

擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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：桃園市桃園區水岸三街 9 號
聯絡電話：0926-372-246
聯絡人：許雅芬

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：龍更字第 115091101 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：「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 24 日（星期四）下午 3 時整

開會地點：新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂

（新北市新莊區自由街 1 號 2 樓）

出席單位（人員）：如正本

備註：

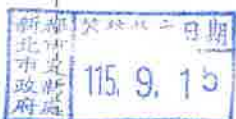
- 一、依「都市更新條例」第 23 條及「新北市都市更新單元劃定基準」申請自行劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 32 條、第 48 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶（另以平信寄送）。
- 三、公聽會資訊請上網頁([https://longlin.com.tw/Items/思賢段 988 地號/](https://longlin.com.tw/Items/思賢段988地號/))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）於龍霖開發建設股份有限公司（桃園市桃園區水岸三街 9 號）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、新北市新莊區公所、新北市新莊區思源里里長（以上皆附公聽會傳單）、新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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：龍霖開發建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、天合不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師聯合事務所、弘傑開發事業股份有限公司

備註：本開會通知及附件與申請分配公文及其附件以掛號附回執（雙掛號）一併寄出

實施者：龍霖開發建設股份有限公司



機關收文 115/09/15



1154561018

附件：開會地點位置圖

會議日期：中華民國 115 年 9 月 24 日（星期四）下午 3 時整

會議地點：新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂

（新北市新莊區自由街 1 號 2 樓）



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

龍霖開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新莊區思賢段988地號等12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24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。

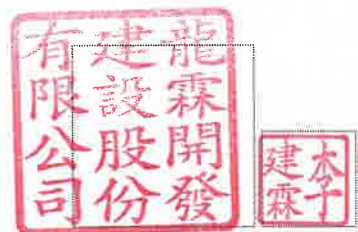
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年9月9日、9月10日、9月11日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://longlin.com.tw/Items/思賢段988地號/>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

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24日（星期四）下午3時整在新北市新莊區聯合市民活動中心2樓禮堂（新北市新莊區自由街1號2樓）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：龍霖開發建設股份有限公司

聯絡地址：桃園市桃園區水岸三街9號

聯絡電話：(03) 357-9988



中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 1 1 日

擬訂新北市新莊區思賢段988地號等12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：龍霖開發建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

鑑價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

天合不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

115年9月24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。

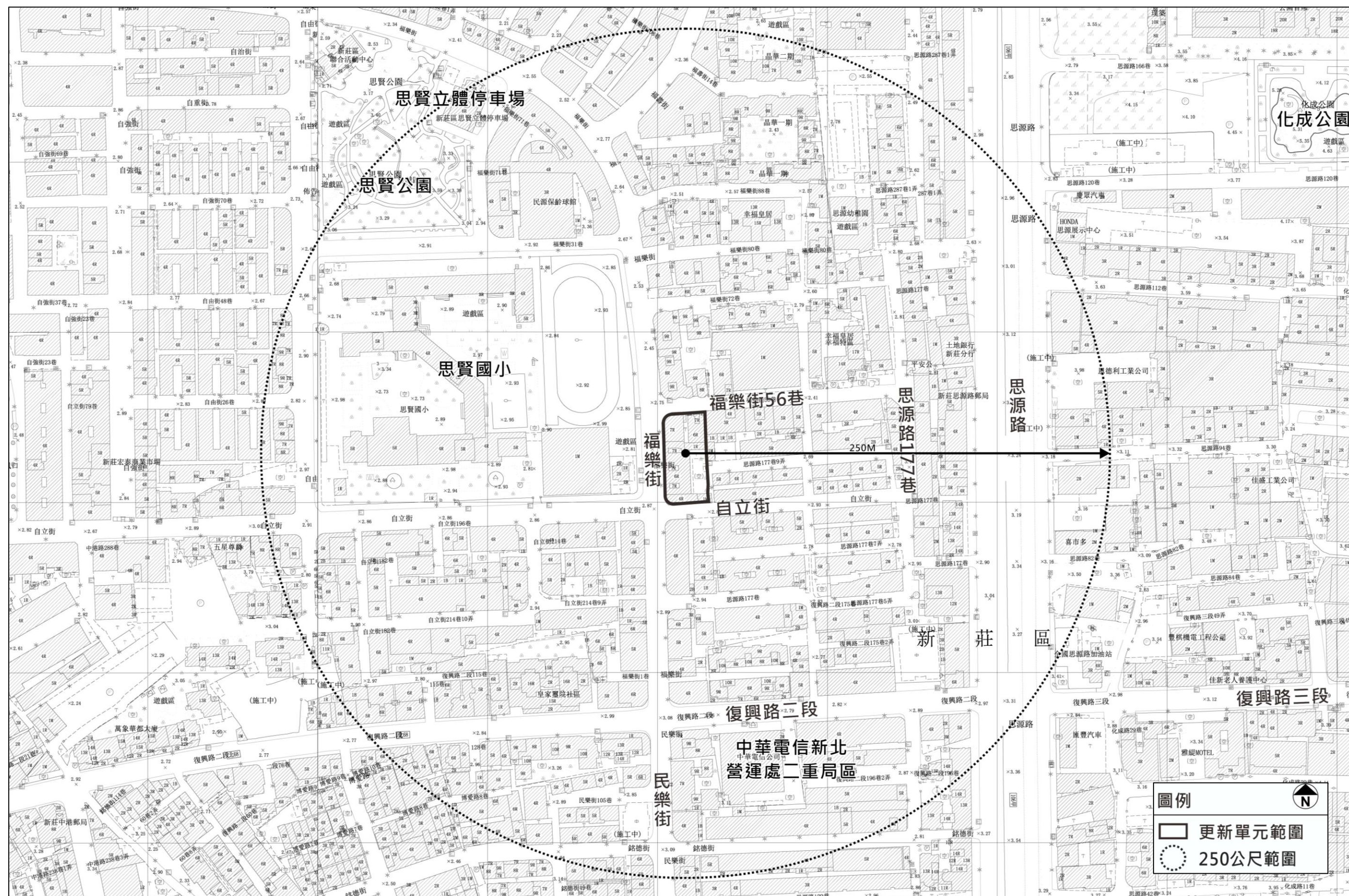
都市更新條例第48條：

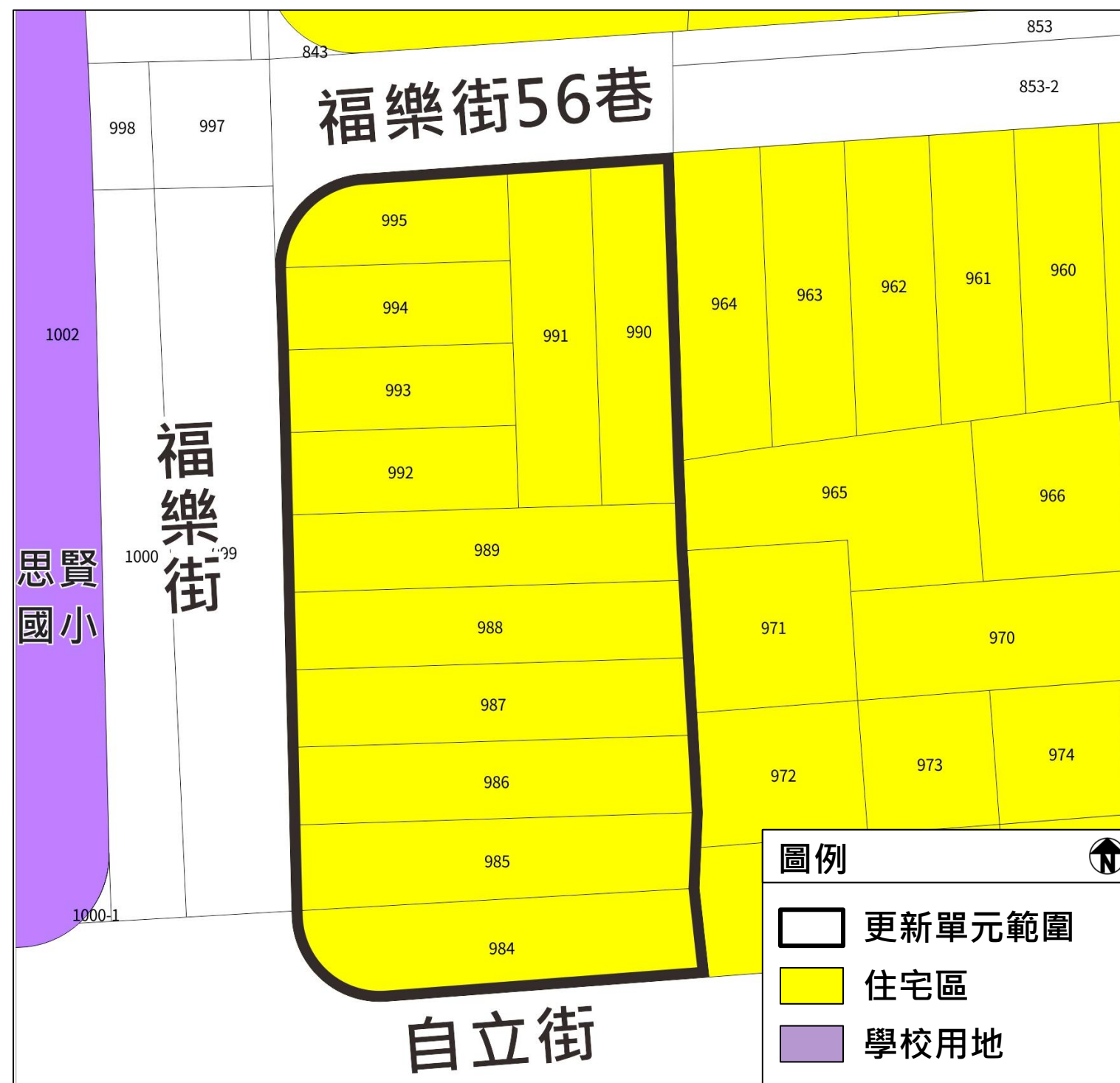
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

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**。

本案位於福樂街、福樂街56巷、思源路177巷及自立街所圍之街廓範圍內





新北市新莊區思賢段988地號等12筆土地，土地總面積為**1,456.09m²**(約**440.47坪**)。

土地部分

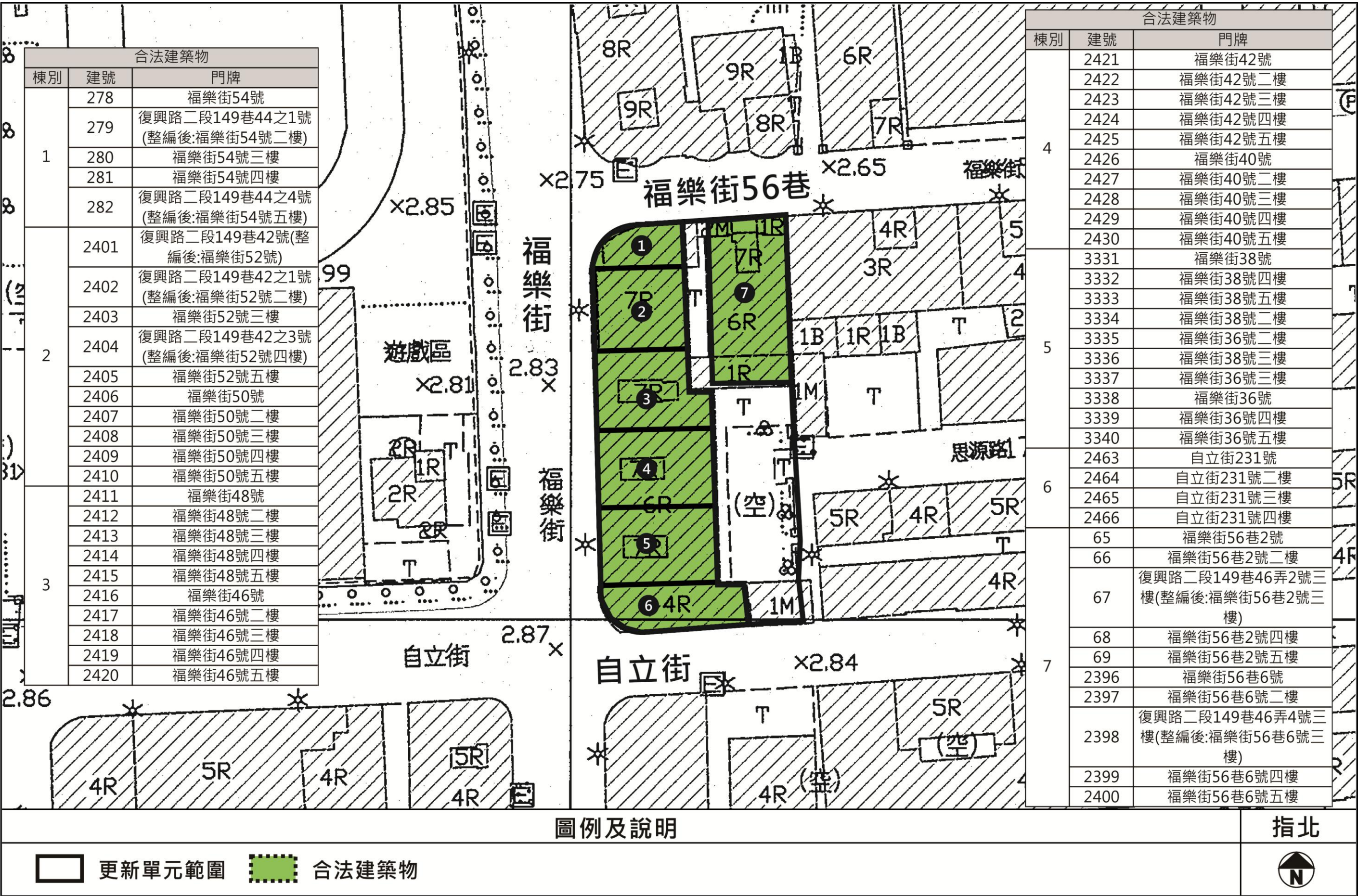
- 所有權人共計49名，均為私有。
- 土地面積為1,456.09m²。

建物部分

- 所有權人共計49名，均為私有。
- 建物面積為4,801.14m²。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
住宅區	984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994及995地號	1,456.09	50%	300%	4,368.27
合計	12筆土地	1,456.09			4,368.27

- 本更新單元範圍內計有7棟合法建築物，合法建物面積為4,801.14㎡(約1,452.34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)	1,456.09	49	4,801.14	49
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	1,456.09	49	4,801.14	49
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,456.09	49	4,801.14	49
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112年12月26日公告實施之「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)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。

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	7.00
	#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-申請銀級	6.00
	#12 無障礙設計獎勵-第二級	3.00
	#13 耐震設計-取得標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	小計	37.50
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
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	3.71
	小計	13.71
都市更新容積獎勵 合計		51.21
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**店面及住宅**。

- 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

- 採**協議合建**者：拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

- 採**權利變換**者：

- 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公告拆遷日，不得少於二個月。

- 建築物之補償與安置(權利變換戶租金補貼41個月)

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

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15層、地下6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	893,014,817
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		23,906,208
C	權利變換費用		106,514,084
D	貸款利息		51,241,368
E	稅捐		29,397,060
F	管理費用【人事行政5%、廣告銷售6%、風險13%】		287,495,894
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		78,826,527
更新事業總成本			1,470,395,958

■ 收益分析：依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	259.54	1,058,591	274,746,720
住宅	3,272.24	673,118	2,202,602,860
汽車位	112	2,406,250	269,500,000
銷售總收入			2,746,849,580

■ 本案共同負擔比率為 53.53%。

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」之結構部份負責保固 15 年。
- 二. 防水部分保固 5 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	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質

總更新時程預估需4.08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	118/01
2	申請拆除及建造執照	3	118/02~118/04
3	改良物殘餘價值補償	2	118/02~118/03
4	申請更新期間稅捐減免	1	118/07
5	土地補償金發放作業	2	118/02~118/03
6	地上物騰空拆除	3	118/05~118/07
7	工程施工	29	118/08~120/12
8	申請使用執照	2	121/01~121/02
9	送水送電	1	121/03
10	申請測量	1	121/04
11	釐正圖冊	1	121/05
12	接管	1	121/06
13	計算及找補差額價金	1	121/07
14	產權登記	3	121/08~121/10
15	申請更新後稅捐減免	1	121/11
16	更新成果備查	3	121/12~122/2

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。

擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 龍霖開發建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 號				
建物門牌號				
坐落 地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有 部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E = C * D		
		權利範圍(F)		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F				

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寫
(簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：

簽署
人印

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 115 年 ○ 月 ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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。

■ 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。

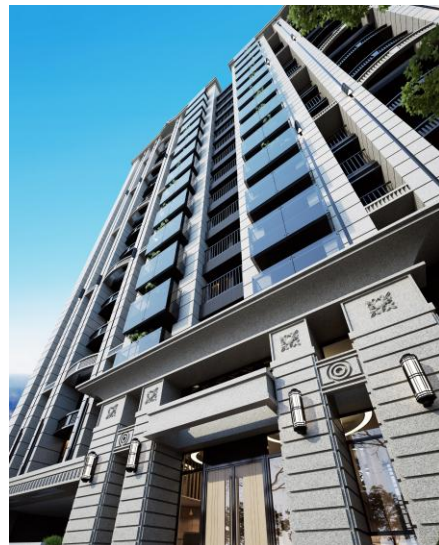
■ 注意事項：

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「擬訂新北市新莊區思賢段988地號等12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。

實施者基本資料

- 實施者：龍霖開發建設股份有限公司
- 代表人：李建霖
- 資本總額：400,000,000元
- 營業項目：
 - F111090 建材批發業
 - F211010 建材零售業
 - H701010 住宅及大樓開發租售業
 - H701020 工業廠房開發租售業
 - H703100 不動產租賃業
 - F401010 國際貿易業
 - 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
龍霖初心
位置
臺北市北投區
推案時間
民國111年



