

擬訂新北市新店區寶強段 888 地號等 51 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

聯絡人：陳美華

聯絡電話：(02)89651477

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國 115 年 8 月 25 日

發文字號：沛豐永華更字第 115082501 號

附件：公聽會簡報

開會事由：「擬訂新北市新店區寶強段 888 地號等 51 筆土地」都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會

開會時間：115 年 9 月 5 日(星期六)下午二時。

開會地點：新北市新店區北新國小-視聽中心(新店區寶橋路 8 號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市新店區新安里里長、新店區寶強段 888 地號等 51 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

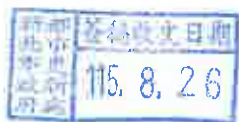
說明：

- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 92 年 10 月 20 日劃定之新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區，依「都市更新條例第 32 條、第 48 條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，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。

正本：新北市政府都市更新處、新北市新店區新安里里長、新店區寶強段 888 地號等 51 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、麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、仲量聯行不動產估價師事務所、潘正華建築師事務所、城林都市更新股份有限公司。

備註：本會議通知及簡報以掛號附回執(雙掛號)寄出，會議簡報(詳附件)併同本開會通知寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

實施者：沛豐開發股份有限公司



機關收文 115/08/26



1154560050

新北市新店區寶強段888地號等51筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案 自辦公聽會

實施者：沛豐開發股份有限公司
建築設計：潘正華建築師事務所
都更規劃：城林都市更新股份有限公司
鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所
仲量聯行不動產估價師事務所

115.9.5

議程

時間	內容
14:00~14:30	報到
14:30~14:35	主席致詞暨來賓介紹
14:35~15:05	規劃團隊簡報
15:05~15:35	意見陳述與回應
15:35~15:55	專家學者意見
15:55~16:00	主席結論
16:00	散會

公聽會辦理之依據與目的

➤ 依據都市更新條例第三十二條規定辦理：

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

3

同意書簽署之意義與相關權益事項

➤ 都市更新條例第三十七條

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十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

（一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，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。

（二）其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

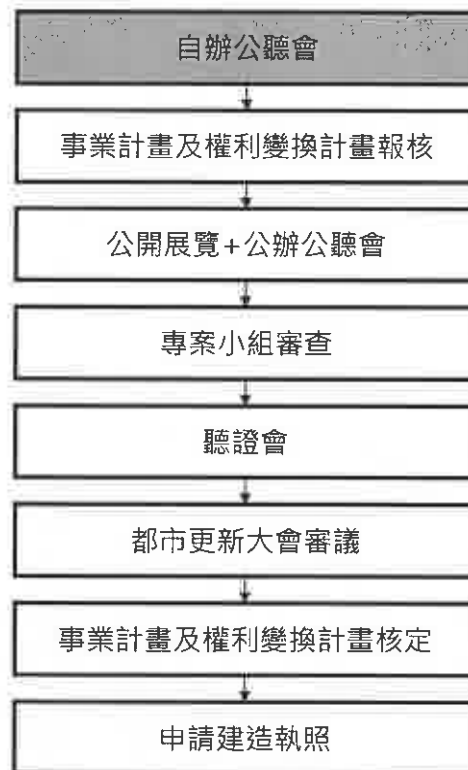
都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，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。

4

都市更新事業(事權並送)辦理流程

115年9月5日



5

更新單元基本資料

6

基地位置

一、屬都市更新地區

二、屬增額容積範圍(都更一箭)

三、周邊公共設施

距捷運七張站約75m;距原野公園約230m

距寶徠公園約135m;距裕隆公園約490m

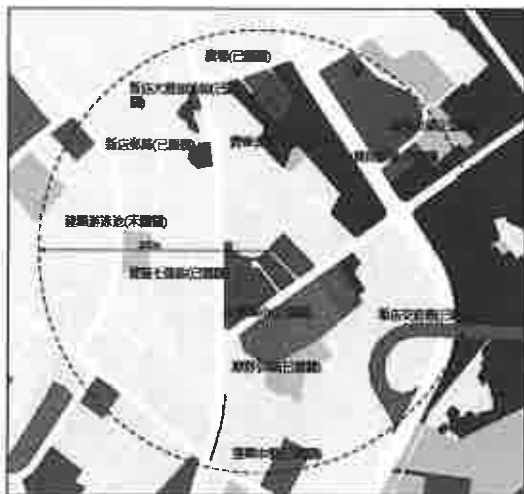
四、新店都市計畫第三種商業區、第四種住宅區

■ 容積率：第三種商業區440%、第四種住宅區300%

■ 建蔽率：商業區70%、住宅區50%、平均66.16%

■ 開挖率：76.98%

$$=[500 \times 86.16\% + (6,114.23 - 500) \times 76.16\%] / 6,114.23$$



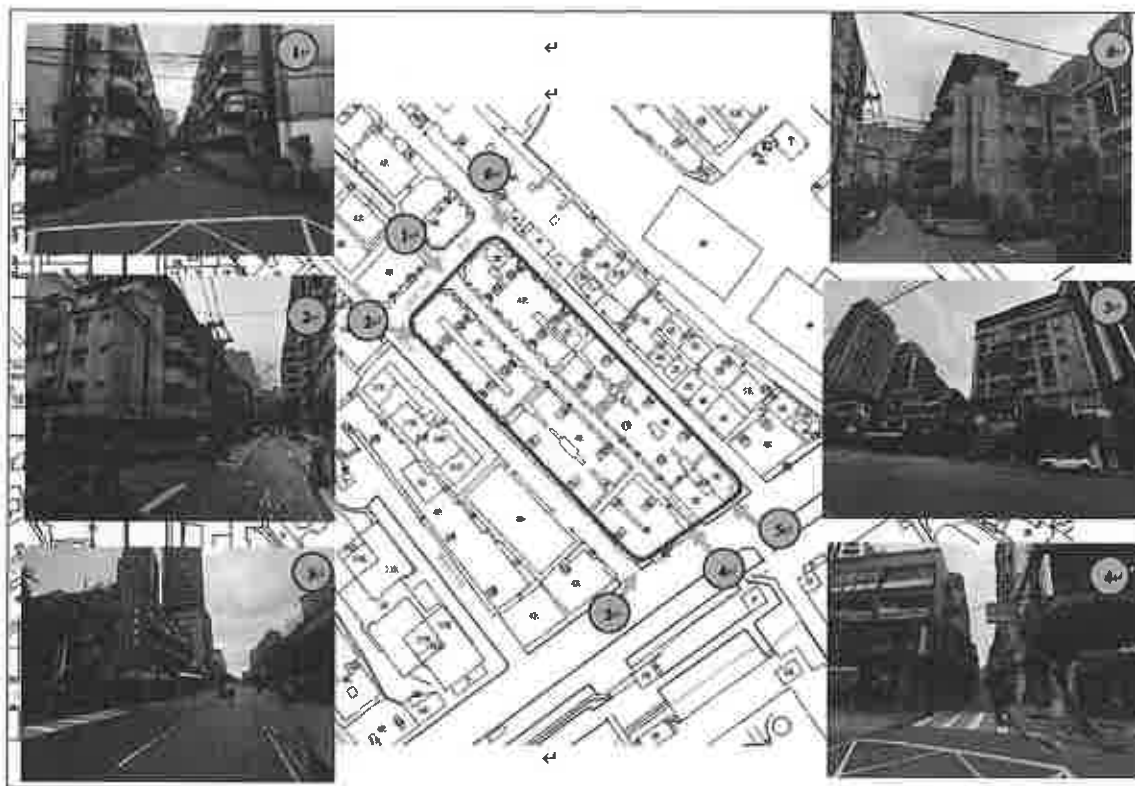
土地權屬

■ 新北市新店區寶強段888地號等51筆土地，土地總面積為6,114.23 m²。

	基地面積	容積率	基準容積
住宅區	1,173.24m ²	300%	3,519.72m ²
商業區-4F	4,527.83m ²	440%	19,922.45m ²
商業區-現有巷	47m ²	440%	206.80m ²
商業區-8F(變更都市計畫)	366.16m ²	936%	3,427.26m ²
合計	6,114.23m ²		27,076.23m ²



建築物現況



9

實施者

實施者：沛豐開發股份有限公司

統一編號：27606656

負責人：黃彥文

聯絡地址：新北市新店區中興路2段225號2樓

聯絡電話：(02)2911-0123

資本總額及實收資本總額：50,000,000元

營業項目：H701010住宅及大樓開發租售業、H701020工業廠房開發租售業、H701040特定專業區開發業、H701050投資興建公共建設
H701060新市鎮、新社區開發業、H701070區段徵收及市地重劃代辦業
H701080都市更新業、H702010建築經理業
H703090不動產買賣業、H703100不動產租賃業
I102010投資顧問業、I103060管理顧問業
F111090建材批發業、F120010耐火材料批發業
F220010耐火材料零售業、F401010國際貿易業
F301010百貨公司業、F501060餐館業
J802010運動訓練業、JB01010展覽服務業
ZZ999999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

10

實施者實績



下一則

- 案名 / 合環 LANDMARK
- 聯絡電話 / 02-2918-9688
- 介紹網站 >





合環御景

- 案名 / 合環御景 MY VIEW
- 基地位置 
- 新北市板橋區中和路二段225-228號

2010.10





- 案名 / 合環御景
- 基地位置 
- 新北市板橋區中和路二段225-228號

2014.03



實施者實績



合環御璽

- 案名 / 合環御璽
- 基地位置 
- 新北市板橋區重慶路9-19號





合環御品

- 案名 / 合環御品
- 基地位置 
- 新北市板橋區重慶路23-42號

2007.09





中山御璽

- 案名 / 中山御璽
- 基地位置 
- 桃園縣桃園市中山路781號

2014.07



計畫目標

一、促進土地再開發利用

本更新單元位於「新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區」，土地上為老舊建物，擬透過都市更新，將建物拆除重建，讓土地作有效的利用。

二、改善居住環境

本更新單元逾40棟四層樓建物，1棟八層樓建物，前者，屋齡49~54年，老舊建物的耐震結構不佳，後者，屋齡40年，ID值小於0.35，居住環境惡劣；再者，多數建物欠缺電梯、車位設備，不符高齡化需求。故擬將舊建物拆除，重新打造一棟現代化建築，改善居住環境。

三、提供舒適人行步道

本更新單元距離捷運七張站2號出口僅115M，臨接寶橋路、永華街、永新街、永新街19巷等計畫道路，部分道路被汽車、機車、盆栽占用，僅有寶橋路設有人行步道，永新街劃設標線人行步道，亦即多數計畫道路人車爭道。更新後在永華街、永新街、永新街19巷及寶橋路退縮4M建築，臨計畫道路側1.5M種植植栽，2.5M作為步道，本案留設舒適人行步道，作為T.O.D最後一哩路。

