

# 擬訂新北市永和區樂華段133地號等90筆 土地都市更新權利變換計畫案

## 公聽會簡報



實施者：榮座建設股份有限公司

規劃團隊：場域設計有限公司  
周錦鴻建築師事務所  
安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所  
友宏不動產估價師聯合事務所  
麗業不動產估價師聯合事務所

中華民國 105 年 3 月 20 日

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 壹 簽到          | 14 : 30 ~ 14 : 40 |
| 貳 會議開始        | 14 : 40           |
| 參 主席致詞        | 14 : 40 ~ 14 : 45 |
| 肆 權利變換計畫說明    | 14 : 45 ~ 15 : 00 |
| 伍 學者專家及居民代表致詞 | 15 : 00 ~ 15 : 30 |
| 陸 詢問與答覆       | 15 : 30 ~ 16 : 00 |
| 柒 散會          | 16 : 00           |



# 議 程

一. 辦理緣起與法令依據

二. 權利變換計畫內容(含選配作業說明)

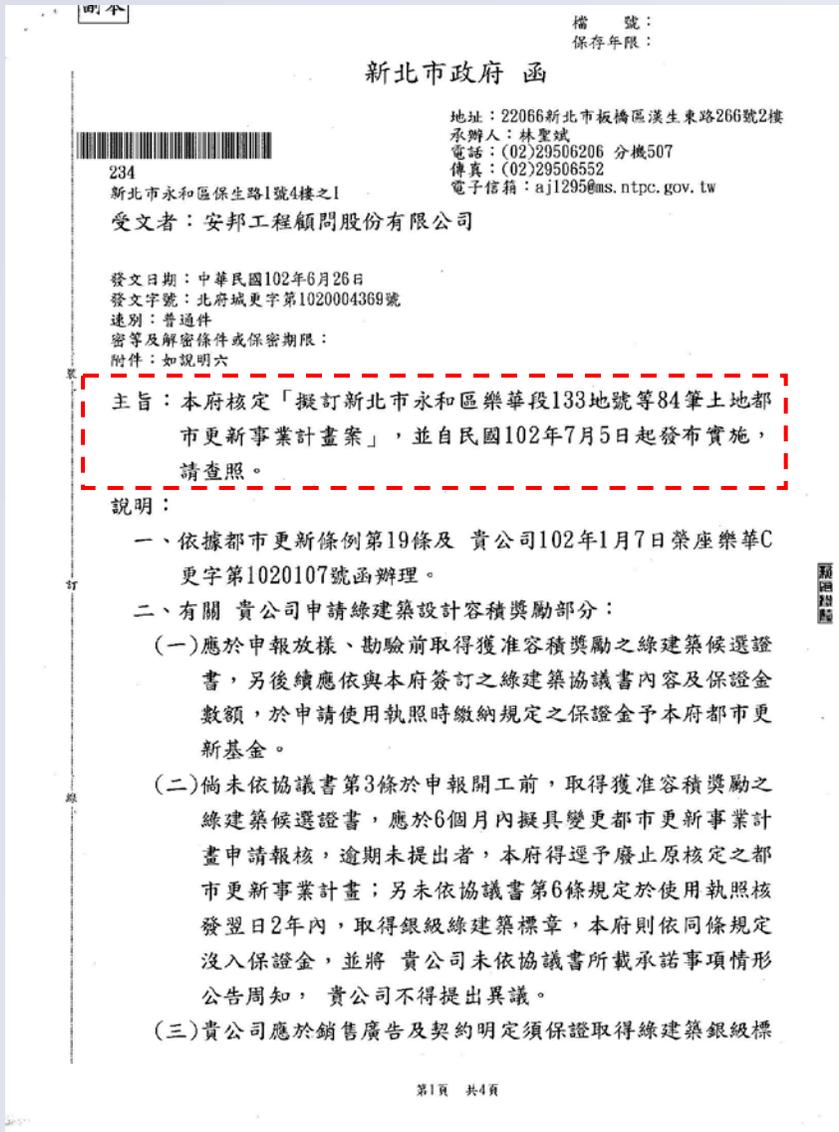


簡 報 題 綱



辦理緣起與法令依據

本案原「擬定新北市永和區樂華段133地號等84筆土地都市更新事業計畫案」，業經市府民國102年6月26日北府城更字第1020004369號函准予核定實施在案，配合後續地籍分割致土地筆數及面積調整，本案案名亦調整為「擬訂新北市永和區樂華段133地號等90筆土地都市更新權利變換計畫案」。





- 本案依「都市更新條例」第19條、第29條規定舉辦公聽會，擬具擬訂權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本公聽會係依「都市更新條例施行細則」第6條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



## ■刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(105.3.6～105.3.8)。

## ■張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於前溪里辦公處公告欄。

## ■土地所有權人及其他權利關係人通知

於105.3.9以掛號附回執(雙掛號)寄出。



# 權利變換計畫內容



## ■ 實施者

榮座建設股份有限公司 ( 負責人：陳坤地 )

地 址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

電 話：( 02 ) 2932-7899

傳 真：( 02 ) 2931-9577

## ■ 規劃團隊

### 1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：( 02 ) 8923-6788 傳 真：( 02 ) 8660-6153

### 2. 建築規劃設計

(1) 場域設計有限公司 ( 負責人：李立夫 )

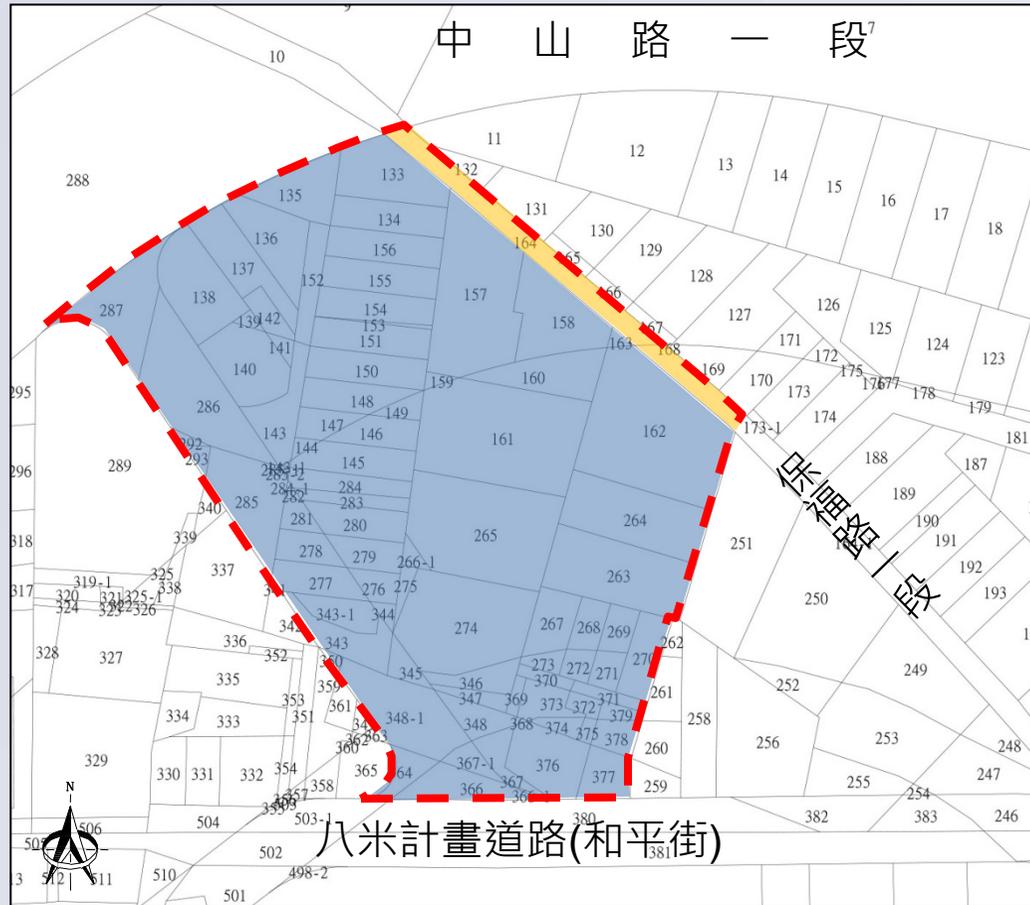
地 址：臺北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2

電 話：( 02 ) 2741-2555 傳 真：( 02 ) 2741-1209

(2) 周錦鴻建築師事務所 ( 代表人：周錦鴻 )

地 址：臺北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2

電 話：( 02 ) 2741-2555 傳 真：( 02 ) 2741-1209



圖例    更新單元範圍    國有土地    私有土地

- 新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之部分街廓。
- 本案更新單元範圍包括永和區樂華段133地號等90筆土地，土地面積合計約3,662.48m<sup>2</sup>（約1,107.90坪）。
- 住宅區1,799.22m<sup>2</sup>、商業區1,229.12m<sup>2</sup>、道路用地634.14m<sup>2</sup>。

| 土地權屬(管理機關)          | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)   | 人數(人) | 比例(%)   |
|---------------------|-----------------------|---------|-------|---------|
| 公有土地(中華民國/財政部國有財產署) | 126.10                | 3.44%   | 1     | 1.02%   |
| 私有土地                | 3,536.38              | 96.56%  | 98    | 98.98%  |
| 合計                  | 3,662.48              | 100.00% | 99    | 100.00% |



## ■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內無原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

## ■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍同更新單元範圍，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計99位；另本權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

## ■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。



- (1) 建築量體設計為1幢2棟，地下層連通共5層，地上層A棟、B棟皆為26層，總樓地板 $35,074.01\text{m}^2$
- (2) 建築結構為鋼骨鋼筋混凝土造 ( SRC )
- (3) 除地面1~3層部份設置店鋪外，其餘皆作為住宅使用
- (4) 法定建蔽率58.12%，設計建蔽率41.29%
- (5) 允建容積率706.11%，設計容積率705.94%
- (6) 店鋪8戶，一般事務所2戶，住宅194戶，計204戶
- (7) 計畫容納人口為524人
- (8) 實設汽車位215部
- (9) 機車位204部、自行車位19部



地下五層平面圖

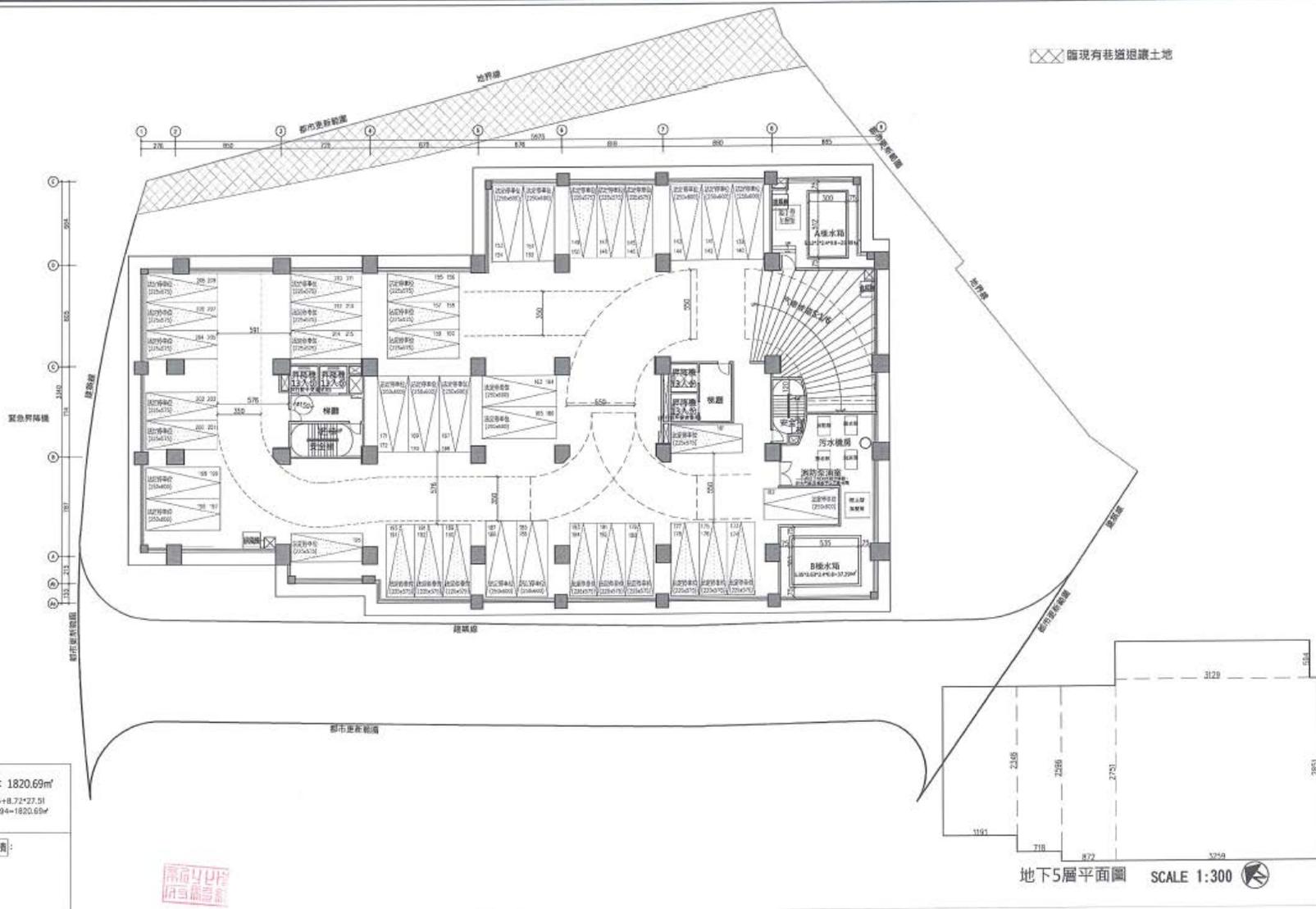


圖 11-6 地下 5 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

實施者: 榮慶建設股份有限公司 規劃單位: 安邦工程顧問股份有限公司 建築設計: 場域設計·李忠庭建築師事務所



地下四層平面圖

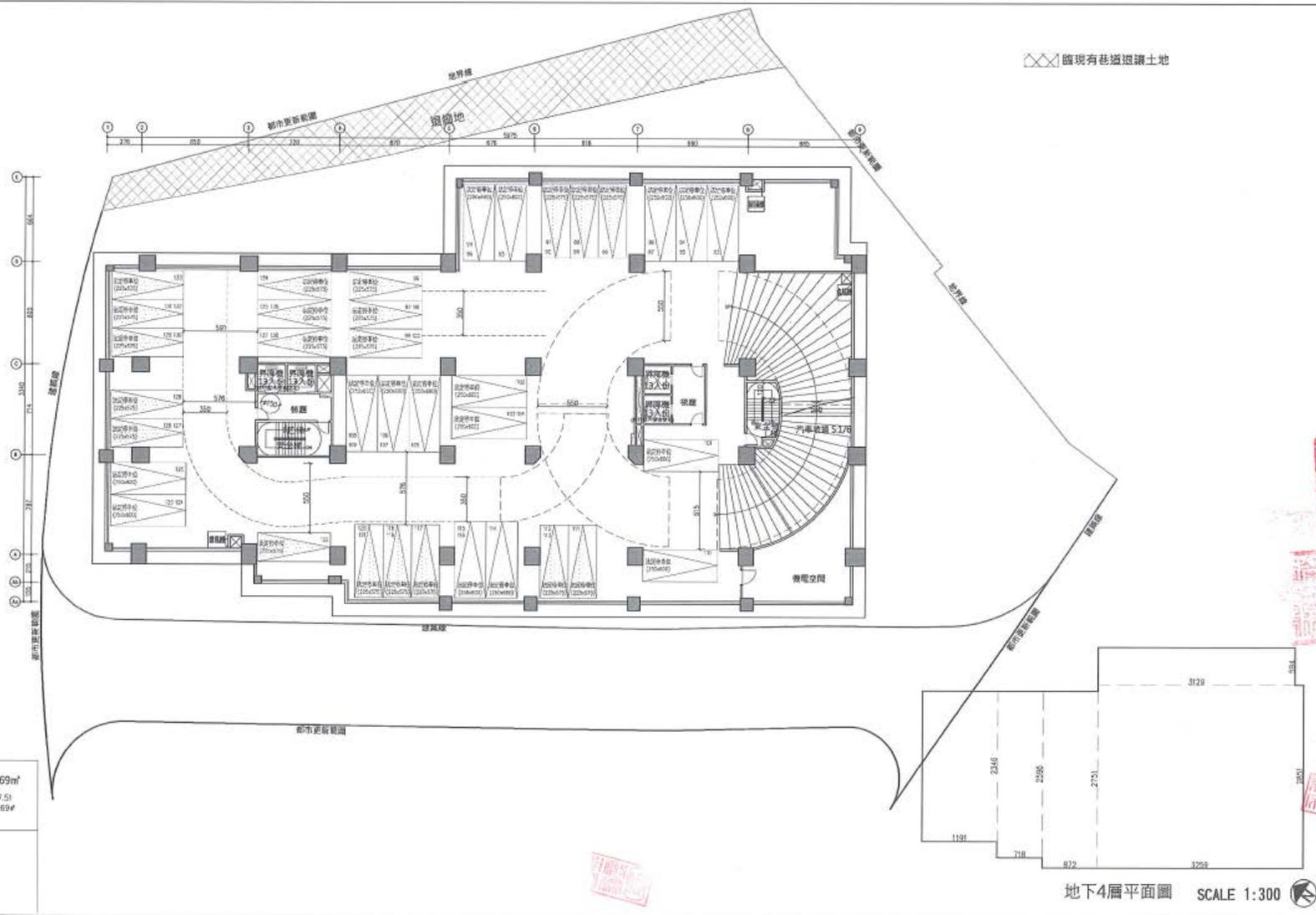


圖 11-7 地下4層平面圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

實施者：榮產建設股份有限公司 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司 建築設計：場域設計、李志良建築師事務所