實施者聯絡資訊

- 實施者：龍霖開發建設股份有限公司
- 地址：桃園市桃園區水岸三街9號
 - 電話：0926-372-246
 - 聯絡人：許雅芬
 - 更新案專屬網站：
<https://longlin.com.tw/Items/思賢段988地號/>

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7月23日（星期四）中午12時整在新北市新莊區黃愚市民活動中心B1康樂室(新北市新莊區中信街74號)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：**連邦不動產估價師聯合事務所**

■ 正取2家：

1) **天合不動產估價師聯合事務所**

2) **信義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31日 ）

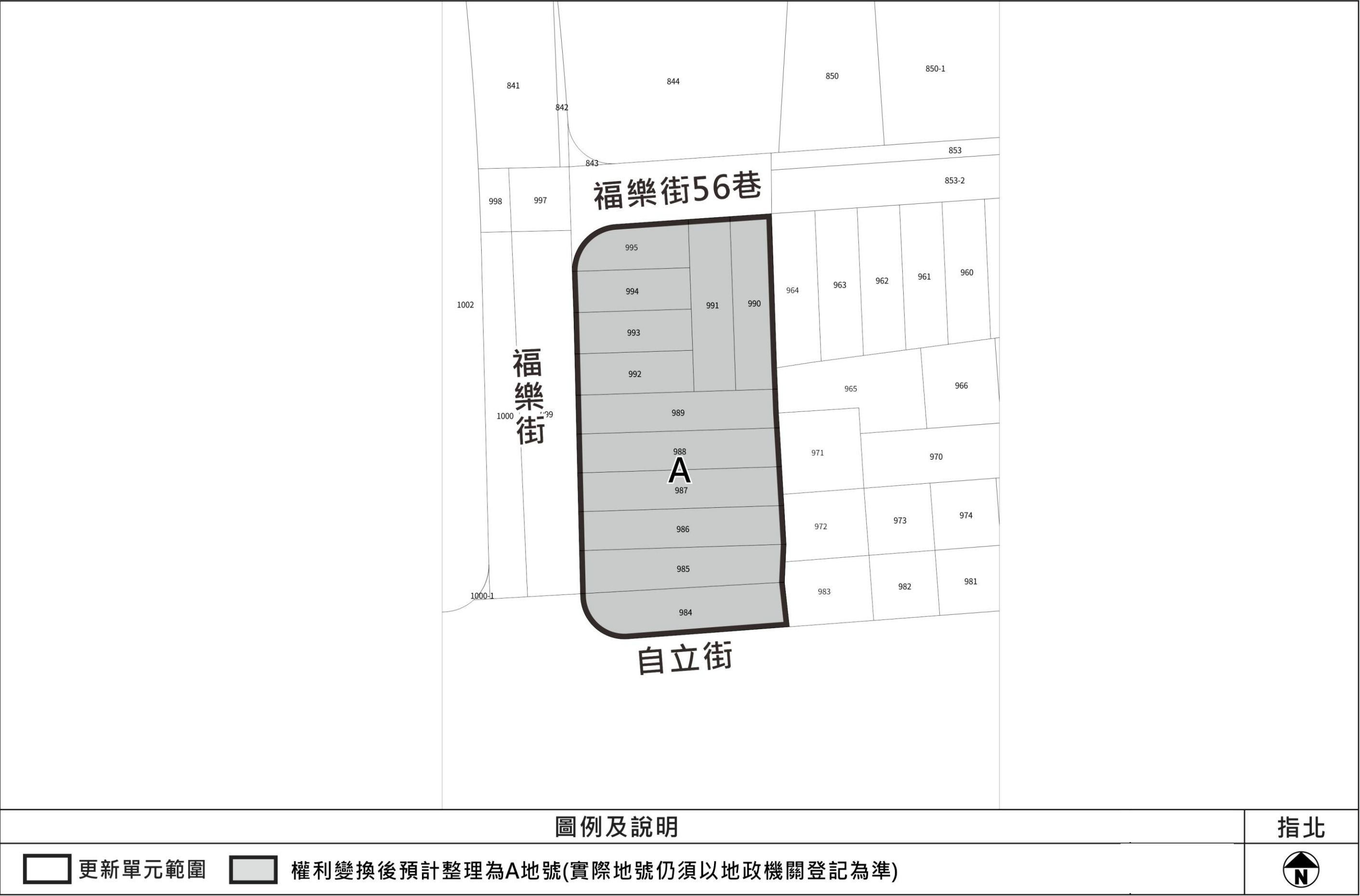
項目		連邦不動產估價師 聯合事務所	天合不動產估價師 聯合事務所	信義不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（ 元/坪 ）	1,946,348	1,939,545	1,823,709
	更新前土地總價（ 元 ）	857,302,288	854,305,821	803,284,054
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（ 元/坪 ）	1,058,591	987,349	968,153
	二樓以上平均建坪單價（ 元/坪 ）	673,118	672,590	668,634
	車位平均價格（ 元/部 ）	2,406,250	2,362,500	2,390,625
	更新後總權利價值（ 元 ）	2,746,849,580	2,721,731,380	2,706,957,080
土地所有權人應分配權利價值（ 元 ）		1,276,453,622	1,251,335,422	1,236,561,122

因更新前價值及更新後價值均以連邦不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配價值為9,013,050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 × 1.47 × 0.3025) × 673,118元/坪 = 9,013,050元

■ 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

1.選配期間：民國115年9月25日（星期五）起至115年10月27日（星期二）止，共計33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5日(星期四)下午3時整，地點為新北市新莊區聯合市民活動中心2樓禮堂(新北市新莊區自由街1號2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. 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. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
3. 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。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
5. 公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。
 - (2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

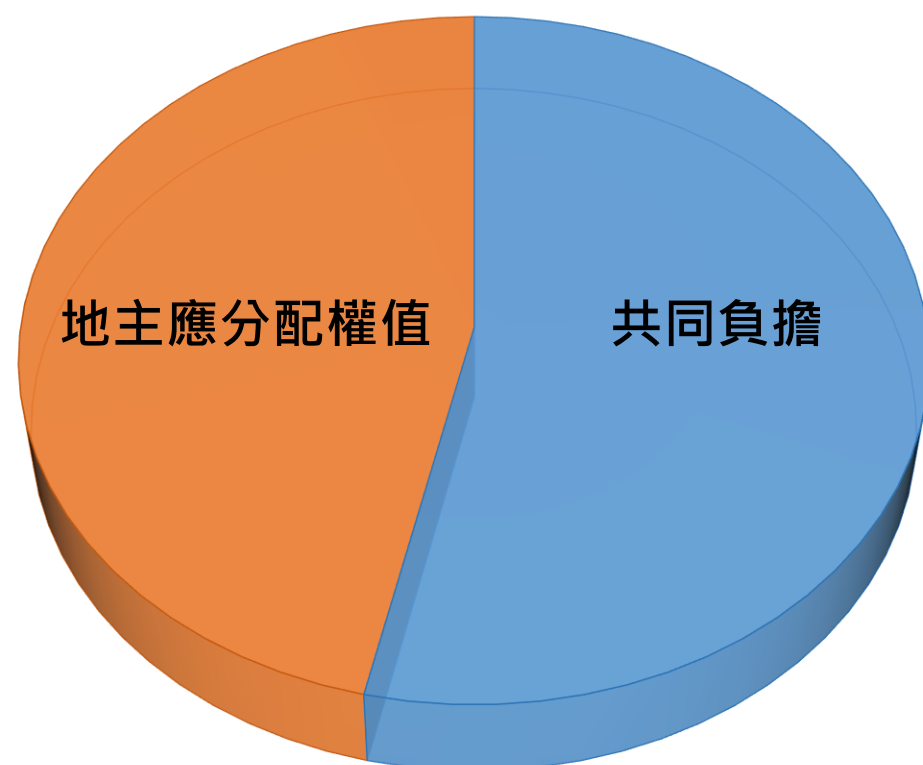
附件二 權利變換意願調查表

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：
2,746,849,580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

= 1,276,453,622 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：

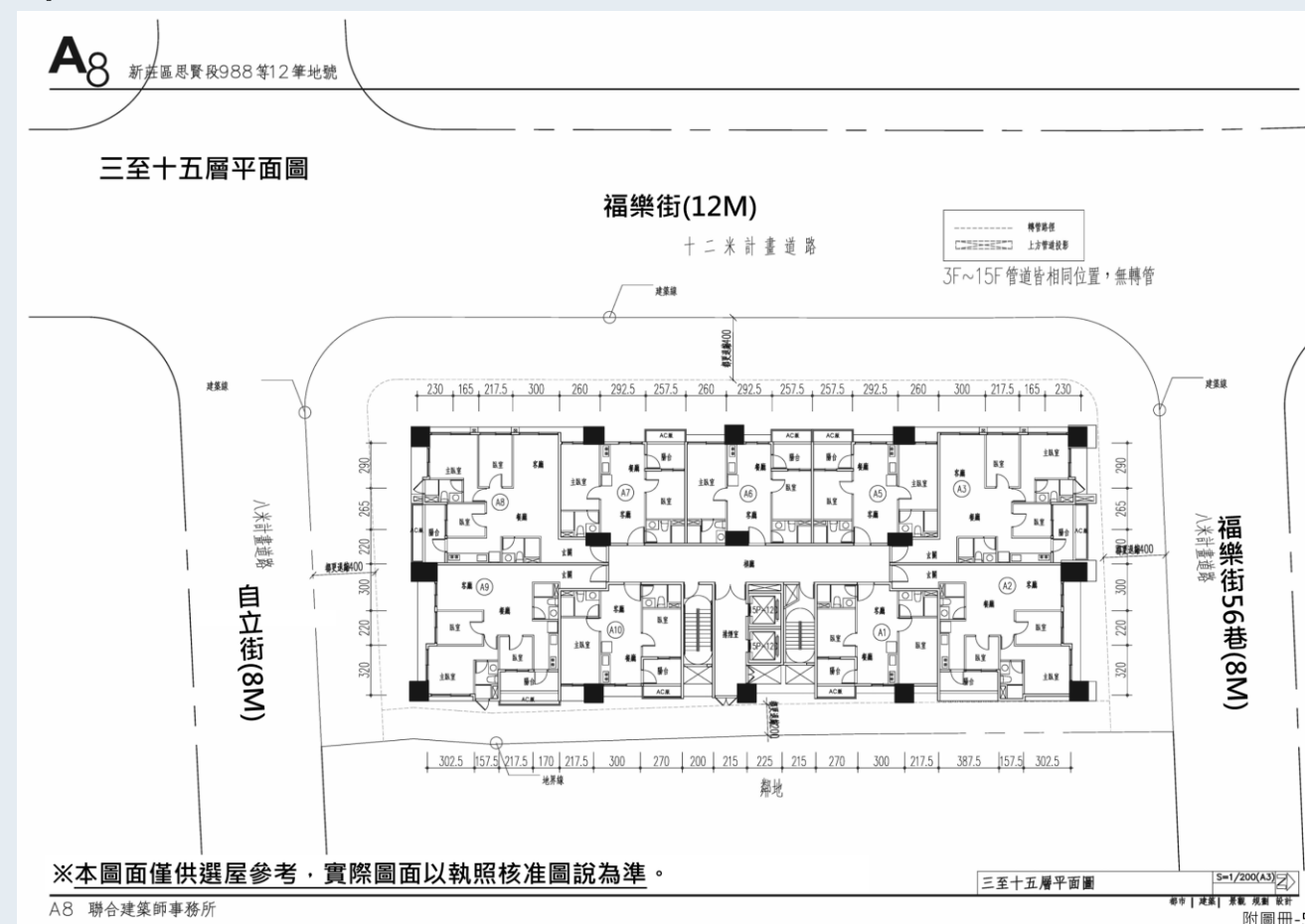
1.連邦不動產估價師聯合事務所

2.天合不動產估價師聯合事務所

3.信義不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定連邦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。

「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 對於新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 為新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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

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。

「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 A8 戶，則單元編號請填寫「3F-A8」)

3F-A8 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 30 之車位，則車位編號請填寫「B3-30」)

B3-30 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龍霖開發建設股份有限公司(桃園市桃園區水岸三街 9 號)，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 5 日(星期四)下午 3 時整，地點為新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂(新北市新莊區自由街 1 號 2 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

「擬訂新北市新莊區思賢段988地號等12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-A8；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-30。

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-A8	B3-30	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	○○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

■ 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

「擬訂新北市新莊區思賢段 988 地號等 12 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 5 日(星期四)下午 3 時整於新北市新莊區聯合市民活動中心 2 樓禮堂(新北市新莊區自由街 1 號 2 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：

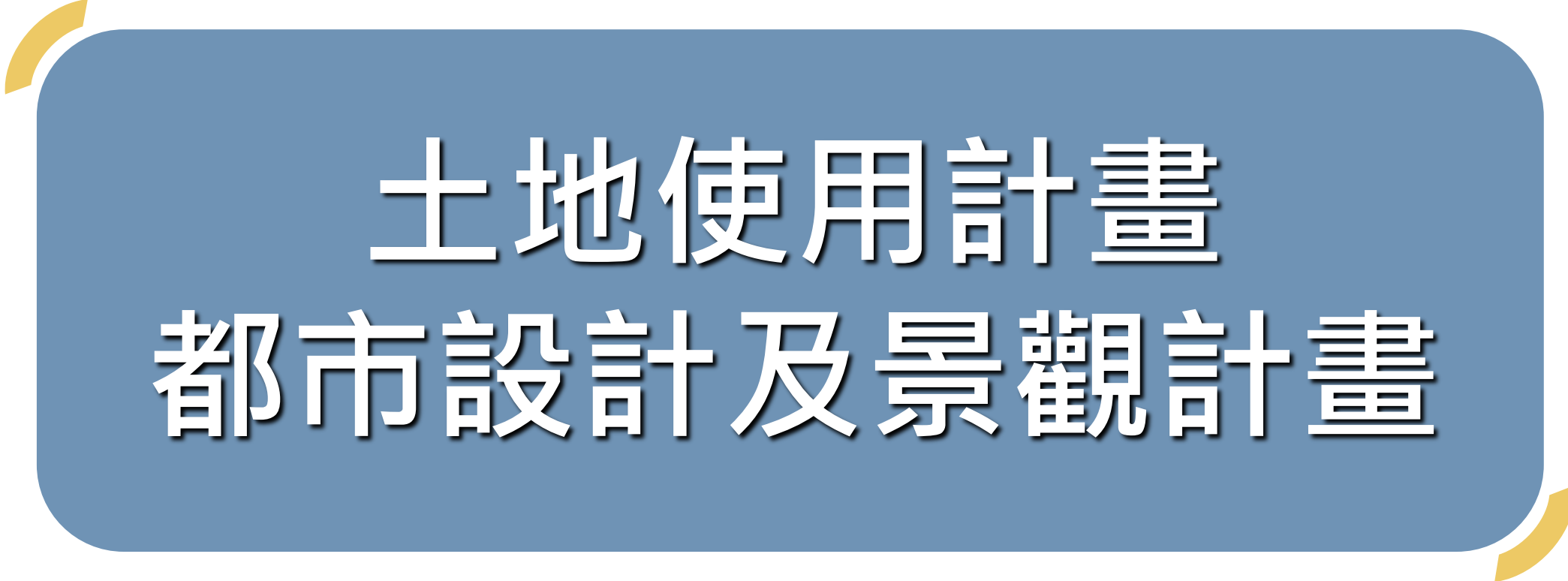
住址：

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

陳朝雄建築師事務所

建築面積計算表及規劃量體

樓層數	用途	樓高 (M)
R3F	樓梯間、電梯機房、水箱	3.00 M
R2F	樓梯間、水箱	2.80 M
R1F	樓梯間	3.20 M
3F~15F	集合住宅	3.10M*13=40.30M
2F	集合住宅、管委會使用空間	3.10M
1MF	店舖	6M (抬高0.5M)
1F	店舖、管委會使用空間	
B1F	防空避難室兼停車空間	3.70M
B2F~B6F	停車空間	3.20M*5=16.00M
總樓地板面積	15,086.89m ² (4,563.78坪)	地上15層，地下6層 建築物高度：49.90M
規劃戶數及車位數	· 戶數：店面9戶、住宅 120戶，共129戶 · 汽車車位：法定60輛，實設112輛（含無障礙車位2輛） · 機車車位：法定129輛，實設129輛（含無障礙車位2輛）	
構造	RC(鋼筋混凝土造)	

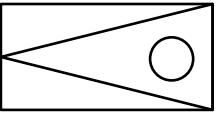
※本表僅供參考，實際以執照核准內容為準。

地下六層平面圖

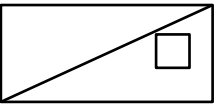
一、地下六層樓地板面積=923.44 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	0	0	0	0	0	
	自設	19	0	5	0	0	
	小計	19	0	5	0	24	



