正 本

檔　　號：
發文方式：郵寄　　保存年限：

# 「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」公聽會開會通知單

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)**
　　：王先生(安邦工程)
連絡電話：**榮座:0920-246107,(02)2248-1097**
　　：安邦:(02)8923-6788分機216

受文者：
速　別：普通
發文日期：中華民國110年9月2日
發文字號：榮座永和樂華A更字第110090201號
附　　件：相關會議資料、公聽會發言單
開會事由：「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」公聽會
開會時間：民國110年9月16日(星期四)上午十時整
開會地點：新北市永和區中山路一段105號1樓旁空地
出席人員：詳正本、副本名單
說　　明：

一、本案原於107年8月31核定變更事業計畫及權利變換計畫在案，因案內295地號土地所有權人未出具同意辦理容積移轉相關文件，致使本案尚無法取得建築執照辦理後續更新改建工程，於108年8月29日申請變更事業計畫(第2次)及變更權利變換計畫，現為辦理變更事業計畫之產權更新、變更建築設計內容及更新時程等內容，以及因應原109年4月29日第一次小組審查會議陳情人估價疑義配合變更權利變換計畫，特舉辦本次公聽會，會後將擬具變更都市更新事業計畫及變更權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施都市更新。

二、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。本變更事業計畫案及擬訂權利變換計畫案依修正前「都市更新條例」第19條、第29條規定舉辦公聽會，擬具變更事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

三、依據「都市更新條例施行細則」(99年5月3日修正公布)第6條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。

四、有關本案相關資訊及簡報資料，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「新北市永和區保福路一段79號四樓、星期一至星期五，上午九點至下午五點」提供諮詢服務，公聽會資訊請上網頁 https://youdraw.com.tw/portfolio-item/都更樂華段295地號等33筆/)查詢，會議當日請自行攜帶，不再另行提供。

五、本次公聽會將於民國110年9月16日(星期四)上午10時整準時召開，以召開一個場次全部出席人員參加為原則。如開會當日疫情警戒仍為第三級，為維護參與會議人員健康安全，降低群聚感染風險，將啟動備案安排所有權人依場次參與(如第2頁附表)。隨函檢附本次會議參與意願書，請依出席意願填寫繳回以利會議安排。如欲親自參與，**建議各所有權人以一人出席為原則以減少群聚風險**，請自備筆、口罩且全程配戴，並配合實聯制登記；如欲表達意見，建議以書面意見方式(如附件，請註明所有權人及門牌號碼)呈現，會議前郵寄或傳真至(02)8660-6153書面意見予安邦工程王先生，將協助宣讀意見。如開會當日遇疫情警戒至第四級或停班，將另再擇期召開。

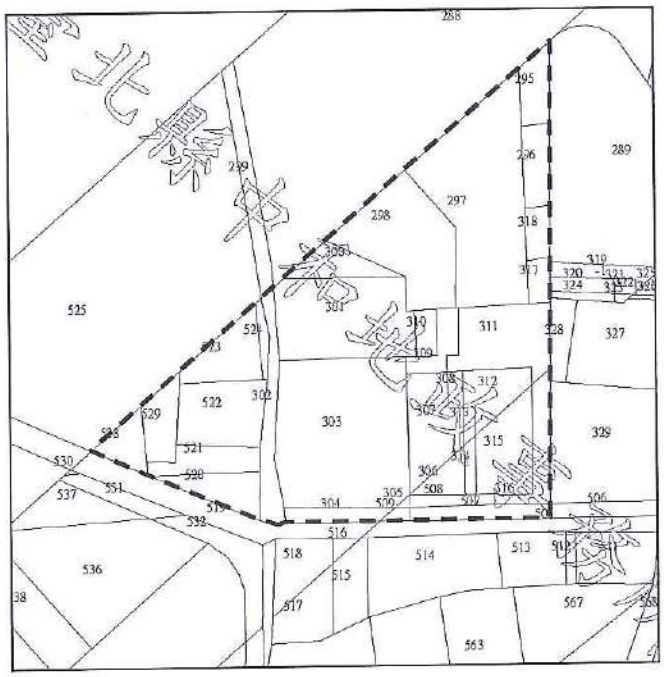
正本：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、新北市永和區前溪里方金源里長(以上皆附公聽會傳單及公告)、許理事敏郎、永和區樂華段295地號等33筆土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人
副本：榮座建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、場域設計有限公司、周錦鴻建築師事務所、宏大不

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

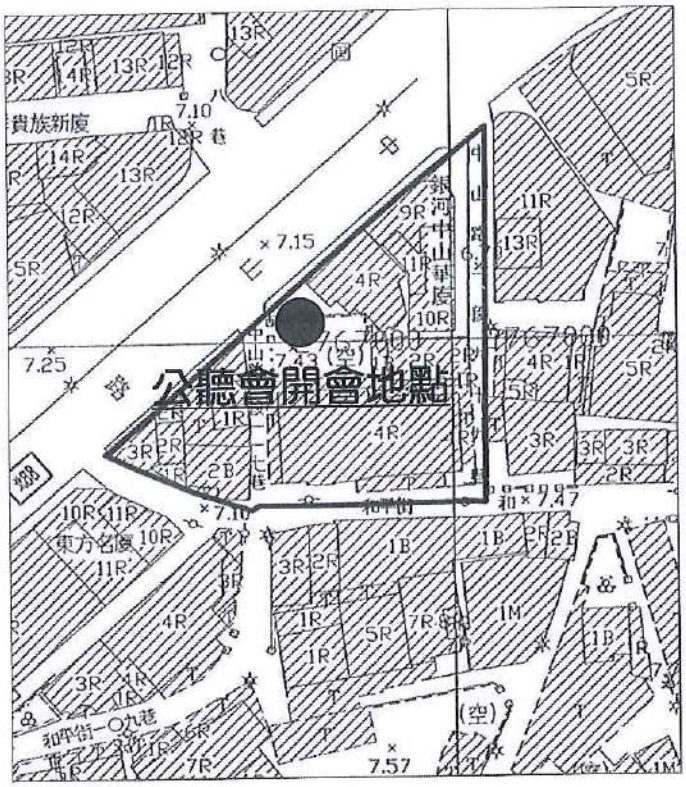
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出，並張貼公聽會公告於里辦公處公告欄及申請範圍主要出入口處。

# 實施者：榮座建設股份有限公司

## 更新單元範圍



## 會議地點位置圖




***如開會當日疫情警戒仍為第三級，則啟動以下備案安排所有權人依場次參與**
**(請見信封袋上姓名後之編號，如下圖及附表所示)**

| | |
|---|---|
| 220 新北市板橋區漢生東路 266 號<br>新北市政府都市更新處 75 | 116 臺北市羅斯福路 5 段 125 號 3 樓<br>榮座建設股份有限公司 71 |

| 編號 | 場次 | 編號 | 場次 |
|---|---|---|---|
| 1~7 | 10:00~10:30 | 43~49 | 13:30~14:00 |
| 8~14 | 10:30~11:00 | 50~56 | 14:00~14:30 |
| 15~21 | 11:00~11:30 | 57~63 | 14:30~15:00 |
| 22~28 | 11:30~12:00 | 64~70 | 15:00~15:30 |
| 29~35 | 12:00~12:30 | 其他 | 10:00~會議結束 |
| 36~42 | 13:00~13:30 | | |

註 1：為降低群聚感染風險，請各所有權人**以一人出席為原則，並請自備筆、口罩、本案會議資料**。

註 2：每場均在戶外舉行，控管人數 10 人以下，所有權人**以 7 位入場為限**。

註 3：如有非所有權人等欲入場，請配合防疫規範，並依工作人員指示再進場。

# 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聽會公告

主旨：公告「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」公聽會召開時間、地點。

說明：

一、依據「都市更新條例」第86條、108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第19條、第29條及「都市更新條例施行細則」(99年5月3日修正公布)第6條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。

二、依據「都市更新條例施行細則」(99年5月3日修正公布)第6條規定，公聽會資訊請上專屬網頁(https://youdraw.com.tw/portfolio-item/都更樂華段295地號等33筆/)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：110年9月16日(星期四)上午10：00

五、開會地址：新北市永和區中山路一段105號1樓旁空地

六、本案諮詢服務地點：新北市永和區保福路一段79號四樓

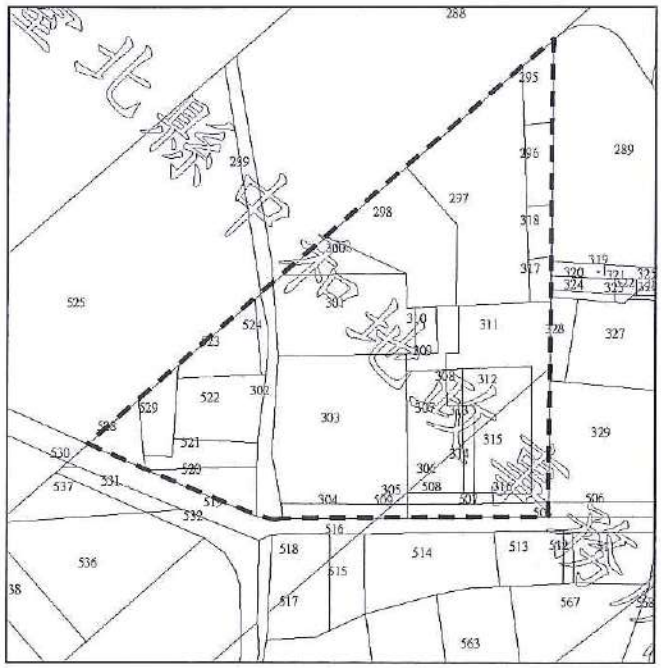
七、本次公聽會準時召開，以召開一個場次全部出席人員參加為原則。如開會當日疫情警戒仍為第三級，為維護參與會議人員健康安全，降低群聚感染風險，將啟動備案安排所有權人依場次分流參與(已於開會通知單註明)。請參與者自備筆、口罩且全程配戴，並配合實聯制登記，如開會當日遇疫情警戒至第四級或停班，將另再擇期召開。

**實施者：榮座建設股份有限公司**

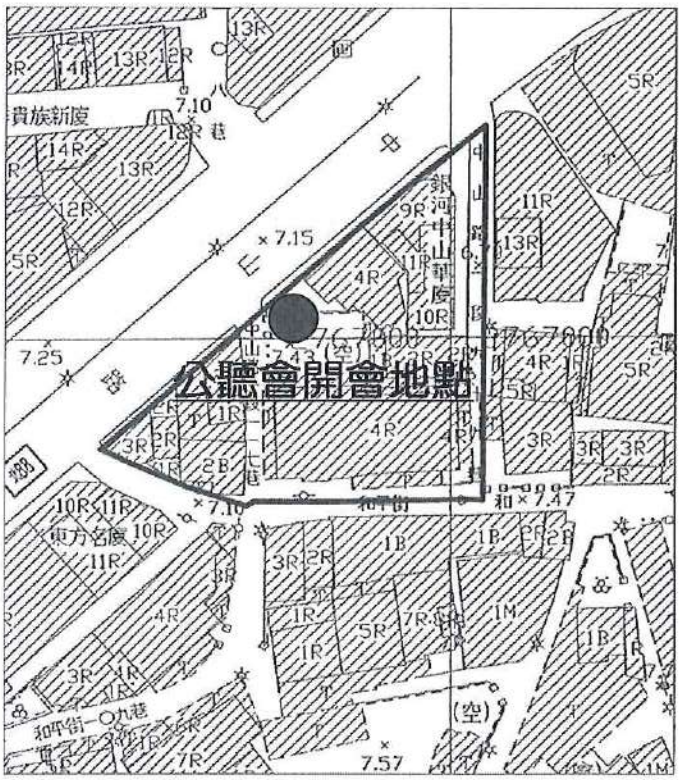
中華民國110年9月2日

# 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聽會公告

更新範圍



會議地點位置圖



# 「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」

## 公聽會簡報

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 110 年 9 月 16 日

# 議　程

壹 簽到

貳 會議開始

參 主席致詞

肆 變更事業暨權利變換計畫說明

伍 學者專家及居民代表致詞

陸 詢問與答覆

柒 散會

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

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：董仲妤
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
速別：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；



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)、李茂柯(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)、陳柏霖(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)、廖于霈(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：凌忠嫄)、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(含計畫書二式共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)(含計畫書二式共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、新北市永和區和平里里辦公處、新北市政府都市更新處

市長 朱立倫

# 辦理緣起與法令依據

- 本案原於107年8月31核定變更事業計畫及權利變換計畫在案，因案內295地號土地所有權人未出具同意辦理容積移轉相關文件，致使本案尚無法取得建築執照辦理後續更新改建工程，於108年8月29日申請變更事業計畫(第2次)及變更權利變換計畫，現為辦理變更事業計畫之產權更新、變更建築設計內容及更新時程等內容，以及因應原109年4月29日第一次小組審查會議陳情人估價疑義配合變更權利變換計畫，特舉辦本次公聽會並重新辦理權利變換選配，會後將擬具變更都市更新事業計畫及變更權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施都市更新。
- 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。

## 刊登報紙

依修正前「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(110.9.1～110.9.3)。

## 張貼公告

依修正前「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110.9.2以掛號附回執(雙掛號)寄出。

# 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

## 容積獎勵

因應退縮面積調整相關獎勵容積量，其他維持原核定

## 建築規劃設計調整

樓層、結構、戶數、地下室、車位數等調整

## 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

## 共同負擔更新

依照變更建築設計調整更新共同負擔內容

## 更新實施進度

依照實際進度及建築規劃更新預估實施進度

## ■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

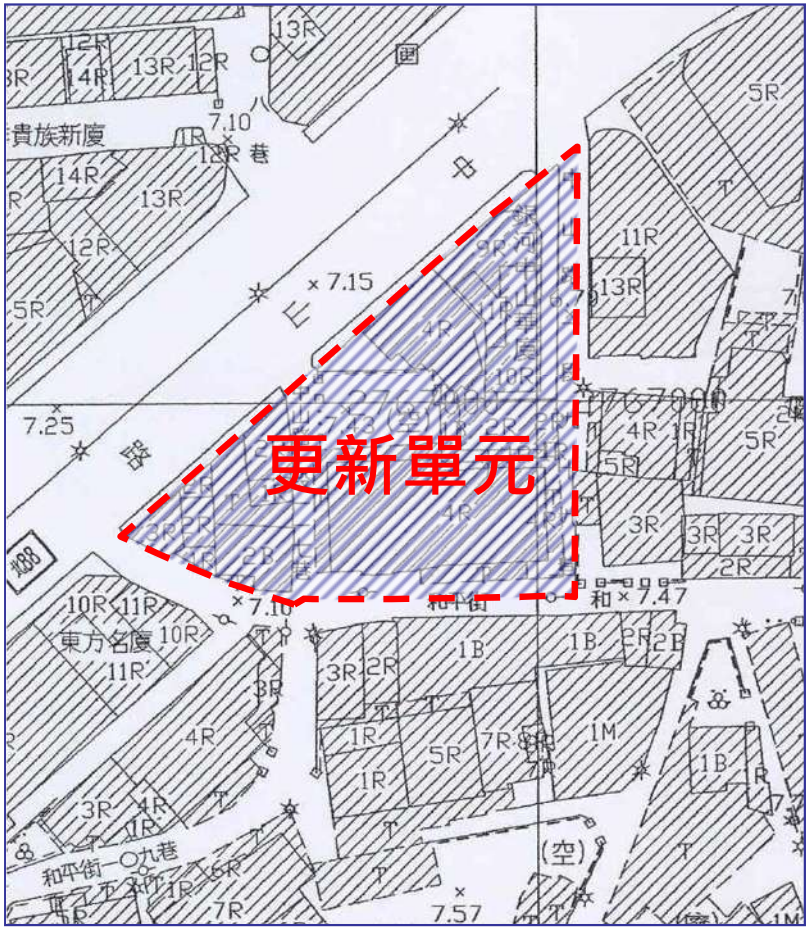
電　話：（02）2741-2555　傳　真：（02）2741-1209

(2)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

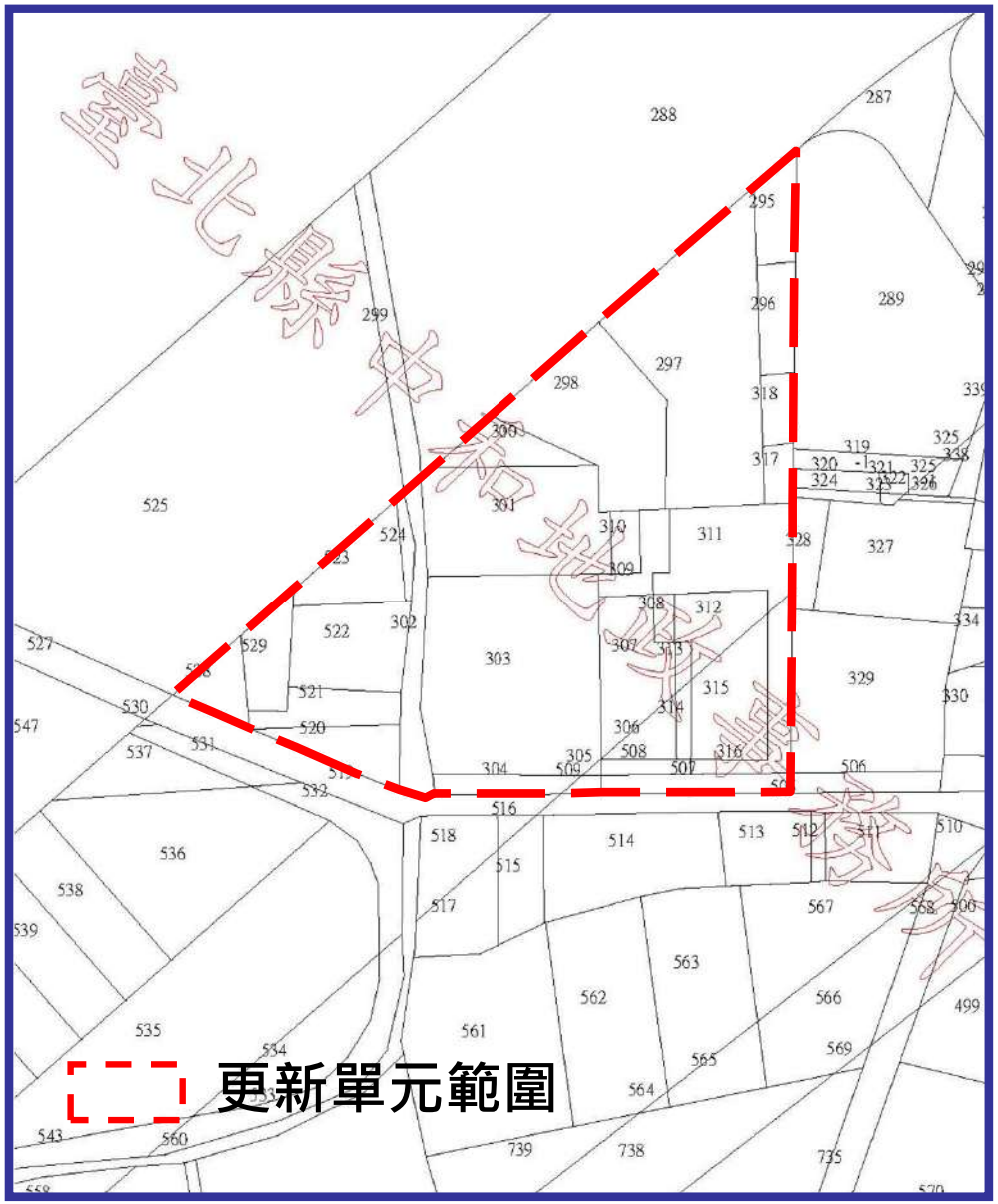



1.位置：新北市永和區中山路一段

2.公共設施：頂溪捷運站、永平高中及仁愛公園

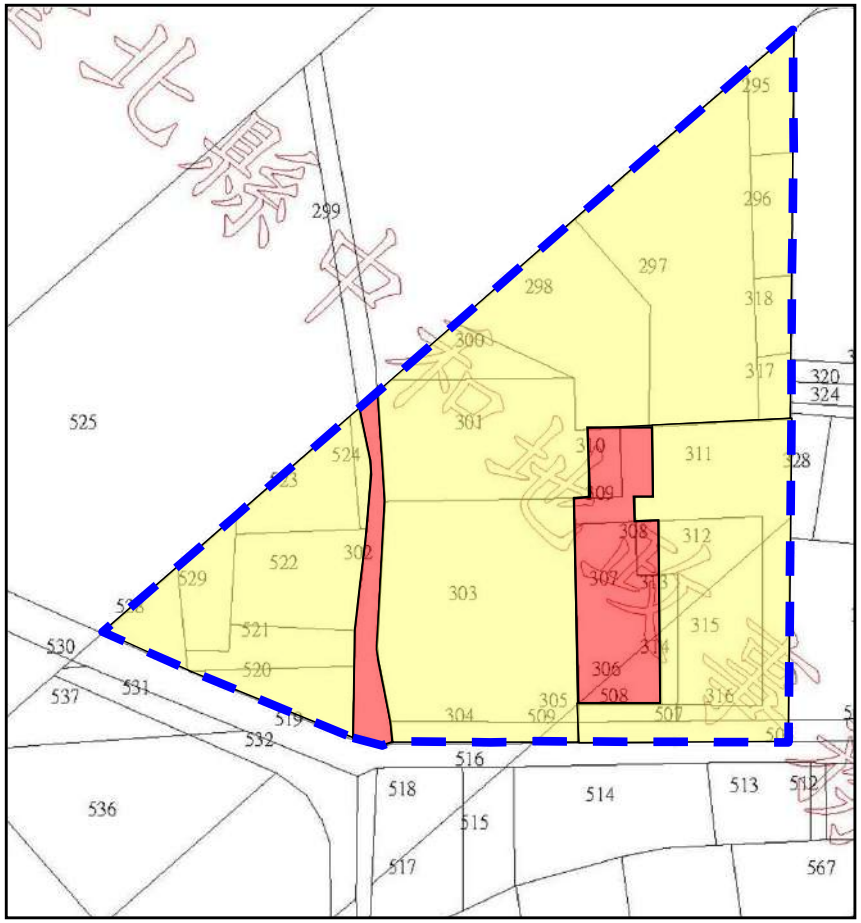
3.特點：永和市生活機能優越之住宅區段

# 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，土地謄本面積合計1803.27平方公尺（約為545.49坪）。

# 更新單元土地權屬



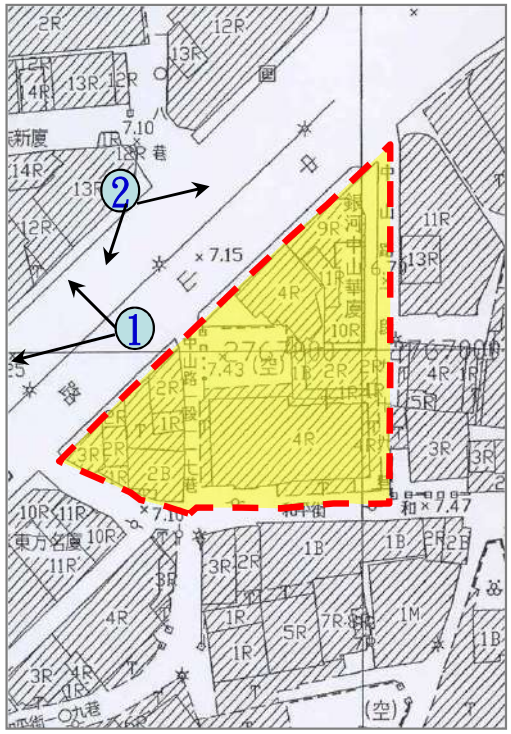

本案更新單元土地權屬以私有土地為主，占總面積達93.61%，公有土地僅占總面積6.39%。

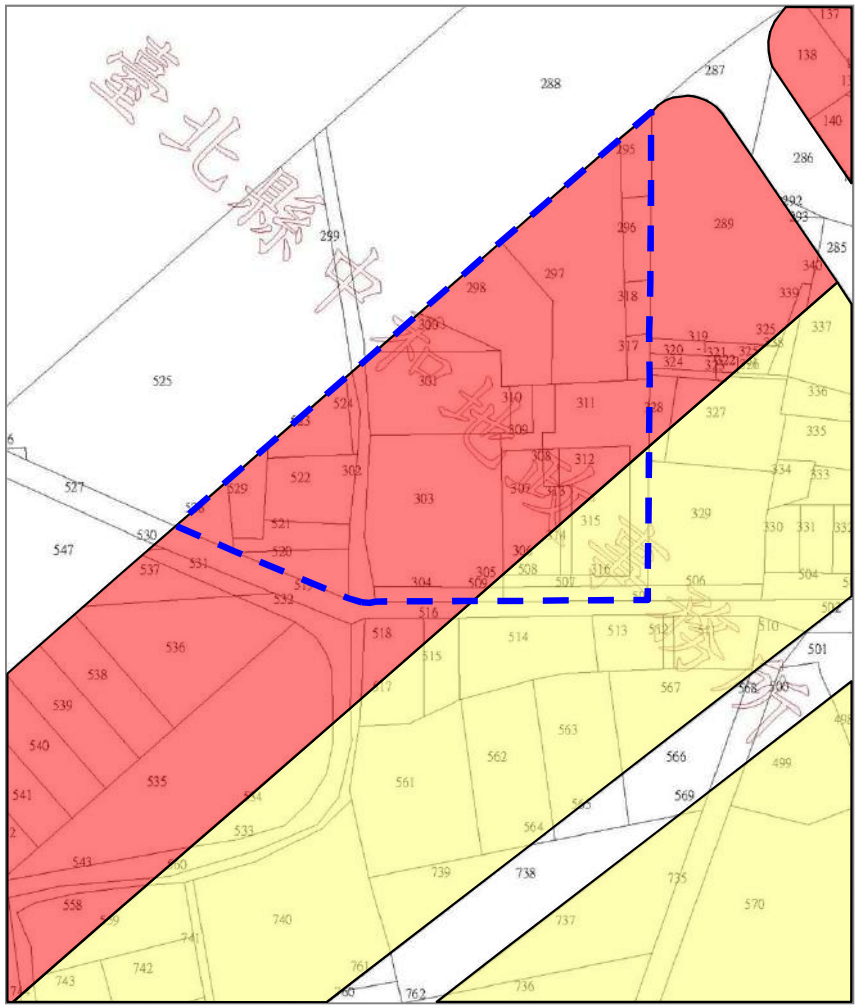
圖 例
- 私有土地
- 更新單元範圍
- 國有(持分)土地

| 土地權屬 | 土地筆數 | 土地面積(㎡) | 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






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（㎡） | | 占法定容積百分比（％） | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 變更前 | 變更後 | 變更前 | 變更後 |
| △F1以原建築容積高於法定容積部分核計 | | 131.86 | 無變更 | 1.72 | 無變更 |
| △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 | 無變更 | 10.00 | 無變更 |
| | 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 | 無變更 | 14.00 | 無變更 |
| | 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 | 153.30 | 1.86 | 1.99 |
| | 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。 | 379.55 | 無變更 | 4.95 | 無變更 |
| 都市更新申請獎勵容積合計 | | 2,493.96 | 2,504.89 | 32.53 | 32.66 |
| 檢核條件 | | $\Delta F0+\Delta F1+\Delta F2+\Delta F4+\Delta F5+\Delta F6 < 1.5\times\Delta F0$ | | | |

