

擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：皇翔建設股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所
陳銘光不動產估價師事務所
長興不動產估價師聯合事務所

113年4月9日

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)自行實施者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112年8月17日新北財開字第1121589440號函同意本案實施者為「皇翔建設股份有限公司」

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37條：

依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。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.本更新單元位於新北市政府於民國91年7月30日北府城更字第09104585221號公告「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內。

2.辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫

- 113年3月25日至3月27日報紙刊登
- 113年3月29日張貼公告於板橋區福丘里公佈欄
- 113年3月29日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 113年4月9日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：皇翔建設股份有限公司（實施者）

弘傑不動產事業股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

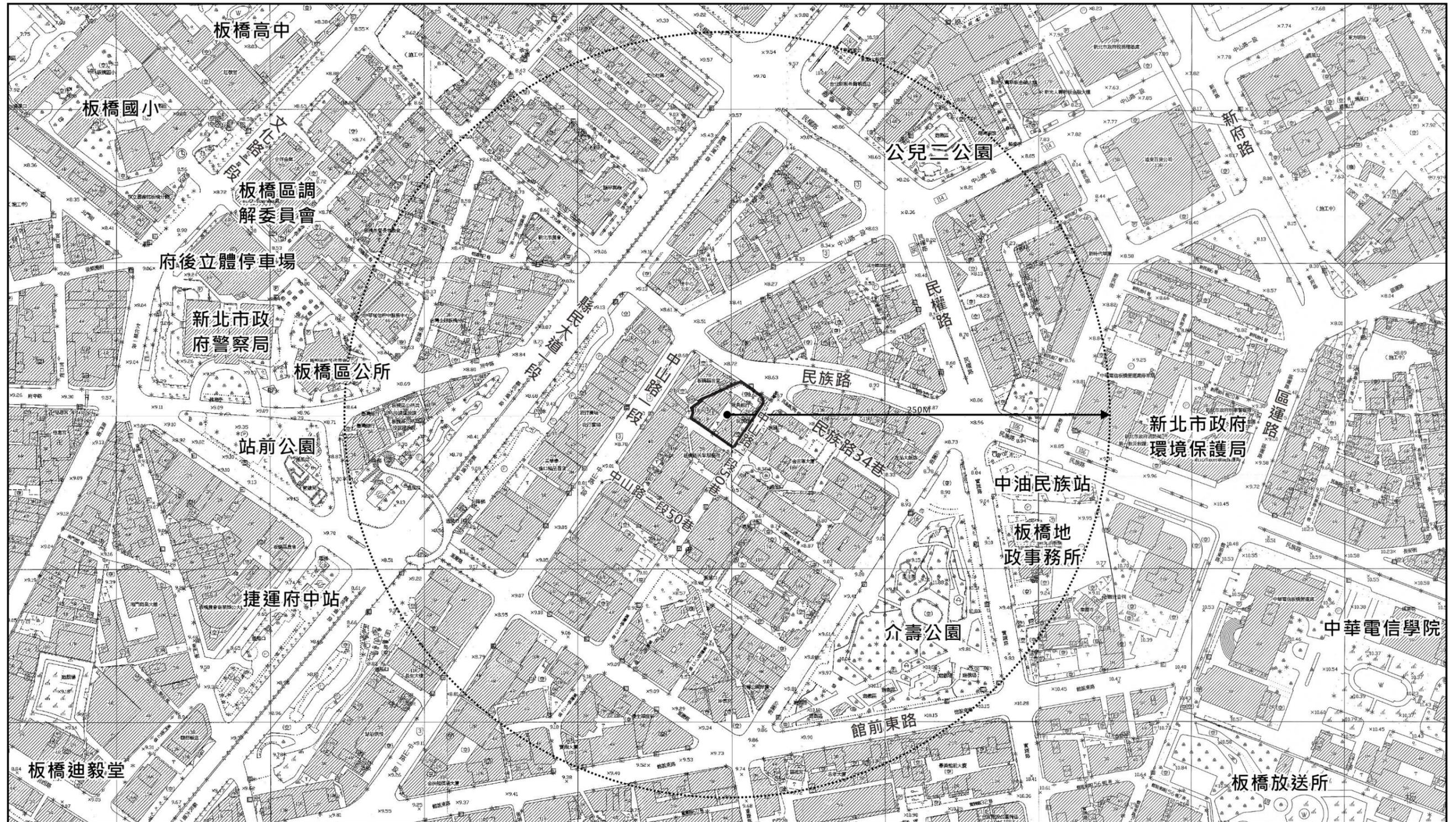
專家學者代表：新北市都市更新審議委員會 楊弘志委員

當地居民代表：新北市板橋區福丘里里長

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板橋區中山路一段50巷以西、中山路一段50巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓範圍內。

更新單元位置



圖例及說明

指北

- 更新單元範圍
- 250公尺範圍





新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地，土地總面積為 **1,275.00m²** (約 **385.69坪**)。

土地部分

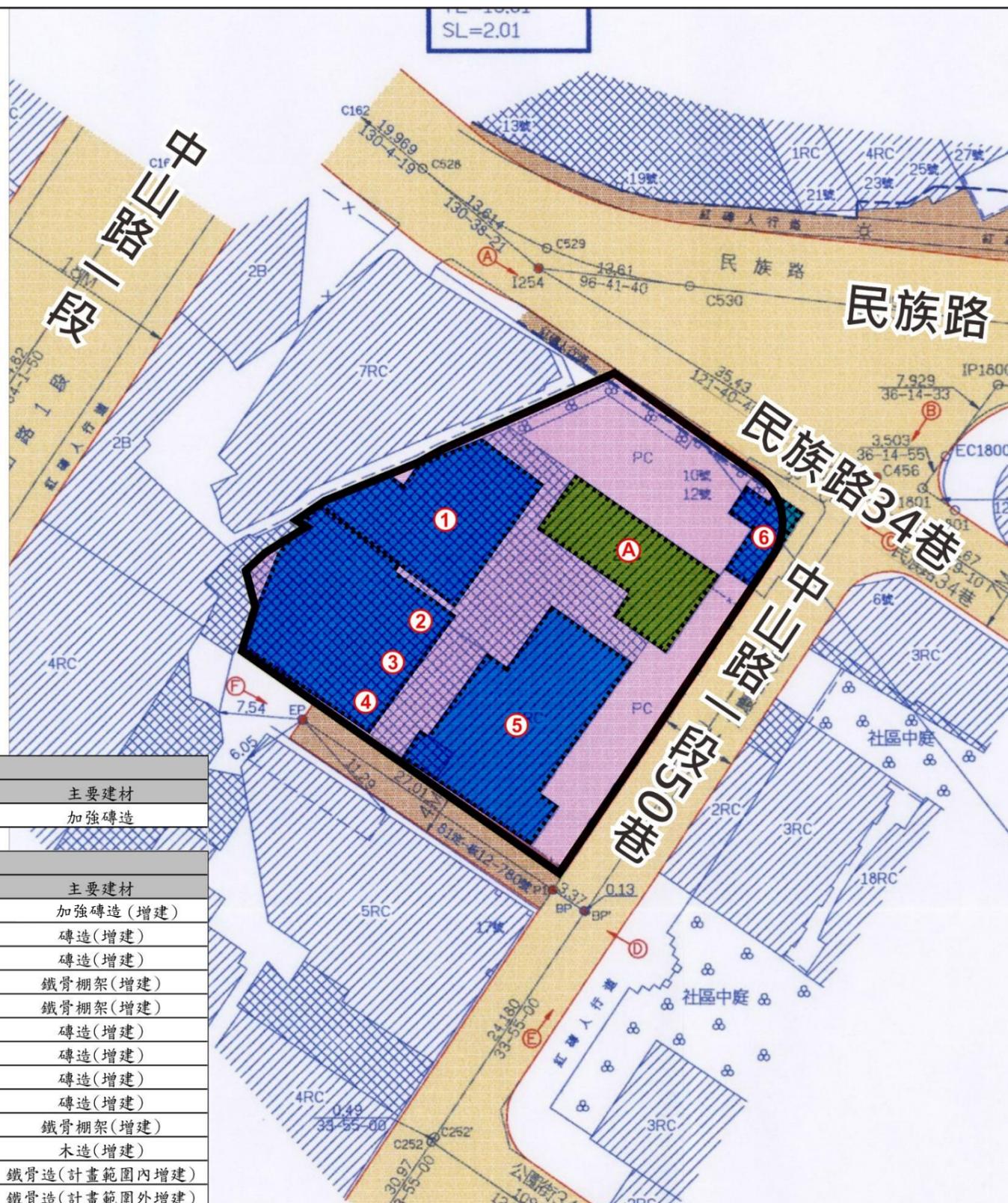
- 所有權人共計2名，其中公有1名。
- 市有土地
面積為 **1,266.00m²** (占更新單元總面積 **99.29%**)，管理單位為 新北市政府財政局。
- 私有土地
面積為 **9.00m²** (占更新單元總面積 **0.71%**)。

建物部分

- 本案範圍內共有7棟建築物，包含1棟合法建築物(該合法建築物領有使用執照59使字第558號，未辦理保存登記)，及6棟其他土地改良物。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
商業區	146、146-2、147、148、167-13及167-17	1,275.00	70%	460%	5,865.00
合計	6筆土地	1,275.00			5,865.00

- 更新單元範圍內計有1棟合法建築物及6棟其他土地改良物，現況為新北市政府社會局作玩具銀行物流中心使用及服飾店使用。



合法建築物				
棟別	建物門牌號碼	建物總面積 (m ²)	層次	主要建材
A	民族路10號	200.74	二層	加強磚造
其他土地改良物				
棟別	建物門牌號碼	建物總面積 (m ²)	層次	主要建材
A	新北市板橋區民族路10號	15	一層	加強磚造(增建)
		47.7		磚造(增建)
1	新北市板橋區民族路12號	135.18	一層	磚造(增建)
		38.49		鐵骨棚架(增建)
2	新北市板橋區民族路14號	73.72	一層	鐵骨棚架(增建)
		44.46		磚造(增建)
3	新北市板橋區民族路16號	51.55	一層	磚造(增建)
4	新北市板橋區民族路18號	47.74	一層	磚造(增建)
5	新北市板橋區民族路32號	187.23	一層	磚造(增建)
		108.42		鐵骨棚架(增建)
		9.35		木造(增建)
6	新北市板橋區民族路10號之1	26.85	一層	鐵骨造(計畫範圍內增建)
		3.35		鐵骨造(計畫範圍外增建)

圖例及說明

 更新單元範圍
 合法建築物
 其他土地改良物之範圍

比例尺

指北



依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比率(%)
中央	危險建物獎勵	454.11	7.74
	綠建築，申請銀級	351.90	6.00
	智慧建築，申請銀級	351.90	6.00
	耐震設計，申請標章	586.50	10.00
	時程獎勵	586.50	10.00
	小計	2,330.91	39.74
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	703.80	12.00
	小計	703.80	12.00
都市更新容積獎勵總計		3,034.71	51.74
都市更新容積獎勵上限		2,932.50	50.00

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110年4月發布實施「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案」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

- ✓ 配合政府都市發展政策，以改善實質工作環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- ✓ 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

效益評估

項目	更新前	更新後
土地使用	範圍內土地無合理利用，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	更新後興建鋼筋混凝土造建物，提升土地利用強度及土地價值，並增進都市防災機能，建立安全居住環境。
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、政府、實施者、周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

