{m}^2 \times 210\% = 25,474.51\text{m}^2$ 基準容積(B區): $6,551.78\text{m}^2 \times 210\% = 13,758.73\text{m}^2$			申請獎勵額度			
			A區		B區	
			面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
中央都市更新容獎項目	\$5	原容高於法容			8,776.72	63.79%
	\$6	初評未達最低等級	1,581.81	6.21%	1,049.64	7.63%
	\$10	綠建築-黃金級	2,037.96	8.00%	1,100.69	8.00%
	\$11	智慧建築-銀級	1,528.47	6.00%	825.51	6.00%
	\$14	時程獎勵	891.60	3.50%	481.54	3.50%
	\$15	規模獎勵	7,642.35	30.00%	4,127.61	30.00%
都市更新容積獎勵(中央)合計(A)			13,682.19	53.71%	16,361.71	118.92%
都市更新容積獎勵上限(B)			12,737.25	50.00%	15,323.53	111.37%
容積移轉(C)		區內容移	6,445.15	25.30%	-	-
		區外容移	3,744.65	14.70%	-	-
全案總計(B+C)			22,927.05	90.00%	15,323.53	111.37%
總允建容積樓地板面積			48,401.56	190%	29,082.26	211.37%

註：最終獎勵容積依新北市都市更新及爭議處理審議會審竣為準。

■ 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)

■ 效益評估

評估項目	更新前	更新後
建物環境	建物現況為屋齡老舊且耐震已有安全疑慮的工廠及零售單元，不符合現今耐震防災標準，影響公共安全、衛生及生活環境	● 重建後主要為廠房大樓，建構安全且優質的作業環境 ● 規劃友善設施，健全整體都市機能
留設開放空間	現有人行道通行空間有限	本案透過細部計畫變更，整併B區可建地，並將原人行步道用地變更為綠地，使全案範圍得以規劃大量開放空間及綠化面積，並設置充足照明設備及綠色運具，鼓勵低碳政策並營造永續之公共環境
都市景觀	工廠外觀已顯老舊，且早期規劃未將周邊環境納入考量，設計風格與現代美學不相符	以新式建材興建廠辦大樓，建構兼具科技感及現代感之視覺景觀
其他	-	● 更新後爭取黃金級綠建築標章及建築能效標章第一級，達到節能減碳，綠色生活概念 ● 規劃銀級智慧建築設計，建造優質建築物，提供良好舒適又安全的辦公環境

■ 風險控管方案

- 本案未來將辦理**資金信託**。

- 來源：

本案將依信託契約約定於受託（融資）銀行開立專款專用信託專戶，信託專戶之資金及其利息皆受存款保險保障。

- 控管：

1. 本案實施者將於受託單位業務部門開立信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則依受託單位業務部門之牌告利率為準。
2. 本案價金信託專戶採專款專用，由受託單位執行資金管理，確保興建資金依工程進度動用。



建築設計說明

-以兆聯合建築師事務所-

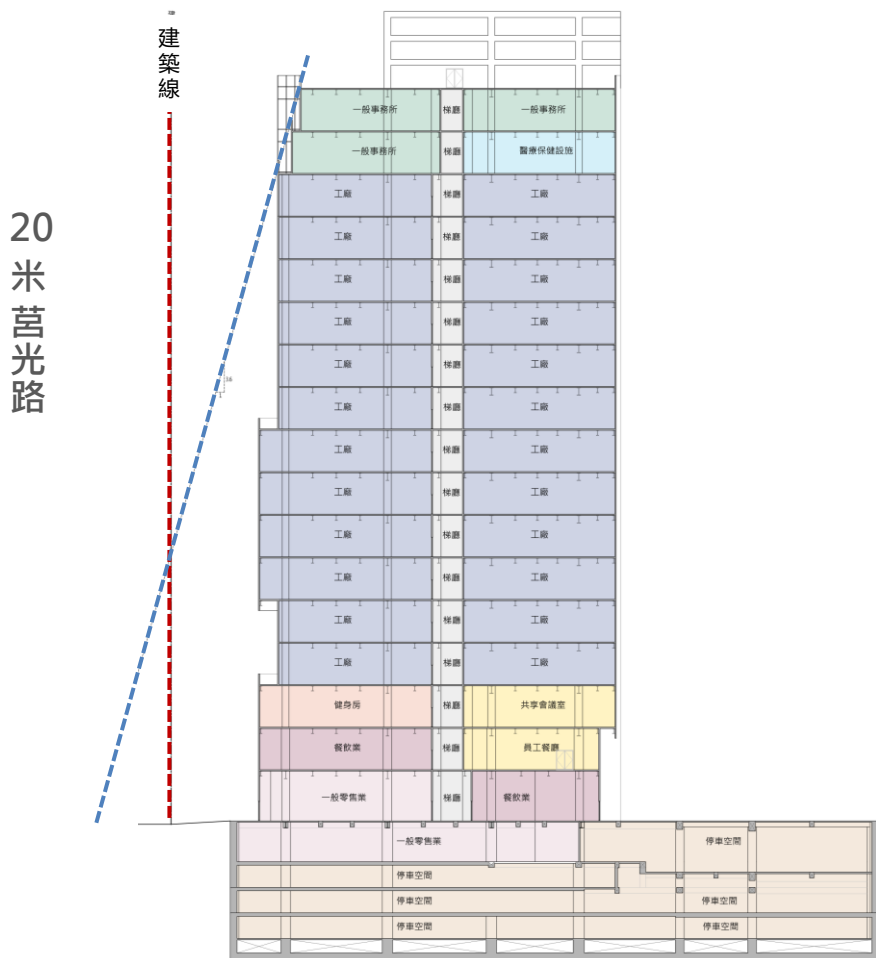
建築規劃面積表

項 目		A區	B區
基地面積		12,130.72m ²	6,551.78m ²
允建建築面積		7,278.43m ² (60%)	3,931.06m ² (60%)
實設建築面積		4,768.01m ² (39.31%)	2,462.91m ² (37.59%)
基準容積		25,474.51m ² (210%)	13,758.73m ² (210%)
容積獎勵		12,737.25m ² (50%)	15,323.53m ² (111.37%)
容積移轉		10,189.80m ² (40.00%)	-
允建容積		48,401.56m ² (190%)	29,082.26m ² (211.37%)
實設容積		48,400.73m ² (189.99%)	29,081.29m ² (211.36%)
總樓地板面積		84,177.28m ²	53,216.41m ²
樓層數	地上層	地上 16 層	地上 17 層
	地下層	地下 3 層	地下 4 層
建築物高度		81.40M	86.40M
戶數		合計 80戶	合計97戶
		一般零售業 8戶, 醫療保健設施 5戶, 工廠 65戶, 一般事務所 2戶	一般零售業 3戶, 銀行 1戶, 餐飲業 3戶, 運動休閒設施 1戶, 工廠 83戶, 一般事務所 4戶, 醫療保健設施 2戶
停車位		汽車: 法定260部 / 自設301部 / 實設561部	汽車: 法定164部 / 自設164部 / 實設328部
		機車: 法定275部 / 自設253部 / 實設528部	機車: 法定186部 / 自設114部 / 實設300部
開挖面積		6,828.72m ² (開挖率 56.29%)	4,505.03m ² (開挖率 68.76%)

量體計畫

B區

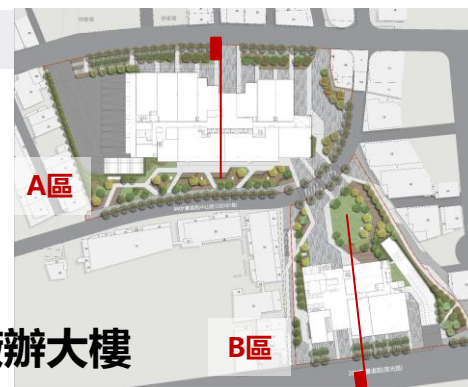
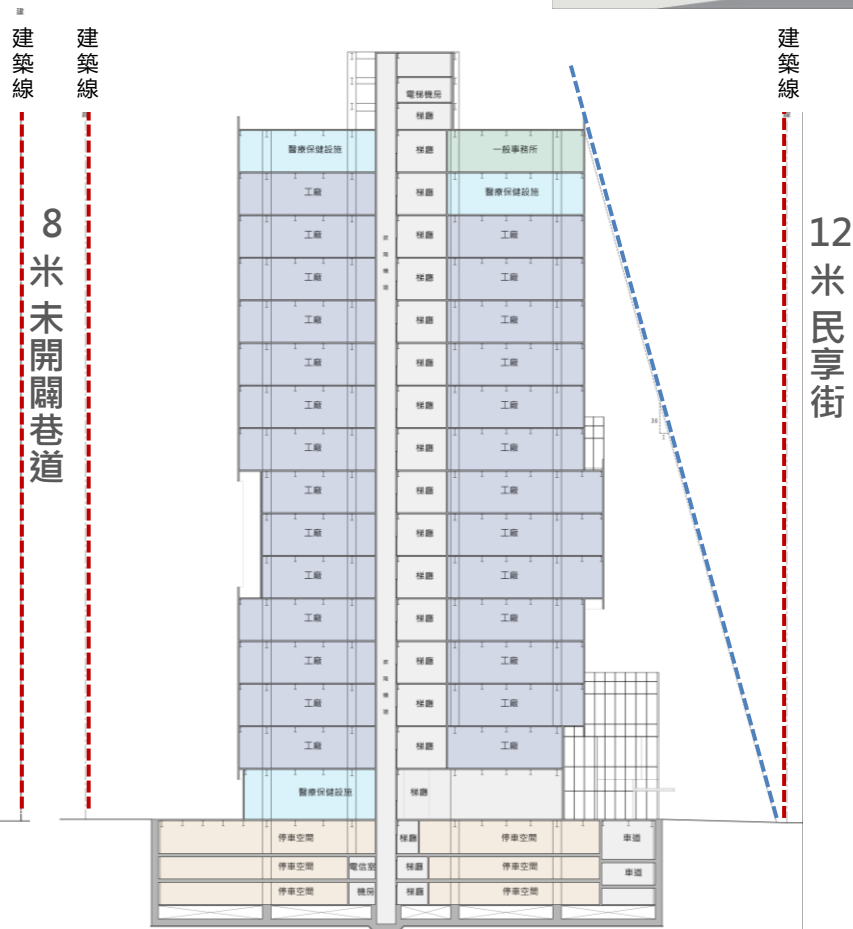
地上17層，地下4層廠辦大樓



- 建築線
- 工廠
- 一般零售業
- 餐飲業
- 停車空間
- 運動休閒設施(健身房)
- 工廠附屬設施(員工餐廳/共享會議室)
- 一般事務所
- 醫療保健設施

A區

地上16層，地下3層廠辦大樓

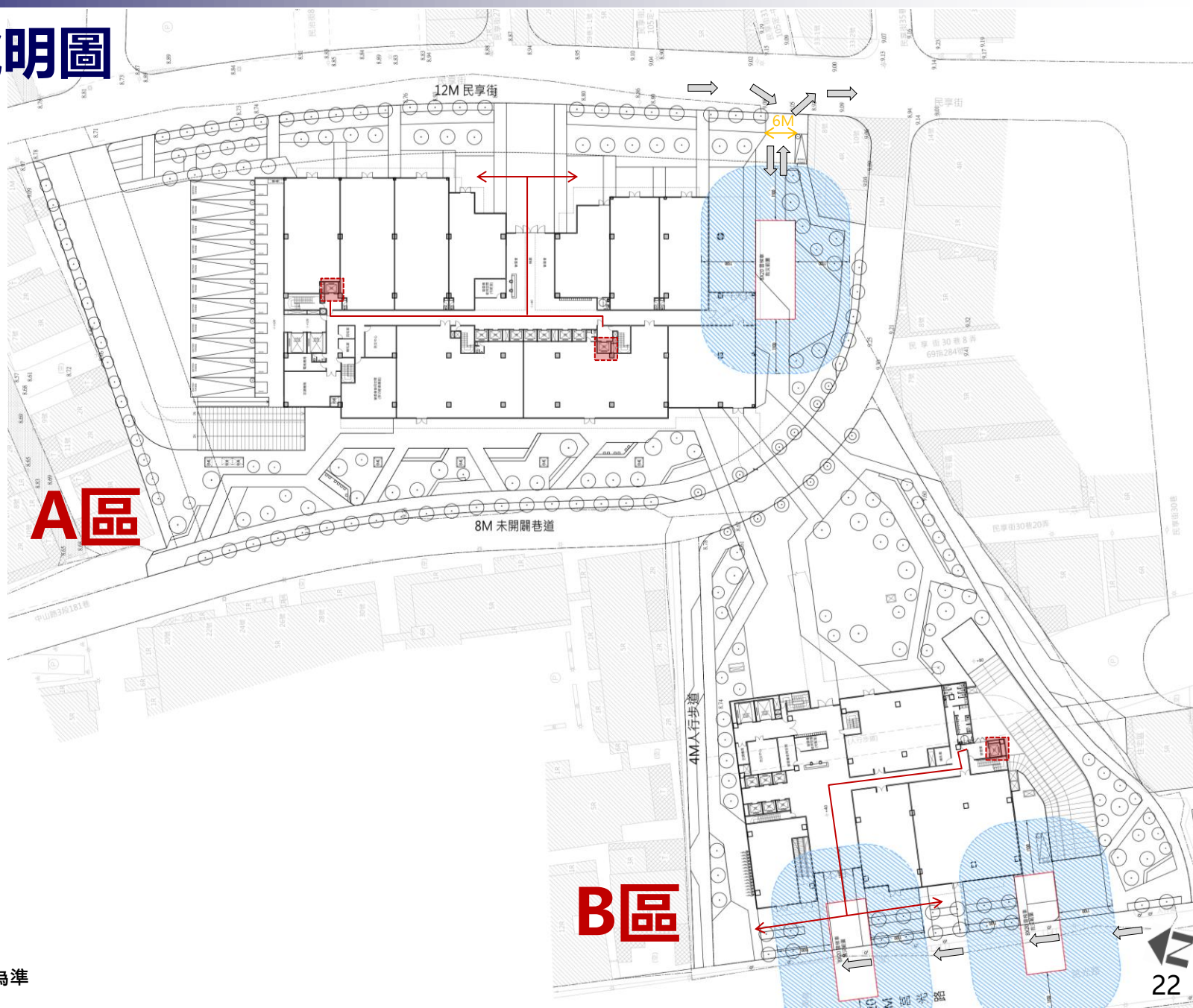


配置及動線



相關圖說需經都更及建照審查核准後為準

消防救災說明圖



→ 逃生動線

緊急昇降機

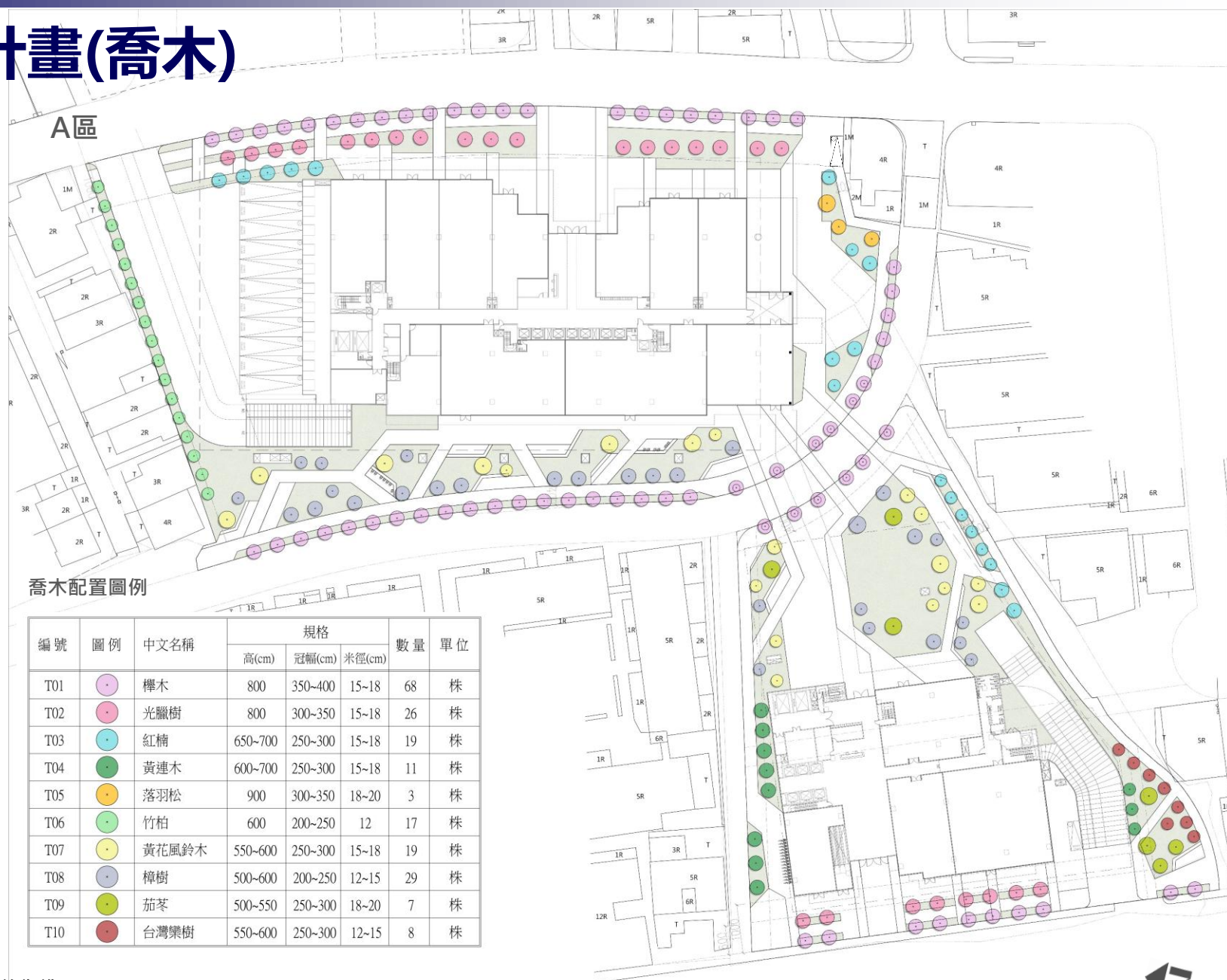
雲梯車救災位置

雲梯車救災範圍

車行動線方向

相關圖說需經都更及建照審查核准後為準

景觀植栽計畫(喬木)



植栽照片-喬木類



檉木



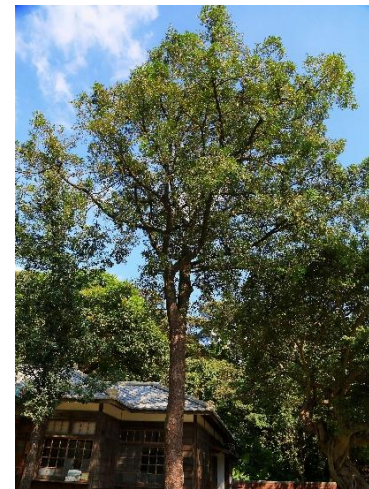
光臘樹



紅楠



落羽松



竹柏



黃連木



黃金風鈴木



樟樹



茄冬



臺灣樂樹

景觀植栽計畫(灌木)



植栽照片-灌木及地被類



錐形羅漢松



長紅木



春不老



桂花



細葉杜鵑



小葉女貞



小葉赤楠



紅花玉芙蓉



銀紋沿街草



矮姓仙丹



細葉七里香



黃金露花



台北草



越橘葉蔓蓉

停車場

停車場

4M 人行步道

1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 12R, T

1, 2, 3, 4

■ 鋪面配置圖例

編號	圖例	中文名稱
①		灰色系厚磚拼貼
②		灰色厚磚
③		塑木地坪
④		AC



灰色厚磚



AC

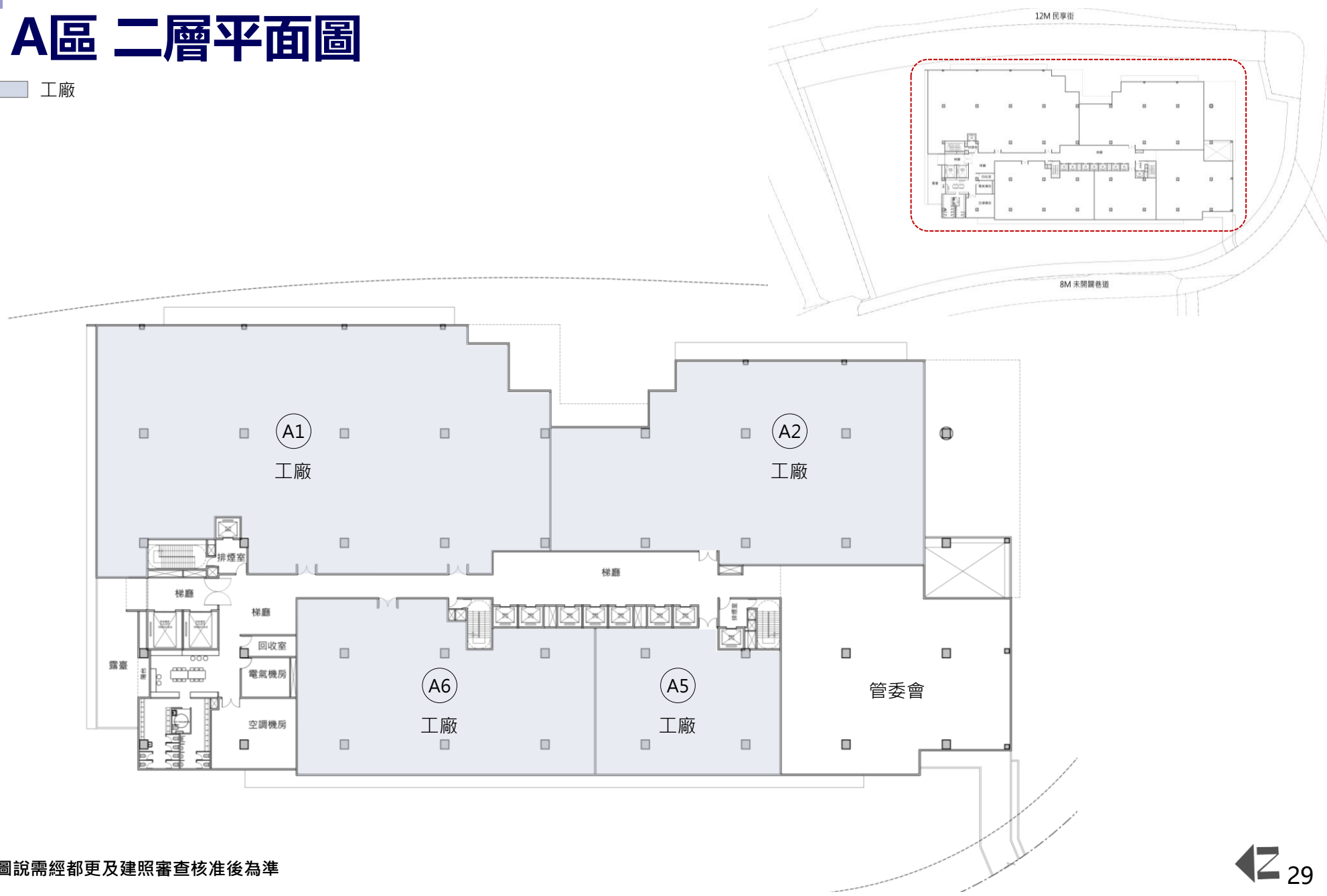
編號	圖例	中文名稱
①		灰色系厚磚拼貼
②		灰色厚磚
③		塑木地坪
④		AC



A區建築設計

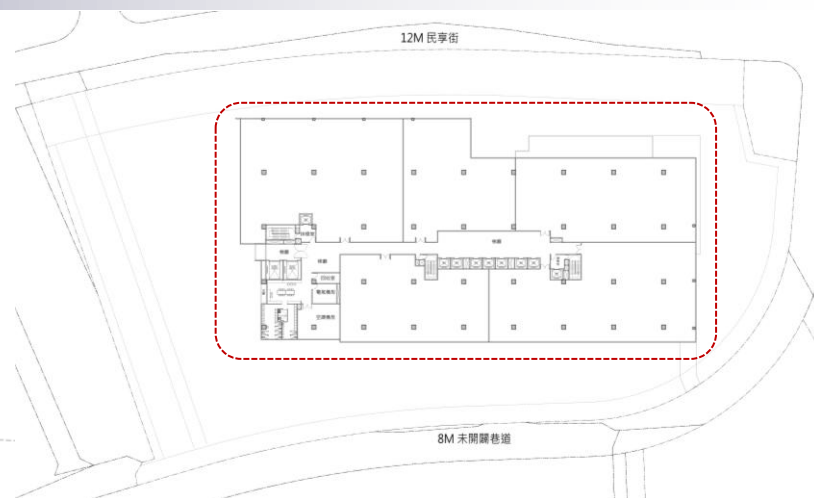
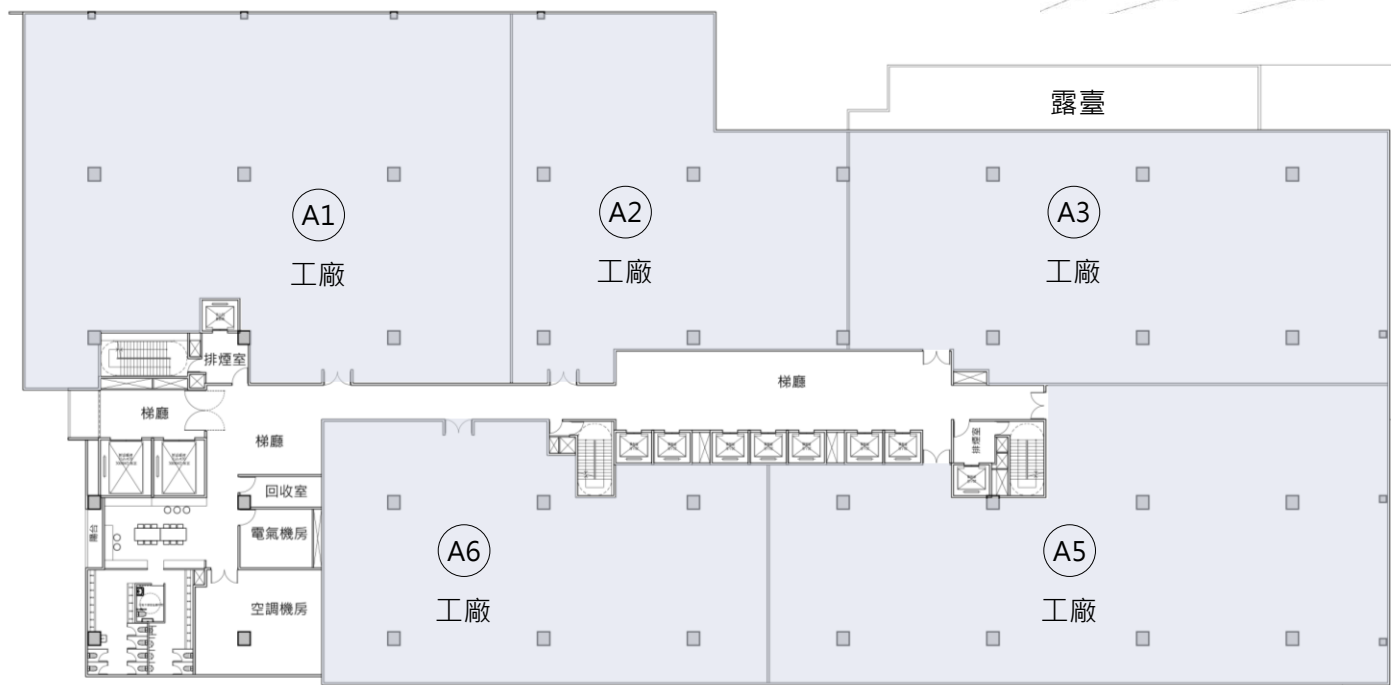
A區 二層平面圖