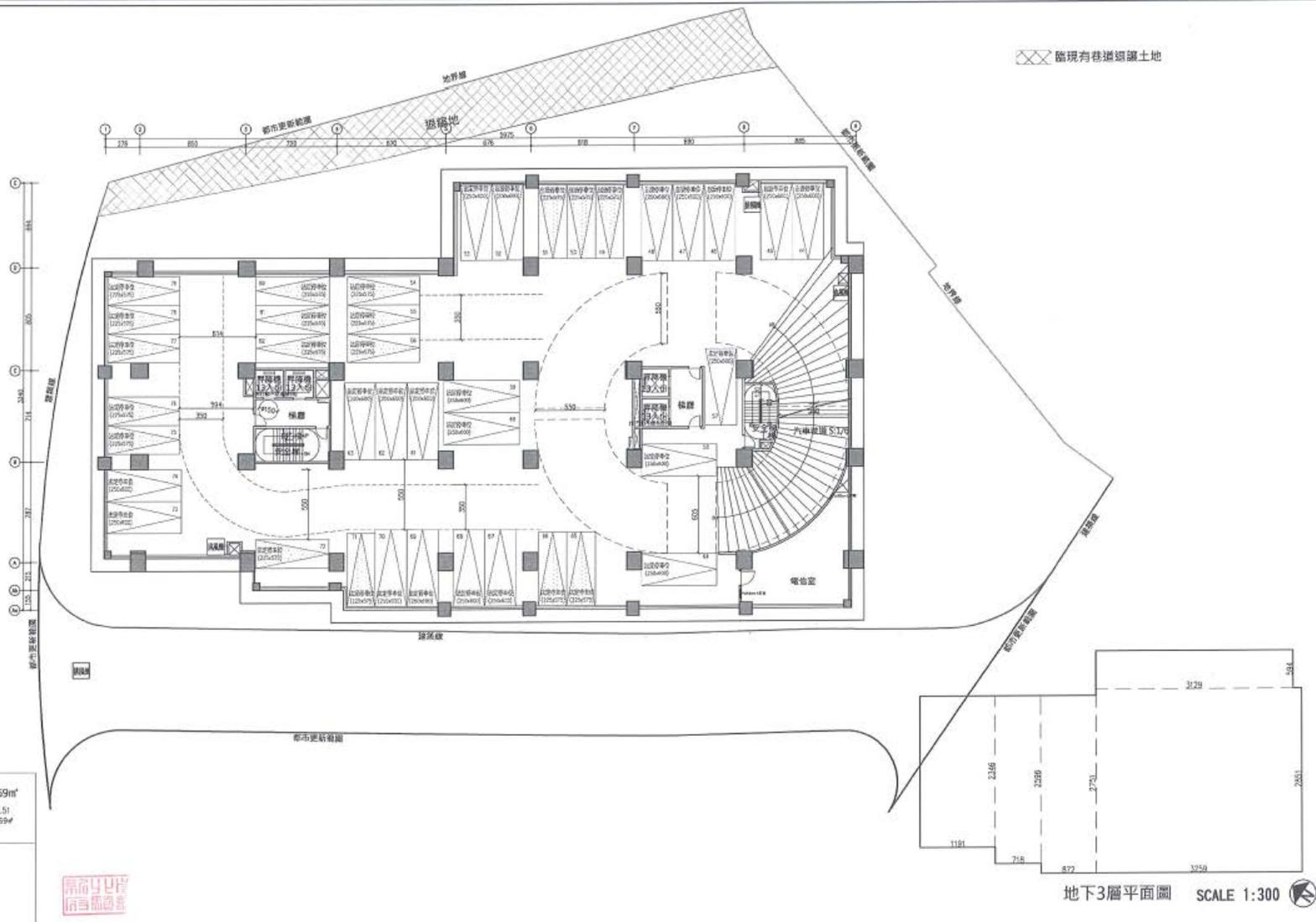


圖 11-8 地下 3 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

實施者: 榮座建設股份有限公司 規劃單位: 安邦工程顧問股份有限公司 建築設計: 場域設計、李志良建築師事務所



# 地下二層平面圖

擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案

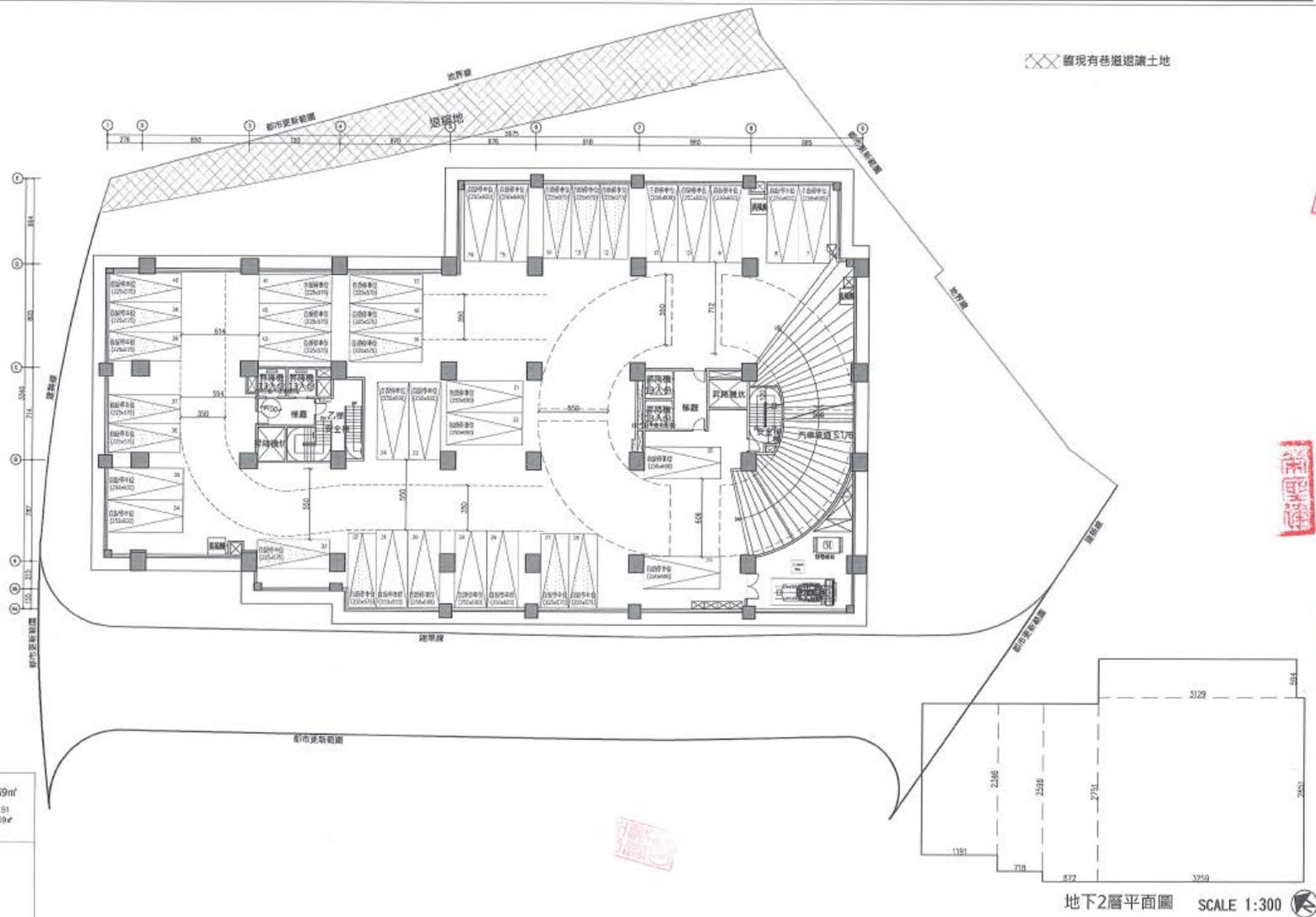
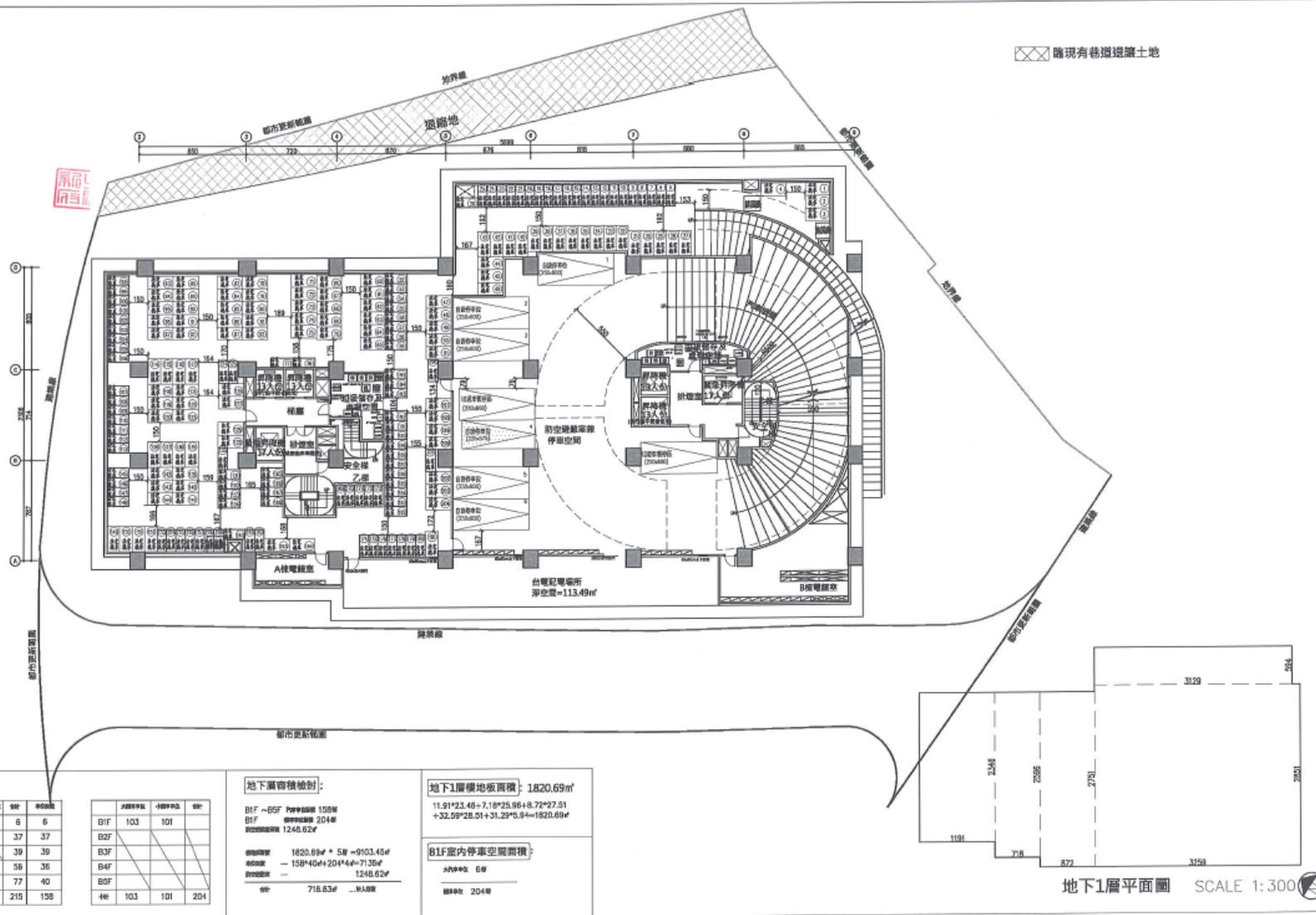


圖 11-9 地下二層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

實施者: 榮座建設股份有限公司 規劃單位: 安邦工程顧問股份有限公司 建築設計: 場域設計·李志良建築師事務所



**B5F~B1F停車區機總計:**

| 樓層  | 小段序號 | 車位序號 | 車位  | 車位  |
|-----|------|------|-----|-----|
| B1F | 5    | 1    | 8   | 8   |
| B2F | 19   | 18   | 37  | 37  |
| B3F | 21   | 18   | 39  | 39  |
| B4F | 2    | 1    | 53  | 56  |
| B5F | 1    | 2    | 74  | 77  |
| 合   | 48   | 40   | 127 | 215 |

| 大段序號 | 小段序號 | 車位  |
|------|------|-----|
| B1F  | 103  | 101 |
| B2F  |      |     |
| B3F  |      |     |
| B4F  |      |     |
| B5F  |      |     |
| 合    | 103  | 101 |

**地下室容積檢討:**

B1F ~ B5F 容積總額 158W  
 B1F 容積總額 204W  
 容積總額 1248.62W

容積率 1820.69m<sup>2</sup> \* 5W = 9103.45W  
 容積率 158\*40+204\*4=7136W  
 容積率 1248.62W  
 容積率 718.63W ...W.58W

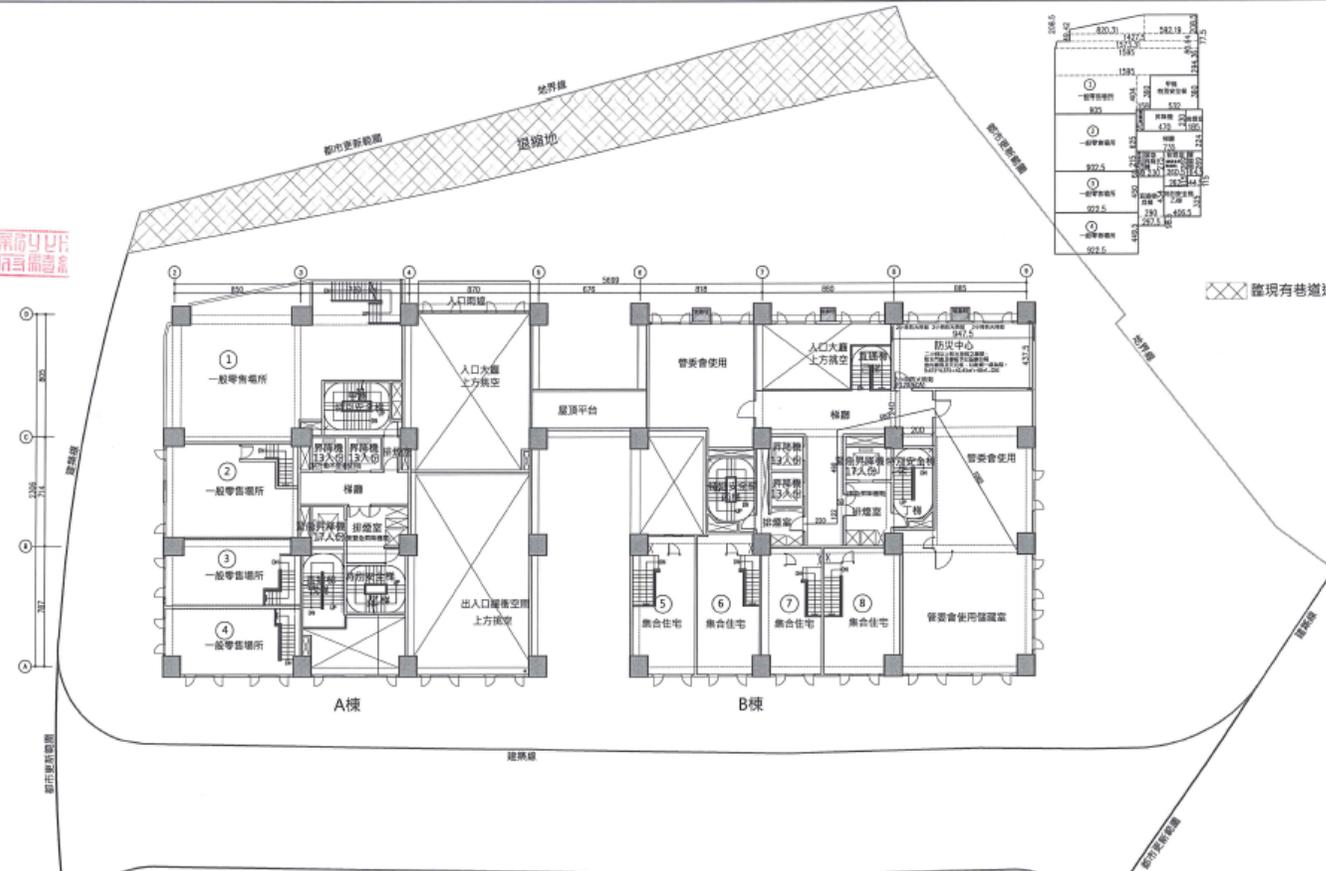
**地下1層樓地板面積: 1820.69m<sup>2</sup>**  
 11.91\*23.46+7.18\*25.96+8.72\*27.51  
 +32.59\*28.51+31.29\*5.94=1820.69W