保存或維護計畫（本案無）

區內公共設施興修或改善計畫（本案無）

處理方式及其區段劃分

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，於原址重建店鋪、辦公及住宅大樓。

實施方式及有關費用分擔原則

本案以「**權利變換**」方式實施都市更新事業

- 土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

- **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拆遷日，不得少於二個月。

- **建築物之補償與安置**

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

- **其他土地改良物之補償**

本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第57條規定辦理。

本案更新後興建一棟地上19層、地下4層之鋼骨鋼筋混凝土造大樓。

項目		費用	備註
工程費用	重建費用	1,034,824,292元	包含建築設計費用、營建費用(含特殊工法)、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。
	小計	1,034,824,292元	
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		6,223,829元	開放空間、綠建築、智慧建築及耐震等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	5,750,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	3,000,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	24,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	225,000元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	3,487,000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
	更新前土地及建物測量費用	158,000元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	3,869,695元	依估價師查估之殘餘價值及租金行情提列。
	地籍整理費	1,960,000元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	93,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	18,566,695元	
貸款利息		36,978,517元	
稅捐		39,059,564元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		279,282,949元	包含信託、人事(4%)、銷售(6%)、風險(12.5%)等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		0元	本案無。
容積移轉費用		0元	本案無。
本案更新成本總計		1,414,935,846元	

備註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

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	單價	總銷金額
店面	76.02 坪	1,293,755元/坪	98,351,240 元
一般事務所	1,807.91 坪	668,111元/坪	1,207,884,670 元
住宅	2,225.33 坪	738,985元/坪	1,644,485,716 元
汽車位	77 部	2,775,325元/部	213,700,000 元
銷售總收入金額小計			3,164,421,626 元

備註：本案汽車總數共79部，其中2部無障礙車位計入大公不計價。

- 依前頁共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比率為：
 $1,414,935,846\text{元} / 3,164,421,626\text{元} = 44.71\%$
- 依本案委託實施契約內容第四條第四項所載「乙方(實施者)承諾本案共同負擔比率最高不得超過**43.98%**」，故本案以43.98%之共同負擔比率，核計下列所有權人收益內容：

項目		金額
共同負擔比率		43.98%
土地所有權人	共同負擔	1,391,712,631元
	應分配房地權利價值	1,772,708,995元

備註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

實施風險控管方案

依據「新北市板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第三條第二項第五款約定：

乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施日之日起30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案**資金信託**予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，並於簽訂後提供信託契約副本予甲方備查。於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還。

維護管理及保固事項

本建物(含點交時所附之設施設備)自完成交屋予新北市政府之日起，由實施者負責保固。

保固期計算方式如下：

- 一、建築物(含點交時所附之設施設備)之裝修、機電及除(二)、(三)外之所有其他部分，保固期間為3年，更新後之綠化植栽部分保活期間為1年。
- 二、建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
- 三、防水保固期間除屋頂為5年外，其他部分防水保固期間為3年。
- 四、本建築物工程隱蔽部分，如查明確屬實施者偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，實施者仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

■ 總更新時程預估約3.83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	事權計畫核定公告	1	114/8
2	申請建造執照	5	114/09-115/01
3	改良物殘餘價值補償	1	114/09
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/10
5	土地補償金發放作業	1	114/11
6	地上物騰空拆除	2	114/12-115/01
7	工程施工	23	115/02-116/12
8	申請使用執照	2	117/01-117/02
9	送水送電	1	117/03
10	申請測量	1	117/04
11	釐正圖冊	2	117/05-117/06
12	接管	2	117/07-117/08
13	計算及找補差額價金	2	117/09-117/10
14	產權登記	4	117/11-118/02
15	申請更新後稅捐減免	2	118/03-118/04
16	更新成果備查	2	118/05-118/06

權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

- | | |
|--------------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照 | 9.申請測量 |
| 2.改良物殘餘價值補償 | 10.釐正圖冊 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 11.接管 |
| 4.土地補償金發放作業 | 12.計算及找補差額價金 |
| 5.地上物騰空拆除 | 13.產權登記 |
| 6.工程施工 | 14.申請更新後稅捐減免 |
| 7.申請使用執照 | 15.更新成果備查 |
| 8.送水送電 | |

實施者基本資料

- 實施者：皇翔建設股份有限公司
- 代表人：廖年吉
- 資本總額：3,800,000,000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

- 五年內實績：

案名	位置
皇翔PARK	新北市土城區
板橋民權段	新北市板橋區
台汽北站	臺北市大同區

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：皇翔建設股份有限公司

□ 地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

□ 電話：(02) 2388-2898分機272

□ 聯絡人：游舒儀 小姐

□ 更新案專屬網站：

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/24030709004958>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

□ 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6

□ 電話：(02)2507-1910

□ 聯絡人：陳姿宜 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

□ 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：

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>

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、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。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國113年2月16日(五)下午3時整在新北市政府財政局15樓1502會議室召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：麗業不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 陳銘光不動產估價師事務所

2) 長興不動產估價師聯合事務所

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為113年1月31日）

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	陳銘光不動產估價師事務所	長興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）	2,780,000	2,720,000	2,760,000
	更新前土地總價（元）	1,072,211,250	1,049,070,000	1,064,497,500
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,293,755	1,251,924	1,214,017
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	707,216	695,969	700,586
	車位平均價格（元/部）	2,775,325	2,770,130	2,675,325
	更新後總權利價值（元）	3,164,421,626	3,115,482,857	3,123,919,990
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,772,708,995	1,745,293,496	1,750,019,978

因更新前及更新後價值均以麗業不動產估價師聯合事務所所估權值為最高，為保障全案土地所有權人權益，選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配權值為 10,565,807元。

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：

以更新後室內樓地板面積30.12 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算

$(30.12 \text{ m}^2 \times 1.64 \times 0.3025) \times 707,216 \text{ 元/坪} = 10,565,807 \text{ 元}$

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



圖例及說明

指北



權利變換範圍



權利變換後預計整理為A地號(實際地號仍須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：113年3月29日。
- 2.選配期間：113年4月1日(星期一)起至113年5月2日(星期四)止，共計32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113年5月2日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

- 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：113年5月3日(星期五)下午2時30分於新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路10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。

1. 受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值130%為原則。
2. 更新後規劃之店面由更新前一樓所有權人優先選配。
3. 新北市政府財政局以優先選配全部辦公室單元為原則。
4. 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，則以公開抽籤結果為準。

附件一 選配說明

附件二 權利變換意願調查表

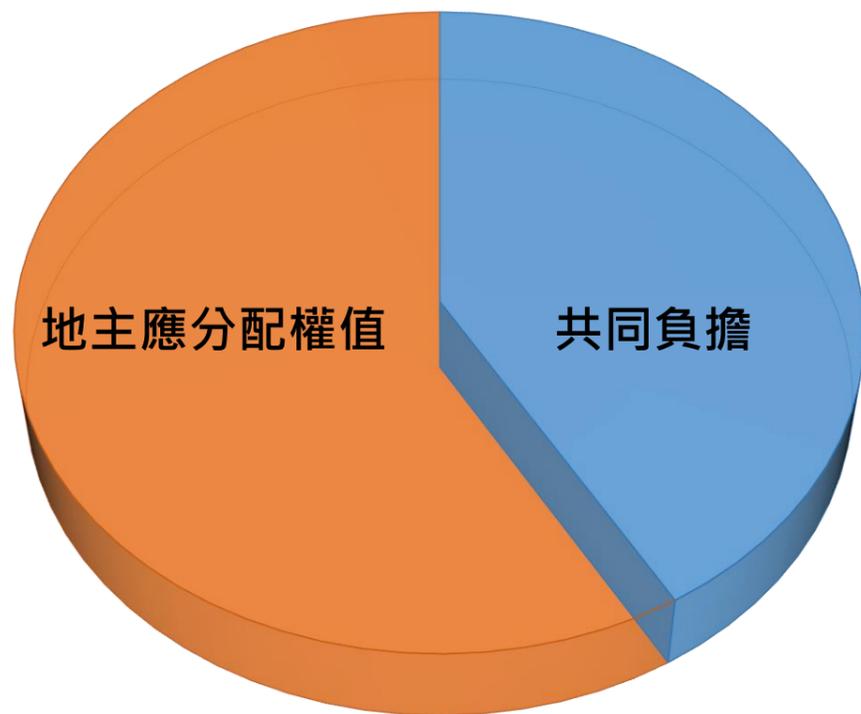
附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

附圖冊 房屋及車位權值圖冊

■ 選配說明



本案更新後房地及車位總銷售價值：
3,164,421,626元

◆ **本案每位地主應分配權值**

= **地主應分配權值** × 每人更新前權值比率

= **1,772,708,995元** × 每人更新前權值比率

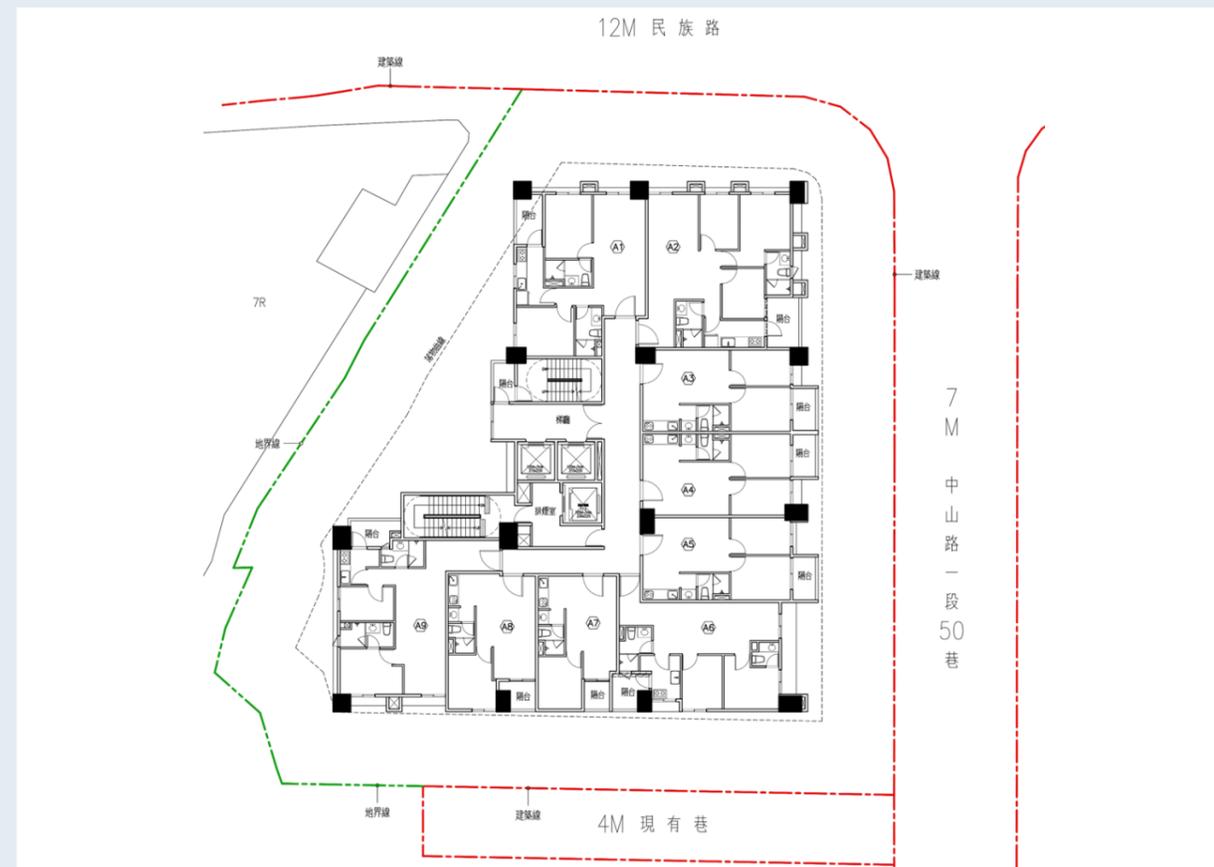
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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
- 2.陳銘光不動產估價師事務所
- 3.長興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。
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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 對於新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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):

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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： A君

印

(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)： A123456789 (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)

聯絡地址(營業所在地)： 〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 113 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。

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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 12 樓 A6 戶，則單元編號請填寫「12F-A6」)

12F-A6 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下三樓編號 30 之車位，則車位編號請填寫「B3-30」)

