

新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會開會通知單

地 址：臺北市松山區敦化北路167號17樓
承辦人：鄭仔苘
電 話：(02) 2718-7788分機521

受文者：如正、副本

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 9 月 21 日

發文字號：全規字第 1150009001 號

附 件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 115 年 10 月 3 日(星期六) 下午 2 時

開會地點：新北市汐止區北峰市民活動中心 (新北市汐止區中興路 250 號 2 樓)

出席單位(人員)：詳正本、副本名單。

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，擬具事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://reurl.cc/rk3ZrZ>)查詢。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於宏全建設地產股份有限公司(臺北市松山區敦化北路 167 號 17 樓)提供諮詢服務。
- 五、會議資料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、新北市汐止區金龍里里長、汐止區金龍段 1010 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：宏全建設地產股份有限公司、冠霖都市更新事業股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、名成不動產估價師聯合事務所

備 註：本會議通知併同權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函以掛號附回執(雙掛號)寄出

機關收文 115/09/23



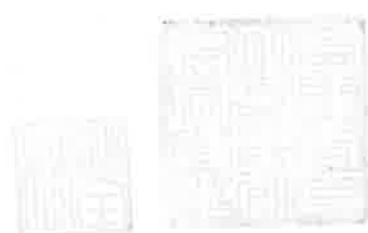
1154561434



實施者：宏全建設地產股份有限公司



中 華 民 國 1 1 5 年 9 月 2 1 日



附件 1、本更新單元範圍圖



附件 2、開會地點位置示意圖



宏全建設地產股份有限公司 函

地 址：臺北市松山區敦化北路 167 號 17 樓
承 辦 人：鄭仔芮
電 話：(02) 2718-7788分機521

受文者：詳正、副本

發文日期：中華民國 115 年 9 月 21 日

發文字號：全規字第 1150009002 號

附 件：都市更新權利變換申請分配附件一覽表、(附件一)權利變換意願調查表、(附件二)更新後分配位置申請書、(附件三)更新後合併分配協議書、(附件四)更新後應分配權利價值表、(附件五)更新後建築物單元及停車位價值表、(附件六)更新後建築物單元及停車位平面圖、(附件七)選配原則說明。

主旨：為辦理「擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」選屋作業，務請 臺端配合於期限內回覆相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 32 條、第 48 條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申請分配期間自 115 年 9 月 24 日起至 115 年 10 月 25 日止。
- 三、若 臺端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依(附件四)更新後應分配權利價值表，參酌(附件七)選配原則說明、(附件五)更新後建築物單元及停車位價值表、(附件六)更新後建築物單元及停車位平面圖，選擇分配建築物單元及停車位，並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若 臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具(附件三)更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、請 臺端於 115 年 10 月 26 日中午 12 時前將「(附件一)權利變換意願調查表」、「(附件二)更新後分配位置申請書」或「(附件三)更新後合併分配協議書」擲還(以掛號或親自送達至臺北市松山區敦化北路 167 號 17 樓-宏全建設地產股份有限公司 鄭仔芮小姐收)。
- 六、若 臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。公開抽籤時間及地點將另函通知。

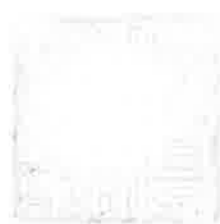
正本：新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地所有權人、合法建物所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處

備註：本調查函併同公聽會開會通知單以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者 宏全建設地產股份有限公司





(附件一)

擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於新北市汐止區金龍段 1010 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)：

☐願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市汐止區金龍段 1010 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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：



(簽名並蓋章)

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

(附件二)

擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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、分配單元及汽車停車位部份：(樓層-編號)

分配單元單元編號	分配汽車停車位編號

說明：

- 1.都市更新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。
- 2.本表請於 **115 年 10 月 26 日上午 12 時**前以掛號郵寄或親自送達宏全建設地產股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。公開抽籤時間及地點將另函通知。
- 3.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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：



(簽名並蓋章)

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共
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「單元編號」為_____；

申請分配之坡道式平面車位，其「車位編號」_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
		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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 權利價值說明表

所有權人		
更新前	權利價值(元)A	
	權利價值比例(%)B	
更新後	應分配權利價值(元)C	
	共同負擔額度(元) D	
	實際應分配權利價值(元) E (E=C-D)	

說明：

1. 上表係依相關規定及民國 115 年 7 月 31 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 有關選配原則依【附件七 選配原則說明】。
3. 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第 52 條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。
4. 上表各項權利價值數係依上公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比例係採四捨五入至小數點後 4 位百分比方式呈現。

注意事項：

1. 請配合於民國 115 年 10 月 26 日中午 12 時前將「更新後分配位置申請書」及「權利變換意願調查表」填妥擲還。若填寫錯誤有修(塗)改者，請於修改處蓋章。
2. 申請分配之「單元編號」及「車位編號」請依【附件五 更新後建築物單元及車位價值表】上之編號填寫。

附件五、更新後建築物單元價值表

	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-A8	15F-A9	15F-A10	單元編號
15F	單元面積(坪)	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單價(元/坪)	709,500元	698,858元	698,858元	709,500元	698,858元	698,858元	688,215元	688,215元	702,405元	單元面積(坪)
	總價(元)	29,607,435元	19,959,384元	19,959,384元	29,096,595元	20,057,225元	27,751,651元	19,476,485元	19,476,485元	28,496,571元	單價(元/坪)
		14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8	14F-A9	14F-A10	總價(元)
14F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	699,600元	689,106元	689,106元	699,600元	689,106元	689,106元	678,612元	678,612元	692,604元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	29,194,308元	19,680,867元	19,680,867元	28,690,596元	19,777,342元	27,364,399元	19,204,720元	19,204,720元	28,098,944元	單價(元/坪)
	總價(元)	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8	13F-A9	13F-A10	總價(元)
13F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	693,000元	682,605元	682,605元	693,000元	682,605元	682,605元	672,210元	672,210元	686,070元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	28,918,890元	19,495,199元	19,495,199元	28,419,930元	19,590,764元	27,106,245元	19,023,543元	19,023,543元	27,833,860元	單價(元/坪)
	總價(元)	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8	12F-A9	12F-A10	總價(元)
12F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	686,400元	676,104元	676,104元	686,400元	676,104元	676,104元	665,808元	665,808元	679,536元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	28,643,472元	19,309,530元	19,309,530元	28,149,264元	19,404,185元	26,848,090元	18,842,366元	18,842,366元	27,568,776元	單價(元/坪)
	總價(元)	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8	11F-A9	11F-A10	總價(元)
11F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	679,800元	669,603元	669,603元	679,800元	669,603元	669,603元	659,406元	659,406元	673,002元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	28,368,054元	19,123,862元	19,123,862元	27,878,598元	19,217,606元	26,589,935元	18,661,190元	18,661,190元	27,303,691元	單價(元/坪)
	總價(元)	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8	10F-A9	10F-A10	總價(元)
10F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	673,200元	663,102元	663,102元	673,200元	663,102元	663,102元	653,004元	653,004元	666,468元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	28,092,636元	18,938,193元	18,938,193元	27,607,932元	19,031,027元	26,331,780元	18,480,013元	18,480,013元	27,038,607元	單價(元/坪)
	總價(元)	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8	9F-A9	9F-A10	總價(元)
9F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	666,600元	656,601元	656,601元	666,600元	656,601元	656,601元	646,602元	646,602元	659,934元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	27,817,218元	18,752,525元	18,752,525元	27,337,266元	18,844,449元	26,073,626元	18,298,837元	18,298,837元	26,773,522元	單價(元/坪)
	總價(元)	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8	8F-A9	8F-A10	總價(元)
8F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	660,000元	650,100元	650,100元	660,000元	650,100元	650,100元	640,200元	640,200元	653,400元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	27,541,800元	18,566,856元	18,566,856元	27,066,600元	18,657,870元	25,815,471元	18,117,660元	18,117,660元	26,508,438元	單價(元/坪)
	總價(元)	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	7F-A9	7F-A10	總價(元)
7F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	653,400元	643,599元	643,599元	653,400元	643,599元	643,599元	633,798元	633,798元	646,866元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	27,266,382元	18,381,187元	18,381,187元	26,795,934元	18,471,291元	25,557,316元	17,936,483元	17,936,483元	26,243,354元	單價(元/坪)
	總價(元)	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	6F-A9	6F-A10	總價(元)
6F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	646,800元	637,098元	637,098元	646,800元	637,098元	637,098元	627,396元	627,396元	640,332元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	26,990,964元	18,195,519元	18,195,519元	26,525,268元	18,284,713元	25,299,162元	17,755,307元	17,755,307元	25,978,269元	單價(元/坪)
	總價(元)	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	5F-A9	5F-A10	總價(元)
5F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	633,798元	630,597元	630,597元	640,200元	630,597元	630,597元	620,994元	620,994元	627,396元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	26,448,391元	18,009,850元	18,009,850元	26,254,602元	18,098,134元	25,041,007元	17,574,130元	17,574,130元	25,453,456元	單價(元/坪)
	總價(元)	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	4F-A9	4F-A10	總價(元)
4F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	620,928元	617,760元	617,760元	627,264元	624,096元	624,096元	614,592元	614,592元	620,928元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	25,911,325元	17,643,226元	17,643,226元	25,724,097元	17,911,555元	24,782,852元	17,392,954元	17,392,954元	25,191,049元	單價(元/坪)
	總價(元)	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-A8	3F-A9	3F-A10	總價(元)
3F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.01坪	28.70坪	39.71坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	623,192元	620,012元	620,012元	623,192元	620,012元	620,012元	616,833元	616,833元	623,192元	單元面積(坪)
	單價(元/坪)	26,005,802元	17,707,543元	17,707,543元	25,557,104元	17,794,344元	24,620,677元	17,456,374元	17,456,374元	25,282,899元	單價(元/坪)
	總價(元)	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5		2F-A7	2F-A8	2F-A9	2F-A10	總價(元)
2F	單元編號	41.73坪	28.56坪	28.56坪	41.42坪		40.12坪	28.30坪	28.30坪	40.57坪	單元編號
	單元面積(坪)	17.76坪	17.43坪	14.54坪	14.80坪	14.80坪	14.54坪	18.46坪	18.46坪	5.04坪	單元面積(坪)
	露台(坪)	0.90坪	0.94坪	0.38坪	1.17坪	1.17坪	4.45坪	4.86坪	4.86坪	643,048元	露台(坪)
	單價(元/坪)	26,166,838元	17,817,442元	17,817,442元	26,104,624元	836,271元	650,235元	647,316元	637,332元	26,088,445元	單價(元/坪)
1F	單元編號	1F-店1	1F-店2	1F-店3	1F-店5	1F-店6	1F-店7	1F-店8	1F-店9		單元編號
	單元面積(坪)	17.76坪	17.43坪	14.54坪	14.80坪	14.80坪	14.54坪	18.46坪	18.46坪		單元面積(坪)
	露台(坪)	0.90坪	0.94坪	0.38坪	1.17坪	1.17坪	0.38坪	0.51坪	0.42坪		露台(坪)
	單價(元/坪)	854,189元	829,447元	821,898元	836,271元	836,271元	821,898元	822,304元	829,311元		單價(元/坪)
	總價(元)	15,170,400元	14,457,268元	11,950,400元	12,376,812元	12,376,812元	11,950,400元	15,179,724元	15,640,800元		總價(元)

註：1.本附件所載之圖面僅供本次申請分配參考，實際圖面及價格將以新北市政府發佈實施之權利變換計畫書所載為準。

2.露台不計入產權面積，該戶總價含露台價格。

附件五、更新後停車位價值表

樓層	編號	車位形式	車位尺寸	車位價格(元/個)
B4F	1	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	2	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	3	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	4	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	5	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	6	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	7	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	8	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	9	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	10	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	11	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	12	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	13	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	14	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	15	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	16	坡道平面	250×550(靠牆)	2,050,000
B4F	17	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	18	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	19	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	20	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	21	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	22	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	23	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	24	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	25	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	26	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	27	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	28	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	29	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	30	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	31	坡道平面	250×600	2,150,000
B4F	32	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	33	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	34	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	35	坡道平面	230×550	2,000,000
B4F	36	坡道平面	250×550	2,100,000
B3F	37	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	38	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	39	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	40	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	41	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	42	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	43	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	44	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	45	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	46	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	47	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	48	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	49	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	50	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	51	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	52	坡道平面	250×550(靠牆)	2,150,000
B3F	53	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	54	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	55	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	56	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	57	坡道平面	250×550	2,200,000

樓層	編號	車位形式	車位尺寸	車位價格(元/個)
B3F	58	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	59	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	60	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	61	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	62	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	63	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	64	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	65	坡道平面	250×600	2,250,000
B3F	66	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	67	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	68	坡道平面	250×600	2,250,000
B3F	69	坡道平面	250×550	2,200,000
B3F	70	坡道平面	230×550	2,100,000
B3F	71	坡道平面	250×550	2,200,000
B2F	72	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	73	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	74	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	75	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	76	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	77	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	78	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	79	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	80	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	81	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	82	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	83	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	84	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	85	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	86	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	87	坡道平面	250×550(靠牆)	2,250,000
B2F	88	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	89	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	90	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	91	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	92	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	93	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	94	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	95	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	96	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	97	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	98	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	99	坡道平面	250×550	2,300,000
B2F	100	坡道平面	250×600	2,350,000
B2F	101	坡道平面	350×600	2,450,000
B2F	102	坡道平面	350×600	2,450,000
B2F	103	坡道平面	250×600	2,350,000
B2F	104	坡道平面	230×550	2,200,000
B2F	105	坡道平面	250×550	2,300,000
B1F	106	坡道平面	250×550	公設車位不提供 選配，不計價
B1F	107	坡道平面	250×550	
B1F	108	坡道平面	250×550	
B1F	109	坡道平面	250×550	
B1F	110	坡道平面	250×550	
B1F	111	坡道平面	250×550	
B1F	112	坡道平面	250×550(靠牆)	
B1F	113	坡道平面	250×550	
B1F	114	坡道平面	250×550	2,400,000

【附件六】

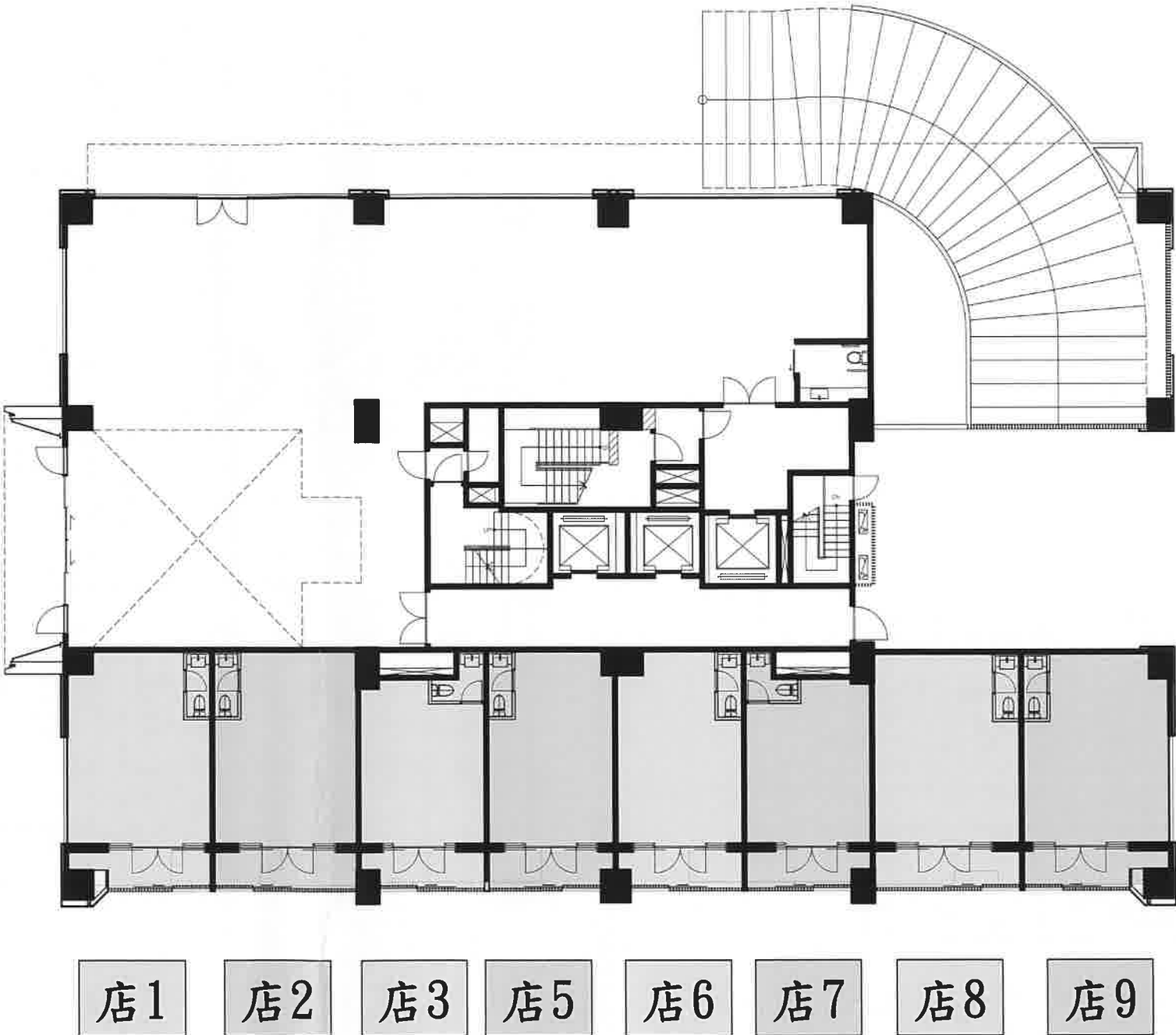
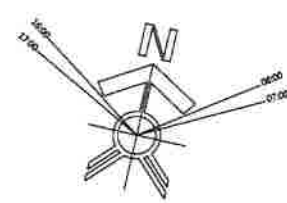
擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【更新後建築物單元及停車位位置圖】

本附件所載之圖面僅供本次申請分配參考
實際圖面將以新北市都市更新及爭議處理審議會審議
並經新北市政府發佈實施之權利變換計畫書所載為準

1層平面圖

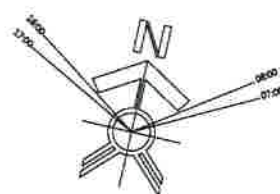


戶別編號	建物產權面積(坪)	約定專用面積(坪)
店1	17.76坪	0.90坪
店2	17.43坪	0.94坪
店3	14.54坪	0.38坪
店5	14.80坪	1.17坪
店6	14.80坪	1.17坪
店7	14.54坪	0.38坪
店8	18.46坪	0.51坪
店9	18.86坪	0.42坪

註：實際坪數以審議核定為主

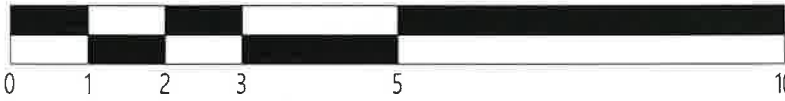


2層平面圖



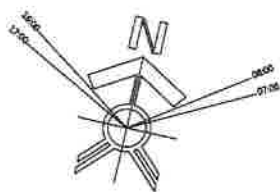
戶別 編號	建物產權面積 (坪)	約定專用 面積(坪)
A1	41.73坪	-
A2	28.56坪	-
A3	28.56坪	-
A5	41.42坪	-
-	-	-
A7	40.12坪	4.45坪
A8	28.30坪	4.86坪
A9	28.30坪	4.86坪
A10	40.57坪	5.04坪

