

擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案 公聽會開會通知單

聯絡地址：新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 17 樓
聯絡電話：(02)8964-5899 分機 1701
聯絡人：呂孫乾先生

受文者：如正副本

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 9 月 11 日

發文字號：勝輝地建字第 115010 號

附 件：開會地點位置示意圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 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 23 日（星期三）上午 10 時 30 分

開會地點：新北市土城區土城員福員信市民活動中心（土城三）
（新北市土城區中正路 18 號 4 樓）

出席單位（人員）：如正本

備註：

- 一、依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「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.sunglory.tw/case-in.php?id=35&type=urban>)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）於勝輝地產開發股份有限公司（新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 17 樓）提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：新北市政府都市更新處、新北市土城區公所、新北市土城區員林里里長（以上皆附公聽會傳單）、新北市土城區員和段 354 地號等 21 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：勝輝地產開發股份有限公司、謝政吉建築師事務所、誠立不動產估價師聯合事務所、城大不動產估價師事務所、富嘉不動產估價師聯合事務所、城市策略股份有限公司

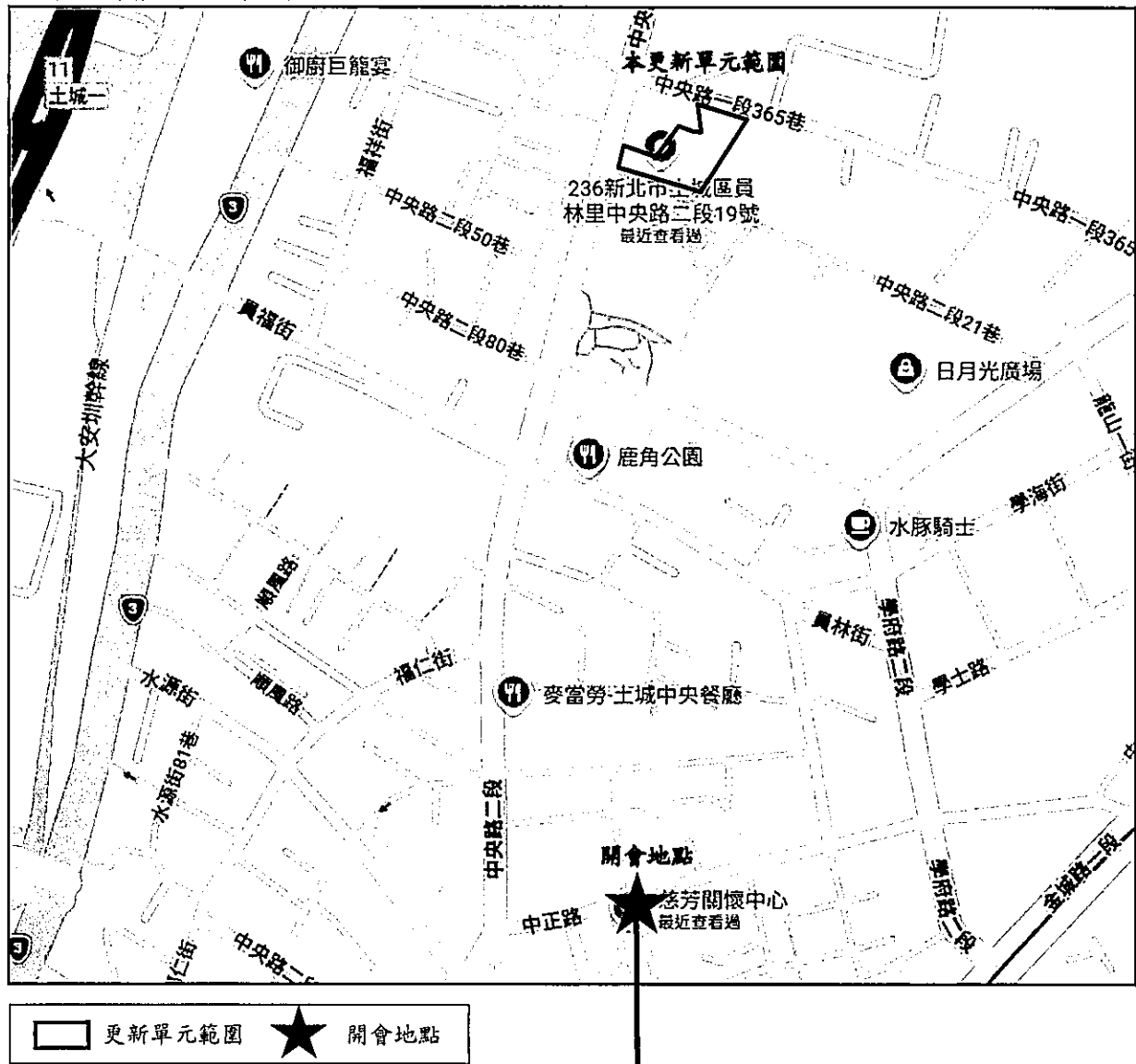
備註：本開會通知及附件與申請分配公文及其附件以掛號附回執（雙掛號）一併寄出



實施者：勝輝地產開發股份有限公司



附件：開會地點位置圖



會議日期：中華民國 115 年 9 月 23 日（星期三）上午 10 時 30 分
會議地點：新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)
(新北市土城區中正路 18 號 4 樓)

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

勝輝地產開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區員和段354地號等21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23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9日、9月10日、9月11日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://www.sunglory.tw/case-in.php?id=35&type=urban>)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23日（星期三）上午10時30分在新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)(新北市土城區中正路18號4樓)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：勝輝地產開發股份有限公司

聯絡地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號17樓

聯絡電話：(02)8964-5899 分機 1701



中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 1 1 日

擬訂新北市土城區員和段354地號等21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「擬訂新北市土城區員和段354地號等21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及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.sunglory.tw/case-in.php?id=35&type=urban>) 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23日（星期三）上午10時30分

五、開會地點：土城員福員信市民活動中心(土城三)
(新北市土城區中正路18號4樓)

實施者：勝輝地產開發股份有限公司



中華民國 1 1 5 年 9 月 1 1 日

擬訂新北市土城區員和段354地號等21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：勝輝地產開發股份有限公司

都更規劃：城市策略股份有限公司

建築設計：謝政吉建築師事務所

鑑價單位：誠立不動產估價師聯合事務所

富嘉不動產估價師聯合事務所

城大不動產估價師事務所

115年9月23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23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例第37條：

依第23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**。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：

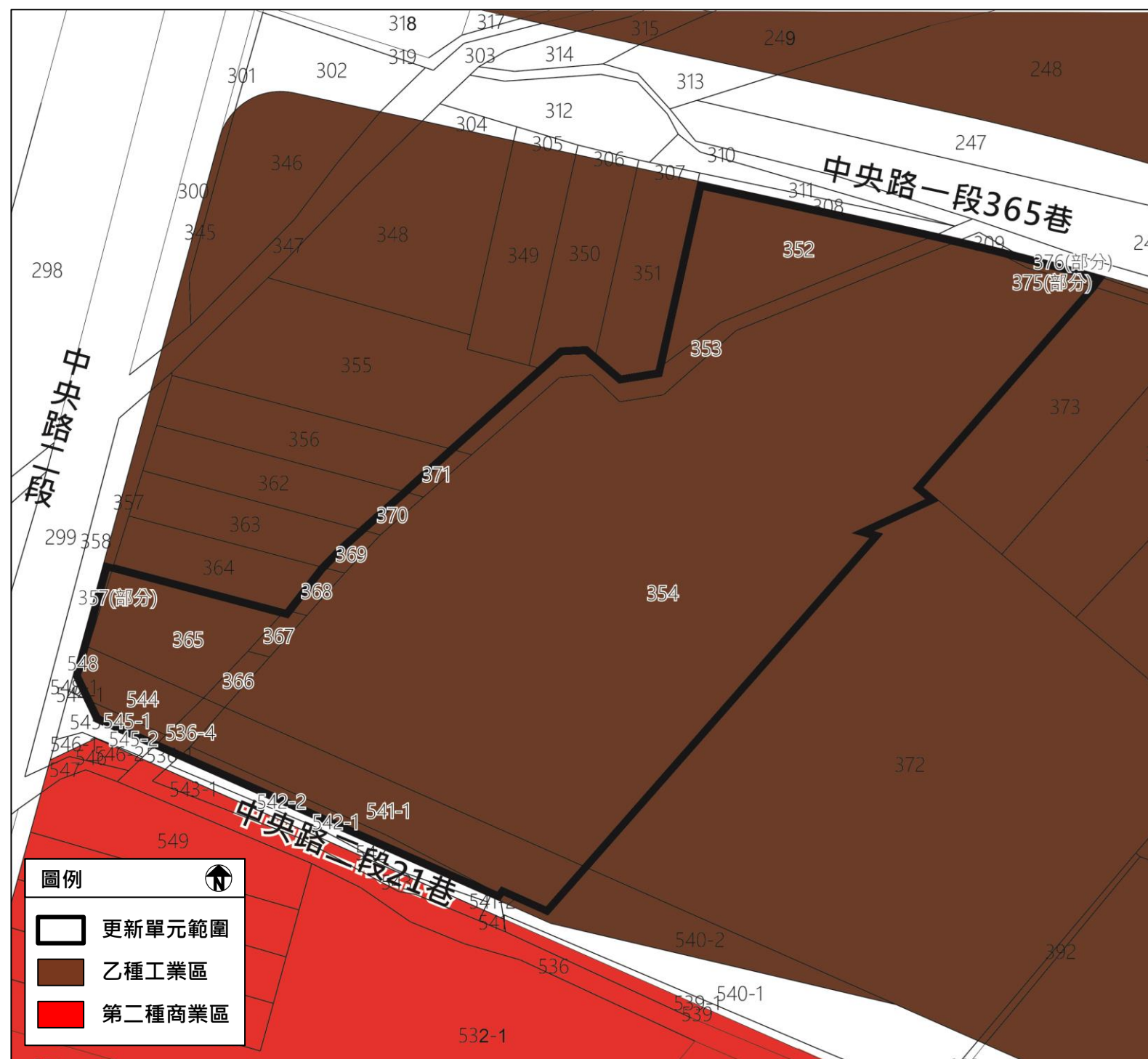
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

都市更新條例施行細則第8條：

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

本案位於中央路二段、中央路一段365巷及中央路二段21巷所圍之街廓範圍內。





新北市土城區員和段354地號等21筆土地，土地總面積為**3,221.44 m²** (約974.49坪)。

土地部分

- 所有權人共計31名，其中公有2名。
- 國有土地：共10筆土地，面積為**205.22 m²** (佔更新單元總面積6.37%)，管理單位為**財政部國有財產署及農業部農田水利署**。
- 市有土地：共2筆土地，面積為**0.11 m²** (佔更新單元總面積0.003%)，管理單位為**新北市政府養護工程處**。
- 其餘皆為私有土地，面積共計**3,016.11 m²** (佔更新單元總面積93.63%)。

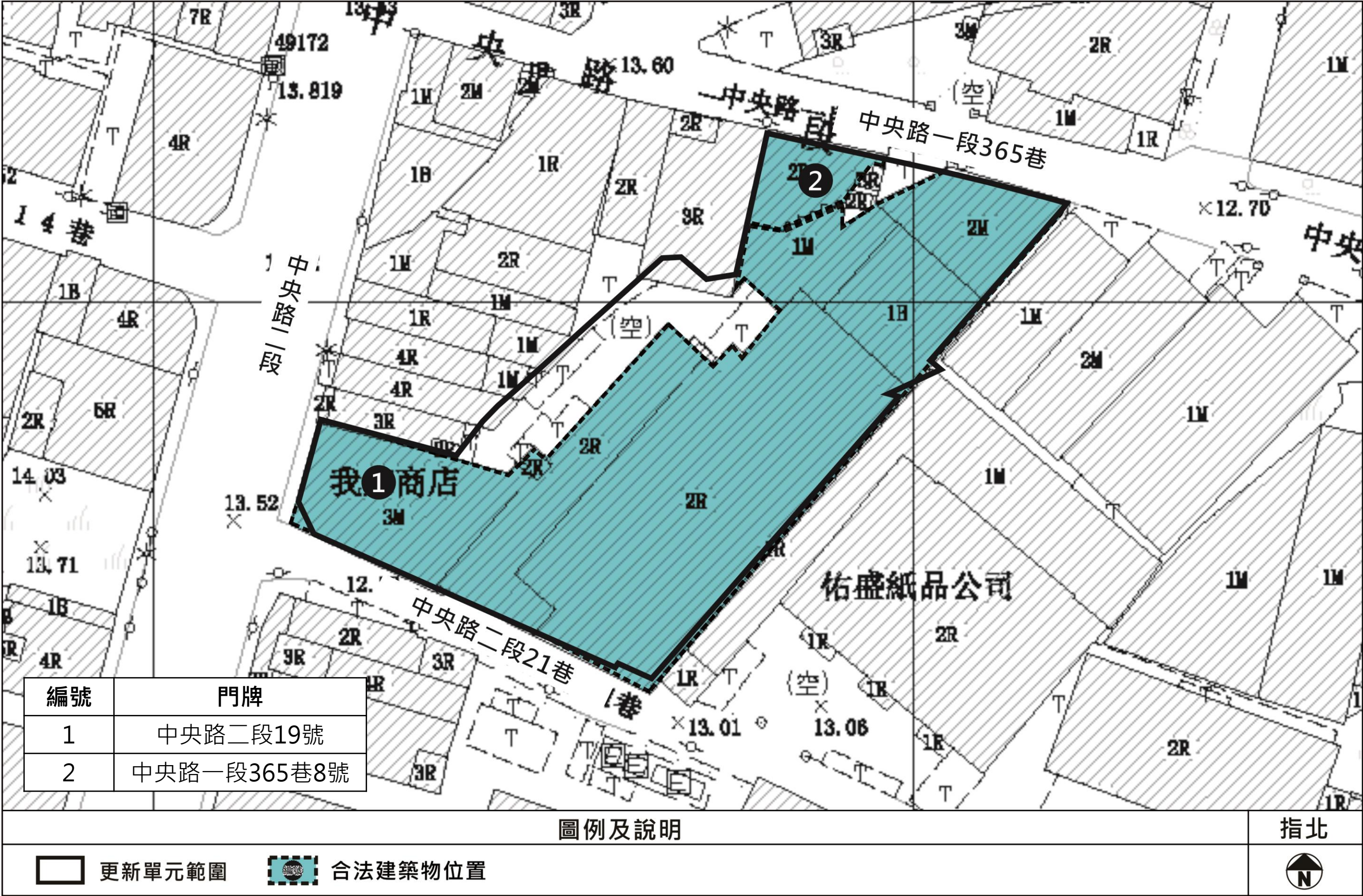
建物部分

- 所有權人共計2名，均為私有。
- 建物面積為2,379.97 m²。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
乙種工業區	352、353、354、357(部分)、365、366、367、368、369、370、371、375(部分)、376(部分)、536-4、541-1、542-1、542-2、544、545-1、545-2及548地號	3,221.44	60%	210%	6,765.02
合計	21筆土地	3,221.44			6,765.02