B3-30 等，共 1 部。

說明：

1. 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 **113 年 5 月 2 日下午 5 時前** 以雙掛號郵寄或親自送達皇翔建設股份有限公司(臺北市中正區博愛路 38 號 8 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 **113 年 5 月 3 日(星期五)下午 2 時 30 分**，地點為新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路 10 號)。

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： A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)： A123456789

聯絡地址(營業所在地)： 〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 0 月 0 日

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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-A6；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4-10。

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-A6	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
B4-10	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 A君	A123456789	○○市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	○○市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 113 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
- 須填寫欲分配比率，如未填寫，將依每位合併受配人權值比率佔合併總權值比率，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。

附件五

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 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 113 年 5 月 3 日(星期五)下午 2 時 30 分於新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路 10 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：

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

附件五1/1

建築設計

上圓聯合建築師事務所

都更單元獎勵值與面積計算表	
使用分區(建蔽率/容積率)	商業區(460%)
基地面積	1275.00m ²
允建建築面積	741.96m ²
基準容積	5865.00m ²
都更獎勵容積	2932.5m ² (50%)
容積移轉	-
允建總容積	8797.5m ² (150%)
設計面積數量檢討	
總樓地板面積	15591.86m ²
實設容積樓地板	8790.14m ² (689.43%)
建築規模	地上19層(住宅/辦公/店鋪)/地下4層 (SRC造)
實設建築面積	741.96m ² (58.19%)
地下層開挖面積	1069.92m ² (79.99%)
停車數(法定/實設)	汽車：70輛/79輛；機車：139輛/140輛；自行車：21輛/21輛
總戶數	88戶(住宅)、7戶(一般事務所)、3戶(店鋪)·共計 98戶