註：實際坪數以審議核定為主



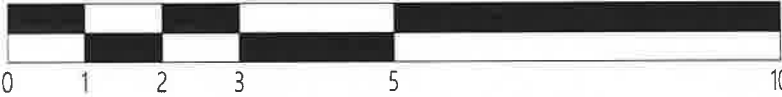
單位：M
SCALE=1/200

標準層(3~15層)平面圖



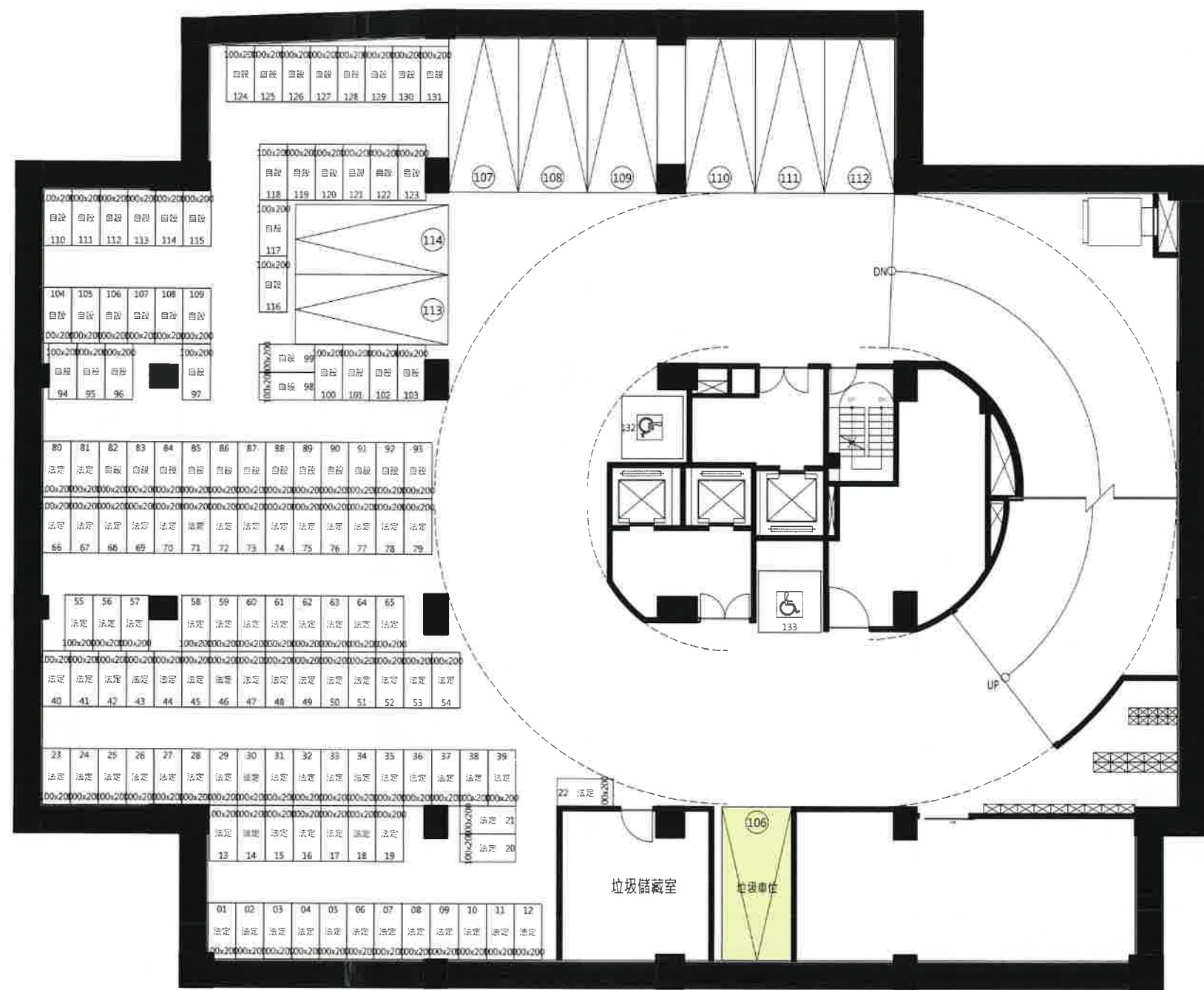
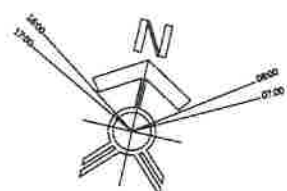
戶別編號	建物產權面積(坪)
A1	41.73坪
A2	28.56坪
A3	28.56坪
A5	41.01坪
A6	28.70坪
A7	39.71坪
A8	28.30坪
A9	28.30坪
A10	40.57坪

註：實際坪數以審議核定為主



單位：M
SCALE=1/200

地下一層平面圖



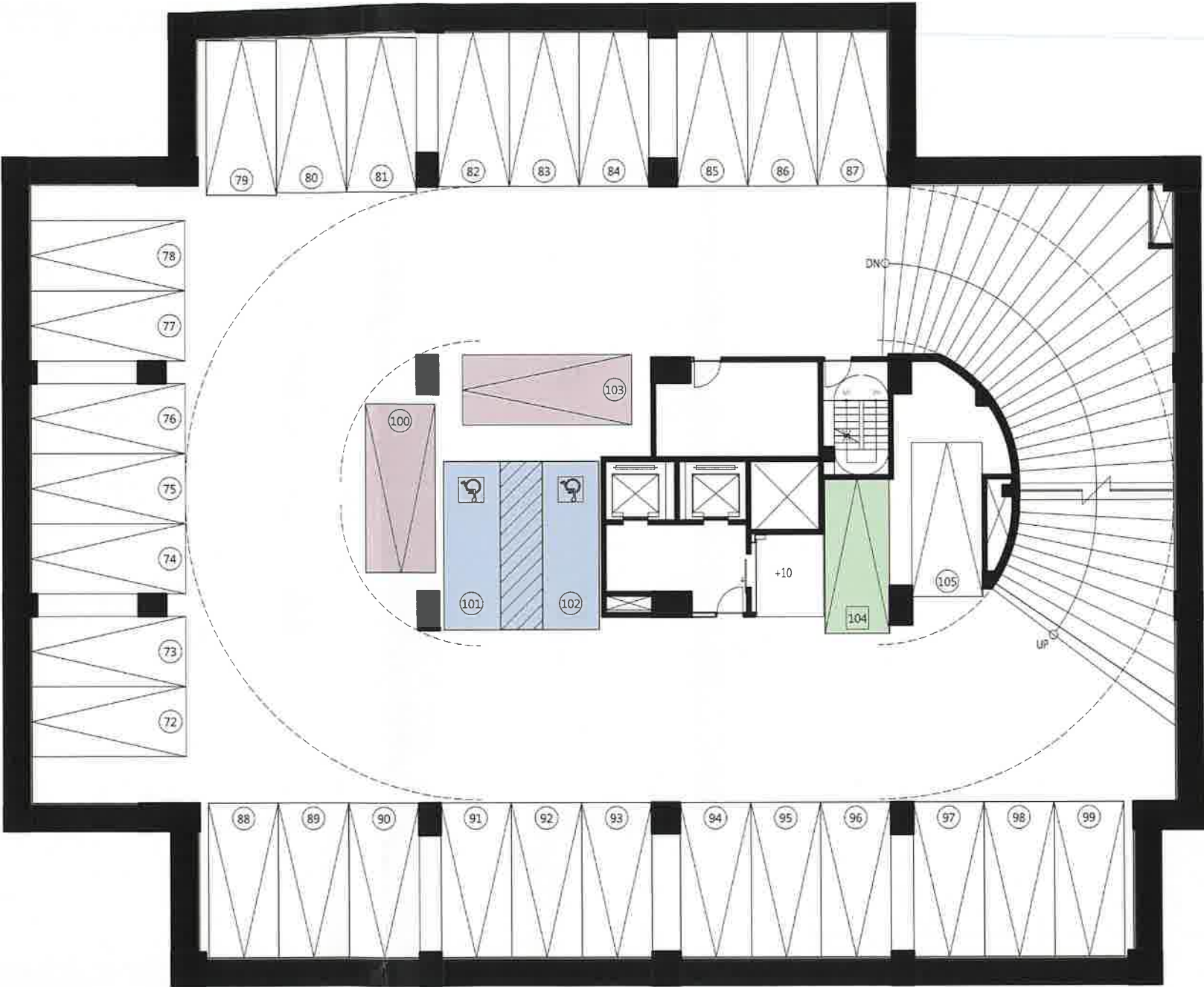
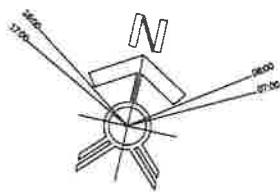
車位編號	尺寸	備註
106~113	5.5*2.5M	
114	5.5*2.5M	垃圾車位

-  垃圾車位
-  側停車位
-  無障礙車位
-  一般小車位
-  一般車位

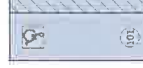
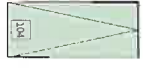


註：實際坪數以審議核定為主

地下二層平面圖



車位編號	尺寸	備註
72~99	5.5*2.5M	
100	6*2.5M	側停車位
101~102	3.5*6M	無障礙車位
103	6*2.5M	側停車位
104	5.5*2.3M	小車位
105	5.5*2.5M	

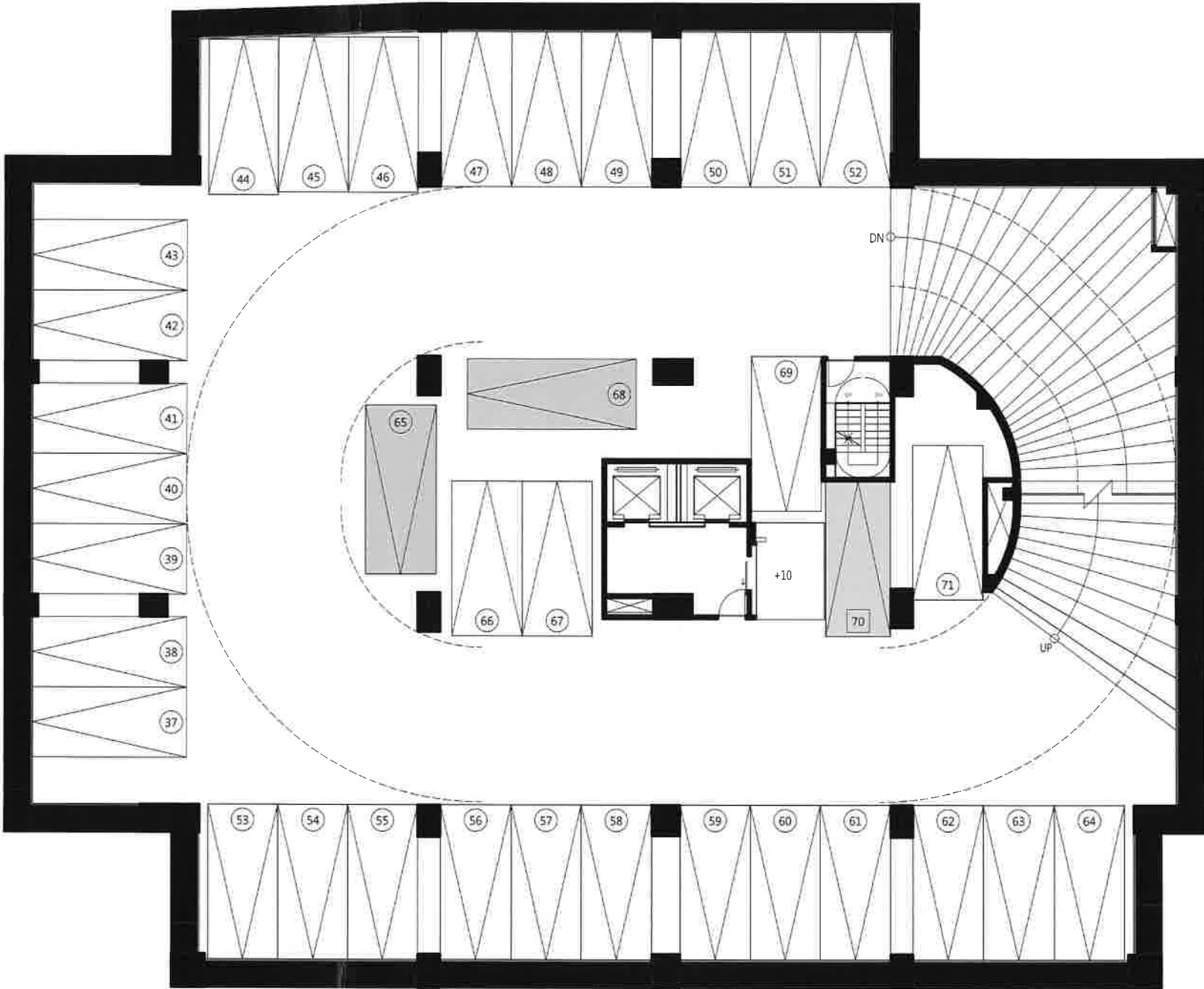
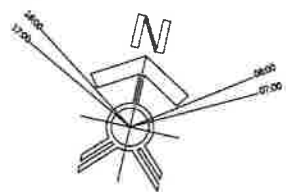
-  側停車位
-  無障礙車位
-  一般小車位
-  一般車位



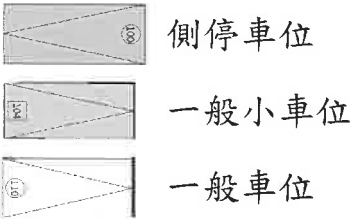
單位：M
SCALE=1/200

註：實際坪數以審議核定為主

地下三層平面圖



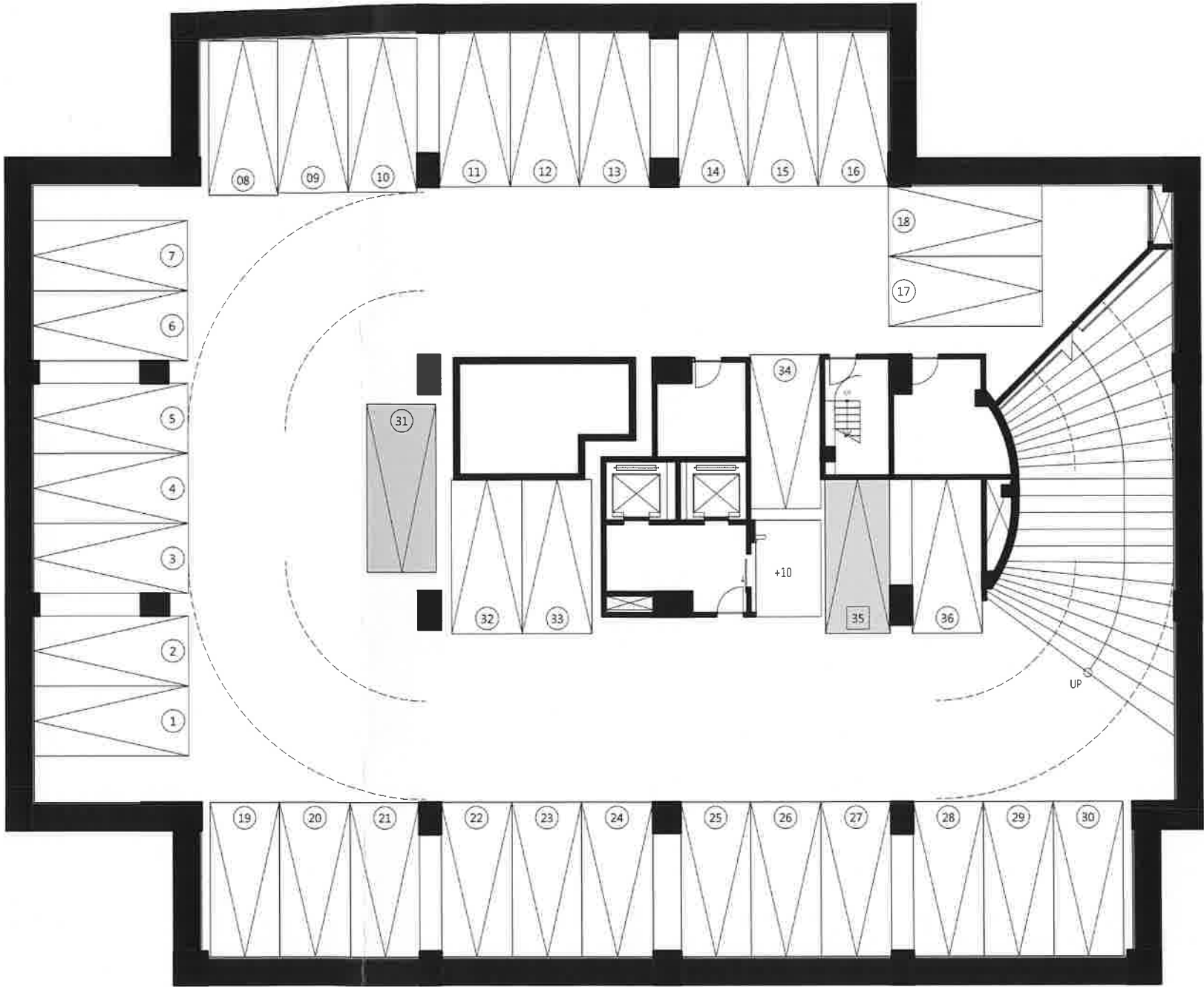
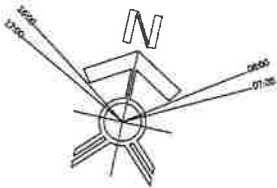
車位編號	尺寸	備註
37~64	5.5*2.5M	
65	6*2.5M	側停車位
66~67	5.5*2.5M	
68	6*2.5M	側停車位
69	5.5*2.5M	
70	5.5*2.3M	小車位
71	5.5*2.5M	



單位：M
SCALE=1/200

註：實際坪數以審議核定為主

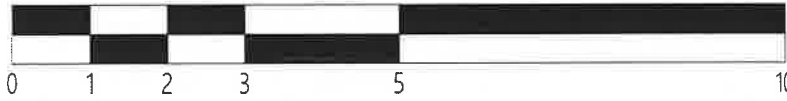
地下四層平面圖



車位編號	尺寸	備註
1~30	5.5*2.5M	
31	6*2.5M	側停車位
32~34	5.5*2.5M	
35	5.5*2.3M	小車位
36	5.5*2.5M	

註：實際坪數以審議核定為主

-  側停車位
-  一般小車位
-  一般車位



單位：M
SCALE=1/200

選配原則

壹、所有權人依實施權利變換更新後應分配權利價值扣除共同負擔後，選配更新後房屋及車位價值以不超過「實際應分配權利價值」之110%，且不低於「實際應分配權利價值」之90%為原則；若超額選配應與實施者協商後為之。

