

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地都市更新權利變換計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：李彬弘

聯絡電話：(02)2706-8966*233

聯絡地址：台北市大安區復興南路一段 380 號 10 樓

受文者：詳正、副本

發文日期：中華民國 115 年 10 月 16 日

發文字號：和聖字第 1151012001 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖(詳背面)

開會事由：「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地都市更新權利變換計畫案」公聽會

開會時間：民國 115 年 10 月 27 日(星期二) 上午 10 時 00 分 (上午 9 時 45 分開始報到)

開會地點：新北市板橋區福翠市民活動中心 (新北市板橋區萬板路 812-1 號)

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

- 一、本更新單元於民國 114 年 9 月 24 日新北府城更字第 1144641946 號函事業計畫核定在案，依據都市更新條例第 32 條、第 44 條、第 48 條規定舉辦公聽會，擬具都市更新權利變換計畫，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、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(<http://www.clcoordinate.com.tw/>)查詢，專案名稱：和暘建設-文聖街。
- 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「臺北市大安區復興南路一段 380 號十樓，週一至週五 9 時至 17 時 30 分」，提供諮詢服務。
- 五、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，會議簡報併同本開會通知單以雙掛號寄發予相關權利人，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、新北市板橋區松翠里里長、板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家陳玉霖估價師。

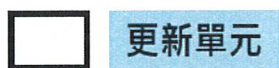
副本：冠霖都市更新事業股份有限公司、梁丕昇建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所

備註：本會議通知併同選配意願暨分配調查函以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：和暘建設股份有限公司



附件：開會地點位置示意圖



開會時間：民國 115 年 10 月 27 日(星期二) 上午 10 時(上午 9 時 45 分開始報到)

開會地點：新北市板橋區福翠市民活動中心 (新北市板橋區萬板路 812-1 號)

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段217-4地號等19筆(原18筆)

土地都市更新權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段217-4地號等19筆(原18筆)土地都市更新權利變換計畫案公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第32條、第44條及第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、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。

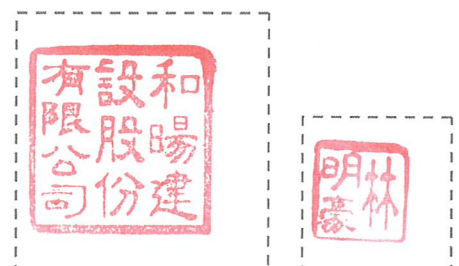
二、公聽會資訊請上專屬網頁(<http://www.clcoordinate.com.tw/>)查詢，
專案名稱：和暘建設-文聖街。。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：民國115年10月27日(星期二)上午10時00分
(上午9時45分開始報到)

五、開會地址：新北市板橋區福翠市民活動中心
(新北市板橋區萬板路812-1號)

更新單元範圍、位置及開會地址位置示意圖：



實施者：和暘建設股份有限公司

中華民國 115 年 10 月 16 日



擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁 小段217-4地號等19筆(原18筆)土地 都市更新權利變換計畫案 自辦公聽會

實 施 者：和暘建設股份有限公司

規劃單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

設計單位：梁丕昇建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

估價單位：第一太平戴維斯不動產估價師事務所

115 年 10 月 27 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：陳玉霖估價師

■ 實施者致詞-和暘建設(股)公司

■ 規劃單位報告-冠霖都市更新事業(股)公司

■ 估價單位報告-連邦不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

法令依據

依據『都市更新條例』第22條、第32條及『都市更新施行細則』第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

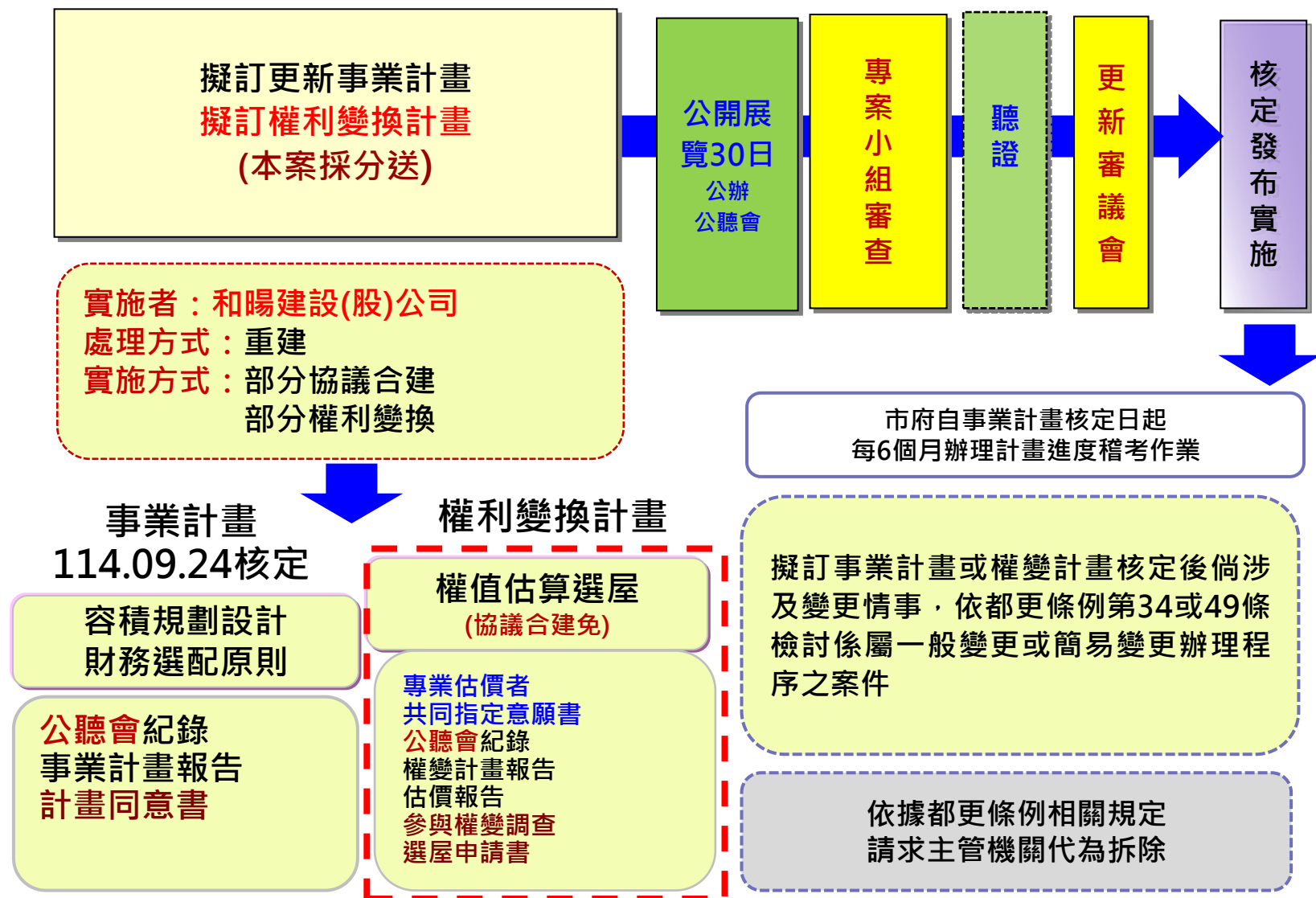
事項	內容
邀請	新北市政府都市更新處、板橋區松翠里里長、學者專家-陳玉霖估價師
通知	115/10/16 ➢ 雙掛號寄發開會通知予更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加 ➢ 平信傳單周知更新單元內門牌戶
公告	115/10/16 張貼公告於松翠里辦公處公布欄。
登報	115/10/14 (太平洋日報)、10/15、10/16 刊登新聞紙三天
專屬網站	專案-和暘建設-文聖街 http://www.clcoordinate.com.tw/projects



辦理過程

日期	推動程序
110年5月14日	事業計畫-自辦公聽會
110年5月24日	擬訂事業計畫報核
110年10月15日	新北市政府召開範圍諮詢會，同意本案範圍納入217-17地號
114年9月24日	擬訂事業計畫核定
114年10月30日	專業估價者選任作業
115年10月27日	擬訂權利變換計畫自辦公聽會

都市更新推動程序



更新單元範圍

■ 更新單元位置

文聖街(12米)、仁化街64巷(10米)、文聖街40巷(10米)、仁化街64巷(現有巷道)，所為之街廓內，非屬完整街廓，距離江子翠捷運站約265公尺

■ 更新單元面積

新北市板橋區江子翠段第三崁小段214-7、215-1、215-3、216、217-3、217-4、217-5、217-6、217-7、217-8、217-9、217-10、217-11、217-12、217-13、217-14、217-15、217-17、217-18

地號共19筆土地，共1,758平方公尺(531.80坪)

