

# 「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」



## 說明會簡報

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 113 年 3 月 25 日

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
110年09月28日	實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
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
111年05月10日	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)
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
111年12月15日	第一次都市更新及都市設計聯席小組
113年3月26日	實施者召開說明會，於113年4月3日前申請第二次專案小組版
	第二次都市更新及都市設計聯席小組
	第三次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



■ 依據新北市政府112年1月6日新北府城更字第1114685777號函送之**第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄修正容積獎勵、建築設計、估價、財務計畫**。

### 一、容積獎勵

1. 都市更新獎勵之「結構堪慮建築物(結構初評未達最低等級)」，僅適用於合法建築物(領得使用執照及建物謄本)並檢附結構初評報告書之地號始能適用，**原7.22%調整為5.72%(-1.5%)**。
2. 容積移轉**原申請40%，經市府城鄉局書面審查結果調整為37.1%(-2.9%)**，其中得捐贈公保地或折繳代金方式擇一辦理之容移量為33%，其餘4.1%應以折繳代金方式辦理。
3. 修正後容積額度減少4.4%，考量都更審議原則要求應達合格級智慧建築，故提高等級為**銀級**智慧建築申請獎勵，故**申請獎勵總額由86.52%調整為87.10%(+0.58%)**。

### 二、建築設計

1. 捐贈公益性設施(公共化幼兒園)因審查意見要求須留設獨立連通樓、電梯至地下室及臨停車位移設至地下層或與原車道進出口整合於基地內設置，影響整體地下室設計，並導致公設比增加，故**申請取消幼兒園規劃，改捐社會住宅，惟本案應捐贈面積未達社宅最低受贈面積**，且仍有公設比增加等問題，後經新北市政府財務收支及公有建物聯合審查**改同意折繳代金**辦理。
2. 本案土地使用分區含商業區及住宅區，**依108年7月3日都市計畫法新北市施行細則第17條規定檢討商業使用比例，經市府城鄉局表示本案屬都市更新案件不得適用第2項但書規定，故本次依規定增加商業使用範圍**；由於辦公室須設置獨立梯廳並通達地下室，且地下六層已設兩座梯廳，考量公設比及車位規劃，故將原**一幢兩棟改為一幢一棟設計**。
3. 因應前述設計調整，地上樓層數由**28樓調整為35樓**，並考量建築結構安全，構造由**SRC調整為SC**。

三、估價：依據會議記錄審查意見及調整後建築設計修正估價條件、更新前價值及比率、更新後總銷推估。

四、財務計畫：依據會議記錄審查意見、調整後建築設計及更新後總銷價值等修正；因本次變更事業計畫內容修正幅度較大，故財務計畫內容請配合順修後，續提下次專案小組審查。

正本

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府教育局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號20樓  
承辦人：孫偉哲  
電話：(02)29603456 分機2800  
傳真：(02)29529696  
電子信箱：AM4081@kidmail.ntpc.edu.tw



臺北市忠孝東路三段192號2樓之2  
受文者：周錦鴻建築師事務所

發文日期：中華民國112年11月1日  
發文字號：新北教幼字第1122151486號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所提送「新北市永和區樂華段133地號等90筆土地都市更新事業計劃案」捐贈公益性設施(公共化幼兒園)一案，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年10月13日新北府財用字第1121985792號函暨貴事務所112年8月16日周建字第1120816001號函辦理。
- 二、旨案提經112年10月2日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第35次會議審議結果為：「改同意受贈社宅」，請逕洽本府城鄉發展局續辦相關事宜。

正本：周錦鴻建築師事務所  
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局

# 局長張明文

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：邱彥菱  
電話：(02)29603456 分機7199  
傳真：(02)89516336  
電子信箱：A06944@ms.ntpc.gov.tw



10655  
台北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2  
受文者：周錦鴻建築師事務所

發文日期：中華民國113年3月7日  
發文字號：新北城住字第1130424083號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「新北市永和區樂華段133地號等90筆土地都市更新事業計畫案」捐贈公益性設施作社會住宅一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年2月21日新北府財用字第1130287345號函暨本府教育局112年11月2日新北教幼字第1122151486號函辦理。
- 二、旨案提經113年2月5日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第37次會議審議結果為：「第35次會議決議受贈社宅(面積832.49平方公尺)，因面積調整後不符最低受贈面積，同意改採繳交代金。」。倘貴公司同意上開審議結果，請依旨案所座落都計區之土地使用分區管制要點計算代金金額後，檢具計算成果向本局提出申請，並於完成繳納代金後，本局將核發容積獎勵核定函，以供貴公司向本府工務局申領建造執照時查核使用。

正本：榮座建設股份有限公司、周錦鴻建築師事務所  
副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處

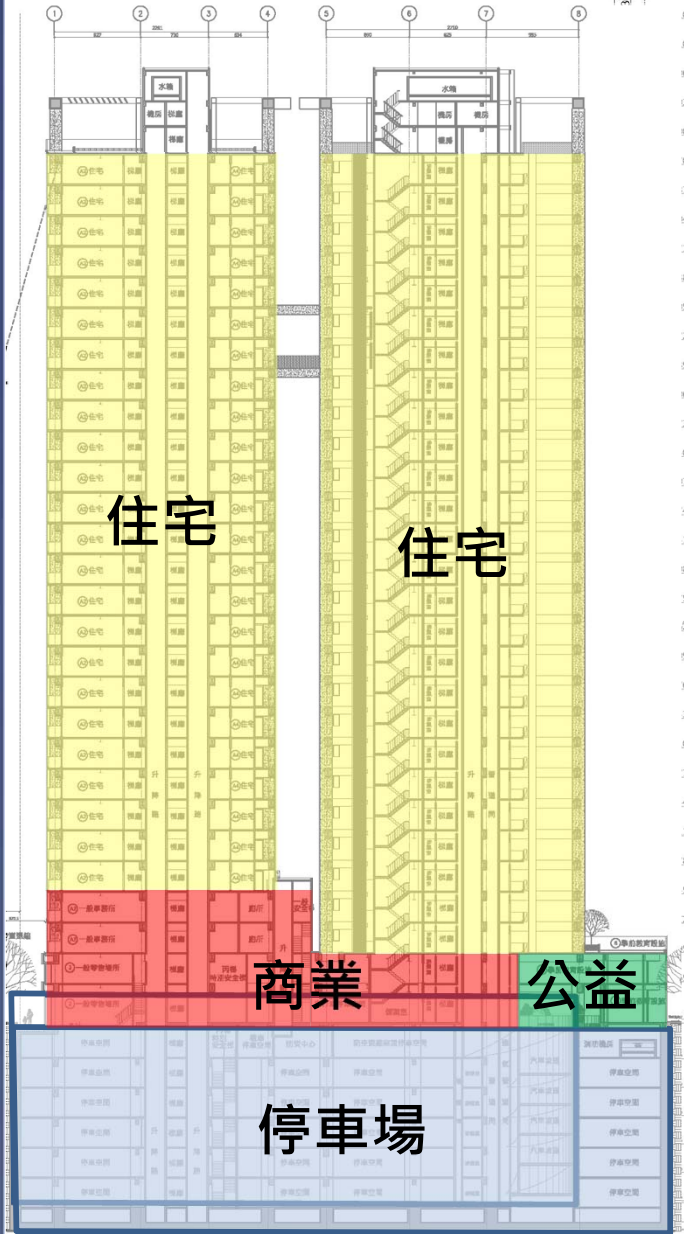
# 局長黃國峰



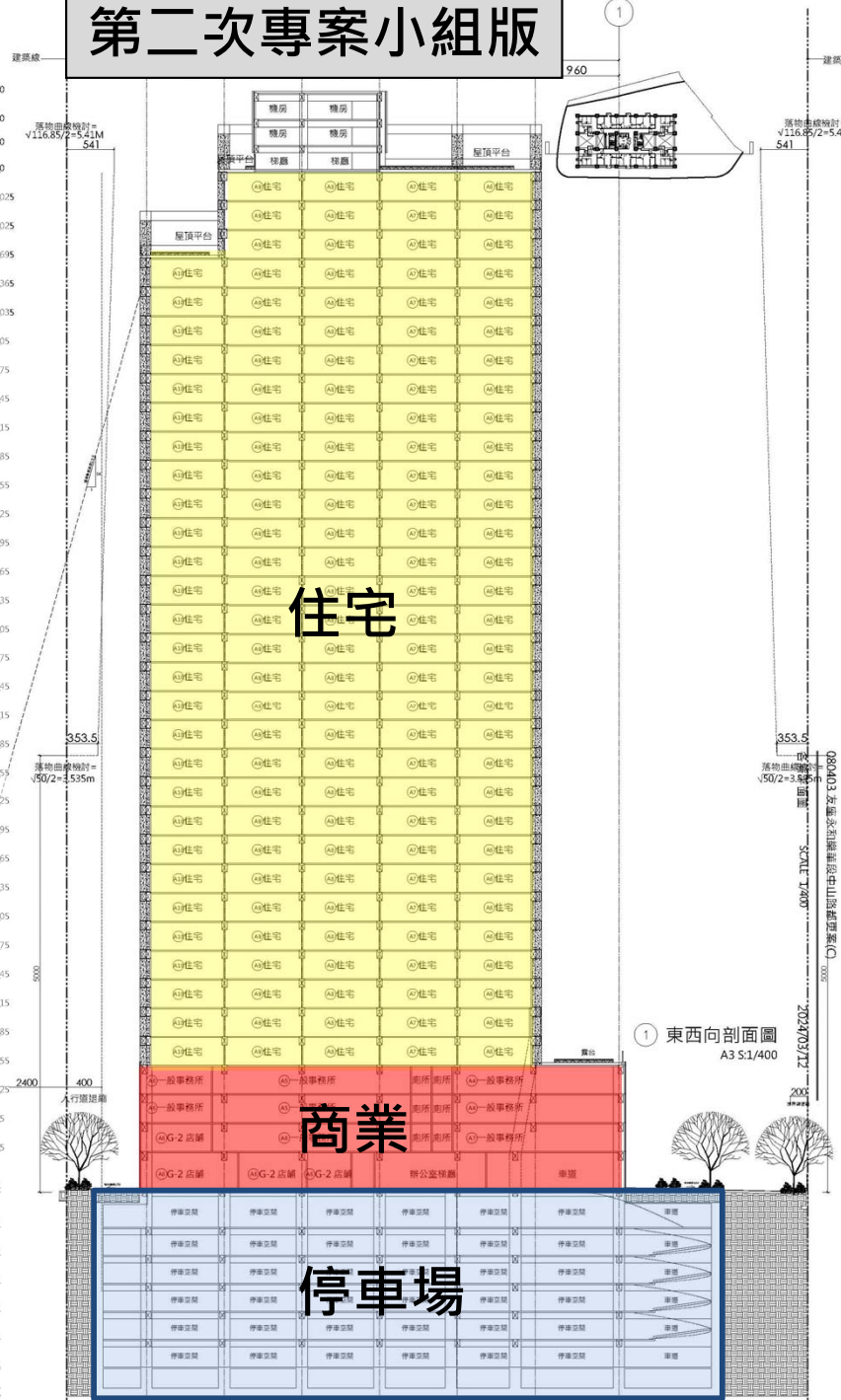


變更版建築設計變更說明

公展版



第二次專案小組版



項目	公展版	第二次專案小組版	
建築量體	1幢2棟 地上28層 地下6層	1幢1棟 <u>地上35層</u> <u>地下6層</u>	
建物構造	鋼骨鋼筋 混凝土 (S.R.C)	<u>鋼骨</u> <u>(S.C)</u>	
單元戶數	店面	10戶	<u>8戶</u>
	辦公	8戶	<u>16戶</u>
	住宅	242戶	<u>299戶</u>
	公益	1戶	<u>二</u>
	小計	261戶	<u>323戶</u>
停車位數	汽車	242部	242部




## 辦理緣起

- 依據新北市政府112年1月6日新北府城更字第1114685777號函送之第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄(略以)：「...考量本次審查意見修正對於都市更新計畫內容有較大幅度之修正，故請實施者後續修正完成後應召開說明會向地主說明本次調整之緣由及規劃設計變更內容，以利所有權人知悉...」辦理。

## 因建築設計調整涉及權利變換分配之處理方式

- 本變更事業計畫案之建築規劃設計因依都市設計審議及委員等意見修正幅度較大，將續提下次專案小組審查，唯恐圖說尚須依審查意見調整，故有關權利變換分配之內容，於專案小組收斂建築規劃設計相關意見後，再通知本案土地所有權人及權利變換關係人於申請分配期間內重行選配事宜。

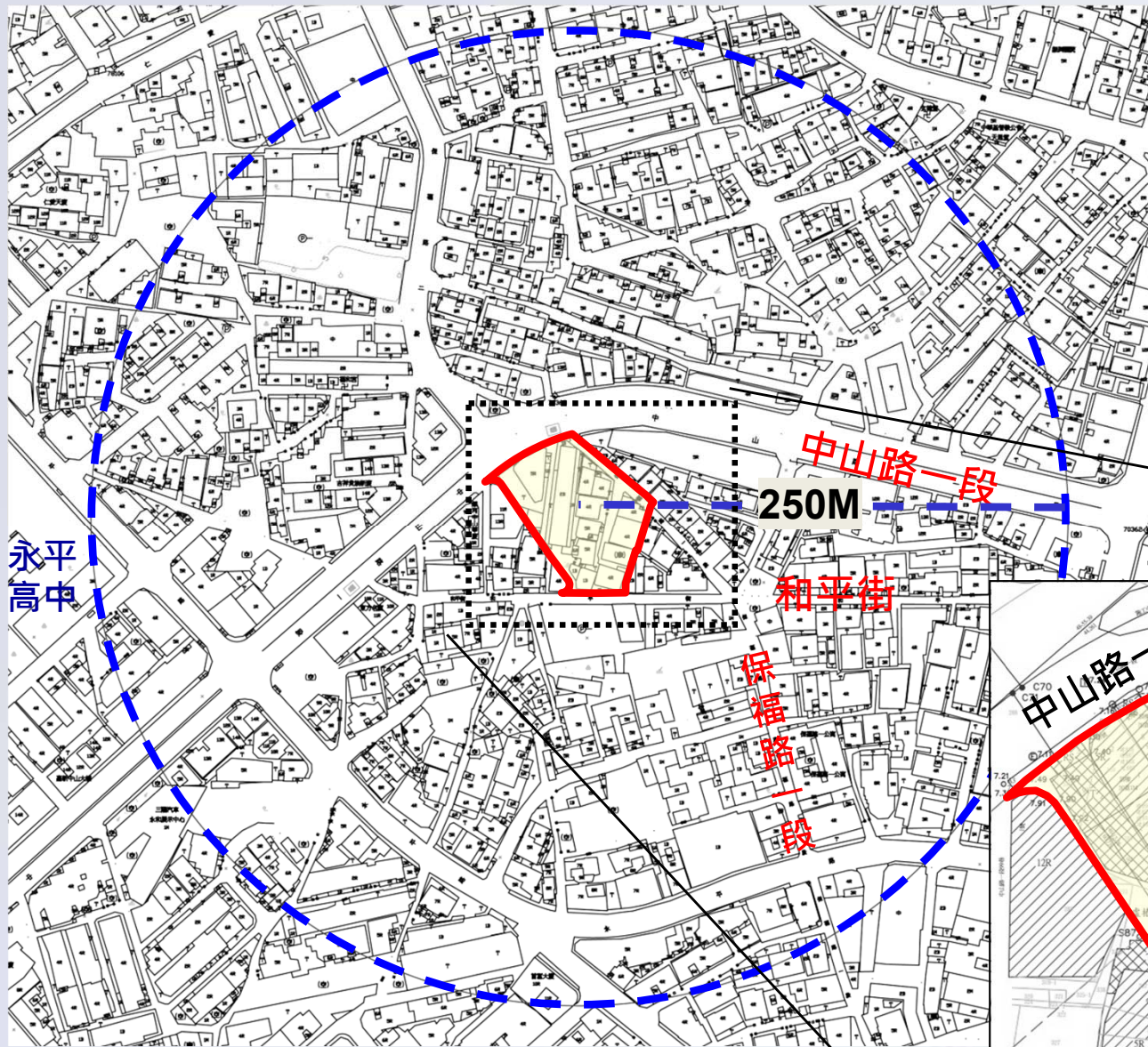




# 變更事業計畫內容




# 更新單元位置

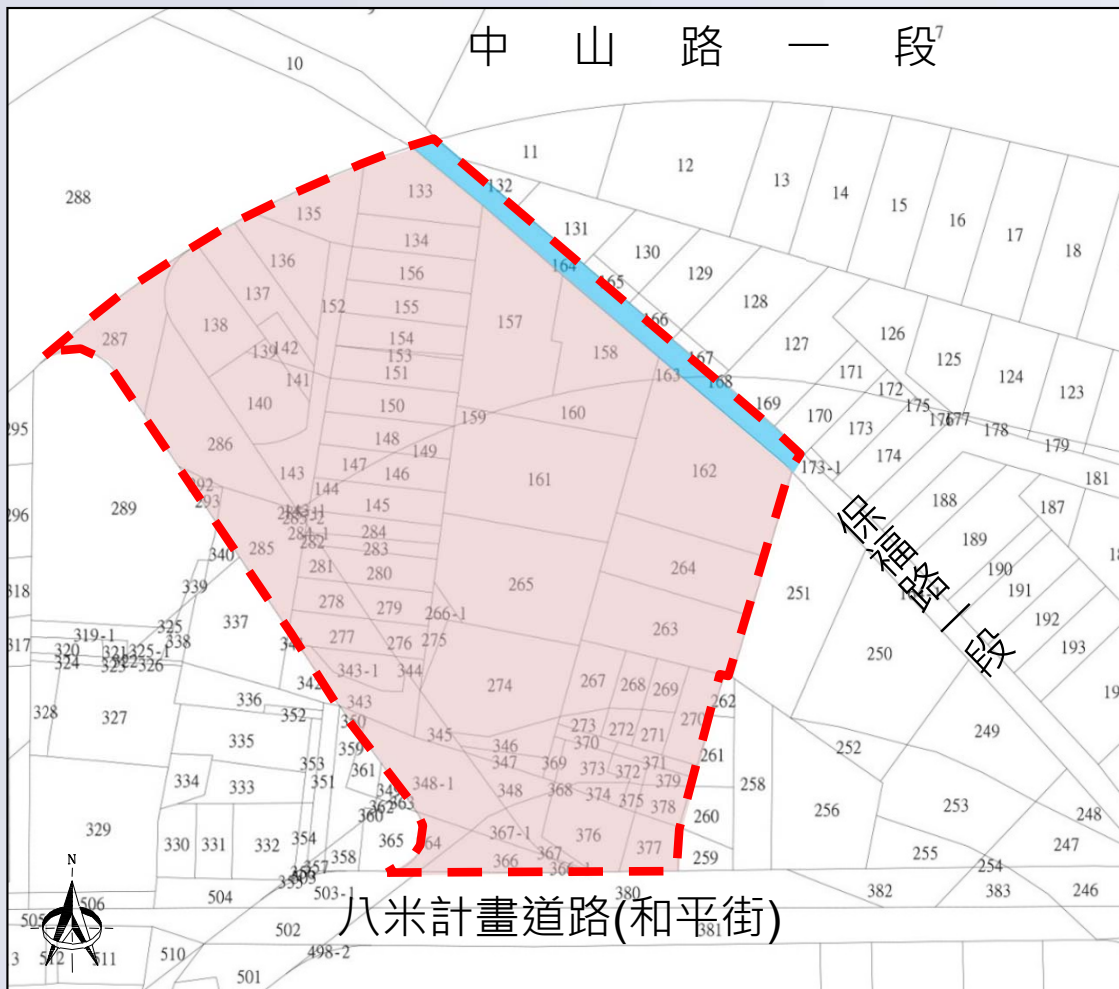


本更新單元位於新北市永和區中山路一段、保福路一段、和平街及八米計畫道路所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。