## 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。

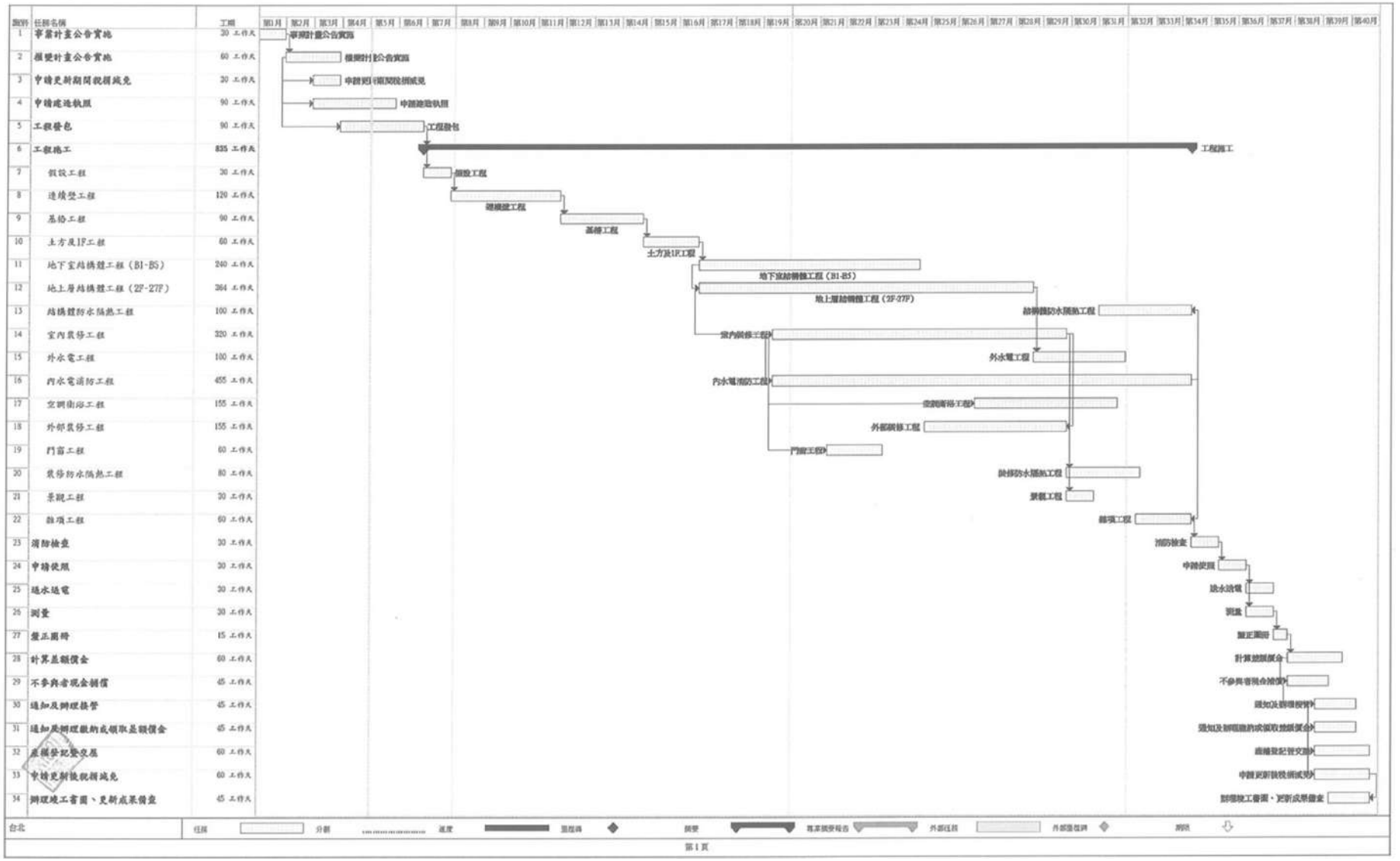
# 都市更新事業實施總經費成本總表

| 總項目 | 說　　明 | 金額(107年8月31日核定內容) | 金額(變更後) |
|---|---|---|---|
| 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 | 1,368,269,877 |
| 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 | 88,791,952 |
| 貸款利息 | 自有資金(30%)、融資資金(70%) | 46,186,904 | 76,814,443 |
| 稅捐 | 印花稅、**營業稅** | 1,143,262 | 63,678,239 |
| 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 | 366,905,183 |
| 容積移轉費用 | 辦理費用、容積取得成本 | 162,783,073 | 165,000,534 |
| 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 | 2,129,460,229 |
| **共同負擔比例** | | 45.84% | 50.92% |

註：提列費用參循100年11月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準

# 更新實施進度(變更前)

本都市更新事業時程自計畫核定至成果報核共歷經三個階段，估計約歷時40個月。 第一個階段為準備期6個月；第二個階段包括施工期約28個月；第三個階段為交屋期6個月。



# 更新實施進度(變更後)

本都市更新事業時程自計畫核定至成果報核共歷經三個階段，包含權利變換階段、拆遷及工程施作階段、產權交接階段，估計約歷時66個月。

第一個階段為變更事業及權利變換計畫擬定及審查期約12個月；第二個階段包括發放補償、拆遷作業、建拆照申請約6個月及施工期約42個月；第三個階段為交屋期6個月。

| 項次 | 作業項目 | 時程 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 107年 | 110年 | | 110~111年 | | 111年 | 112年 | | | | | | 112年~116年 | | 116年 | | | | |
| | 工作月份 | 8 | 9 | 10 | 11月~11月 | | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7月~1月 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 變更事業計畫核定公告 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 變更事業及權利變換計畫選配作業及公聽會 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 申請變更事業計畫及權利變換計畫報核 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 變更事業及權利變換計畫審查期間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 變更事業及權利變換計畫核定公告 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 申請拆除及建造執照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 改良物殘餘價值補償 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 申請更新期間稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 土地補償金發放作業 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 地上物騰空拆除 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 工程施工 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 申請使用執照 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 送水送電 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 申請測量 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 釐正圖冊 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 接管 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 計算及找補差額價金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 產權登記 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 申請更新後稅捐減免 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 更新成果備查 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註.本表進度為預估參考，時程須依實際作業程序調整。

# 建 築 規 劃 設 計 說 明

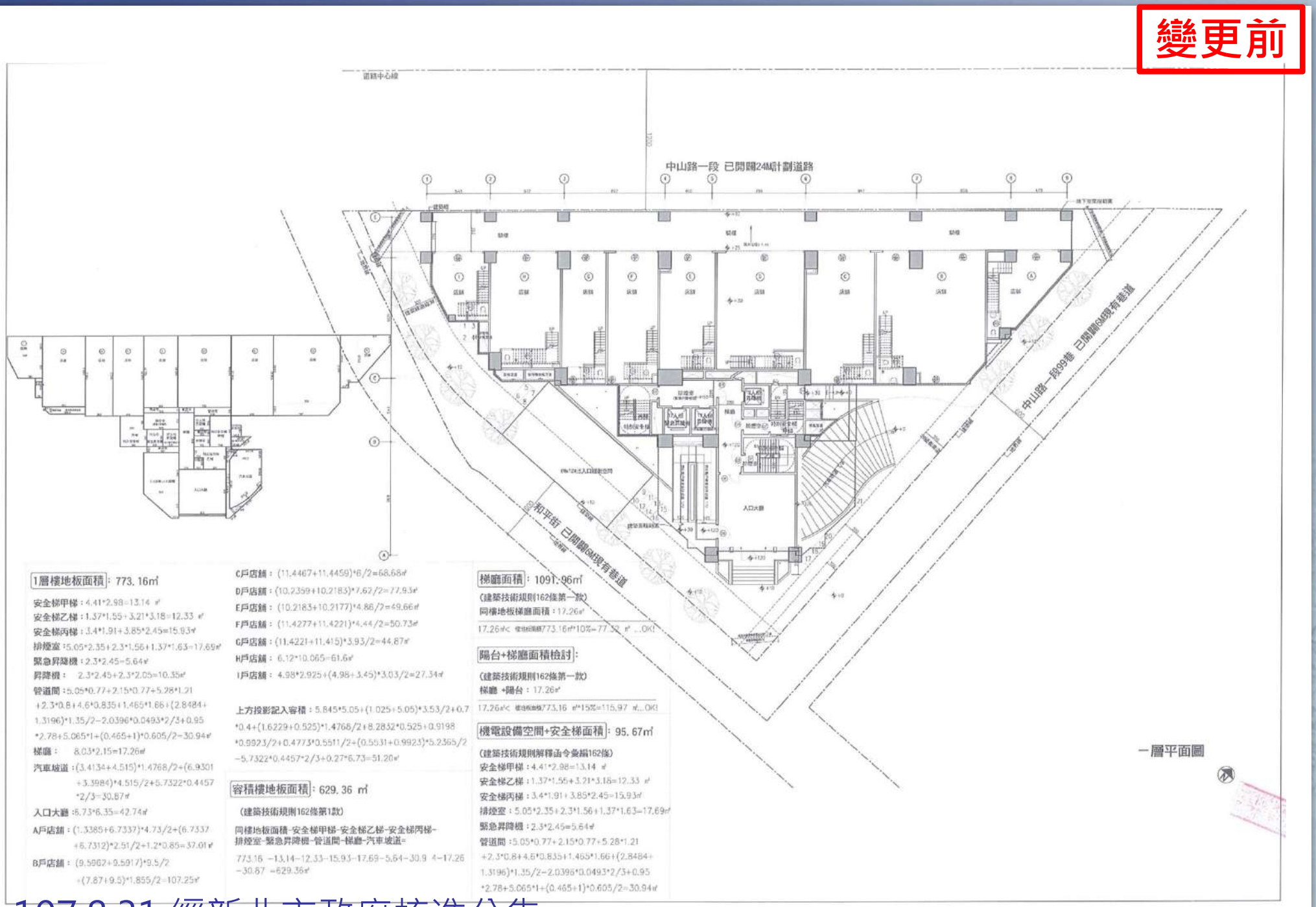
# 變更建築規劃設計說明

| 原核准 | 變更後 |
| --- | --- |
| 1.棟數：本案為單棟建築開發。<br>2.樓層：地下5層、地上23層。<br>3.結構：RC鋼筋混凝土。<br>4.使用：<br>地下一層：防空避難室、停車空間。<br>地下二至五層：停車空間。<br>地上一層：店鋪、門廳。<br>地上二至二十三層：集合住宅。<br>戶數：共112戶(店鋪9戶、集合住宅103戶)。<br>高度：75.00M<br>(1F：4.2M、 2F：3.6M 、 3~23層：3.2M×21＝75.00M)。<br>(二)停車位置設置<br>1.汽車停車位<br>法定汽車停車位：99台。<br>自設汽車停車位：15台。<br>實設汽車停車位：114台。<br>2.機車停車位<br>法定機車停車位：99台。<br>合計機車停車位：99台。 | 1.棟數：本案為單棟建築開發。<br>2.樓層：**地下6層、地上28層**。<br>3.結構：**SRC鋼骨鋼筋混凝土**。<br>4.使用：<br>地下一層：防空避難室、停車空間。<br>**地下二至六層**：停車空間。<br>地上一層：店鋪、門廳。<br>**地上二至二十八層**：集合住宅。<br>戶數：共**190戶(店鋪8戶、集合住宅182戶)**。<br>高度：**96M**<br>(1F：4.2M、**2~28層：3.4M×27＝96M**)。<br>(二)停車位置設置<br>1.汽車停車位<br>法定汽車停車位：**105**台。<br>自設汽車停車位：**49**台。<br>實設汽車停車位：**154**台。<br>2.機車停車位<br>法定機車停車位：99台。<br>合計機車停車位：99台。 |

註：實際建築內容以新北市政府核定內容為主。

# 一層平面圖

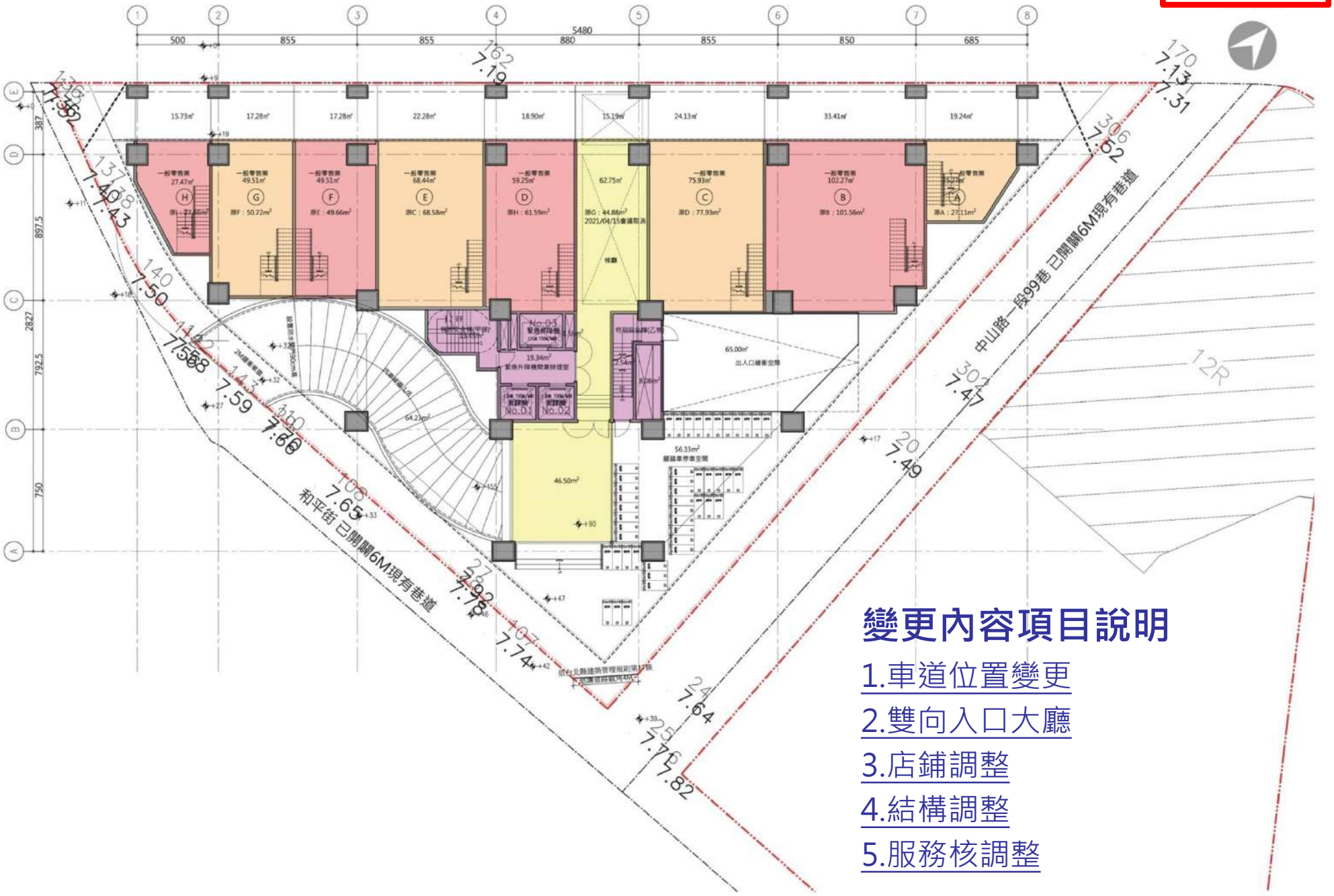
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 一層平面圖

**變更後**




## 變更內容項目說明

1.車道位置變更

2.雙向入口大廳

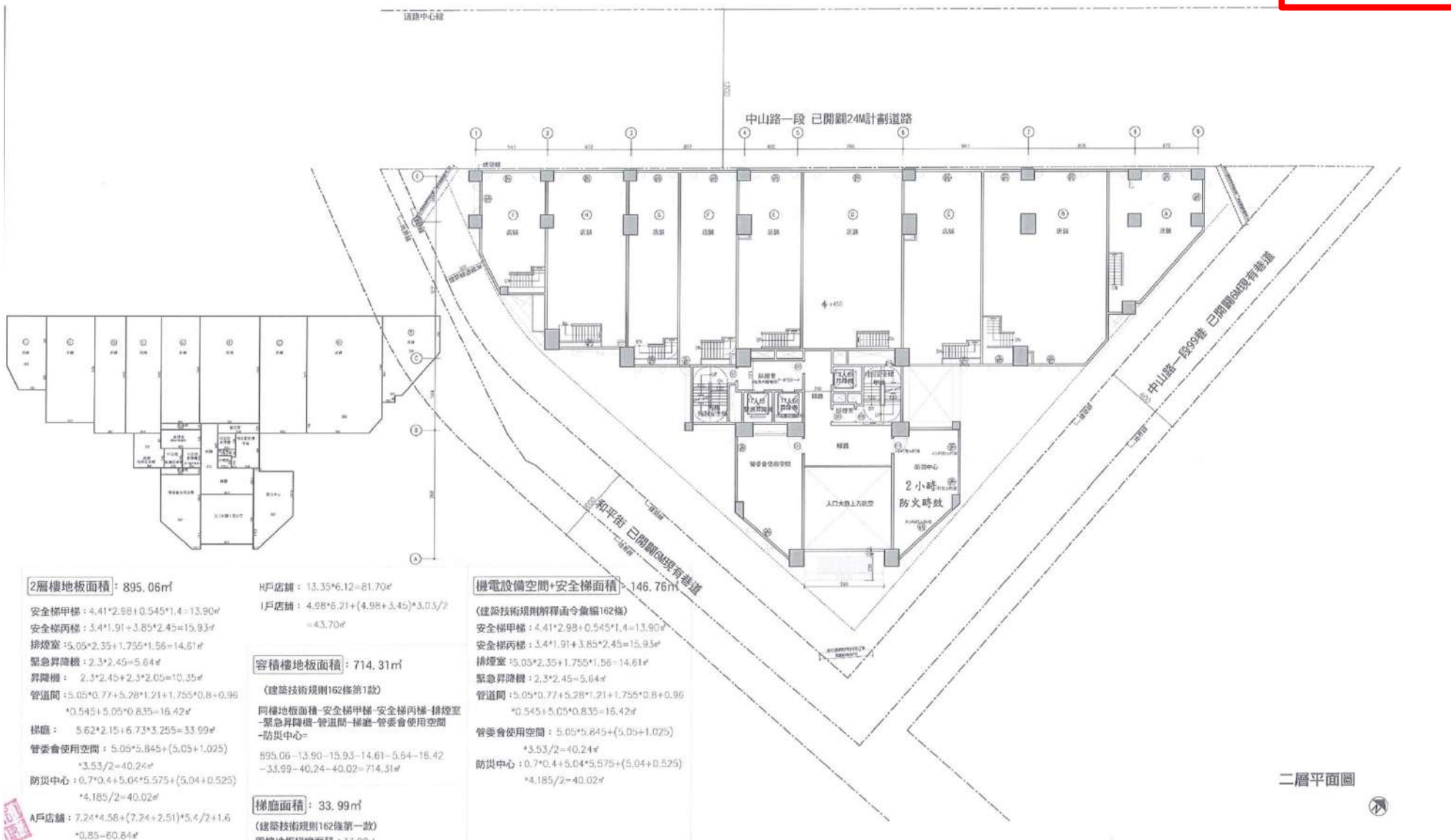
3.店鋪調整

4.結構調整

5.服務核調整

# 二層平面圖

變更前




2層樓地板面積：895.06㎡

安全梯甲梯：4.41*2.98+0.545*1.4=13.90㎡
安全梯丙梯：3.41*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.56=14.61㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：5.05*0.77+5.28*1.21+1.755*0.8+0.96*0.545+5.05*0.835=16.42㎡
梯廳：5.62*2.15+6.73*3.255=33.99㎡
管委會使用空間：5.05*5.845+(5.05+1.025)*3.53/2=40.24㎡
防災中心：0.7*0.4+5.04*5.575+(5.04+0.525)*4.185/2=40.02㎡
A戶店舖：7.24*4.58+(7.24+2.51)*5.4/2+1.6*0.85=60.84㎡
B戶店舖：12.84*9.5+(9.5+7.87)*1.86/2=138.13㎡
C戶店舖：14.7*6=88.20㎡
D戶店舖：13.49*7.62=102.79㎡
E戶店舖：13.49*4.86=65.56㎡
F戶店舖：14.7*4.44=65.27㎡
H戶店舖：13.35*6.12=81.70㎡
I戶店舖：4.98*6.21+(4.98+3.45)*3.03/2=43.70㎡

容積樓地板面積：714.31㎡

(建築技術規則162條第1款)
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳-管委會使用空間-防災中心=
895.06-13.90-15.93-14.61-5.64-16.42-33.99-40.24-40.02=714.31㎡

梯廳面積：33.99㎡

(建築技術規則162條第一款)
同樓地板梯廳面積：33.99㎡
33.99㎡< 容積樓地板面積895.06㎡*10%=89.51㎡ ...OK!

陽台+梯廳面積檢討：

(建築技術規則162條第一款)
梯廳+陽台：33.99㎡

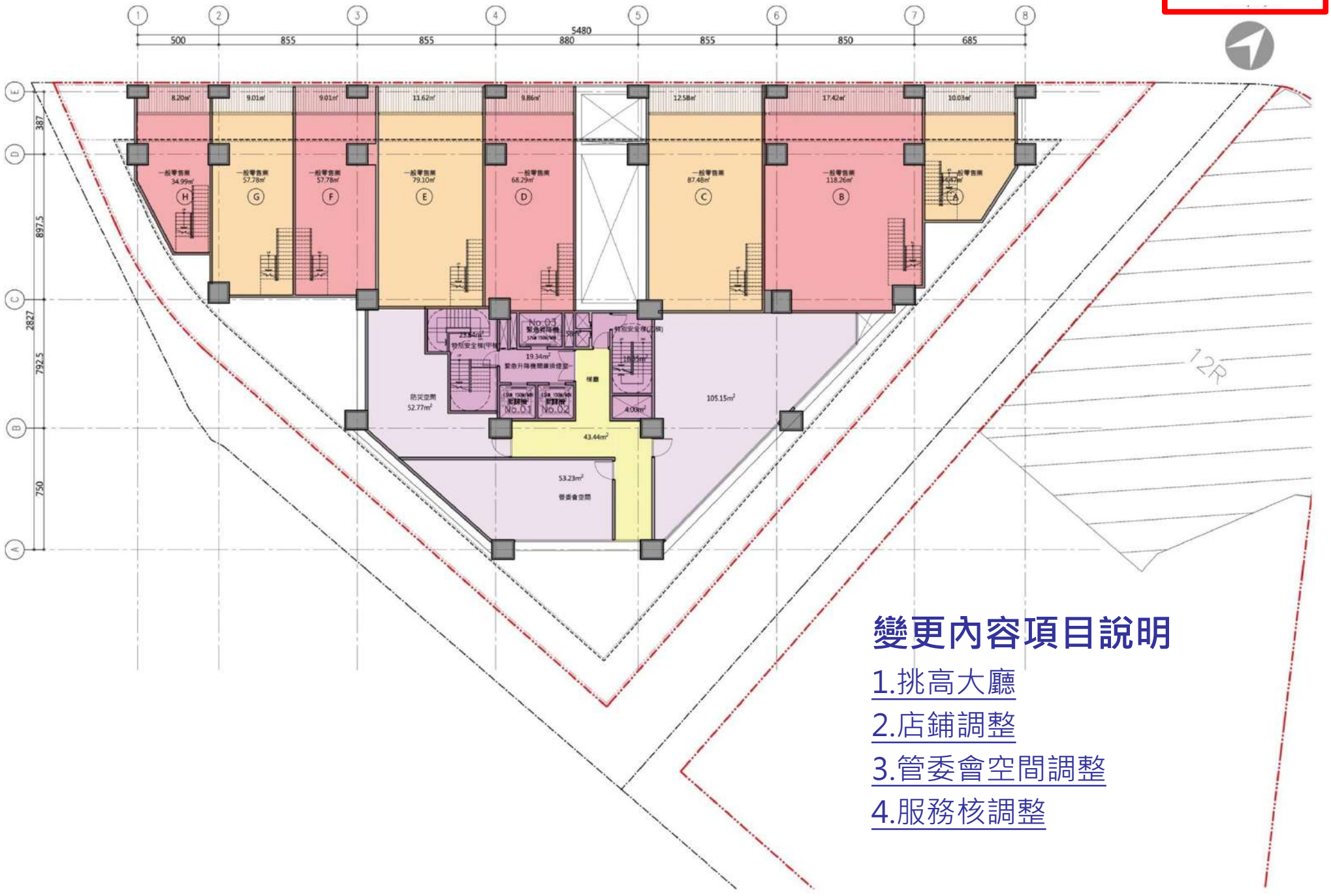
機電設備空間+安全梯面積：146.76㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)
安全梯甲梯：4.41*2.98+0.545*1.4=13.90㎡
安全梯丙梯：3.41*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.56=14.61㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：5.05*0.77+5.28*1.21+1.755*0.8+0.96*0.545+5.05*0.835=16.42㎡
管委會使用空間：5.05*5.845+(5.05+1.025)*3.53/2=40.24㎡
防災中心：0.7*0.4+5.04*5.575+(5.04+0.525)*4.185/2=40.02㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 二層平面圖

**變更後**




## 變更內容項目說明

1.挑高大廳

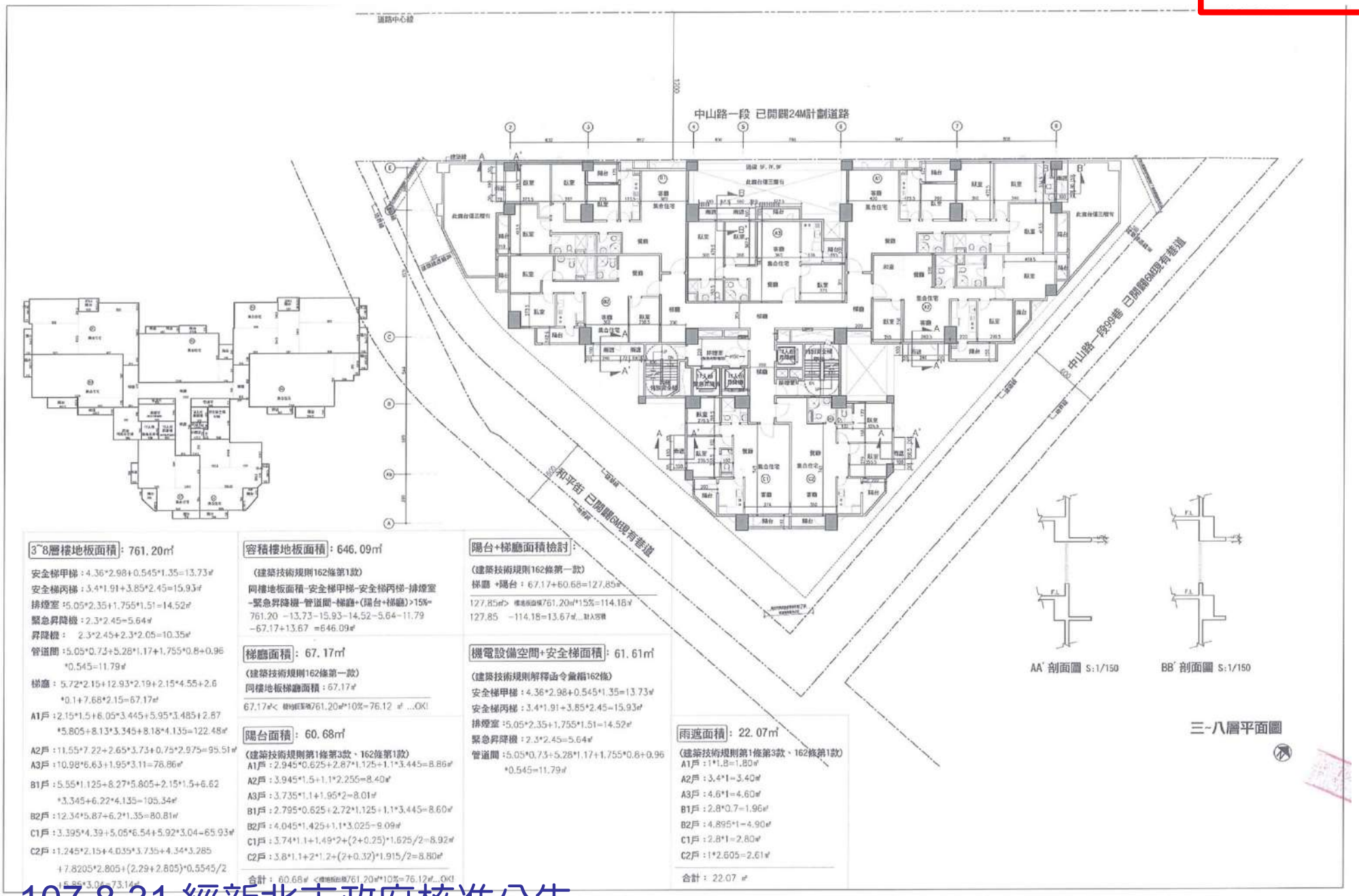
2.店鋪調整

3.管委會空間調整

4.服務核調整

# 三層平面圖

變更前




3~8層樓地板面積：761.20㎡

安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡
梯廳：5.72*2.15+12.93*2.19+2.15*4.55+2.6*0.1+7.68*2.15=67.17㎡
A1戶：2.15*1.5+8.05*3.445+5.95*3.485+2.87*5.805+8.13*3.345+8.18*4.135=122.48㎡
A2戶：11.55*7.22+2.65*3.73+0.75*2.975=95.51㎡
A3戶：10.98*6.63+1.95*3.11=78.86㎡
B1戶：5.55*1.125+8.27*5.805+2.15*1.5+6.62*3.345+6.22*4.135=105.34㎡
B2戶：12.34*5.87+6.2*1.35=80.81㎡
C1戶：3.395*4.39+5.05*6.54+5.92*3.04=65.93㎡
C2戶：1.245*2.15+4.035*3.735+4.34*3.285+7.8205*2.805+(2.29+2.805)*0.5545/2

容積樓地板面積：646.09㎡

(建築技術規則162條第1款)
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳+(陽台+梯廳)>15%
761.20 -13.73-15.93-14.52-5.64-11.79-67.17+13.67 =646.09㎡

梯廳面積：67.17㎡

(建築技術規則162條第一款)
同樓地板梯廳面積：67.17㎡
67.17㎡< 依容積法規761.20㎡*10%=76.12 ㎡ ...OK!

