

「擬訂新北市中和區新和段 186 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會開會通知單

聯絡地址：臺北市松山區八德路 3 段 36 號 14 樓
聯絡電話：(02) 8369-3371#276
聯絡人：蔡坤峻 先生

受文者：如正副本

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 9 月 9 日

發文字號：(115)沛建(函)字第 1150000005 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：「擬訂新北市中和區新和段 186 地號等 13 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 9 月 21 日(星期一)下午 2 時整

開會地點：國立臺灣圖書館 B1-樂學室(新北市中和區中安街 85 號 B1)

出席單位(人員)：如正本

備註：

- 一、本更新單元位於新北市政府於民國 102 年 4 月 18 日北府城更字第 10200023971 號公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」更新地區範圍內，現依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條舉辦公聽會，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.yuanshuo.com.tw/underdevelopment/>)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(9:00 至 17:00)於沛碩建設股份有限公司(臺北市松山區八德路 3 段 36 號 14 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、新北市中和區公所、新北市中和區景安里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市中和區新和段 186 地號等 13 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

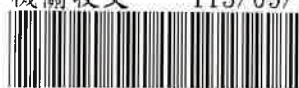
副本：沛碩建設股份有限公司、洪志生建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、城市策略股份有限公司

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：沛碩建設股份有限公司



機關收文 115/09/11



1154560885

擬訂新北市中和區新和段 186 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市中和區新和段 186 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依「都市更新條例」第32條、第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、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、公聽會資訊請上網頁

(<https://www.yuanshuo.com.tw/underdevelopment/>)查詢。

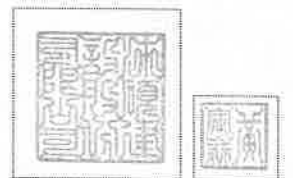
三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會日期：中華民國115年9月21日(星期一)下午2時整

五、開會地點：國立臺灣圖書館B1-樂學室

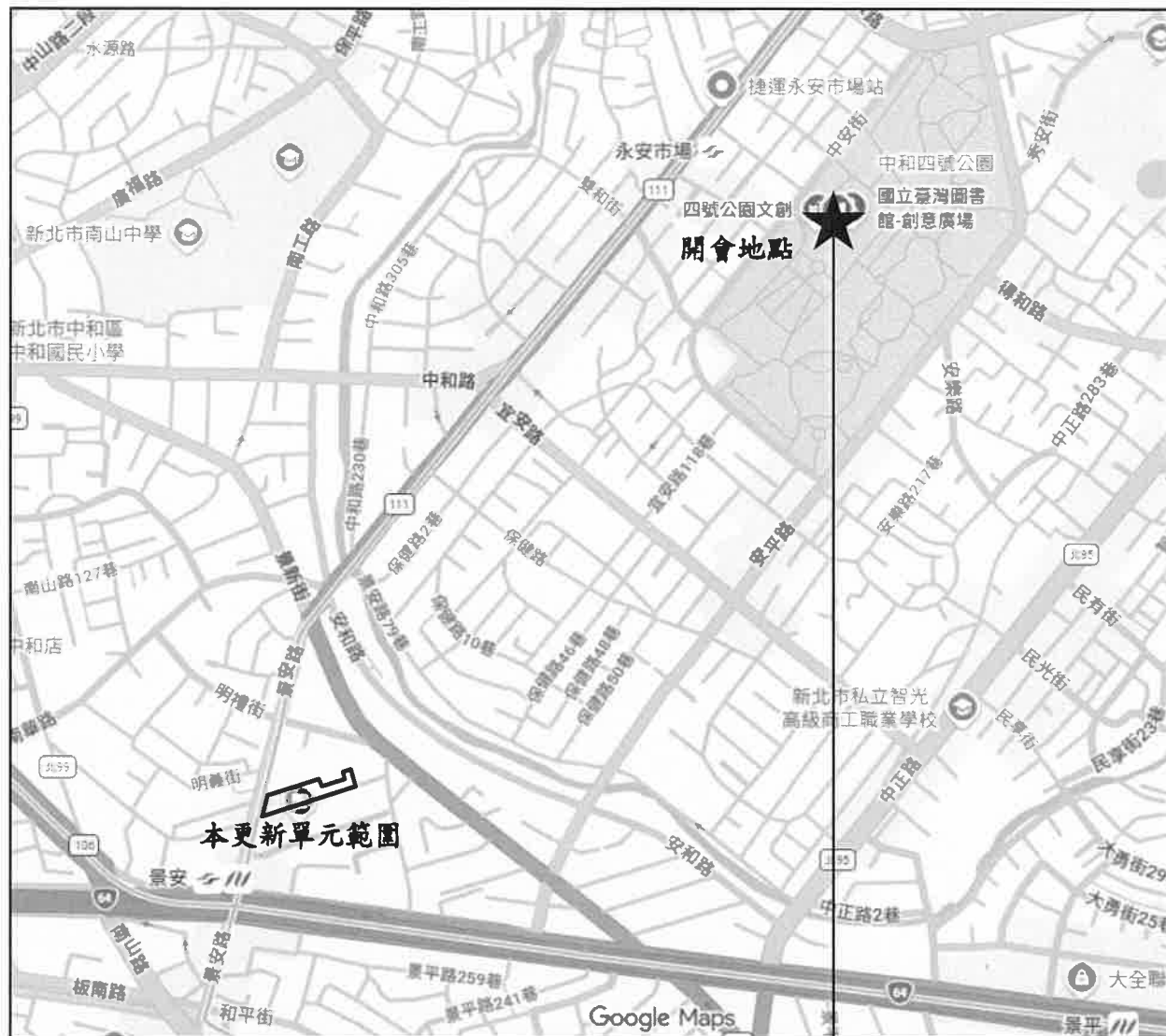
(新北市中和區中安街85號B1)

實施者：沛碩建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 9 日

附件：開會地點位置圖



- 會議時間：中華民國 115 年 9 月 21 日(星期一)下午 2 時整
- 會議地點：國立臺灣圖書館 B1-樂學室(新北市中和區中安街 85 號 B1)

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

沛碩建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」於民國115年9月21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。

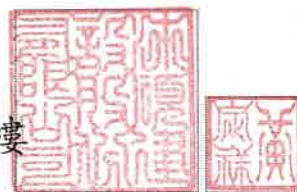
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年9月2日、9月3日、9月4日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://www.yuanshuo.com.tw/underdevelopment/>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

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9月21日(星期一)下午2時整在國立臺灣圖書館B1-樂學室(新北市中和區中安街85號B1)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：沛碩建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市松山區八德路3段36號14樓

聯絡電話：(02) 8369-3371



中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 9 日

擬訂新北市中和區新和段186地號等13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：沛碩建設股份有限公司
都更規劃：城市策略股份有限公司
建築設計：洪志生建築師事務所
鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所

115年9月21日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第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：

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。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其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。

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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

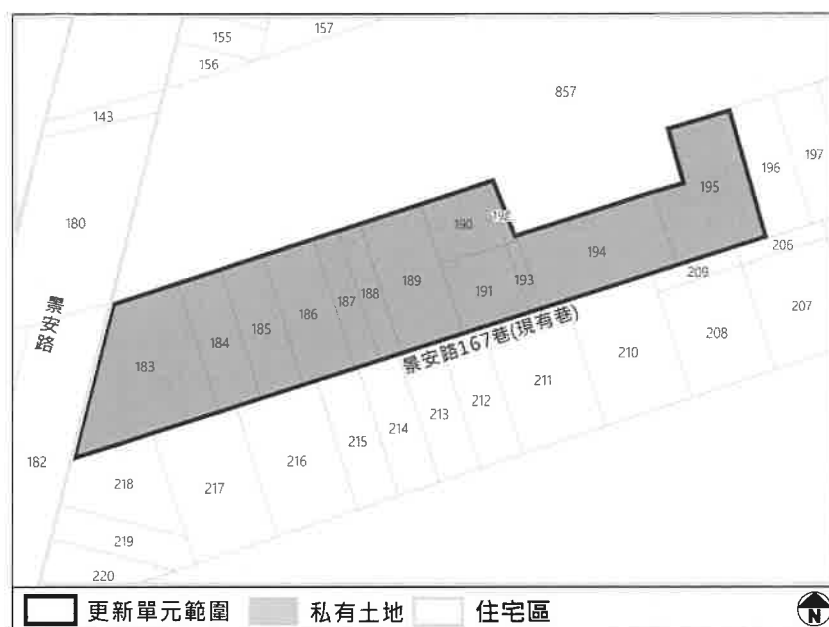
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

本案位於景安路、明仁街、景新街、安平路及景平路所圍之街廓範圍內。



2

本更新單元位於新北市政府於民國102年4月18日北府城更字第10200023971號公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」更新地區範圍內



新北市中和區新和段186地號等13筆土地，土地總面積為2,434.27 m^2 (約736.37坪)。

土地部分

- 所有權人共計54名，均為私有。
- 土地面積為2,434.27 m^2 。

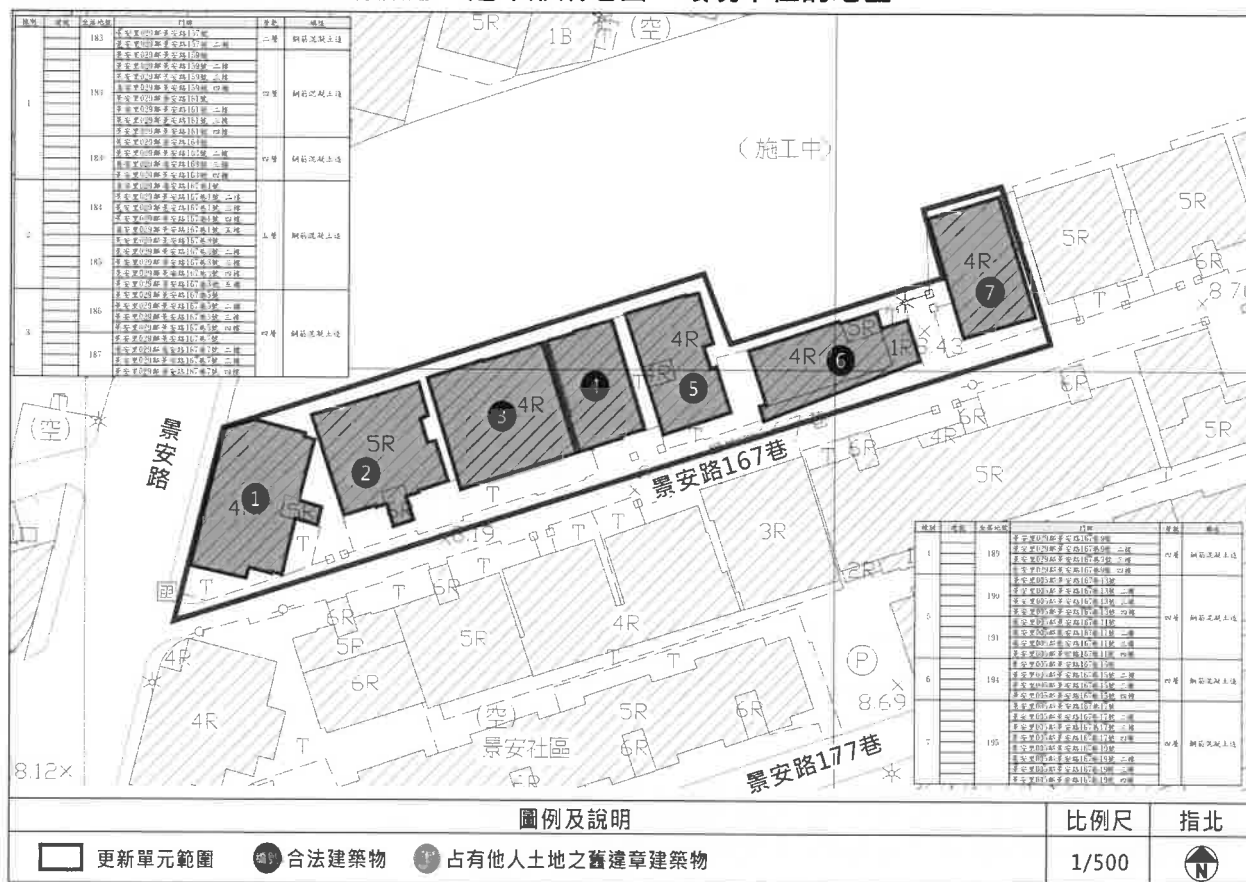
建物部分

- 所有權人共計54名，均為私有。
- 建物面積為5,258.05 m^2 。

使用分區	地號	建蔽率	容積率	基準容積(m^3)
住宅區	新和段183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195地號等13筆土地	50%	300%	7,302.81

