

# 擬訂新北市永和區中興段61地號等17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：呂佳隆建築師事務所

113.3

## 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。

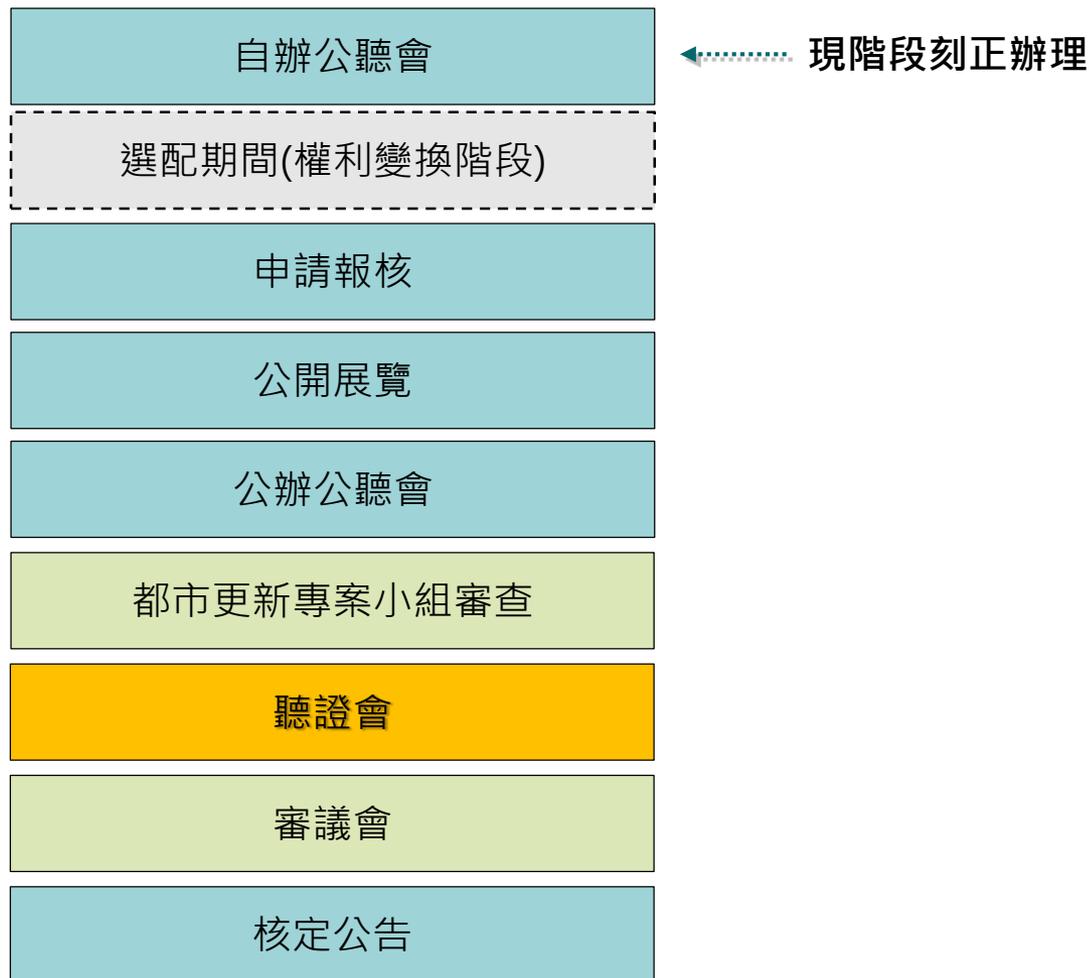
### (二) 法令依據

- 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

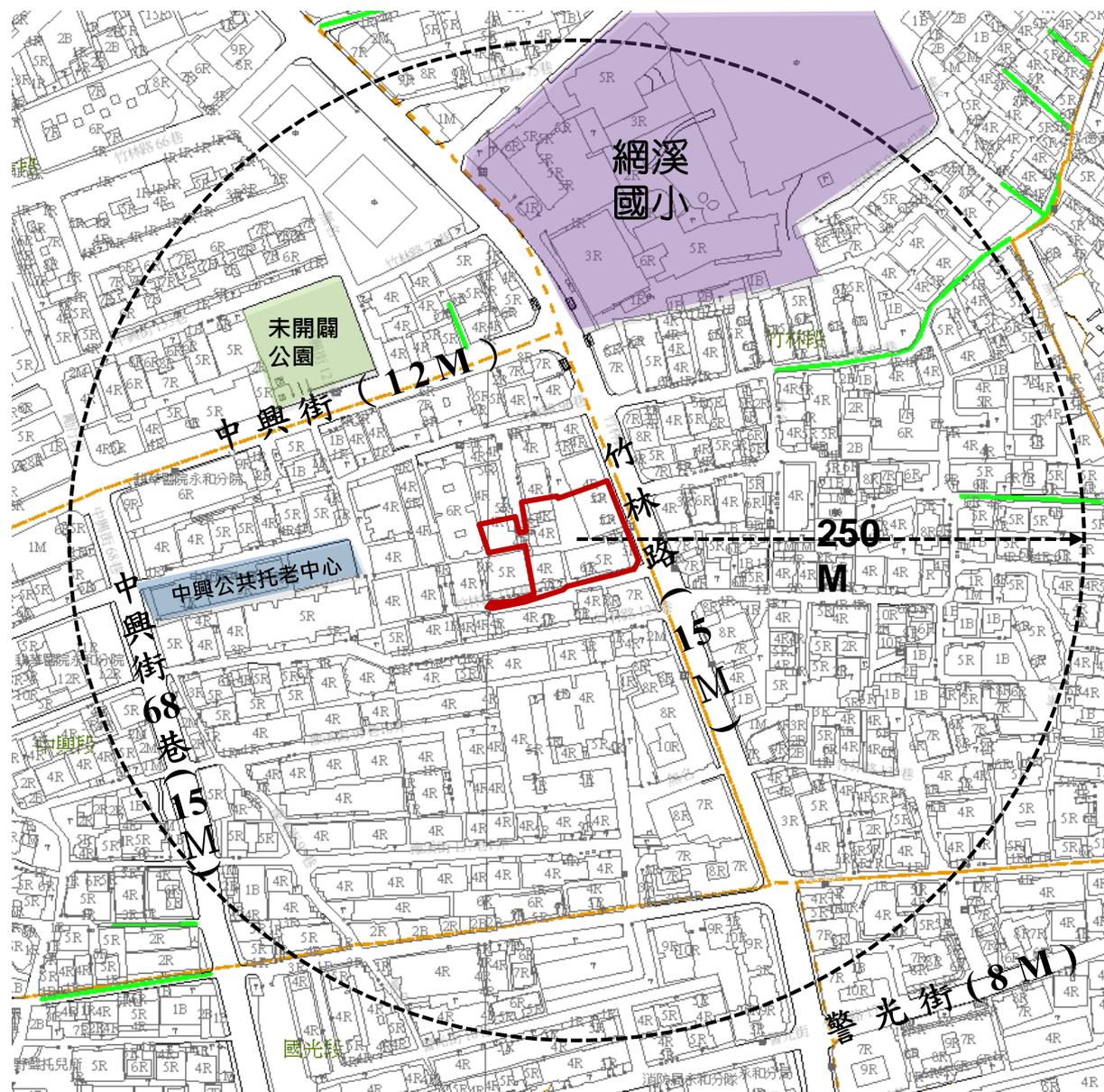
# 都市更新事業办理流程



## 計畫範圍

### (一)更新單元位置

本更新單元位於永和區中興街68巷以東、竹林路以西、中興街以南及警光街以北所圍街廓北側。鄰近網溪國小、中興公共托老中心。



更新單元範圍

## 現況分析

更新單元範圍共17筆土地，共 1,928.80 m<sup>2</sup>

### (一) 土地使用分區

本案基地坐落於住宅區

容積率：300%

建蔽率：50%

### (二) 土地權屬

公有單位	地號	持分	持有面積
國產署	93	1/1	39.41
	94	1/1	107.61

其餘均為私有，共1,781.78 m<sup>2</sup>

## 與都市計畫之關係



計畫名稱	函號	與本案有關之內容概述
變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書	112.1.6新北府城審字第1112488989號	本案基地依其土地管制要點檢討
擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書	102.4.26北府城更字第1020002397號	本案依都市更新條例第5條、第6條劃定公告更新地區