陽台面積：60.68㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：2.945*0.625+2.87*1.125+1.1*3.445=8.86㎡
A2戶：3.945*1.5+1.1*2.255=8.40㎡
A3戶：3.735*1.1+1.95*2=8.01㎡
B1戶：2.795*0.625+2.72*1.125+1.1*3.445=8.60㎡
B2戶：4.045*1.425+1.1*3.025=9.09㎡
C1戶：3.74*1.1+1.49*2+(2+0.25)*1.625/2=8.92㎡
C2戶：3.8*1.1+2*1.2+(2+0.32)*1.915/2=8.80㎡
合計：60.68㎡ <依容積法規761.20㎡*10%=76.12㎡...OK!

陽台+梯廳面積檢討：

(建築技術規則162條第一款)
梯廳 +陽台：67.17+60.68=127.85㎡
127.85㎡> 依容積法規761.20㎡*15%=114.18㎡
127.85 -114.18=13.67㎡...計入容積

機電設備空間+安全梯面積：61.61㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)
安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡

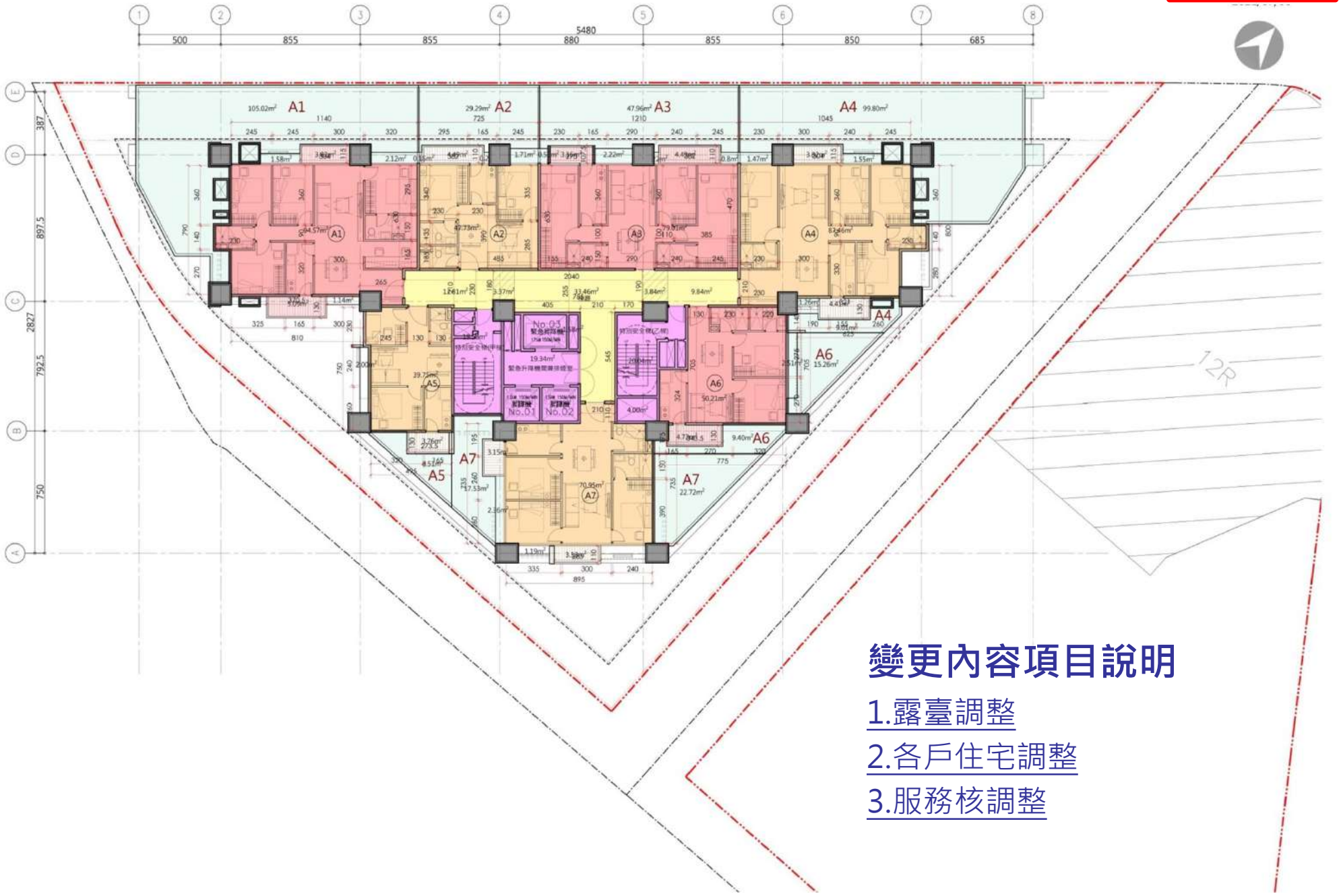
雨遮面積：22.07㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：1*1.8=1.80㎡
A2戶：3.4*1=3.40㎡
A3戶：4.6*1=4.60㎡
B1戶：2.8*0.7=1.96㎡
B2戶：4.895*1=4.90㎡
C1戶：2.8*1=2.80㎡
C2戶：1*2.605=2.61㎡
合計：22.07 ㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 三層平面圖

變更後




## 變更內容項目說明

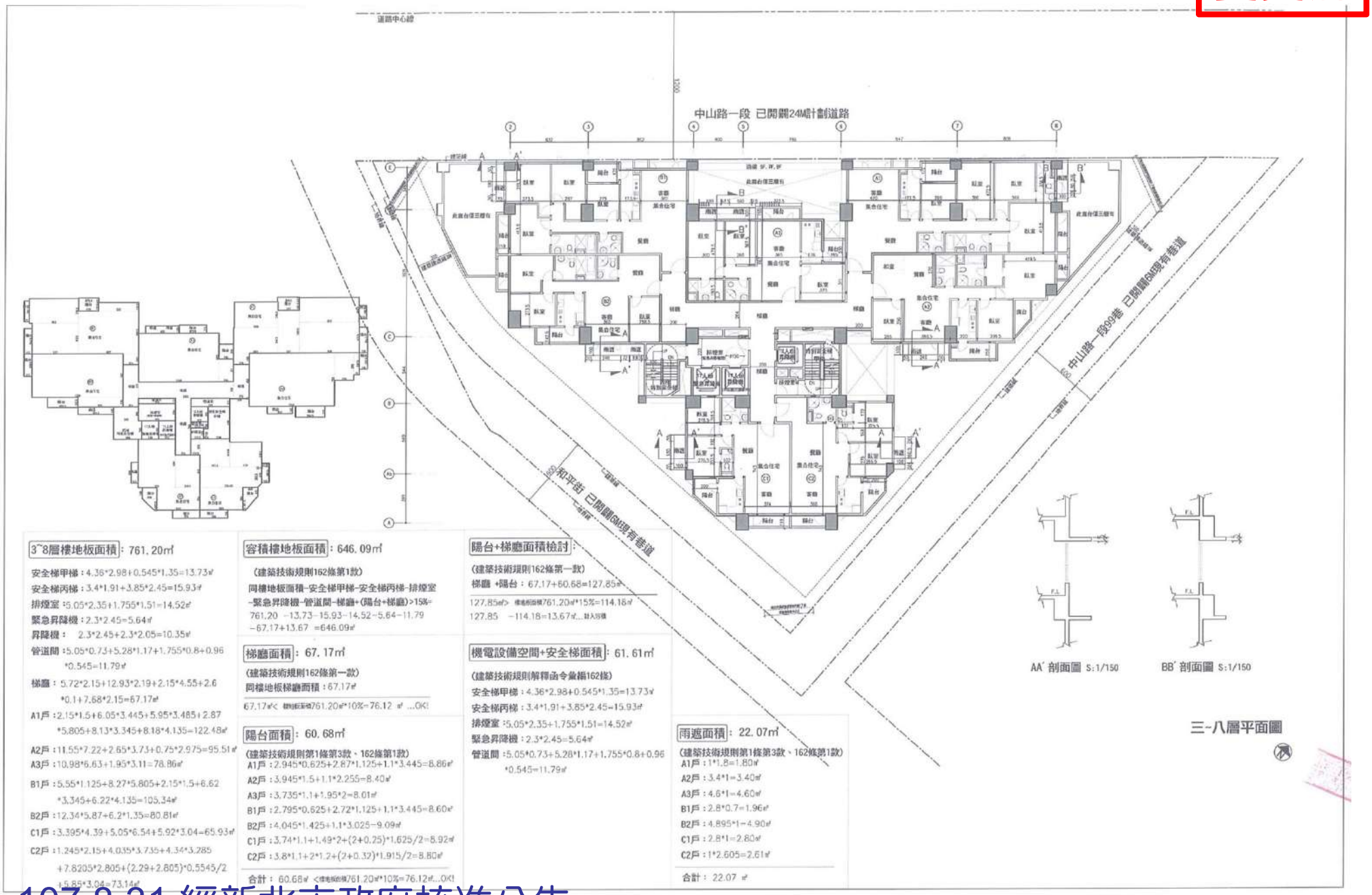
1.露臺調整

2.各戶住宅調整

3.服務核調整

# 四至八層平面圖

變更前




3~8層樓地板面積：761.20㎡

安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡
梯廳：5.72*2.15+12.93*2.19+2.15*4.55+2.6*0.1+7.68*2.15=67.17㎡
A1戶：2.15*1.5+6.05*3.445+5.95*3.485+2.87*5.805+8.13*3.345+8.18*4.135=122.48㎡
A2戶：11.55*7.22+2.65*3.73+0.75*2.975=95.51㎡
A3戶：10.98*6.63+1.95*3.11=78.86㎡
B1戶：5.55*1.125+8.27*5.805+2.15*1.5+6.62*3.345+6.22*4.135=105.34㎡
B2戶：12.34*5.87+6.2*1.35=80.81㎡
C1戶：3.395*4.39+5.05*6.54+5.92*3.04=65.93㎡
C2戶：1.245*2.15+4.035*3.735+4.34*3.285+7.8205*2.805+(2.29+2.805)*0.5545/2+5.85*3.04=73.14㎡

容積樓地板面積：646.09㎡

(建築技術規則162條第1款)
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳+(陽台+梯廳)>15%
761.20 -13.73-15.93-14.52-5.64-11.79-67.17+13.67 =646.09㎡

梯廳面積：67.17㎡

(建築技術規則162條第一款)
同樓地板梯廳面積：67.17㎡
67.17㎡< 樓地板面積761.20㎡*10%=76.12 ㎡ ...OK!

陽台面積：60.68㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：2.945*0.625+2.87*1.125+1.1*3.445=8.86㎡
A2戶：3.945*1.5+1.1*2.255=8.40㎡
A3戶：3.735*1.1+1.95*2=8.01㎡
B1戶：2.795*0.625+2.72*1.125+1.1*3.445=8.60㎡
B2戶：4.045*1.425+1.1*3.025=9.09㎡
C1戶：3.74*1.1+1.49*2+(2+0.25)*1.625/2=8.92㎡
C2戶：3.8*1.1+2*1.2+(2+0.32)*1.915/2=8.80㎡
合計：60.68㎡ <樓地板面積761.20㎡*10%=76.12㎡...OK!

陽台+梯廳面積檢討：

(建築技術規則162條第一款)
梯廳 +陽台：67.17+60.68=127.85㎡
127.85㎡> 樓地板面積761.20㎡*15%=114.18㎡
127.85 -114.18=13.67㎡...計入容積

機電設備空間+安全梯面積：61.61㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)
安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡

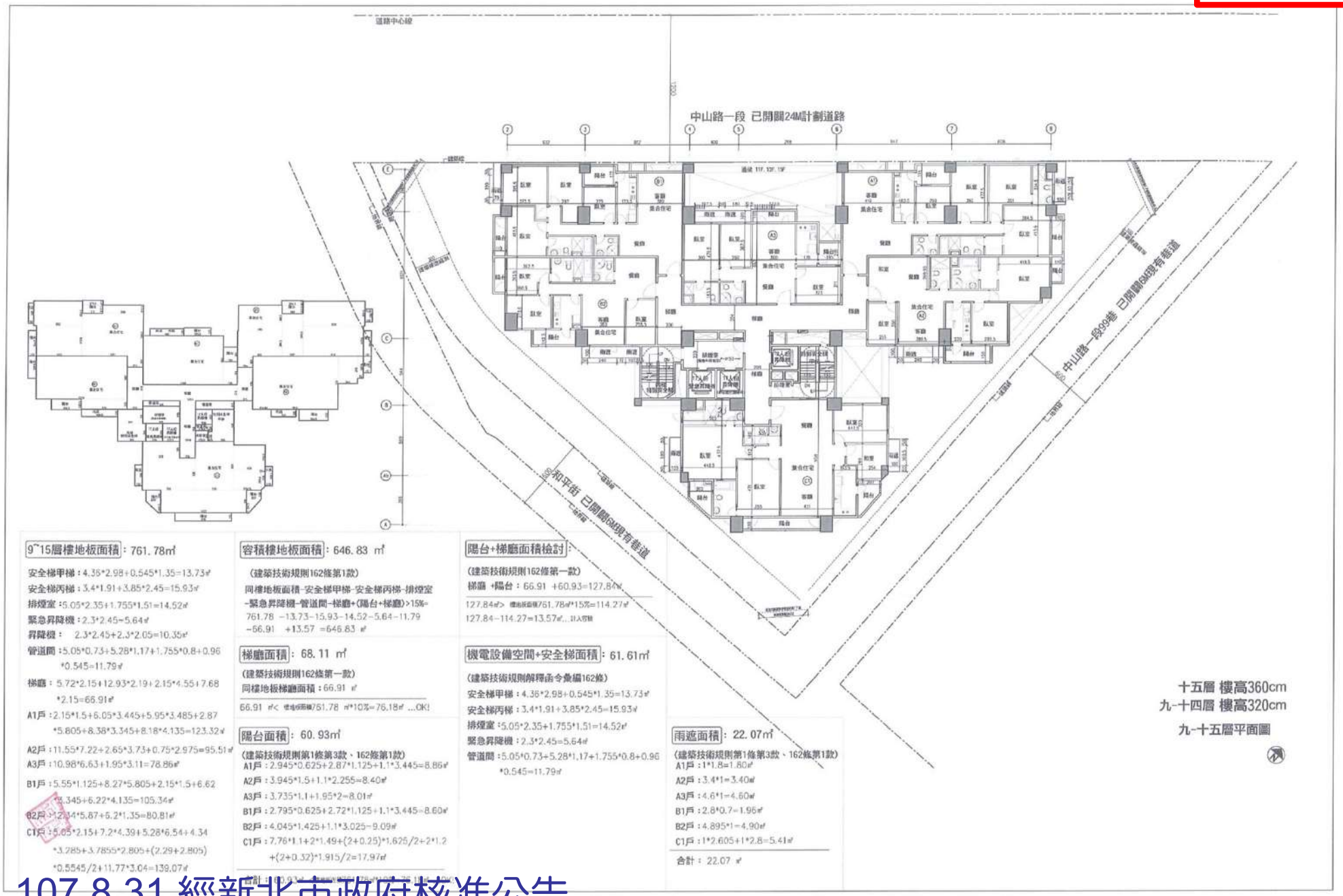
雨遮面積：22.07㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：1*1.8=1.80㎡
A2戶：3.4*1=3.40㎡
A3戶：4.6*1=4.60㎡
B1戶：2.8*0.7=1.96㎡
B2戶：4.895*1=4.90㎡
C1戶：2.8*1=2.80㎡
C2戶：1*2.605=2.61㎡
合計：22.07 ㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 九至十五層平面圖

變更前




9~15層樓地板面積：761.78㎡

安全梯甲梯：4.38*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡
梯廳：5.72*2.15+12.93*2.19+2.15*4.55+7.68*2.15=66.91㎡
A1戶：2.15*1.5+6.05*3.445+5.95*3.485+2.87*5.805+8.38*3.345+8.18*4.135=123.32㎡
A2戶：11.55*7.22+2.65*3.73+0.75*2.975=95.51㎡
A3戶：10.98*6.63+1.95*3.11=78.86㎡
B1戶：5.55*1.125+8.27*5.805+2.15*1.5+6.62*3.345+6.22*4.135=105.34㎡
B2戶：12.34*5.87+6.2*1.35=80.81㎡
C1戶：5.05*2.15+7.2*4.39+5.28*6.54+4.34*3.285+3.785*2.805+(2.29+2.805)*0.5545/2+11.77*3.04=139.07㎡

容積樓地板面積：646.83 ㎡

（建築技術規則162條第1款）
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳+(陽台+梯廳)>15%=761.78 -13.73-15.93-14.52-5.64-11.79-66.91 +13.57 =646.83 ㎡

梯廳面積：68.11 ㎡

（建築技術規則162條第一款）
同樓地板梯廳面積：66.91 ㎡
66.91 ㎡< 樓地板面積761.78 ㎡*10%=76.18㎡ ...OK!

陽台面積：60.93㎡

（建築技術規則第1條第3款、162條第1款）
A1戶：2.945*0.625+2.87*1.125+1.1*3.445=8.86㎡
A2戶：3.945*1.5+1.1*2.255=8.40㎡
A3戶：3.735*1.1+1.95*2=8.01㎡
B1戶：2.795*0.625+2.72*1.125+1.1*3.445=8.60㎡
B2戶：4.045*1.425+1.1*3.025=9.09㎡
C1戶：7.76*1.1+2*1.49+(2+0.25)*1.625/2+2*1.2+(2+0.32)*1.915/2=17.97㎡

陽台+梯廳面積檢討：

（建築技術規則162條第一款）
梯廳 +陽台：66.91 +60.93=127.84㎡
127.84㎡> 樓地板面積761.78㎡*15%=114.27㎡
127.84-114.27=13.57㎡...加入容積

機電設備空間+安全梯面積：61.61㎡

（建築技術規則解釋函令彙編162條）
安全梯甲梯：4.38*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：5.05*0.73+5.28*1.17+1.755*0.8+0.96*0.545=11.79㎡

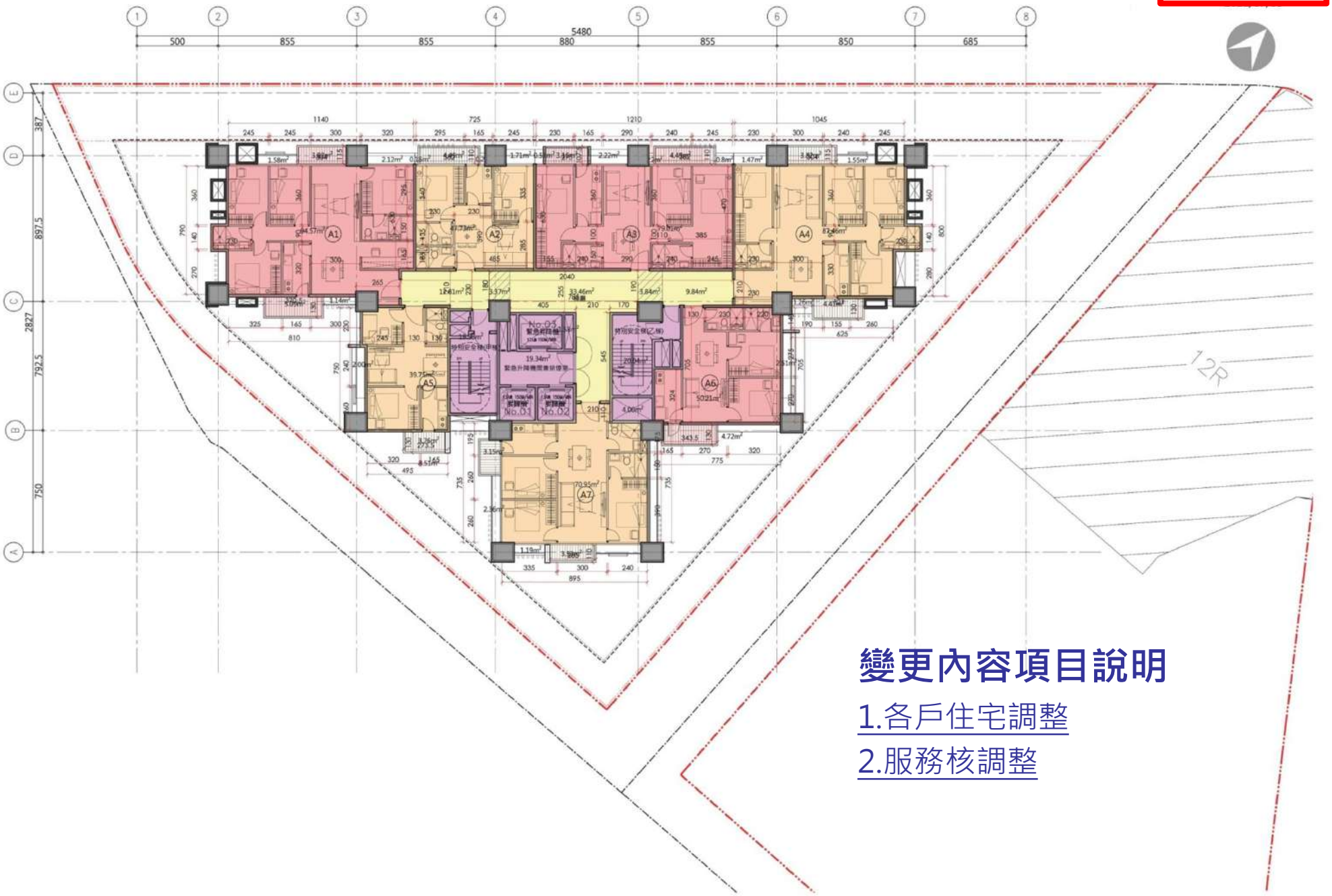
雨遮面積：22.07㎡

（建築技術規則第1條第3款、162條第1款）
A1戶：1*1.8=1.80㎡
A2戶：3.4*1=3.40㎡
A3戶：4.6*1=4.60㎡
B1戶：2.8*0.7=1.96㎡
B2戶：4.895*1=4.90㎡
C1戶：1*2.605+1*2.8=5.41㎡
合計：22.07 ㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 四至十五層平面圖

變更後



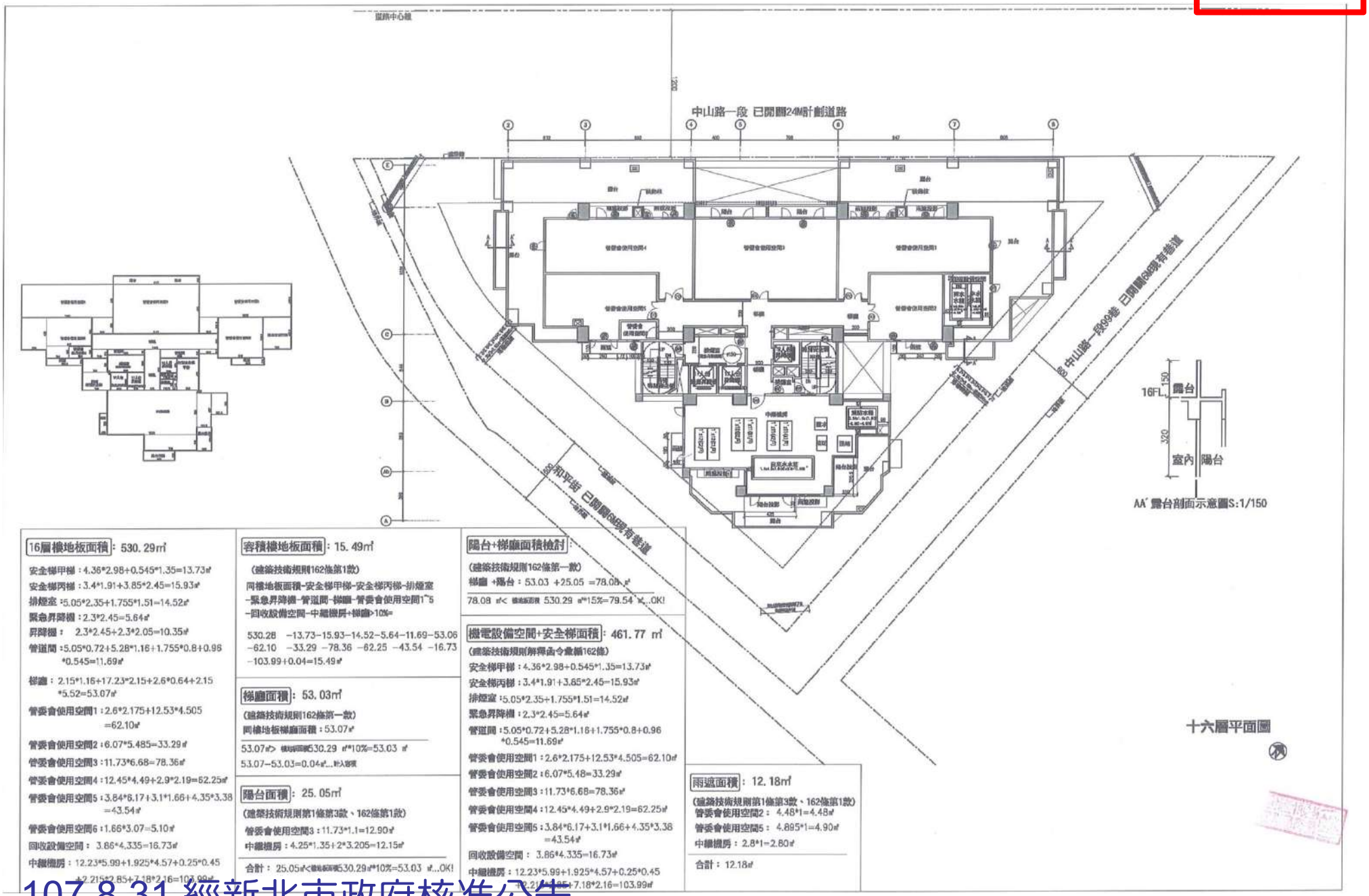

## 變更內容項目說明

1.各戶住宅調整

2.服務核調整

# 十六層平面圖

變更前




**16層樓地板面積**：530.29㎡

安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.85*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：5.05*0.72+5.28*1.16+1.755*0.8+0.98*0.545=11.69㎡
梯廳：2.15*1.16+17.23*2.15+2.6*0.64+2.15*5.52=53.07㎡
管委會使用空間1：2.6*2.175+12.53*4.505=62.10㎡
管委會使用空間2：6.07*5.485=33.29㎡
管委會使用空間3：11.73*6.68=78.36㎡
管委會使用空間4：12.45*4.49+2.9*2.19=62.25㎡
管委會使用空間5：3.84*6.17+3.1*1.66+4.35*3.38=43.54㎡
管委會使用空間6：1.66*3.07=5.10㎡
回收設備空間：3.86*4.335=16.73㎡
中繼機房：12.23*5.99+1.925*4.57+0.25*0.45+2.215*2.85+7.18*2.16=103.99㎡

**容積樓地板面積**：15.49㎡

（建築技術規則162條第1款）
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室-緊急昇降機-管道間-梯廳-管委會使用空間1~5-回收設備空間-中繼機房+梯廳>10%=
530.28 -13.73-15.93-14.52-5.64-11.69-53.06-62.10 -33.29 -78.36 -62.25 -43.54 -16.73-103.99+0.04=15.49㎡

**梯廳面積**：53.03㎡

（建築技術規則162條第一款）
同樓地板梯廳面積：53.07㎡
53.07㎡> 樓地板面積530.29 ㎡*10%=53.03 ㎡
53.07-53.03=0.04㎡...納入容積

**陽台面積**：25.05㎡

（建築技術規則第1條第3款、162條第1款）
管委會使用空間3：11.73*1.1=12.90㎡
中繼機房：4.25*1.35+2*3.205=12.15㎡
合計：25.05㎡<樓地板面積530.29㎡*10%=53.03 ㎡...OK!

