

擬訂新北市新店區中正段292地號等43筆土地都
市更新事業計畫案及
擬訂新北市新店區中正段292地號等43筆土地都
市更新權利變換計畫案



公 聽 會

實施者：住源建設股份有限公司
規劃團隊：黃明智建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司
估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所

中華民國 113 年 1 2 月 2 8 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

肆、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



辦理緣起及現況說明

時間	辦理進度
112年6月18日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
112年7月14日	實施者擬具事業計畫(併自行劃定更新單元)報核
113年5月15日	申請撤案事業計畫
113年9月30日	評價基準日
113年12月17日	公聽會及選配通知
113年12月18日至114年2月6日	申請分配期間(不少於30日)
113年12月28日	實施者召開事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
114年2月18日	實施者舉辦公開抽籤
	實施者擬具事業計畫(併自行劃定更新單元)及權利變換計畫報核
	辦理公開展覽30日
	召開公辦公聽會
	第1次都市更新專案小組
	第2次都市更新專案小組
	聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議會
	事業計畫及權利變換計畫核定發布實施



- 本更新單元位於94年3月25日公告之「臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案(新店市捷運新店機廠北側更新地區)」範圍內。





- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8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、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。





■ 刊登報紙

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年12月16日~113年12月18日)。

■ 張貼公告

依循「[都市更新條例施行細則](#)」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[113年12月17日](#)以[掛號附回執\(雙掛號\)](#)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://reurl.cc/KdMmoy>



事業計畫內容



■ 實施者

住源建設股份有限公司 (負責人：陳維臻)

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

統一編號：27616866

電話：(02)2932-7899(聯絡窗口 分機18，陳小姐)

資本總額：20,000,000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、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實績：由友座建築團隊成立，目前正執行臺北市萬華區都市更新案。

■ 顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

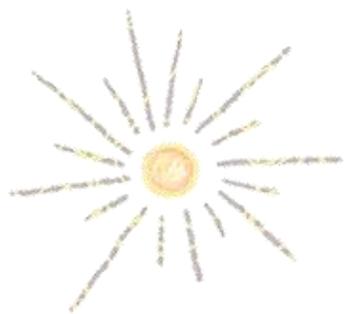
電話：(02)8923-6788 (聯絡窗口 分機214，賴先生)

2. 建築規劃設計

黃明智建築師事務所 (負責人：黃明智)

聯絡地址：台北市文山區景文街41號4樓

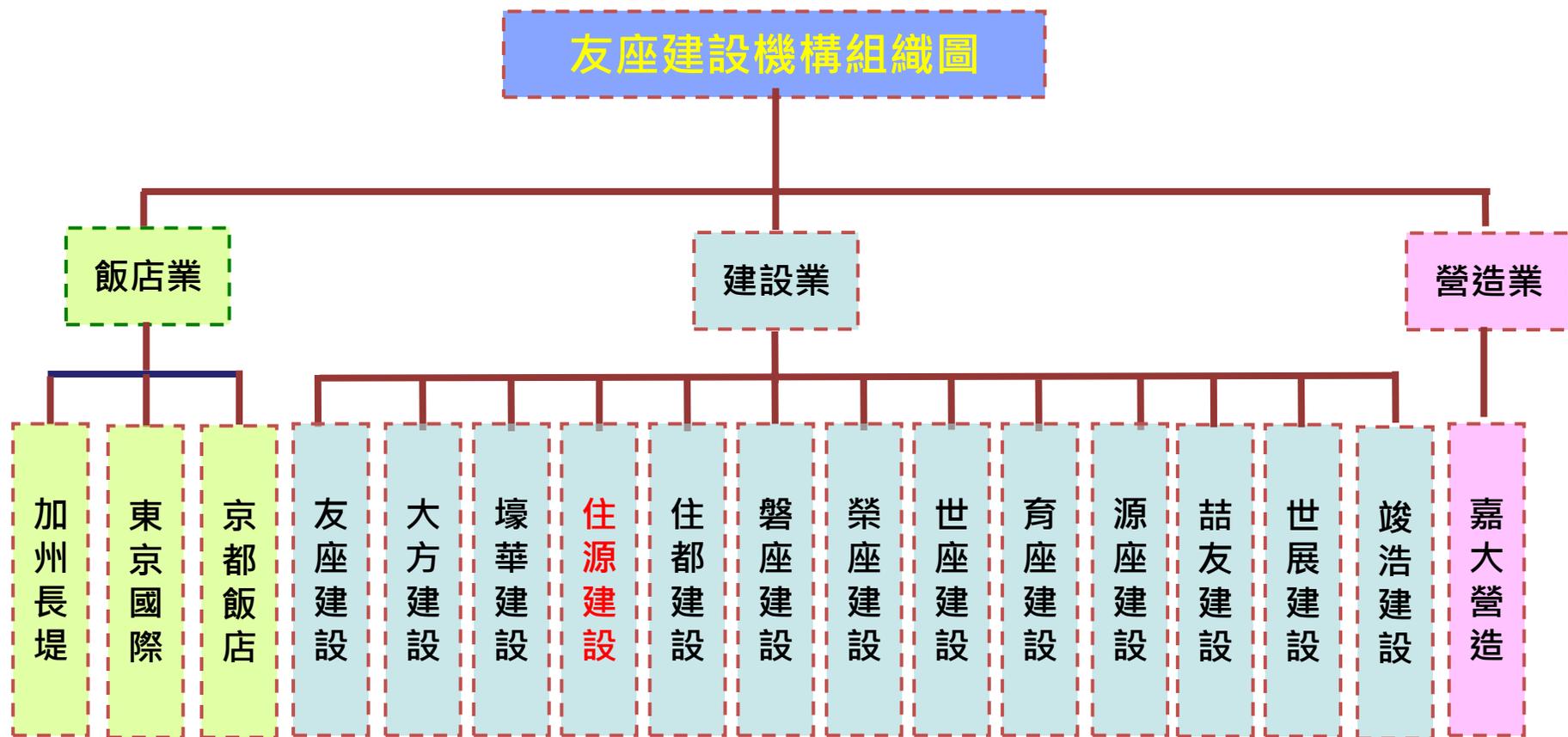
電話：(02)2932-1680(聯絡窗口 分機13，王先生)



友座建築團隊



成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....



友座建設機構網址: <http://youdraw.com.tw>



「每個客戶都是最好的朋友」

八大經營理念

選地精準

嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

百年工藝

確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

藝術建築

把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

傳世住宅

用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

全程監工

每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

珍惜資源

採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

密集會勘

廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

社區營造

用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。



友座森鄰

基地位置：
內湖區金龍路67巷

壕華建設

樓層規劃：地下3層
地上13層

基地面積：253坪

總樓地板面積：1,526坪

辦理進度：109年完工交屋





友座臻美

基地位置：
新北市 新店區 民族路

住都建設

樓層規劃：地下4層
地上17層

基地面積：826坪

總樓地板面積：6,851坪

辦理進度：108年完工交屋



友座君綻

基地位置：
內湖區內湖路3段60巷

壕華建設

樓層規劃：地下3層
地上15層

基地面積：776坪

總樓地板面積：4,545坪

辦理進度：108年完工交屋



友座君綻

內湖站4分鐘 776坪氣派莊園



友座臻璽

基地位置：
大安區和平東路三段212巷42號

樓層規劃：地下4層、地上14層
基地面積：385.39坪
總樓地板面積：2,899.24坪
辦理進度：106年完工交屋



碧湖君鄰

基地位置：
內湖區內湖路二段

樓層規劃：地下3層、地上14層
基地面積：1,489坪
總樓地板面積：9,040坪
辦理進度：104年完工交屋



友座森觀

基地位置：
文山區興隆路二段96巷

竣浩建設 (馬總統官邸旁)

樓層規劃：地下4層、地上12層

基地面積：622坪

總樓地板面積：4,206坪

辦理進度：99年完工交屋





友座哲園

基地位置：
萬華區西園路二段

壕華建設

樓層規劃：地下4層
地上15層

基地面積：390坪

總樓地板面積：3,325坪

辦理進度：興建完成



[新店區明德段]
-都更案-

基地位置：
新店區明德路

喆友建設

樓層規劃：地下5層、地上22層

基地面積：789坪

總樓地板面積：7,771坪

辦理進度：113年10月核定



[南港區南港段] -都更案-

基地位置：
南港區南港路一段

世喆建設

樓層規劃：地下5層
地上24層

基地面積：1,390坪
總樓地板面積：12,706坪

辦理進度：權利變換計畫審議會



[中和區南工段]

-都更案-

基地位置：

新北市中和區水源路二段

榮座建設

樓層規劃：地下4層
地上25層

基地面積：975坪

總樓地板面積：9,476坪

辦理進度：變更事業計畫及權利
變換計畫審查中



[永和區樂華段A區]
-都更案-

基地位置：
新北市永和區中山路一段

榮座建設

樓層規劃：地下5層
地上26層

基地面積：545坪

總樓地板面積：6,473坪

辦理進度：變更事業計畫及權利
變換計畫審查中



[永和區樂華段C區]
-都更案-

基地位置：
永和中山路、保福路、和平街

榮座建設

樓層規劃：地下5層
地上A、B棟26層

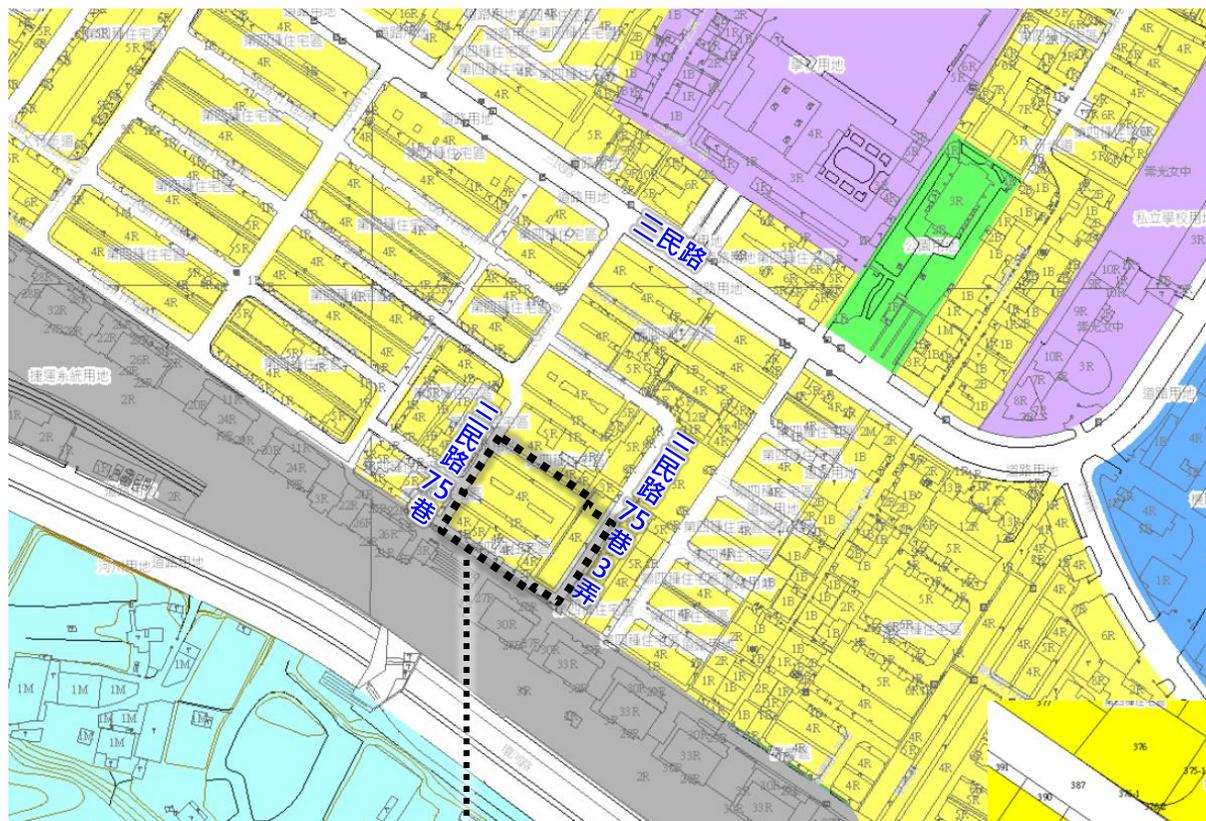
基地面積：916坪

總樓地板面積：10,610坪

辦理進度：變更事業計畫及權利變換計畫審查中



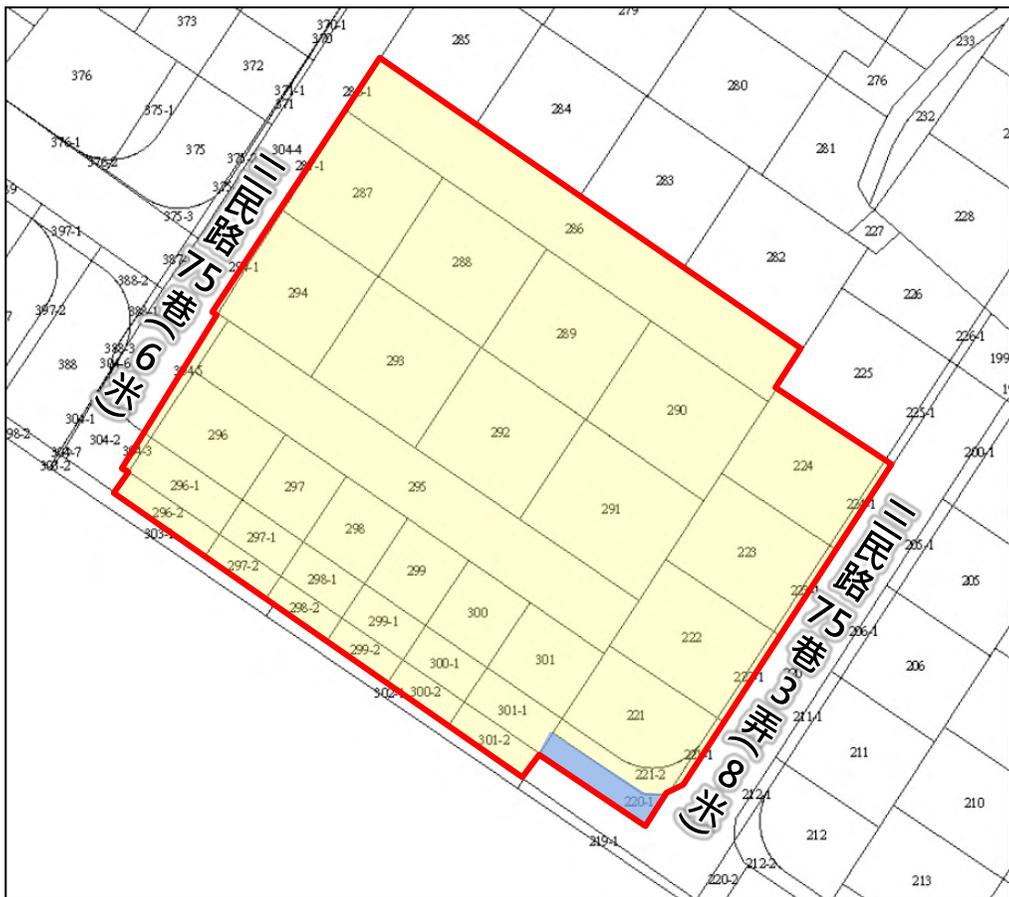
更新單元位置



本更新單元位於新北市新店區三民路75巷及三民路75巷3弄所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元





更新單元範圍

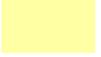
新店區中正段 220-1、221~224、286~301、221-1、221-2、222-1、223-1、224-1、286-1、287-1、294-1、296-1、296-2、297-1、297-2、298-1、298-2、299-1、299-2、300-1、300-2、301-1、301-2、304-3、304-5地號等43筆土地。總面積為3,068.72m²。

更新單元範圍內220-1地號為公有土地，面積為31.78m²，管理單位為澎湖縣望安鄉公所，占更新單元總面積之1.04%，其餘土地均為私有。

圖例

 更新單元範圍

 公有

 私有



土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	31.78	1.04	1	1.16
私有土地	3,036.94	98.96	85	98.84
合計	3,068.72	100.00	86	100.00



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾49年之4層樓鋼筋混凝土建築物，包含部分鐵皮、棚架建築物；均為住家使用。



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對
 1. 所有權人姓名
 2. 土地及建物資料
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫同意書
 本人 同意參與由 住源建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
 採權利變換方式實施：
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率： %
 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率： %
 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %

三、同意參與土地及建物權利範圍。

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落 地號	地段		
	小段		
	地號		
	建物層次/總樓層次		
樓地 板面 積 (m ²)	共有部 分	主建物總面積(A)	
		附屬建物面積(B)	
		面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
	權利範圍(F)		
	持有面積(m ²)(A+B+E)*F		

以上雙線框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)
 統一編號： 統一編號：
 聯絡地址： 聯絡地址：
 聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：
 1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，與各更新後之土地及建築物應得權利價值，扣除共同負擔扣除額之比率計算之。
 4. 權利價值分配比率：更新後之土地及建築物應得權利價值，扣除共同負擔扣除額，與各更新後之土地及建築物應得權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