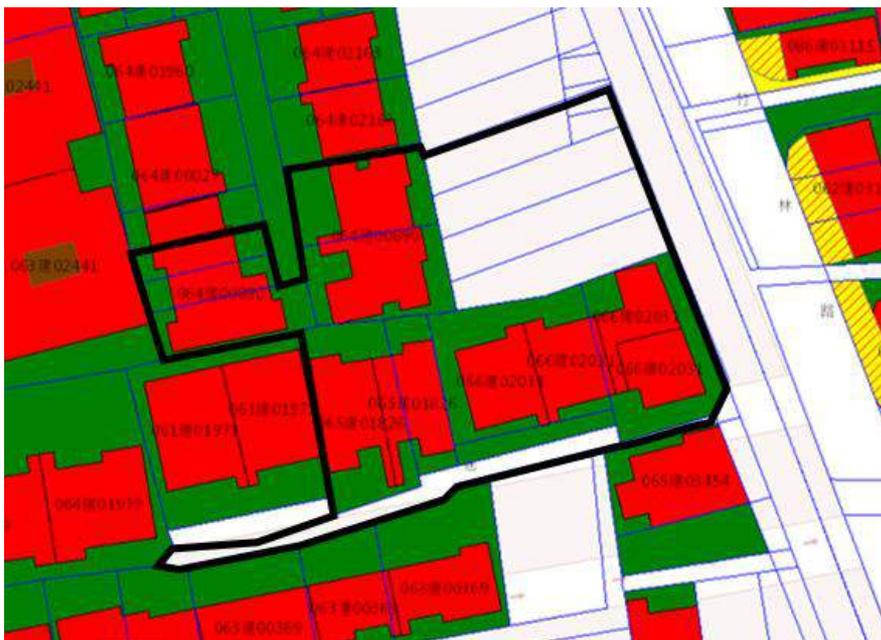
### (三)合法建物權屬

更新單元內共60筆建號、5棟合法建築物。

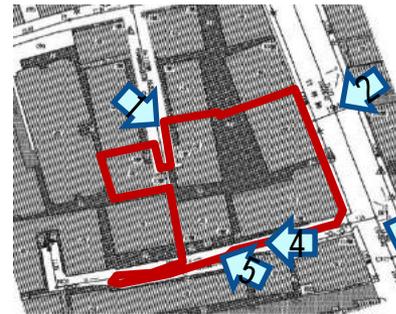
均為私有：共4,755.97m<sup>2</sup>



N 合法建築物棟別



現況照片 一樓臨竹林路多為店面使用，其餘為住宅使用。



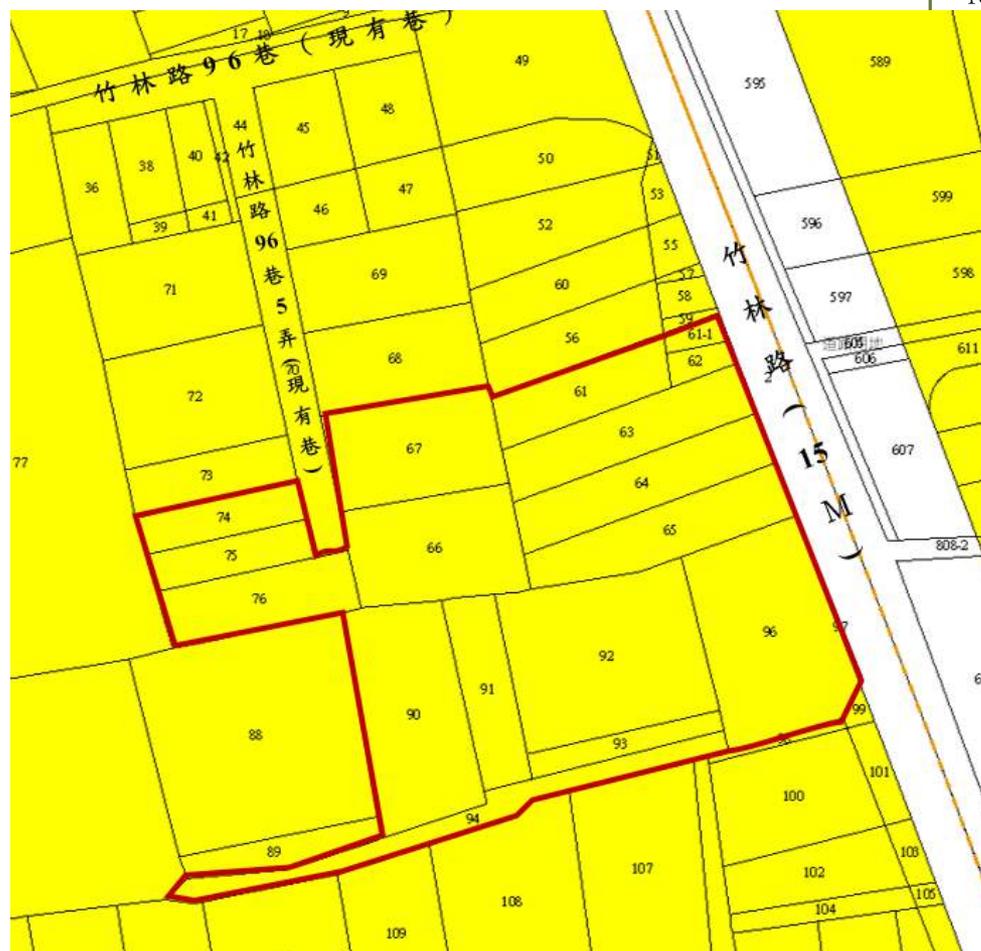
## 處理方式及區段劃分

### (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



## 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)

## 文化資產等有保存價值建築之維護計畫。

本案未涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築。

## 計畫目標

- 一、改善居住環境品質
- 二、提升都市土地的使用效能
- 三、加強地區防、救災能力及提供舒適人行空間
- 四、重塑都市景觀、落實更新政策
- 五、導入「綠建築」設計理念，創造永續環境

## 效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
留設人行步道及騎樓	-	有
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有

### 更新後效益

- 1.新建房屋在建築設備、服務及室內空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。
- 2.促進土地合理有效利用。
- 3.增加消防救災的便利與安全性，提供具人性化與安全之居住與開放空間，提高生活居住水準
- 4.留設人行步道，提供用路人舒適、安全的步行空間環境。

## 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。

基準容積=面積×容積率=1,928.80×300%= 5,786.40 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	411.14	7.11%
#10綠建築	取得綠建築銀級	347.18	6.00%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級	347.18	6.00%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	578.64	10.00%
#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	578.64	10.00%
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。	462.91	8.00%
#6	屋齡達30年以上之4層樓合法建物	76.91	1.33%
	屋齡達30年以上之5層樓合法建物	59.98	1.04%
合計(A)		2,862.58	49.47%
容積移轉(C)		1,151.49	19.90%
獎勵值合計(A)+(B)+(C)		4,014.07	69.37%

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 2,862.58 / 5,786.40=49.47%<50%...符合規定

## 申請容積獎勵項目及額度- 建築物規劃設計獎勵

 2M退縮補足8M道路 (面積:84.85m<sup>2</sup>)

 4米退縮獎勵 (面積:151.24m<sup>2</sup>)

 2米退縮獎勵 (面積:317.76m<sup>2</sup>)

建築物規劃設計給予獎勵額度  
基準容積之百分之八:

(一) 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，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。

(二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。

獎勵容積計算: 5786.4m<sup>2</sup> \* 8% = 462.91m<sup>2</sup>



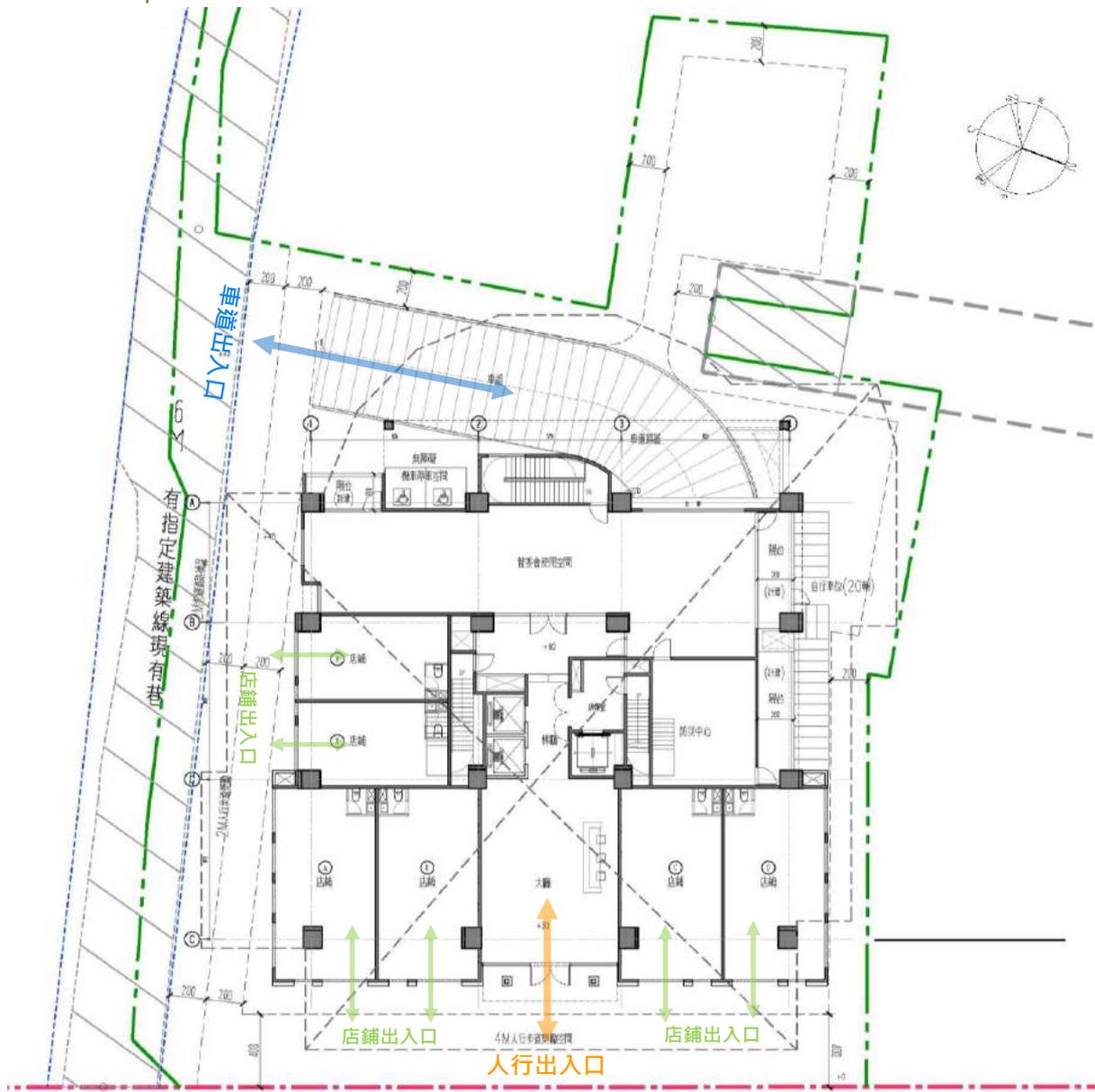
竹林路 15M計畫道路(已開闢)

定建  
基地現  
繪線  
以上  
91m<sup>2</sup>

## 建築規劃



- 用途：住宅大樓
- 建築規模：地上21層、地下5層
- 構造：鋼筋混凝土造
- 戶數：住宅160戶+店舖6戶
- 坪數規劃：21~39坪住宅單元
- 車位：平面車位113部，公設車位2部，共115部。



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

一層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

二層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

三層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

四層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

五~九,十一,十三,十四,十六,  
十七,十九,二十層平面圖





竹林路 15M計畫道路(已開闢)

十二層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

十五層平面圖



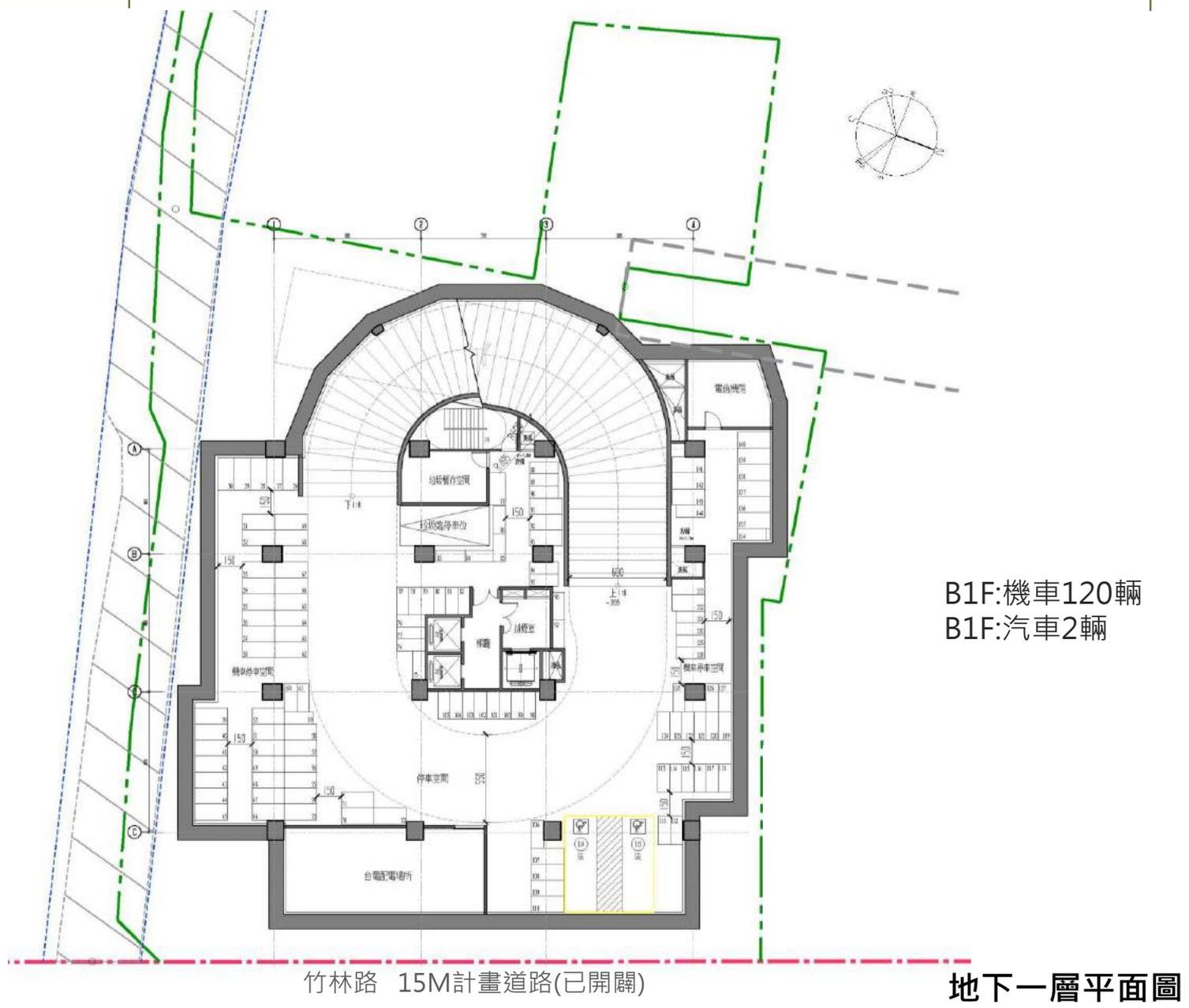
竹林路 15M計畫道路(已開闢)