**B1F室內停車空間面積:**  
 容積率 6W  
 容積率 204W

圖 11-10 地下1層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



案經都市更新委員會核定



☒ 雜項有巷道退讓土地

**2層樓地板面積: 926.11 m<sup>2</sup>**

A棟 樓地板面積: 381.22 m<sup>2</sup>  
 安全梯面積: 5.32+3.6+10.15 m<sup>2</sup>  
 防火梯面積: 1.64+1.16+4.85+3.35+4.87 m<sup>2</sup>  
 柱座: 7.35+2.24+16.16 m<sup>2</sup>  
 樓梯面積: 0.3+2.75+6.35 m<sup>2</sup>  
 昇降機: 4.7+2-10.81 m<sup>2</sup>  
 A棟樓座: 5.85+2.34+2.62+2.69+2.62+1.15+4.28 m<sup>2</sup>  
 昇降機: 0.87+2.3+1.84+2.89+0.87+2.15+0.97+0.8+3.22 m<sup>2</sup>  
 一般零售樓層: (0.49+0.2+0.09+0.202)+1.5+0.19+2.05  
 +14.27+2.77+15.73+1+5.80+5.00+4/2  
 +15.80+1.84+26+0.05+4.04+1.50+3.6+3.55+6.6  
 一般零售樓層: 0.02+0.15+16.41 m<sup>2</sup>  
 一般零售樓層: 0.22+0.4+1.47 m<sup>2</sup>  
 直落式樓層: 2.94+3.6+2.97+0.95+15.52 m<sup>2</sup>

小樓 樓地板面積: 0.44+0.9 m<sup>2</sup>  
 安全梯面積: 0.23+5.48+17.81 m<sup>2</sup>  
 安全梯: 2.73+5.35+14.71 m<sup>2</sup>  
 樓座: 0.17+0.02+0.22+0.1+2.75+5.8+2.7+2.28+58.04 m<sup>2</sup>  
 樓梯面積: 0.21+2.3+7.38 m<sup>2</sup>  
 昇降機: 2.3+2.2+10.81 m<sup>2</sup>  
 樓梯面積: 3.23+2.18+3.2+3.125+17.10 m<sup>2</sup>  
 管線: 3.2+2.7+3.2+1.55+2.3+0.405+0.89+5.105  
 =11.75 m<sup>2</sup>  
 安全梯: 0.20+0.17+3.38 m<sup>2</sup>  
 安全梯: 0.71+0.17+3.25+3.65+0.32+4.365+38.82 m<sup>2</sup>  
 安全梯: 4.19+4.395+36.93 m<sup>2</sup>  
 管委會使用空間: 3.84+0.85+3.17+0.37+3.25+0.86+6.87+  
 +0.15+4.42+1.4+4.82+0.355+198.78 m<sup>2</sup>  
 消防中心: 0.67+0.47+0.45+4.25+3.45+3.45+... m<sup>2</sup>  
 直落式樓層: 2.77+2.8+8.05 m<sup>2</sup>

**容積樓地板面積: 478.67 m<sup>2</sup>**  
 (建築容積率162%)

同樓地板面積 安全梯甲梯 安全梯乙梯 安全梯丙梯  
 安全梯丁梯 安全梯戊梯 安全梯己梯 安全梯庚梯  
 安全梯辛梯 安全梯壬梯  
 926.11-15.15-14.87-17.81-14.71  
 -16.46-58.04-6.33-7.36-14.28  
 -17.10-8.35-11.75-198.78-41.45  
 =478.67 m<sup>2</sup>

**樓座面積: 74.50 m<sup>2</sup>**  
 (建築容積率162%)

同樓地板面積: 18.46 + 58.04 = 74.50 m<sup>2</sup>  
 同樓地板面積: 18.46 + 58.04 = 74.50 m<sup>2</sup>  
 74.50 m<sup>2</sup> < 容積率 926.11 \* 0.08 = 82.61 m<sup>2</sup>, OK

**機電設備空間+安全梯面積: 372.94 m<sup>2</sup>**  
 (建築容積率162%)

小樓  
 安全梯面積: 19.15 m<sup>2</sup>  
 安全梯乙梯: 14.87 m<sup>2</sup>  
 安全梯面積: 8.33 m<sup>2</sup>  
 A棟樓座: 14.28 m<sup>2</sup>  
 昇降機: 8.35 m<sup>2</sup>

A棟  
 安全梯面積: 17.81 m<sup>2</sup>  
 安全梯丁梯: 14.71 m<sup>2</sup>  
 安全梯面積: 7.36 m<sup>2</sup>  
 昇降機: 17.10 m<sup>2</sup>  
 管線: 11.75 m<sup>2</sup>  
 管委會使用空間: 199.78 m<sup>2</sup>  
 消防中心: 41.45 m<sup>2</sup>

**陽台+梯廳面積核對:**  
 (建築容積率162%)

陽台+梯廳: 74.50+0=74.50 m<sup>2</sup>  
 74.50 m<sup>2</sup> < 容積率 926.11 \* 0.08 = 188.92 m<sup>2</sup>, OK

**步行距離核對:**  
 (管委會使用空間+安全梯面積)  
 容積率2倍-一般零售樓C2步行距離不超過50公尺  
 A棟: 10.85+6.6+4.8+1.22+2.2+25.77 M...OK

**重複步行距離核對:**  
 (管委會使用空間+安全梯面積)  
 管委會使用空間+安全梯面積+上層2倍步行距離  
 管委會使用空間+安全梯面積+上層2倍步行距離  
 管委會使用空間+安全梯面積+上層2倍步行距離  
 A棟: 10.85+6.6+4.8+22.35 M...OK

圖 11-12 地上 2 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





**4層樓地板面積: 964.67㎡**  
 建築面積: 432.00㎡  
 安全梯面積: 5.32×3.6=18.15㎡  
 安全出口: 1.44×1.35+4.65×1.25+18.87 #  
 柱距: 2.15×1.55+11.59×2.64+28.43 #  
 柱距: 2.32×3.0=6.96 #  
 柱距: 4.72×3.0=14.16 #  
 柱距: 1.89×2.3+2.02×2.65+2.42×1.7+14.28 #  
 柱距: 10.89×3.1+5.65×2.64+0.92×2.0=14.74 #  
 ALP: 1.09×1.05+2.37×0.87+2.54×1.02+0.425  
 5.34+1.85×3.44+2.15×1.45=68.27 #  
 AZP: 0.45×1.25+2.09×0.85+1.34×1.05+2.455  
 17.03+1.04×3.25+1.82×0.35=102.24 #  
 ASZ: 1.34×0.85+5.42×0.84+5.01×0.645  
 =2.65×1.9+1.83×1.135+3.31×0.85=67.57 #  
 AAP: 2.19×2.05+1.78×1.05+3.13×0.7+3.05×1.15+0.73×1.625=81.72 #  
 AAS: 1.62×1.62=2.62 #

**容積樓地板面積: 786.52㎡**  
 (扣除非建築用途面積3.08)  
 同樓地板面積: 住宅樓層、公共樓層、其他樓層  
 安全梯面積-容積樓地板面積-容積樓層面積  
 =  
 66.67-18.15-14.87-16.02-14.71  
 =28.43-18.88-8.33-7.36-14.28  
 =-17.10-8.47=-11.25=786.52 #  
**梯廳面積: 48.11㎡**  
 (扣除非建築用途面積3.08)  
 同樓地板面積: 28.43 #  
 48.11 #  
 144.47 #  
 144.47 #

**露台面積: 96.36㎡**  
 (扣除非建築用途面積16.02)  
 ALP: 1.37×0.85+1.43×0.35=3.74 #  
 AZP: 1.89×1.25+2.48×1.71=10.73 #  
 ASZ: 1.39×1.32+3.24×1.71=11.53 #  
 AAP: 1.37×0.85+3.27×1.27+2.42×0.35=10.22 #  
 AAS: (1.83×1.17+1.86×1.27)+1.27×0.2+1.27×1.45×0.35=5.48 #  
 BLP: (1.02×1.41+1.83×1.25)+0.21+4.13×0.35×0.73+1.27×0.2+3.65×0.125=6.12 #  
 BAP: (1.41+2.03)+1.86×1.25+1.41×0.3+3.65×0.125+1.27×0.2+3.12×0.12 #  
 BAZ: (1.41+2.03)+1.86×1.25+1.41×0.3+3.65×0.125+1.27×0.2+3.12×0.12 #  
 BAA: (1.02×1.41+1.83×1.25)+0.21+4.13×0.35×0.73+1.27×0.2+3.12×0.12 #  
 合計: 96.36 #

**機電設備空間-安全梯面積: 130.04㎡**  
 (扣除非建築用途面積16.02)  
 ALP: 1.61×2.79+2.05+4.77+5.52+2.04+1.01+22.75=36.20 #  
 AZP: 2.40×1.2=2.88 #  
 ASZ: 1.85×0.35×1.2=0.72 #  
 AAP: 1.61×2.79+2.05+4.77+5.52+2.04+1.01+22.75=36.20 #  
 AAS: 1.61×2.79+2.05+4.77+5.52+2.04+1.01+22.75=36.20 #  
**兩層面積: 8.91㎡**  
 (扣除非建築用途面積1.02)  
 BLP: 2.40×1.2=2.88 #  
 BAP: (1.85×0.35×1.2)+2.16 #  
 BAZ: 1.85×0.35×1.2+2.16 #  
 BAA: 1.90×1.15 #

**步行距離檢核:**  
 1. 檢核步行距離(步行時間)  
 檢核標準: 步行距離(步行時間)≤3000  
 ALP: 4.81+2.79+2.05+4.77+5.52+2.04+1.01+22.75=36.20 #  
 BLP: 4.7+5.7+5.94+2.34+2.24+2.24+5.22+2.87=32.87 #  
 BAP: 4.54+5.74+5.34+2.3+18.88=36.7 #  
 BAZ: 4.18+2.44+4.73+0.84+5.42+2.29+1.24+0.58+23.20=46.26 #  
 BAA: 3.79+1.85+1.11+1.05+5.52+1.41=14.73 #  
 BLP: 4.48+5.34+4.45+4.57+1.22+0.35+20.81=41.23 #  
 BAP: 3.88+4.56+4.87+4.57+1.22+1.39+13.23=38.43 #  
 BAZ: 3.88+7.54+4.27+1.57+1.22+4.67+18.51=41.64 #  
 BAA: 4.25+6.43+3.83+1.57+1.22+1.04+18.88=46.32 #

**重複步行距離檢核:**  
 (檢核步行距離(步行時間))  
 檢核標準: 步行距離(步行時間)≤3000  
 ALP: 4.81+2.79+2.05+4.77+5.52+2.04+1.01+22.75=36.20 #  
 BLP: 4.7+5.7+5.94+2.3+18.88=36.7 #  
 BAP: 4.54+5.74+5.34+2.3+18.88=36.7 #  
 BAZ: 4.18+2.44+4.73+0.84+5.42+2.29+1.24+0.58+23.20=46.26 #  
 BAA: 3.79+1.85+1.11+1.05+5.52+1.41=14.73 #  
 BLP: 4.48+5.34+4.45+4.57+1.22+0.35+20.81=41.23 #  
 BAP: 3.88+4.56+4.87+4.57+1.22+1.39+13.23=38.43 #  
 BAZ: 3.88+7.54+4.27+1.57+1.22+4.67+18.51=41.64 #  
 BAA: 4.25+6.43+3.83+1.57+1.22+1.04+18.88=46.32 #

