

# 「變更新北市永和區樂華段133地號等90筆(原84筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區樂華段133地號等90筆(原84筆)土地都市更新權利變換計畫案」



## 公辦公聽會簡報

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：寶源不動產估價師聯合事務所

鴻創不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 111 年 8 月 31 日

- 壹 主席致詞
- 貳 實施者簡報
- 參 意見陳述與回應
- 肆 委員意見
- 伍 主席結論
- 陸 散會



## 議 程

一. 辦理緣起

二. 變更事業計畫內容

三. 變更建築規劃設計說明

四. 權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



辦理歷程

時間	歷程
99年02月02日	實施者擬具事業計畫報核
102年06月26日	事業計畫核定，自民國102年7月5日起發布實施
110年03月08日	專業估價者選任作業
110年08月16日	實施者召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
110年05月14日 至09月16日	申請分配期間
110年09月20日	實施者辦理公開抽籤
<b>110年09月28日</b>	<b>實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核</b>
111年01月28日	實施者辦理第一次補正
111年04月29日	實施者辦理第二次補正
<b>111年05月10日</b>	<b>市府准予核給本案72筆建築基地基準容積加給10%(都更二箭1.0)</b>
111年06月29日	實施者辦理第三次補正
111年08月15日	辦理公開展覽30日
111年08月31日	召開公辦公聽會
	都市更新及都市設計聯席小組
	聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議會
	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定發布實施

## 法令檢討調整說明

- 本事業計畫案業經新北市政府於民國102年6月26日北府城更字第1020004369號函核定，並自民國102年7月5日起發布實施；後依據內政部108年6月21日台內營字第1080809577號令函釋，經整體評估後，本案配合都更二箭1.0「主幹道沿線都更」政策，選擇適用修正後之規定，故依110年5月28日修正公布之「都市更新條例」等相關規定辦理，於110年9月28日申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，調整採用最新法規檢討，涵蓋都市計畫通盤檢討、都市計畫法新北市施行細則、都市更新法系、建築法系等各法系相關規定。

## 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第32條、第48條規定，已於110年9月28日擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。
- 依「都市更新條例」第32條及其施行細則第8、19條規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。  
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元門牌戶。  
公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作或光碟片或其他裝置設備儲存。



變更事業計畫內容



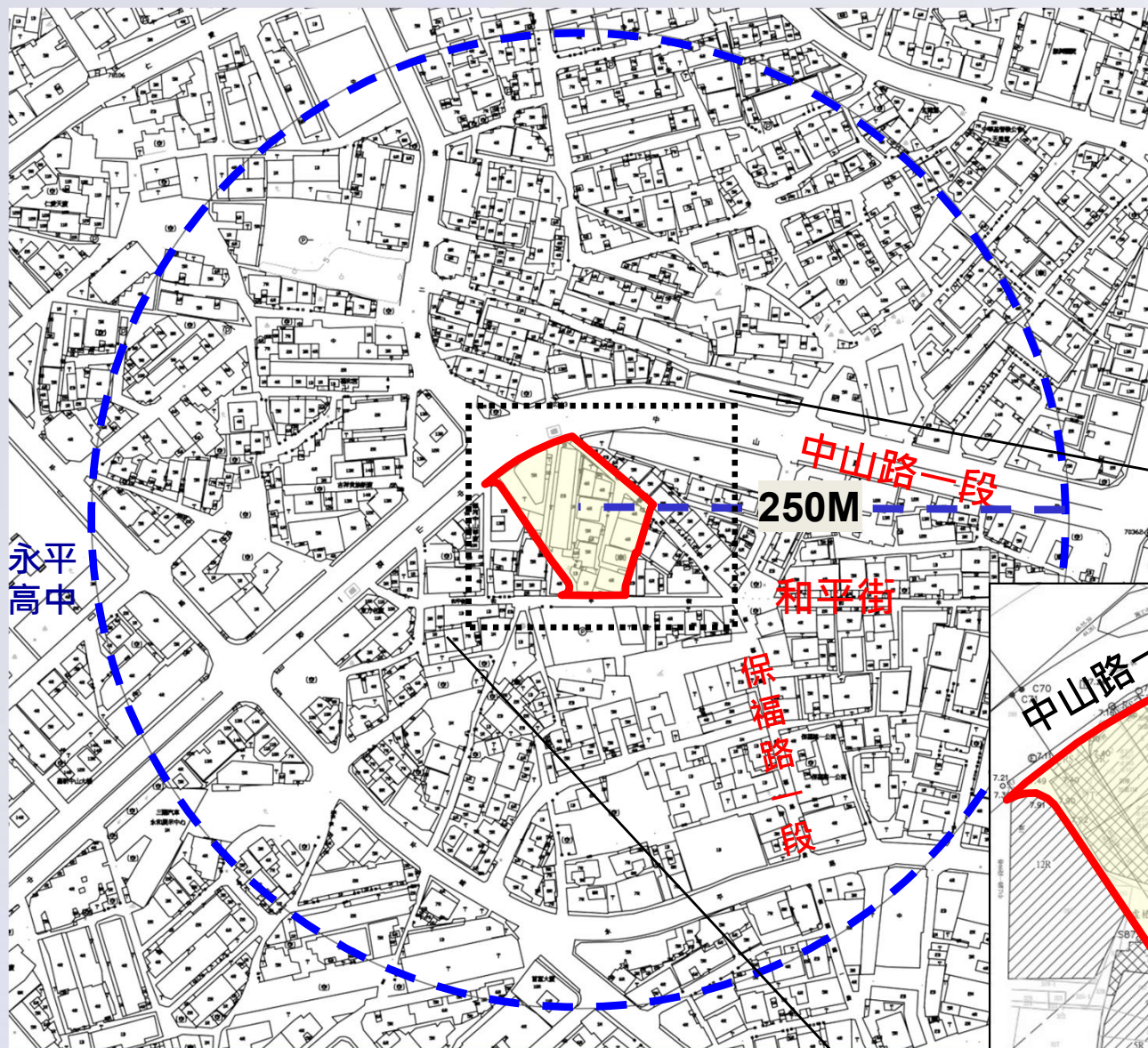
■ 有關本案事業計畫及權利變換計畫內容及規範，已依110年5月28日公告之「都市更新條例」、**110年11月4日公告之「新北市都市更新事業計畫書、權利變換計畫書及附件冊」**範本製作。

變更事業計畫章節	變更原因
壹、辦理緣起與法令依據	本次變更原因及法令檢討調整之說明。
貳、計畫地區範圍	配合逕為分割新增之地號及面積調整，更新為90筆地籍圖。
參、實施者	依都市更新條例規定新增實施者應敘明項目及信託單位，變更委任建築師。
伍、現況分析	依據土地及建物騰本更新產權資料，新增變更事業同意比率，更新為90筆地籍圖，房地產市場調查配合擬訂權利變換計畫以民國110年3月30日為評價基準日調整。
陸、與都市計畫之關係	依據110年9月28日相關都市計畫及各項法規，進行逐項檢討。
柒、處理方式及其區段劃分	依據土地騰本登載面積、更新後規劃設計及申請容積項目調整，更新為90筆地籍圖。
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	依據土地騰本登載面積調整，協助開闢工程費用單價以4,000元/m <sup>2</sup> 提列，增列地上物拆遷補償費用，更新為90筆地籍圖。
玖、整建或維護計畫	依據範本修正章節名稱。
拾、申請容積項目及額度	配合都更二筋1.0申請加給基準容積10%，依據110年9月28日法規檢討。
拾壹、重建區段之土地使用計畫	依據110年9月28日法規檢討，調整配置及面積計算。
拾貳、都市設計與景觀計畫	依據110年9月28日法規檢討，調整配置、建築設計、消防檢討及景觀規劃等內容。
拾參、保存或維護計畫	依據範本新增章節。
拾肆、實施方式及有關費用分擔	依據範本修正章節名稱。
拾伍、分配與選配原則	依據範本新增章節及內容。
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	依據範本新增章節及內容。
拾柒、拆遷安置計畫	配合權利變換階段實際委託估價師查估合法建築物及其他土地改良物之殘值及租金水準修正。
拾捌、財務計畫	依據104年1月16日修正發布「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」之項目提列，配合擬訂權利變換計畫以民國110年3月30日為評價基準日調整。
拾玖、實施者風險控管方案	依據範本新增章節及內容。
貳拾、維護管理及保固事項	修正開放空間維管內容，新增現有巷道、公益設施、銀級綠建築、無障礙設計、耐震設計等維管內容及保固事項。
貳拾壹、效益評估	改以數據說明。
貳拾貳、實施進度	配合實際辦理進度調整。
貳拾參、相關單位配合辦理事項	修正計畫道路後續管理維護及刪除國有地164地號(部分)土地讓售內容。
貳拾肆、其他應加表明之事項	新增更新專屬網站、更新諮詢服務處等說明。

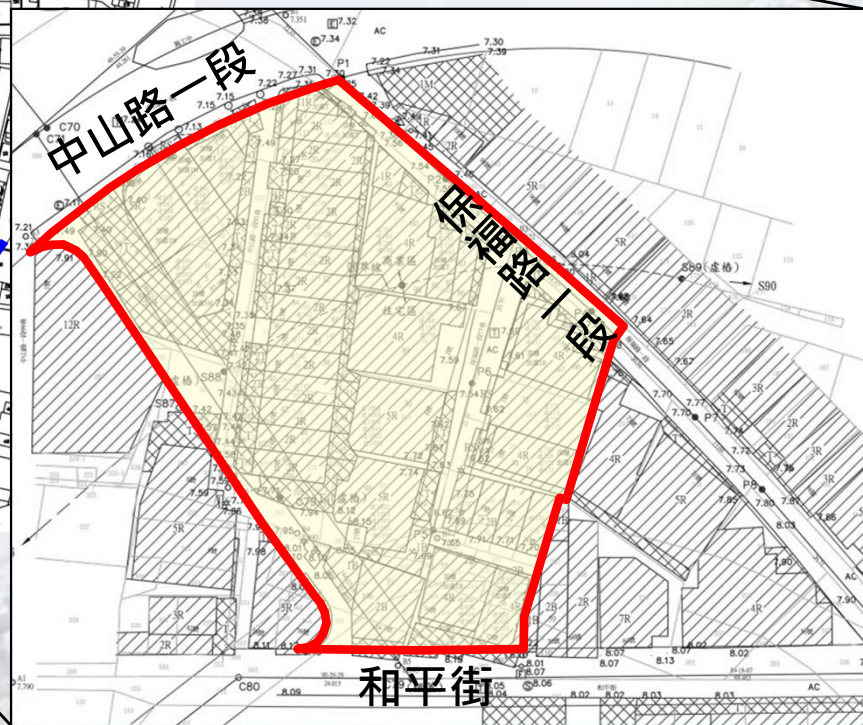




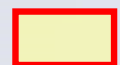
# 更新單元位置

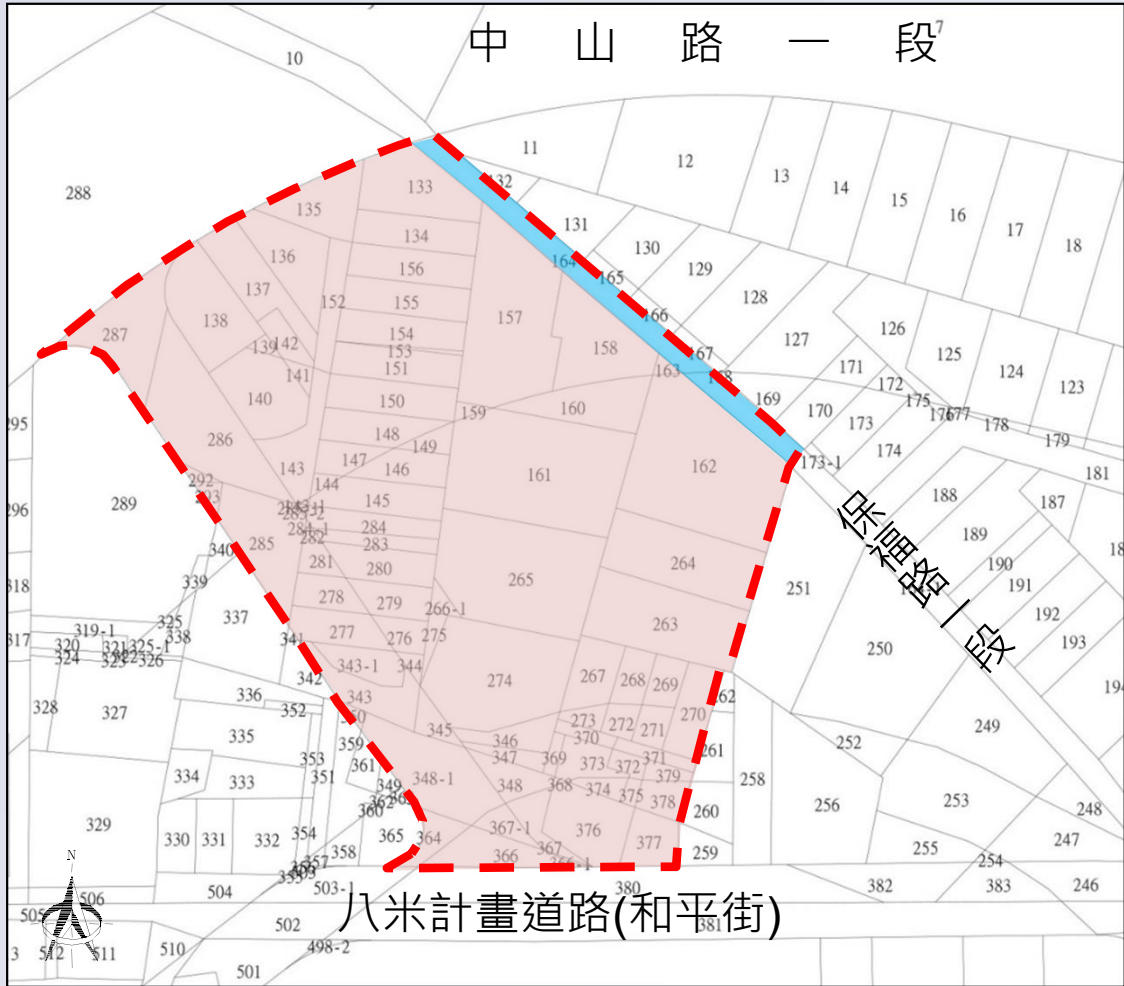


本更新單元位於新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。



圖例

 更新單元範圍



### 更新單元範圍

本案因地籍分割，致土地筆數由原84筆調整為90筆，故調整案名為「變更新北市永和區樂華段133地號等90筆(原84筆)土地都市更新事業計畫案」。

### 更新單元面積

道路用地面積原633.99m<sup>2</sup>調整為634.14m<sup>2</sup>(+0.15m<sup>2</sup>)，故更新單元面積由原核定版3,662.33m<sup>2</sup>，調整為3,662.48m<sup>2</sup>(+0.15m<sup>2</sup>)。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地(中華民國/財政部國有財產署)	126.10	3.44%	1	0.97%
私有土地	3,536.38	96.56%	102	99.03%
合計	3,662.48	100.00%	103	100.00%



## ■ 實施者

榮座建設股份有限公司 ( 代表人：陳坤地 )

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

統一編號：80177057

電 話：( 02 ) 2932-7899

資本總額：25,000,000元

實收資本總額：25,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、一般廣告服務業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：本公司由友座建築團隊成立，暫尚無相關實績。

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 代表人：郭建興 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：( 02 ) 8923-6788

### 2. 建築規劃設計

場域設計有限公司 ( 代表人：李立夫 ) 、周錦鴻建築師事務所 ( 代表人：周錦鴻 )

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2

電 話：( 02 ) 2741-2555



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	103	3,662.48	77	6,284.65
公有(a)	1	126.10	0	0.00
私有(b=A-a)	102	3,536.38	77	6,284.65
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	102	3,536.38	77	6,284.65
私有同意數(C)	88	2,990.84	68	5,216.21
同意比率(%)(C/B)	86.27%	84.57%	88.31%	83.00%
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

本案變更事業同意比率**已達**都市更新條例第37條規定：  
應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積**均超過五分之四之同意。**



### A.適用區位

依都市更新法令實施  
都市更新事業之地區

危險及老舊建築物

高氯離子鋼筋混凝土建築物

### B.適用條件

- 面積應達2,000平方公尺以上或完整街廓。
- 面臨路寬20公尺以上計畫道路。
- 面前道路連續面寬應達20公尺以上。

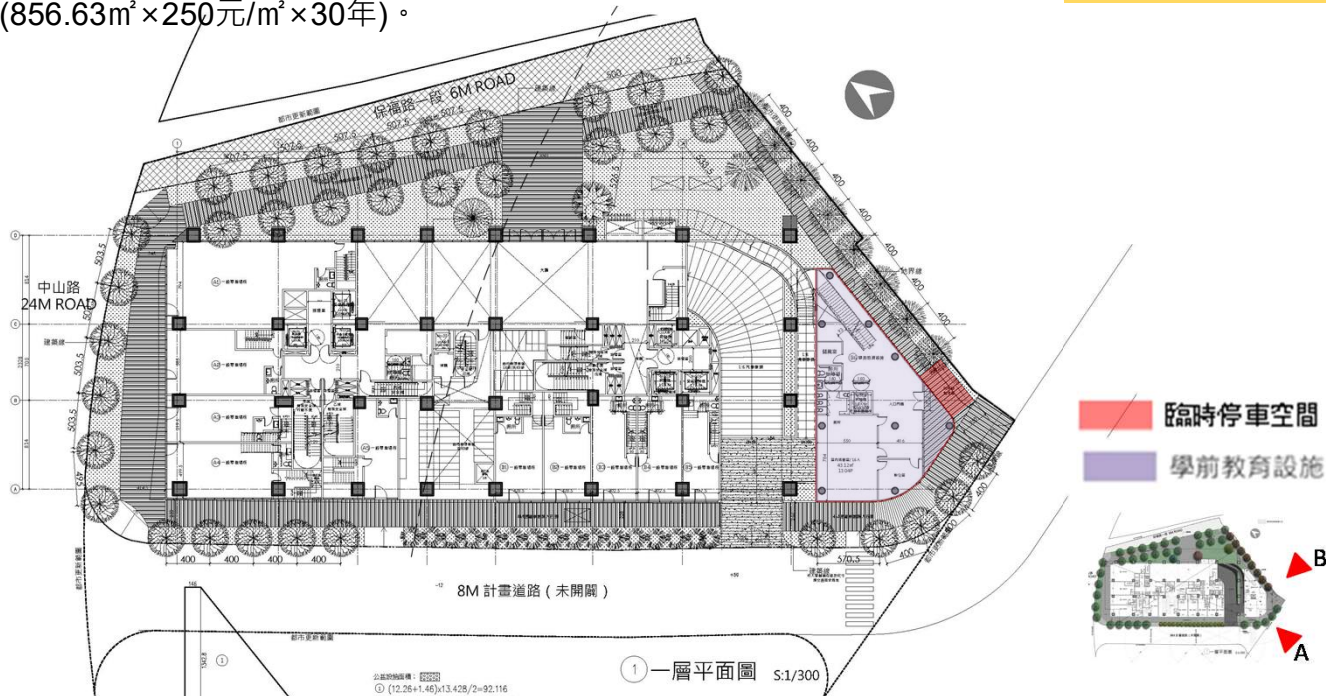
### C.加給額度

面臨路寬	容積加給比例
20m~30m	10%
30m~40m	15%
40m以上	20%

本案都更二箭1.0業經新北市政府111年5月10日新北府城審字第1110824867號函准予核給加給基準容積10%在案，後續由新北市政府城鄉發展局辦理都市計畫之業務科一併變更都市計畫。

### ↓ 義務

公益設施項目業經新北市政府教育局110年2月26日新北教幼字第1100335462號函示略以：公益捐贈公共化幼兒園...本局確有需求，並經本府財務收支及公有建物聯合審查會議決議同意受贈，並規劃為一至二層室內空間及三層露台(室內670.85㎡+室外185.78㎡=面積856.63㎡>加給比例50%之容積樓地板面積為540.29㎡)，管理維護經費共6,424,725元(856.63㎡×250元/㎡×30年)。

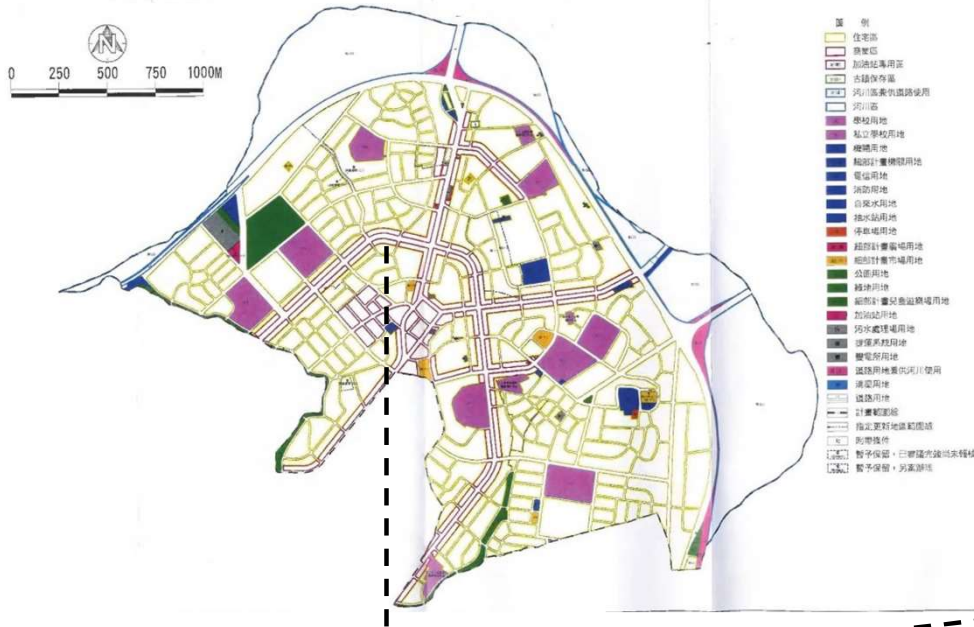


### ↑ 建築基地之申請條件



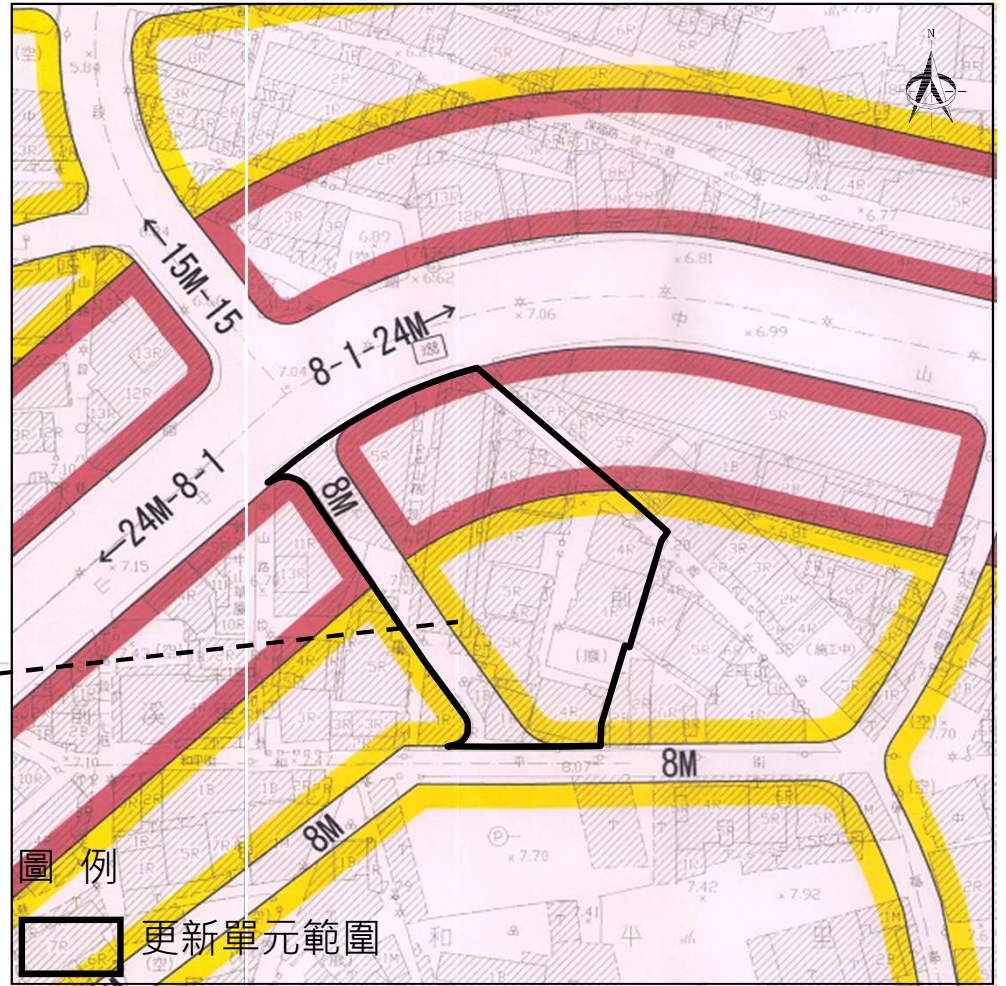


# 與都市計畫之關係 (變更版)



基地範圍

本案適用都市計畫法新北市施行細則(民國108年7月3日修正)、變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案(民國109年11月20日)。



使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )
住宅區	1,799.22	50.00%	899.61	300%→330.00%	5,937.43
商業區	1,229.12	70.00%	860.38	440%→484.00%	5,948.94
道路用地	633.99→634.14	--	--	--	--
合計	3,662.33→3,662.48	48.05%	1,759.99	295.04%→324.54%	11,886.37

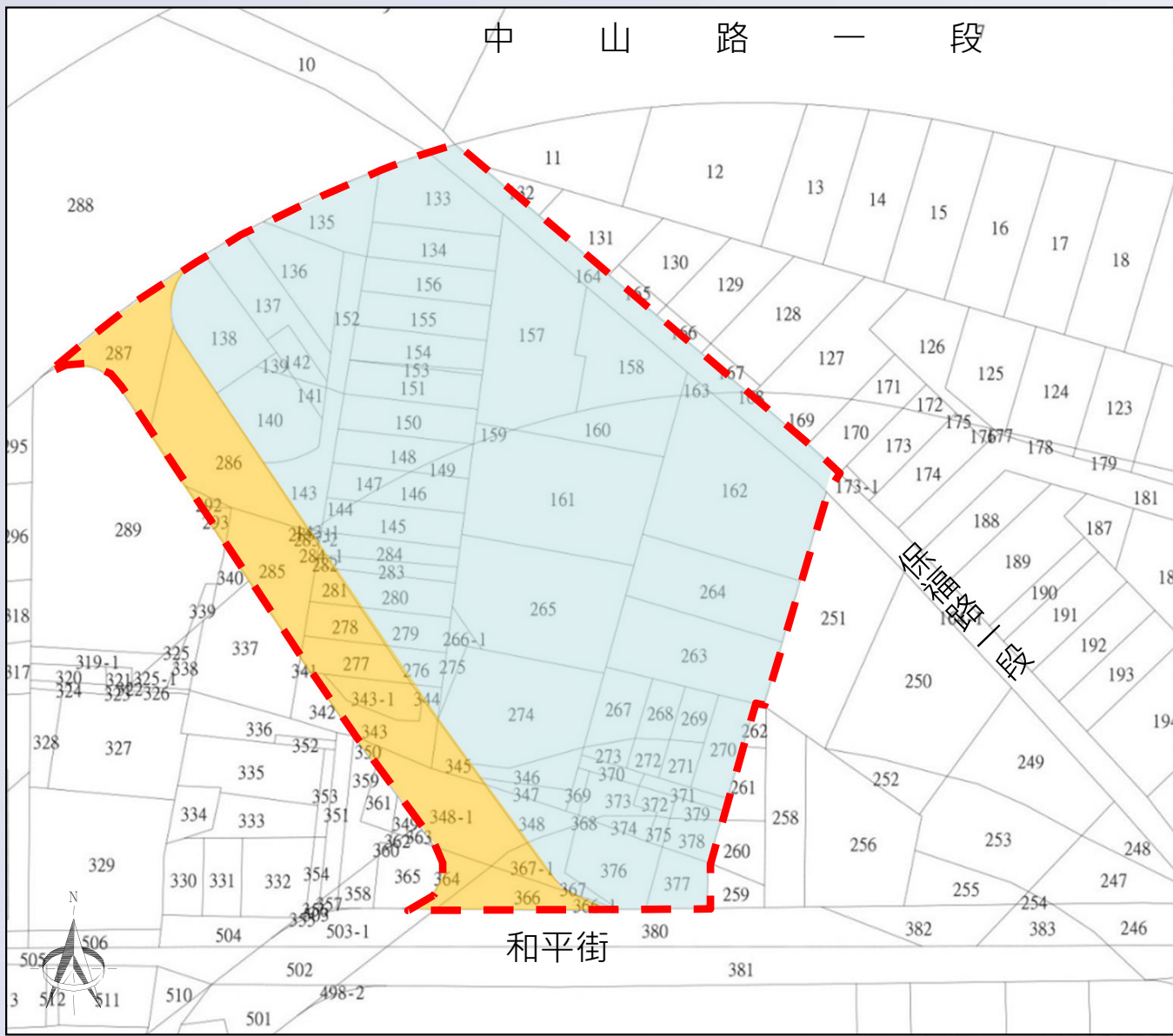


## ■ 處理方式

本更新單元擬採「**重建**」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個重建區段**。



[Red dashed line] 更新單元範圍    [Yellow box] 協助興關範圍    [Light blue box] 住宅建築使用

### 計畫道路範圍與面積

永和區樂華段277、278、281、282、284-1、285、286、287、292、293、343、343-1、345、348-1、350、364、366、367-1等18筆土地，均為私有土地，面積為 634.14 m<sup>2</sup> (+0.15m<sup>2</sup>)。

### 辦理程序

原申請都市更新協助開闢公共設施獎勵，變更為區內容積移轉及權利變換方式進行開闢及捐贈予市府，後續由永和區公所進行管理維護。





$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 1,228.93 \times 440\% + 1,801.29 \times 300\% = 10,811.16 \text{ m}^2$$

一.依99年2月2日申請事業計畫報核之法令適用日及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準：

申請容積項目		獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
都市更新容積獎勵	三、(一)協助開闢更新單元周邊公共設施	7.88%	851.13
	三、(二)捐贈都市更新基金	1.29%	139.92
	五、更新單元之整體規劃設計(上限20%)		
	(一) A1：建蔽率	3.00%	324.17
	(六) A6：開挖率	8.00%	864.46
	六-1.自建築線退縮淨寬4公尺以上，退縮空間設置人行步道、自行車道、街道家具、無障礙空間、綠化植栽(上限30%)	18.30%	1,976.92
	七、建築物採綠建築設計(銀級)	6.00%	648.34
	九、更新單元規模獎勵	7.65%	826.52
	十二-3.合法四層樓以上建築物	5.77%	623.80
更新容積獎勵合計		57.89%	6,255.26
其他	容積移轉(區外)	40.00%	4,322.31
申請容積獎勵總計		97.89%	10,577.57