13

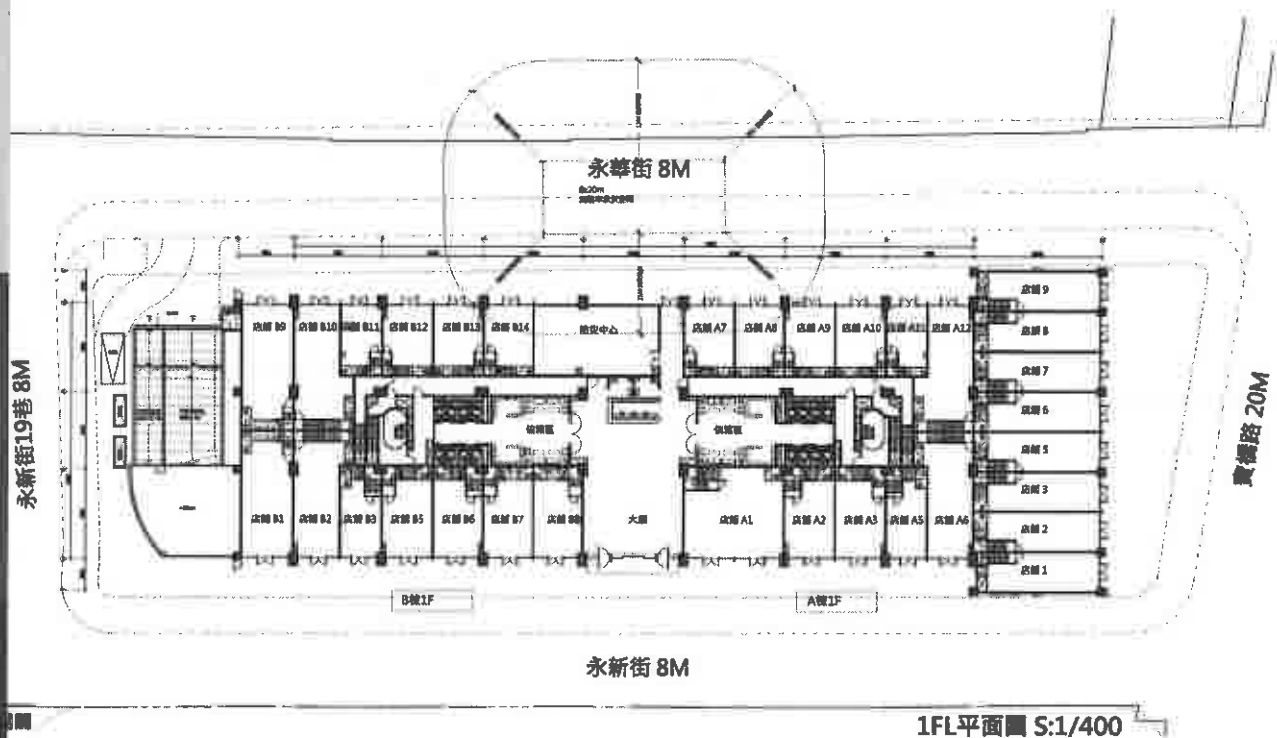
建築設計

建築設計：潘正華建築師事務所



- 地上32層、地下5層 (SC鋼骨造)
- 設計528戶
店鋪32戶(A-B棟1F、夾層)
住宅496戶(AB棟2-32F)
- 汽車位：法定443部，實設492部，社區車
位9部(不編號)
- 機車位：法定528部，實設529部
- 自行車位：法定132部，實設132部
- 建蔽率：法定66.16%，設計：44.91%
- 開挖率：法定76.98%，設計：68.33%
- 容積率：允建636.23%，設計：636.23%

15

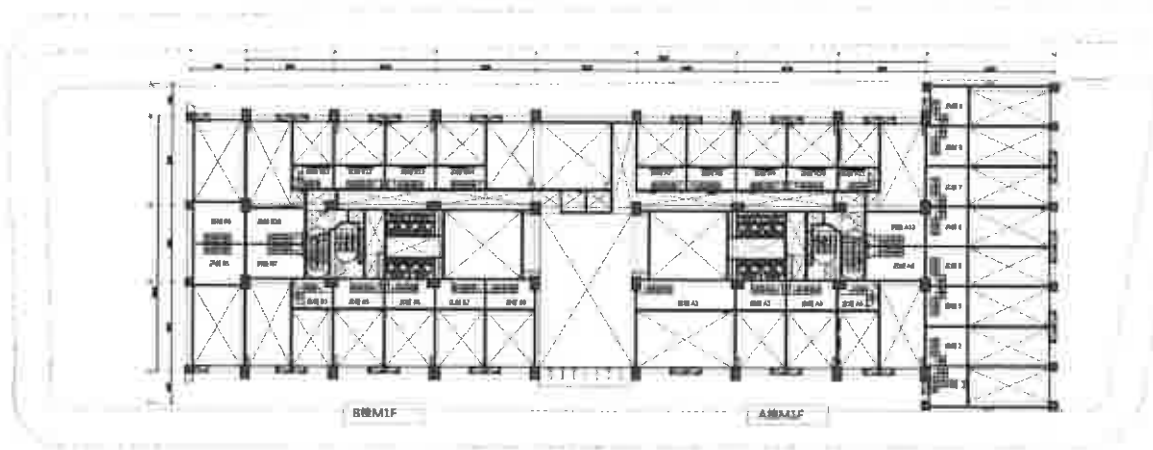


16

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



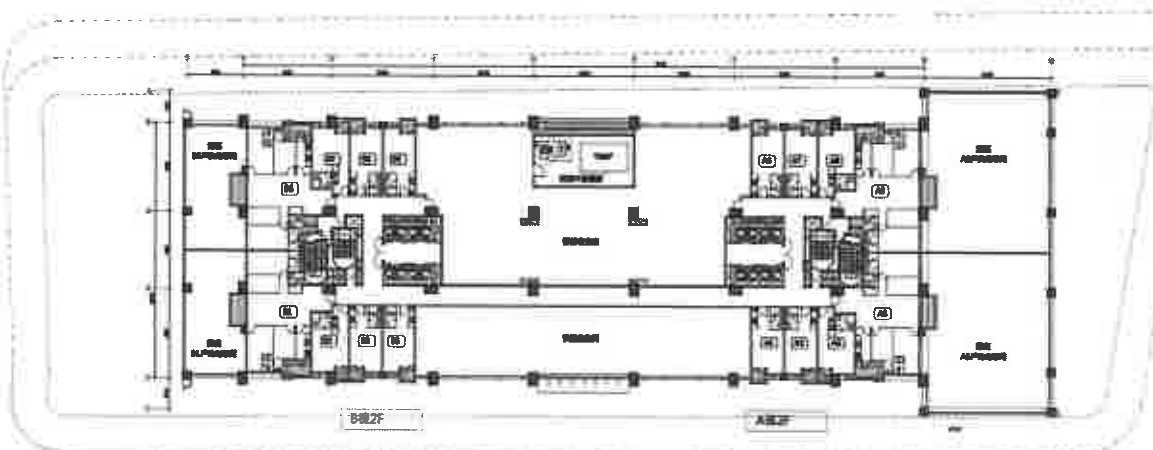
永新街 8M

M1FL平面圖 S:1/400

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



永新街 8M

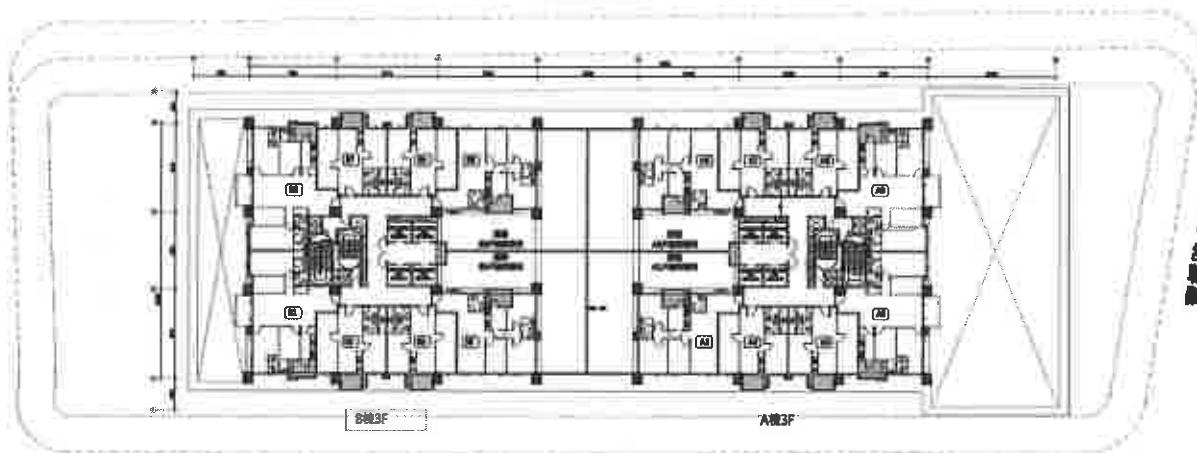
室坪面積: 1956.10m²(基準)

2FL平面圖 S:1/300

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



永新街 8M

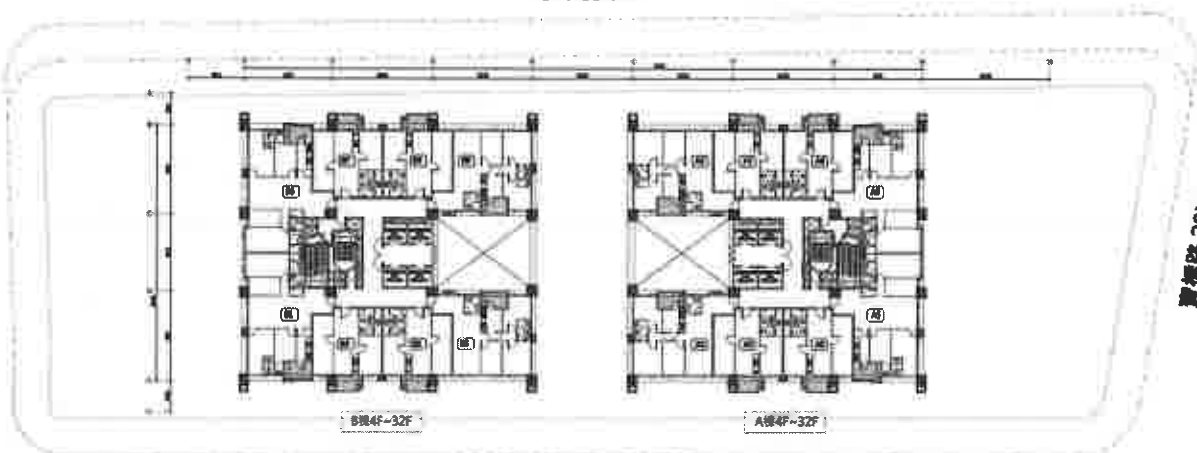
當層面積: 1457.08m²(當層)

3FL平面圖 S:1/400

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



永新街 8M

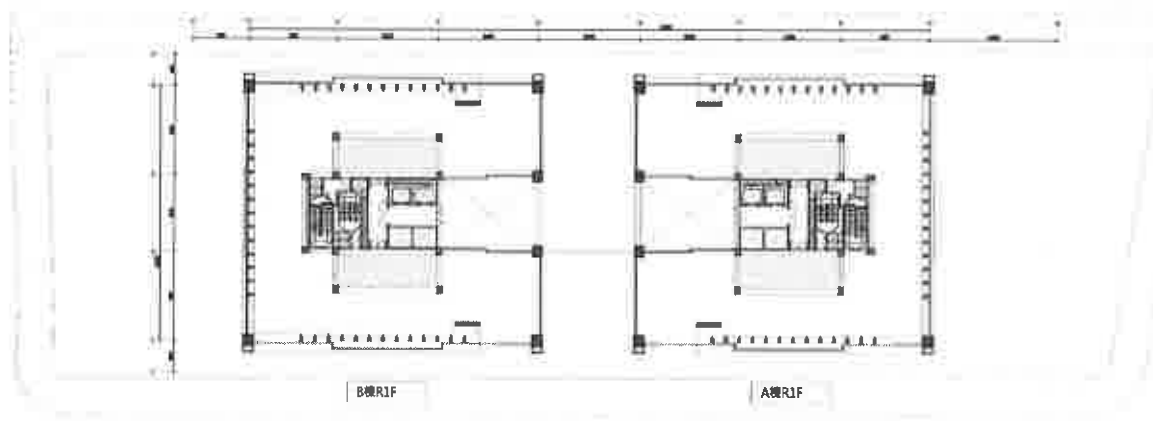
當層面積: 1457.08m²(當層)

4-32FL平面圖 S:1/400

永新街19巷 8M

永華街 8M

實業路 20M



永新街 8M

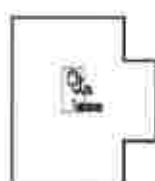
409.89/2=204.95m²(單棟)

R1層平面圖 S:1/400

21



B棟RTF



A棟RTF



B棟R3F



A棟R3F



B棟R2F



A棟R2F

409.89/2=204.95m²(單棟)

