

# 擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及樹德段130地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：三賦聯合建築師事務所

112.11

## 議程

- ◆ 主席致詞
- ◆ 主管機關代表致詞
- ◆ 規劃報告
  - 一、事業計畫
  - 二、權利變換計畫
- ◆ 專家學者建議
- ◆ 問答討論

## 辦理緣起與法令依據

### (一) 辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、44條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

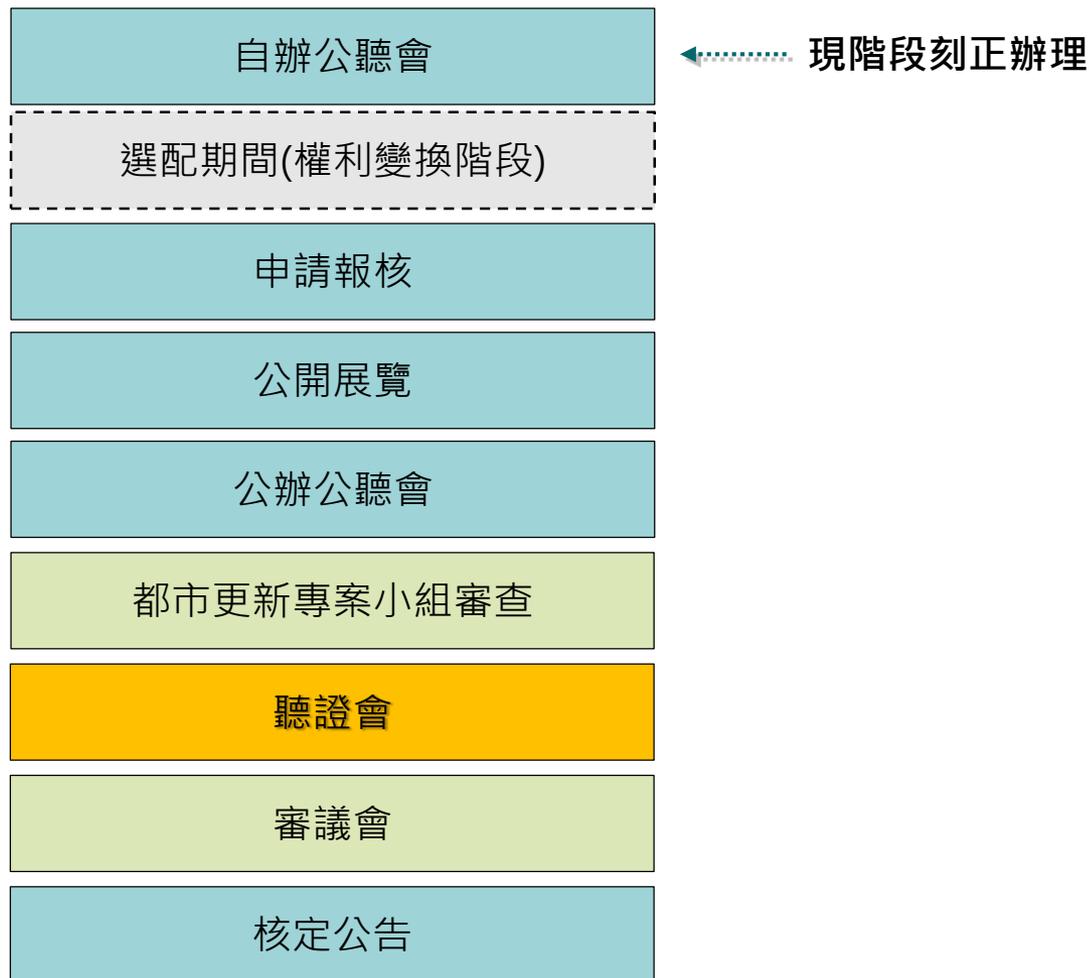
### (二) 法令依據

- 依據「都市更新條例」第32條、第44條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理。
- ➔ 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）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。
- ➔ 公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

## 實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

# 都市更新事業办理流程

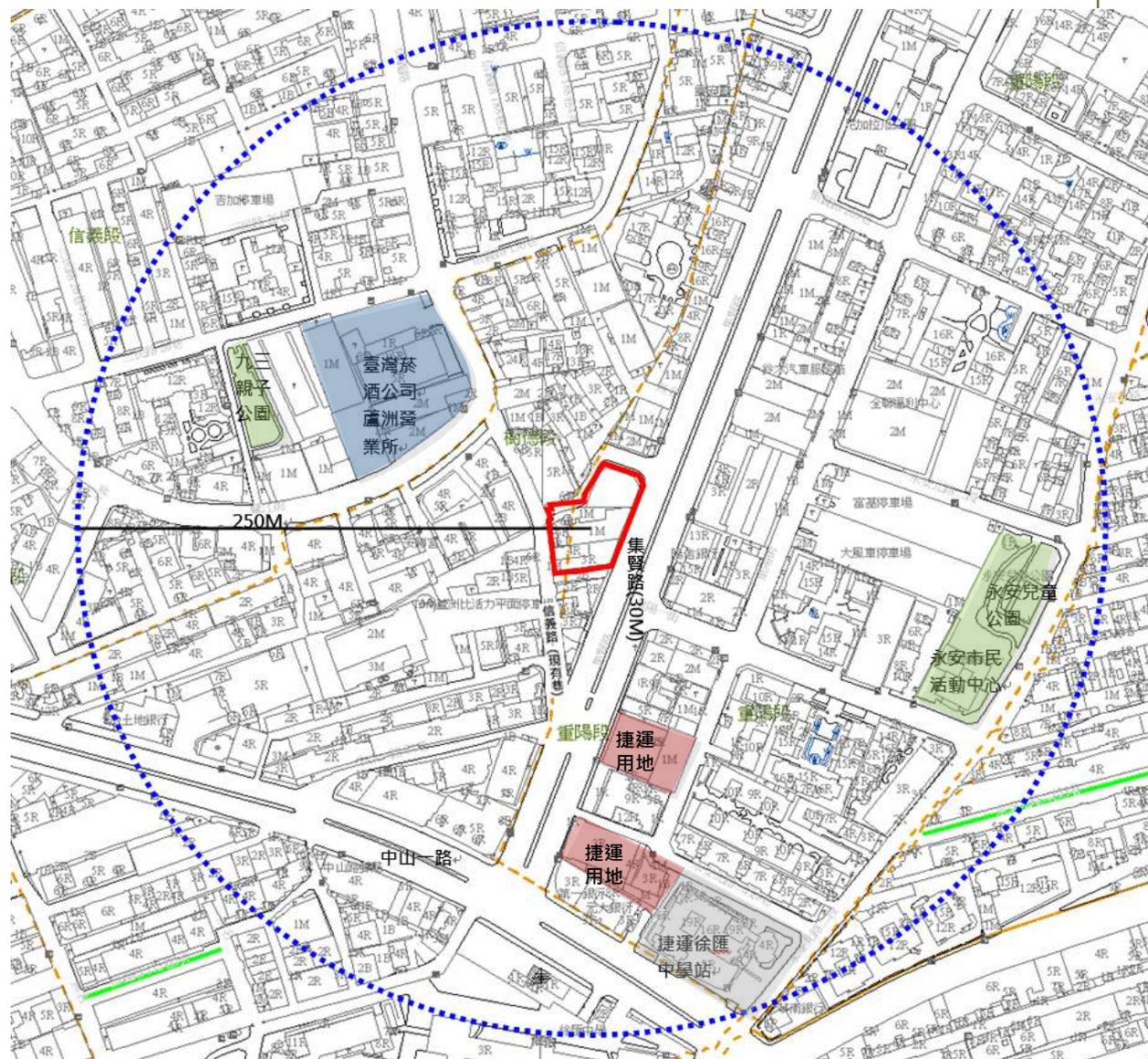


## 計畫範圍

### (一)更新單元位置

本更新單元位於蘆洲區中山一路(30公尺)以北、集賢路(30公尺)以西、未開闢計畫道路以南所圍街廓。

鄰近捷運徐匯中學站、捷運北環段用地、臺灣菸酒公司蘆洲營業所、九三親子公園、永安兒童公園



## 現況分析

更新單元範圍共16筆土地：  
蘆洲區重陽段200~206，  
蘆洲區樹德段104、129、130、136~141

其中104地號為部分納入，後續將辦理地籍分割，更新單元面積暫估為1927.34 m<sup>2</sup>

### (一) 土地使用分區-住宅區

	重陽段	樹德段
容積率	300%	200%
建蔽率	50%	50%

### (二) 土地權屬

公有單位	段	地號	面積	持分	持有面積
國產署	樹德	104(部分納入)	33.59(暫估)	1/1	33.59
新北市養工處	樹德	136	34.72	1/2	17.36
		141	76.08	1/2	38.04

其餘均為私有，共1,838.35 m<sup>2</sup>

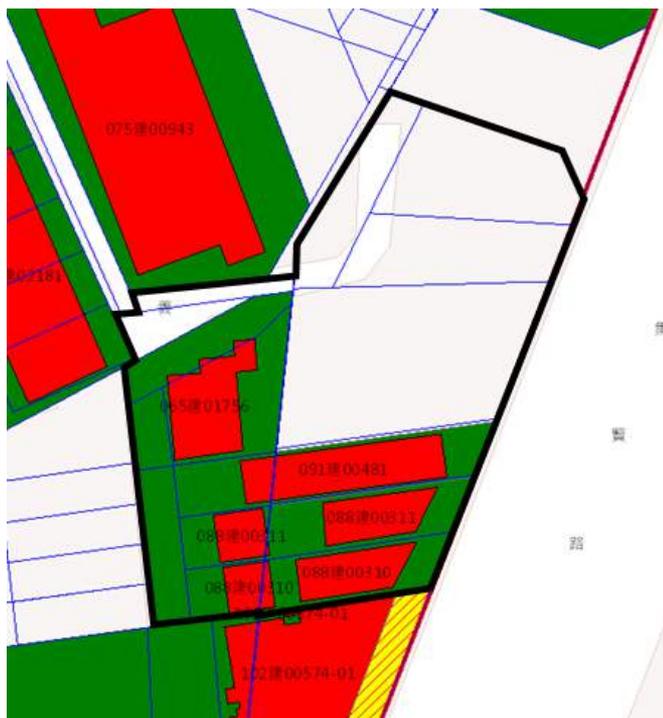


- 更新單元範圍
- 國有土地範圍
- 公私共有

### (三) 合法建物權屬

更新單元內共10筆建號、6棟合法建築物。

均為私有：共1489.45 m<sup>2</sup>



N 合法建築物棟別

現況照片 一樓臨集賢路多為店面使用，其餘為住宅及空地使用。



## 同意比例計算 截至本案自辦公聽會前統計

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和(A = a + b)	1927.34	43	1489.45	10
公有(a)	88.99	2	0	0
私有(b = A - a)	1,838.35	41	1,489.45	10
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B = b - c)	1,838.35	41	1,489.45	10
同意數(C)	1,696.05	18	1,489.45	10
同意比例(C/B)	92.26%	43.90%	100.00%	100.00%
法定門檻	90%	-	90%	-

都更條例第 37 條：「...但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算...。」

→ 本案已達事業計畫報核同意比例

## 處理方式及區段劃分

### (一)處理方式

- 本案將採「重建方式」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓

### (二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為「重建區段」實施都市更新事業

## 六、公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。



- ▭ 重建區段(同更新單元範圍)
- ▭ 國有土地範圍
- ▭ 公私共有土地範圍

## 土地使用計畫 - - 申請容積獎勵項目及額度

□ 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵。

獎勵容積(基準容積)：重陽段：1336.90×300%= 4,010.70 樹德段：(590.44-154.47)×200%=871.94 樹德段137地號：154.47×200%=308.94 合計= 5,191.58 m <sup>2</sup>		獎勵值(m <sup>2</sup> )	獎勵容積 (%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	經結構安全性能評估結果未達最低等級者	122.52	2.36%
#10綠建築	取得綠建築銀級	292.96	5.64%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級	292.96	5.64%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	488.26	9.40%
#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內	341.78	6.58%
新北市都市更新建築容積獎勵辦法			
#2退縮獎勵	自建築線退縮淨寬4公尺以上，面臨未達8公尺現有巷者應補足8公尺後再退縮4公尺，另自基地境界線退縮淨寬2公尺以上。	488.26	9.40%
#6	屋齡達30年以上之4層樓合法建物	11.19	0.22%
合計(A)		2,037.93	39.25%
防災型都更獎勵(B)-樹德段137地號		352.29	6.79%
容積移轉(C)		1,858.59	35.80%
獎勵值合計(A)+(B)+(C)		4,248.66	81.84%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍

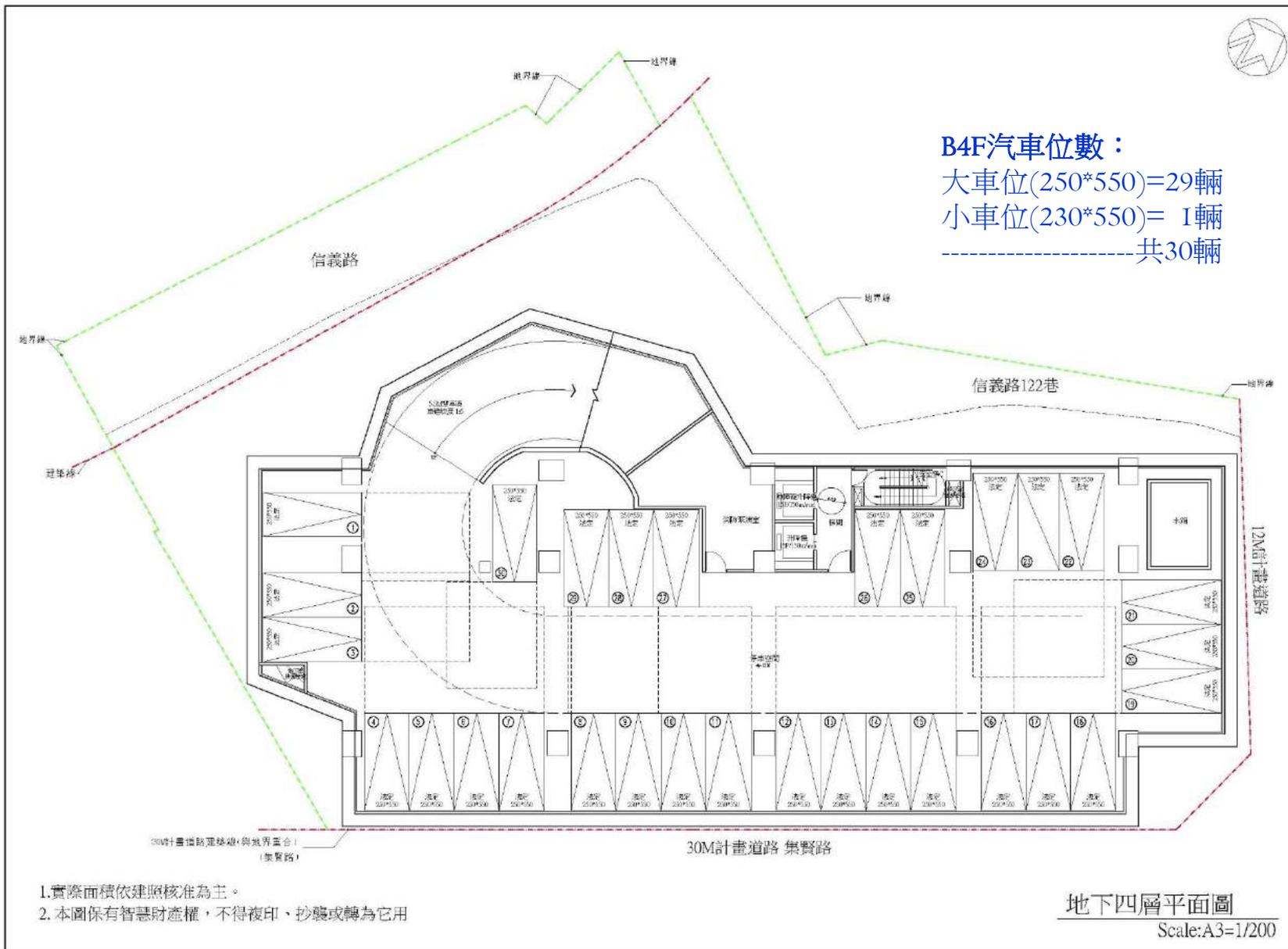
本案申請更新獎勵值 2037.93/(4010.7+871.94)=41.74%<50%...符合規定

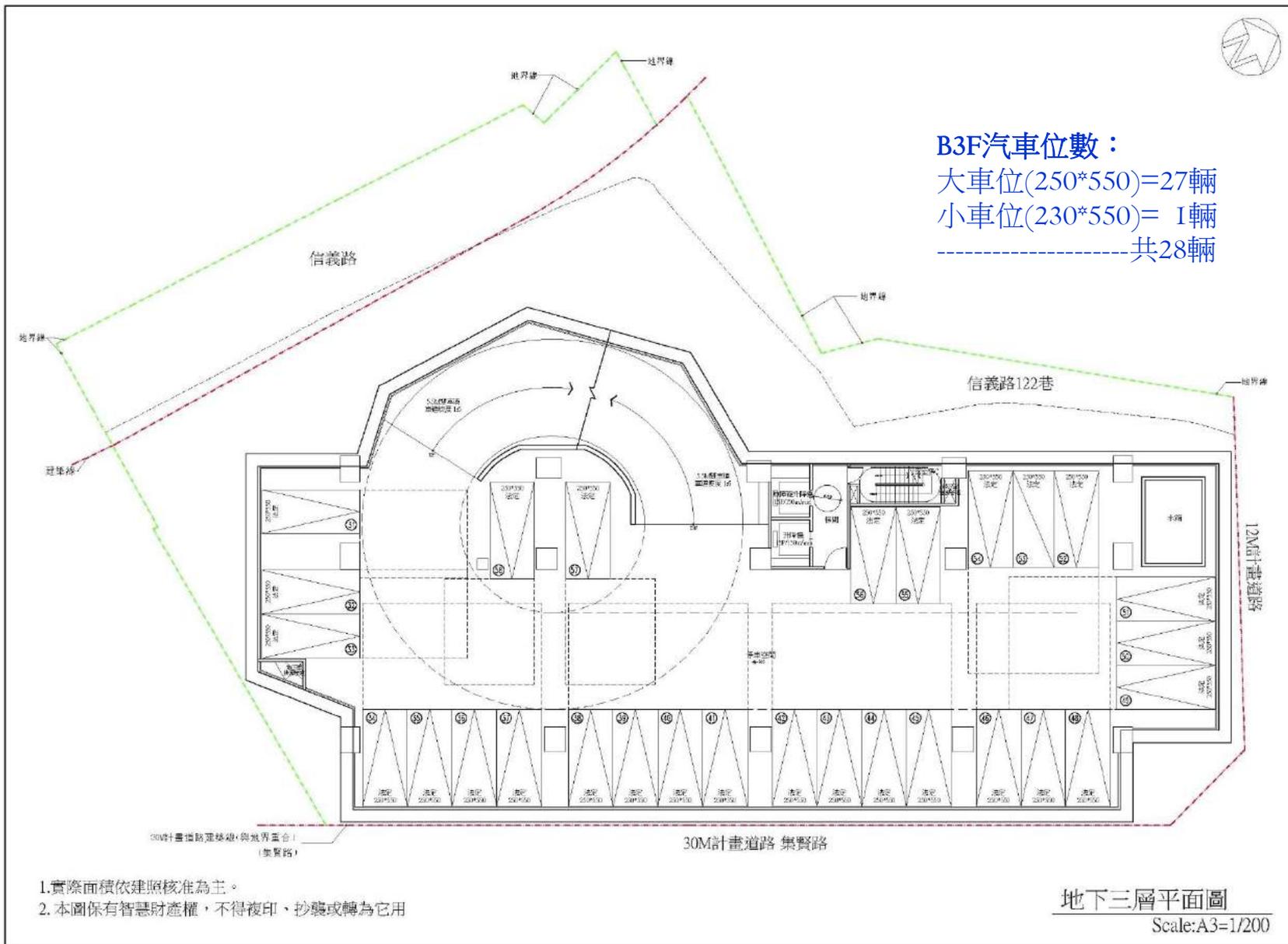
## 建築規劃

- 用途：店鋪及住宅大樓
- 建築規模：地上21層、地下4層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：店鋪7戶、住宅143戶
- 車位：平面車位85部，公設車位3部，共88部。