■ 工廠



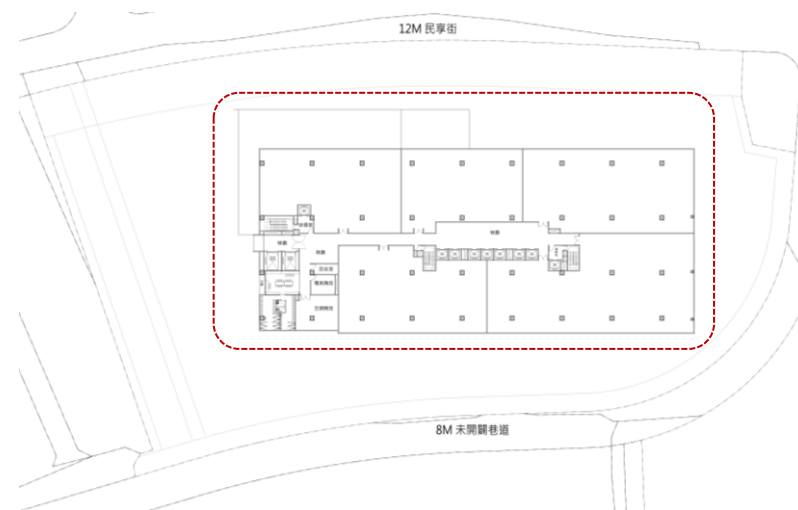
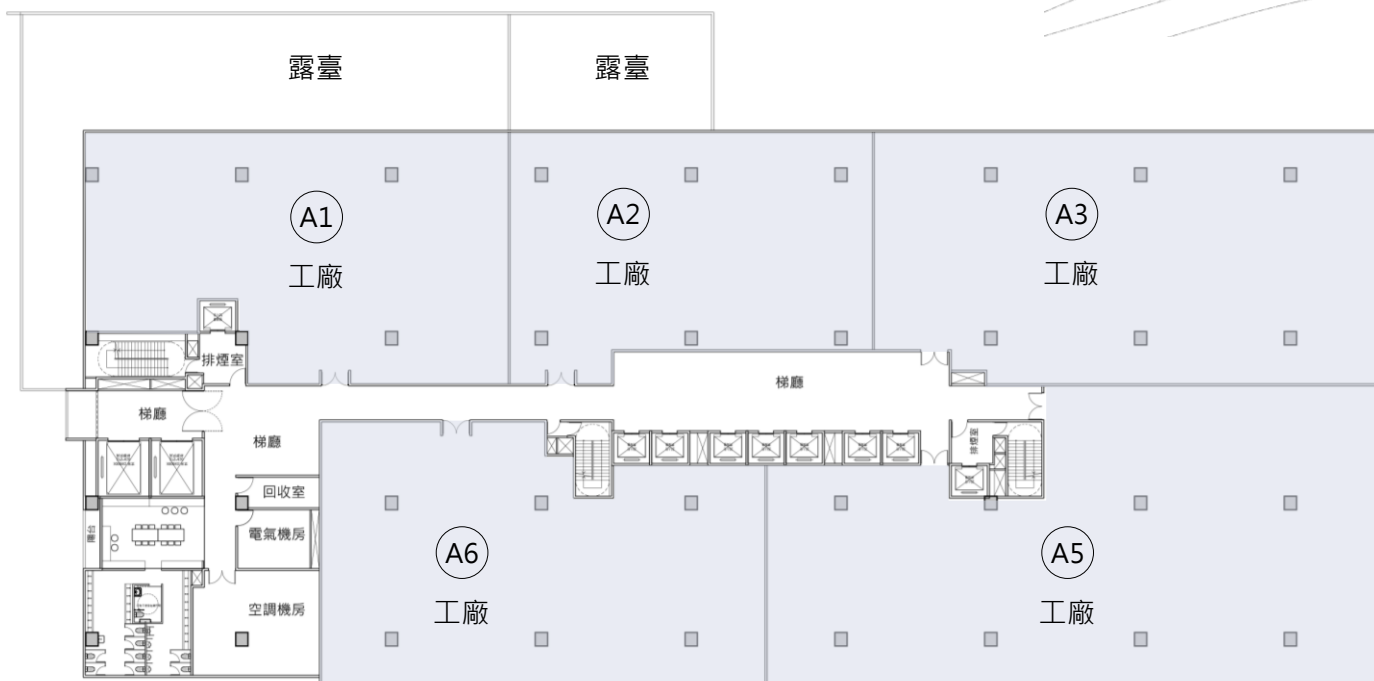
A區 三層平面圖

■ 工廠



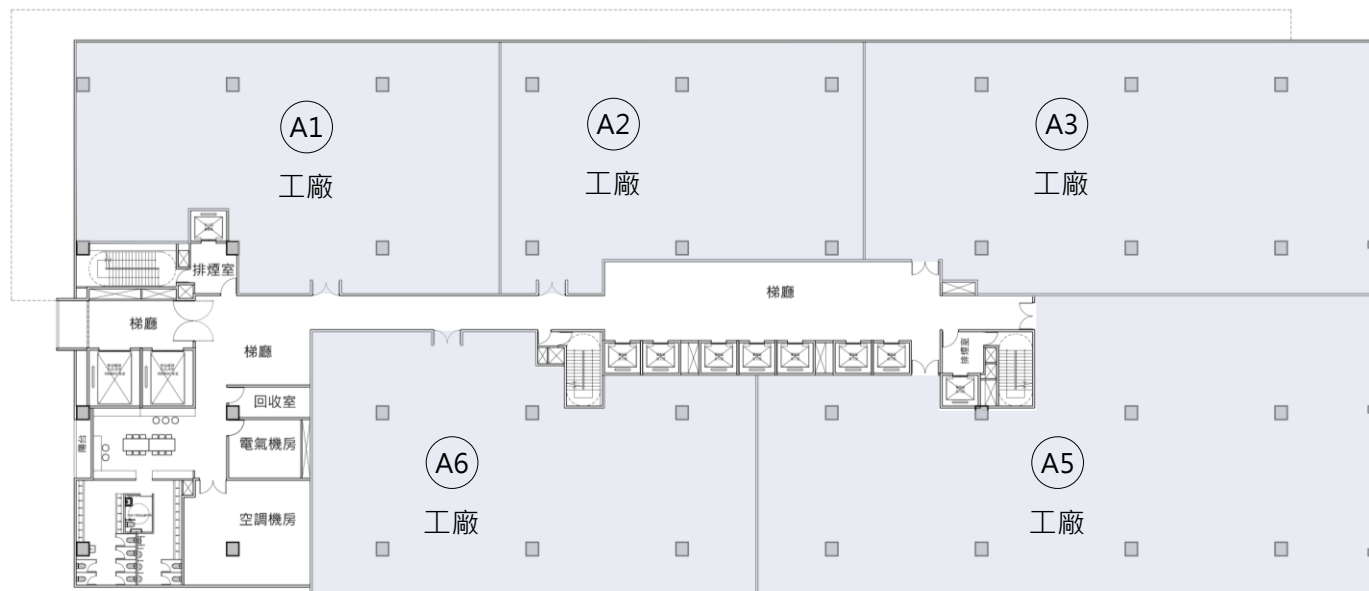
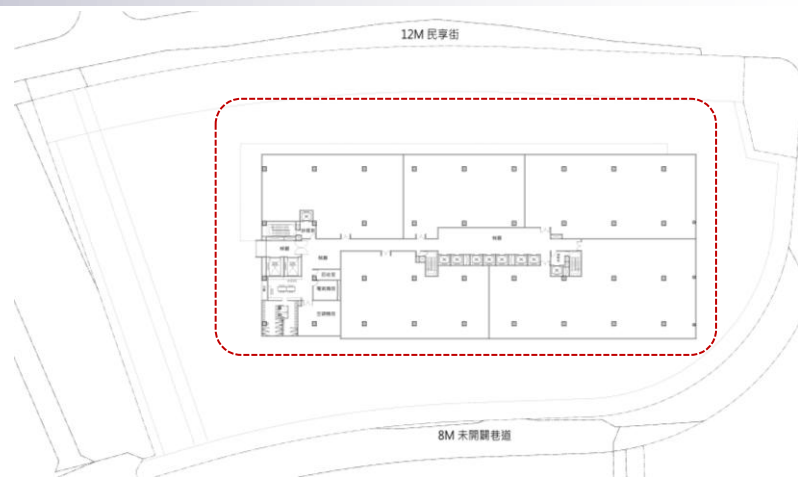
A區 四層平面圖

■ 工廠



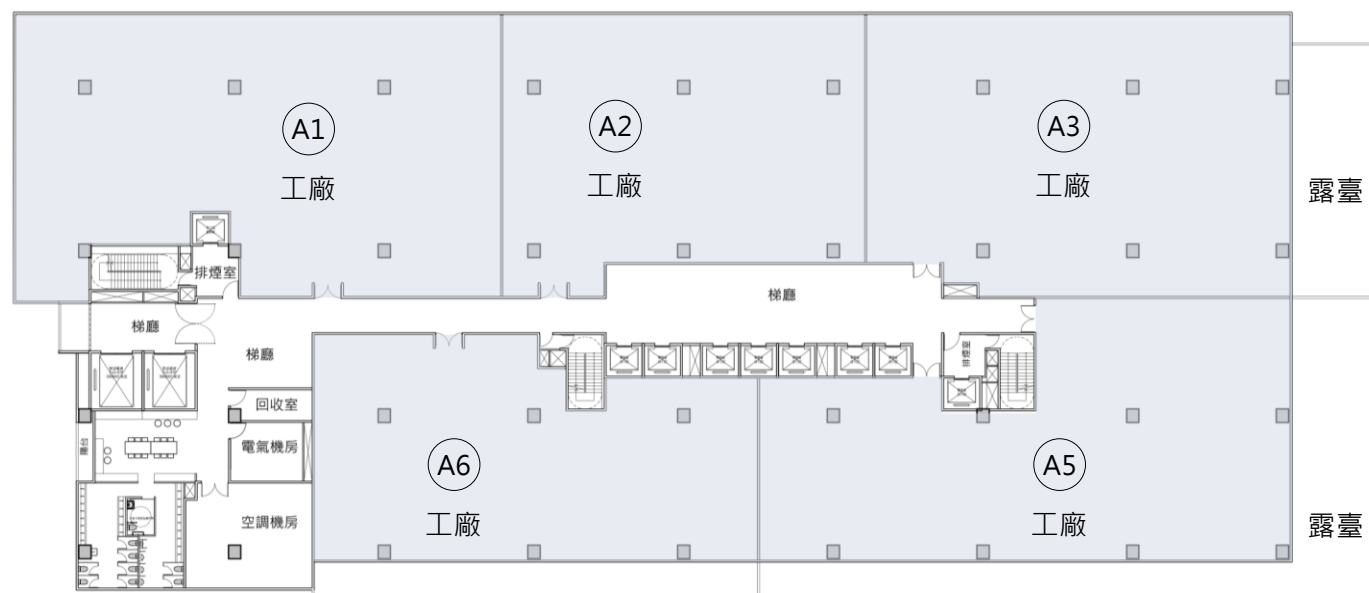
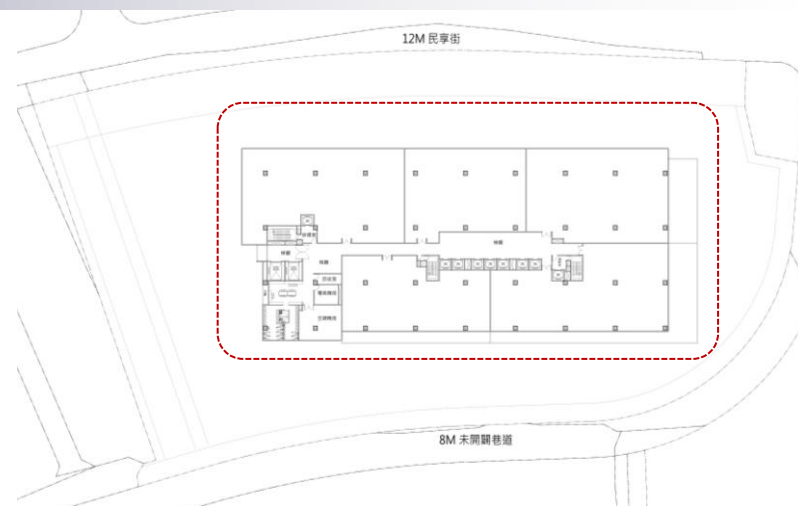
A區 五層平面圖

■ 工廠



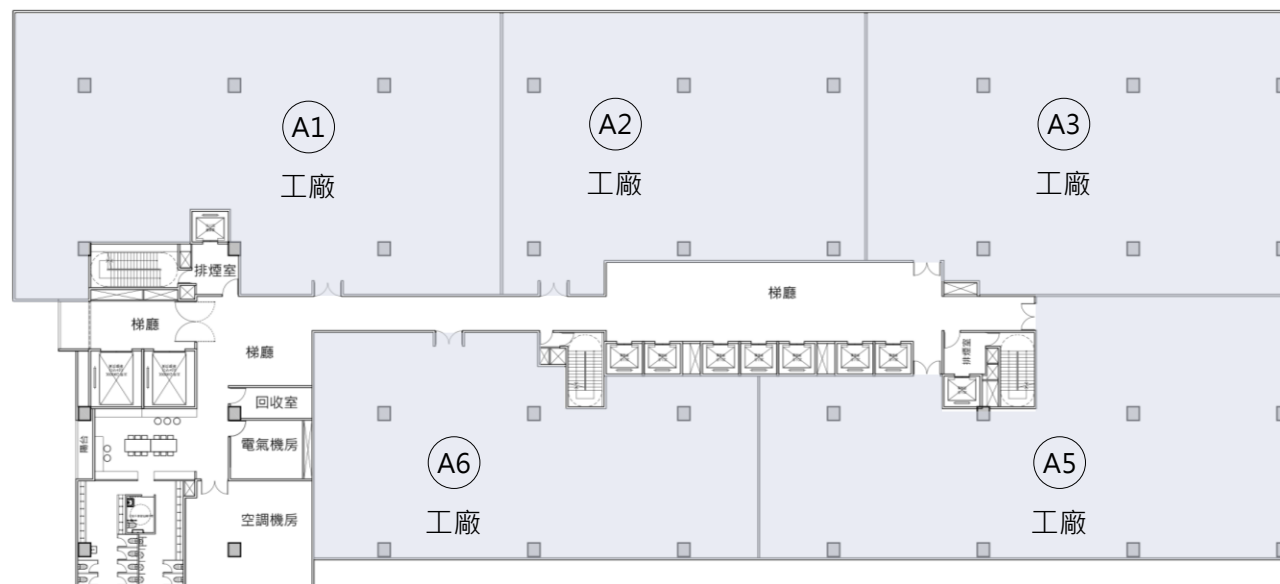
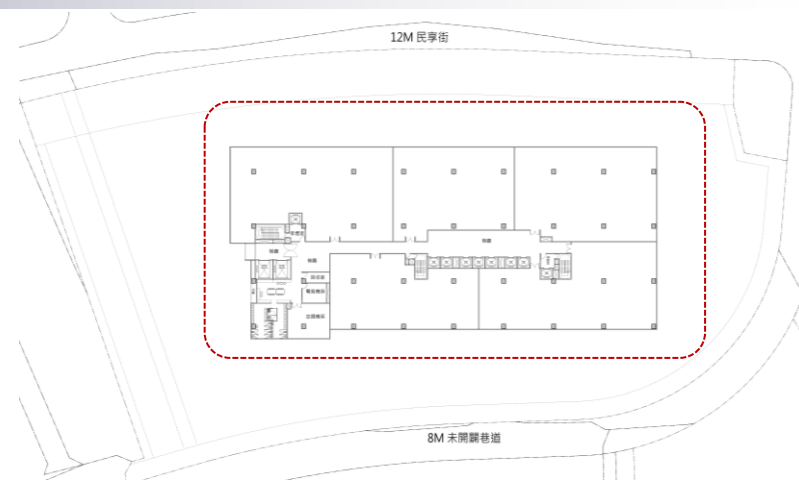
A區 六層平面圖

■ 工廠



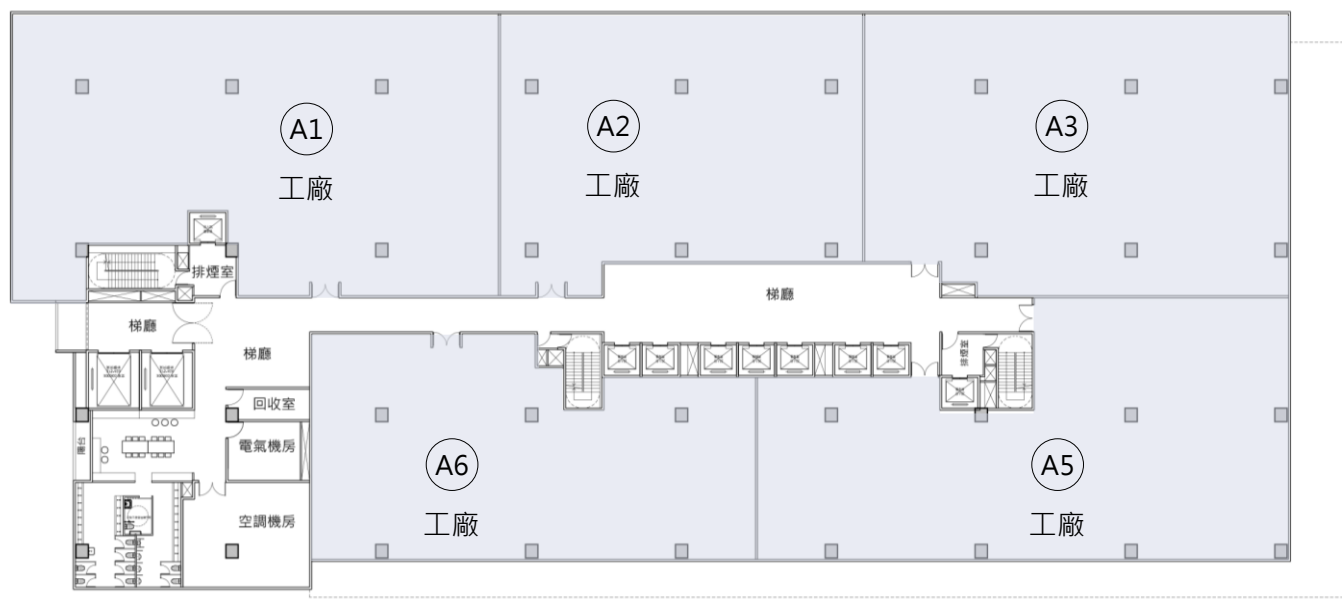
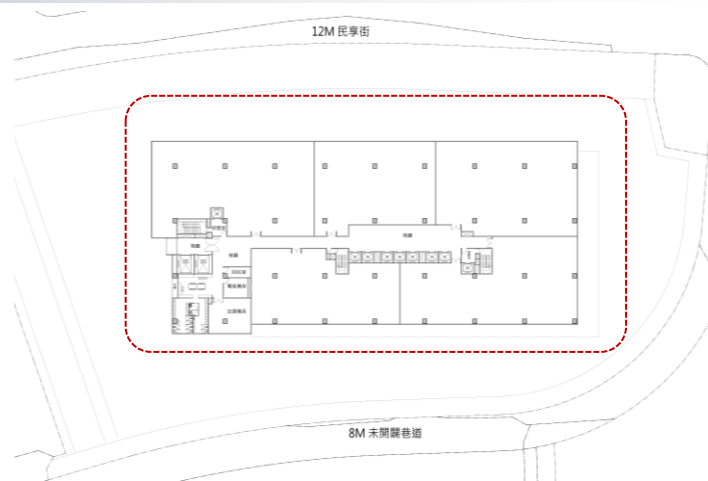
A區 七層平面圖

■ 工廠



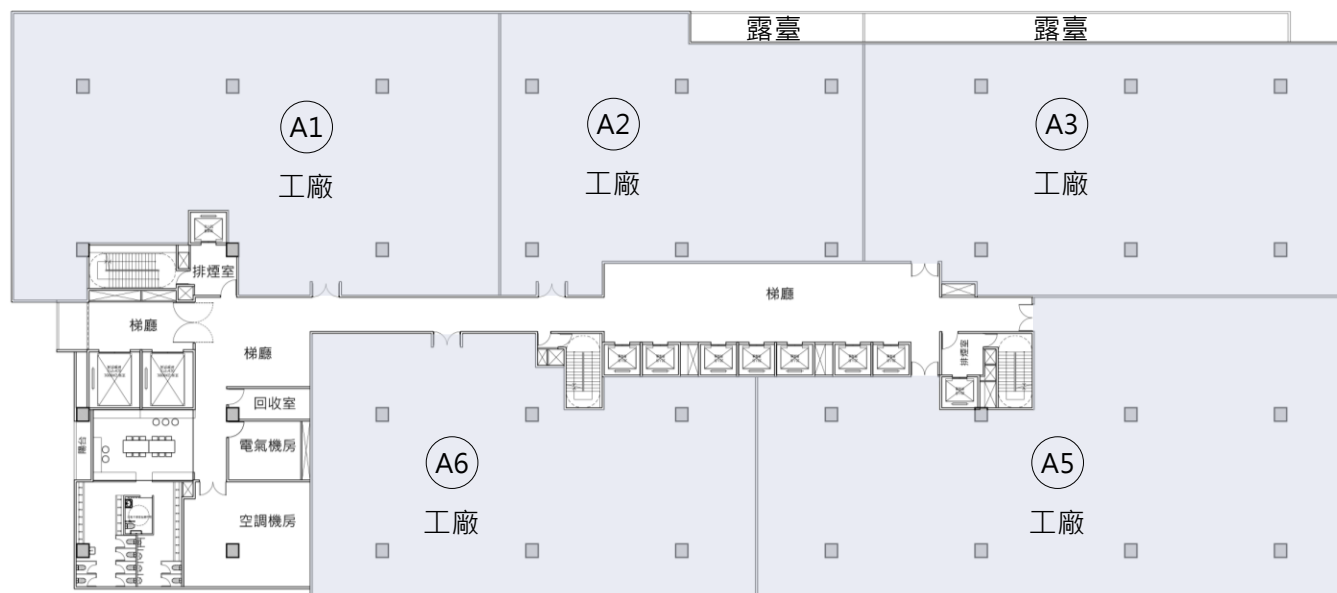
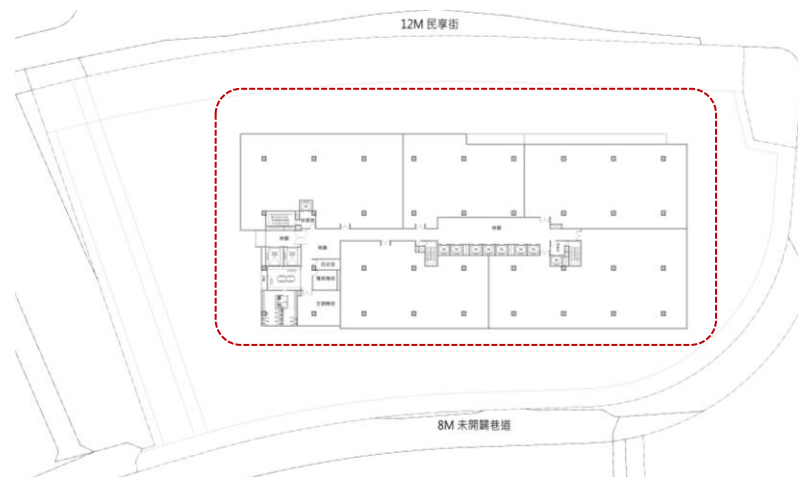
A區 八層平面圖

■ 工廠



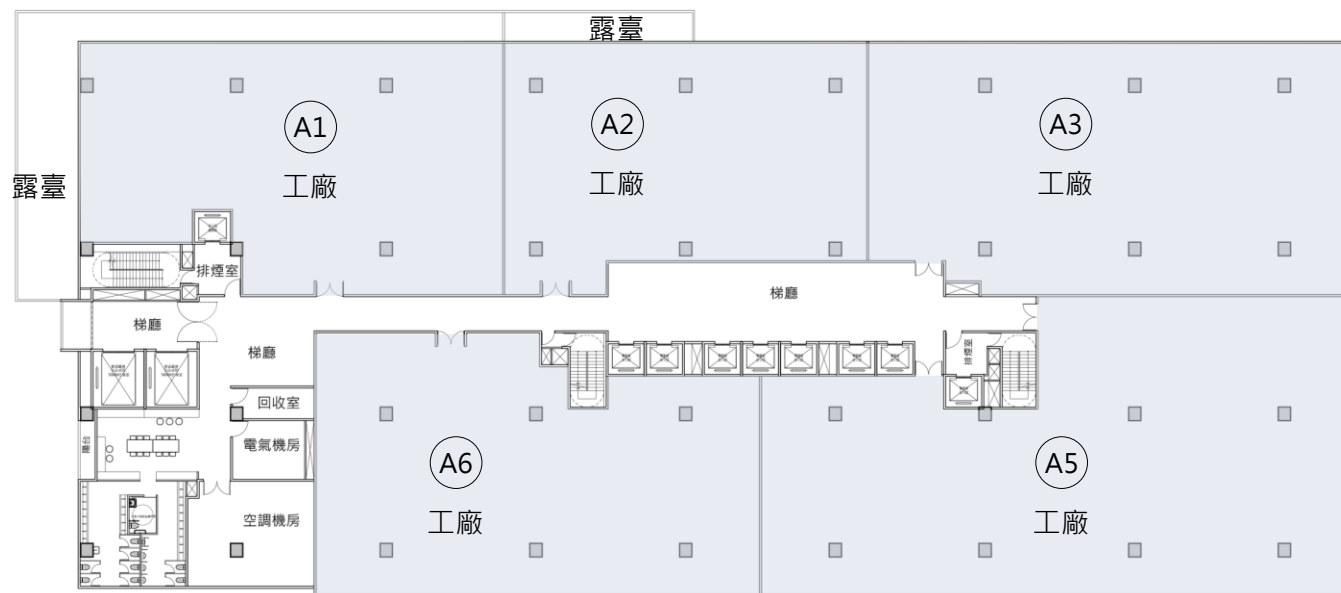
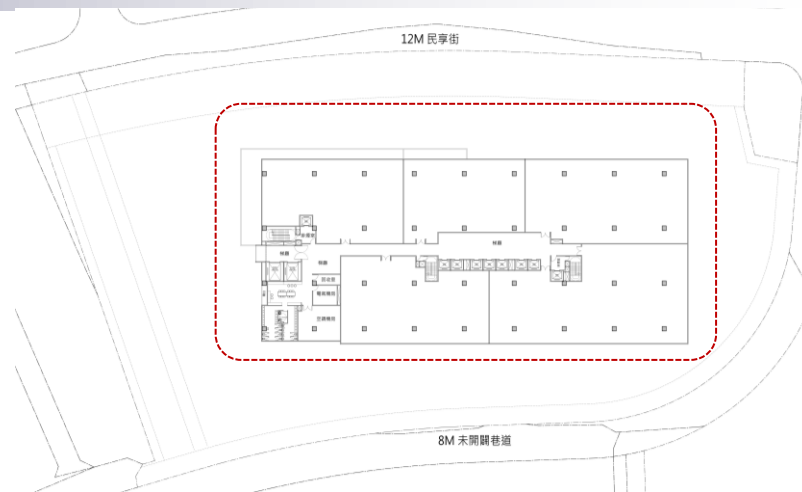
A區 九層平面圖