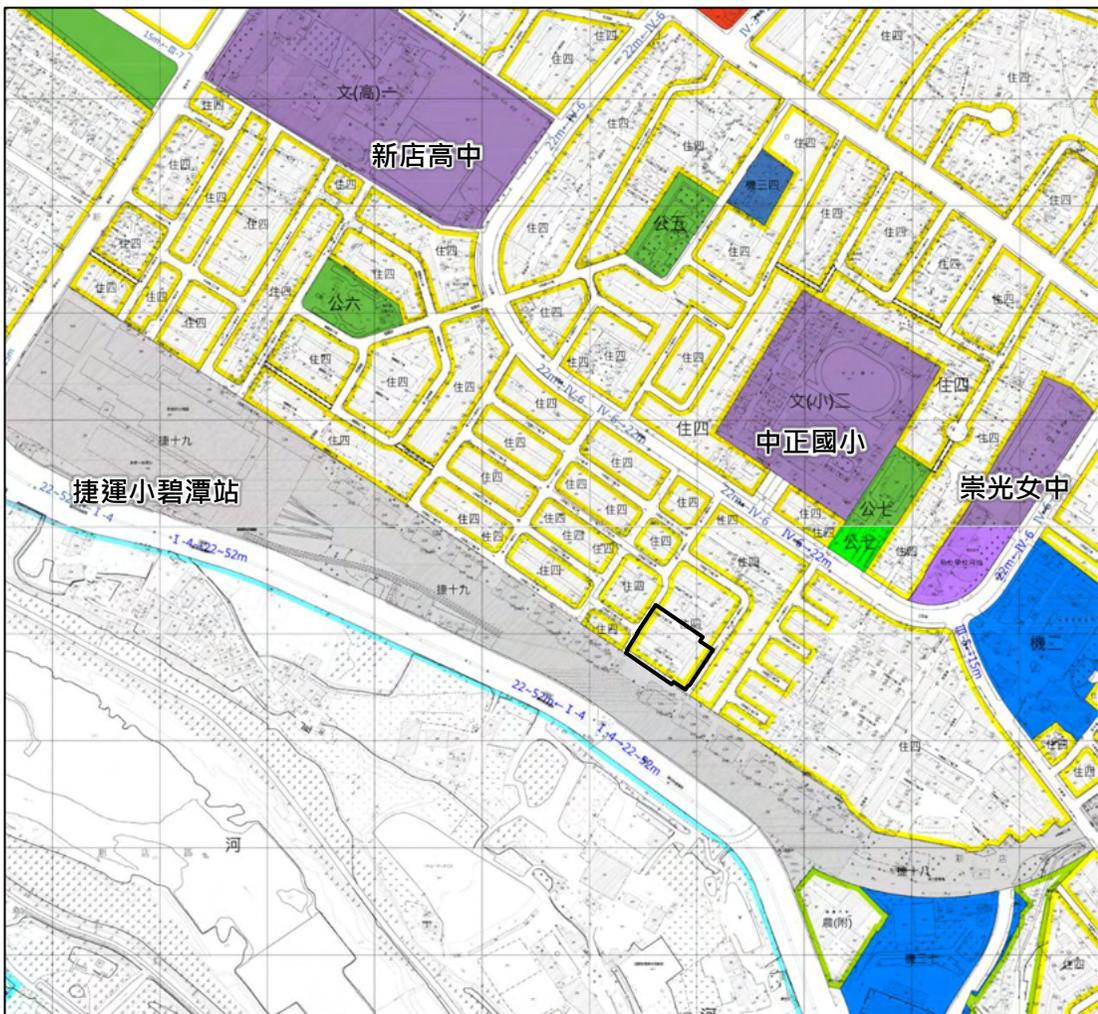
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	86	3,068.72	82	6,321.31
公有(a)	1	31.78	0	0
私有(b=A-a)	85	3,036.94	82	6,321.31
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	85	3,036.94	82	6,321.31
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

須符合都市更新條例第37條規定：

其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

(109/11/10)變更新店都市計畫 (土地使用分區管制要點第二次通盤檢討) 案

與都市計畫之關係



圖例

-  更新單元範圍
-  第四種住宅區
-  農業區
-  文小用地
-  文高(職)用地
-  私立學校用地
-  機關用地
-  公園用地
-  捷運系統用地



使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
第四種住宅區	2,898.04	50%	300%
道路用地	170.68		
合計	3,068.72		

(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略) 案

位於增額容積範圍 (捷運小碧潭站400公尺距離範圍內)

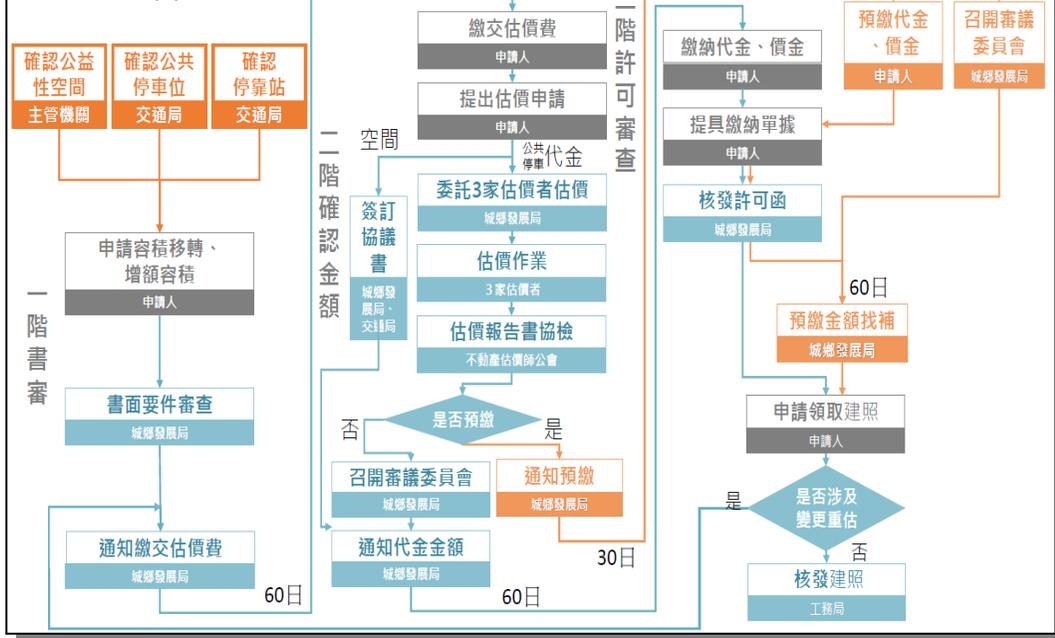
本案面積達2,000 m^2 ，最高以基準容積50%為限，且應申請至少10%增額容積後，始得申請容積移轉。





與都市計畫之關係

申請流程 回饋事項



申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例
40% < IFA ≤ 50%	10%
30% < IFA ≤ 40%	8%
20% < IFA ≤ 30%	6%
10% < IFA ≤ 20%	4%
10%	2%

四大回饋



增額容積價金



公益性設施



公共停車位



**公車or計程車
停靠站**

原有範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 20%~50%
- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例
- 得轉代金繳納
- 法車20%
- 代金得於價金扣除
- 經交通局同意得免設

擴大範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~20%
- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例
- 免設
- 經交通局同意得免設



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近捷運小碧潭站，除配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



申請容積獎勵項目及額度

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
基準容積：2,898.04 m² (住宅區) × 300% = 8,694.12 m²				
中央	第6條	結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)	8.00%	695.52
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	521.64
	第13條	建築物耐震設計，取得耐震設計標章	10.00%	869.41
	第14條	時程獎勵：劃定應實施更新之地區修正施行日起五年屆滿次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	5.00%	434.70
	第15條	規模獎勵：土地面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ² ：基準容積百分之五；每增加100m ² ，另給予基準容積百分之零點三	5.20%	452.09
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。 	15.00%	1,304.11
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓以上者，得給予容積獎勵。	2.00%	173.88
更新容積獎勵合計(上限50%)			以上限50%申請(51.20%)	4,347.06
容積移轉(合計24.70%)		增額容積(都更一箭)	10.00%	869.41
		區內容移	5.89%	512.04
		區外容移	8.81%	766.00
申請容積獎勵總計			74.70%	6,494.51

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

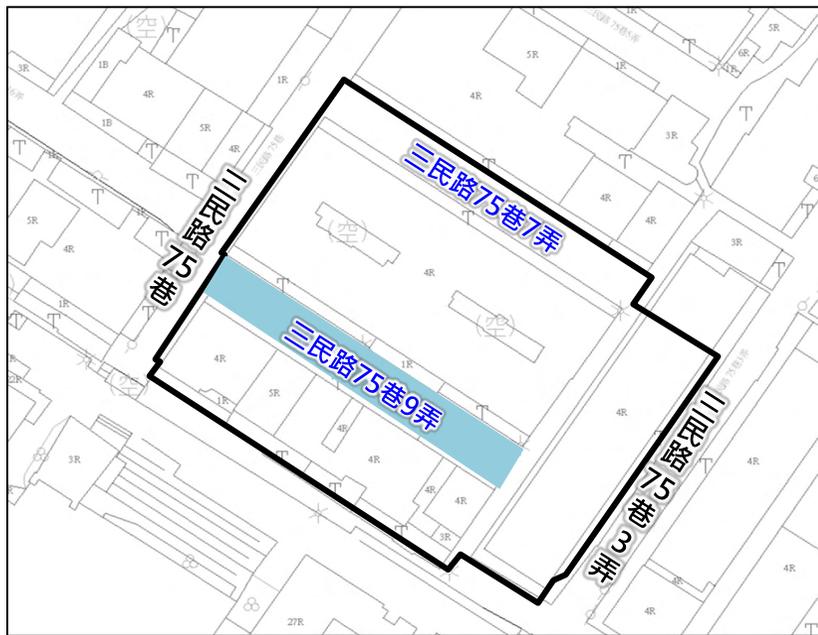


■ 處理方式

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。



一、更新前

(一) 新北市都市更新審議原則：

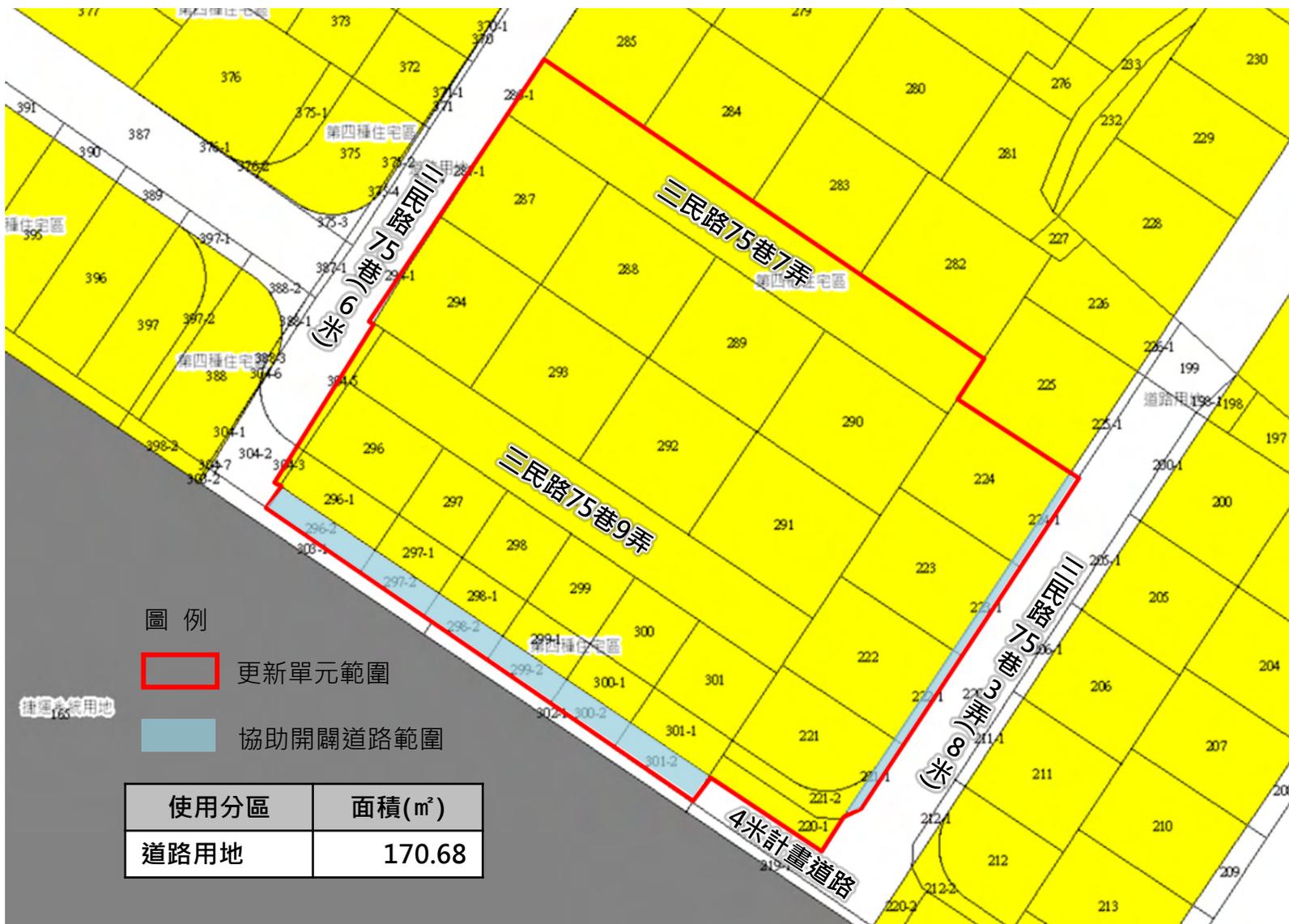
1. 三民路75巷9弄屬全部位於都市更新範圍內，擬申請全部廢止。
2. 三民路75巷7弄與基地北側鄰地共同出入使用，故更新後仍維持通行使用。



二、更新後

現有巷道(三民路75巷9弄)配合整體開發廢止，土地使用效益提升並活化土地使用彈性，營造優質舒適的生活環境。

本案將協助取得並開闢更新單元範圍內道路用地，面積**170.68** m²，並作為本案容積移轉使用。





■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

■ 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，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之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，並以不動產開發信託方式實施風險控管(信託範圍不含公有土地權利範圍)。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57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。
- ▶ 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於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，拆遷補償費以友宏不動產估價師聯合事務所查估結果，租金水準以一樓1,000元/坪/月，二樓以上800元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



- 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二. 全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故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；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，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 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共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 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)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四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.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或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之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

更新單元範圍內220-1地號為公有土地，面積為31.78m²，管理單位為澎湖縣望安鄉公所，將以權利變換方式參與為原則，得選擇分配更新後之土地、建築物。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。依前項採分配更新後土地及建築物者，其實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

澎湖縣萬安鄉公所於113年12月24日函文實施者都市更新權利變換意願調查表，表達不願意參與都市更新權利變換分配，以領取補償金方式辦理。



- (1) 地下5層、地上23層
- (2) 1樓為一般零售業、住家。
- (3) 建蔽率35.91%
容積率 522.08%
- (4) 店鋪3戶、住宅212戶
- (5) 汽車197部、機車215部

建築規劃設計內容



- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。
- 容積移轉費用
依據新北市規定計算移入容積量。

共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (1~6樓SRC，其餘樓層RC)	建築規劃設計費、營建費用(以民國113年9月30日為評價基準日進行物價調整，加計逆打工法、綠建築設備費用)、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	181,676.23
	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	綠建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費	1,582.22
	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	12,268.28
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,416.81
	稅捐	印花稅、營業稅等	6,796.26
	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	58,039.26
	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、增額容積相關費用	26,050.32
	共同負擔費用(萬元)		296,829.38
共同負擔比例		54.84%	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。



■ 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。

■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，共計3,616,422元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

■ 保固事項

自使用執照取得之日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近小碧潭站，現況土地皆作為住宅使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 4m 人行步道，共計 543.08m² 。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並 劃設197席汽車、215席機車停車位 ，使周邊車輛及行人有良好出入動線。



實施進度

序號	進度	115年					116年					118年				119年										
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																							
2	申請拆除及建造執造			■	■	■	■	■	■																	
3	改良物殘餘價值補償							■	■																	
4	申請更新期間稅捐減免									■	■	■	■													
5	土地補償發放作業																									
6	地上物騰空拆除									■	■	■	■													
7	工程施工										■	■	■	■												
8	申請使用執照														■	■	■	■	■							
9	送水送電																		■							
10	申請測量																			■						
11	釐正圖冊																				■					
12	接管																					■				
13	計算及找補差額價金																						■			
14	產權登記及成立管委會																							■	■	
15	申請更新後稅捐減免																									■
16	更新成果備查																									■

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



建築規劃設計說明
(含 景 觀 計 畫)