**陽台+梯廳面積檢討**

（建築技術規則162條第一款）
梯廳+陽台：53.03 +25.05 =78.08㎡
78.08 ㎡< 樓地板面積 530.29 ㎡*15%=79.54 ㎡...OK!

**機電設備空間+安全梯面積**：461.77 ㎡

（建築技術規則解釋函令彙編162條）
安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：3.4*1.91+3.65*2.45=15.93㎡
排煙室：5.05*2.35+1.755*1.51=14.52㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：5.05*0.72+5.28*1.16+1.755*0.8+0.96*0.545=11.69㎡
管委會使用空間1：2.6*2.175+12.53*4.505=62.10㎡
管委會使用空間2：6.07*5.48=33.29㎡
管委會使用空間3：11.73*6.68=78.36㎡
管委會使用空間4：12.45*4.49+2.9*2.19=62.25㎡
管委會使用空間5：3.84*6.17+3.1*1.66+4.35*3.38=43.54㎡
回收設備空間：3.86*4.335=16.73㎡
中繼機房：12.23*5.99+1.925*4.57+0.25*0.45+2.215*2.85+7.18*2.16=103.99㎡

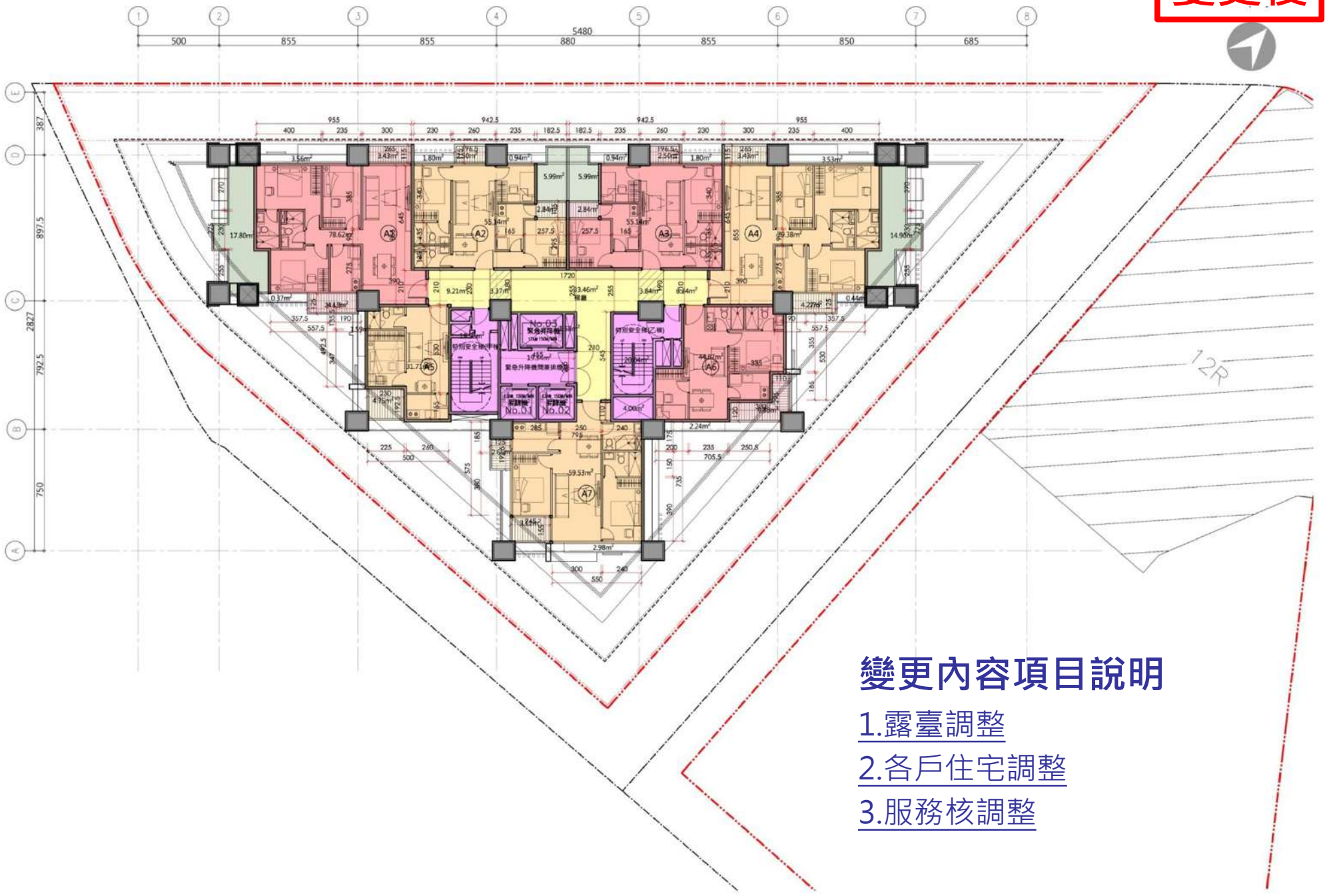
**雨遮面積**：12.18㎡

（建築技術規則第1條第3款、162條第1款）
管委會使用空間2：4.48*1=4.48㎡
管委會使用空間5：4.895*1=4.90㎡
中繼機房：2.8*1=2.80㎡
合計：12.18㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 十六層平面圖

變更後




## 變更內容項目說明

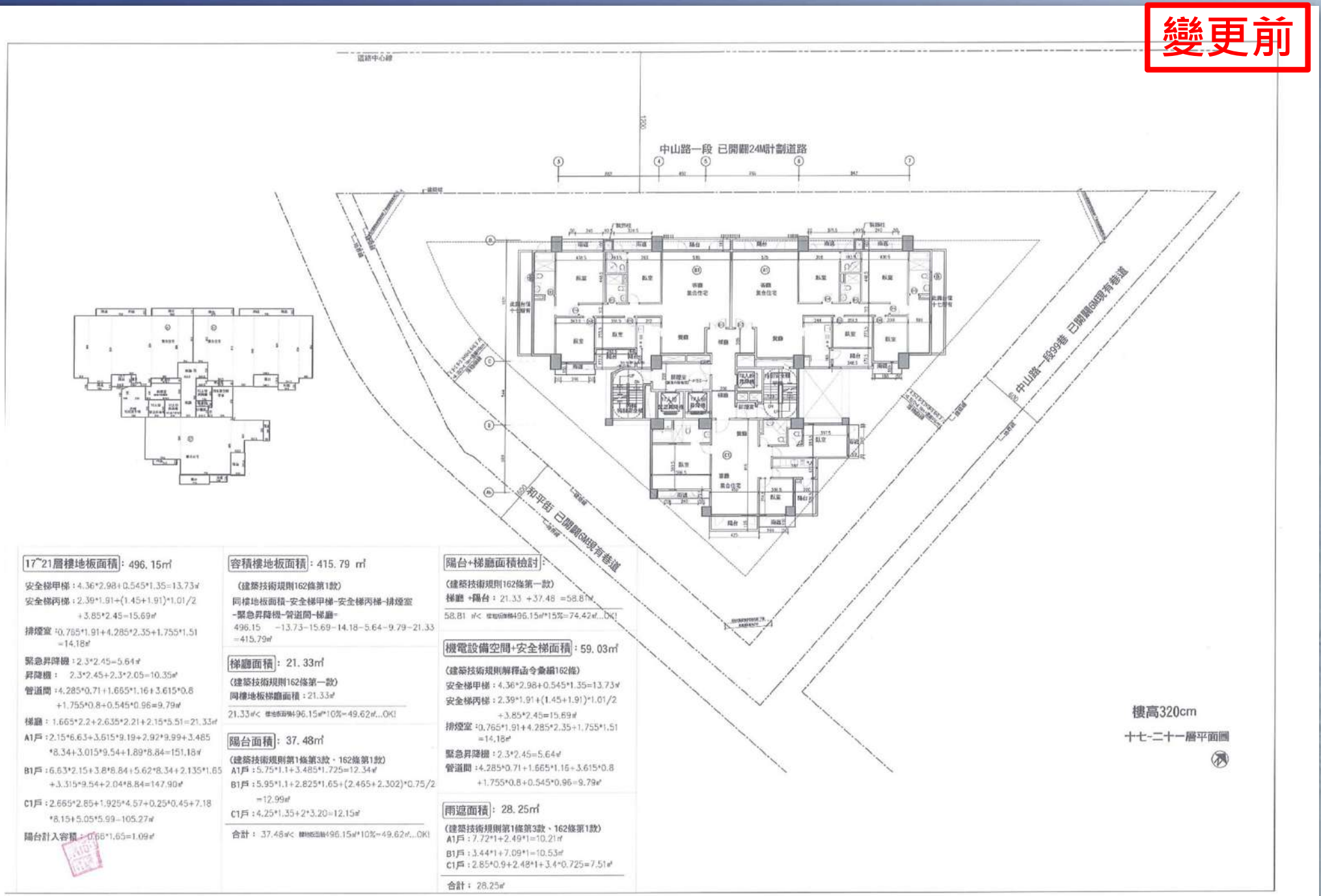
1.露臺調整

2.各戶住宅調整

3.服務核調整

# 十七至二十一層平面圖

變更前




17~21層樓地板面積：496.15㎡

安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：2.39*1.91+(1.45+1.91)*1.01/2
+3.85*2.45=15.69㎡
排煙室：0.765*1.91+4.285*2.35+1.755*1.51
=14.18㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：4.285*0.71+1.665*1.16+3.615*0.8
+1.755*0.8+0.545*0.96=9.79㎡
梯廳：1.665*2.2+2.635*2.21+2.15*5.51=21.33㎡
A1戶：2.15*6.63+3.615*9.19+2.92*9.99+3.485
*8.34+3.015*9.54+1.89*8.84=151.18㎡
B1戶：6.63*2.15+3.8*8.84+5.62*8.34+2.135*1.65
+3.315*9.54+2.04*8.84=147.90㎡
C1戶：2.665*2.85+1.925*4.57+0.25*0.45+7.18
*8.15+5.05*5.99-105.27㎡
陽台計入容積：0.66*1.65=1.09㎡

容積樓地板面積：415.79 ㎡

(建築技術規則162條第1款)
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室
-緊急昇降機-管道間-梯廳=
496.15 -13.73-15.69-14.18-5.64-9.79-21.33
=415.79㎡

梯廳面積：21.33㎡

(建築技術規則162條第一款)
同樓地板梯廳面積：21.33㎡
21.33㎡< 樓地板面積*10%=49.62㎡...OK!

陽台面積：37.48㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：5.75*1.1+3.485*1.725=12.34㎡
B1戶：5.95*1.1+2.825*1.65+(2.465+2.302)*0.75/2
=12.99㎡
C1戶：4.25*1.35+2*3.20=12.15㎡
合計：37.48㎡< 樓地板面積*10%=49.62㎡...OK!

陽台+梯廳面積檢討：

(建築技術規則162條第一款)
梯廳+陽台：21.33 +37.48 =58.81㎡
58.81 ㎡< 樓地板面積*15%=74.42㎡...OK!

機電設備空間+安全梯面積：59.03㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)
安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：2.39*1.91+(1.45+1.91)*1.01/2
+3.85*2.45=15.69㎡
排煙室：0.765*1.91+4.285*2.35+1.755*1.51
=14.18㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：4.285*0.71+1.665*1.16+3.615*0.8
+1.755*0.8+0.545*0.96=9.79㎡

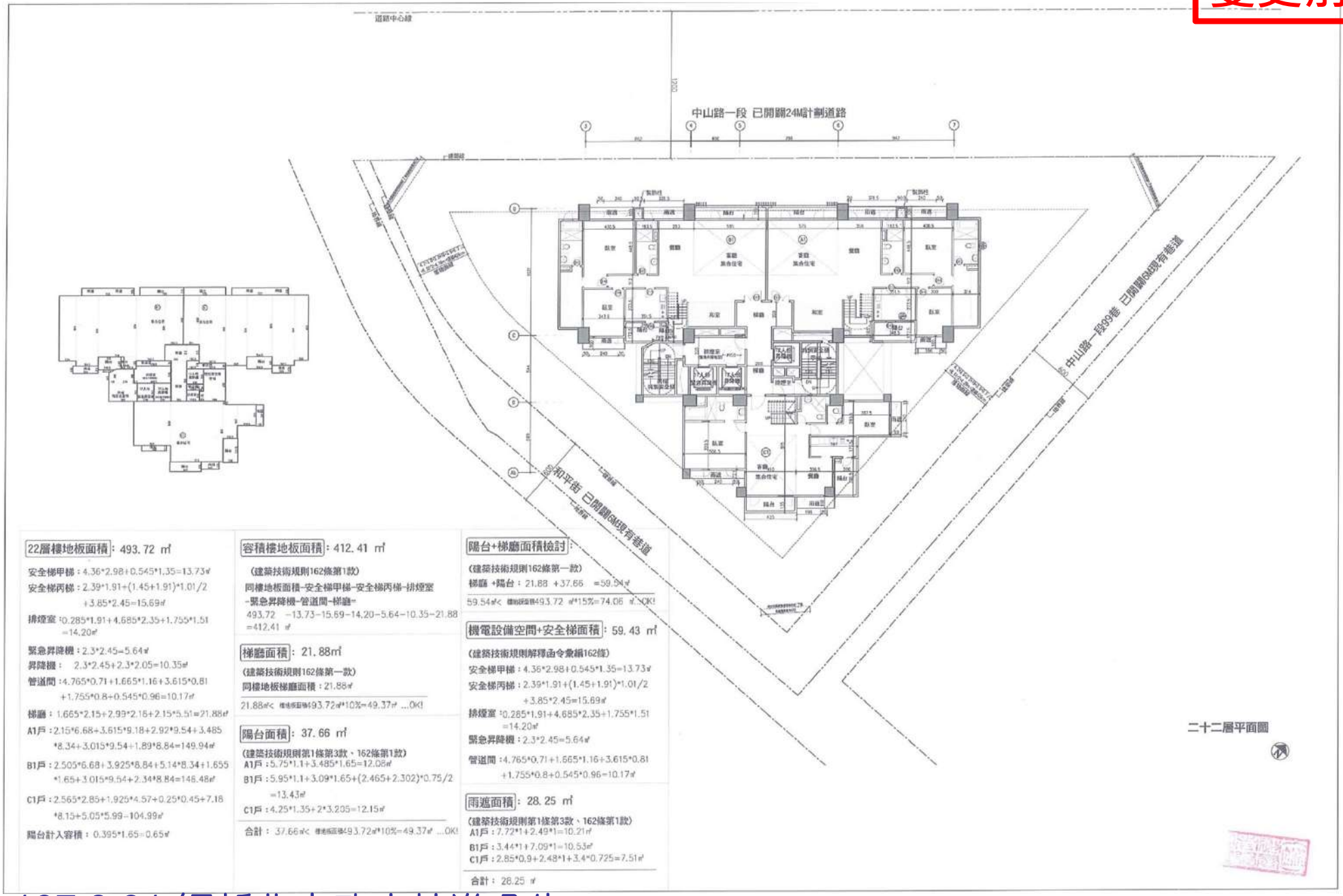
雨遮面積：28.25㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：7.72*1+2.49*1=10.21㎡
B1戶：3.44*1+7.09*1=10.53㎡
C1戶：2.85*0.9+2.48*1+3.4*0.725=7.51㎡
合計：28.25㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 二十二層平面圖

變更前




22層樓地板面積：493.72 ㎡

安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：2.39*1.91+(1.45+1.91)*1.01/2
+3.85*2.45=15.69㎡
排煙室：0.285*1.91+4.685*2.35+1.755*1.51
=14.20㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
昇降機：2.3*2.45+2.3*2.05=10.35㎡
管道間：4.765*0.71+1.665*1.16+3.615*0.81
+1.755*0.8+0.545*0.96=10.17㎡
梯廳：1.665*2.15+2.99*2.18+2.15*5.51=21.88㎡
A1戶：2.15*6.68+3.615*9.18+2.92*9.54+3.485
*8.34+3.015*9.54+1.89*8.84=149.94㎡
B1戶：2.505*6.68+3.925*8.84+5.14*8.34+1.655
*1.65+3.015*9.54+2.34*8.84=146.48㎡
C1戶：2.565*2.85+1.925*4.57+0.25*0.45+7.18
*8.15+5.05*5.99=104.99㎡
陽台計入容積：0.395*1.65=0.65㎡

容積樓地板面積：412.41 ㎡

(建築技術規則162條第1款)
同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯丙梯-排煙室
-緊急昇降機-管道間-梯廳-
493.72 -13.73-15.69-14.20-5.64-10.35-21.88
=412.41 ㎡

梯廳面積：21.88㎡

(建築技術規則162條第一款)
同樓地板梯廳面積：21.88㎡
21.88㎡< 樓地板面積*493.72㎡*10%=49.37㎡ ...OK!

陽台面積：37.66 ㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：5.75*1.1+3.485*1.65=12.08㎡
B1戶：5.95*1.1+3.09*1.65+(2.465+2.302)*0.75/2
=13.43㎡
C1戶：4.25*1.35+2*3.205=12.15㎡
合計：37.66㎡< 樓地板面積*493.72㎡*10%=49.37㎡ ...OK!

陽台+梯廳面積檢討：

(建築技術規則162條第一款)
梯廳+陽台：21.88 +37.66 =59.54㎡
59.54㎡< 樓地板面積*493.72 ㎡*15%=74.06 ㎡ ...OK!

機電設備空間+安全梯面積：59.43 ㎡

(建築技術規則解釋函令彙編162條)
安全梯甲梯：4.36*2.98+0.545*1.35=13.73㎡
安全梯丙梯：2.39*1.91+(1.45+1.91)*1.01/2
+3.85*2.45=15.69㎡
排煙室：0.285*1.91+4.685*2.35+1.755*1.51
=14.20㎡
緊急昇降機：2.3*2.45=5.64㎡
管道間：4.765*0.71+1.665*1.16+3.615*0.81
+1.755*0.8+0.545*0.96=10.17㎡

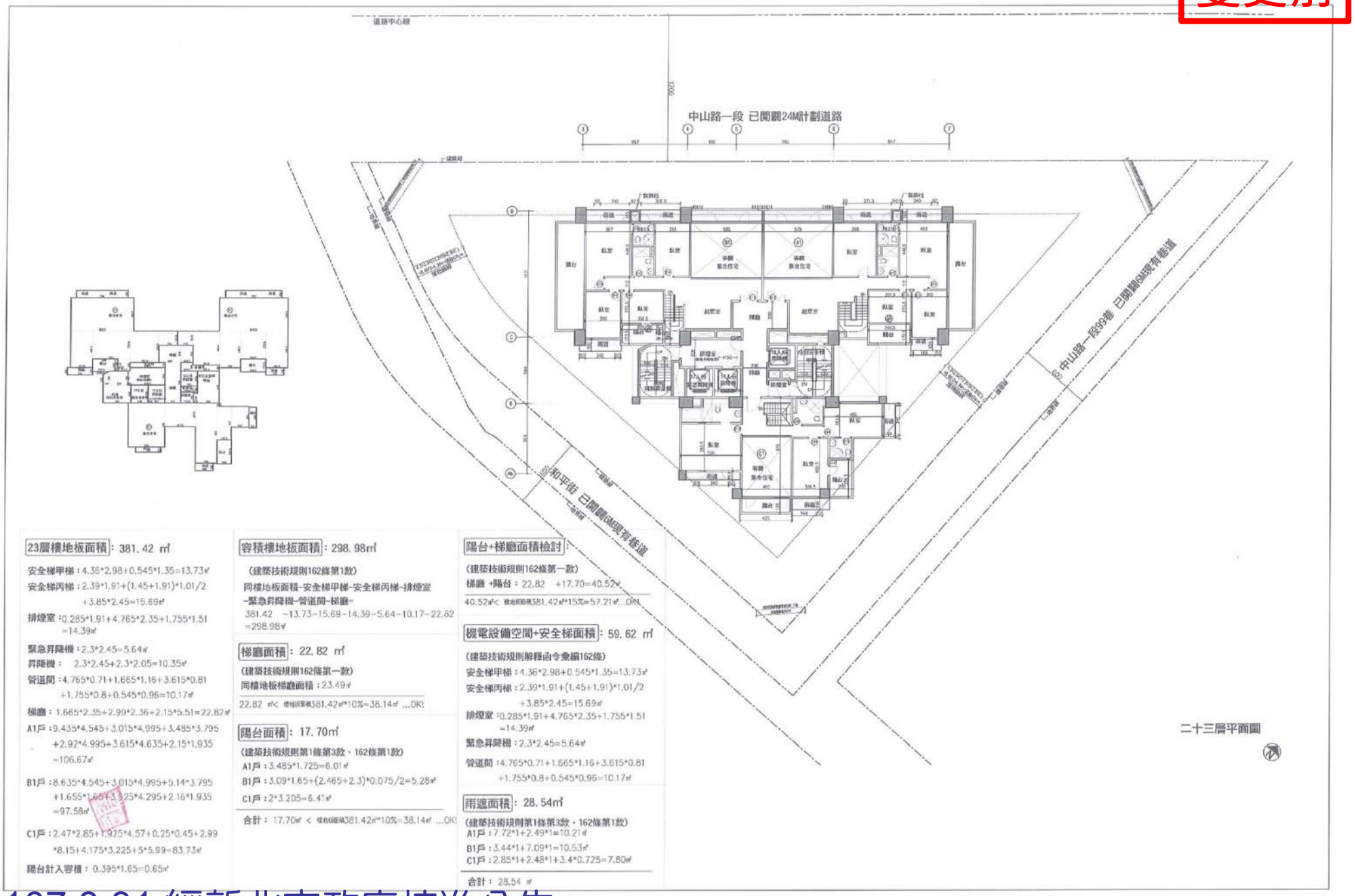
雨遮面積：28.25 ㎡

(建築技術規則第1條第3款、162條第1款)
A1戶：7.72*1+2.49*1=10.21㎡
B1戶：3.44*1+7.09*1=10.53㎡
C1戶：2.85*0.9+2.48*1+3.4*0.725=7.51㎡
合計：28.25 ㎡

107.8.31.經新北市政府核准公告

# 二十三層平面圖

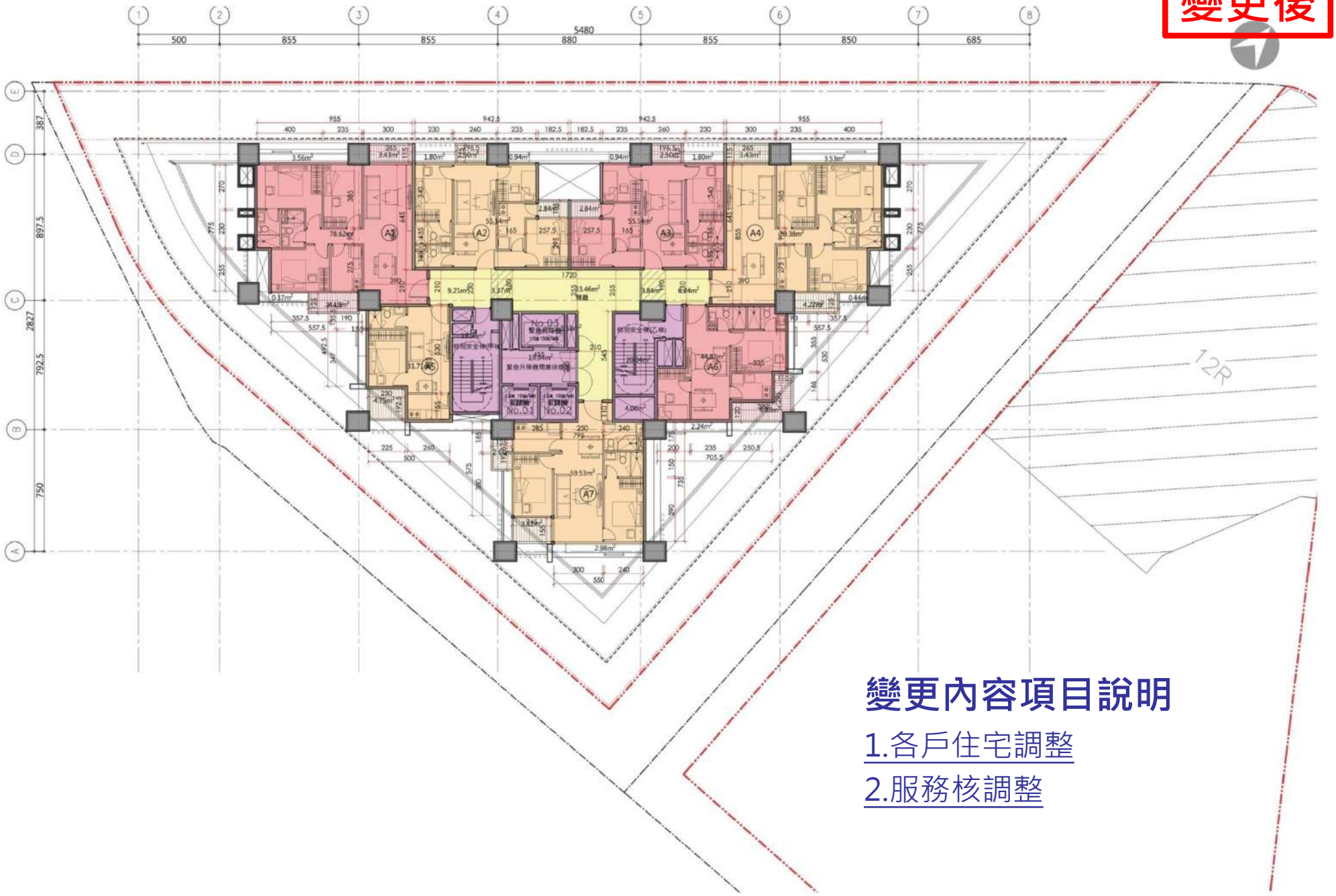
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 十七至二十八層平面圖