圖例

 更新單元範圍



圖例    更新單元範圍    私有土地    國有土地

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%

註：依110年9月28日(變更事業送件版)登記簿謄本時產權統計。

## 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>)。



## ■ 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：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



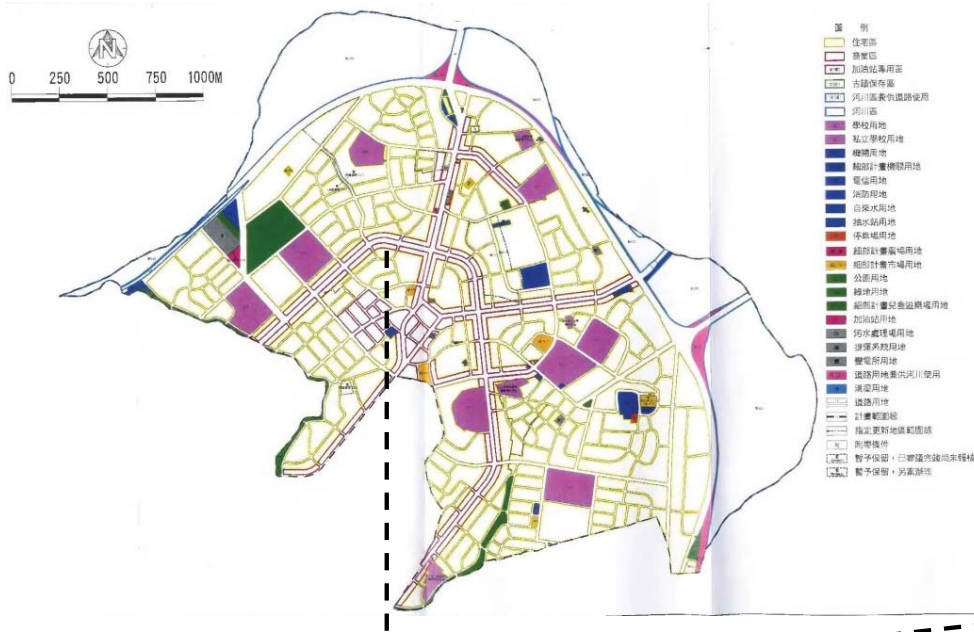
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	103	3,662.48	77	6,284.65
公有(a)	1	126.10	0	0.00
私有(b=A-a)	102	3,536.38	77	6,284.65
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	102	3,536.38	77	6,284.65
私有同意數(C)	88	2,990.84	68	5,216.21
同意比率(%)(C/B)	86.27%	84.57%	88.31%	83.00%
事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

註：依110年9月28日(變更事業送件版)登記簿謄本時產權統計。

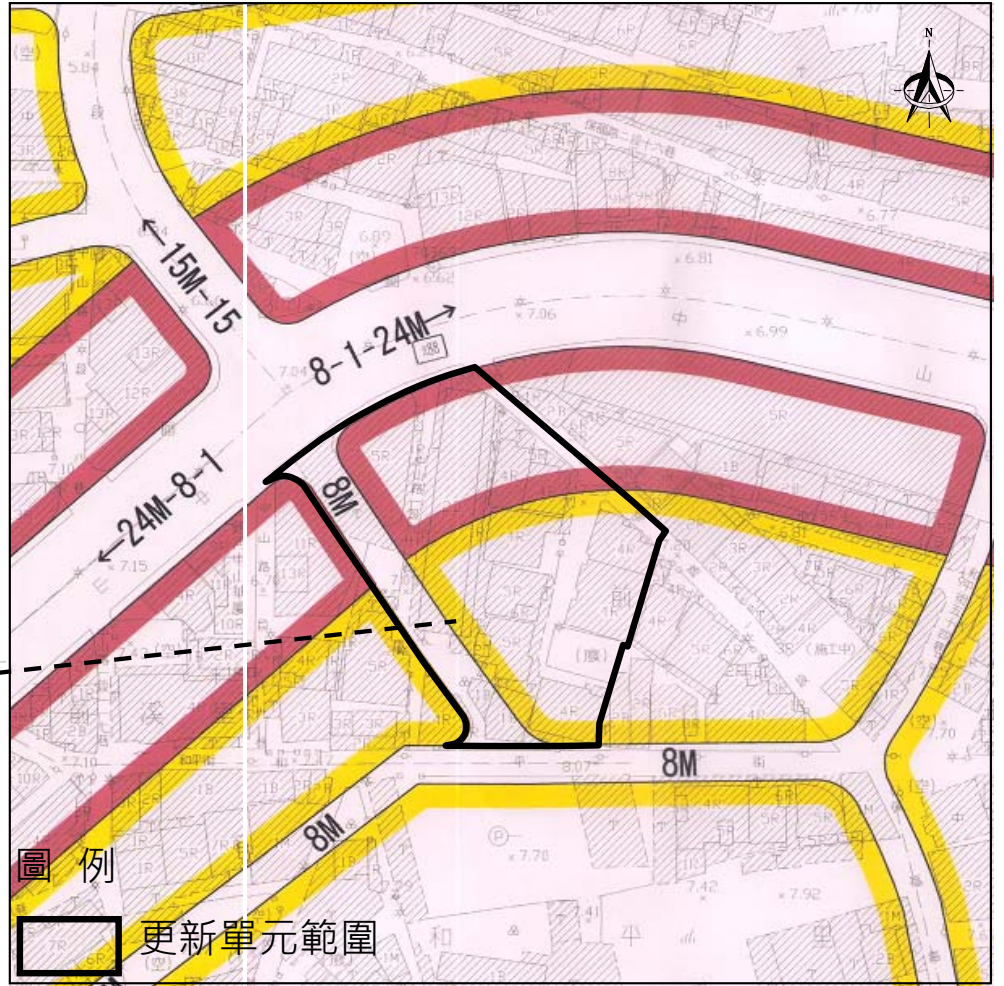
本案變更事業同意比率已達都市更新條例第37條規定：  
應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。



# 與都市計畫之關係 (變更版)



基地範圍



更新單元範圍

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

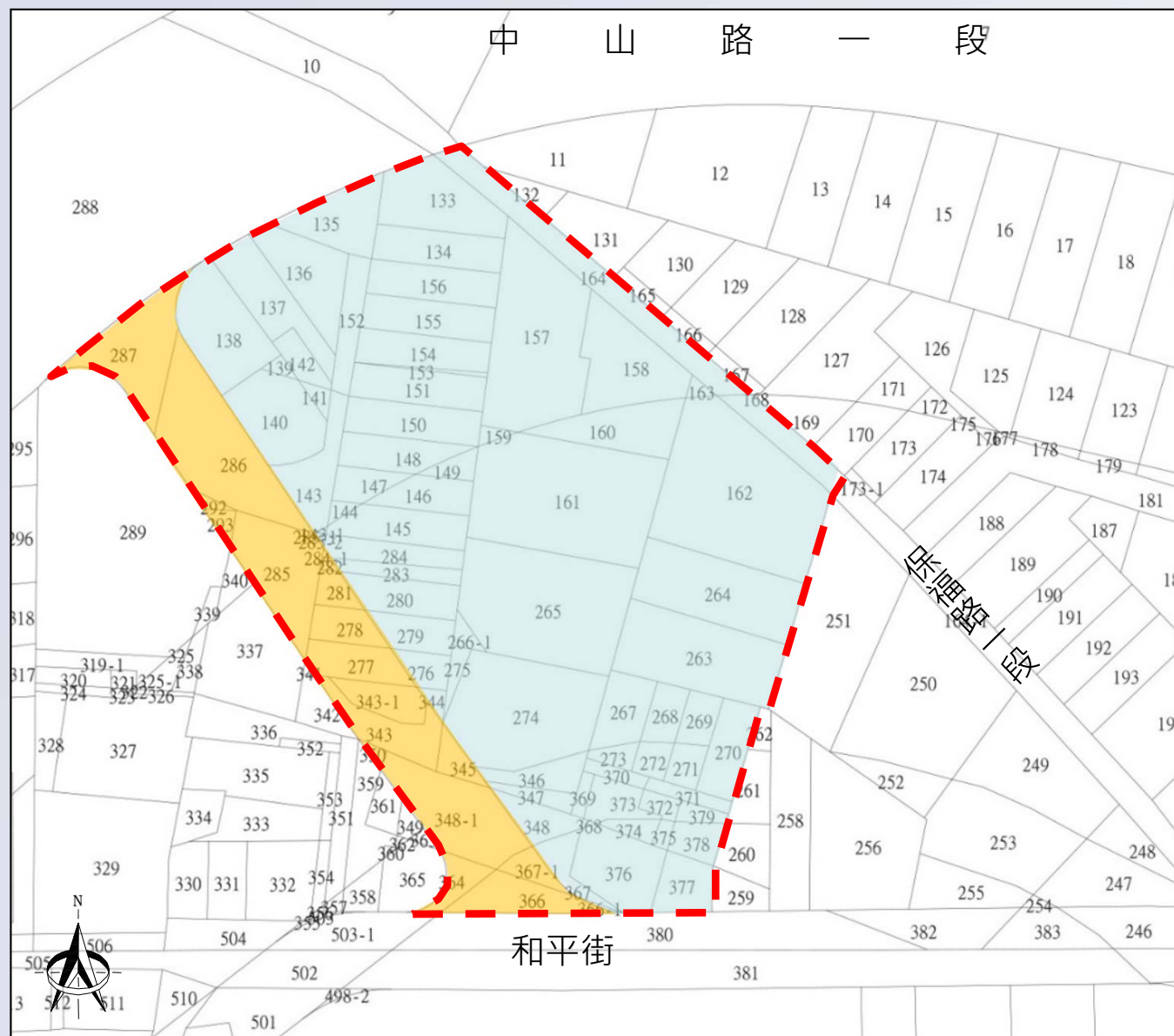


## ■ 處理方式

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。



   更新單元範圍   
    協助興關範圍   
    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。





$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 1,229.12 \times 484\% + 1,799.22 \times 330\% = 11,886.37 \text{ m}^2$$

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	公開展覽版		第二次專案小組版			
		額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	面積(m <sup>2</sup> )		
中央	<b>第6條</b>	<b>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(申請本項獎勵之建築基地，更新前權利價值會考量專屬獎勵)</b>		7.22%	858.45	<b>5.72%</b>	<b>680.43</b>
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級		6.00%	713.18	6.00%	713.18
	<b>第11條</b>	<b>取得候選智慧建築證書：銀級</b>		--	--	<b>6.00%</b>	<b>713.18</b>
	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	3.00%	356.59
	第13條	取得耐震設計標章		10.00%	1,188.63	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	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	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	1.50%	178.37
更新容積獎勵合計		<b>46.52%</b>	<b>5,529.85</b>	51.02%	6,065.01		
上限檢討		50.00%	5,943.19	<b>50.00%</b>	<b>5,943.19</b>		
容積移轉	區內公共設施用地		21.10%	2,508.61	21.10%	2,508.61	
	區外(公保地+代金)		18.90%	2,245.93	16.00%	1,901.23	
	小計		<b>40.00%</b>	<b>4,754.54</b>	<b>37.10%</b>	<b>4,409.84</b>	
<b>申請容積獎勵總計</b>		<b>86.52%</b>	<b>10,284.39</b>	<b>87.10%</b>	<b>10,353.03</b>		

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單元。



- 一. 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. 一般事務所單元以土地及建物所有權人自由選配為原則；因辦公專用梯廳僅能通達地下二層，故一單元以優先選配一席地下二層汽車停車位為原則；
- 三. 住宅單元以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183戶(5F~32F-A2、A3、A4；34F~35F-A2、A3、A4；5F~35F-A7、A8、A9)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96席車位為限(註1)。
- 四. 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。
- 五. 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。
- 六. 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。
- 七. 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)。
- 八. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第七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. 如有申請5F~32F-A2、A3、A4；34F~35F-A2、A3、A4；5F~35F-A7、A8、A9之分配單元且表達有停車需求之所有權人超過96席車位之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
  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236席-8席店舖-16席一般事務所-116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96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」		公展版(萬元)	第二次專案小組版(萬元)	
共同負擔	工程費用 (35F.SC)	<u>建築設計費、營建費用(造價21萬元/坪)、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闢費用、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</u>	234,144	<u>275,512</u>
	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、 <u>拆遷安置費、地籍整理費用</u> 、審查費用、其他必要業務費(都市計畫容積加給委辦費)	12,950	<u>13,966</u>
	<u>貸款利息</u>	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,476	<u>14,703</u>
	<u>稅捐</u>	印花稅、營業稅等	11,460	<u>10,844</u>
	管理費用	信託費用、 <u>人事行政管理費(5.5%)、銷售管理費用(5.95%調整為5.87%)、風險管理費用(12%)</u>	68,701	<u>82,118</u>
	<u>都市計畫變更費用</u>	<u>二箭應捐建之公益設施經市府檢討無設置必要性，得折繳代金</u>	0	<u>7,006</u>
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用( <u>因申請二箭，4.1%容移須採代金方式；11.9%為區外公保地</u> )及委辦費	7,611	<u>11,317</u>
	共同負擔費用		<b>345,342</b>	<b><u>415,465</u></b>
共同負擔比率		<b>49.29%</b>	<b><u>55.64%</u></b>	
預估權利變換分配比率		<b>50.71%</b>	<b><u>44.36%</u></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<b>323戶</b>之<b>35樓鋼骨造</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<b>236部</b>車位，改善住戶停車不便之情形。</li><li>3.符合<b>銀級綠建築及智慧建築</b>，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675.51 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，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45.51%</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**4,877,435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。

## ■ 銀級綠建築、銀級智慧建築、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、銀級智慧建築、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**11,843,824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	114年					118年		119年								
		6月	8月	9月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8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。



