

擬訂新北市○○區○○段（○小段）○○地號（等）○筆土地都市更新權利變換計畫案

【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

《註1》：

- 1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
- 2. 以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

《註2》：公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。。



實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○○○○○

建築單位：○○○○○○○○○○○○○○

估價單位：○○○○○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月

（本頁空白）

目 錄

都市更新權利變換計畫申請書
切結書
委託書
資訊公開同意書
新北市都市更新審議資料表
回應綜理表

壹、辦理緣起與法令依據1-○
 一、辦理緣起1-○
 二、法令依據1-○

貳、實施者姓名及住所或居所2-○

參、權利變換範圍3-○
 一、基地位置3-○
 二、基地總面積3-○
 三、實施權利變換範圍3-○

肆、原有公共設施用地與其他土地面積4-○

伍、更新前權利關係人名冊5-○
 一、更新前土地所有權人名冊5-○
 二、更新前權利變換關係人名冊5-○
 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊5-○

陸、更新後土地使用及建築計畫6-○
 一、土地使用計畫6-○
 二、設計圖說6-○

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬7-○
 一、興修或改善計畫7-○

捌、土地改良物拆遷補償費8-○
 一、土地改良物之補償與安置8-○
 二、補償金發放時程8-○

玖、舊違章建築戶處理方案9-○
 一、舊違章建築戶名冊9-○
 二、處理方案9-○

拾、權利變換所需費用10-○
 一、成本說明10-○
 二、費用負擔計算10-○

拾壹、更新前後權利價值查估11-○

 一、評價基準日11-○
 二、專業估價者委任說明11-○
 三、估價條件11-○
 四、估價評定方式11-○
 五、更新前後權利價值估價結果11-○

拾貳、共同負擔12-○
 一、用地負擔12-○
 二、費用負擔12-○
 三、土地所有權人平均共同負擔比率12-○
 四、土地所有權人共同負擔額度12-○
 五、出資人費用分攤說明12-○

拾參、更新後分配面積及位置13-○
 一、更新後供分配之土地及建物13-○
 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分13-○

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式14-○
 一、申請分配位置通知14-○
 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果14-○

拾伍、不參與分配名冊15-○
 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者15-○
 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者15-○
 三、現金補償之計算與發放15-○

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊16-○
 一、申請分配結果16-○
 二、實施者分配結果16-○
 三、與實施者協議出資之人分配結果16-○
 四、現地安置戶16-○

拾柒、地籍整理計畫17-○
 一、地籍測量及建物測量17-○
 二、土地、建物、權利金及他項權利登記17-○

拾捌、實施進度18-○

拾玖、其他應加表明之事項19-○
 一、專屬網頁及聯絡資訊19-○
 二、新北市都市更新審議原則(○○年○○月○○日修訂發布).....19-○
 三、其他19-○

附 錄

附錄一：實施者證明文件

附錄二：主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附，若無免附）

附錄三：都市更新事業計畫核定函（依個案情形檢附，若無免附）

附錄四：3家估價報告書摘要（若估價報告書內容有更換，應一併調整）

附錄五：鄰房鑑定範圍評估

附錄六：相關合約與費用證明文件

其他附錄：視申請案件需要載明。

表目錄

■內容：目錄順序包括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。

表4-○	原有公共設施用地等土地面積表	4-○	表11-○	更新前各土地所有權人權利價值表	11-○
表5-○	更新前土地所有權人名冊	5-○	表11-○	更新前權利變換關係人權利價值表	11-○
表5-○	更新前合法建築物所有權人名冊	5-○	表11-○	更新後各分配單元價值表	11-○
表5-○	更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊	5-○	表11-○	更新後停車位價值表	11-○
表5-○	占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-○	表12-○	總費用負擔說明表	12-○
表6-○	土地使用強度表	6-○	表12-○	費用共同負擔表	12-○
表6-○	申請都市更新容積獎勵表	6-○	表12-○	出資比率佔費用共同負擔價值分攤表	12-○
表6-○	建築興建計畫表	6-○	表13-○	更新後土地及建物總面積表	13-○
表6-○	面積計算表	6-○	表13-○	更新後單元與車位表	13-○
表8-○	合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	8-○	表13-○	更新後土地及建築物分配面積表	13-○
表8-○	其他地上物領回拆遷補償費用明細表	8-○	表13-○	更新後車位分配面積表	13-○
表9-○	占有他人土地之舊違章建築戶名冊	9-○	表15-○	更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊	15-○
表9-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應安置價值)	9-○	表15-○	不參與分配之之土地所有權人名冊	15-○
表9-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應負擔費用)	9-○	表16-○	預計總銷售金額表	16-○
表9-○	占有他人土地之舊違章建築戶之異地安置所需面積表	9-○	表16-○	土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-○
表9-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表	9-○	表16-○	土地及建築物分配清冊(實施者)	16-○
表10-○	都市更新事業實施總經費成本明細表	10-○	表16-○	土地及建築物分配清冊(共同出資者)	16-○
表10-○	建築規劃設計費估算表	10-○	表16-○	土地及建築物分配清冊(現地安置戶)	16-○
表10-○	平均營建單價計算表	10-○	表17-○	地籍整理計畫表	17-○
表10-○	營建工程計算表	10-○	表17-○	辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表	17-○
表10-○	空氣汙染防制費計算表	10-○	表17-○	土地登記清冊表	17-○
表10-○	公寓大廈之公共基金估算表	10-○	表17-○	土地登記清冊表(公共設施保留地)	17-○
表10-○	管理維護經費及委辦費明細表	10-○	表17-○	建物登記清冊表	17-○
表10-○	都市更新規劃費用提列基準計算表	10-○	表17-○	土地他項權利登記清冊表	17-○
表10-○	不動產估價費用提列基準計算表	10-○	表17-○	建物他項權利登記清冊表	17-○
表10-○	承攬契據之印花稅計算表	10-○	表17-○	土地限制登記清冊表	17-○
表10-○	房屋評定標準價格計算表	10-○	表17-○	建物限制登記清冊表	17-○
表11-○	專業估價者查估結果比較表	11-○	表18-○	都市更新事業實施進度表	18-○
表11-○	更新前各土地權利價值表	11-○			

圖目錄

■內容：目錄順序包括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。

圖3-○ 更新單元範圍位置示意圖3-○

圖3-○ 更新單元地籍套繪圖3-○

圖3-○ 權利變換地區地形套繪圖3-○

圖4-○ 原有公共設施用地等土地位置分布圖4-○

圖4-○ 原有公共設施用地位置及範圍圖4-○

圖6-○ 土地使用分區圖6-○

圖6-○ ○○層平面圖6-○

圖6-○ 透視圖6-○

圖6-○ 共專用圖說6-○

圖7-○ 區內公共設施位置及範圍圖7-○

圖13-○ 更新後建物分配更新單元及位置對照圖13-○

圖13-○ 更新後車位分配單元及位置對照圖13-○

圖 17-○ 都市更新權利變換後地籍套繪圖17-○

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：（需載明更新單元逐筆地號、建號及總面積）

土地： 新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺。

合法建築物： 範例一：有合法建物 新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○建號，共○○筆，○○平方公尺 / 範例二：無合法建物 本案無合法建築物。

其他土地改良物： 範例一：增建、新建 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共○○平方公尺 / 範例二：無土地改良物 本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

「○○區」、「○○區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第32條及第48條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

申請人：

統一編號：

代表人：

聯絡住址：

聯絡電話：

會 都 ○
市 市 ○
更 更 ○
新 新 ○
印

長 理
印 事

有 有 ○
限 限 ○
公 公 ○
司 司 ○
印 股 份

人 負
印 責

（報核、公展、聽證會、核定需檢附正本申請書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。）

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

切 結 書

立切結書人（實施者）、（規劃公司）、（地政士事務所），茲切結所檢附「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人（實施者）、（規劃公司）、（地政士事務所）自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司／更新會不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

實施者：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印

有
限
公
司

○
○
股
份

人
印
負
責

會
都
市
更
新

○
○
○
○

印

長
印
理
事

規劃公司：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印

有
限
公
司

○
○
股
份

人
印
負
責

地政士事務所：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印

士
事
務
所

○
○
地
政

人
印
負
責

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本切結書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

委 託 書

茲委託_ (規劃公司)、(地政士事務所) _全權代表本公司 / 都市更新會辦理「擬訂新北市○○區○○段 (○○小段) ○○地號 (等) ○○筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人：

代 表 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 有 限 公 司 ○ ○ 股 份	人 印 負 責	會 都 市 更 新 ○ ○ ○ ○	長 印 理 事
---	------------------	---	------------------

受 託 人：

代 表 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 有 限 公 司 ○ ○ 股 份	人 印 負 責
---	------------------

受 託 人：

代 表 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 士 事 務 所 ○ ○ 地 政	人 印 負 責
---	------------------

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本委託書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

資訊公開同意書

本公司 / 都市更新會辦理「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此 致
新北市政府

委 託 人：
代 表 人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印
有
限
公
司
○
○
股
份

人
印
負
責

會
都
市
更
新
○
○
○
○
印

長
印
理
事

受 託 人：
代 表 人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印
有
限
公
司
○
○
股
份

人
印
負
責

受 託 人：
代 表 人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印
士
事
務
所
○
○
地
政

人
印
負
責

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

新北市都市更新審議資料表				
案名	擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新權利變換計畫案			法令適用日
實施者	實施者	○○○股份有限公司／○○○都市更新會		○○年○○月○○日
及規劃	規劃團隊	○○○有限公司、○○○建築師事務所、○○○地政士事務所		
團隊	估價團隊	○○○、○○○、○○○不動產估價師（聯合）事務所		

本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓					
	基地面積	m ²					
	更新前戶數	合法○○戶／違章○○戶					
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率		
	(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	○○區	m ²	%	○○%／○○%		
		道路用地	m ²	%			
	實施方式	權利變換／部分協議合建、部分權利變換					
	更新地區	位於○○年○○月○○日公告實施「○○○○更新地區」					
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%)				
			市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)				
	私有土地	○○m ² (○○%)					
	事業計畫報核時 同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)		私有土地		私有合法建築物		
			面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	
		私有計算總和					
		排除總和					
同意數							
同意比率							
劃建設計規	棟別數	○○幢○○棟	單元戶數		○○戶		
	地上層	○○層	實設停車位數		○○部		
	地下層	○○層	實設機車位數		○○部		
	建築物構造	○○造	實設自行車位數		○○輛		
公益設施	項目	○○○○○	樓層位置		○○層		
	面積／戶數	○○m ² /○○戶	捐贈車位數		汽車○○部／機車○○部		
辦理歷程	時間	事由	時間	事由			
	○年○月○日	事業計畫核定	○年○月○日	第2次專案小組			
	○年○月○日	估價者選任公開抽籤	○年○月○日	聽證會			
	○年○月○日	自辦公聽會	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議			
	○年○月○日	選配期間： ○年○月○日至○年○月○日，計○日	○年○月○日	發布實施			
	○年○月○日	公開抽籤	○年○月○日				
	○年○月○日	權利變換計畫報核	○年○月○日				
	○年○月○日	公開展覽(15日／30日)	○年○月○日				
	○年○月○日	公辦公聽會	○年○月○日				
	○年○月○日	第1次專案小組	○年○月○日				