3

- 本更新單元範圍內計有7棟合法建築物，合法建物面積為5,258.05 m² (約1,590.56坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,434.27	54	5,258.05	54
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	2,434.27	54	5,258.05	54
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,434.27	54	5,258.05	54
同意比率 (C/B)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國108年10月24日公告實施之「變更中和細部計畫(第二通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)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。

現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

6

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	8.00
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00
	#12 無障礙設計獎勵-第一級	4.00
	#13 耐震設計-取得標章	10.00
	#14 時程獎勵	5.00
	都市更新容積獎勵 合計	43.00

※ 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業，於原址重建店面及住宅大樓。

- 採協議合建之土地所有權人，依協議比率以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採權利變換方式之土地所有權人，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，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表規定辦理。

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。

- 採協議合建者，拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

8

依112年8月17日修正公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。

- 共同負擔：本案擬規劃1棟地上23層、地下5層之建築物，構造為RC造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用(含特殊工法)	1,566,279,414
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		20,385,190
C	權利變換費用		132,151,542
D	貸款利息		72,615,714
E	稅捐		50,255,741
F	管理費用【廣告銷售6%、人事行政5%、風險13%】		471,647,844
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			2,313,335,445

- 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)
一般零售業	204.12	1,505,992	307,403,000
住宅	4,743.98	773,439	3,669,179,881
汽車位	134	2,695,522	361,200,000
銷售總收入			4,337,782,881

- 本案共同負擔比率為 53.33%。

備註：1. 本案汽車位總數為136輛，其中2輛為無障礙車位，計入大公不計價。

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

本案未來將會辦理資金信託。

維護管理及保固事項

- 一、結構部分（如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物...等）負責保固20年
- 二、屋頂、外牆、地下室、衛浴等防水工程負責保固10年
- 三、固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚...等）負責保固2年
- 四、以上3項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

效益評估

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建業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

10

總更新時程預估需3.83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	118/06
2	申請拆除及建造執照	3	118/7~118/9
3	改良物殘餘價值補償	2	118/7~118/8
4	申請更新期間稅捐減免	1	118/12
5	土地補償金發放作業	2	118/7~118/8
6	地上物騰空拆除	3	118/10~118/12
7	工程施工	27	119/01~121/02
8	申請使用執照	2	121/03~121/04
9	送水送電	1	121/05
10	申請測量	1	121/06
11	釐正圖冊	1	121/07
12	接管	1	121/08
13	計算及找補差額價金	1	121/9
14	產權登記	3	121/10~121/12
15	申請更新後稅捐減免	1	122/01
16	更新成果備查	3	122/02~122/04

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。

11

擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫同意書

本人()同意參與由 沛碩建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市中和區新和段186地號等13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、增建

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：

☐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

序號	地號	面積(㎡)	權利範圍
1	中和區新和段186地號		
2	中和區新和段187地號		
3	中和區新和段188地號		
4	中和區新和段189地號		
5	中和區新和段190地號		
6	中和區新和段191地號		
7	中和區新和段192地號		
8	中和區新和段193地號		
9	中和區新和段194地號		
10	中和區新和段195地號		
11	中和區新和段196地號		
12	中和區新和段197地號		
13	中和區新和段198地號		

(二)建物

序號	建物坐落	樓層	面積(㎡)	權利範圍
1	中和區新和段186地號	1樓		
2	中和區新和段186地號	2樓		
3	中和區新和段186地號	3樓		
4	中和區新和段186地號	4樓		
5	中和區新和段186地號	5樓		
6	中和區新和段186地號	6樓		
7	中和區新和段186地號	7樓		
8	中和區新和段186地號	8樓		
9	中和區新和段186地號	9樓		
10	中和區新和段186地號	10樓		
11	中和區新和段186地號	11樓		
12	中和區新和段186地號	12樓		
13	中和區新和段186地號	13樓		

共同同意人(本人)：○○○ 統一編號：A123456789 聯絡地址：新北市○○○○○○○ 聯絡電話：02○○○○○○○○

共同同意人(法定代理人)：○○○ 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 中華民國 115 年 〇 月 〇 日

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「擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2. 如共同同意人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如共同同意人係無行為能力人，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。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

■ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 注意事項：

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「擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如共同同意人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如共同同意人係無行為能力人，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。

12

實施者基本資料

■ 實施者：沛碩建設股份有限公司

■ 代表人：黃定祥

■ 資本總額：72,000,000元

■ 營業項目：

H701010住宅及大樓開發租售業

H701020工業廠房開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H701090都市更新整建維護業

H703100不動產租賃業

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 五年內實績：

案名	位置
仁愛沐光	新北市永和區
聽禾	台北市北投區

實施者聯絡資訊

實施者：沛碩建設股份有限公司

□ 地址：臺北市松山區八德路3段36號14樓

□ 電話：(02) 8369-3371#276

□ 聯絡人：蔡坤峻先生

□ 更新案專屬網站：

<https://www.yuanshuo.com.tw/underdevelopment/>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

□ 地址：臺北市松山區八德路2段342號

□ 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

□ 地址：新北市板橋區漢生東路266號

□ 電話：(02)2950-6206

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

13

權利變換計畫

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新
此章節內容為權利變換計畫部分。

14

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114年11月21日(五)下午2時整在新北市中和區景福市民活動中心(新北市中和區和平街164巷2號1樓)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) 巨秉不動產估價師聯合事務所
 - 2) 連邦不動產估價師聯合事務所

15

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7月31日)

項目		宏大不動產估價 師聯合事務所	連邦不動產估價 師聯合事務所	巨秉不動產估價 師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	1,900,000	1,810,000	1,820,000
	更新前土地總價 (元)	1,399,096,683	1,332,823,682	1,340,187,349
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,505,992	1,454,393	1,394,788
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	773,439	762,285	760,329
	車位平均價格 (元/部)	2,695,522	2,519,403	2,632,836
	更新後總權利價值 (元)	4,337,782,881	4,250,735,629	4,244,490,129
土地所有權人應分配權利價值 (元)		2,024,447,436	1,937,400,184	1,931,154,684

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。

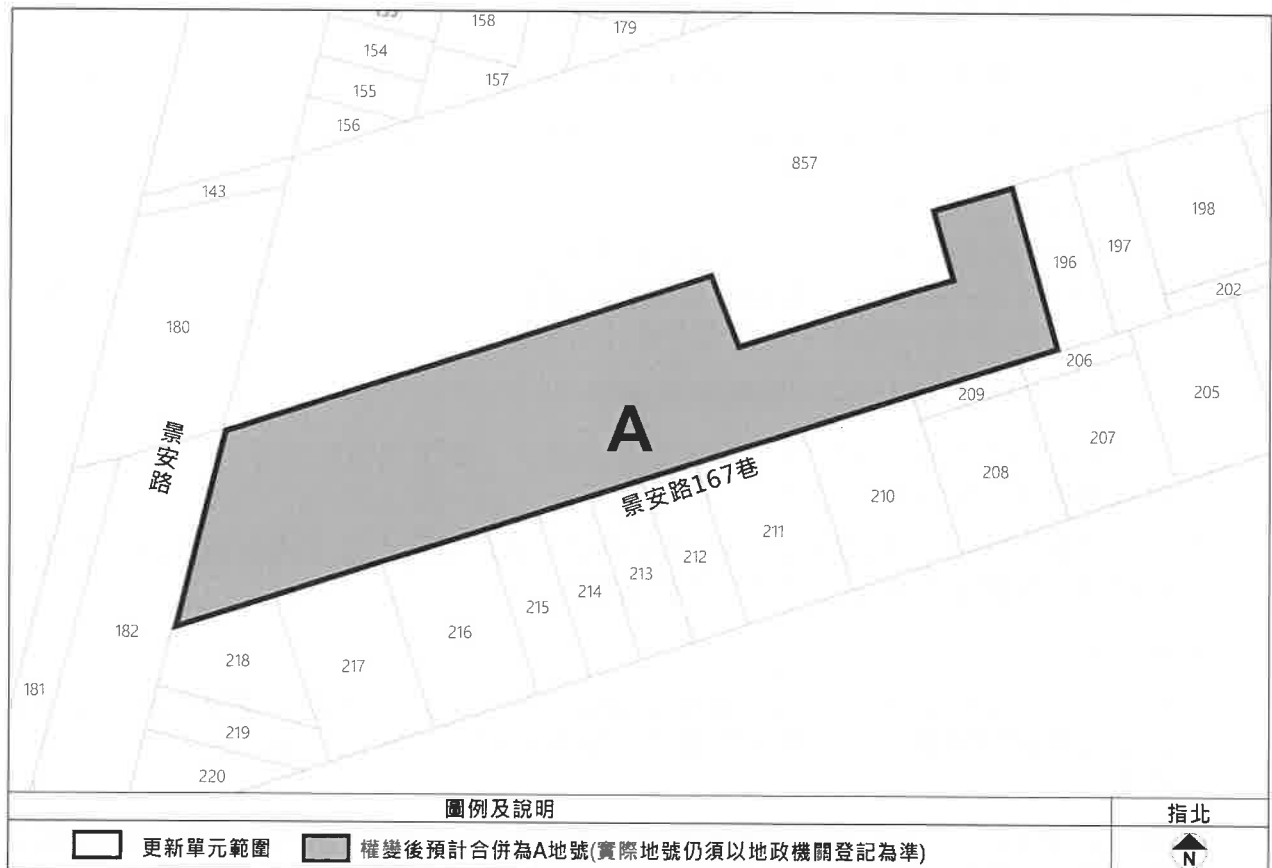
5. 本案最小分配價值為10,993,374元。

依民國114年11月25日新北市都市更新審議原則第24條規定：

以更新後室內樓地板面積30.12㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算
 $(30.12\text{㎡} \times 1.56 \times 0.3025) \times 773,439\text{元/坪} = 10,993,374\text{元}$

16

■ 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。



17

通知申請分配

- 1.選配期間：民國115年9月22日（星期二）起至115年10月22日（星期四）止。
- 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10月22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10月30日(星期五)下午2時整於新北市中和區景福市民活動中心(新北市中和區和平街164巷2號1樓)，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。

18

- 採協議合建之土地所有權人，依協議合建契約內容為準。
- 採權利變換方式之土地所有權人，依下列原則辦理：

- 1.更新前持有一樓店面建物者得優先選配更新後相對位次一樓店面。
- 2.本案無障礙車位、裝卸(兼垃圾車暫停)車位及訪客臨停車位，皆計入大公不提供選配。
- 3.受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
- 4.選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方可選配。
- 5.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 6.公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

19

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

20

■ 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：
4,337,782,881元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率
= 2,024,447,436元 × 每人更新前權值比率

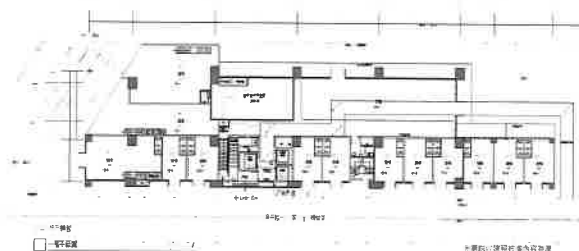
* 藍色底線字體為專業估價者鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

- 1.宏大不動產估價師聯合事務所
 - 2.巨秉不動產估價師聯合事務所
 - 3.連邦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：

一層平面圖(S=1/200)



21

■ 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

「擬訂新北市中和區新和段186地號等13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 對於擬訂新北市中和區新和段186地號等13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 為新北市中和區新和段186地號等13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

地號	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物： 筆建號

建號	建物門牌	總面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

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，需有父母共同代理出席；如係法人應有統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 115 年 0 月 0 日

附件二/1

22

■ 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

「擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫」更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取7樓B1戶，則單元編號請填寫「7F-B1」)

7F-B1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號40之車位，則車位編號請填寫「B4-40」)

B4-40 等，共 1 部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於民國115年10月22日(星期四)下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達鴻達建設股份有限公司(臺北市松山區八德路3段36號14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10月30日(星期五)下午2時整，地點為新北市中和區舊橋市民活動中心(新北市中和區和平街154巷2號)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 115 年 0 月 0 日

附件三/1

23

- ※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

「擬訂新北市中和區新和段186地號等13筆土地都市更新事業計畫暨
權利變換計畫案」
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有
權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 7F-B1 ；申請分配之車位共 1 位，
其「車位編號」為 B4-40 。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配單位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
7F-B1	B4-40	1 A君	45/100	
		2 B君	55/100	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