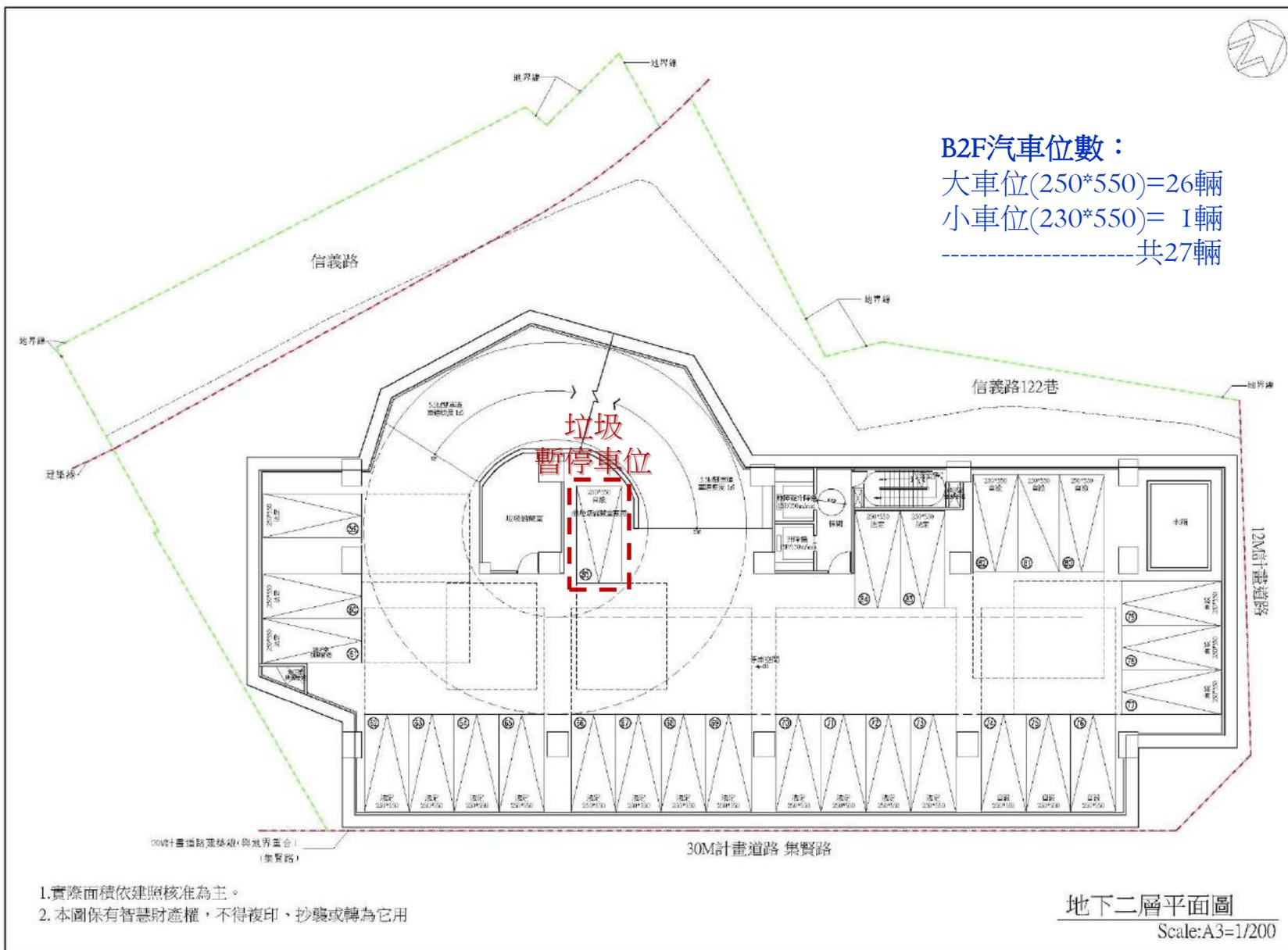


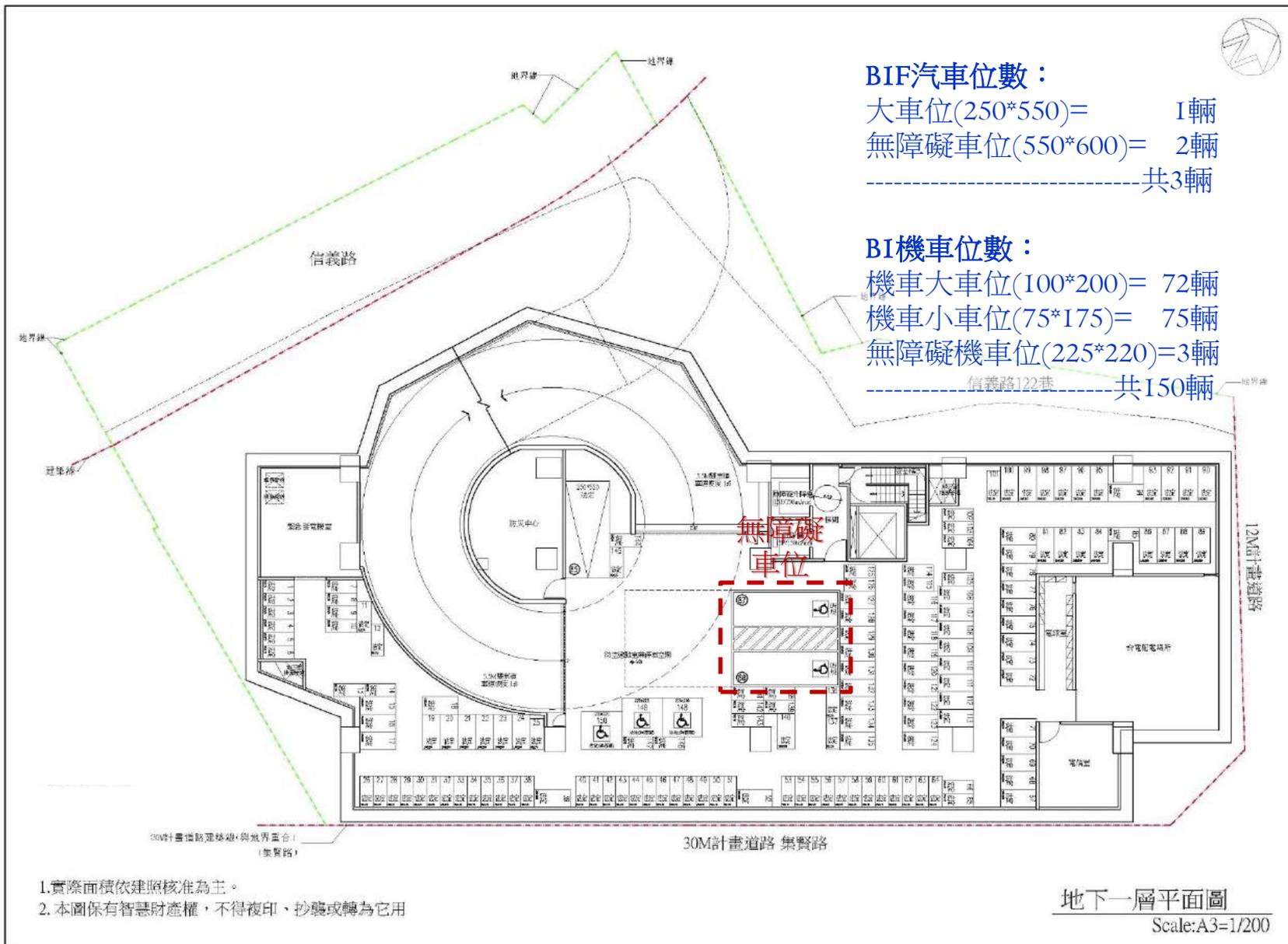




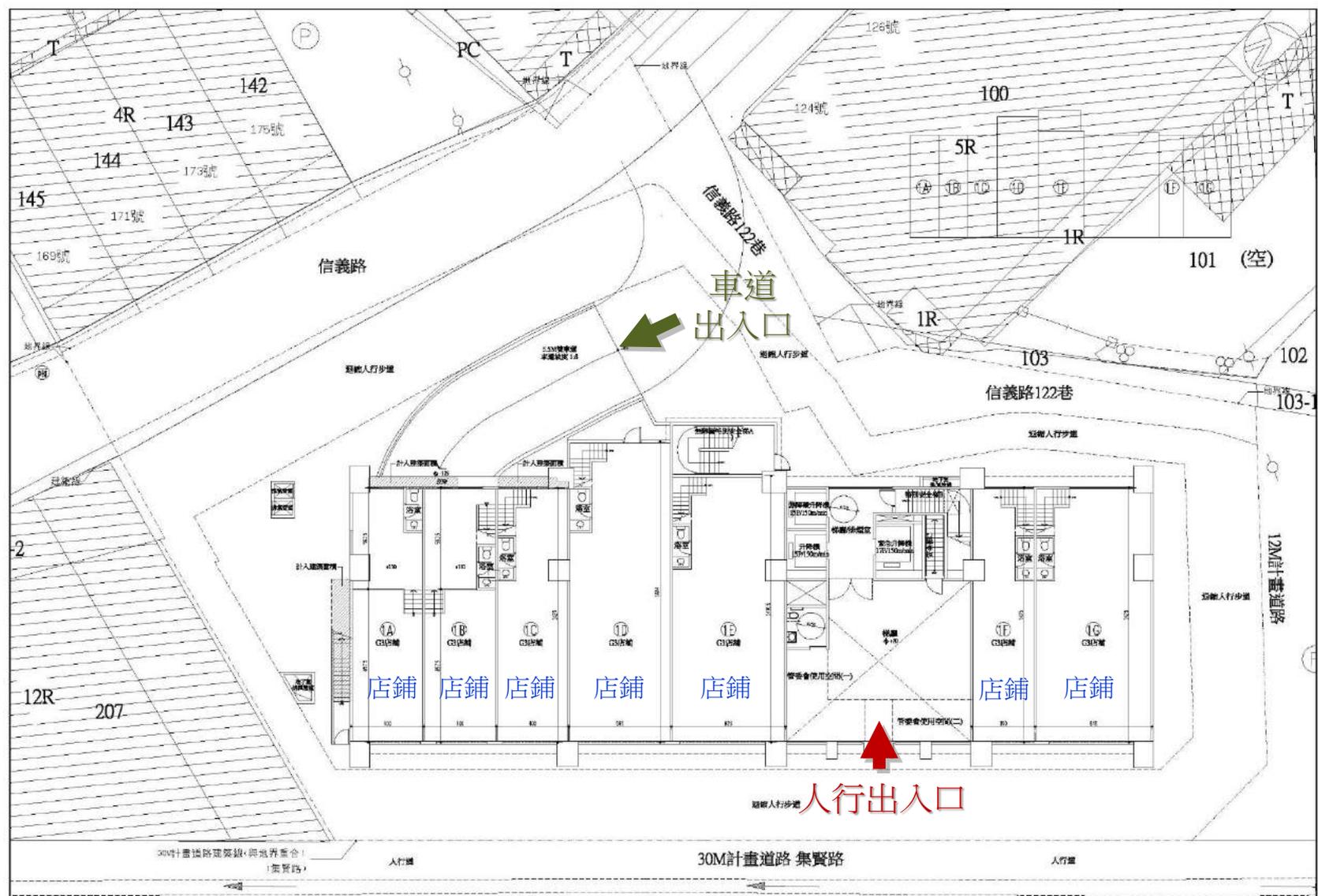
1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用。