■ 更新單元現況

範圍內共8棟，3層樓加強磚造建物，屋齡均已超過45年以上，面積共2,632.19 m²

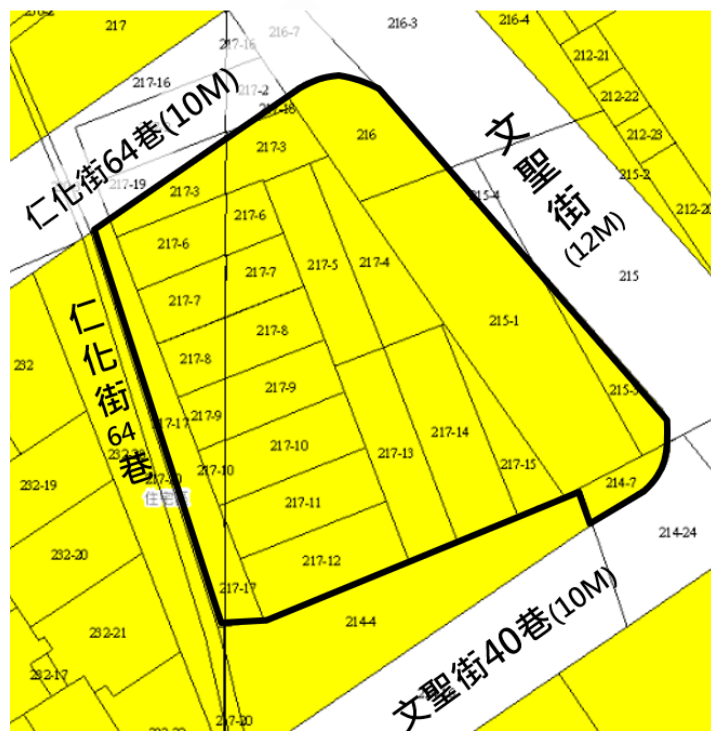
■ 範圍內無公有地主，權屬均為私有

■ 都市計畫

108年10月30日「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案

使用分區：住宅區

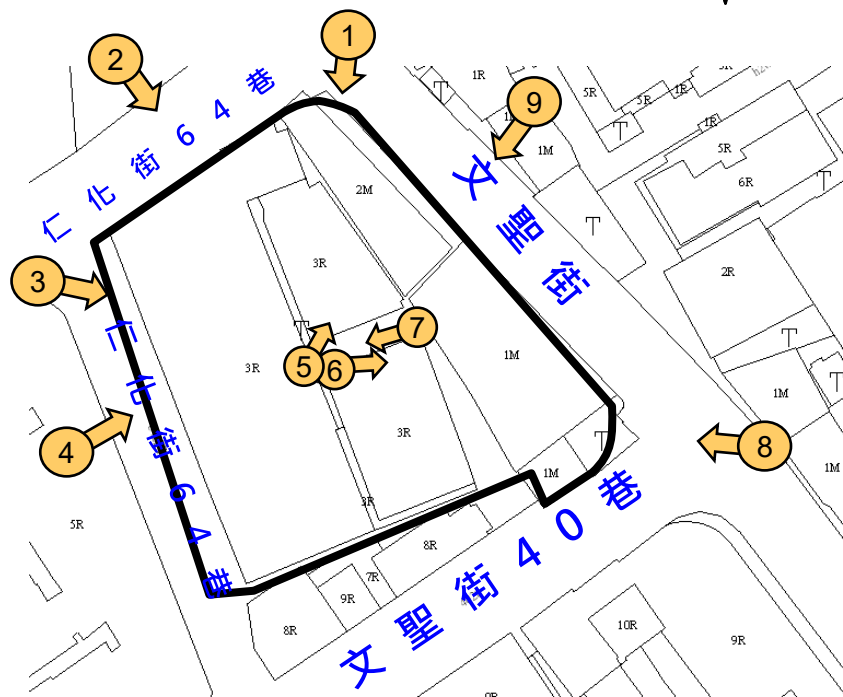
建蔽率：50%/容積率：300%



更新單元現況



更新單元範圍



拆遷安置計畫

➤ 拆遷公告及通知

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

一、採協議合建所有權人：依合建契約內容。

二、採權利變換所有權人，依下列方式辦理

1.拆遷補償費

依都市更新條例第57條辦理：補償金額：依估價師提供之殘餘價值。

補償標的：合法建築物，依騰本面積/其他土地改良物：依測量面積

2.拆遷安置費(租金補貼)

補償租金：一樓1100元/坪/月、二樓以上900元/坪/月，依騰本面積提列。

安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，**提列42個月**。

財務計畫-成本說明

- 財務計畫費用項目與金額提列，係依112年8月17日「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」檢討計算。
- 依評價基準日(115年8月31日)，調整營建費用物價指數及貸款利息基準利率

總項目	內容	全案負擔總額
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、空氣污染防制費、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	10億1,090萬3,686
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	管理維護費：開放空間、綠建築、智慧建築、耐震設計、無障礙標章委辦費用：綠建築、智慧建築、結構初評、耐震標章委辦費用	1,125萬4,768
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、土地改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用	5,941萬3,960
肆、貸款利息(D)		6,755萬4,864
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	4,859萬5,219
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	3億2,392萬4,725
柒、都計變更負擔費用(G)		-
捌、容積移轉費用(H)	委辦費用及預估容移代金費用	2億2,030萬
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) +(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)小計		17億4,194萬7,222

註：因所有權人選配結果尚未確定，部分費用(稅捐及管理費用)與更新後實施者實際獲配結果連動，故於報核前會依選配結果調整，最終仍以新北市政府核定公告實施內容為準。

財務計畫-收入說明

更新後建物 + 停車位總價值

項目		數量	單價(元)	複價 (元)
1	1F店面	218.52 坪	1,070,592	2億3,394萬2,558
2	2F住宅	4,333.06 坪	808,107	35億157萬7,745
3	停車位	103個	2,468,447	2億5,425萬
更新後房地價值				39億8,977萬303

註：2部無障礙車位列入公設，不計入總銷金額。

註：實際總銷金額於權利變換階段確認，並以新北市政府核定公告為準。

財務分析

項目	金額(元)	比例 (%)
更新後總權利價值	39億8,977萬303	100%
更新總成本	17億4,194萬7,222	43.66%
所有權人應分配總價值	22億4,782萬3,081	56.34%

註：相關財務計畫以新北市政府核定公告為準。

實施方式及風險控管

- 處理方式：更新範圍內建物全部拆除重建
- 實施方式：採「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施。
- 風險控管

本案依都市更新條例第36條第3項規定採不動產開發信託及資金信託
權利人、實施者、合作金庫商業銀行股份有限公司，三方訂定信託契約，
約定信託履約事項。

信託目的及信託事務內容

- 一、興建資金之專戶控管。
- 二、不動產之移轉、登記、管理與處分及協助辦理都市更新相關事宜。

信託財產之種類、名稱、數量及價額

- 一、乙方提供合作興建之資金(含銀行融資)及本專案興建中之建物。
- 二、甲、乙方提供合作興建之本專案土地所有權全部及更新前之合法建物。
- 三、本專案更新完成後囑託登記之建物。

都市更新容積獎勵

容積獎勵與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

基地面積：1,758.00 m ²			申請獎勵額度	
基準容積：1,758.00 m ² × 300% = 5,274.00 m ²			面積(m ²)	比例(%)
中央都市更新 容獎項目	§6	結構安全性能評估未達最低等級	258.48	4.90%
	§10	綠建築設計(銀級)	316.44	6.00%
	§11	智慧建築(銀級)	316.44	6.00%
	§12	無障礙環境設計(第二級)	158.22	3.00%
	§13	耐震設計(耐震標章)	527.40	10.00%
	§14	時程獎勵	369.18	7.00%
新北市	§2	建築基地退縮	527.40	10.00%
容積獎勵小計(中央+地方) 上限50%			2,473.56	46.90%
容積移轉			1,740.42	33.00%
總計			4,213.98	79.90%

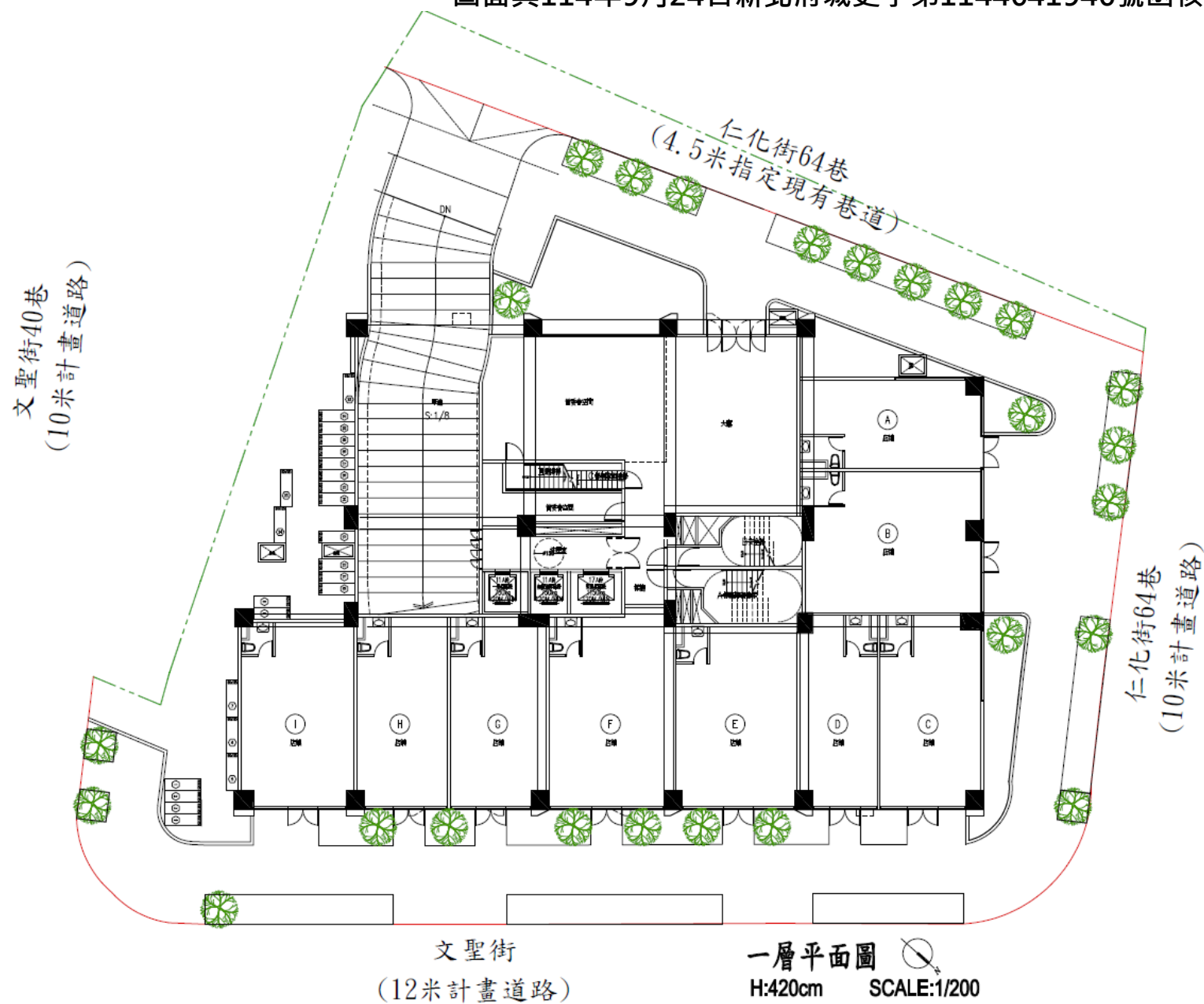
建築計畫

建築計畫與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致



- 樓層: 地上 18 層 地下 5 層
- 構造: RC鋼筋混凝土造
- 戶數: 1F: 店鋪 9戶 / 2F-18F: 住宅 149戶
共計 158戶
- 汽車位: 法定 74輛(含 2輛無障礙車位) , 自設31輛 ,
合計105輛/裝卸車位1輛。
- 機車位: 法定 158輛(含 2輛無障礙車位)
- 自行車位: 法定 24輛
- 建蔽率: 法定 50% 設計 43.66%
- 開挖率: 法定 62.84% 設計 62.84%
- 容積率: 法定 300 % 設計 539.7%

圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

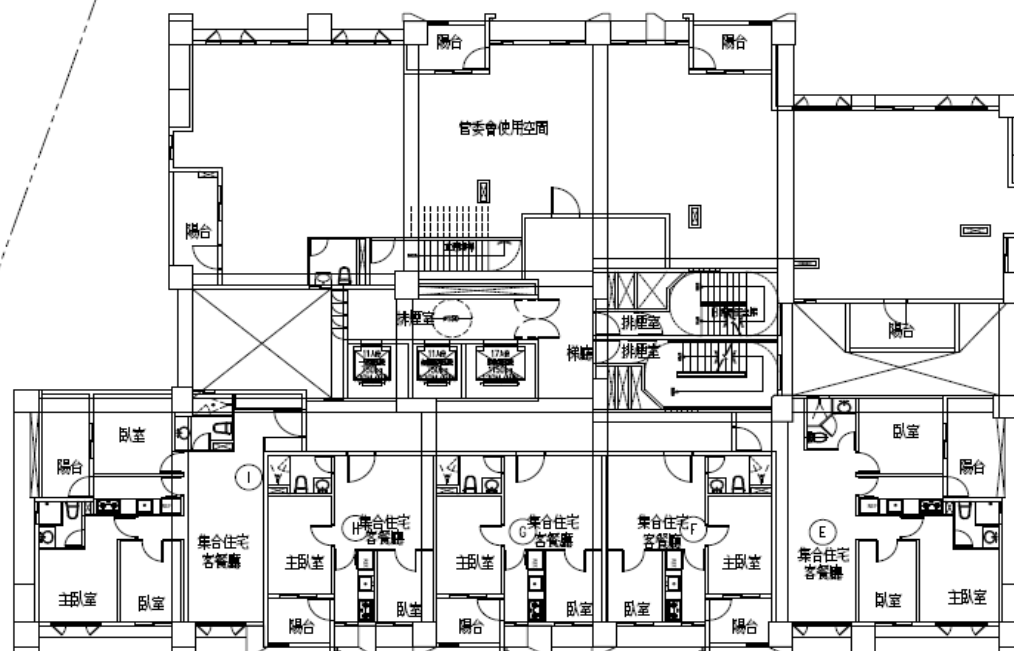


圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

文聖街40巷
(10米計畫道路)

仁化街64巷
(4.5米指定現有巷道)

仁化街64巷
(10米計畫道路)



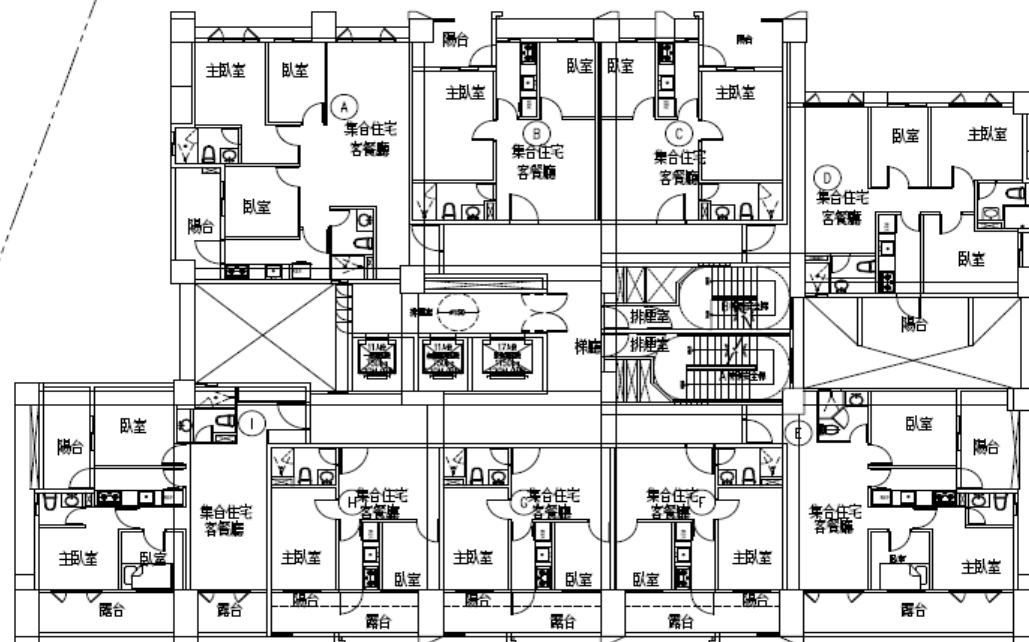
文聖街
(12米計畫道路)

二層平面圖
H:320cm SCALE:1/200

圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

文聖街40巷
(10米計畫道路)

仁化街64巷
(4.5米指定現有巷道)

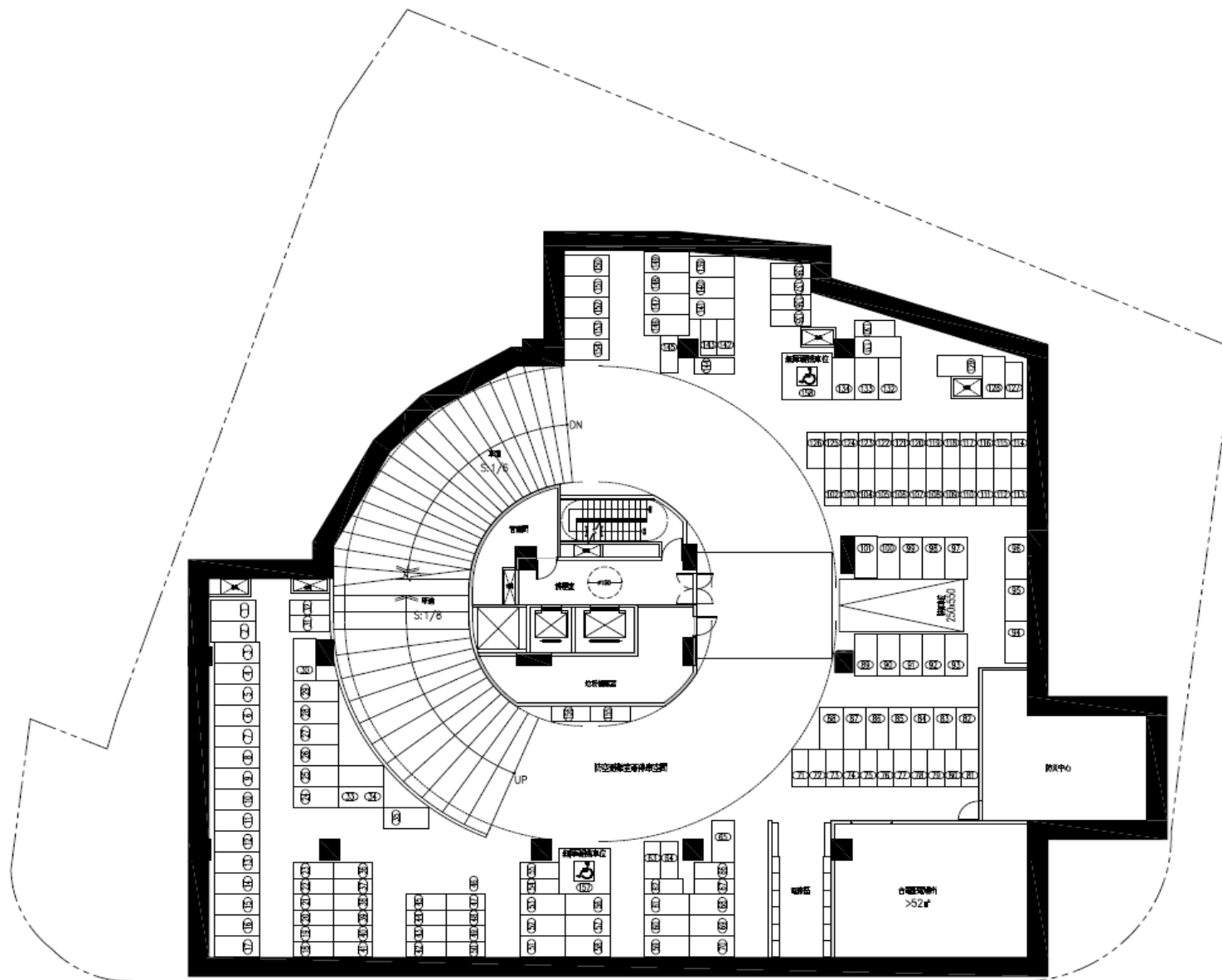


仁化街64巷
(10米計畫道路)

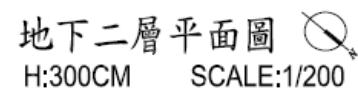
文聖街
(12米計畫道路)