獎勵適用獎勵面積類型及獎勵面額度	建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本									
	獎勵項目					容積量體 (m ²)		容積額度 (%)		
	都市更新容積獎勵合計 (中央○%+地方○%)									
	其他容積獎勵項目									
	容積移轉 (區內○%+區外○%)									
	增額容積									
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計										
權利分配之處	最小分配單元價值		元							
	更新前土地及合法建築物所有權人		人	參與分配者		人				
				不能分配者 (權利變換關係人)		人	合併選配		人	
							現金補償		人	
							與實施者協調後選配		人	
不願分配者		人								
公有土地分配情形	序	管 理 機 關	更新前價值		可 分 配 價 值		備 註			
			元		元		選配房屋：○戶 車位：○部			
			元		元		選配房屋：○戶 車位：○部			
估價結果	鑑 價 機 構			○○○ (選定)						
	更新前	土地均價 (元 / 坪)		元						
		更新前土地總價 (元)		元						
	更新後	店面均價 (元 / 坪)		元						
		辦公室均價 (元 / 坪)		元						
		住宅均價 (元 / 坪)		元						
		車位均價 (元 / 個)		元						
		更新後總價 (元)		元						
共同負擔比率	項 目		報核版 / 公展版		第 ○ 次 小 組 版		核 定 版			
	更新後總權利價值 (元)		元		元		元			
	共同負擔金額 (元)		元		元		元			
	地主應分配權利價值 (元)		元		元		元			
	共同負擔比率 (%)		%		%		%			

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與自辦公聽會會議紀錄內容一致。

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與公聽會會議紀錄內容一致

○○會議審查意見回應綜理表

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：

1. 回應綜理表應包括：歷次相關會議紀錄、公有機關回函、都市更新處補正意見、陳情意見等之回應，並應從發生日期由新至舊依序排列，列點意見應逐點回應。
2. 回應綜理表請以 A3雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

聽證會意見回應綜理表（審議會版）

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯

注意事項：回應綜理表請以 A3雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

聽證會意見回應綜理表（核定版）

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯	大會決議	後續辦理情形

注意事項：

- 1. 回應綜理表請以 A3雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。
- 2. 核定版請刪除【聽證會意見回應綜理表（審議會版）】版本，改製作聽證會意見回應綜理表（核定版）版本。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

範例一：位於更新地區

本案位於新北市政府○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區/○○○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內。

範例二：併送事業計畫

本案自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。

範例三：事業計畫已核定

本案於○○年○○月○○日經新北市政府以新北府城更字第○○○○號函核准都市更新事業，事業計畫核准函相關證明文件詳附錄○。

二、法令依據

範例一：事業計畫已核定

依都市更新條例第32條及第48條規定辦理。

範例二：併送事業計畫

本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式，並依都市更新條例第32條及第48條規定辦理。

範例三：公辦

本案為公辦都市更新案，採事業計畫及權利變換計畫併送方式，並依都市更新條例第12條、第32條及第48條規定辦理。

範例四：部分協議合建、部分權利變換

依都市更新條例第32條、第44條及第48條規定辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

範例一：實施者為股份有限公司

實 施 者：○○股份有限公司

統一編號：

負 責 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

實施者證明文件影本詳附錄○。(股份有限公司設立(變更)登記表)。

範例二：實施者為更新會

實 施 者：○○都市更新會

理 事 長：

聯絡地址：

聯絡電話：

實施者證明文件影本詳附錄○。(更新會立案證明及圖記印模)

參、權利變換範圍

一、基地位置

位於新北市○○區____以西、____以北、____以東及____以南所圍街廓，詳圖3-○權利變換範圍位置示意圖。

二、基地總面積

本案範圍包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號) 地號等○
○筆土地，面積共計○○○○平方公尺。詳圖3-○權利變換地區地籍套繪圖、
圖3-○權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

範例一：全區採權利變換

本案全區採權利變換方式實施。

範例二：部分協議合建、部分權利變換

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，其中本案○○地號有 部分
所有權人採權利變換方式實施，該筆土地面積為○○平方公尺。



- 注意事項：
- 1. 示意圖不用標明比例尺。
 - 2. 應載明圖例。
 - 3. 需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
 - 4. 需清楚標明【單元範圍、250公尺範圍】。
 - 5. 圖面上應標示【主要道路名稱、大眾運輸車站名稱(捷運站、火車站等)、公共設施名稱(學校、公園、機關等)】。

圖例及說明		指北
 更新單元範圍	 250公尺範圍	

圖3-○更新單元範圍位置示意圖

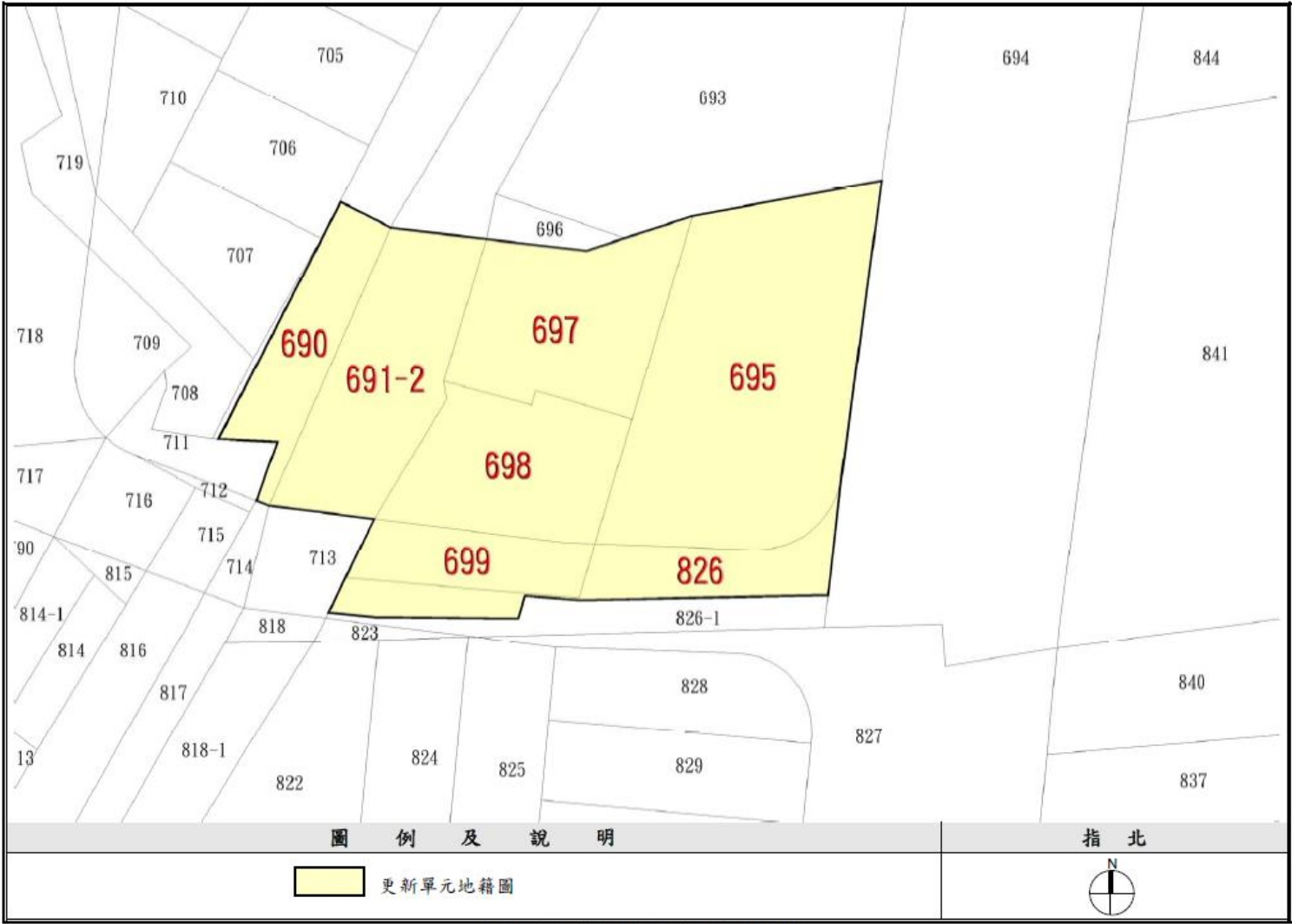


圖 2-2 更新單元地籍圖 (S:1/300)

注意事項：

- 1、 以地籍圖為底圖。
- 2、 更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖，附圖之比例尺應一致。
- 3、 附圖應載明圖例。
- 4、 需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 5、 需清楚標明【地號、單元範圍】