貳、實施方式

- (一) 採「權利變換」方式辦理者，各所有權人「實際選配價值」以不超過「實際應分配權利價值」 $\times 110\%$ 為原則；若超額選配應與實施者協商後為之。其選配順序、找補及未選配之處理，悉依本原則第參點至第玖點辦理。
- (二) 採「協議合建」方式辦理者，如所有權人已與實施者簽訂合作興建契約書（下稱「原契約」），其房屋及車位之分配資格、選配順序、差額找補（含超出110%補足完整一戶之計價）及逾期末選配之處理，悉優先依各該原契約之約定辦理；原契約未約定者，始準用本原則。

參、房屋選配原則

- (一) 更新前一樓現況做商業使用之所有權人優先選配更新後一樓店面。
- (二) 本案更新後各所有權人按原有地上建物相對位置優先選配。

肆、汽車車位選配原則

- (一) 地下室各層可供選配車位單元，依據共同負擔比率供各所有權人進行選配(詳附件六)，以更新後一戶建物單元至多選配一部汽車位為原則。
- (二) 無障礙車位、公設車位、裝卸車位如下規定：
 - 1. 編號如106車位為供公眾使用，不提供分配。
 - 2. 有無障礙停車位需求證明文件者，得申請特定無障礙車位（如車位編號101、102）。

伍、公開抽籤認定情形

- (一) 同一位置有兩人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時。
- (二) 未於選配期限內提出申請或繳交文件者，且其「應分配權利價值」達最小分配單元價值。
- (三) 更新前原建物為公同共有，公同共有人間無法協調一致者。
- (四) 超額選配且未經實施者同意者。

陸、超額選配處理原則

本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對超額選配之處理，其多

選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

柒、公司共有及合併選配原則

(一) 公司共有選配注意事項(內政部 102 年 4 月 16 日內授營更字第 1020804206 號函)：

1. 公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。
2. 更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。

(二) 若欲與他人合併權值以申請分配房屋：

1. 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房屋。
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。

捌、更新後應分配價值未達最小更新單元

- (一) 得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
- (二) 經實施者同意以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶，增加之選配單元應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不併同抽籤處理。
- (三) 前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過 10% 為限。
- (四) 若未於申請分配期間內提出合併分配或未經實施者同意以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，應以領取更新前補償金方式辦理。
- (五) 權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人於權利變換後實際應分配價值未達最小分配單元價值或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。

玖、特殊情形

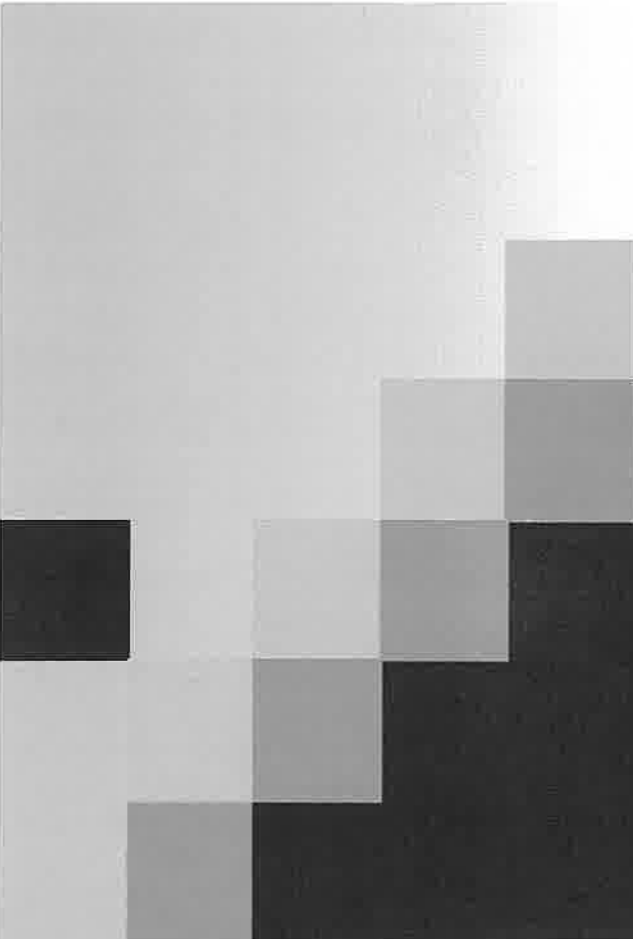
- (一) 更新前之建物若為多人共有持分一戶情形，且各共有人之「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」者，應以合併選配一戶，並應一併繳回「更新後合併分配協議書」或視為不能分配以領取更新前補償金為原則。
- (二) 涉及受監護宣告者，應依內政部國土管理署 114 年 8 月 20 日國署更字第 1140086893 號函，監護人應檢附法院許可不動產處分之相關裁定函，如無法檢附者，則以公開抽籤方式分配之。

擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換申請分配附件一覽表

協議 合建	權利 變換	編號	附件名稱	說明	備註
無	V	附件一	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願， <u>若有意願請續填附件二</u>	填寫用印後，於選配期限內，請回寄或交予實施者
V	V	附件二	更新後分配位置申請書	參與分配， <u>填寫欲分配之更新後分配單元及停車位之位置編號</u>	填寫用印後，於選配期限內，請回寄或交予實施者
V	V	附件三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 <u>(無合併分配者免填)</u>	填寫用印後，於選配期限內，請回寄或交予實施者
V	V	附件四	更新前後應分配權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料
V	V	附件五	更新後建築物單元及停車位價值表	建物各單元編號、面積及總價；停車位編號、尺寸及價值	數據資料
V	V	附件六	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料
V	V	附件七	選配原則	本案之選配原則	書面文字資料

註：附件四至附件六圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會通過並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。



擬訂新北市汐止區金龍段1010地號 等12筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：宏全建設地產股份有限公司

規劃單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

設計單位：蕭家福聯合建築師事務所

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所(領銜)

麗業不動產估價師聯合事務所

名成國際不動產估價師聯合事務所

開會日期：115年10月3日

公聽會法令依據/會議程序

■ 依據

- 依據都市更新條例第32條、第48條及都市更新條例施行細則第8條規定。

■ 會議通知公告日期

- 民國115年9月21日雙掛號通知、並張貼於金龍里辦公處公布欄，傳單周知門牌戶及建立專屬網頁(<https://reurl.cc/rk3ZrZ>)。

■ 刊登新聞紙

- 民國115年9月21日至民國115年9月23日於太平洋日報連續刊登3日。

■ 邀請對象

- 擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地土地所有權人、新北市政府都市更新處、汐止區金龍里里長、學者專家-馬啟彬估價師

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市都市更新處代表
學者專家：馬啟彬估價師

■ 實施者致詞-

宏全建設地產股份有限公司

■ 都更規劃報告-

冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 建築設計報告-

蕭家福聯合建築師事務所

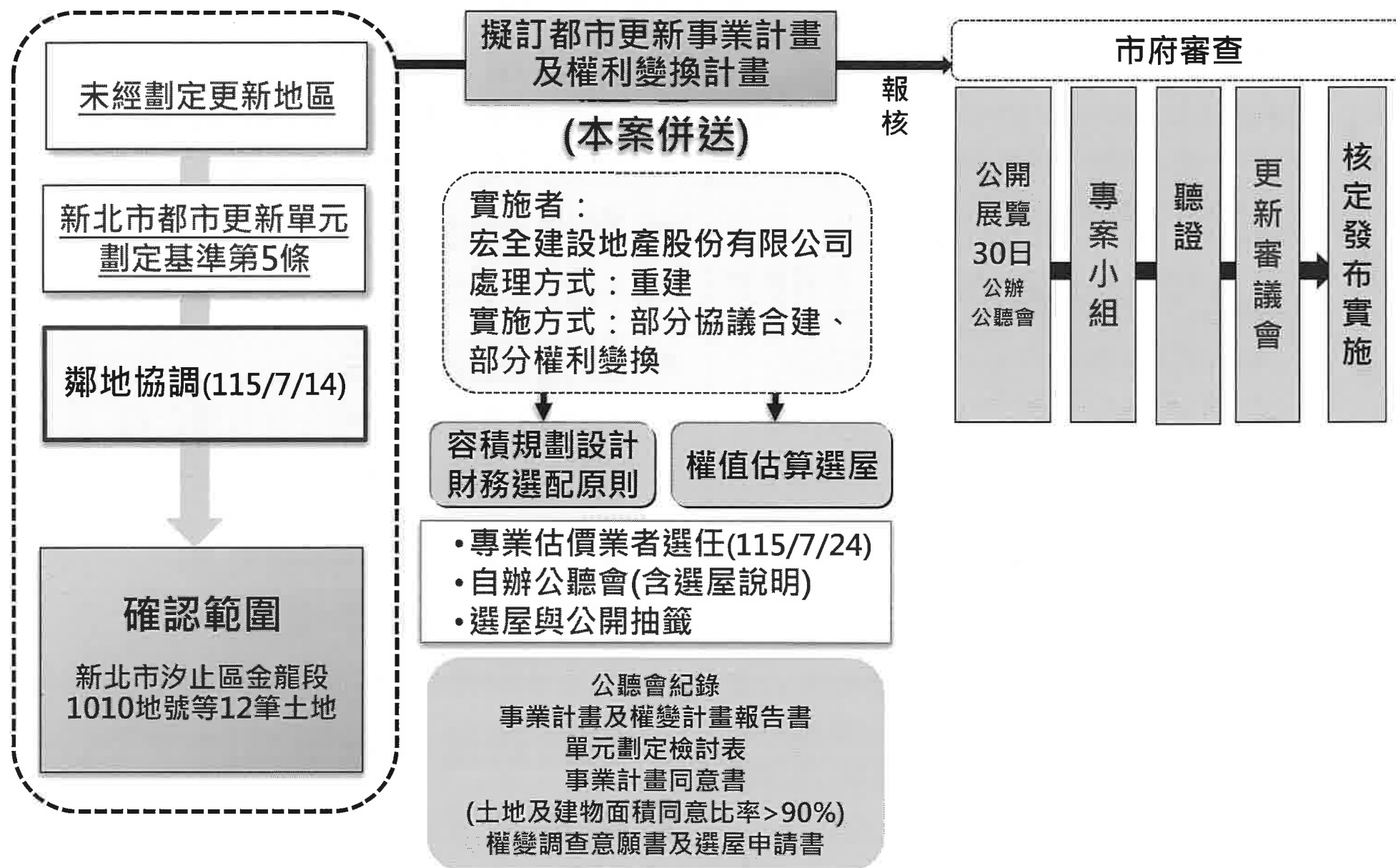
■ 估價單位報告-領銜

友宏不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

■ 學者專家指導

■ 法令依據-推動程序



■ 更新單元簡介

■ 更新單元位置

新北市汐止區康寧街(約10M)、湖前街(約12M)、湖前街31巷(8M)、康寧街459巷(10M)、民族六街7巷(8M)、民族六街(8M)及園道用地所圍範圍中央，非屬完整街廓。

■ 更新單元範圍

汐止區金龍段1010地號等12筆土地，
土地面積共計2,150.69m²

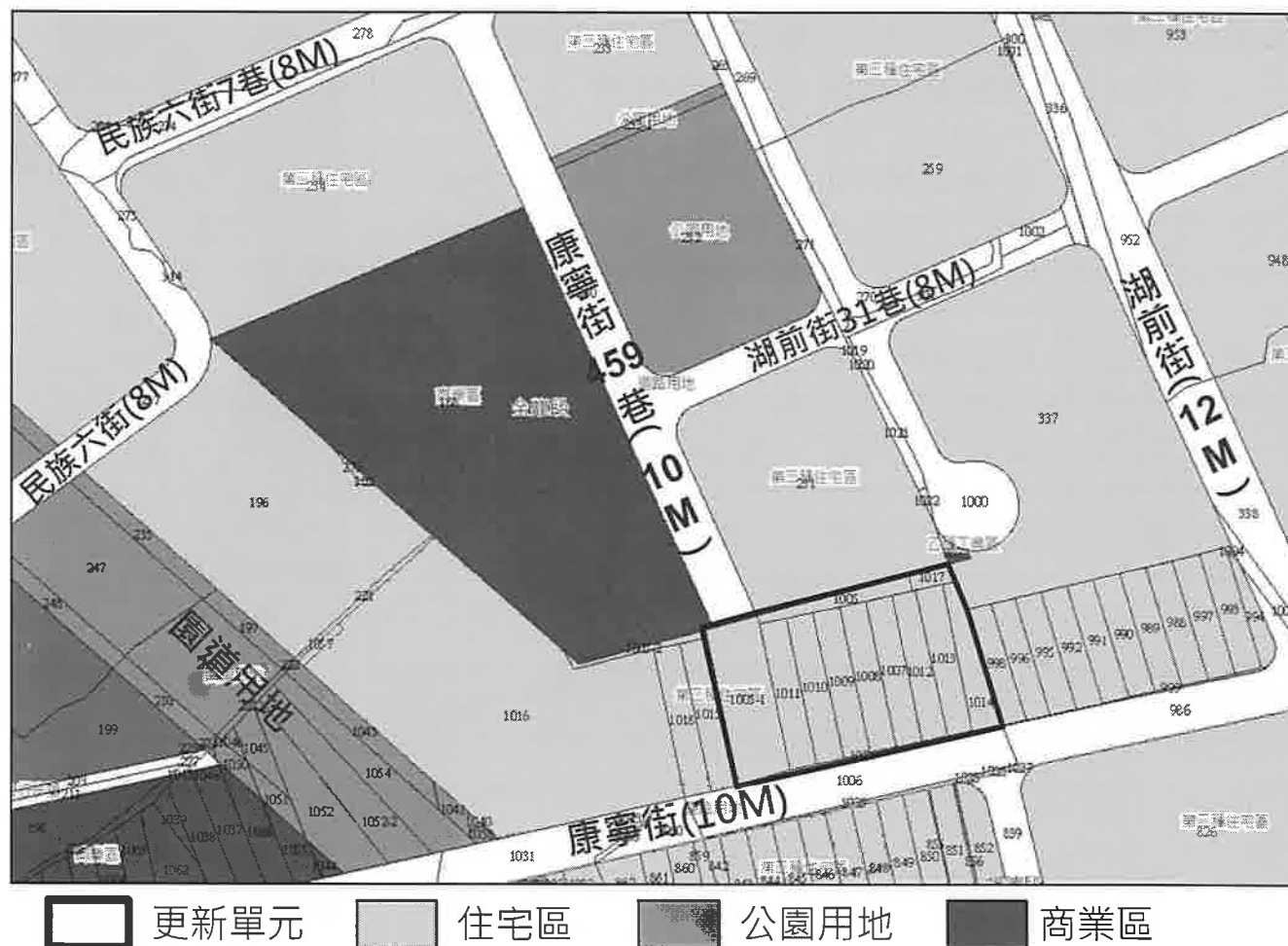
非公劃地區

■ 土地使用分區及使用管制要點

使用分區	第二種住宅區
土地面積	2,150.69m ²
建蔽率	50%
容積率	240%
基準容積	5,161.66m ²

■ 都市計畫

(114.02.11實施)變更汐止細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)案



■ 現況分析-單元內土地、建物分布情形

■ 土地現況：

土地使用分區為**第二種住宅區**，現況為住宅、商業使用與現有巷道。

■ 建物現況：

編號	地號	建物門牌號碼	建材	面積(m ²)
1	1011	康寧街461號	加強磚造	405.12
2	1010	康寧街463號	加強磚造	296.42
3	1009	康寧街465號	加強磚造	169.20
4	1008	康寧街467號	鋼筋混凝土	410.40
5	1007	康寧街469號	鋼筋混凝土	280.20
6	1012	康寧街471號	加強磚造	268.17
7	1013	康寧街473號	加強磚造	311.23
合計				2,140.38



■ 現況分析-單元內土地、建物分布情形

■ 其他土地改良物現況：

未辦理保存登記房屋1棟坐落1014地號，門牌為康寧街475號，實測面積共285.74m²
其餘為現有建物之增建，依測量報告面積共3961.06m²

■ 現有巷道：

1005-1地號為既有巷道，現況為康寧街459巷，更新後維持現況通行。

1005-1地號



1014地號
康寧街475號

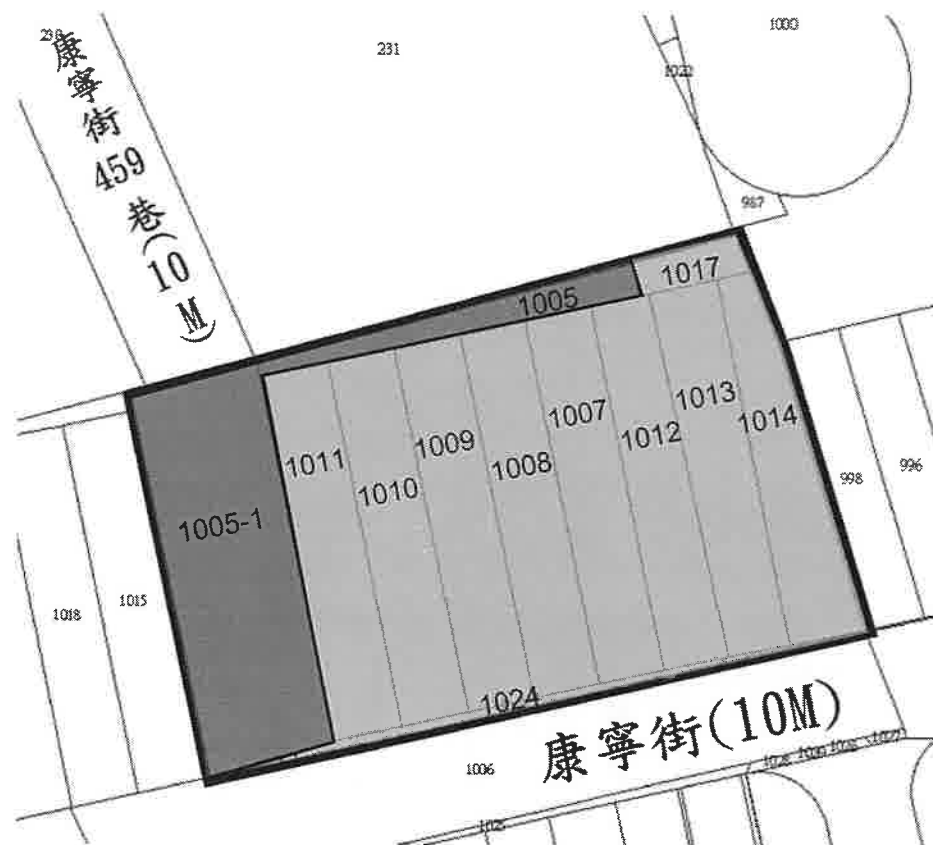


■ 現況分析-單元內權屬狀況

■ 權屬狀況

- 土地所有權人：66人(公有1人、私有65人)
- 合法建物所有權人：12人
- 公有土地：24.39%

權屬(管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	新北市有 (新北市政府 府財政局)	98.03	4.56	1	1.52
	新北市有 (新北市政府 府養護工程處)	426.54	19.83		
私有土地		1,626.12	75.61	65	98.48
合計		2,150.69	100	66	100
合法建築物		2140.38	100	12	100
合計		2140.38	100	12	100