十八層平面圖
H:320cm SCALE:1/200

圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致



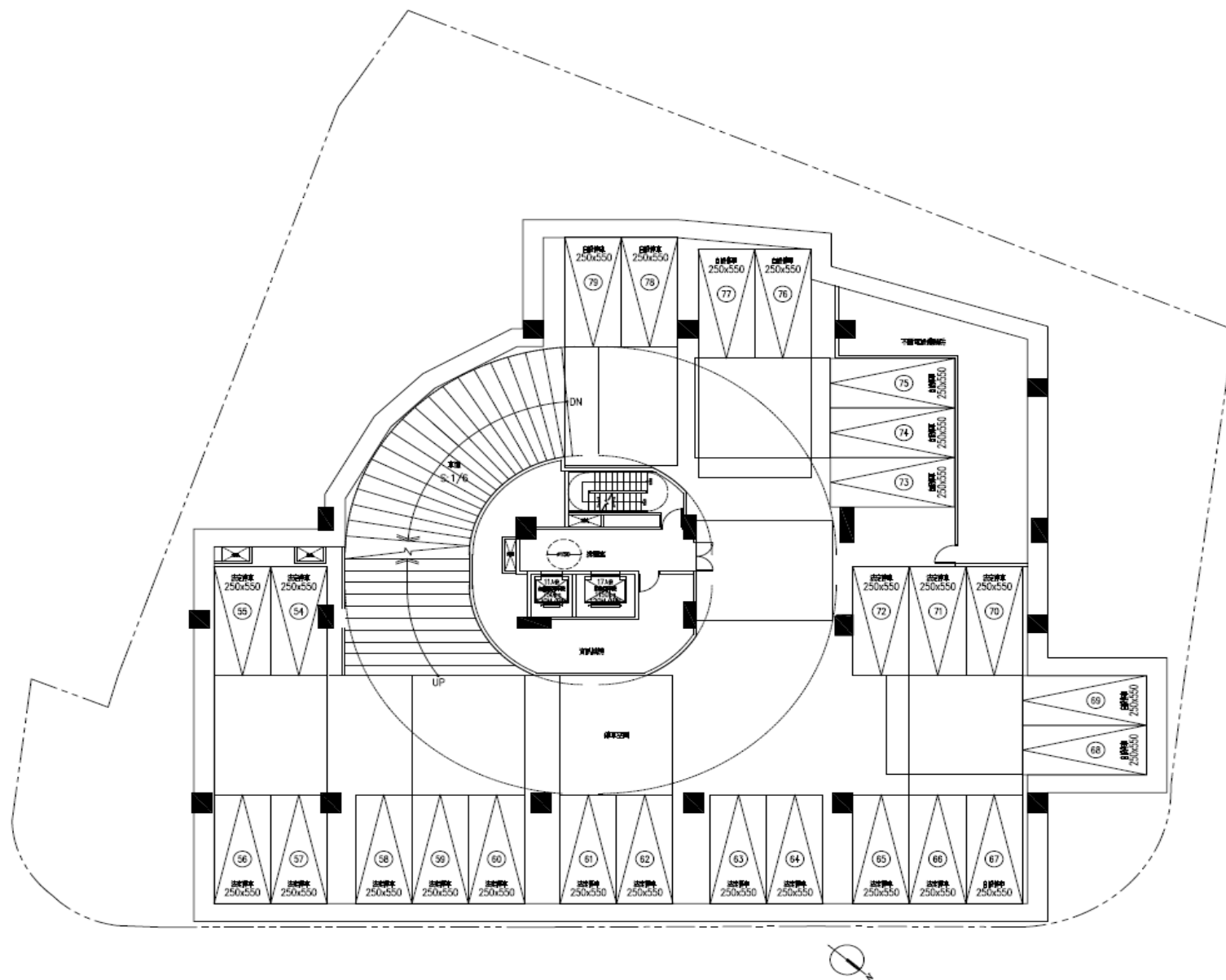
地下一層平面圖
H:370CM SCALE:1/200



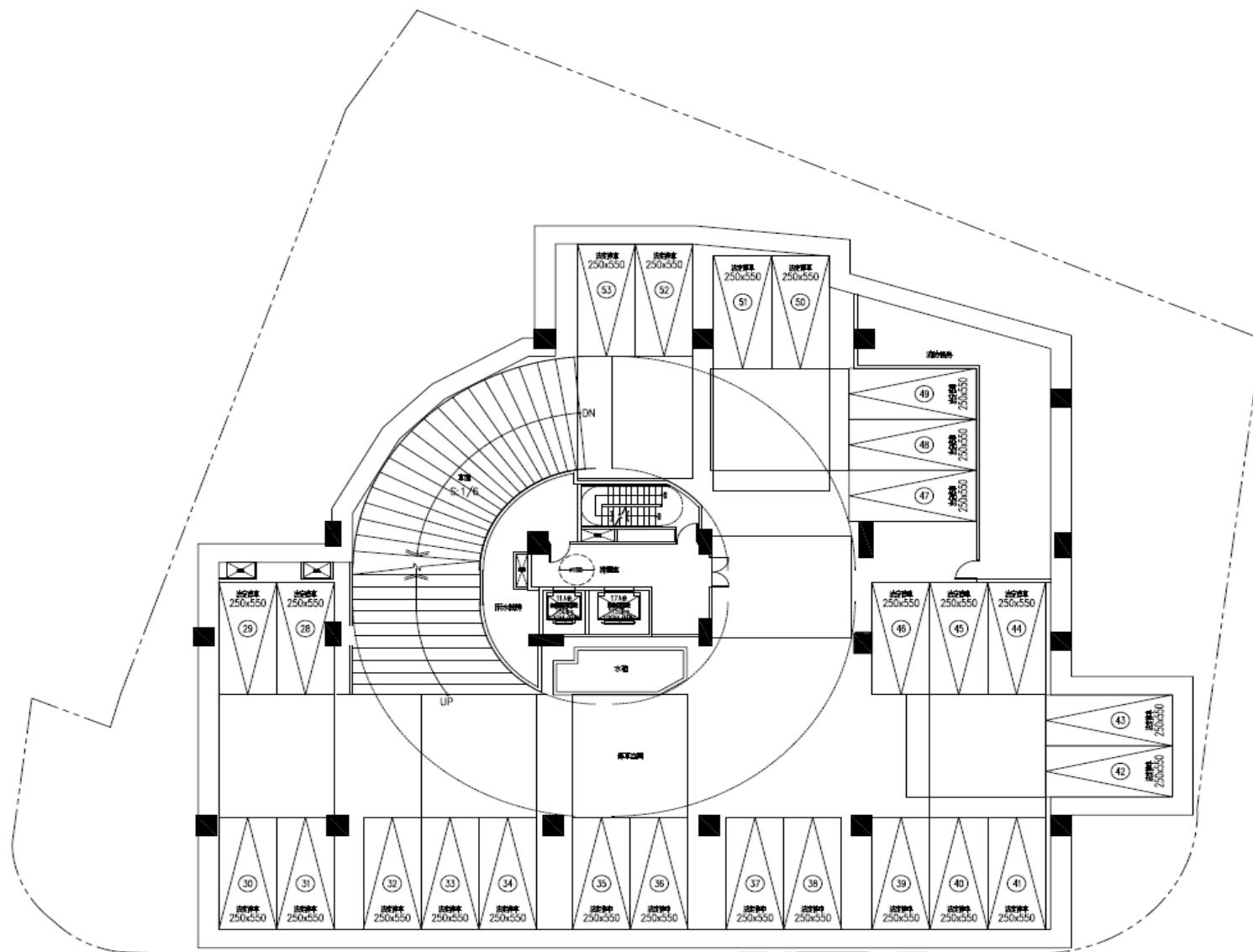
圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

地下三層平面圖

H:300CM SCALE:1/200

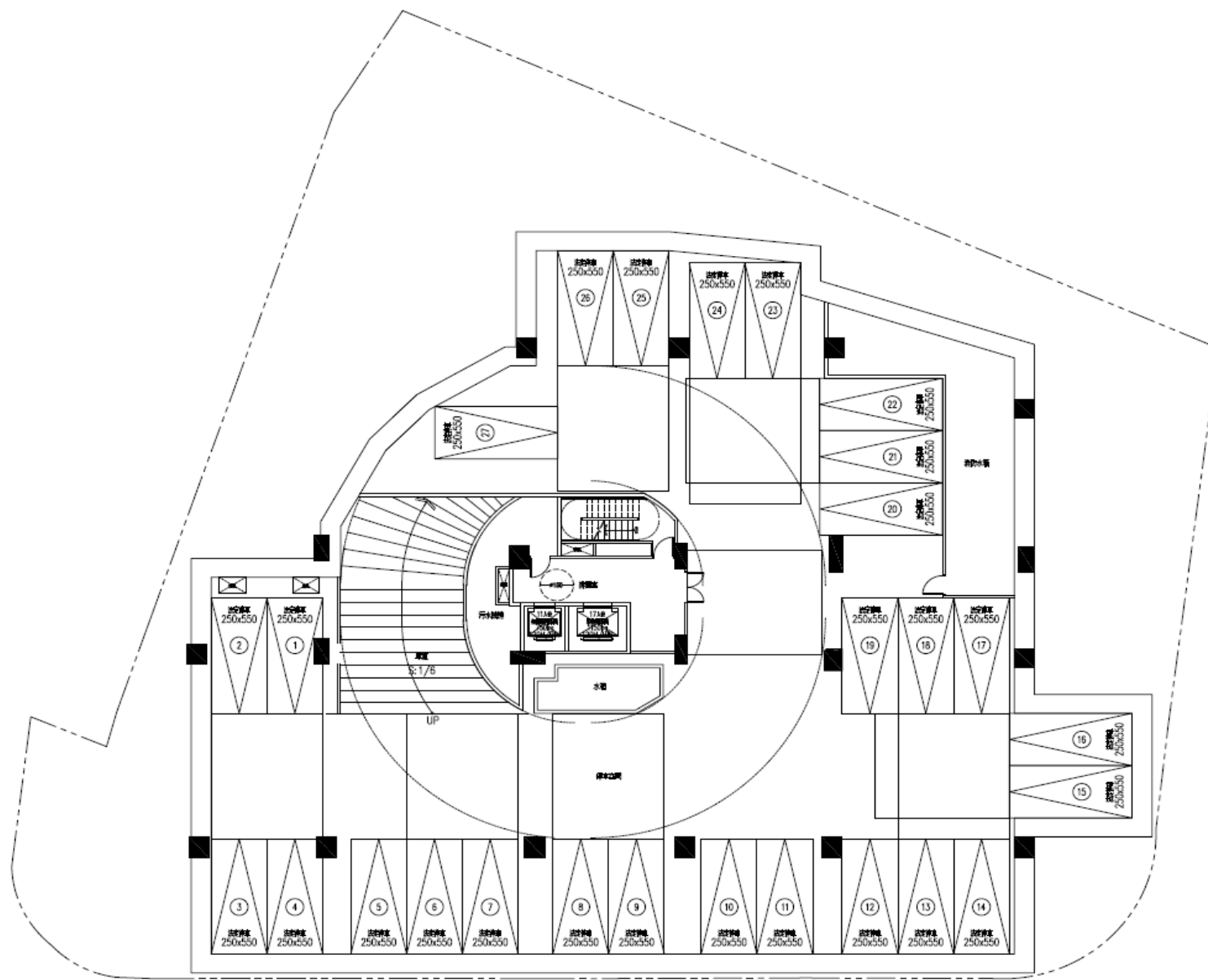


地下四層平面圖 
H:300CM SCALE:1/200



圖面與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

地下五層平面圖
H:300CM SCALE:1/200



估價選任及結果

- 依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 本案已於114年10月30日辦理公開抽籤，並完成委任正取兩間估價師事務所。
- 本案三間估價師事務所為**連邦不動產估價師聯合事務所**、**宏大不動產估價師聯合事務所**、**第一太平戴維斯不動產估價師事務所**，估價結果如下：

註：未來依新北市政府核定公告為準。

項目		連邦	宏大	第一太平
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	211萬	209萬	207萬
	更新前土地總價值(元)	11億2,208萬7,450	11億1,145萬1,550	11億81萬5,650
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	37億3,552萬303	36億3,925萬7,900	36億8,191萬4,255
	車位總價值(元)	2億5,425萬	2億6,140萬	2億5,441萬5,000
	更新後總權利價值(元)	39億8,977萬303	39億65萬7,900	39億3,632萬9,255

選擇「**更新前土地總價值**」及「**更新後總權利價值**」估價最高者作為本案之作業依據，故以**連邦不動產估價師聯合事務所**估價值作為本案權利變換辦理依據。