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

立協議書人基本資料

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

中華民國 115 年 0 月 0 日

附件四 1-1

24

附件五

「擬訂新北市中和區新和段186地號等13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10月30日(星期五)下午2時整於新北市中和區景福市民活動中心(新北市中和區和平街164巷2號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認, 恐口說無憑, 特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 年 月 日

附件五(1)

25

土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

洪志生建築師事務所

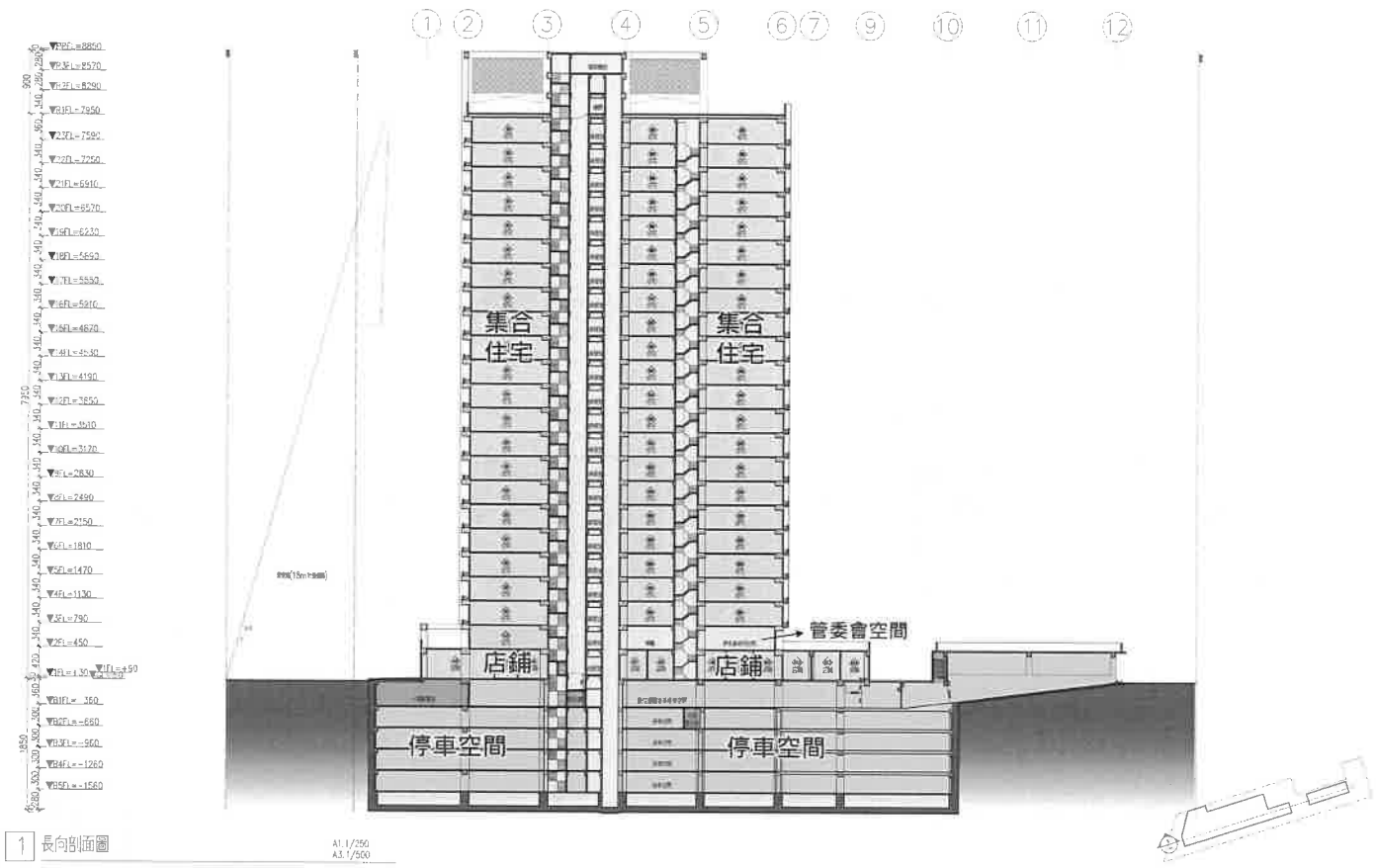
26

建築面積表

基地面積	住宅區	2,434.27 m ²
使用用途	RC構造 地下5層 地上23層	B2F – B5F 停車空間、機電空間
		B1F – 防空避難室兼停車空間、機電空間
		1F – 管委會空間、住宅門廳、店鋪
		2F – 住宅、管委會空間、防災中心
		3F-23F – 多戶住宅
基準容積FA	2,434.27 m ² x 300%	7,302.81 m ²
申請總容積獎勵	都更獎勵	3,140.21 m ²
總容積面積ΔFA	FA = 7,302.81 m ² + 3,140.21 m ²	10,443.02 m ²
地上層樓地板面積	13,479.33 m ²	
總樓地板面積	20,731.74 m ²	
規劃戶數	181戶	
停車數	法定汽車85輛、實設汽車136輛 法定機車155輛、實設機車188輛	

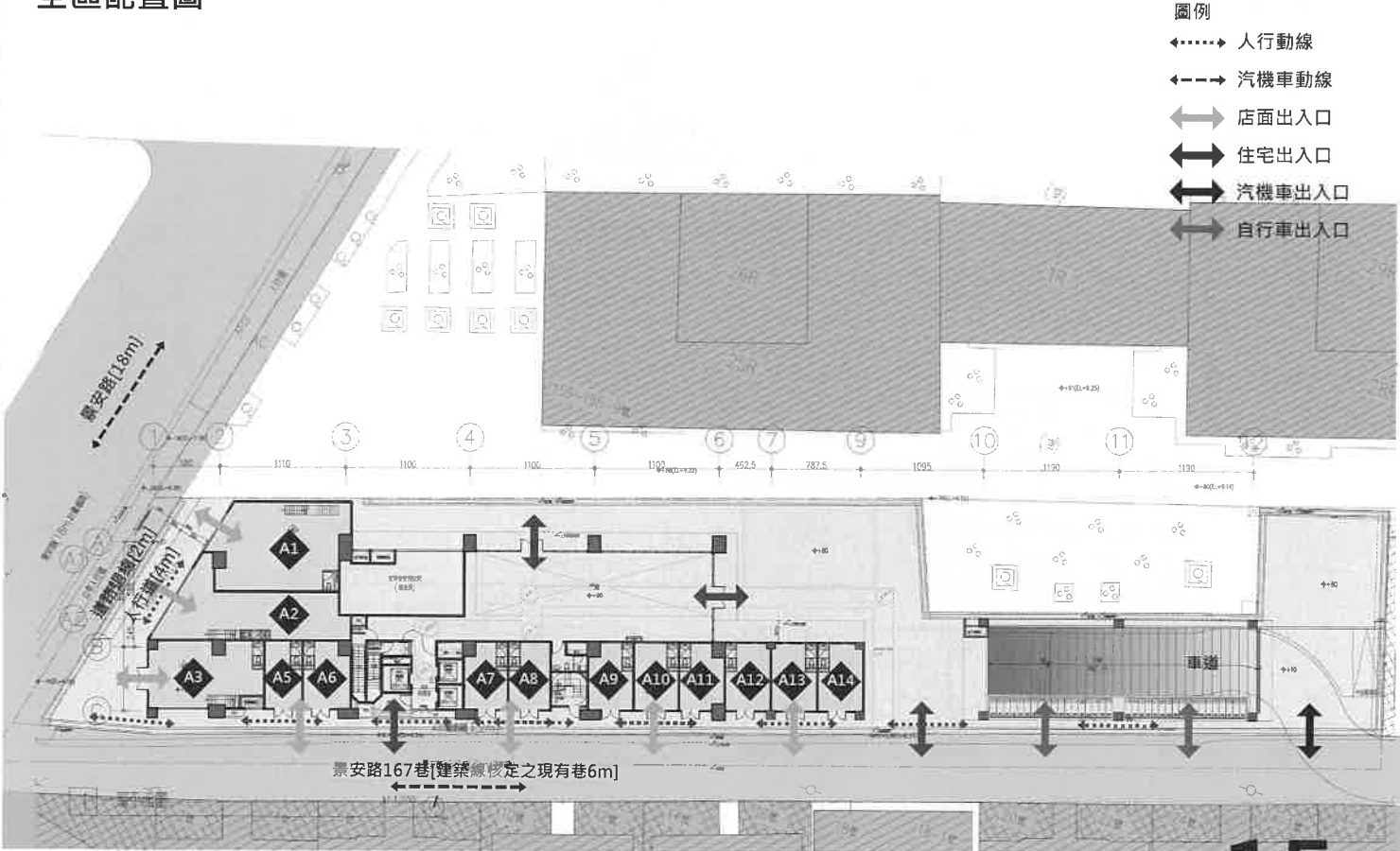
※僅供參考，實際規劃內容以事業計畫公告核定內容為準。

27



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

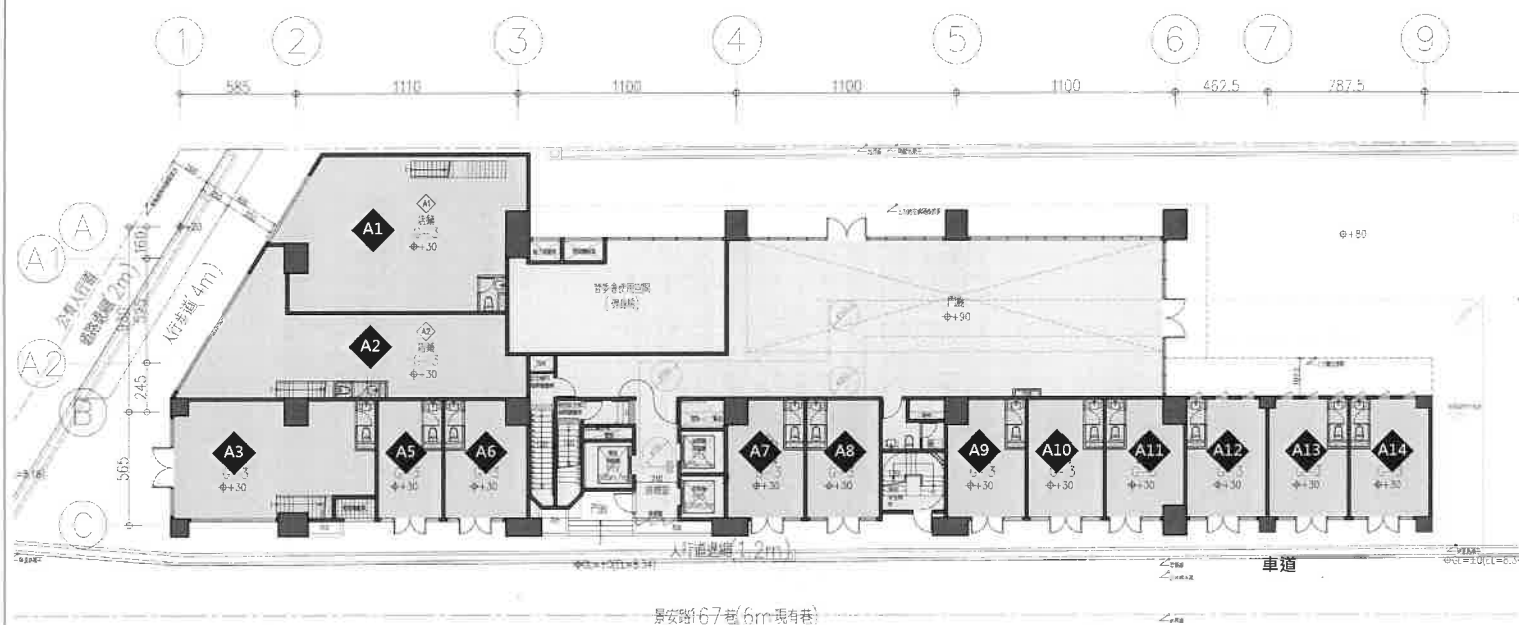
全區配置圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

