

「變更新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新事業計畫案(第2次)」暨「變更新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案」



公展公聽會

實施者：榮座建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司
場域設計有限公司
周錦鴻建築師事務所

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所
巨秉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 109 年 3 月 11 日

一. 辦理緣起

二. 變更事業計畫內容

三. 變更權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



變更都市更新事業計畫及權利變換計畫於107.8.31.經新

北市政府核准在案

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭仲妤
電話：(02)29506206 分機811
傳真：(02)29506552
電子信箱：AD9690@ms.ntpc.gov.tw



116
臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓

受文者：榮座建設股份有限公司(代表人：陳坤地)

發文日期：中華民國107年8月31日
發文字號：新北府城更字第1073537608號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：旨案計畫書二式共2份、圖1份、綠建築協議書正本1份、副本3份
主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「變更新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區樂華段295地號等33筆土地都市更新權利變換計畫案」，並107年9月1日零時起生效，請依計畫書所載內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、第29條、107年1月22日本市都市更新審議委員會第75次會議紀錄及貴公司107年6月22日榮座永和更字第107062201號函辦理。
- 二、實施者：榮座建設股份有限公司、統一編號：80177057、代表人：陳坤地。
- 三、本案除變更部分外，其餘事項依本府101年1月11日北府城更字第1014230024號函核定事業計畫內容為準。
- 四、有關申請都市更新獎勵部分：
 - (一)申請都市更新獎勵△F5-1-1符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，涉及貴公司所提申請綠建築銀級標章部分：
 - 1、貴公司應於申報一樓樓版勘驗審查前取得銀級之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣2,852萬3,100元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予本市都市更新基金(帳戶：新北市都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得銀級之候選綠建築證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；

107年8月31日

本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院(臺北市士林區福國路101號)提起行政訴訟。

正本：榮座建設股份有限公司(代表人：陳坤地)
 副本：內政部營建署、任正萍(通訊地址)、何佳慧(通訊地址)、何順傑(通訊地址)、吳素英(通訊地址)、李茂桐(通訊地址)、李鴻祥(通訊地址)、李鴻毅(通訊地址)、林哲安(通訊地址)、邱貴珠(通訊地址)、俞肇宏(通訊地址)、唐心儀(通訊地址)、唐錢德鳳(通訊地址)、徐來旺(通訊地址)、張秀英(通訊地址)、張陳金玉(通訊地址)、張博泰(通訊地址)、張葉貴妹(通訊地址)、許忠義(通訊地址)、許麗櫻(通訊地址)、許鵬煥(通訊地址)、許麗明(通訊地址)、許鵬正(通訊地址)、郭秀琴(通訊地址)、郭金益(通訊地址)、陳忠慶(通訊地址)、陳芳仔(通訊地址)、陳柏森(通訊地址)、陳瑞蓮(通訊地址)、陳錦河(通訊地址)、曾川祐(通訊地址)、曾川睿(通訊地址)、曾金祥(通訊地址)、曾彥潔(通訊地址)、曾美連(通訊地址)、曾國倫(通訊地址)、曾雲祥(通訊地址)、曾鈺棠(通訊地址)、曾麗蓉(通訊地址)、曾馨儀(通訊地址)、黃小梅(通訊地址)、黃雅琴(通訊地址)、廖于霽(通訊地址)、戴久永(通訊地址)、戴幼虎(通訊地址)、戴帆台(通訊地址)、顧思宏(通訊地址)、邱貴瑩、邱貴瑩(通訊地址)、孫經文、涂阿月、陳和誌、曾煥忠、塗枝財、塗枝財(通訊地址)、董其昌、董定軒、董林阿遠、董睿翔、戴依薇、戴依薇(通訊地址)、戴哲康、戴哲康(通訊地址)、戴哲績、戴哲績(通訊地址)、戴琴帆、戴詩薇、戴詩薇(通訊地址)、戴鳳璋、戴鳳璋(通訊地址)、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣銀行股份有限公司(代表人：呂桔誠)、元大商業銀行股份有限公司(代表人：范志強)、上海商業儲蓄銀行股份有限公司(代表人：榮鴻慶)、渣打國際商業銀行股份有限公司(代表人：洪丕正)、彰化商業銀行股份有限公司(代表人：張明道)、臺灣土地銀行股份有限公司(代表人：凌忠顯)、玉山商業銀行股份有限公司(代表人：曾國烈)、中國信託商業銀行股份有限公司(代表人：童兆勤)、花旗(台灣)商業銀行股份有限公司(代表人：管國霖)、郭金益(以上含光碟1份)、安邦工程顧問股份有限公司(合計計畫書二式共2份、圖1份及光碟1份)、場域設計有限公司(程鈞柏建築師事務所)(合計計畫書二式共2份、圖1份及光碟1份)、新北市永和區公所、新北市永和區前溪里里辦公處、新北市永和區中溪里里辦公處、新北市永和區平里里辦公處、新北市政府都市更新處



市長 朱立倫



- 依108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於96年5月14日報核事業計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。
- 本案依修正前『都市更新條例』第19、29條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將逕行擬具變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫連同公聽會紀錄向新北市政府申請核准實施更新。
- 本公聽會係依修正前「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。
- 本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故本案擬依據修正前都市更新條例第25條之1規定，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之，其餘私有土地及公有土地則以「權利變換」方式辦理。



變更事業計畫內容



清冊更新

部分土地及建物權屬信託更新資訊

實施方式文字調整

補充敘明295地號所有權人改為權利變換方式辦理



■ 實施者

榮座建設股份有限公司 (負責人：陳坤地)

地 址：臺北市羅斯福路5段125號3樓

電 話：(02) 2932-6988

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3段192號2樓之2

電 話：(02) 2741-2555 傳 真：(02) 2741-1209

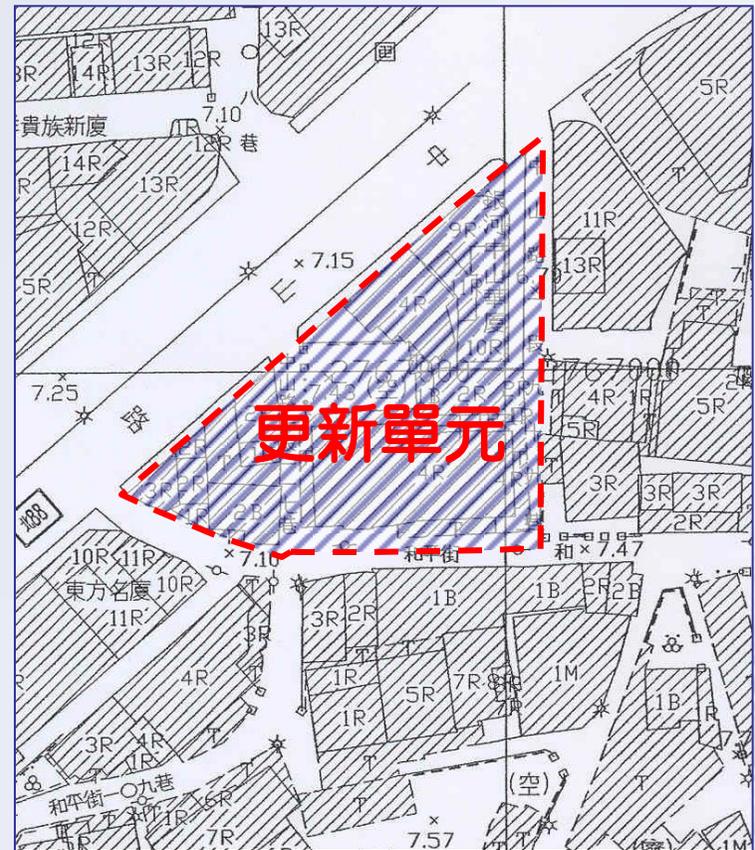
(2) 程鈞柏建築師事務所 (代表人：程鈞柏)

地 址：臺北市大安區忠孝東路3段192號2樓之2

電 話：(02) 2741-2555 傳 真：(02) 2741-1209



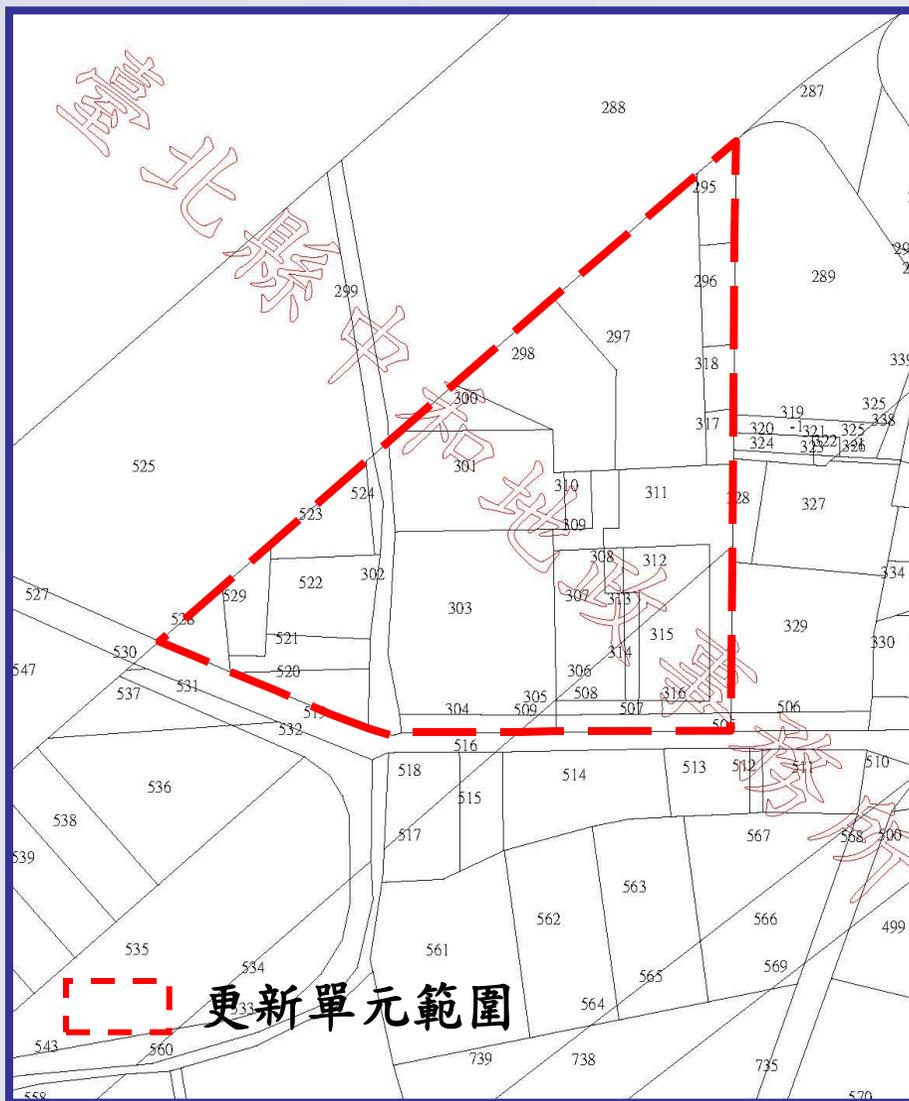
更新單元區位關係



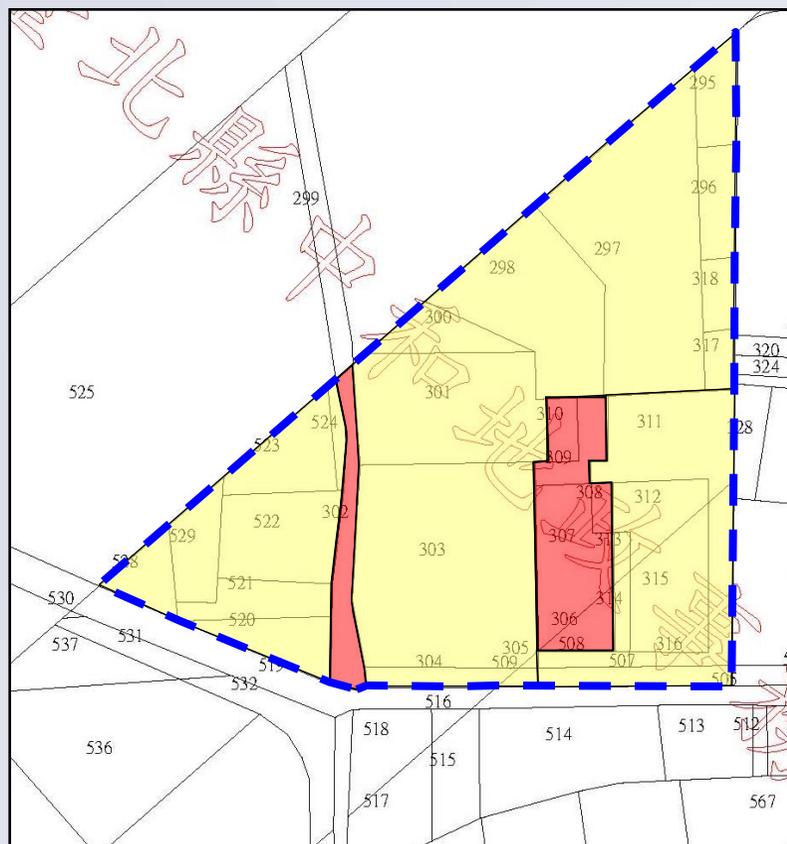
- 1.位置：新北市永和區中山路一段
- 2.公共設施：頂溪捷運站、永平高中及仁愛公園
- 3.特點：永和市生活機能優越之住宅區段



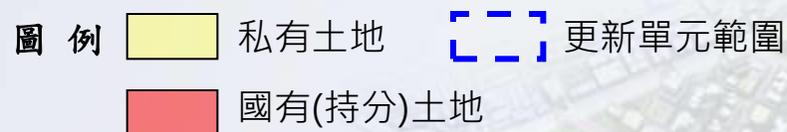
更新單元範圍



更新單元範圍內土地包括永和區樂華段地號295、296、297、298、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、507、508、509、520、521、522、523、524、528、529等，共計33筆土地，土地騰本面積合計1803.27平方公尺（約為545.49坪）。



本案更新單元土地權屬以私有土地為主，占總面積達93.61%，公有土地僅占總面積6.39%。

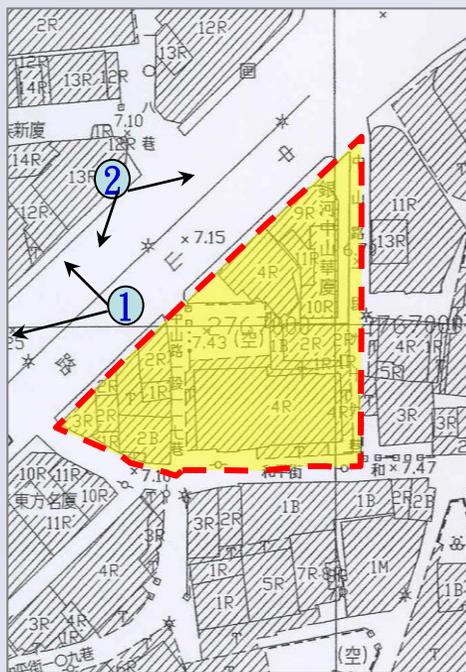


土地權屬	土地筆數	土地面積(m ²)	佔總面積比例
私有土地	27	1,688.06	93.61%
國有土地	6	115.21	6.39%
合計	33	1,803.27	

