擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：冠德建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所
鑑價機構：瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

104年6月15日

辦理緣起與法令依據

都市更新條例第9條：

經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

都市更新條例第19條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第29條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第6條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

更新案實施者：冠德建設股份有限公司

符合都市更新條例第14條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

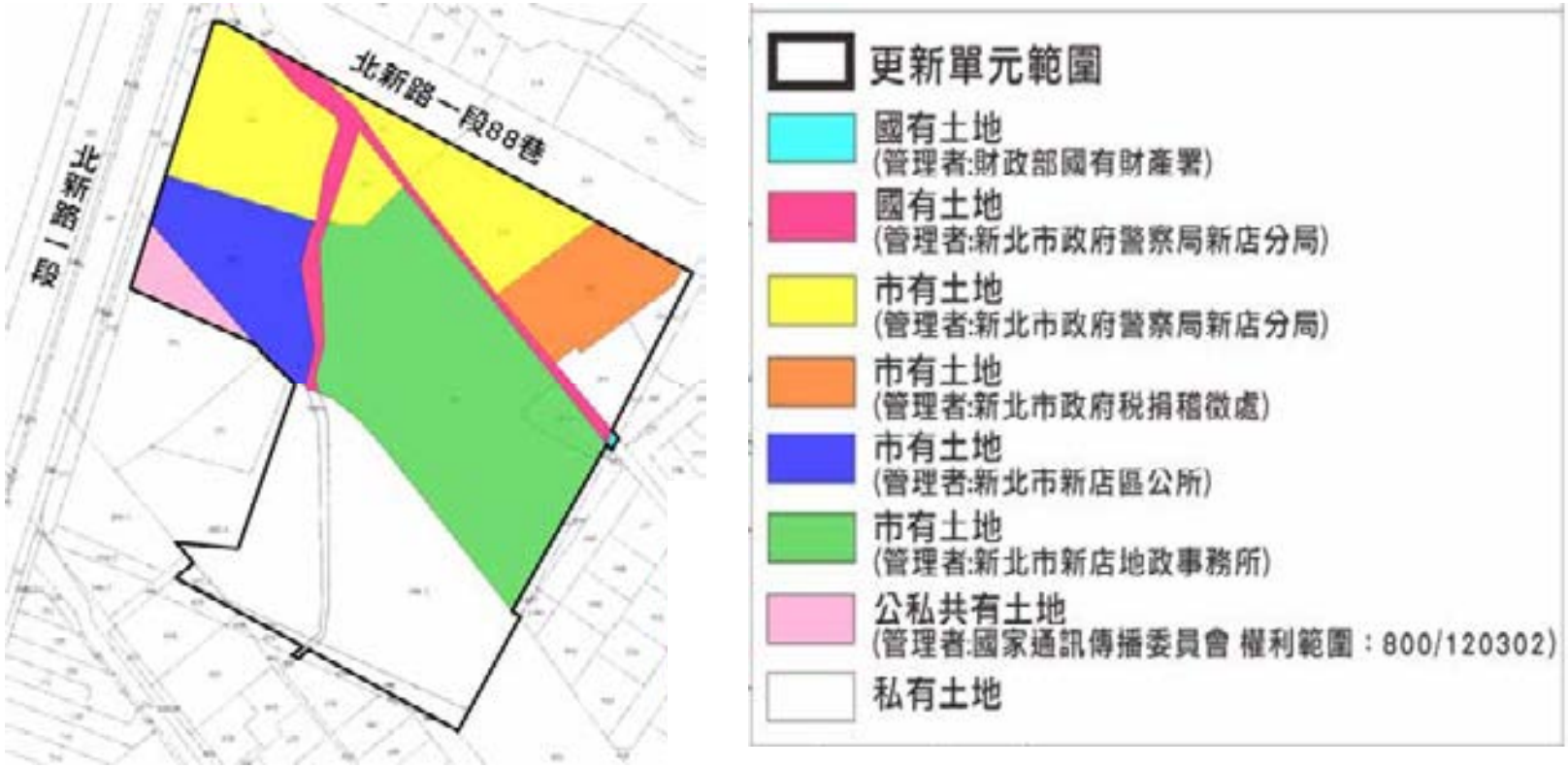
更新單元位置

北新路一段以東、北新路一段88巷以南街廓範圍內，為非完整街廓

地籍現況

■ 新北市新店區行政段645地號等21筆，土地總面積為12,003.90㎡(實際面積以地籍分割後產權登記面積為準)

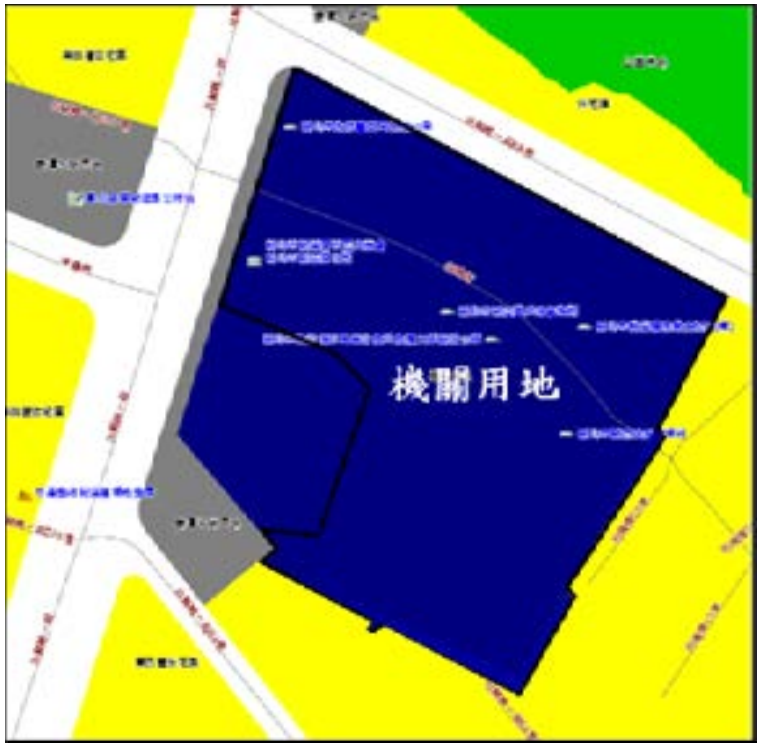
土地權屬		土地		人數	
		面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	中華民國	561.54	4.68	1	10.00
	市有土地	7,596.94	63.29	1	10.00
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—
私有土地		3,845.42	32.03	8	80.00
合計		12,003.90	100.00	10	100.00



土地使用現況

本案細部計畫於民國102年7月22日經新北市都市計畫委員會第35次會議審議修正後通過，俟都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施併同發布實施。

使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(㎡)
行政園區 特定專用區 (預定核定版)	547(部份)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部份)、652、652-1及665地號等21筆土地	12,003.90	50%	300%	36,011.70
合計	21筆土地	12,003.90			36,011.70



目前土地使用分區:機關用地及第四種住宅區

預定核定版土地使用分區:行政園區特定專用區

建築物現況

■更新單元範圍內計有8棟合法建築建築物，3棟其他土地改良物，建物老舊。
■結構上有耐震及防火安全的顧慮。

合法建築物

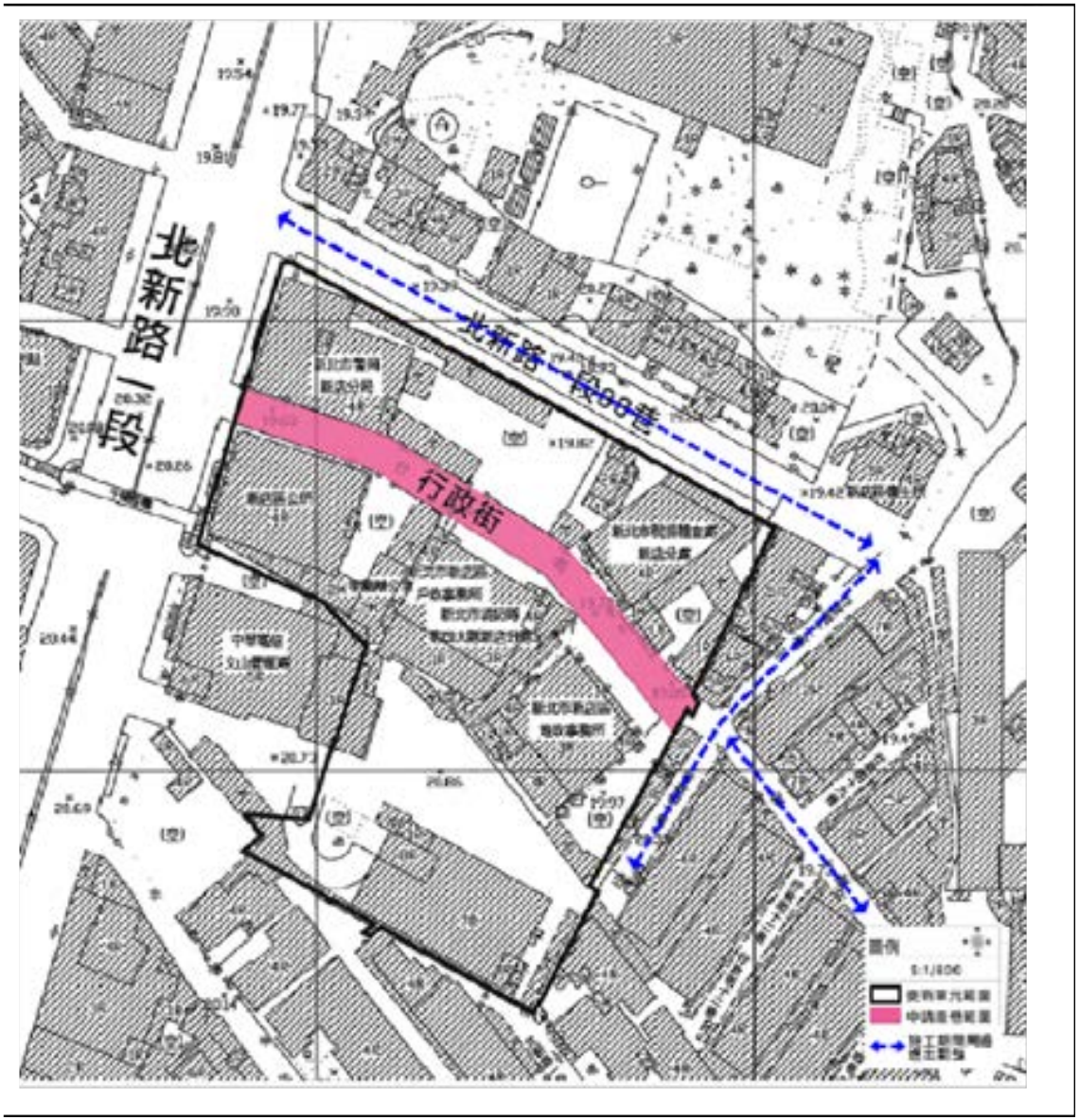
編號	建號	建物門牌號碼	層數	層次	主要建材
A	1189	北新路一段80號	4	1~4	鋼筋混凝土造
B	1193	北新路一段86號	4	1~4	鋼筋混凝土造
C	1389	行政街2號	3	1	鋼筋混凝土造
	1390	行政街2號二樓	3	2	鋼筋混凝土造
	1391	行政街2－1號三樓	3	3	鋼筋混凝土造
	1392	行政街2－2號三樓	3	3	鋼筋混凝土造
D	1388	行政街8號	3	1~3	鋼筋混凝土造
E	1194	行政街11號	4	1~4	鋼筋混凝土造
F	1399	北新路一段72號	7	1~7、B1~B3	鋼筋混凝土造
G	1400	北新路一段72號	1	1	鋼造
H	2545	北新路一段88巷6號	2	1-2	加強磚造

其他土地改良物

編號	類型	門牌	樓層數	建材
1	無建號	行政街15號	1	加強磚造
2	無建號	行政街15之2號	1	加強磚造
3	無建號	行政街15之3號	1	加強磚造

現有巷道廢止或改道計畫

- 本更新單元內現有巷道為行政街，非屬都市計畫道路，依據新北市政府102年7月擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫書(預定核定版)規定，廢除範圍內既有道路-行政街。
- 前述細計並規範範圍東側自基地線退縮建築留設8公尺通道，供原行政街車流通行使用，延續東西向往來通道，更新後無影響周邊交通動線通行，而更新期間周邊住戶亦可透過行政街17巷及北新路一段88巷通往北新路一段。



申請容積獎勵概算

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討：

申請容積獎勵項目		獎勵面積（㎡）	基準容積比率（%）
2	更新後供社區使用之公益設施(免計容積)	452.61	1.26
5	5-3機車停車位(增設公用225部)	900.00	2.49
	5-5鄰地及鄰棟間隔	1,800.73	5.00
	5-7基地內公共通道	1,080.43	3.00
7	更新單元建物符合綠建築標章	2,881.17	8.00
8	更新地區（單元）公告之時程獎勵	3,601.46	10.00
9	更新單元規模	5,402.19	15.00
12	為促進都市更新事業之辦理: 合法四層樓以上之建築物	941.64	2.61
更新容積獎勵合計(不含編號2)		16,607.62	46.10
其他獎勵：土管獎勵(國民運動中心)		10,804.39	30.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』第13條及『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點之規定。

■ 都市計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案目前土地使用分區屬機關用地及第四種住宅區，其都市計畫為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)計畫」，土地使用分區預定變更為行政園區特定專用區:
  - 民國100年11月1日內政部都市計畫委員會第767次會議審議通過之「變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）書」(預定核定版)範圍內。
  - 民國102年7月22經新北市都市計畫委員會第35次會議審議修正通過「擬定新店都市計畫（行政園區特專用）細部計畫案」(預定核定版)範圍內。
- 有關土地使用強度及使用組別皆依前述預定變更之計畫內容規定辦理。

■ 使用分區強度

	變更前土地使用強度		變更後土地使用強度	
	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
機關用地變更為 行政園區特定專用區	50%	250%	50%	300%
第四種住宅區變更為 行政園區特定專用區	50%	300%	50%	300%

■ 土地使用分區變更回饋方式

- 機關用地變更為行政園區特定專用區，依下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府。

  應回饋金額=變更基地土地面積x**24%x(1+40%)** x**V**

  V=建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值

- 如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經新北市政府同意得改以現金方式繳納。

■ 有關回饋時機說明

- 捐贈之樓地板面積應於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備及裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為新北市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。
- 以代金方式繳納者，應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。
- 採行都市更新權利變換方式開發時，變更回饋方式應納入權利變換計畫執行，應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	變更前使用分區	土地面積	104年公告現值(元/㎡)	104年公告現值總值(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)
1	中華民國	547地號	機關用地	1.70㎡	183,000	311,100	104,530	34,527,972
		560地號	機關用地	553.41㎡	183,000	101,274,030	34,028,074	
		607-1地號	機關用地	6.43㎡	183,000	1,176,690	395,368	
2	新北市	553地號	機關用地	1,022.42㎡	183,000	187,102,860	62,866,561	467,120,648
		554地號	機關用地	1,162.35㎡	183,000	212,710,050	71,470,577	
		561地號	機關用地	202.01㎡	183,000	36,967,830	12,421,191	
		562地號	機關用地	746.67㎡	183,000	136,640,610	45,911,245	
		563地號	機關用地	769.95㎡	183,000	140,900,850	47,342,686	
		644地號	機關用地	169.42㎡	183,000	31,003,860	10,417,297	
		645地號	機關用地	3,317.67㎡	183,000	607,133,610	203,996,893	
		665地號	機關用地	206.45㎡	183,000	37,780,350	12,694,198	
3	中華電信股份有限公司	547地號	機關用地	253.46㎡	183,000	46,383,180	15,584,748	197,379,555
		648地號	住宅區	158.38㎡	183,000	28,983,540		
		649地號	住宅區	9.01㎡	183,000	1,648,830		
		650地號	住宅區	35.56㎡	183,000	6,507,480		
		648-1地號	機關用地	1,885.11㎡	183,000	344,975,130	115,911,644	
		649-1地號	機關用地	112.20㎡	183,000	20,532,600	6,898,954	
		650-1地號	機關用地	959.28㎡	183,000	175,548,240	58,984,209	
4	宏遠物業股份有限公司	652地號	住宅區	5.49㎡	183,000	1,004,670		1,374,257
		652-1地號	機關用地	22.35㎡	183,000	4,090,050	1,374,257	
5	林○志	564地號	機關用地	26.03㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565地號	機關用地	71.63㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
6	林○綻	564地號	機關用地	26.03㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565地號	機關用地	71.63㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
7	林○鈞	652地號	住宅區	2.75㎡	183,000	503,250	-	687,436
		652-1地號	機關用地	11.18㎡	183,000	2,045,940	687,436	
8	林○偉	564地號	機關用地	26.03㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	3,068,866
		565地號	機關用地	23.88㎡	183,000	4,370,040	1,468,333	
9	林○智	565地號	機關用地	47.76㎡	183,000	8,740,080	2,936,667	2,936,667
10	林○鈞	564地號	機關用地	26.03㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565地號	機關用地	71.63㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
合計				12,003.90㎡		2,196,713,700	725,110,155	725,110,155

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換方式實施都市更新事業，於原址重建辦公、店面、國民運動中心及住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者冠德建設股份有限公司具名辦理
- 相關費用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表規定辦理
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵、土管獎勵等)，並予以選配更新後之房屋及車位。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，將本更新地區發展為多功能複合式行政園區。
- 導入低碳綠色生活區，土地資源有效配置，興建新北市南區行政中心。
- 改善實質環境，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	嶄新地標建物
	地區效益	各行政單位分散	土地資源有效配置，創建新北市南區行政中心
地主及民眾	社區品質	建物老舊	嶄新社區
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	環境永續	未考量建築節能	打造建築節能之綠色新生活
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提昇都市更新競爭力

＊對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定辦理，另補償單價以1,000元/坪/月之租金單價提列。

財務計畫(更新成本)

本案更新後興建地上32層、地下五層之住宅辦公大樓、地上5層之國民運動中心，鋼骨鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	68億4,605萬元	包含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費、建造執照相關規費等
	公共設施費用	—	本案無
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	—	本案無
	小計	68億4,605萬元	
權利變換費用	調查費	2,289萬元	包含都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前測量費	25萬元	本案以合約金額提列
	土地改良物拆遷補償費	1億8,643萬元	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	本案無
	拆遷安置費	3億2,483萬元	本案以1000元/坪/月提列
	地籍整理費	572萬元	以每戶20,000元/戶提列。
	審查費用	32萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	其他必要之費用	227萬元	交通影響評估費、環境影響評估費
	小計	5億4,270萬元	
貸款利息		3億2,171萬元	
稅捐		3億2,010萬元	包含營建工程及建築設計印花稅
管理費用		14億2,060萬元	包含行政作業、信託、總務及人事、銷售、風險等
都市計畫變更負擔費用		—	本案無
容積移轉費用		—	本案無
	本案更新成本總計	**94億5,115萬元**	

收益分析

■ 收入分析: 本案依瑞普國際不動產估價師事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/個）	總銷金額(元）
店鋪	156.63	坪	814,017	127,499,436(約1億2,749萬)
一般事務所	19,566.93	坪	568,829	11,130,231,751 (約111億3,023萬)
住宅銷售面積	8,897.68	坪	687,622	6,118,238,108 (約61億1,823萬)
汽車位總銷	625	個	2,027,520	1,267,200,000(約12億7,200萬)
			銷售總收入金額小計	18,643,169,295(約186億4,316萬)

■ 依前頁(P14)更新成本核計，本案原土地所有權人共同負擔比例為:

94億5,115萬元/ 186億4,316萬元=50.69%

■ 因實施者與新北市政府簽訂比例為45%，故本案以45%之共同負擔比例，核計下列土地所有權人收益內容:

項目		金額
土地所有權人	應分配房地權利價值	18,643,169,295元×55%=10,253,743,112元 (約102億5,374萬元)
	年投資報酬率	29.98%
	土地所有權人分配比例	55%

註：上述成本及收益分析依新北市都市更新處104年1月16日修正公布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」相關規定提列，而最終權值仍須依新北市都市更新委員會審議結果為準。

權利變換計畫內容及機制

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令
2. 權利變換機制：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案公開遴選三家專業估價者
   - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會提供3家、新北市不動產估價師公會提供3家、實施者提供3家，符合資格後，由新北市都市更新處邀集基地內私有土地所有權人以公開抽籤方式隨機選出三家專業估價者。
   - 抽籤日期:103年12月2日
   - 抽籤地點:新店區公所大禮堂
   - 抽籤結果:瑞普國際不動產估價師事務所、泛亞不動產估價師事務所、信義不動產估價師聯合事務所

1.三家專業估價者

瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

2.三家更新前後估價成果

項目		瑞普國際不動產估價師事務所	泛亞不動產估價師事務所	信義不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,150,000	1,120,000	1,110,000
	更新前土地總價（元）	4,175,856,713	4,066,921,320	4,030,598,700
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	694,212	688,289	730,782
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	610,359	608,794	600,268
	車位平均價格（元/個）	2,027,520	1,977,920	1,977,520
	更新後總權利價值（元）	18,643,169,295	18,566,052,708	18,480,997,060
土地所有權人應分配權利價值（元）		10,253,743,112	10,211,328,989	10,164,548,383

3.因更新前價值及更新後價值均以瑞普國際不動產估價師事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定瑞普之鑑價結果為權利變換依據。

選配原則

1. 建議受配人更新後應分配權利價值扣除應繳納都市計畫變更回饋金後再選配適當單元。
2. 專屬公地主使用部分，其他權利變換關係人不得選配。
3. 受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值選配，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。
4. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
5. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
6. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（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。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，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，...。」辦理。
7. 公有地主更新後以不分回二樓以上商業設施為原則，其餘則依權利變換相關規定辦理，由公有地主於將來辦理權利變換選配時，依實際需求進行選配。
8. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

   (1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人

   (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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

選屋結果

本案權利變換意願調查期間為104年4月9日至104年5月9日

(1)	總房屋及車位數	房屋：286戶 車位：625部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	10人
	現地安置戶	0人
(3)	申請分配房屋及車位人數	29人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1人
	同一位置有二人以上申請分配	2人
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋77戶、車位378部
(5)	實施者折價抵付分得	房屋209戶、車位247部