資料來源：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(核定版)。



$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 1,228.93 \times 484\% + 1,801.29 \times 330\% = 11,886.37 \text{ m}^2 (+1075.21 \text{ m}^2)$$

一.依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，應檢附結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送工務局函轉都市更新處(本案以範圍內全數建築物申請本項獎勵，已完成上開程序之獎勵面積達646.01 m <sup>2</sup> (5.43%)，請建物所有權人配合本項獎勵規定辦理，以免影響自身更新前權利價值及相關權益)	7.22%	858.45
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	713.18
	第12條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：第二級	3.00%	356.59
	第13條	取得耐震設計標章	10.00%	1,188.63
	第15條	規模獎勵：土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	6.80%	808.27
地方	第2條-三	<ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> <li>法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。</li> </ul>	12.00%	1,426.36
	第6條	更新單元內現有四、五層樓以上合法建築物之屋齡達三十年	1.50%	178.37
更新容積獎勵合計			46.52%	5,529.85
容積移轉(區內及區外)			40.00%	4,754.54
申請容積獎勵總計			86.52%	10,284.39

註：本表所列實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審定之內容為準。



## ■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

## ■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。



## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**寶源不動產估價師事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- ▶ 中山路一段店面以935元/坪、三樓以上店面以610元/坪；巷弄一樓以640元/坪、二樓以上以550元/坪計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 財政部國有財產署經管土地將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理，初步規劃更新後分回住宅或一般事務所單元。



- 一. 低樓層店舖單元由臨中山路一段一樓之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 二. 住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則；一單元以選配一席汽車停車位為原則；但其中住宅單元50戶(5F~28F-A2、3F~28F-B4)係屬產權面積小於30坪之房型，如有停車需求，其分配總量以29席車位為限(註1)。
- 三. 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較更新後應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較更新後應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
- 四. 為保障每位所有權人申請分配單元之權益，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，且不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請。
- 五. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，因超過更新後應分配權利價值之110%，故申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註2)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。
- 六. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 七. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第六點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
  1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
  2. 如有分配5F~28F-A2、3F~28F-B4且表達有停車需求之所有權人超過29席車位之情形，採公開抽籤前29戶之方式確認車位之分配後，再辦理後續公開抽籤事宜。
  3. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，依相關法令規定辦理公開抽籤。

註1：銷售車位共240席-1席幼兒園-10席店舖-8席一般事務所-192席產權面積大於30坪以上之住宅，故產權面積小於30坪之住宅總量為29席。

註2：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。



104年「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」項目		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (28F.SRC)	建築設計費、營建費用(含公益設施樓地板面積)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施地上物拆遷補償費及開關費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	234,144
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費(都市計畫容積加給委辦費)	12,950
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,476
	稅捐	印花稅、營業稅等	11,460
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	68,701
	都市計畫變更費用	--	0
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	7,611
	<b>共同負擔費用</b>		<b>345,342</b>
<b>共同負擔比率</b>		<b>49.29%</b>	
<b>預估權利變換分配比率</b>		<b>50.71%</b>	

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



項目	更新前	更新後
生活環境品質	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.現況為68戶加強磚造及鋼筋混凝土造合法建築物，並有增建之情形；另有6棟磚造、鐵皮及棚架之非合法建築物。</li> <li>2.建築物內部缺乏停車空間。</li> <li>3.建築物老舊且增加能源消耗。</li> <li>4.開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計及綠覆面積，生活環境品質不佳。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.規劃為261戶之28樓<b>鋼骨鋼筋混凝土造</b>建築物，並採<b>耐震建築標章設計</b>。</li> <li>2.規劃地下6樓共242部車位，改善住戶停車不便之情形。</li> <li>3.符合<b>銀級</b>綠建築，減少對環境之衝擊達到節能減碳之目標。</li> <li>4.退縮留設<b>人行步道672.69 m<sup>2</sup></b>，串聯周邊開放空間，並透過景觀植栽、鋪面及夜間照明規劃設計，<b>綠覆率達102.05%</b>，改善生活環境品質。</li> </ol>
都市環境安全	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。</li> <li>2.西側計畫道路尚未開闢，現有通路狹小彎曲，開放空間不足缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，提供更安全的生活環境。</li> <li>2.協助開闢計畫道路，建築物量體集中設置，<b>設計建蔽率為50.80%</b>，以留設緩衝空間，<b>強化都市防災機能</b>。</li> </ol>
土地資源利用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案現況四至五層樓公寓及一排二層樓透天住宅，土地低度利用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公私有土地共同參與都市更新，整體規劃有效利用土地資源，提升土地利用之效益及價值。</li> </ol>



## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 退縮人行步道

本案依都市更新事業計畫規劃退縮人行步道，係屬於法令規定不得為約定專用部分，應無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為2,536,794元，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，應載明於銷售廣告及買賣契約，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，非經主管機關核准不得變更使用。

## ■ 現有巷道

本公寓大廈範圍內涉及現有巷道(保福路一段)，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，鋪設柏油範圍由永和區公所繼續管理維護，本公寓大廈管理委員會及住戶應無條件同意其改善維護、維護管理等使用，不得限制其執行作業，後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

## ■ 都更二箭捐贈公益設施(新北市政府教育局-公共化幼兒園)

本公寓大廈之公益設施(一至二層室內及三層露臺之公共化幼兒園)及其分得之車位應共同遵守本公寓大廈管理規約之事項，公益設施後續之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；另依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定及市府財務收支及公有建物聯合審查會議決議，本案設施空間管理維護經費共計6,424,725元。

## ■ 銀級綠建築、合格級智慧建築、無障礙環境第二級、耐震標章

本案依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築、合格級智慧建築、無障礙環境第二級、耐震等標章，標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由本公寓大廈管理委員會或委託物業管理公司執行，並提列管理維護費用共計6,929,013元，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

## ■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。





實施進度(變更版)

序號	進度	102年		110年	113年					117年										
		6月	8月	9月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
1	事業計畫核定公告	■	■																	
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核			■																
3	變更事業及擬訂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	土地補償發放作業						■													
8	地上物騰空拆除							■												
9	工程施工								■	■										
10	申請使用執照										■									
11	送水送電											■								
12	申請測量												■							
13	釐正圖冊													■						
14	接管														■					
15	計算及找補差額價金															■				
16	產權登記																■			
17	申請更新後稅捐減免																	■		
18	更新成果備查																		■	■

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



# 變更建築規劃設計說明



依據110年9月28日法規檢討，調整配置、建築設計、消防檢討及景觀規劃等；  
依據「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，增設公益設施(公共幼兒園)。

1. 增設一、二樓及三樓露臺公共幼兒園(原規劃為街角廣場)，未來捐贈予政府委外經營
2. A棟三~四層樓依規定設置一般事務所 (商業面積比例規定)，增設獨立出入口
3. 地上層數原26層，增為28層，建築物高度93.75m
4. 地下樓層數原地下5層，增為地下6層，開挖深度22.46m
5. 配合以上項目及容積獎勵，調整結構柱梁、服務核(樓電梯及梯廳)及面積檢討
6. A棟/B棟標準層(住宅使用)多為一層五戶
7. 23-24層樓增設空中花園(公設)
8. 地下室車位配合面積檢討，實設汽車車位243部(含1部裝卸及2部無障礙車位)，取消原有機械車位，均規劃為平面車位，機車車位261部
9. 景觀規劃配合以上建築規劃整體調整

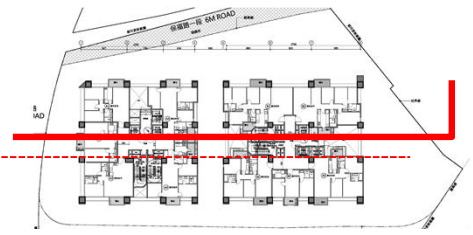




A棟/129戶

B棟/132戶

全案戶數共261戶



(A棟)住宅/(B棟)住宅

23-24F住宅/空中花園/公設

(A棟)住宅/(B棟)住宅

(A棟)一般事務所/(B棟)住宅

大廳/一般零售場所/幼兒園

停車空間/機電設備

汽車位243部/機車位 261部

RF

25F

23F

地上2~28F  
3.3m/F

建物高度  
93.75m

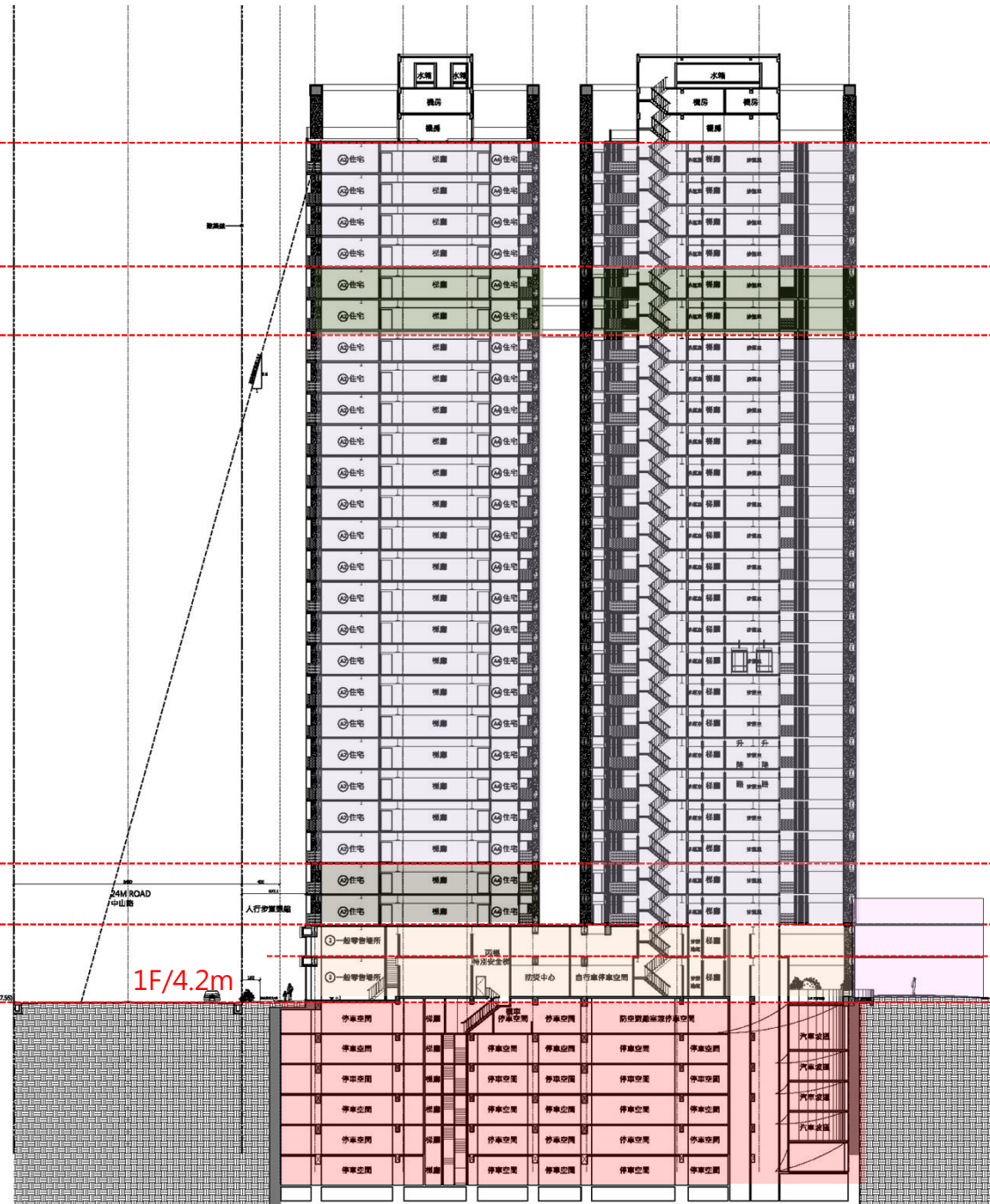
5F

3F

1F

1F/4.2m

地下6F  
開挖深度22.46m



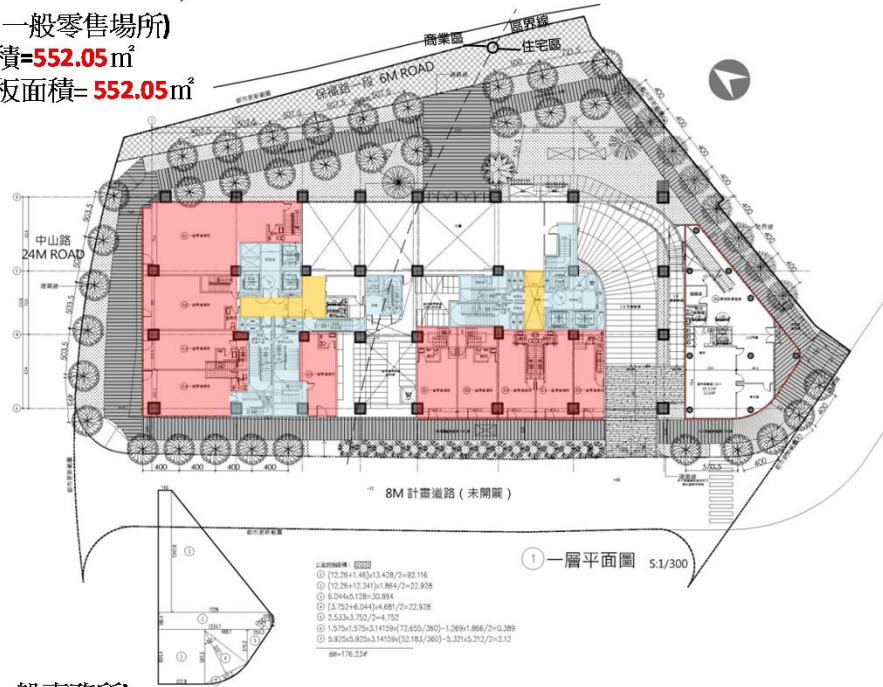


# 本案規劃商業使用面積(A棟一至四層、B棟一至二層規劃一般零售場所及一般事務所)1,980.22m<sup>2</sup>。

一層(10戶一般零售場所)

樓地板面積=552.05m<sup>2</sup>

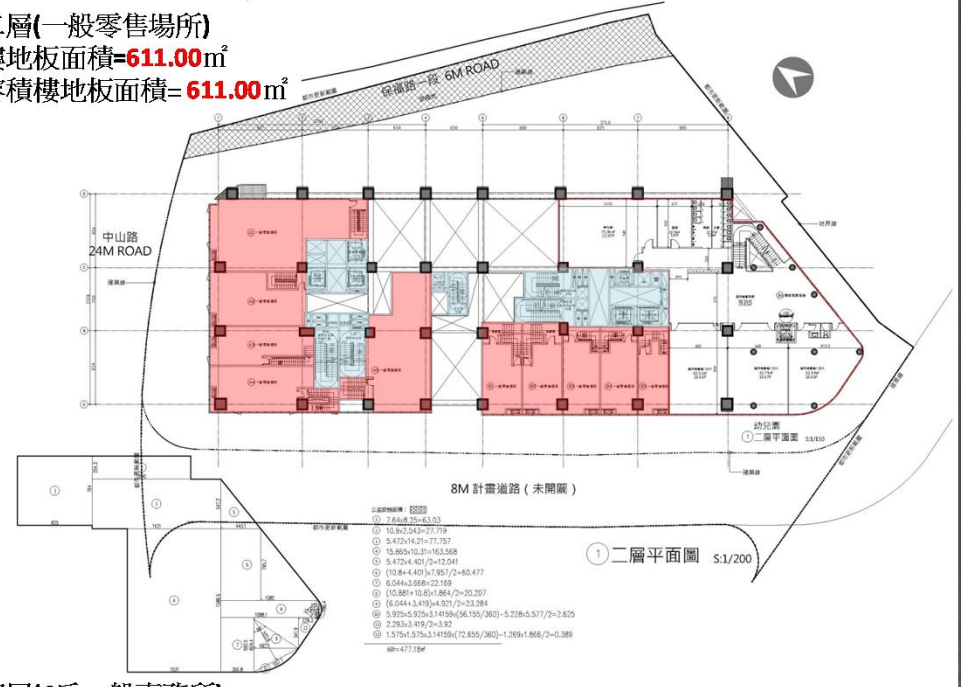
容積樓地板面積= 552.05m<sup>2</sup>



二層(一般零售場所)

樓地板面積=611.00m<sup>2</sup>

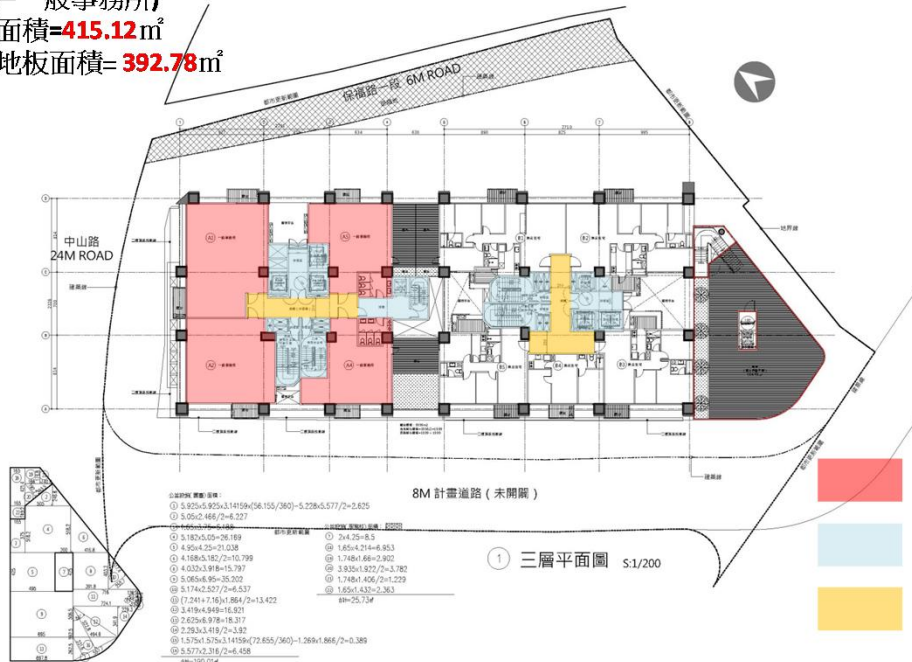
容積樓地板面積= 611.00m<sup>2</sup>



三層(4戶一般事務所)

樓地板面積=415.12m<sup>2</sup>

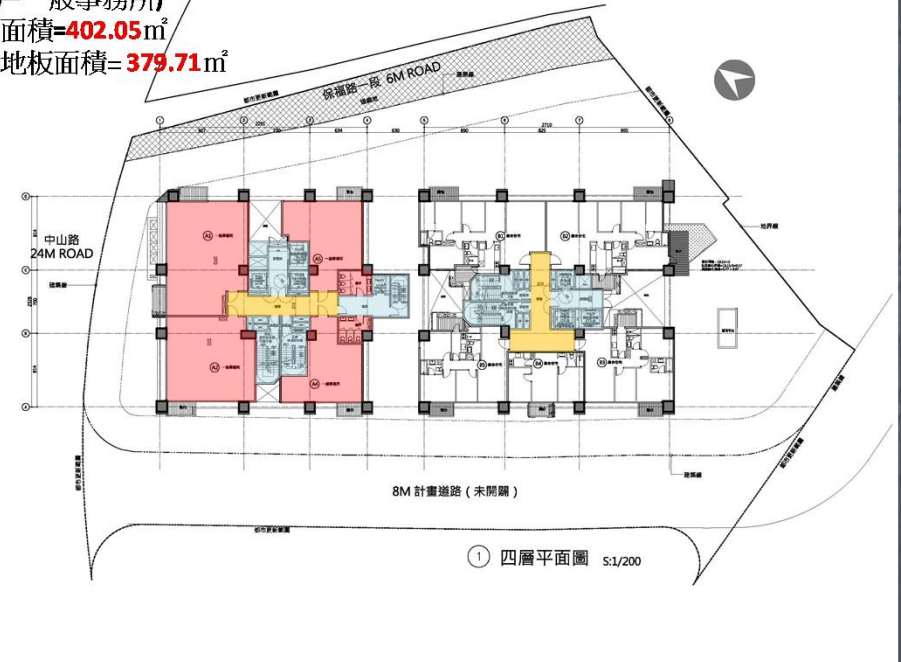
容積樓地板面積= 392.78m<sup>2</sup>



四層(4戶一般事務所)

樓地板面積=402.05m<sup>2</sup>

容積樓地板面積= 379.71m<sup>2</sup>

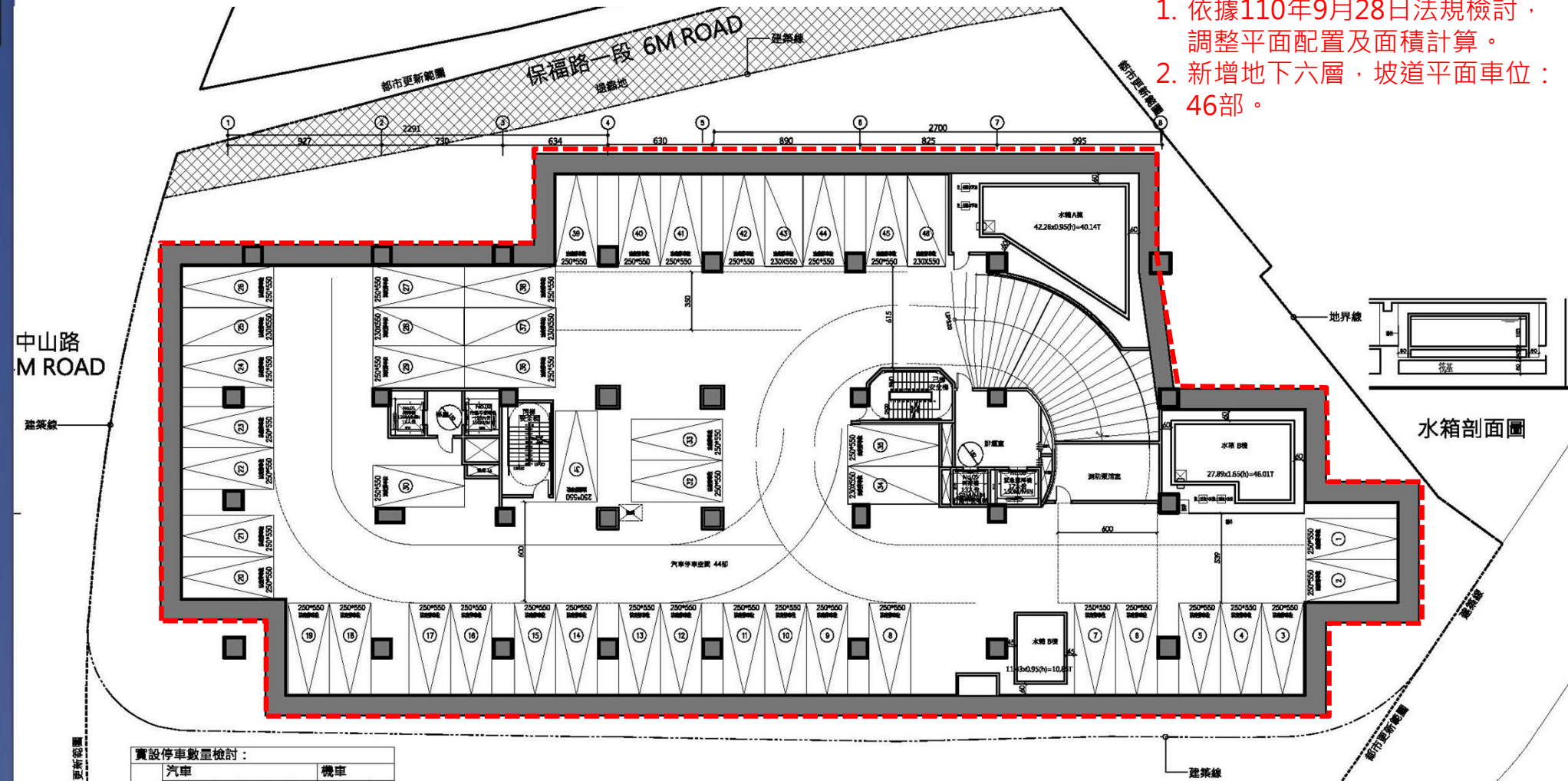


- 商業使用
- 機電15%
- 梯廳



# 地下六層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 新增地下六層，坡道平面車位：46部。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	265	2	

法規汽車位=185輛  
 自設汽車位=57輛  
 裝卸車位數量=1輛  
 汽車位總數=243輛  
 小車位數 38部 < 243/5=49部

都發規定一戶一車位  
 總戶數=261戶  
 住戶位  
 法定機車位=236輛  
 實設機車位=261輛  
 127輛/小車<261/2=131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

① 地下六層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
實設機車停車位 261部

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

地下五層平面圖(原核定版)

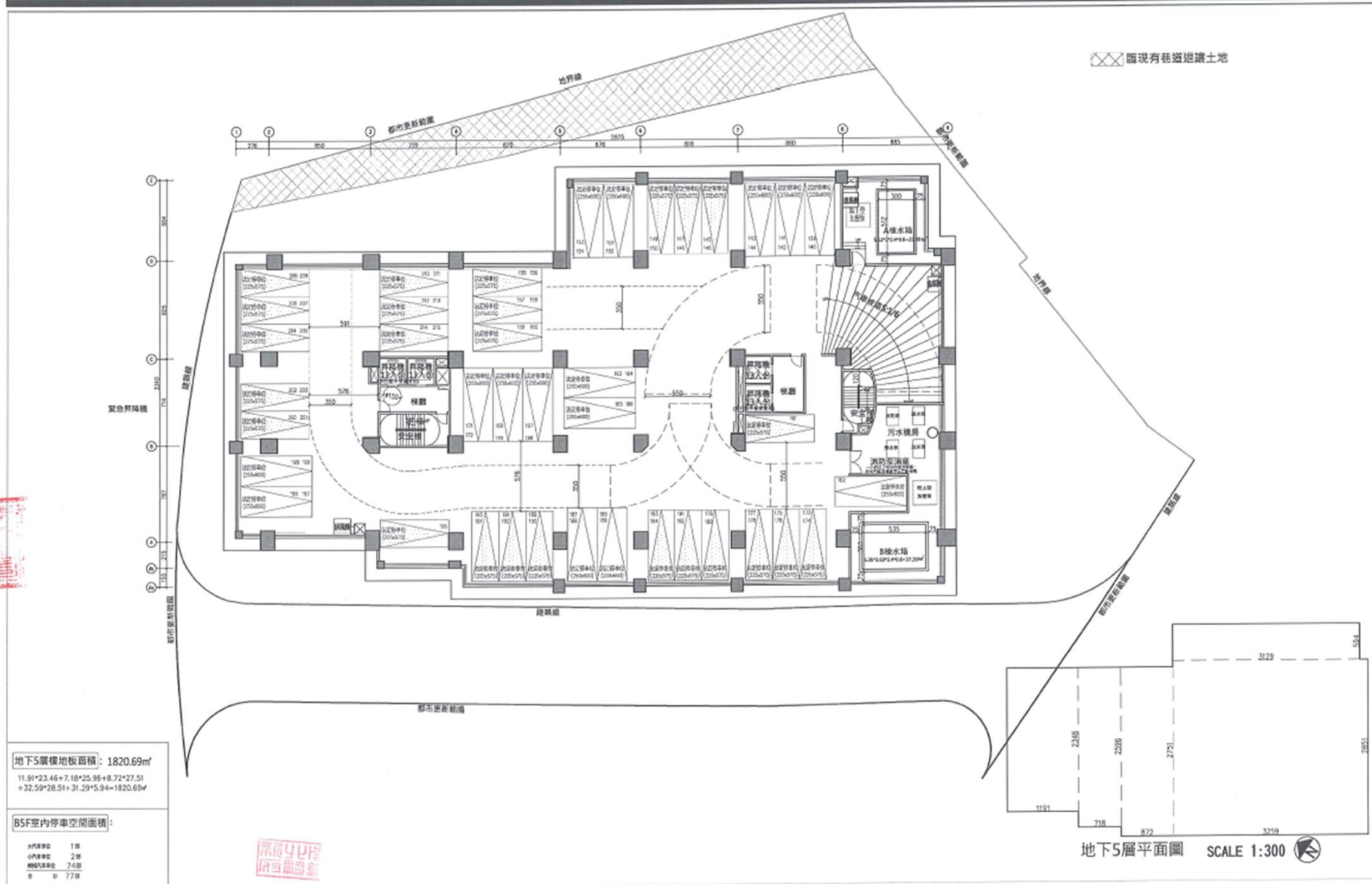


圖 11-6 地下 5 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

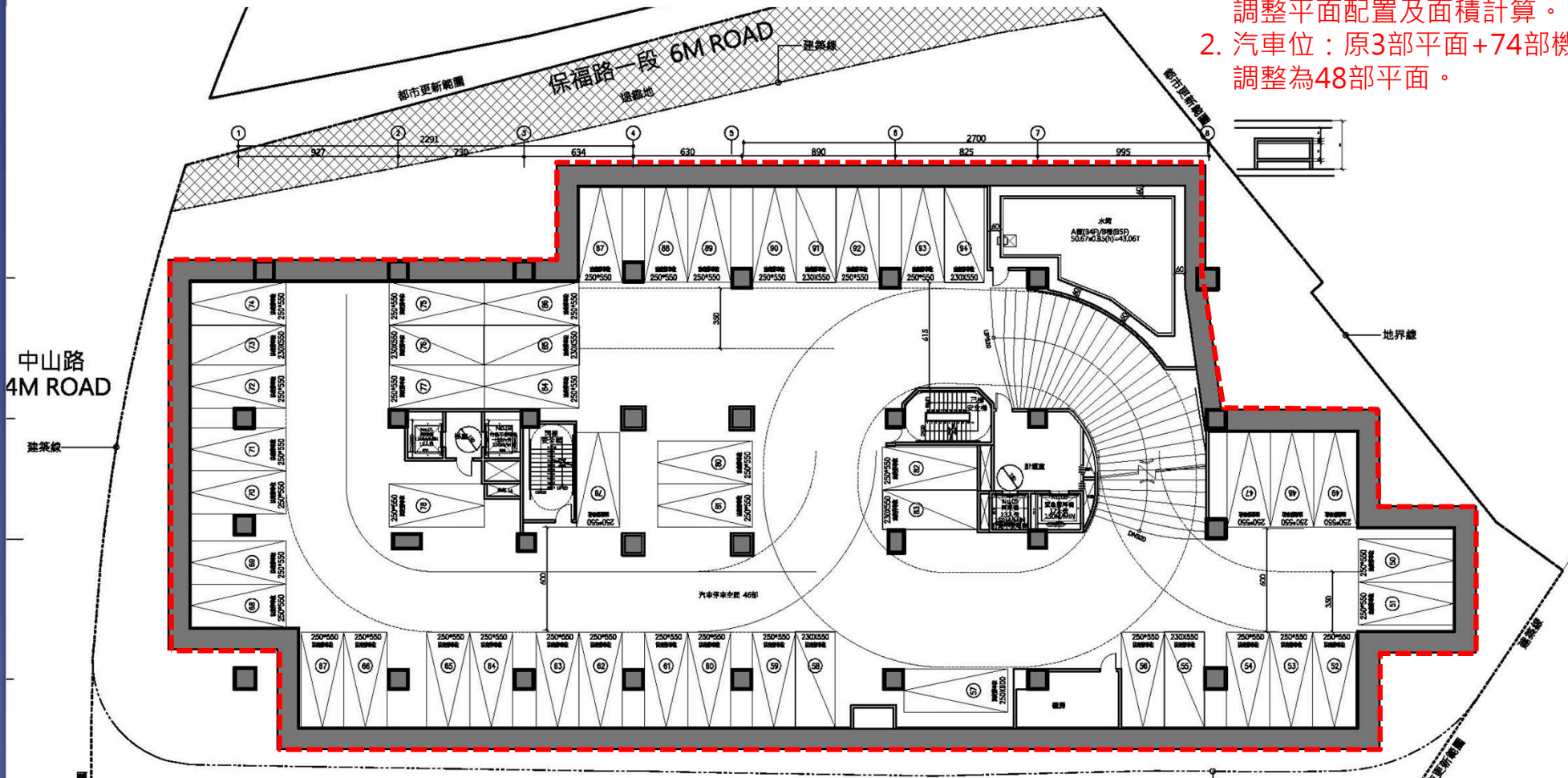
實施者：榮座建設股份有限公司 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司 建築設計：場域設計、李志良建築師事務所