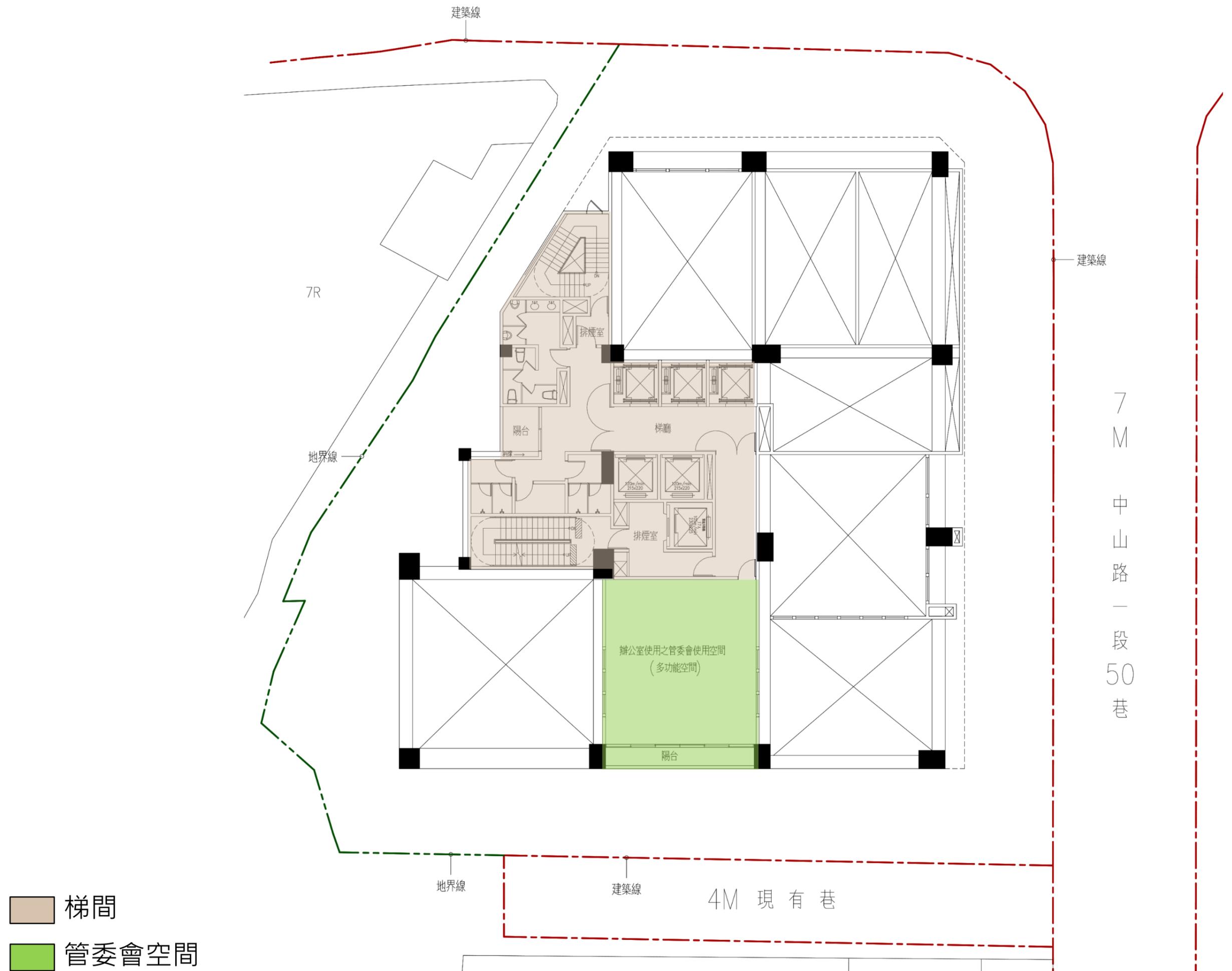
壹層平面圖

圖例

-  汽機車車道出入口
-  住宅空間出入口
-  辦公空間出入口
-  店鋪出入口
-  店鋪
-  住宅門廳
-  辦公門廳

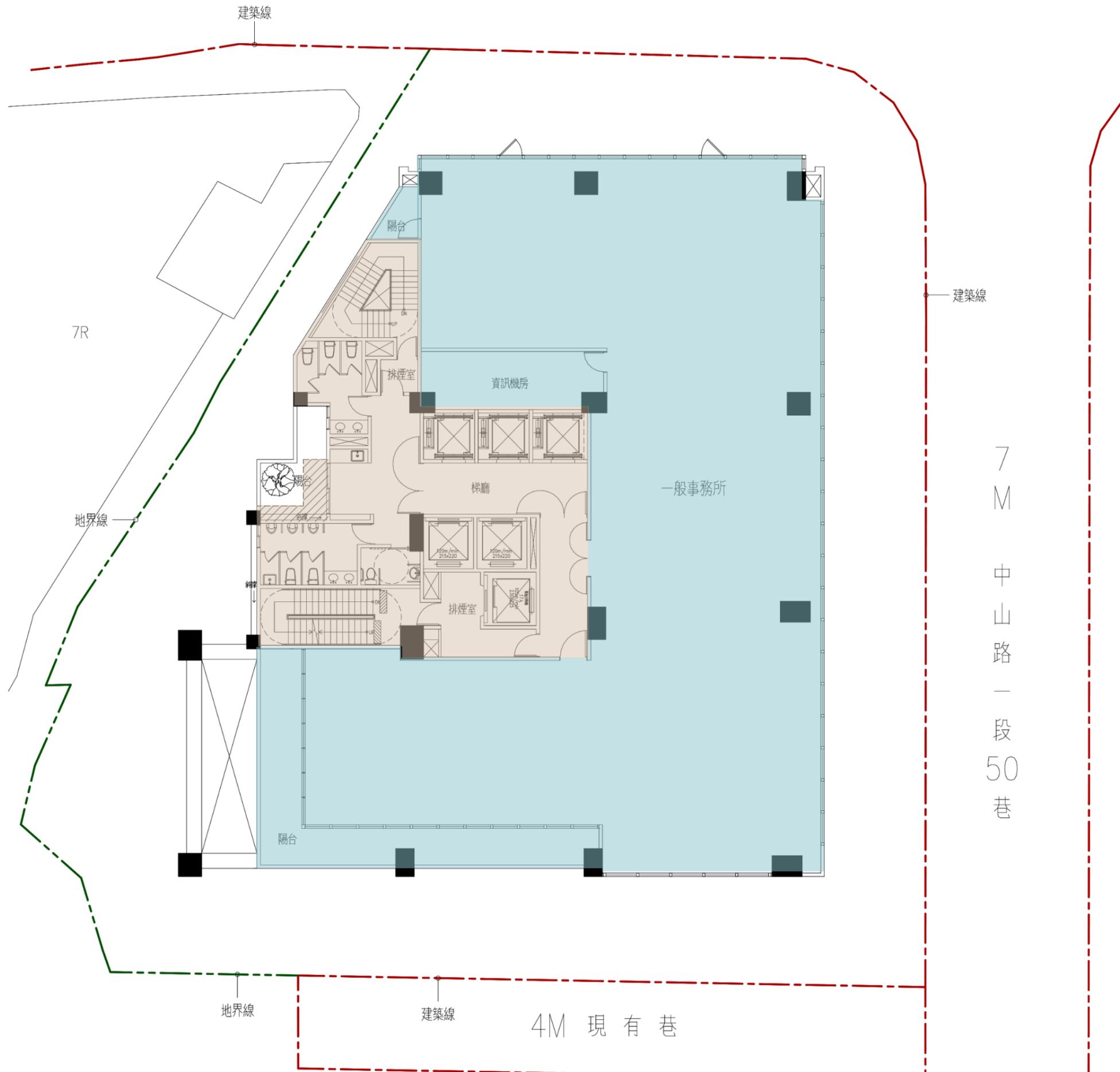


貳層平面圖

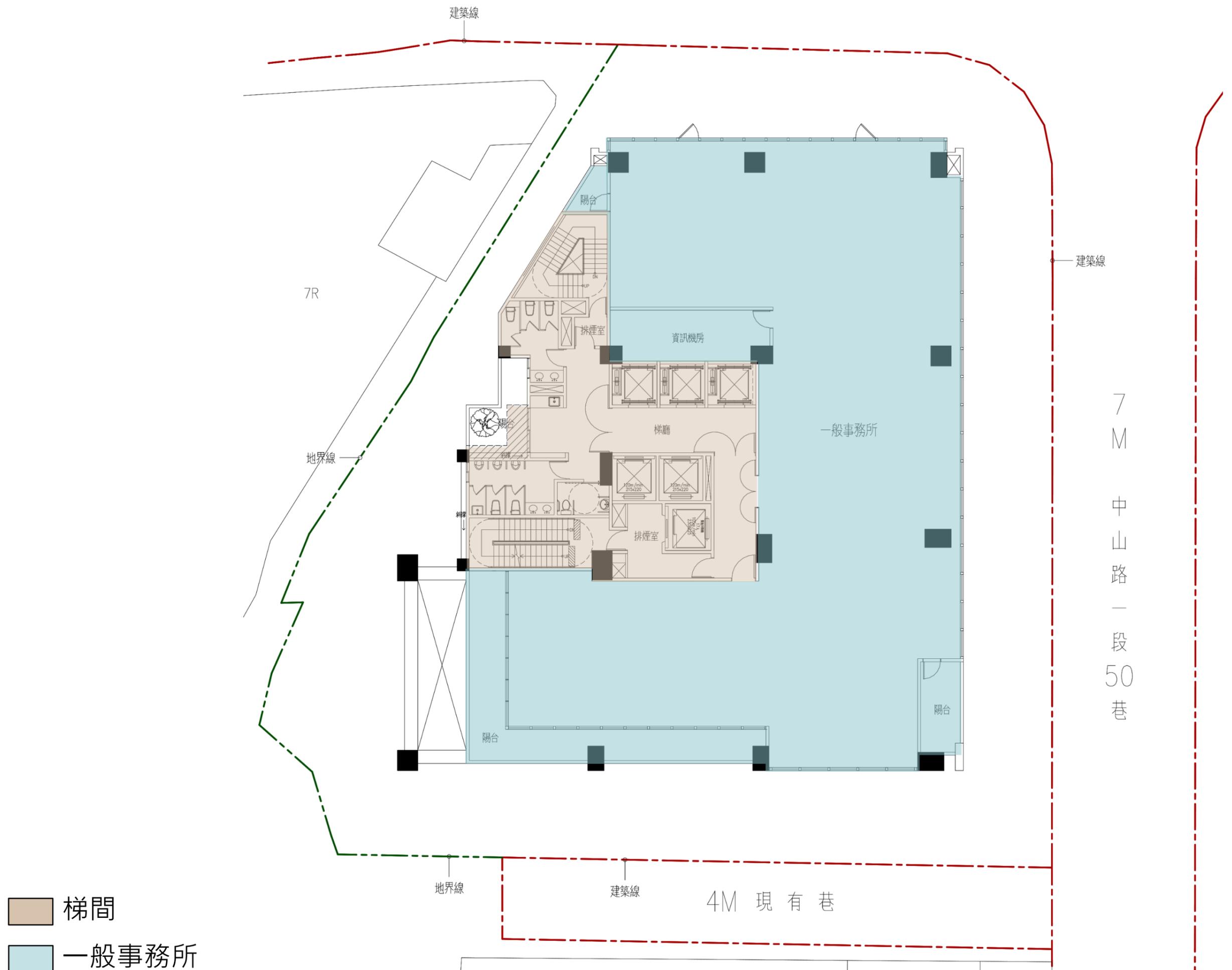


參層至柒層平面圖

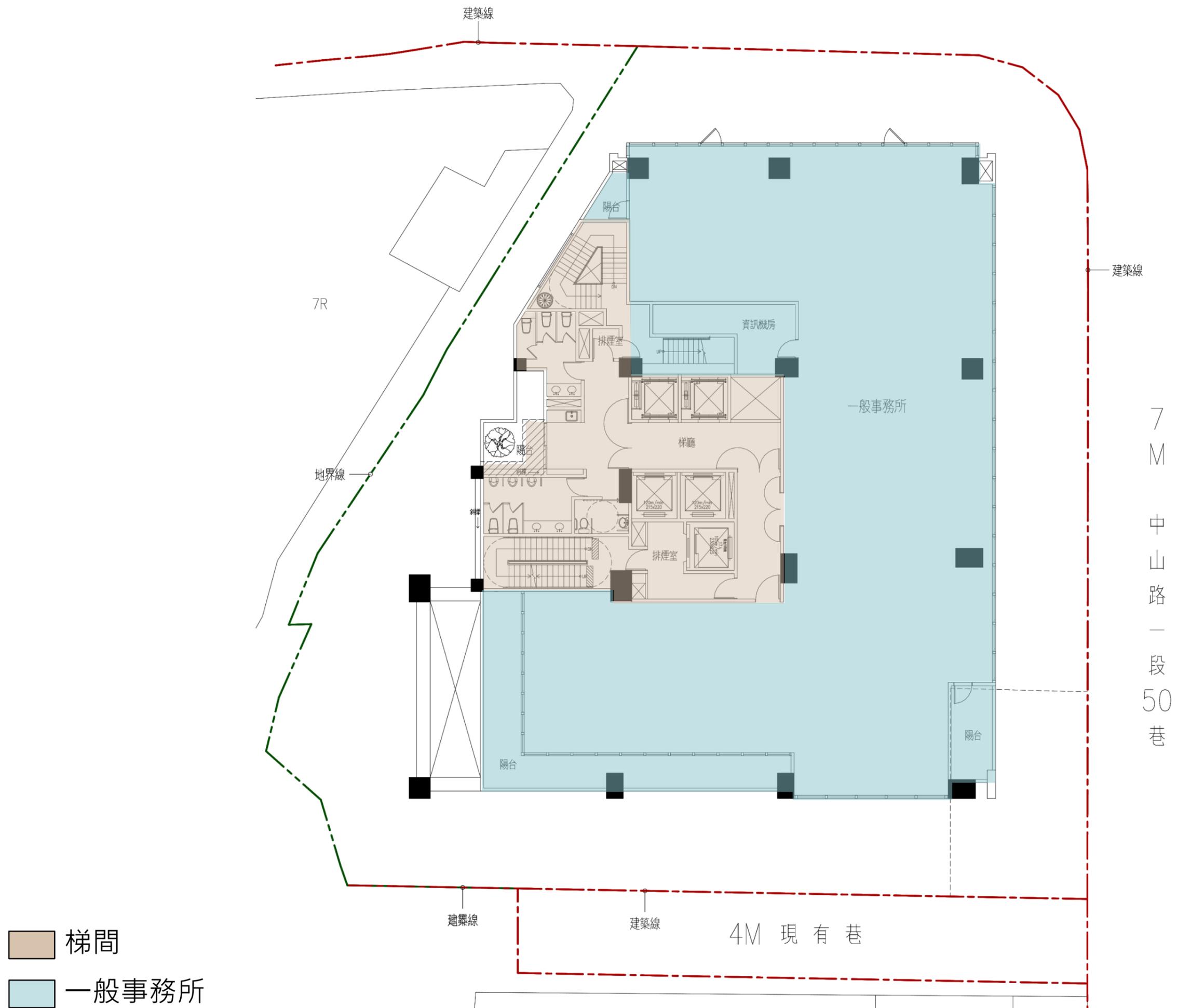
- 梯間
- 一般事務所



捌層平面圖



玖層平面圖



拾層平面圖



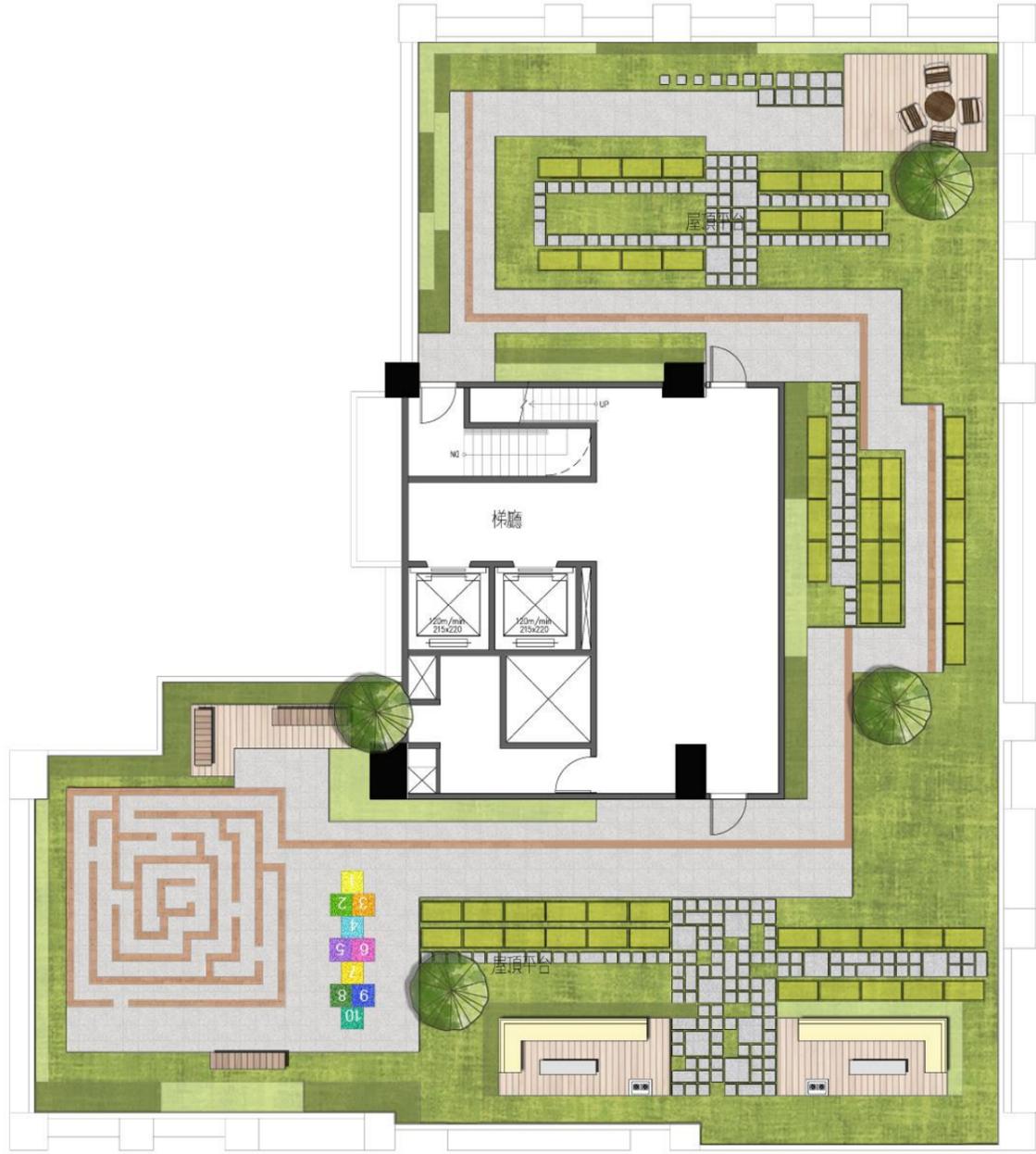
-  梯間
-  住宅
-  管委會空間

拾壹、拾貳、拾肆、拾伍、拾柒、拾捌、拾玖層平面圖

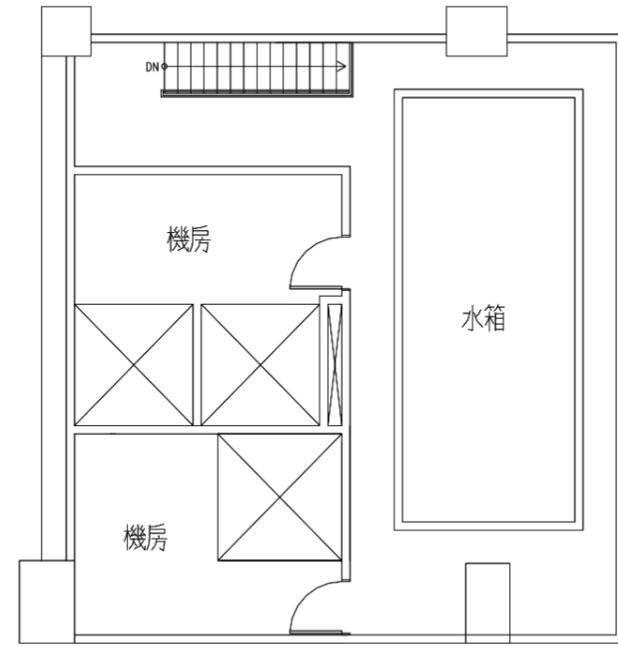
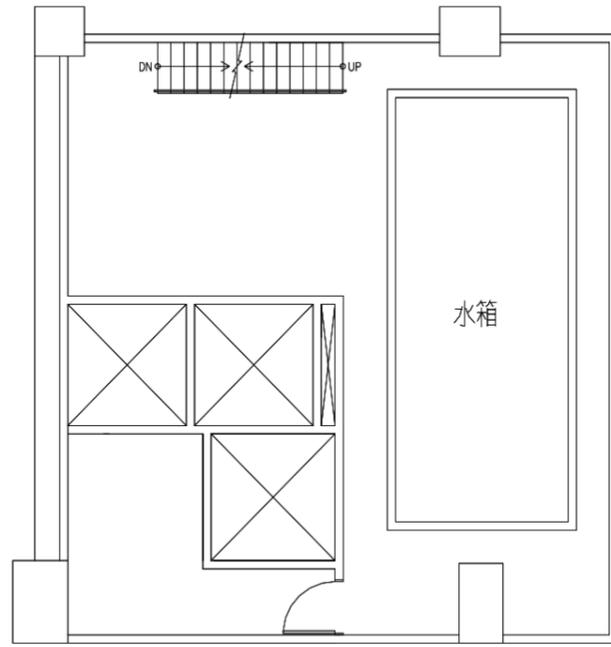