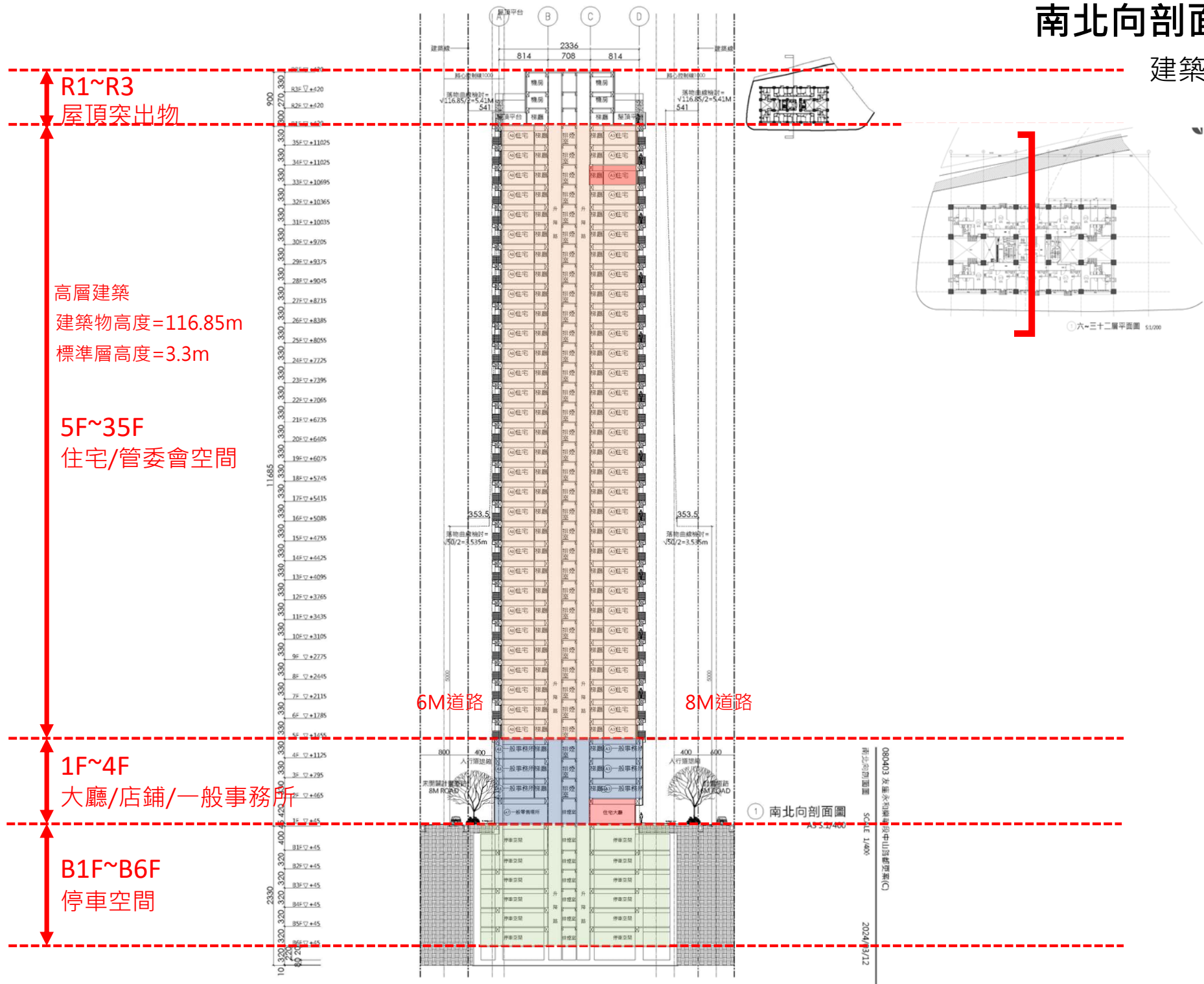


# 變更建築規劃設計說明



# 南北向剖面圖

建築設計



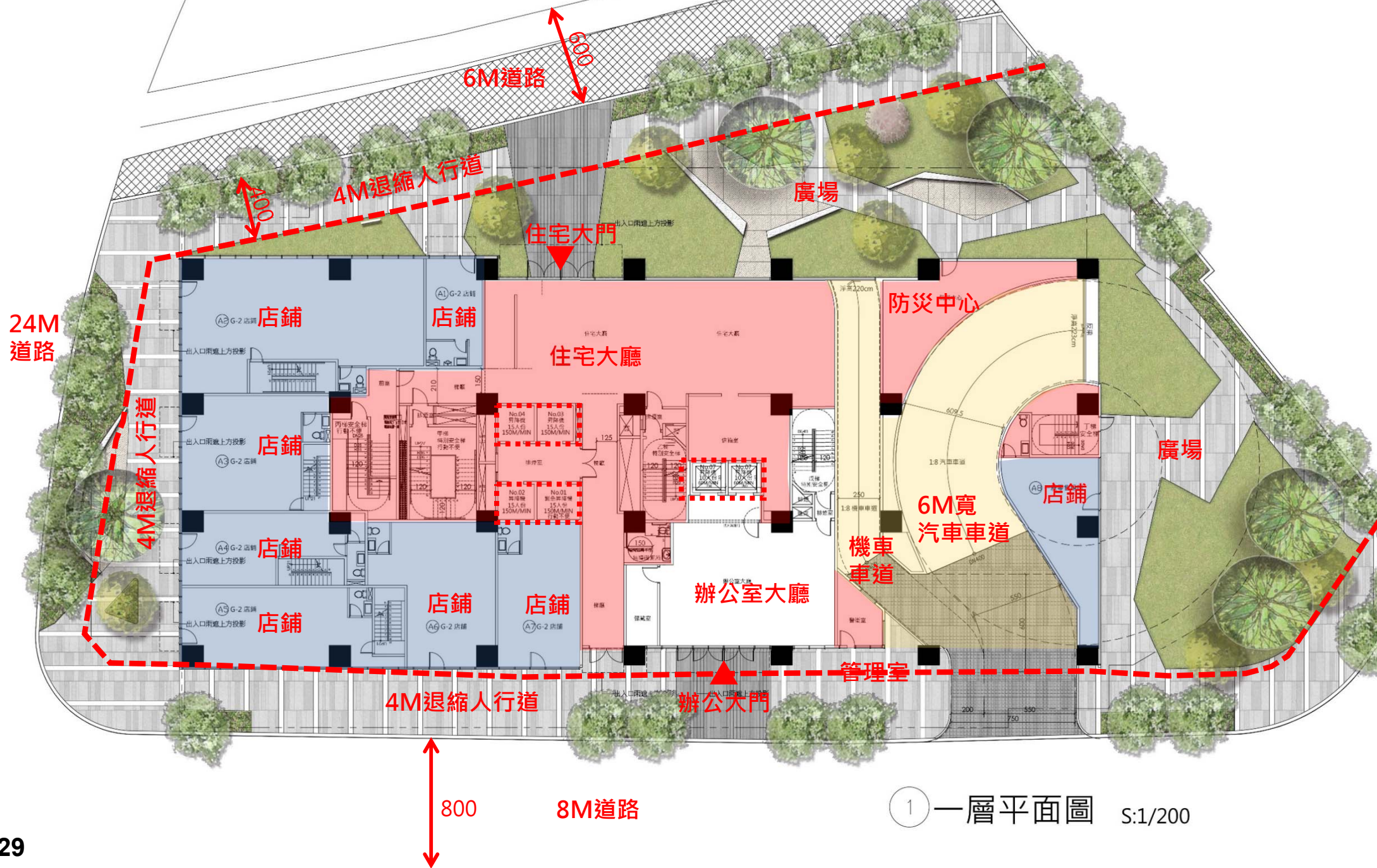
# 全區平面圖

建築設計



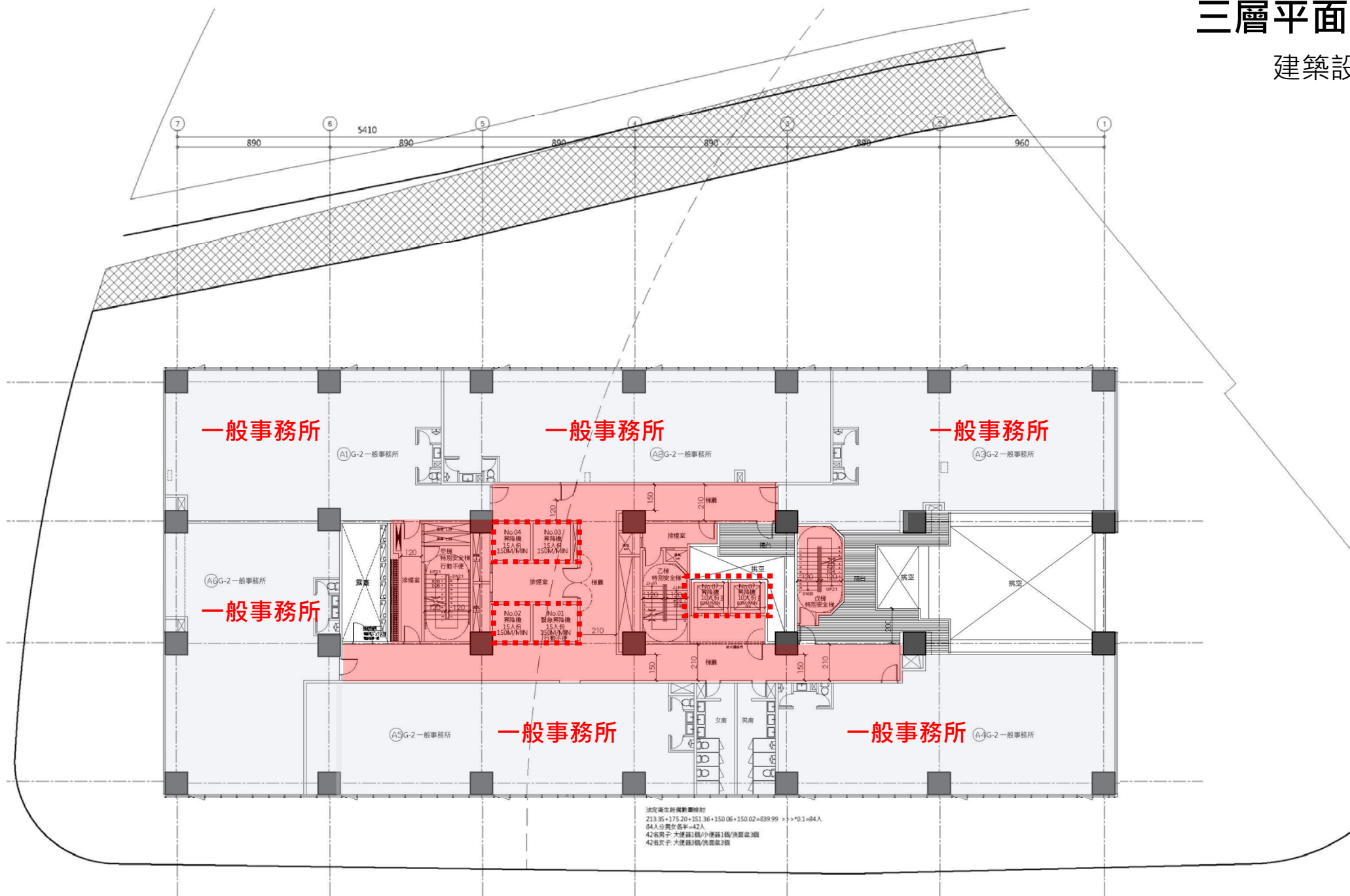
# 地面一層平面圖

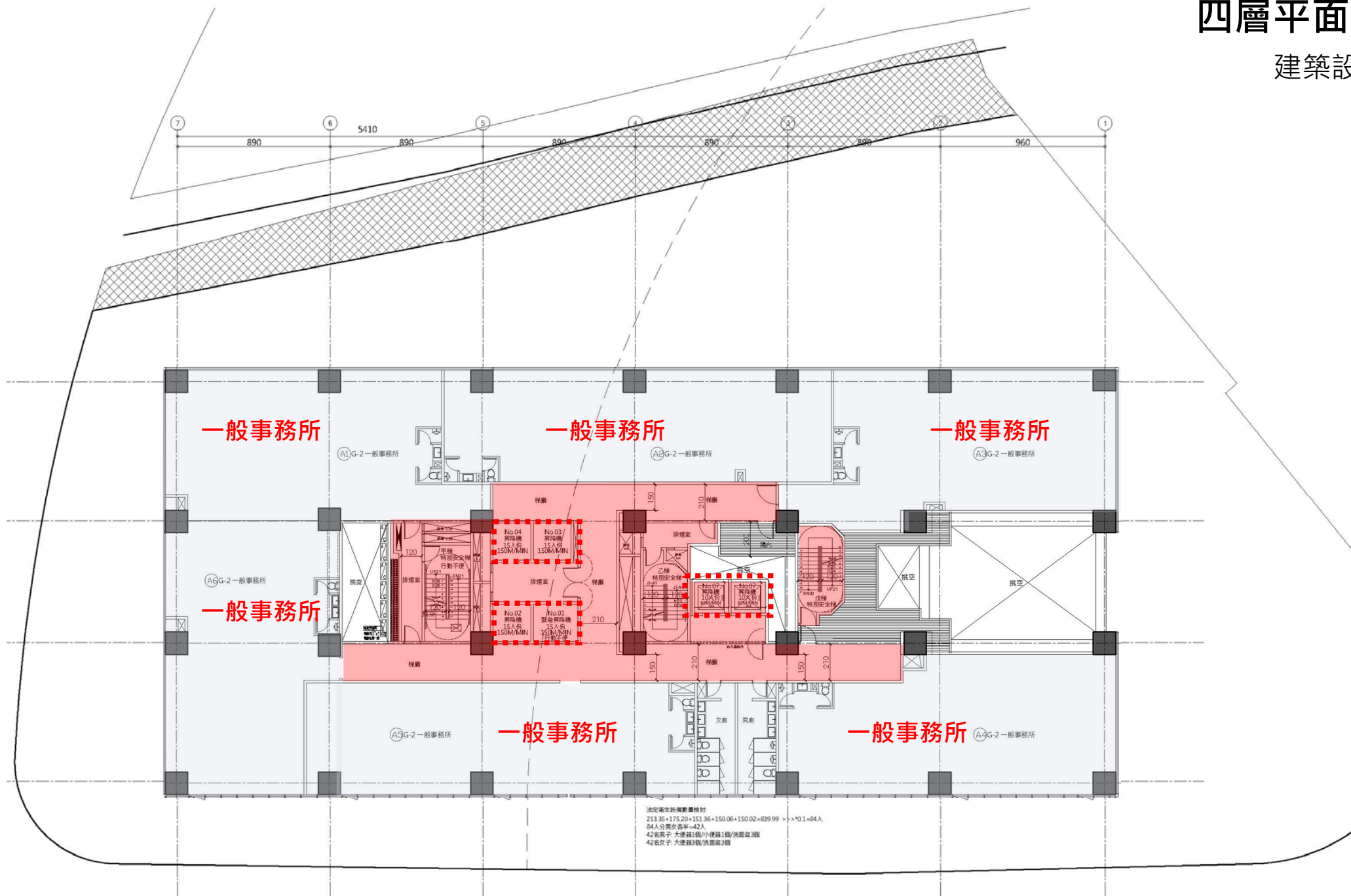
建築設計



① 一層平面圖 S:1/200





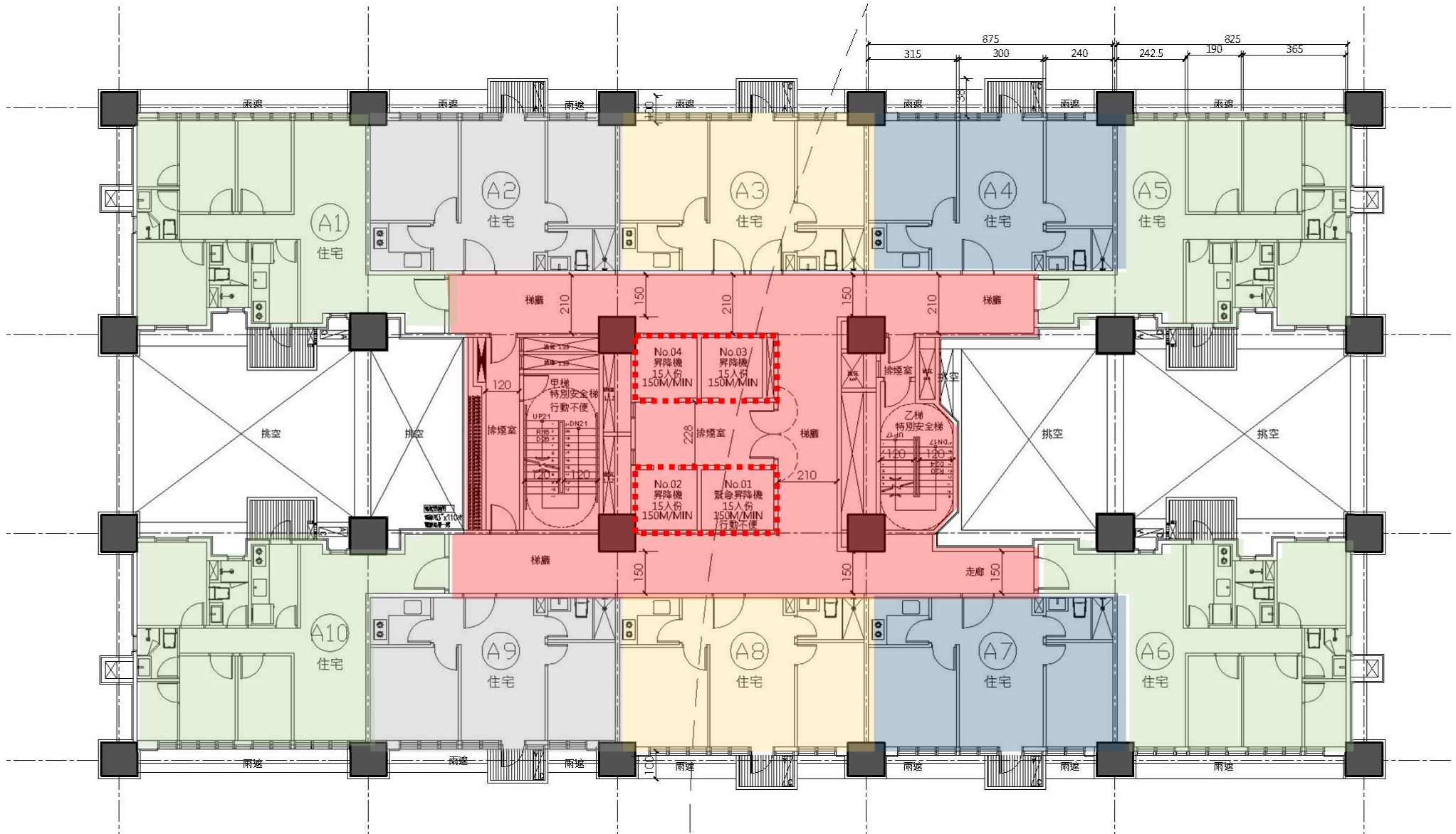


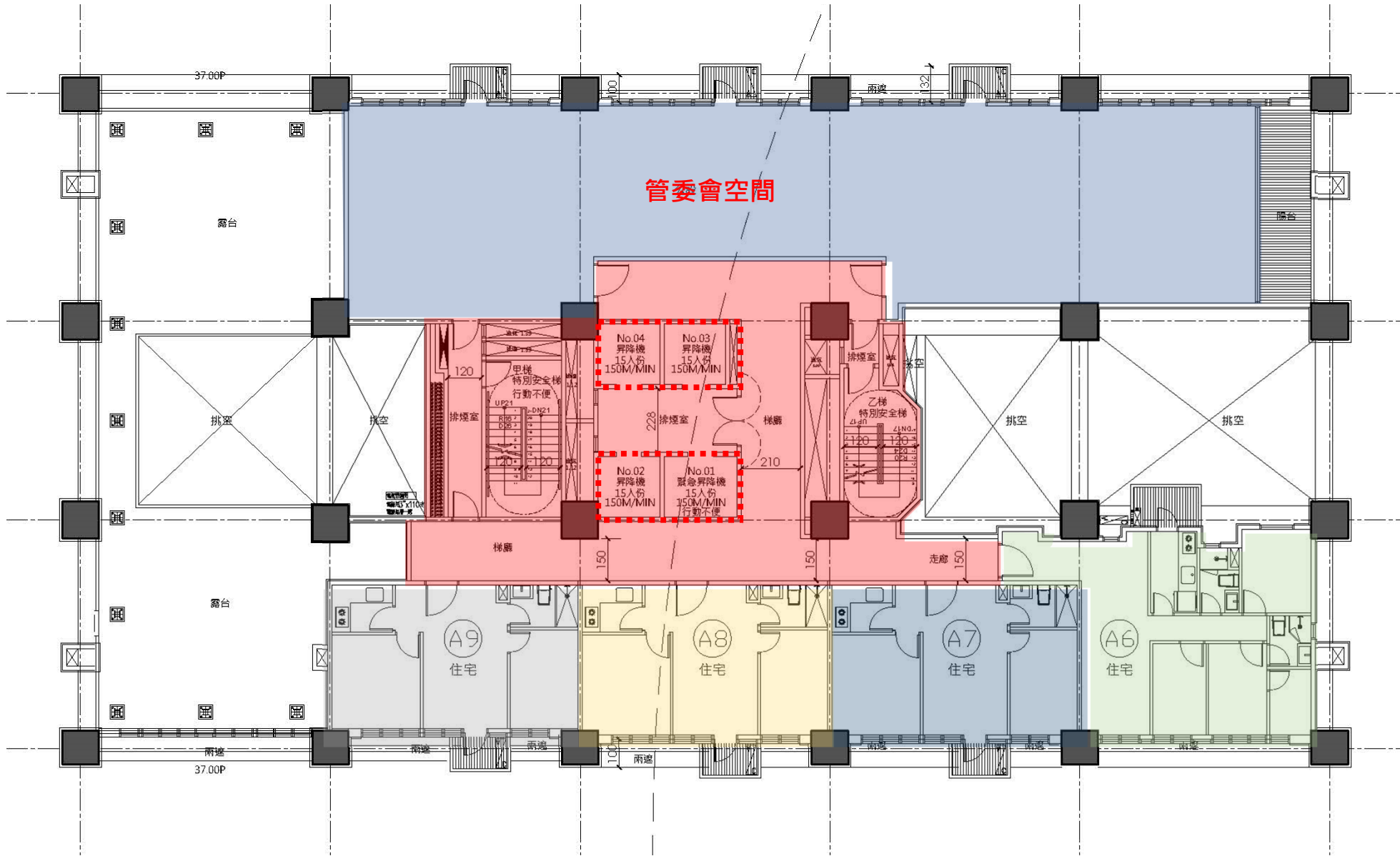