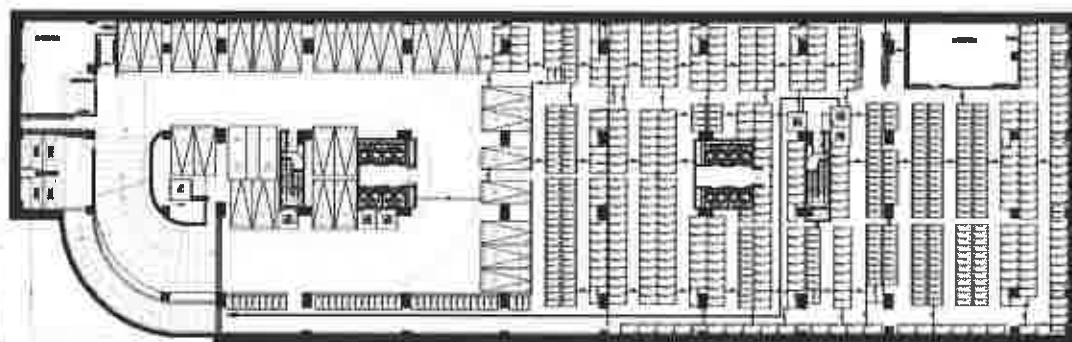
RT層平面圖 S:1/400

22

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



開挖面積: 4177.82 m²

永新街 8M

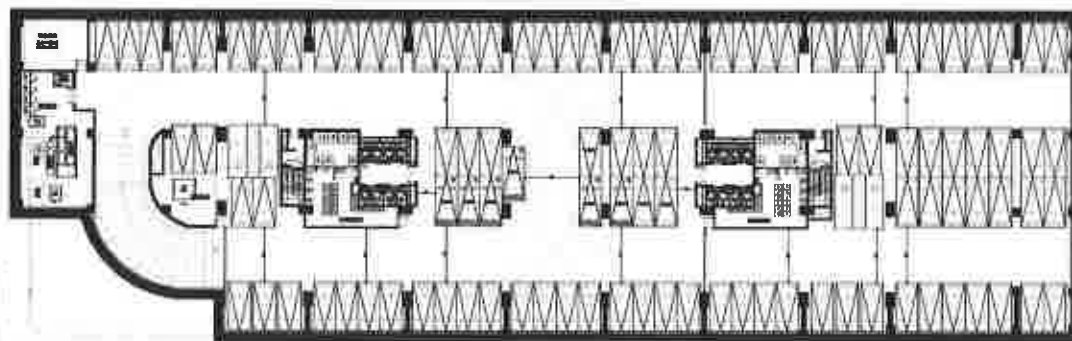
B1FL平面圖 S:1/400

序號	名稱	單位	數量	序號	名稱	單位	數量
1	挖土工程	m ³	1200	11	回填土工程	m ³	1200
2	基礎工程	m ²	100	12	牆體工程	m ²	100
3	樓板工程	m ²	100	13	屋頂工程	m ²	100
4	屋頂工程	m ²	100	14	屋頂工程	m ²	100
5	屋頂工程	m ²	100	15	屋頂工程	m ²	100
6	屋頂工程	m ²	100	16	屋頂工程	m ²	100
7	屋頂工程	m ²	100	17	屋頂工程	m ²	100
8	屋頂工程	m ²	100	18	屋頂工程	m ²	100
9	屋頂工程	m ²	100	19	屋頂工程	m ²	100
10	屋頂工程	m ²	100	20	屋頂工程	m ²	100

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



開挖面積: 4088.96 m²

永新街 8M

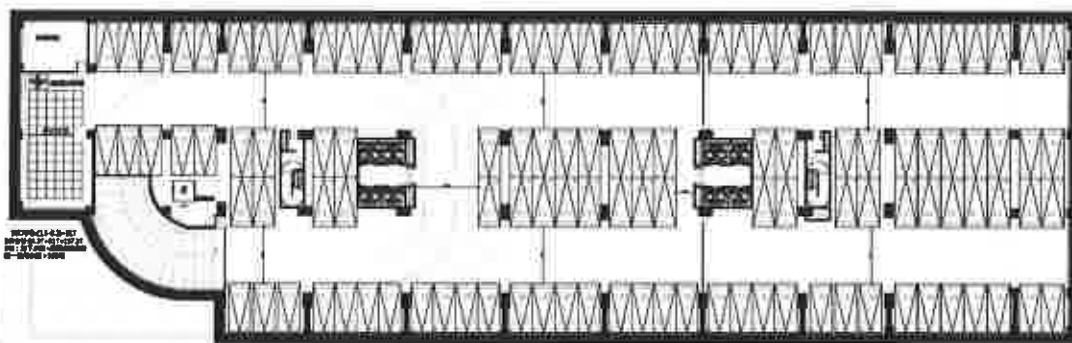
B2FL平面圖 S:1/400

序號	名稱	單位	數量	序號	名稱	單位	數量
1	挖土工程	m ³	1200	11	回填土工程	m ³	1200
2	基礎工程	m ²	100	12	牆體工程	m ²	100
3	樓板工程	m ²	100	13	屋頂工程	m ²	100
4	屋頂工程	m ²	100	14	屋頂工程	m ²	100
5	屋頂工程	m ²	100	15	屋頂工程	m ²	100
6	屋頂工程	m ²	100	16	屋頂工程	m ²	100
7	屋頂工程	m ²	100	17	屋頂工程	m ²	100
8	屋頂工程	m ²	100	18	屋頂工程	m ²	100
9	屋頂工程	m ²	100	19	屋頂工程	m ²	100
10	屋頂工程	m ²	100	20	屋頂工程	m ²	100

永新街19巷 8M

永華街 8M

寶橋路 20M



建築面積: 4088.96 m²

永新街 8M

B5FL平面圖 S:1/400

序號	名稱	單位	數量	備註
1	建築面積	m ²	4088.96	
2	建築面積	m ²	4088.96	
3	建築面積	m ²	4088.96	
4	建築面積	m ²	4088.96	
5	建築面積	m ²	4088.96	
6	建築面積	m ²	4088.96	
7	建築面積	m ²	4088.96	
8	建築面積	m ²	4088.96	
9	建築面積	m ²	4088.96	
10	建築面積	m ²	4088.96	
11	建築面積	m ²	4088.96	
12	建築面積	m ²	4088.96	
13	建築面積	m ²	4088.96	
14	建築面積	m ²	4088.96	
15	建築面積	m ²	4088.96	
16	建築面積	m ²	4088.96	
17	建築面積	m ²	4088.96	
18	建築面積	m ²	4088.96	
19	建築面積	m ²	4088.96	
20	建築面積	m ²	4088.96	

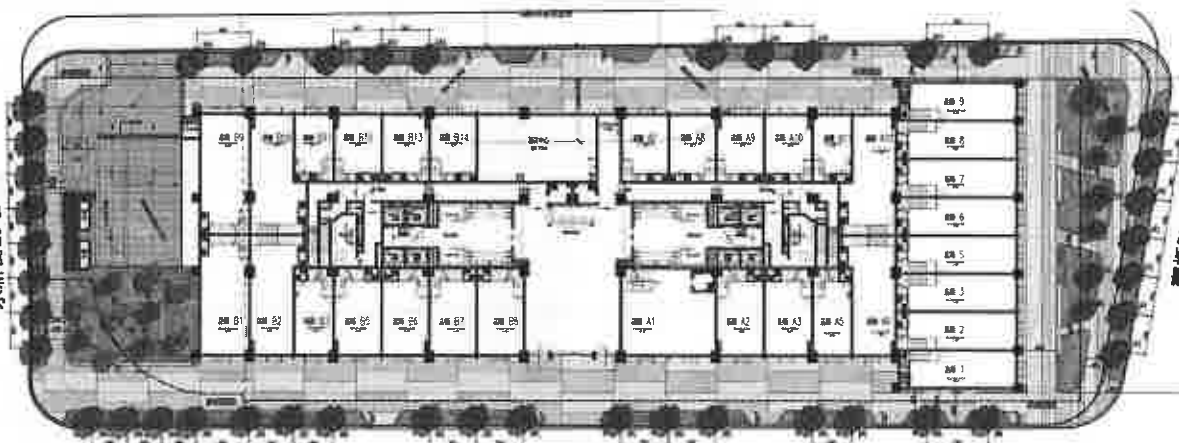
27

一層景觀圖

永新街19巷 8M

永新街 8M

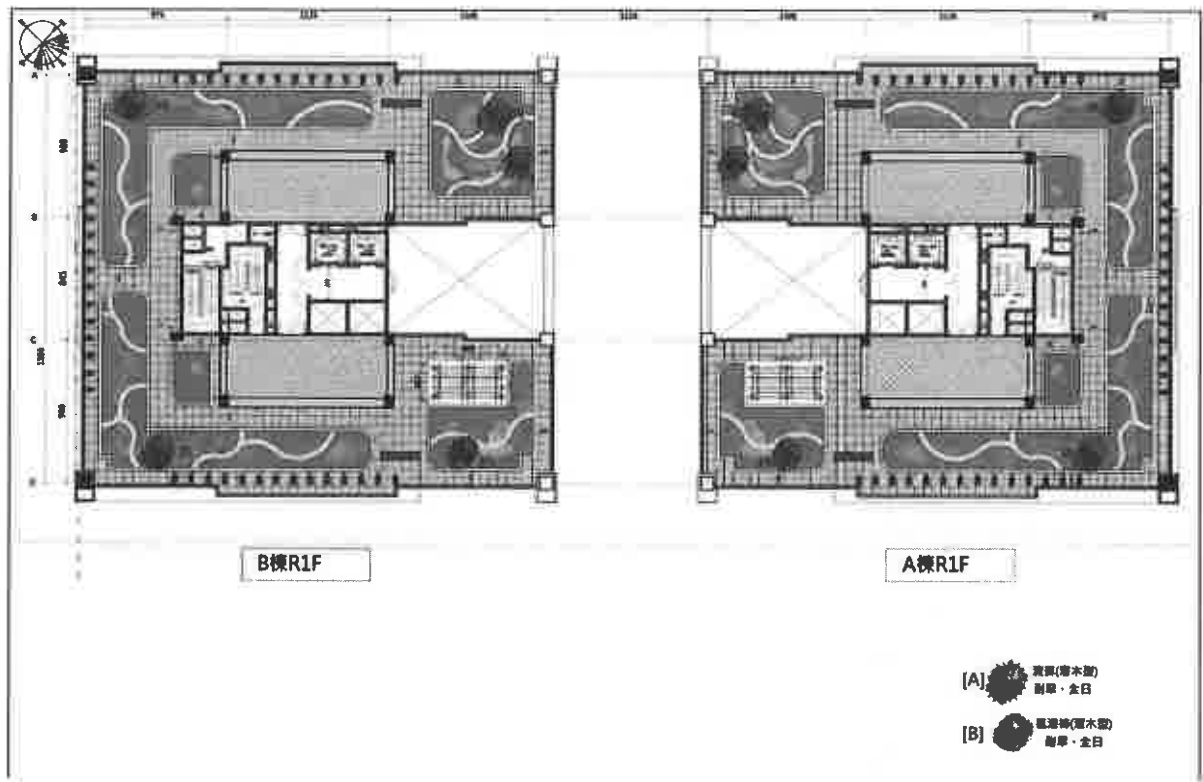
寶橋路 20M



- | | | | |
|-----|-----------------------------------|-----|---------------------------------|
| [A] | 烏心石
耐陰性佳
樹冠寬2.5m
米徑高12cm | [D] | 榔榆
全日照
樹冠寬2m
米徑高12cm |
| [B] | 杜英
半陰環境佳
樹冠寬2.5m
米徑高12cm | [E] | 楊梅
半陰環境佳
樹冠寬2m
米徑高12cm |
| [C] | 紅楠
喜陽耐陰性佳
樹冠寬3m
米徑高40cm | [F] | 大葉楠
耐陰性佳
樹冠寬2m
米徑高12cm |

28

屋突層景觀圖



都市更新容積獎勵項目、比例

危險建物重建專案建築設計規範(8F)

- 一、適用本專案之範圍得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。
- 二、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

三、退縮空間設計原則

(一)建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態1、2、4):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。

(二)建築基地所臨接道路寬度均不足8公尺者(樣態3):

1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足8公尺後，再退縮淨寬2公尺以上建築。
2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬2公尺以上建築。
3. 退縮部分應淨空設計及設置無遮簷人行步道。
4. 自基地退縮補足道路寬度部分，其鋪面以柏油鋪設為原則；但依都市更新條例規定辦理者，其鋪面以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。



31

四、雙標章認證

(一)住宅使用比例達二分之一以上：新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得第四級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得第三級。

(二)住宅使用比例不足二分之一：新建之建築物應下列規定取得綠建築標章及智慧建築標章：

1. 綠建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。
2. 智慧建築等級：基地面積未達五百平方公尺者，應取得銅級；基地面積達五百平方公尺以上者，應取得銀級。