- 本更新單元範圍內計有2棟合法建築物。
- 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)	3,221.44	31	2,379.97	2
公有 (a)	205.33	2	-	-
私有 (b = A-a)	3,016.11	29	2,379.97	2
排除總和 (c)	1.07	1	-	-
計算總和 (B = b-c)	3,015.04	28	2,379.97	2
同意比率 (C/B)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)
排除同意比率情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地1.07 m ² 、1人。			

※ 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113年9月30日公告實施之「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第三階段)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，促進土地合理利用，提升整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，帶動工業區及周邊地區產業發展，建立良善之社會網絡關係，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。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市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	6.93
	#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-申請銀級	6.00
	#13 耐震設計-取得標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	#15 規模獎勵	5.60
	小計	40.03
地方 (上限20%)	規劃設計獎勵 1.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。 2.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。	10.00
	小計	10.00
都市更新容積獎勵 合計		50.03
都市更新容積獎勵 上限		50.00
容積移轉 小計		20.00
申請容積獎勵 總計		70.00

※ 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。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

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**」之方式實施都市更新事業，於原址重建一般廠房。

- 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。

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。

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

■ 共同負擔：本案擬規劃地上18層、地下3層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	1,220,214,059
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		10,935,594
C	權利變換費用		63,128,867
D	貸款利息		57,765,241
E	稅捐		23,656,985
F	管理費用【廣告銷售5%、人事行政6%、風險12.50%】		354,613,404
H	容積移轉費用		59,307,685
G	都市計畫變更負擔費用		-
更新事業總成本			1,789,621,835

■ 收益分析：依誠立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)
廠房	5,411.48	443,438	2,399,651,886
汽車位	112	2,242,411	251,150,000
銷售總收入			2,650,801,886

■ 本案共同負擔比率為 67.51%。

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

實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部分負責保固 15 年。
- 二、防水部分保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

效益評估

* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	現況無人行道	自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質
產業	產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限	更新後規劃為現代化廠房，提高整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，並帶動周邊地區產業發展

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	118/1
2	申請拆除及建造執照	3	118/2~118/4
3	改良物殘餘價值補償	2	118/2~118/3
4	申請更新期間稅捐減免	1	118/7
5	土地補償金發放作業	2	118/2~118/3
6	地上物騰空拆除	3	118/5~118/7
7	工程施工	26	118/8~120/9
8	申請使用執照	2	120/10~120/11
9	送水送電	1	120/12
10	申請測量	1	121/1
11	釐正圖冊	1	121/2
12	接管	1	121/3
13	計算及找補差額價金	1	121/4
14	產權登記	3	121/5~121/7
15	申請更新後稅捐減免	1	121/8
16	更新成果備查	3	121/9~121/11

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。

擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由勝輝地產開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 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(依實際情況選填)：

☐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)			

(二)建物

建物 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數		
	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			

立同意書人(本人)：○○○

統一編號：A123456789

聯絡地址：新北市0000000

聯絡電話：0200000000

以上雙框線內資訊由實施者填具

(簽名並蓋章)立同意書人(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

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「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 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。

■ 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「擬訂新北市土城區員和段354地號等21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。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

實施者基本資料

- 實施者：勝輝地產開發股份有限公司
- 代表人：何易學
- 資本總額：300,000,000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
 H703090 不動產買賣業
 H703100 不動產租賃業
 G202010 停車場經營業
 F106010 五金批發業
 F111090 建材批發業
 F206010 五金零售業
 F211010 建材零售業
 I503010 景觀、室內設計業
 E801010 室內裝潢業
 E801020 門窗安裝工程業
 E801030 室內輕鋼架工程業
 E801040 玻璃安裝工程業
 E801070 廚具、衛浴設備安裝工程業
 E901010 油漆工程業
 E903010 防蝕、防銹工程業
 CN01010 家具及裝設品製造業
 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
勝輝一邸	新北市板橋區
勝輝RICH	新北市土城區
府中贊	新北市板橋區
富江翠	新北市板橋區

實施者聯絡資訊

實施者：勝輝地產開發股份有限公司

- 地址：新北市板橋區中山路2段443巷77號17樓
- 電話：(02)8964-5899分機1701
- 聯絡人：呂孫乾先生
- 更新案專屬網站：
<https://www.sunglory.tw/case-in.php?id=35&type=urban>

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
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>

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

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國115年6月4日（星期四）下午2時30分在新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)(新北市土城區中正路18號4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：**誠立不動產估價師聯合事務所**

■ 正取2家：

1) **城大不動產估價師事務所**

2) **富嘉不動產估價師聯合事務所**

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15日 ）

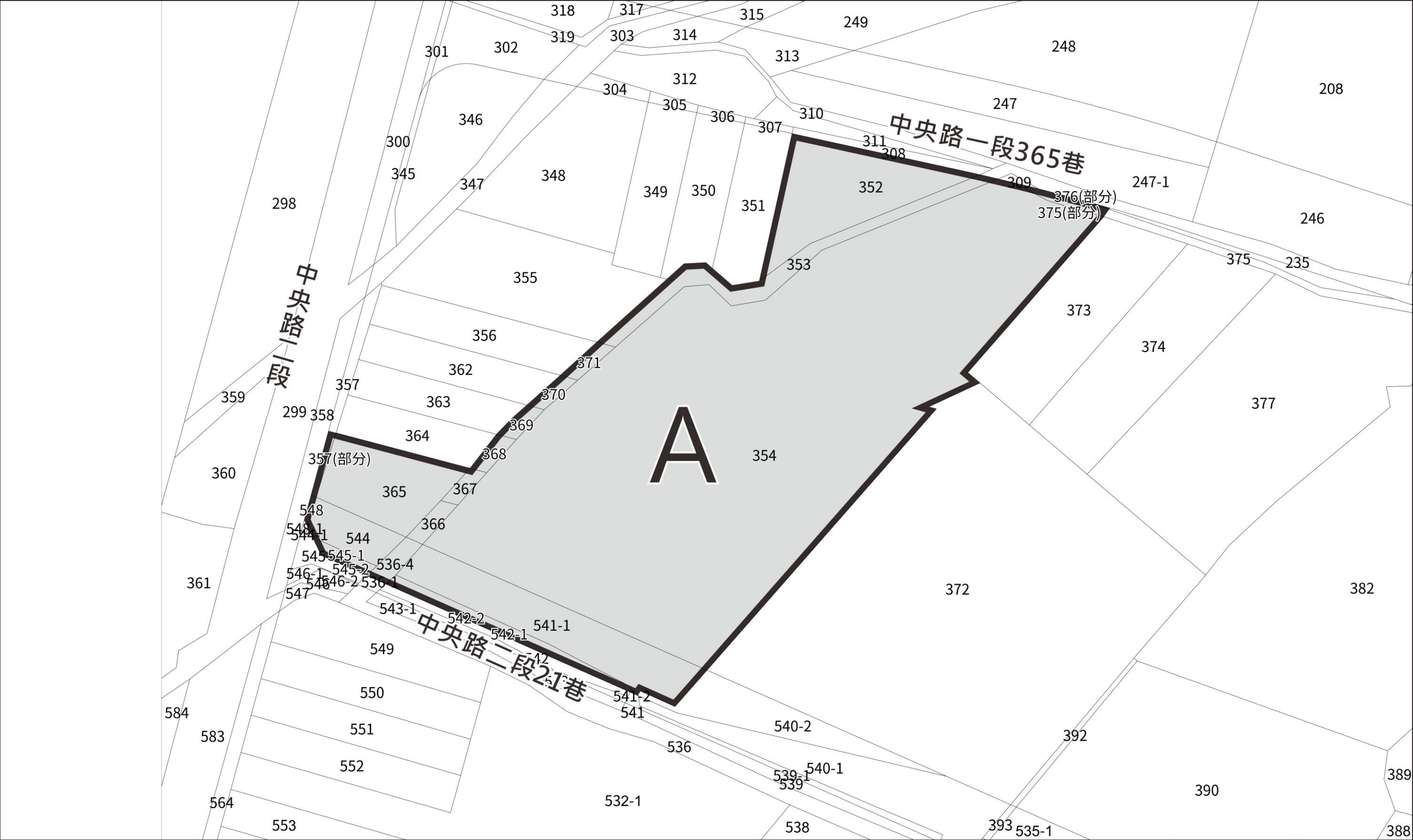
項目		誠立不動產估價師 聯合事務所	富嘉不動產估價師 聯合事務所	城大不動產估價師 事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	630,000	620,000	620,000
	更新前土地總價（元）	613,925,928	604,181,072	604,181,072
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	564,498	556,951	558,996
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	438,709	432,109	435,346
	車位平均價格（元/部）	2,242,411	2,242,411	2,242,411
	更新後總權利價值（元）	2,650,801,886	2,614,893,752	2,632,170,360
土地所有權人應分配權利價值（元）		861,180,051	825,271,917	842,548,525

因更新前價值及更新後價值均以誠立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6,633,280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 m² (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 m² × 1.66 × 0.3025) × 438,709元/坪 = 6,633,280元

■ 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



圖例及說明		比例尺	指北
 權利變換範圍(同更新單元範圍)	 權變後預計合併為A地號(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1/500	

通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

1.選配期間：民國115年9月24日（星期四）起至115年10月27日（星期二）止，共計34日。

2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

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27日親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

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11月4日(星期三)上午10時30分，地點為新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)(新北市土城區中正路18號4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。

1. 受配人選配以「一房屋至多搭配二車位」為限。
2. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方得選配。
3. 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。
4. 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。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

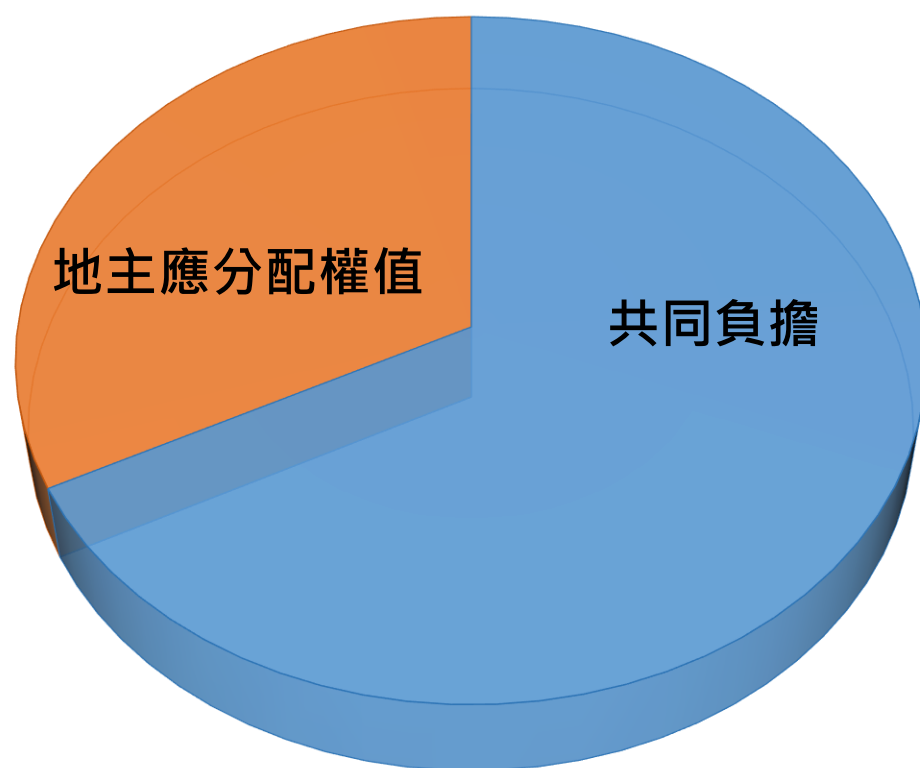
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
2,650,801,886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

= 861,180,051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：

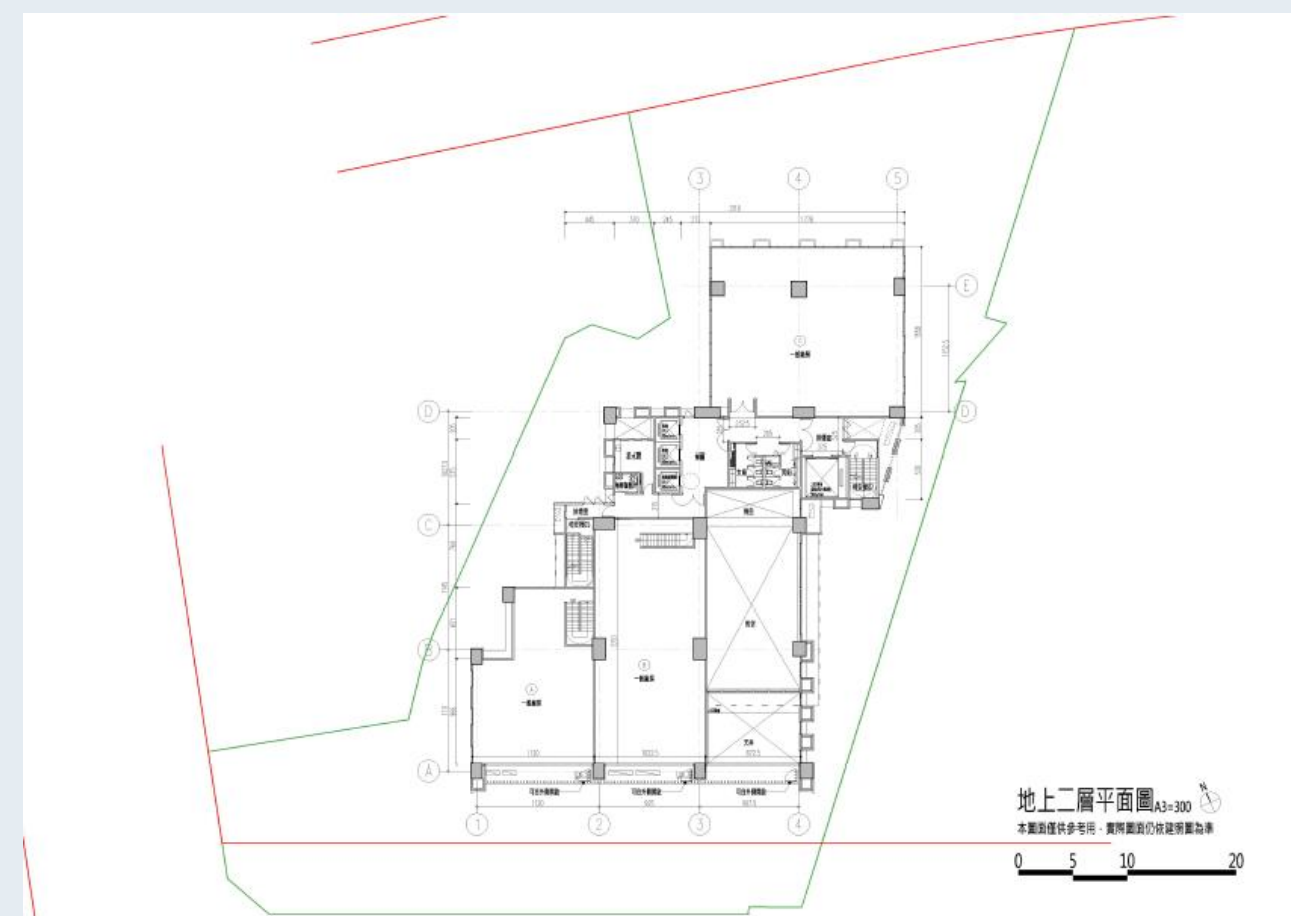
1.誠立不動產估價師聯合事務所

2.城大不動產估價師事務所

3.富嘉不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定誠立不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