地下三層平面圖  
 Scale:A3=1/200



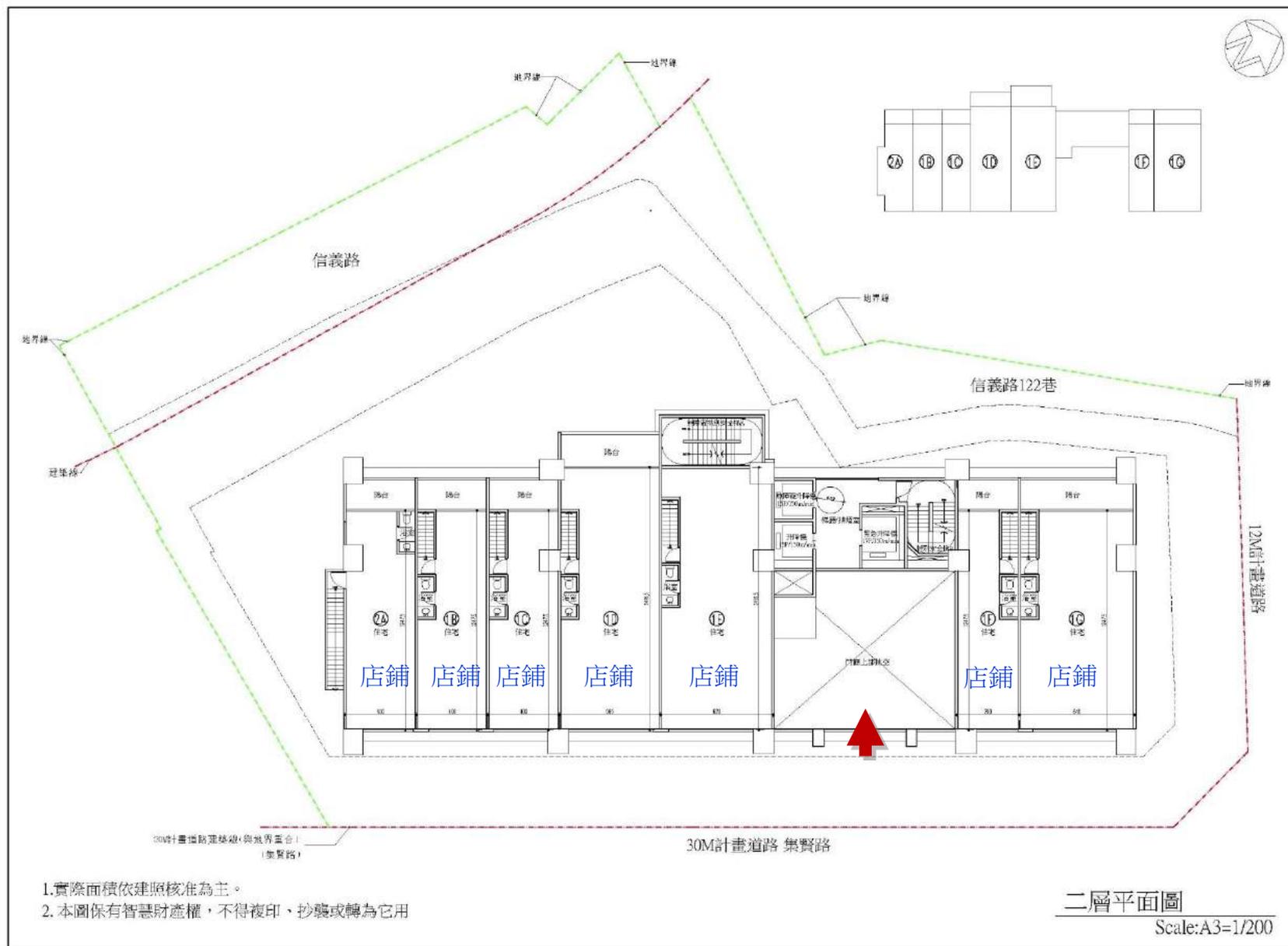


- 1.實際面積依建照核准為主。
- 2.本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用



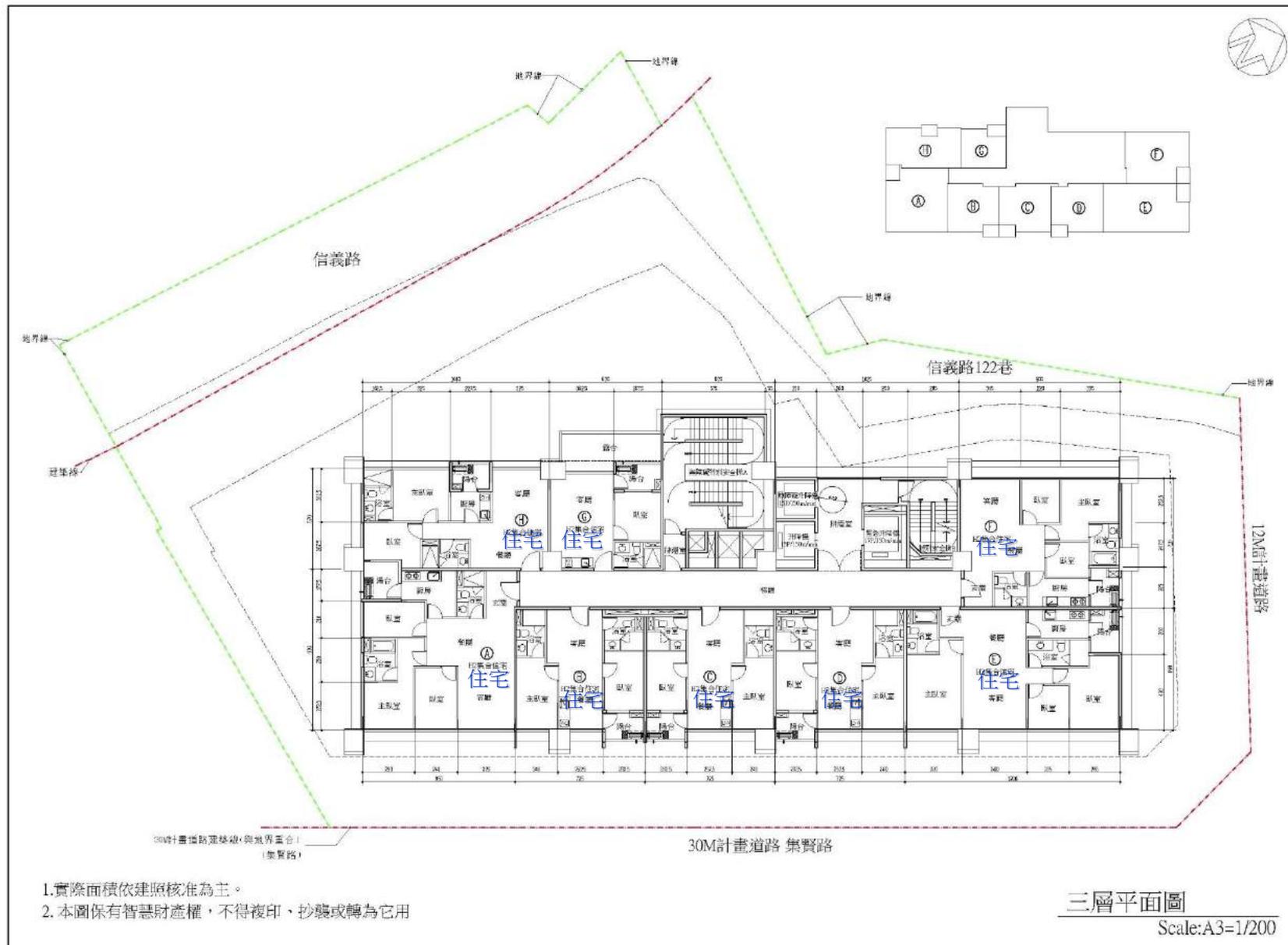
1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