十八層平面圖



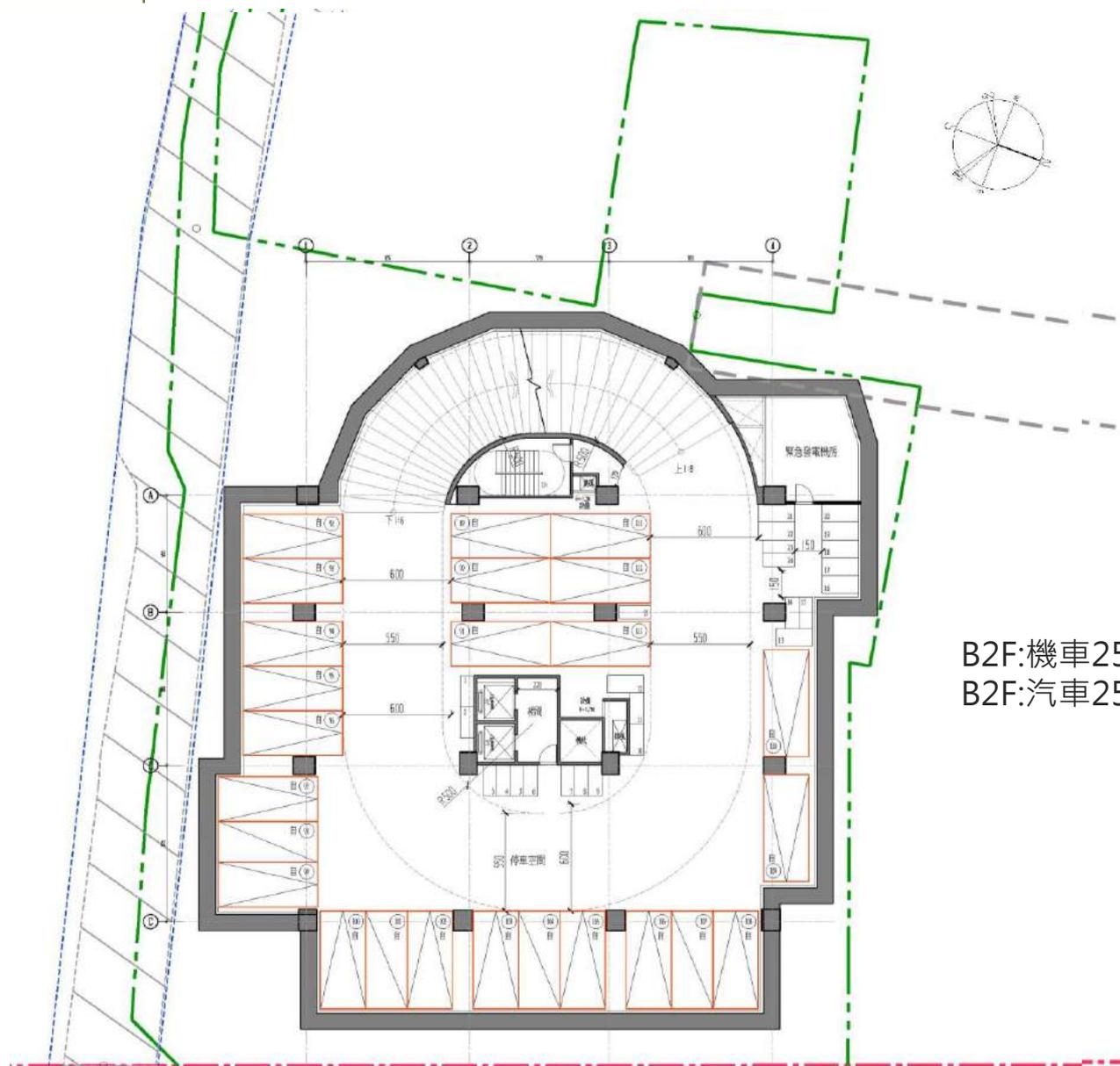
竹林路 15M計畫道路(已開闢)

二十一層平面圖



竹林路 15M計畫道路(已開闢)

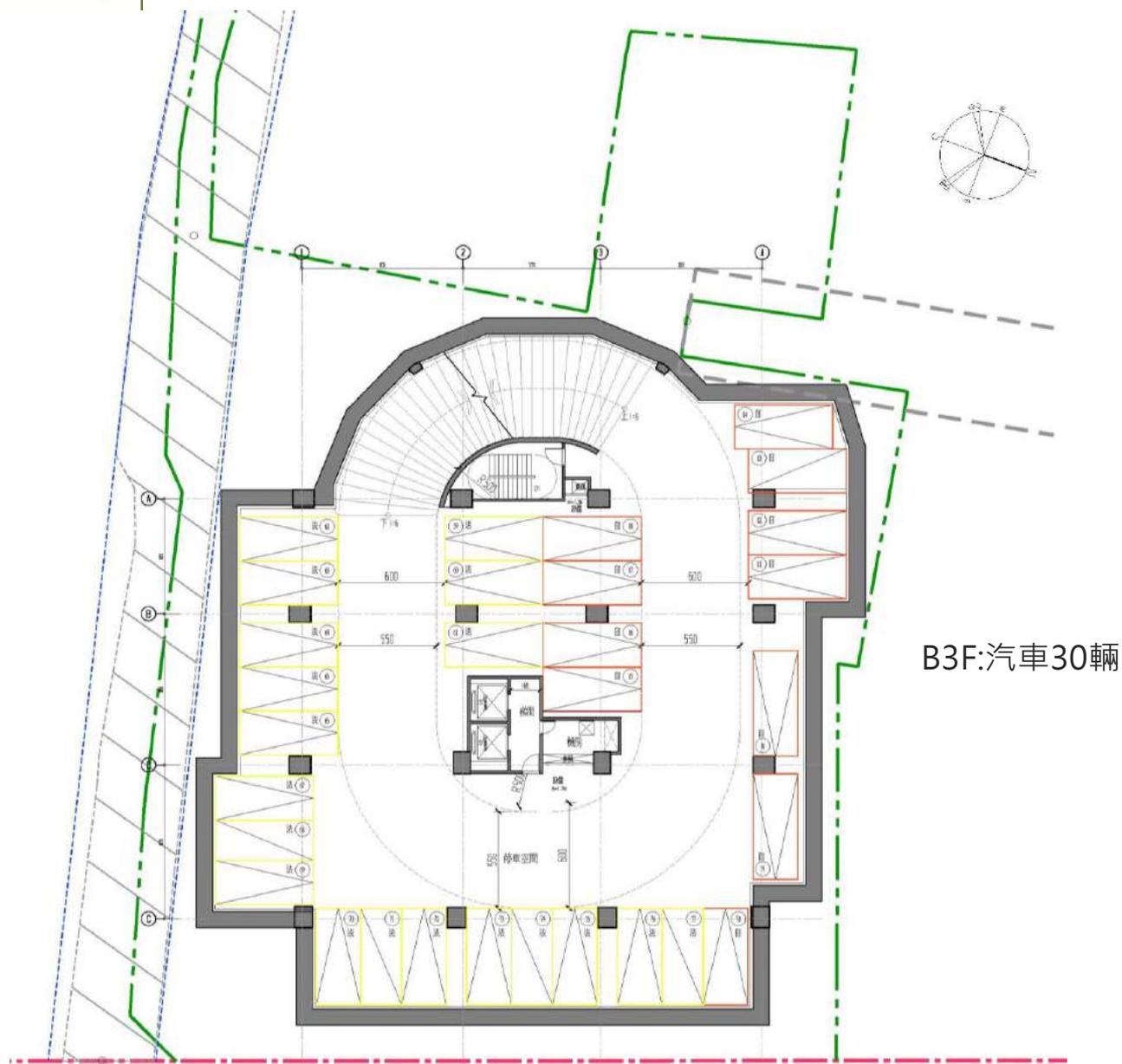
地下一層平面圖



B2F:機車25輛  
B2F:汽車25輛

竹林路 15M計畫道路(已開闢)