附件二

「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫
暨權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

- ☒ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
- ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 **A君** 為新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積（m 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
(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)： **A123456789** (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)： **〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓**

聯絡電話：(**02**) **2345-6789**

中 華 民 國 年 月 日

■ 更新後分配位置申請書

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

附件三

「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 3 樓 A 戶，則單元編號請填寫「3F-A」)

3F-A

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 3 樓編號 10 之車位，則車位編號請填寫「B3-10」)

B3-10

等，共 1 部。

說明：

1.權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

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

2.本表請於民國 115 年 10 月 27 日(星期二)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達勝輝地產開發股份有限公司(新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 17 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願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 11 月 4 日(星期三)上午 10 時 30 分，地點為新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)(新北市土城區中正路 18 號 4 樓)。

3.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)：〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 115 年 0 月 0 日

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫。
- 應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 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 3F-A；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-10。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
3F-A	B3-10	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

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	〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 115 年 0 月 0 日

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市土城區員和段 354 地號等 21 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 11 月 4 日(星期三)上午 10 時 30 分於新北市土城區土城員福員信市民活動中心(土城三)(新北市土城區中正路 18 號 4 樓)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 1/1

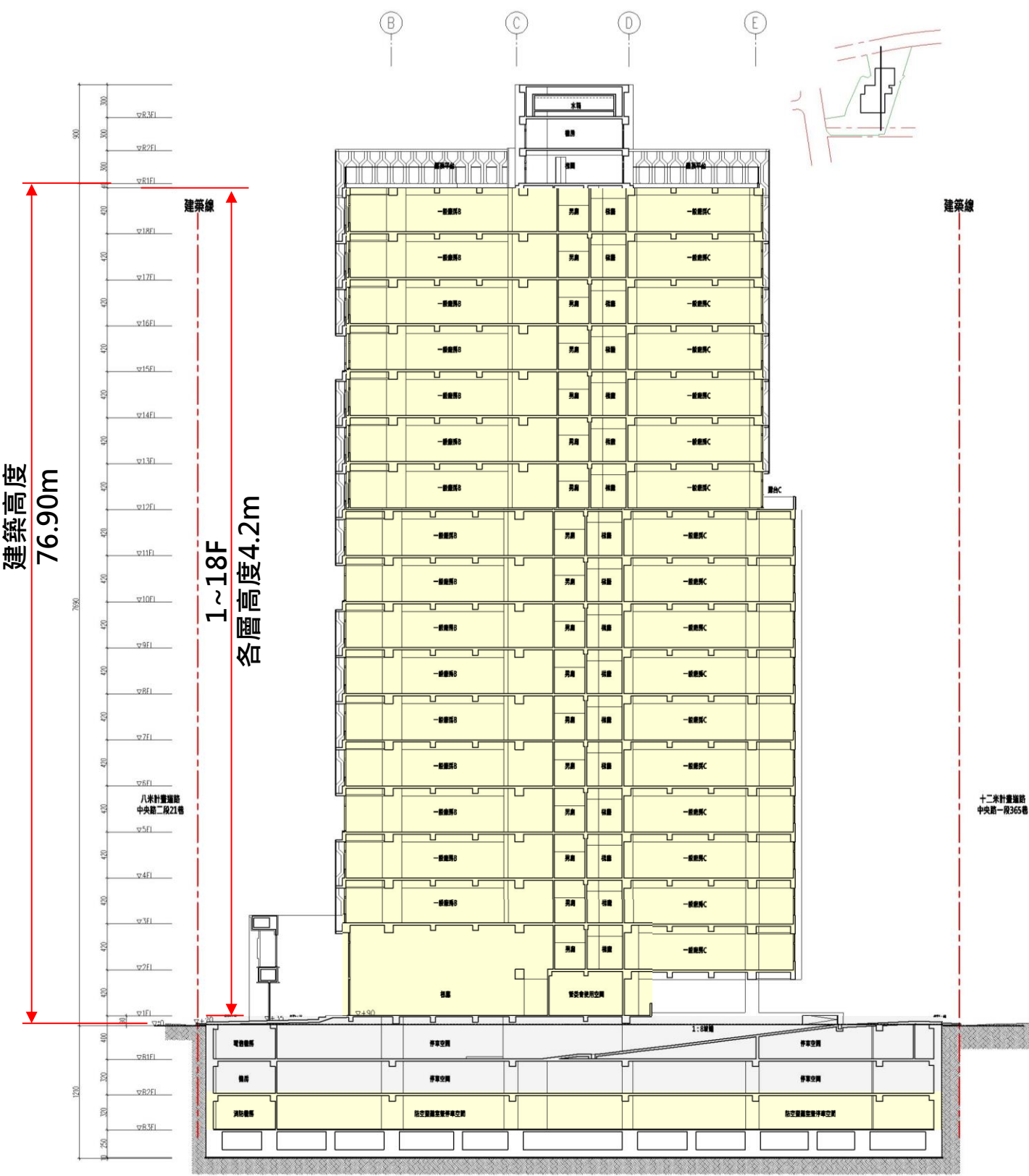
土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

謝政吉建築師事務所

本案基地位於乙種工業區，南臨8m計畫道路(中央路2段21巷)，西臨18m計畫道路(中央路2段)，北臨12m計畫道路(中央路1段365巷)，計畫開發地上18層、地下3層廠房大樓；使用用途為一般廠房。

層 別		用 途
屋突層	屋突3層	樓梯間、水箱、機械室
	屋突2層	
	屋突1層	
地上層	地上2~18層	一般廠房
	地上1層	梯廳、 一般廠房
地下層	地下1層	停車空間
	地下2層	停車空間
	地下3層	防空避難室 兼停車空間

- 更新後戶數：51戶
- 實設汽車車位：112輛
- 實設機車車位：125輛
- 實設自行車車位：0輛
- 實設社區車位：1輛
- 實設裝卸車位：3輛



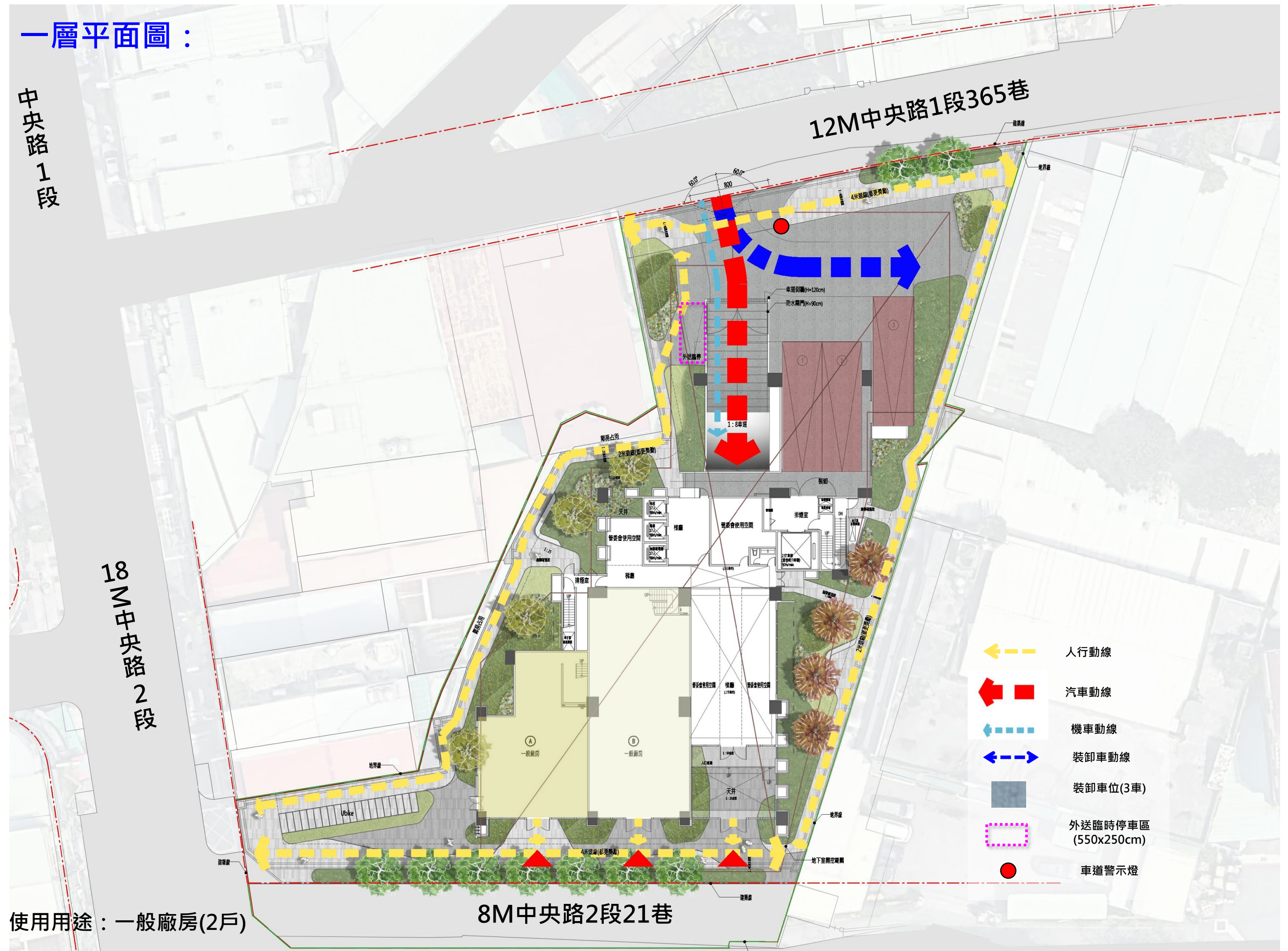
中央路1段

18 乙 中央路 2 段

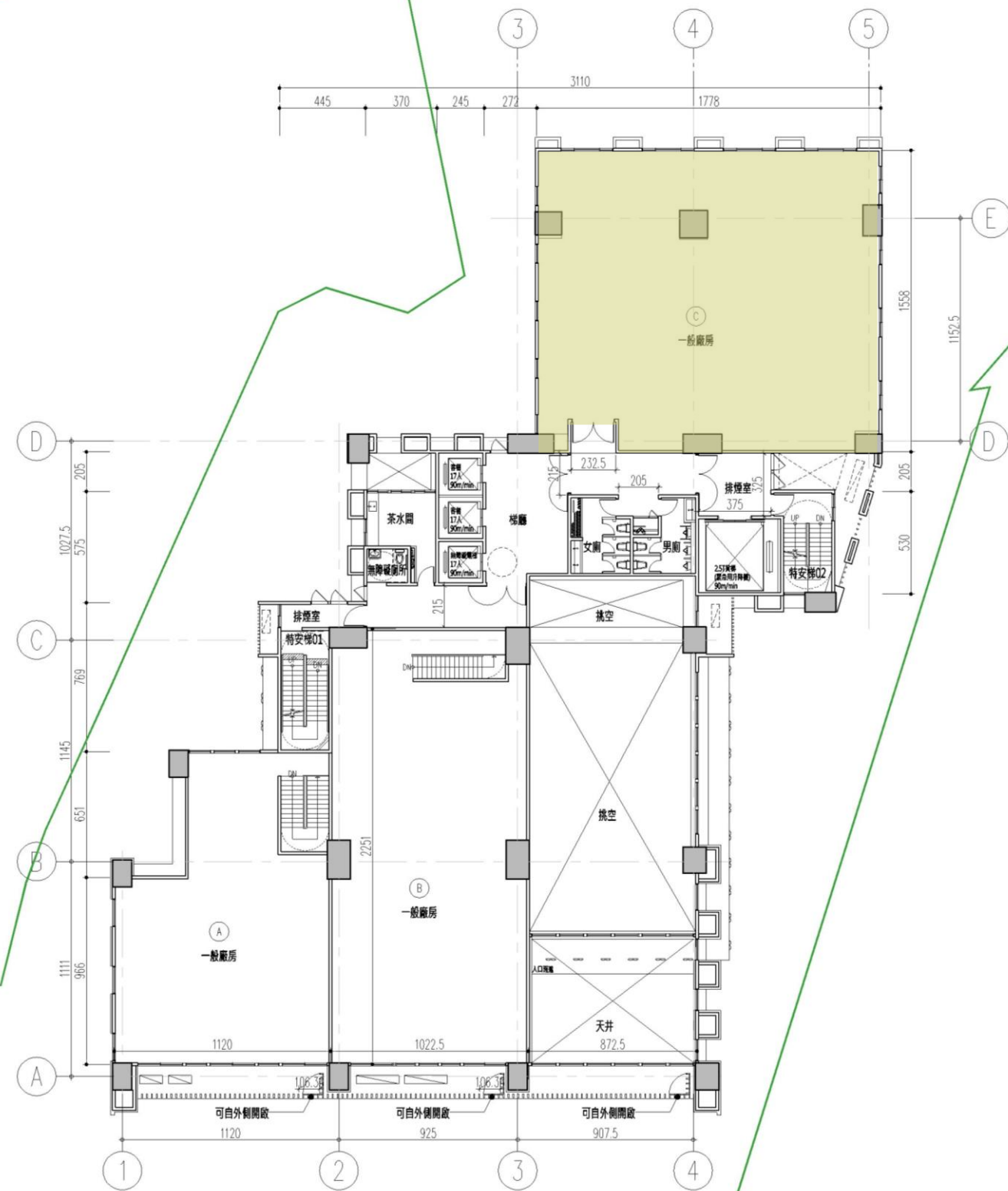
使用用途：一般廠房(2戶)

