

# 擬訂新北市永和區保福段453地號等221筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

## 公聽會

實施者：新北市住宅及都市更新中心

出資人：皇翔建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：上圓聯合建築師事務所

鑑價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

泛亞不動產估價師聯合事務所

111年3月12日

時間	議程
13:50 ~ 14:10	簽到入場
14:10 ~ 14:20	與會單位介紹
14:20 ~ 14:50	計畫內容簡報
14:50 ~ 15:20	意見表示與回應
15:20 ~ 15:40	來賓與主管機關代表指導
15:40 ~ 15:50	結論
15:50	散會

計畫內容簡報		簡報單位
1	辦理緣起與法令依據	弘傑不動產事業股份有限公司
2	事業計畫說明	
3	權利變換計畫說明	
4	建築設計說明	上圓聯合建築師事務所
5	估價說明	麗業不動產估價師聯合事務所

**都市更新條例第12條：**

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
  - 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 經新北市政府依都市更新條例第12條第1項第2款規定，以110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意本案之實施者為「新北市住宅及都市更新中心」。
  - 實施者於110年9月28日至110年12月13日公開徵求出資人，評選後由「皇翔建設股份有限公司」為出資人。

**都市更新條例第32條：**

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

**都市更新條例第48條：**

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

**都市更新條例施行細則第8條：**

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

1.新北市政府於民國99年4月29日北府城事字第09903798921號函公告「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫計劃定都市更新地區案」。

2.辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

- 111年2月23日至2月25日報紙刊登
- 111年3月1日張貼公告於永和區大同里、下溪里及新生里公佈欄
- 111年3月1日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年3月12日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：新北市住宅及都市更新中心（實施者）

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：臺北市政府都市發展局 袁如瑩 副總工程司

當地居民代表：新北市永和區大同里 陳健蒼里長

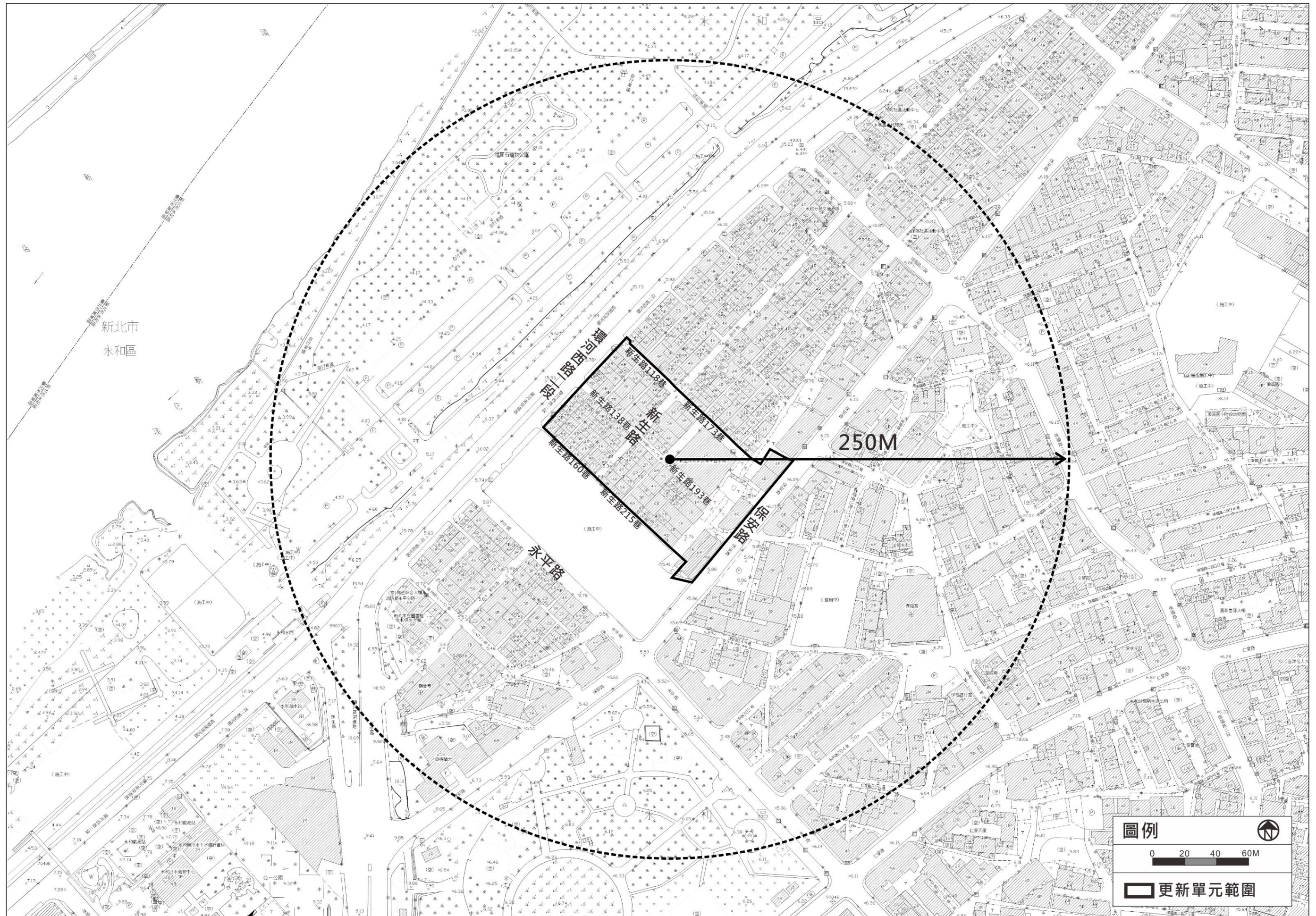
新北市永和區新生里 姜銀英里長

新北市永和區下溪里 林敏德里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

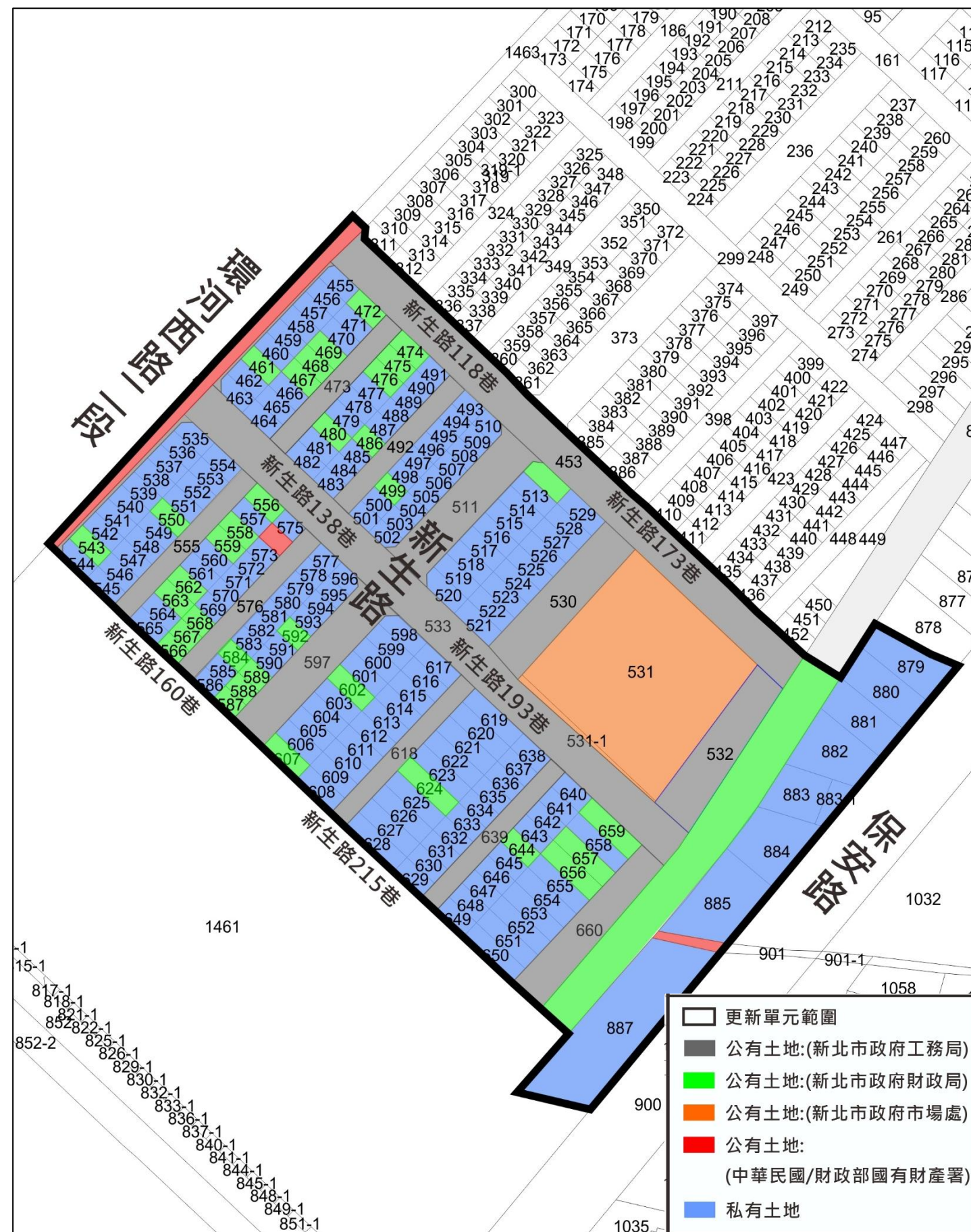
本更新單元位於新北市永和區，北臨新生路118巷及新生路173巷、東臨保安路、南臨新生路160巷及新生路215巷、西臨環河西路二段，為一非完整街廓。

更新單元位置



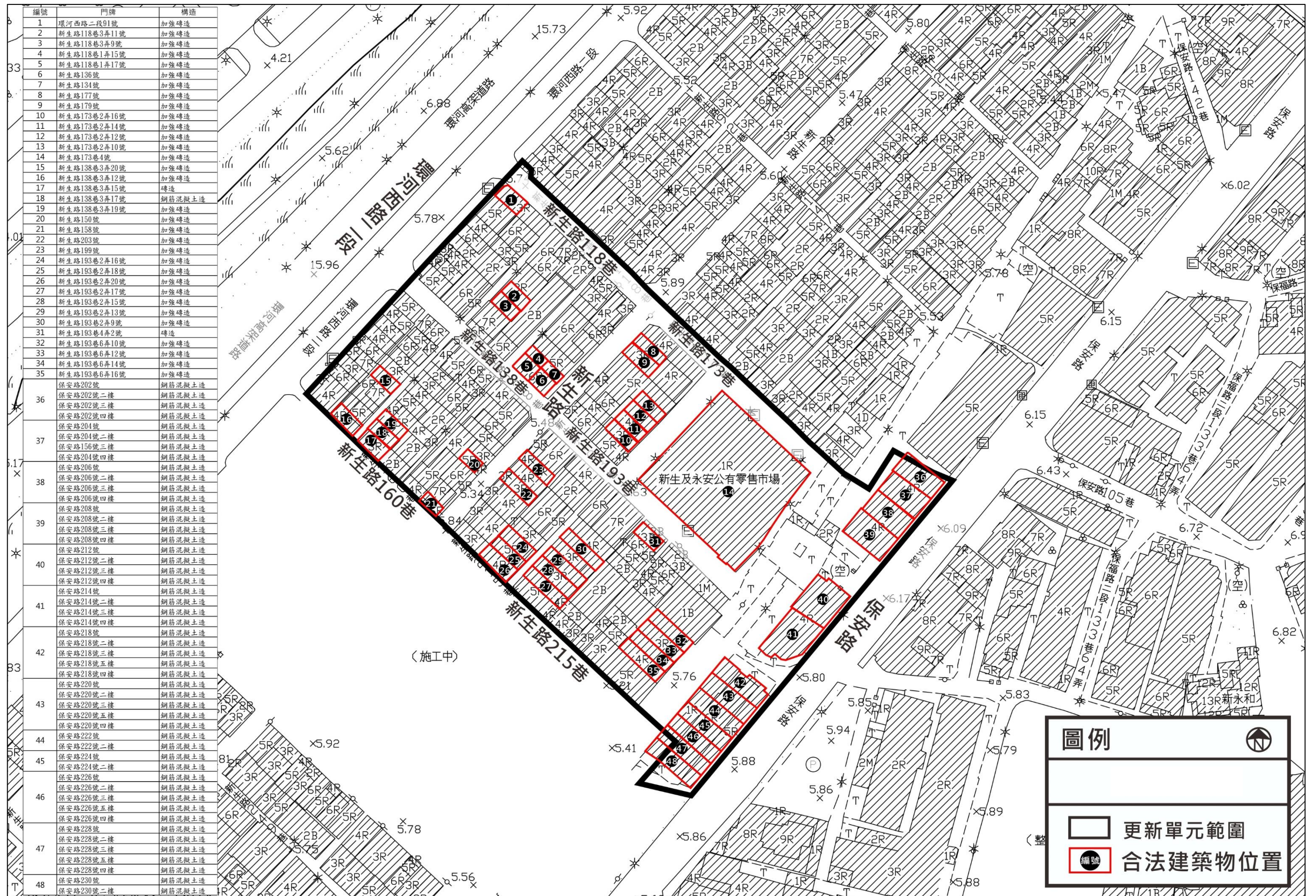
■ 新北市永和區保福段453地號等221筆土地，土地總面積為 **13,084.07m<sup>2</sup>** (約 **3,957.93坪**)。

土地權屬		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	265.24	2.03%	1	0.39%
	市有地	6,863.77	52.46%	1	0.39%
私有土地		5,955.06	45.51%	255	99.22%
合計		13,084.07	100.00%	257	100.00%



■ 本基地範圍內之合法建築物依建物謄本所載共計87筆建號，合法建築物總面積合計為7,372.72m<sup>2</sup> (約2,230.25坪)，合法建築物所有權人總計有102人；其中新北市政府(管理機關：新北市政府市場處)所有建物面積為450.00m<sup>2</sup> (約136.13坪)。

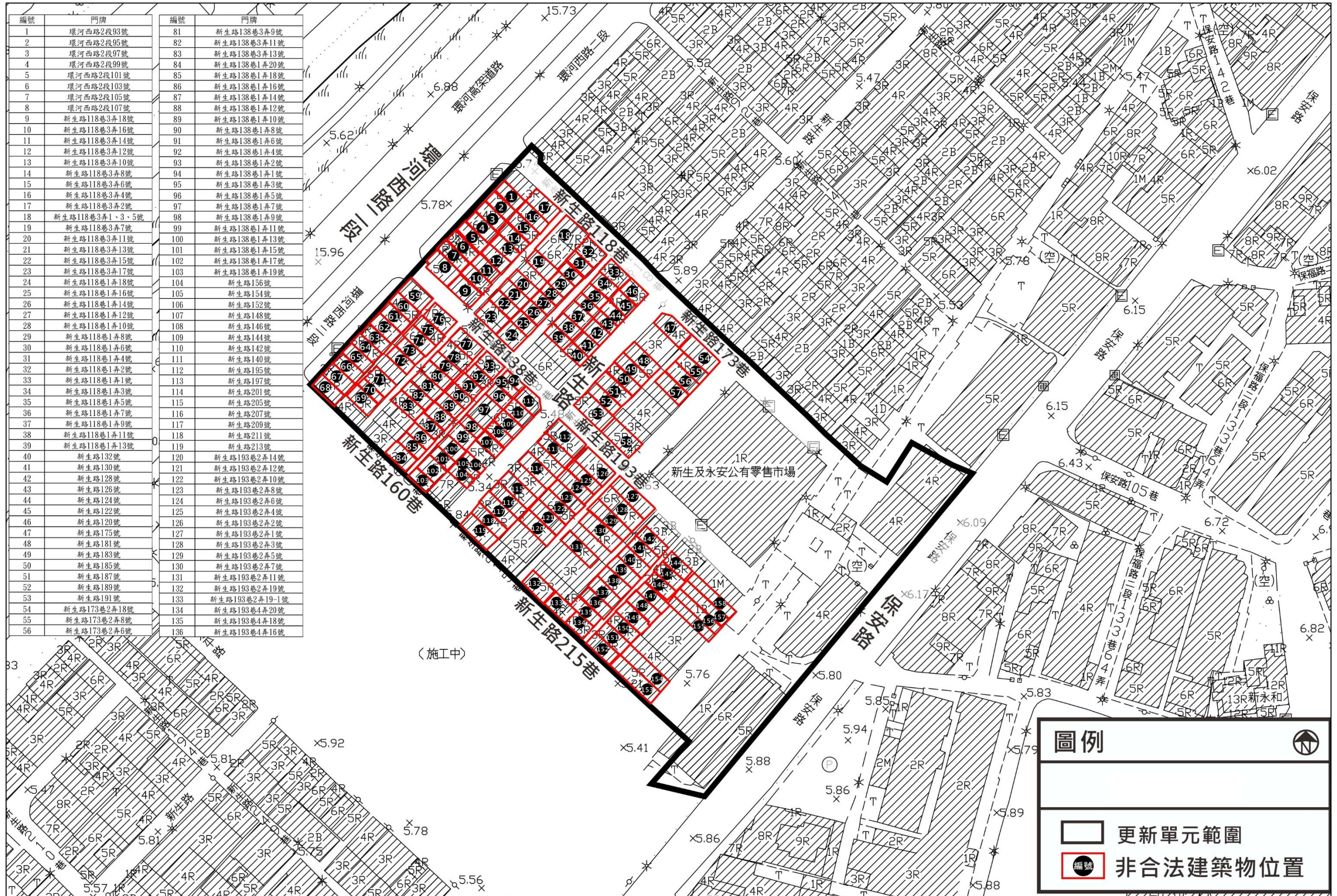
建築物現況  
合法建築物



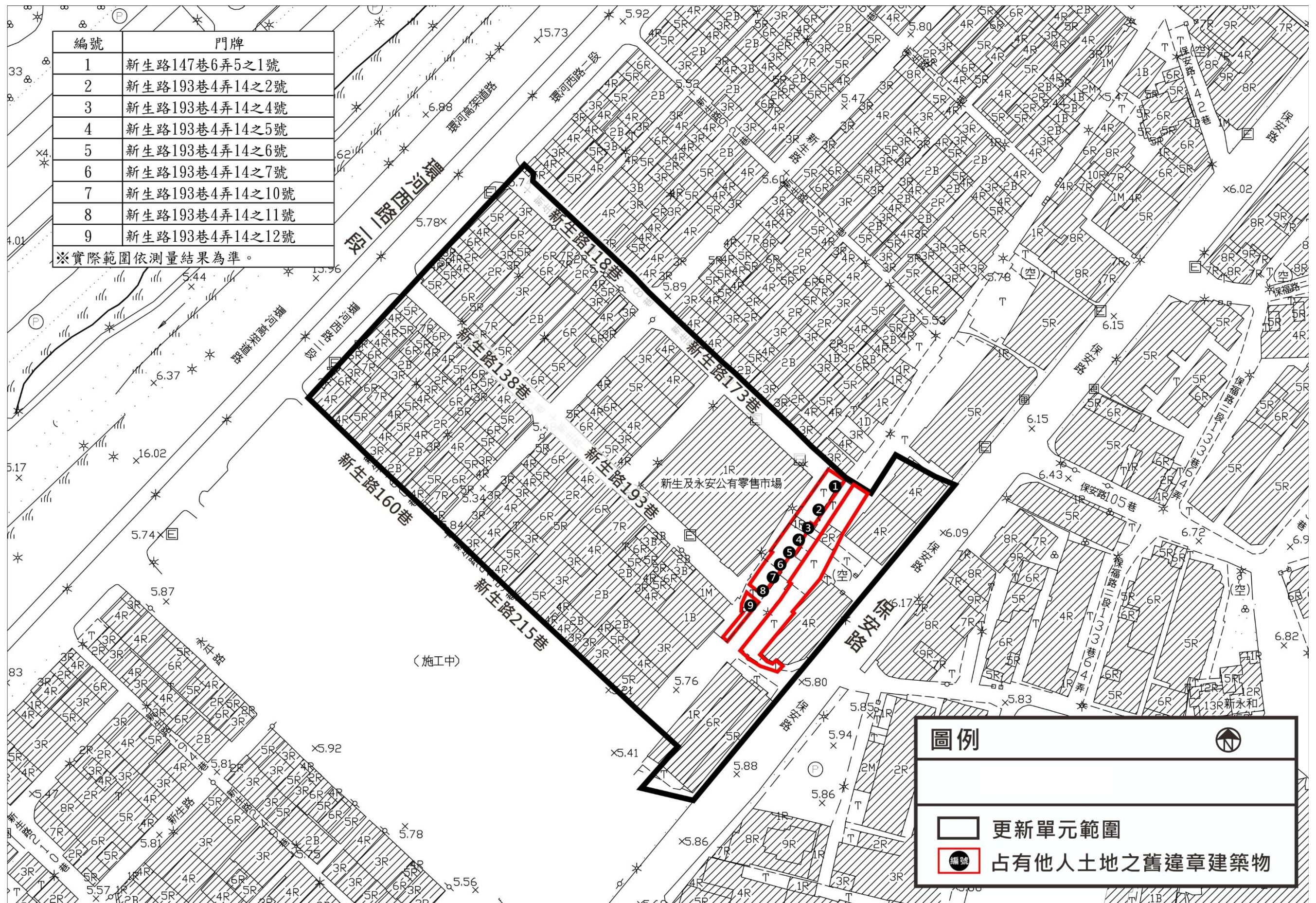


■ 本案更新單元範圍內非合法建築物，包含128筆土地所有權人未辦理登記建物、31筆承租市有土地未辦理登記建物等。

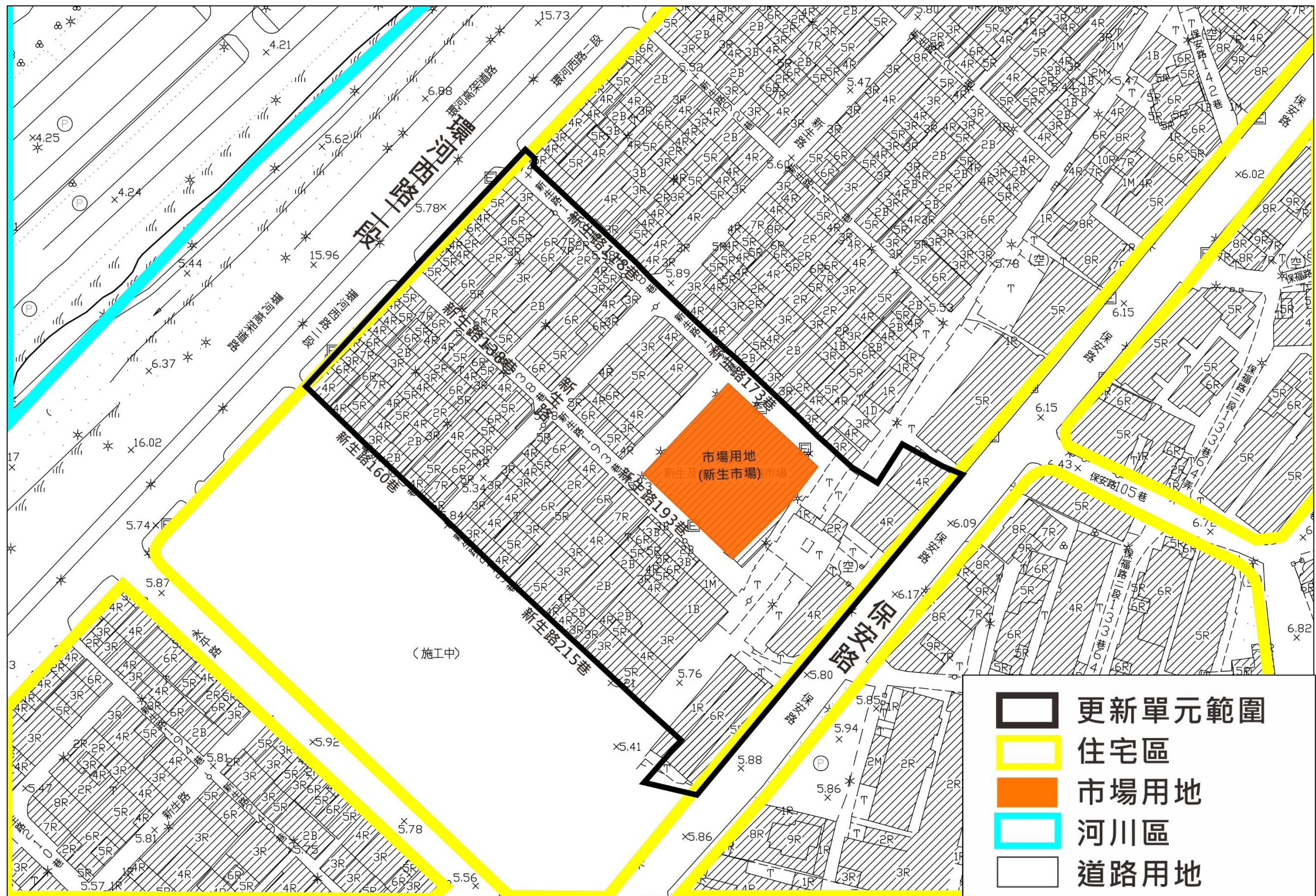
建築物現況  
非合法建築物



■ 本基地範圍內現存9戶為占有他人土地之之舊違章建築戶，其中8戶為81年1月10日前既存之舊違章建築，其餘1戶現況為無人居住之廢棄建築。



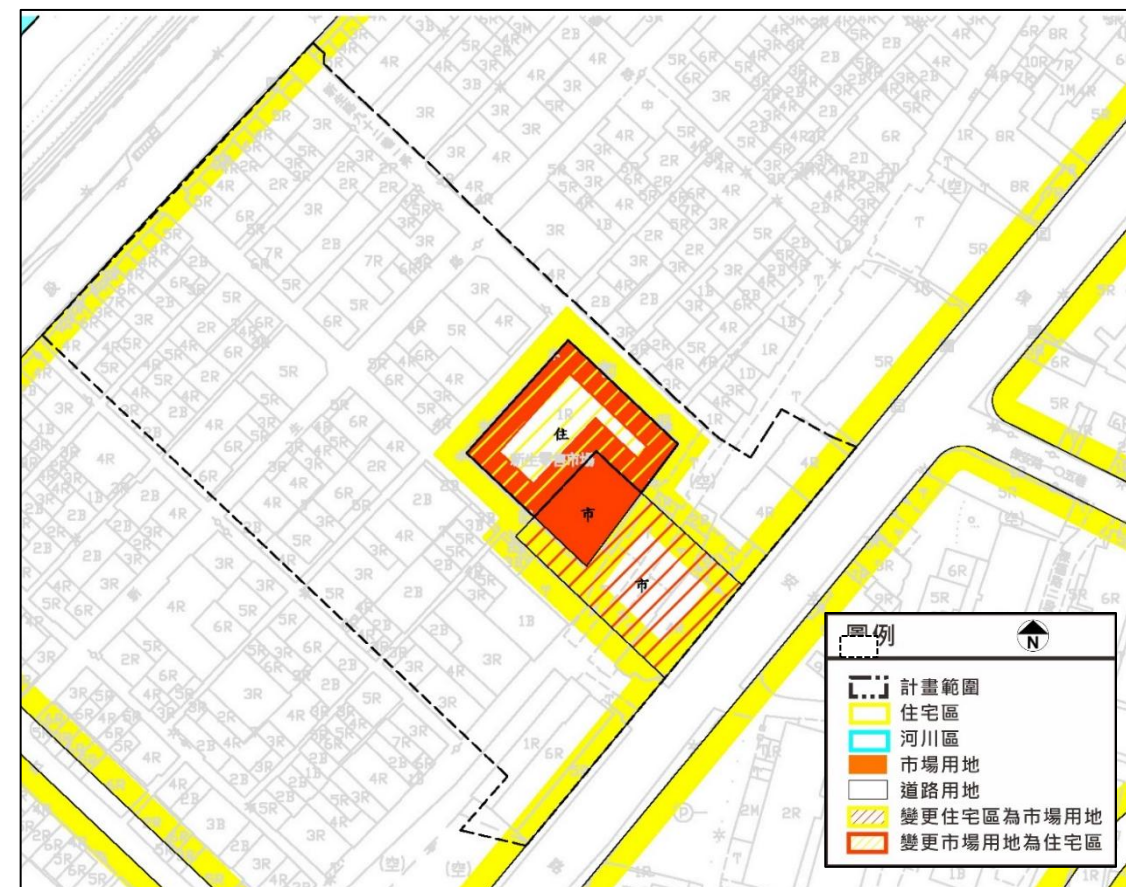
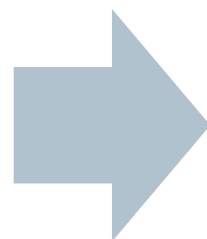
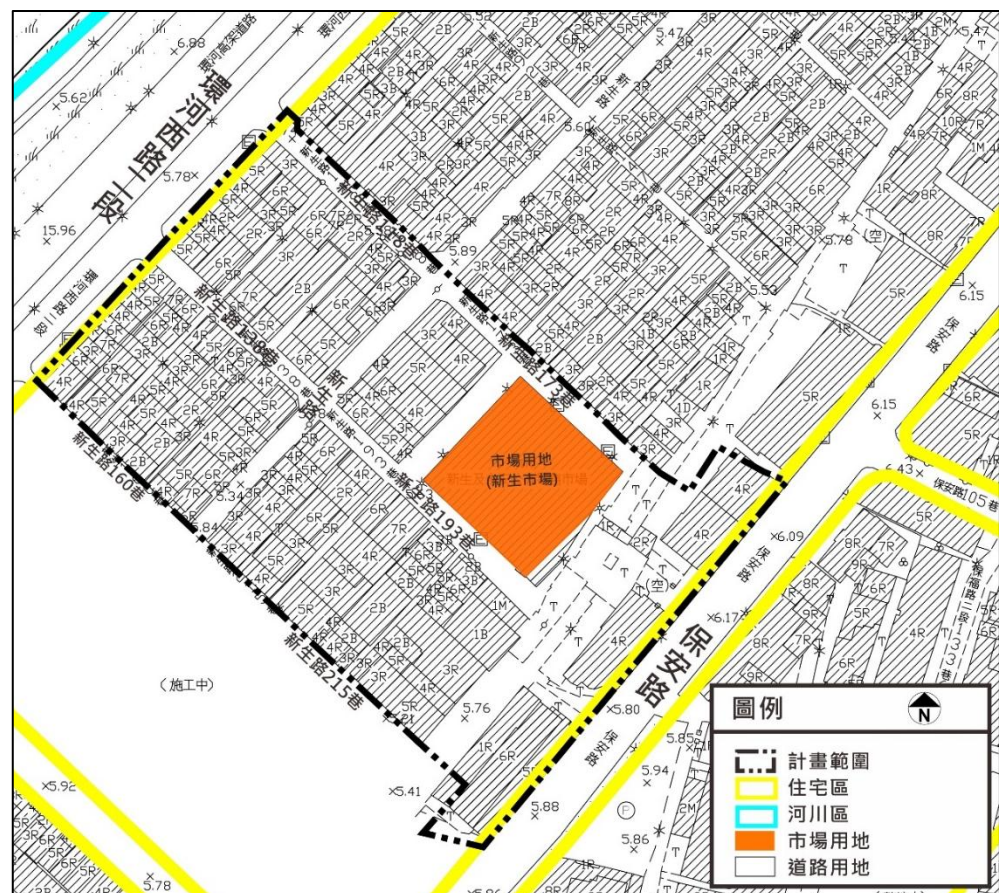
# 土地使用分區說明



使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	11,967.83	50	5,983.92	300	35,903.49
市場用地	1,116.24	50	558.12	240	2,678.98

# 【原計畫】

# 【新計畫】



變更細部計畫

編號	位置	變更內容			變更理由	備註			
		原計畫(m <sup>2</sup> )	新計畫(m <sup>2</sup> )						
1	市場用地(七) (新生市場)	市場用地 892.82 m <sup>2</sup>	住宅區 892.82 m <sup>2</sup>		新生市場屬地區型服務設施，考量其服務機能對永和區居民仍有需求及市場之便利性， <b>調整市場用地(七)位置至保安路旁</b>	依104年11月日發布實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫」辦理			
		住宅區 892.82 m <sup>2</sup>	市場用地 892.82 m <sup>2</sup>						
2	土地使用分區管制要點 第五條	五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			考量現有攤商安置需求、一般零售市場消費者購物習慣及攤商貨物運輸動線等因素， <b>放寬市場用地(七)建蔽率置80%</b> ，以利未來市場得充分展現其可及性及服務效能。	。			
		公共設施種類	建蔽率	容積率			公共設施種類	建蔽率	容積率
		市場用地	50%	240%			市場用地	50%	240%
				市場用地(七)	80%	240%			

備註：實際以都市計畫審議結果為準。

- 本案依都市更新條例第八條劃定為策略性更新地區。
- 依都市更新條例第65條第1項但書規定，經新北市政府依第8條劃定為策略性更新地區，基地面積達1公頃以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地2倍基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		【住宅棟】		【市場棟】	
		土地面積：11,967.83 m <sup>2</sup>		土地面積：1,116.24 m <sup>2</sup>	
		基準容積：43,084.19 m <sup>2</sup>		基準容積：3,214.77 m <sup>2</sup>	
		容積額度(m <sup>2</sup> )	比率(%)	容積額度(m <sup>2</sup> )	比率(%)
中央	#10 綠建築	3,446.73	8.00	257.18	8.00
	#11 智慧建築	2,585.05	6.00	192.88	6.00
	#12 無障礙環境設計	1,723.36	4.00	—	—
	#13 耐震設計	4,308.41	10.00	321.47	10.00
	#14 時程	4,308.41	10.00	321.47	10.00
	#15 規模	12,925.25	30.00	964.43	30.00
	#17 處理舊違建戶	497.43	1.15	—	—
新北市	#2 建築基地及建築物規劃設計	12,925.25	30.00	—	—
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	600.00	1.39	—	—
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	132.42	0.31	—	—
都市更新容積獎勵合計(A)		43,452.31	100.85	2,057.43	64.00
都市更新容積獎勵上限(A)		43,084.19	100.00	3,214.77	100.00
其他容獎項目(B)		—	—	—	—
容積獎勵額度總計(A) + (B)		43,084.19	100.00	2,057.43	64.00
容積移轉(C)		—	—	642.95	20.00
本案申請容積總計(A) + (B) + (C)		43,084.19	100.00	2,700.38	84.00

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國109年10月發布實施「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)書」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

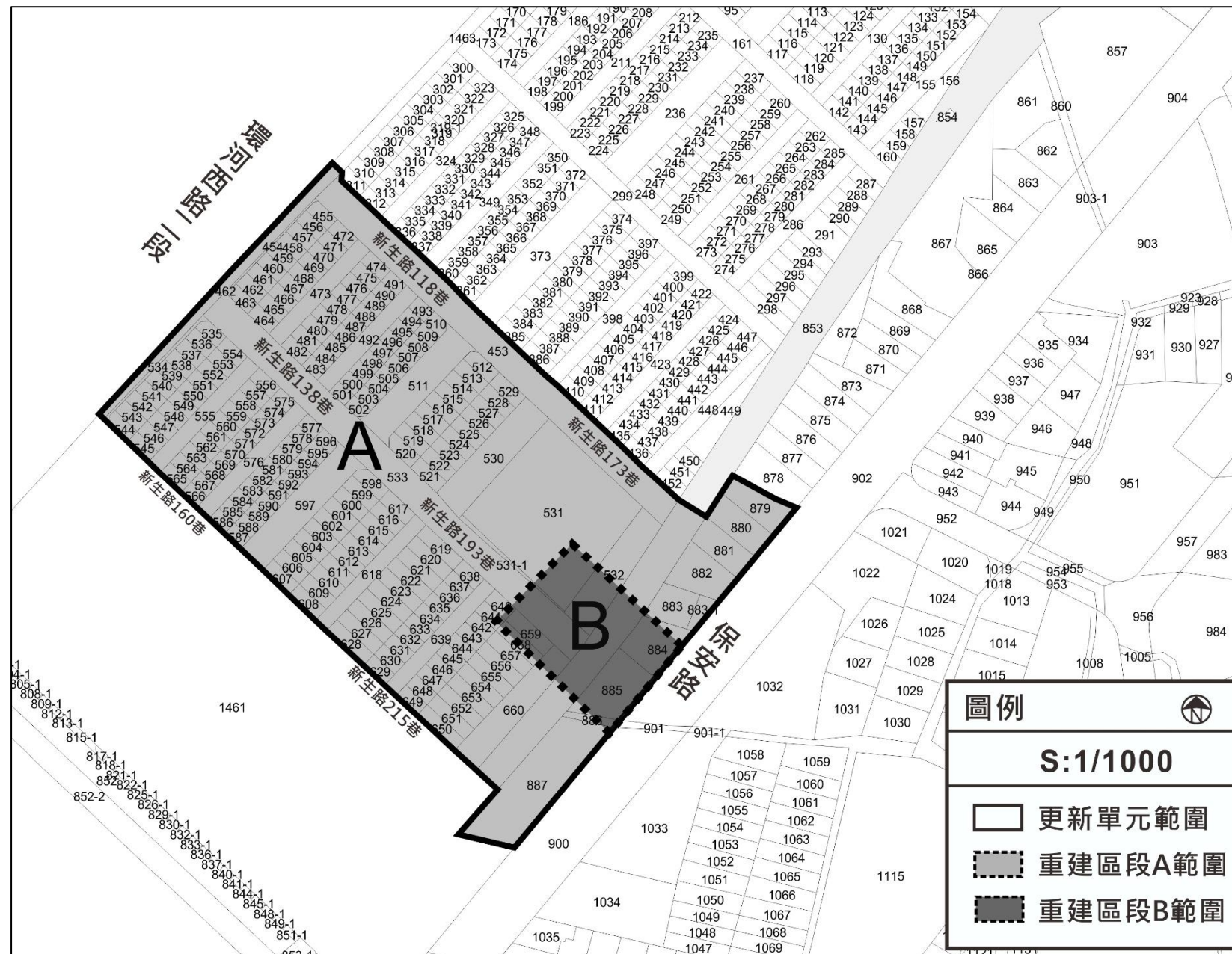
- 活化都市窳陋老舊社區。
- 改善市容觀瞻，提升都市景觀。
- 形塑水岸休憩環境，便民親水。
- 保障公有財產有效運用，作為地區更新再發展觸媒。

## ■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫（本案無）

## ■ 區內公共設施興修或改善計畫

- 本案範圍內有一市場用地，未來將依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定規劃重建。

- 本案更新單元範圍內依使用分區劃分為2個重建區段，分別為住宅棟及市場棟，建照範圍之土地面積經檢討後分別為11,967.83 m<sup>2</sup> 以及1,116.24 m<sup>2</sup>