變更後



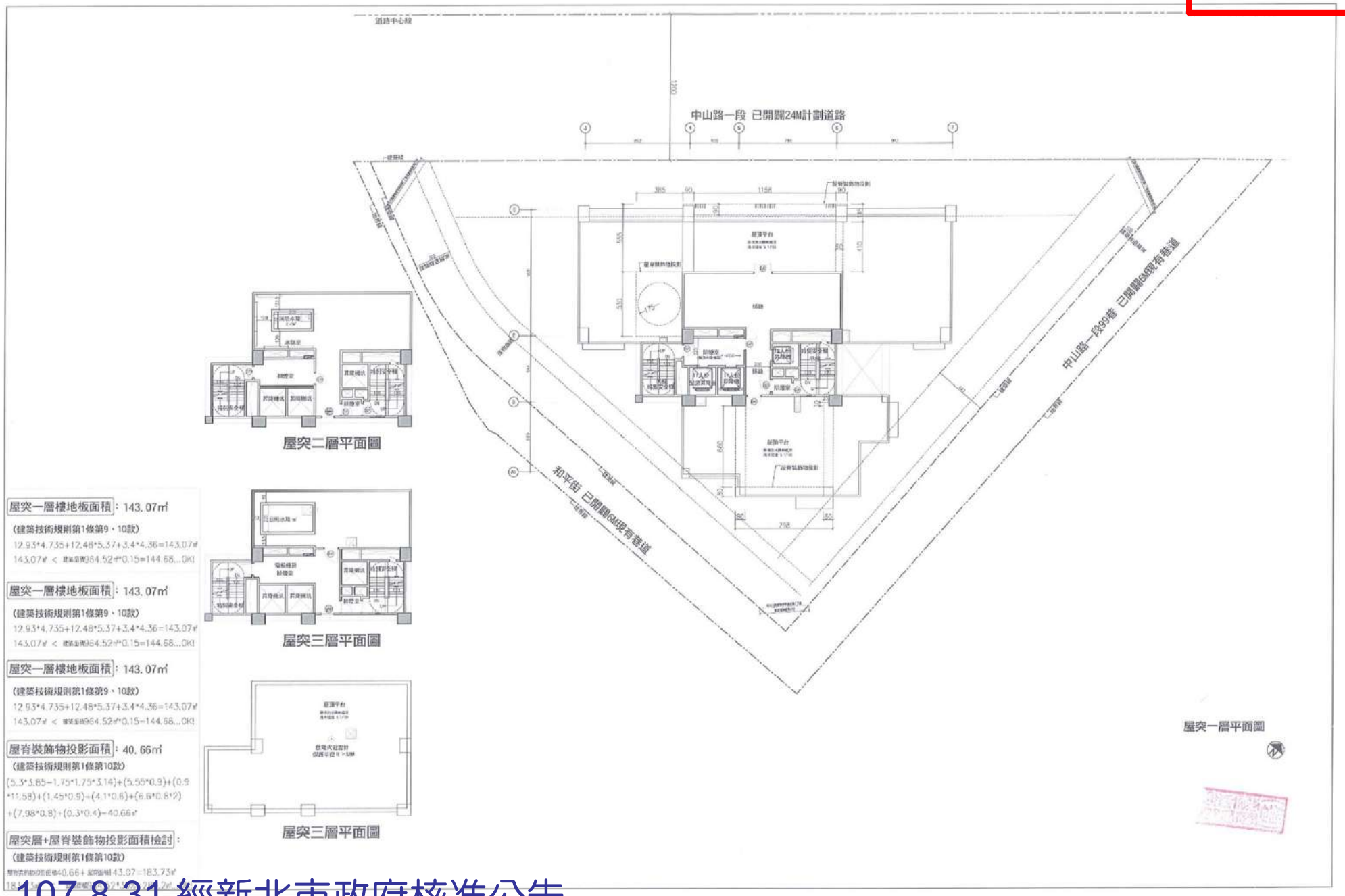

## 變更內容項目說明

1.各戶住宅調整

2.服務核調整

# 屋突層平面圖

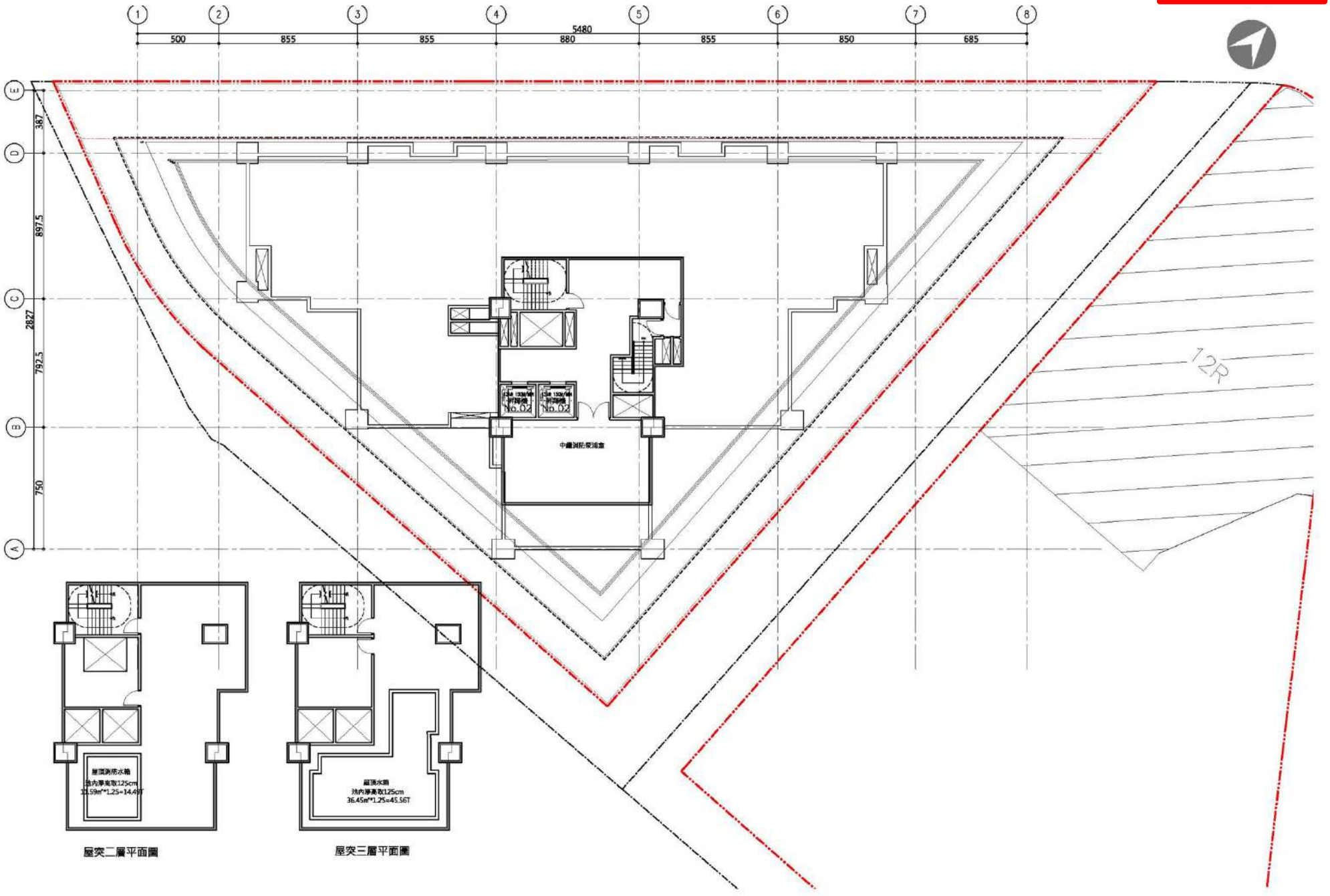
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

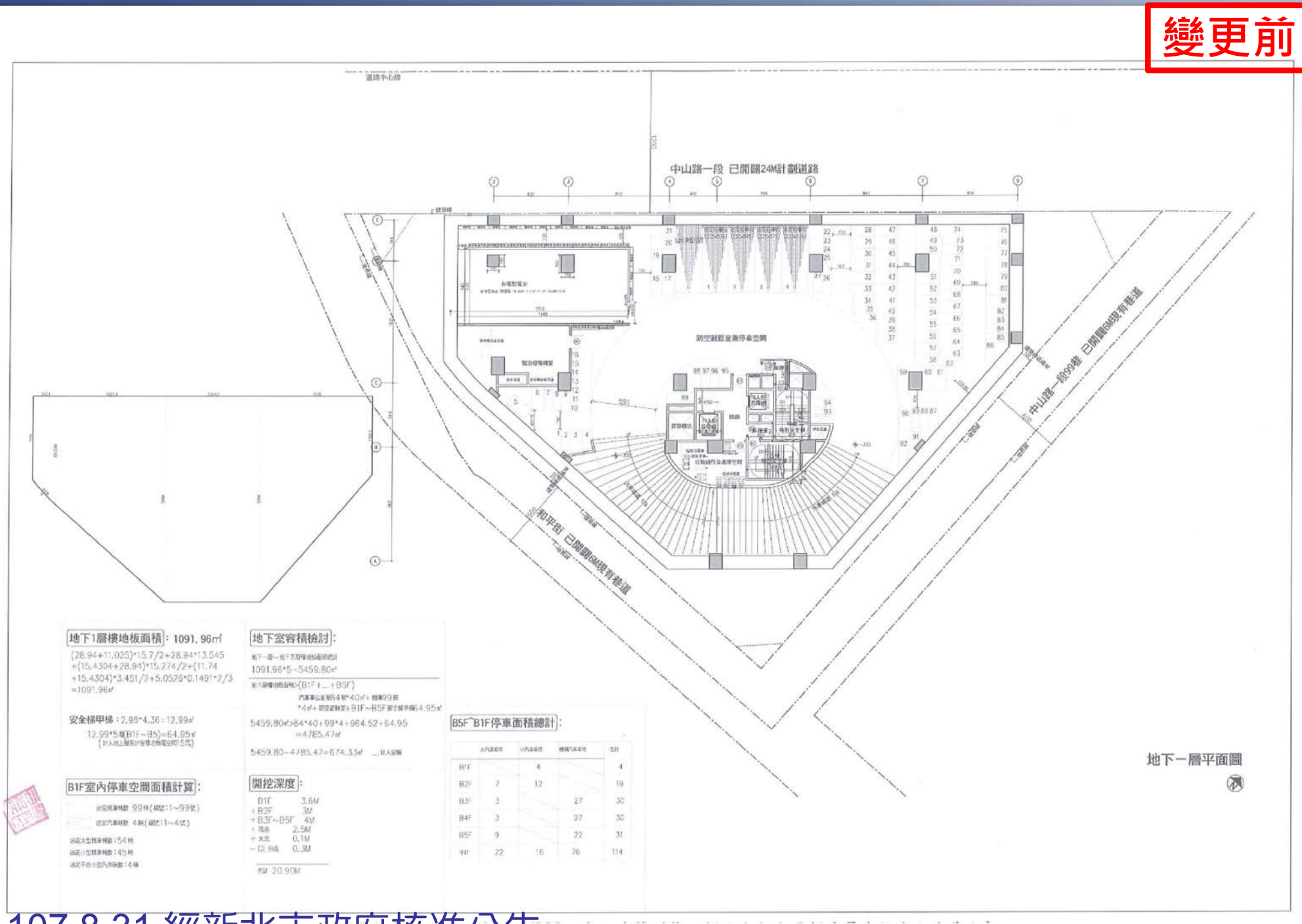
# 屋突層平面圖

變更後


1
2
3
4
5
6
7
8
500
855
855
880
855
850
685
5480
E
D
C
B
A
387
897.5
2827
792.5
750
12R
No.02
No.02
中繼消防栓箱
屋突二層平面圖
屋突三層平面圖

# 地下一層平面圖

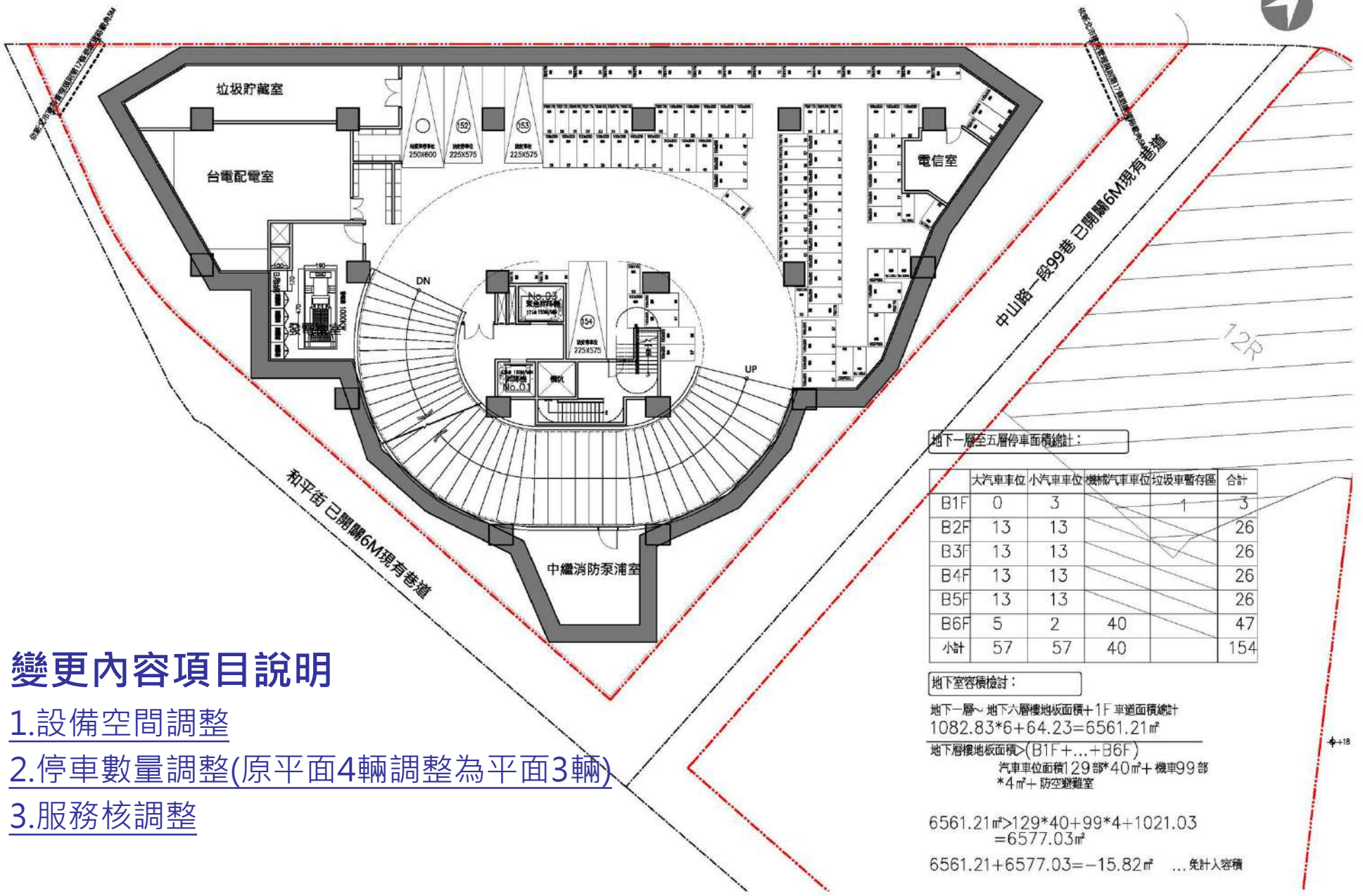
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 地下一層平面圖

**變更後**




地下一層至五層停車面積總計：

| | 大汽車車位 | 小汽車車位 | 機械汽車車位 | 垃圾車暫存區 | 合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| B1F | 0 | 3 | | 1 | 3 |
| B2F | 13 | 13 | | | 26 |
| B3F | 13 | 13 | | | 26 |
| B4F | 13 | 13 | | | 26 |
| B5F | 13 | 13 | | | 26 |
| B6F | 5 | 2 | 40 | | 47 |
| 小計 | 57 | 57 | 40 | | 154 |

地下室容積檢討：

地下一層～地下六層樓地板面積+1F車道面積總計
1082.83*6+64.23=6561.21㎡

地下層樓地板面積>(B1F+...+B6F)
汽車車位面積129部*40㎡+機車99部*4㎡+防空避難室

6561.21㎡>129*40+99*4+1021.03
=6577.03㎡

6561.21+6577.03=-15.82㎡ ...免計入容積

## 變更內容項目說明

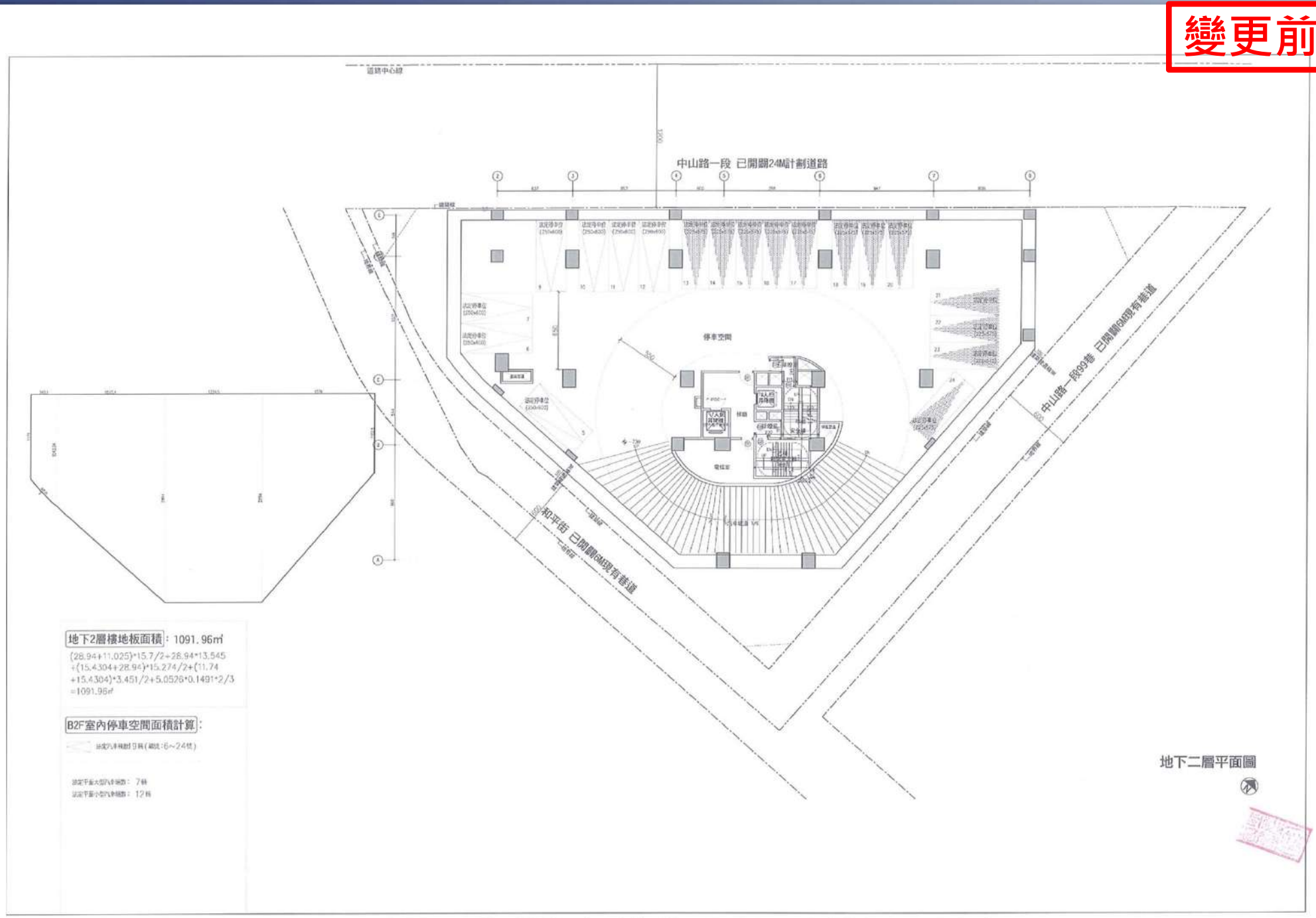
1.設備空間調整

2.停車數量調整(原平面4輛調整為平面3輛)

3.服務核調整

# 地下二層平面圖

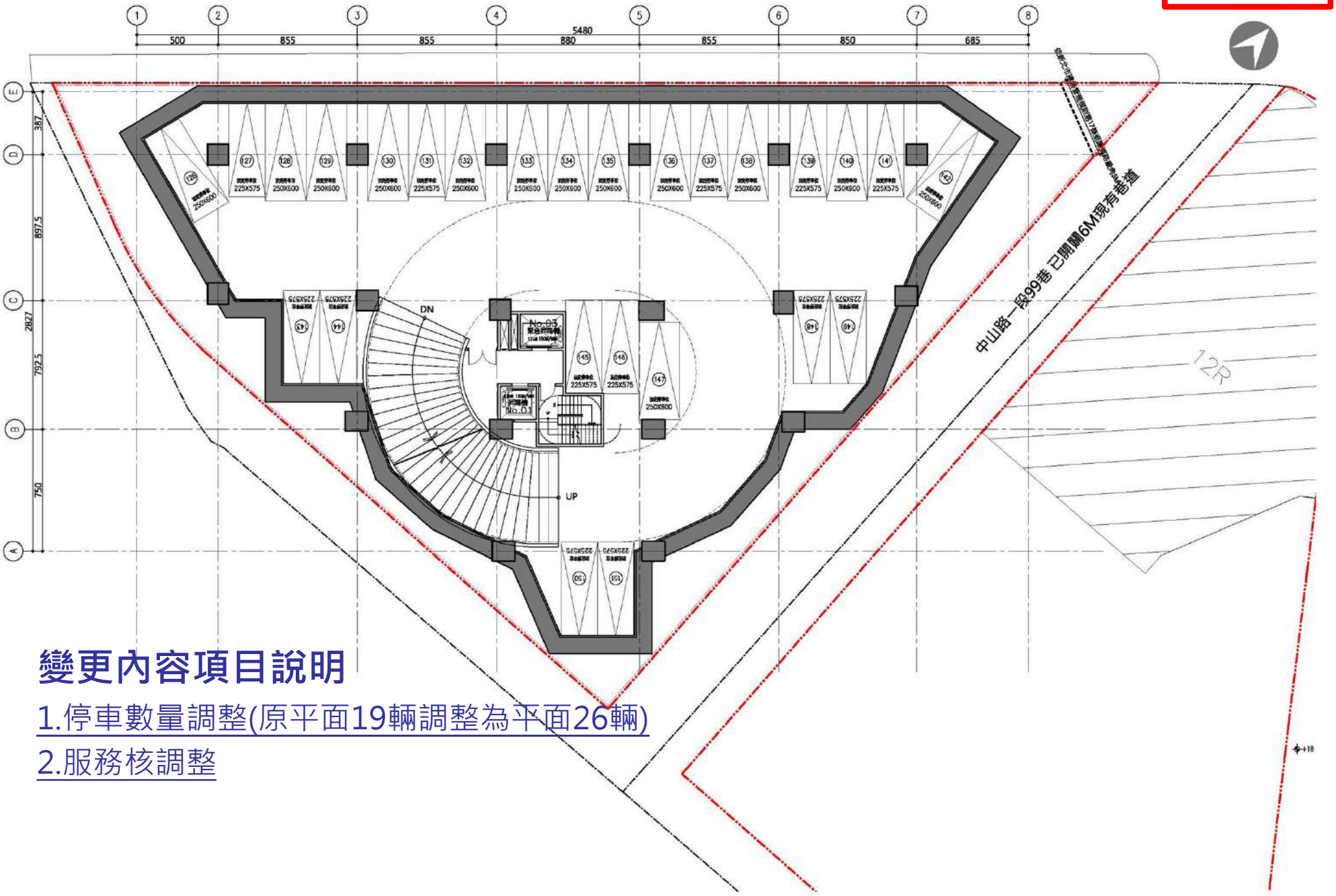
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 地下二層平面圖

變更後



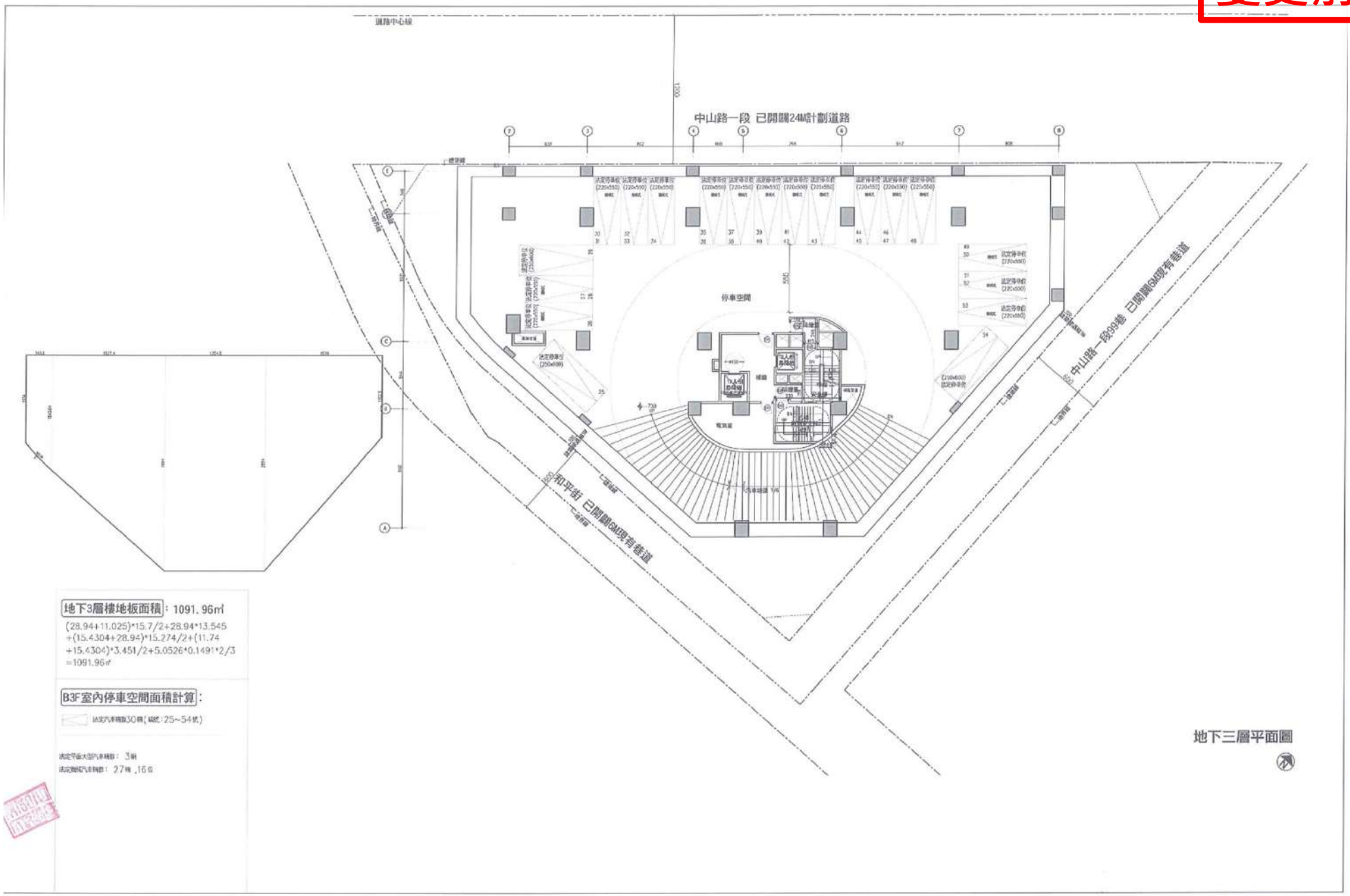

## 變更內容項目說明

1.停車數量調整(原平面19輛調整為平面26輛)