- 更新單元
- 公有土地(管理機關：財政部國有財產署)
- 私有土地

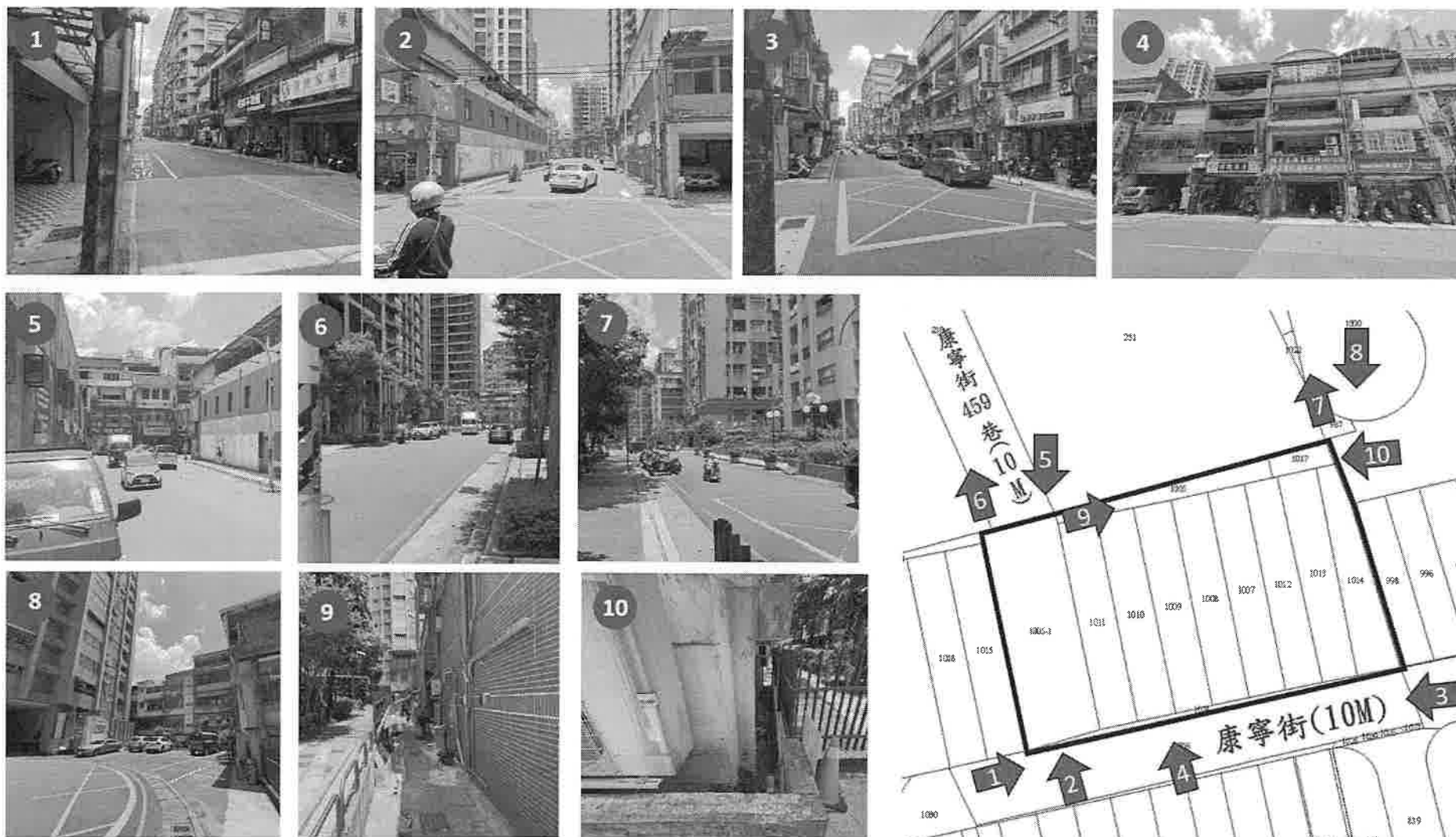
■ 現況分析-事業計畫同意比率

➤ 自劃

同意比例	人數(人)		面積(m ²)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總和(A)	66	12	2,150.69	2140.38
公有(a)	1	-	524.57	-
私有 (b=A-a)	65	12	1626.12	2140.38
排除總和 (c) (都更條例§24)	2	1	22.56	18.80
計算總和(B=b-c)	63	11	1603.56	2121.58
目前同意數(C)	12	11	1570.53	2121.58
目前同意比率(C/B)	19.05%	100.00%	97.94%	100.00%
法定同意比例門檻 (都更條例§37但書)	-	-	>90%	>90%

※後續依事業計畫報核時權屬為準。

■ 現況分析-更新單元周圍土地使用現況圖

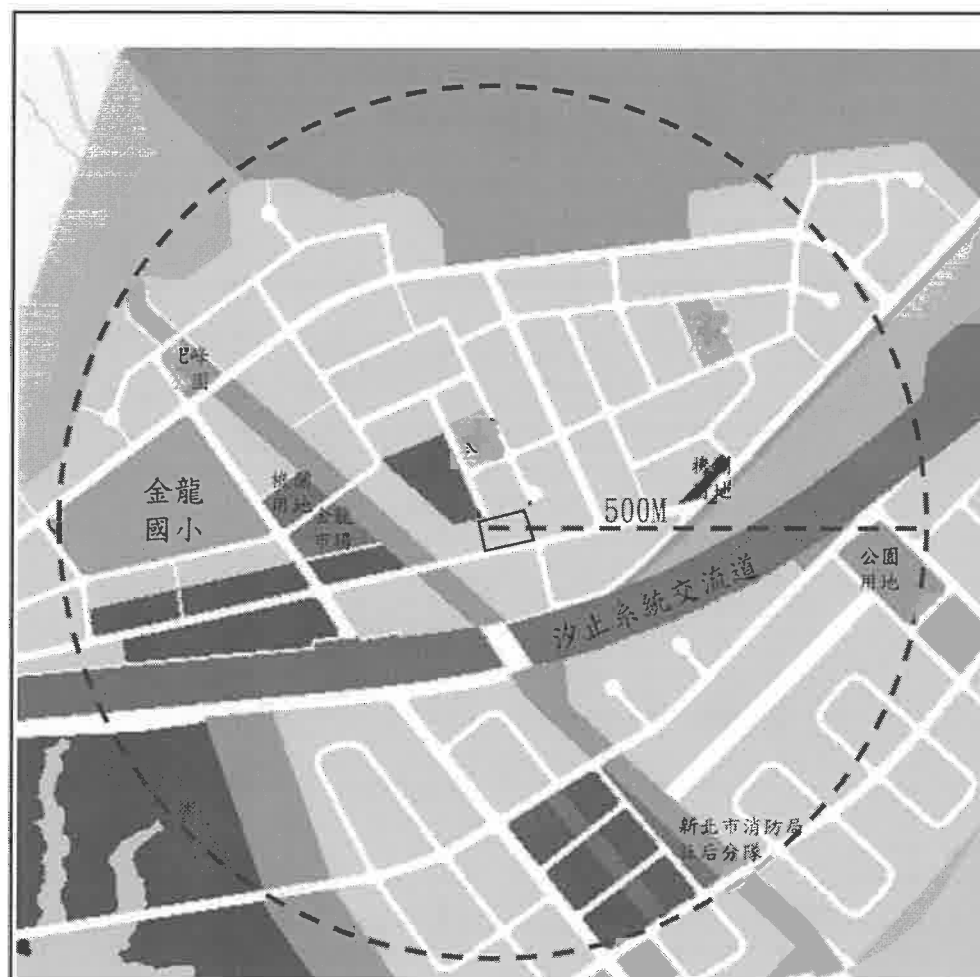


更新單元



拍攝角度示意

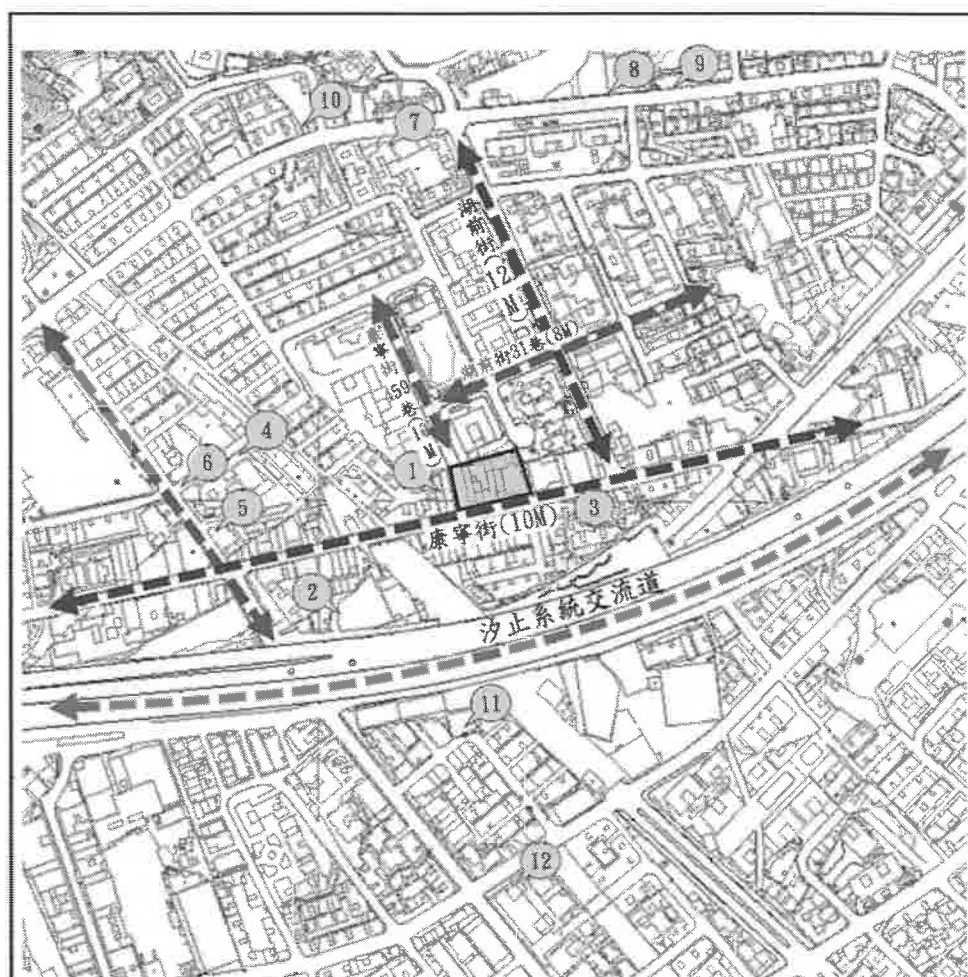
■ 現況分析-公共設施/交通動線示意圖



圖例及說明

指北

- | | | | | |
|---------------|-----------|----------|-------|------|
| 更新單元 | 住宅區 | 工業/產業專用區 | 保護區 | 河川區 |
| 更新單元500m範圍 | 商業區 | 農業區 | 宗教專用區 | 學校用地 |
| 公園(綠地)/公(兒)用地 | 廣場/高速公路用地 | 市場用地 | 機關用地 | |



圖例及說明

指北

- | | | |
|--------|------|------|
| 更新單元範圍 | 主要道路 | 次要道路 |
| 聯外道路 | 編號 | 停車場 |



同意書簽署與撤銷

採權利變換方式實施：

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐ 分配比率_____ %。

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者
提都市更新及爭議審議會審議

都市
更新
條例
#37

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「擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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.本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
- 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尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

擬訂新北市汐止區金龍段1010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 宏全建設地產股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市汐止區金龍段1010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 處理方式:重建

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式)：

採權利變換方式實施：

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐ 分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	土地權利範圍
地段	
小段	
地號	
土地面積 (㎡)	
權利範圍	
持分面積 (㎡)	

(二)建物

坐落	建號	建物權利範圍
地號	建物門牌號	
	地 段	
	小 段	
	地 號	
	建物層數/總樓層數	
樓地板面積 (㎡)	主建物總面積 (A)	
	附屬建物面積 (B)	
	面積 (C)	
	權利範圍 (D)	
	持分面積 E=C*D	
共有部分	權利範圍 (F)	
	持分面積 (㎡) (A-B+E)*F	

立同意書人(本人)：

統一編號：_____ 土地所有權人
聯絡地址：_____ 簽名蓋章
聯絡電話：_____ 中華民國(日期) 年 月 日

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：_____ 法定代理人
聯絡地址：_____ 簽名蓋章
聯絡電話：_____ 中華民國(日期) 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「擬訂新北市汐止區金龍段1010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。
- 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尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

注意 事項

■ 實施方式

本案採「部分協議合建，部分權利變換」方式實施

■ 拆遷安置計畫

■ 地上物拆除

由實施者統一代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除。

■ 拆遷補償公告及通知

- 依權利變換實施辦法第24條，權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，書面通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日及應領之補償金額。
- 權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 拆遷補償費

依都市更新條例第57條辦理：

- (1)補償金額：由友宏不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值，提列8,424,963元。
- (2)補償標的：其他土地改良物依實測面積提列。

■ 拆遷安置費(每月租金補貼)

一樓：930元/坪

二樓：710元/坪

建築規劃_蕭家福建築師事務所

■ 建築設計(獎勵值上限估算)

建築容積獎勵試算			容積率 240%	基準容積 5161.66 m ²
項目		更新獎勵容積申請項目說明	獎勵值%	獎勵面積m ²
中央	§6	建築物結構安全條件獎勵	5.13%	264.80
	#10	綠建築標章之建築設計獎勵	8%	412.93
	#11	智慧建築標章之建築設計獎勵	6%	309.69
	#12	無障礙建築標章之建築設計獎勵	3%	154.84
	#13	耐震設計獎勵	10%	516.16
	#14	時程獎勵	3.5%	180.65
	小計		35.63%	1839.07
地方	#2	1.自基地境界線退縮淨寬3公尺以上建築(淨空設計) 2.法定建蔽率扣除建蔽率之差額不得低於10%	15%	774.24
	小計		15%	774.24
申請都市更新獎勵容積合計(依新北市都市更新及爭議處理審議會核定為準)			50.63%	2613.31
都市更新容積獎勵以1.5倍法定容積獎勵上限申請			50%	2580.82
容積移轉(暫定) (C)			20.50%	1058.13
容積額度核算(暫定) (A+C)			70.50%	3638.95

■ 獎勵項目

◆ §10綠建築設計-黃金級

本案將依據當時施行之台灣綠建築評估手冊進行設計規劃，依基地現況、周邊環境氣候與未來使用者需求，結合建築設計、景觀規劃、建築材料與節能省水之建築設備等，以「綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、水資源、污水及垃圾改善」等六項指標為主要標的，進行綠建築標章之申請，進而達到兼具生態、節能、減廢、健康等性能之黃金級綠建築。



九大指標項目		備註
綠化量		1.採原生種常綠闊葉大喬木，每株喬木植栽槽面積大於 4 m ² 。 2.喬木結合灌木與草花，形成複層植栽景觀環境。
基地保水		以原土層、透水鋪面及人工地盤覆土設計為主，並依據鑽探報告之土壤類別，選擇最適當之保水手法，提升基地保水能力。
日常節能 (必要指標)	建築能效 評估法	建築能效取得 1，SCORE _{EE} 以近零建築 80 分計算。
CO2減量		1.所有隔間牆均採用輕隔間設計。 2.採用高爐水泥以節約水泥用量並提升強度與耐久性。 3.建築物方正平整，外牆周長最小化，大幅減少水泥、鋼筋等隱含碳排。 4.捨棄繁複凹凸造型，消除室內無法利用的畸零空間。 5.結構排列整齊，避免大柱室內吃坪、影響家具擺設。
水資源(必要指標)		1.所有馬桶均採用具金級省水標章之兩段式馬桶。 2.採用感應式小便斗沖水器及感應式水栓。 3.設置雨水回收系統，回收水可用於地面層之植栽澆灌及戶外沖洗清潔使用。
污水垃圾		1.所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道。 2.設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。 3.垃圾集中空間內設置密閉式垃圾箱與資源垃圾分類回收系統。

CO濃度偵測連動變頻控制系統

地下停車場送排風系統依停車場內一氧化碳濃度自動調整風機運轉頻率，避免設備長時間全載運轉造成不必要能源浪費，以提升系統節能效益。

變壓變頻控制 (VVVF) 永磁同步電梯系統

有效提升電梯運轉效率，降低啟動與運轉期間之能源耗損。

高效率水泵

各戶用水搭配變頻控制 (VFD)，可依實際用水量調節功率，避免滿載運轉浪費能源。

■ 獎勵項目

◆ §11智慧建築設計-銀級

本案將以取得智慧建築標章銀級為目標。

智慧建築之設計應以人為本、讓使用者有感，透過基礎網路進行連接，達成偵知、連動以及顯示，並體現在智慧建築評估的五大指標，包括：基礎設施指標、維運管理指標、安全防災指標、節能管理指標、健康舒適指標，以及智慧創新指標等；以下，將針對基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適等關鍵重要指標，說明本案特色。

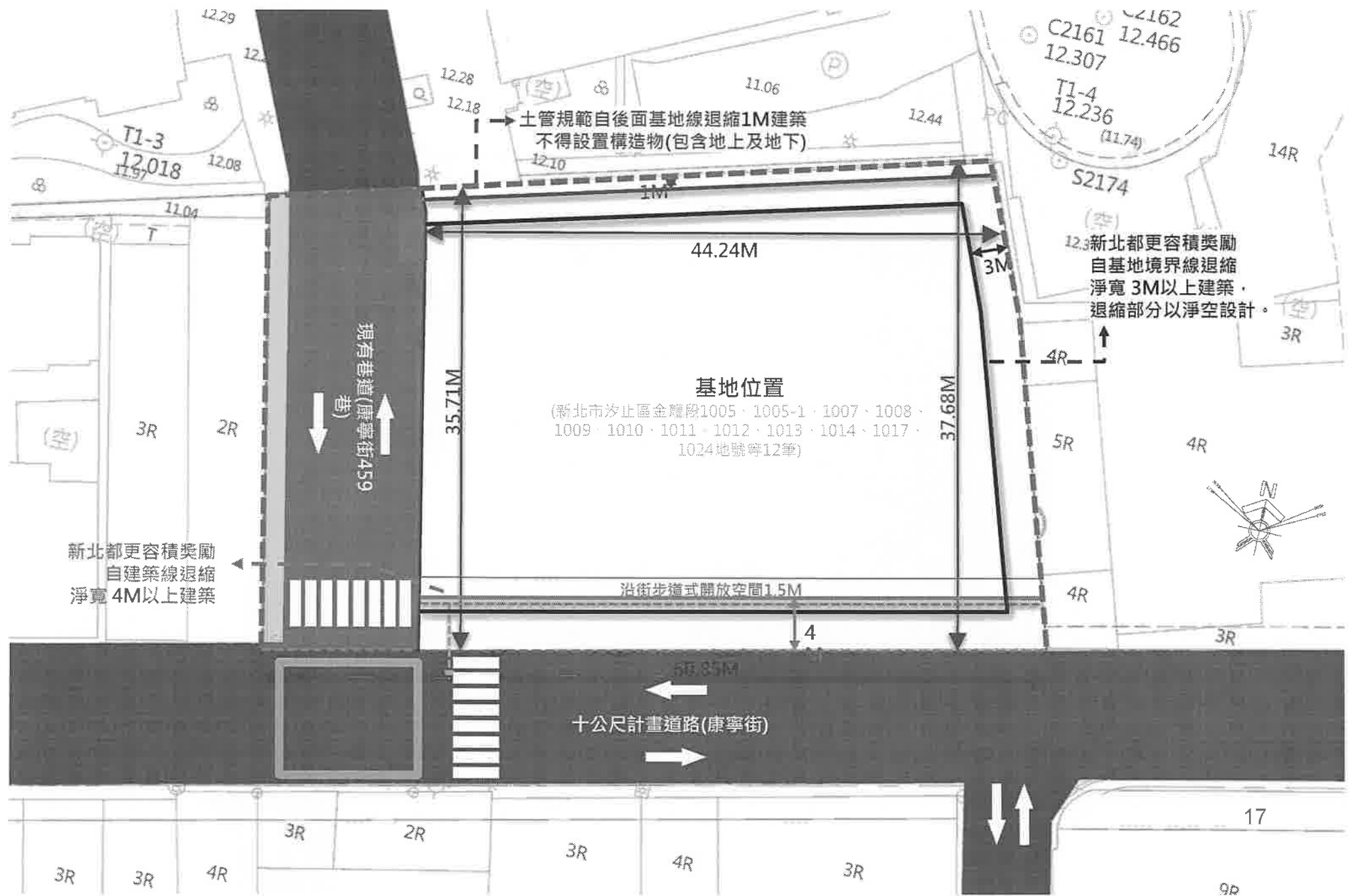


■ 建築設計(建築概要說明)