估價說明

-連邦不動產估價師聯合事務所-

■ 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

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

中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

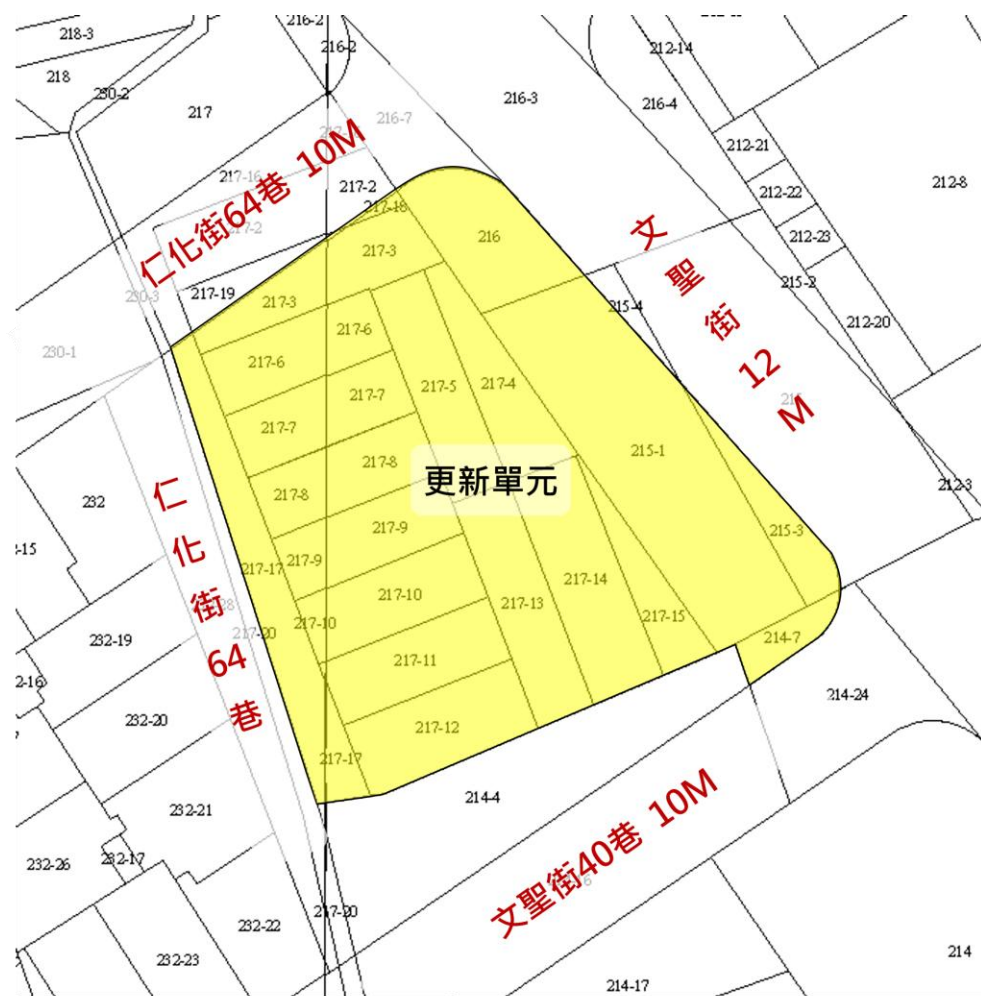
◆ 評估內容：

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積
之權利價值

■ 基本資料 — 土地基本資料

■地段地號	新北市板橋區 江子翠段第三崁小段 217-4地號等19筆土地
■土地面積	1,758.00 m ² (約531.7950坪)
■使用現況	三層樓公寓、未登記建物 及空地
■使用分區	住宅區： 法定建蔽率 50% 法定容積率 300%
■臨路情況	文聖街(12M)、 文聖街40巷(10M)、 仁化街64巷(10M)、 仁化街64巷(現有巷道)、



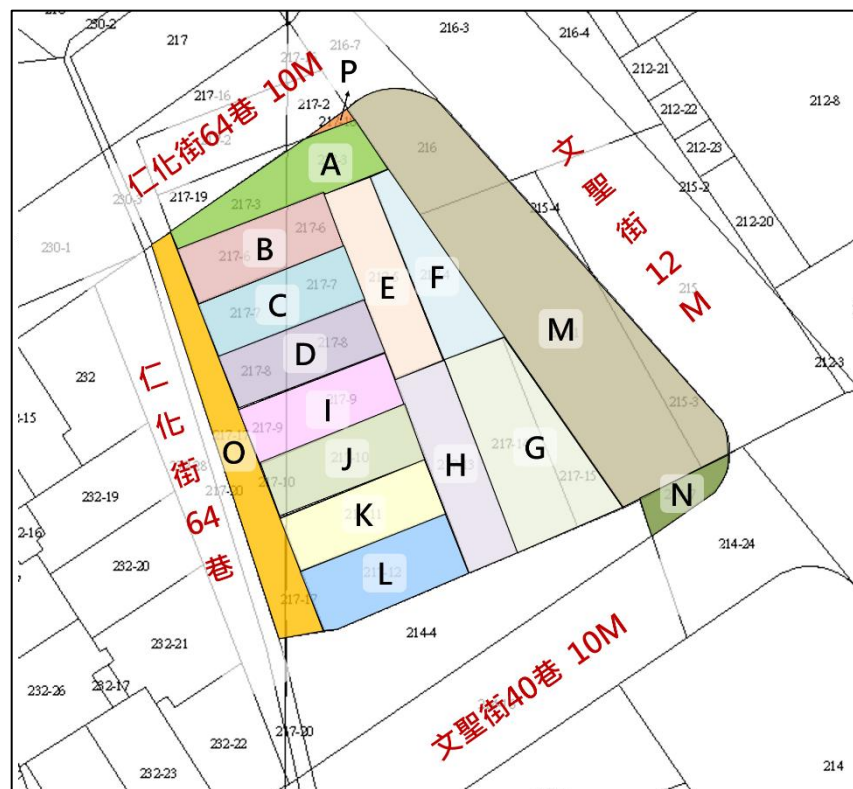
■ 估價條件

◆ 價格日期：115年8月31日。

◆ 更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地之劃分，係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照或同一所有權人視為同一宗土地」為劃分原則，劃分結果如下：

宗地編號	地號	分宗依據
A	217-3	
B	217-6	
C	217-7	
D	217-8	
E	217-5	
F	217-4	
G	217-14、217-15	同一所有權人
H	217-13	
I	217-9	
J	217-10	
K	217-11	
L	217-12	
M	216、215-1、215-3	同一所有權人
N	214-7	
O	217-17	
P	217-18	



■ 更新前估價條件

2. 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。
3. 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「建築物結構安全條件獎勵」，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不動產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。
4. 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215-1、215-3、216、217-3、217-4、217-9、217-10及217-18地號上部分土地所有權人評估權利變換價值及比例，其他業與實施者協議合建故不另行歸戶。

■ 更新前估價條件第3點補充說明

經專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整後，各宗地容積率如下表所示

宗地編號	地號	各宗地面積(m ²)	使用分區	容積率	各宗地容積(m ²)	建築物結構安全條件獎勵(m ²)	計算後平均容積率(%)
整宗	217-4地號等19筆土地	1,758.00	住宅區	300.00%	5,274.00	258.48	310.35%
A	217-3	89.00	住宅區	300.00%	267.00	21.36	316.90%
B	217-6	83.00	住宅區	300.00%	249.00	19.92	316.90%
C	217-7	83.00	住宅區	300.00%	249.00	19.92	316.90%
D	217-8	83.00	住宅區	300.00%	249.00	19.92	316.90%
E	217-5	93.00	住宅區	300.00%	279.00	22.32	316.90%
F	217-4	77.00	住宅區	300.00%	231.00	18.48	316.90%
G	217-14、217-15	170.00	住宅區	300.00%	510.00	29.04	312.03%
H	217-13	99.00	住宅區	300.00%	297.00	23.76	316.90%
I	217-9	84.00	住宅區	300.00%	252.00	20.16	316.90%
J	217-10	84.00	住宅區	300.00%	252.00	20.16	316.90%
K	217-11	84.00	住宅區	300.00%	252.00	20.16	316.90%
L	217-12	97.00	住宅區	300.00%	291.00	23.28	316.90%
M	216、215-1、215-3	472.00	住宅區	300.00%	1,416.00	0.00	300.00%
N	214-7	25.00	住宅區	300.00%	75.00	0.00	300.00%
O	217-17	132.00	住宅區	300.00%	396.00	0.00	300.00%
P	217-18	3.00	住宅區	300.00%	9.00	0.00	300.00%

【計算說明】：

本案申請都更獎勵46.90%，更新前土地申請「建築物結構安全條件獎勵」，參照範本專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整，以整宗土地為範例計算過程如下：

整宗土地調整後容積率 = [建築物結構安全條件獎勵 ÷ (1 + 其他共享獎勵容積率) + 法定容積樓地板] ÷ 土地面積

= [258.48m² ÷ (1 + 42.00%) + 5,274.00m²] ÷ 1,758.00m² = 310.35%。

■ 更新前估價條件

5. 評估更新前各戶價格，選定仁化街64巷21號(76建號)作為地面層比準戶，仁化街64巷21號二樓(87建號)作為樓上層比準戶。
6. 更新單元內三崁83號(1建號)因建物目前已滅失，故本次不評估該建物之權利價值。
7. 更新單元內合法建物因其屋齡已屆滿不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，於評估建物殘餘價值考量未來都市更新審議核定後將拆除，屋齡已屆滿經濟耐用年數之加強磚造建物以價格日期尚可再使用7年、磚造建物以價格日期尚可再使用5年計算建物殘餘價值。
8. 更新範圍內於評估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謄本合法登記面積為計算基礎，不考慮增建、改建之狀況。此外，室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢對於價格影響下進行房地結合體價值評估。

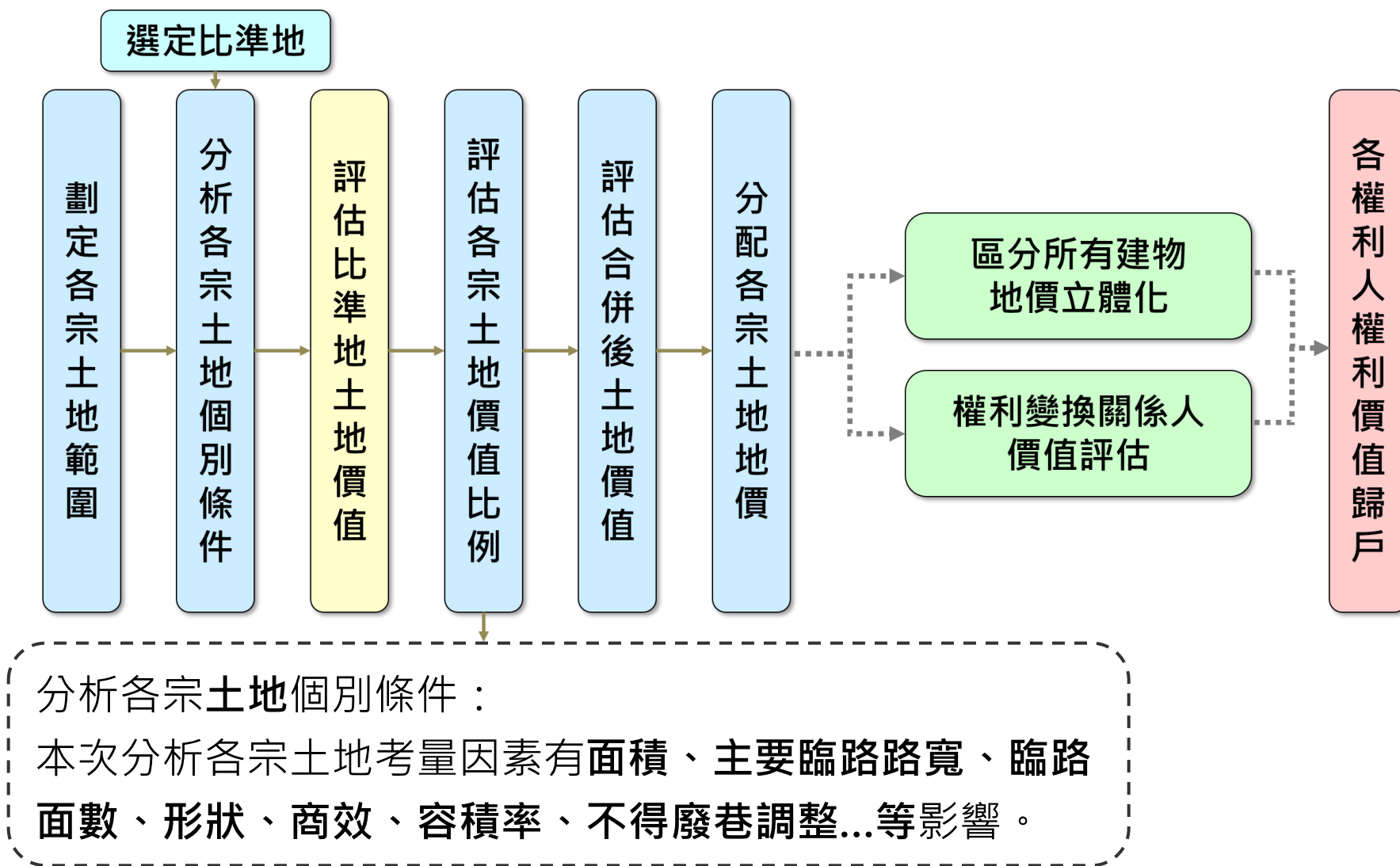
■ 更新前估價條件

9. 更新單元內217-9地號有「所有權人有土地無建物」之情形，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」規定及下列條件進行評估：