一層平面圖  
Scale: A3=1/200

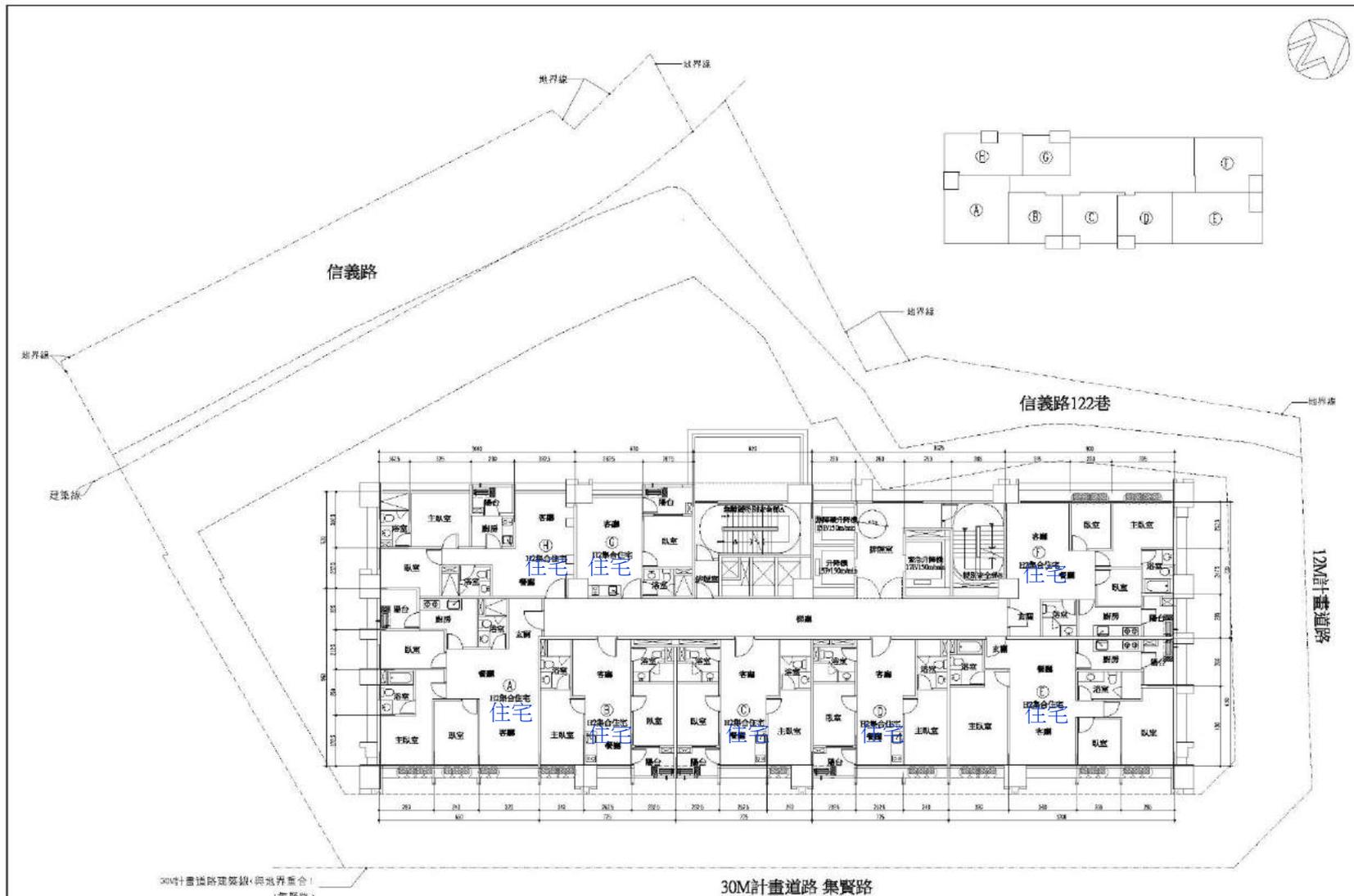


1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

二層平面圖  
Scale:A3=1/200



1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

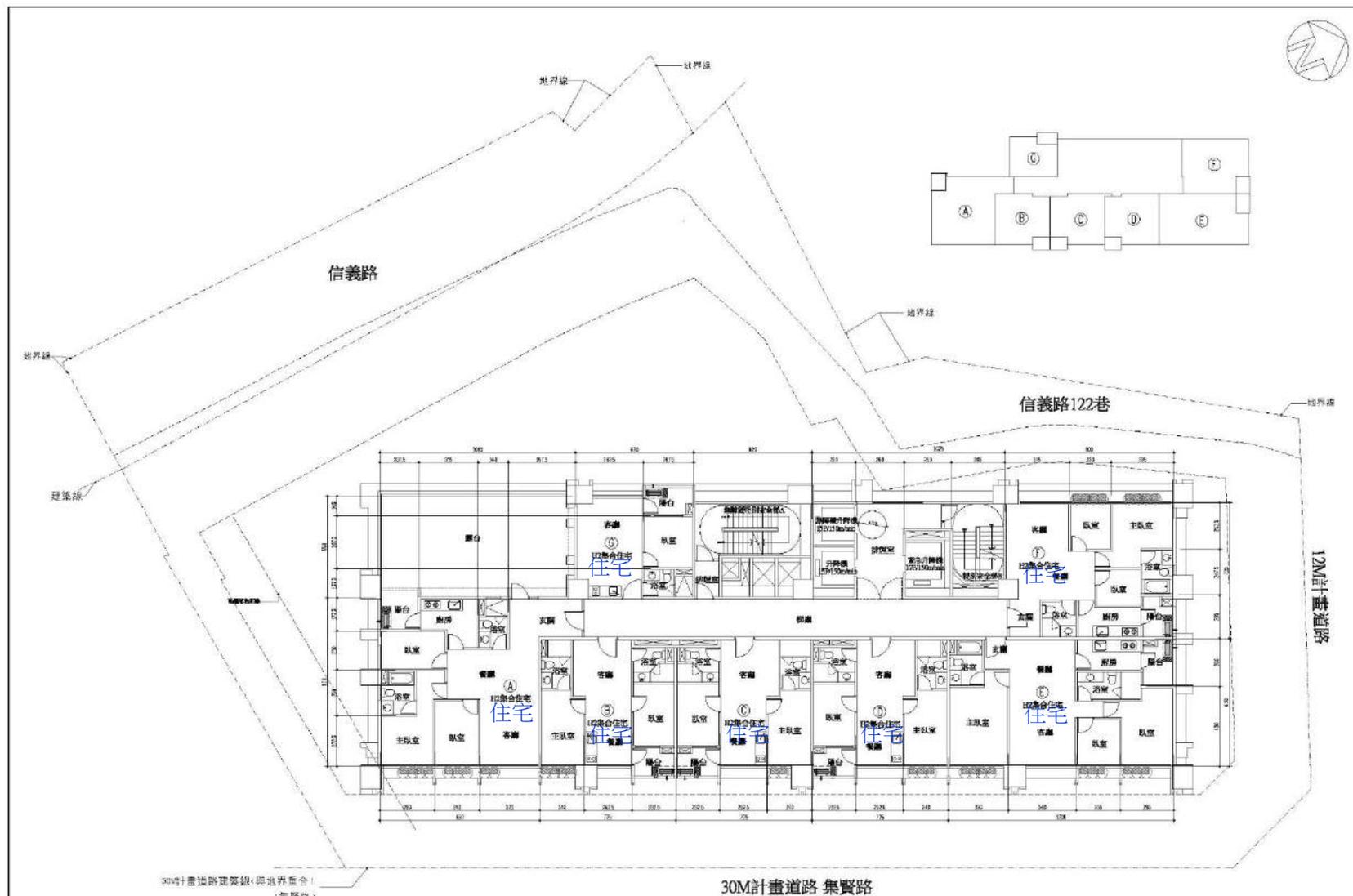


1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

四層平面圖

Scale: A3=1/200

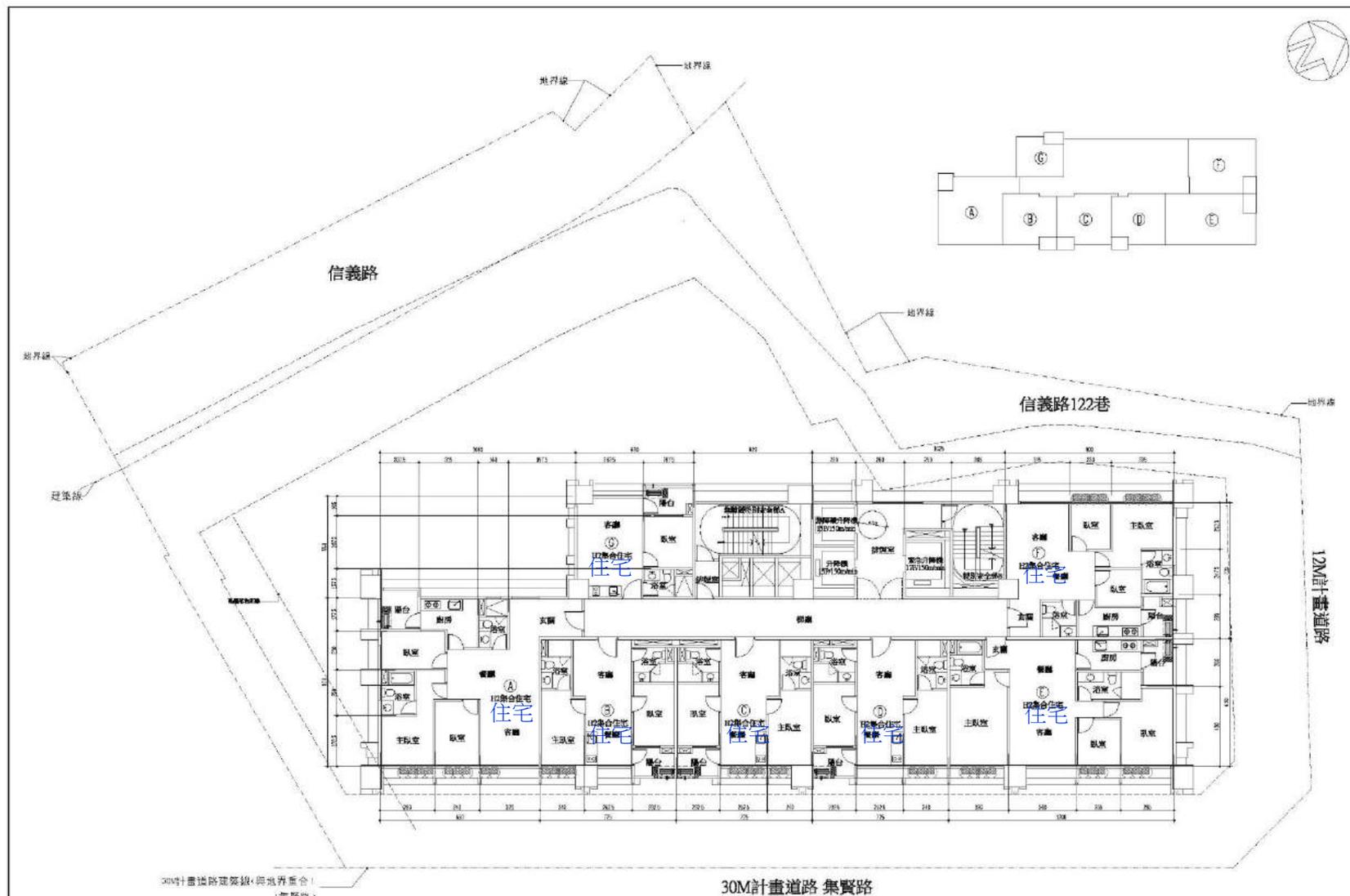




1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

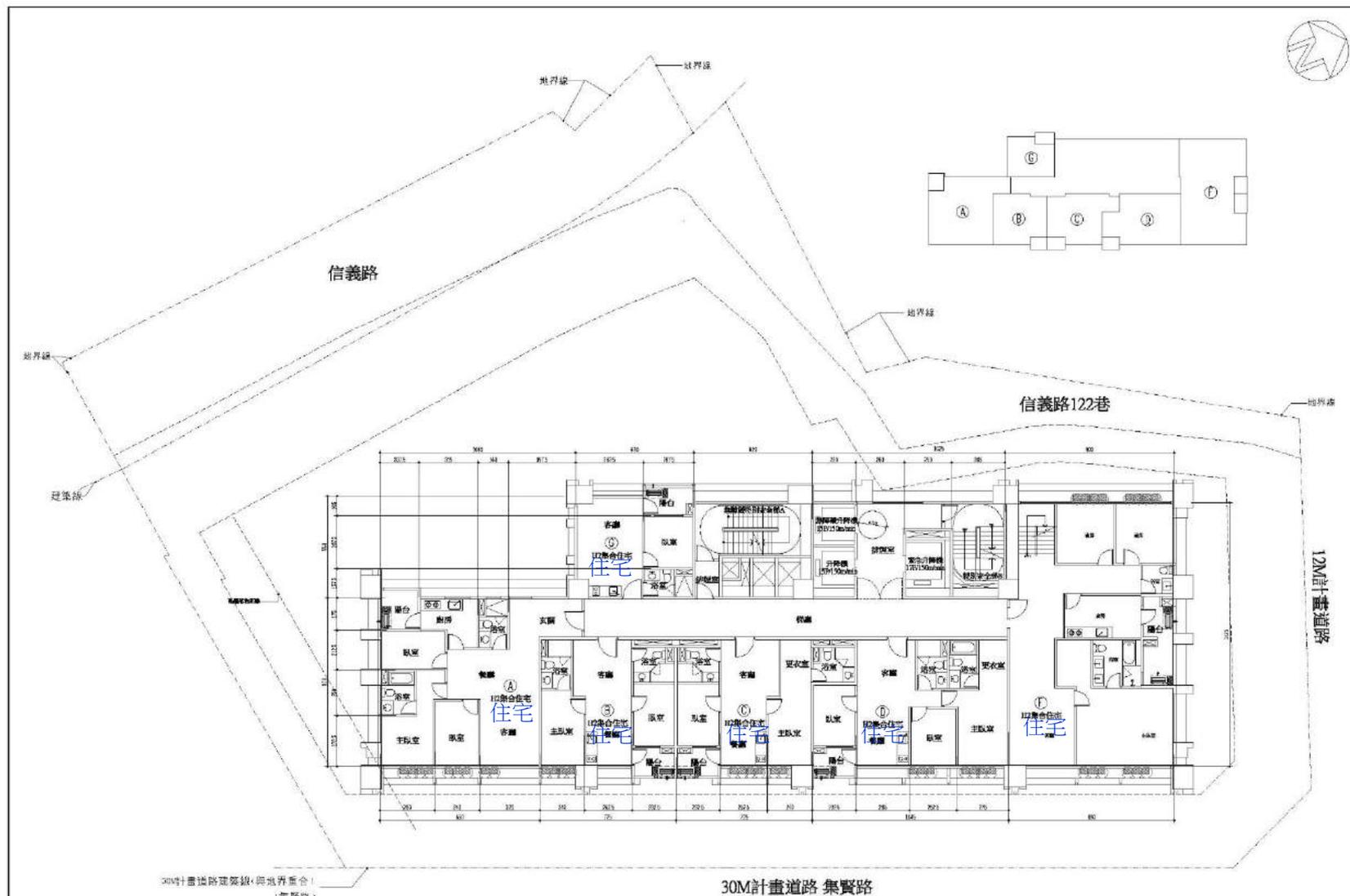
十六層平面圖

Scale:A3=1/200



1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

十七~十九層平面圖  
Scale: A3=1/200

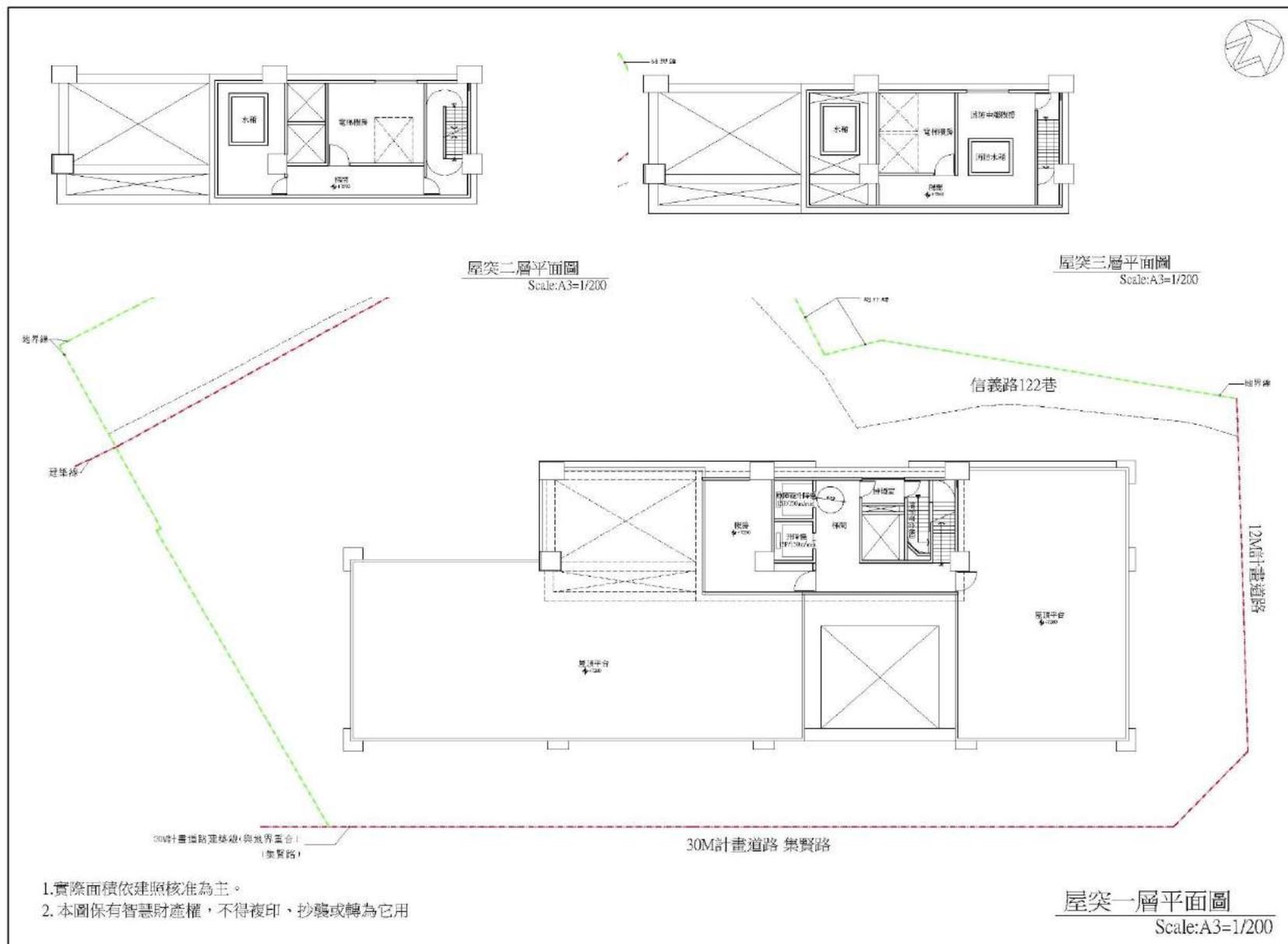


1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

二十層平面圖

Scale:A3=1/200





1. 實際面積依建照核准為主。
2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

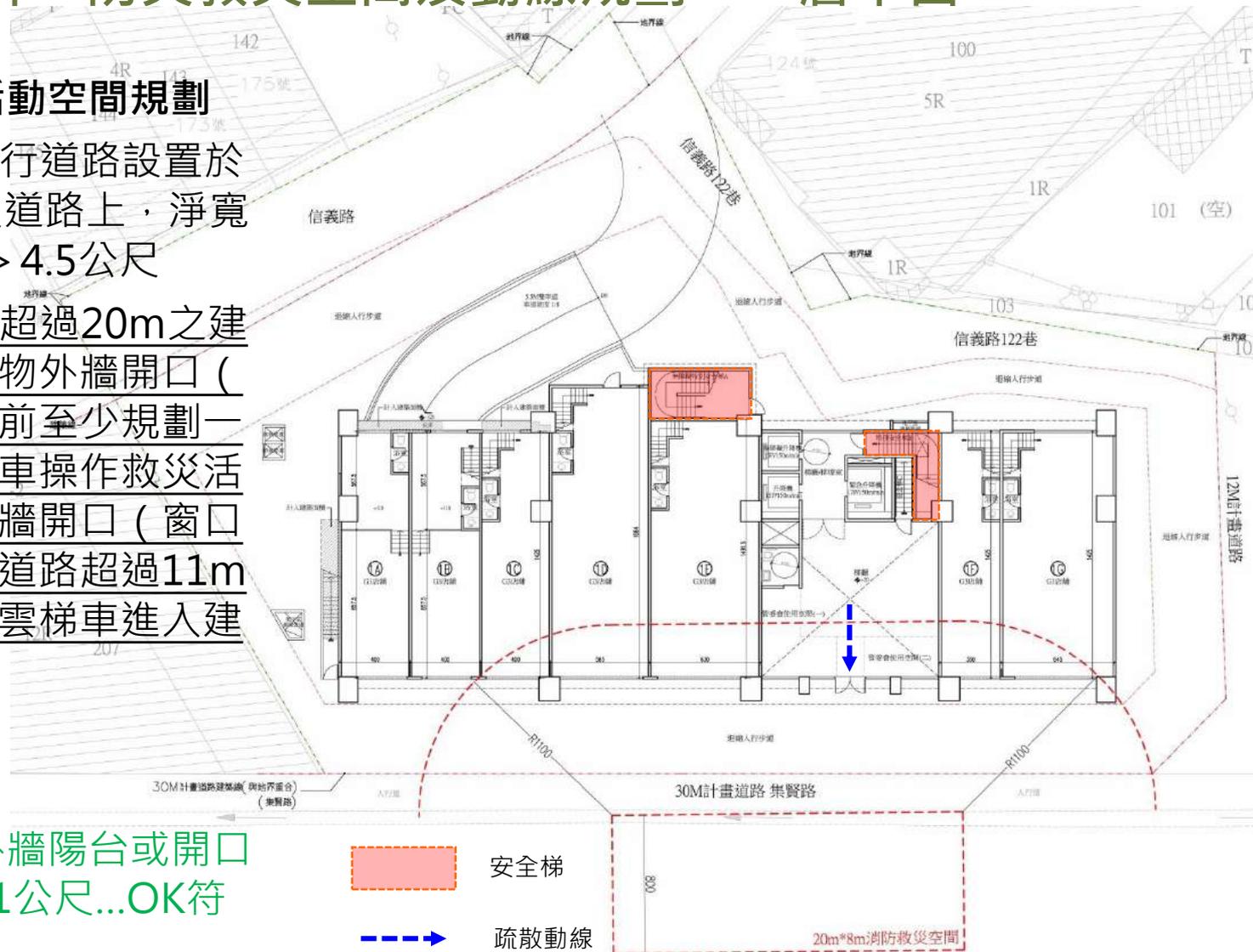
# 透視圖



## 建築規劃設計 - 防災救災空間及動線規劃 - 一層平面

### 雲梯消防車救災活動空間規劃

1. 本案消防車輛通行道路設置於集賢路之30公尺道路上，淨寬 > 4公尺，淨高 > 4.5公尺
2. 六層以上或高度超過20m之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過11m，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。



本案面臨道路之外牆陽台或開口距離道路均小於11公尺...OK符合規定

## 八、拆遷安置計畫

### (一) 地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號10筆，總計拆除面積約1489.45m<sup>2</sup>

### (二) 合法建築物之補償與安置

#### ■ 法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

#### ■ 拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
- 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
  - \* 逾期末領取者，依法提存
- 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。

## 九、實施方式、費用負擔及選配原則

### (一)實施方式

- 本都市更新事業以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施之

### (二)費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估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率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

### (二)選配原則

1. 原一樓住戶優先選配一樓單元，並以原位次分配為原則
2. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過該選配單元權利價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
3. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「... 土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關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，...。」辦理。

## 十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### (一)處理方式 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

- 更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - (一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。
  - (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
  - (三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
    - 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
    - 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金

## 十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### (二)更新後之分配使用原則 國有非公用土地參與都市更新注意事項(節錄)

- 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。
- 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
  - 1、更新前國有土地主要所在區位。
  - 2、邊間優先。
- 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

## 十一、財務計畫

■ 本案依『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表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	1,189,263,052
	二、公共及公益設施(B)	0
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)		5,000,000
參、權利變換費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等)		22,793,389
肆、貸款利息(D)		64,213,832
伍、稅捐(E)		30,025,282
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等)		320,135,438
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		138,403,833
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		1,769,834,825

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## 五、實施進度

序號	進度	114年								~	116年			117年								