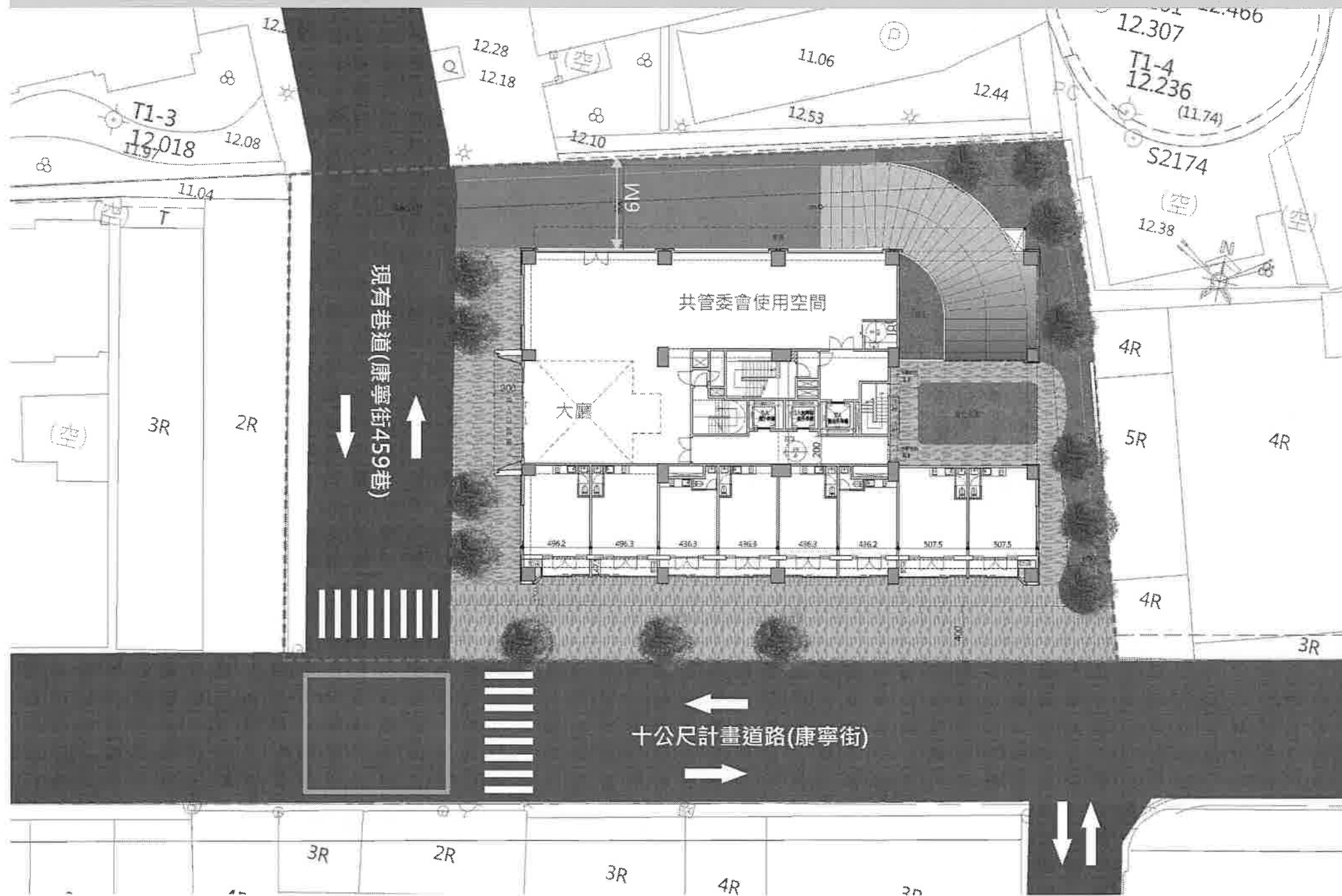
- 本案興建1棟地上 15 層，地下 4 層建物
- 建材設備-採RC造第三級

使用分區		第二種住宅區	
基地面積		2150.69 m ²	
建蔽率		50 %	
容積率		240 %	
獎勵容積	都市更新	3638.95m ² (70.5%)	
獎勵後允建總容積		8800.62 m ²	
停車空間		實設汽車: <u>114</u> 輛	
		實設機車: <u>133</u> 輛	
總樓地板面積		16498.11m ²	一般零售業 8 戶 集合住宅 125 戶
樓高說明		建築物總高度 = 49M (1F=4.2M , 2~15F=3.2M)	
法定工程造價		283,914,000元	

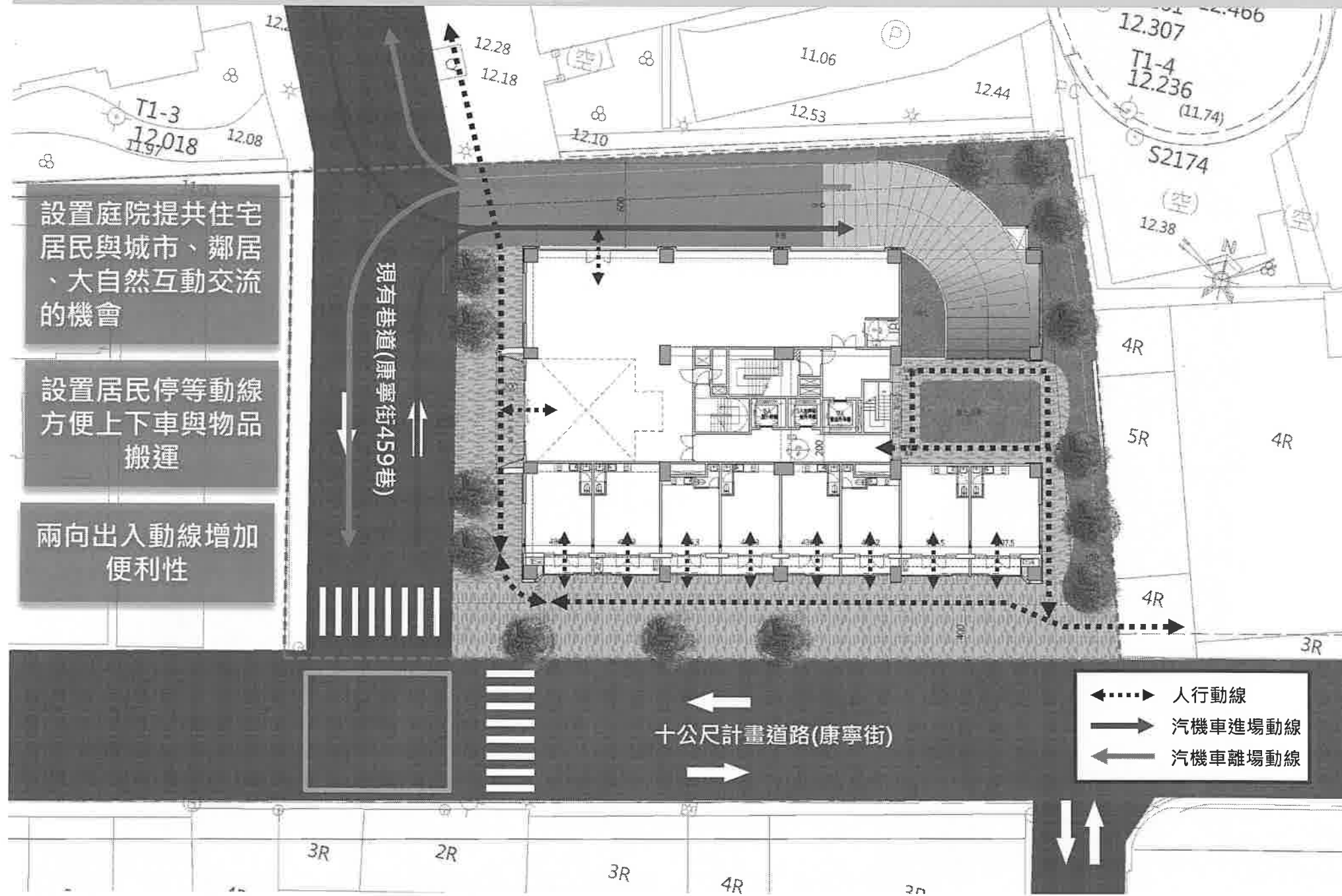
■ 建築設計(基地限制線)



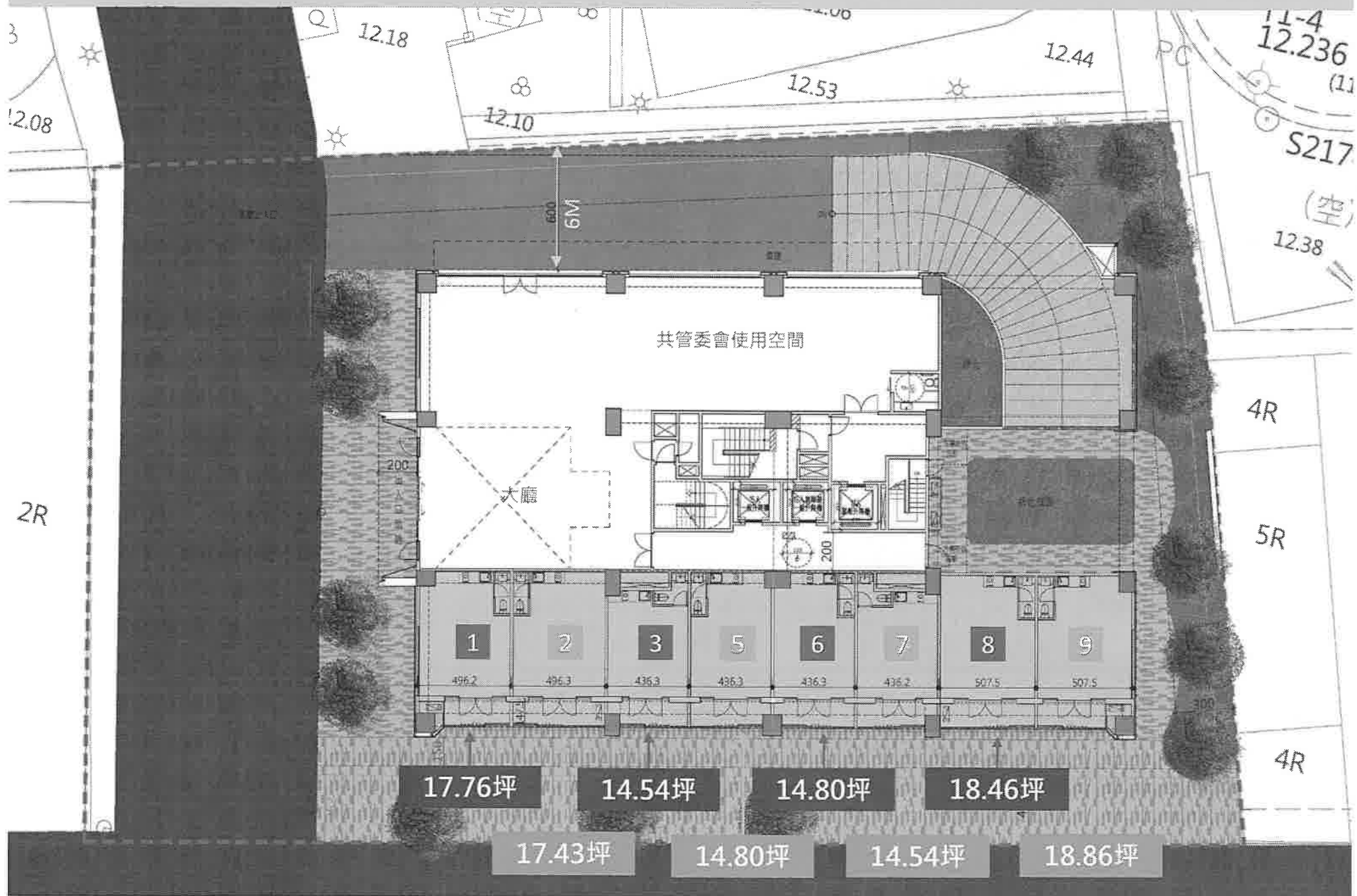
■ 建築設計(全區配置圖)



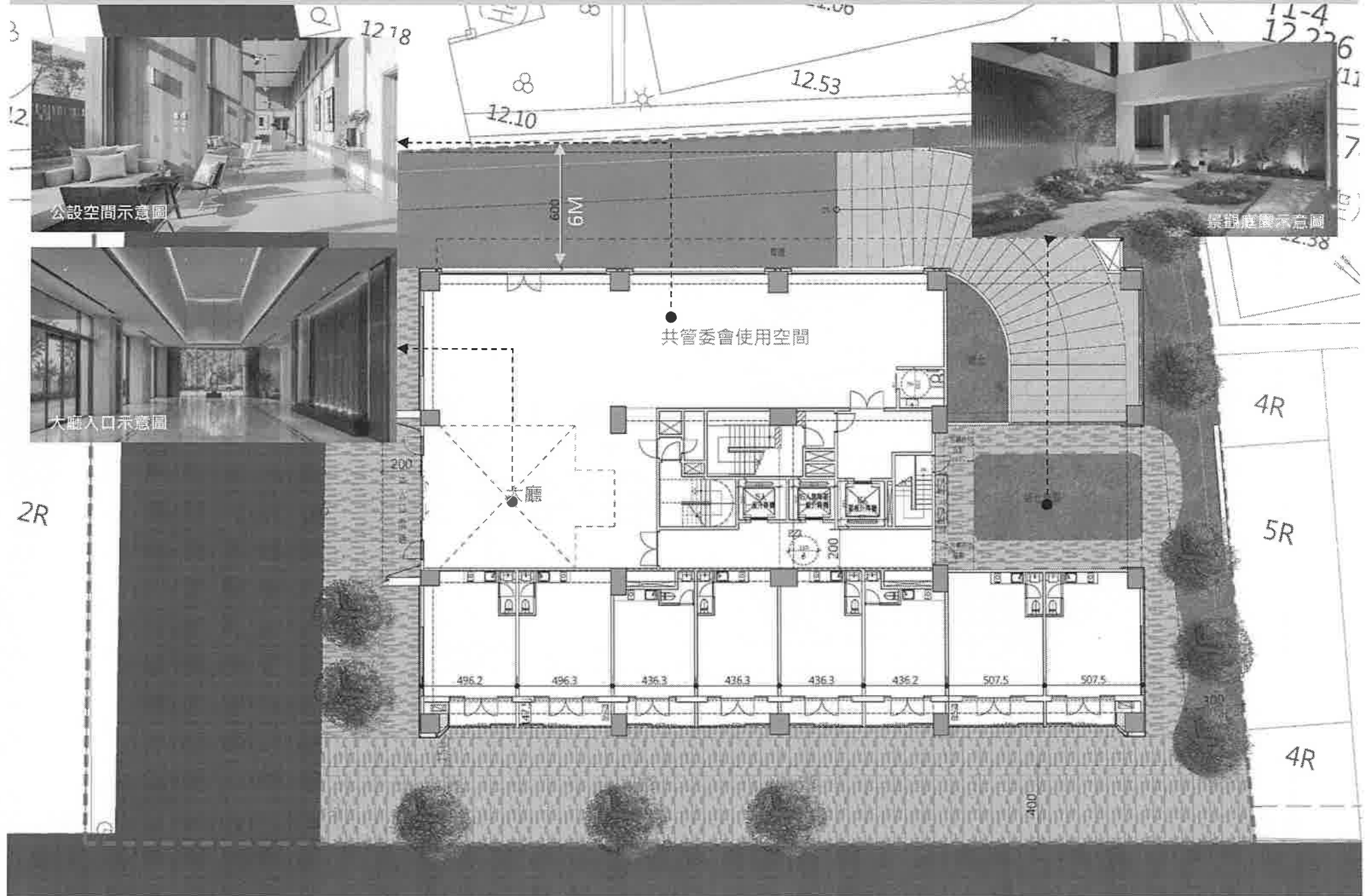
■ 建築設計(人車動線規劃)



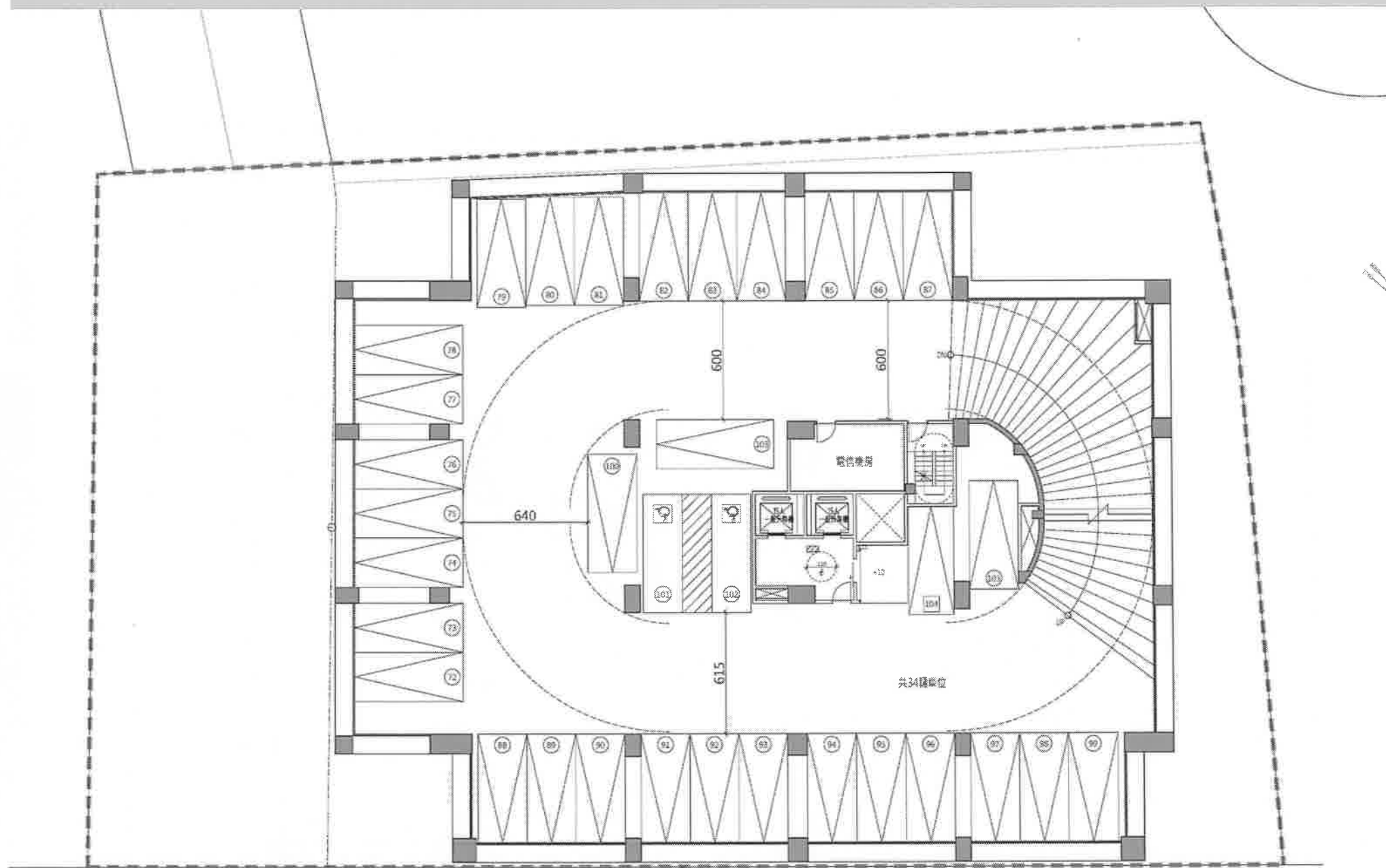
建築設計(一層平面圖)