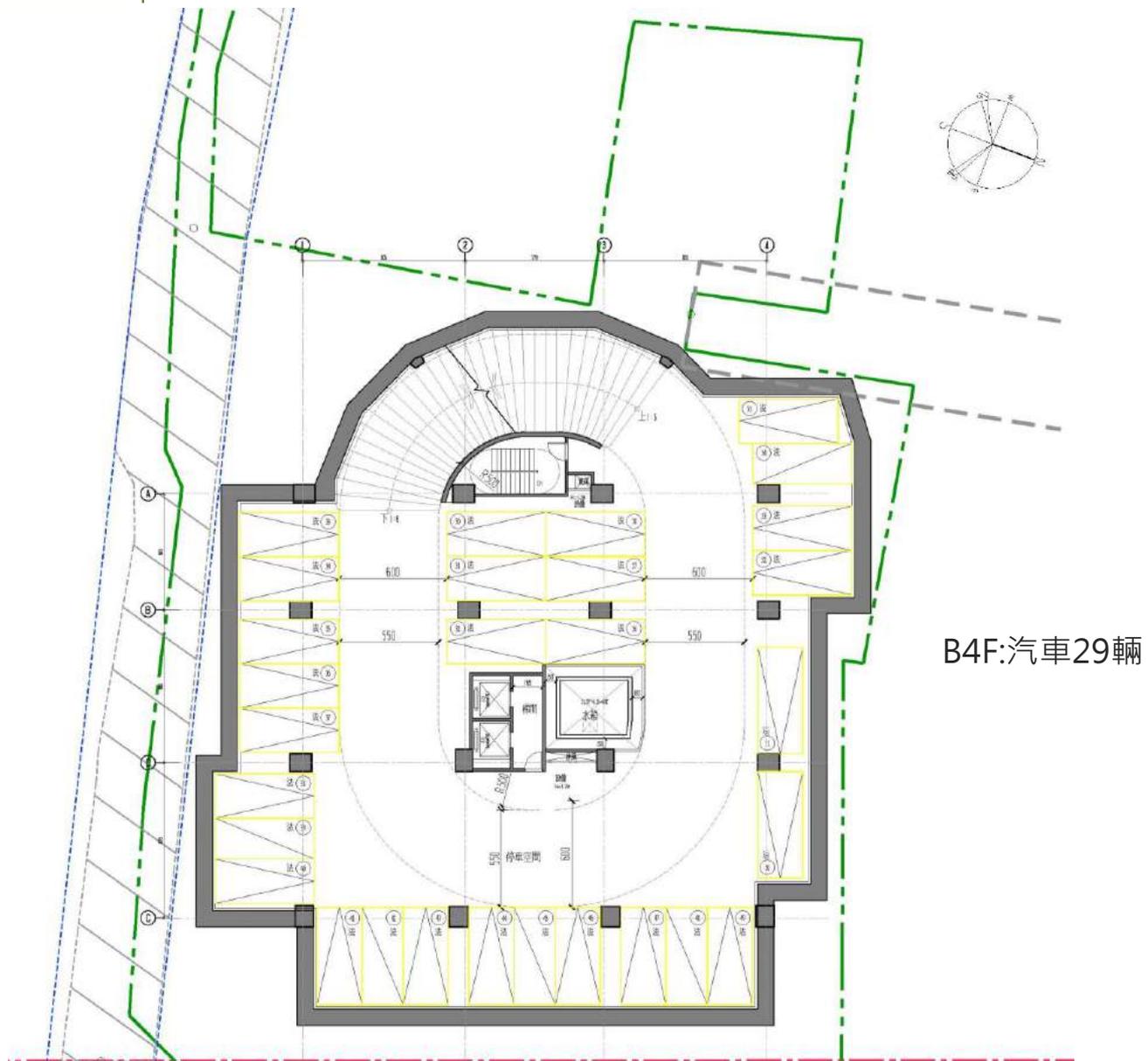
地下二層平面圖



B3F:汽車30輛

竹林路 15M計畫道路(已開闢)

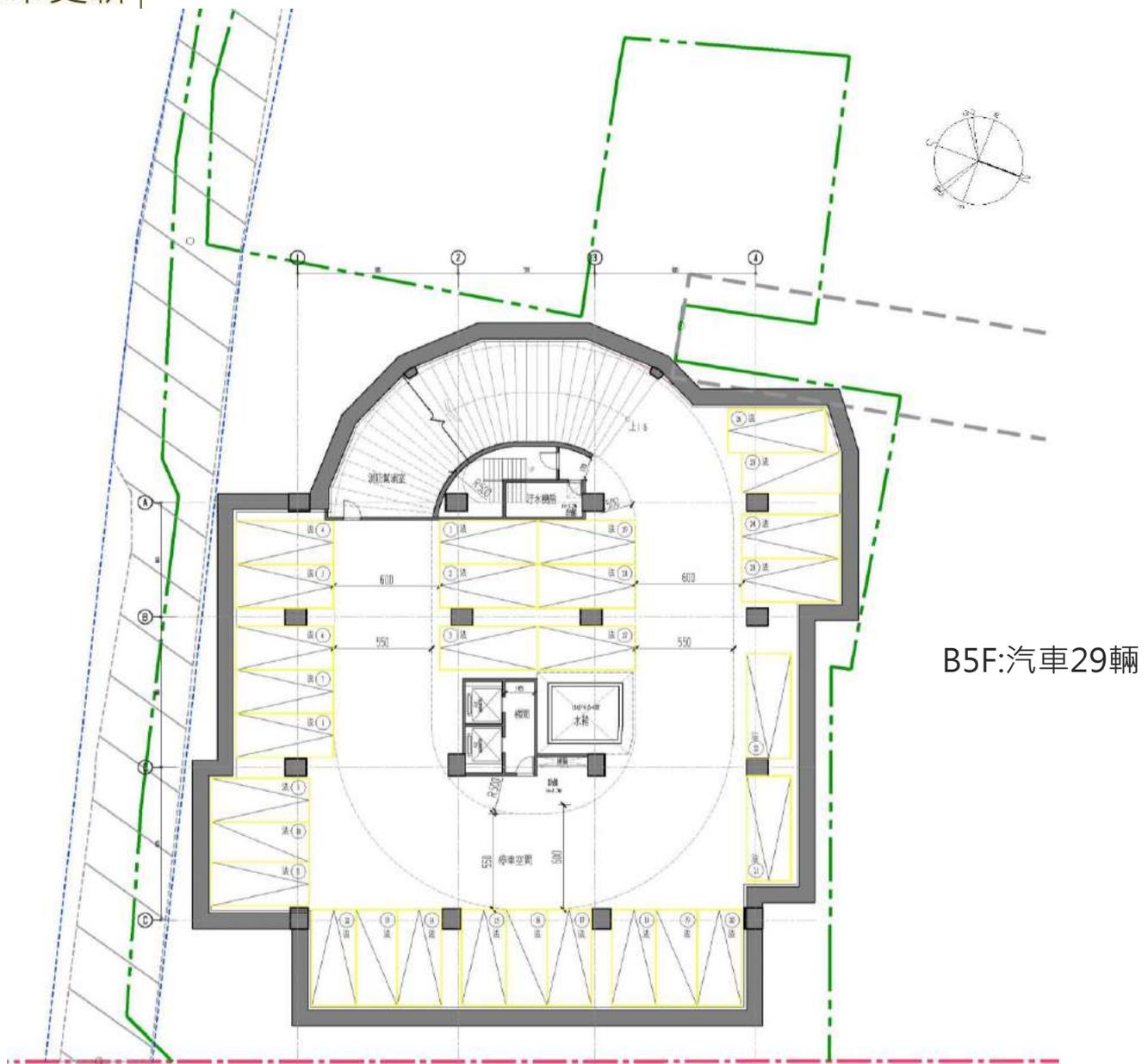
地下三層平面圖



B4F:汽車29輛

竹林路 15M計畫道路(已開闢)

地下四層平面圖



B5F:汽車29輛

竹林路 15M計畫道路(已開闢)

地下五層平面圖

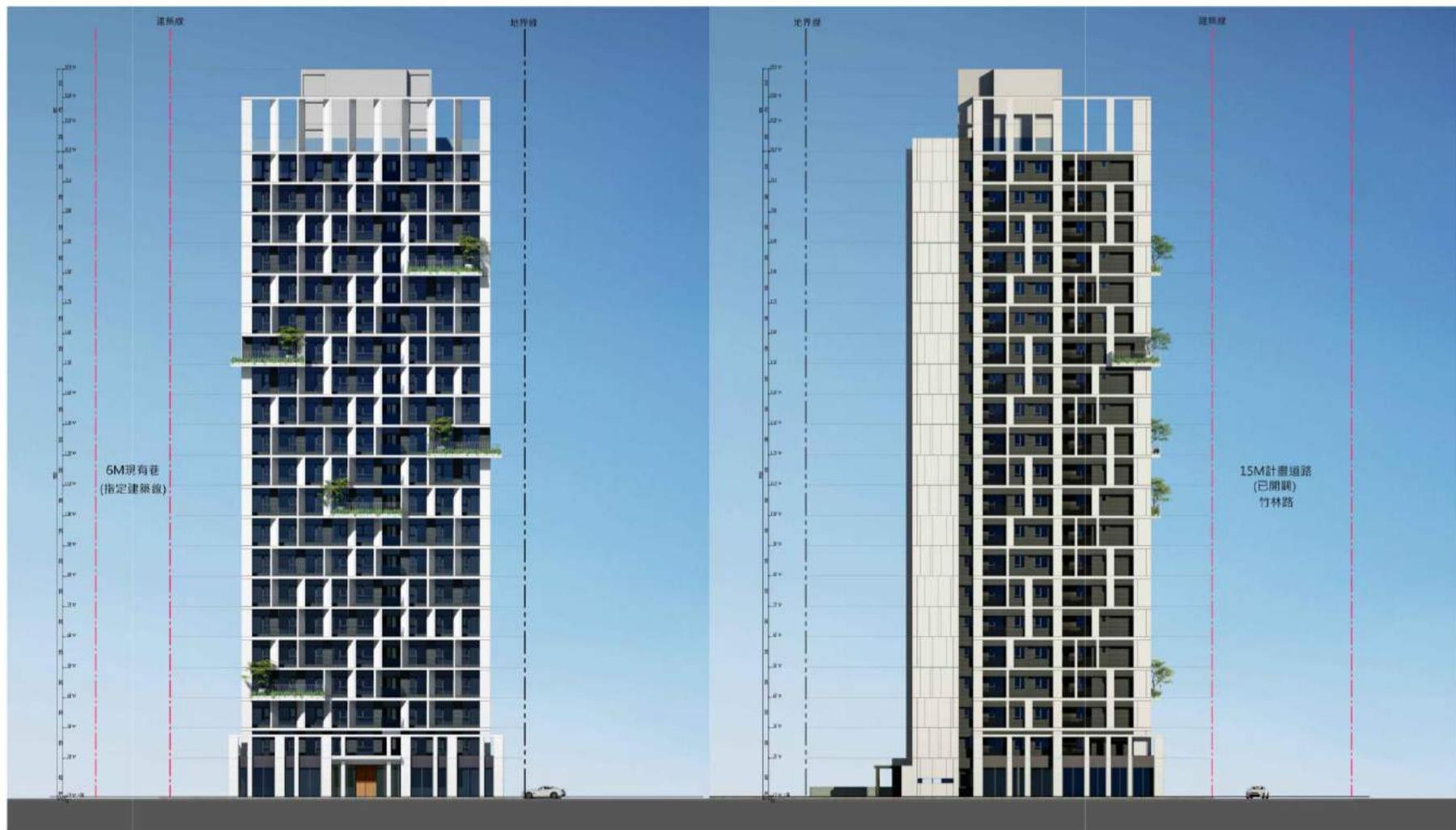
前向透視圖(竹林路)