■ 工廠



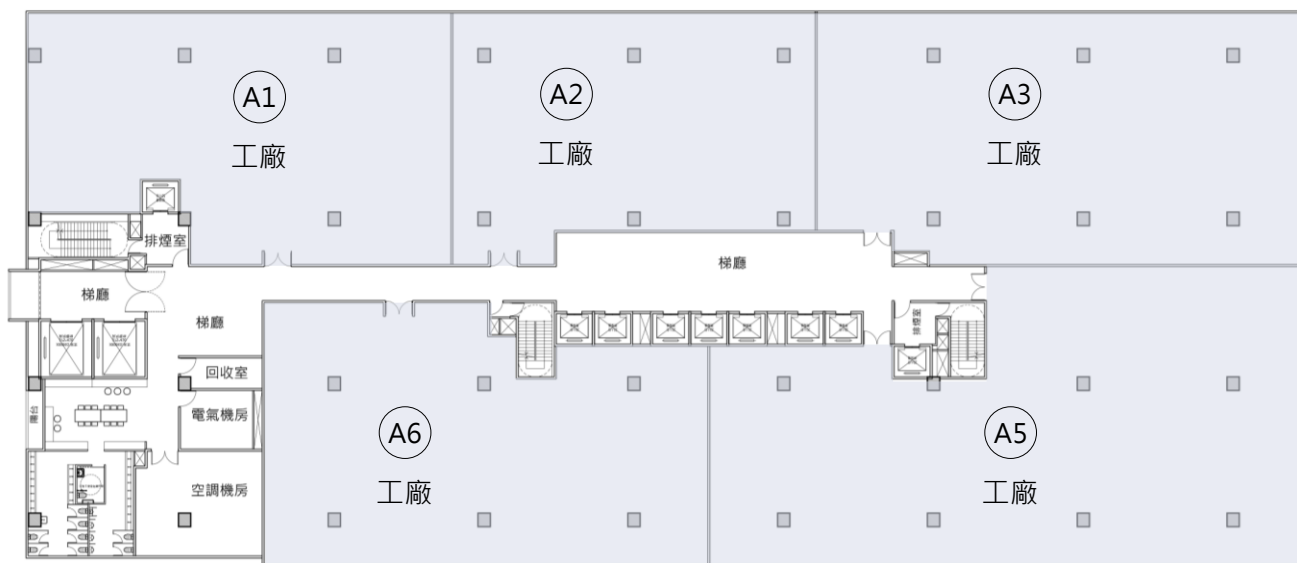
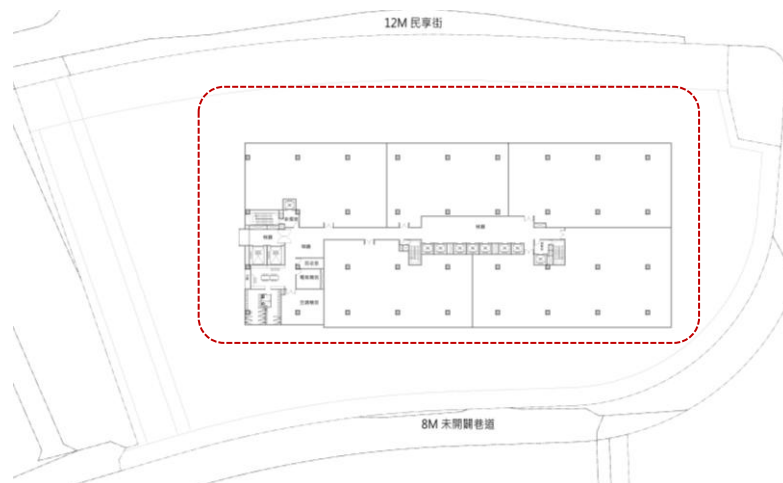
A區 十層平面圖

■ 工廠



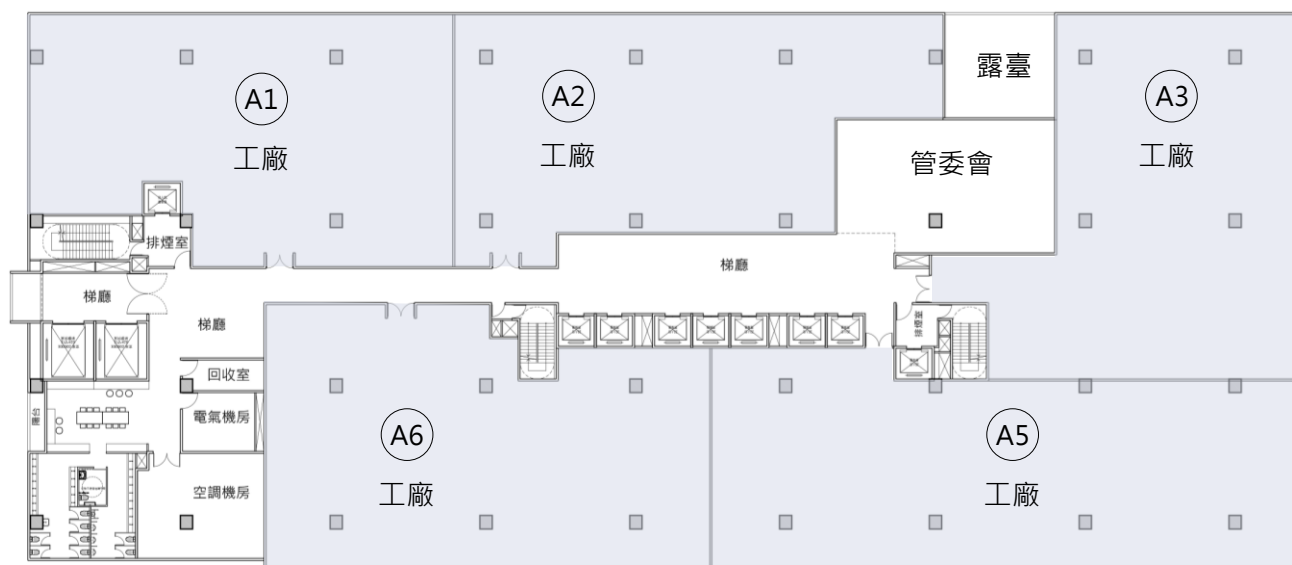
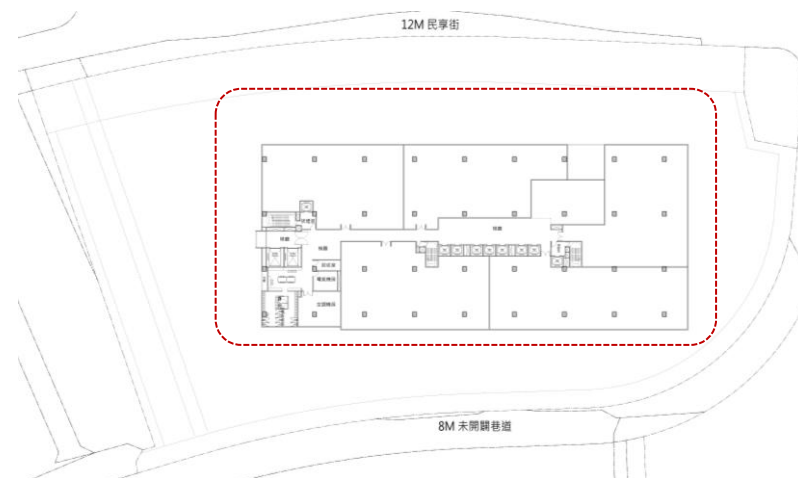
A區 十一至十二層平面圖

■ 工廠



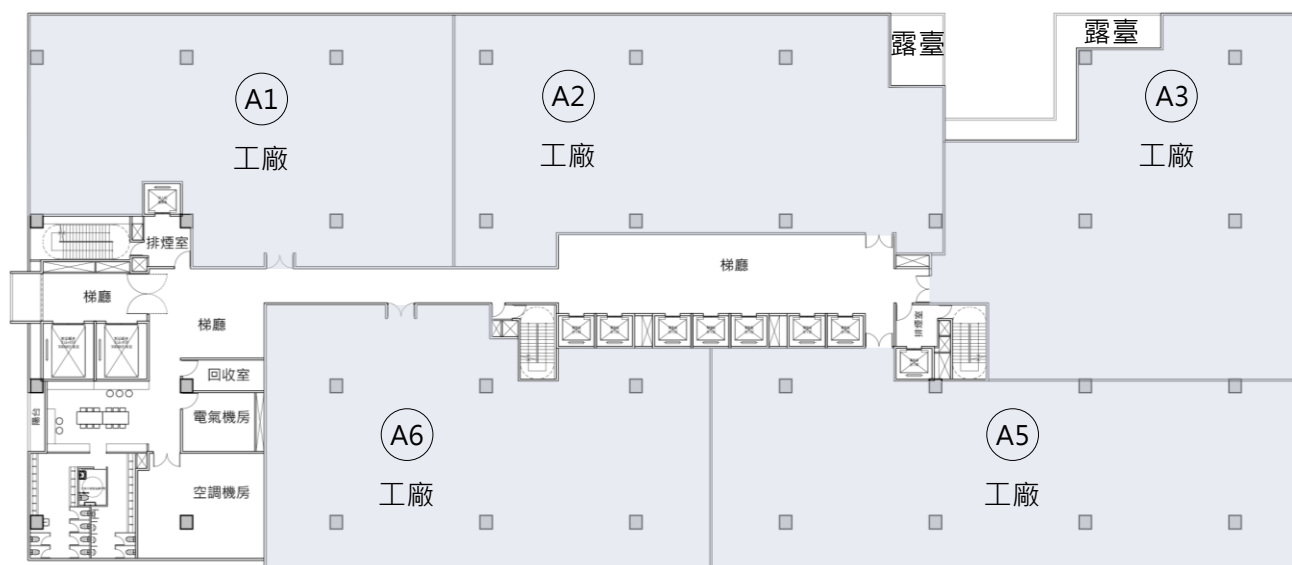
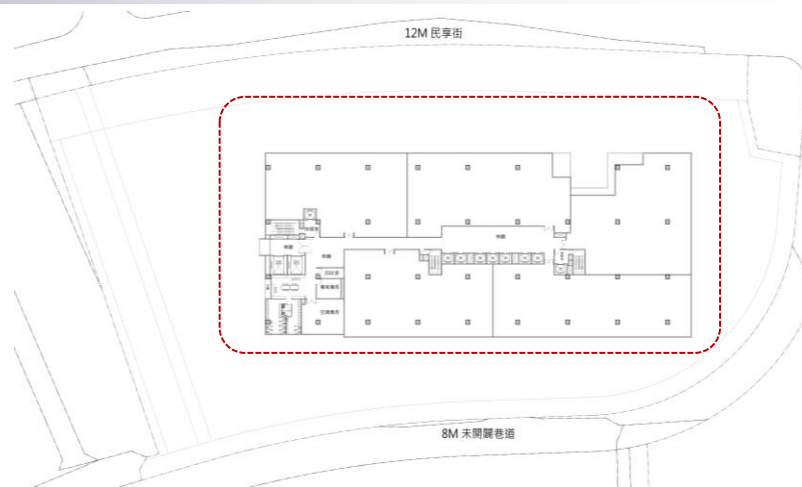
A區 十三層平面圖

■ 工廠



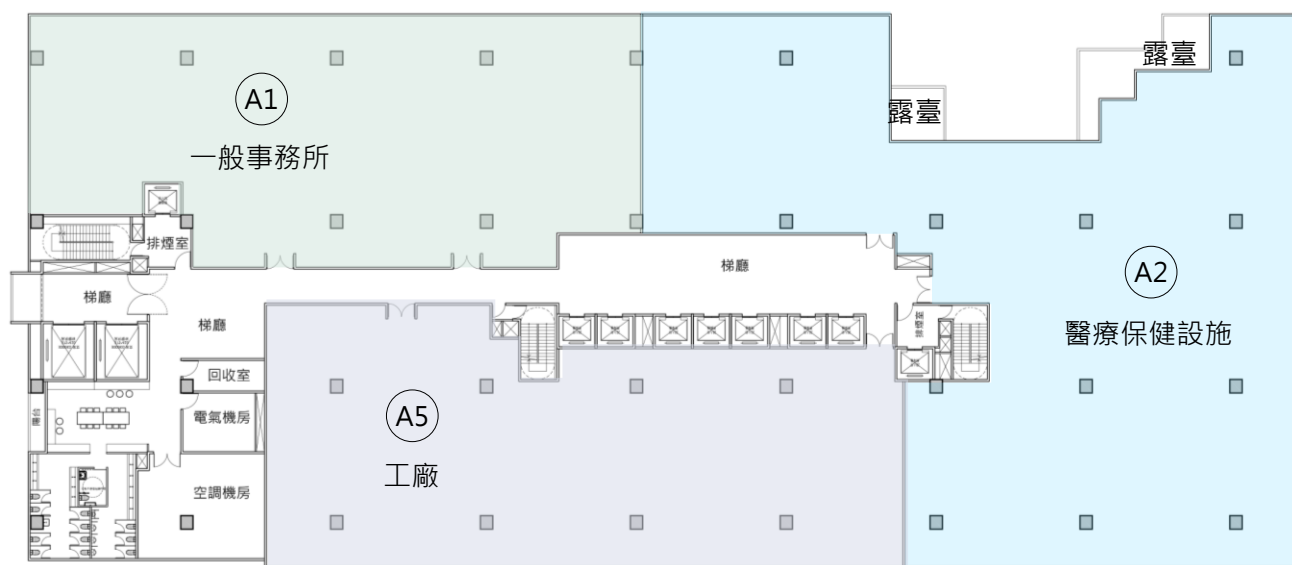
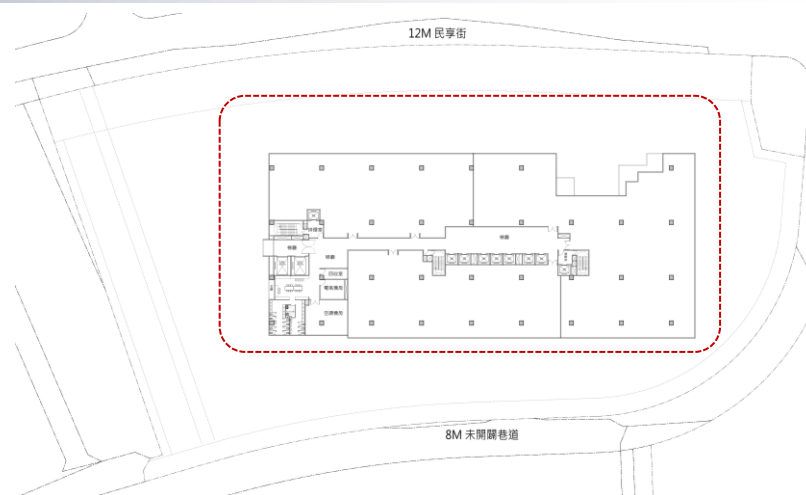
A區 十四層平面圖

■ 工廠



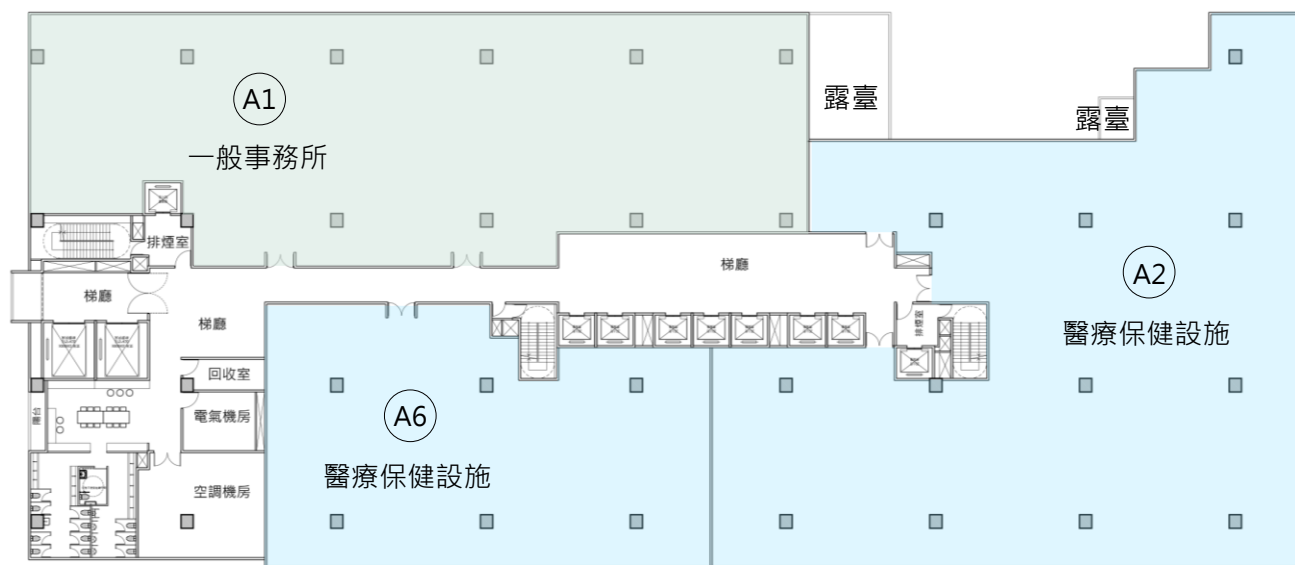
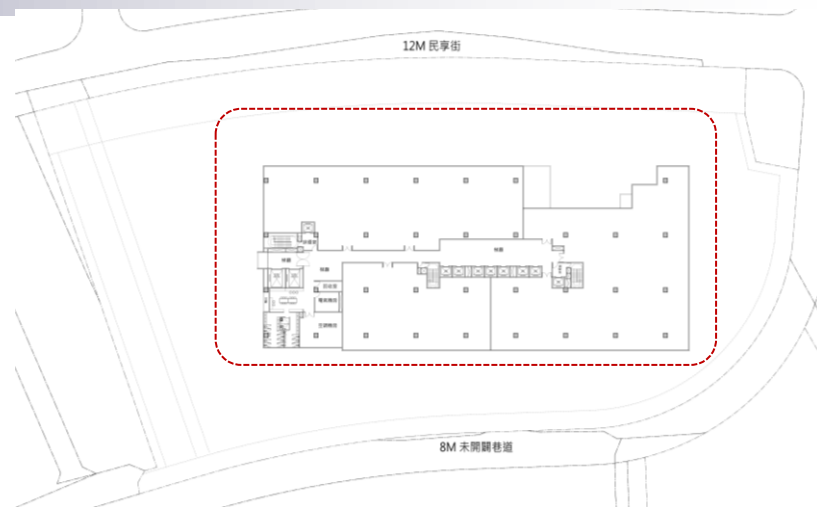
A區 十五層平面圖

- 工廠
- 一般事務所
- 醫療保健設施



A區 十六層平面圖

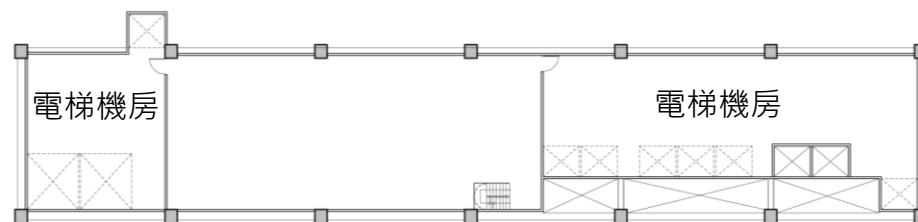
- 一般事務所
- 醫療保健設施



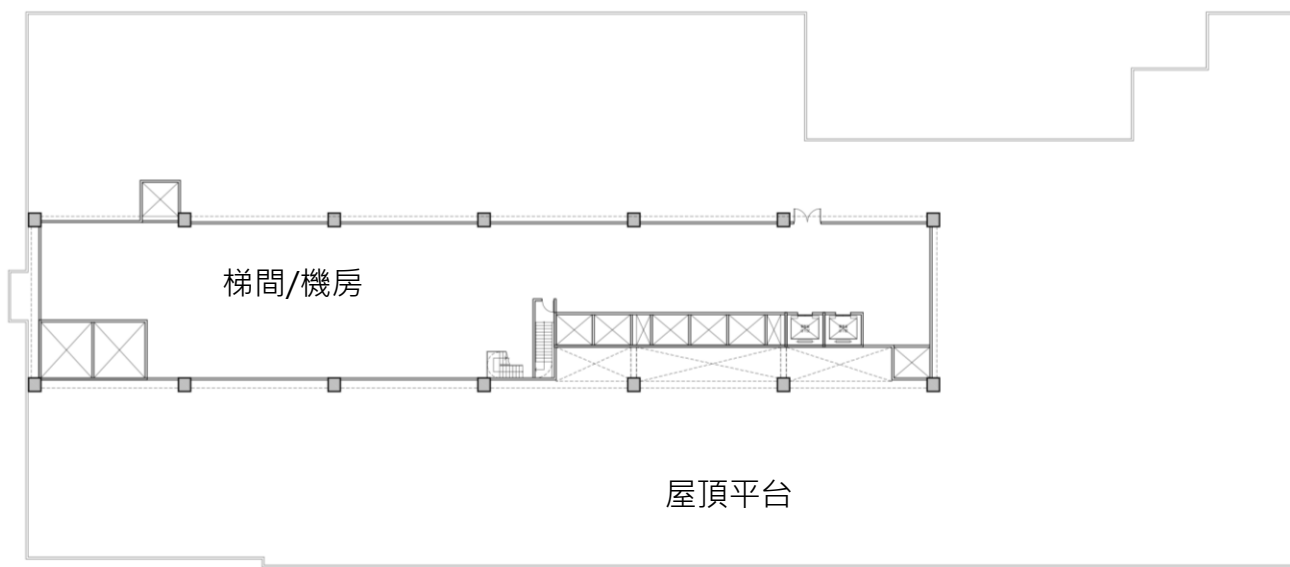
A區 屋突層平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

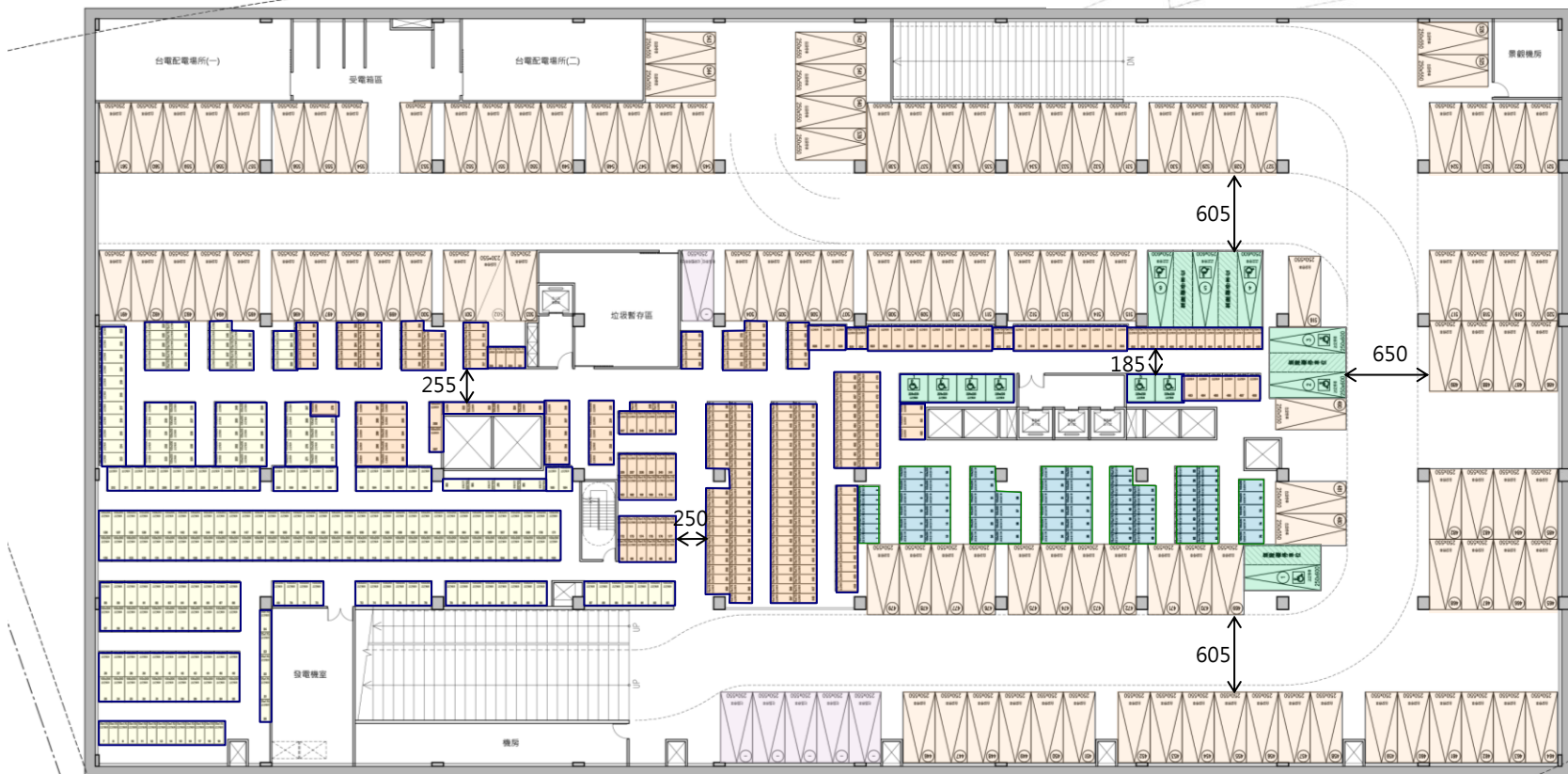
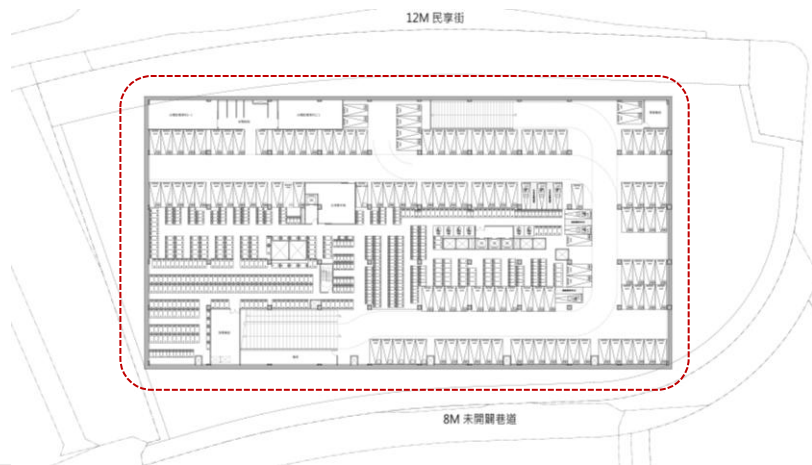