1F

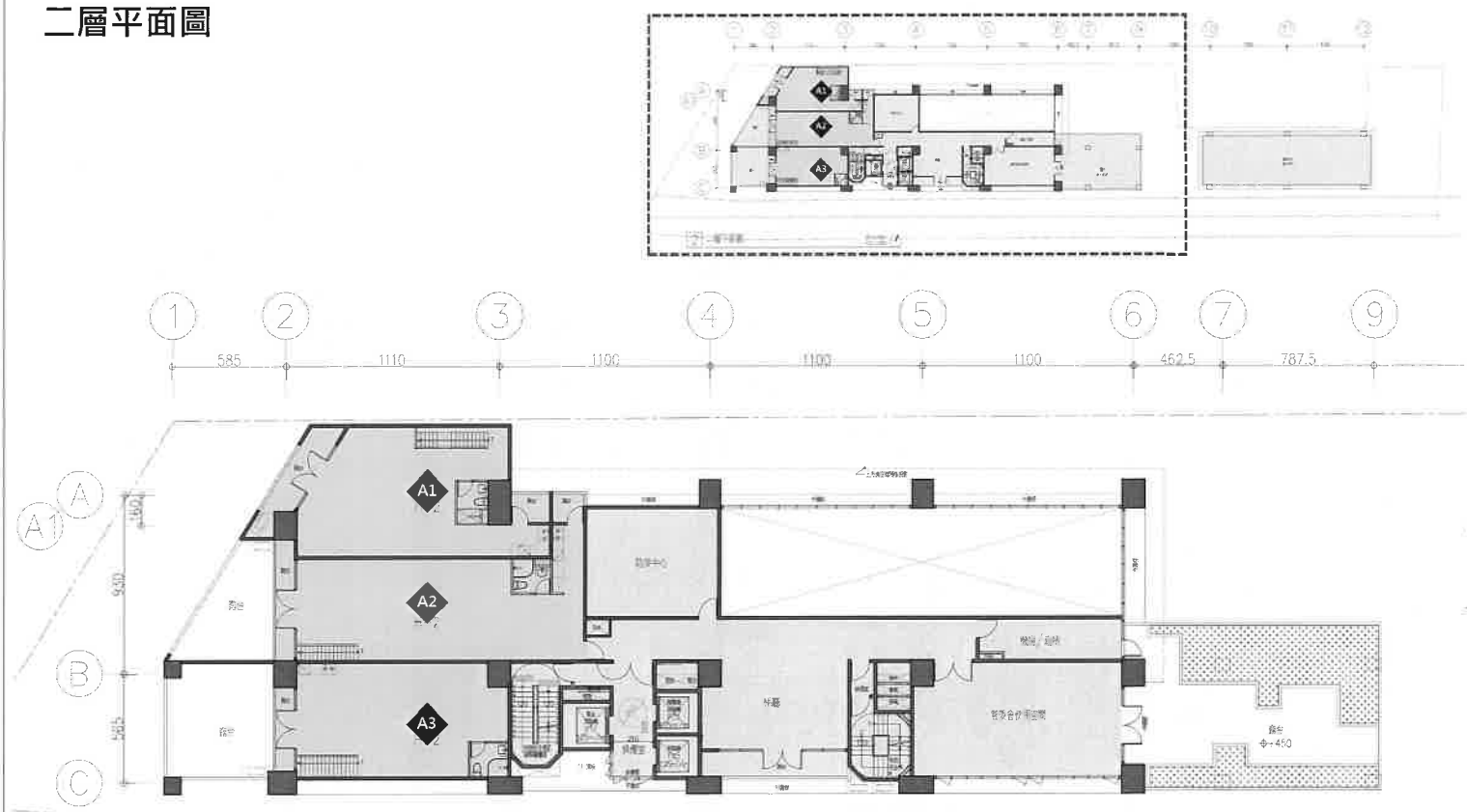
一層平面圖



1F

30

二層平面圖



2F

31

三層平面圖



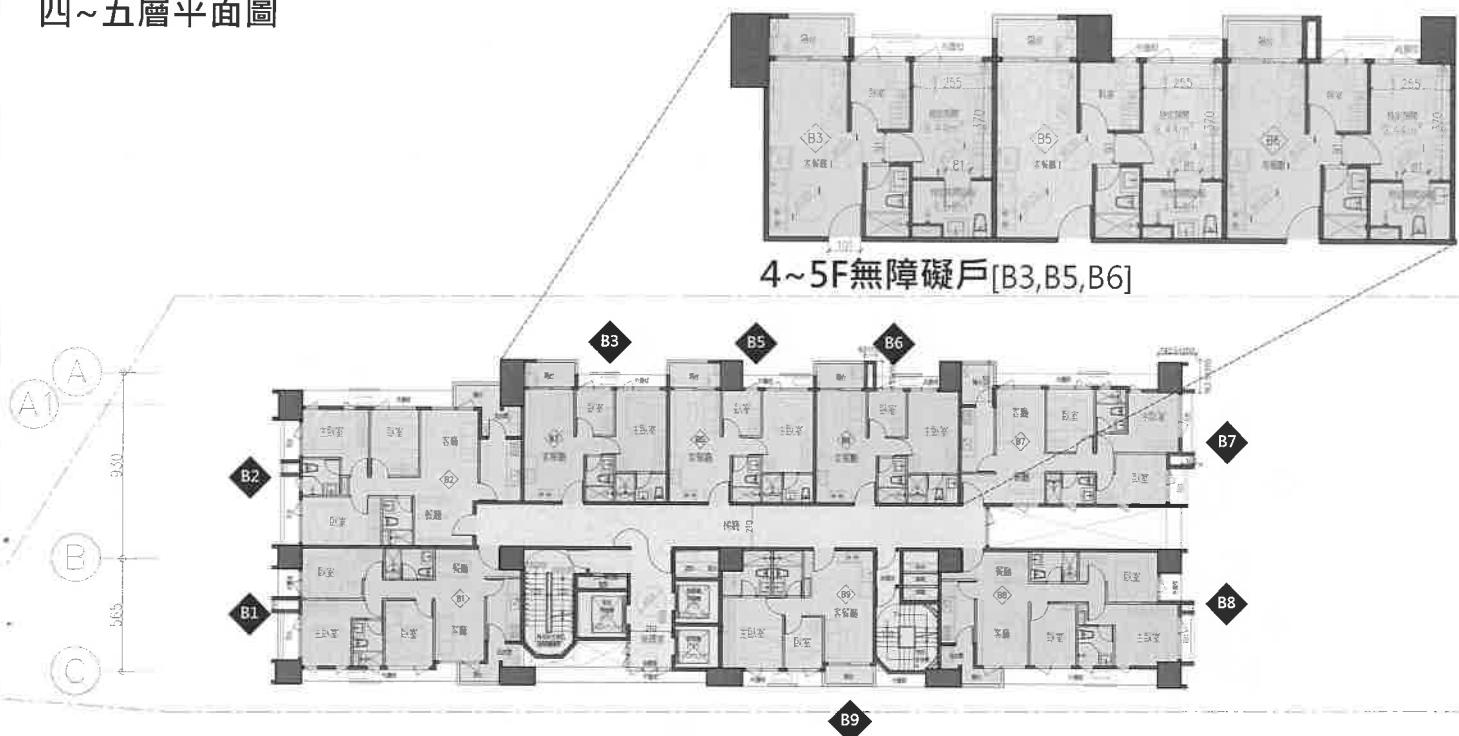
※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

【因本案申請都市更新之無障礙獎勵，故地上三層~五層之B3戶、B5戶、B6戶皆規劃為無障礙戶別。選配該戶別之所有權人，後續需配合相關規定（包含但不限於取得使照後配合無障礙現場會勘、無障礙會勘完成前不得變更隔間、室內淨尺寸及相關設備）。】

3F

32

四~五層平面圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

【因本案申請都市更新之無障礙獎勵，故地上三層~五層之B3戶、B5戶、B6戶皆規劃為無障礙戶別。選配該戶別之所有權人，後續需配合相關規定（包含但不限於取得使照後配合無障礙現場會勘、無障礙會勘完成前不得變更隔間、室內淨尺寸及相關設備）。】

4~5F

33

六~八層平面圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

6~8F

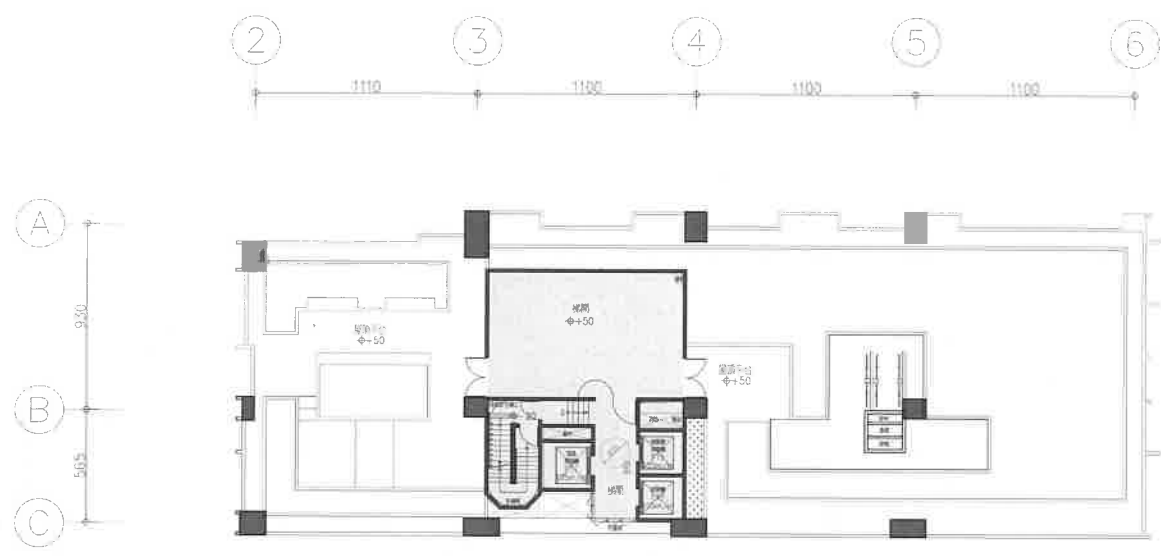
九~二十三層平面圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

9~23F

屋突一層平面圖



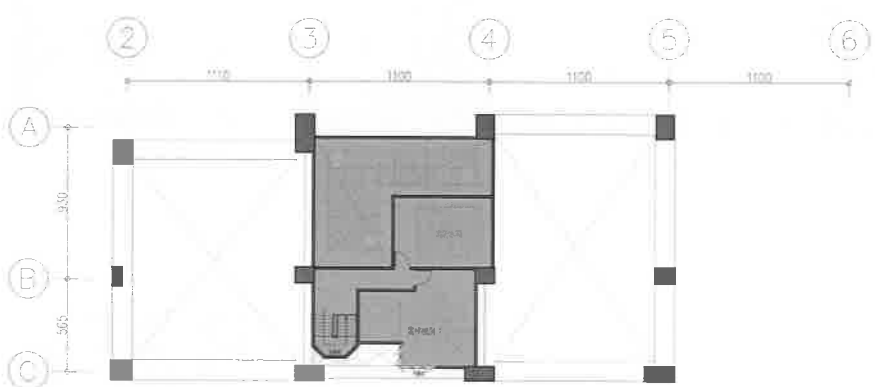
R1F

屋突二層平面圖



R2F

屋突三層平面圖



R3F

地下一層平面圖

停車位	汽車停車位(輛)						機車停車位(輛)		
	法定大車 250*550	法定小車 230*550	無障礙 550*600	自設大車 250*550	自設小車 230*550	社區車位 250*600	機車大 100*200	機車小 100*200	無障礙 225*220
B1F	2	0	0	0	0	1	92	94	2
B2F	25	5	2	0	0	1	0	0	0
B3F	28	6	0	0	0	0	0	0	0
B4F	12	4	0	16	2	0	0	0	0
B5F	0	0	0	29	5	0	0	0	0
合計	67	15	2	45	7	2	92	94	2
136						188			