# 六-三十二層平面圖

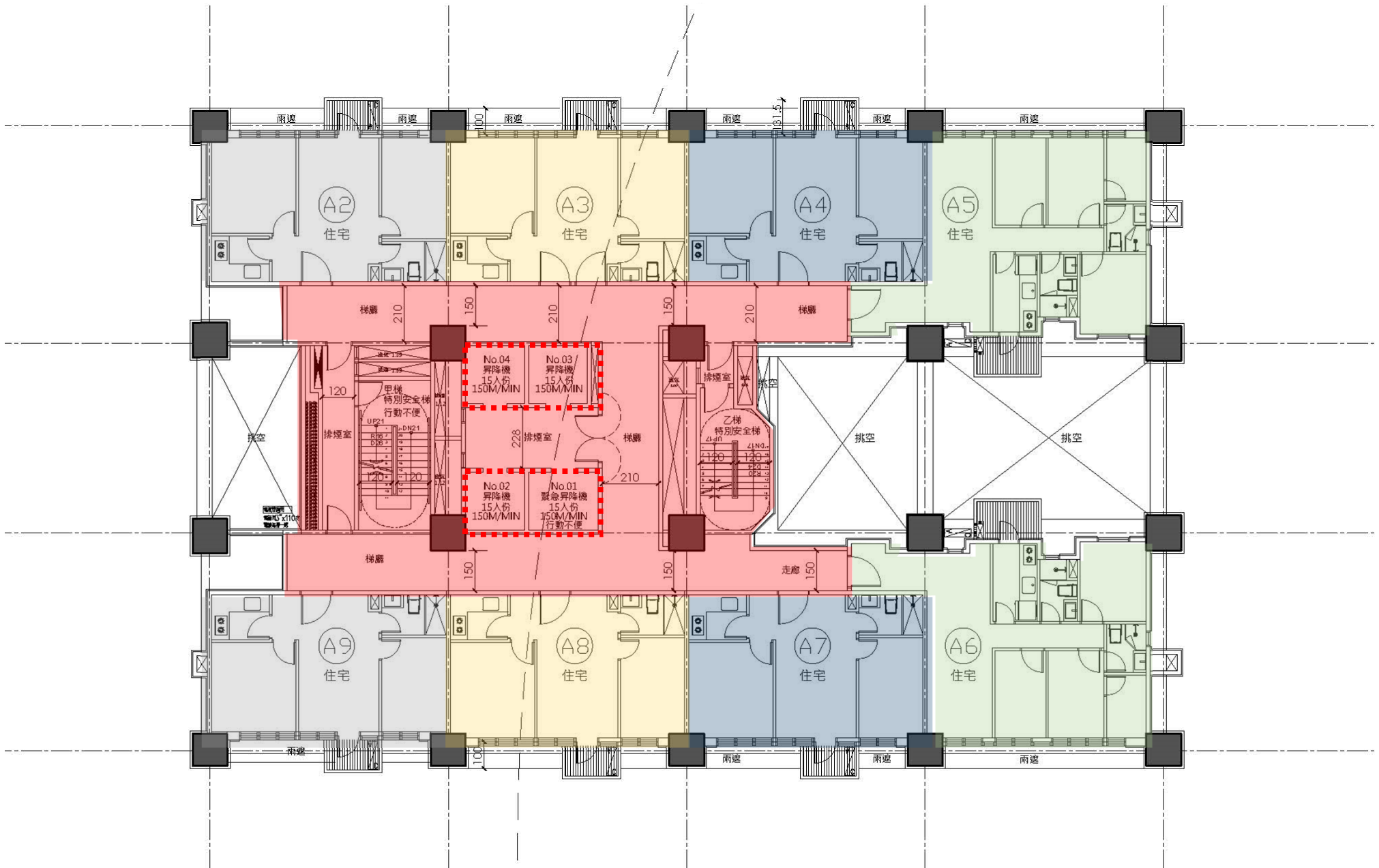
建築設計





# 三十四-三十五層平面圖

建築設計

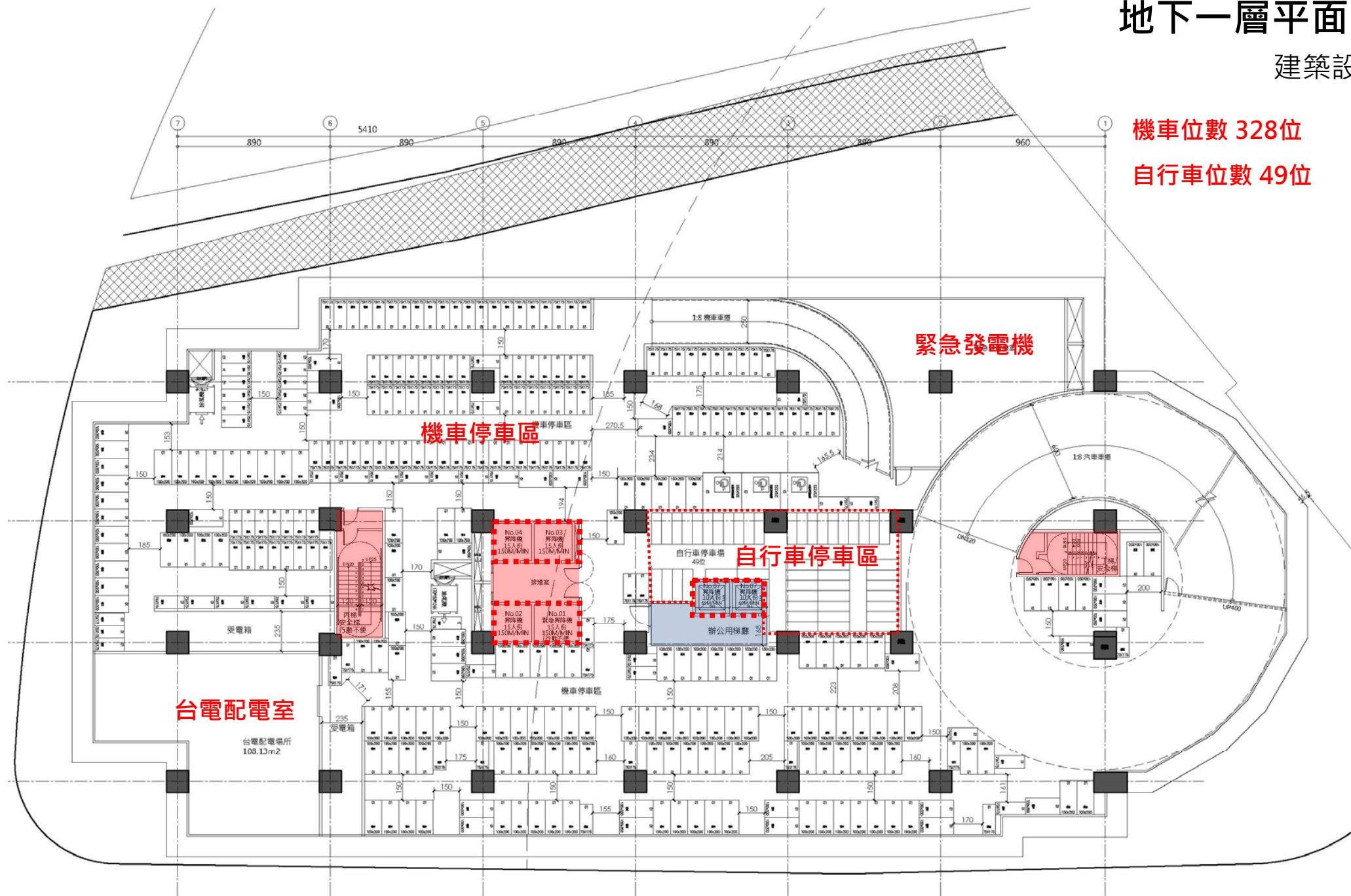


# 地下一層平面圖

建築設計

機車位數 328位

自行車位數 49位

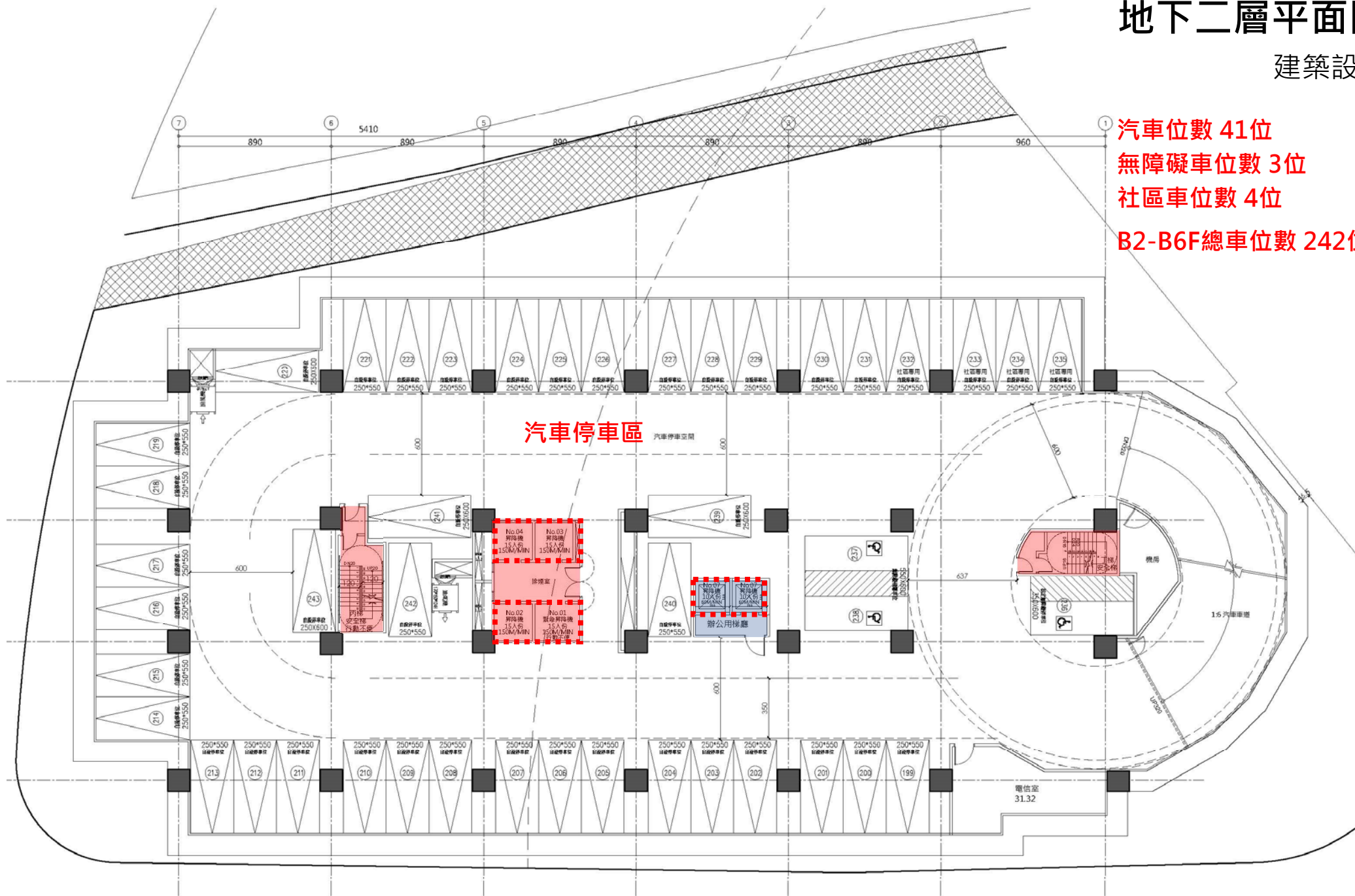


① 地下一層平面圖 S:1/300

# 地下二層平面圖

建築設計

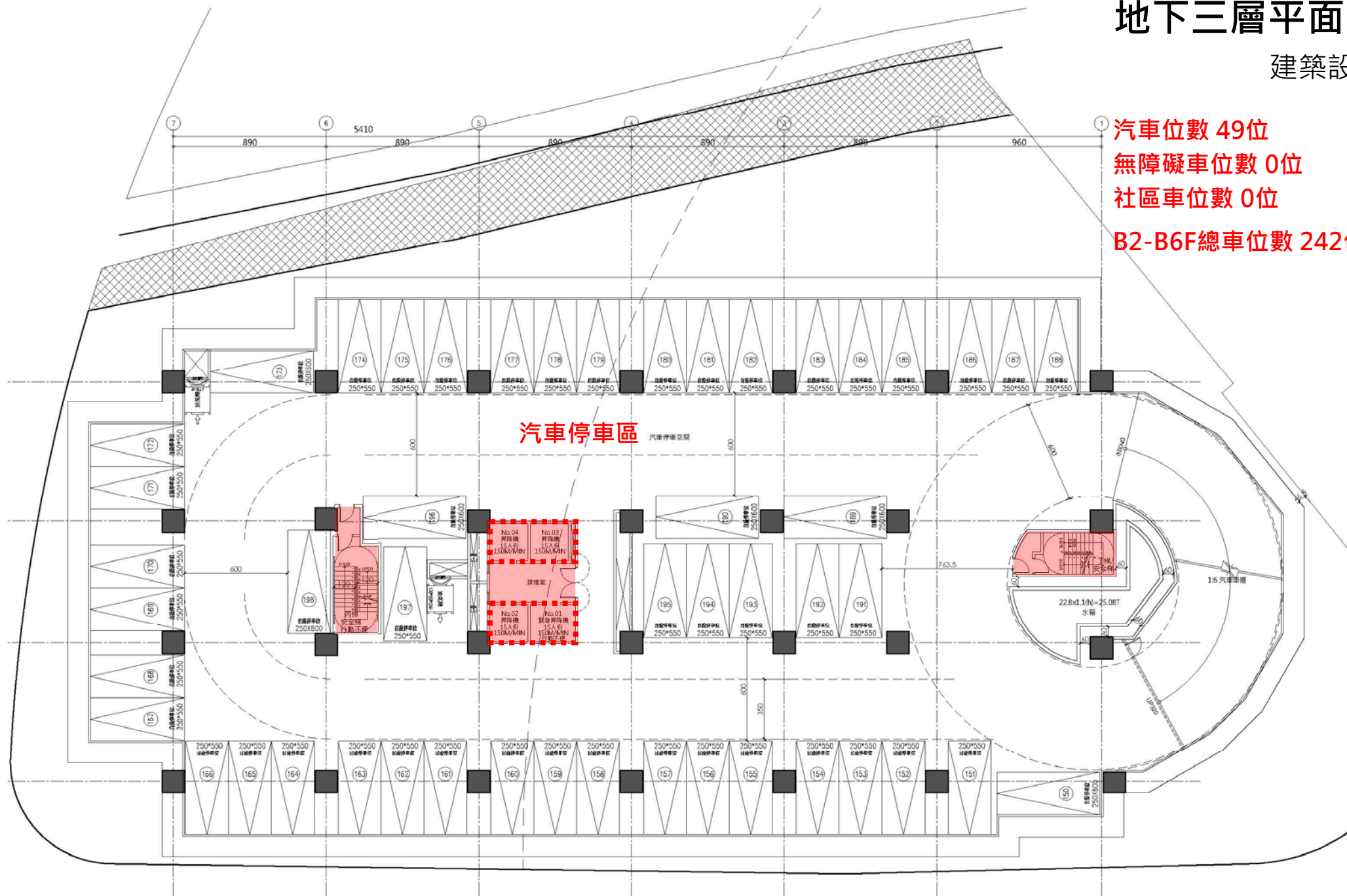
汽車位數 41位  
無障礙車位數 3位  
社區車位數 4位  
B2-B6F總車位數 242位