屋頂平台

屋突一層平面圖

A區 地下一層平面圖

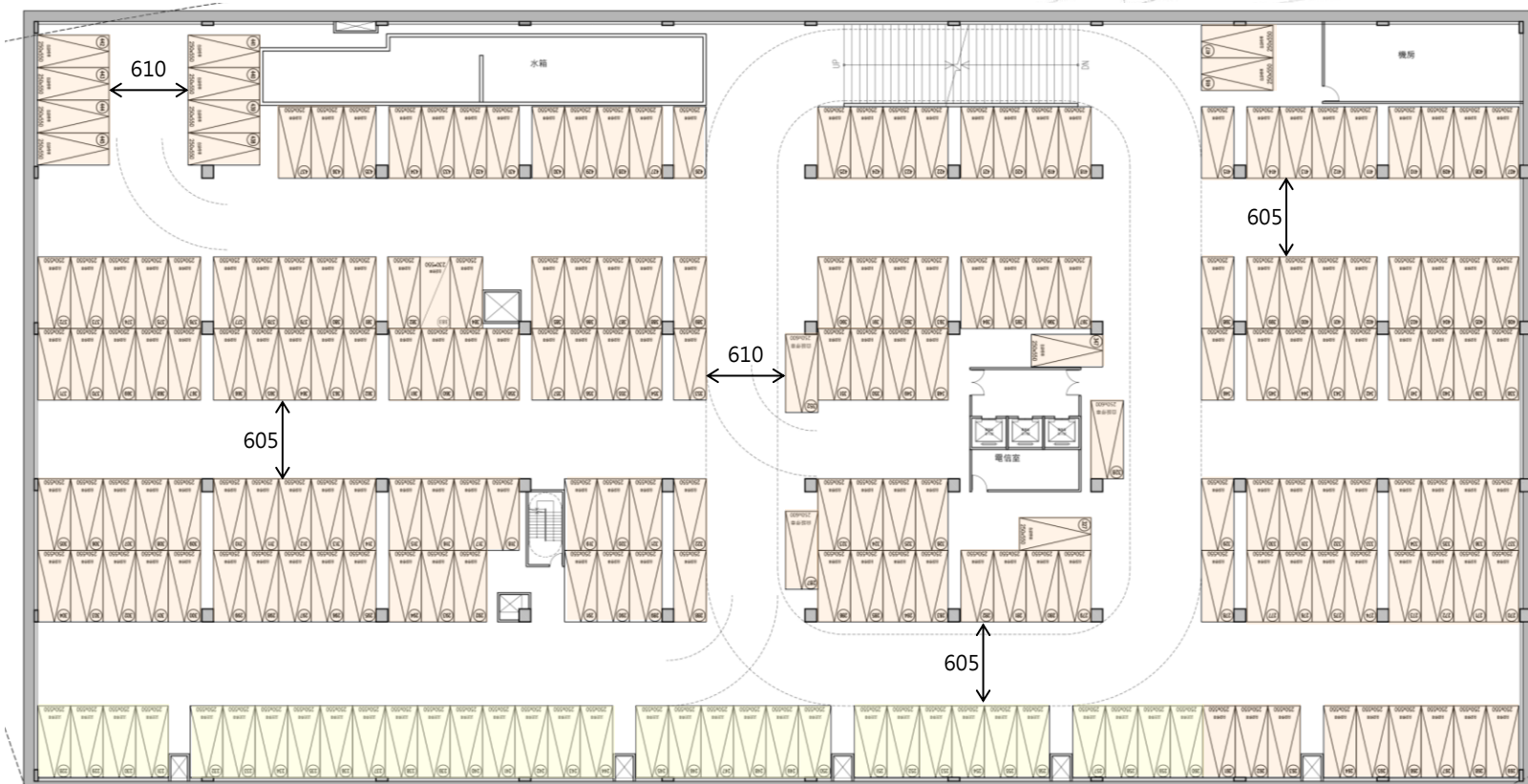
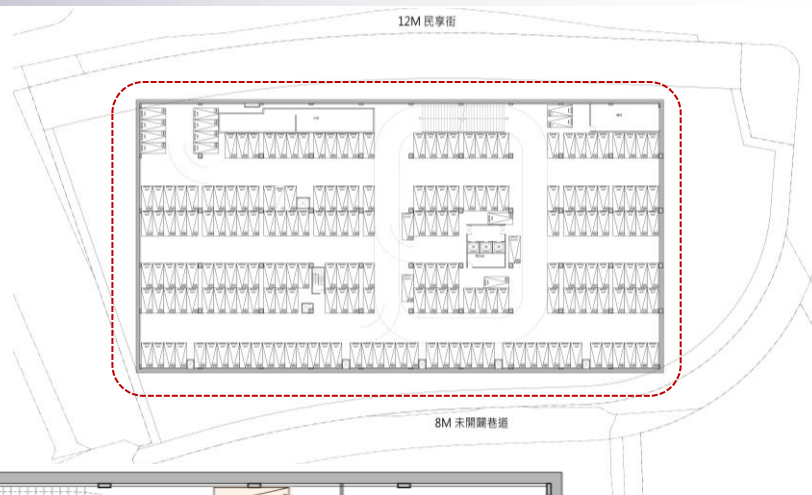
項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	122	561
社區車位	6	6
機車	528	528
自行車	75	75



- 自行車位
- 無障礙車位
- 自設機車位
- 法定機車位
- 法定車位
- 自設車位
- 社區車位

A區 地下二層平面圖

項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	218	561
社區車位	-	-
機車	-	-
自行車	-	-

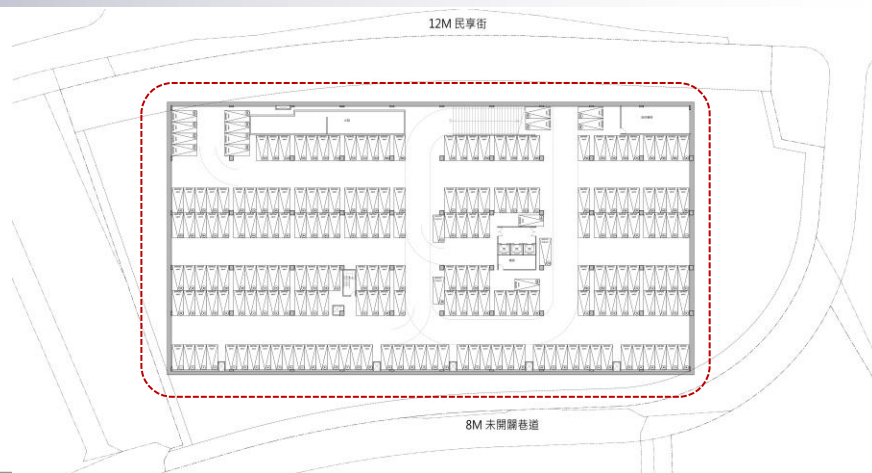


法定車位
 自設車位

相關圖說需經都更及建照審查核准後為準

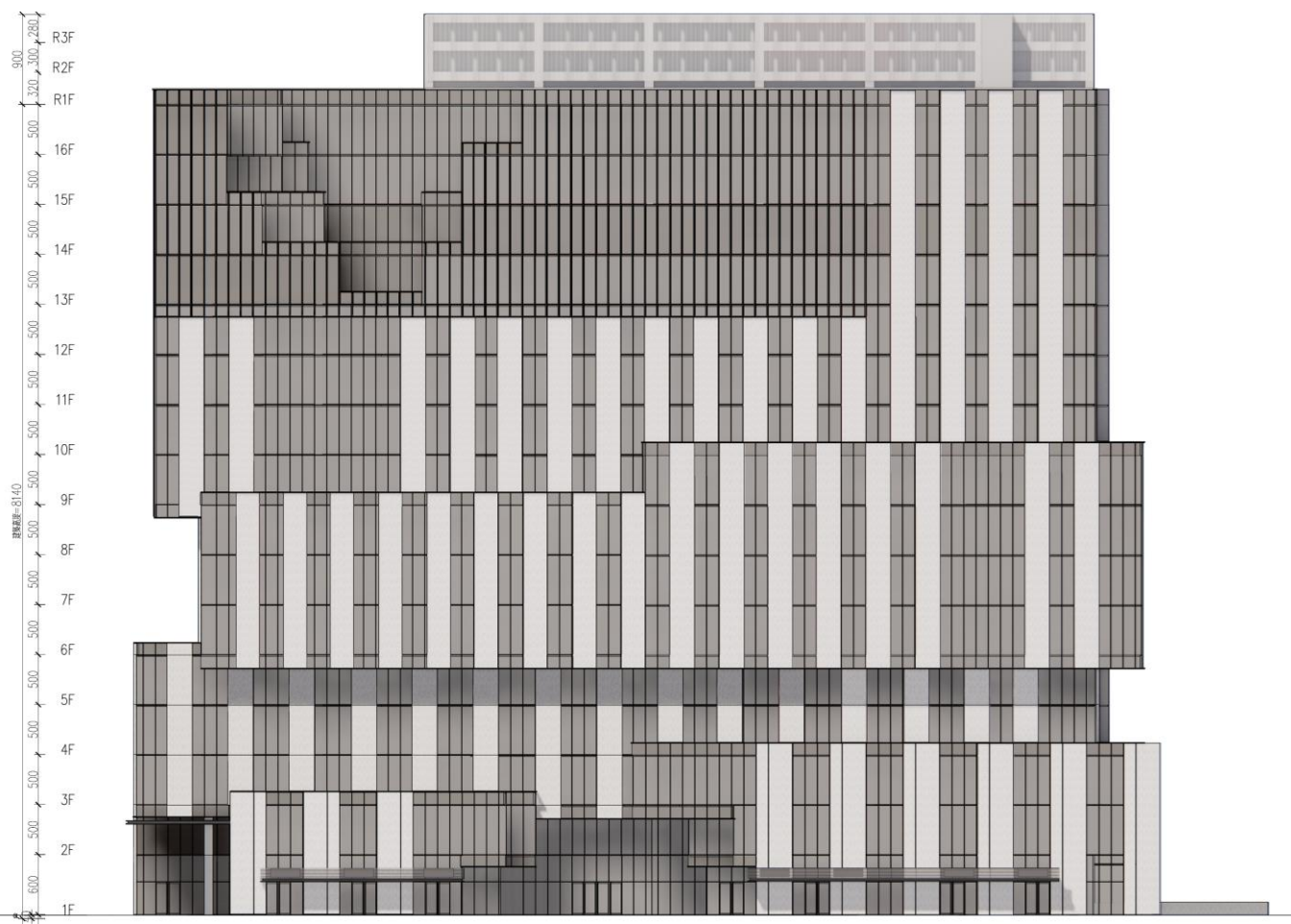
A區 地下三層平面圖

項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	221	561
社區車位	-	-
機車	-	-
自行車	-	-

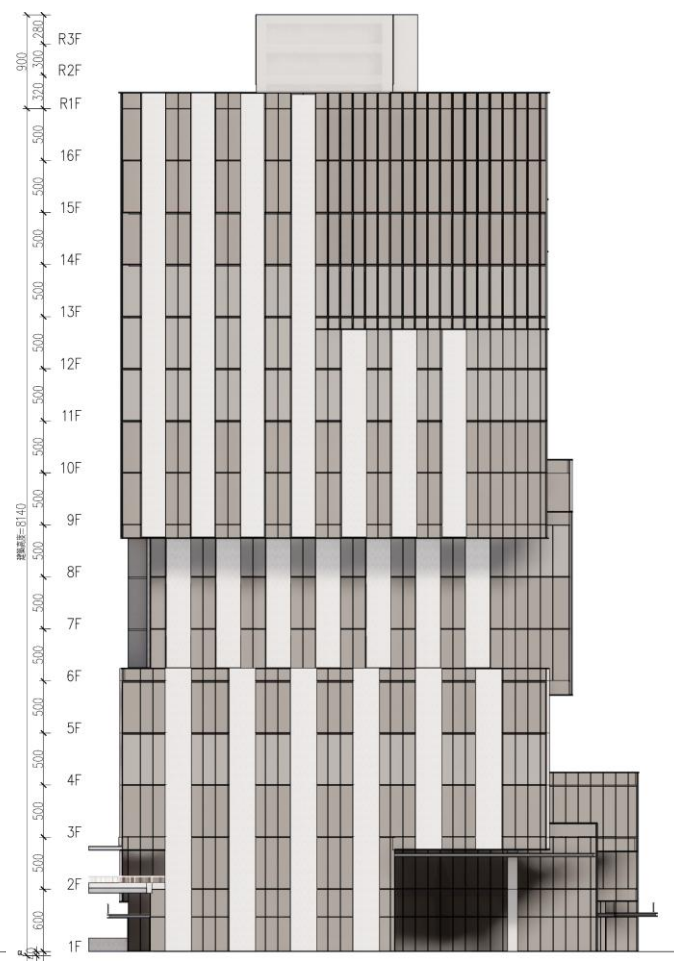


法定車位
 自設車位

建築物外觀立面圖



A區東向立面圖

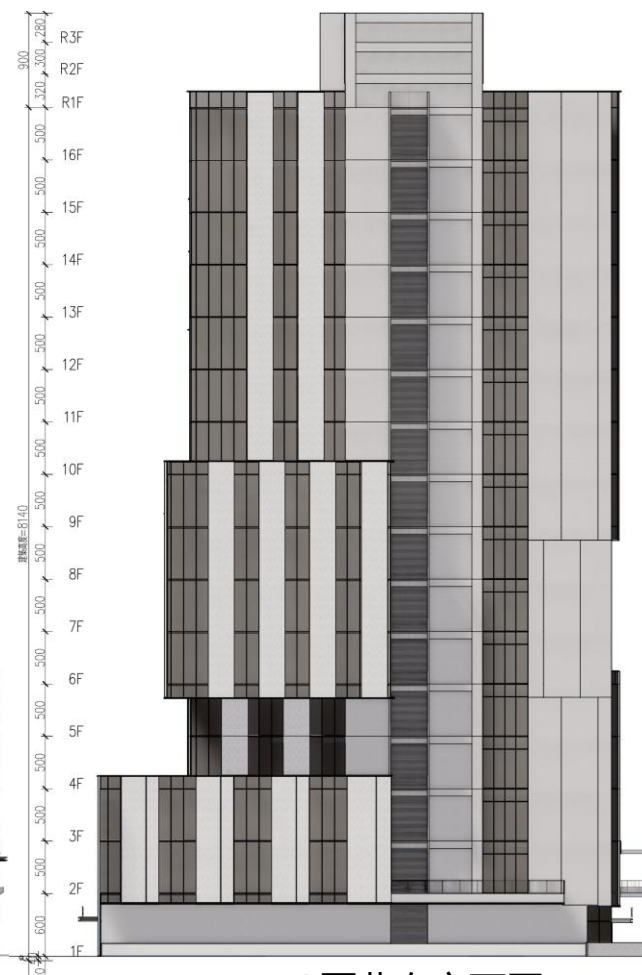


A區南向立面圖

建築物外觀立面圖

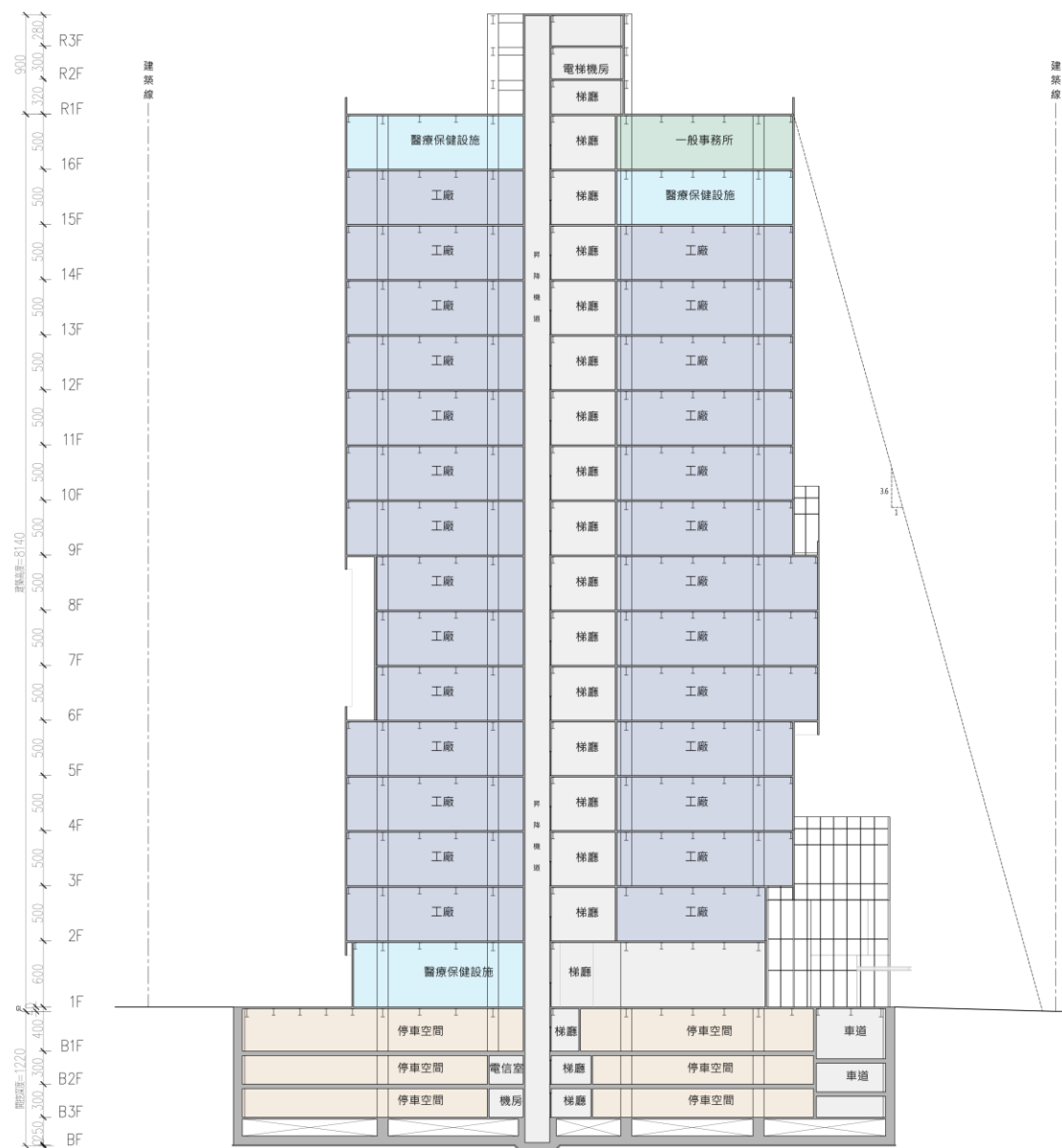


A區西向立面圖



A區北向立面圖

橫向剖面圖



A區 剖面圖

建築物照明計畫

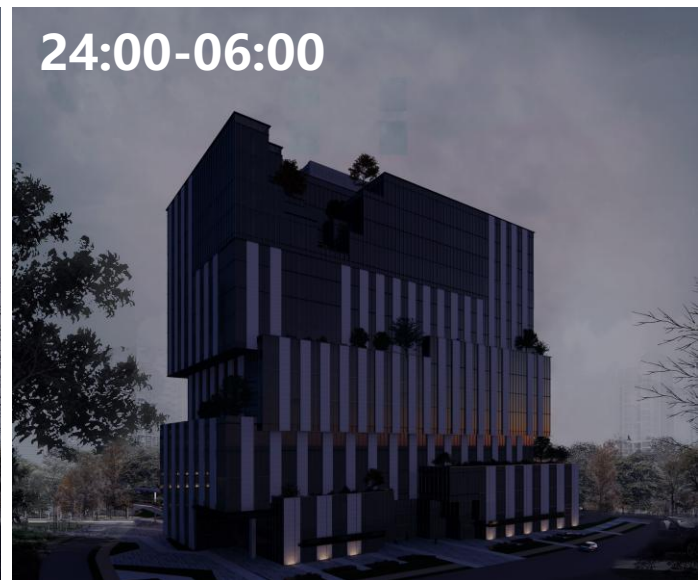
A區 18:00-21:00



21:00-24:00



24:00-06:00



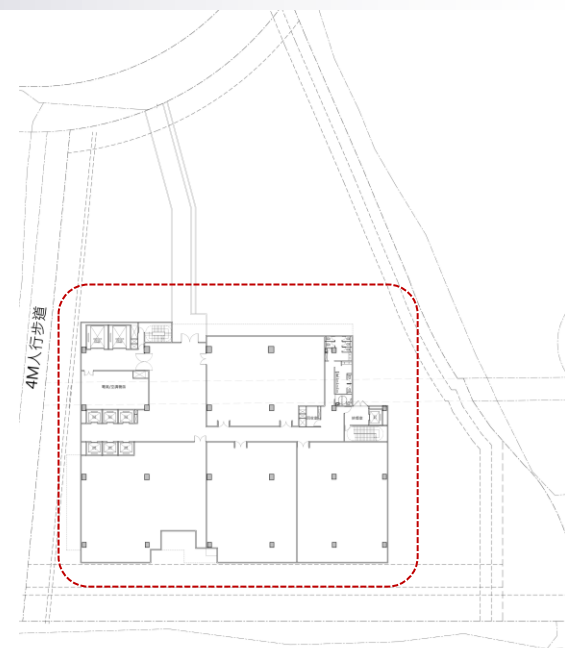


B 區建築設計

B區 二層平面圖

餐飲業

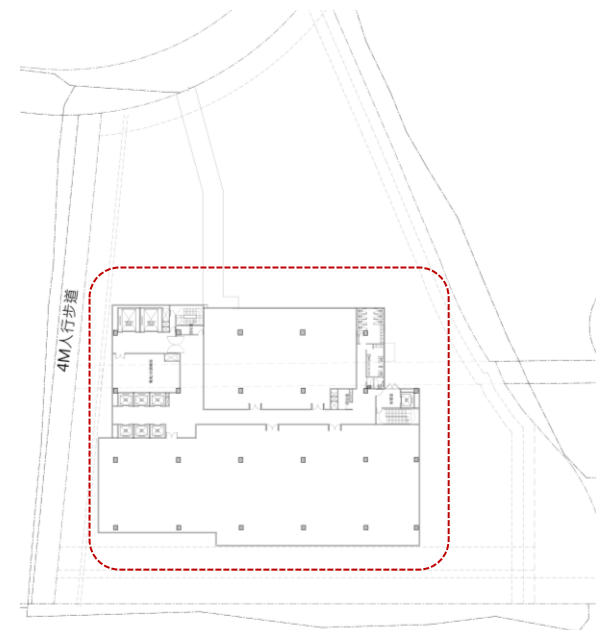
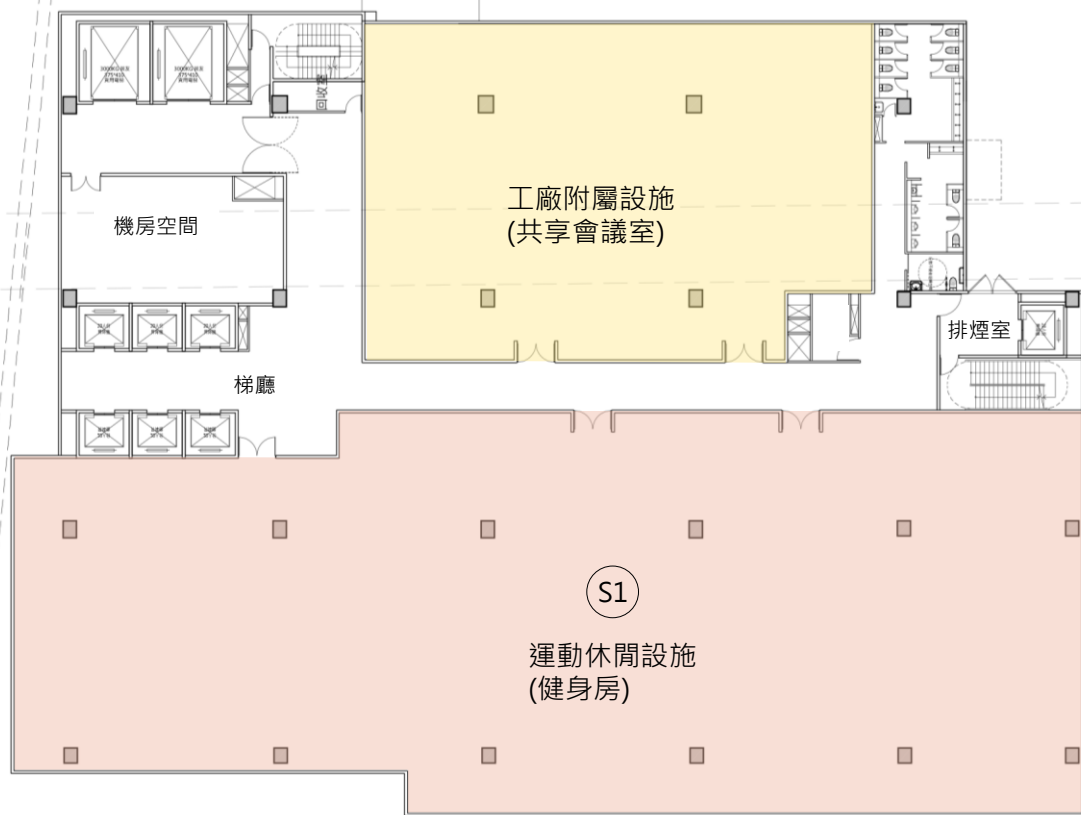
工廠附屬設施(員工餐廳/共享會議室)