- 本案因臨接36M之環河西路二段，依新北市都市計畫施行細則第39之2條可申請基準容積加給20%，並於110年8月3日取得資格函，容積率調整如下：

建照範圍	基準容積(m <sup>2</sup> )			
【住宅棟】	11,967.83 m <sup>2</sup>	×	360%	= 43,084.19 m <sup>2</sup>
【市場棟】	1,116.24 m <sup>2</sup>	×	288%	= 3,214.77 m <sup>2</sup>

## ■ 處理及實施方式

本更新單元全區劃為兩個重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換之方式實施都市更新事業。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者新北市住宅及都市更新中心、出資人皇翔建設股份有限公司具名辦理。
- 相關費用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辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 處理方式及分配原則

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。



## 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 建築物之補償與安置

本案建築物之拆遷補償費及安置費依「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新案」公開評選出資人招商案之申請須知規定發放，如主管機關核定金額超過本案各項約定費用者，應依核定金額辦理；如低於本案規定者，所生差額將不提列共同負擔，由出資人負擔。

對象	項目	招商案之申請須知發放金額	共同負擔提列金額
合法建築物	拆遷補償費	3萬元/坪	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	依估價師查估租金水準
非合法建築物	拆遷補償費	RC及磚造部分：2萬元/坪 鐵皮部分：7千元/坪 其餘構造依三家估價師查估為準 (如：遮雨棚3500元/坪)	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	不得提列

地主可選擇較優方案領取

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約111億8,940萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	—	
	小計	約111億8,940萬元	
依規定留設公共開放空間及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		約4,896萬元	綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	2,100萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	1,510萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約88萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約165萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約548萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約1億9,262萬元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	約2,338萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約10.5萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要費用	約4,412萬元	包含專案技術服務費、都更二箭權利金、公共藝術辦理經費等。
	小計	約3億0,434萬元	
貸款利息		約4億9,540萬元	
稅捐		約3億7,851萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約20億8,694萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		150萬元	依合約金額提列。
容積移轉費用		—	由實施者自行吸收，不提列共同負擔。
本案更新成本總計		145億0,504萬9,862元	
本案現地安置戶應負擔費用		3,740萬7,234元	
本案共同負擔費用總計		144億6,764萬2,628元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

■ 本案依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目		數量	單位	單價 (元/坪及元/位)	總銷金額(元)
住宅棟	店面	606.31	坪	848,962	5億1,473萬3,860
	辦公室	607.80	坪	720,452	4億3,789萬0,810
	住宅	37,306.80	坪	671,436	250億4,911萬2,047
市場棟	市場	901.19	坪	743,659	6億7,017萬8,070
	餐飲業	514.03	坪	613,898	3億1,556萬1,859
	一般事務所	1,283.28	坪	565,000	7億2,505萬3,200
汽車位		1,144	輛	2,220,848	25億4,065萬0,000
銷售總收入金額小計					302億5,317萬9,846
本案現地安置戶應安置價值					1億0,060萬1,318
更新後土地所有權人及實施者可分配價值					301億5,257萬8,528

項目		金額(元)
共同負擔比例		47.98%
土地所有權人	土地所有權人分配比例	52.02%
	應分配房地權利價值	156億8,493萬5,900

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
資金信託	<p>為確保出資人之資金及融資能依預定時程到位，出資人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，但出資人應事先將信託契約草案提供實施者並事先取得實施者書面同意後始得簽訂。信託契約至少應包含以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日（辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記）為止。</li><li>2.信託財產應包括但不限於興建資金（包括但不限於融資機構授信資金、出資人自籌款及預售屋款）、在建工程(興建中建築物、未辦保存登記建築物等)以及出資人追加交付信託之資金。</li><li>3.信託專戶中之款項應專款專用於本案。出資人之自有資金、貸款及預售屋款項均應投入信託監管，並依出資執行計畫書中之信託計畫內容將信託資金存入信託專戶中。</li><li>4.出資執行計畫中之信託計畫內容，包括但不限於信託資金到位期程、信託機制等。</li><li>5.若出資人之信託資金未依前款所定期程到位、信託專戶中之款項不足支應本案所需或出資人違反信託契約時，受託人均應以書面通知甲方。</li><li>6.出資人及受託人應依實施者委託之專業營建管理機構建築經理公司(需經受託銀行認可)簽署認可之文件，始得據以撥款。</li></ol>
續建機制	<ol style="list-style-type: none"><li>1.本工程於施工期間，若因無故停工連續停工3 個月或累計停工達6 個月以上（不可抗力原因除外），經建築經理公司、融資銀行或實施者催告復工建築，逾期仍未復工時、或因故而終止契約而經實施者要求辦理續建或出資人違反授高合約致融資款無法撥付時，則由建築經理公司邀集本案相關人員開會協調後續處理方式，並擬定續建計畫。</li><li>2.上述續建計畫，若遇有無法或難以執行時，由建築經理公司與實施者另行協議之。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起，由出資人負責建物之保固，保固期計算方式如下

- 一. 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂，保固期間為3年。
- 二. 更新後之綠化植栽部分保活時間為3年。
- 三. 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為10年。
- 四. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為30年。

## 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

\* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

## 實施進度及後續執行事項：

總更新時程約需5.17年

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權變計畫申請報核	1	111/05
2	事業計畫暨權變計畫公開展覽(公辦公聽會)	1	111/06
3	事業計畫暨權變計畫聽證	1	111/07
4	事業計畫暨權變計畫審議會	1	111/08
5	事業計畫暨權變計畫核定公告	1	111/08
6	拆遷公告及通知	1	111/09
7	申請建造執照	3	111/09-111/11
8	改良物殘餘價值補償	1	111/09
9	預定公告拆遷日	1	111/11
10	申請更新期間稅捐減免	1	112/03
11	土地補償金發放作業	1	111/11
12	地上物騰空拆除	3	111/12-112/02
13	工程施工	44	112/03-115/10
14	申請使用執照	3	115/11-116/01
15	送水送電	1	116/02
16	申請測量	1	116/02
17	釐正圖冊	1	116/03
18	接管	1	116/03
19	計算及找補差額價金	1	116/04
20	產權登記	3	116/04-116/06
21	申請更新後稅捐減免	2	116/07-116/08
22	更新成果備查	2	116/09-116/10

本案更新後規劃為住宅棟3棟(A、B、C棟)及市場棟1棟，依所有權人參與意願及方式、進駐機關之使用需求等訂定房地選配原則如下：

- (一) **市場棟**由新北市政府優先選擇分回更新後全數房地，剩餘之權利價值部分再選配住宅棟產品。
- (二) **住宅棟**：
  - 1.更新後一樓店面由更新前一樓店面所有權人優先選配；惟更新後住宅C棟臨保安路一樓店面由更新前原保安路一樓店面所有權人優先選配。
  - 2.選配更新後房地及車位總權利價值以不超過應分配權利價值±10%為原則，選配價值不足選配一住宅單元時，其得選擇補足餘額選配一住宅單元，或直接領取差額價金。
  - 3.選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (三) 本案權利人選配順序為由土地所有權人與權利變換關係人優先選配，占有他人土地之舊違章建築戶就未分配之住宅單元與實施者協議分配位置。
- (四) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (五) 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。

■ **實施者**：新北市住宅及都市更新中心

**董事長**：陳純敬

**業務範圍**：

- 一、社會住宅之受託管理。
- 二、擔任公辦都市更新事業實施者。
- 三、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- 四、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- 五、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓。
- 六、接受本府委託辦理市有土地及建築物之都市更新、防災或危險及老舊建築物重建相關事項。
- 七、其他與住宅及都市更新相關之業務。



■ **出資人**：皇翔建設股份有限公司

**董事長**：廖年吉

**實收資本額**：3,277,348,080元

**營業項目**：

- F111090 建材批發業
- F211010 建材零售業
- F401010 國際貿易業
- H701010 住宅及大樓開發租售業
- H701020 工業廠房開發租售業
- H701040 特定專業區開發業
- H701050 投資興建公共建設業
- H701060 新市鎮、新社區開發業
- H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
- H701080 都市更新重建業
- H703090 不動產買賣業
- H703100 不動產租賃業
- ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

**出資人實績**：

- |        |       |
|--------|-------|
| 皇翔御琚   | 皇翔玉璽  |
| 皇翔紫鼎   | 皇翔百老匯 |
| 皇翔Park | 皇翔玉鼎  |
| 皇翔御花園  | 皇翔帝國  |
| 皇翔御郡   | 皇翔天母  |
| 皇翔天昂   | 日出大地  |



## 實施者及相關單位聯絡窗口

### 實施者：新北市住宅及都市更新中心

- 聯絡地址：新北市住宅及都市更新中心-大陳單元3駐點辦公室-  
新北市永和區保安路238號
- 聯絡電話：(02) 8921-3636
- 聯絡人：萬心懿小姐
- 專案網站：<http://www.hhe.com.tw/tw/casesCity>

### 出資人：皇翔建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
- 聯絡電話：(02) 2388-2898 分機226
- 聯絡人：黃瑄博先生

### 規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02) 2507-1910
- 聯絡人：陳信如小姐

## 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：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

法令園地網站：

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

## 1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

## 2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

## 3. 選任專業估價者：都市更新條例第50條

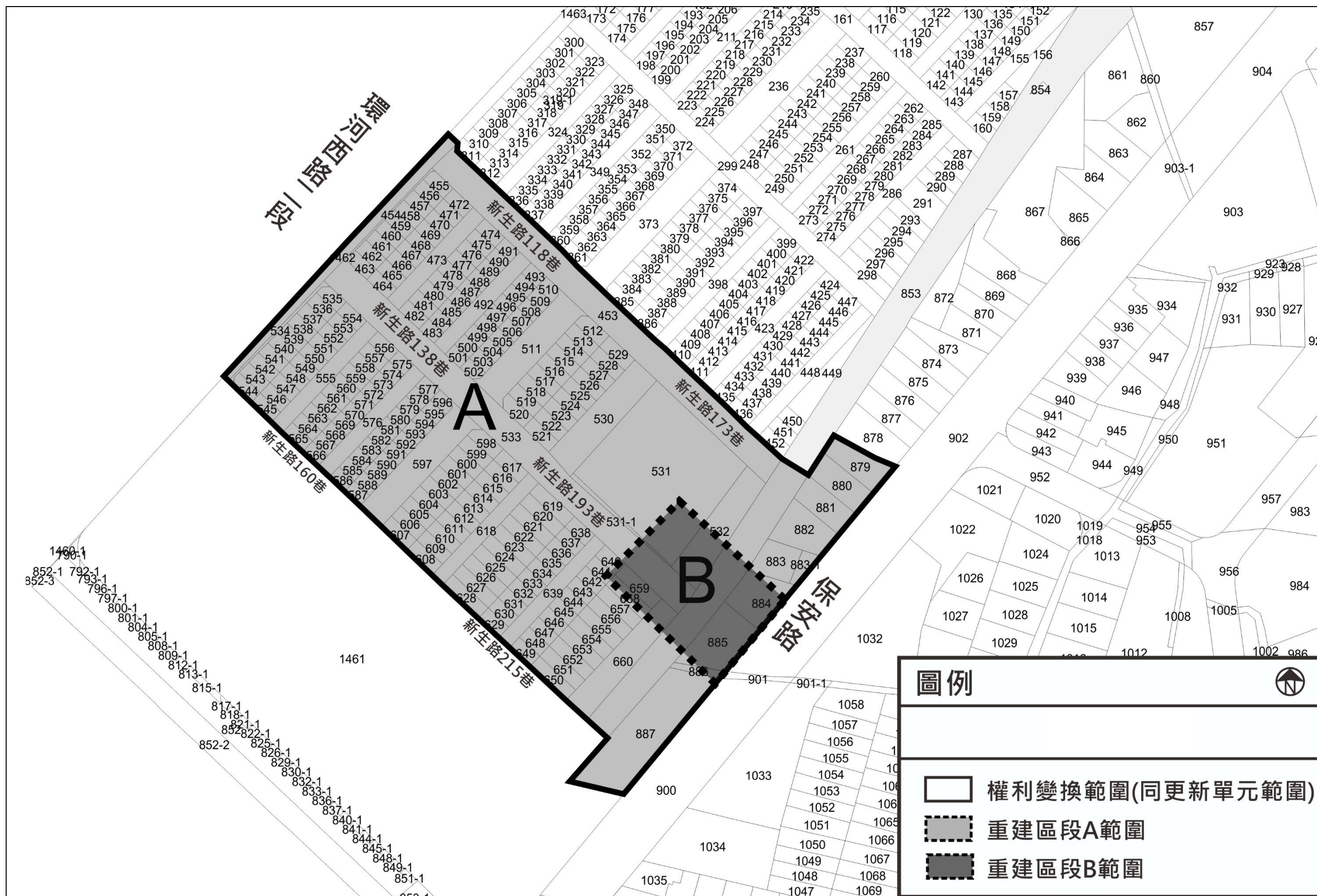
- 實施者指定一家，其餘二家由實施者自新北市政府都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- 本案於民國111年2月7日召開專業估價者選任會議。
- 本案委託三家鑑價機構：[麗業不動產估價師聯合事務所](#)、[戴德梁行不動產估價師事務所](#)及[泛亞不動產估價師聯合事務所](#)，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

## 4. 評價基準日：民國111年1月31日

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所	泛亞不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,576,966	1,556,966	1,556,113
	更新前土地總價 (元)	<b>6,241,521,018</b>	6,162,362,355	6,158,989,244
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	851,231	820,320	846,664
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	668,625	665,039	663,122
	車位平均價格 (元/個)	2,220,848	2,262,325	2,257,448
	更新後總權利價值 (元)	<b>30,253,179,846</b>	30,130,018,120	30,068,963,291
土地所有權人應分配權利價值 (元)		15,684,935,900	15,561,774,174	15,500,719,345

## 5. 本案最小分配權值為14,234,993元。

- 本更新單元區分為兩個重建區段
- 依建造執照範圍，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



## 通知申請分配



## 表達申請分配意願



## 公開抽籤

- 1.寄發選配通知時間：111年3月1日。
- 2.選配期間：111年3月13日（星期日）起至111年4月12日（星期二）止，共計31日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於111年4月12日下午5時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件三、附件四、附件五至住都中心大陳單元3駐點辦公室。

- 1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
- 2.未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
- 3.公開抽籤日：111年4月16日(星期六)下午2時整於新北市永和區永平市民活動中心2樓 教室3、教室4 (新北市永和區永平路368號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

附件二 更新前後應分配價值表

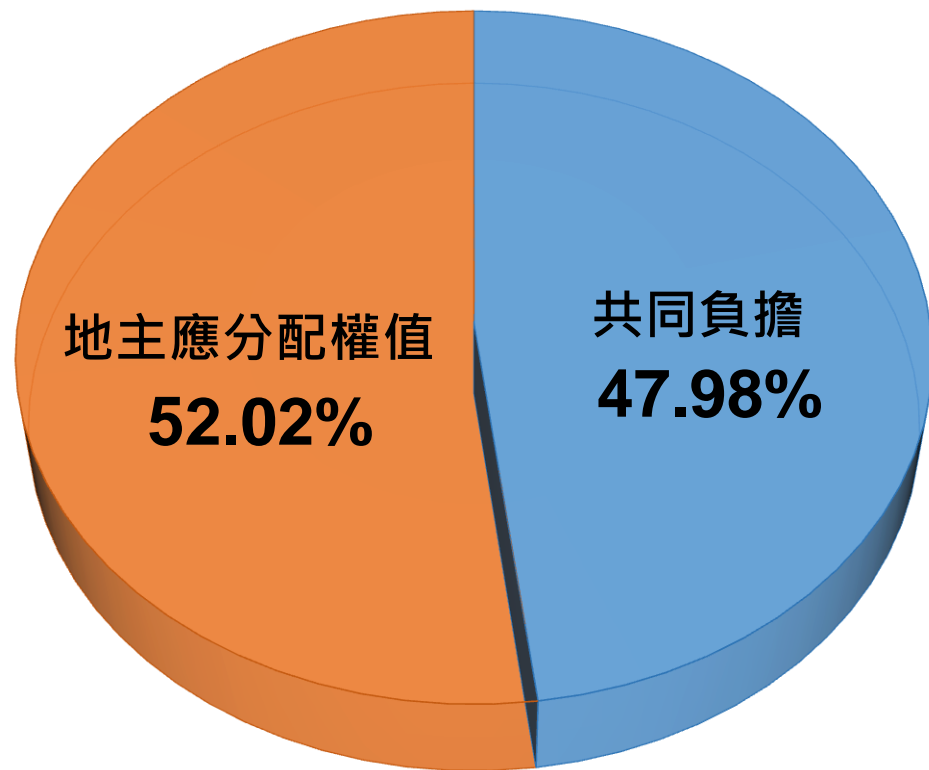
附件三 權利變換意願調查表

附件四 更新後分配位置申請書

附件五 更新後合併分配協議書

附件六 代為出席公開抽籤會議委託書

## ■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
302億5,317萬9,846元

### ◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 156億8,493萬5,900元 × 每人更新前權值比例

\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.麗業不動產估價師聯合事務所(領銜)
- 2.戴德梁行不動產估價師事務所
- 3.泛亞不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據 (本案擇定麗業不動產估價師聯合事務所之估價結果)

(二)房屋及車位圖冊：



# 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。

- 參與或不願參與或不能參與權利變換之處理方式如下：

依都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條規定

權利變換處理方式	
<b>參與</b> 權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。</li> </ul>
<b>不願</b> 參與權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 依其<b>更新前權利價值</b>領取補償金。</li> <li>• 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。土地增值稅依條例第67條規定減徵40%。</li> </ul>
<b>不能</b> 參與權利變換者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 應分配土地及建築物因未達最小分配面積單元，不能分配者，得以其<b>更新前權利價值</b>領取補償金。</li> <li>• 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。土地增值稅依條例第67條規定免徵。</li> </ul>

附件三

「擬訂新北市永和區保福段453地號等221筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

## 權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市永和區保福段453地號等221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 A君 為擬訂新北市永和區保福段453地號等221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 <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： A君 印 (簽名並蓋章) (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

身分證字號：A123456789

聯絡地址：新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 111 年 0 月 0 日



## 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件四

「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 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：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取住宅棟地上十八層 A3 戶，則單元編號請填寫「18F-A3」、如選取市場棟地上四層 D1 戶，則單元編號請填寫「4F-D1」)  
5F-B1 等，共 1 個單元。

#### 二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取住宅棟地下三層編號 722 之車位，則車位編號請填寫「B3-722」、如選取市場棟地下二層編號 90 之車位，則車位編號請填寫「市 B2-90」)

B3-715 等，共 1 部。

#### 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 111 年 4 月 12 日(星期二)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送新北市住宅及都市更新中心-大陳單元 3 駐點辦公室(新北市永和區保安路 238 號)，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 111 年 4 月 16 日(星期六)下午 2 時整，地點為新北市永和區永平市民活動中心 2 樓教室 3、教室 4(新北市永和區永平路 368 號)。
- 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 印

(簽名及蓋章)

身分證字號：A123456789

聯絡地址：新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 111 年 0 月 0 日

「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」  
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-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-990。

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-A2	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B2-990	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 <b>A君</b>	A123456789	新北市永和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 <b>B君</b>	A123456780	新北市永和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中華民國 **111** 年 **0** 月 **0** 日

## 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人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十八條規定，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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

## ■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件六

「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 111 年 4 月 16 日(星期六)下午 2 時整於新北市永和區永平市民活動中心 2 樓教室 3、教室 4(新北市永和區永平路 368 號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 建築設計

 上圓聯合建築師事務所  
SUN-YUAN ARCHITECTS & ASSOCIATES

都更單元獎勵值與面積計算表		
	住宅棟	市場棟
使用分區(建蔽率/容積率)	住宅區(50%/360%)	市場用地(80%/288%)
基地面積	11967.83m <sup>2</sup>	1116.24m <sup>2</sup>
允建建築面積	5983.91m <sup>2</sup>	892.99m <sup>2</sup>
基準容積	43084.19m <sup>2</sup>	3214.77m <sup>2</sup>
都更獎勵容積	43084.19m <sup>2</sup> (100%)	10300.5m <sup>2</sup> (64%)
容積移轉	-	223.25m <sup>2</sup> (20%)
允建總容積	86168.38m <sup>2</sup> (720%)	5915.18m <sup>2</sup> (529.92%)
設計面積數量檢討		
總樓地板面積	153892.14m <sup>2</sup>	12850.82m <sup>2</sup>
實設容積樓地板	86160.4m <sup>2</sup> (719.93%)	5914.5m <sup>2</sup> (529.85%)
建築規模	地上35層(住宅)/地下6層 (SRC造)	地上9層/地下6層 (SRC造)
實設建築面積	3580.72m <sup>2</sup> (29.91%)	862.18m <sup>2</sup> (77.23%)
地下層開挖面積	7229.14m <sup>2</sup> (60.40%)	997.73m <sup>2</sup> (89.38%)
停車數(法定/實設)	汽車：993輛/1042輛；機車：1157輛/1215輛	汽車：40輛/105輛；機車：63輛/73輛
總戶數	共計 1134戶住宅、23戶店鋪	共計12戶

# 配置說明



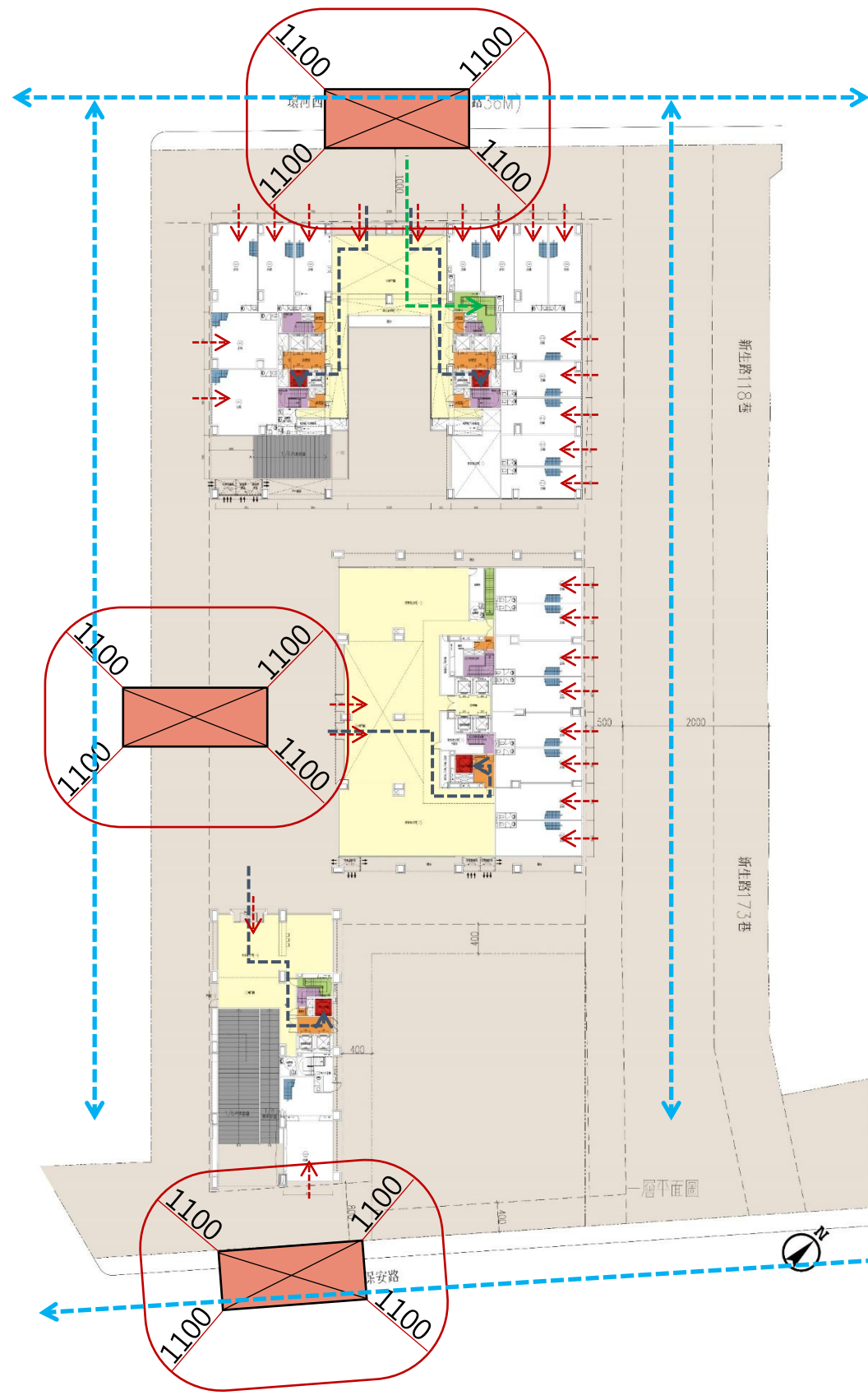
- 主要出入口
- 次要出入口
- 店鋪出入口
- 汽車出入口
- 機車出入口
- 人行動線(外部)

# 動線說明

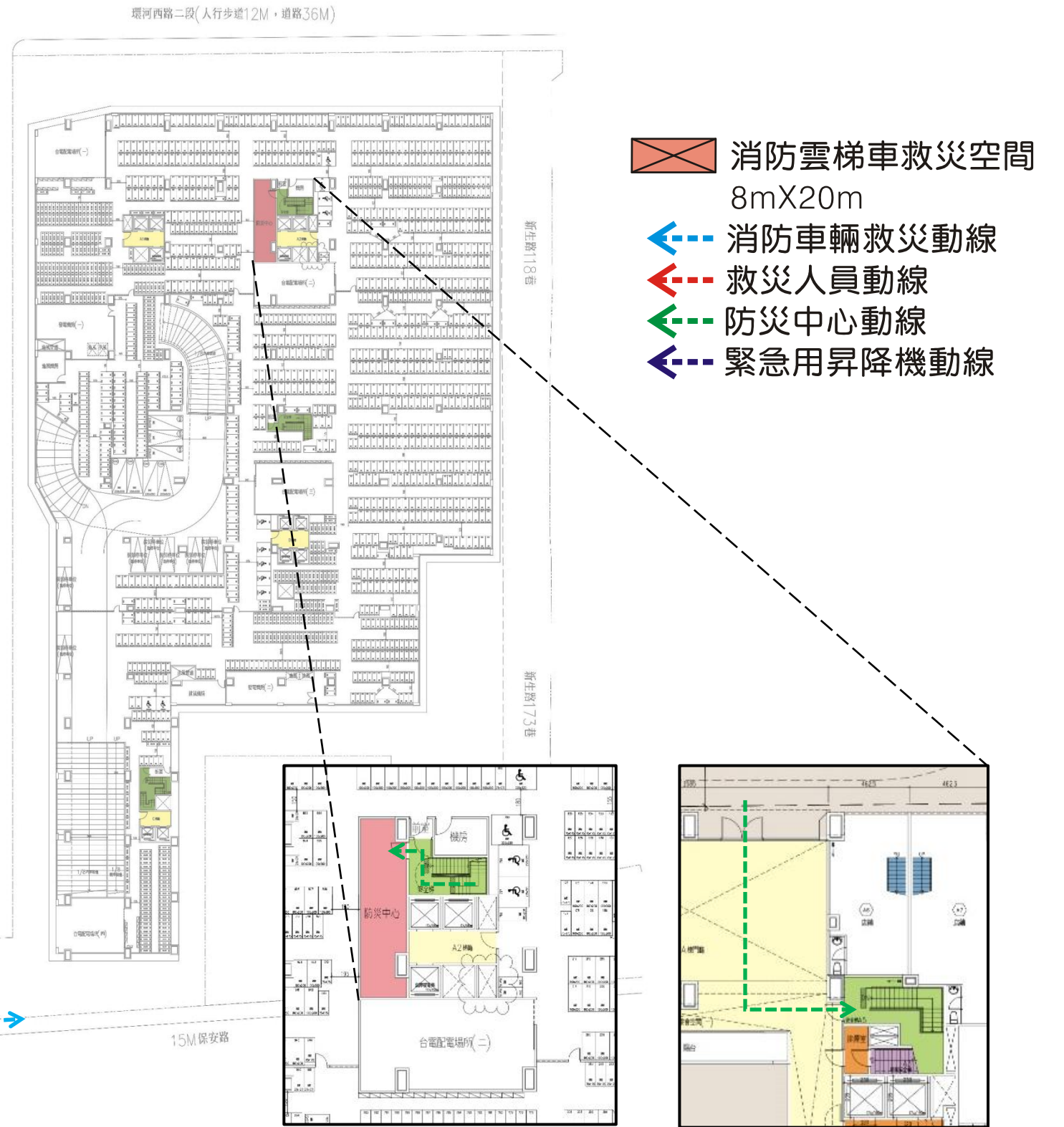


- 門廳
- 店鋪
- 電梯廳
- 主要出入口
- 次要出入口
- 店鋪出入口
- 汽車出入口
- 機車出入口
- 人行動線(外部)

# 防災配置說明



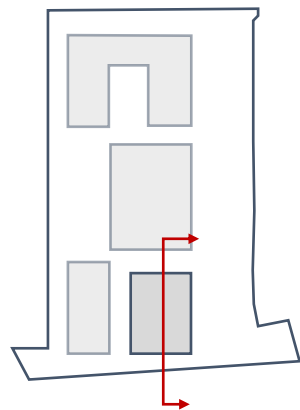
地上一層消防救災動線圖



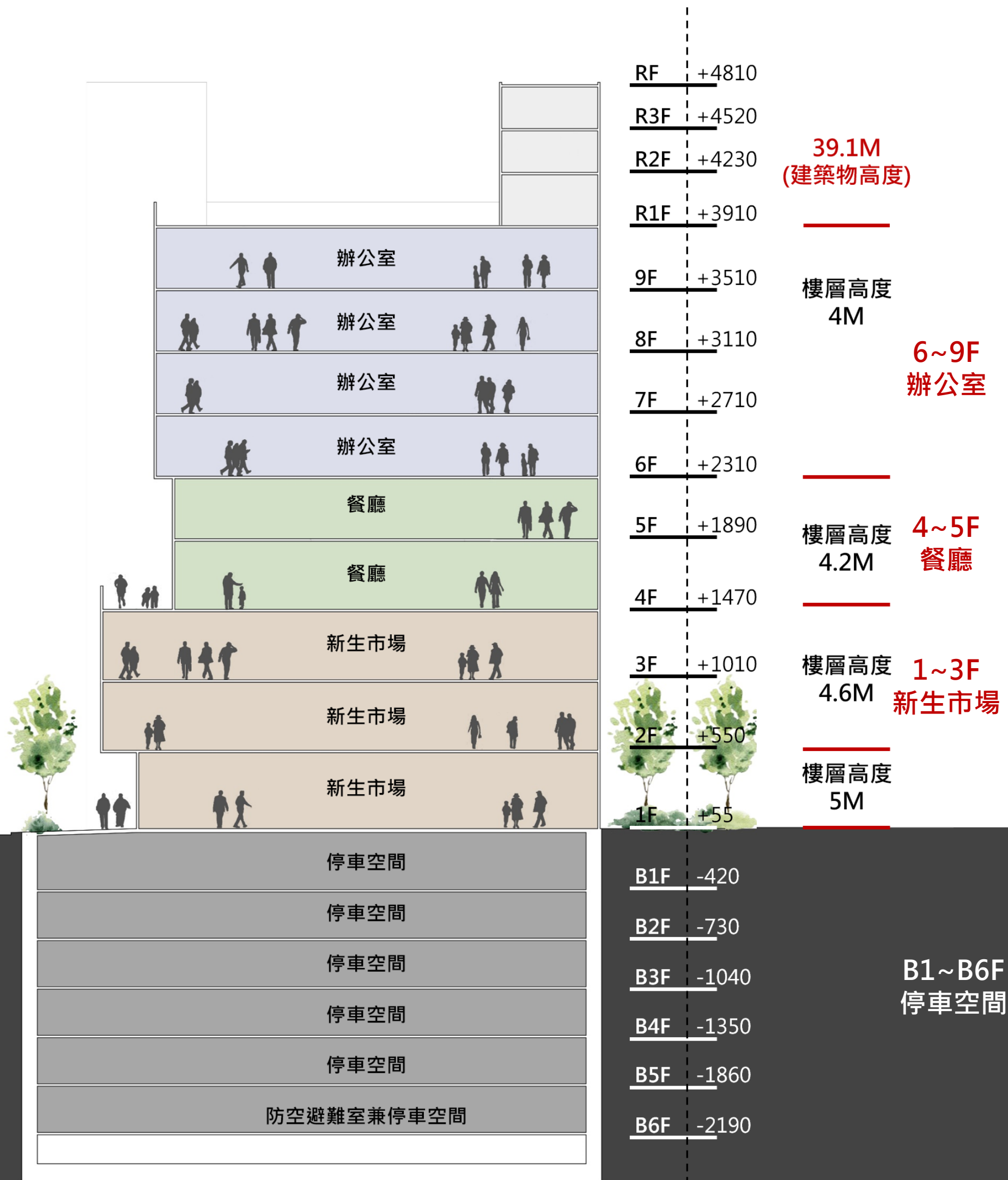
地下一層防災中心消防救災動線圖



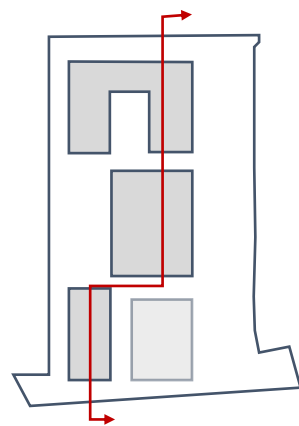
# 用途說明 市場棟



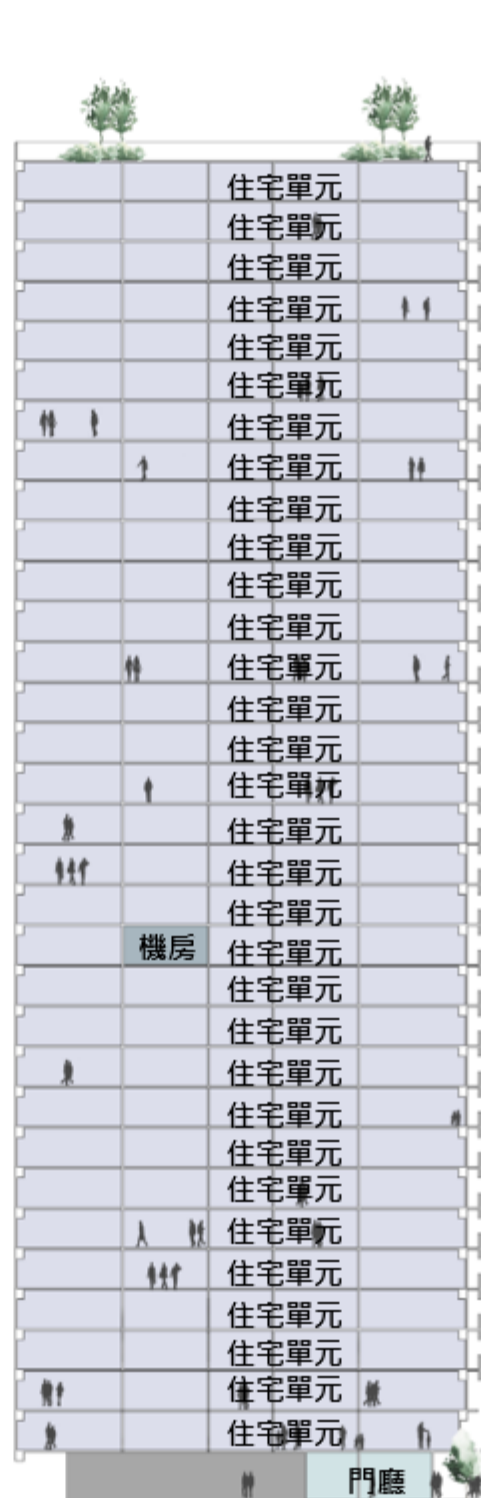
- 市場
- 餐廳(多目標使用)
- 辦公室(多目標使用)



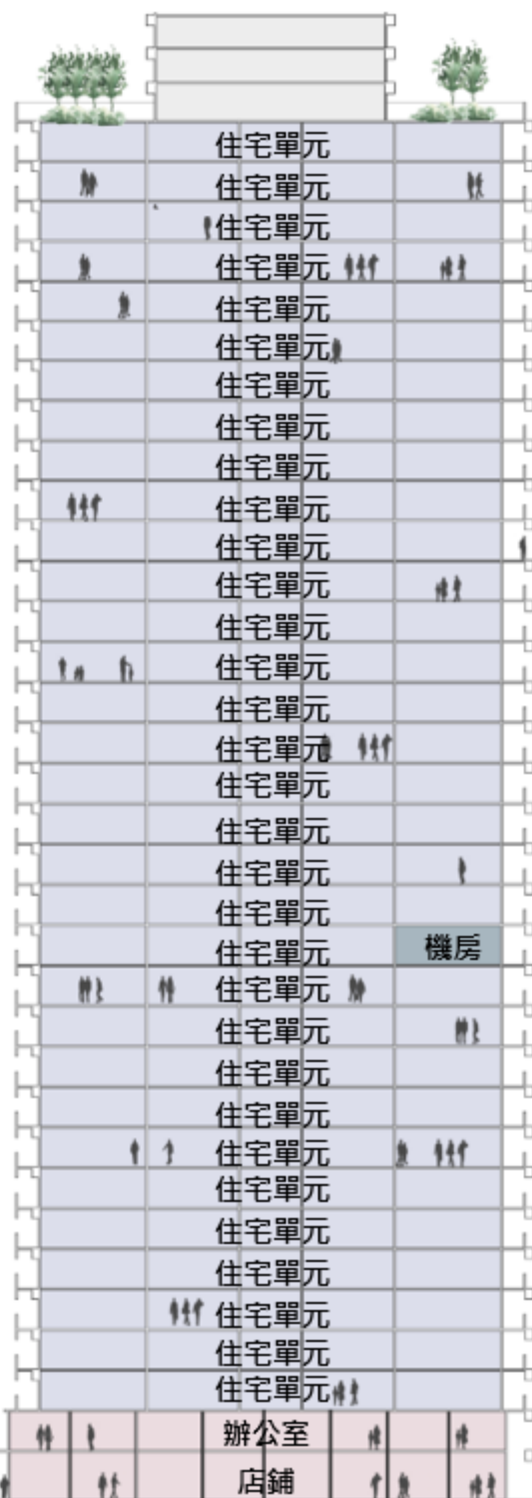
# 用途說明 住宅棟



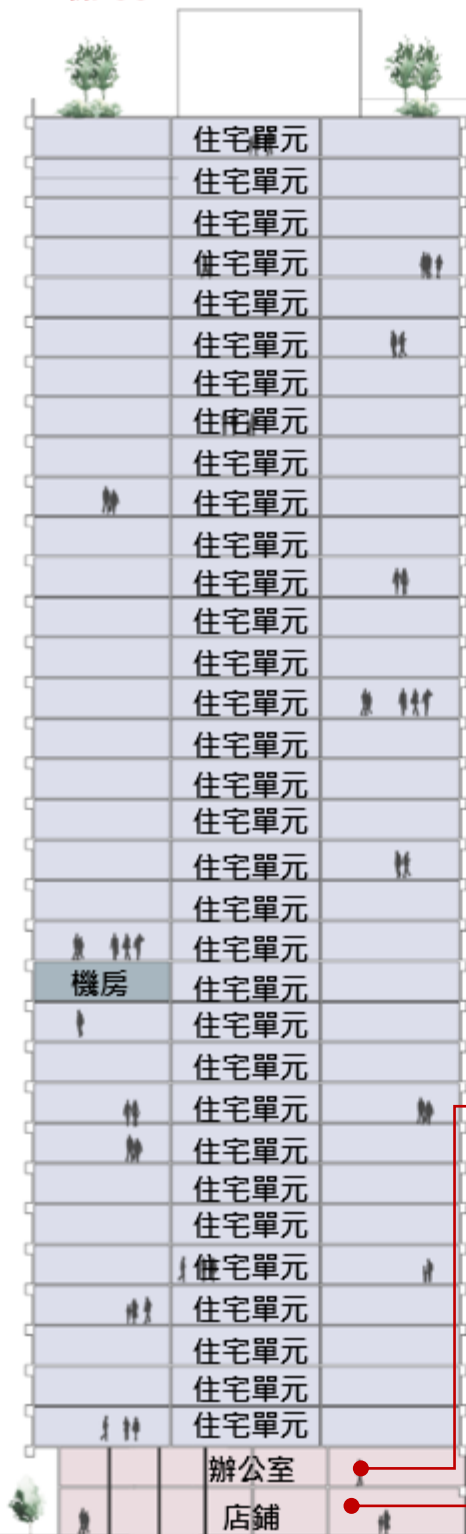
C棟-33F



B棟-34F



A棟-35F



R1F	+12865
R3F	+12575
R2F	+12285
R1F	+11965
35F	+11630
34F	+11295
33F	+10960
32F	+10625
31F	+10290
30F	+9955
29F	+9620
28F	+9285
27F	+8950
26F	+8615
25F	+8280
24F	+7940
23F	+7600
22F	+7260
21F	+6920
20F	+6580
19F	+6240
18F	+5900
17F	+5560
16F	+5220
15F	+4880
14F	+4540
13F	+4200
12F	+3860
11F	+3520
10F	+3180
9F	+2840
8F	+2500
7F	+2160
6F	+1820
5F	+1480
4F	+1140
3F	+800
2F	+460
1F	+40
B1F	-350
B2F	-660
B3F	-970
B4F	-1280
B5F	-1590
B6F	-1920