- 梯間
- 住宅

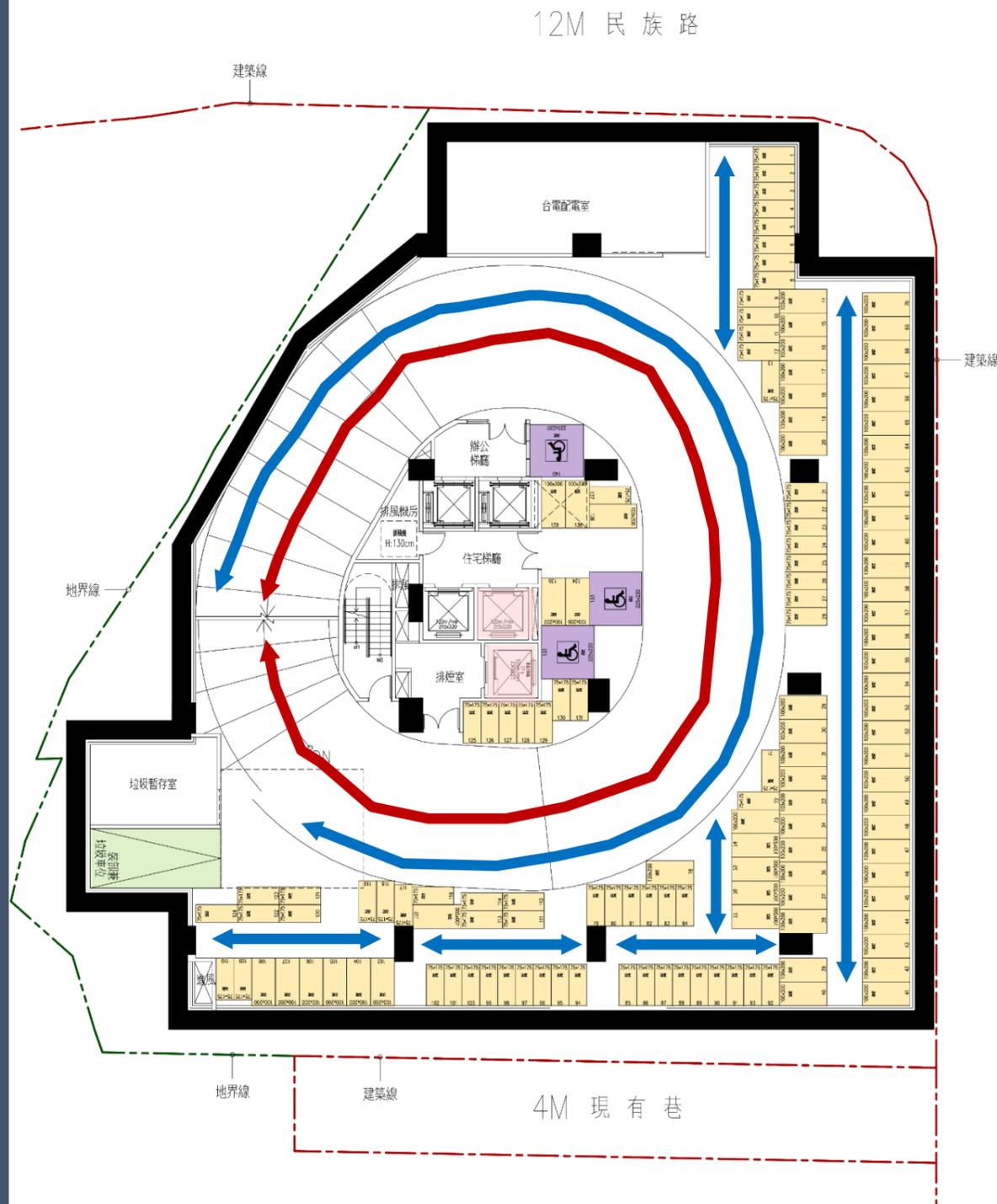
屋突壹層平面圖



屋突貳層？參層平面圖



地下壹層平面圖



地下壹層平面圖

圖例

-  機車車行動線
-  汽車車行動線
-  機車停車位
-  垃圾車專用停車位
-  汽車停車位
-  無障礙汽、機車位
-  無障礙安全梯、無障礙電梯

■車輛規劃：

1. 開挖地下四層，供停車空間及機房使用。
2. 機車集中設置於地下壹層。
3. 地下一至四層皆為平面停車。

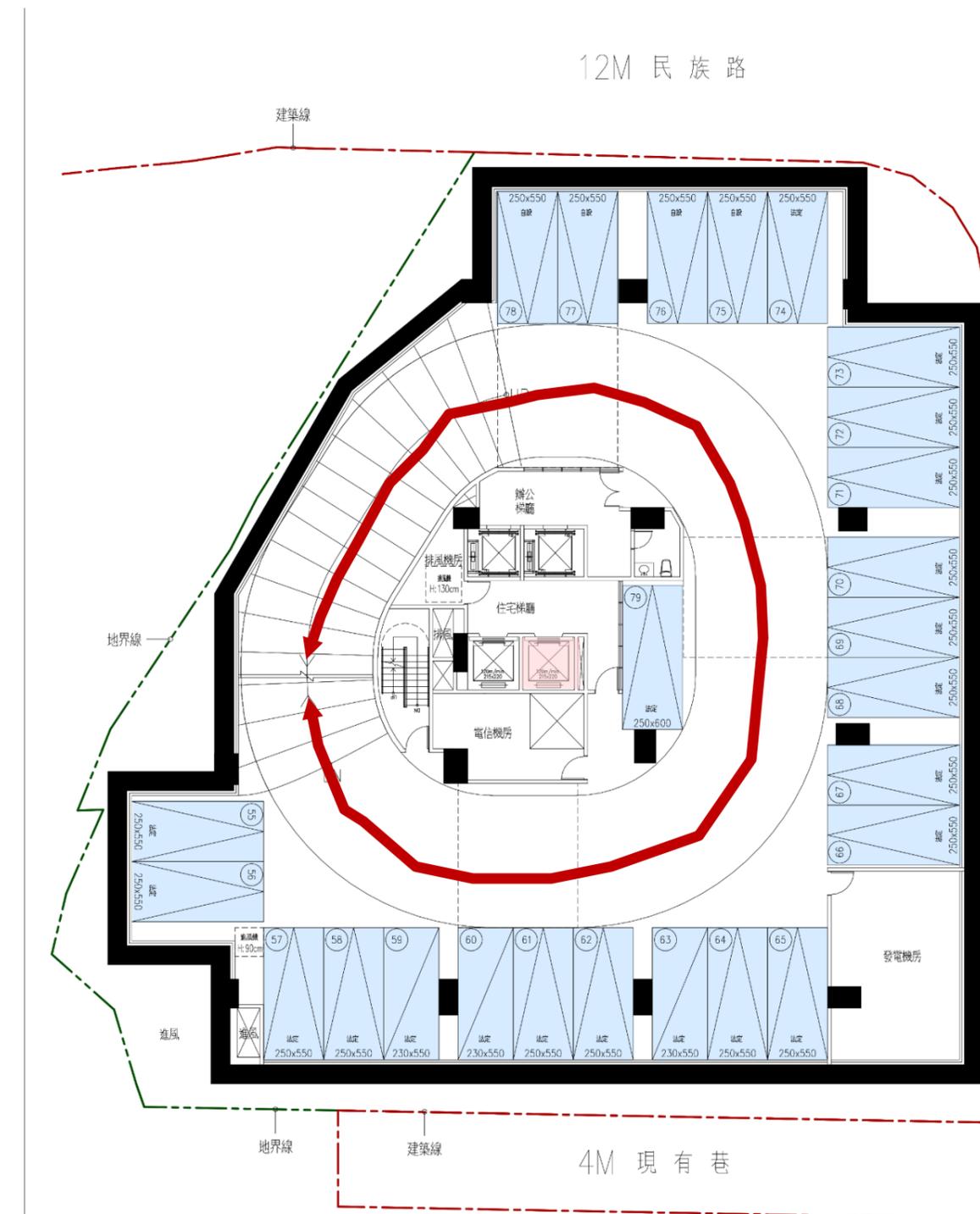
■車道規劃：

1. 汽機車出入口設置於基地西側，銜接7米中山路一段50巷。
2. 一層至地下一層汽機車道設置6M車道，坡度1/8，地下二層至地下三層汽車道設置5.5M車道，坡度1/6，地下四層汽車道設置3.5M車道，坡度1/6。

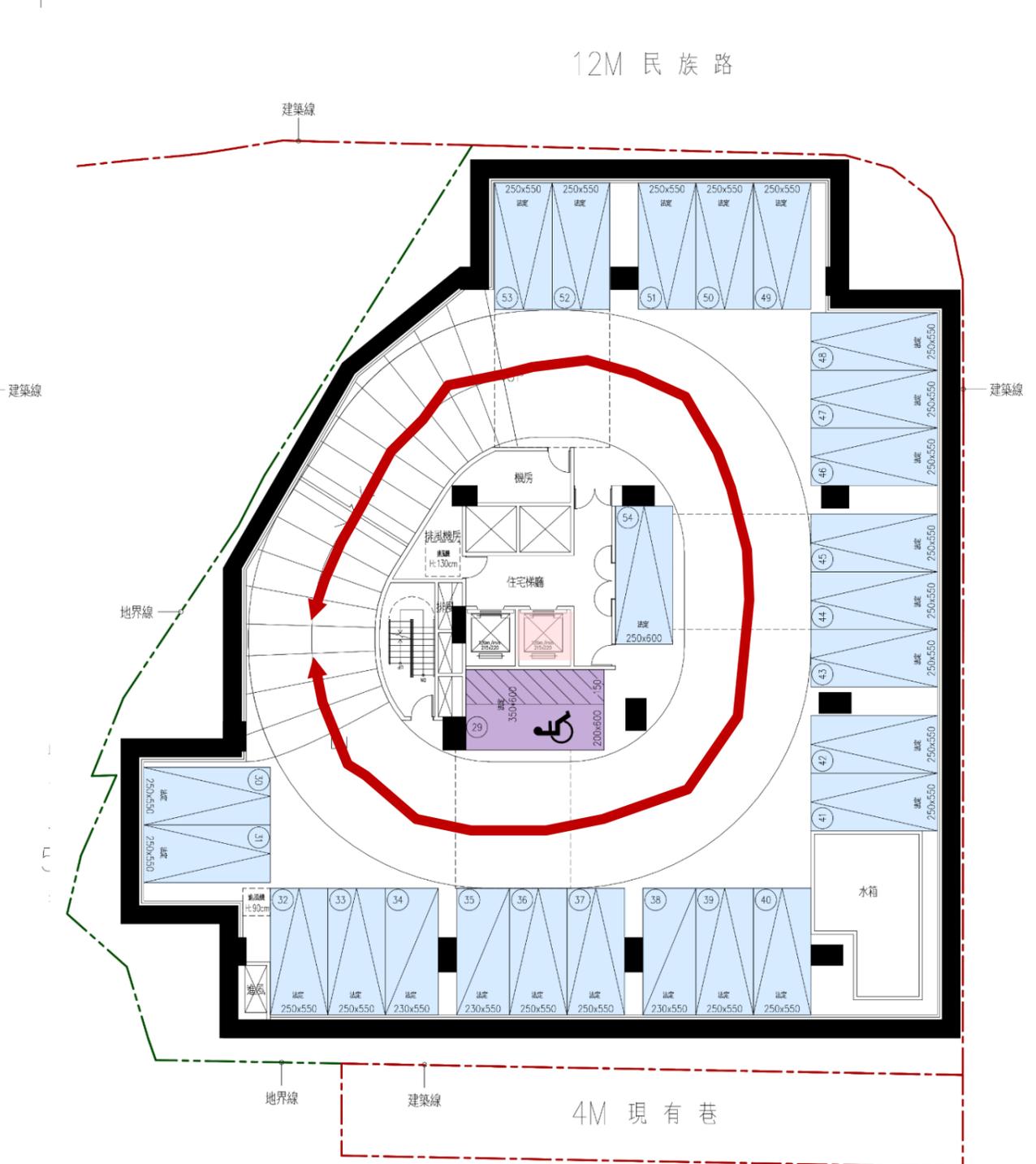
■車位表：

樓層	車位型式	大車位	小車位	無障礙車位	裝卸車位 (含臨停、垃圾)	機車位 (含無障礙)	自行車位
	B4F		24輛	3輛	1輛		
B3F		22輛	3輛	1輛			
B2F		22輛	3輛				
B1F					1輛	140輛	
1F							21輛
合計		68輛	9輛	2輛	1輛	140輛	21輛
法定汽車	70輛						
自設汽車	9輛						
法定機車	139輛						
自設機車	1輛						
裝卸車位	1輛						