# 地下五層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 汽車位：原3部平面+74部機械調整為48部平面。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機械	小車	無罩	後部	大車	小車	無罩
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265	2

法定汽車位=185輛  
 自設汽車位=57輛  
 騎瓜單位總數=1輛  
 汽車位總數=243輛  
 小車位數 38輛 <  
 243/5=49部

都會規定一戶一車位  
 總戶數=261戶  
 估裝預  
 法定機車位=236輛  
 實設機車位=261輛  
 127輛小車 <261/2  
 =131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

1

### 地下五層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
 實設機車停車位 261部

地下四層平面圖(原核定版)

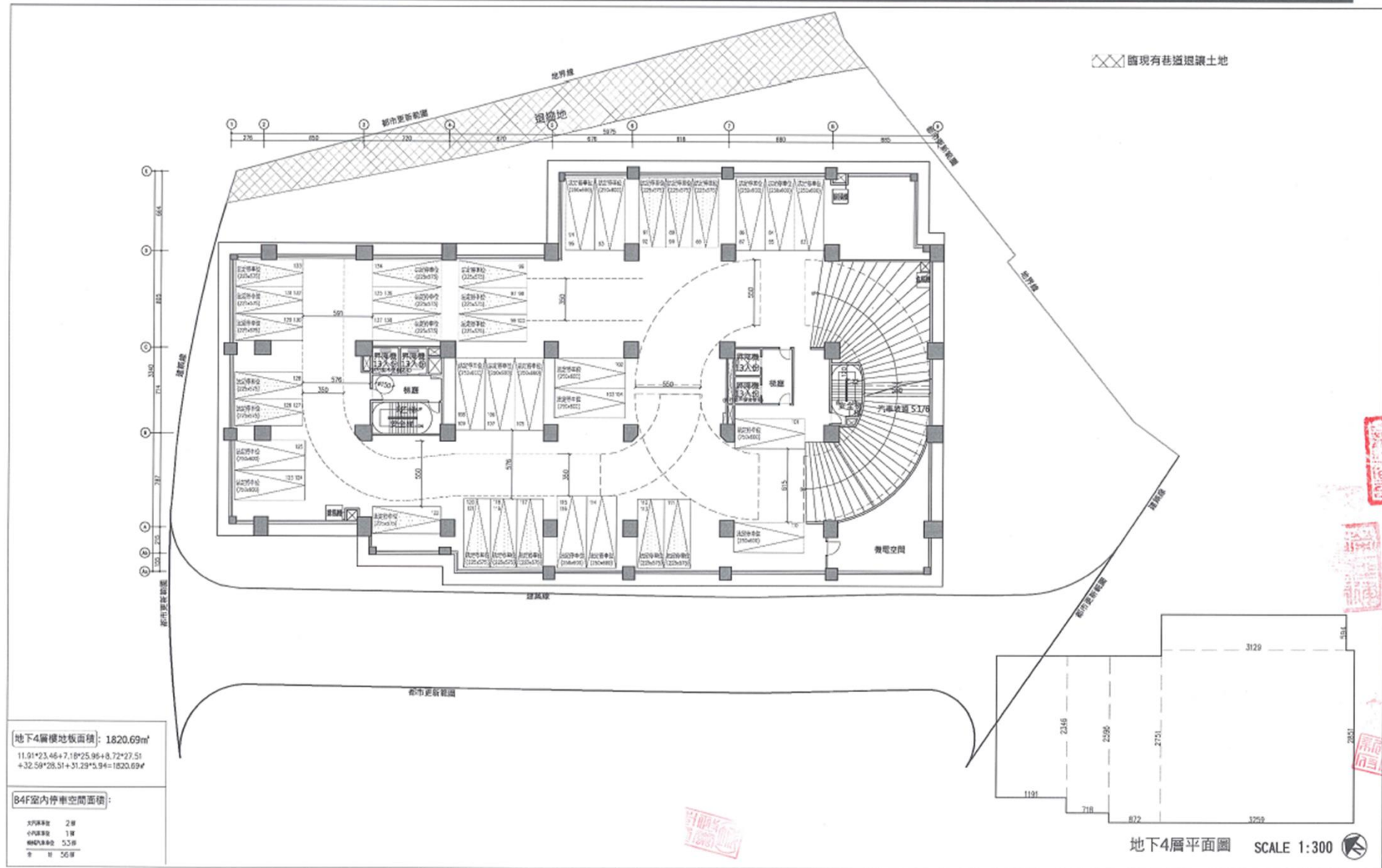
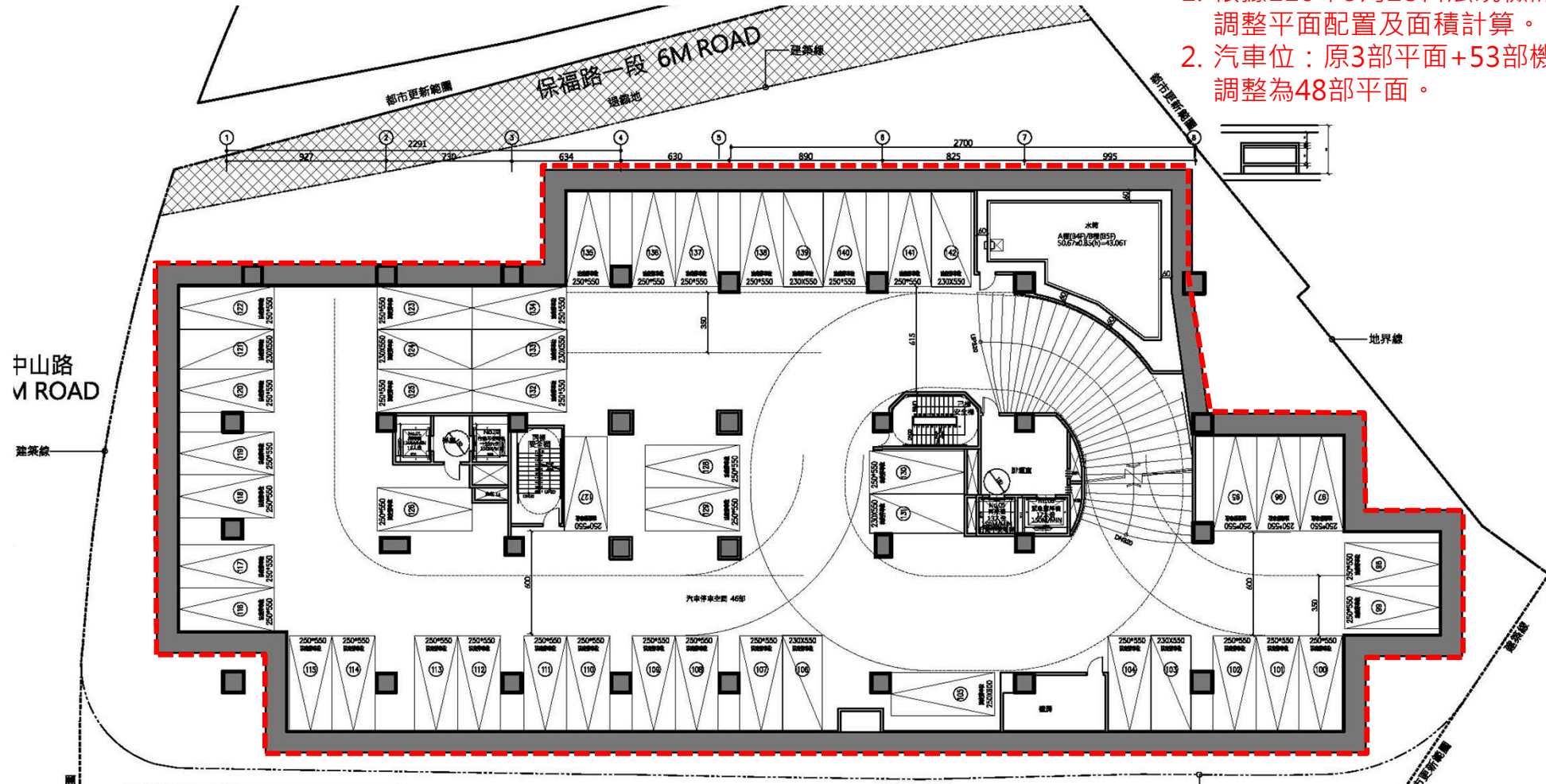


圖 11-7 地下 4 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下四層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 汽車位：原3部平面+53部機械調整為48部平面。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2E	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2		265	2

法規汽車位=185輛  
 自設汽車位=57輛  
 機械單位總數=1輛  
 汽車位總數=243輛  
 小車位數 38部 < 243/5=49部

鄰費規定一戶一車位  
 總戶數=261戶  
 依辦法  
 洗定機車位=236輛  
 實設機車位=261輛  
 127輛小車 < 261/2 =131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

1

### 地下四層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
 實設機車停車位 261部

地下三層平面圖(原核定版)

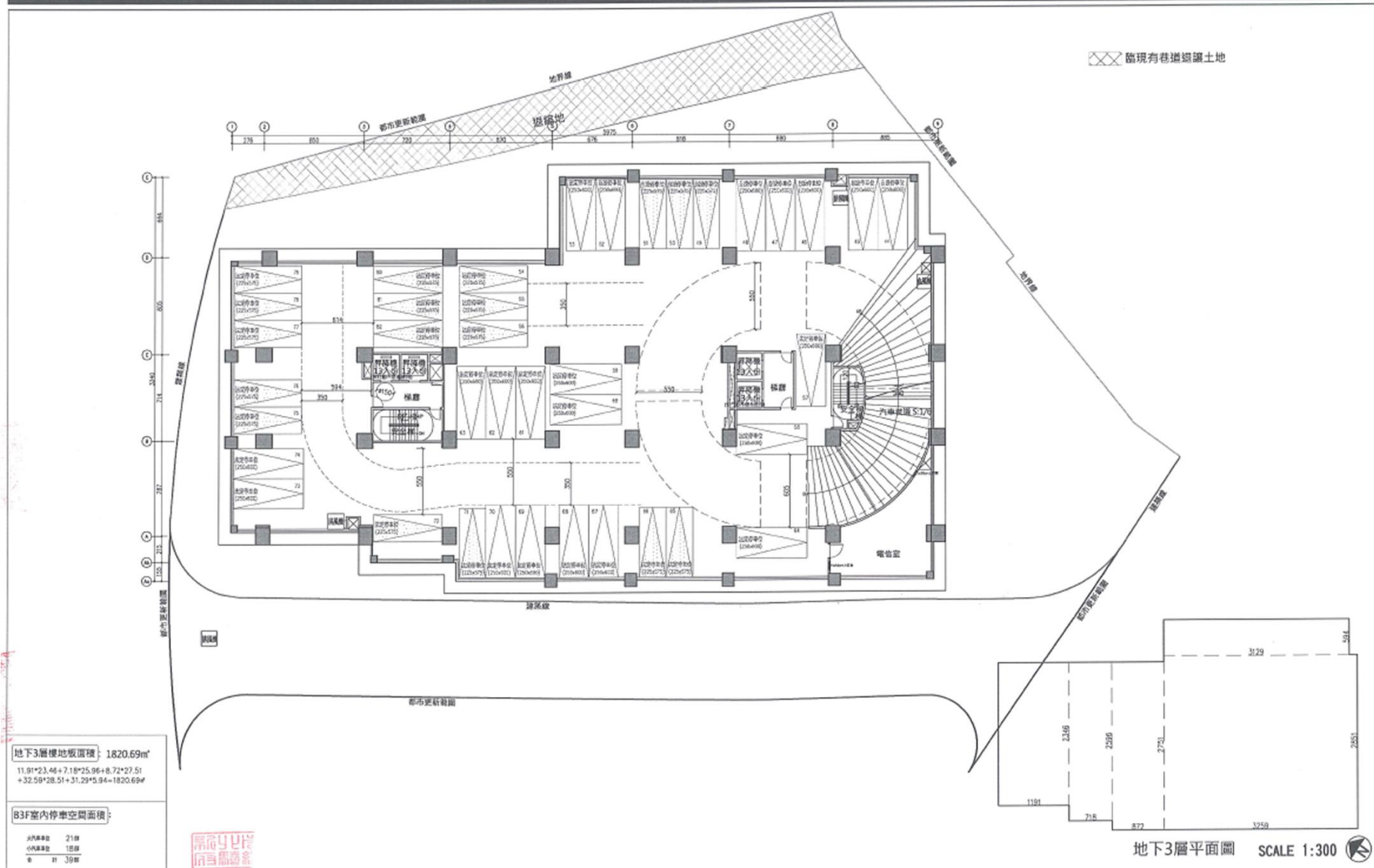
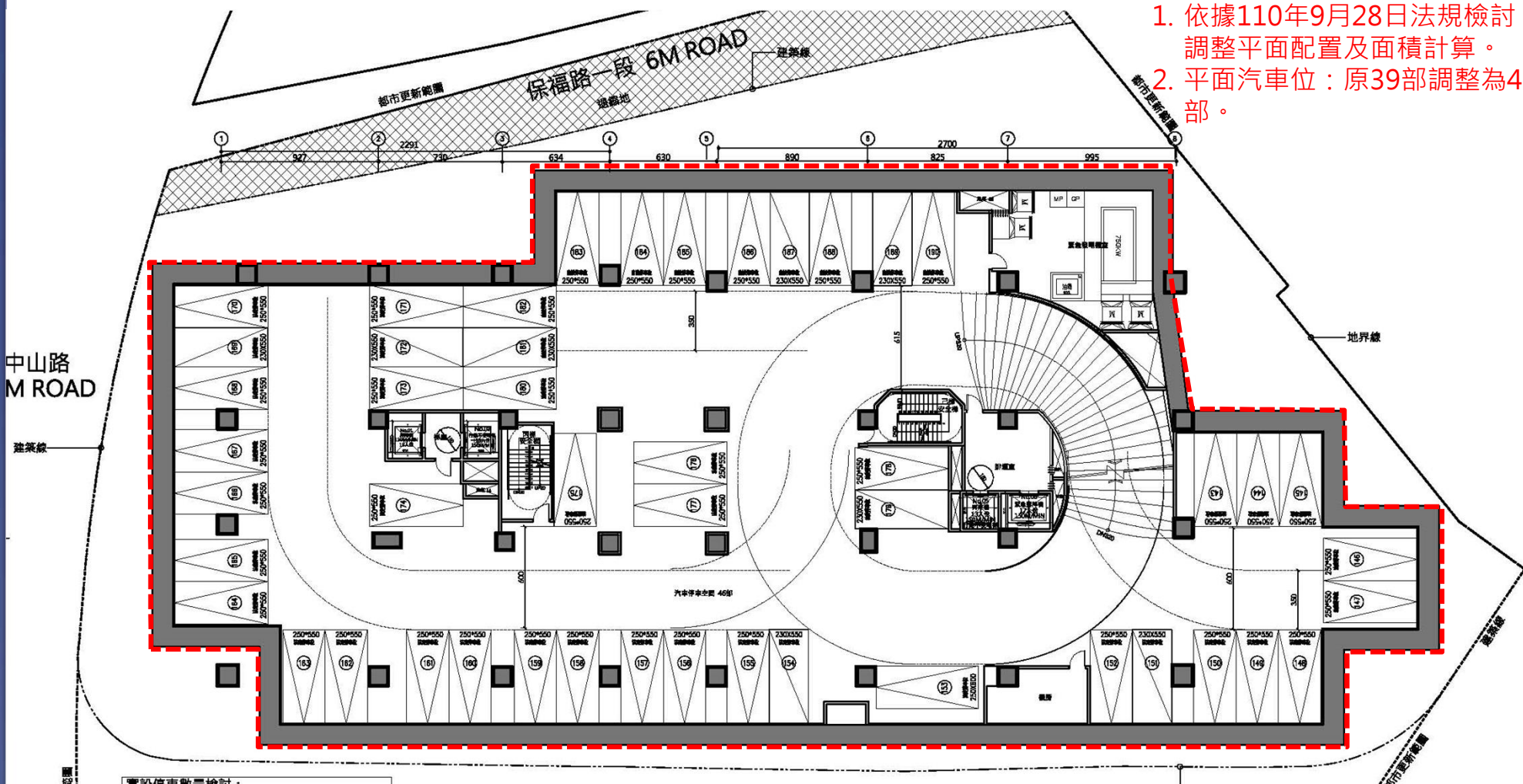


圖 11-8 地下 3 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



# 地下二層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 平面汽車位：原39部調整為48部。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機械	小車	無牌	裝卸	大車	小車	無牌
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	137	126	2
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	265	2	

法定汽車位=185輛  
 自設汽車位=57輛  
 裝卸車位數量=1輛  
 汽車位總數=243輛  
 小車位數 38部 <  
 243/5=49部

鄰實規劃一戶一車位  
 總戶數=261戶  
 依據訂  
 法定機車位=236輛  
 實設機車位=261輛  
 127輛小車+261/2  
 =131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

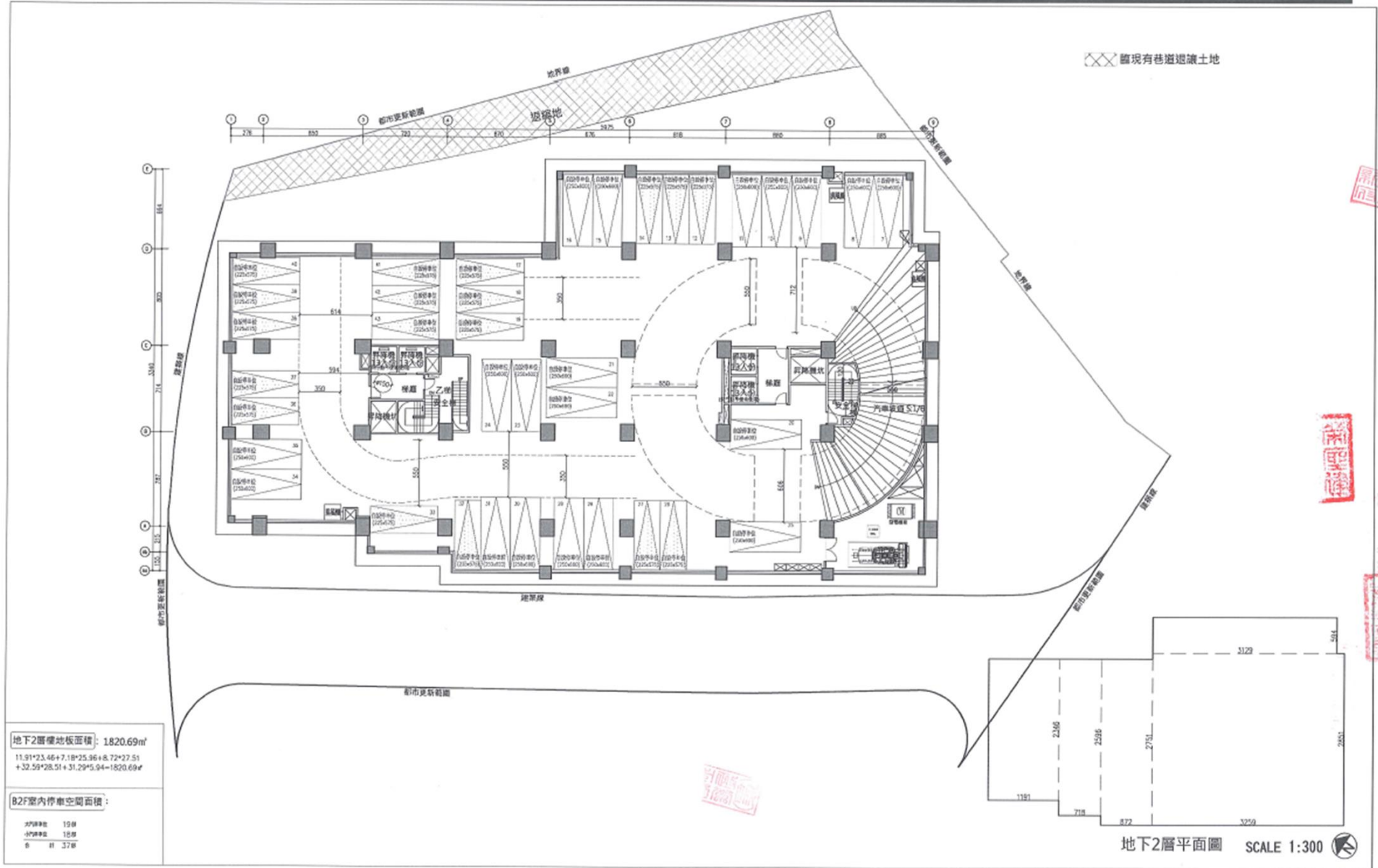
① 地下三層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
實設機車停車位 261部



地下二層平面圖(原核定版)

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



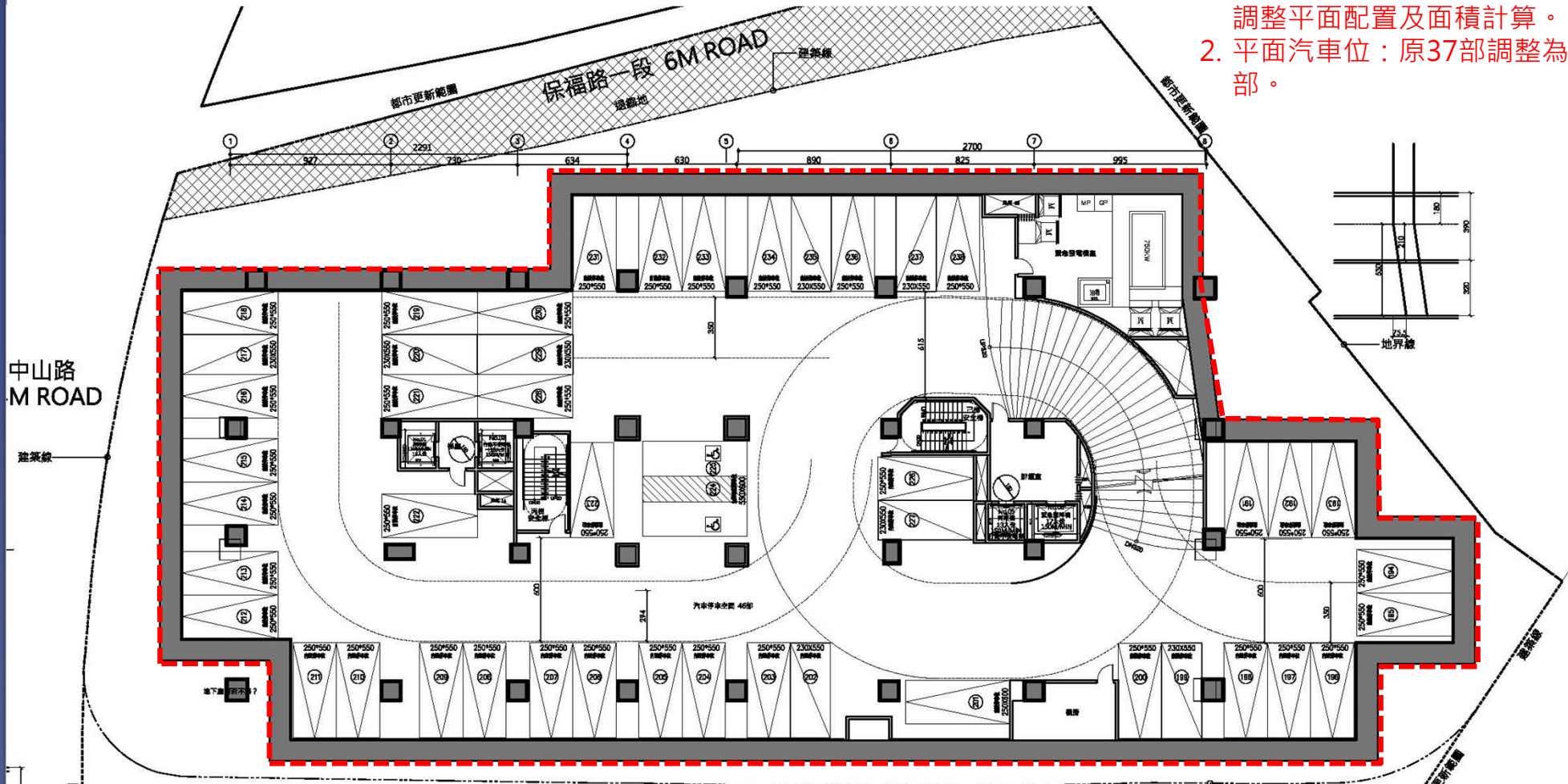
實施者: 榮座建設股份有限公司 規劃單位: 安邦工程顧問股份有限公司 建築設計: 場域設計、李志良建築師事務所



# 地下二層平面圖(變更版)

變更內容說明：

1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
2. 平面汽車位：原37部調整為48部。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機械	小車	無礙	裝卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265	2

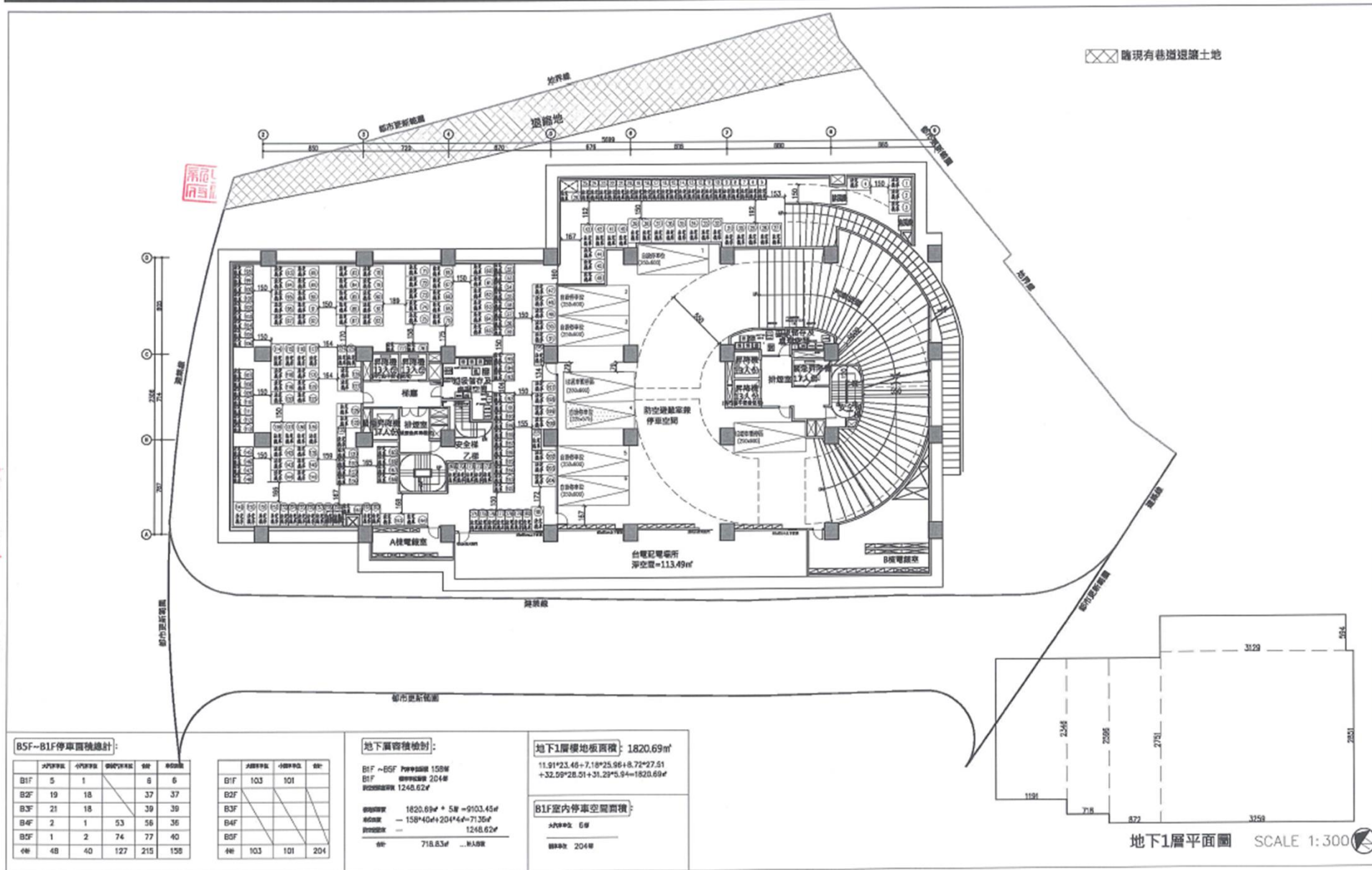
法定汽車位=185輛  
 自設汽車位=57輛  
 裝卸車位總數=1輛  
 汽車位總數=243輛  
 小車位數 38部 <  
 243/5=49部

都審規定一戶一車位  
 總戶數=261戶  
 住戶數  
 法定機車位=236輛  
 實設機車位=261輛  
 127輛小車=261/2  
 =131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

1 地下二層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
實設機車停車位 261部



**B5F~B1F停車面積總計:**

樓層	大車位	小車位	總車位	面積
B1F	5	1	6	6
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

大車位	小車位	總	
B1F	103	101	204
B2F			
B3F			
B4F			
B5F			
合	103	101	204

**地下室容積檢核:**

B1F ~ B5F 容積率 158%  
 B1F 容積率 204%  
 容積總額 1248.62%

容積率 1820.69% + 5% = 9103.45%  
 容積率 - 158% + 40% + 204% + 4% = 71.26%  
 容積率 - 1248.62%  
 容積率 718.83% ... 其餘