(三)「住宅使用比例達二分之一以上」之定義，應依110年10月20日營署管字第1101205920號函辦理。

(四)申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級標章者，保證金無息退還，尚未依限取得者，保證金不予退還。

(五)倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能或智慧建築標章之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

(六)本專案涉及原建築容積認定者，得於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

獎勵項目			住宅區 基地面積：1,173.24m ²	商業區 基地面積：4,574.83m ²
			基準容積×300%(容積加給) = 3,519.72m ²	基準容積×440%(容積加給) = 20,129.25m ²
			比例(%)	比例(%)
內政部	§6	危險建物(建物結構安全未達最低等級)	8.00%	7.92%
	§13	耐震設計-結構安全性能第三級	2.00%	2.00%
	§14	時程	5.00%	5.00%
	§15	規模	18.10%	18.10%
新北市	§2	建築基地及建築物規劃設計	15.00%	15.00%
	§6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	2.00%	1.98%
容積獎勵(小計)(上限50%)			50.10%(上限50.00%)	50.00%(上限50.00%)
總計			100.00%	100.00%
獎勵後允建總容積			50.00%	50.00%

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

33

結構安全性能評估未達最低等級

住宅區獎勵比例：8.00%[(1,173.24m²×300%)×8% = 281.57m²]

商業區獎勵比例：7.92%[(4,574.83m²-47m²)×440%)×8% = 1,593.79m²]

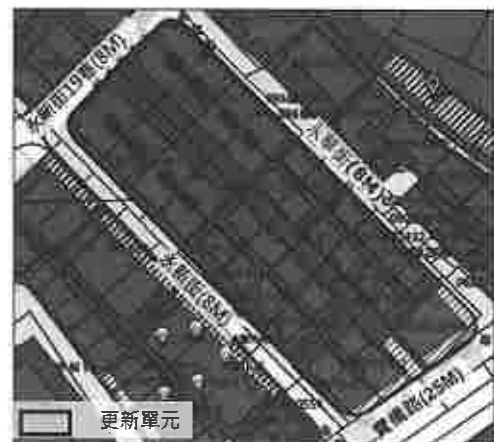
■ 都市更新建築容積獎勵辦法第6條

依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理建物經結構安全性能評估，結果未達最低等級。

■說明住宅區獎勵額度=(獎勵面積÷基準容積)×100%=281.57/3,519.72=8%

■說明商業區獎勵額度=(獎勵面積÷基準容積)×100%=1,593.79/20,129.25=7.92%

使用號碼	使用面積	證本面積	地號
66使3191	1204.54m ²	1208.97m ²	872,873,878~881,887~890
66使3193	1188.74m ²	1247.13m ²	874~877,882,883,885,886,891,892
61使1338	3488.92m ²	3448.90m ²	894~898,966,967,989~992,995,998,1000~1007,1010,1011,1013~1016,1020,1021



34

建築物耐震設計

住宅區獎勵比例：2.00%[(1,173.24m²×300%)×2%=70.39m²]

商業區獎勵比例：2.00%[(4,574.83m²×440%)×2%=402.58m²]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第13條(建築物耐震設計)

耐震設計等級	容積獎勵
一、取得耐震設計標章	基準容積10%
二、新建住宅性能評估-結構安全性能第一級	基準容積6%
三、新建住宅性能評估-結構安全性能第二級	基準容積4%
四、新建住宅性能評估-結構安全性能第三級	基準容積2%



■ 義務(都市更新建築容積獎勵辦法第18條)

- 實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫。
- 於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金。
- 於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估。
- 保證金之金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積。
住宅區=241,000元(115年公告土地現值)×0.7×70.39m²(獎勵容積)=11,874,793元
商業區=277,427元(115年公告土地現值)×0.7×402.58m²(獎勵容積)=78,180,594元。
- 保證金退還
(1)依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
(2)未依規定取得標章或通過評估者，保證金不予退還。
- 管理維護費：公寓大廈基金50%計算：8,885,057×50%=4,442,529

35

時程獎勵

住宅區獎勵比例：5.00%[(1,173.24×300%)×5%=175.98m²]

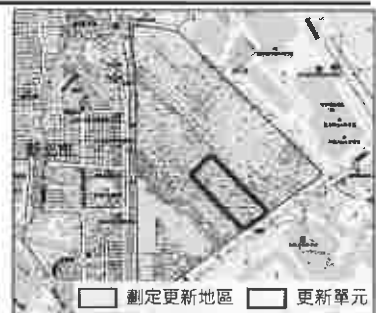
商業區獎勵比例：5.00%[(4,574.83×440%)×5%=1,006.46m²]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第14條(時程獎勵)

本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 時程

是否為更新地區	時程	容積獎勵
一、劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積10%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積5%
二、未經劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積7%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積3.5%



- 本案位於經劃定應實施更新之地區，於都市更新建築容積獎勵辦法修正施行6~10年內報核，則可取得基準容積5%之容積獎勵。

36

規模獎勵

住宅區獎勵比例：18.10%[(1,173.24×300%)×18.10%=637.06m²]

商業區獎勵比例：18.10%[(4,574.83×440%)×18.10%=3,643.39m²]

■ 都市更新建築容積獎勵辦法第14條(規模獎勵)

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓

或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 獎勵計算

規模	容積獎勵
一、含一個以上完整計畫街廓	基準容積5%
二、土地面積達3000m ² 以上未滿10000m ²	基準容積5%；每增加100m ² 另給予基準容積0.3%
三、土地面積達10000m ² 以上	基準容積30%



■ 規模獎勵計算式

$$= \text{【5\%完整街廓】} + 5\% \left[(5,700 - 3,000) \div 100 \right] \times 0.3\% = 18.10\%$$

37

建築基地及建築物規劃設計

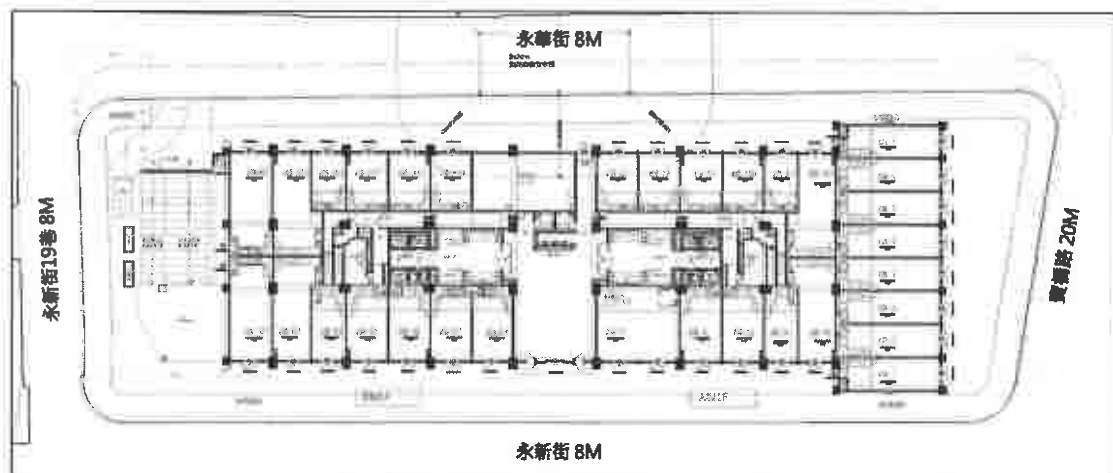
住宅區獎勵比例：15.00%[(1,173.24×300%)×15%=527.95m²]

商業區獎勵比例：15.00%[(4,574.83×440%)×15%=3,019.38m²]

■ 新北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條

三、非工業區或產業專用區之建築基地

- (一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。
- (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。
- (三) 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。



$$\text{實設建蔽率} 2745.95(\text{m}^2) / 6114.23(\text{m}^2) = 44.91\% < \text{法定建蔽率} 66.16\% \dots \text{ok}$$

38

三十年以上四、五層樓以上合法建築

住宅區獎勵比例：2%[(1,173.24×300%)×2%=70.39m²]

商業區獎勵比例：1.98%[(4,574.83-47×440%)×2%=398.44m²]

■ 新北市都市更新建築容積獎勵辦法第6條

合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，

依下列規定擇一申請容積獎勵：

一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。

二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。

■ 說明

住宅區獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100% = 70.39 / 3,519.72 = 2%

商業區獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100% = 398.44 / 20,129.25 = 1.98%

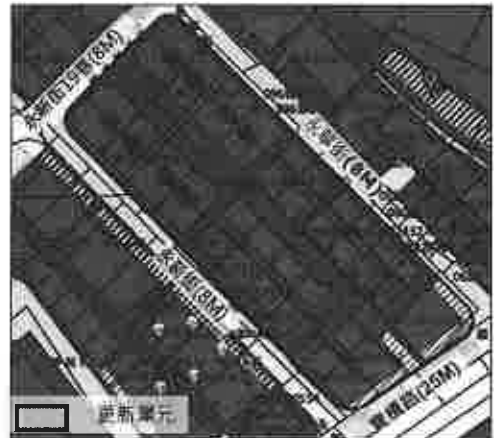
①66使3191(65建3367)



②66使3193(65建3368)



③61使1338(60建1332)



權利變換計畫

建物銷售面積

項目	摘要
樓層	地上32層、地下5層
戶數	設計528戶 店鋪32戶(A-B棟1F、夾層) 住宅496戶(AB棟2-32F)
車位	汽車位：法定443部，實設492部，社區車位9部(不編號) 機車位：法定528部，實設529部 自行車位：法定132部，實設132部



建物面積			
主建物	附屬建物	共有部分	合計
38,369.05 m ²	2,670 m ²	19,444.15 m ²	60,483.20 m ²
11,606.64 坪	807.68 坪	5,881.86 坪	18,294.64 坪
車位面積14,034.25 m ² (4,245.36 坪)			

註：相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議及登記機關記結果為準

41

共有部分項目及權利範圍計算式

共用部分包含以下(地下大公及車公)兩部分，項目如下：

- 1.地上一層：防災中心、排煙室、梯廳、守衛室、管道間。
- 2.地上二層：消防中繼機房、陽台、排煙室、梯廳。
- 3.地上三層~三十二層：梯廳、特別安全梯、緊急昇降機排煙室。
- 4.屋突一層：梯廳、樓梯間。
- 5.屋突二層：樓梯間、電梯機房。
- 6.屋突三層：樓梯間、機械室、消防水箱。
- 7.地下一層：台電配電場所、進排氣管道、排風機房、樓梯間、緊急昇降機排煙室、機車格、停車空間兼防空避難室、車道及其他空間
- 8.地下二層：電信機房、進排氣管道、排風機房、資源回收室、樓梯間、緊急昇降機排煙室、社區車位、停車空間、車道及其他空間
- 9.地下三層：水箱、排風機房、樓梯間、緊急昇降機排煙室、停車空間、車道及其他空間
- 10.地下四層：水箱、排風機房、樓梯間、緊急昇降機排煙室、停車空間、車道及其他空間
- 11.地下五層：消防泵機房、水箱、排風機房、樓梯間、緊急昇降機排煙室、停車空間、車道及其他空間

42

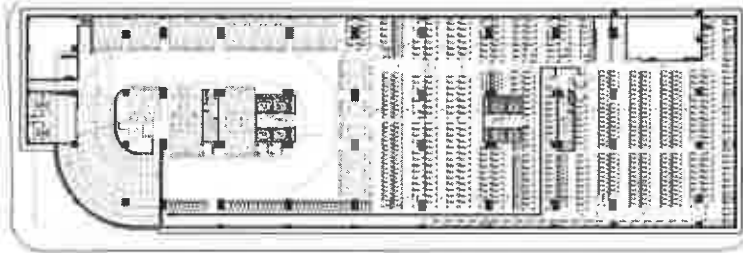
權利範圍計算方式說明

一、共用部分(大公及車公)面積：33,478.40m²，並以(一)大公之固定設備與車道及其他必要空間面積及(二)車公之車格與車道及其他必要空間面積之比例予以分算：

- 1.大公面積占本共用權利範圍580,840/1,000,000(面積:19,444.15m²)，由各區分所有建物主建物+陽台面積與全體區分所有建物主建物+陽台總面積之比例計算。
- 2.車公面積占本共用權利範圍419,160/1,000,000(面積：14,034.25m²)，由各買受車格大小與地下一層至地下五層車格總面積之比例計算。(無障礙車位每部1,010/1,000,000；車位每部850/1,000,000)