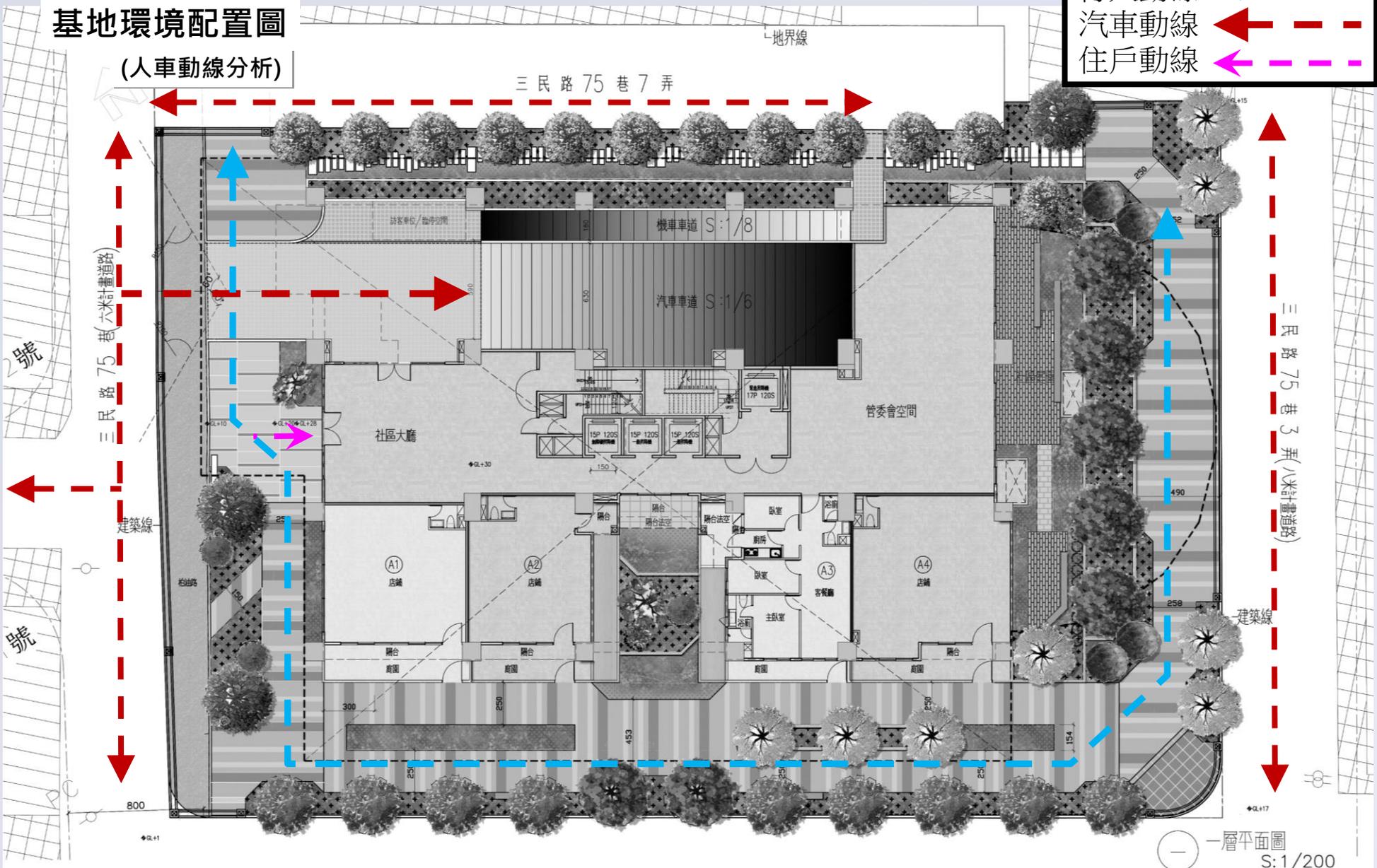
基地法規分析

項 目		備 註
計劃範圍	新店區中正段 287、288、289、290、291、292、293、294、296、296-1、297、297-1、298、298-1、299、299-1、300、300-1、301、301-1、220-1、221、221-2、222、223、224、286、295、304-3、304-5、223-1、224-1、286-1、287-1、294-1、296-2、297-2、298-2、299-2、300-2、301-2、221-1、222-1 共 43 筆地號	
更新單元面積	3068.72 m ²	第四種住宅區：50%，300%
允建建築面積	149.02 m ²	2898.04x 50%=1449.02 m ²
A：法定容積面積	8694.12 m ² (300%)	
申請容積獎勵面積		
A1：都市更新獎勵	2898.04*300%*50%=4347.06 m ² (50%)	
A2：容積移轉	2765.85*300%*14.7% = 1219.74 m ² (14.7%)	容積移轉之接收基地面積：2765.85 m ²
A3:TOD 增額容積	2898.04*300%*10%=869.41 m ² (10%)	
允建容積總計面積	A+A1+A2+A3=15130.33 m² (522.09%)	法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積
設計容積面積	15130.06 m ² (522.08%)	法容+都更獎勵+容積移轉+TOD 增額容積
建築量體	地上 23 層 1 棟 地下 5 層	
建物高度	地上：77.10M；地下：17.9M	
總樓地板面積	28765.56 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	215 戶	
建物用途	1F：一般零售業、集合住宅 2-23F：集合住宅	
停車位數量	汽車：197 部，機車：215 部	
地下室開挖率	1787.82 m ² (61.69% < 61.73%)	法定開挖率 61.73%
設計建築面積	1040.72 m ² (35.91% < 50%)	法定建蔽率 50%

基地環境配置圖

(人車動線分析)

行人動線 
 汽車動線 
 住戶動線 



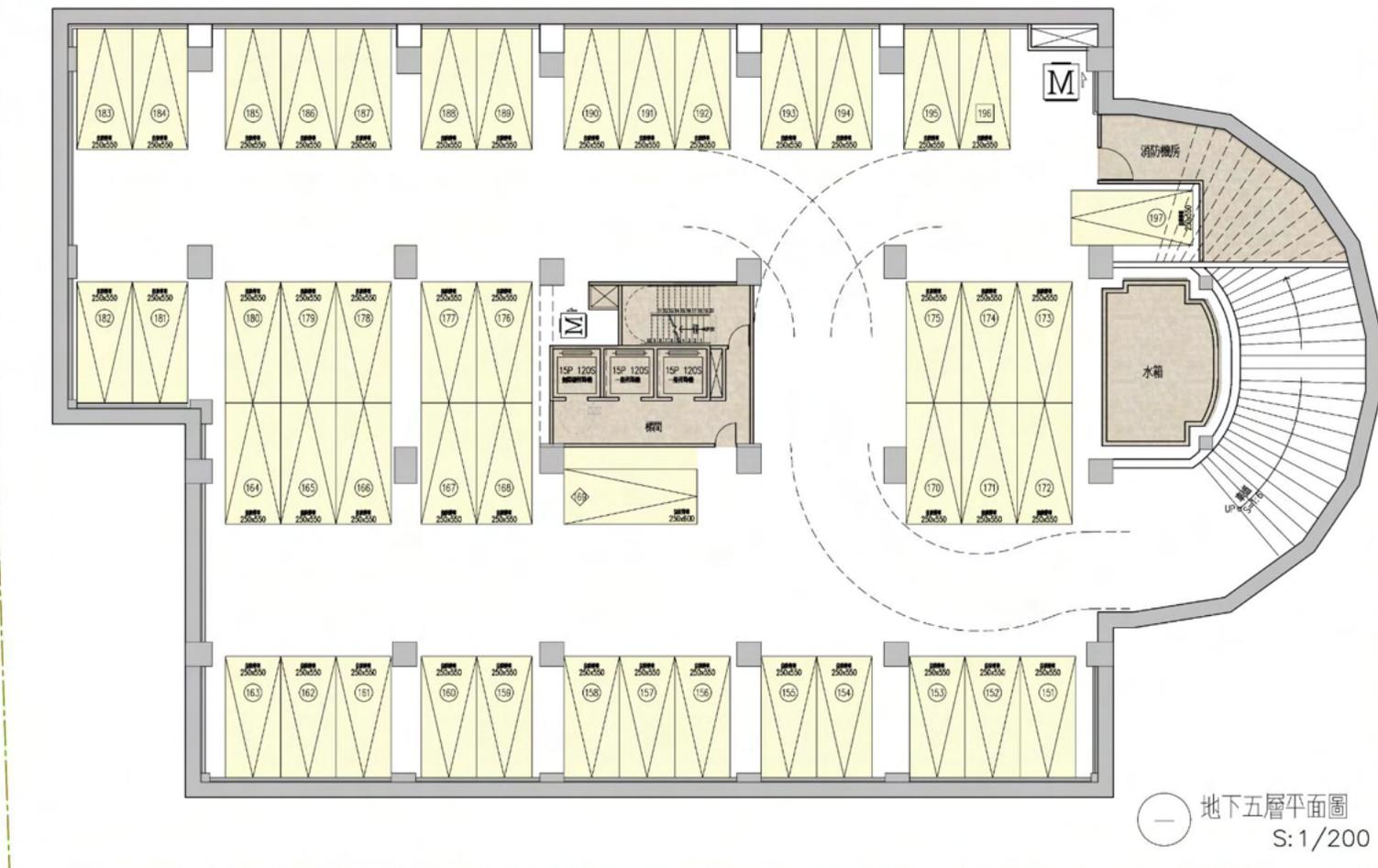
一層平面圖
 S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



— 地下五層平面圖
S: 1/200

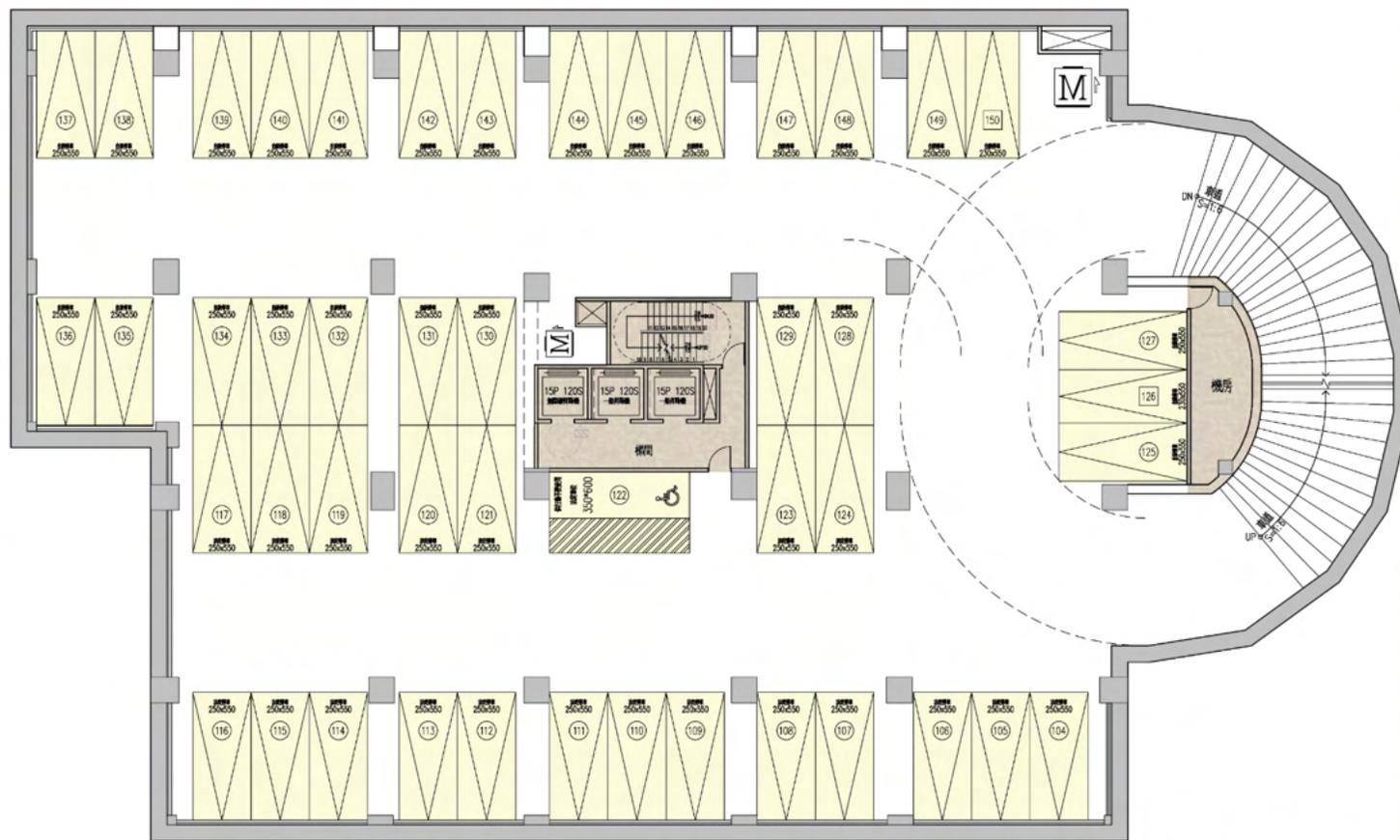
地下五層平面圖

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷(六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄(八米計畫道路)