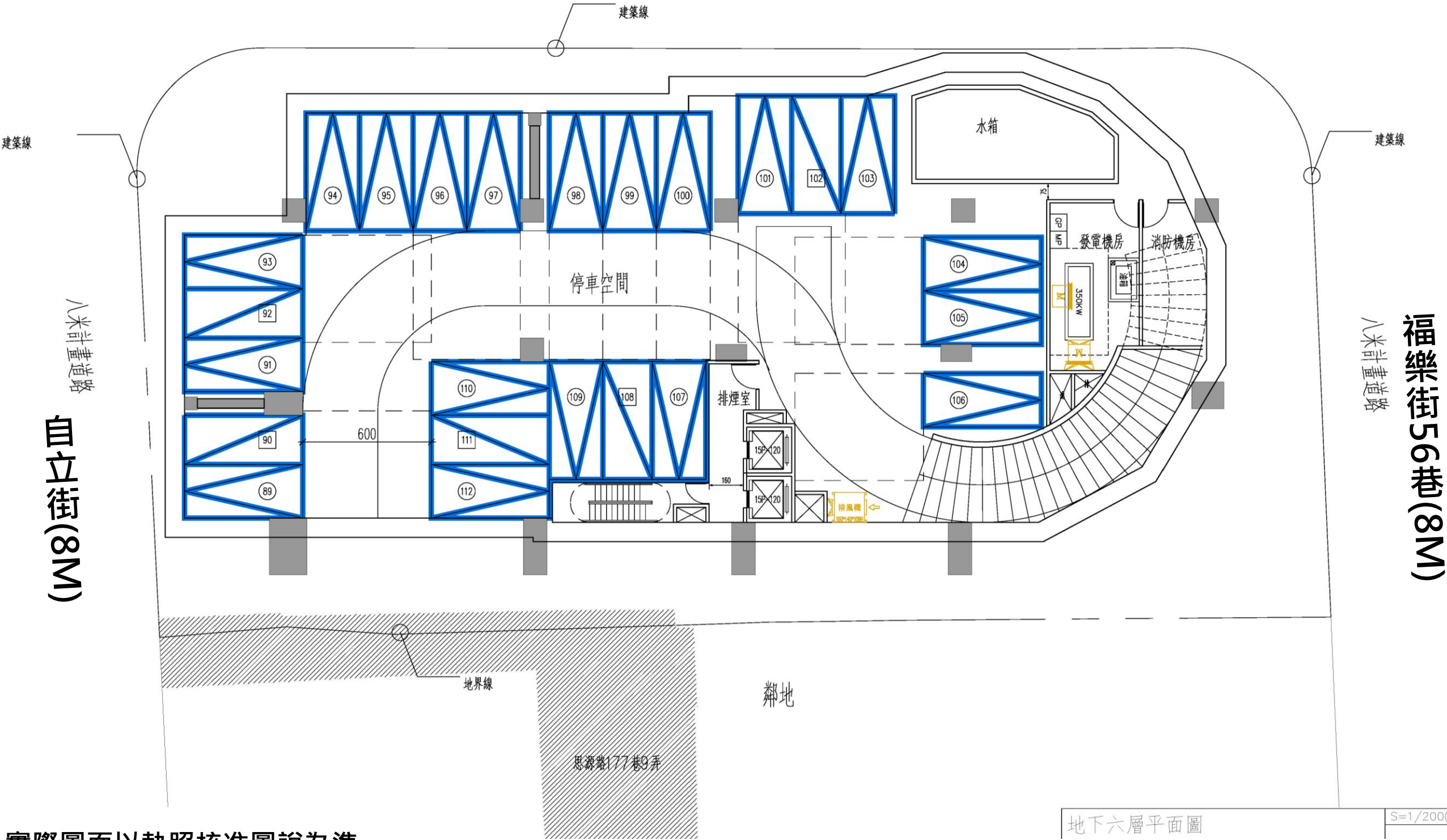
大車位



小車位

福樂街(12M)

十二米計畫道路



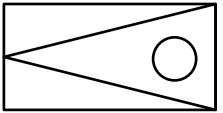
※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

地下五層平面圖

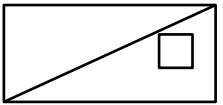
一、地下五層樓地板面積=923.44 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	0	0	0	0	0	
	自設	18	0	5	0	23	
	小計	18	0	5	0	23	



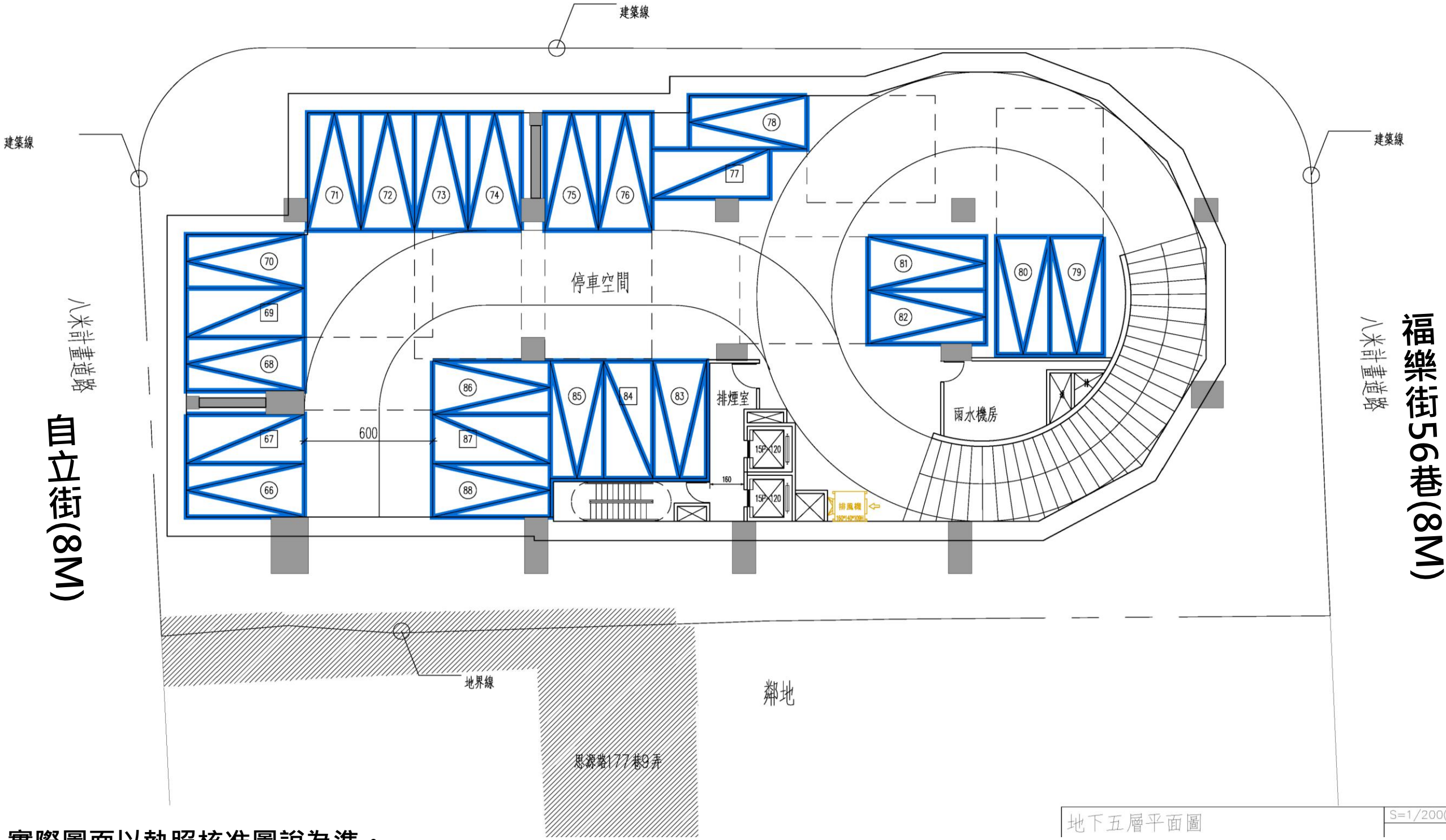
大車位



小車位

福樂街(12M)

十二米計畫道路



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

地下五層平面圖

S=1/200(A3)

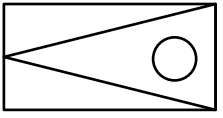


地下四層平面圖

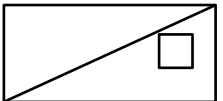
一、地下四層樓地板面積=923.44 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	14	0	3	0	17	22
	自設	3	0	2	0	5	
	小計	17	0	5	0	22	



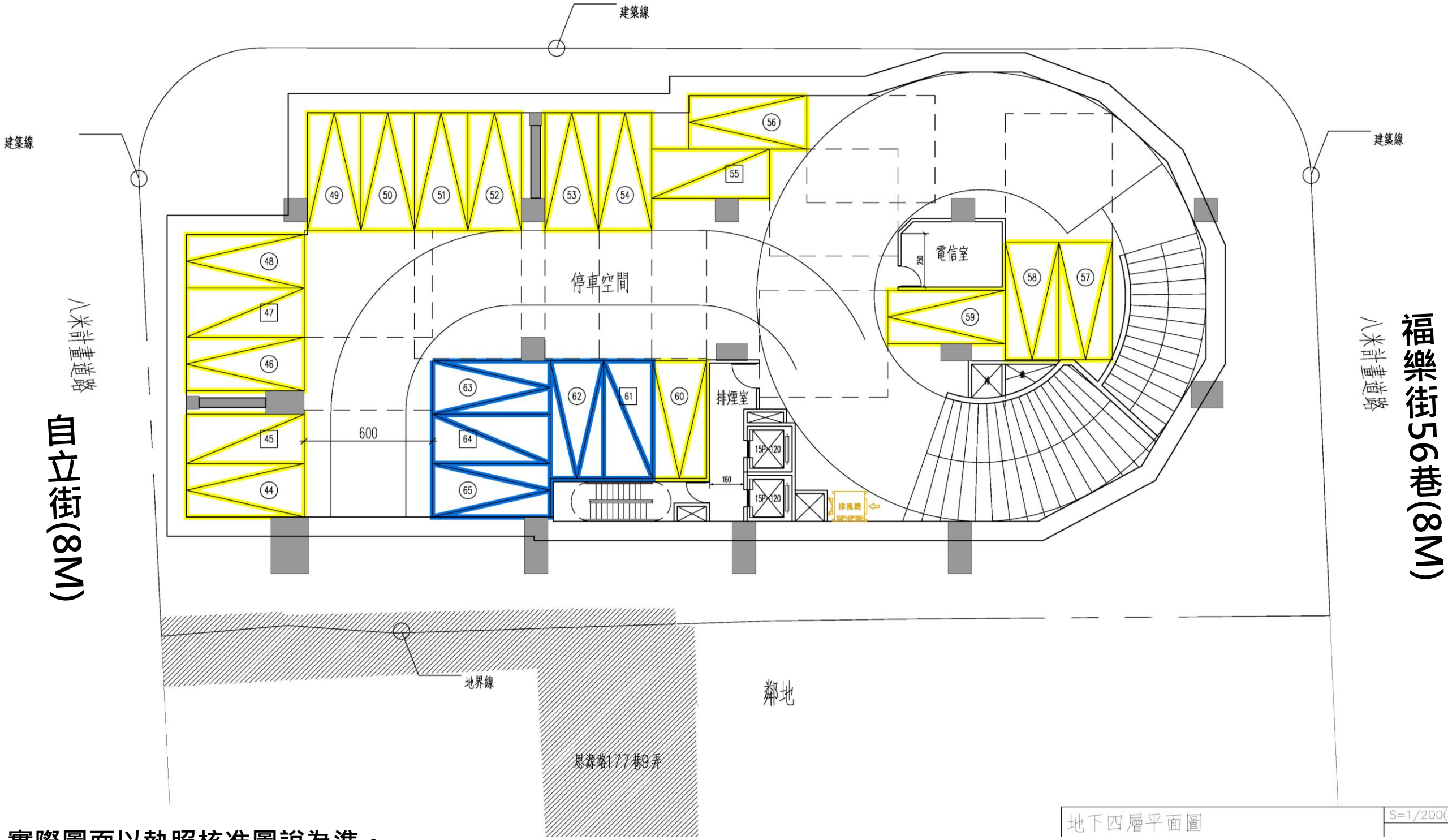
大車位



小車位

福樂街(12M)

十二米計畫道路



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

地下四層平面圖

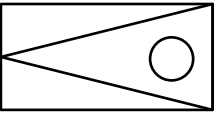
S=1/200(A3)

地下三層平面圖

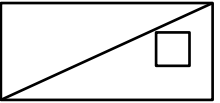
一、地下三層樓地板面積=923.44 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	17	0	5	0	22	22
	自設	0	0	0	0	0	
	小計	17	0	5	0	22	



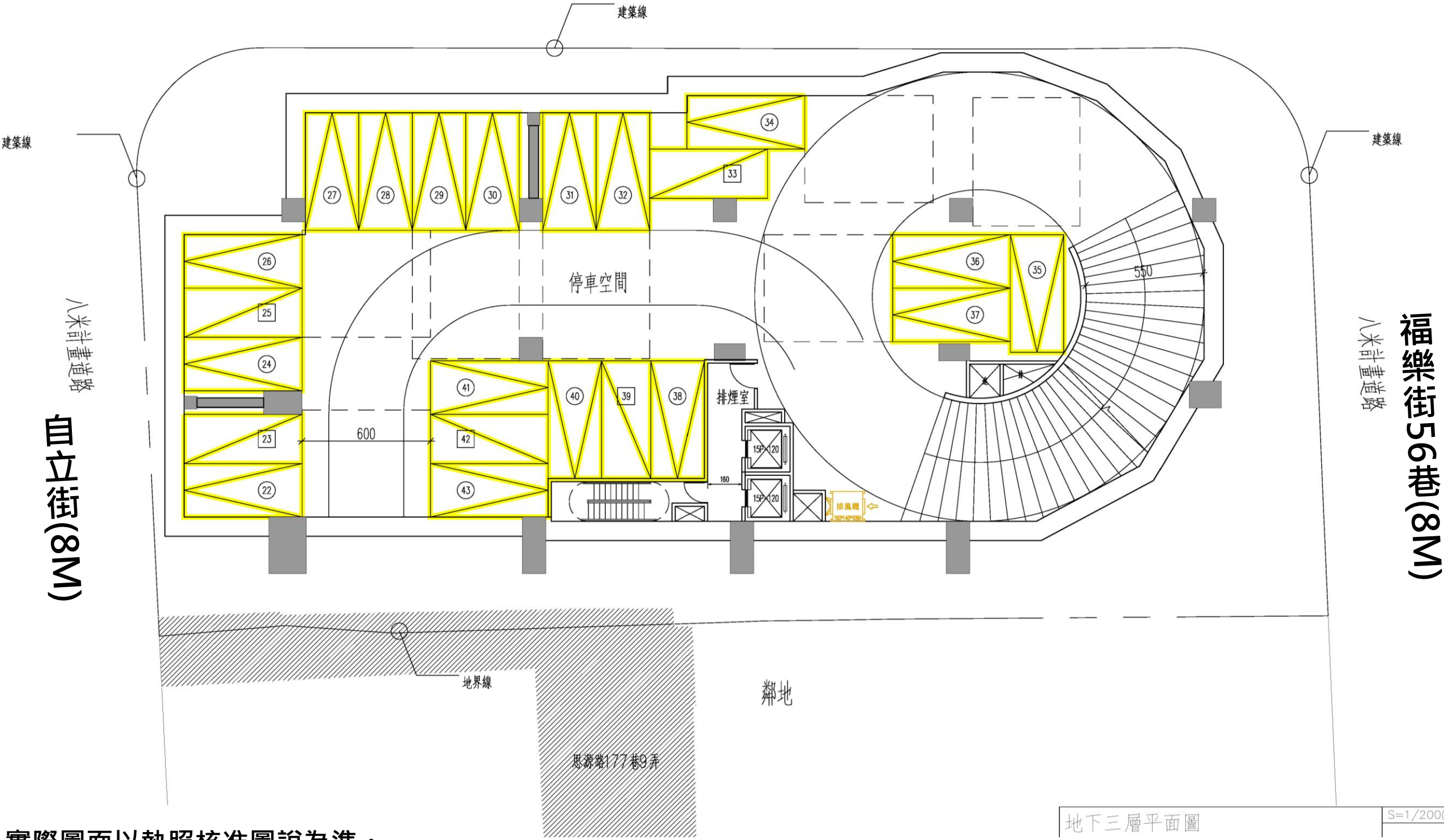
大車位



小車位

福樂街(12M)

十二米計畫道路



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

地下三層平面圖

S=1/200(A3)

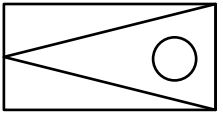


地下二層平面圖

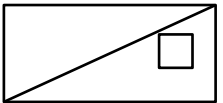
一、地下二層樓地板面積=923.44 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	14	0	5	2	21	21
	自設	0	0	0	0	0	
	小計	14	0	5	2	21	