2.服務核調整

# 地下三層平面圖

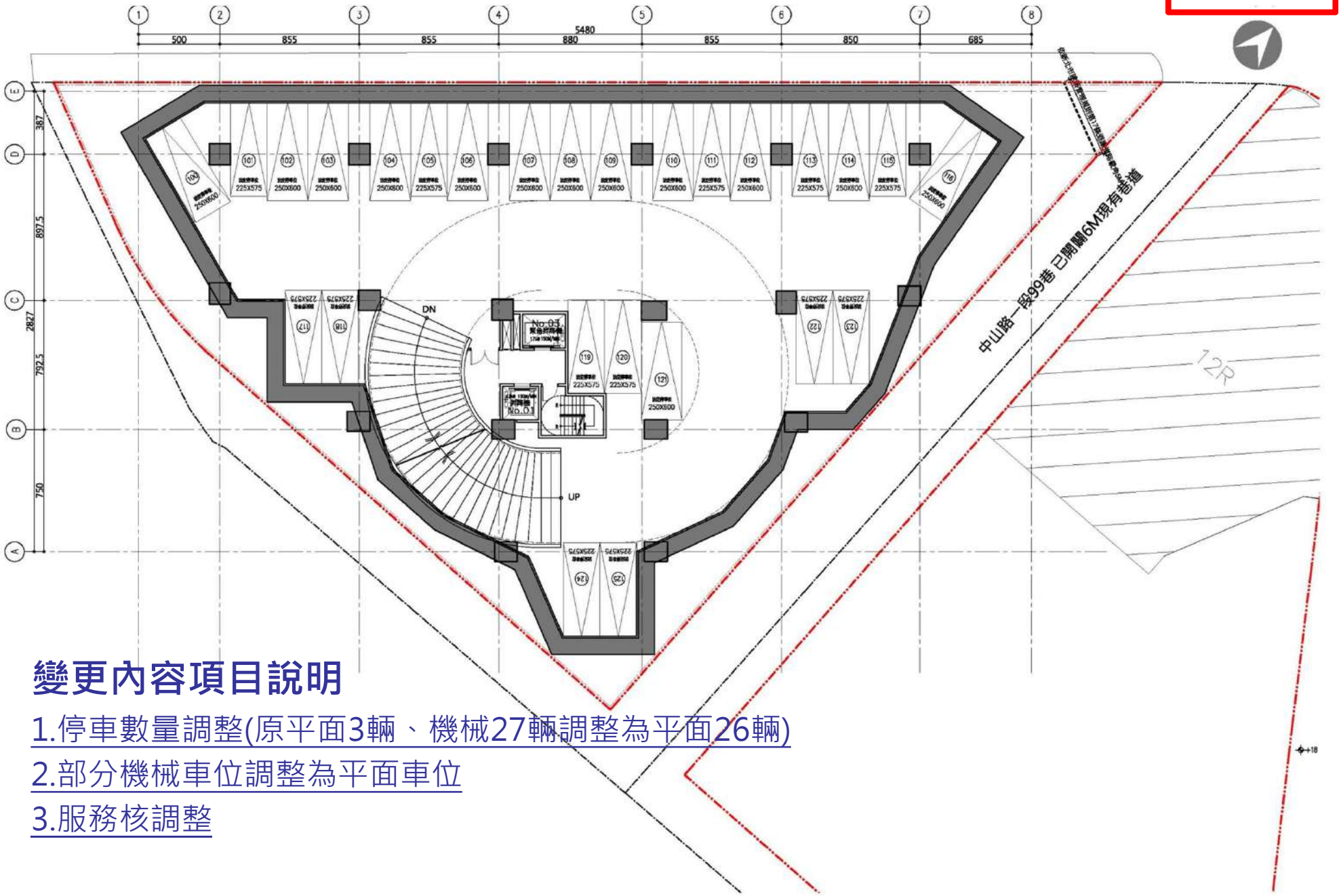
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 地下二層平面圖

變更後




## 變更內容項目說明

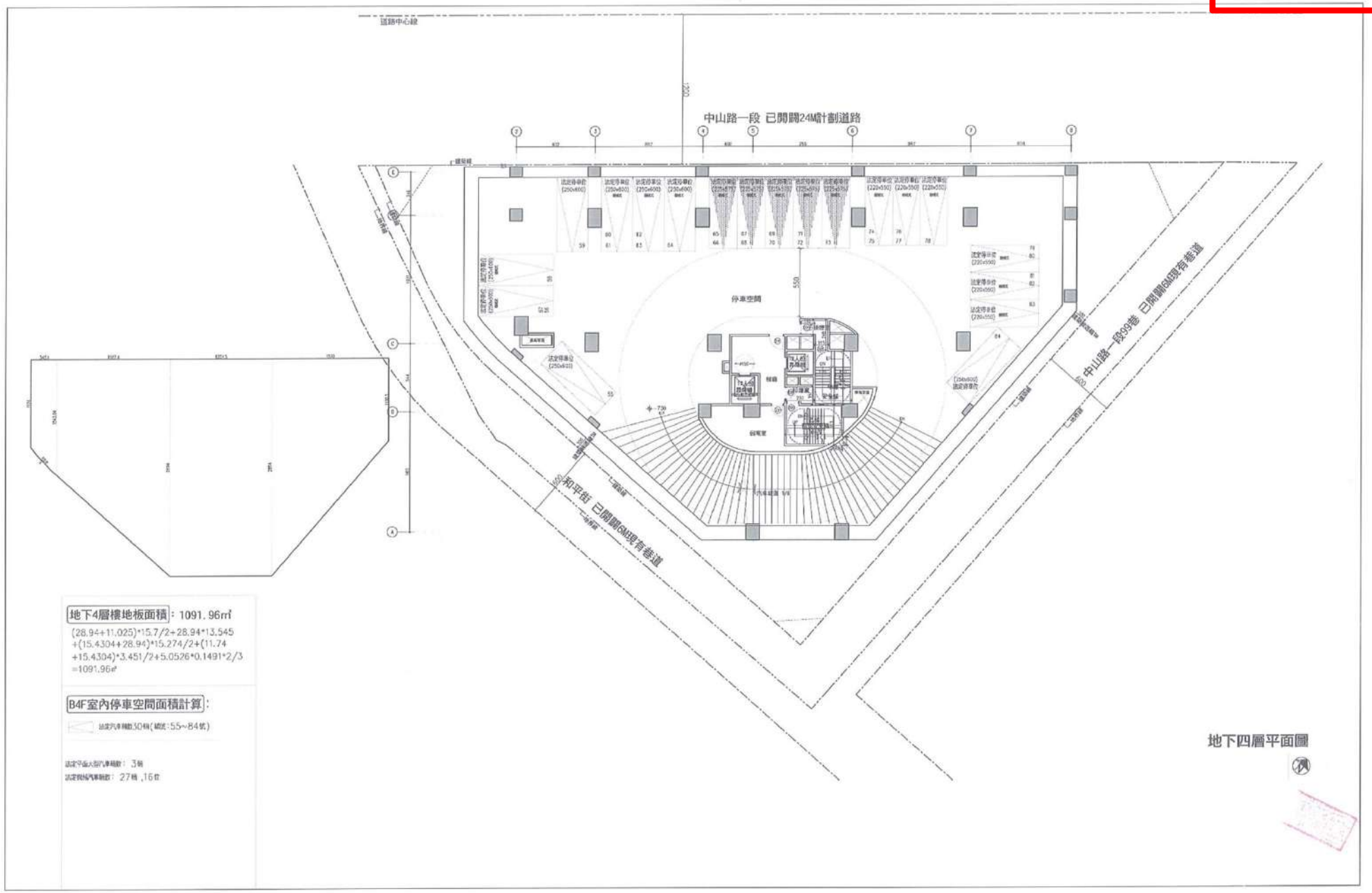
1.停車數量調整(原平面3輛、機械27輛調整為平面26輛)

2.部分機械車位調整為平面車位

3.服務核調整

# 地下四層平面圖

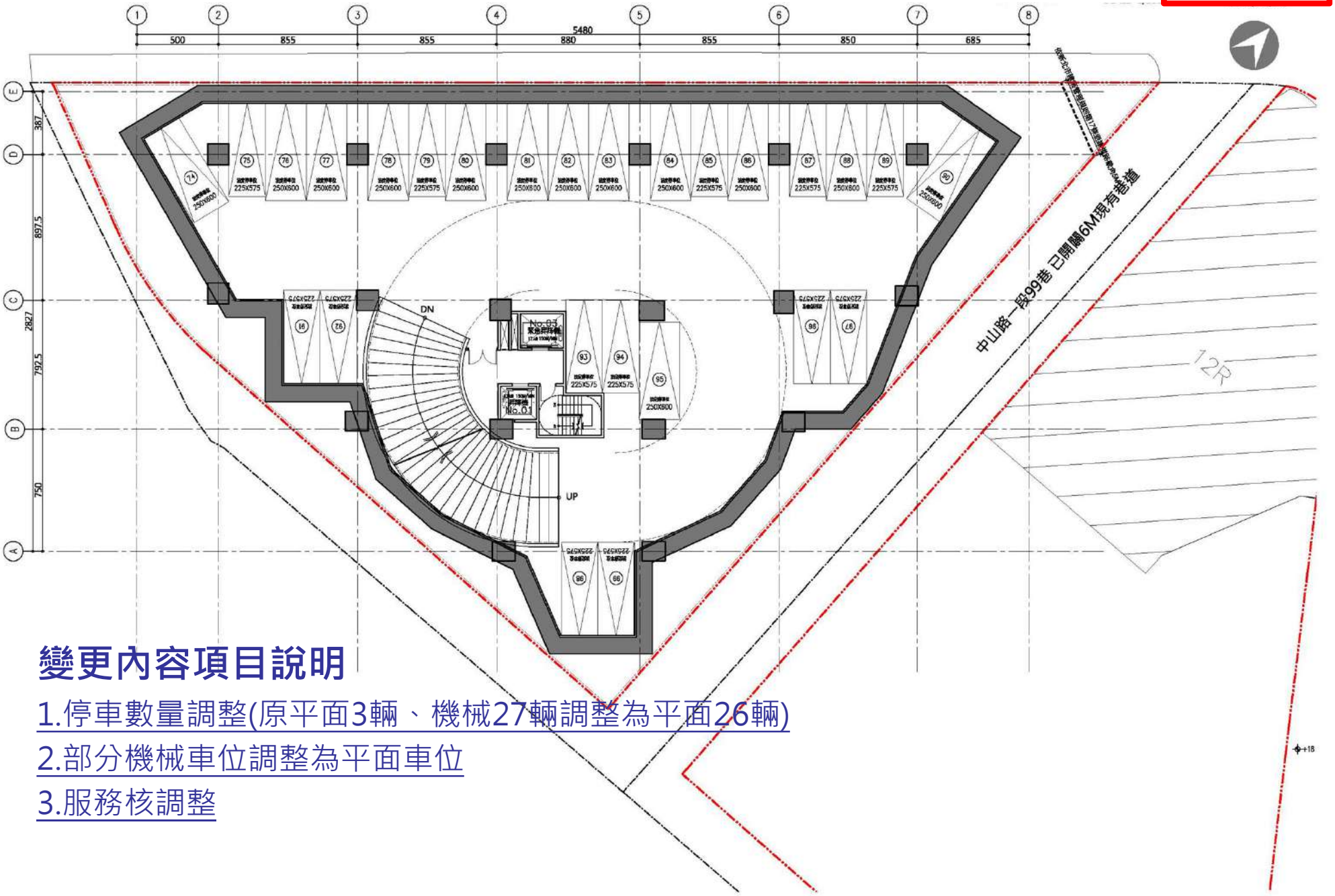
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 地下四層平面圖

變更後




## 變更內容項目說明

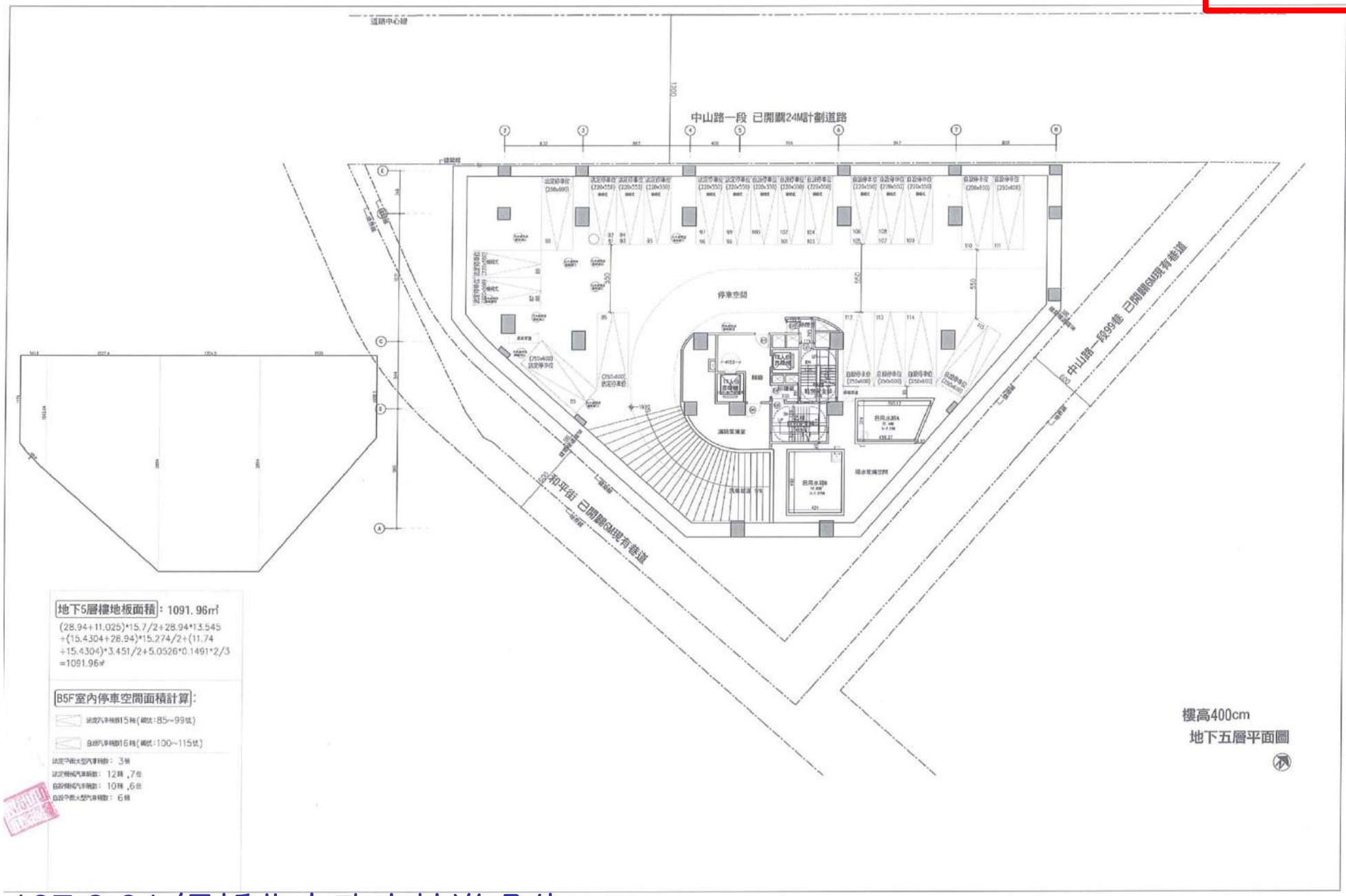
1.停車數量調整(原平面3輛、機械27輛調整為平面26輛)

2.部分機械車位調整為平面車位

3.服務核調整

# 地下五層平面圖

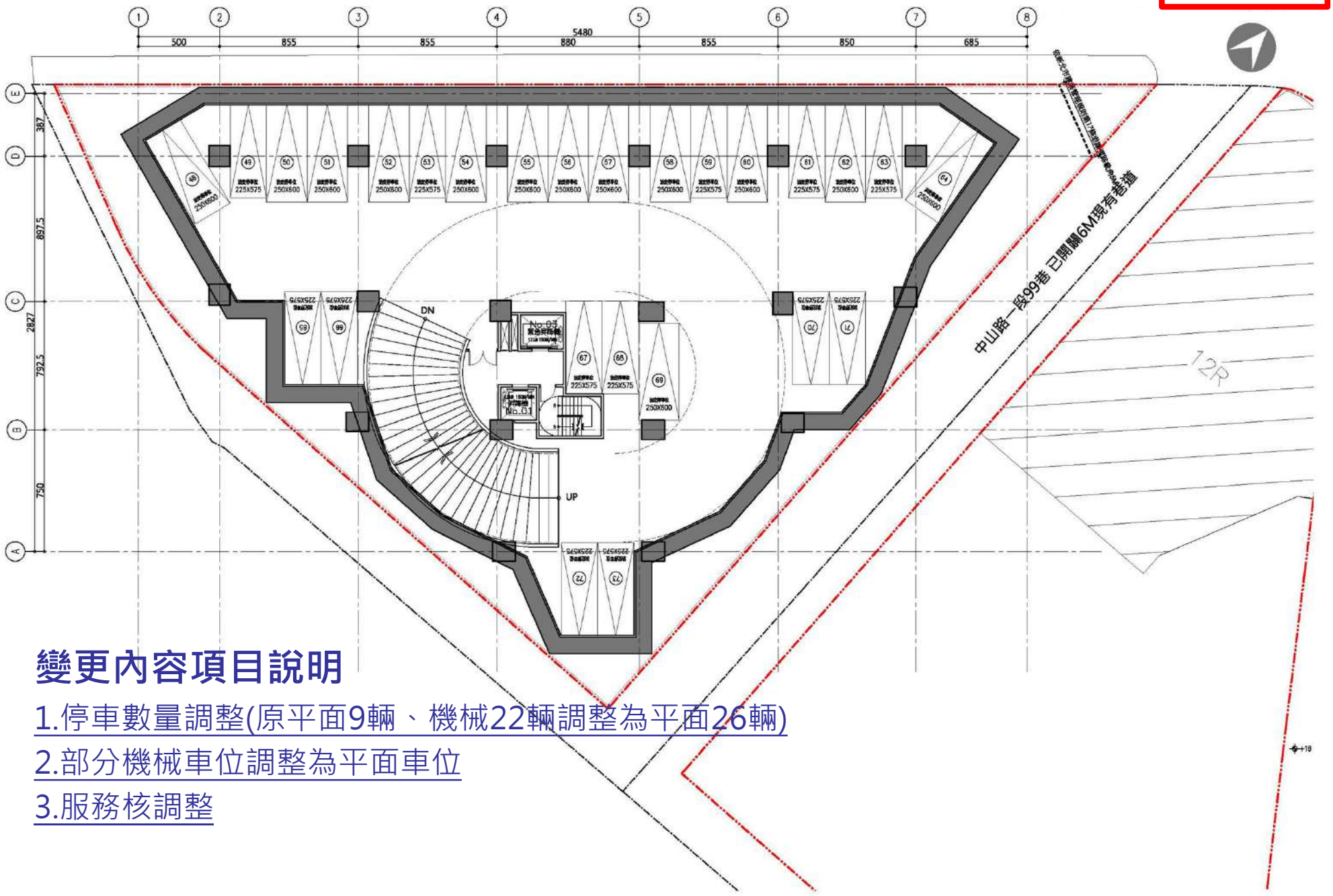
變更前




107.8.31.經新北市政府核准公告

# 地下五層平面圖

變更後




## 變更內容項目說明

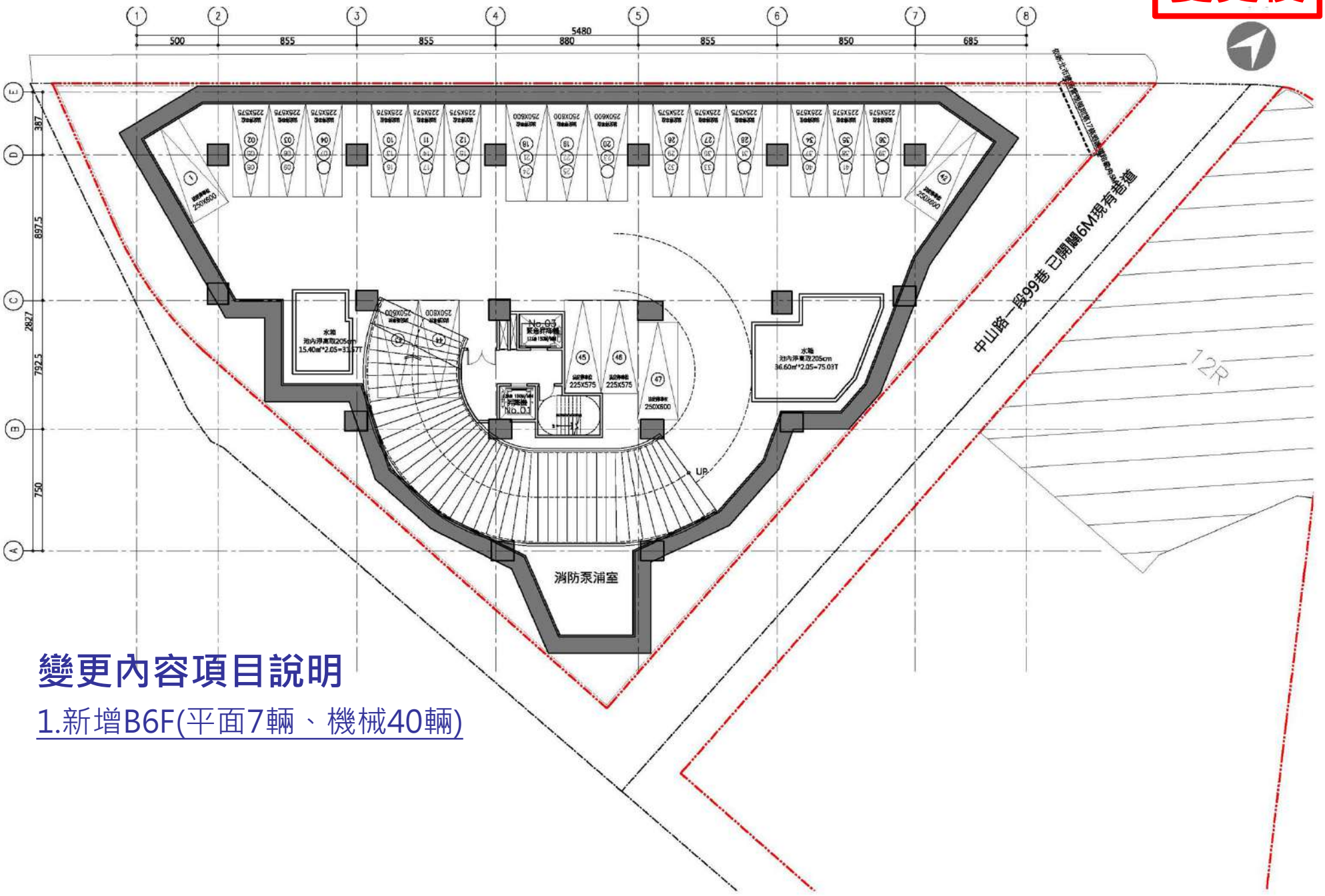
1.停車數量調整(原平面9輛、機械22輛調整為平面26輛)

2.部分機械車位調整為平面車位

3.服務核調整

# 地下六層平面圖

變更後

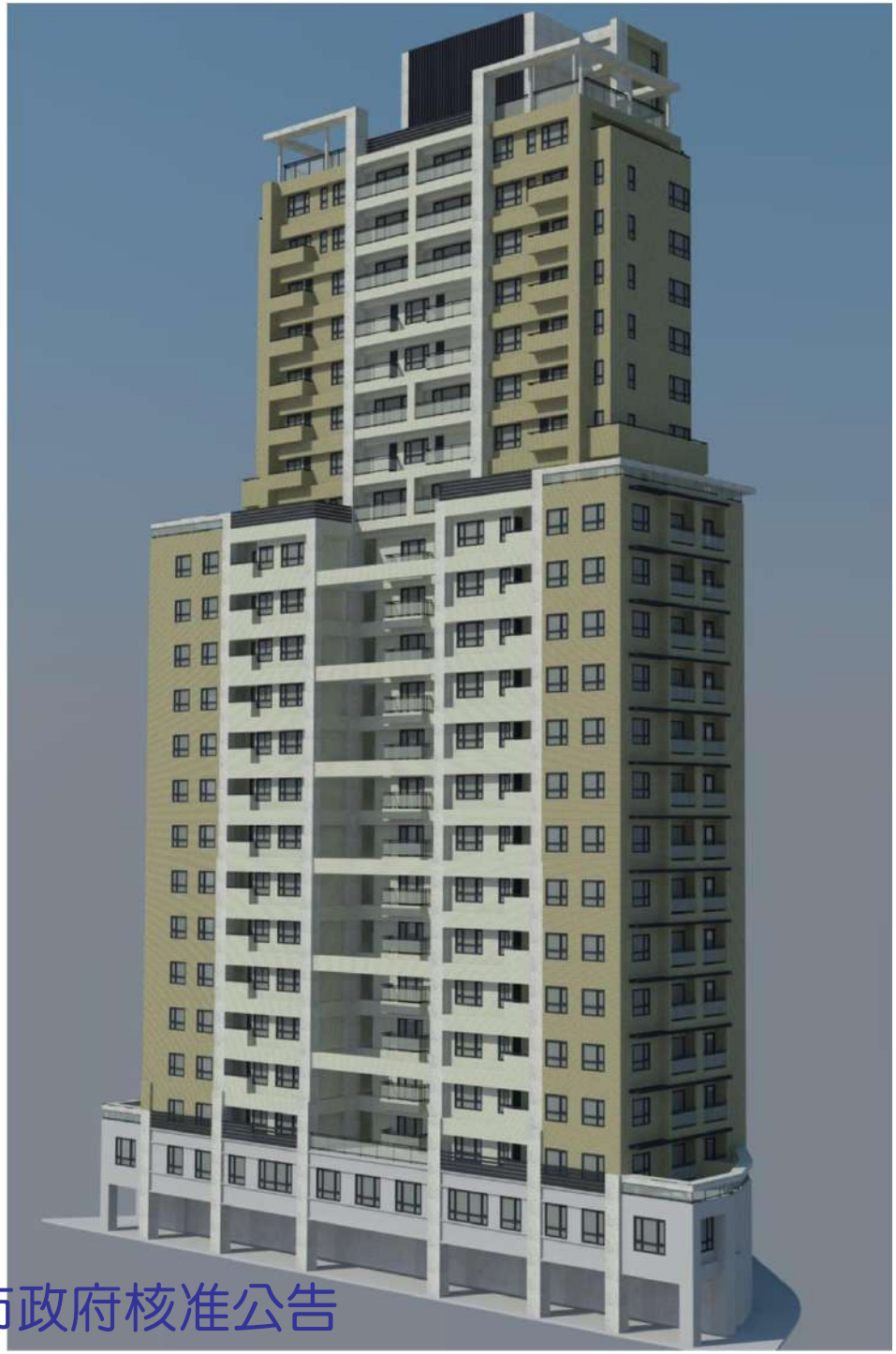



## 變更內容項目說明

1.新增B6F(平面7輛、機械40輛)