後向透視圖



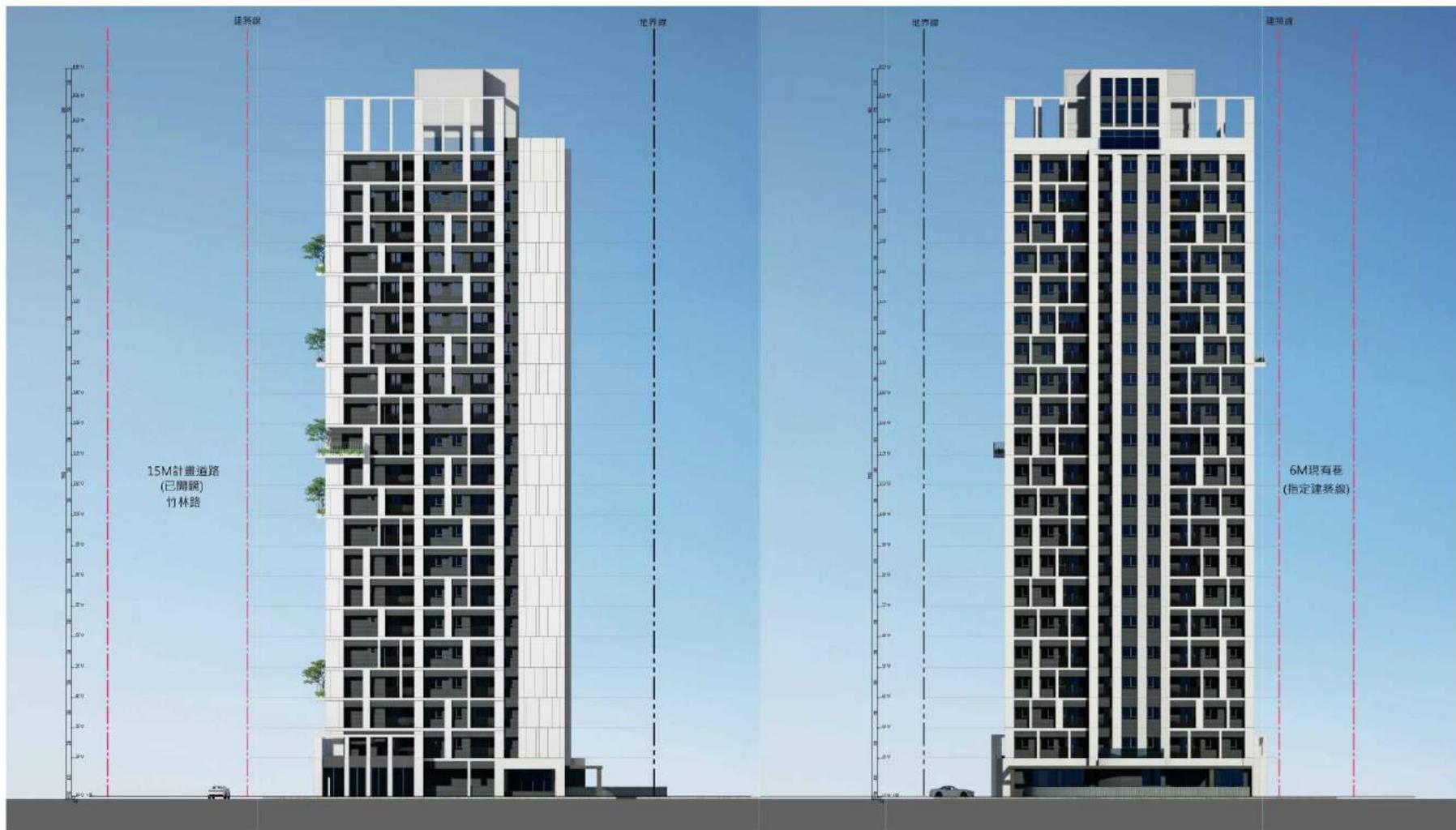
外觀透視圖



東向立面圖

南向立面圖

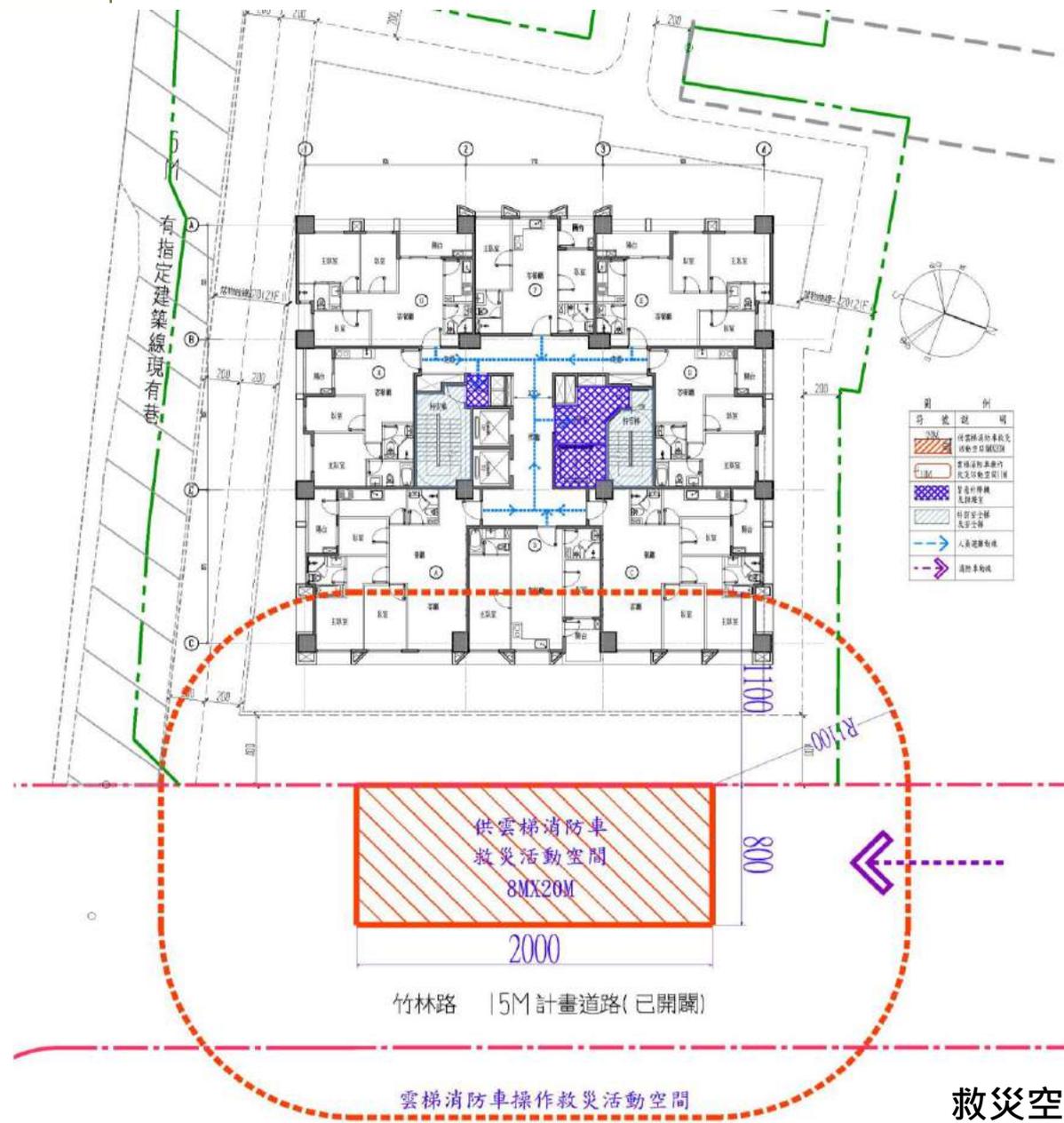
四向立面圖



北向立面圖

西向立面圖

四向立面圖



救災空間之動線規劃圖

## 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60筆，總計拆除面積約4,755.97 m<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。
  - \* 逾期未領取者，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「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. 原竹林路一樓住戶優先選配竹林路一樓店面單元，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，以不超過其應分配價值之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。

## 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)	1,338,599,090
	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)		8,153,023
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)		108,396,310
肆、貸款利息(D)		72,422,811
伍、稅捐(E)		46,582,870
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)		419,581,284
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		73,698,173
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		2,067,433,561

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。

## 風險控管方案

本案風險控管方案為「不動產開發信託」，由地主、建商將土地、興建資金及預售屋價金信託予銀行與建築經理公司，依工程進度控管興建資金，興建期間由信託專戶支付工程款等相關費用，專款專用。

## 實施進度

序號	進度	115年										~	118年				119年								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		9	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	月	月	月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																								
2	申請拆除及建造執照																								
3	改良物殘餘價值補償（本案無）																								
4	申請更新期間稅捐減免																								
5	土地補償金發放作業																								
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																								
15	申請更新後稅捐減免																								
16	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

## 維護管理及保固事項

### 管理維護計畫：

#### (一) 停車空間：

本案不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：2部-B1編號114、115
2. 垃圾車位：1部-位於B1垃圾暫存空間旁

#### (二) 綠建築管理維護計畫：

本案爭取取得綠建築銀級標章，建築設計達到綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及汙水垃圾改善等指標評估，維護管理遵照相關法令規定辦理。綠建築設施維護後續由社區管理費提撥支應，並由所有權人依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法自行出資繳交管理維護基金費用，後續由管委會負責為管事項。

#### (三) 留設人行步道(含公有人行道)管理維護計畫：

本案退縮留設之人行步道等設施均順平道路處理，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主關機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

#### (四) 其他：

自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

### 保固事項：

(一) 實施者自交屋日起對結構部份(如梁柱、承載牆壁)保固15年。

(二) 防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固5年。

(三) 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固2年。

若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

# 同意書範本

擬訂新北市永和區中興段 61 地號等 17 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「擬訂新北市永和區中興段 61 地號等 17 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(依處理方式而定)：
- 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	永和區
地段	中興段
小段	
地號	
土地面積 (㎡)	
權利範圍	
持分面積 (㎡)	

(二)建物

建號	竹林路 108 號
建物門牌號	
地號	中興段
小段	
地號	
建物層次/總樓層數	
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)	
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F	

立同意書人(本人)：A君  立同意書人(法定代理人)：(簽名蓋章) 

統一編號：A123456789 統一編號：                    

聯絡地址：新北市○○區○○路○○號○○樓 地址：                    

聯絡電話：02-1234-5678 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「擬訂新北市永和區中興段 61 地號等 17 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，其則知主管機關。
  - 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2家、備取3家專業估價者。

1. 本案於113.1.23寄發會議通知，113.2.4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(113版)抽選正取二家，備取三家

## ■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	富嘉不動產估價師事務所
	正取2	城大不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	宇豐不動產估價師聯合事務所
	備取2	敏達不動產估價師聯合事務所
	備取3	中華不動產估價師聯合事務所

## ■ 選任結果

- 實施者指定一家：
  1. 巨秉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. 富嘉不動產估價師事務所
  3. 城大不動產估價師聯合事務所

## 更新前後權利價值估價

### ■ 評價基準日：113年2月29日

■ 本案預計於113年5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

■ 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、富嘉不動產估價師事務所、城大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。

■ 選擇巨秉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。

## 估價結果

### ■ 更新後鑑價結果

■ 全案總銷為3,947,404,745元

■ 更新後各分配單元總權利價值合計為3,660,504,745元

■ 更新後地下層停車位總價值合計為286,900,000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