**119.65M**  
(建築物高度)

25層至35層  
3.35M

3~35F  
住宅

2層至24層  
3.4M

2F  
住宅+辦公室

1F  
門廳+店鋪+  
管委會空間

4.2M

- 門廳
- 住宅單元
- 店鋪、辦公室
- 中繼機房

# 景觀配置圖



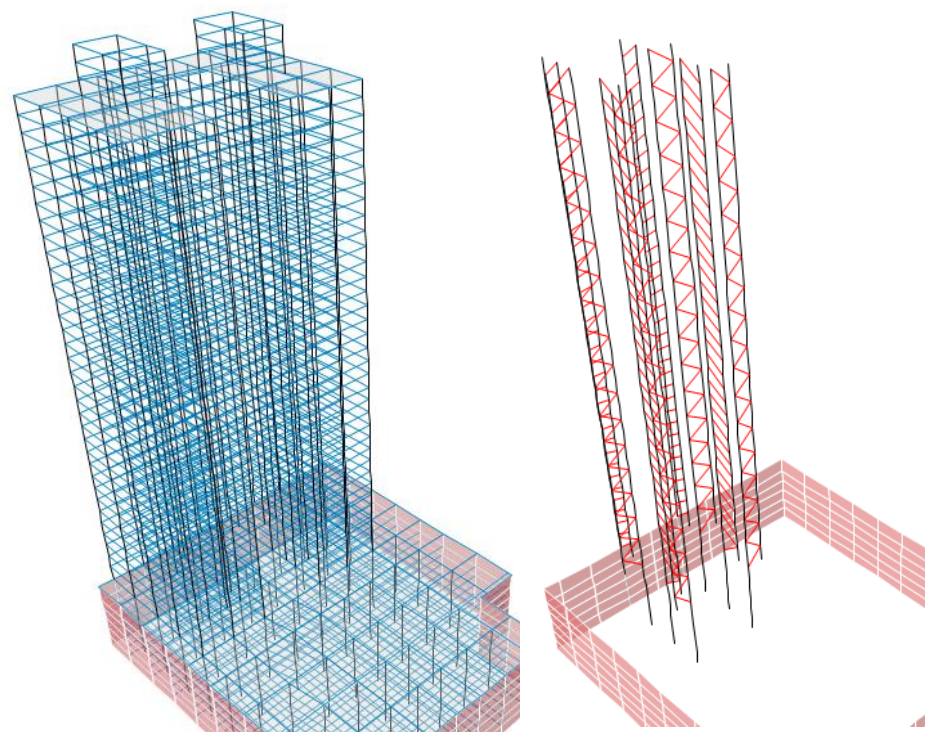
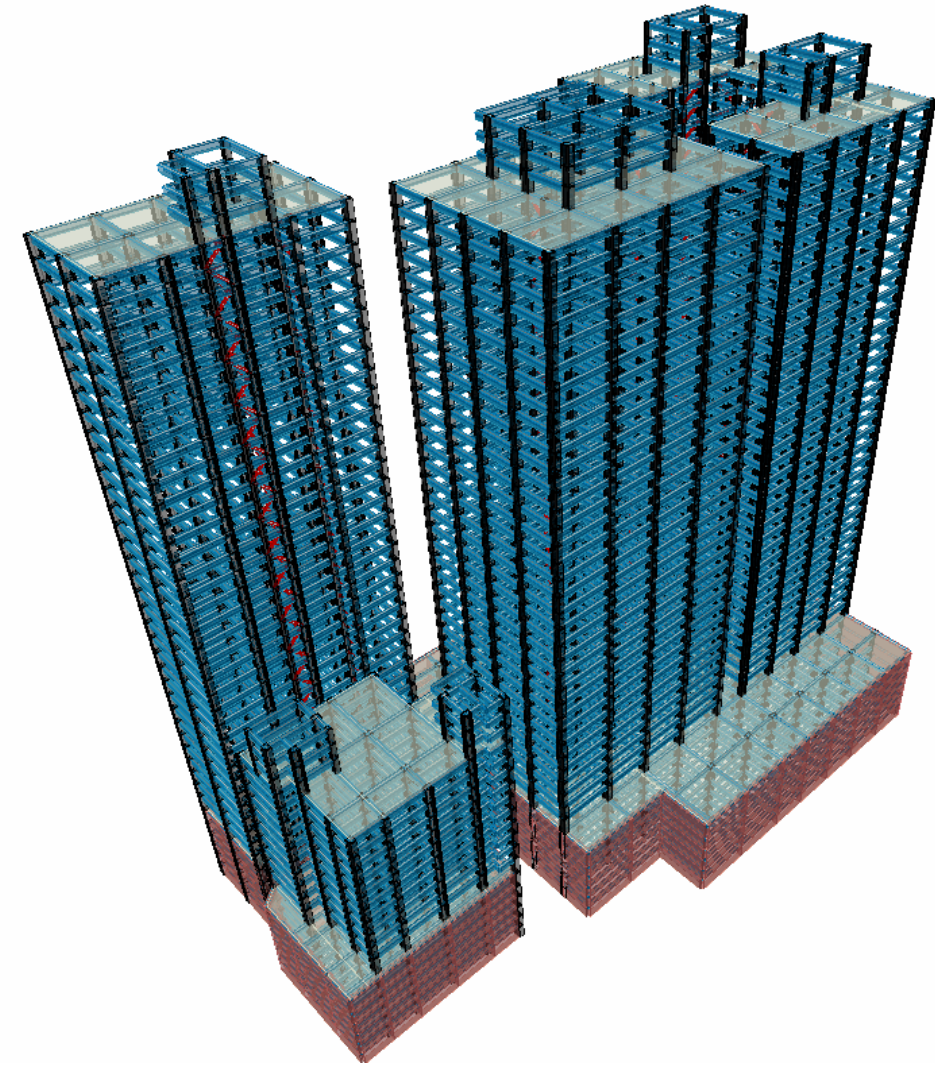
- A 緣風角落
- B 共享中庭
- C 轉角遇到樹
- D 陳心城憶
- E 快樂草原
- F 富足廣場

# 獎勵值爭取 耐震設計標章

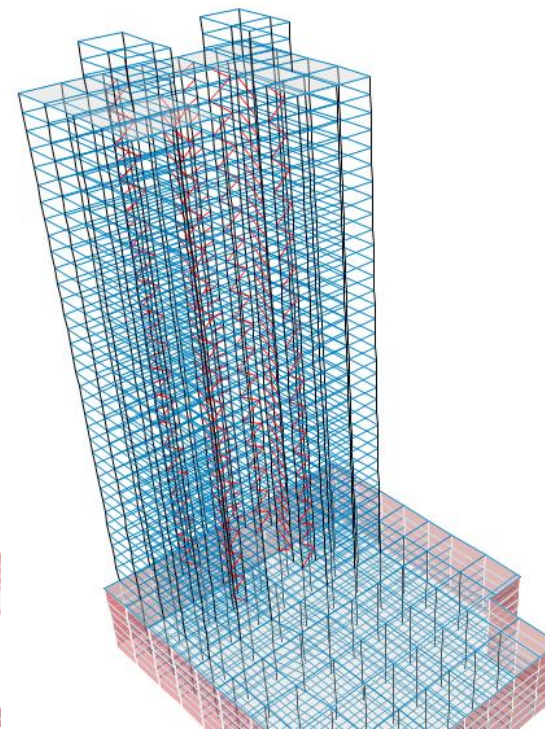
本案預計以取得**耐震設計標章**為目標

本案建築之規模屬於超高層建築物

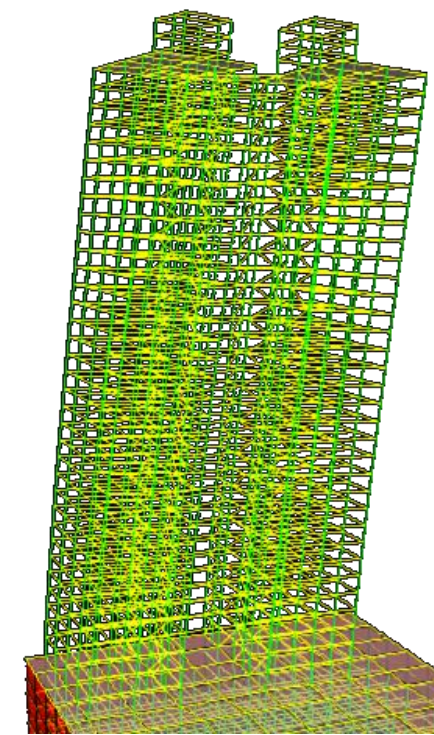
- 1) 住宅A棟、住宅B棟、住宅C棟:提升耐震安全等級由「耐震五級」(0.24g) 放大10% 到「**耐震六級**」(0.264g)
- 2) 市場棟:屬公有零售市場，用途係數  $I=1.25$ ，提升耐震安全等級由「耐震五級」(0.24g) 放大25% 到「**耐震六級**」(0.30g)



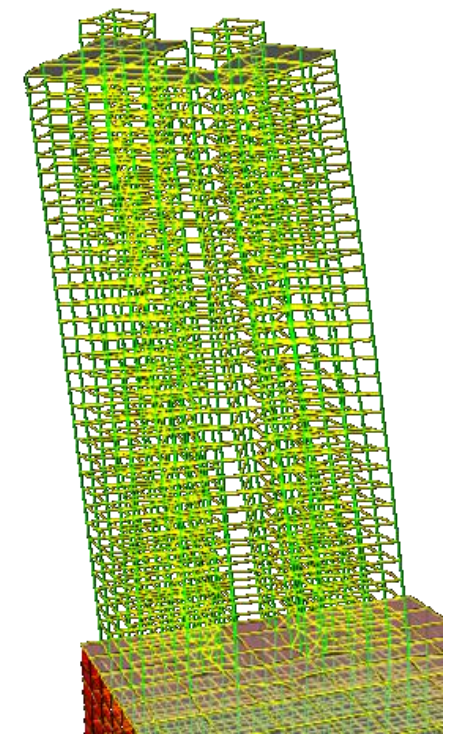
梁柱特殊抗彎矩構架 + BRB斜撐構架



= 二元系統



住宅A棟 X向變位



住宅A棟 Y向變位

本案預計以達到**黃金級綠建築標準**為目標。

預計可申請之指標共計八項，包括綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源與污水及垃圾改善指標等，各指標設計概況如下：



### 綠化量指標

- 地面層設計原生複層植栽以提升基地固碳量。
- 屋頂綠化創造都市生態跳島降低都市熱島效應。



### 廢棄物減量指標

- 落實各項施工污染防治計畫採用低噪音機械，減少施工過程對環境的影響。
- 採用10%以上高爐水泥以減少施工廢棄物。



### 室內環境指標

- 室內採用低逸散性綠建材提升室內健康環境。
- 設置新鮮外氣引入系統，維持室內環境舒適度。
- 採用被動式節能設計自然通風與採光，除可減少能源消耗，也能促進使用者健康。
- 採用氣密等級隔音窗，提升室內音環境舒適度。



### 二氧化碳減量指標

- 空調及給排水管採明管設計，增加日後維修方便性。
- 室內隔間部份採用輕隔間減輕結構載重。
- 主要結構採用4000PSI以上混凝土，增加建築物耐久性。



### 日常節能指標

- 外殼節能採用退縮陽台形成遮陽系統，降低室內熱負荷。
- 採用高效率LED或T5照明燈具，搭配合理照明用電密度設計，可減少照明用電30%以上。
- 採用高效率空調系統，合理空調區劃以提升空調系統效率。



### 污水垃圾指標

- 生活雜排水均規劃接管至公共污水下水道。
- 規劃垃圾分類回收系統，減少垃圾量。



### 基地保水指標

- 設置花園土壤保水系統與透水鋪面，減少地表暴雨逕流量，並透過土壤水氣調節功能，降低微氣候環境溫度。



### 水資源指標

- 全面採用具省水標章之節水設備。
- 雨水回收做為澆灌使用，並搭配節水澆灌系統。

# 獎勵值爭取 智慧建築

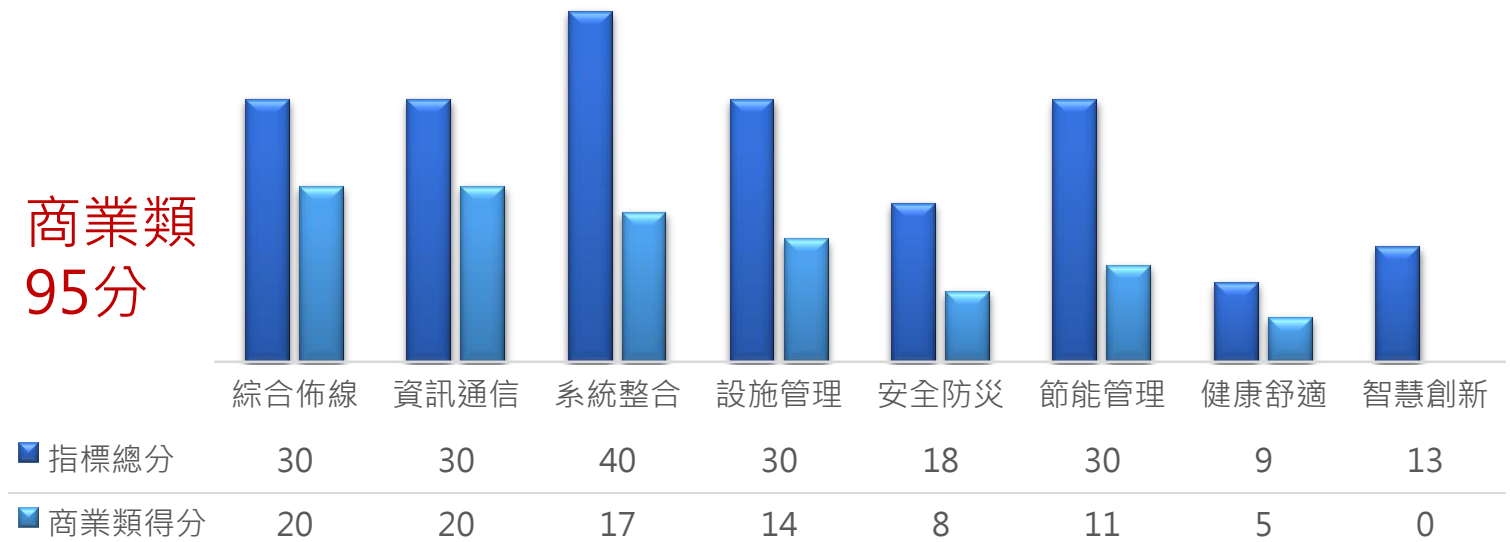
本案預計以達到**銀級智慧建築標準**為目標。

本案有市場棟與住宅棟，分別為商業類與住宿類，規劃取得銀級智慧建築標章。

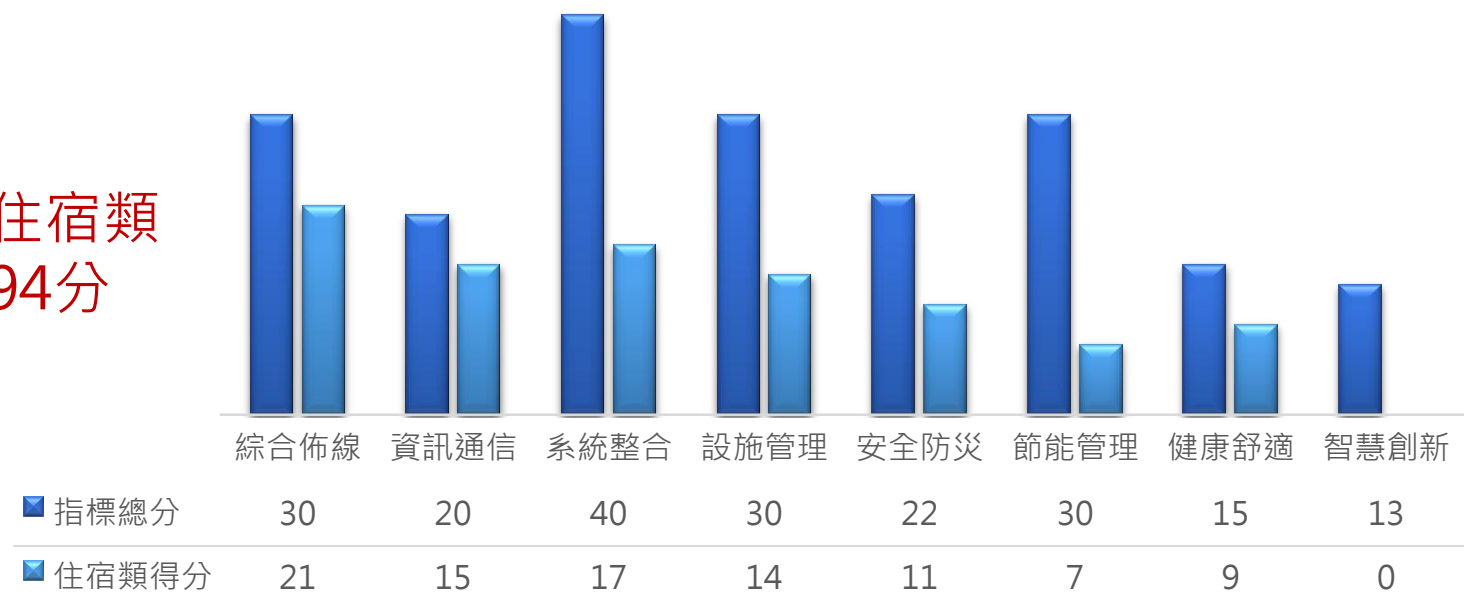
依據智慧建築評估手冊2016年版，符合所有基本項目且於鼓勵項目中取得90分以上未達120分，預計銀級智慧建築候選證書與標章。

-  綜合佈線指標
-  資訊通信指標
-  系統整合指標
-  設施管理指標
-  安全防災指標
-  節能管理指標
-  健康舒適指標

商業類  
95分



住宿類  
94分

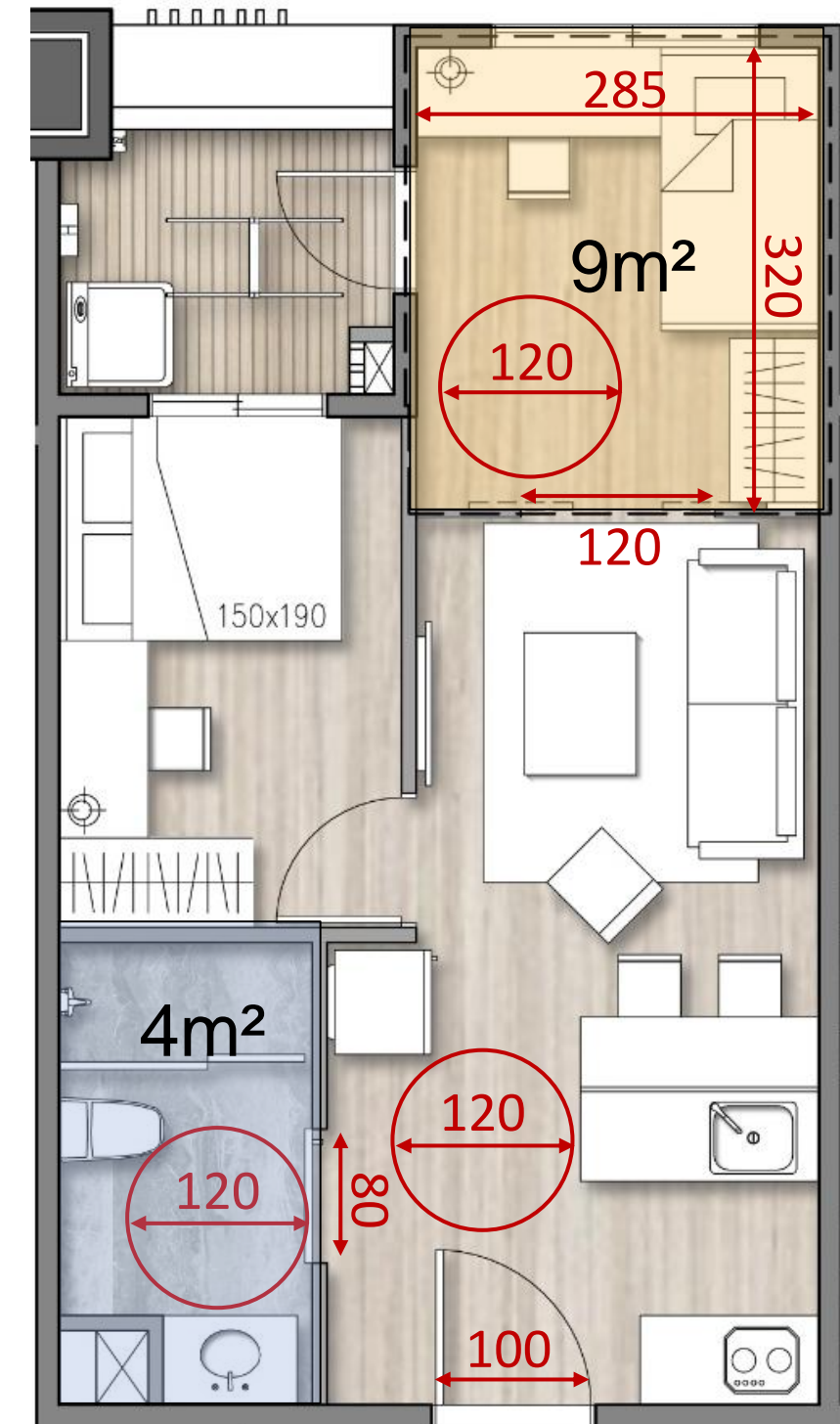


# 獎勵值爭取 無障礙住宅棟

本案住宅棟預計以達到**無障礙建築第一級**標準為目標。

本案住宅棟規劃申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估合格級，依本案特性將規劃滿足住宅共用部分之評估內容A級，以及住宅專用部分之評估內容B級。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40%	B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間大於直徑120公分 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間大於直徑120公分 (3)面積不得小於4平方公尺。	符合

