

# 擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】

新北府城更字第 1104656039 號



新北市政府

實施者：皇翔建設股份有限公司  
受託人：長豐工程顧問股份有限公司  
三門聯合建築師事務所

中華民國 110 年 5 月

擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】

# 權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地，面積共計 7,530.80 平方公尺。

建號：新莊區文德段 517、518、519、536、537、538、539、540、541、912、913、914 及 960 建號計 13 筆，現況多為一至三層樓高之建築體，主要建材包括磚造、鋼架及鋼筋混凝土造。

■ 使用分區：住宅區、商業區、公共設施用地(61-1、61-2 人行步道用地、61-3 學校用地)。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十九條規定申請辦理實施都市更新權利變換，檢具都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請核准都市更新權利變換計畫。

申請人：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

統一編號：86379024

聯絡住址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：02-2388-2898

中 華 民 國 年 月 日

# 切 結 書

一、立切結書人皇翔建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人皇翔建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：皇翔建設股份有限公司

代 表 人：廖年吉

統 一 編 號：86379024

聯 絡 住 址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯 絡 電 話：02-2388-2898

中 華 民 國 年 月 日

# 委 託 書

茲委託長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所全權代表本人辦理「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

代 表 人：廖年吉

聯 絡 地 址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯 絡 電 話：02-23882898

統 一 編 號：86379024

受 託 單 位：長豐工程顧問股份有限公司

代 表 人：蘇許輝

聯 絡 地 址：台北市南京東路三段 303 巷 3 弄 8 號 7 樓之 1

聯 絡 電 話：02-27188336

統 一 編 號：86834065

受 託 單 位：三門聯合建築師事務所

代 表 人：王德普

聯 絡 地 址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓

聯 絡 電 話：02-27027146

統 一 編 號：01045498

中 華 民 國 年 月 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定					
案名	擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案				基地地號	新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區、商業區、公共設施用地(人行步道用地、學校用地)	法定建蔽率	住宅區：50% 商業區：70%	法定汽車停車位	463 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 13 戶 / 更新後 451 戶		
	基地面積	7,498.81 m <sup>2</sup> (未包含公共設施用地 31.99 m <sup>2</sup> )	實設建蔽率	38.71%	實設汽車停車位	463 輛(含 11 輛警用車位)	安置戶數(合法/違章)	13 戶 / 25 戶		
	總樓地板面積	71,506.73 m <sup>2</sup> (未包含鄰地侵占 3.2 m <sup>2</sup> )	法定容積率	住宅區 300% 商業區 440%	法定機車停車位	476 輛(不含派出所增設 82 輛警用機車位及公共停車場捐贈 98 輛機車位)	提供公益設施種類、樓層	文化性服務設施；B 棟地上一~三層		
	工業使用容積	--	實設容積率	541.27%	實設機車停車位	656 輛(含 82 輛警用車位與捐贈 98 席停車位)	面積	1,702.67 m <sup>2</sup>		
	住宅使用容積	35,442.41 m <sup>2</sup>	住宅單元	436	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	--		
	商業使用容積	1,562.09 m <sup>2</sup>	商業單元	11	實設裝卸停車位	0 輛	面積	--		
	其他使用容積	武德殿 130.79 m <sup>2</sup> ，文化性服務設施 1,702.67 m <sup>2</sup> ，警察局 1,573.16 m <sup>2</sup>	其他單元	4	地下層樓板面積 地下開挖規模	3727.76 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿大觀街、景德路、新莊路及新莊路 214 巷均退縮 6 公尺		
	各樓層使用概況	地下層	地下一層停車空間、配電室、機房、水箱；地下二~五層停車空間、機房、水箱。							
	地面層與低層部標準層	武德殿、派出所、一般零售業、文化性服務設空間、入口門廳、防災中心、管委會空間、自行車停車空間。								
	屋突一至三層	樓梯間、機房、水箱。		最大樓層數	33 層	留設面積	1,398.34 m <sup>2</sup>	申請之獎勵容積	428.51 m <sup>2</sup> ×2.3 + 969.83 m <sup>2</sup> ×1.8 = 2,731.26 m <sup>2</sup>	
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	基準二(提供政府指定之公益性設施)	494.19 m <sup>2</sup>	合計:基準四+基準五+基準六+基準八+基準九+基準十=11,862.39 m <sup>2</sup> <12,385.71(50%)	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	--		
		基準三(協助興闢更新單元公共設施用地)	29.13 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	--		
		基準四(保存維護歷史建築物)	877.31 m <sup>2</sup>				獎勵增加停車數量	--		
		基準五 A3:(提供額外公眾使用機車停車位)	400.00 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	--		
		基準五 A7:(提供公眾使用通行道路)	316.17 m <sup>2</sup>			其他	新莊(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點	第十二條(綠建築)	1,973.99 m <sup>2</sup>	
		基準五 A7:(提供公眾使用通行道路)	316.17 m <sup>2</sup>					第十五條(開挖率)	1,480.50 m <sup>2</sup>	
		基準五 A7:(提供公眾使用通行道路)	316.17 m <sup>2</sup>			合計	3,454.49 m <sup>2</sup>			
		基準六(自建築線退縮建築留設人行步道)	2,731.26 m <sup>2</sup>			其他	新莊(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點	第十二條(綠建築)	1,973.99 m <sup>2</sup>	
		基準八(更新時程獎勵)	2,220.74 m <sup>2</sup>					第十五條(開挖率)	1,480.50 m <sup>2</sup>	
		基準九(更新規模獎勵)	3,701.24 m <sup>2</sup>					合計	3,454.49 m <sup>2</sup>	
基準十(處理占有他人土地舊違章建築戶)	1,615.67 m <sup>2</sup>									
申請資料	實施者	皇翔建設股份有限公司			電話	02-23882898				
	地址	台北市博愛路 38 號 8 樓			傳真	02-23896999				
	建築設計	三門聯合建築師事務所			電話	02-27027146				
	地址	臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓			傳真	02-27018349				
辦理過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註
	1	更新地區公告	民國 101 年 9 月 5 日	北府城更字第 10152314262 號		7	召開第二次都更、都設暨文資專案小組	103 年 12 月 29 日	北府城更字第 1033422648 號	
	2	自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	民國 102 年 10 月 8 日	皇翔字第 1020357 號		8	召開第三次都更、都設暨文資專案小組	108 年 9 月 10 日	新北府城更字第 1084219069 號	
	3	申請事業計畫暨權利變換計畫報核	民國 102 年 12 月 30 日	皇翔字第 1020445 號		9	召開第四次都更、都設暨文資專案小組	109 年 5 月 21 日	新北府城更字第 1094705083 號	
	4	公開展覽期間	民國 103 年 5 月	北府城更字第 1033413764 號		10	聽證會	110 年 2 月 9 日	新北府城更字第 11046505351 號	
	5	公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	民國 103 年 5 月 26 日	新北更事字第 1033414816 號		11	新北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議	110 年 2 月 26 日	新北府城更字第 1104651783 號	
6	召開第一次都更、都設暨文資專案小組	103 年 7 月 11 日	北府城更字第 1033416486 號							

填表人(申請單位): 皇翔建設股份有限公司

蓋章處: \_\_\_\_\_

填表日期: \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」審議會意見回應綜理表

開會時間:民國 110 年 2 月 26 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

依 110 年 3 月 9 日新北府城更字第 1104652462 號函辦理

決議內容	回覆說明	修正頁次
一、有關人民陳情意見涉及範圍內文化資產保存部分，考量歷史建物新莊武德殿已經 103 年 9 月 11 日本府古蹟歷史建築暨文化景觀審議委員會 103 年度第 7 次會議同意解體修復，其餘建物亦於上開委員會 108 年度第 5 次會議確定未具保存價值，實施者配合規劃設計並修復武德殿，另有關地區交通衝擊部分，其交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新北交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故以文資及交通影響評估審查結果續行都更程序。另其餘請實施者持續與陳情人溝通說明，並將相關回應納入計畫書內回應綜理表。	陳情人為佔有他人土地違占戶，已與實施者簽訂協議書，後續依其與實施者之協議內容辦理。	--
二、本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。	遵照辦理。	--
三、本案申請廢止更新單元內大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第 3 次專案小組意見同意廢止。	遵照辦理。	--
四、本案整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分，考量不影響原通行使用，依第 3 次專案小組意見同意所提方案，後續請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理，並請確保後續仍供公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由新莊區公所維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.18-5 及附錄三-8
五、本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：	遵照辦理。	--
(一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「留設基地內通路」基準容積 1.28%之獎勵值(面積 316.17 m <sup>2</sup> )、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 11.07%之獎勵值(2,731.26 m <sup>2</sup> )、「時程獎勵」基準容積 9%之獎勵值(面積 2,220.74 m <sup>2</sup> )、「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 3,701.24 m <sup>2</sup> )、「經政府指定公益設施」基準容積 2%之獎勵值(面積 494.19 m <sup>2</sup> )、「協助開闢公共設施」基準容積 0.12%之獎勵值(面積 29.13 m <sup>2</sup> )、「保存維護歷史建物」基準容積 3.56%之獎勵值(面積 877.31 m <sup>2</sup> )、「提供機車停車位」基準容積 1.62%之獎勵值(面積 400 m <sup>2</sup> )及「占用他人土地舊違章戶」基準容積 6.55%之獎勵值(面積 1,615.67 m <sup>2</sup> )。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.10-6
(二)本案管理費用費率，同意「人事行政管理費」提列 2%、「銷售管理費」提列 4%，及「風險管理費」提列 6%；另本案共同負擔比例 28.88%，原則同意。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.15-1~P.15-11
(三)有關派出所、武德殿及文化性服務設施之估價部分，經實施者說明後原則同意以店舖做為調整依據；另本案地面層平均建坪單價 137 萬 1,033 元/坪，二樓以上平均建坪單價 59 萬 2,518 元/坪、車位平均單價 190 萬 5,642 元/部及合法建築物拆遷補償安置費 1,200 元/坪/月，原則同意。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.15-10

決議內容	回覆說明	修正頁次
(四)有關本案歷史建築新莊武德殿同意依市府備查之修復計畫修正報告書提列拆遷重組修復預算總金額 9,379 萬 8,490 元，扣除相關必要直接工程費用及管理費用後剩餘之歷史建築維護管理基金，請於核准使用執照前繳納至本府文化局歷史建築維護管理基金，並應於核准使用執照前完成修復。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.10-3~ P.10-4
(五)本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。	敬悉。	--
(六)有關新莊武德殿、新莊派出所與其所屬地下室及停車場、及捐贈公共機車停車場部分，因其建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，免計管理費。另文化服務設施，屬公益性質，且有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一計算。後續相關管理維護計畫請作業單位及財政局協助確認。	遵照辦理。 本案業於 110 年 3 月 26 日由本府財政局召開「『擬定新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都更新案』所涉相關事項處理」研商會議，並配合交通局意見調整供公眾使用機車停車位之管理事項內容。	詳事業計畫報告書 P.18-5
(七)有關本案協助開闢公共設施(文德段 61-1、61-2 人行步道用地及文德段 61-3 學校用地)部分，既經目的事業主管機關(市府養工處及新莊國民中學)同意維持現狀並於產權移轉後接管，請實施者續依相關規定辦理。	遵照辦理。	--
(八)有關實施者於會上所提調整室內隔間、夜間照明型式部分，原則同意；另有關珍貴老樹(茄冬樹)移植部分，後續請依新北市政府樹木保護委員會審議結果辦理。	遵照辦理。	
(九)其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	詳事業計畫報告書 P.12-8
六、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。	--
七、以上會議記錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	--



### 聽證結果決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	辦理情形
1	<p>新北市政府財政局 (文德段 447、448、449、461、462、473、484、485、486、487、488、488-1、499、501、501-1、505 地號)</p> <p>1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。</p> <p>2. 更新後新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所 1 樓水平效用調整率達 20%，店舖 5 更新後位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為 10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整-8%、文化性服務設施僅調整-10%、新莊派出所 1 樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。</p>	<p>1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。</p> <p>2. 考量新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估：</p> <p>(1) 新莊派出所 1 樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由 25%修正為 20%。</p> <p>(2) 店舖 5：考量與比準單元同屬新莊老街店面，店 5 位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為 10%。</p> <p>(3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整-8%。</p> <p>其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接 2、3 樓出入之空間區位及商業效益差異，調整-10%。</p>	<p>所陳述內容採納，理由： 第 1、2 點： 係陳述人請實施者於估價報告書內補充說明各項調整率之調整理由及合理性，故採納。</p>	<p>本案業配合前開內容修正估價報告書內容，詳領銜估價師估價報告 P.118-124</p>
2	<p>李彥祥(李俊傑代表發言)(大觀街 31 巷 5 號)：</p> <p>1. 本都更案自 92 年至今拖了 8 年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了 2 倍，最後卻只分到 29 坪，顯不合理。</p> <p>2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。</p> <p>3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。</p> <p>4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年 1 月 1 號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的問題。</p>	<p>有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部份非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核。</p>	<p>所陳述內容未便採納，理由： 第 1 點： 涉及分配坪數部分，經查陳述人為佔有他人土地違占戶，且已與實施者簽訂協議書，分配坪數部分係依其與實施者之協議內容辦理，故未便採納。 第 2 至 4 點： 意見涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇，故未便採納。</p>	<p>考量陳述人業與本案實施者簽訂協議書，故後續依其與實施者之協議內容辦理，涉及訴訟、賠償金、稅金等部分，非屬都市更新審議範疇。</p>
3.	<p>永鼎建設股份有限公司 我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。</p>	<p>全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。</p>	<p>所陳述內容不予採納，理由： 有關車道出入口及交通流量部分，經查業經都市更新及都市設計聯審專案小組會議充分討論，且本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新本交規字第 1092384934 號函同意備查在案，故不予採納。</p>	<p>本案交通影響評估業以 109 年 12 月 9 日新本交規字第 1092384934 號函同意備查在案，後續依本計畫及交通影響評估內容辦理。</p>

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

開會時間:民國 110 年 2 月 9 日(星期二)上午 10 時

開會地點:新北市全安市民活動中心 3 樓視聽綜合教室(新北市新莊區新莊路 527 號 3 樓視聽綜合教室)

依新北府城更字第 1104651815 號函辦理

發表人	聽證會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>新北市政府財政局</p>	<p>1. 本次估價報告書合併前各筆土地價值推估之調整因素，除容積強度業依審議意見修正，其他部分條件調整率亦有一併修正情形，為利後續查考修正內容，建議可於計畫書回應綜理表說明各項調整率修正合理性。</p> <p>2. 更新後新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿皆採用店面價值估價，其中新莊派出所 1 樓水平效用調整率達 20%，店鋪 5 更新後位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，惟其水平效用調整率僅為 10%；又考量更新後均未作店面使用，於其他調整率，武德殿僅調整-8%、文化性服務設施僅調整-10%、新莊派出所 1 樓則未有調整。以上二部份建議比照上開第(一)點意見於計畫書回應綜理表加強說明調整理由及合理性。</p>	<p>1. 合併前各筆土地價值，除容積強度依審查意見修正外，其他部分條件調整率亦綜合考量其合理性一併微幅修正，惟各項調整細項增減調整後各筆土地之總調整率未有變動，合併前各筆土地價值還是以容積強度調整為準。</p> <p>2. 考量新莊派出所 1 樓、文化性服務設施 1 樓及武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故回歸其各自位屬更新單元範圍內之區位條件予以評估：</p> <p>(1) 新莊派出所 1 樓：考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，參酌委員意見，調整率由 25%修正為 20%。</p> <p>(2) 店鋪 5：考量與比準單元同屬新莊老街店面，店 5 位於新莊老街及新莊路 214 巷口，商業效益應較佳，故水平效用調整為 10%。</p> <p>(3) 其他調整率部分，武德殿係考量其日後維護費用影響其商業效益差異，調整-8%。</p> <p>其他調整率部分，文化性服務設施係考量其屬連接 2、3 樓出入之空間區位及商業效益差異，調整-10%。</p>	<p>--</p>
<p>李彥祥(李俊傑代)</p>	<p>1. 本都更案自 92 年至今拖了 8 年多，所有的陳情意見都沒被採納，仍照你們的意見進行。期間我繳稅繳了 2 倍，最後卻只分到 29 坪，顯不合理。</p> <p>2. 公務員怠慢導致案件延宕，甚至還對我提告，這些訴訟及拖延的稅金高達幾百萬，應給予合理的補償。</p> <p>3. 財政局提告範圍不公平，為何農田水利署不用繳稅，卻只有財政局每年叫我們補繳土地稅補償金。</p> <p>4. 計畫書內的拆遷補償費其實也只是租金而已，希望可以從今年 1 月 1 號起免收我們的稅金，做為延宕的補償，因為現在都更案件延宕不是我們的</p>	<p>有關補償金是依照都更法令及相關審議原則計算，至於稅捐減免部份非本都更案審議項目。我們也希望能夠盡快推動案件，所以今天在過年前特別召開聽證會。我們也有紀錄你們發言的內容，待會供檢核。</p>	<p>--</p>

	問題。		
永鼎建設股份有限公司	我們是鄰地永鼎建設，我們的社區有 200 多戶，未來本案重建也會有 400 多戶，甚至有 3 個車道破口，未來這個地區總共會有 600 多戶，依現況當地就已經有從中正路回堵到大觀街交通堵塞的問題，我們擔心未來案件重建後交通會更加困難，希望實施者就交通影響評估部分再予評估考量。	全案在經過都設審查之前，要經過交通局的審查，出入口位置已經過交通技師做過各種模擬，最後出入口位置是經新北市交通局檢核結果，如果住戶有意見能跟交通局申請異議。	--

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第 4 次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 5 月 21 日星期四下午 2 時整

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)

會議紀錄函：依 109 年 6 月 12 日新北府城更字第 1094706241 號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
柒、相關單位意見			
一、人民陳情意見回應及說明			
(一) (一) 李俊傑(大觀街 31 巷 5 號)(含書面意見)			
1.	為了參與都更，首先向市府繳交 5 年補償金 72 萬元，然後再收取地租補償金，從 102 年起至今達 8 年，本戶 56 坪，每年補償金近 30 萬元，8 年 2 樣共繳 3 佰多萬元，尚不知何時都更，對舊屋空置卻一直繳納補償金，是嚴重負擔，如此都更拖延市府理應體諒民情予以減免？另水利地同樣參與本都更卻全免地租補償金交納，如此一國兩制是否公平？	<p>1. 有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日市府調解會議紀錄結論辦理。</p> <p>2. 依據 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積），依據 102 年 12 月 30 日報核前最近一次之平均每戶居住樓地板面積為 96.8 m<sup>2</sup>，故陳情人實測面積為 183.97 m<sup>2</sup>，已達上限 96.8 m<sup>2</sup>(29.28 坪)，已充分告知該舊違占章戶。</p> <p>3. 經實施者持續與陳情人進行溝通，於 109 年 8 月 31 日由李彥祥先生(陳情人兒子)與實施者簽訂現地安置處理協議書。</p>	詳附件冊附件三
2.	本都更案房屋限定只能分配到 29 坪，都更戶低於 29 坪只有 9 戶，均照實際坪數繳納補償金。而唯一本戶繳納 56 坪補償金，卻一樣只能分配房屋 29 坪，根本不符合比例原則，理應減收地租補償金至 29 坪金額，敬請市府主管應予體諒民情困難。		
3.	都更時每戶須繳納建築成本每坪 20 幾萬元，而皇翔建設每戶單位最低約 34 坪，而都更戶只有分配 29 坪，尚餘 5 坪須用每坪 60 萬元市價來購買，讓建商再剝削 3 佰萬元是否合情合理？		
4.	約 104 年起新莊分局及財政局兩單位先後分別借取回國有土地之名向本戶提告民事訴訟，欲取得本戶地上建物，雖未得逞，最後雙方達成和解，惟本戶付出民事土地訴訟費及律師高達 150 萬元，如此官欺民與民爭利是否該檢討。		
5.	以上為了參與都更，本戶已繳納 5 年補償金及 8 年地租補償金共 3 佰萬元加分配房屋 29 坪建築成本需付 650 萬元，再加另外增購 5 坪照市價需付 300 萬元，以及無故被告花費訴訟費等 150 萬元，總共合計 1400 萬元，用此換算每坪 42 萬元，在新莊地區豪宅到處新屋隨時可買到，在本都更地隔壁永鼎帝寶蓋 20 層大坪數 200 多戶，蓋完才賣已達 1 年，每坪 50 萬元只賣幾間真慘，本都更戶都已繳納補償金現金幾佰萬元，等同被套牢已受		

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	不了，敬請主管機關別再與民爭利，拖延等能夠便民減免補償金，將功德無量。		
(二)新莊慈祐宮(媽祖宮)(書面意見)			
1.	去年9月10日貴府召開第3次都更及設計聯審小組會議，並沒有發函請本宮參加，本宮也沒有收到該次會議紀錄，不知道是都沒有邀請地主參加還是獨漏掉新莊慈祐宮，惠請說明。	新北市政府召開都更及設計聯審小組會議通知發函非屬本案申請人之權責。	--
2.	本公辦都更案，皇翔公司於102年10月8日召開公聽會後，本宮就於10月22日發函給貴處跟皇翔公司；就本宮權利價值及估價結果予現狀有諸多不實及疑義提出意見，都更處也於10月28日函覆：經查本案委託皇翔公司辦理，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將貴宮廟所提之意見彙整後提供都更審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利，並將副本抄送皇翔公司評估考量，妥善溝通協調。但是到現在本宮仍未見貴2單位將處理結果有任何訊息，就本案目前處理結果如何，是不是可以作個說明？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案相關地主說明會及公展說明會皆有寄送開會通知新莊慈祐宮出席會議，相關證明詳附錄六、歷次說明會相關紀錄。</li> <li>2. 本案更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等皆由申請人委託三家不動產估價師事務所進行估價，並經四次新北市政府召開之都更及設計聯審小組會議審議通過。</li> <li>3. 新北市政府召開都更及設計聯審小組會議通知發函非屬本案申請人之權責。</li> </ol>	--
二、黃林議員玲玲			
	本案辦理至今，期間設計及配置皆有異動，請說明目前之進度及最新之規劃內容。另外建議將已拆除之新莊分局長宿舍做為旅客服務中心供休憩使用。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案業經新北市都更暨都設聯審專案小組審竣，後續將依會議紀錄修正內容後辦理聽證會並續提大會審議。</li> <li>2. 本案目前規劃為住宅大樓，地上層分別為A棟27層及B棟33層，地下層為5層。</li> <li>3. 已拆除之新莊分局長宿舍非屬本案計畫範圍，與本計畫內容無關。</li> </ol>	--
三、市府文化局			
(一)	有關文化性服務設施之面積與實施者日前提供之資料似有不一致，請釐清。	本案日前提供資料為樓地板面積，依法計算至柱牆中心。報告書產權面積係計算至牆外皮故有不一致。	--
(二)	本局接管文化性服務設施部分，無相關設備設施裝修需求，有關本項獎勵計算式涉及B2:興建成本及設備設施裝修費用，其額度是否應僅採興建成本計算，請釐清。B3:提供管理維護基金，後續管理維護費用本局有實際需求，實施者尚未與本局確認討論。	本案於109年7月14日召開文化局諮詢討論會議，並依109年8月26日新北文發字第1091620488號函暨會議紀錄內容，考量本案簽訂之契約即未包含文化性服務設施之管理維護費用，故依契約規範辦理。	--
四、新北市政府警察局新莊分局			
(一)	經實施者與本局說明目前設置位置、使用空間及樓層規劃等規劃內容，原則無意見。	敬悉。 本案派出所規劃內容係依據109年5月19日與新北市政府警察局新莊分局訪談內容規劃。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(二)	因警用停車場有緊急事故處理及違禁物品管制等使用需求，不得開放外人進出，故無法與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	遵照辦理。本案派出所停車車道及出入口不與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	--
五、新北市政府養護工程處			
(一)	有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。	敬悉。	--
(二)	請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。	本案更新後協助取得地號 61-3 學校用地；地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地，於更新後登記為公有，後續土地使用計畫由各單位依使用需求自行訂定。	--
六、新北市政府交通局			
既經警察局新莊分局表示其有特殊之停車場使用需求，故原則同意供公眾使用機車停車場為獨立車道出入口。		遵照辦理。本案派出所停車車道及出入口不與供公眾使用機車停車場使用共同使用。	
七、新北市政府財政局(含書面意見)			
(一)都市更新事業計畫			
1.	前次小組回應表本局第 15 點意見，關於建材表之釐正，經檢視景觀工程之項次應為「十一」；另缺少項次十二、部分項目(各戶大門、各戶門窗瓦斯、門禁監視與報警)及項次十三、消防設備之內容，請修正及補充。另回應表修正頁次應為附「錄」五。	遵照辦理，已修正前次小組回應表及並於附錄五補充修正相關內容。	詳綜 1-15 及附錄五
2.	合法建築物權屬及合法建物拆遷補償費，所有權人新北市政府，皆請修正為「新北市」。	遵照辦理，已修正文字。	詳事業計畫 5-1、10-2、13-2、15-10、15-8 頁
3.	合法建築物現況所載新莊武德殿管理者新北市政府警察局，請修正為「新北市政府警察局新莊分局」。	遵照辦理，已修正文字。	詳事業計畫 5-2、18-3 頁
4.	圖 5-4 周邊公共設施標示有誤，標示為新莊分局之位置應為新莊區公所。	遵照辦理，已修正圖面。	詳事業計畫 5-9 頁
5.	本案基地北側已非停車場使用，表 5-9 及圖 5-5 之資料不符合現況，請重新檢視修正。另市政立體停車場及新中停車場之權屬，請釐正為「新北市」。	遵照辦理，已修正相關文字及圖面。	詳事業計畫 5-11、5-12 頁
6.	房地產市場調查，請補上市場行情調查之時間資料。	遵照辦理。	詳估價報告書
7.	協助開闢更新單元內公共設施用地之計算公式，引用規定應為「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，請完整列明法令名稱。	遵照辦理，已修正法令名稱。	詳事業計畫 10-3 頁
8.	本案預計興建量體為 B 棟 33F，綠建築獎勵說明記載為 B 棟 32F，請釐清修正。	遵照辦理，B 棟應為地上 33 層，已修正相關內容。	詳事業計畫 10-5 頁
9.	土管獎勵上限檢討，「除符合下列規定」除符合下列規定外，有重複贅字，請修正。	遵照辦理，已刪除重複文字。	詳事業計畫 10-6 頁
10.	本案文化性服務設施後續將由本府文化局接管，關於前次報告書內文化性服務設施利用構想(含新莊派出所部分原始建物結構保存展示)之內容業經修改，相關修改內容是否經與本府文	本案文化性服務設施利用構想係依據 108 年 11 月 18 日新北財開字第 1082121387 號函辦理。	詳事業計畫 10-16 頁

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	化局討論確認？		
11.	申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵上限值與容積樓地板面積值與第 10-6 頁所載不同，請釐清修正。	遵照辦理，已修正土地使用強度所載容積獎勵上限值為 64.25%。	詳事業計畫 11-4 頁
12.	開發內容及建築物空間規劃及樓層空間用途記載本案擬規劃地上 27 層及 32 層，地下 5 層住宅大樓，與第 11-3 頁建築興建計畫所載地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層不符，請檢視修正。	遵照辦理，本案規劃設計 B 棟應為地上 33 層，已修正相關內容。	詳事業計畫 12-1、12-6 頁
13.	合法建物拆遷安置費說明以 517 及 518 建號面積提列，與第 14-3、15-8 頁所載內容不符，請檢視修正。	修正 13-2 頁合法建物拆遷安置費說明以 517、518 及 540 建號面積提列。	詳事業計畫 13-2 頁
14.	表 15-1 拆遷安置費之提列標準欄及總價欄內容有誤植，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-2 頁
15.	表 15-3 地下層單價調整說明表所載 A 棟、B 棟面積佔總樓地板面積比例及地下室混合單價計算有誤，請釐清修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-3 頁
16.	表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表所載合計金額與費用加總結果不符，請檢視修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-5 頁
17.	關於鄰房鑑定費，建請補充鄰房鑑定之 776 戶門牌編號於附錄。	遵照辦理。	詳附錄十二
18.	關於文化性服務設施提列經費，用以計算之建造單價 45,932 元/m <sup>2</sup> 有誤植（與第 10-2 頁表 10-3 所列單位興建成本不符），請修正。另本項目說明「協助開闢公共設施費用」與表 15-1 所載為「公益設施室內裝修費用」不同，請一併釐清修正。	遵照辦理，修正誤植建造單價，應為 45,862 元/m <sup>2</sup> 。	詳事業計畫 15-7 頁
19.	貸款利息計算所載工程費用（不含公寓大廈管理基金）及權利變換費用合計數額有誤，請檢視修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-8 頁
20.	印花稅以委託服務費用之扣除 5%營業稅之未稅金額總額×0.1%計算，惟其中建築設計費用及不動產估價費用等屬執行業務所得，其應扣繳之稅款應為 10%，請釐清確認。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-8、15-9 頁
21.	更新後總價值未扣除舊違占戶現地安置應負擔成本，故共同負擔總額之計算有誤，請釐清修正。	本案於更新後總價值已扣除舊違占戶現地安置應負擔成本。	詳事業計畫 15-11 頁
22.	表 15-14 現金流量表所載不動產估價費用與第 15-7 頁所載金額不同，請釐清修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 15-7 頁
23.	表 18-2 回饋事項第 12 點對照及說明記載「已辦理三次鄰地協調會，…詳『附錄一』說明」，惟附錄一係實施者證明文件，故請修正該對照說明內容。	遵照辦理，應為附錄六。	詳事業計畫 18-3 頁
24.	有關地下一樓供公眾使用機車停車位，其建物結構與住宅大樓區隔，且有獨立出入口及獨立水電表，可自行管理維護，應免計管理費，請修正。	遵照辦理。	詳附錄三-5 頁
25.	事業計畫書之修正意見，如於權利變換計畫書有相同內容之部分，請一併檢視修正。	遵照辦理。	--
(二)權利變換計畫			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	圖 3-1 更新單元圖例顏色與圖面不一致，又新莊分局位置有誤，請修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 3-2 頁
2.	公有土地所有權人及合法建築物所有權人皆請由「新北市政府」修正為「新北市」，另合法建築物管理者請釐正為「新北市政府警察局新莊分局」。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 5-1 頁
3.	表 5-2 部分建物門牌記載有誤，請修正。	遵照辦理，已將建號 536 部分誤植之門牌號碼修正。	詳權利變換計畫 5-4 頁
4.	申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵合計值與容積樓地板面積值與事業計畫書第 10-6 頁所載總獎勵值及獎勵面積不同，請釐清修正。	遵照辦理，已修正土地使用強度所載容積獎勵上限值為 64.25%。	詳權利變換計畫 6-1 頁
5.	表 9-1 註 1 所載計算安置單價之更新後總產權面積與第 13-20 頁所列面積數值不符，請釐清說明；另「應安置面積之價值」計算式應為「F=BxE」、「可申請分配價值」之計算式應為「H=F-D」，表格所載內容有誤，請檢視修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 9-2 頁
6.	第 10 章權利變換所需費用章節之頁碼有部分重複，請檢視修正。	遵照辦理。	--
7.	都市更新規劃費說明「包含三家不動產估價師事務所估價費用」，是否誤植文字，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 10-7 頁
8.	表 10-10 都市更新規劃費認列標準表所載合計費用與計算結果不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 10-7 頁
9.	表 11-1 宏大不動產估價師事務所及麗業不動產估價師事務所之更新前土地平均單價與估價報告書所載平均單價不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 11-1 頁
10.	表 12-1 所載新北市及桃園農田水利會之更新前土地權利價值與表 11-3 所載數值不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 11-3、12-2 頁
11.	表 13-1 部分欄位所載數值似有錯置誤植情形，請重新檢視後釐正；另各棟建築合計面積列，有部分欄位數值有誤，另請檢視修正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 13-2~13-22 頁
12.	實施者捐贈之「公益機車位」土地持分面積為 50/500,000(僅約 0.75 平方公尺)，請依該建物專有部分面積與專有部分總面積之比例計算基地之應有部分，並於適當位置清楚說明本案各分配單元之基地應有部分計算方式。另服務設施(捐贈)及捐贈機車位之專有部分面積合計應為 923.33，請修正。	遵照辦理，已將公益機車為土地持份比例調整為 127/500,000，其他誤植部分一併修正。	詳權利變換計畫 13-21~13-22 頁
13.	本案原土地所有權人永鼎建設股份公司更新後應分配權利價值，因未達最小分配單元面積價值而不能參與分配，惟依表 5-1 記載，永鼎建設之土地已於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司，更新後已無不參加分配者，建議修正本章節相關內容並敘明產權移轉之時點。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 10-7 頁
14.	表 17-2、17-3 更新後欄位，皇銘實業股份有限公司及皇翔投資	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-4~17-6