8M中央路2段21巷

12M中央路1段365巷

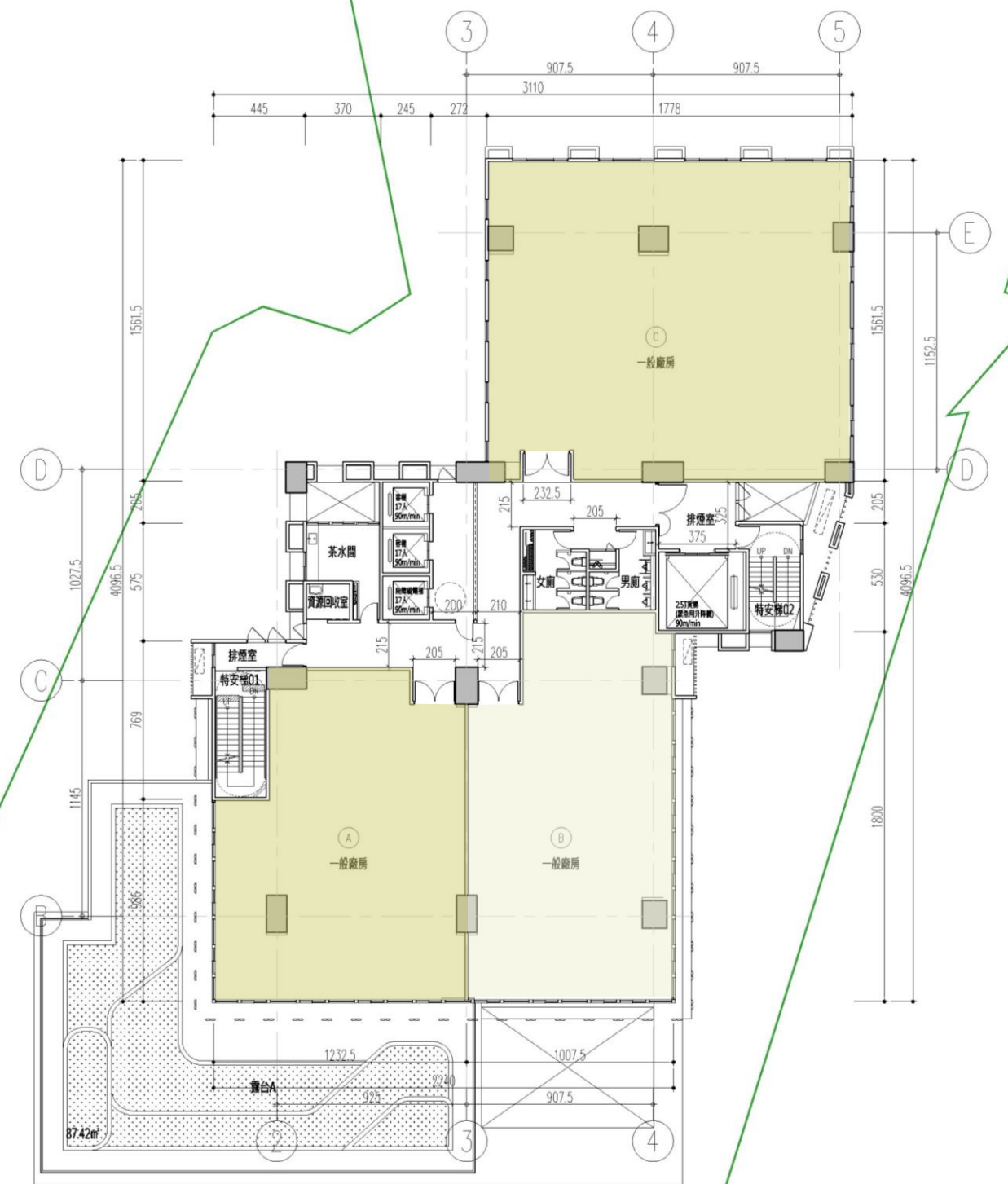


二層平面圖：



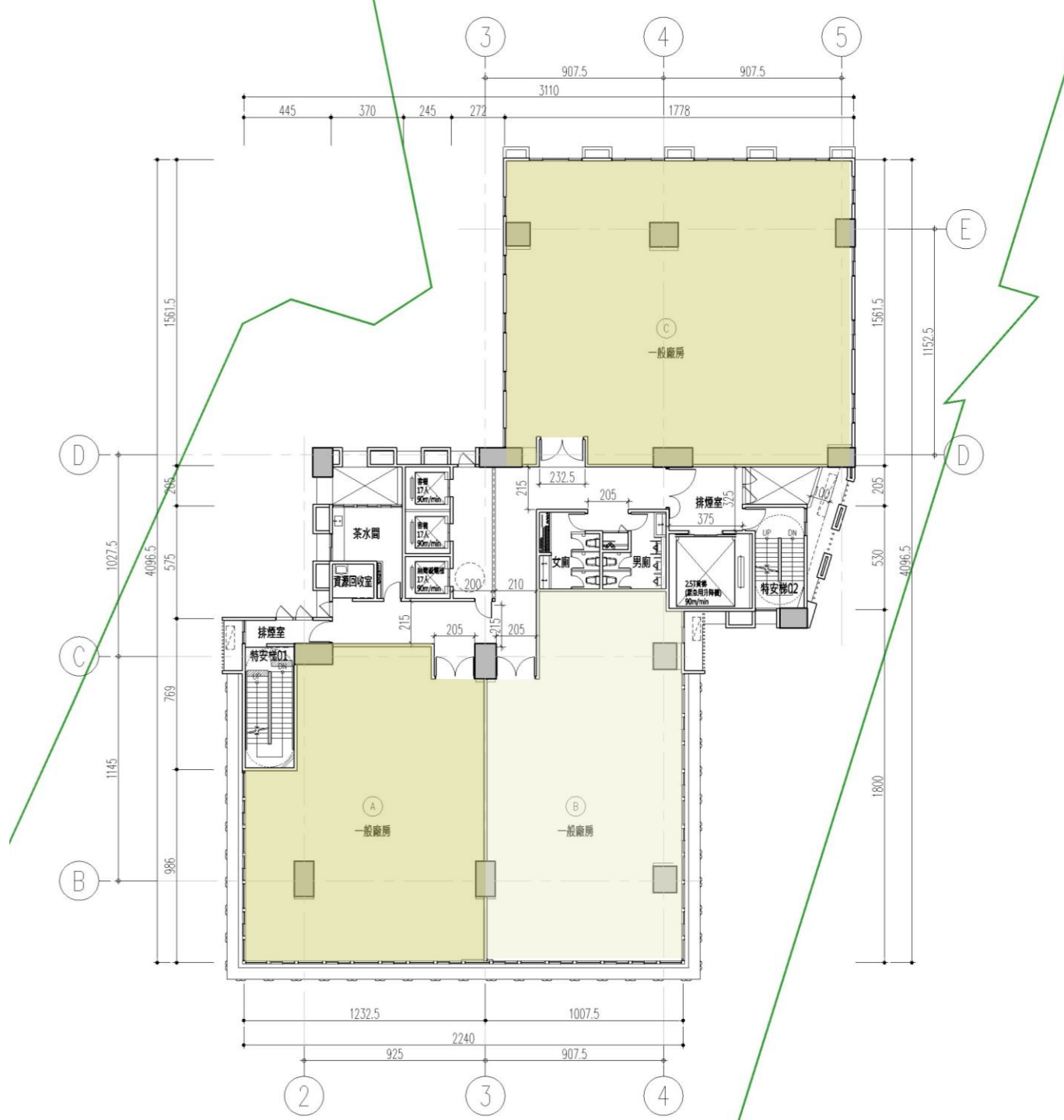
使用用途：一般廠房(1戶)

三層平面圖：



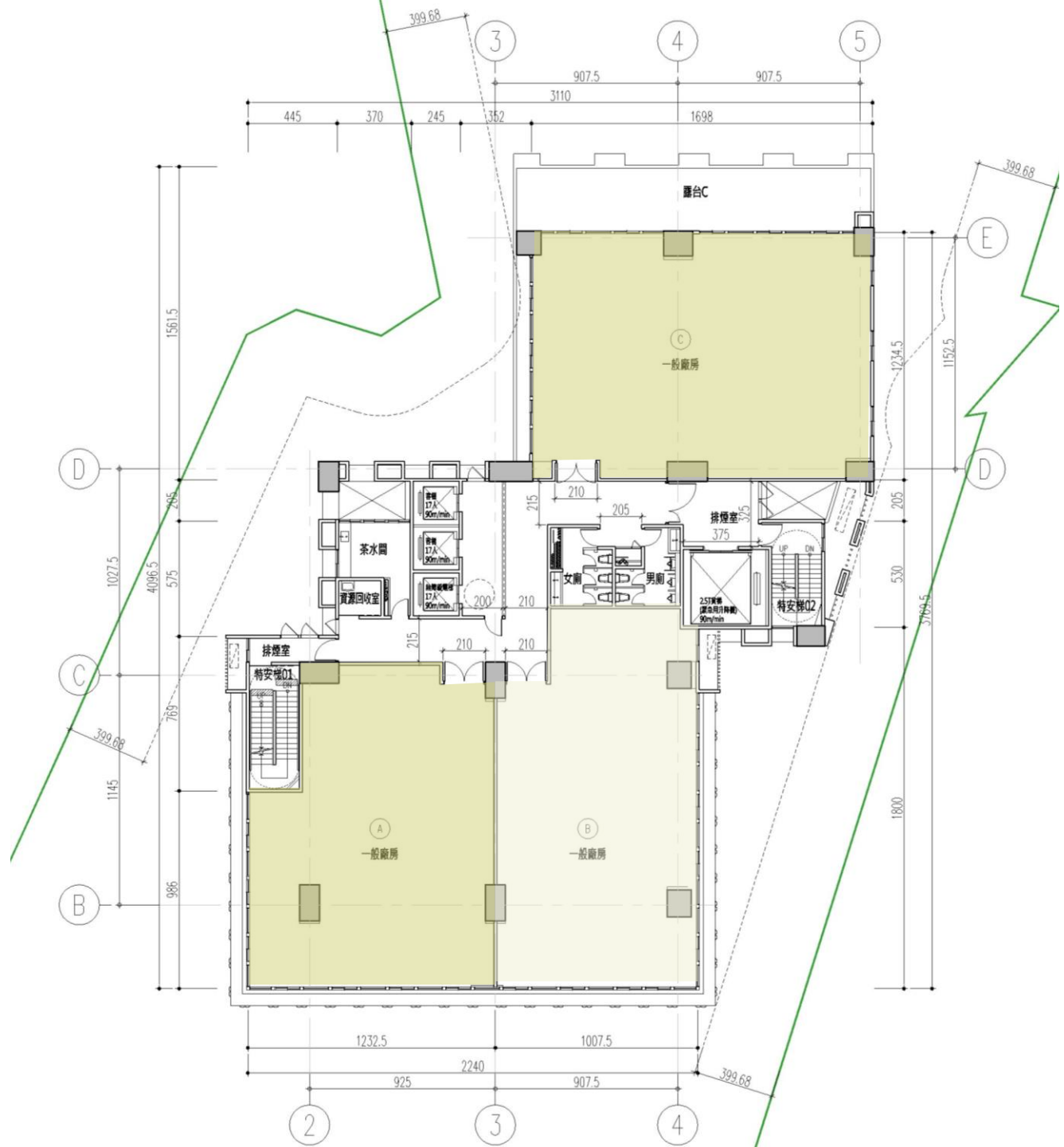
使用用途：一般廠房(3戶)

四至十一層平面圖：



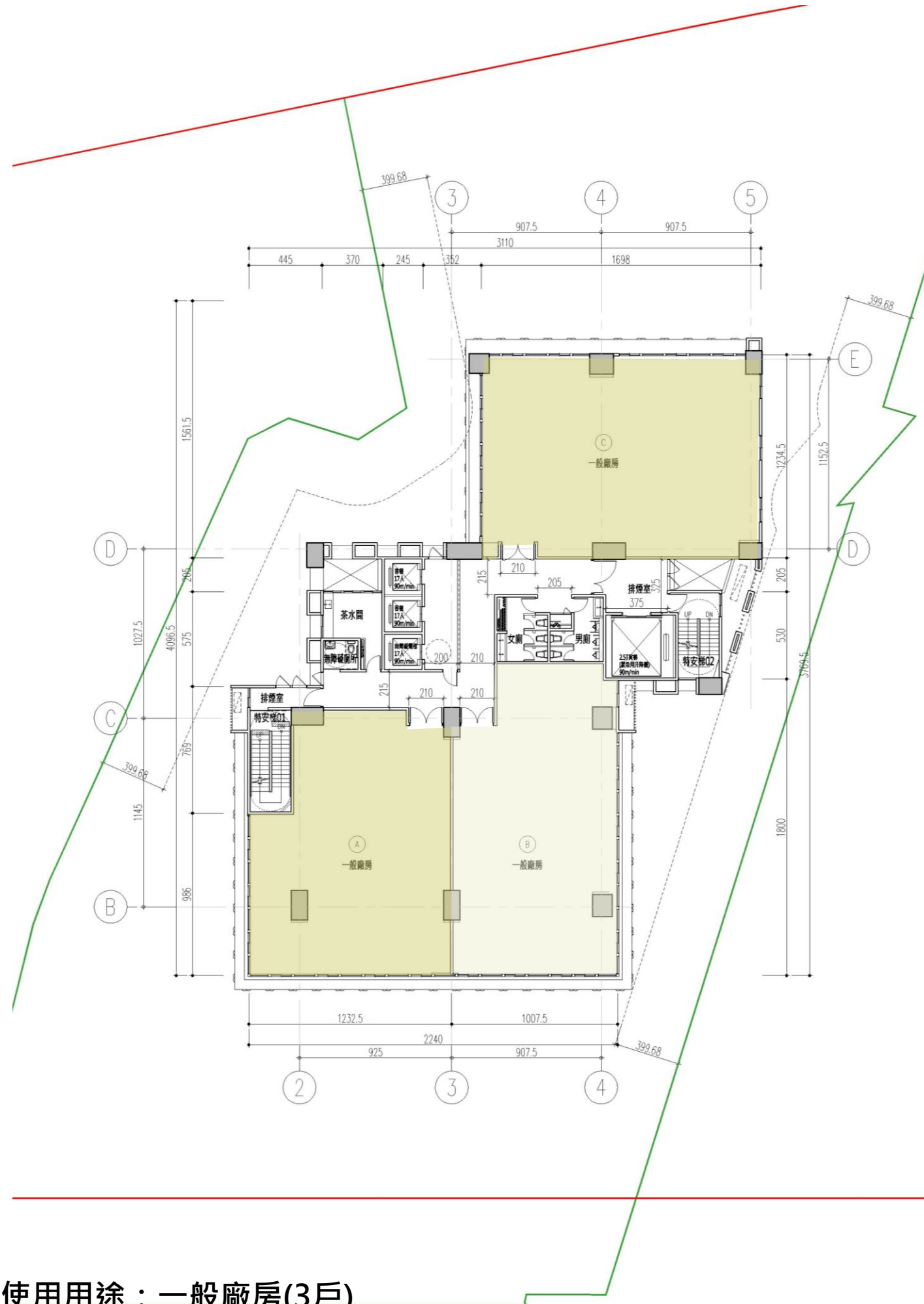
使用用途：一般廠房(3戶)