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/○○○	N

圖3-○更新單元地籍套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積

範例一：未涉及原有公共設施用地

本案未涉及原有公共設施用地。

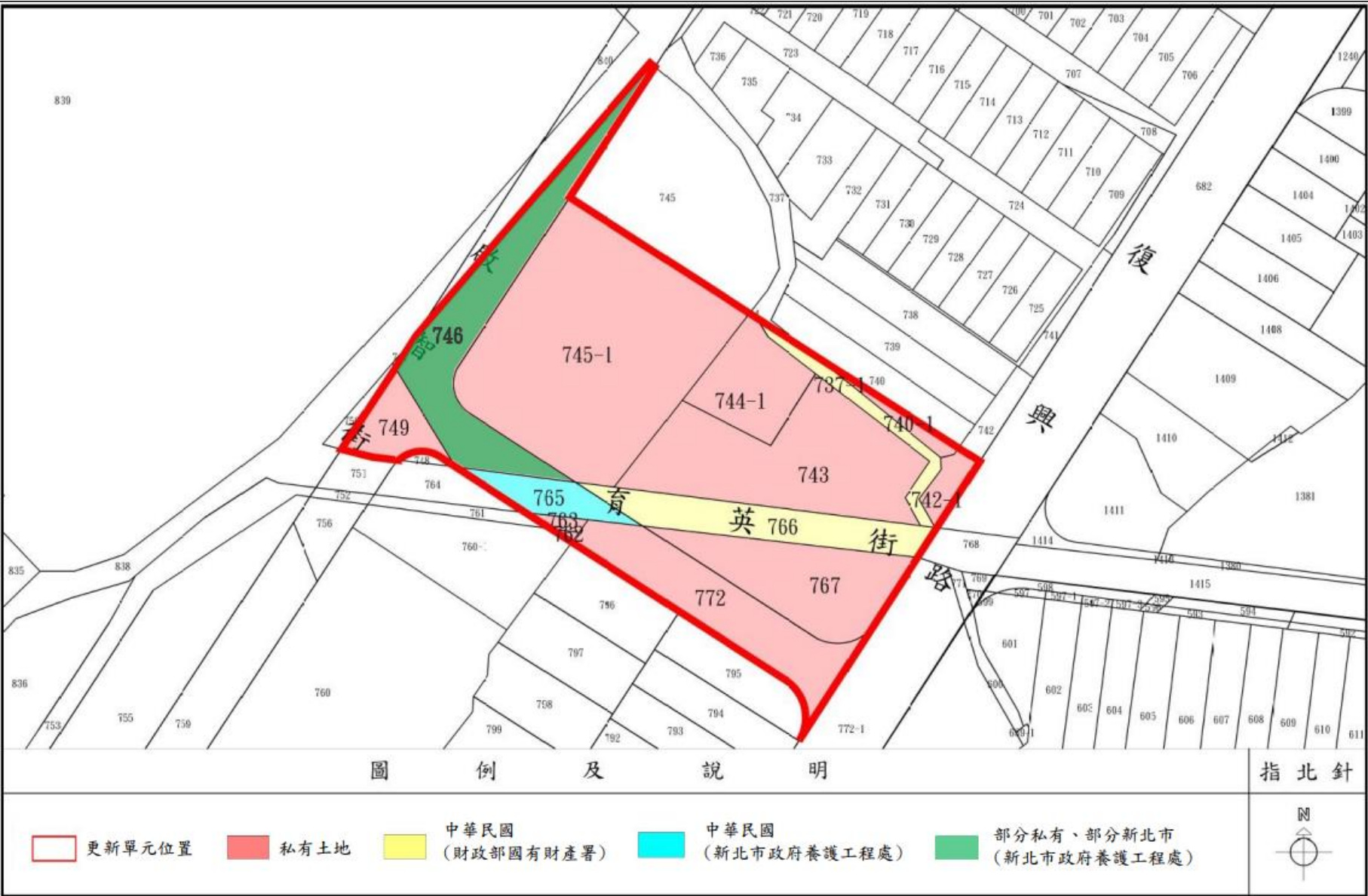
範例二：涉及原有公共設施用地

本案原有公共設施用地計○筆土地，面積○○平方公尺，包括_____、_____、_____、_____等項目，詳下表圖4-○原有公共設施用地位置分布圖。

表4-○ 原有公共設施用地等土地面積表

■注意事項：表3至5項應為無償撥用取得者始得列入，有償撥用者不得列入抵充。

項目	地號	面積（A） （㎡）	權屬		權利範圍（B）	持分面積（A×B） （㎡）	捐贈面積	
			所有權人	管理人			權利範圍（B）	持分面積（A×B） （㎡）
1. 原有公共設施用地								
（1）								
（2）								
2. 未登記地								
3. 公有道路								
4. 公有溝渠								
5. 公有河川								
合計								



注意事項：

- 1、以地籍圖為底圖。
- 2、【權利變換範圍地籍套繪圖、權利變換範圍地形套繪圖、原有公共設施用地位置分布圖】之比例尺應一致
- 3、應載明圖例，且圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符
- 4、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則
- 5、需清楚標明【地號、單元範圍、公共設施用地範圍】
- 6、應註明【是否已經開闢完成】

圖例及說明		比例尺	指北
公有土地 私有土地		1/○○○	N

圖4-○原有公共設施用地等土地位置分布圖



注意事項：

- 1、以地籍圖為底圖。
- 2、【權利變換範圍地籍套繪圖、權利變換範圍地形套繪圖、原有公共設施用地位置分布圖】之比例尺應一致
- 3、應載明圖例，且圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符
- 4、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則
- 5、需清楚標明【地號、單元範圍、公共設施用地範圍】
- 6、應註明【是否已經開闢完成】

圖例及說明		比例尺	指北
公共設施用地（新北市政府工務局） 私有土地		1/○○○	N

圖4-○原有公共設施用地位置及範圍圖

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號) 地號等○○筆土地，面積共○○○○平方公尺，土地所有權人共計○○○○位，詳表5-○ 更新單元土地權屬清冊。

表5-○更新前土地所有權人名冊

■注意事項：

- 1. 填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一土地所有權人擁有數筆土地時，應集中並依地號由小至大排列。
- 2. 表中產權資料應以權利變換計畫報核當日之謄本及相關證明文件為準。
- 3. 若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
- 4. 他項權利部「權利種類」中登載他項權利種類，如抵押權、典權、地上權、永佃權、不動產役權。
- 5. 備註欄應登載法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 （其他登記事項等）
		地段	地號	面積 (m²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	李四	建國段二小段	100	100.00	1	4/5	80.00	抵押權	1	臺灣土地銀行	
2	王四	建國段二小段	101	100.00	1	1/1 （公司共有）	100.00	抵押權	1	臺灣銀行	
3	王五	建國段二小段			2			抵押權	1	臺灣銀行	
4	王六	建國段二小段			3			抵押權	1	臺灣銀行	
5											
合計					-			-	-	-	

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號) 建號等○○筆建築物，面積共○○○○平方公尺，合法建物所有權人共計○○○○位，詳表5-○ 更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-○更新前合法建築物所有權人名冊

■注意事項：

- 1. 填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一土地所有權人擁有數筆土地時，應集中並依地號由小至大排列。
- 2. 表中產權資料應以權利變換計畫報核當日之謄本及相關證明文件為準。
- 3. 若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
- 4. 他項權利部「權利種類」中登載他項權利種類，如抵押權、典權。
- 5. 備註欄應登載法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	門牌	坐落地號	面積 (m²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1												
2												
3												
合計									-	-	-	

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（無則免）

表5-○更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

■注意事項：

1. 填表時以地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人為優先排序依據（歸戶），即同一地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人擁有數筆設定之土地時，應集中並依地號由小至大排列。
2. 表中產權資料以權利變換計畫申請報核3個月(不用報核當日之理由)內之謄本及相關證明文件為準。
3. 若基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
4. 若該權利變換地區範圍內之土地分別設有地上權、永佃權、耕地三七五租約承租之情事者，應個別列表說明之。
5. 備註欄應登載法院查封、假扣押、假處分或破產登記等或其他事項。

序號	地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人	設定之土地					權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部			所有權部				
		地段	地號	面積 (m²)	土地所有權人	權利範圍			
1									
2									
3									
合計									

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊（無則免）

表5-○占有他人土地之舊違章建築戶名冊

■注意事項：應依門牌戶逐一編號，並檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖說明之，若事業計畫與權利變換計畫併送者，得免附。

序號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	構造	建物實測面積（m²）
1					
2					
合計					

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

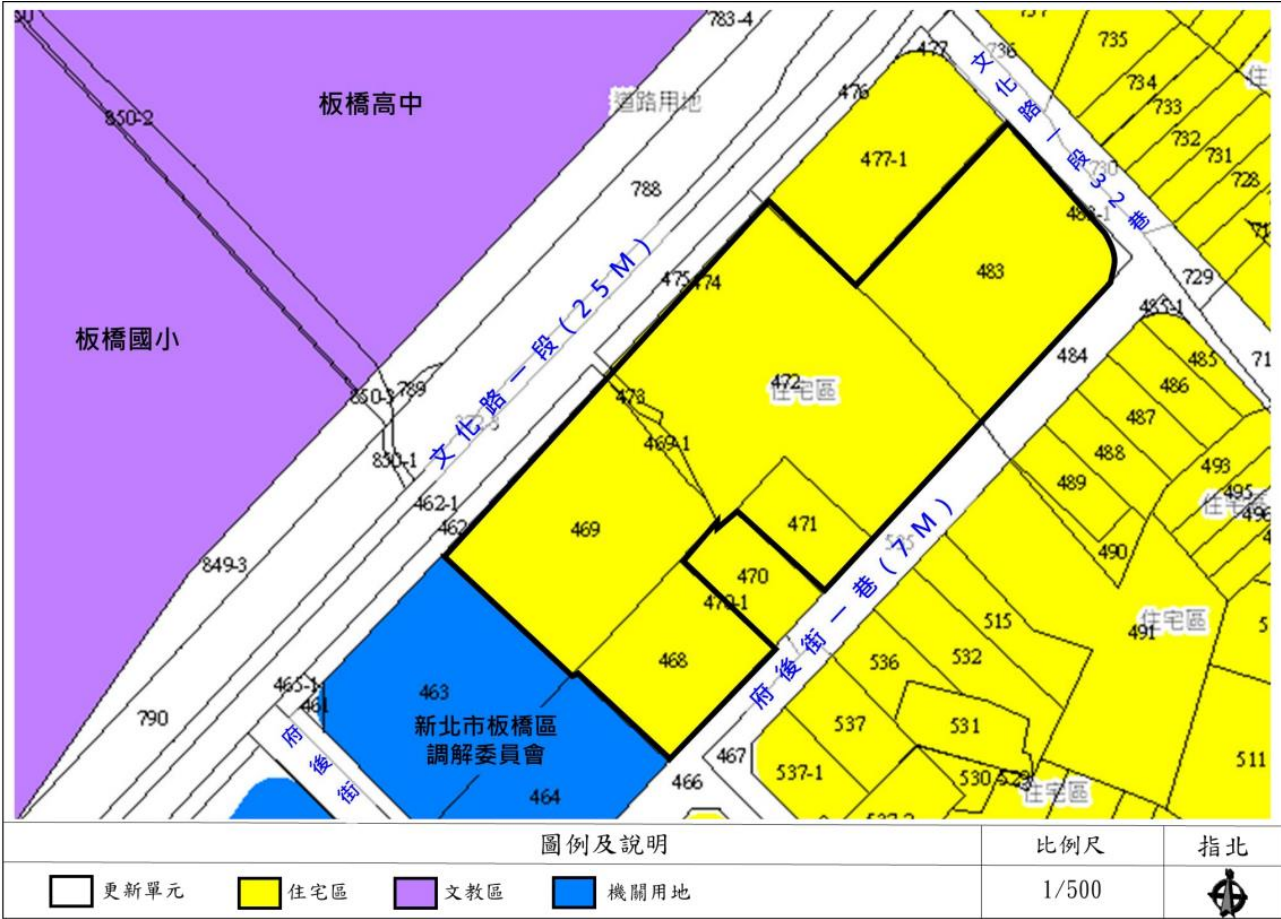
(一) 都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

(若涉及加給基準容積，請註明加給後之基準容積率)

表6-○土地使用強度表

項目 \ 使用分區	○○區	○○區	道路用地	總計
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)				
法定建蔽率 (%)				-
基準容積率 (%)				
允建建築面積 (m ²)				-
允建容積樓地板面積 (m ²)				
備註	本案涉及地籍分割，○○○○○○○○○。 (請詳述處理方式及預計辦理時程，若無則免)			