		1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		月	月	月	月	月	月	月	月		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月
3	事業及權利變換計畫核定公告																					
4	申請拆除及建造執照																					
5	改良物殘餘價值補償																					
6	申請更新期間稅捐減免																					
7	土地補償金發放作業																					
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																					

備註：本進度表為預估進度表，實際進度則依全案執行狀況為準

# 同意書範本

擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 **A君** 同意參與由 耕薪都市更新股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 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(依實際處分方式表)：
- 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	蘆洲區	
地段	重陽段	樹德段
小段		
地號		
土地面積 (m <sup>2</sup> )		
權利範圍		
持分面積 (m <sup>2</sup> )		

(二)建物

定 號	建 號		
坐落地點	建物門牌號	舊管路	
	地 段	重陽段	
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	共有部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
	樓利範圍 (F)		
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F		

立同意書人(本人)：**A君**

統一編號：**A123456789**

聯絡地址：**新北市○○區○○路○○號○○樓**

聯絡電話：**02-1234-5678**



立同意書人(法定代理人)：(簽名蓋章)

統一編號：

地址：

聯絡電話：



中 華 民 國 112 年 10 月 1 日

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
  - 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。
  - 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，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
  - 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
  - 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。
  - 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。

## 同意書簽署時點與效力 依都市更新條例第37條規定

除有民法第88、89、92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。

← 如有法定代理人須一併填竣資料、簽名蓋章。

# 權利變換計畫

# 一、更新前後權利價值估價

## ■ 估價選任

■ 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取五家專業估價者。

1. 本案於112.9.7寄發會議通知，111.9.19召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依新北市專業估價者建議名單(112版)抽選正取二家，備取三家

## ■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	名成國際不動產估價師聯合事務所
	正取2	理德不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	陳銘光不動產估價師事務所
	備取2	坤實不動產估價師事務所
	備取3	瑞普國際不動產估價師聯合事務所

## ■ 選任結果

- 實施者指定一家：
  1. 中泰不動產估價師聯合事務所
- 其餘兩家協議後委任正取兩家：
  2. 名成國際不動產估價師聯合事務所
  3. 理德不動產估價師聯合事務所

## 二、更新前後權利價值估價

### ■ 評價基準日：112年10月1日

- 本案預計於112年12月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

### ■ 鑑價結果比較

- 委託中泰不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師聯合事務所、理德不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。
- 選擇中泰不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主 及相關權利人最為有利。

## 二、估價結果

### ■ 更新後鑑價結果

- 全案總銷為3,085,520,329元
- 更新後各分配單元總權利價值合計為2,892,120,329元
- 更新後地下層停車位總價值合計為193,400,000元

## 共同負擔

### ■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

### ■ 費用負擔

- 本案共同負擔費用總額共1,769,834,825元
- 本案更新後總價值為3,085,520,329元
- 平均費用負擔比例
  - 平均費用負擔比例 = 共同負擔費用/更新後總價值×100%
  - = 1,769,834,825元/ 3,085,520,329元×100% = 57.07%

### ■ 土地所有權人平均共同負擔比例

- = 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例
- = 0% + 57.07% = 57.07%。



土地面積：1,927.34平方公尺，約為583.02坪  
 使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%及200%)  
 平均容積率269.37%  
 臨路條件：三面臨路(30、12M計畫道路、6M現有巷)

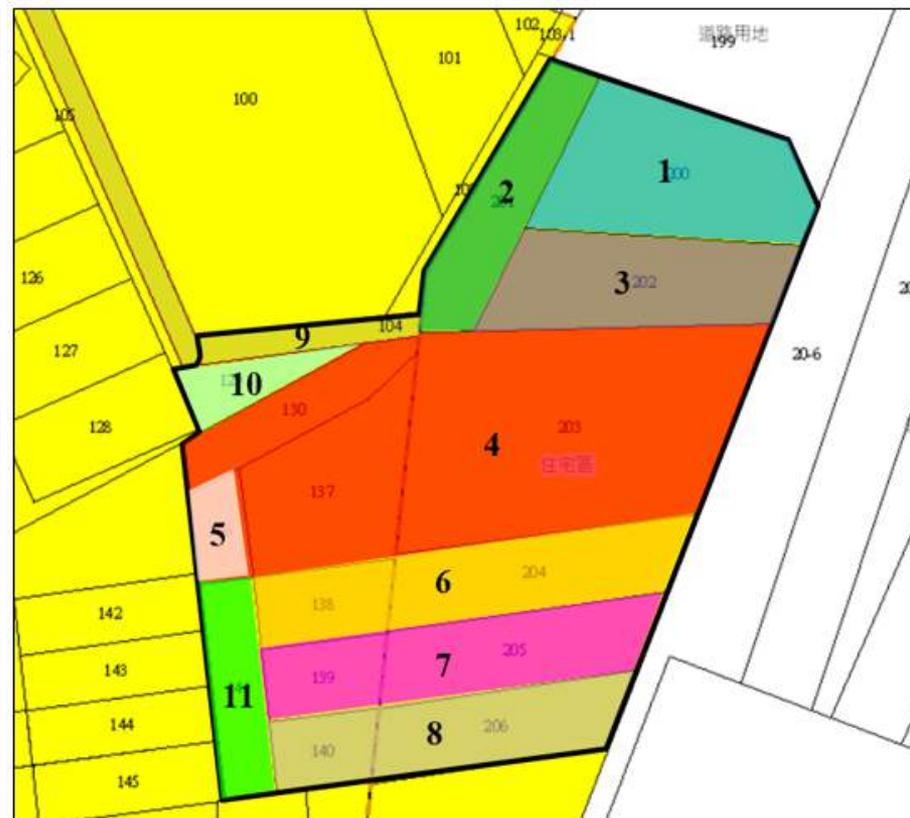
地上建物為5層樓以下之透天厝，屋況老舊羸陋  
 建物現況臨集賢路為店面、臨信義路為住家使用  
**本案無區分建物型態，無須拆分立體地價**  
 西側土地為現有巷道(信義路)，目前公眾通行

## 估價條件-1

- 價格日期：民國112年10月1日
- 更新前估價條件：
  - 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，且以本案都市更新獎勵容積申請情況，並依**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規定評估更新前土地權利價值**，且在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，進行容積折減評估。
  - 更新前土地劃分原則，一般以價格日期當時「**毗鄰數筆土地為同一（組）所有權人**」或「**同一張建築執照或使用執照**」時，視為同一筆土地，宗地劃分詳下頁。
  - 更新單元整宗土地做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。