註：原國有財產署北區分署代管之私有土地已於103年4月2日經收歸公有。

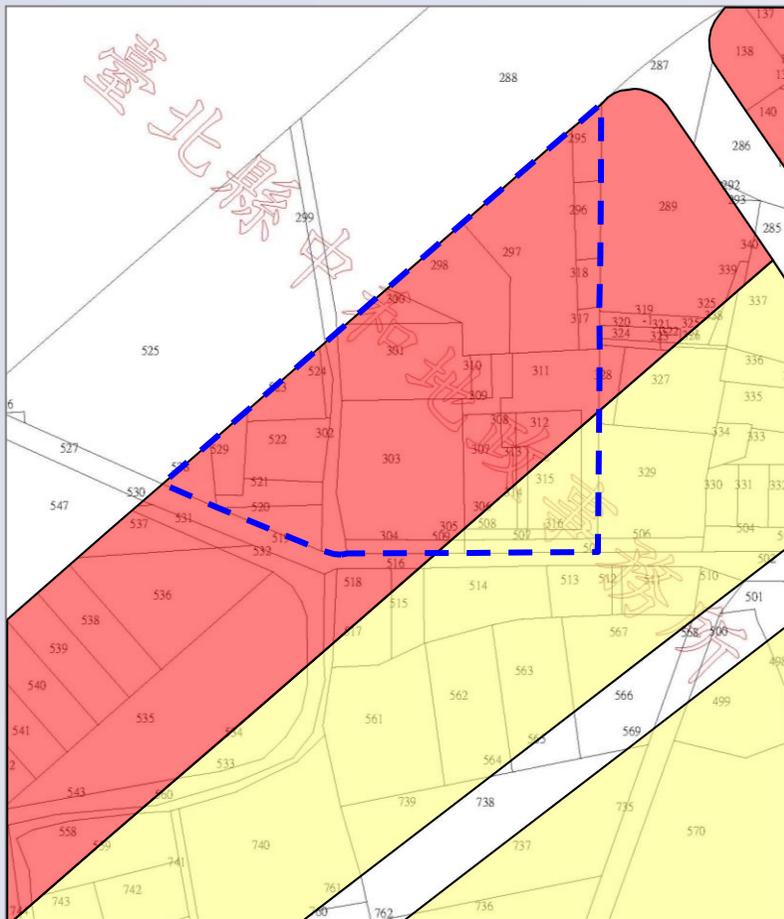


更新單元土地使用現況



更新單元範圍





本案更新單元土地使用分區以商業區為主，佔總面積達89.43%，住宅區僅佔總面積10.57%。



土地權屬	土地筆數	土地面積 (m ²)	佔總面積比例
商業區	25	1612.73	89.43%
住宅區	8	190.54	10.57%
合計	33	1803.27	



■ 促進土地有計畫再開發利用

- ▶ 透過重新規劃設計，改善基地建物老舊（龜裂）、違章建築、違規停車等窳陋之居住生活環境。
- ▶ 配合都市計畫商業區使用及發展定位，消除現有土地低度使用，提升鄰近地區餐飲、零售、消費購物等服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。

■ 配合捷運站周邊高密度發展政策

- ▶ 在緊密城市的原則下，臺北都會捷運土地使用模式以尋求交通旅次極小化的混合使用模式發展為原則，允許一定程度的土地平面混合、立體複合使用。
- ▶ 策略上透過密度控制的政策工具，使土地開發使用的強度和場站的步行距離成反比，並維持開放空間面積與品質。

■ 形塑優美獨特之商圈風格

- ▶ 鄰近太平洋百貨商圈、樂華夜市商圈以及頂溪捷運站商圈，應配合各商圈所帶來之人潮，以及便利之交通運輸系統，整體規劃為造型美觀之現代建築。
- ▶ 配合現況中山路沿線商業活動，規劃充足之停車空間、中高階餐飲及逛購消費環境，以區隔其他商圈風格，形塑鄰近地區之獨特性，同時強化永和區整體商圈豐富多元之都市意象。



■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個**重建區段**。



容積獎勵

申請容積獎勵項目		申請獎勵樓地板面積 (m ²)	占法定容積百分比 (%)
△F1以原建築容積高於法定容積部分核計		131.86	1.72
△F5考量地方特性等相關獎勵	1.符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	766.76	10.00
	2.捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）。	1,073.47	14.00
	3.人行步道（人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。）	142.32	1.86
	4.二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善。	379.50	4.95
都市更新申請獎勵容積合計		2,493.96	32.53
檢核條件		$\Delta F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6 < 1.5 \times \Delta F0$ 本案符合規定	

註：107年8月31日核定公告通過內容



■ 實施方式

依據「都市更新條例」第25條之1規定，以部分「協議合建」暨部分「權利變換」方式實施更新事業。

■ 費用負擔

本案所有費用均由實施者以自有資金及銀行融資方式籌措之。

採「權利變換」方式者，由參與權利變換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。

採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。



■ 拆遷安置計畫

- ▶ 依都市更新條例第36條規定，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。
- ▶ 採**協議合建**方式之房地，則由實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議，並由土地及合法建築物所有人自行覓地安置，更新完成後再依雙方協議內容分配應有之相關權利。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	說 明	金額
工程費用	營建費用、建築設計費、空氣污染防治費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、環境影響評估費、都市更新基金	1,141,519,690
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、土地複丈費、鑽探費、鄰房鑑定費、土地改良物拆遷補償及安置費用(依殘餘價值查估)、地籍整理費用	74,798,067
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	46,186,904
稅捐	印花稅	1,143,262
管理費用	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費	290,802,863
容積移轉費用	辦理費用、容積取得成本	162,783,073
合計 = 工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 管理費用 + 容積移轉費用		1,717,233,859
共同負擔比例		45.84%

註：107年8月31日核定公告通過內容



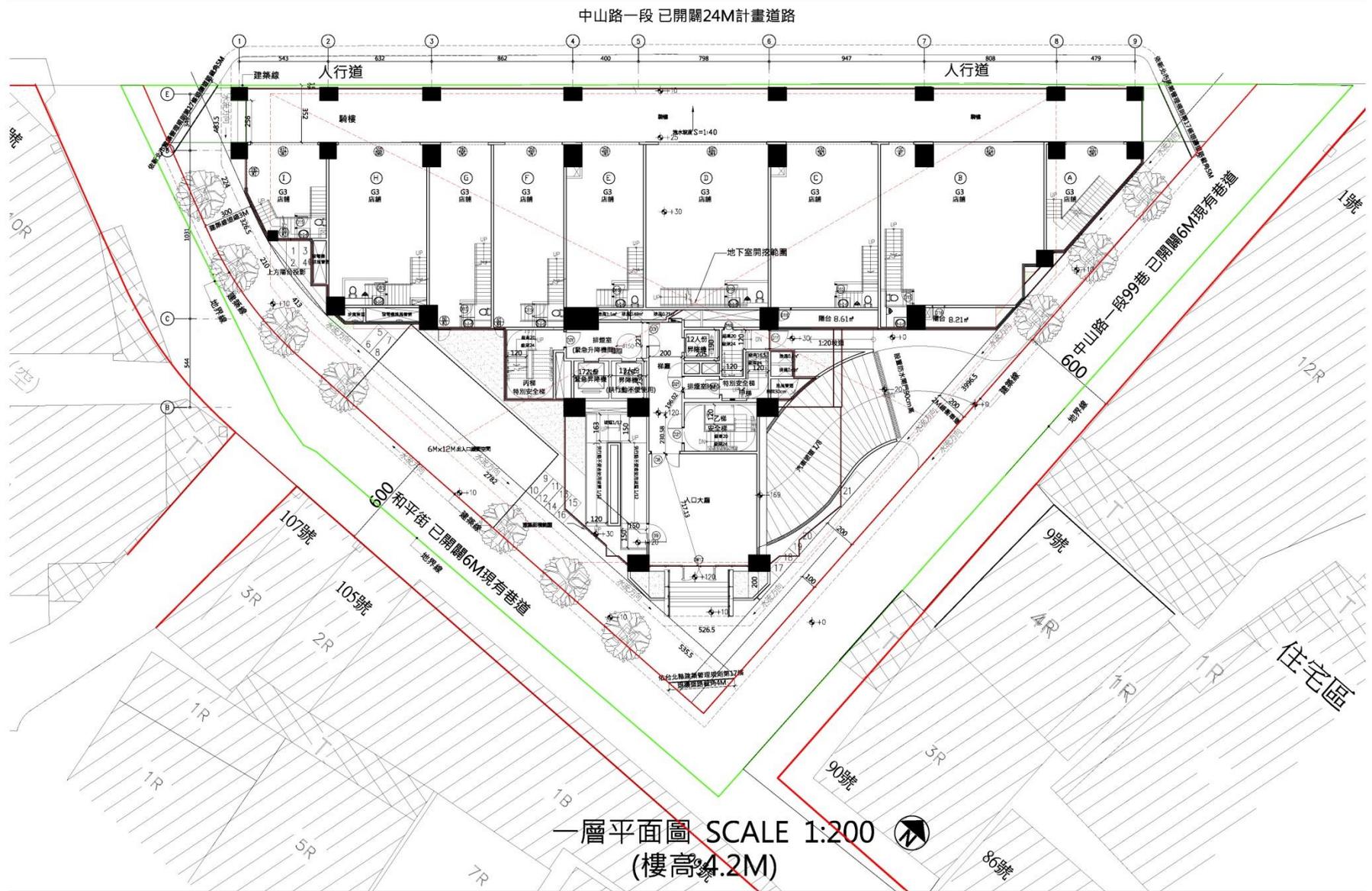
項目	更新前	更新後
生活環境 品質	皆為屋齡30年以上之老舊建物，由於計畫道路未開闢、建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、捐贈都市更新基金等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
都市環境 安全	老舊、鄰棟間隔不足之居住空間。	更新後配合周邊環境擬定建築物防災及逃生避難計畫，規劃防救災空間、緊急避難、災後安置收容場所，以及緊急疏散、救援運輸道路，提供一個安全的都市生活空間。
土地資源 利用	開放空間、停車空間不足，部分地區土地低度使用。	建築物立體使用、集中留設公共設施、建築物退縮、提供充足停車空間，提升鄰近住宅社區服務機能，對永和區有限可建築土地資源作有效合理之利用。