**地下1層樓地板面積: 1820.69㎡**

11.91\*23.46 + 7.18\*25.96 + 8.72\*27.51  
 + 32.09\*28.51 + 31.29\*9.94 = 1820.69㎡

**B1F室內停車空間面積:**

大車位: 6台  
 容積率: 204%



地下1層平面圖 SCALE 1:300

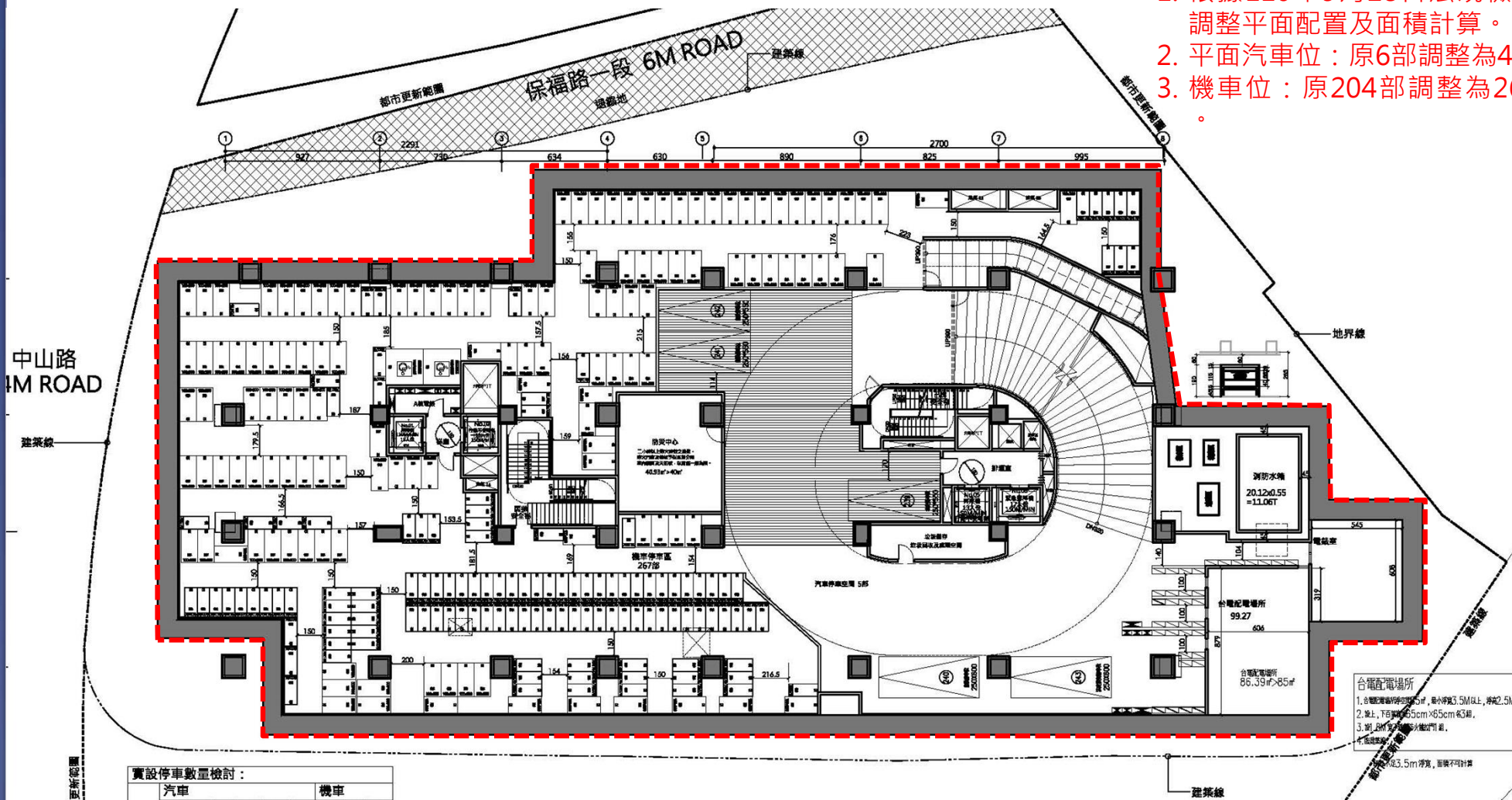
圖 11-10 地下1層平面圖(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





# 地下一層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 平面汽車位：原6部調整為4部。
  3. 機車位：原204部調整為261部。



實設停車數量檢討：

	汽車					機車		
	大車	機車	小車	無礙	鞍卸	大車	小車	無礙
B6F	46	40	0	6	0	0	0	0
B5F	48	40	0	8	0	0	0	0
B4F	48	40	0	8	0	0	0	0
B3F	48	40	0	8	0	0	0	0
B2F	48	38	0	8	2	0	0	0
B1F	5	4	0	0	0	1	137	126
1F	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	243	202	0	38	2	1	265	2

法定汽車位=185輛  
自設汽車位=57輛  
鞍卸單位總數=1輛  
汽車位總數=243輛  
小車位數 38部 < 243/5=49部

都會規定一戶一車位  
戶數=261戶  
依據  
法定機車位=236輛  
實設機車位=261輛  
127輛小車<261/2=131輛

8M 計畫道路 (未開闢)

① 地下一層平面圖 S:1/200

實設汽車停車位 243部  
實設機車停車位 261部

合電配電場所  
1. 合電配電場所面積 55㎡，最小淨高 3.5M 以上，淨寬 2.5M 以上。  
2. 地上、下層均 65cm x 65cm 配筋。  
3. 門上、下均應有防火門。  
4. 應設置防煙門。  
5. 應設置防煙門。  
6. 應設置防煙門。  
7. 應設置防煙門。  
8. 應設置防煙門。  
9. 應設置防煙門。  
10. 應設置防煙門。



一層平面圖(原核定版)





一層平面圖 (變更版)

變更內容說明：

1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
2. 一般零售場所由8戶調整為10戶。
3. 調整室內自行車空間位置，原16部調整為49部。
4. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，增設公益設施(公共幼兒園)。
5. 配合2019版銀級綠建築，調整景觀設計。

1F PLAN SCALE 1/300

臨現有巷道退讓土地



1 一層平面圖 S:1/300

一層平面圖(原核定版)

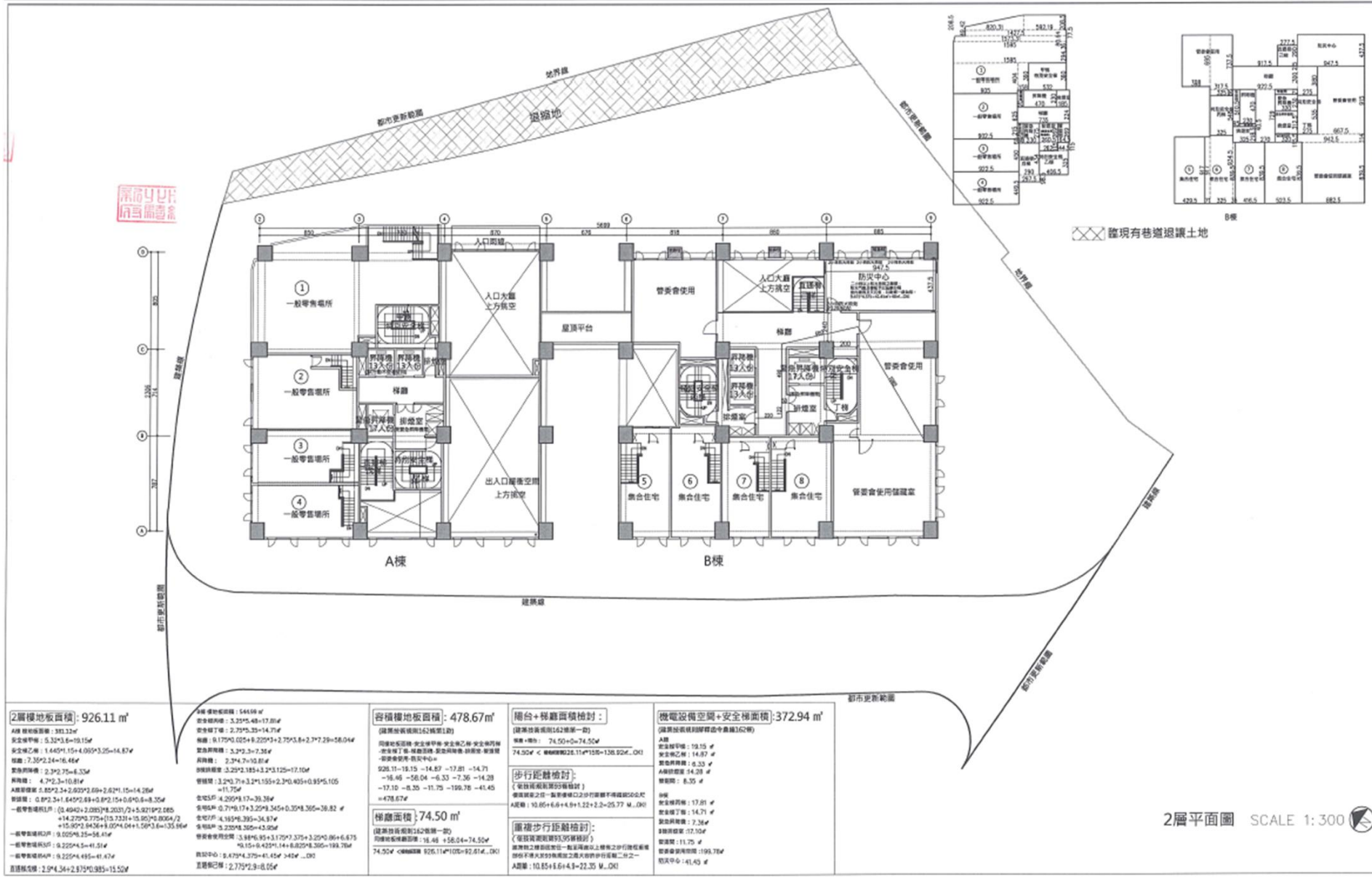


圖 11-12 地上 2 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

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: 楊城設計、李志良建築師事務所

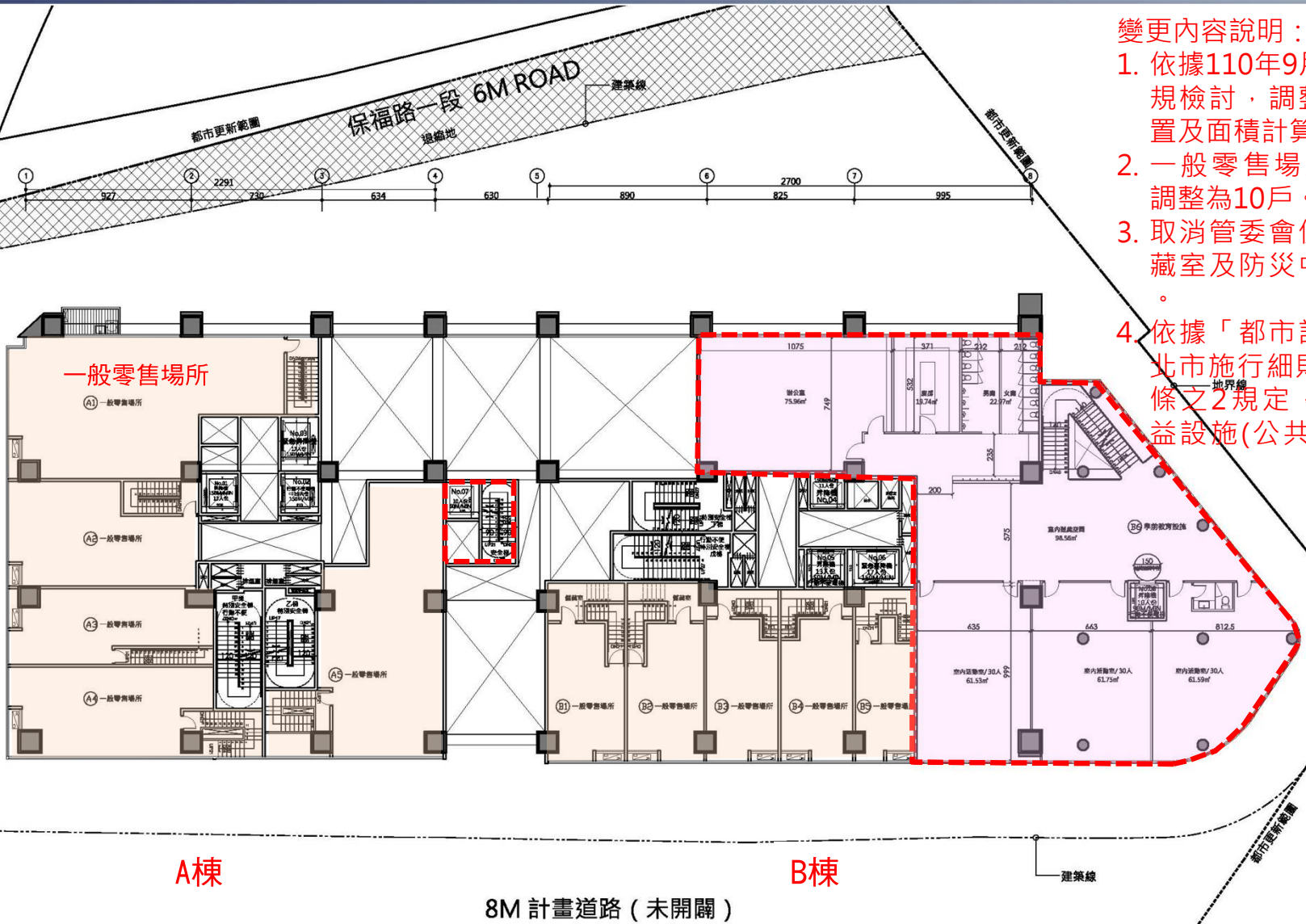


# 一層平面圖 (變更版)

中山路  
4M ROAD

建築線

都市更新範圍



A棟

8M 計畫道路 (未開闢)

B棟

建築線

都市更新範圍

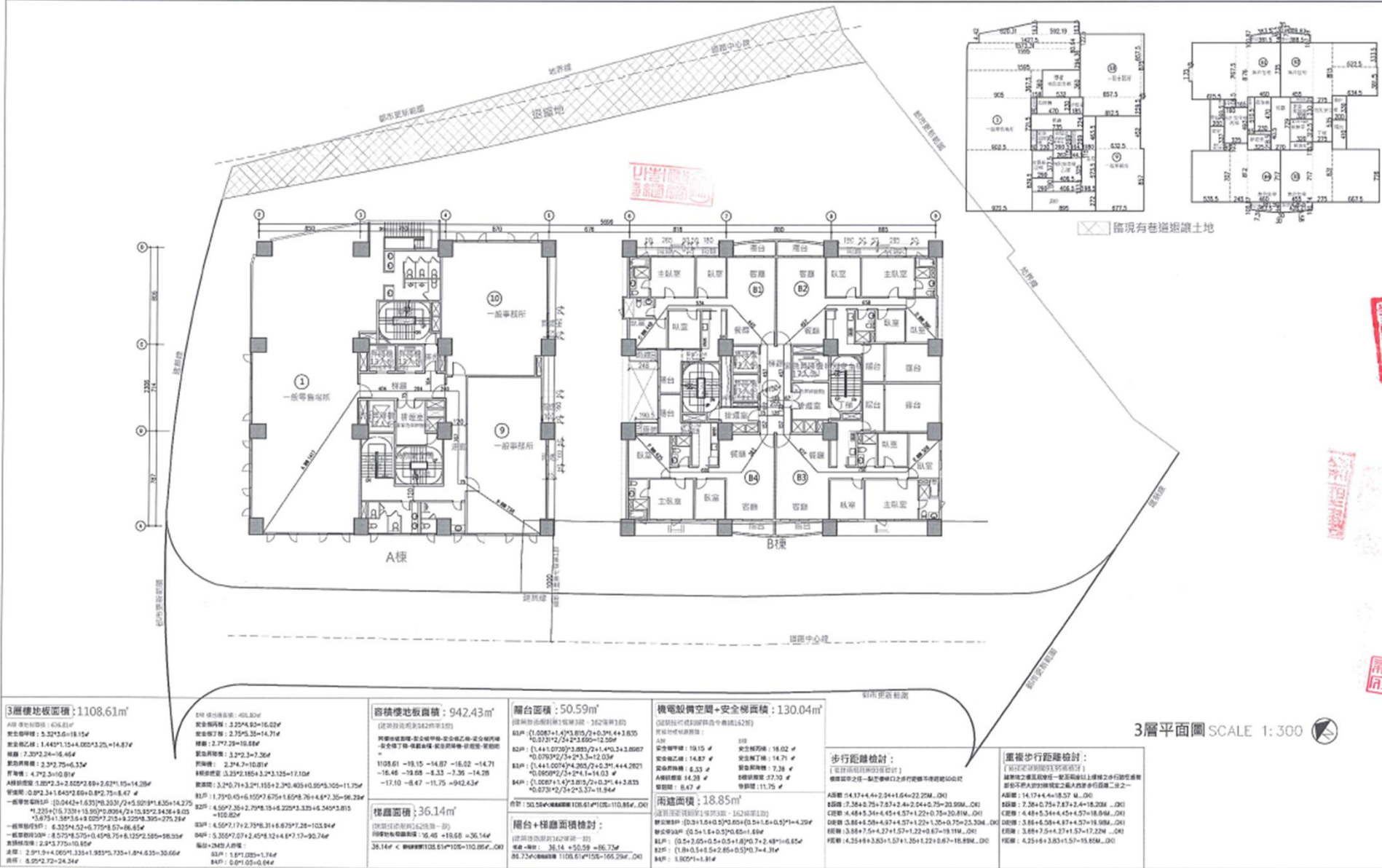
- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 一般零售場所由8戶調整為10戶。
  3. 取消管委會使用、儲藏室及防災中心空間。
  4. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，增設公益設施(公共幼兒園)

~二層店舖面積表 (公設比約33.5%)

戶別	樓層	坪數	合計	戶別	樓層	坪數	合計	戶別	樓層	坪數	合計	戶別	樓層	坪數	合計
A1	1F	52.28	111.17	A4	1F	31.15	62.30	B2	1F	20.525	41.05	B5	1F	15.49	30.77
	2F	55.89			2F	31.15			2F	20.525			2F	15.28	
A2	1F	29.48	59.04	A5	1F	22.66	73.62	B3	1F	18.63	37.25				
	2F	29.56			2F	50.96			2F	18.62					
A3	1F	23.07	46.14	B1	1F	18.63	37.25	B4	1F	18.63	37.25				
	2F	23.07			2F	18.62			2F	18.62					

① 二層平面圖 S:1/200

二層平面圖(原核定版)



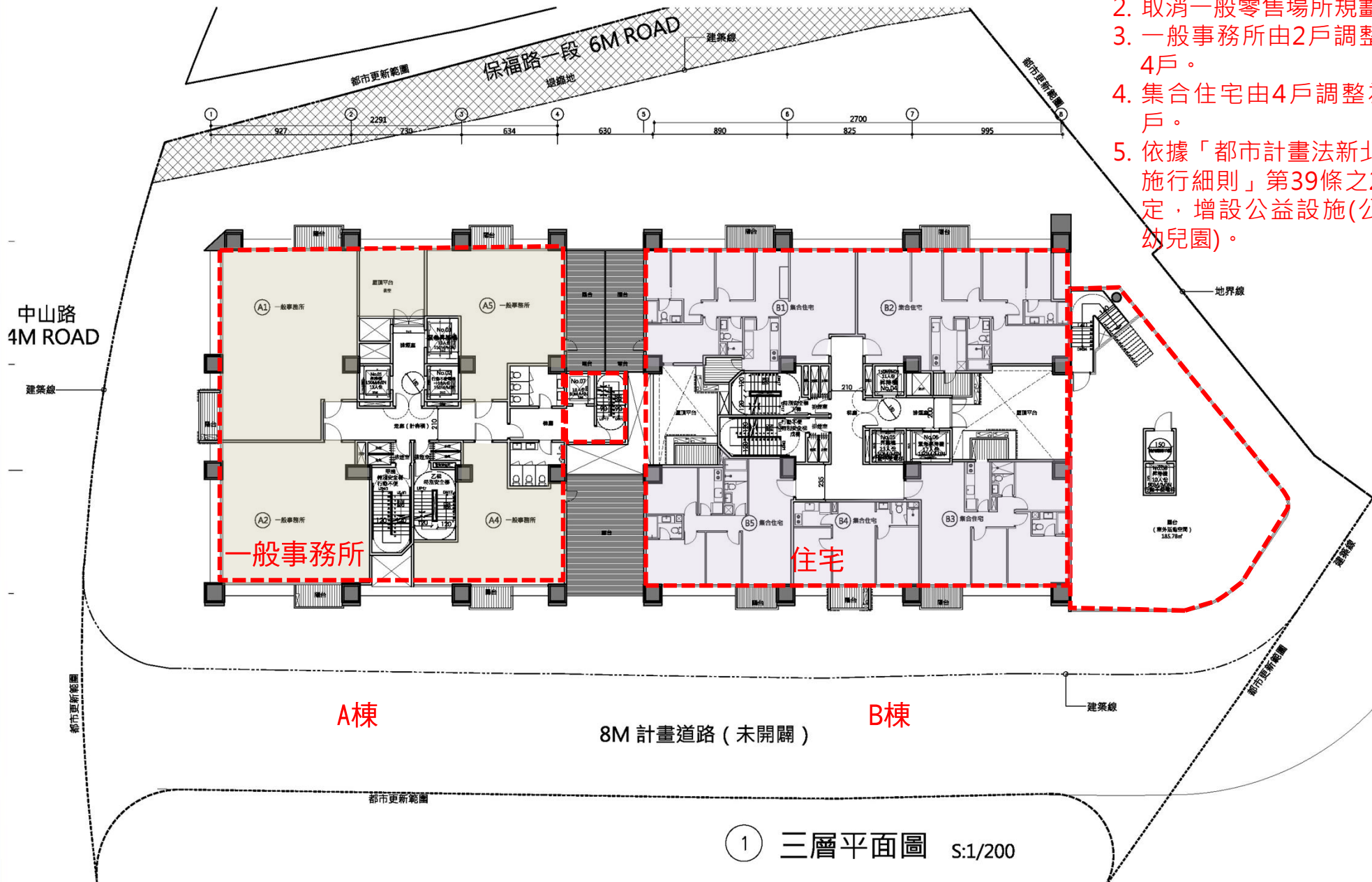
<p><b>3層樓地板面積: 1108.61m<sup>2</sup></b></p> <p>【詳見說明書表 4-1】</p> <p>樓地板面積: 1108.61m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 樓梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 電梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p>	<p><b>容積樓地板面積: 942.43m<sup>2</sup></b></p> <p>【詳見說明書表 4-2】</p> <p>容積樓地板面積: 942.43m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 樓梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 電梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p>	<p><b>露台面積: 50.59m<sup>2</sup></b></p> <p>【詳見說明書表 4-3】</p> <p>露台面積: 50.59m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 樓梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 電梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p>	<p><b>機電設備空間+安全梯面積: 130.04m<sup>2</sup></b></p> <p>【詳見說明書表 4-4】</p> <p>機電設備空間+安全梯面積: 130.04m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 樓梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 電梯間: 11.75m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p> <p>扣除: 其他: 0.00m<sup>2</sup></p>
--	--	---	---

圖 11-13 地上 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)



二層平面圖 (變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 取消一般零售場所規劃。
  3. 一般事務所由2戶調整為4戶。
  4. 集合住宅由4戶調整為5戶。
  5. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，增設公益設施(公共幼兒園)。



四層平面圖(原核定版)

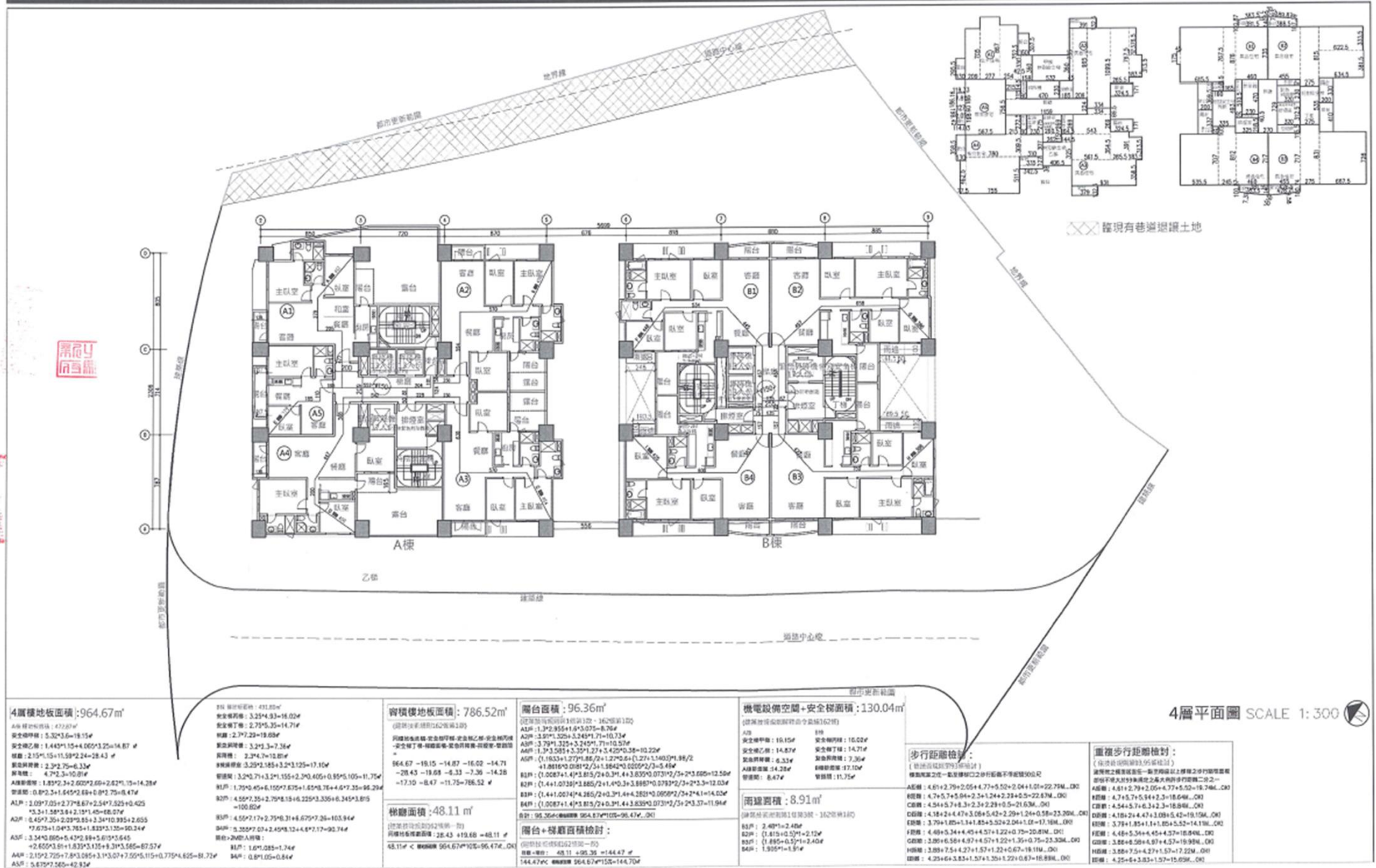


圖 11-14 地上 4 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)