# 估價條件-2(分宗圖)

編號	分宗	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	面積小計(坪)	劃分原則
1	1	200	214.55	64.9014	64.9014	--
2	2	201	116.17	35.1414	35.1414	--
3	3	202	172.99	52.3294	52.3294	--
4	4	203	436.12	131.9263	202.7083	同一所有權人
5		130	79.52	24.0548		
6		137	154.47	46.7272		
7	5	136	34.72	10.5028	10.5028	--
8	6	204	143.91	43.5328	62.9049	同一所有權人
9		138	64.04	19.3721		
10	7	205	133.41	40.3566	57.5295	同一所有權人
11		139	56.77	17.1729		
12	8	206	119.75	36.2244	50.8292	同一所有權人
13		140	48.28	14.6048		
14	9	104	33.59	10.1610	10.1610	--
15	10	129	42.97	12.9984	12.9984	--
16	11	141	76.08	23.0144	23.0144	--



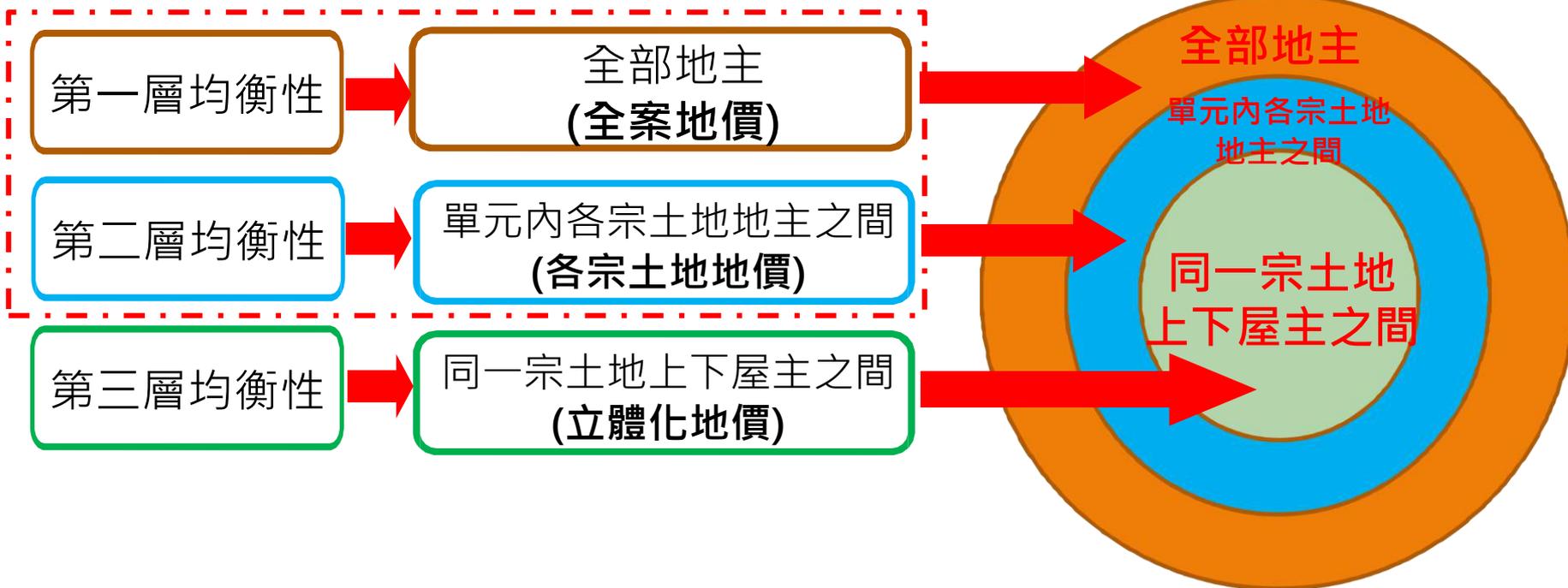
## 估價條件-3

### ● 更新後估價條件：

- 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，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**。
- 評估更新後各戶價格，店面以地面層編號A戶(1F-A)作為店面比準單元；樓上層以第十二層E戶(12F-E)作為住宅比準單元；車位以地下二層坡道平面車位(車位編號70)作為車位比準單元。
- 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價考量露臺使用效益評估其合理價值。

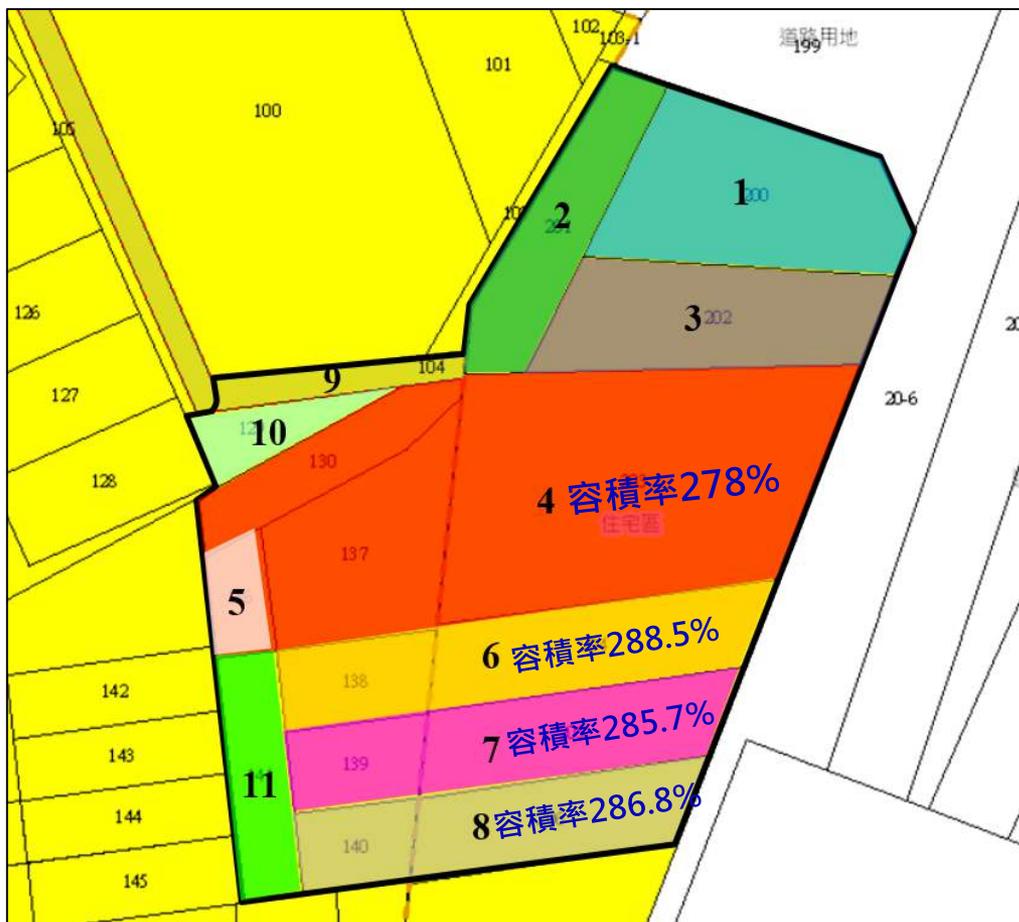
# 估價說明\_更新前土地價值

## ◆ 價格均衡



## 估價說明\_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為**140萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為8.16億**。



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「臨路寬」、「角地」、「使用效益(建地VS現有巷)」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

# 估價說明\_更新前土地價值(續)

各宗土地合併後地價約82萬/坪~155萬/坪(200%~300%容積率)，如下表：

分宗	地號	面積小計(坪)	平均容積率(%)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)
合併後基地		583.0207	278.83%	140	81,623	--	--	--
1	200	64.9014	300.00%	141.4	9,177	12.30%	10,044	154.8
2	201	35.1414	300.00%	127.4	4,477	6.00%	4,900	139.4
3	202	52.3294	300.00%	133.7	6,996	9.38%	7,657	146.3
4	203、130、137	202.7083	278.00%	135.8	27,528	36.91%	30,127	148.6
5	136	10.5028	200.00%	75.6	794	1.06%	869	82.7
6	204、138	62.9049	288.54%	129.5	8,146	10.92%	8,915	141.7
7	205、139	57.5295	285.67%	128.1	7,370	9.88%	8,065	140.2
8	206、140	50.8292	286.85%	129.5	6,582	8.83%	7,204	141.7
9	104	10.1610	200.00%	78.4	797	1.07%	872	85.8
10	129	12.9984	200.00%	74.9	974	1.31%	1,066	82.0
11	141	23.0144	200.00%	75.6	1,740	2.33%	1,904	82.7

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

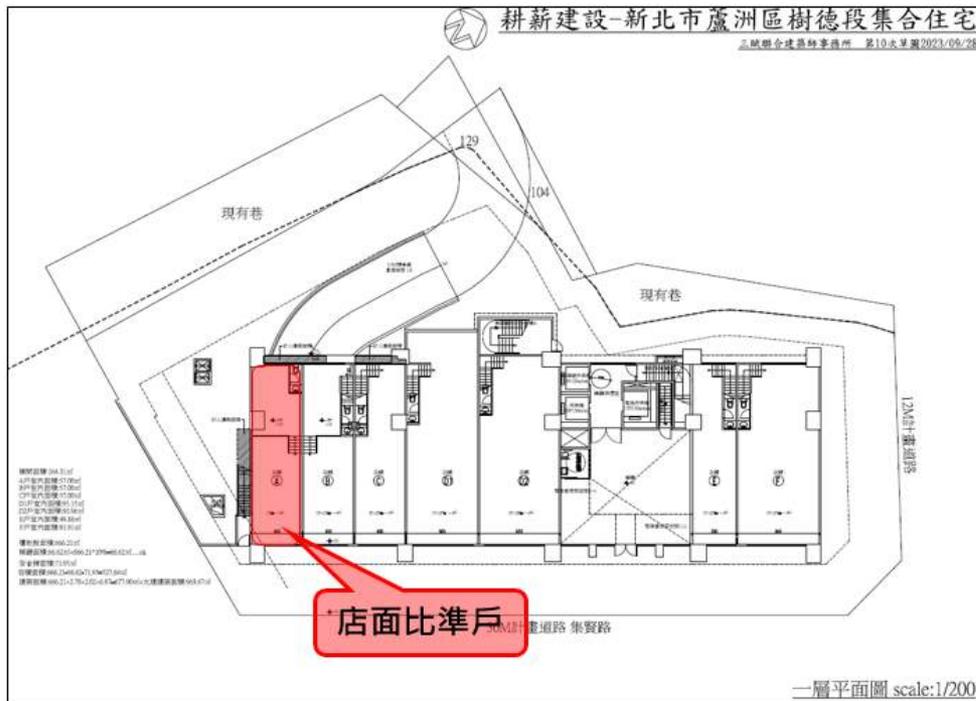
# 估價說明\_ 周邊新成屋交易資訊

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估新成屋均價介於**55~65萬/坪**之間



# 估價說明\_更新後比準戶價格推估

## 店面比準戶【1F-A戶】



- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的店面比準戶為**98萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、邊間、面寬**等條件差異，推估各戶價格。
- 區域環境周邊**二樓店面價格**，約為**地面層之60%~80%**，本案1.2樓面積相近，故1~2樓店面平均價格約80~85萬/坪。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明



# 估價說明\_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
店面(1~2F)	477.57	82.5萬/坪	3.94億
住家(3F以上)	4,078.88坪	61.2萬/坪	24.98億
車位	85個	227.5萬/個	1.93億
合計	--	--	<b>30.85億</b>