十二層平面圖：



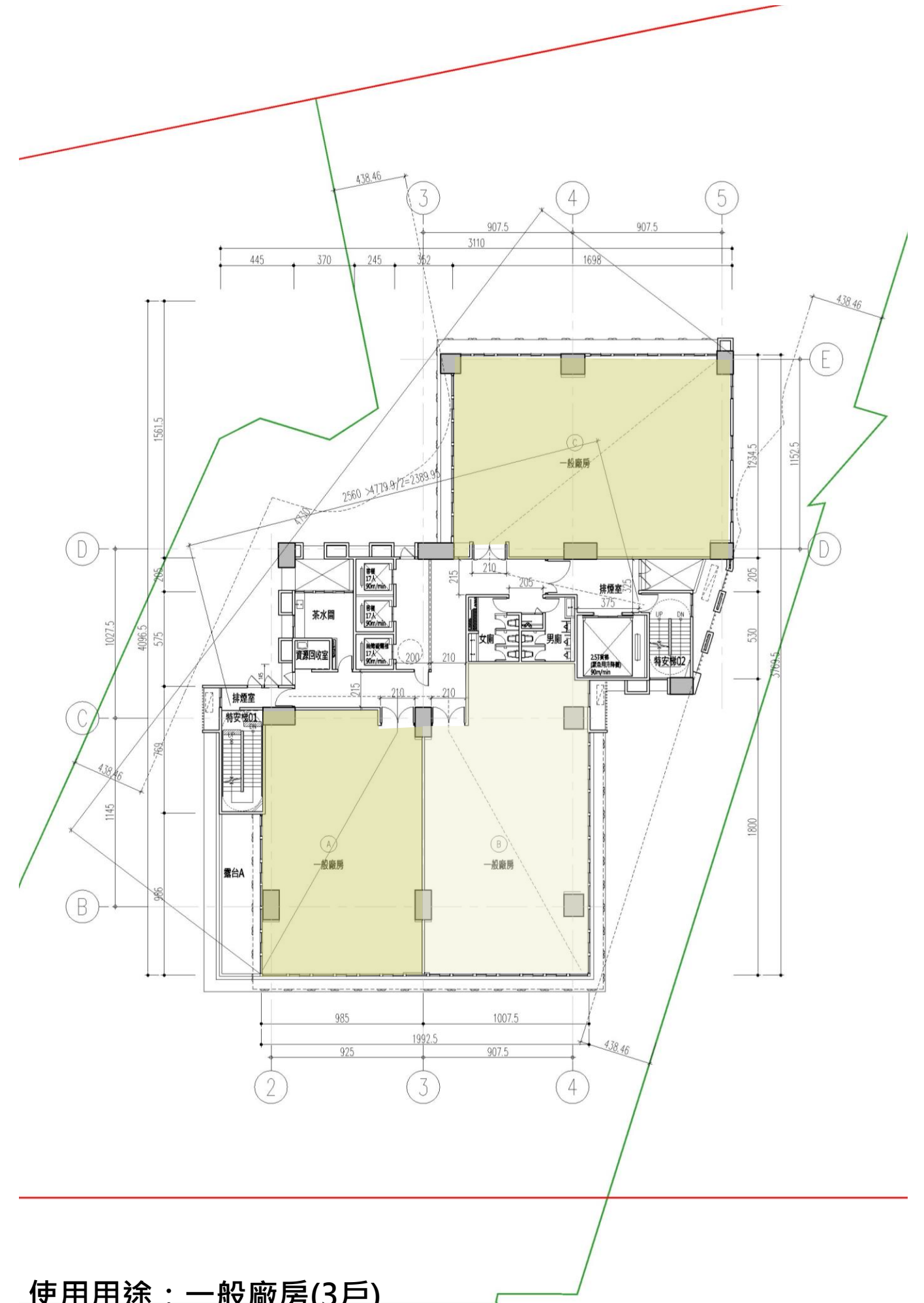
使用用途：一般廠房(3戶)

十三至十五層平面圖：



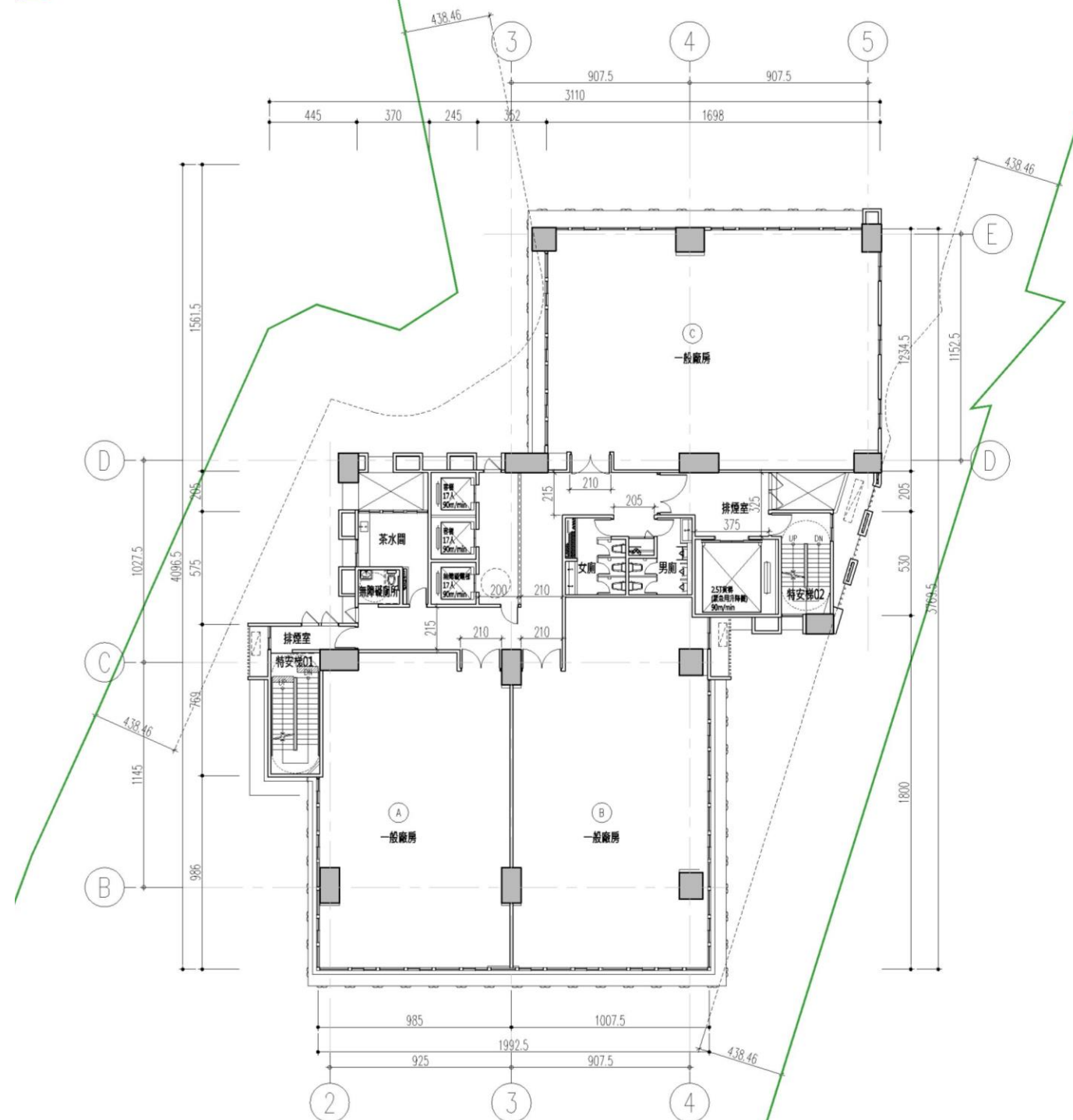
使用用途：一般廠房(3戶)

十六層平面圖：

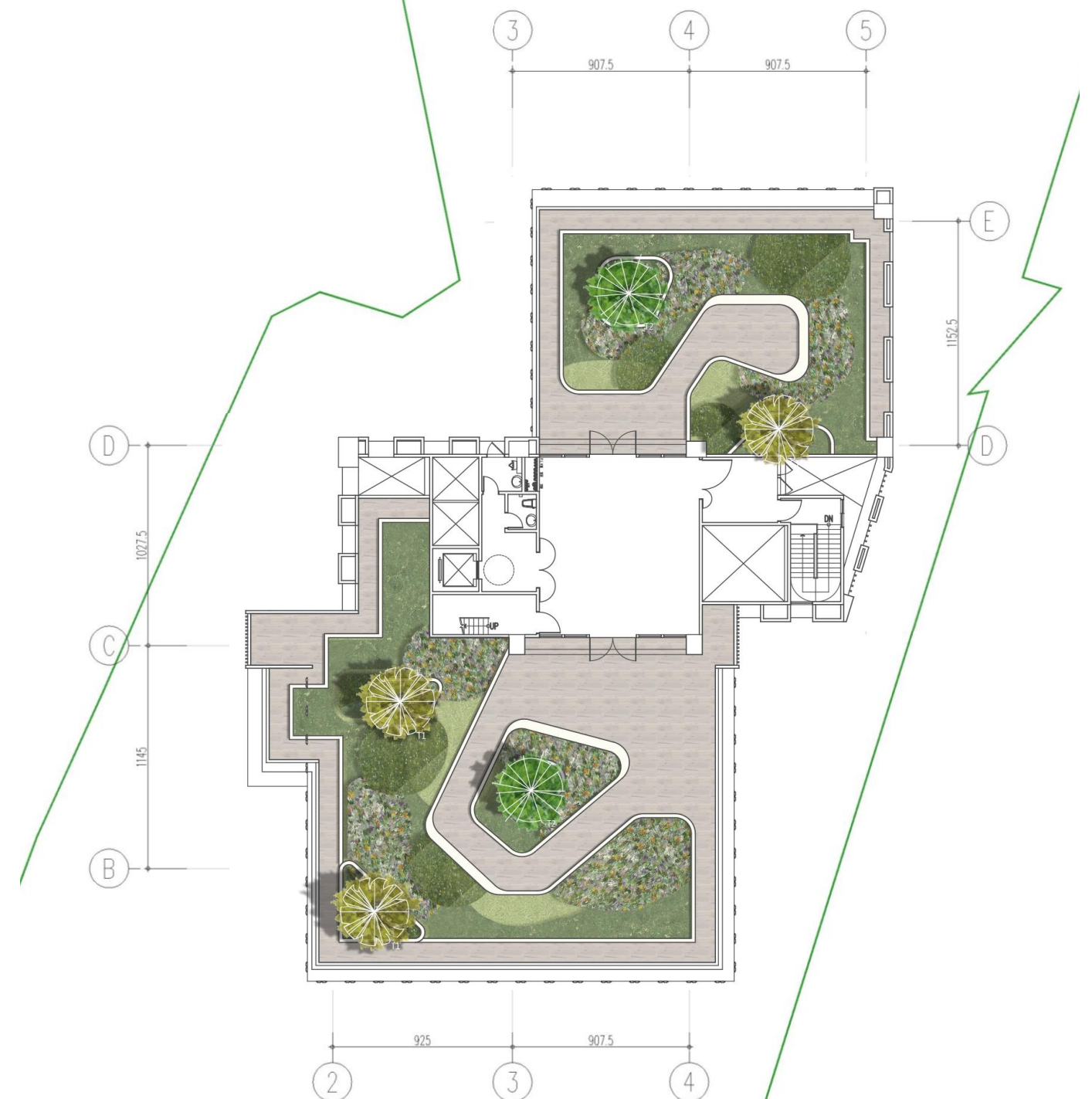


使用用途：一般廠房(3戶)

十七、十八層平面圖：



屋突一層平面圖：



使用用途：一般廠房(3戶)

地下一層平面圖：

本案法定汽車共60輛，30%=18輛
依規定設置充電樁

-  人行動線

 汽車動線

 機車動線
-  車道反射鏡

 車道號誌燈

 監控系統
-  汽車車位

 機車車位

 社區車位
-  無障礙汽車車位

 無障礙機車車位

 無障礙設施
-  垃圾暫存室

汽車車位					
項目	樓層	地下一層	地下二層	地下三層	總計
汽車	一般	16	47	47	112
	無障礙	2	0	0	
機車	一般	123	0	0	125
	無障礙	2	0	0	
自行車		0	0	0	0
社區車位		1	0	0	1



地下一層平面圖

地下二層平面圖：

-  人行動線
-  汽車動線
-  車道反射鏡
-  車道號誌燈
-  監控系統
-  汽車車位
-  無障礙設施

汽車車位					
項目	樓層	地下一層	地下二層	地下三層	總計
汽車	一般	16	47	47	112
	無障礙	2	0	0	
機車	一般	123	0	0	125
	無障礙	2	0	0	
自行車		0	0	0	0
社區車位		1	0	0	1