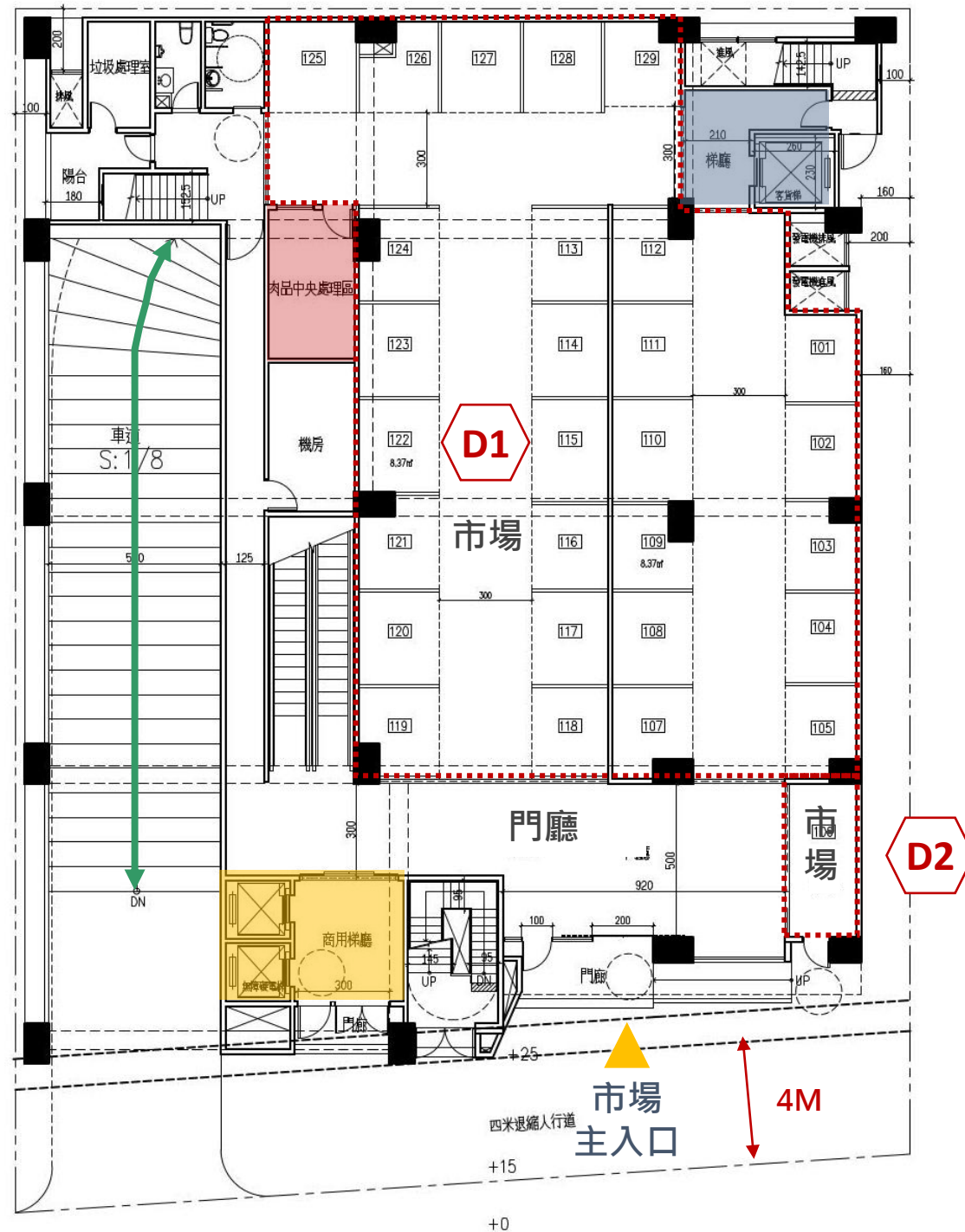


# 市場棟圖說

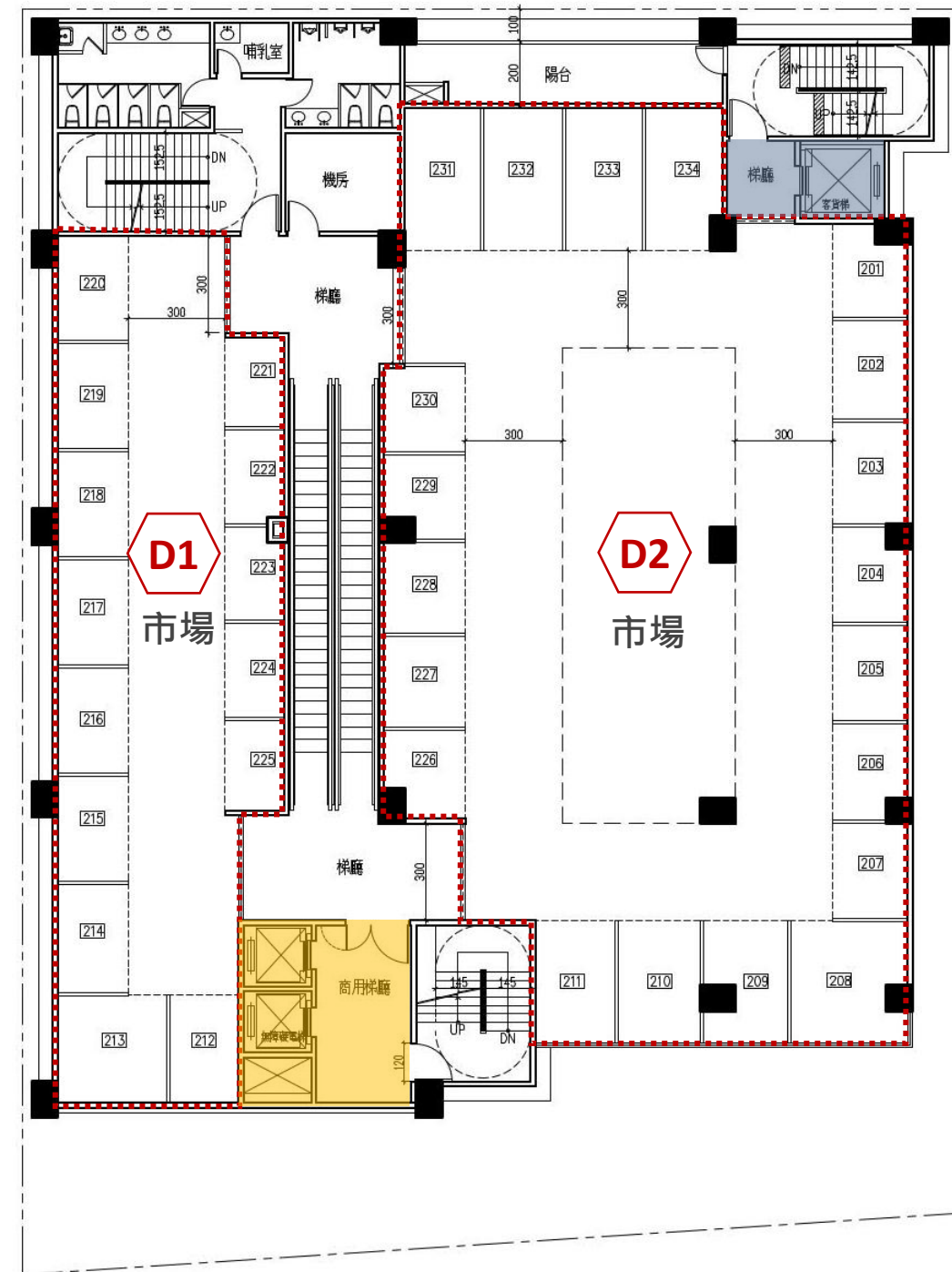


# 市場棟平面圖

-  分戶線
-  市場用梯廳
-  多目標使用梯廳
-  肉品中央處理區
-  汽車動線

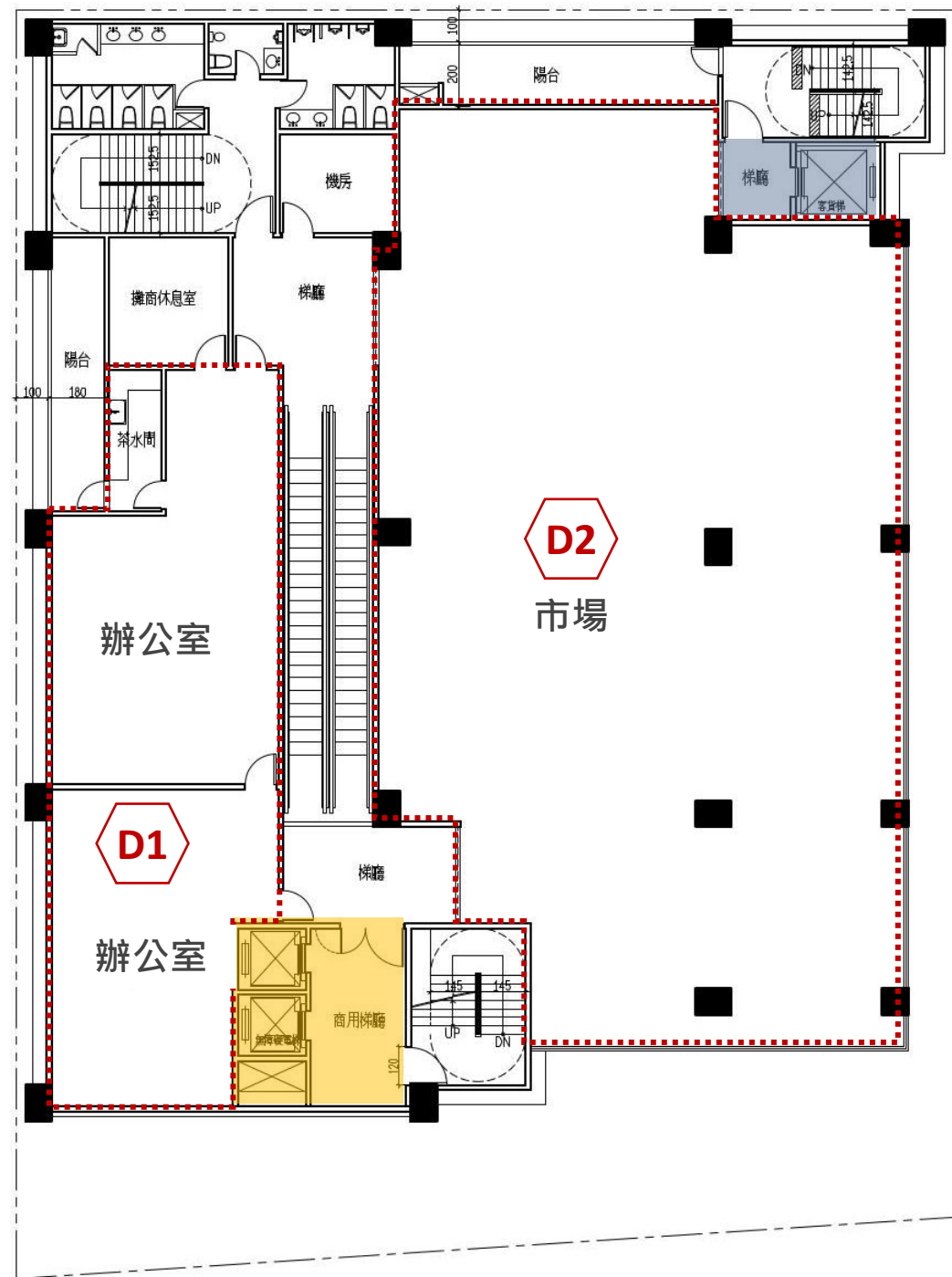


一層平面圖

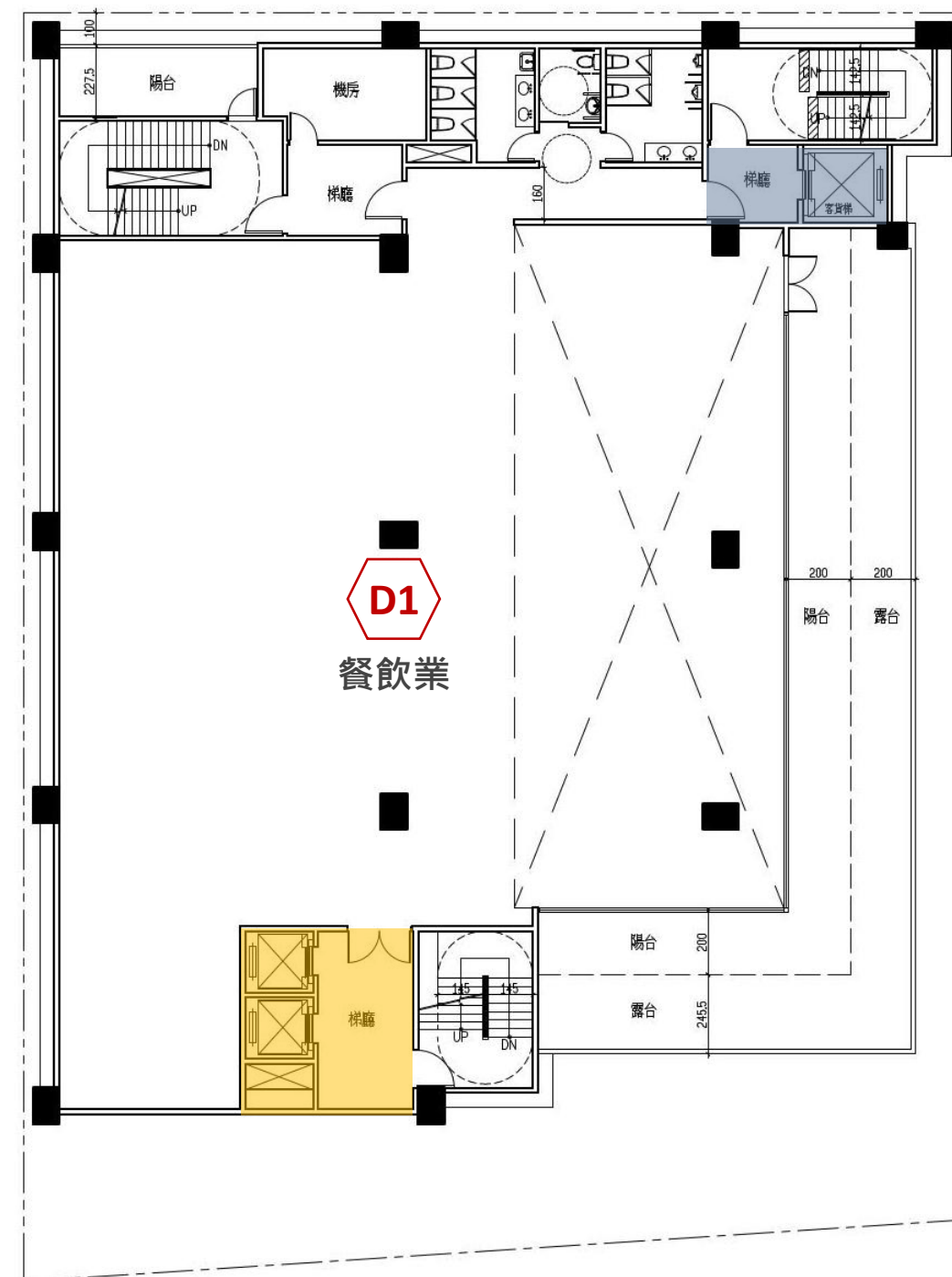


二層平面圖

# 市場棟平面圖



### 三層平面圖



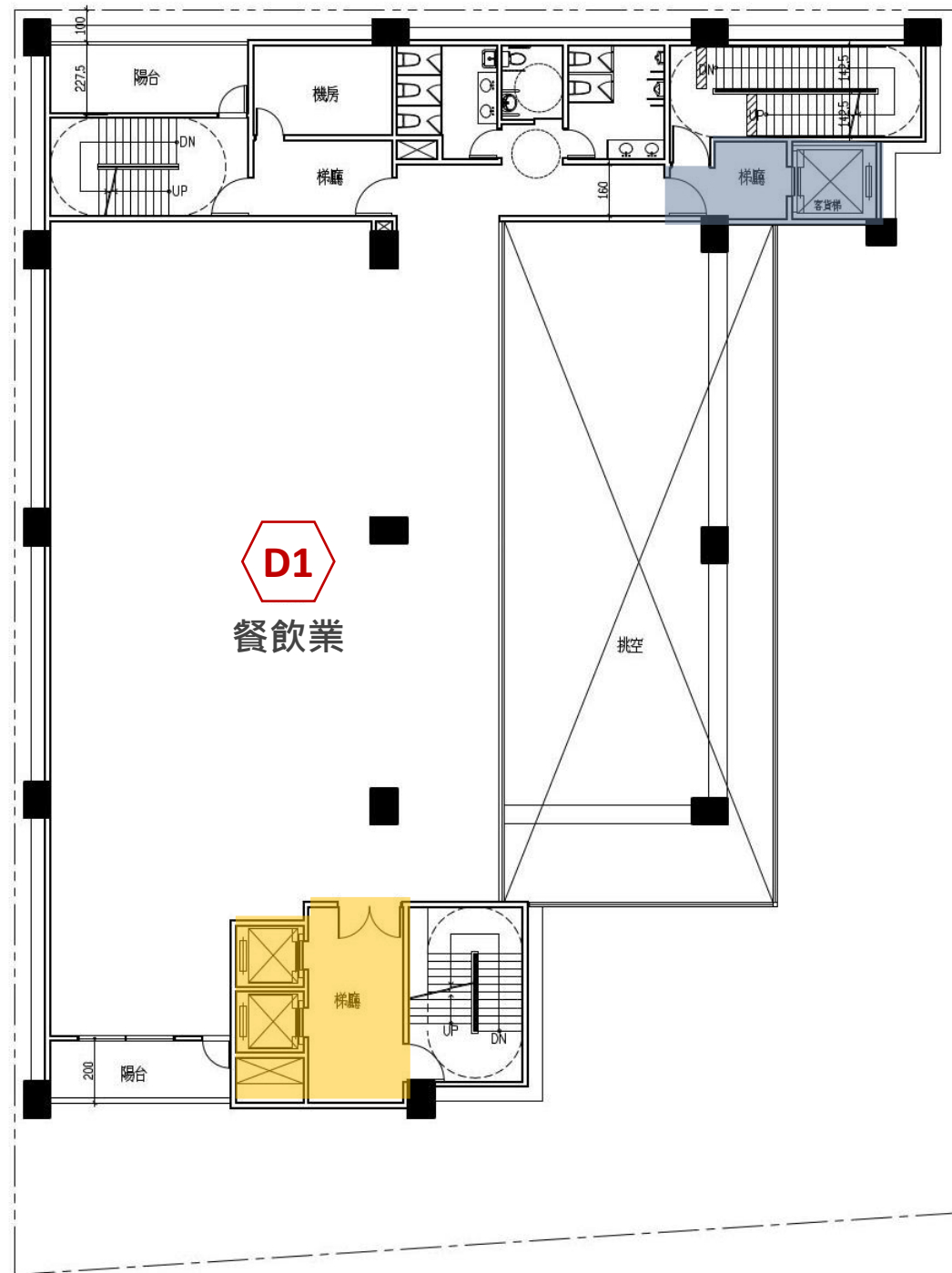
### 四層平面圖

分戶線

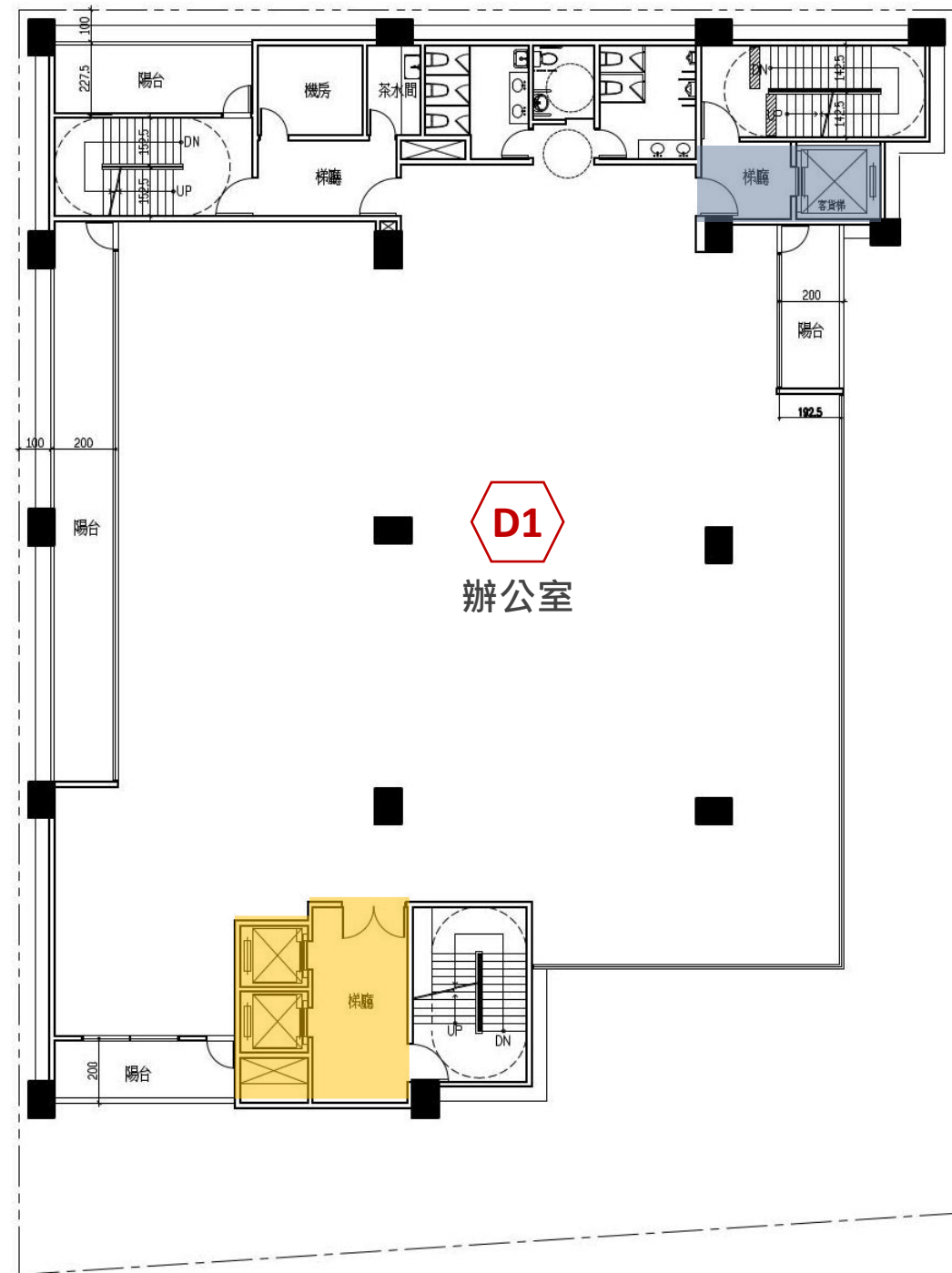
市場用梯廳

多目標使用梯廳

# 市場棟平面圖



### 五層平面圖



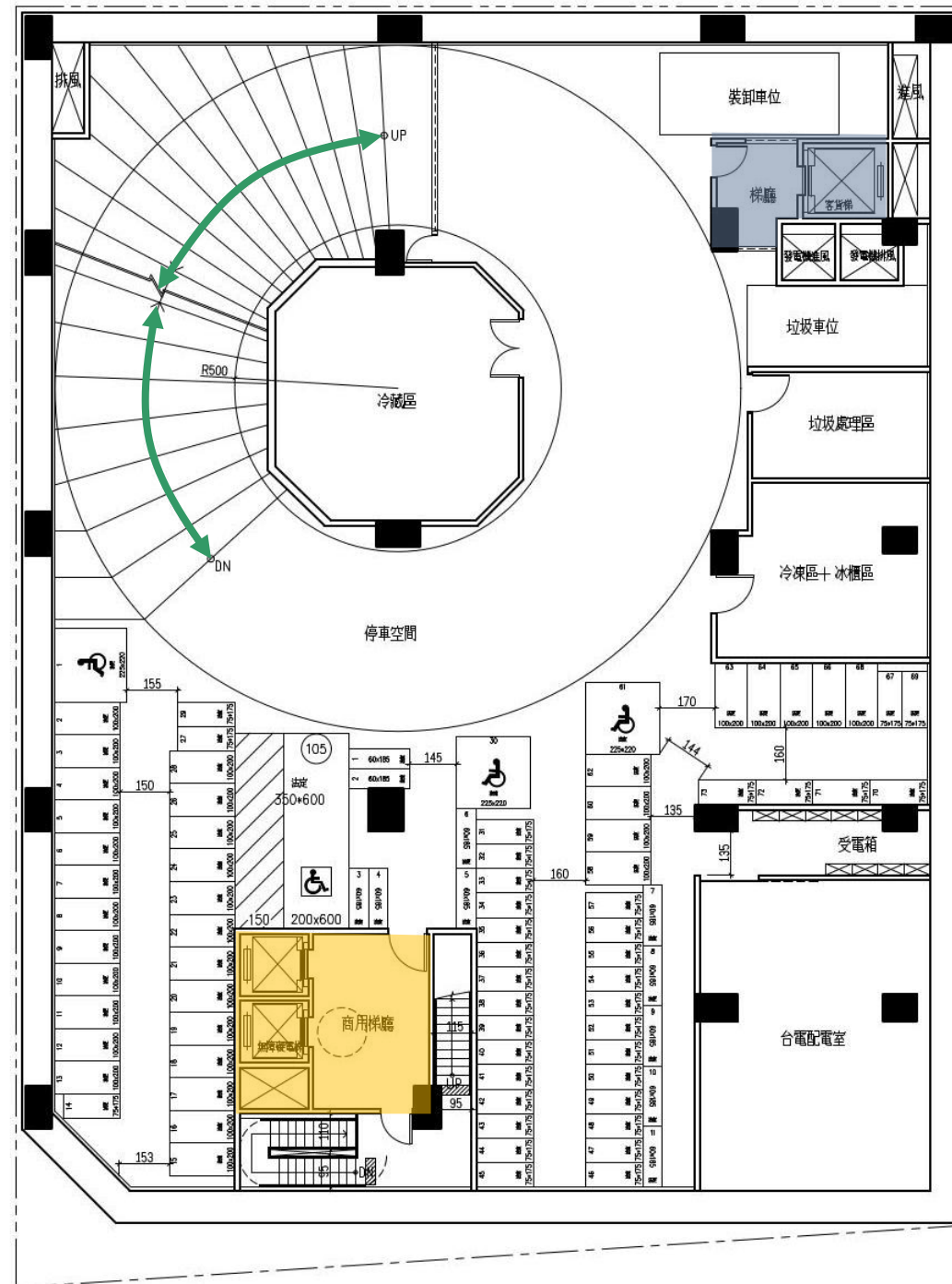
### 六至九層平面圖

- 市場用梯廳
- 多目標使用梯廳

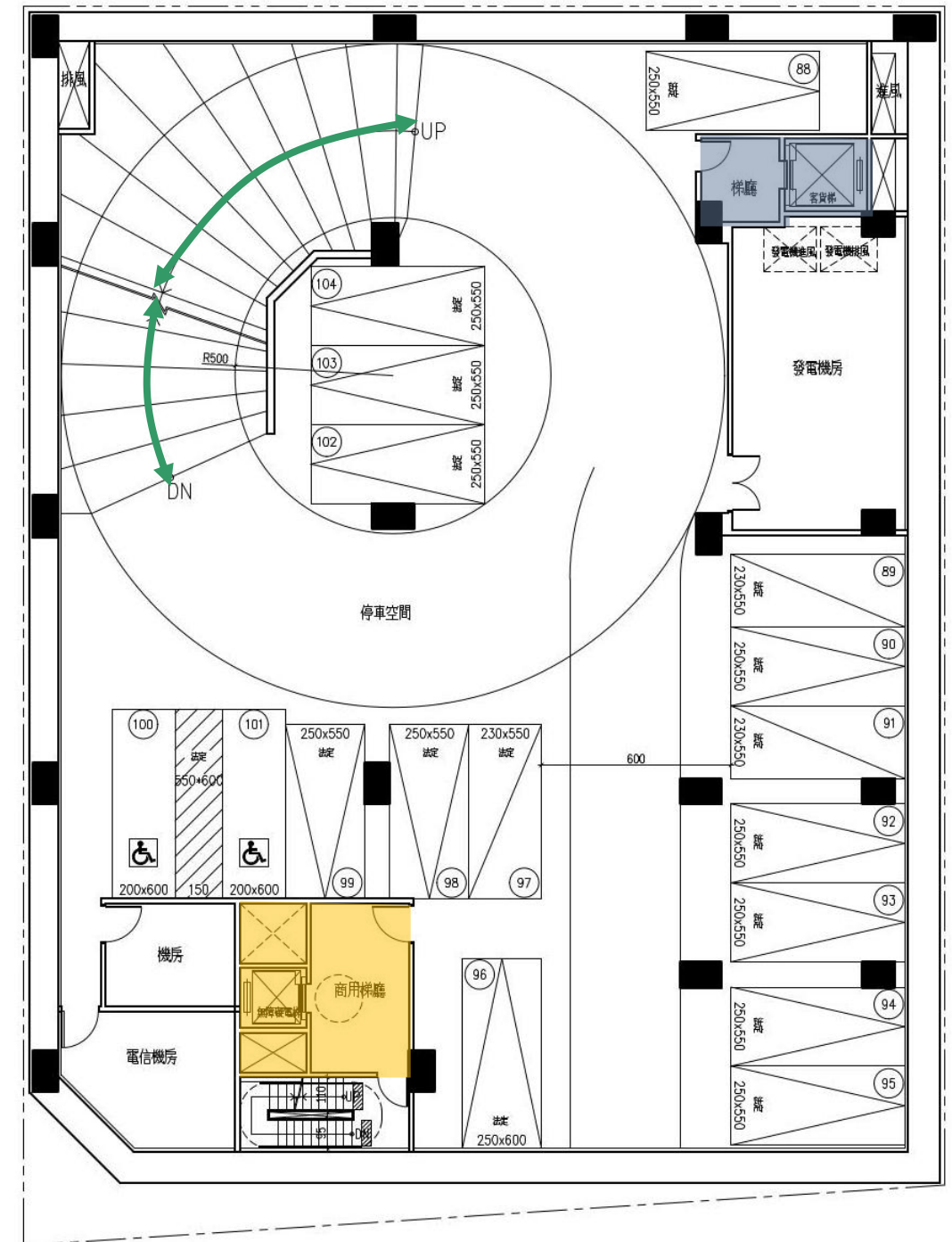
B1F  
B2F

# 市場棟平面圖

- 市場用梯廳
- 多目標使用梯廳
- 汽車動線



地下一層平面圖

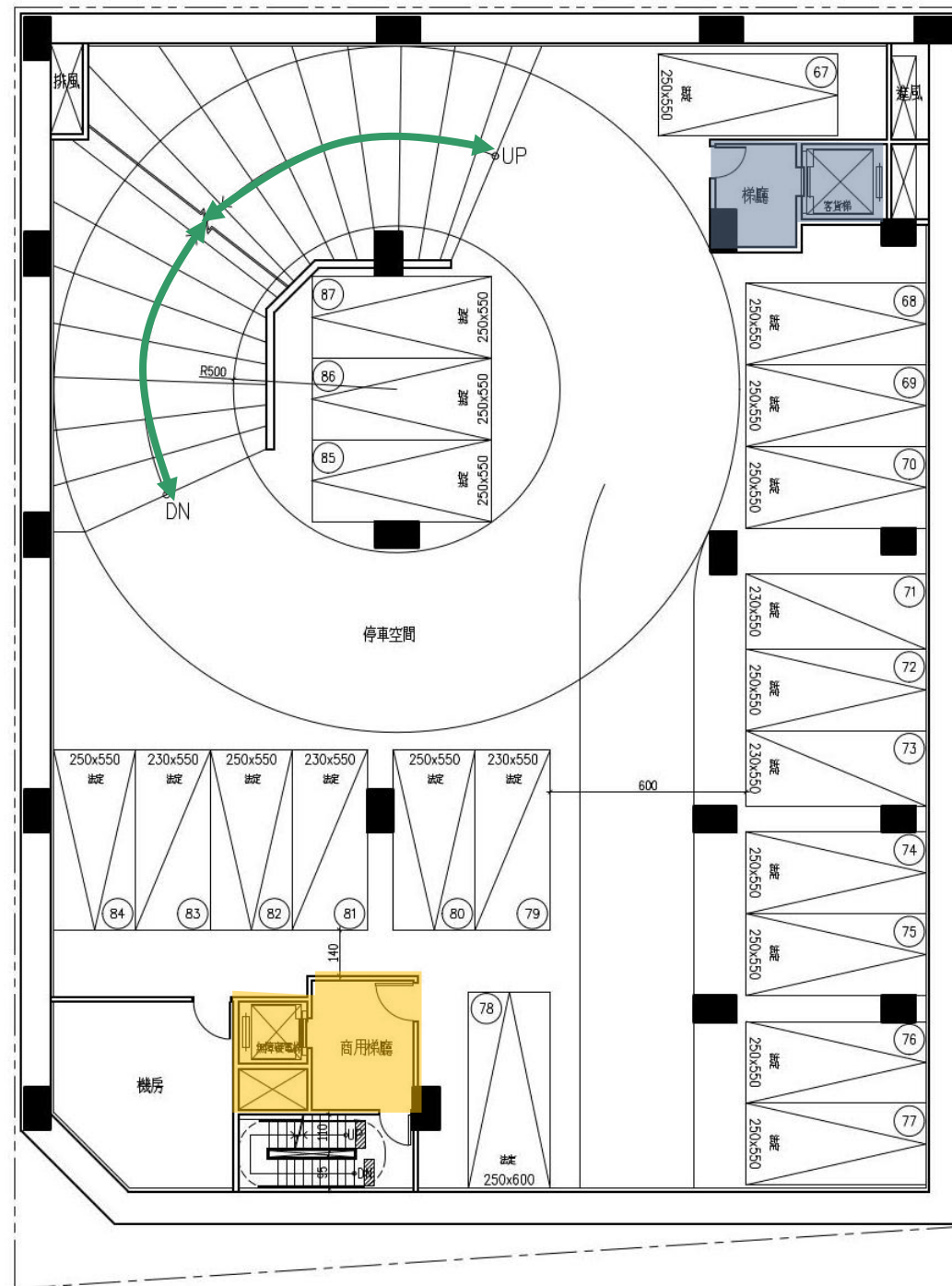


地下二層平面圖

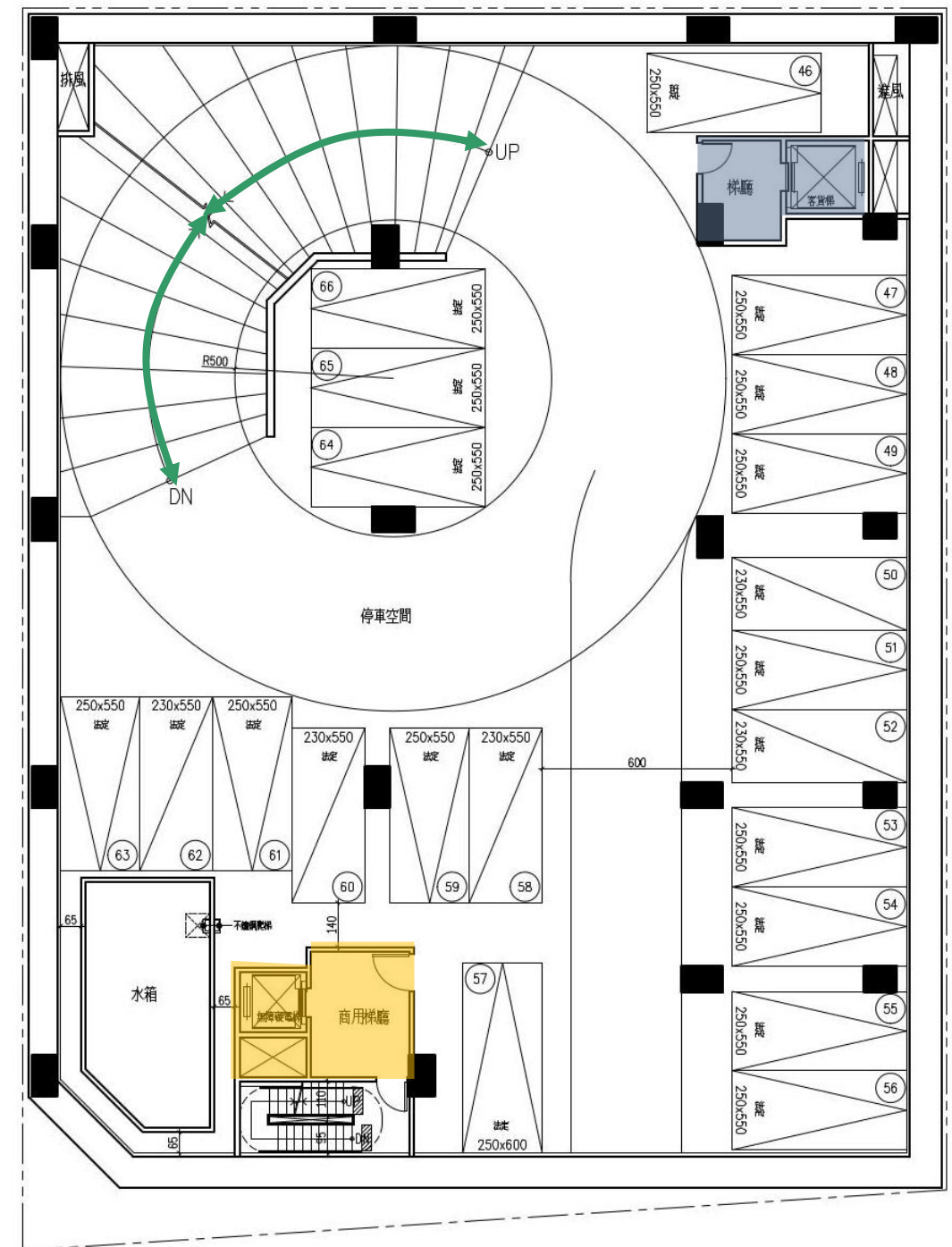
B3F  
B4F

# 市場棟平面圖

- 市場用梯廳
- 多目標使用梯廳
- 汽車動線



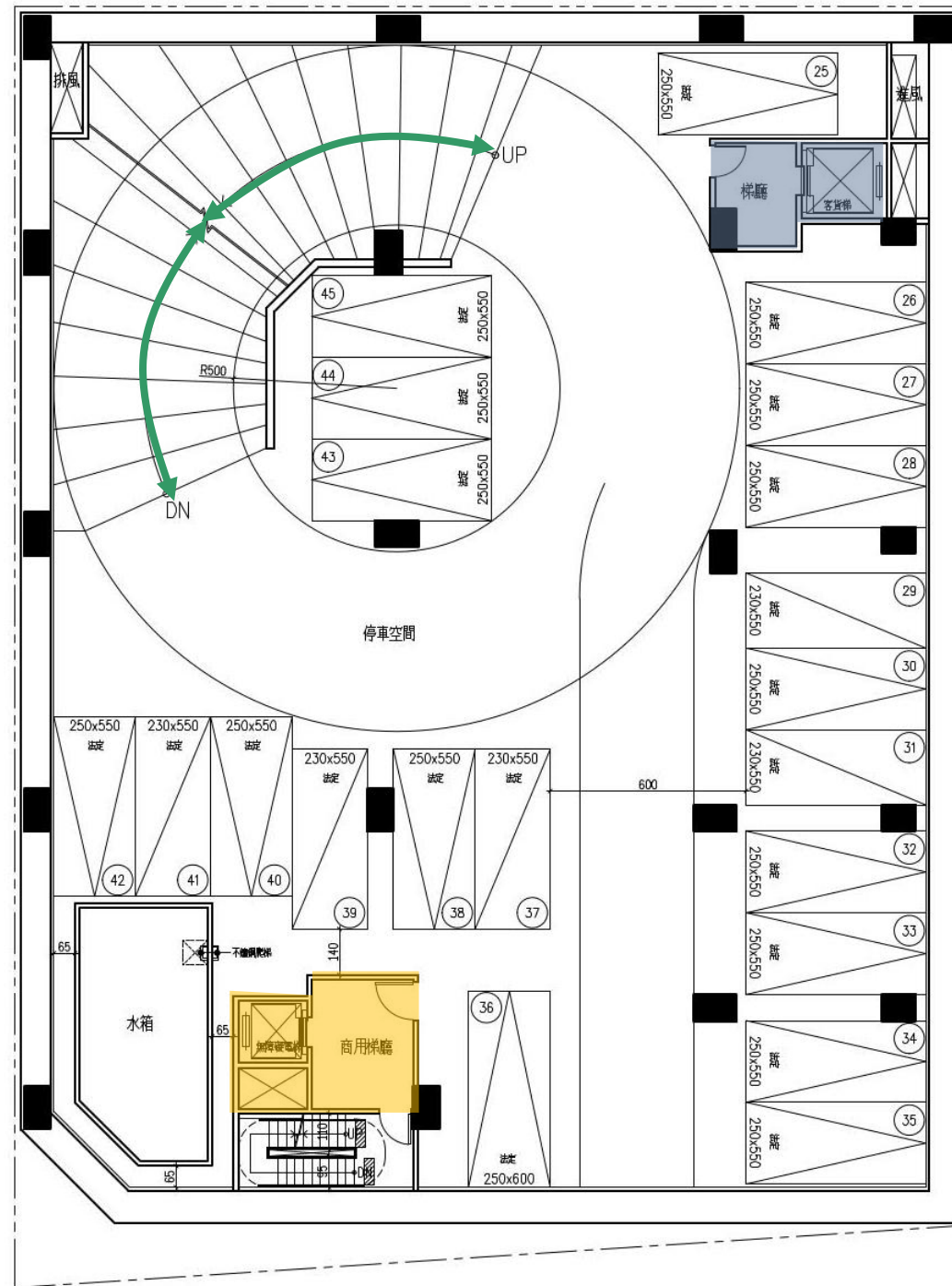
地下三層平面圖



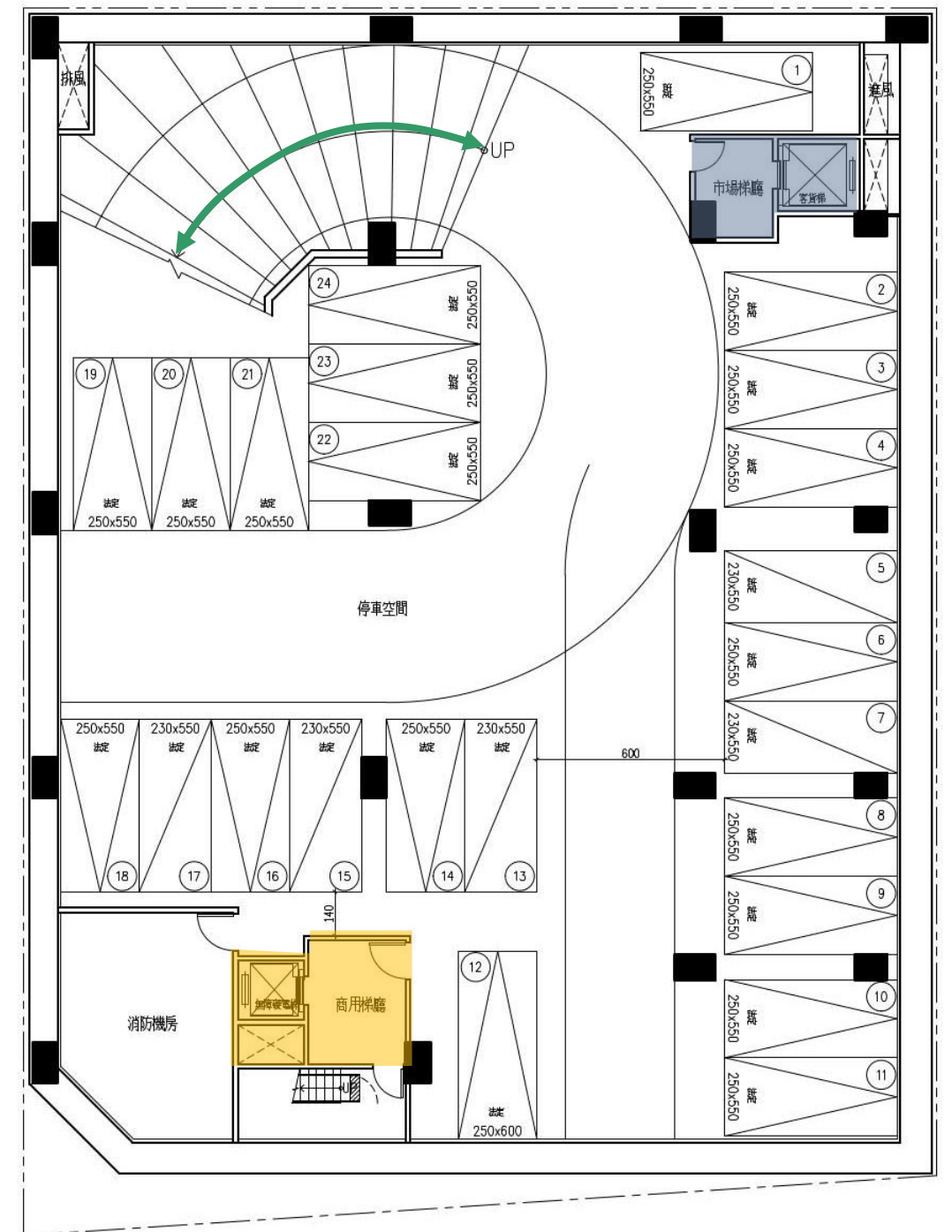
地下四層平面圖

B5F  
B6F

# 市場棟平面圖



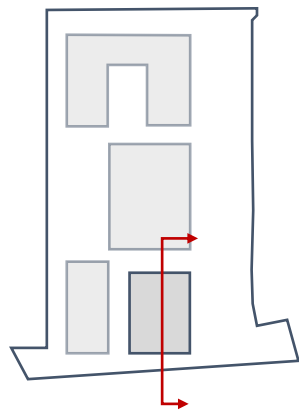
地下五層平面圖



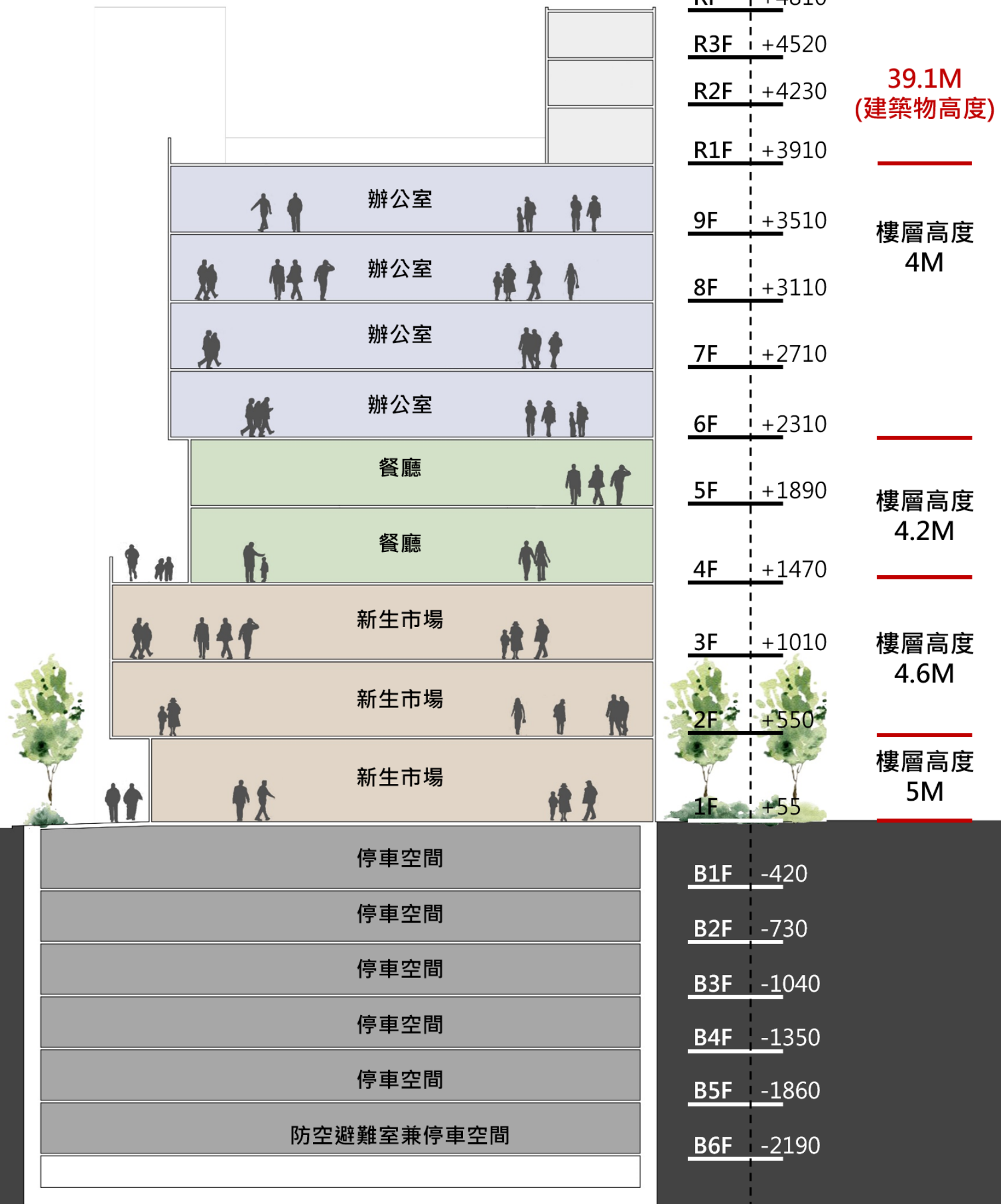
地下六層平面圖

- 市場用梯廳
- 多目標使用梯廳
- 汽車動線

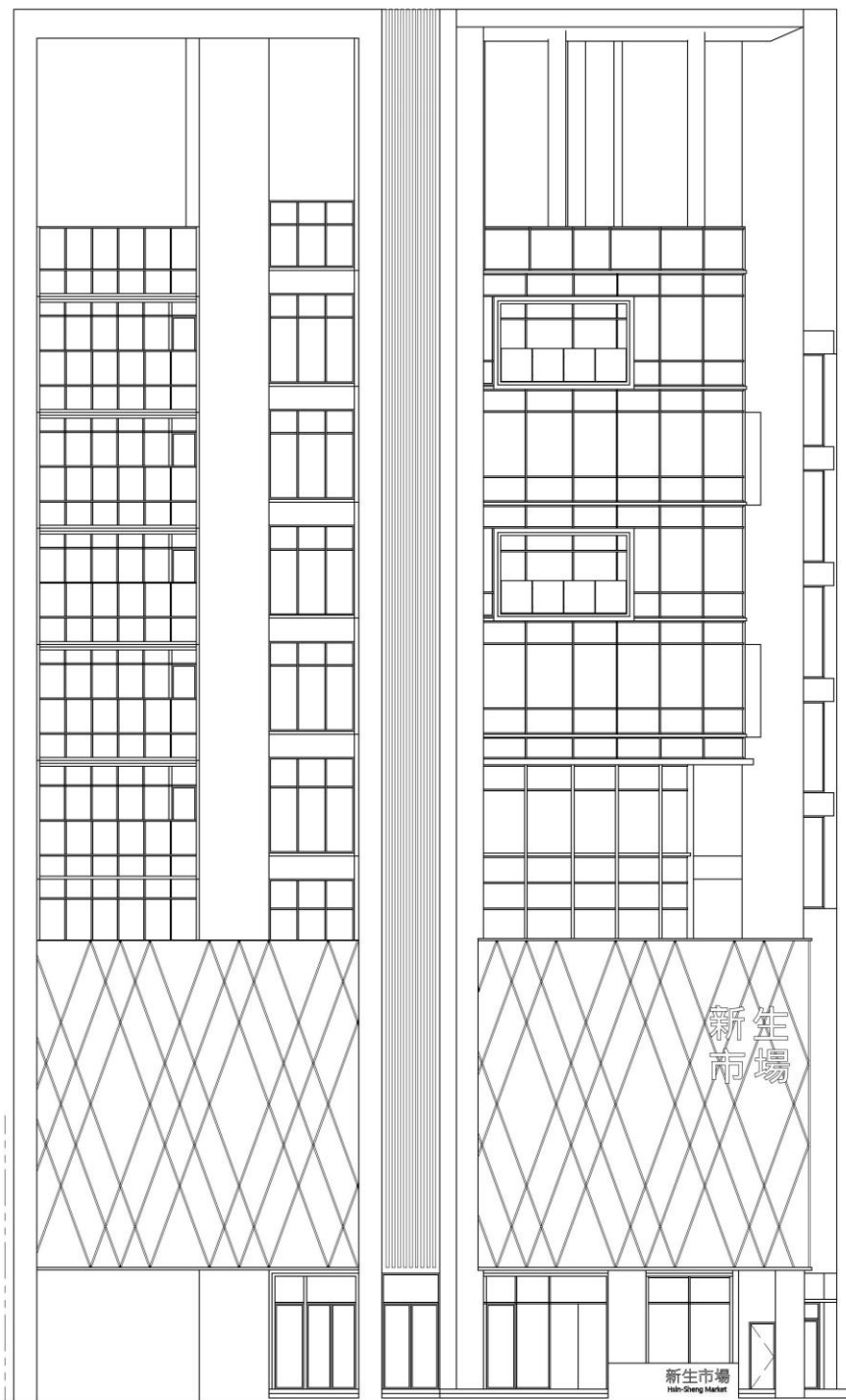
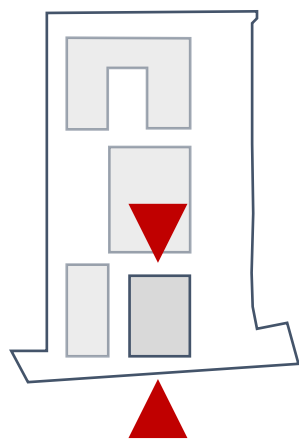
# 市場棟剖面圖