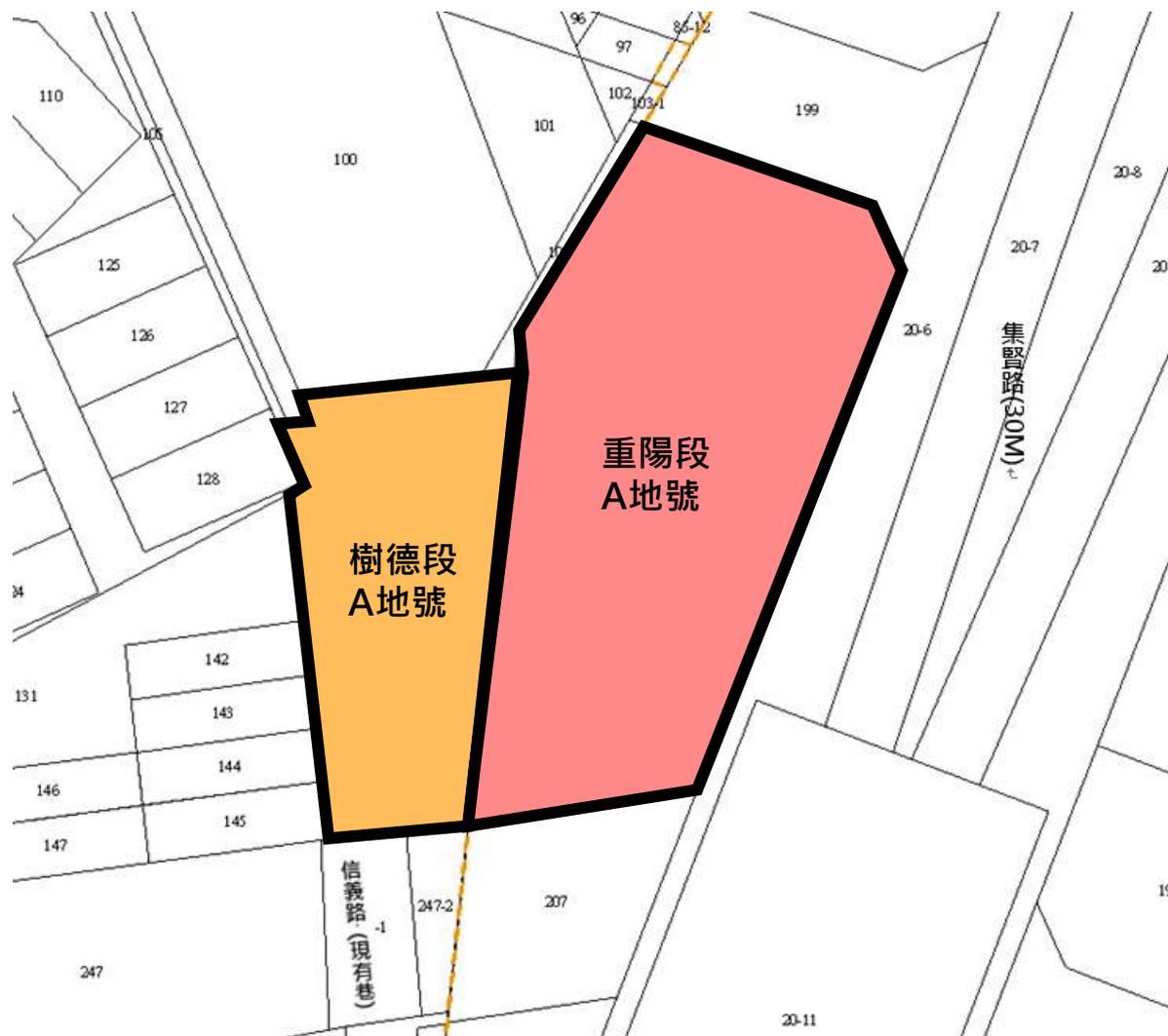
# 估價說明\_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	140萬/坪	8.16億		<b>8.16億</b>
更新後	1~2F平均單價	3F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	82.5萬/坪	61.2萬/坪	227.5萬/個	<b>30.85億</b>

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

## 地籍整理計畫

- 依土地使用分區及地段，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



## 四、申請分配及公開抽籤作業方式

### ■申請分配位置通知

#### ■預計112年11月10日以雙掛號郵寄

##### ■附件資料：

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

附件7：資料寄送地址切結書

#### ■申請分配期間：112年11月11日至112年12月12日(共計32天)

#### ■未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理

■ 預定公開抽籤日為112年12月15日(五)下午3時

■ 地點為耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)

■ 抽籤方式：由律師見證，先抽順序籤，再抽位置籤

■ 不願及不能參與分配者

最小分配單元	主建物面積	總價
4F-G	32.42m <sup>2</sup>	9,542,610元

若應分配價值未達最小分配單元總價者，將列為不能參與分配者。

■ 本案不願參與分配者0人、不能參與分配者24人

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(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
		段別	地號						
1	李○如	重陽	200	4,558,129	0.55844%	17,319,522	9,883,422	7,436,100	否
2	李○成	重陽	200	4,558,129	0.55844%	17,319,522	9,883,422	7,436,100	否
3	連○雪	樹德	141	3,173,635	0.38882%	12,058,860	6,881,414	5,177,446	否
4	陳○惠	重陽	200	4,558,129	0.55844%	17,319,522	9,883,422	7,436,100	否
5	楊○財	重陽	200	1,562,787	0.19146%	5,938,121	3,388,602	2,549,519	否
6	鄭○志	重陽	200	1,562,787	0.19146%	5,938,121	3,388,602	2,549,519	否
7	鄭○文	重陽	200	1,562,787	0.19146%	5,938,121	3,388,602	2,549,519	否
8	鄭○秋	重陽	200	1,562,787	0.19146%	5,938,121	3,388,602	2,549,519	否
9	鄭○昌等公司 共有計10人	重陽	202	2,552,364	0.31270%	9,698,218	5,534,308	4,163,910	否
10	鄭○水等公司 共有計5人	重陽	202	2,552,364	0.31270%	9,698,218	5,534,308	4,163,910	否
11	鄭○和	重陽	200	1,562,787	0.19146%	5,938,121	3,388,602	2,549,519	否

擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 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 \_\_\_\_\_ 為新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 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	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
復興				

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積(m <sup>2</sup> )	

所有權人： **A君**

 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： **A123456789**

聯絡地址： **新北市○○區○○路○○號○○樓**

聯絡電話： **02-1234-5678**

擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人： **A君**

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

一、分配單元部份：(例：如欲選擇 5 樓 A1 戶，則單元編號請填寫 5F-A1)  
本人申請分配單元之「單元編號」為 \_\_\_\_\_

**5F-A1** 等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部份：(例：如欲選擇地下 2 層編號 40 號車位，則車位位置代碼請填寫 B2-40)

本人共申請分配車位 **1** 位，其「車位位置代碼」為 **B2-40**

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 112 年 12 月 12 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕薪都市更新股份有限公司實施者，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 112 年 12 月 15 日下午 3 時 00 分，地點為耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1)。
- 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：

**A君**

 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

**A123456789**

聯絡地址：

**新北市○○區○○路○○號○○樓**

聯絡電話：

**02-1234-5678**

擬訂新北市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號  
等 9 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，  
協議更新後合併分配建築單元及車位，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 5F-A1；申請分配之車位共 1 位，  
其「車位編號」為 B2-40。

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
5F-A1	1	A君	1 / 3	
	2	B君	2 / 3	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B2-40	1	A君	1 / 3	
	2	B君	2 / 3	
	3		/	
	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。

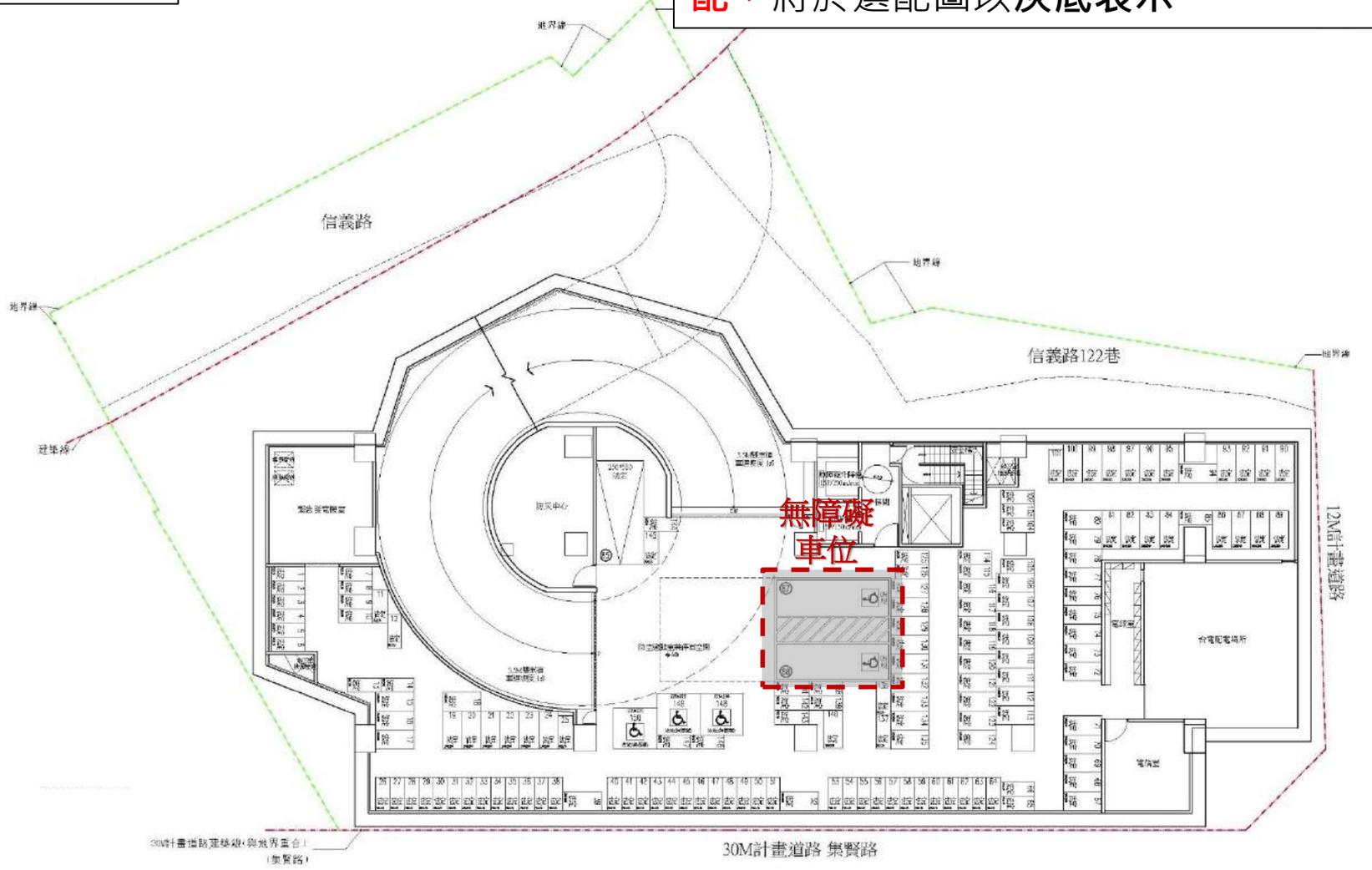
立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	新北市○○區 ○○路○號○樓	12345678	印
2 B君	A223456789	新北市○○區 ○○路○號○樓	22345678	印
3				

- 若想與他人合併權值一起分配，未來一起持分房地及車位時，才需填寫。
- 請填寫欲分配比例，若未填寫，則依每位合併受配人更新權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 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。

以B1F為例

本案無障礙車位及垃圾車位未提供地主選配，將於選配圖以灰底表示



- 1. 實際面積依建照核准為主。
- 2. 本圖保有智慧財產權，不得複印、抄襲或轉為它用

地下一層平面圖  
Scale:A3=1/200

## 切 結 書

本人 A君，地址已遷至 新北市○○區

○○路○○號○樓，特此切結有關「擬訂新北

市蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 9 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關文件皆投遞至上述地址，

不需投遞謄本地址。

此致

新北市都市更新處

立切結書人：A君 (簽名或蓋章)

統一編號：A123456789

聯絡電話：02-1234-5678

聯絡地址：新北市○○區○○路○○號○○樓

- 若地主已遷址，相關資料不須寄送至舊址，請協助填竣切結書。

## 聯絡窗口

**實施者：耕薪都市更新股份有限公司**

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：鍾惠安經理

網站：<https://www.in-life.com.tw/>新北市蘆洲區集賢路案/

## 都市更新相關諮詢

**內政部國土管理署**

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

**新北市政府都市更新處**

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

簡報結束敬請指正