

擬訂新北市永和區保福段374地號等312筆 土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公辦公聽會

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

陳銘光不動產估價師事務所

敏達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，依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113年3月29日至113年6月26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：

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。

都市更新條例第48條：

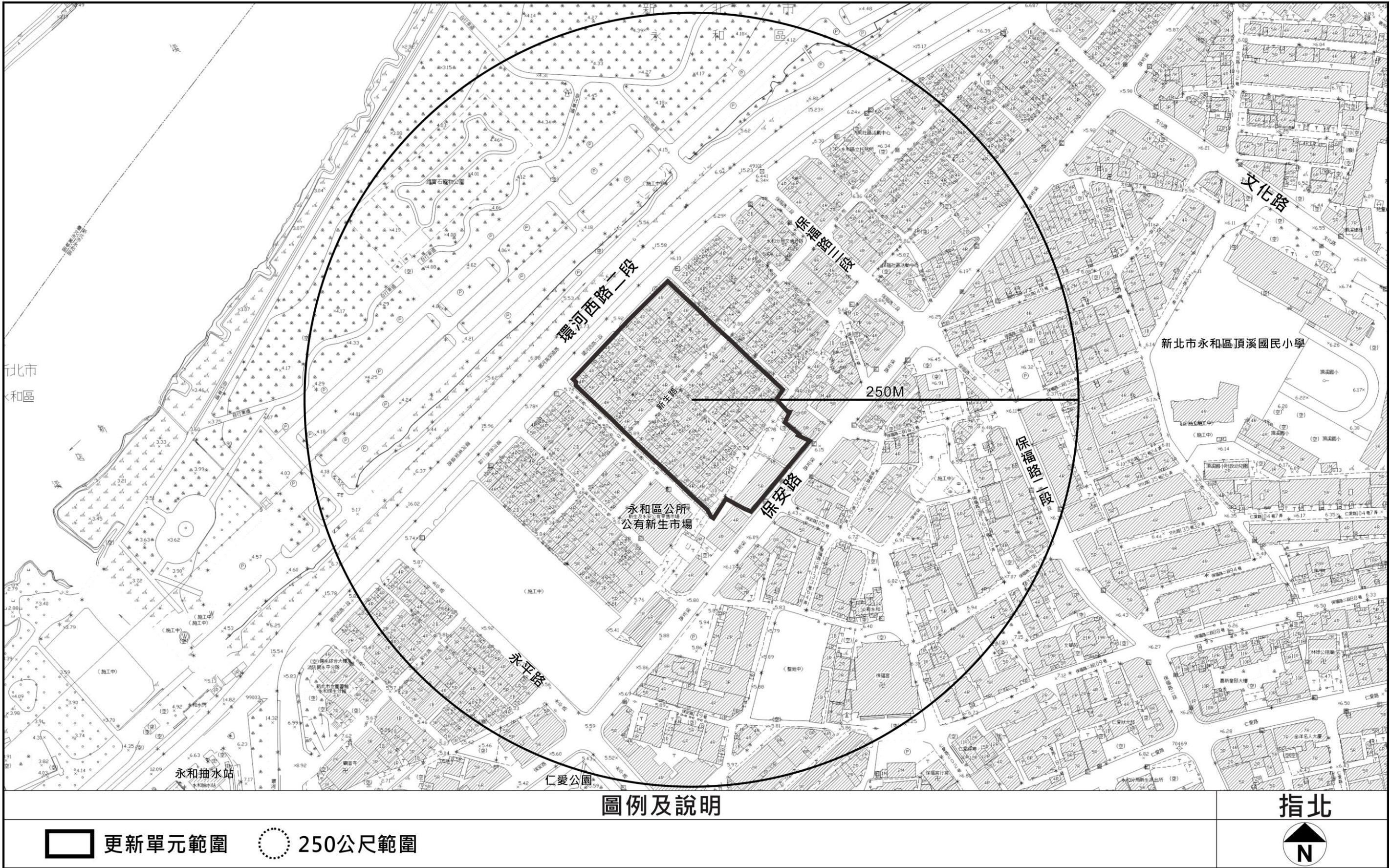
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

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**。

本案位於永和區環河西路二段、保安路及永平路所圍街廓範圍內

更新單元位置



新北市永和區保福段374地號等312筆土地，土地總面積為 $12,618.93\text{m}^2$ (約3,817.23坪)。



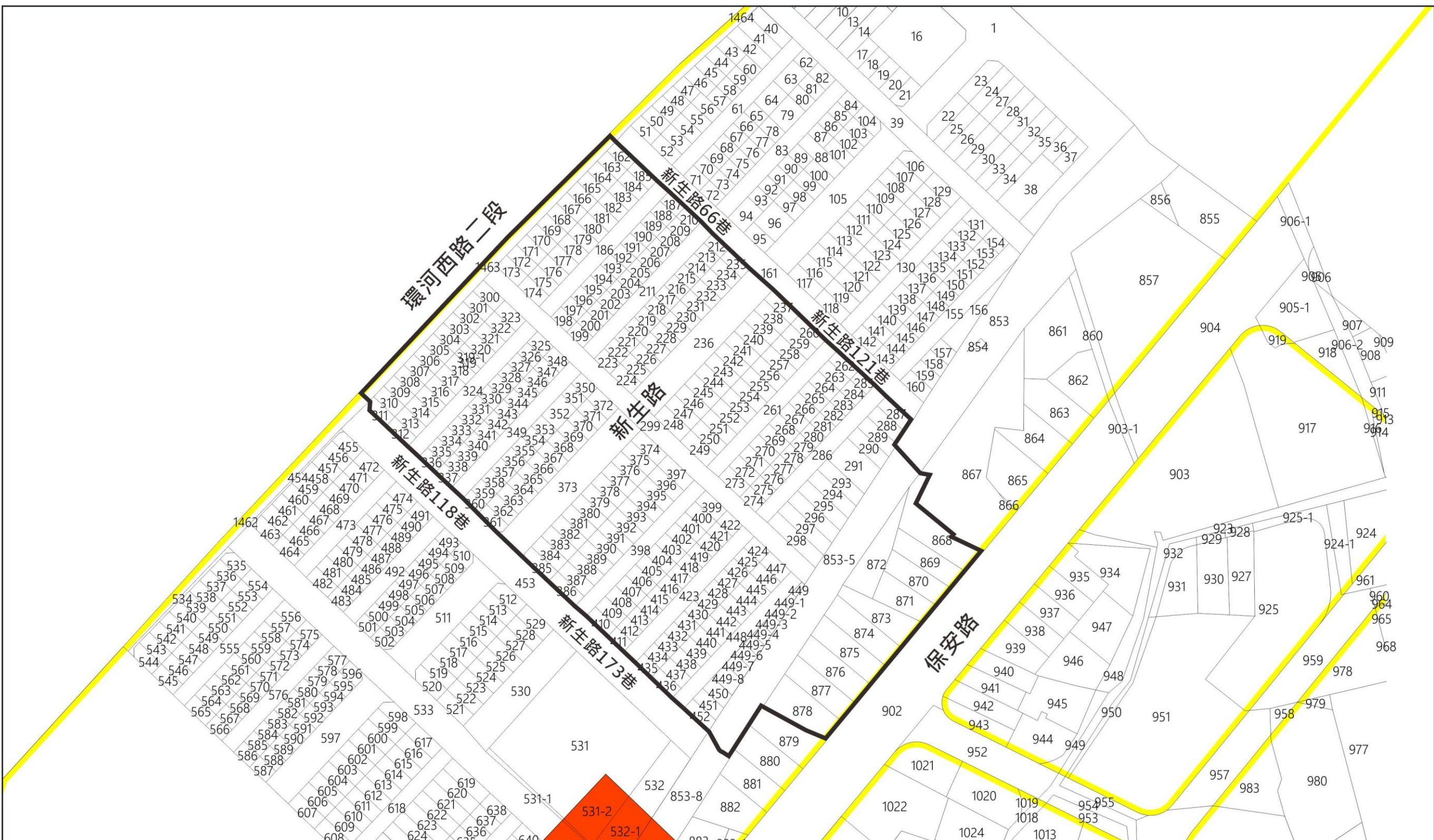
土地部分

- 所有權人共計421名，其中公有2名。
- 國有土地
 - 土地面積： 314.72m^2
(占更新單元總面積2.49%)
 - 管理單位：財政部國有財產署
- 市有土地
 - 土地面積： $4,977.85\text{m}^2$
(占更新單元總面積39.45%)
 - 管理單位：新北市政府財政局、新北市政府養護工程處
- 私有土地
 - 土地面積： $7,326.36\text{m}^2$
(占更新單元總面積58.06%)

建物部分

- 所有權人共計100名，均為私有。
- 建物面積為 $6,371.82\text{m}^2$ 。

土地使用分區



圖例及說明

指北



更新單元範圍



住宅區



市場用地

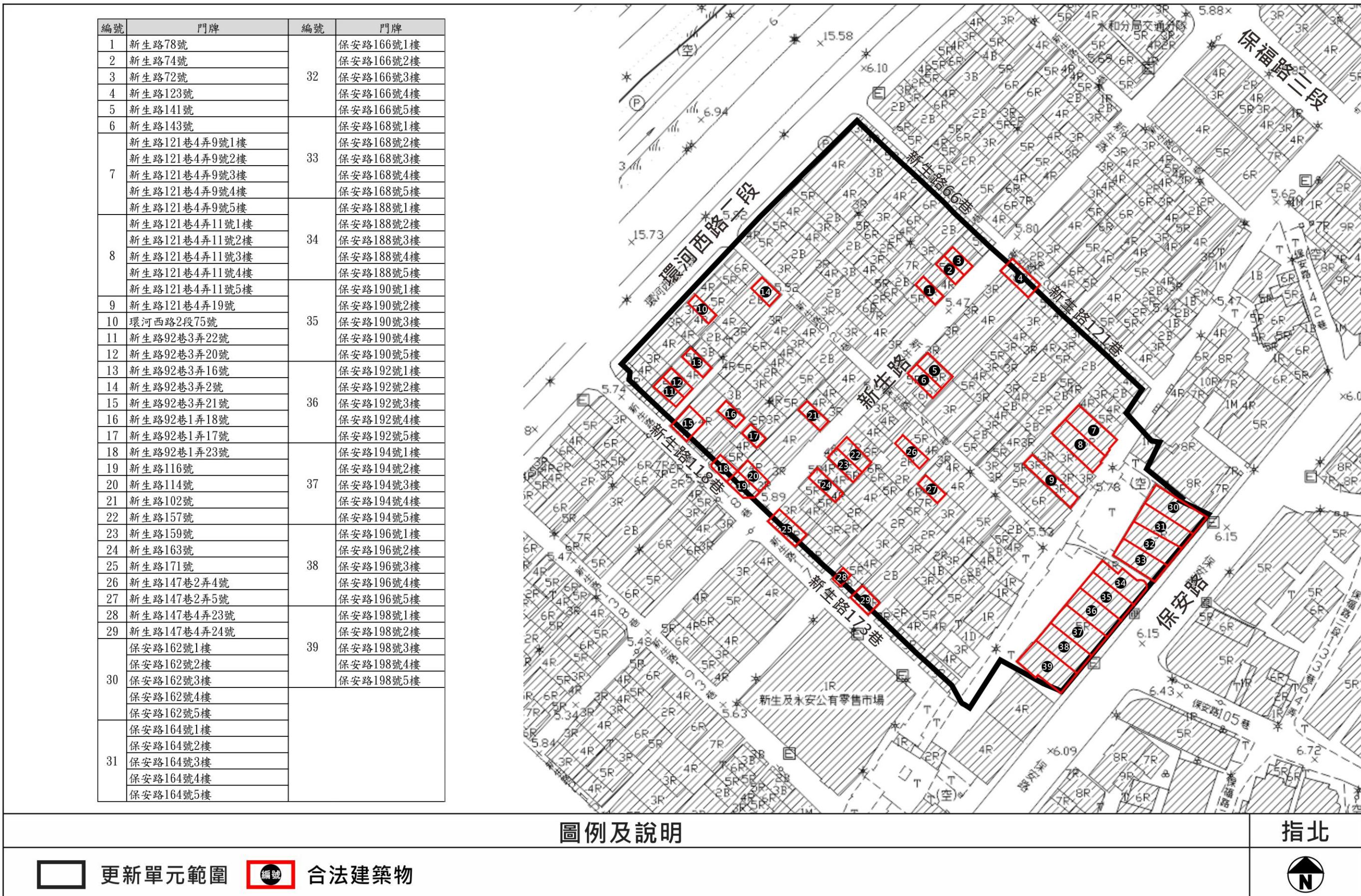


使用分區	地號	建蔽率	建築面積(m ²)	基準容積加給前		基準容積加給後	
				容積率	基準容積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)
住宅區	374地號等312筆	50%	12,618.93	300%	37,856.79	360%	45,428.14

本案因面臨40M以上環河西路二段，依都市計畫新北市施行細則第39條之2申請基準容積加給20%，容積率由300%調整為360%。

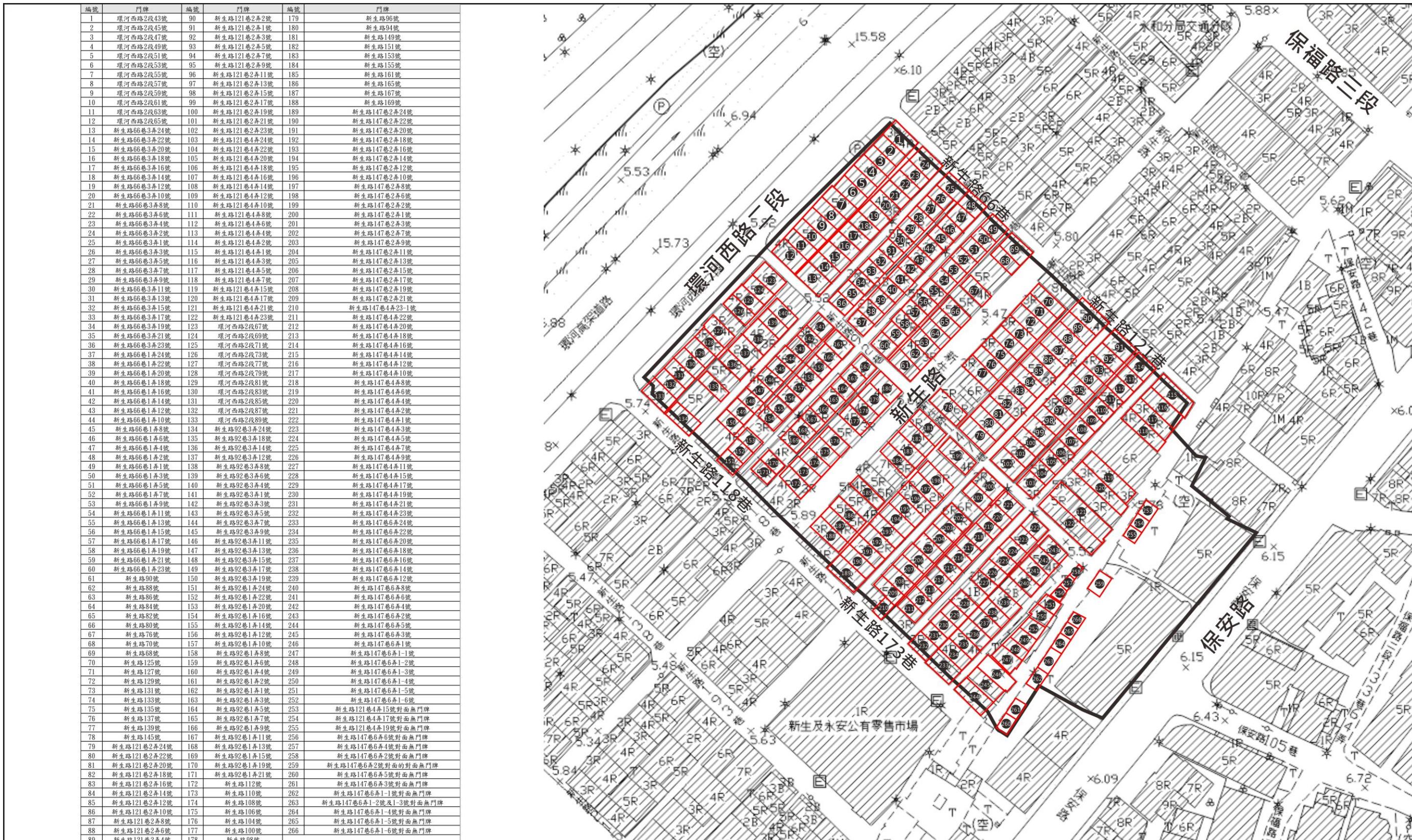
建築物現況 合法建築物

- 本更新單元範圍內計有39棟合法建築物，合法建物面積為6,371.82 m² (約1,927.48坪)。
- 結構上有**耐震及防火安全的顧慮**，逐年形成老舊、環境不佳的地區。



建築物現況-非合法建築物

■ 本案更新單元範圍內非合法建築物，為承租市有土地未辦理建物登記及其他私有土地未辦理建物登記等共計266戶。



圖例及說明



更新單元範圍



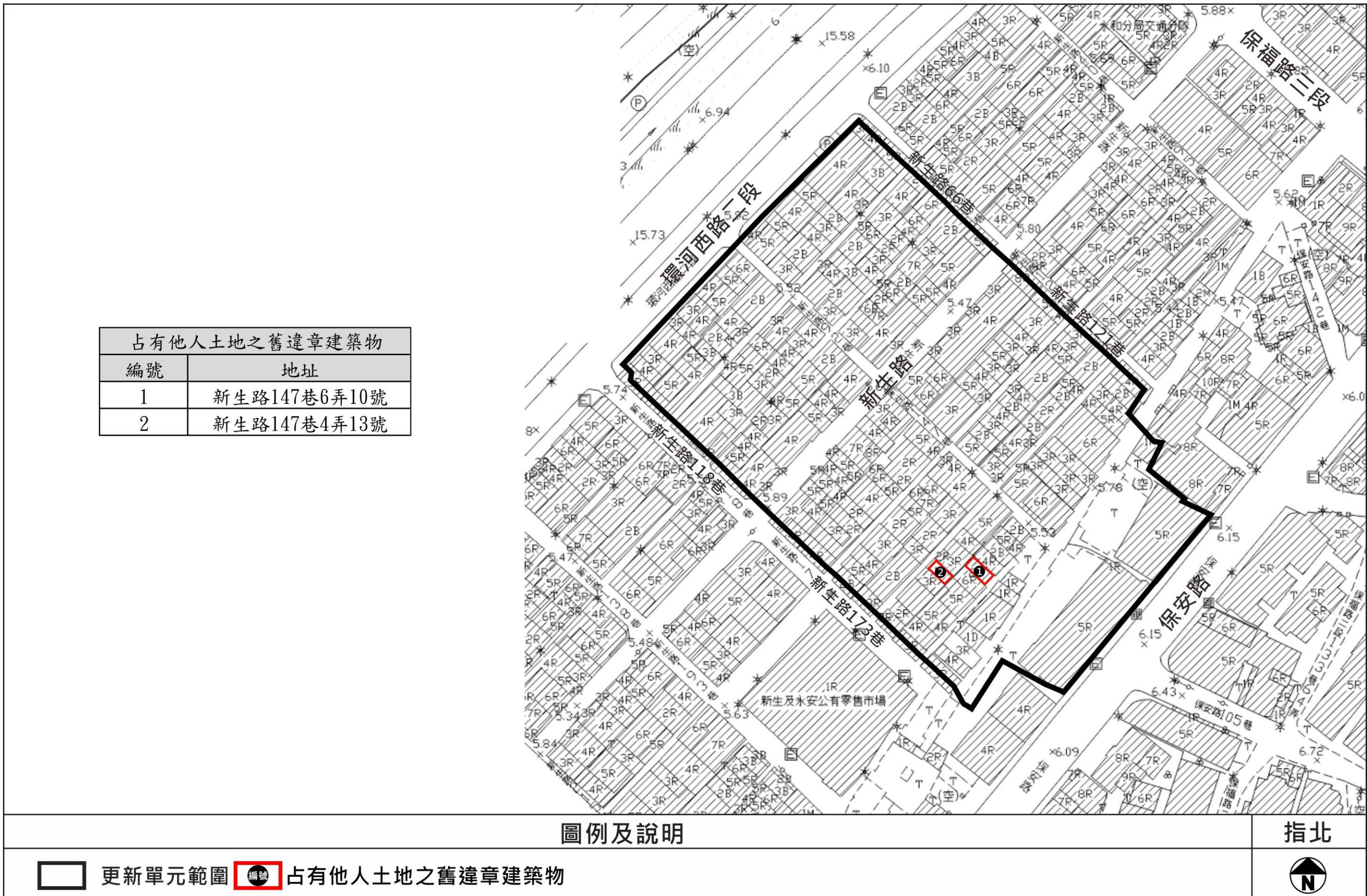
其他土地改良物位置

指北



建築物現況 違章建築戶

■ 本基地範圍內現存2戶為占有他人土地之舊違章建築戶，皆為81年1月10日前既存之舊違章建築。



細部計畫、土地使用強度及使用組別

本更新單元位於新北市政府於民國112年1月6日公告實施之「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)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條第1項之立法目的。