項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	股份有限公司之備註所載原所有權人與表 5-1 記載不符，又皇銘實業股份有限公司僅選配 2 車位，車位土地持分為 150/500,000 應有誤，請釐清修正。另表 17-2、17-3 基地持分記載分母為 500,0000 有誤、表 17-3 更新後所有權人多出崑和社(張雨)及黃金福(重複)應係表格產權修正漏刪除，請刪除。		頁
15.	表 17-4 建物登記清冊表有缺漏部分分配單元，且有部分單元有欄位面積錯置誤植之情形，請檢視釐正。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7~17-21 頁
16.	本案更新後登記予新北市之公眾機車停車場已確定後續由本府交通局接管、武德殿及文化性服務設施亦確定由本府文化局擔任管理機關，故請修正表 17-4 相關欄位之管理者。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7 頁
17.	有關文化性服務設施，依表 11-4 及表 11-6 所載，計入可銷售總值由市府以權值選配分回之面積為 2,133 m <sup>2</sup> ，而表 17-4 建物登記清冊表將文化性服務設施區分為「服務設施(捐贈)407.4 m <sup>2</sup> 」(序號 4)及「文化性服務設施(計入權值分回)合計 2,540.4 m <sup>2</sup> 」(序號 5)，似有重複計算屬捐贈之文化性服務設施面積，請釐清說明。	遵照辦理，已將誤植部分修正。	詳權利變換計畫 17-7 頁
18.	申請都更容獎之公益設施捐贈，應同時附隨捐贈其公設及土地持分，本案文化性服務設施請依比例拆分應捐贈之公設及土地持分，並請修正權利變換計畫書相關表單及估價報告書。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 13-21 頁
19.	第 6-1 頁記載本案文化性服務設施為 3 戶，惟表 17-4 建物登記清冊表之呈現係非分為 3 戶，又捐贈面積與權值分回面積究係分別登記或合併登記，亦似記載不明確，亦請釐清說明。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 17-7 頁
(三)估價報告書(陳銘光估價師)			
1.	關於估價報告書載明更新前估價條件為本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，為土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第 39 條規定，土地建物所有權人及合法建物所有權人應自行協議處理，如協議不成再計算合法建物所有權權利價值，因目前協議處理中而暫不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。建議修正該條件並於估價報告書敘明上開建物價值。	本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，依據臺灣高等法院(103 年度上易字第 128 號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。 已修正更新前價格條件第 5 點內容，並由實施者重新寄發價格條件函予本案三家估價業者，特此說明。	--
2.	摘要報告表七更新前後權利價值分析表所載更新前比準地土地價格、總價、整筆更新單元土地權利總價及公共設施用地土地權利單價，與估價報告書 P.167 表七所載數值不一致，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
3.	表二及表八部分建物門牌記載有誤，請修正。	遵照辦理。	--
4.	不動產市場價格水準分析請更詳盡描述市場水準，並提供相關市場交易案例參考。住宅大樓行情以 45 萬元/坪~65 萬元/坪撰	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正住宅大樓行情區間，另增加店面及辦公	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	寫，其中差異達到 20 萬元/坪，無法有效判斷合理性。此外，本案更新後產品除住宅以外，另包含店面及辦公產品，請提供相關市場交易行情分析。	大樓行情區間。	
5.	更新後建物基本資料記載 4 樓以上規劃 557 戶住宅單元，與事業計畫書及權利變換計畫書所載為住宅 426 戶不符，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
6.	更新前土地價值評估，就容積差異調整項目調整幅度較大，建議詳述調整率計算方式。	遵照辦理。 已採用土地開發分析法，重新檢視容積率調整幅度。	--
7.	更新前合併前之比準地之土地開發分析，求取銷售單價之比較法過程中，建物個別條件—總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%，然比較標的(4)為 69.38 坪與勘估標的面積 44.57 坪之差距有 24.81 坪，其間差異有 2 級距，似應調整 4%，為何卻係調整 2%?(比較標的(5)、(6)情形亦同)。	遵照辦理。 總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%之文字係屬誤植，每一級距調整 1%，已更正。	--
8.	比準地容積率 340.04%修正各宗住宅區土地容積率 300%，二者容積率差異達 10%以上，但價值調整率僅修正 5%，是否修正適足?另請採用土地開發分析法計算修正差異，並於報告書中敘明計算過程。	遵照辦理。 已採用土地開發分析法，重新檢視容積率調整幅度，調整率修正為 11%。	--
9.	合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率與各項因素調整率計算總和不一致，請釐清。	合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率係各項因素調整率相乘所得，特此說明。	--
10.	比較標的(7)(8)(9)與比較標的(1)(2)(3)相同，同樣屬新莊老街商圈與副都心區域之差異，為何於接近條件—商圈之調整率，合併前調整 2%，合併後調整 1%，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
11.	本案市有土地面積佔比達 74.76%，權利價值僅分回 77.46%，惟市有土地除容積率較高以外，面積、臨路等條件都屬所有宗地中最優，價值成長幅度卻僅不到 3%，有低估市有土地價值之疑慮。如換算為土地容積單價，亦即計算土地貢獻之每單位容積所創造之價值，市有土地容積單價為 54.85 萬元/坪，私有土地容積單價為 53.57 萬元/坪，二者效用比僅差 2%。換言之，市有土地以各種條件而言皆遠優於其他土地，但價值卻僅高於其他土地 2%，應明顯調整不另外從下表可以得知，新北市土地容積單價為 47.05 萬元/坪，但其他權利人所持有之土地，部份為裡地未臨路、部份現況為道路，且多數土地面積皆狹小無法自行建築，但修正率卻貼近市有土地，甚至高於市有土地，亦可顯示各項調整率有待考量。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性，因本案係屬更新範圍合併開發為目的，在分算各筆土地之價值差異時，考慮其合併開發效益與貢獻程度，各項效用調整率予以侷限於 10%以內(容積強度貢獻除外)，經重新檢視容積強度及各項調整項目之合理性後，本案市有土地權利價值分回比例調整為 78.4682%。	--
12.	更新後派出所價值，係假定為辦公室產品進行評估，比較案例雖採用登記用途為辦公室之產品，但各案例實際上應屬住宅使用，在案例適宜性方面仍有疑慮，其中辦公產品案例(比較標	遵照辦理。 已更換比(19)案例，因價格日期當時新莊地區新成屋辦大樓大樓案例甚少(實價登錄登載)，為兼顧案例適宜性，故以登記用途為辦公室相關之產品案例為主，	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	的(19)) 高達 58.8 萬元/坪，理應已經超過辦公產品合理價格水準，明顯有違規使用問題，建議應排除類似案例	特此說明。	
13.	本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土造地上 5 層結構而非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建材設計之調整率，其與比較標的(28)、(29)、(30)間之調整率修正似應重新檢討。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
14.	更新後辦公比準單元比較價格評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(20)位於第 3 層與辦公比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異僅有 1 級距，為何係調整 2%?	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，調整率修正為 1%。	--
15.	更新後店面比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—建築量體之調整說明表示每 3 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(22)為地上 10 層量體與店面比準單元為地上 27 層量體，其間差異應有 5 級距，為何係調整 3%?(比較標的(23)、(24)情形亦同)。	遵照辦理。 建物個別條件—建築量體之調整說明表示每 3 層為一級距，每一級距調整 1%之文字係屬誤植，因為量體對於店面價值影響較小，故應為每 5 層為一級距，每一級距調整 1%，已更正。	--
16.	更新後住宅比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(25) 位於第 3 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 1 級距，為何係調整 2%?(比較標的(26)情形亦同)。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，比(25)第二層調整率修正為 2%，比(26)第三層調整率修正為 1%。	--
17.	更新後辦公比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(28) 位於第 2 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 2 級距，為何係調整 3%?	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，比(28)第二層調整率修正為 2%。	--
18.	本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土構造，非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建物結構及建材設計等 2 項之調整率應重新檢討。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
19.	車位產品請採用估價方法進行評估，因就比較法拆分交易案例車為價值時，有部分車位單價僅 150 萬/個左右，但計算本案更新後車位價值時，卻高達 245 萬元/個，故請詳述各交易案例車位形式及評估方式，並檢視前後邏輯。	案例拆算車位價值時係依據實價登錄，並已於案例備註欄位註明其車位種類及車位價值，其區域平面車位單價多為 200 萬以上，本案係參考標的所在區域之車位需求性及聯外出入便利性等因素，評估車位價值。	--
20.	更新後新莊派出所 1 樓價格與店面比準單元間之水平效用調整率達 125%，是否過大? 致新莊派出所 1 樓單價遠高於其他店面平均價格，明顯不合理。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，派出所 1 樓考量其位於大觀路與景德路口，經更新建築規劃後，建築退縮，人潮動線順暢，店面顯著性極佳，調整率修正為 20%。	--
21.	有關面積規模之調整細項說明，以各比準單元之面積規模為基準，調整原則考量面積越大越利於規劃使用，條件較佳，予以向上調整，惟相對而言，面積越小越不利於規劃利用，是否應	更新後各住宅單元面積調整係以比準單元之面積(44.84 坪)為基準，以 10 坪為一級距進行調整，低於 34 坪者向下調整 1%，低於 24 坪者向下調整 2%，特此說明。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	向下調整？本案住宅比準單元之面積 44.69 坪，除最小面積 31.69 單元就面積規模有調降 1% 外，其餘單元皆未調整，是否仍應考量各單元面積差異，酌予調整？		
22.	關於格局因素調整，依估價報告書 P.35 至 P.40 所載本案 B 棟 B2、B3、B5 格局為 3 房 2 衛，惟依事業計畫書之平面圖所示，B2、B3、B5 之格局應屬 2 房外加 1 和室，其格局調整直接以 3 房評估似不妥切，建請重新考量調整率。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
23.	更新後武德殿採店面價值評估，惟武德殿更新前登載用途係政府辦公廳舍，經本府登錄為歷史建築，並於原地進行維護保存，無法拆除重建，未來亦將配合文化性服務設施規劃利用，直接採用店面價值估價是否妥切？請釐清修正。又該修正率僅有 -6%，亦有待商榷。	考量武德殿屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其位於更新範圍新莊路 214 巷旁 1 樓、具殿前廣場集客效應等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之。 遵照委員意見，重新檢視修正率，調整為 -10%。	--
24.	文化性服務設施具公益性質，未來由本府文化局接管規劃，其 1 樓採店面價值評估，及 2、3 樓採住宅價值評估是否妥切？請釐清修正。	考量文化性服務設施屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其位於更新範圍 B 棟 1 樓等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之，特此說明。	--
25.	宏大估價報告書有數筆土地產權有誤，請更正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
八、新北市政府養護工程處			
(一)	有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。	敬悉	--
(二)	請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。	本案更新後協助取得地號 61-3 學校用地；地號 61-1、61-2 細部計畫人行步道用地，於更新後登記為公有，後續土地使用計畫由各單位依使用需求自行訂定。	--
九、新北市新莊區公所			
	後續人行步道用地產權移轉予本市後，本所將配合辦理後續接管維養事宜。	敬悉。	--
十、新北市立新莊國民中學			
	學校用地產權移轉予市府後，本校將配合接管事宜。	敬悉。	--
十一、財團法人台灣建築中心：			
(一)	本案原則採 2015 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。	本案為都更案，法規適用日為 102 年 12 月 30 日，經電詢財團法人台灣建築中心可依 2012 年版計算相關內容。	--
(二)	計分評估表-表格中設計值欄位空白無填寫，請確認。	遵照辦理，修正計分評估表。	詳事業計畫 10-17 頁
(三) 基地保水指標			
1.	設計說明文字被表格遮蔽，請確認。	修改相關文字遮蔽。	詳事業計畫 10-19 頁
2.	本案文字載明設有滲透排水管、地下貯集框架，但查無相關資料，請確認。	修正相關保水內容。	詳事業計畫 10-19 頁
(四) 二氧化碳減量指標			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	表格內登載本案樓層數為 23 層，與前述內容均不相符，請確認。	修改相關文字誤植。	詳事業計畫 10-22 頁
2.	本指標項目有申請耐震度設計，請提出相關耐震設計說明、佐證文件等資料。	取消申請耐震設計。	詳事業計畫 10-22 頁
(五)	污水垃圾改善指標：本案申請垃圾不落地、冷凍冷藏及資源回收項目，但本案冷凍冷藏設施經圖面判斷設置於專有集中場，不符合垃圾不落地申請規定，請再確認。	修正垃圾處理措施取分項目，取消申請垃圾不落地項目。	詳事業計畫 10-28 頁
(六)	本案報告書所附資料，雖已達標黃金級綠建築標章基準，惟上述補充資料須再修正，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。	遵照辦理。	--
十二、新北市政府綠美化環境景觀處			
	涉武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木，請以原地保留為原則並依新北市樹木保護自治條例辦理。	本案武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木因位於開挖範圍，無法原地保留。後續將依照新北市樹木保護自治條例辦理基地老樹移植。	--
十三、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：			
	本案市有土地 5,629.73 平方公尺，都更分回之市有資產依財政局 108 年 3 月 29 日簽准統籌由財政局調配，本局配合後續辦理事項。	敬悉	--
捌、委員意見			
一、都市設計			
	本案歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，惟本案設計圖面均未調整及依會議結論修正，考量本次為第 4 次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論：		
	(一)本案雖歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點(包括武德殿歷史建築可視性、新莊老街商業脈絡氛圍之延續、車道出入口設置過多及歷史建築、老街、捷運與開放空間整體規畫之串聯)，然本案設計圖面均未調整及修正，彙整歷次會議決議未修正事項如下： 1. 設置 3 處車道出入口，未符合都審原則：		
(1)	本案目前規劃 3 處破口，考量 7 公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另 2 處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間，及保留新莊老街氛圍、風華脈絡與地方記憶保留。	本案三處破口係依照招標文件設置供派出所、住宅與文化性服務設施、捐贈公共機車位使用。其中公共機車位因應新莊老街使用需求設置，未來將登記予新北市政府。新莊分局會上表示派出所停車場有特殊需求，不可與供公眾機車停車場共用車道；若與住戶和文化性服務設施共道，則因出入車道非屬專用，捐贈機車位將無法專有登記予新北市政府。後續將提請大會討論。	--
(2)	經查公開展覽版基地東南側原有規畫開放空間串連至武德殿，經小組審議後反而僅設置機車道出入口，阻隔開放空間串連。	公展版方案係配合文資審查會議提出移動武德殿，設置 8 戶店鋪及 3 處停車破口。後因文資審查會議未予通過武德殿未移方案，且地主分配店鋪需求增加為 9 戶及維持 3 處車道破口等因素。將原供公眾機車停車場車道移至東南側開放空間，後續提大會審查。	--
(3)	本次會議本府交通局亦建議本案老街上公共機車場出入口與派	敬悉，三處車道出入口方案提請大會討論。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	出所整併設置，並可參考板橋府後停車場型式，將派出所及公共停車場出入口集中設置，並於場內以不同感應閘門方式分別公共使用民眾及派出所進出。實施者會上表示本案得整併2處車道出入口破口，且各車道入口獨立區劃設置，並符合本府交通局停車管理科設置獨立門牌維管需求，惟本府財政局會上表示本次會議本府交通局停車管理科未出席仍需與交通局停車管理科確認，故後續涉及交通動線系統及位置部分，由本府交通局就全區交通影響評估審查及說明府內使用機關之需求後提大會討論。		
2. 有關歷史建築整體規劃部分：			
(1)	武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。	本案A棟一層至二層為現地主分配之店鋪，設置符合使用分區商業區之規定。本案塑造由捷運新莊站2號出口經由永鼎建案開放空間，連結至本基地觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道。可有效引道捷運站人潮抵達新莊老街，達成歷史示範地區之概念。	--
(2)	人行動線統應依前次小組決議考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上之可及性。	本案東南側為側院夾於鄰房與A棟高樓間，迴游通路設置於此無助於觀覽武德殿之經驗。且本案係經文資審議完成，於新莊路214巷設置觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道，並可經由北側永鼎建案開放空間連結至捷運新莊站2號出口。	--
3. 申請土管保水獎勵計算錯誤，未符合規定：請依歷次會議紀錄以說明本案檢討錯誤，仍未修正。			
		遵照辦理。本所於109年5月25日諮詢工務局土管保水獎勵計算方式，工務局表示可依據106年12月26日新北市都更處發佈A6開挖率獎勵之開挖範圍計算疑義原則檢討。本案調整地下室範圍並修正獎勵檢討內容。	--
4. 商業使用部分：			
(1)	土地使用項目規畫錯誤，請依第1次專案小組本府工務局意見，住宅區2樓設置店鋪，未符合土地使用分區管制規定。	本案座落於住宅區之店鋪取消一夾層，並將二樓改為G-2一般事務所用途。	--
(2)	商業區地面1至3層應以規畫商業空間為原則，本案商業區棟僅1至2層規畫店鋪，未符合審議原則規定。	本案店鋪座落於商業區規劃使用空間為一樓、一樓夾層及二樓，共計3層。將提請專章檢討並放寬使用樓層認定。	--
5. 其餘歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。			
(二)	考量串聯新莊捷運站、武德殿及新莊老街之人潮，基地西北側街角廣場請加大設置。	放大街角廣場並調整植栽位置，增加廣場空間開放性並提供公眾使用。	--
(三)	考量派出所立面，喬木植栽間距調整，且街角廣場亦請配合公共性調整修正。	修改植栽間距及廣場範圍，增加廣場空間開放性並提供公眾使用。	--
(四)	請於面積表中詳實檢討車位數量，有關都市更新獎勵捐贈公益設施一項，車位數量檢討也一併說明。	本案文化服務設施1702.67m <sup>2</sup> ，捐贈407.40m <sup>2</sup> ，捐贈公益設施車位數量以407.40為基數檢討，407.40/200=2.04，取3輛汽車位。	--
(五)	本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原	敬悉。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	則，並依建管規定檢討透空率，委員員則同意。		
(六)	本案申請裝飾柱審議，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置、含結構柱之裝飾柱以 2 公尺以下設置，超過部分依建管規定檢討計入容積，委員原則同意。	敬悉。	--
(七)	報告書部分：		
1.	法規檢討需符合法規適用日。	本案法規適用日為 102 年 12 月 30 日都市更新事業計畫報核日。	--
2.	圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。	修正相關圖面比例，補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、退縮空間範圍及人行空間寬度。	--
3.	會議紀錄修正對照圖請修正前後左右對照。	遵照辦理，修正對照圖請修正前後左右對照。	--
(八)	依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	本案法規適用日為 102 年 12 月 30 日，因尚未發布都市計畫法新北市施行細則故免檢討之。依照土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討並簽證負責。放寬事項以專章檢討詳細說明。	--
<b>二、都市更新：</b>			
<b>(一)人情陳情意見</b>			
	涉及案內占有他人舊違章戶及廟方陳情意見部分，請實施者持續與其溝通說明。	遵照辦理，違占戶皆已簽訂現地安置處理協議書，與廟方溝通後，廟方亦同意配合本案辦理。	--
<b>(二)都市更新容積獎勵：</b>			
<b>1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：</b>			
(1)	請實施者依建築技術規則檢討並提供該設施之法定停車位。	遵照辦理。本案汽車位 A 棟店舖依照一戶一車位檢討，法車須設置 9 輛。A 棟住宅依照一戶一車位及室內面積小於 66 平方公尺乘以 0.8 檢討，法車須設置 163 輛。B 棟住宅依照一戶一車位檢討，法車須設置 259 輛。文化性服務設施、派出所及武德殿依照樓地板面積檢討，法車分別須設置 9 輛、12 輛及 1 輛。	
(2)	請補充檢附捐贈面積 407.4 m <sup>2</sup> 之位置及範圍面積之圖說及計算式。	1. 本案捐贈之公益性設施 407.4 m <sup>2</sup> 及文化局分回部分合計 1,713.30 m <sup>2</sup> 作為文化性服務設施使用，考量其無單獨建照，無法單獨區分捐贈部分面積 407.4 m <sup>2</sup> 之位置。 2. 捐贈面積 407.40 m <sup>2</sup> 符合投標須知 300m <sup>2</sup> 以上之規定。	
(3)	本項獎勵既經文化局表示同意不提列管理維護費用，故原則同意。	敬悉。	
<b>2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：</b>			
(1)	請補充協助開闢公共設施之範圍圖說。	遵照辦理。	詳事業計畫 10-1 頁
(2)	本案協助開闢範圍為文德段 61-1、61-2(人行步道用地)及文德段 61-3 地號(學校用地)，既經目的事業主管機關同意維持現狀並於產權移轉後接管，原則同意。	敬悉。	--
<b>3. 申請保存維護歷史建物獎勵部分：</b>			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(1)	本案保存維護歷史建築武德殿部分，因更新後非屬獨立地號，請釐清後續修復保存等是否須經全體區分所有權人會議同意始得進行。	待與文化局協商後回復。	--
(2)	請實施者洽市府文化局確認是否提列後續管理維護費用。	待與文化局協商後回復。	--
(3)	有關本項獎勵既經文化局表示同意依修復計畫之拆遷重補預算表提列其保存維護所需經費，故原則同意。	敬悉。	--
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	
4. 申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：			
(1)	請與市府財政局及交通局確認公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容，並載明於公寓大廈規約草約中。	遵照辦理，於公寓大廈規約補充公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置等內容，營運計畫由交通局訂定之。	詳附錄三-1、三-10 頁
(2)	請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖。	遵照辦理。	
5.	申請留設基地內通路獎勵部分及退縮 4 公尺人行步道獎勵部分，請於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，修正後原則同意。	遵照辦理。	詳附錄三-8 頁
6.	申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，經查尚有 1 戶尚未取得協議，為利案件進程之穩定性，請實施者於聽證程序前取得該戶協議書，倘無法於聽證前取得該協議書，則應扣除該戶獎勵後核實計算。	遵照辦理。	--
(三)權利變換計畫			
1.	有關土地所有權人人數前後不一致之情形，請修正。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 5-1 頁
2.	屋頂平台請更正為樓頂平台，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫 11-61 頁
3.	請釐清後續市有產權分回部分(警察局及武德殿)，是否採獨立建號、地號登記及是否應須辦理法定空地預為分割。	本案後續採獨立建號捐贈，無辦理預為分割。	--
4.	有關本案文化性服務設施內含都更獎勵捐贈予市府之公益設施(407.4 平方公尺)，剩餘面積由財政局之應分配價值選回，請敘明財政局選回之價值是否包含申請獎勵之捐贈面積。	遵照辦理，財政局選回部分未包含捐贈之 407.4 平方公尺。	--
5.	地上物、合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，請於估價報告書中載明相關內容。	遵照辦理。	--
6.	共同負擔財務計畫：物價調整指數增減率應就超過 2.5%部分進行調整，請修正，另請計算至小數點以下第 4 位。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 10-3 頁
7.	捐贈公益設施部分，應連同法定停車位、公共設施及土地等一併捐贈，不得納入總銷及不得納入財政局選配分回之權值之中。	遵照辦理。	詳權利變換計畫 17-7~17-21 頁
8.	有關更新後土地登記部份，請再洽相關單位確認。	本案業洽地政事務所確認後續土地登記程序無問題。	--
(四)估價部分			



項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
1.	估價條件更新前第 5 點是否已協議完成，請釐清修正。	本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，依據臺灣高等法院(103 年度上易字第 128 號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。 已修正更新前價格條件第 5 點內容，並由實施者重新寄發價格條件函予本案三家估價業者，特此說明。	--
2.	報告書載明屋齡全新，請修正為以實際屋齡表示。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
3.	第 101、107、120 頁面積與規劃潛力均顯有修正錯誤。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，已確實反映二者加計後之調整結果，特此說明。	--
4.	第 107 頁建築量體是否修正足夠，請釐清。	案例總樓層差異調整項目包含建築量體、結構、建材設計等項目，屬綜合考量結果，依實際反映於市場價值進行調整，應屬合理。	--
5.	第 128 頁住宅比準、比較標的 26 之調整率大於 25%，請補充敘明原因。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
6.	第 145 頁武德殿說明為第 154 頁服務設施中何者?建議前述兩頁文字描述及標示應與第 96 頁一致，以利閱讀。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
7.	第 67 頁公共設施用地之價值採公告現值之合理性，請補充說明。	遵照辦理。	--
8.	面積規模是否應考量單價與總價之關係，請納入考量。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，映二者加計後之調整結果，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積之三、四房為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳，特此說明。	--
9.	估價比較法部分請避免以主觀形容方式陳述條件優劣，請改以具體形容(數據化)方式呈現。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，可及性以距離量化呈現。	--
10.	更新前土地比較標的皆在新莊副都心，惟領銜估價載明區位條件相等，另外兩間皆載明條件較優，至調整率差異接近 10%，另有臨路面相同但修正之調整率差異達 8%之情形，請通盤檢視並酌予調整。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
11.	有關各家估價報告書中多有採用相同比較標之情形，惟就標的敘述之大小、價格等多有前後不一致，請通盤釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
12.	擬租案例之議價空間有 5%至 10%之差異，請說明議價空間之評估依據，並建請擴大範圍或拉長搜尋時間，以尋找更為妥適之案例。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
13.	武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？	考量武德殿及文化性服務設施屬非主流市場交易產品，市場無類似產品之交易實例，故依其區位條件： 武德殿位於更新範圍新莊路 214 巷旁 1 樓、具殿前廣場集客效應等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之。 文化性服務設施位於更新範圍 B 棟 1 樓等區位條件，以店舖比準單元為基準調整評估之，特此說明。	--
14.	面積與規劃潛力部分，文字敘述為條件相當，惟又在調整率上作修正，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
15.	住宅比準單元調整率超過 16%，請重新審視考量案例選取之適宜性。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
16.	案例選取多有樓層、戶數、車位數量誤植或描述前後不一致之情形，請通盤檢視修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
17.	B 棟 28 樓及 32 樓已在垂直效用比上進行大幅度之調整，惟水平效用又寫”河景因素”，其是否與垂直效用比進行重複調整，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
18.	B9、B10 戶對面有 A 棟之屋頂屋突，是否因視野受限進行調整，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
19.	B1 公眾機車停車場以住宅單元作為比準，其合理性請再審視說明。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
20.	標的屋齡超過 20 年惟調整率只調 2%，其調整調整幅度是否足夠，請釐清修正。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，因考量屋齡對於店面價值之影響程度較低，每五年調整一級距，調整率修正為 5%。	--
21.	辦公室土地面積與規劃潛力調整部分，已完工之案例應無潛力一說，另大面積之辦公室是否較一般產品調整律好上 10%以上，請釐清說明。	面積相關調整項目分為二項： 單價與總價關係係基於市場上一般交易習慣，當交易標的金額或數量較高時，成交單價會稍低，惟除依市場交易習慣外，仍應該考慮面積與規劃潛力因素等其他影響因素。 面積規模與市場性關係係指標的物之面積規模與產品塑造豪華、大器意象之連帶關係。 二者調整邏輯相異，已增加面積淨效果，映二者加計後之調整結果，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積之三、四房為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳，特此說明。	--
22.	估價報告書內請補充敘明比較標的所座落之行政區並於後附中	照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	載明其門牌。	已配合本次審議意見，重新檢視修正。	
23.	更新前合併前土地單價比較法比土地開發法高了約 10 萬元，有關土地開發法之估價結果，請再釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正。	--
24.	合併前及合併後之土地估價結果較其他 2 家估價結果差了約 20 萬元，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視合理性。	--
25.	總價單價關係在住宅、辦公及店鋪之修正邏輯應有不同，請釐清。	遵照辦理。 已配合本次審議意見，重新檢視修正，以符合價格日期當時新成屋市場以較大面積為主流產品，故以比準戶面積為基準，面積越大，條件較佳。	--
<b>(五)事業計畫及權利變換計畫其他內容：</b>			
1.	現金流量表請依實際情形提列。	遵照辦理。	--
2.	公寓大廈規約草約是否採公私有產權分管?請補充敘明約定專用部分，公有分回是否繳納管理費，以及重大修繕部分是否各自負責。	待與文化局協商完後回復	--
3.	請於規約草約中註明本案公益設施及派出所等是採 1/3 計算管理維護費，另公眾使用機車停車場為獨立計費不負擔社區管理維護費。	遵照辦理，一層至三層文化服務設施，屬公益性質，且有獨立之出入口，其管理費以一般住戶每坪管理費之三分之一收繳；武德殿、新莊派出所大樓及其所屬地下室與停車位空間，因建物結構與住宅大樓區隔且具獨立出入口，可自行管理維護，免計管理費。。	詳附錄三-5 頁
4.	請於事業計畫書第 14 章新增欄位註明取得協議書之情形。	遵照辦理。	詳事業計畫 14-4 頁
5.	請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。	遵照辦理。	詳事業計畫 10-2、10-6、15-1 頁
6.	本案申請景德路及大觀街 39 巷整併及擴大路寬部分，涉及巷道拓寬及重指建築線，考量本案設計不影響原通行使用功能，故原則同意。	敬悉。	--
7.	有關本案涉及景德路、新莊路及新莊路 214 巷底下現有水路應保持暢通及範圍內含武德殿後方之珍貴樹木(茄苳)，請實施者後續依相關單位意見辦理。	水路部分經函詢水利局雨水下水道圖資後確認保留該水圳。本案武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木因位於開挖範圍，無法原地保留。後續將依照新北市樹木保護自治條例辦理基地老樹移植。	--
<b>玖、結論</b>			
一、	申請都市更新獎勵部分，同意給予「保存維護歷史建築物」獎勵基準容積 3.43% (面積 857.96 m <sup>2</sup> )、「基地內通路」獎勵基準容積 1.28% (面積 316.17 m <sup>2</sup> )、「退縮 4 公尺人行步道」獎勵基準容積 11.03% (面積 2,713.26 m <sup>2</sup> )、「時程獎勵」獎勵基準容積 9% (面積 2,229.26 m <sup>2</sup> )、「規模獎勵」獎勵基準容積 15% (面積 3,715.44 m <sup>2</sup> )；另申請經政府指定公益設施、協助開闢公共設施、提供公眾機車位及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正後原則同意。	遵照辦理。	--
二、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正經作業單位確認無誤後，於辦	遵照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	理聽證會後續提都更大會審議。		

「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第 3 次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 9 月 10 日星期二下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

會議紀錄函：依 108 年 10 月 8 日新北府城更字第 1084219069 號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
柒、相關單位意見			
一、人民陳情意見回應及說明			
(一)陳健一先生(新莊老街永續觀光產業發展聯盟)(含書面意見)			
1.	這個案子到了這個程度，只差程序走完後就要拆掉了，我現在再來談我的立場好像也不會有什麼意義。武德殿看似友善被保留，其實只是建商的樣品屋，它跟周邊時空、環境完全沒有關聯。	武德殿之保存修復計畫業經 104 年 6 月 22 日取得文化局同意備查，採原地保留修復處理。	--
2.	我的態度是留住歷史的每一個細節，今天在座的每一位都應該被留作紀念，這是讓新莊老街墮落的重要里程碑。在這裡 90% 的公有地被私有地綁架，而相關的文資審議在暗中動手腳後的結論為拆掉，新莊日據時代的重要象徵就這樣被抹平了。不管是從古蹟、文化還是活化老街角度，這個案子都缺乏正當性及公益性，而我們的民主機制、議會機制、監督機制卻都救不了這個新莊老街。在此政府是很重要的業障角色，如此歷史級、重量級的街道無法讓其活化，我看到了政府機制、文資機制、都市發展機制是問題所在。	1. 本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」內容辦理。	--
3.	這是公辦都更案，應以公益性為優先考量，但政府卻是先簽約了再來綁架文資。102 年的文資現場上委員對於是不是古蹟各持一半意見，但政府的公文卻直接下結論說這不是文資。再來文化局找這些文資委員的時候理應迴避，但卻沒有迴避，文資是你們的、政府是你們的、評審是你們的，有次我到現場政府卻找一堆建商跟我聊天，這樣不公開透明的文資結果不值得尊重。現任市長的態度不明，但以目前結論來看這個老街只是導向更壞的發展，應該讓所有新莊人民好好出來抗議這件事情。	1. 負責文化資產審查為「新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會」，其審查委員組成多為外聘委員。 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
4.	近年來，文化部如火如荼推動國家文化記憶庫的建置，「地方知識學」、「地方創生」在全國各地喊得震天價響，但我們卻接到「新莊郡役所」不列入文化資產的結果，而且不列冊的理由是「不具特色」。新莊郡役所(現新莊分局)與暫列為歷史建	1. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。 2. 本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	<p>築的武德殿，是全台灣碩果僅存主體建築(郡役所)與附屬空間(武德殿)仍然保留下來在日治時期的地理空間，而整個北台灣，即使只以新北市而言，都是僅存的日式郡役所與武德殿。儘管兩者皆因時代變遷而有增改建，但新莊郡役所僅只表面拉皮，主結構仍然完整，甚至比武德殿保存良好，但卻因「公辦都更案」土地利益而硬是被按上「未具稀少性」、「不具地方特色」之牽強理由。這個都還沒算上已拆除的新莊分局長舊宿舍和即將拆除的日式宿舍群落，原本郡役所、武德殿、分局長宿舍、宿舍群落是一完整的街廓，清晰可獨歷經清代河運、日人統治的人文地貌，卻因土地炒作的短視近利，將被夷為平地，興建到哪裡都長得一樣的高樓大廈。在這個全球化的時代，現代化的城市長得大同小異，一模一樣的超市、購物商城、連鎖店、地鐵、百貨公司……等，沒有地方感的城市乏善可陳。競逐文化觀光產業的城市，在在突顯自己的獨特性，以其「地方感」吸引世界各地的旅人。然而，新莊，原本是深具歷史感與地方感的古城，卻硬生生地被拔除一個又一個深具「地方特色」的歷史建築或人文地景。情何以堪!!明眼人一定知道，新北市政府文化局與世界趨勢(全球在地化)和全國潮流(找回地方感)完全背道而馳。敬請新北市都市設計審查委員們審慎評估，請給新莊下一代一座有歷史感、地方感的未來城市吧!</p>	<p>廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」內容辦理。</p>	
(二)楊雨青(新莊社區大學)			
1.	<p>上次會議是103年的事情，在此期間陳情人都不知道中間發生什麼事情，直到今天才知道武德殿在某次會議就同意可以解體之後重組，當初這是被委員視為爭議點的，顯然在這些年間被排除了。</p>	<p>有關武德殿之保存修復計畫業經104年6月22日取得文化局同意備查，採原地保留修復處理。</p>	--
2.	<p>我們新莊社大發現新莊最重要的問題其實是40萬人口對新莊沒有認同感，所以我們新莊社大在過去五年半內，每個禮拜都辦一次新莊老街走禮，每次參加的人很少，這是因為新莊老街沒有人行道、騎樓被佔滿而且沒有休息的地方，這裡不是很有品質的街道觀光，我們原本期望政府可以將新莊郡役所、武德殿及日式宿舍塑造成完整的文化歷史空間，現在看來這個夢想是破滅了。</p>	<p>透過本案更新後可提供之實質效益如下，期望解決陳情人所提新莊老街現有課題：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路214巷違規停車問題，未來更新後將提供100席公共機車停車位，健全交通服務機能。</li> <li>2. 原有新莊路214巷、景德路及大觀街31巷3弄路幅寬度均為6~8公尺，巷弄狹小故民眾步行時容易造成人車爭道情形，未來改善後除現有巷道調整規劃及增加景德路路幅寬度為15公尺，再提供6公尺人行步道改善人行動線。</li> <li>3. 原有新莊廟街缺乏導覽空間，未來更新後將提供約768.47坪文化性公益服務設施作為文史展示空間。</li> <li>4. 原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，吸引遊客與觀光客。</li> </ol>	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
3.	這五年多來大概有兩千人次跟我們一起走訪認識老街，也都對於新莊產生了認同及感動，相比下來蓋了大樓並不能解決新莊人沒有在地認同感的問題。新莊老街具有最早的歷史街廓空間，但在新北市的十條老街介紹文宣裡卻被排在最後面，活動也很少，這並不能讓大家更深入地去認識新莊老街。	本案已經市府及各方努力透過原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，吸引遊客與觀光客，此規劃方案應與陳情人所期望之願景相符。	--
4.	再來本案更新後要引入 300 多輛汽車跟 600 多輛機車，車道出入口的景德路雖被拓寬為 15 公尺道路，但鄰接的大觀路是否能乘載如此龐大的車流量？在上下班時間新泰路、中正路又會是什麼狀況？原則上大家做了很多努力要促成這個都更案，但對我們來說卻是件非常傷心的事情。	本案依規定提送交通影響評估報告至交通局審查，開發對周邊道路交通影響將以審查結果為依據。	--
(三) 賈柏凱(台灣綠色酷兒協會)			
1.	根據 102 年 9 月 16 日的文資會議紀錄有提到新莊停管場中的兩小屋的屋桁架應該可以做額外的保存，但這次小組會議的簡報卻完全沒有提到。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，不指定古蹟，不登錄歷史建築。且於決議內容略以「…表示現存物件上已無法具體呈現其歷史、藝術與科學價值，且未能展現此特定建造物類型所應呈現之特色。」，故不再規劃額外保存。	--
2.	這個地方應該要跟武德殿有緊密的連結，通常能被列為歷史建築代表他的尺寸跟年齡都到了一定的程度，但本案卻是為了配合都更而去變動這關係，這樣十分的不妥當。	本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
3.	我們很反對具有歷史意義的公有財產透過都更的手段來維護私人利益。	本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
(四) 李俊傑(大觀街 31 巷 5 號)(書面意見)			
1.	本人現有 50 幾坪，每個月都有繳 2 萬多的房租及違章佔用的補償金，為何更新之後卻只分配剩 20 幾坪，分回的計算方式跟其他人不一樣，不像他們可以分回原本的坪數，因為這個原因我才沒有簽協議書。	1. 有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日市府調解會議紀錄結論辦理。 2. 依據 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積），依據 102 年 12 月 30 日報核前最近一次之平均每戶居住樓地板面積為 96.8 m <sup>2</sup> ，故陳情人實測面積為 183.97 m <sup>2</sup> ，已達上限 96.8 m <sup>2</sup> (29.28 坪)，已充分告知該舊違占章戶。	--
二、市府文化局			
(一) 有關歷史建築新莊武德殿修復管理：			
1.	103 年 9 月 11 日本府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會，決議同意解體修復，惟後續解體修復相關計畫及設計書圖需提送予本局審查。104 年 6 月 22 日都更案實施者所提修復計	敬悉	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	畫經本府同意備查(採原地解體後重組修復)。		
2.	請實施者依古蹟修復及再利用辦法，本案後續規劃設計書圖及再利用計畫皆需送主管機關本府審查，經核准後執行工程。規劃設計、監造應有執行主持人1人，請參閱上開辦法第10條規定。	本計畫將於都更案領取建照後施工階段，進行文化資產細部計畫之審查。並依據文資法。將於規劃設計、監造應有執行主持人1人，	--
3.	武德殿建物重組修復後產權將回歸市府，若實施者承諾代為管理維護或建議委託其他單位管理，因涉及管理單位需負擔經費、文化資產保存法及相關辦法規定等細節，後續仍需與財政局等相關單位進行深入研討。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續武德殿修復完成後委由文化局管理。	--
<b>(二)有關文化性服務設施</b>			
1.	本案基地擬興建A、B二棟建築物，B棟1-3層屬「文化性服務設施」(公益設施)，產權面積1985.17平方公尺(600.5坪)，即為「新莊文物館」(暫定)規劃位置，以作為記錄新莊區過去、現在、未來發展之文教設施。	經貴府財政局與文局研商確認，文化性服務設施產權面積調整為2,540.40平方公尺(768.47坪)	--
2.	有關「新莊文物館」(名稱暫定)建置及營運評估案，業於104年決標予「財團法人中華民國帝門藝術教育基金會」，並於105年5月18日完成結案。為審慎廣納地方意見，本局亦於105年3月9日邀集地方團體人士(如：黃林玲玲議員、在地耆老)及專家學者召開諮詢會議，就會議相關意見納入本案評估，使評估內容更臻完善。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理。	--
3.	惟本案經黃林議員表示，希本館舍可參考「上海城鄉規劃館」，爰本局將該館內部展示情形照片彙整，並於106年9月11日第3次向黃林議員說明，議員表示將蒐整內部展示照片後，再與本局討論(目前皆未獲通知)。惟初步評估，建議地方文物館應由區公所辦理，本局可協助輔導其為具新莊在地特色地方文物館。惟後續接管單位，仍需與財政局等相關單位進行研討決定。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理。	--
<b>二、市府水利局</b>			
(一)	景德路下方有一條4.5公尺乘1.6公尺箱涵為農田水利會水圳，請保留。	已保留農田水利會水圳箱涵	詳事業計畫書 p.18-1
(二)	請補充更新範圍內道路相關側溝之寬度及流向。	已補充基地內道路側溝寬度及流向。	詳事業計畫書 p.12-19
<b>三、市府警察局新莊分局</b>			
(一)	目前設置位置、使用空間及樓層規劃本局原則無意見，但因年代久遠，請實施者至本局說明規劃內容。	實施者於108年10月2日前往新莊派出所溝通規劃內容，並說明車道動線等方案。	--
(二)	有關更新期間辦公廳舍安置請提供處理方式。	本案提供新莊派出所於更新期間，得持續提供服務現況使用提列合法建築物安置費用，依據「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」附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」處理，更新期間依鄰近	詳事業計畫書 p.14-3