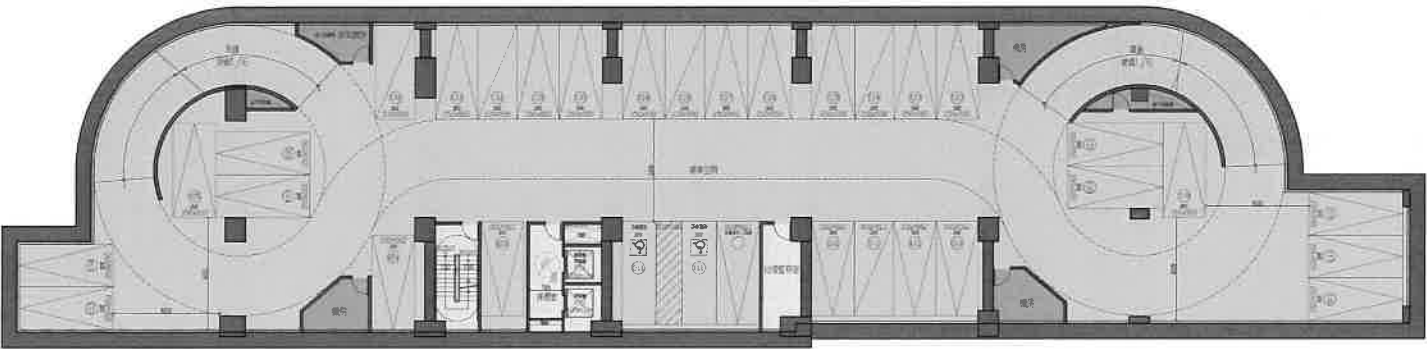


※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

B1F

地下二層平面圖

停車位	汽車停車位(輛)						機車停車位(輛)		
	法定大車 250*550	法定小車 230*550	無障礙 550*600	自設大車 250*550	自設小車 230*550	社區車位 250*600	機車大 100*200	機車小 100*200	無障礙 225*220
B1F	2	0	0	0	0	1	92	94	2
B2F	25	5	2	0	0	1	0	0	0
B3F	28	6	0	0	0	0	0	0	0
B4F	12	4	0	16	2	0	0	0	0
B5F	0	0	0	29	5	0	0	0	0
合計	67	15	2	45	7	2	92	94	2
136						188			

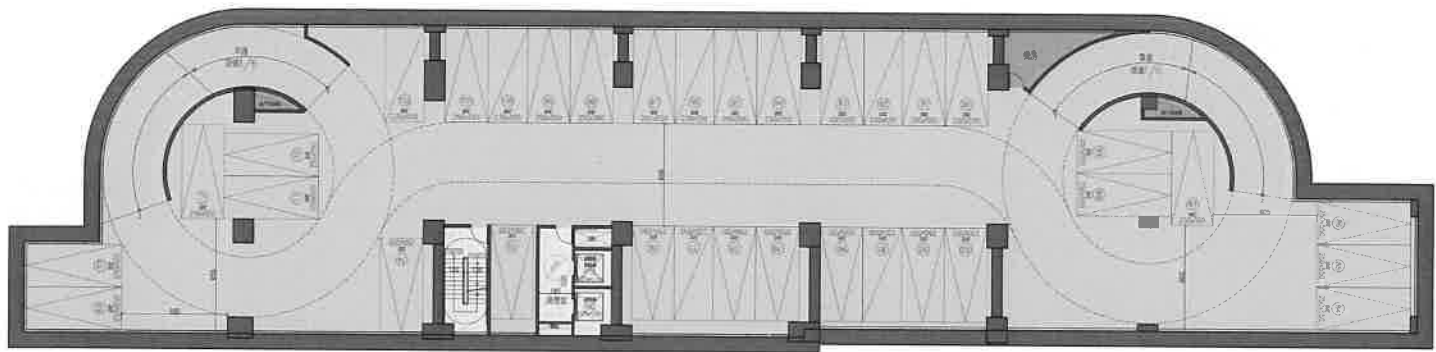


※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

B2F

地下三層平面圖

停車位	汽車停車位(輛)						機車停車位(輛)		
	法定大車	法定小車	無障礙	自設大車	自設小車	社區車位	機車大	機車小	無障礙
	250*550	230*550	550*600	250*550	230*550	250*600	100*200	100*200	225*220
B1F	2	0	0	0	0	1	92	94	2
B2F	25	5	2	0	0	1	0	0	0
B3F	28	6	0	0	0	0	0	0	0
B4F	12	4	0	16	2	0	0	0	0
B5F	0	0	0	29	5	0	0	0	0
合計	67	15	2	45	7	2	92	94	2
	136						188		

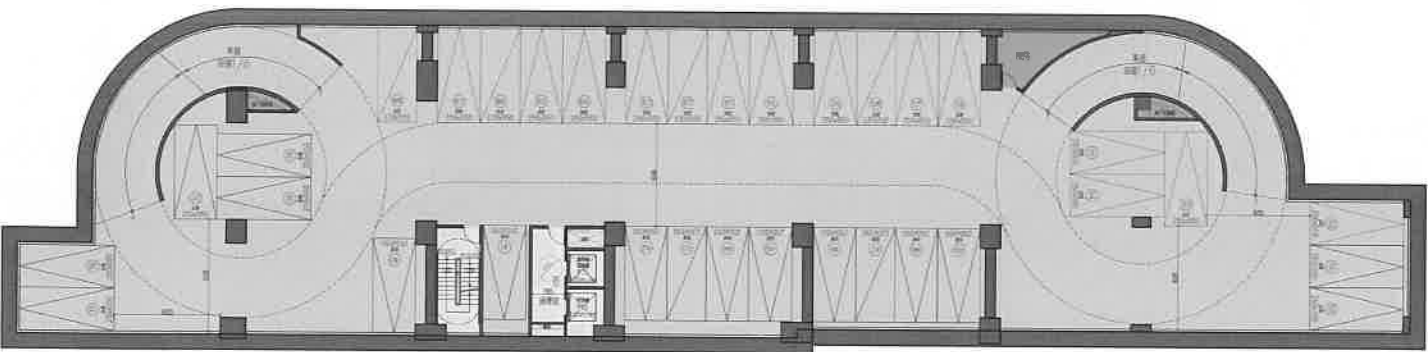


※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

B3F

地下四層平面圖

停車位	汽車停車位(輛)						機車停車位(輛)		
	法定大車	法定小車	無障礙	自設大車	自設小車	社區車位	機車大	機車小	無障礙
	250*550	230*550	550*600	250*550	230*550	250*600	100*200	100*200	225*220
B1F	2	0	0	0	0	1	92	94	2
B2F	25	5	2	0	0	1	0	0	0
B3F	28	6	0	0	0	0	0	0	0
B4F	12	4	0	16	2	0	0	0	0
B5F	0	0	0	29	5	0	0	0	0
合計	67	15	2	45	7	2	92	94	2
	136						188		

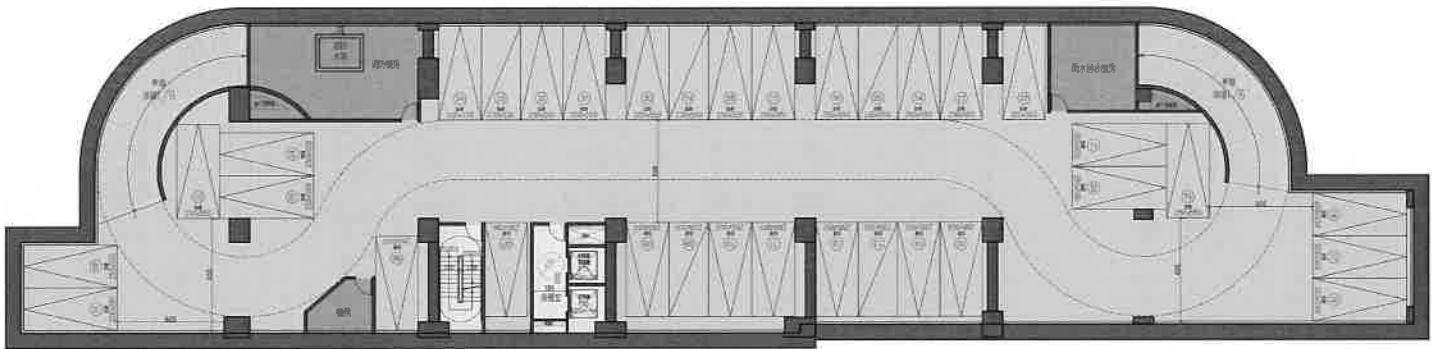


※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

B4F

地下五層平面圖

停車位	汽車停車位(輛)						機車停車位(輛)		
	法定大車 250*550	法定小車 230*550	無障礙 550*600	自設大車 250*550	自設小車 230*550	社區車位 250*600	機車大 100*200	機車小 100*200	無障礙 225*220
B1F	2	0	0	0	0	1	92	94	2
B2F	25	5	2	0	0	1	0	0	0
B3F	28	6	0	0	0	0	0	0	0
B4F	12	4	0	16	2	0	0	0	0
B5F	0	0	0	29	5	0	0	0	0
合計	67	15	2	45	7	2	92	94	2
136						188			



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

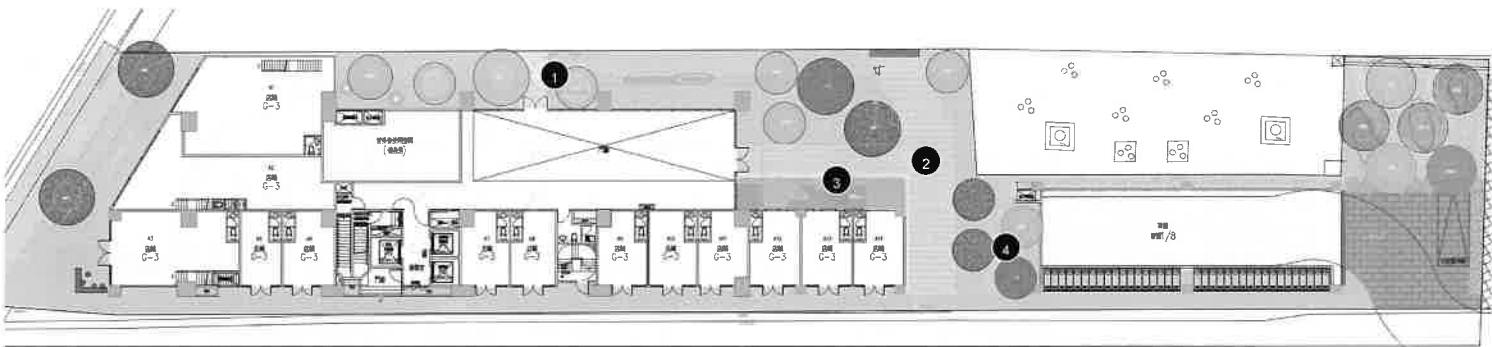
B5F

一層景觀配置計畫

■ 景觀設計手法

本設計透過鋪面的自然線條串連整體空間，並用複層草本、四季變換的大喬木豐富廣場，使行人穿行基地時，能感受兩側的綠意，圍塑出秘境樣態。

- 1 林緣帶小徑
- 2 四季林蔭廣場
- 3 禪意疊石水景
- 4 森石流庭



花崗岩疊水景觀



花崗岩條石小徑



灰色系花崗岩板



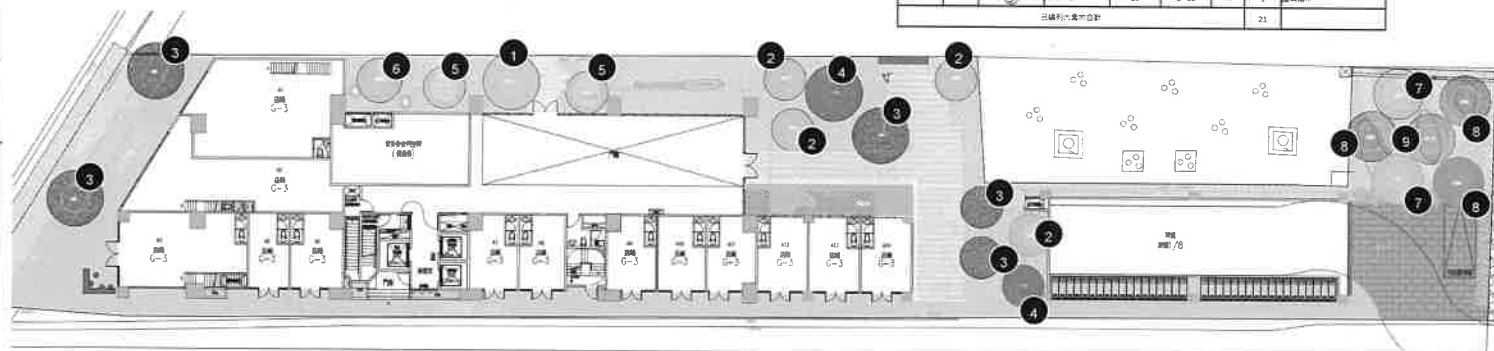
自然景觀石

※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

一層景觀植栽計畫

- | | | |
|-------|--------|--------|
| 1 青剛櫟 | 5 烏心石 | 9 台灣欒樹 |
| 2 流蘇樹 | 6 台灣赤楠 | |
| 3 楓香 | 7 光臘樹 | |
| 4 樟木 | 8 相思樹 | |