建築規劃設計說明



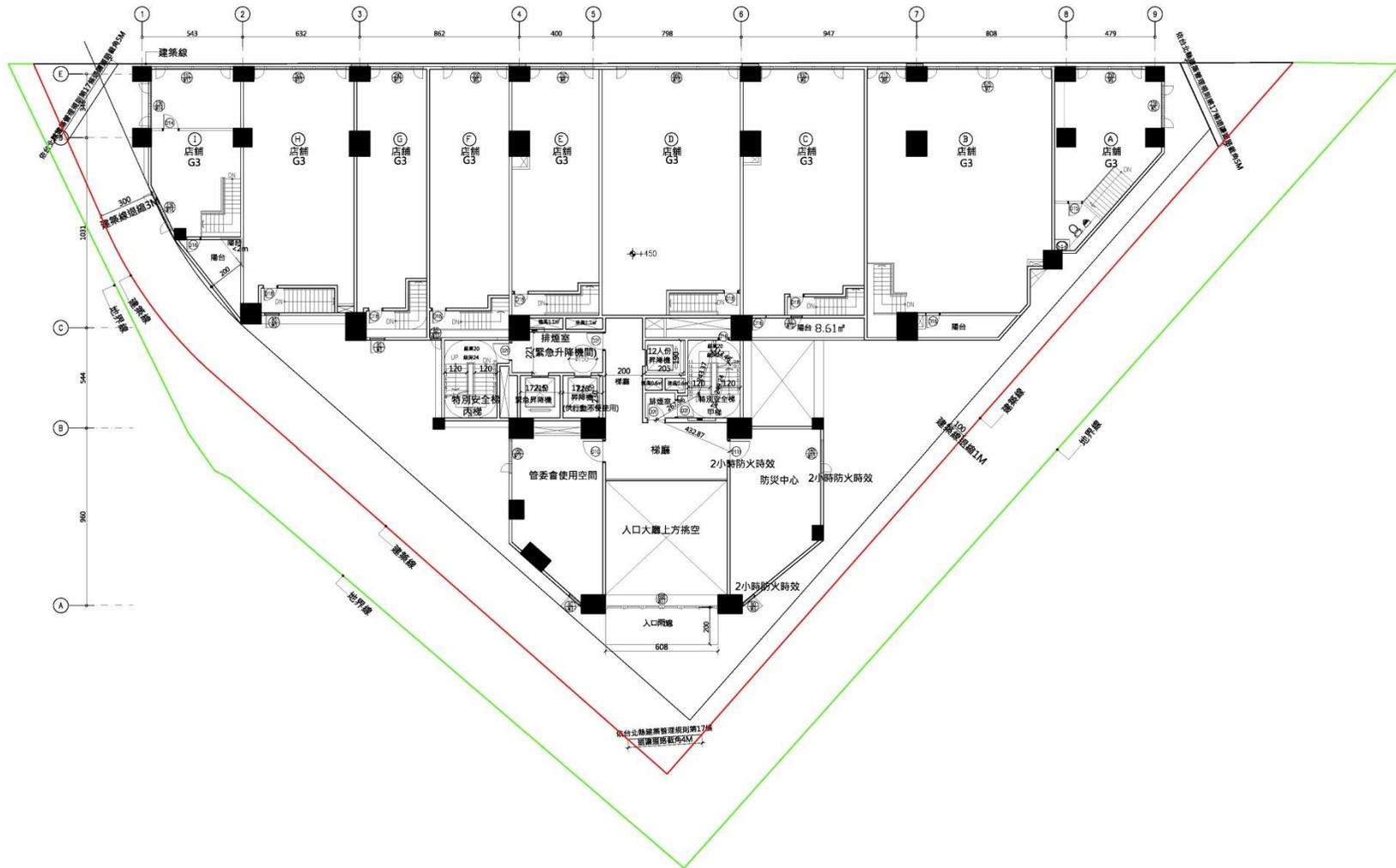
平面圖



107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

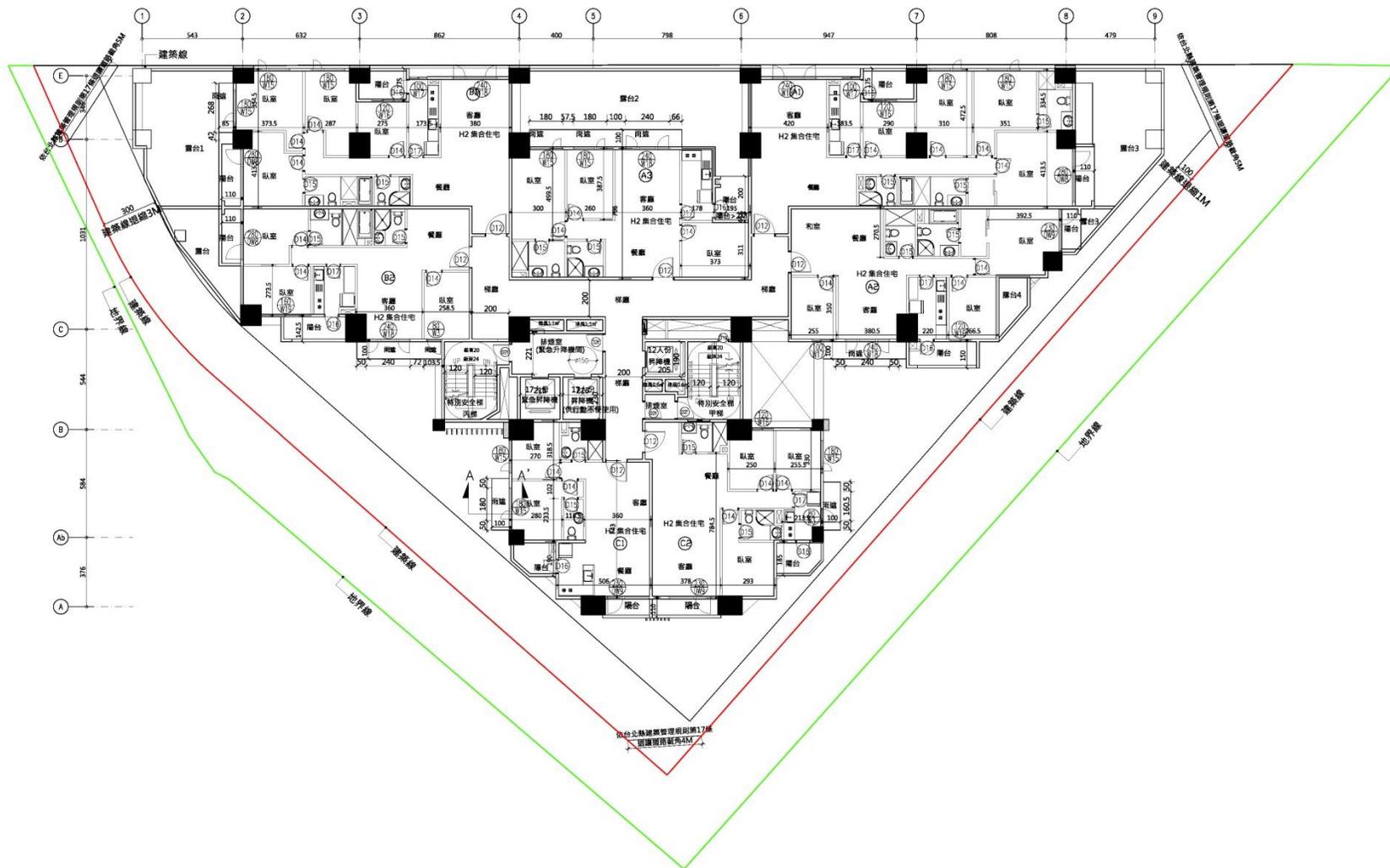


二層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:3.6M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

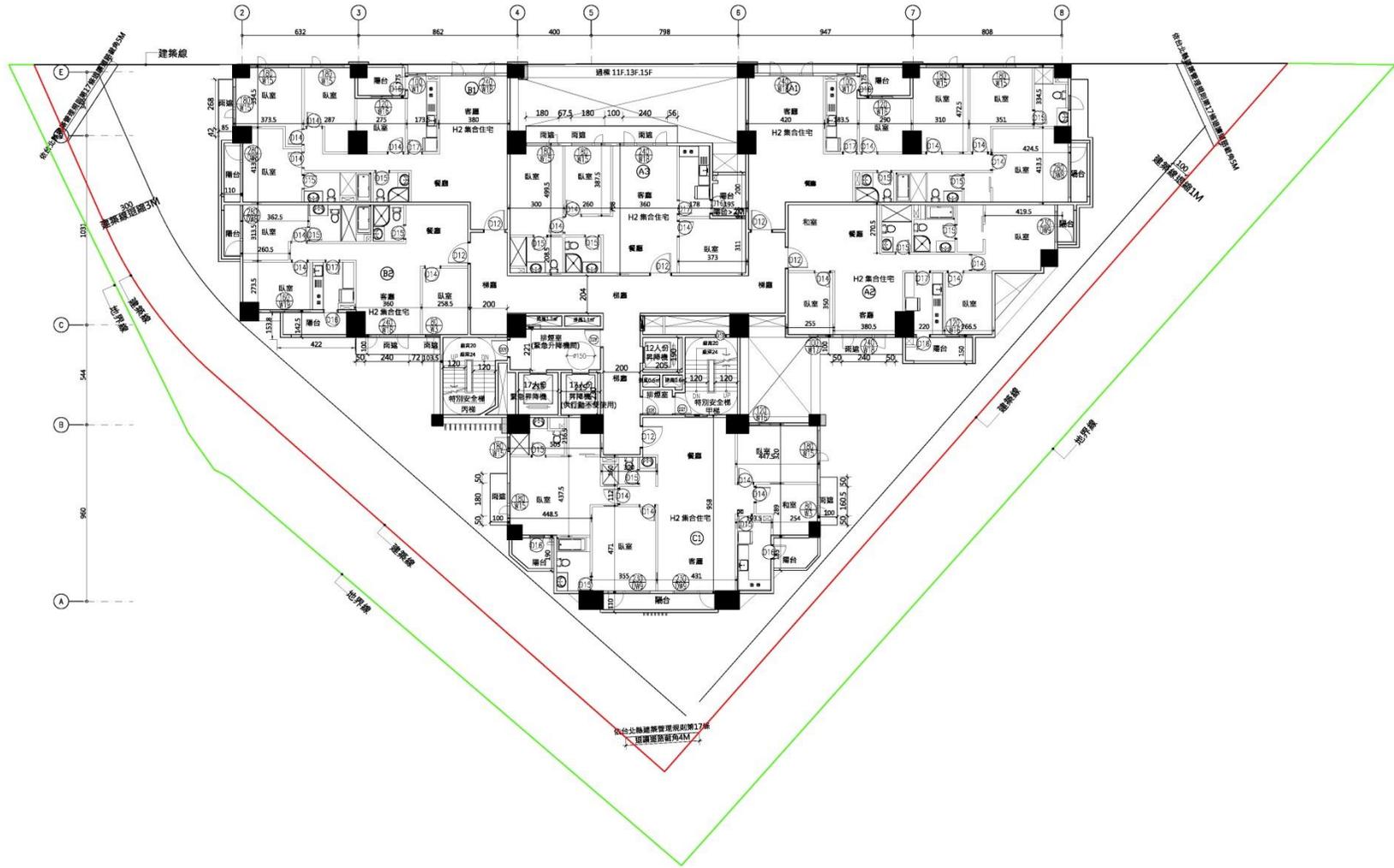


三層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:3.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

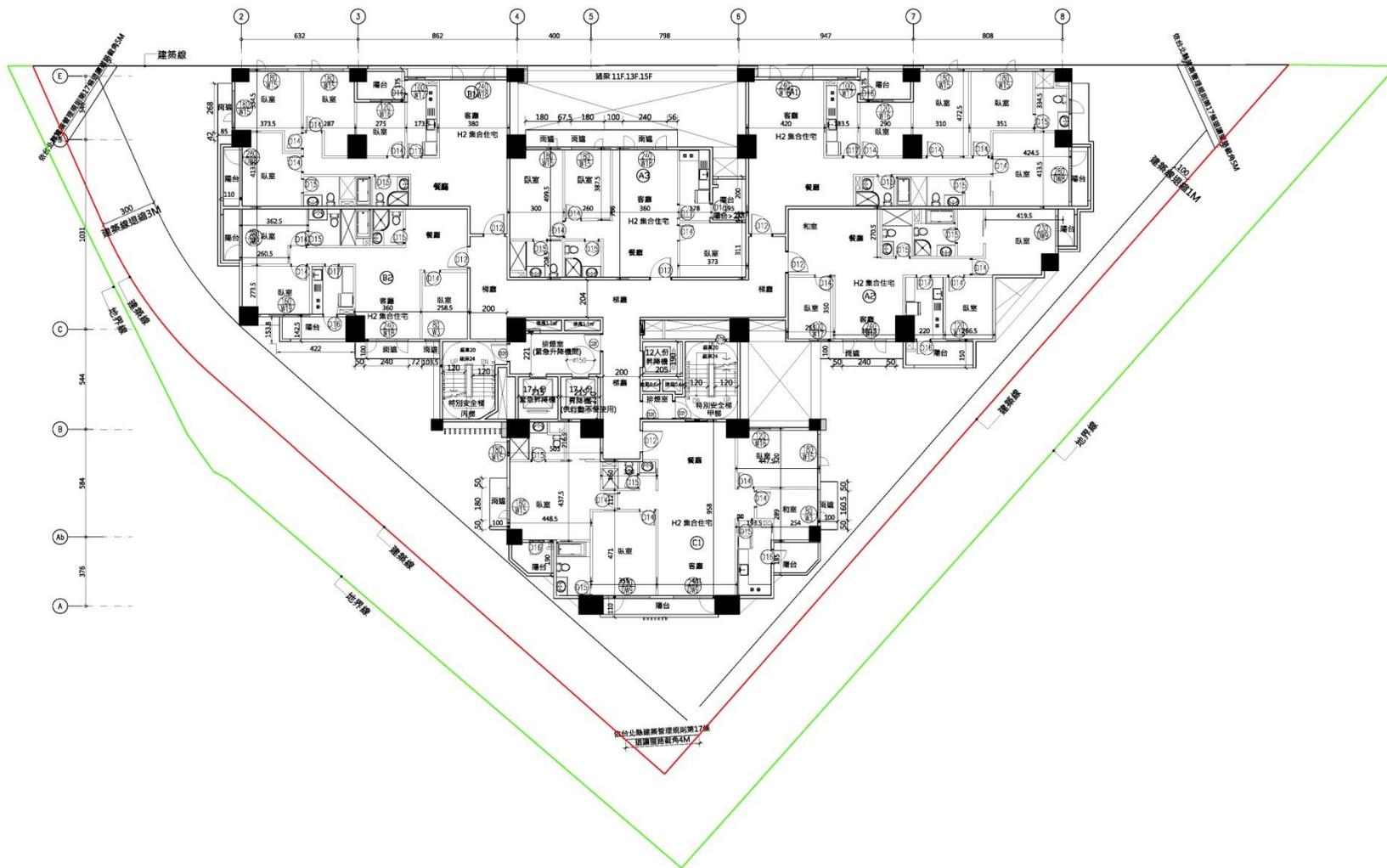


十二至十四層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:3.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

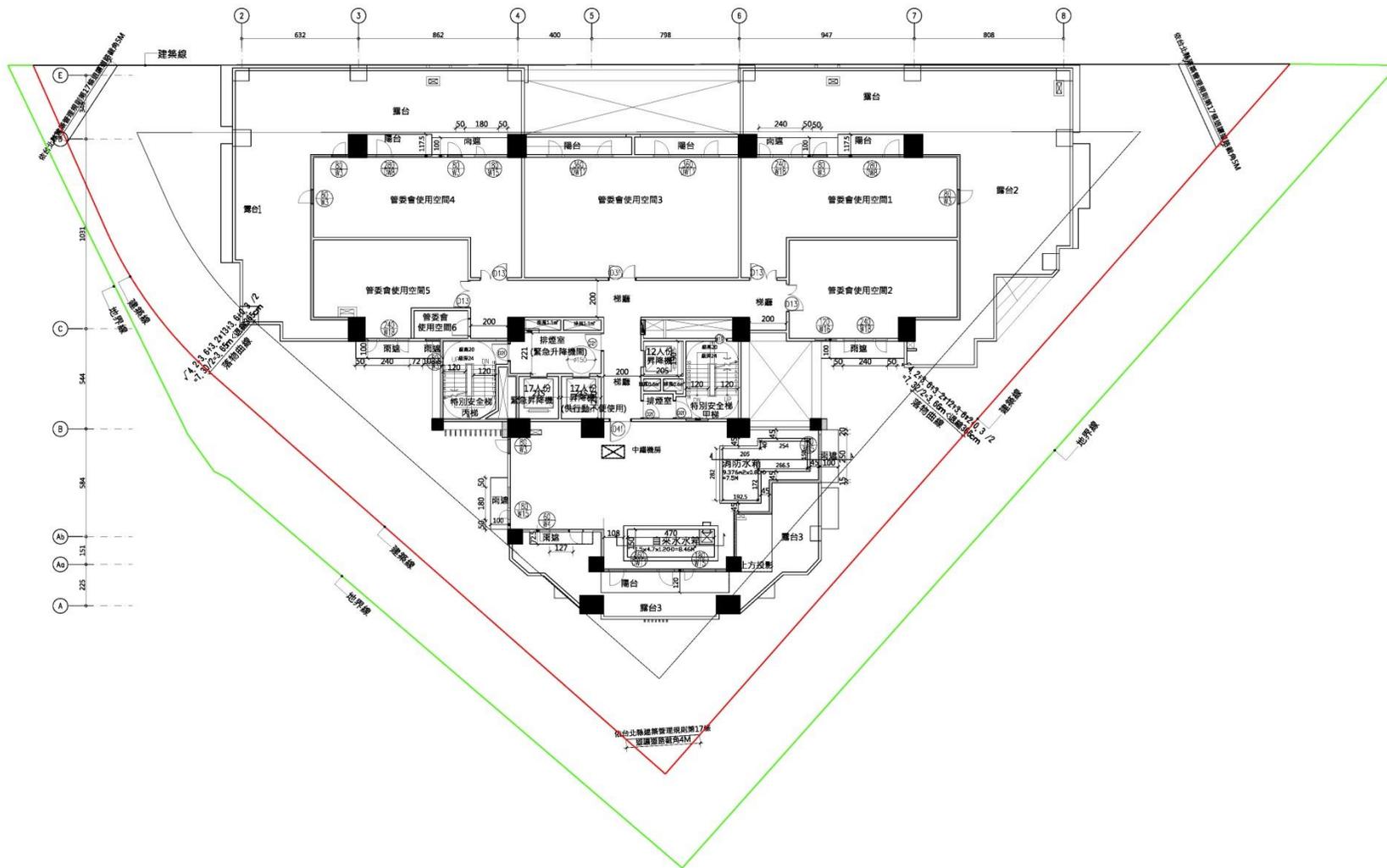


十五層平面圖 SCALE 1:200 
 (樓高:3.6M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