- 注意事項：
1. 以地籍圖套疊都市計畫圖為底圖（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示）標示更新單元周邊之土地使用分區
 2. 以1/500以上比例尺表示為原則，若範圍較大應放置完整圖說，並修正比例尺。
 3. 應清楚標示【各使用分區類別】，且更新單元以列於同一頁為原則。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖6-○土地使用分區圖

（二）申請容積項目及額度

表6-○申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積			m²
更新單元內之基準容積			m²
加給後基準容積/加給額度（無則刪除）			m²/%
申請容積項目		容積量體 （m²）	容積額度 （%）
中央容 獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築		
	#11 智慧建築		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程		
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新北市 容獎項 目	#2 建築基地及建築物規劃設計		
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道 供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容積獎勵合計（A）			
其他容積獎勵項目（B）			
容積獎勵總計（A+B）（超過上限者應載明上限額度）		○m²/○m²	○%/50%
容積移轉（C）			
增額容積（D）			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）			

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考(事業計畫已核定者刪除本注釋)。

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

表6-○建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		○幢○棟
構造別		鋼筋混凝土/鋼骨鋼筋混凝土/鋼骨造
地上/地下層數		地上○層/地下○層
規劃單元 （若設計2棟以上 建物，請分別敘 明各棟使用用途）	總單元	○戶
	住宅單元	住宅○戶
	商業單元	店鋪○戶、辦公室○戶
	工業單元	作業廠房○戶
	其他	社會住宅○戶、公共化幼兒園○戶、管委會 空間○戶
汽車位	法定汽車位	○部
	自設汽車位	○部
	小計	○部
機車位	法定機車位	○部
	自設機車位	○部
	小計	○部
裝卸車位	法定裝卸車位	○部
	自設裝卸位	○部
	小計	○部
自行車位	法定自行車位	○部
	自設自行車位	○部
	小計	○部
公益設施 （無則免）	項目	
	位於樓層	地上○層
	面積	○m²

表6-○面積計算表 ※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準(事業計畫已核定者刪除本注釋)。

面積計算表									
1	基地地號		○○區○○段○○小段○○等○○筆土地						
2	基地使用分區		住宅區 / 商業區 / 工業區 / 道路用地						
3	基地面積（m ² ）		住宅區○○m ² 、道路用地○○m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	○○%						
		允建建築面積（m ² ）	=○○m ² ×○○%=○○m ² （若涉及鄰房占用，應於建築面積內扣除占用部分）						
		設計建蔽率（%）	○○%						
		實設建築面積（m ² ）	○○m ² （若涉及鄰房占用，應包含占用部分）						
5	容積率	基準容積率（%）	○○%（都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積者，請載調整後基準容積率）						
		基準容積（m ² ）	○○m ² ×○○%=○○m ²						
		允建容積率（%）	○○%						
		允建總容積樓地板面積（m ² ）	○○m ² （基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉）						
		實設容積率（%）	○○%（實設容積總樓地板面積÷基地面積）						
		實設總樓地板面積（m ² ）	○○m ²						
6	開挖率	法定開挖率（%）	○○%						
		開挖面積（m ² ）	○○m ²						
		實設開挖率（%）	○○%						
7	申請各項容積項目		總計	○○%（○○m ² ）	其他容獎	○○%（○○m ² ）	容積移轉 ○○%（○○m ² ）	區內	○○%（○○m ² ）
			都市更新容獎	○○%（○○m ² ）	增額容積	○○%（○○m ² ）		區外	○○%（○○m ² ）
8	樓層興建數及構造		地上○層、地下○層、○造						
	各層面積計算		樓地板面積（m ² ）	容積樓地板面積（m ² ）		戶數（戶）	用途		樓高（m）
	地下○層								
	地下○層								
	地下○層								
	○層								
	○層								
	○層								
	屋突○層								
	屋突○層								
	屋突○層								
	小計（m ² ）								
	總樓地板面積總計（m ² ）		○○m ²						
9	汽車停車數量		法定汽車停車位○部+自設汽車停車位○部=實設汽車停車位○部						
10	機車停車數量		法定機車停車位○部+自設機車停車位○部=實設機車停車位○部						
11	裝卸車位或其他停車位數量		法定○○停車位○部+自設○○停車位○部=實設○○停車位○部						

(請檢附各層平面圖，應與事業計畫圖說一致)

圖6-○ ○○層平面圖

(應與事業計畫圖說一致)

圖6-○透視圖

(應與事業計畫圖說一致)

圖6-○共專用圖說

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬（請擇一填寫）

範例一：無公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。（若無涉及，請刪除目錄一、興修或改善計畫，二、規劃設計）

範例二：有公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

（一）公共設施預計取得方式

公共設施項目		地號	所有權人/ 管理人	面積 (㎡) A	持分 比例	公告現值 (元/ ㎡) B	捐贈面 積 (㎡) C	用地取 得成本 (元) D=B×C	土地取得方 式
區內									
	小計								
鄰近 地區									
	小計						-		
註： 1.本案更新前區內公共設施面積共計○○㎡，更新後區內公共設施面積共計○○㎡。 2.本案更新前鄰近地區公共設施面積共計○○㎡，更新後鄰近地區公共設施面積共計○○㎡。									

（二）辦理程序

_____。（請說明興修或改善項目之辦理程序，如興闢計畫道路者，應說明依新北市政府工務局規定應辦理之程序；如興闢公園者，應說明依新北市綠美化環境景觀處規定應辦理之程序）

（三）成本經費說明

_____。（請說明經費提列合理性）

項目	地號	面積 (㎡)	單價(元/㎡)	總價(元)
工程費用				
拆遷安置費				
用地成本				
小計				

註：本項費用提列相關文件詳附錄○。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

範例一：無合法建築物

本案無合法建築物。

範例二：有合法建築物

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託○○○○不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計○○○○元。

表8-○ 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

■注意事項：下表編號欄位應與「伍、更新前權利關係人名冊-二、更新前權利變換關係人名冊」之土地使用及建築物現況及估價報告書內容一致。

序 號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (○個月)		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (元)	
1								/							
2								/							
3								/							
共○戶				小計						○元	○元	○元	-	○元	○元

※註：採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，協議合建戶之安置費用仍應依協議內容辦理。

(二) 其他土地改良物之補償

範例一：無其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

範例二：有其他土地改良物

依估價報告書。

表8-○ 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積 (a) (㎡)	拆除單價 (b) (元/㎡)	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B= a×b (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物 增建部分	1									
	2									
其他土地 改良物	3									
	4									
共○戶			合計		○㎡	-	○元	○元	○元	-

二、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起30日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第25條規定辦理法院提存，且視為已給付。

玖、舊違章建築戶處理方案（請擇一填寫）

範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。（若無涉及，請刪除目錄一、舊違章建築戶名冊，二、處理方案）

範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶

一、舊違章建築戶名冊

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶共計○○戶，其位置、面積詳下表所列：

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	建物門牌	門牌初編時間	立協議書人		構造	建物實測面積（㎡）	處理方案	
			立書人	乙方 （實施者）			申請容積獎勵	處理情形
1							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：（未達成協議、訴訟中）
2							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：（未達成協議、訴訟中）
3							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：（未達成協議、訴訟中）
合計							-	-

二、處理方案（請擇一填寫）（有申請容積獎勵者應填寫）

■注意事項：

實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

範例一：現地安置

■注意事項：

申請現地安置戶之安置單價以估價報告書所載之銷售單價為準，安置價值是否尚需扣除其應負擔之更新成本，依個案情況說明之（例如：該成本計算方式、由實施者先行代墊或受安置戶自行以現金支付或其他方式繳納等）。

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書詳附錄○。

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表（應安置價值）

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	占用面積 (m ²)	拆除單價 (m ²)	拆除費用(元)	應安置面積 (m ²)	二樓以上均價	應安置價值(元)	受安置人	備註
1											
2											
3											
共○戶			合計	○m ²	-	○元	○m ²	-	○元	-	-

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應負擔費用)

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	占用面積 (m ²)	更新單價 (m ²)	應負擔費用(元)	受安置人	備註
1								
2								
3								
共○戶			合計	○m ²	-	○元	-	-

範例二：異地安置(有申請容積獎勵且相關費用納入共同負擔者應填寫)

本案占有他人土地之舊違章建築戶採異地安置方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書詳附錄○。

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶之異地安置所需面積表

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	應安置面積 (m ²)	應安置價值(元)	受安置人	備註
1									
2									
3									
合計				○m ²	○m ²	○m ²	○元	-	-

範例三：現金補償(有申請容積獎勵且相關費用納入共同負擔者應填寫)

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書詳附錄○。

表9-○占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	協議補償總價 (元)	受補償人	備註
1									
2									
3									
共○戶			合計	○m ²	○m ²	-	○元	-	-

拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（○○年○○月○○日）」核計。

表 10-○都市更新事業實施總經費成本明細表

■注意事項：

- 1. 下表數值皆採【無條件進位】。
- 2. 屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業手冊撰寫。
- 3. 若需加計其他特殊費用，應詳細敘明提列必要性及合理性，並於附錄檢附報價單。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用			式		—	元
		(二)建築設計費用			式		—	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）			m ²		—	元
		(四)工程管理費			式		元	元
		(五)空氣污染防 制費	1.拆除工程		m ²		元/m ²	元
			2.建築工程		m ²		元/m ² /月	元
		(六)其他必要費 用	1.公寓大廈公共基金		式		元	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		戶		元/戶	元
			3.建築執照相關規費		元		%	元
	4.其他			式		元	元	
	重建費用小計			元				
	二、公共及公益設 施	(一)公共設施 (請載明公設名 稱)	1.地上物拆遷補償費		m ²		元/m ²	元
			2.工程開闢費用		m ²		元/m ²	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		元		%	元
		(二)公益設施認 養捐贈費用	1.室內裝修費用		式		—	元
			2.公益設施認養經費		式		—	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金			式		—	元
		公共設施費用小計			元			
	工程費用 (A) 合計			元				
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)	管理維護費用	(一)開放空間			式		—	元
		(二)公益設施			式		—	元
		(三)綠建築標章			式		—	元
		(四)智慧建築標章			式		—	元
		(五)無障礙環境			式		—	元
		(六)耐震標章			式		—	