地下二層平面圖

地下三層平面圖：

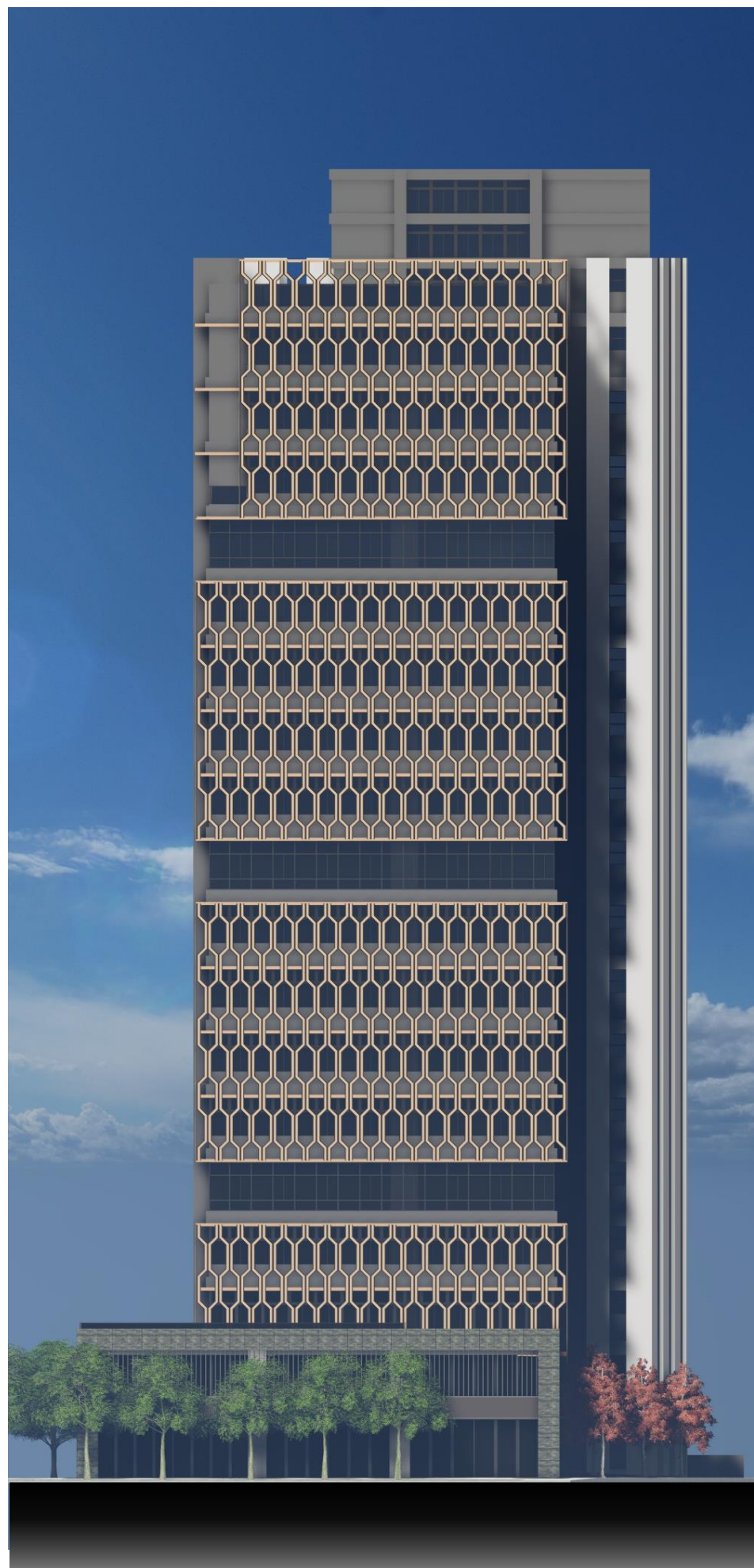
-  人行動線
-  汽車動線
-  車道反射鏡
-  車道號誌燈
-  監控系統
-  汽車車位
-  無障礙設施

汽車車位					
項目 \ 樓層		地下一層	地下二層	地下三層	總計
汽車	一般	16	47	47	112
	無障礙	2	0	0	
機車	一般	123	0	0	125
	無障礙	2	0	0	
自行車		0	0	0	0
社區車位		1	0	0	1

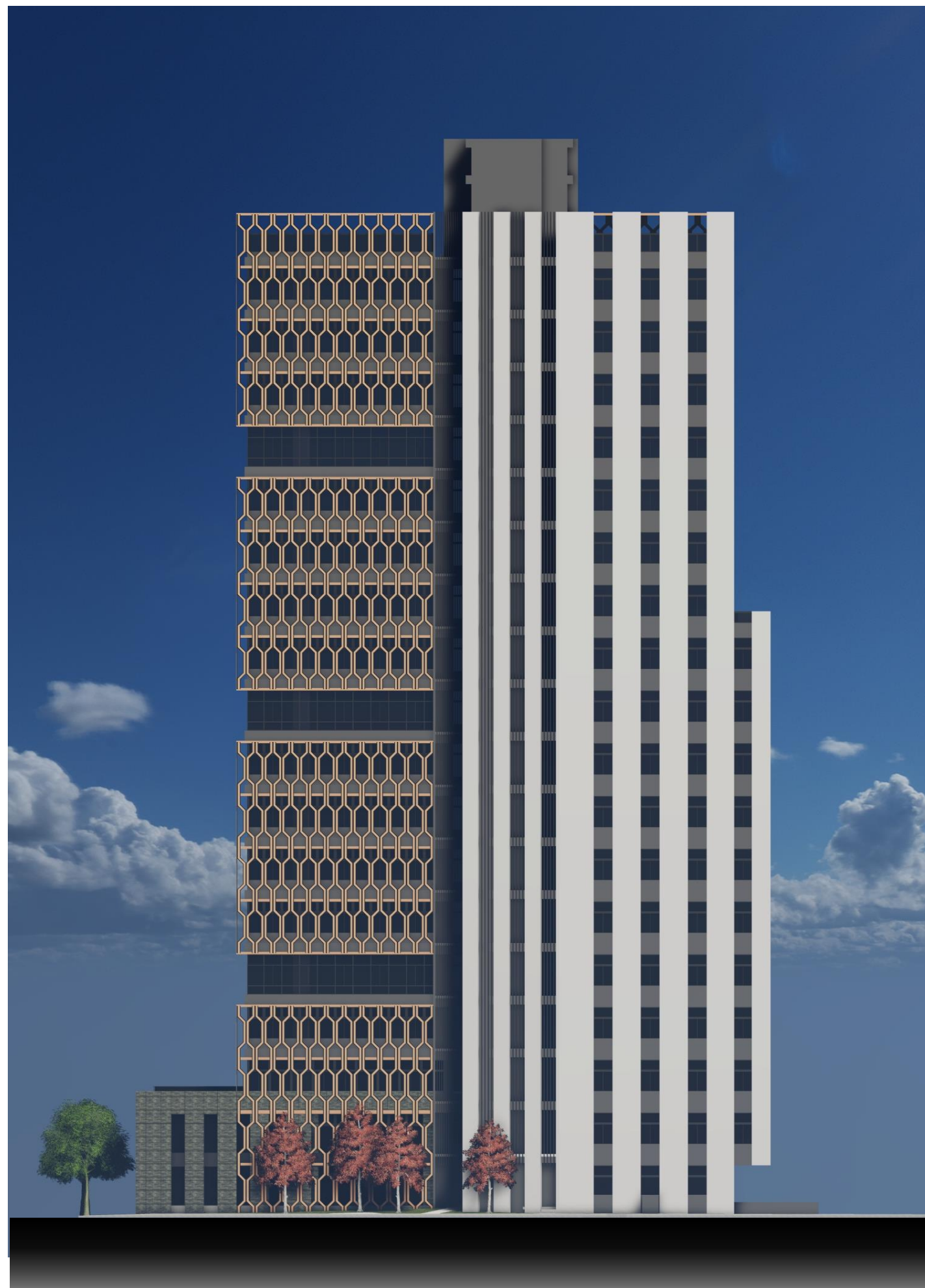


地下三層平面圖S=300

南向立面圖：



東向立面圖：



西向立面圖：



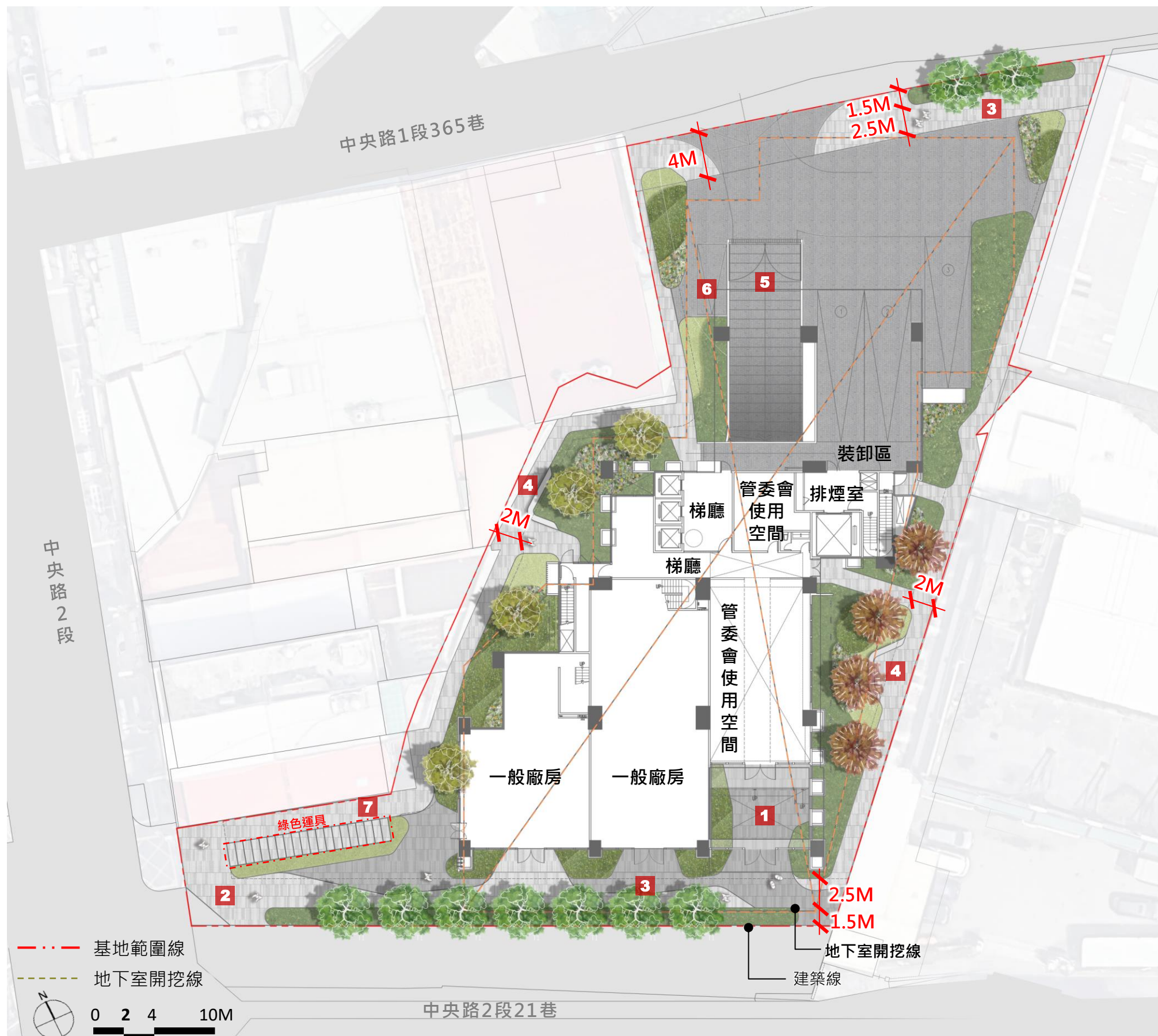
北向立面圖：



建築外觀透視圖：



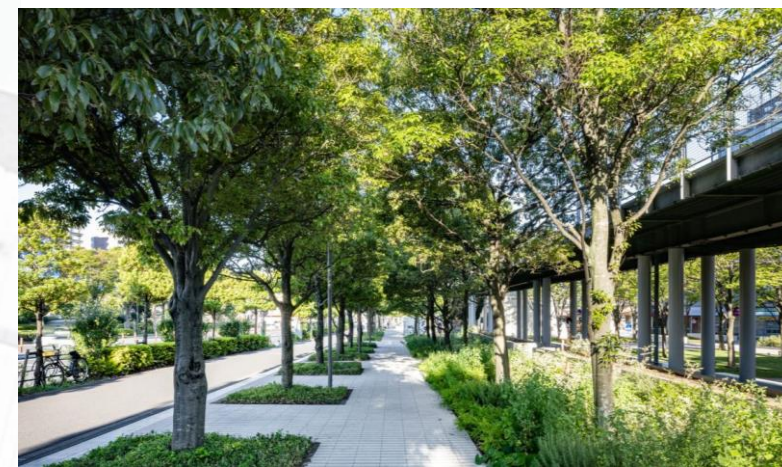
一層景觀配置圖：



景觀設計說明

本案景觀以流暢的弧形將大自然引入基地，打造被綠意與微風擁抱包覆的空間氛圍。周邊與退縮綠帶配置層次分明、明亮通透的低維護常綠喬木與挺拔灌木，作為與鄰地之防護緩衝，更形塑出都市綠洲般的林蔭環境。

全區鋪面採深淺灰色系石材跳色拼貼，以大半徑幾何弧線勾勒地坪，創造低調奢華、富有數位律動感的氛圍，實質落實 ESG 永續精神。



織光綠廊景觀空間示意圖



微森角落景觀空間示意圖

- | | |
|---------|----------------|
| 1.主要出入口 | 5.地下車道出入口 |
| 2.街角廣場 | 6.外送臨停格(1輛) |
| 3.織光綠廊 | 7.YOUBIKE(20輛) |
| 4.微森角落 | |