所有權人選屋結果

序號		更新前			更新後										
						分配單元			停車位					預計繳納差額價金(元)	
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值	權利價值比例	應分配權利價值(元)	單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B	實分配權利價值(元)C=A+B	繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	1	中華民國	227,960,143	5.4590%	559,752,144	15F/新店稽徵所	全部	558,062,150	辦公棟	B4-144	全部	4,000,000	562,062,150	2,310,006	
						16F/新店稽徵所	全部		辦公棟	B4-145	全部				
	2	中華電信股份有限公司	1,119,367,061	26.8057%	2,748,586,238	1F/中華電信	全部	2,306,784,690	辦公棟	B4-130	全部	245,550,000	2,552,334,690		196,251,548
						21F/辦公室	全部		辦公棟	B4-131	全部				
						22F/辦公室	全部		辦公棟	B4-132	全部				
						23F/辦公室	全部		辦公棟	B4-133	全部				
						24F/辦公室	全部		辦公棟	B4-134	全部				
						25F/辦公室	全部		辦公棟	B4-135	全部				
						26F/辦公室	全部		辦公棟	B4-136	全部				
									辦公棟	B4-137	全部				
									辦公棟	B4-138	全部				
									辦公棟	B4-139	全部				
									辦公棟	B4-140	全部				
									辦公棟	B4-141	全部				
									辦公棟	B4-142	全部				
									辦公棟	B4-143	全部				
									辦公棟	B5-1	全部				
									辦公棟	B5-2	全部				
									辦公棟	B5-3	全部				
									辦公棟	B5-4	全部				
									辦公棟	B5-5	全部				
									辦公棟	B5-6	全部				
									辦公棟	B5-7	全部				
									辦公棟	B5-8	全部				
									辦公棟	B5-9	全部				
									辦公棟	B5-10	全部				
									辦公棟	B5-11	全部				
									辦公棟	B5-12	全部				
									辦公棟	B5-13	全部				
									辦公棟	B5-14	全部				
									辦公棟	B5-15	全部				
									辦公棟	B5-16	全部				
									辦公棟	B5-17	全部				
									辦公棟	B5-18	全部				
									辦公棟	B5-19	全部				
									辦公棟	B5-20	全部				
									辦公棟	B5-21	全部				
									辦公棟	B5-22	全部				
									辦公棟	B5-23	全部				
									辦公棟	B5-24	全部				
									辦公棟	B5-25	全部				
									辦公棟	B5-26	全部				
									辦公棟	B5-27	全部				
									辦公棟	B5-28	全部				
									辦公棟	B5-29	全部				
									辦公棟	B5-30	全部				
									辦公棟	B5-31	全部				
									辦公棟	B5-32	全部				
									辦公棟	B5-33	全部				
									辦公棟	B5-34	全部				
									辦公棟	B5-35	全部				
									辦公棟	B5-36	全部				
									辦公棟	B5-37	全部				
									辦公棟	B5-38	全部				
									辦公棟	B5-39	全部				
									辦公棟	B5-40	全部				
									辦公棟	B5-41	全部				
									辦公棟	B5-42	全部				
									辦公棟	B5-43	全部				
									辦公棟	B5-44	全部				
									辦公棟	B5-45	全部				
									辦公棟	B5-46	全部				
									辦公棟	B5-47	全部				
									辦公棟	B5-48	全部				
									辦公棟	B5-49	全部				

所有權人選屋結果

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	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)	
						單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	2	中華電信股份有限公司	1,119,367,061	26.8057%					辦公棟	B5-51	全部				
									辦公棟	B5-52	全部				
									辦公棟	B5-53	全部				
									辦公棟	B5-54	全部				
									辦公棟	B5-55	全部				
									辦公棟	B5-56	全部				
									辦公棟	B5-57	全部				
									辦公棟	B5-58	全部				
									辦公棟	B5-59	全部				
									辦公棟	B5-60	全部				
									辦公棟	B5-61	全部				
									辦公棟	B5-62	全部				
									辦公棟	B5-63	全部				
									辦公棟	B5-64	全部				
									辦公棟	B5-65	全部				
									辦公棟	B5-66	全部				
									辦公棟	B5-67	全部				
									辦公棟	B5-68	全部				
									辦公棟	B5-69	全部				
									辦公棟	B5-70	全部				
									辦公棟	B5-71	全部				
									辦公棟	B5-72	全部				
									辦公棟	B5-73	全部				
									辦公棟	B5-74	全部				
									辦公棟	B5-75	全部				
									辦公棟	B5-76	全部				
									辦公棟	B5-77	全部				
									辦公棟	B5-78	全部				
									辦公棟	B5-79	全部				
									辦公棟	B5-80	全部				
									辦公棟	B5-81	全部				
									辦公棟	B5-82	全部				
									辦公棟	B5-83	全部				
									辦公棟	B5-84	全部				
									辦公棟	B5-85	全部				
									辦公棟	B5-86	全部				
									辦公棟	B5-87	全部				
									辦公棟	B5-88	全部				
									辦公棟	B5-89	全部				
									辦公棟	B5-90	全部				
									辦公棟	B5-91	全部				
									辦公棟	B5-92	全部				
									辦公棟	B5-93	全部				
									辦公棟	B5-94	全部				
									辦公棟	B5-95	全部				
									辦公棟	B5-96	全部				
									辦公棟	B5-97	全部				
									辦公棟	B5-98	全部				
									辦公棟	B5-99	全部				
									辦公棟	B5-100	全部				
									辦公棟	B5-101	全部				
									辦公棟	B5-102	全部				
									辦公棟	B5-103	全部				
									辦公棟	B5-104	全部				
									辦公棟	B5-105	全部				
									辦公棟	B5-106	全部				
									辦公棟	B5-107	全部				
									辦公棟	B5-108	全部				
									辦公棟	B5-109	全部				
									辦公棟	B5-110	全部				
									辦公棟	B5-111	全部				
									辦公棟	B5-112	全部				
									辦公棟	B5-113	全部				
									辦公棟	B5-114	全部				
									辦公棟	B5-115	全部				

所有權人選屋結果

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	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)	
						單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	3	宏遠物業股份有限公司	8,403,564	0.2012%	20,634,804	S1/店鋪	全部	16,117,035	辦公棟	B4-210	全部	2,000,000	18,117,035		2,517,769
	4	林○志	32,081,979	0.7683%	78,776,738	9F/商店	全部	62,086,010	辦公棟	B4-211	全部	8,600,000	70,686,010		8,090,728
						A01-16F	全部		住宅棟	B2-181	全部				
									住宅棟	B2-182	全部				
									住宅棟	B2-191	全部				
	5	林○綻	32,081,978	0.7683%	78,776,736	S2/店鋪	全部	66,047,800	辦公棟	B4-212	全部	4,000,000	70,047,800		8,728,936
						S4/店鋪	全部		辦公棟	B4-128	全部				
	6	林○鈞	4,201,782	0.1006%	10,317,402	A08-26F	全部	20,034,032	住宅棟	B3-136	全部	2,100,000	22,134,032	11,816,630	
	7	林○偉	16,394,536	0.3926%	40,256,496	A01-06F	全部	30,469,430	住宅棟	B2-205	全部	2,200,000	32,669,430		7,587,066
	8	林○智	15,687,443	0.3757%	38,520,242	A01-08F	全部	30,768,150	住宅棟	B2-213	全部	2,200,000	32,968,150		5,552,092
	9	林○鈞	32,081,978	0.7683%	78,776,736	S3/店鋪	全部	67,720,544					67,720,544		11,056,192
						A01-03F	全部								
						A02-03F	全部								
	10	新北市	2,687,596,249	64.3604%	6,599,345,576	B2/靶場	全部	6,358,917,791	辦公棟	B4-146	全部	497,700,000	6,856,617,791	257,272,215	
						B1/靶場設施	全部		辦公棟	B4-147	全部				
						1F/新店警所	全部		辦公棟	B4-148	全部				
						2F/新店警所	全部		辦公棟	B4-149	全部				
						3F/新店警所	全部		辦公棟	B4-150	全部				
						4F/新店警所	全部		辦公棟	B4-151	全部				
						5F/新店警所	全部		辦公棟	B4-152	全部				
						6F/新店警所	全部		辦公棟	B4-153	全部				
						7F/新店警所	全部		辦公棟	B4-154	全部				
						7F/新店區公所	全部		辦公棟	B4-155	全部				
						8F/新店區公所	全部		辦公棟	B4-156	全部				
						9F/新店區公所(含實體展示空間)	全部		辦公棟	B4-157	全部				
						10F/新店戶政	全部		辦公棟	B4-158	全部				
						11F/新店戶政	全部		辦公棟	B4-159	全部				
						12F/新店衛生所	全部		辦公棟	B4-160	全部				
						13F/新店地政	全部		辦公棟	B4-161	全部				
						14F/新店地政	全部		辦公棟	B4-162	全部				
						15F/新店地政	全部		辦公棟	B4-163	全部				
						17F/新店稅捐處	全部		辦公棟	B4-164	全部				
						18F/新店稅捐處	全部		辦公棟	B4-165	全部				
						19F/新店稅捐處	全部		辦公棟	B4-166	全部				
						A02-04F	全部		辦公棟	B4-167	全部				
						A03-04F	全部		辦公棟	B4-168	全部				
						A07-04F	全部		辦公棟	B4-169	全部				
						A08-04F	全部		辦公棟	B4-170	全部				
						A02-05F	全部		辦公棟	B4-171	全部				
						A03-05F	全部		辦公棟	B4-172	全部				
						A07-05F	全部		辦公棟	B4-173	全部				
						A08-05F	全部		辦公棟	B4-174	全部				
						A02-06F	全部		辦公棟	B4-175	全部				
						A03-06F	全部		辦公棟	B4-176	全部				
						A07-06F	全部		辦公棟	B4-177	全部				
						A08-06F	全部		辦公棟	B4-178	全部				
						A02-07F	全部		辦公棟	B4-179	全部				
						A03-07F	全部		辦公棟	B4-180	全部				
						A07-07F	全部		辦公棟	B4-181	全部				
						A08-07F	全部		辦公棟	B4-182	全部				
						A02-08F	全部		辦公棟	B4-183	全部				
						A03-08F	全部		辦公棟	B4-184	全部				
						A07-08F	全部		辦公棟	B4-185	全部				
						A08-08F	全部		辦公棟	B4-186	全部				
						A02-09F	全部		辦公棟	B4-187	全部				
						A03-09F	全部		辦公棟	B4-188	全部				
						A07-09F	全部		辦公棟	B4-189	全部				
						A08-09F	全部		辦公棟	B4-190	全部				
						A02-10F	全部		辦公棟	B4-191	全部				
						A03-10F	全部		辦公棟	B4-192	全部				

所有權人選屋結果

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	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)	
						單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	10	新北市	2,687,596,249	64.3604%		A07-10F	全部		辦公棟	B4-193	全部				
						A08-10F	全部		辦公棟	B4-194	全部				
						A02-11F	全部		辦公棟	B4-195	全部				
						A03-11F	全部		辦公棟	B4-196	全部				
						A07-11F	全部		辦公棟	B4-197	全部				
						A08-11F	全部		辦公棟	B4-198	全部				
									辦公棟	B4-199	全部				
									辦公棟	B4-200	全部				
									辦公棟	B4-201	全部				
									辦公棟	B4-202	全部				
									辦公棟	B4-203	全部				
									辦公棟	B3-230	全部				
									辦公棟	B3-231	全部				
									辦公棟	B3-232	全部				
									辦公棟	B3-233	全部				
									辦公棟	B3-234	全部				
									辦公棟	B3-235	全部				
									辦公棟	B3-236	全部				
									辦公棟	B3-237	全部				
									辦公棟	B3-238	全部				
									辦公棟	B3-239	全部				
									辦公棟	B3-240	全部				
									辦公棟	B3-241	全部				
									辦公棟	B3-242	全部				
									辦公棟	B3-243	全部				
									辦公棟	B3-244	全部				
									辦公棟	B3-245	全部				
									辦公棟	B3-246	全部				
									辦公棟	B3-247	全部				
									辦公棟	B3-248	全部				
									辦公棟	B3-249	全部				
									辦公棟	B3-250	全部				
									辦公棟	B3-251	全部				
									辦公棟	B3-252	全部				
									辦公棟	B3-253	全部				
									辦公棟	B3-254	全部				
									辦公棟	B3-255	全部				
									辦公棟	B3-256	全部				
									辦公棟	B3-257	全部				
									辦公棟	B3-258	全部				
									辦公棟	B3-259	全部				
									辦公棟	B3-260	全部				
									辦公棟	B3-261	全部				
									辦公棟	B3-262	全部				
									辦公棟	B3-263	全部				
									辦公棟	B3-264	全部				
									辦公棟	B3-265	全部				
									辦公棟	B3-266	全部				
									辦公棟	B3-267	全部				
									辦公棟	B3-268	全部				
									辦公棟	B3-269	全部				
									辦公棟	B3-270	全部				
									辦公棟	B3-271	全部				
									辦公棟	B3-272	全部				
									辦公棟	B3-273	全部				
									辦公棟	B3-274	全部				
									辦公棟	B3-275	全部				
									辦公棟	B3-276	全部				
									辦公棟	B3-277	全部				
									辦公棟	B3-278	全部				
									辦公棟	B3-279	全部				
									辦公棟	B3-280	全部				
									辦公棟	B3-281	全部				
									辦公棟	B3-282	全部				
									辦公棟	B3-283	全部				

所有權人選屋結果

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	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)	
						單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	10	新北市	2,687,596,249	64.3604%					辦公棟	B3-284	全部				
									辦公棟	B3-285	全部				
									辦公棟	B3-286	全部				
									辦公棟	B3-287	全部				
									辦公棟	B3-288	全部				
									辦公棟	B3-289	全部				
									辦公棟	B3-290	全部				
									辦公棟	B3-291	全部				
									辦公棟	B3-292	全部				
									辦公棟	B3-293	全部				
									辦公棟	B3-294	全部				
									辦公棟	B3-295	全部				
									辦公棟	B3-296	全部				
									辦公棟	B3-297	全部				
									辦公棟	B3-298	全部				
									辦公棟	B3-299	全部				
									辦公棟	B3-300	全部				
									辦公棟	B3-301	全部				
									辦公棟	B3-302	全部				
									辦公棟	B3-303	全部				
									辦公棟	B3-304	全部				
									辦公棟	B3-305	全部				
									辦公棟	B3-306	全部				
									辦公棟	B3-307	全部				
									辦公棟	B3-308	全部				
									辦公棟	B3-309	全部				
									辦公棟	B3-310	全部				
									辦公棟	B3-311	全部				
									辦公棟	B3-312	全部				
									辦公棟	B3-313	全部				
									辦公棟	B3-314	全部				
									辦公棟	B3-315	全部				
									辦公棟	B3-316	全部				
									辦公棟	B3-317	全部				
									辦公棟	B3-318	全部				
									辦公棟	B3-319	全部				
									辦公棟	B3-320	全部				
									辦公棟	B3-321	全部				
									辦公棟	B3-322	全部				
									辦公棟	B3-323	全部				
									辦公棟	B3-324	全部				
									辦公棟	B3-325	全部				
									辦公棟	B3-326	全部				
									辦公棟	B3-327	全部				
									辦公棟	B3-328	全部				
									辦公棟	B3-329	全部				
									辦公棟	B3-330	全部				
									辦公棟	B3-331	全部				
									辦公棟	B3-332	全部				
									辦公棟	B3-333	全部				
									辦公棟	B3-334	全部				
									辦公棟	B3-335	全部				
									辦公棟	B2-336	全部				
									辦公棟	B2-337	全部				
									辦公棟	B2-338	全部				
									辦公棟	B2-339	全部				
									辦公棟	B2-340	全部				
									辦公棟	B2-341	全部				
									辦公棟	B2-342	全部				
									辦公棟	B2-343	全部				
									辦公棟	B2-344	全部				
									辦公棟	B2-345	全部				
									辦公棟	B2-346	全部				
									辦公棟	B2-347	全部				

所有權人選屋結果

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	權利價值比例	應分配權利價值(元)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)	
						單元編號	權利範圍	價值小計(元)A	棟別	車位編號	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領
願意參與權利變換分配更新後之土地房屋	10	新北市	2,687,596,249	64.3604%					辦公棟	B2-348	全部				
									辦公棟	B2-349	全部				
									辦公棟	B2-350	全部				
									辦公棟	B2-351	全部				
									辦公棟	B2-352	全部				
									辦公棟	B2-353	全部				
									辦公棟	B2-354	全部				
									辦公棟	B2-355	全部				
									辦公棟	B2-356	全部				
									辦公棟	B2-357	全部				
									辦公棟	B2-358	全部				
									辦公棟	B2-359	全部				
									辦公棟	B2-360	全部				
									辦公棟	B2-361	全部				
									辦公棟	B2-362	全部				
									辦公棟	B2-363	全部				
									辦公棟	B2-364	全部				
									辦公棟	B2-365	全部				
									辦公棟	B2-366	全部				
									辦公棟	B2-367	全部				
									辦公棟	B2-368	全部				
									辦公棟	B2-369	全部				
									辦公棟	B2-370	全部				
									辦公棟	B2-371	全部				
									辦公棟	B2-372	全部				
									辦公棟	B2-373	全部				
									辦公棟	B2-374	全部				
									辦公棟	B2-375	全部				
									辦公棟	B2-376	全部				
									辦公棟	B2-377	全部				
									辦公棟	B2-378	全部				
									辦公棟	B2-379	全部				
									辦公棟	B2-380	全部				
									辦公棟	B2-381	全部				
									辦公棟	B2-382	全部				
									辦公棟	B2-383	全部				
									辦公棟	B2-384	全部				
									辦公棟	B2-385	全部				
									辦公棟	B2-386	全部				
									辦公棟	B2-387	全部				
									辦公棟	B2-388	全部				
									辦公棟	B2-389	全部				
									辦公棟	B2-390	全部				
									辦公棟	B2-391	全部				
									辦公棟	B2-392	全部				
									辦公棟	B2-393	全部				
									辦公棟	B2-394	全部				
									辦公棟	B2-395	全部				
									辦公棟	B2-396	全部				
									辦公棟	B2-397	全部				
									辦公棟	B2-398	全部				
									辦公棟	B2-399	全部				
									辦公棟	B2-400	全部				
									辦公棟	B2-401	全部				
									辦公棟	B2-402	全部				
									辦公棟	B2-403	全部				
									辦公棟	B2-404	全部				
									辦公棟	B2-405	全部				
									辦公棟	B2-406	全部				
									住宅棟	B3-131	全部				
									住宅棟	B3-132	全部				

■ 實施者選配結果

房屋總計209戶、車位總計247部

辦公棟:19F、20F、27F、28F、29F、30F、31F、32F等8戶

住宅棟:

3F(A3、A5A6、A7、A8、A9)

4F、5F、7F、9F、10F、11F(A1、A5、A6、A9)

6F、8F(A5、A6、A9)

12F、14F、15F、17F、18F、19F、20F、21F、22F、23F、24F、25F、27F至31F(A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9)

13F(A1、A2、A3、A6、A7、A8、A9)

16F(A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9)

26F (A1、A2、A3、A5、A6、A7、A9)

■ 找補依據

都市更新條例第31條第2項：

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

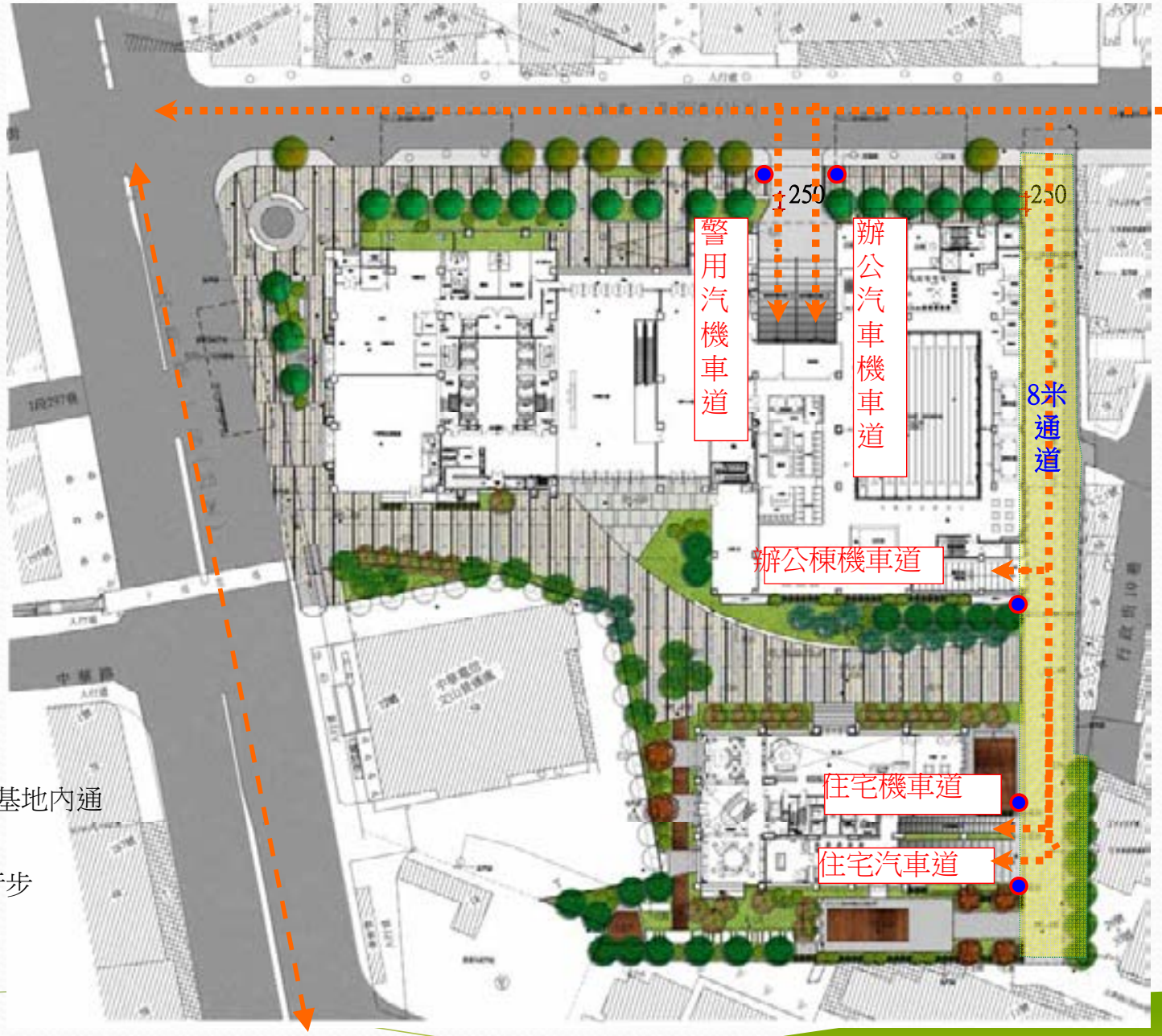
- 依土地使用分區，預計合併成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準