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	委辦費	(一)綠建築標章			式		—		
		(二)智慧建築標章			式		—		
		(三)無障礙環境			式		—		
		(四)耐震標章			式		—		
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計								
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用			式		—		元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）			式		—		元
		(三)土地鑑界費			筆		元/筆		元
		(四)鑽探費用			孔		元/孔		元
		(五)鄰房鑑定費			戶		—		元
	二、更新前土地及建物測量費用				式		—		元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物		式		—		元
			2. 非合法建築物		式		—		元
		(二)其他土地改良物			式		—		元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用				式		—		元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）			式		—		元
	六、地籍整理費用				戶		元/戶		元
	七、審查費用				式		—		元
	八、其他必要業務費				式		—		元
權利變換費用（C）合計									元
肆、貸款利息（D）					式		—		元
伍、稅捐（E）	一、印花稅				元		%		元
	二、營業稅				式		%		元
	稅捐（E）合計								
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）				—		—		元
	二、信託費用（F2）				式		—		元
	三、人事行政管理費用（F3）				元		%		元
	四、銷售管理費用（F4）				元		%		元
	五、風險管理費用（F5）				元		%		元
	管理費用（F）合計								
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費				式		—		元
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				式		—		元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計									元
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本（無則刪除）									元

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
本案共同負擔費用總計							元

(一) 工程費用【A】：

1. 重建費用：

(1) 拆除費用（無則免）（未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，始得提列）

● 拆除費用＝拆除面積(m²) × 拆除單價(元/m²)
＝○○元

(2) 建築設計費（特殊必要設計費用應檢附合約）

依○○年○○月○○日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

● 法定工程造價＝【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】＋【挖方（立方公尺）×工程單價】＋【排水溝（公尺）×工程單價】
＝○○○○元

表10-○建築規劃設計費估算表

法定工程造價		○○○○○○元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0－300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	
300 萬－1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	
1,500 萬－6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	
6,000 萬以上	7.00%	(法定工程造價－6,000 萬)×7.00%＝	
		合計	

(3) 營建費用

本案更新後興建○幢○棟地上○層，地下○層之**鋼筋混凝土造／鋼骨鋼筋混凝土造／鋼骨造**建築物，本案總營建費用金額為○○○元，平均營造工程單價為○○元/平方公尺（約為○○元/坪）。

表10-○平均營建單價計算表（有不同樓層或構造級距者者應計算）

項目	樓上層面積 (含屋突) m²	總樓地板面積		面積所占 比率	原營建 單價 (全案皆以總 樓地板面積 級距計算)	平均營建單價
		m²	坪			元／坪

A 棟-26F	A	C	D	(A÷C) %	E	【E×(A÷C) %】＋ 【F×(B÷C) %】
B 棟-7F	B			(B÷C) %	F	

● 物價調整（指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整）

指數增減率＝【(調整日當月總指數B－109.48本表物價基準日當月總指數C)÷109.48本表物價基準日當月總指數C】×100%
＝○%

調整後之營建單價＝(平均)營建單價 ± (平均)營建單價×（指數增減率之絕對值－2.5%）
＝○○○元

表10-○營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高 (m)	樓地板面積 (m ²)	調整後之營建單價 (元/m ²)	加成比率	加成金額 (元) (計算至百元，百元以下四捨五入)	加成後單價 (元/m ²)	金額 (元)
A	1F	4.2			6%			
加計項目與費用(契約詳附錄○)(無則免) (未於事業計畫階段同意提列項目者，不得加計)						地質改良		
						制震工程		
合計								

(4) 工程管理費（無則免）（原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列）

(5) 空氣污染防治費

表10-○空氣汙染防制費計算表

■ 注意事項：

- 1、施工規模達4,600平方公尺者，屬第1級營建工程，其餘屬第2級營建工程。
2、施工規模＝施工面積(平方公尺)×施工工期(月)，施工工期每月以30日計算。

項目	面積(m²)	級數	費率(元/m²)	期數(月)	合計(元)
----	--------	----	----------	-------	-------

拆除工程		第○級			
建築工程		第○級			
總計					

(6) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

表10-○公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價	○○○○○○元		
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬 - 1,000 萬	2.00%	$10,000,000 \times 2.00\% =$	200,000
1,000 萬 - 10,000 萬	1.50%	$90,000,000 \times 1.50\% =$	1,350,000
10,000 萬 - 100,000 萬	0.50%	$○○○○○○元 \times 0.50\% =$	
1,000,000,000 萬以上	0.30%	$○○○○○○元 \times 0.30\% =$	-
合計			

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

- 管線工程費用 = 更新後總戶數 × 75,000元
= ○○元

C. 建築執照相關規費

- 規費 = 法定工程造價 × 0.1%
= ○○元

D. 其他（依實際狀況認列）

2. 公共及公益設施（無則免）

(1) 公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場
依個案情形選用）

A. 地上物拆遷補償費

○○○○○○元

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委任專業估價者查估後評定之。

B. 工程開闢費用

■開闢單價

- 1、計畫道路：不超過 4,000 元/平方公尺
- 2、其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。

- 開闢費用 = 開闢面積 m^2 × 開闢單價(元/平方公尺)
= ○○元

C. 公共設施用地捐贈本市土地成本

土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定之成本提列。
○○○○○○元

(2) 公益設施認養捐贈費用

A. 室內裝修費用

依該公益設施管理機關審定之金額認列。
○○○○○○元

B. 公益設施認養經費

依該公益設施管理機關審定之金額認列。
○○○○○○元

(3) 捐贈新北市城鄉發展基金

依事業計畫所審定金額為準。
○○○○○○元

(二) 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】：

表10-○管理維護經費及委辦費明細表（依事業計畫所審定金額為準）

公寓大廈公共基金		元	
項目		金額	備註
管理維護項目 (視個案情形調整)	開放空間		留設面積○○ m^2
			◆獎勵留設：5,000元/ m^2
			6,500元/ m^2
			◆義務留設：1,625元/ m^2
			2,000元/ m^2

	公益設施		捐贈面積○○㎡ ◆250元/㎡×30年
	綠建築標章		公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章		
	無障礙環境		
	耐震標章		
委辦費 (契約詳附錄○) (無則免)	綠建築標章		依契約提列
	智慧建築標章		
	無障礙環境		
	耐震標章		
合計			元

(三) 權利變換費用【C】：

1. 調查費

(1) 都市更新規劃費用

表10-○都市更新規劃費用提列基準計算表

(特殊情況者得另外加計項目請依個案情形調整)

更新單元面積	○○○m ²		權利人人數	○○○○人	
更新面積規模 X			權屬情形 Y（累計方式計算）		
更新單元面積(m ²)	基準 (萬元 /m ²)	金額 (萬元)	權利人人數(人)	基準 (萬元 /人)	金額 (萬元)
1,000m ² - 2,000m ² (面積小於1,000m ² 者， 以1,000m ² 計算)	0.1		20人以下，均以 20人計算	6	
2,000m ² - 4,000m ²	0.08		20人 - 100人	4	
4,000m ² - 6,000m ²	0.06		100人 - 200人	2.5	
6,000m ² - 10,000m ²	0.04		200人以上	1.5	
10,000m ² 以上	0.02				
更新面積規模 X 小計			權屬情形 Y 小計		
項目			認列標準（萬元）		金額 (萬元)

事業概要	都市更新事業概要	P1=150	
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請 報核	P2=300+X+Y	
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施	P3=150	
提列基準合計上限			
實際契約金額(詳附錄○)			

(2) 不動產估價費用 (含技師簽證費)

表 10-○不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數		更新後	主建物筆數	
	土地筆數				
1家服務費用	400,000＋更新前主建物筆數及土地筆數×4,500＋更新後主建物筆數×4,500 ＝○○○○○元				
提列基準合計 上限	1家服務費用○○○○○元×3＋選定費用(1家服務費用×30%【不低於25萬元】)				
實際契約金額 (詳附錄○)	○○○估價(選定)		○○○○○元		○○○○○元
	○○○估價		○○○○○元		
	○○○估價		○○○○○元		

(3) 土地鑑界費

- 鑑界費=更新前土地筆數 × 4,000 元
=○○○元

(4) 鑽探費用

本案土地面積○○㎡，每○○㎡鑽一孔，共鑽○孔。

- 鑽探費=孔數 × 75,000 元
=○○○元

(5) 鄰房鑑定費

鑑定戶數共○○戶，依「○○○○○○○(鑑定機構)」之鑑定收費標準第

○級計算(詳附錄○)。

● 鑑定費=○ ×○○戶 +○
=○○○元

2. 更新前土地及建物測量費用 (依實際狀況認列，應檢附契約)

○○○○○元 (詳附錄○)

3. 土地改良物拆遷補償費用

(1) 建築改良物

A. 合法建築物

○○○○○元

B. 非合法建築物

○○○○○元

(2) 其他土地改良物

○○○○○元

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理方案費用

○○○○○元

5. 拆遷安置費 (租金補貼)

○○○○○元

6. 地籍整理費用 (若加計信託項目費用，應檢附契約)

● 地籍整理費=更新後戶數 × 20,000 元 + 加計地政機關行政規費
=○○○元

7. 審查費用

範例一：免繳審查費

本案依新北市都市更新案件審查收費標準規定，免繳納審查費用。

範例二：有繳審查費

○○○○○元

8. 其他必要業務費 (依實際狀況認列)

(四) 貸款利息【D】：

- 施工期間○○月、貸款期間○○月 (○○年)
- 貸款年利率= (自有資金比率○○% × 郵政儲金○○% + ○○% × 五大銀行平均○○%)
- 貸款利息= (1) + (2) =○○○○元

(1) = 【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔
費用 (G) + 容積移轉費用 (H)】 × 貸款年利率○○% × 貸款期
間○○年
=○○○○元

(2) = 【〔工程費用 (A) - 公寓大廈管理基金〕 + 〔權利變換費用 (C)
- 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費〕〕 × 貸款年利率○○
% × 貸款期間○○年 × 0.5

(五) 稅捐【E】：

1. 印花稅

表 10-○承攬契據之印花稅計算表 (視個案情形調整內容)

項目	契約/提列金額	扣除營業稅5%
建築設計費		
營建費用		
工程管理費		
外接水電瓦斯工程管線		
公共設施開闢成本		
都市更新規劃費用		
不動產估價費用		

鑽探費用		
鄰房鑑定費		
更新前測量費用		
地籍整理費		
其他必要業務費		
信託費用		
都市計畫變更負擔費用		
容積移轉費用		
合計		
印花稅	扣除營業稅5%合計 × 0.1%=○○○○○○元	

2. 營業稅

表 10-○房屋評定標準價格計算表（計算內容仍請依個案實際情形配合調整）

- 房屋評定標準價格＝房屋現值總值○○○元＋車位現值總值○○○元
＝○○○元
- 房屋現值總值＝房屋產權面積○○m²×調整後房屋構造標準單價第○類○
○元/m²×坐落地段等級調整率○○%
＝○○○元
- 車位現值總值＝車位產權面積○○m²×調整後房屋構造標準單價第○類○
○元/m²×坐落地段等級調整率○○%
＝○○○元
- 更新後總價值×（1-共同負擔比例）×（房屋評定標準價格÷（土地公告現值
＋房屋評定標準價格））×營業稅稅率
＝○○元×（1-○○%）×（○○元÷（○○元＋○○元））×5%
＝○○元