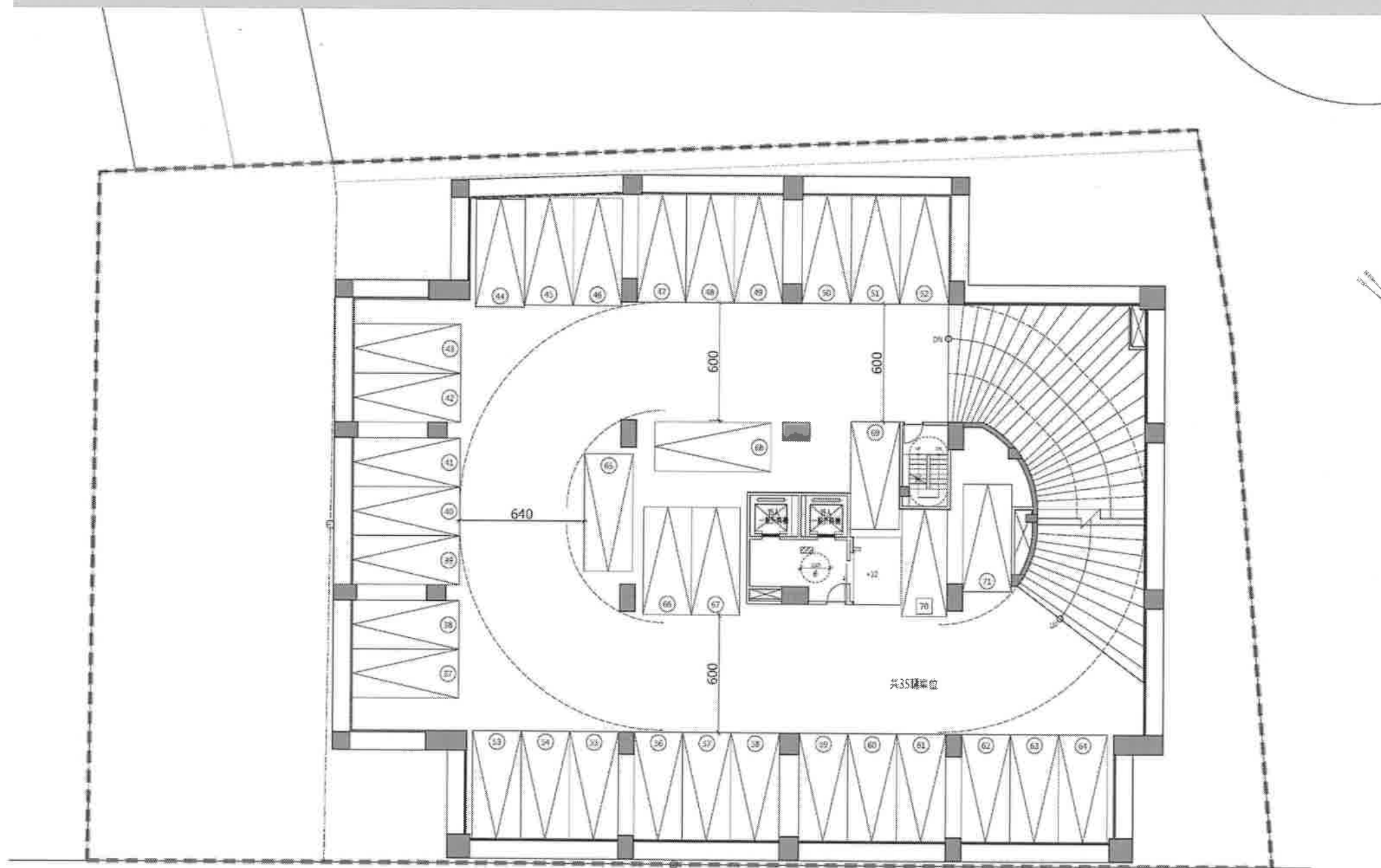
■ 建築設計(一層平面圖)



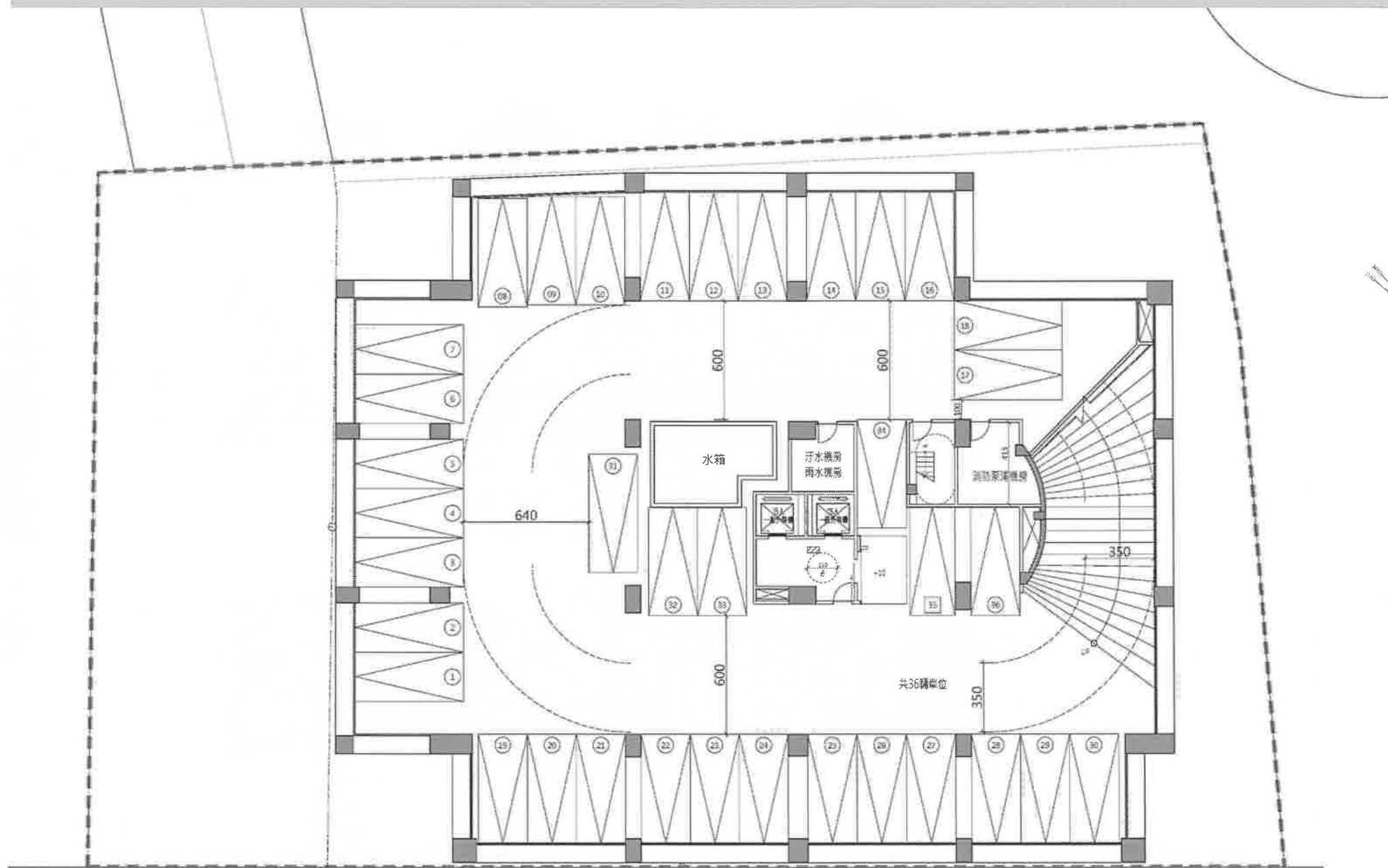
■ 建築設計(地下二層平面圖)



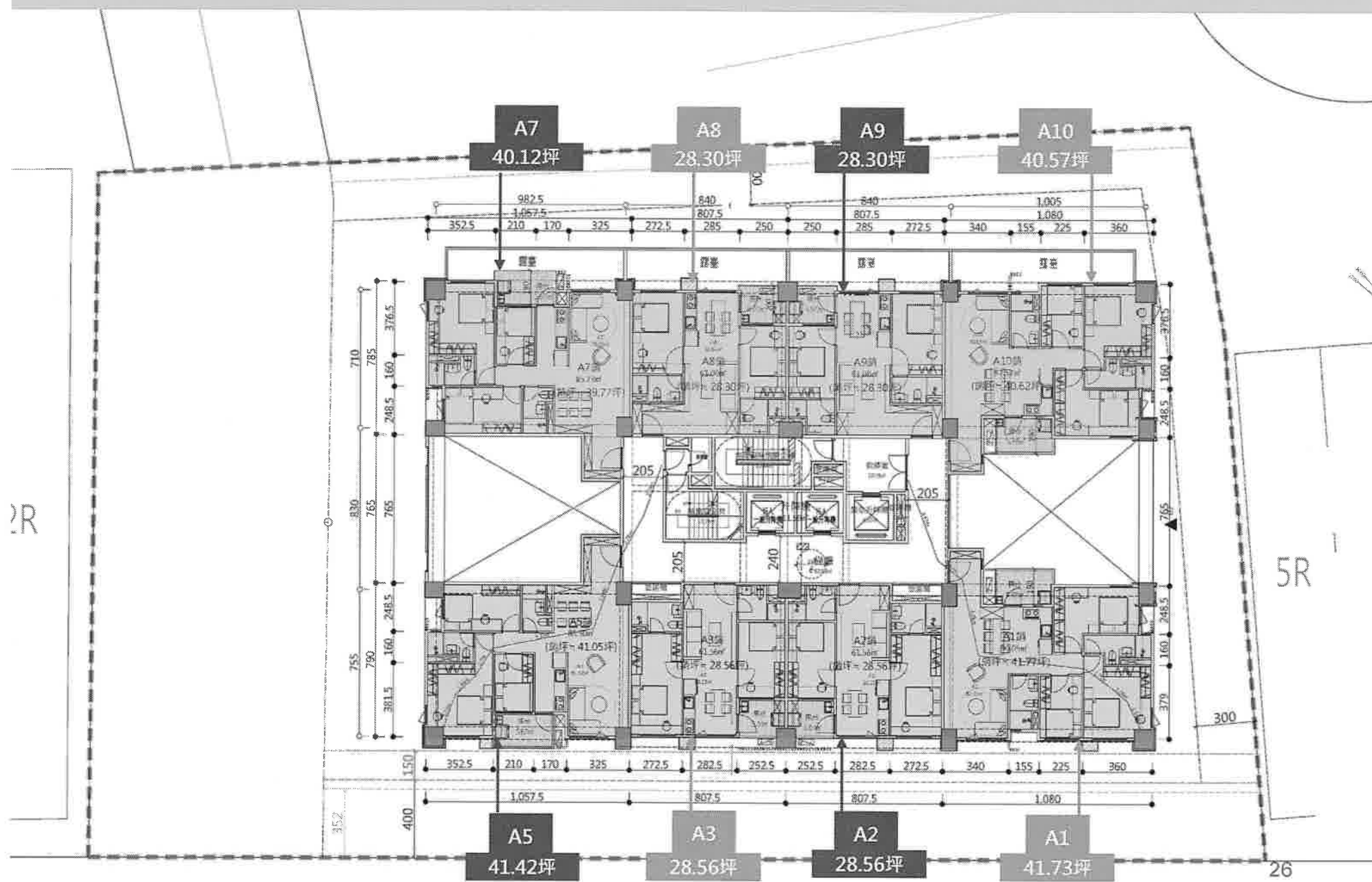
■ 建築設計(地下三層平面圖)



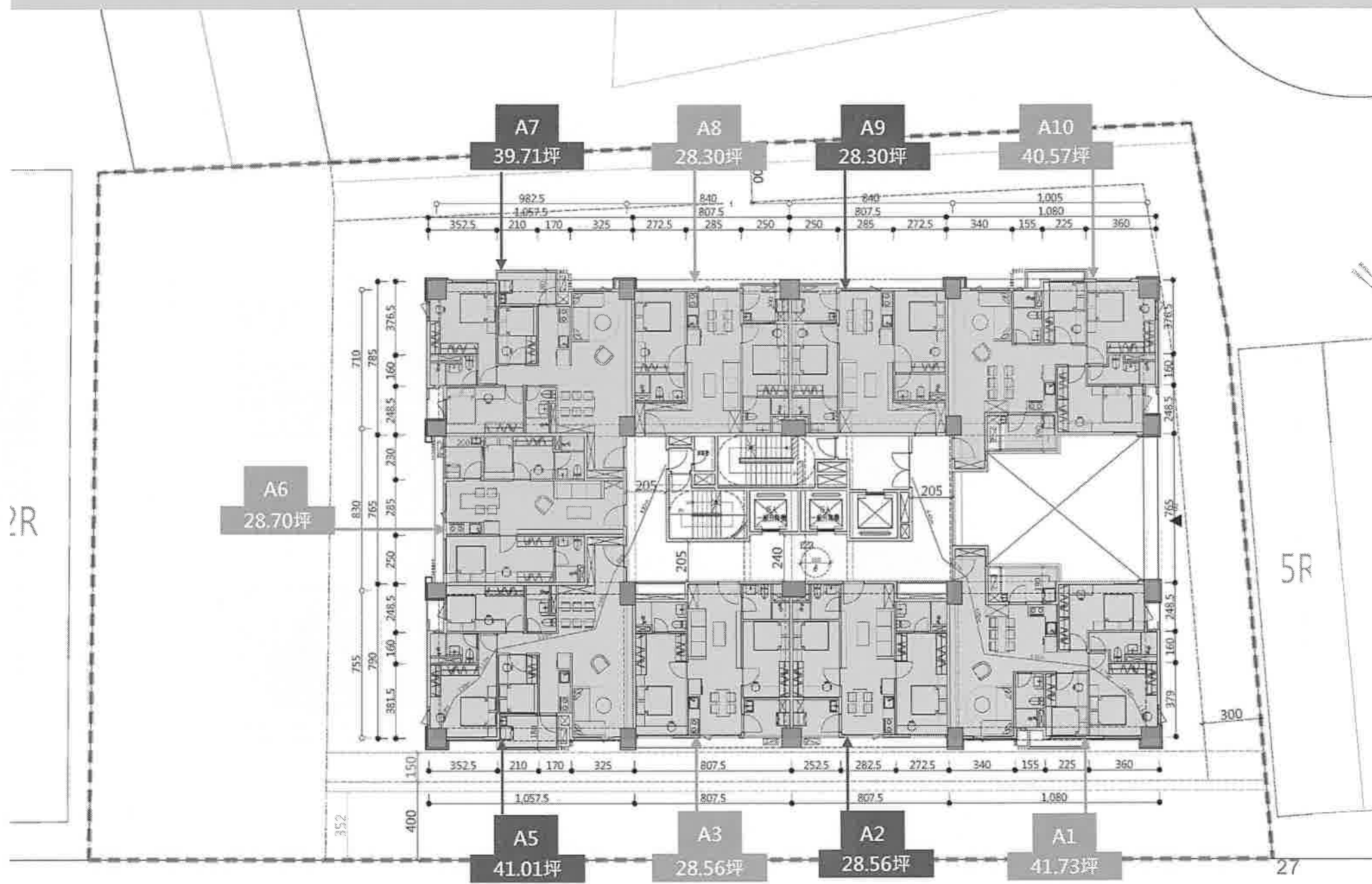
■ 建築設計(地下四層平面圖)



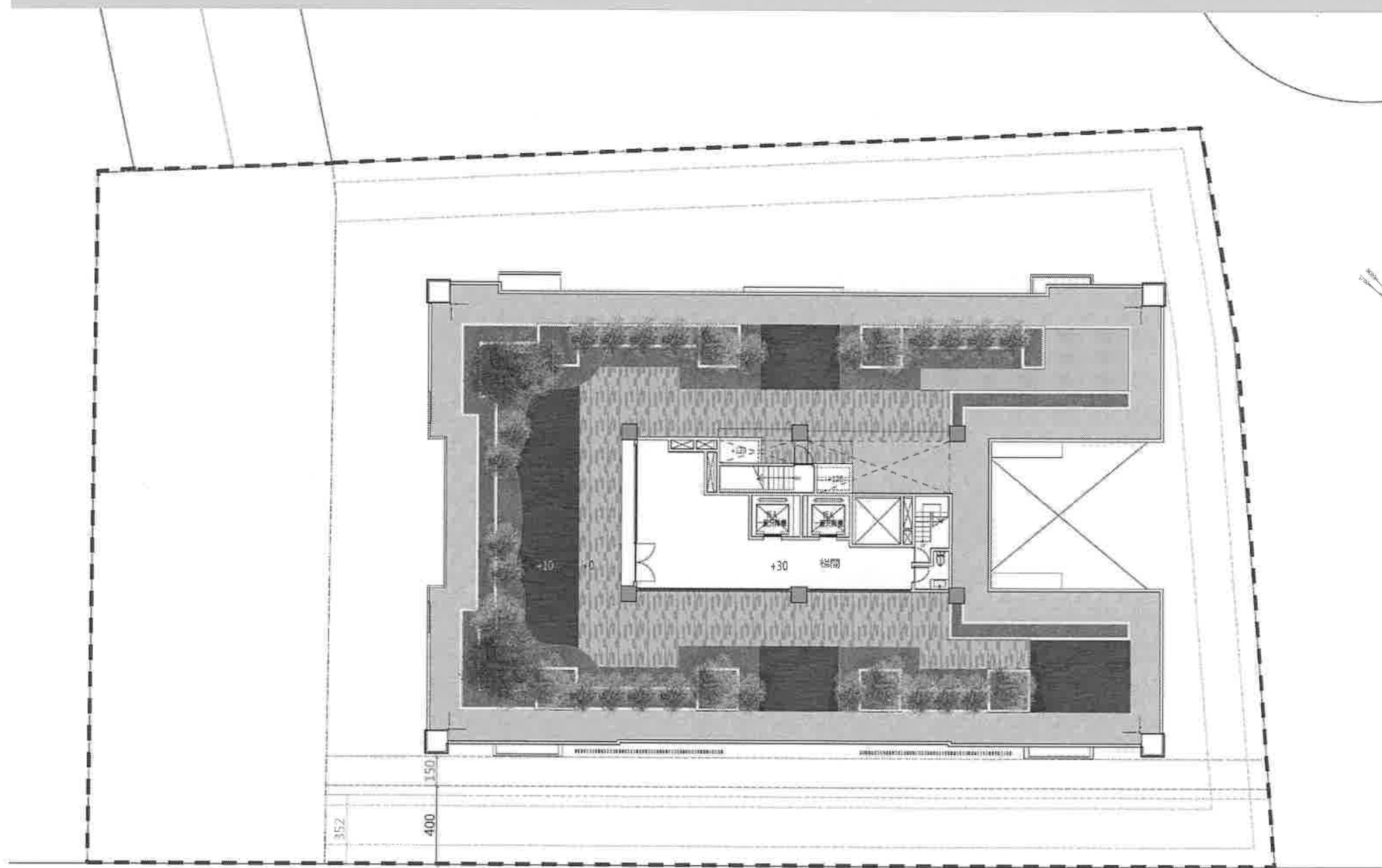
■ 建築設計(二層平面圖)