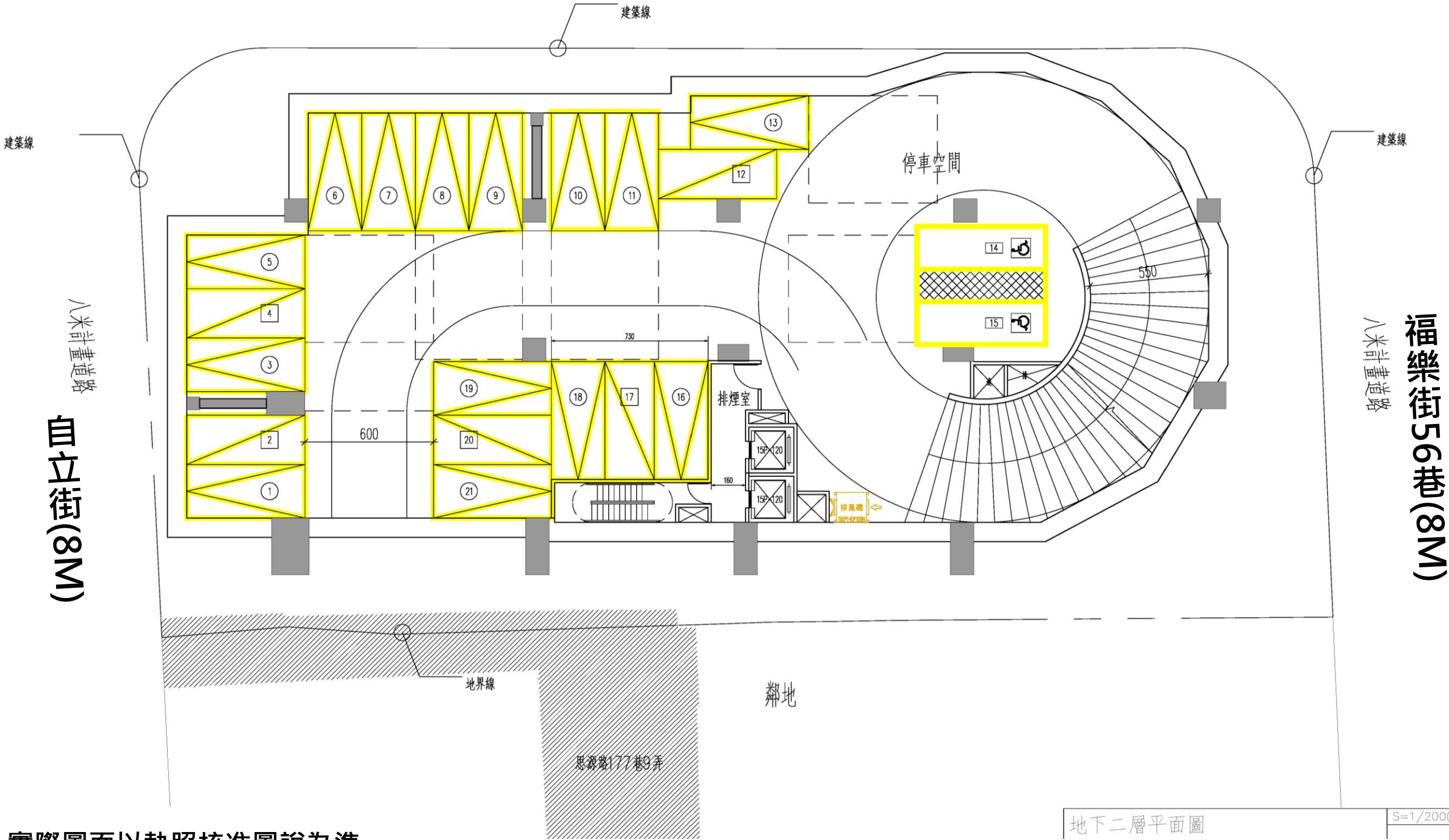
大車位



小車位

福樂街(12M)

十二米計畫道路



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

地下二層平面圖

S=1/200(A3)



地下一層平面圖

一、地下一層樓地板面積=923.44 m²

機車	一般機車位 (100x200)	一般機車位 (75x175)	行動不便機車位 (100x200)	小計	合計
法定	65	62	2	129	129
自設	0	0	0	0	
小計	65	62	2	129	

三、地下室開挖率 本案開挖面積為923.44m²(63.42%) < 923.65m²(63.43%) ..ok!

(大車65+無障礙2+小車63)

福樂街(12M)

十二米計畫道路

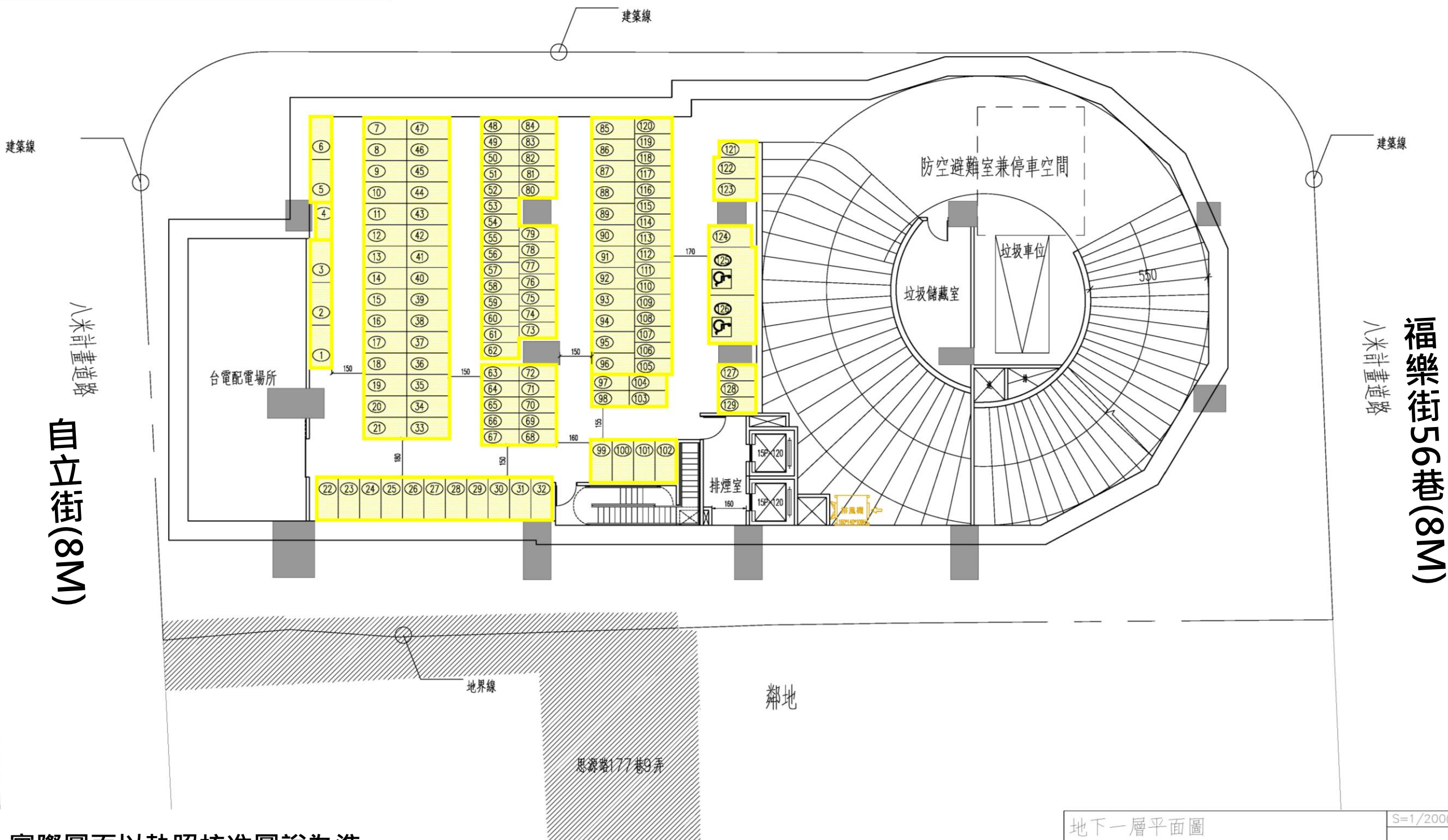
地下容積樓地板面積:

$(112+1(\text{汽車}+\text{垃圾車}))\times 40+129(\text{法定機車})\times 4+720.73(\text{建築面積})=5756.73\text{ m}^2$

$> 923.44\times 6+138.87(\text{車道})=5679.39\text{ m}^2 \text{ ..ok}$

機車: 1戶1機車=129輛, 實設129輛

汽車: $21(\text{B2})+22(\text{B3})+22(\text{B4})+23(\text{B5})+24(\text{B6})=112\text{ 輛}$



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

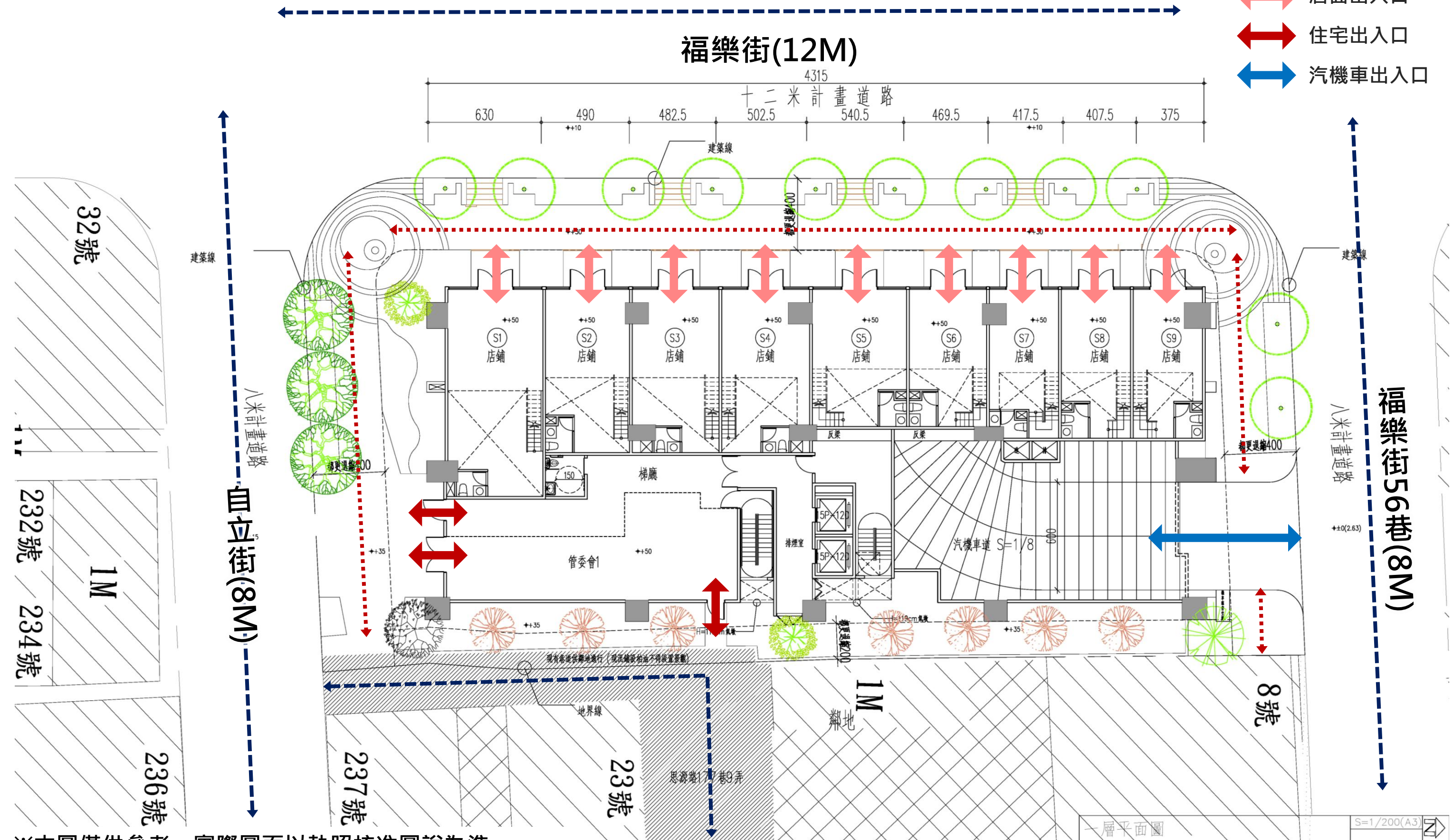
地下一層平面圖

S=1/200(A3)

一層平面圖

圖例

- 人行動線
- 汽機車動線
- 店面出入口
- 住宅出入口
- 汽機車出入口

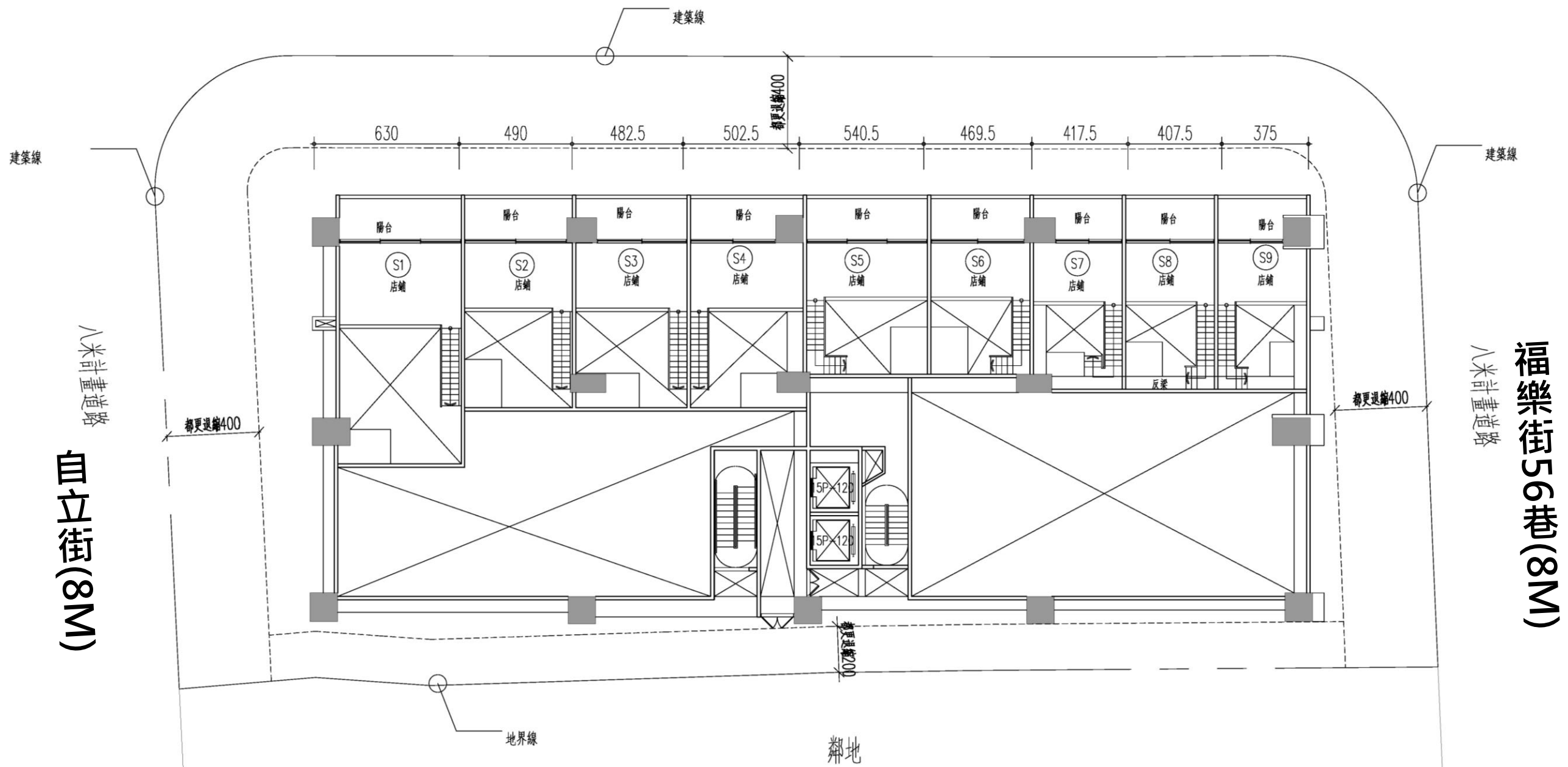


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

一層夾層平面圖

福樂街(12M)

十二米計畫道路

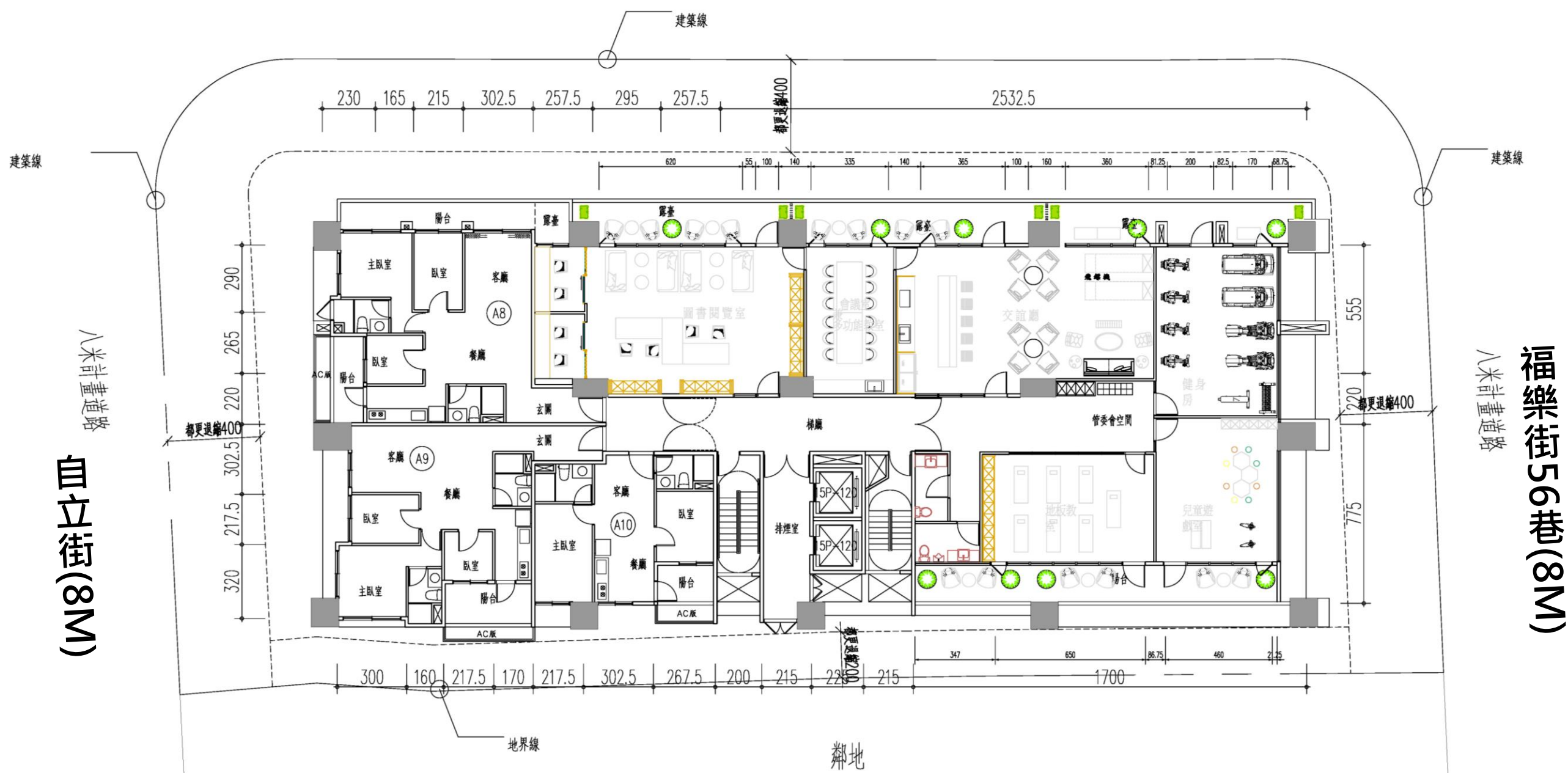


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

二層平面圖

福樂街(12M)