植栽	編號	圖例	中文名稱	規格 (標準範圍)		單位	數量	備註
				高度 (m)	冠幅 (m)			
大樹	T01	1	青剛櫟	8-15	3-10	株	1	庭前庭後
	T02	2	流蘇樹	5-10	3-10	株	4	庭前庭後
	T03	3	楓香	10-30	8-10	株	5	庭前庭後
	T04	4	樟木	10-20	7-10	株	2	庭前庭後
	T05	5	烏心石	5-20	3-10	株	2	庭前庭後
	T06	6	台灣赤楠	5-20	3-10	株	1	庭前庭後
	T07	7	光臘樹	10-20	3-10	株	2	庭前庭後
	T08	8	相思樹	5-20	3-10	株	3	庭前庭後
	T09	9	台灣欒樹	10	3-10	株	1	庭前庭後
合計植栽數量							21	



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

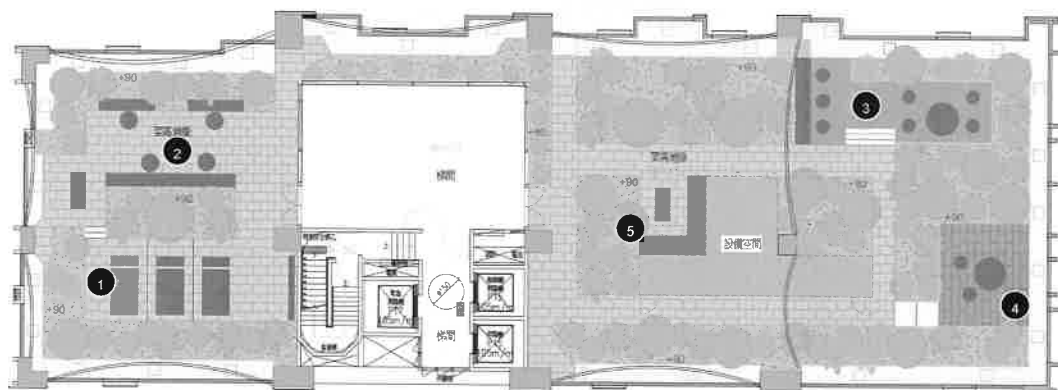
44

屋頂層景觀配置圖

■ 景觀設計手法

屋頂平台以日月星辰為空間主題，讓隱身於複層灌木的共享庭院，呈現社區一日作息應有的樣態；概念呼應一樓開放空間的四時節氣。

- | | |
|-----------|----------|
| 1 星-露天劇場 | 5 隱-小休憩區 |
| 2 日-眺望座位區 | |
| 3 月-社交遊憩區 | |
| 4 辰-露天瑜珈區 | |



社交遊憩區



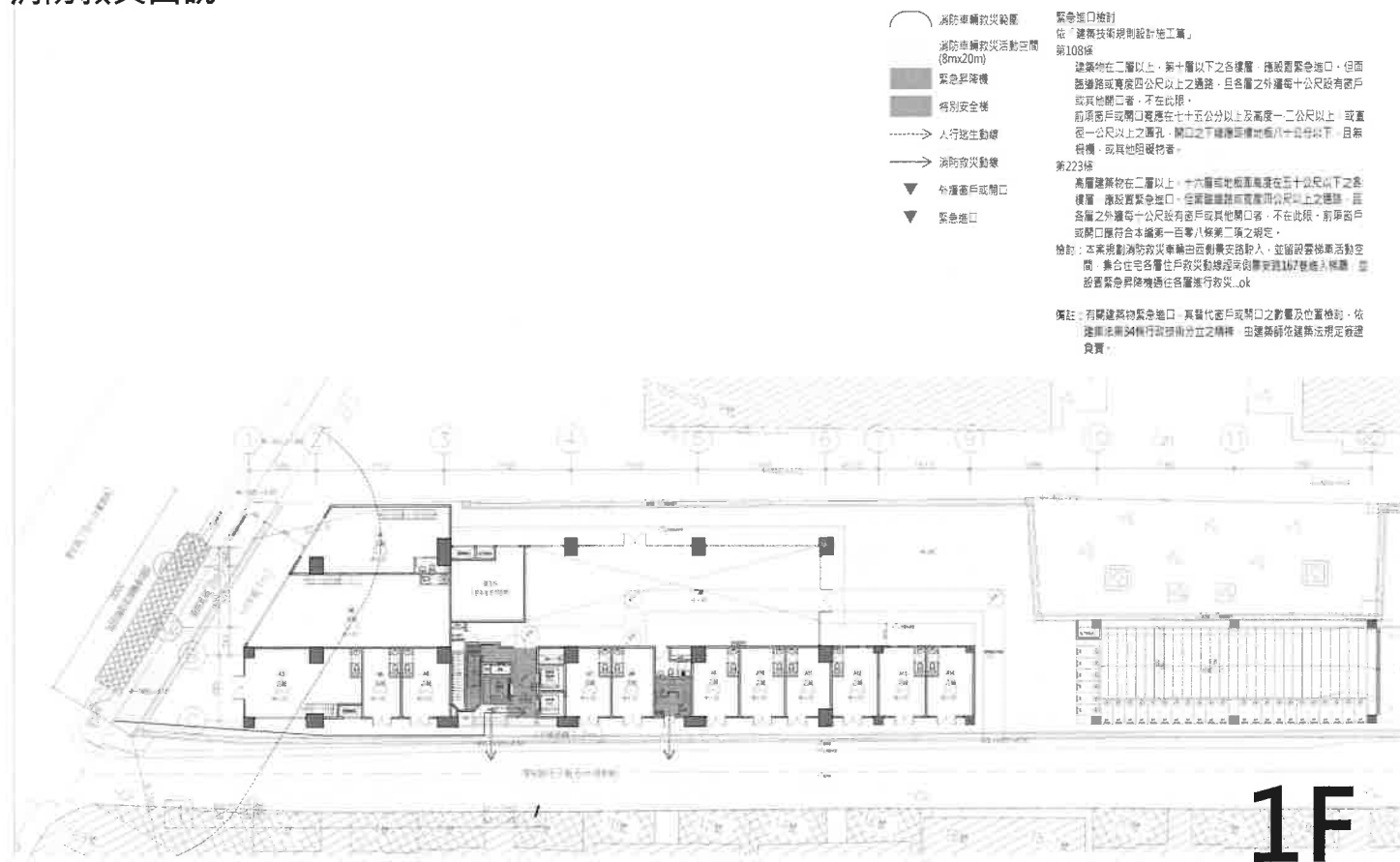
天然石階



戶外家具

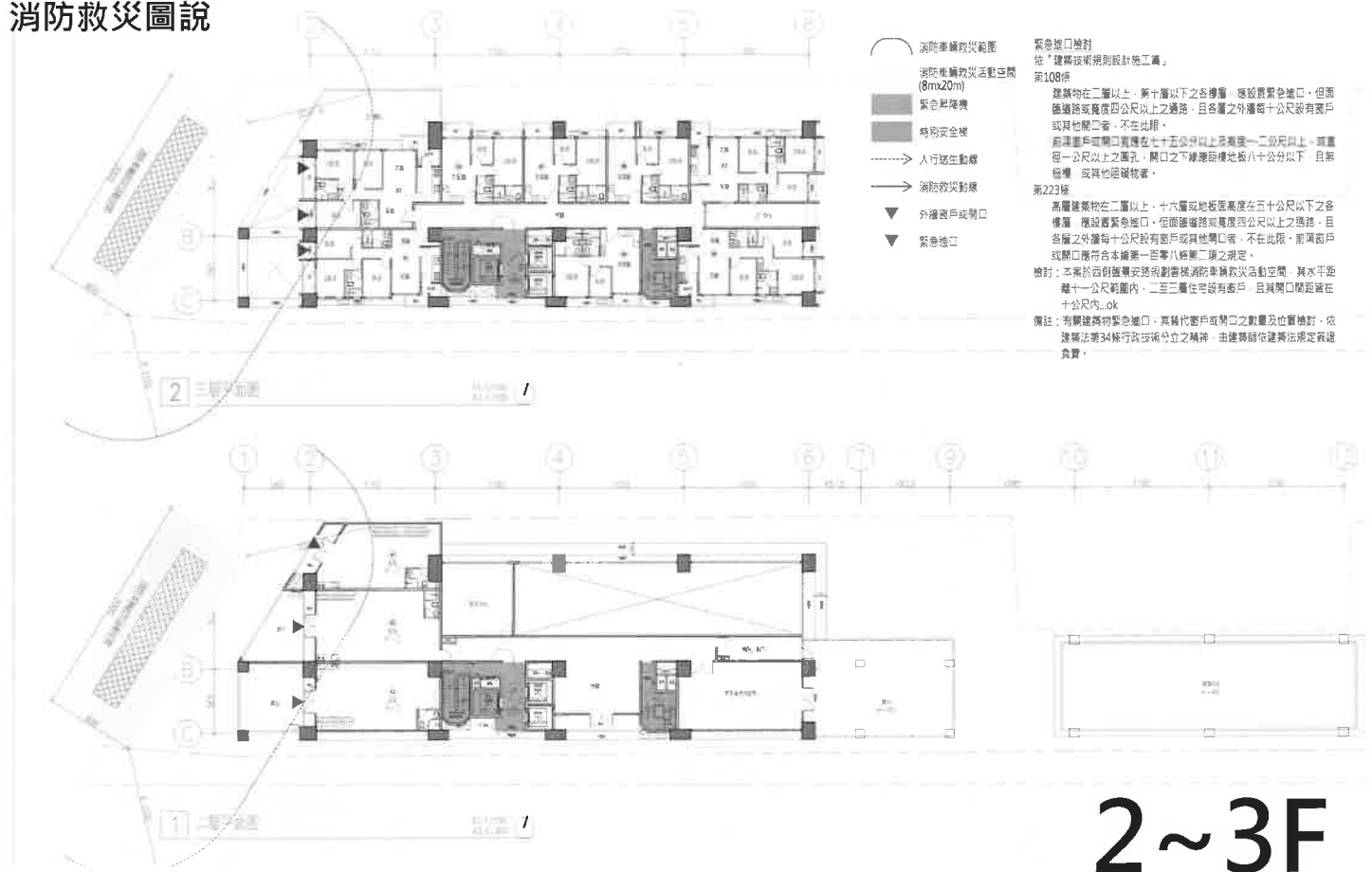
※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

消防救災圖說



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

消防救災圖說



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

第8條：**檢計**

依「建築技術規則設計施工篇」。

第9條：

建築物在二樓以上，十層樓以下之各樓層，應設置緊急出口；但僅該層有寬度足以供人員上下通過者，且各層之外牆每戶公眾設有窗戶或玻璃門者，不在此限。

前項客用樓梯口寬度在五十公分以上及高度一公尺以上者，可直接與外牆相連，其門口之下緣距樓地板八十公分以下，且無凸出，並其他附屬裝置。

第10條：

專用途建築物在二樓以上，十六層樓地板高度在五公尺以上之各樓層，應設置緊急出口；但僅該層有寬度足以供人員上下通過者，且各層之外牆每戶公眾設有窗戶或玻璃門者，不在限制。前款面而面積超過一百平方公尺者，應另設第二之樓梯。