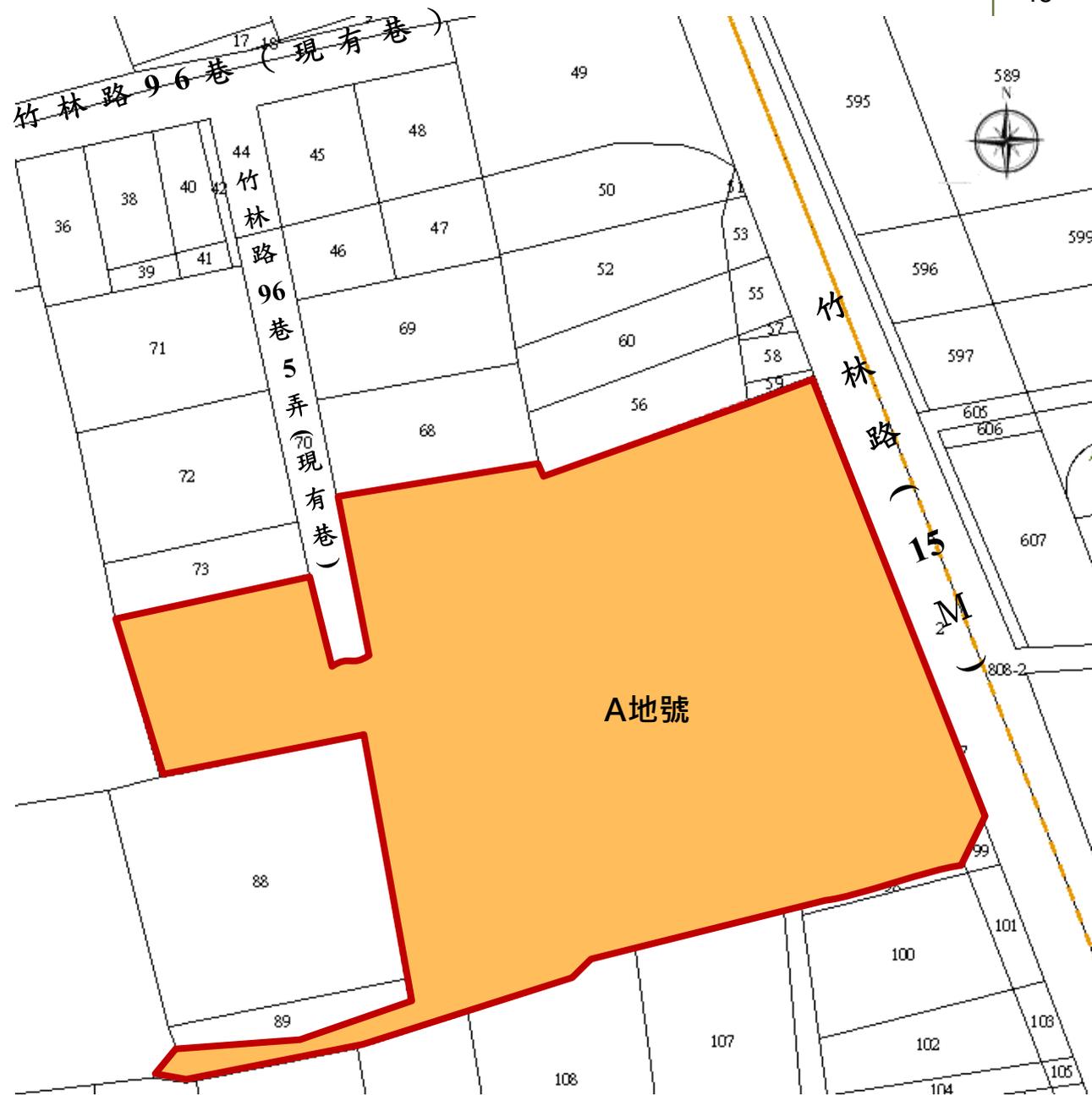
- 本案共同負擔費用總額共2,067,433,561元
- 本案更新後總價值為3,947,404,745元
- 平均費用負擔比例
  - 平均費用負擔比例 = 共同負擔費用 / 更新後總價值 × 100%
  - = 2,067,433,561元 / 3,947,404,745元 × 100% = 52.37%

### ■ 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% + 52.37% = 52.37%。

## 地籍整理計畫

- 依土地使用分區及地段，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



## 申請分配及公開抽籤作業方式

### 申請分配 位置通知

- 寄發選配通知：預計4/1前以雙掛號郵寄
- 選配期間：113年4月01日起至113年4月30日，共計30日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

### 申請分配 意願

- 表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 請於113年4月30日前親自送達或以雙掛號方式郵寄至本公司

### 公開抽籤

- 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
- 公開抽籤日：113年5月5日(日)下午4時
- 地點：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

本案銷坪係數 = 總銷坪 ÷ (基地面積 × 法定容積 × (1 + 獎勵容積 + 容積移轉)) = 1.61

最小分配面積 = 室內面積 30.12m<sup>2</sup> × 銷坪係數 1.61 × 0.3025 = 14.67坪

最小分配價值 = 最小分配面積 × 二樓以上平均單價

= 14.67坪 × 754,621元 = 11,070,290元

- 本案目前不願參與分配者0人、不能參與分配者9人(其中6人為公同共有)

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
		段別	地號						
1	袁○文	中興段	96	9,605	0.00075%	29,537	15,470	14,067	否
2	張○恩	中興段	65	3,629,640	0.28277%	11,161,945	5,846,013	5,315,932	否
3	張○興	中興段	65	3,629,640	0.28277%	11,161,945	5,846,013	5,315,932	否
4	戴○嬌、戴○吟、戴○通、戴○輝、戴○君、戴○明共計6人公同共有	中興段	91	4,849,191	0.37778%	14,912,334	7,810,261	7,102,073	否

擬訂新北市永和區中興段 61 地號等 17 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** 對於新北市永和區中興段 61 地號等 17 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 \_\_\_\_\_ 為新北市永和區中興段 61 地號等 17 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> )

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: **簽名+蓋章都要** (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**

擬訂新北市永和區中興段 61 地號等 17 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 A 戶, 則單元編號請填寫 5F-A)

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 3 層編號 62 號車位, 則車位位置代碼請填寫 B3-62)

本人共申請分配車位 **1** 位, 其「車位位置代碼」為 **B3-62**

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, 補繳差額償金; 若較應分配價值為少時, 則依實際分配價值核計, 領取差額償金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 113 年 4 月 30 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 113 年 5 月 5 日下午 4 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: **簽名+蓋章都要** (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**

新北市永和區中興段 61 地號等 17 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

也要出具分配位置申請書

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 B3-62。

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
B3-62	1	A君	1 / 3	
	2	B君	2 / 3	
	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。

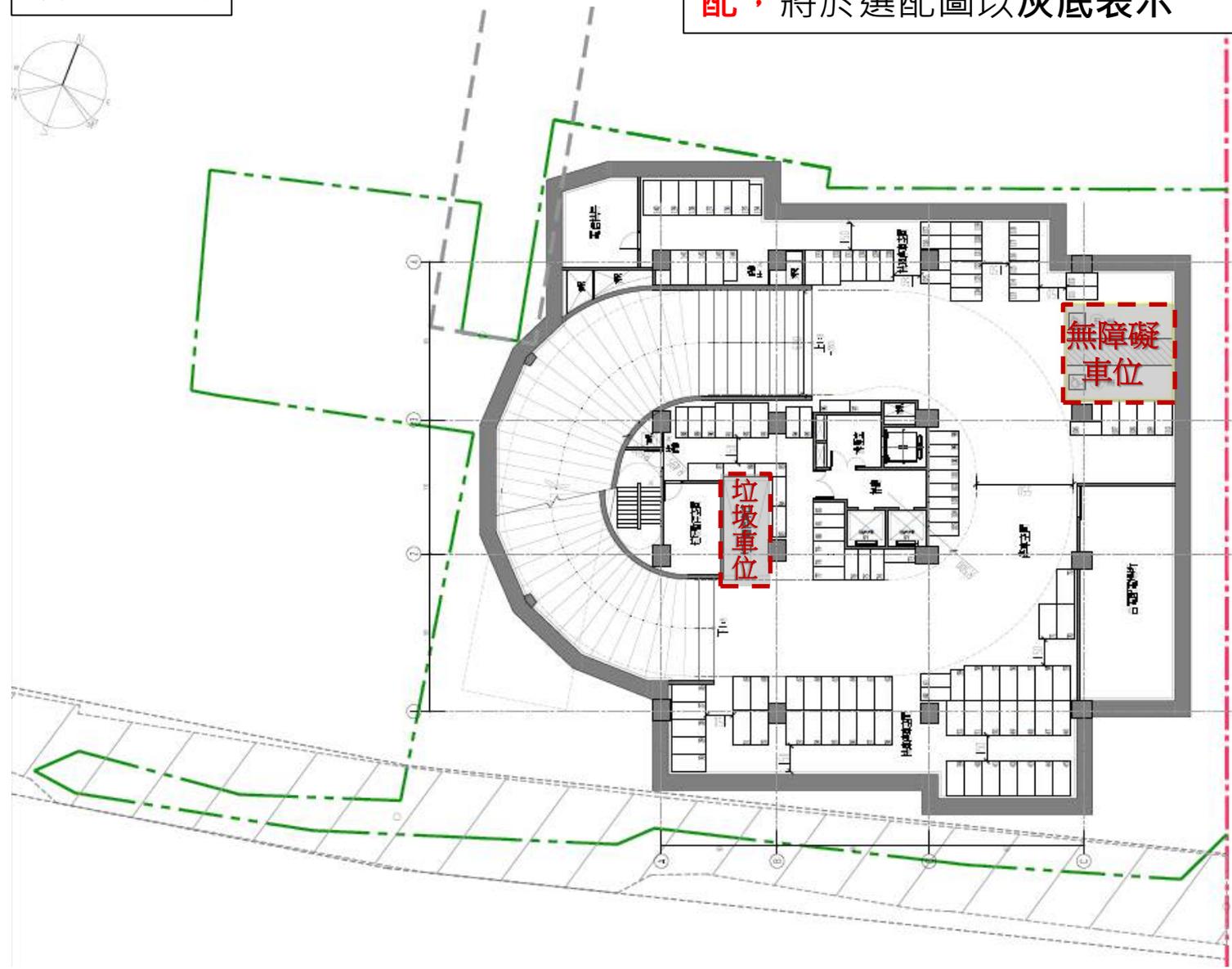
立協議書人

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



新 北 市 永 和 區 中 興 段  
6 1 地 號 等 1 7 筆 土 地  
都 市 更 新 權 利 變 換 案



巨 秉 不 動 產 估 價 師 聯 合 事 務 所  
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

# 簡 報 大 綱

- ▶ 權利變換價值評估法源及內容
- ▶ 勘估標的基本條件說明
- ▶ 更新前不動產價值
  - ▷ 估價條件
  - ▷ 評估流程
  - ▷ 合併後土地價值
  - ▷ 各宗土地評估
- ▶ 更新後不動產價值
  - ▷ 估價條件
  - ▷ 評估流程
  - ▷ 各單元評估
  - ▷ 評估結論