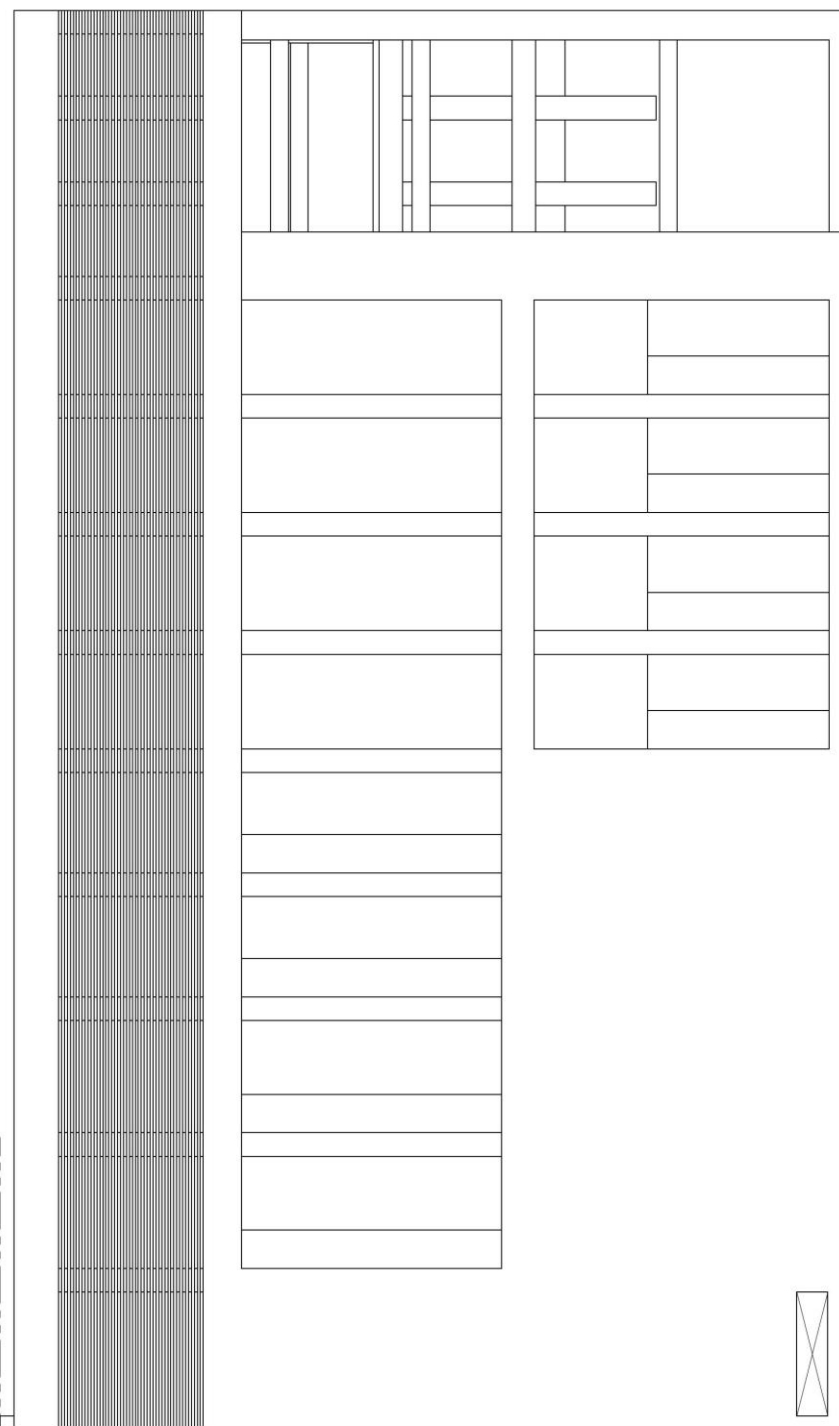
- 市場
- 餐廳(多目標使用)
- 辦公室(多目標使用)



# 市場棟立面圖



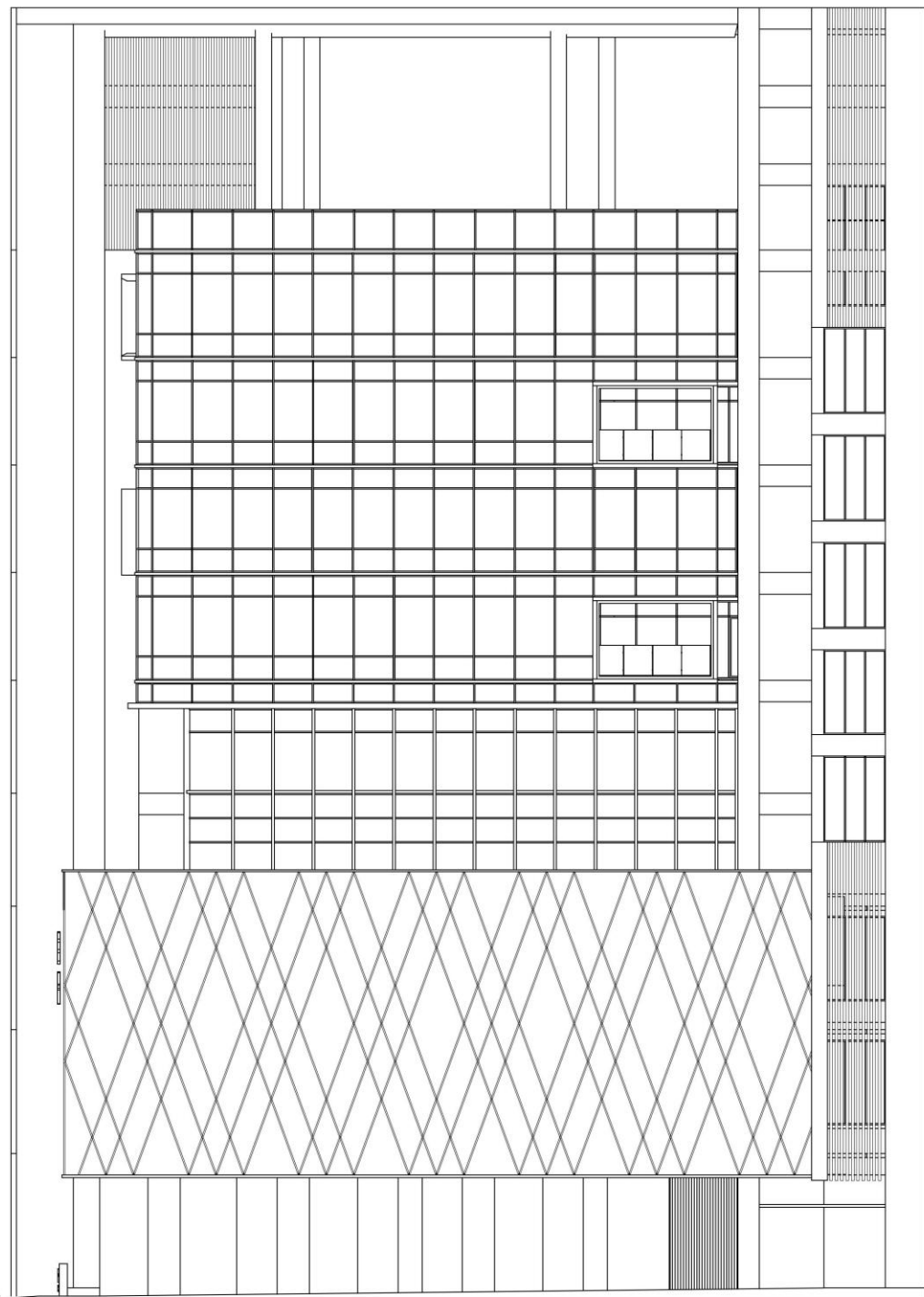
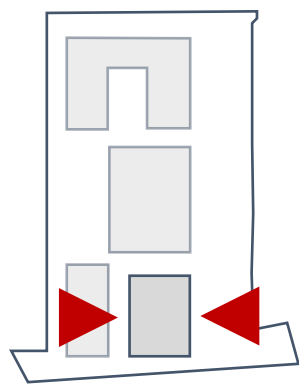
南向立面圖



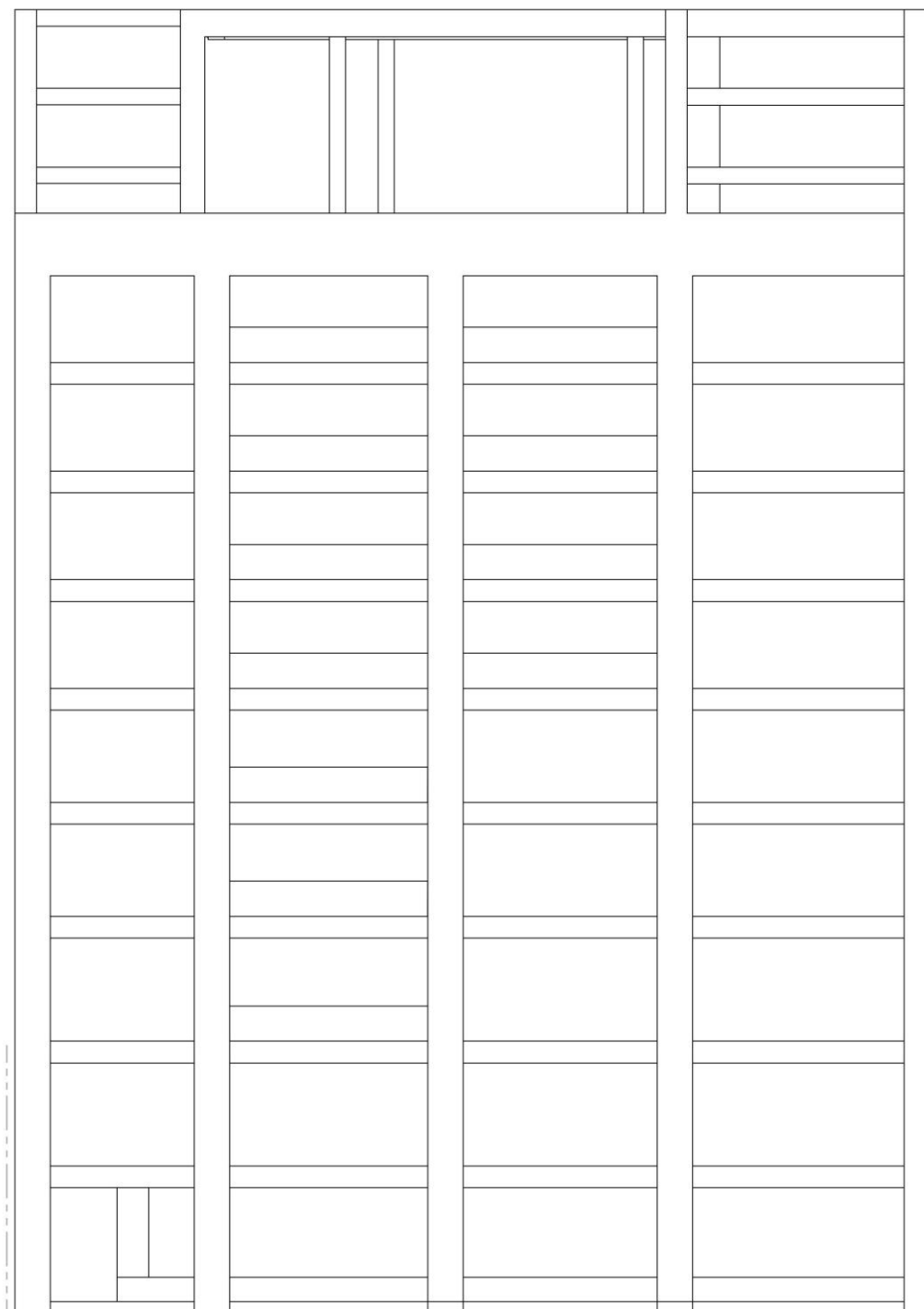
北向立面圖



# 市場棟立面圖



東向立面圖



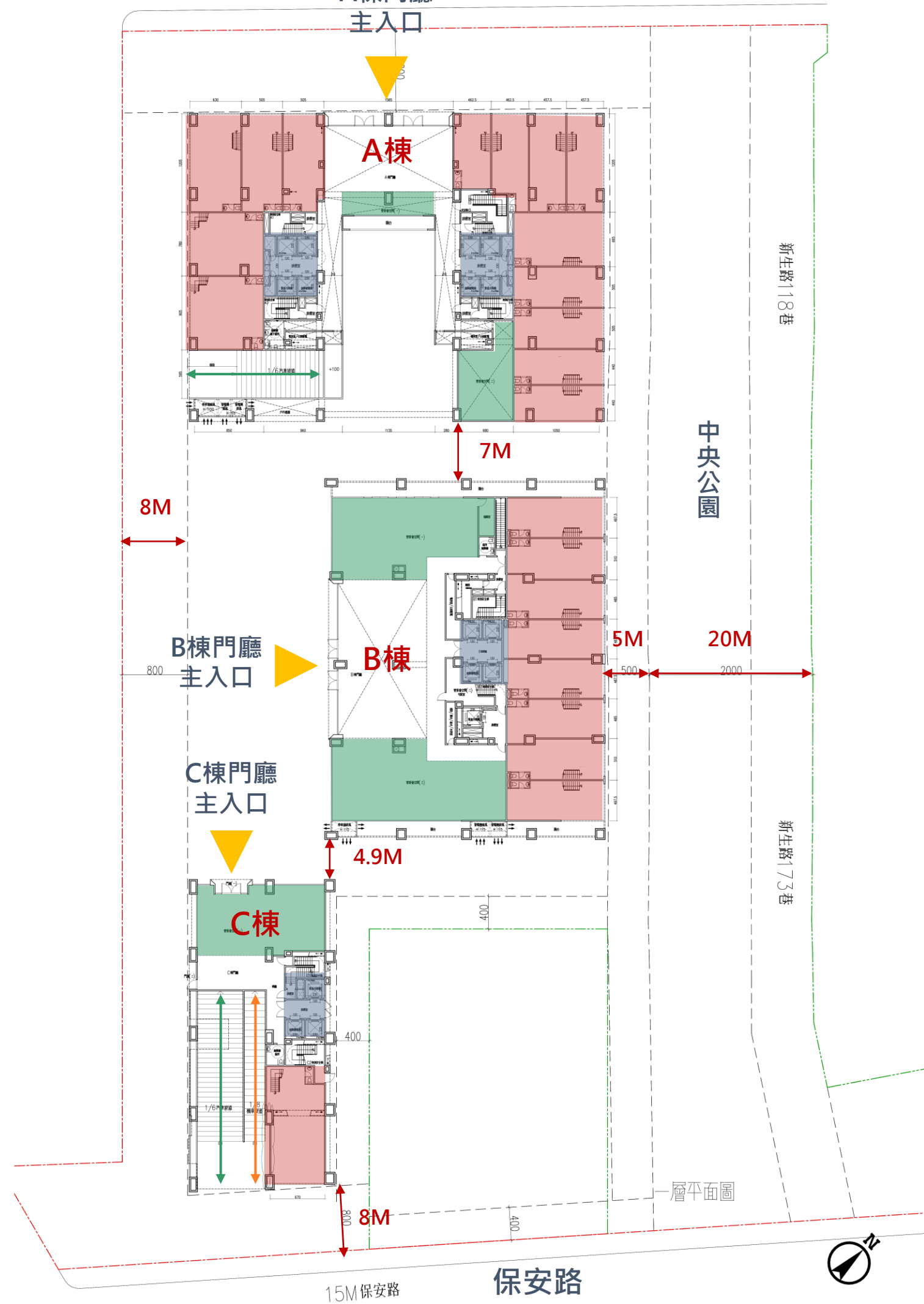
西向立面圖

# 住宅棟圖說

# 1F

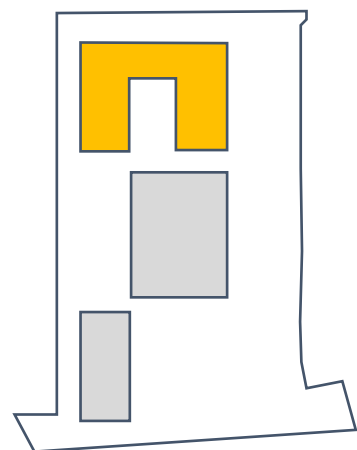
## 住宅棟一層平面圖

- 店鋪
- 梯廳
- 管委會空間
- 汽車動線
- 機車動線



# 1F A棟

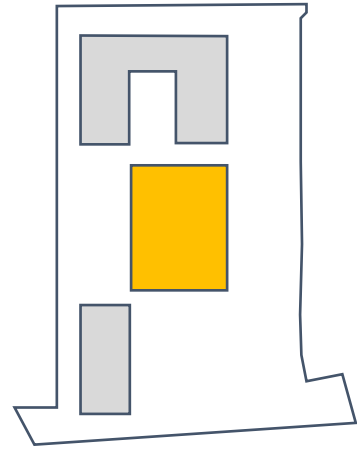
## 住宅A棟 一層平面圖



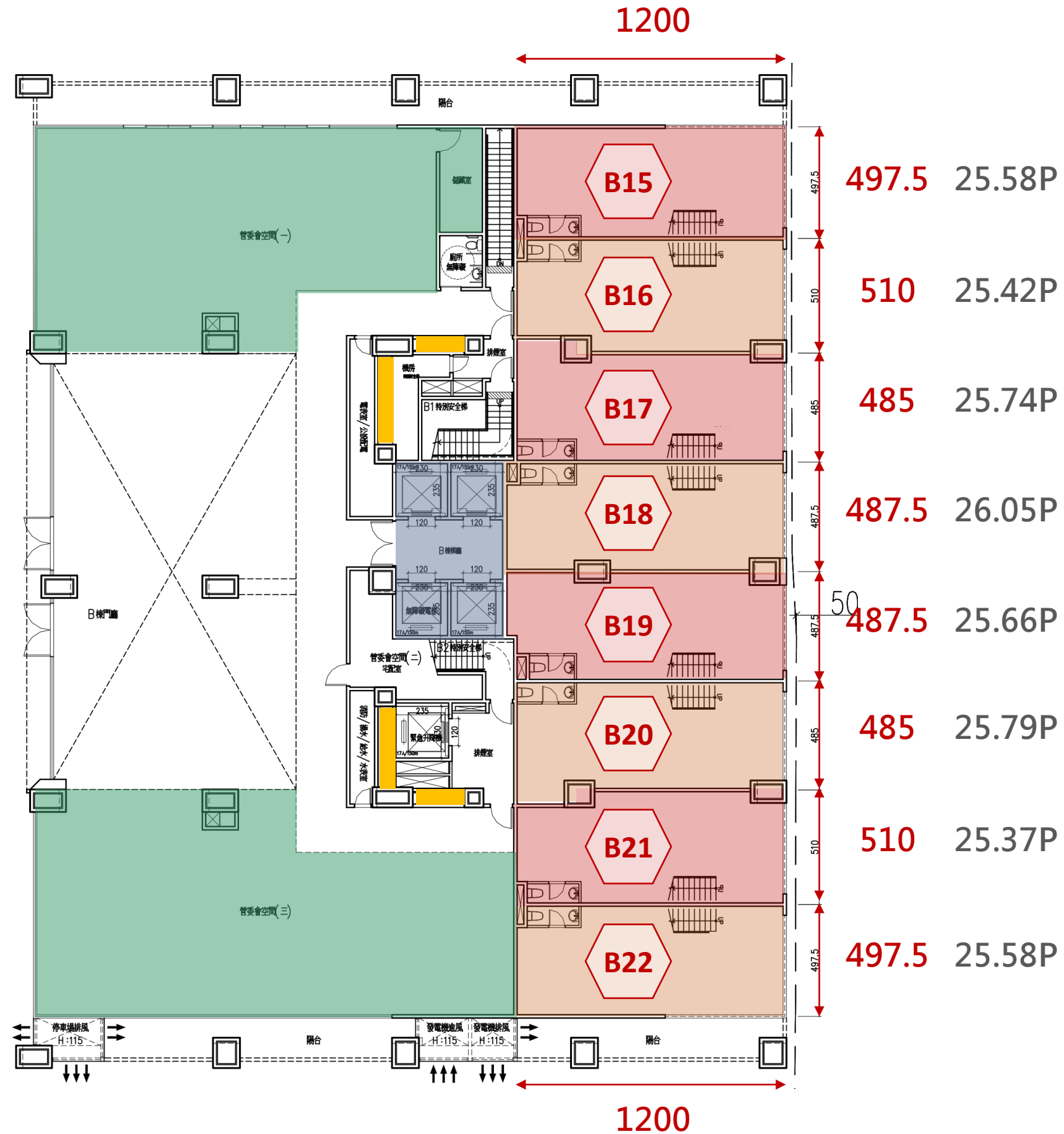
- 店鋪1
- 店鋪2
- 梯廳
- 管委會空間
- 斜撐

# 1F B棟

## 住宅B棟 一層平面圖

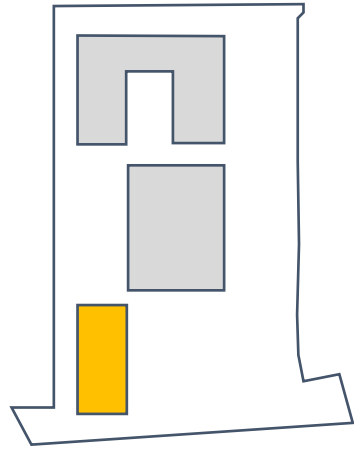


- 店鋪1
- 店鋪2
- 梯廳
- 管委會空間
- 斜撐

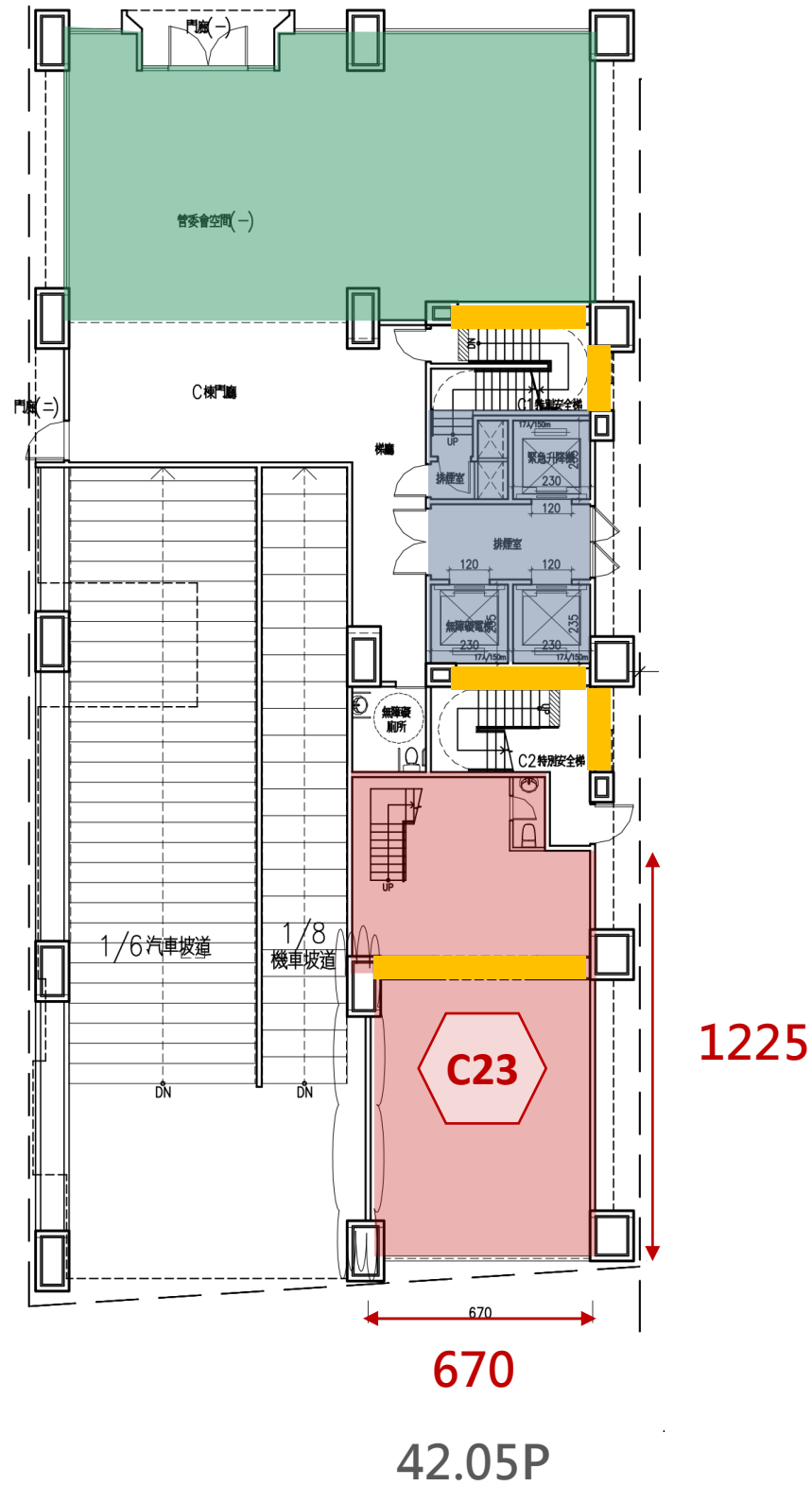


# 1F C棟

## 住宅C棟 一層平面圖



- 店鋪
- 梯廳
- 管委會空間
- 斜撐



2F

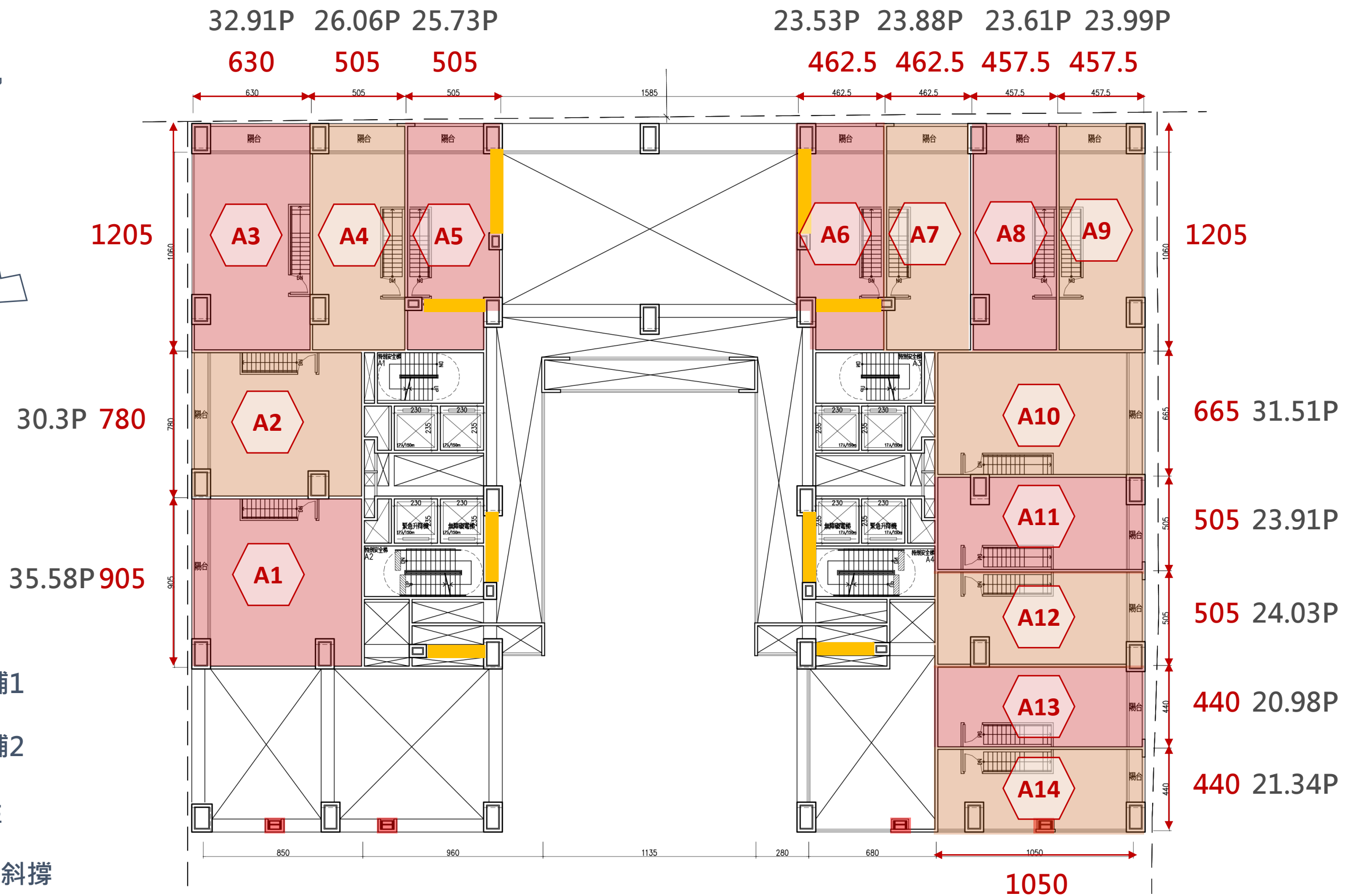
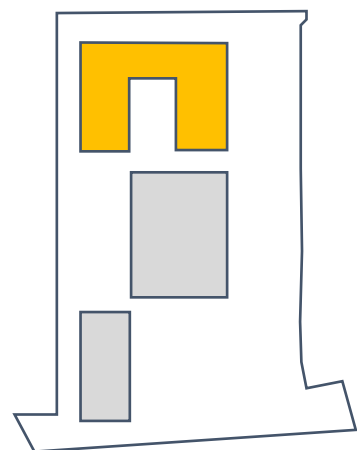
# 住宅棟一層平面圖

- 店鋪
- 梯廳
- 住宅



# 2F A棟

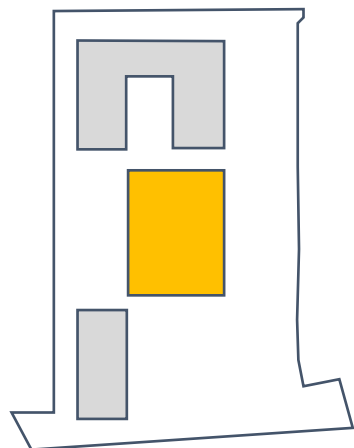
## 住宅A棟 二層平面圖





# 1F B棟

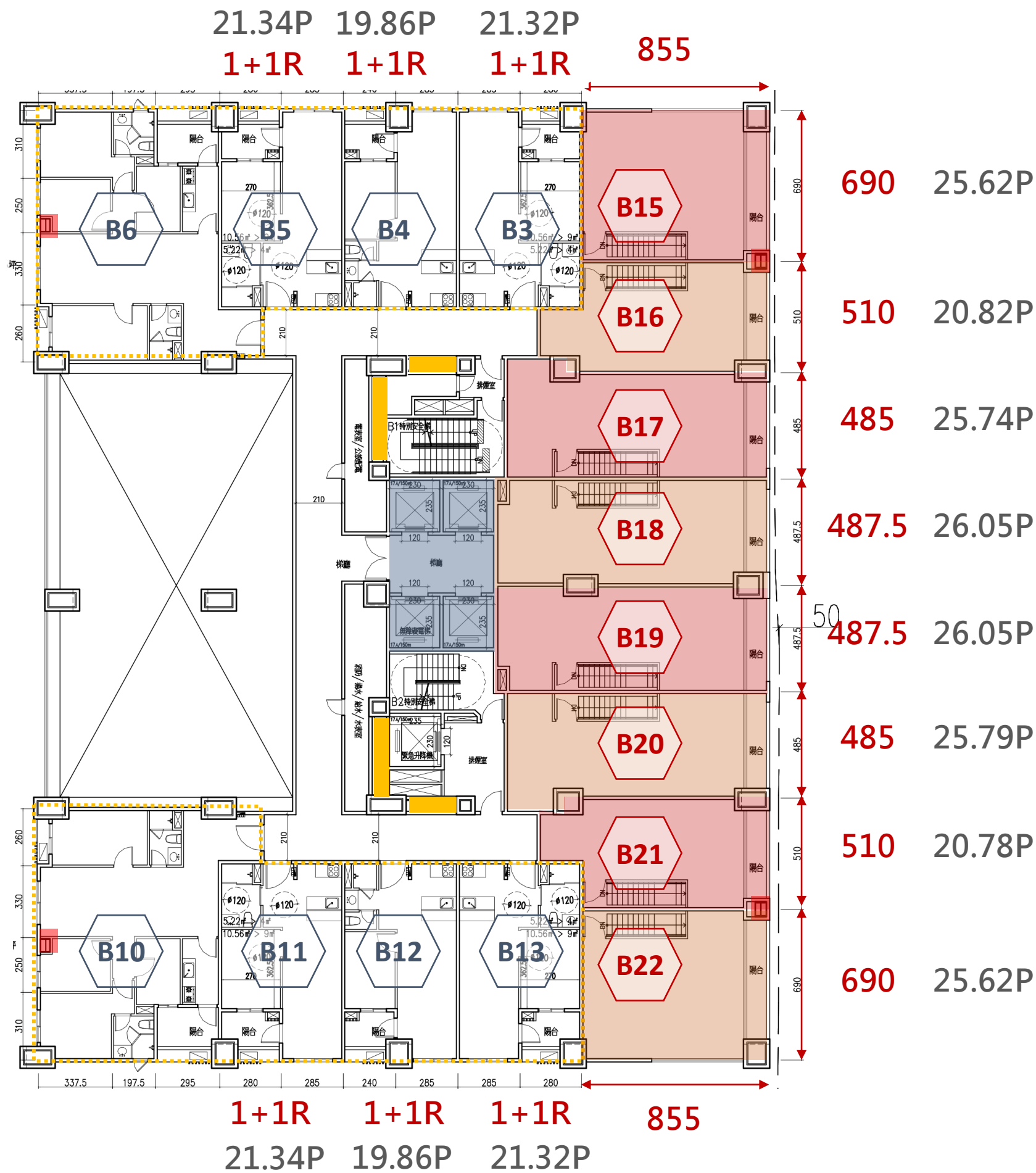
## 住宅B棟 二層平面圖



41.9P 4R

41.9P 4R

- 店鋪1
- 店鋪2
- 住宅
- 梯廳
- 間柱
- 斜撐





SF

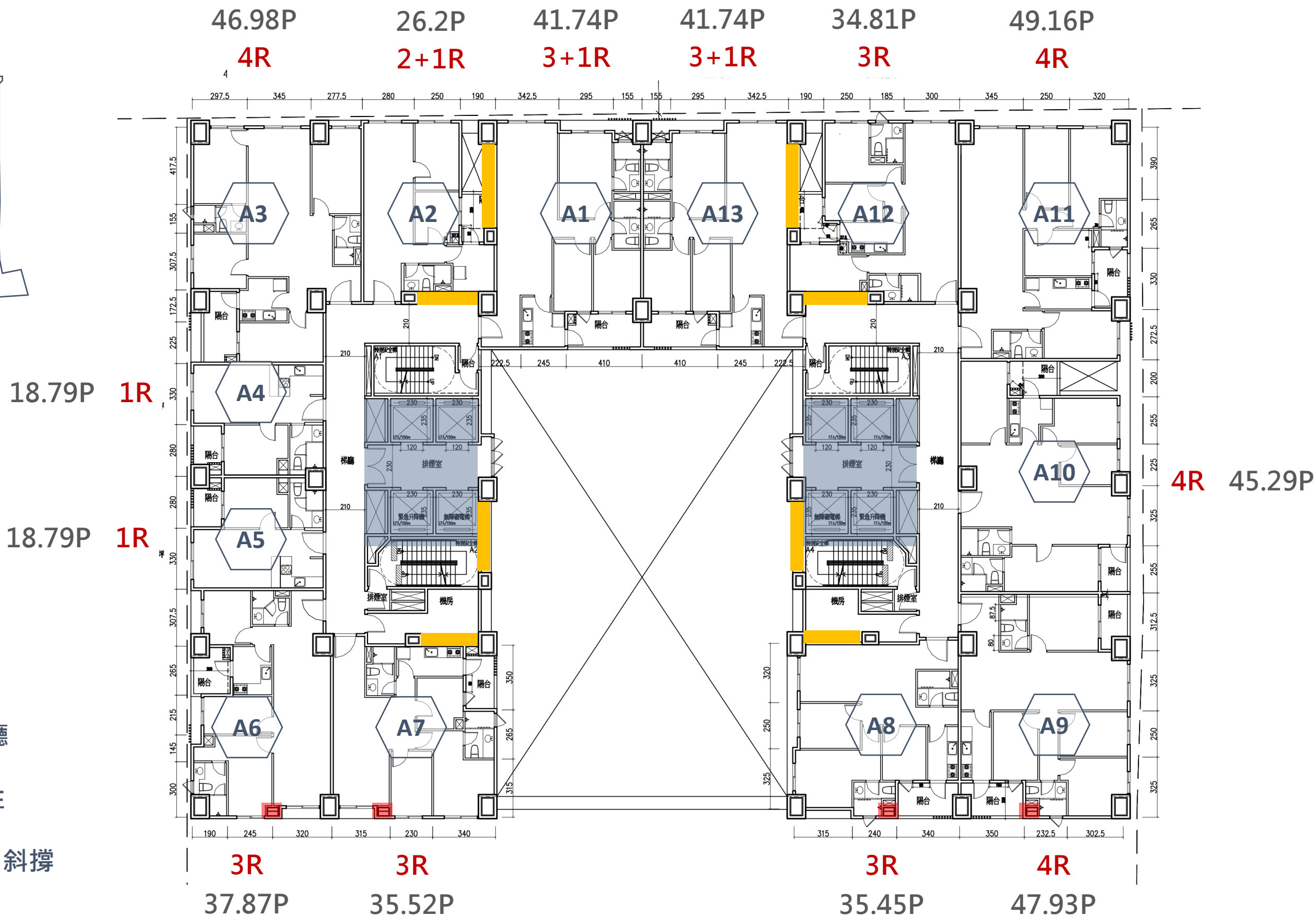
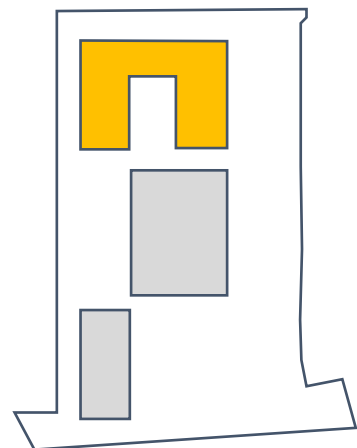
# 住宅棟標準層平面圖