1 地下2層平面圖 S:1/300

# 地下三層平面圖

建築設計



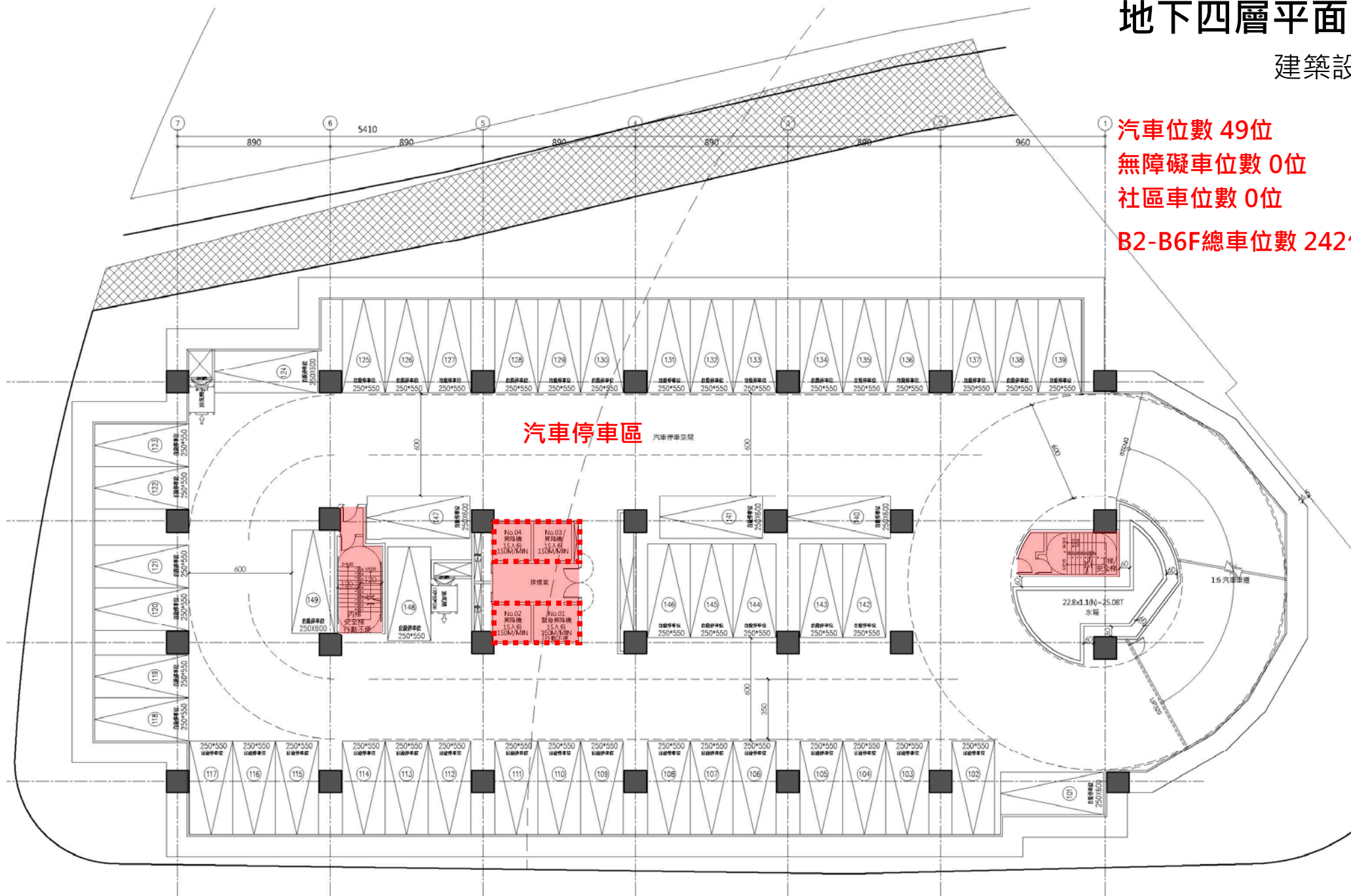
汽車位數 49位  
無障礙車位數 0位  
社區車位數 0位  
B2-B6F總車位數 242位

1 地下3層平面圖 S:1/300

# 地下四層平面圖

建築設計

汽車位數 49位  
無障礙車位數 0位  
社區車位數 0位  
B2-B6F總車位數 242位

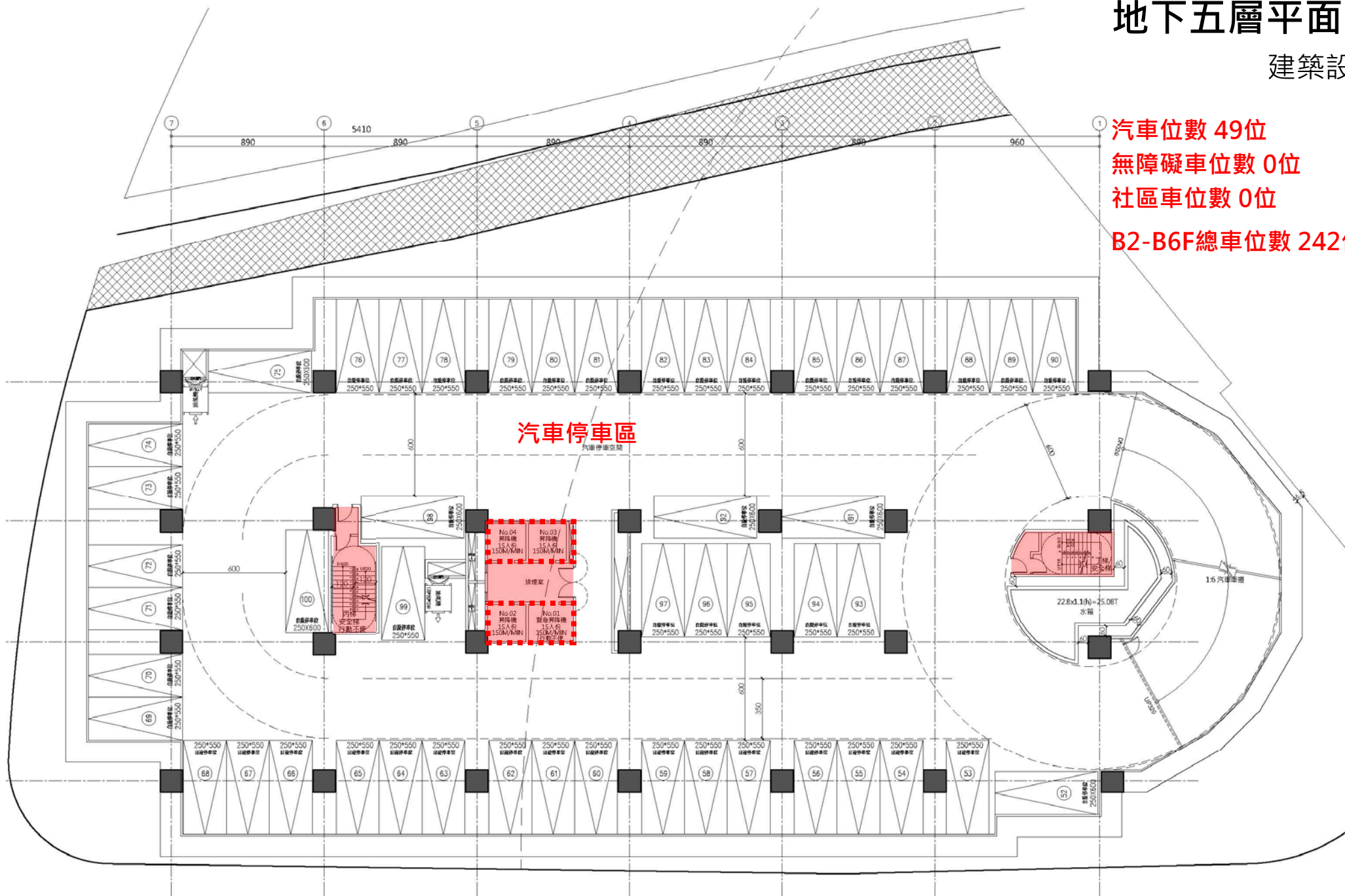


1 地下4層平面圖 S:1/300



# 地下五層平面圖

建築設計



汽車位數 49位  
無障礙車位數 0位  
社區車位數 0位  
B2-B6F總車位數 242位

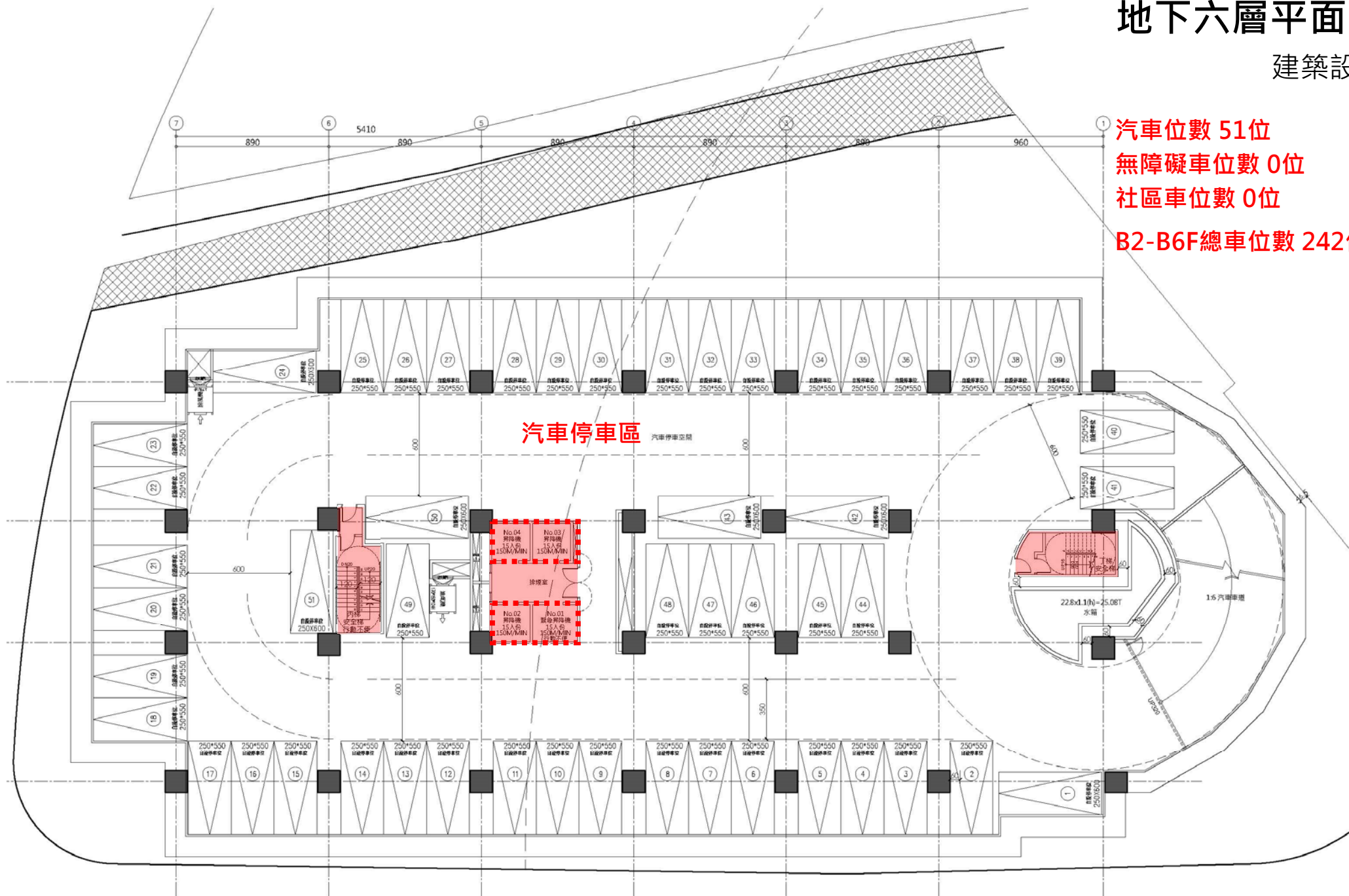
汽車停車區  
汽車停車空間

1 地下5層平面圖 S:1/300

# 地下六層平面圖

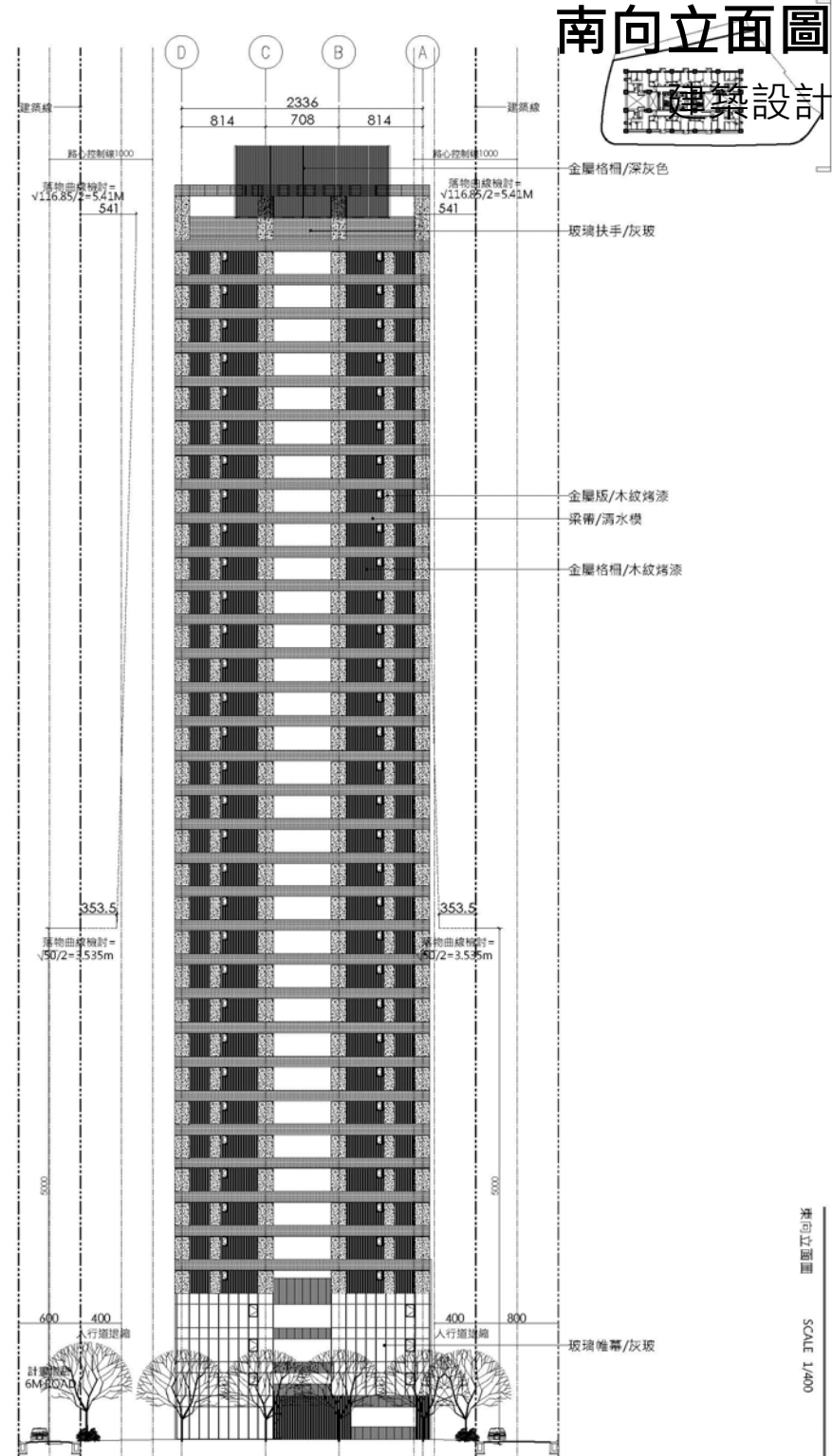
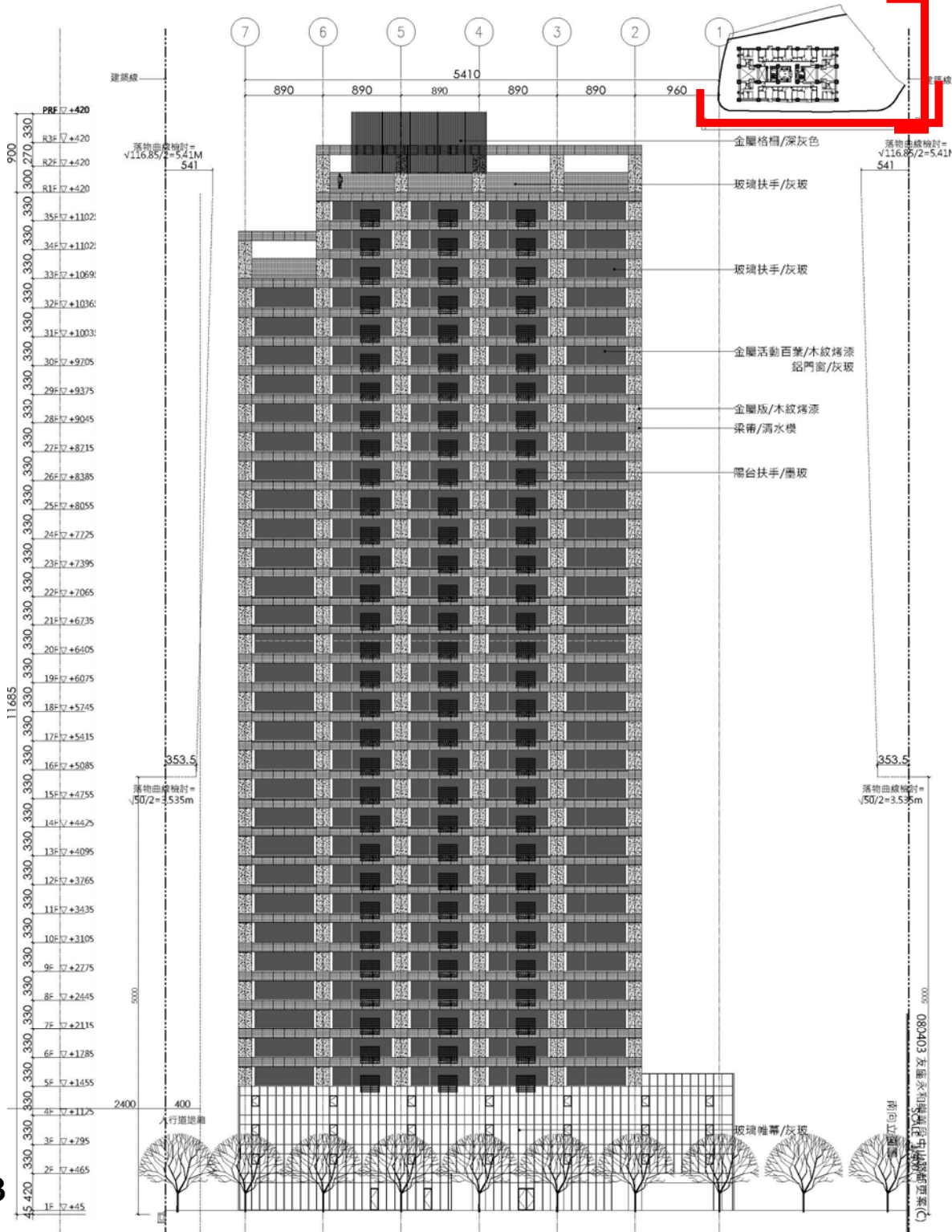
建築設計