(1) 上述建物結構為加強磚造，依不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報規定，建物經濟耐用年數為35年，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」，以屋齡加計27年評估合法建物所有權之價值。

(2) 年地租不予列計。

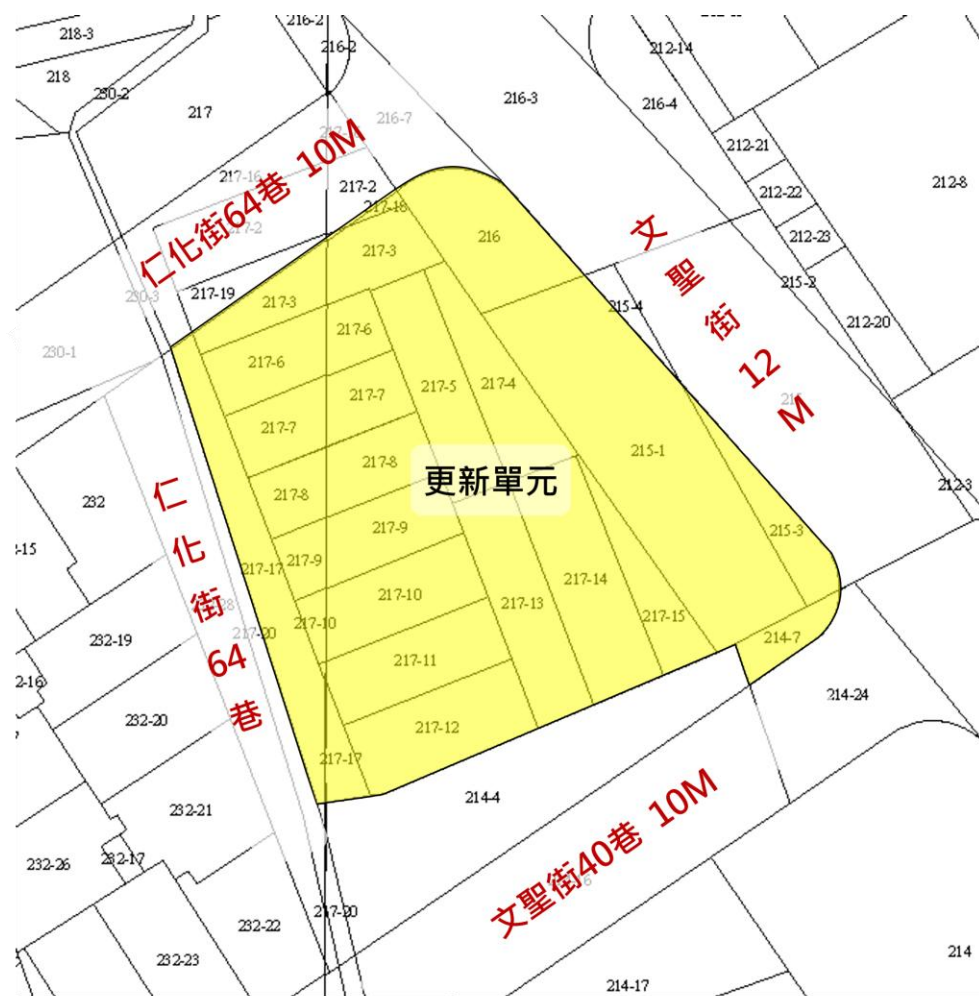
■ 更新前價值評估流程



備註：以上為本案依前述估價條件評估之土地價格，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

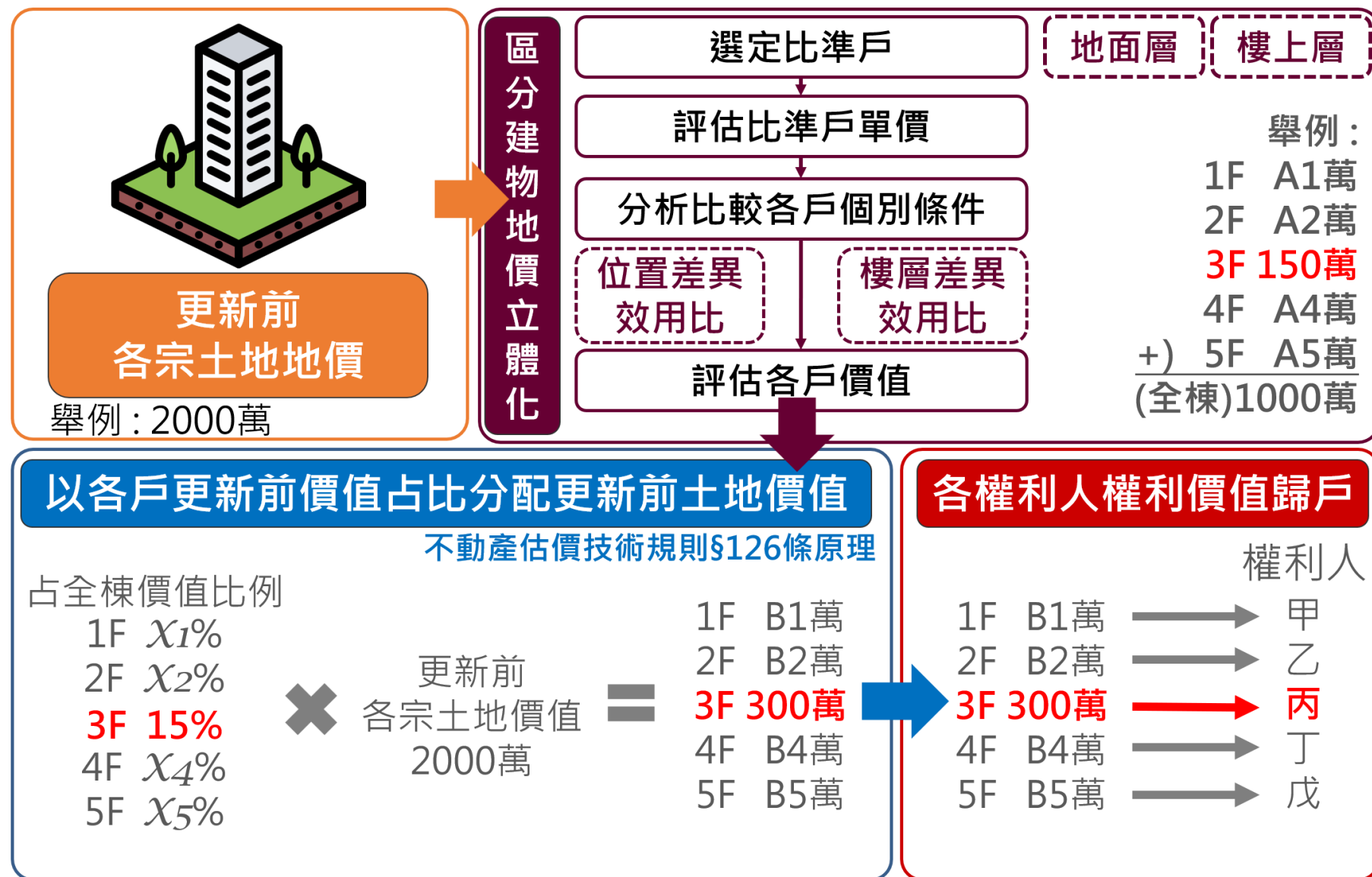
■ 更新前權利價值評估－土地價值評估

地段地號	新北市板橋區 江子翠段第三崁小段 217-4地號等19筆土地
土地面積	1,758.00 m ² (約531.7950坪)
容積率	310.35%
比準地土地單價 (元/坪)	2,110,000元/坪
整體更新單元 土地權利總價(元)	1,122,087,450元



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

■ 區分所有建物地價分配示意說明範例



■ 更新前區分所有建物價值評估

比準類別	地面層
門牌	仁化街64巷21號
樓層	一樓
計算權利價值 建物面積(坪)	22.71
建坪單價 (元/坪)	700,000

比準類別	樓上層
門牌	仁化街64巷21號二樓
樓層	二樓
計算權利價值 建物面積(坪)	21.02
建坪單價 (元/坪)	570,000

備註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位

分析各宗**區分所有建物**個別條件：

考量因素有**位置差異**及**樓層差異**

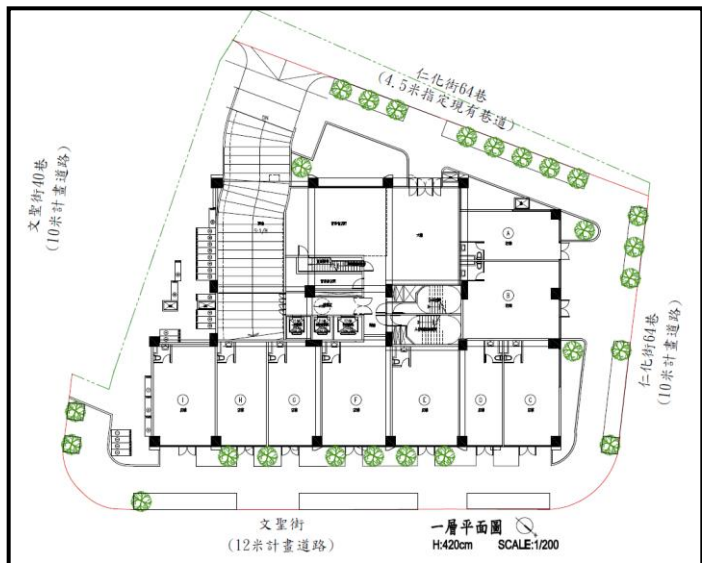
本次**地面層**考量因素有**面積、通風採光、主要臨路路寬、商效...等影響**。