- 住宅
- 梯廳



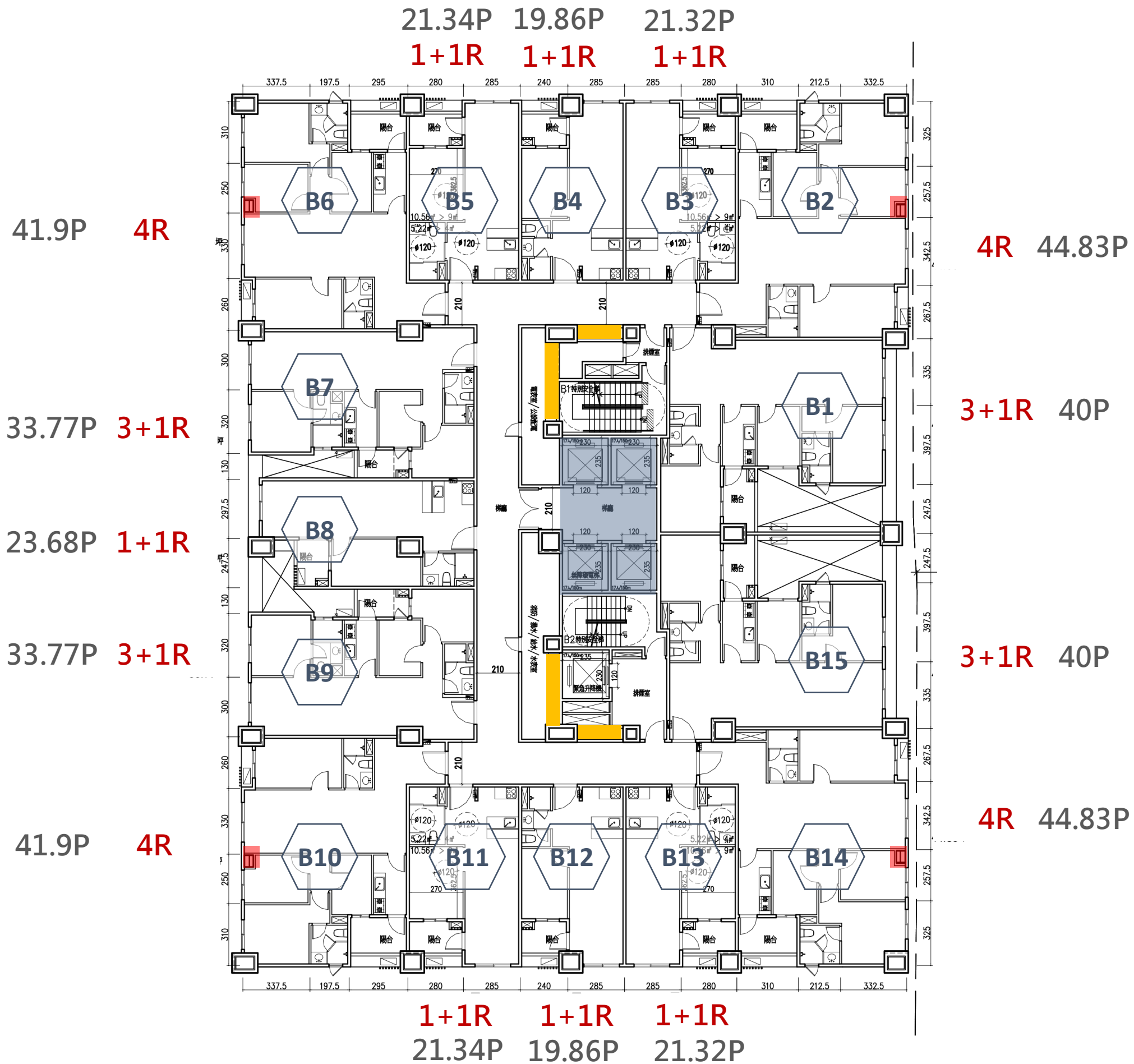
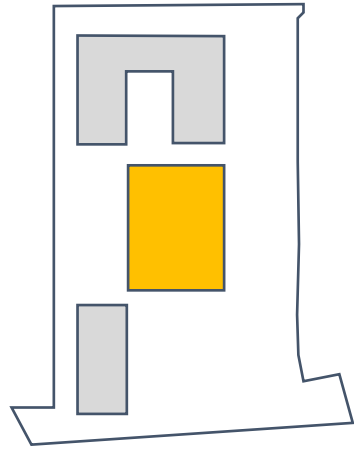
# SF A棟

## 住宅A棟 標準層平面圖



# SF B棟

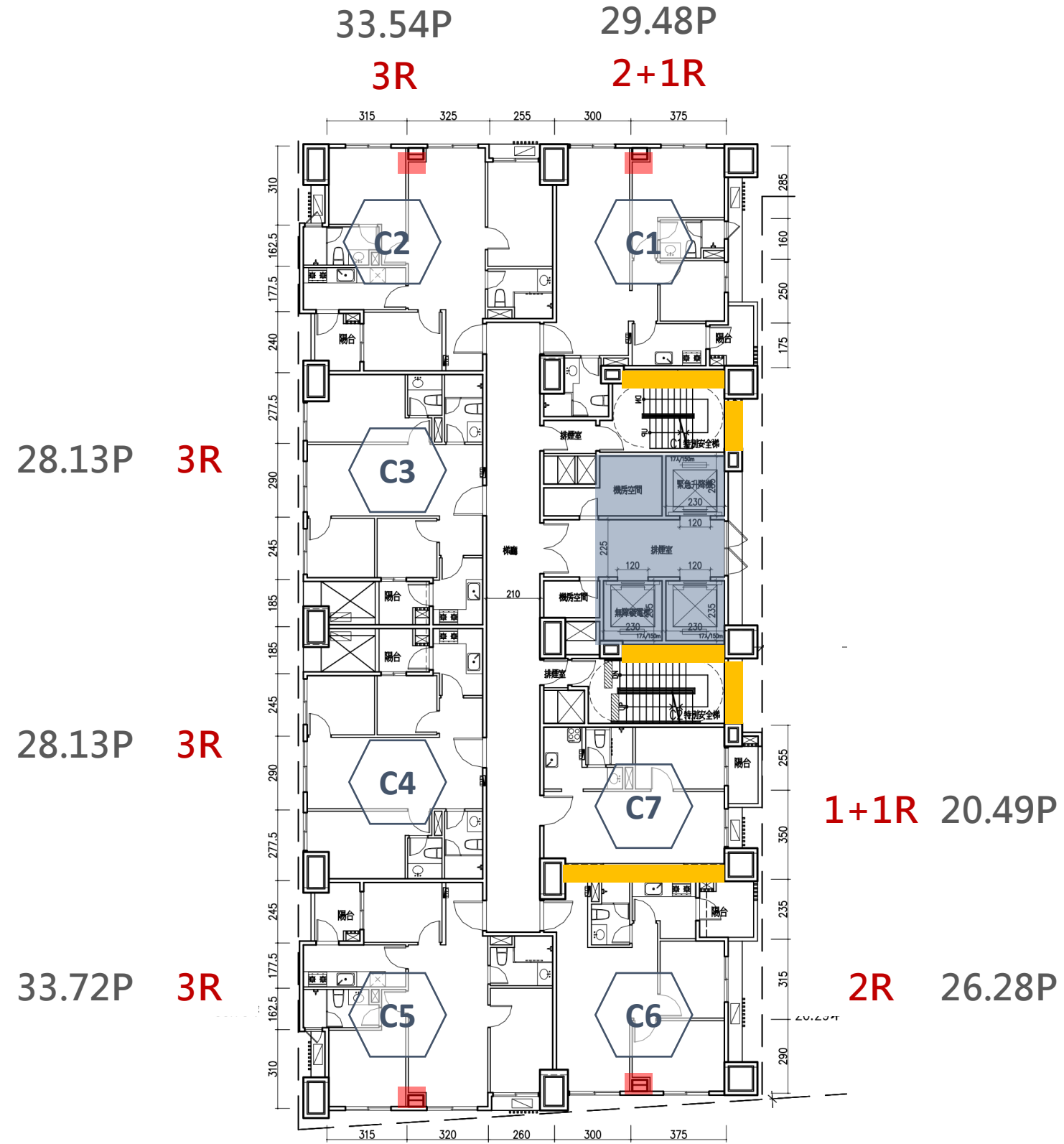
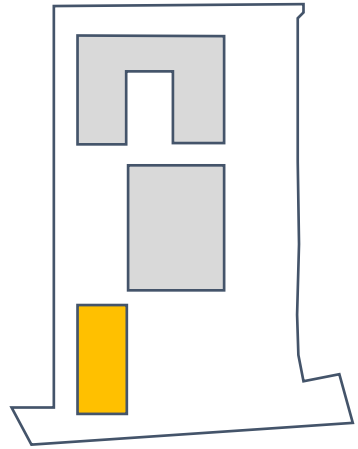
## 住宅B棟 標準層平面圖



- 梯廳
- 間柱
- 斜撐

# SF C棟

## 住宅C棟 標準層平面圖



梯廳

間柱

斜撐

14F

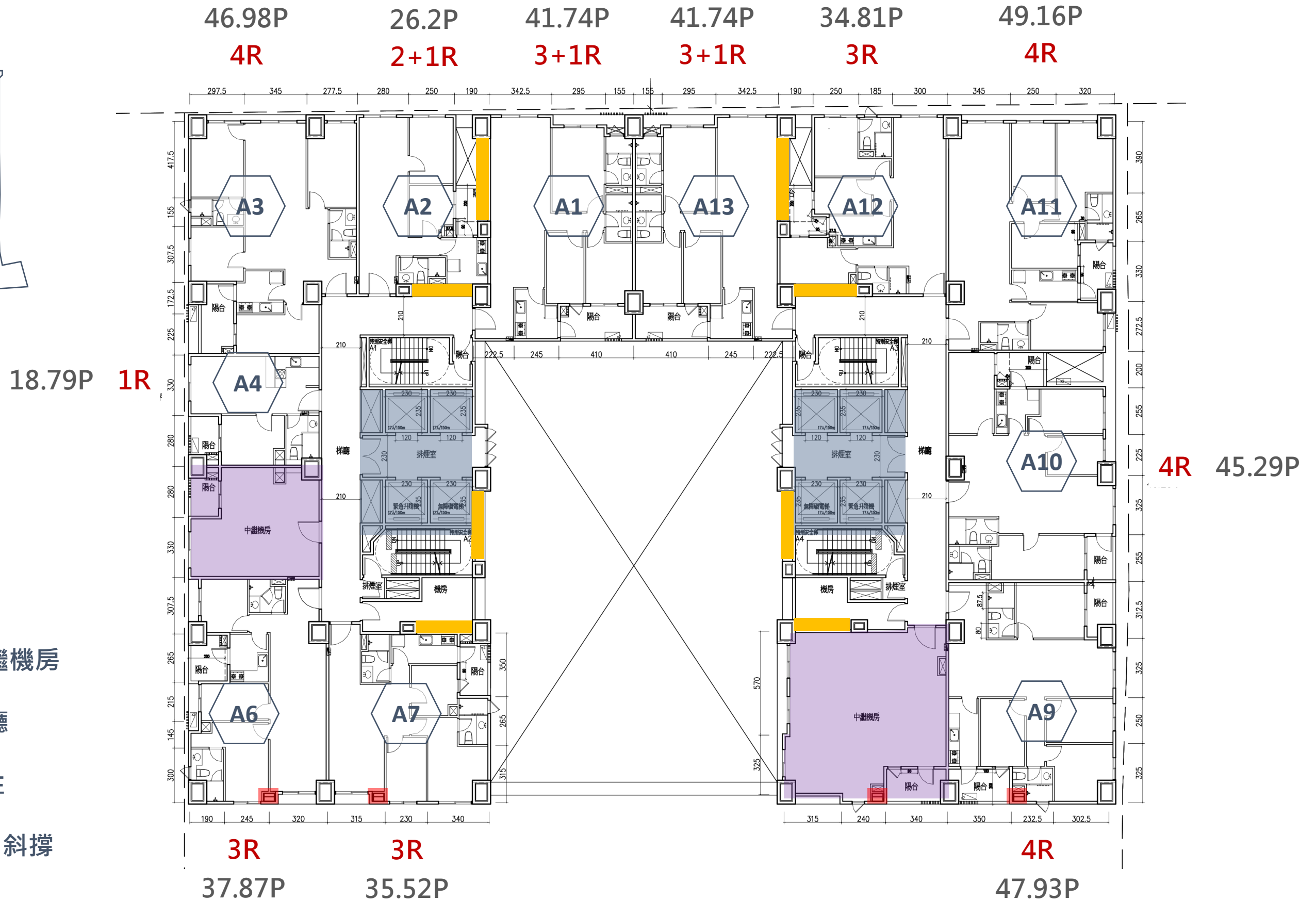
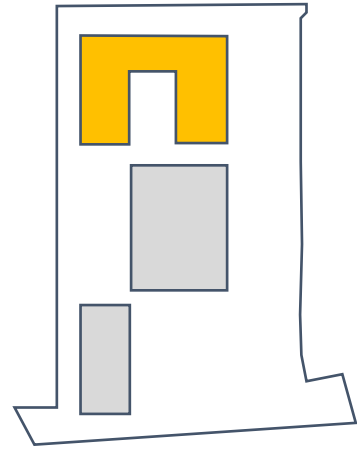
# 住宅棟中繼層平面圖

- 住宅
- 中繼機房
- 梯廳



# 14F A棟

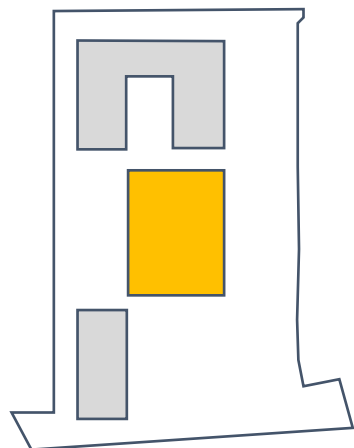
## 住宅A棟 中繼層平面圖





# 14F B棟

## 住宅B棟 中繼層平面圖



41.9P 4R

33.77P 3+1R

23.68P 1+1R

33.77P 3+1R

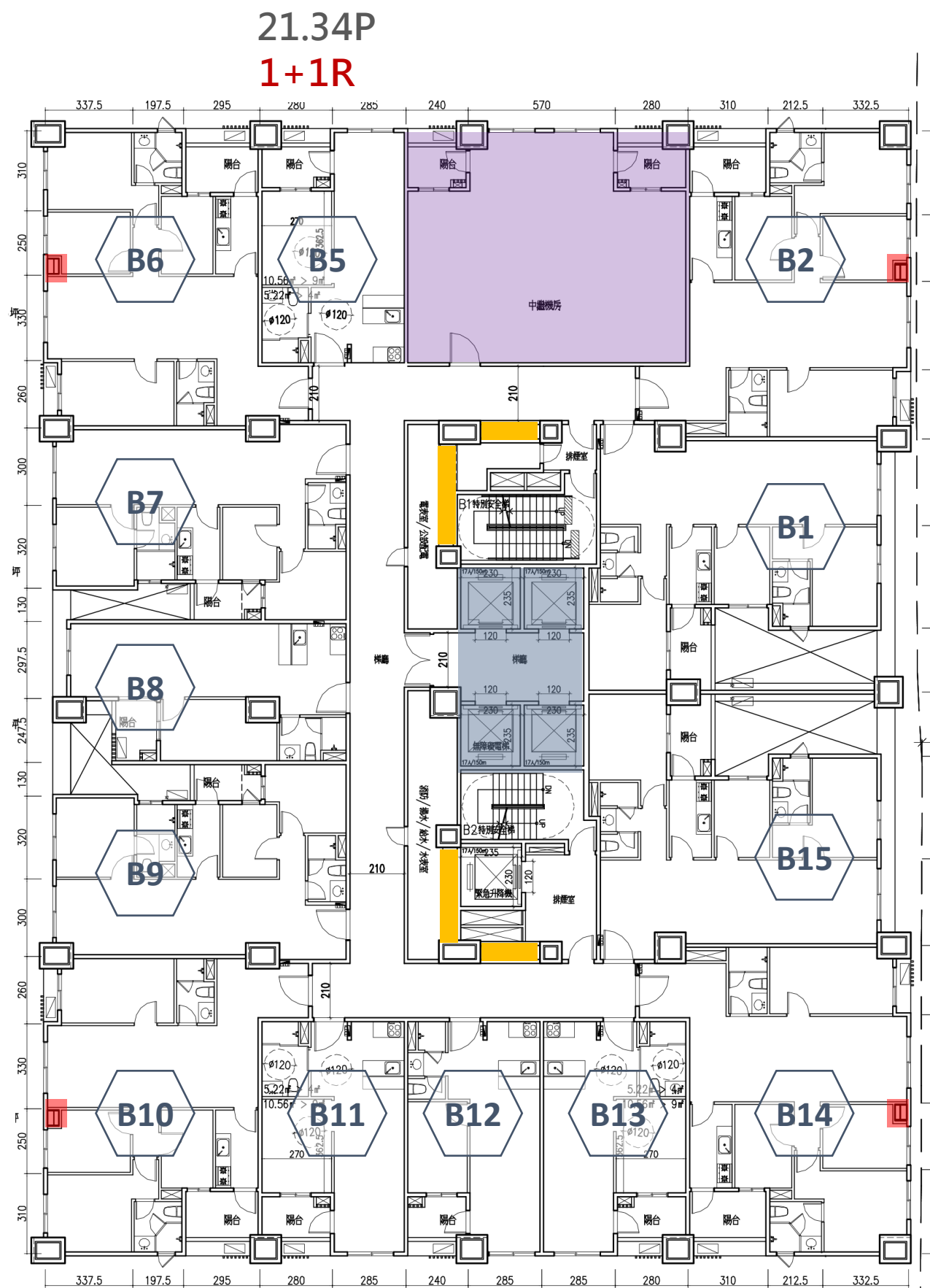
41.9P 4R

中繼機房

梯廳

間柱

斜撐



4R 44.83P

3+1R 40P

3+1R 40P

4R 44.83P

21.34P  
1+1R

1+1R 21.34P  
1+1R 19.86P  
1+1R 21.32P



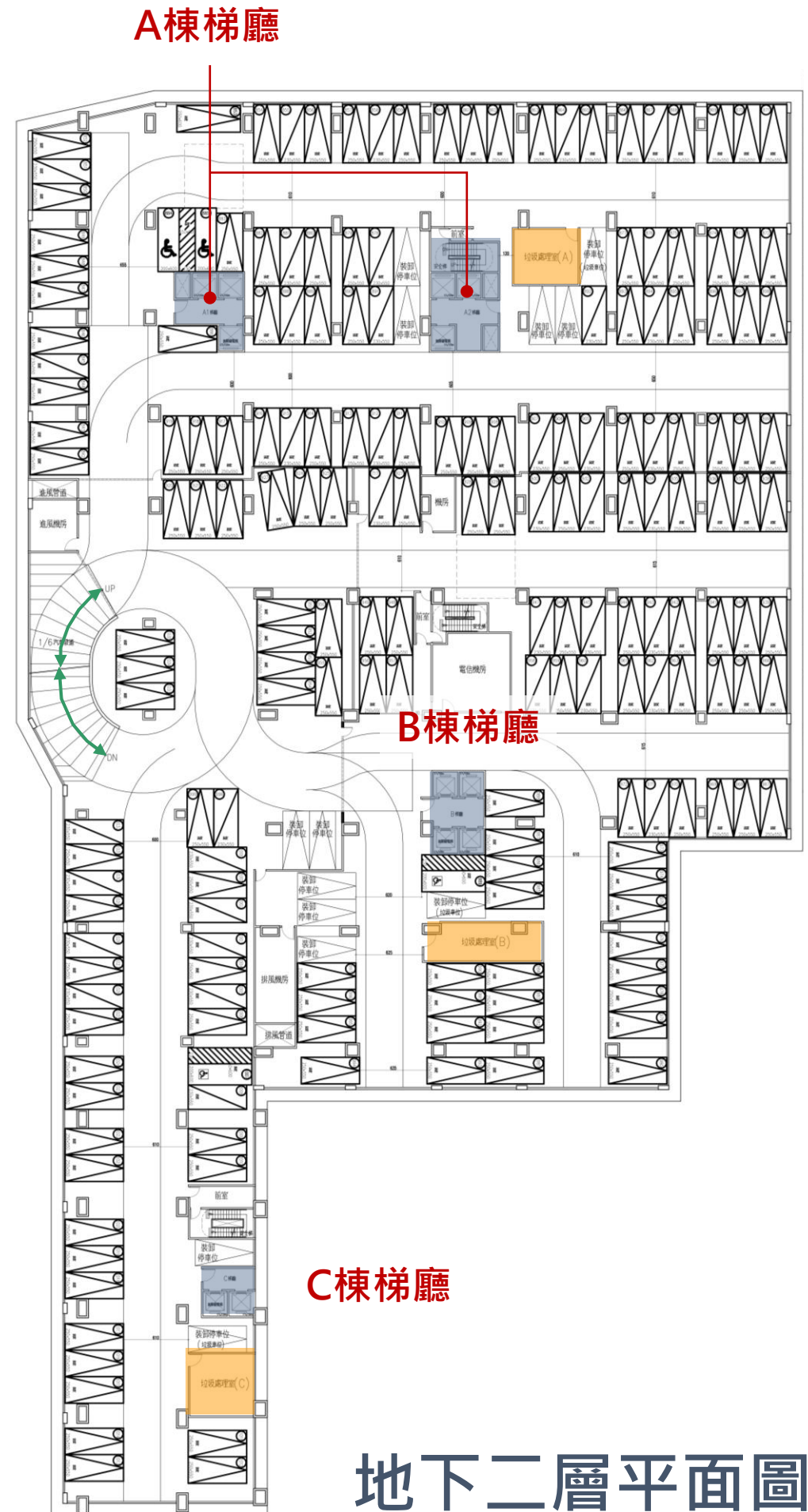
**B1F**  
**B2F**

**住宅棟平面圖**

-  梯廳
-  垃圾處理室
-  防災中心
-  汽車動線
-  機車動線



**地下一層平面圖**



**地下二層平面圖**

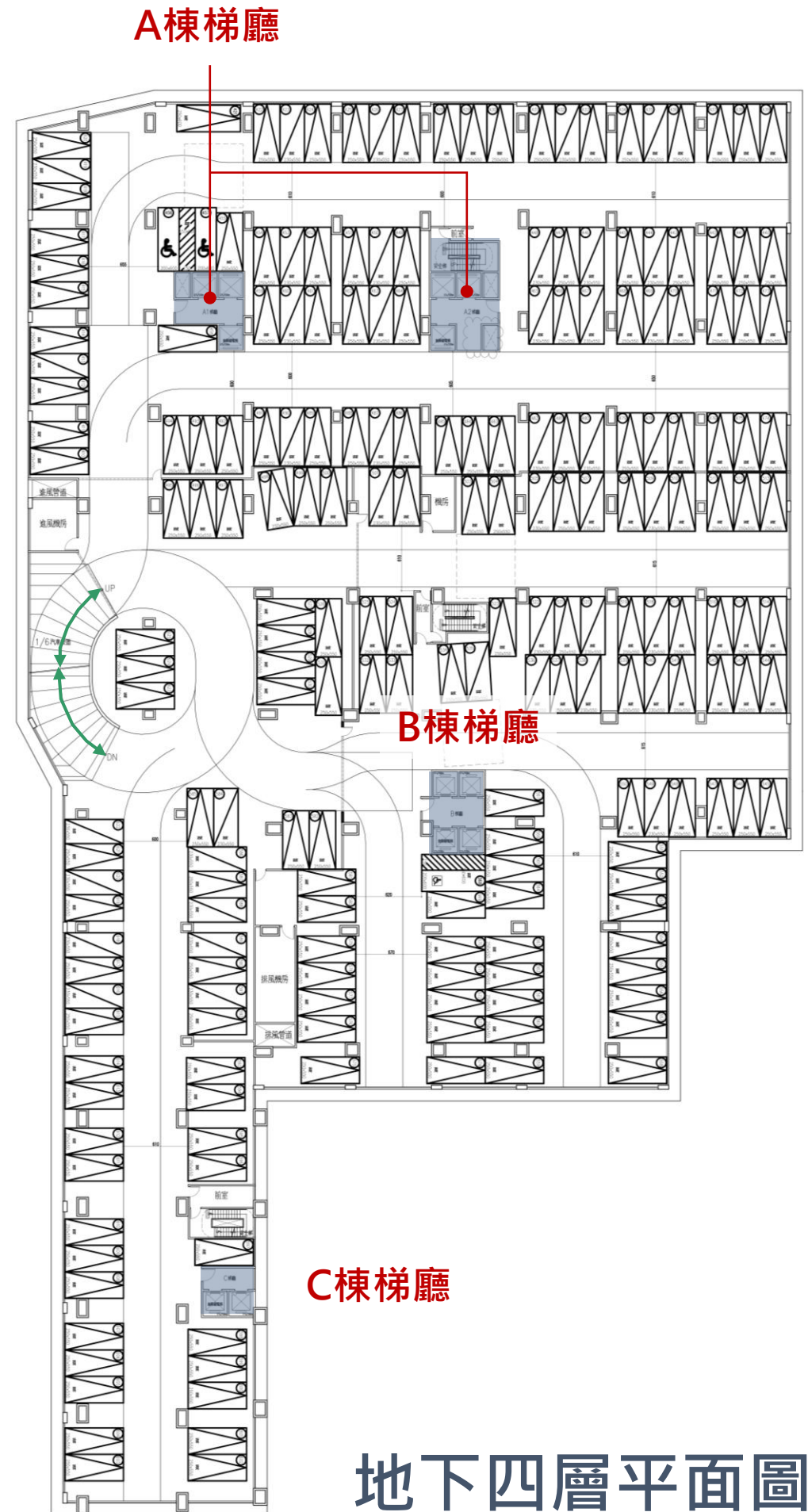
B3F  
B4F

# 住宅棟平面圖

■ 梯廳  
↔ 汽車動線



地下三層平面圖



地下四層平面圖

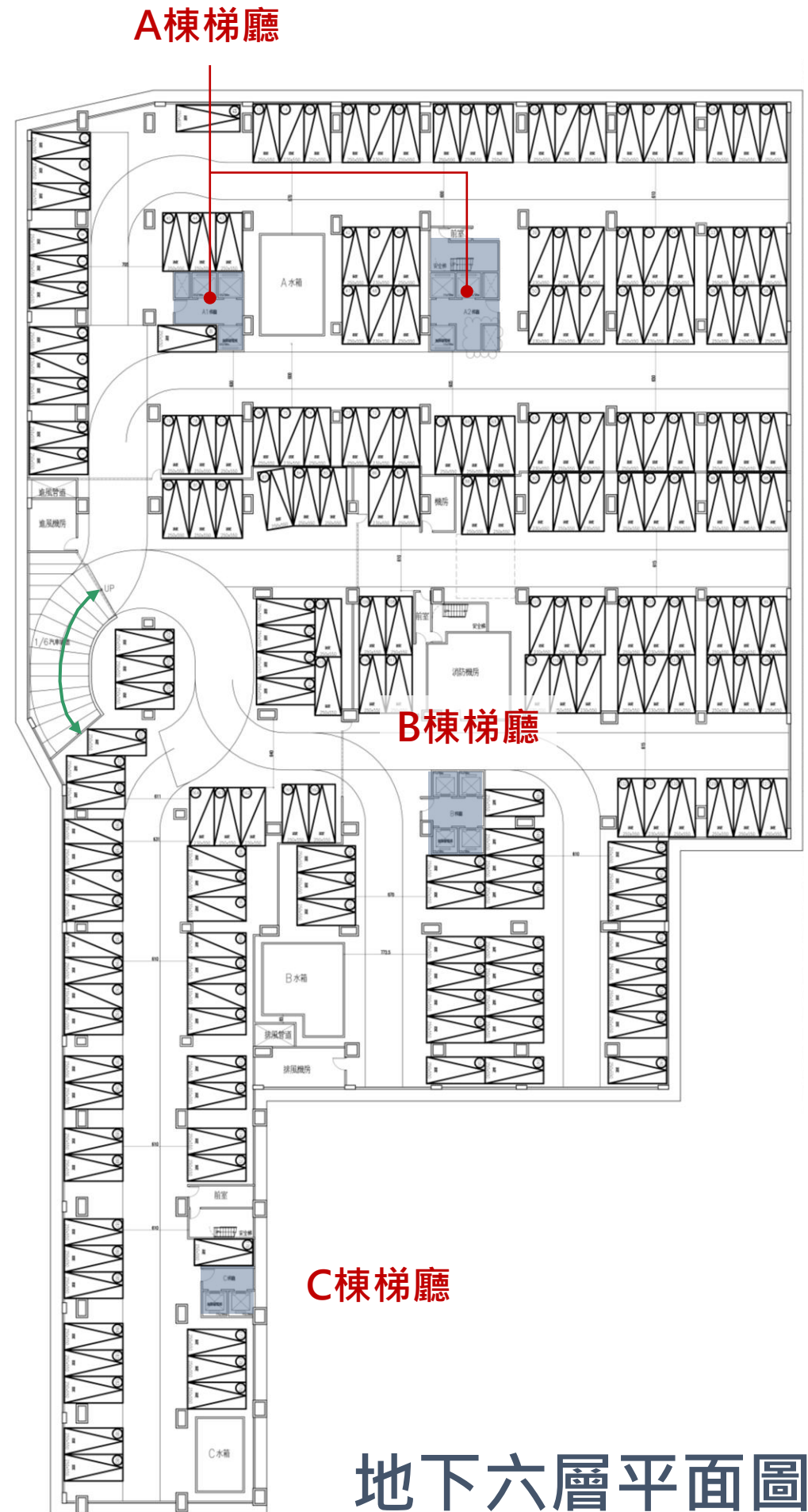
B5F  
B6F

# 住宅棟平面圖

- 梯廳
- 汽車動線

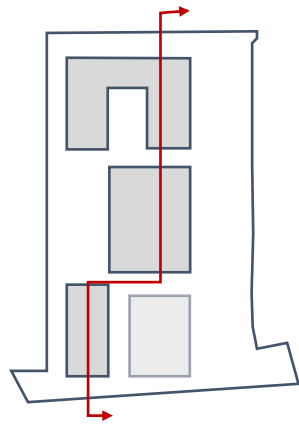


地下五層平面圖



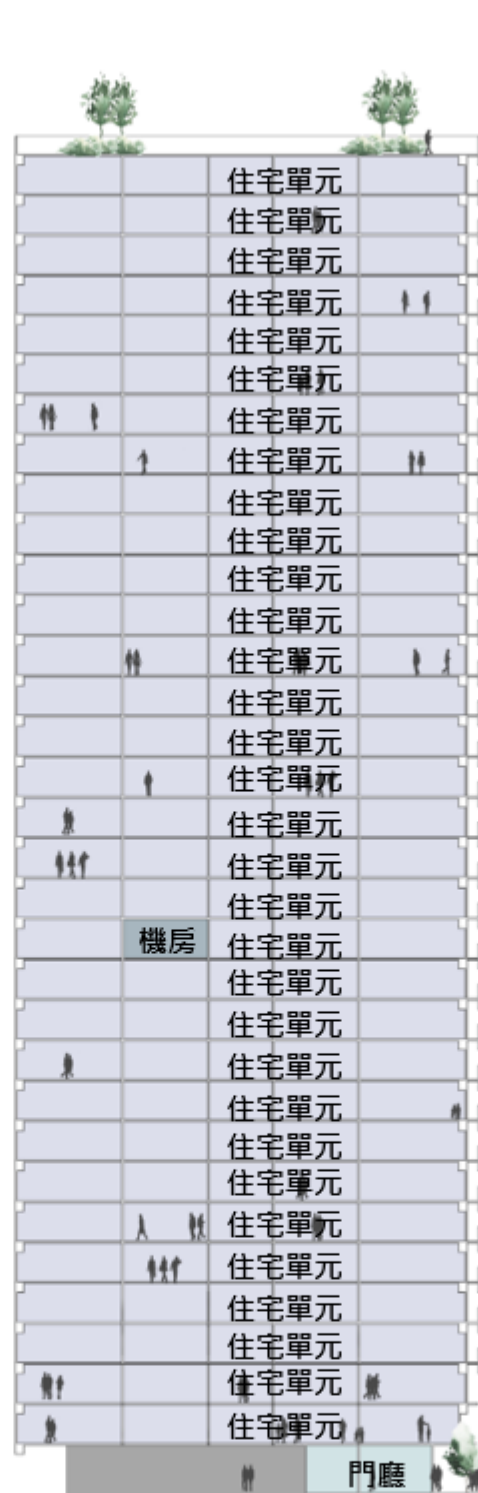
地下六層平面圖

# 住宅棟剖面圖



- 門廳
- 住宅單元
- 店鋪、辦公室
- 中繼機房

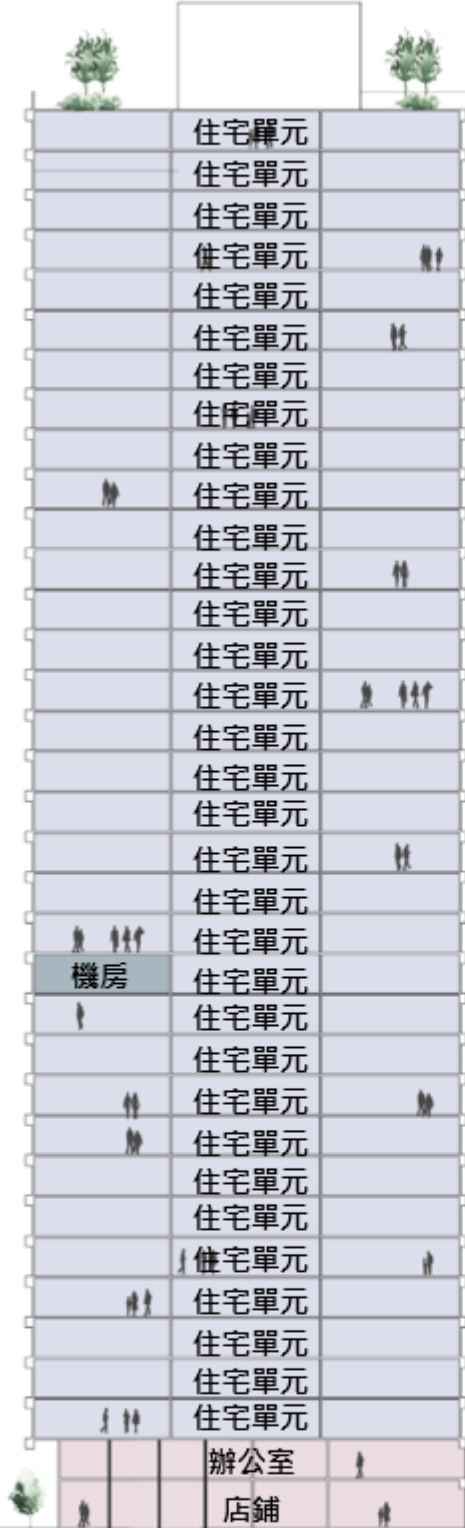
C棟-33F



B棟-34F



A棟-35F



RF	+12865
R3F	+12575
R2F	+12285
R1F	+11965
35F	+11630
34F	+11295
33F	+10960
32F	+10625
31F	+10290
30F	+9955
29F	+9620
28F	+9285
27F	+8950
26F	+8615
25F	+8280
24F	+7940
23F	+7600
22F	+7260
21F	+6920
20F	+6580
19F	+6240
18F	+5900
17F	+5560
16F	+5220
15F	+4880
14F	+4540
13F	+4200
12F	+3860
11F	+3520
10F	+3180
9F	+2840
8F	+2500
7F	+2160
6F	+1820
5F	+1480
4F	+1140
3F	+800
2F	+460
1F	+40
B1F	-350
B2F	-660
B3F	-970
B4F	-1280
B5F	-1590
B6F	-1920

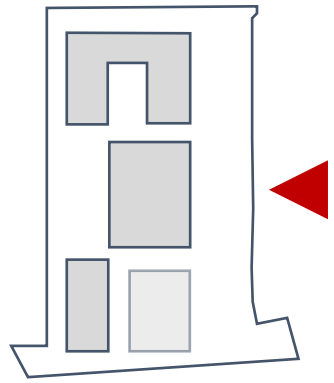
**119.65M**  
(建築物高度)