重建區段之土地使用計畫
都市設計及景觀計畫

上圓聯合建築師事務所

建築興建計畫

車行動線



車行動線

警示燈標示

八米通道(含六米基地內通路)

供公眾通行之人行步道告示牌

建築興建計畫 人行動線

人行動線

主要出入口

次要出入口

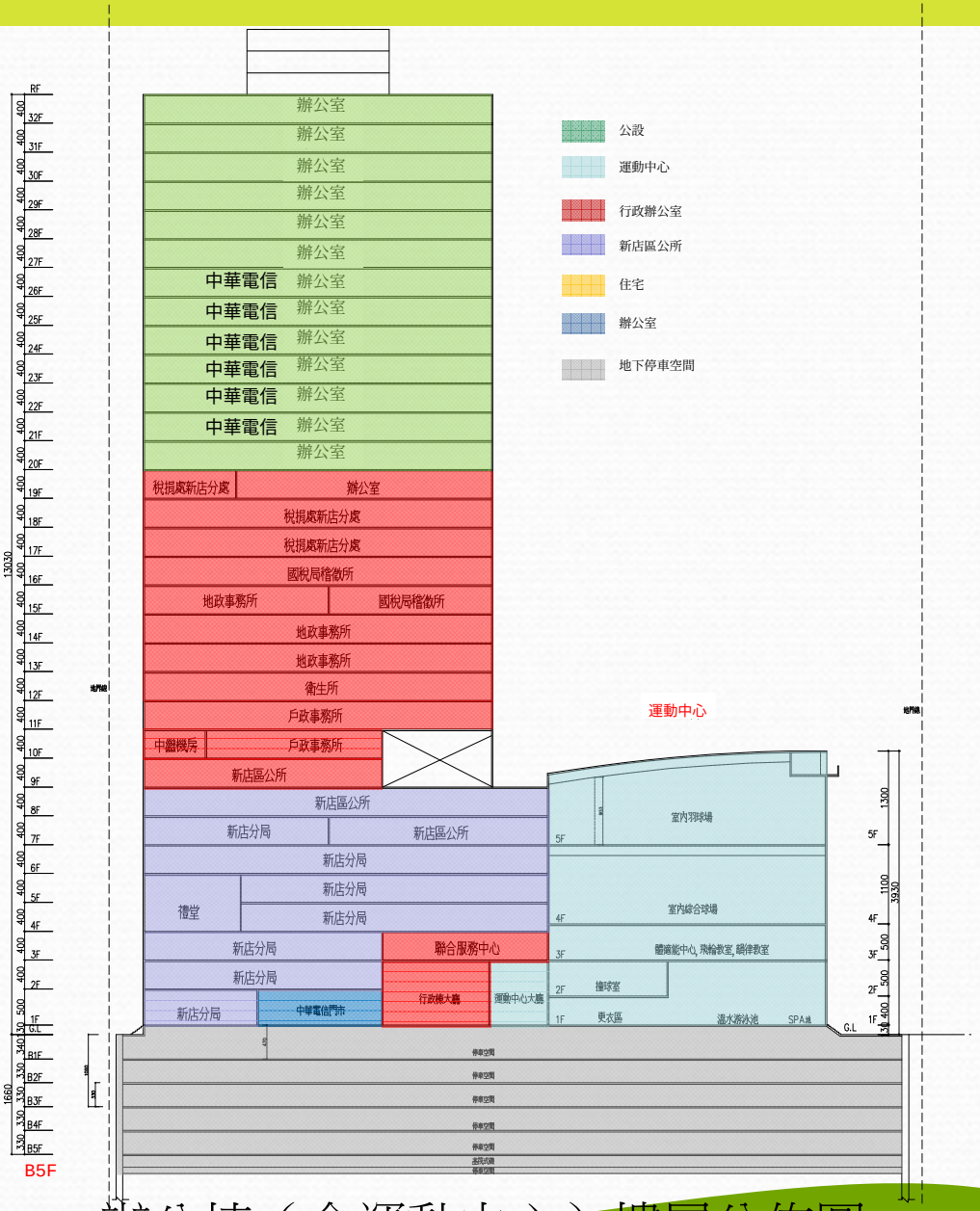
八米通道(含六米基地內通路)

供公眾通行之人行步道告示牌

建築興建計畫

辦公棟(含運動中心)

- 地下5層，地上32層
- 1F：辦公大廳、一般零售業、運動中心大廳、游泳池、警察局、中華電信、營運處
- 2F：警察局、派出所、運動中心
- 3F：警察局、行政聯合服務中心
- 4F ~20F：警察局、行政聯合辦公室
- 21F ~32F：辦公室
- B1F：機房/機車停車空間/防災中心
- B2F: 警察局靶場/機房
- B3F~B5F：汽車停車空間/機房
- 建築物高度：130.30M
- 樓高：GL-1.3M　1F-5M　2F~32F-4M
- 開挖深度：19.8公尺



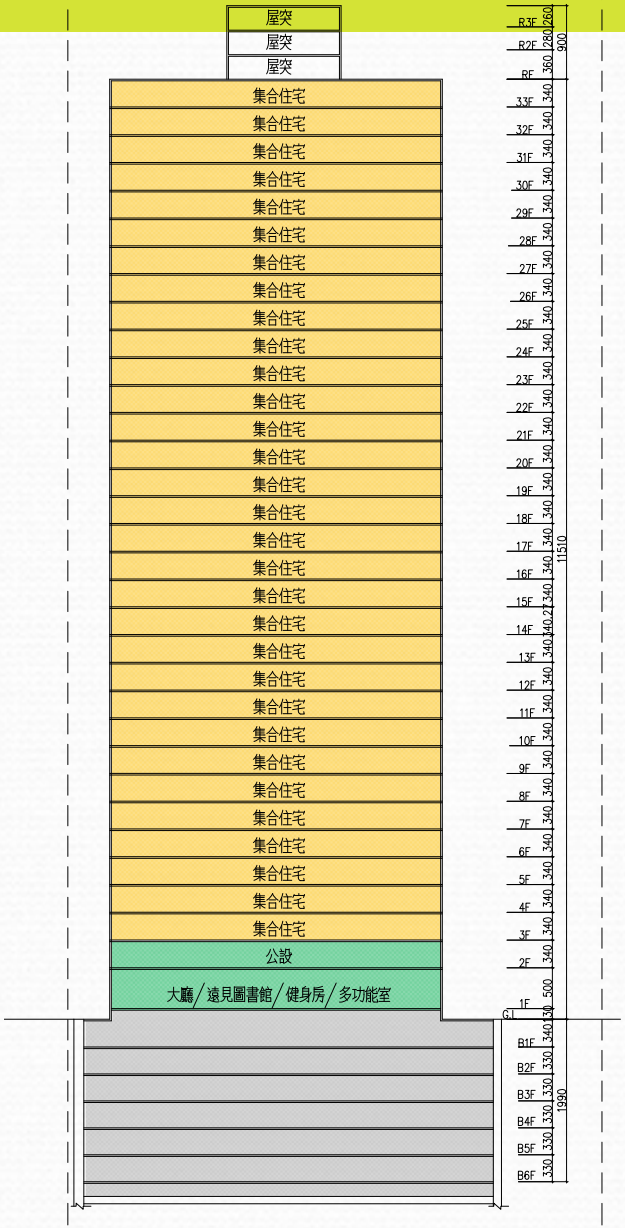
辦公棟（含運動中心）樓層分佈圖

建築興建計畫

住宅棟

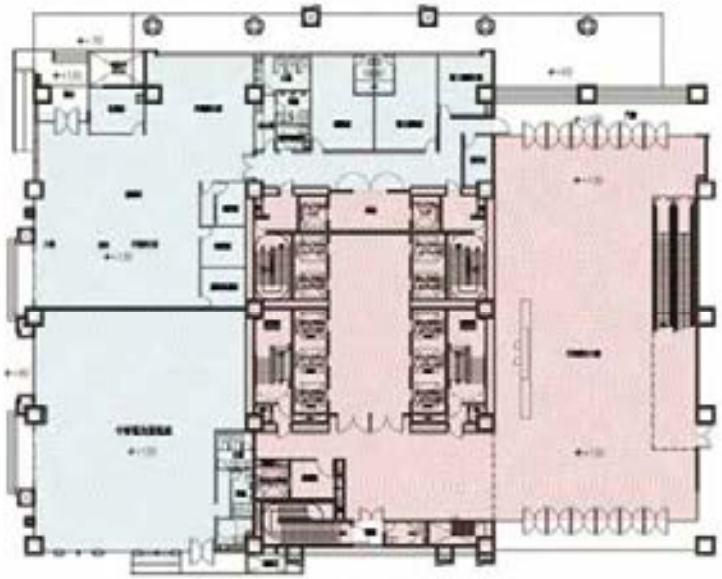
- 地下5層，地上32層
- 1F：社區公益設施、住宅大廳、管委會空間
- 2F：管委會空間
- 3F ~32F：住宅
- B1F：防災中心/停車空間/機房
- B2F-B6F：停車空間/機房
- 建築物高度：111.7M
- 樓高：GL-1.3M　1F-５M　2F-4.5M
  3F~32F-3.4M
- 開挖深度：**19.8公尺**