本次**樓上層**考量因素有**面積、通風採光、主要臨路路寬...等影響**。

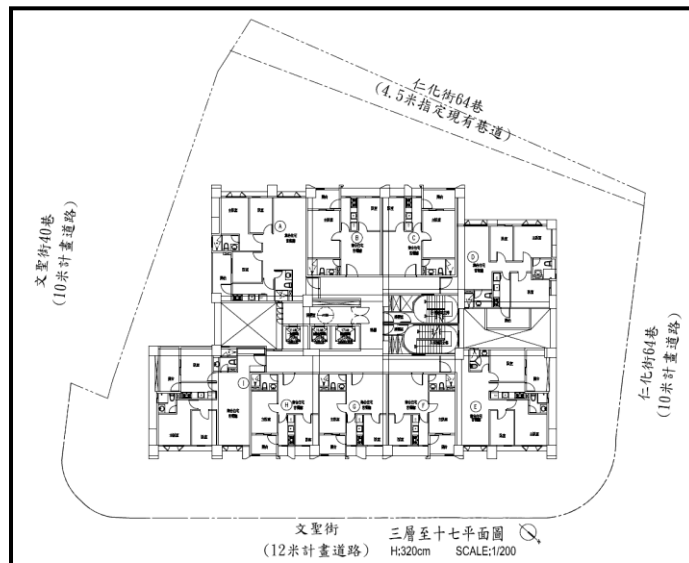
備註：以上為本案評估區分所有建物之修正項目，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值

■ 更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店鋪住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上18層，地下5層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1層：店鋪
2至18層：集合住宅



一樓平面圖



樓上層平面圖

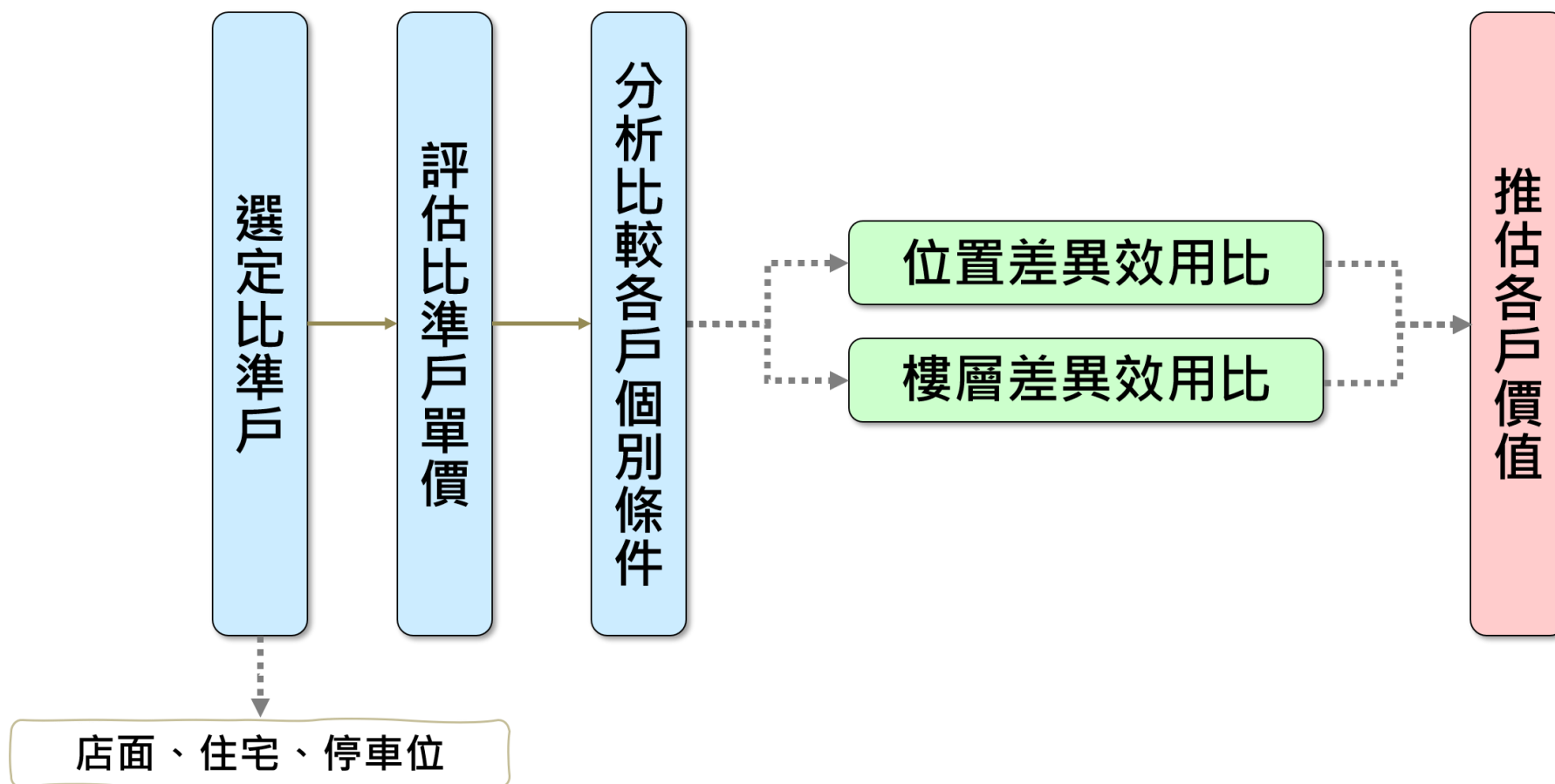
■ 更新後估價條件

◆ 價格日期：115年8月31日。

◆ 更新後估價條件：

- 1.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.更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-E」做為店面比準戶、「10F-G」戶做為住宅比準戶、「B2-88號」做為車位比準單元。
- 3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

■ 更新後權利價值評估流程

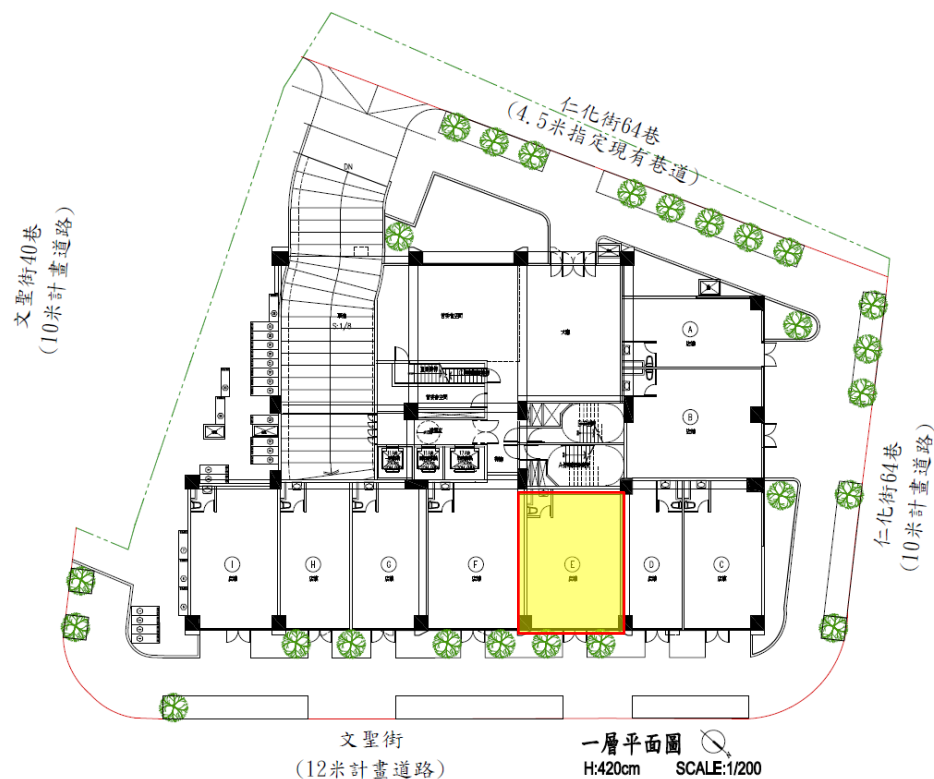


■ 更新後權利價值評估－店面

店面比準單元

樓層	戶別	建物面積
1F	1F-E	26.85坪

分析各店面個別條件：
考量因素有面積、角邊間效益、主要臨路條件、屋型(面寬)、車道影響、柱位影響...等影響。

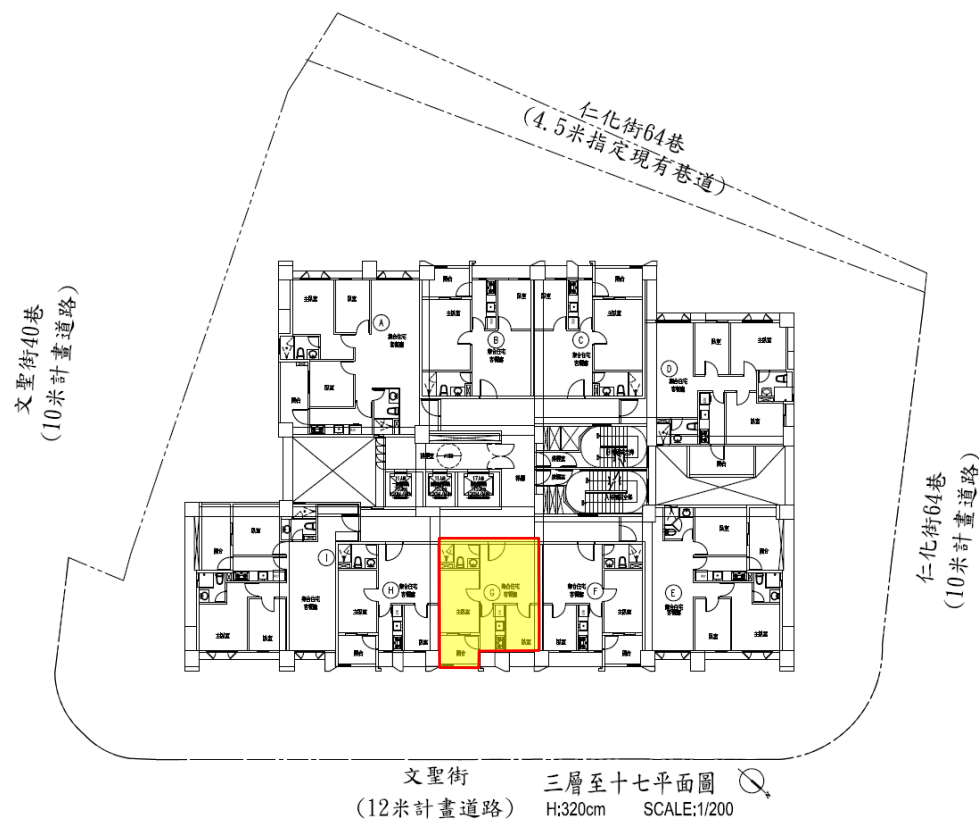


■ 更新後權利價值評估－住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積
10F	10F-G	20.77坪

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積、通風採光、視野
棟距、暗廳、管委會空間影響...等
影響。