汽車位數 51位  
無障礙車位數 0位  
社區車位數 0位  
B2-B6F總車位數 242位

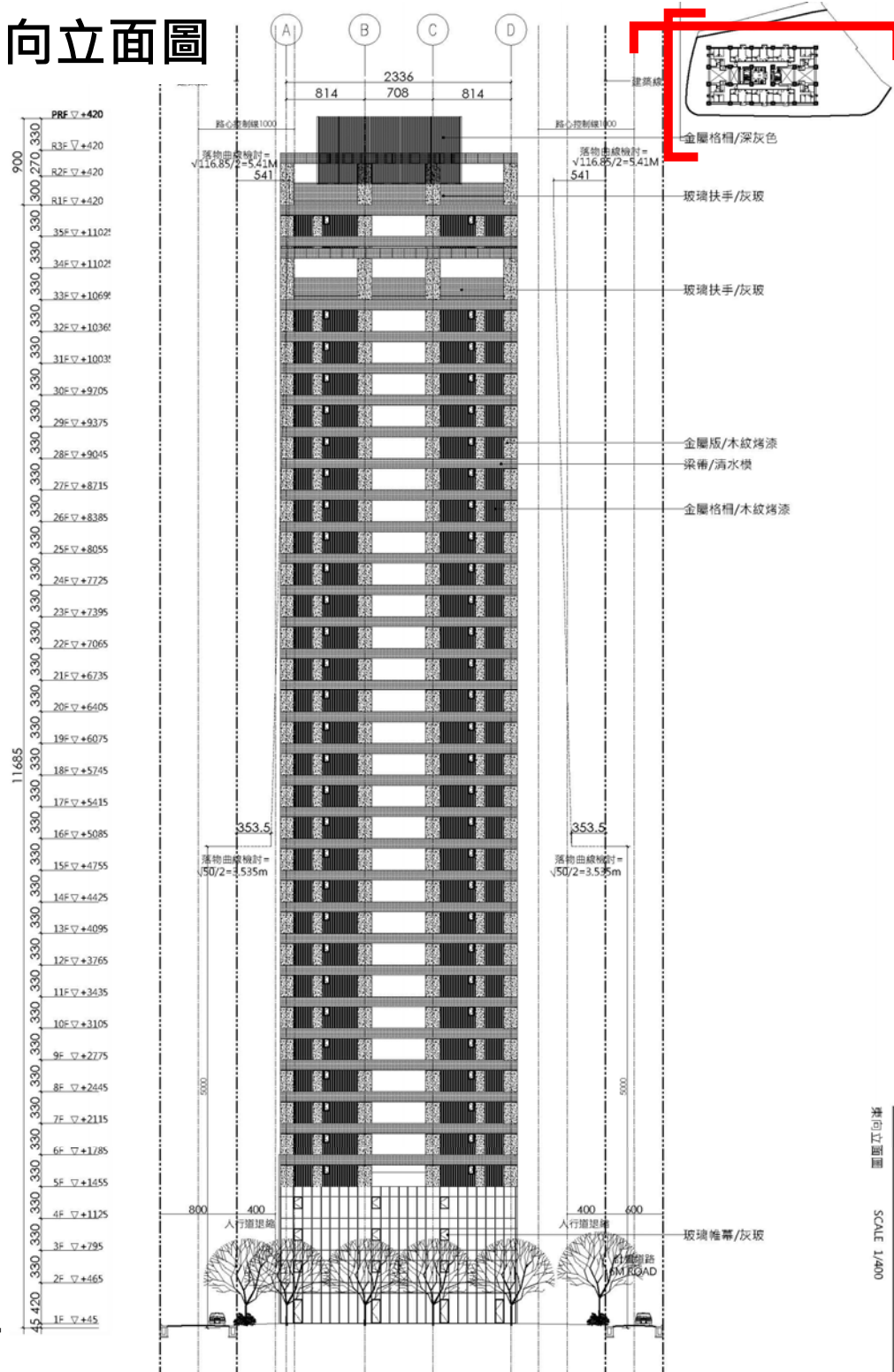


① 地下6層平面圖 S:1/300

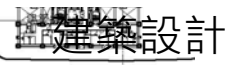
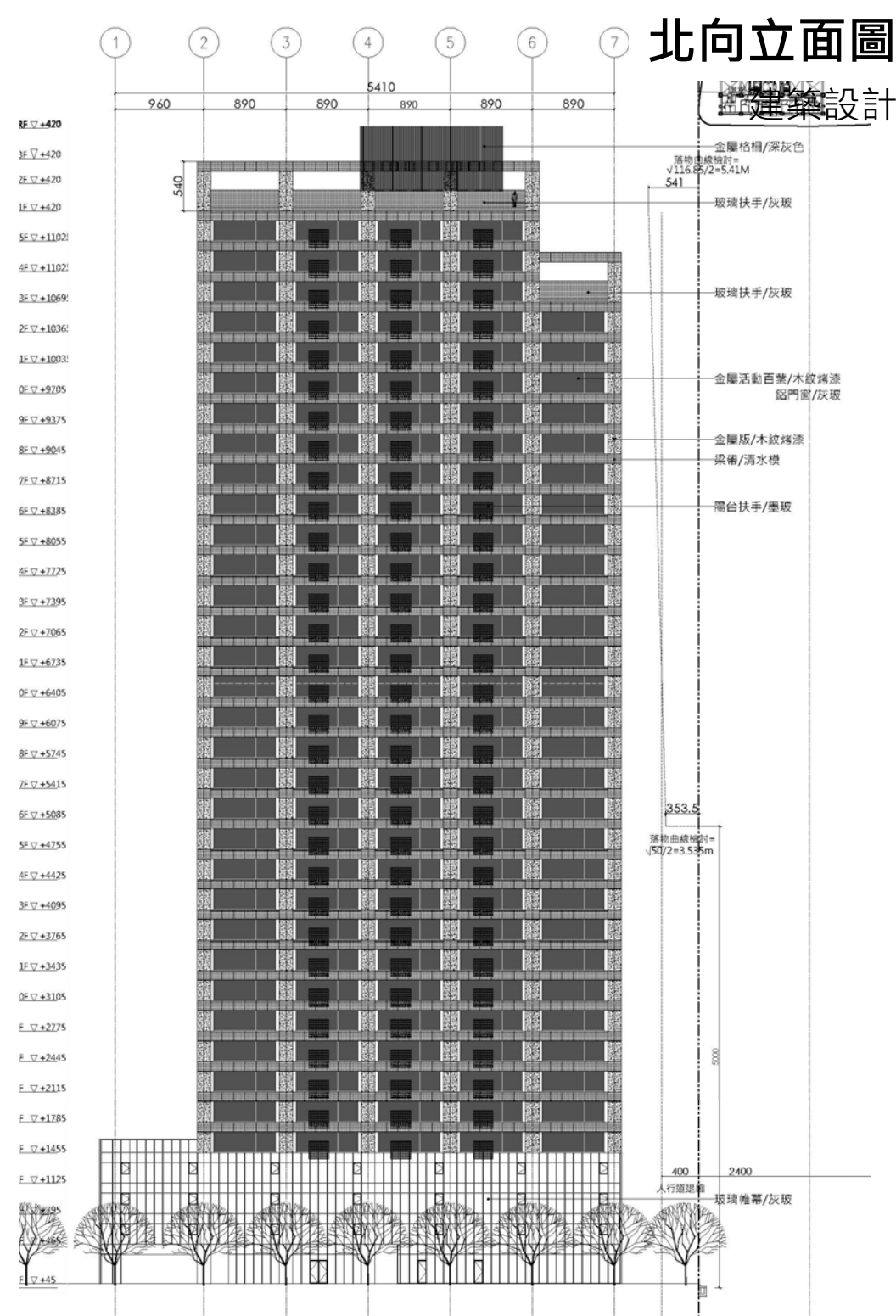
# 南向立面圖



# 東向立面圖



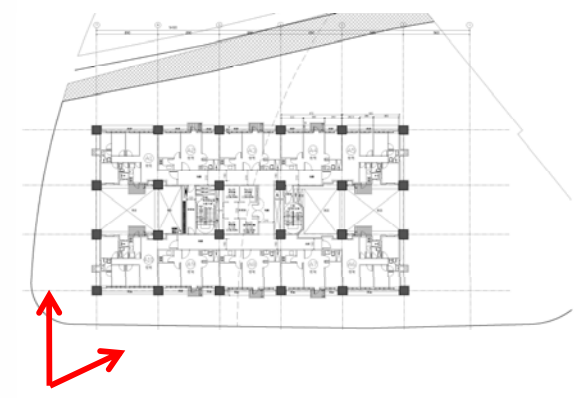
# 北向立面圖



080403 友誼永和樂華段中山路都更案(C)  
東向立面圖 SCALE 1/400

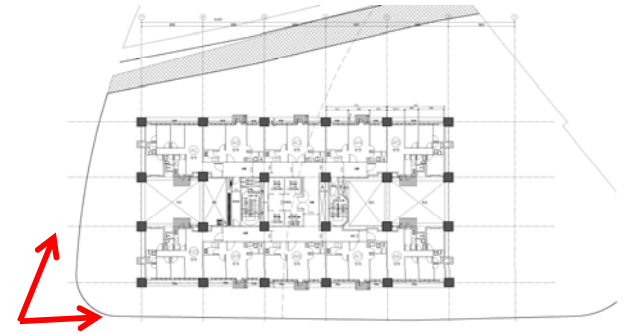
# 3D透視圖 01

建築設計



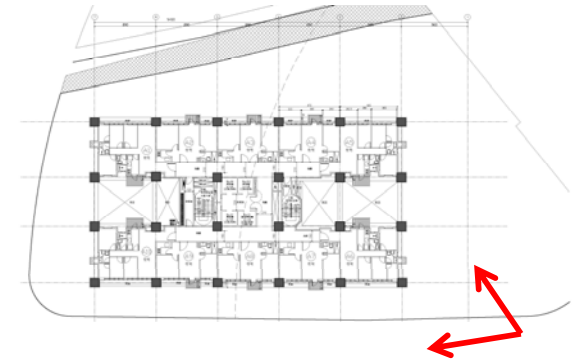
# 3D透視圖 02

建築設計



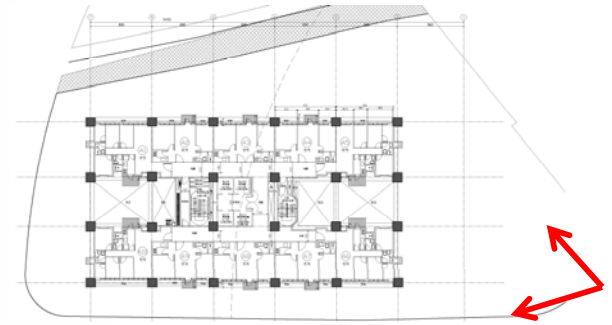
# 3D透視圖 03

建築設計



# 3D透視圖 04

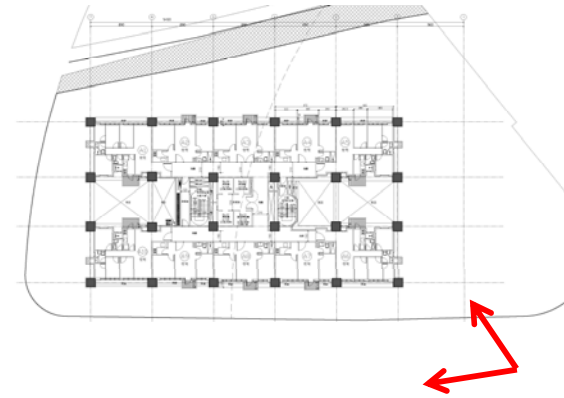
建築設計





# 3D透視圖 05

建築設計



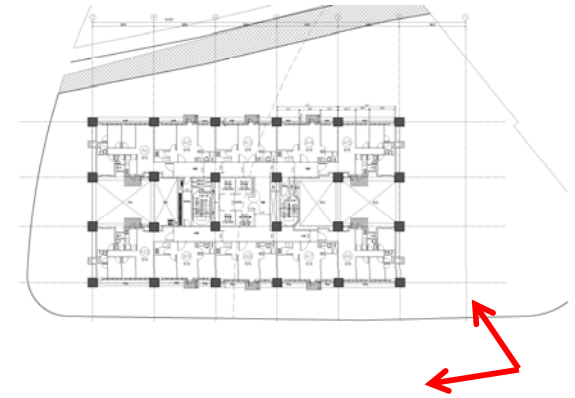
# 3D透視圖 06

建築設計



# 3D透視圖 07

建築設計





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102位(註：依113年3月6日登記簿謄本時產權統計。)，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)	<u>1,694,002</u>	<u>1,680,077</u>	<u>1,644,576</u>
	更新前土地總價(元)	<u>1,876,785,195</u>	1,861,357,667	1,822,027,504
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	<u>1,225,165</u>	<u>1,104,509</u>	<u>1,158,246</u>
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	<u>625,489</u>	<u>618,604</u>	<u>618,582</u>
	車位平均價格(元/個)	<u>2,254,237</u>	<u>2,337,288</u>	<u>2,181,356</u>
	更新後總權利價值(元)	<u>7,467,441,651</u>	<u>7,387,227,586</u>	<u>7,361,963,723</u>

■ 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(原84筆)  
土地都市更新權利變換估價

寶源不動產估價師事務所



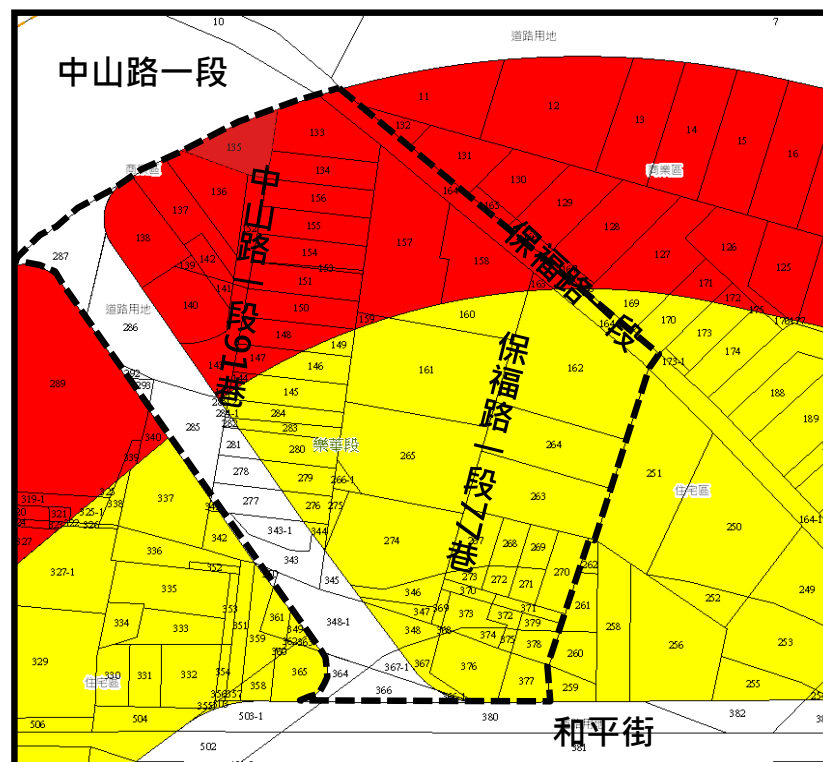
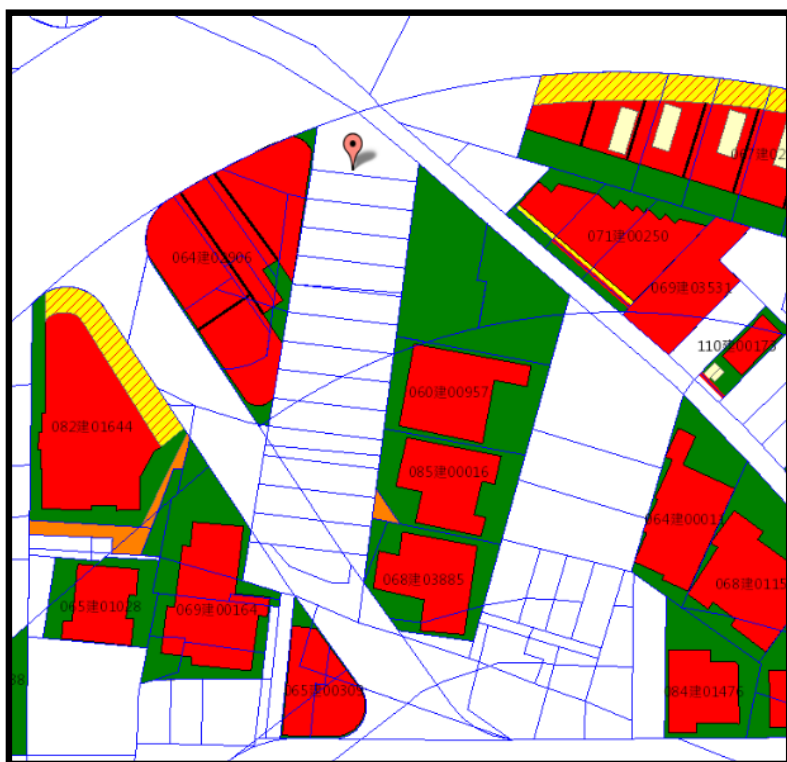