更新前後估價說明

誠立不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

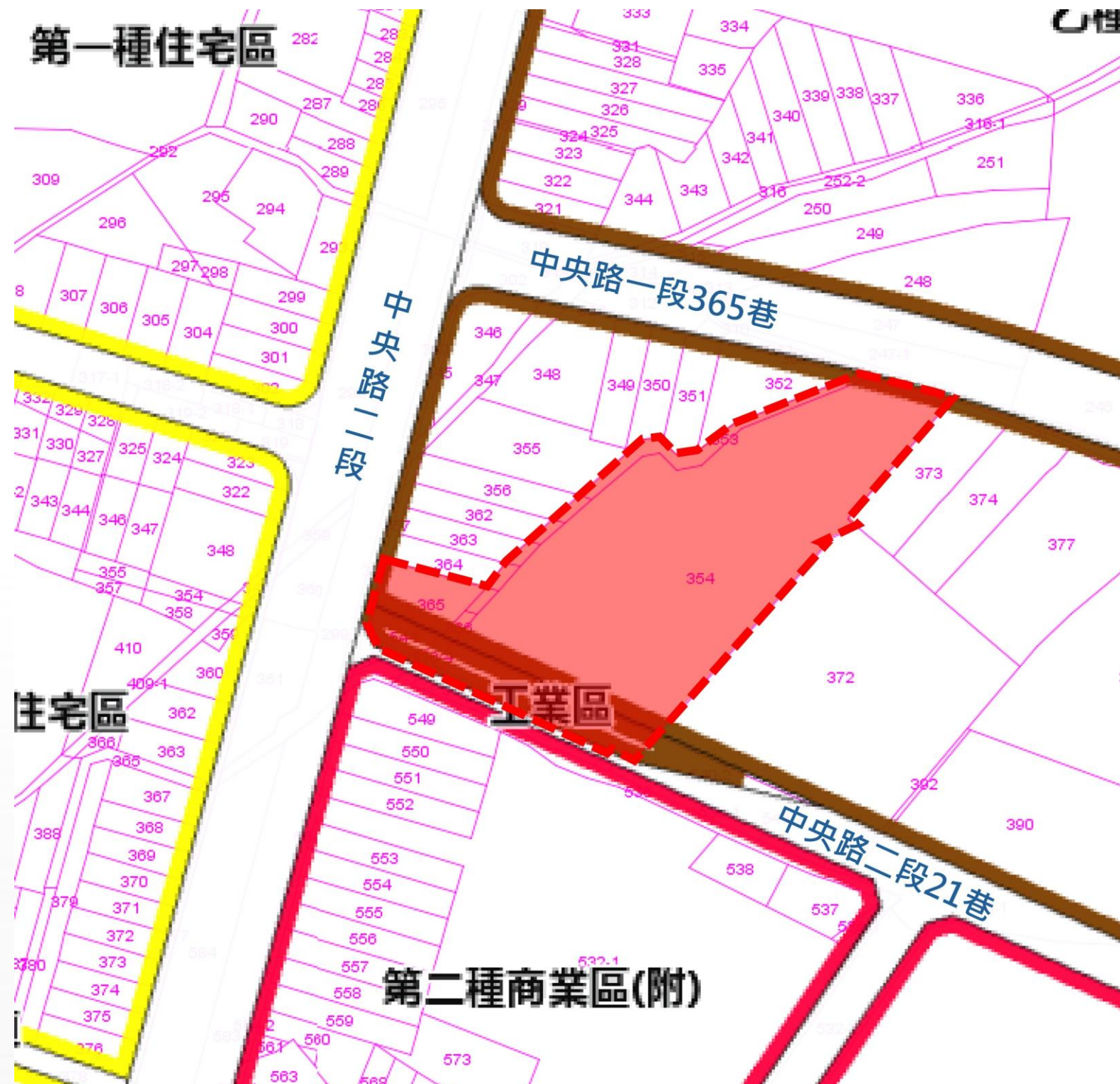
- (一)權利變換價值評估法源及內容
- (二)勘估標的基本條件
- (三)估價條件-更新前
- (四)更新前土地權利價值評估
- (五)估價條件-更新後
- (六)更新後供分配建物價值評估
- (七)價格結論

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報及估價作業通則
- 評估內容
 - 更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

勘估標的基本條件

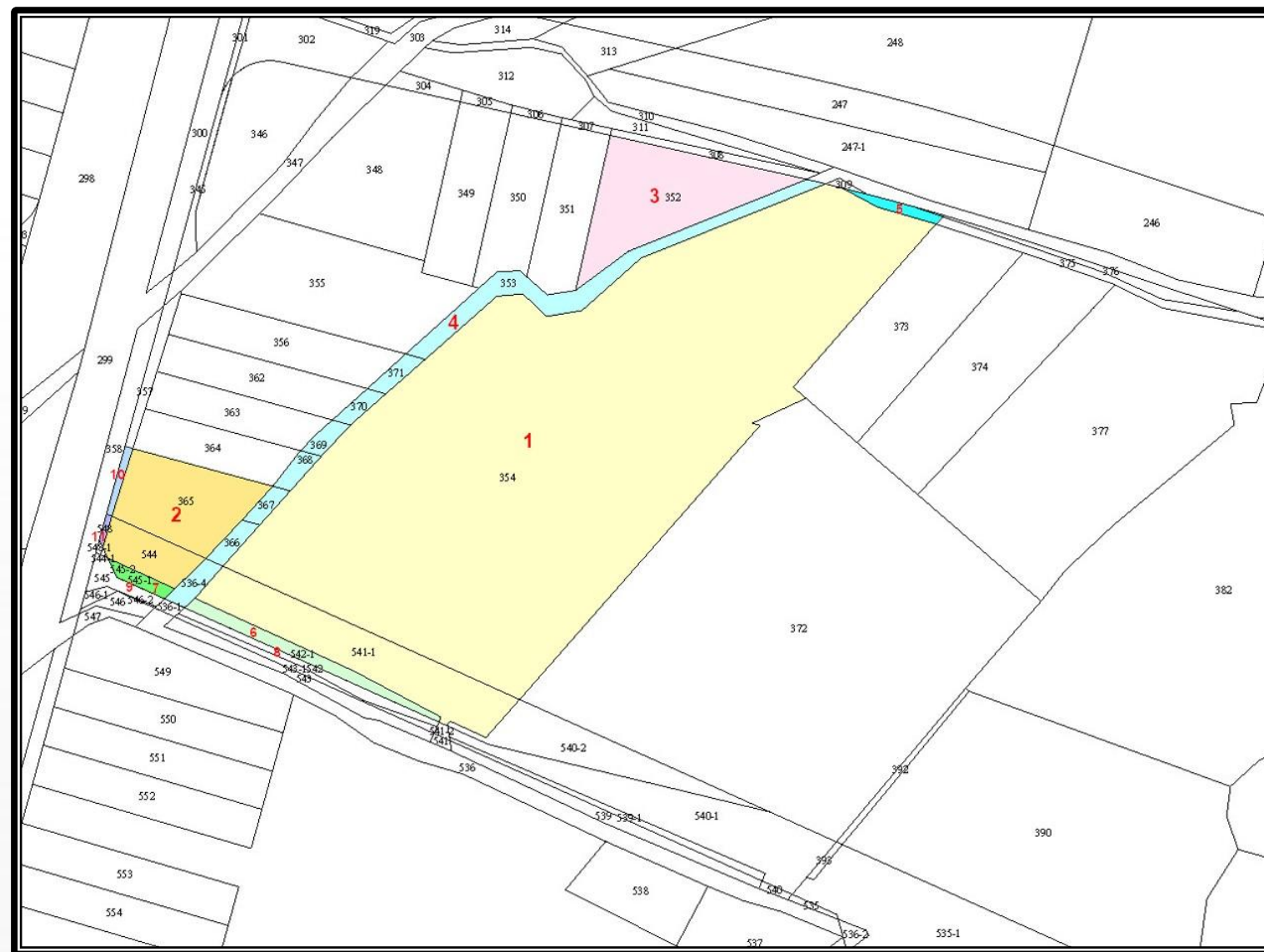
更新單元	新北市土城區員和段352、353、354、357(部分)、365、366、367、368、369、370、371、375(部分)、376(部分)、536-4、541-1、542-1、542-2、544、545-1、545-2、548地號等21筆土地
使用分區	乙種工業區
土地面積	3,221.44 m ² (974.49坪)
法定建蔽率	60%
法定容積率	210%
臨路情況	18M中央路二段 12M中央路一段365巷 8M中央路二段21巷



估價條件-更新前

- 價格日期：民國115年7月15日
- 更新前估價條件：
 1. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估，價格種類為正常價格。
 2. 更新前各宗土地之劃分以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗：

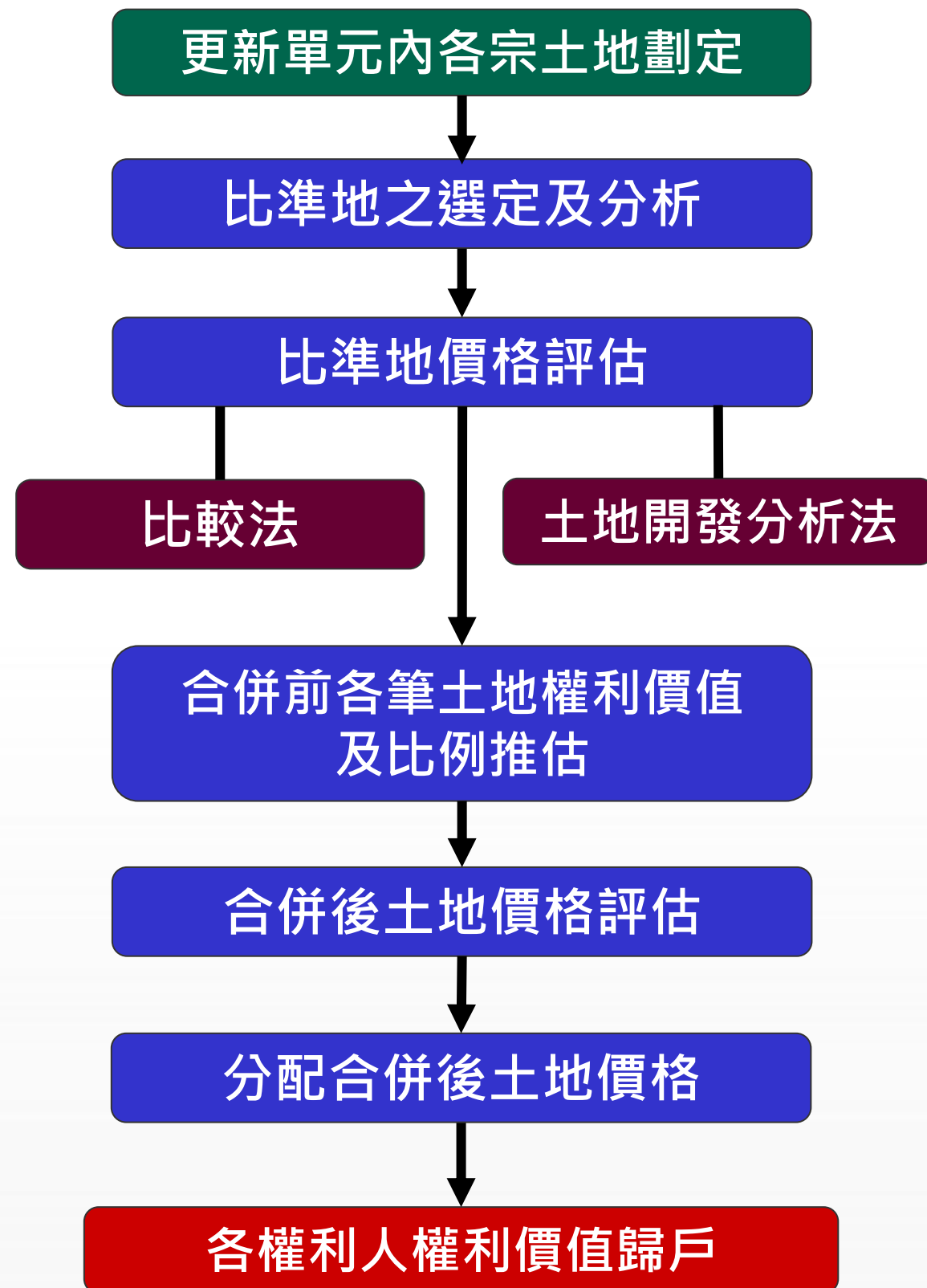
編號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
1	354、541-1	2,536.94	767.42
2	365、544	200.32	60.60
3	352	212.17	64.18
4	353、366、367、368、 369、370、371、536-4	192.71	58.29
5	375(部分)、376(部分)	12.51	3.78
6	542-1	44.43	13.44
7	545-1	12.56	3.80
8	542-2	0.06	0.02
9	545-2	0.05	0.02
10	357(部分)	7.22	2.18
11	548	2.47	0.75



估價條件-更新前

3. 本更新單元土地使用分區為乙種工業區，因更新單元內坵塊大小條件差異較大，故選定以**更新前合併後範圍作為比準地**，評估該比準地之合理價格後，再依比準地與各宗土地個別條件差異，推算各宗土地合理價格。
4. 更新單元範圍內有增建或違建之非合法建物，本次評估更新前土地權利價值時，**不考量增建或違建對價格之影響**。
5. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值，但本案更新前**352、354、365、541-1地號**土地含危險建築獎勵，**屬於該地號之個別貢獻**，故該地號之權利價值係以加計該容積獎勵，依「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」之規定進行評估，並進行容積率調整。

更新前土地權利價值評估



比準地(合併後整宗)價格			
使用分區	土地面積(坪)	貢獻容積率	土地單價(元/坪)
乙種工業區	974.49	224.56%	630,000



推估合併前各筆土地權利價值	
- 開發適宜性(面積與規劃潛力、地形) - 臨路條件(臨路面數、臨路面寬) - 專屬容積貢獻(危險建築)	



合併效益		
合併前土地價格(元)	合併後土地價格(元)	合併效益
589,314,196	613,925,928	104.18%

估價條件-更新後

- 更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依據本都市更新權利變換計畫案之建築規劃、建材設備等級、工程造價水準及樓層別與水平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。
2. 更新後各戶價格評估，**地面層一般廠房**選定「**1F-B**」戶作為比準單元，**樓上層一般廠房**選定「**8F-B**」戶作為比準單元，**坡道平面停車位**選定**地下二層編號53號**(250cm×550cm)作為比準單元。
3. 本次勘估標的部分單元規劃有露台、並於住戶規約中約定專用，故本次考量該約定專用露台之使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新後供分配建物價值評估