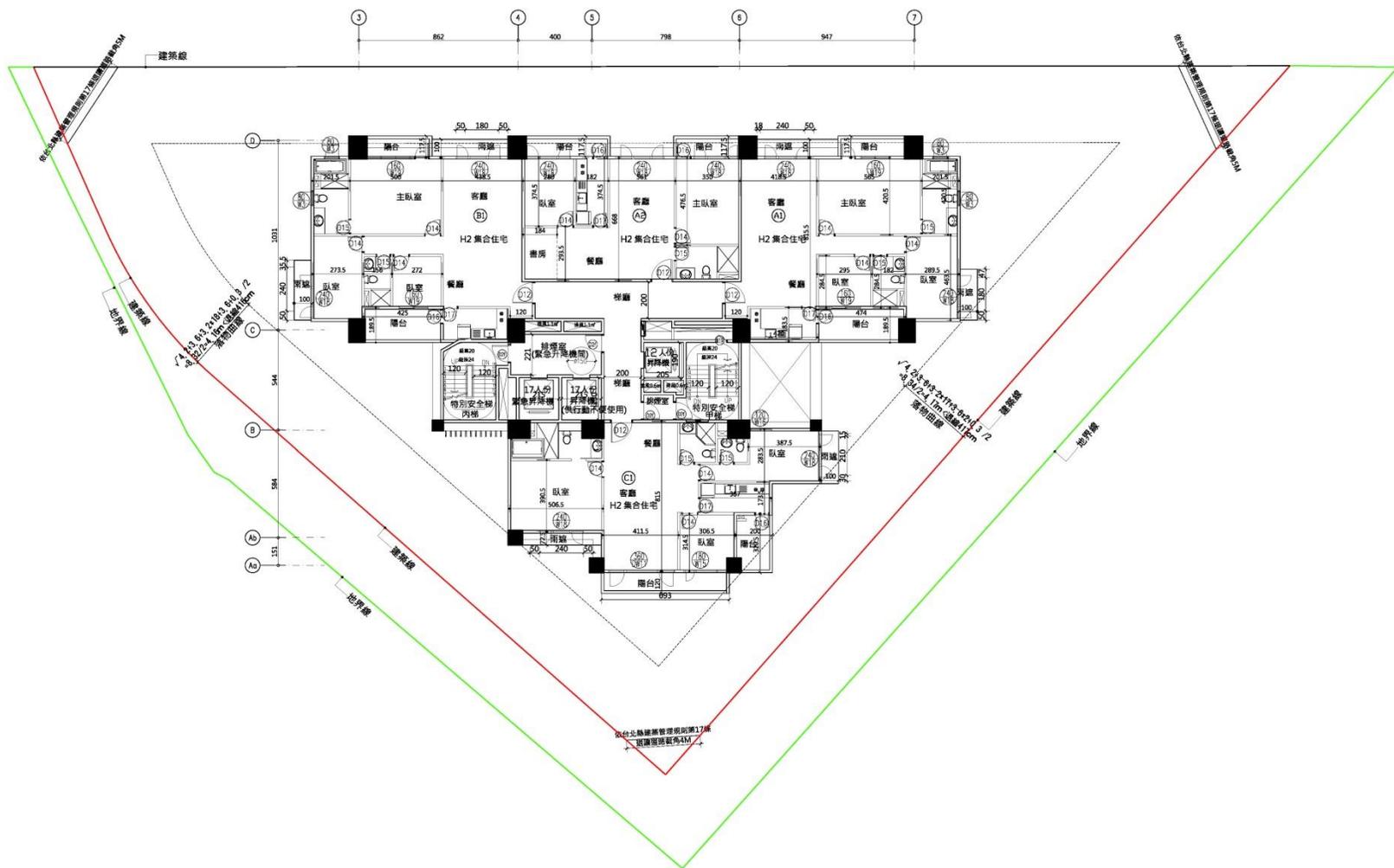


十六層平面圖 SCALE 1:200 
 (樓高:3.6M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

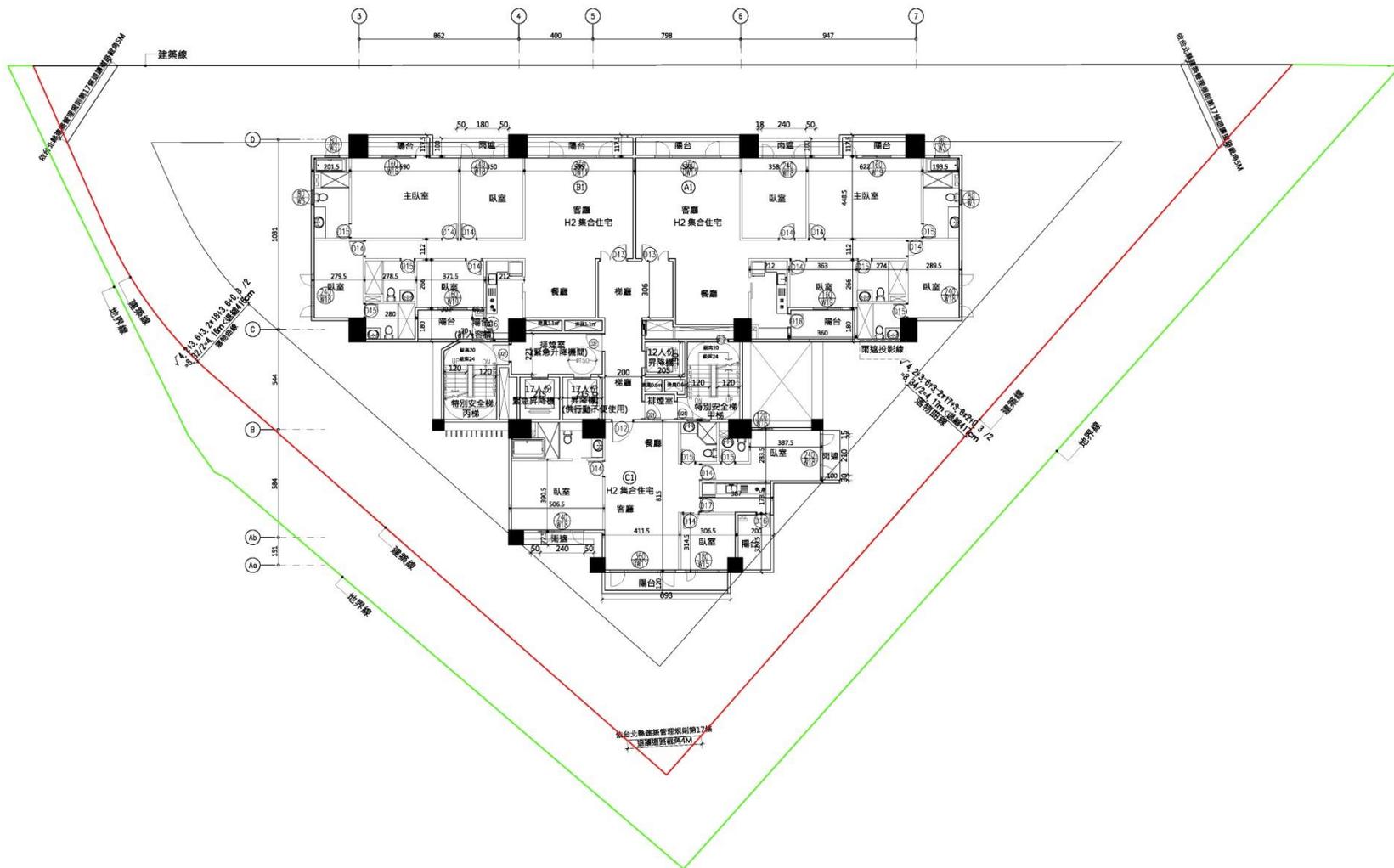


十七至十九層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:3.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

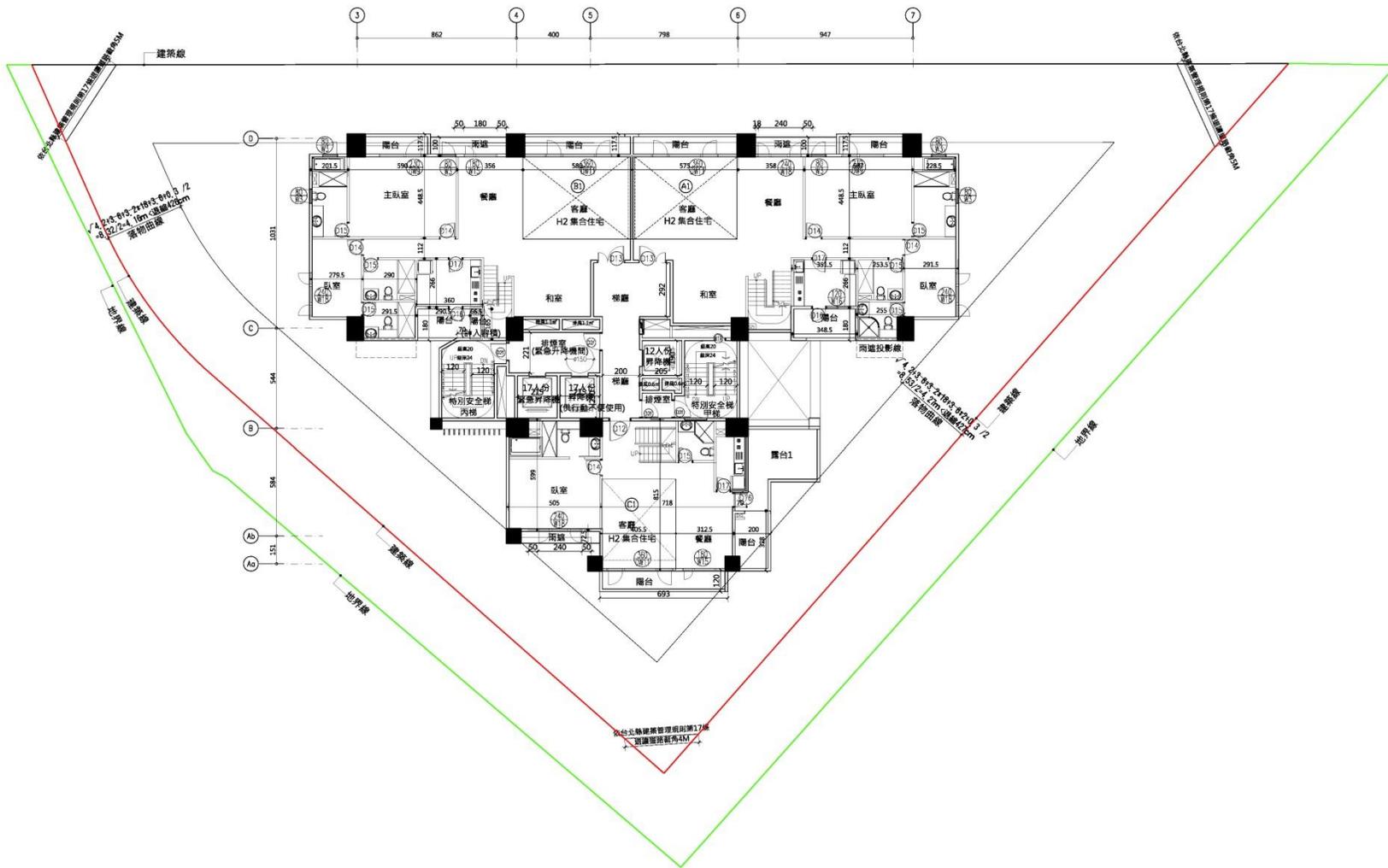


二十至二十一層平面圖 SCALE 1:200 
 (樓高:3.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

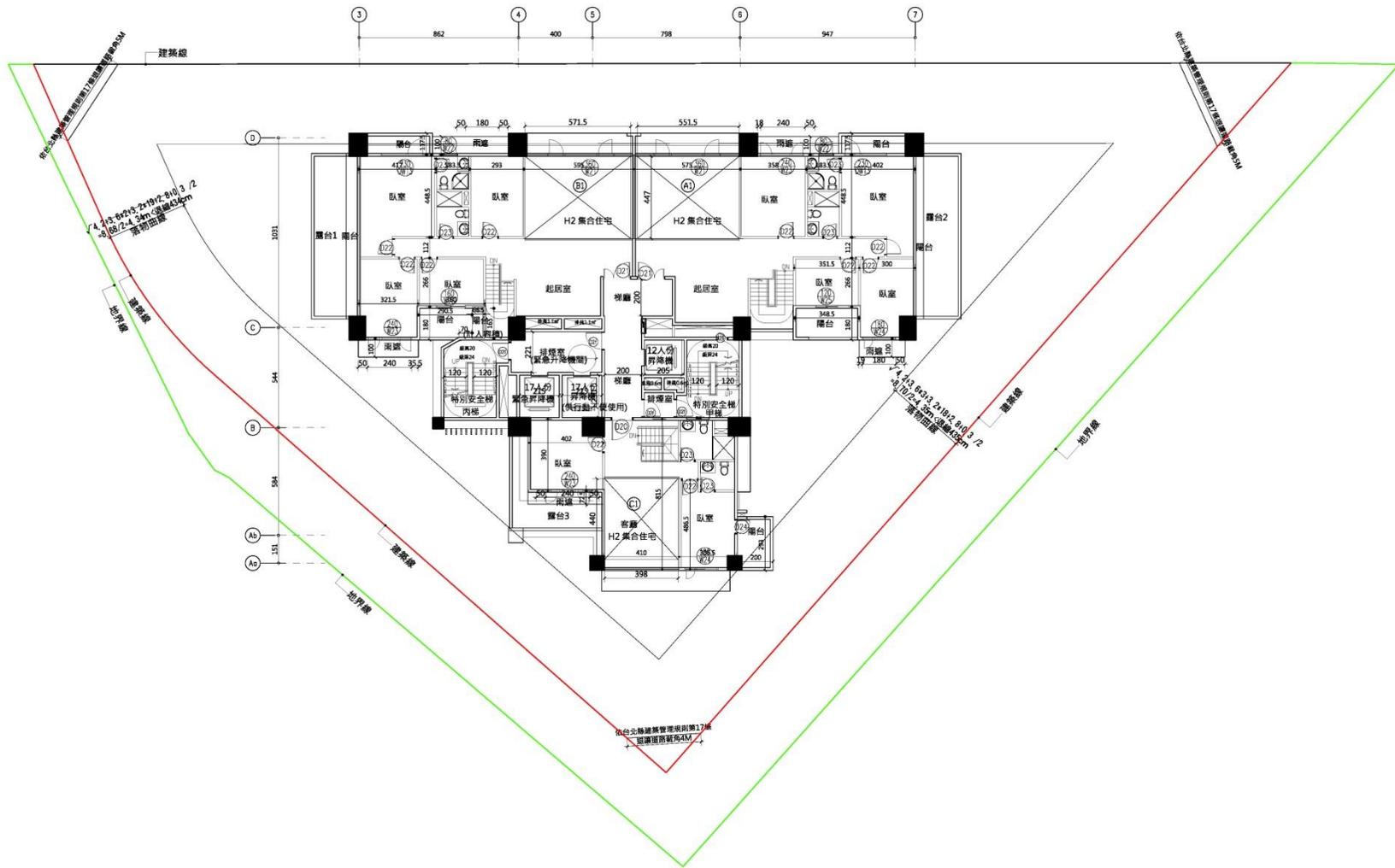


二十二層平面圖 SCALE 1:200 
 (樓高:3.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖