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。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

- 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。
 - 本案因面臨40M以上環河西路二段，依都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請基準容積加給20%，容積率調整如下：
- 基準容積加給後容積率為：300% + 300% × 20% = 360%**
- 依112年9月18日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		【全區】	
		土地面積 (m ²)	12,618.93
		基準容積 (m ²)	45,428.14
中央	# 7 提供指定之社會福利設施或其他公益設施	2,724.64	5.99
	#10 綠建築 (本案申請黃金級)	3,634.25	8.00
	#11 智慧建築(本案申請銀級)	2,725.68	6.00
	#12 無障礙環境設計(本案申請第二級)	1,362.84	3.00
	#13 耐震設計(本案申請標章)	4,542.81	10.00
	#14 時程(公劃地區)	2,271.40	5.00
	#15 基地規模	13,628.44	30.00
	#17 占有他人土地之舊違章建築戶	96.20	0.21
	小計	30,986.26	68.20
新北市	# 2 建築基地及建築物規劃設計	13,628.44	30.00
	# 4 留設無頂蓋街角廣場並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者	731.96	1.61
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	187.96	0.41
	小計	14,548.36	32.02
都市更新容積獎勵合計		45,534.62	100.22
都市更新容積獎勵上限		45,428.14	100.00

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。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，以一次整體開發執行重建計畫，並以**權利變換方式**實施都市更新事業，於原址重建**店鋪、住宅大樓、公益性設施(活動中心、社會住宅)**。

■ 費用分擔原則

- 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。

■ 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「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。
- 另「[新北市永和新生地\(大陳地區\)更新單元4都市更新案](#)」招商案之實施契約亦規範相關補償費計算標準，提供住戶可擇優選擇。

對象	項目	大陳4招商文件須知發放金額	依共同負擔規定提列金額
合法建築物	拆遷補償費	30,000元/坪	擇優領取 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20,000元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	擇優領取 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：20,000元/坪 鐵皮部分：7,000元/坪 遮雨棚部分：3,500元/坪 其餘構造依三家估價師查估為準	擇優領取 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20,000元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月 <不包含占有他人土地舊違章建築戶>	擇優領取 無

依112年8月17日修正公告之「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」計算

■ 共同負擔：本案擬規劃3棟地上33層及1棟地上32層、地下6層之建築物，構造為鋼骨鋼筋混凝土造

項次	項目		費用(元)		
A	工程費用	重建費用	12,939,208,873		
		公共及公益設施費用	-		
B	申請容積獎勵相關費用		92,109,598		
C	權利變換費用		289,880,580		
D	貸款利息		831,682,311		
E	稅捐		426,655,948		
F	管理費用【廣告銷售5.20%、人事行政6%、風險13.50%】		3,992,131,925		
H	容積移轉費用		-		
G	都市計畫變更負擔費用		5,500,000		
更新事業總成本			18,577,169,235		
本案現地安置戶應負擔費用			8,508,986		
本案共同負擔費用總計			18,568,660,249		

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

■ 收益分析：依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	532.42	1,000,263	532,560,250
住宅	40,468.77	771,470	31,220,458,690
汽車位	968	2,479,029	2,399,700,000
銷售總收入			34,152,718,940
本案現地安置戶應安置價值			22,449,777
更新後土地所有權人及出資人可分配價值			34,130,269,163

■ 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：

$$\begin{aligned}
 &= \text{更新成本/銷售總收入} \\
 &= 18,568,660,249 \text{元} / 34,130,269,163 \text{元} = \underline{54.41\%}
 \end{aligned}$$

■ 因出資人承諾共同負擔比率不得高於51.43%，故土地所有權人收益內容如下：

項目	金額
共同負擔比率	51.43%
土地所有權人	土地所有權人分配比率
	100% - 51.43% = <u>48.57%</u>
	34,130,269,163元 × 48.57% = <u>16,577,071,732元</u>

備註：1.本案汽車位總數為1,022輛，其中54輛為公益設施車位，不計價。

2.本頁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。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**。

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、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程、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1年。
- 三、建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為5年。
- 四、建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。

效益評估

*** 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**

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	1.除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道 2.於基地西側留設公園
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象	現代化設計，提升整體都市景觀品質

總更新時程預估需5.83年

(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	116/02
2	申請拆除及建造執照	3	116/03~116/05
3	改良物殘餘價值補償	2	116/03~116/04
4	申請更新期間稅捐減免	1	116/08
5	土地補償金發放作業	2	116/03~116/04
6	地上物騰空拆除	6	116/06~116/11
7	工程施工	47	116/12~120/10
8	申請使用執照	2	120/11~120/12
9	送水送電	1	121/01
10	申請測量	1	121/02
11	釐正圖冊	1	121/03
12	接管	1	121/04
13	計算及找補差額價金	1	121/05
14	產權登記	2	121/06~121/07
15	申請更新後稅捐減免	1	121/08
16	更新成果備查	3	121/09~121/11

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

實施者基本資料

■ **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練。
- 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。



聯絡資訊

實施者：新北市住宅及都市更新中心

- 地址：新北市新店區北新路1段86號18樓
- 電話：(02) 2957-1999
- 聯絡人：吳品賢先生

出資人：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)2388-2398分機273
- 聯絡人：邱世賢先生
- 更新案專屬網站：
<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/25031216400024>

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>

權利變換計畫

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12月21日（六）上午10時整在永平區民活動中心(新北市永和區永平路368號2樓)召開「選任專業估價者公開抽籤會」，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) 敏達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（評價基準日為民國114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	敏達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）	1,900,000	1,870,000	1,880,000
	更新前土地總價（元）	7,252,729,970	7,138,213,181	7,176,394,468
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,000,263	996,469	982,641
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	771,470	767,238	762,364
	車位平均價格（元/部）	2,479,029	2,468,574	2,446,746
	更新後總權利價值（元）	34,152,718,940	33,969,302,860	33,743,571,642
土地所有權人應分配權利價值（元）		16,577,071,732	16,393,655,652	16,167,924,434

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

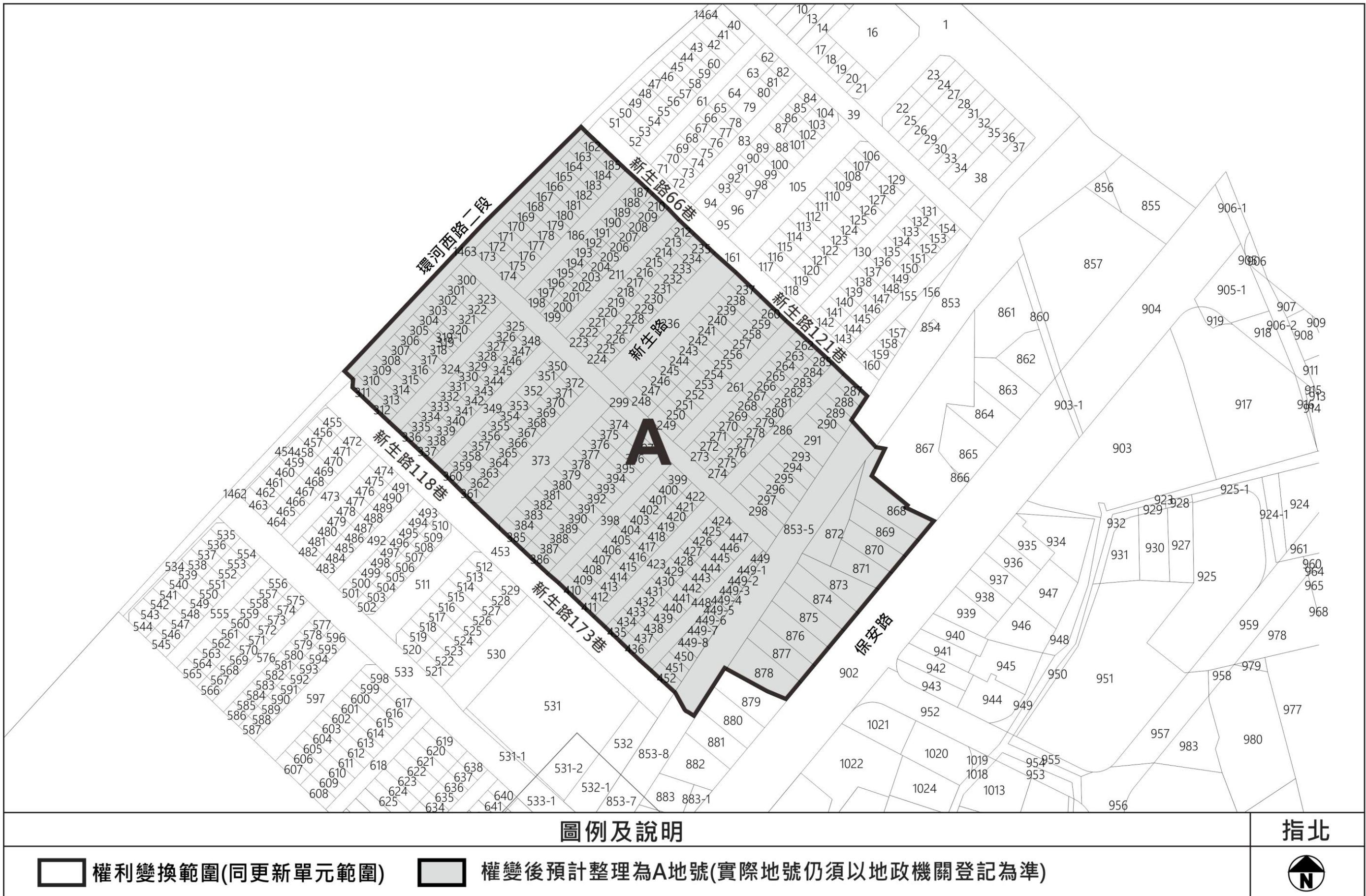
5. 本案最小分配價值為10,053,300元

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 = 10,260,551元

惟本案最小設計單元為2F-A09、4F-A09、2F-B09 及4F-B09，建物面積為14.57 坪，單元價值為10,053,300 元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為10,053,300 元

■ 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



本案更新後規劃為ABCD四棟，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：

1. D棟地上1至2層規劃為活動中心，3至8層為社宅使用，不供選配；9層以上優先由公有所有權人選配。
2. 更新後一樓店面由更新前一樓店面所有權人優先選配。
3. 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110%為原則，如受配人實分配價值與應分配權利價值有差異時，應就差額價金進行找補；若應分配權利價值不足選配一住宅單元時，其得選擇補足選配一住宅單元。
4. 選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
5. 地下二層車位編號835、836、837、969、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1000、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021及1022，共計36輛為社會住宅車位，973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989及990，共計18輛為活動中心車位，前述車位均不供選配。
6. 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。
7. 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。
8. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

本案權利變換意願調查期間

114年4月21日(星期一)起至114年5月21日(星期三)止，共計31日。

1	可分配總房屋及車位數 (不含公益設施及社會住宅)	房屋：1559戶 車位：968部
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	421人
3	占有他人土地之舊違章建築戶	2戶
4	(1)申請分配房屋及車位人數	340人
	(2)未達最小分配面積，不能參與權利變換者	69人
	(3)已達最小分配面積，不願參與權利變換者	2人
	(4)未達最小分配面積，領取權利金者	10人
5	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋705戶、車位516部
6	現地安住戶分得	房屋0戶
7	出資人折價抵付分得	房屋854戶、車位452部

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	
使用分區(建蔽率/容積率)	住宅區(50%/360%)
基地面積	12618.93 m ²
允建建築面積	6309.47 m ²
基準容積	45428.14 m ²
都更獎勵容積	45428.14 m ² (100%)
允建總容積	90856.28 m ² (720%)
設計面積數量檢討	
總樓地板面積	167293.63 m ²
實設容積樓地板面積	90846.48 m ² (71.92%)
建築規模	地上32~33層/地下6層 (SRC造)
實設建築面積	3782.81 m ² (29.98%)
地下層開挖面積	7621.04 m ² (60.39%)
停車數(法定/實設)	汽車：812輛/1022輛；機車：1644輛/1669輛
總戶數	共計：1545戶集合住宅、84戶社會住宅、14戶店鋪、1戶社區(村里)活動中心

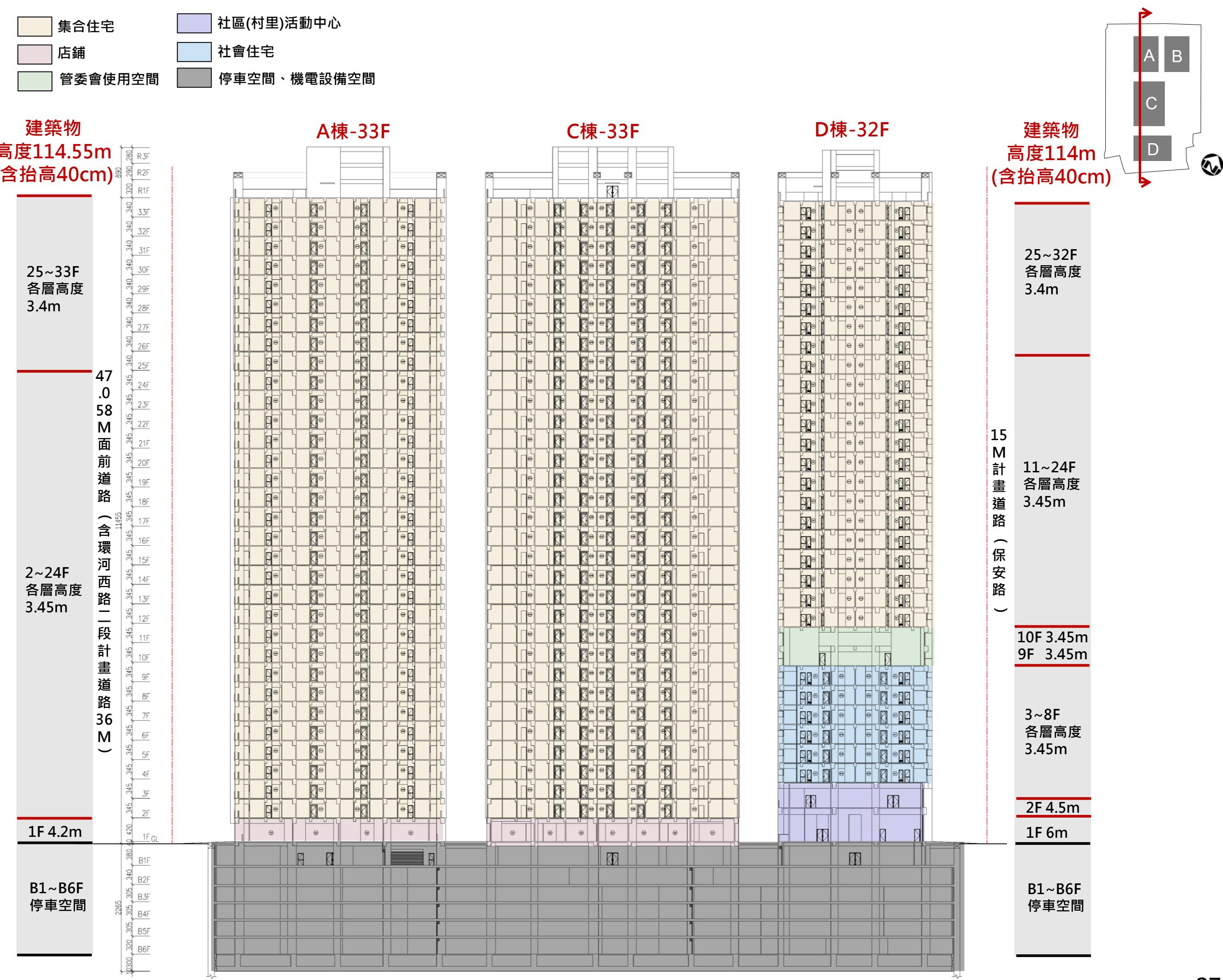
配置說明

47.058M面前道路 (含環河西路二段計畫道路36M)



- ▲ 汽車車道出入口
- ▲ 機車車道出入口
- ▲ 住宅出入口
- ▲ 社區(村里)活動中心出入口
- △ 店舖出入口
- 店舖
- 住宅門廳
- 社區(村里)活動中心
- 開放空間告示牌