20M 莒光路

B區 三層平面圖

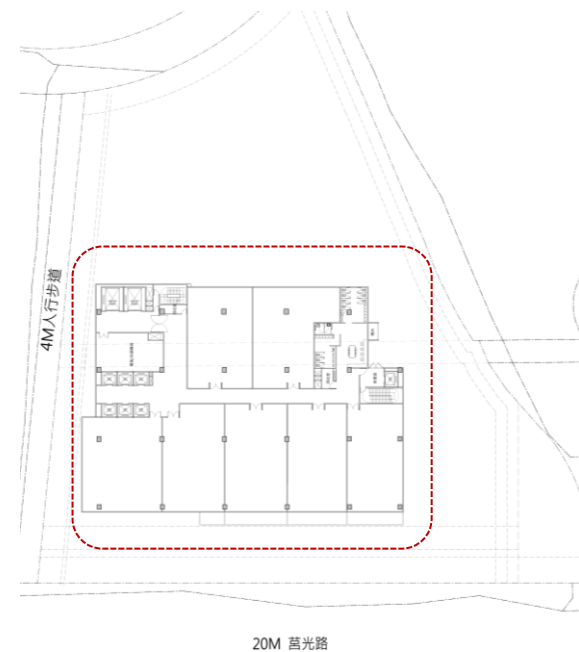
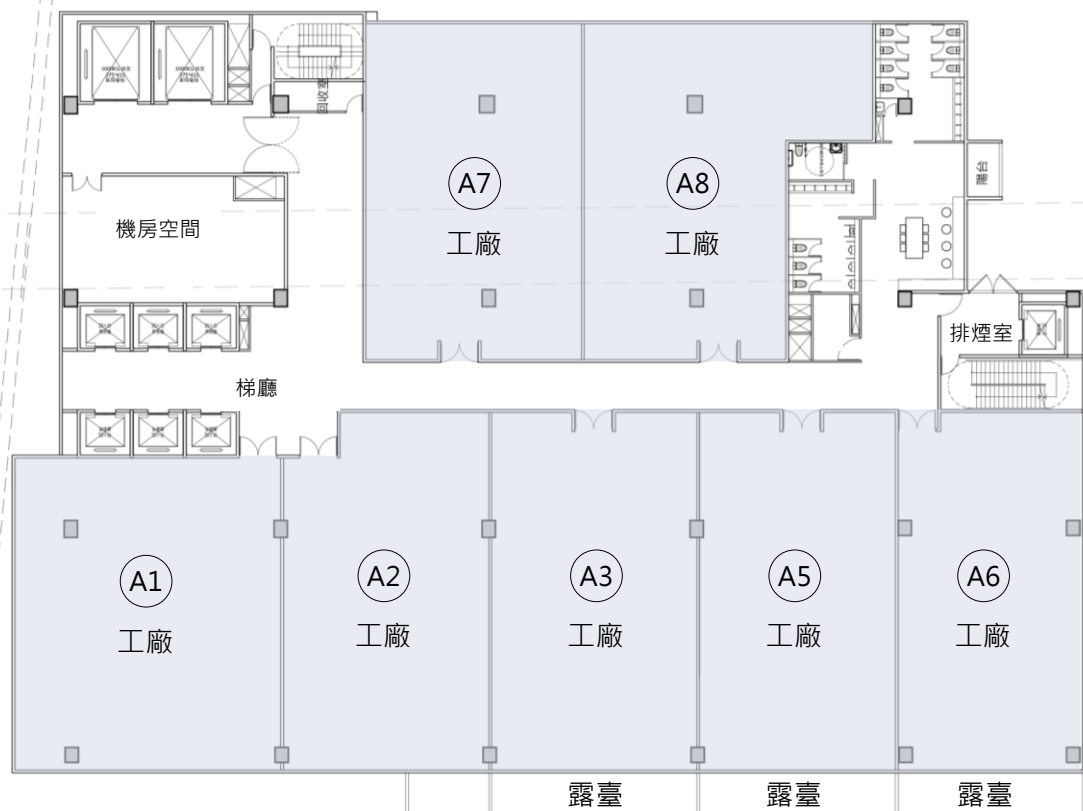
- 運動休閒設施(健身房)
- 工廠附屬設施(員工餐廳/共享會議室)



20M 莒光路

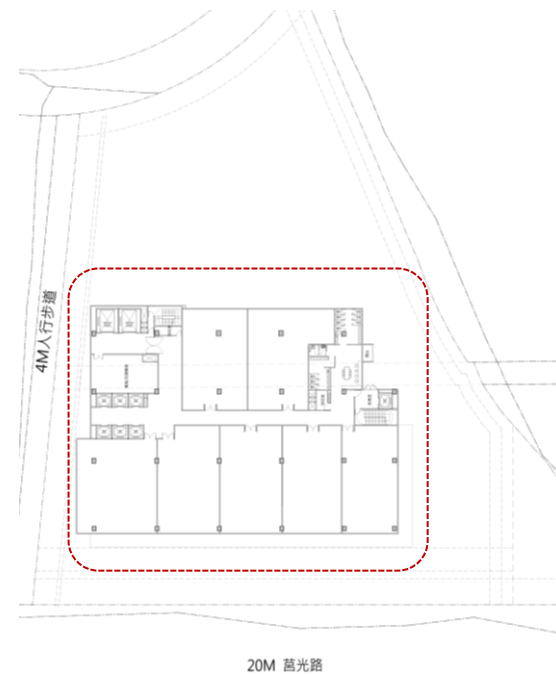
B區 四層平面圖

■ 工廠



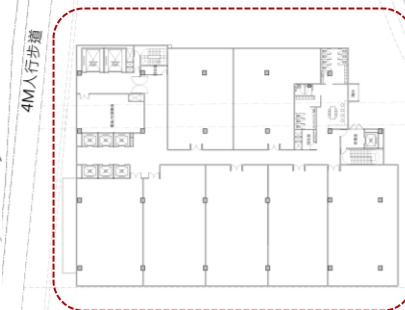
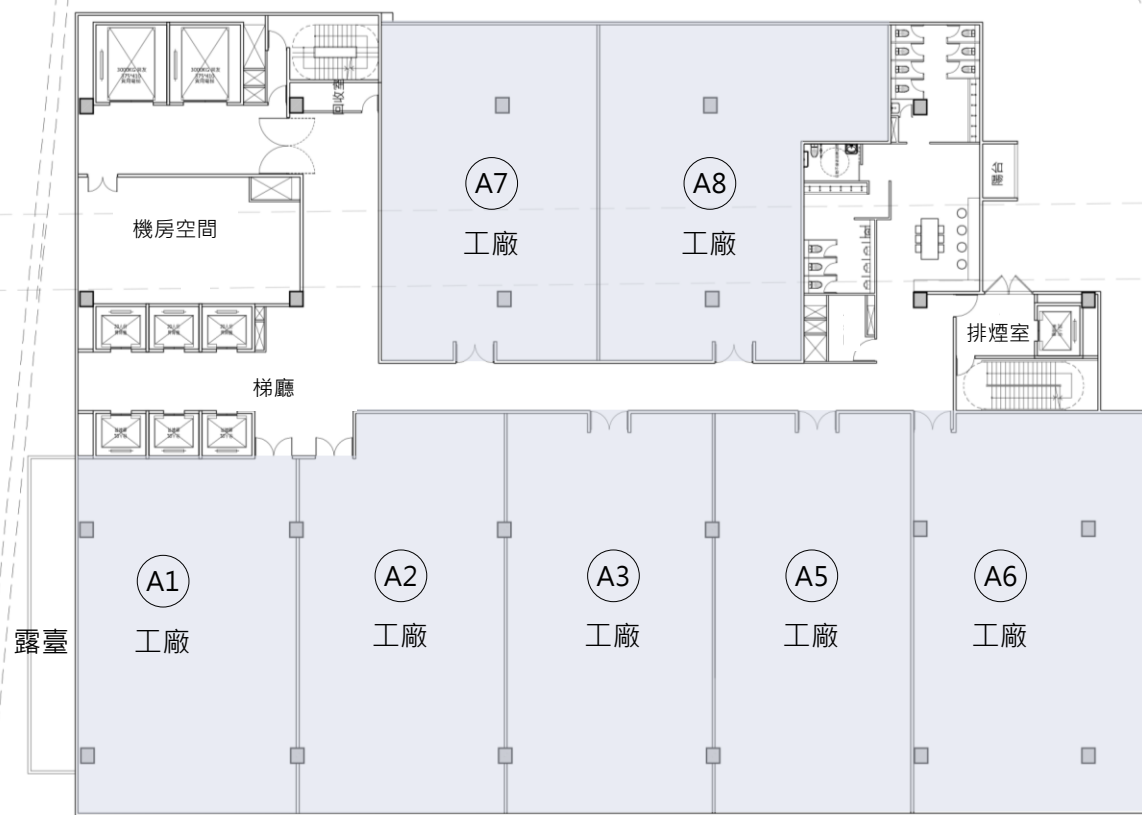
B區 五層平面圖

■ 工廠



B區 六層平面圖

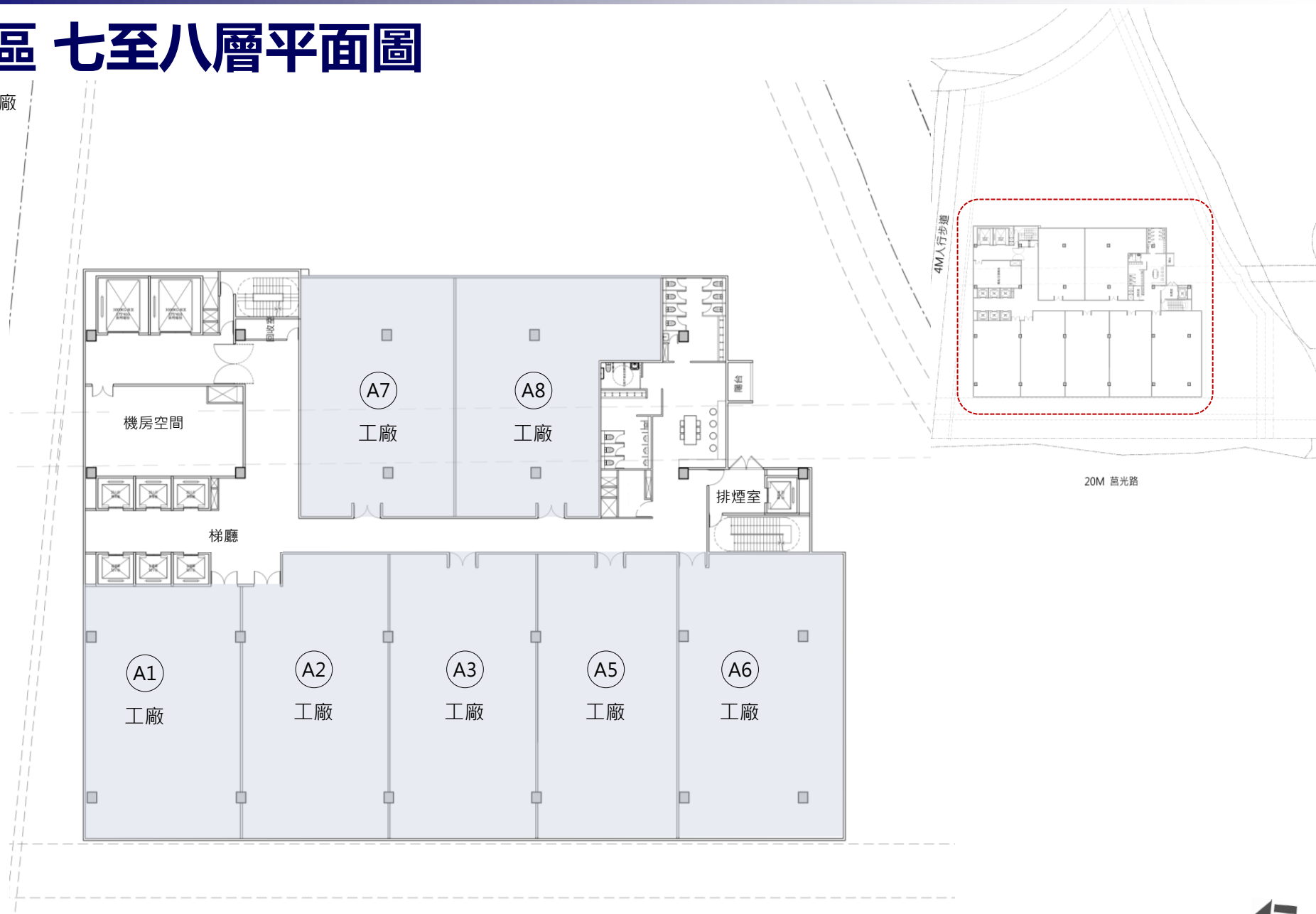
■ 工廠



20M 莒光路

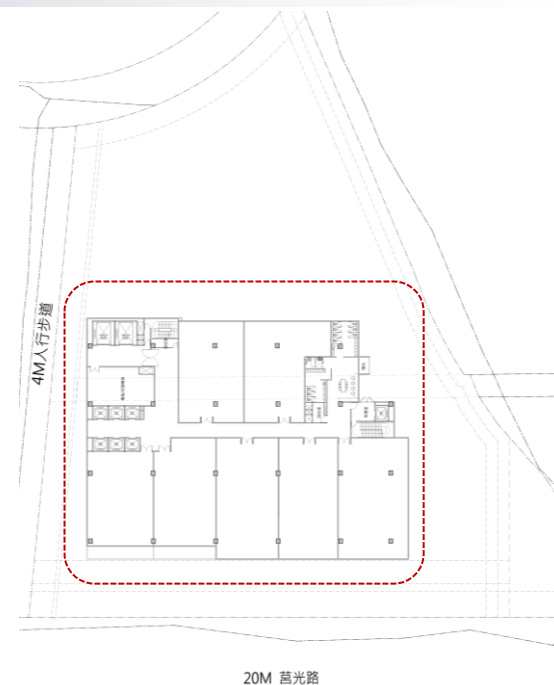
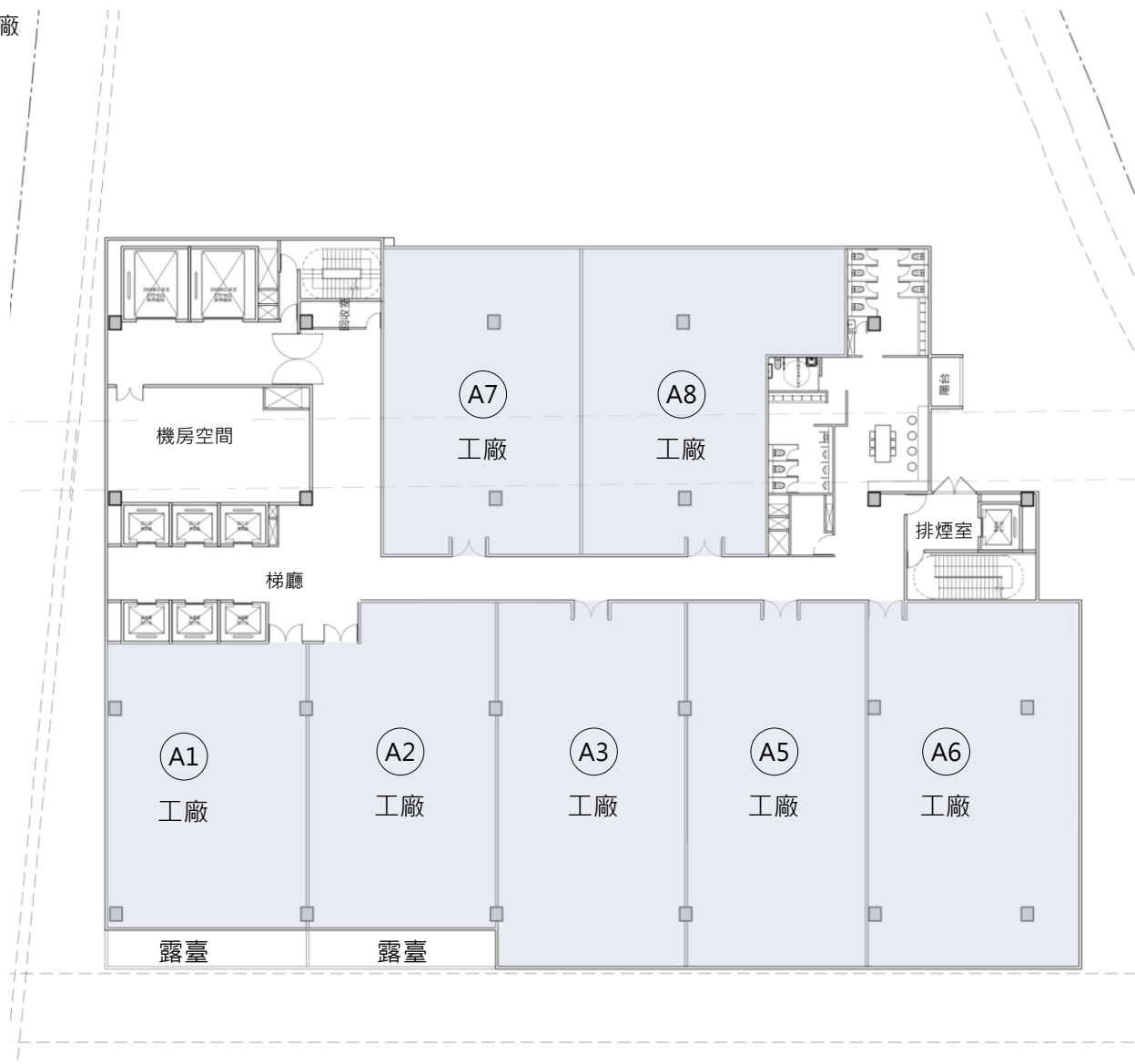
B區 七至八層平面圖

■ 工廠



B區 九層平面圖

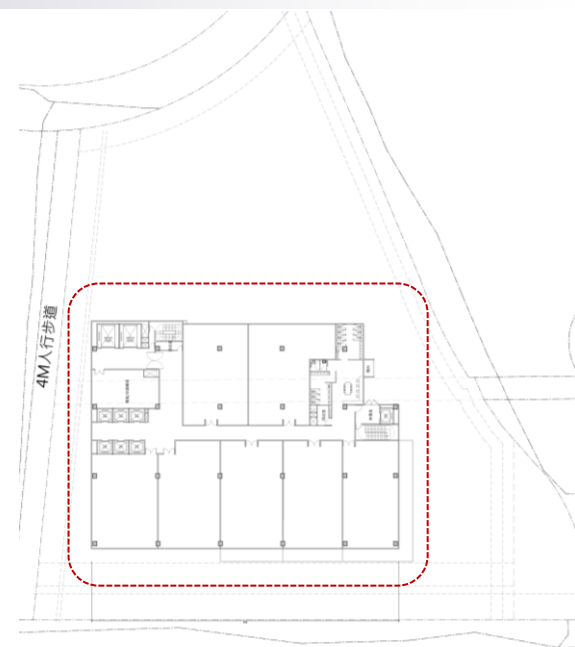
■ 工廠



20M 莒光路

B區 十層平面圖

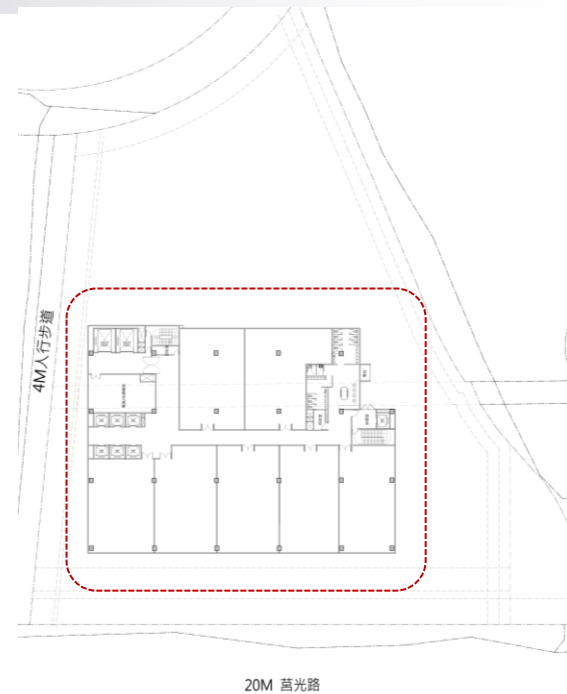
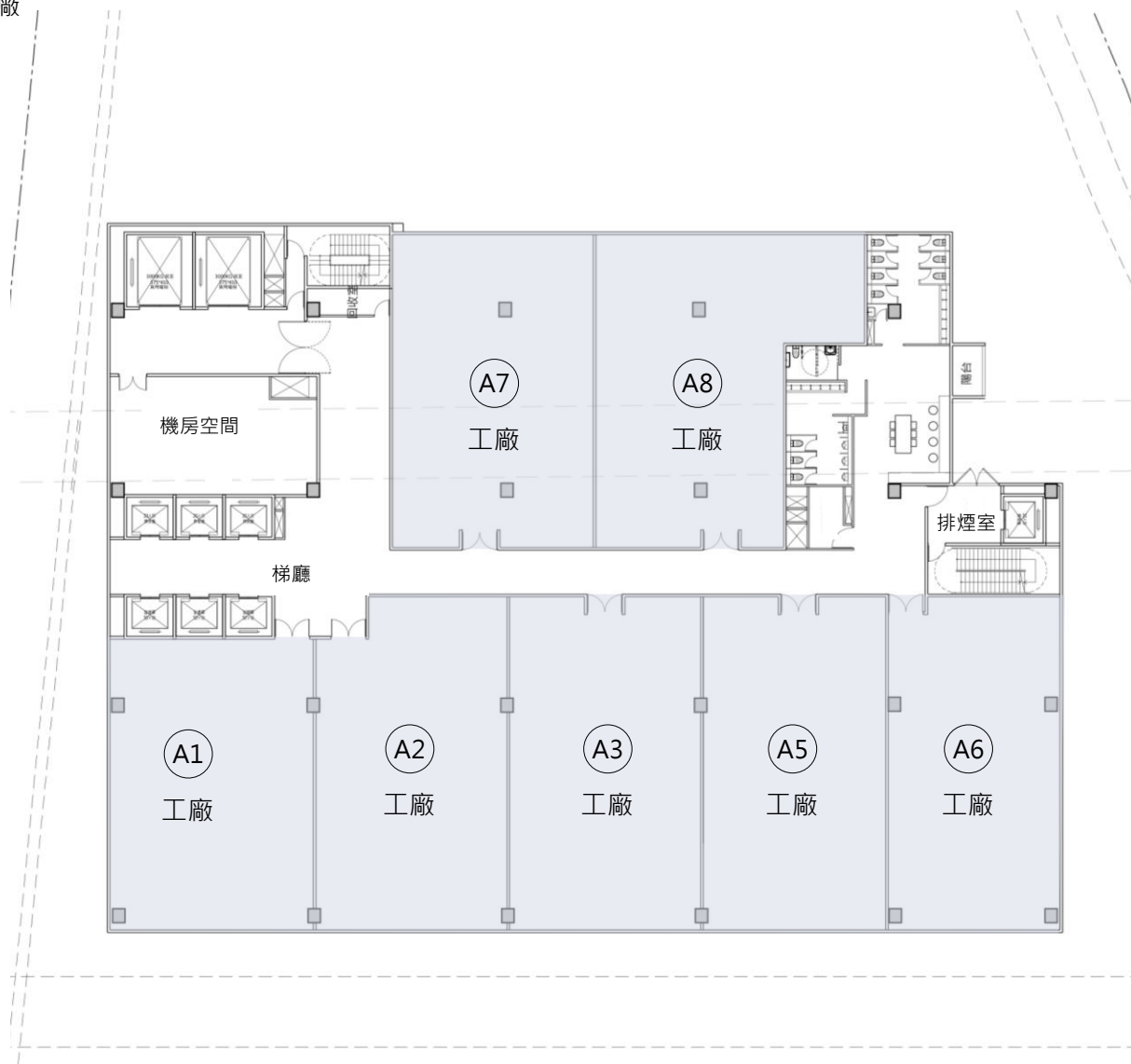
■ 工廠



20M 莒光路

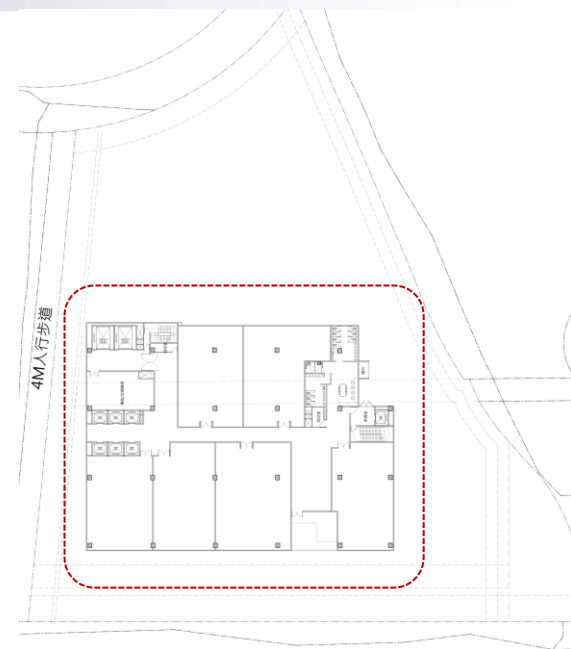
B區 十一至十三層平面圖

■ 工廠



B區 十四層平面圖

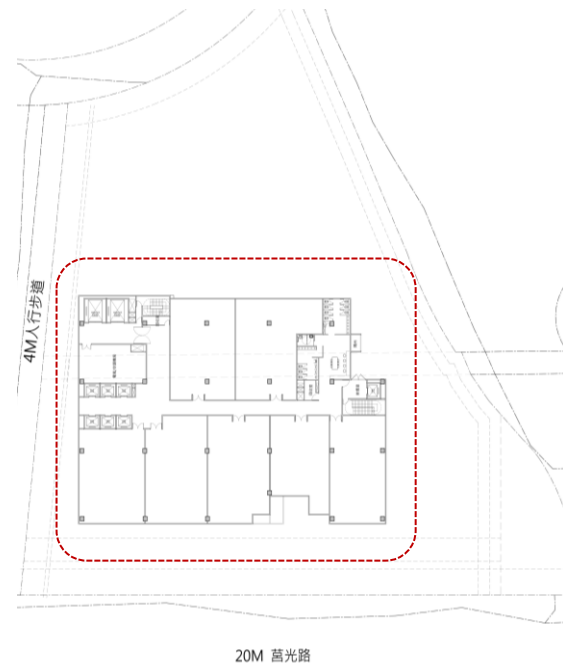
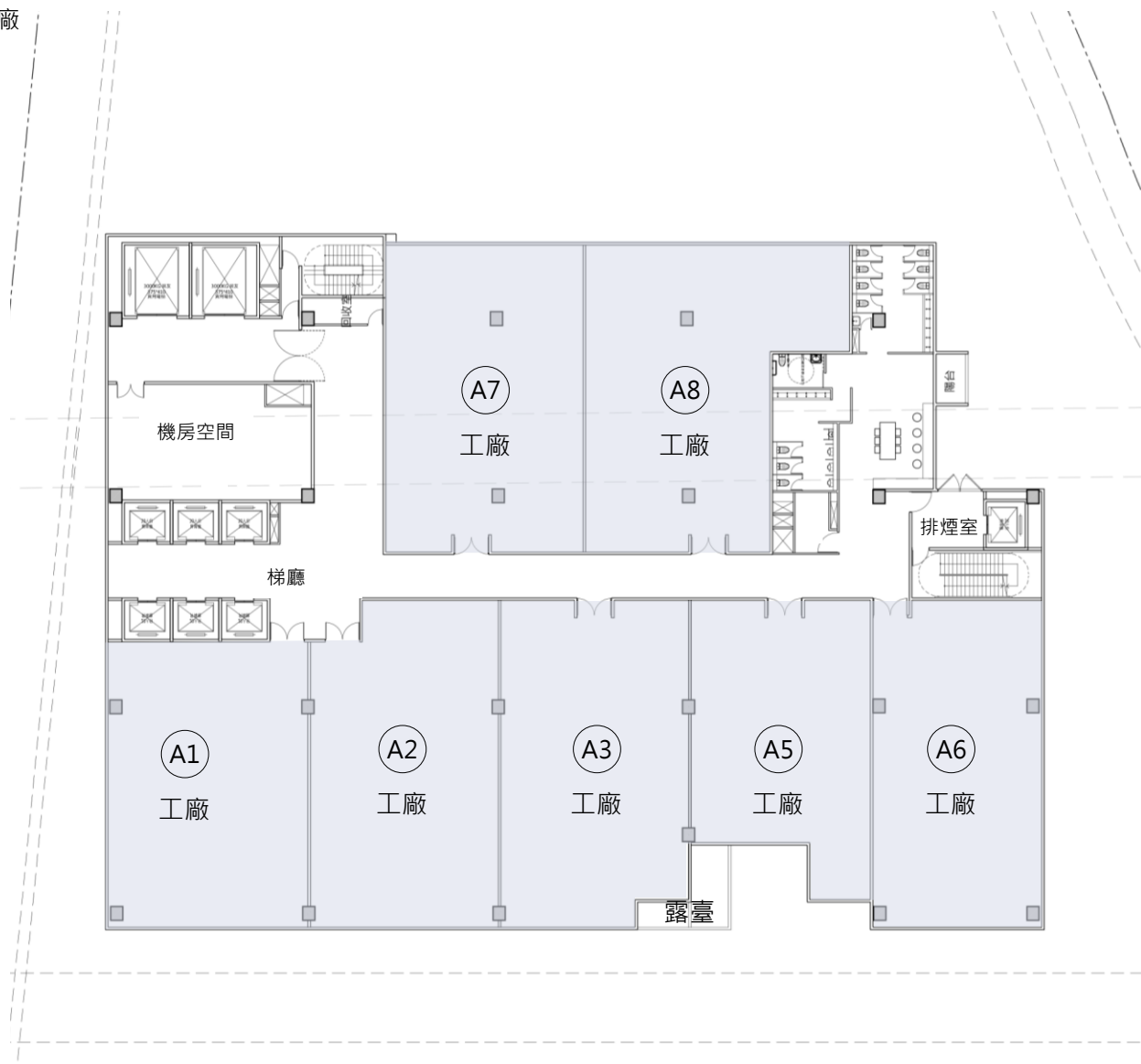
■ 工廠