（六）管理費用【F】：

1. 行政作業費用（F1）（公辦者為限）

- 行政作業費＝更新單元內土地公告現值總值○○○○元 × 2.5%

2. 信託費用（F2）（應檢附契約）

○○○○元

3. 人事行政管理費用（F3）（管理費率應與事業計畫核定一致）

- 人事行政管理費＝【工程費用（A）＋權利變換費用（C）＋都市計畫變更
負擔費用（G）】× 費率○○%
＝○○○○○元

4. 銷售管理費用（F4）（管理費率應與事業計畫核定一致）

- 銷售管理費＝實施者（含出資人）實際獲配之單元及車位總價值○○○元
× 費率○○%
＝○○○○○元

5. 風險管理費用（F5）（管理費率應與事業計畫核定一致）

- 人事行政管理費＝【工程費用（A）＋權利變換費用（C）＋貸款利息
（D）＋行政作業費用（F1）＋信託費用（F2）＋人事行政管理費用（F3）
＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（G）】× 費率○○%
＝○○○○○元

（七）都市計畫變更負擔費用【G】：（依事業計畫所審定金額為準）

○○○○○元

（八）容積移轉費用【H】：（捐地者，應檢附契約；繳代金者，應檢附代金審定結果
函文）

○○○○○元

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計○○○○○元。

- 共同負擔比率：○○○○○元÷○○○○○元＝○○%

拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以○○年○○月○○日為評價基準日（價格日期）。

二、專業估價者委任說明

範例一：共同指定

本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，包括○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，並依「不動產估價技術規則」分別就本案更新前後權利價值進行查估。

範例二：正取承攬

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家○○○不動產估價師（聯合）事務所，其餘二家為○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

- (一)通知日期：○○年○○月○○日以雙掛號寄送通知。
- (二)選任日期：○○年○○月○○日(星期○)○午○點
- (三)選任地點：○○○○○○○○○○

範例二：正取無法承攬由備取承攬

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家○○○不動產估價師（聯合）事務所，其餘二家為○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之；另因正取○家○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所無法承攬本案更新前後權利價值之查估工作，擬由備取○家○○○不動產估價師（聯合）事務所、○○○不動產估價師（聯合）事務所採順位承攬本案，選任過程如下：

- (一)通知日期：○○年○○月○○日以雙掛號寄送通知。
- (二)選任日期：○○年○○月○○日(星期○)○午○點
- (三)選任地點：○○○○○○○○○○
- (四)選任過程及委任結果：
 - 正取1：○○○不動產估價師（聯合）事務所
 - 正取2：○○○不動產估價師（聯合）事務所
 - 備取1：○○○不動產估價師（聯合）事務所

- 備取2：○○○不動產估價師（聯合）事務所
- 備取3：○○○不動產估價師（聯合）事務所

三、估價條件

- (一)更新前估價條件：(應與估價報告書內容一致)
- (二)更新後估價條件：(應與估價報告書內容一致)

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因○○○不不動產估價師（聯合）事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利（請說明評定作為權利變換計算依據之專業估價者及其評定理由），故以不動產估價師（聯合）事務所作為評定依據。

表11-○專業估價者查估結果比較表

■注意事項：表格項目內容請依個案情形調整，應與估價報告書所載項目一致。

項目		(選定) ○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○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)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

五、更新前後權利價值估價結果

(一)更新前估價結果

表11-○更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(m²)	面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值比率
1						
2						
3						
合計						

表11-○ 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1								
2								
3								

表11-○ 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利變換 關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係 之權利		價值占所座 落或設定土 地價值之比 率(%)	更新前 土地權 利價值 (元)
		標示部		所有權部		權利 種類	權利 範圍		
		地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍				
合計									

(二) 更新後估價結果

表11-○更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元) (含露臺)
				(m ²)	(坪)		
1							
2							
3							
總計							

表11-○更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量(個)	車位權利價值(元/個)	價值(元)
B1	如：坡道平面(大)			
B2	如：坡道平面(大)-無障礙車位	2	列入大公，無對外銷售	
總計				

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

範例一：無公共設施用地

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

範例二：有公共設施用地

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積（無則免）

本案○○、○○地號，計○○筆土地，面積○○m²，屬道路用地／溝渠／兒童遊樂場／鄰里公園／廣場／綠地／停車場，後續開闢完成後將點交予新北市政府。

（二）抵充之公有土地用地面積（無則免）

本案抵充之公有土地為○○、○○地號，計○○筆土地，面積○○m²。

（三）土地所有權人負擔公共設施用地面積（有涉及都市計畫變更應回饋者應載明，無則免）

範例一：免負擔

本案無土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

範例二：有負擔

（本權利變換範圍內，依都市更新條例第51條所列7項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公共設施用地面積。）

（四）平均公共設施用地負擔比率（無則免）

平均公共設施用地負擔比率＝土地所有權人負擔公共設施用地面積÷（權利變換範圍總面積－抵充之公有土地用地面積）＝○○m²/（○○m²－○○m²）＝○○％。

二、費用負擔

表12-○總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	○○元
更新後總價值	B	○○元
平均費用負擔比率	A/B	○○％

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約○○元，需於公告後120天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率
＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率
＝○○％＋○○％＝○○％

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表12-○費用共同負擔表

編號	土地所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	王小明	500	5,000,000	10,000,000	10%			
		501	5,000,000					
合計								

五、出資人費用分攤說明（無則免）

本案與實施者協議出資之人，其費用分擔依其出資比例負擔之。

表12-○出資比率佔費用共同負擔價值分攤表

編號	出資人	應出資金額（元）	約定出資比例（%）	出資後可分配金額（元）	出資後可分配價值佔費用共同負擔之比例（%）
合計					

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地及建物

表13-○更新後土地及建物總面積表

項目	面積（m ² ）
土地總面積	
建物總面積	

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表13-○更新後單元與車位表

項目		數量
規劃單元	住宅單元	
	商業單元	
	其他	
車位		

表13-○更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積 （m ² ）	權利範圍	主建物 （m ² ）	附屬建物 （m ² ）	共用部分 （m ² ）	合計	
									（m ² ）	（坪）
1	住宅	10F	A10							
	總計									

表13-○更新後車位分配面積表

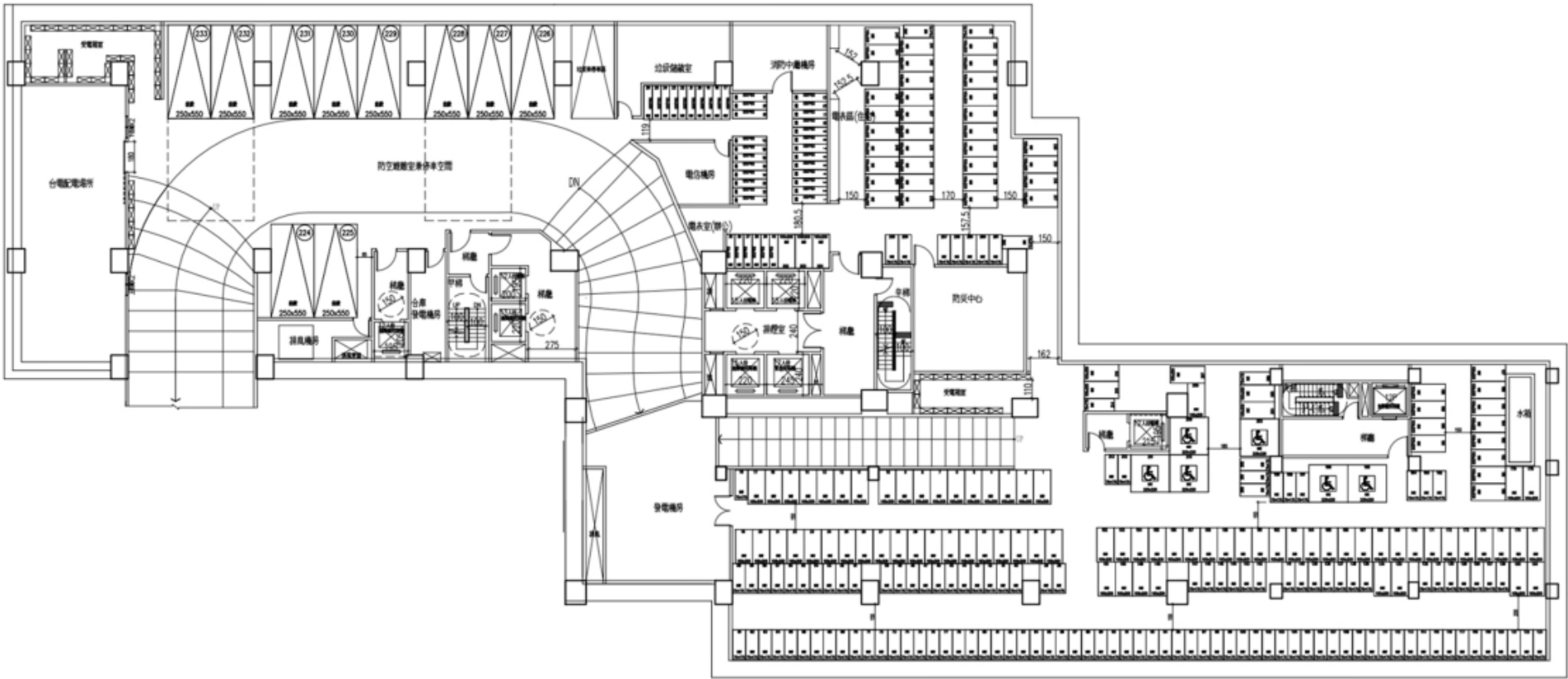
樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B2	90	坡道平面	大車位	250×550	2,500,000	
總計						