用途說明



景觀配置圖



- A 遊憩城憶
- B 快樂草原
- C 市集廣場
- D 共享中庭
- E 香榭大道

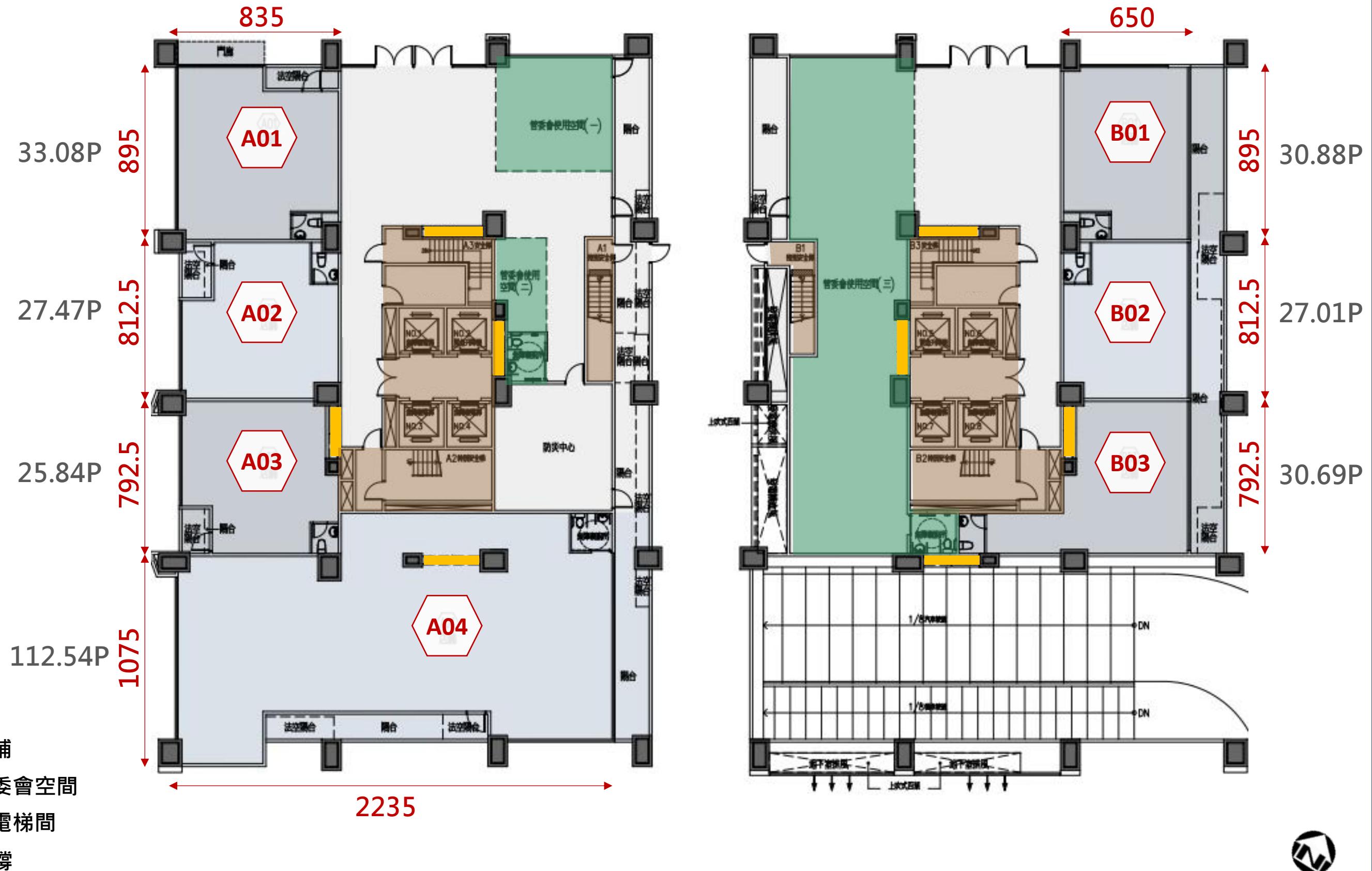
1F

一層平面圖

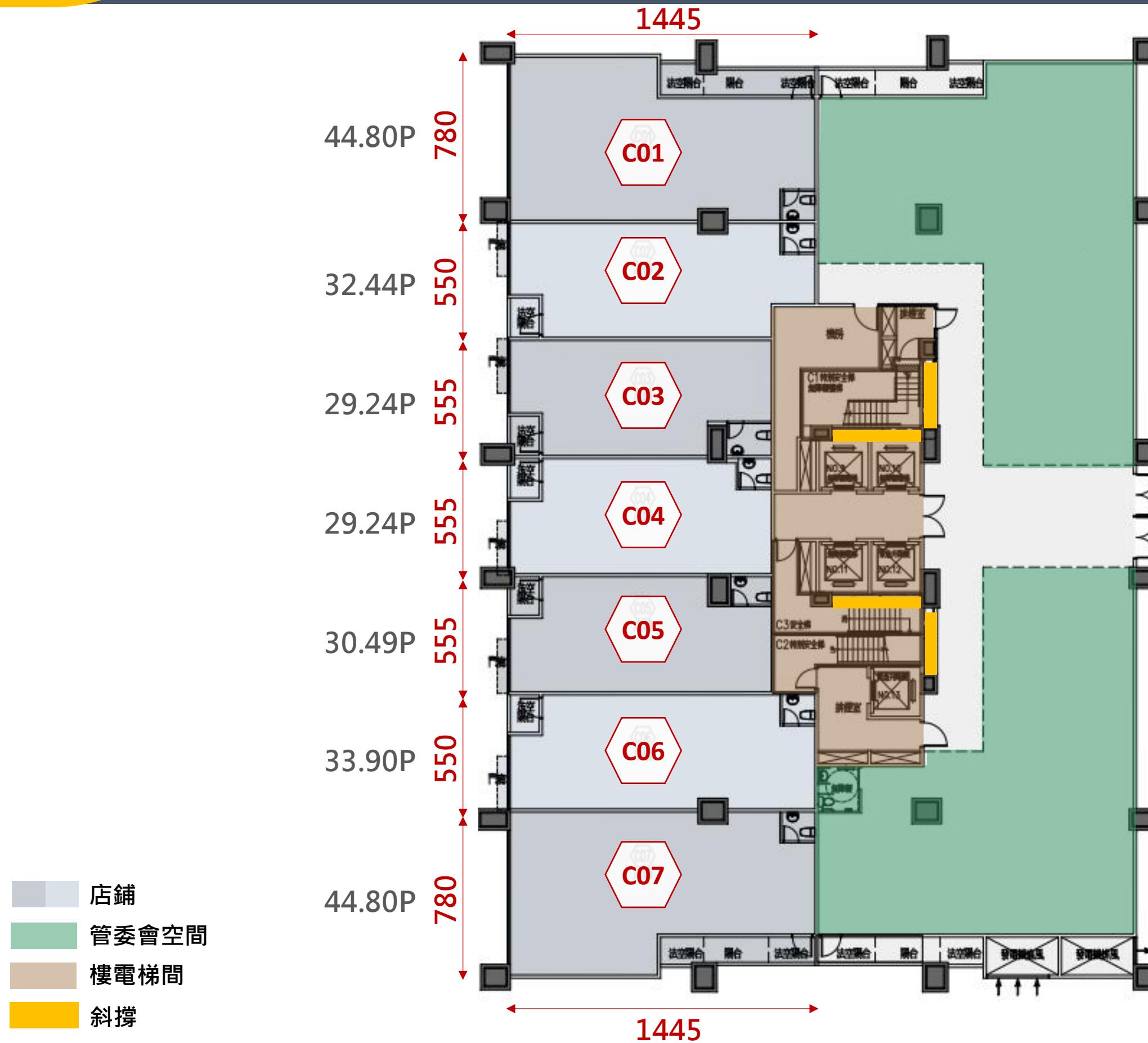
- 店鋪
- 管委會空間
- 社區（村里）活動中心
- ←→ 汽車動線
- ←→ 機車動線



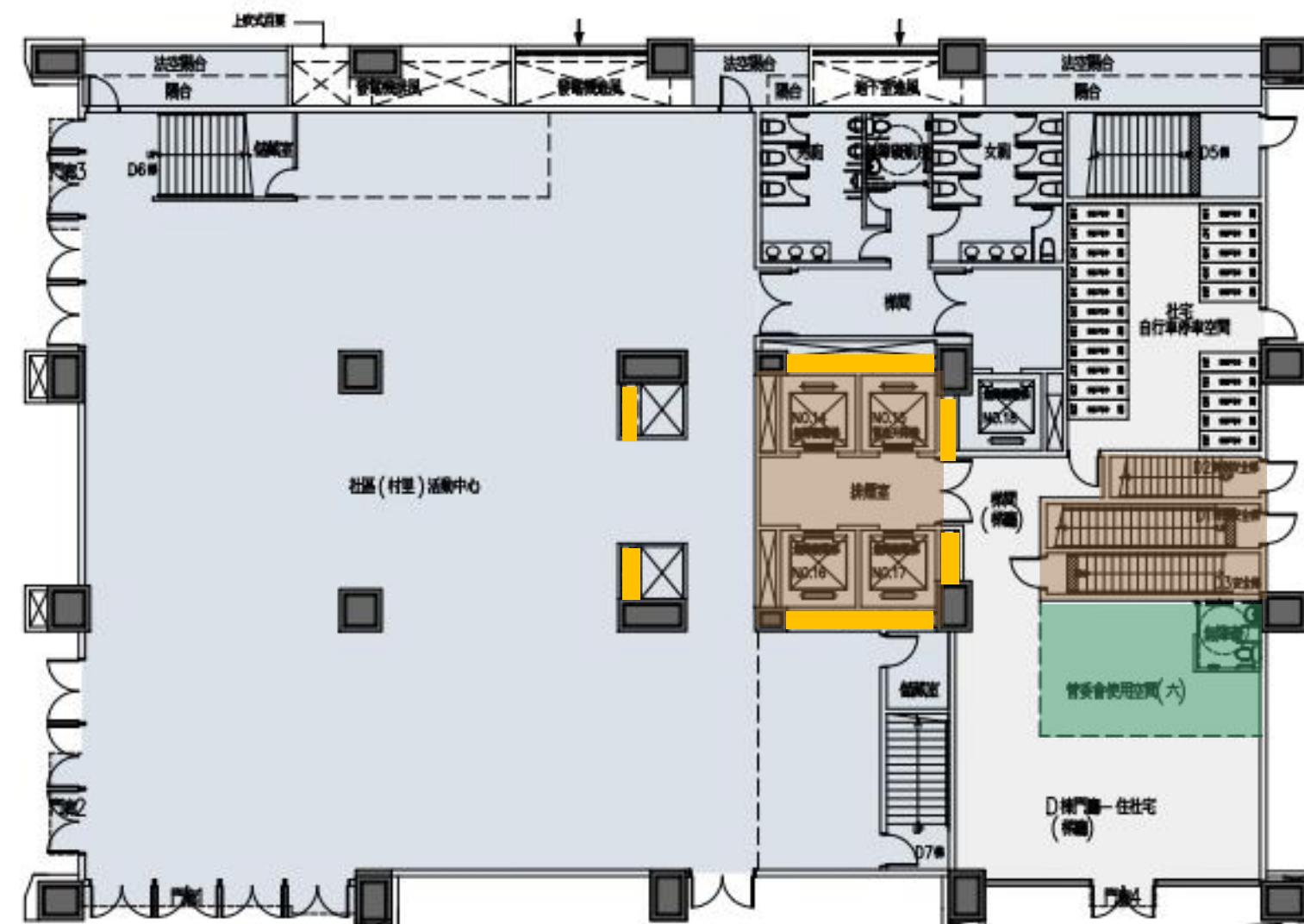
A、B棟 一層平面圖



C棟 一層平面圖



D棟 一層平面圖



社區(村里)活動中心

管委會空間

樓電梯間

斜撐

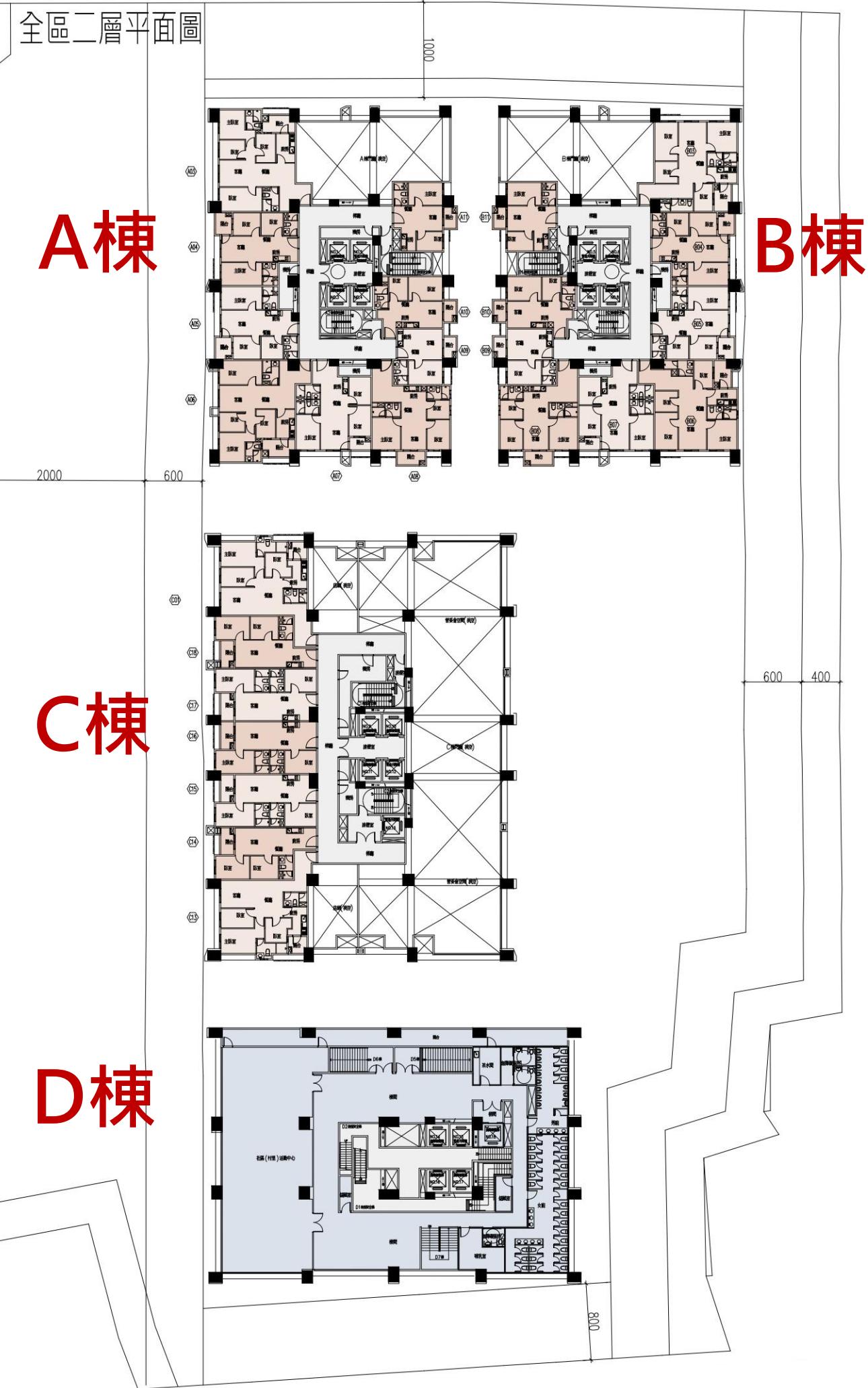


2F

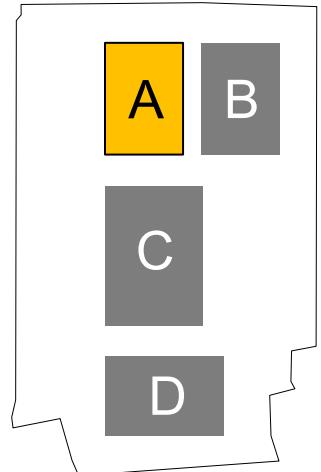
二層平面圖

住宅

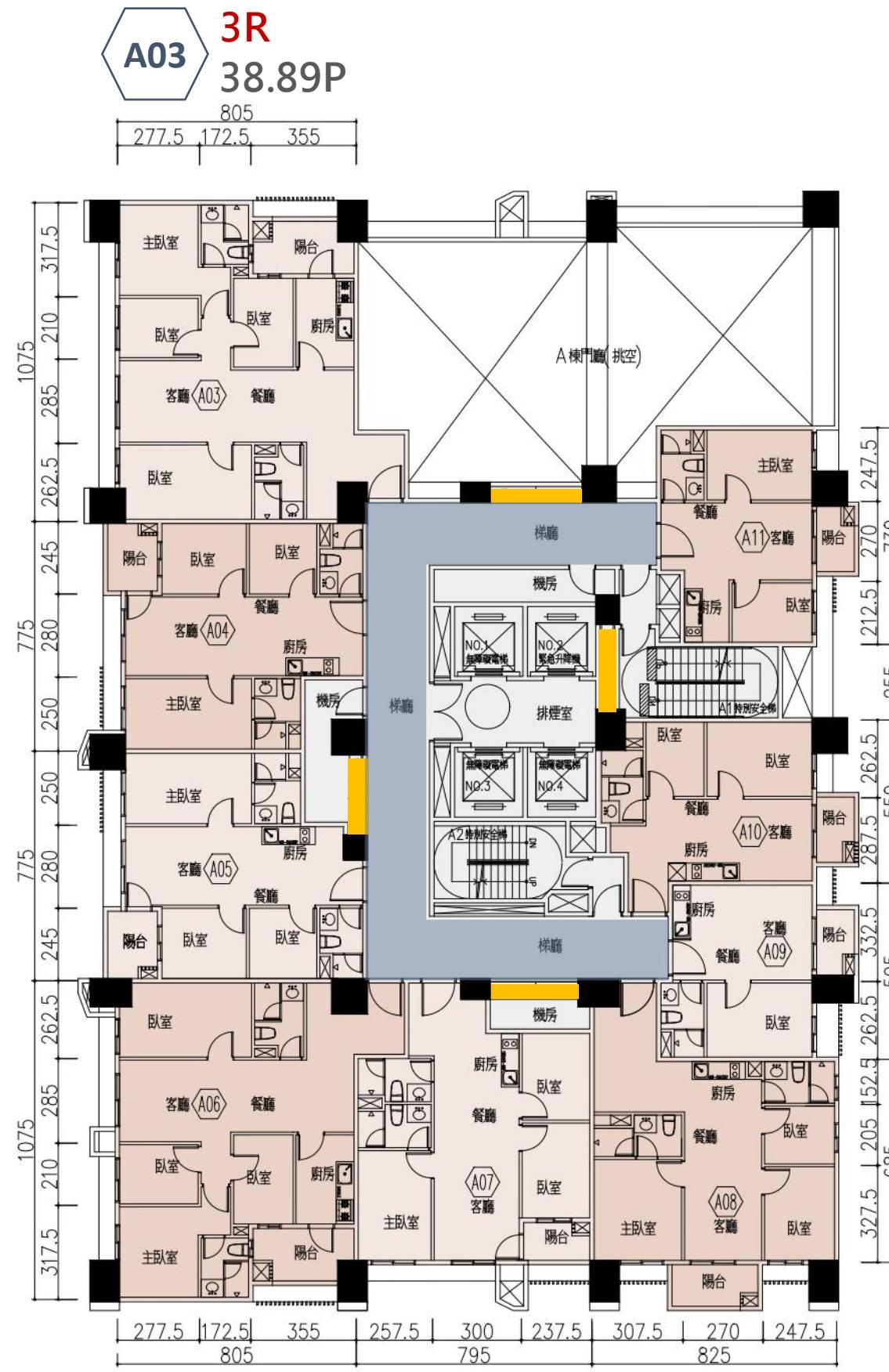
社區（村里）活動中心



A棟 二層平面圖



A04 2+1R 25.91P
A05 2+1R 25.69P
A06 4R 38.99P



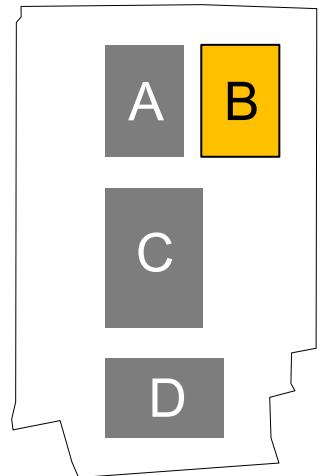
A03 3R 38.89P
A11 2R 17.46P
A10 1+1R 19.17P
A09 1R 14.57P