⊖ 地下四層平面圖
S: 1/200

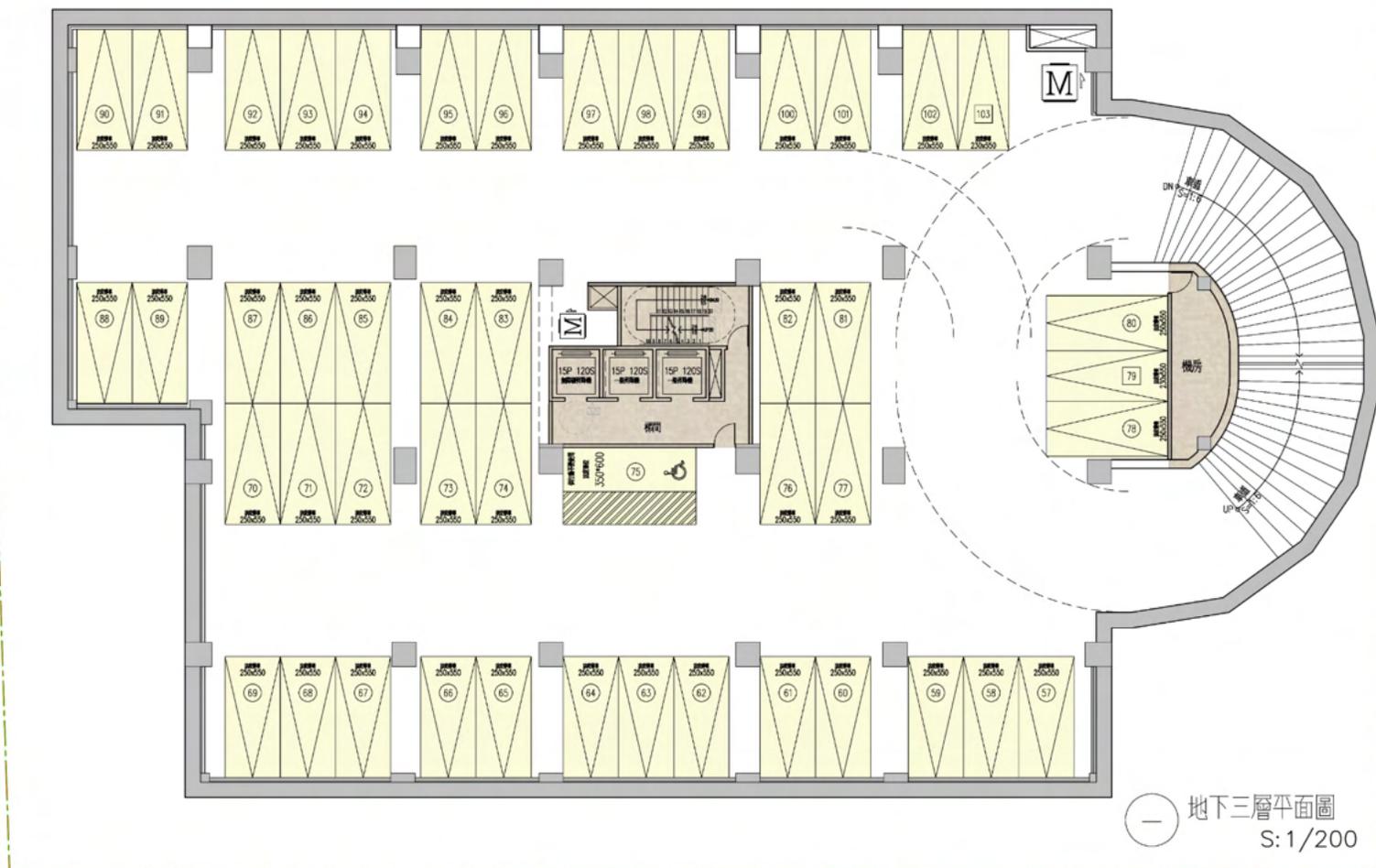
地下四層平面圖

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



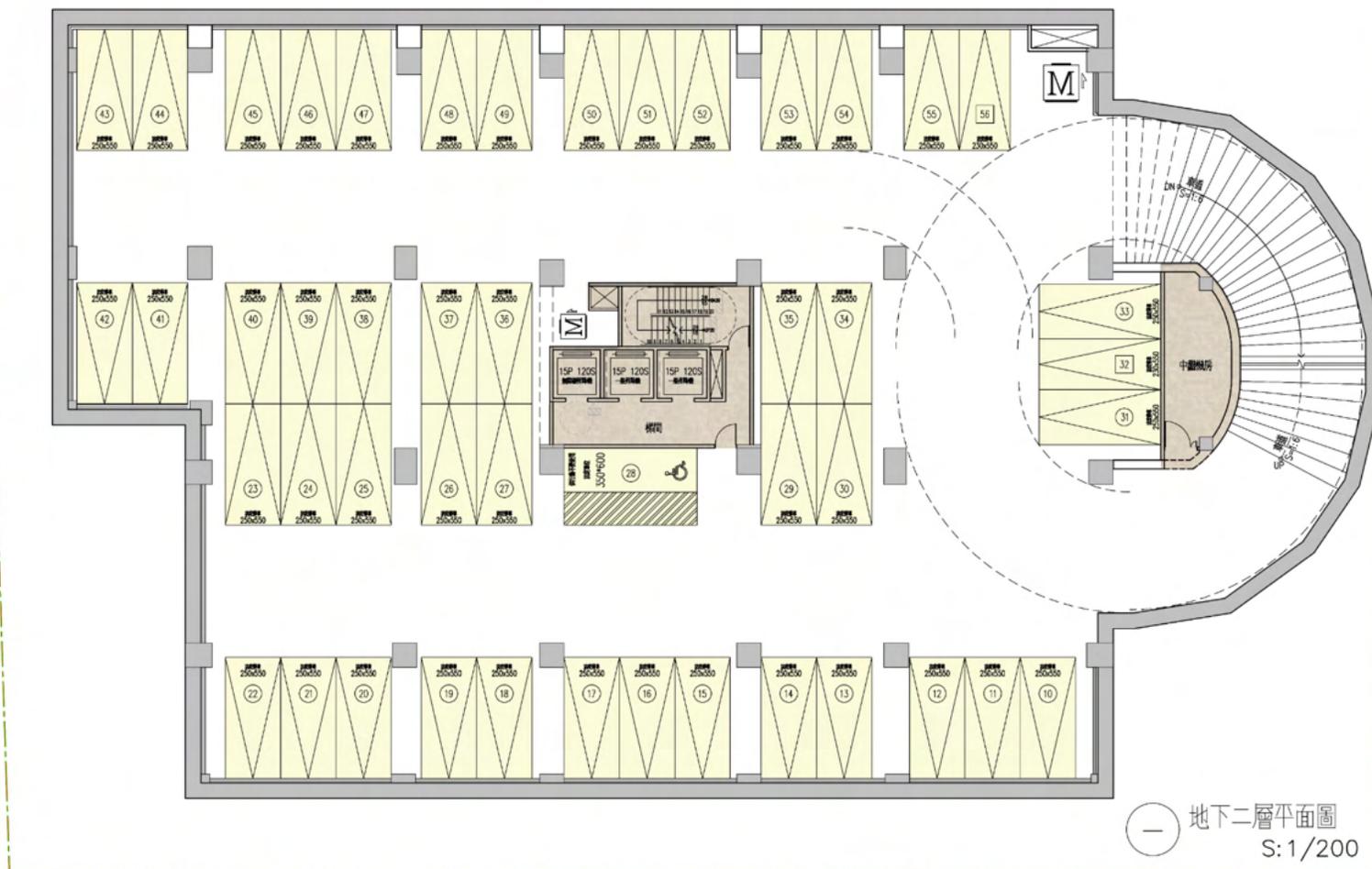
地下三層平面圖

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



地下二層平面圖

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

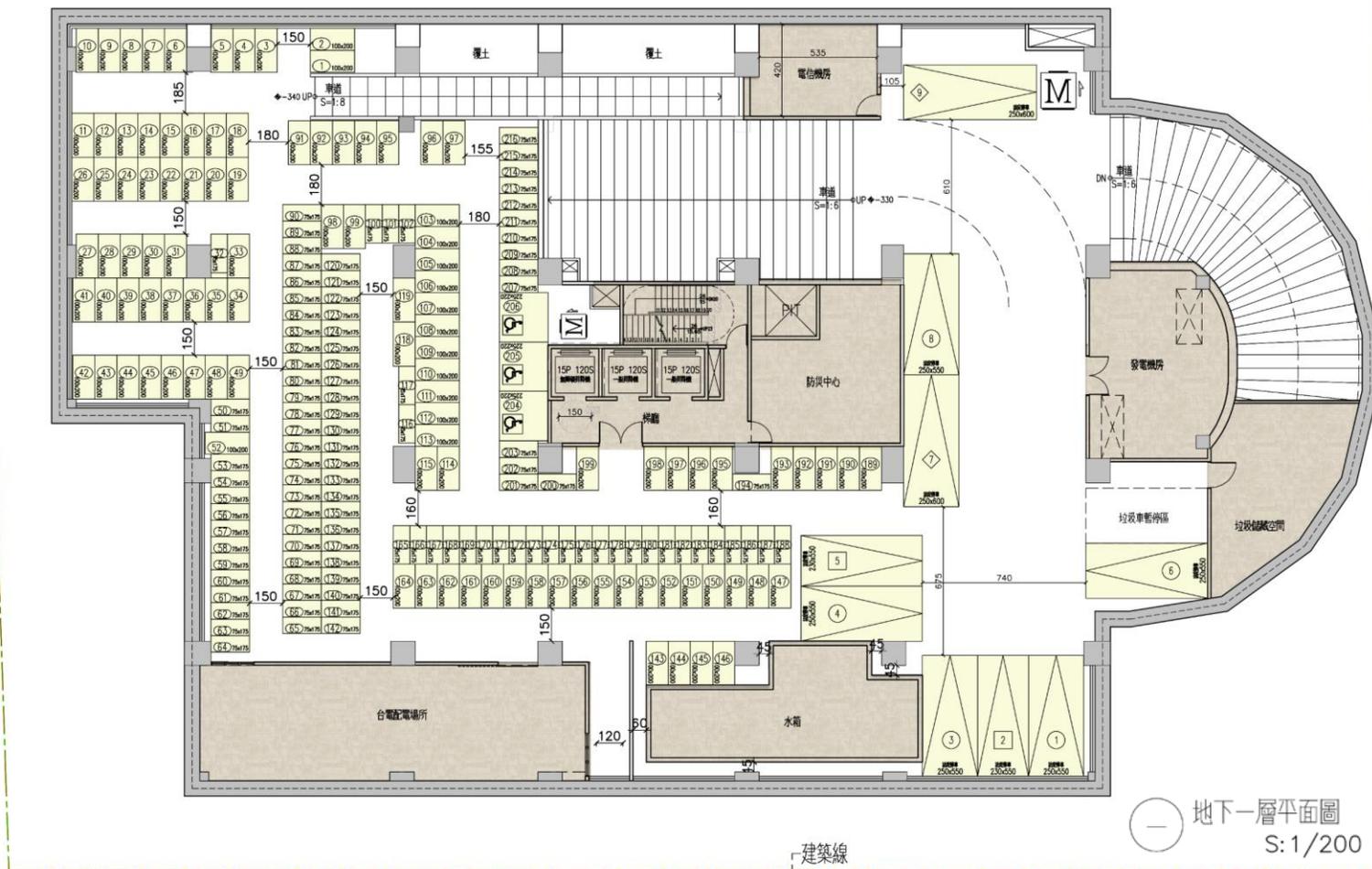
地界線

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

建築線

建築線



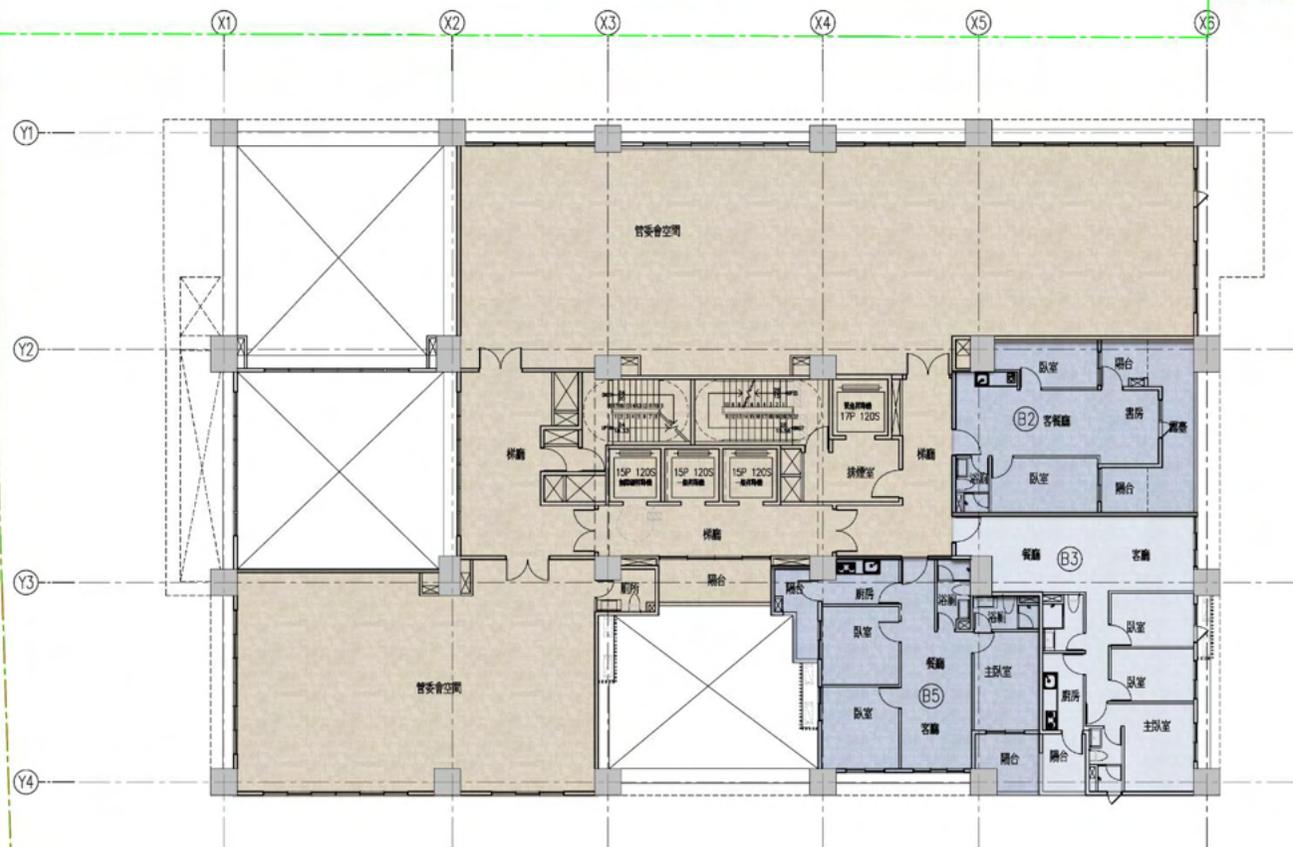
地下一層平面圖
S:1/200

地下一層平面圖

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷(六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄(八米計畫道路)

二層平面圖
S:1/200

地上二層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



地上三層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



四至六, 十至十二層平面圖
S: 1/200

地上四至六、十至十二層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



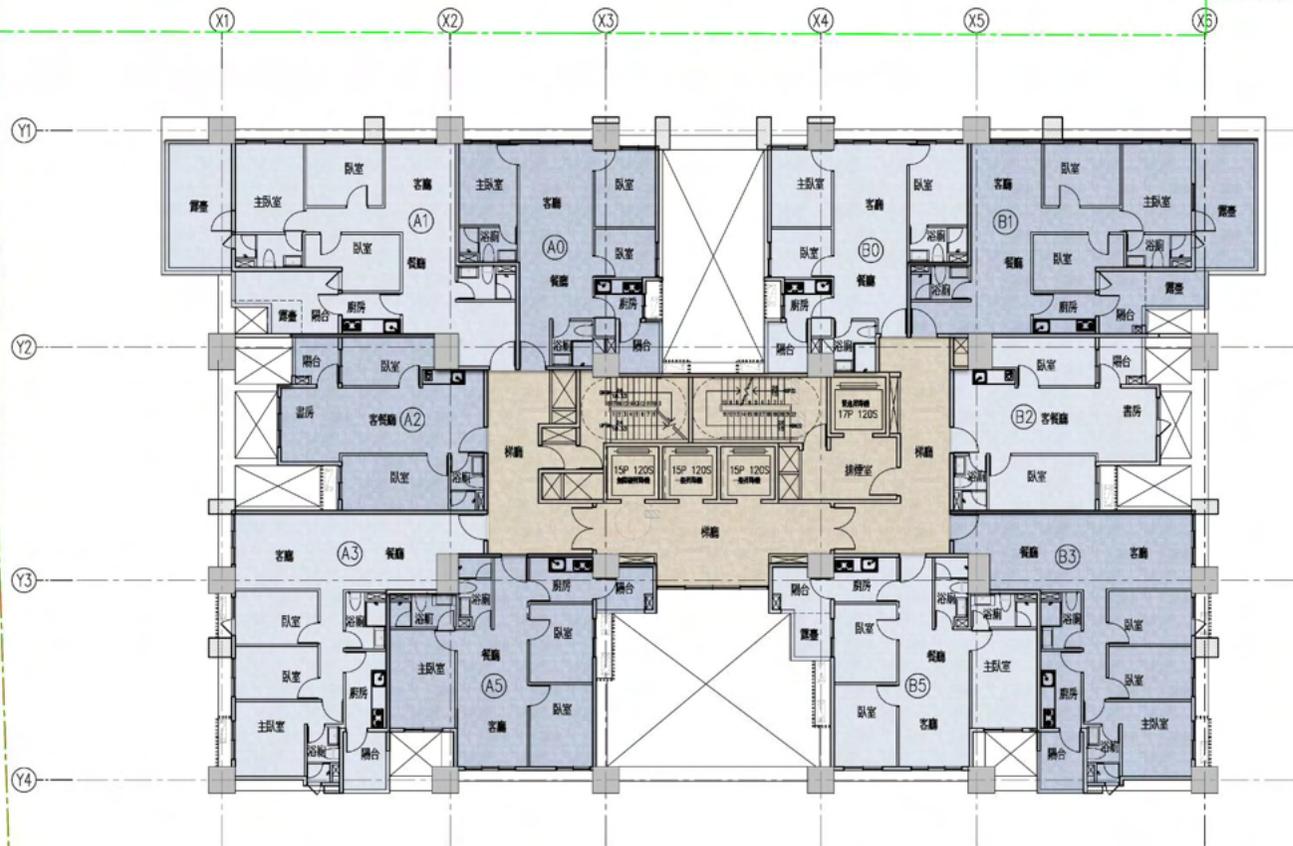
○ 七至九, 十三至十四層平面圖
S: 1/200

地上七至九、十三至十四層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

十五層平面圖
S: 1/200

地上十五層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

— 十六至十八, 二十二層平面圖
S:1/200

地上十六至十八、二十二層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

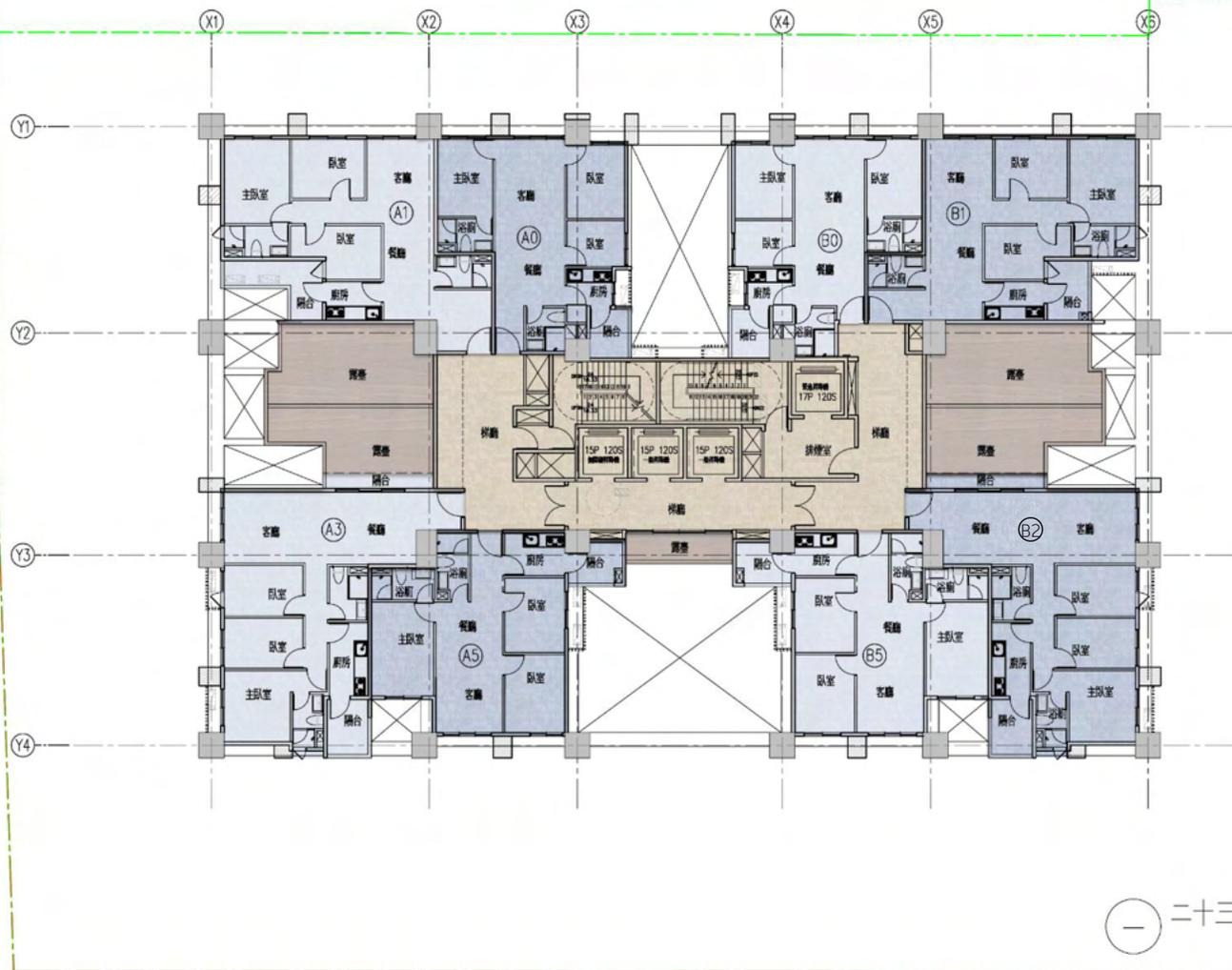
十九至二十一層平面圖
S: 1/200

地上十九至二十一層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

二十三層平面圖
S:1/200

地上二十三層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)