項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
		更新單元之商業租賃案例行情補貼拆遷安置費。	
四、新北市政府綠美化環境景觀處			
	武德殿後方之珍貴老樹茄冬，應以原地保留為原則，如需移植則需經新北市政府樹木保護委員會審查同意辦理。	遵照辦理。本案珍貴老樹位於開挖範圍內，考量老樹生長環境將移植至基地東側靜謐處。相關作業將依照規定辦理並送新北市政府樹木保護委員會審查。	
五、新北市政府財政局(含書面意見)			
(一)	有關人民陳情所關心之文資審查議題，新莊郡役所已經 108 年 6 月 13 日第 5 次文資大會決議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	敬悉	--
(二)	有關公益設施本案所提供之面積符合契約之規定，惟計畫書將所載將財政局分回及提供獎勵之部分拆分兩筆建號，請實施者與地政單位釐清確認是否妥適。	已修正改以 1 筆建號登記產權面積。	詳權變計畫書 p. 17-7~p. 17-14
(三)	有關供不特定公眾使用機車停車位，契約僅載明需捐贈 100 席機車停車位於市府，與申請獎勵內容並無衝突，另有其接管單位依據 103 年研商會審查結論後續將由市府交通局接管處理。	敬悉	--
(四)	有關本案涉及本市市有資產處理，依據 108 年 3 月 29 日府簽發准市有財產處理結論，現有市府青年社會住宅政策已有調整，故後續針對其更新後分回及規劃設計方向，後續本局將與城鄉局住宅發展科及實施者研商確認。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
(五)	第 5-1 至第 5-5 頁：公有土地及合法建築物權屬請修正「新北市政府」為「新北市」；查表 5-4 私有土地權屬資料及表 5-5 部分建物標示資料已有異動，請依最新資料釐正；公、私有土地分布狀況記載私有地 22 筆與權屬清冊為 11 筆不符，請釐清。	遵照辦理 1. 已修正「新北市政府」為「新北市」 2. 已修正表 5-4 私有土地權屬資料，原所有權人永鼎建設股份有限公司、吳惠敏及崑和社/張雨移轉予皇翔投資股份有限公司；王琪煌及許惠娟移轉予皇銘實業股份有限公司 3. 已修正表 5-5 建物標示資料 4. 已修正私有地筆數為 11 筆	詳事業計畫書 p. 5-1~p. 5-5
(六)	第 11-1 頁：現有巷道廢止或改道計畫述及廢止大觀路 31 巷及 31 巷 3 弄，惟圖 11-1 未標明 2 條巷道位置，請於圖 11-1 正確標示「大觀街 31 巷」及「大觀街 31 巷 3 弄」。	遵照辦理。	詳事業計畫書 p. 11-1 頁
(七)	第 14-3、15-7 頁：有關合法建築物拆遷安置費僅就新莊路 210 號(建號 517、518)面積 19 坪提列計算(現為新莊停管場使用)，另新莊路 212 號現為新莊派出所使用，登記面積 900.19 平方公尺，請納入計算。	有關拆遷安置費已納入新莊路 212 號(建號 540)，登記面積 900.19 平方公尺，修正拆遷安置費為 19,666,425 元	詳事業計畫書 p. 14-3、 p. 15-8
(八)	第 15-5 頁：表 15-8 空污費計算表之建築面積 71,418.71 平方公尺與第 11-4 頁表 11-I 建築面積計算表所載建築面積 2,853.08 平方公尺不符，請釐清修正。	有關空污費計算配合設計修正建築面積為 2,862.19 平方公尺，修正空污費為 261,719 元	詳事業計畫書 p. 15-5
(九)	第 15-5 頁：本案另提列綠建築設備費(包含相關設計、增購材料及工程施作費用)65,381,791 元，請確認得否提列及並釐清本	有關綠建築設備費提列部分已刪除	

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	項目與建築設計費用、營建費用等其他項目是否有重疊?重疊部分是否進行價差分析並檢附相關證明文件。		
(十)	第 15-6 頁：都市更新規劃費用提列 700 萬元、不動產估價費用提列 449 萬 5000 元、更新前土地及建物測量費用提列 30 萬元，請依規定檢附契約影本佐證。另請詳列不動產估價費用提列基準計算式，以檢核實際合約金額未高於計算結果。	1. 已補充相關費用合約證明文件詳附錄十二 2. 有關不動產估價費用已依標準計算，提列標準計算為 4,462,500 元<實際合約費用 4,495,000 元，故依標準提列。	詳事業計畫書附錄十二 詳事業計畫書 p. 15-7
(十一)	第 15-8 頁：依提列基準表之計算式，風險管理費之計算應不包含銷售管理費用，請釐清。	有關風險管理費計算已刪除銷售管理費用	詳事業計畫書 p. 15-9
(十二)	第 15-9 頁：表 15-3 之可銷售總價值仍應包含新北市以權值分回之面積，故請修正相關欄位之文字為「不含捐贈之文化性服務設施及機車位」與「IF 面積(店面、派出所、武德殿、權值分回之文化性服務設施)」。	已修正相關欄位對應文字	詳事業計畫書 p. 15-10
(十三)	第 15-11、17-1 頁：表 15-14 現金流量表，本案營建費用攤算除施工期外尚包含交屋期，建請釐清；貸款利息所列金額與第 15-7 頁計算之金額有差異，請釐清修正；另現金流量表之進度期程與表 17-1 之預估進度有落差，請釐清。	1. 營建費用攤算以修正無包含交屋期 2. 貸款利息已修正與第 15-8 頁計算之金額相符 3. 已同步修正現金流量表及預估進度	詳事業計畫書 p. 15-12、 p. 17-1
(十四)	附錄三-5：公寓大廈規約有關管理費部分，本局第 1 次專案小組意見已表示市府分配部分請另外規範，關於文化性服務設施、公共停車位請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，而武德殿、新莊派出所及其他地下室空間因獨立結構、有獨立出入口，可自行管理應免計管理費，第 2 次專案小組報告書中表示已修正納入，惟本次報告書附錄之公寓大廈規約草案查無此條款，請釐清。	已修正附錄三公寓大廈規約	詳事業計畫書附錄三
(十五)	附錄五-1：建材表之浴室設備項目所列之使用建材及設備與法令規定及實施契約附件建材設備表記載約定之內容不符，請修正為一致；另關於因配合設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，將改設其他廚具設備之部分，請明確加註將更換之廚具設備品牌及規格。	有關建材表已修正依 100.11.08 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表鋼骨鋼筋混凝土造二級提列。	詳事業計畫書附錄五
六、市府城鄉發展局都計測量科(作業單位代為宣讀)			
有關本案現已將大觀路 39 巷及景德路合併為 15 公尺景德路，倘經都市更新審議委員會同意者，則指定建築線無虞。		敬悉	--
七、新北市政府交通局(書面意見)			
1.	針對公共停車場捐贈部分，前於 103 年會議決議將由財政局先行協調本府文化局或新莊區公所接管該機車停車空間，請確認前述兩機關是否已明確表達不予接管。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續捐贈公共停車場委由交通局管理。	--
2.	後續倘係由本局接管該機車停車場，則不負擔該社區管理費、公用水電費部分，將採獨立水、電表部分辦理停車場經營。	1. 本案依據財政局所提建議貴局接管之機車公共停車位之管理費，應以一般住戶管理費 1/3 計算，詳附錄三公寓大廈規約。	詳事業計畫書附錄三

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
		2.有關公用水電費部分，本案捐贈機車停車場後續將設為一戶採用獨立水電表。	
3.	公共停車停車場應設置剩餘車位數顯示器。	已補充設置剩餘車位數顯示器。	--
4.	本案已達提送交評門檻，請提送交評報告審查。	本案已提送交評報告書審查	--
八、新北市政府養護工程處(書面意見)			
	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第10點第3款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	敬悉	--
九、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：			
	本案法令適用日為102年12月30日，本次提會審議之方案，樓地板面積由公展版24,677.32平方公尺增加到24,769.57平方公尺，其樓地板面積增加是否涉及法令適用日之認定，請實施者釐清。	本案於102年12月30日報核，故相關法規檢核皆依循該102年12月30日之相關法規，相關樓地板面積增減應無涉及法令適用日認定。	--
十、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：			
	涉本市市有資產權屬部分，依財政局108年3月29日府簽發准市有資產統籌由財政局調配，請另洽財政局確認本案規劃使用。	本案後續規劃設計係依109年2月10日新北府財開字第1090216941號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
十一、新北市政府都市更新處更新發展科(書面意見)：			
	經查本案位屬102年7月1日公告實施「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計劃暨劃定都市更新地區」及101年9月13日公告實施「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」範圍內，依更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案尚符合相關指導原則。	敬悉	--
玖、委員意見			
一、都市設計			
	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議：		
(一)	法規檢討：經查本案地號屬「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點，非「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」故請修正檢討。	遵照辦理。	--
(二)	車道出入口數量：本案目前規劃3處破口，未符合新北市都市設計審議原則，7公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評	本案三處破口係依照招標文件設置供派出所、住宅與文化性服務設施、捐贈公共機車位使用。其中公共機車位因應新莊老街使用需求設置，未來將登記予新北市政府。經2019年10月2日派出所溝通會議指示派出所所有緊急進出需求，	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	估將老街上公共機車出入口與另 2 處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間。	不可與捐贈機車位共用車道。如公共機車位、住宅與文化性服務設施共道，因出入車道非屬專用，捐贈機車位將無法專有登記予新北市政府。故經 2019 年 10 月 22 日與相關單位會談，決議維持原三處破口設計方案。	
(三) 交通規劃部分：			
1.	汽位數量有誤，請依各都市計畫及建管規定詳實檢討。	遵照辦理。	--
2.	仍請依 103 年 12 月 29 日決議：自行車請依規定單層停放設置	遵照辦理。	--
(四) 有關歷史建築部分：			
1.	武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。	本案 A 棟一層至二層為現地主分配之店舖，設置符合使用分區商業區之規定。本案塑造由捷運新莊站 2 號出口經由永鼎建案開放空間，連結至本基地觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B 棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道。可有效引道捷運站人潮抵達新莊老街，達成歷史示範地區之概念。	--
2.	人行動線統應考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。	本案東南側為側院夾於鄰房與 A 棟高樓間，迴游通路設置於此無助於觀覽武德殿之經驗。且本案係經文資審議完成，於新莊路 214 巷設置觀覽通道。本觀覽通道結合新莊農會、鄰里綠地、武德殿、新莊慈祐宮文教中心、B 棟文化性服務設施等，形成互相呼應的歷史通道，並可經由北側永鼎建案開放空間連結至捷運新莊站 2 號出口。	--
3.	有關以老街立面元素塑造本案(如派出所 1 樓立面 4 柱 3 窗比例)騎樓比例、立面語彙，請以正確語彙設計。	本案 A 棟位於新莊路上，A 棟裙樓以老街立面元素(立面 4 柱 3 窗比例騎樓比例、立面語彙)等塑造，符合土地使用管制規則規定。新莊派出所及 B 棟裙樓因應使用招標需求設置於景德路及大觀街上，其空間內容對應派出所與文化性服務設施之樓高等因素採仿古立面設計。如採用老街立面元素易於比例上形成扞格。	--
(五)	本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討 6 公尺以下設置後續提小組討論。	遵照辦理。	--
(六)	本案依土地使用分區管制要點申請綠建築獎勵，應依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	--
(七)	人行通道空間請依都市設計審議原則，基地內退縮達 6 公尺以上請設置雙排喬木。	遵照辦理。	--
(八)	有關本案涉及社會住宅部分，核備前請送本府城鄉發展局住宅發展科確認。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	
(九)	歷次會議決議請詳實檢討。	遵照辦理。	詳事業計畫書 P11-4
(十) 報告書部分：			
1.	面積表請詳細標示申請土管獎勵之細項。	遵照辦理。	--
2.	請依建議目錄排列，非都市設計審議事項。	遵照辦理。	--
3.	圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院	遵照辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。		
(十一)	依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	本案申請裝飾柱放寬事項，以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	--
<b>二、都市更新：</b>			
<b>(一)人情陳情意見</b>			
1.	涉及文資爭議部分，請補充歷程及後續處理情形說明，本會原則尊重文資審議結果。	本案於 99 年 4 月進行全區文史調查(包含武德殿、新莊郡役所(新莊派出所)及新莊宿舍群)，相關文資處理情形說明如下： 1. 新莊宿舍群:文資委員認為屋況構造僅為一般常見面積狹小的自建房舍，目前構造殘破，未顯保存價值。 2. 新莊武德殿:登錄為歷史建物，後續本案將原址原貌重組，修復計畫經 104 年 6 月 22 日文化局同意備查。 3. 新莊郡役所(新莊派出所) (1)99 年 4 月、102 年 9 月文資審查結論不列冊追蹤。 (2)108 年 6 月 13 日第 5 次文資大會決議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
2.	涉及文化資產與周邊環境景觀調和部分，請實施者妥與陳情人說明設計內容。	1. 針新莊廟街之規劃新北市政府於「更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」進行整體規劃。 2. 本案於 102 年 2 月 26 日及民國 102 年 9 月 3 日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，期望透過原地保留歷史建物武德殿，並結合公益性文化設施，凝聚與強化新莊廟街之文化風格。創造話題性活動與在地展示空間，調和周邊環境景觀氛圍。	--
(二)	更新單元範圍：原則同意本案更新單元範圍，惟本案鄰地協調會係於 102 年至 103 年間召開，考量距今歷時已久遠，請財政局及實施者評估是否有再行召開鄰地說明會之必要。	本案於 102 年 12 月 30 日報核，並於 102 年辦理三次鄰地協調會，並已檢核鄰地範圍可單獨辦理更新，考量再行召開鄰地協調會恐造成現有更新範圍內所有權人權益及已選配結果，並延宕開發時程，經與貴府財政局研商後不予再行召開鄰地說明會。	--
<b>(三)都市更新容積獎勵：</b>			
1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：			
(1)	本案於 B 棟 1~3 樓設置文化性服務設施部分，請市府財政局及文化局儘快與實施者確認後續接管單位及該設施後續之規劃配置等需求。	經貴府財政局與文化局研商確認，後續文化性服務設施委由文化局管理，並已配合文化局需求調整規劃內容。	詳事業計畫書 p. 10-13
(2)	請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。	因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書 p. 10-2、p. 10-3
(3)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書 p. 10-2、p. 10-3
2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：			

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(1)	本案協助開闢範圍為61-1、61-2(人行步道用地)及61-3地號(學校用地)，請實施者補充說明該開闢範圍之現況，另開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定，請實施者依規定辦理並取得上述機關同意。	1. 考量現況已開闢，將獎勵計算之開闢費用刪除。 2. 本範圍內地號61-3學校用地(2.60 m <sup>2</sup> )；地號61-1、61-2細部計畫人行步道用地(29.39 m <sup>2</sup> )，合計31.99 m <sup>2</sup> ，後續依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第三條規定辦理	詳事業計畫書 p. 10-3
(2)	請釐清計算公式是否提列開闢費用，另請併同釐清興建成本及建築基地面積，及配合財務計畫及估價等結果調整修正	1. 已刪除開闢費用 2. 因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書 p. 10-3
(3)	請補充協助開闢範圍之後續管理維護計畫。	本案已修正刪除開闢費用	詳事業計畫書 p. 10-3
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書 p. 10-3
3. 申請保存維護歷史建物獎勵部分：			
(1)	本案保存維護歷史建築武德殿部分，請依古蹟修復及再利用辦法將規劃設計書圖及再利用計畫送市府審查，另相關經費應以上開審查結果為準，請釐清修正。	有關保存維護歷史建築武德殿經費與文化局協議，相關經費因依據104年6月22日文化局同意備查修復計畫所載之經費為準，後續領取建照後施工階段，再進行文化資產細部計畫之審查。並依據文資法將於規劃設計、監造應有執行主持人1人。	詳事業計畫書 p. 10-3、 p. 10-4
(2)	請釐清計算公式內興建成本及建築基地面積，另請配合財務計畫及估價等結果調整修正。	因建築規劃方案調整，併同修正計算內容。	詳事業計畫書 p. 10-3、 p. 10-4
(3)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	詳事業計畫書 p. 10-3、 p. 10-4
4. 申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：			
(1)	請與市府財政局及交通局確認公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容，並載明於公寓大廈規約草約中。	遵照辦理。於公寓大廈規約草約載明公共機車場相關內容。	詳事業計畫書附錄三
(2)	請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖。	遵照辦理。	詳權變計畫書 p. 6-9
5. 申請留設基地內通路獎勵部分：			
(1)	請補充獎勵範圍是否與大觀街39巷通行範圍重疊之檢討圖說。	本案留設基地內通路並未與大觀街39巷重疊，已補充相關圖面說明。	詳事業計畫書 p. 10-7、 p. 10-8
(2)	請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。	已於公寓大廈規約草約補充基地內通路獎勵等內容，並補充開放空間告示牌等內容。	詳事業計畫書附錄三 詳事業計畫書 p. 10-10
6. 申請退縮4公尺人行步道獎勵部分：			
(1)	請於公寓大廈規約草約載明留設位置、面積、永久供不特定公眾通行使用及不設置影響通行之障礙物等內容，另應設置告示牌。	於公寓大廈規約草約補充相關內容，並補充開放空間告示牌等內容。	詳事業計畫書附錄三 詳事業計畫書 p. 10-10
(2)	請補充2樓以上陽台垂直投影面積及緩衝空間檢討套繪圖，另植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，請檢附剖面圖說。	遵照辦理。本案A棟及B棟標準層陽台分別投影於A棟3層露臺及B棟4層露臺，未投影於退縮4公尺人行步道。植栽不凸出地面阻礙通行並補充景觀剖面圖。	--
(3)	申請獎勵面積應扣除留設道路截角面積，請修正。	遵照辦理。獎勵面積已扣除道路截角面積。	詳事業計畫書 p. 10-4

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(4)	獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。	遵照辦理。	
7.	申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，請補充違章戶分布位置圖、現場照片、安置戶實測面積、比例尺 1:200 詳細實測圖及建築師與相關技師簽證等內容。另請於核定前檢附協議書。	已補充測量資料及已簽署正本協議書及相關證明文件	詳附件冊(二)
(四)建築規劃設計：			
1.	表 11-1 建築面積計算表內數值加總有誤，請釐清修正。	已修正	詳事業計畫書 P. 11-4、P. 11-5
2.	請實施者與警察局新莊分局就使用空間及外圍開放空間留設等相關內容研商確認，並請補充更新施工期間之派出所安置方式。	1. 實施者於 108 年 10 月 2 日前往新莊派出所溝通規劃內容。 2. 本案提供新莊派出所於更新期間，得持續提供服務現況使用提列合法建築物安置費用，依據「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」附件四「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」處理，更新期間依鄰近更新單元之商業租賃案例行情補貼拆遷安置費。	詳事業計畫書 p. 14-1 至 p. 14-3
3.	有關本案市有地分回部分係做一般住宅或社會住宅，因影響本案規劃設計甚鉅，請財政局儘早與城鄉發展局及實施者協調確認。	本案後續規劃設計係依 109 年 2 月 10 日新北府財開字第 1090216941 號函辦理，已修正供作一般住宅使用。	--
4.	請配合新莊廟街及案內歷史建築、文化性服務設施等作整體規劃設計。	遵照辦理。補充捷運步行至基地內整合歷史建築、文化性服務設施等規劃說明。	詳事業計畫書 p. 12-32 至 p. 12-34
(五)	廢巷改道部分，本案申請廢止大觀街 31 巷、31 巷 3 弄部分，經查尚符合本市都市更新審議原則巷道廢止或改道之第 1 種情形，故原則同意。惟請補充是否會影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施之相關函詢結果。	遵照辦理。已函詢 5 大管線、排水等事業機關，現場均無各單位主幹管線經過，亦無新設計畫管線。惟各管線仍須於開工前辦理會勘拆除作業。故本案廢巷改道未影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施。	--
(六)	本案申請景德路及大觀街 39 巷整併及擴大路寬部分，涉及巷道拓寬及重指建築線，考量本案設計不影響原通行使用功能，故原則同意。	敬悉。	
(七)財務計畫：			
1.	建築面積計算表內數值加總有誤，另工程費用部分請釐清本案總樓地板面積。	已修正建築面積表及工程費用	詳事業計畫書 p. 15-3、p. 15-4
2.	本案派出所之營造成本較住宅低，請補充說明提列計算之參考依據。	本案派出所為單一獨立棟建物，故營建成本造價依據新北市都市更新權利變換營建單價提列基準應分別計算，因 1-5F SRC 二級無提列標準單價，故以 6-10F SRC 一級單價估算。	詳事業計畫書 p. 15-3、p. 15-4
3.	鄰房鑑定費請檢具契約影本佐證，並請補充鑑定 250 戶之範圍、位置及門牌編號。	有關鄰房鑑定費以補充影響範圍、位置及門牌編號。	詳事業計畫書 p. 15-5、p. 15-6
4.	綠建築設備費請以差價分析方式提列，請補充相關對照表。	有關綠建築設備費提列部分已刪除。	
5.	本案人事管理費提列 2%、銷售管理費提列 4%及風險管理費提列 6%，原則同意。	敬悉	--
6.	依實施者與財政局簽訂之契約內容表示本案共同負擔比不得高	本案共同負擔比例依與新北市政府契約內容，以 28.88%為準，較低者取低值，	詳事業計畫書 p. 15-11

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	於 28.88%，請配合修正財務計畫各項費用提列內容。	待本案審竣事業及權利變換計畫書內容後，於核定提送報告書配合辦理。	
(八) 其他：			
1.	請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本。	本案業經 102 年 12 月 30 日報核，法令適用版本如下： 1. 有關建築容積獎勵係依據 100 年 8 月 18 日版本新北市都市更新建築容積獎勵核算基準。 2. 有關財務計畫係依據 100 年 11 月 8 日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。	
2.	請於規約草約中註明本案公益設施、公眾使用機車停車場及派出所等是否採 1/3 計算管理維護費或是獨立計費不負擔社區管理維護費。	已於公寓大廈規約補充	詳事業計畫書附錄三
3.	事業計畫書附錄二-1 涉及各項審查事項自行檢核表，本案是否仍須辦理環境影響評估，請釐清並通盤檢視修正。	本案免辦理環境影響評估	詳事業計畫書附錄二
4.	附錄五建材設備等級表請補充相關材質圖片說明。	有關建材表已修正依 100.11.08 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表鋼骨鋼筋混凝土造二級提列。	--
5.	本案涉及現有水路應保持暢通部分，請依水利局意見辦理。	遵照辦理。	
6.	本案涉及案內珍貴樹木茄苳之後續處理及保留方式，請依綠美化環境景觀處意見辦理。	遵照辦理，相關作業將依照規定辦理並送新北市政府樹木保護委員會審查。	詳事業計畫書 P12-27、P12-28
玖、結論			
一、	有關本案更新單元範圍部分原則同意，惟請財政局與實施者視實際情形斟酌考量再次召開鄰地說明會。	本案於 102 年 12 月 30 日報核，並於 102 年辦理三次鄰地協調會，並已檢核鄰地範圍可單獨辦理更新，考量再行召開鄰地協調會恐造成現有更新範圍內所有權人權益及已選配結果，並延宕開發時程，經與貴府財政局研商後不予再行召開鄰地說明會。	--
二、	有關本案申請時程獎勵 (2,229.26 m <sup>2</sup> , 9%)及規模獎勵 (3,715.44 m <sup>2</sup> , 15%)部分尚符合規定，故原則同意；提供公益設施獎勵、協助開闢公共設施獎勵、保存維護歷史建築、公眾使用機車位獎勵、退縮人行步道獎勵及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正。	敬悉	
三、	有關本案廢止大觀街 31 巷及大觀街 31 巷 3 弄部分原則同意；另申請整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分考量到不影響原通行使用，原則同意。	敬悉	
四、	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，與財政局及相關權責單位協商確認相關配置，並依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。	敬悉	



「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第 2 次都更暨都設聯審專案小組審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 103 年 12 月 29 日星期五上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

會議紀錄函：依 104 年 1 月 26 日北城更事字第 1043430483 號函

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	柒、陳情人發言	-	-
	一、陳健一先生（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）	-	-
(一)	為何今天實施者簡報時間可以有將近 90 分鐘，和陳情人卻只有 3 分鐘的陳述時間，不甚妥當。	有關陳情人陳述時間及議程係依據「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」，主要是為確保各陳情人皆能發言陳述，請見諒。	--
(二)	此公辦都更案不具公益性，毀 214 巷空間紋理，破壞捷運延伸老街路徑，使活化老街失去機會。本案更新後新北市政府雖得分回 66 億元的房地價值，但本更新基地若全區改為保存做園區，每年應至少可吸引 10 億至 20 億無形的觀光財收入，請市府再行衡酌。	1. 有關新莊路 214 巷將維持原有道路寬度，並透過退縮 6 公尺人行步道，強化捷運沿伸老街路徑，增加活化老街機會。 2. 有關更新後市府資產之處理，係依照「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容處理。	事業計畫 P12-31
(三)	基地有新莊郡役所建物，文資認定有爭議。郡役所檢定過程中，文資委員同意情形是 1/2 對 1/2，但是新北市政府文化局卻在會議上替文資委員建議應如何處理，此部分有違法疑慮我方也向文化部陳情，因此我認為本案郡役所文資程序並未走完。另有關 99 年時認定程序時，尚有包含日式宿舍，那為何 103 年重啟認定時日式宿舍卻不包含在內，此部分是否為文化局片面之詞。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(四)	基地為新莊市區唯一日治空間，建物及紋理清楚，若拆屋建樓，將失去日治空間，日人在新莊的歷史空間消失，並不妥適。		
(五)	另本案需辦理公辦都市更新，負責辦理招商程序的是新北市政府、啟動審議程序的也是新北市政府，另外涉及基地範圍內有價值的建築物文化認定審查的，又是新北市政府，以上這些是否有包庇之嫌。	本案公辦都市更新之辦理招商程序為新北市政府財政局，負責都市更新審議為「新北市都市更新審議委員會」，負責文化資產審查為「新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會」，非屬陳情人所指同為新北市政府，且後兩者皆屬委員會，其組成多為外聘委員，非有所指之包庇之嫌。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(六)	另外此更新單元的區位為該新莊廟街地區重要節點，更新不應該僅是蓋幾戶豪宅或幾戶人的房子，應該要成為老街活化的很好機會，我認為今天的都更規劃討論的還是以政府可以拿回幾億、建商分回幾億的方向進行。這個部分希望審議委員能好好考量。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
二、李俊傑先生（大觀街31巷5號）			
(一)	本人代表新莊區大觀街31巷5號和9號發言，行政程序法有規定，行政行為應以誠信方法為之，並應保障人民合作和信賴，在這都更案內，只有我們31巷5號和9號被提告，為什麼我們在101年5月提出要承租土地時，他們說房子和土地非我們的，所以無法承租，而到101年6月份時，財政局在黃林議員辦事處說明只要在82年前實際使用者，只須繳納5年不當得利使用補償金後，即可繼續使用，所以我們當時11戶的違建戶同意繼續繳使用補償金，像我本人就需繳納百萬元，那我們要繼續承租，弄了半天，卻在一年後又說不可以，甚至102年7月份，新莊分局對我們提告，要求我們討還房屋。而法官認為房屋係為被告所建，而新莊分區委任律師則提第二順位 要求拆屋還地，這是政府的土地，但如果拆屋還地可以成立，我也認同，但為甚麼只提告我們5號和9號兩家住戶而不是全部提告。另外，我在103年2月份又向財政局提出承租房子，但財政局表示102年11月已規定無法繼續提供承租，後續法院判決房屋為我方所有後，但我方再提出承租土地要求，卻得到前後不一致回應。	有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據106年9月7日調解會議紀錄結論辦理。	--
(二)	就新北市府和皇翔協議提供資料內容，違占戶僅能就20幾坪部分，以每坪約20萬元購買，超過部分則需以60萬元左右購買，房屋購買售價超高實屬不合理，且從議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要40幾萬元，這個部分是不是政府未善盡監督之責。另請將今日會議紀錄寄給我們。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關違占戶之處理係依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點內容分回予住戶，故其陳情人所指之每坪約20萬元購買係指依據都市更新權利變換計畫所載之共同負擔成本單價。</li> <li>2. 另陳情人所指之「超過部分則需以60萬元左右購買」係因該違佔戶以都市更新成本單價分回安置面積後，另額外購買所需之空間，故與各該合法權利人所購買價格相符，並無房屋購買售價超高之問題。</li> <li>3. 又陳情人所指「議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要40幾萬元」，係因市府為合法土地及建物所有權人，更新後分回產權單價係為權利變換計畫所載之內容，且未來尚需經新北市都市更新審議委員會審議決議內容辦理。故有關陳情人所指之上述金額非同等一事，另相關會議紀錄已提供。</li> </ol>	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
三、張繼元先生			
(一)	本案爭議大，亦間接促成新莊公民的覺醒，地方歷經3年來的討論(數十場以上的願景工作坊、老街導覽等)，新莊的公民已提出「新莊願景公民宣言」(有寄送予新北市長朱立倫、新莊議員等)，因此，在「新莊老街歷史保存計畫」尚未被制訂出來前，應停止本案之進行。	1. 本案係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 本案更新規劃係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理，另有關陳情人所指之「新莊老街歷史保存計畫」建議可請陳情人提供納入本案規劃參考。	事業計畫:P6-6
(二)	觀看其他國家的老街優質更新案例，如日本古川町、柳川等地區，就創造出「另一種的都市更新」想像，建議本案可參考其他國家的作法，由政府、公民團體及人民一起共創「新莊永續發展」之老街願景，讓新莊老街成為全台最棒的觀光文史老街，也是全台少數擁有300年實體建築群的老街。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
(三)	本案更新基地內涉及「新莊老街三百年歷史」的「日治空間」，若毀壞新莊郡役所、武德殿、日式宿舍、水牢等等具有歷史價值之空間，將使新莊老街的「日式環節」這個年代被破壞，將錯失老街觀光的資產，同時，其中的「新莊郡役所」為日治空間中最具文資價值的重要建築，亦是全台灣「郡役所-武德殿共同體」上保留的唯一歷史空間，且郡役所亦保留大台北地區唯二的「水牢」。年前，新北市政府文資科在不符合「比例原則」下，擅自決定「新莊郡役所」文資不列追蹤，經公民團體行文文化部後，文資科仍不為所動，因此，在該案如此爭議下，建議因都更而無法認定文資身份的「新莊郡役所」能夠回到專業委員會，重啟文資審查。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據108年度第5次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(四)	公辦都更，應朝向「人民共用」的發展，非以兩棟豪宅建築規劃。因此建議，停止豪宅的都更，改以讓人民擁有自由、玩樂等之公共空間，如新莊文史公園、新莊博物館等。另外在面積這麼大的地方，除了應該要提供現住戶更好的安置方法。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 本案實施者共同負擔比例僅28.88%，另相關權利人之更新後分配係依權利變換計畫審議結果辦理。	事業計畫:P15-10
(五)	建議新北市政府於本案提請大會時，能正式討論再各面向爭議下，停止由皇翔建設公司主導的都市更新案，而在政府、人民和公民團體，共同討論後，共同打造新莊未來願景，這才是我們要走的路。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理，非本案實施者主導。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
四、魏春金女士（代表陳金水先生發言）			
(一)	今天代表先生出席，本人也已經在這裡居住 70 多年了，現在皇翔建設公司要和我們配合都更，要我們拆屋，但目前仍不知道要給多少錢也不知道怎麼搬，隔壁的住戶也不知道是不是這樣的原因自殺；而為了這麼房子我也幾乎睡不著，因此也來此陳情希望政府能協助幫忙。	有關該違佔戶陳金水已於 106 年 11 月 29 日與本公司簽署協議書。	--
五、賈伯楷先生（台灣綠色酷兒協會副秘書長）			
(一)	皇翔建設於今日會議回應了本人於上回會議之意見，其中提到根據有關機關針對範圍內之新莊郡役所及日式宿舍群之文資審查記錄，皆認定兩者不具保存價值，將予以拆除。然仔細調閱文件，可發現由文化局作成之會勘記錄，僅以兩、三行文字「結構殘破」、「環境髒亂」簡單帶過。而本人於昨日（12 月 28 日）於都更基地現場勘查，可發現日式宿舍群各建築狀況不一，有的確實殘破，但也有的保存狀況良好，仍保有完整屋瓦。皇翔建設不應直接將會勘記錄複製貼上，而應將所有的日式宿舍清查列表，一一詳述個宿舍之現況，再將保存現況良好者予以保留。文化局亦不應該對其粗糙審查現勘卸責。此外，儘管新莊郡役所（派出所）並未列入古蹟或歷史建築，但以納入歷史建築之武德殿為郡役所之附屬建築，依文資法，文化史蹟應制訂保存計畫，保存計畫除本體外，其週周遭環境亦應納入，是故郡役所應納入保存，不應拆除。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(二)	本案之計畫目的，包含改善整體環境、整合公私有土地，然本案範圍並不方正，將東南、西南角之私人土地排除在外，導致實際更新土地僅市有土地及水利會之土地，此舉顯然是皇翔建設為便宜行事，不願與東南、西南居民達成共識，僅為追求利潤，使得本案範圍缺漏，根本違背本案之計畫目的，皇翔公司僅以「優先順序」作為卸責之理由。是故本案實際內容與計畫目的已明顯偏離，市府應積極介入協調。若本案實際內容，仍將同樣急需改善環境、整合之東南角、西南角排除，則不應予通過。	1. 本案實施者於簽訂實施契約後，即辦理地區說明會及三場鄰地協調會，相關可選配價值估算和計畫草案內容，皆已雙掛號方式寄送鄰地範圍內土地及建築物權利關係人。且設置駐地服務處針對更新單元內及鄰地提供專人說明服務和整合，惟部分持有土地面積比例較大之地主，多次表達不願意參與本次更新並採觀望之態度，以致至今仍未表示參與意願。 2. 而針對西南角鄰地，實施者除多次拜會地主外，業會同財政局至新莊區農會辦公室進行說明和協商，惟仍未表示願意參與之傾向。	事業計畫：附錄六
(三)	本案以顯見之文資保存爭議、居民迫遷爭議，應依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」第三點，舉辦都更聽證。且皇翔建設亦表示不反對舉辦，是故市府應儘速舉辦聽證，否則恐有違法之虞，以免訟累。	依據都市更新條例第三十三條「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證…」，故後續都更暨都設聯審專案小組審竣後，會依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」辦理聽證會。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(四)	對於本案涉及之文資保存爭議，應以容積移轉方式，以保障建商及地主權益，政府配回部分應主動縮減，藉此減少開發量體，保存文化資產及減少因擁擠而造成之生活品質倒退。	1. 本案依據投標申請須知所載不得申請容積移轉。 2. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
六、王日舒先生			
(一)	希望公辦都更可以公辦公用，希望迫遷戶能夠得到最好的，希望重啟文資審查，保留新莊郡役所。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(二)	新北市將此地指定為優先更新示範點，主要為改善新莊老舊窳陋地區活化新莊，出發點善良，但卻因其過程草率不公開，破壞了新莊重要的文化景觀和犧牲人民權益，請重新檢討公辦都更，讓新莊老街成為新北市最在地參與式的公辦都更。	本案於 102 年 2 月 26 日及民國 102 年 9 月 3 日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，且於周邊辦理三場鄰地協調會，並針對更新範圍辦理自辦公聽會及公辦公聽會，相關過程非陳情人所指草率不公開。	事業計畫:附錄六
七、鍾議員宏仁			
(一)	本人住在新莊，新莊的建地很多，因此新莊不缺豪宅，也不缺高級住宅。而本更新基地因鄰近捷運站而優先開發，本人並不反對，市府積極的活化公有地和市有資產，但若依都市計畫變更邏輯，應先就新莊地區整體空間發展進行規劃考量，那個區域定位如何、未來如何發展應該有規劃；其中新莊老街分為前中後三段，本更新地區位於新莊中段，文化資產如果被破壞就回不去了，我不完全反對本案開發，但本都更案的程序，應該更公開，並且多徵詢在地意見。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 針新莊廟街之規劃新北市政府於「更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」已進行整體規劃，後續亦有「新莊廟街周邊環境改造推動平台」可反映相關意見。 3. 本案於 102 年 2 月 26 日及民國 102 年 9 月 3 日分別辦理兩場大型地方說明會告知地方，且於周邊辦理三場鄰地協調會，並針對更新範圍辦理自辦公聽會及公辦公聽會。	事業計畫:P6-6、附錄六
(二)	從今天的資料來看，本更新開發的規劃是朝向興建兩棟高樓層的住宅，個人認為這個方向是錯的，若在其他地方，政府為財政考量處理公有土地還情有可原，但本更新基地係在新莊這個文化歷史記憶深刻的地方，卻要比照一般地區做高強度的開發，個人非常反對，且牽扯社會爭議非常多，若硬要開發，或過程思慮不周延，將容易產生紛爭。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
(三)	本開發基地是以公有土地為主，在現在這個時代的氛圍，公有土地原則上應該是不能任意處分，但本案卻又假都更之名進行商業開發行為，這其實就是變向在處分公有土地。如果本案真的要進行開發，那應該要從更高位階的計畫，去重新定位，也應該要整體考量。而對於地方團體所	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	提不同觀點，有時見仁見智，但公有土地應朝公有、公用及社會最大公共利益為主。我不反商，如果站在皇翔和廠商立場，追求利潤無可厚非，但如果站在市府立場，應該要站在市民、社會和城市發展的角度思考。		
(四)	本人為新科議員，有收到今日下午都市更新審議委員會大會的開會通知，但卻沒收到本案開會通知，這部分在請作業單位應多注意。	遵照辦理	--
八、周議員勝考			
(一)	本案是為了活化土地利用，提升市有土地價值而進行都市更新開發，目前已經進入到審議程序，就應該要按照程序去走，而對於百姓有疑慮的，應請實施者盡到責任，合情合理的多去做溝通及協調。	遵照辦理	--
捌、相關單位意見			
一、市府財政局			
(一)	有提到本案公益性議題，原推動本案係因新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，且新莊路僅 7 米，民眾步行時容易造成人車爭道情形，且廟街缺乏文史展示空間，周邊巷弄狹小、周邊環境窳陋，致使消防、救護車無法進入。另外因本基地鄰近新莊捷運站，市府也已評估作為社會住宅之可能，上述總總問題，透過都市更新將可解決。	敬悉。	--
(二)	本案市府未來分回之房地，將優先支援市府各項公共政策目的，剩下的部分若有餘裕，也考量透過出租方式來進行管理利用。	敬悉。	--
(三)	有關基地範圍，市府當初招商時之範圍即為目前實施者所提範圍，針對基地東南、西南角部分係採擴大方式整合，若土地所有權人明確表達不願意參與更新，則不勉強其參與本案，並以原招商之更新範圍作全案更新規劃。	敬悉，實施者於簽訂實施契約後，即辦理地區說明會及三場鄰地協調會，相關可選配價值估算和計畫草案內容，皆已雙掛號方式寄送鄰地範圍內土地及建築物權利關係人。且設置駐地服務處針對更新單元內及鄰地提供專人說明服務和整合，惟部分持有土地面積比例較大之地主，多次表達不願意參與本次更新並採觀望之態度，以致至今仍未表示參與意願；而針對西南角鄰地，實施者除多次拜會地主外，業會同財政局至新莊區農會辦公室進行說明和協商，惟仍未表示願意參與之傾向。	事業計畫:附錄六
二、市府文化局			
(二)	先針對文化資產部分，首先針對武德殿相關修護計畫，申請人也有提送相關計畫至文化局，文資審查也予修正後通過，待修正後提送本局確認後通過。	敬悉，關於本案新莊武德殿修護計畫修正報告書，業於 104 年 6 月 22 日取得文化局同意備查。	事業計畫:附錄十一