# 四層平面圖 (變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 一般事務所由0戶調整為4戶。
  3. 集合住宅由9戶調整為5戶。



① 四層平面圖 S:1/200

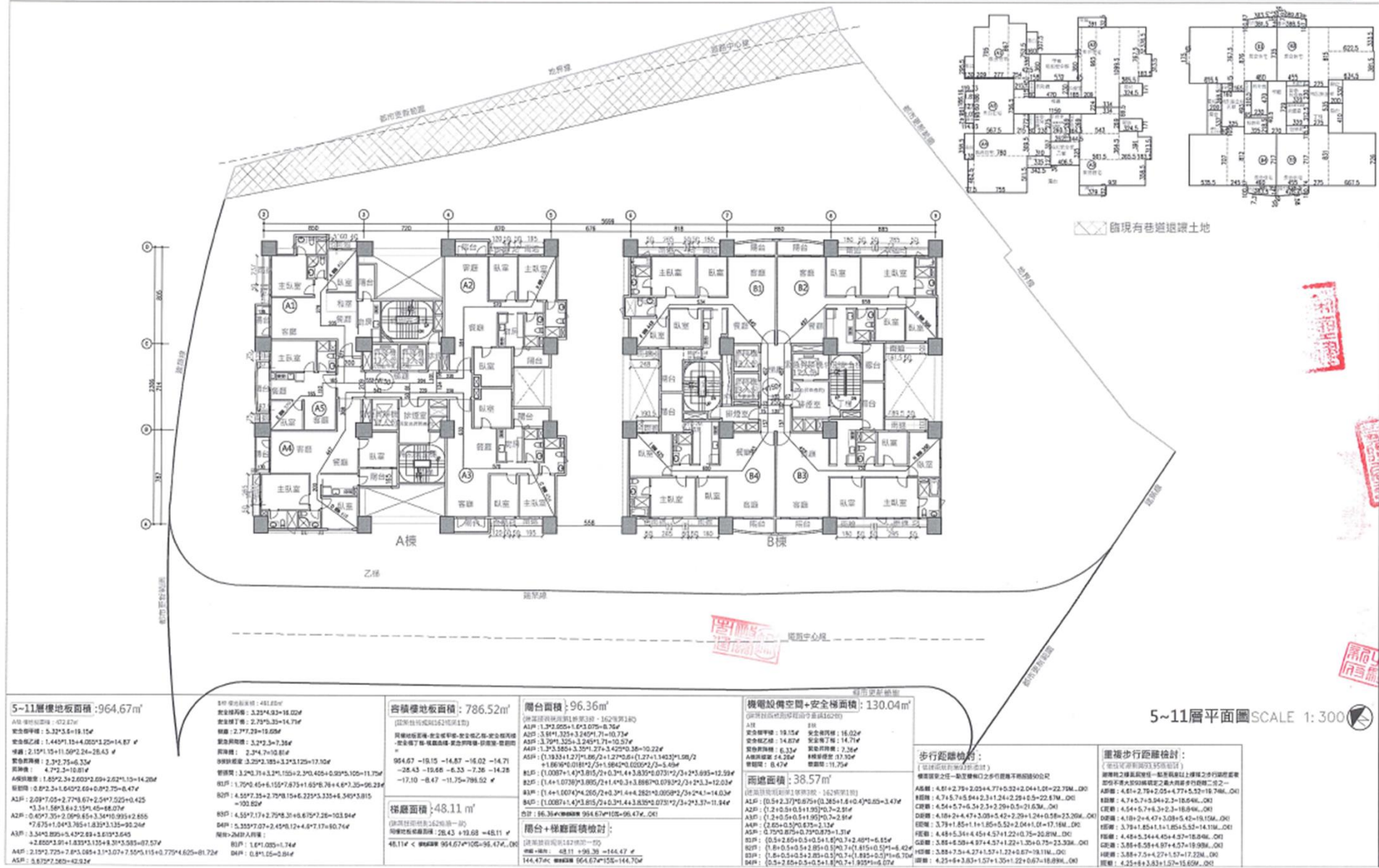


圖 11-15 地上 5~11 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

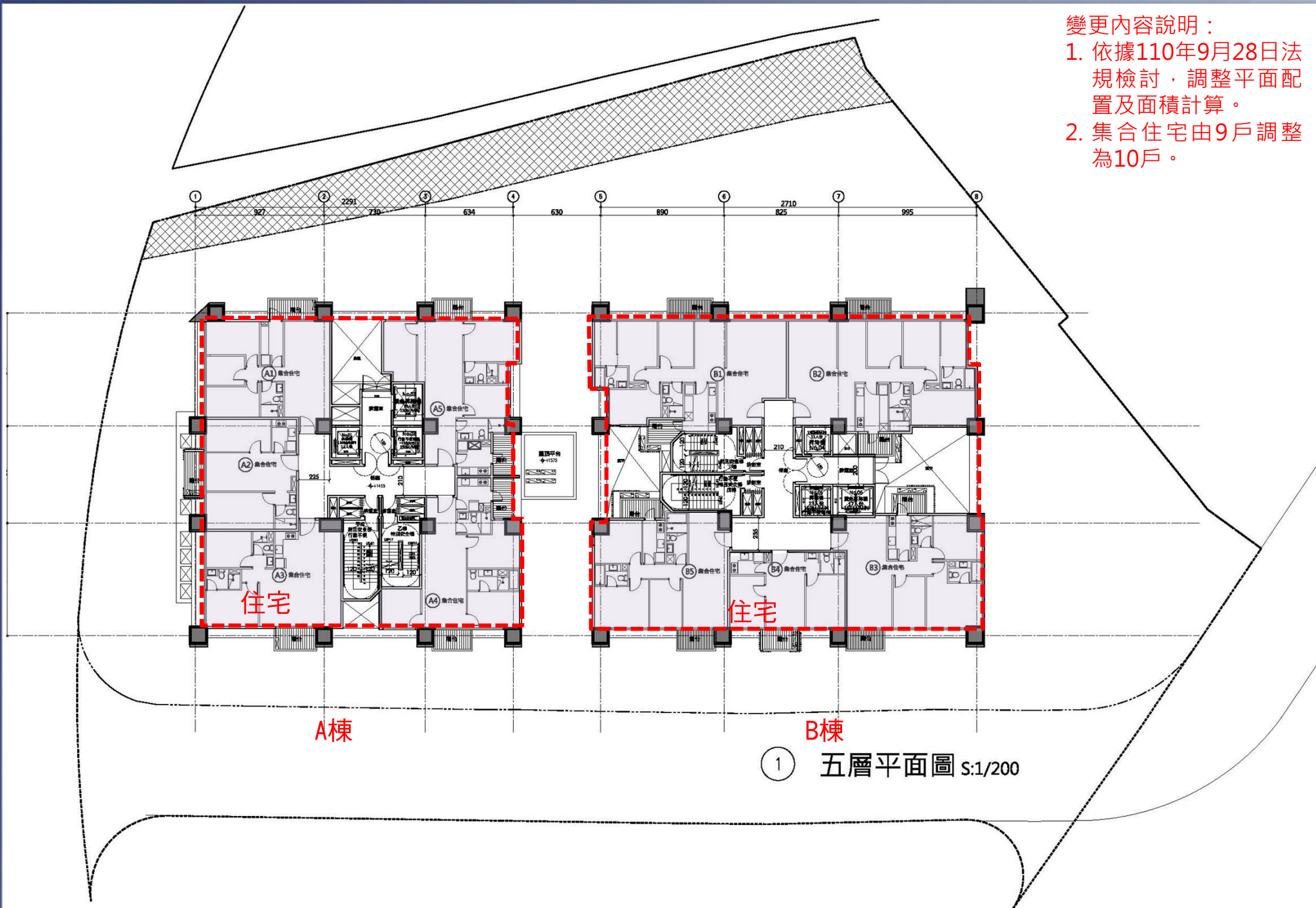
實施者: 榮座建設股份有限公司 規劃單位: 安邦工程顧問股份有限公司 建築設計: 場域設計, 李志良建築師事務所



五層平面圖  
(變更版)

變更內容說明：

1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
2. 集合住宅由9戶調整為10戶。





十二至十五十七至二十層平面圖(原核定版)

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

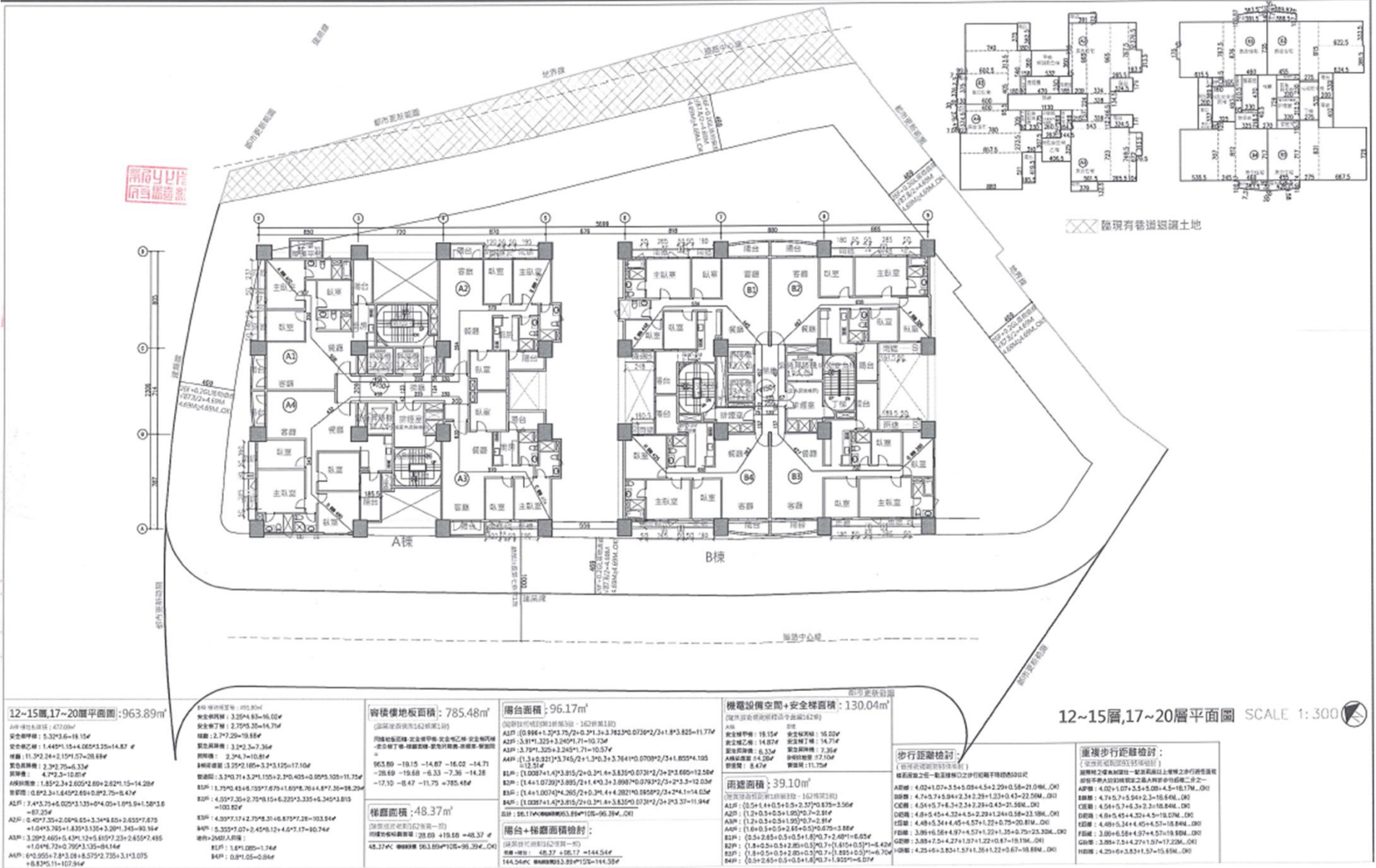
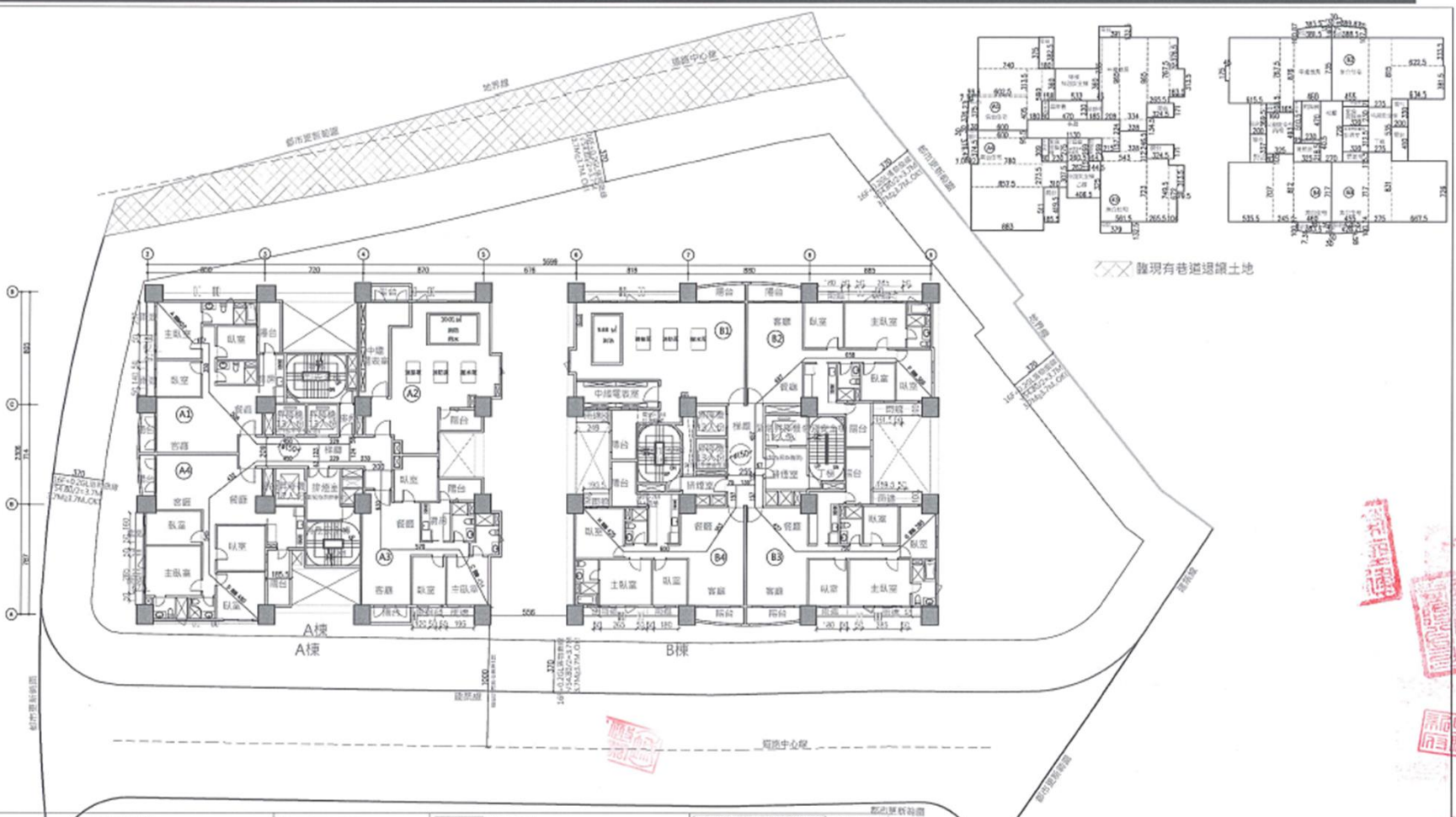


圖 11-16 地上 12~15,17~20 層平面圖(實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

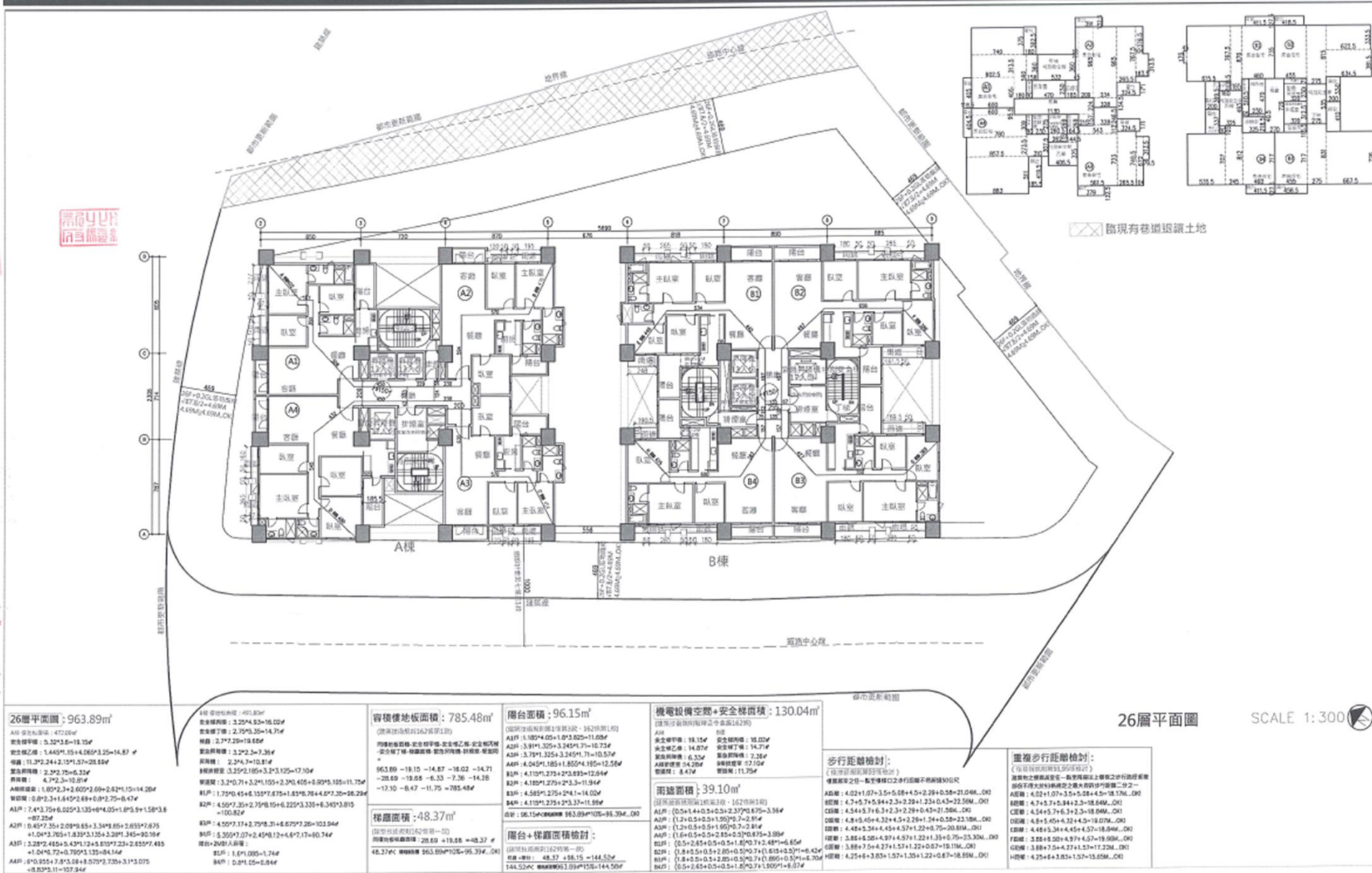
# 十六層平面圖(原核定版)

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書



<p><b>[16層平面圖]: 963.89m<sup>2</sup></b></p> <p>A/B 樓板面積: 472.00m<sup>2</sup>              安全樓梯面積: 1.22*4.85+8.86              安全梯門廳: 2.72*3.20+14.71m<sup>2</sup>              樓梯: 2.77*29=19.89m<sup>2</sup>              緊急避難層: 1.2*2.5=7.25m<sup>2</sup>              附屬層: 2.2*4.7=10.89m<sup>2</sup>              附屬層(舊): 3.29*3.18+1.24*1.25+7.12*1.56              附屬層(新): 1.2*0.71+1.3*1.12+2.2*0.40+0.39*1.02+11.73*4              A樓樓梯: 1.85*2.3+2.80*2.69+2.62*1.15+14.20m<sup>2</sup>              樓梯: 0.8*2.3+1.84*2.89+0.8*2.75+8.47m<sup>2</sup>              B樓樓梯: 1.85*2.3+2.80*2.69+2.62*1.15+14.20m<sup>2</sup>              樓梯: 0.8*2.3+1.84*2.89+0.8*2.75+8.47m<sup>2</sup>              ALP: 7.43*7.51+0.22*3.12+0.4*4.02+1.8*3.9+1.26*1.6              =87.25m<sup>2</sup>              中樓層: 0.42*7.25+2.09*0.5+1.34*0.25+2.85*7.875              +1.04*3.70+1.83*3.12+3.28*1.34+2.65*7.445              +1.54*6.73+0.71*3.15+8.14*1.6              AMF: 0.4*0.95+1.78*0.29+0.57*2.73+3.13*0.75              +8.89*1.1+107.84m<sup>2</sup></p>	<p><b>容積樓地板面積: 599.03m<sup>2</sup></b></p> <p>(依據都市計畫法第30條)              再建築面積: 安全樓梯+安全梯門廳+安全梯外廳+樓梯+緊急避難層+附屬層              容積率: 2.24              容積率: 1.2*0.71+1.3*1.12+2.2*0.40+0.39*1.02+11.73*4              B1F: 1.29*0.45+0.13*0.77+1.83*0.78+4.67*3.26+2.06              B2F: 4.57*3.20+2.75*1.59+6.23*1.33+6.34*5.815              =102.82m<sup>2</sup>              B3F: 1.50*7.17+2.70*1.31+5.67*7.26+102.94m<sup>2</sup>              MF1: 5.35*0.7+2.45*0.12+4.87*1.17+90.74m<sup>2</sup>              中樓層: 0.42*7.25+2.09*0.5+1.34*0.25+2.85*7.875              +1.04*3.70+1.83*3.12+3.28*1.34+2.65*7.445              +1.54*6.73+0.71*3.15+8.14*1.6              MF1: 1.6*1.08+1.78m<sup>2</sup>              MF2: 0.8*1.05+0.94m<sup>2</sup></p>	<p><b>陽台面積: 96.17m<sup>2</sup></b></p> <p>(依據建築法第16條第3項、第162條第1項)              ALP: 0.998*1.3*3.73/2+0.2*1.2+5.762/0.0733*2/3+1.82*8.25=11.77m<sup>2</sup>              +陽台: 1.5*1.1+3.24*5.17+10.73m<sup>2</sup>              AMF: 1.37*1.20+3.24*5.17+10.57m<sup>2</sup>              AAF: 1.3*0.92+3.745/2+1.3*0.3+3.764/0.0706*2/3+1.835*4.195              =12.51m<sup>2</sup>              中樓層: 4.1028*1.4*3.815/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.895*12.25m<sup>2</sup>              B2F: 1.4*1.07/0.30*3.885/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.3*12.03m<sup>2</sup>              B3F: 1.4*1.07/0.4*4.265/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.3*11.42m<sup>2</sup>              MF1: 1.008*1.4*3.815/2+0.3*1.4+3.822*0.0731*2/3+2.3*11.94m<sup>2</sup>              MF2: 0.8*1.37*0.888*0.88*3.822*0.0731*2/3+16.32m<sup>2</sup>              陽台+樓梯面積核對:              陽台: 48.37m<sup>2</sup> 樓梯: 963.09m<sup>2</sup> 陽台: 99.39m<sup>2</sup>              144.54m<sup>2</sup> 陽台: 48.37+96.17=144.54m<sup>2</sup>              144.54m<sup>2</sup> 陽台: 48.37+96.17=144.54m<sup>2</sup></p>	<p><b>(機電設備空間+安全梯面積): 316.49m<sup>2</sup></b></p> <p>(依據都市計畫法第30條第3項、第162條第1項)              ALP: 19.15m<sup>2</sup> 安全梯面積: 16.02m<sup>2</sup>              安全梯門廳: 14.87m<sup>2</sup> 緊急避難層: 7.25m<sup>2</sup>              附屬層: 6.33m<sup>2</sup> 附屬層(舊): 7.25m<sup>2</sup>              附屬層(新): 14.20m<sup>2</sup> 附屬層(新): 17.10m<sup>2</sup>              樓梯: 8.47m<sup>2</sup> 樓梯: 11.75m<sup>2</sup>              中樓層: 92.56m<sup>2</sup> 中樓層: 98.29m<sup>2</sup></p>	<p><b>陽臺面積: 39.10m<sup>2</sup></b></p> <p>(依據建築法第16條第3項、第162條第1項)              ALP: 0.998*1.3*3.73/2+0.2*1.2+5.762/0.0733*2/3+1.82*8.25=11.77m<sup>2</sup>              AMF: 1.37*1.20+3.24*5.17+10.57m<sup>2</sup>              AAF: 1.3*0.92+3.745/2+1.3*0.3+3.764/0.0706*2/3+1.835*4.195              =12.51m<sup>2</sup>              中樓層: 4.1028*1.4*3.815/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.895*12.25m<sup>2</sup>              B2F: 1.4*1.07/0.30*3.885/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.3*12.03m<sup>2</sup>              B3F: 1.4*1.07/0.4*4.265/2+1.4*0.3+4.835*0.0731*2/3+2.3*11.42m<sup>2</sup>              MF1: 1.008*1.4*3.815/2+0.3*1.4+3.822*0.0731*2/3+2.3*11.94m<sup>2</sup>              MF2: 0.8*1.37*0.888*0.88*3.822*0.0731*2/3+16.32m<sup>2</sup></p>	<p><b>步行距離核對:</b></p> <p>(依據建築法第16條第3項、第162條第1項)              樓層之步行距離核對:              A樓: 4.02+1.07+3.5+5.09+1.5+2.29+0.58+21.04m...OK              B樓: 4.54+5.7+0.3+2.1+2.29+0.45+21.36m...OK              C樓: 4.84+5.45+4.32+1.35+0.75+23.33m...OK              D樓: 4.84+5.45+4.32+1.35+0.75+23.33m...OK              E樓: 3.88+4.58+4.97+4.57+1.22+1.35+0.75+23.33m...OK              F樓: 3.88+4.58+4.97+4.57+1.22+1.35+0.75+23.33m...OK              G樓: 4.25+4.8+3.83+1.57+1.35+1.22+0.87+18.89m...OK              H樓: 4.25+4.8+3.83+1.57+1.35+1.22+0.87+18.89m...OK</p>	<p><b>重複步行距離核對:</b></p> <p>(依據建築法第16條第3項、第162條第1項)              樓層之步行距離核對:              A樓: 4.02+1.07+3.5+5.09+1.5+2.29+0.58+21.04m...OK              B樓: 4.54+5.7+0.3+2.1+2.29+0.45+21.36m...OK              C樓: 4.84+5.45+4.32+1.35+0.75+23.33m...OK              D樓: 4.84+5.45+4.32+1.35+0.75+23.33m...OK              E樓: 3.88+4.58+4.97+4.57+1.22+1.35+0.75+23.33m...OK              F樓: 3.88+4.58+4.97+4.57+1.22+1.35+0.75+23.33m...OK              G樓: 4.25+4.8+3.83+1.57+1.35+1.22+0.87+18.89m...OK              H樓: 4.25+4.8+3.83+1.57+1.35+1.22+0.87+18.89m...OK</p>
--	---	--	---	--	--	--

圖 11-17 地上 16 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)



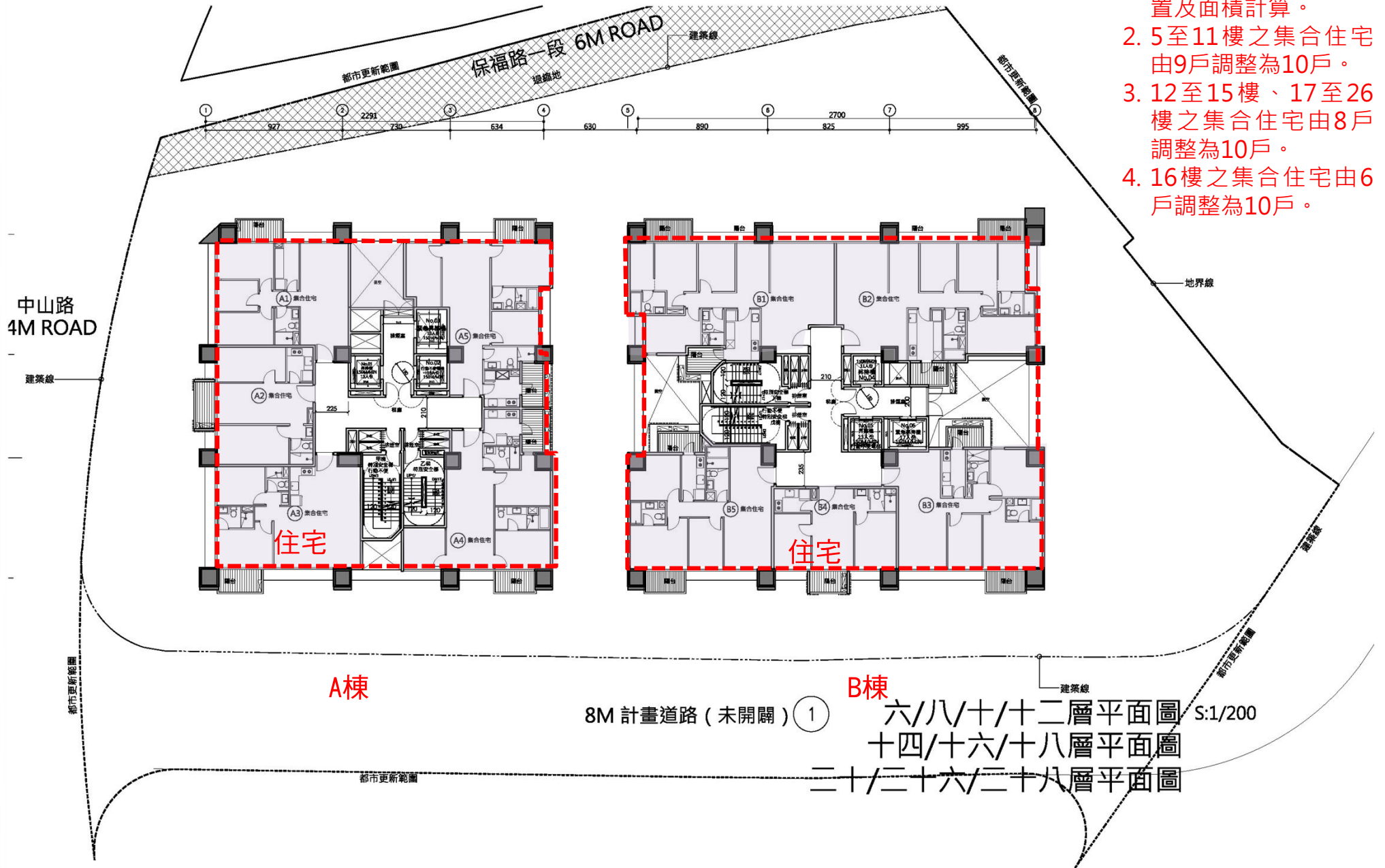
<p><b>26層平面圖</b>; 963.89m<sup>2</sup></p> <p>1樓樓板面積: 493.80m<sup>2</sup>                  2樓樓板面積: 3,254.53+16.02m<sup>2</sup>                  3樓樓板面積: 2,359.35+14.71m<sup>2</sup>                  4樓樓板面積: 3,272.29+18.88m<sup>2</sup>                  5樓樓板面積: 3,224.3+10.81m<sup>2</sup>                  6樓樓板面積: 3,252.18+3.23+12.17+10.14m<sup>2</sup>                  7樓樓板面積: 3,240.71+3.24+1.05+2.30+4.05+0.90+5.10+11.75m<sup>2</sup>                  8樓樓板面積: 1,750.45+6.15+7.87+1.82+6.70+4.67+7.30+96.23m<sup>2</sup>                  9樓樓板面積: 4,507.35+2.75+8.10+6.22+3.33+6.34+3.81+100.82m<sup>2</sup>                  10樓樓板面積: 4,507.17+2.75+8.31+6.87+7.30+103.54m<sup>2</sup>                  11樓樓板面積: 5,307.07+2.43+8.12+4.67+174.80+74m<sup>2</sup>                  12樓樓板面積: 26.69 + 19.88 = 46.57m<sup>2</sup>                  13樓樓板面積: 1.61+0.85=1.74m<sup>2</sup>                  14樓樓板面積: 0.81+0.84=1.65m<sup>2</sup></p>	<p><b>管架樓地板面積</b>; 785.48m<sup>2</sup></p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  管架樓地板面積-安全梯平台-安全梯間                  -安全梯下樓-樓梯間-管架樓地板面積                  162.69 - 19.15 - 14.87 - 16.02 - 14.71                  - 20.69 - 19.08 - 6.33 - 7.36 - 14.28                  - 17.10 - 8.47 - 11.75 - 785.48m<sup>2</sup></p> <p><b>梯廳面積</b>; 48.37m<sup>2</sup></p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  管架樓地板面積                  48.37m<sup>2</sup> 管架樓面積 963.89m<sup>2</sup> 105-96.37m<sup>2</sup></p>	<p><b>陽台面積</b>; 96.15m<sup>2</sup></p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  A1F: 1.80+4.02+1.83+3.82+11.05m<sup>2</sup>                  A2F: 3.81+3.25+3.24+1.71+10.73m<sup>2</sup>                  A3F: 3.73+3.25+3.24+1.71+10.57m<sup>2</sup>                  A4F: 4.24+1.18+1.85+4.15+12.52m<sup>2</sup>                  B1F: 4.10+1.27+2.33+3.83+12.64m<sup>2</sup>                  B2F: 4.18+1.27+2.33+3.83+11.94m<sup>2</sup>                  B3F: 4.10+1.27+2.33+3.83+11.94m<sup>2</sup>                  B4F: 4.10+1.27+2.33+3.83+11.94m<sup>2</sup>                  B5F: 5.15+4.88+6.39+3.89+105-96.39m<sup>2</sup></p> <p><b>陽台+梯廳面積檢核</b>:</p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  管架樓地板面積: 48.37 + 96.15 = 144.52m<sup>2</sup>                  144.52m<sup>2</sup> 管架樓面積 963.89m<sup>2</sup> 105-96.37m<sup>2</sup></p>	<p><b>機電設備空間+安全梯面積</b>; 130.04m<sup>2</sup></p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  A1F: 18.15m<sup>2</sup>                  A2F: 14.87m<sup>2</sup>                  A3F: 14.87m<sup>2</sup>                  A4F: 14.20m<sup>2</sup>                  B1F: 6.47m<sup>2</sup>                  B2F: 6.47m<sup>2</sup>                  B3F: 6.47m<sup>2</sup>                  B4F: 6.47m<sup>2</sup>                  B5F: 11.75m<sup>2</sup></p> <p><b>雨篷面積</b>; 39.10m<sup>2</sup></p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  A1F: 0.54+4.44+0.54+2.37+3.87+3.56m<sup>2</sup>                  A2F: 1.24+0.54+0.54+2.37+2.81m<sup>2</sup>                  A3F: 1.24+0.54+0.54+2.37+2.81m<sup>2</sup>                  A4F: 1.64+0.54+0.54+2.37+3.87+3.56m<sup>2</sup>                  B1F: 0.54+0.54+0.54+1.80+1.24+2.81+6.65m<sup>2</sup>                  B2F: 1.84+0.54+0.54+2.81+3.87+1.80+0.54+1.80+6.42m<sup>2</sup>                  B3F: 1.84+0.54+0.54+2.81+3.87+1.80+0.54+1.80+6.42m<sup>2</sup>                  B4F: 0.54+0.54+0.54+1.80+1.24+2.81+6.65m<sup>2</sup></p>	<p><b>步行距離檢核</b>:</p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  管架樓地板面積-安全梯間-安全梯下樓-樓梯間-管架樓地板面積                  162.69-19.15-14.87-16.02-14.71-20.69-19.08-6.33-7.36-14.28-17.10-8.47-11.75-785.48m<sup>2</sup></p> <p><b>重複步行距離檢核</b>:</p> <p>(管架樓地板面積162第1區)                  管架樓地板面積-安全梯間-安全梯下樓-樓梯間-管架樓地板面積                  162.69-19.15-14.87-16.02-14.71-20.69-19.08-6.33-7.36-14.28-17.10-8.47-11.75-785.48m<sup>2</sup></p>	<p><b>26層平面圖</b> SCALE 1: 300</p>
--	--	--	---	---	-----------------------------------