圖 11-14 地上 4 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



**5~11層樓地板面積: 964.67㎡**  
 建築面積: 472.87㎡  
 容積率: 5.32%  
 基地面積: 1,449.10㎡  
 樓層: 2.151, 1.351, 1.592, 2.4, 28.63  
 容積率: 2.29, 75.6, 33.4  
 容積率: 1.79, 2.1, 10.61  
 A棟樓層: 1.89, 2.3, 2.62, 2.9, 3.2, 3.5, 3.8, 4.1, 4.4, 4.7, 5.0, 5.3, 5.6, 5.9, 6.2, 6.5, 6.8, 7.1, 7.4, 7.7, 8.0, 8.3, 8.6, 8.9, 9.2, 9.5, 9.8, 10.1, 10.4, 10.7, 11.0, 11.3, 11.6, 11.9, 12.2, 12.5, 12.8, 13.1, 13.4, 13.7, 14.0, 14.3, 14.6, 14.9, 15.2, 15.5, 15.8, 16.1, 16.4, 16.7, 17.0, 17.3, 17.6, 17.9, 18.2, 18.5, 18.8, 19.1, 19.4, 19.7, 20.0, 20.3, 20.6, 20.9, 21.2, 21.5, 21.8, 22.1, 22.4, 22.7, 23.0, 23.3, 23.6, 23.9, 24.2, 24.5, 24.8, 25.1, 25.4, 25.7, 26.0, 26.3, 26.6, 26.9, 27.2, 27.5, 27.8, 28.1, 28.4, 28.7, 29.0, 29.3, 29.6, 29.9, 30.2, 30.5, 30.8, 31.1, 31.4, 31.7, 32.0, 32.3, 32.6, 32.9, 33.2, 33.5, 33.8, 34.1, 34.4, 34.7, 35.0, 35.3, 35.6, 35.9, 36.2, 36.5, 36.8, 37.1, 37.4, 37.7, 38.0, 38.3, 38.6, 38.9, 39.2, 39.5, 39.8, 40.1, 40.4, 40.7, 41.0, 41.3, 41.6, 41.9, 42.2, 42.5, 42.8, 43.1, 43.4, 43.7, 44.0, 44.3, 44.6, 44.9, 45.2, 45.5, 45.8, 46.1, 46.4, 46.7, 47.0, 47.3, 47.6, 47.9, 48.2, 48.5, 48.8, 49.1, 49.4, 49.7, 50.0, 50.3, 50.6, 50.9, 51.2, 51.5, 51.8, 52.1, 52.4, 52.7, 53.0, 53.3, 53.6, 53.9, 54.2, 54.5, 54.8, 55.1, 55.4, 55.7, 56.0, 56.3, 56.6, 56.9, 57.2, 57.5, 57.8, 58.1, 58.4, 58.7, 59.0, 59.3, 59.6, 59.9, 60.2, 60.5, 60.8, 61.1, 61.4, 61.7, 62.0, 62.3, 62.6, 62.9, 63.2, 63.5, 63.8, 64.1, 64.4, 64.7, 65.0, 65.3, 65.6, 65.9, 66.2, 66.5, 66.8, 67.1, 67.4, 67.7, 68.0, 68.3, 68.6, 68.9, 69.2, 69.5, 69.8, 70.1, 70.4, 70.7, 71.0, 71.3, 71.6, 71.9, 72.2, 72.5, 72.8, 73.1, 73.4, 73.7, 74.0, 74.3, 74.6, 74.9, 75.2, 75.5, 75.8, 76.1, 76.4, 76.7, 77.0, 77.3, 77.6, 77.9, 78.2, 78.5, 78.8, 79.1, 79.4, 79.7, 80.0, 80.3, 80.6, 80.9, 81.2, 81.5, 81.8, 82.1, 82.4, 82.7, 83.0, 83.3, 83.6, 83.9, 84.2, 84.5, 84.8, 85.1, 85.4, 85.7, 86.0, 86.3, 86.6, 86.9, 87.2, 87.5, 87.8, 88.1, 88.4, 88.7, 89.0, 89.3, 89.6, 89.9, 90.2, 90.5, 90.8, 91.1, 91.4, 91.7, 92.0, 92.3, 92.6, 92.9, 93.2, 93.5, 93.8, 94.1, 94.4, 94.7, 95.0, 95.3, 95.6, 95.9, 96.2, 96.5, 96.8, 97.1, 97.4, 97.7, 98.0, 98.3, 98.6, 98.9, 99.2, 99.5, 99.8, 100.1, 100.4, 100.7, 101.0, 101.3, 101.6, 101.9, 102.2, 102.5, 102.8, 103.1, 103.4, 103.7, 104.0, 104.3, 104.6, 104.9, 105.2, 105.5, 105.8, 106.1, 106.4, 106.7, 107.0, 107.3, 107.6, 107.9, 108.2, 108.5, 108.8, 109.1, 109.4, 109.7, 110.0, 110.3, 110.6, 110.9, 111.2, 111.5, 111.8, 112.1, 112.4, 112.7, 113.0, 113.3, 113.6, 113.9, 114.2, 114.5, 114.8, 115.1, 115.4, 115.7, 116.0, 116.3, 116.6, 116.9, 117.2, 117.5, 117.8, 118.1, 118.4, 118.7, 119.0, 119.3, 119.6, 119.9, 120.2, 120.5, 120.8, 121.1, 121.4, 121.7, 122.0, 122.3, 122.6, 122.9, 123.2, 123.5, 123.8, 124.1, 124.4, 124.7, 125.0, 125.3, 125.6, 125.9, 126.2, 126.5, 126.8, 127.1, 127.4, 127.7, 128.0, 128.3, 128.6, 128.9, 129.2, 129.5, 129.8, 130.1, 130.4, 130.7, 131.0, 131.3, 131.6, 131.9, 132.2, 132.5, 132.8, 133.1, 133.4, 133.7, 134.0, 134.3, 134.6, 134.9, 135.2, 135.5, 135.8, 136.1, 136.4, 136.7, 137.0, 137.3, 137.6, 137.9, 138.2, 138.5, 138.8, 139.1, 139.4, 139.7, 140.0, 140.3, 140.6, 140.9, 141.2, 141.5, 141.8, 142.1, 142.4, 142.7, 143.0, 143.3, 143.6, 143.9, 144.2, 144.5, 144.8, 145.1, 145.4, 145.7, 146.0, 146.3, 146.6, 146.9, 147.2, 147.5, 147.8, 148.1, 148.4, 148.7, 149.0, 149.3, 149.6, 149.9, 150.2, 150.5, 150.8, 151.1, 151.4, 151.7, 152.0, 152.3, 152.6, 152.9, 153.2, 153.5, 153.8, 154.1, 154.4, 154.7, 155.0, 155.3, 155.6, 155.9, 156.2, 156.5, 156.8, 157.1, 157.4, 157.7, 158.0, 158.3, 158.6, 158.9, 159.2, 159.5, 159.8, 160.1, 160.4, 160.7, 161.0, 161.3, 161.6, 161.9, 162.2, 162.5, 162.8, 163.1, 163.4, 163.7, 164.0, 164.3, 164.6, 164.9, 165.2, 165.5, 165.8, 166.1, 166.4, 166.7, 167.0, 167.3, 167.6, 167.9, 168.2, 168.5, 168.8, 169.1, 169.4, 169.7, 170.0, 170.3, 170.6, 170.9, 171.2, 171.5, 171.8, 172.1, 172.4, 172.7, 173.0, 173.3, 173.6, 173.9, 174.2, 174.5, 174.8, 175.1, 175.4, 175.7, 176.0, 176.3, 176.6, 176.9, 177.2, 177.5, 177.8, 178.1, 178.4, 178.7, 179.0, 179.3, 179.6, 179.9, 180.2, 180.5, 180.8, 181.1, 181.4, 181.7, 182.0, 182.3, 182.6, 182.9, 183.2, 183.5, 183.8, 184.1, 184.4, 184.7, 185.0, 185.3, 185.6, 185.9, 186.2, 186.5, 186.8, 187.1, 187.4, 187.7, 188.0, 188.3, 188.6, 188.9, 189.2, 189.5, 189.8, 190.1, 190.4, 190.7, 191.0, 191.3, 191.6, 191.9, 192.2, 192.5, 192.8, 193.1, 193.4, 193.7, 194.0, 194.3, 194.6, 194.9, 195.2, 195.5, 195.8, 196.1, 196.4, 196.7, 197.0, 197.3, 197.6, 197.9, 198.2, 198.5, 198.8, 199.1, 199.4, 199.7, 200.0, 200.3, 200.6, 200.9, 201.2, 201.5, 201.8, 202.1, 202.4, 202.7, 203.0, 203.3, 203.6, 203.9, 204.2, 204.5, 204.8, 205.1, 205.4, 205.7, 206.0, 206.3, 206.6, 206.9, 207.2, 207.5, 207.8, 208.1, 208.4, 208.7, 209.0, 209.3, 209.6, 209.9, 210.2, 210.5, 210.8, 211.1, 211.4, 211.7, 212.0, 212.3, 212.6, 212.9, 213.2, 213.5, 213.8, 214.1, 214.4, 214.7, 215.0, 215.3, 215.6, 215.9, 216.2, 216.5, 216.8, 217.1, 217.4, 217.7, 218.0, 218.3, 218.6, 218.9, 219.2, 219.5, 219.8, 220.1, 220.4, 220.7, 221.0, 221.3, 221.6, 221.9, 222.2, 222.5, 222.8, 223.1, 223.4, 223.7, 224.0, 224.3, 224.6, 224.9, 225.2, 225.5, 225.8, 226.1, 226.4, 226.7, 227.0, 227.3, 227.6, 227.9, 228.2, 228.5, 228.8, 229.1, 229.4, 229.7, 230.0, 230.3, 230.6, 230.9, 231.2, 231.5, 231.8, 232.1, 232.4, 232.7, 233.0, 233.3, 233.6, 233.9, 234.2, 234.5, 234.8, 235.1, 235.4, 235.7, 236.0, 236.3, 236.6, 236.9, 237.2, 237.5, 237.8, 238.1, 238.4, 238.7, 239.0, 239.3, 239.6, 239.9, 240.2, 240.5, 240.8, 241.1, 241.4, 241.7, 242.0, 242.3, 242.6, 242.9, 243.2, 243.5, 243.8, 244.1, 244.4, 244.7, 245.0, 245.3, 245.6, 245.9, 246.2, 246.5, 246.8, 247.1, 247.4, 247.7, 248.0, 248.3, 248.6, 248.9, 249.2, 249.5, 249.8, 250.1, 250.4, 250.7, 251.0, 251.3, 251.6, 251.9, 252.2, 252.5, 252.8, 253.1, 253.4, 253.7, 254.0, 254.3, 254.6, 254.9, 255.2, 255.5, 255.8, 256.1, 256.4, 256.7, 257.0, 257.3, 257.6, 257.9, 258.2, 258.5, 258.8, 259.1, 259.4, 259.7, 260.0, 260.3, 260.6, 260.9, 261.2, 261.5, 261.8, 262.1, 262.4, 262.7, 263.0, 263.3, 263.6, 263.9, 264.2, 264.5, 264.8, 265.1, 265.4, 265.7, 266.0, 266.3, 266.6, 266.9, 267.2, 267.5, 267.8, 268.1, 268.4, 268.7, 269.0, 269.3, 269.6, 269.9, 270.2, 270.5, 270.8, 271.1, 271.4, 271.7, 272.0, 272.3, 272.6, 272.9, 273.2, 273.5, 273.8, 274.1, 274.4, 274.7, 275.0, 275.3, 275.6, 275.9, 276.2, 276.5, 276.8, 277.1, 277.4, 277.7, 278.0, 278.3, 278.6, 278.9, 279.2, 279.5, 279.8, 280.1, 280.4, 280.7, 281.0, 281.3, 281.6, 281.9, 282.2, 282.5, 282.8, 283.1, 283.4, 283.7, 284.0, 284.3, 284.6, 284.9, 285.2, 285.5, 285.8, 286.1, 286.4, 286.7, 287.0, 287.3, 287.6, 287.9, 288.2, 288.5, 288.8, 289.1, 289.4, 289.7, 290.0, 290.3, 290.6, 290.9, 291.2, 291.5, 291.8, 292.1, 292.4, 292.7, 293.0, 293.3, 293.6, 293.9, 294.2, 294.5, 294.8, 295.1, 295.4, 295.7, 296.0, 296.3, 296.6, 296.9, 297.2, 297.5, 297.8, 298.1, 298.4, 298.7, 299.0, 299.3, 299.6, 299.9, 300.2, 300.5, 300.8, 301.1, 301.4, 301.7, 302.0, 302.3, 302.6, 302.9, 303.2, 303.5, 303.8, 304.1, 304.4, 304.7, 305.0, 305.3, 305.6, 305.9, 306.2, 306.5, 306.8, 307.1, 307.4, 307.7, 308.0, 308.3, 308.6, 308.9, 309.2, 309.5, 309.8, 310.1, 310.4, 310.7, 311.0, 311.3, 311.6, 311.9, 312.2, 312.5, 312.8, 313.1, 313.4, 313.7, 314.0, 314.3, 314.6, 314.9, 315.2, 315.5, 315.8, 316.1, 316.4, 316.7, 317.0, 317.3, 317.6, 317.9, 318.2, 318.5, 318.8, 319.1, 319.4, 319.7, 320.0, 320.3, 320.6, 320.9, 321.2, 321.5, 321.8, 322.1, 322.4, 322.7, 323.0, 323.3, 323.6, 323.9, 324.2, 324.5, 324.8, 325.1, 325.4, 325.7, 326.0, 326.3, 326.6, 326.9, 327.2, 327.5, 327.8, 328.1, 328.4, 328.7, 329.0, 329.3, 329.6, 329.9, 330.2, 330.5, 330.8, 331.1, 331.4, 331.7, 332.0, 332.3, 332.6, 332.9, 333.2, 333.5, 333.8, 334.1, 334.4, 334.7, 335.0, 335.3, 335.6, 335.9, 336.2, 336.5, 336.8, 337.1, 337.4, 337.7, 338.0, 338.3, 338.6, 338.9, 339.2, 339.5, 339.8, 340.1, 340.4, 340.7, 341.0, 341.3, 341.6, 341.9, 342.2, 342.5, 342.8, 343.1, 343.4, 343.7, 344.0, 344.3, 344.6, 344.9, 345.2, 345.5, 345.8, 346.1, 346.4, 346.7, 347.0, 347.3, 347.6, 347.9, 348.2, 348.5, 348.8, 349.1, 349.4, 349.7, 350.0, 350.3, 350.6, 350.9, 351.2, 351.5, 351.8, 352.1, 352.4, 352.7, 353.0, 353.3, 353.6, 353.9, 354.2, 354.5, 354.8, 355.1, 355.4, 355.7, 356.0, 356.3, 356.6, 356.9, 357.2, 357.5, 357.8, 358.1, 358.4, 358.7, 359.0, 359.3, 359.6, 359.9, 360.2, 360.5, 360.8, 361.1, 361.4, 361.7, 362.0, 362.3, 362.6, 362.9, 363.2, 363.5, 363.8, 364.1, 364.4, 364.7, 365.0, 365.3, 365.6, 365.9, 366.2, 366.5, 366.8, 367.1, 367.4, 367.7, 368.0, 368.3, 368.6, 368.9, 369.2, 369.5, 369.8, 370.1, 370.4, 370.7, 371.0, 371.3, 371.6, 371.9, 372.2, 372.5, 372.8, 373.1, 373.4, 373.7, 374.0, 374.3, 374.6, 374.9, 375.2, 375.5, 375.8, 376.1, 376.4, 376.7, 377.0, 377.3, 377.6, 377.9, 378.2, 378.5, 378.8, 379.1, 379.4, 379.7, 380.0, 380.3, 380.6, 380.9, 381.2, 381.5, 381.8, 382.1, 382.4, 382.7, 383.0, 383.3, 383.6, 383.9, 384.2, 384.5, 384.8, 385.1, 385.4, 385.7, 386.0, 386.3, 386.6, 386.9, 387.2, 387.5, 387.8, 388.1, 388.4, 388.7, 389.0, 389.3, 389.6, 389.9, 390.2, 390.5, 390.8, 391.1, 391.4, 391.7, 392.0, 392.3, 392.6, 392.9, 393.2, 393.5, 393.8, 394.1, 394.4, 394.7, 395.0, 395.3, 395.6, 395.9, 396.2, 396.5, 396.8, 397.1, 397.4, 397.7, 398.0, 398.3, 398.6, 398.9, 399.2, 399.5, 399.8, 400.1, 400.4, 400.7, 401.0, 401.3, 401.6, 401.9, 402.2, 402.5, 402.8, 403.1, 403.4, 403.7, 404.0, 404.3, 404.6, 404.9, 405.2, 405.5, 405.8, 406.1, 406.4, 406.7, 407.0, 407.3, 407.6, 407.9, 408.2, 408.5, 408.8, 409.1, 409.4, 409.7, 410.0, 410.3, 410.6, 410.9, 411.2, 411.5, 411.8, 412.1, 412.4, 412.7, 413.0, 413.3, 413.6, 413.9, 414.2, 414.5, 414.8, 415.1, 415.4, 415.7, 416.0, 416.3, 416.6, 416.9, 417.2, 417.5, 417.8, 418.1, 418.4, 418.7, 419.0, 419.3, 419.6, 419.9, 420.2, 420.5, 420.8, 421.1, 421.4, 421.7, 422.0, 422.3, 422.6, 422.9, 423.2, 423.5, 423.8, 424.1, 424.4, 424.7, 425.0, 425.3, 425.6, 425.9, 426.2, 426.5, 426.8, 427.1, 427.4, 427.7, 428.0, 428.3, 428.6, 428.9, 429.2, 429.5, 429.8, 430.1, 430.4, 430.7, 431.0, 431.3, 431.6, 431.9, 432.2, 432.5, 432.8, 433.1, 433.4, 433.7, 434.0, 434.3, 434.6, 434.9, 435.2, 435.5, 435.8, 436.1, 436.4, 436.7, 437.0, 437.3, 437.6, 437.9, 438.2, 438.5, 438.8, 439.1, 439.4, 439.7, 440.0, 440.3, 440.6, 440.9, 441.2, 441.5, 441.8, 442.1, 442.4, 442.7, 443.0, 443.3, 443.6, 443.9, 444.2, 444.5, 444.8, 445.1, 445.4, 445.7, 446.0, 446.3, 446.6, 446.9, 447.2, 447.5, 447.8, 448.1, 448.4, 448.7, 449.0, 449.3, 449.6, 449.9, 450.2, 450.5, 450.8, 451.1, 451.4, 451.7, 452.0, 452.3, 452.6, 452.9, 453.2, 453.5, 453.8, 454.1, 454.4, 454.7, 455.0, 455.3, 455.6, 455.9, 456.2, 456.5, 456.8, 457.1, 457.4, 457.7, 458.0, 458.3, 458.6, 458.9, 459.2, 459.5, 459.8, 460.1, 460.4, 460.7, 461.0, 461.3, 461.6, 461.9, 462.2, 462.5, 462.8, 463.1, 463.4, 463.7, 464.0, 464.3, 464.6, 464.9, 465.2, 465.5, 465.8, 466.1, 466.4, 466.7, 467.0, 467.3, 467.6, 467.9, 468.2, 468.5, 468.8, 469.1, 469.4, 469.7, 470.0, 470.3, 470.6, 470.9, 471.2, 471.5, 471.8, 472.1, 472.4, 472.7, 473.0, 473.3, 473.6, 473.9, 474.2, 474.5, 474.8, 475.1, 475.4, 475.7, 476.0, 476.3, 476.6, 476.9, 477.2, 477.5, 477.8, 478.1, 478.4, 478.7, 479.0, 479.3, 479.6, 479.9, 480.2, 480.5, 480.8, 481.1, 481.4, 481.7, 482.0, 482.3, 482.6, 482.9, 483.2, 483.5, 483.8, 484.1, 484.4, 484.7, 485.0, 485.3, 485.6, 485.9, 486.2, 486.5, 486.8, 487.1, 487.4, 487.7, 488.0, 488.3, 488.6, 488.9, 489.2, 489.5, 489.8, 490.1, 490.4, 490.7, 491.0, 491.3, 491.6, 491.9, 492.2, 492.5, 492.8, 493.1, 493.4, 493.7, 494.0, 494.3, 494.6, 494.9, 495.2, 495.5, 495.8, 496.1, 496.4, 496.7, 497.0, 497.3, 497.6, 497.9, 498.2, 498.5, 498.8, 499.1, 499.4, 499.7, 500.0, 500.3, 500.6, 500.9, 501.2, 501.5, 501.8, 502.1, 502.4, 502.7, 503.0, 503.3, 503.6, 503.9, 504.2, 504.5, 504.8, 505.1, 505.4, 505.7, 506.0, 506.3, 506.6, 506.9, 507.2, 507.5, 507.8, 508.1, 508.4, 508.7, 509.0, 509.3, 509.6, 509.9, 510.2, 510.5, 510.8, 511.1, 511.4, 511.7, 512.0, 512.3, 512.6, 512.9, 513.2, 513.5, 513.8, 514.1, 514.4, 514.7, 515.0, 515.3, 515.6, 515.9, 516.2, 516.5, 516.8, 517.1, 517.4, 517.7, 518.0, 518.3, 518.6, 518.9, 519.2, 519.5, 519.8, 520.1, 520.4, 520.7, 521.0, 521.3, 521.6, 521.9, 522.2, 522.5, 522.8, 523.1, 523.4, 523.7, 524.0, 524.3, 524.6, 524.9, 525.2, 525.5, 525.8, 526.1, 526.4, 526.7, 527.0, 527.3, 527.6, 527.9, 528.2, 528.5, 528.8