二十三層平面圖

SCALE 1:200

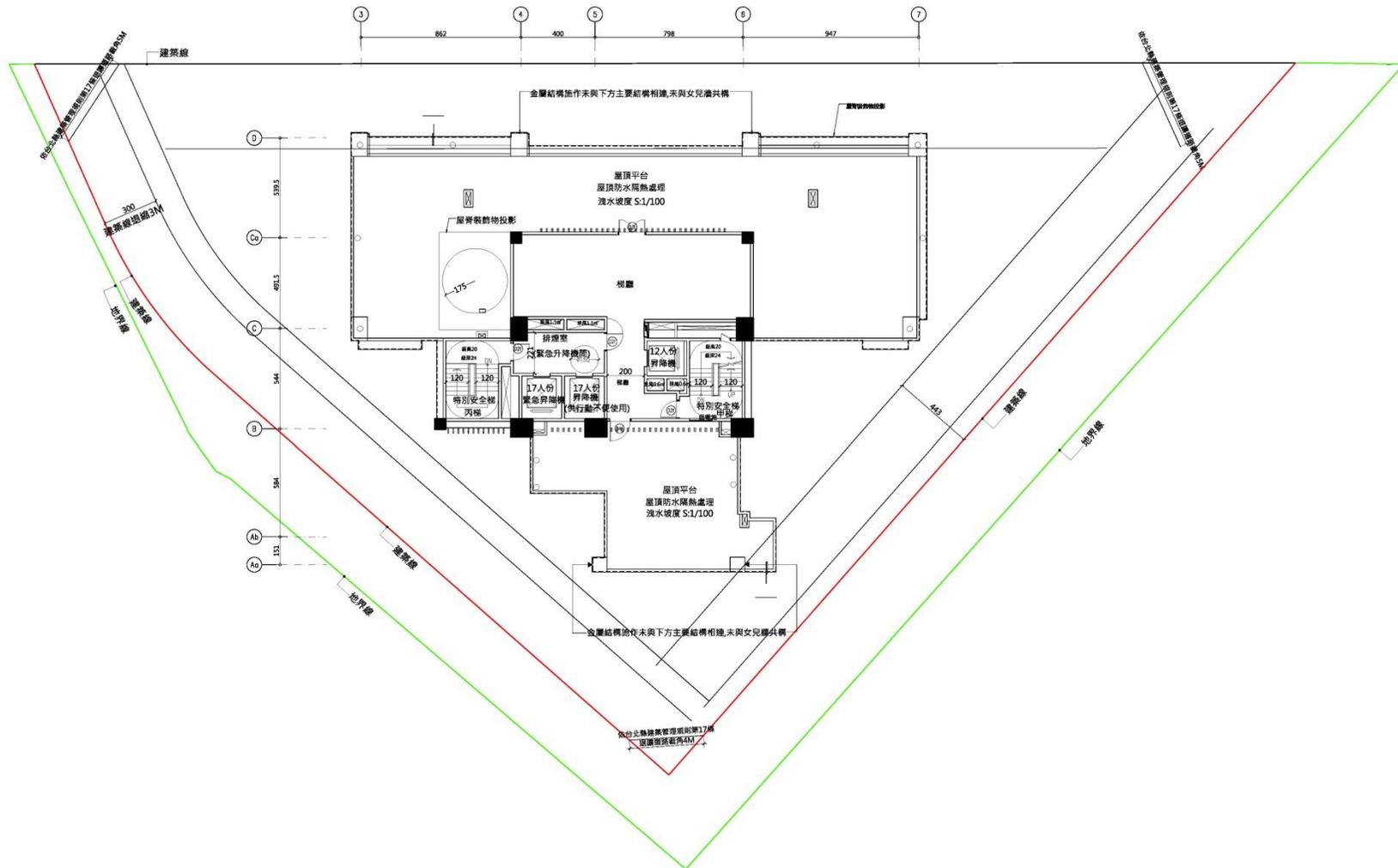


(樓高:2.8M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖



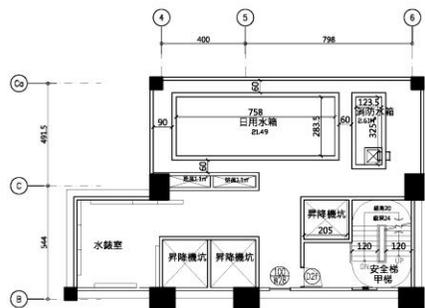
屋突一層平面圖

SCALE 1:200 
(樓高:3M)

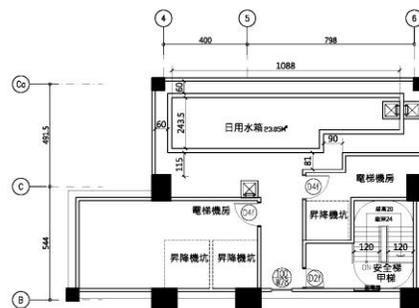
107.8.31.經新北市政府核准公告



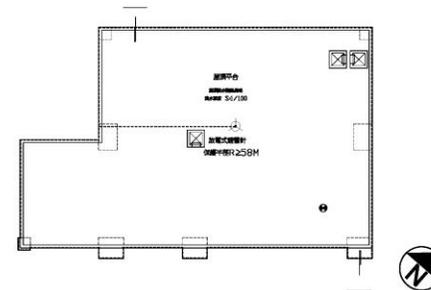
平面圖



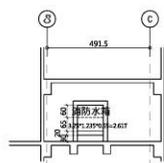
屋突二層平面圖 SCALE 1:200 (樓高:3M)



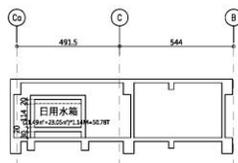
屋突三層平面圖 SCALE 1:200 (樓高:3M)



平頂層平面圖 SCALE 1:200



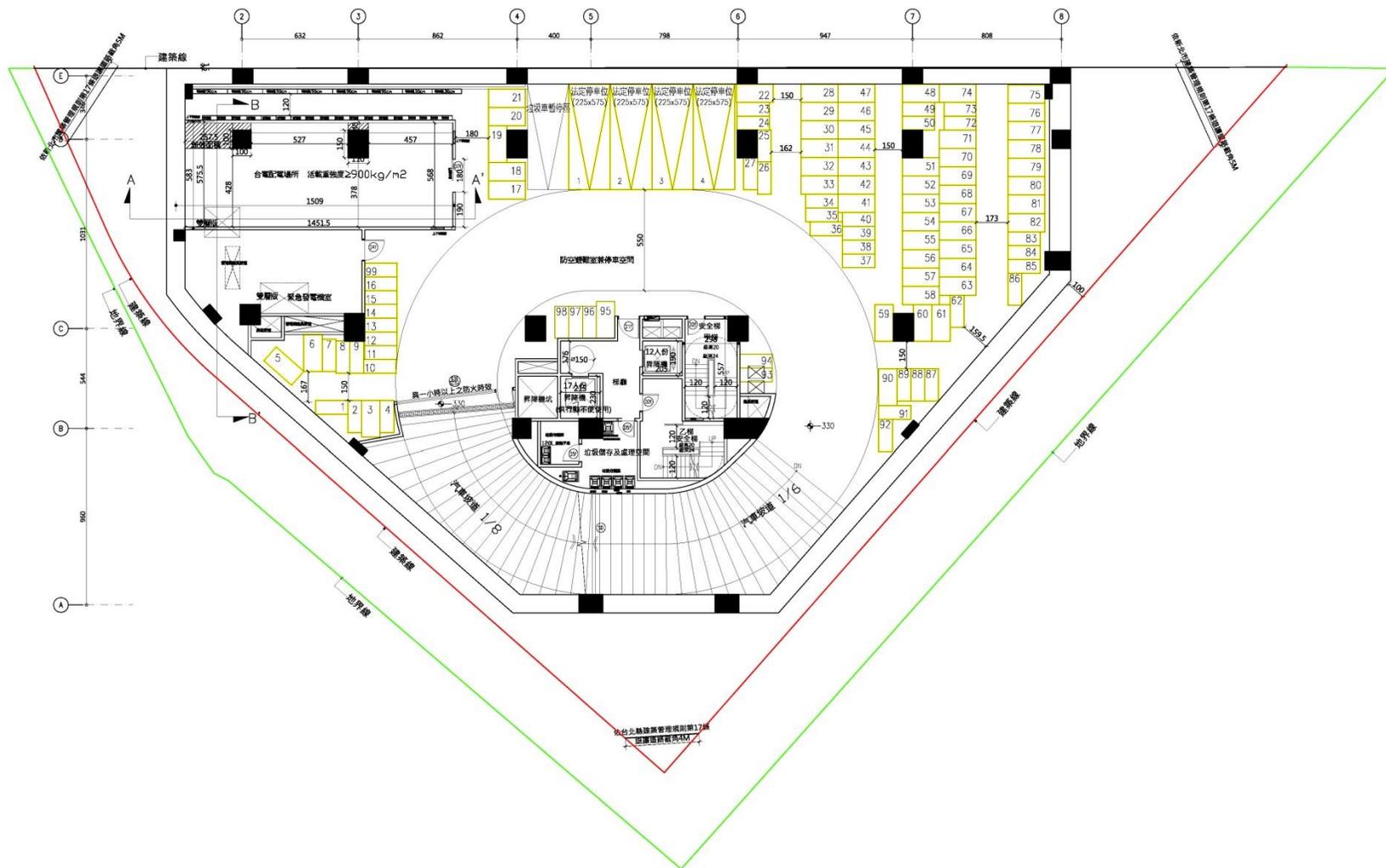
消防水箱剖面 S:1/200



日用水箱剖面 S:1/200



平面圖

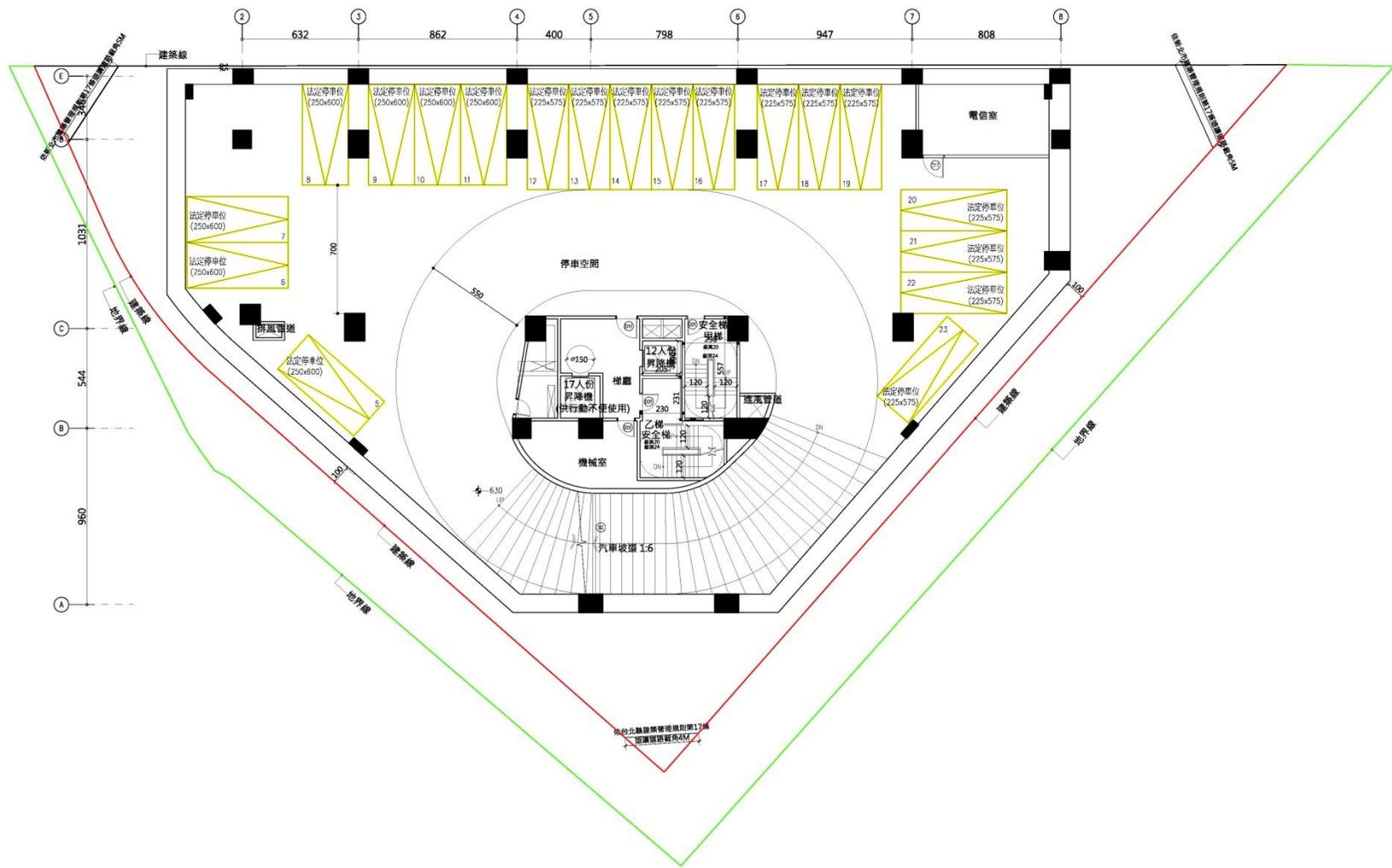


地下一層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:3.6M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