住宅棟

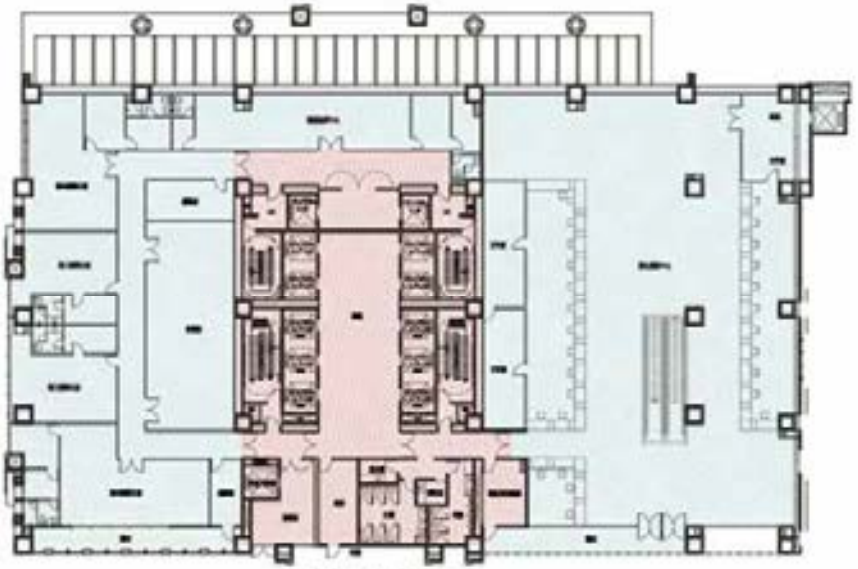


南基地樓層分佈圖

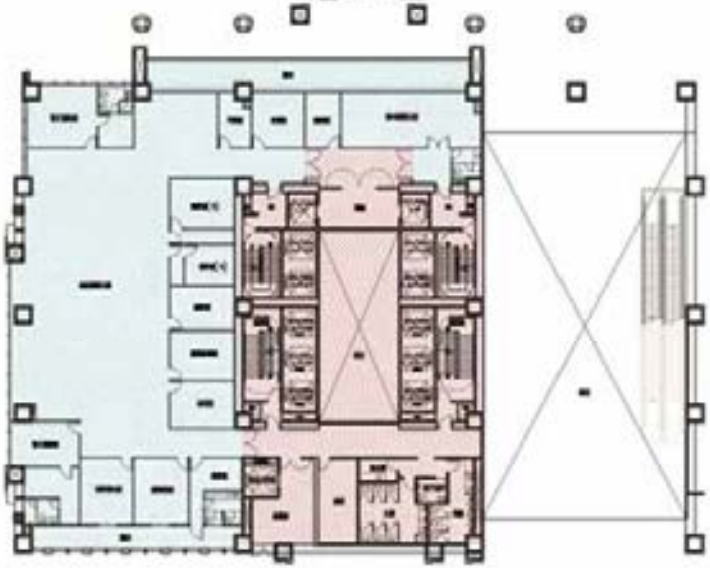
建築興建計畫 辦公棟-辦公室



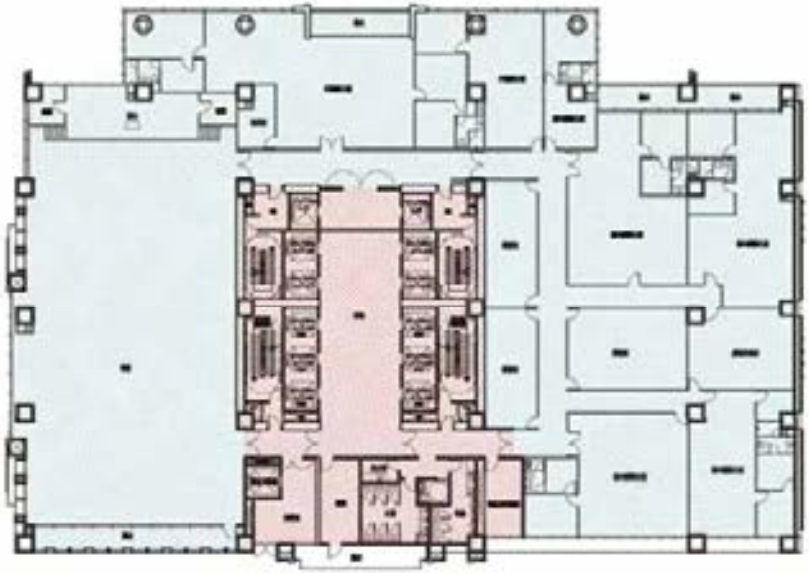
一層平面圖



三層平面圖



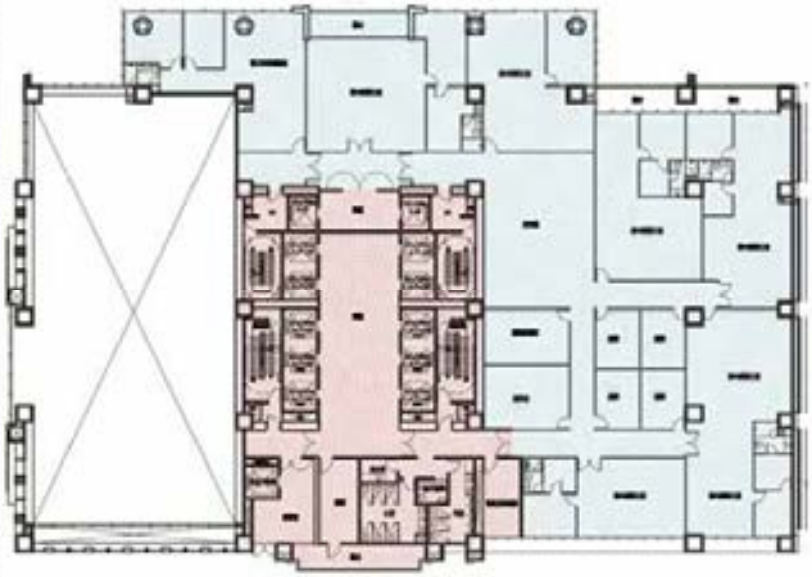
二層平面圖



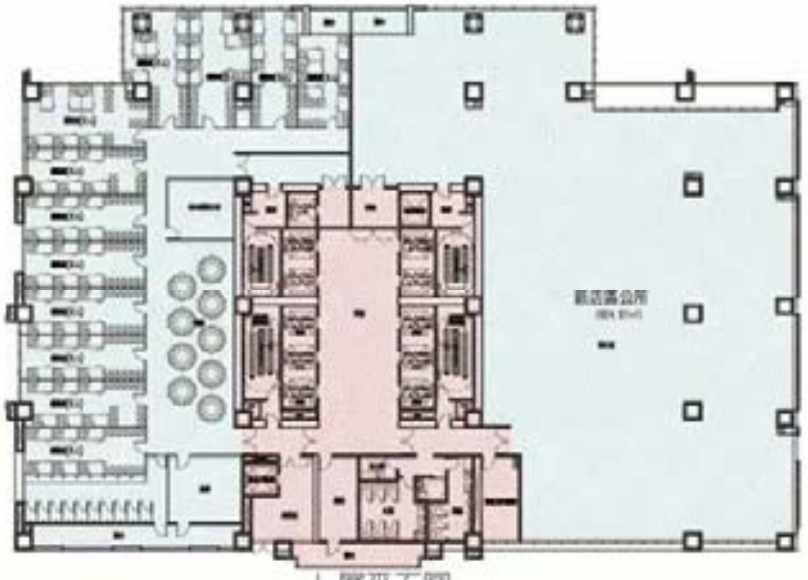
四層平面圖

建築興建計畫

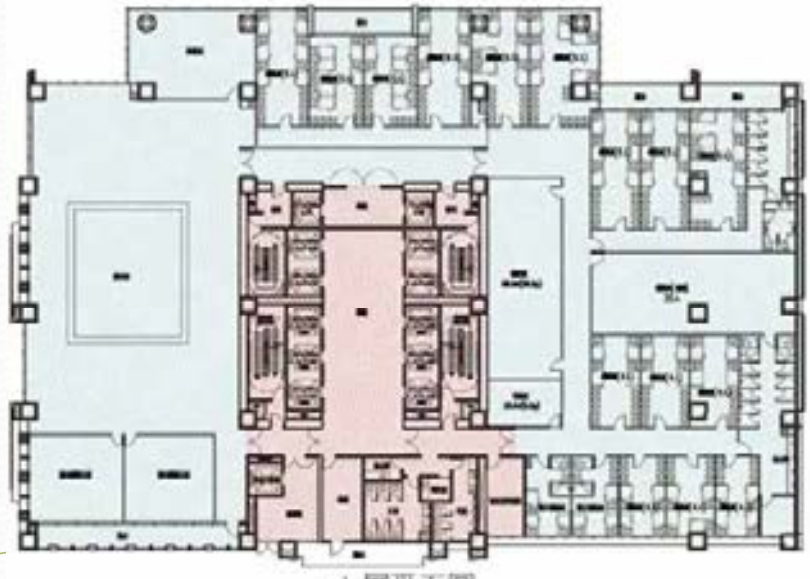
辦公棟-辦公室



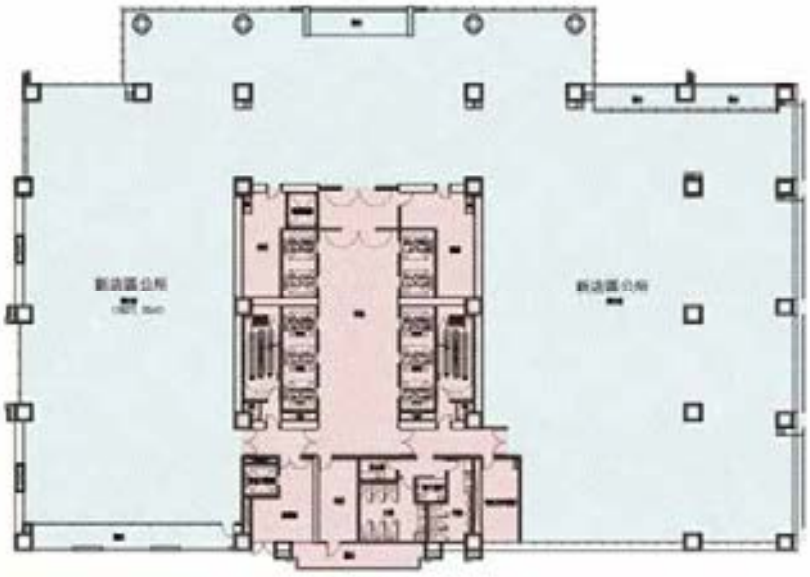
五層平面圖



七層平面圖



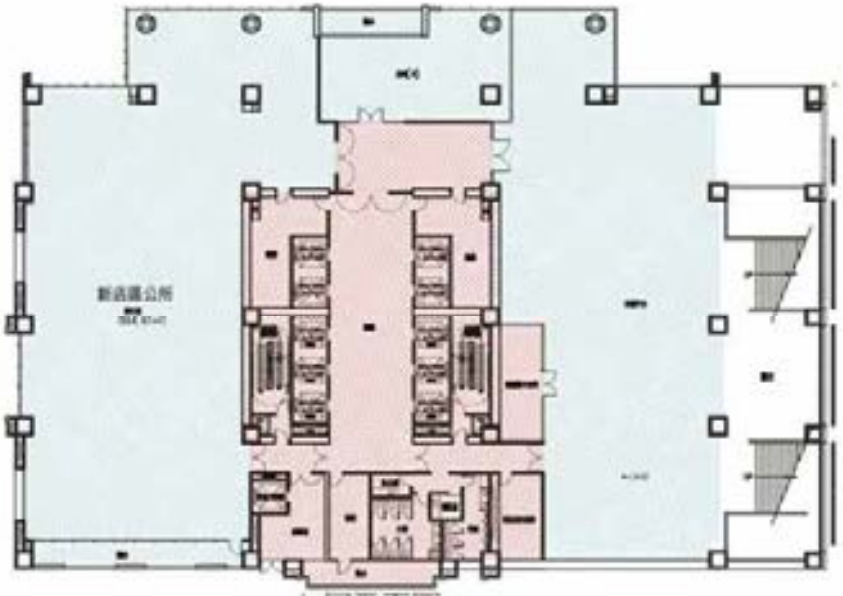
六層平面圖



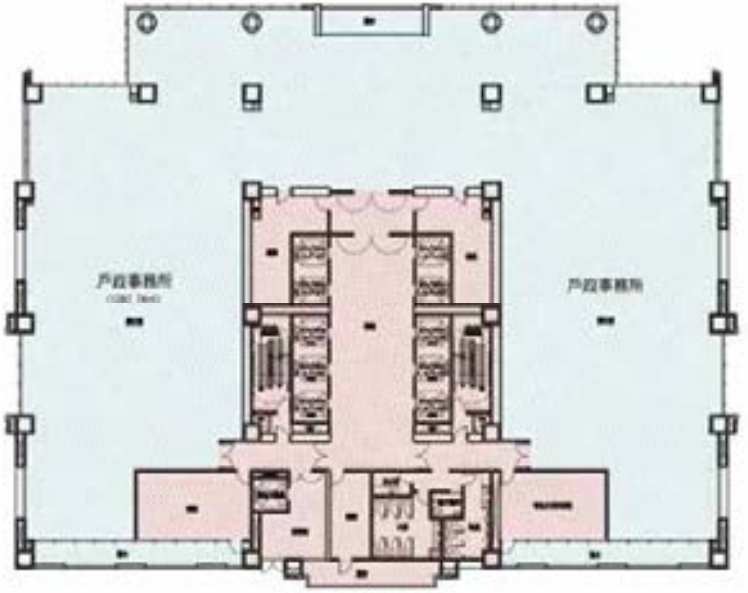
八層平面圖

建築興建計畫

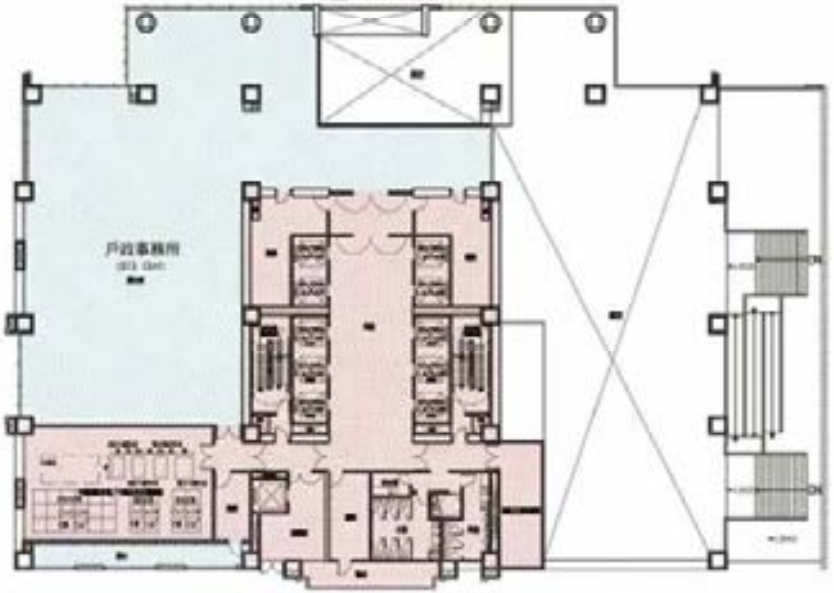
辦公棟-辦公室



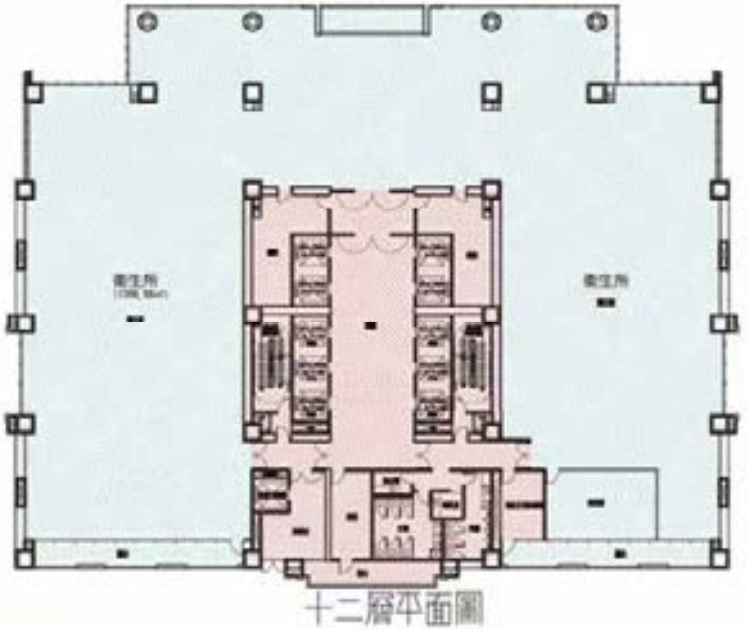
九層平面圖



十一層平面圖

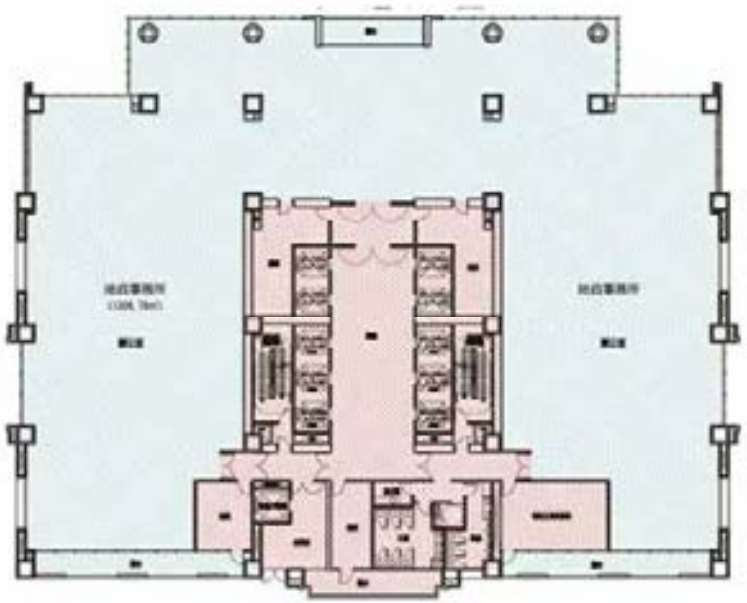


十層平面圖

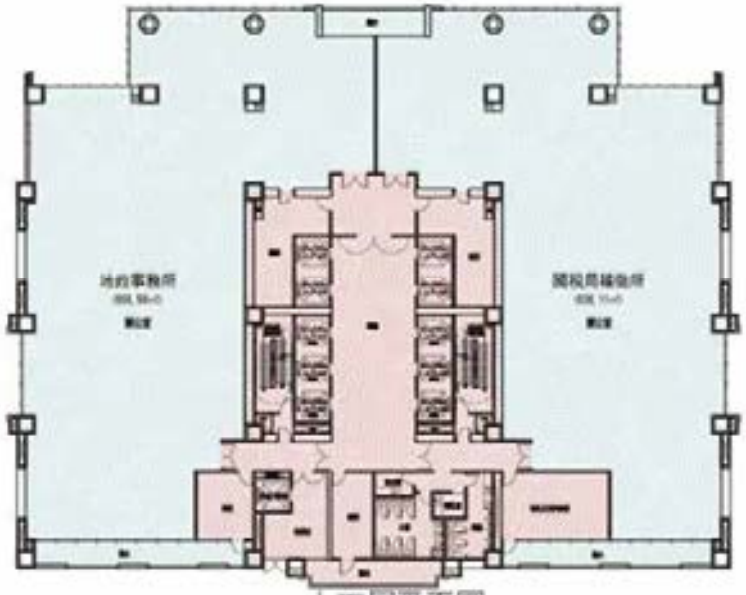


十二層平面圖

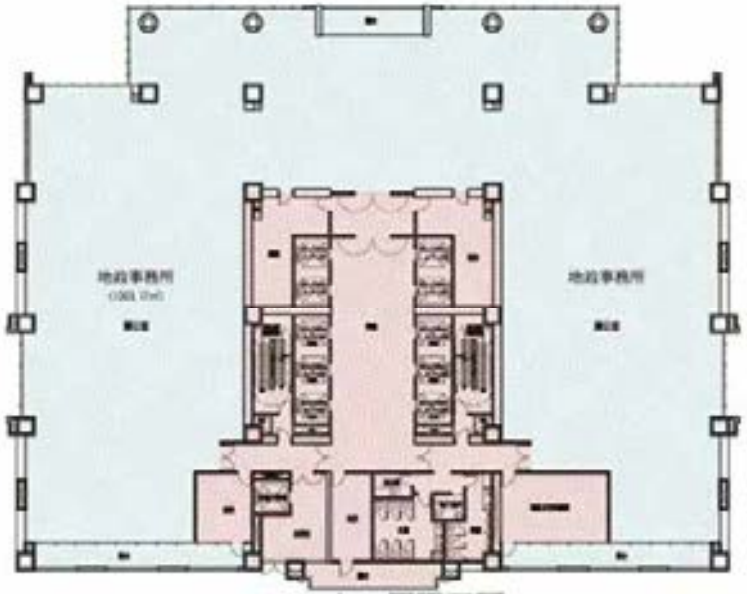
建築興建計畫 辦公棟-辦公室



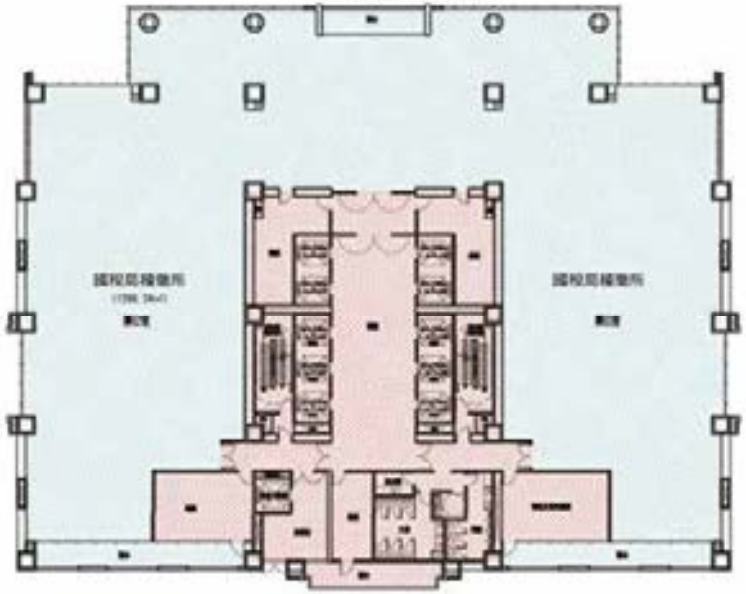
十三層平面圖



十五層平面圖



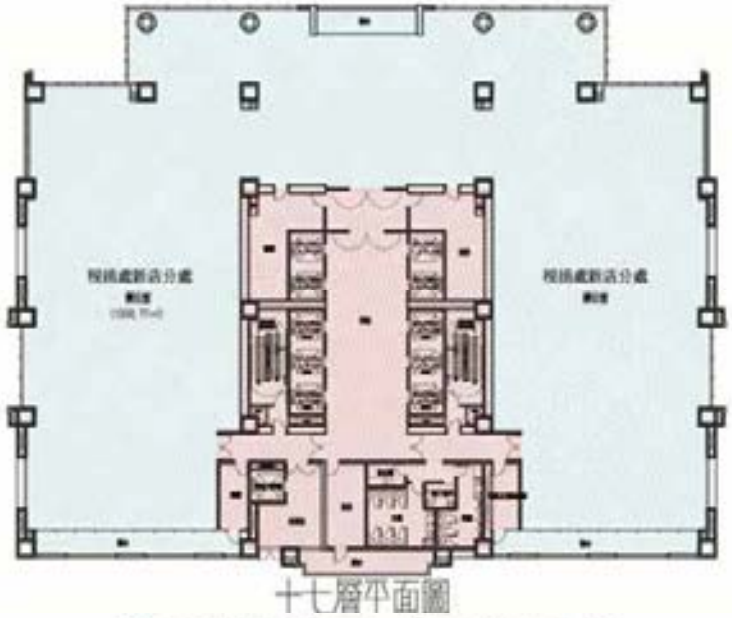
十四層平面圖



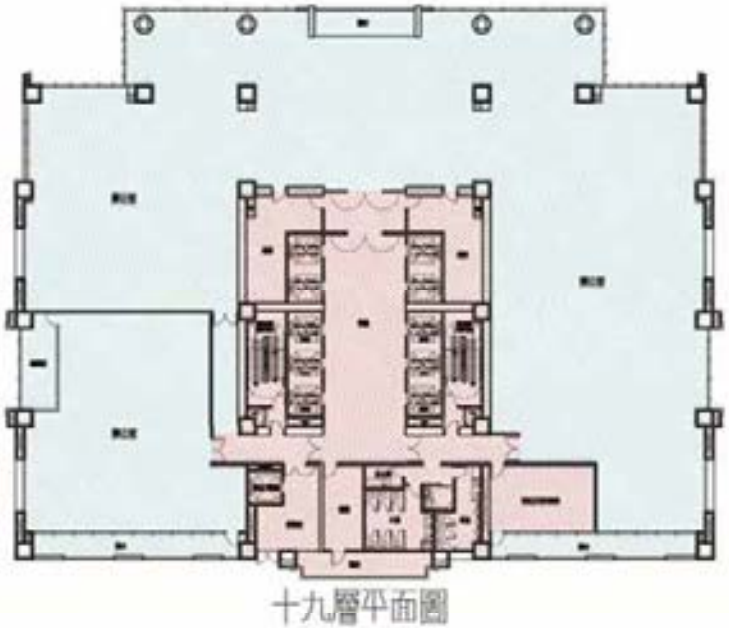
十六層平面圖

建築興建計畫

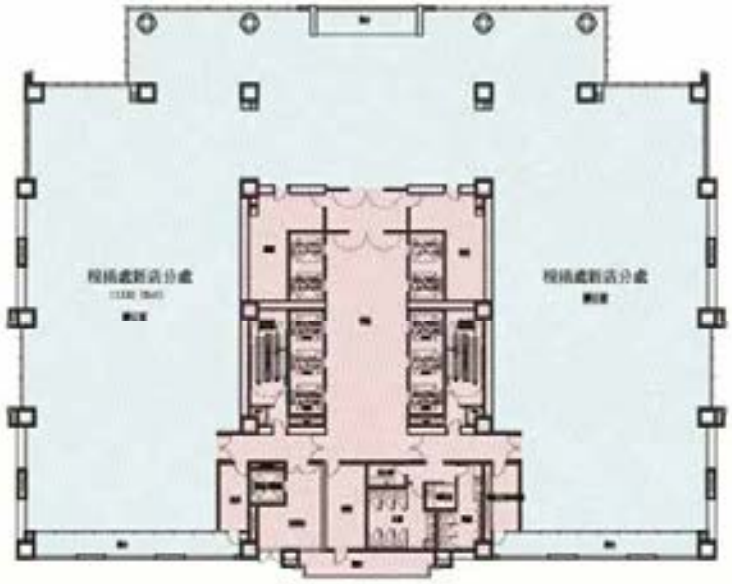
辦公棟-辦公室



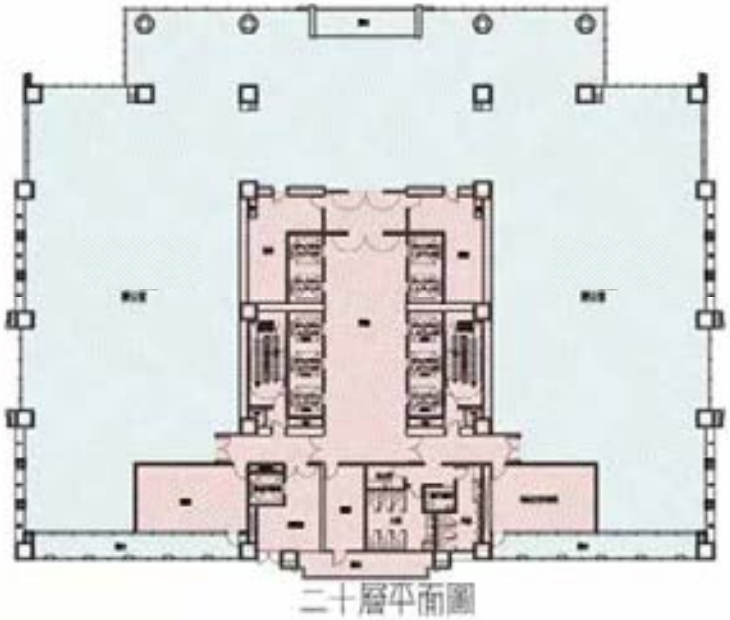