二、土地權利範圍計算

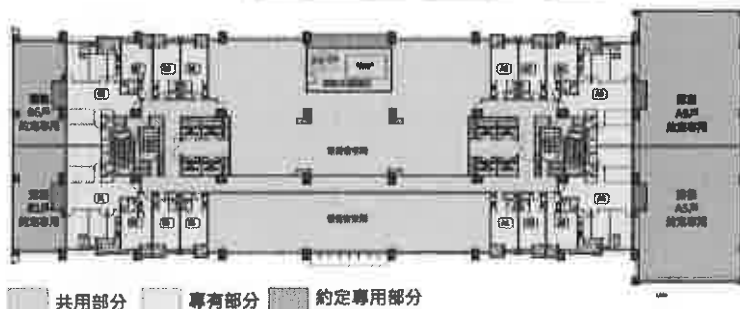
- 1.總建物土地面積：6,114.23m²，依各區分所有建物主建物+陽台合計面積與全部區分所有建物主建物+陽台合計總面積之比例計算。
- 2.總汽車停車位土地面積：車位不佔土地面積



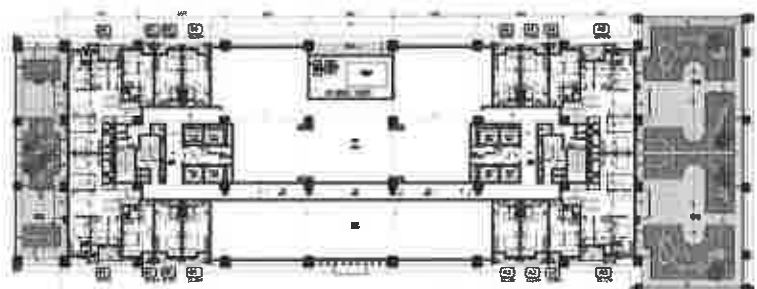
43

規約草約-2F約定專用

- (1) 位於2F之露臺(A5戶)，為2F-A5戶之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於2F之露臺(A9戶)，為2F-A9戶之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於2F之露臺(B1戶)，為2F-B1戶之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於2F之露臺(B6戶)，為2F-B6戶之區分所有權人約定專用。



- [A] 山黃梔(灌木型)
抗寒・半日
- [B] 繡楓(灌木型)
耐旱・全日



44

專業估價者選任作業程序



↑選任進行方式說明



↑律師、地主確認簽數



↑抽籤



↑抽籤結果於投影布幕展示

47

三家估價機構估價結果比較表

項目		麗業	巨秉	仲量聯行
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,830,000元/坪	2,800,000元/坪	2,640,000元/坪
	更新前土地總價(元)	5,234,239,447元	5,178,752,600元	4,882,824,078元
更新後 房地價值	店面(1+夾)	1,375,177,420元	1,298,879,100元	1,301,685,350元
	住宅	15,623,684,800元	15,086,745,209元	14,683,452,268元
	建物整棟價值	16,998,862,220元	16,385,624,309元	15,985,137,618元
	停車位	1,655,700,000元	1,512,150,000元	1,485,800,000元
	總計	18,654,562,220元	17,897,774,309元	17,470,937,618元

以上數字以審議會審議結果為準。

48

共同負擔(1/2)

提列項目			金額	提列項目			金額	
壹、工程費用	、重建費用	(一)拆除費用		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	管理維護費用	(一)開放空間	12,522,705	
		(二)建築設計費用	137,953,829			(二)公益設施		
		(三)營建費用	6,579,034,427			(三)綠建築標章	4,442,529	
		(四)工程管理費				(四)智慧建築標章	4,442,529	
	(五)空氣汙染防制費	1.拆除工程	8,652			(五)無障礙環境		
		2.建築工程	306,888			(六)耐震標章	4,442,529	
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	8,885,057		委辦費	(一)綠建築標章	1,302,000	
		2.外接水電瓦斯管線工程費用	39,600,000			(二)智慧建築標章		
		3.建築執照相關規費	1,945,019			(三)無障礙環境		
		4.其他				(四)耐震標章	718,502	
	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費		管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)合計			27,870,794	
		2.工程開闢費用						
		3.公共設定捐贈本市土地成本						
	(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用						
		2.公益設施認養經費						
	(三)捐贈本市都市更新基金							
	工程費用(A)			6,767,733,872				

共同負擔(2/2)

提列項目			金額	提列項目			金額
參、都市更新費用	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	11,220,000	伍、稅捐(E)	一、印花稅		6,265,748
		(二)不動產估價費用(含簽證費)	9,300,000		二、營業稅		226,305,245
		(三)土地鑑界費	204,000		稅捐(E)		232,570,993
		(四)鑽探費用	825,000		一、行政作業費用(E1)		
		(五)鄰房鑑定費用	5,905,200		二、信託費用(E2)		40,150,000
	二、更新前土地及建物測量費用		340,000	陸、管理費用(F)	三、人事行政管理費用(E3)		437,899,599
	三、土地改良物拆遷補償費用	1.合法建築物	132,516,631		四、銷售管理費用(E4)		439,948,513
		2.非合法建築物	6,972,750		五、風險管理費用(E5)		1,157,320,931
	(二)其他土地改良物				管理費用(F)		2,075,319,043
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				柒、都市計畫變更負擔費用(G)		74,158,398
	五、拆遷安置費		270,889,584		捌、容積移轉費用(H)		
	六、地籍整理費用		16,090,950	共同負擔合計			10,124,289,304
	七、審查費用		132,000				
	八、其他必要業務費		2,038,250				
	都市更新權利變換費用(C)		456,434,365				
	肆、貸款利息(D)		490,201,839				

註：上表金額係以「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」提列之估計值。

更新後總權利價值與分配比例

項目	數量	單位	單價 (萬元/坪及元/個)	總銷金額(元)
1F店鋪	846.54	坪	1,298,395元	1,099,142,890元
1F店鋪夾層	283.22	坪	974,629元	276,034,530元
住宅	17,164.88	坪	910,212元	15,623,684,800元
汽車位	492	部	3,365,243元	1,655,700,000元
銷售總收入金額小計				18,654,562,220元

分配比例		
項目	金額(元)	比例(%)
總銷售金額	18,654,562,220元	100.00%
建商成本+利潤	10,124,289,304元	54.27%
地主配回房地價值	8,530,272,916元	45.73%

以上數字以審議會審議結果為準。

51

回饋代金法令依據

都市計畫法新北市施行細則(民國114年11月05日修正)

商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

下列情形不受前項規定之限制，得為原有合法之使用：

- 一、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 二、循舊市區小建築基地合併整體開發之建築物。
- 三、依都市更新法令實施都市更新事業，並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都更審議會）審議通過者。

新北市都市更新審議原則第16點

有關適用本施行細則第十七條第二項第三款規定，應符合下列規定：

- (一)基地位於適用新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點之相關計畫範圍(以下簡稱TOD場站範圍)內，其地面層應維持商業使用且應連續設置，總商業用容積應為法定建蔽率之百分之七十(不含免計容積面積)。但基地未臨接八公尺以上道路者，僅需於地面層維持商業使用。
- (二)基地非位於適用TOD場站範圍內，僅需於地面層維持商業使用。
- (三)如於地面層設置公益設施(不含社會住宅)或設置公益設施獨立出入口者，地面層設置之公益設施容積樓地板面積可扣抵應設商業使用容積。

原建築物使用執照或原建築物使用執照或建物登記謄本所載部分樓層之主要使用用途為住宅使用時，應依下列方案回饋後維持住宅使用：

- (一)回饋面積計算方式如附表二。
- (二)回饋代金金額如附表三。實施者應於下列時點前繳納回饋代金：
 - (一)採協議合建或其他方式實施者，應於事業計畫核定前繳納。
 - (二)採權利變換方式實施者，應於權利變換計畫核定前繳納。
 - (三)實施者為都市更新會者，應於建造執照核准前繳納。

52

附表二：回饋面積計算表

回饋面積計算方式

未做商業之容積＝
建築基地面積*(商業區容積率-住宅區容積率)*(一+容積獎勵總額度+容積移轉總額度+增額容積總額度等)-實際規劃商業使用容積

附表三：回饋代金計算表

回饋代金計算方式

回饋代金金額＝
未做商業之容積*(住宅單元平均單價-商業單元平均單價)*百分之二十五
一、回饋代金得全提列共同負擔
二、住宅單元平均單價及商業單元平均單價以估價方式計算
(一)商業單元及住宅單元平均單價之樓層，以應做商業單元樓層改作住宅單元樓層平均單價計算
(二)考量更新後效益，不應有商業單元平均單價高於住宅單元平均單價之特殊情形
(三)僅有事業計畫者，至少一家專業估價者簽證評定結果報告書為準，評價基準日限以事業計畫報核日前三個月內
(四)事業計畫及權利變換計畫分送或併送者，以權利變換計畫選定估價者之評定結果報告書為準，評價基準日應與權利變換計畫一致

53

回饋面積及回饋代金計算

◆ 商業區(4F)基地(不含現有巷道)

$$=(4,574.83-47)*(440\%-300%)*(1+50\%)=9,508.44(\text{m}^2)$$

◆ 商業區(8F)基地

$$=366.16*(936\%-300\%)=2,328.78(\text{m}^2)$$

◆ 回饋代金面積

$$(9,508.44+2,328.78)-2,402.76=9,434.46(\text{m}^2)$$

$$9,434.46\text{m}^2*0.3025=2,853.92\text{坪}$$

➤ 回饋代金2,853.92坪*103,939元/坪*25%

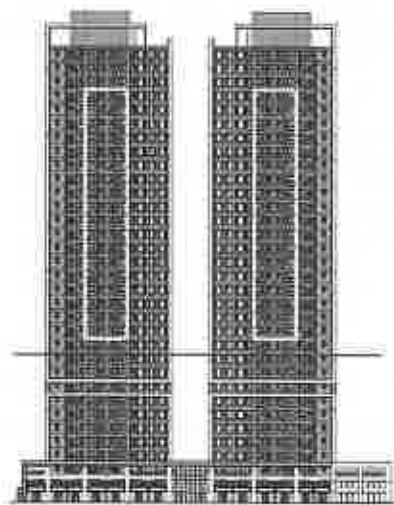
$$=74,158,398\text{元}$$

➤ 商業區(4F)基地(不含現有巷道)回饋金

$$=74,158,398*9,508.44/11,837.22=59,568,943\text{元}$$

➤ 商業區(8F)基地

$$=74,158,398*2,328.78/11,837.22=14,589,455\text{元}$$



54

最小分配單元價值

虛擬最小分配單元	實際最小分配單元
銷售係數=1+(共用部分總面積/主建物面積) =1+(19444.15/38369.05)=1.5068 最小分配單元=30.12m ² (主建物)*1.5068*0.3025=13.73坪 13.73坪×910,212元/坪(住宅平均單價) =12,497,210元	2F-10F=12.94坪 12.94*827,000=10,701,380元



2F-B9
12.94坪

法令依據：

都市更新條例第五十一條第一項

實施權利變換時，…(略以)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。

新北市都市更新審議原則第24點(114.11.25)

最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：

- (一)本條例第五十一條第四項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以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者，不得列為不能參與分配者。
- (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。

55

不參與分配之權利義務

最小分配面積單元價值：10,701,380元

一、不願參與分配(已達最小分配面積單元)

更新前	更新後
15,702,718元	25,586,475元

※領更新前價值15,702,718元

二、不能參與分配(未達最小分配面積單元)

- 1.領取更新前價值523,424元
- 2.合併分配房地=取得更新後價值
- 3.與實施者協議領取權利金

更新前	更新後
523,424元	860,443元

都市更新條例第52條

- 1.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。
- 2.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。

都市更新條例第67條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、(略)。
- 二、(略)。
- 三、(略)。
- 四、(略)。
- 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 七、(略)。
- 八、(略)。