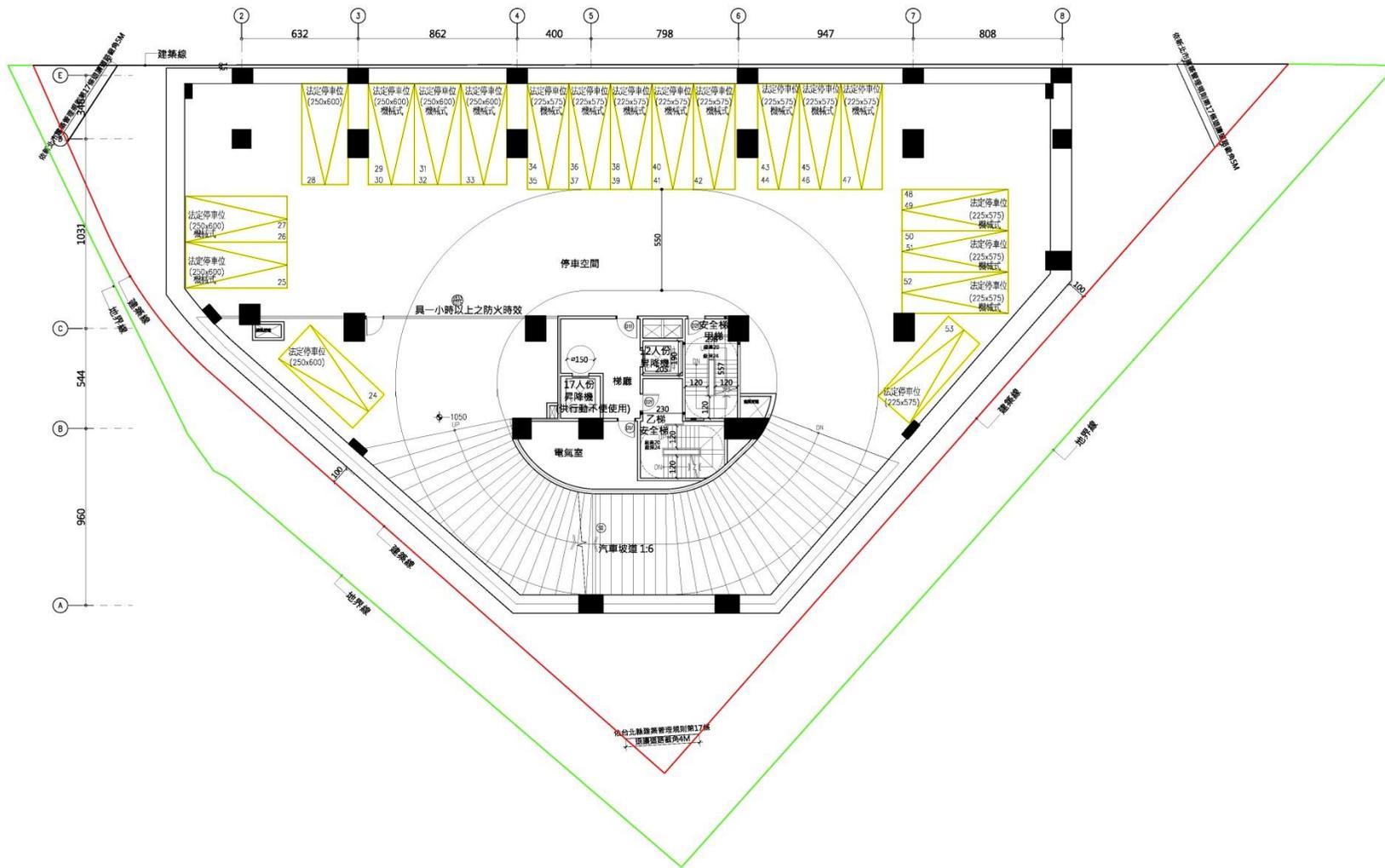


地下二層平面圖 SCALE 1:200 (樓高:3M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

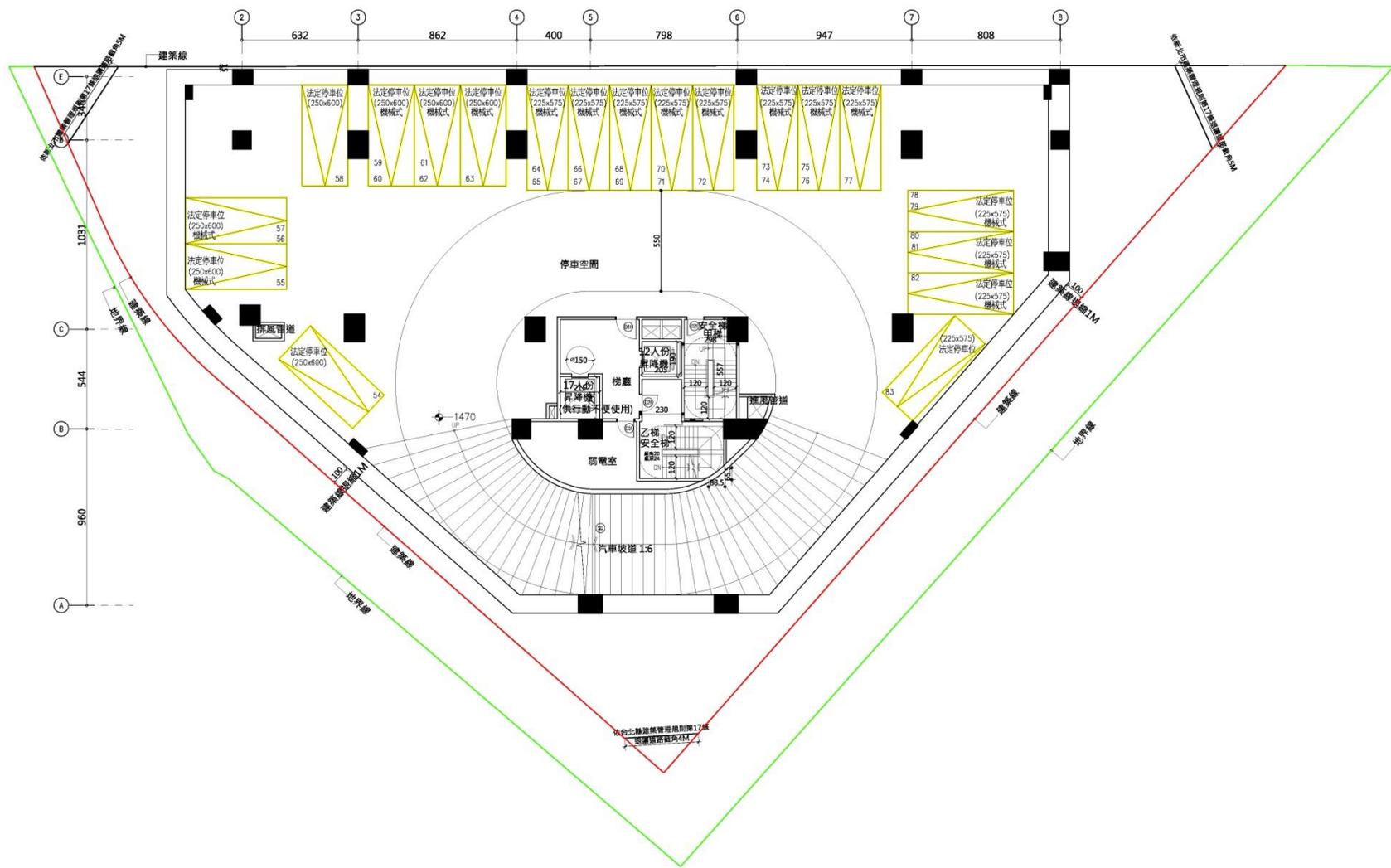


地下三層平面圖 SCALE 1:200
(樓高:4.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖

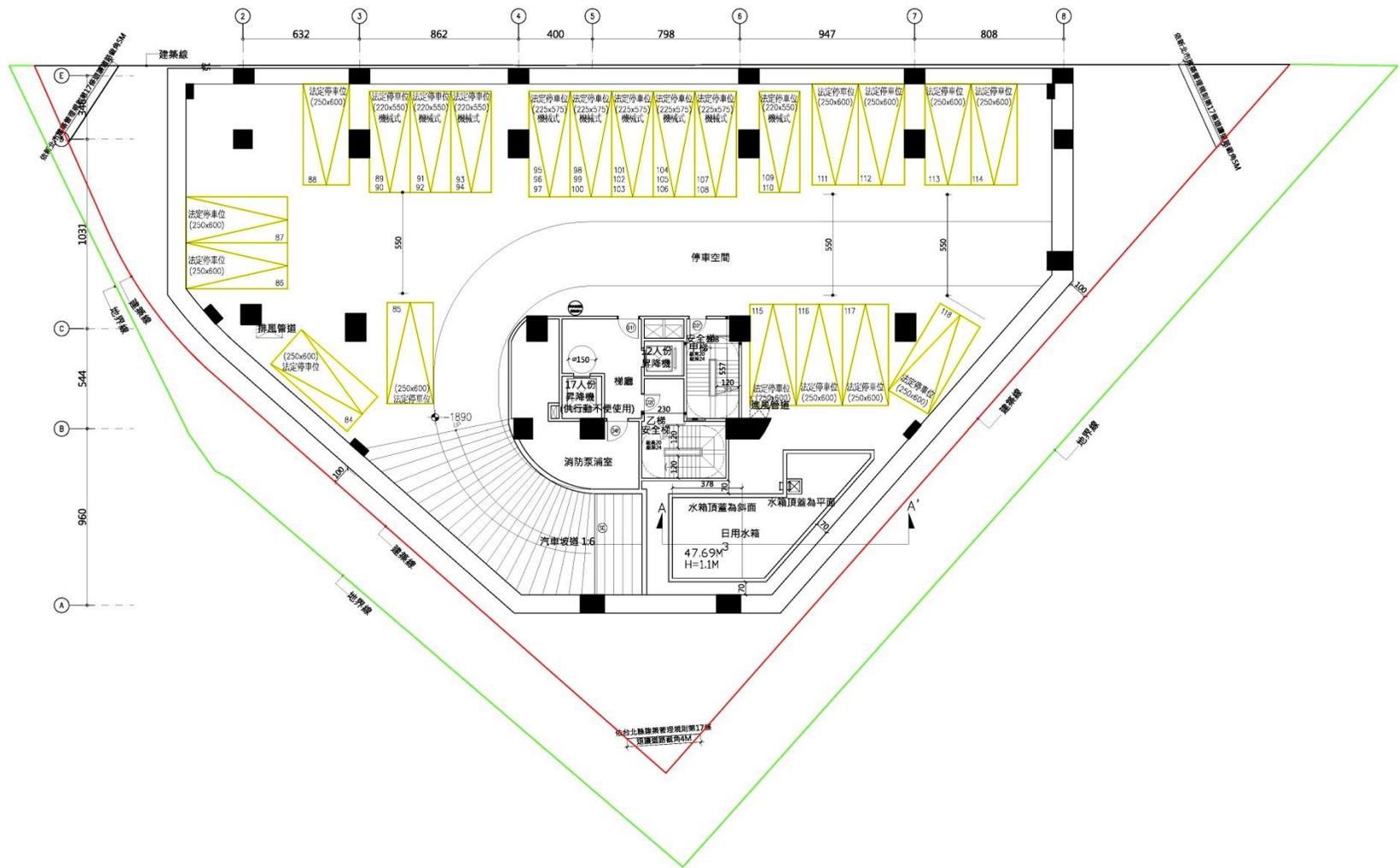


地下四層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:4.2M)

107.8.31.經新北市政府核准公告



平面圖



地下五層平面圖 SCALE 1:200 
(樓高:4.2M)

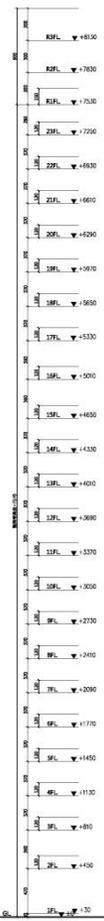
107.8.31.經新北市政府核准公告



立面圖

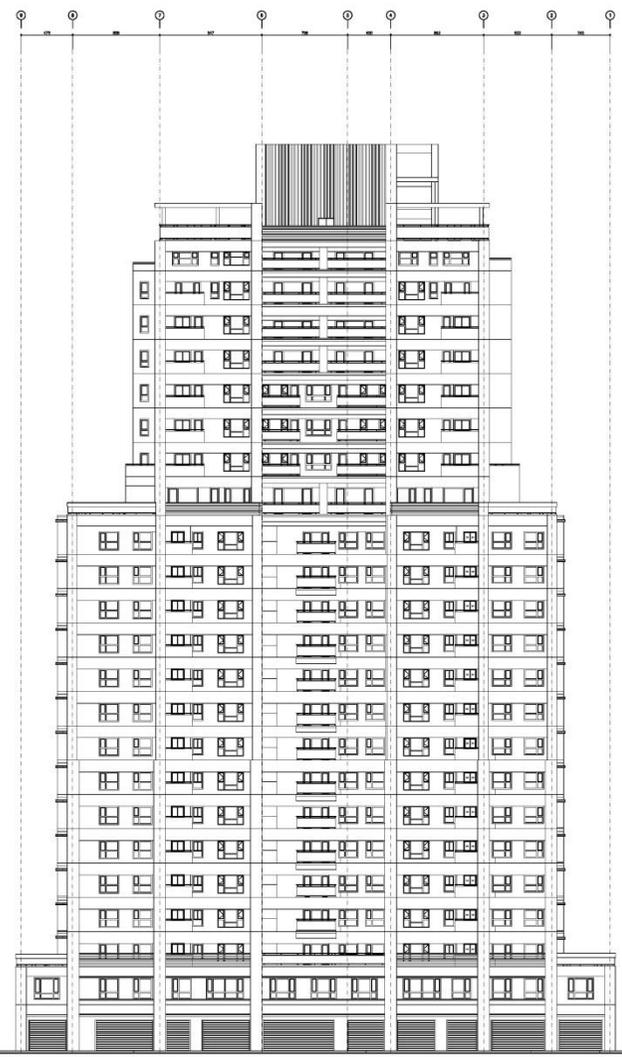


1/3以上挑空連續檢討
 $(7.97 + 3.55 + 3.87) \times 1.6 = 24.624$
 $(9.27 \times 3.5 + 9.02 \times 3.5) / 3 = 21.34$
 $24.624 > 21.34_OK$