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(三)	另針對郡役所文資身分認定，多方參考與會委員意見，是做成不列冊追蹤決議，程序是合理且完整的，若有新的事證提出，才得以重新考量是否重啟文化資產認定。	敬悉。	
(四)	針對文化性服務設施，目前是朝博物館類型，作為展覽地方文物之用，因為目前空間以展示為主，所以目前應該只有現場工作人員，不會有很大的進駐行政辦公空間。相關細節將在會後局內續為研議。	敬悉。	
三、市府警察局新莊分局			
(一)	針對四、五樓頂層類似天線或廣播系統設置是否有調整空間一節，其設置係為依照民防法設置的民房警報鐵塔，以前針對防空或演習警報發布使用，所以設置於派出所上方，近年雖已無空襲，但參考日本案例，做為地震、火災等特殊情形透過此系統進行訊息廣播發布，因此系統屬於派出所的基本功能，仍有設置必要。另是否可移至高處問題，因廣播系統若設置於高處，喇叭可能無法有效傳達到地面民眾，故建議仍維持現行規劃。	敬悉，現行建築設計內容係依警察局需求規劃配置。	--
四、市府交通局			
(一)	針對本案提供 100 席機車停車場部分，市府財政局已於 11 月中旬開會研商，刻正徵詢接管單位意見，後續可能由文化局、新莊區公所和本局其中一方進行接管。	敬悉，關於捐贈供公眾使用之機車停車場，已配合招標需求規劃獨立區劃、獨立車道出入口和梯廳，利於相關單位接管。	事業計畫:P11-11
五、市府工務局（書面意見）			
(一)	請依都市更新條例第 61 條之 1 規定以擬訂都市更新事業計畫報核日確認本案之法令適用日期並於報告書頁面內容載明，並依適用日期之土地使用分區管制要點檢討：建蔽率容積率前後側院及停車數量...等，亦請一併說明是否涉及雨水滯留設施等項目。	本案法令適用日期為 102 年 12 月 30 日。遵照辦理。依法令適用日期檢討建蔽率、容積率、前後側院及停車數量...等，並於報告書內說明相關內容及檢討式。	都審報告書:P2-2~2-8
(二)	不可綠化面積仍請依土地使用分區管制要點第 18 點正面表列項目檢討。	遵照辦理，補充正面表列檢討。	都審報告書:P6-7
(三)	臨計劃道路之人行道設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及無障礙空間之規定作檢討，另有關騎樓部分僅可扣除法定騎樓面積，自設騎樓仍需依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。	本案自設騎樓部分已計入樓地板面積及容積樓地板面積。	都審報告書:P7-7
(四)	外裝飾版請依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。	依建築技術規則補充檢討。	都審報告書:P7-12~7-17
(五)	高層請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示，與建築物相鄰處請留設 1.5M 人行通道。	遵照辦理。標示於一層平面圖。	都審報告書:P7-7

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(六)	本案供公眾使用停車位請考量無障礙使用並檢討使用之合理性及進出便利性等項目。	供公眾使用停車位空間已設置無障礙樓梯及電梯，且依技術規則檢討無障礙停車及無障礙使用，並將無障礙車位設置臨近梯間，方便使用。	都審報告書:P7-6
(七)	有關更新範圍內文德段 60-8、61-4 地號等 2 筆土地是否涉新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關規定，請釐清。	本案經調整建築線後，將 60-8, 61-4 地號併入既成巷道檢討，並無涉及畸零地之相關規定。	都審報告書:P3-5, 3-9
六、市府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）			
(一)	上開都市更新事業計畫暨權利變換計畫案所涉新莊區文德段 519 地號土地，由「古蹟保存區」訂正為部分「商業區」部分「住宅區」(面積暫訂為 108.9 平方公尺及 451 平方公尺)一節，屬目前本局刻辦理「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案及「訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案訂正內容第 1 案，其中訂正為部分「住宅區」面積為 120 平方公尺(包含新莊文德段 519、531 地號等 2 筆土地)。	敬悉，本案涉「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案及「訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」案訂正內容第 1 案之地號，僅包含新莊文德段 519 地號，新莊區文德段 531 地號則非屬本案更新單元，後續配合都市計畫發布實施內容之使用分區及地號範圍為準。	事業計畫:P6-9
(二)	前開訂正都市計畫案訂於 103 年 12 月 30 日提請新北市都市計畫委員會第 52 次會議審議，惟最終核定面積仍須視都市計畫委員會審議結果而定。	遵照辦理。	--
(三)	檢送前開訂正都市計畫案涉及上開內容公開展覽書面資料影本，俾供貴處參考(附件)。	敬悉。	--
七、市府城鄉發展局住宅發展科			
-	經評估本區位於捷運新莊站周邊，區位適合作為青年社會住宅，有關相關建築配置及需求調整部分，後續會再和主辦單位財政局溝通。	敬悉，有關新北市政府於都市更新完成後預計分回之建物，本案已依新北市政府城鄉發展局住宅發展科於 103 年 12 月 29 日第二次都更暨都設聯審小組之建議及新北市社會住宅設計基準需求，調整居住單元、房型、坪數及格局並作社會住宅使用。	事業計畫:CH11~CH12
八、市府城鄉發展局都計測量科（作業單位代為宣讀）			
-	請釐清更新基地北側之現有巷道大觀街 39 巷及景德路廢巷後之路幅寬度為何？以及該建築線位置為何？	遵照辦理，已於民國 104 年 1 月 22 日至測量科討論，初步討論結論及調整方向如下： 1. 景德路以北側(永鼎建案)建築線為基準，往南 15 公尺，作為本案建築線。 2. 新莊路 214 巷西側維持不變，東側緊鄰農會處，以更新單元邊界，作為新建築線。	事業計畫:P11-1~P11-2
九、市府都市更新處更新發展科			
-	依據本案所在捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案建築設計尚符合該上位計畫內之都市設計原則。	敬悉。	
玖、委員意見			
		-	-



項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
一、都市設計			
(一)	依新北市都市設計審議原則第三條規定汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，本案目前規劃為三處車道出入口，提請大會討論。	敬悉，本案因招標須知規範，需提供新莊派出所、供公眾使用機車停車場和住宅、商業及文化性服務設施複合大樓，針對更新單元基地條件和周邊道路系統特性，建議仍配置三處車道出入口，分別提供警察局、複合使用大樓和公眾機車停車場獨立出入，配合提請大會討論。	都審報告書:P5-10~5-11
(二)	本案供住戶使用車道出入口位置緊鄰景德路與新莊路 214 巷交叉路口，考量安全性及為降低外部交通影響，請補充交通相關分析說明及改善方式。	考量新莊路 214 巷和新莊路，晚上系供人行徒步使用不宜佈設車道出入口，而大觀街和景德路口建築物係供警察局使用，需規劃獨立警用車道出入口，故住戶使用車道僅宜配置於景德路和新莊路 214 巷口，出入口業已儘量避開道路交叉路口，提供適當緩衝空間，且景德路配合本次更新留設退縮，補足景德路供車行寬度達 10M (與更新單元範圍外既有景德路寬度相同)，有助於減緩外部交通影響。	都審報告書:P5-10~5-11
(三)	依新北市都市設計審議原則第三條規定自行車應以單層停放為原則，目前規劃為雙層停放，提請大會討論。	依新北市都市設計審議原則規定自行車停車數量為法定機車停車位數 1/4 設置為原則，本案設置「單層」自行車停車數量符合都審原則規定數量 147 輛，其餘自設 28 輛「雙層」自行車停車位為因應環境影響評估審查定之自行車停車數量。配合提請大會討論。	都審報告書:P7-7
(四)	本案基地位於捷運新莊站與新莊老街之間，考量人行動線延續性，請補充說明與分析本案人行動線規劃方式，如何有效串連捷運站及新莊老街。	本案於西南側分別設置騎樓，並延續廟街牌樓形式之立面設計，將以串聯北向之捷運新莊站與南向新莊老街之人行動線。	都審報告書:P5-61~5-62
(五)	本案基地緊鄰新莊老街，且武德殿位於基地內，考量本案建築物應與基地周邊環境有效融合，請補充說明本案建築物與武德殿及新莊老街建築立面與量體上之處理方式，並請檢附剖面、透視等圖說，說明本案建築量體與武德殿，另有關武德殿管理維護方式請專章說	本案為與基地周邊歷史文化環境的有效融合，延續地區廟街牌樓風貌，於面臨新莊路建築物立面，三層樓以下 (10.5 公尺高度範圍) 進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量，並融合地區建築物特色與歷史元素。配合補充相關資料，並以專章說明。	都審報告書:P5-61~5-62 都審報告書:附錄 33~附錄 150
(六)	本案位於新莊老街且武德殿於基地範圍內，規劃設計應考量都市脈絡及社會性等相關議題，故規劃設計需加強其論述及回應，請專章說明與分析。	補充說明及圖面，並專章說明。	都審報告書:P5-61~5-62
(七)	依「變更新莊都市計畫 (中港及丹鳳地區) 細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，本案規劃為退縮 6 公尺人行道再設置騎樓，委員會原則同意目前規劃方式。	知悉。	
(八)	請檢附地面層中庭景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。	補充圖面。	都審報告書:P6-3
(九)	依新北市都市設計審議原則第六條規定，基地排水設施以	補充圖面說明。	都審報告書:P6-10~6-11

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。		
(十)	請加強屋頂綠化及壁面立體綠化設計，並檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。	補充圖面。	都審報告書:P6-15~6-16
(十一)	考量夜間行人安全，請增設景觀高燈。	遵照辦理，增設景觀高燈。	都審報告書:P6-9
(十二)	依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過6公尺為原則，請修正。	遵照辦理，已修正立面將裝飾物降為六公尺以下。	都審報告書:P5-55~5-58
(十三)	依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置，請修正。	調整地下一層平面設置兩處垃圾暫存空間及停車位，並設於鄰近服務核。	都審報告書:P5-19, P7-6
(十四)	請加強空調主機立面美化設計，請修正。	遵照辦理，本案規劃空調主機位置皆為內部陽台外側或陽台內側，降低外觀影響。	都審報告書:P5-16~5-17
(十五)	依新北市都市設計審議原則第四點規定，商業區地面一至三層應以規劃商業空間為原則，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳應獨立區分，目前A棟地面三層規劃為管委會空間，提請大會討論。	本案A棟規劃一層、一層夾層及二層共三層為商業空間，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳各自獨立區分。配合提請大會討論。	都審報告書:P5-11~5-14
(十六)	(都設)報告書部分： 1. 提案單須載明所申請之獎勵。	已於提案單載明所申請之獎勵。	都審報告書:P1-3, P2-20
	2. 請檢附歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。	遵照辦理，已檢附於報告書附錄中。	都審報告書:附錄33~附錄150, 附錄151~156
二、都市更新：			
(一)	有關陳情意見涉及更新單元內現住戶權益部分，考量本案係為公辦都更案，因此實施者應和現住戶應更有密切的溝通及協調過程，剛聽到有部分陳情人，表示不清楚可分配多少，自身權益為何，該部分要請實施者善盡實施者應盡之責，再妥與現住戶或相關權利人溝通說明	遵照辦理，實施者除已於103年8月22日針對舊違章建築戶召開協商會進行權利義務關係說明，過程中皆以專人方式，提供相關陳情人本案各項內容之說明，後並配合財政局於103年12月30日、104年1月21日召開之協商平台會議，與尚未簽訂協議書之違占戶進行說明和協商，並依目前審查方案，進行可分配價值試算供相關權利人參考。	--
(二)	本案為公辦都更，且位於具高度文化敏感之地區，因此除了滿足契約限制條件外，更應注意本案與周邊環境銜接與調和。並適酌考量地方團體意見調整設計，請再邀請地方團體或關心本案民眾再辦理座談會，陳述各別意見並溝通彼此困難處，本案才有機會產生有繼續推動和多贏之機會。	遵照辦理，配合主管機關舉辦相關座談會再行溝通協調。	--
(三)	有關更新單元範圍，擴大更新範圍A區實為重要，是否能獨立辦理更新應予說明?而本案對於和鄰地A區整合情形	針對鄰地A區，實施者已多次拜會地主，並協請財政局專程拜會進行本案說明，仍無法取得同意參與更新之意願函。	事業計畫:附錄六

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	說明略顯不足，若有機會，是否應再努力進行協商。	另就更新範圍 A 區自行辦理更新可行性檢討，該區面積為 660.56 平方公尺，屬於商業區且面已開闢計畫道路新莊路，依據新北市更新單元劃定基準檢討，可自行辦理更新。	
(四)	更新獎勵部分： 1. 針對捐贈公益設施為文化性服務設施部分，請確定未來接管單位，俾利釐清使用需求及後續維管事宜，請釐清並補充說明。另捐贈之公益設施之相關設備提供，請一併釐清。	遵照辦理。 目前文化性服務設施確定由新北市政府文化局接管，且來是朝博物館類型，作為展覽地方文物之用，故空間以展示為主，後續將於該設施領得使用執照並完成水、電及相關設施、基礎設備或裝修後，由實施者會同受贈單位新北市政府文化局辦理移交接管，負責後續相關設備內容及維管事宜。	事業計畫:P10-2
	2. 有關更新單元範圍左側臨新莊路 214 巷退縮 4M 至 6M 不等寬情形，請說明是否有其他功能性考量。另就警察局車道緩衝空間與退縮獎勵空間重疊，未符獎勵均退縮之規定，請檢討修正。	遵照辦理 1. 已將原有退縮空間統一調整為 6M， 2. 配合檢討警察局車道緩衝空間，調整至未與退縮獎勵空間重疊。	事業計畫:P10-7、P11-12
	3. 本案獎勵申請項目涉及相關估價內容，故請實施者補充估價報告，內容應包含捐贈土地估價和二樓以上均價說明。	遵照辦理，配合補充本案估價報告書和應包含之估價項目說明。	權變計畫:附錄一
	4. 綠建築提列維管經費和綠建築維管期程用應納入計畫書中說明。	已納入綠建築維管經費和期程於計畫書中說明。	事業計畫:P10-5 事業計畫:附錄三-8
(五)	建築規劃設計部分： 1. 本案更新後，除了興建大樓外，對於該街區正面貢獻情形應予說明，並請實施者補充。未來若進行社會住宅、或是出租住宅或青年住宅，也應說明其規格和用途規劃，另本案是否尚有其他公用需求可於本案提供，該部分請財政局協助釐清。	1. 本案除促進地區更新，改善原有窳陋環境外，對該街區有以下正面貢獻： (1) 原新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，未來更新後將提供 100 席公共機車停車位。 (2) 原有新莊路 214 巷、景德路及大觀街 31 巷 3 弄路幅寬度均為 6~8 公，巷弄狹小故民眾步行時容易造成人車爭道情形，未來改善後除現有巷道調整規劃及增加景德路路幅寬度為 15 公尺，更提供 6 公尺人行步道改善人行動線。 (3) 原有新莊廟街缺乏導覽空間，未來更新後將提供約 650 坪文化性公益服務設施作為文史展示空間。 (4) 原有窳陋之歷史建築武德殿，將以保存維護方式進行重現。 (5) 未來新北市所分得之房地將優先作為社會住宅，有助於落實居住正義。 2. 目前市府已確認分配之房地將全數作為社會住宅，其面積約為 15~30 坪，另有關有無其他公用需求請財政局協助釐清。	事業計畫:P16-1、 P11-7~P11-25 權變計畫:P13-12~P13-13
	2. 本案實施者於會中提到，中庭沒開放僅供社區使用，請實施者釐清是否有設施圍牆，並提供相關模擬圖說進行說明；而是否有高層緩衝空間設置於該中庭內，是否符合高層建築應留設緩衝空間之要求，請釐清。	中庭無圍牆設施，並補充圖說說明。	

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	3. 另就違建戶部分，本案應盡量避免造成現住戶無法繼續居住之狀況。後續若採現地安置處理方案，現行更新後之建築坪型規劃最小約 30 幾坪，其是否能夠負擔，請實施者再衡酌，必要時請調整坪型設計。另目前依據實測面積進行容積獎勵申請，而違占戶安置面積之計算，應回歸容積坪換算銷坪之方式做分配，較為適當，請修正。	1. 考量實測違建戶所占用之樓地板面積係以建物外牆予以計算（含主建物、附屬建物及公設面積），故參酌新北市其它公辦都更案件（大陳義胞地區都更案），皆與本案採相同方式進行占有他人土地舊違章建築戶應負擔價值和應安置面積價值之計算，考量相關公辦案件一致性，且納入銷坪將增加違佔戶應負擔成本，故建議仍不納入銷坪方式進行權值計算 2. 就供安置選配單元，本次調整設計後將有部分 B 棟小坪數之住宅單元可供選配。	權變計畫:P13-12~P13-13
	4. 有關廢巷改道部分，大觀街 39 巷有部分範圍非更新單元範圍，若涉及該部廢巷改道，應依工務局程序進行該部分之廢巷改道申請。	本案未涉及大觀街 39 巷廢巷，僅合併景德路及大觀街 39 巷，並拓寬增加路幅寬度為 15 公尺。	事業計畫:P11-1~P11-2
(六)	本案選配原則店面部分是否有其他選配規範，請實施者釐清說明。	本案無特別規範店面選配原則。	事業計畫:P13-2
(七)	其餘有關計畫書內容文字錯誤、圖說模糊部分，請一併通盤檢討修正。	遵照辦理，一併進行計畫書圖修正。	--
拾、結論			-
(一)	本案目前規劃內容及發展方向，因與地方居民代表及相關團體意見與期待相異，請主辦機關財政局於下次專案小組會議前，就其所關心議題及政策立場，包含更新後公有房地之處分利用、相關文化資產存續及廟街整體規劃構想，邀集相關單位召開座談會與當地居民及關心本案之公民團體再次溝通及說明，俾利本案後續審議之進行。	遵照辦理，配合主辦單位辦理相關座談會，與地方文史團體和關心本案之公民團體進行溝通說明。	--
(二)	本案涉及違佔戶協調、廢巷改道計畫、公益設施及捐贈停車位接管、更新獎勵等內容均尚未釐清，請實施者併同委員及主管單意見修正後提下次小組續審。	遵照辦理，針對相關議題釐清後續提小組報告。	--

「擬訂新北市新莊區文億段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

第 1 次都更、都設暨文資聯審專案小組會議意見回應綜理表

開會時間：中華民國 103 年 7 月 11 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	陸、陳情人及議員意見	-	-
	一、王怡清	-	-
(一)	<p>這個公辦都更案目前我們所看到的發展方向，從量體來說，是一條摧毀老街的不歸路。目前的新莊老街，有不少一、二層樓的老房子，當中還有三、四層樓以至六、七層樓等後期所建的建築物，雖然或許不符合我們一般所想像的古色古香的老街，但是，不能否認，尺度還在，居民的生活還在，郡役所、武德殿乃至日式宿舍也還在，面對大漢溪的慈祐宮以及廣福宮及福德祠等許許多多，說出當年在台北盆地開墾的故事的廟宇，佈局都還在。但更新後由六米變八米的新莊街，要建起 33 層樓高的大樓，這種作法，無非是叫其他人也趕快拆了蓋大樓吧，這樣的新莊老街，再變成新莊後巷，然後再變成水岸豪宅，只是時間的問題而已。問題就在於容積與建築高度，我相信設計單位已經在市府給他們的容積要求下，作出他們所能做的最佳方案了。希望本都更案的容積與建築高度必須重新檢討，請新北市政府不要以振興老街之名毀老街。</p>	<p>1. 有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。</p> <p>2. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。</p>	事業計畫:P6-6
(二)	<p>第二個意見，我要舉英國約克市為例。英國約克市有一條被認為歐洲保存最好，最完整的中古世紀街道(Shambles)。這個街道上的建築物許多是建於西元 1350 年至 1475 年間的，到今天約六百年了，在這六百年間，也曾沒落破敗過，英國政府運用許多振興的手法，整條街道保留，目前這條街是整個英國最著名之觀光景點之一。二十年前我在英國讀書的時候，我的教授卻說他們認為並不成功，因為沒有常民生活，沒有人住，到了晚上就空無一人了。但是，我們的新莊老街卻擁有這個，任何規劃設計師用再美的設計圖也作不出來的特質，或許，今天的新莊老街無法替今天的新北市政府創造幾十億的收益，但是，再一百年呢？再兩百年呢？如果今天不要毀在我們手裡，難道不是留給未來的世代更多的機會，或者今天我們限於現實條件無法作出更好的方案，那就給下一代一個機會吧。新莊不缺地方蓋大樓，但新莊只有一條老街，拆了就沒了。一位歐洲友人這樣告訴我，在歐洲，歷史古蹟是他們的好朋友，裡面有許多智慧以及他們對他們歷史文化的驕傲，而且，最重要的是，拆了，就沒了。保存老街，應該要有新思維。希望本都更案能重新思考新莊老街的價值與未來，請不要只思考建築物本身及建築工法的價值，拆了一百年的東西，何時才會有五百年的東西？留下我們的好朋友吧。</p>	<p>1. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。</p> <p>2. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。</p>	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
<b>二、李俊傑</b>			
(一)	本案申請了獎勵面積 300 多坪，建議本案應該比照另一永和公辦都更案件的條件來處理違佔戶。	有關違占戶之處理係依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點內容分回予住戶，故依據都市更新權利變換計畫所載之共同負擔計算成本單價。	事業計畫:P14-4、P14-5
(二)	市府在處理違佔戶的部分，只提告本人（大觀街 31 巷 5 號）及陳睦閣（9 號）兩戶拆屋還地，原因為何？	有關陳情人與市府土地占用之關係，係依據 106 年 9 月 7 日調解會議紀錄結論辦理。	--
(三)	本人已繳納了土地使用補償金及 5 年基地補償金，那時事業概要土地承租時效未過，市府卻不再跟我們簽約，這是欺騙的行為，已形成租賃關係之事實為何不讓已有租約的我們來承購土地並且參加更新分配？		
<b>三、張繼元</b>			
(一)	請朱立倫團隊停止官商勾結行徑：在新莊老街公辦都更案中，僅政府和建商獲利（各至少 60 億元），身為公有財的古蹟被毀滅，人民聲音被忽略，因此我們拒絕，因此我們拒絕新北市朱立倫政府作出的官商勾結與賤賣國土。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 另有關實施者依據更新事業計畫所載之成本計算，且未來尚需經新北市都市更新審議委員會審議，並依雙方合約僅能分共同負擔 28.88%，非陳情人所指之「官商勾結與賤賣國土」。	事業計畫:P15-10
(二)	以「公投」方式決定新莊老街古蹟保留活化與否的議題：新莊老街公辦都更案擁有高比例公有地，保留活化與否的公共爭議，請交由全民/新莊人共同討論決定，呼籲在適當的時機（與例來說，今年底選舉同時）舉辦公投。	陳情人所指之「公投」應依公民投票法辦理聯署，本案對其表示尊重。	--
(三)	活化新莊老街門面的重要建議，打造「新莊文史生態園區」：新莊郡役所、武德殿、局長宿舍、宿舍群做為新莊老街近代歷史聚落的日治時期環鏈，應該整體被保留與修復，並以公有設施（如公園或文史生態園區）的方式進行未來的規劃與實施。	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
(四)	每年舉辦公民參與之「新莊願景藍圖與規劃論壇」：新北市升格後，新莊成為一個沒有願景藍圖的地區，淪落為地方政府炒地皮的工具，呼籲新北市官員與新莊區政治人物每年應舉辦新莊願景藍圖與規劃論壇，讓公民參與新莊的未來發展。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
<b>四、曾美慧（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）</b>			
(一)	請問各位對新莊提出了什麼樣的願景？在這個公辦案中只得到兩棟河岸景觀住宅，來包夾新莊老街，這樣匆促進行開發可能會失去更多，應該先提出整體城市再生計畫。	新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有整體城市再生計畫之相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	--
(二)	提供新莊老街永續觀光產業發展計畫給委員參考（摘錄涉及本案部分）： ○以新莊派出所及周邊營建及規劃「新莊老街遊客文創中心」，使成為活化新莊街的基地。 ○文創產業的培力與發展。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	作法：… 3. 先進行捷運新莊站與老街間的遊客基地建設，地點在新莊派出所周邊。以「新莊老街遊客文創中心」構思，進行日治宿舍群進行整修復舊及局部更新，以及武德殿的修復；並規劃遊客廣場；日治宿舍群及武德殿修建完成後，日治宿舍群可開放招商發展創意小舖（如咖啡、美食），武德殿在不破壞古蹟的情況下形塑老街特色故事展示館及文創飾品販售。4. 舊郡役所（派出所）目前仍然在使用，可待派出所新處所規劃，再納入「新莊老街遊客文創中心」規劃中。	改造推動平台」，故陳情人如有整體城市再生計畫之相關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	
五、張耕蓉、林沛瑾（新莊都更青年聯盟）			
(一)	本基地位於捷運新莊站周邊更新計畫內，當初被劃為優先更新地區是為配合新莊站發展、符合周邊都市紋理及提高土地使用效率等，更新計畫要求要留設街角廣場及注意歷史古蹟的保存，建議降低建蔽率、提供開放空間並提供公益設施，當初的立意應該是良好，但在現在的設計上看不出來有符合當初劃定的意旨，故應該重新思考本基地與新莊老街間的整體規劃關係。	1. 有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	事業計畫:P6-6
(二)	本基地公有土地佔七成，且具文化資源，不應草率以水岸住宅為更新目標，忽略公有土地的本質？請新北市政府承諾公有土地將來分回的部分仍做公用使用，不會被標售。	目前市府已確認分配之房地將全數作為社會住宅，其面積約為 15~30 坪，另有關有無其他公用需求請財政局協助釐清。	--
六、賈伯楷			
(一)	本案位於新莊老街原日人活動區域，相對之下，漢人活動區域相對擁擠，若一旦本計畫進行，將會導致新莊老街生活環境更加惡化、擁擠，應重新檢討開發量體，保留日人活動區域、保留新莊郡役所。	1. 有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(二)	本案涉及拆除日治時期之新莊郡役所建築，然郡役所於先前文化局進行審查時，在贊成保護與反對保護委員人數相同的情況下，遭文化局決定不將郡役所列入文資保存。顯示郡役所的文資定位未有明確共識，應持續討論後再行決定。是故本案應先要求文化局重啟文資審查，待審查委員產生明確共識後，再依此共識繼續進行本案。	有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(三)	如前所述，由於本案尚存上述爭議，又本案高達七成為公有土地，是故本案應進行聽證程序，廣泛全民參與，以釐清爭議，確保公有土地不遭不當使用。	依據都市更新條例第三十三條「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證…」，故後續都更暨都設聯審專案小組審竣後，會依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」辦理聽證會。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
七、楊雨青			
(一)	政府強調生態工法施作，面對生態敏感區，採用迴避、縮小、替代、修復、補償等原則來處理新開闢道路。 同理，面對文資敏感區，是否可用同樣的謹慎與耐心來研議此區是否有開發之必要性？既然不具有開發必要性，就應該暫停，迴避於此文資敏感區。為了非必要的開發，毀去極有文資價的建築群落，是非常愚蠢且不值得的反智型建設行為。	1. 本案範圍非涉及陳情人所指之「文化資產敏感地區」 2. 有關新莊郡役所建物文資身份，係依據 108 年度第 5 次新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查決議，判定建議不指定古蹟，不登錄歷史建築。	--
(二)	新莊已有「頭前重劃區」、「新莊副都心」、「塹仔圳重劃區」等大面開發區，新莊有很多土地可供蓋大樓，容納更多的住宅，以新莊市區的範圍來看，整體新莊是否需要這樣大樓型的開發？這樣的情況下，新莊派出所公有地是否有需要汲汲地轉開發蓋大樓？	有關更新後市府資產之處理，係依「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案都市更新事業實施者委託實施契約書」內容辦理。	--
(三)	相較新北市於不論是淡水、三峽、深坑、石碇、平溪等近年聲名大噪的老街，新莊老街確實不那麼為人熟悉，但不表示新莊老街的歷史較短、較沒有價值。而重視保護文物和有價值的歷史建築，保護原有生活方式和民俗風情對慕名而來的外地遊客，既是最佳賣點，也漸為在地區民所認同。應以整體規劃的方式來進行整合發展，重現新莊老街歷史紋理。	1. 有關新莊街之規劃設計係依據「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」內容辦理。 2. 新北市政府針對新莊廟街已成立「新莊廟街周邊環境改造推動平台」，故陳情人如有關想像及願景，建議可於該平台提出討論。	事業計畫:P6-6
八、黃林議員玲玲			
(一)	我今天主要是來聽大家的意見的，相信今天來到這裡的人都是關心新莊地區的，新莊老街該是怎麼樣的風貌、願景很重要，但不是在這個場合來提的，從大漢橋到輔仁大學這麼長的新莊老街，不是在這裡任何人就可以決定他的未來，我建議新北市政府整合各局處相關單位，對新莊老街意象展現、歷史傳承、文化延革弄出方案來，在更適當的場合好好討論。	遵照辦理，本案實施者及市府會盡最大努力溝通協調處理歧見	--
各單位意見		-	-
交通局：		-	-
(一)	本案設置 105 席機車停車位供公眾使用，請進一步說明其開放及管理機制，以及如何避免住戶車輛占用。	本案供公眾使用機車停車位將捐贈新北市，且規劃獨立人車出入口，供公眾使用機車停車位不屬於住戶管委會所有，更新後產權與管理移交新北市政府管理。因此供公眾使用機車停車位將為政府所有之公有路外停車場，並得依公有路外停車場管理辦法營運管理，住戶車輛無法占用。	詳都更事業計畫報告書地下室 B1 配置圖。
(二)	請於公共停車場周邊決策點設置指示標誌，以導引公眾	遵照辦理，依據規定申請設置 5 面停車場導引指示牌，並設置於停車場周邊決策點。	詳都更事業計畫報告書
(三)	公共停車場倘有收費情形，建議其費率可參考本市公共停車場收費標準，以落實鼓勵公眾使用，緩解新莊廟街周邊停車供給不足之問題。另後續應向本局申請停車場登記證，並將相關資訊上傳至本市公共停車場資訊系統。	本案供公眾使用機車停車位將捐贈新北市，屆時得由新北市政府指定管理單位依相關管理辦法營運管理。	--



項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
<b>工務局：</b>			
(一) 基地 環境	1. 請補充地籍套繪圖(重測前地號)，並檢附周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。	補充圖面於報告書中。	詳都市設計報告書
	2. 請補充地籍套繪圖與建築物配置圖套疊。	補充圖面於報告書中。	詳都市設計報告書
(二) 建築 法令 (行政)	1. 請釐清本案是否涉及基地部分使用。	本案為全基地開發，並無部分使用情形。	詳都市設計報告書
	2. 請釐清本案是否涉及土地使用分區管制要點第六點第二項。	本案現況與地籍分割成果及建築線指示一致，應無退縮問題。	詳都市設計報告書。
	3. 本案申請範圍內大觀路 31 巷 3 弄，依 102 定-莊-789 號建築指示(定)申請書圖所示為現有通路，請釐清有無涉及廢改道事宜。	本案將於都更一併申請辦理大觀街 31 巷 3 弄廢道事宜。	詳事業計畫報告書第拾壹章。
	4. 請將防災與逃生避難計畫本府消防局預審。	遵照辦理，已完成消防局預審	詳都市設計報告書和。 詳事業計畫報告書第拾壹章說明。
	5. 申請獎勵容積項目及計算請標示都審報告書中。	補充標示。	詳都市設計報告書
	6. 本案是否需環境評估、交通影響評估、防火避難綜合檢討，請至各目的事業主管機關釐清。	依目前建築設計內容，本案需辦理環評，交評，防火避難綜合檢討，皆已辦理中。	-
	7. 有關基地是否涉及捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。	本案距捷運新莊站約 85 公尺，經套疊臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖後，本案未涉及新莊站禁限建範圍。	-
(三) 建築 法令	1. 人行步道獎勵於停車場出入口及住宅出入口是否應扣除，請重新檢討。	依規定檢討，依據新北市都市設計審議原則附表一第六點”.. 實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積..”	詳都市設計報告書
	2. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。	補充說明及標示上色區分範圍。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾壹章說明。
	3. 涉及開挖率獎勵部分，請依「100 年 1 月 21 日新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」結論檢討計算。	補充檢討式並修正圖面。	詳都設報告書及都更事業計畫書第拾壹章說明。
	4. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，是否符合規定，請釐清後修正。	本案依招標規範需設置新莊派出所地下一層警用停車場和公共使用機車停車場，皆需設置獨立出入口，以利後續新北市府接管單位維護管理，故加計大樓社區停車場，需設置三處出入口。	--
	5. 人行步道扣除植栽部分淨寬是否大於 2.5M，請標示於圖面上。	補充標示於圖面。	詳都市設計報告書
	6. 1F 緊急昇降機排煙室僅設置 1 處出口，請釐清後修正。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
	7. 景觀設施超過 1.2M 部分請計入建築面積。	檢討平面並依規定辦理。	詳都市設計報告書
	8. 住宅區部分店鋪能否設置 2F，請釐清後修正。	依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條及本案涉及土地使用分區管制要點檢討，於符合但書要求為前提下，未限制住宅區 2F 不得設置商店鋪或一般零售業。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	9. 1F 店鋪請依建築技術規則規定標示。	修正空間名稱標示一般零售業。	
	10. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	補充檢討。	詳都市設計報告書
	11. 空間名稱請依技術規則規定標示。	修正標示。	詳都市設計報告書
	12. 排煙室不可直接開向居室，請釐清後修正。	已配合修正 2 至 4 樓平面。	詳都市設計報告書
	13. 陽台外框架請與陽台合併檢討。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
	14. 露臺上方構造物請計入容積。	本案露台上方過梁已於一樓計入建築面積並計入一樓容積樓地板面積。	詳都市設計報告書 及都更事業計畫書
	15. 屋突格柵超過 9M 部分是否需計入建築物高度，請釐清後修正。	依規定檢討。	詳都市設計報告書
(四) 建築 法令(地 下室)	1. 地下室停車位鄰居室或非居室出入口，請依技術規則#60-1 條留設 75 公分之通道。	修正地下室平面。	詳都市設計報告書
	2. 防空避難室請區劃，並請依建築技術規則設計施工編第 76 條第一項第四款檢討。	補充檢討。	詳都市設計報告書
	3. 地下室防火門與停車位重疊，請釐清後修正。	修正地下室平面。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
	4. 車道坡度、寬度請依規定標示。	修正標示。	
	5. 地下層停車空間請重新建築規則設計施工編第 60 條檢討車位大小規定。	車位尺寸已依技術規則設計施工編規定檢討。	
(五) (高層建 築、行動 不便)	1. 請將由建築線至高層建築緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。	補充標示。	詳都設報告書第 7 章說 明。
	2. 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。	補充檢討圖面於平、立面。	詳都設報告書第 7 章說 明。
	3. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。	本案燃氣設備依技術規則規定檢討防火時效。	詳都設報告書第 7 章說 明。
	4. 請依建築技術規則無障礙建築物規定檢討。	補充報告書無障礙專章檢討說明。	詳都設報告書第 5 章說 明。
(六)	1. 陽台請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說 明。
	2. 外牆造型裝飾板、裝飾柱及雨遮請依『新北市工務局建照業務工作手冊』檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說 明。
	3. 屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)	遵照辦理，並另設專章檢討。	詳都設報告書第 5 章說 明。
	4. 空調主機設置於露樑上依請依『新北市工務局建照業務工作手冊』5-24 檢討或經都市設計審議通過始得設置(請專章檢討)	依新北市工務局建照業務工作手冊補充此章節說明。	詳都設報告書第 5 章說 明。
(七)	其他：另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	遵照辦理。	--
<b>財政局：</b>			
(一)	本件公辦是由新北市政府主導並由財政局擔任執行機關，更新範圍內長久以來巷弄狹窄、防災機能不佳、建物老舊不符耐震標準，現況時代改善，且新莊路 214 巷、新莊路過於狹窄對於人車通行現況也有危險，目前也存在武德殿修復作業待	敬悉。	--