56

權利變換程序及價值計算

57

選配原則

- 一、選配建物、車位單元，以接近其權利變換價值($\pm 10\%$)為原則。
- 二、選配時應以一建物單元至多選配一車位單元為原則（得不選配車位），且住宅單元，優先選配同棟車位。
- 三、原臨寶橋路一樓土地所有權人依門牌序優先選擇臨寶橋路店鋪，原臨永華街一樓土地所有權人依門牌序優先選擇永華街店鋪；原臨永新街一樓土地所有權人依門牌序優先選擇永新街店鋪。若有剩餘權利價值時再選配住宅單元。
- 四、寶橋路59號3樓、59號3樓之1至11等12戶(永華大廈)所有權人優先選配權狀約12.94坪~13.78坪之間住宅單元。
- 五、車位單元選配原則:
 - (一)地上2樓~8樓者優先選配地下五樓汽車停車位。
 - (二)選配地上9樓~14樓者優先選配地下四樓汽車停車位。
 - (三)選配地上15樓~20樓者優先選配地下三樓汽車停車位。
 - (四)選配地上21樓~26樓者優先選配地下二樓汽車停車位。
 - (五)選配店鋪及地上27樓~32樓者優先選配地下一樓汽車停車位。
- 六、實分配權利價值與應分配權利價值在 $\pm 10\%$ 以內，該差額價金依權利變換計畫核定金額互為找補。
- 七、超額選配且經實施者同意，選配房地價值超過應分配權利價值加計10%，該超過部分以實施者銷售價目表價90%計算差額價金。

58

選配原則

八、應分配權利價值外，與實施者合意另為選配部分，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益。超額選配價值以實施者銷售價目表價90%計算。

九、未達最小分配單元之土地所有權人得與其他所有權人合併分配。

十、若有二人以上（均符合選配原則）選擇同一建物或車位單元時，由實施者先行協調，若協調不成則以抽籤方式決定分配單元。協調不成以抽籤決定建物或車位單元歸屬，其程序如次：

（一）先以抽籤，抽出中籤者

（二）未中籤者得自行從由其他土地所有權人選配後剩餘之建物、車位單元，且接近權利變換價值（ $\pm 10\%$ ）選配。

（三）如未中籤者不願自行選配，視同未於期限內申請分配。

十一、未於期限內申請分配之處理原則：

（一）由其他土地所有權人選配後剩餘之建物、車位單元，且接近權利變換價值（ $\pm 10\%$ ）為抽籤標的。

（二）以公開抽籤方式分配。

（三）抽籤序順：先抽出順序籤，再依順序籤，在應分配權利價值 $\pm 10\%$ 內抽出建物或車位單元。

59

應分配土地及建築物位置申請方式

都市更新權利變換實施辦法第11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方式辦理；其未表明分配方式者，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。其期限不得少於三十日。

內政部100.12.7台內營字第1000810535號函

一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。

二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

60

公開抽籤程序

一、公開抽籤事項

- 1.同一位置有二人以上申請分配
- 2.未於期限前提出分配位置申請

二、公開抽籤時間、地點

- 1.預定公開抽籤日：115年11月3日下午2:00時【正確時間以書面通知為準】
- 2.預定公開抽籤地點：新店區中興路二段225號2樓【正確地點以書面通知為準】

三、抽籤人員

- (1)親自抽籤
- (2)委託他人代為抽籤
- (3)實施者請公正人士代為抽籤-未親自到場、未委託他人或委託格式不符

四、抽籤順序

- 1.先抽順序籤
- 2.依順序籤先後，在應分配權利價值±10%內抽出建物或車位單元。

61

選屋通知

沛豐開發股份有限公司 函

聯絡人：黃彥文
聯絡電話：02-89531477
聯絡地址：新北市新店區中興路二段225號

受文者：擬訂新北市新店區實業路888地號等51筆之土地所有權人及權利變換關係人
發文日期：中華民國115年9月04日

發文字號：沛豐字第115090401號

附件：1.選配原則、2.權利變換分配明細表、3.更新後各分配單元價值及位置對照表、4.更新後車位權利價值表、5.更新後分配單元建築規劃參考圖集、6.同意書、7.權利變換意願調查表、8.更新後分配位置申請書、9.更新後合併分配協議書

主旨：為辦理「擬訂新北市新店區實業路888地號等51筆土地權利變換計畫案」，將繪台地配合於期限內回覆相關文件，特 查照。

說明：

- 一、都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第17條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換中應分配範圍自115年9月10日起至115年10月12日止。繪台地於115年10月12日下午五時前，將同意書、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書等相關資料辦理。
- 三、若臺端欲參與本更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新計畫可分配之建物及停車位（其位置編號、面積、價值以及本更新計畫附錄參閱附件），並請於第二項說明期限內具文件辦理。
- 四、若臺端欲與本更新權利變換人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明合併分配情況。
- 五、若臺端因新價低於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，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若逾期不交則領取補償金。
- 六、若臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，同一位置有二人以上申請分配時，依據都市更新權利變換實施辦法第17條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為115年11月3日下午2時00分，地點為新北市新店區中興路二段225號2樓(正確時間地點以書面通知為準)。

正本：土地所有權人、權利變換關係人
副本：新北市府都市更新處

實施者：沛豐開發股份有限公司
代表人：黃彥文

一、選配原則

二、權利變換分配明細表

三、更新後各分配單元價值及位置對照表

四、更新後車位權利價值表

五、更新後分配單元建築規劃參考圖集

六、同意書

七、權利變換意願調查表

八、更新後分配位置申請書

九、更新後合併分配協議書

註：所有權人或權利變換關係人請於115年10月12日(含)前繳回六~九相關資料

(範例，實際內容以郵寄開會通知單為準)

62

權利變換分配明細表(範例)

新都市新店區寶強段888地號等51筆土地更新單元權利變換明細表

編號 000

姓名 000

更新後權利價值總額 (元)	共同負擔總額(元)			應分配權利價值 總額(元)
	不含回饋金(元)	商業區(4F)回饋金	商業區(8F)回饋金	
18,654,562,220	10,050,130,906	59,568,943	14,589,455	8,530,272,916
更新前土地權利價值 總額(元)	更新前權利價值 (元)	更新前權利價值比 例(%)		
5,234,239,447	15,702,718	0.3000%		
權利價值(元)	共同負擔(元)			應分配權利價值 (元)
	不含回饋金(元)	回饋金(元)		
55,963,687	30,150,393	226,819		25,586,475

註：以上數字以權利變換計畫核定為準

63

事業計畫同意書(範例/需繳回)

與扣除回饋代金後之比率
略有差異

※請核對

- 1.所有權人姓名。
- 2.土地及建物權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、
電話與簽署日期。

[illegible]

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫同意書 (範例/需繳回)

※請核對

- 1.所有權人姓名。
- 2.土地及建物權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、
電話與簽署日期。

**「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」
同意書**

本人 王小明 同意參與由建豐建設股份有限公司代表申請新北市新店區寶強段888地號等51筆土地適用
「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」事宜及辦理都市計畫變更作業，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

地號	面積	權利範圍
寶強段	000	0/0
土地面積 (m ²)	000	
權利範圍	0/0	
持分面積 (m ²)	000	

二、建物

建號	面積	權利範圍
寶強段	0000	0/0
建物門牌	新北新店區○○○路○○○號	
地號	寶強段	
小段	000	
地號	000	
建物層數/基地層數	0/0	
土地面積 (A)	000	
建物面積 (B)	000	
持分面積 (C)	000	
共有部分	000	
持分面積 (D)	000	
持分面積 (E=C+D)	000	
權利範圍 (F)	0/0	
持分面積 (m ²) (A+B+E+D)	000	

立同意書人(本人)：王小明 (簽名蓋章)
統一編號：A123456789
聯絡地址：新北市新店區○○路○○號○○樓
聯絡電話：02-12345678

立同意書人(法定代理人)：(簽名蓋章)
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 115 年 〇 〇 月 〇 〇 日

注意事項：
1. 本人已同意專案計畫內容及同意書所載之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」使用，並遵守其規定。
2. 立同意書係以代理人為代理人，應由法定代理人共同簽署；如立同意書係以代理人為代理人，應由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

65

權利變換意願調查表(範例/需繳回)

※請核對

- 1.所有權人姓名。
- 2.土地及建物權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、
電話與簽署日期。

**擬訂新北市新店區寶強段 888 地號等 51 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 王小明 對於新北市新店區寶強段 888 地號等 51 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 王小明 為新北市新店區寶強段 888 地號等 51 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，查得如下：

一、土地：寶強段

地號	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
寶強段	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	〇/〇	〇〇〇

二、建物：寶強段

建號	〇〇〇〇
建物門牌	新北新店區○○○路○○○號
面積 (m ²)	〇〇〇
權利範圍	〇/〇
持分面積 (m ²)	〇〇〇

所有權人：王小明 (簽名蓋章)
身分證字號：A123456789
聯絡地址 (營業所在地)：新北市新店區○○路○○號○○樓
聯絡電話：02-12345678

中華民國 115 年 〇 〇 月 〇 〇 日

66

更新後分配位置申請書(範例/需繳回)

擬訂新北市新店區寶強段888地號等51筆土地權利變換計畫案 更新後分配位置申請書

填寫人：王小明

本人願意參與分配，茲就實施地更新所擬定更新後分配單元及位置，並對權利及更新後分配單元、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 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」為 B3-541 共 1 個。

說明：

1. 權利變換計畫中分配：

- (1) 所有權人所有權人同時申請分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配單元與申請分配單元加總，若超過分配單元總數時，當該實際分配單元總數，則應減去該數；若該實際分配單元總數，則應減去該數。
- (3) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (4) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (5) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (6) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (7) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (8) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (9) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。
- (10) 本人申請分配單元，其申請分配單元之「單元編號」為 12F-C1、12F-C2 等共 2 個單元。

2. 以上分配單元及停車位之位置及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：王小明

（簽名蓋章）

範本藍字部分請地主填寫

身份證字號（統一編號）：A123456789

聯絡地址（營業所在地）：新北市新店區○○路○○號○○樓

聯絡電話：02-12345678

中華民國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

擬訂新北市新店區寶強段888地號等51筆土地權利變換計畫案

「建物單元」及「汽車停車位」分配申請書

序號	建物單元編號	汽車停車位編號
1	12F-C1	B3-541
2	12F-C2	空
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

註：申請分配二戶以上建物單元時適用

此致 海豐開發股份有限公司

填寫人簽名：王小明

（簽名蓋章）

範本藍字部分請地主填寫

中華民國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

67

更新後合併分配協議書(範例/需繳回)

擬訂新北市新店區寶強段888地號等51筆土地 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：王小明、張大明

等土地所有權人，共 2 人。

協議更新後合併分配建物單元及車位，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 12F-C1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-541。

二、應維持分配內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
12F-C1	1 王小明	○/○	
	2 張大明	○/○	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-541	1 王小明	○/○	
	2 張大明	○/○	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

註：若因更新權利變換計畫案，因權利範圍，更新前土地所有權人，如經法院查封、假扣押、假處分或收買登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人（簽名）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	簽章
1 王小明	A123456789	新北市新店區○○路○○號○○樓	02-12345678	王小明
2 張大明	B123456789	新北市新店區○○路○○號○○樓	02-12345678	張大明
3				

中華民國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

範本藍字部分請地主填寫

68



麗業不動產估價師聯合事務所

新北市新店區寶強段888地號等51筆土地 都市更新權利變換估價說明



麗業不動產估價師聯合事務所
EliteRealEstateAppraisersJointFirm

價值評估法源及內容



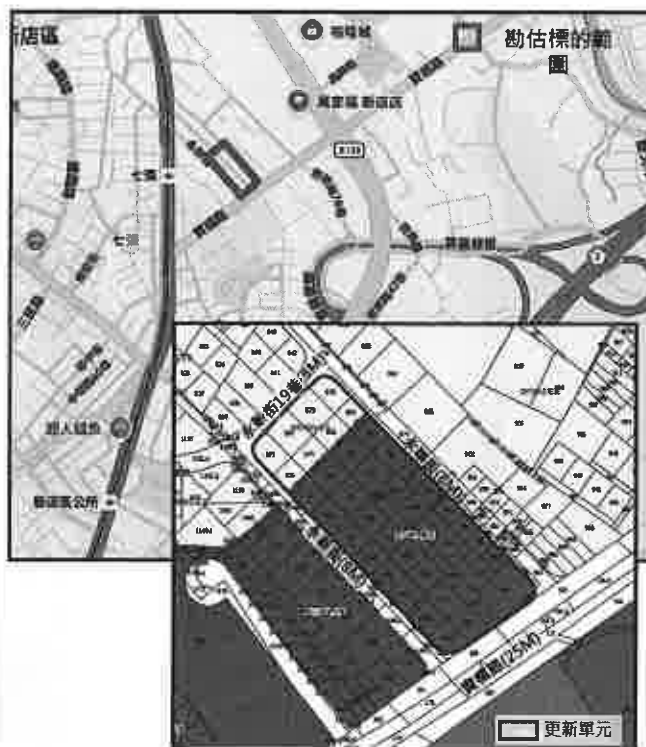
1.都市更新權利變換估價法源依據

- (1)不動產估價技術規則。
- (2)臺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。
- (3)中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報。
- (4)台北市不動產估價師公會估價作業通則。