十二米計畫道路

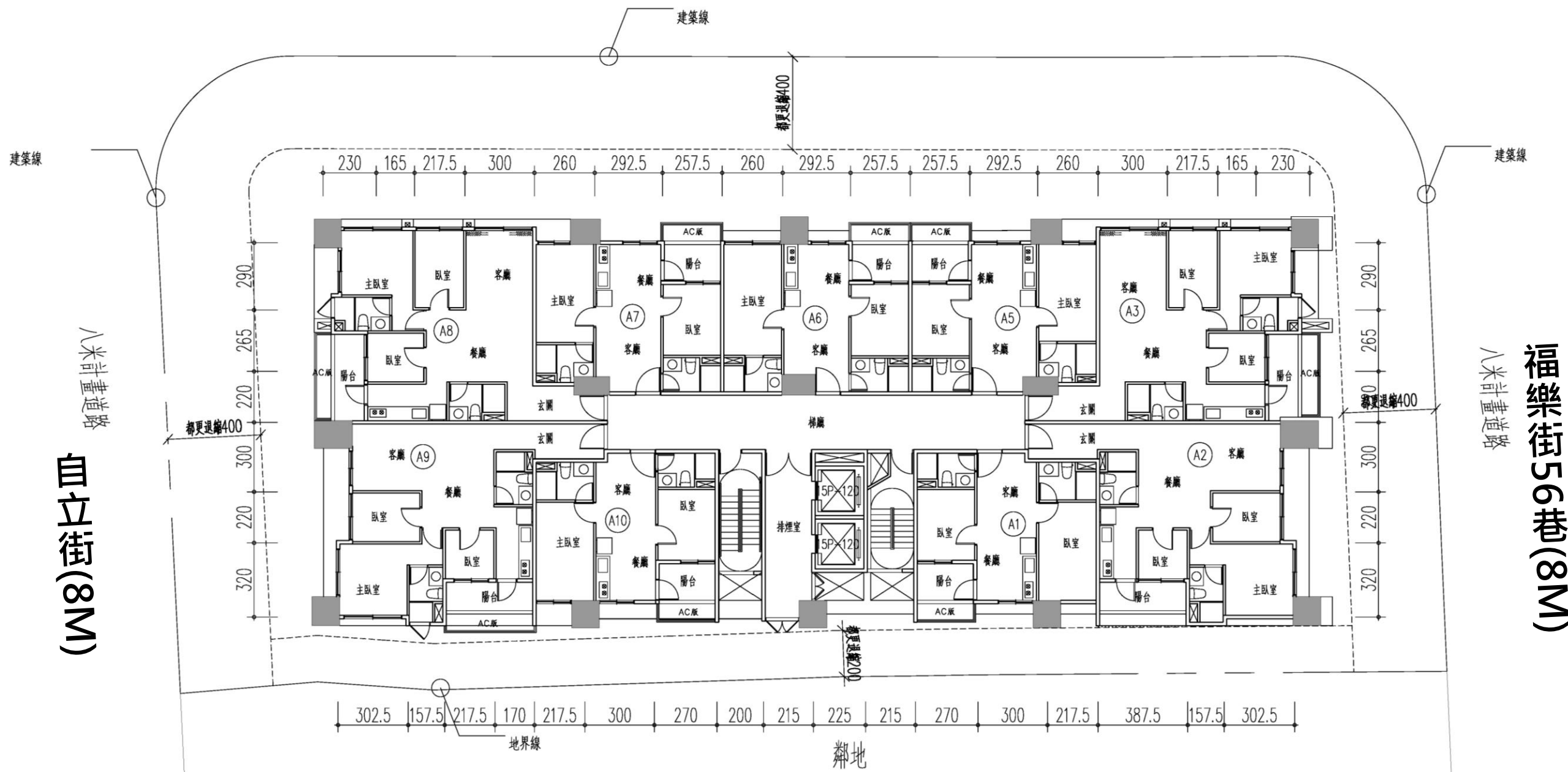


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

三層至十五層平面圖

福樂街(12M)

十二米計畫道路

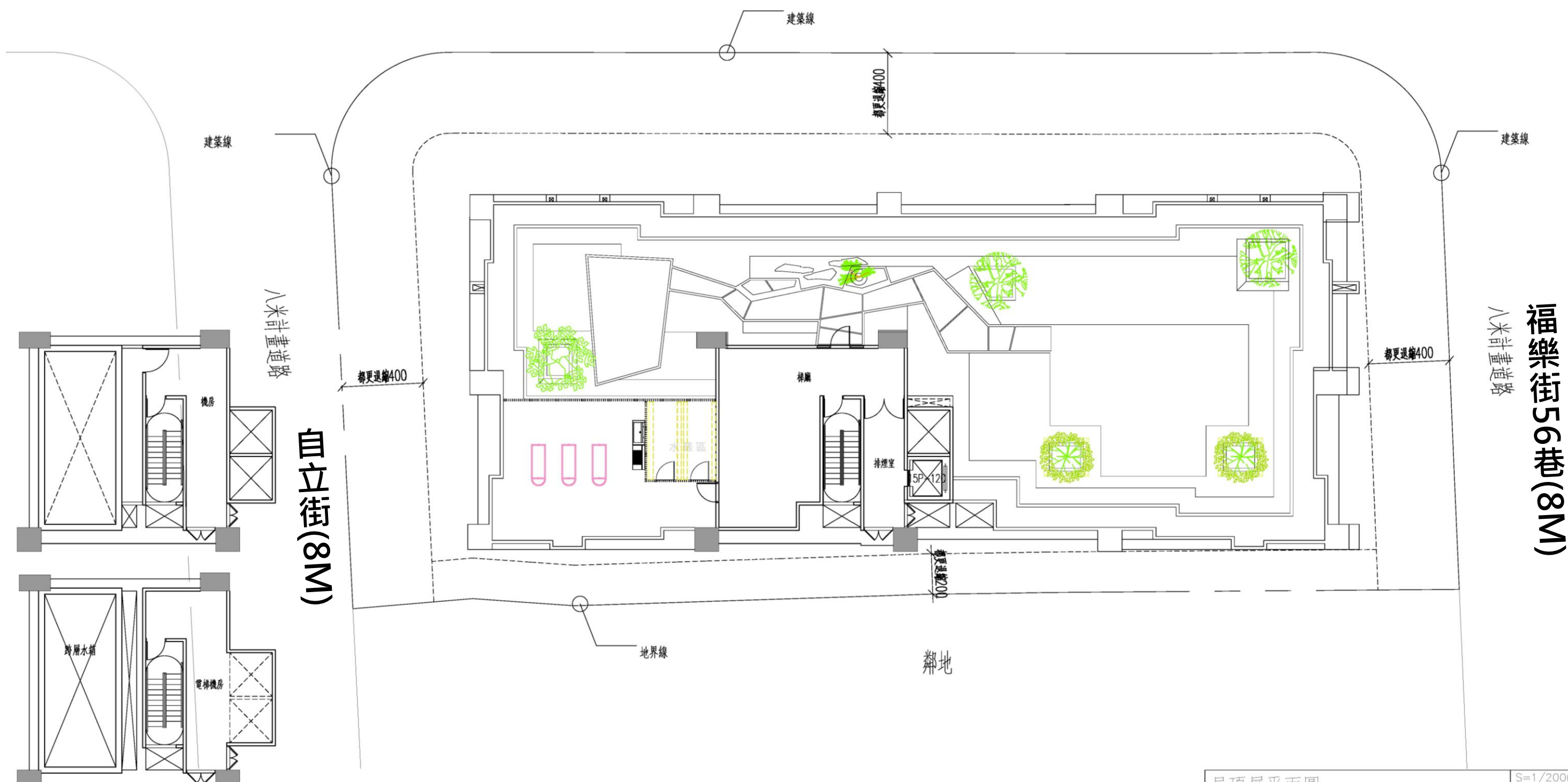


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

屋突層平面圖

福樂街(12M)

十二米計畫道路

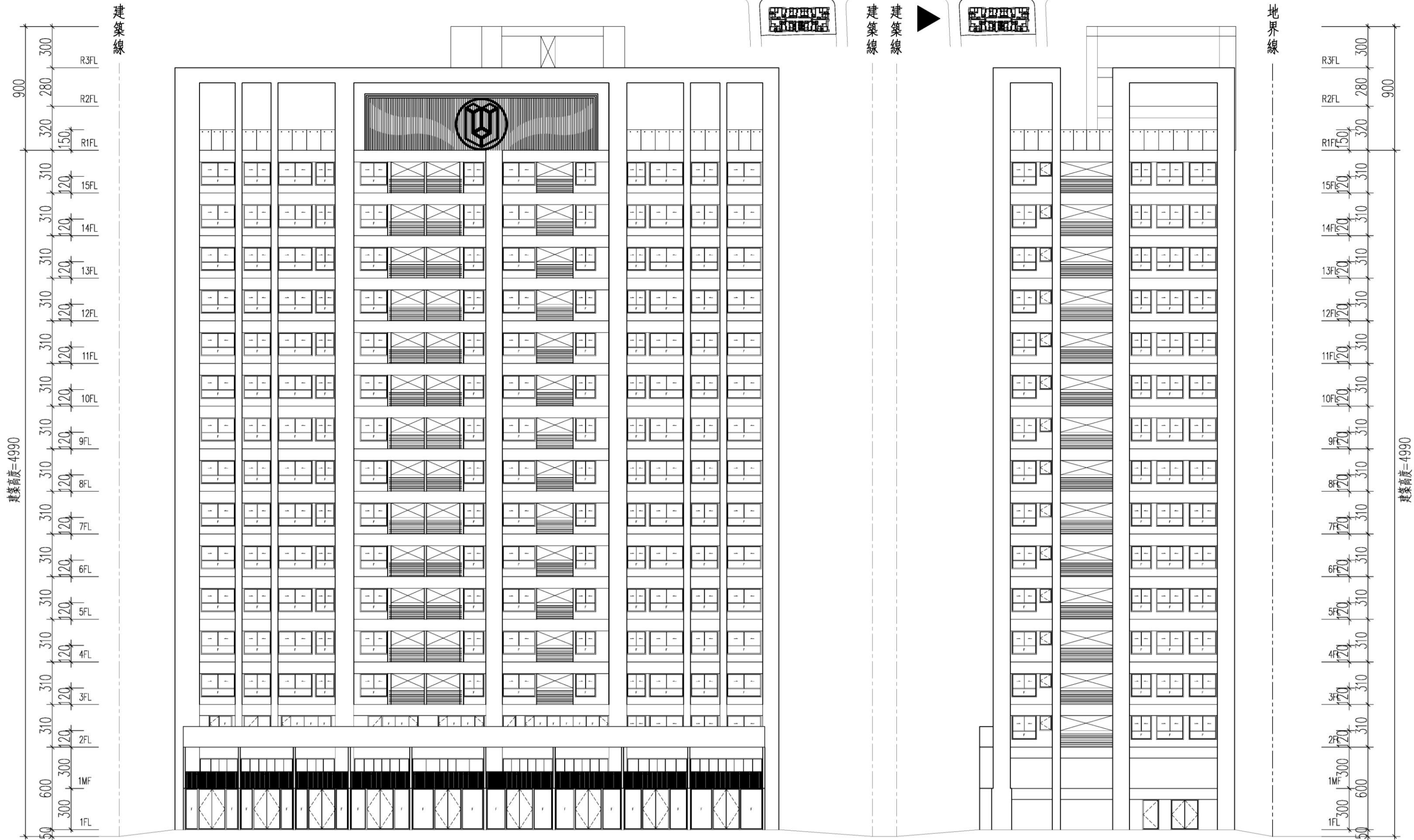


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

屋頂層平面圖

S=1/200(A3)

西南向立面圖

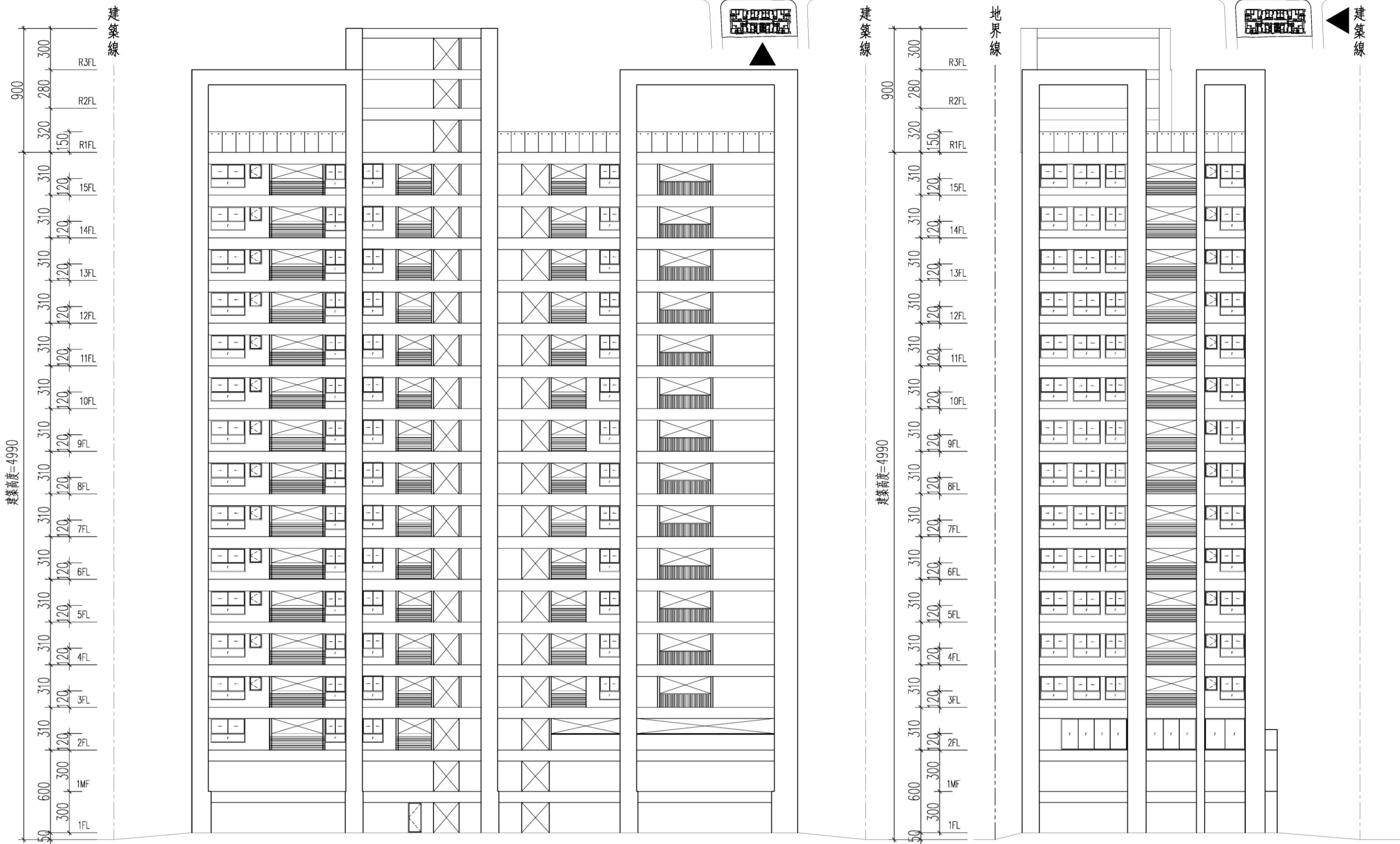


※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

西向立面圖、南向立面圖

S=1/250(A3)