26F	樓層	26F	26F										
	單元編號	宿舍A1-26F	A2										
	分配人	新北市	新北市										
	產權面積(坪)	114.41	123.47										
	每坪單價(元/坪)	857,801	834,166										
25F	該戶總價(元)	98,141,040	102,994,450										
	樓層	25F	25F										
	單元編號	宿舍A1-25F	宿舍A2-25F										
	分配人	新北市	新北市										
	產權面積(坪)	122.26	125.74										
24F	每坪單價(元/坪)	844,000	830,000										
	該戶總價(元)	103,187,440	104,364,200										
	樓層	24F	24F										
	單元編號	宿舍A1-24F	宿舍A2-24F										
	分配人	新北市	新北市										
23F	產權面積(坪)	122.26	125.74										
	每坪單價(元/坪)	834,237	835,265										
	該戶總價(元)	101,993,790	105,026,230										
	樓層	23F	23F	23F	23F								
	單元編號	宿舍A1-23F	宿舍A2-23F	宿舍A3-23F	宿舍A4-23F								
22F	分配人	新北市	新北市	新北市	新北市								
	產權面積(坪)	57.80	65.69	68.43	65.40								
	每坪單價(元/坪)	953,454	822,000	801,000	907,800								
	該戶總價(元)	55,109,620	53,997,180	54,812,430	59,370,120								
	樓層	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F	22F
21F	單元編號	A1-22F	A2-22F	A3-22F	A4-22F	A5-22F	A6-22F	A7-22F	A8-22F	A9-22F	A10-22F	A11-22F	A12-22F
	分配人	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
	產權面積(坪)	42.27	19.84	19.84	20.32	20.32	40.29	41.77	20.32	20.32	19.84	19.84	42.03
	每坪單價(元/坪)	822,000	822,000	822,000	822,000	822,000	822,000	808,000	808,000	808,000	808,000	808,000	808,000
	該戶總價(元)	34,745,940	16,308,480	16,308,480	16,703,040	16,703,040	33,118,380	33,750,160	16,418,560	16,418,560	16,030,720	16,030,720	33,960,240
20F	樓層	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F	21F
	單元編號	A1-21F	A2-21F	A3-21F	A4-21F	A5-21F	A6-21F	A7-21F	A8-21F	A9-21F	A10-21F	A11-21F	A12-21F
	分配人	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
	產權面積(坪)	42.27	19.84	19.84	20.32	20.32	40.29	41.77	20.32	20.32	19.84	19.84	42.03
	每坪單價(元/坪)	815,000	815,000	815,000	815,000	815,000	815,000	801,000	801,000	801,000	801,000	801,000	801,000
19F	該戶總價(元)	34,450,050	16,169,600	16,169,600	16,560,800	16,560,800	32,836,350	33,457,770	16,276,320	16,276,320	15,891,840	15,891,840	33,666,030
	樓層	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F	20F
	單元編號	A1-20F	A2-20F	A3-20F	A4-20F	A5-20F	A6-20F	A7-20F	A8-20F	A9-20F	A10-20F	A11-20F	A12-20F
	分配人	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
	產權面積(坪)	42.27	19.84	19.84	20.32	20.32	40.29	41.77	20.32	20.32	19.84	19.84	42.03
18F	每坪單價(元/坪)	808,000	808,000	808,000	808,000	808,000	808,000	794,000	794,000	794,000	794,000	794,000	794,000
	該戶總價(元)	34,154,160	16,030,720	16,030,720	16,418,560	16,418,560	32,554,320	33,165,380	16,134,080	16,134,080	15,752,960	15,752,960	33,371,820
	樓層	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F	19F
	單元編號	A1-19F	A2-19F	A3-19F	A4-19F	A5-19F	A6-19F	A7-19F	A8-19F	A9-19F	A10-19F	A11-19F	A12-19F
	分配人	蘇張秀美	蘇張秀美	蘇張秀美	蘇張秀美	蘇張秀美	蘇張秀美	新北市	冠德建設股份有限公司(地主)	冠德建設股份有限公司(地主)	冠德建設股份有限公司(地主)	冠德建設股份有限公司(地主)	新北市
	產權面積(坪)	42.27	19.84	19.84	20.32	20.32	40.29	41.77	20.32	20.32	19.84	19.84	42.03
	每坪單價(元/坪)	801,000	801,000	801,000	801,000	801,000	801,000	787,000	787,000	787,000	787,000	787,000	787,000
	該戶總價(元)	33,858,270	15,891,840	15,891,840	16,276,320	16,276,320	32,272,290	32,872,990	15,991,840	15,991,840	15,614,080	15,614,080	33,077,610

圖 13-3 更新後房屋分配單元及位置對照圖(十九層至二十六層)

注意事項：
請依序載明【樓層、單元編號、受配人、產權面積、每坪單價、該戶總價】，樓層別依實際情況序列。

圖13-○更新後建物分配更新單元及位置對照圖



車位編號	車位規格	車位價值	獲配所有權人
224	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
225	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
226	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
227	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
228	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
229	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
230	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
231	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
232	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者
233	250x550	2,900,000	冠德建設股份有限公司-實施者

圖 13-4 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下一層)

注意事項：依序載明【車位編號】；另比例尺為1/500。

圖13-○更新後車位分配單元及位置對照圖

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一) 申請分配期間

本案於○○年○○月○○日（星期○）至○○年○○月○○日（星期○），計○○日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二) 選配原則

（應與事業計畫所載之選配原則內容一致）

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

範例一：無辦理公開抽籤

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

範例二：有辦理公開抽籤

本案於○○年○○月○○日（星期○）於○○○○○（抽籤地點）辦理公開抽籤作業。

■注意事項：

- 1. 「抽籤結果」應載明分配單元及車位編號。
- 2. 「通知情形」若屬未送達，請加註無法送達原因，如：查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等，並應於附件冊檢附抽籤結果之通知掛號函件收據（大宗掛號函件執據正本、收件回執正本，或影本已加註與正本相符章，或查詢郵件證明文件）。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	☐同一位置有二人以上申請分配 ☐未於規定期限內提出申請者			☐雙掛號，已收件未回覆 ☐雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐其他：_____。
2	☐同一位置有二人以上申請分配 ☐未於規定期限內提出申請者			☐雙掛號，已收件未回覆 ☐雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐其他：_____。
3	☐同一位置有二人以上申請分配 ☐未於規定期限內提出申請者			☐雙掛號，已收件未回覆 ☐雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐其他：_____。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
4	☐同一位置有二人以上申請分配 ☐未於規定期限內提出申請者			☐雙掛號，已收件未回覆 ☐雙掛號，無法送達 （原因：_____） ☐其他：_____。

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數＝1＋（共用部分總面積÷主建物面積）＝○

最小分配面積＝室內面積30.12平方公尺×本案銷坪係數×0.3025＝○○坪

最小分配價值＝最小分配面積×二樓以上平均單價
＝○○坪 ×○○元＝○○元

範例一：無最小設計單元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為○○元，計○位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中○位採合併選配、○位與實施者協議後參與選配、○位領取現金補償。

範例二：有最小設計單元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為○○元，惟本案最小設計單元為○○，建物面積為○○坪，單元價值為○○元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為○○元。

表15-○ 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	權利價值(元)	應分配權利價值(元)	未達最小分配單元價值之處 理方式
1					與所有權人○○○申請合併分配。
2					與所有權人○○○申請合併分配。
3					以差額價金參與權利變換分配。
4					未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
5					
6					
7					

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，共○位所有權人表示不願參與權利變換分配，詳表15-○不參與分配之之土地所有權人名冊。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

本案計○位所有權人屬不能參與權利變換、○位所有權人屬不願參與權利變換，均採領取現金補償方式辦理。

表15-○不參與分配之之土地所有權人名冊

■注意事項：現金補償包含領取更新前權利價值，或與實施者協議後領取更新後權利價值（扣除共同負擔費用）；另該筆費用應依「都市更新權利變換實施辦法」第10條規定，於權利變換計畫核定後2個月內通知領取。

序號	姓名	不願	不能	現金補償金額(元)	不參與分配之理由
1		-	V		未達最小分配單元價值，且未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
2		-	V		
3		-	V		
4		-	V		
5		-	V		
6		V	-		達最小分配單元價值，並勾選不願參與權利變換分配，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
合計		共○位			-

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準，且實際發放金額應扣除稅捐單位查報之稅額及代償費用。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

範例一：僅有土地所有權人

依申請分配結果，本案共計有○○位土地所有權人，其中計○○位土地所有權人參與權利變換分配、○○位採合併選配後參與權利變換分配；餘○○位因未達最小分配單元採領取補償金。

範例二：涉及權利變換關係人(有屋無地者)，並參與選配

依申請分配結果，本案共計有○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人，其中計○○位土地所有權人參與權利變換分配、○○位權利變換關係人與土地所有權人採合併選配後，參與權利變換分配；餘○○位因未達最小分配單元採領取補償金。

範例三：涉及權利變換關係人(有屋無地者)，領取補償金

依申請分配結果，本案共計有○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人，其中計○○位土地所有權人參與權利變換分配；餘○○位土地所有權人、○○位權利變換關係人因未達最小分配單元採領取補償金。

表16-○預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	住宅	坪	m ²	
2	商場	坪	m ²	
3	其他 (如：辦公、廠房)	坪	m ²	
4	停車位		部	
預計銷售總收入				

註：本表所列更新後價值為○○不動產估價師（聯合）事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

＝更新後總價值－共同負擔費用
＝○○○元－○○○元
＝○○○元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計○○○○元。

三、與實施者協議出資之人分配結果（無擇免）

本案出資者分配○○○○元，與實施者協議之證明文件詳附錄○。

四、現地安置戶（無擇免）

本案共○○位採現地安置方式處理，各現地安置戶之分配結果詳表10-○，依據內政部98年4月2日台內營字第0980054326號函釋，因現地安置之舊違章建築戶非屬「都市更新條例」第3條之各項權利人，由實施者處理後納入權利變換計畫併同報核，爰權利變換後之產權應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶。

表16-○土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

■注意事項：

- 1、若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。
- 2、現金補償：包含領取更新前權利價值，或與實施者協議後領取更新後權利價值（扣除共同負擔費用）；另該筆費用應依「都市更新權利變換實施辦法」第10條規定，於權利變換計畫核定後2個月內通知領取。
- 3、權利金：屬願意參與權利變換者，並與實施者協議後領取更新後權利價值（扣除共同負擔費用）；另該筆費用應於計畫書內載明通知及領取時點。

序號	更新前			更新後															
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比率	受配人	權利價值 (元) A	共同負擔費用 (元) B	應分配權利價值 (元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值 (元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E				
1																			
2																			
3																			
以下為領取現金補償 / 權利金																			
1																		領取現金補償	
2																		經協議領取權利金	
合計																			

表16-○土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後													
	實施者名稱	應分配 權利價值 (元)	分配單元								實分配 權利價值 (元) C=A+B	預計 繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計 (元) B				
1														
2														
3														
4														
合計														

表16-○土地及建築物分配清冊（共同出資者）

序號	更新後													
	出資者名稱	應分配 權利價值 (元)	分配單元								實分配 權利價值 (元) C=A+B	預計 繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計 (元) B				
1														
2														
3														
4														
合計														

表16-○土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後													
	受配人姓名	應分配權利 價值(元)	分配單元								實分配權利價值 (元) C=A+B	預計		備 註
			建築物				停車位					繳納差額價金		
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計 (元) B		繳(元)	領(元)	
1														
2														
3														
4														
合計														

拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

範例一：辦理地籍測量

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。地籍整理後為○○筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

範例二：不辦理地籍測量

依都市更新權利變換實施辦法第28條規定，俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向新北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

本案係依都市更新條例第38條規定在公同共有土地上，部分建築物辦理重建，因土地範圍無法切分，故不辦理地籍測量，土地標示部維持原地籍記載。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得向新北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中建築物分配清冊、更新後更新範圍內建築物配置圖，辦理建築物測量。