擬定新北市永和區樂華段 133 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案

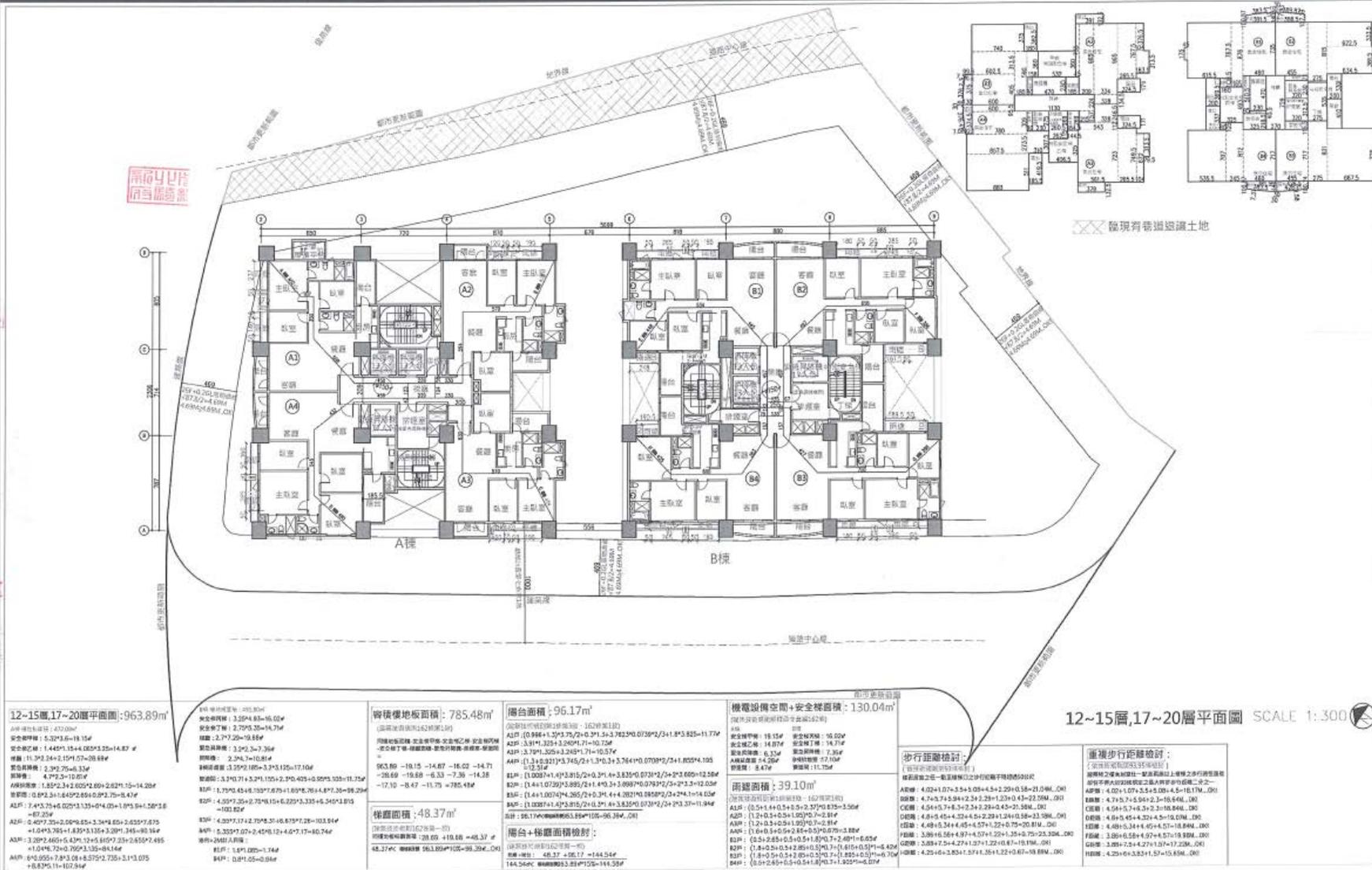
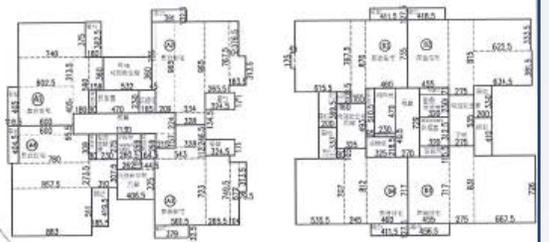


圖 11-16 地上 12~15,17~20 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

實施者:榮座建設股份有限公司 規劃單位:安邦工程顧問股份有限公司 建築設計:場域設計、李志良建築師事務所







☒ 臨現有巷道退讓土地

**26層平面圖：963.89m<sup>2</sup>**  
 建築面積：472.00m<sup>2</sup>  
 樓地板面積：5,329.15+4,085.125=9,414.275 m<sup>2</sup>  
 樓高：11.312, 2.4+2.151, 5.7+20.559  
 容積率：2.292, 15=33.9  
 容積率：4.312, 3=12.94  
 A棟面積：1.652, 3+2.652, 2.62+2.21, 1.15+14.204  
 容積率：0.812, 3+1.645, 2.68+0.812, 7.5+8.47  
 AHP：1.743, 2.56+0.205, 3.335+0.405+1.815, 9+1.581, 5  
 =81.254  
 A2P：0.427, 2.5+2.019, 0.85+3.348, 0.5+2.631, 0.875  
 +1.043, 2.05+1.431, 1.125+3.201, 3.85+30.764  
 A3P：3.212, 0.154+5.411, 1.145+0.077, 2.3+2.435, 1.483  
 +1.046, 2.4+0.789, 1.123+0.816  
 A4P：0.733, 5+7.813, 0.8+0.579, 2.720+3.13, 0.75  
 +8.852, 1.1+10.734

**容積樓地板面積：785.48m<sup>2</sup>**  
 (建築面積扣除162.38m<sup>2</sup>)  
 建築面積：住宅、辦公室、公共空間、安全梯間、  
 公共樓梯、樓梯間、樓梯間、樓梯間、樓梯間  
 容積率：18.15 -14.87 -16.02 -14.71  
 -20.69 -13.08 -6.33 -7.36 -14.28  
 -17.10 -8.47 -11.75 -785.48  
 B1P：4.110, 1.273+2.73, 0.93+12.94  
 B2P：4.169, 1.270+2.21, 3+11.94  
 B3P：4.589, 1.270+2.21, 14.02  
 B4P：4.110, 1.273+2.73, 11.99  
 B5P：06.150, 0.888, 0.83, 0.89, 1.05, 1.39, 0.80

**樓層面積：48.37m<sup>2</sup>**  
 (扣除公共樓梯及樓梯間)  
 容積率：20.69 +10.88 =48.37  
 48.37, 容積率 963.89, 115=95.39, 4.00

**機電設備空間+安全梯面積：130.04m<sup>2</sup>**  
 (扣除公共樓梯及樓梯間)  
 A1P：0.504, 4+0.5+0.5+2.37, 0.670+3.564  
 A2P：1.2+0.5+0.5+1.05, 7+2.814  
 A3P：1.2+0.5+0.5+1.05, 7+2.814  
 A4P：1.6+0.5+0.5+2.05+0.57, 0.915+3.884  
 B1P：0.5+0.5+0.5+0.5+1.05, 7+2.814+0.654  
 B2P：1.8+0.5+0.5+2.05+0.57, 1.015+0.57+0.424  
 B3P：1.8+0.5+0.5+2.05+0.57, 1.015+0.57+0.424  
 B4P：0.5+0.5+0.5+0.5+1.05, 7+2.814+0.654

**兩層面積：39.10m<sup>2</sup>**  
 (扣除公共樓梯及樓梯間)  
 A1P：0.5+0.5+0.5+0.5+1.05, 7+2.814  
 A2P：1.2+0.5+0.5+1.05, 7+2.814  
 A3P：1.2+0.5+0.5+1.05, 7+2.814  
 A4P：1.6+0.5+0.5+2.05+0.57, 0.915+3.884  
 B1P：0.5+0.5+0.5+0.5+1.05, 7+2.814+0.654  
 B2P：1.8+0.5+0.5+2.05+0.57, 1.015+0.57+0.424  
 B3P：1.8+0.5+0.5+2.05+0.57, 1.015+0.57+0.424  
 B4P：0.5+0.5+0.5+0.5+1.05, 7+2.814+0.654

**步行距離檢討：**  
 (依據都市更新條例第22條)  
 容積率2.292-容積率4.312, 步行距離檢討  
 A1P：4.02+1.07+3.5+5.08+4.5+2.28+0.58+21.046, 0.81  
 容積率：4.7+5.7+5.94+3.2+2.6+1.23+0.43+22.594, 0.81  
 C1P：4.54+5.7+6.3+2.28+0.43+1.094, 0.81  
 C2P：4.8+5.0+4.3+4.3+2.28+1.34+0.50+23.386, 0.81  
 C3P：4.48+5.24+4.45+4.3+1.22+0.75+20.814, 0.81  
 C4P：3.88+4.26+4.97+4.97+1.22+1.35+0.70+25.304, 0.81  
 C5P：3.88+3.9+4.27+4.57+1.22+0.77+15.194, 0.81  
 C6P：4.27+4.37+3.7+1.57+1.22+0.87+18.694, 0.81

**重複步行距離檢討：**  
 (依據都市更新條例第22條)  
 容積率2.292-容積率4.312, 步行距離檢討  
 A1P：4.02+1.07+3.5+5.08+4.5+2.28+0.58+21.046, 0.81  
 容積率：4.7+5.7+5.94+3.2+2.6+1.23+0.43+22.594, 0.81  
 C1P：4.54+5.7+6.3+2.28+0.43+1.094, 0.81  
 C2P：4.8+5.0+4.3+4.3+2.28+1.34+0.50+23.386, 0.81  
 C3P：4.48+5.24+4.45+4.3+1.22+0.75+20.814, 0.81  
 C4P：3.88+4.26+4.97+4.97+1.22+1.35+0.70+25.304, 0.81  
 C5P：3.88+3.9+4.27+4.57+1.22+0.77+15.194, 0.81  
 C6P：4.27+4.37+3.7+1.57+1.22+0.87+18.694, 0.81

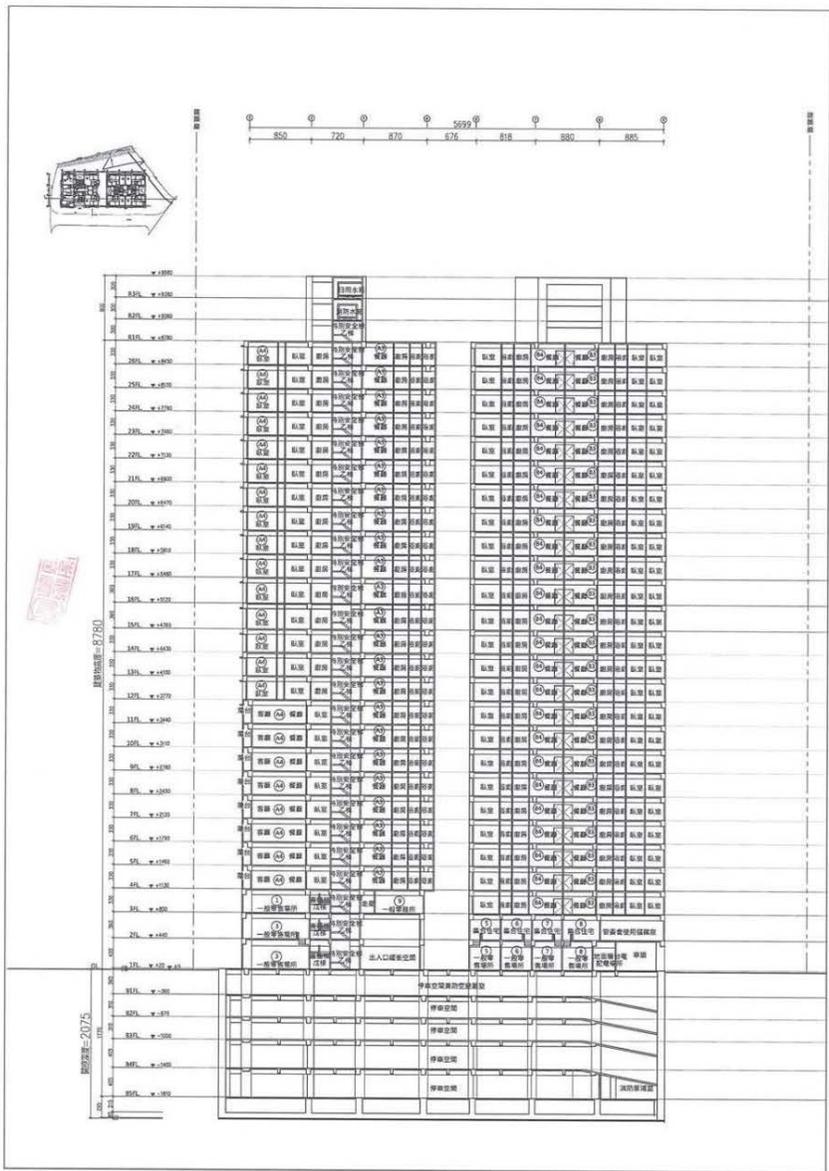
圖 11-20 地上 26 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



實施者：杏茂建設股份有限公司 規劃單位：安祥工程顧問股份有限公司 建築設計：楊斌設計・智志建築師事務所

—11-29—

圖 11-27 縱向剖面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



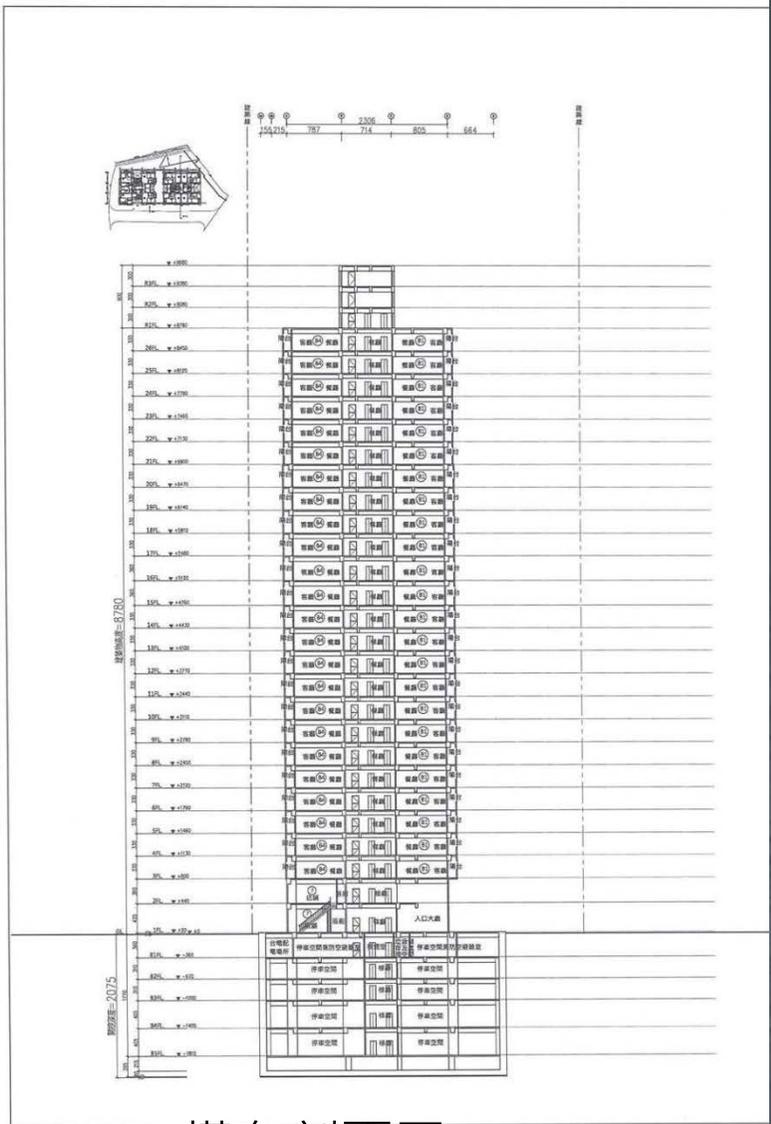
縱向剖面圖

市永和區業華段133地號等84筆工地都市更新事業計畫案

實施者：杏茂建設股份有限公司 規劃單位：安祥工程顧問股份有限公司 建築設計：楊斌設計・智志建築師事務所

—11-30—

圖 11-28 橫向剖面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



橫向剖面圖



側視圖及透視圖





## ■ 合法建築物及非合法建築物之拆遷補償(依殘餘價值計算)

- ▶ 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，權利變換範圍內合法建築物及非合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第36條第2項規定查定，故依據宏大不動產估價師聯合事務所查估之殘餘價值提列，共計12,141,600元。
- ▶ 依「都市更新條例」第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。
- ▶ 合法建築物之認定以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照；非合法建築物之認定則係根據測量技師實地測量結果。