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	處理，派出所老舊不敷使用待重建，本基地又位於新莊捷運站附近有大量機車轉乘需求，整體而言，基於以上原因，考量市有資產活化，所以最後決定以公辦都更的方式來解決上述問題。		
(二)	針對基地內的文化資產，在之前都已經過審認，最終結果，是武德殿列為歷史建築，文資委員另外亦建議保留新莊郡役所1樓的部分原始建築外牆及新莊停管場二樓後方屋頂木桁架，其他則均無保存必要。有關這應保留及建議保留部分本局在招商時，亦已要求得標廠商以最高規格將武德殿比照古蹟保存的方式提出修復再利用計畫，建議保留的磚牆及木桁架也將在更新後提供的文化服務設施裡修復展示。	遵照辦理，歷史建物武德殿及文資建議保存項目將配合相關單位意見辦理。	--
(三)	就整體都市計畫而言，本基地屬住宅區及商業區，非不可開發地區，且102年7月1日實施之更新計畫裡也明確指出此基地缺乏公共設施、巷弄狹窄等問題，希望藉由更新一次改善，因此本局認為此處可以也需要推動更新。	敬悉，配合相關上位計畫指導原則辦理。	--
(四)	計畫書內容請依下列意見修正：	遵照辦理，已補充公聽會日期及文號。	詳都更事業計畫書審議資料表。
	1. p. IV 本案公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會業已召開，請填列日期及發文文號。		
	2. 有關人行步道用地及學校用地更新後登記所有權人請修正為「新北市」。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第捌章說明。
	3. 因新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點規定經政府指定額外提供之公益設施產權應另編建號，單獨登記。本案實施者應捐贈文化性服務設施全部面積，方符合前開規定，請釐清。	本案就投標承諾面積予以計入該項獎勵計算，餘則由新北市府依權值分回，以期本案符合地方意見代表期待更新後利益應回饋地方之訴求。該文化性服務設施產權已另編建號單獨登記，應符合原獎勵訂定旨意，未來將配合事業計畫審議結果辦理。	詳都更事業計畫書第捌章說明。
	4. p. 10-4 第7點有關本案報核時間誤植為102年12「日」，請修正為102年12「月」。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第拾章。
	5. p. 10-4 第6條有關留設道路及人行步道面積檢討示意圖應為圖 10-2 誤植為圖 10-1，請修正。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第拾章。
	6. 申請都市更新相關法規容積獎勵項目中，有關更新單元內部分 519、528 為既有巷道區隔面積合計應為 23.73 平方公尺，請修正。	遵照辦理，已配合修正。	詳都更事業計畫書第拾章。
	7. 依據「捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫」，本案臨大觀街應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，請檢討是否符合。	遵照辦理，本案於大觀街側退縮 6M 建築，符合規定。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾壹章。
	8. 本案現有巷道情形概述中，文中述及大觀街 31 巷 3 弄，惟於圖 11-1 中並未標明，請修正。	遵照辦理，已配合修正圖說。	詳都更事業計畫書第拾壹章。
	9. 圖 11.4 平面配置圖中「新莊市農會」已改制為「新北市新莊區農會」，請修正。	遵照辦理，已配合修正圖說。	詳都更事業計畫書第拾壹章。
	10. 依據 103 年 1 月 17 日新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案第 1 次工作會議備忘錄，實施者承諾於使用單位進駐前代為管理維護，無償辦理武德殿及文化型服務設施之安全管理及環境維護，並以交屋後 6 個月內為限；另未來	遵照辦理，已配合該會議於計畫書中載明。	詳都更事業計畫書第拾捌章。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	新北市政府如有需要且符合相關法令規定下，願無償辦理武德殿對外開放及提供人員協助導覽，並以交屋後四個月內為限。以上事項請於事業計畫中敘明。		
	11. 公共使用機車停車場以 1 戶表示，是否為獨立編列門牌？	公共使用機車停車場將獨立產權編號，且得獨立辦理門牌編訂。	詳都更事業計畫書
	12. 依據圖 11-10，目前文化性服務設施廁所設計似乎無法於營運時間外提供使用，可否改善？	考量文化性服務設施一樓空間規模有限，建議可由後續接管單位依對外開放時間和開放使用區塊進行提供。	-
	13. 有關新莊派出所室內空間配置是否與新莊分局確認實際需求。	遵照辦理，派出所空間業依需求書內容辦理，並已提供新莊分局確認，且後續若有相關室內隔間調整需求，可配合辦理。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書第拾壹章。
	14. 本案文化性服務設施是否符合無障礙環境需求，請提出說明。	本案文化性服務設施，已依相關無障礙空間設計原則進行規劃，入口處提供無障礙坡道、電梯和相關設施，符合無障礙環境需求。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾貳章。
	15. 有關更新期間於新莊派出所原有轄區範圍內提供安置地點一事，請實施者配合搬遷期程預為辦理。	遵照辦理，配合本案審議程序和實際進度辦理協助派出所另尋安置地點。	--
	16. 附錄三-5，本案公寓大廈規約有關管理費部分，市府分配部分並未另外規範，有關文化性服務設施、公共停車位等請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，有關武德殿及新莊派出所大樓及其他地下室空間因建物結構與住戶區隔且獨立出入口，可單獨自行管理，應可免計管理費，請調整。	遵照辦理，已配合納入本案公寓大廈規約草案內容。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書附錄三。
<b>文化局：</b>			
(一)	文化局針對陳情人意見進行回應，郡役所已配合提報人要求，依文資法辦理並完成文資會勘程序，並作成不列冊追蹤的決議；惟提報人仍續陳情至文化部，本局已回復文化部辦理歷程，實已依文化資產保存法完成法定審查程序。	敬悉。	-
(二)	武德殿拆遷重組一事，因武德殿為已公告之歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會審查同意，因本次有四位文資委員出席，將尊重在場委員意見。	敬悉。	-
<b>警察局新莊分局：</b>			
(一)	為提升服務品質和交通，願配合政策，達到改善廳舍品質目的。	敬悉。	-
(二)	另本局需求已於擬定時提供給市府參考，針對目前規劃無意見。	敬悉。	-
<b>城鄉局(住宅科)：</b>			
	是否於本案設置社會住宅將納入本府整體住宅政策考量，初步評估因本案位於捷運出口附近，倘財政局可分回更新後房地，部分提供做為青年或社會住宅等設施，就區位等條件上來看是適宜的，建議財政局納入評估。	敬悉。	
<b>城鄉局(都市設計科)：</b>			
(一)	依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請修正。本案車道出入口為三處，提請委員討論。	本案申請機車設置數量為 571 輛大於 100 部，依新北市都審原則規定出入口得以 8m 以下設置，另本案依規定設置新莊派出所，公共機車停車場與社區停車場且各獨立使用，故設置三處出入口。	詳都市設計報告書第 7 章說明。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(二)	依「新莊土地使用管制規則，第七條規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。本案是否位捷運站 300 公尺範圍請設計單位釐清。	依新北市都市審議原則第三條第四款規定自行車停車數量以機車數量 1/4 單層停放設置，較為嚴格，本案設計自行車位 212 輛 > 1/4 機車位 = 1/4 x 365 = 92 輛，符合規定。但本案需環境影響評估，故依審議原則設置自行車位 212 輛 > 1/2 汽車位 = (1/2) x 421 = 211 輛，符合規定。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
(三)	供住戶使用之自行車停車位目前集中設置於 B 棟，考量使用之便利性，建議分別設置。	考量本案北側為捷運站近點，面臨景德路(車行為主)，南側鄰近人行活動較強之新莊廟街，北與南距離約 100 公尺內，故對於自行車停放和使用應無影響，且在不同活動系統適度分離和因應進出動線及停車統一管理之考量，仍集中設置於 B 棟。	詳都市設計報告書第 7 章說明。
(四)	依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人形尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓。	本案面臨新莊路側建築，已依該規定沿新莊路側已退縮 6M 人行道後，再設置 3.52M 騎樓。	詳都市設計報告書。
(五)	依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。	調整鋪面形式與補充順平標示。	詳都設報告書及都更事業計畫書第拾貳章說明。
(六)	綠化面積檢討之綠化困難部分，請確實依土管檢討，並請詳列綠化困難之範圍。	補充檢討式與標示不可綠化面積。	詳都市設計報告書。
(七)	依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，請補充說明及檢討。	補充檢討式與說明。	詳都市設計報告書。
(八)	請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。並檢附喬木數量計算式。	已補充說明圖示與計算式。	詳都市設計報告書。
(九)	請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。	依規定檢討。	詳都市設計報告書。
(十)	依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書。
(十一)	依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，本案設計超過 6 公尺，提請委員討論。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書。
(十二)	依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請修正。	修正地下一層平面圖。	詳都市設計報告書第 7 章及都更事業計畫書第拾壹章地下室平面配置圖。
(十三)	本案申請保水獎勵，開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，請修正。	修正計算式並補充圖說。	詳都市設計報告書第 2 章及都更事業計畫書第拾章說明
(十四)	廣告招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」逐條檢討，並檢附詳細尺寸圖說。並依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定檢討其設置位置及形式。	依規定辦理並補充檢討說明。	詳都市設計報告書第 5 章。

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
(十五)	有關本案挑空部分，請設計單位依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」專章檢討。	另設專章檢討。	詳都市設計報告書第5章。
	報告書部分： 1. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與周邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、臨地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境)。	補充全區街廓套繪配置圖說，並標示說明外人行動線、騎樓線、臨地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境。	詳都市設計報告書。
	2. 請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、景觀植栽、屋脊裝飾物及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。	遵照辦理，於規約中加註。	詳都市設計報告書附錄及都更事業計畫書附錄三
	3. 請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。	遵照辦理，於規約中加註。	
	4. 法規檢討需逐條檢討及說明。	補充報告書中法規專章說明。	詳都設報告書2-1~2-18
	5. 部分對照頁碼有誤請全面檢視修正。	遵照辦理配合修正頁碼。	-
	6. 缺臨棟間隔檢討。	補充檢討說明。	詳都市設計報告書
	7. 請釐清法令適用日期。	本案都市更新事業計畫報核日為102年12月30日，依據都市更新條例第61條之1，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以都市更新事業計畫報核日為準。	-
	8. 提案單須載明所申請之獎勵。	修正提案單。	詳都市設計報告書1-3
	9. 缺消防核准文件。	補充消防審核文件。	詳都市設計報告書2-19
	10. 請標示綠籬位置。	補充標示。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾章。
	11. 缺歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。	配合本案審議，將另提送武德殿修護計畫，並於事業計畫補述本案樹木保存維護管理計畫構想予以說明。	詳本案事業計畫書第拾貳章。
	12. p3-8住宅區及商業區圖例標示有誤。	修正圖例。	詳都市設計報告書第3章。
<b>市府更新處（更新發展科）：</b>			
	本案更新單元位於體育場至新莊廟街都市更新計畫內，故依該都市更新計畫，於大觀街應留設6M建築退縮，另依據細部計畫土管要點內容，於新莊路應留設2.5M人行道和3.52M騎樓，此部分需由實施者檢討說明。	遵照辦理，本案建築退縮已依該更新計畫指導原則退縮留設。本案沿新莊路側已退縮6M人行道後，再設置3.52M騎樓。	詳都市設計報告書及都更事業計畫書第拾貳章
<b>委員綜合意見</b>			
<b>一、古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議：</b>			
(一)	武德殿現況是面對慈祐宮舊街道，本次方案搬遷至大觀街側，可能造成原有紋理與慈祐宮古蹟無法連結，過去決議內容應為原地保存，警察局應配合景觀設計，因此本次實施者所提拆除後異地重組之計畫與原有決議不同，請實施者依原決議修正。	遵照辦理，已配合修正武德殿更新後為原地拆卸重組保存。	詳都更事業計畫第拾章及本案武德殿歷史建築物修護計畫。
(二)	本案進行武德殿位置搬遷應有充分理由，且完成開發離場後，武德殿開放使用與外部開放空間維護管理，易成為住戶共同承擔之負擔，此應納入考量。	遵照辦理，已配合調整武德殿更新後保存方案。	-
(三)	武德殿位置有其空間節點意義，故市府單位應提供相關會議記錄，供實施者參考，	依遵照辦理，已配合調整武德殿更新後保存方案。	-

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	於文資決議未改變前，應依相關決議辦理。		
(四)	老街拓寬是否有必要性，路越寬易造成鄰地間隔，變相鼓勵汽車發展，此與大眾運輸發展概念似有違背，請交通單位考量。	敬悉，本案退縮係依更新單元坐落細部計畫土管規定辦理，且退縮部分係供留設人行道供人行通行為主，提高步行環境品質和增加既有人行空間符合大眾運輸發展理念。	-
(五)	本案因鄰近捷運站，可參考京都車站案例，藉由車站與大量體集中之設計，提供商場和其他現代化設施，使京都能於狹小街道巷弄之限制條件下，得以復甦。	敬悉，本案非捷運聯合開發案，且捷運已完工通車，故無法比照京都案例辦理；惟本案更新後已集中量體配置，以提供地面層最大開放空間為原則設計、提供文化性服務設施作為可引入現代化展示空間之載體與沿街店鋪以符合廟街既有商業氛圍。	-
(六)	停車場是否需設置此規模？應參考台北市 U-Bike 案例，推動綠色運具使用。	停車場係依相關建築技術規則和停車位設置標準留設，後續將配合相關審議要求辦理調整。	-
(七)	開放空間和整體建築配置應與新莊廟街連及呼應。	遵照辦理，因新莊廟街沿新莊路側使用型態多為沿街店面且部分尚有居住使用，故本案建築配置沿新莊路以符合土管要求，留設騎樓和建築退縮留設人行通道，後則配置沿街店面延續廟街既有商業行為，開放空間則配合武德殿留設區位和新莊慈祐宮文化大樓方向配置。	詳都更事業計畫第拾章及第拾貳章。
(八)	對於本案你保留派出所部分結構於文化性服務設施內，此舉可能無法完整呈現原有樣貌空間，建議設計應納入文資角度調整。	敬悉，建議後續接管單位可於文化性服務設施內部，配合派出所部分結構保留，以現代化展示手法呈現原有空間樣貌；故本案於更新階段，預留完整區塊之文化性服務設施內部空間提供未來利用彈性。	-
(九)	關於實施者提出，為避免後續施工及地下室開挖造成武德殿損害，建議仍先行拆解後異地保存，再於原位置進行重組修復，因此部分涉及武德殿建物本身拆解，是否同意需經本委員會大會決議。	敬悉，本案已提報 103 年 9 月 11 日新北市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會，並依該次會議決議，調整武德殿保存方案，並配合調整更新後整體建築景觀設計。	詳武德殿歷史建築物修護計畫
<b>二、都市設計委員會審議：</b>			
(一)	感謝文資委員提出從老街發展脈絡出發之建築設計想法，本案緊鄰新莊捷運站，建議應結合 TOD 概念，有助本案後續修正。另本案若武德殿原位置保留，配合相關設計規範與地下室亦請實施者開挖配合調整，惟整體建築設計可能產生大幅度改變，故都設委員會本次暫不予審查，待歷史建物處理方案確認後再行討論。	遵照辦理，已配合 103 年 9 月 11 日新北市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會會議決議，調整武德殿保存方案，並配合調整更新後整體建築景觀設計。	-
(二)	都市環境麻陋不良應由都市更新解決，但是如何回應新莊廟街氛圍、風華脈絡和地方記憶保留，有賴實施者團隊提出更好的方案。	遵照辦理，已配合周邊環境紋理進行規劃設計。	-
<b>三、都市更新審議：</b>			
(一)	因本次多數陳情人與意見，多針對大區域尺度觀點下新莊廟街應有之願景規劃，故建議實施者於下次提會時，應說明本更新案基地在於整體廟街尺度架構下之定位與想法。	遵照辦理，將配合說明本更新案於廟街尺度下之定位與再發展構想。	--
(二)	本案應朝向地主、政府、地方意見、弱勢戶與文化資產五贏之方向努力。並朝合	遵照辦理。	-

項次	審查單位及意見	回覆說明	修正頁次
	情、合理、合法進行檢討，不應只偏重其中任何一項，結合實務和理論來成就本案。		
(三)	本案涉及文化古蹟、舊街功能和整體環境特性，建議可朝兩方向進行，涉及跨領域議題與非屬都市更新委員會審議原則項目，應就相關規定與執行內容，盡量提供具體、可聚焦且明確之建議，才得於現有法令基礎下，進行實質審查與研提可落實之方案。	遵照辦理。	-
(四)	本案因屬公辦都更，故針對投標須知內容，請實施者詳細說明本案招標應辦事項與相關承諾項目，並條列對照處理情形，提供委員會確認有否確實執行。	遵照辦理，已補充本案投標須知實施者應辦事項與承諾事項辦理情形對照表供審議參考。	詳都更事業計畫書第拾捌章。
(五)	請說明本案整合周邊，擴大更新範圍之處理情形，仍應保留納入鄰地共同辦理更新的可能性，擴大更新效益和整體建築設計調整機會。不論是範圍內或周邊的整合，實施者與民眾溝通應更透明、詳實。	本案於簽約後，即辦理三次鄰地說明會、兩次親訪新莊區農會說明與於駐地服務處與鄰地地主進行說明，惟多數持有土地比例較高地主，多表達不願參與本次更新，而期待本案完工後，再行評估是否自行辦理或由實施者再進行鄰地土地整合更新，至本案報核前，仍未取得任一鄰地地主參與更新同意書，建議不強制納入鄰地併同辦理更新。	詳都更事業計畫書附錄六。
(六)	除開放空間應著重與整體環境關係外，也應考慮到未來住戶，是否應有私有開放空間並有所區隔。	遵照辦理，本案更新後住戶除可共享中庭開放空間外，尚可使用社區內之景觀露臺和室內公共空間設施。	詳都更事業計畫書第拾壹章建築圖說。
(七)	有關公益設施後續使用維管，亦請預擬方案清楚說明，並將必要部分納入規約草案中。	本案公益性服務設施因涉及後續由接管單位進行維護管理，故本次已針對規約草案涉及管理費用和約定專用範圍進行載明，餘保留一定彈性以供實際接管單位續行辦理。	詳都更事業計畫書第拾捌章和附錄三。



# 擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 103 年 5 月 26 日星期一下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新莊區公所 5 樓會議室（新北市新莊區中正路 176 號 5 樓）

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
<p>【與會人】 大觀街 39 巷 13 號 游克貽</p>	<p>(一)老百姓最關心的是我的房子值多少錢？拆除時的搬遷如何處理？本人也參與過政府主辦的各項公共建設，各種眷村改建等等的案子，政府應該要服從多數、尊重少數、安置貧戶。</p> <p>(二)希望皇翔通知開會時，要載明依據的相關辦法，本人也是公務人員出身，也認同應依法而行，過去收到的開會通知上並沒有蓋公司大小章，僅說明要開會，太不正式，文件也不齊全。</p> <p>(三)剛提到的照顧貧困，相關的回饋、優惠，未來的價格、車位管理費多少錢等，應該都可以量化的，應該向在場的人講清楚，會有地方住、會有地方可以搬，如何照顧他們。這個更新案代表政府對新莊有期待，但對老百姓而言願景、計畫、或是文化發揚，都不是那麼重要。希望政府一定要照顧弱勢。</p> <p>(四)另外希望整個溝通過程中，不要語帶威脅，並保障當地住戶的安全。像這個更新案開始談後隔壁最近就遭小偷，個人認為這時間點太巧合。</p>	<p><b>【實施者回應】</b> 實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。</p> <p>1. 敬悉</p> <p>2. 因本案針對占有他人土地舊違章建築戶之處理原則，係依現地安置為主要處理方案，故關於本案房屋殘值之估價，係參考「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」所定相關房屋補償評估基準，由至少一家不動產估價師評估該戶重建總價，做為補償金提列數額參考。</p> <p>3. 遵照辦理，後續相關開會通知或公文，將配合辦理並副本新北市政府周知。</p> <p>4. 針對占有他人土地舊違章建築戶之處理與相關可選配價值，依本案所提現地安置方案為例，說明如下：</p> <p><b>一、可申請分配價值</b> 現地安置戶可申請分配價值(H)=[申請安置面積(B)×二樓以上平均單價(D)]-應負擔費用(E)</p> <p>1. 申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 m<sup>2</sup>。</p> <p>2. 二樓以上平均單價(D)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。</p> <p><b>二、應負擔費用計算原則</b></p> <p>1. 應負擔費用(E)=申請安置面積(B)×更新費用單價(C)</p> <p>2. 更新費用單價(C)=更新費用(I)÷更新後總產權面積(J)</p> <p>3. 更新費用(I)依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市政府核定之權利變換計畫所載數額為準。</p> <p>4. 更新後總產權面積(J)依據新北市政府核定公告之權利變換計畫所載面積為準。</p> <p><b>三、選配原則</b></p> <p>1. 分配位置以 A、B 棟三樓以上住宅單元為準。</p> <p>2. 申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由土地所有權人完成選配後，再由占有他人舊違章建築戶選配。</p> <p>3. 若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。</p> <p><b>四、差額價金找補原則</b></p> <p>1. 分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：差額價金=分配單元</p>

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
		<p>之價值-可申請分配價值 (H)</p> <p>2. 差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取；若未於期限內繳納者，將由登記機關加註未繳納差額價金於其獲配之土地及建築物之謄本其他事項，至繳清差額價金止。</p> <p>故占有他人土地舊違章建築戶，提供相關身分證明文件並與實施者簽訂協議書後，即依該協議書內容辦理相關安置措施。</p> <p>5. 另車位管理費用等標準，因本案尚未成立管理委員會，實施者將配合本案審竣結果據以辦理。</p> <p>6. 本案自去年（民國 102 年）完成簽約後，即已開始辦理協商整合與書圖擬定，並非近期始進行整合之作為。另都市更新後，住商大樓可成立管理委員會並籌組或引入物業管理單位，應對於地區住宅治安有正面效益。</p> <p>7. 實施者在開始推動本案時，一直是秉持公正公開的態度和相關權利人溝通，雖然目前尚未與游先生有正面接觸，就目前了解的資訊，並無游先生所說恐嚇或不當言詞的情事，實施者方也願意加強溝通程序，並承諾以一個公正、公平的原則來處理游先生的相關權利。</p>
<p>【與會人】 輔仁大學景觀設計學系顏亮一教授</p>	<p>(一) 本人謹代表臺灣社會住宅推動聯盟及專業者都市改革組織提出訴求，訴求內容如發給各位的傳單「停止讓售公有資產、承諾轉做社會住宅—我們對新莊老街公辦都更案的嚴正要求」。</p> <p>(二) 就我們的了解，新北市政府於更新開發完成後，除可分回文化性服務設施和武德殿的 1655 坪外，還會剩下約 15298 坪的土地，換言之剩下約 2/3 的樓地板面積，可能按照過去先例優先讓售給實施者，因此嚴正要求新北市政府在新莊廟街公辦都更案，開發後分回的樓地板，絕對不可出售給私人，而應該基於公共利益與居住正義的原則，做為公有青年出租住宅使用。</p> <p>(三) 本案更新後房價每坪可達 60 萬左右，如果將這 90% 的地賣給實施者，實施者再用更高的價錢賣出，必然帶動附近房價上漲，這就是拿公有土地參與房地產炒作，完全違背公共利益。</p> <p>(四) 為了抑制房價，財政部於 102 年 12 月已指示台北市參與都市更新的國有土地不得標售，新北市雖然採個案審查，但有鑑於前日新聞，新北市房價所得比為世界第三，所以在這樣的情形下，建議新北市政府應像台北市看齊，堅守公有地不出售，以及公有地參與都更優先分回社會住宅。</p> <p>(五) 現今台灣都市房價不合理，馬英九總統才在 520 就職演講中，宣示加強居住正義；朱立倫市場也公開宣示推動社會住宅，主張「採政府不花一毛錢」，本案都更可以完全體現朱市長的理想，按照現在這個計畫，沒有甚麼需要更改的，政府不需要出錢，可以拿出 600 多戶青年住宅。請市府承諾將新莊老街都更案做為公有青年住宅的示範點，讓新北市成為台灣落實居住正義的標竿。</p> <p>(六) 有關財政局提到各種方案都會納入評估，那未來的評估方式為何，是否為公開透明，還是黑箱作業？</p>	<p>【新北市府財政局回應】</p> <p>(一) 對於顏老師提出的兩點進行回應，首先第一是停止讓售公有資產，並有引用的法條，目前新北市府並無此條文內容，較相關的條文，應是中央制定法令，應為「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，其中提及國有土地 500 平方公尺以下時，土地可以讓售給實施者，惟僅規定國有土地部分；至於新北市相關規定為「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」，並未有相關讓售實施者之規定，且新北市政府向來無讓售給實施者的作為，本案也不會進行讓售，請各位先進放心。</p> <p>(二) 第二點，是顏老師提到轉做青年住宅的建議，有鑑於本案從審議、興建到交屋可能還有 4、5 年的時間，目前尚未有最終政策的決定；目前有的政策方向，除既有標售、標租外，社會住宅當然也是選項之一，後續本局會洽詢城鄉局等，並與相關單位進行通盤整體的考量後，再做成市府的決策。</p> <p>敬悉，配合審議結果辦理。</p>

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
<p>【與會人】 李俊傑</p>	<p>(一) 本人代表 31 巷 5 號、9 號發言，我在新莊住了 67 年，我這戶所有面積有 232 平方公尺，和 9 號加起來大約 100 多坪，財政局對範圍內 20 幾戶只提告我們這兩戶，請問財政局這樣差別待遇的原因為何？而且是提告拆屋還地，是不是在我們敗訴之後，用同樣方式再向其他戶提告？我已向皇翔表示，我願意花錢來打這個官司，但是這會影響到大家的權利，你們既然想做都更，就應該要照顧現住戶。</p> <p>(二) 甚至今天的會議是里長拿通知給我，才知道這個會，之前 8 月份曾在黃林玲玲議員辦公室和財政局開協調會，被告知必須要繳地上補償費五年，我們都有繳，為何只提告我們兩戶，是不是殺雞儆猴，況且這個官司打下來，對皇翔、財政局跟這個更新案是好的嗎？希望財政局代表能夠回應。</p> <p>(三) 警察局宿舍木造的房子，我們協調願意把木屋還給你們（新莊派出所），我們自民國 30 幾年即開始居住，增建的部分為什麼要提告拆屋還地？增建的部分應該可以一視同仁，比照其它違占戶的方式處理。</p>	<p>【新莊分局新莊派出所回應】</p> <p>本案當初自 100 年起，收到李先生的弟弟持續針對使用的土地和廳舍，陳情至少 10 次以上，故本局不得不提出拆訟，釐清產權關係。</p> <p>【主席回應】</p> <p>李先生所提意見涉及個案訴訟，考量屬個案情形且已進入司法程序，不宜於公聽會上深入討論，建議請李先生後續於會後在和相關單位進行研議，並請黃里長協助。</p> <p>敬悉，配合審議結果辦理。</p>
<p>【榮和里里長】</p>	<p>針對李先生提出的事情，里辦公室希望財政局、新莊分局與李先生三方可以另外進行協調研議如何處理，共創多贏。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>【與會人】 日日春協會代表吳小姐</p>	<p>(一) 本人代表台北市日日春管理協會發言，在台北市也有類似本案公有資產辦理都更，我們同樣關心公有地的處理方式；目前公有土地更新的兩大問題，是趕走違占戶和賣掉公有土地，都是本案會遭遇的情形。</p> <p>(二) 本案屬事業及權變併送，過程中對外公開說明的公聽會程序僅此一場，方才財政局回應公有地處分方式尚未定案，那接下來建築設計、公有資產處理是否還有機會重新討論？雖然剛剛有說明將分回文化性公益設施，但對分回的幾十戶甚至幾百戶的房產處理，及動線出入情形，未有說明，這也是市民會關心的項目。</p> <p>(三) 本案是公辦都更，應該加強本案公益性，期望都更處或主辦單位可以多召開幾場說明會，特別是針對公有地如何處理如何分配的說明。</p>	<p>【主席回應】</p> <p>對於剛剛日日春協會代表吳小姐的意見，在此就程序部分進行回應，本案確屬事業及權變計畫併送案件，辦理公開展覽及公聽會，即今日此場，然於大法官 709 號釋憲案後，都市更新條例施行細則已配合修正，在計畫核定前須辦理聽證會，且審議期間若相關市民或地主有意願或提出陳情，本處也會於審議時一併通知，可於審議會上陳述意見。</p>
<p>【文德段 483 地號土地所有權人】 吳惠敏</p>	<p>(一) 本人從開始即參與本案各次會議，包含估價等，期間皇翔有負責任的送達相關通知。</p> <p>(二) 有關李先生的訴訟部分，過去是由我先提告，因為警察局占有私有土地快 50 年，也未付租金，那甚至是這次同意參與都更時，議會方面還覺得警察局幫私人維護有土地一段時間，應該除了拆屋還地外，並補償占用時間的 5% 之價差，那警察局也表示因經費有限，部分議員也認為應該可以取得相關補償經費；所以提告應該是因為我方的作為，警察局才會對違占戶提告；但是個人認為警察局等公有機關應該有雅量，不能比照一般方式對待居民。</p> <p>(三) 個人認為新莊的建設一定要走、也一定要進步，但是對於弱勢戶也要照顧，能讓我們住得安心。當然過程中相關單位和實施者可以用謙卑的態度來溝通，成就圓滿此本案。</p> <p>(四) 理想、實際和期待有總落差，個人尊重歷史，但也應該往前看，當然新莊這裡文化</p>	<p>遵照辦理，實施者方也願意加強溝通程序與相關協商過程。</p>

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
	<p>歷史的美和那些無價的精神是應該要納入考量的。另外皇翔的確是很努力、認真，和其他跟我接洽過的建設公司相比，但在溝通上仍然希望皇翔要改善。</p>	
<p>【與會人】 大觀街 39 巷住戶 ○先生</p>	<p>皇翔告知只剩我們這一戶證明文件資料還沒交，且表示沒有提出水電或其他證明單據，將無法進行協調，事實並非如此，希望皇翔正面回答，且不要以別人的名字混淆。</p>	<p><b>【實施者回應】</b> 對於要求住戶提出資料證明文件，是為進行違建戶身分的確認，此部分絕對沒有惡意，皇翔也會再次提供專屬的連絡電話，而後續的開會通知或相關公文，會同步副本給財政局或更新處。</p> <p>遵照辦理，因涉及占有他人土地舊違章建築戶之處理，尚需配合提供相關房屋持有證明[（如建物謄本、戶口遷入證明（戶籍謄本）稅籍證明、自來水接水或電力接電證明（水電單）、門牌編訂證明]等提供身份確認是否為建築物持有人身分，戶數以門牌為準，同一居住單元若有分戶者仍以一戶核計，並依此修正報告書內容與確認占有他人土地舊違章建築戶現地安置受安置人之名冊。</p>
<p>【與會人】 與會居民 （○先生）</p>	<p>（一）這個公辦都更是新北市政府第一件最大規模的都更案，但是今天聽到在座的人有遇到遭小偷、被欺騙、被告的情形，本來公辦都更應由政府公部門主導來幫民眾過更好的生活，本來反對的聲音原是來自文史團體對文化古蹟的保存，現在更衍生出違占戶的爭議，原本都市更新美意，卻造成新莊居民的撕裂，此部分政府代表要做說明。</p> <p>（二）請教黃林議員，從剛剛聽到現在，有老伯伯生氣，有民眾被欺騙、有被遭小偷，那您說要風華再現，但是都更走到這裡，您覺得新北市政府在做甚麼、皇翔在做甚麼？</p> <p>（三）我認為要公辦都更，但是不是建兩棟大樓的方式。自 5 月 26 日新月橋啟用後，很多人騎腳踏車經過，並一路往中港大排玩上去，若在派出所和武德殿這地區都更，更新後頂多引入二千多人，其實不用靠興建大樓來吸引這些人，新莊有悠久歷史，有日本、清朝的在串聯中港大排，可以留下日本時代的建築，臺灣歷史就會在這邊，真的不用靠那兩棟大樓，全台灣的人就會來到我們這邊玩，用觀光吸引人來。</p> <p>（四）議員從前為了保存新莊文化資源努力，也為新莊付出許多，在這邊希望議員，可以在年底選舉前，邀請全新莊區居民，共同來探討新莊都市未來發展願景和這個公辦都更案的定位。</p>	<p>1. 敬悉，針對占有他人土地舊違章建築戶，將依相關辦法與本案所提之處理方案處理。期能續為圓滿妥適之推動。</p> <p>2. 建築設計內容，將配合相關審議結果辦理。</p>
<p>【與會人】 與會居民 （當地社區大學○ 小姐）</p>	<p>如同黃林議員所說，新莊是北臺第一街，雖然還不是普及於市民心中，新莊能不能有整體都市規劃和願景，讓新城區和舊城區可以有不同的樣貌。新莊的發展要往前、也要走、但是只能用蓋大樓的方式？毀掉武德殿和郡役所嗎？我們的都市更新要有新的思維。一個地方要發展，人和地方的故事也是吸引人的來源。</p>	<p>敬悉，本案武德殿已採更新單元內保留並依相關規範原貌修護，原有派出所則配合文化資產會勘紀錄（北府文資字第 1022922091 號函），因派出所已歷經多次改建與增建，建議不列冊追蹤，惟新莊派出所一樓原始建築之外牆及左側「新莊停管場」二樓後方屋頂木桁架，建議另移它處作展示或保留，故建議將前述具文化資產項目，配合本案更新後所，於更新單元內提供之文化性服務設施，於入口大廳處保存展示。</p>
<p>【與會人】 與會居民 （○小姐）</p>	<p>（一）與各位分享小故事，前日有新莊高中老師詢問是否有進行導覽，經過輾轉得知說新莊故事的人在社大；在議員擔任市長的時候，曾經有大力推動新莊故事，但想請問現在還有沒有人在說新莊的故事，有誰帶孩子親自下去走，去看那些從清代留下來的碑、匾或柱？</p>	<p>敬悉，本案更新後配合武德殿更新單元內修護保留方案，集中留設法定空地以提供較大面積之開放空間，供地方居民使用。</p>