三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)

屋突一層平面圖
S: 1/200

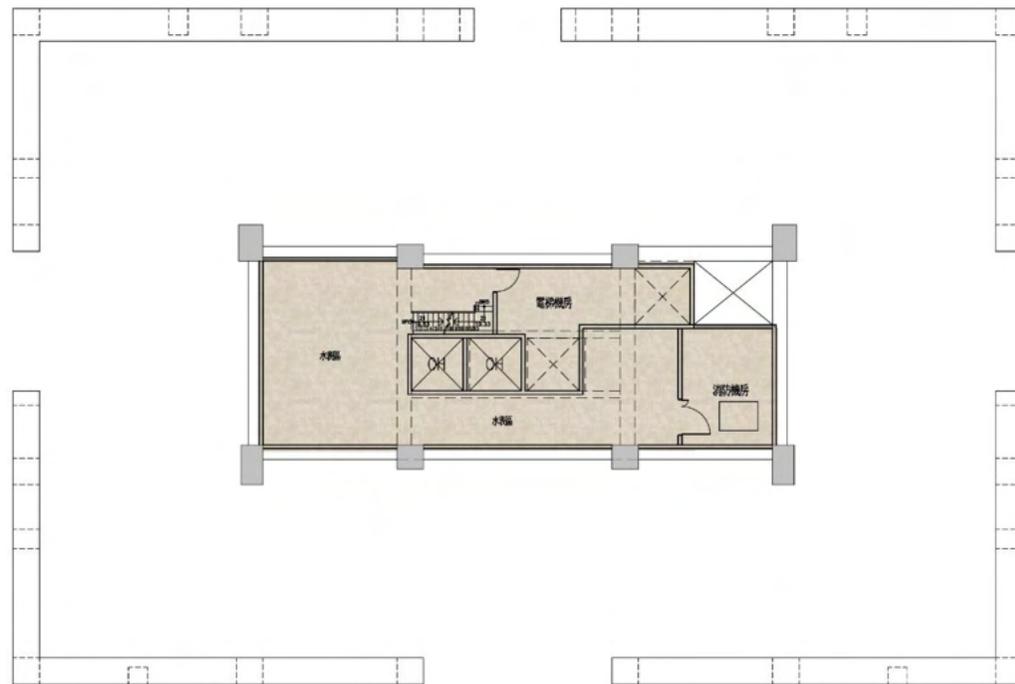
屋突一層平面圖S:1/200

建築平面圖

三民路 75 巷 7 弄

三民路 75 巷 (六米計畫道路)

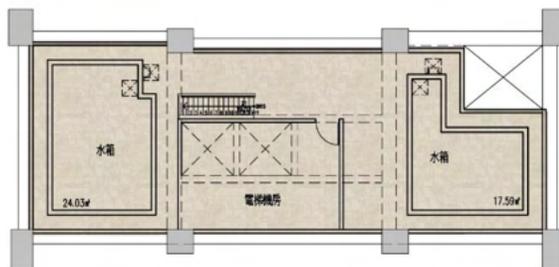
三民路 75 巷 3 弄 (八米計畫道路)



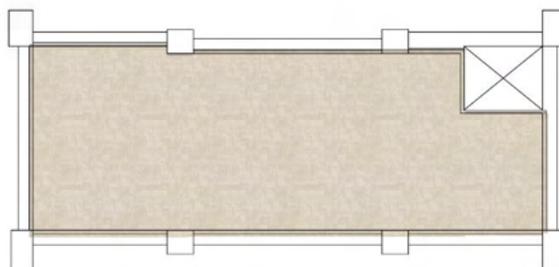
○ 屋突二層平面圖
S:1/200

屋突二層平面圖S:1/200

建築平面圖



① 屋突三層平面圖
S: 1/200



② 屋突頂層平面圖
S: 1/200

建築立面圖



正向立面圖 S : 1/400



左向立面圖 S : 1/400

建築立面圖

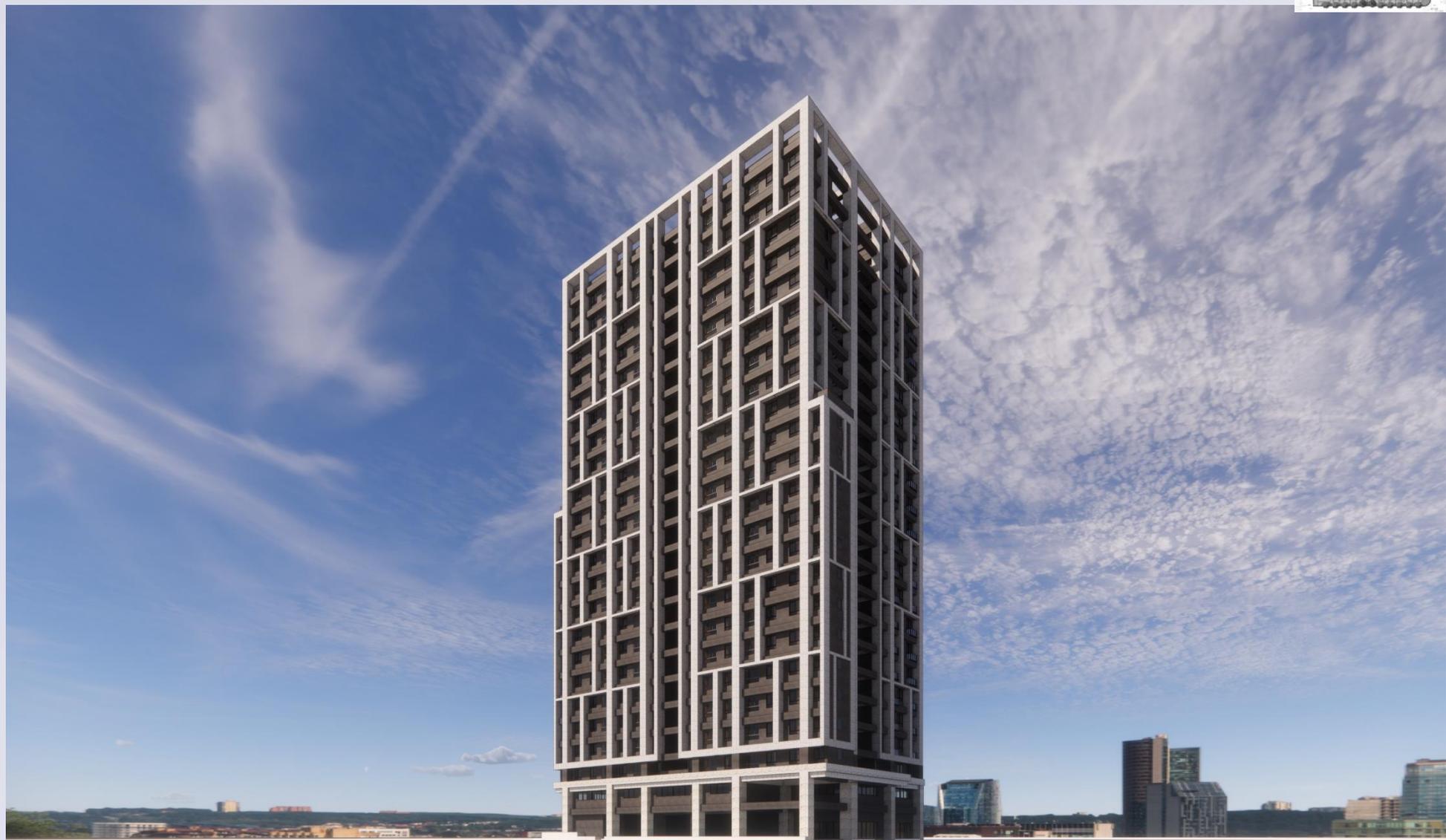


背向立面圖 S : 1/400

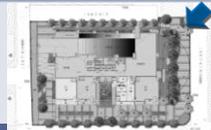


右向立面圖 S : 1/400

建築透視模擬圖



建築透視模擬圖



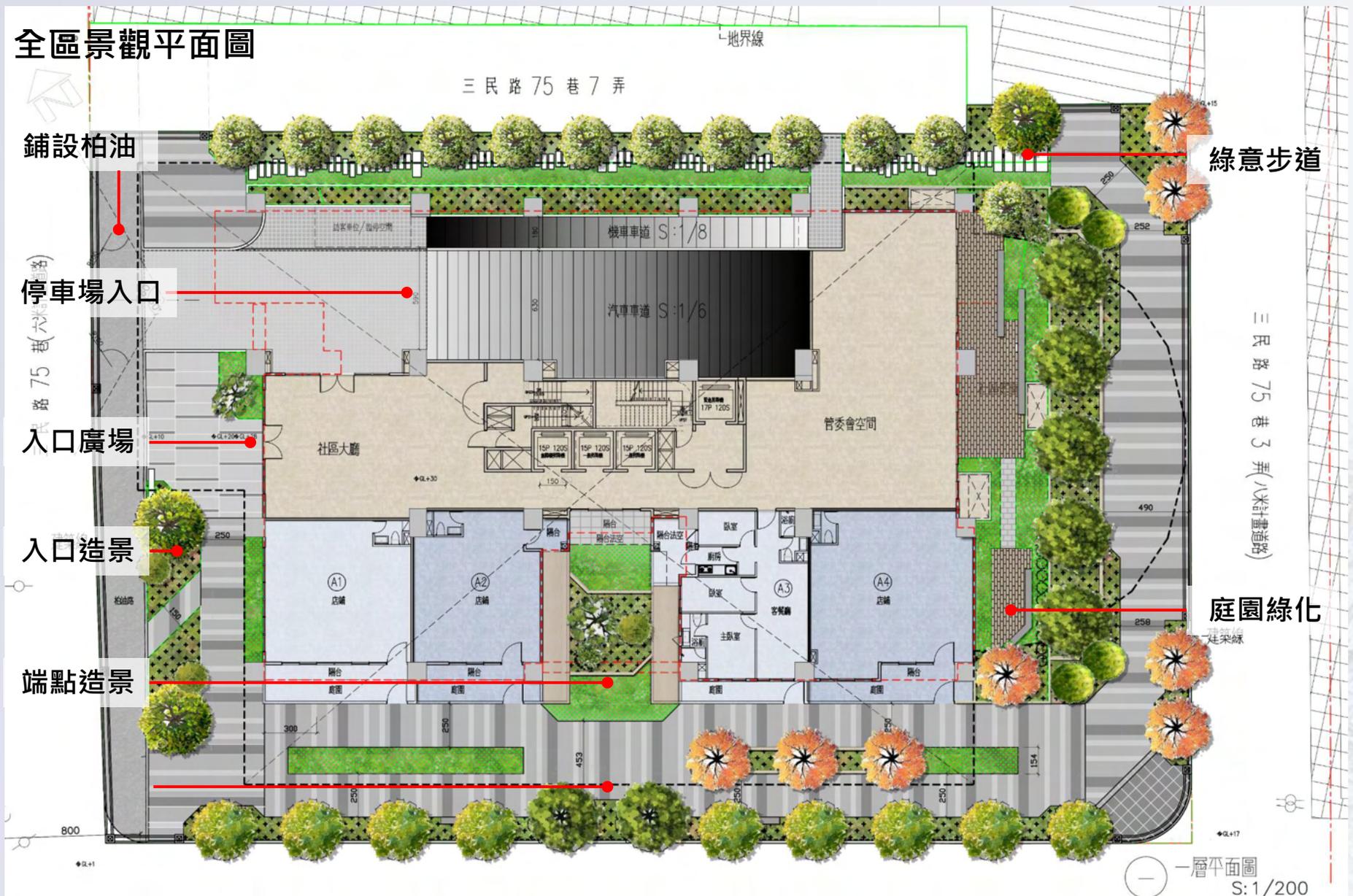
建築透視模擬圖





景觀規劃

全區景觀平面圖

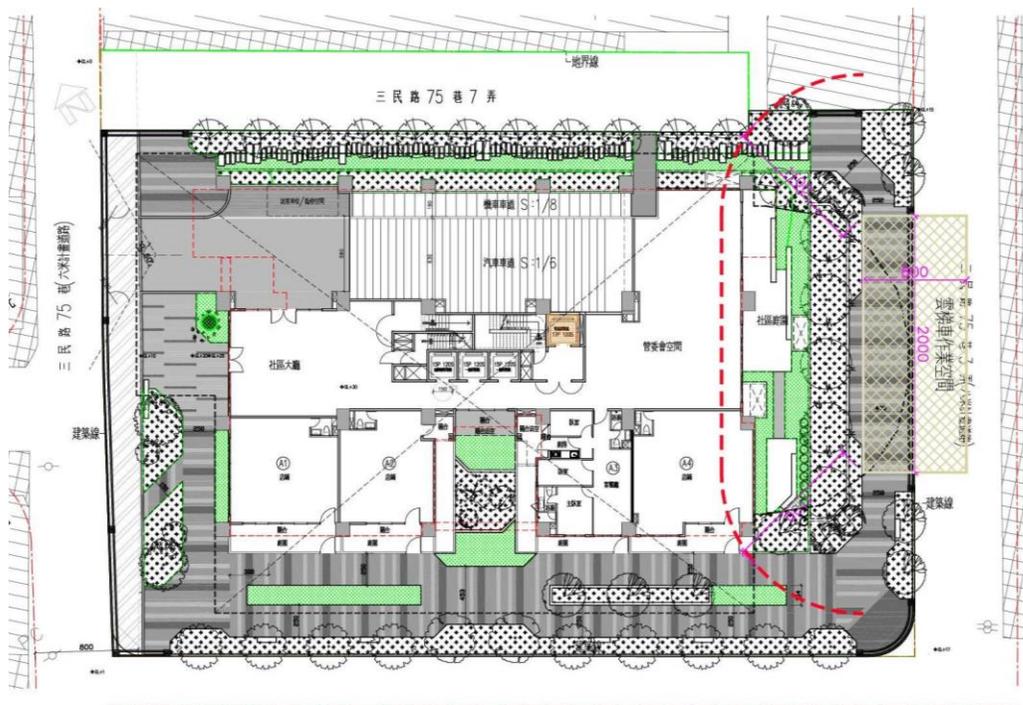
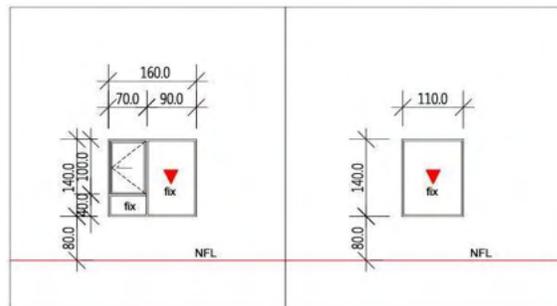


一層平面圖 S:1/200

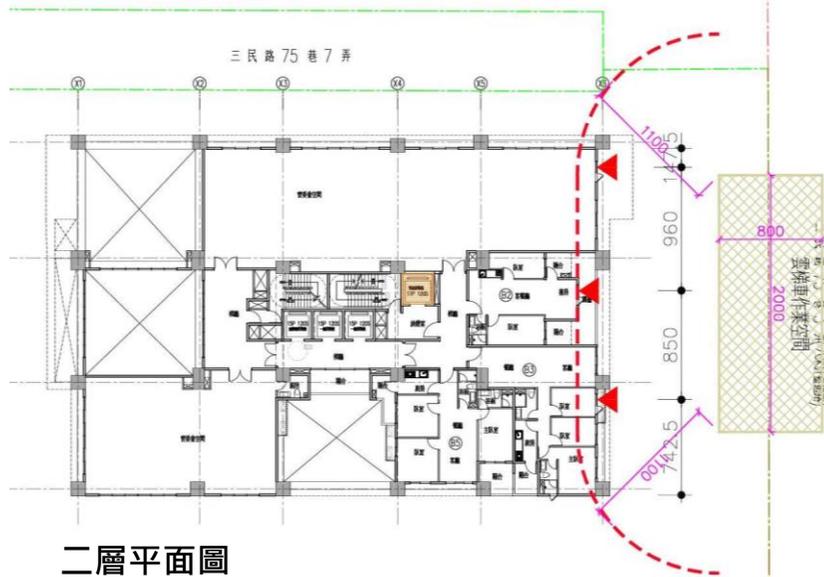
消防救災地面層平面圖

8m x 20m 雲梯車作業空間

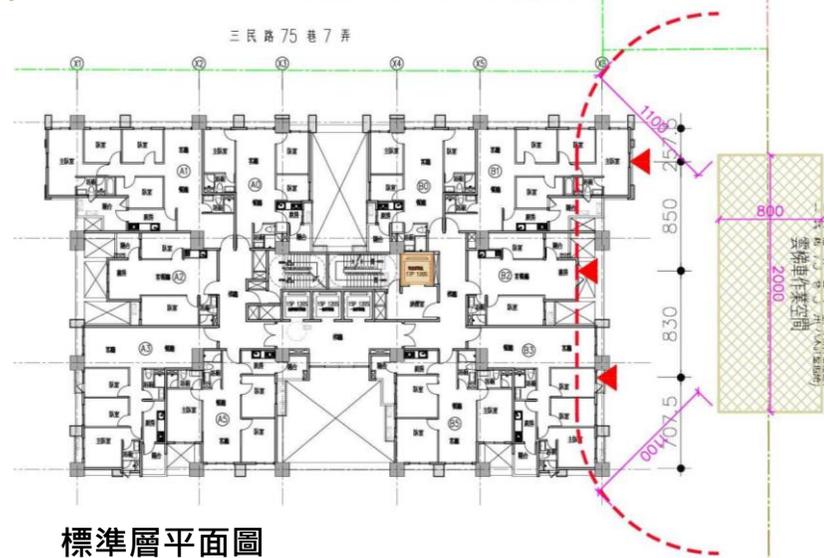
緊急升降機 ▲ 替代開口



一層平面圖



二層平面圖



標準層平面圖



權利變換計畫內容



擬訂事業及權變計畫研擬

建築規劃 | 土地相關權利協調處理 | 權利變換意願調查 | 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