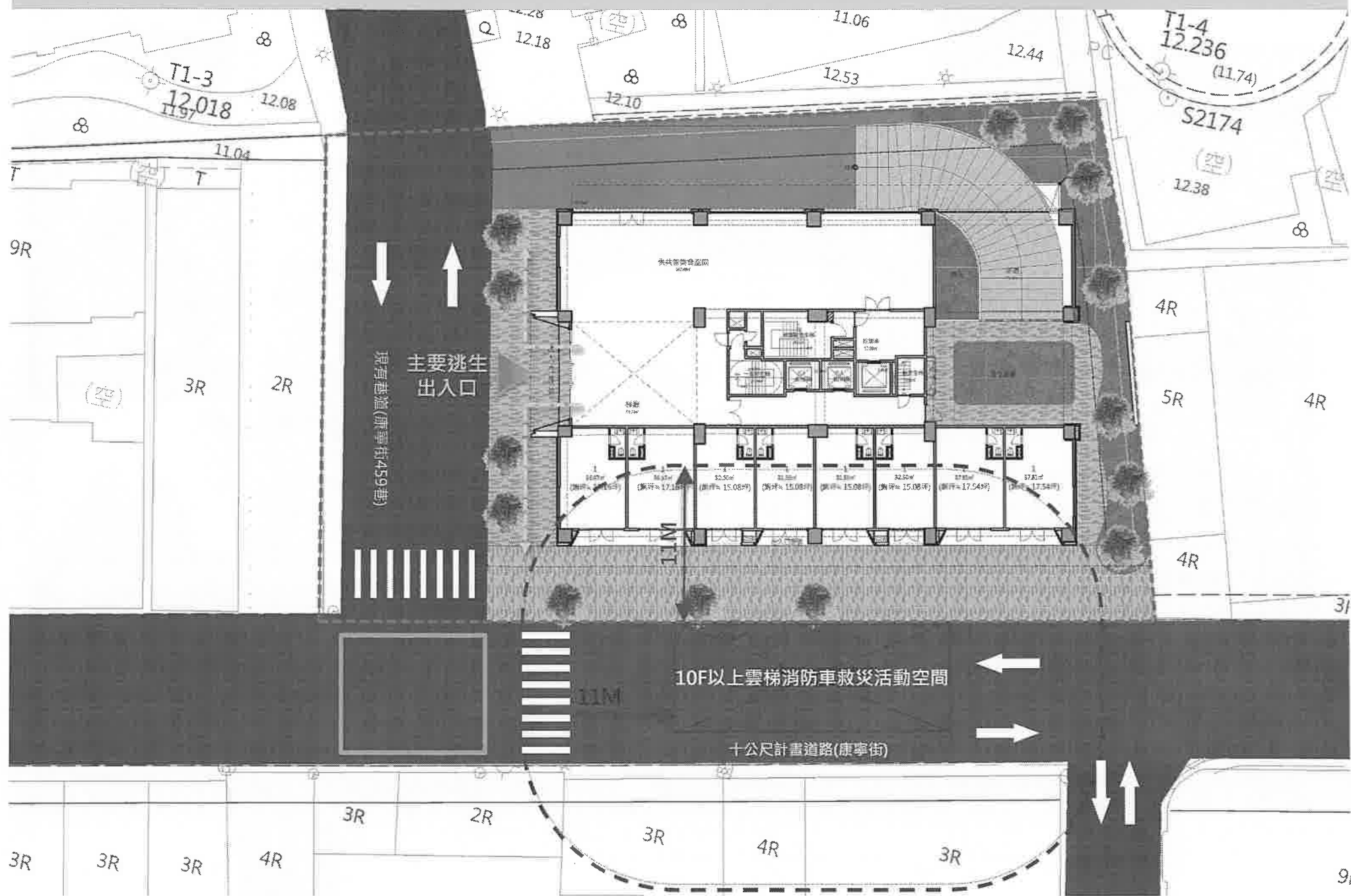
■ 建築設計(標準層平面圖)



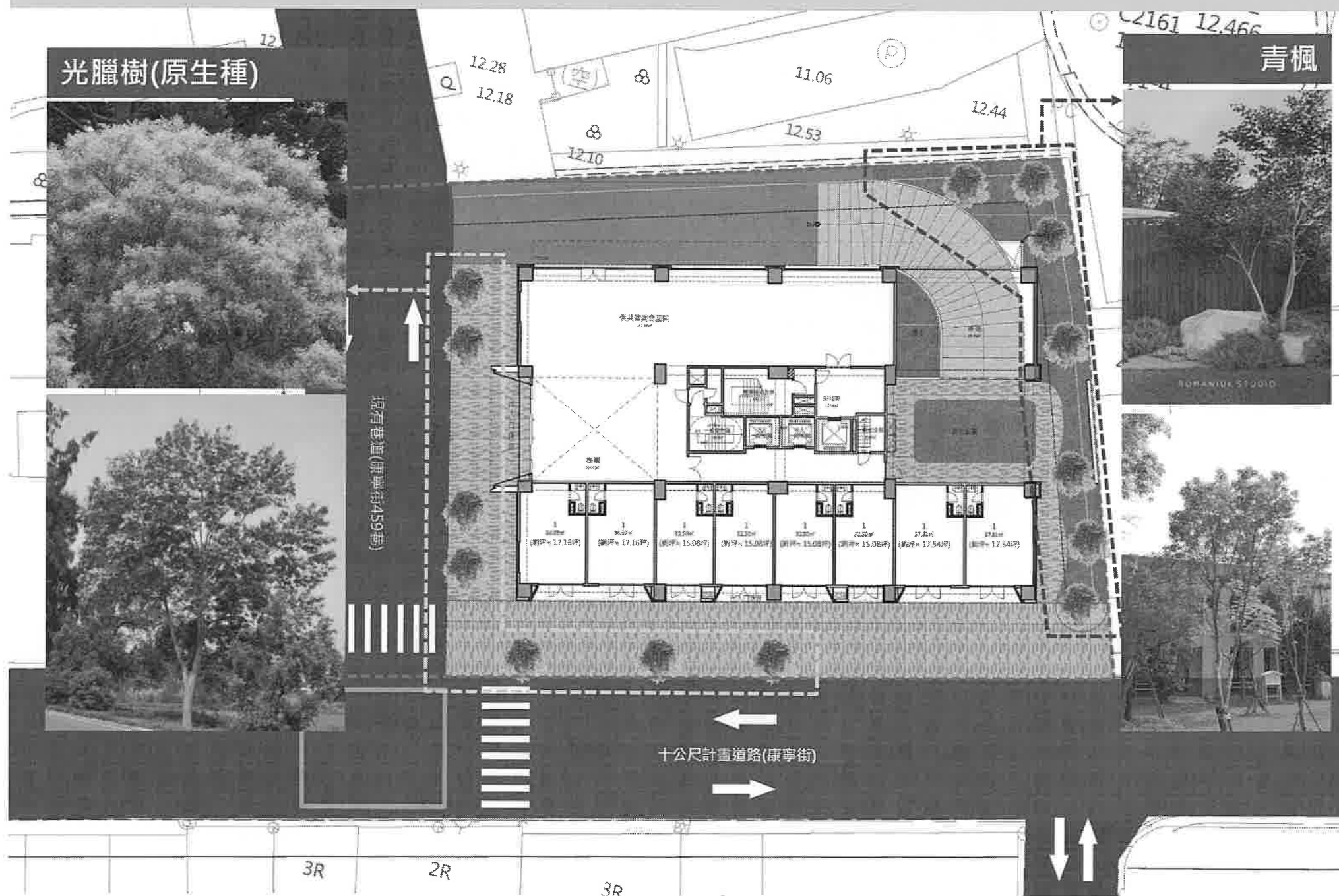
■ 建築設計(屋頂層平面圖)



■ 建築設計-消防救災空間與動線



■ 建築設計-景觀植栽計畫



估價說明_友宏不動產估價師聯合事務所

- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

- (一)更新單元範圍：1005地號等12筆土地
- (二)土地面積：2,150.69平方公尺(650.5837坪)
- (三)使用分區：第二種住宅區
- (四)法定容積率/建蔽率：50%/240.00%
- (五)加計專享調整後平均容積率：248.22%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

115年7月31日

(二) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況並考量「結構安全性能評估」獎勵並調整後，評估更新前合併後土地權利價值。

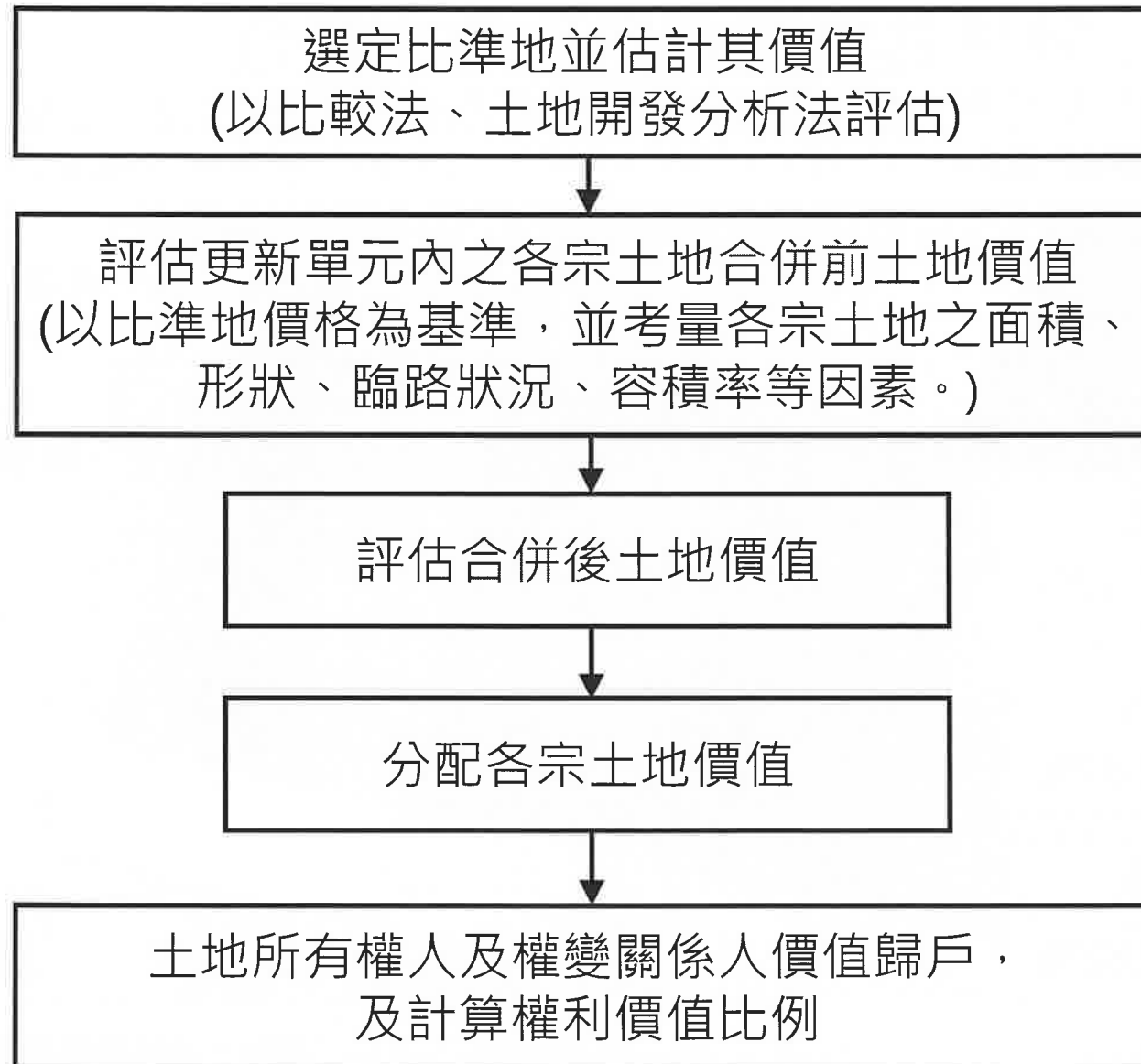
二、更新前估價條件

(三)更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地，並同時考量專屬獎勵並調整後計算；本案另有特殊情形，因1005、1005-1地號雖為同一人所有權人，但現況1005-1地號為現有巷(不可廢巷)，故此本次將分別為視為兩筆宗地評估土地權利價值，劃分結果如下表所示。

分宗 編號	地號	土地面積(m ²)	宗地劃分說明
1	1005	98.03	--
2	1005-1	426.54	現有巷(不可廢巷)
3	1007	197.10	--
4	1008	197.81	--
5	1009	200.11	--
6	1010	201.61	--
7	1011	201.00	--
8	1012	186.55	--
9	1013、1017	234.86	同一所有權人
10	1014	173.72	--
11	1024	33.36	--
合計		2150.69	

二、更新前估價條件

- (四) 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，更新前比準地係以更新單元土地合併為一宗為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
- (五) 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，本次僅就1005、1005-1、1009及1024地號評估權利變換估價，其他土地業與實施者協議合建。
- (六) 本案勘估標的1007~1014地號，就地籍圖為未臨建築線之土地，惟考量實際現況可通行，故本次將上述土地視為有臨建築線情形進行評估。



四、更新前權利價值評估

步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之個別條件差異(例如：面積、臨路狀況、容積率等因素)。



其餘土地無專屬獎勵，容積率為240%

四、更新前權利價值評估

步驟二：評估合併後土地價格



步驟三：評估合併後各宗土地之價值

實際數字以都市更新審議會審議為準

四、更新前權利價值評估

步驟四：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	3*,***,**
合計			904,311,621

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 3*,***,** / 904,311,621 \\ &= 4.3888\% \end{aligned}$$

更新後建築規劃設計

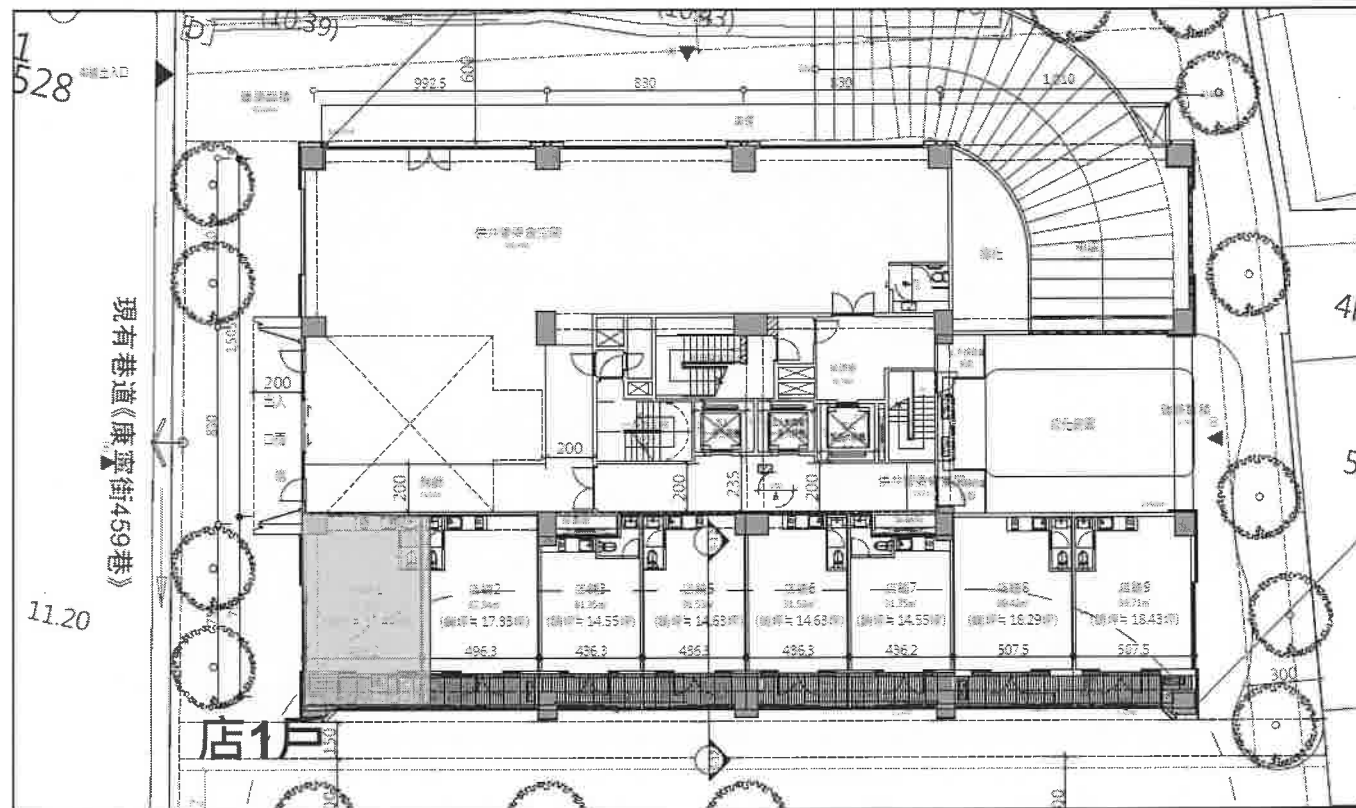
- (一)產品型態：店面住宅大樓
- (二)建築樓層：地上15層/地下4層
- (三)建築結構：RC
- (四)規劃戶數：店面-8戶、住宅-125戶
- (五)公設比：約34.8%
- (六)車位數量：坡道平面車位113個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**115年7月31日**
- (二)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。
- (三)更新後各戶價格評估，店面部分選定「**1F-店1**」為比準戶，住宅部分選定「**8F-A5**」為比準戶，停車位部分選定「**B2-82 (250×550)**」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶別及車位價格。
- (四)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃陽台(法空)及露臺，並設有約定專用者。本次估價考量陽台(法空)及露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

七、更新後權利價值評估(店面)

商業比準單元(1F-店1戶)：840,000元/坪 $\xrightarrow{\text{水平效用比調整}}$ 各戶價值
(面積、採光、商效、噪音)