十七層平面圖



十九層平面圖



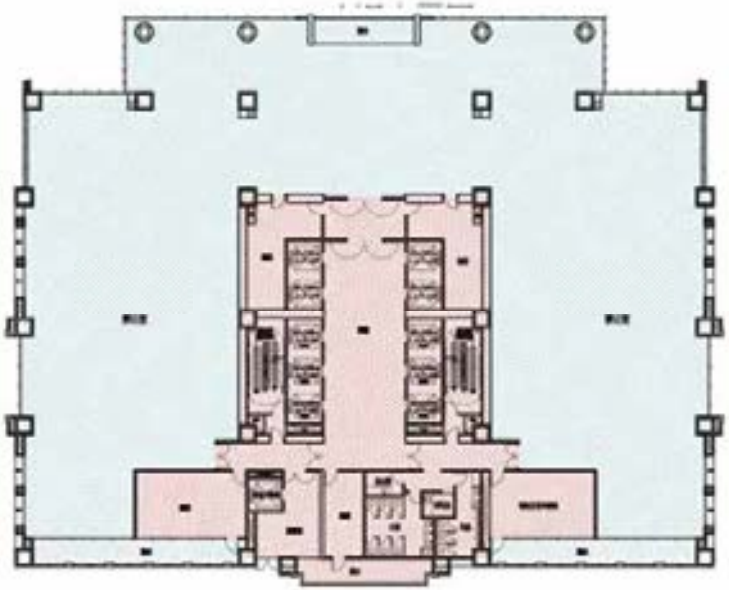
十八層平面圖



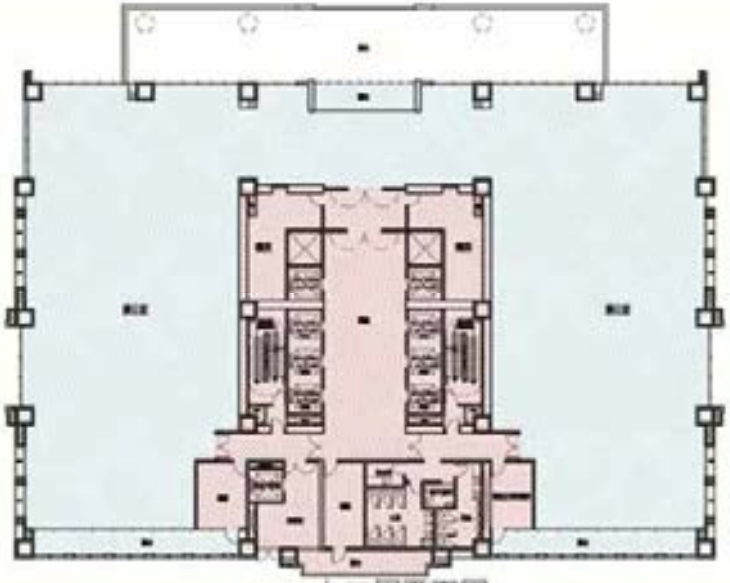
二十層平面圖

建築興建計畫

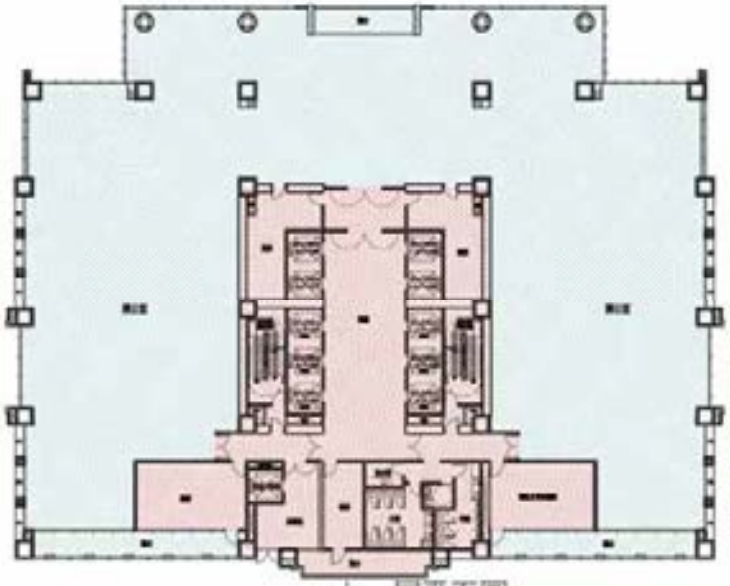
辦公棟-辦公室



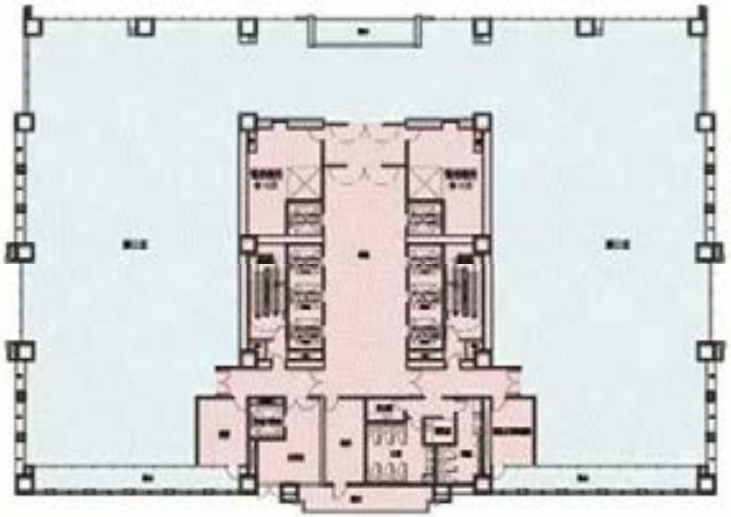
二十一層平面圖



二十三層平面圖



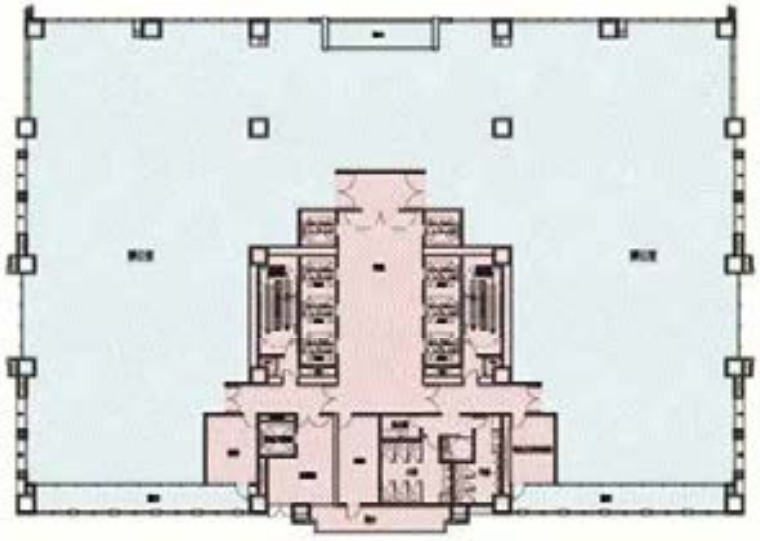
二十二層平面圖



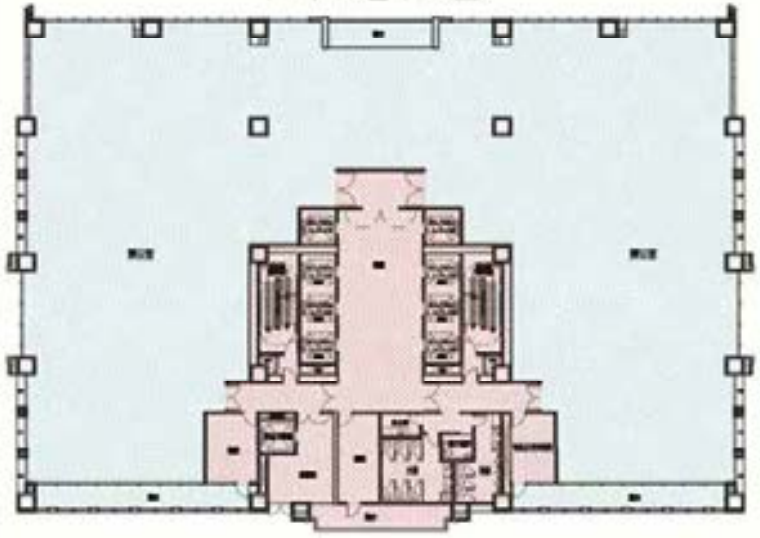
二十四層平面圖

建築興建計畫

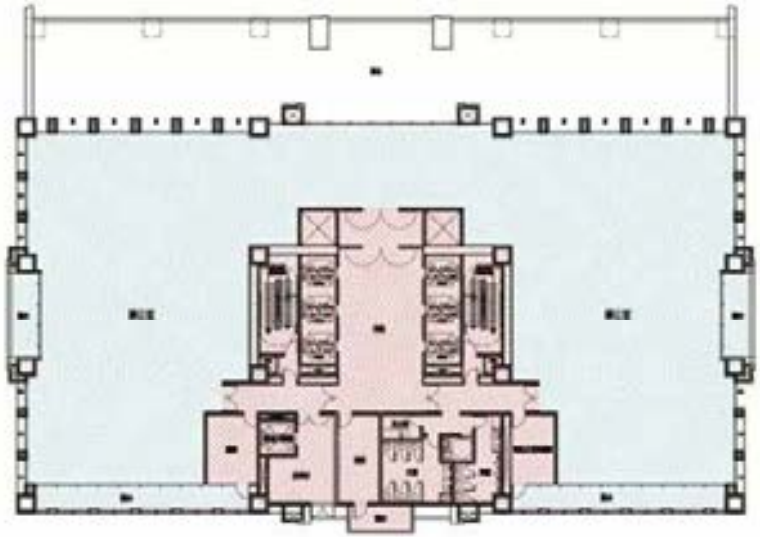
辦公棟-辦公室



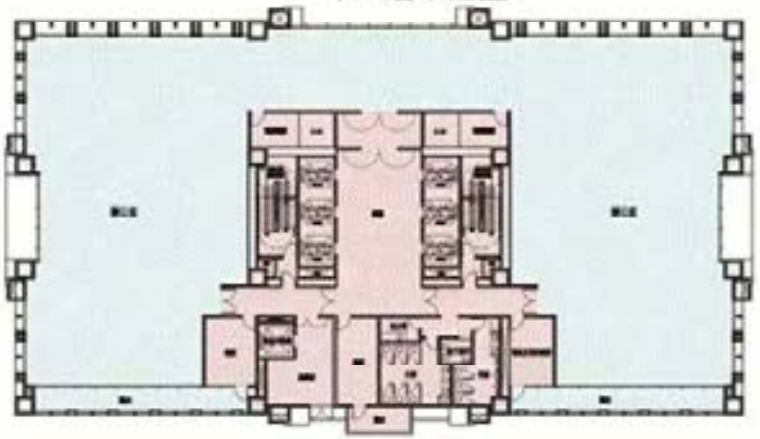
二十五層平面圖



二十六層平面圖



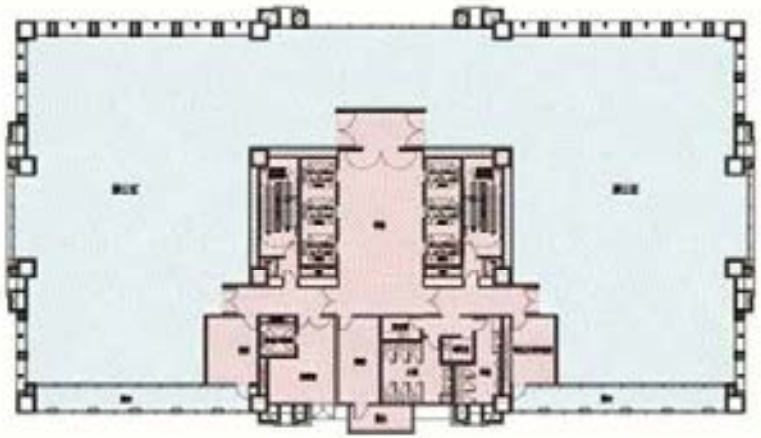
二十八層平面圖



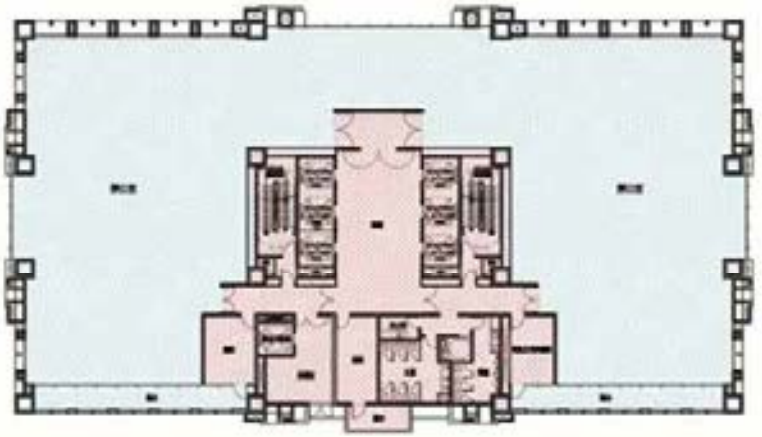
二十九層平面圖

建築興建計畫

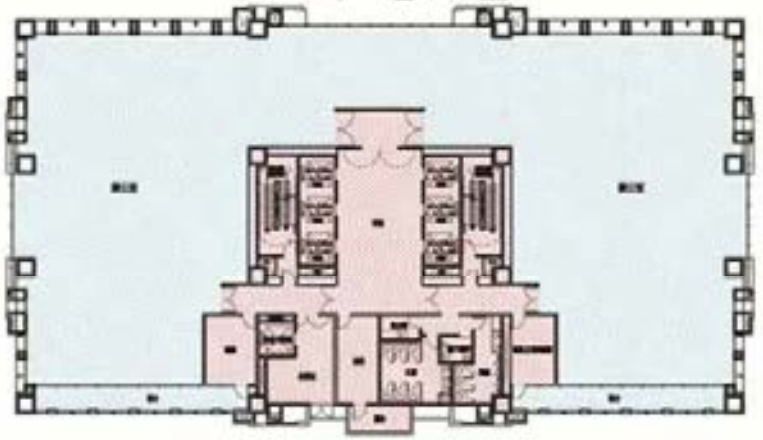
辦公棟-辦公室



三十層平面圖

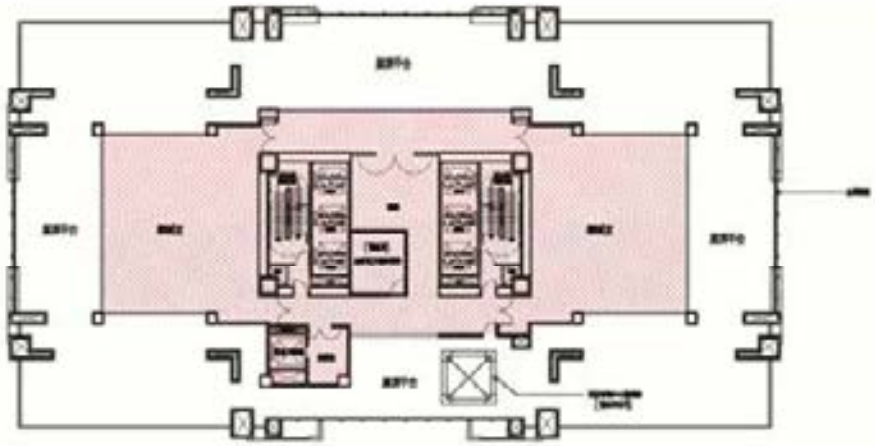


三十一層平面圖

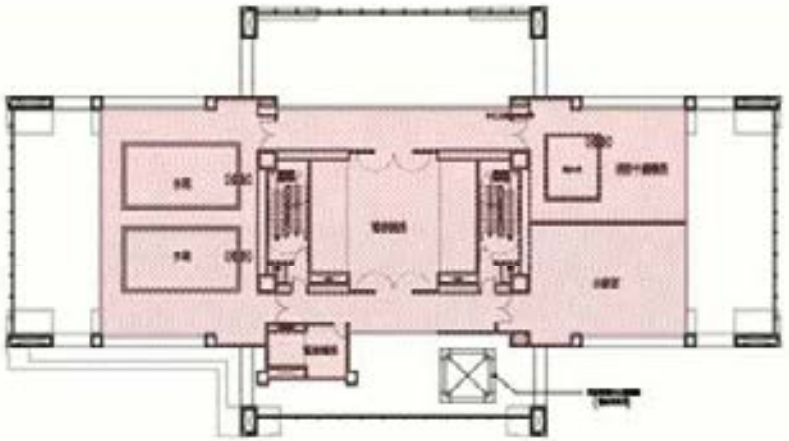


三十二層平面圖

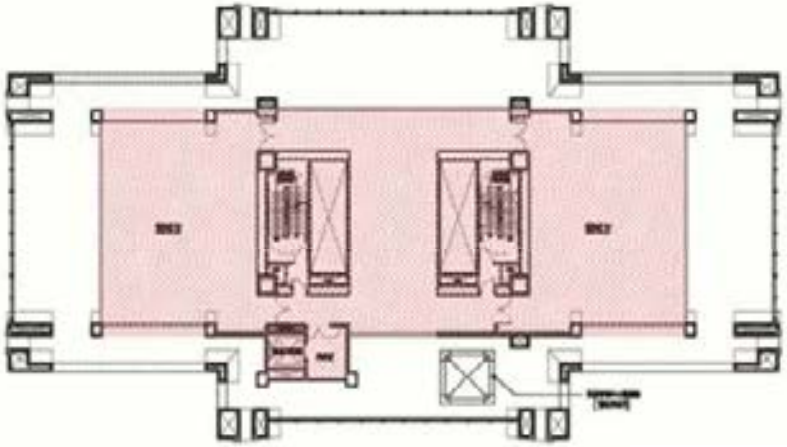
建築興建計畫 辦公棟-辦公室



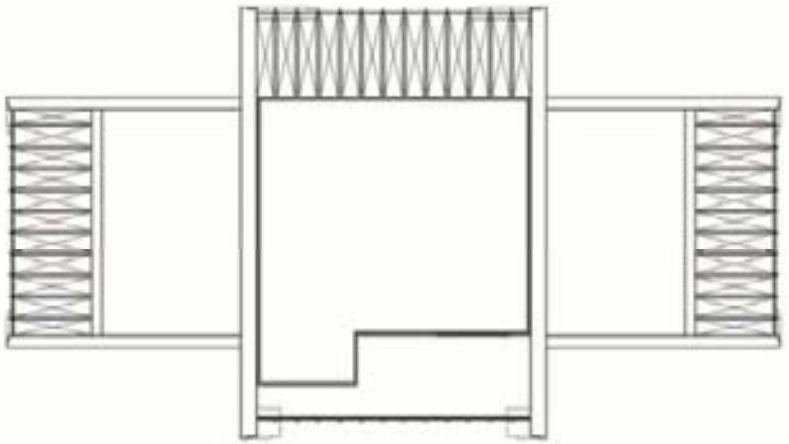
屋突壹層平面圖



屋突參層平面圖



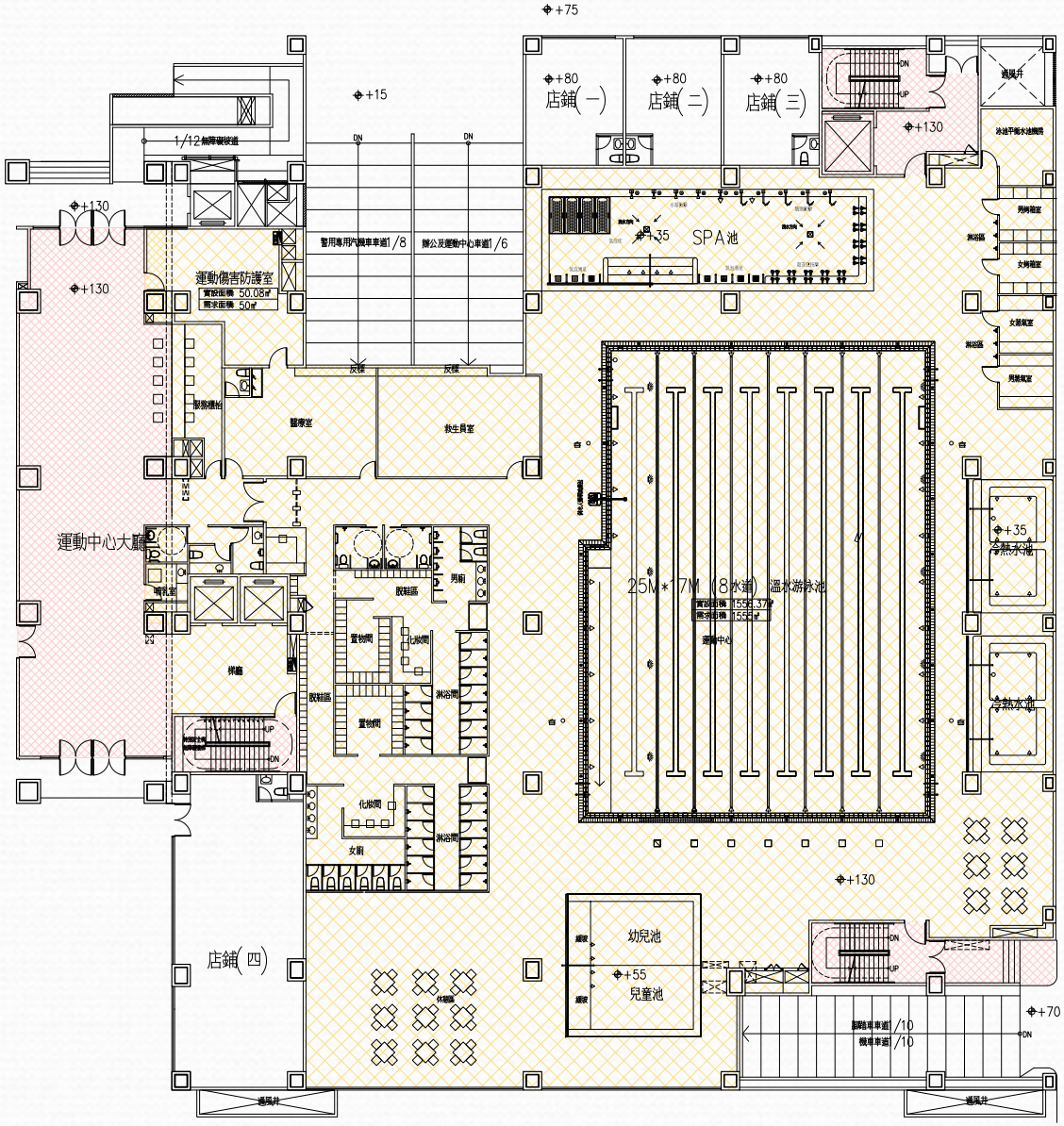
屋突貳層平面圖



屋頂平面圖

建築興建計畫

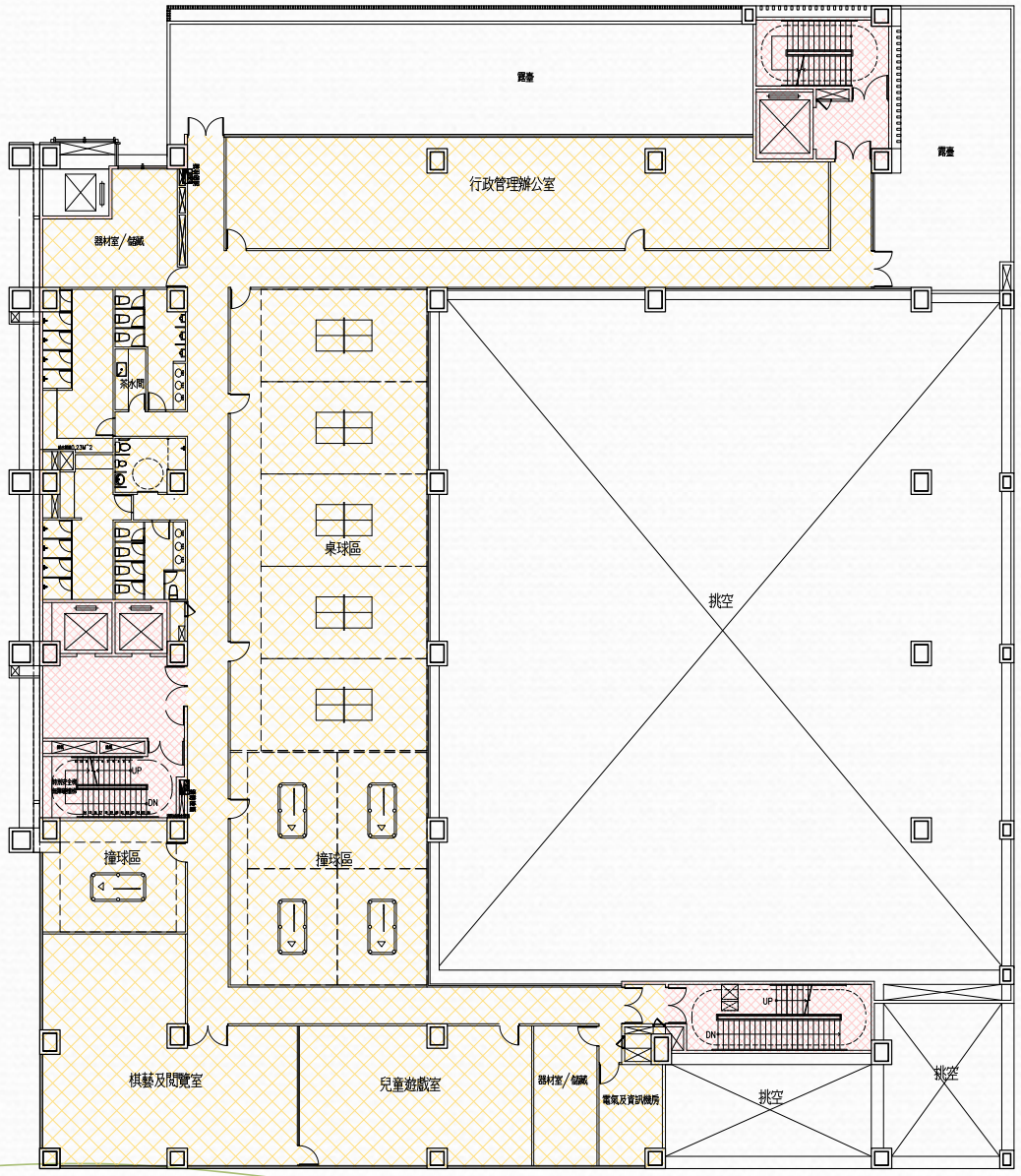
辦公棟-運動中心



一層平面圖

建築興建計畫

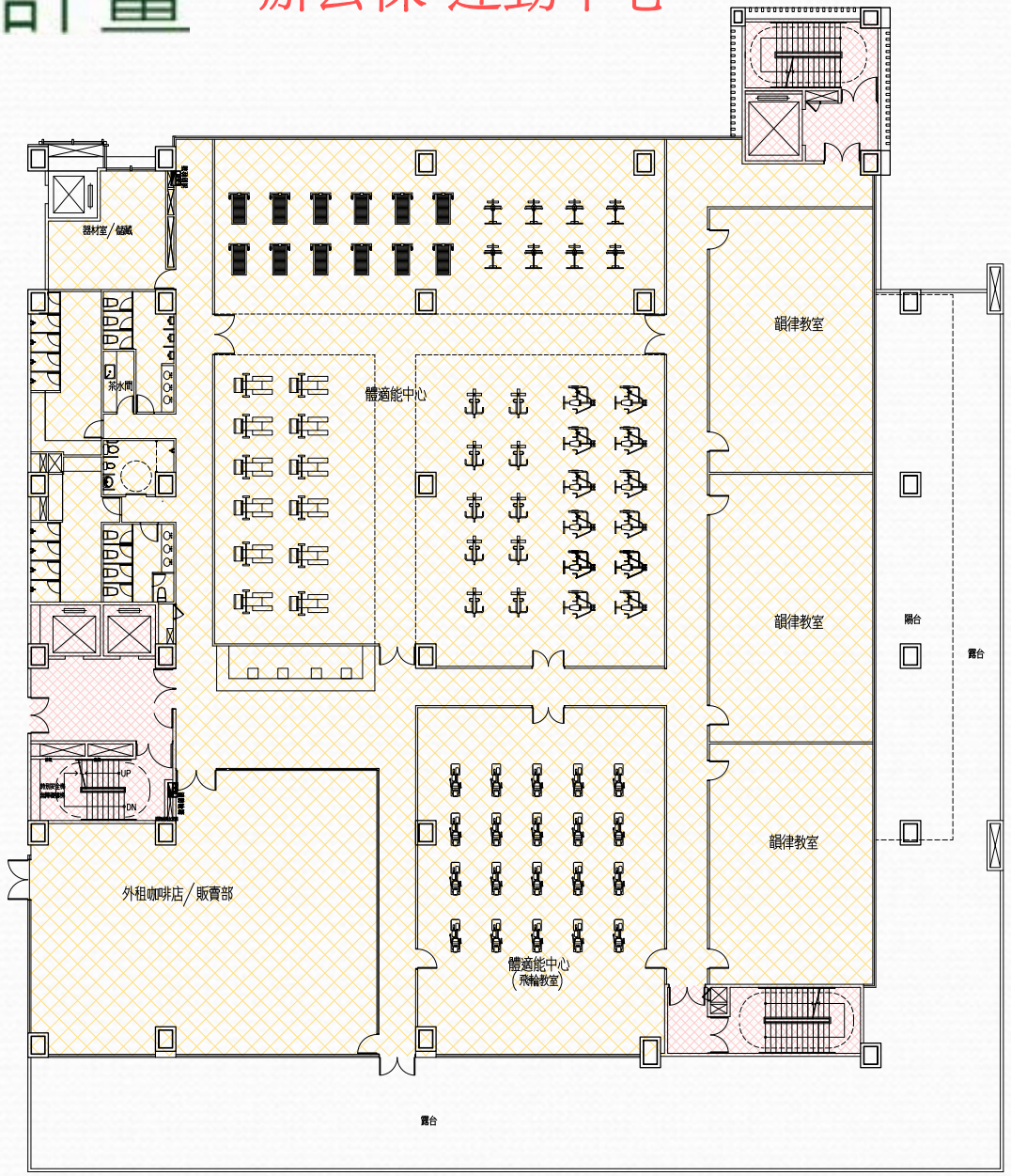