發表人	公聽會發表意見	會上意見回應及實施者研議處理情形
	<p>(二)我們現在已經有在為新莊國小的學生，導覽各認識新莊老街，從武聖廟甚至到海山里，我們現在就可以帶孩子去認識新莊，那為什麼我們現在作導覽這件事的人這麼少，在抱怨大家都不了解新莊的故事；所以我們是要靠兩棟超高大樓來努力嗎？會不會以後就和孩子說，不用再去街上看，因為未來會有文化性設施館，會以某種形式保留下這些郡役所的磚牆或文化設施在裡面，未來孩子認識新莊時，看完新莊故事後，就帶到旁邊的文化性設施，而不會再走入新莊廟街了。</p> <p>(三)我們在導覽時，發現過程中，廟街地區缺乏開放公共設施或可以供學生休憩的空間，此部分有沒有可能透過武德殿和郡役所的保留，以復古而非仿古的方式提供出這樣的空間。</p>	
<p>【與會人】 黃林玲玲議員</p>	<p>(一)今天參與公聽會的感想，的確是應該要再多聽聽地方想法，好好了解、溝通一些問題應該怎麼解決，那任何解決方式，都應該要依照法理情，有些個案，因為每個案情狀況都不一樣，只有個案的方式討論和溝通，才能圓滿處理，本人也很願意協助溝通。</p> <p>(二)個人認為本公辦都更真的是個機會，我認為的新莊老街，應該是從大漢橋到輔仁大學，但是因為長久沒有好好的經營，所以漸漸沒落，因此我期望能夠靠大家協力來共同打造新莊風華再起。和各位報告，這都更案還是有遵照我們的要求和期許，立面的部分有保留舊有的風貌，古蹟的部分，更新後實施者也遵照要求，提供約 640 坪的文化性服務設施，這就是可以承載新莊百年歷史和門面的地方。</p> <p>(三)最後，本次會議應該還是要回歸公聽會程序，聚焦在本案公辦都更，更新後應該要提供甚麼樣的設施和樣貌。還有回到地主、違占戶和實施者間，彼此共同努力，透過妥善溝通協調，達到多方圓滿的結局。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>主席結論</p>	<p>一、今天各方的意見都應該是充分表達了，本案屬於公辦都更，主辦單位為財政局，都更處為審議機關，剛剛與會相關權利人提出的意見，不論是誤會或是其他情形，都會再要求實施者盡力溝通協調，並盡量減少資訊不對稱的情形。本案公開展覽期間自 103 年 5 月 14 日起 30 日，公展期滿前仍可至公展地點翻閱計畫書圖，倘有陳情意見今日未及表達者亦可以書面方式提出，更新處會彙整提供委員審議時參考。</p> <p>二、關於當地居民及公民團體所提意見，在場也有都更委員出席，相關建議也都會納入後續委員會審議參考辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>

## 「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」相關單位意見回應綜理表

依民國 103 年 2 月 7 日新北市都更處新北更事字第 1033410957 號函及函轉新北市工務局 103 年 1 月 24 日北工建字第 1030086617 號函辦理

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局 (中華民國 103 年 1 月 24 日) (北工建字第 1030086617 號函)	有關本案是否涉及鄰地法定空地重複使用部分，查來函未檢附相關檢討說明。畸零地檢討未檢附建築執照地籍套繪圖等相關書面資料，請依規定檢討修正。	遵照辦理，配合修正。	詳補正附件冊。
	經檢閱卷附都更報告書，本局基於協助立場提供意見供參，有關內容是否於此階段要求申請單位修正完備，貴處依權責卓處，本局意見如候附：	敬悉。	
	1. 請補繪公益性空間內部之家俱及服務設施。	敬悉，建議配合實質審查內容一併修正	-
	2. 檢討避雷針及航空指示燈有無設置需求。		
	3. 屋脊裝飾物是否納入審查請說明。		
	4. 脊裝飾物之管理維護方式請納入公寓大廈草約中，並規定該構造不得擅加建造頂蓋及對外營業使用。		
	5. 脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條第 1 項第 10 款規定檢討。		
	6. 釐清建築線指示圖之現況計畫圖與更新範圍劃定示意圖 (6-7 頁)，建築基地內部現有合法建築物位置。	遵照辦理，已配合修正圖面，並依地形圖結果標示更新單元內部合法建築物坐落位置。	詳事業計畫詳如第五章。
	7. 釐清一層夾層平面圖 (11-12 頁) 之管理委員會空間旁的樓梯無法通達一樓。建築物裝飾柱是否納入審查請說明。	敬悉，建議配合實質審查內容一併修正	-
	8. 建築物陽台外緣設置裝飾性之柱、版等請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討。		
	9. 基地鄰近捷運站，有無增設自設停車位需求。		
	10. 請將開挖範圍套繪至 1F 平面，並標示清楚。		
	11. 請釐清 1F 樓層高度，請依建築技術規則建築設計施工編第 27 條或「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討高度。		
	12. 本次更新範圍包含新莊路 214 巷是否取得道路通行同意。	本案新莊路 214 巷現況權屬為新北市政府、臺灣桃園農田水利會及慈祐宮(媽祖宮，管理者陳圓光)，皆屬於同意參與本案都市更新之土地所有權人，故應無影響 214 巷通行同意之疑慮。	詳事業計畫詳如第五章。
13. 本次更新範圍是否包含古蹟保存區：文德段 519 等 1 筆地號，請釐清	遵照辦理，本案更新單元範圍內包含 519 地號，現況土地使用分區屬古蹟保存區，惟依據刻正辦理訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案，業已訂正該分區為住宅區及商業區，故實施者依北府財開字第 1023013149 號函(詳附錄八)，以該訂正案方案進行本次事業及權利變換書圖製作及報核。	訂正案內容詳如第陸章。	
14. 本更新範圍包含商業區、住宅區、學校用地、古蹟保存區，請依分區分項檢討建蔽率、容積率計算方式。	遵照辦理，已配合補充說明各分區計算。	詳事業計畫書第陸章。	

# 「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」第一次退補正回應綜理表

依民國 103 年 2 月 7 日新北市都更處新北更事字第 1033410957 號函及民國 103 年 2 月 13 日新北市都更處新北更事字第 1020011173 號函辦理

第一次退補正意見		意見回覆及處理情形	修正頁次
事業計畫書	1. 本案屬依都市更新條例第 9 條規定辦理之公辦更新案，請於緣起依據、計畫地區範圍等章節補充相關文件及檢討說明。	遵照辦理，配合修正說明本案相關辦理依據、計畫地區範圍。	詳事業計畫書第壹、貳章。
	2. 本案位於「擬定捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫」內，請補充說明更新計畫相關內容，並檢討有無配合整體規劃退縮建築等。	遵照辦理，已補充該計畫案內容。 並檢討本案建築設計，已依境界線退縮 6 公尺後建築。	詳事業計畫書第陸章。
	3. 計畫內容涉及都市計畫分區檢討部分，與附件冊所附之建築線指示圖及分區使用證明不符，請釐清或補充說明。	遵照辦理，已配合修正更新單元內各分區面積相關說明。	詳事業計畫書第陸章。
	4. 計畫書內部同圖示所圈劃之計畫範圍不一致，請釐清修正，另不同圖面之都市計畫分區圖，亦請一併釐清統一。	遵照辦理，已配合修正相關圖面	詳事業計畫書第拾貳章、第伍章。
	5. 本案檢討設計建蔽率及開挖率部分，相關圖面套繪之建築線與附件冊附之建築線指示圖不符，恐影響相關面積計算，請釐清，或配合檢討修正後之廢巷改道方案，於確認建築線範圍後重新核算面積。	遵照辦理，已配合補充修正本案廢改巷計畫內容，並更新相關計算圖面。	詳事業計畫書第拾壹章
	6. 計畫書內檢附之各項檢核表應付簽章（用印），請一併補正之。	遵照辦理。	詳事業計畫書 PI~PIV
權利變換計畫部分	1. 權利人王琪煌、許惠娟及吳惠敏等 3 人，提出合併分配申請書，惟計畫書表 16-1 土地及建築物分配清冊所載，仍就個別權利人核算分配權利價值及差額價金，請釐清。	遵照辦理，考量該 3 人因權值相對較小，王琪煌與許惠娟等 2 人可能造成無法選配一戶及一車位之情形，故該 3 人協議共同提出合併選配申請；已配合該 3 戶合併選配意願內容，修正該表之統一找補情形。	詳權利變換計畫書詳拾陸章
	2. 計畫書 p. 11-1 中三家鑑價機構鑑價結果比較表之項目內容（如：土地平均單價）部分與估價報告書不符，請釐清修正。	遵照辦理，已配合修正計畫書內容。	詳權利變換計畫書 P11-1
其他事項	其他尚有未列舉事項，請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」、「新北市都市更新審議原則」修改計畫內容。	遵照辦理，已配合補充相關說明，如相關都市計畫內容（詳第陸章）、都市更新計畫內容（詳 p6-6）、廢巷改道計畫（詳拾壹章）、佔有他人土地舊違章建築戶處理原則及辦理情形（第拾肆章），建築圖面套繪建築線情形（詳拾壹章）。	詳事業計畫書詳如第陸章、第拾壹章。
	依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定（略以）：「申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專案網頁，對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依各階段審議內容即時維護更新...」，故請貴公司於公開展覽前配合建置網站。	遵照辦理。本案網站業已設置完成，請參見網址「 <a href="http://www.hhe.com.tw/main.asp">http://www.hhe.com.tw/main.asp</a> 」。 瀏覽頁面路徑為「工程實績」「都市更新」「新莊派出所」。	-
	依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 2 款規定，請併同本處 103 年 2 月 7 日新北更事字第 1033410957 號函所載補正事項，於文到 60 日內補正完竣送府續辦，倘逾期未補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請	遵照辦理。	-

## 擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公展期間陳情意見表

陳情人	陳情意見（書面意見）	研議處理情形
<p>陳金水 （新北更是字第 1033415142 號函）</p>	<p>一、貴單位 103 年 5 月 7 日發文字號：北府城更字第 1033413764 號，其中受文者姓名（郭麗梅）為錯誤不正確，在本人戶籍當中並沒有此人之姓名，請貴單位務必查證屬實並更正。</p> <p>二、以下為本人之個人資料提供貴單位查詢。</p>	<p>配合修正更新事業及權利變換計畫相關內容。</p> <p>惟陳情人尚涉及占有他人土地舊違章建築戶之身分認定，故後續將配合陳情人，所提供之身分證明文件[依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十點第四項（建物謄本、戶口遷入證明（戶籍謄本）、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明、門牌編訂證明等]，與協議書簽訂結果，確認是否屬於占有他人土地舊違章建築物之受安置人身分。</p>
<p>王怡清 （新北更事字第 1033416151 號函）</p>	<p>建議位置：全計畫區</p> <p>建議理由：新莊老街的文化意義及空間的獨特性</p> <p>相較於台北市的大稻埕歷史保存區，絲毫不遜，但目前提出的都更方案，是拆掉原本建物，興建兩棟分別為 27 及 33 層的大樓，對於老街，則是”本案為延續地區廟街牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下 10.5 公尺高度範圍以下進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內現存牌樓型式為考量…”（摘自擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫案報告書，皇翔建設網站）。這樣的作法，在鄰近的台北市內，可以輕易找到類似的案例，如台北市衡陽路 51 號，是一地上 14 層的大樓，沿街面為 2 層樓高，原舊立面仿照設計之騎樓。照片如下（略）在這張照片看到的是，衡陽路的寬度為 16 米，新建物量體復古立面騎樓部分為 2 層樓高，主建物量體為地上 14 層。而本案之新莊街寬度為 6 米（更新後 8 米），新建物量體騎樓部分為 3 層樓高，主建物量體為地上 33 層。這樣的量體安排，新莊老街終將成為新莊後巷，老街的消失，指日可待。</p> <p>建議辦法：新莊老街之重要性，不輸大稻埕，面對大漢溪的慈祐宮，及老街與寺廟的空間配置，活生生的將先民的故事呈現在我們眼前。活生生的新莊老街，不是幾百坪的展覽廳可以取代的，請新北市政府正視新莊老街的重要性，重新檢討公辦都更之發展方向，不要再以房地產的發展，請新北市政府正視新莊老街的重要性，重新檢討公辦都更之發展方向，不要再以房地產的發展思維來破壞歷史文化資產。請記取台北市的相關經驗，難道在迪化街之後，新北市政府沒有能力做出更好的機制，反而走回頭路去蓋大樓，待新北市民為二等公民？</p>	<p>敬悉。</p> <p>武德殿等歷史建築物，已於更新單元內原貌修護，後續並將配合文化資產審議結果辦理。</p> <p>建築物立面仿古設計，則配合新北市府城鄉局 102 年 4 月發布實施「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫（新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分溝渠用地為溝渠兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」，針對新莊路兩側廟街地區，面臨新莊路建築物立面於三層樓以下或 10.5 公尺以下，須進行牌樓設計，牌樓立面設計已基地內恢復原牌樓形式為優先考量，若無原有形式，得參考該案所提供之牌樓形式設計，或融合地區建物特色與歷史元素（例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆）。建築物各項立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。故本案建築設計即依相關規定辦理。</p> <p>另本案更新單元兩側鄰地，經歷次協調會辦理後，皆未表達參與意願，故以尊重多數地主意見，不強制納入維持原更新單元推動都市更新事業，因此更新單元位於新莊街僅限新莊派出所至停管場處，故應無導致整段新莊廟街皆無法維持現況續存之情事。</p> <p>本案更新後，提供現況較為缺乏之開放空間，且可配合武德殿及文化性服務設施留設，共同營造一具在地歷史文化風格之外部空間；另可創造較為良好之人行、車行動線，改善原有新莊路、新莊路 214 巷現況步行空間較為狹窄之課題。</p>



# 擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 102 年 10 月 8 日星期二下午 2 時

開會地點：新北市新莊區大觀街 46-1 號（本案都市更新駐地服務處）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
<b>新北市政府更新處 更新事業 徐正工子宏</b>	<p>1. 各位與會地主與貴賓大家好，本案為公辦都更，土地權屬也相對單純，各項規劃後續就依審議程序於報核後進行討論；本單位較關心的議題為二，第一為目前是否有不能分配者，若依新北市都市更新審議原則，能否參與分配應以室內面積 46 平方公尺加計其它附屬建物與共有部分面積後，乘以二樓以上均價，以此為是否達最小分配單元之篩選，此部分提供實施者參考，若土地所有權人可分配權值許可，期盡量避免不能分配情事發生。</p>	<p>本案最小分配價值門檻，依新北市都市更新審議原則，以國民住宅丁種住宅室內面積 46 平方公尺（另計附屬建物與共有部分），乘以二樓以上銷售平均單價，為不能分配之門檻值。依該門檻值檢討，土地所有權人僅永鼎建設股份有限公司，更新後可分配價值 8,075,531 元，未達本案最小分配價值門檻 8,394,316 元。 14 坪*599,594（元/坪）=8,394,316 元 &gt; 8,075,531 元。</p>
	<p>2. 第二為另本案若預定 11 月中辦理選配會，本處建議於選屋期內，實施者盡量進行地主間協調，讓各位地主都可以選到理想的更新單元，避免因同一單元重複申請，需要辦理選配會公開抽籤之情形。</p>	<p>遵照辦理，本案於選屋期間已盡力協調重複申請單元之土地所有權人，於選屋期截止提出申請意願和申請選配單元之私有地主已無重複申請之情事，惟本案包含兩位騰本地址登載不全之所有權人，故依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條、第 11 條規定，視為逾期未表達選配意願者，故辦理選配會由第三公證人代為抽籤選配。</p>
<b>新北市財政局</b>	<p>各位地主貴賓大家好，自本案開始至今，也常見到各位熱心的地主和議員代表參與各次說明會，本局也期望本案能成功，除了保障地主的權益外，也能擴大效應帶動地方發展，是以本處期許皇翔建設能確實做到駐地服務，提供良好的溝通管道和給地主進行提問和解答。本次很榮幸得以請到相關專家學者指導，歡迎各位地主提出相關更新問題進行討論。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<b>張委員能政 (專家學者)</b>	<p>1. 本案面積較大，故以公辦都更應可產生最大之公共利益。另本案特殊處是單元內包含有一棟歷史建築物武德殿，建築設計也配合該武德殿留設廟埕廣場，建議可以再納入該建築相關元素於開放空間之景觀或建築設計；另如果武德殿後續利用會有廟宇活動（如廟會）的情形，可能會影響兩側住戶的安寧，此部分也建議納入考量。</p>	<p>針對擴大鄰地範圍，實施者自簽約後已積極協調，至今已舉行三次正式的鄰地協調會進行說明與協調，三次會議中議員、里長和財政局也很熱心蒞臨指導，相關說明資料也併同開會通知寄發給地主，只是目前仍未取得同意書與表達參與意願；且因鄰地幾乎多屬私有土地，在未取得鄰地地主共識前，不宜強制納入鄰地併同更新，避免後續爭議擴大。</p>
	<p>2. 本案共同負擔比例為目前新北市審查案最低值，對地主權益實為有利，各位私地主若對權利變換估價有疑義，除利用本次公聽會進行討論和釐清外，也可以用書面意見提供更新處之方式，後續於審查會上進行各所有權人之意見，進行實質討論。</p>	<p>敬悉。</p>
	<p>3. 另提出幾點建議，首先是本案建材設備等級應予說明，應再補充拆遷補償費的計算方式。</p>	<p>本案建材設備為 SRC 二級；另本案更新單元內合法建築物權屬皆為公有，拆遷補償費則依估價師所評定之建築物殘值提列。安置費用同樣依估價師查定更新單元周邊租金行情與產權登記面積提列。</p>
<b>何委員德富 (專家學者)</b>	<p>1. 本案自先期規劃階段，本人已有參與，也曾至擴大範圍部分現場勘查；經過長時間和多方努力，至今希望本案能順利推動、早日完成；且因本案區位鄰近捷運、有大漢溪景觀和文化設施等利基，應是良好住商發展潛力之處。</p>	<p>敬悉。</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	<p>2. 本案汽機車出入口規劃於景德路與新莊路路口附近，出入口離道路交叉路較近，建議至少應設置警示燈以提高車輛進出之安全性，提供實施者參考。</p> <p>3. 本案除實施者自辦公聽會外，後續仍有公辦公聽會、公展和小組審議，相關權利人皆可於各階段表達自己的意見。</p> <p>4. 本人自擔任都更委員至今，本案共同負擔的確是新北市都市更新審議案中最低值。若有機會，建議再納入鄰地併同辦理都更，讓鄰地地主了解利害關係，後續辦理可能無法再比照這樣的條件辦理，再多讓鄰地了解本案的優勢劣勢，嘗試突破現在鄰地不願參與的僵局。</p>	<p>車道出入口問題，於規劃之初即有進行不同方案模擬，包含於大觀街、景德路出入之方案，但最終考量大觀街交通量較大，且為新莊至板橋的主要連絡道，新莊路寬度不足，且徒步需求較高，出入口仍建議規劃於景德路上，後續將再討論是否可採用相關管制措施避免出入口對於道路之車行影響。</p> <p>敬悉。</p> <p>遵照辦理。於102年6月26日、7月18日與8月15日經召開三次鄰地協調會後，鄰地地主仍有所顧慮，部分地主曾多次表達想要先行觀望，待施工完成後，再考慮是否要參與更新。本案已於102年8月寄發擴大鄰地方案說明資料與同意書提供鄰地地主參考，惟且目前仍未收到任一鄰地地主之同意書函；受限本案時程，故仍以年底報核以及委託之更新範圍之更新推動為目標，確保更新單元內公私有地主之權益。</p>
慈祐宮代表	若針對本案估價之更新前後估值有疑問，應如何處理？因每個人對於自己土地價值的認知不一定相同，是否可提出異議？	敬悉，本案估價是依據現行不動產估價技術規則、相關估價原則與實際成交案例推算，建議可提出相關書面意見，納入後續審議討論之。
黃林議員玲玲	本人已和農會溝通，告知該單位應再多評估參與本更新案之好處，期可再擴大本案更新單元範圍，若可讓周邊居民參與，期許能夠更讓本案達到新莊市民期許的新莊廟街風華再現。	已於102年11月6日拜會新莊區農會，進行本案擴大更新範圍方案之協商，並針對農會之意見進行回覆說明。惟農會主要訴求，部分較難於本案配合施行，故仍以委託範圍推動都市更新。
新莊慈祐宮 (媽祖宮) (書面意見)	<p>一依貴公司102年10月8日公聽會暨同年10月9日皇翔字第1020347號函辦理。</p> <p>二、按貴公司102年5月30日皇翔字第1020161號函附資料顯示；本宮更新前土地價值為117,353,572元，價值比例為3.0746%，更新後權利價值扣除共同負擔為278,141,582元。嗣經貴公司委託陳銘光估價師事務所（以下簡稱估價事務所）於10月鑑價結果，本宮更新前土地價值變更為124,600,422元，增加7,246,850元，價值比例變更為3.0386%，反而減少0.036%，且更新後權利價值和除共同負擔變更為272,647,857元，更減少達5,493,725元，影響本宮權益至鉅，令本宮委員信徒無法接受，首予敘明。</p> <p>三、就本宮權利價值及估價結果諸多與實際不實之處，特具意見如下：</p> <p>1、在公聽會中估價事務所提到本次評估估價條件說明二（1）更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。（2）更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎。</p> <p>2、惟查：</p> <p>（1）、估價事務所就本宮更新前土地權利價值（即C坵塊）評估價格偏低，C坵塊每坪156.7萬元，B坵塊每坪166萬元，每坪價差近10萬元，估價嚴重失真且與實際現狀不符。</p> <p>（2）、因，新莊老街古蹟廟宇、商店、美食及傳統行業林立，平日行人遊客人來人往，或前往老街廟宇參拜或購物巡街，假日更是人潮聚集、熙熙攘攘，熱鬧非凡，而利濟街公有市場更有整個上午的大量購物人潮，晚上華燈初上，人潮湧入，商機更是無限，是人潮也是錢潮，所以新莊老街是新莊經濟繁榮主要命脈，而本宮所有</p>	<p>感謝指教，本案公開評選實施者案，自102年與新北市政府完成實施契約後，為利於本案加速推動與資訊公開之原則，故先行依投標階段之建築設計方案與相關財務估算參數，整理說明本案資料，提供土地所有權人參閱，以先行評估是否參與本案；</p> <p>惟後續業經相關單位研商會、地區及鄰地說明會、本案估價師評選及公開抽籤、相關法令及通案辦理原則細核、配合文化性服務設施面積增加與武德殿保存方式調整建築細部設計等因素，以致與原投標方案產生差異，惟各項估價原則、建築設計及共同負擔提列基準，皆為依照新北市相關都市更新辦法提列，另為避免權值較高者超額選配以致權值較小者無法選配，故參考相關通案，研訂不超過選屋權利價值上下10%為原則。另估價原則部分，依本案與新北市政府簽訂之實施契約，更新前後估值最高者陳銘光估價師事務所為領銜估價師，其估價考量如下：</p> <p>1. B、C坵塊之更新前土地價格：</p> <p>（1）臨路路寬：C坵塊—10*8M（二面臨路）；B坵塊—13*10*8M（三面臨路）</p> <p>（2）面積規模：C坵塊—79坪；B坵塊（扣除公設地）—402坪</p> <p>（3）地形條件：C坵塊—五邊形；B坵塊（扣除公設地）—長方形</p> <p>2. B坵塊雖位於單行道區位，其沿街仍有商業行為存在，且B坵塊亦面</p>

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
	<p>C 坵塊，近新莊老街，並位於新莊捷運站出口，行人及進客進出捷運站及老街必經之路，人潮聚集，享有地利優勢，絕對比 B 坵塊佔盡人潮優勢。</p> <p>(3)、而，B 坵塊位於景德路單行道上，為上班族汽機車專行道路，汽機車趕路呼嘯而過，由於車流量大危險性高，致行人稀疏且少有駐足停留，其地利位置及商業價值無法與 C 坵塊相提並論，而 B 坵塊更新前估價反比 C 坵塊每坪多出近 10 萬元，有違市場行情，明顯不實。</p> <p>(4)、次查，C 坵塊與 B 坵塊更新前素地價格相同，亦同為住宅區，基礎相同估價每坪差近 10 萬元，且依估價事務所建築規劃配置說明：更新後權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎，惟在此基礎下，全體都更參與者更新後價值僅 B 坵塊增加，其餘全數減少，有的減少更達 1 億多元，令人無法理解。</p> <p>(5)、又，E 坵塊屬公有土地，使用分區分別為商業區及住宅區，其建蔽率及容積率之計算亦不相同，兩者不應合併計算，應分別估算，以求公允。</p> <p>3、再；貴公司 102 年 5 月 30 日皇翔字第 1020161 號函附資料，共同負擔費用部分 (B) 權利變換費用；占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費估為 21,084,827 元，該費用係貴公司委託中華不動產估價師聯合事務所估算，應有足夠可信度，惟在 10 月 9 日皇翔字第 1020347 號函附資料，占有他人土地之舊違章建築應負擔費用卻突然暴增至 83,129,411 元，比前次估價相差近 4 倍，多出達 62,044,584 元，該數額與 B 坵塊重估可分配價值多出相當，其餘參與者可分配價值全數減少，亦使本宮所有 C 坵塊更新後應分配權利價值減少達 5,493,725 元，令人懷疑貴公司在玩數字搬動遊戲，拿其他參與者可分配價值來填補 B 坵塊土地上舊違章建築應負擔費用。又細查本整體都更案，上至建築規劃設計配置、更新前後價格及共同負擔等各項有關費用全部調整變動，無一幸免，顯示貴公司整體作業草率不嚴謹，無法讓人信服。</p> <p>4、另，貴公司在公聽會公佈之選屋分配原則，其選配單元以 1 戶 1 車位為原則，實際選屋 (含車位) 之總價與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下 10% 為原則。惟查上開選配方式係以戶為單元，而 1~2 樓亦為 1 戶 1 單元，其總價甚高，動輒上億元至 2 億元以上，選配者有意選配時易超出上開 10% 原則上限，造成困擾，建議選配 1~2 樓為單元者，若超出 10% 上限比率不多如僅 1% 時，得酌情准予差額找補，給予大額選配者多一點彈性空間，以增加都更案順利進行。</p> <p>四、縱上所述，貴公司及所委託估價事務所就本更新案更新前後評估價值與現況不實，且偏離市場行情影響本宮權益，特提具意見，請予參採。</p>	<p>臨 214 巷廟街，亦能享有部分廟街商效</p> <p>綜合考量下，二者價差為 5.8%，應屬合理之估價結果。</p> <p>3. 所謂「全體都更參與者更新後價值僅 B 坵塊增加，其餘全數減少，有的減少更達 1 億多元」，係指估價師事務所更新前之估價結果與皇翔公司投標時委託之另家估價事務所更新前之估價結果之比較結果所致，惟該家事務所更新前之估價結果僅提供皇翔公司投標參考之用，本案之權利變換基礎仍需以公開抽籤選定之事務所估價結果為準，故前述增加或減少之計算應不影響各權利人之權益分配。</p> <p>4. E 坵塊之價值評估已考量其使用分區分別為商業區及住宅區之情形，依其住商分區之面積比例核算平均後之建蔽率與容積率，再予以評估其更新前地價，故屬合理之估價結果，應不影響各權利人之權益分配。</p> <p>另貴宮書面意見將配合納入公聽會意見紀錄，供後續實質審查參考及討論。</p>



# 計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、實施者姓名及住所或居所.....	2-1
參、權利變換地區範圍及面積.....	3-1
一、權利變換地區位置.....	3-1
二、權利變換範圍總面積.....	3-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積.....	4-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	5-1
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-1
陸、更新後土地使用及建築計畫.....	6-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	6-1
二、都市計畫土地使用強度.....	6-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	6-1
四、建築興建計畫.....	6-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬.....	7-1
捌、土地改良物之補償與安置.....	8-1
一、地上物拆遷計畫.....	8-1
二、合法建築物之補償與安置.....	8-1
玖、舊違章建築戶處理方案.....	9-1
拾、權利變換所需費用.....	10-1
一、權利變換地區範圍成本說明.....	10-1
二、費用負擔計算.....	10-9
拾壹、更新前後權利價值鑑價.....	11-1
一、評價基準日.....	11-1
二、鑑價結果比較.....	11-1
三、鑑價結果選定.....	11-1
拾貳、共同負擔.....	12-1

一、用地負擔.....	12-1
二、費用負擔.....	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例.....	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度.....	12-1
五、實施者可分配價值.....	12-2
拾參、更新後分配面積及位置.....	13-1
一、更新後供分配之土地.....	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份.....	13-1
三、更新後土地持分比例及共有部份比例拆算原則.....	13-1
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式.....	14-1
一、法令依據.....	14-1
二、申請分配位置通知.....	14-1
三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	14-3
拾伍、不參與分配名冊.....	15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者.....	15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者.....	15-1
三、現金補償之計算與發放.....	15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊.....	16-1
一、申請分配結果.....	16-1
二、實施者分配結果.....	16-1
三、現地安置戶.....	16-1
拾柒、地籍整理計畫.....	17-1
一、法令依據.....	17-1
二、地界整理計畫.....	17-1
三、土地、建物及他項權利登記.....	17-1
拾捌、實施進度.....	18-1
拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
一、實施者承諾及回饋事項.....	19-1
二、公共設施管理維護計畫.....	19-1
三、供公眾使用機車停車位.....	19-1
附錄一、三家不動產估價師估價報告書摘要	

# 圖目錄

圖 3-1	權利變換地區位置示意圖	3-2
圖 3-2	權利變換地區地籍套繪圖	3-3
圖 3-3	權利變換地區地形套繪圖	3-4
圖 3-4	土地使用分區與地形圖套繪示意圖	3-5
圖 4-1	公共設施用地位置分佈圖	4-2
圖 6-1	平面配置圖(1/500)	6-4
圖 6-2	地下筏基平面圖(1/400)	6-5
圖 6-3	地下五層平面圖(1/400)	6-6
圖 6-4	地下四層平面圖(1/400)	6-8
圖 6-5	地下三層平面圖(1/400)	6-10
圖 6-6	地下二層平面圖(1/400)	6-12
圖 6-7	地下一層平面圖(1/400)	6-14
圖 6-8	一層平面圖(1/400)	6-16
圖 6-9	一層夾層平面圖(1/400)	6-18
圖 6-10	二層平面圖(1/400)	6-19
圖 6-11	三層平面圖(1/400)	6-21
圖 6-12	四層平面圖(1/400)	6-23
圖 6-13	五層平面圖(1/400)	6-25
圖 6-14	六層平面圖(1/400)	6-27
圖 6-15	七至十三,十五至十七,二十至二十六層平面圖(1/400)	6-29
圖 6-16	十四層平面圖(1/400)	6-31
圖 6-17	十八層平面圖(1/400)	6-33
圖 6-18	十九層平面圖(1/400)	6-34
圖 6-19	A 棟屋突各層及 B 棟 28 層平面圖(1/400)	6-36
圖 6-20	B 棟二十九至三十三層平面圖(1/400)	6-38
圖 6-21	B 棟屋突層平面圖(1/400)	6-40
圖 6-22	A 棟東向、北向立面圖(1/500)	6-42
圖 6-23	A 棟西向、南向立面圖(1/500)	6-43

圖 6-24	B 棟北向立面圖(1/400)	6-44
圖 6-25	B 棟東向、西向立面圖(1/400)	6-45
圖 6-26	B 棟南向立面圖(1/200)	6-46
圖 6-27	長向剖面圖(1/500)	6-47
圖 6-28	短向剖面圖(1/500)	6-48
圖 10-1	鄰房鑑定範圍圖	10-6
圖 13-1	更新後建築物分配單元及位置對照圖	13-21
圖 13-2	更新後建築物分配單元及位置對照圖(續)	13-22
圖 13-3	更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下二層)	13-23
圖 13-4	更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下三層)	13-24
圖 13-5	更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下四層)	13-25
圖 13-6	更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下五層)	13-26
圖 17-1	更新單元地籍套繪圖	17-3

# 表 目 錄

表 3-1 權利變換範圍內土地使用分區面積表 .....	3-1
表 4-1 原有公共設施用地土地面積表 .....	4-1
表 5-1 權利變換範圍內土地權屬清冊 .....	5-2
表 5-2 權利變換範圍內建物權屬清冊 .....	5-4
表 6-1 建築面積計算表 .....	6-2
表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表 .....	7-1
表 8-1 建築物拆遷費用明細表 .....	8-1
表 9-1 申請現地安置戶安置價值明細表 .....	9-2
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	10-1
表 10-2 建造設計費計算表 .....	10-3
表 10-3 地下層單價調整說明表 .....	10-3
表 10-4 營建單價調整說明表 .....	10-3
表 10-5 A 棟與 B 棟營建工程標準造價建築設計修正計算說明表 ..	10-4
表 10-6 派出所營建工程標準造價建築設計修正計算說明表 .....	10-4
表 10-7 營造工程費用估算表 .....	10-4
表 10-8 空污費計算表 .....	10-5
表 10-9 公寓大廈之公共基金費用明細表 .....	10-5
表 10-10 都市更新規劃費認列標準表 .....	10-7
表 10-11 貸款利息認列標準表 .....	10-8
表 10-12 稅捐費用明細表 .....	10-9
表 11-1 三家估價師更新前後評估價值比較表 .....	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表 .....	11-2
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表 .....	11-3
表 11-4 更新後鑑價結果一覽表 .....	11-11
表 12-1 更新後可分配價值表 .....	12-2
表 13-1 更新後可分配價值表 .....	13-2
表 13-2 更新後土地及建築物分配面積表 .....	13-2
表 14-1 申請分配結果彙整表 .....	14-2

表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 .....	14-3
表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) 16-1	
表 16-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續). .....	16-9
表 16-3 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續). .....	16-10
表 16-4 土地及建築物分配清冊(實施者) .....	16-11
表 17-1 地籍整理計畫表 .....	17-1
表 17-2 土地登記清冊表 .....	17-4
表 17-3 土地登記清冊表(續) .....	17-5
表 17-4 建物登記清冊表 .....	17-7
表 17-5 土地他項權利登記清冊表 .....	17-22
表 18-1 都市更新事業實施進度表 .....	18-1





## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

新北市歷經時代潮流更迭轉換，逐漸發展為一多元、創新且具充沛生命力之城市，然因產業結構變遷與都市發展，在嶄新面貌閃耀下，部分地區漸顯衰頹敗落。故近年新北市政府大力推動活化土地利用及多元都市更新策略，期望能提供市民優質的生活環境，展現豐富、多元及嶄新活力的文化，打造「在地樂活」之城市願景。

依據都市更新條例第 27 條明訂都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，明確揭示公有土地於更新推動之正面角色。為促進市有不動產之活化利用，並透過都市更新達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標，新北市政府依據都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，擬以新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地為更新單元，經由公開評選程序委託民間業者為實施者，辦理都市更新事業。

本更新單元位於新莊區門戶地區，鄰近代表台灣發展脈絡意義之新莊廟街區，現況除新莊分局外，多為老舊住宅，未符現代化耐震設計標準，且存有具特殊歷史意義之武德殿亟需保存，故新北市希冀透過更新機制整合公、私有土地開發，實踐更新願景、改善環境品質、提高土地使用效率，並以現代化、智慧化、綠色低碳化與搭配環境之整體規劃手法，進一步促進新北市市有土地經營效率。

### 二、法令依據

依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條辦理。

#### (一)「都市更新條例」第 19 條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更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；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

#### (二)「都市更新條例」第 29 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 19 條規定程式辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。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。

#### (三)公聽會辦理情形

本案於 102 年 10 月 8 日，邀請新北市政府都市更新處、新北市政府財政局、新北市新莊區榮和里里長、文德段 508 地號等 53 筆公私有土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市議員、專家學者，於本案駐地服務處辦理實施者自辦公聽會，相關意見整理詳如本案事業計畫書自辦公聽會紀錄回應綜理表。

## 貳、實施者姓名及住所或居所

本案由新北市政府以「新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地」更新單元，依都市更新條例第 9 條第 1 項公開評選皇翔建設股份有限公司為最優申請人，簽訂實施契約以辦理都市更新事業，並以權利變換方式進行更新改建，由新北市政府委託實施者組織相關團隊，協助推動全案都市更新事業相關事宜。

一、實施者公司名稱：皇翔建設股份有限公司

二、實施者公司代表人：廖年吉

三、實施者公司地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

四、實施者統一編號：86379024

五、實施者聯絡電話：02-2388-2898

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本案權利變換範圍座落於新北市新莊區文德段土地，位於於新北市新莊區景德路、大觀街、新莊路與新莊路 214 巷所圍街廓。以大觀街及中正路為主要的聯外道路，中正路往西銜接可通往桃園龜山地區，大觀街往南銜接新海大橋可通往板橋，中正路往北銜接可通往泰山地區。

### 二、權利變換範圍總面積

新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地。土地面積合計 7,530.80 m<sup>2</sup>。

另本案「新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，所相關細部計畫為民國 99 年 10 月 14 日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」與民國 102 年 4 月 18 日發布實施之「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點」，本案權利變換範圍內包含住宅區、商業區、人行步道與學校用地等四種土地使用分區。

表 3-1 權利變換範圍內土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積(m <sup>2</sup> )
商業區	488-1、494、495、498、499、500-1、501-1、508-1、511-1、513、516、517-1、520、519 (部分為商業區，面積依地籍線套繪為 108.9 m <sup>2</sup> )、528	1,624.40
住宅區	60-8、61、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、517、518、535-1、535-2、519 (部分為住宅區，面積依地籍線套繪為 451 m <sup>2</sup> )	5,874.41
人行步道	61-1、61-2	29.39
學校用地	61-3	2.60
合計	-	7,530.80