地界線
 建築線

600
 已開闢6M現有綠帶
 中山路一段99巷



地界線
 建築線

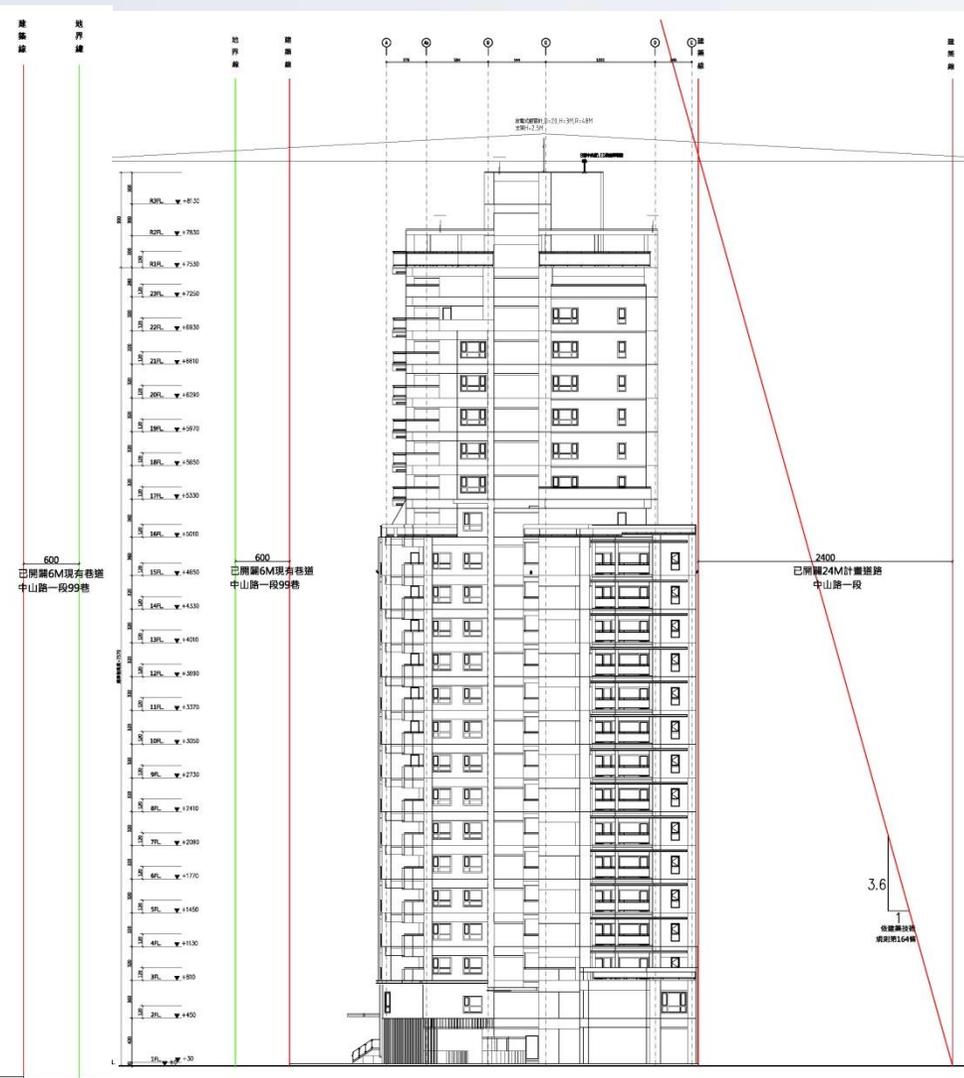
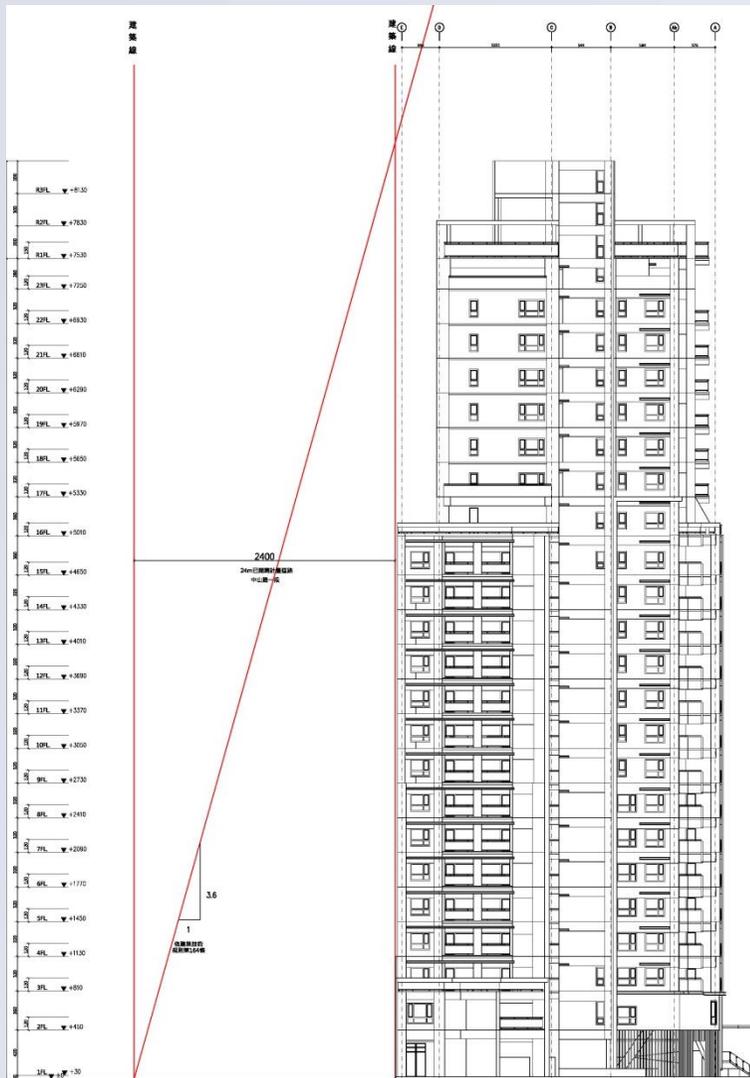
600
 已開闢6M現有綠帶
 和平街

西北向立面圖 S:1/400

107.8.31.經新北市政府核准公告



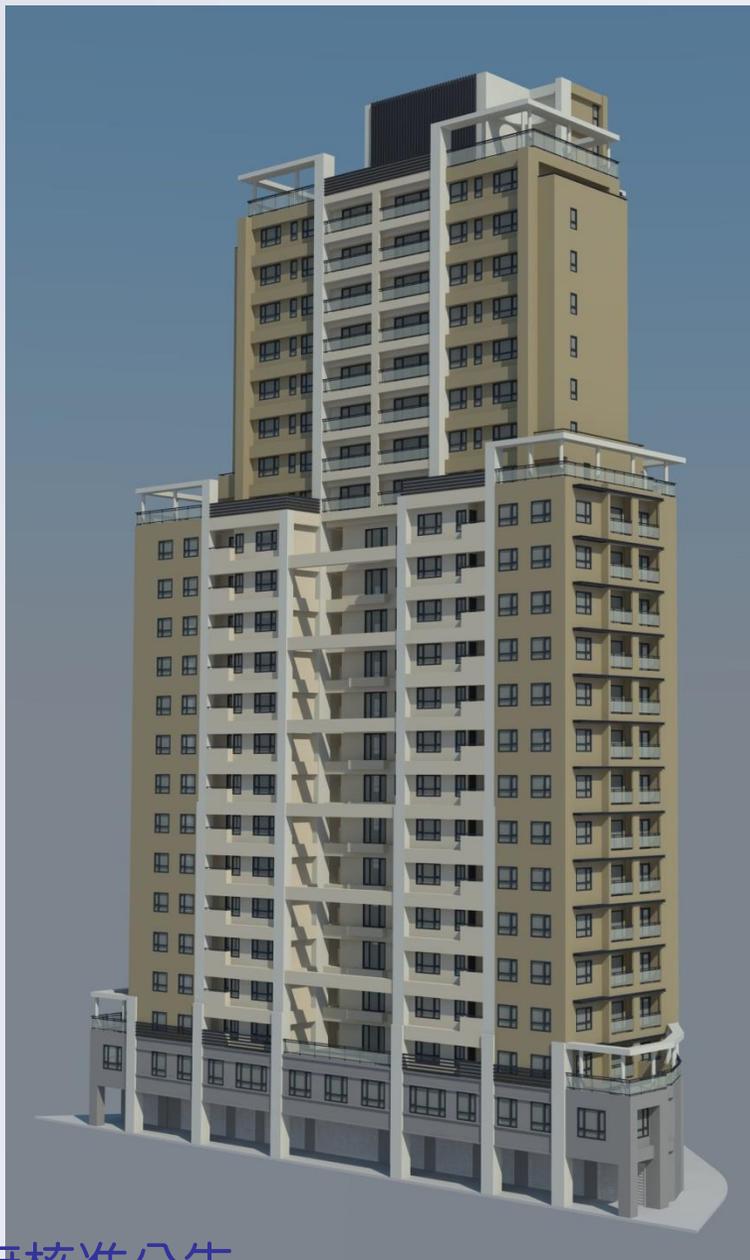
立面圖



107.8.31.經新北市政府核准公告



透視圖



107.8.31.經新北市政府核准公告



變更權利變換計畫內容



清冊更新

部分土地及建物權屬信託更新資訊

權利價值比例表列調整

295地號所有權人改為權利變換方式辦理，以原核定估價權利價值比例提列，不影響其他所有權人權益

共同負擔表列調整

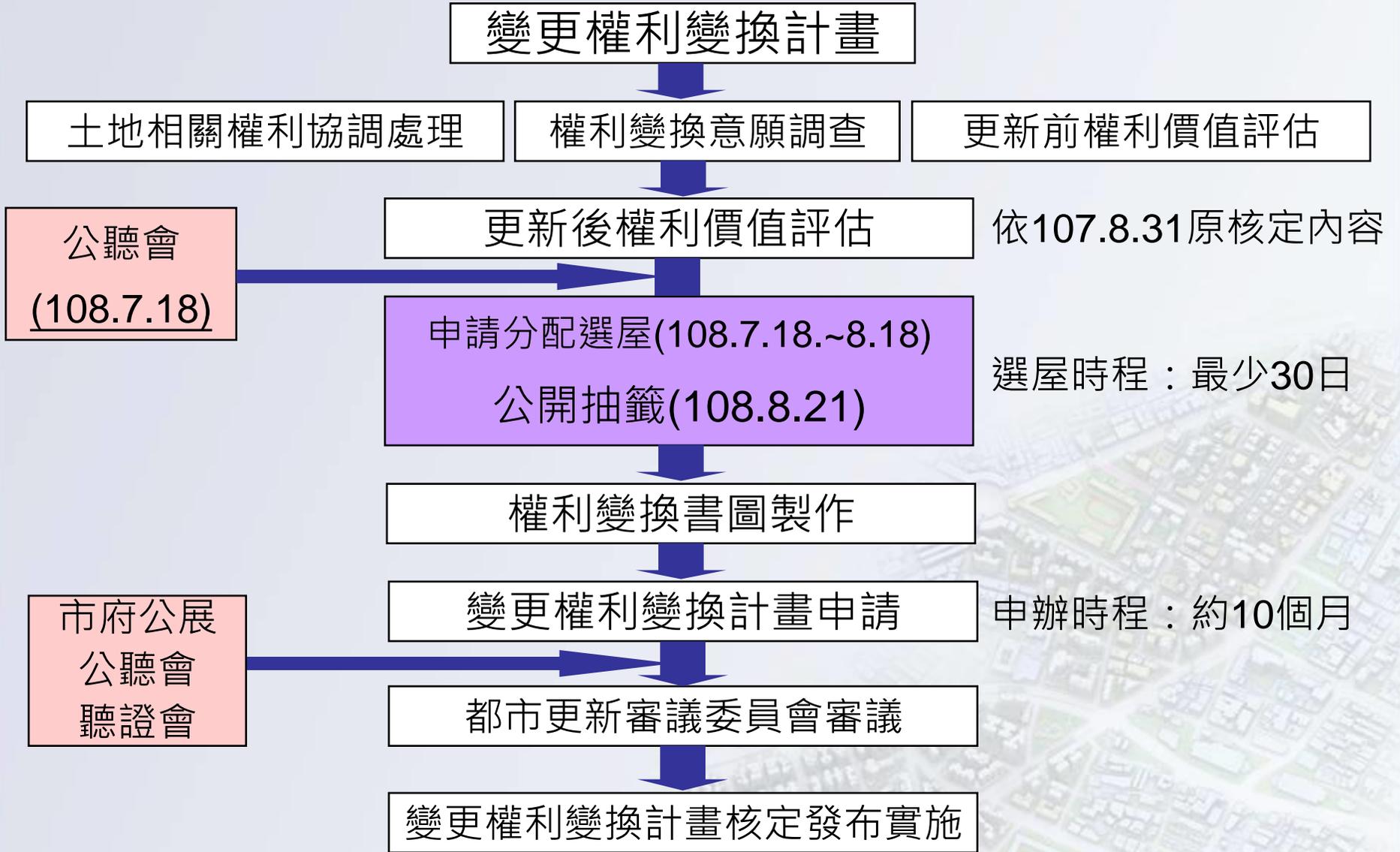
295地號所有權人共同負擔比例表列更新

權利變換分配位置及登記

295地號所有權人辦理權利變換選配，更新其選配結果及登記，不影響其他所有權人原核定登記結果



權利變換程序

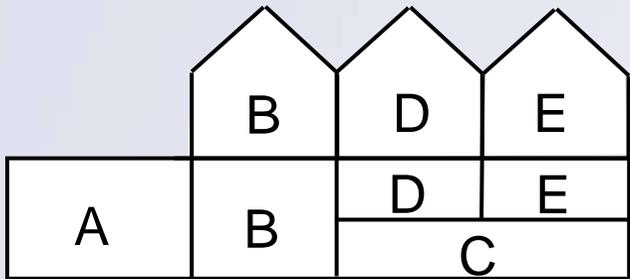




■ 權利變換方式

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

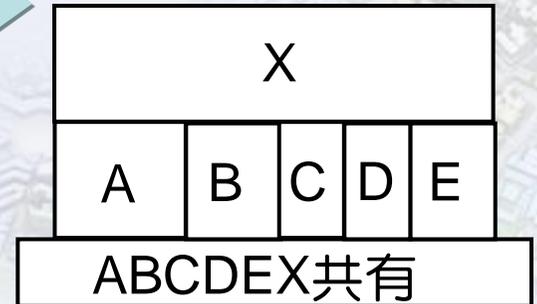
希望留下
權利變換

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





■ 權利變換法令依據(修正前法令)

■ 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。



■ 權利變換方式

- 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」、「巨秉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102年8月30日。



■ 評價基準日

■ 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102年8月30日。(本案報核日103年1月8日)

■ 三家鑑價結果(107.8.31.經新北市政府核准公告)

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		宏大	巨秉	麗業
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,030,000	2,000,000	1,980,000
	土地總價(元)	1,107,340,640	1,090,976,000	1,080,068,616
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	907,233	881,857	927,965
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	555,711	543,019	544,469
	車位平均單價(元/個)	1,530,508	1,643,220	1,603,051
	更新後總權利價值(元)	3,745,874,309	3,676,386,915	3,693,690,386

■ 鑑價結果之選定

■ 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。



■ 權利變換意願調查及申請分配法令依據

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條(修正前)