25層至35層  
3.35M

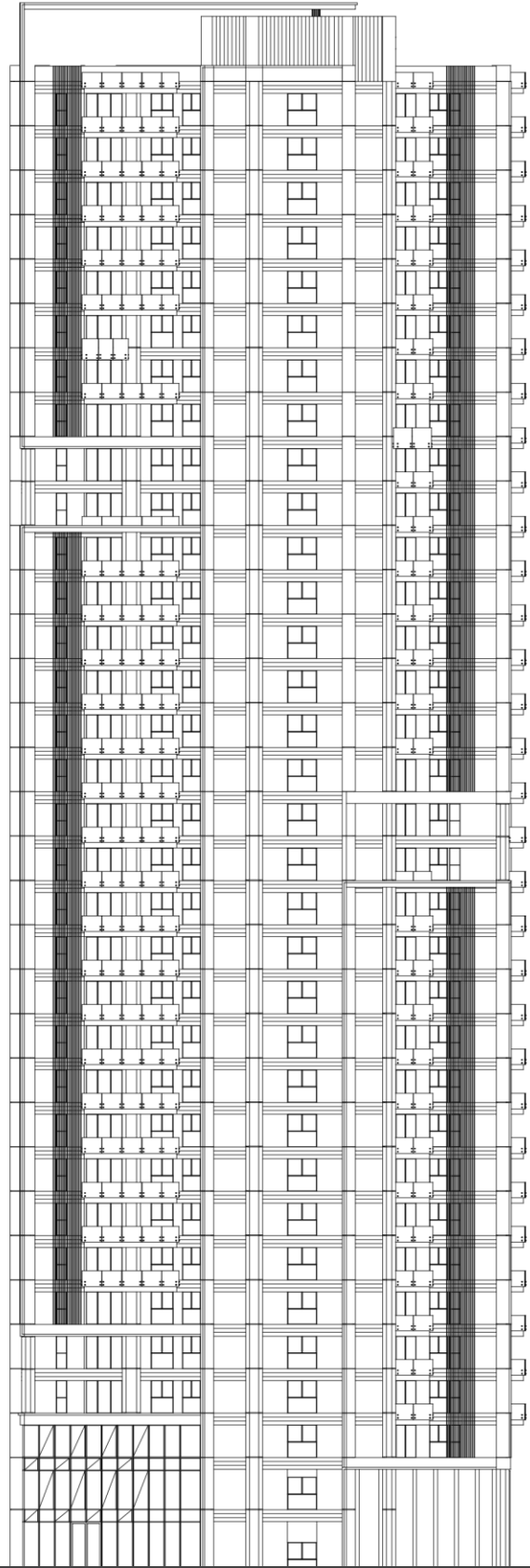
2層至24層  
3.4M

4.2M

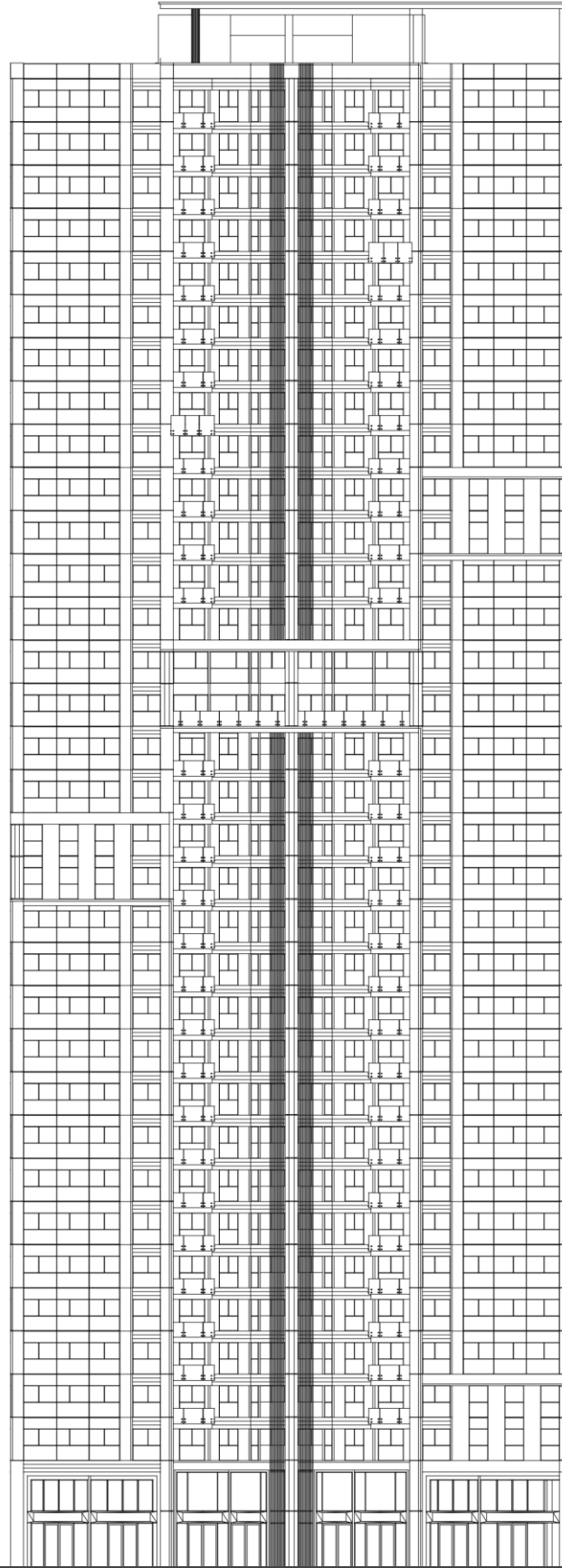
# 住宅棟立面圖



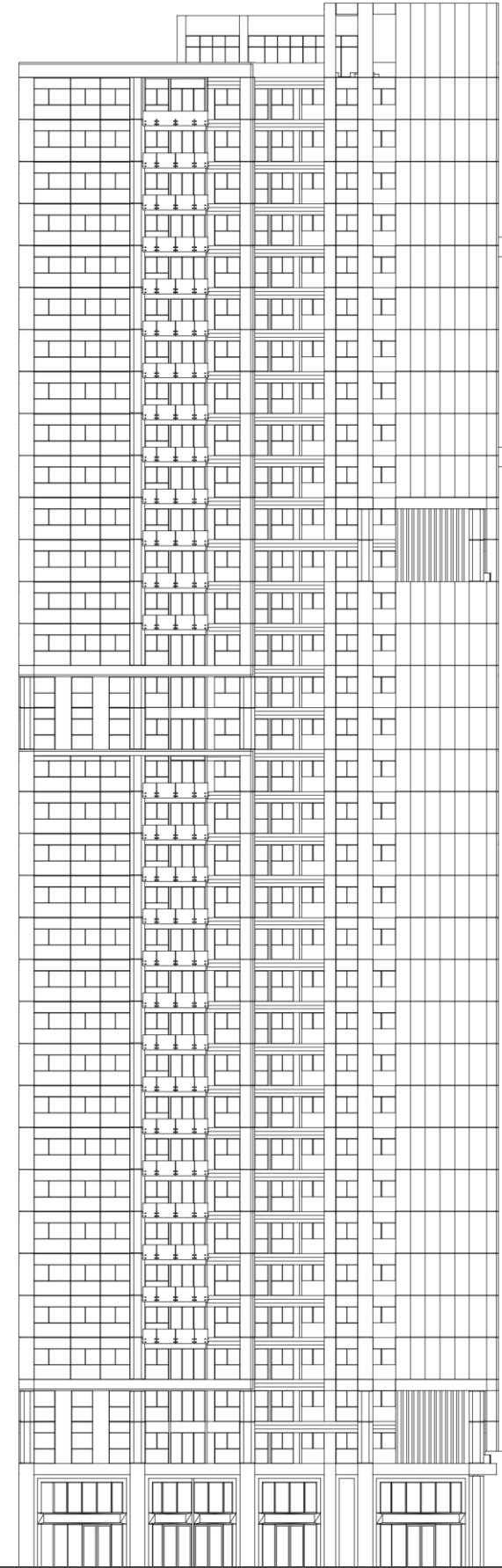
C棟



B棟

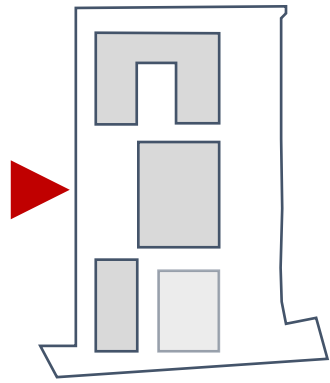


A棟

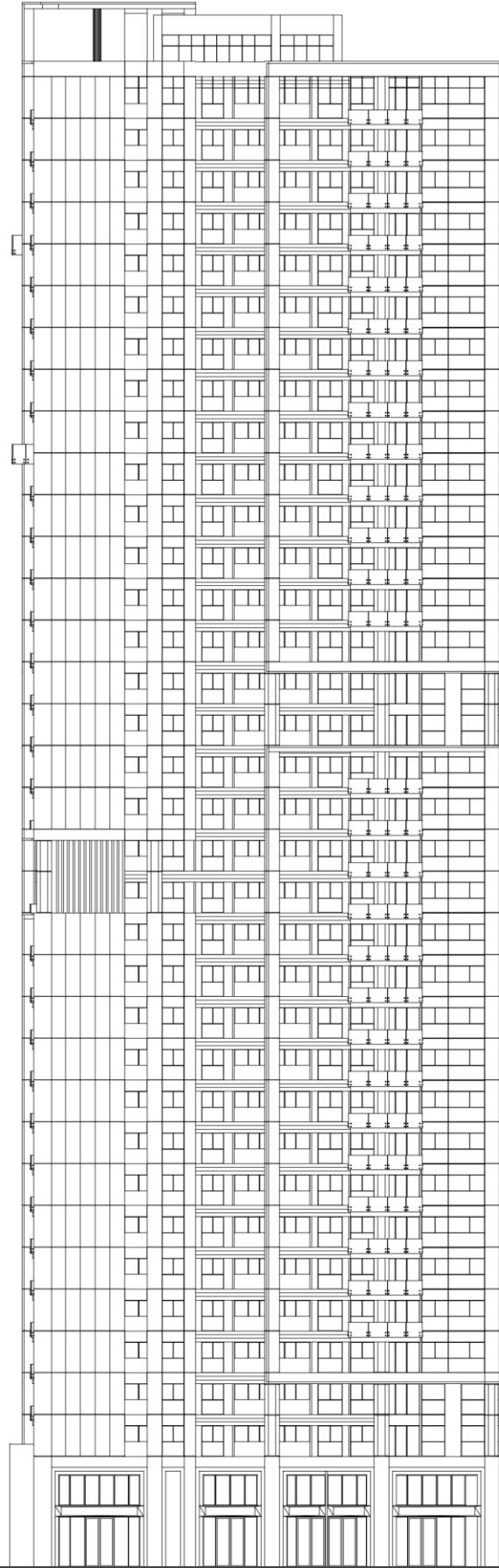


西向立面圖

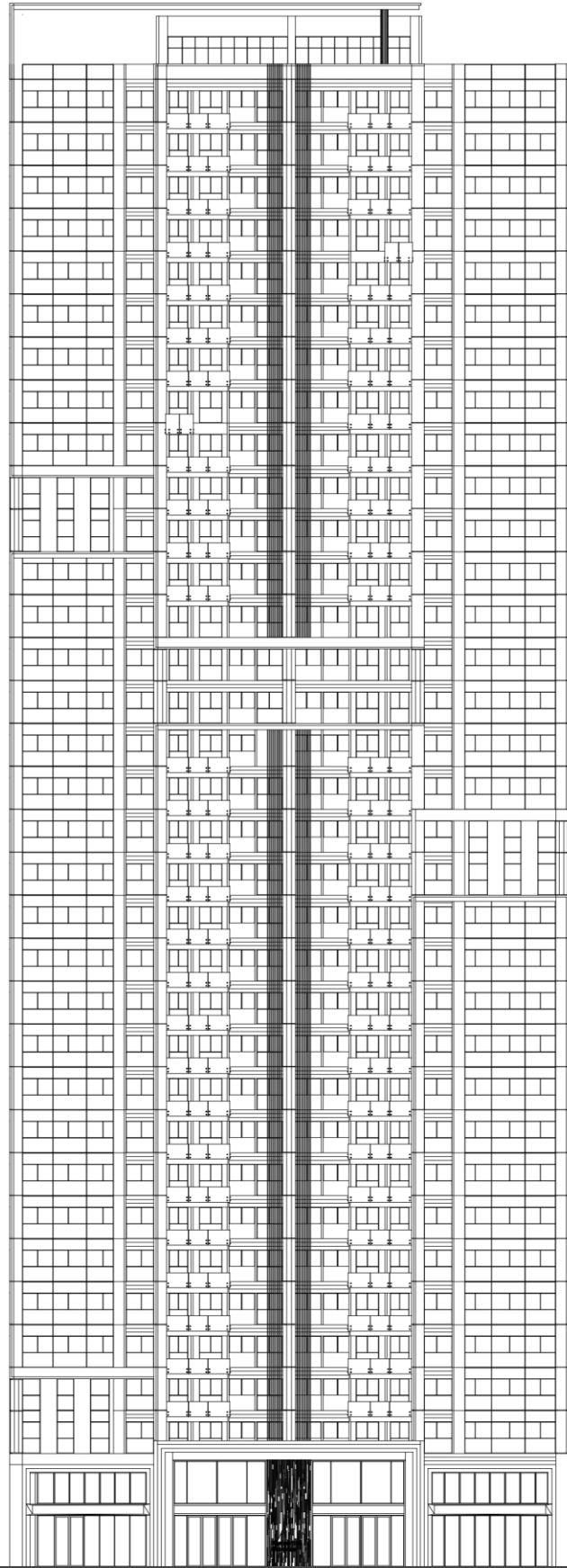
# 住宅棟立面圖



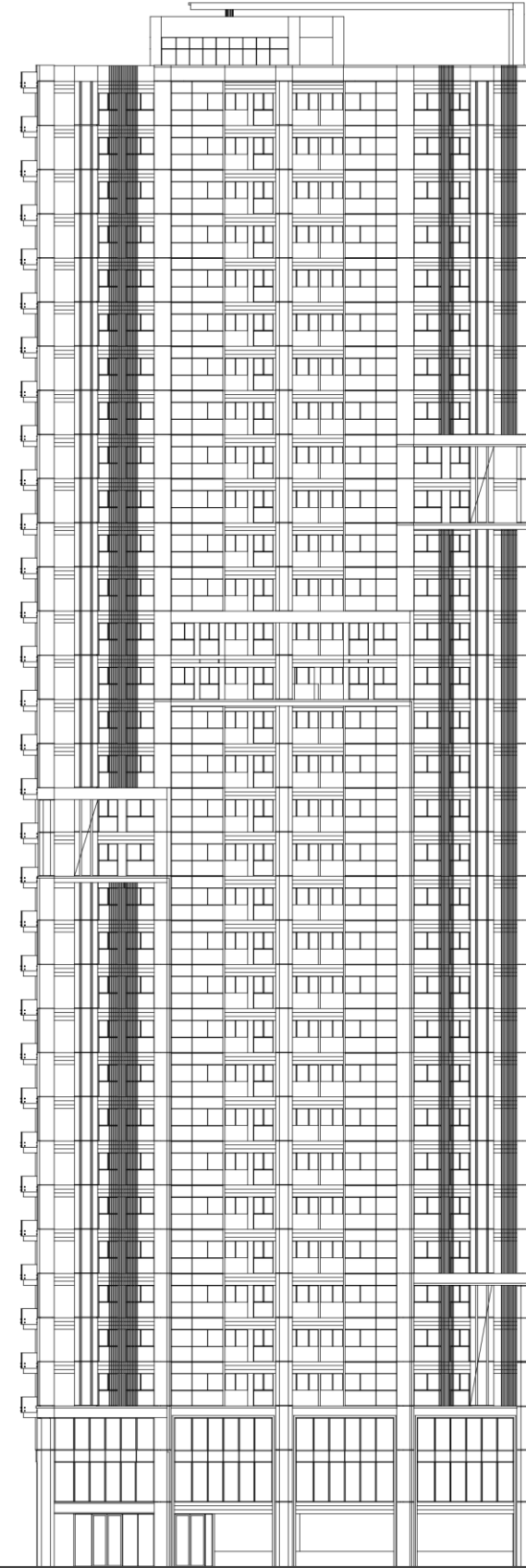
A棟



B棟



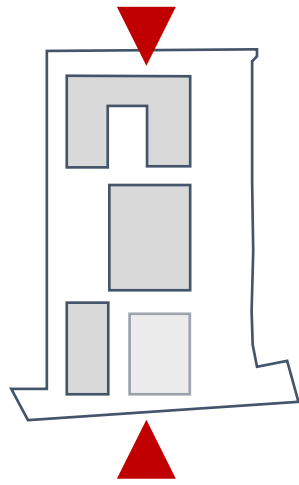
C棟



東向立面圖



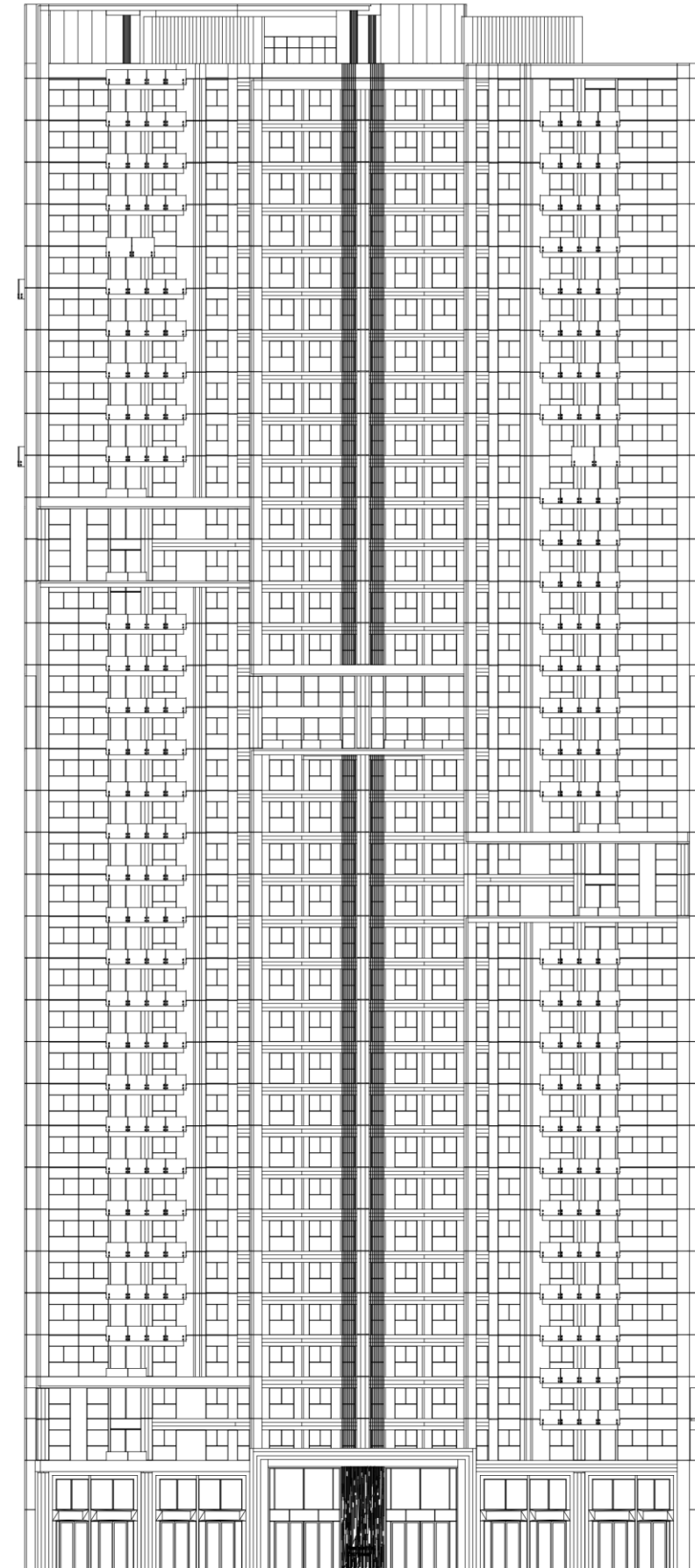
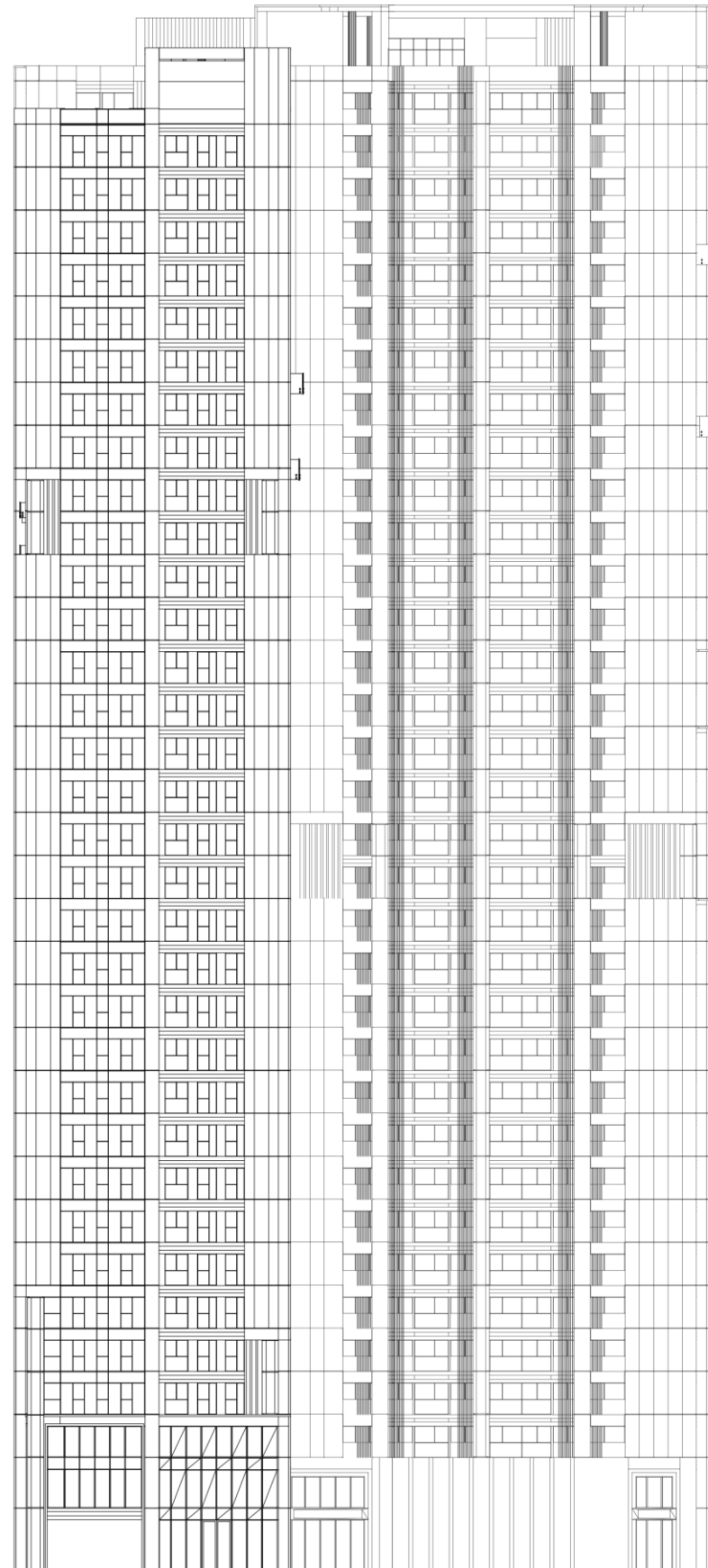
# 住宅棟立面圖



C棟

B棟

A棟



南向立面圖

北向立面圖





# 估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所



# 更新前基本資料

- 勘估標的：新都市永和區永和區保福段453地號等221筆土地
- 價格日期：111年01月31日
- 土地面積：13,084.07m<sup>2</sup>(3,957.93坪)
- 土地使用分區：

使用分區	土地面積 (坪)	法定建蔽率	法定容積率
住宅區	3,620.27	50%	300%
市場用地	337.66	80%	240%





## ▶ 價格日期：111年01月31日

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計合法建築物屋齡三十年以上之四、五層樓獎勵下，予以評估更新前合併後土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定精神，考量整體土地權利分配公平性，於評估更新前土地權利價值時加計上述獎勵並進行容積折減。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「**同一所有權人**」、「**同一張建造執照或使用執照**」視為同一宗土地。
3. 本案更新前部分新北市(新北市政府財政局)土地有相毗鄰情形，現況有簽訂租賃契約之市有土地，承租人依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則」，得於其承租土地範圍內向新北市政府承購市有土地參與都市更新，為考量公平性，依承租人承購意願情形，雖所有權尚未移轉，仍視為承租人已承購其承租土地，故將該宗已出租之市有土地視為個別宗地條件獨立評估，不視為一宗土地。



# 更新前估價條件說明

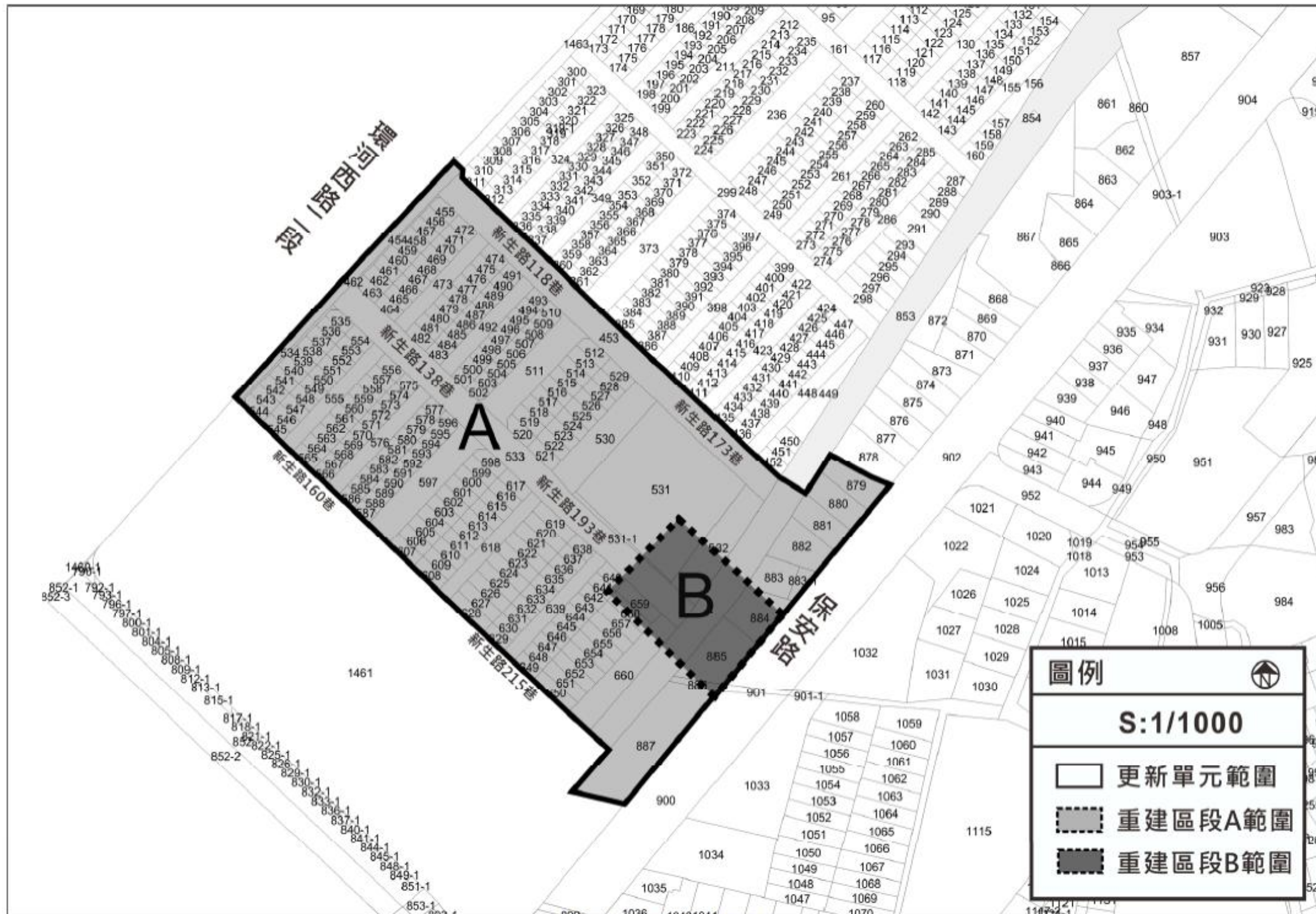
4. 更新單元內土地使用分區為住宅區及市場用地，更新前合併前土地素地價值評估時，選定887地號作為住宅區比準地，另選定531地號作為市場用地比準地，皆以比準地於法定容積下之地價為基準，並考量各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。





5. 更新前合併後土地價值計算以實施者目前規劃住宅區、市場用地之規劃配置內容為主(市場用地移至保安路旁)，實際仍應以都市計畫主管機關審定位置為準。

## 更新前合併後市場用地(重建區段B)示意圖







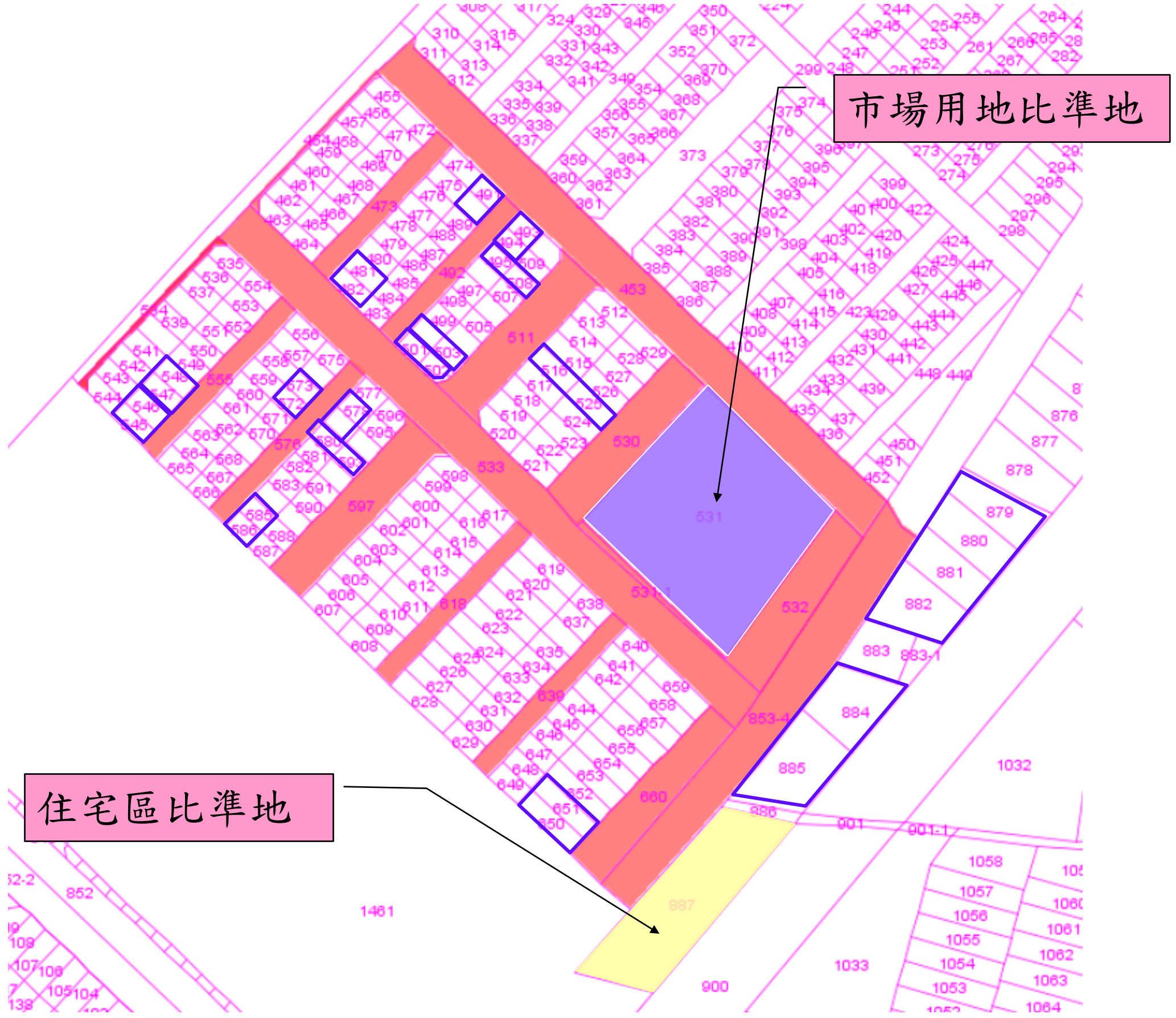
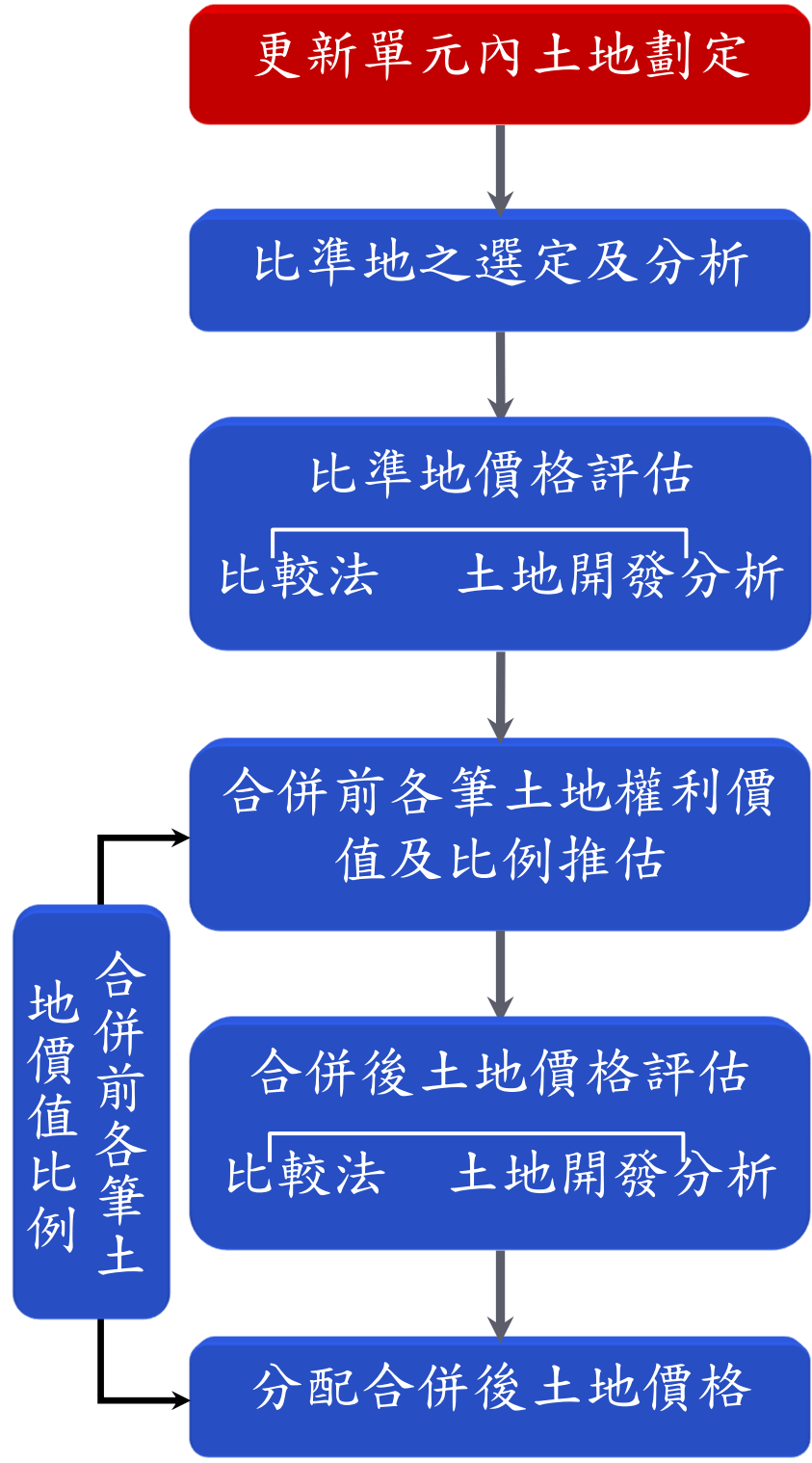
6. 更新前合併前及合併後市場用地評估，參考本案申請須知、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及更新後規劃內容，採立體多目標使用計算土地價值，依據建築技術規則建築設計施工編129條，供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過1,500平方公尺者，不得面向寬度10公尺以下之道路開設；樓地板合計面積超過3,000平方公尺者，應面向二條以上之道路開設。本案市場用地僅面向一條寬度15公尺道路，供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積不得超過3,000平方公尺，故地上1~3層作為零售市場使用，其餘樓上層作為商業使用(餐廳、一般事務所等)，地下層作為防空避難室兼停車空間使用。
7. 更新單元內453、454、473、492、511、530、531-1、532、533、534、555、576、597、618、639、660、853-4、1462地號等18筆土地為既成巷道且供公眾通行使用，故本案於評估各宗土地更新前合併前之地價時，考量其現況使用情形予以價值折減。
8. 更新範圍內之區分所有建築物分別選定「保安路212號」(470建號)及「保安路212號四樓」(473建號)作為更新前店面及住宅比準單元進行區分所有建物價格之推估，並依照第126條評估區分所有建物土地權利價值。
9. 更新前區分所有建築物因未入內勘查，故其使用及維護狀態以一般正常情況評估。
10. 室內情形：更新前區分所有建築物室內以正常使用一般情況下進行評估，不考慮建築物個別裝潢情況。



11. 更新單元內磚造及加強磚造合法建物因其屋齡已超過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(磚造：25年；加強磚造：35年)，考量建物使用現況及維護保養情況，以現況屋齡加計經濟耐用年數5年計算。鋼筋混凝土造合法建物屋齡約34~46年，多數建物將屆中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數(鋼筋混凝土造：50年)，考量建物使用現況及維護保養情況，延長耐用年數5年計算，本案鋼筋混凝土造建物經濟耐用年數以55年計算。
12. 更新單元內有合法建築物之所有權人與該建築物所座落之土地所有權人非屬同一人之情況、土地與建物持分比例不一致之情況，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定評估各合法建築物所有權人之土地使用價值。前述合法建物騰本登記主要建材為加強磚造及磚造，屋齡為46~59年，已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數(加強磚造35年、磚造25年)，本次考量建物剩餘經濟耐用年數及台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則規範，將合法建築物之使用權價值以尚可繼續使用25年，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。