辦公棟-運動中心



二層平面圖

建築興建計畫

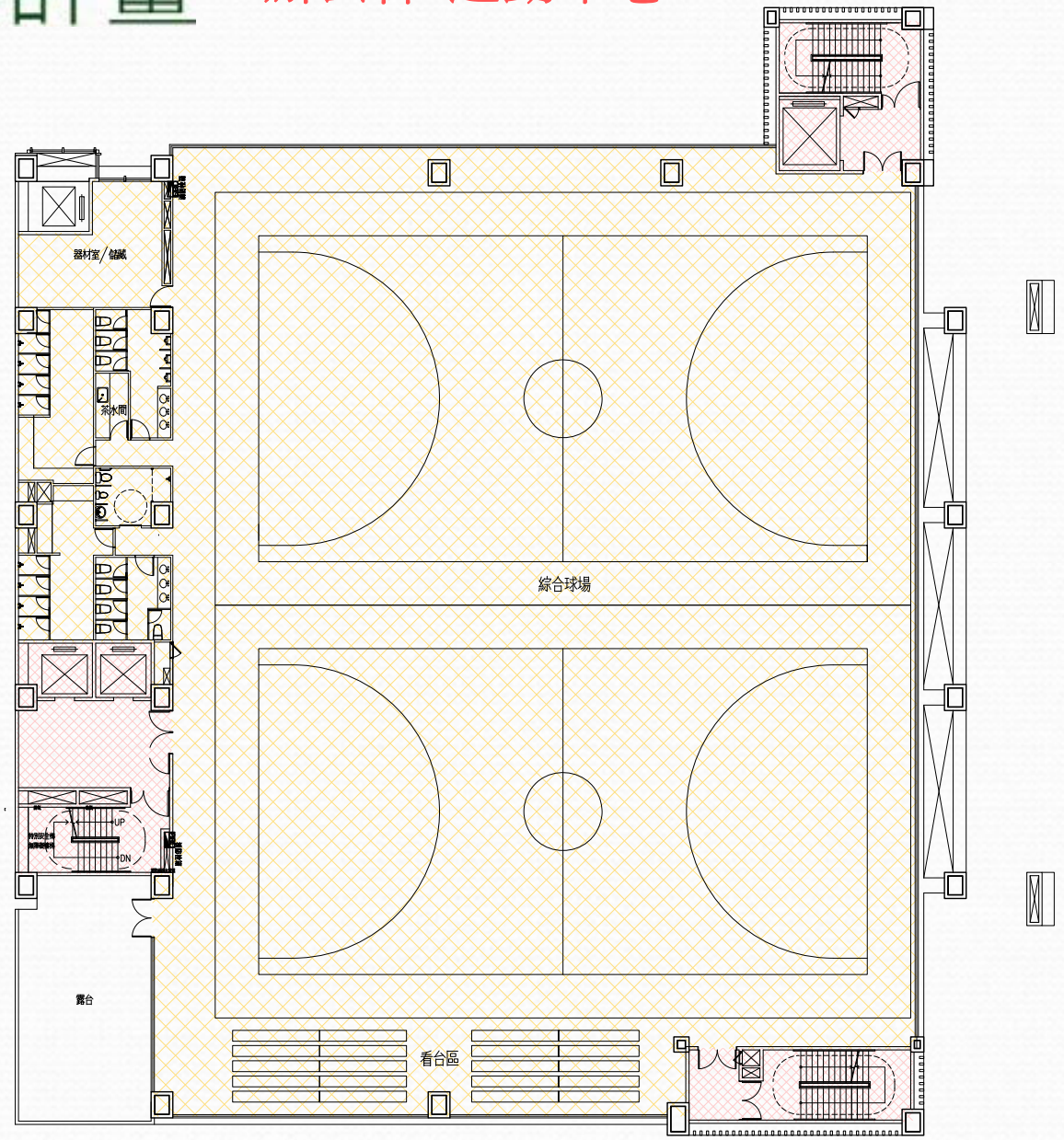
辦公棟-運動中心



三層平面圖

建築興建計畫

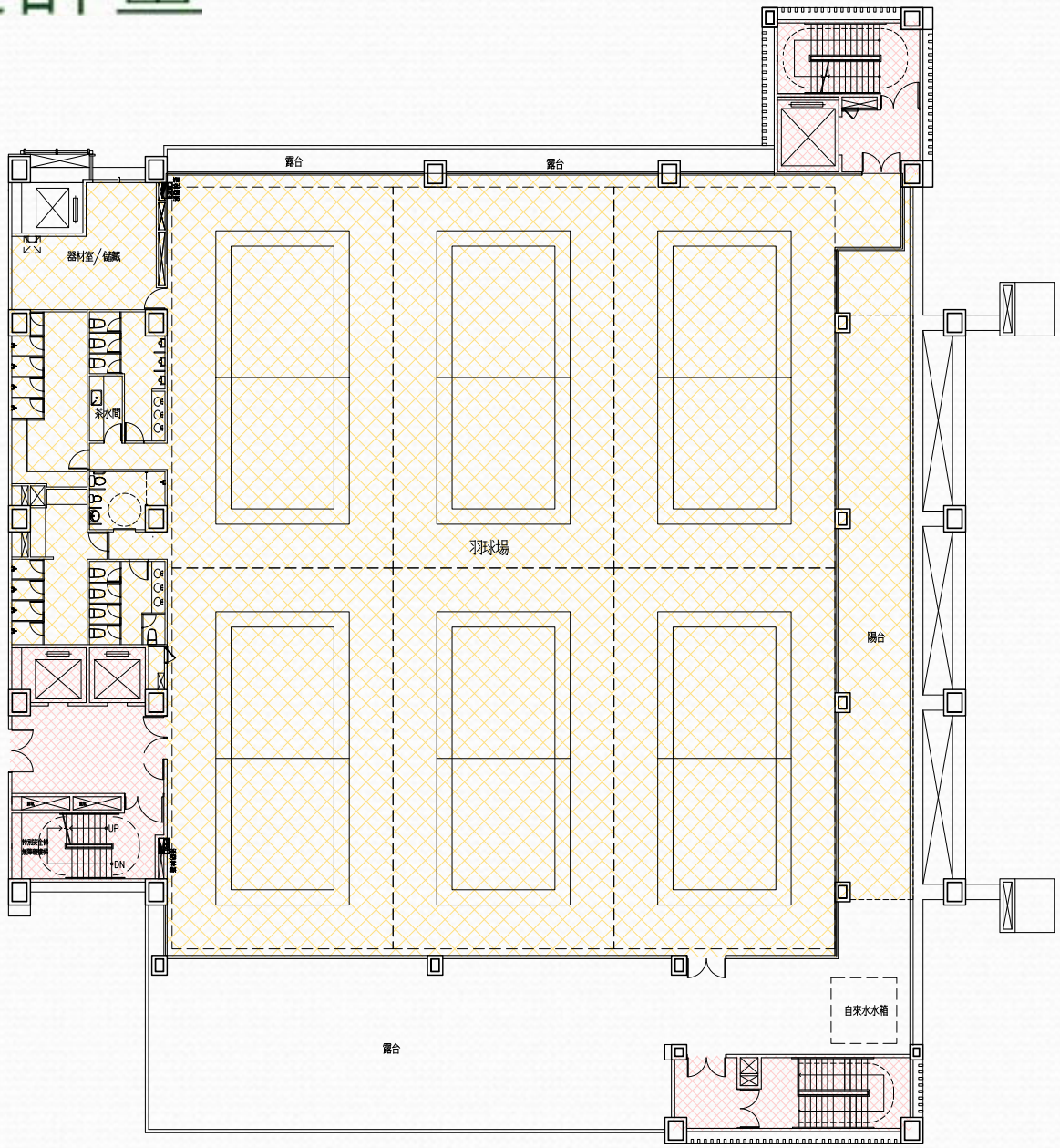
辦公棟-運動中心



四層平面圖

建築興建計畫

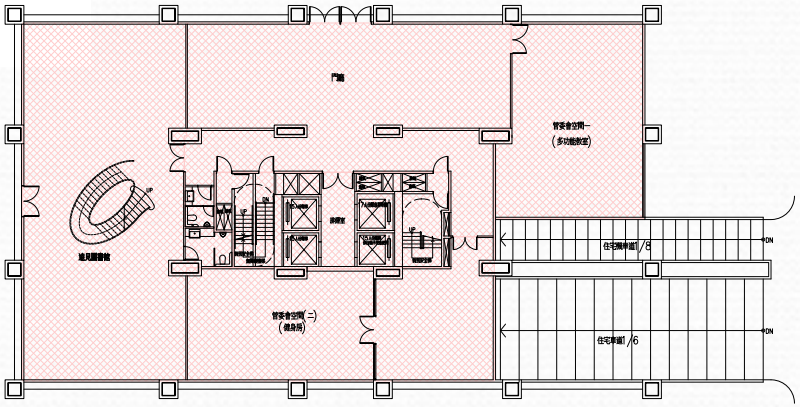
辦公棟-運動中心



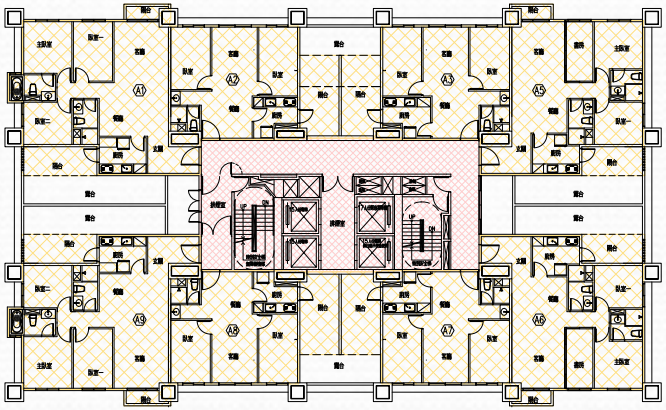
七層平面圖

建築興建計畫

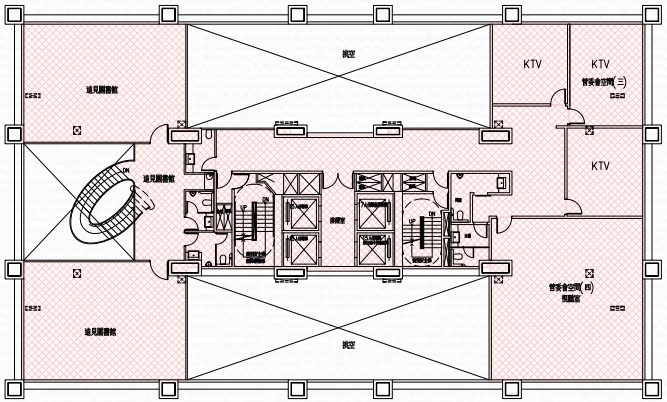
住宅棟



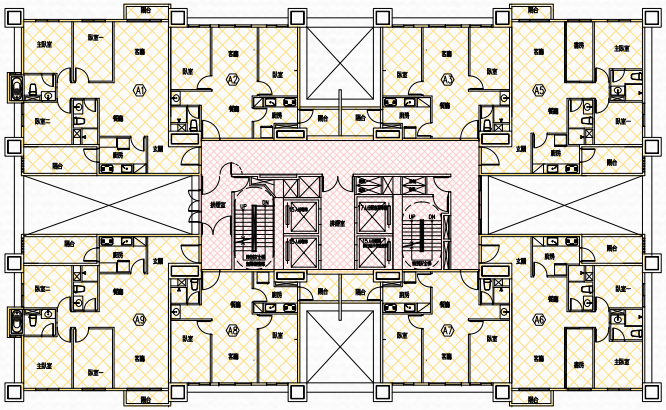
壹層平面圖



參層平面圖



貳層平面圖



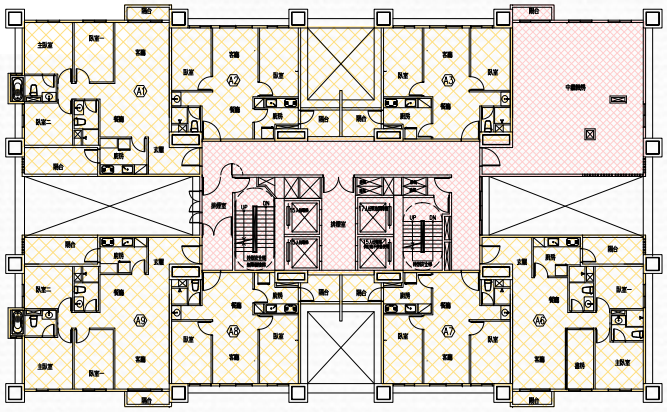
肆至拾貳層, 拾肆至貳拾捌層平面圖

共用面積　約定專用面積

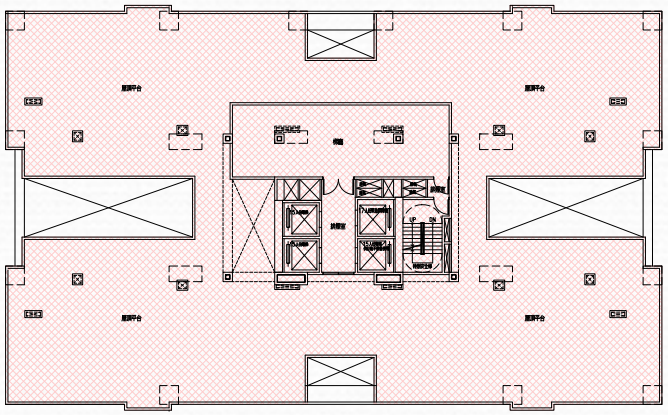
專有面積　供公眾使用面積

建築興建計畫

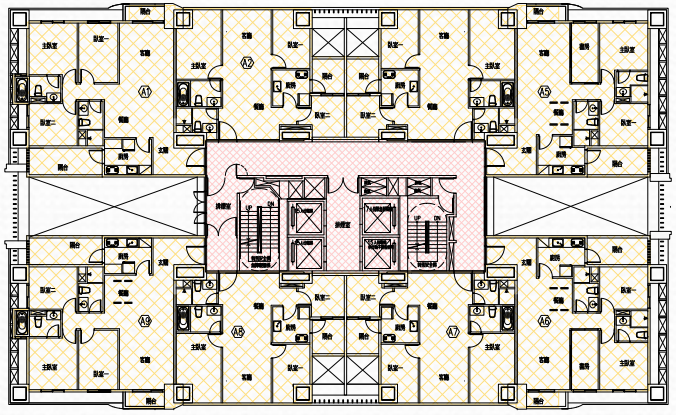
住宅棟



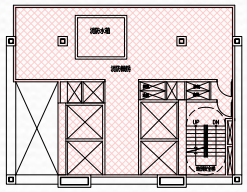
拾參層平面圖



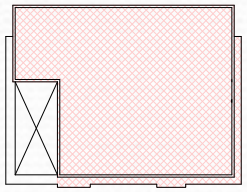
屋頂壹層平面圖



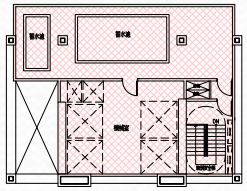
貳拾玖至參拾貳層平面圖



屋突貳層平面圖



屋突頂層平面圖



屋突參層平面圖

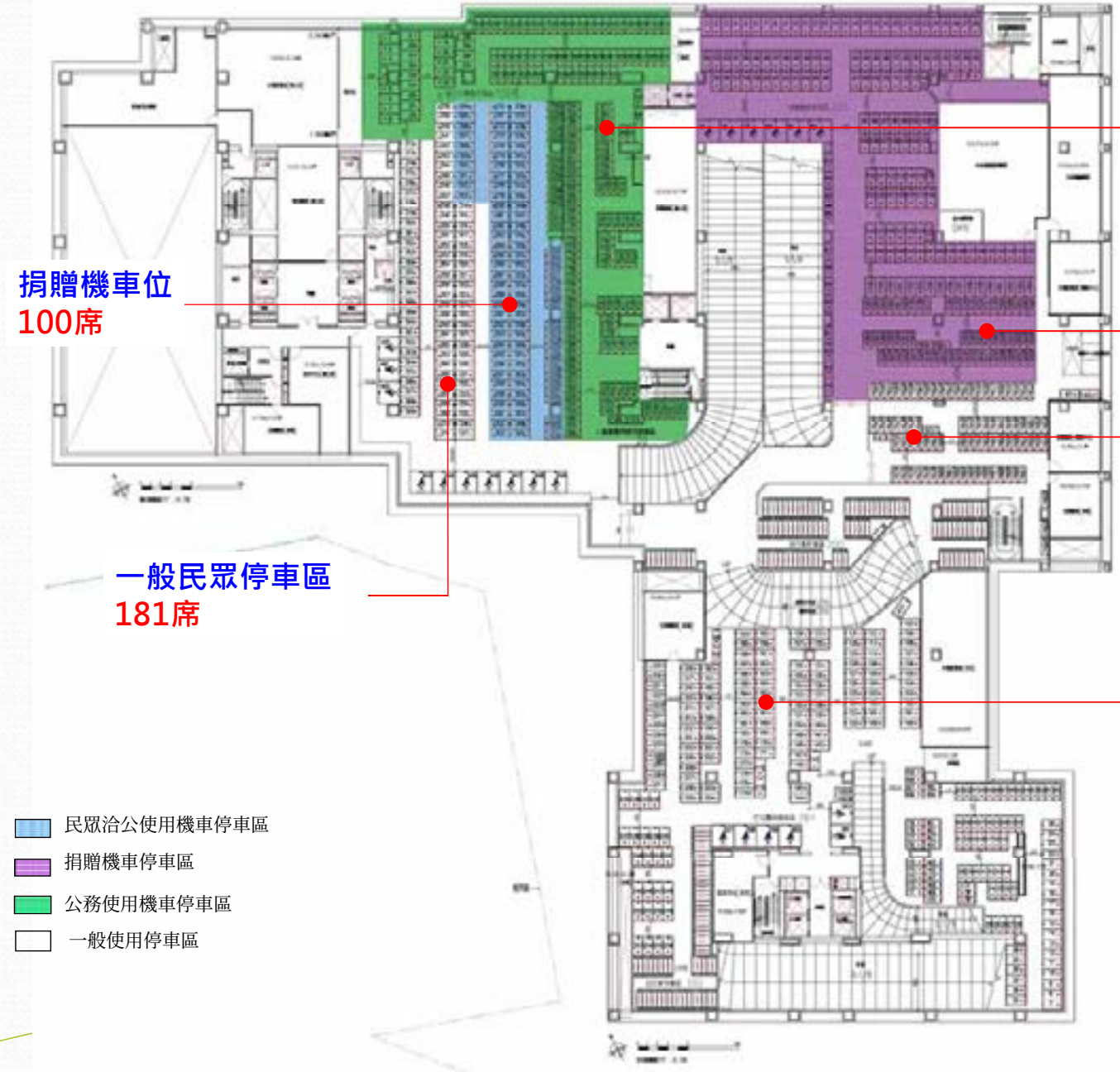
共用面積　約定專用面積

專有面積　供公眾使用面積

地下一層平面

辦公棟:法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車548輛　設589輛

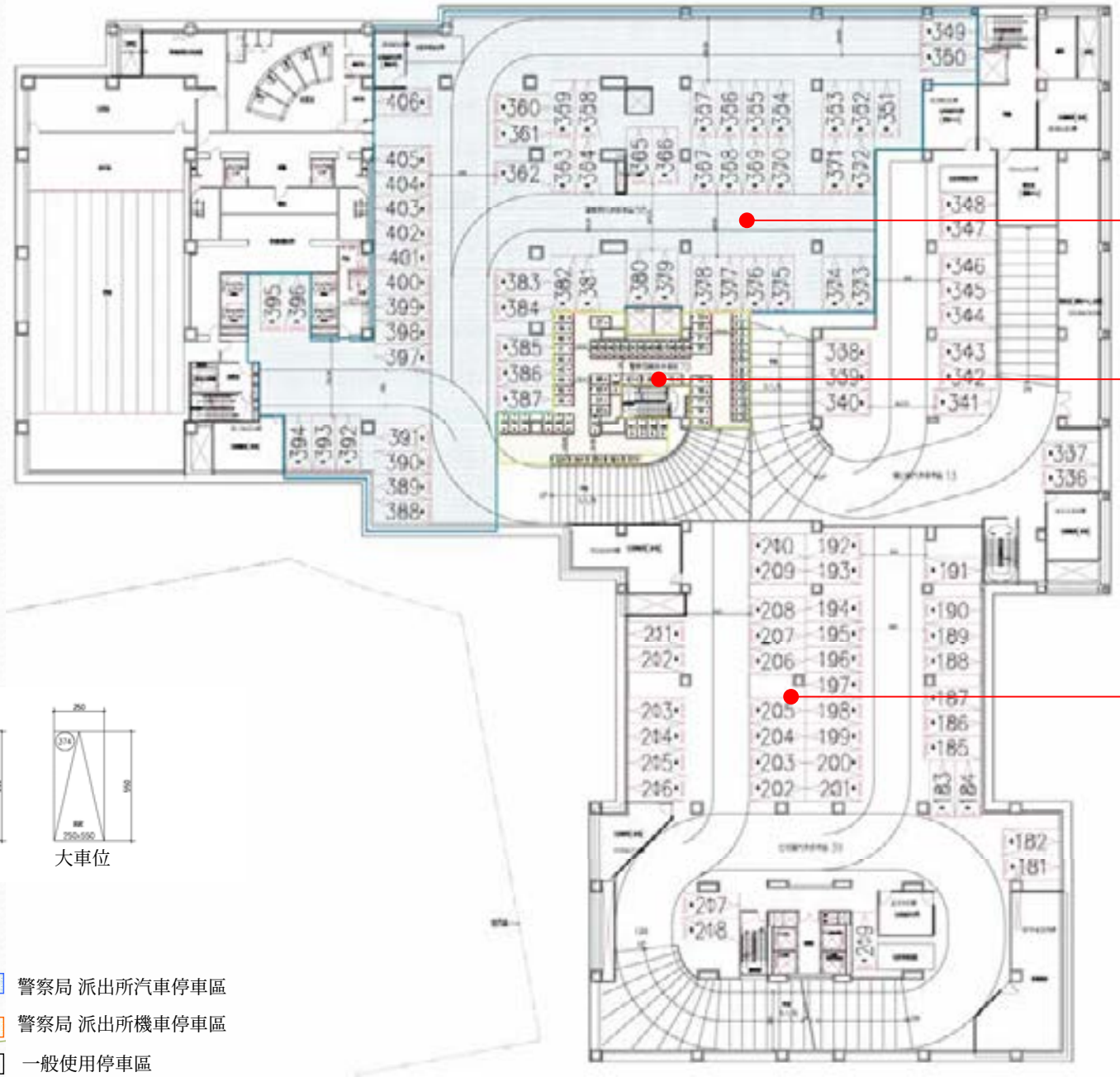
住宅棟: 法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車219輛　實設219輛