## ■ 合法建築物之安置

- ▶ 編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間(施工期間37個月至產權登記另加計12個月)之租金補貼(一樓750元/坪/月、二樓以上550元/坪/月、商業使用7萬元/戶/月)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。



# 權利變換所需費用

| 總項目  | 說明   | 金額(元)         |
|--|--|---------------|
| 工程費用   | 建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費、環境影響評估及監測費、公共設施工程開闢費用、捐贈本市都市更新基金 | 1,778,860,699 |
| 都市更新費用   | 都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量費、土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費、審查費用   | 112,889,040   |
| 貸款利息   | 自有資金(30%)、融資資金(70%)  | 113,203,959   |
| 稅捐   | 印花稅、營業稅等   | 89,301,161    |
| 管理費用   | 信託費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費   | 561,959,393   |
| 容積移轉費用   | 容積取得成本及委辦費   | 199,981,040   |
| <b>合計</b>  |  | 2,856,195,291 |
| <b>= 工程費用 + 都市更新費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 管理費用 + 容積移轉費用</b> |  |               |
| <b>共同負擔</b>  |  | 48.03%        |

註：依據104.01.16「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」提列。



# 權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 2~3 個月

公聽會  
(105.3.20)

申請分配選屋(105.3.10~4.22)  
公開抽籤(105.5.7)

選屋時程：不得少於30日  
(權利變換實施辦法第11條)

權利變換書圖製作

市府公展  
公辦公聽會

權利變換計畫報核

都市更新專案小組審議

審查時程：約10~12個月

聽證會

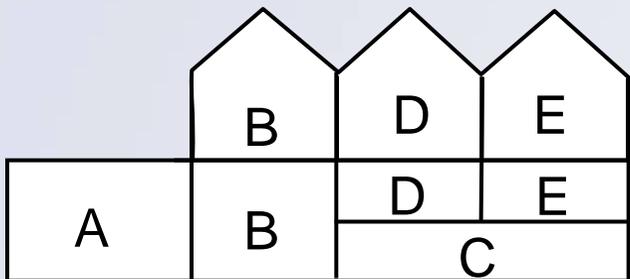
都市更新審議委員會審議

權利變換計畫核定發布實施



### 更新前

A：土地所有權人  
 B：土地建物所有權人  
 C：土地所有權人  
 D,E：地上權與建物權人



### 權利變換方式

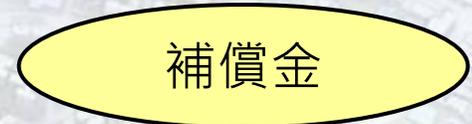
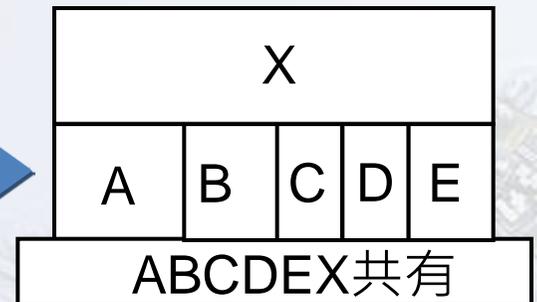
希望留下  
權利變換

希望離開

### 更新開發後

X：實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有





# 所有權人分配方式舉例說明

$$b1萬 \div B萬 = \text{甲佔 } N\%$$

更新後

$$\text{甲可分 } (S-C)萬 \text{ 之 } N\% = A萬$$

假設A = 2000萬元  
車位：200萬元/位

甲之價值佔總價值之比例

B萬總價中  
甲之價值  
假設佔b1萬

更新前

鑑定總價B萬  
三家估價師簽證



共同負擔C萬

更新後



(S-C)萬由全體  
所有權人依個自  
價值比例分回

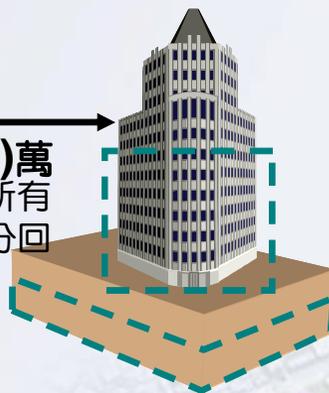
鑑定總價S萬

三家估價師簽證

若甲選擇價值200萬元車位，並選擇4樓D單元價值1700萬元房屋，共用去1900萬元，故可領回100萬元

若甲選擇價值200萬元車位，並選擇12樓E單元價值1900萬元房屋，共用去2100萬元，故須繳交100萬元

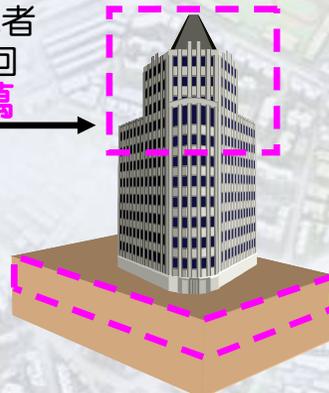
(S-C)萬  
全體所有  
權人分回



由所有權人選擇分回

房屋+車位

實施者  
分回  
C萬



房屋+車位

### 都更條例第3條

**權利變換**：係指更新單元內重建區段之土地及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、他項權利金或資金，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。

### 都更條例第30條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貨款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人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築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

### 都更條例第31條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

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。



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案者委託「宏大不動產估價師聯合事務所」、「友宏不動產估價師聯合事務所」及「麗業不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國104年11月30日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

| 差異分析 |                    | 宏大                   | 友宏                   | 麗業                   |
|------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 更新前  | 土地平均單價(元/坪)        | <b>1,530.342</b>     | 1,506,959            | 1,502,579            |
|      | <b>土地總價(元)</b>     | <b>1,695,466,641</b> | <b>1,669,560,232</b> | <b>1,664,707,284</b> |
| 更新後  | 地面層平均建坪單價(元/坪)     | <b>948,391</b>       | 943,288              | 945,809              |
|      | 二樓以上平均建坪單價(元/坪)    | <b>538,525</b>       | 535,513              | 535,796              |
|      | 車位平均單價(元/個)        | <b>1,434,419</b>     | 1,413,953            | 1,423,256            |
|      | <b>更新後總權利價值(元)</b> | <b>5,946,128,843</b> | <b>5,910,234,257</b> | <b>5,915,582,992</b> |

■ 本案權利變換鑑價結果，以「宏大不動產估價師聯合事務所」對更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



專業·負責·公正·誠信

» 宏大不動產估價師聯合事務所 HONDA APPRAISERS JOINT FIRM  
» 宏大資產評估顧問股份有限公司 HONDA ASSETS VALUATION CO., LTD

# 新北市永和區樂華段133地號等90筆土地 都市更新權利變換

## 估價評估說明

105年3月

公聽會簡報



專業·負責·公正·誠信

# 報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後權利價值評估



專業·負責·公正·誠信

# 更新單元基本資料

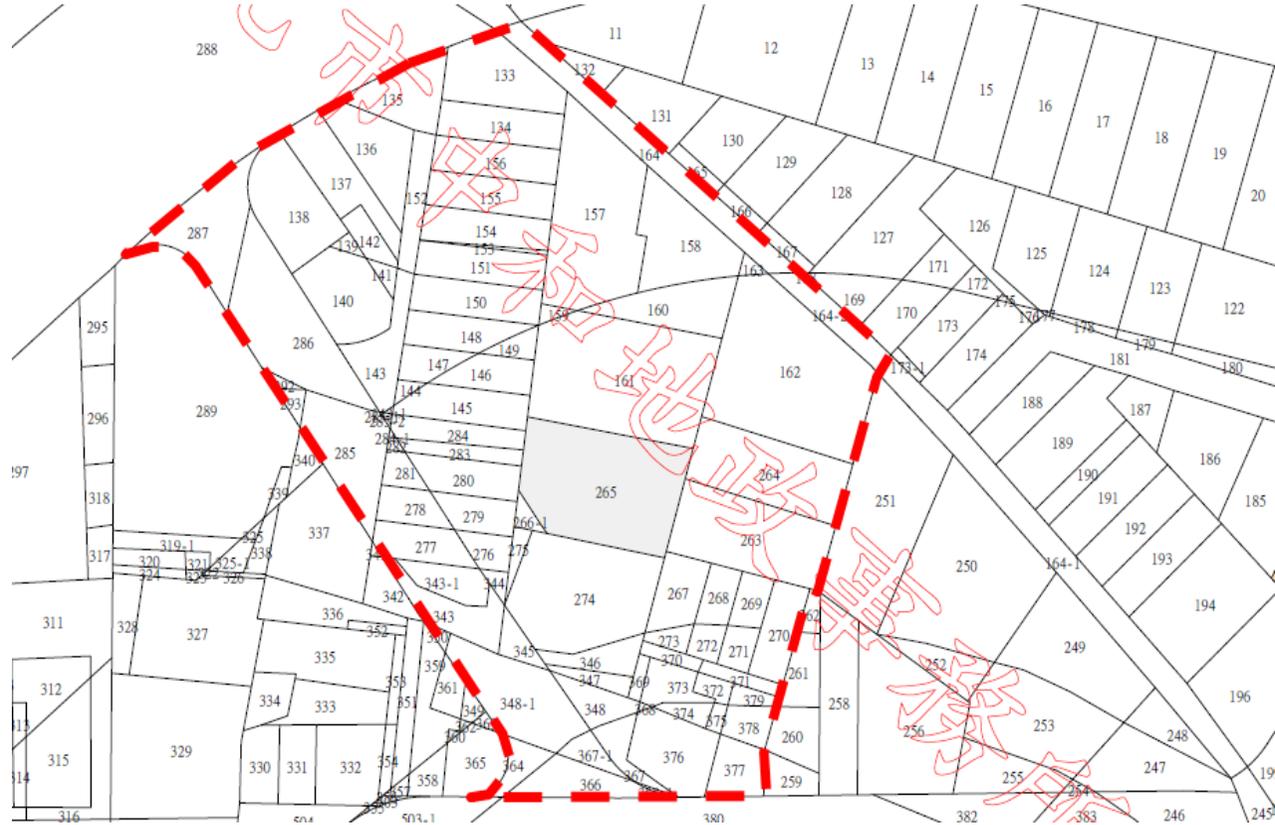
- 1. 更新單元：**  
新北市永和區樂華段133地號等90筆土地
- 2. 基地面積：**  
約3,662.48m<sup>2</sup>(1,107.90坪)
- 3. 更新單元土地使用分區：**  
商業區(建蔽率70%、容積率440%)  
住宅區(建蔽率50%、容積率300%)



專業·負責·公正·誠信

# 更新單元基本資料

4. 臨路情形：
- 24公尺寬中山路、
  - 6公尺寬保福路、
  - 6公尺寬保福路一段77巷
  - 8公尺計劃道路
  - 3公尺現有巷道(基地內)
5. 地形：近似梯形





專業 · 負責 · 公正 · 誠信

# 更新單元位置圖





專業·負責·公正·誠信

# 評估內容

1. 評估**更新前**各宗土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

◎ 價格日期：民國104年11月30日

- 1、更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積或原容積所評估之價值，但由於部分土地有申請合法四層樓以上建築獎勵，故該部分土地之權利價值係考量合法四層樓以上建築獎勵容積之情形下評估。
- 2、更新前各宗土地之劃分方式以價格日期當時數筆毗鄰土地為「同一張建築執照、使用執照或同一所有權人」視為同一宗土地，作為劃分之依據。各宗土地劃分如下：



專業·負責·公正·誠信

# 更新前各宗土地之劃分原則

| 項目 | 土地地號  | 備註              |
|----|---|-----------------|
| 1  | 135、138(使照上之地號)<br>(另136、137、139、140、141、142)註1 | <u>65使2402號</u> |
| 2  | 133、134   | 同一所有權人          |
| 3  | 143、143-1                                       | 同一所有權人          |
| 4  | 144、145   | 同一所有權人          |
| 5  | 146、147   | 同一所有權人          |
| 6  | 148、149   | 同一所有權人          |
| 7  | 153、154   | 同一所有權人          |
| 8  | 158、160   | <u>60使367號</u>  |
| 9  | 159、161   | <u>61使64號</u>   |
| 10 | 162、163   | <u>58使712號</u>  |
| 11 | 265、266-1                                       | <u>86使345號</u>  |
| 12 | 267、273   | 同一所有權人          |
| 13 | 268、272   | 同一所有權人          |
| 14 | 269、271   | 同一所有權人          |
| 15 | 274、346   | 同一所有權人          |
| 16 | 283、284   | 同一所有權人          |
| 17 | 285-1、285-2                                     | 同一所有權人          |
| 18 | 348、367、368、369、370                             | 同一所有權人          |
| 19 | 373、374、378、379(使照上之地號)<br>(另373、375、376、377)註2 | <u>63使2154號</u> |
| 20 | 164、164-1                                       | 同一所有權人          |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

- 註1：更新單元中分宗項目1(135~142地號)單元內，65使2402號使照之基地地號應為135、138地號；惟本次依照申請合法四層樓以上建築獎勵地號及謄本登記所座落建物有交叉持分之地號為135、136、137、138、139、140、141、142地號共8筆土地，故視為同一宗地評估之。
- 註2：更新單元中分宗項目19(372~379地號)單元內，63使2154號使照之基地地號應為373、374、378、379；惟本次依照申請合法四層樓以上建築獎勵地號及謄本登記所座落建物有交叉持分之地號為372、373、374、375、376、377、378、379地號共8筆土地，故視為同一宗地評估之。



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

- 3、更新單元中分宗項目1(135~142地號)，有有土無建(土地所有權人柯天良等持有土地141地號但無建物)之狀況，本次評估141地號價值，依據土地持分面積評估所有權人應有之土地權利價值。
- 4、本次考量土地可獨立開發之前提，評估更新前商業區土地價值，選定135、136、137、138、139、140、141、142共8筆地號為比準地；住宅區土地價值，選定162、263、264共3筆地號為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
- 5、本更新單元內道路用地以區內容移之價值計算。



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

6、本次更新範圍內申請合法四層樓以上建築獎勵容積，本次申請基地面積如下表

| 項目 | 合法四層樓以上建築獎勵地號 | 事業計畫申請合法四層樓以上建築之基地面積(m <sup>2</sup> ) | 合法四層樓以上建築獎勵地號面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1  | 135           | 312.04                                | 53.94                            |
|    | 138           |                                       | 83.44                            |
|    | 136           |                                       | 63.19                            |
|    | 137           |                                       | 60.96                            |
|    | 139           |                                       | 4.10                             |
|    | 140           |                                       | 69.95                            |
|    | 141           |                                       | 5.69                             |
|    | 142           |                                       | 16.76                            |
| 2  | 158           | 84.24                                 | 84.24                            |
|    | 160           | 57.95                                 | 57.95                            |
| 3  | 274           | 167.57                                | 154.87                           |
|    | 346           |                                       | 25.47                            |
| 4  | 265           | 154.50                                | 190.38                           |
|    | 266-1         |                                       | 6.67                             |
| 5  | 162           | 227.77                                | 227.77                           |
|    | 163           | 3.76                                  | 3.76                             |
| 6  | 372           | 172.09                                | 8.85                             |
|    | 373           |                                       | 23.64                            |
|    | 374           |                                       | 9.77                             |
|    | 375           |                                       | 4.67                             |
|    | 376           |                                       | 62.55                            |
|    | 377           |                                       | 31.68                            |
|    | 378           |                                       | 19.30                            |
|    | 379           |                                       | 8.52                             |
| 7  | 159           | 4.28                                  | 4.28                             |
|    | 161           | 215.40                                | 215.40                           |
| 8  | 157           | 175.25                                | 175.25                           |
|    | 263           | 122.62                                | 122.62                           |
|    | 264           | 111.41                                | 111.41                           |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

7、本更新單元內有同棟建物構造種類及建築完成日期不同，故評估依據如下表：

建物構造種類評估依據：

| 建號  | 門牌           | 謄本登記<br>主要建材 | 評估建物構造種類基準依據<br>(使用執照登記之構造種類) |
|-----|--------------|--------------|-------------------------------|
| 944 | 保福路一段79號     | 鋼筋混凝土造       | 60使367號：<br>鋼筋混凝土造            |
| 783 | 保福路一段79號2樓   | 加強磚造         |                               |
| 782 | 保福路一段79號3樓   | 加強磚造         |                               |
| 781 | 保福路一段79號4樓   | 加強磚造         |                               |
| 787 | 保福路一段77巷2號   | 加強磚造         | 61使字第64號：<br>鋼筋混凝土造           |
| 788 | 保福路一段45巷4號2樓 | 加強磚造         |                               |
| 789 | 保福路一段77巷2號3樓 | 鋼筋混凝土造       |                               |
| 790 | 保福路一段77巷2號4樓 | 加強磚造         |                               |