註：519 之分區與分區面積，係參酌訂正新莊都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)(草案)內容與地籍圖分割估算，分割方式詳本案事業計畫書第陸章；實際面積應依前訂正案發布實施之都市計畫內容，與地籍逕為分割結果為準。



圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍 更新單元500公尺範圍



圖 3-1 權利變換地區位置示意圖



圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍



圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖



圖 例 及 說 明 指 北

[- - -] 更新地區    [Red Hatched] 更新單元範圍



圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

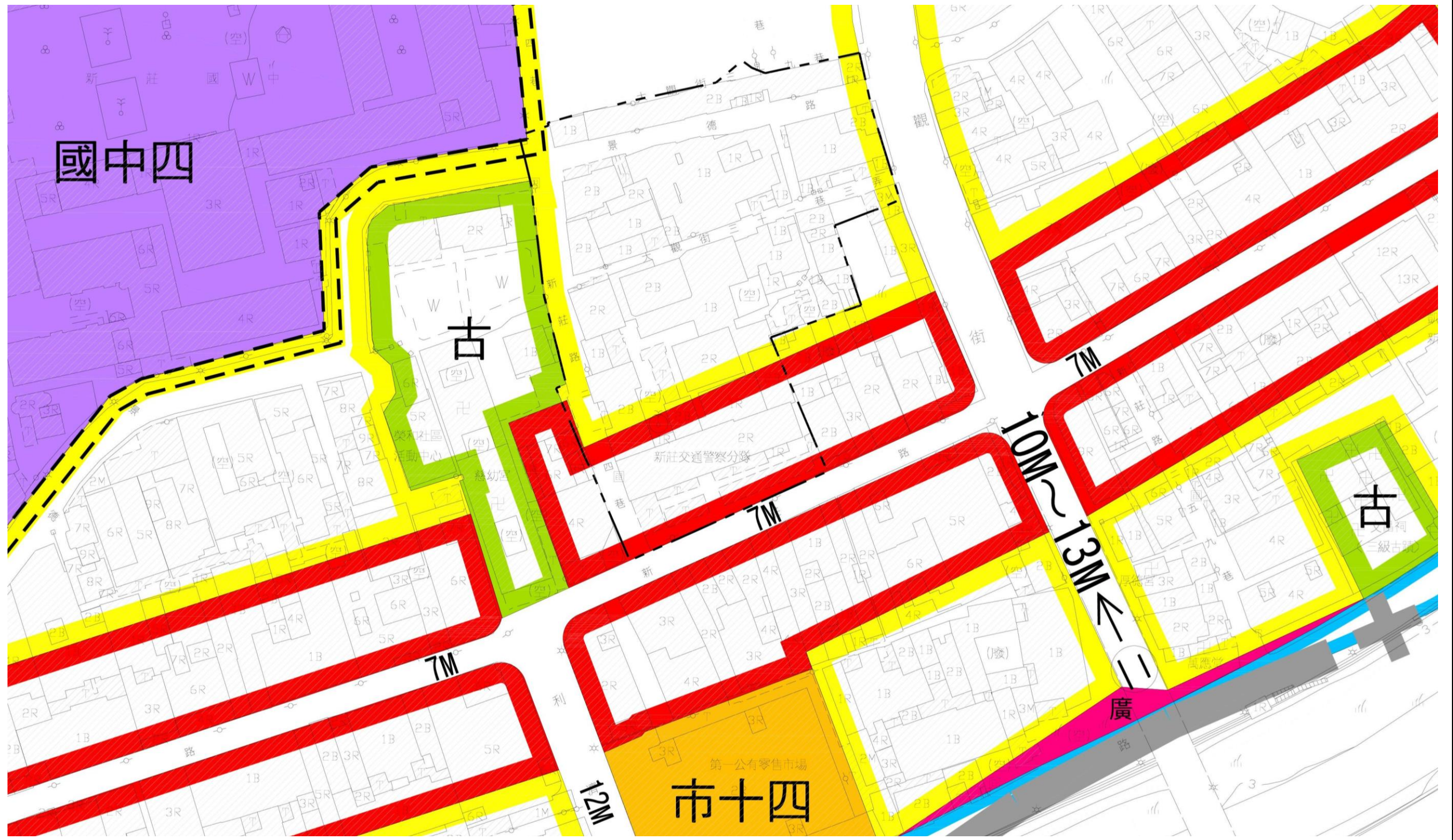


圖 例 及 說 明

指 北

- |     |       |      |      |         |        |
|-----|-------|------|------|---------|--------|
| 住宅區 | 市場用地  | 廣場用地 | 道路用地 | 主要計畫範圍線 | 更新單元範圍 |
| 商業區 | 古蹟保存區 | 國中用地 | 人行步道 | 河川區     |        |

註：本圖都市計畫分區業已參考「訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」(草案)之訂正原則進行調整，未來配合發布實施之都市計畫內容為準

圖 3-4 土地使用分區與地形圖套繪示意圖

## 肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

更新單元西北側為細部計畫人行步道用地與學校用地，權屬皆為中華民國所有，管理機關為行政院農業委員會農田水利署，面積合計為 31.99 平方公尺。上述人行步道用地與學校用地，於本案更新後，登記所有權予新北市。此外更新單元內，無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

表 4-1 原有公共設施用地土地面積表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地	-	-	-
(1)人行步道	29.39	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
(2)學校用地	2.60	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
合計	31.99	-	-

註：實施者於本案發布實施後，將協助興闢公共設施用地。



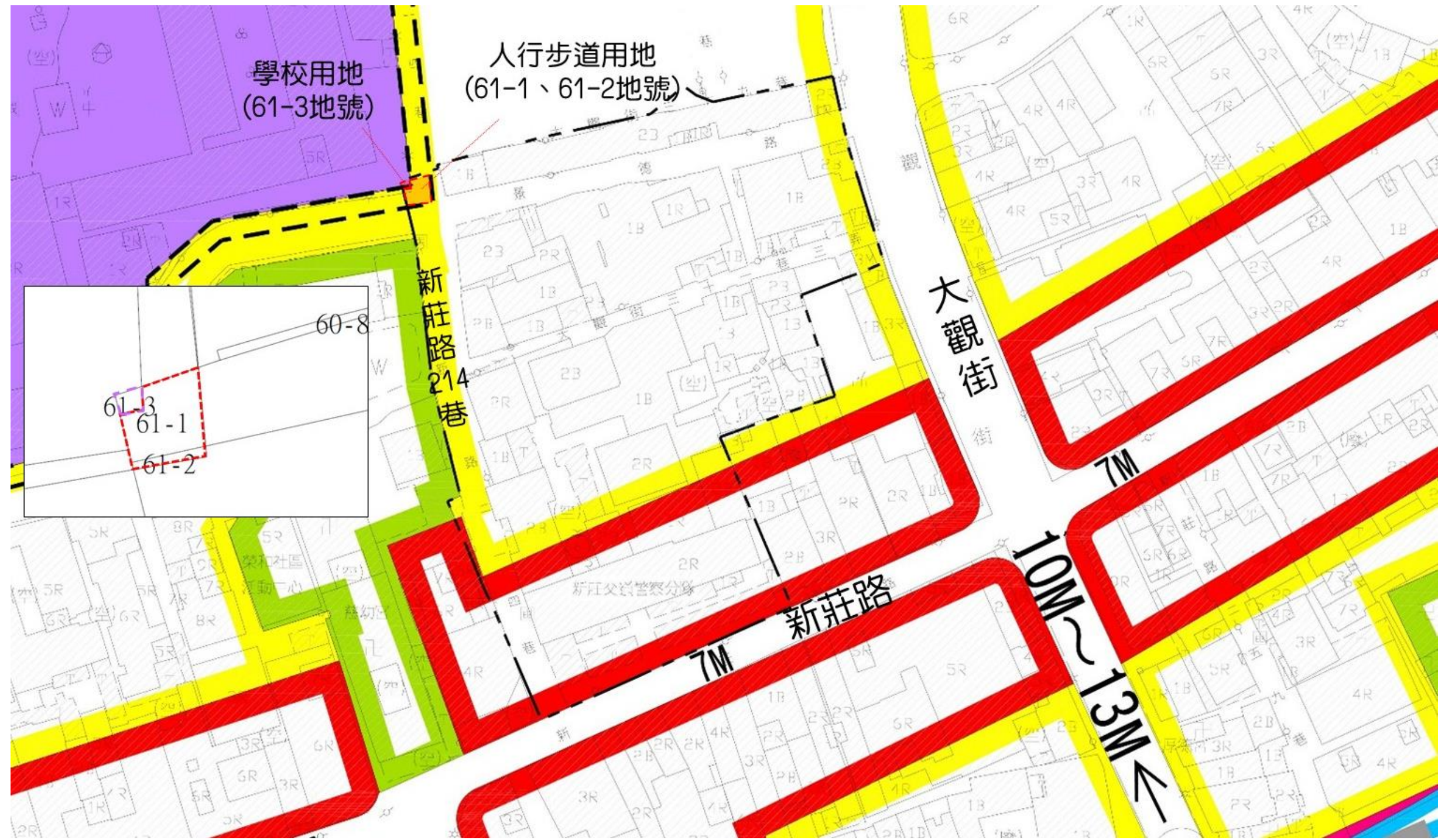


圖 例 及 說 明 指 北

- 更新單元
- 商業區
- 人行步道
- 住宅區
- 古蹟保存區
- 國中 學校用地



圖 4-1 公共設施用地位置分佈圖

## 伍、更新前權利關係人名冊

### 一、更新前土地所有權人名冊

事業計畫範圍為新北市新莊區文德段 60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2 等 53 筆土地，登記面積合計為 7,530.80 平方公尺。

原報核私有土地所有權人共計有永鼎建設股份有限公司等 8 人(含公司、法人團體)，後 103 年至 104 年有部分所有權人移轉，現異動後私有土地所有權人共計有皇翔投資股份有限公司等 4 人，私有土地面積合計 538.50 m<sup>2</sup>；公有土地所有權人為新北市及中華民國，管理者為新北市政府財政局、新北市政府警察局新莊分局及行政院農業委員會農田水利署，公有土地面積合計 6,992.30 m<sup>2</sup>。

### 二、更新前權利變換關係人名冊

#### (一) 更新前合法建築物所有權人名冊

更新單元範圍內之合法建築物包括新北市新莊區文德段 517、518、519、536、537、538、539、540、541、912、913、914、960 等 13 筆建號，所有權人皆為新北市，管理者為新北市政府警察局新莊分局。(詳表 5-2)

#### (二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約租承人名冊

本權利變換地區範圍內之土地皆無地上權、永佃權、耕地三七五租約等。

表 5-1 權利變換範圍內土地權屬清冊

編號	所有權人 /管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	新北市/新北市政府 府財政局	447	5.91	0003	1/1	5.91				
		448	15.82	0003	1/1	15.82				
		449	14.78	0003	1/1	14.78				
		461	20.65	0003	1/1	20.65				
		462	24.17	0003	1/1	24.17				
		473	104.12	0003	1/1	104.12				
		484	37.01	0003	1/1	37.01				
		485	125.46	0003	1/1	125.46				
		486	46.1	0003	1/1	46.10				
		487	29.14	0003	1/1	29.14				
		488	22.86	0003	1/1	22.86				
		499	9.6	0003	1/1	9.60				
		501	3.76	0003	1/1	3.76				
		505	96.48	0003	1/1	96.48				
		488-1	43.97	0003	1/1	43.97				
	501-1	52.77	0003	1/1	52.77					
	新北市/新北市政府 府警察局新莊分局	470	42.26	0003	1/1	42.26				
		471	70.94	0003	1/1	70.94				
		472	435.7	0003	1/1	435.70				
		474	127.33	0003	1/1	127.33				
		481	244.03	0003	1/1	244.03				
		482	194.03	0003	1/1	194.03				
		494	82.15	0003	1/1	82.15				
495		100.42	0003	1/1	100.42					
498		90.29	0003	1/1	90.29					
500		13.41	0004	1/1	13.41					
504		135.39	0003	1/1	135.39					
506	127.49	0003	1/1	127.49						

		507	83.22	0003	1/1	83.22				
		508	1269.26	0003	1/1	1,269.26				
		511	32.3	0003	1/1	32.30				
		513	413.45	0003	1/1	413.45				
		516	119.56	0003	1/1	119.56				
		517	46.02	0003	1/1	46.02				
		518	186.69	0003	1/1	186.69				
		519	559.9	0003	1/1	559.90				
		520	317.83	0003	1/1	317.83				
		528	14.21	0003	1/1	14.21				
		500-1	50.21	0004	1/1	50.21				
		508-1	141.6	0003	1/1	141.60				
		511-1	34.37	0003	1/1	34.37				
		517-1	45.07	0003	1/1	45.07				
2	皇翔投資股份有限公司	483	182.96	0022	9641/13230	133.33	0002	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	原所有權人:吳惠敏 業於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司
		503	18.02	0002	1/1	18.02	0001			原所有權人:崑和社/張雨 業於 103 年 8 月 22 日移轉予皇翔投資股份有限公司
		60-8	8.96	0003	1/1	8.96	0004			原所有權人:永鼎建設股份有限公司 業於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司
3	中華民國/行政院 農業委員會農田 水利署	61	754.30	0002	1/1	754.30				
		61-1	26.09	0002	1/1	26.09				
		61-2	3.30	0002	1/1	3.30				
		61-3	2.60	0002	1/1	2.60				
		61-4	576.28	0002	1/1	576.28				
4	慈祐宮(媽祖宮)/ 陳圓光	535-1	174.71	0001	1/1	174.71				
		535-2	88.2	0001	1/1	88.20				
5	皇銘實業股份有限公司	483	182.96	0021	3589/13230	49.63				原所有權人:王琪煌、許惠娟 業於 104 年 10 月 14 日移轉予皇銘實業股份有限公司
6	黃金福	502	65.65	0001	1/1	65.65				
合計						7,530.80				

表 5-2 權利變換範圍內建物權屬清冊

編號	所有權人 /管理人	標示部				所有權部			他項權利部				備註
		建號	建物門牌號碼	座落地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	登記次序	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	新北市/ 新北市政府警察局 新莊分局	517	新莊路 210 號	494、495、498、513	313.96	1/1	3	313.96					
		518	新莊路 210 號	495、500-1、511-1、513	75.79	1/1	3	75.79					
		519	新莊路 DCB 號	494、495	46.80	1/1	3	46.80					
		536	新莊路 214 巷 2 之 4、2 之 5 號	513、518、520	222.30	1/1	3	222.30					
		537	大觀街 33 號、31 巷 2 號	472	56.70	1/1	3	56.70					
		538	新莊路 212 號	518、520	49.17	1/1	3	49.17					
		539	大觀街 31 巷 11 號	508	159.18	1/1	3	159.18					
		540	新莊路 212 號	511-1、513、516、518、520	900.19	1/1	3	900.19					
		541	大觀街 31 巷 4、6 號	472	95.00	1/1	3	95.00					
		912	大觀街 31 巷 20、22、24 號	508	143.26	1/1	3	143.26					
		913	大觀街 31 巷 8、10、12、14 號	482、483、506、507	187.23	1/1	3	187.23					
		914	新莊路 214 巷 2 之 1、2 之 2、2 之 3 號	500、503、504、508、511、513	352.80	1/1	3	352.80					
		960	新莊路 214 巷 4、6 號	508	67.51	1/1	3	67.51					
合計					2,669.89			2,669.89					

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案現有巷道廢止或改道構想，詳本案事業計畫書第拾壹章。

### 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區為新北市新莊區臨新莊路部分為商業區，其餘則為住宅區。商業區建蔽率為 70%、容積率為 440%；住宅區建蔽率為 50%、容積率為 300%。配合本案既有巷道情形，建築基地面積計約 7,474.75 m<sup>2</sup>，基準容積合計為 24,674.92 m<sup>3</sup>。

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元擬申請都市更新容積獎勵與細部計畫獎勵，合計為基準容上限為 64.25%，容積樓地板面積合計為 15,851.32 m<sup>2</sup>，其允建總樓地板面積為 40,526.24 m<sup>2</sup>。（獎勵細項檢討詳事業計畫書第拾章）

（一）建築設計容積樓地板為 40,458.71 m<sup>2</sup>。

（二）建築設計平均容積率為  $40,458.71 / 7,474.75 = 541.27\%$ 。

（三）本案擬興建派出所 2 戶、武德殿 1 戶、文化性服務設施 1 戶、店舖、辦公空間及社區大廳計 11 戶、住宅計 436 戶；總計戶數為 451 戶。

（四）停車空間規劃，地下一層為機車停車位及警用停車空間，地下二層至地下五層為汽車停車位（包含無障礙車位），本案法定汽車位應留設 463 席，實設 463 席（包含警用汽車位 12 席）；法定機車停車位 476 席，實設 656 席（包含警用機車位 82 席、供公眾使用機車停車位 98 席）。

（五）住宅容納人口數以民國 100 年新莊區平均戶量 2.90(人/戶)估計，預估更新後計畫容納人口數為 1,340 人。

（六）依實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核結果，本案開發規模，應辦理都市設計、交通影響評估、環境影響評估（本案屬高層住宅）等事項；另更新單元內尚包含公有土地、樹木樹徑達 30 公分以上之樹木及歷史建物武德殿等。

### 四、建築興建計畫

擬於基地興建 2 棟建築物，地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層；地下 5 層，採 SRC 結構設計，建材等級二級，更新後總戶數共 451 戶。各樓層面積及用途詳表 6-1。

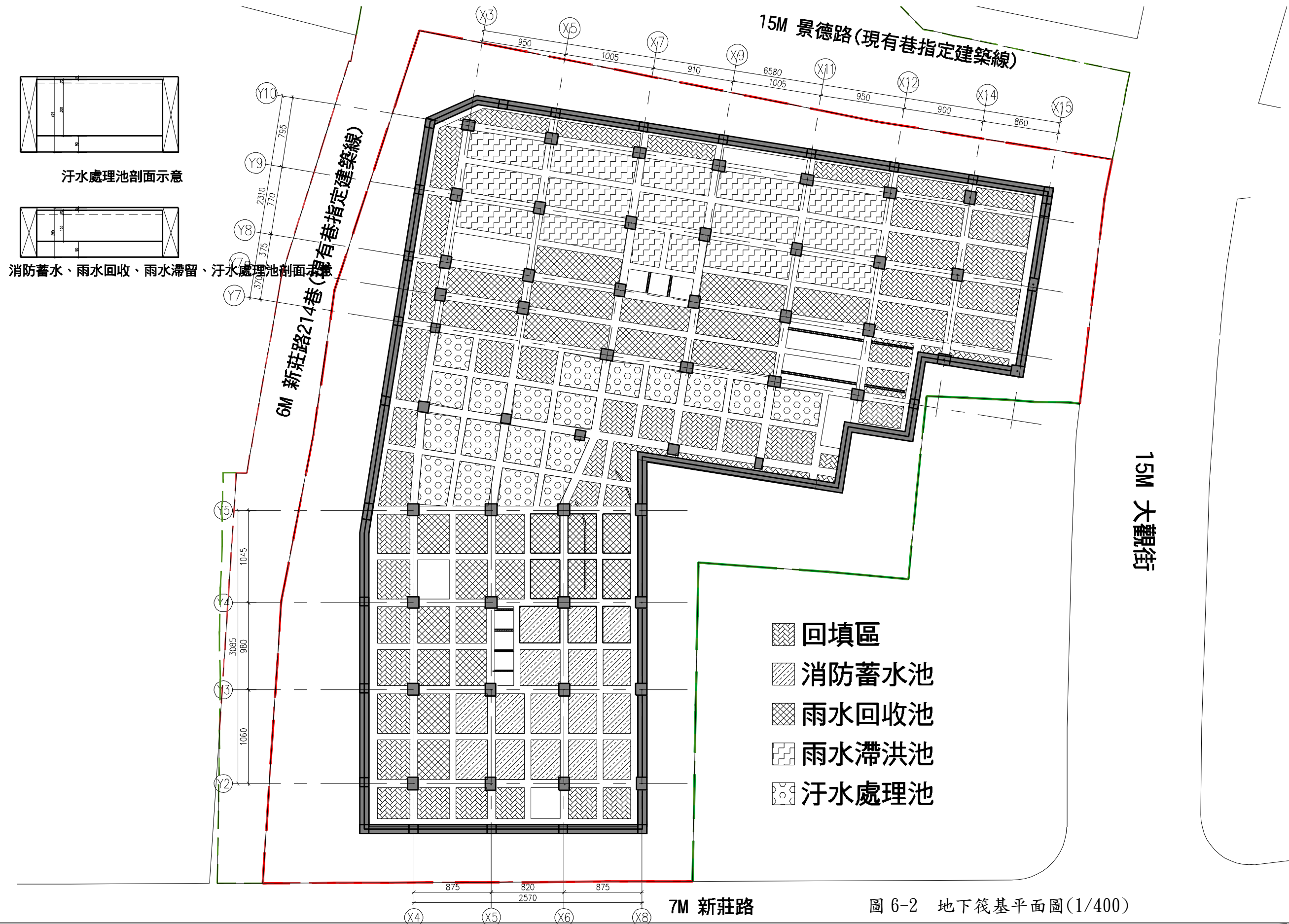


		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	安全梯間+機房面積 (m <sup>2</sup> )	梯廳面積 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	管委會使用空間 (m <sup>2</sup> )	計入容積 (m <sup>2</sup> )	車道面積 (m <sup>2</sup> )	騎樓面積 (m <sup>2</sup> )	文化性服務設施面積 (m <sup>2</sup> )	公共機車停車場地下一層	店舖面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板 (m <sup>2</sup> )	樓高	戶數	用途		
各層樓地板面積	C棟	武德殿	130.79										130.79	7.48	1	D2-公共空間		
		小計	130.79										130.79	7.48	1			
	派出所(D棟)		地下二層	39.34											3.2	2	停車空間	
			地下一層	1205.65											4		停車空間	
			一層	338.96	38.33			0.00						300.63	4.5		G2-辦公空間	
			二層	355.01	36.73		22.12	0.00						318.28	4		G2-辦公空間	
			三層	355.01	36.8		22.12	0.00						318.21	4		G2-辦公空間	
			四層	355.29	37.41		22.12	0.00						317.88	4		G2-辦公空間	
			五層	355.29	37.13		22.12	0.00						318.16	4		G2-辦公空間	
			屋突一層	68.95											3		樓梯間、機房	
		屋突二層	73.97											3	樓梯間、機房、水箱			
		小計	3147.47	186.4		88.48	0						1573.16	20.5	2			
	合計	71506.73	5581.06	4346.97	3087.90	1352.63	83.86	338.68	125.64	1702.67	470.41	0.00	1562.09	0.00	451.00			
16	總樓地板面積	71506.73(m <sup>2</sup> )																
17	總容積樓地板面積檢討	38303.82(m <sup>2</sup> ) + 文化性服務社施計入容積 1295.27(m <sup>2</sup> ) + 機電計入容積 856.42(m <sup>2</sup> ) + 地下室計入容積 0.00(m <sup>2</sup> ) + 鄰地侵占面積 3.20(m <sup>2</sup> ) = 40458.71(m <sup>2</sup> ) < 允建總樓地板面積 = 40515.12(m <sup>2</sup> ) OK!																
18	總工程造價	總樓地板面積 71506.73(m <sup>2</sup> ) * \$14,460 = 1,033,987,315.80 = \$1,033,987,316																
19	汽車停車數量檢討	A棟住宅: 戶數 (143戶) * 1.0 ) + ( 24(戶) * 0.8 ) = 162.20 取 163(輛)																
		A棟停車及店舖: 戶數 11(戶) 取 11(輛)																
		B棟住宅: 戶數 ( 250(戶) * 1.0 ) + ( 19(戶) * 0.8 ) = 265.2 取 266(輛)																
		B棟文服設施: 捐贈樓地板面積 407.40(m <sup>2</sup> ) / 200 = 2.04 取 3(輛)																
		B棟文服設施: 分配樓地板面積 ( 1702.67(m <sup>2</sup> ) - 407.40(m <sup>2</sup> ) ) / 200 = 6.48 取 7(輛)																
		派出所: 樓地板面積 1759.56(m <sup>2</sup> ) / 150 = 11.73 取 12(輛) (機械車位不計入地下室扣減面積數量 = 93(輛))																
		武德殿: 樓地板面積 130.79(m <sup>2</sup> ) / 200 = 0.65 取 1(輛)																
	合計:	163	+	11	+	266	+	10	+	12	+	1	=	463(輛)	≤	實設 463(輛)		
20	機車停車數量檢討	A棟住宅/店舖: 戶數 178(戶) 新北市都審原則規定一戶一車位 取 178(輛) (含公共機車停車場2輛)																
		B棟住宅: 戶數 269(戶) 新北市都審原則規定一戶一車位 取 269(輛)																
		B棟文服設施: 戶數 1(戶) 依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數 取 10(輛)																
		派出所: 樓地板面積 1759.56(m <sup>2</sup> ) / 100 = 17.60 取 18(輛) (依照派出所規定設置100輛, 增設82輛非屬法定車位)																
		武德殿: 樓地板面積 130.79(m <sup>2</sup> ) 依土管規定不得低於法定汽車停車位輛數 取 1(輛)																
	合計:	178	+	269	+	10	+	18	+	1	=	476(輛)	≤	實設 656(輛)		656(輛)		
	法定機車位數量	476(輛)	+	依照派出所規定設置100輛增設	82(輛)	+	公共機車停車場依照都更獎勵申請設置98輛(非屬法定車位)	98(輛)	=	656(輛)	≤	實設 656(輛)				656(輛)		
21	自行車停車數量檢討	機車停車數量(都審)(不含公共及派出所增設)	476(輛)	*	1/4	=	119	取	119(輛)									
		汽車折減數量	436	-	429	=	7(輛)											
		合計:	126(輛)	≤	實設 126(輛)													
22	地下室開挖率檢討	基地面積	現有巷面積	法定開挖率		獎勵折減		開挖面積										
		住宅區: 5867.13(m <sup>2</sup> )	-	0.00(m <sup>2</sup> )	=	5867.13(m <sup>2</sup> )	*	(70%)	-	10%	=	60%	=	3520.28(m <sup>2</sup> )				
		商業區: 1607.62(m <sup>2</sup> )	-	0.00(m <sup>2</sup> )	=	1607.62(m <sup>2</sup> )	*	(90%)	-	10%	=	80%	=	1286.10(m <sup>2</sup> )				
		獎勵開挖面積:	3520.28(m <sup>2</sup> )	+	1286.10(m <sup>2</sup> )	=	4806.38(m <sup>2</sup> )	獎勵開挖率:		4806.38(m <sup>2</sup> )	/	基地面積	7474.75(m <sup>2</sup> )	=	64.30%			
		2526.87(m <sup>2</sup> )	+	1205.65	=	3732.52(m <sup>2</sup> )	/	基地面積	7474.75(m <sup>2</sup> )	=	49.94%	<	64.30%	OK!				
23	地下室容積樓地板檢討	( 463 - 93 = 370(輛) ) * 40 = 14800.00(m <sup>2</sup> ) + 法定機車數量 476(輛) * 4 = 1904.00(m <sup>2</sup> ) + 防空避難室面積 2893.32(m <sup>2</sup> ) = 19597.32(m <sup>2</sup> )																
		容積檢討: 地下室樓地板面積 17398.57 + 派出所地下室面積 1244.99 + 車道面積 338.68 = 18982.24 < 19597.32(m <sup>2</sup> ) 反計 = 0.00(m <sup>2</sup> )																
24	機電設備面積檢討	( 安全梯間+機房面積 5581.06(m <sup>2</sup> ) + 管委會空間面積 1352.63(m <sup>2</sup> ) ) = 6933.69(m <sup>2</sup> ) > ( 基準容積 24674.92(m <sup>2</sup> ) + 更新獎勵容積 15840.20(m <sup>2</sup> ) ) * 15% = 6077.27(m <sup>2</sup> )																
		容積檢討: 6933.69(m <sup>2</sup> ) - 6077.27(m <sup>2</sup> ) = 856.42(m <sup>2</sup> ) 計入容積																
25	文化性服務設施面積檢討	捐贈面積 407.40(m <sup>2</sup> )																
		容積檢討: 1702.67(m <sup>2</sup> ) - 407.40(m <sup>2</sup> ) = 1295.27(m <sup>2</sup> ) 計入容積																
26	建築物高度	116.00(m) + 一層抬高 0.30(m) = 116.30(m)																
27	法規適用日期	於102年12月30日事業計畫報核為法規適用日檢討/100年8月18日發布之都市更新建築容積獎勵核算基準/102年建築技術規則/99年10月15日發布實施『擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點』及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)土地使用分區管制要點/102年12月05日新北市都市設計審議原則																





圖 6-1 平面配置圖(1/500)



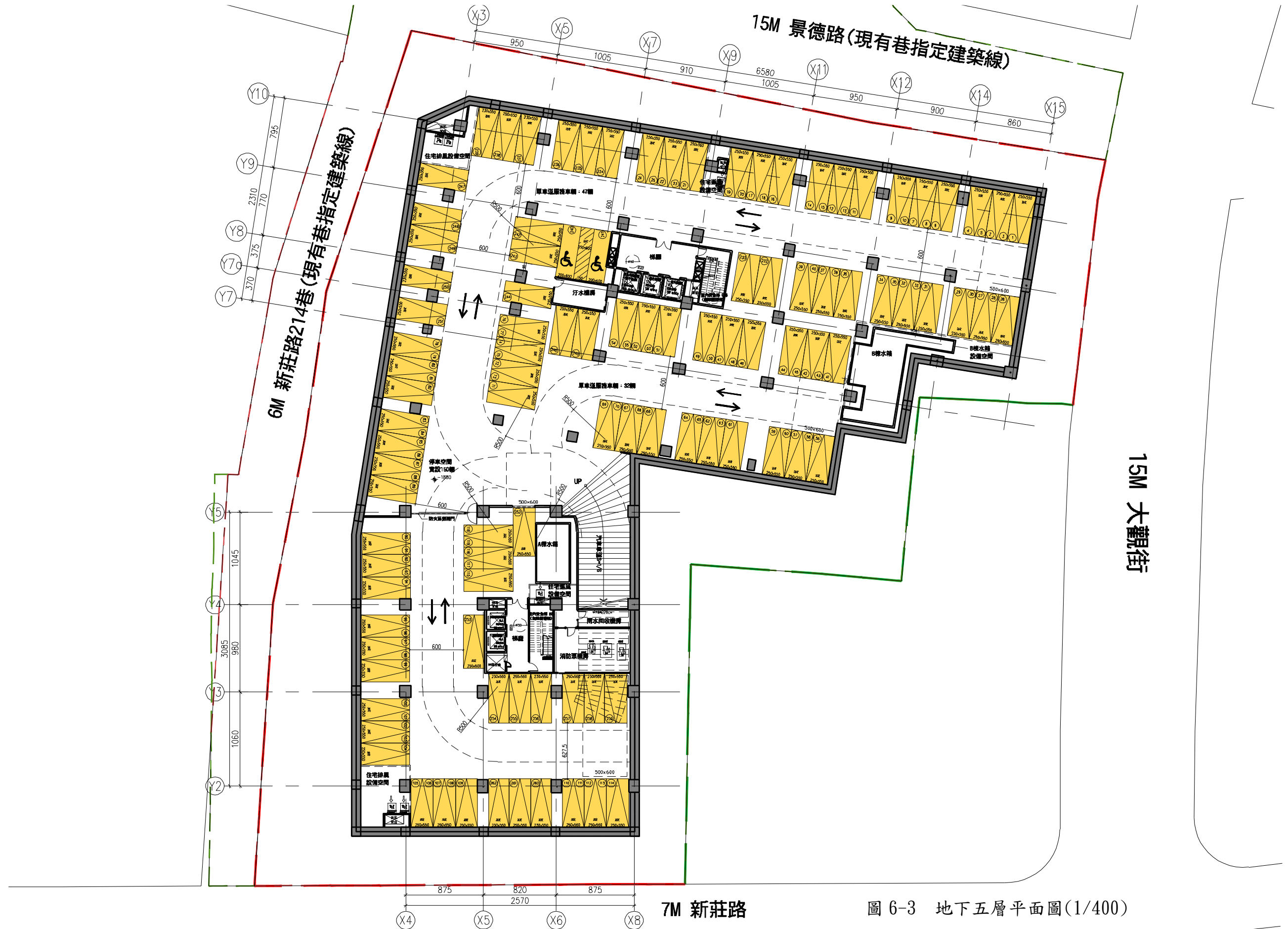


圖 6-3 地下五層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：  
= 3727.76m<sup>2</sup>

▣ 法定汽車位 19 輛 (編號：232~236、238、242~243、245~249、251~252、255、257、259、261號)

▣ 法定汽車位 1 輛 (編號：253)

▣ 法定汽車位 9 輛 (編號：237、239、244、250、254、256、258、260、262號)

▣ 法定機械汽車位 119 輛 (編號：1~119號)

▣ 法定汽車位 2 輛 (編號：240~241號)  
(行動不便者停車)

／ 停車面積：

大型汽車位:2.5\*6\*1=15m<sup>2</sup> ( 1輛)

大型汽車位:2.5\*5.5\*19=261.25m<sup>2</sup> ( 19輛)

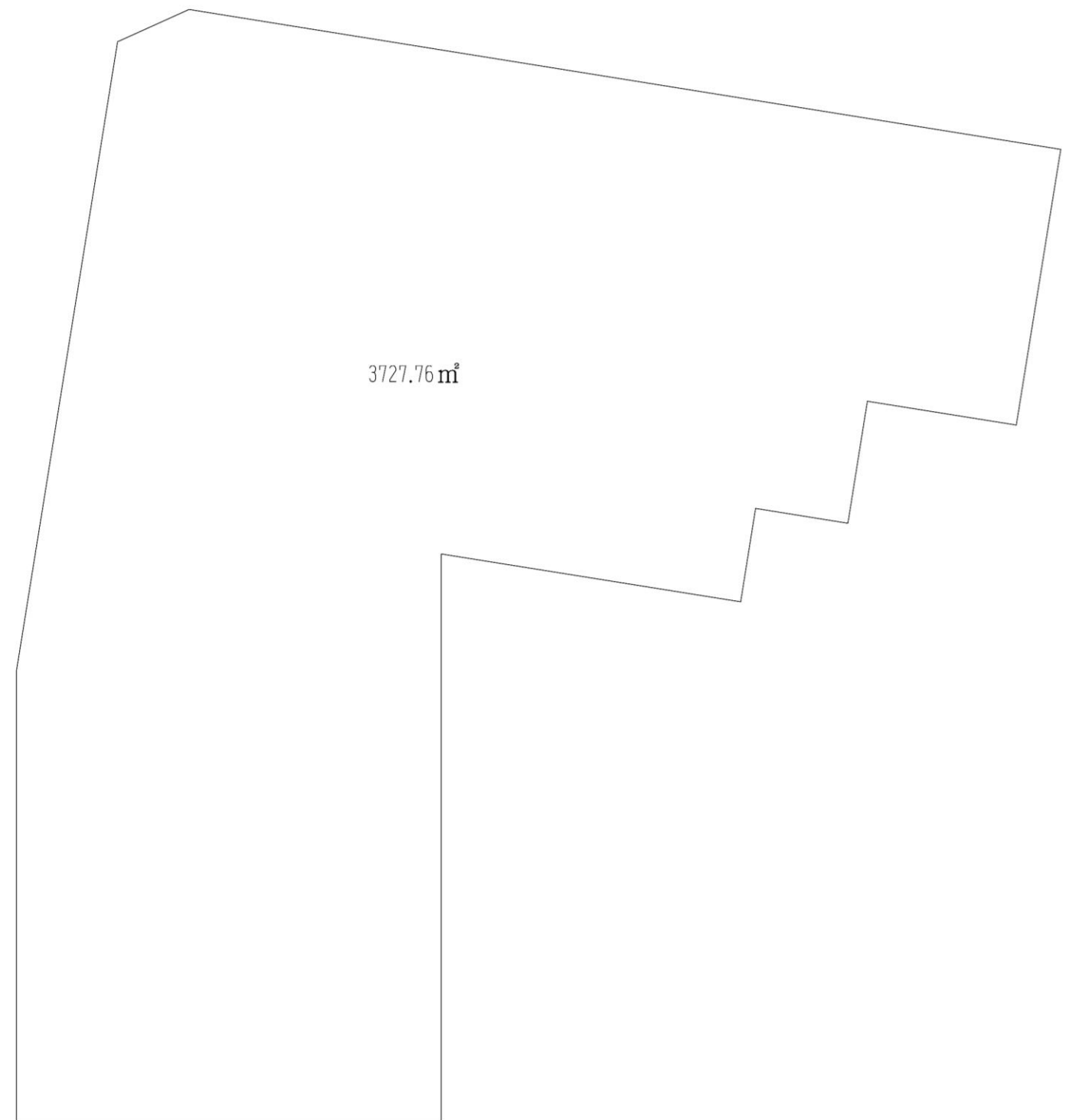
機械汽車位:2.5\*5.5\*96=660m<sup>2</sup> (96輛)