地下二層平面

辦公棟:法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車548輛　設589輛

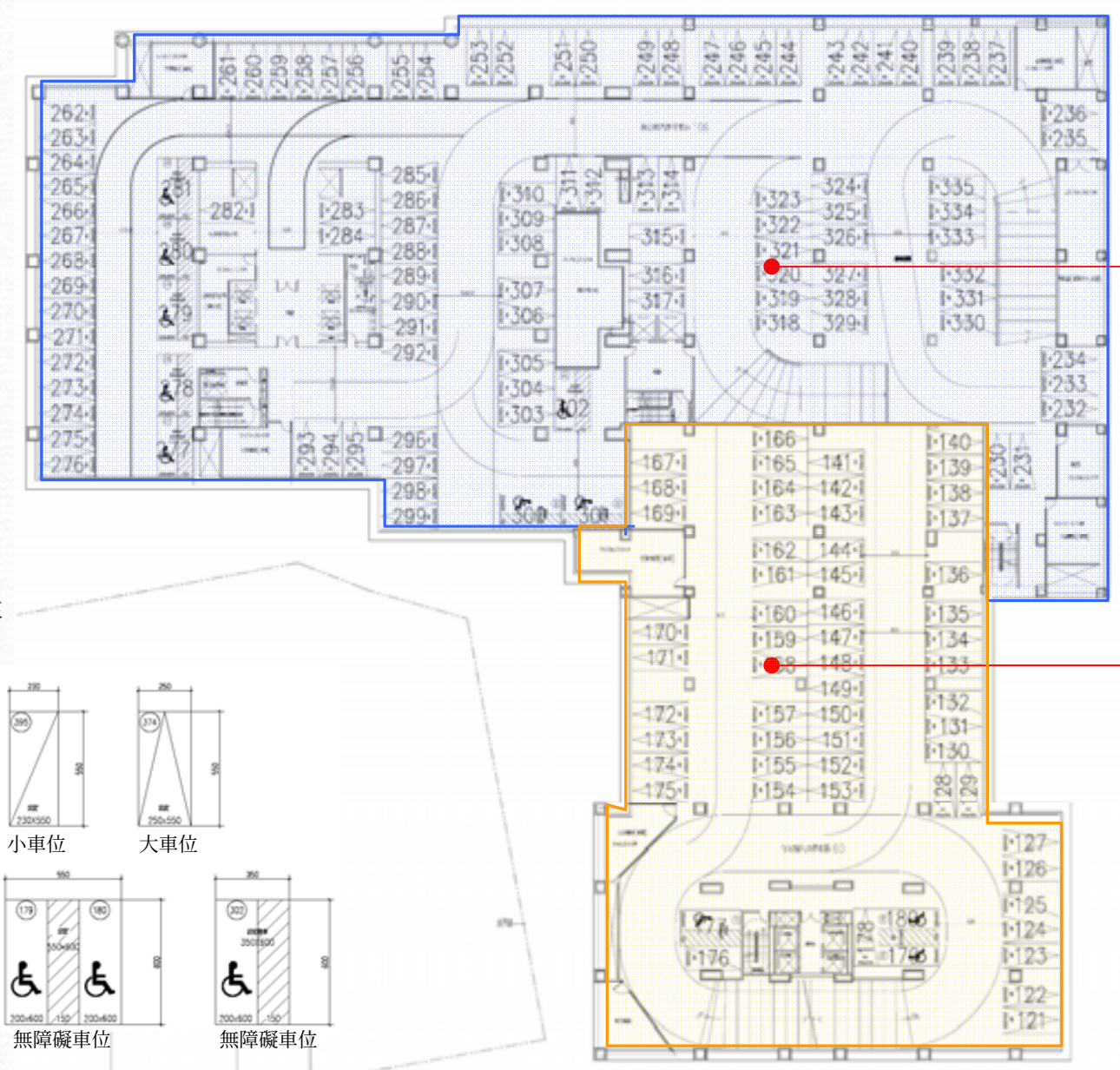
住宅棟: 法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車219輛　實設219輛



地下三層平面

辦公棟:法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車548輛　設589輛

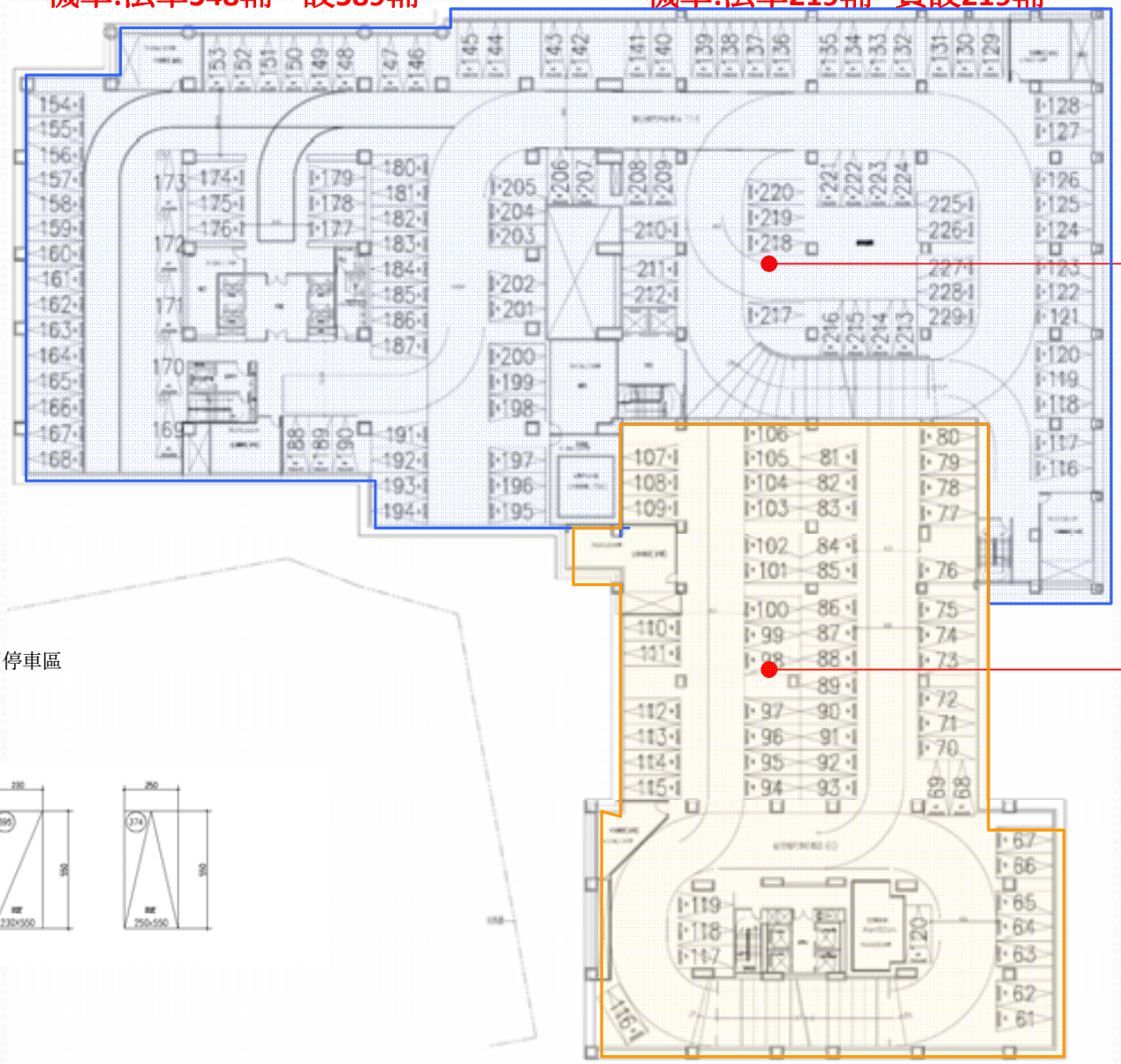
住宅棟: 法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車219輛　實設219輛



地下四層平面

辦公棟:法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車548輛　設589輛

住宅棟: 法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車219輛　實設219輛



一般使用汽車停車區
114席

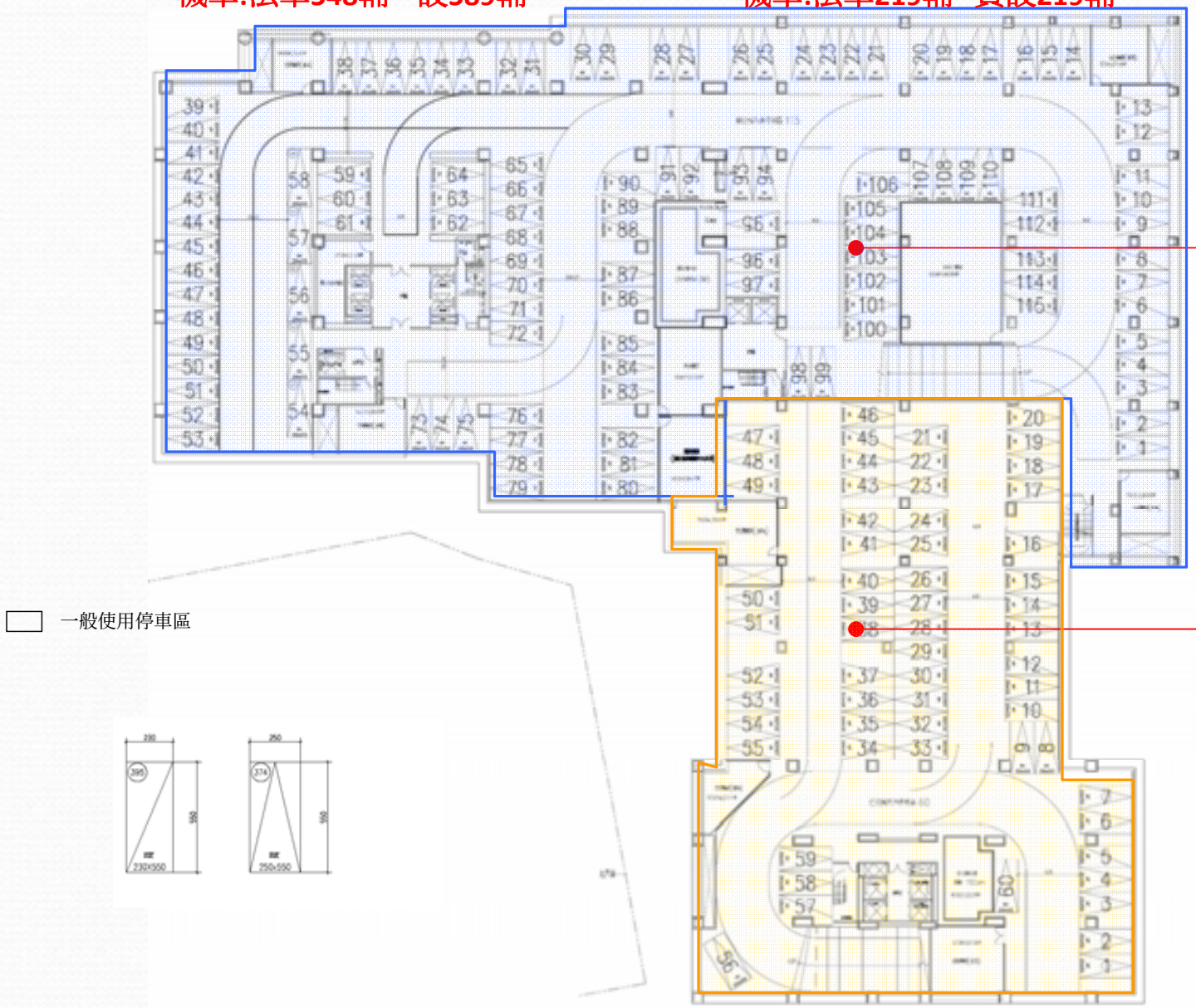
住宅汽車停車區
60席

一般使用停車區

地下五層平面

辦公棟:法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車548輛　設589輛

住宅棟: 法車汽車:382輛　實設406輛
機車:法車219輛　實設219輛



一般使用汽車停車區
115席

住宅汽車停車區
60席

模擬3D圖

辦公棟

- 樓層：32F/B5F
- 構造：SRC

住宅棟

- 樓層：32F/B5F
- 構造：SRC

全區透視圖

模擬3D圖

夜間燈光模擬圖

鳥瞰圖

都市設計及景觀計畫

全區配置圖

景觀設計說明

A.沿街樹蔭步道:

B.多層次步道:

C.住宅後院:

防災及逃生避難計畫

臺層消防救災示意圖

消防救災專用檢討

一、本案消防車輛救災動線檢討原則：

■ 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬及四點五公尺以上淨高。

二、消防車輛救災活動空間指導原則如下：

■ 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間。

三、供雲梯消防車救災活動之空間需求：

■ 十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。應保持平坦不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

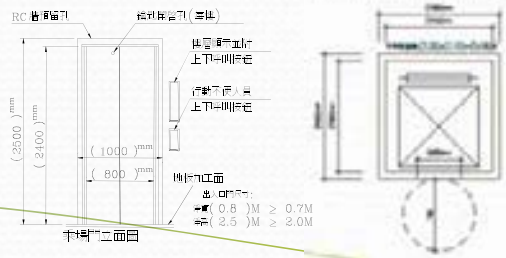
■ 雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

■ 坡度應在百分之五以下。

■ 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

無障礙空間引導計畫

坡道與人行動線高差順平處理示意圖



行動不便者電梯
（供無障礙使用）

依據建築技術規則建築設計施工編部分修正條文：98年9月8日『建築物無障礙設計規範』

本案為上述第167條與170條規範之H-2住宿類六層以上集合住宅，並依其規定設置室外通路、避難層通道、避難層出入口、昇降設備供行動不便者之設施。

1.室外通路：

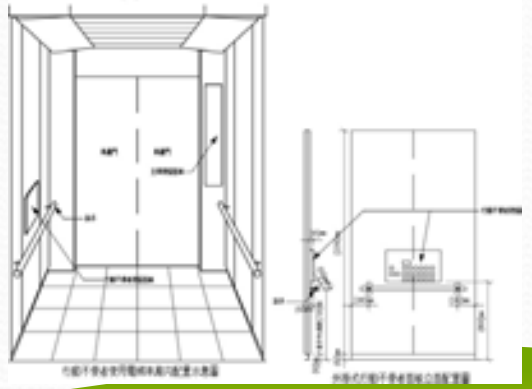
建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間沒有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。

2.避難層出入口：

出入口應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得小於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水，若設置門檻應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者不得不受限制。

3.坡道：

在無障礙通路上，上下平台高低超過3公分，或連續5公尺坡度超過1/15之斜坡，應設置寬度不超過90公分，坡度不超大於1/12之坡道。坡道方向變換處應設置長寬各150公分以上之平台，該坡度不得大於1/50。



綠建築評估

黃金級綠建築標章

EEWH-BC 綠建築標章評估總表

一、建築名稱： 冠德新店行政生活區基都更案

二、建物概要： 地下 5層，地上 32層， SRC 公類建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值		系統得分	
☐	生物多樣性指標	BD =	0.00	RS1 = 18.75 × [(BD - BDc)/ BDc] + 1.5 =	0.00
		BDc =	0.00		
■	綠化量指標	TCO2 =	1,800,732	RS2 = 6.81 × [(TCO2 - TCO2c)/ TCO2c] + 1.5 =	8.23
		TCO2c =	3,580,200		
■	基地保水指標	λ =	0.25	RS3 = 4.00 × [(λ - λc)/ λc)] + 1.5 =	8.74
		λc =	0.18		
■	日常節能指標	EEV =	0.63	$RS4_1$ = a × [(0.80 - EEV)/ 0.80] + 2.0 =	8.41
		EEVc =	0.80		
		EEV ≤ EEVc		■ 合格 ☐ 不合格	
		EAC =	0.70	$RS4_4$ = 10.00 × [(0.80 - EAC)/ 0.80] + 1.5 =	2.05
		EACc =	0.80		
		EAC ≤ EACc		■ 合格 ☐ 不合格	
		EL =	0.43	$RS4_5$ = 10.50 × [(0.70 - EL)/ 0.70] + 1.5 =	1.55
		ELc =	0.70		
		EL ≤ Elc		■ 合格 ☐ 不合格	
■	CO_2減量指標	CCO_2 =	0.72	RS5 = 19.40 × [(0.82 - CCO2)/ 0.82] + 1.5 =	6.54
		CCO_2c =	0.82		
☐	廢棄物減量指標	PI =		RS6 = 13.13 × [(3.30 - PI)/ 3.30] + 1.5 =	-1.65
		PIc =	3.30		
■	室內環境指標	IE =	72.10	RS7 = 18.67 × [(IE - 60.0)/ 60.0] + 1.5 =	1.50
		IEc =	60.00		
■	水資源	WI =	8.00	RS8 = 2.50 × (WI - 2.0)/ 2.0 + 1.5 =	2.13
		WIc =	2.00		
		WI ≥ WIc		■ 合格 ☐ 不合格	
■	污水垃圾改善指標	GI =	14.00	RS9 = 5.15 × [(GI - 10.0)/ 10.0] + 1.5 =	3.56
		GIc =	10.00		
系統總得分 RS = ΣRSi = 55.51					

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
■	免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☐	■	☐

五、填表人簽章：

表D-1 EEWH-BC 各指標計分法（四捨五入取至小數點後二位）

九大指標			有無	設計值		基準值		變數 Ra		分級評估得分 RSi		得分上限
一、生物多樣性指標			☐	BD =	0.00	BDc =	0.00	R1 =	0.00	RS1 = 18.75 × R1 + 1.5 =	0.00	RS1 ≤ 9.0
二、綠化量指標			■	TCO2 =	3,580,200.00	TCO2c =	1,800,732.00	R2 =	0.99	RS2 = 6.81 × R2 + 1.5 =	8.23	RS2 ≤ 9.0
三、基地保水指標			■	λ =	0.70	λc =	0.25	R3 =	1.79	RS3 = 4.00 × R3 + 1.5 =	8.65	RS3 ≤ 9.0
四、日常節能指標	外殼節能	辦公類	■	EEV =	0.60	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.24	$RS4_1$ = 29.30 × R41 + 2.0 =	9.17	$RS4_1$ ≤ 14.0
		百貨商場類	☐	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.00	$RS4_1$ = 19.30 × R41 + 2.0 =	0.00	
		醫院類	☐	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.00	$RS4_1$ = 32.00 × R41 + 2.0 =	0.00	
		旅館餐飲類	☐	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.00	$RS4_1$ = 29.30 × R41 + 2.0 =	0.00	
		住宿類	■	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	1.00	$RS4_1$ = 29.30 × R41 + 2.0 =	0.00	
		學校類	☐	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.00	$RS4_1$ = 14.70 × R41 + 2.0 =	0.00	
		大型空間類	■	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	1.00	$RS4_1$ = 29.30 × R41 + 2.0 =	0.00	
		其他類	☐	EEV =	0.00	EEVc =	0.80	$R4_1$ =	0.00	$RS4_1$ = 14.70 × R41 + 2.0 =	0.00	
	空調節能		■	EAC =	0.70	EACc =	0.80	R44 =	0.13	$RS4_2$ = 18.60 × R42 + 1.5 =	3.83	$RS4_2$ ≤ 12.0
	照明節能		■	EL =	0.43	ELc =	0.70	R43 =	0.39	$RS4_3$ = 10.50 × R43 + 1.5 =	5.61	$RS4_3$ ≤ 6.0
五、CO2減量指標			■	CCO_2 =	0.80	CCO_2c =	0.82	R5 =	0.03	RS5 = 19.40 × R5 + 1.5 =	2.02	RS5 ≤ 8.0
六、廢棄物減量指標			☐	PI =	0.00	PIc =	3.30	R6 =	0.00	RS6 = 13.13 × R6 + 1.5 =	0.00	RS6 ≤ 8.0
七、室內環境指標			■	IE =	75.90	IEc =	60.00	R7 =	0.27	RS7 = 18.67 × R7 + 1.5 =	6.45	RS7 ≤ 12.0
八、水資源指標			■	WI =	8.00	WIc =	2.00	R8 =	3.00	RS8 = 2.50 × R8 +1.5 =	8.00	RS8 ≤ 8.0
九、污水垃圾改善指標			■	GI =	14.00	GIc =	10.00	R9 =	0.40	RS9 = 5.15 × R9 + 1.5 =	3.56	RS9 ≤ 5.0
合計總分 RS = ΣRSi = 55.51												

註：變數R1~R9為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，即「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。