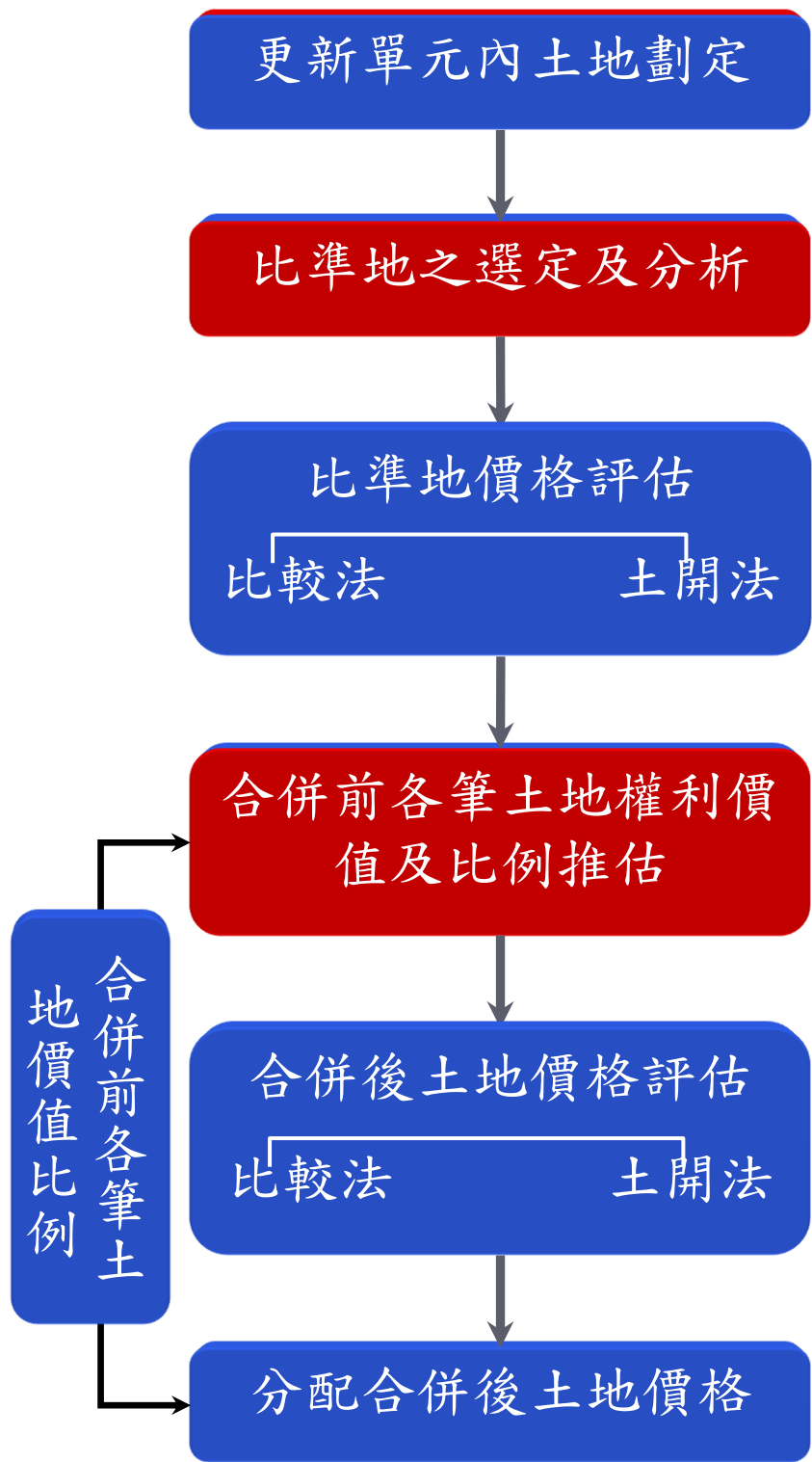


# 更新前估價說明





# 更新前估價說明

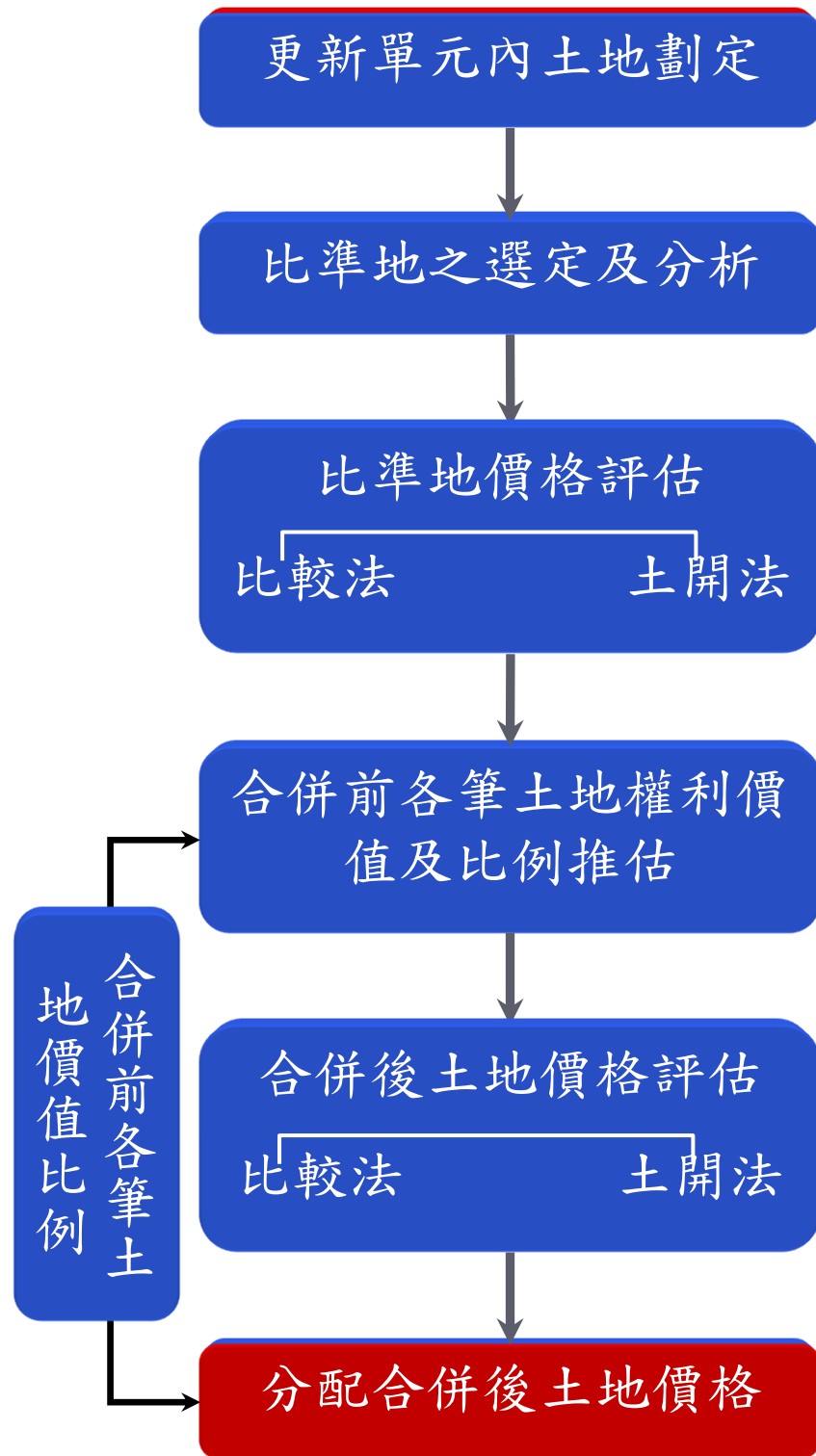


比準地	住宅區	市場用地
面積(坪)	148.6606	337.6626
容積率(%)	300%	240%
土地單價(萬元/坪)	155	122

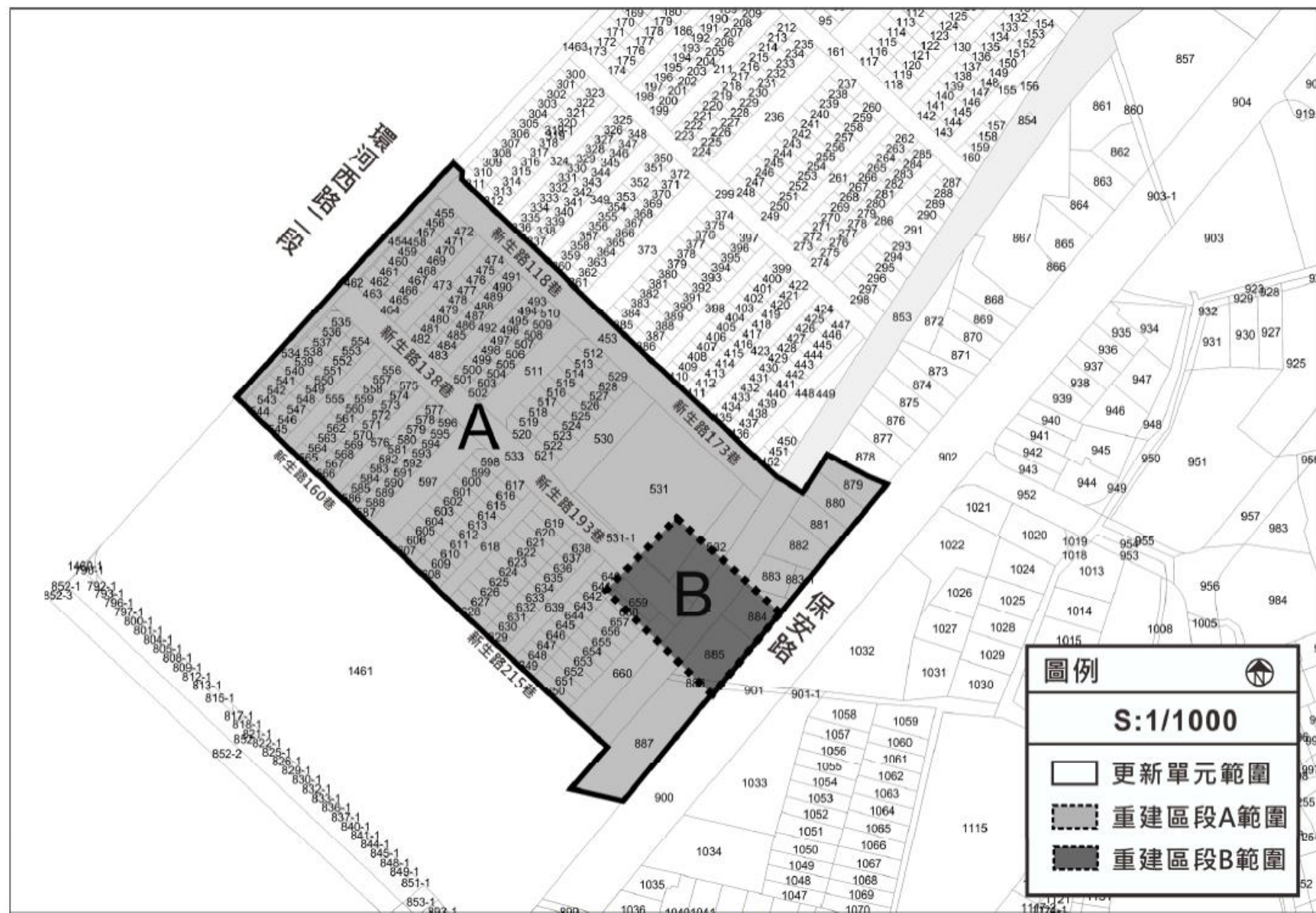
項目	開發適宜性	臨路條件	法定容積率	4.5層樓獎勵	現況
評估原則	面積 寬深比 地形	臨路路寬 商業活動 臨路面寬	300%、240%	4F(2%) 5F(4%)	既成巷道



# 更新前估價說明



合併後土地	住宅區	市場用地
面積(坪)	3,620.2686	337.6626
容積率(%)	300.46%	240%
土地單價(萬元/坪)	160	133





更新前各土地所有權人權利價值計算說明

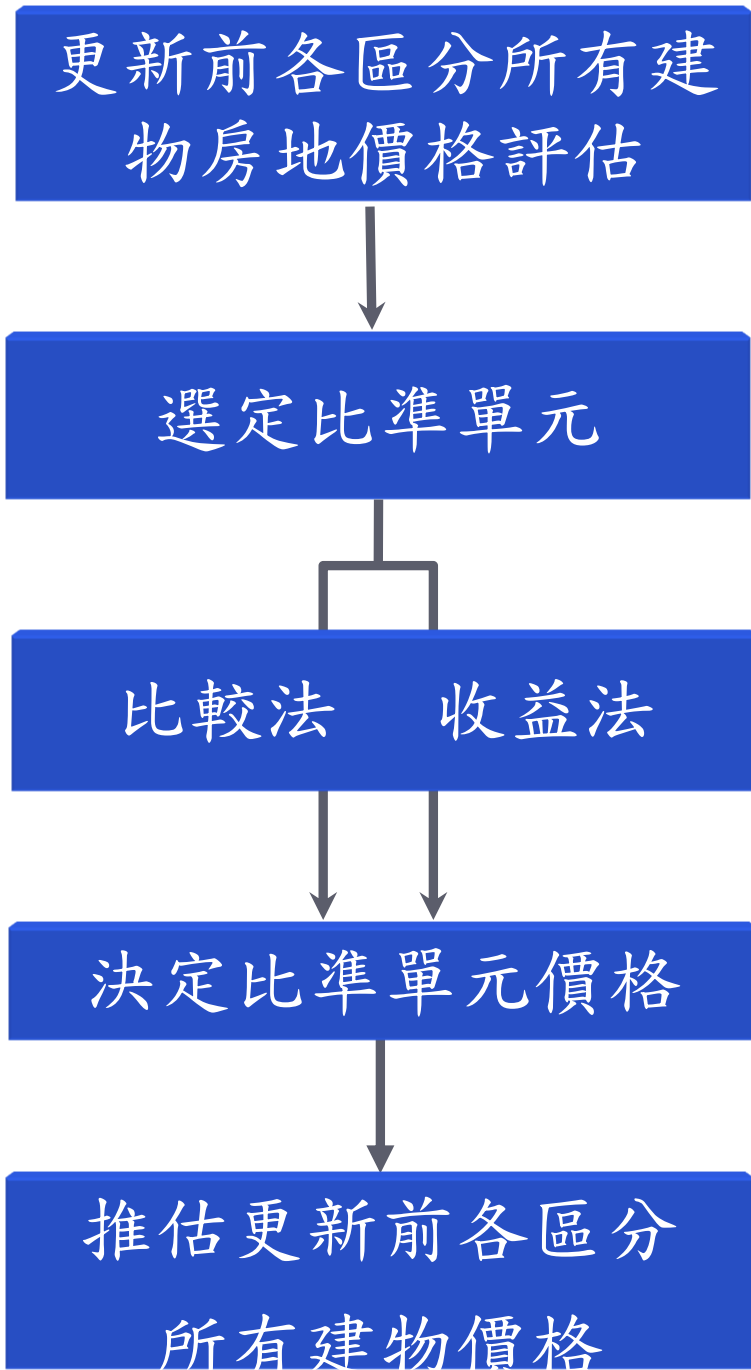
土地：40坪

建物：25坪

更新前土地價值  
總價6,000萬  
如何分配？

地價立體化

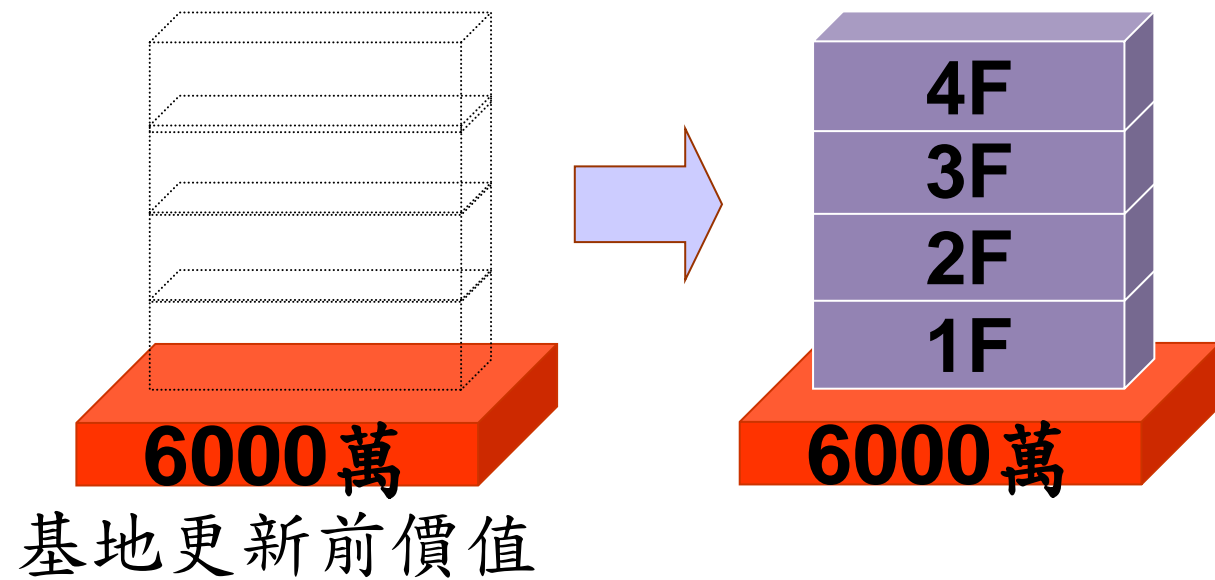
與他宗土地分配無關



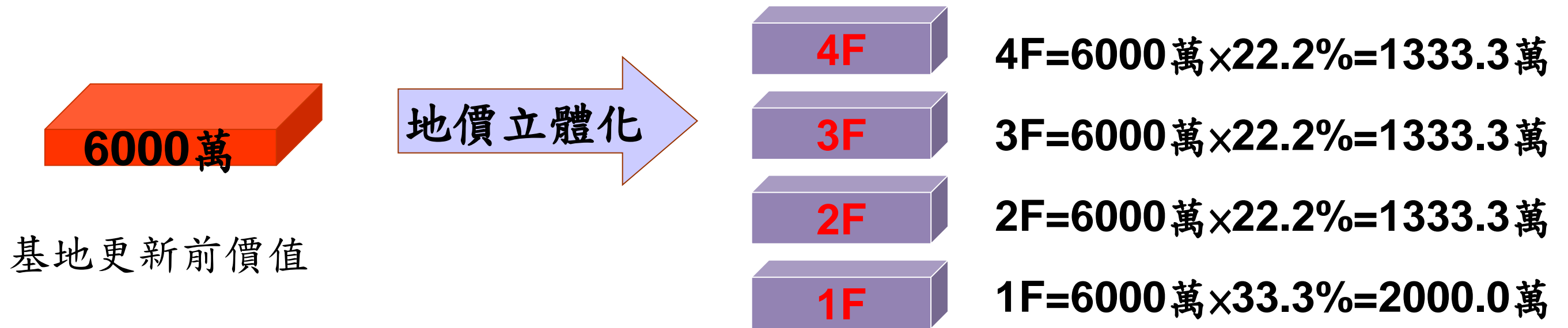
備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



更新前區分建物總價 區分建物分配地價比例(%)



4F : 1000萬	
3F : 1000萬	4F = 1000萬 / 4500萬 = 22.2%
2F : 1000萬	3F = 1000萬 / 4500萬 = 22.2%
+ ) 1F : 1500萬	2F = 1000萬 / 4500萬 = 22.2%
= 4500萬	1F = 1500萬 / 4500萬 = 33.3%



備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



## ▶ 價格日期：111年01月31日

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及委託人提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關連性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分之評估，店面選定1F-C23戶、住宅選定17F-B7戶、辦公室選定6F-D1戶為比準單元，並選定B3-722車位(250cm×550cm)為比準車位。
3. 本次勘估標的部份單元規劃有露台並於住戶規約中約定專用，故本次考量該約定專用露台所增加之使用效益納入價格評估中。
4. 本案屬永和大陳義胞更新地區更新單元3範圍，依「**新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書**」，更新單元3及單元4所圍住宅區街廓中央，未來開發時應將**法定空地集中留設於兩單元交界處**，且其各自留設寬度應達**20m**以上，應將其規劃內容納入更新後價格評估考量。

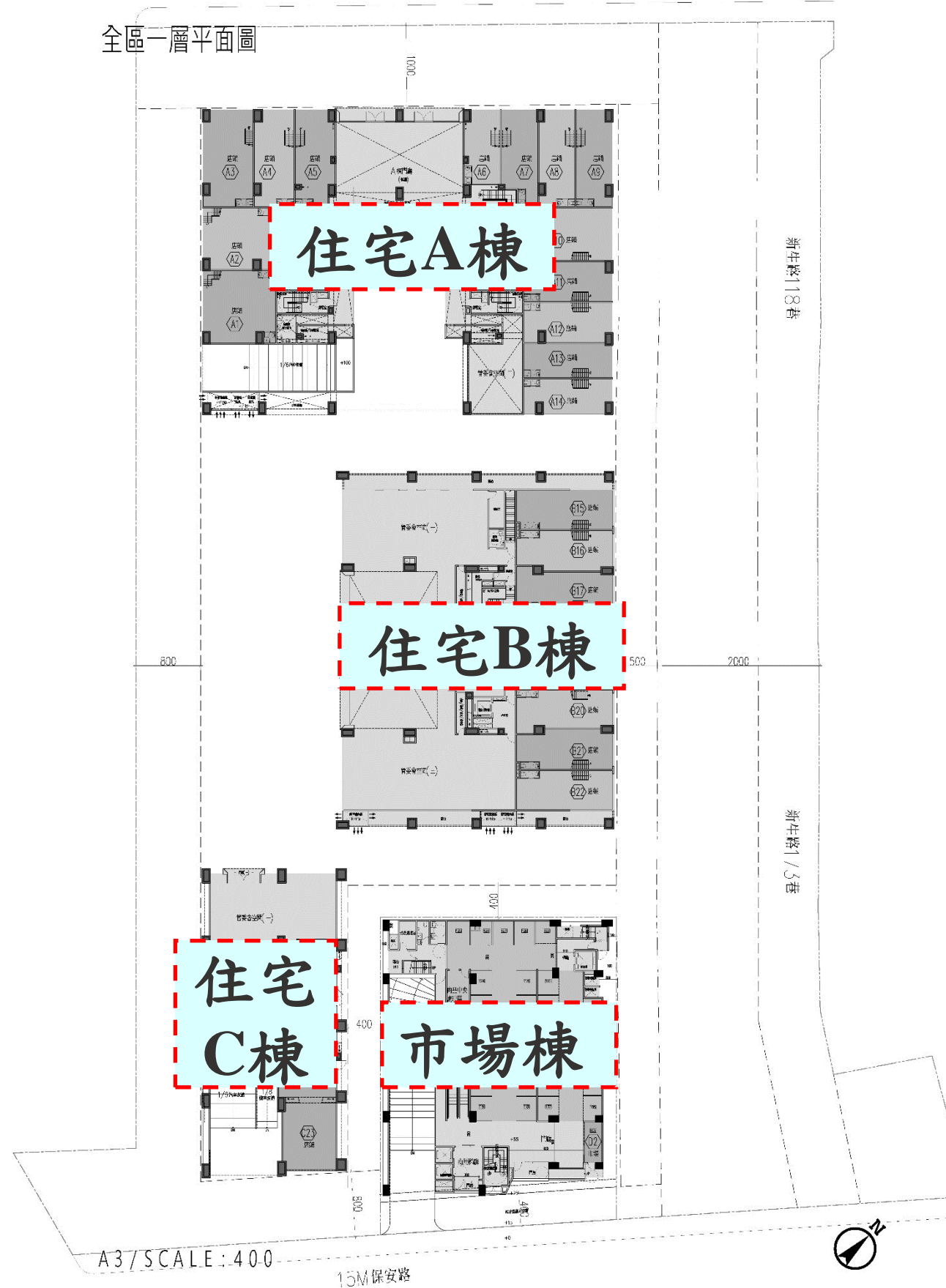




# 更新後建築規劃

環河西路二段(人行步道2M, 道路36V)

全區一層平面圖



➤ 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造

➤ 停車位：坡道平面停車位

## 住宅大樓

地上33、34、35層/地下6層

1F：店鋪

2F：辦公室、住宅

3F以上：住宅(18~50坪)

## 市場棟

地上9層/地下6層

1~3F：市場

4~5F：餐飲業

6~9F：一般事務所



店面比準戶：1F-C23戶

比準戶單價：95萬元/坪

面積：42.05坪

臨路：保安路

格局：開放式

## ➤ 建物個別條件考量因子-

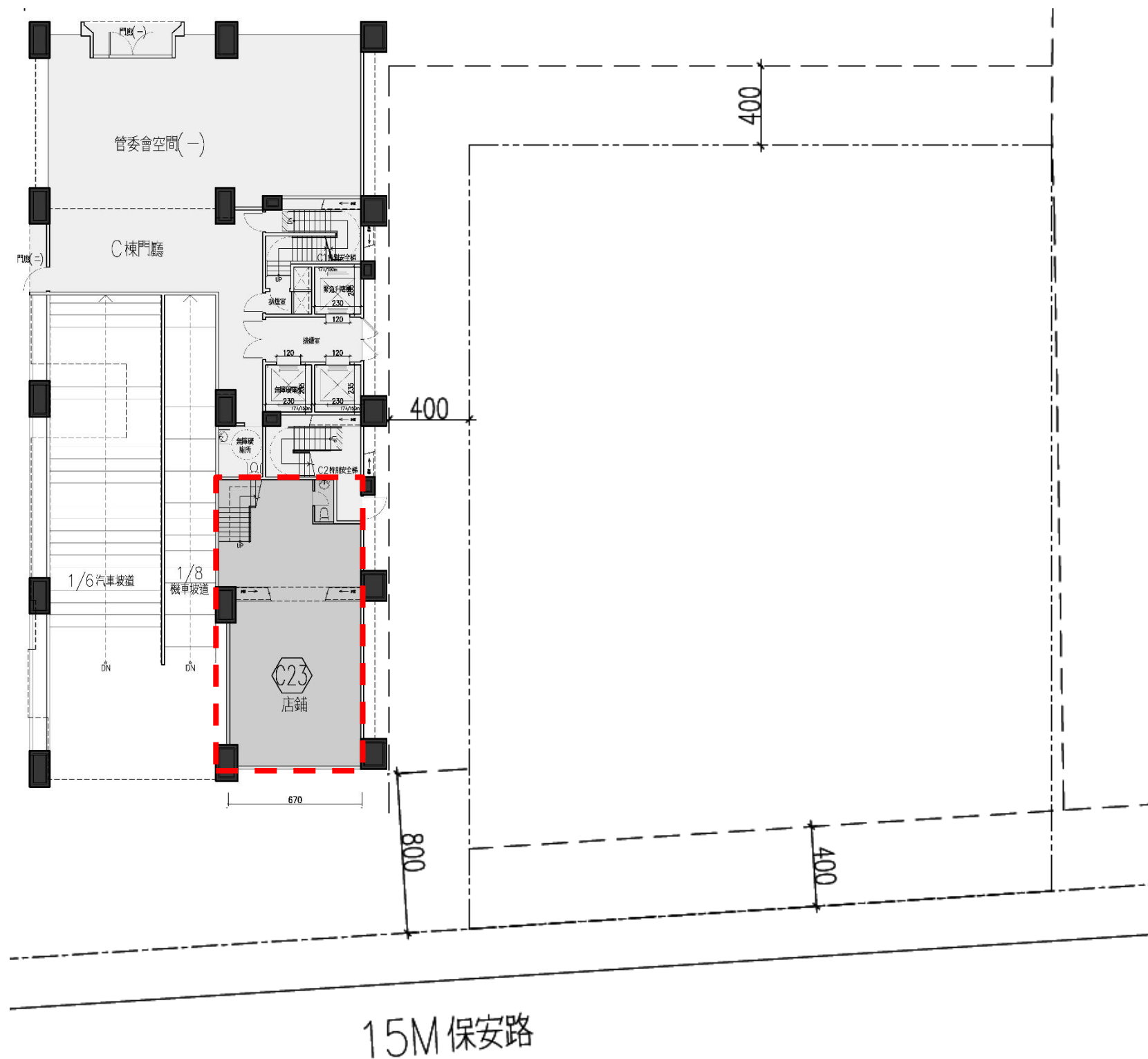
建物面積

店面臨路位置

店面面寬

格局

公設比...等





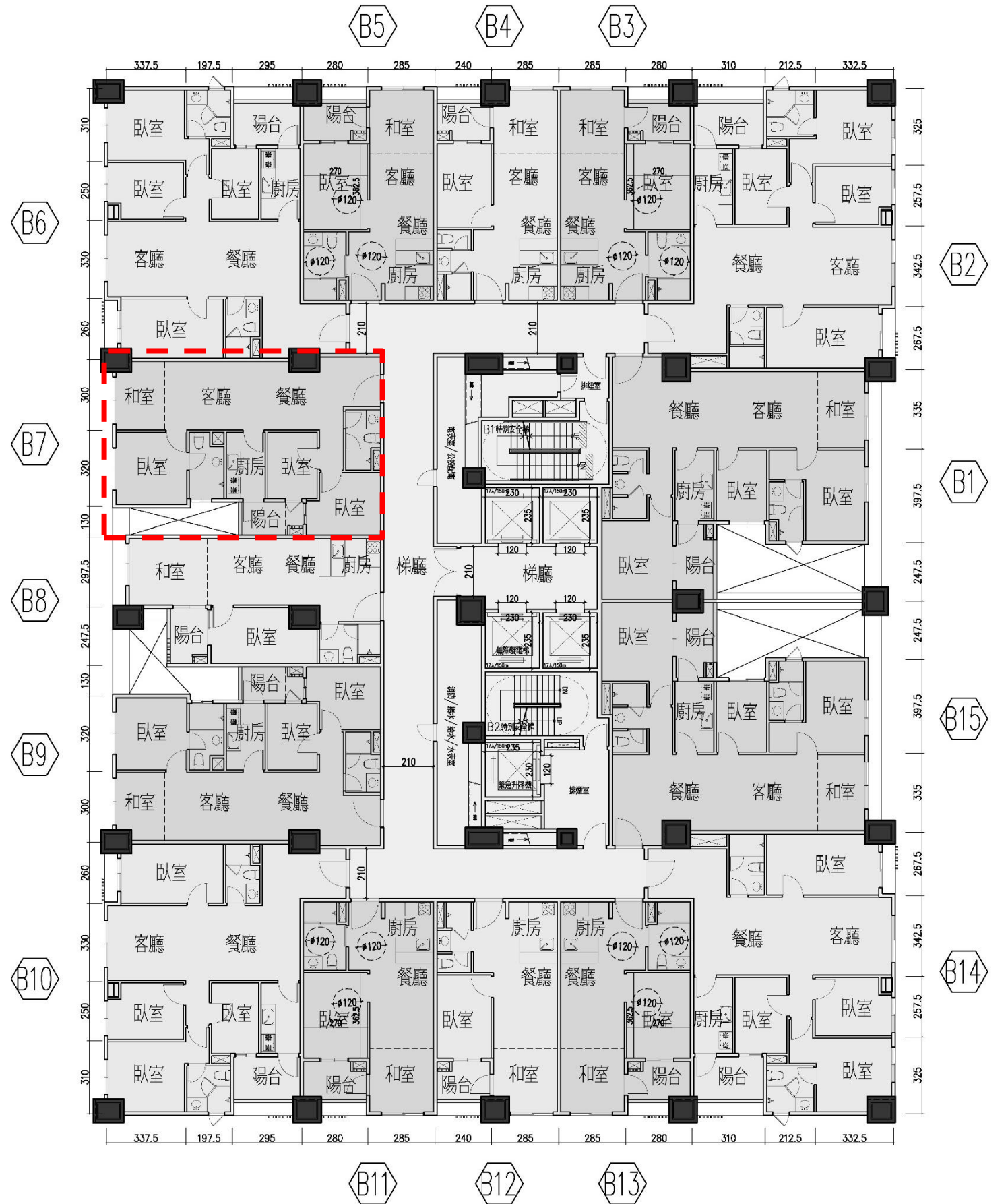
住宅比準戶：17F-B7戶  
比準戶單價：66萬元/坪

面積：33.77坪

採光：單面採光

格局：三房二廳二衛

- 建物個別條件考量因子-
  - 通風採光、面積、
  - 視野景觀、棟距、
  - 高架橋、車道、中繼層影響等...



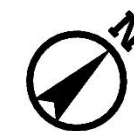
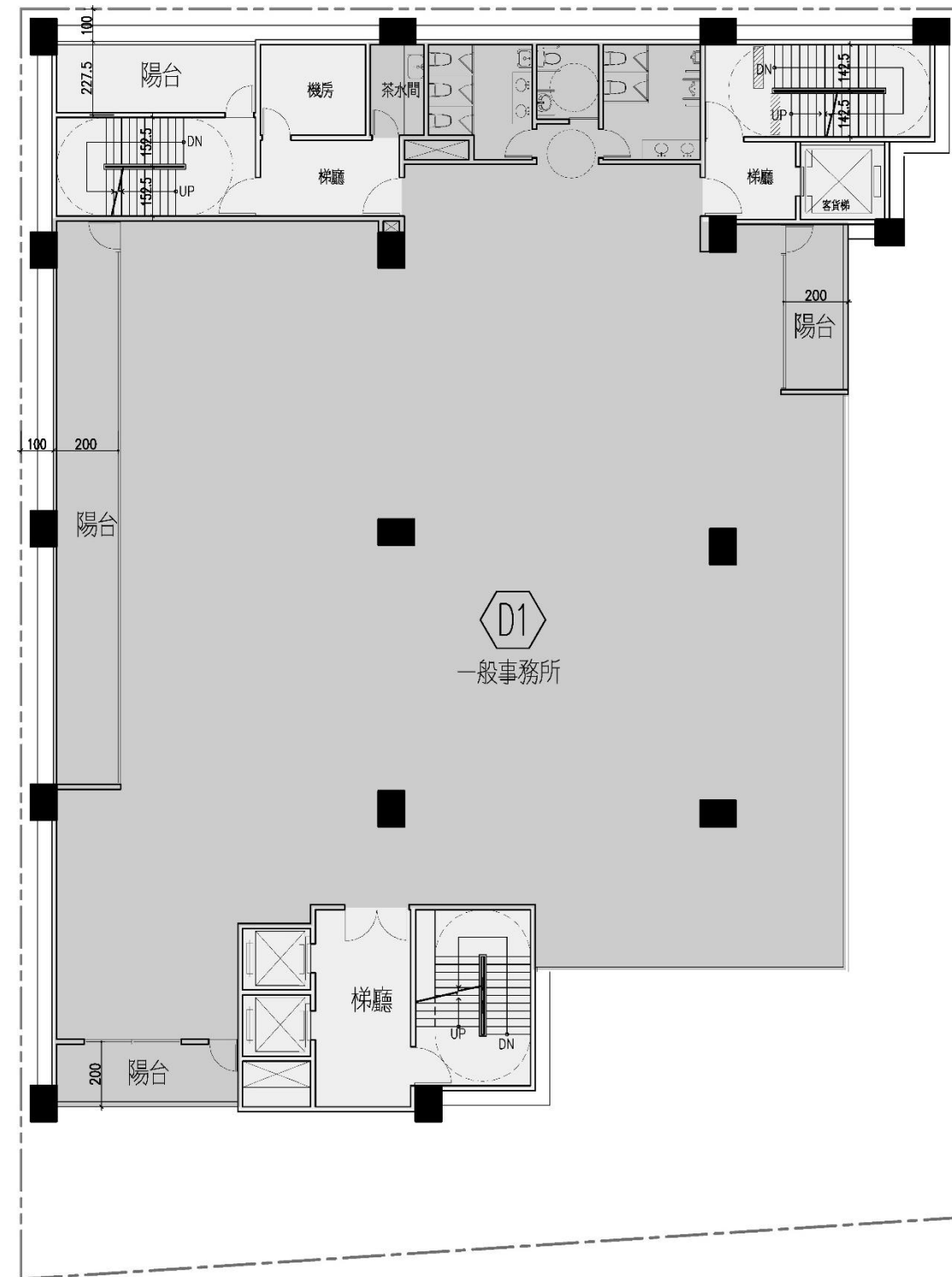


# 更新後估價說明

辦公比準戶：6F-D1戶

比準戶單價：56萬元/坪


面積：320.82坪  
格局：開放式





# 更新後估價結果

價格日期：111年01月31日		麗業	備註
更新前	住宅區土地單價(元/坪)	1,600,000元/坪	
	市場用地土地單價(元/坪)	1,330,000元/坪	
	更新前土地總價(元)	6,241,521,018元	
更新後	市場平均單價(元/坪)	696,528元/坪	市場棟1~5樓
	辦公平均單價(元/坪)	565,000元/坪	市場棟6~9樓
	店面平均單價(元/坪)	784,628元/坪	住宅棟1~2樓店面
	2樓以上住宅 平均單價(元/坪)	671,436元/坪	
	車位均價(元/部)	2,220,848元/部	
	更新後房地總價值(元)	30,253,179,846元	



簡報結束  
敬請指教

# 相關提問說明

## 問答集

- 請問我想選房屋、不選車位，可以嗎？
- 請問我選1戶房屋、但想要選2部車位，可以嗎？

---

依本案的選配原則規定：

選1戶房屋即須搭配1個車位，故選第2戶時也需要搭配選擇第2個車位。

以此類推～



## 問答集

➤ 本案選配更新後房地及車位總權利價值以不超過應分配權利價值±10%為原則，我想選超過10%權值可以嗎？

可以，我們開放地主可超選**最多至30%**，但選配超過權值10%之部分須與皇翔另**簽訂買賣協議書**：

✓ 付款價格：依「**權變核定價格**」計價

✓ 付款期程：超選10%至30%部分  
都更核定後30日內 繳付 60%  
建照核准後30日內 繳付 40%

✓ **未於期限內繳款者**，原有選配失效，須於收到通知7日內辦理改選；如未改選，則以公開抽籤方式辦理。  
另須繳付**違約金**：**(超選10%至30%部分) x 10%**  
(賠償辦理變更權利變換計畫之費用)

# ▶ 範例說明



王○○先生  
更新後應分配權利  
價值為3,000萬

王先生的權利價值的±10%為  
2,700萬~3,300萬

王先生的權利價值的+30%為  
3,900萬

選配原則規定：以不超過應分配權利價值±10%為原則  
本案開放地主可超選最多至30%

王先生選配房屋及車位共計 **3,800萬元**  
介於+30%內 (3,900萬) · OK

3,000萬 - 3,800萬 = -800萬

王先生需**補繳**差額價金**800萬元**

-----付款方式-----

繳納時點	繳納金額	
都更核定後 30日內	<b>超選10%至30%部分 x 60%</b> 3,800萬 - 3,300萬元 = 500萬元 500萬元 x 60% = 300萬元	300萬元
建照核准後 30日內	<b>超選10%至30%部分 x 40%</b> 3,800萬 - 3,300萬元 = 500萬元 500萬元 x 40% = 200萬元	200萬元
產權登記前	<b>超選10%內</b> 3,300萬 - 3,000萬 = 300萬	300萬元

-----如未於期限內繳款-----

原有選配失效，須於收到通知7日內辦理改選；如未改選，則以公開抽籤方式辦理。

另須繳付**違約金 (賠償辦理變更權利變換計畫之費用)**  
**(超選10%至30%部分) x 10%**：500萬元 x 10% = 50萬元

## 問答集

▶ 我的應分配權值未達最小分配面積單元，想領更新後權利金，發放時間點是什麼時候？

---

領取權利金須與皇翔簽署領取更新後權利金協議書，發放時點為「完工後產權登記前」，於皇翔通知期限內領取。

## 問答集

➤ 請問租金補貼從什麼時候開始領取？

---

於都更計畫核定後3個月內房屋點交完成起算，依地主提供銀行帳戶，按月匯款發放。

## 問答集

➤ 請問本案公設比多少？

本案住宅棟公設比約29%。

➤ 請問本案公共設施規劃？

未來預計規劃交誼廳、閱覽室、健身房等靜態型空間，由A、B、C三棟共同使用。

➤ 請問本案套房是否有瓦斯爐？熱水器供熱方式？

套房型採IH爐，熱水器採瓦斯供熱。

簡報結束

# 建築物之補償與安置

對象	項目	招商案之申請須知發放金額	共同負擔提列金額
合法建築物	拆遷補償費	3萬元/坪	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	依估價師查估租金水準
非合法建築物	拆遷補償費	RC及磚造部分：2萬元/坪 鐵皮部分：7千元/坪 其餘構造依三家估價師查估為準 (如：遮雨棚3500元/坪)	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	不得提列

地主可選擇較優方案領取



30坪

甲持有30坪房屋，其租金補貼，每月可領多少錢

→30坪以下每戶2萬元/月

所以甲的租金補貼每月可領取2萬元



30坪

10坪

乙持有40坪房屋，其租金補貼，每月可領多少錢

→

- 1.30坪以下每戶2萬元/月
- 2.超過30坪的部分為10坪，每坪300元/月，10坪的部分可以領3000元/月

所以乙的租金補貼每月可領取2萬3000元