建築物測量後之面積，如與建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。
(請詳細敘明不辦理地籍測量理由及辦理程序)

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。本案不辦理地籍測量，維持原地籍記載。

範例三：部分權變、部分協議合建，辦理土地合併複丈

本案更新前計有新北市○○區○○段○○小段○○（代表號）等○○筆土地，土地面積計○○○○平方公尺，屬住宅區／商業區／工業區／道路用地。本案不辦理地籍測量，辦理土地合併後為○○筆土地。

表17-○地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積（㎡）	分區	地籍整理後 暫編地號	面積（㎡）
1	10	100	住宅區	A	200
2	11	100			
3	12	50	道路用地	B	50
4					
合計					

表17-○辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積（㎡）	辦理項目	
			鑑界	分割
1				
2				
3				



圖例及說明		比例尺	指北
 權利變換範圍		1/○○○	

圖17-○都市更新權利變換後地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計○○戶（含住宅、商業及其他單元）及停車位○○部。

表17-○土地登記清冊表

■注意事項：

- 1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
- 3. 本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、 限制登記情 形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他 登記事項		
1																			
2																			
3																			
4																			

表17-○土地登記清冊表（公共設施保留地）

■注意事項：

- 1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。
- 3. 本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、 限制登記情 形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理機關)	權利範圍	其他 登記事項		
1																			
2																			
3																			
4																			

表17-○建物登記清冊表

■注意事項：

- 1. 本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載。
- 2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。
- 3. 若建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

- 4. 有關「附屬建物面積」、「共用部分面積」等項目可依個案需求增加表單欄位。
- 5. 「共有部分」應載明面積，若有數種共有部分得自行增加欄位載明，並說明其種類。
- 6. 「權利範圍」應載明持分比例，但若為車公需載明車位編號。
- 7. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

更新後變動情形																		
項目		標示部												所有權部			他項權利、 限制登記情形	備註
序號	分配 單元 編號/ 門牌	建物坐落			層次	層次 面積 (㎡)	附屬建物 面積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)					所有權人 (管理者/ 受託人)	權利 範圍	其他 登記事項		
		權利 種類	地號	分配基地 權利範圍			雨遮	陽台	(1) 共有部分 (1) 權利範圍	(2) 共有部分 (2) 權利範圍	(3) 共有部分 (3) 權利範圍	(4) 共有部分 (4) 權利範圍	車位 編號					
1																		
2																		
3																		
4																		
合計																		

(二) 共有部分項目及權利範圍計算式說明

■注意事項：

1. 請依地政登記規則詳實檢討。

1、本案共有部分面積計○○平方公尺，地上○層至地上○層面積小計○○平方公尺，地下○層至地下○層面積小計○○平方公尺，屋突○層至屋突○層面積小計○○平方公尺。

2、項目如下：(請詳細說明案內公設項目)

3、權利範圍計算方式：(請詳細說明)

(三) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

表17-○土地他項權利登記清冊表

■注意事項：

- 1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。
- 2. 本清冊倘有地上權、不動產役權等約定情形，應於其他約定欄填寫。
- 3. 若土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部								備註 (收件 年期及 字號)
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記 次序	所有權人 (管理機關/ 受託人)	登記 次序	設定權 利種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定 權利範圍	存續 期間	債務人 及債務 額比例	設定 義務人	設定 權利範圍	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權 確定期日	債務人及債 務額比例	設定義 務人	

1																							
2																							
3																							
4																							

表17-○建物他項權利登記清冊表

- 注意事項：
1. 本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載。

2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

3. 若建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	更新後																	備註 (收件年 度及字 號)
	行 政 區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定 權利範圍	設定 權利種類	權利人	債權額 比例	擔保債權 總金額(元)	擔保債權 確定期日	債務人及 債務額比例	設定 義務人	
						段	小段	地號										
1																		
2																		
3																		
4																		

（四）限制登記清冊

本案更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內。

表17-○土地限制登記清冊表

- 注意事項：
1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

3. 本表若因土地第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	更 新 前											更新後									備 註	
	土地標示部					土地所有權部		權利 範圍	權利 種類	限制 權利 範圍	內 容	土地標示部				土地所有權部		權利 範圍	權利 種類	限制 權利 範圍		內 容
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記 次序	所有權人					段	小段	地號	面積㎡	所有權人						
1																						
2																						
3																						
4																						

表17-○建物限制登記清冊表

- 注意事項：
1. 本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載。

- 2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。
- 3. 若建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。
- 4. 若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序 號	更新前												更新後												備註
	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人 姓名或名稱	權利 範圍	權利 種類	限制 權利 範圍	內容	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人 姓名或名稱	權利 範圍	權利 種類	限制 權利 範圍	內 容		
						段	小段	地號								段	小段	地號							
1																									
2																									
3																									
4																									

拾捌、實施進度

表18-1 都市更新事業實施進度表

- 注意事項：
1. 需載明確實年度，應載至年月。

2. 載明事業計畫核定後各階段實施進度，應檢附都市更新事業實施進度表說明之。

3. 事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫及權利變換計畫核定公告」開始載明。

表22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月
1	事業計畫核定公告（事權併送者無此項）																						
2	申請 事業計畫及 權利變換計畫報核																						
3	事業計畫及 權利變換計畫核定公告																						
4	申請拆除及建造執照																						
5	改良物殘餘價值補償																						
6	申請更新期間稅捐減免																						
7	土地補償金發放作業																						
8	地上物騰空拆除																						
9	工程施工																						
10	申請使用執照																						
11	送水送電																						
12	申請測量																						
13	釐正圖冊																						
14	接管																						
15	計算及找補差額價金																						
16	產權登記																						
17	申請更新後稅捐減免																						
18	更新成果備查																						

註：未來仍以實際進度為準。

拾玖、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：○○○○○股份有限公司 / ○○○○○都市更新會

連絡電話：

聯絡地址：

專屬網站：(依據都市更新條例施行細則第18條規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊)

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、新北市都市更新審議原則 (○○年○○月○○日修訂發布) (請逐項檢討，並依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	
			☒ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	

三、其他（無則免）

（視實際情形說明事業計畫應加表明事項，如：更新審議會決議事項、股份有限公司適用投資抵減等。）

附錄一：實施者證明文件

附錄二：主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附，若無免附）

依都市更新條例第 12 條規定實施都市更新事業，應檢附。

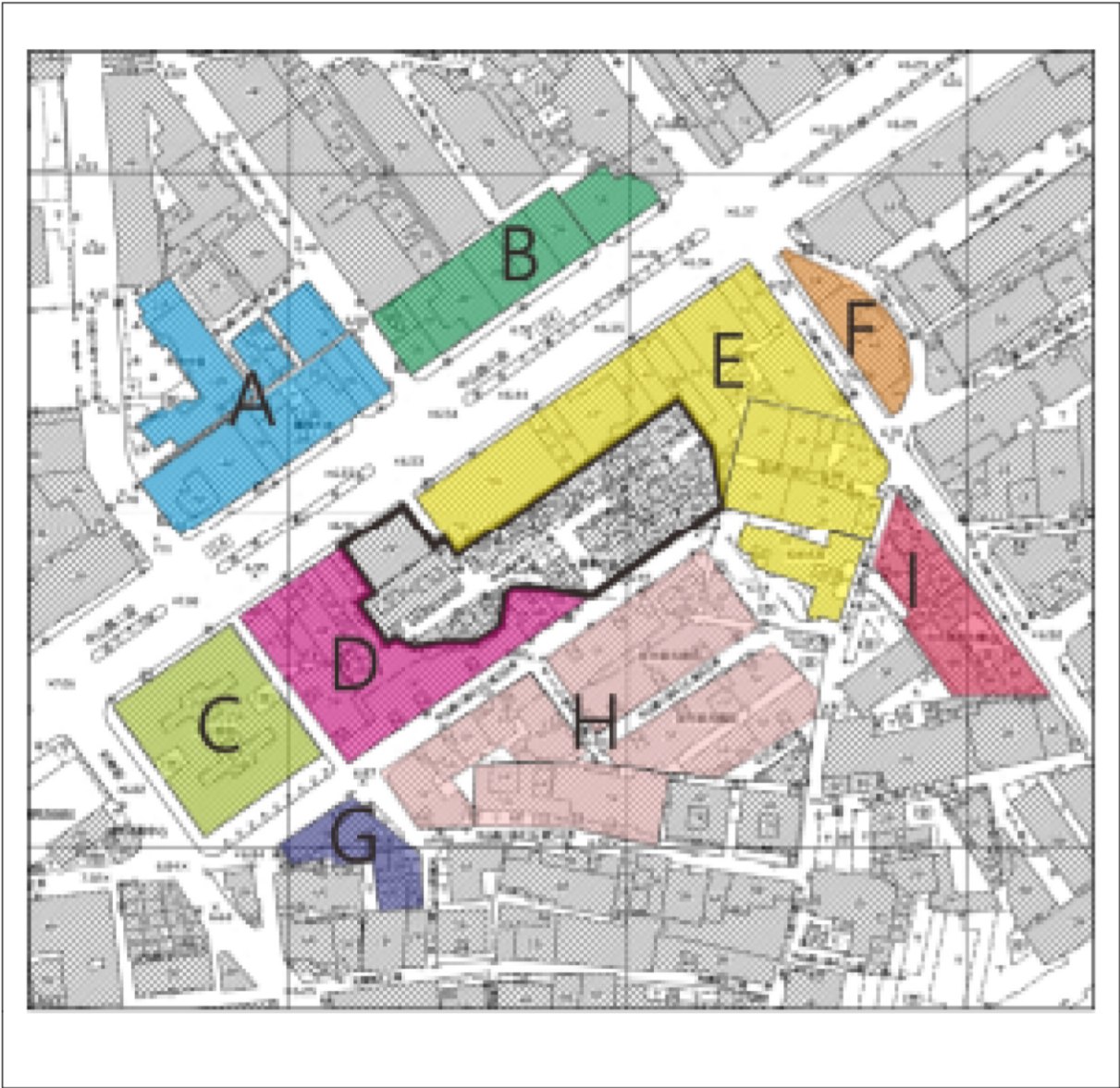
附錄三：都市更新事業計畫核定函（事權併送者，免附）

附錄四：3家估價報告書摘要(若估價報告書內容有更換，應一併調整)

選定作為權利變換計算依據之鑑價機構之估價報告書摘要應置於三家估價報告書摘要之首。

附錄五：鄰房鑑定範圍評估

鄰房鑑定戶數統計表	
門牌	戶數
A區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
B區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
C區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
D區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
E區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
F區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
請自行增列	
合計	



鄰房鑑定範圍示意圖

- 1. 應檢附鄰房鑑定戶數統計表、鄰房鑑定範圍圖。
- 2. 鄰房鑑定範圍圖應以地形圖為底圖表示。

附錄六：相關合約與費用證明文件