地面層一般廠房「1F-B戶」
樓上層一般廠房「8F-B戶」
地下層平面停車位「B2-53」

比較法、收益法評估

選定比準戶

評估比準戶單價

分析各戶個別條件

水平效用比

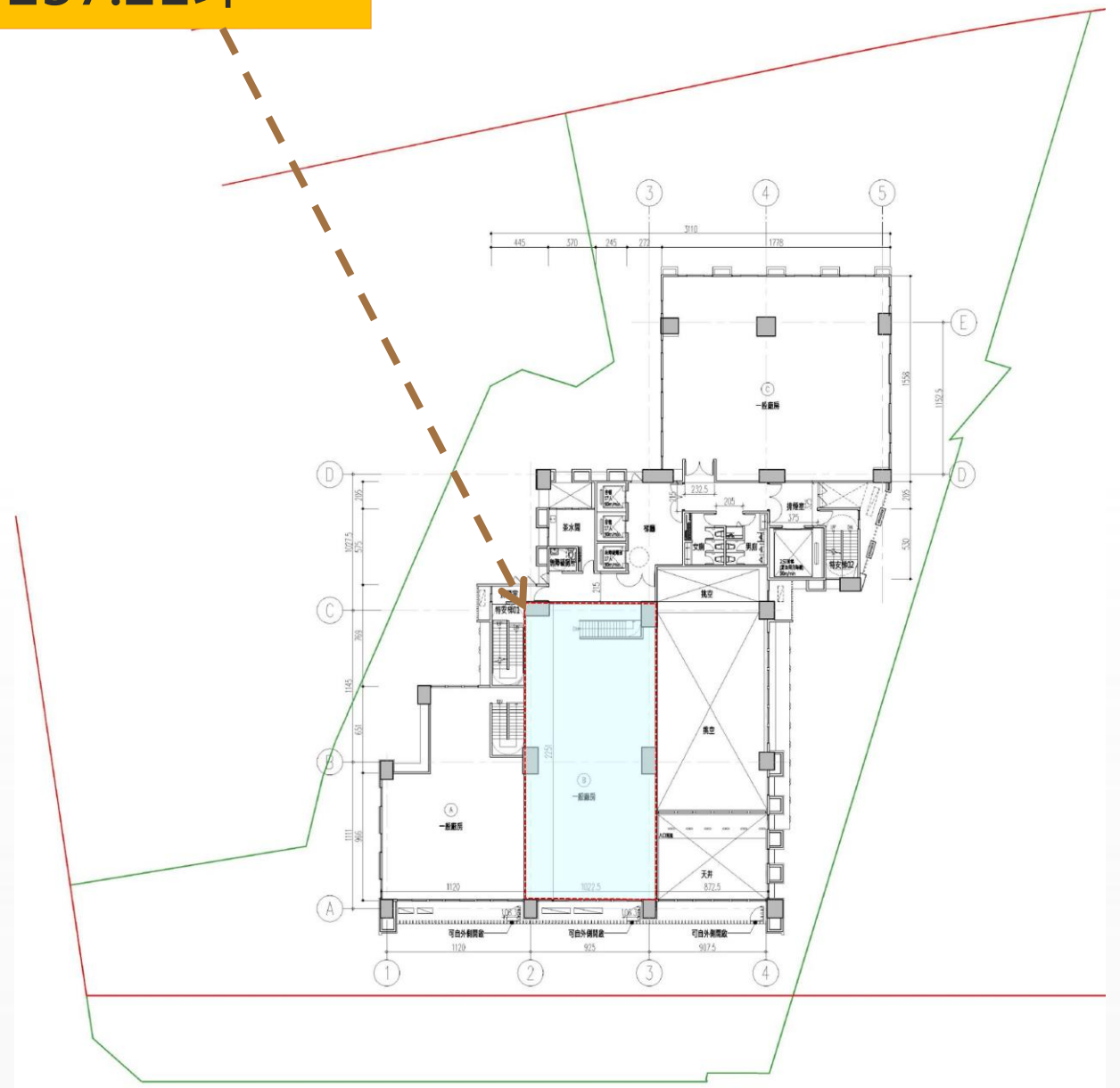
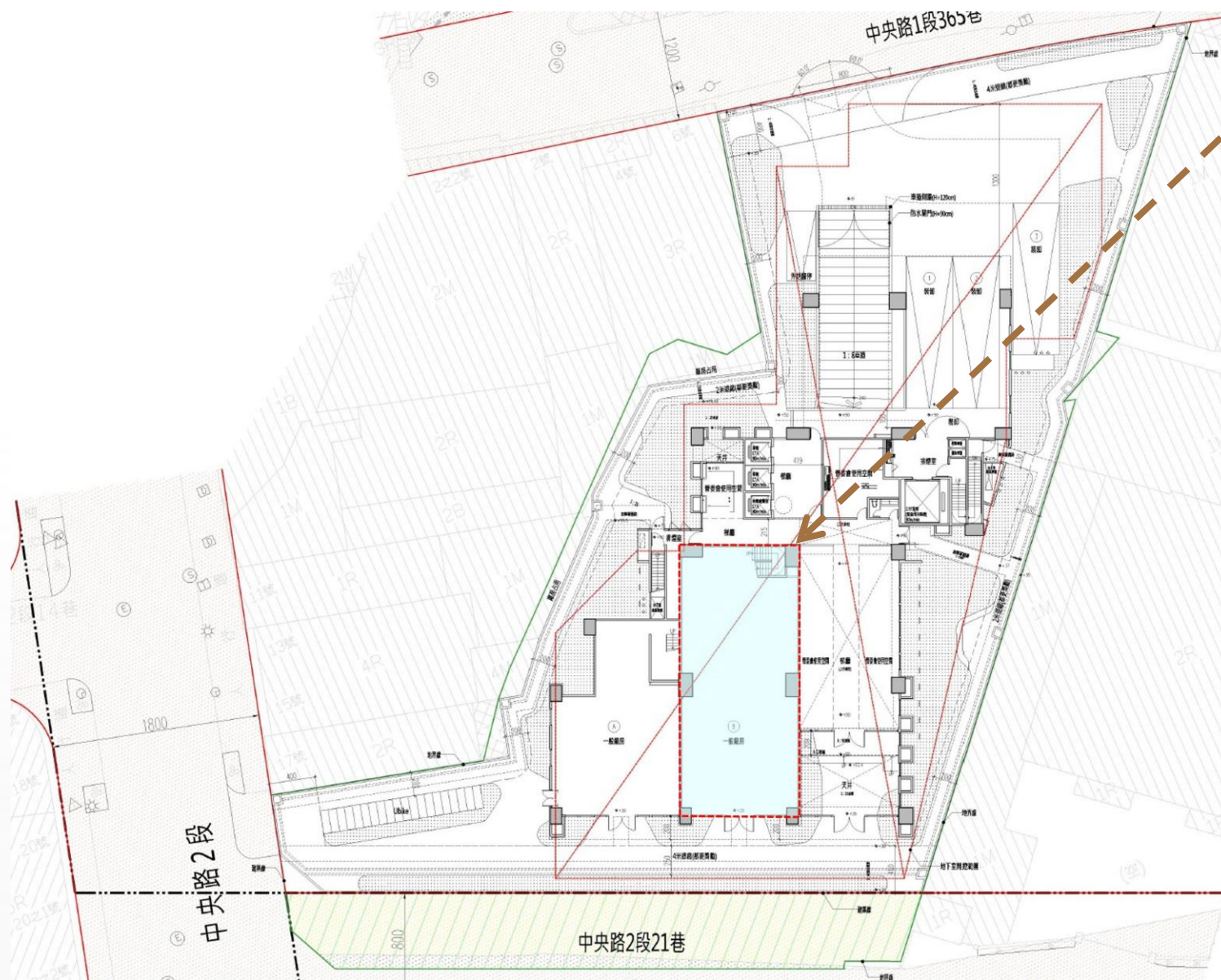
樓層效用比

評估各戶價值

更新後供分配建物價值評估

•比準戶條件

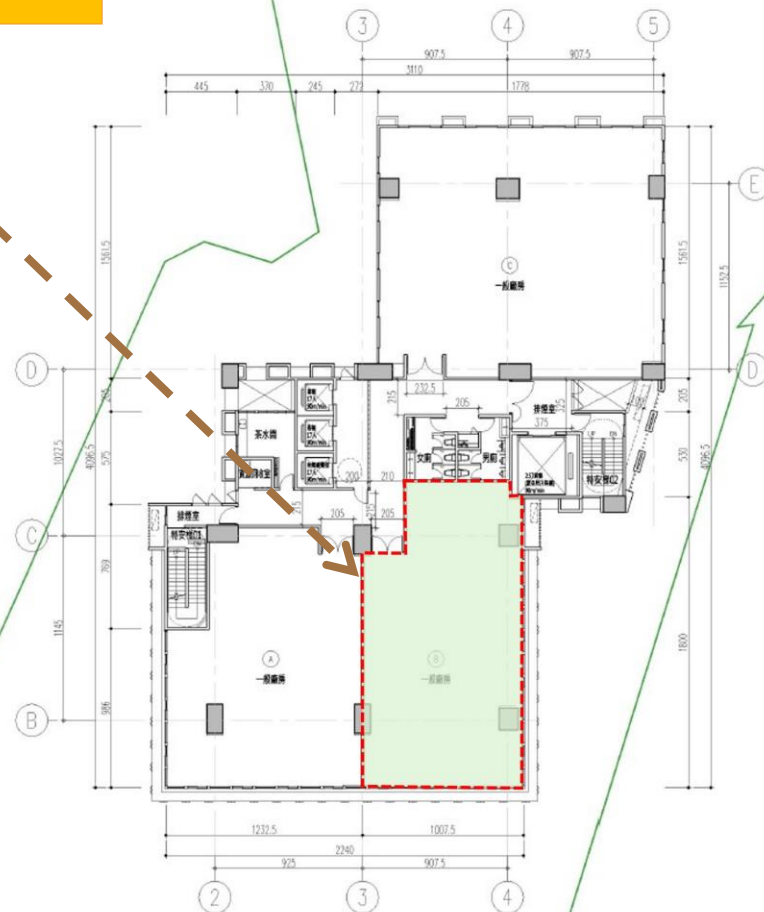
地面層一般廠房比準
戶別：B戶
面積：237.21坪



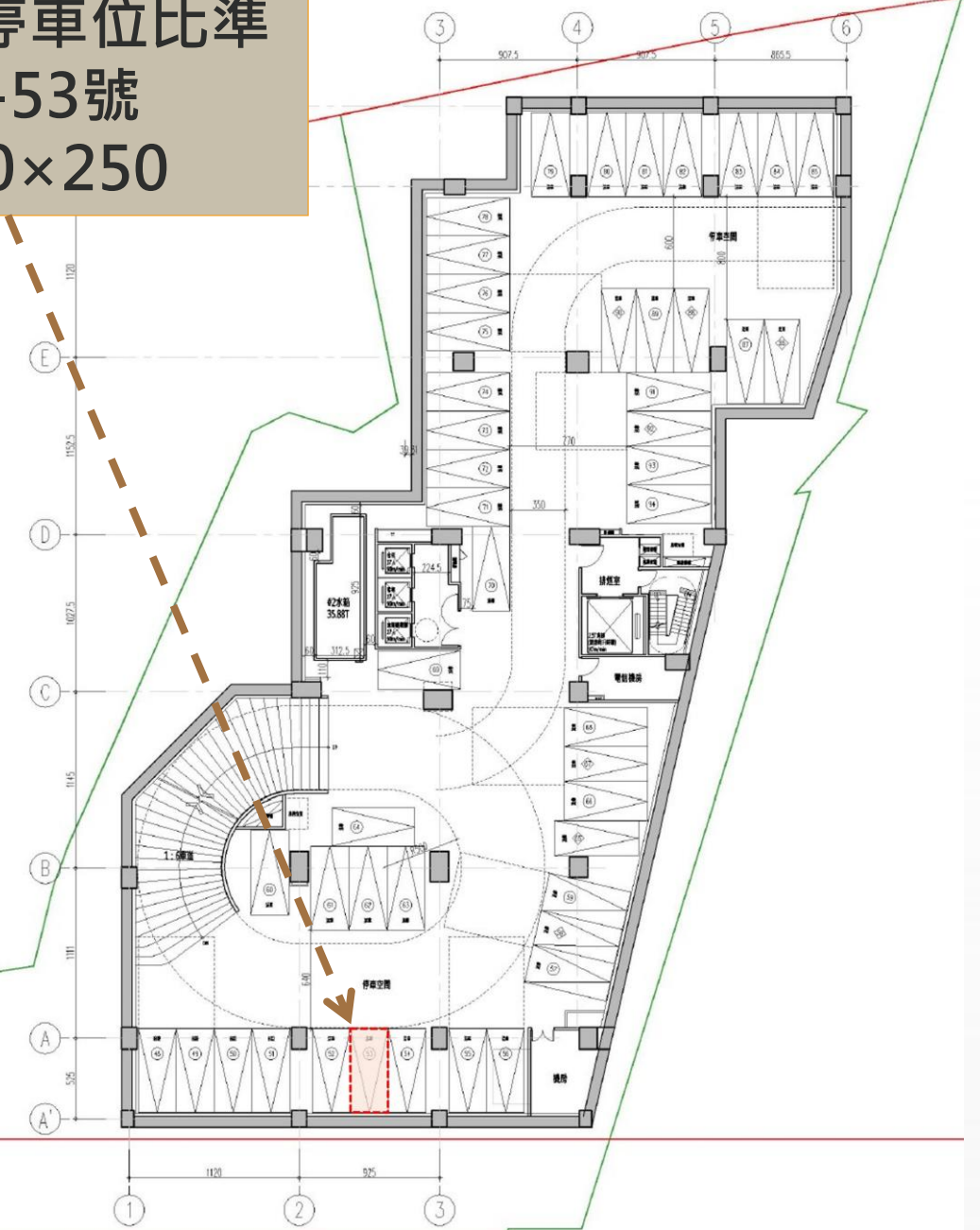
更新後供分配建物價值評估

•比準戶條件

樓上層一般廠房比準
戶別：8F-B戶
面積：90.82坪



坡道平面停車位比準
編號：B2-53號
規格：550×250



價格結論

價格日期：115年7月15日				
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)			630,000元/坪
	更新前土地總價（元）			613,925,928元
更新後	產品類型	面積(坪) 車位(個)	均價(元/坪(個))	總銷金額(元)
	一般廠房地面層(1F)	203.42	564,498元/坪	114,827,370元
	一般廠房樓上層(2-18F)	5,208.07	438,709元/坪	2,284,824,516元
	停車位	112	2,242,411元/個	251,150,000元
	更新後房地總價值(元)		2,650,801,886	

簡報結束