# 目 錄

- 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

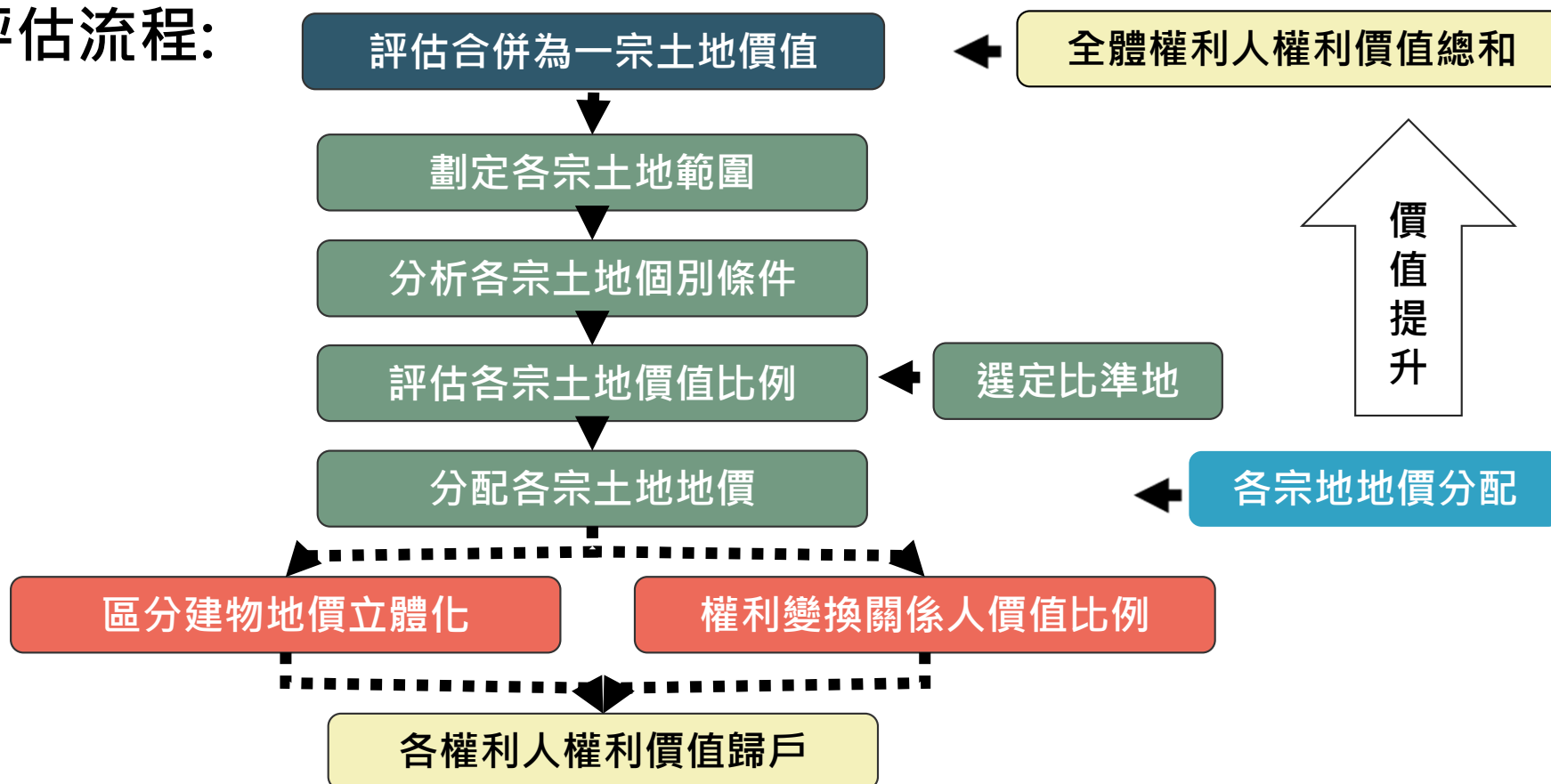
- 都市更新權利變換估價法源依據：
  - 不動產估價技術規則
  - 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
  - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
  - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

# 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，本案預計申請都更二箭，故法定容積為原規定加10%，住宅區為330%，商業區為484%。另，由於本案有部分土地申請危險老舊建物及四五層樓獎勵，故該部分土地之權利價值係考量獎勵容積之情況下評估。
  - 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○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地號視為法定空地評估之。
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	R.C.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4.00 m <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

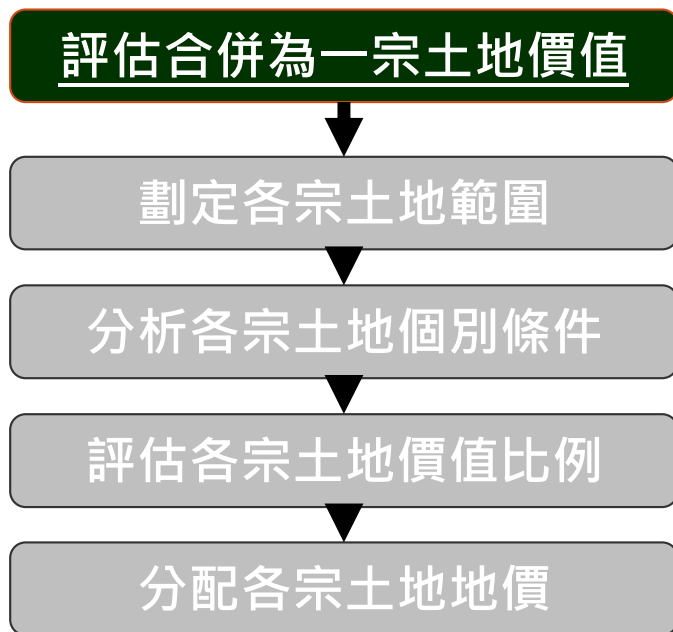
- 9.更新單元內區分所有建物有土建持分不均之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算，考量更新單元內建物屋齡及使用情況，鋼筋混凝土造之總耐用年數決定為70年、加強磚造以尚可再使用20年推算建物使用權價值。
- 10.評估更新前各戶價格，店面以**中山路一段95號(1樓)地面層**作為比準戶，住宅以**中山路一段95號3樓**作為比準戶。

## 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. 評估更新後各戶價格，店舖選定**1樓A3戶**作為比準戶，辦公選定**4樓A4戶**作為比準戶，住宅選定**17樓A8戶**作為比準戶，停車位選定**地下2層標準車位(250\*550) - 普通**為比準車位。

# 更新前權利價值評估-土地



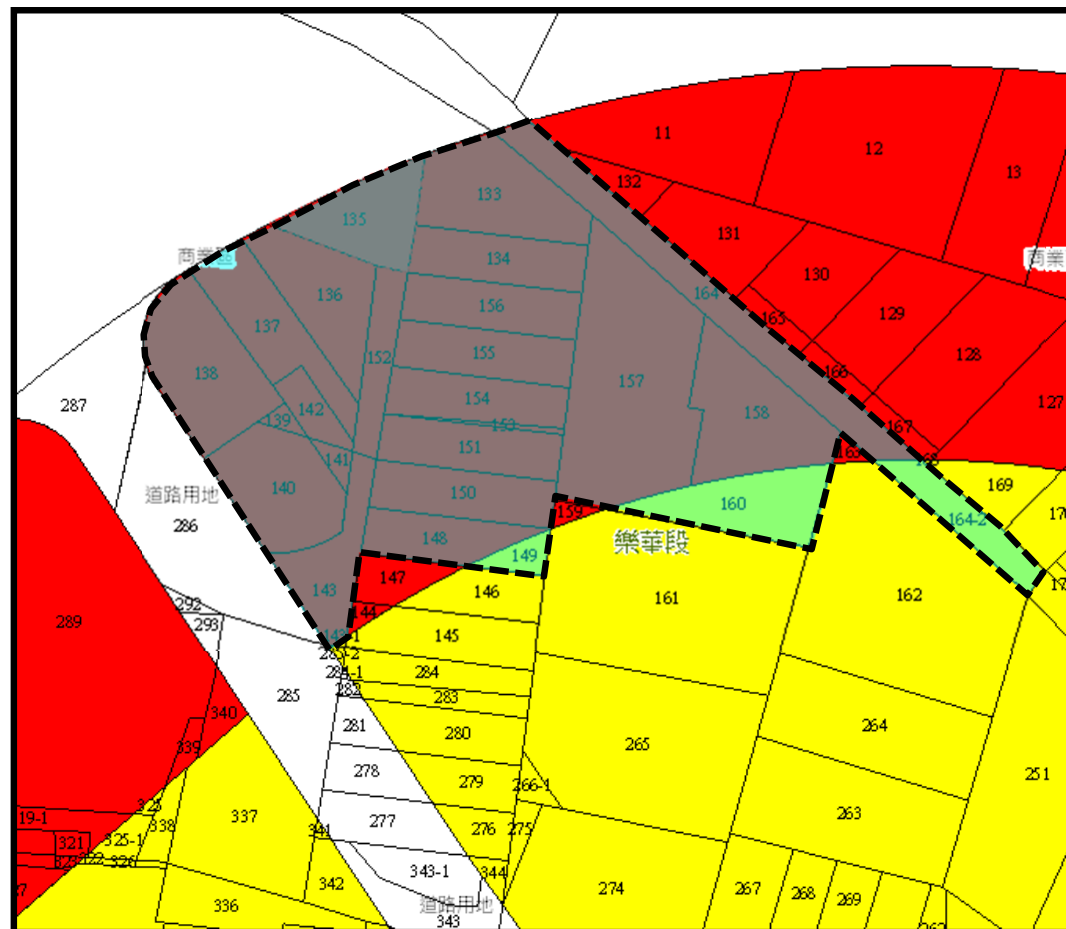
- 合併前比準地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案比準地單價。
    - 商業區比準地土地單價為每坪 2,170,000元。(容積為484%)
    - 住宅區比準地土地單價為每坪 1,480,000元。(容積為330%)
- 合併為一宗土地評估方法
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總價。
    - 更新單元合併後土地單價為每坪 1,850,000元。(平均容積率為 411.62%)

# 更新前權利價值評估-宗地價值

## 劃定各宗土地範圍

以商業區為比準地之土地，共分為12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 (%)
1	135	商	70%	440	484	522.77%
	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	484.00%
5	133	商	70%	440	484	473.79%
	134	商	70%	440	484	
6	148	商	70%	440	484	509.85%
	149	住	50%	300	330	
7	150	商	70%	440	484	509.85%
8	151	商	70%	440	484	509.85%
	153	商	70%	440	484	
9	154	商	70%	440	484	509.85%
	155	商	70%	440	484	
10	156	商	70%	440	484	516.31%
	157	商	70%	440	484	
11	158	商	70%	440	484	449.54%
	160	住	50%	300	330	
12	164	商	70%	440	484	442.65%
	164-2	住	50%	300	330	



# 更新前權利價值評估-宗地價值

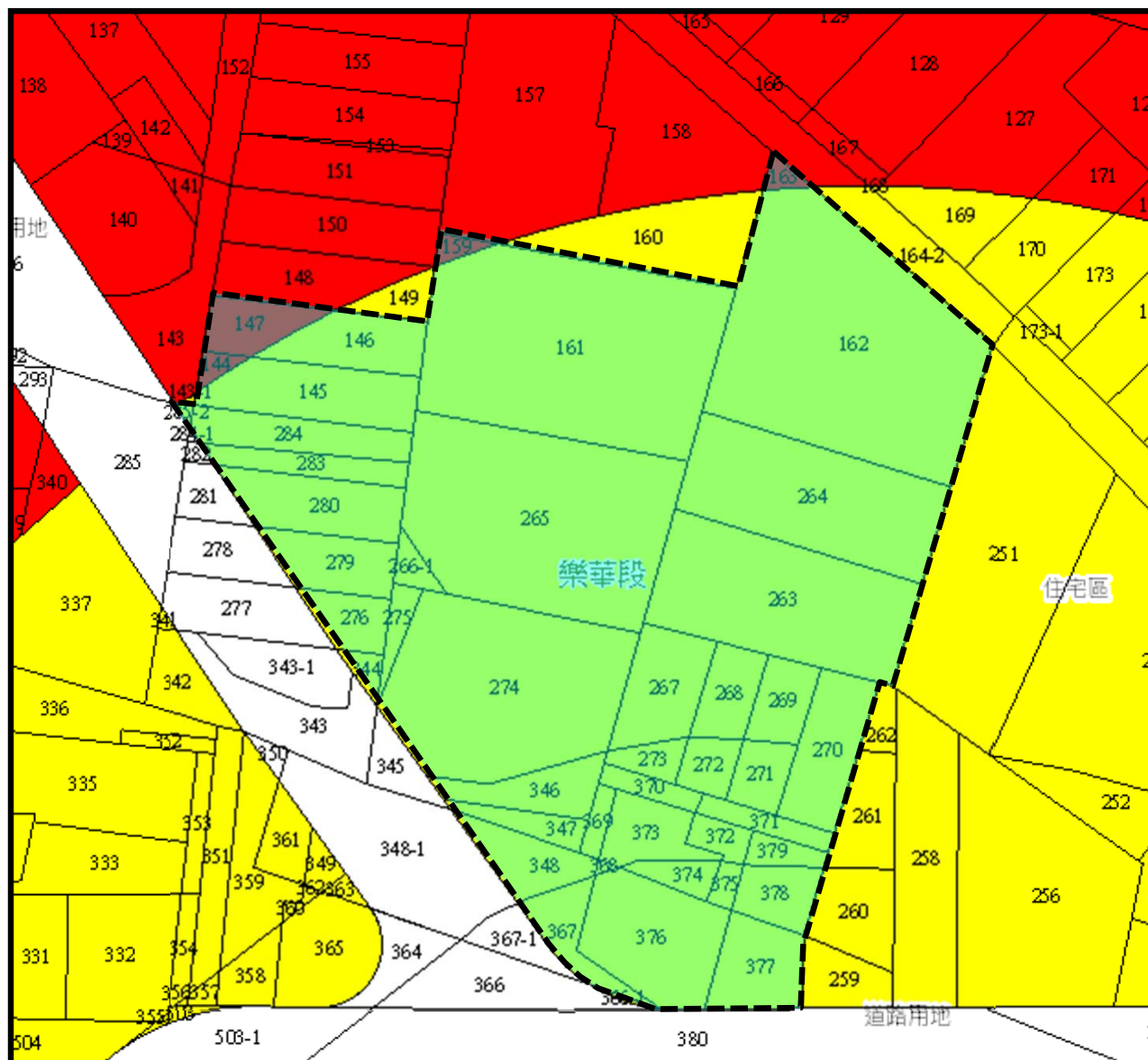
## 劃定各宗土地範圍

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	342.63%
	145	住	50%	300	330	
2	146	住	50%	300	330	411.66%
	147	商	70%	440	484	
3	159	商	70%	440	484	355.68%
	161	住	50%	300	330	
4	163	商	70%	440	484	354.63%
	162	住	50%	300	330	
5	263	住	50%	300	330	352.49%
6	264	住	50%	300	330	352.49%
7	265	住	50%	300	330	347.38%
	266-1	住	50%	300	330	
8	267	住	50%	300	330	344.24%
	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	339.00%
	346	住	50%	300	330	
12	270	住	50%	300	330	347.99%
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

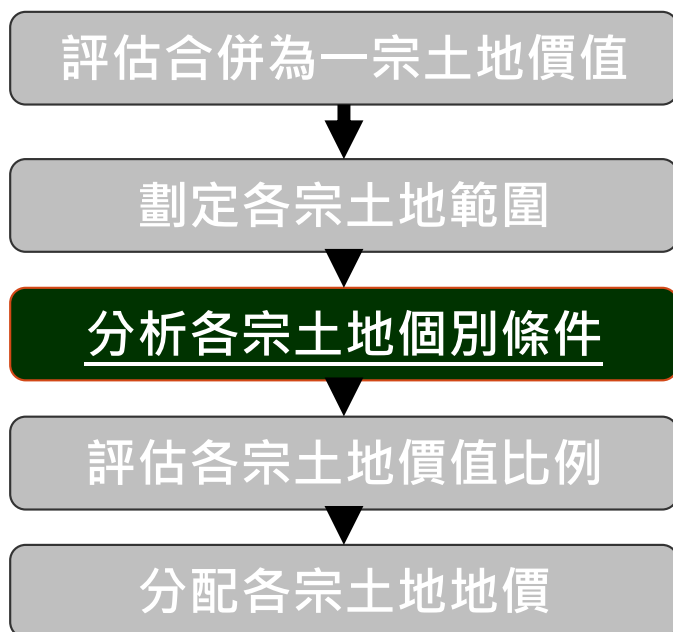
編號	地號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	調整後容積率(%)	折減後容積率(%)
17	283	住	50%	300	330	330.00%
	284	住	50%	300	330	
18	285-1	商	70%	440	484	340.27%
	285-2	住	50%	300	330	
19	344	住	50%	300	330	330.00%
20	347	住	50%	300	330	330.00%
21	348	住	50%	300	330	330.29%
	367	住	50%	300	330	
	368	住	50%	300	330	
	369	住	50%	300	330	
	370	住	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	352.49%
	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(%)