2.評估內容

- (1)更新前各權利人之權利價值及價值比例。
- (2)更新後各個分配單元之權利價值(建築物及其土地應有部分)。

勘估標的	新北市新店區寶強段888地號等51筆土地
價格日期	115年06月30日
土地面積	6,114.23m ² (1,849.55坪)
土地使用分區	商業區、住宅區 法定建蔽率70%、50% 法定容積率440%、300%
臨路狀況	寶橋路(25m) 永新街(8m) 永華街(8m) 永新街19巷(8m)



更新前估價說明

更新前估價條件(1/6)



評價基準日(價格日期)：115年06月30日

更新前估價條件說明

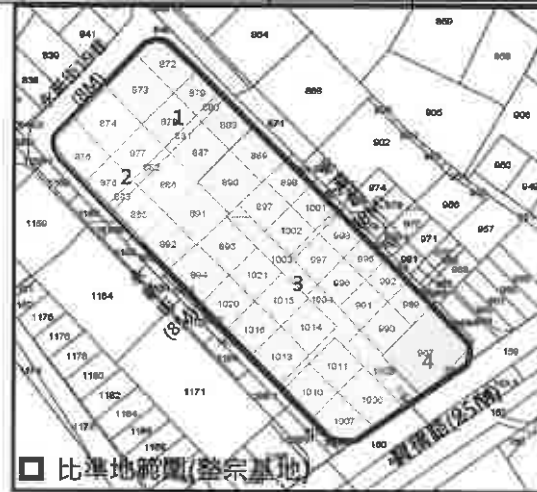
(1)更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時產權狀態及「同一張使用執照」原則，重新劃分成各宗土地。劃分結果如右：

宗地劃分及比準地選取

(2)本次評估以整宗基地為比準地，並依照比準地及各宗地之個別條件差異，評估各宗地土地權利價值。本次評估宗地編號1~3土地權利價值後，再依各宗土地內各地號土地個別條件之差異進行二拆，拆算各地號之土地權利價值。

(3)各區分所有建物座落基地權利價值拆算後，再以不動產估價技術規則第126條拆算其個人土地權利價值。

宗地編號	地號	土地所有權人	劃分依據
1	872地號等10筆	陳**等人	同一使用執照 (66使字3191號)
2	874地號等10筆	王**等人	同一使用執照 (66使字3193號)
3	894地號等29筆(含1005地號部分面積107.81m ²)	陳**等人	同一使用執照 (61使字1338號)
4	966地號等2筆	李**等人	同一使用執照 (75使字192號)
5	1005地號(部分面積47m ²)	廣明企業(股)	



更新前估價條件(2/6)



更新前估價條件說明

容積貢獻

(1)更新單元內宗地編號1~3、5之土地，於計算各權利人權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，加計申請「建築物結構安全」、「合法建物屋齡三十年以上之四、五層公寓」之專屬容積獎勵，並依照「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本及審查注意事項」規定，以法定容積加計前項申請專屬容積獎勵貢獻值為依據，評估更新前土地權利價值。

(2)更新單元內宗地編號4之土地，於計算各權利人權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在考量合併利用狀況，並適用「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」相關內容與條件，以原容積為基礎(詳見原容核定函文)，評估更新前土地權利價值。

新北市政府工務局 函

地址：22042新北市板橋區中山路161號13樓
 承辦人：黃少峰
 電話：(02)29603456 分機5407
 傳真：(02)29678534
 電子信箱：eq3443@nptpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國115年4月10日
 發文字號：新北工建字第1150680152號
 送別：營造科
 查等及解辦條件或注意事項：
 附件：如說明書

主旨：有關潘正華建築師事務所受託申請「擬訂新北市新店區寶強段996地號等2筆土地重建計畫」，涉及原容積檢討一案，詳如說明，復請查照。

說明：
 一、復查處115年3月24日新北更字第1154553057號函。
 二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建築人員執行行政審計項目以審計，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。
 三、另依建築執照及雜項執照規定項目之審計，按內政部建管署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審計；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予敘明。
 四、本署既經建築師設計簽證在案，基於專業專業及行政技術分立原則，本局原則無意見。
 五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視

更新前估價條件(3/6)



更新前估價條件說明

法定空地

(1)更新單元內依使照基地配置圖套繪地籍圖並參酌基地量體規劃內容，並參考實施者提供之資料所示，**896地號等5筆為法定空地**，本案於評估更新前土地權利價值時，將以法定空地評估。

(2)宗地編號5(1005地號)參考實施者提供之資料所示，除部分面積(107.81m²)為法定空地外，**部分面積(47m²)為現有巷道(尚未進行假分割)**，考量現況為既有巷道及更新後廢除現有巷道方式，評估更新前土地權利價值。

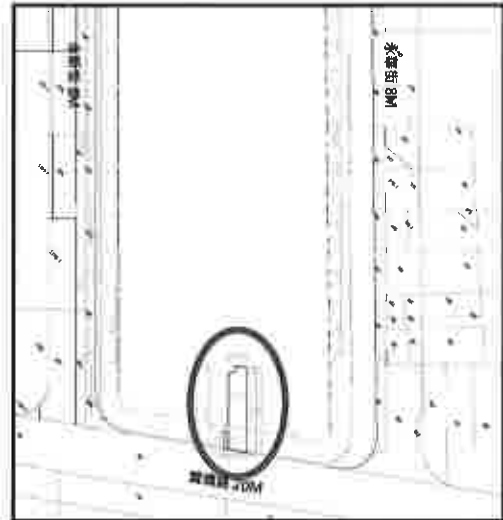
使用用途

本案更新前住宅區及商業區土地權利價值計算，依**都市計畫法新北市施行細則、新店都市計畫土地使用管制要點**所規範之使用項目及用途評估。

建物結構

宗地編號3(894地號等28筆)為同一使用執照(61使字1338號)，由於使照與建物謄本登載之主要建材不同，更新前區分所有建物土地權利價值，依使用執照登載構造種類(**鋼筋混凝土造**)評估。

編號	地號	土地面積(m ²)	法定空地面積(m ²)	現有巷道面積(m ²)
1	896	12.10	12.10	
2	1000	4.01	4.01	
3	1003	173.07	173.07	
4	1004	135.60	135.60	
5	1005	154.81	107.81	47.00
合計		479.59	432.59	47.00



更新前估價條件(4/6)



更新前估價條件說明

建物殘值

更新單元內合法建築物皆為鋼筋混凝土造，部分未屆滿經濟耐用年數(66使字3191號、66使字3193號、75使字192號)，部分已屆滿經濟耐用年數(61使字1338號)。建物殘餘價值評估依「**中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則**」規定，考量建物維護修繕情形，經濟耐用年數以延長20%(共計50*1.2=60年)計算。

權值分配

宗地編號4內之**2399建號**有土地與建物持分比例不一致之情況(詳右表)，因所有權人為親屬關係，將採協議合併分配，故依所有權人提供之協議書內分配比例(均分)計算權利價值。

建物使用權

宗地編號3內法定空地之評估，依不動產估價技術規則第126條之2規定，以固定期間收益法進行各戶**建物使用權**價值評估，再計算底地權(法定空地)價值。宗地編號3內更新前合法建物之主要建材為鋼筋混凝土造，屋齡為53.4年，已屆第四號公報規定之建物經濟耐用年數(50年)，考量建物維護修繕情形及相關作業準則規範，經濟耐用年數延長20%並加計30年，使用權計算時間共計為50*1.2+53.4+30=36.6年。



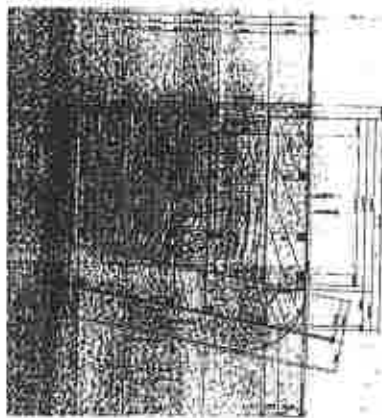
□ 勘估標的範圍 ■ 法定空地範圍

更新前 建物評 估原則

(3)若各棟1~4樓登記面積有些許誤差，屬測量登記之誤差範圍內，經檢視使照竣工圖1~4樓面積皆相同，考量同棟建物一致性及公平性原則，評估時以同棟各樓層之最大登記面積為立體地價拆分基礎。

停車位 評估

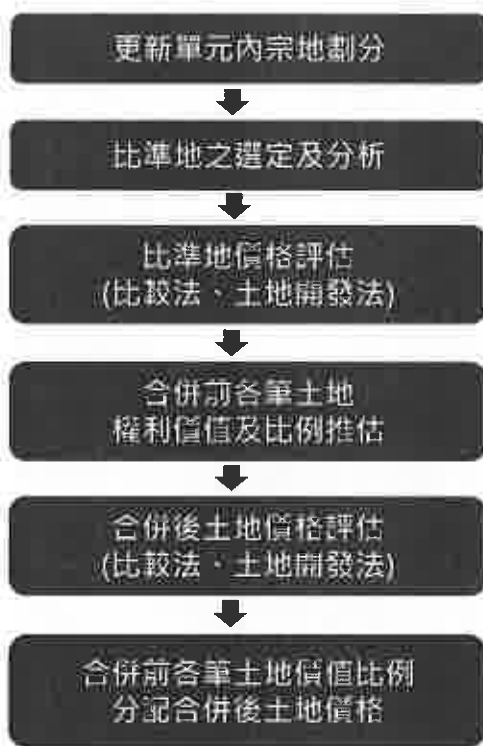
宗地編號4(75使字192號)經檢視使照竣工圖及建物測量成果圖，寶橋路57號及寶橋路57-1號室內各規劃一個平面停車位(57號： $2.5\text{m} \times 6.0\text{m} = 15\text{m}^2$ 、57-1號： $2.25\text{m} \times 5.75\text{m} = 12.94\text{m}^2$)，更新前評估上述各戶價格時，以法定登記用途(店面及停車位)評估。



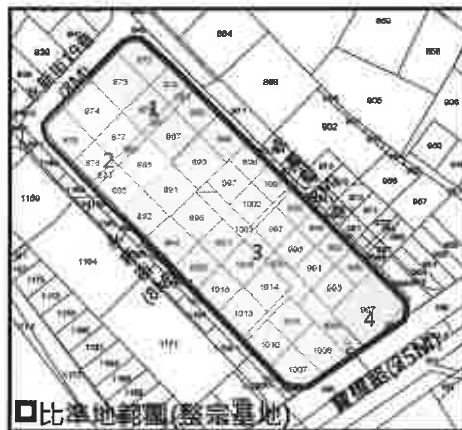
比準戶 評估更新前各戶價格，選定寶橋路49號為地面層比準戶，永新街29號3樓為公寓樓上層比準戶，寶橋路59號4樓為華廈樓上層比準戶。

[illegible][illegible]