20M 莒光路

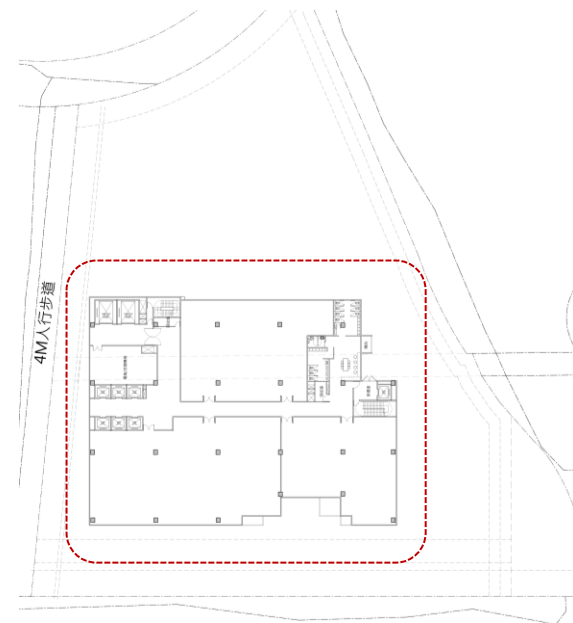
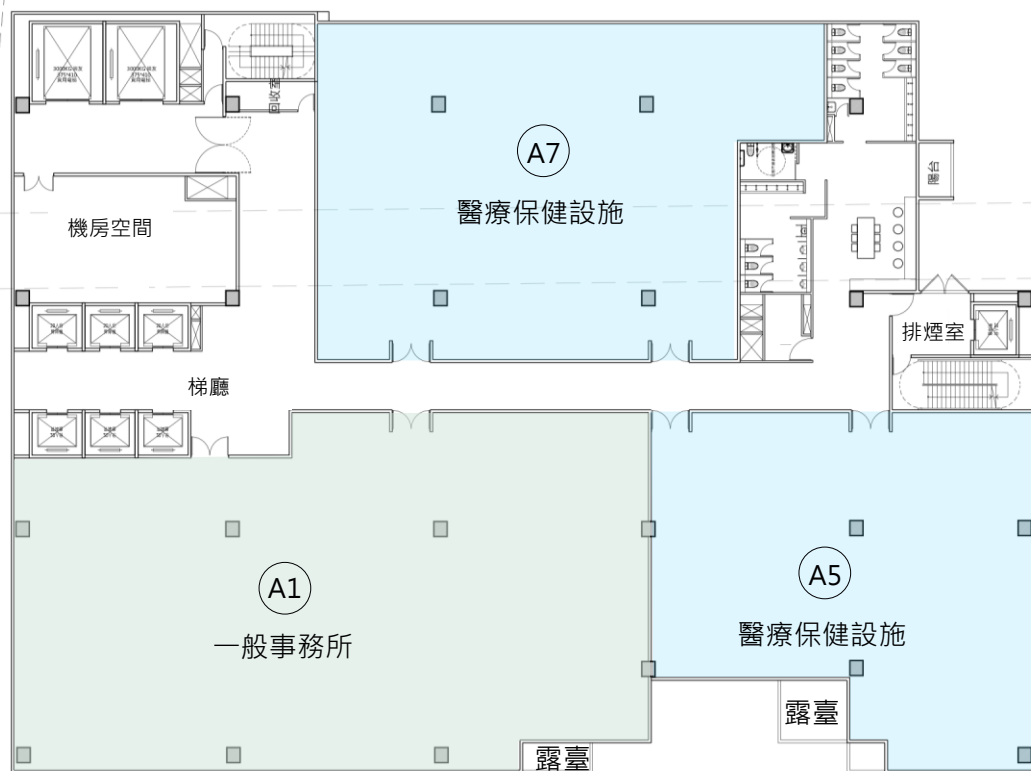
B區 十五層平面圖

■ 工廠



B區 十六層平面圖

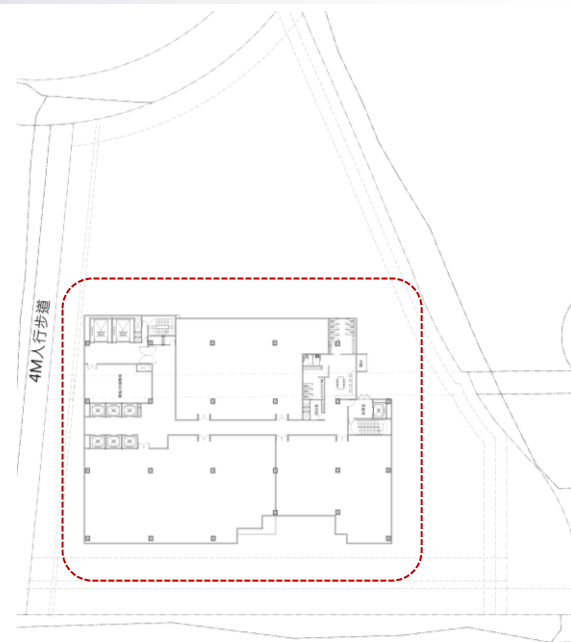
- 一般事務所
- 醫療保健設施



20M 莒光路

B區 十七層平面圖

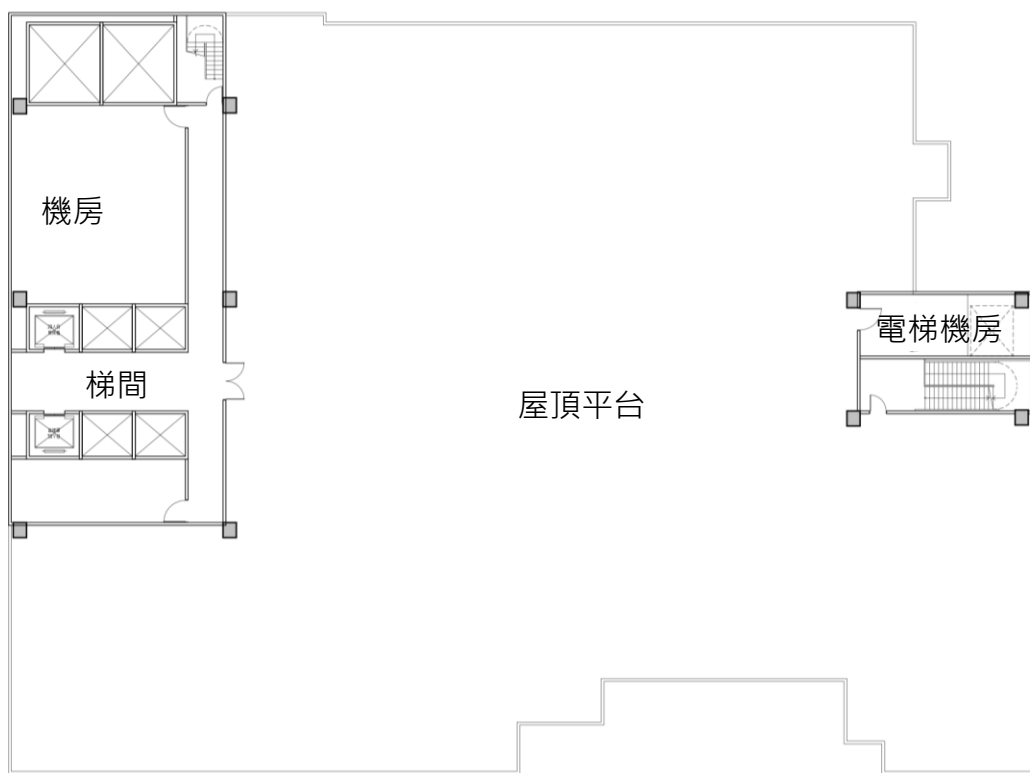
一般事務所



20M 莒光路

4M人行步道

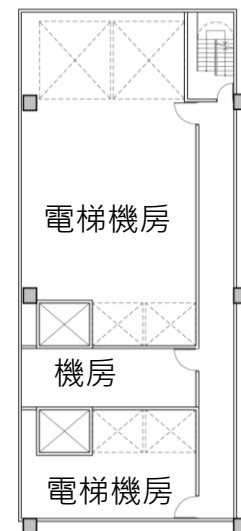
B區 屋突層平面圖



屋突一層平面圖

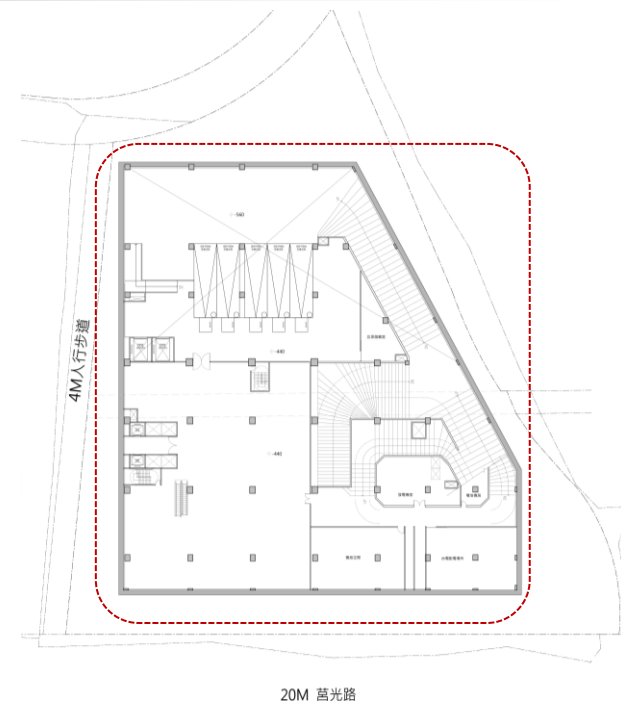
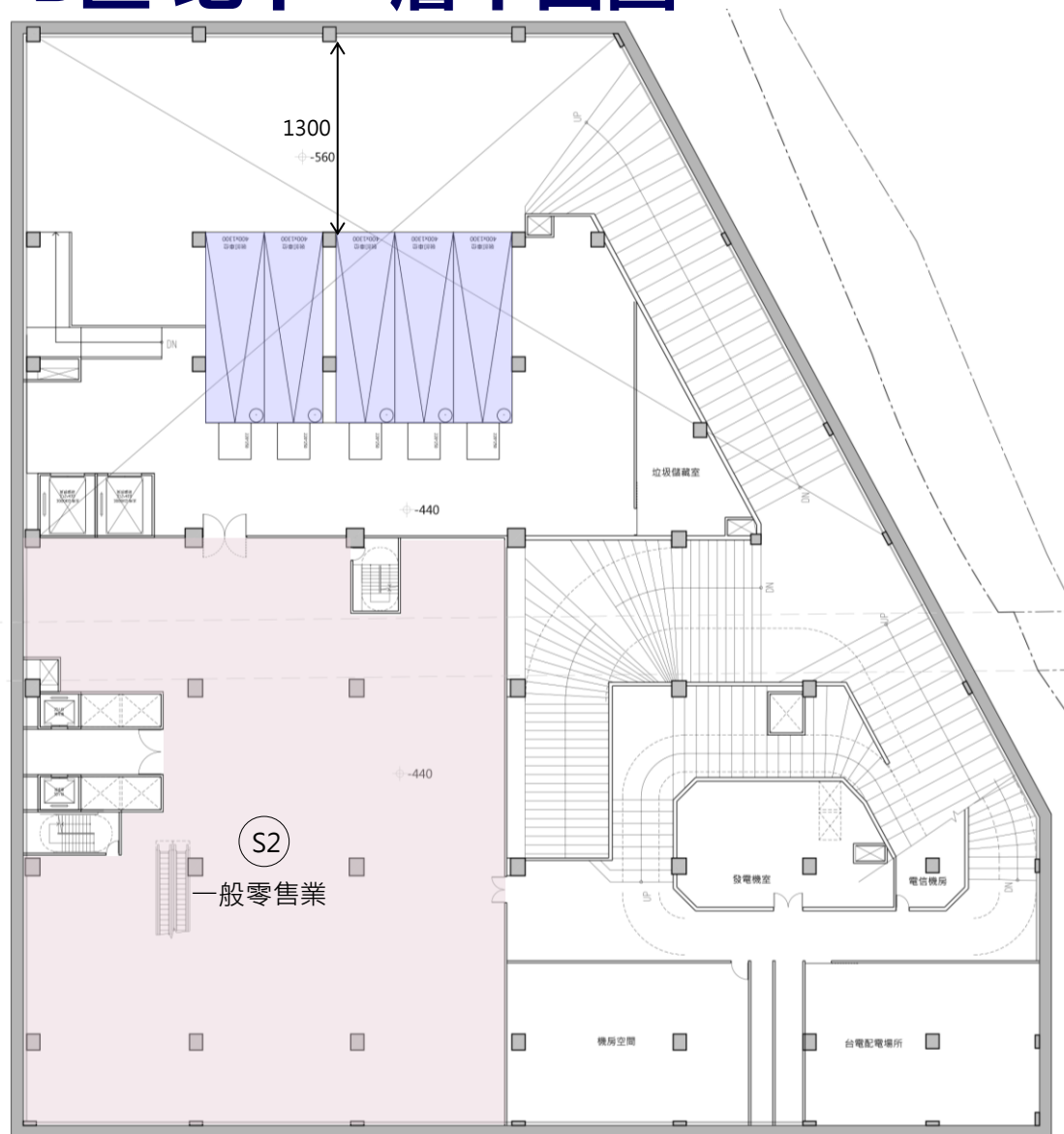


屋突三層平面圖



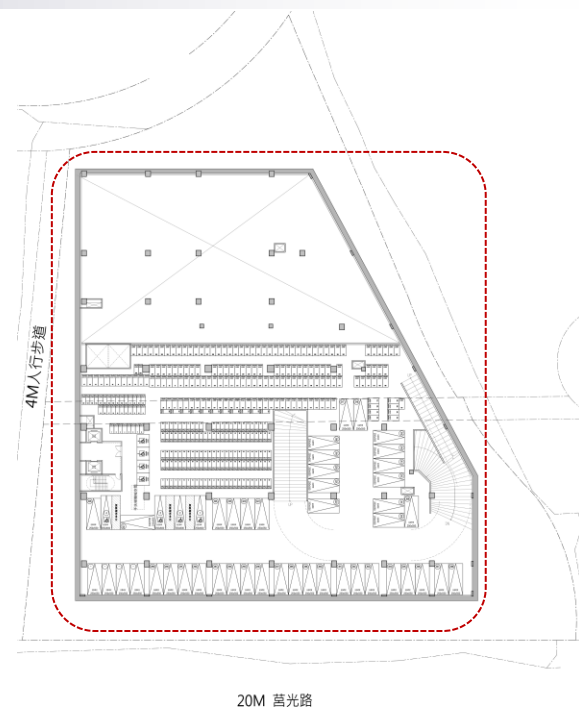
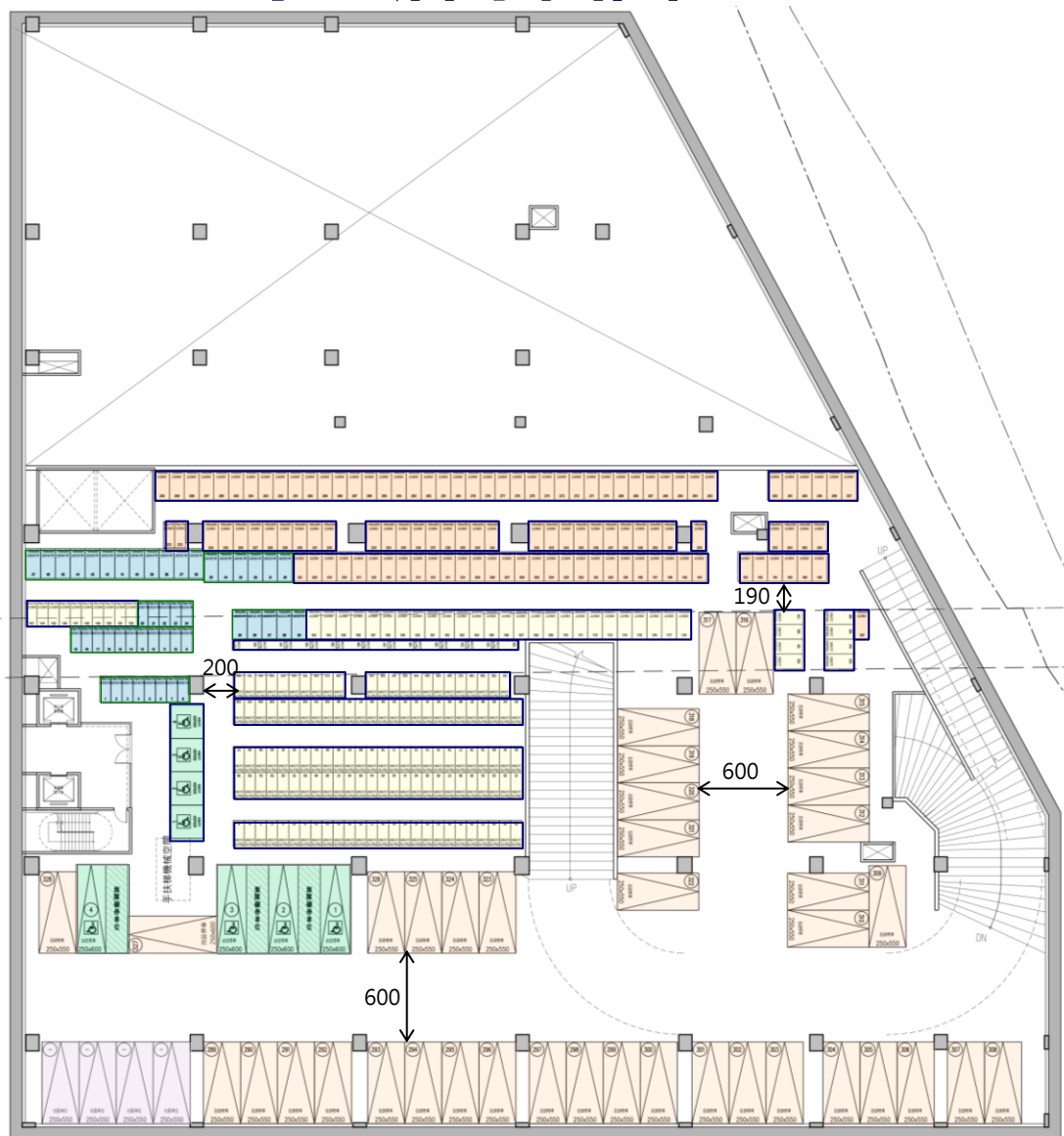
屋突二層平面圖

B區 地下一層平面圖



- 一般零售業
- 裝卸車位

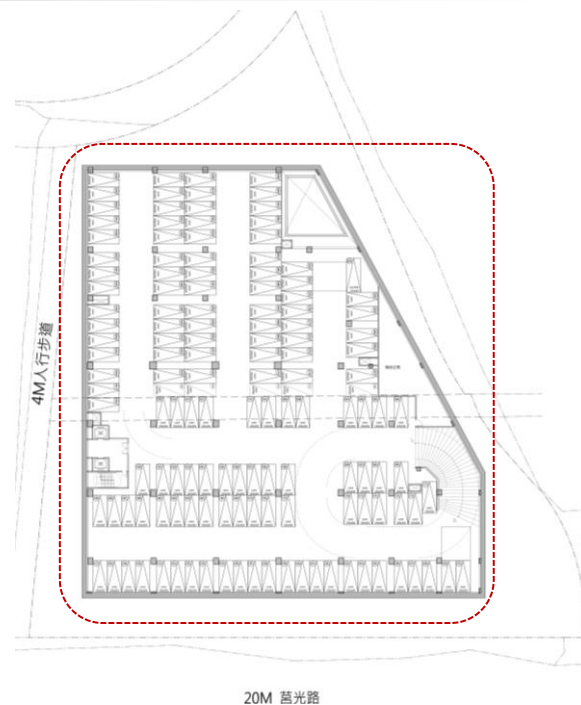
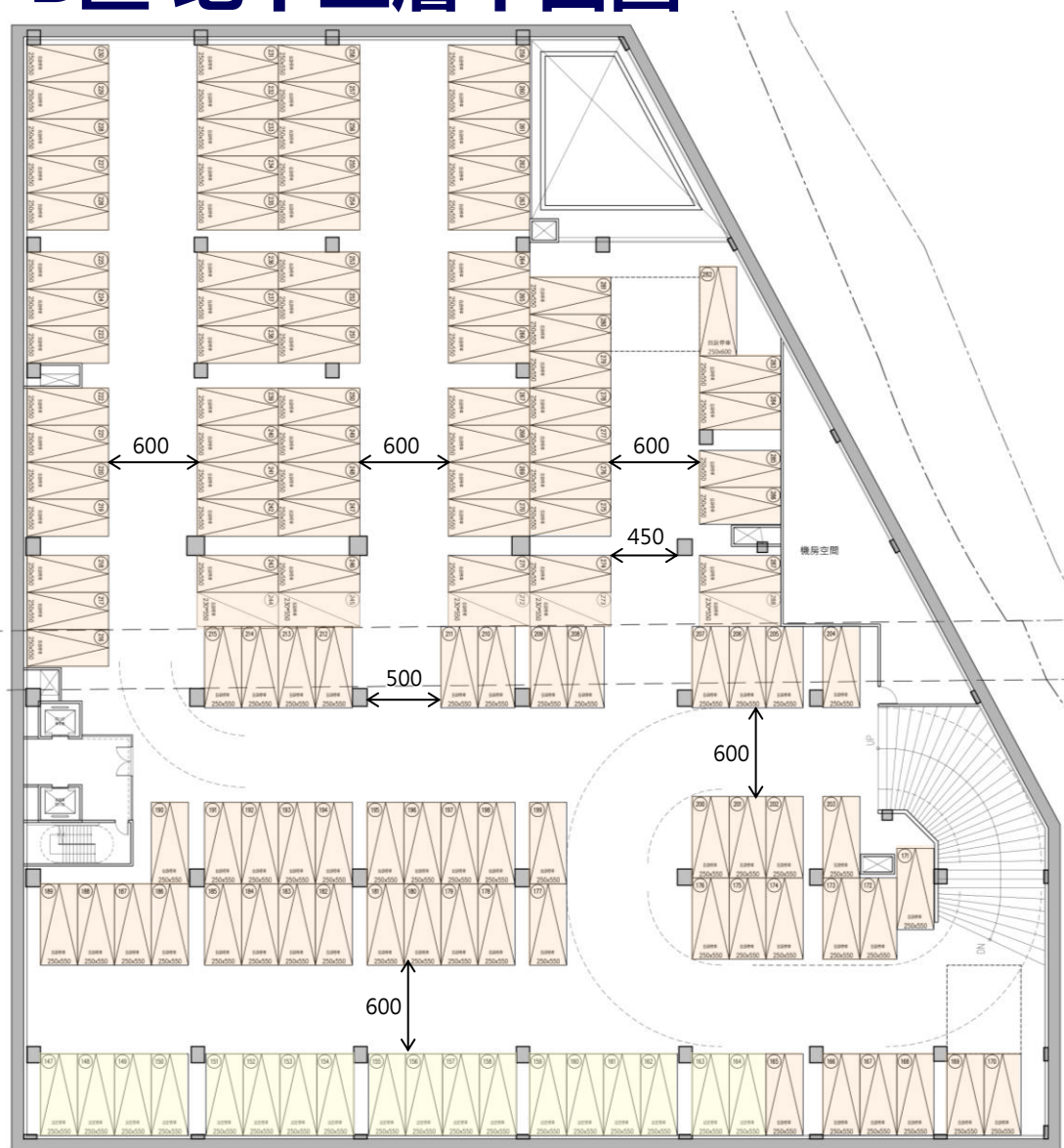
B區 地下二層平面圖



項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	40	328
社區車位	4	4
機車	300	300
自行車	47	47

- 自行車位
- 自設機車位
- 法定車位
- 社區車位
- 無障礙車位
- 法定機車位
- 自設車位

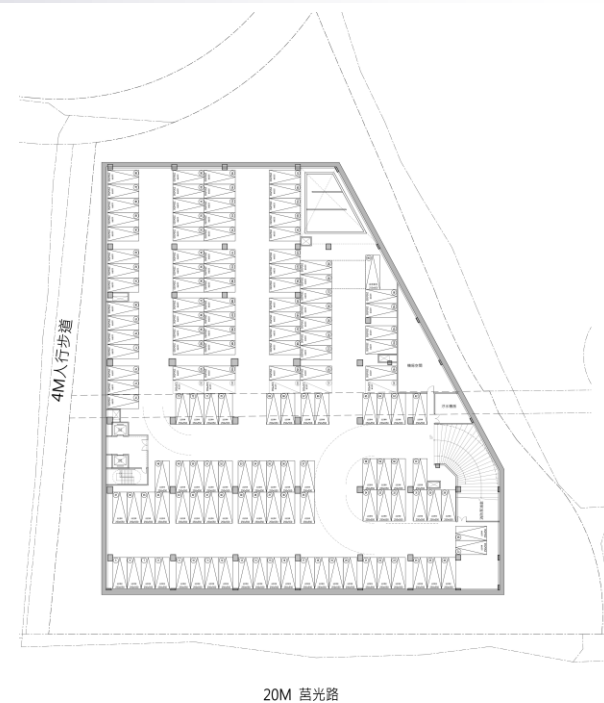
B區 地下三層平面圖



項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	142	328
社區車位	-	-
機車	-	-
自行車	-	-