依評估結果，更新前合併前分宗土地平均單價約為114~241萬元/坪

# 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。

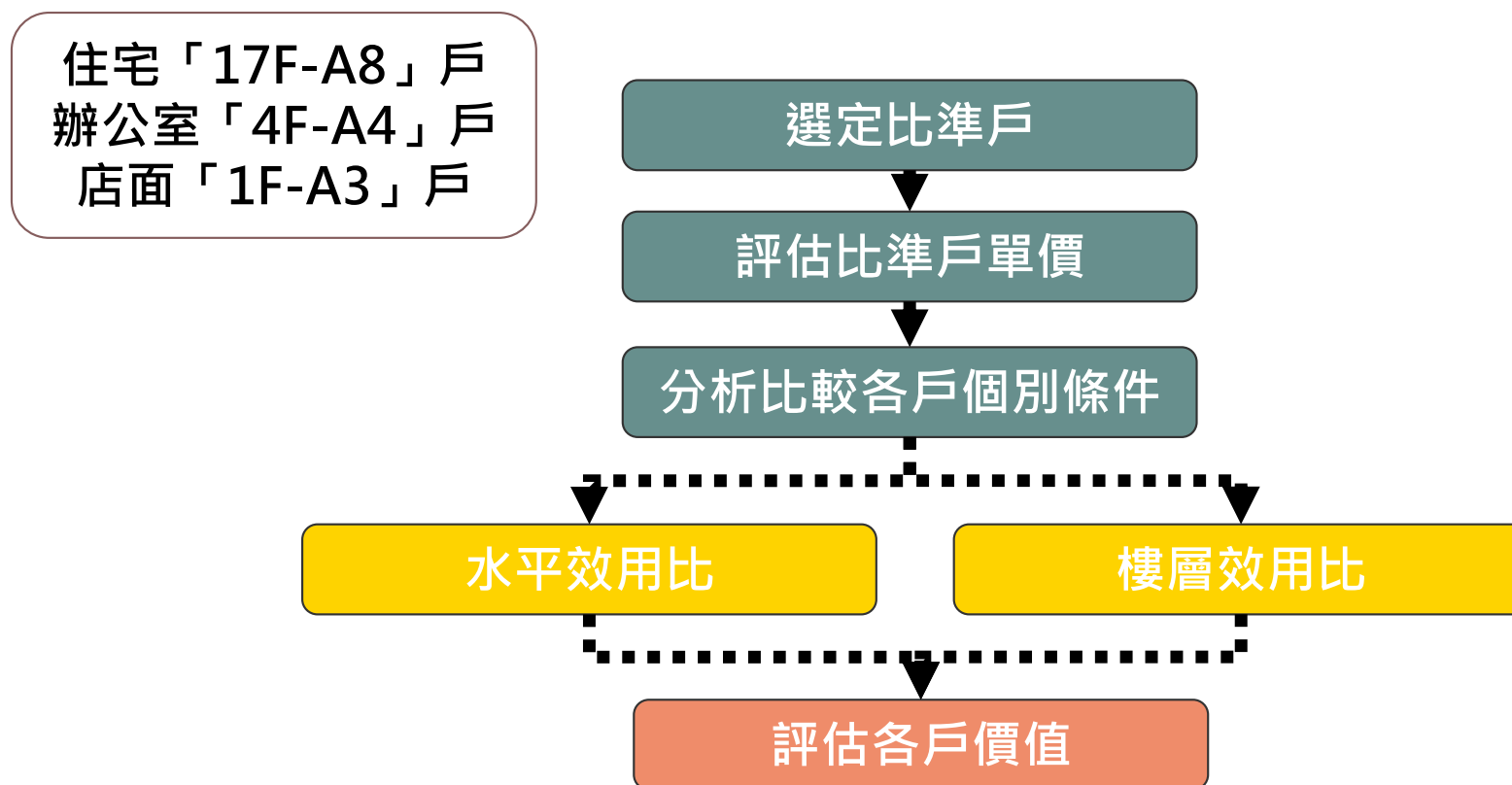
簡單扼要說明，就是

- 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。



## 更新後供分配建物估價說明

- 更新後規劃設計
- 建築樓層：35F/B6 (一幢1棟)
- 建築構造：SC
- 公設比：約33.88%
- 登記種類：店面(8戶)、辦公室(16戶)、住宅(299戶)
- 用途型態：住商混合大樓
- 可銷售車位：236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-A3戶

面積：29.78坪

公設比：33.96%

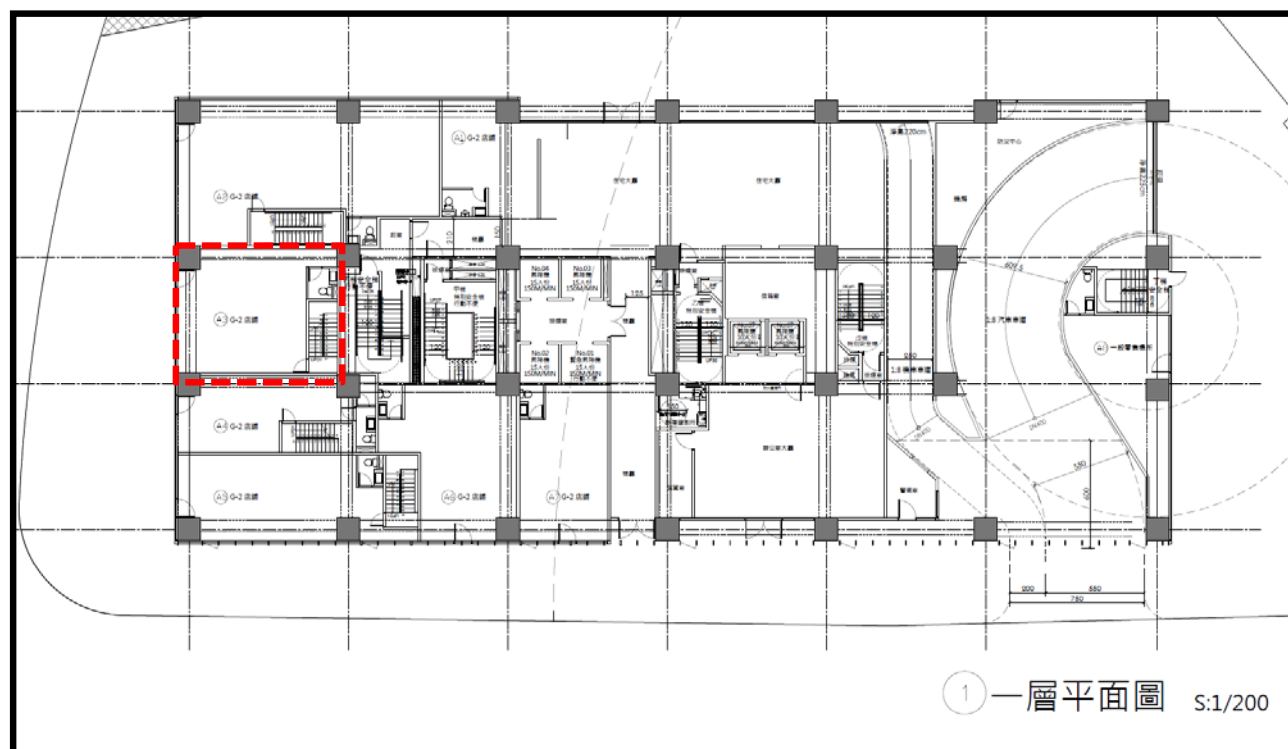
·評估方法：

-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A3戶比準戶單價為125萬元/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：71.59坪

公設比：33.88%

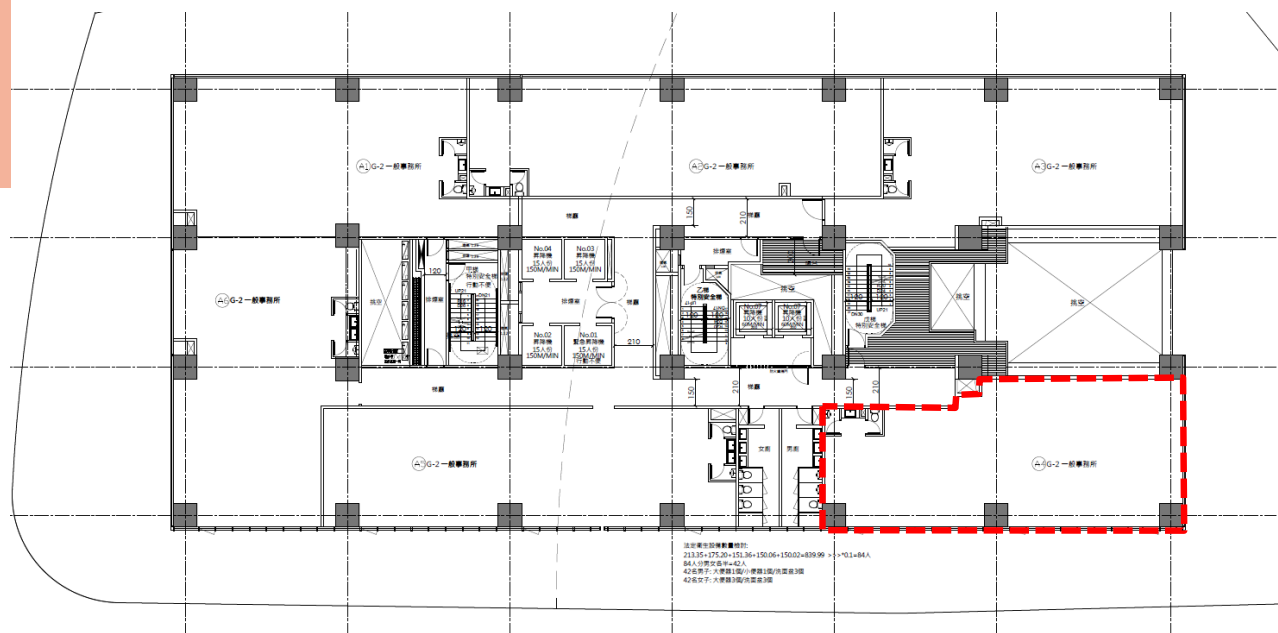
·評估方法：

-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45~55萬元/坪。

本次評估4F-A4戶比準戶單價為53萬元/坪。



① 四層平面圖 S:1/200

# 更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

住宅室比準戶

戶別：17F-A8戶

面積：27.04坪

公設比：33.86%

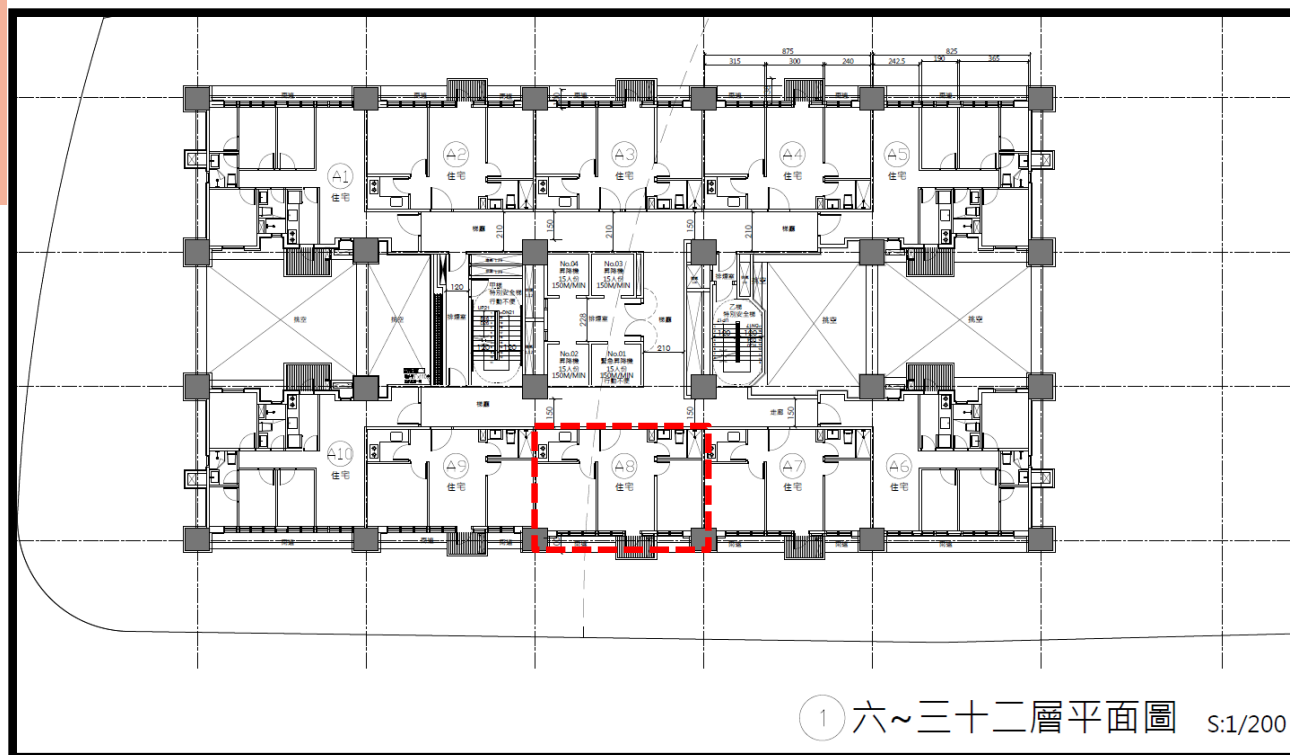
·評估方法：

-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55~65萬元/坪。

本次評估17F-A8戶比準戶單價為62萬元/坪。





# 更新後供分配建物估價說明-效用比

## ·水平效用比(店面)調整項目

面積	臨路面	邊間	臨路寬度	商業效益	使用效益	噪音
----	-----	----	------	------	------	----

## ·水平效用比(辦公、住宅)調整項目

面積	採光面	景觀	臨路寬度	噪音
----	-----	----	------	----

# 更新後供分配建物估價說明-效用比

## ·垂直效用比(店面)

樓層	調整率
1F	100%
2F	80%

## ·垂直效用比(辦公)

樓層	調整率
2F	101.2%
3F	100.6%
4F	100.0%

## ·垂直效用比(住宅)

樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	樓層	樓層	樓層
5F	92.8%	12F	97.0%	19F	101.2%	26F	105.4%	33F	109.6%
6F	93.4%	13F	97.6%	20F	101.8%	27F	106.0%	34F	110.2%
7F	94.0%	14F	98.2%	21F	102.4%	28F	106.6%	35F	110.8%
8F	94.6%	15F	98.8%	22F	103.0%	29F	107.2%		
9F	95.2%	16F	99.4%	23F	103.6%	30F	107.8%		
10F	95.8%	17F	100.0%	24F	104.2%	31F	108.4%		
11F	96.4%	18F	100.6%	25F	104.8%	32F	109.0%		

## 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：

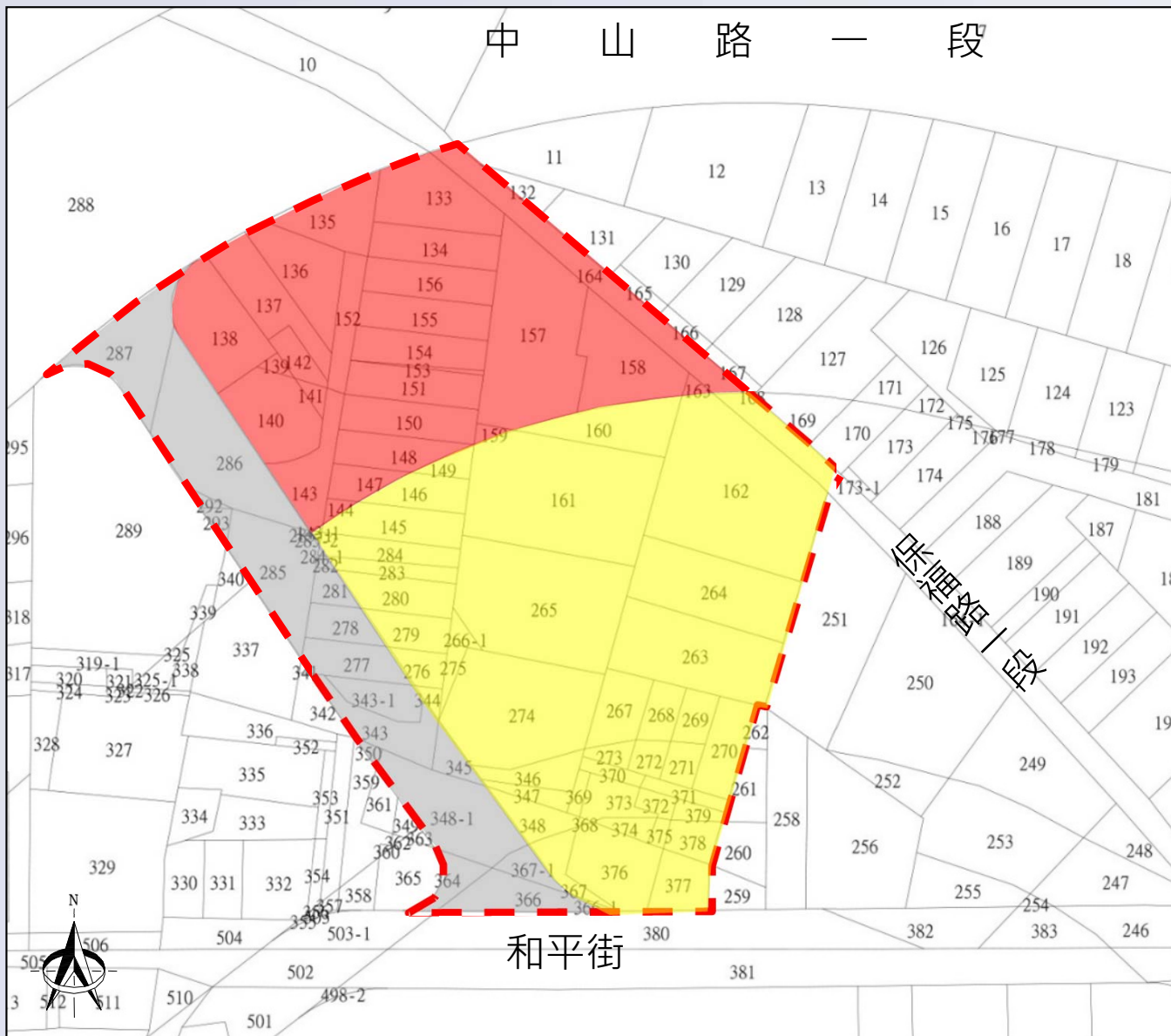
- 店面價格在100~128萬元/坪。
- 辦公價格在50~55萬元/坪。
- 住宅價格在54~72萬元/坪。
- 停車位價格在185~270萬元。
- 各項產品平均單價及總價計算如下表：

項目	面積(坪)、車位個數	總價	均價(元/坪；元/個)
店面(1~2F)	357.65	409,791,360	1,145,799
辦公室(2~4F)	1,132.99	596,822,686	526,769
住宅(5~35F)	9,387.39	5,928,827,605	631,574
B1~B6車位	236	532,000,000	2,254,237
合計		7,467,441,651	--



## ■ 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。
- ◆ **112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」**
  - ◆ 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**30.12平方公尺**另加計附屬建物及共用部分(約**18.95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。
  - ◆ 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51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。
  - ◆ 依前述規定計算本案最小分配單元價值為**11,853,017元**，惟本案最小設計單元為**5F-A7**，單元價值為**14,721,808元**，考量本案最小設計單元已低於規定標準，故更新後應分配權利價值(E項)若達到**11,853,017元**，則可參與選配。



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

■ 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、專屬網站網址：<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、個案聯絡人及專線電話：戴鳳璋、0910-166-927。
- 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、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點  
內政部營建署 聯絡電話：(02)8771-2903  
新北市政府都市更新處 聯絡電話：(02)2950-6206
- 五、都市更新相關法規可逕至內政部營建署(<https://www.cpami.gov.tw>)及新北市政府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)下載查閱。

謝謝！



敬請指教