東北向立面圖



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

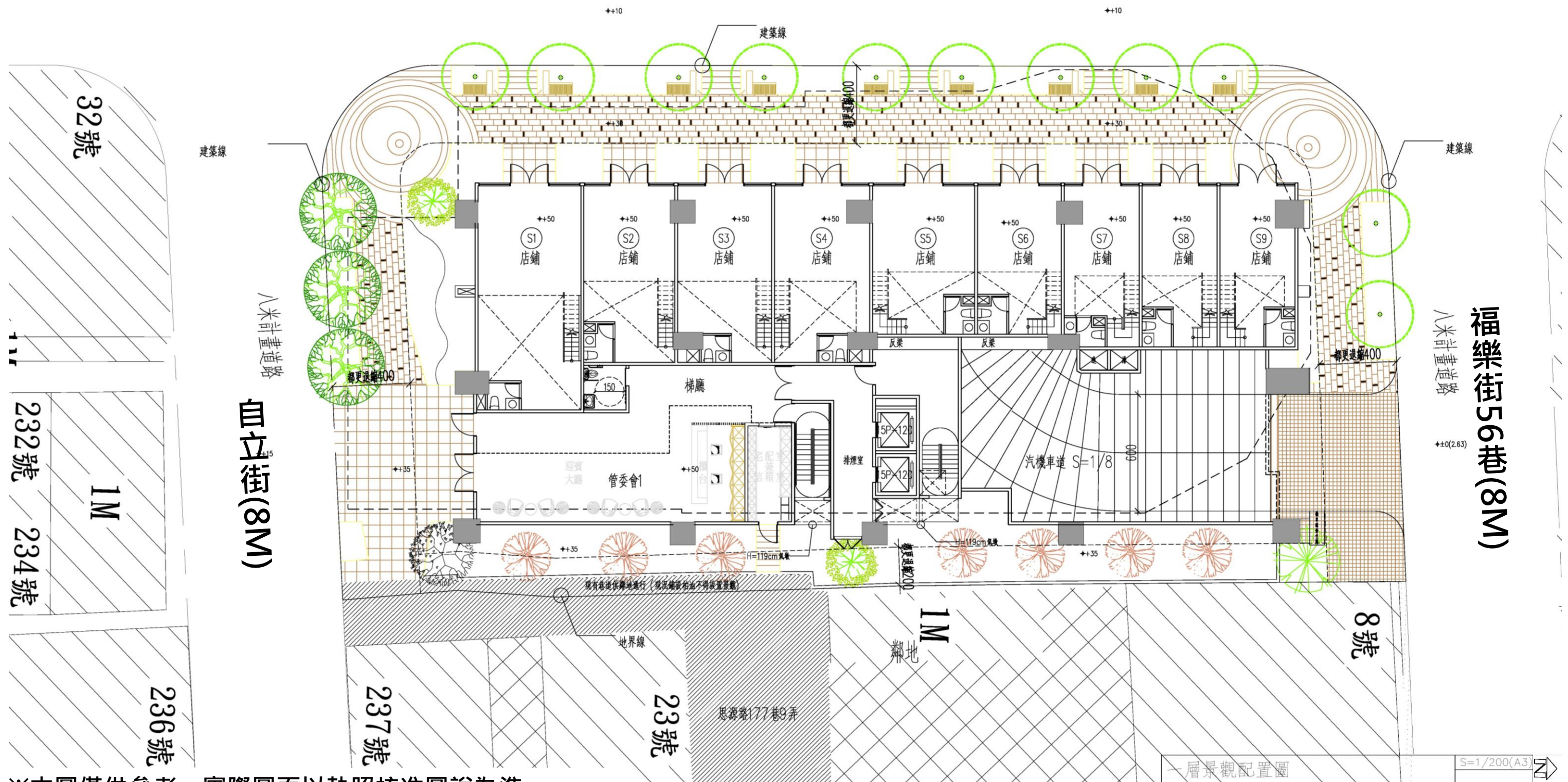
東向立面圖、北向立面圖

S=1/250(A3)

一層景觀配置平面圖

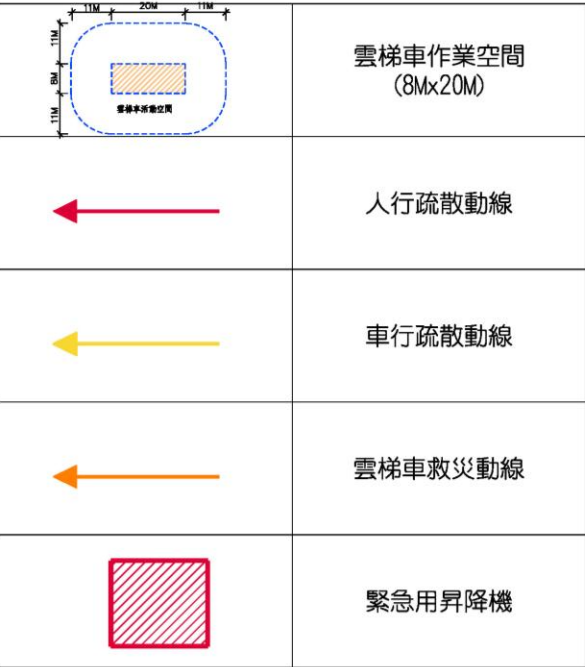
福樂街(12M)

十二米計畫道路



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

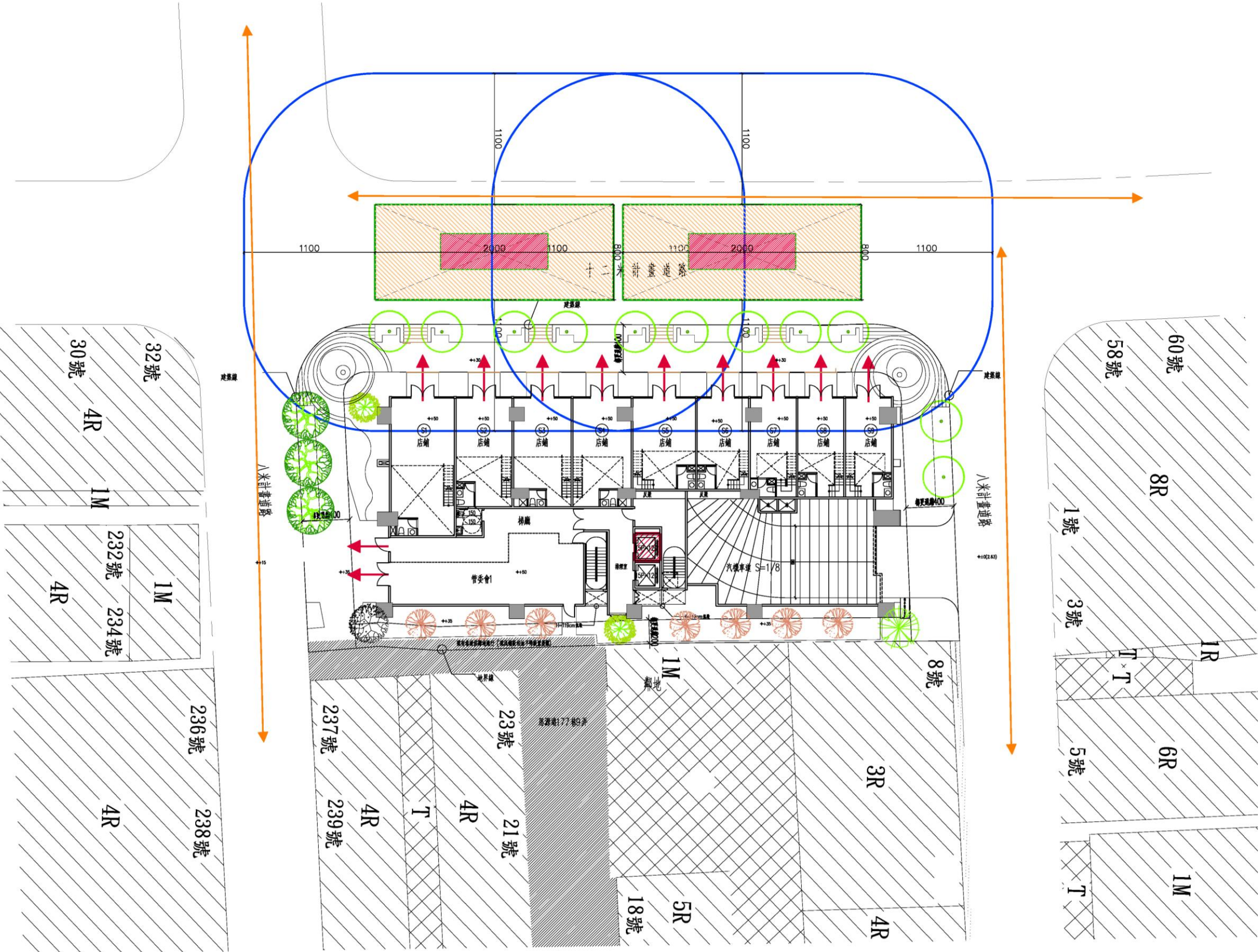
消防救災檢討圖



新北市政府消防局救災車輛資料一覽表							
車種	水箱車	水庫車	雲梯車	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度 (公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度 (公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度 (公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

消防救災動線說明：
劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一、消防動線	檢討
(一) 供救助6層以上建築物消防車通行之道路或道路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	本案臨面12M計畫道路、8M計畫道路及8M計畫道路，留有4m以上淨寬及4.5m淨高，符合規定。
(二) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災道路轉彎處均有9m以上之淨空間，符合規定。
二、救災活動空間	檢討
(一) 6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上道路各處之緊急進口，其替代開口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代開口或開口距離超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。	本案建築樓層為20層，於25M計畫道路及15M計畫道路規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求	檢討
(一) 6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。(二) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。(三) 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前 當局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)(四) 坡度應在百分之5以下。(五) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	1. 已劃設並符合規定。 2. 本案基地平坦無突出之障礙物。 3. 救災通路地面載重經結構技師檢核，符合規定。 4. 本案基地平坦無突出之障礙物。 5. 底層畫設雲梯消防車活動空間與外牆距離小於11公尺，符合規定。



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

消防救災空間及動線規劃

S=1/350(A3)

外觀透視圖



※本圖僅供參考，實際圖面以執照核准圖說為準。

更新前後估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所

勘估標的基本資料

■單元範圍

新莊區思賢段988地號等12筆土地

■面積

1,456.09m²(約440.4672坪)

■使用現況

地上四層公寓、地上五層公寓

■土地使用分區

住宅區：

法定建蔽率50%/法定容積率300%

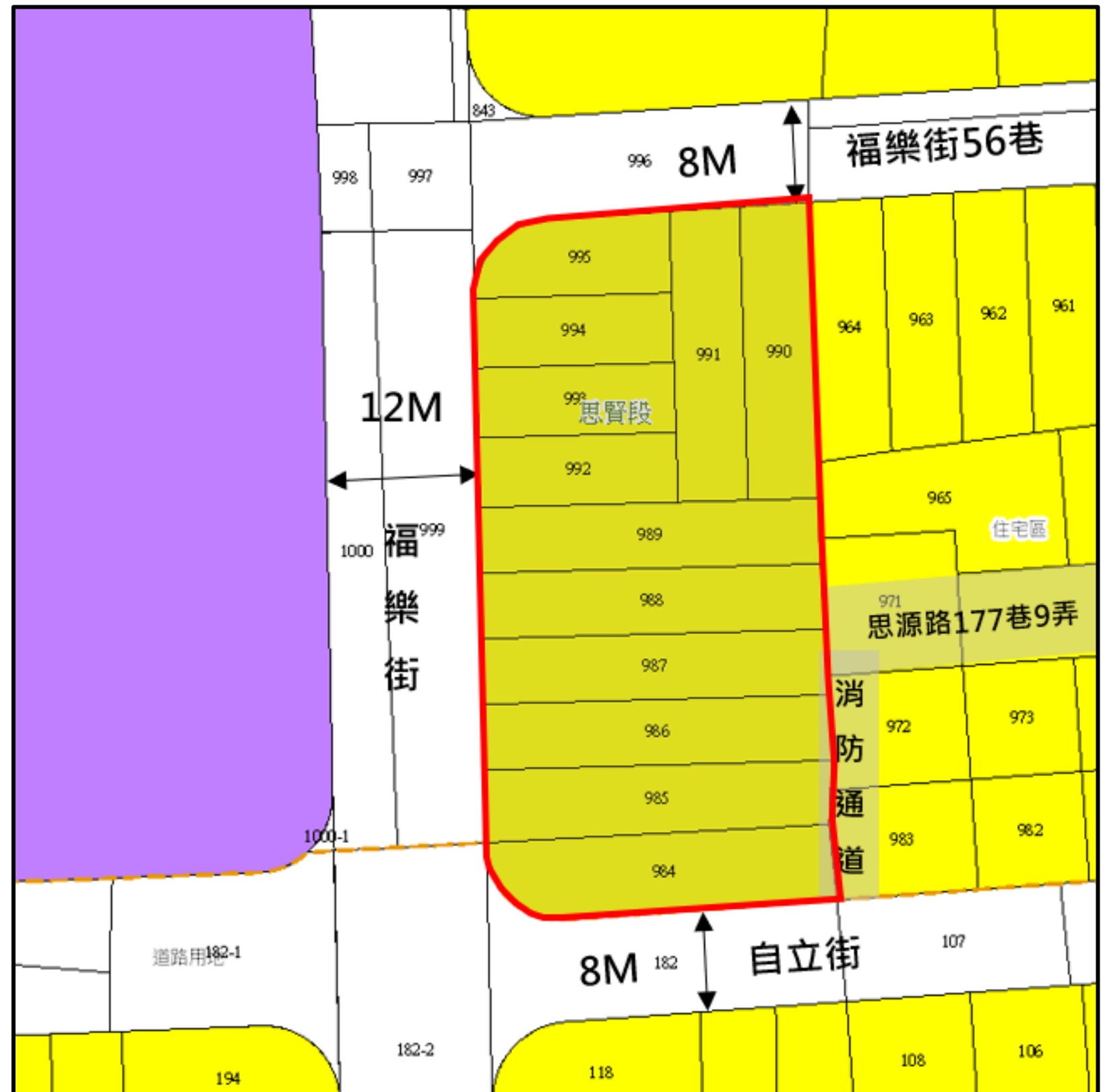
■臨路條件

福樂街(12M 計畫道路)、

自立街(8M 計畫道路)、

福樂街56巷(8M計畫道路)、

思源路177巷9弄(現有巷道)



更新前估價條件

價格日期：115年7月31日

項目

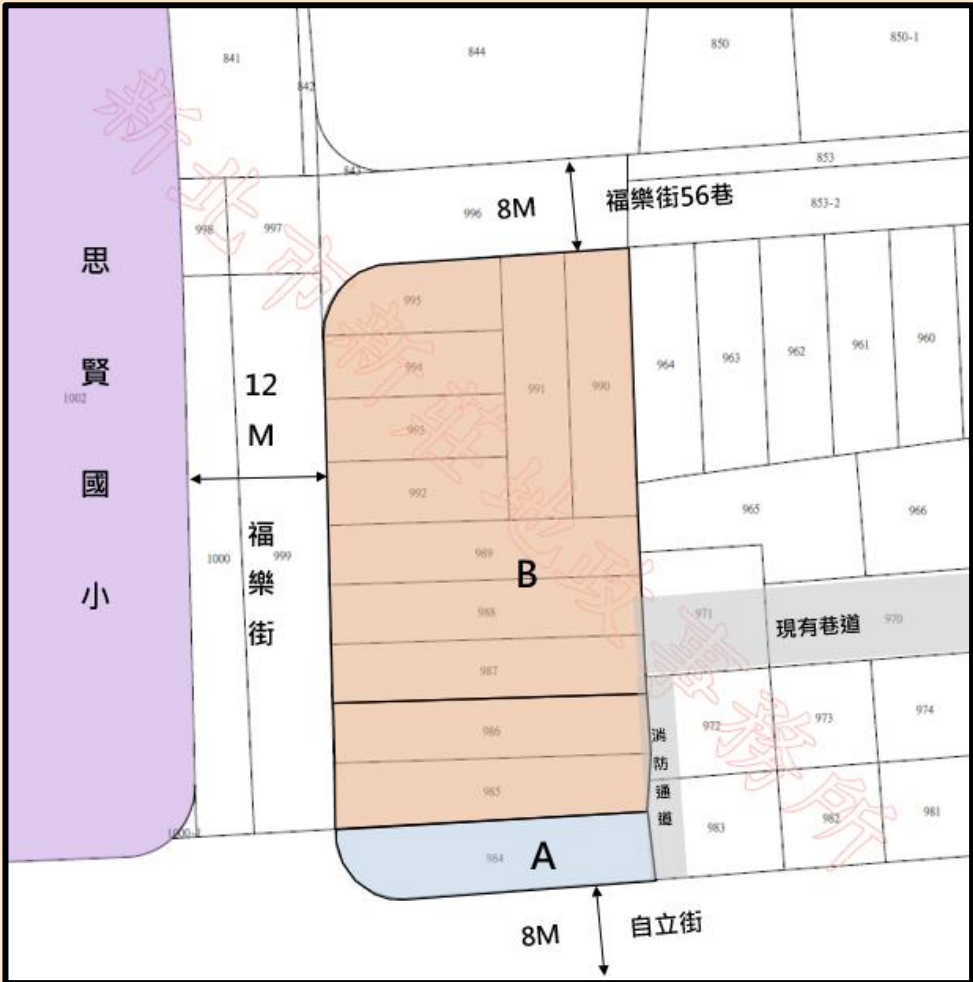
條件說明

更新前各宗土地之劃分，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」、「同一建造執照」或「同一使用執照」視為同一宗土地為劃分原則，本次更新單元土地劃分結果如下：

1

土地分宗

分宗編號	地號	各筆土地面積(m ²)	各筆土地面積(坪)	各宗土地面積(m ²)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	984	160.23	48.4696	160.23	48.4696	--	【68使1229】
	985	145.26	43.9412				
B	986	139.99	42.3470	1,295.86	391.9977	同一建造執照	【69建1746】
	987	138.98	42.0415				
	988	138.22	41.8116				
	989	137.21	41.5060				
	990	127.27	38.4992				
	991	126.30	38.2058				
	992	85.39	25.8305				
	993	84.96	25.7004				
	994	84.93	25.6913				
	995	87.35	26.4234				
合計		1,456.09	440.4672	1,456.09	440.4672		