住宅
梯廳
斜撐

A07 2+1R 28.40P
A08 3R 29.61P

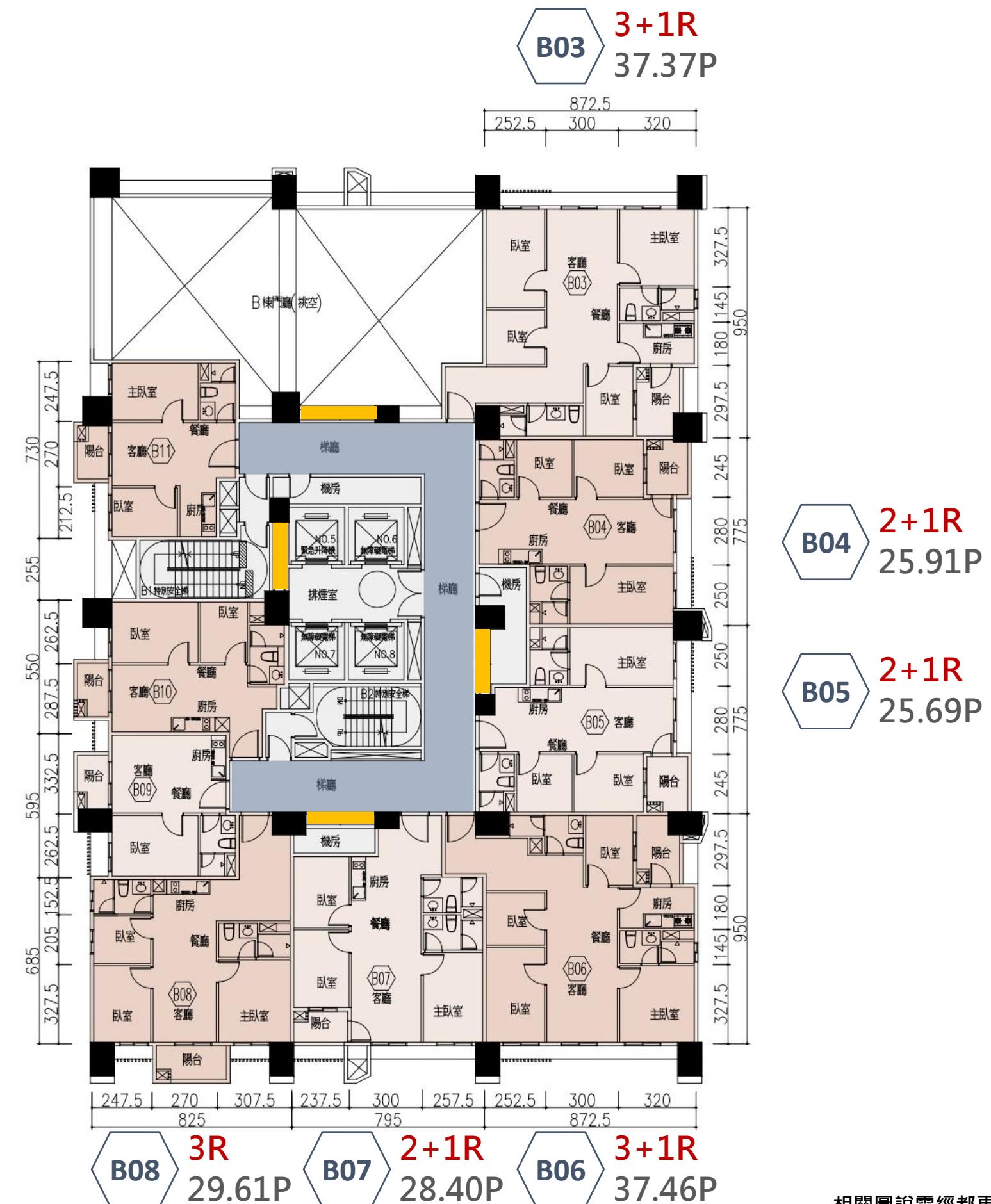


B棟 二層平面圖

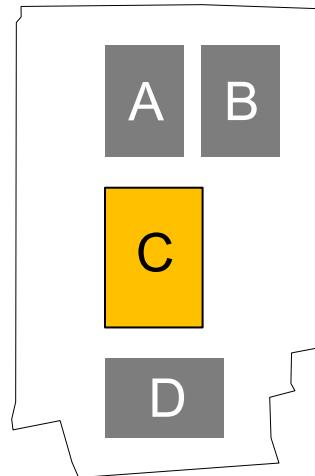


B11 2R 17.46P
B10 1+1R 19.17P
B09 1R 14.57P

住宅
梯廳
斜撐



C棟 二層平面圖



C01 3R
34.85P

C18 1+1R
21.36P

C17 1+1R
25.10P

C16 1+1R
25.10P

C15 1+1R
25.10P

C14 1+1R
21.58P

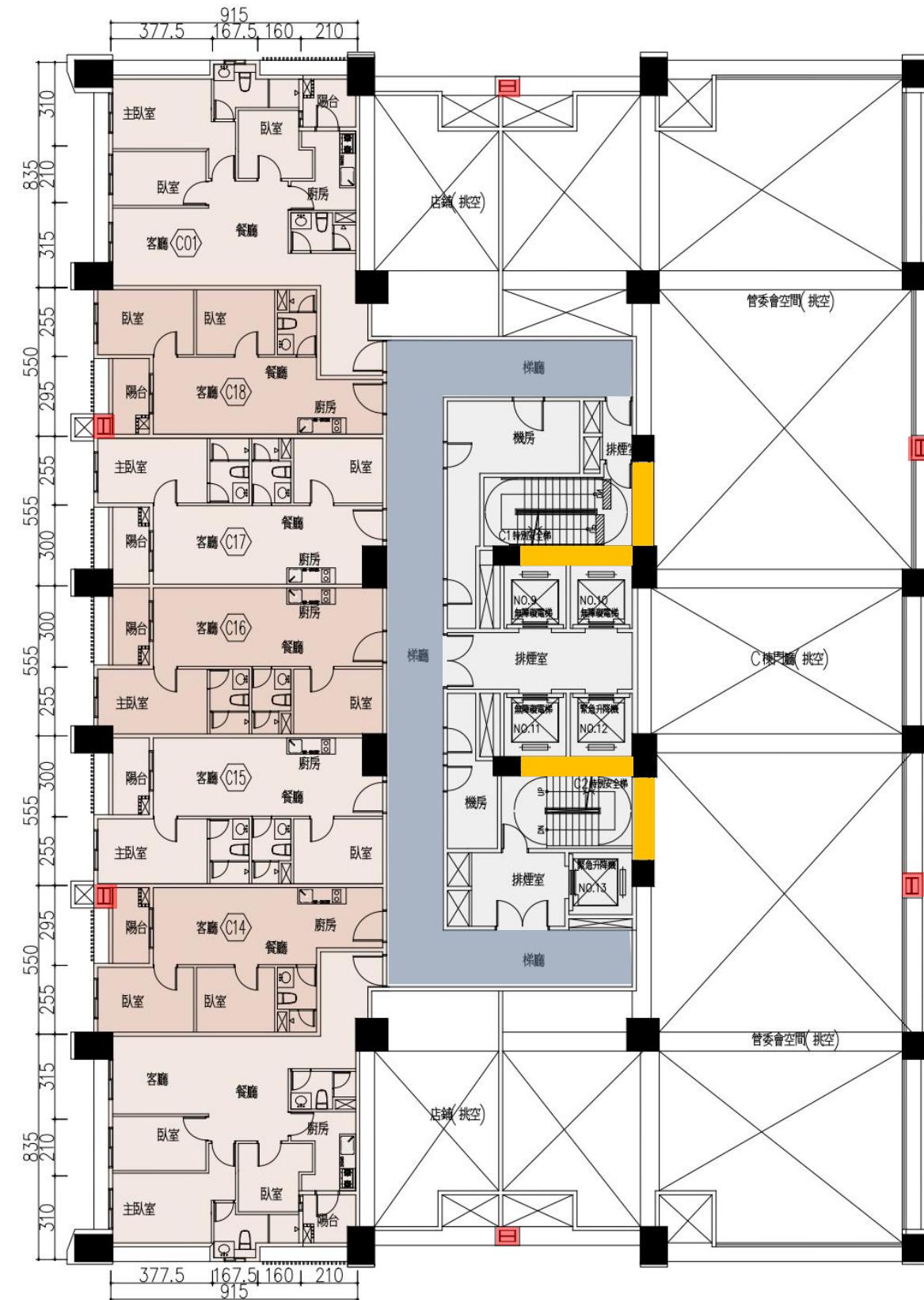
C13 3R
34.68P

住宅

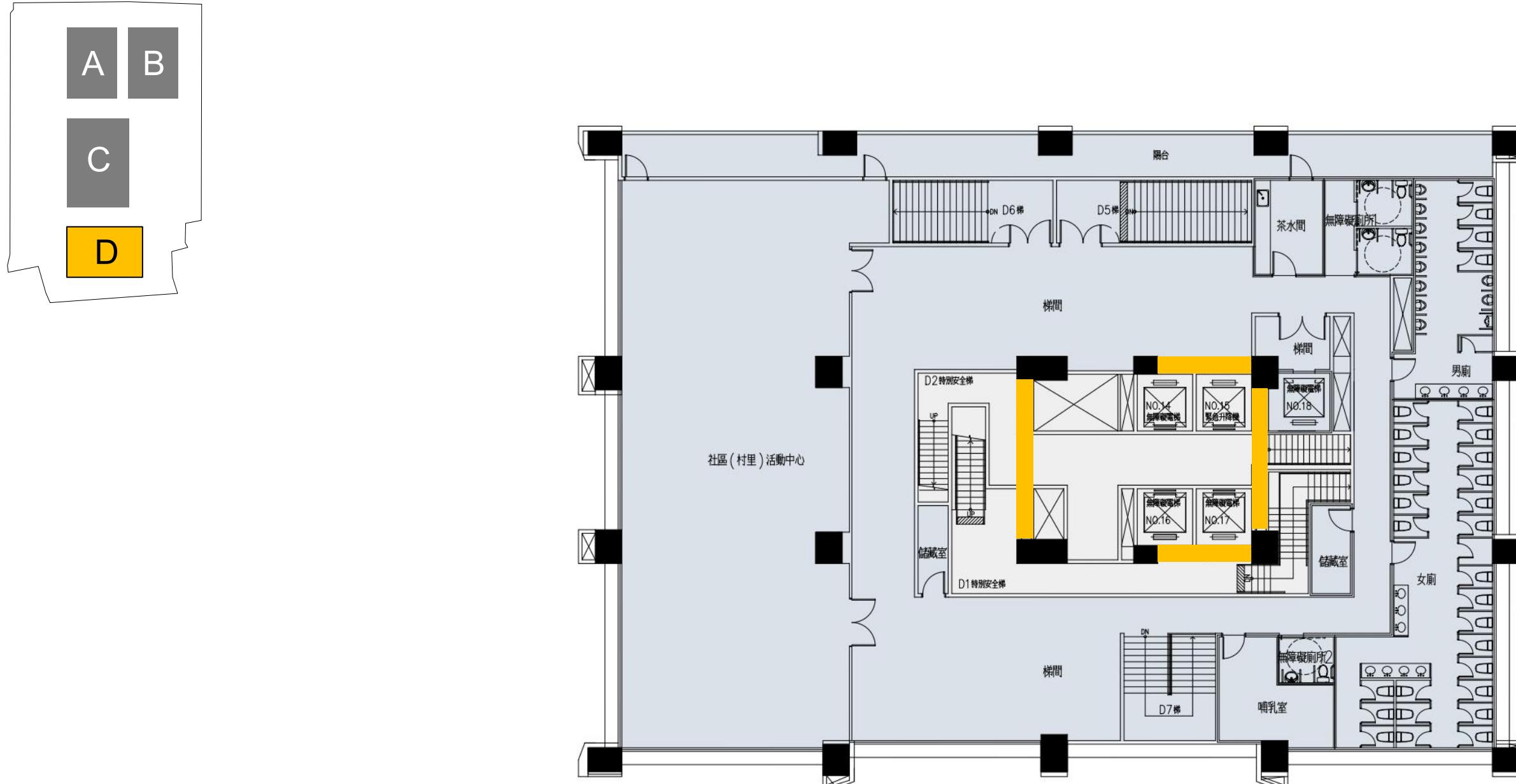
梯廳

斜撐

間柱



D棟 二層平面圖



社區(村里)活動中心

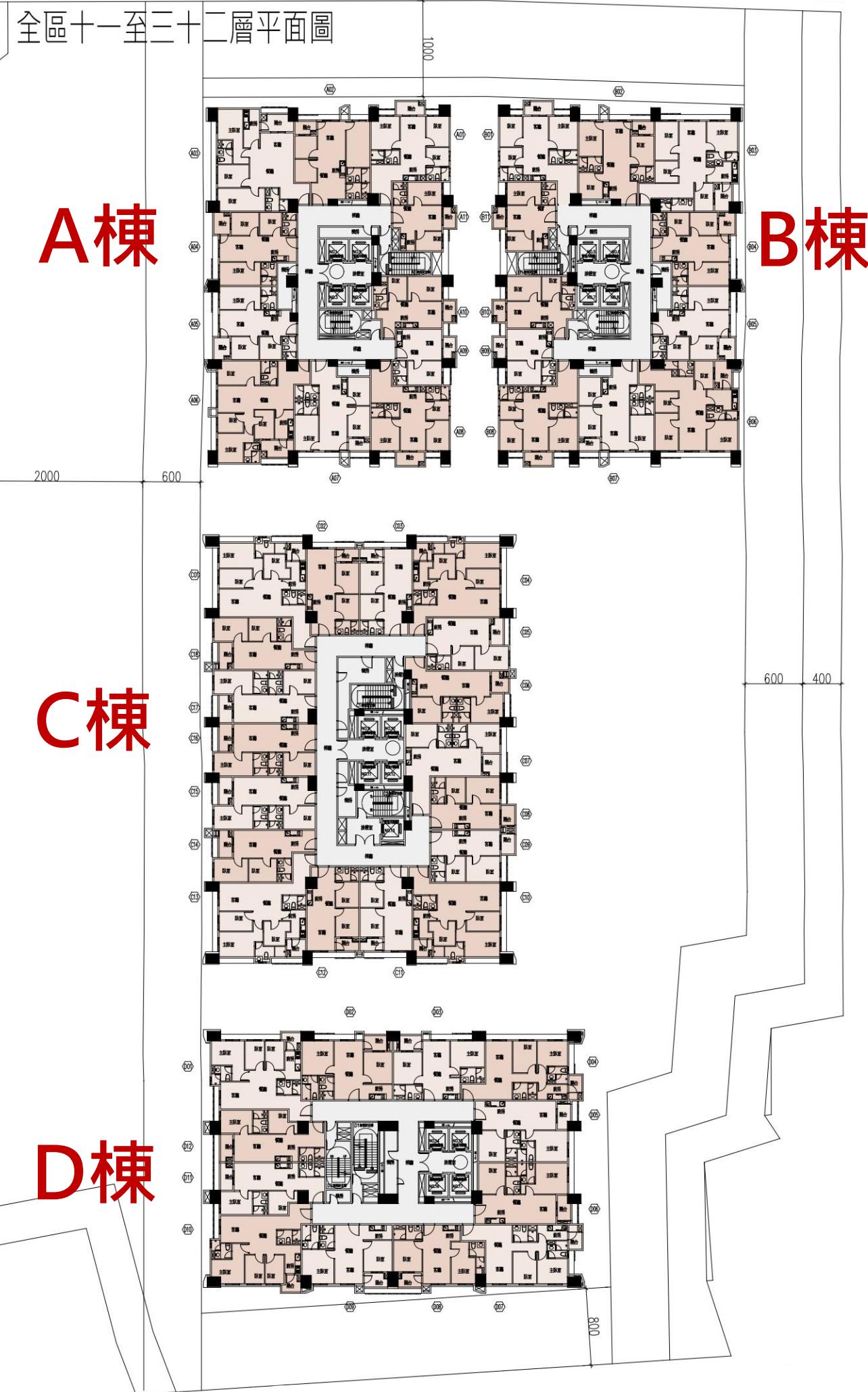
斜撐



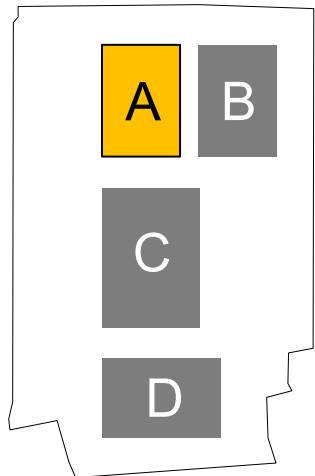
SF

標準層平面圖

住宅
梯廳

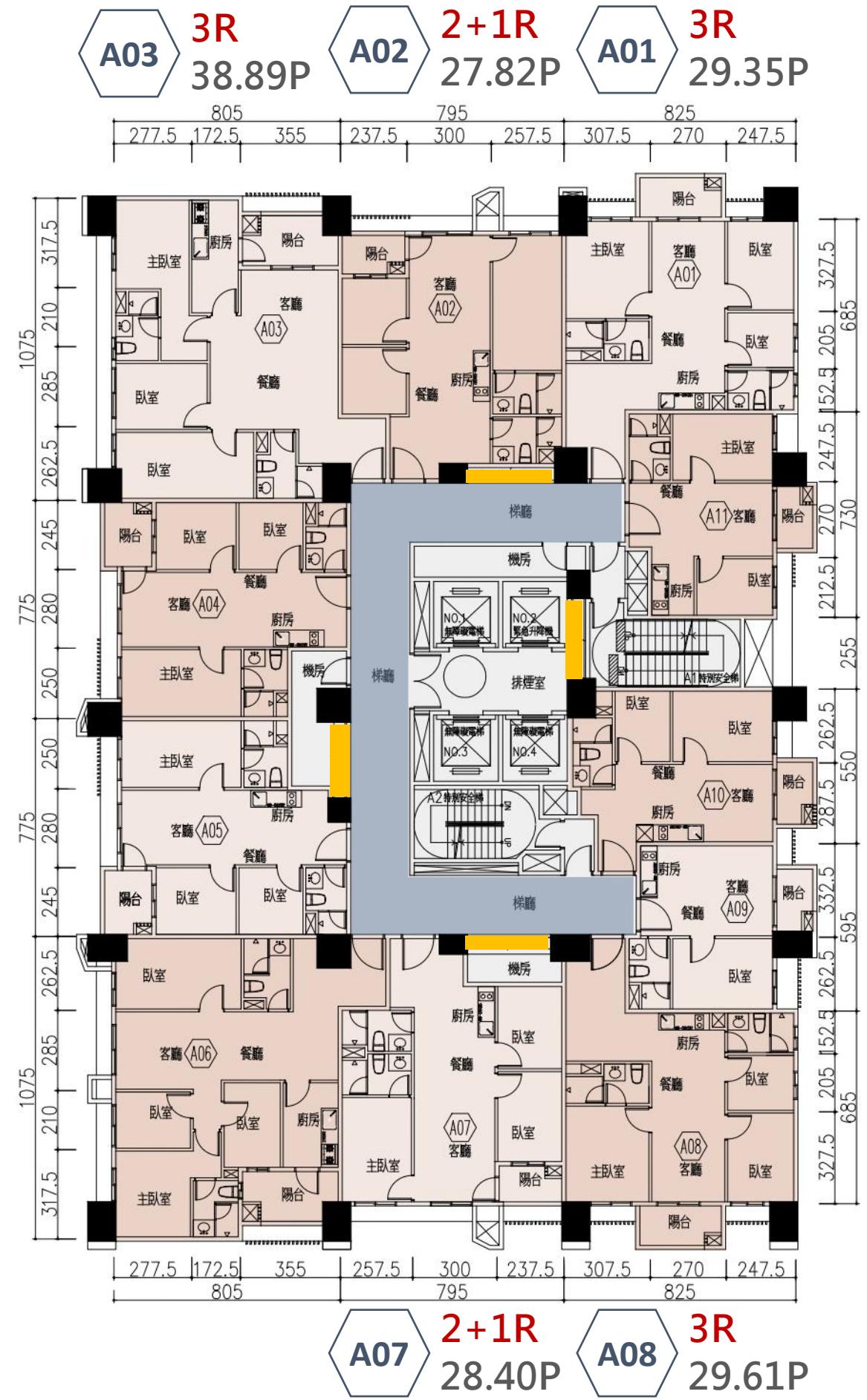


A棟 3~33層(標準層)平面圖

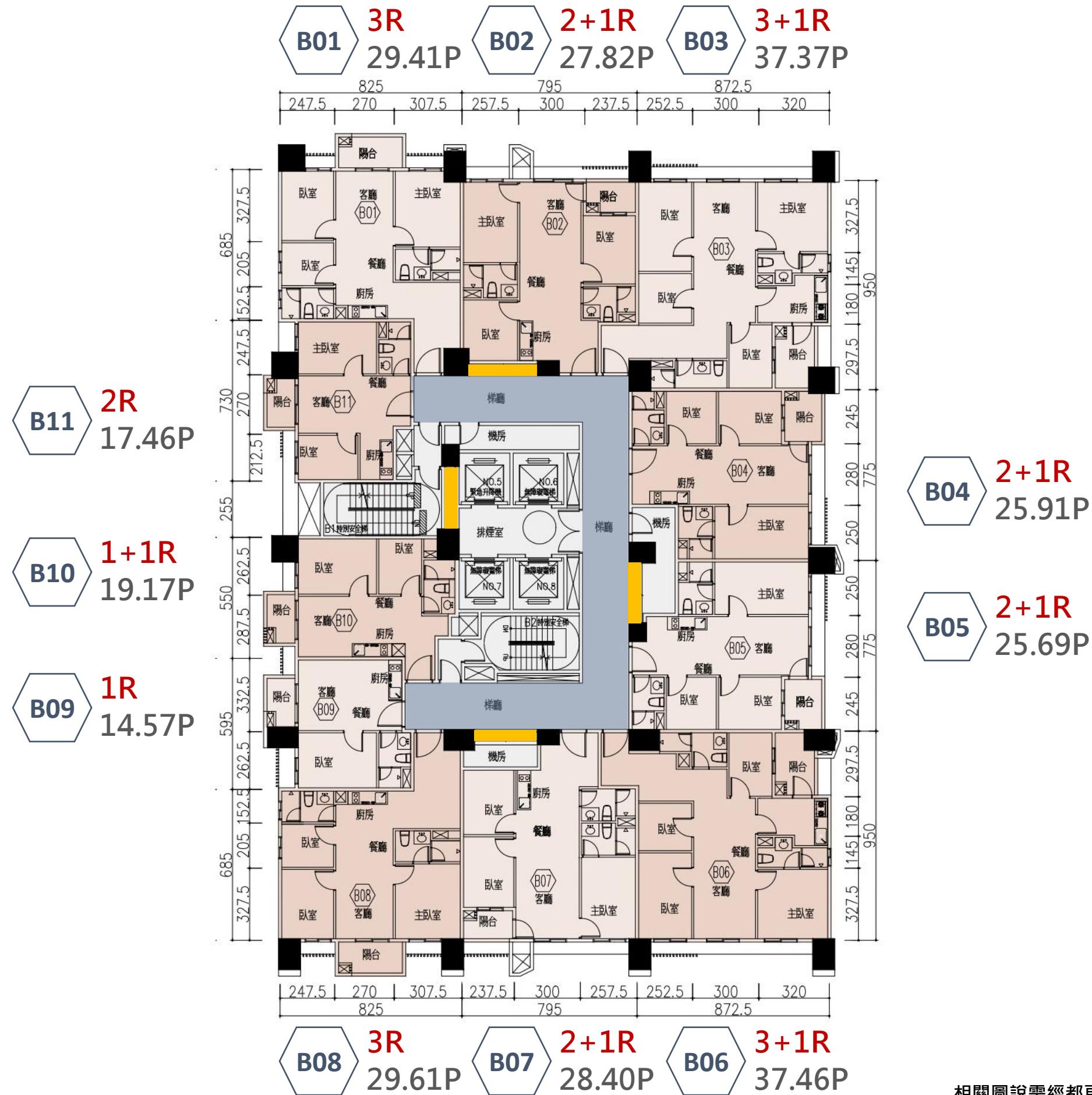
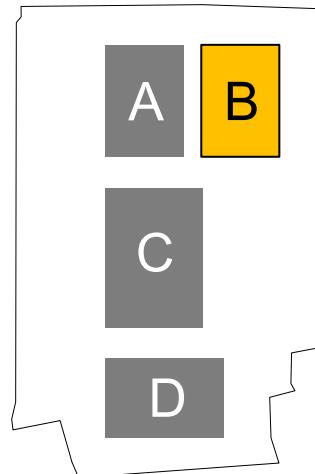