地下貳層參層平面圖



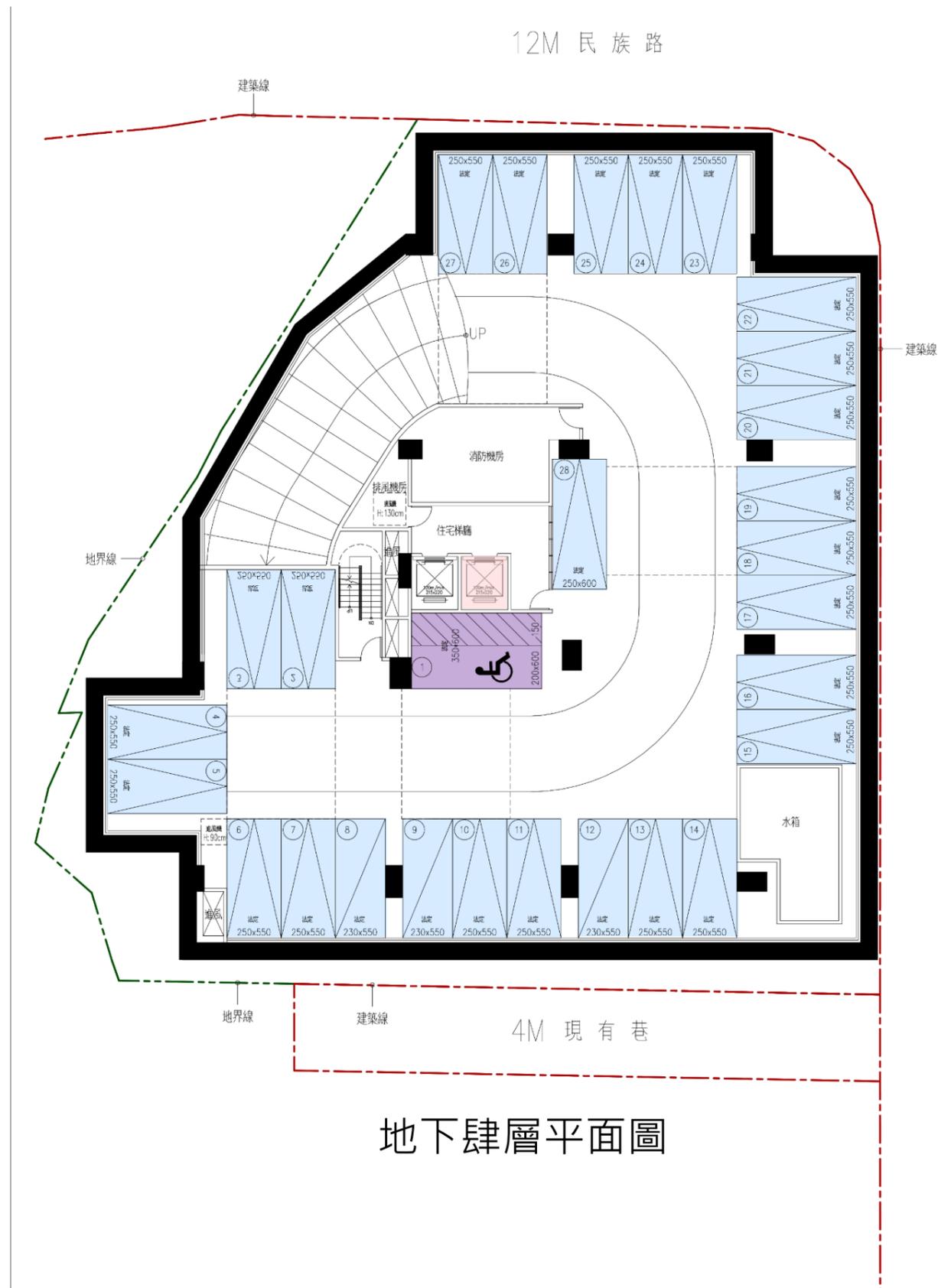
地下貳層平面圖



地下參層平面圖

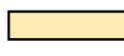
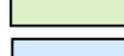
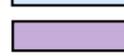
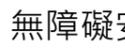
- 圖例
-  機車車行動線
 -  汽車車行動線
 -  機車停車位
 -  垃圾車專用停車位
 -  汽車停車位
 -  無障礙汽、機車位
 -  無障礙安全梯、無障礙電梯