法定車位
 自設車位

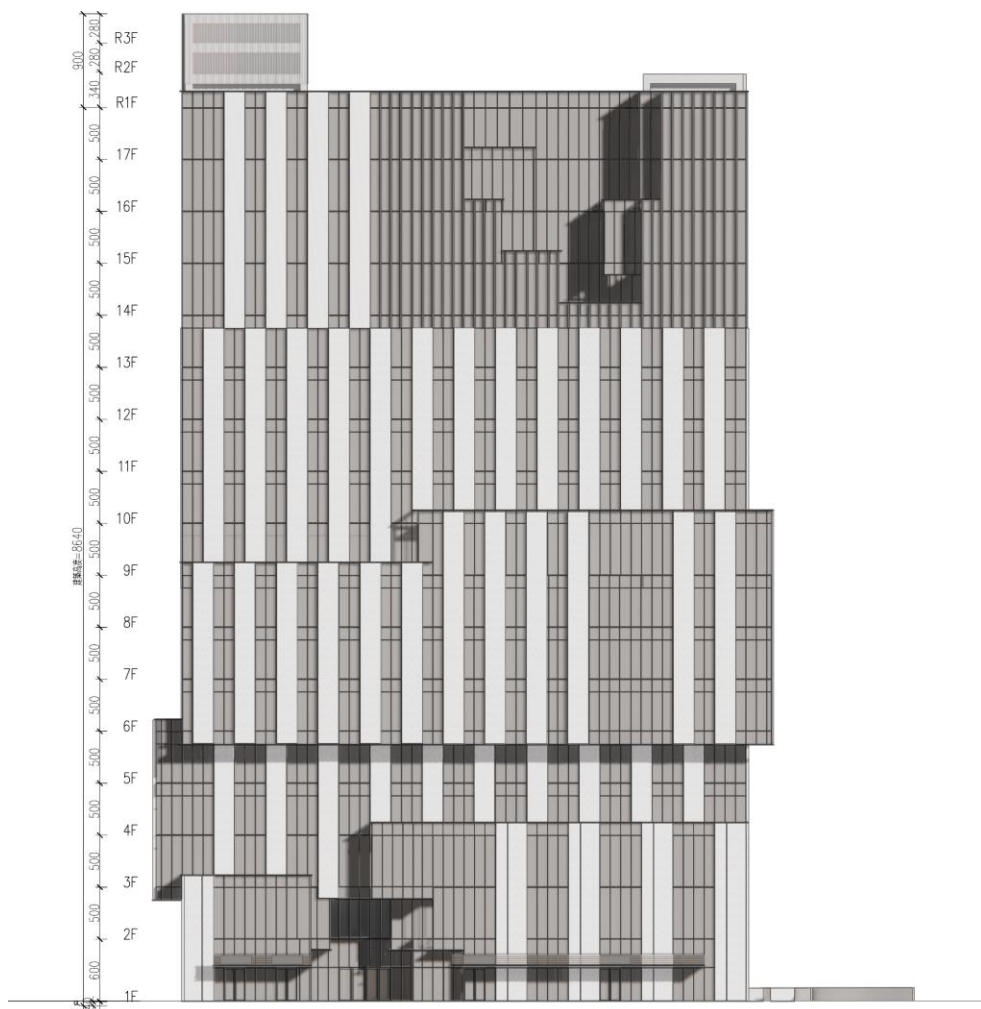
B區 地下四層平面圖



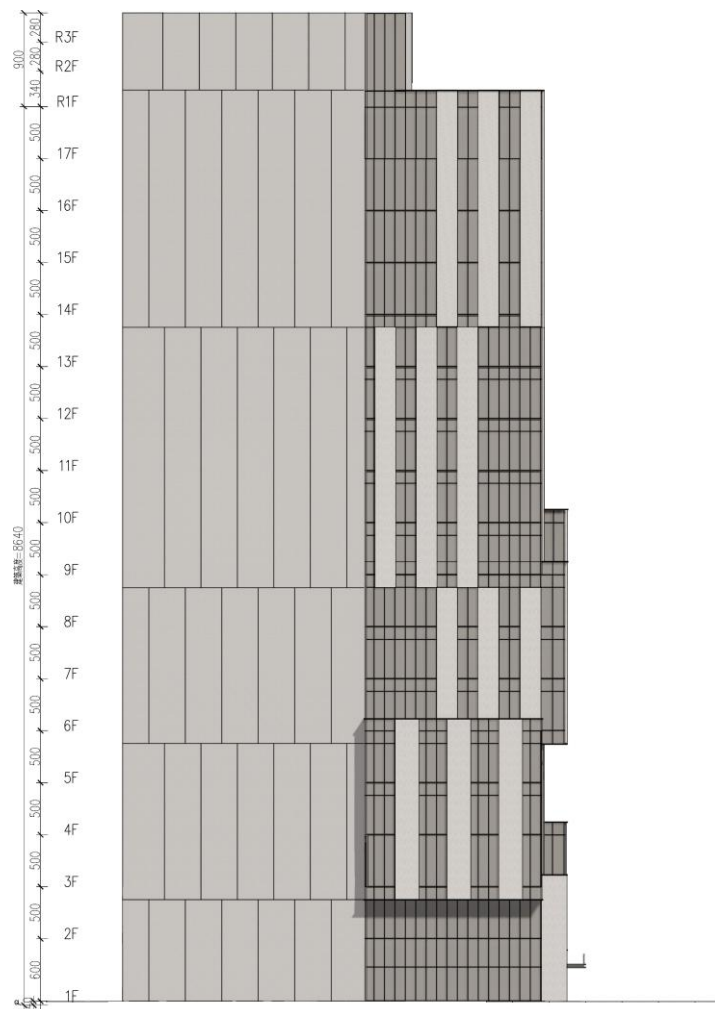
項目	當層設置數量	全案總數量
汽車	142	328
社區車位	-	-
機車	-	-
自行車	-	-

法定車位
 自設車位

建築物外觀立面圖

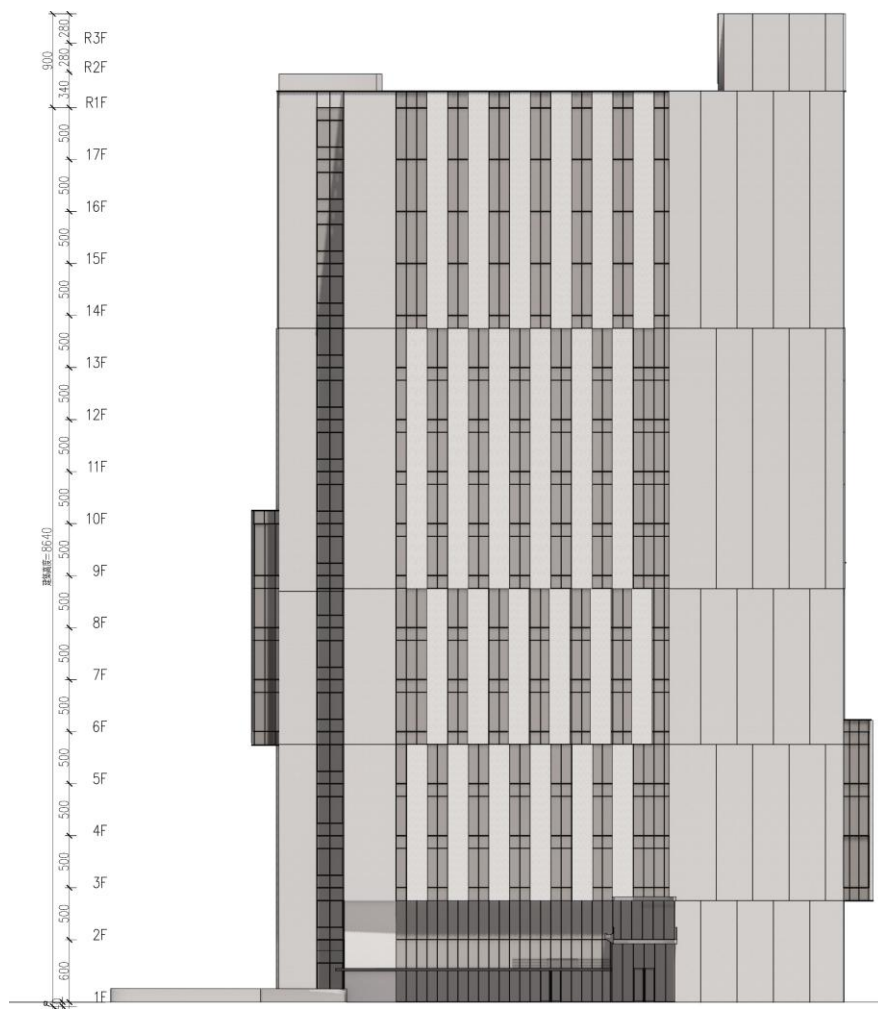


B區西向立面圖

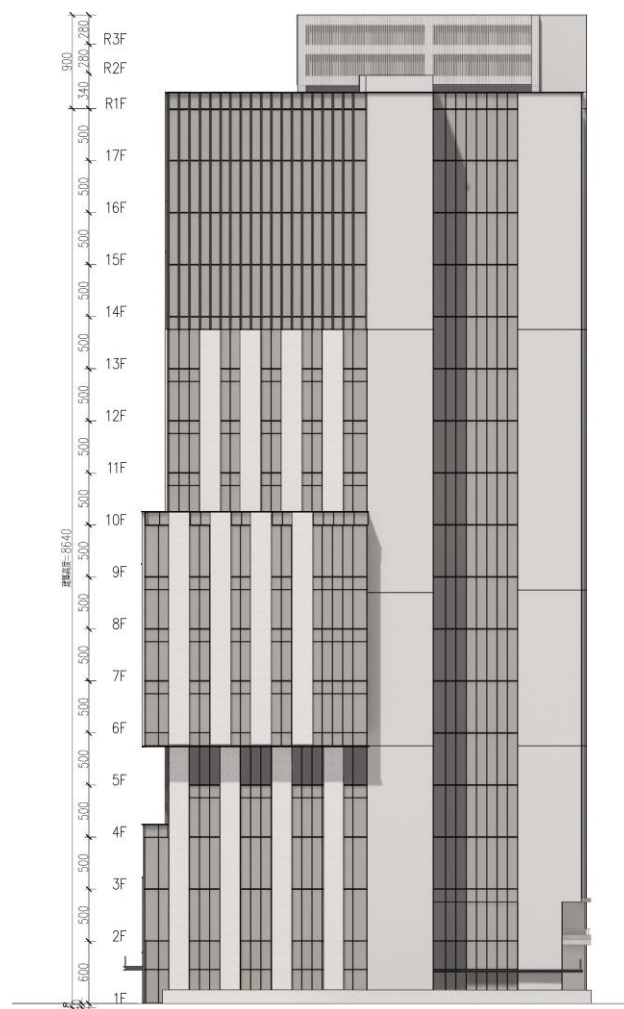


B區北向立面圖

建築物外觀立面圖

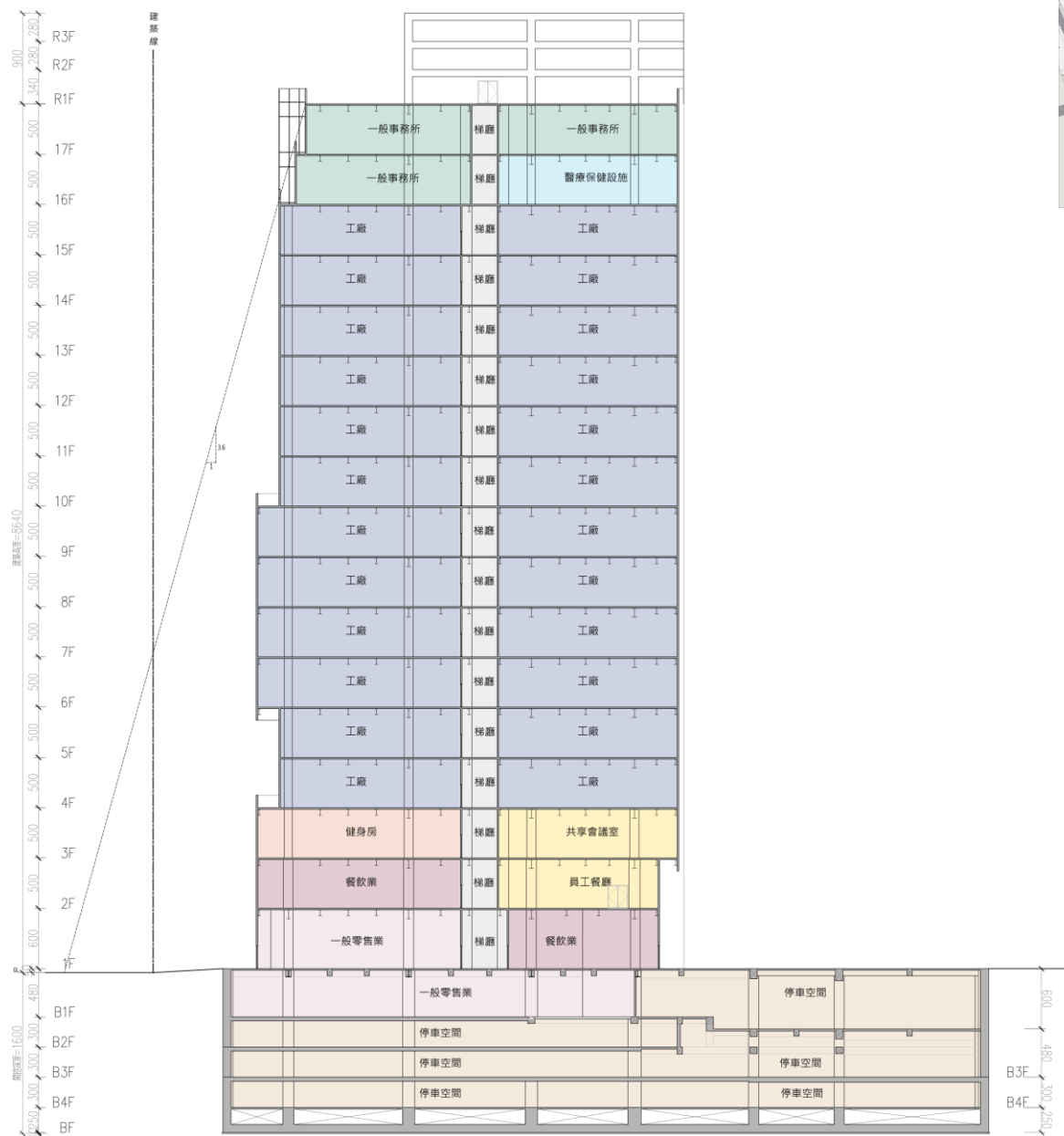


B區東向立面圖



B區南向立面圖

橫向剖面圖



B區 剖面圖

建築物照明計畫

B區 18:00-21:00



21:00-24:00



24:00-06:00



建築物透視

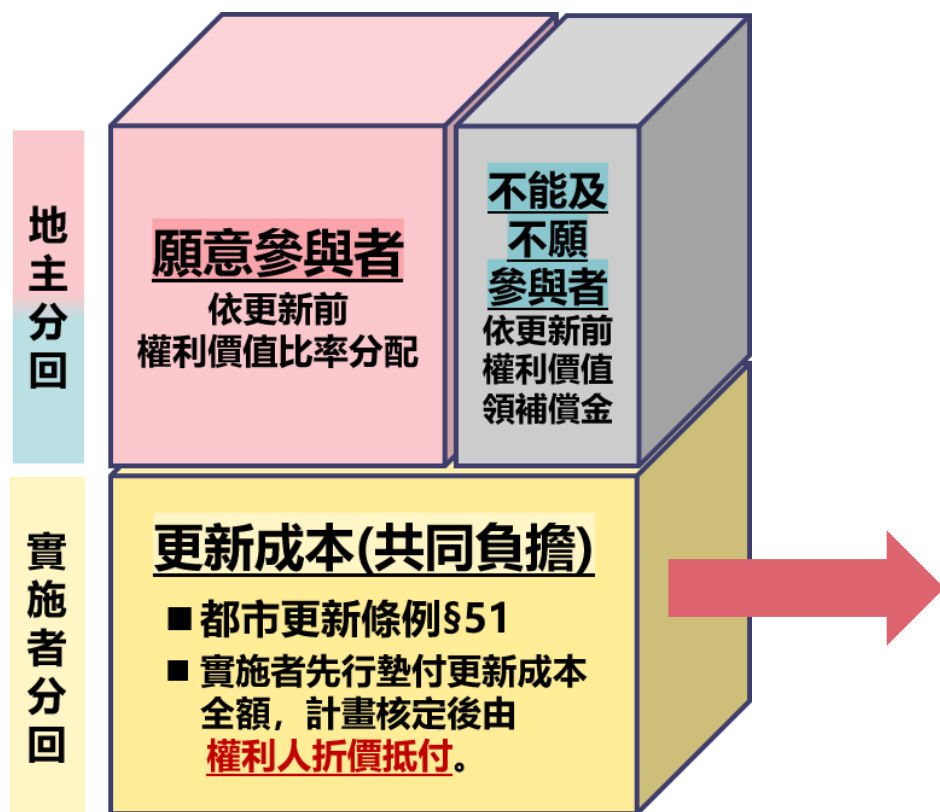


建築物透視



■ 實施方式

本案採「**權利變換**」方式實施，以事業計畫及權利變換併送方式辦理。



更新後總價值=地上房屋+地下停車位

選配資格=應分配價值-共同負擔 ≥ 最小分配單元價值

最小分配單元價值=30.12 m²× 銷坪係數 × 2樓以上平均單價

更新成本

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

提列依據

更新成本依112年8月17日發布之「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」提列，**實際金額依審議會權利變換核定結果為準**

■ 估價選任及結果

- 依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。由實施者指定1家，其餘2家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 本案已於115年3月11日辦理公開抽籤，並完成委任正取2間估價師事務所。
- 本案三間估價師事務所為**中泰不動產估價師聯合事務所、元一國際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**
- 估價結果如下：

項目		中泰(選定)	元一國際	名成國際
更新前 土地 價值	土地平均單價(元/坪)	82萬8,711元	81萬5,134元	82萬2,024元
	更新前土地總價值(元)	52億4,184萬5,569元	51億5,835萬3,410元	51億9,955萬2,665元
更新後 房地 價值	全區房屋總價(元)	191億6,920萬1,154元	187億5,394萬5,478元	186億941萬1,013元
	全區車位總價(元)	18億205萬元	17億9,205萬元	17億9,210萬元
	全區更新後總權利價值(元)	209億7,125萬1,154元	205億4,599萬5,478元	204億151萬1,013元

註：本案選定「更新前土地總價值」及「更新後總權利價值」之估價結果最高者，作為本案權利變換辦理依據



估 價 說 明

-中泰不動產估價師聯合事務所-

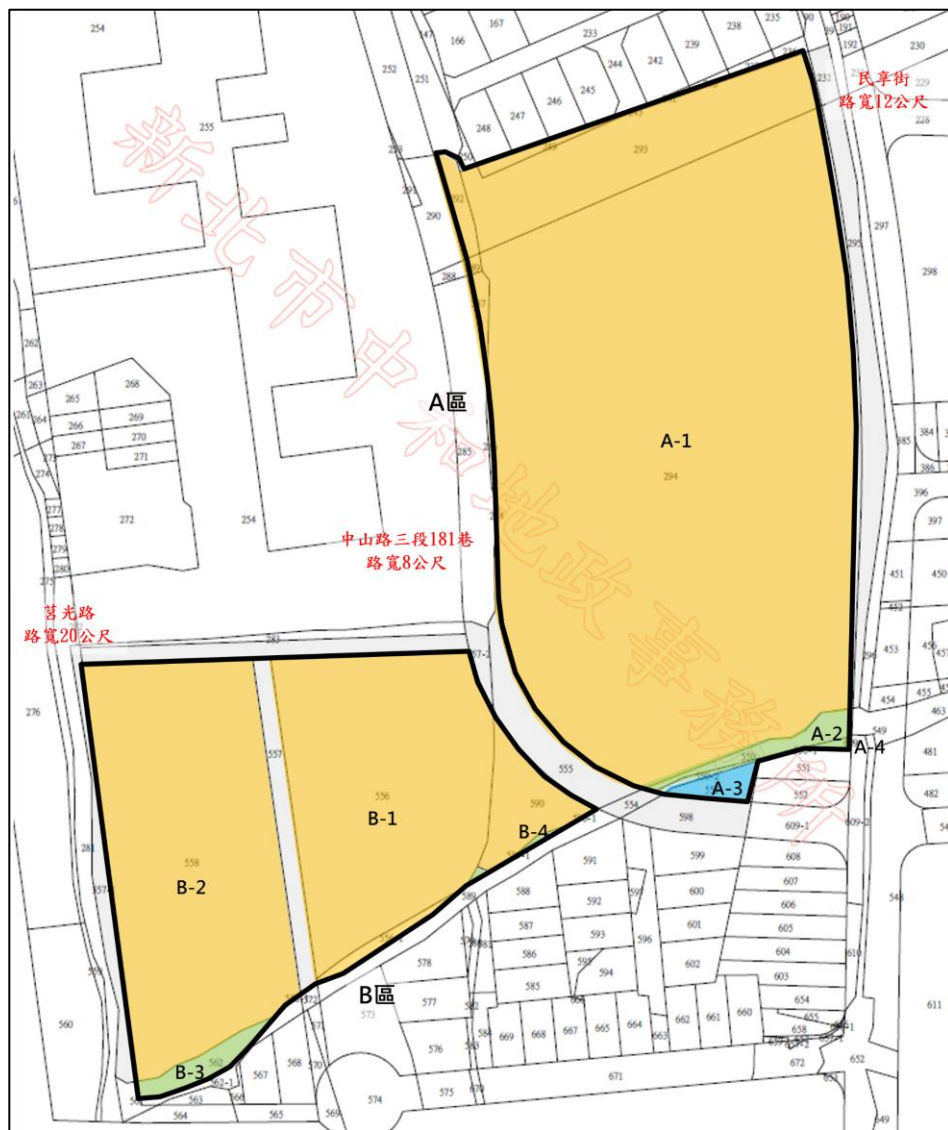
■ 估價條件-1

- 價格日期：民國115年4月1日

- 更新前估價條件：

更新單元內包含乙種工業區與道路用地，本次就乙種工業區進行分宗。由於更新單元內乙種工業區土地並未全數相連，故須區分為A、B兩基地進行評估；另依價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」之原則劃分宗地，分宗結果如下：

■ 估價條件-1



編號	基地	分宗	地號	土地面積 (m ²)	土地面積小計 (m ²)	劃分原則
1	A	A-1	249	50.47	11,830.77	同一 所有 權人
2			284	4.49		
3			287	59.84		
4			289	13.96		
5			292	103.60		
6			293	1,234.37		
7			294	10,364.04		
8	A	A-2	550	147.41	196.13	同一 所有 權人
9			550-1	24.22		
10			550-2	24.50		
11		A-3	553	103.19	103.19	--
12		A-4	609	0.63	0.63	--
13	B	B-1	556	2,687.60	3,064.41	同一 所有 權人
14			590	376.81		
15		B-2	558	3,314.12	3,314.12	--
16		B-3	562	153.22	153.22	--
17		B-4	589-1	20.03	20.03	--

■ 估價條件-2

更新前估價條件（續）：

更新前各權利人之權利價值，原則以法定容積之土地素地價格為基礎，加計更新單元內部分土地申請「**建築物結構安全條件獎勵**」與「**原容積高於法定容積**」之都市更新獎勵，評估各宗土地更新前權利價值。加計專屬獎勵容積則依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」，以法定容積加計前述專屬容積後，進行容積調整評估地價，容積調整後結果如下表所示：

編號	基地	分宗	地號	基地使用 面積小計(m ²)	法定容積率(%)	加計專屬獎勵容積率 (%)	容積調整後容積率 (%)
1	A	A-1	249	11,830.77	210.00%	222.45%	218.63%
2			284				
3			287				
4			289				
5			292				
6			293				
7			294				
8		A-2	550	196.13	210.00%	210.00%	210.00%
9			550-1				
10			550-2				
11		A-3	553	103.19	210.00%	210.00%	210.00%
12		A-4	609	0.63	210.00%	210.00%	210.00%
13	B	B-1	556	3,064.41	210.00%	225.57%	220.78%
14			590				
15		B-2	558	3,314.12	210.00%	473.29%	392.22%
16		B-3	562	153.22	210.00%	210.00%	210.00%
17		B-4	589-1	20.03	210.00%	210.00%	8210.00%

■ 估價條件-3

■ 更新前估價條件（續）：

- 本次評估選定合併後**基地A（調整後平均容積率218.42%）做為比準地**，評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- **基地B現況有人行步道用地穿越**，現況不影響廠區合併使用。依委託人表示，本案將以都市計畫變更方式辦理改道，惟不影響基地B整體開發。故評估基地B合併後地價時，除考量其將辦理改道，亦考慮現況之衡平性，仍以得整體開發之前提進行評估。
- 本次更新單元內**合法建物屋齡係以使用執照登載之建築完成日期認定**，惟756、757建號等2筆查無建築完成日期，故以第一次登記日期認定。另759、760建號等2筆之**結構於建物登記謄本與使用執照上有登記不一致之情形**，本次係**以使用執照所載之內容做為評估依據**。因本案合法建物屋齡皆已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報所載之耐用年數，依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則」，考量其使用現況及維護保養情況，本次以建物延長經濟耐用年數，**假設鋼筋混凝土造尚可使用7年、磚造及加強磚造尚可使用5年為前提，評估建物拆遷補償費。**
- 更新單元內232、286、295、554、555、557-2、598、557、557-1及561地號等10筆土地為**道路用地**，並**以區內之容積移轉方式取得容積**，本次係考量其容積貢獻度及整體效益評估其更新前權利價值。