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)



六至二十八雙數層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 5至11樓之集合住宅由9戶調整為10戶。
  3. 12至15樓、17至26樓之集合住宅由8戶調整為10戶。
  4. 16樓之集合住宅由6戶調整為10戶。



A棟

B棟

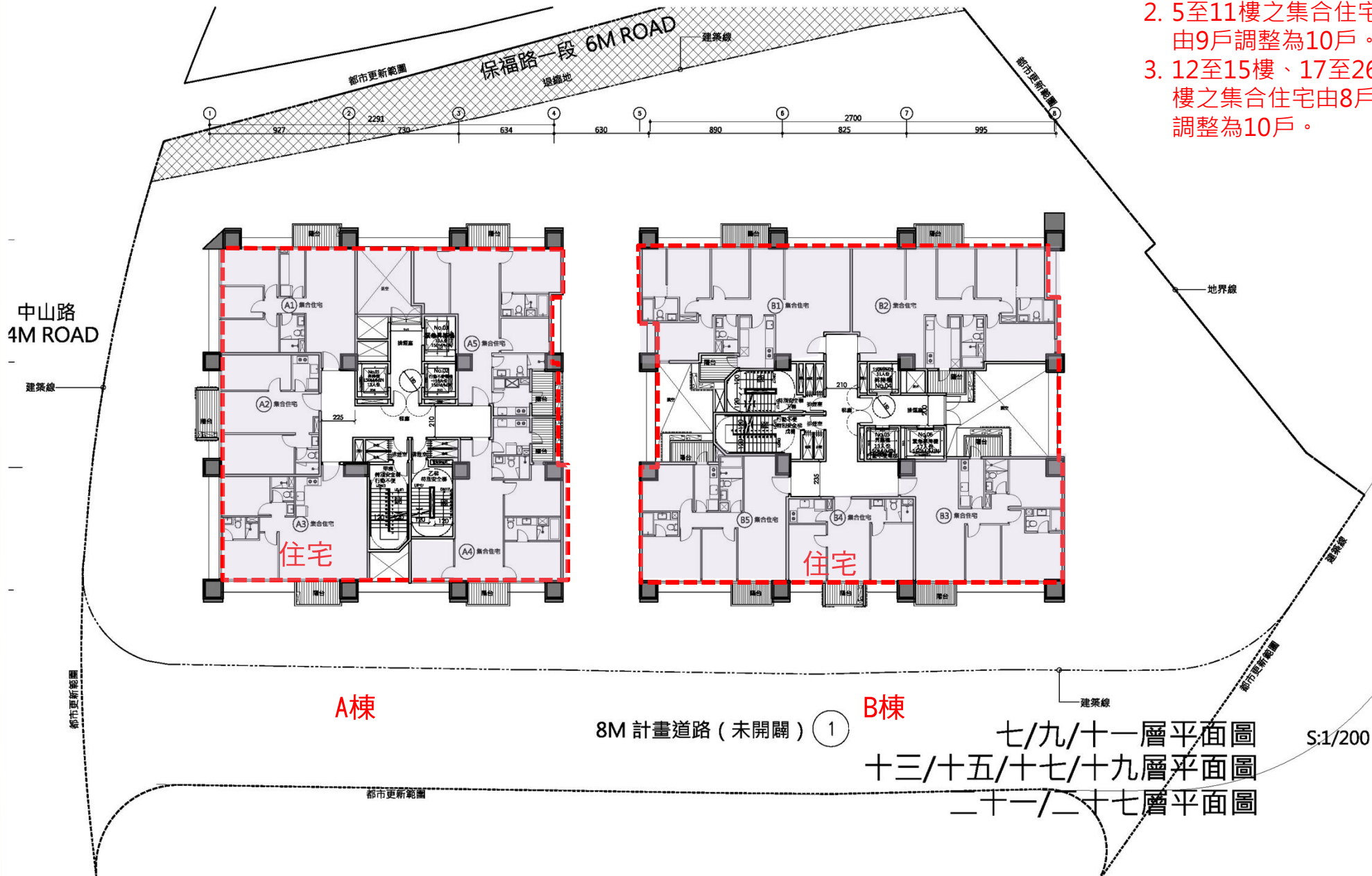
8M 計畫道路 (未開闢) ①

六/八/十/十二層平面圖 S:1/200  
 十四/十六/十八層平面圖  
 二十/二十六/二十八層平面圖



七至二十七單數層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 5至11樓之集合住宅由9戶調整為10戶。
  3. 12至15樓、17至26樓之集合住宅由8戶調整為10戶。



A棟

B棟

8M 計畫道路 (未開闢) ①

七/九/十一層平面圖  
 十三/十五/十七/十九層平面圖  
 二十一/二十七層平面圖

S:1/200

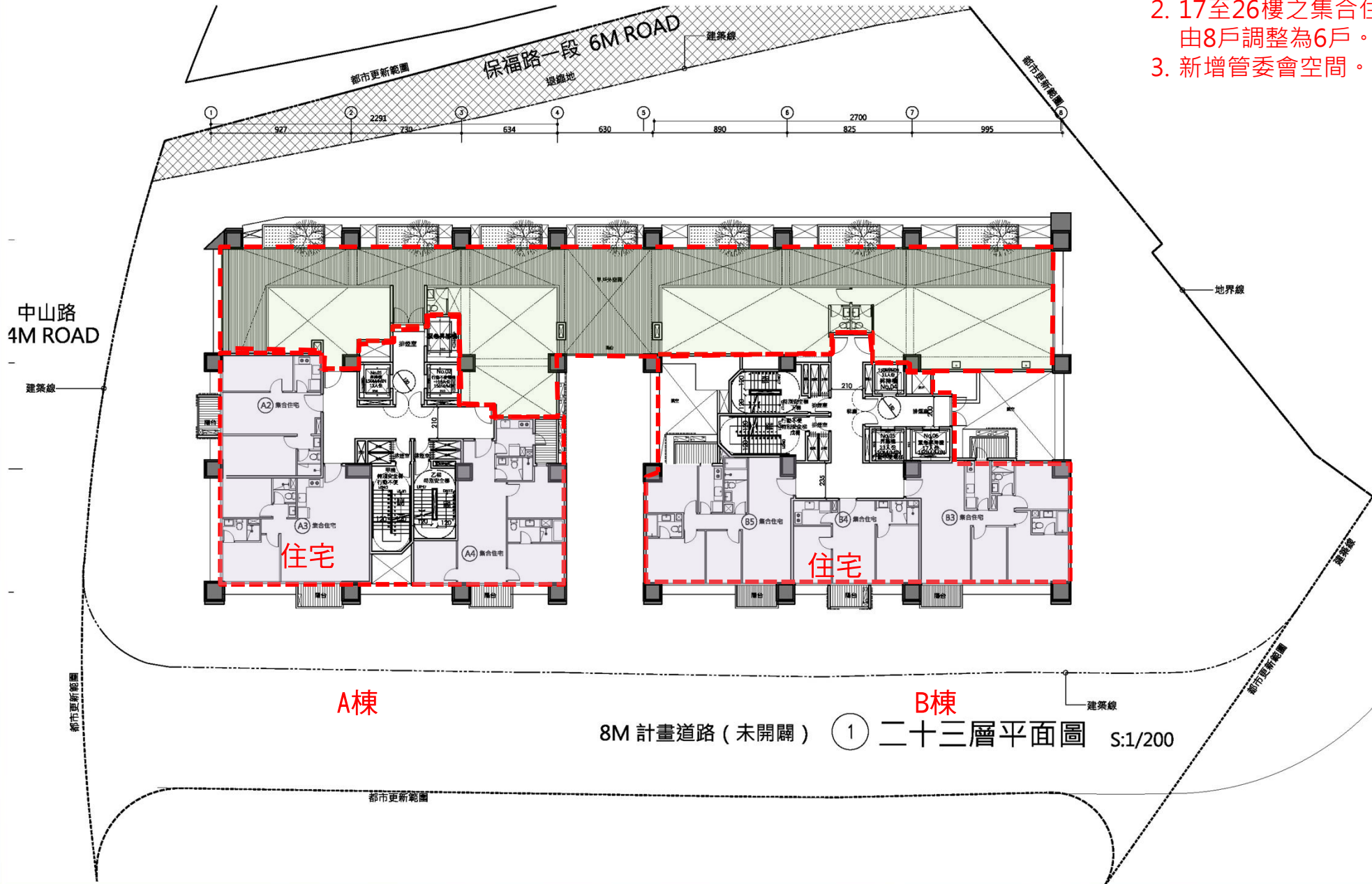






二十二層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 17至26樓之集合住宅由8戶調整為6戶。
  3. 新增管委會空間。

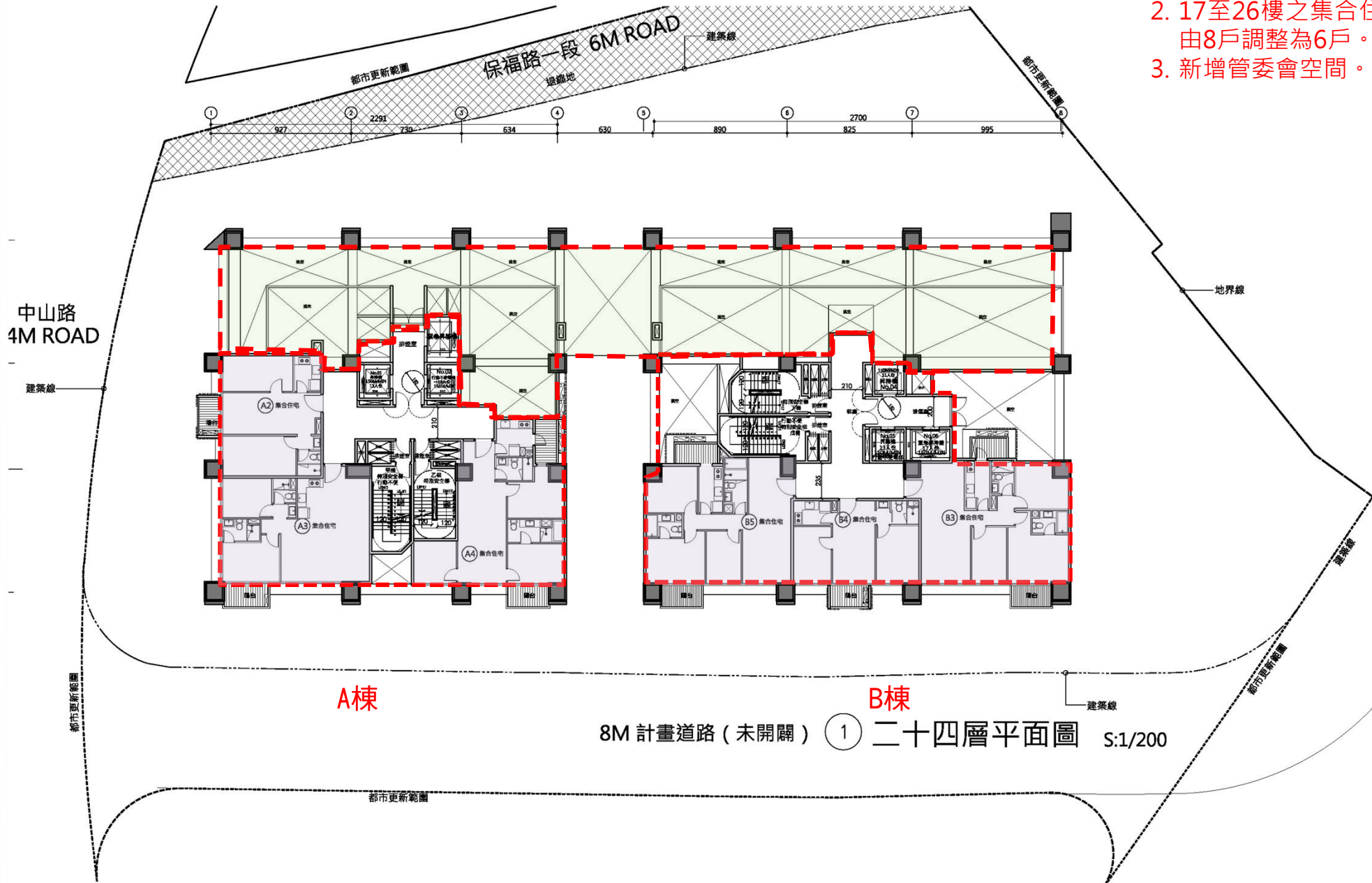


8M 計畫道路 (未開闢) ① 二十三層平面圖 S:1/200



# 二十四層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 17至26樓之集合住宅由8戶調整為6戶。
  3. 新增管委會空間。





二一五層平面圖(原核定版)

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

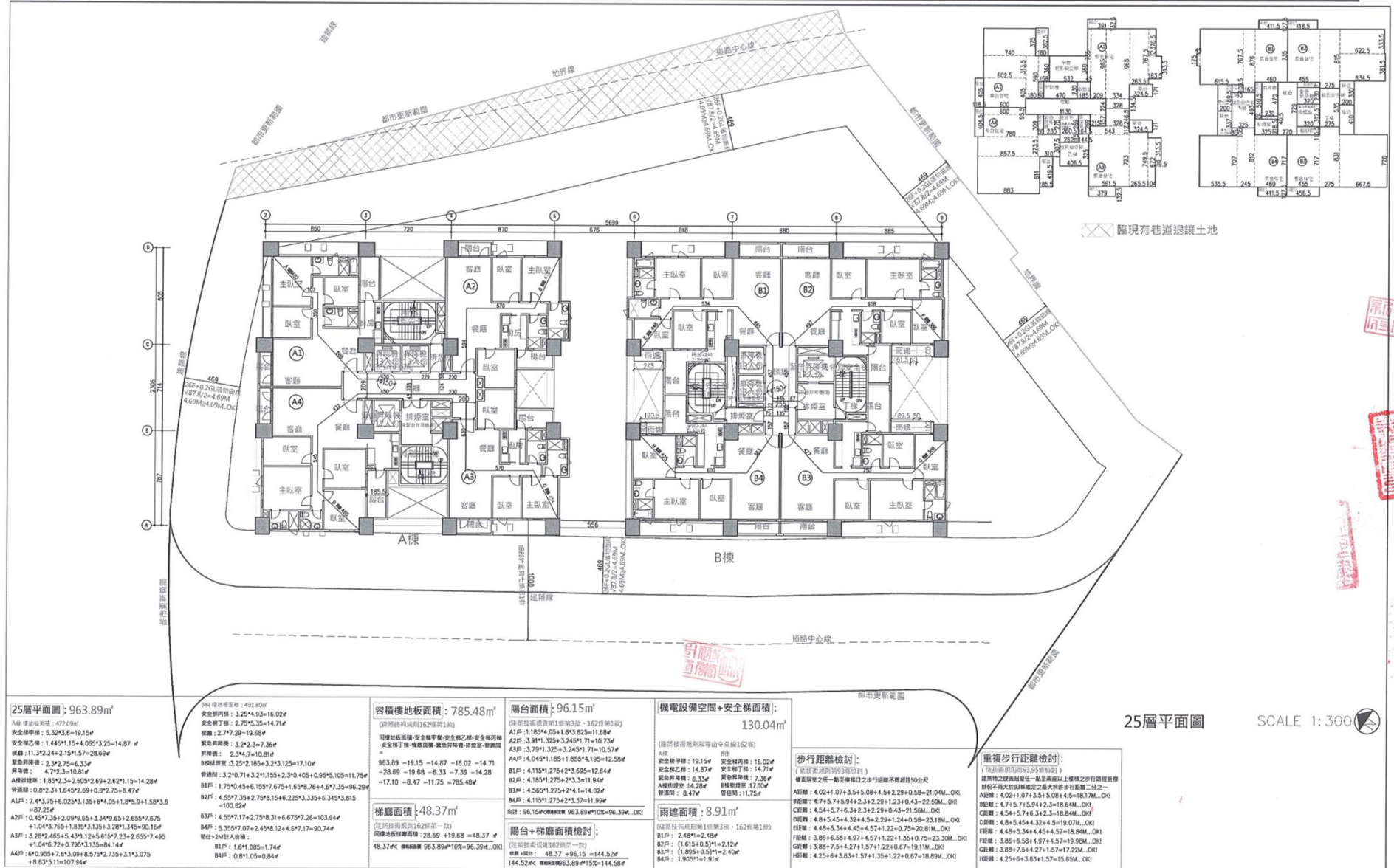


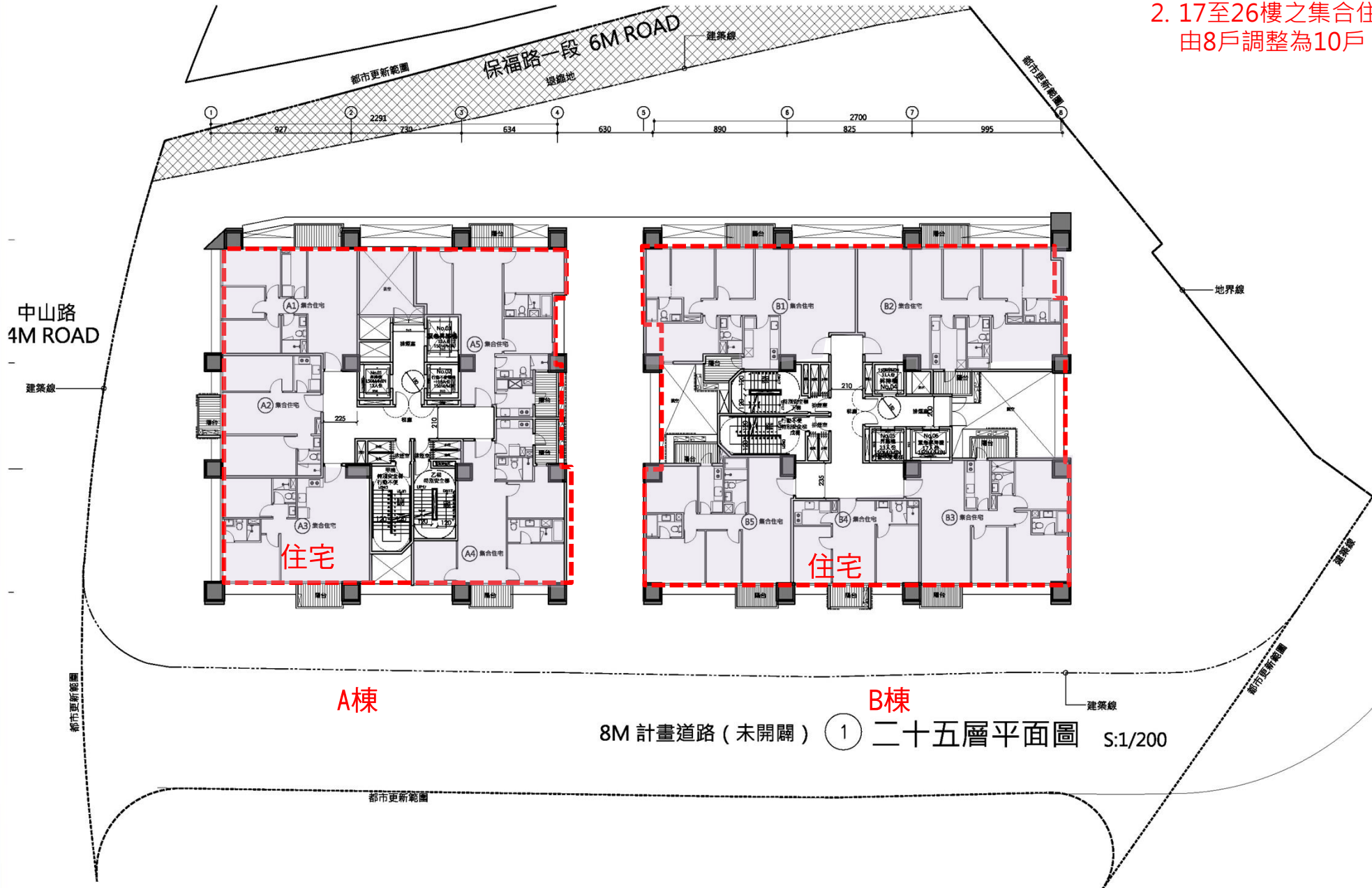
圖 11-19 地上 25 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

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



二十五層平面圖(變更版)

- 變更內容說明：
1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。
  2. 17至26樓之集合住宅由8戶調整為10戶。



8M 計畫道路 (未開闢) ① 二十五層平面圖 S:1/200

屋突一層平面圖(原核定版)

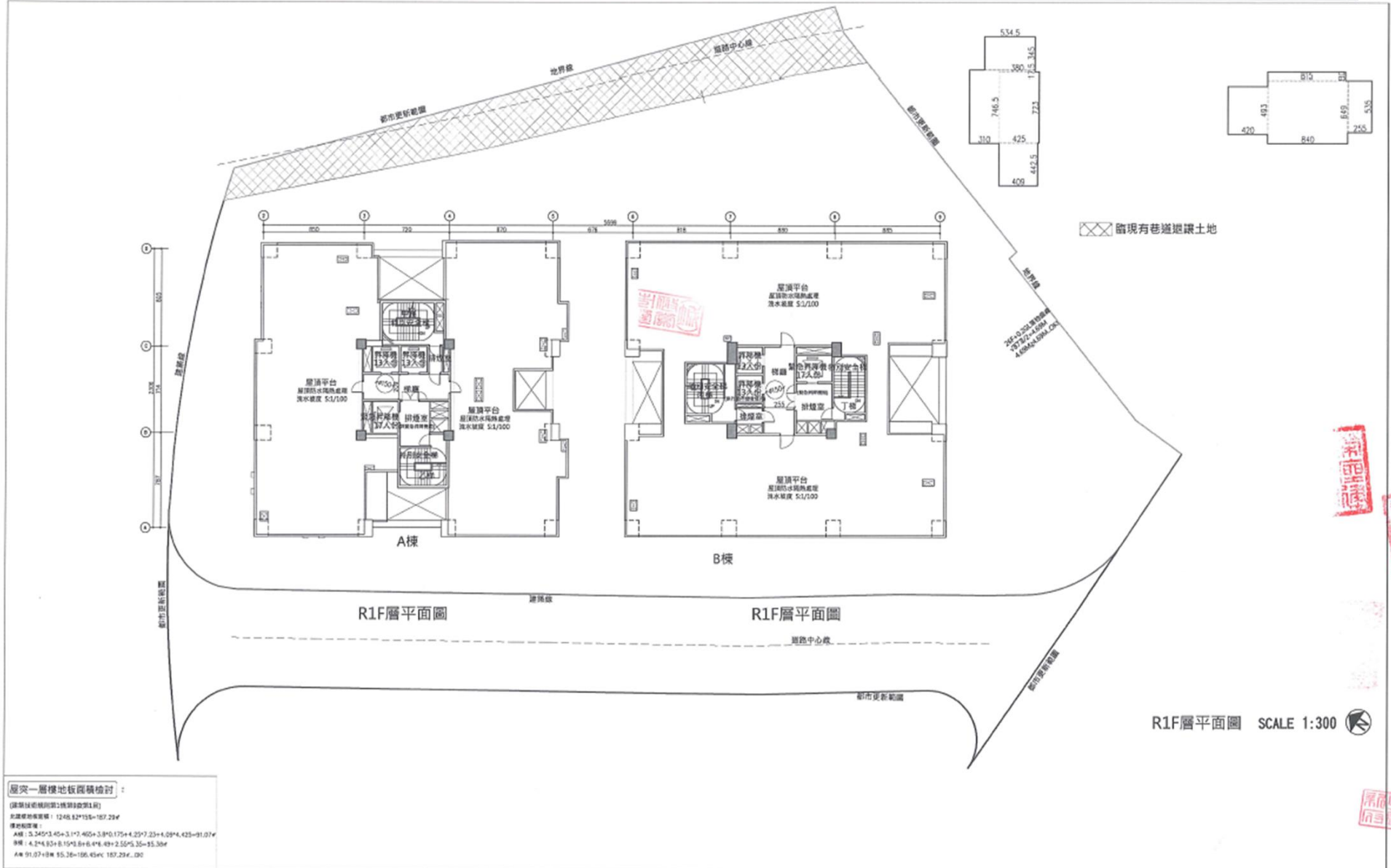


圖 11-21 屋突 1 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)

屋突二層平面圖(原核定版)

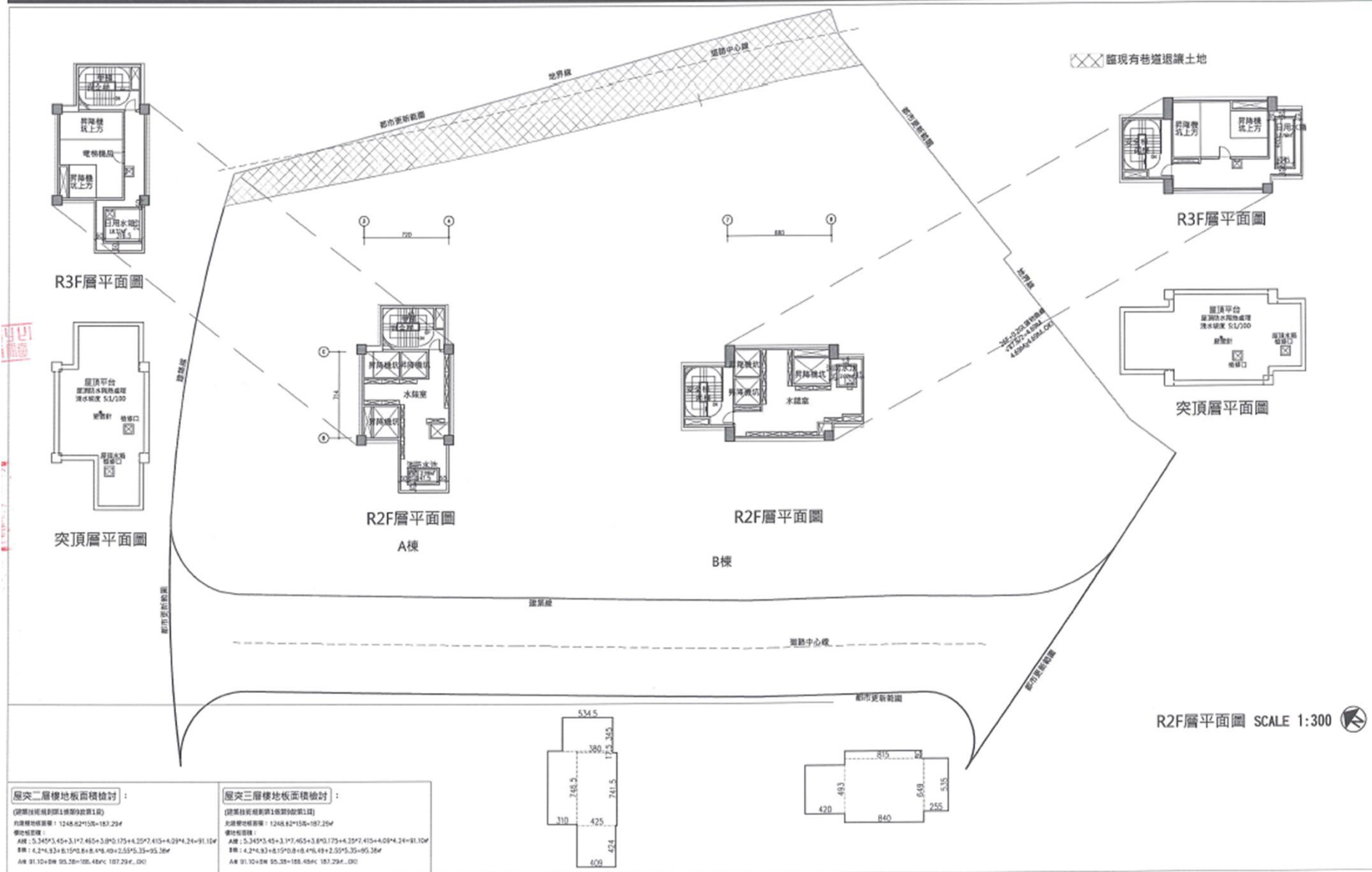
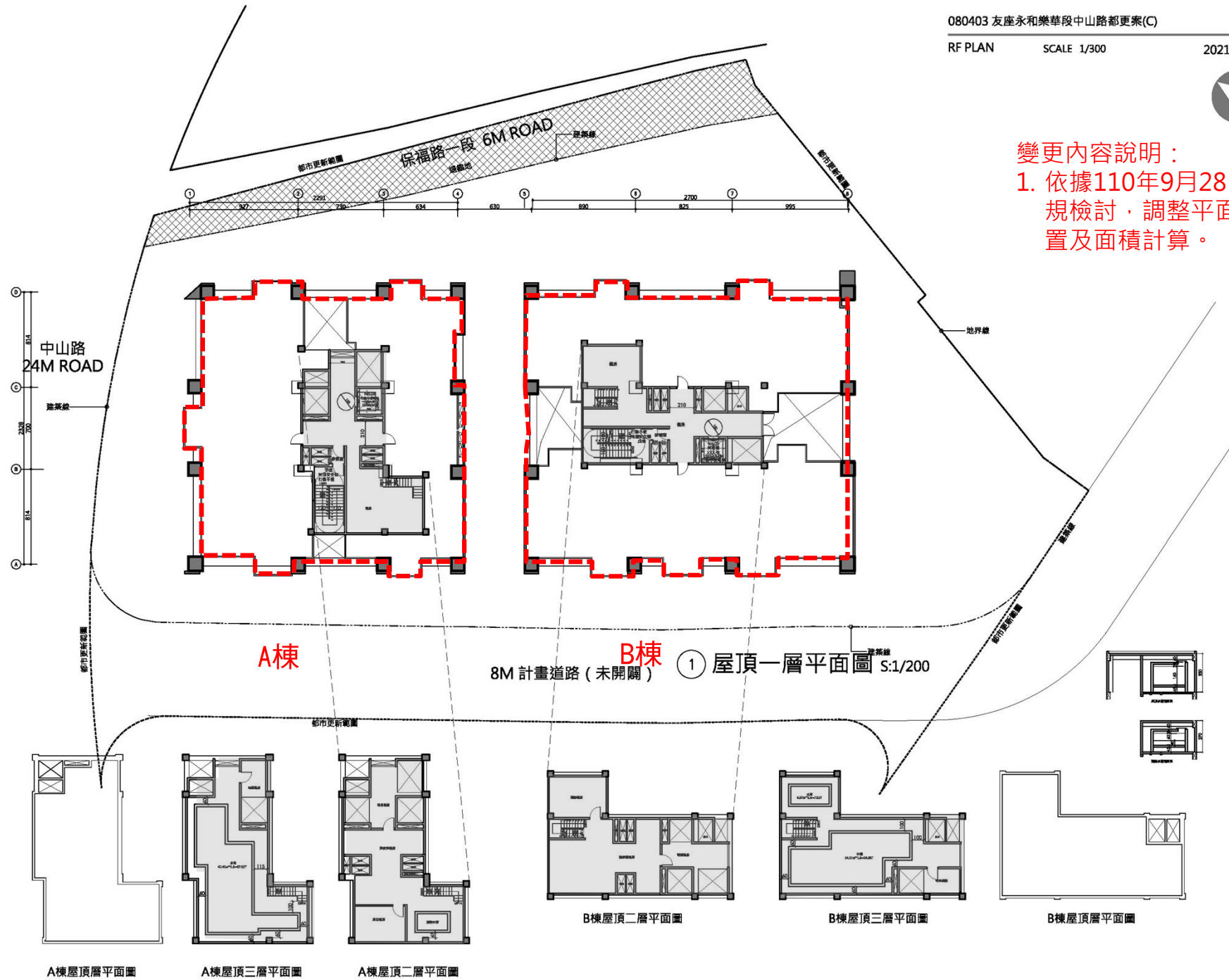