地下肆層平面圖

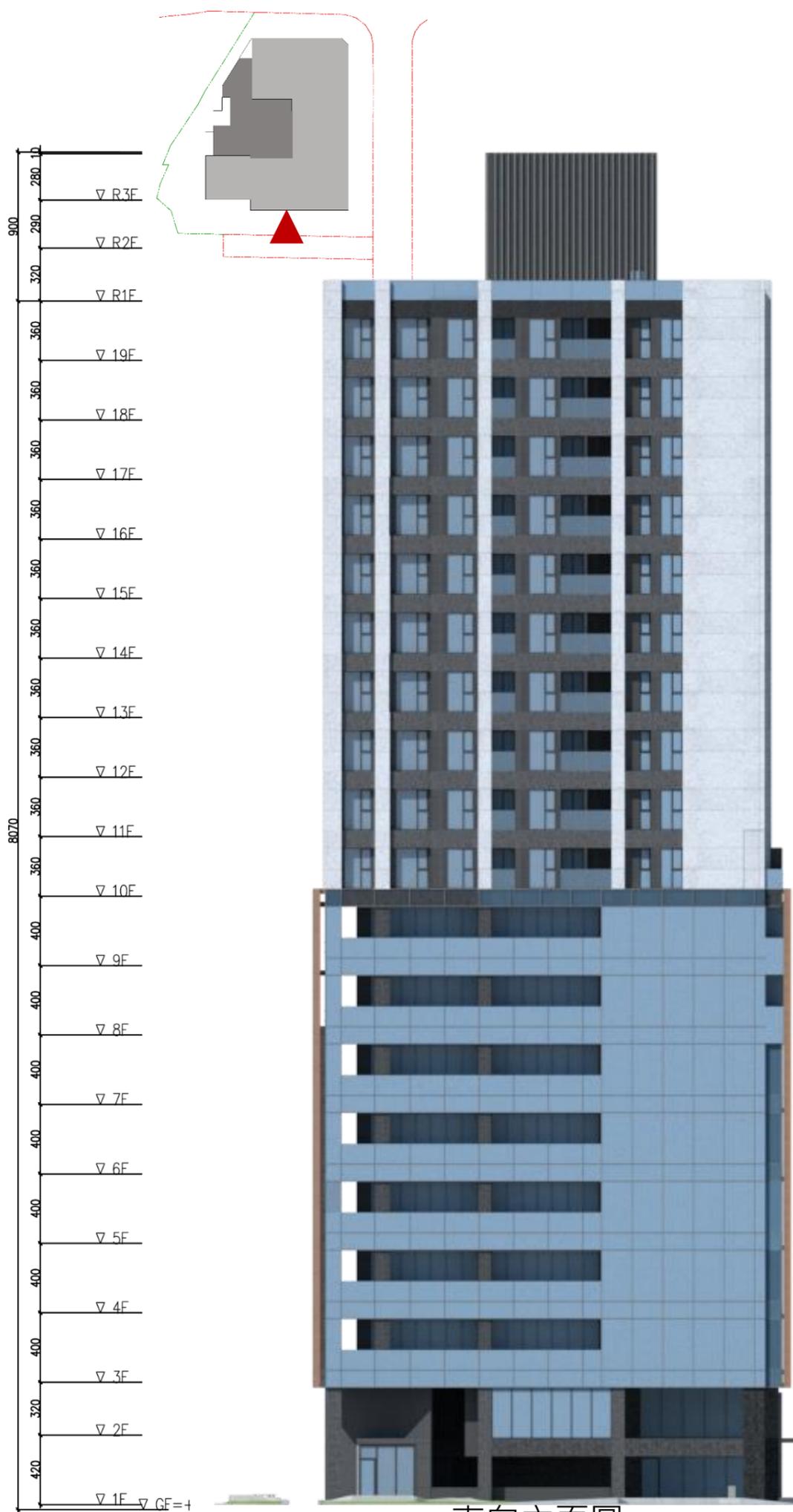


地下肆層平面圖

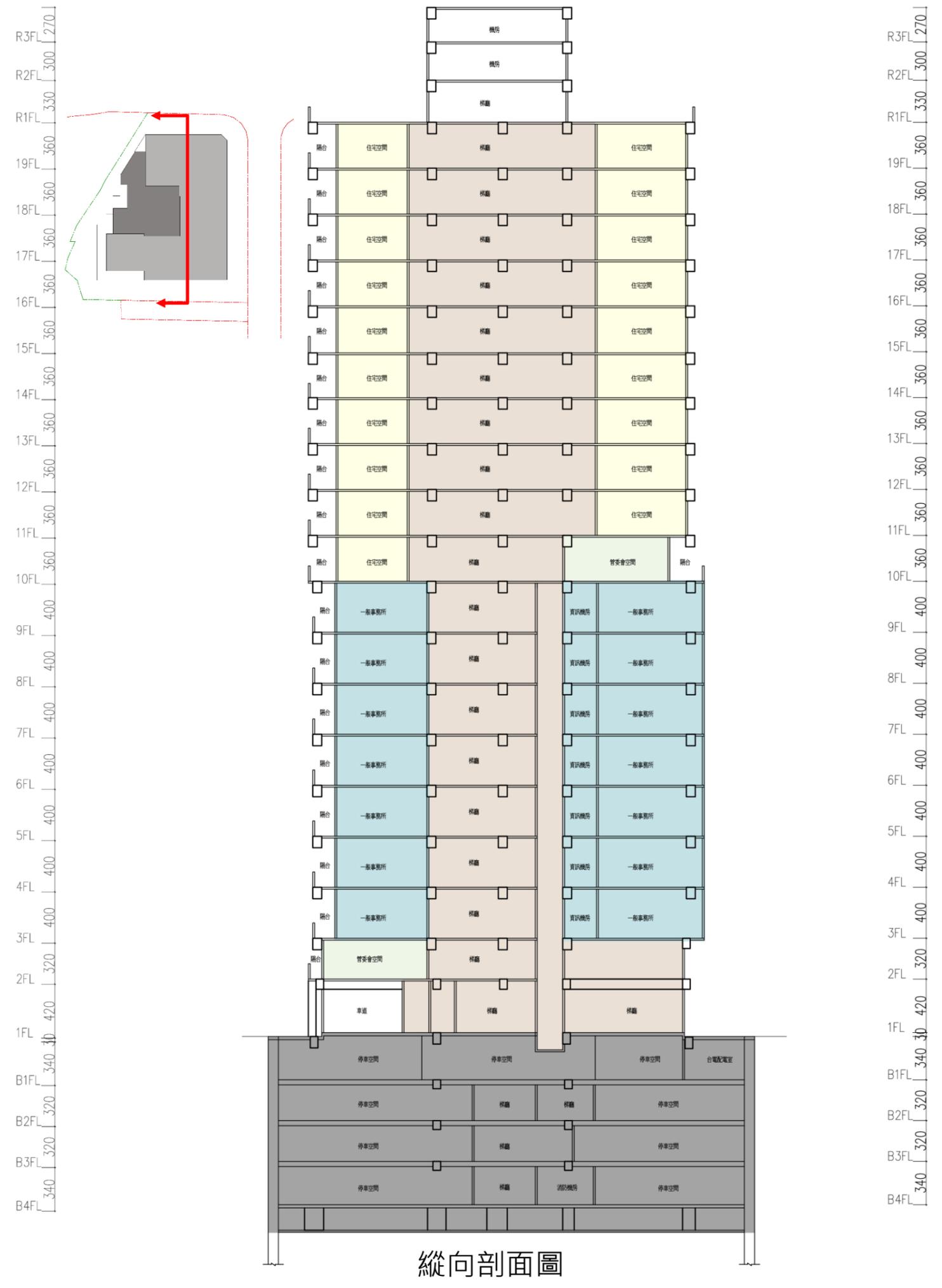
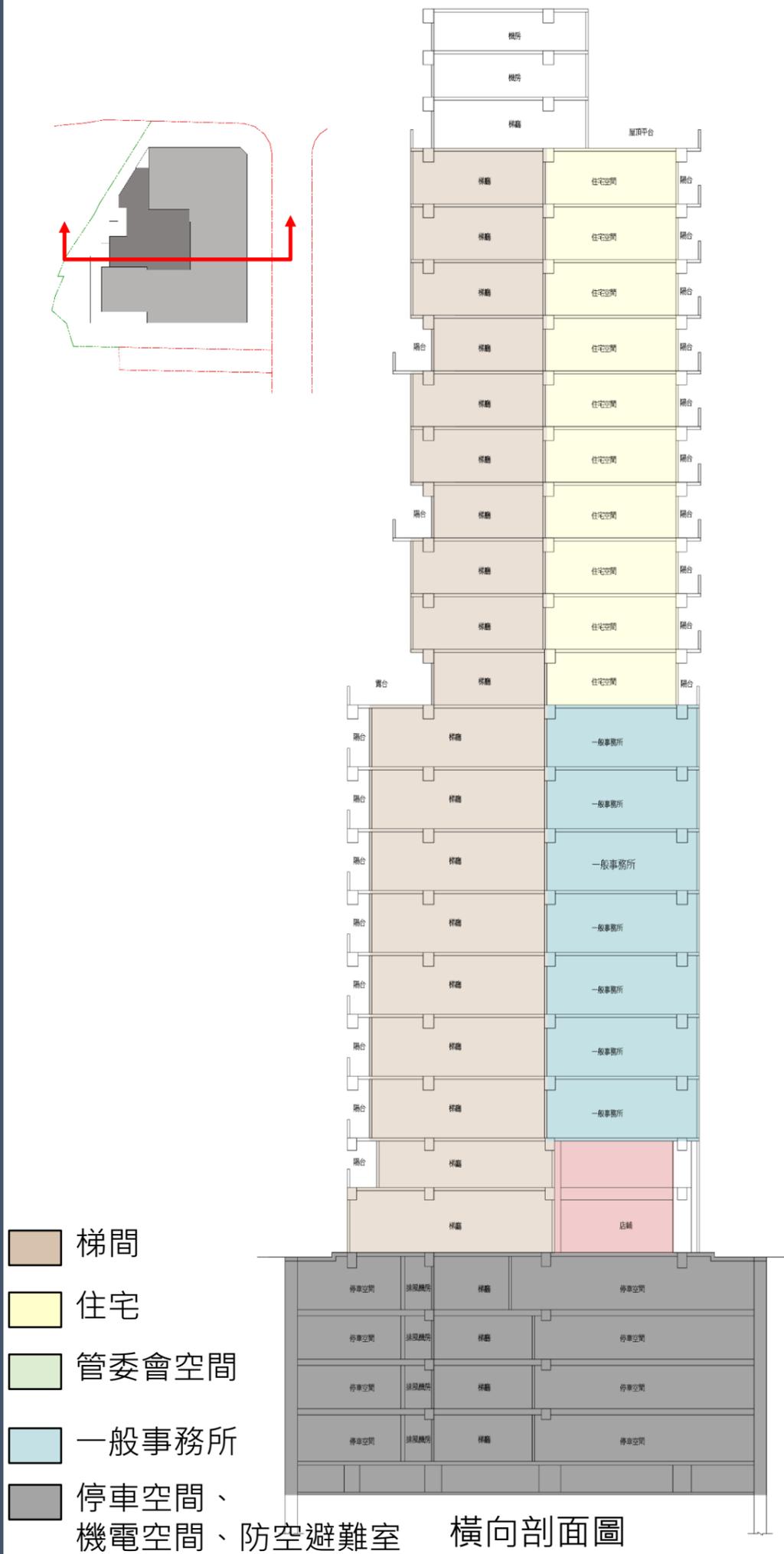
圖例

-  機車車行動線
-  汽車車行動線
-  機車停車位
-  垃圾車專用停車位
-  汽車停車位
-  無障礙汽、機車位
-  無障礙安全梯、無障礙電梯

南向立面圖、西向立面圖



剖面圖



透視圖



景觀配置圖



消防救災空間與動線規劃



圖例

- 消防車救災動線
- 人員逃難路線
- 雲梯消防車救災範圍
- 緊急升降機
- 雲梯消防車救災活動空間



更新前後估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所

價值評估法源及內容

1. 都市更新權利變換估價法源依據

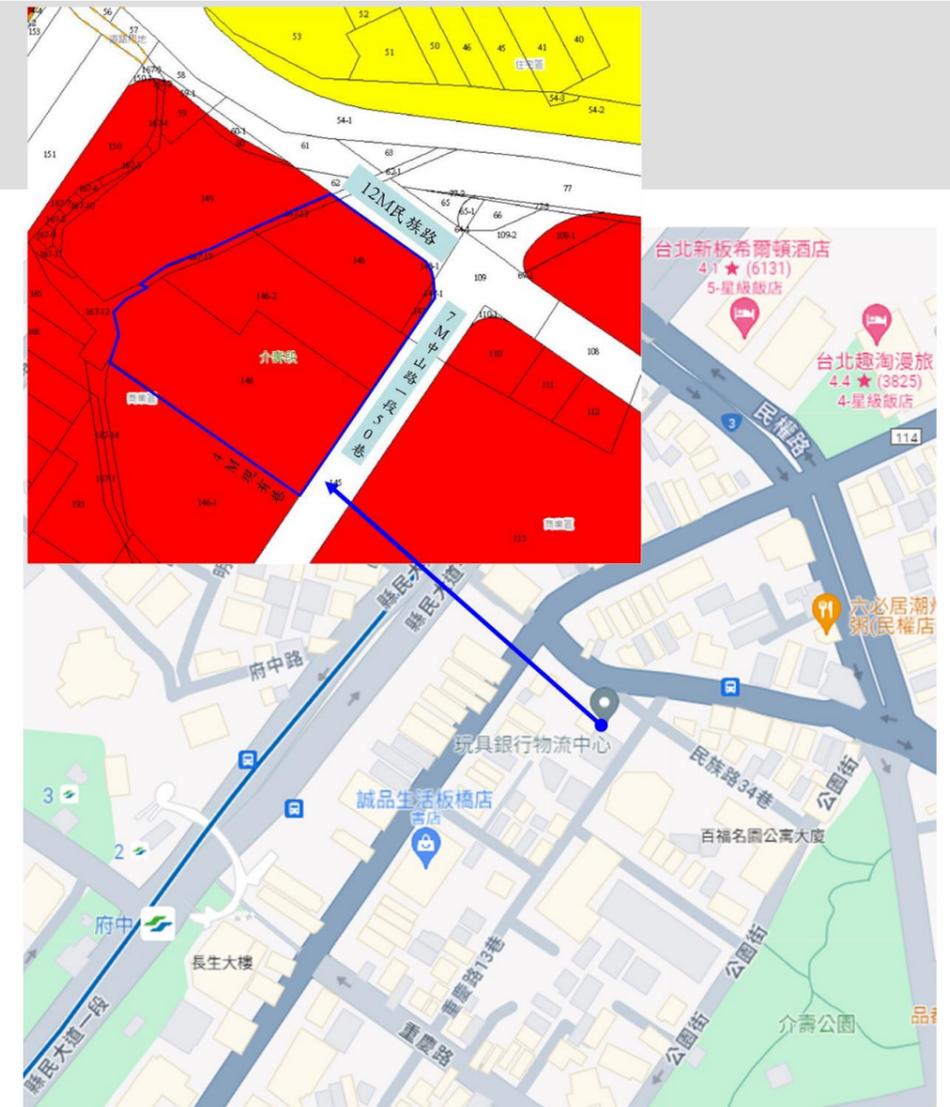
- (1) 不動產估價技術規則。
- (2) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報。
- (3) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會估價作業通則。

2. 評估內容

- (1) **更新前**各權利人之權利價值及價值比率。
- (2) **更新後**各個分配單元之權利價值(建築物及其土地應有部分)。

更新單元基本資料

勘估標的	新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地
價格日期	113年01月31日
土地面積	1,275.00m ² (385.6875坪)
使用分區	商業區 法定建蔽率70%、法定容積率460%
臨路狀況	民族路(12m)、中山路一段50巷(7m)、現有巷(4m)





1. 各宗土地更新前權利價值：在合併利用條件下，以**法定容積率加計危險及老舊建築獎勵**之土地素地價格為基礎，以折減後容積率評估。
2. 更新前土地素地價格評估：**更新前合併後整宗土地為比準地**，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
3. 視為同一宗之土地劃分：價格日期當時「**數筆毗鄰土地為同所有權人**」視為同一宗土地。

編號	地號	備註
1	146、146-2、148、167-13、167-17	相同所有權人
2	147	

4. 更新單元內147地號有未定期限之地上權，地上權設定土地面積為0m²，且現況地上無合法建築物，故不予評估地上權權利價值。
5. **合法建物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**，依使用現況及維護保養情況延長其耐用年數，評估建物殘餘價值。**加強磚造建物，以價格日期當時可再繼續使用3年。**

更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比率推估



合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比率
分配合併後土地價格

比準地	
土地單價(元/坪)	2,780,000
土地總權利價值(元)	1,072,211,250



更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比率推估



合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比率
分配合併後土地價格

評估項目：

開發適宜性(面積)、土地形狀、臨路條件(臨路路寬及面寬)、容積率

編號	地號
1	146、146-2、148、167-13、167-17
2	147



比準戶之選定及分析



更新後比準戶價格評估
(比較法、收益法)



綜合效用比推估
(樓層別效用比、建物個別效用比)



更新後各單元價格推估



更新後停車位價格推估



更新後各單元權利價值及總值

更新後建築規劃

1. 商業住宅大樓 (19F/B4、鋼骨鋼筋混凝土造)
2. 店面(1F)：3戶，約23-26坪/戶
3. 辦公(3F-9F)：每層1戶，約252-259坪/戶
4. 住宅(10F-19F)：每層7-9戶，約16-36坪/戶
5. 停車位：77部坡道平面式停車位