# 透視圖

變更前



107.8.31.經新北市政府核准公告

# 透視圖

變更後

# 透視圖

變更後

# 透視圖

變更後

# 透視圖

變更後

# 變更權利變換計畫內容

## 權屬更新

部分土地及建物權屬信託更新資訊

## 更新前後權利價值鑑價

295地號所有權人改為權利變換方式辦理，調整權利價值比例

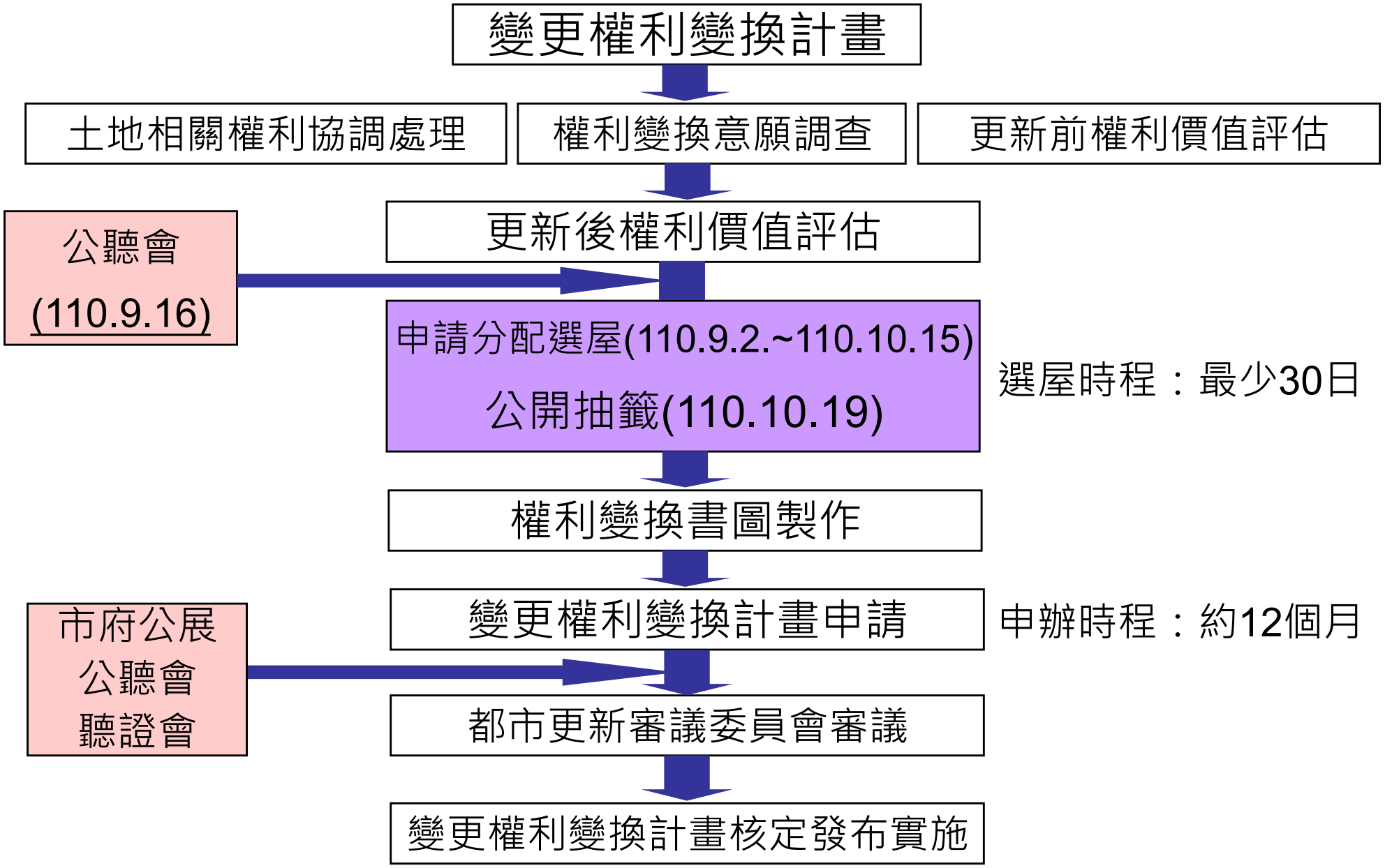
## 權利變換所需費用及共同負擔調整

共同負擔內容更新

## 權利變換分配位置及登記內容

所有權人辦理權利變換選配，更新重新選配結果

# ■權利變換程序


變更權利變換計畫
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
公聽會
(110.9.16)
更新後權利價值評估
申請分配選屋(110.9.2.~110.10.15)
公開抽籤(110.10.19)
選屋時程：最少30日
權利變換書圖製作
變更權利變換計畫申請
申辦時程：約12個月
市府公展
公聽會
聽證會
都市更新審議委員會審議
變更權利變換計畫核定發布實施

# ■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、貸款利息、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 |
| 更新前 | **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 |
| 更新後 | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 555,711 | 543,019 | 544,469 |
| 更新後 | 車位平均單價(元/個) | 1,530,508 | 1,643,220 | 1,603,051 |
| 更新後 | **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。

## ■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

| 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) | 909,741 | 881,706 | 919,895 |
| | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 569,793 | 557,093 | 546,409 |
| | 車位平均單價(元/個) | 1,855,844 | 1,877,273 | 1,929,870 |
| | **更新後總權利價值(元)** | 4,182,054,224 | 4,096,424,150 | 4,046,327,161 |

## ■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，故主要採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

■ 另依新北市政府107年2月5日新北府城更字第1073530723號函新北市都市更新審議委員會第75次會議紀錄決議事項第六點第（四）項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」，故本案參與權利變換權利人權利價值比例，各以三家估價更新前最有利估值處理。

專業・負責・公正・誠信

# 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

## 估價評估說明—公聽會簡報

# 報告大綱

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

# 基本資料

# 更新單元基本資料

1. 更新單元：

   新北市永和區樂華段295地號等33筆土地

2. 基地面積：

   545.4880坪(1803.27 ㎡)

3. 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%)

4. 臨路情況：

   三面臨路(24M中山路一段/3.6M和平街/3M既成道路)

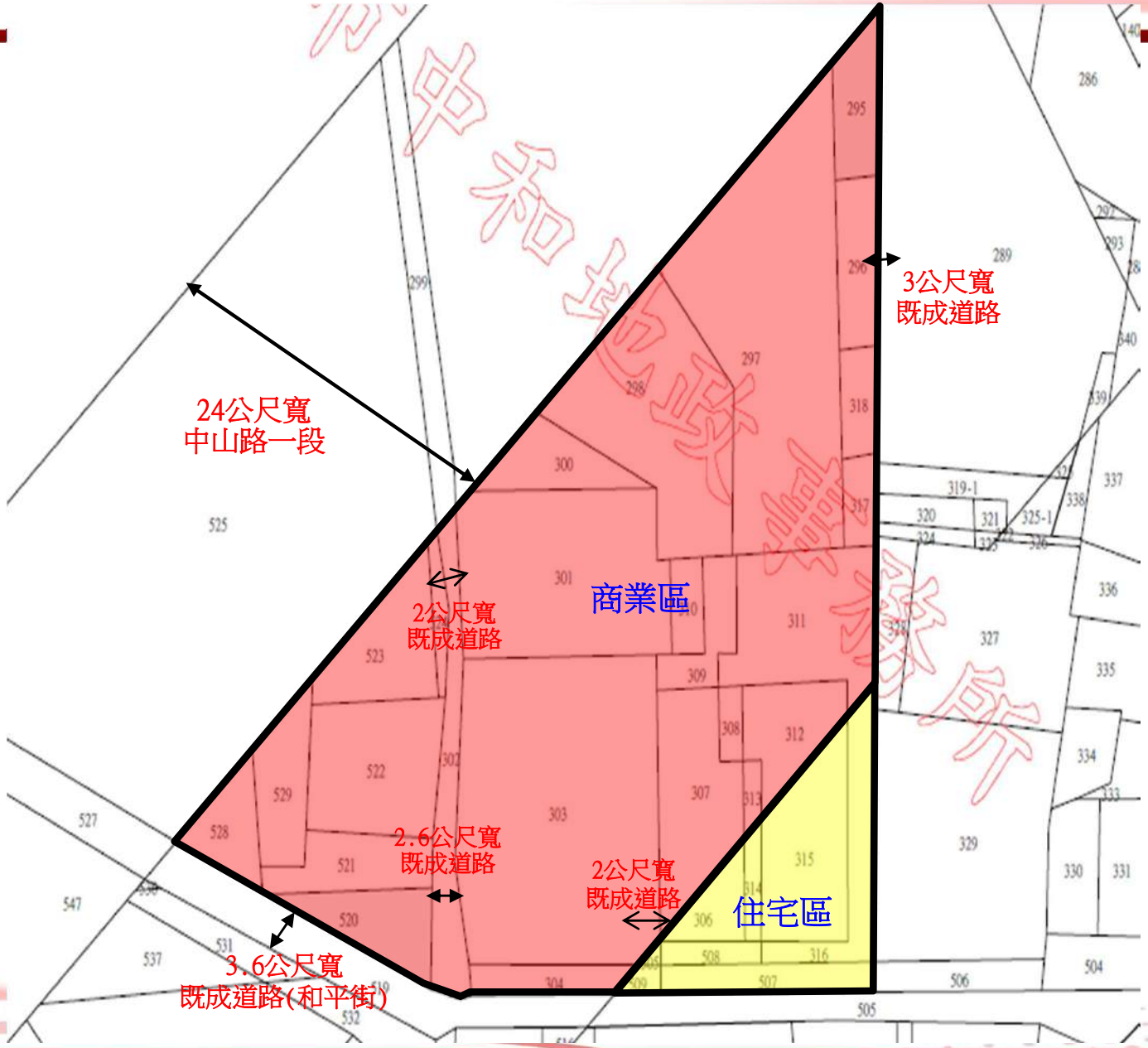
# 更新單元位置圖

www.hondapac.com.tw

專業・負責・公正・誠信

# 使用分區示意圖

# 勘估標的位置圖


24公尺寬
中山路一段
3公尺寬
既成道路
2公尺寬
既成道路
商業區
2.6公尺寬
既成道路
2公尺寬
既成道路
住宅區
3.6公尺寬
既成道路(和平街)

# 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。

# 更新前權利價值評估

# 估價條件—更新前估價條件

- 價格日期：民國102年8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，但由於部分土地有原容積大於法定容積之情形且有申請四層樓專案獎勵，故該部分土地之權利價值係考量原容積及四層樓專案獎勵容積之情形下評估。

**2.**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「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照視為同一宗土地」。劃分結果如下表：

# 估價條件—更新前估價條件

| 編號 | 地號 | 土地所有權人 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | 295、296、297、317、318 | 陳和誌等人 | 同一建造<br>73使字第1870號 |
| 2 | 298 | 許忠義等人 | 95使926號 |
| 3 | 306、307、308、312、<br>313、314、315 | 所有權人：中華民國/<br>管理者：財政部國有財產署等人 | 65使157號 |
| 4 | 309、310 | 所有權人：中華民國/<br>管理者：財政部國有財產署 | 同一所有權人 |
| 5 | 316、507 | 戴幼虎、戴久永等人 | 同一所有權人 |
| 6 | 304、509 | 李茂桐 | 同一所有權人 |
| 7 | 520、521 | 曾侯菊妹 | 同一所有權人 |
| 8 | 523、524 | 張葉貴妹 | 同一所有權人 |
| 9 | 303、305 | 黃小梅等人 | 建物現況座落 |

備註：

1. 本案96號及96-1號建物現況坐落303、305地號，故本案將其視為同宗土地評估。
2. 依據委託者提供之土地清冊，更新範圍內土地所有權人為中華民國/財政部國有財產署外，其餘已信託予臺灣土地銀行股份有限公司，另295地號也已信託予郭耀東及郭毅緯二人。
3. 520、521地號所有權人已移轉予曾川祐、曾川睿、曾金祥、曾美連、曾國倫、曾鈺棠、曾麗蓉、曾馨儀等8人。

# 估價條件—更新前估價條件

3.更新單元分屬兩種使用分區商業區及住宅區，整宗基地平均容積率為425.20%，各坵塊土地容積如下表所示：

| 編號 | 地號 | 容積率(%) | 面積(㎡) | 面積小計(㎡) | 平均容積率(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 303 | 440% | 289.20 | 290.50 | 439% |
| | 305 | 300% | 1.30 | | |
| 2 | 304 | 440% | 22.48 | 27.12 | 416% |
| | 509 | 300% | 4.64 | | |
| 3 | 306 | 300% | 20.67 | 230.22 | 379% |
| | 307 | 440% | 73.18 | | |
| | 308 | 440% | 8.31 | | |
| | 312 | 440% | 41.82 | | |
| | 313 | 440% | 5.96 | | |
| | 314 | 300% | 8.91 | | |
| | 315 | 300% | 71.37 | | |

4.本次考量土地可獨立開發之前提，選定297、295、296、317、318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，評估更新前商業區(440%)各宗土地權利價值。

# 估價條件—更新前估價條件

5. 本次考量土地可獨立開發之前提，選定306、307、308、312、313、314、315地號為住宅區之比準地(平均容積率為379%)，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，評估更新前住宅區各宗土地權利價值。

6. 本次考量298、303、305、306、307、308及312~315地號申請四層樓專案獎勵容積率10%，本案據此作為更新前評估之依據。

7. 本次考量297地號已申請原建築容積大於法定容積之獎勵容積，故本案評估297地號地價時，依原建築容積計入並做容積折減進行評估。

# 估價條件—更新前估價條件

8. 本案於303地號上838建號及311地號上755建號有土地建物所有權人非屬同一人之情形(詳如下表)，為估定合法建築物所有權之權利價值，作為當該宗土地有都市更新條例第三十九條第二款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考，並依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」與不動產估價技術規則第47條相關規定進行評估。

| 地號 | 土地所有權人 | 建號 | 建物所有權人 |
|---|---|---|---|
| 303 | 李鴻毅1/16、李鴻祥1/16 | 838 | 李鴻毅 |

備註：依據委託者提供之建物清冊，838建號建物所有權人為李鴻毅、李鴻祥、李美華、李愛珍、李美娟、李美雲等6人，各持分1/6。

| 地號 | 土地所有權人 | 建號 | 建物所有權人 |
|---|---|---|---|
| 311 | 戴琴帆493126/1000000<br>戴帆台392703/1000000<br>戴久永114171/1000000 | 755 | 戴琴帆 |

# 估價條件—更新前估價條件

9. 更新前312、313、314及315地號，部份區分所有建物824建號(和平街92號三樓)有登記陽台，其他同棟各戶有陽台未登記之情況(和平街92號地面層、二樓、四樓)，考量為同張使用執照【65使字第157號】各層面積皆相同，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，本案依陽台未登記面積納入產權面積內進行權利價值之分算後頁下表。

| 建號 | 門牌 | 座落地號 | 已登陽台面積(㎡) | 未登陽台面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 821 | 和平街92號地面層 | 312、313、314、315 | -- | 9.6 |
| 823 | 和平街92號一樓二樓 | | -- | 9.6 |
| 824 | 和平街92號一樓三樓 | | 9.6 | -- |
| 822 | 和平街92號一樓四樓 | | -- | 9.6 |

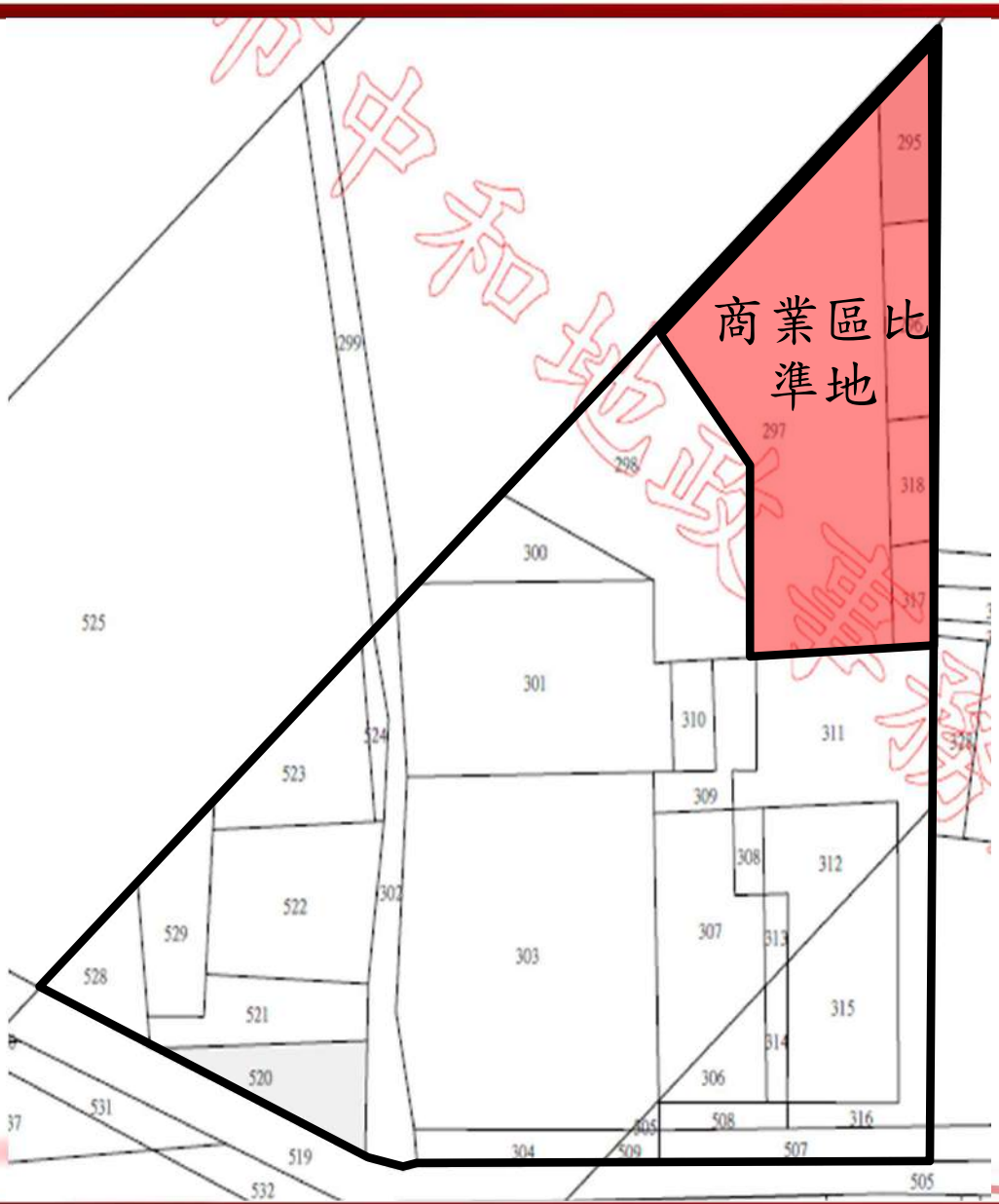
10. 本案更新前合法建物皆為加強磚造，屋齡為37及38年，依中華民國不動產 估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之加強磚造建物耐用年數為35年，故勘估標的皆已超過建物耐用年數，本次依該建物目前之維護使用情形，以尚可繼續使用10年為前提進行評估。

11. 本案295、296、297、317及318等五筆地號依建物使用執照所示為同一張照，但於其中295、296、317、318地號上未坐落建物，故本案將該四筆土地以法定空地進行權利價值之評估；另297地號上之建物本次依該建物目前維護使用情形，增加經濟耐用年數10年(50年→60年)。

# 更新前評估基礎說明

「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」
「不動產估價技術規則」

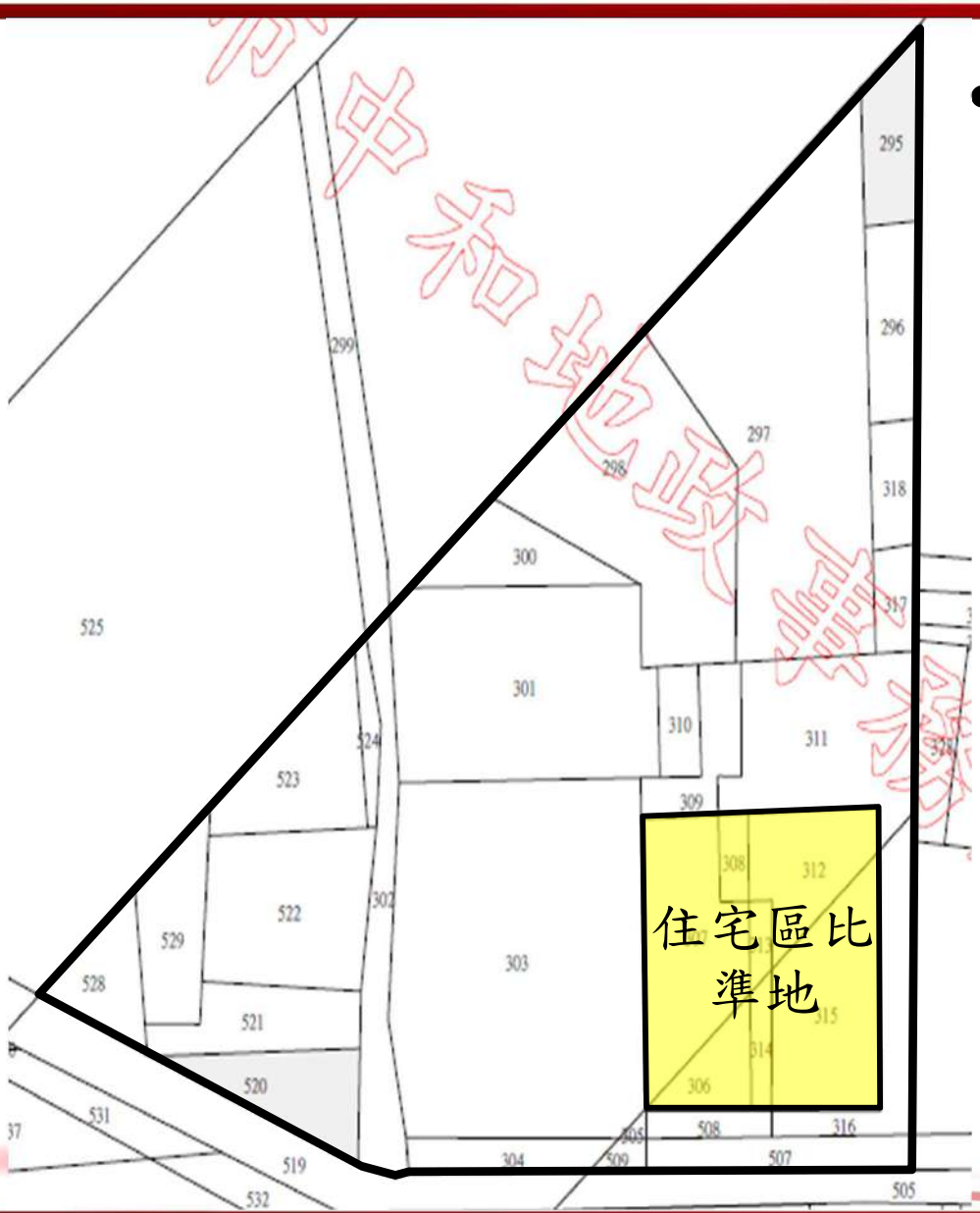
# 更新前合併前權利價值評估




## 步驟一：評估合併前各宗土地價格(商業區)

- 以比較法及土地開發分析法評估商業區比準地土地單價為**199萬元/坪**
- 考慮各宗土地個別條件包括**開發適宜性、臨路條件、地形、容積率、商業效益、面寬、四層樓專案獎勵、原容積率獎勵**等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

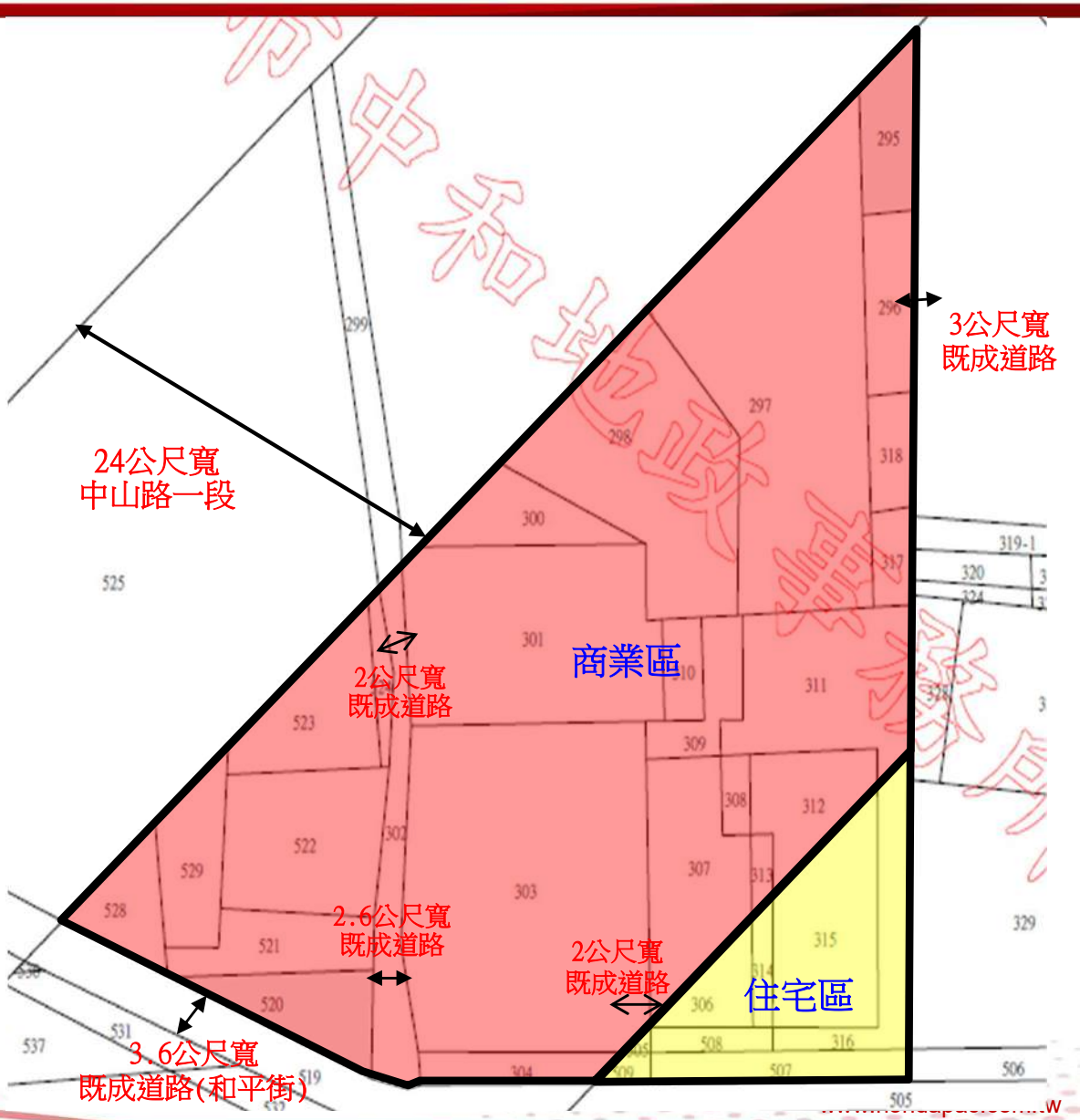
# 更新前合併前權利價值評估




- 步驟二：評估合併前各宗土地價格(住宅區)
  - 以比較法及土地開發分析法評估住宅區比準地土地單價為**154萬元/坪**
  - 考慮各宗土地個別條件包括**開發適宜性、臨路條件、地形、容積率、角地、面寬、四層樓專案獎勵**等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