圖 11-22 屋突 2~3 層平面圖 (實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主)



變更內容說明：  
 1. 依據110年9月28日法規檢討，調整平面配置及面積計算。



屋突層平面圖 (變更版)



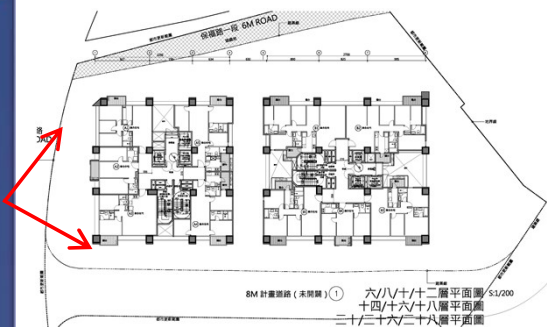


透視圖  
(原核定版)



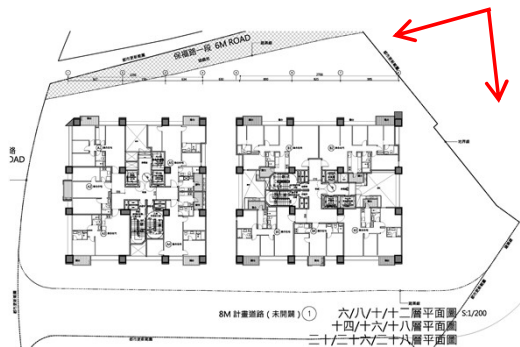


透視圖  
(變更版)



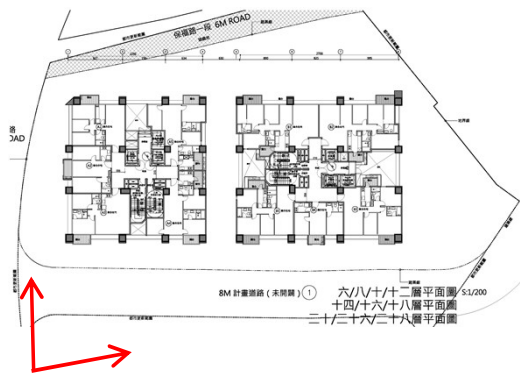


透視圖  
(變更版)



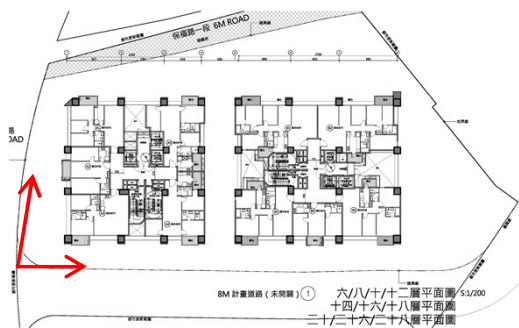


透視圖  
(變更版)



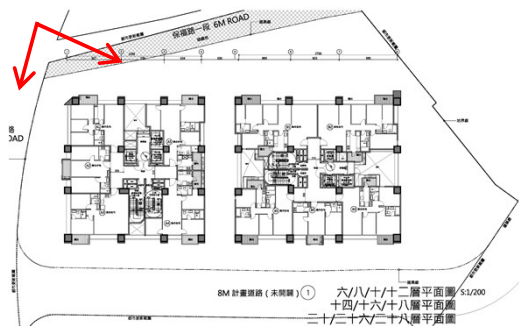


透視圖  
(變更版)





透視圖  
(變更版)





# 權利變換計畫內容



## ■ 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

本權利變換範圍內有**公共設施用地18筆**，並無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

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**103位**，除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

## ■ 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。



■ 依「都市更新條例」第50條規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定，由實施者指定一家「寶源不動產估價師事務所」，其餘二家「鴻創不動產估價師事務所」、「友宏不動產估價師聯合事務所」，則係由實施者於選任10日前即110年2月25日以掛號附回執(雙掛號)方式通知權利變換範圍內全體土地所有權人，110年3月8日舉辦專案估價者選任作業，自新北市政府公告110年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」中，以公開、隨機方式選任之(其記錄及照片可至本案專屬網站閱覽)。

■ 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，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。本案以民國110年3月30日為評價基準日。



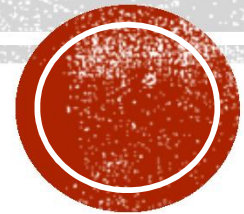
專業估價者查估結果比較表

項目		寶源	鴻創	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,699,454	1,680,077	1,644,576
	<b>更新前土地總價(元)</b>	<b>1,882,825,741</b>	<b>1,861,357,667</b>	<b>1,822,027,504</b>
更新後	店鋪平均建坪單價(元/坪)	1,070,065	969,431	964,746
	事務所平均建坪單價(元/坪)	514,917	503,309	484,316
	住宅平均建坪單價(元/坪)	590,786	583,390	585,152
	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,205,277	1,088,355	1,113,248
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	598,111	588,390	588,525
	車位平均價格(元/個)	2,283,333	2,360,000	2,151,250
<b>更新後總權利價值(元)</b>		<b>7,006,064,827</b>	<b>6,894,620,041</b>	<b>6,852,271,571</b>

■ 經比較專業估價者查估結果，因「寶源不動產估價師事務所」查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比率最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。

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

寶源不動產估價師事務所



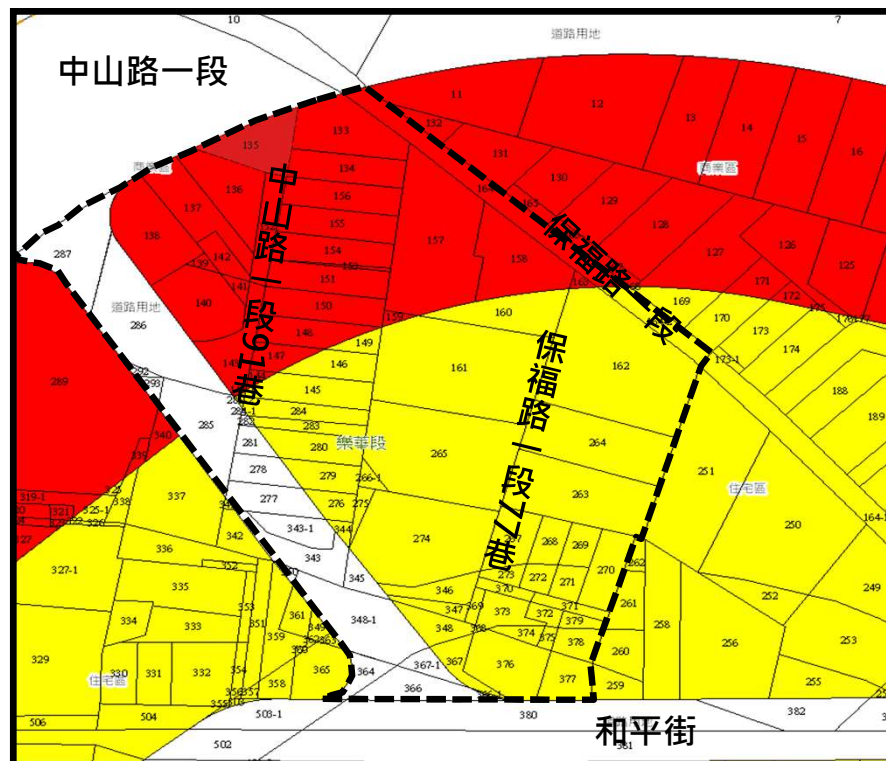
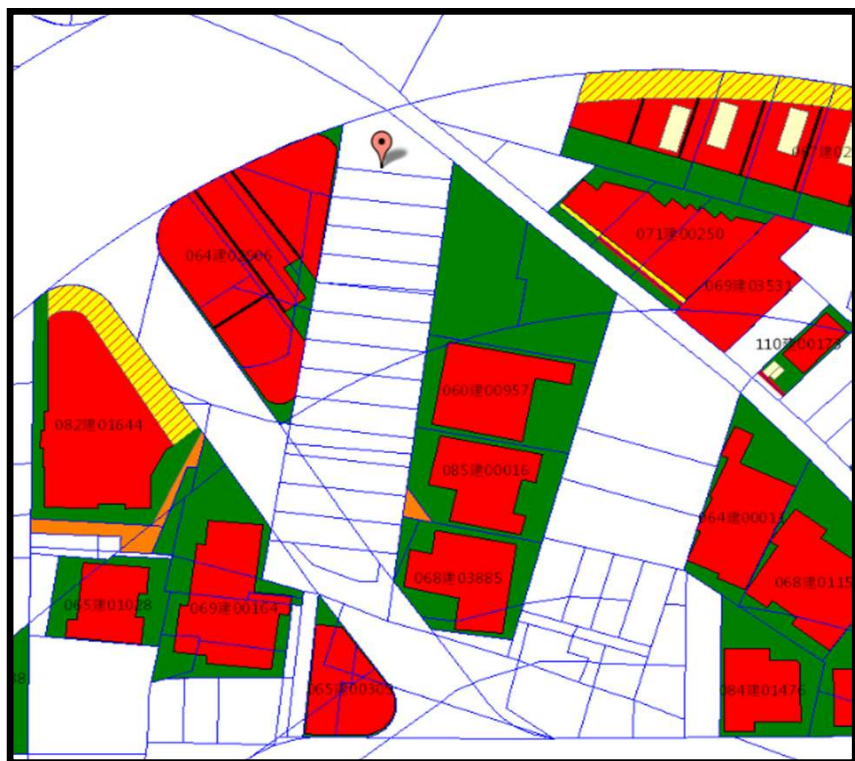
# 目 錄

- 一、勘估標的基本條件說明
- 二、權利變換價值評估法源及內容
- 三、評價基準日與更新前評估說明
- 四、估價條件說明
- 五、更新前價值評估說明
- 六、更新後價值評估說明
- 七、價格結論



# 勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積率
永和區樂華段133地號等27筆土地	1299.82	393.1956	商業區	70%	440%
永和區樂華段143-1地號等45筆土地	1728.53	522.8803	住宅區	50%	300%
永和區樂華段277地號等18筆土地	634.14	191.8274	道路用地	--	--

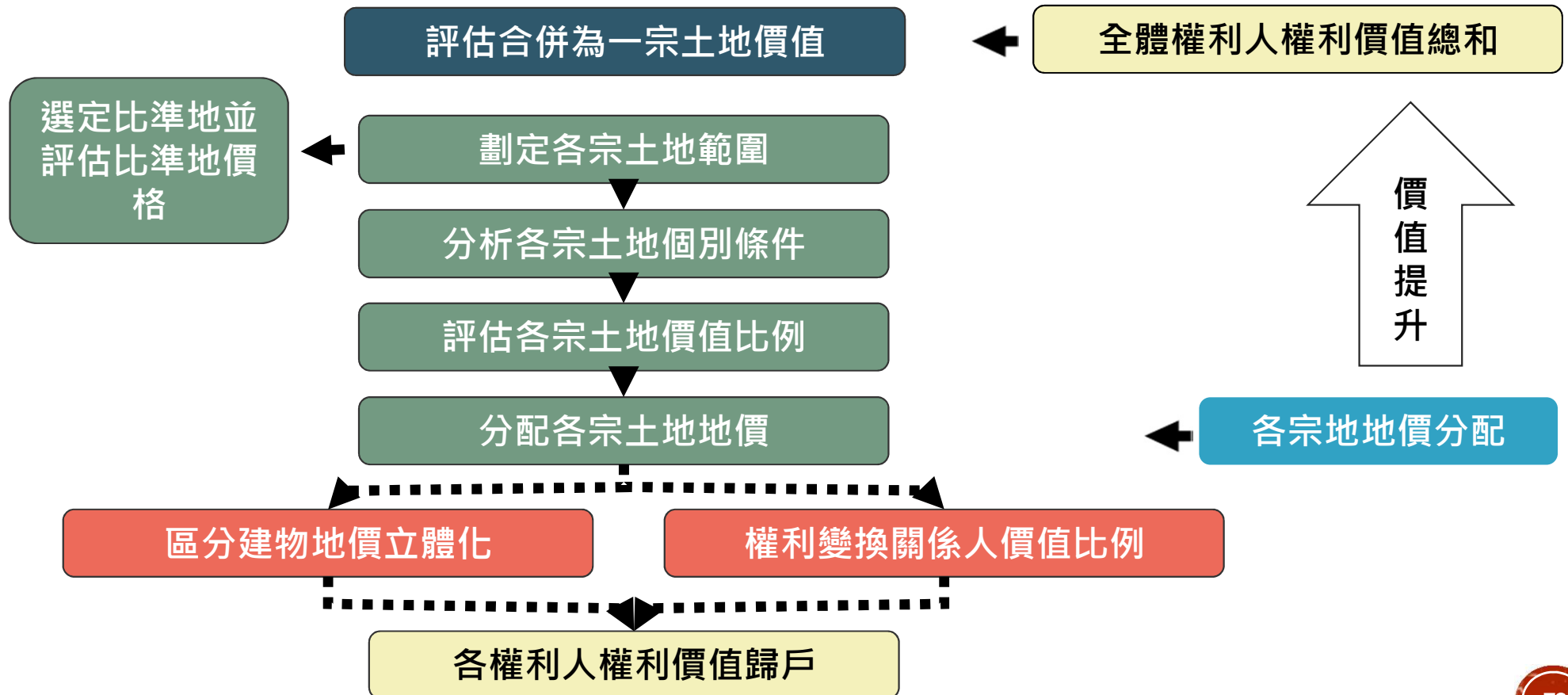


# 權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
  - 不動產估價技術規則
  - 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(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
  - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

# 評價基準日與更新前評估說明

- 價格日期：
  - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(110年03月30日)
  - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程：



# 估價條件說明-1

- 價格日期: **民國110年03月30日**
- 更新前估價條件：
  - 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結構安全未達最低、四五層樓合法建物獎勵，故該部分土地之權利價值係考量上述之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「同一所有權人或同一張建築執照、使用執照」事為同一宗土地，作為劃分依據。各宗土地劃分如下：



# 估價條件說明-2

項目	土地地號	備註
1	135、138(使照上之地號) (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	60使367號
9	159、161	61使64號
10	162、163	58使712號
11	265、266-1	86使345號
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) (另373、375、376、377)註2	<u>63使2154號</u>
20	164、164-2	<u>同一所有權人</u>

## 估價條件說明-3

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；惟本次依照規劃單位提供63使2154號使照之地號為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。

3.更新單元中分宗項目1，有有地無屋之情況，土地所有權人柯雲榮有141地號土地但無建物，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.本次更新前合併前比準地，考量可獨立開發之前提，評估更新前商業區土地價值時，選用**135地號等10筆土地**做為比準地(容積率484%)，評估住宅區價值時選用**162地號等3筆土地**做為比準地(容積率330%)。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。

## 估價條件說明-4

5. 本次依據使用執照58使712號為162及163地號所座落，為參考規劃單位提供建物分布與門牌位置示意圖可知163地號未座落建物，且該筆使用執照上門牌為保福路一段75號建物，皆只持有162地號，故本次將163地號視為法定空地評估之。另使用執照86使345號為265及266-1地號所座落，為參考規劃單位提供建物分布與門牌位置示意圖可知266-1地號未座落建物，且該筆使用執照上門牌為保福路一段77巷6號建物，皆只持有265地號，故本次將266-1地號視為有受建物影響之土地。

6. 本更新單元內道路用地以區內容移之價值計算。

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，故評估時依據如下表：

# 估價條件說明-5

建號	門牌	謄本登記 主要建材	謄本登記 建築完成日	評估建物構造種類基準依據 (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	60.6.14	60使367號：RC 發照日期：60/06/14
783	保福路一段79號2樓	加強磚造	61.3.28	
782	保福路一段79號3樓	加強磚造	61.3.28	
781	保福路一段79號4樓	加強磚造	61.6.16	
787	保福路一段77巷2號	加強磚造	61.1.24	61使字第64號：RC 發照日期：61/01/24
788	保福路一段45巷4號2樓	加強磚造	61.8.30	
789	保福路一段77巷2號3樓	鋼筋混凝土造	61.8.30	
790	保福路一段77巷2號4樓	加強磚造	61.1.24	

8.更新單元內區分所有建物有部分附屬建物未登記之情況，本市評估更新前權利價值時，有部分建物之面積進行調整，如下表。

# 估價條件說明-6

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>
158、160	944	保福路一段79號	66.60	12.90	--	79.50	
	783	保福路一段79號2樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
	782	保福路一段79號3樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
	781	保福路一段79號4樓	64.23	5.70	9.57	79.50	依同棟1樓面積
137、142	882	中山路一段95號(1、2樓)	110.46	3.36	3.36	117.18	依平面圖，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，視為補登其附屬建物面積

## 估價條件說明-7

9. 評估更新前各戶價格，店面以**中山路一段95號地面層**作為比準戶，住宅以**中山路一段95號3樓**作為比準戶。

## 估價條件說明-8

- 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台，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A2戶**作為比準戶，辦公室選定**第4層戶別A4戶**作為比準戶，住宅選定**第12層戶別A4戶**作為比準戶。

# 更新前權利價值評估-土地

## 評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

- 合併前比準地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案比準地單價。
    - 商業區比準地土地單價為每坪2,170,000元。(容積為484%)
    - 住宅區比準地土地單價為每坪1,480,000元。(容積為330%)
- 合併為一宗土地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總價。
    - 更新單元合併後土地單價為每坪1,850,000元。(平均容積率為415.75%)

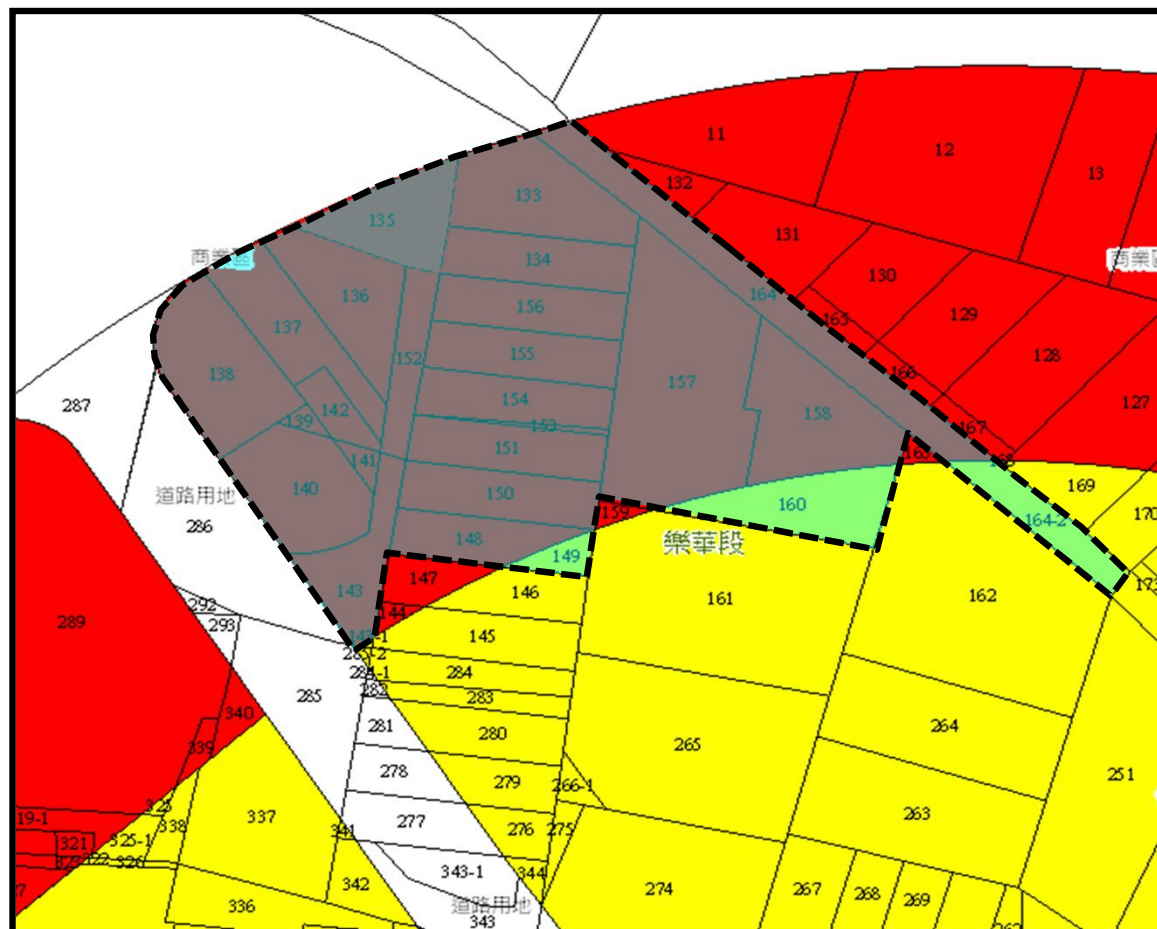


# 更新前權利價值評估-宗地價值

## 劃定各宗土地範圍

編號	地號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	調整後容積率(%)	折減後容積率(%)
1	135	商	70%	440	484	524.46
	136	商	70%	440	484	
	137	商	70%	440	484	
	138	商	70%	440	484	
	139	商	70%	440	484	
	140	商	70%	440	484	
	141	商	70%	440	484	
2	142	商	70%	440	484	482.72
	143	商	70%	440	484	
3	143-1	住	50%	300	330	484.00
4	152	商	70%	440	484	510.97
5	133	商	70%	440	484	474.76
	134	商	70%	440	484	
6	148	商	70%	440	484	510.97
	149	住	50%	300	330	
7	150	商	70%	440	484	510.97
	151	商	70%	440	484	
8	153	商	70%	440	484	510.97
	154	商	70%	440	484	
9	155	商	70%	440	484	510.97
	156	商	70%	440	484	
10	157	商	70%	440	484	517.72
	158	商	70%	440	484	
11	160	住	50%	300	330	450.58
	164	商	70%	440	484	
12	164-2	住	50%	300	330	442.65

以商業區為比準地之土地，共分為12宗土地



# 更新前權利價值評估-宗地價值

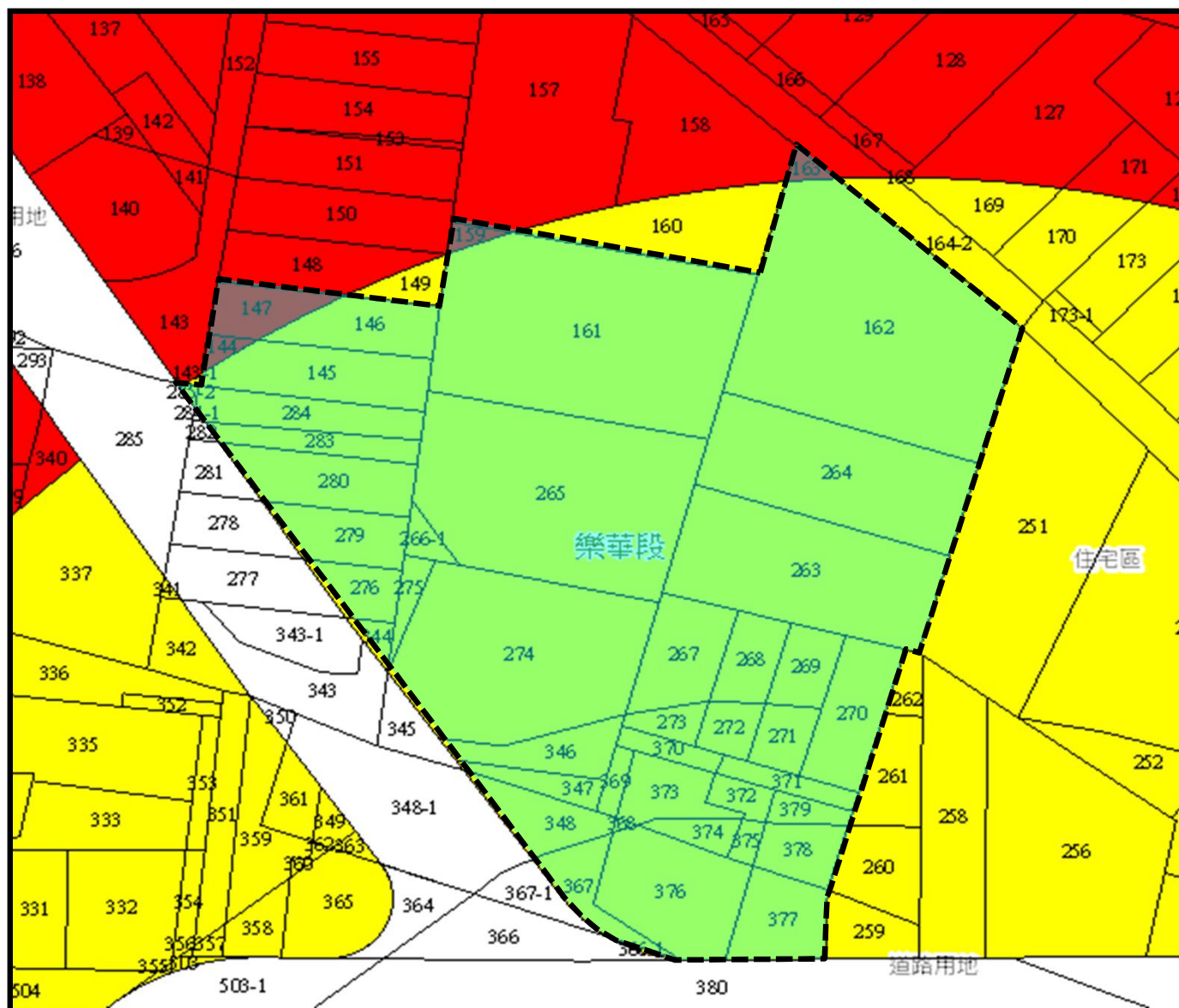
## 劃定各宗土地範圍

編號	地號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	調整後容積率(%)	折減後容積率(%)
1	144	商	70%	440	484	362.12
	145	住	50%	300	330	
2	146	住	50%	300	330	412.80
	147	商	70%	440	484	
3	159	商	70%	440	484	356.68
	161	住	50%	300	330	
4	163	商	70%	440	484	356.15
	162	住	50%	300	330	
5	263	住	50%	300	330	353.47
6	264	住	50%	300	330	353.47
7	265	住	50%	300	330	358.16
	266-1	住	50%	300	330	
8	267	住	50%	300	330	348.78
	273	住	50%	300	330	
9	268	住	50%	300	330	330.00
	272	住	50%	300	330	
10	269	住	50%	300	330	330.00
	271	住	50%	300	330	
11	274	住	50%	300	330	358.16
	346	住	50%	300	330	
12	270	住	50%	300	330	348.78
13	275	住	50%	300	330	330.00
14	276	住	50%	300	330	330.00
15	279	住	50%	300	330	330.00
16	280	住	50%	300	330	330.00

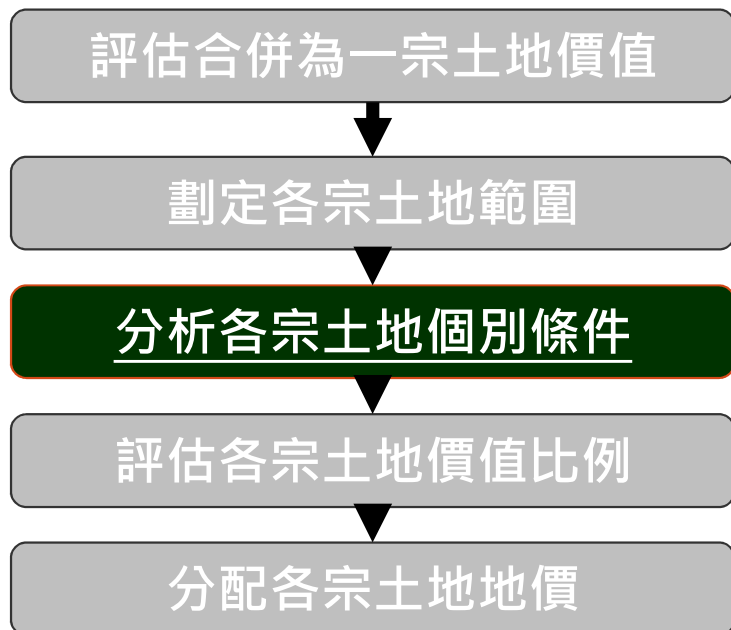
以住宅區為比準地之土地，共分為24宗土地

編號	地號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	調整後容積率(%)	折減後容積率(%)
17	283	住	50%	300	330	330.00
	284	住	50%	300	330	
18	285-1	商	70%	440	484	340.27
	285-2	住	50%	300	330	
19	344	住	50%	300	330	330.00
20	347	住	50%	300	330	330.00
21	348	住	50%	300	330	330.00
	367	住	50%	300	330	
	368	住	50%	300	330	
	369	住	50%	300	330	
	370	住	50%	300	330	
22	366-1	住	50%	300	330	330.00
23	371	住	50%	300	330	330.00
24	372	住	50%	300	330	353.47
	373	住	50%	300	330	
	374	住	50%	300	330	
	375	住	50%	300	330	
	376	住	50%	300	330	
	377	住	50%	300	330	
	378	住	50%	300	330	
	379	住	50%	300	330	