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(修正前)

- ◆ 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天。



■ 申請分配方式

- 申請分配期間自108年7月18日起至108年8月18日止。請於108年8月19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（新北市永和區保福路一段79號四樓）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；實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 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108年8月21日下午二時整，地點為新北市永和區大新街45巷1之1號3樓(大新光明市民活動中心)。



■ 權利變換計畫最小分配單元

■ 都市更新條例(修正前) 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**11,047,535元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(3樓C1戶)之價值為**15,424,294元**，高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到**11,047,535元**，則可參與選配。

權利變換意願調查及申請分配通知函參考格式

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

範例

地址：11681 臺北市羅斯福路 5 段 125 號 3 樓
連絡人：廖先生(榮座建設股份有限公司)
連絡電話：0920-246107、(02)2248-1097

受文者：郭 東、郭 緯(公共共有 1 分之 1)(信託委託人:郭 益)

發文日期：中華民國 108 年 7 月 15 日

發文字號：榮座永和更字第 108071501 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「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於 96 年 5 月 14 日報核事業計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。
- 二、本次選配作業依修正前都市更新條例及修正前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。
- 三、台端係為本案土地所有權人及權利變換關係人，故擬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 108 年 7 月 18 日(星期四)上午十時整假新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新光明市民活動中心)辦理本案公聽會(開會通知諒達)，屆時併同於會中說明選配作業內容。
- 四、本次都市更新權利變換申請分配期間自 108 年 7 月 18 日起至 108 年 8 月 18 日止。請 台端於 108 年 8 月 19 日下午 5 時前將「權利變

第 1 頁 共 2 頁

換意願調查表(附件 1)」及「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，本公司永和辦事處(新北市永和區保福路一段 79 號四樓)均可受理遷屋作業。

- 五、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建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 5、附件 6)，自由選擇分配單元及車位(包括協議合建戶預選位置)；實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 六、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。
- 七、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，請於第三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。
- 八、若 台端未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為 108 年 8 月 21 日下午二時整，地點為新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新光明市民活動中心)。

正本：郭 東、郭 緯

副本：郭 益、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部

實施者：榮座建設股份有限公司

■ 截止選配日期為 8 月 18 日

■ 公開抽籤日為 8 月 21 日

第 2 頁 共 2 頁



建物及停車位位置編號、面積及價值資料參考格式

附件 5

變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案 建物及停車位位置編號、面積及價值資料

建物

22F	單元編號	面積(㎡)	A1-22F	139.93	B1-22F	136.18	C1-22F	86.28
	受配人姓名	635.981			635.982		608.398	
	每坪單價(元)	88,991.165			86,555.106		52,497.492	
21F	單元編號	面積(㎡)	A1-21F	82.50	B1-21F	79.98	C1-21F	57.51
	受配人姓名	621.000			621.000		584.000	
	每坪單價(元)	51,231.134			49,668.201		33,586.599	
20F	單元編號	面積(㎡)	A1-20F	58.95	A2-20F	39.71	B1-20F	57.51
	受配人姓名	609.000			591.000		579.000	
	每坪單價(元)	35,901.281			34,523.297		33,299.043	
19F	單元編號	面積(㎡)	A1-19F	58.95	A2-19F	39.71	B1-19F	56.69
	受配人姓名	604.000			586.000		574.000	
	每坪單價(元)	35,606.525			32,267.804		34,239.854	
18F	單元編號	面積(㎡)	A1-18F	82.50	B1-18F	79.98	C1-18F	57.51
	受配人姓名	605.000			605.000		569.000	
	每坪單價(元)	49,911.169			48,388.505		32,723.930	
17F	單元編號	面積(㎡)	A1-17F	58.95	A2-17F	39.71	B1-17F	57.51
	受配人姓名	594.000			576.000		553.000	
	每坪單價(元)	35,017.013			33,672.969		31,803.749	
16F	單元編號	面積(㎡)	A1-15F	62.12	A2-15F	47.65	A3-15F	43.89
	受配人姓名	583.000			548.000		571.000	
	每坪單價(元)	26,110.433			25,062.760		31,142.971	
14F	單元編號	面積(㎡)	A1-14F	52.12	A2-14F	47.65	A3-14F	43.89
	受配人姓名	577.000			543.000		560.000	
	每坪單價(元)	35,842.302			25,872.199		24,843.297	
13F	單元編號	面積(㎡)	A1-13F	62.12	A2-13F	47.65	A3-13F	43.89
	受配人姓名	567.000			550.000		561.000	
	每坪單價(元)	35,211.119			25,633.956		24,360.476	
12F	單元編號	面積(㎡)	A1-12F	62.12	A2-12F	47.65	A3-12F	43.89
	受配人姓名	561.000			550.000		561.000	
	每坪單價(元)	34,848.408			25,395.731		24,141.013	
11F	單元編號	面積(㎡)	A1-11F	47.65	A2-11F	47.65	A3-11F	43.89
	受配人姓名	556.000			538.000		534.000	
	每坪單價(元)	24,537.817			23,921.549		29,700.672	
10F	單元編號	面積(㎡)	A1-10F	62.12	A2-10F	47.65	A3-10F	43.89
	受配人姓名	551.000			523.000		529.000	
	每坪單價(元)	34,227.225			34,919.263		23,702.086	
9F	單元編號	面積(㎡)	A1-9F	62.12	A2-9F	47.65	A3-9F	43.89
	受配人姓名	546.000			519.000		536.000	
	每坪單價(元)	33,916.533			24,728.676		23,482.521	
8F	單元編號	面積(㎡)	A1-8F	62.12	A2-8F	47.65	A3-8F	43.89
	受配人姓名	541.000			514.000		514.000	
	每坪單價(元)	33,806.041			24,490.442		23,263.158	
7F	單元編號	面積(㎡)	A1-7F	62.12	A2-7F	47.65	A3-7F	43.89
	受配人姓名	536.000			526.000		526.000	
	每坪單價(元)	33,296.449			34,252.208		23,043.694	
6F	單元編號	面積(㎡)	A1-6F	62.12	A2-6F	47.65	A3-6F	43.89
	受配人姓名	530.000			504.000		504.000	
	每坪單價(元)	32,922.739			34,013.875		22,824.230	
5F	單元編號	面積(㎡)	A1-5F	62.12	A2-5F	47.65	A3-5F	43.89
	受配人姓名	525.000			499.000		525.000	
	每坪單價(元)	32,812.147			33,775.741		22,604.766	
4F	單元編號	面積(㎡)	A1-4F	62.12	A2-4F	47.65	A3-4F	43.89
	受配人姓名	510.000			484.000		506.000	
	每坪單價(元)	31,990.963			23,061.039		22,165.839	
3F	單元編號	面積(㎡)	A1-3F	62.12	A2-3F	47.65	A3-3F	40.48
	受配人姓名	520.000			489.000		510.000	
	每坪單價(元)	33,821.814			23,632.099		23,809.967	
1F2F	單元編號	面積(㎡)	A1-1F	39.70	B1-1F	118.32	C1-1F	81.81
	受配人姓名	749.034			780.514		772.541	
	每坪單價(元)	29,736.707			63,302.339		63,302.460	

圖例

- 已協議選配單元
- 未選配單元

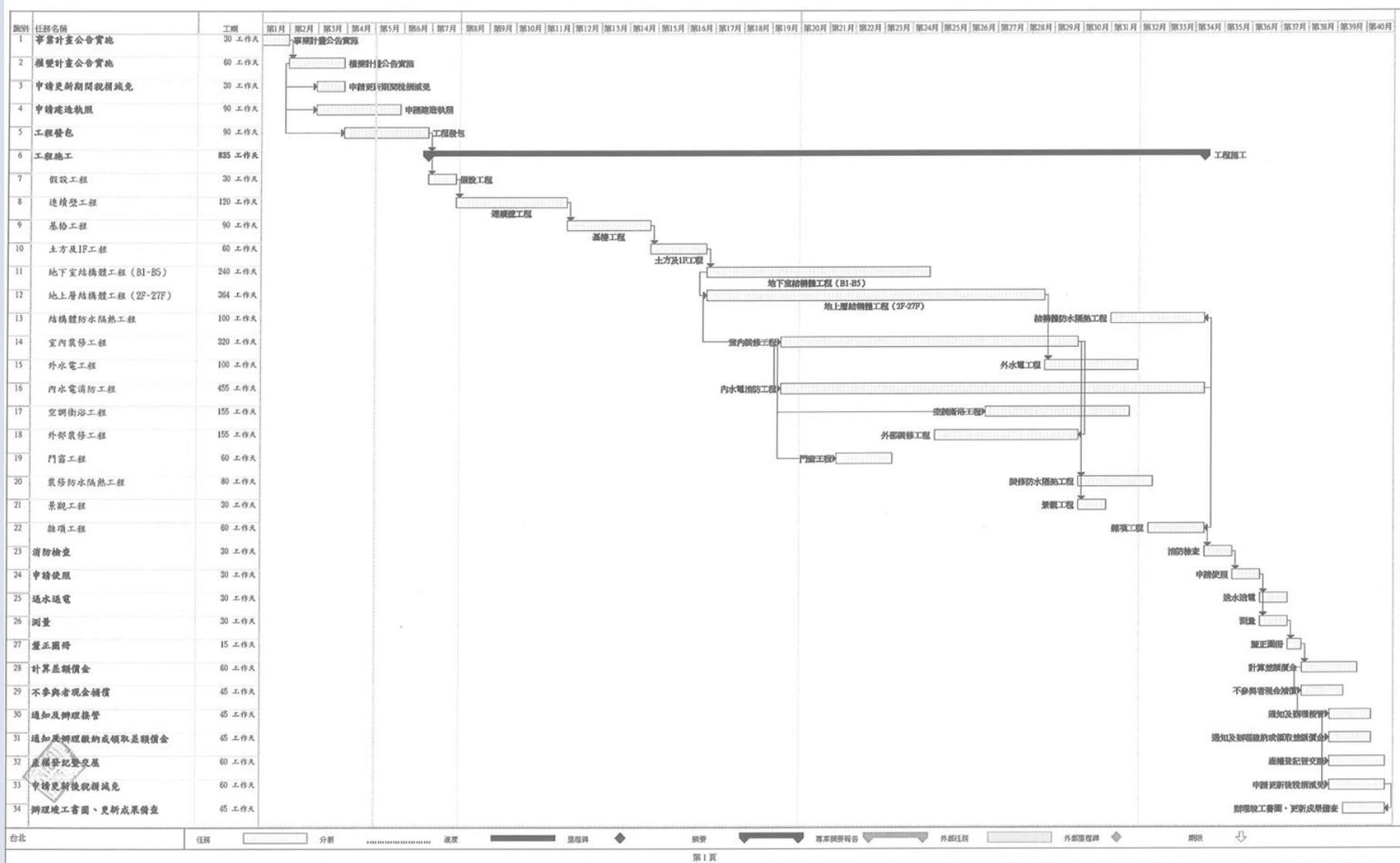
變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案 建物及停車位位置編號、面積及價值資料

停車位

車位編號	面積(㎡)	車位1	34.89	車位2	34.89	車位3	34.89	車位4	34.89	車位5	40.05	車位6	40.05	車位7	40.05	車位8	40.05	車位9	40.05	車位10	40.05
受配人姓名	2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000		2,400.000
每坪單價(元)	68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111		68,826.111
車位編號	面積(㎡)	車位11	40.05	車位12	34.89	車位13	34.89	車位14	34.89	車位15	34.89	車位16	34.89	車位17	34.89	車位18	34.89	車位19	34.89	車位20	34.89
受配人姓名	2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000		2,300.000
每坪單價(元)	57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333		57,433.333
車位編號	面積(㎡)	車位21	34.89	車位22	34.89	車位23	34.89	車位24	40.05	車位25	20.03	車位26	20.03	車位27	20.03	車位28	40.05	車位29	20.03	車位30	20.03
受配人姓名	1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000
每坪單價(元)	35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171		35,827.171
車位編號	面積(㎡)	車位31	20.03	車位32	20.03	車位33	20.03	車位34	20.03	車位35	20.03	車位36	20.03	車位37	20.03	車位38	20.03	車位39	20.03	車位40	20.03
受配人姓名	1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000
每坪單價(元)	62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217
車位編號	面積(㎡)	車位41	20.03	車位42	20.03	車位43	20.03	車位44	20.03	車位45	20.03	車位46	20.03	車位47	20.03	車位48	20.03	車位49	20.03	車位50	20.03
受配人姓名	1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000		1,250.000
每坪單價(元)	62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217		62,352.217
車位編號	面積(㎡)	車位51	20.03	車位52	20.03	車位53	34.89	車位54	40.05	車位55	20.03	車位56	20.03	車位57	20.03	車位58	40.05	車位59	20.03	車位60	20.03
受配人姓名	1,250.000		1,250.000		2,200.000		2,200.000		1,200.000		1,200.000		1,200.000		1,200.000		1,200.000		1,200.000		1,150.000
每坪單價(元)	62,352.217		62,352.217		54,448.217		54,448.217		30,000.000		30,000.000		30,000.000		30,000.000		30,000.000		30,000.000		29,000.000
車位編號	面積(㎡)	車位61	20.03	車位62	20.03	車位63	20.03	車位64	20.03	車位65	20.03	車位66	20.03	車位67	20.03	車位68	20.03	車位69	20.03	車位70	20.03
受配人姓名	1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000
每坪單價(元)	54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670
車位編號	面積(㎡)	車位71	20.03	車位72	20.03	車位73	20.03	車位74	20.03	車位75	20.03	車位76	20.03	車位77	20.03	車位78	20.03	車位79	20.03	車位80	20.03
受配人姓名	1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000		1,100.000
每坪單價(元)	54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670		54,917.670
車位編號	面積(㎡)	車位81	20.03	車位82	20.03	車位83	34.89	車位84	40.05	車位85	40.05	車位86	40.05	車位87	40.05	車位88	40.05	車位89	20.03	車位90	20.03
受配人姓名	1,150.000		1,150.000		2,100.000		2,100.000		2,100.000		2,100.000		2,100.000		2,100.000		2,100.000		1,050.000		1,050.000
每坪單價(元)	57,368.847		57,368.847		60,235.423		60,235.423		52,445.052		52,445.052		52,445.052		52,445.052		52,445.052		51,450.000		51,450.000
車位編號	面積(㎡)	車位91	20.03	車位92	20.03	車位93	20.03	車位94	20.03	車位95											



實施進度



註：本更新單元預定實施進度需視實際審議進度而適當調整



- 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、本案計畫內容與最新動態網站www.friendshipgroup.com.tw
- 三、本案都市更新相關諮詢
 - 榮座建設股份有限公司(永和辦事處)
聯絡電話：(02) 2231-0679
聯絡地址：新北市永和區保福路一段79號四樓
 - 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
- 四、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/法令園地(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)