事業及權變公聽會
(113.12.28)

申請分配選屋(113.12.18~114.02.06)
公開抽籤(114.02.18)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬定事業及權變計畫核定發布實施



■ 都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；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率，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。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，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。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於112年3月08日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國112年3月19日上午10時整假新北市新店區三民路36號3樓（新店區中正國小3樓多功能會議室）辦理專業估價者選任作業，並依據111年11月28日新北府城更字第1114684094號函公告之新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：56-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻
 - 正取2：12-巨秉不動產估價師聯合事務所/賴晉緯
 - 備取1：84-名成國際不動產估價師聯合事務所/陳富宸
 - 備取2：97-歐亞不動產估價師聯合事務所/周士淵
 - 備取3：26-政大不動產估價師聯合事務所/楊峻璋



- 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。
- 本案委託「友宏不動產估價師聯合事務所」、「鴻創不動產估價師事務所」及「巨秉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，本案評價基準日訂為民國113年9月30日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		友宏	鴻創	巨秉
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,830,816	1,732,911	1,821,026
	土地總價(元)	1,699,524,513	1,608,640,757	1,690,436,170
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	872,642	847,135	868,386
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	686,053	685,019	674,306
	車位平均單價(元/個)	2,556,959	2,529,897	2,556,959
	更新後總權利價值(元)	5,412,747,341	5,396,680,996	5,330,065,441

本案權利變換鑑價結果，以「友宏不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價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。

友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

權利變換估價說明

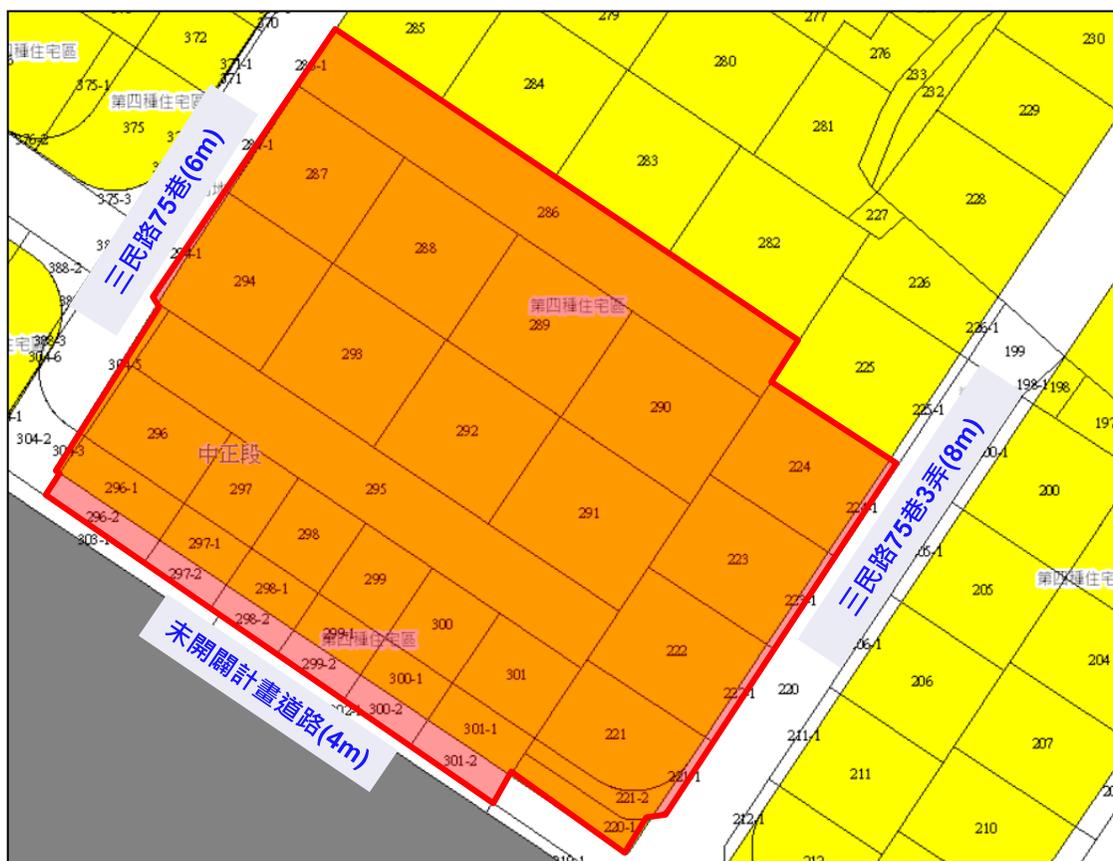
- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

(一)更新單元範圍：新北市新店區中正段292地號等43筆

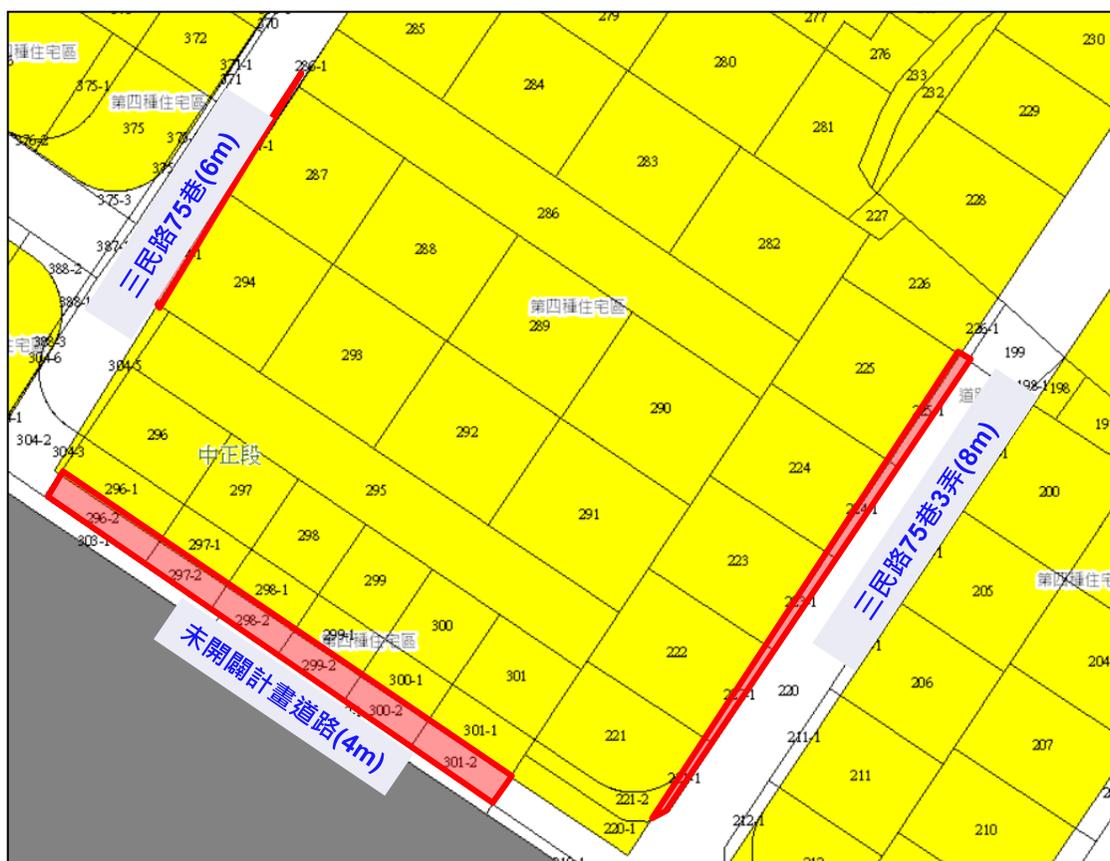
(二)土地面積：3,068.72平方公尺(928.2878坪)

(三)使用分區：第四種住宅區、道路用地



一、基本資料

- 道路用地：170.68平方公尺(51.6307坪)

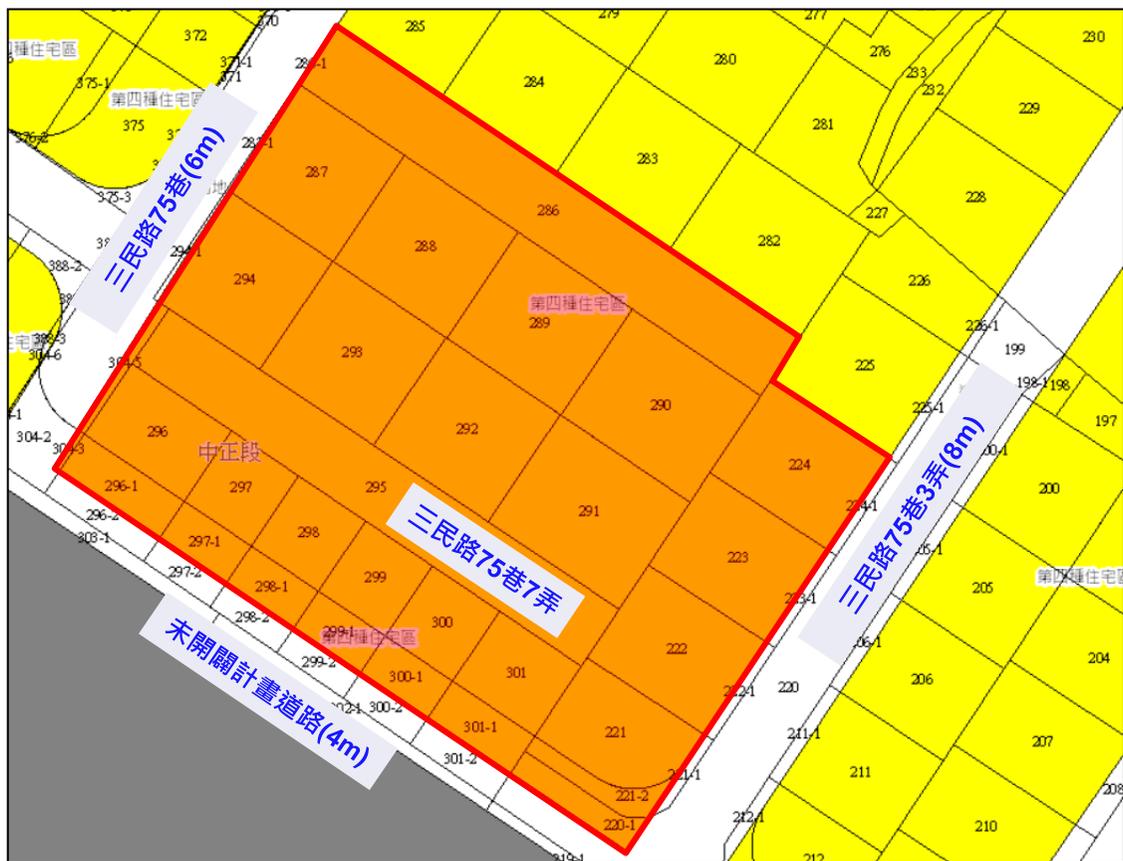


一、基本資料

■ 第四種住宅區：2,898.04平方公尺(876.6571坪)

(四)法定容積率/建蔽率：50%/300.00%

(五)加計專屬獎勵折減後容積率：320.89%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

113年9月30日

(二)更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率土地素地價格為基礎，加計其他相關專屬獎勵，且不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行折減評估之。

(三)更新前各宗土地劃定之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地，劃分結果如下：

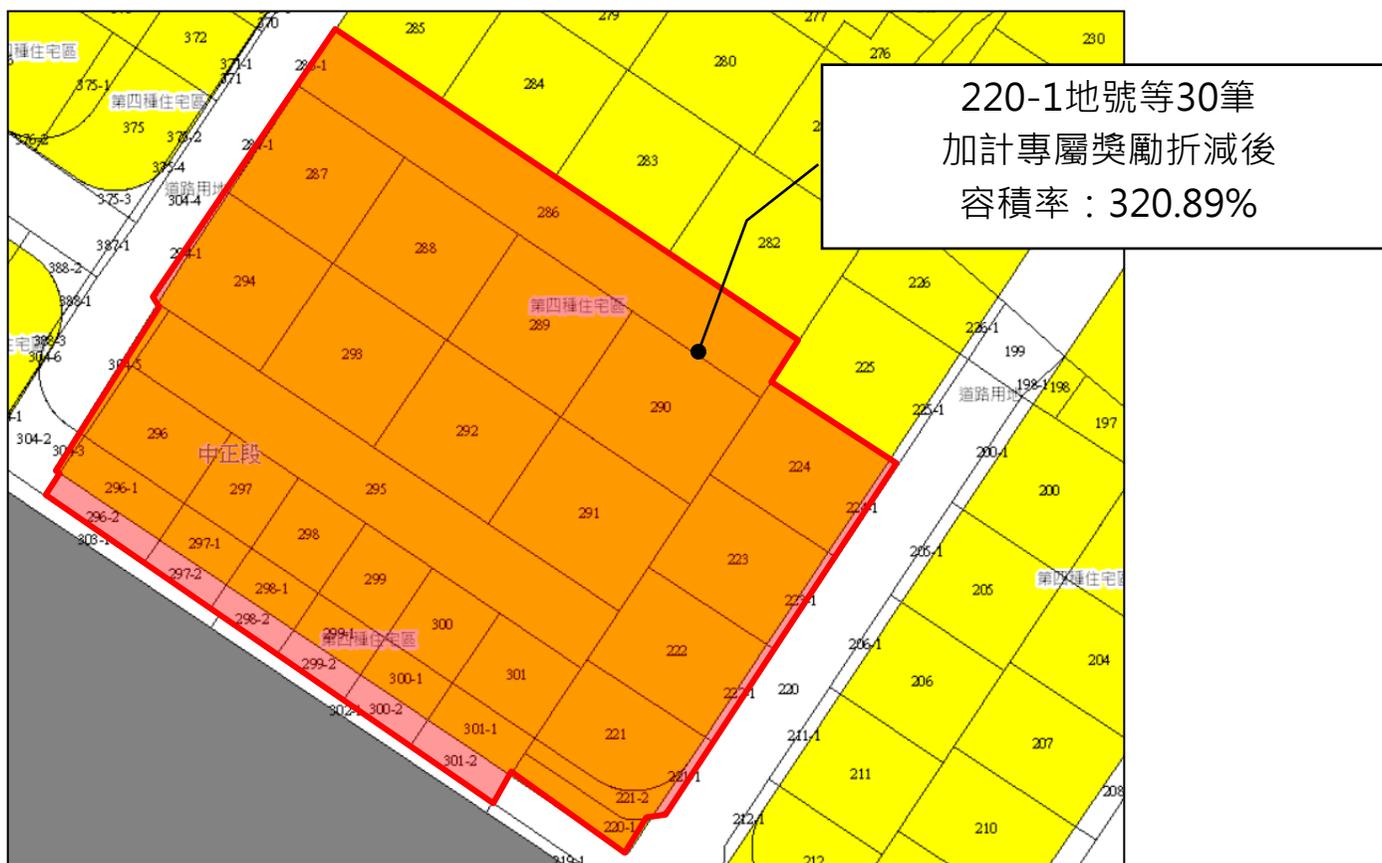
編號	地號	使用分區	面積(m ²)	劃分原則
1	220-1地號等6筆	第四種住宅區	542.33	同一建(使)照 (64使1148號)
2	286地號等24筆	第四種住宅區	2,355.71	同一建(使)照 (62使278號)

二、更新前估價條件



二、更新前估價條件

(四) 更新前土地素地價值評估時，選定220-1地號等30筆住宅區土地(考慮折減後專屬獎勵容積)作為比準地，考量各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。



二、更新前估價條件

(五) 更新單元範圍內220-1地號等30筆土地有申請「結構安全性能評估未達最低等級」及「合法四層樓以上建築」之容積獎勵，評估更新前各宗土地權利價值應考量前述容積獎勵，並進行獎勵容積折減。

編號	地號	面積(m ²)	法定容積(m ²)(A)	結構安全性能評估未達最低等級獎勵(m ²)(B)	四、五層樓獎勵(m ²)(C)	折減後獎勵容積(m ²) (D= (B+C)/(1+共享獎勵40.23%))	法定容積加計折減後獎勵容積(A)+(D)	折減後容積率(%)
1	220-1地號等6筆	542.33	1,626.99	127.11	31.78	113.30	1,740.29	320.89%
2	286地號等24筆	2355.71	7,067.13	552.12	138.03	492.14	7,559.27	320.89%
	小計	2,898.04	8,694.12	679.23	169.81	605.44	9,299.56	320.89%

二、更新前估價條件

- (六) 本案286、295、304-3、304-5地號為建照範圍內之法定空地，考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，本次以該建物尚可繼續使用20年為前提進行評估
- (七) 更新單元內之區分所有建物皆為住宅使用，本次選定三民路75巷3弄30號3樓為住宅比準單元。

二、更新前估價條件

(八) 由於222地號等13筆土地，有土地面積相等但建物登記面積不同之情況，在進行區分所有建物立體分配時，經核對竣工圖說各戶面積皆相同，故此本次採該座落地號各層建物面積一致情形下進行評估。調整後建物面積對應如下表：