註：上述面積(坪)依委託人提供之土地產權清冊整理而成，採計算機連續計算並顯示至小數點第四位。

更新前估價條件

項目	條件說明
2 容積計算	更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計「危險建築」、「合法建築物屋齡達30年以上，且樓層數為四層樓或五層樓以上」獎勵，考量整體土地權利分配公平性，依「新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項」專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整。 (相關計算說明補充於下頁)
3 比準地	本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。
4 評估基準	本案B宗地(985~995地號等11筆)坐落建物有同一建造執照但不同使用執照之情形，本次建築完成日期皆以70年12月23日計算建物屋齡，並以此評估更新前權利價值。

更新前估價條件-補充說明

分宗編號	地號	各宗地面積(m ²)	各宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	各宗地容積(m ²)	危險建築	合法建築物屋齡達30年以上，且樓層數為四層樓或五層樓以上	計算後平均容積率
整宗	984地號等12筆	1,456.09	440.4672	住宅區	300.00%	4,368.27	305.88	162.18	322.49%
A	984	160.23	48.4696	住宅區	300.00%	480.69	0.00	9.24	304.03%
B	985	1,295.86	391.9977	住宅區	300.00%	3,887.58	305.88	152.94	324.77%
	986			住宅區	300.00%				
	987			住宅區	300.00%				
	988			住宅區	300.00%				
	989			住宅區	300.00%				
	990			住宅區	300.00%				
	991			住宅區	300.00%				
	992			住宅區	300.00%				
	993			住宅區	300.00%				
	994			住宅區	300.00%				
	995			住宅區	300.00%				

【計算說明】：

本案申請都更獎勵51.21%(其中共享部分約39.54%)，因已超過本案申請額度上限50.00%，故進行容積獎勵值打折。

針對更新前土地欲申請「危險建築獎勵」、「合法建築物屋齡達30年以上，且樓層數為四層樓或五層樓以上獎勵」，參照範本專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整（以整宗更新單元為計算範例如下），在此補充說明。

容積調整計算後容積率 = 【(危險建築獎勵+合法建築物屋齡達30年以上，且樓層數為四層樓或五層樓以上獎勵)×申請額度上限÷

本案申請獎勵值÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積

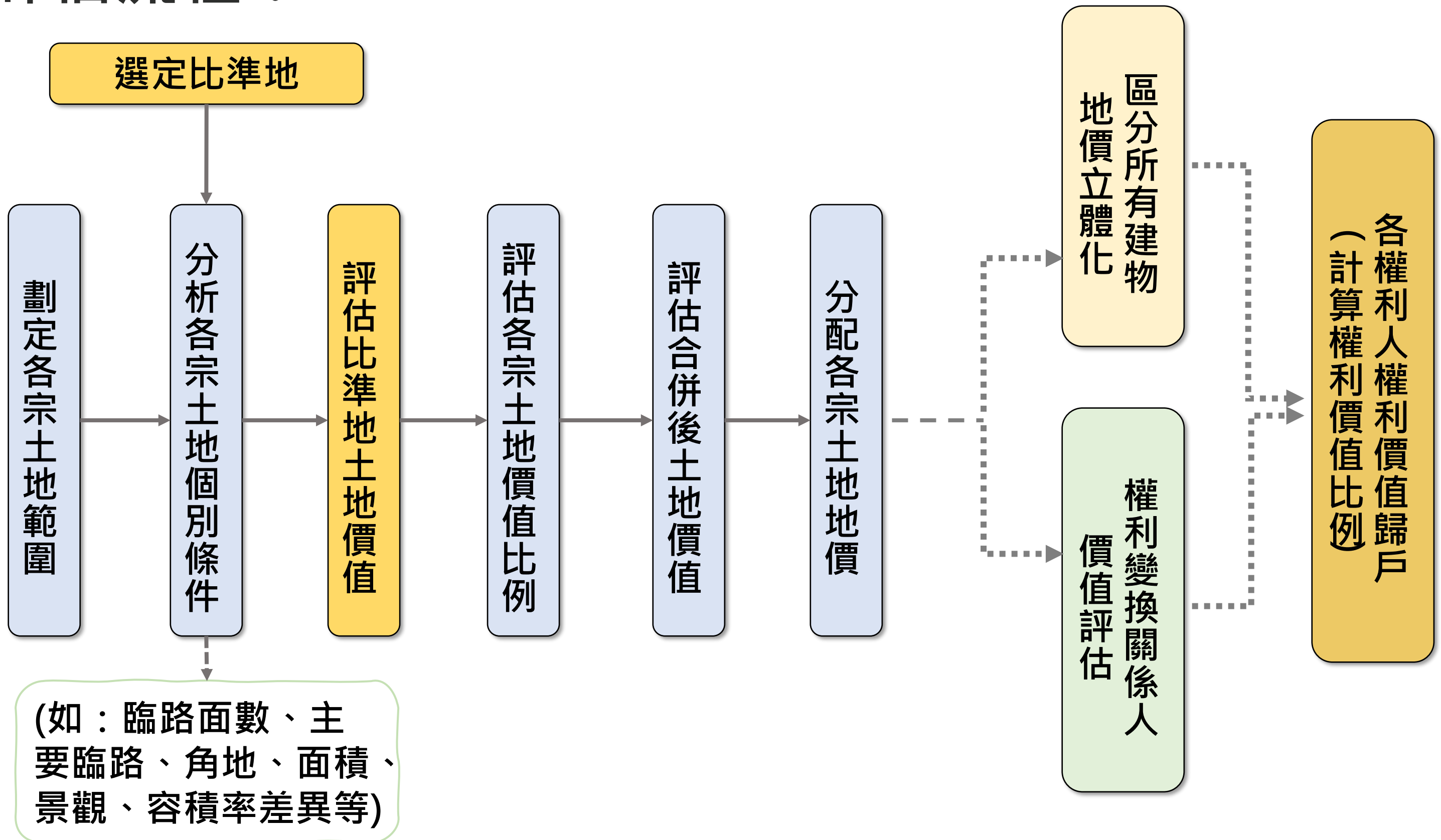
= 【(305.88m²+162.18m²)×50%÷51.21%÷（1+39.54%）+4,368.27m²】÷1,456.09m²≒322.49%（容積調整後）

更新前估價條件

項目	條件說明
5 比準戶	本案更新前區分所有建物價值評估，本次選定福樂街40號1樓(2426建號)為臨福樂街地面層比準戶、福樂街40號3樓(2428建號)為其餘戶別比準戶。
6 計算基準	於評估更新範圍內地號上各區分所有建物與其土地應有部分之更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，另室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢、屋況對價格影響下進行房地結合體價值評估。
7 經濟耐用年數	本案更新前合法建物構造皆為鋼筋混凝土造，考量未來都市更新審議核定後將拆除，鋼筋混凝土造建物耐用年數依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之經濟耐用年數50年為準。
8 部分權變 部分協議	本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換方式進行，本次僅就權利變換戶別之建物及其土地應有部分進行立體化地價，其他土地及建物業與實施者協議合建，故更新單元內不再做立體化地價歸戶。

本案更新前價值評估流程-各宗土地

● 評估流程：



勘估標的基本資料



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新
北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

地號	新莊區思賢段 984地號等12筆土地
使用分區	住宅區
面積(m²)	1,456.09m²
面積(坪)	440.4672坪
計算後容積率	322.49%
比準地單價(元/坪)	1,880,000元/坪
更新前土地權利總價(元)	857,302,288元
註：本案有不動產估價技術規則§125之情形	

區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)
臨福樂街地面層	福樂街40號	1F	25.08 註：含停車場面積4.5375坪(15.00㎡)
比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)
其餘戶別	福樂街40號三樓	3F	25.08

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理。

- 分析各區分所有建物個別條件：
- 考量因素有位置差異及樓層差異。
- 本次臨福樂街地面層考量因素有單總價關係、主要臨路、角邊間、騎樓比及樓高...等影響。
- 本次其餘戶別考量因素有單總價關係、棟距、通風採光、樓高、景觀及樓層差異...等影響。

註：以上為本案依前述估價條件評估之數值，各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



更新後產品基本資料

▲ 產品型態：

店鋪住宅大樓

▲ 建築樓層：

地上15層，地下6層

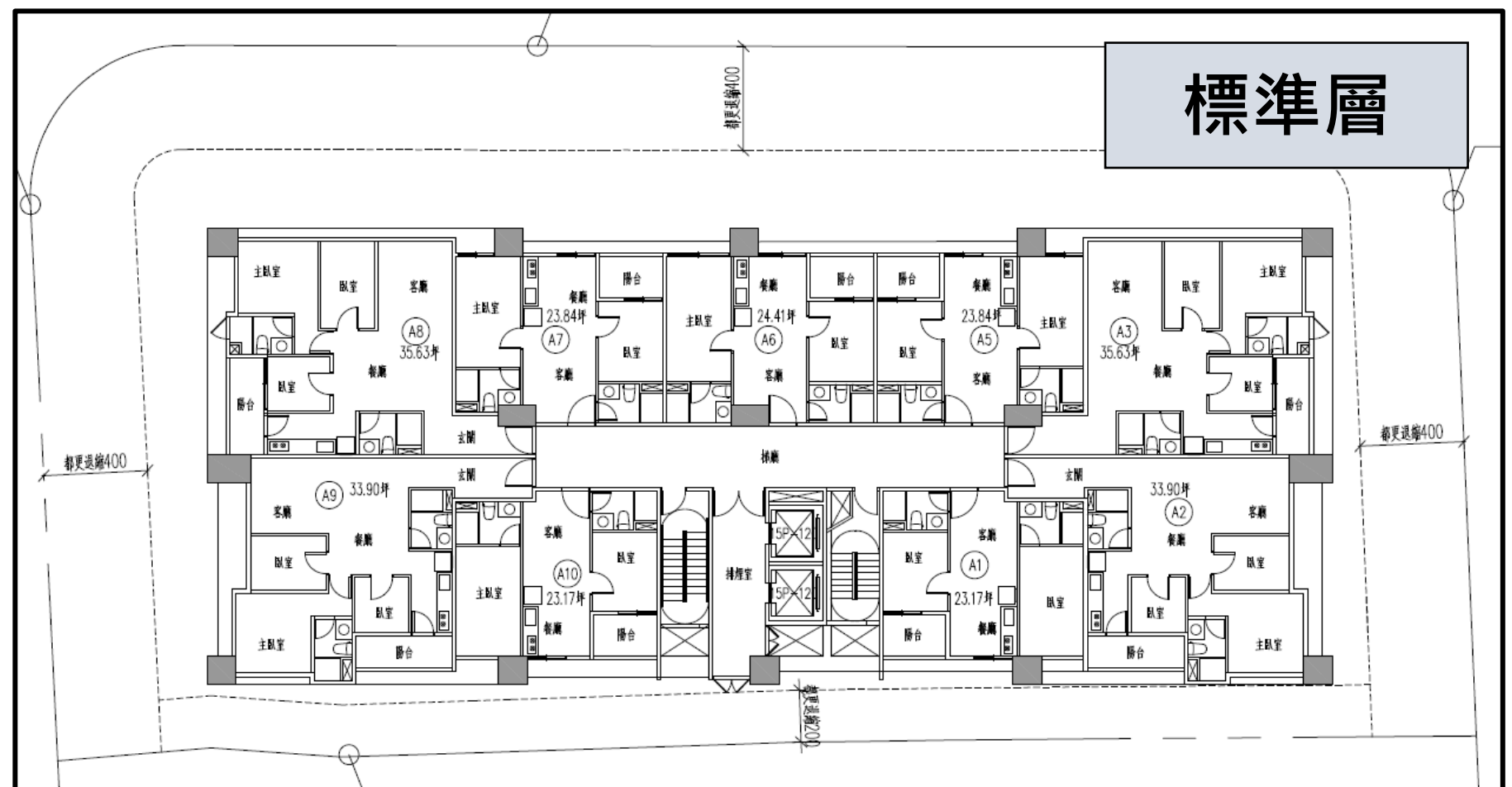
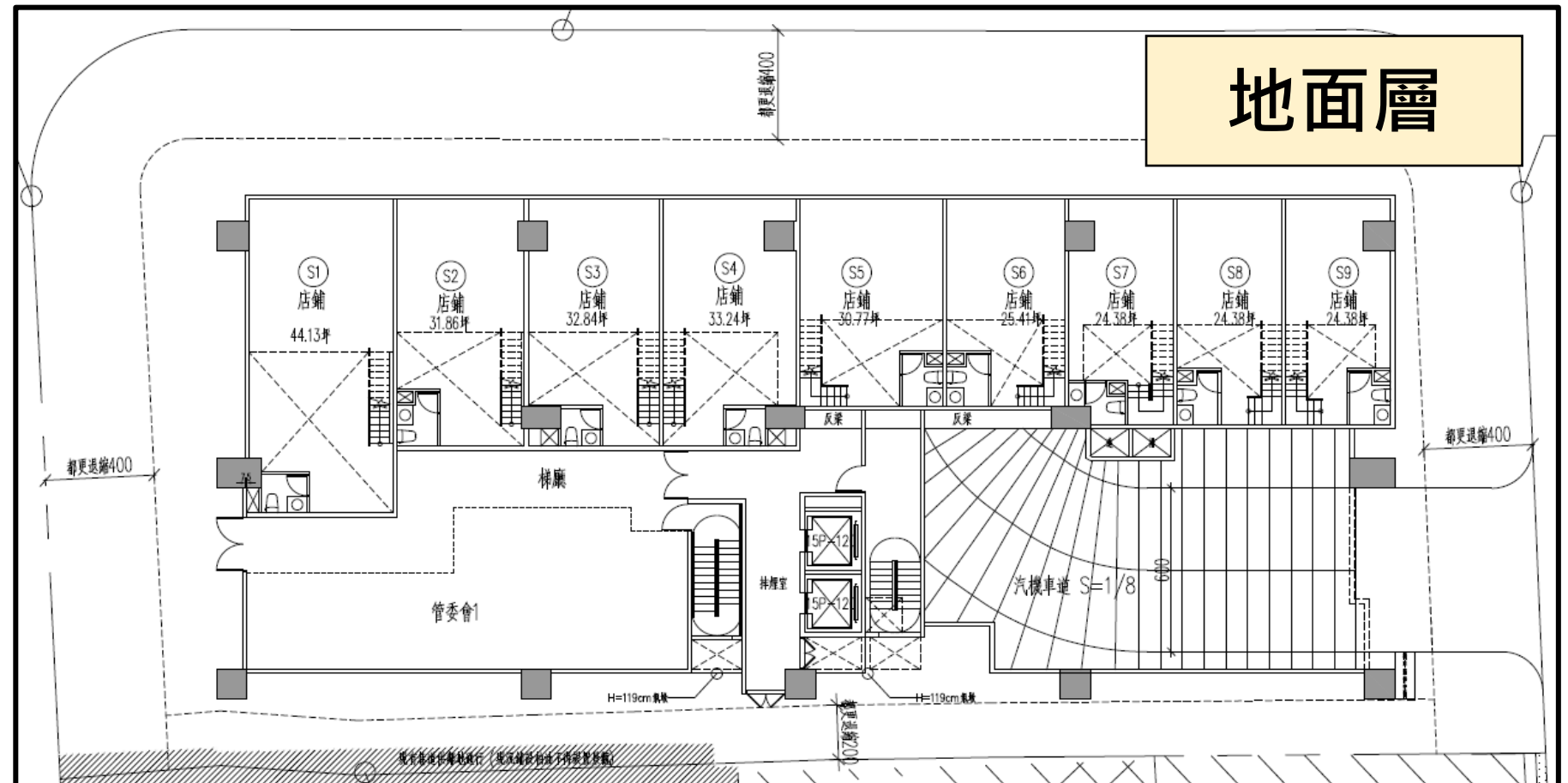
▲ 建物結構：

鋼筋混凝土造

▲ 樓層規劃：

地面層(含夾層)：店鋪

二層以上：住宅



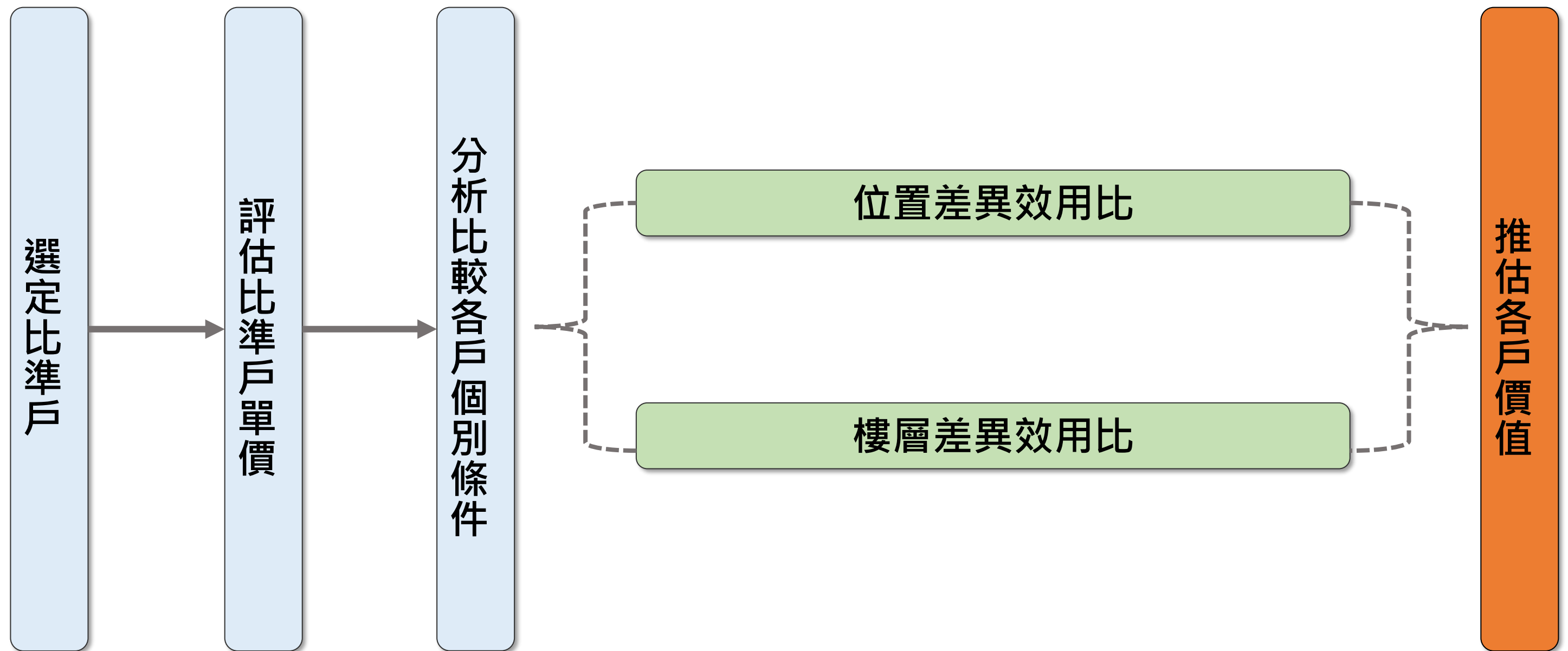
更新後估價條件

價格日期：115年7月31日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 比準戶	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-S1」為店舖比準單元，選定「8F-A8」為住宅比準單元，選定「B2-8」為車位比準單元。
3 約定專用	更新後區分所有建物如有規劃露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。