# 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  
( 不動產估價第六號公報 )

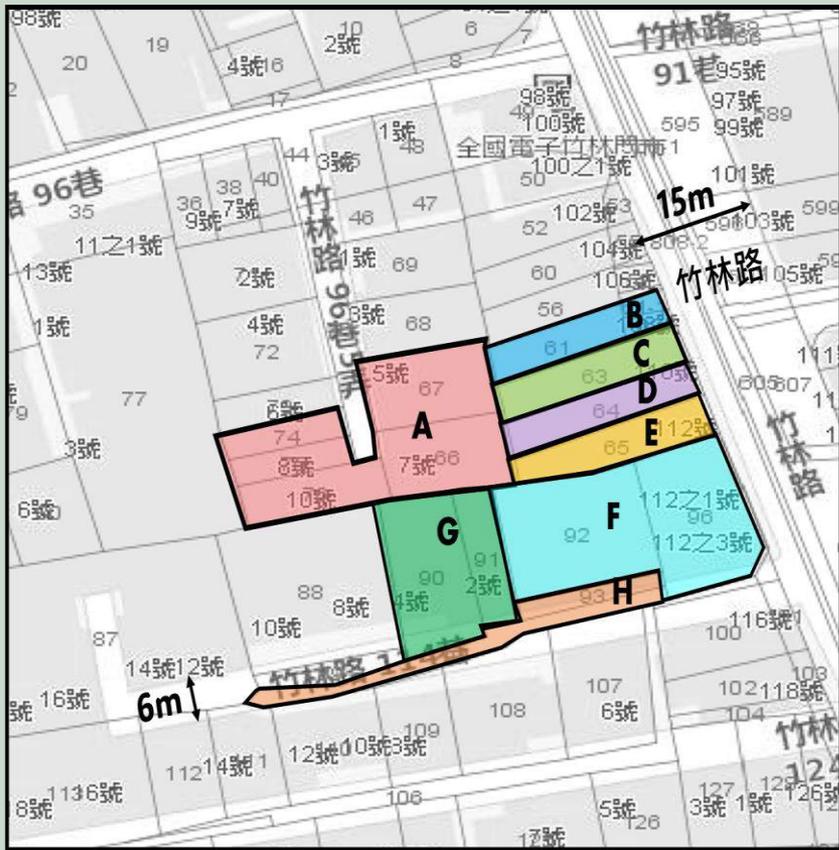
## ▶ 評估內容

- ▷ 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- ▷ 更新後各分配單元之權利價值



# 勘估標的

## 基地基本條件



- ▶ 土地面積 (  $m^2$  ) : 1,928.80  $m^2$
- ▶ 土地面積 ( 坪 ) : 583.4621 坪
- ▶ 使用分區 : 住宅區
- ▶ 法定建蔽率 : 50%
- ▶ 法定容積率 : 300%
- ▶ 臨路條件
  - 竹林路 ( 15m )
  - 竹林路114巷 ( 6m )



# 更新前不動產

## 估價條件

▶ 價格日期：民國113年02月29日

▶ 估價條件：

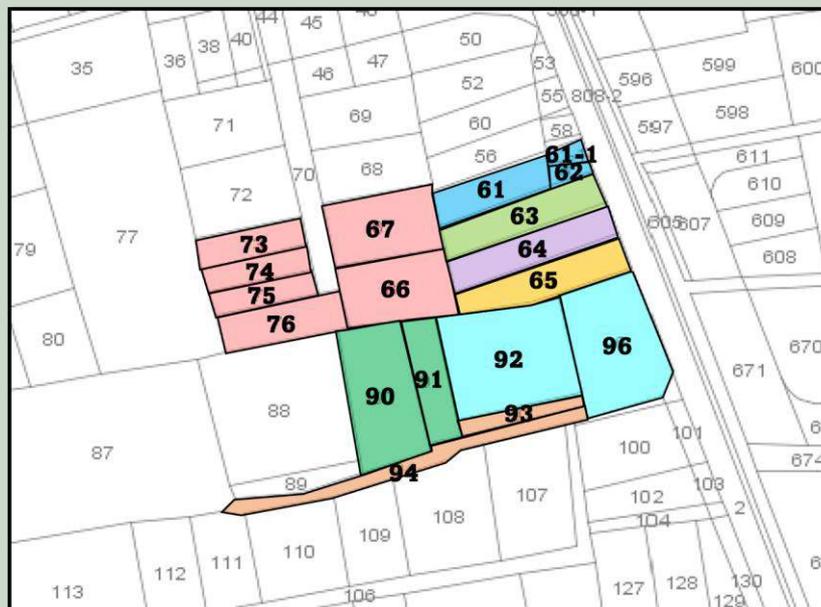
1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地含危險建築獎勵及公寓四五樓獎勵，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」之規定進行評估。
2. 更新前各宗土地劃分方式，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」規定，『毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地』、『更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地』，本次評估劃分宗地計8筆，詳細資料如下表：



# 更新前不動產

## 估價條件

編號	宗地	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	分宗面積(坪)	備註
1	A	74	56.48	17.0852	156.0537	同一張使用執照
		75	54.78	16.5710		
		76	100.52	30.4073		
		66	155.02	46.8936		
		67	149.08	45.0967		
2	B	61	85.01	25.7155	34.8873	同一所有權人
		61-1	13.40	4.0535		
		62	16.92	5.1183		
3	C	63	118.58	35.8705	35.8705	
4	D	64	122.08	36.9292	36.9292	
5	E	65	123.15	37.2529	37.2529	
6	F	92	265.17	80.2139	151.2167	同一張使用執照
		96	234.72	71.0028		
7	G	90	200.64	60.6936	86.7782	同一張使用執照
		91	86.23	26.0846		
8	H	93	39.41	11.9215	44.4736	同一所有權人
		94	107.61	32.5520		



# 更新前不動產

## 估價條件

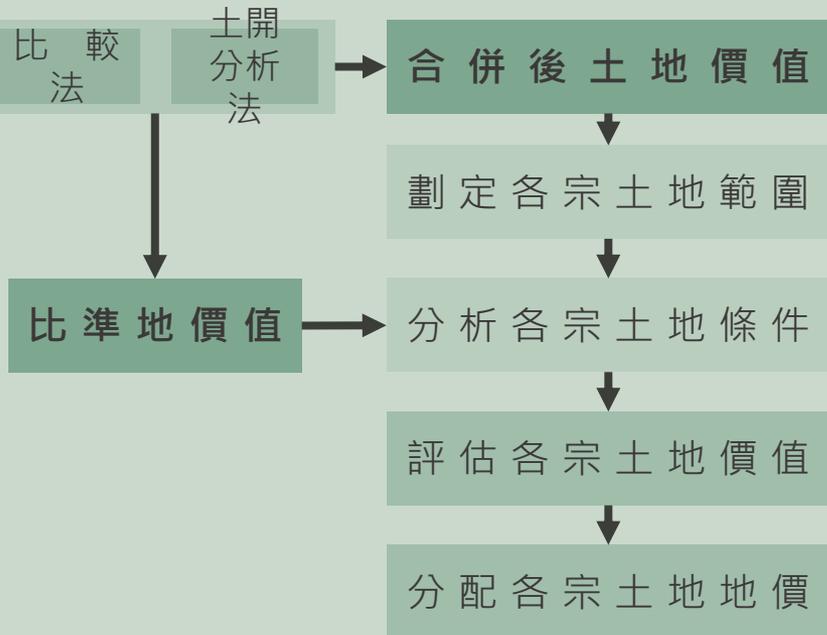
### 估價條件：

3. 評估更新前各宗土地價值時，以**整宗土地**為比準地。評估比準地土地價值後，依各宗土地條件差異評估各宗地價值，再依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
4. 更新前區分所有建物價值評估，店面選定**竹林路106號（567建號）**為比準戶；住宅（一樓）選定**竹林路96巷5弄5號1樓（1112建號）**；住宅選定**竹林路96巷5弄5號4樓（960建號）**，並依照不動產估價技術規則第125條及126條評估區分建物土地權利價值。
5. 更新單元中**F宗地內竹林路112之1號4樓（1526建號）**、**竹林路112之3號4樓（1528建號）**、**竹林路112之3號5樓（1529建號）**、**A宗地內竹林路96巷5弄5號1樓（1112建號）**及**G宗地內竹林路114巷10號3樓（1188建號）**有房屋與其土地持分面積不同人之情形。本次評估其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估，並參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則予以延長建物尚可使用年數20年，且在不考量地租之前提下，評估合法建物所有權之價值。



# 更新前不動產

## 評估流程 & 合併後土地價值



土地面積(坪)	調整率	臨路寬度	調整率	臨路面	調整率
500坪以上	0%	15M	0%	3面	0%
100-500坪	-2%	6M	-10%	2面	-1%
50-100坪	-3%			1面	-2%
50坪以下	-4%				

臨路情形	調整率	形狀	調整率	商效	調整率
次要道路	0%	不規則形	0%	優	0%
巷道	-2%	矩形	1%	無	-4%
既成巷道	-20%				

無尾巷	調整率	其他	調整率
否	0%	普通	0%
是	-2%	不可廢巷	-5%

容積率	調整率
320.3%	0%
320.4%	0%
321.4%	0%
325.1%	1%
320.2%	0%
300.0%	-6%

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	容積率	土地單價(元/坪)	土地總價(元)
合併後	1,928.80	583.4621	320.30%	2,200,000	1,283,616,620