以住宅區為比準地之土地，共分為24宗土地



# 更新前權利價值評估-土地



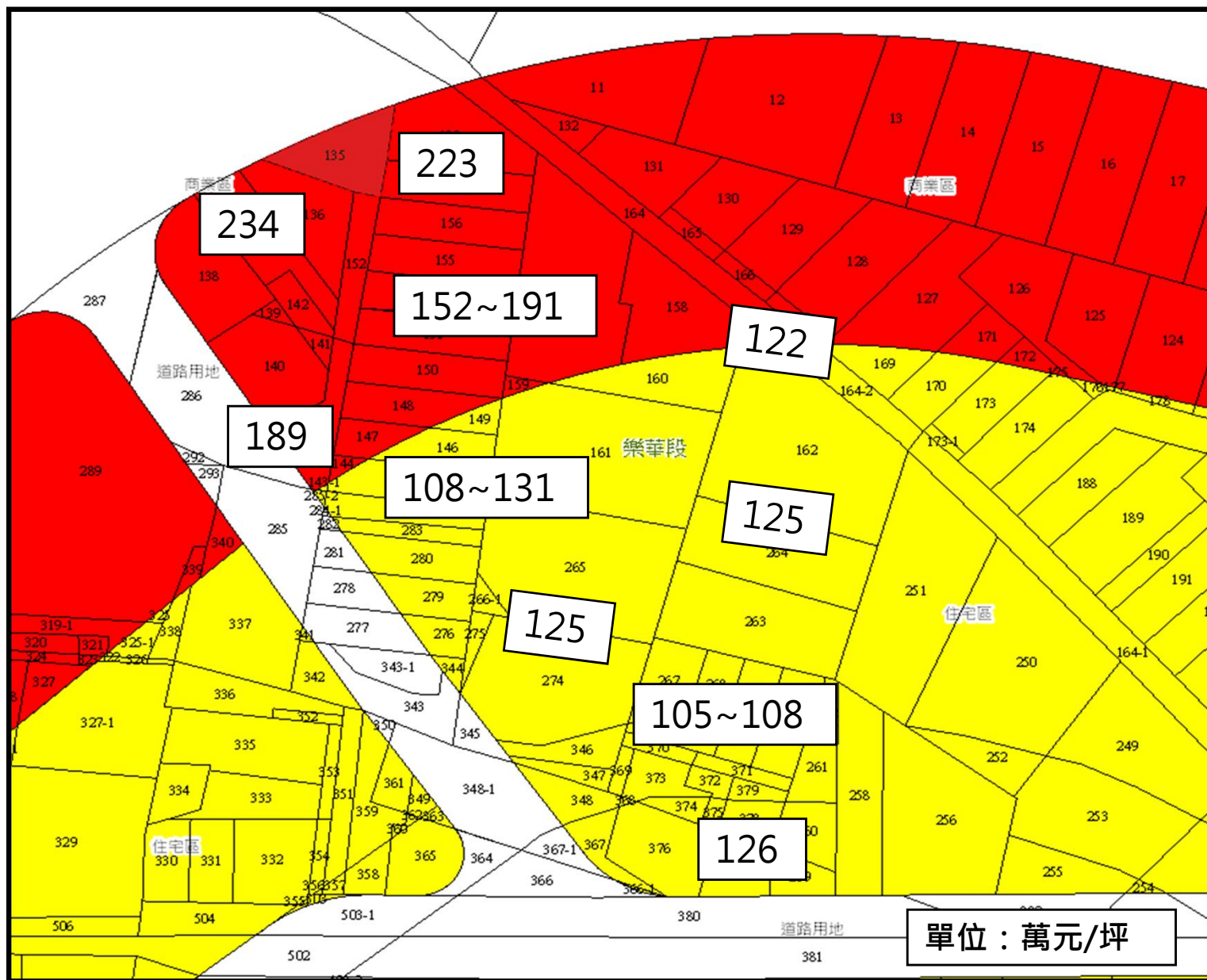
依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知:

『各宗土地價值推估，建議考量因素計有面前道路寬度、臨路面、面積、形狀、商業效益、容積率等。

比較項目調整率						
面積 (%)	形狀 (%)	臨路條件 (%)	商效 (%)	臨路面寬 (%)	不廢巷 (%)	原容積或其他獎勵容積調整率(%)

# 更新前權利價值評估-土地

依評估結果，更新前合併前分宗土地平均單價分布如下圖：



# 更新前權利價值評估-土地

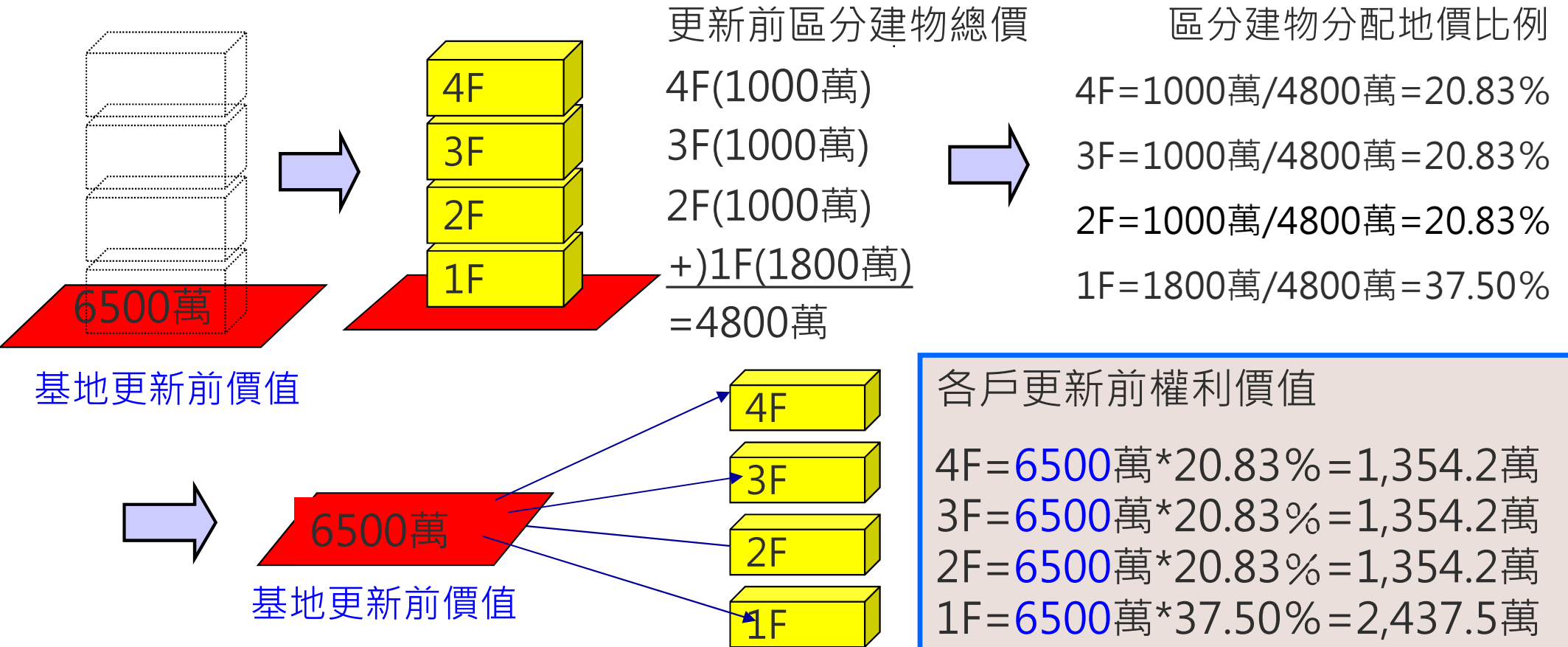
1. 更新範圍內屬於空地或透天者，以目前土地產權狀態分配。
2. 另屬同一建築執照或使用執照建築基地者，於評估各戶更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，進行房地結合體價值評估，再依照各戶區分所有建物計算結果，以「不動產估價技術規則」之規定，分算各層各戶應分得之土地權利價值。

簡單扼要說明，就是

- 空地之地價分配依土地持分比例分配
- 公寓之地價分配依各戶目前市價分配(說明如下圖)

# 更新前權利價值評估-土地

假設計算範例說明(不動產估價技術規則§125條原理)：



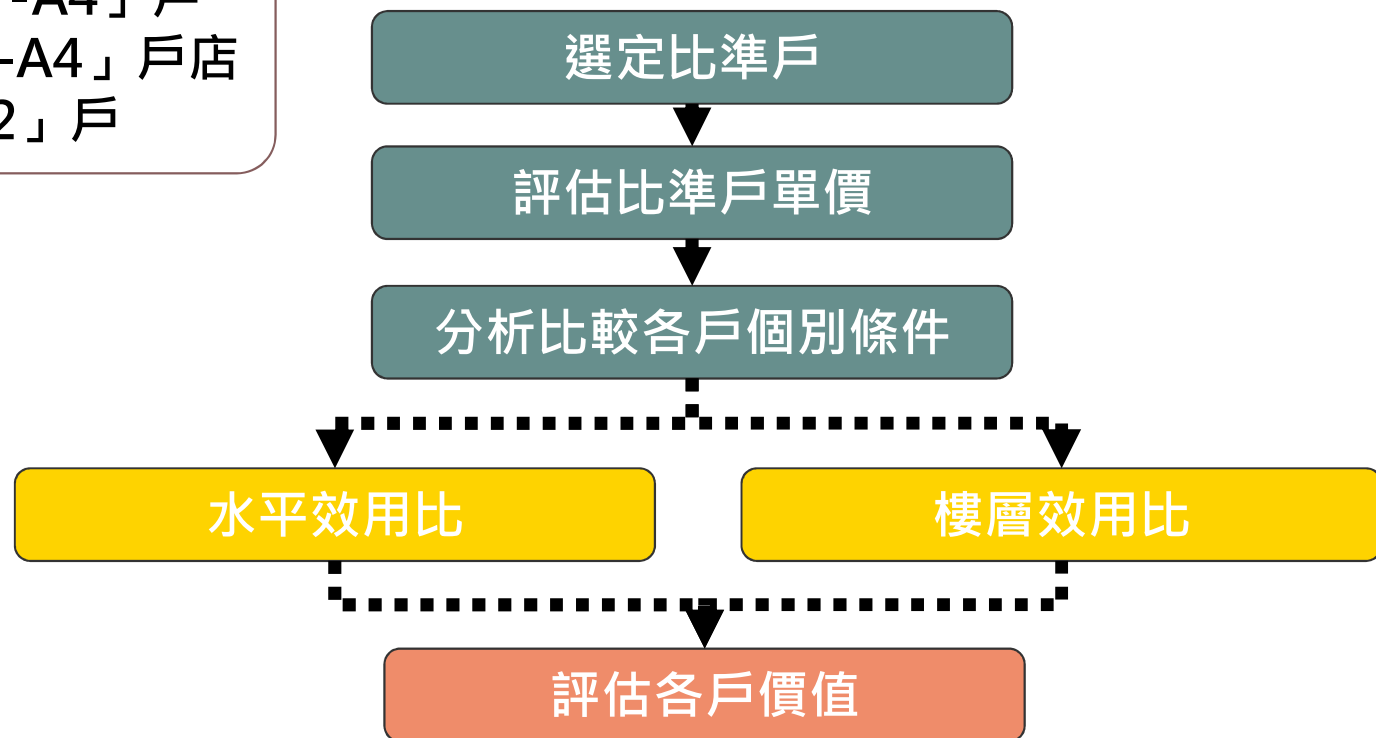
更新前各戶市價以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量『樓層位置』等因素，決定各戶合理市場價值



# 更新後供分配建物估價說明

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

住宅「12F-A4」戶  
辦公室「4F-A4」戶  
店面「A2」戶





# 更新後供分配建物估價說明

- 更新後規劃設計
- 建築樓層：28F/B6 (一幢兩棟)
- 建築構造：SRC
- 公設比：約33.48%
- 登記種類：店面(11戶)、辦公室(8戶)、住宅(212戶)
- 用途型態：住商混合大樓
- 車位：240部坡道平面大車位



# 更新後供分配建物估價說明-店面比準戶

店面比準戶

戶別：1F-A2戶

面積：29.48坪

公設比：33.47%

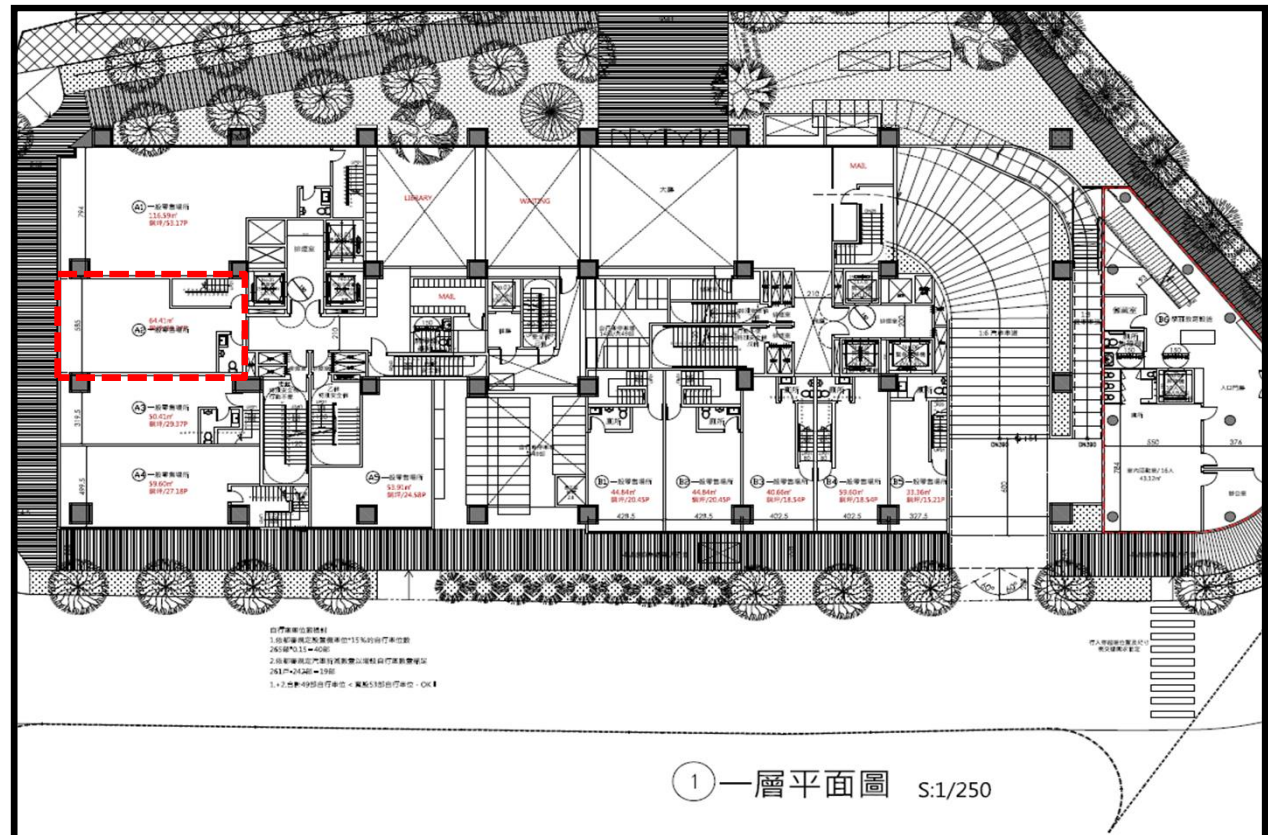
·評估方法：

-比較法

-收益法

區域內屋齡同類型之店面產品，經調查後平均成交水準約100~140萬元/坪。

本次評估A2戶比準戶單價為124萬元/坪。  
夾層之樓層別效用比以80%評估



# 更新後供分配建物估價說明-辦公比準戶

辦公室比準戶

戶別：4F-A4戶

面積：35.34坪

公設比：33.44%

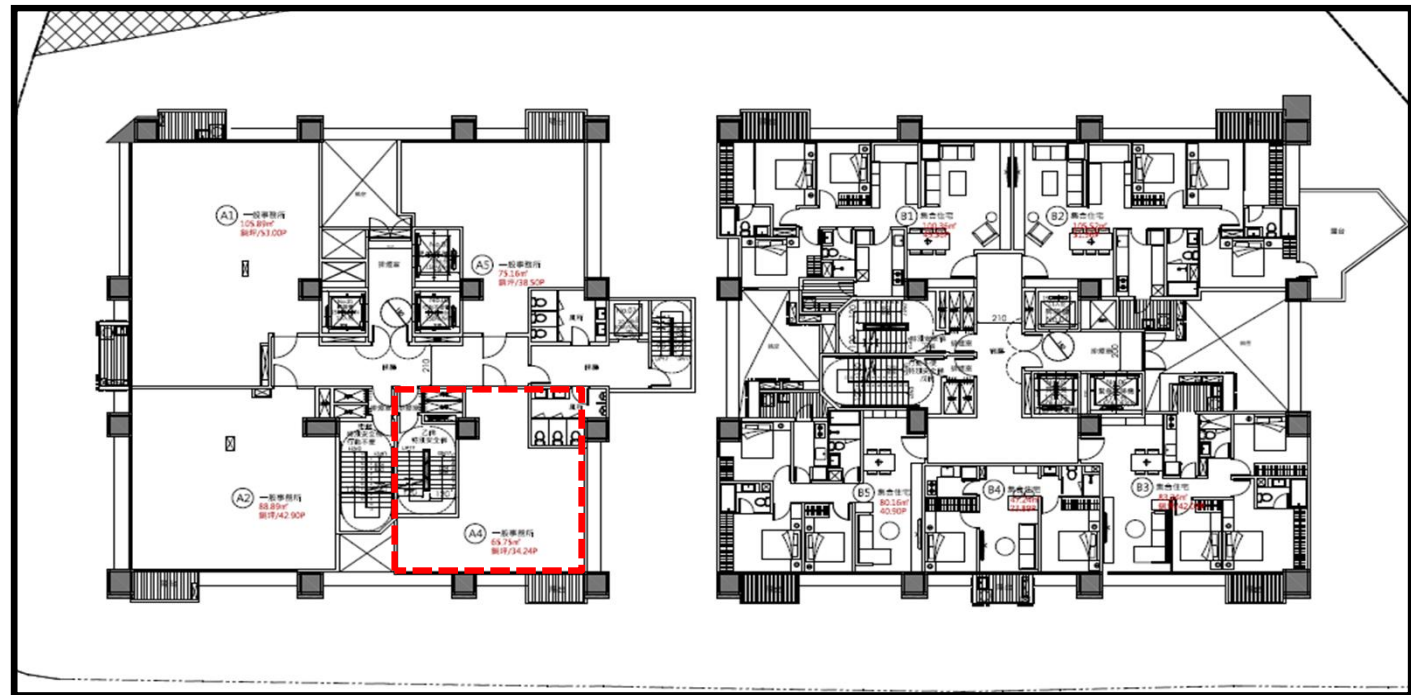
·評估方法：

-比較法

-收益法

區域內同類型之辦公室產品之新成屋較少，經調查後，平均成交水準約46~52萬元/坪。

本次評估4F-A4戶比準戶單價為50萬元/坪。



# 更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

辦公室比準戶

戶別：12F-A4戶

面積：40.84坪

公設比：33.45%

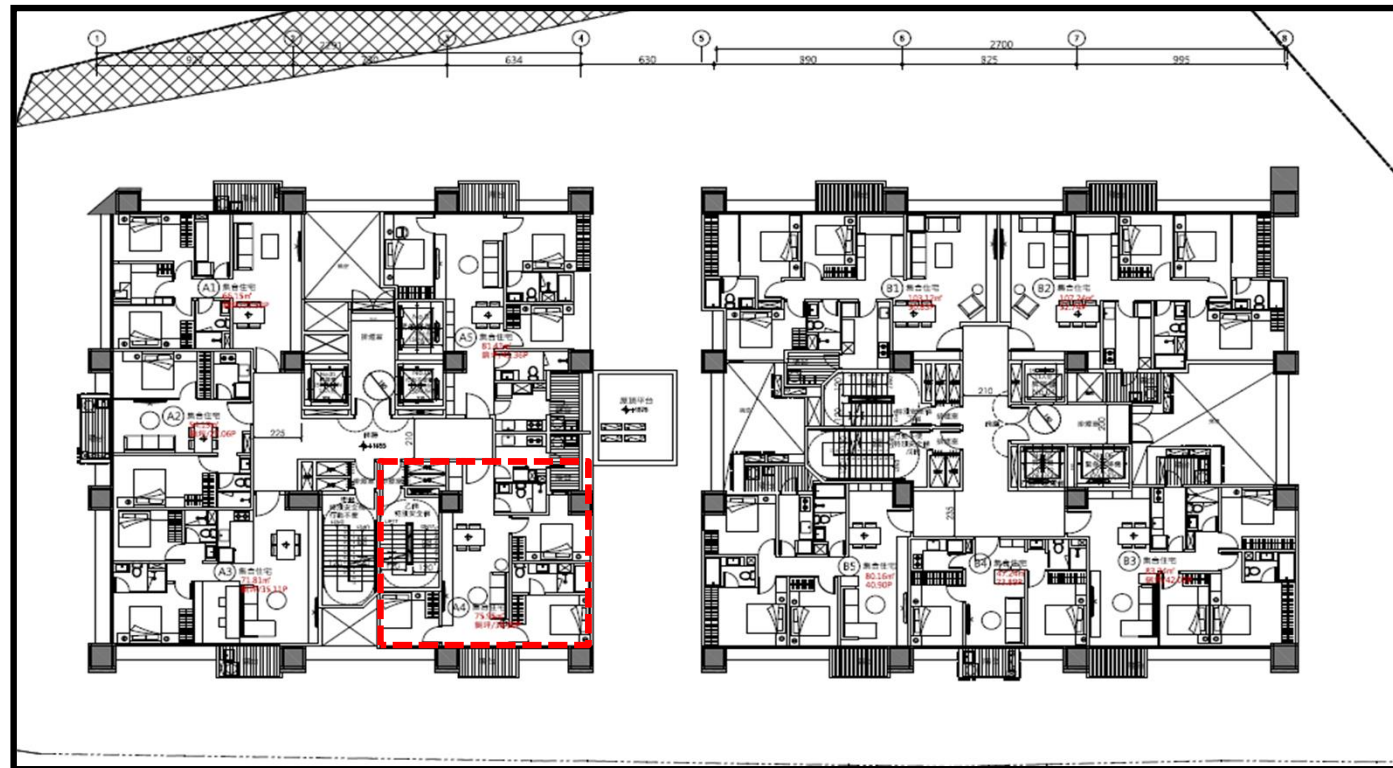
·評估方法：

-比較法

-收益法

區域內同類型屋齡之住宅產品，經調查後，平均成交水準約52~65萬元/坪。

本次評估12F-A4戶比準戶單價為57萬元/坪。



# 更新後供分配建物估價說明-效用比

## ·水平效用比(店面)

店面之水平效用比考量面積、臨路面、邊間效益、臨路寬度及商業效益

## ·水平效用比(辦公、住宅)

辦公室及住宅之水平效用比考量面積、採光面、景觀、臨路寬度



# 更新後供分配建物估價說明-效用比

## ·垂直效用比(住宅及辦公)

樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率
3F	95.8%	9F	98.2%	15F	101.8%	21F	105.4%	27F	109.0%
4F	95.2%	10F	98.8%	16F	102.4%	22F	106.0%	28F	109.6%
5F	95.8%	11F	99.4%	17F	103.0%	23F	106.6%		
6F	96.4%	12F	100.0%	18F	103.6%	24F	107.2%		
7F	97.0%	13F	100.6%	19F	104.2%	25F	107.8%		
8F	97.6%	14F	101.2%	20F	104.8%	26F	108.4%		



# 價格結論

經前述評估過程及各戶條件後，更新後評估結果如下

- 店面價格在114 ~ 127萬元/坪。
- 辦公價格在49 ~ 52萬元/坪。
- 住宅價格在52 ~ 66萬元/坪。
- 停車位價格在180~275萬元。
- 各項產品平均單價及總價計算如下表

項目	面積(坪)、車位個數	總價	均價(元/坪；元/個)
店面(1~2F)	540.75	578,637,692	1,070,065
辦公室(3~4F)	353.19	181,863,537	514,917
住宅(3~28F)	9,644.04	5,697,563,598	590,786
B1~B6車位	240	548,000,000	2,283,333
合計		7,006,064,827	--





## ■ 都市更新條例 第52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。

### ◆ 110年5月14日「新北市都市更新審議原則」第十九點

◆ 本條例第51條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積46平方公尺另加計附屬建物及共用部分(約18.57坪)乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

→ 依前述規定計算其價值為 11,106,921元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓B4戶)之價值為13,202,431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11,106,921元，則可參與選配。

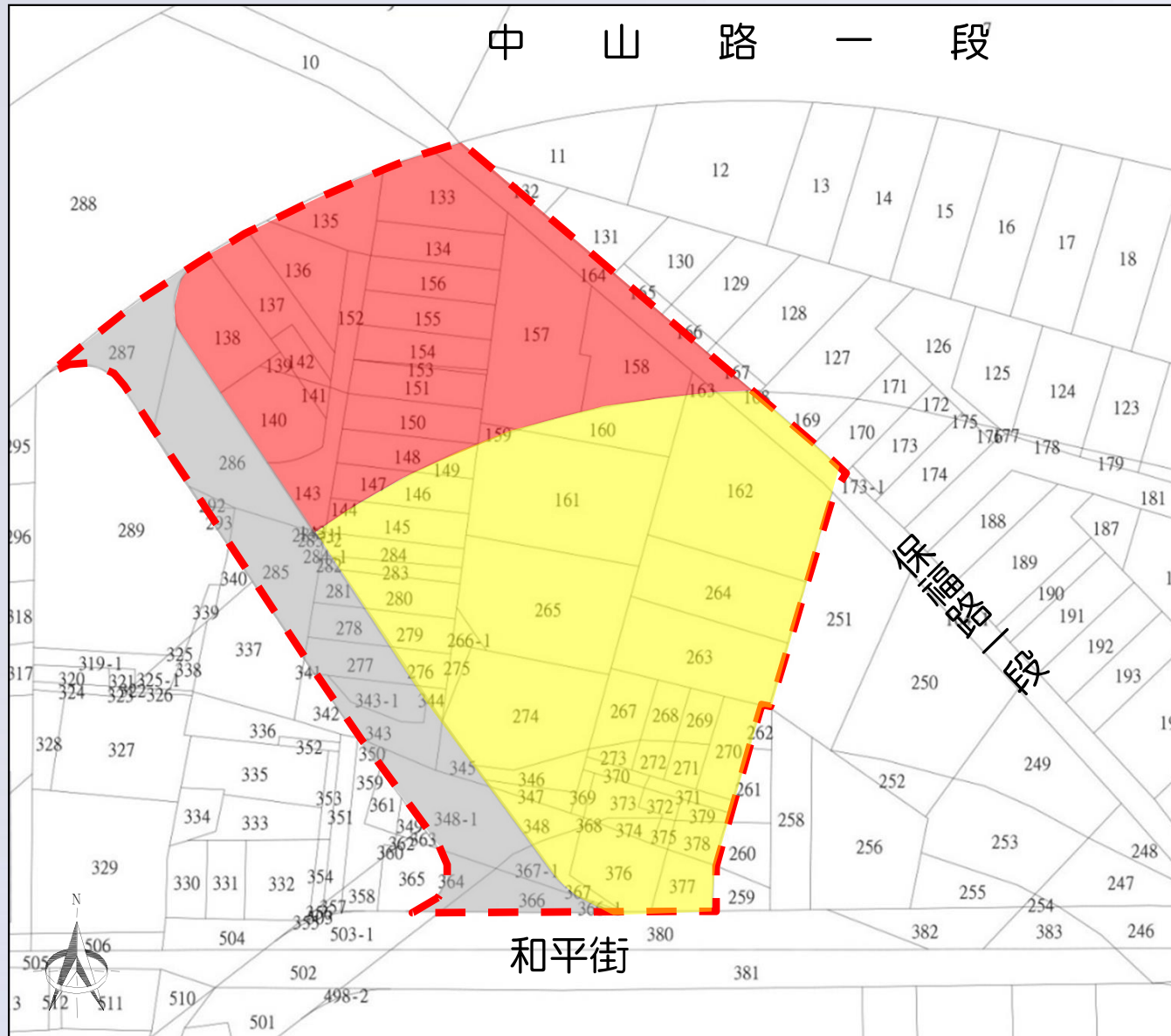
◆ 不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。

→ 本案共17位所有權人屬更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值；其中9位已提出分配意願(其中7位為合併分配)，其餘8位依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。





- 本案申請分配期間自**110年5月14日(星期五)**至**110年9月16日(星期四)**止。
- 公開抽籤方式
  1. 依前述申請分配期限內之申請分配結果，共**6戶房屋單元8F-A1、6F-A2、10F-B3、17F-B3、24F-B4**，**3席車位單元B3-164、B3-165、B2-236**屬同一位置有二人以上申請分配，另有**12位所有權人未繳回**權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書，其中**7位應分配價值因已達最小分配面積**；故於**110年9月20日(星期一)**上午10時整假新北市永和區中山路一段105號一樓及其旁戶外空地**辦理公開抽籤**。
  2. **同一位置有二人以上申請分配**：其中3個單元涉及超額分配，依選配原則第四點辦理，重複且超額分配者均至現場並於公開抽籤程序完成後提出改選；其餘5個單元透過公開抽籤辦理，重複選配者僅樊先生因未到場且未中籤致剩餘價值達最小分配價值，為求程序完備，故併入下一公開抽籤程序辦理。
  3. 更新後應分配權利價值**已逾最小分配單元價值**，**未於選配期間提出選配意願**：共8位(含樊先生)，其中1位於公開抽籤現場提供權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書且未與其他所有權人應分配部分優先選配位置重複，故僅針對7人辦理公開抽籤。
- 本案土地所有權人及權利變換關係人共計**103位**，**94位參與**權利變換分配，**9位**領取現金補償(2位屬不願、7位屬不能)。



■ 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。





- 一、本案專屬網站網址為<https://youdraw.com.tw/>，都更/樂華段133地號等90筆土地，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供專線電話(02)2231-0679及開發聯絡人：戴鳳璋、0910-166-927，讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度；另實施者亦於「永和區中山路一段105號一樓，週一至週五，上午九點至下午五點」提供諮詢服務。
- 三、本案都市更新相關諮詢  
榮座建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)2932-7899  
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3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、本次公聽會係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(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)。

謝謝！



敬請指教