更新前估價說明



比準地、更新前合併後土地	
土地單價(元/坪)	2,830,000
含專屬容積獎勵貢獻之容積率	451.28%
土地總權利價值(元)	5,234,239,447



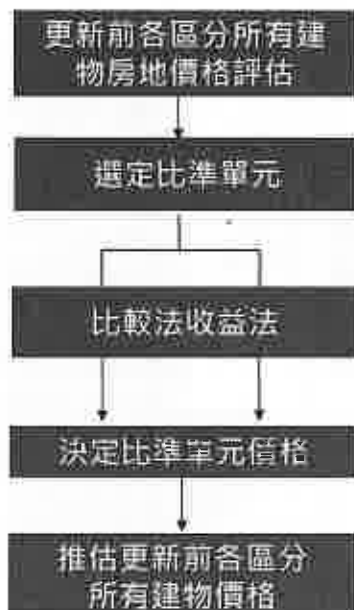
各宗地調整項目

- 開發適宜性(面積)
- 土地形狀
- 臨路條件
- 臨路面數
- 臨路面寬
- 商效
- 使用分區
- 現有巷調整
- 容積率調整

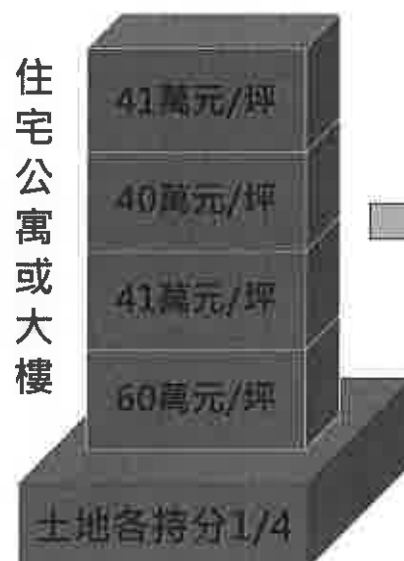
更新前立體地價說明



◎模擬案例(非本案)



► 更新前各土地所有權人權利價值計算說明



土地：50坪

建物：30坪

更新前土地價值
總價8,000萬如
何分配？

地價立體

與他宗土地分配無關

◎模擬案例(非本案)

樓層	建物面積(坪)	房地總價(萬元)	房地總價比例(%)
4F	30	1,230	22.5%
3F	30	1,200	22.0%
2F	30	1,230	22.5%
1F	30	1,800	33.0%
小計		5,460	100%



樓層	更新前權利價值(萬元)
4F	$8,000 \times 22.5\% = 1,800$
3F	$8,000 \times 22.0\% = 1,760$
2F	$8,000 \times 22.5\% = 1,800$
1F	$8,000 \times 33.0\% = 2,640$
小計	8,000萬

更新後估價說明



更新後估價條件說明：

更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

本次勘估標的部份單元規劃露台並於住戶規約中約定專用，本次考量該約定專用露台所增加之使用效益納入價格評估中。

建物構造	• 鋼骨造
停車位	• 坡道平面停車位，共492部
店面住宅大樓	• 地上32層/地下5層 • 1F(含夾層)：店面(21~66坪)，共32戶 • 2F以上：住宅(12~48坪)，共496戶
比準戶	• 店面：1F-店鋪5戶(寶橋路)、1F-店鋪A8戶(巷內) • 住宅：12F-A1戶 • 車位：B3-233(250cmX550cm)

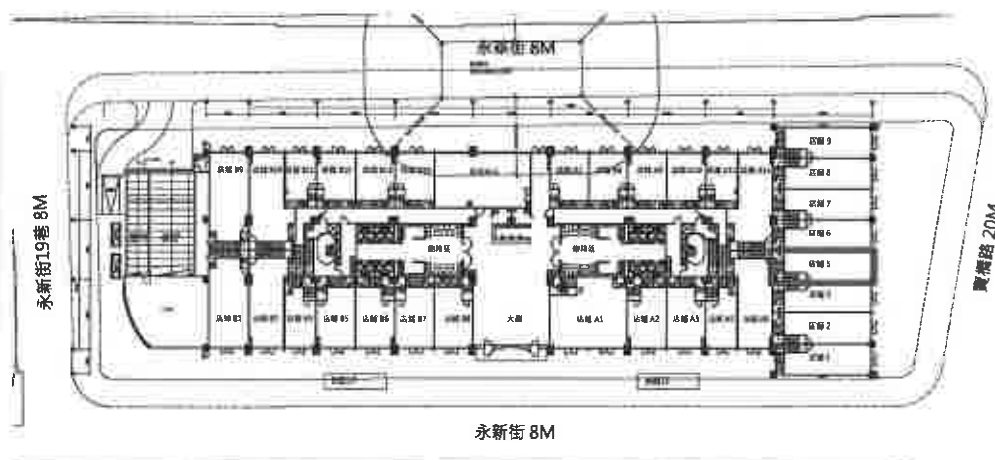
更新後估價說明



比準戶條件	樓層	面積(坪)	角間	店面臨路位置	公設比	建物單價(元/坪)
店面(寶橋路)	1F-店鋪5	27.55	否	寶橋路	32.09%	1,850,000

價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 店面面寬
- 角間與否



1FL平面圖

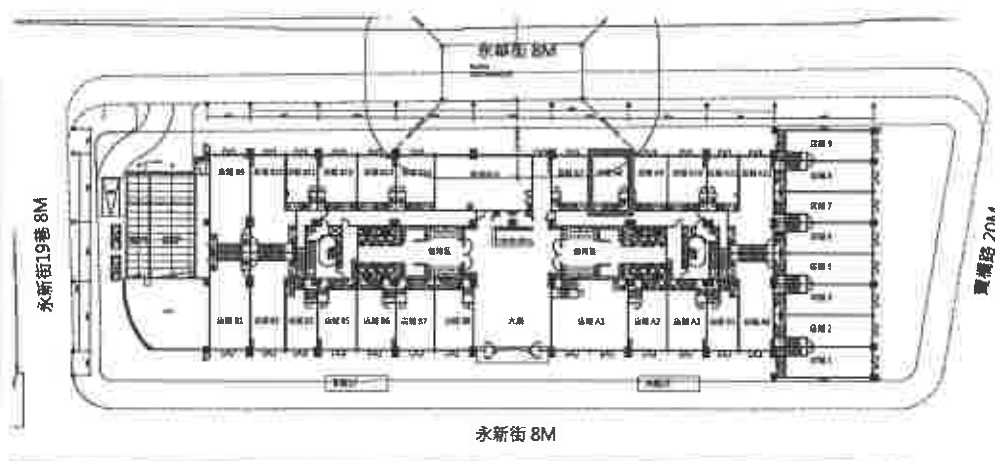
更新後估價說明



比準戶條件	樓層	面積(坪)	角間	店面臨路位置	公設比	建物單價(元/坪)
店面(巷內)	1F-店舖A8	19.43	否	永華街	32.17%	1,130,000

價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 商業效益(位置)
- 店面面寬
- 轉管影響



1FL平面圖

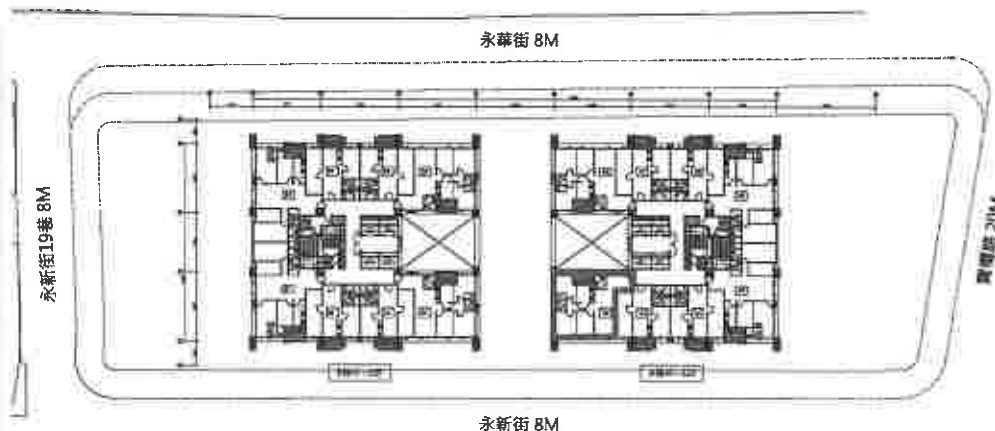
更新後估價說明



比準戶條件	樓層	面積(坪)	通風採光	面向	景觀	嫌惡設施影響(車道、轉管等)	建物單價(元/坪)
住宅	12F-A1	38.59	雙面採光(較佳)	永新街	普通(市景)	無	870,000

價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 通風採光
- 棟距
- 視野景觀
- 附屬建物比
- 暗房影響
- 壁刀影響



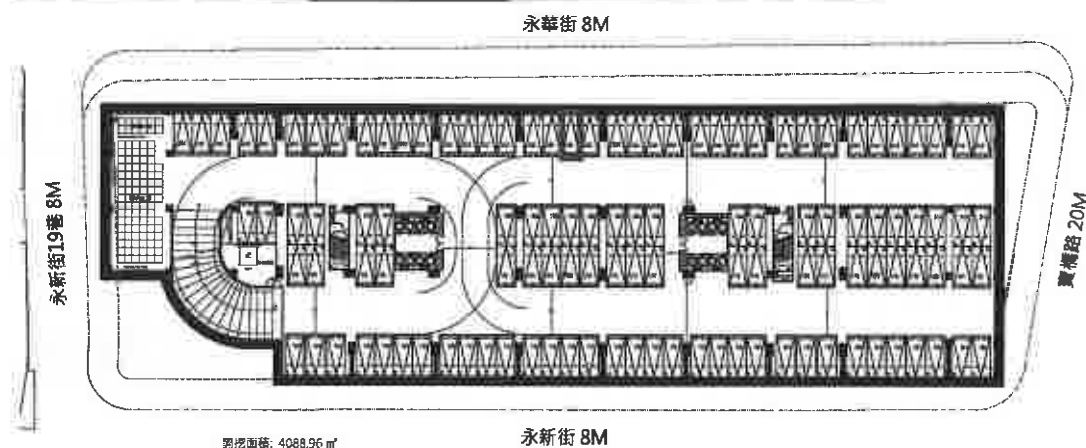
4-32FL平面圖

更新後估價說明



比準戶條件	樓層	尺寸	車位單價(元/個)
車位	B3-233	250cm*550cm	3,500,000

價格影響因子：車位樓層、車位尺寸、停車方便性(是否靠牆、靠角落等)



B3FL平面圖

更新前後估價結果



價格日期：115年06月30日

更新前	更新前土地單價(元/坪)	2,830,000
	更新前土地總價(元)	5,234,239,447
更新後	1樓+夾層店面平均單價(元/坪)	1,217,230
	2樓以上住宅平均單價(元/坪)	910,212
	車位均價(元/個)	3,365,244
	更新後房地總價值(元)	18,654,562,220

其他應表明事項

拆遷安置計畫

合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償費

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之：

- 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用依據委託不動產估價機構評定其建物殘餘價值編列。
- 合法建築物安置費用，租金水準以地面層住宅920～2000元/坪月、二層以上住宅800～1100元/坪/月，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，惟實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。
- 占有他人土地之舊違章建築物之安置：本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

租稅優惠

項目	條件	內容
地價稅	重建期間，土地無法使用 (依建築法開工日起至核發使用執照日止)	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後兩年	減徵50%
	未依計畫進度完成者可歸責於土地所有權人之情形	依法課徵
房屋稅	更新後兩年	減徵50%
	重建前合法建物所有權人持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者	得延長減半徵收期間，至喪失所有權止，最長以10年為限
土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者 2.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者	免徵
	1.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時 2.不願參加權利變換而領取現金補償者	減徵40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時	減徵40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者	減徵40%

91

實施進度

序 號	進 度	115年	116年	117年	118年					119年	120年	121年	122年												123年			
		12	1-12	1-11	12	1	2	3	4	6	7-12	1-12	1-12	1-12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
1	事業暨權利變換計畫報核	◆																										
2	事業暨權利變換計畫審查		◆	◆																								
3	事業暨權利變換計畫核定				◆																							
4	土地改良物補償金發放作業						◆																					
2	申請拆除及建照執照					◆	◆	◆	◆	◆																		
5	地上物騰空拆除									◆																		
4	申請更新期間稅捐減免										◆																	
6	工程施作										◆	◆	◆	◆	◆	◆												
7	申請使用執照																◆	◆	◆									
8	供水送電																		◆									
9	申請測量																		◆									
10	產權登記																			◆	◆	◆	◆					
11	申請更新後稅捐減免																							◆				
12	更新成果備查																											◆

92

政府相關部門 諮詢方式

新北市政府都市更新處
電話：(02)2950-6206
傳真：(02)2950-6552
地址：220新北市板橋區漢生東路266號2樓
網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

實施者

沛豐開發股份有限公司
電話：(02)29110123
地址：新北市新店區中興路2段225號2樓

規劃單位

城林都市更新股份有限公司
電話：(02)8965-1477
傳真：(02)8965-0767
地址：220新北市板橋區北門街25號9樓
本案專屬網址：<https://www.clur.com.tw/product-detail-4110670.html>

93

The End