檢計：商業用建築物應設置樓梯間應符合下列規定：其一、其平面積小於一十公畝內者，由三至五個單位住宅組成的集合式，且其開口直接通入公共空間，ok

備註：有關建築物安全、防火、逃生等問題，請參閱第二章第七節。依據建築法第34條行政執行處之職權，由建築師依建築法令規定繪繪圖章。

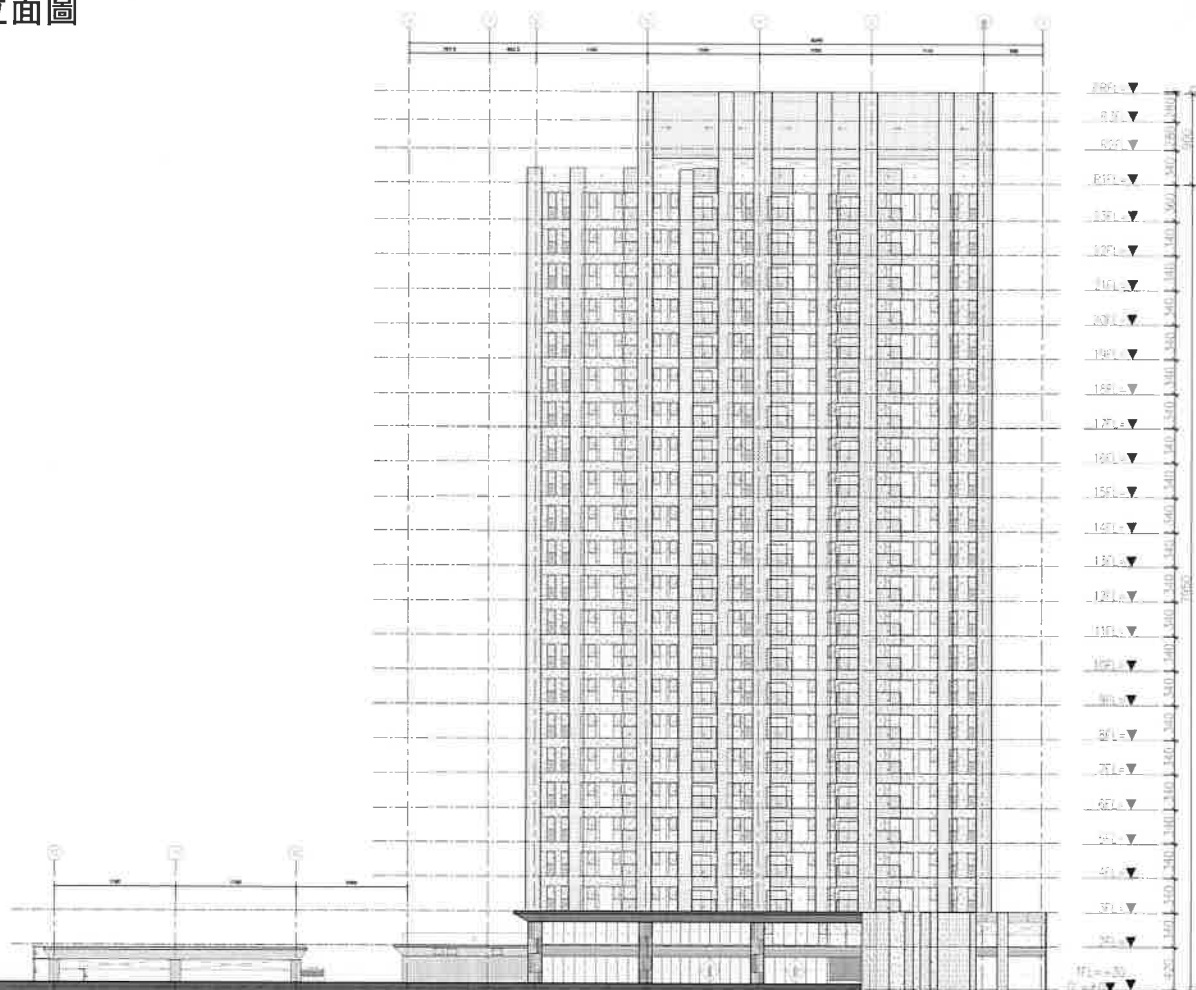
緊急昇降機施設
依「建築技術規則設計施工篇」
第106條
〔緊急昇降機之設置標準〕依本編第五十五條規定應設置之緊急昇
降機，其設置標準依左列規定：
建築高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺
時，每增加一、〇〇〇平方公尺，增設一座。
附註：本表一至二十三層各層樓地板面積小於一、五〇〇平方公尺，或
附註一定緊急昇降機。_ok

Journal /

1

4~23F

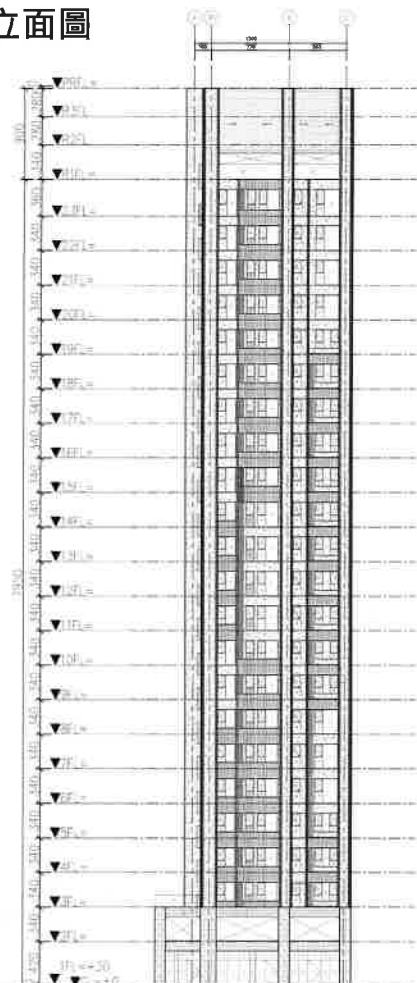
北向立面圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

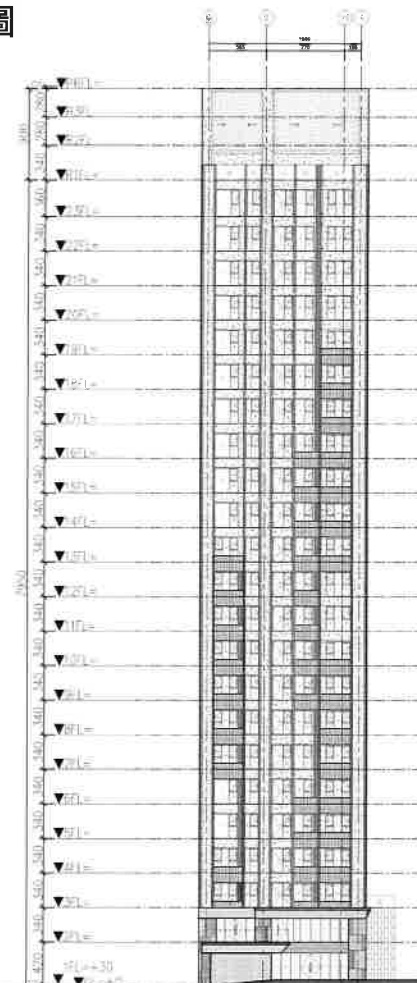
49

西向立面圖



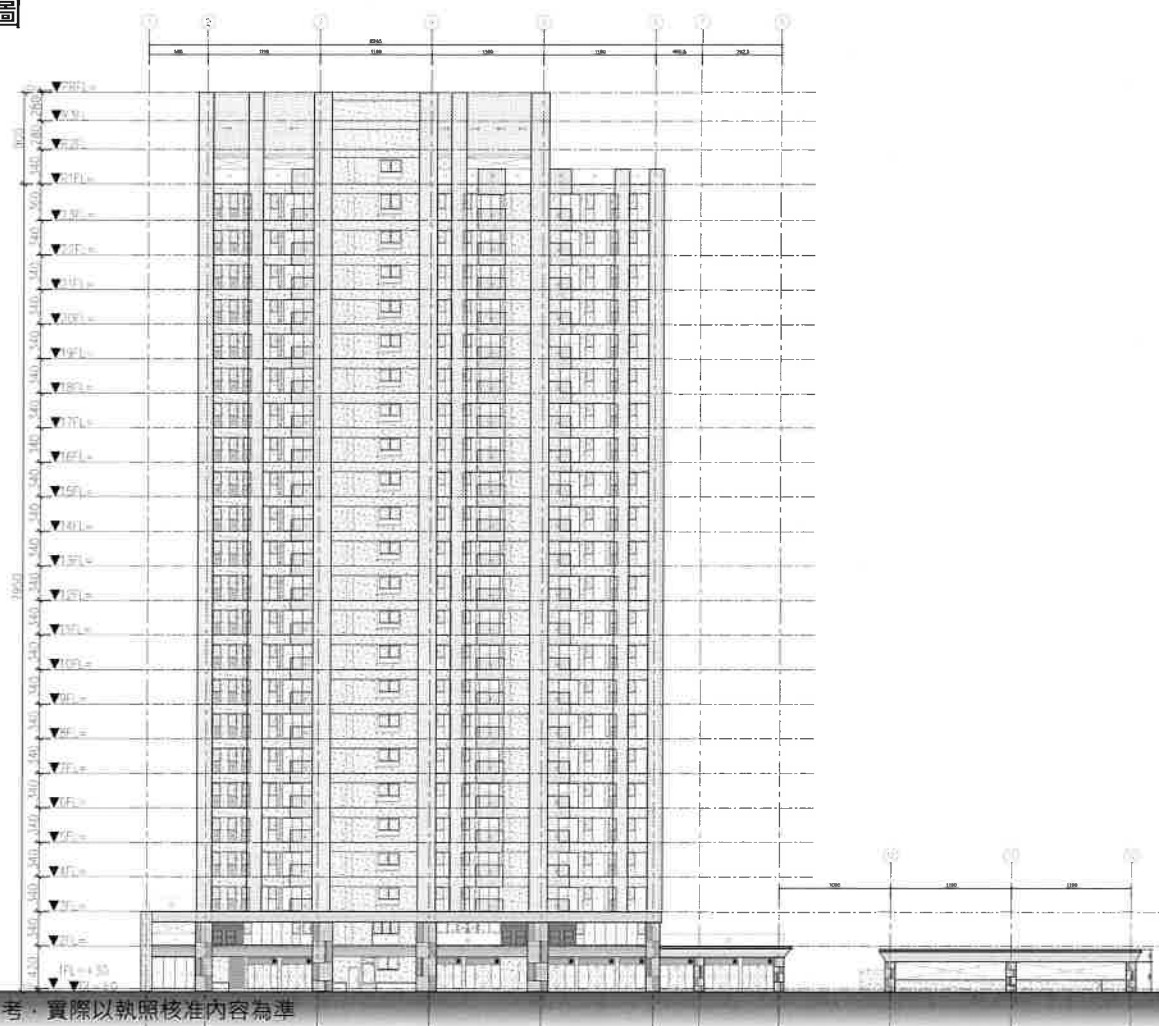
※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

東向立面圖



50

南向立面圖



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

建築外觀透視模擬圖

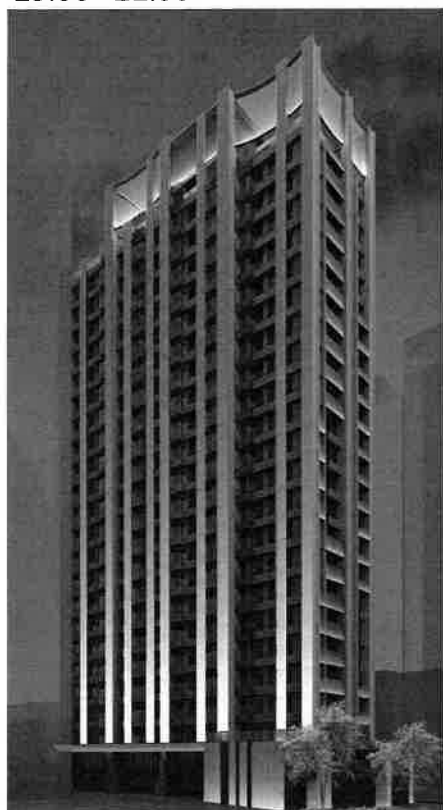


建築外觀透視模擬圖



建築外觀透視模擬圖

19:00~21:00



21:00~23:00



23:00~6:00



※本圖說僅供參考，實際以執照核准內容為準

54

更新前後估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所

55



專業・負責・公正・誠信

報告大綱

- 更新單元基本資料 / 評估內容
- 更新前估價條件
- 更新前權利價值評估
- 更新後估價條件
- 更新後權利價值評估



專業・負責・公正・誠信

更新單元基本資料 / 評估內容

更新單元基本資料

- 更新單元：新北市中和區新和段186地號等13筆土地
- 基地面積：736.37坪(2,434.27 m²)
- 使用分區：住宅區-(法定建蔽率50%、法定容積率300%)
- 臨路情況：雙面臨路(18M景安路、6M景安路167巷現有巷)



更新單元範圍

評估內容

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



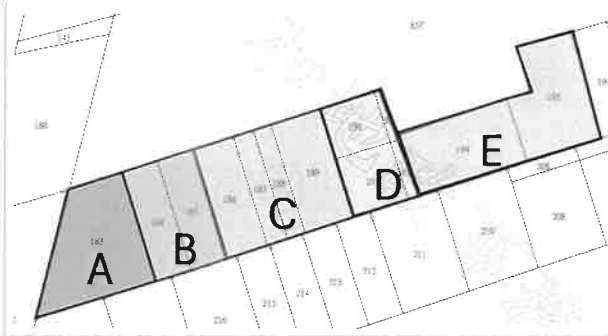
專業·負責·公正·誠信

更新前估價條件

價格日期：民國115年7月31日

1. 更新單元係依價格日期當時「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則進行評估，土地分宗劃定結果如下：