門牌	地號	建號	登記面積(m ²)	調整後面積(m ²)
三民路75巷3弄28號	222	654	81.40	96.48
三民路75巷3弄28號2樓		655	81.40	96.48
三民路75巷3弄28號3樓		656	96.48	96.48
三民路75巷3弄28號4樓		657	96.44	96.48
三民路75巷3弄26號	223	658	81.40	96.44
三民路75巷3弄26號2樓		659	81.40	96.44
三民路75巷3弄26號3樓		660	96.44	96.44
三民路75巷3弄26號4樓		661	81.40	96.44
三民路75巷3弄24號	224	662	81.40	96.44
三民路75巷3弄24號2樓		663	96.44	96.44
三民路75巷3弄24號3樓		664	81.40	96.44
三民路75巷3弄24號4樓		665	96.44	96.44
三民路75巷7弄4號	288	857	104.73	114.43
三民路75巷7弄4號2樓		858	114.43	114.43
三民路75巷7弄4號3樓		859	104.73	114.43
三民路75巷7弄4號4樓		860	104.73	114.43

二、更新前估價條件

門牌	地號	建號	登記面積(m ²)	調整後面積(m ²)
三民路75巷7弄6號	289	861	94.61	112.51
三民路75巷7弄6號2樓		862	94.61	112.51
三民路75巷7弄6號3樓		3239	94.61	112.51
三民路75巷7弄6號4樓		864	112.51	112.51
三民路75巷7弄8號	290	865	105.29	113.03
三民路75巷7弄8號2樓		866	105.29	113.03
三民路75巷7弄8號3樓		867	113.03	113.03
三民路75巷7弄8號4樓		868	113.03	113.03
三民路75巷9弄7號	291	869	105.29	113.03
三民路75巷9弄7號2樓		870	105.29	113.03
三民路75巷9弄7號3樓		871	113.03	113.03
三民路75巷9弄7號4樓		872	113.03	113.03
三民路75巷9弄5號	292	873	95.50	112.51
三民路75巷9弄5號2樓		874	112.51	112.51
三民路75巷9弄5號3樓		875	95.50	112.51
三民路75巷9弄5號4樓		876	95.50	112.51
三民路75巷9弄3號	293	877	104.73	112.99
三民路75巷9弄3號2樓		878	112.99	112.99
三民路75巷9弄3號3樓		879	104.73	112.99
三民路75巷9弄3號4樓		880	104.73	112.99
三民路75巷9弄8號	299、 299-1	897	60.20	70.24
三民路75巷9弄8號2樓		898	60.20	70.24
三民路75巷9弄8號3樓		899	70.24	70.24
三民路75巷9弄8號4樓		900	70.24	70.24
三民路75巷9弄12號	301、 301-1	905	61.10	71.30
三民路75巷9弄12號2樓		906	61.10	71.30
三民路75巷9弄12號3樓		907	61.10	71.30
三民路75巷9弄12號4樓		908	71.30	71.30

二、更新前估價條件

(九) 本案合法建物屋齡已接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故以延長後經濟年數至60年為前提進行評估：

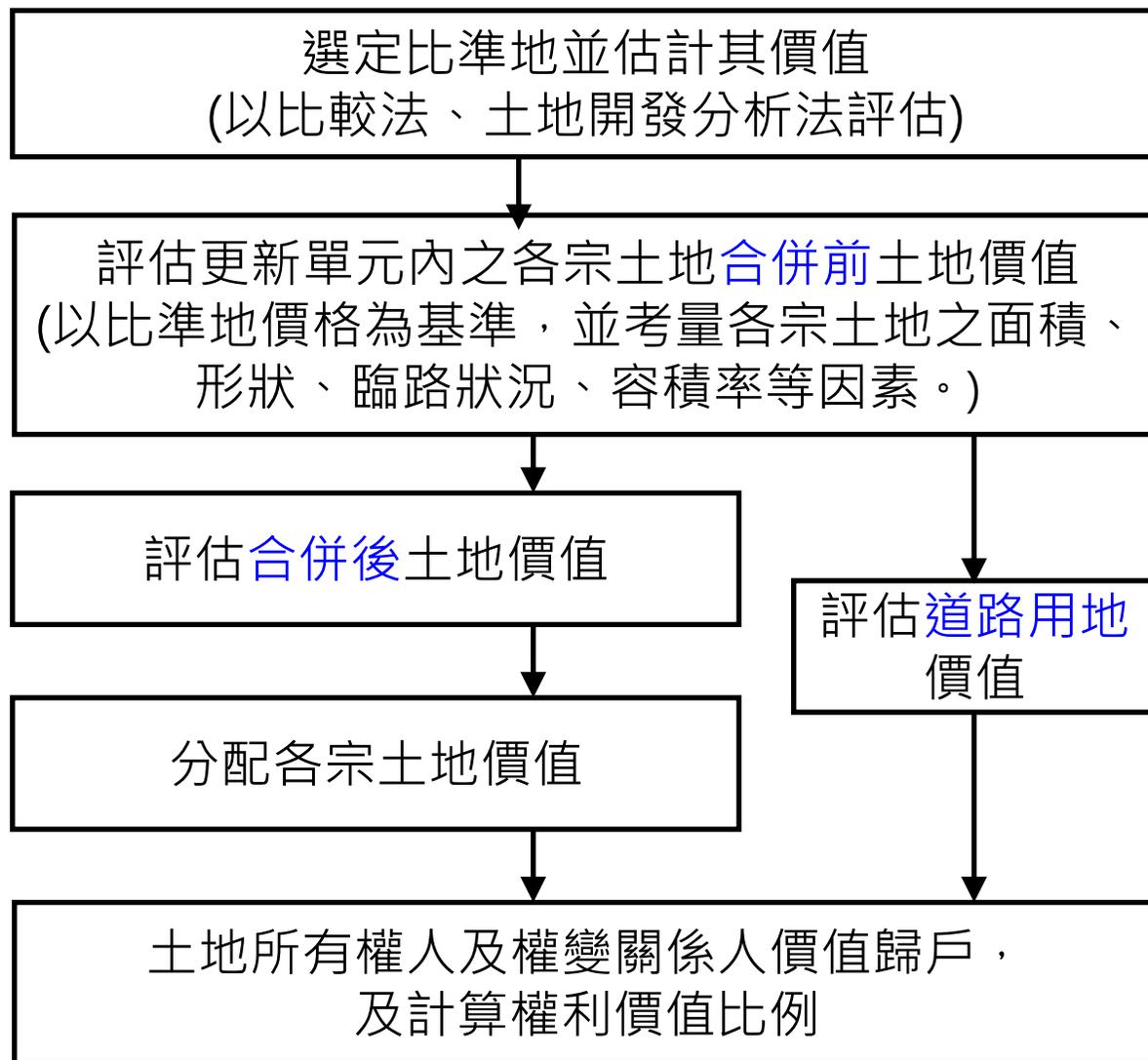
使照	構造	建築完成日	屋齡	經濟耐用年數(年)	延長後經濟年數(年)
62使278號	鋼筋混凝土造	民國62年2月23日	52	50	60
64使1148號	鋼筋混凝土造	民國64年6月16日	49	50	60

(十) 更新單元內有同棟建物構造種類不同，故本次評估依據皆以使用執照登載建物構造(鋼筋混凝土造)為準。

(十一) 更新單元範圍內220-1地號有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況，其合法建築物所有權之權利價值，以尚可使用期間為20年，且年地租不予列計之情況下評估。

(十二) 本更新單元內部分土地為道路用地將進行區內容積移轉，道路用地之容積率全部移入更新單元內，價格以其可提供之容積率評估之。

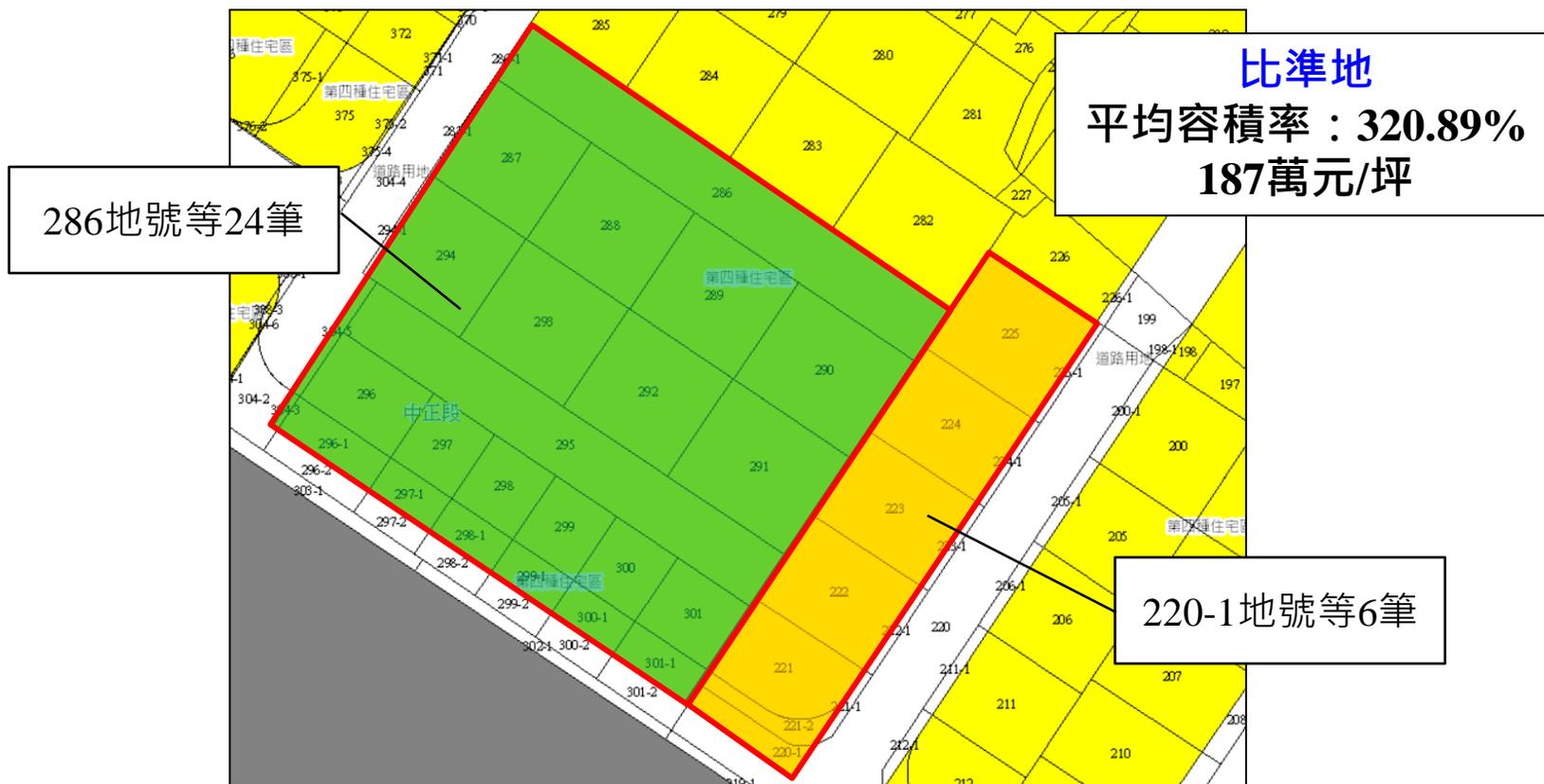
三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

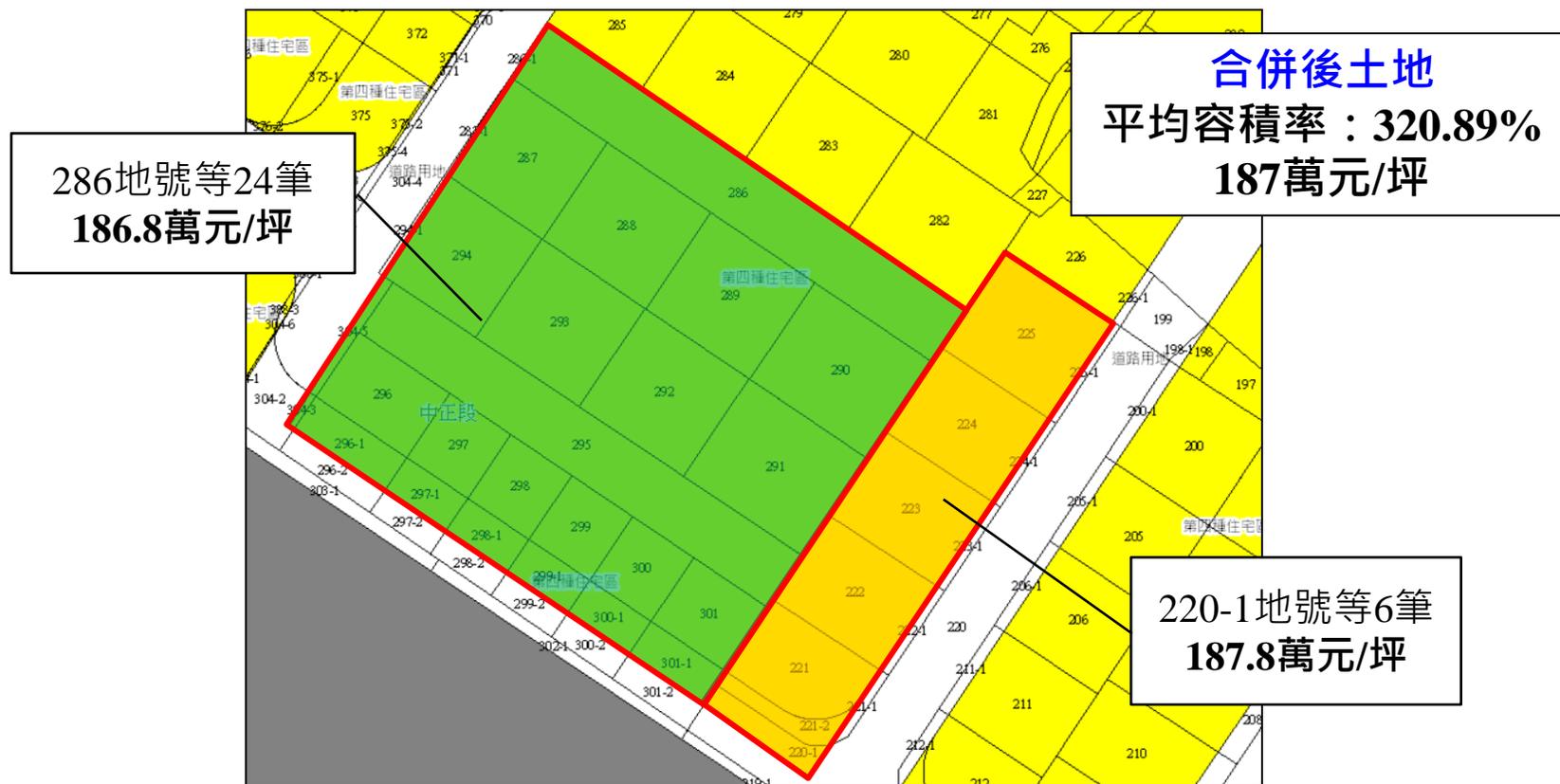
步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之個別條件差異(例如：面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素)評估。



四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前合併後土地價格



四、更新前權利價值評估

步驟三：評估更新前各區分所有建物之權利價值

選定三民路75巷3弄30號3樓為比準單元

→區分建物地價立體化

步驟四：評估道路用地價格

面積：170.68平方公尺(51.6307坪)

道路用地價格以其容積貢獻程度評估之。

四、更新前權利價值評估

步驟五：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	11,***,***
合計			1,699,524,513


$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 11,***,*** &/ 1,699,524,513 \\ &= 0.6710\% \end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

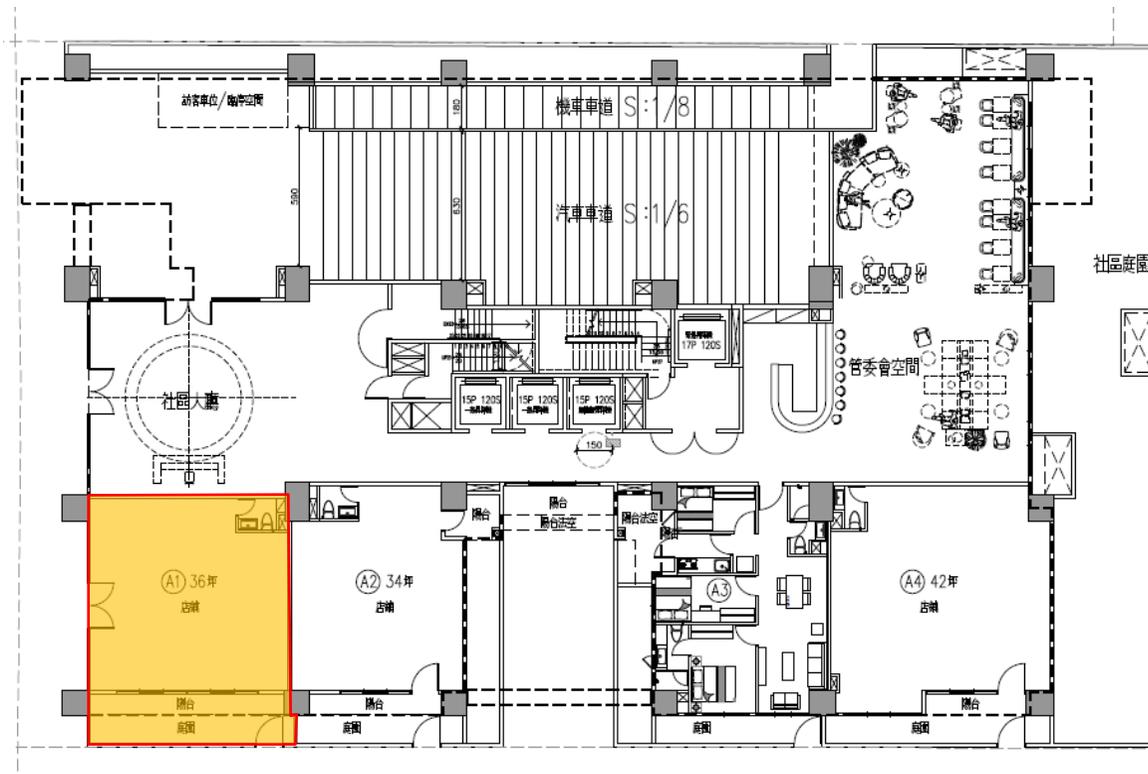
- (一)產品型態：店面住宅大樓
- (二)建築樓層：地上23層/地下5層
- (三)建築結構：1-9F SRC、10-23F RC
- (四)規劃戶數：店面-3戶、住宅-212戶
- (五)公設比：約31.5%
- (六)車位數量：坡道平面194個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**113年9月30日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、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估定。
- (三)評估更新後各戶價格，店面選定**1F-A1戶**、住宅選定**12F-A3戶**作為比準單元
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定**B3**大車位(250*550)作為比準車位。
- (五)更新後於部分分配單元設有約定專用露台。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。