A04 2+1R 25.91P
A05 2+1R 25.69P
A06 4R 38.99P

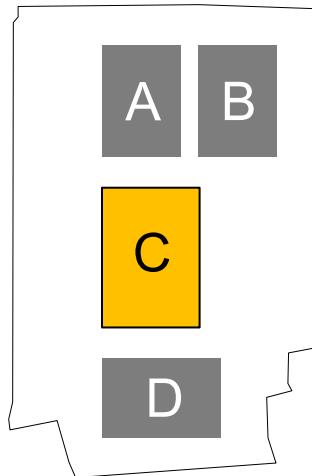
住宅
梯廳
斜撐



B棟 3~33層(標準層)平面圖



C棟 3~33層(標準層)平面圖



C01 3R
34.85P

C18 1+1R
21.36P

C17 1+1R
25.10P

C16 1+1R
25.10P

C15 1+1R
25.10P

C14 1+1R
21.58P

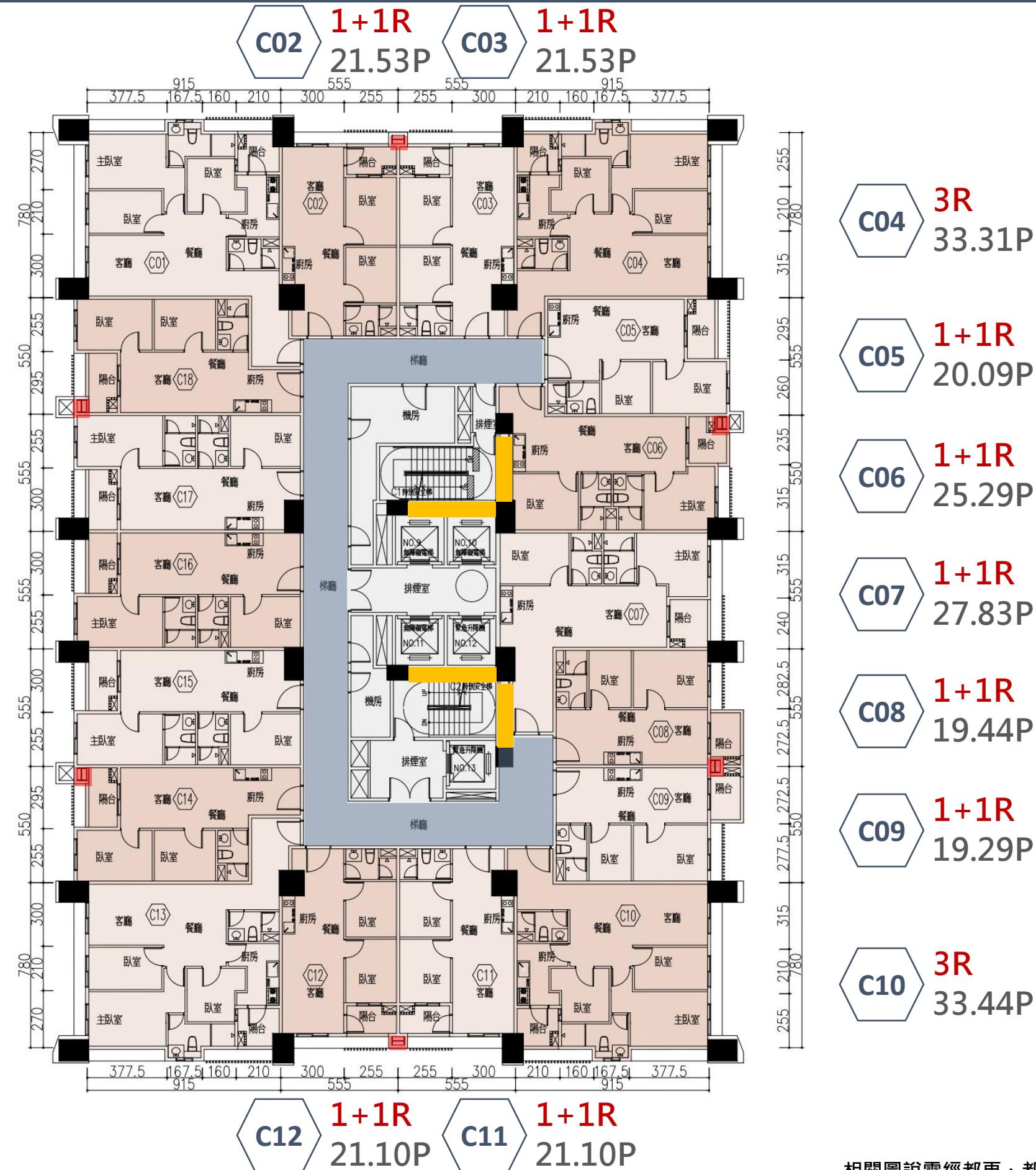
C13 3R
34.68P

住宅

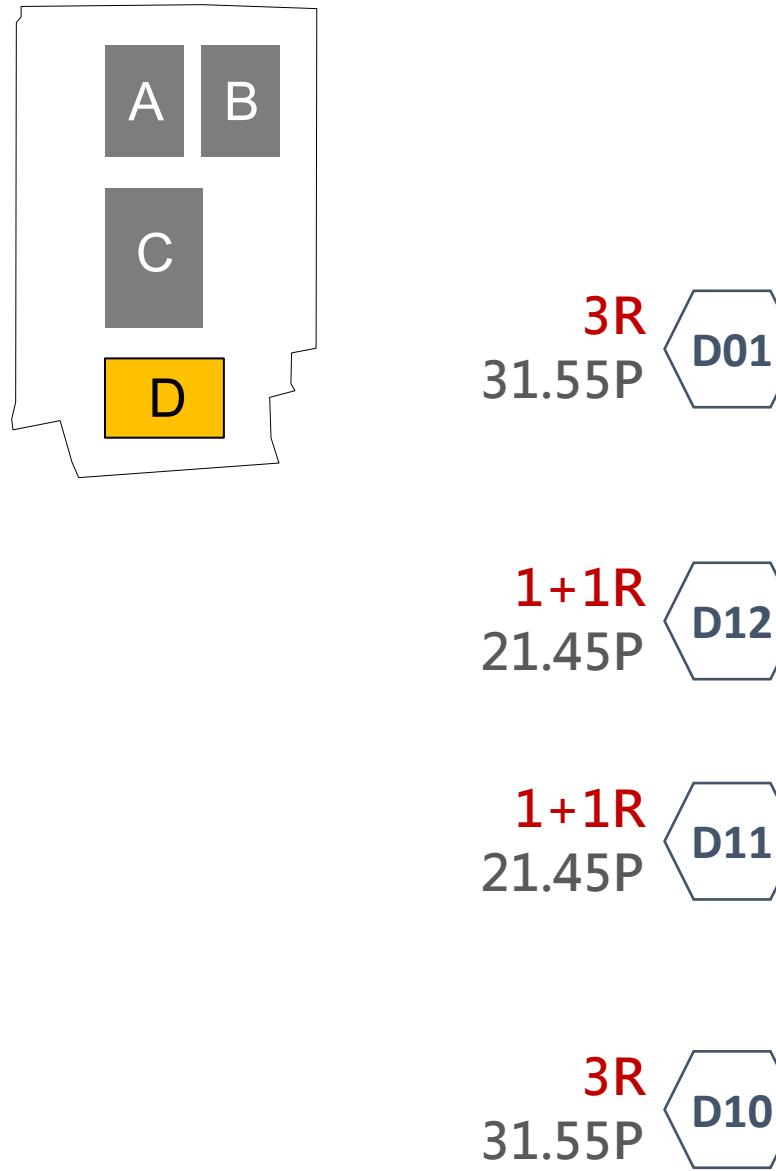
梯廳

斜撐

間柱



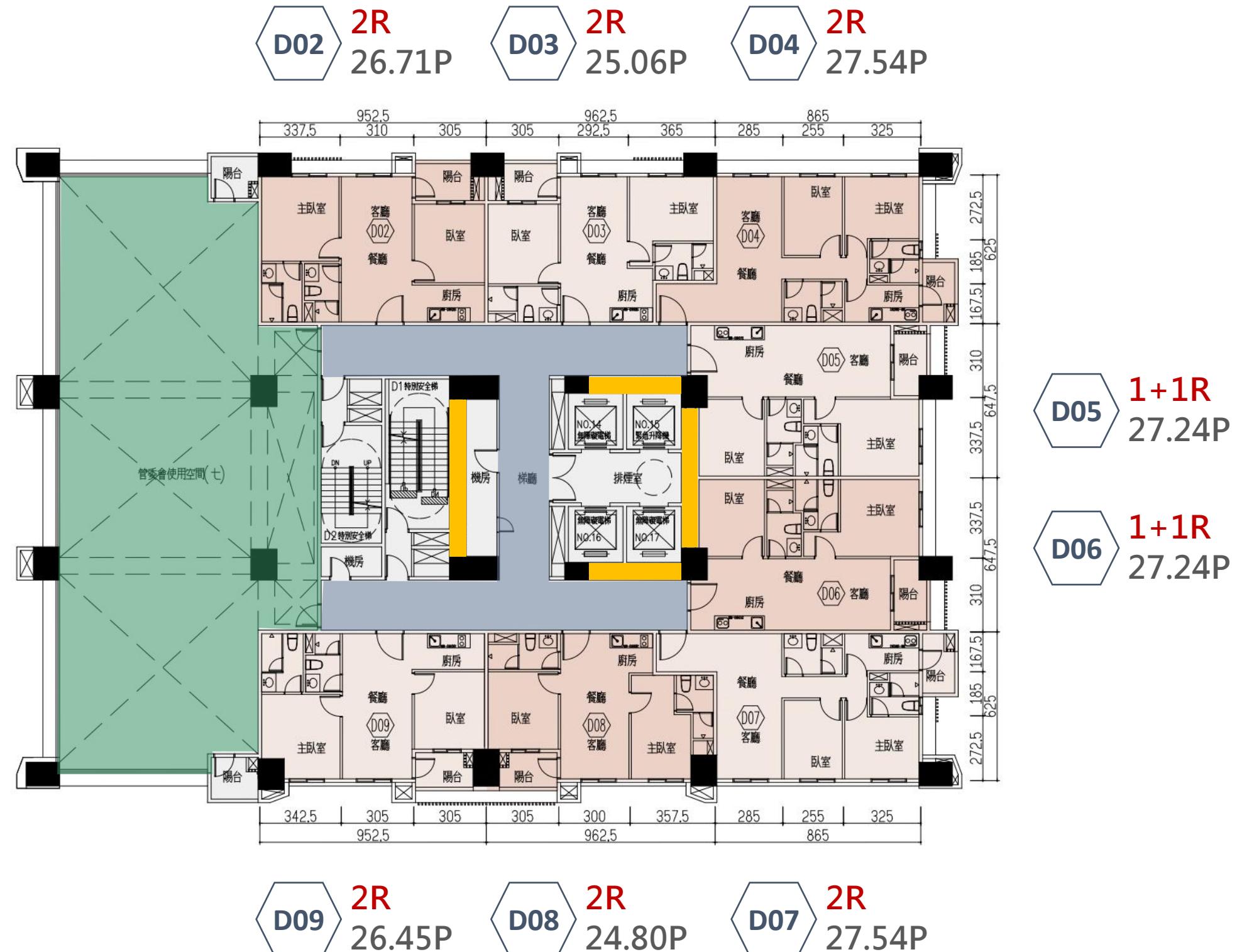
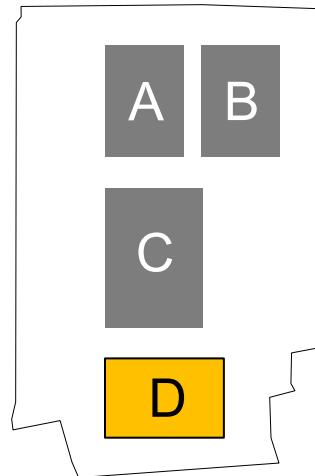
D棟 11~32層(標準層)平面圖



住宅
梯廳
斜撐

D09 2R 26.45P D08 2R 24.80P D07 2R 27.54P

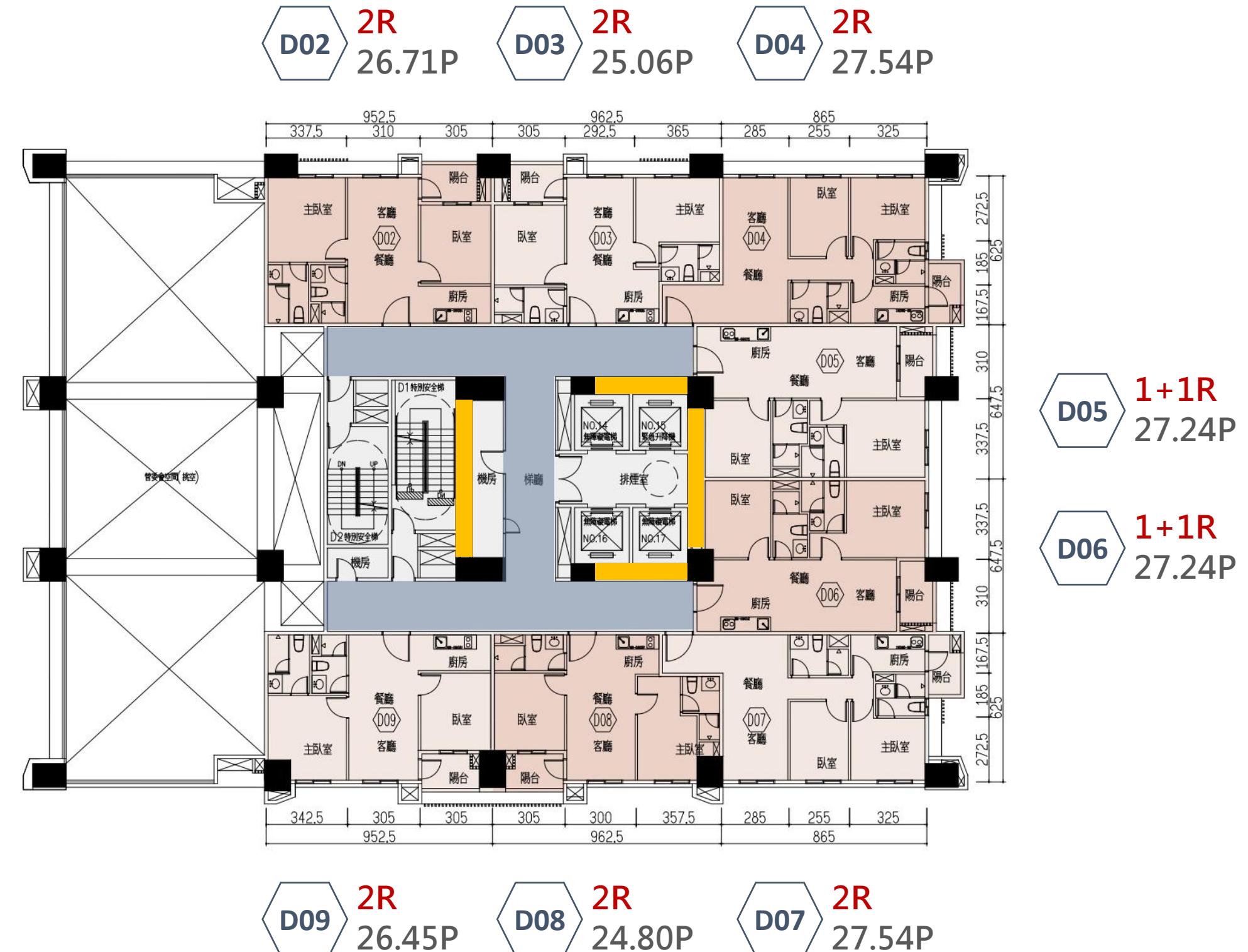
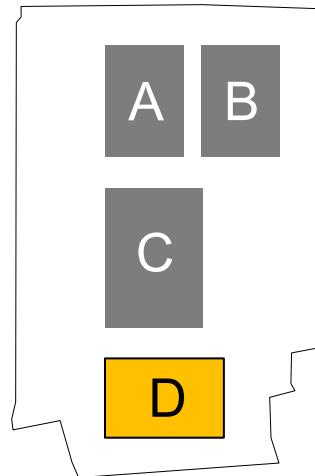




住宅
梯廳
斜撐
管委會空間



D棟 10層(標準層)平面圖



B1F
B2F

圖例

- ←→ 機車車行動線
- ←→ 汽車車行動線
- ←→ 自行車車行動線
- 自行車停車空間
- 垃圾車專用停車位
- 社區使用車位(配置於鄰近各梯間)
- 無障礙汽、機車位
- 無障礙安全梯、無障礙電梯
- 捐贈公益設施車位