建築完成日期評估依據：

| 建號  | 門牌           | 謄本登記<br>建築完成日 | 評估基準依據<br>(使用執照字號之發照日期)  |
|-----|--------------|---------------|--------------------------|
| 944 | 保福路一段79號     | 60.6.14       | 60使367號<br>發照日期：60.6.14  |
| 783 | 保福路一段79號2樓   | 61.3.28       |                          |
| 782 | 保福路一段79號3樓   | 61.3.28       |                          |
| 781 | 保福路一段79號4樓   | 61.6.16       |                          |
| 787 | 保福路一段77巷2號   | 61.1.24       | 61使字第64號<br>發照日期：61.1.24 |
| 788 | 保福路一段45巷4號2樓 | 61.8.30       |                          |
| 789 | 保福路一段77巷2號3樓 | 61.8.30       |                          |
| 790 | 保福路一段77巷2號4樓 | 61.1.24       |                          |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

8、更新單元內區分所有建物有部分附屬建物未登記情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時應考量相關未登記之面積，故評估依據如下表：

| 地號  | 建號  | 門牌           | 主建物面積(m <sup>2</sup> ) | 附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) | 未登面積(m <sup>2</sup> ) | 補登後總面積(m <sup>2</sup> ) | 面積來源依據                          |
|-----|-----|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 157 | 784 | 保福路一段81號1樓   | 85.65                  | 4.00                    | --                    | 89.65                   | --                              |
|     | 780 | 保福路一段81號2樓   | 85.65                  | --                      | 4.00                  | 89.65                   | 依同棟1、3、4樓平台面積4.00m <sup>2</sup> |
|     | 785 | 保福路一段81號3樓   | 85.65                  | 4.00                    | --                    | 89.65                   | --                              |
|     | 786 | 保福路一段81號4樓   | 85.65                  | 4.00                    | --                    | 89.65                   | --                              |
| 264 | 768 | 保福路一段77巷1號   | 82.56                  | --                      | 12.35                 | 94.91                   | 依同棟3樓陽台面積12.35m <sup>2</sup>    |
|     | 769 | 保福路一段77巷1號2樓 | 82.56                  | --                      | 12.35                 | 94.91                   | 依同棟3樓陽台面積12.35m <sup>2</sup>    |
|     | 770 | 保福路一段77巷1號3樓 | 82.56                  | 12.35                   | --                    | 94.91                   | --                              |
|     | 771 | 保福路一段77巷1號4樓 | 82.56                  | --                      | 12.35                 | 94.91                   | 依同棟3樓陽台面積12.35m <sup>2</sup>    |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

| 地號      | 建號  | 門牌                 | 主建物面積(m <sup>2</sup> ) | 附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) | 未登面積(m <sup>2</sup> ) | 補登後總面積(m <sup>2</sup> ) | 面積來源依據                                |
|---------|-----|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 137、142 | 882 | 中山路一段95號<br>(1、2樓) | 110.46                 | 3.36                    | 3.36                  | 117.18                  | 依平面圖，<br>少登記乙層樓梯間面積3.36m <sup>2</sup> |
|         | 883 | 中山路一段95號三樓         | 55.23                  | 3.36                    | --                    | 58.59                   | --                                    |
|         | 884 | 中山路一段95號四樓         | 55.23                  | 3.36                    | --                    | 58.59                   | --                                    |
|         | 885 | 中山路一段95號五樓         | 55.23                  | 3.36                    | --                    | 58.59                   | --                                    |
| 162     | 764 | 保福路一段75號           | 113.19                 | 18.49                   | 18.49                 | 131.68                  | 依同棟三樓總面積為依據，視<br>為補登其附屬建物面積           |
|         | 765 | 保福路一段75號2樓         | 113.19                 | 18.49                   | 18.49                 | 131.68                  | 依同棟三樓總面積為依據，視<br>為補登其附屬建物面積           |
|         | 766 | 保福路一段75之2號         | 101.46                 | 30.22                   | --                    | 131.68                  | --                                    |
|         | 767 | 保福路一段75號4樓         | 113.19                 | 18.49                   | 18.49                 | 131.68                  | 依同棟三樓總面積為依據，視<br>為補登其附屬建物面積           |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

| 地號          | 建號  | 門牌           | 主建物面積(m <sup>2</sup> ) | 附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) | 未登面積(m <sup>2</sup> ) | 補登後總面積(m <sup>2</sup> ) | 面積來源依據                  |
|-------------|-----|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 159、<br>161 | 787 | 保福路一段77巷2號   | 111.75                 | --                      | 24.04                 | 135.79                  | 依同棟三樓總面積為依據，視為補登其附屬建物面積 |
|             | 788 | 保福路一段45巷4號2樓 | 111.75                 | --                      | 24.04                 | 135.79                  | 依同棟三樓總面積為依據，視為補登其附屬建物面積 |
|             | 789 | 保福路一段77巷2號3樓 | 111.75                 | 24.04                   | --                    | 135.79                  | --                      |
|             | 790 | 保福路一段77巷2號4樓 | 111.75                 | 7.6                     | --                    | 119.35                  | --                      |



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

- 9、評估更新前各戶價格，店面部分選定地面層中山路一段95號地面層做為比準戶，住宅選定中山路一段95號3樓作為比準戶。
- 10、本案依實施者提供之土地、建物清冊為評估依據。



專業·負責·公正·誠信

# 更新前評估基礎說明

「內政部營建署都市更新權利變換估價準則及作業手冊」

「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，  
並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，  
依不動產估價技術規則評估各  
戶區分建物土地權利價值

區分建物以  
比較法、收益法  
兩種方法評估

評估更新單元合併後總值，為  
更新前權利價值

合併後土地  
以比較法及土開法兩種方法評估

評估比準地價格，依個別條件  
推估各筆土地合併前價格

合併前比準地  
以比較法及土開法兩種方法評估



專業·負責·公正·誠信

# 更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格
  - 以比較法及土開法評估比準地(商業區)  
(135、136、137、138、139、140、141、142共8筆地號為比準地)  
土地使用分區為商業區(建蔽率70%、容積率440%)  
土地單價為189萬元/坪。
  - 考慮各宗土地個別條件包括：  
地形、臨路、面寬、面積、商效等條件差異  
採用百分率法調整後權值，進行個別土地價格調整。



專業·負責·公正·誠信

# 更新前合併前權利價值評估

- 步驟二：評估各宗土地合併前各宗土地價格
  - 以比較法及土開法評估比準地(住宅區)  
(162、263、264 共3筆地號為比準地)  
土地使用分區為住宅區(建蔽率50%、容積率300%)  
土地單價為126萬元/坪。
  - 考慮各宗土地個別條件包括：  
地形、臨路、面寬、面積等條件差異  
採用百分率法調整後權值，進行個別土地價格調整。



專業·負責·公正·誠信

# 更新前合併後權利價值評估

- 步驟三：評估各宗土地合併後土地價格
  - 以比較法及土開法評估合併後土地(建蔽率58.12%、容積率356.82%)  
土地單價為167萬元/坪。
  - 合併後土地面積約為916.0729坪(不含道路用地面積)
  - 合併後土地權利價值總額為**1,529,841,660 元**
  - 道路用地(道路用地:191.8274坪)價值總額為 **165,624,981 元**
  - **合併後土地權利價值總額為1,695,466,641元**



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新後估價條件

- 1、本次更新後不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 2、更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，本次估價考量露台使用效益評估之合理價值。
- 3、評估更新後各戶價格，店舖選定地面層戶別1作為比準戶，辦公選定第三層戶別9作為比準戶，住宅選定第四層A4戶作為比準戶。



專業·負責·公正·誠信

# 更新後評估基礎說明

考量更新後各單元  
之樓層別效用比及位置差異，  
以比準單元之權利價值推估  
更新後建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，  
選定比準單元進行評估

以比較法及收益法兩種方法評估



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

1. 產品類型：店面、辦公、住宅大樓
2. 建築樓層：地上26層、地下5層
3. 建材構造：鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

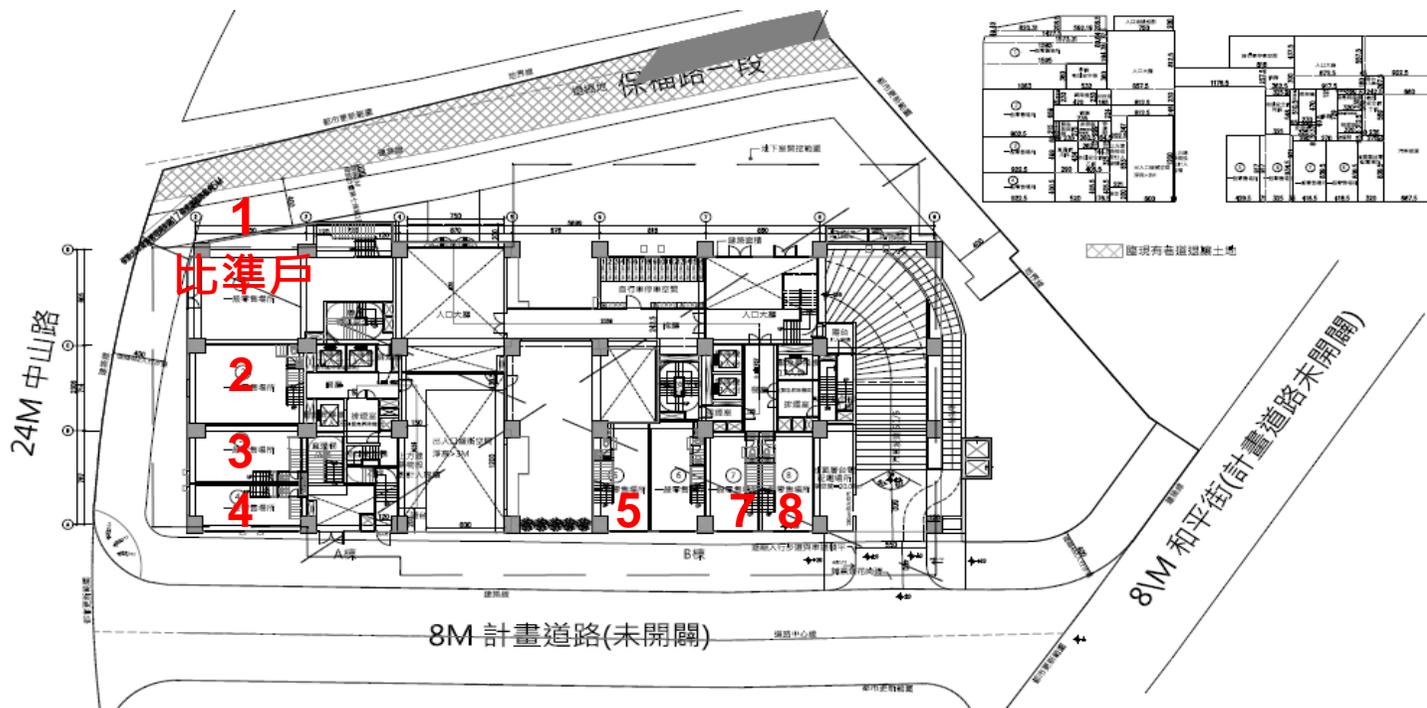
## 店舖比準戶

| 樓層  | 單元 | 建物面積<br>(坪) | 臨路條件  | 通風採光    | 建物單價<br>(元/坪) |
|-----|----|-------------|-------|---------|---------------|
| 地面層 | 1  | 60.61       | 24、6M | 三面採光(差) | 1,020,000     |

## 店舖比較項目

面積  
邊間  
商效  
臨路  
嫌惡設施-配電所  
面向

-----  
樓層別效用比





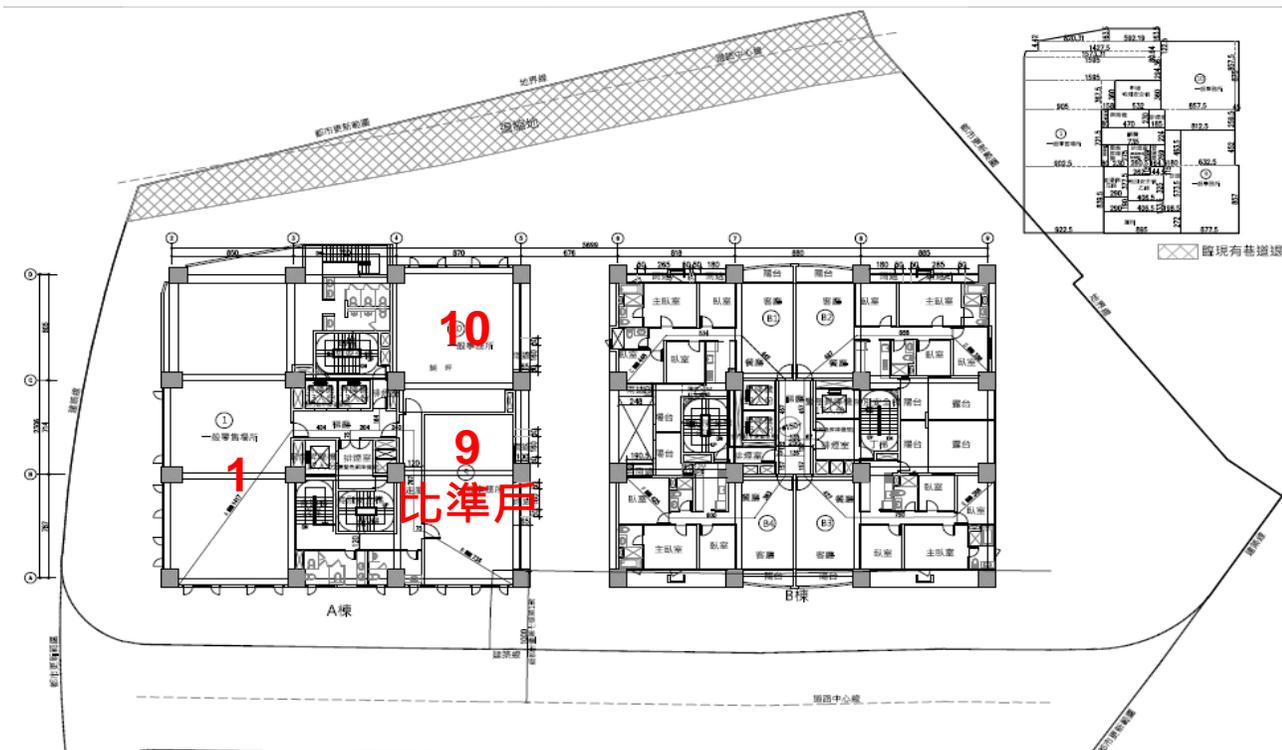
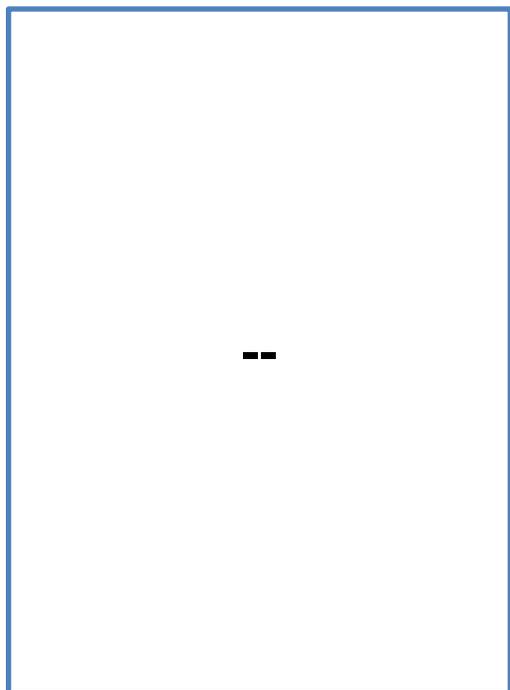
專業 · 負責 · 公正 · 誠信

# 更新後權利價值評估

## 辦公比準戶

| 樓層  | 單元 | 建物面積<br>(坪) | 臨路條件 | 通風採光    | 建物單價<br>(元/坪) |
|-----|----|-------------|------|---------|---------------|
| 第三層 | 9  | 42.12       | --   | 三面採光(差) | 440,000       |

## 辦公比較項目





專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

## 住宅比準戶

| 樓層  | 單元 | 建物面積 (坪) | 臨路條件 | 通風採光    | 建物單價 (元/坪) |
|-----|----|----------|------|---------|------------|
| 第四層 | A4 | 42.83    | --   | 三面採光(差) | 493,000    |