更新後價值評估流程

- 評估流程：

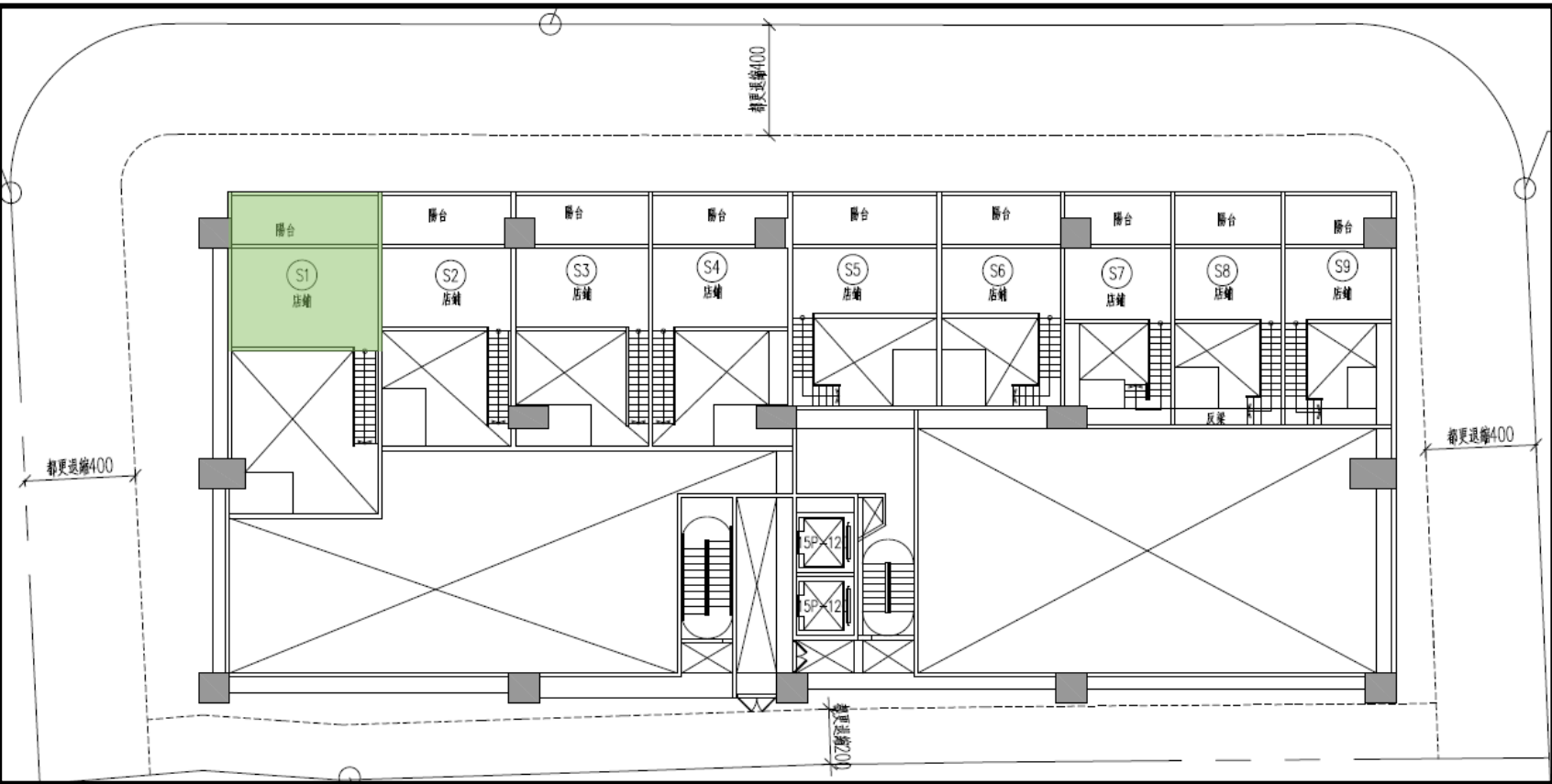
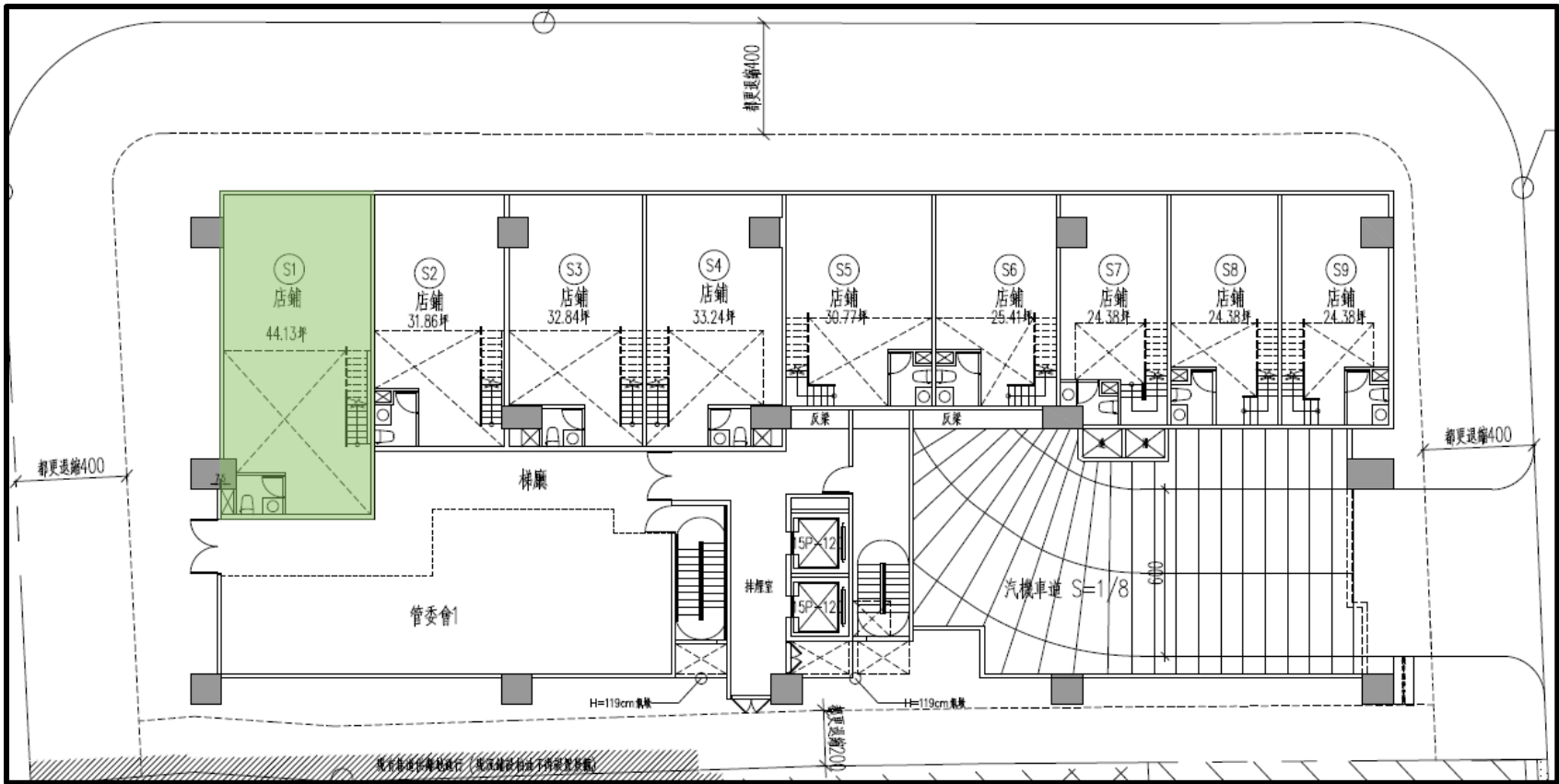


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	S1	42.58 (含夾層12.68)

分析各店鋪個別條件：
考量因素有面積、角邊間、車
道影響、柱位影響及樓層差
異...等影響。



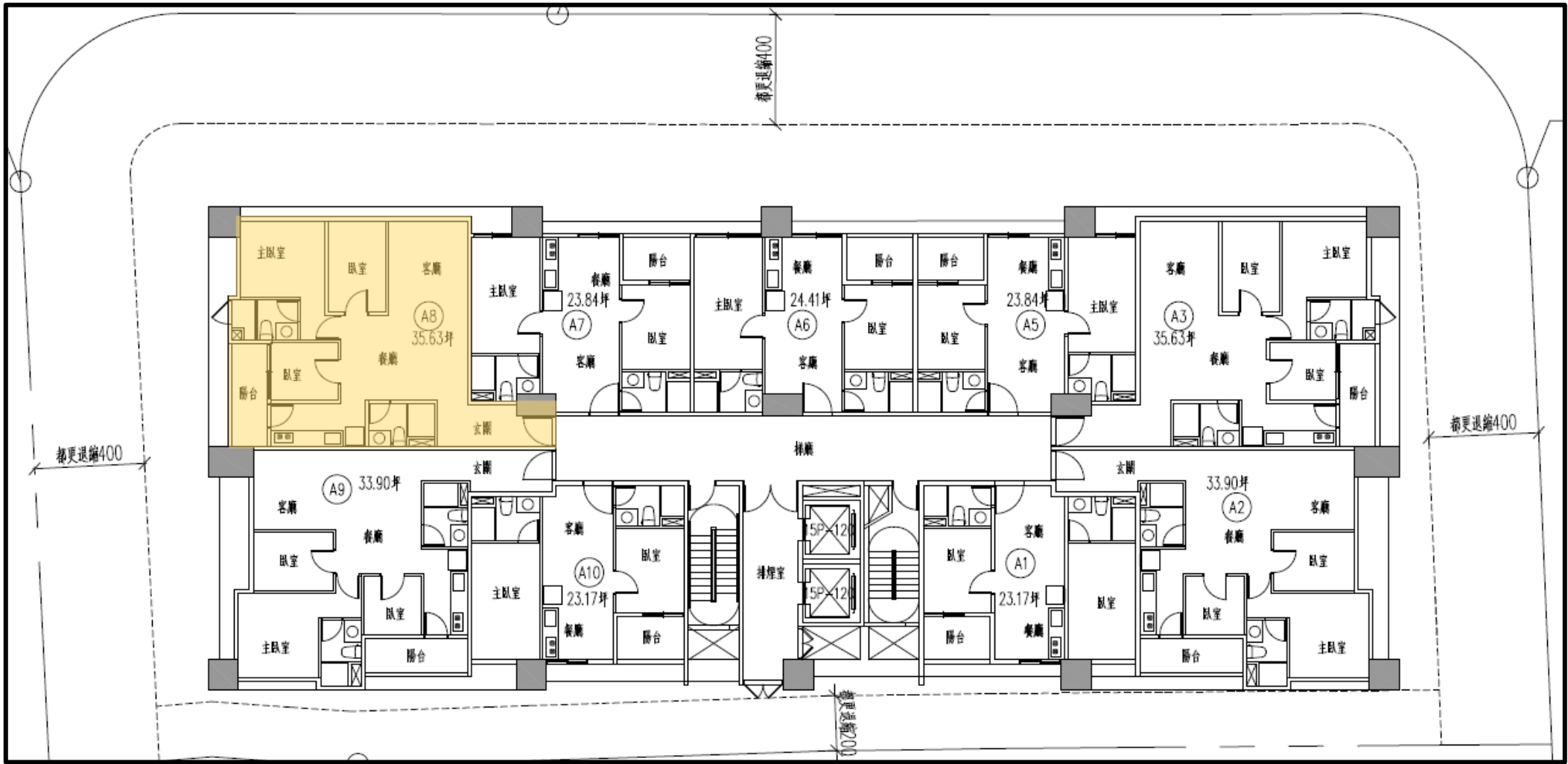
註：各評估值及係數皆須送件後由新
北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
8F	A8	33.80

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積、通風採光、
棟距、景觀、管委會影響、單
層戶數及樓層差異...等影響。



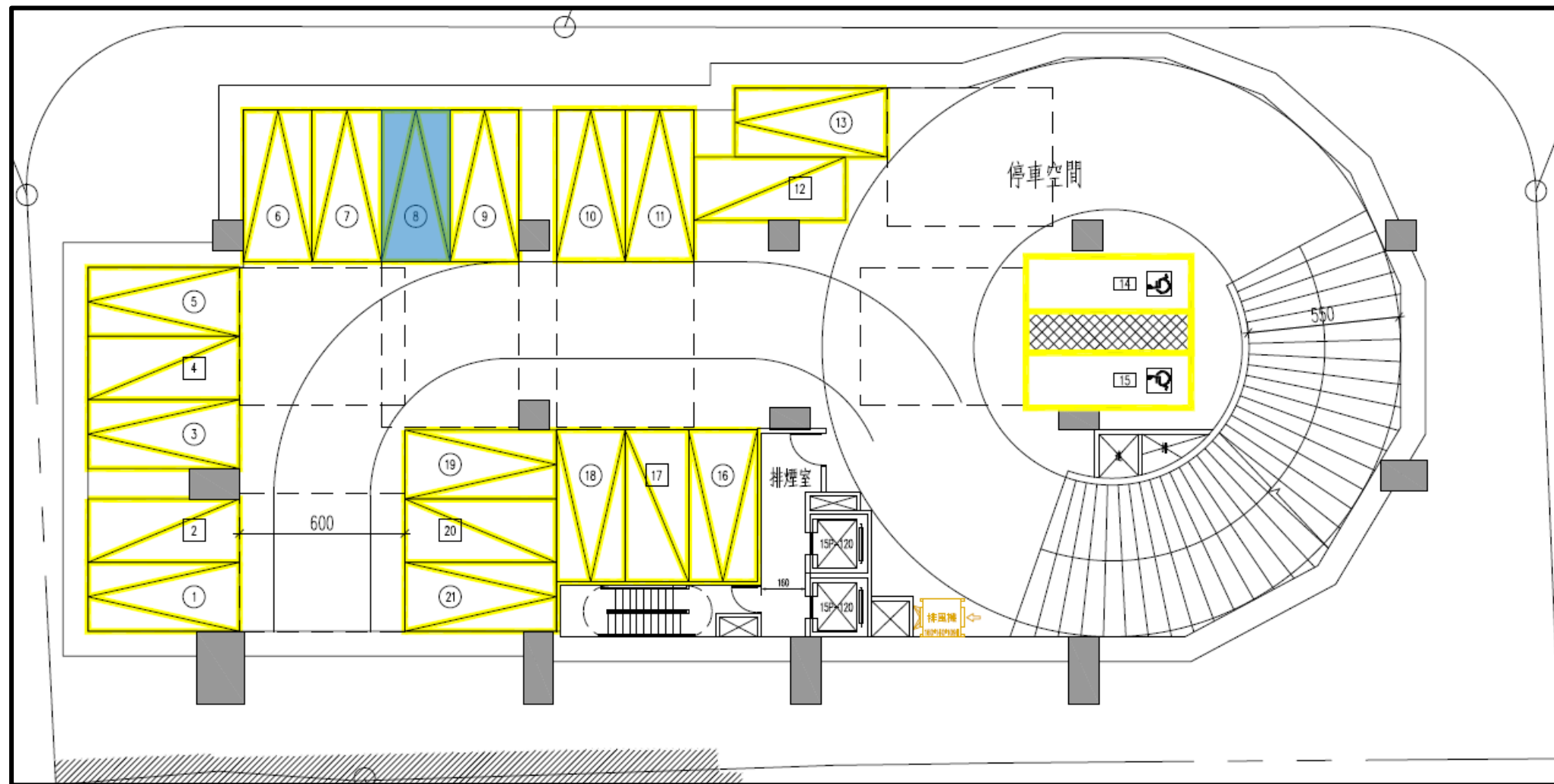
註：各評估值及係數皆須送件後由新
北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	編號	型式
B2	8	坡道平面 250×550

分析各車位個別條件：
考量因素有**車位尺寸**、**車側空間**、**停車難易度**及**樓層差異**...
等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

1、店鋪比準單元價格評估為：1,190,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：680,000元/坪

車位比準單元價格評估為：2,700,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店鋪	1F(含夾層)	259.54 坪	274,746,720	1,058,591
住宅	2F-15F	3,272.24 坪	2,202,602,860	673,118
建物小計		3,531.78 坪	2,477,349,580	701,445
坡道平面	B2-B6	112個	269,500,000	2,406,250
總銷售金額			2,746,849,580	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，

若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

簡報結束