地下一層平面圖

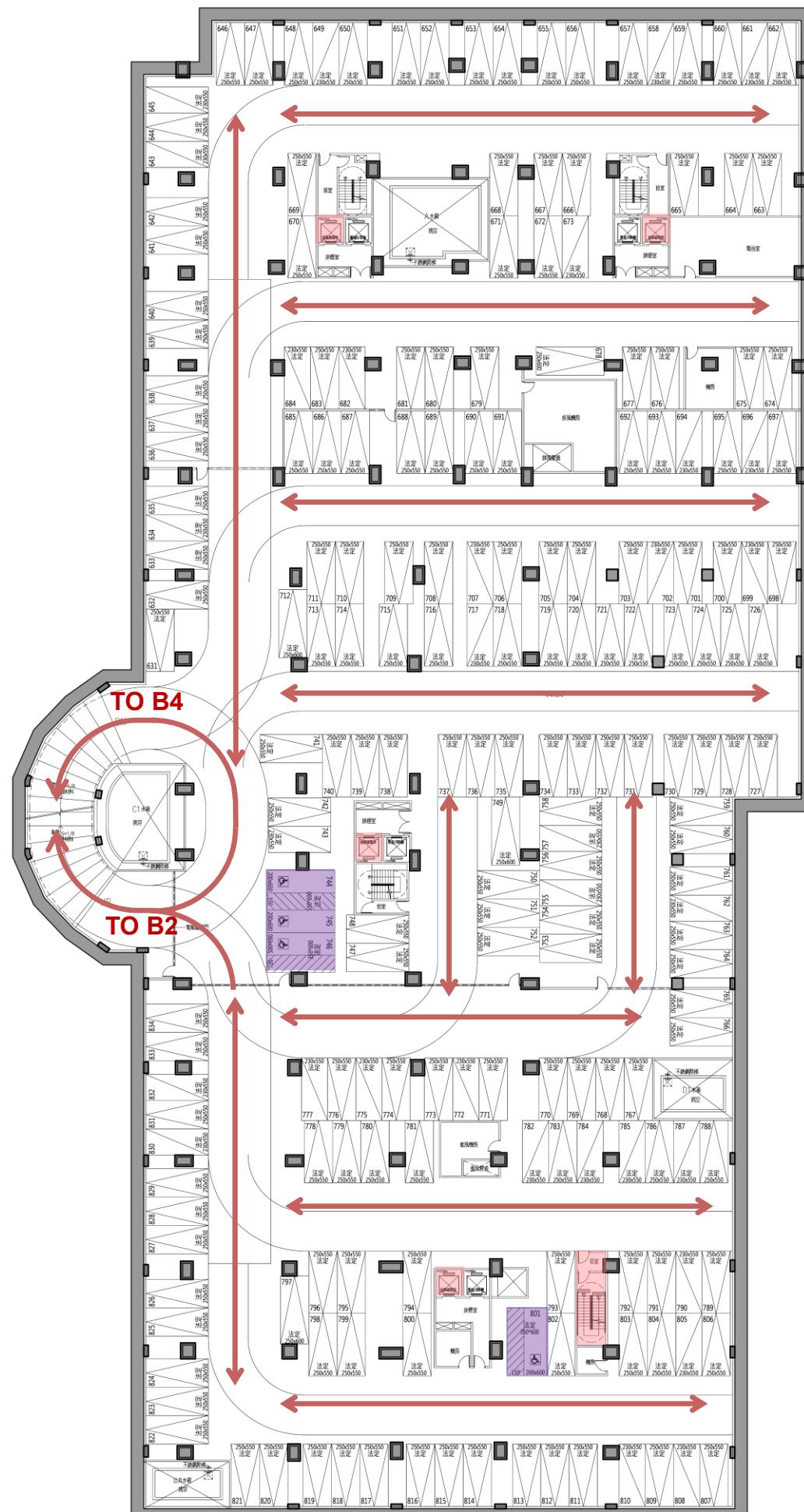


地下二層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

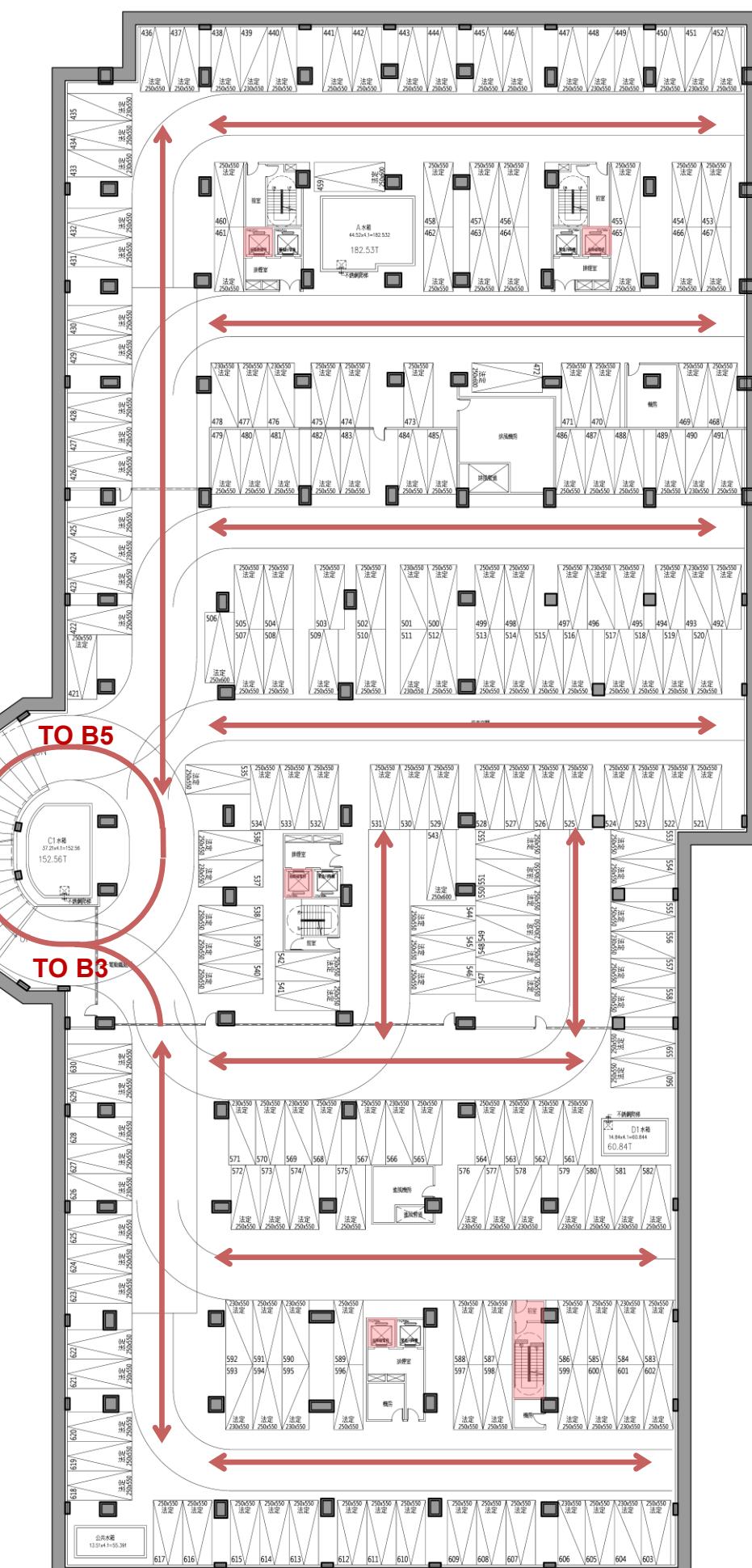
B3F B4F



圖例

- ← 汽車車行動線
- 無障礙安全梯、無障礙電梯
- 無障礙汽、機車位

地下三層平面圖



地下四層平面圖



B5F
B6F

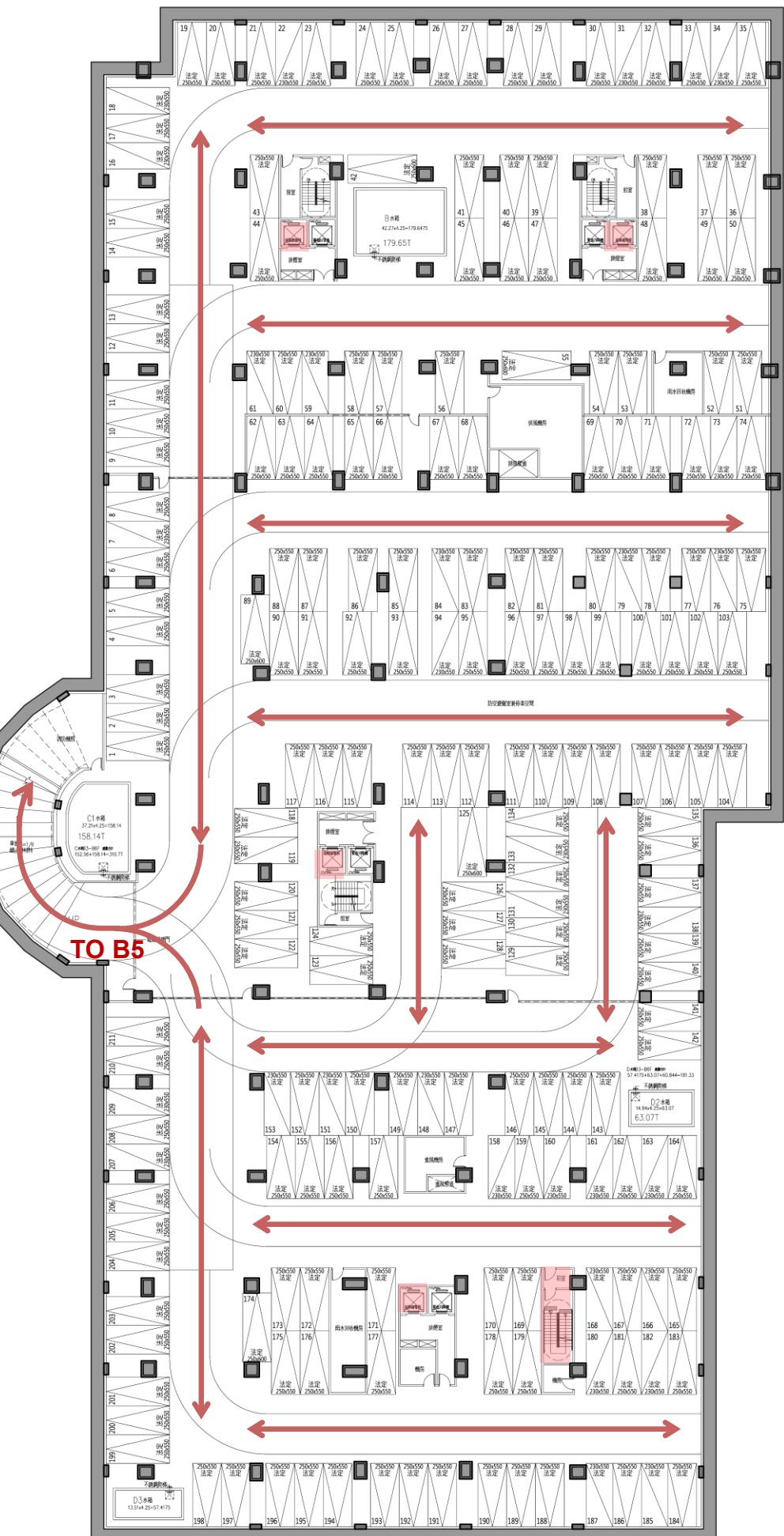


圖例

← 汽車車行動線

無障礙安全梯、無障礙電梯

地下五層平面圖



地下六層平面圖



相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

防災配置說明

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉 電話：02-2388-2898

設計人：上圓聯合建築師事務所 聯絡人：吳佩珊 電話：02-2966-4366 # 839

建築物地點（地號或地址）：新北市永和區保福段 162 等地號

建筑物概要（樓高及用途）：地下 6 層、地上 32、33 層住商混合大樓

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線		
(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之 道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 16 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，使得有效		

承辦人：

科員簡德 0311
526

單位主管：

科員簡德賢代

地籍圖謄本

中地電謄字第181563號

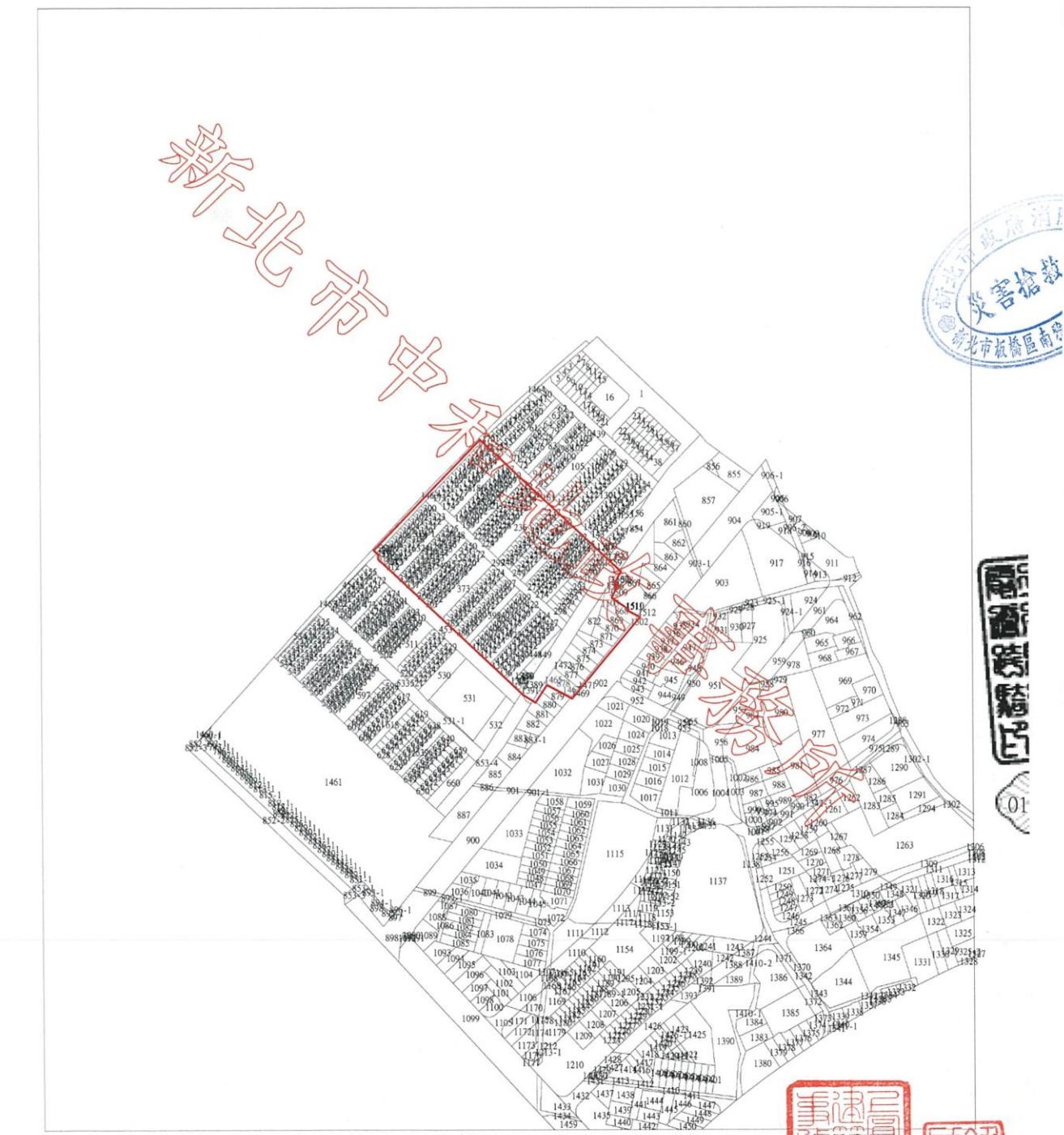
土地坐落：新北市永和區保福段162,311,452,878,868,287地號共6筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：新北市中和地政事務所

本謄本核發機關： 新北市中和地政事務所

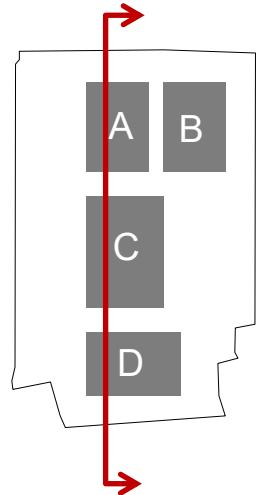
主任：陳素霞



比例尺：1/3000

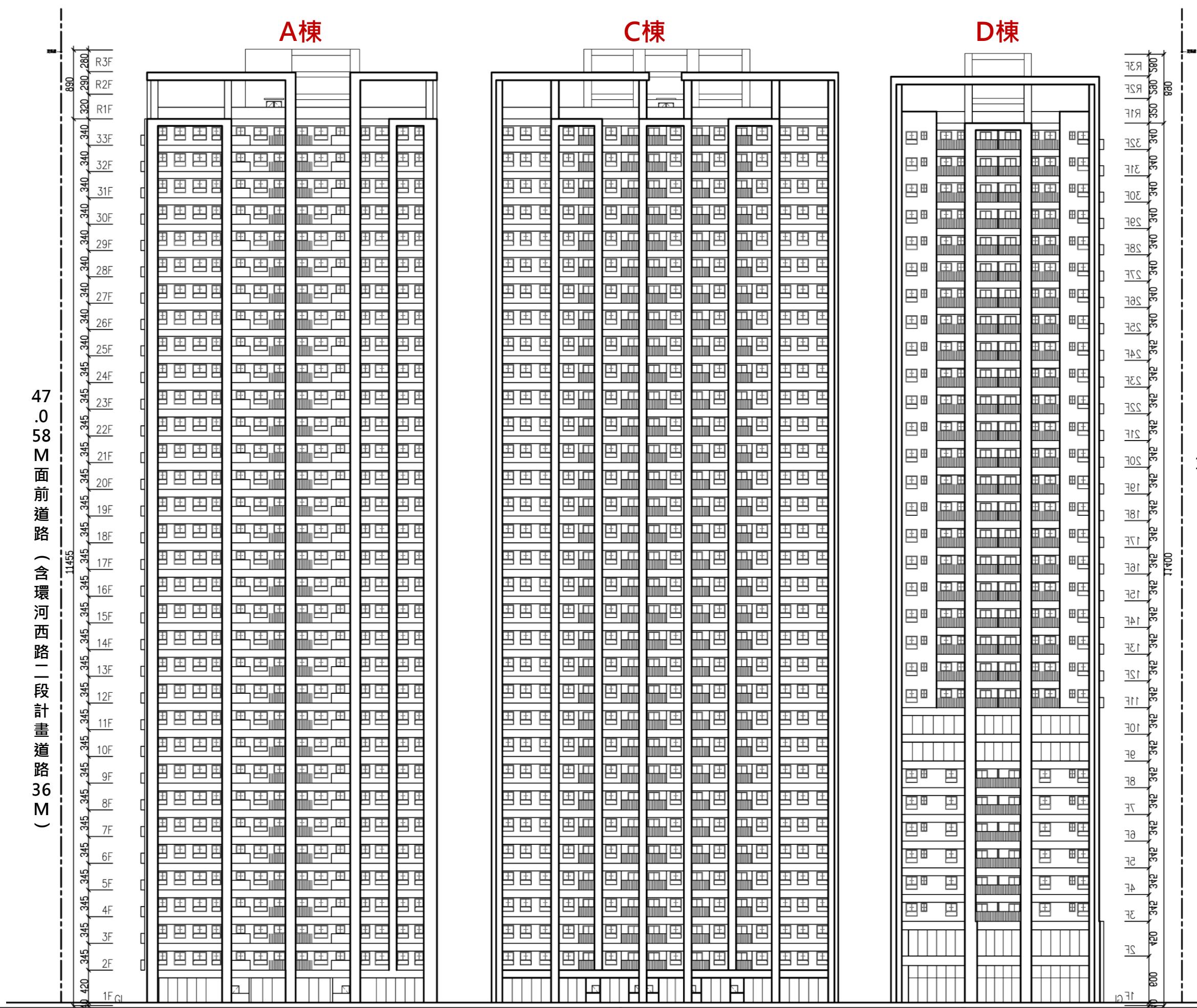
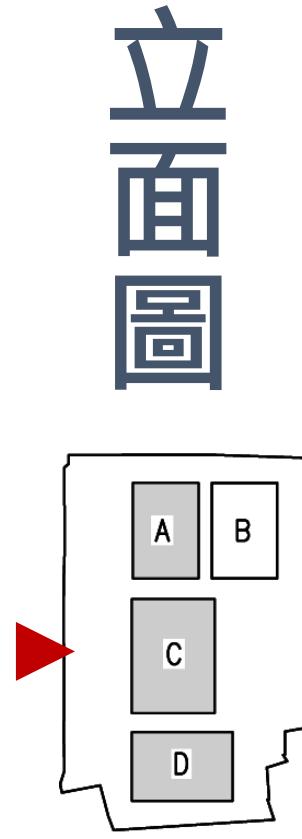
本謄本係網路申領之電子謄本，由上圓聯合建築師事務所自行列印謄本種類碼：MJR72XHLEUM，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性。惟為考量資料傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