分宗	地號	土地面積(m ²)	土地劃分原則	備註
1	183	440.91	同一張使用執照	64使字第1293號
2	184	353.97	同一張使用執照	67使字第1537號
	185			
3	186	663.76	同一張使用執照	64使字第1296號
	187			
	188			
	189			
4	190	320.98	同一張使用執照	64使字第1290號
	191			
	192			
	193			
5	194	654.65	同一張使用執照	63使字第1653號
	195			



2. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
3. 本次評估選定合併後整宗土地(法定容積率300%)為比準地，並在評估比準地之合理價格後，作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。



專業·負責·公正·誠信

更新前估價條件

4. 評估更新前區分所有建物之各戶價格時，座落183地號之一層及二層戶別以「景安路159號」為比準單元(建號377~380、383、384、387、388)，其他戶別則以「景安路167巷3號三樓」為比準單元。
5. 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，本次以鋼筋混凝土造建物延長經濟耐用年數10年之前提，評估建物拆遷補償費。另部分區分所有建物謄本登記之建材與使用執照不符，本次以使用執照登載之構造種類為主。
6. 更新範圍內部分建物有補登附屬建物面積，依據委託人提供之面積表進行評估：

基本資料			謄本面積			估價條件	
建號	地址	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	(預計補登)附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)
377	景安路157號	183	41.25	14.80	-	7.70	63.75
378	景安路157號二樓	183	56.05	-	-	7.70	63.75
379	景安路159號	183	42.54	16.45	-	5.32	64.31
380	景安路159號二樓	183	58.99	-	-	5.32	64.31
381	景安路159號三樓	183	115.04	-	-	10.06	125.10
382	景安路159號四樓	183	115.04	-	-	10.06	125.10
383	景安路161號	183	42.54	16.45	-	5.32	64.31
384	景安路161號二樓	183	58.99	-	5.32	-	64.31
385	景安路161號三樓	183	113.38	-	7.96	-	121.34
386	景安路161號四樓	183	113.38	-	8.56	-	121.94
387	景安路163號	183	36.30	18.09	-	3.40	57.79
388	景安路163號二樓	183	54.39	-	3.40	-	57.79
395	景安路167巷5號	186	107.40	-	-	16.80	124.20
396	景安路167巷5號二樓	186	107.40	-	16.80	-	124.20
397	景安路167巷5號三樓	186	107.40	-	16.80	-	124.20
398	景安路167巷5號四樓	186	107.40	-	-	16.80	124.20
399	景安路167巷7號	187,188	107.40	-	-	17.00	124.40
400	景安路167巷7號二樓	187,188	107.40	-	17.00	-	124.40
401	景安路167巷7號三樓	187,188	107.40	-	-	17.00	124.40
402	景安路167巷7號四樓	187,188	107.40	-	17.00	-	124.40



專業·負責·公正·誠信

更新前估價條件

6. 更新範圍內部分建物有補登附屬建物面積，依據委託人提供之面積表進行評估：

基本資料			樓本面積			估價條件	
建號	地址	地號	主建物面積(m ²)	騎樓面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	(預計補登)附屬建物面積(m ²)	總面積(m ²)
403	景安路167巷9號	189	112.86	-	-	29.25	142.11
404	景安路167巷9號二樓	189	112.86	-	29.25	-	142.11
405	景安路167巷9號三樓	189	112.86	-	29.25	-	142.11
406	景安路167巷9號四樓	189	112.86	-	29.25	-	142.11
411	景安路167巷13號	190	68.80	-	16.40	-	85.20
412	景安路167巷13號二樓	190	68.80	-	16.40	-	85.20
413	景安路167巷13號三樓	190	68.80	-	16.40	-	85.20
414	景安路167巷13號四樓	190	68.80	-	-	16.40	85.20
407	景安路167巷11號	191	68.80	-	-	16.40	85.20
408	景安路167巷11號二樓	191	68.80	-	16.40	-	85.20
409	景安路167巷11號三樓	191	68.80	-	16.40	-	85.20
410	景安路167巷11號四樓	191	68.80	-	16.40	-	85.20
205	景安路167巷15號	194	106.84	-	-	29.18	136.02
191	景安路167巷15號二樓	194	106.92	-	29.18	-	136.10
190	景安路167巷15號三樓	194	106.92	-	29.18	-	136.10
206	景安路167巷15號四樓	194	106.92	-	-	29.18	136.10
207	景安路167巷17號	195	65.31	-	24.80	-	90.11
192	景安路167巷17號二樓	195	65.31	-	24.80	-	90.11
208	景安路167巷17號三樓	195	65.31	-	-	24.80	90.11
193	景安路167巷17號四樓	195	65.31	-	15.10	-	80.41

7. 本案192、193地號為64使1290號使照範圍內之法定空地，本次依據「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」，評估法定空地之價值。計算法定空地價值時，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」，以更新前估價條件第5點之建物騰餘經濟耐用年數再加計20年作為可收益年數。



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

更新前評估基礎說明

- 「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」
- 「不動產估價技術規則」



步驟一：評估土地合併前各宗土地價格

- 評估比準地土地價格
- 容積率：300%
- 土地單價：190萬元/坪
- 土地面積：736.37坪
- 土地價值：1,399,096,683元
- 考慮各宗土地個別條件包括面積、商業效益、臨路條件、地形等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。



專業・負責・公正・誠信

更新前權利價值評估

步驟二：評估合併後整宗土地價格

評估比準地土地價格(合併後整宗土地)

- 整宗土地單價：190萬元/坪
- 整宗土地面積：736.37坪
- 全案更新前價值：1,399,096,683元

步驟三：更新前區分所有建物權利價值分算(舉例說明)

- 假設某地號上坐落五層樓建物，分算方式如下：

樓層	建物面積(坪)	建坪單價(萬元/坪)	區分所有建物房地總價(萬元)	比例
1F	30	67.5	2,025	25.09%
2F	30	51.0	1,530	18.96%
3F	30	50.5	1,515	18.77%
4F	30	50.0	1,500	18.59%
5F	30	50.0	1,500	18.59%
合計	-	-	8,070	100.00%

某地號
土地價格
12,000萬元

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

樓層	更新前權利價值(萬元)
1F	$12,000 \times 25.09\% = 3,011$
2F	$12,000 \times 18.96\% = 2,275$
3F	$12,000 \times 18.77\% = 2,252$
4F	$12,000 \times 18.59\% = 2,231$
5F	$12,000 \times 18.59\% = 2,231$
小計	12,000

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

新北市中和區新和段
www.hundaappr.com.tw

62



專業・負責・公正・誠信

更新前權利價值評估

步驟三：更新前區分所有建物價值評估

- 店面比準戶：

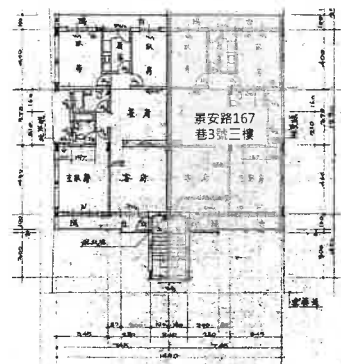
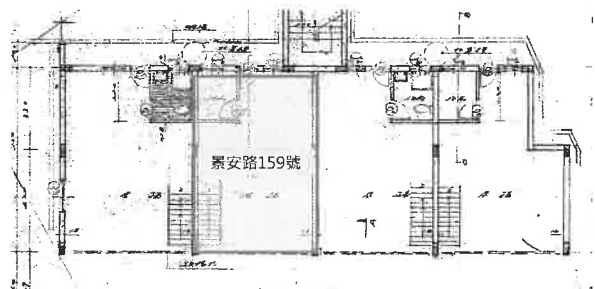
本案更新前店面以比準單元考量建物個別條件之位置差異(邊間、及產品類別等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

地址	層次/層數	面積(坪)	比準戶價格(元/坪)
景安路159號 (座落183地號之一層及二層)	1、2F/4F	19.45	1,350,000

- 樓上層比準戶：

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(面積、通風採光、臨路條件及棟距等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

地址	層次/層數	面積(坪)	比準戶價格(元/坪)
景安路167巷3號三樓	3F/5F	32.39	550,000



步驟四：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

$$20,000,000 \div 1,399,096,683 \text{元} \approx 1.4295\%$$

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
20,000,000	1,399,096,683	1.4295%

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

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

新北市中和區新和段
www.hundaappr.com.tw

63



專業·負責·公正·誠信

更新後估價條件

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
類型為店面、住宅
進行各單元價格評估

價格日期：民國115年7月31日

1. 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。
2. 本次評估店面以1F-A3戶為店面比準戶；住宅以10F-B2戶為住宅比準戶；車位以B2坡道平面車位(車位編號126，尺寸250×550)為車位比準單元。
3. 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。



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

更新後基本資料

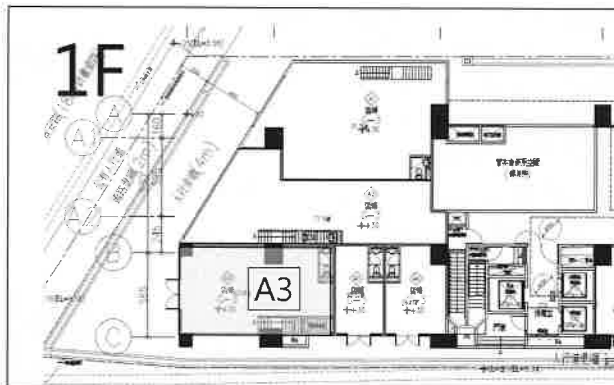
- 產品類型：店面住宅大樓
- 建築樓層：地上23層、地下5層
- 建材結構：鋼筋混凝土造(RC)
- 店面規劃：1F規劃為店鋪
- 住宅規劃：2F以上為住家

店鋪比準戶

- 店鋪比較項目：面積、臨路條件、邊間效益、商業效益、柱位、戶型、樓層別效用比。

樓層	單元	建物面積(坪)	臨路面向	建物單價(元/坪)
1F	A3	27.06	景安路(18M)	2,000,000

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



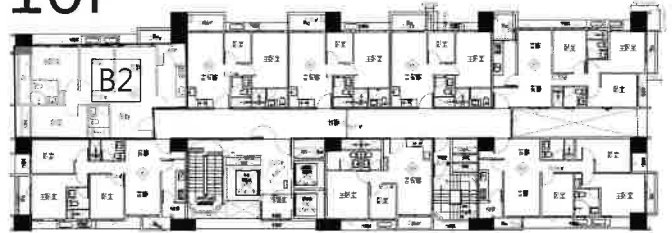
住家比準戶

- 住家比較項目：面積、視野、通風採光、出入便利性、樓高

樓層	單元	建物面積(坪)	臨路面向	通風採光	建物單價(元/坪)
10F	B2	35.56	景安路(18M)	雙面採光	765,000

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

10F

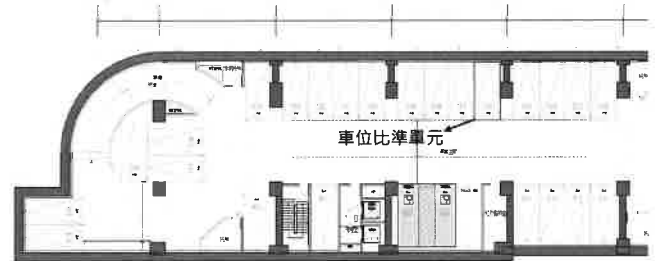


車位比準單元

- 停車位比較項目：尺寸、樓層

樓層	編號	尺寸
B2	126	250×550
停車位單價(元/個)		2,900,000

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



車位價格表

樓層	車位形式	大小	數量(個)	單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	250×550	2	3,050,000	6,100,000
B2	坡道平面	250×550	25	2,900,000	72,500,000
B2	坡道平面	230×550	5	2,800,000	14,000,000
B3	坡道平面	250×550	28	2,800,000	78,400,000
B3	坡道平面	230×550	6	2,700,000	16,200,000
B4	坡道平面	250×550	28	2,650,000	74,200,000
B4	坡道平面	230×550	6	2,550,000	15,300,000
B5	坡道平面	250×550	29	2,500,000	72,500,000
B5	坡道平面	230×550	5	2,400,000	12,000,000
	車位合計		134	2,695,522	361,200,000

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

更新後建物及車位價格總表

更新後建物規劃類型	建物面積(坪);車位數量(個)	建物均價(元/坪);車位均價(元/個)	建物總價(元);車位總價(元)
店鋪價格(1F)	204.12	1,505,992	307,403,000
住家價格(2F以上)	4743.98	773,439	3,669,179,881
車位	134	2,695,522	361,200,000
全案總銷		4,337,782,881	

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

-簡報結束-