# 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
  - 以比較法及土地開發分析法評估合併後整宗土地
    土地單價為**203萬元/坪**
    **(容積率為425.20%)**
  - 整宗土地面積為
    **545.4880**坪，
    土地價值約為
    **1,107,340,640元**



# 更新前區分所有建物權利價值評估

- **步驟四：更新前區分所有建物權利價值分算說明(舉例說明)**

甲地號上坐落4層樓建物，以某建號為例， 分算方式如下：

| 樓層 | 建坪單價(元/坪) | 建物面積(坪) | 區分所有建物房地總價(元) | 比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 1F | 480,000 | 20.00 | 9,600,000 | 28.4360% |
| 2F | 404,000 | 20.00 | 8,080,000 | 23.9336% |
| 3F | 400,000 | 20.00 | 8,000,000 | 23.6967% |
| 4F | 404,000 | 20.00 | 8,080,000 | 23.9336% |
| 合計 | - | 80.00 | 33,760,000 | 100.00% |

甲地號
土地價格
50,000,000

| 樓層 | 更新前權利價值(元) |
|---|---|
| 1F | 50,000,000×28.4360% =14,218,009 |
| 2F | 50,000,000×23.9336% =11,966,825 |
| 3F | 50,000,000×23.6967% =11,848,341 |
| 4F | 50,000,000×23.9336% =11,966,825 |
| 小計 | 50,000,000 |

以上僅舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用及位置差異(邊間(公寓)、使用效益(公寓)、面向(華廈)等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實際數字以新北市都市更新審議會審議為準

本案尚有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之情形，皆依估價條件及「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行評估。

# 更新前權利價值評估

- 步驟五：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

甲地號所有權人的土地權利價值歸戶之計算結果

**= 10,000,000元÷ 1,107,340,640元≒ 0.9031%**

| 更新前甲地號之<br>某建號所有權人權利價值<br>(元) | 更新前<br>土地權利價值合計<br>(元) | 權利價值比例 |
|---|---|---|
| 10,000,000 | 1,107,340,640 | 0.9031% |

實際數字以新北市都市更新審議會審議為準

# 更新後權利價值評估

# 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.更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

3.評估更新後各戶價格，店舖部份選定地面層F戶作為比準戶，住宅部份選定第四層A1戶作為比準戶，地下室停車位選定B2大車位

# 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
更新後之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

更新後建物規劃
**類型為店面及住宅**
**以比較法及收益法**兩種方法評估

# 更新後權利價值評估

1.產品類型：店面住宅大樓

2.建築樓層：地上28層 、地下6層

3.店面規劃：地面層及第二層為內梯連通之店面， 共8戶

4.住宅規劃：第三層以上為住家規劃

(一層七戶)

# 更新後權利價值評估

## 店面比準戶

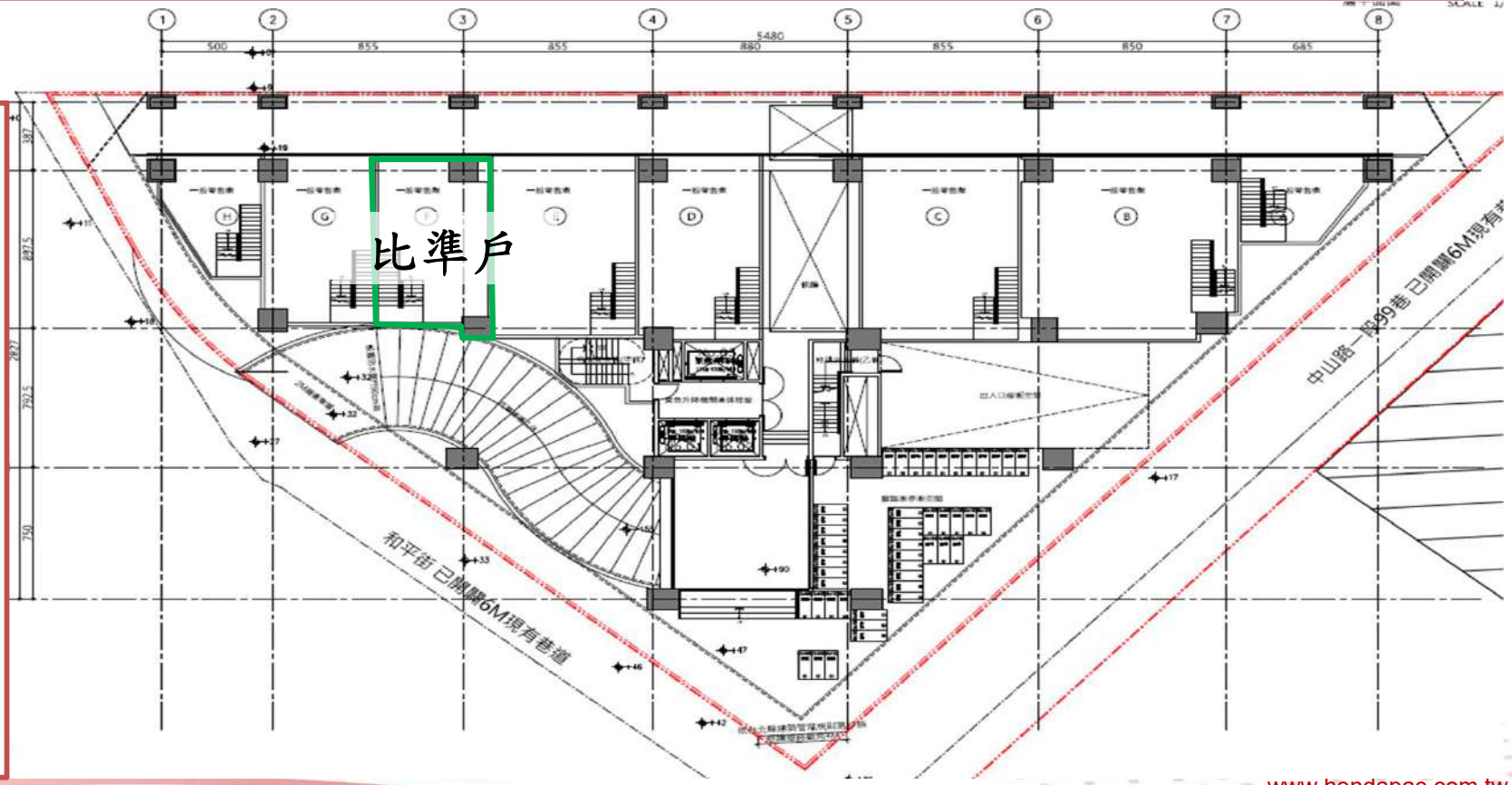
| 樓層 | 單元 | 建物面積(坪) | 面積 | 格局 | 商效 | 面寬 | 建物單價(元/坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地面層 | **F** | **28.80** | **30**坪以下 | 長方形 | 普通 | 普通 | **900,000** |

## 店面比較項目

面積
格局
商效
面寬

---

樓層別效用比



# 更新後權利價值評估

## 住家比準戶

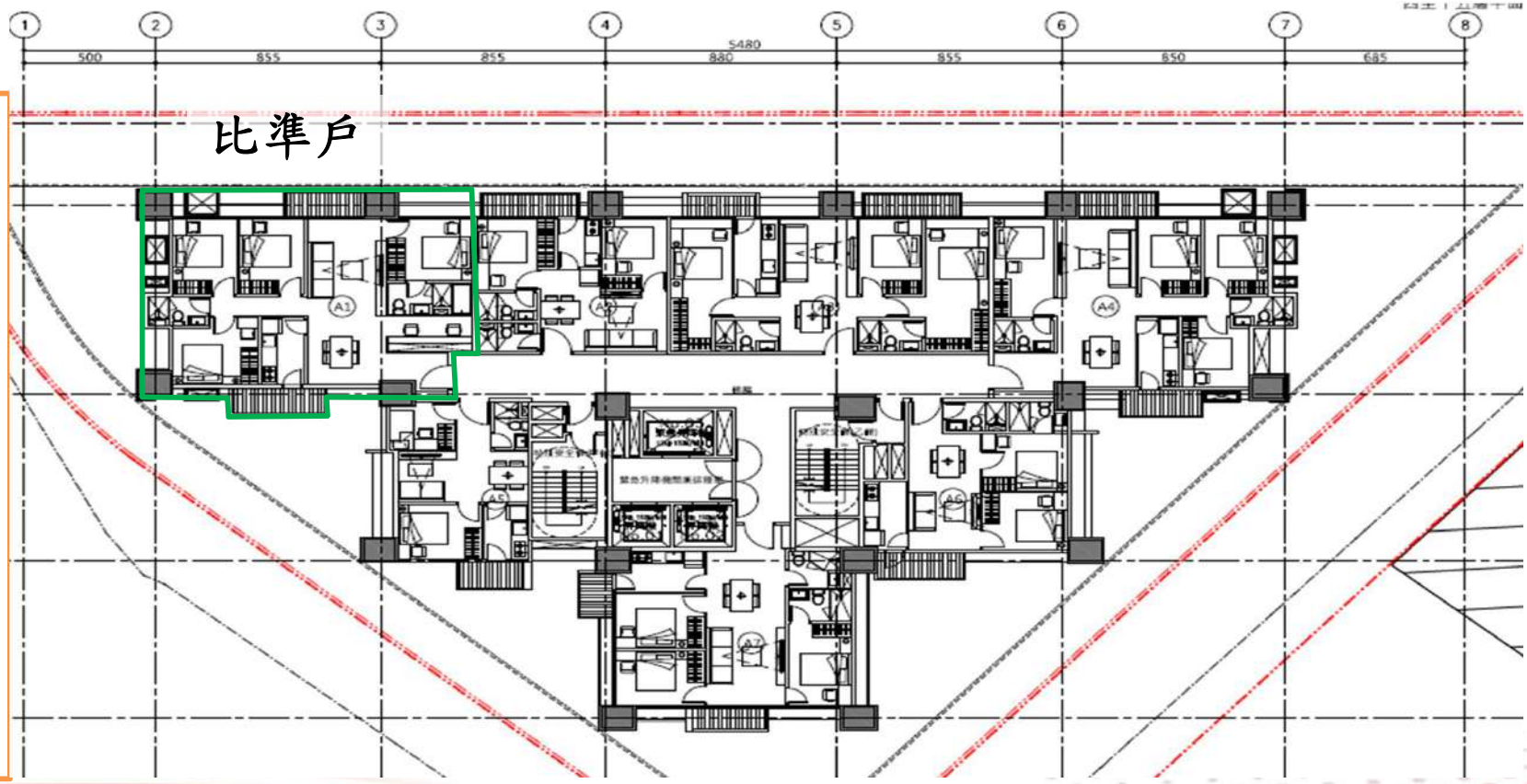
| 樓層 | 單元 | 建物面積(坪) | 面積 | 通風採光 | 視野景觀 | 車道穿堂 | 面向 | 建物單價(元/坪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第四層 | **A1** | **51.19** | **35**坪以上 | 三面 | 無 | 無影響 | 前側 | **515,000** |

## 住家比較項目

面積
通風採光
視野景觀
車道穿堂
面向

---

樓層別效用比



# 更新後車位權利價值評估

| 樓層層次 | 車位形式 | 車位大小 | 數量(個) | 車位單價(元) | 車位權利價值(元) |
|---|---|---|---|---|---|
| 地下一層 | 坡道平面 | 250*600 | 0 | 2,500,000 | - |
| 地下一層 | 坡道平面 | 225*575 | 3 | 2,400,000 | 7,200,000 |
| 地下二層 | 坡道平面 | 250*600 | 13 | 2,400,000 | 31,200,000 |
| 地下二層 | 坡道平面 | 225*575 | 13 | 2,300,000 | 29,900,000 |
| 地下三層 | 坡道平面 | 250*600 | 13 | 2,300,000 | 29,900,000 |
| 地下三層 | 坡道平面 | 225*575 | 13 | 2,200,000 | 28,600,000 |
| 地下四層 | 坡道平面 | 250*600 | 13 | 2,200,000 | 28,600,000 |
| 地下四層 | 坡道平面 | 225*575 | 13 | 2,100,000 | 27,300,000 |
| 地下五層 | 坡道平面 | 250*600 | 13 | 2,100,000 | 27,300,000 |
| 地下五層 | 坡道平面 | 225*575 | 13 | 2,000,000 | 26,000,000 |
| 地下六層 | 坡道平面 | 250*600 | 5 | 2,000,000 | 10,000,000 |
| 地下六層 | 坡道平面 | 225*575 | 2 | 1,900,000 | 3,800,000 |
| 地下六層 | 坡道機械 | 8個車位循環 | 40 | 900,000 | 36,000,000 |
| | 總計 | | 154 | 1,855,844 | 285,800,000 |

# 更新後建築物及其土地權利價值

| 更新後建物規劃類型 | 建物總價(元) | 建物面積(坪) | 建物均價(元/坪) |
|---|---|---|---|
| 店面(1+2F) | 417,148,340 | 539.66 | 772,984 |
| 3F以上住家 | 3,479,105,884 | 6,137.85 | 566,828 |
| 建物合計 | 3,896,254,224 | 6,677.51 | 583,489 |

| | |
|---|---|
| 店面總銷(元) | 417,148,340 |
| 住宅總銷(元) | 3,479,105,884 |
| 車位總銷(元) | 285,800,000 |
| 全案總銷(元) | 4,182,054,224 |

價格日期：　102年8月30日

建築材料：　鋼骨鋼筋混凝土造 S.R.C.

# ■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110年9月6日起至110年10月15日止。請於110年10月15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110年10月19日上午十時整，地點為新北市永和區中山路一段105號1樓(本案範圍內)。

# ■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11,685,056元，然本案目前規劃最小分配面積單元(16樓A5戶)之價值為9,748,820元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到9,748,820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

範例

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　：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：中華民國/財政部國有財產署

發文日期：中華民國 110 年 9 月 2 日
發文字號：榮座永和更字第 110090201 號
速別：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、因本案涉及建築設計調整，為顧及所有權人之權益，特辦理本次重選配作業。

四、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選屋作業(參與權利變換之產權詳附件 1)，並於 110 年 9 月 16 日(星期四)上午十時整假新北市永和區中山路一段 105 號 1 樓旁空地辦理本案公聽會（開會通知諒達），屆時併同於會中說明選配作業內容。



範例

五、本次都市更新權利變換申請分配期間自 110 年 9 月 6 日起至 110 年 10 月 15 日止。請　台端於 110 年 10 月 15 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表(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)洽連絡人均可受理選屋作業。

六、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；實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

七、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。

八、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。

九、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 110 年 10 月 19 日上午十時整，地點為新北市永和區中山路一段 105 號 1 樓(本案範圍內)。

正本：本案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

代表人 陳坤地

■截止選配日期為10月15日

■公開抽籤日為10月19日

# ■權利變換意願調查表參考格式

- 截止選配日期為10月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

範例

附件 1

**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權利變換意願調查表**

本人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）對於新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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，領取補償金。

本人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿為新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業範圍內之所有權或權利變換關係人，產權如下：

一、**土地**:＿一＿筆地號

| 地段 | 小段 | 地號 | 土地面積(㎡) | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 樂華 | | 295 | 31.87 | 公同共有 1 分之 1 | 31.87 |
| 樂華 | | | | | |
| 樂華 | | | | | |
| 樂華 | | | | | |

二、**建物**:＿＿＿筆建號

| 建號 | | | |
|---|---|---|---|
| 建物門牌 | | | |
| 總面積(㎡) | | | |
| 權利範圍 | | | |
| 持分面積(㎡) | | | |

所有權人：　　(**簽名並蓋章**)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

# ■更新後分配位置申請書參考格式

範例

- 截止選配日期為10月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

附件 2

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、分配單元部份：

本人申請分配單元之「樓層及單元編號」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_____位，其「樓層及車位位置代碼」為_____

_____。

說明：

1.權利變換調查與申請分配

（1）若有其他相關權利人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

（2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元價值以不超過其應分配權利價值之110%為原則。

2.本表請於110年10月15日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達榮座建設股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，若更新後應分配價值達最小分配面積單元之價值，則視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法(修正前)第11條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為110年10月19日上午十時整，地點為新北市永和區中山路一段105號1樓(本案範圍內)。

3.以上分配單元及停車位之價值、面積及位置等數據以新北市政府審議核定發布實施內容為準。

此致 榮座建設股份有限公司

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

# ■更新後合併分配協議書參考格式

- 截止選配日期為10月15日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

範例

附件 3

**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＿＿＿＿＿＿＿＿；申請分配之車位共＿＿＿＿位，其「車位編號」為＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

**二、產權持分協議內容：**

| 分配單元代碼 | | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | | / | |
| | 2 | | / | |
| | 3 | | / | |
| | 4 | | / | |
| 分配車位編號 | | 所有權人姓名 | 權利範圍 | 備註 |
| | 1 | | / | |
| | 2 | | / | |
| | 3 | | / | |
| | 4 | | / | |
| | 1 | | / | |
| | 2 | | / | |
| | 3 | | / | |
| | 4 | | / | |

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

| 立協議書人(簽名) | | 身分證字號 | 戶籍地址 | 聯絡電話 | 蓋章 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |

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參考格式

範例

附件 4

## 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

## 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 更新前土地權利價值(元) | B 更新前土地權利價值比例(%) | C 更新後可分配權利價值(元) | D 共同負擔額度(元) | E 更新後應分配權利價值(元) | 更新後應分配權利價值>最小分配價值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 中華民國/財政部國有財產署 | 請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權 | | | | | | 是 |

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」(修正前)第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」(修正前)第 7-1 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(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(修正前)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 11,685,056 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(16 樓 A5 戶)之價值為 9,748,820 元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 9,748,820 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依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為避免造成鉅額差額價金產生，實際選配後找補價值以不超過 1 個分配單元為原則。

4.若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達 16 樓 A5 戶之價值(9,748,820 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 110 年 9 月 6 日起至 110 年 10 月 15 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 項之土地補償金(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。

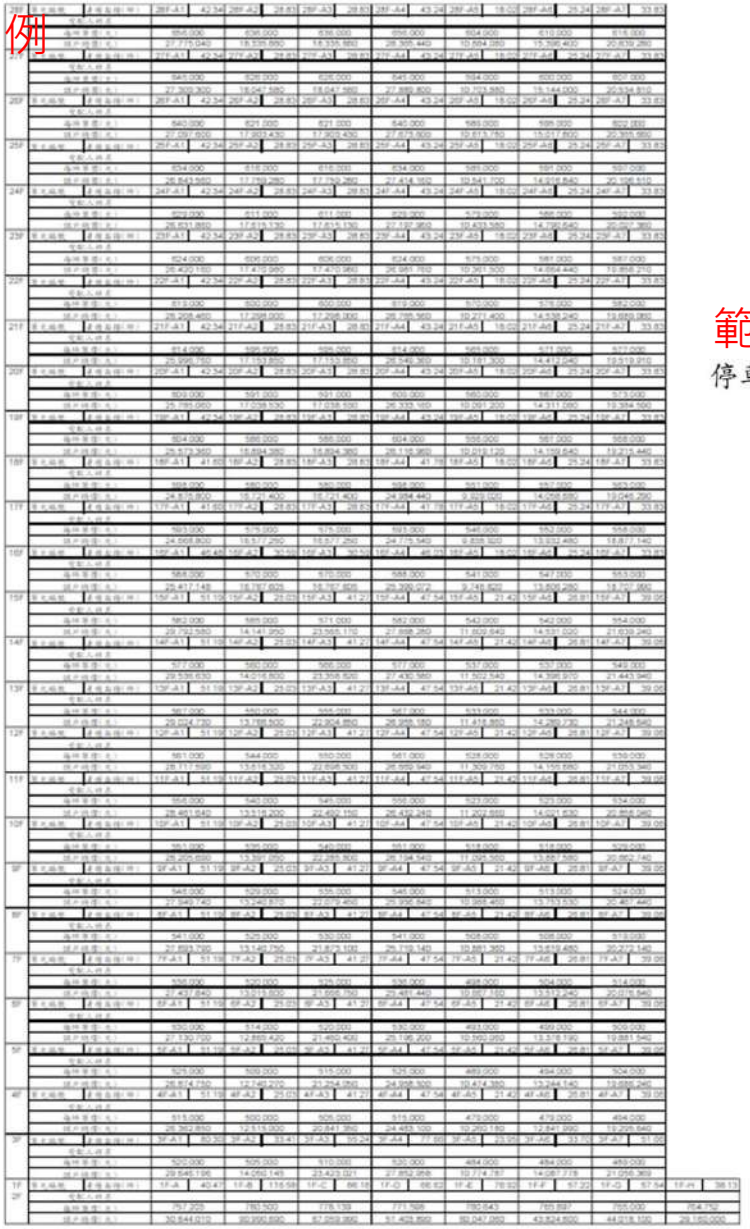
# ■ 建物及停車位位置編號、面積及價值資料參考格式

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

範例

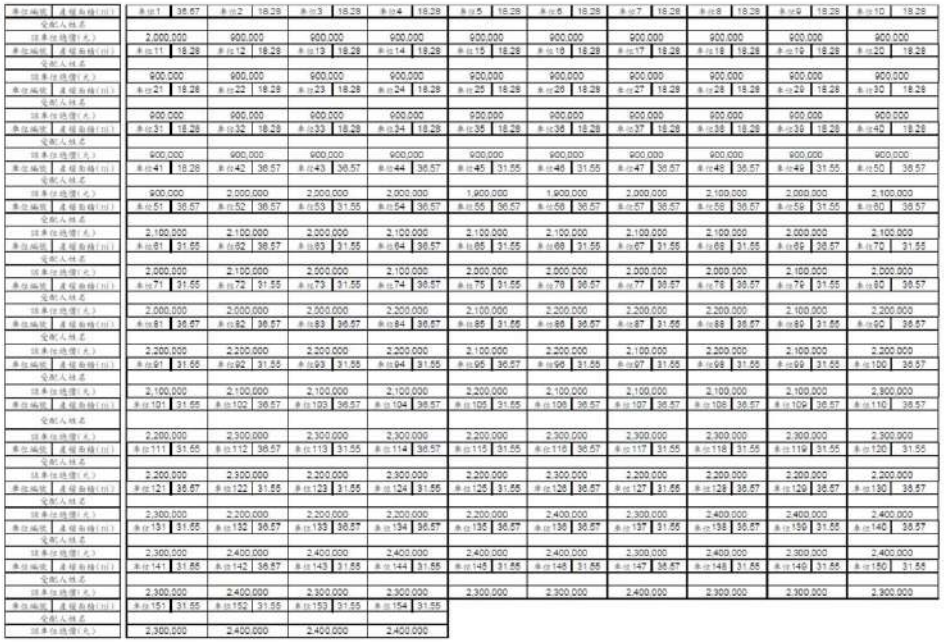


附件 5

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

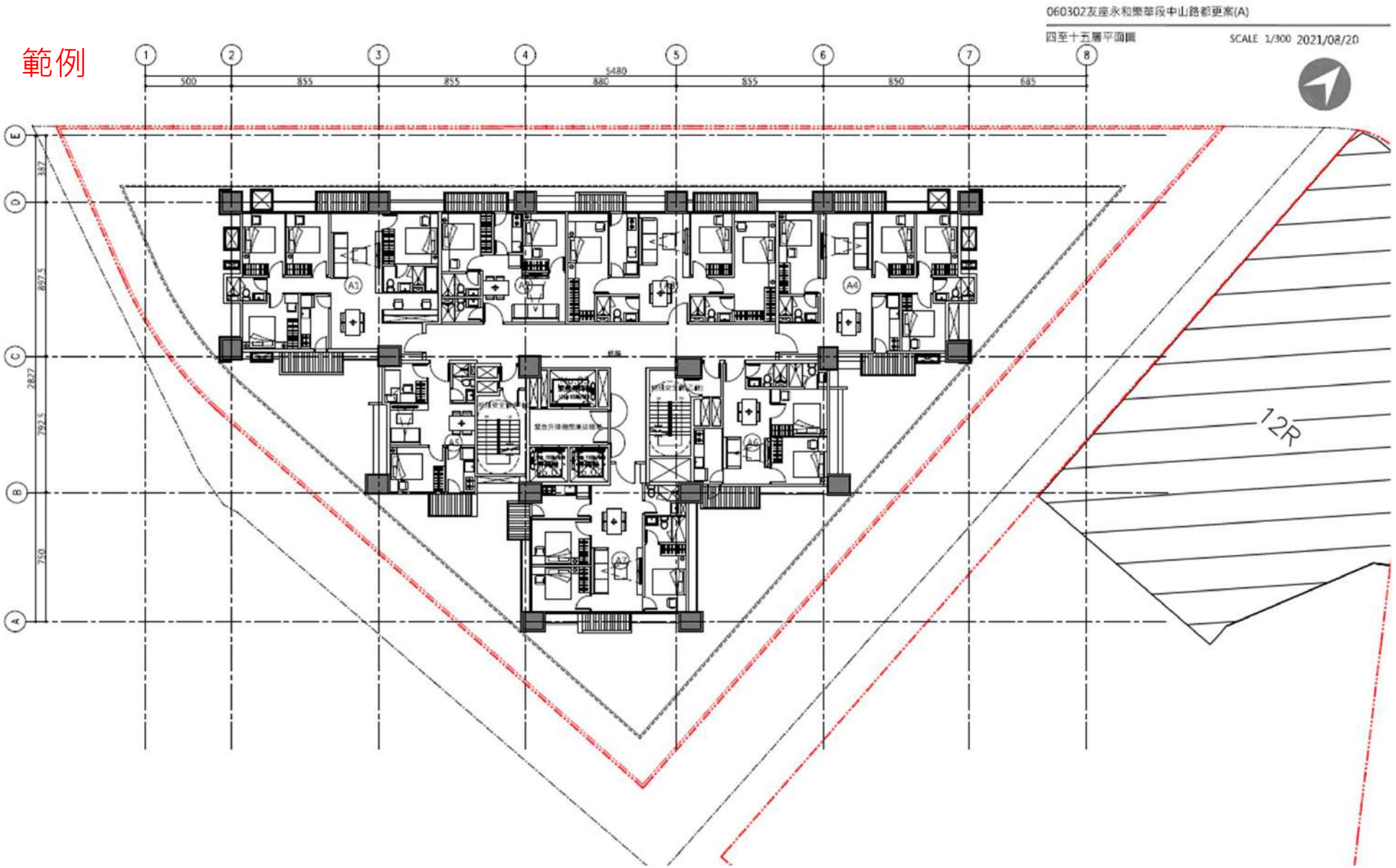
範例

停車位



# ■ 建物及停車位位置編號平面圖參考格式(各層平面圖)

範例



專案服務與諮詢

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案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)