四四四四四

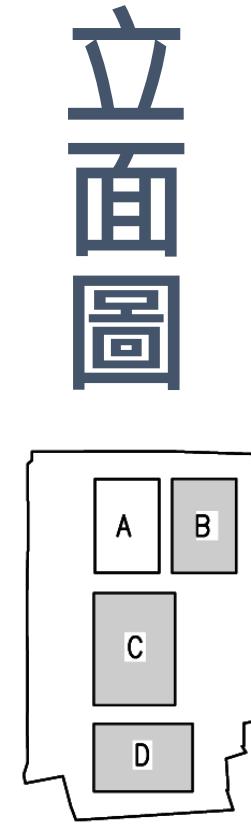


- 集合住宅
- 店鋪
- 管委會使用空間
- 社區(村里)活動中心
- 社會住宅
- 停車空間、機電設備空間

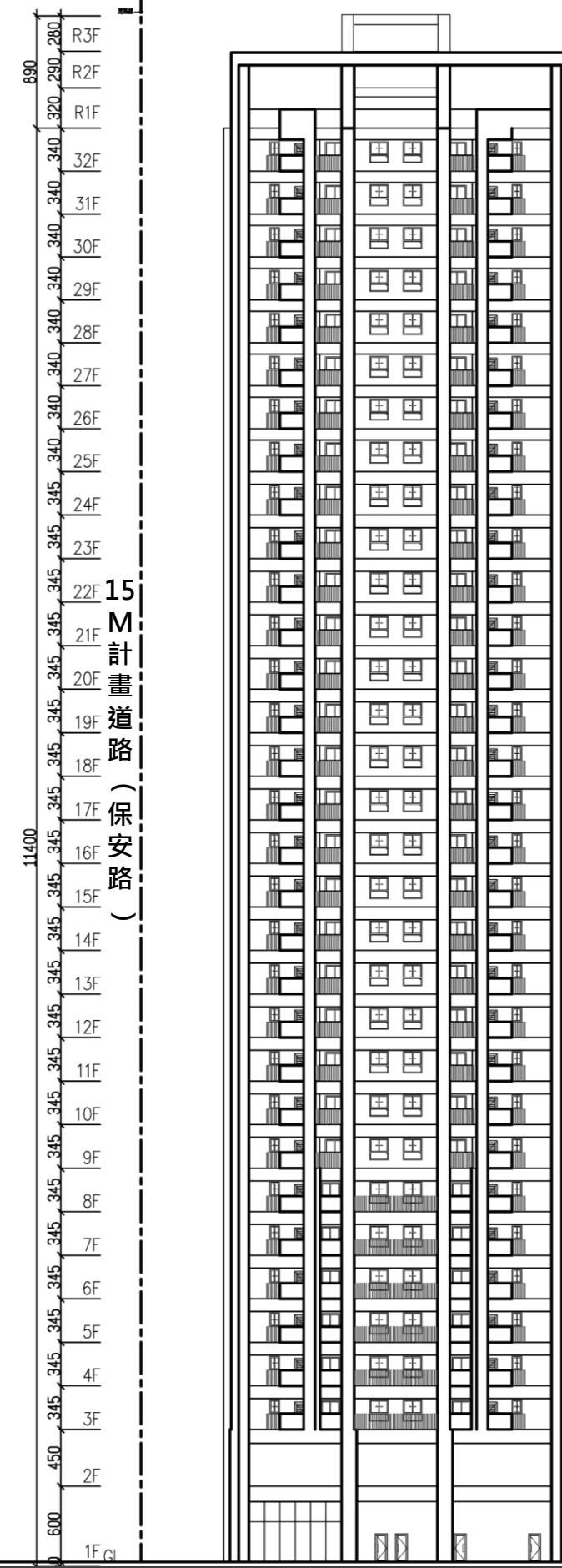




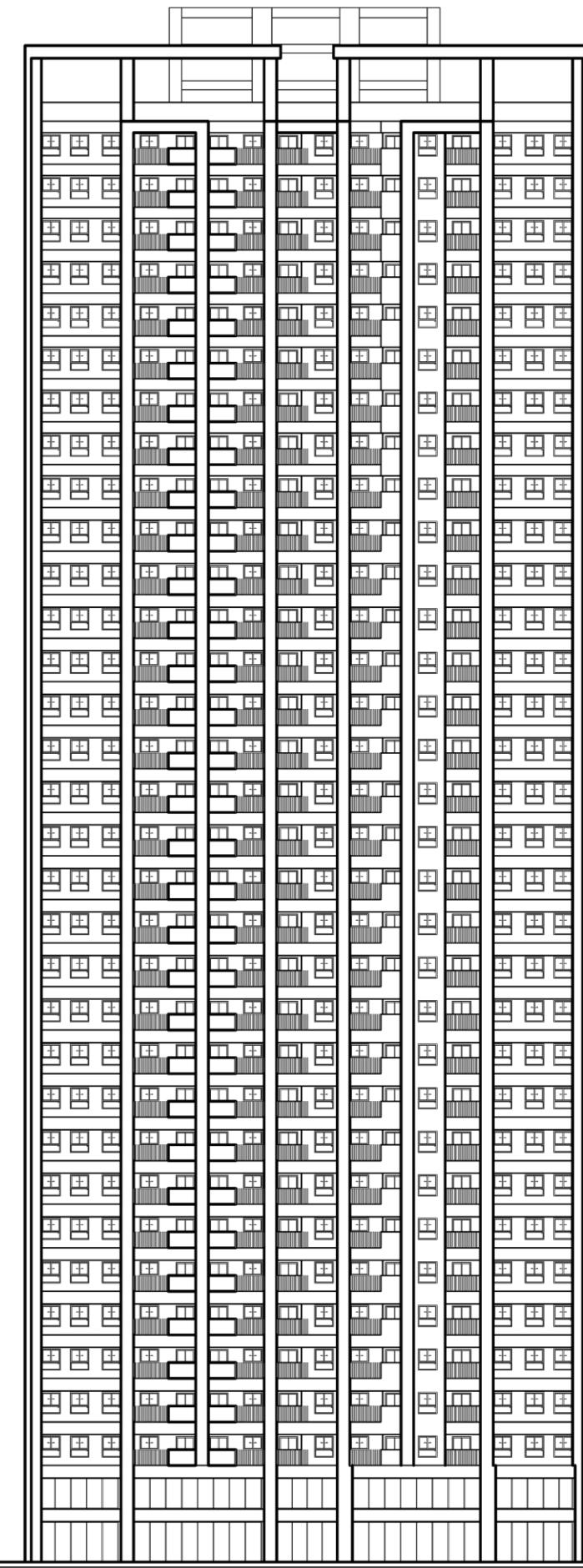
西向立面圖



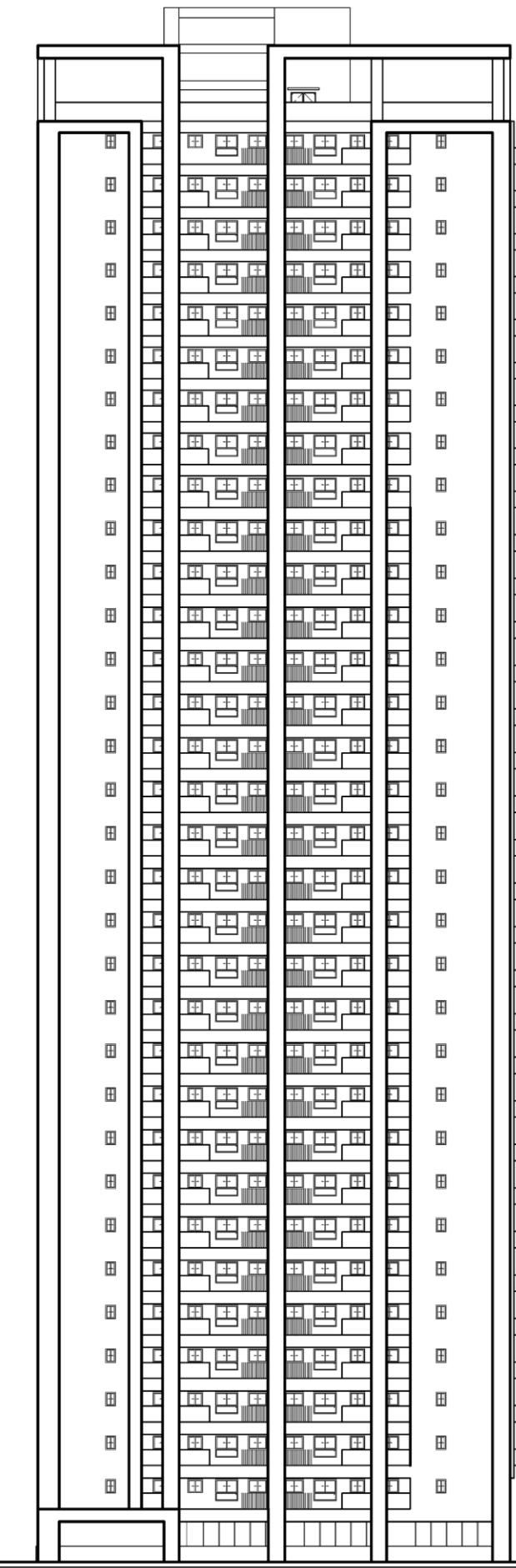
D棟



C棟



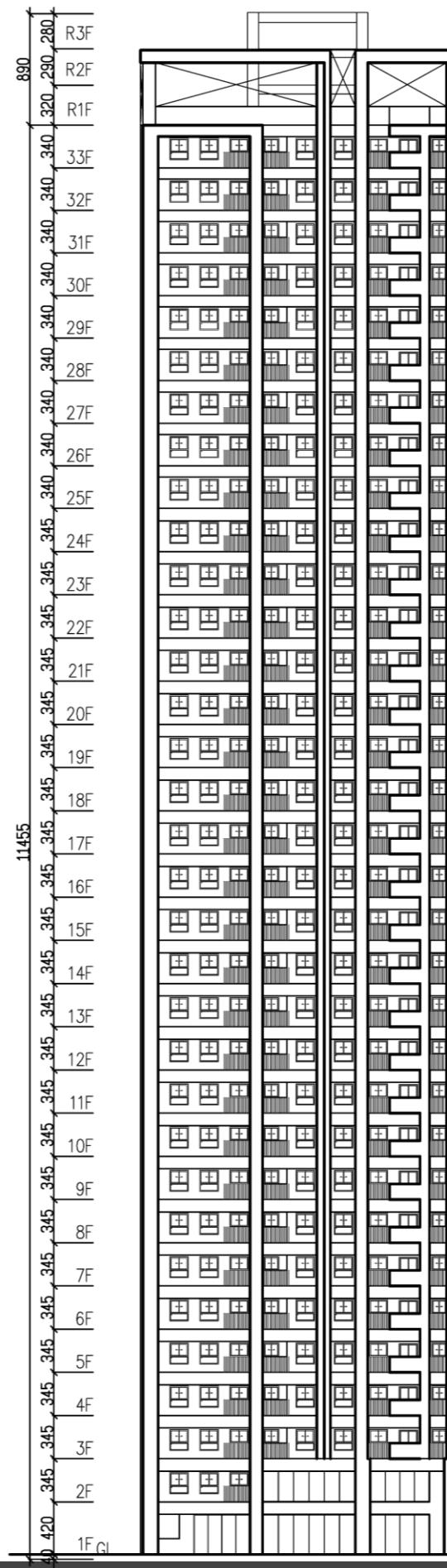
B棟



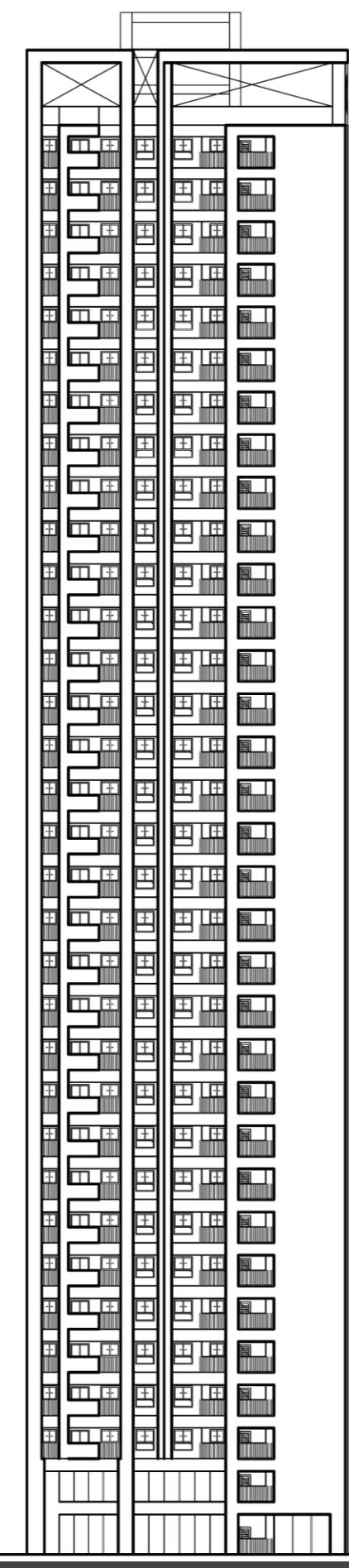
東向立面圖



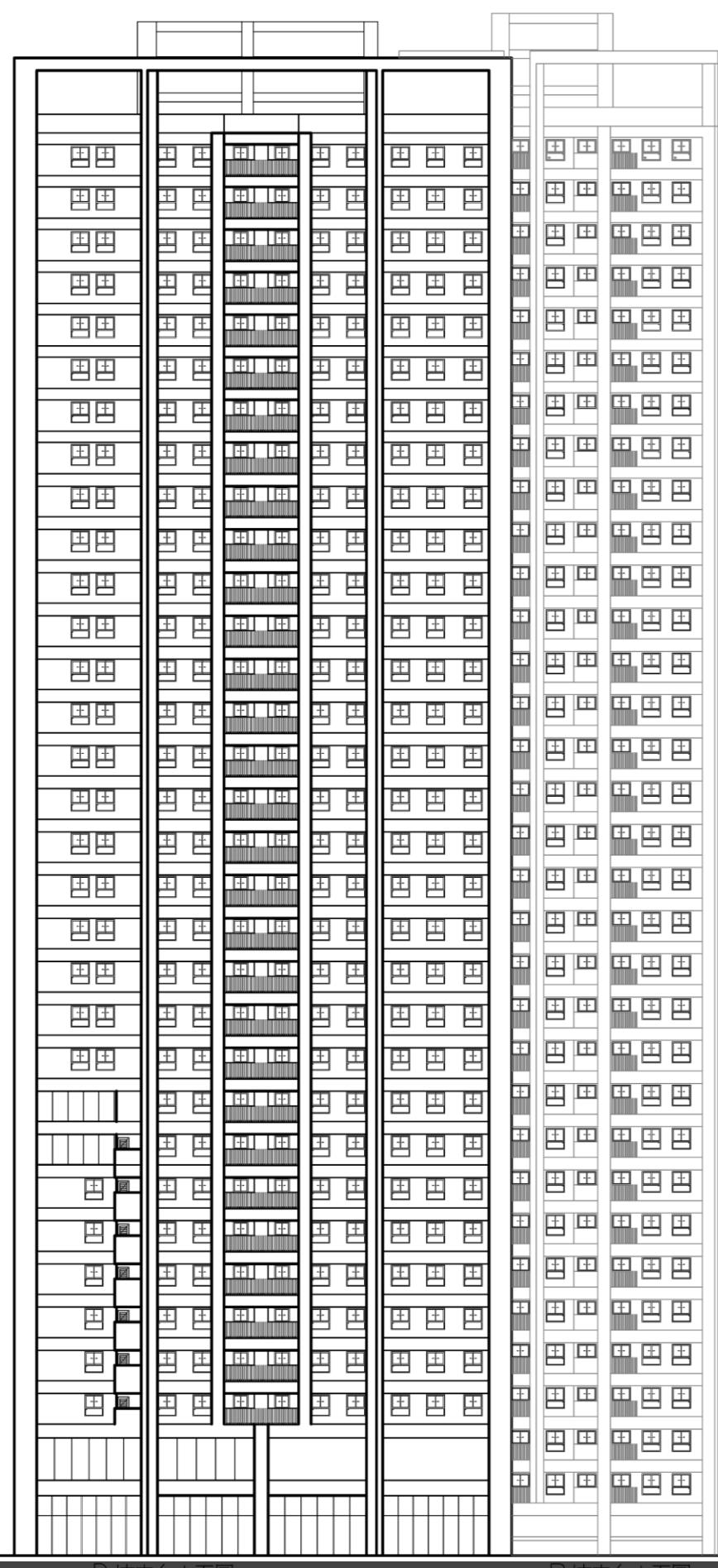
B棟



A棟



D棟



B棟



北向立面圖

南向立面圖



更新前後估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所

評價基準日(價格日期)：114年1月31日



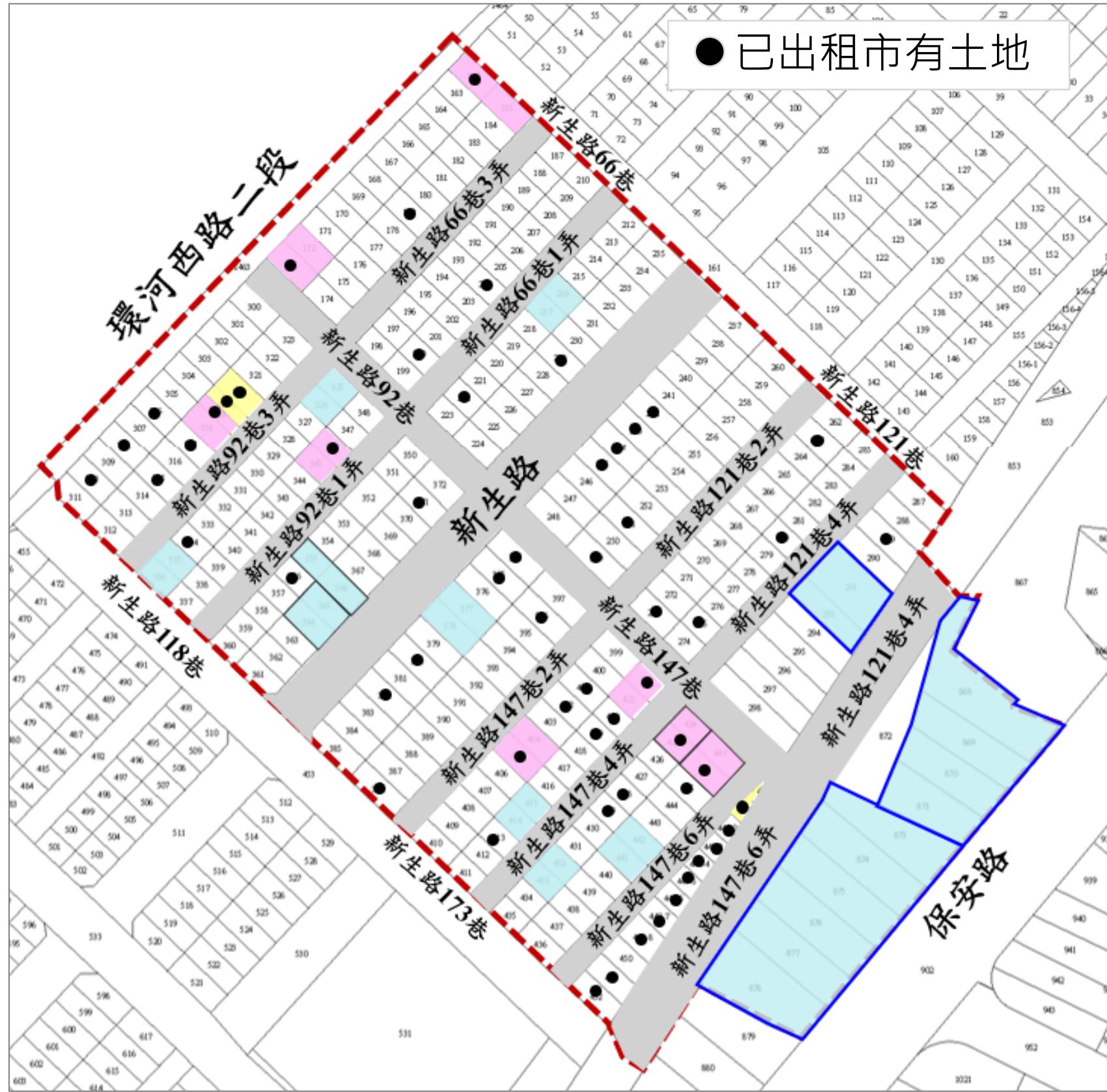
更新單元	永和區保福段374地號等312筆土地
使用分區	住宅區
土地面積	3,817.23坪
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%

更新前估價條件：容積貢獻

以**土地素地價格**為基礎，考量合併利用，以**法定容積加計申請之合法建築物屋齡30年**以上之**四、五層樓獎勵**評估。

超過容積獎勵上限者，各容積獎勵值先以相同比例下修，並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貢獻調整。

更新前估價條件：宗地劃分

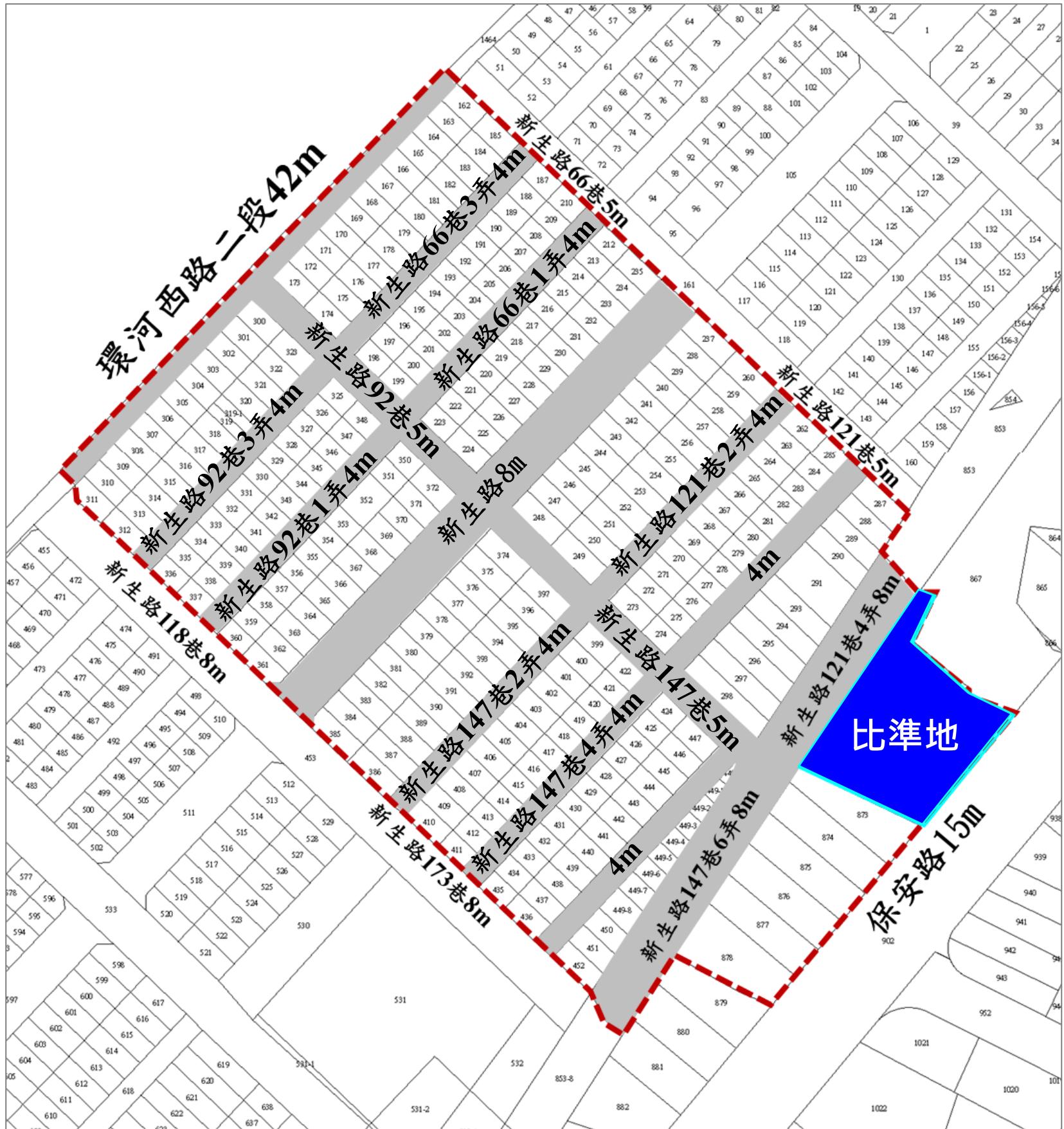


價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」、「同一張使用執照」，視為同一宗土地評估。

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作業」，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，依承租人承購意願，雖所有權尚未移轉，仍視為承租人已承購其承租土地，視為個別宗地條件獨立評估。

- 市有土地且為同一承租人，視為同一宗土地評估。
- 已出租市有土地承租人與毗鄰土地所有權人相同，視為同一宗土地評估。

更新前估價條件：比準地、既成巷道



比準地(868、869、870、871、872地號)

- 土地面積：185.42坪
 - 土地形狀：不規則形(近矩形)
 - 法定容積率：300%
 - 臨路條件：保安路(15m)
新生路121巷4弄(8m)