六、更新後權利價值評估(店面)

比準單元(1F-A1戶)：880,000元/坪 → 店面各戶價值
水平效用比調整
(採光、商效)

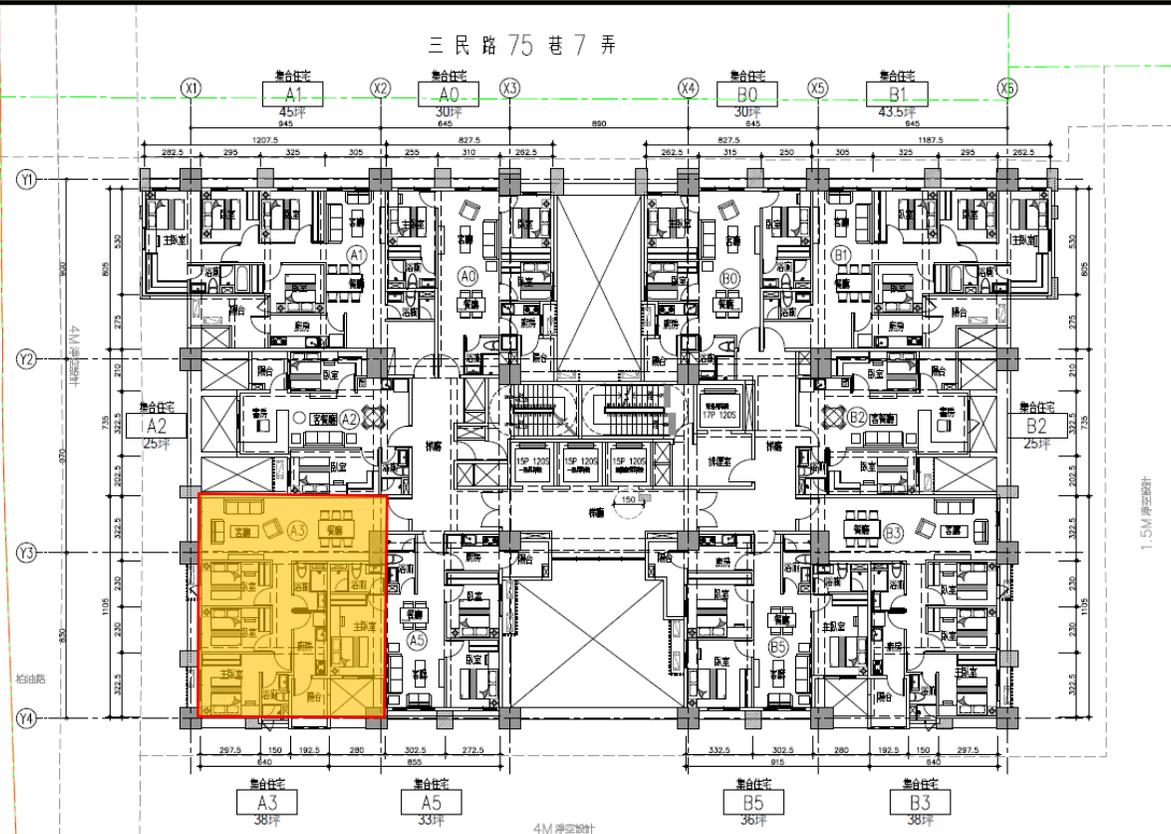


六、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(12F-A3戶)：680,000元/坪

樓層別、水平效用比調整
 (面積、採光、景觀、噪音、
 產品規劃、轉管)

→ 住家各戶價值



六、更新後權利價值評估(車位)

樓層層次	車位形式	車位大小	車位數量(個)	單價(個/元)	車位權利價值(元)
B1	坡道平面	250*600	2	2,850,000	5,700,000
	坡道平面	250*550	5	2,800,000	14,000,000
	坡道平面	230*550	2	2,700,000	5,400,000
B2	坡道平面	250*550	44	2,700,000	118,800,000
	坡道平面	230*550	2	2,600,000	5,200,000
B3	坡道平面	250*550	44	2,600,000	114,400,000
	坡道平面	230*550	2	2,500,000	5,000,000
B4	坡道平面	250*550	44	2,500,000	110,000,000
	坡道平面	230*550	2	2,400,000	4,800,000
B5	坡道平面	250*600	1	2,450,000	2,450,000
	坡道平面	250*550	45	2,400,000	108,000,000
	坡道平面	230*550	1	2,300,000	2,300,000
合計			194	2,556,959	496,050,000

七、更新後權利價值評估

登記用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均單價 (元/坪)(元/個)
店面	1F	108.93	95,925,851	880,619
住宅	1F~23F	7,019.45	4,820,771,490	686,773
1樓均價		140.68	122,763,268	872,642
2樓以上均價		6,987.70	4,793,934,073	686,053
全棟均價		7,128.38	4,916,697,341	689,736
停車位價值		194個	496,050,000	2,556,959
更新後(含車位)		--	5,412,747,341	--



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

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

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

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，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。



■ 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。

◆ 新北市都市更新審議原則(112年8月8日)

◆ 依第二十二條規定，都市更新條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約14.66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10,058,648元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓A2戶)之價值為15,553,251元，高於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到10,058,648元，則可參與選配。

◆ 本案無因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人。



- 本案選配通知已於113年12月17日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年12月18日起至114年2月6日止。請於114年2月6日下午5時前將「**權利變換意願調查表(附件1)**」、「**更新後分配位置申請書(附件2)**」、「**更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)**」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間於「**新北市新店區三民路69號2樓、星期一至五，上午十點至下午五點**」均可受理選屋作業。
- 分配及選配原則
 - 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
 - 二. 全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
 - 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故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；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，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - 四. 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共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - 五. 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)。
 - 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四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.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或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之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
- 預定公開抽籤日為114年2月18日(星期二)下午2時30分，地點為新北市新店區建國路58號2號(新店建國游泳池2樓會議室)。

權利變換意願調查及申請分配通知函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

住源建設股份有限公司 函

地 址：新北市新店區三民路69號2樓(住源)
 新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯 絡 人：簡伶嫻(住源)
 賴政安(安邦)
聯 絡 電 話：(02)2911-2702(住源)
 (02)8923-6788#214(安邦)

受文者：

途 別：普通

發文日期：中華民國113年12月17日

發文字號：住源中正更字第113121702號

附 件：附件1權利變換意願調查表、附件2更新後分配位置申請書、附件3更新後合併分配協議書、附件4更新後應分配價值表、附件5建物及停車位位置編號、面積及價值資料、附件6建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市新店區中正段292地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業，並於民國113年12月28日(星期六)上午09時30分假新北市新店區三民路36號2樓(新店區中正國小2樓視聽教室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自113年12月18日起至114年2月6日止。請 台端於114年2月6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。為配合遷屋作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午5時(地址：新北市新店區三民路69號2樓)均受理遷屋作業。
- 四、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)，選擇分配單元及車位，並於第三項說明期限內填具下列文件擲還。
- 五、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件3)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。

第1頁 共2頁

司辦理。

- 六、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，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。
- 七、若 台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元且未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為114年2月18日下午2時30分，地點為新北市新店區建國路58號2號(新店建國游泳池2樓會議室)。

正本：新北市新店區中正段292地號等43筆土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、住源建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

代表人：陳維臻

- 本通知函及相關選配附件於12月17日寄發
- 截止選配日期為114年2月6日
- 公開抽籤日為114年2月18日

第2頁 共2頁



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年12月17日寄發
- 截止選配日期為114年2月6日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

請勾選意願。

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

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

- 1.所有權人姓名
 - 2.土地及建物資料(以謄本資料填具)
- ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地
都市權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於新北市新店區中正段 292 地號等 43 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)：

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：___筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：___筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(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

舉例

擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為 _____
A樓層-編號 _____ B樓層-編號 _____
合併選配C樓層-編號 _____ 等共 3 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 _____ 位，其「車位位置代碼」為 _____
樓層-編號(登記於A單元) _____ 樓層-編號(登記於A單元) _____
合併選配樓層-編號(登記於C單元) _____ 等共 3 部。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
 - (1) 若有區分所有權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。實際選配後總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則。
2. 本表請於 114 年 2 月 6 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「新北市新店區三民路 69 號 2 樓」，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，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第 17 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 14 年 2 月 18 日下午 2 時 30 分，地點為新北市新店區建國路 58 號 2 號(新店建國游泳池 2 樓會議室)。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：_____ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

■ 本權利變換意願調查表於113年12月17日寄發

■ 截止選配日期為114年2月6日

■ 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1；車位單元(填寫範例)：B2-30。**車位單元以登記房屋單元順序填寫，如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。**

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，**本申請書也要填寫合併之分配單元**

※請所有權人**簽名並蓋章**。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於113年12月17日寄發
- 截止選配日期為114年2月6日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名，並繳回一張。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者不得合併分配**。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-30。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 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			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市新店區中正段 292 地號等 43 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是否大於最小分配單元
		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權			更新後總權利價值 x B	共同負擔費用 x B	C-D	是/否

備註：

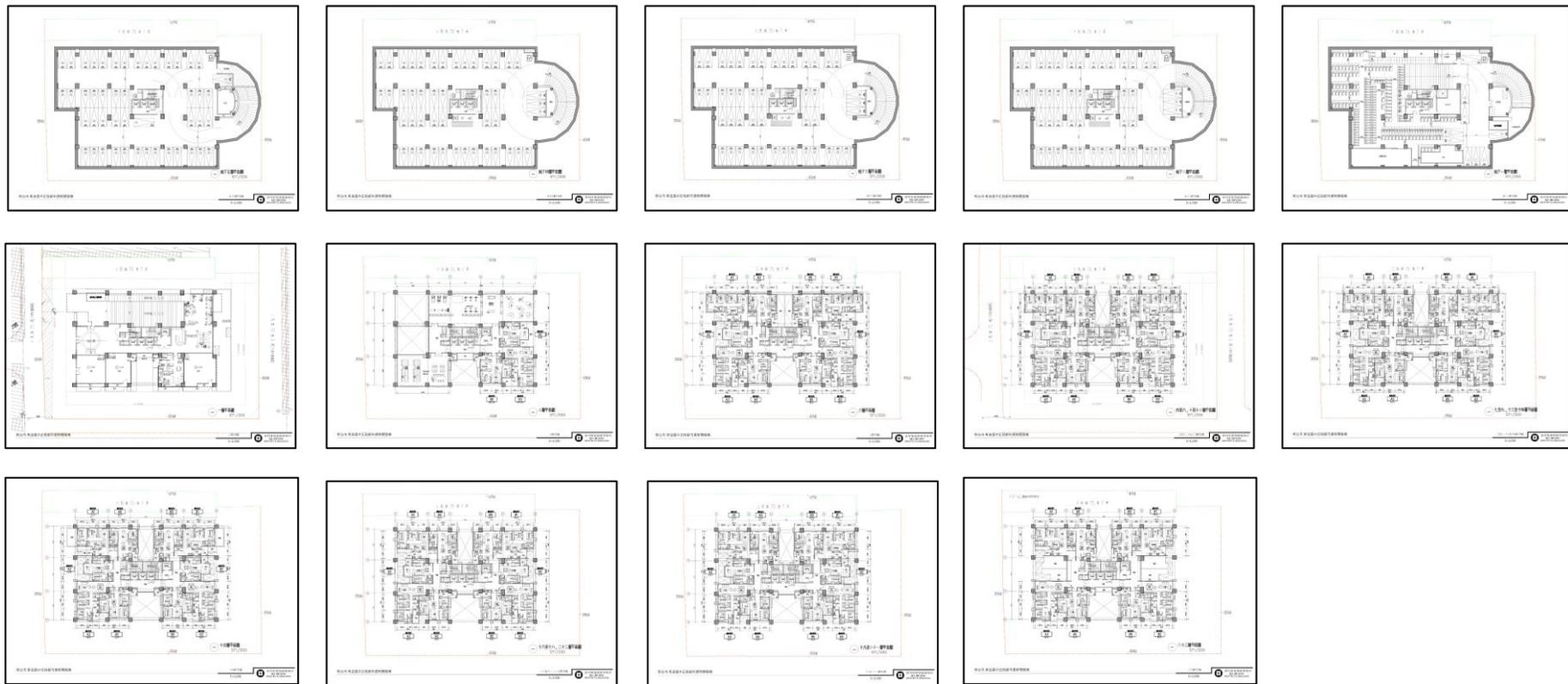
- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1) 全區單元除店面得由原一樓所有權人優先選配外，其他住宅單元自由選配；(2)更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」規定，以現金補償之；(3) 一戶單元以選配一席汽車停車位為原則；(4)實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值 E 之 110%為原則；(5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(10,058,648 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 113 年 12 月 18 日起至 114 年 2 月 6 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以新北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

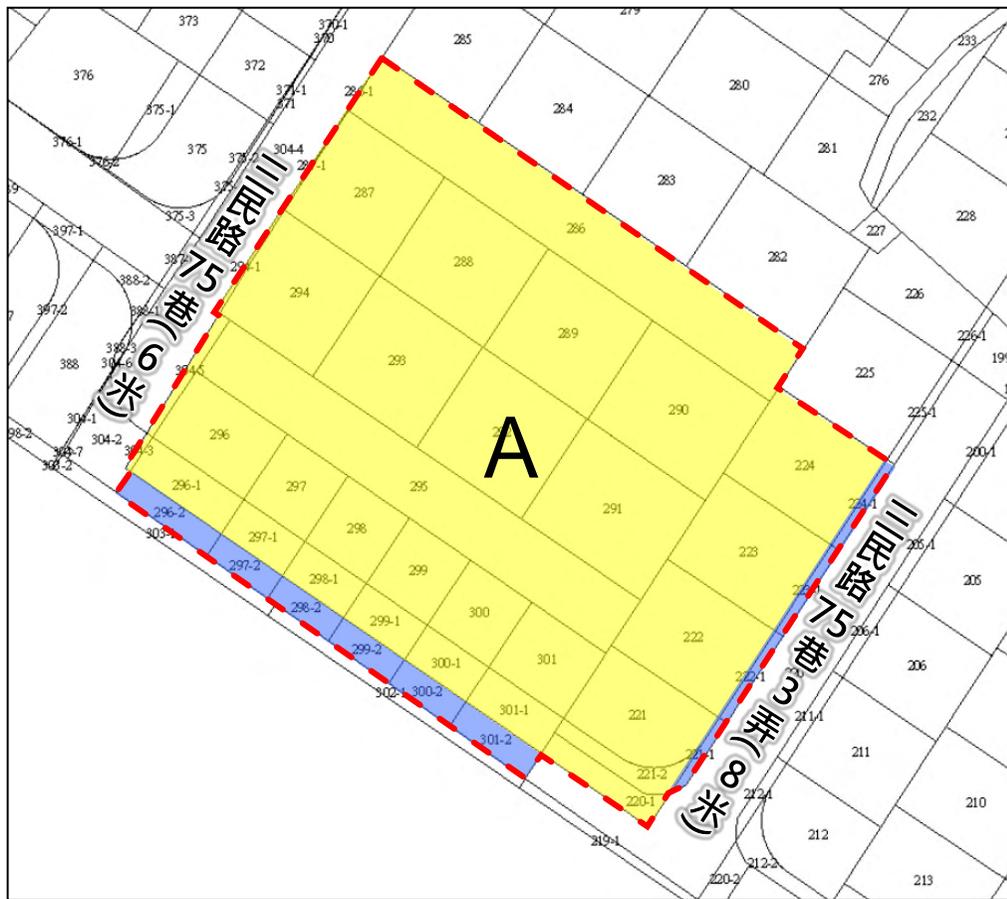
註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



■ 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)



- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，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等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序
 1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有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，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
 2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。
 3. 針對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，於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。
 4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



更新單元範圍 住宅區 道路用地

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區住宅區，合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準，道路用地部分本案採區內容移方式，後續將開闢道路並移轉為公有。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
 - 住源建設股份有限公司(專案辦公室)**
聯絡電話：(02)2911-2702(聯絡窗口 簡小姐)
聯絡地址：新北市新店區三民路69號2樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 新北市政府都市更新處**
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站
<https://reurl.cc/KdMmoy>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網
<https://twur.cpami.gov.tw/>

謝謝！



敬請指教