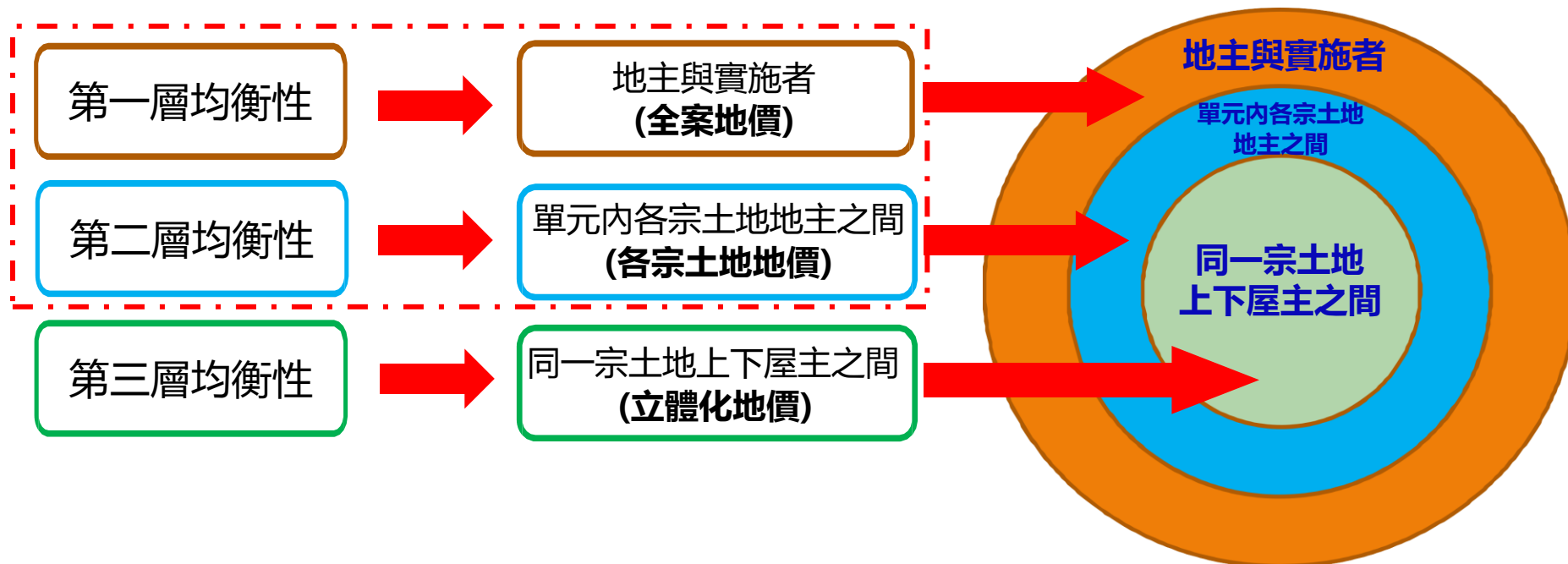
■ 估價條件-4

■ 更新後估價條件：

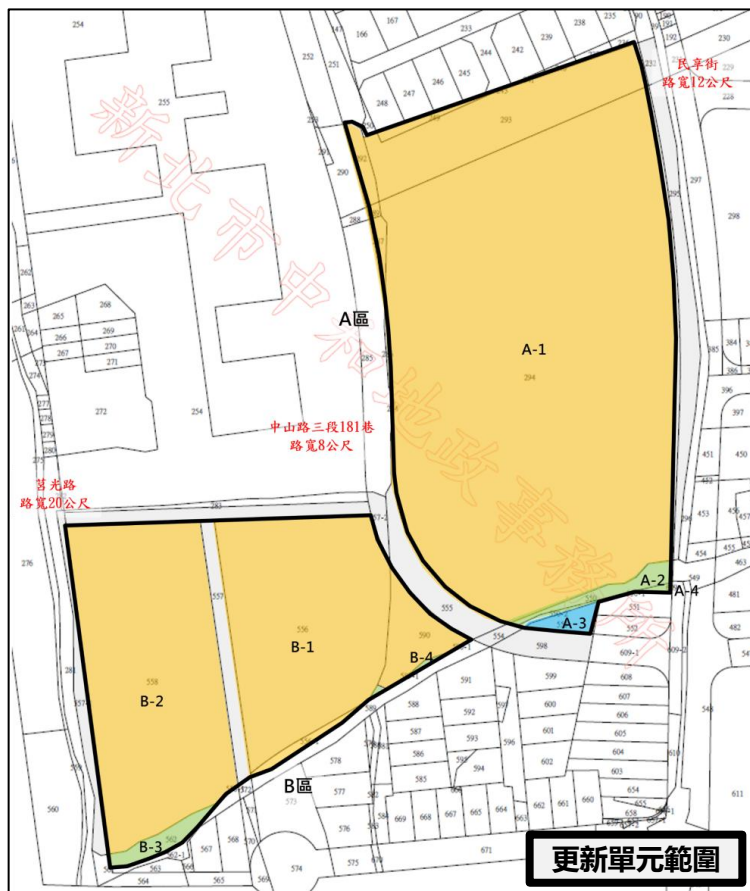
- 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依「不動產估價技術規則」第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 本次評估店面以**地面層A區1F-S2戶**做為**店面比準戶**；樓上層以**A區8F-A3戶**做為**工廠比準戶**；車位以**A區地下二層坡道平面車位**（車位編號240，尺寸250cm×550cm）做為**車位比準單元**。
- 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用部分，考量使用效益後評估其價值。

■ 估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



■ 估價說明_更新前土地價值



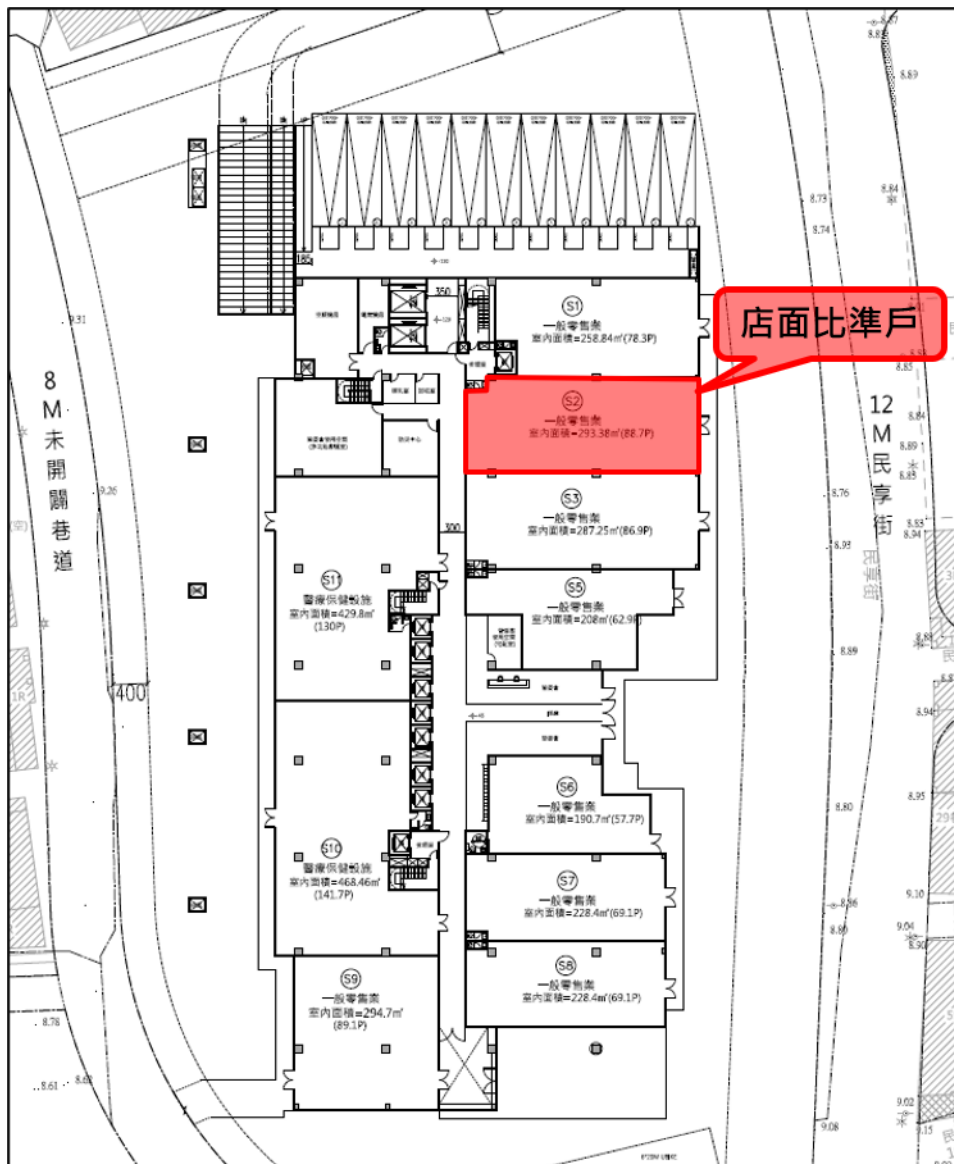
本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「商業效益」、「面寬」、「角地」、「基地完整性」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

- 初步評估勘估標的比準地土地價格約為**77.9萬/坪**（含專屬容積獎勵），
合併後整宗土地權利價值約為**52.42億**。

備註：最終確定之權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

■ 估價說明_更新後比準戶價格推估

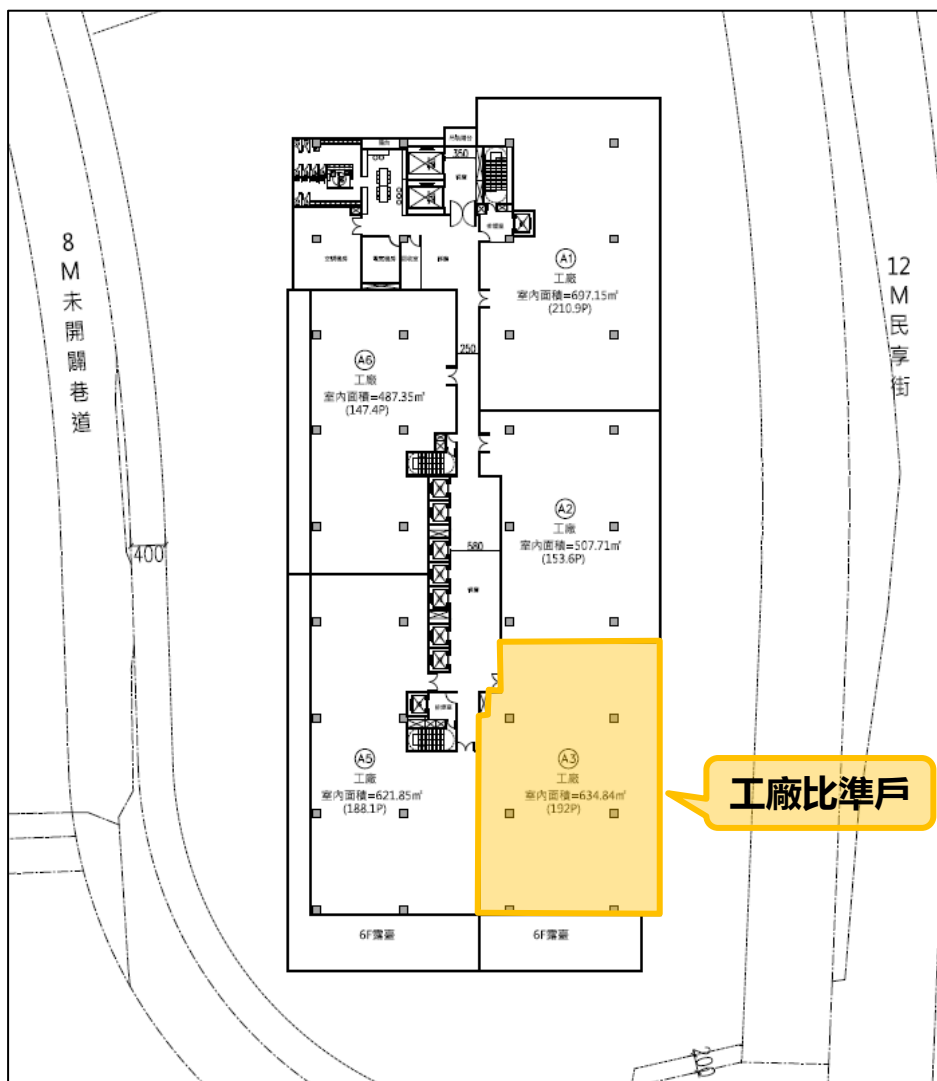


店面比準戶【1F-S2】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採**比較法及收益法**做為估價方法，初步評估勘估標的**店面比準戶為73萬/坪。**
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**樓層、面積、商效、臨路寬度、面寬、位置、室內柱、格局、法定用途**等條件差異，推估各戶價格約**47.1~77.7萬/坪。**

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

■ 估價說明_更新後比準戶價格推估



工廠比準戶【8F-A3戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採**比較法及收益法**做為估價方法，初步評估勘估標的**工廠比準戶**為**50萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、樓層、採光面數、視野棟距、單層戶數、格局、臨路寬度、法定用途**等條件差異，推估各戶價格約**46.8~54.7萬/坪**。
- **比準車位(坡道平面)單價210萬/個**，另依據**樓層、停車方便性、尺寸、臨路寬度**等車位條件差異修正，決定車位總價。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

■ 估價說明_更新後評估價值結論

A區

項目	面積/個數	平均建坪單價	總價(含露臺)
一樓	1,466.17坪	72.9萬元/坪	106,891萬元
二樓以上	22,915.68坪	50.4萬元/坪	1,155,070萬元
停車位	555個	207.4萬元/坪	115,140萬元
總計			1,377,101萬元

B區

項目	面積/個數	平均建坪單價	總價(含露臺)
地下一樓	626.73坪	47.5萬元/坪	29,769萬元
一樓	594.34坪	75.3萬元/坪	44,783萬元
二樓以上	11,131.01坪	52.1萬元/坪	580,405萬元
停車位	324個	200.8萬元/坪	65,065萬元
總計			720,022萬元

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

■ 估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前		合併後
	比準地單價	比準地總價 (素地價值)	合併後總價 (基地權利價值)
	77.9萬/坪	28.58億	
	整體更新單元單價	道路用地權利價值	52.42億
	82.8萬/坪	3.91億	
更新後	A區-1F平均單價	A區-2F以上平均單價	A區-車位單價
	72.9萬/坪	50.4萬/坪	207.4萬/個
	B區-1F平均單價	B區-2F以上平均單價	B區-車位單價
	75.3萬/坪	52.1萬/坪	200.8萬/個
	全區房屋總價	全區車位總價	全區更新後權利價值
	191.69億	18.02億	209.71億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

■ 財務計畫

註：實際金額依審議會權利變換核定結果為準

總項目	內容	全案負擔總額
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施開闢費	104億6,111萬2,511元
貳、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(B)	管理維護費：開放空間、綠建築、智慧建築、公共設施 委辦費用：綠建築、智慧建築	7,453萬2,646元
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、建築改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用、交通影響評估費用	5億9,824萬2,526元
肆、貸款利息(D)	融資、自有資金	4億7,791萬6,922元
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	1億4,229萬708元
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	29億4,781萬2,795元
柒、都計變更負擔費用(G)		300萬元
捌、容積移轉費用(H)		1億5,654萬6,701元
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 小計		148億6,145萬4,809元

■ 拆遷安置計畫

● 地上物拆遷計畫

地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除

● 合法建築物之補償與安置

依都市更新條例第57條辦理：補償單價由中泰不動產估價師聯合事務所查估。

補償標的：合法建築物(依騰本面積提列)、其他土地改良物(依測量面積提列)

● 補償金發放時程

權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，書面通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日及應領之補償金額。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於2個月。

● 拆遷安置費(租金補貼)

安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列39個月。

補貼標的：僅合法建築物(依騰本面積提列)

建物位置	月租金(元/坪)	安置期間(月)	
地面層	700	施工期間：4個月+地下3層×2+地上17層=27個月 安置期間：27+12=39個月	地下層：開挖地下1層4個月，每多開挖1層增加2個月
樓上層	570		地上層：每層1個月 ※不得超過施工期間+12個月

■ 共同負擔

● 收入說明：

本案依中泰不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目		面積 (坪)	單價 (元/坪)	複價 (元)
A區	一樓	1,466.17	72萬9,051元	10億6,891萬2,460元
	二樓以上	22,915.68	50萬4,052元	115億5,070萬2,670元
	停車位	555	207萬4,595元	11億5,140萬元
B區	地下一樓	626.73	47萬5,000元	2億9,769萬6,750元
	一樓	594.34	75萬3,506元	4億4,783萬8,970元
	二樓以上	11,131.01	52萬1,431元	58億405萬304元
	停車位	324	200萬8,179元	6億5,065萬元
更新後總價值				209億7,125萬1,154元

註：本案依法設置之10個無障礙汽車停車位、10個公設車位、16個裝卸車位等，均供公眾使用，不提供選配

● 財務分析

項目		金額	比例 (%)
更新後總價值(總收入)		209億7,125萬1,154元	100.00%
依提列總表 計算之結果	實施者	148億6,145萬4,809元	70.87%
	地主	61億979萬6,345元	29.13%

註：實際金額依審議會權利變換核定結果為準

■ 選配作業說明

● 權變調查及選配作業

➢ 權利變換選配作業資料於**115年07月24日**以雙掛號寄出。

➢ **請注意相關附件是否有缺，若有缺任何一項請立即告知實施者。**

編號	附件名稱	說明	備註
附件1	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件2	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者
附件2	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	
附件3	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	
附件4	權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料
附件5	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料
附件6	更新後建築物單元及停車位 價值表	◆ 建物各單元編號、面積及總價 ◆ 停車位編號、尺寸及價值	數據資料
附件7	更新後建築物單元及停車位 平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料

■ 選配作業說明

● 表達申請分配意願

法令依據	都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第17條
1.申請分配期間	115年8月4日至115年9月2日下午5時止，共計30日
2.交回方式	親送或掛號郵寄至 大同開發股份有限公司(臺北市中山區中山北路三段22號) 林馥鈺 小姐收 (02-2592-5252分機2316)
3.交回之文件	(1)附件一：權利變換意願調查表 (2)附件二：更新後分配位置申請書 (3)附件三：更新後合併分配協議書 (無合併分配者免交回)

● 公開抽籤-日期及地點將另函通知

- 同一位置有2人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時
- 未於選配期限內提出申請或繳交文件，且其「應分配價值」達最小分配單元價值者
- 公同共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之

- 所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或由受託人(須出具委託書)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤。
- 另屬合併選配之所有權人(委任一人當代表時)，請全體出具委託書。

● 附件一 權利變換意願調查表

意願表示	辦理方式
願意 參與權利變換者	依 更新後實際應分配權利價值參與分配房地 ，並依實際分配與實際應分配價值差額找補償金。
不願 參與權利變換者	依 更新前權利價值 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 未達最小分配單元面積 者，以更新前權利價值領取補償金，或與他人合併選配。

1. 本案最小分配單元價值：7,623,665元
2. 更新後室內樓地板面積30.12m²(另加計附屬建物及共有部分) × 二樓以上平均單價
 $30.12\text{m}^2 \times 0.3025 \times 1.66 \times 504,052\text{元/坪} = 7,623,665\text{元}$
3. 本案最小設計房屋單元價值：43,557,745元 (B區-15F-A5)

附件一

擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 【權利變換意願調查表】

本人 **王小明** 對於新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

① 請勾選參與意願

本人 **王小明** 為新北市中和區民有段 294 地號等 27 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	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
民有段				

二、建物：____筆建號

建號	建物門牌	總面積 (m ²)

② 請完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章
(若有塗改處請於修改處蓋章)

所有權人：**王小明**



(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：**Axxxxxxxxx**

聯絡地址(營業所在地)：**xx市xx區xx路xx巷xx號**

聯絡電話：**09xx-xxx-xxx**

中 華 民 國 115 年 **xx** 月 **xx** 日

● 附件二 更新後分配位置申請書

- ①填寫申請分配之
- 建物坐落分區
 - 房屋單元編號
 - 車位編號

- ②請填具個人資料及日期
並簽名及蓋章
(若有塗改請於修改處蓋章)

附件二

擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
【更新後分配位置申請書】

填寫人：**王小明**

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，並依據選配原則申請分配下列房屋單元及停車位位置：

申請分配區位		
分區	房屋單元「單元編號」	停車位「車位編號」
A區	1F-A2	B2-51
B區	16F-A5	B3-105

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
(1) 若有所有權人同時申請同一分配單元，無法認定優先且協調不成，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「應分配價值」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。
- 本表請於 115 年 9 月 2 日下午 5 時前 將前述文件以掛號或親自送達至 大同開發股份有限公司 (地址：臺北市中山區中山北路三段 22 號-湯永霽收)，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。公開抽籤日之期日及地點另行以書面方式通知。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過版本為準。

所有權人：**王小明**

身分證字號：**Axxxxxxxxx**

聯絡地址：**xx市xx區xx路xx巷xx號**

聯絡電話：**09xx-xxx-xxx**

王小明

(簽名並蓋章)

中華民國 115 年 **xx** 月 **xx** 日

● 附件三 更新後合併分配協議書

欲與他人合併選配，未來持分房屋及車位者才須填寫繳回

1. 填寫合併選配者姓名及共幾位

2. 請填入欲合併選配之房屋單元編號及汽車位編號

3. 請全部所有權人填寫姓名及權利範圍(持分比例)，房屋單元及停車位持分要一致

4. 請全部所有權人填寫個人資料及日期，並簽名及蓋章
(若有塗改請於修改處蓋章)

注意事項

1. 參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份

2. 如未填寫權利範圍(持分比例)者將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位

附件三

擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
【更新後合併分配協議書】

立協議書人 **王小明、陳小美、張小方** 等
土地所有權人，共 **3** 位，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置

合併申請分配區位		
分區	房屋單元之「單元編號」	停車位「車位編號」
A區	1F-A2	B2-51
B區	16F-A5	B3-105

二、產權持分協議內容：就最終獲配之房屋及停車位各自持分如下：

分區	分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
A區	1F-A2	B2-51	1	王小明	1 / 3	
			2	陳小美	1 / 3	
			3	張小方	1 / 3	
B區	16F-A5	B3-105	1	王小明	1 / 3	
			2	陳小美	1 / 3	
			3	張小方	1 / 3	

註：依據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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	王小明
2 陳小美	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	陳小美
3 張小方	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路 xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	張小方

中 華 民 國 1 1 5 年 **xx** 月 **xx** 日

● 附件四 權利價值說明表

① 請確認個人姓名是否正確

② 依中泰不動產估價師聯合事務所估價結果，計算各土地所有權人或權利變換關係人實際應分配權利價值。

③ 請依據實際應分配權利價值，參考附件6之建物單元與車位價值，再填寫附件2與附件3(合併選配)。

名詞說明

- ① **權利價值**：更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率
- ② **共同負擔**：共同負擔總費用×各所有權人更新前權利價值比率
- ③ **應分配價值**：權利價值-共同負擔
- ④ **實際分配價值**：實際獲配房屋單元價值及汽車車位價值

附件四

擬訂新北市中和區民有段 294 地號等 27 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
【土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表】

所有權人		① 姓名
更新前	權利價值(元)A	②領銜估價師事務所估價結果
	權利價值比例(%)B	
	權利價值(元)C	
更新後	共同負擔(元)D	③實際應分配權利價值
	應分配價值(元) E=(C-D)	

說明：

1. 上表係依相關規定及 115 年 4 月 1 日 評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 上表各項權利價值數值係依公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比例係採四捨五入至小數點後 4 位百分比方式呈現。
3. 若「應分配價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第 52 條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

● 附件五 選配原則

項目	內容
一	不願參與分配或不能參與分配者
(一)	如 <u>不願意參與分配者</u> ，領取更新前補償金，並依都市更新權利變換實施辦法第9、10條規定辦理。
(二)	如<u>不能參與分配者</u>，即「應分配價值」未達最小分配單元價值者，以領取更新前補償金為原則，並依都市更新權利變換實施辦法第9、10條規定辦理；或與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。 1. 本案最小分配單元價值：7,623,665元 更新後室內樓地板面積30.12㎡(另加計附屬建物及共有部分) × 二樓以上平均單價 30.12㎡ × 0.3025 × 1.66 × 504,052元/坪 = 7,623,665元 2. 本案最小設計房屋單元價值：43,557,745元(B區-15F-A5)
二	參與分配之選配原則
(一)	所有權人依實施權利變換更新後「權利價值」扣除「共同負擔」後，選配更新後房屋及車位價值以不超過「應分配價值」之10%為原則，若超額選配應與實施者協商後為之。
(二)	本案依法設置之10個無障礙汽車停車位、10個公設車位、16個裝卸車位等，均供公眾使用，不提供分配。
(三)	本案更新單元範圍跨兩個街廓，劃分為A區及B區，房屋及車位選配依下列說明辦理： 【A區】232、295、598、286、554、555、557-2、249、284、287、289、292、293、294、550、550-1、550-2、609、553地號等19筆。 【B區】557、557-1、561、558、556、562、589-1、590地號等8筆。 1. 考量公有土地涉及兩個區位及其應分配權利價值，為利公有土地管理機關後續管理維護及使用便利性，建議以集中選配為原則。 2. 房屋單元與車位單元應位於同一區位，不得跨區選配。 3. 所有權人「應分配價值」達最小更新單元價值時，得選配房屋單元，但不得僅選配車位單元。

● 附件五 選配原則

項目	內容
四	公開抽籤認定情形
(一)	同一位置有2人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時。
(二)	未於選配期限內提出申請或繳交文件，且其「應分配價值」達最小分配單元價值者。
(三)	公司共有選配原則依內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函方式辦理。(註1) 1. 公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。 2. 更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。
五	合併選配原則
欲與他人合併權值以申請分配房屋，應於選配期間填具「更新後合併分配協議書」，並填寫欲分配比例，如未填寫分配比例，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房屋。	
六	超額選配處理原則
超額選配之處理將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函辦理。	

● 附件六 更新後建築物單元及停車位價值表

◆ 建築物單元：

標註分區、樓層、單元編號、產權面積、每坪單價、露臺面積、露臺價格、總價值

	A1		A2	
16F	16F-A1		16F-A2	
	產權面積	486.72 坪	產權面積	635.20 坪
	每坪單價	523,000 元	每坪單價	516,000 元
	總價	254,554,560 元	露臺面積	19.32 坪
			露臺價格	3,323,040 元
總價		總價	331,086,240 元	
15F	15F-A1		15F-A2	
	產權面積	386.63 坪	產權面積	652.81 坪
	每坪單價	525,000 元	每坪單價	512,000 元
	總價	202,980,750 元	露臺面積	16.26 坪
			露臺價格	2,780,460 元
總價		總價	337,019,180 元	

◆ 停車位：

標註車位編號、樓層、車位尺寸、價值

編號	樓層	車位尺寸	車位單價 (元/個)
41	B3	250X550	2,000,000
42	B3	250X550	2,000,000

● 附件七 更新後建築物單元及停車位平面圖

■ 實施進度-權利變換

階段	擬訂事業及權利變換計畫審議階段	舊屋搬遷作業及施工階段	產權登記及交屋階段
作業期	約20個月	約27個月	約5個月
預定時間	115.09-117.04	117.04-120.06	120.06-120.10
作業內容	申請事業計畫及權利變換計畫報核 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請拆除執照/建築執照 舊屋點交搬遷 拆除作業 稅捐減免作業申辦 工程施工 申請使用執照	送水、送電作業 驗屋及交屋作業 產權登記作業 稅捐減免申辦 更新成果備查

註：表內時程為預估實施進度，實際期程未來仍依本案審議狀況進行調整。

註：細部計畫變更程序與都市更新案件同步審議。

■ 都市更新相關諮詢及網頁

- 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。

- 本案都市更新相關諮詢：

大同開發股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區中山北路三段22號
- 聯絡人：林馥鈺 電話：(02)2592-5252 # 2316

冠霖都市更新事業股份有限公司（規劃單位）

- 聯絡人：謝家馨 電話：(02)7752-7908 # 215
- 聯絡人：蔡宜寧 電話：(02)7752-7908 # 302

內政部國土管理署 (<https://www.nlma.gov.tw/ch>)

新北市都市更新處/都市更新法令專區 (<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

新北市都市更新處專線：(02)2950-6206



簡 報 結 束 綜 合 討 論

-發言者請先提供門牌及大名，謝謝-