既成巷道

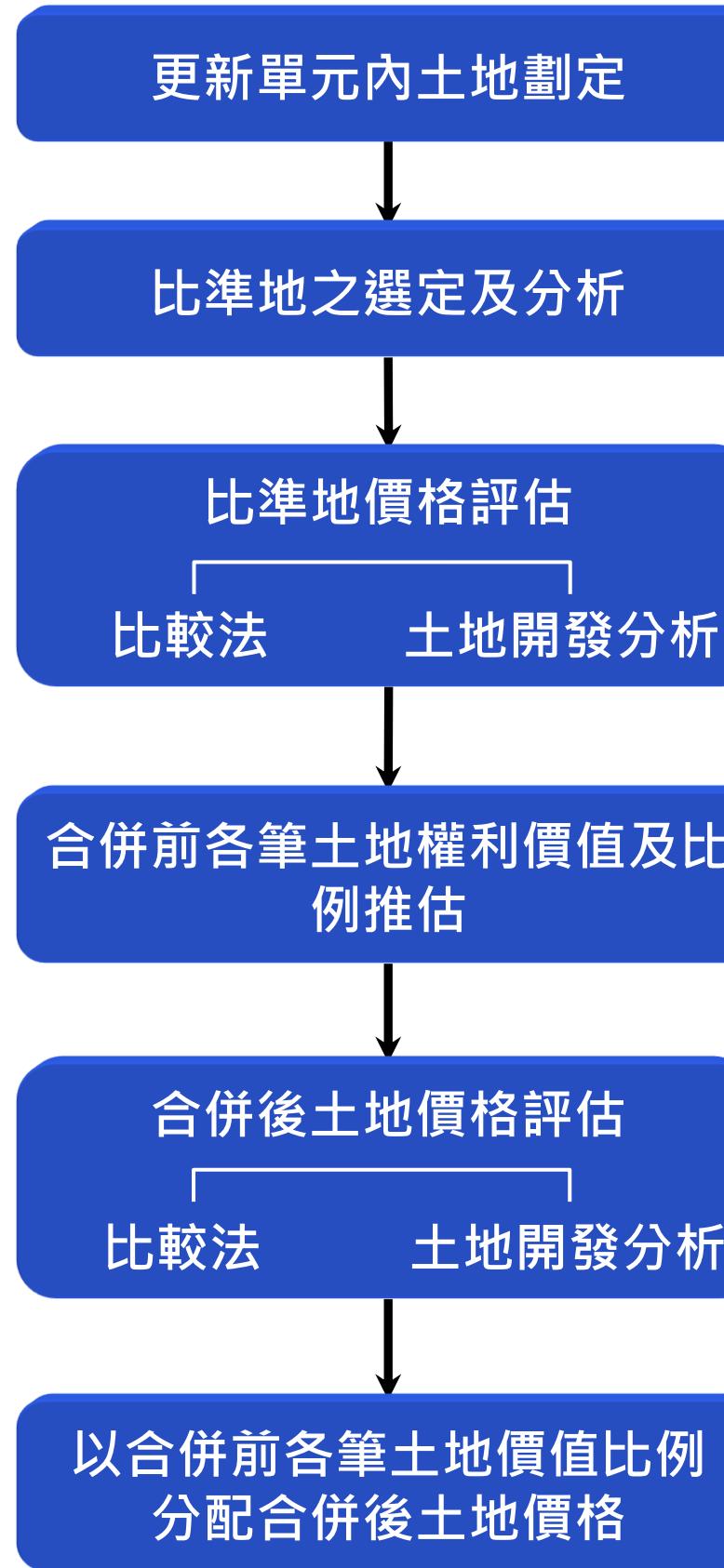
186、211、236、261、286、299、324、349、373、398、423、448、853-5、1463地號等14筆土地為既成巷道且供公眾通行使用。

於評估各宗土地更新前合併前地價時，考量其現況使用情形予以價值折減。

更新前估價條件：建物、其他

- 選定「保安路196號」及「保安路196號四樓」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，並依照不動產估價技術規則第126條評估區分所有建物土地權利價值。
- 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**。
- 合法建物殘餘價值：**磚造及加強磚造建物以現況屋齡加計經濟耐用年數5年，鋼筋混凝土建造物以延長經濟耐用年數至55年為前提進行評估**。
- 合法建物571建號(建物謄本登載結構為土木造，建物測量成果圖登載為加強磚造)：依更新前建物測量成果報告書，**以加強磚造評估**。
- 土地與建物持分比例不一致：**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**。
- 土地及建物所有權人非屬同一人：其上座落合法建物為承租使用新北市有土地，屬訂有期限之租賃關係，**將合法建築物之使用權價值以契約租期至115年12月31日，且合法建物所有權人於收益期間支付土地所有權人租金進行建物使用權價值評估**。

更新前估價說明



合併前比準地價格

使用分區	土地面積(坪)	法定容積率	土地單價(萬元/坪)
住宅區	185.42	300%	1,800,000

推估合併前各筆土地權利價值

各宗地個別因素差異修正

- 開發適宜性：面積、土地形狀
- 臨路條件：臨路寬度、臨路面寬、商業效益
- 既成巷道、路沖
- 貢獻容積率(含4.5層樓獎勵)：300%、303.01%、305.54%、305.71%、305.66%

計算合併前各筆土地權利價值比例

合併後土地價格

使用分區	土地面積(坪)	貢獻容積率	土地單價(萬元/坪)
住宅區	3,817.23	300.62%	1,900,000

區分所有建物地價分配示意說明範例

舉例：更新前地價6000萬、區分建物總價4500萬

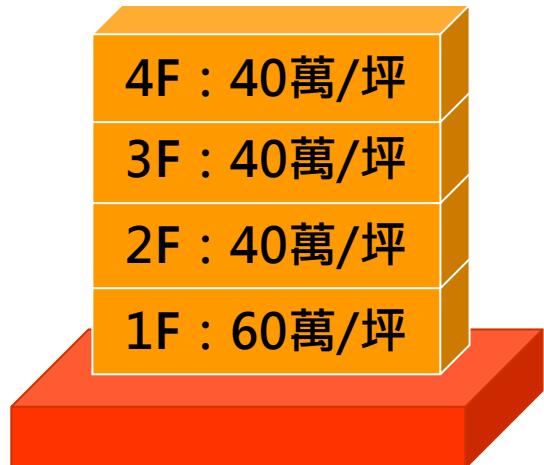
更新前各區分所有建物
房地價格評估

選定比準單元

比較法 收益法

決定比準單元價格

推估更新前各區分
所有建物價格



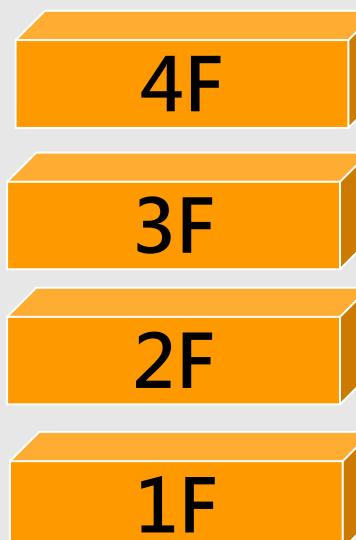
假設4層樓公寓：土地40坪，各持分1/4；每層建物25坪。

$$\begin{array}{ll} 4F : 1000\text{萬} & 4F = 1000\text{萬} / 4500\text{萬} = 22.2\% \\ 3F : 1000\text{萬} & 3F = 1000\text{萬} / 4500\text{萬} = 22.2\% \\ 2F : 1000\text{萬} & 2F = 1000\text{萬} / 4500\text{萬} = 22.2\% \\ +) 1F : 1500\text{萬} & 1F = 1500\text{萬} / 4500\text{萬} = 33.3\% \\ \hline & = 4500\text{萬} \end{array}$$

區分建物
分配地價比例(%)

地價立體化

6000萬
基地更新前價值



$$\begin{array}{ll} 4F & 4F = 6000\text{萬} \times 22.2\% = 1333.3\text{萬} \\ 3F & 3F = 6000\text{萬} \times 22.2\% = 1333.3\text{萬} \\ 2F & 2F = 6000\text{萬} \times 22.2\% = 1333.3\text{萬} \\ 1F & 1F = 6000\text{萬} \times 33.3\% = 2000.0\text{萬} \end{array}$$

※ 以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

更新後估價條件

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32、33層/地下6層 • 1F：店鋪(25~112坪) • 2F以上：住宅(14~39坪)

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分

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，**以評價基準日(114年1月31日)當時之新成屋價格**查估。



更新後各戶價格評估

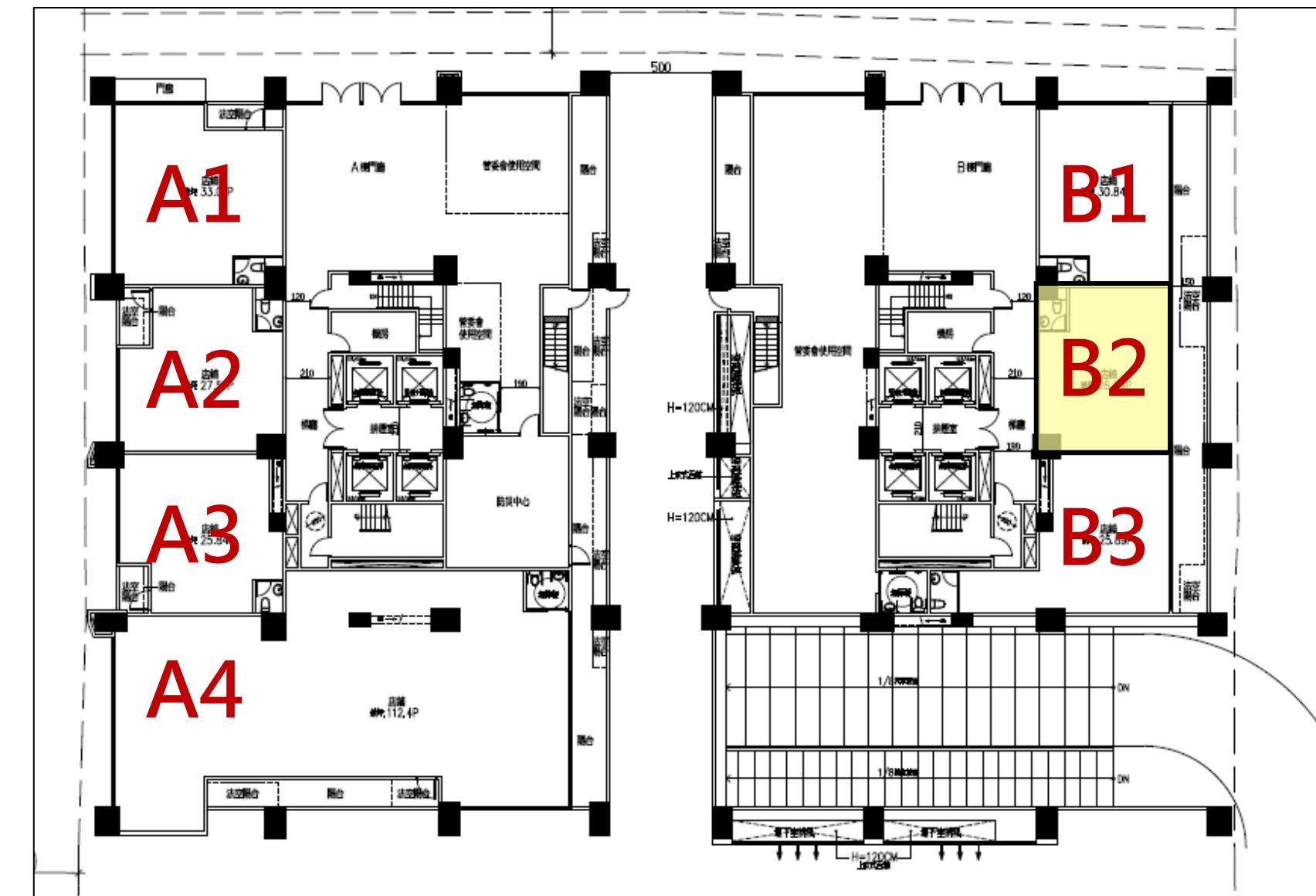
- 店面選定1F-B2戶、住宅選定15F-C10戶、車位選定B3-689(250cm×550cm)為比準單元。
- 規劃露台並設有約定專用，考量露台使用效益評估其合理價值。
- 依「新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」，**更新單元3、單元4所圍住宅區街廓中央**，未來開發時應將法定空地集中留設於兩單元交界處，**且其各自留設寬度應達20m以上**，將法定空地集中留設達40m以上之規劃內容，納入更新後價格評估考量。

更新後估價說明~店面

店面比準戶單價
95 萬元/坪

比準戶	1F-B2
面積(坪)	27.01
公設比	29.9%
店面面寬	5~8m
角間	否
商業效益	普通

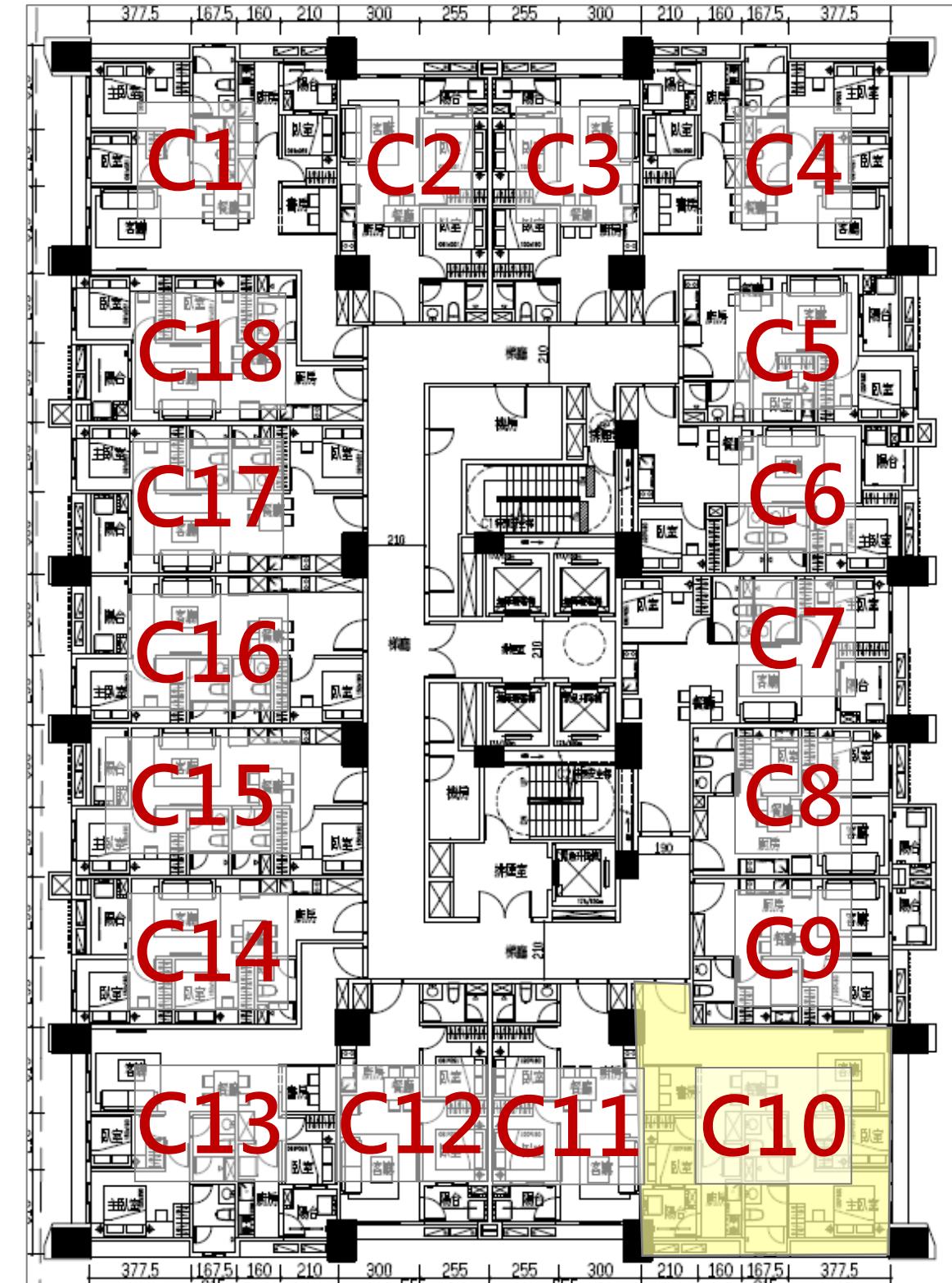
價格影響因子：
面積大小、商業效益、角間、店面面寬



更新後估價說明~住宅

住宅比準戶單價
77 萬元/坪

比準戶	15F-C10
面積(坪)	33.44
公設比	29.9%
通風採光	雙面採光
棟距	31~40m
景觀(河景、公園)	普通
格局影響	無
嫌惡設施影響 (高架橋、車道)	無



價格影響因子

- 樓層別效用比
- 面積大小
- 通風採光
- 棟距
- 視野景觀
- 格局影響
- 寧適性
- 建物規劃及管理
- 風水影響(壁刀)
- 高架橋影響
- 車道影響

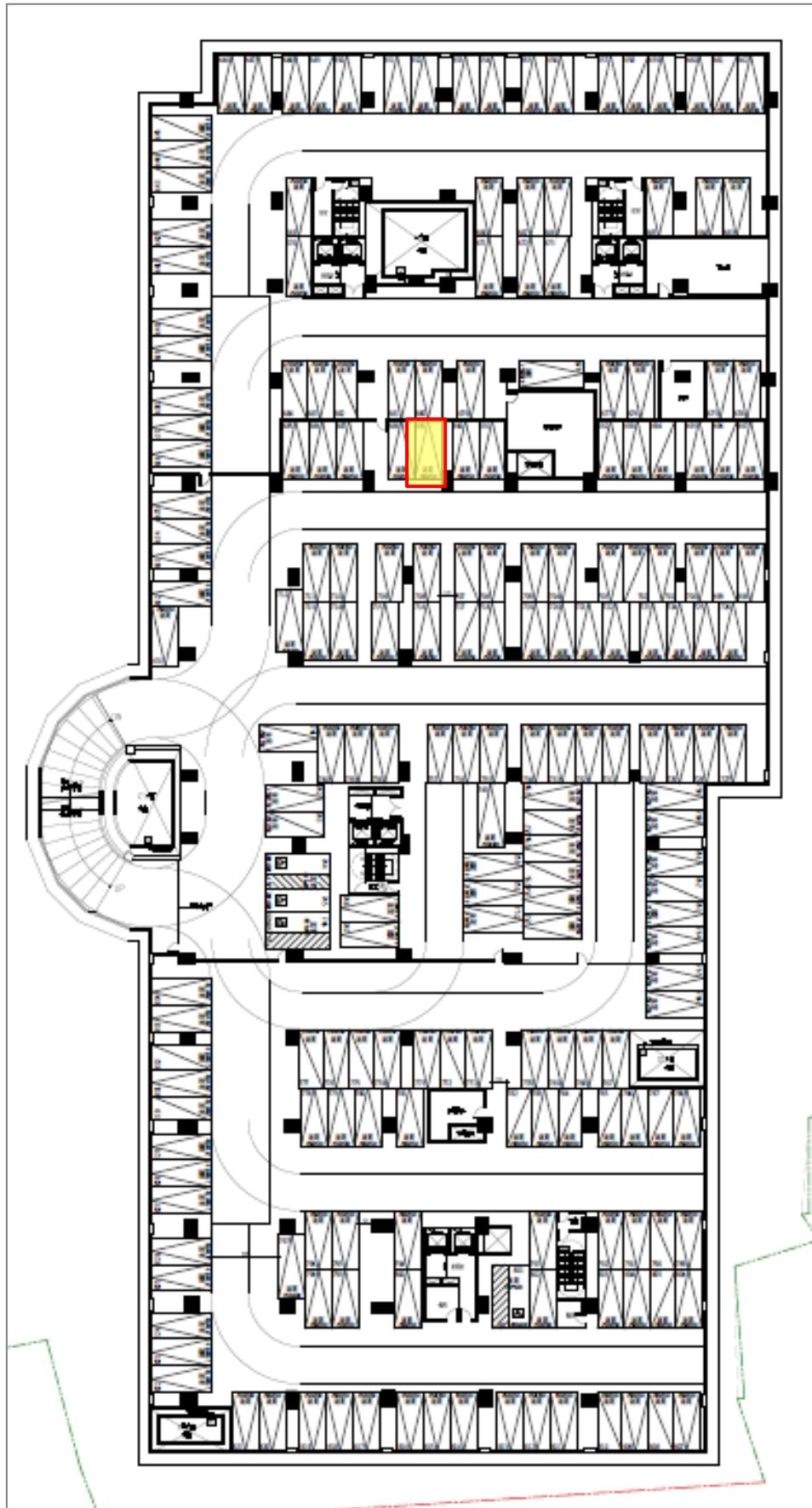
更新後估價說明~停車位

比準車位單價：275 萬元/部

比準車位	B3F-689
尺寸	250cm*550cm

價格影響因子：

車位樓層、車位尺寸、停車便利性、
上下車便利性



更新前後估價結果

價格日期：114年01月31日

更新前	住宅區土地單價(元/坪)	1,900,000元/坪
	更新前土地總價 (元)	7,252,729,970元
更新後	地面層平均建坪單價 (元 /坪)	1,000,263元/坪
	2樓以上平均建坪單價 (元 /坪)	771,470元/坪
	車位平均價格 (元 /部)	2,479,029元 /部
	更新後房地總價值 (元)	34,152,718,940元

簡報結束