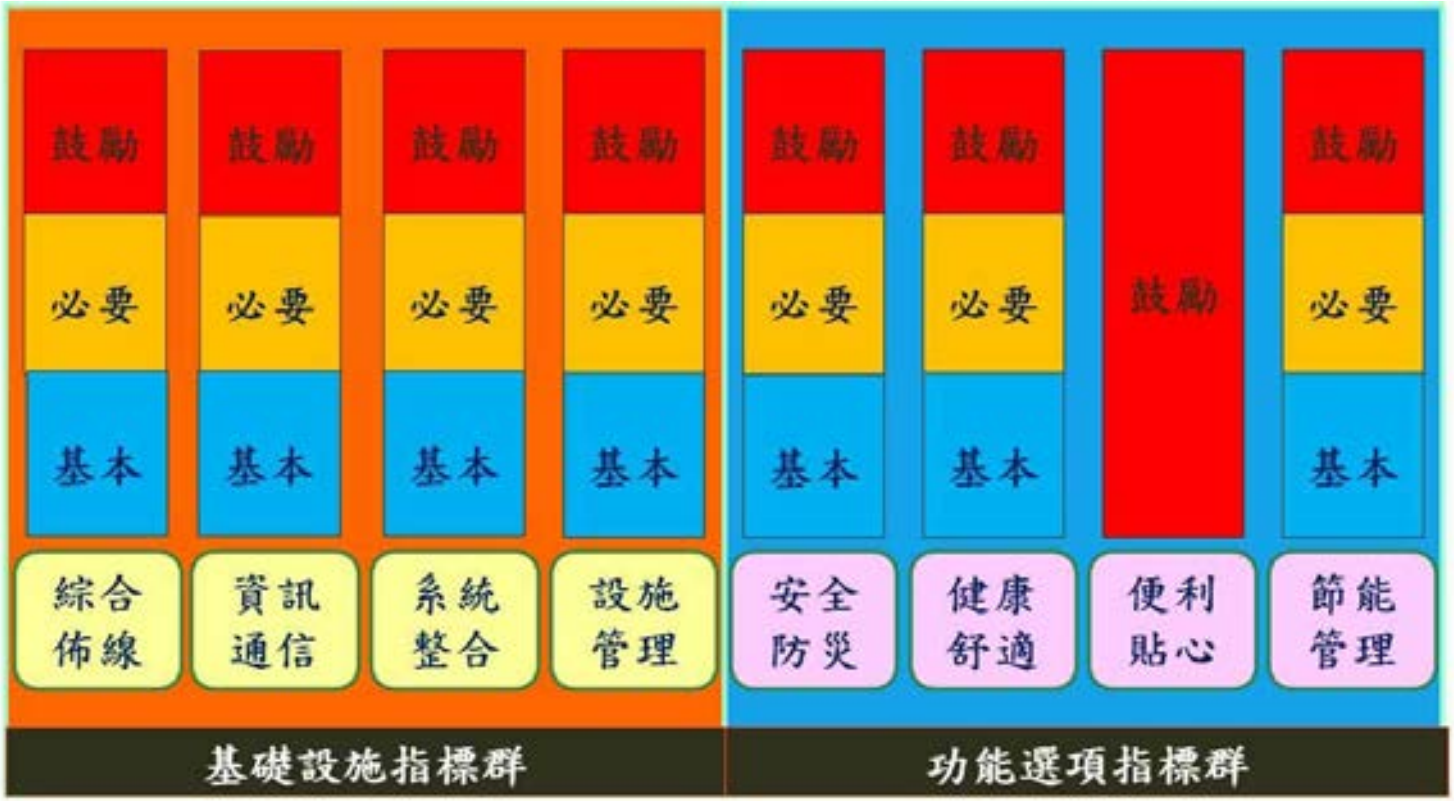
綠建築黃金級

表D-2 EEWH-BC分級評分基準（單位：分）

綠建築標章等級（得分概率分佈）		合格級 0～30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
■	九大指標全評估總得分RS範圍	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
☐	免評估生物多樣性指標RS範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別		☐	☐	☐	■	☐

智慧建築評估

合格級智慧建築標章



1. 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
2. 銅　級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
3. 銀　級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
4. 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
5. 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化

各項指標分級為：□一般智慧化 □優質智慧化 □卓越智慧化

(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

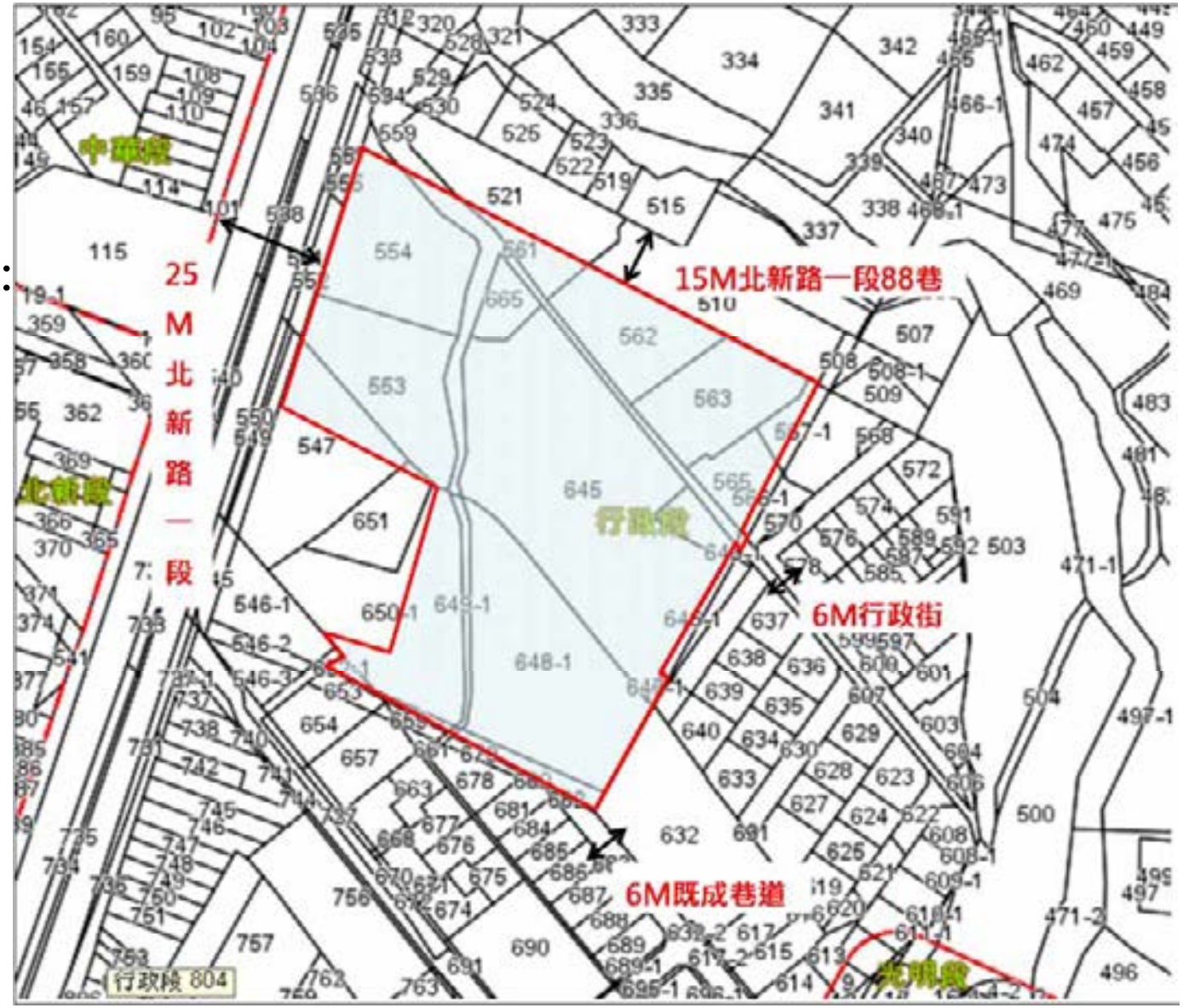
圖　合格級智慧建築標章

更新前後估價說明

瑞普國際不動產估價師事務所

一、更新單元基本資料

- **勘估標的**：新北市新店區行政段645地號等21筆土地
- **更新單元面積**：12,003.90平方公尺（3,631.17975坪）
- **更新單元內權利變換關係人**：
  - 土地產權情況：土地合法所有權人共10位。
  - 建物產權情況：建物總面積共19,992.22平方公尺，建物合法所有權人共3位。



一、更新單元基本資料

- **更新單元使用分區**：機關用地及第四種住宅區，依「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)計畫」，土地使用分區預定變更為行政園區特定專用區，目前各地號土地使用分區整理如下表：

勘估標的	目前土地使用分區
行政段547、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648-1、649-1、650-1、652-1、665地號等17筆	機關用地
行政段648、649、650、652地號等4筆	第四種住宅區

二、估價條件
─ 更新前估價條件

依本案民國(下同)104年3月4日「擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之「都市更新預審專案小組」會議決議，決定更新前、後之估價條件。

1. 本案評價基準日訂為民國104年3月26日。
2. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
3. 更新單元內21筆地號之土地使用分區目前為機關用地及第四種住宅區，機關用地法定容積率為250%、第四種住宅區法定容積率為300%。而按照「變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)書(預定核定版)」之規定，其土地之使用分區預定將變更為行政園區特定專用區，法定平均容積率為300%，並需依規定辦理回饋。依照內政部營建署所發佈「營署更字第1030083006號函」之解釋函文，更新前各筆土地權利價值應以都市更新事業計畫與權利變換計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估基礎。故本次更新前土地，以機關用地及第四種住宅區分別進行評估。本案以該法定容積率評估更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積率之情況。
4. 更新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情況下，得視為同一筆土地」、「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地」之原則，及民國104年3月4日「擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」召開之「都市更新預審專案小組」會議決議，將更新單元內土地進行坵塊分宗。

二、估價條件
— 更新前估價條件(坵塊劃分)

二、估價條件
─ 更新前估價條件

5. 更新前土地素地價格評估，本案選定行政段554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號共九筆土地為評估機關用地之比準地；第四種住宅區則虛擬可開發基地為比準地，評估各該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。

圖、機關用地比準地

圖、第四種住宅區比準地

二、估價條件
— 更新前估價條件

6. 部分土地、建物非同一所有權人之情況，於計算各權利變換關係人之權利價值比例時，分別拆算土地及建物之權利價值。
7. 本案應計算各棟建物殘餘價值，其中行政段1400建號(北新路一段72號)及未保存登記建物(行政街15號、行政街15之2號、行政街15之3號)等4間建物均已屆滿耐用年數，本次以尚可使用5年為基礎計算建物殘餘價值。另行政段2545建號(北新路一段88巷6號)屋齡已屆32.6年，原剩餘耐用年數2.4年，本次亦以尚可使用年數延長5年(即7.4年)為基礎計算建物殘餘價值。
8. 未保存登記建物(行政街15號、行政街15之2號)等2間建物，依實施者提供之建物測量成果顯示，現有部分面積坐落於行政段566-1地號，該地號雖非屬於本次評估範圍，惟依實施者表示該部分建物面積仍需共同計算建物殘餘價值。

二、估價條件 — 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後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，本案選定1樓店鋪S2作為店面產品比準單元、辦公棟第4層作為辦公室產品比準單元、住宅棟第四層A5戶作為住宅產品比準單元。
3. 依更新後區分所有建物之建築平面圖顯示，辦公室產品之第23層及第28層、住宅產品之第三層分別規劃有露台空間，辦公室產品之露台供約定專用給當樓層使用，住宅產品之露台約定專用供當樓層之各戶住宅單元使用。本次係考量露台使用效益之前提，評估其更新後合理價值。

三、更新前價值評估及步驟

- 更新前土地權利價值評估採比較法及土地開發分析法評估之。

步驟一

評估比準地價格，依個別條件推估各筆土地合併前價格

步驟二

評估更新單元內土地合併後總值，為更新前權利價值

步驟三

土地上有他人合法建築物者，依法評估合法建築物佔原土地價值比率，核算建物使用權價值

步驟四

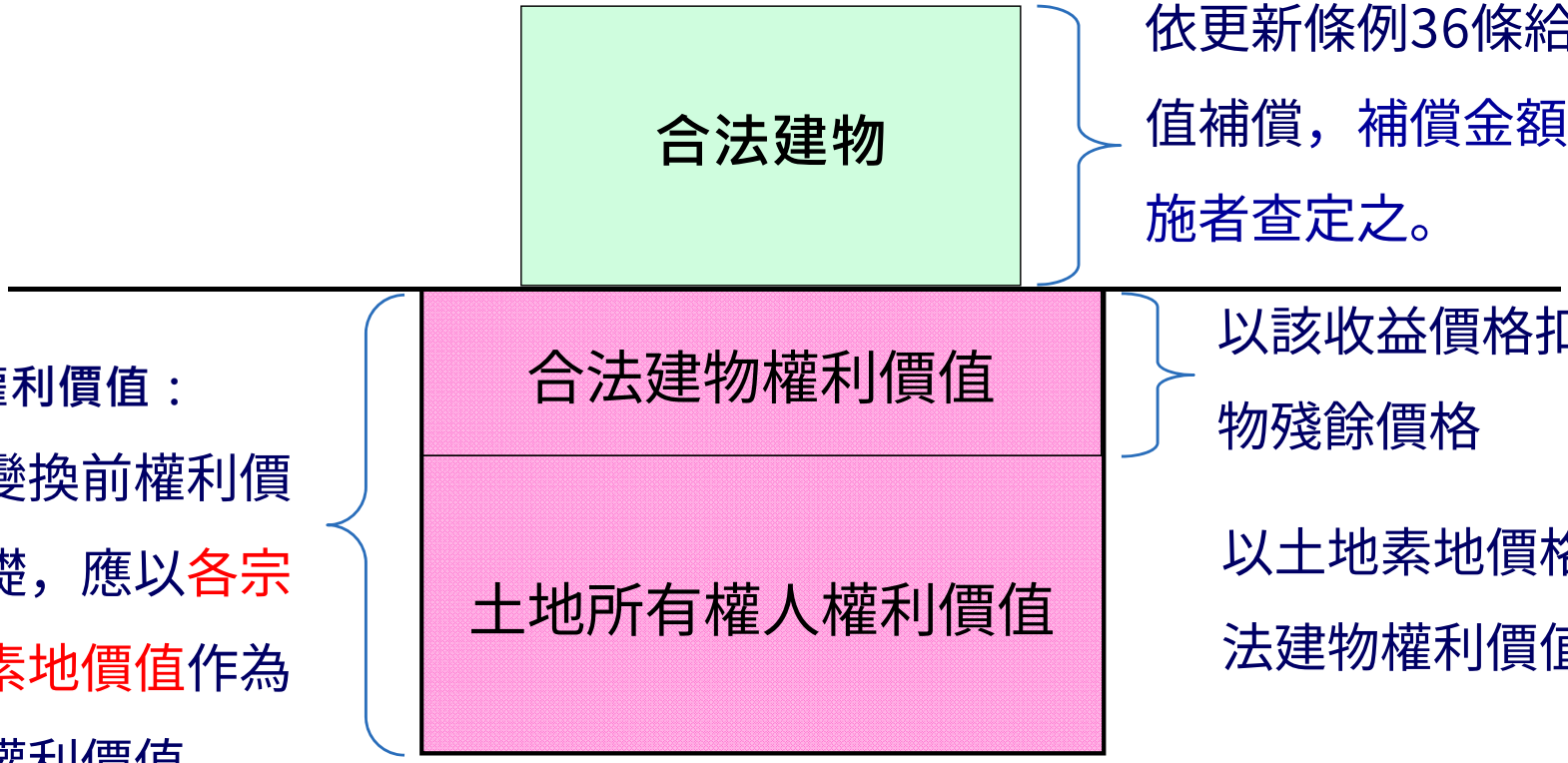
將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

四、更新前估價結論

- **步驟一：合併前土地價格評估**
  - 選定645地號等九筆(法定容積率為250%)為機關用地比準地(**編號1坵塊**)進行評估，其餘機關用地土地以比準地依效用比推估。
  - 另評估第四種住宅區虛擬比準地(法定容積率為300%)單價，考量整合期間後進行折現，決定坵塊6之土地單價，再依效用比推估坵塊7之土地單價。
- **步驟二： 合併後土地價格評估**
  - 整宗土地價格評估(平均法定容積率約250.88%)為115萬元/坪
  - 更新單元更新前土地素地價格為4,175,856,713元
- **步驟三：土地與合法建物所有權人不同者，評估合法建築物佔 原土地價值比率，核算建物使用權價值。**
  - 更新單元內，554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號等9筆土地(編號1坵塊)現況為4棟3~4層樓RC透天建物及1棟2層樓加強磚造透天建物座落其上，建物屋齡約32.6~35.7年，建物之剩餘耐用年數為7.4~17年。其中行政段2545建號原經濟耐用年數僅剩2.4年，本此以經濟耐用年數延長5年為前提下進行評估。
  - 547、553地號等2筆土地(編號5坵塊)現況有1棟4層樓RC透天建物座落其上，建物屋齡約39.5年，建物之剩餘耐用年數為10.5年。

四、更新前估價結論

- 評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配的比例及價值。



四、更新前估價結論

- **步驟四：將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例**
  - 土地權利價值總價為4,175,856,713元

編號	土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌	權利價值來源說明及地號	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例(%)
1	中華民國	547地號	532,783	227,960,143	**5.4590%**
		560地號	181,220,782		
		1194建號	44,100,997		
		607-1地號	2,105,581		
2	中華電信股份有限公司	547地號	79,585,731	1,119,367,061	**26.8057%**
		648地號	61,658,545		
		649地號	3,507,662		
		650地號	13,843,780		
		648-1地號	612,583,979		
		649-1地號	36,460,431		
		650-1地號	311,726,933		
3	宏遠物業股份有限公司	652地號	2,096,178	8,403,564	**0.2012%**
		652-1地號	6,307,386		
4	林宏志	564地號	8,550,815	32,081,979	**0.7683%**
		565地號	23,531,164		
5	林彤綻	564地號	8,550,814	32,081,978	**0.7683%**
		565地號	23,531,164		

四、更新前估價結論

- **步驟四：將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例**

編號	土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌	權利價值來源說明及地號	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例(%)
6	林義鈞	652地號	1,048,089	4,201,782	**0.1006%**
		652-1地號	3,153,693		
7	林錦偉	564地號	8,550,814	16,394,536	**0.3926%**
		565地號	7,843,722		
8	林錦智	565地號	15,687,443	15,687,443	**0.3757%**
9	林鴻鈞	564地號	8,550,814	32,081,978	**0.7683%**
		565地號	23,531,164		
10	新北市	553地號	321,032,963	2,687,596,249	**64.3604%**
		554地號	380,625,533		
		561地號	66,150,612		
		562地號	244,506,101		
		563地號	252,129,418		
		644地號	55,478,623		
		645地號	1,086,411,075		
		665地號	67,604,544		
		1189建號	46,071,969		
		2545建號	2,064,993		
		1193、1388、1389、1390、1391、1392建號	165,520,418		
合計			4,175,856,713	4,175,856,713	**100.0000%**

五、更新後建築規劃設計

- **產品型態**：共規劃兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。店面辦公大樓部分尚包含運動中心，運動中心不在本次評估範圍之內。
- **建築樓層**：地上三十二層、地下五層(運動中心為地上五層)
- **建物結構**：鋼骨鋼筋混凝土造
- **規劃戶數**：
  - 店面辦公大樓1F：店面4戶、辦公室2戶
  - 店面辦公大樓地下層：作為警察局靶場使用。
  - 店面辦公大樓2F~32F：辦公室34戶，9F另外規劃1戶店面
  - 住宅大樓3F~32F：住家239戶
- **規劃坪數**：
  - 店面規劃坪數為17坪、58坪
  - 辦公室規劃坪數有120~880坪，以一層1戶為主。
  - 住宅規劃坪數為30坪、33坪、38坪、41坪、46坪等坪數，一層8戶。

六、區域行情調查

◆ 區域房地產市場行情：

案名	基地座落	興建樓層/地下層	擬售價格(萬元/坪)	行情價或成交價(萬元/坪)
養心殿	北新路一段96巷	20~26F/B6	70	63
寶徠花園	寶橋路85巷	28F/B4	70	64
美麗殿	北新路一段126巷	21F/B6	75	62
碧潭有約	新店路、北宜路一段	11~27F/B5	65	60
合環御景	中興路二段	20、22F/B4	70	55
美河市	中央路	29F/B3	65	55
長虹風華	北新路一段126巷	15F/B5	68	55
玉上園	寶橋路78巷	14~27F/B4	67	57
合環御寶	寶強路	29F/B4	80	65

資料來源：實價登錄網。

六、區域行情調查

◆ 區域停車位市場行情：

案名	基地座落	興建樓層/地下層	行情價或成交價(萬元/個)	成交日期
綠意長堤	北新路二段97巷	11F/B2	220	104/1
養心殿	北新路一段96巷	20~26F/B6	190	103/12
美麗殿	北新路一段126巷	21F/B6	182	103/12
玉上園	寶橋路78巷	14~27F/B4	190	103/9
合環御寶	寶強路	29F/B4	215	103/9
長虹風華	北新路一段126巷	15F/B5	197	103/7
新天地	北新路二段、民權路	23F/B5	200	103/6
美河市	中央路	29F/B3	210	103/2

資料來源：實價登錄網。

七、更新後價值評估

- **比準單元選定：**
  - 店面比準單元：1F/店鋪S2，面積17.27坪
  - 辦公室比準單元：4F/新店警所，面積876.77坪
  - 住宅比準單元：A05-04F，面積41.2坪
- 運用比較法及收益法之直接資本化法評估比準單元之合理建坪價格。
- 其他各戶則以比準單元價格為評價基礎，考量樓層、位置、面積、景觀視野、使用效益及露台效益等相關因素，決定其合理市場價格。
- 停車位部分，由於該區域停車位供需均衡，市場價格及租金波動不大，形成之交易價格及租金水準明顯，因此直接參考比較標的與區域內市場交易行情決定其價格。
- **比準單元價值評估：**
  - 店面比準單元建坪單價：950,000元/坪
  - 辦公室比準單元建坪單價：529,000元/坪
  - 住宅比準單元建坪單價：647,000元/坪
  - 停車位價格：依不同樓層及車位大小，決定價格為185~220萬元/個
- **更新後價格結論：**
  - 全棟建物價值

地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	地下層平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
694,212	610,359	366,377	2,027,520	18,643,169,295

七、更新後價值評估

- **更新後價格結論：**
  - 店面辦公大樓建物價值

地面層平均建坪單價(店面)(元/坪)	九樓店鋪建坪單價(店面)(元/坪)	地面層平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	地下層平均建坪單價(靶場)(元/坪)
895,370	621,575	636,716	366,377

二樓以上平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	車位平均價格(店面及辦公室)(元/個)	辦公棟更新後總權利價值(元)
573,429	2,025,862	12,080,231,187

  - 住宅大樓建物價值

二樓以上平均建坪單價(住家)(元/坪)	車位平均價格(住家)(元/個)	住宅棟更新後總權利價值(元)
687,622	2,030,594	6,562,938,108

簡報結束