# 更新前不動產

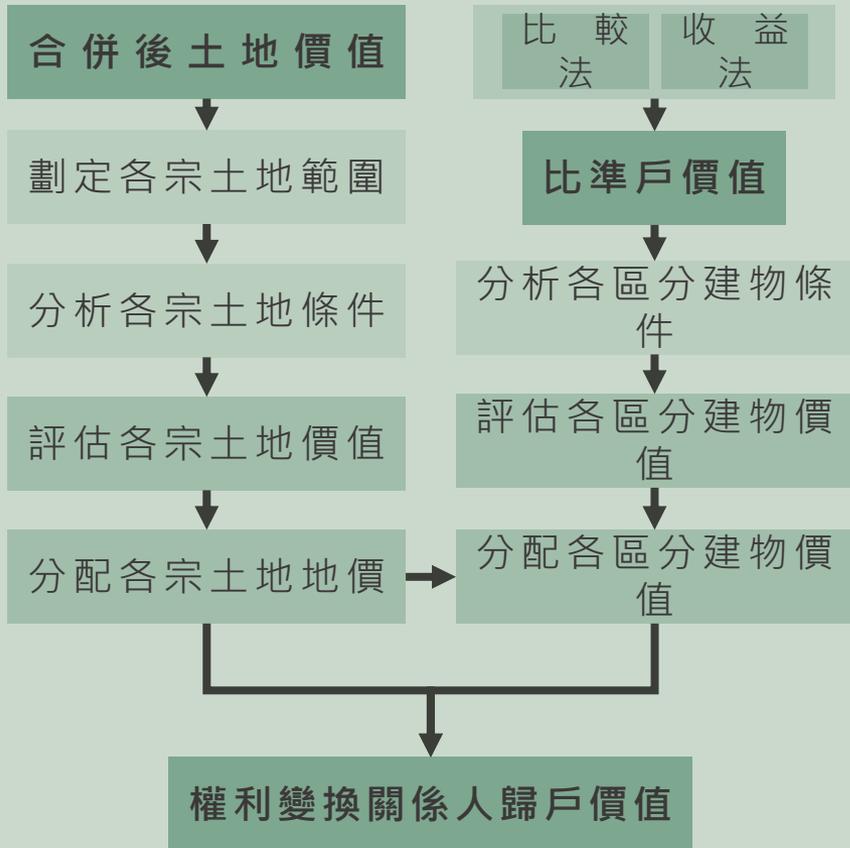
## 各宗土地評估

宗地	土地面積 (坪)	容積率	面積區間 (坪)	調整 率	臨路 寬度	調整 率	臨路 面	調整 率	臨路 情形	調整 率	其他	調整 率	形狀	調整 率	商效	調整 率	無尾 巷	調整 率	容積率	調整 率	調整 合計
A	156.0537	320.41%	100-500坪	-2%	6M	-10%	1面	-2%	巷道	-2%	普通	0%	不規則形	0%	無	-4%	是	-2%	320.41%	0%	78%
B	34.8873	321.42%	50坪以下	-4%	15M	0%	1面	-2%	次要 道路	0%	普通	0%	矩形	1%	優	0%	否	0%	321.42%	0%	95%
C	35.8705	321.42%	50坪以下	-4%	15M	0%	1面	-2%	次要 道路	0%	普通	0%	矩形	1%	優	0%	否	0%	321.42%	0%	95%
D	36.9292	321.42%	50坪以下	-4%	15M	0%	1面	-2%	次要 道路	0%	普通	0%	矩形	1%	優	0%	否	0%	321.42%	0%	95%
E	37.2529	321.43%	50坪以下	-4%	15M	0%	1面	-2%	次要 道路	0%	普通	0%	矩形	1%	優	0%	否	0%	321.43%	0%	95%
F	151.2167	325.11%	100-500坪	-2%	15M	0%	2面	-1%	次要 道路	0%	普通	0%	不規則形	0%	優	0%	否	0%	325.11%	1%	98%
G	86.7782	320.23%	50-100坪	-3%	6M	-10%	1面	-2%	巷道	-2%	普通	0%	矩形	1%	無	-4%	是	-2%	320.23%	0%	78%
H	44.4736	300.00%							既成 巷道	-20%	不可 廢巷	-5%			無	-4%			300.00%	-6%	65%



# 更新前不動產

## 評估流程 & 立體化地價說明



### 立體化地價

房地總價	比例	權利價值
4F : 1,005萬	24.16%	分算地 1,450萬
3F : 1,000萬	24.04%	1,442萬
2F : 1,005萬	24.16%	價 → 1,450萬
1F : 1,150萬	27.64%	1,659萬
共 : 4,160萬	100.00%	6,000萬

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- ▶ 區分建物**店面**比準單元：85.0萬元/坪
- ▶ 區分建物**住宅一樓**比準單元：60.0萬元/坪
- ▶ 區分建物**住宅樓上層**比準單元：55.0萬元/坪
- ▶ 各戶評估：依面積、樓層、採光面、建材等條件調整。

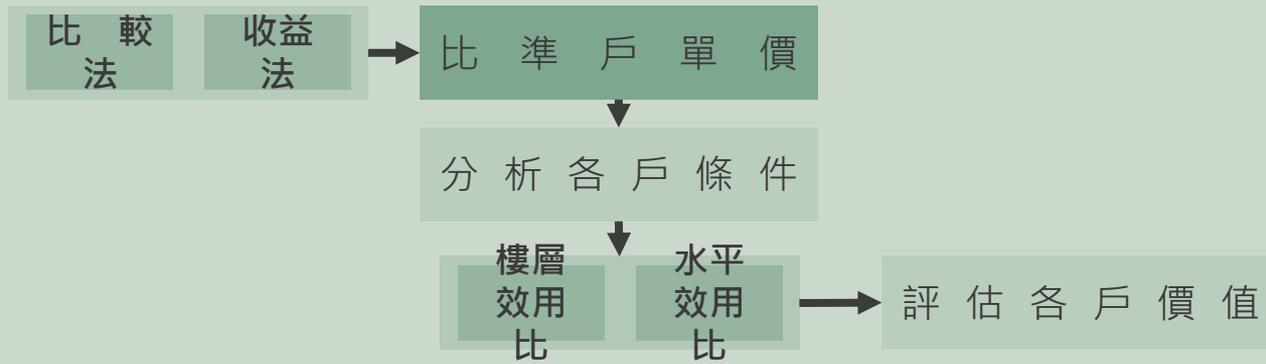


# 更新後不動產

## 估價條件 & 評估流程

### 估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面部分選定「**1F-店鋪B**」為比準戶，住宅部分選定「**10F-D**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2-100**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有約定專用者，在考量使用效益之前提下，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。

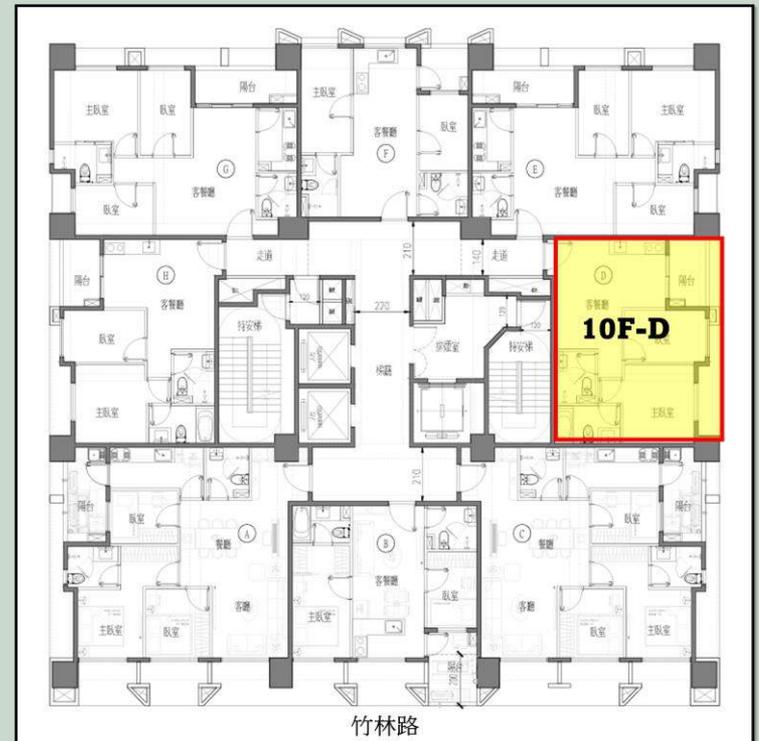


# 更新後不動產

## 估價條件 & 評估流程

店面：1F-店鋪B

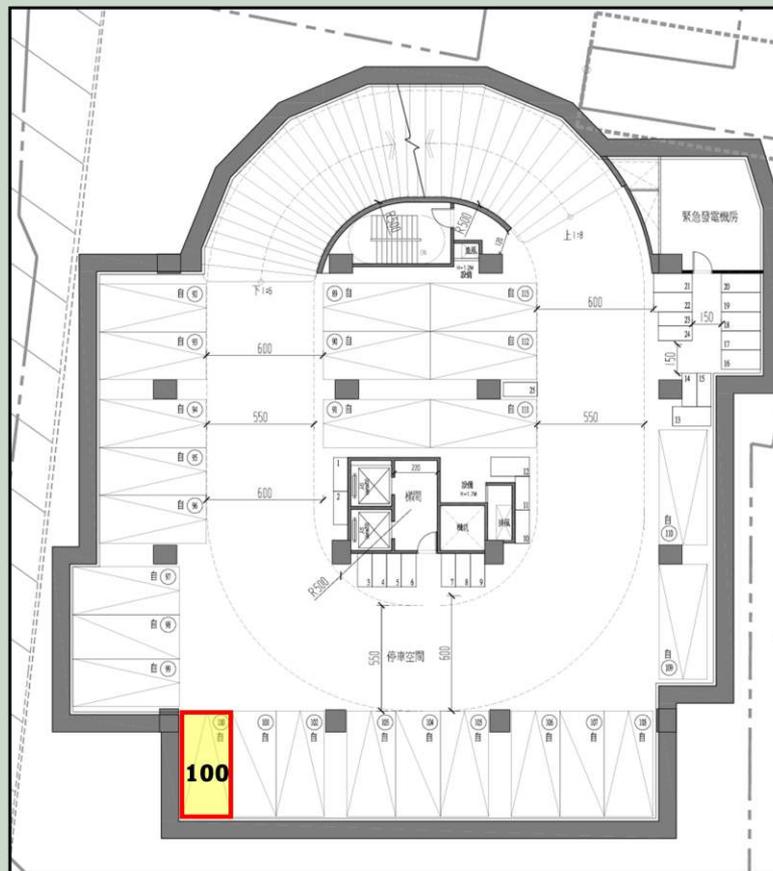
住宅：10F-D



# 更新後不動產

## 估價條件 & 評估流程

停車位：B2-100



# 更新後不動產

## 區域市場行情

有仁愛	0年	15F/B4	20-30坪
	RC	<u>70~80萬元/坪</u>	
昇陽國詠麗晶	1年	13F/B2	30-40坪
	RC	<u>70~80萬元/坪</u>	
日景頂	2年	12F/B2	20-25坪
	RC	<u>75~80萬元/坪</u>	
蒲陽大和	7年	15F/B3	20-30坪
	RC	<u>70-80萬元/坪</u>	
吉美一品花園	7年	29F/B5	64-85坪
	SRC	<u>75-80萬元/坪</u>	
捷運新星	9年	25F/B4	40-50坪
	RC	<u>70-80萬元/坪</u>	



# 更新後不動產

## 各單元評估

樓層	樓層別效用比
2F	97.00%
3F	96.25%
4F	95.50%
5F	96.25%
6F	97.00%
7F	97.75%
8F	98.50%
9F	99.25%
10F	100.00%
11F	100.75%
12F	101.50%
13F	102.25%
14F	103.00%
15F	103.75%
16F	104.50%
17F	105.25%
18F	106.00%
19F	106.75%
20F	107.50%
21F	108.25%

### 1F店面

面積	調整率	採光	調整率	商效	調整率	臨路寬度	調整率	柱位	調整率
20-30坪	0%	1面	0%	普通	0%	15M	0%	普通	0%
10-20坪	1%	2面	5%	差	-20%	6M	-1%	稍差	-1%

店面比準戶評估單價：  
1,150,000元/坪

### 2-21F 住

面積	調整率	採光	調整率	車道噪音影響	調整率	視野景觀	調整率	棟距	調整率
20-30坪	0%	1面	0%	無	0%	普通	0%	普通	0%
30-40坪	-1%	2面	1%	有	-1%	稍優	1%	稍優	1%
						優	2%	優	2%

住宅比準戶評估單價：  
735,000元/坪

### B2-B5車位

樓層	調整額	車位大小	調整額	停車難易	調整額
B2	-	大	-	普通	-
B3	-100,000	小	-100,000	稍優	50,000
B4	-200,000			極差	-150,000
B5	-300,000				

車位比準戶評估單價：  
2,700,000元



# 更新後不動產

## 評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/車位(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
店面	1F	147.55	163,840,960	1,110,410
住宅	2-21F	4,633.67	3,496,663,785	754,621
合計		4,781.22	3,660,504,745	765,601
車位	B2-B5	113	286,900,000	2,538,938
總銷售金額			3,947,404,745	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供之更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查完成後，方為定值。



## 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：林廷倫副理

網站：<https://www.in-life.com.tw/>新北市永和區竹林路案/

## 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