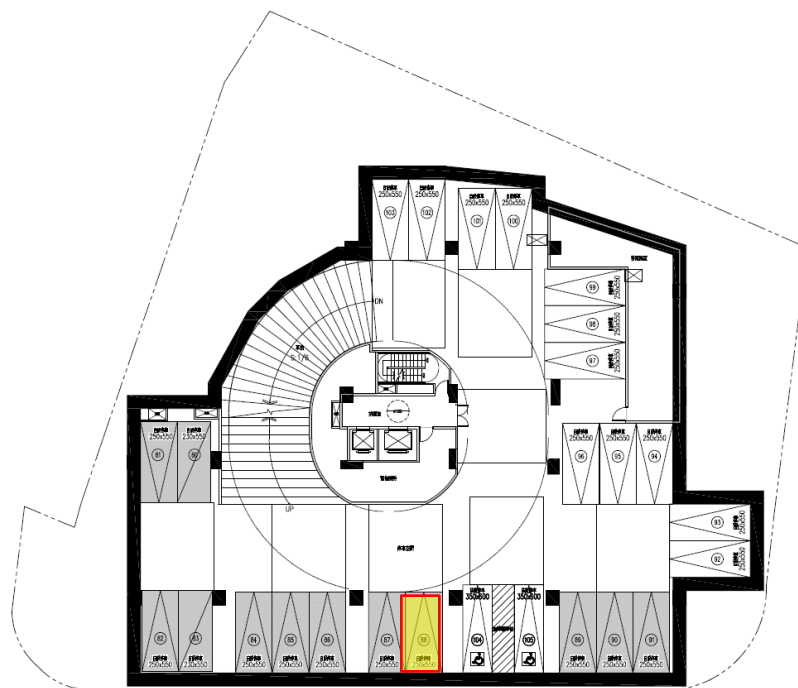
■ 更新後權利價值評估－停車位

車位比準單元

樓層	編號	型式	大小
B2F	88	坡道平面	250cm*550cm

分析各車位個別條件：
考量因素有樓層、車位尺寸、停車
便利性、車側空間...等影響。

地下二層平面圖
H:300CM SCALE:1/200



■ 更新後權利價值評估－價格評估總值

1、店面比準單元價格評估為：1,070,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：810,000元/坪

車位比準單元價格評估為：2,800,000元/個

2、更新後價格結論：

產品	樓層	面積(坪)； 數量(個)	總價(元)	平均單價 (元/坪)
店面	1F	218.52	233,942,558	1,070,592
住宅	2F-18F	4,333.06	3,501,577,745	808,107
建物小計		4,551.58	3,735,520,303	820,709
坡道平面停車位	B2-B5	103	254,250,000	2,468,447
全案總銷(元)			3,989,770,303	

備註1：上表建物面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點後第二位

備註2：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

選配作業須知

■ 權變調查及選配作業

- 權利變換選配作業資料於**115年10月16日**以雙掛號寄出。
- **請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者。**

協議戶	權變戶	編號	附件名稱	說明	備註
	V	附件1	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願	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(權變戶) 分屋權值通知單(協議戶)	表列實際應分配權利價值	數據資料。
V	V	附件5	選配原則(權變戶) 選配原則(協議戶)	本案之選配原則	書面文字資料。
V	V	附件6	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7	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。

註：附件4至7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，實際數據將以**新北市政府核定公告實施為準**。

選配作業說明

■ 表達申請分配意願

法令依據	都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第17條
1.申請分配期間	115年10月27日至115年11月26日止，共計31日
2.交回方式	親送或掛號郵寄至 和暘建設 (臺北市大安區復興南路一段380號十樓)
3.交回之文件	(1)附件一：權利變換意願調查表 (協議者免交回) (2)附件二：更新後分配位置申請書 (3)附件三：更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)

■ 公開抽籤- 預計於115年12月4日上午10點辦理，將另函通知。

抽籤對象	同一位置有重複選配情形，無法認定優先且協調不成者。
	未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。
註1：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，將由見證律師代為抽籤。 註2：另屬合併選配之所有權人(委任一人當代表時)，請全體出具委託書。	

■ 附件一 權利變換意願調查表

意願表示	實施方式
願意 參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補償金。
不願 參與權利變換者	依 更新前權利價值 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 未達最小分配單元面積 者，以 更新前權利價值 領取補償金

依「新北市都市更新審議原則」規定：

- 實際應分配價值未達以室內面積46m² (另加計附屬建物及共有部分)乘以2樓以上平均單價者，得列為**不能參與分配**。
- 本案最小分配單元價值為1,7620,616元。

附件一 權利變換意願調查表

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地都市更新權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人 **○○○** 為新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地都市更新權利變換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)
江子翠段	第三崁小段				

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)			

對於新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 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

① 請勾選參與意願

所有權人：**○○○**

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月

(簽名並蓋章)

② 請填具個人資料及日期並簽名及蓋章
(若有塗改處請於修改處蓋章)

■ 附件二 更新後分配位置申請書

附件二 更新後分配位置申請書

擬訂新北市板橋區江子翠段第三坵小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)

土 地 都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案

更新後分配位置申請書

① 請填寫申請分配之
房屋單元編號及車位編號。

填寫人： 000

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，並依據選配原則申請分配下列房屋單元及停車位位置：

申請分配房屋單元之「單元編號」	申請分配汽車停車位「車位編號」
例：2F-A6	B5-1、B4-30

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 115 年 11 月 26 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達和暘建設股份有限公司，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。預定公開抽籤日期及地點將另行通知。
- 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。

② 請填具個人資料及日期並簽名及蓋章 (若有塗改請於修改處蓋章)

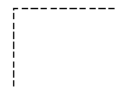
所有權人：

(簽名並蓋章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：



中 華 民 國

年

月

日

■ 附件三 更新後合併分配協議書

◆ 欲與他人合併選配，未來持分房屋及車位者才須填寫繳回

① 填寫合併選配者姓名及共幾位。

② 請填入欲合併選配之房屋單元編號及汽車位編號。

③ 請全部所有權人填寫姓名及權利範圍(持分比例)，房屋單元及停車位持分要一致

④ 請全部所有權人填寫個人資料及日期，並簽名及蓋章(若有塗改請於修改處蓋章)。

注意事項

1. 參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份。
2. 如未填寫權利範圍(持分比例)者將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

附件三 更新後合併分配協議書

擬訂新北市板橋區江子翠段第三小段 217-4 地號等 19 筆(原 18 筆)土地都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 000、000、000、 、 、 等土地所有權人，共 3 位，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置

合併申請分配房屋單元之「單元編號」	合併申請分配停車位「車位編號」
例：2F-G	B5-1、B4-30

二、產權持分協議內容：就最終獲配之房屋及停車位各自持分如下：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
2F-G	B5-1 B4-30	1 000	2 / 4	
		2 000	1 / 4	
		3 000	1 / 4	
		4	/	
		5	/	
		6	/	

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

立協議書人基本資料

	立協議書人 (簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					
4					
5					
6					

■ 附件四 權利價值說明表

附件四 權利價值說明表

擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 217-4 地號等 19 筆

(原 18 筆)土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表

① 請確認個人姓名是否正確

② 依連邦不動產估價師聯合事務所估價結果，計算各土地所有權人或權利變換關係人實際應分配權利價值。

③ 請依據實際應分配權利價值，參考附件六之建物單元與車位價值，再填寫附件二與附件三(合併選配)。

所有權人		① 姓名
更新前	權利價值(元)A	②領銜估價師事務所 估價結果
	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=(C-D)	

名詞說明

(一) 可分配權利價值：

更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率

(二) 應負擔費用：

共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比率

(三) 應分配權利價值：

可分配權利價值-應負擔費用

說明：

1. 上表係依相關規定及 115 年 8 月 31 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 上表各項權利價值數值係依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。
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。

■ 附件五 選配原則

選配原則與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

項目	內容
(一)	為兼顧 更新前原一樓現況店面地主 權益，優先選配 原面向、原位置更新後一樓店面 。
(二)	房屋及車位選配，以1 房屋搭配不超過1 車位為原則。
(三)	本案為保障原所有權人之應有權益，權利變換權值進行選屋， 不得超過可分配權值10%為原則，若超過需與實施者協議之。
(四)	權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達室內樓地板面積 46 平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)x 二樓以上平均單價或不願意參與分配者且出具證明文件者，以領取更新前補償金為原則。
(五)	若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位： 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，持分受配房地及車位。 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。 3.更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，若欲與他人合併分配，需經全體公同共有人間達成共識。

■ 附件五 選配原則

選配原則與114年9月24日新北府城更字第1144641946號函核定事業計畫內容一致

項目	內容
(六)	內政部102 年4 月16 日內授營更字第1020804206 號函會議記錄關於都市更新案涉及產權為公同共有之所有權人參與權變分配疑義 1.本條例第56 條規定權利變換後分配之房地既視為原有，<u>更新後獲配之房地，於公同共有關係存續期間，仍應維持其公同共有狀態。</u> 2.都市更新案涉及產權為公同共有所有權人參與權利變換分配時，如公同共有人間可以達成共識者，依都市更新權利變換實施辦法第17 條規定表達分配位置之申請；<u>至若公同共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則參依上開辦法第17條第2項後段之作法，以公開抽籤方式分配之。</u>
(七)	如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，則以公開抽籤為準。
(八)	本案將依內政部100.12.7 台內營字第1000810535 號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11 條(108.06.17 修正後為第17 條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11 條但書應公開抽籤之適用範圍，<u>其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...</u>」

■ 附件六 更新後建築物各分配單元面積位置價及停車位編號價值表

➤ 標註樓層、單元編號、產權面積、每坪單價、總價值

【範例圖示】

	A		B		C	
	18F-A		18F-B		18F-C	
18F	產權面積	39.75 坪	產權面積	24.51 坪	產權面積	24.63 坪
	每坪單價	866,000元	每坪單價	866,000元	每坪單價	866,000元
	總價	34,419,581元	總價	21,229,644元	總價	21,329,190元
	露臺面積	- 坪	露臺面積	- 坪	露臺面積	- 坪
	17F-A		17F-B		17F-C	
17F	產權面積	39.75 坪	產權面積	24.51 坪	產權面積	24.63 坪
	每坪單價	858,000元	每坪單價	858,000元	每坪單價	858,000元
	總價	34,101,618元	總價	21,033,527元	總價	21,132,154元

E		F	
18F-E		18F-F	
產權面積	33.03 坪	產權面積	18.67 坪
每坪單價	915,367元	每坪單價	911,802元
總價	30,234,545元	總價	17,026,366元
露臺面積	3.51 坪	露臺面積	2.35 坪

《有露臺房型》

➤ 標註車位樓層、編號、車位屬性、車位規格、價值

【範例圖示】

樓層	車位編號	車位大小	車位權利價值(元/個)
B5	1	250*550	2,200,000
B5	2	250*550	2,100,000

■ 附件七 更新後建築物單元及停車位平面圖

預計實施進度

■ 114年9月24日 事業計畫已核定

階段	權利變換籌備 及審議核定階段	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24個月	約36個月	約6個月
時間	115.10-117.10	117.11-120.11	120.12-121.05
作業 內容	權利變換公聽會 選屋及抽籤作業 權利變換計畫報核 公開展覽 公辦公聽會 小組審查 聽證 審議委員會 市府核定公告	申請拆除執照 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

註：表內時程為預估實施進度，實際期程未來仍依本案審議狀況進行調整。

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：

■和暘建設股份有限公司

■聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段380號10樓

■聯絡人：李彬弘 電話：(02)2706-8966 # 233

■冠霖都市更新事業股份有限公司（規劃單位）

■聯絡人：林芳宇 電話：(02)7752-7908 # 223

■聯絡人：鄧雅云 電話：(02)7752-7908 # 228

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/>)，或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206。