## 住宅比較項目

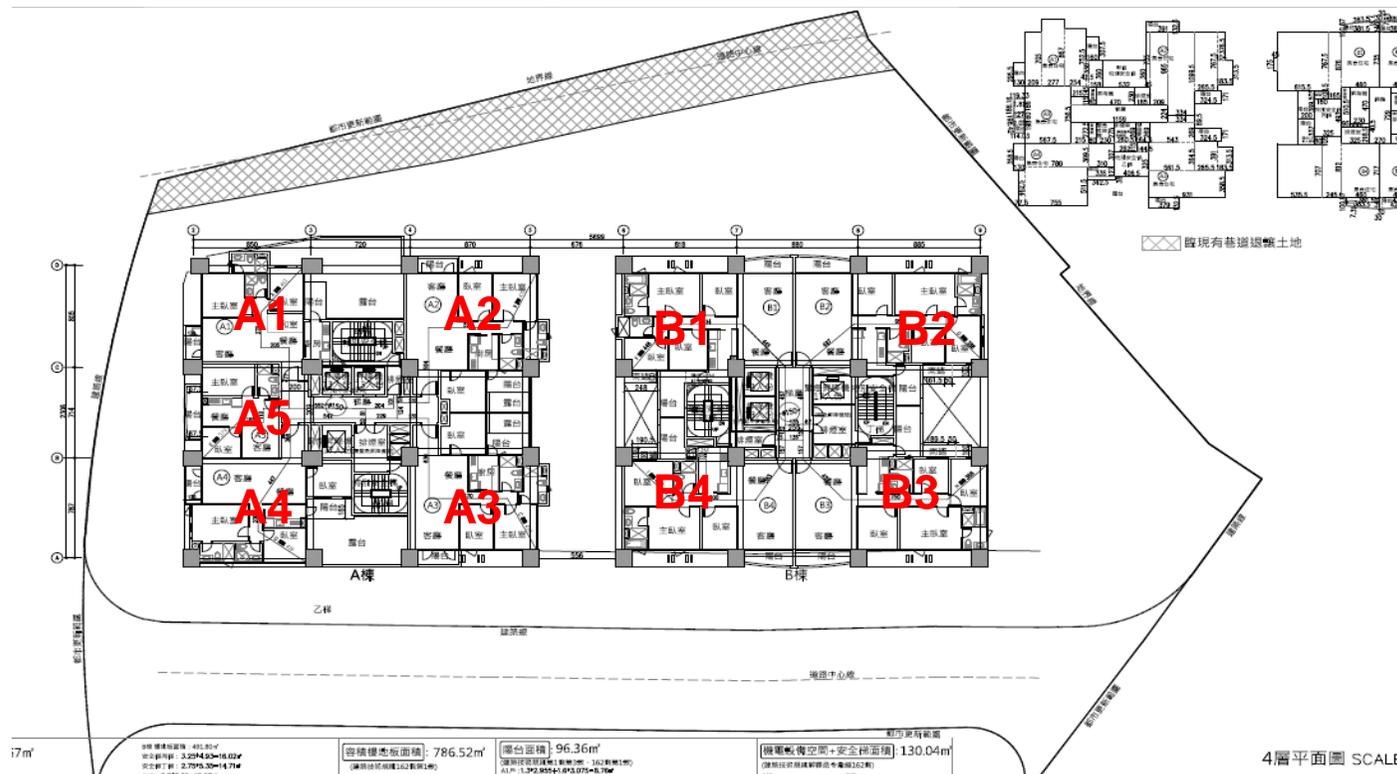
面積  
採光  
棟距

車道影響

面向

中繼機房

-----  
樓層別效用比





專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

## 地面層店面價格(1~3樓)

| 面積(坪)  | 總價(元)       | 平均單價(元/坪) |
|--------|-------------|-----------|
| 442.88 | 367,038,682 | 828,750   |

## 辦公價格

| 面積(坪) | 總價(元)      | 平均單價(元/坪) |
|-------|------------|-----------|
| 88.53 | 38,951,058 | 440,000   |

## 住宅價格

| 面積(坪)    | 總價(元)         | 平均單價(元/坪) |
|----------|---------------|-----------|
| 9,792.66 | 5,231,739,103 | 534,251   |

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 地面層總銷(元)  | 180,404,186          |
| 二樓以上總銷(元) | 5,457,324,657        |
| 二樓以上均價    | <b>538,525</b>       |
| 車位總銷(元)   | 308,400,000          |
| 全案總銷(元)   | <b>5,946,128,843</b> |

本簡報數字僅供參考，若建築圖面與面積有所變動則數字將進行調整  
日後仍需以新北市政府審議通過為準。



## ■ 法令依據

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

### ■ 都市更新權利變換實施辦法 第11條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

## 申請分配方式(土地所有權人及權利變換關係人)

- 本案選配通知已於105年3月9日以掛號附回執(雙掛號)送達。
- 申請分配期間自105年3月10日起至105年4月22日止。請於105年4月22日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間每日上午9時至下午5時，本公司永和辦事處(新北市永和區景安路46號6樓)均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；房屋單元以鄰近更新前原地原位選配為原則，車位單元則為自由選配。為避免產生鉅額差額價金，選配單元之價值以不超過應分配權利價值之110%為原則。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為105年5月7日(星期六)下午2點30分整，地點為新北市永和區保福路三段2之1號1樓(文化、下溪市民活動中心)。



## ■ 都市更新條例 第31條

- ◆ 依據都市更新條例第31條規定，土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

## ◆ 新北市都市更新審議原則

- ◆ 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。
- ◆ 依前述規定計算其價值為**10,705,101元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(A5-4樓)之價值為**11,222,996元**，高低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到10,705,101元，則可參與選配。
- ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元之土地所有權人計有**20名**，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換者，請於申請分配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。



# 權利變換意願調查及申請分配通知函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

榮座建設股份有限公司 函

地 址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

聯絡人：戴鳳坤(榮座建設股份有限公司)

聯絡電話：0910-166-927

地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯絡人：陳孟政(安邦工程顧問股份有限公司)

聯絡電話：(02)8923-6788#224

受文者：

發文日期：中華民國105年3月9日

發文字號：(105)榮座永和樂華C更字第105030903號

類別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件1：權利變換意願調查表

附件2：更新後分配位置申請書

附件3：更新後合併分配協議書

附件4：更新後應分配價值表

附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市永和區樂華段133地號等90筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第11條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業(參與權利變換之產權詳附件1)。並於民國105年3月20日(星期日)下午2點30分整假新北市永和區永平路205號(永平高中圖書館四樓)辦理本案公聽會(開會通知諒達)，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自105年3月10日(星期四)起至105年4月22日(星期五)止。請 台端於105年4月22日(星期五)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)、更新後分配位置申請書(附件2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間每日上午9時至下午5時，本公司辦事處(新北市中和區景安路46號6樓)均可受理遷屋作業。

第1頁 共2頁

四、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)，參酌本更新事業可供分配之房屋及停車位，選擇分配房屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)。房屋單元以鄰近更新前原地原位置選配為原則，車位單元則為自由選配。為避免產生鉅額差額價金，選配單元之價值以不超過應分配權利價值之110%為原則。

五、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件3)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。

六、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。

七、若 台端未於第二項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為105年5月7日(星期六)下午2點30分，地點為新北市永和區保福路三段2之1號1樓(文化、下溪市民活動中心)。

正本：新北市永和區樂華段133地號等90筆土地所有權人及權利變換關係人

副本：安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部、新北市政府都市更新處(不含附件)

代表人 陳坤地

- 本通知函及相關選配附件於3月9日寄發
- 截止選配日期為4月22日
- 公開抽籤日為5月7日

第2頁 共2頁



# 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於3月9日寄發
- 截止選配日期為4月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還  
(郵寄或親送)

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 1

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

### 權利變換意願調查表

本人 ○○○ 為新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

#### 一、土地

| 地段 | 小段 | 地號 | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|----|----|-----------------------|------|-----------------------|
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |
|    |    |    |                       |      |                       |

#### 二、建物

| 建號                    |  |
|-----------------------|--|
| 建物門牌                  |  |
| 總面積(m <sup>2</sup> )  |  |
| 權利範圍                  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> ) |  |

對於新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國      年      月      日



# 更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於3月9日寄發
- 截止選配日期為4月22日
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：2-1F2F、A5-16F、B1-5F。  
 車位單元(填寫範例)：3-B1、20-B2、60-B3、100-B4、200-B6。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 2

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

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

一、分配單元部分：  
 本人申請分配單元之「單元編號與樓層」  
 為\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_等  
 共\_\_\_\_\_個單元。

二、汽車停車位部分：  
 本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」  
 為\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_等  
 共\_\_\_\_\_部。

此致 榮座建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：\_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



# 更新後合併分配協議書

- 本更新後分配位置申請書於3月9日寄發
- 截止選配日期為4月22日
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。  
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：2-1F2F、A5-16F、B1-5F。  
 車位單元(填寫範例)：3-B1、20-B2、60-B3、100-B4、200-B6。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。  
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 舉例

附件 3

擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案  
 更新後合併分配協議書

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

一、合併申請分配位置：  
 申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_

| 分配單元代碼 | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 車位編號 |
|--------|--------|------|------|
| 1      |        |      |      |
| 2      |        |      |      |
| 3      |        |      |      |

二、產權持分協議內容：  
 此致 榮座建設股份有限公司

### 立協議書內基本資料

| 立協議書人(簽名) | 統一編號 | 戶籍地址 | 聯絡電話 | 蓋章 |
|-----------|------|------|------|----|
| 1         |      |      |      |    |
| 2         |      |      |      |    |
| 3         |      |      |      |    |

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

## 擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新權利變換計畫案 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

| 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          | A            | B              | C          | D         | E             | 更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元 |
|----|----------------|----------------------|--------------|----------------|------------|-----------|---------------|----------------------|
|    |                |                      | 更新前土地權利價值(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | 更新後可分配權利價值 | 共同負擔額度(元) | 更新後應分配權利價值(元) |                      |
| 1  |                | 請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權 |              |                |            |           |               |                      |

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第 30 條第 1 項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積 46 平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 10,705,101 元，然本案目前規劃最小分配面積單元 A5-4F 之價值為 11,222,996 元，高於其規定標準，因此 E 項更新後應分配權利價值若達到 10,705,101 元，則可參與選配。
3. 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配建築單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)，房屋單元以鄰近更新前原地位置選配為原則，車位單元則為自由選配。為避免產生鉅額差額價金，選配單元之價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達 10,705,101 元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 105 年 3 月 10 日起至 104 年 4 月 22 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
5. 本案權利變換計畫相關權利價值數據以新北市政府審議核定發布實施為準。





# ■ 建物及停車位位置編號平面圖

## 舉例

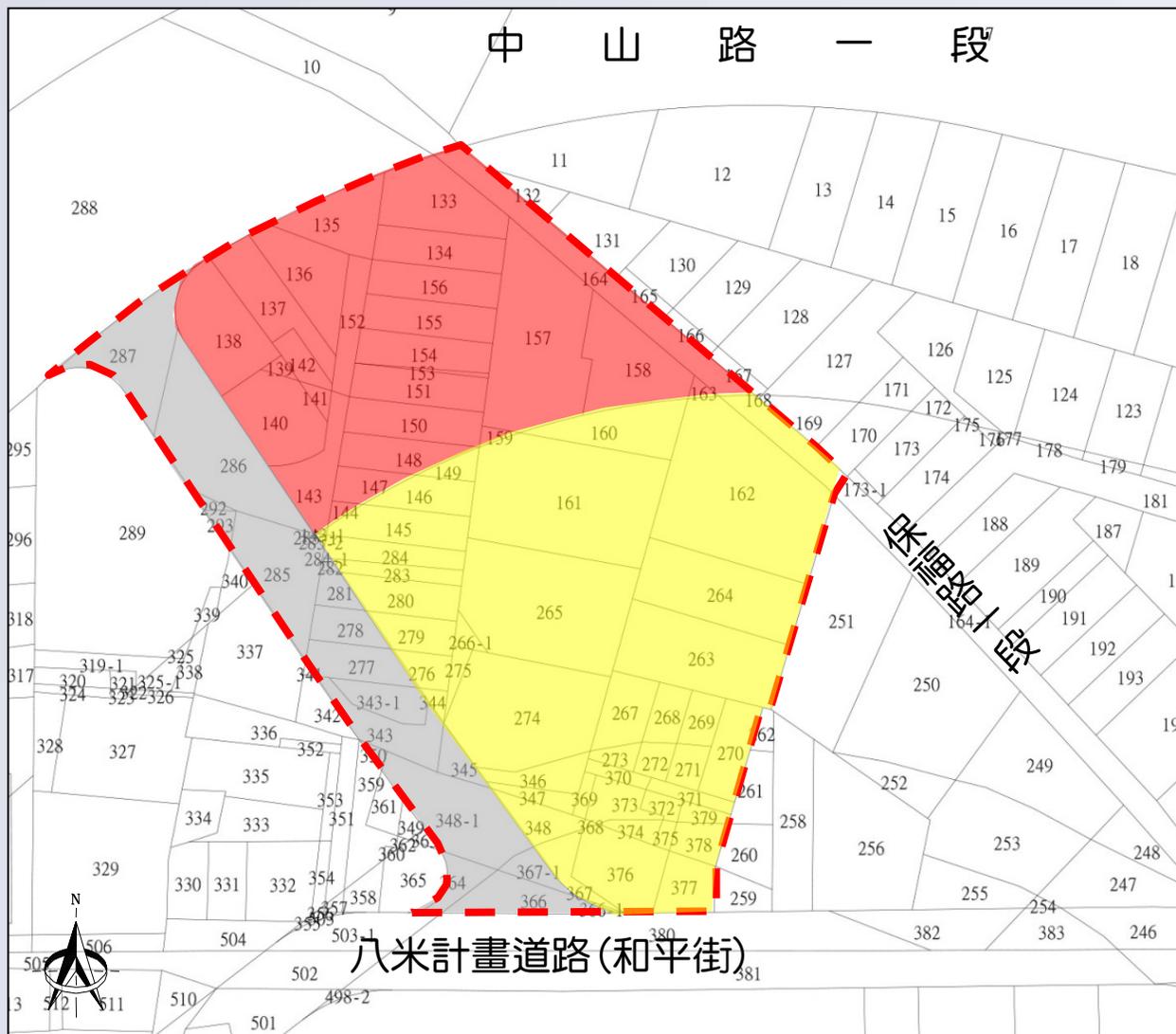
擬訂新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆土地都市更新權利變換計畫案

附件 6





- 依「都市更新權利變換實施辦法」第11條及「都市更新條例」第31條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或應分配價值達最小分配面積，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，召開本次公開抽籤選配會。
- 若無上述貳之情事，則取消辦理抽籤選配會。
- 進行抽籤選配前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配。
- 由見證人確認，如應分配價值未達最小分配面積，又未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，以現金補償方式辦理，不預以抽籤選配。
- 對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



- 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為三宗土地，故合併後本更新範圍共計**3筆**土地，土地使用分區為**商業區、住宅區及道路用地**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

 更新單元範圍     商業區範圍     住宅區範圍     道路用地範圍



# 預估實施流程與進度表

1. 105年3月20日召開權利變換計畫公聽會
2. 105年5月7日公開抽籤選配會
2. 預計105年5月24日權利變換計畫送件
3. 預估105年9~10月市府公開展覽與公聽會
4. 預估106年8~10月都更委員會審議(聽證會)
5. 預估107年1月權利變換計畫核定

7. 預估107年3~4月申請建照
8. 預估107年5月~110年5月新建工程
9. 預估110年6~7月申請使用執照
10. 預估110年8~9月申請測量、送水、送電
11. 預估111年1月產權登記暨交屋
12. 預估111年3月更新成果備查

| 項次 | 作業項目       | 102年 | 105年 | 107年 |    |    |    |    | 110年 |    |    |    |    |     | 111年 |     |    |    |    |
|----|------------|------|------|------|----|----|----|----|------|----|----|----|----|-----|------|-----|----|----|----|
|    |            | 6月   | 5月   | 1月   | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 5月   | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月  | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| 1  | 事業計畫核定公告   |      |      |      |    |    |    |    |      |    |    |    |    |     |      |     |    |    |    |
| 2  | 申請權利變換計畫報核 |      |      |      |    |    |    |    |      |    |    |    |    |     |      |     |    |    |    |
| 3  | 權利變換計畫核定公告 |      |      |      |    |    |    |    |      |    |    |    |    |     |      |     |    |    |    |
| 4  | 申請拆除及建造執造  |      |      |      |    |    |    |    |      |    |    |    |    |     |      |     |    |    |    |
| 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     |      |      |      |    |    |    |    |      |    |    |    |    |     |      |     |    |    |    |



一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

榮座建設股份有限公司(辦事處)

聯絡電話：(02)2248-1097

聯絡地址：新北市中和區景安路46號6樓(樂華商業大樓)

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

三、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/相關法令<http://www.uro.ntpc.gov.tw>。

四、為使本案相關權利人能充分瞭解計畫內容與掌握進度，本案專屬網站網址為<http://www.friendshipgroup.com.tw/>，專線電話為(02)2248-1097，將依案件進度定期更新網站資訊，供更新單元範圍內相關權利人瀏覽與諮詢。

謝謝！



敬請指教