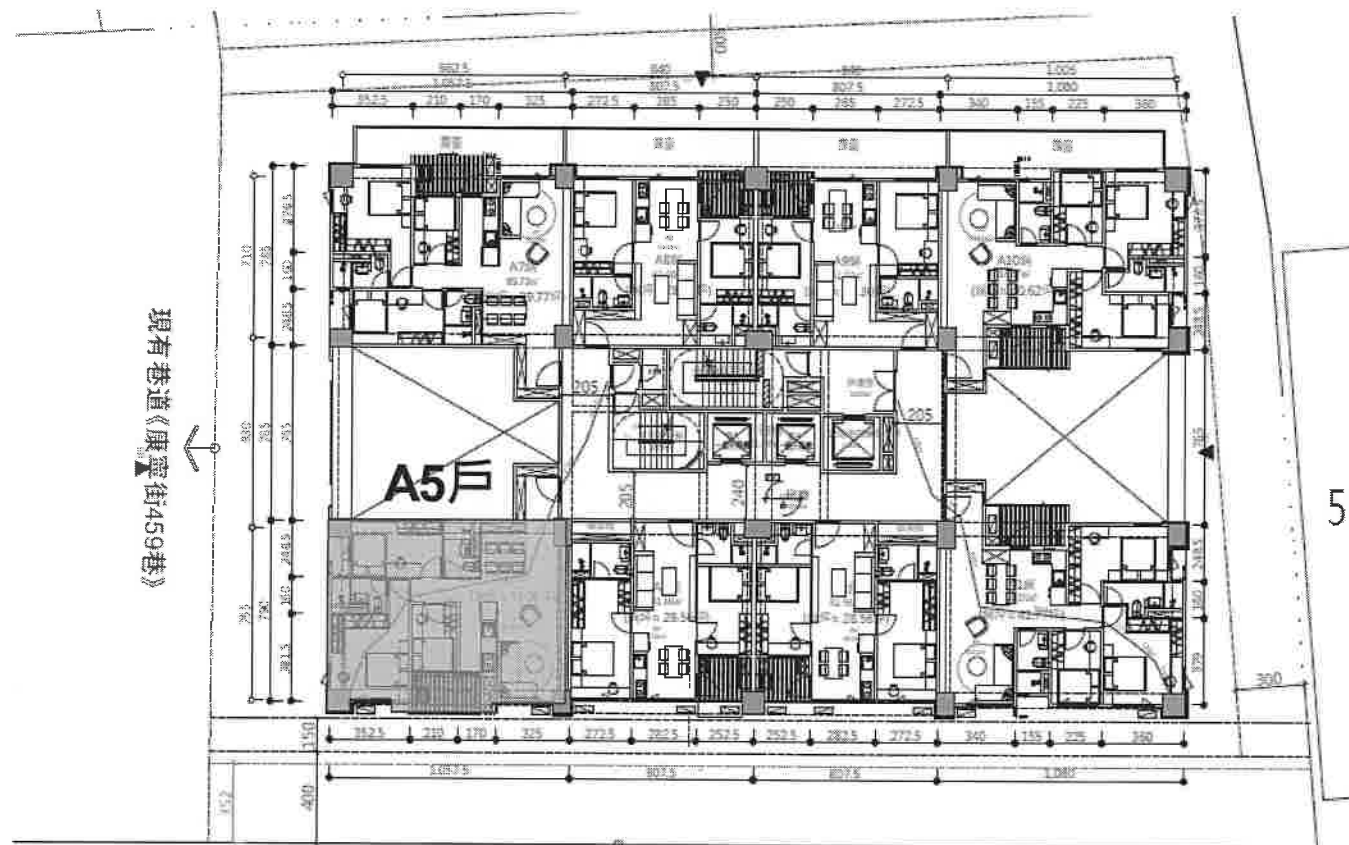


七、更新後權利價值評估(住宅)

住宅比準單元(8F-A5戶)：660,000元/坪

樓層別、水平效用比調整
 (面積、採光、景觀、鄰棟距離、噪音、產品規劃)

各戶價值



七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	停車方便性	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價(元)	備註(車號)
B1	普通	坡道平面(大)	250×550	7	2,400,000	16,800,000	
	靠牆	坡道平面(大)	250×550	1	2,350,000	2,350,000	112
B2	普通	坡道平面(大)	350×600	2	2,450,000	4,900,000	101、102
	普通	坡道平面(大)	250×600	2	2,350,000	4,700,000	100、103
	普通	坡道平面(大)	250×550	28	2,300,000	64,400,000	
	靠牆	坡道平面(大)	250×550	1	2,250,000	2,250,000	87
	普通	坡道平面(小)	230×550	1	2,200,000	2,200,000	104
B3	普通	坡道平面(大)	250×600	2	2,250,000	4,500,000	65、68
	普通	坡道平面(大)	250×550	31	2,200,000	68,200,000	
	靠牆	坡道平面(大)	250×550	1	2,150,000	2,150,000	52
	普通	坡道平面(小)	230×550	1	2,100,000	2,100,000	70
B4	普通	坡道平面(大)	250×600	1	2,150,000	2,150,000	31
	普通	坡道平面(大)	250×550	33	2,100,000	69,300,000	
	靠牆	坡道平面(大)	250×550	1	2,050,000	2,050,000	16
	普通	坡道平面(小)	230×550	1	2,000,000	2,000,000	35
合計				113	2,212,832	250,050,000	

七、更新後權利價值評估

登記用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元)(含露台)	平均建坪單價(元/坪)
店面	1F	131.19	109,102,616	831,638
住宅	2-15F	4,248.28	2,788,409,968	656,362
全棟小計		4,379.47	2,897,512,584	661,613
車位		113	250,050,000	2,212,832
總計		--	3,147,562,584	--

■ 專業估價者選任過程及委任結果

◆ 依據：

都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第6、7條、新北市專業估價者建議名單(115年5月26日版本)，於**115年7月24日**辦理估價師公開抽籤選任

選任結果為麗業不動產估價師聯合事務所(正取1)、名成國際不動產估價師聯合事務所(正取2)，實施者指定一家：友宏不動產估價師聯合事務所

◆ 友宏估價之更新前後估值最高，對地主最有利，故以友宏估價為權利變換試算基礎

◆ 本案評價基準日為115年7月31日

項目		友宏不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,390,000
	更新前土地總價(元)	904,311,621

財務計畫

- 財務計畫費用項目與金額提列，係依110.9.8修正發布「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」、112.8.17修正第4點檢討計算。
- 更新後為地上15層、地下4層，營建單價採鋼筋混凝土造RC(11~15層)總樓地板面積2500~7500坪之級距。

總項目	內容	共同負擔(元)
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防治費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費	836,403,123
貳、申請各項建築容積獎勵後許管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	開放空間管理維護費、綠建築管理維護費、綠建築設計費	15,646,036
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費、合法建築物及其他土地改良物補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用	56,980,330
肆、貸款利息(D)	貸款期間:37個月；貸款利息:2.536%	37,607,300
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	37,752,131
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(6%)、風險管理費用(13%)	242,723,970
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	54,480,865
共同負擔費用 = (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(H)		1,281,593,755

註：財務計畫以新北市政府核定公告實施內容為準。

■ 財務計畫

◆ 收入說明

註：由友宏不動產估價師聯合事務所提供

項目		數量(坪/個)	均價(元/坪；元/個)	金額(元)
店面	一樓店面	131.19	831,638	109,102,616
房屋	2樓以上住宅	4,248.28	656,362	2,788,409,968
停車位		113	2,212,832	250,050,000
更新後房地價值(含車位)合計				3,147,562,584

◆ 財務分析

項目	金額(元)	比例(%)
更新後總價值	3,147,562,584	100.00%
共同負擔費用 (都市更新實施總成本)	1,281,593,755	40.72%
所有權人分配總價值	1,865,968,829	59.28%

註：財務計畫以新北市政府核定公告實施內容為準。

■ 實施進度/風險控管、保固事項

註：本案預計進度為概估，未來以實際執行進度為準。

階段	事業計畫及權利變換審議階段	舊屋搬遷作業及 施工階段	使照申請及 新建物交屋階段
作業期	約30個月	約48個月	約8個月
時間	115.11~118.5	118.5~122.5	122.5~123.1
作業 內容	事權計畫報核 公開展覽 公辦公聽會 專案小組 聽證 審議委員會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業 稅捐減免作業申辦 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 辦理差額價金 驗屋及交屋作業 產權登記作業 稅捐減免申辦 更新成果備查

■ 風險控管方案

本案預計辦理不動產開發信託。

■ 保固事項

自乙方通知交屋之日起，就主要結構部分(基礎、主要樑柱)之結構安全負責保固十五年，防水保固五年、電梯保固三年及其他固定建材負責保固一年。但因天候、地形、環境、自然耗損、甲方使用不當或裝潢破壞、設備所需之耗材及必要之例行性保養責任或不可歸責乙方之事由所致者，均不在保固範圍內。

■ 選配作業說明

★請注意相關附件是否有缺，
若有缺其一請立即告知實施者

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第十七條-選配期間不得少於30日
- 選配作業：115年9月21日(星期一)以掛號方式寄出。

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

註：附件四至六圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府核定公告實施為準。

■ 選配作業說明-申請期間及公開抽籤時間

- ◆ 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第十七條
- ◆ 分配申請截止日：分配位置之申請時間不得少於30日
115/9/24(六)至115/10/25(日)截止
- ◆ 擲回方式：於115/10/26(一)中午12時前，親送或掛號郵寄至
宏全建設地產股份有限公司
(105406台北市松山區敦化北路167號18樓)
鄭仔芮小姐收-(02)2718-7788分機521
- ◆ 公開抽籤：公開抽籤之日期及地點將另行通知
所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或
由受託人(須出具委託書)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證人代為抽籤。

(附件一)

中 華 民 國 1 1 5 年 XX 月 XX 日

選配作業說明

更新後分配位置申請書(附件二)

請填寫申請分配之「單元編號」
及「停車位編號」

若有塗改請於修改處蓋章

需簽名並蓋章

統一編號、聯絡地址、電話確實填寫完整

簽署日期務必填寫

(附件二)

擬訂新北市汐止區金龍段 1010 地號等 12 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：王小明

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

一、分配單元及汽車停車位部份：(樓層-編號)

分配單元單元編號	分配汽車停車位編號
例：3F-A1	例：B1-1

說明：

1.都市更新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。

2.本表請於 115 年 10 月 26 日中午 12 時前以掛號郵寄或親自送達宏全建設地產股份有限公司，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。預定公開抽籤日訂為 115 年 11 月 9 日下午 2 時，地點為北峰市民活動中心。

3.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：王小明

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市XX區XX路X號X樓

聯絡電話：0912-345-678

中華民國 1 1 5 年 XX 月 XX 日

王小明
印

(簽並蓋章)

選配作業說明

更新後合併分配協議書(附件三)

- 1.合併分配所有權人名字
- 2.經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

- 1.請填寫申請分配之單元編號及停車位編號
- 2.請填寫權利範圍(持分比例)

全部所有權人簽名並蓋章，
若有塗改請於修改處蓋章

★參與合併之全部所有權人
共同填寫並繳交1份

(有合併選配者繳回文件)

(附件三)

擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 000、000 等土地所有權人，共
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「單元編號」為 3F-A1；
申請分配之坡道或平面車位，其「車位編號」 B1-1。

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
例：3F-A1	B1-1	1 000	00	
		2 000	00	
		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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1		新北市00號00樓		印
2		新北市00號00樓		印
3				

中 華 民 國 1 1 5 年 XX 月 XX 日

選配作業說明

權利價值說明表(附件四)

更新後應分配權利價值：
以此數值(E)參考【附件五更新後
單元與車位價值表】，
再填寫附件二與三。

依「新北市都市更新審議原則」規定：

- 實際應分配價值未達最小分配面積單元基準者得列為不能參與分配。
- 最小分配面積單元計算公式：
=室內面積×本案銷坪係數×二樓以上平均單價
=9,385,977元。
- 更新後實際應分配權利價值若達到9,385,977元，則可參與選配。

權變戶版本

(附件四)

擬訂新北市汐止區金龍段1010地號等12筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
權利價值說明表

所有權人		
更新前	權利價值(元)A	
	權利價值比例(%)B	
更新後	應分配權利價值(元)C	
	共同負擔額度(元)D	
	實際應分配權利價值(元)E (E=C-D)	

說明：

1. 上表係依相關規定及民國115年7月31日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 有關選配原則依【附件七 選配原則說明】。
3. 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。
4. 上表各項權利價值數係依上公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比例係採四捨五入至小數點後4位百分比方式呈現。

注意事項：

1. 請配合於民國115年10月26日中午12時前將「更新後分配位置申請書」及「權利變換意願調查表」填妥擲還，若填寫錯誤有修(塗)改者，請於修改處蓋章。
2. 申請分配之「單元編號」及「車位編號」請依【附件五 更新後建築物單元及車位價值表】上之編號填寫。

選配作業說明

更新後建築物單元及停車位價值表 (附件五)

建築物單元價值表

15F	單元編號	15F-A1	15F-A2
	單元面積(坪)	41.73坪	28.56坪
	單價(元/坪)	709,500元	698,858元
	總價(元)	29,607,435元	19,959,384元
14F	單元編號	14F-A1	14F-A2
	單元面積(坪)	41.73坪	28.56坪
	單價(元/坪)	699,600元	689,106元
	總價(元)	29,194,308元	19,680,867元

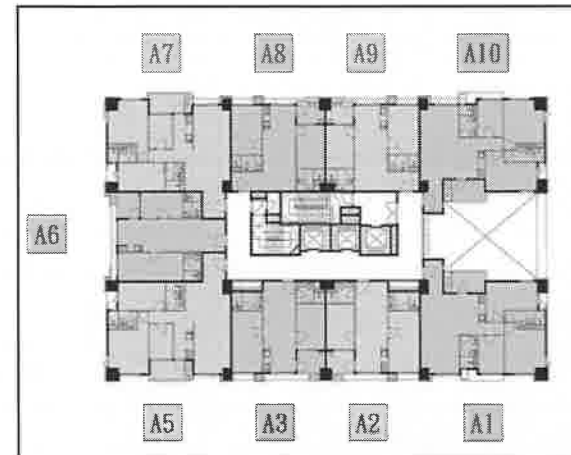
車位單元價值表

樓層	編號	車位形式	車位尺寸	車位價格(元/個)
B4F	1	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	2	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	3	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	4	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	5	坡道平面	250×550	2,100,000
B4F	6	坡道平面	250×550	2,100,000

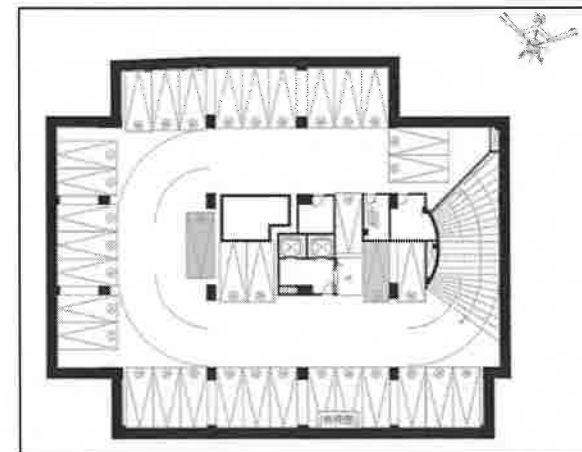
選配金額=建物價值+車位價值

更新後建築物單元及停車位平面圖 (附件六)

建築物單元平面圖



車位單元平面圖



註：本附件所載之圖面僅供本次申請分配參考，實際圖面將以新北市政府核定公告實施為準。

選配作業說明-選配原則(附件七)

項目	內容
1	所有權人依實施權利變換更新後應分配權利價值扣除共同負擔後，選配更新後房屋及車位價值以不超過「實際應分配權利價值」之110%，且不低於「實際應分配權利價值」之90%為原則；若超額選配應與實施者協商後為之。
2	實施方式
2.1	採「權利變換」方式辦理者，各所有權人「實際選配價值」以不超過「實際應分配權利價值」×110%為原則；若超額選配應與實施者協商後為之。其選配順序、找補及未選配之處理，悉依本原則第參點至第玖點辦理。
2.2	採「協議合建」方式辦理者，如所有權人已與實施者簽訂合作興建契約書（下稱「原契約」），其房屋及車位之分配資格、選配順序、差額找補（含超出110%補足完整一戶之計價）及逾期末選配之處理，悉優先依各該原契約之約定辦理；原契約未約定者，始準用本原則。
3	房屋選配原則
3.1	更新前一樓現況做商業使用之所有權人優先選配更新後一樓店面。
3.2	本案更新後各所有權人按原有地上建物相對位置優先選配。
4	汽車車位選配原則
4.1	地下室各層可供選配車位單元，依據共同負擔比率供各所有權人進行選配(詳附件六)，以更新後一戶建物單元至多選配一部汽車位為原則。
4.2	無障礙車位、公設車位、裝卸車位如下規定： 公設車位：編號如106車位為供公眾使用，不提供分配。 無障礙車位：有無障礙停車位需求證明文件者，得申請特定無障礙車位（如車位編號101、102）。

選配作業說明-選配原則(附件七)

項目	內容
5	公開抽籤認定情形： (1)同一位置有兩人以上選配且無法認定優先順序並協調不成時。 (2)未於選配期限內提出申請或繳交文件者，且其「應分配權利價值」達最小分配單元價值。 (3)更新前原建物為公司共有，公司共有人間無法協調一致者。 (4)超額選配且未經實施者同意者。
6	超額選配處理原則 本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。
7	公司共有及合併選配原則
7.1	公司共有選配注意事項(內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函)： (1)公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。 (2)更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。
7.2	若欲與他人合併權值以申請分配房屋： (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房屋。 (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。

選配作業說明-選配原則(附件七)

項目	內容
8	更新後應分配價值未達最小更新單元
8.1	得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
8.2	經實施者同意以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶，增加之選配單元應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不併同抽籤處理。
8.3	前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過10%為限。
8.4	若未於申請分配期間內提出合併分配或未經實施者同意以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，應以領取更新前補償金方式辦理。
8.5	權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人於權利變換後實際應分配價值未達最小分配單元價值或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。
9	特殊情形
9.1	更新前之建物若為多人共有持分一戶情形，且各共有人之「應分配權利價值」未達「最小分配單元價值」者，應以合併選配一戶，並應一併繳回「更新後合併分配協議書」或視為不能分配以領取更新前補償金為原則。
9.2	涉及受監護宣告者，應依內政部國土管理署114年8月20日國署更字第1140086893號函，監護人應檢附法院許可不動產處分之相關裁定函，如無法檢附者，則以公開抽籤方式分配之。
備註：選配原則依都市更新權利變換實施辦法第17條及相關法令規定辦理。後續該選配原則仍需提送審議後，始為有效。	

■ 都市更新相關諮詢

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢：

■宏全建設地產股份有限公司

■聯絡地址：105406台北市松山區敦化北路167號18樓

■聯絡人：鄭伃芮 電話：(02)2718-7788#521

■冠霖都市更新事業股份有限公司（規劃單位）

■聯絡人：劉宜達 電話：(02)7752-7908#239

三、有關都市更新相關法令規定可參閱

■新北市都市更新處

■都市更新法令專區：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

■專線：(02)2950-6206

■內政部國土管理署

■網站：<https://www.cpami.gov.tw/>

■電話：(02)8771-2345