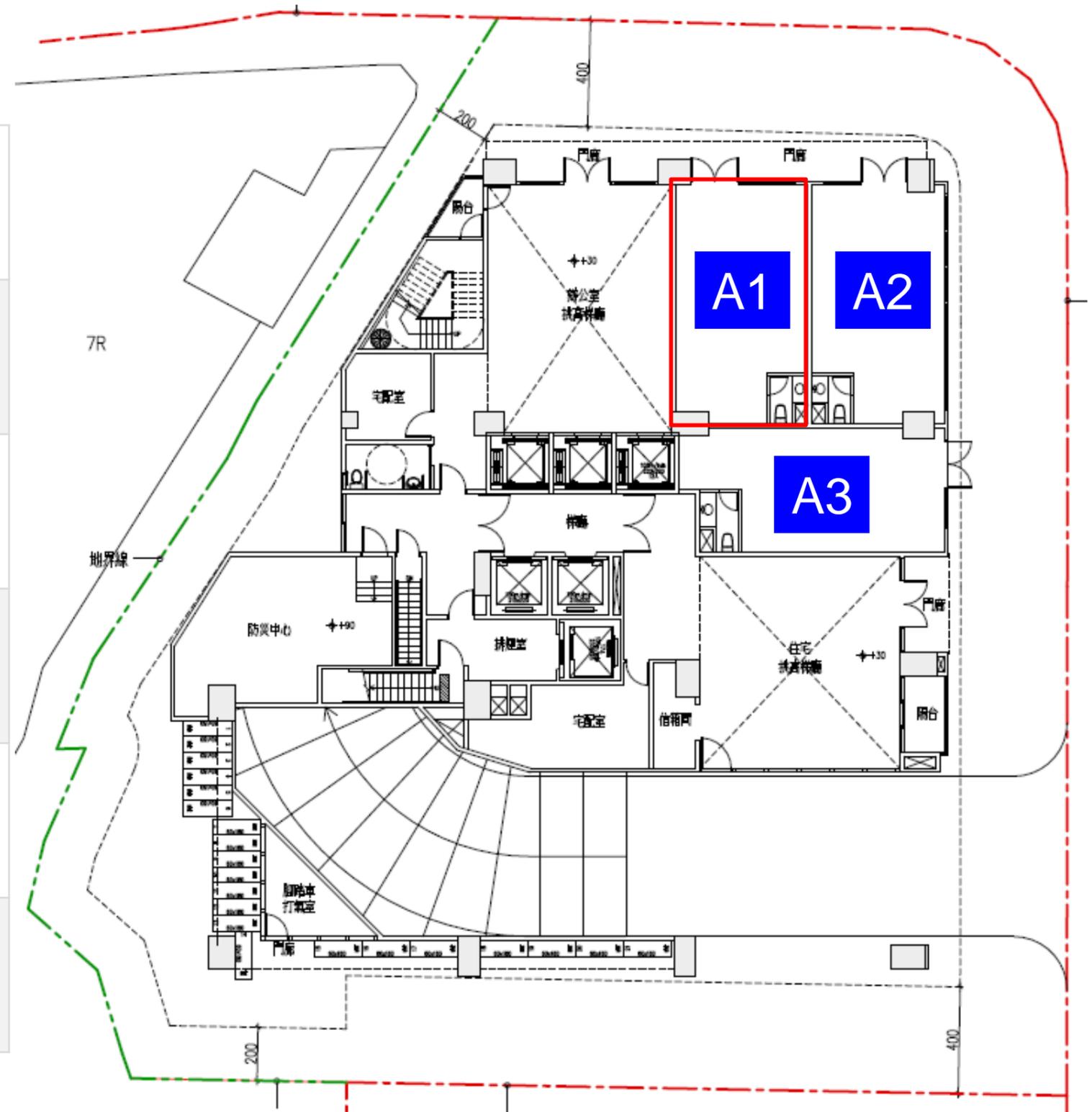
更新後估價條件

1. 考量建築計畫、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(113年01月31日)當時之新成屋價格查估。
2. 比準戶：店面1F-A1、住宅12F-A1、辦公室4F-A1、停車位B3大車位(250*550cm)。
3. 更新後設有露臺並約定專用，考量露臺使用效益評估其合理價值。

店面比準戶單價 130萬/坪

建物個別條件考量因子：商效、角間

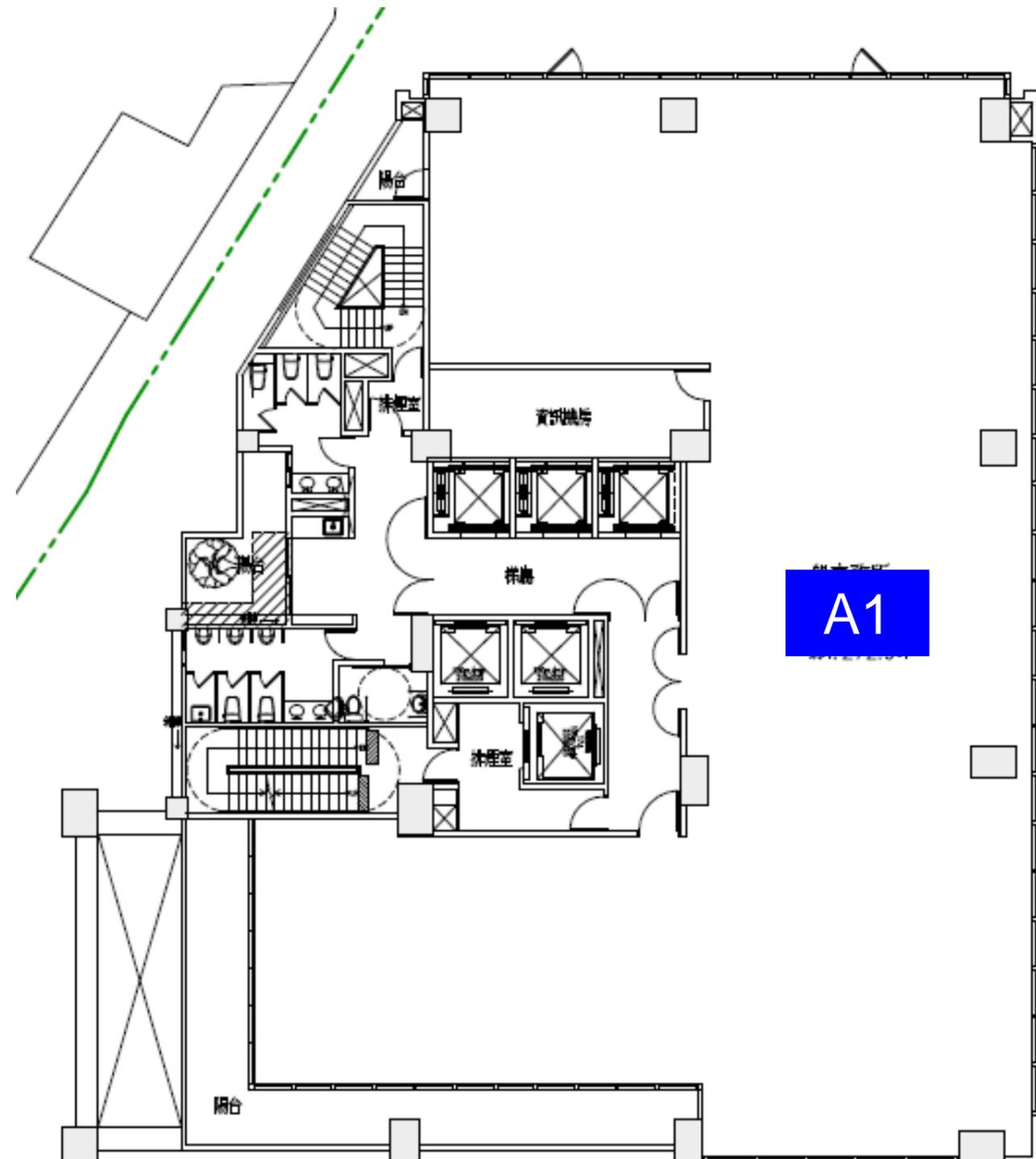
樓層	1F
戶別	A1
面積(坪)	26.54
通風採光	一面採光
格局	方整
公設比	38.2%



辦公室準戶單價 66萬/坪

樓層	4F
戶別	A1
面積(坪)	259.29
通風採光	三面採光
公設比	38.2%

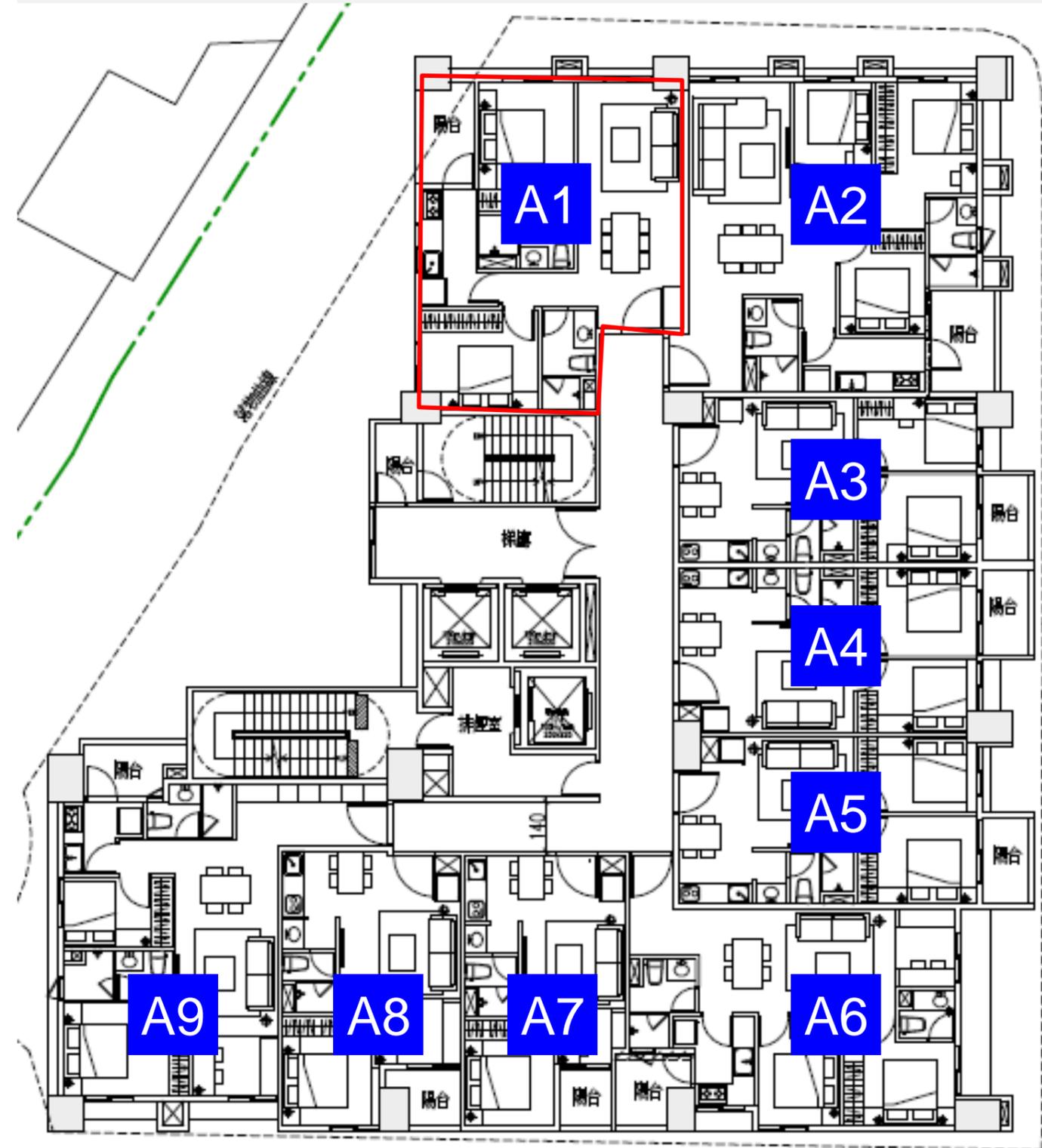
建物個別條件考量因子：轉管影響



住宅比準戶單價 73萬/坪

樓層	12F
戶別	A1
面積(坪)	31.46
通風採光	二面採光
格局	方整
公設比	36.1%

建物個別條件考量因子：
面積、通風採光、格局(暗廳)





價格日期：113年01月31日

更新前	更新前土地單價(元/坪)	2,780,000
	更新前土地總價(元)	1,072,211,250
更新後	1樓平均單價(元/坪)	1,293,755
	2樓以上平均單價(元/坪)	707,216
	車位均價(元/個)	2,775,325
	更新後房地總價值(元)	3,164,421,626



簡報結束