機械汽車位(單):2.5\*5.5\*23=316.25m<sup>2</sup> (23輛)

小型汽車位:2.3\*5.5\*9=113.85m<sup>2</sup> ( 9輛)

行動不便者車位:5.5\*6=33m<sup>2</sup> ( 2輛)

小計:15+261.25+976.25+113.85+33=1399.35 (150輛)



地下五層樓面積計算圖



圖 6-4 地下四層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：  
= 3727.76m<sup>2</sup>

▣ 法定汽車位 21 輛 (編號：263~267、269、273~276、278~284、286、287、290、293號)

▣ 法定汽車位 1 輛 (編號：288)

▣ 法定汽車位 8 輛 (編號：268、270、277、285、289、291、292、294)

▣ 法定機械汽車位 112 輛 (編號：120~231號)

▣ 法定汽車位 2 輛 (編號：271~272號)  
(行動不便者停車)

／ 停車面積：

大型汽車位: 2.5\*6\*1=15m<sup>2</sup> ( 1輛)

大型汽車位: 2.5\*5.5\*21=288.75m<sup>2</sup> (21輛)

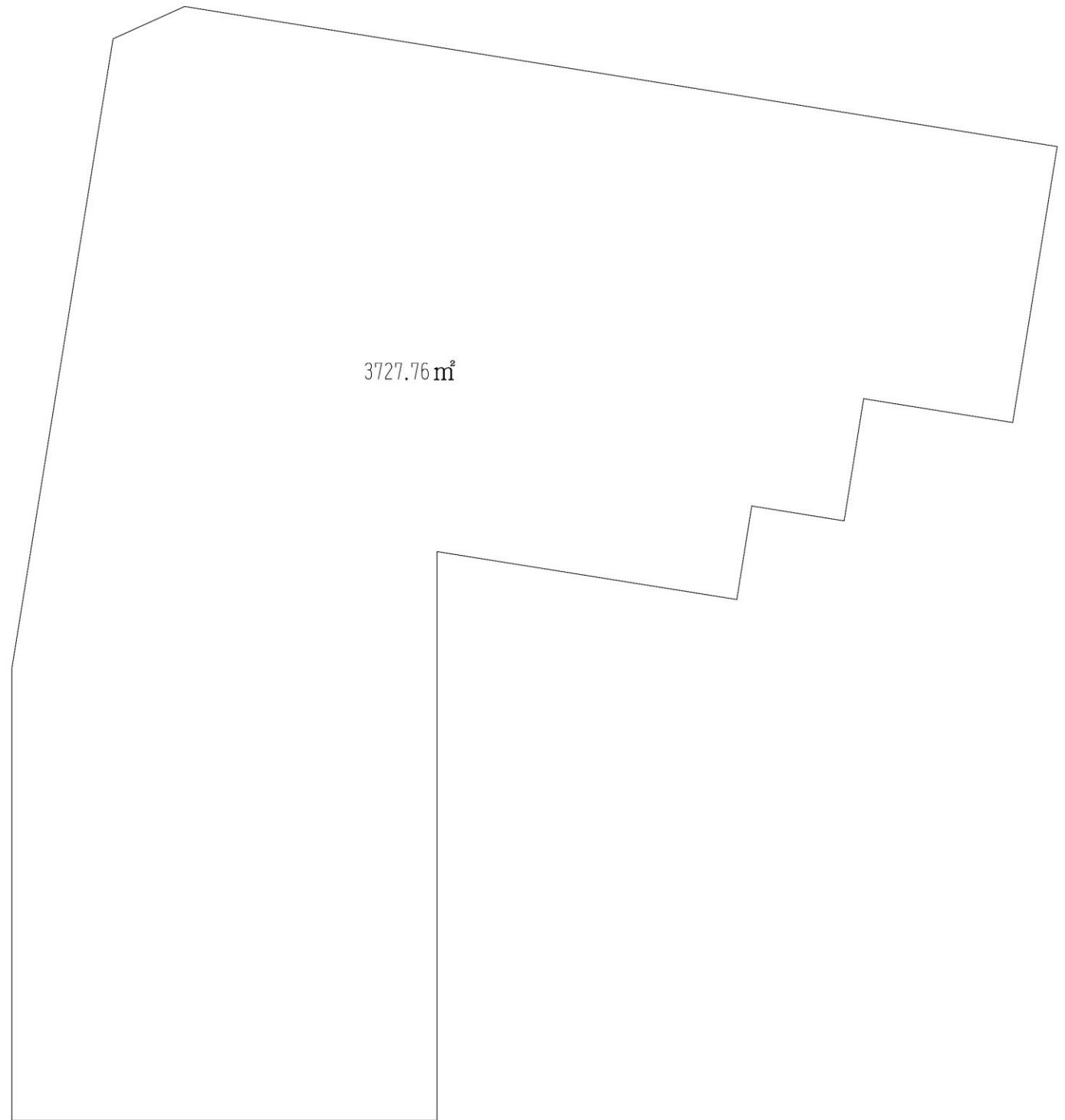
機械汽車位(雙): 2.5\*5.5\*90=618.75m<sup>2</sup> (90輛)

機械汽車位(單): 2.5\*5.5\*22=302.5m<sup>2</sup> ( 22輛)

小型汽車位: 2.3\*5.5\*8=101.2m<sup>2</sup> ( 8輛)

行動不便者車位: 5.5\*6=33 ( 2輛)

小計: 15+288.75+618.75+302.5+101.2+33=1359.2 (144輛)



地下四層樓面積計算圖



圖 6-5 地下三層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：  
= 3727.76m<sup>2</sup>

▣ 法定汽車位 81 輛 (編號：295~312、314、316~319、321~339、341、344~347、349~352、354~360、362~377、379、381~385、389號)

▣ 法定汽車位 1 輛 (編號：386)

▣ 法定汽車位 9 輛 (編號：313、315、320、340、348、353、361、378、380)

◻ 法定汽車位 4 輛 (編號：342~343、387、388號)  
(行動不便者停車)

／ 停車面積：

大型汽車位:2.5*6*1=15m <sup>2</sup>	( 1輛)
大型汽車位:2.5*5.5*81=1113.75m <sup>2</sup>	(81輛)
小型汽車位:2.3*5.5*9=113.85m <sup>2</sup>	( 9輛)
行動不便者車位:5.5*6*2=66m <sup>2</sup>	( 4輛)
小計:15+1113.75+113.85+66=1308.6m <sup>2</sup>	(95輛)



地下三層樓面積計算圖



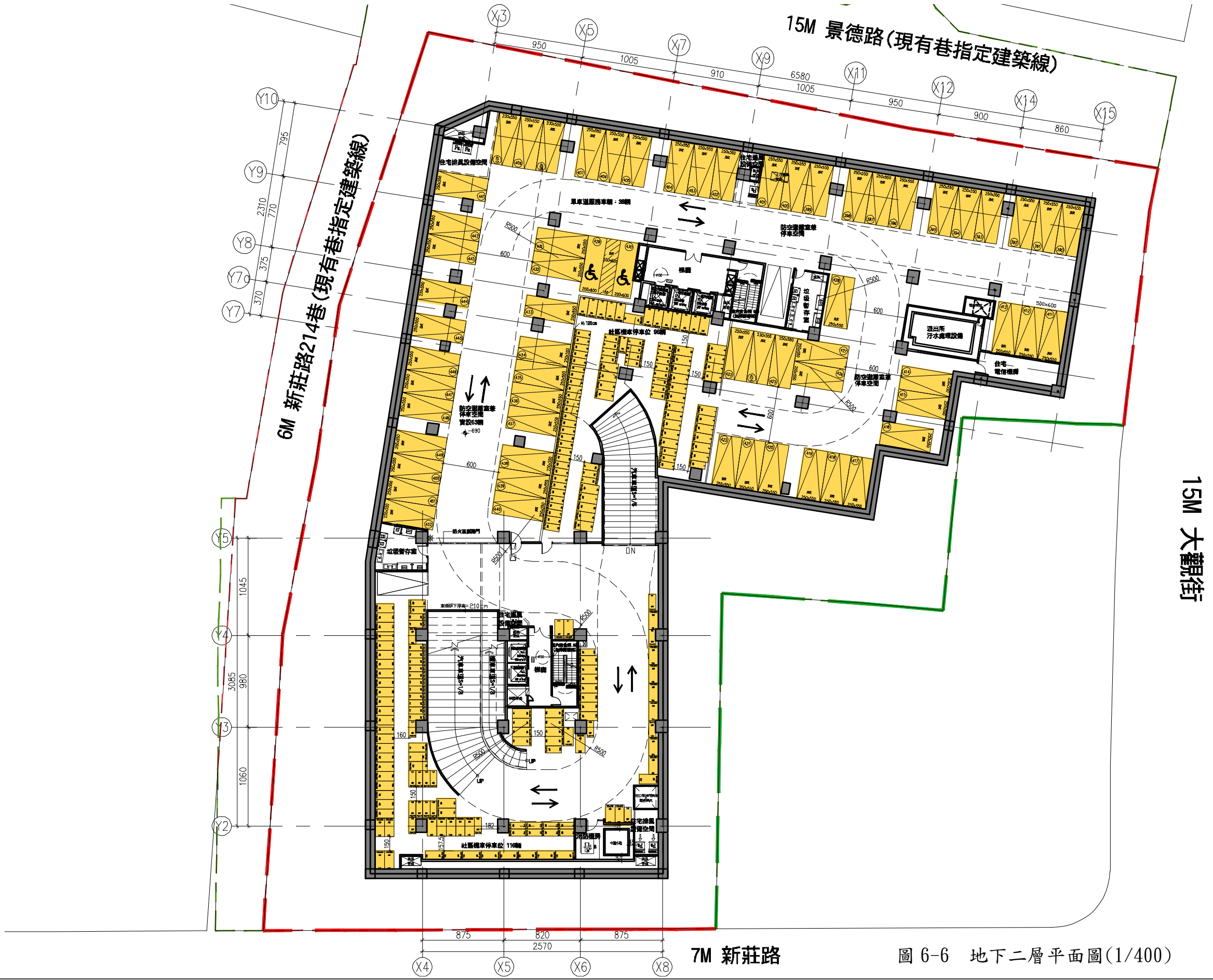


圖 6-6 地下二層平面圖(1/400)

／ 樓地板面積：  
= 3727.76m<sup>2</sup>

▣ 法定汽車位 56 輛 (編號：390~407、409、411~423、425~428、431~432、434~443、445~452號)

◉ 法定汽車位 2 輛 (編號：429~430號)  
(行動不便者停車)

▣ 法定汽車位 5 輛 (編號：408、410、424、433、444號)

▣ 法定機車位 117 輛 (編號：2~11、15~25、43~46、50~54、84~96、98、100~103、105~108、110、119~131、133~134、144~146、148~174、191~198、200~201、203~209、211~212號)

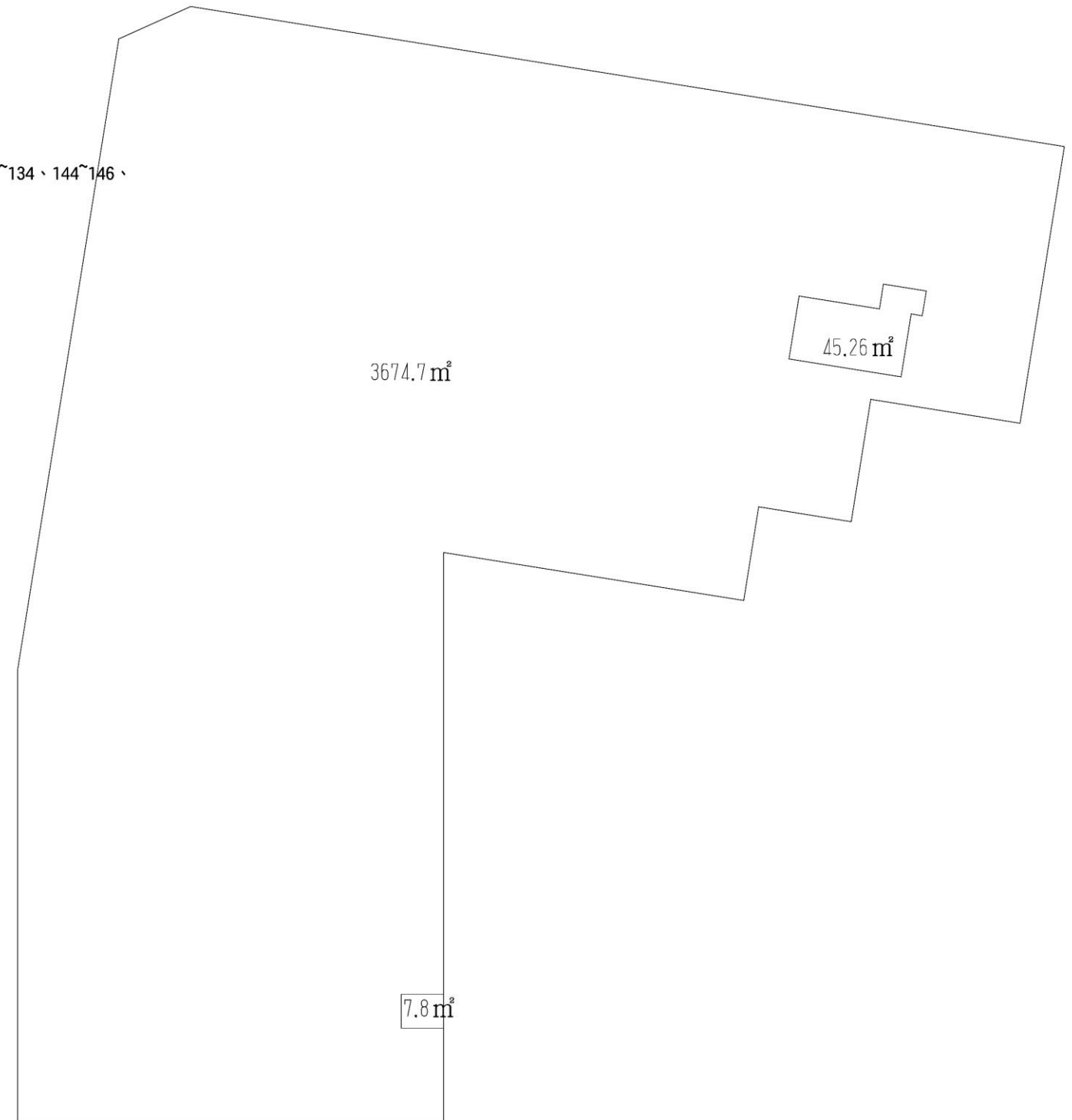
▣ 法定機車位 95 輛 (編號：1、12~14、26~42、47~49、55~83、97、99、104、109、111~118、132、135~143、147、175~190、199、202、210號)

▣ 垃圾車暫停車位 2 輛

／ 停車面積：

大型汽車位:2.5*5.5*56=770m <sup>2</sup>	(56輛)
小型汽車位:2.3*5.5*5=63.25m <sup>2</sup>	(5輛)
行動不便者車位:5.5*6=33m <sup>2</sup>	(2輛)
小計:770+63.25+33=866.25m <sup>2</sup>	(63輛)

大型機車位:1*2*117=234m <sup>2</sup>	(117輛)
小型機車位:0.75*1.75*95=124.69m <sup>2</sup>	(95輛)
小計:234+124.69=358.69m <sup>2</sup>	(212輛)



地下二層樓面積計算圖

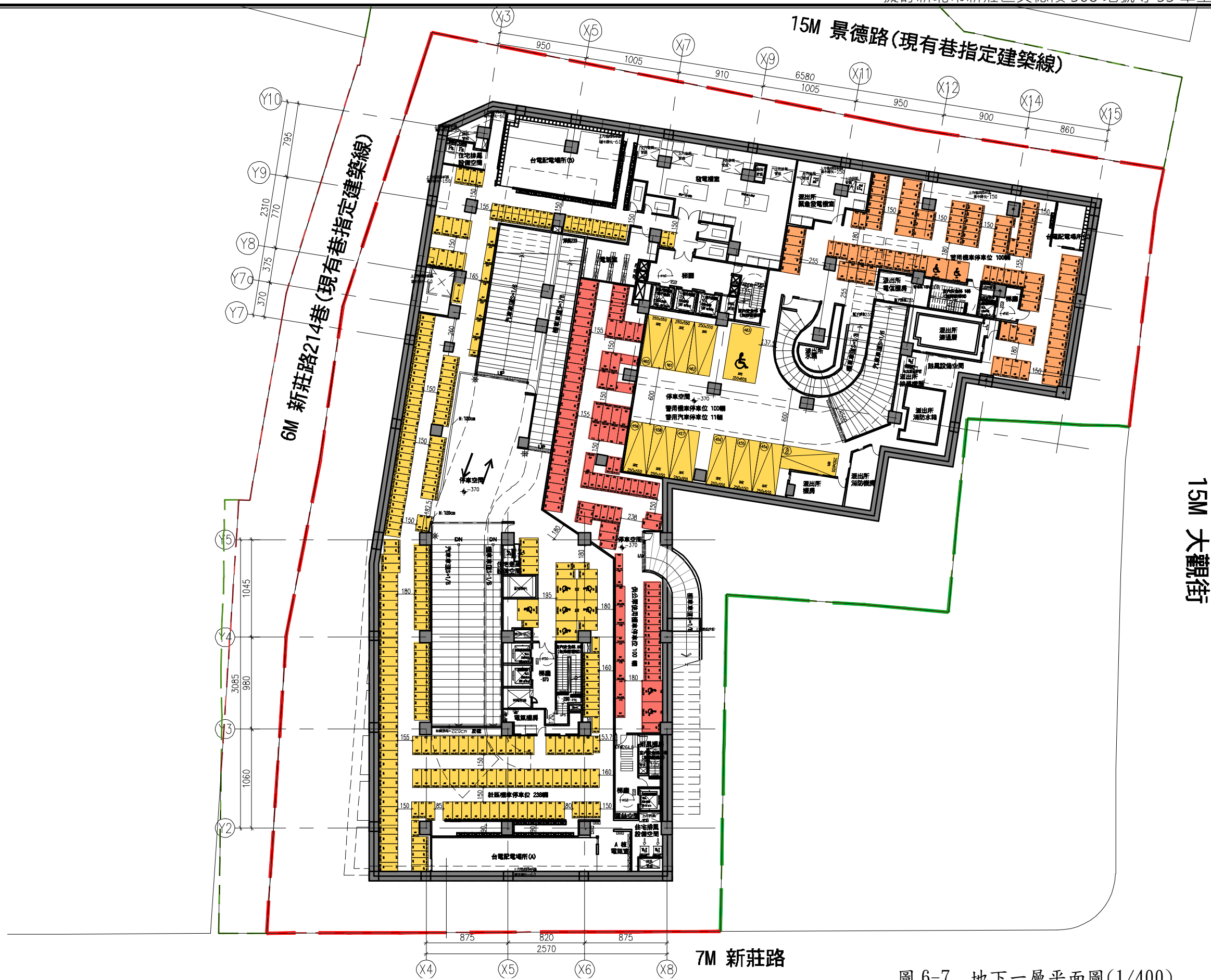


圖 6-7 地下一層平面圖(1/400)

- ／ 開挖率檢討：  
= 3727.76m<sup>2</sup>/7474.75m<sup>2</sup>=49.87% < 51.14%(-10%獎勵開挖)...ok
- ／ 樓地板面積：  
= B1F~B5F:3727.76m<sup>2</sup>
- ／ 供公眾使用：
  - ▣ 機車位 55 輛 (編號：457~531、474~480、483、485~486、508~526、532~556號)
  - ▣ 機車位 43 輛 (編號：460~473、481~482、484、487~507、527~531號)
  - ▣ 機車位 2 輛 (編號：457、459號)  
(行動不便者停車)

小計：機車位 100 輛

- ／ 供派出所使用：
  - ▣ 法定汽車位(大) 9 輛 (編號：454~462號)
  - ▣ 法定汽車位(大) 1 輛 (編號：453)
  - ▣ 法定汽車位 1 輛 (編號：463號)  
(行動不便者停車)
  - ▣ 法定機車位 51 輛 (編號：557~561、563~582、598、615~623、638~644、648~656號)
  - ▣ 法定機車位 47 輛 (編號：562、583~597、599~614、624~633、636、637、645~647號)
  - ▣ 法定機車位 2 輛 (編號：634、635號)  
(行動不便者停車)

小計：汽車位 11 輛 機車位 100 輛

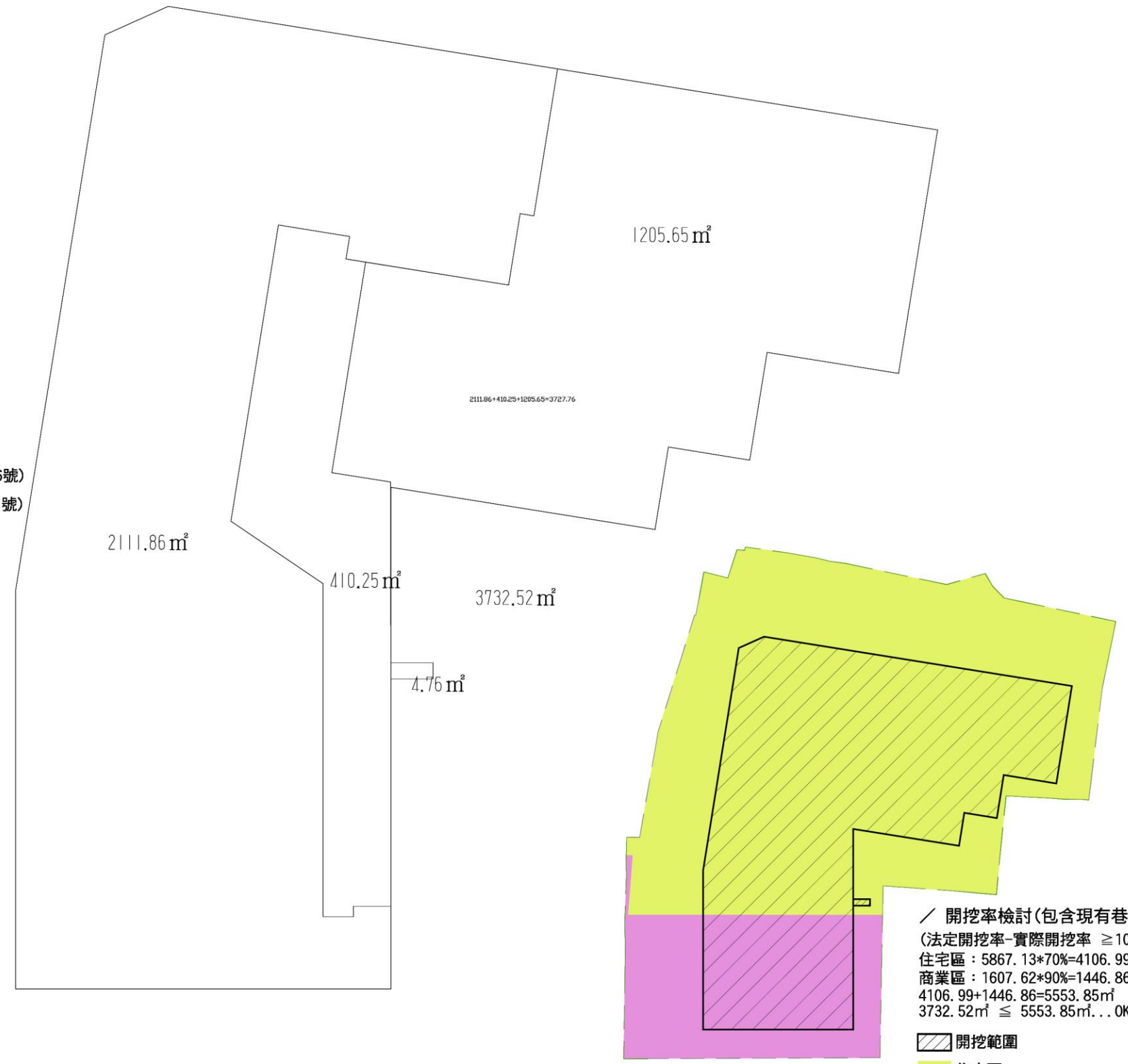
- ／ 供社區使用：
  - ▣ 法定機車位 109輛 (編號：237~252、308~341、373~386、391~428、441、444、448、453~456號)
  - ▣ 法定機車位 129 輛 (編號：213~236、253~307、342~372、387~390、429~440、445~446、451號)
  - ▣ 法定機車位 6 輛 (編號：442~443、447、449、450、452號)  
(行動不便者停車)

小計：機車位 244 輛

- ／ 停車面積：
  - 大型汽車位:2.5\*5.5\*10=138.75m<sup>2</sup> (10輛)
  - 行動不便者車位:3.5\*6\*1=21m<sup>2</sup> (1輛)
  - 小計:137.5+21=159.75m<sup>2</sup> (11輛)

- 大型機車位:1\*2\*215=430m<sup>2</sup> (215輛)
- 小型機車位:0.75\*1.75\*219=287.43m<sup>2</sup> (219輛)
- 行動不便者車位:2.25\*2.2\*10=49.5m<sup>2</sup> (10輛)
- 小計:430+287.43+49.5=769.93m<sup>2</sup> (444輛)

- ／ 汽機車位檢討：
  - 總汽車位:11+63+95+144+150=463
  - 大型汽車位:11+58+86+136+141=432
  - 小型汽車位:5+9+8+9=31
  - 汽車位五分之一:463/5=92.6，取93 > 31...OK
  - 總機車位:656
  - 大型機車位:342
  - 小型機車位:314
  - 機車位二分之一:656/2=328 > 314...OK



- ／ 開挖率檢討(包含現有巷道)：
  - (法定開挖率-實際開挖率 ≥ 10%)
  - 住宅區：5867.13\*70%=4106.99m<sup>2</sup>
  - 商業區：1607.62\*90%=1446.86m<sup>2</sup>
  - 4106.99+1446.86=5553.85m<sup>2</sup>
  - 3732.52m<sup>2</sup> ≤ 5553.85m<sup>2</sup>...OK
- ▨ 開挖範圍
- 住宅區
- 商業區

地下一層樓面積計算圖

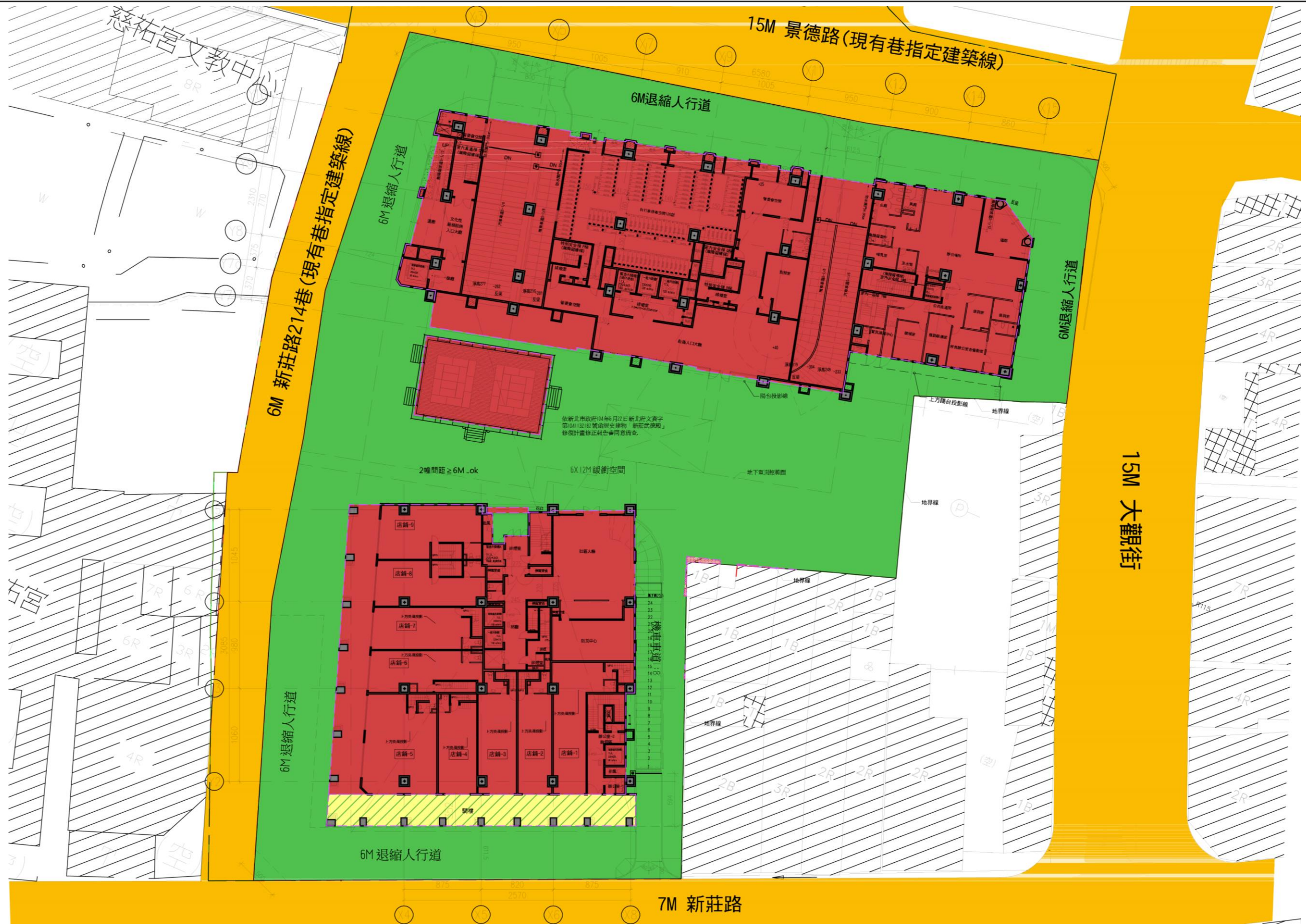
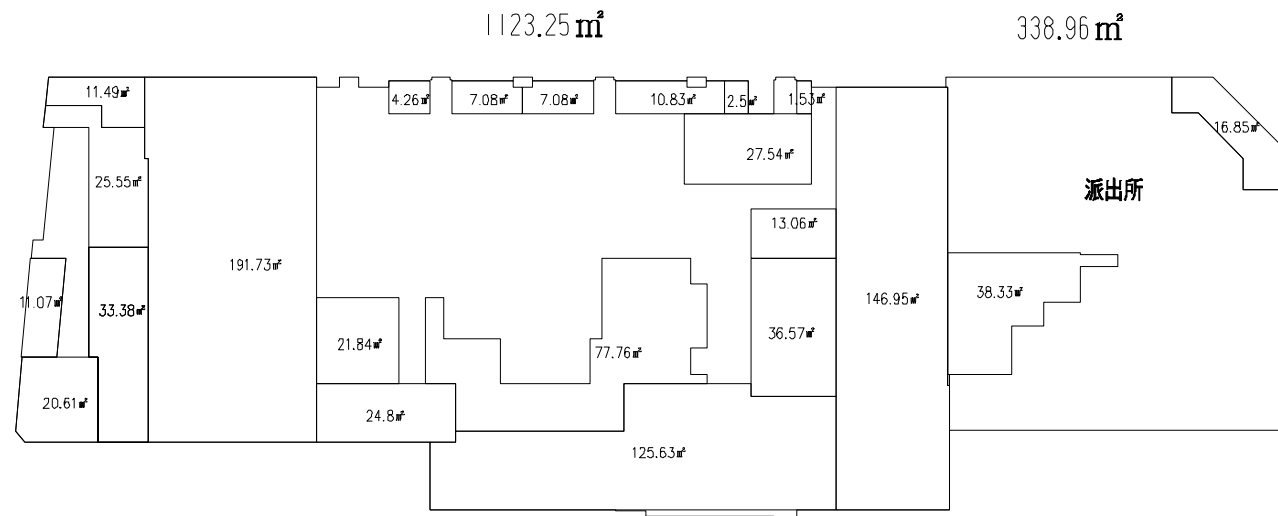
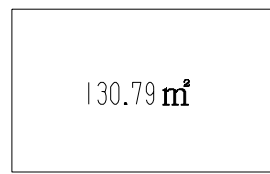


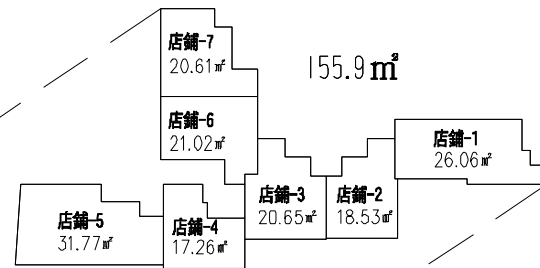
圖 6-8 一層平面圖(1/400)



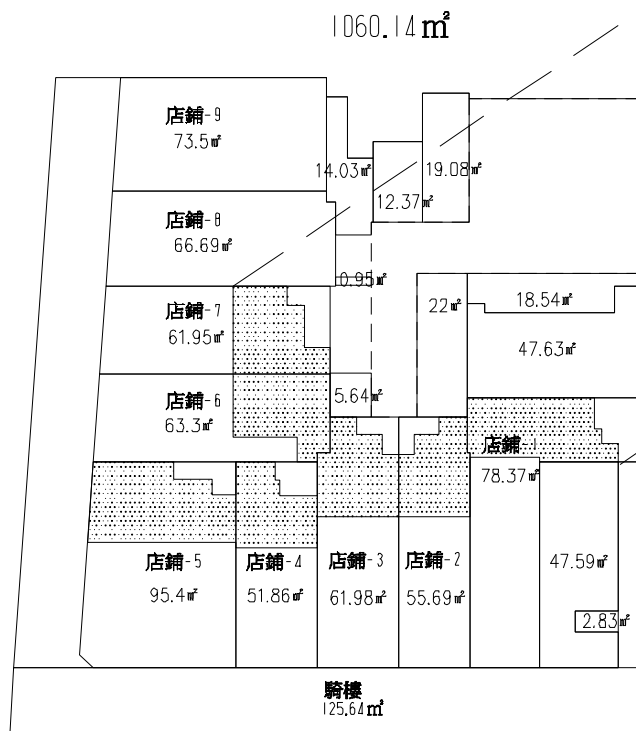
B棟一層面積計算圖



武德殿一層面積計算圖



A棟夾層面積計算圖



A棟一層面積計算圖

- ／ A棟夾層樓地板面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>
- ／ 店鋪面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
= 155.9m<sup>2</sup>

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1123.25m<sup>2</sup>
- ／ 車道面積：  
= 338.68m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 76.89m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 195m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 159.01m<sup>2</sup>  
1123.25\*10%=112.33m<sup>2</sup>  
= 159.01-112.33= 46.69m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 20.61m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1123.25-195-159.01+46.69-  
20.61-76.89-338.68=379.75m<sup>2</sup>
- ／ 自行車位：  
45 50x200 自行車位 126 部

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 338.96m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 38.33m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
338.96-38.33= 300.63m<sup>2</sup>
- ／ 武德殿樓地板面積：  
= 130.79m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急升降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急升降機... OK!

- ／ A棟樓地板面積：  
= 1060.14+125.64=1185.78m<sup>2</sup>
- ／ 店鋪面積：  
= 608.74m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 124.53m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 18.54m<sup>2</sup>
- ／ 騎樓面積：  
= 125.64m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
131.1m<sup>2</sup>  
> 1185.78\*10%=118.58m<sup>2</sup>  
131.1-118.58= 12.52m<sup>2</sup>.. 計入容積
- ／ 容積樓地板面積：  
1185.78-124.53-131.1+  
12.52-18.54-125.64=798.49m<sup>2</sup>
- ／ 防災中心面積：  
= 47.63m<sup>2</sup>

／ 夾層檢討

店鋪-1  
夾層允建面積：78.37m<sup>2</sup> / 3 = 26.12m<sup>2</sup>  
夾層面積：26.06m<sup>2</sup> < 26.12m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-2  
夾層允建面積：55.69m<sup>2</sup> / 3 = 18.56m<sup>2</sup>  
夾層面積：18.53m<sup>2</sup> < 18.56m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-3  
夾層允建面積：61.98m<sup>2</sup> / 3 = 20.66m<sup>2</sup>  
夾層面積：20.65m<sup>2</sup> < 20.66m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-4  
夾層允建面積：51.86m<sup>2</sup> / 3 = 17.29m<sup>2</sup>  
夾層面積：17.26m<sup>2</sup> < 17.29m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-5  
夾層允建面積：95.4m<sup>2</sup> / 3 = 31.8m<sup>2</sup>  
夾層面積：31.77m<sup>2</sup> < 31.8m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-6  
夾層允建面積：63.3m<sup>2</sup> / 3 = 21.1m<sup>2</sup>  
夾層面積：21.02m<sup>2</sup> < 21.1m<sup>2</sup> ... OK  
店鋪-7  
夾層允建面積：61.95m<sup>2</sup> / 3 = 20.65m<sup>2</sup>  
夾層面積：20.61m<sup>2</sup> < 20.65m<sup>2</sup> ... OK

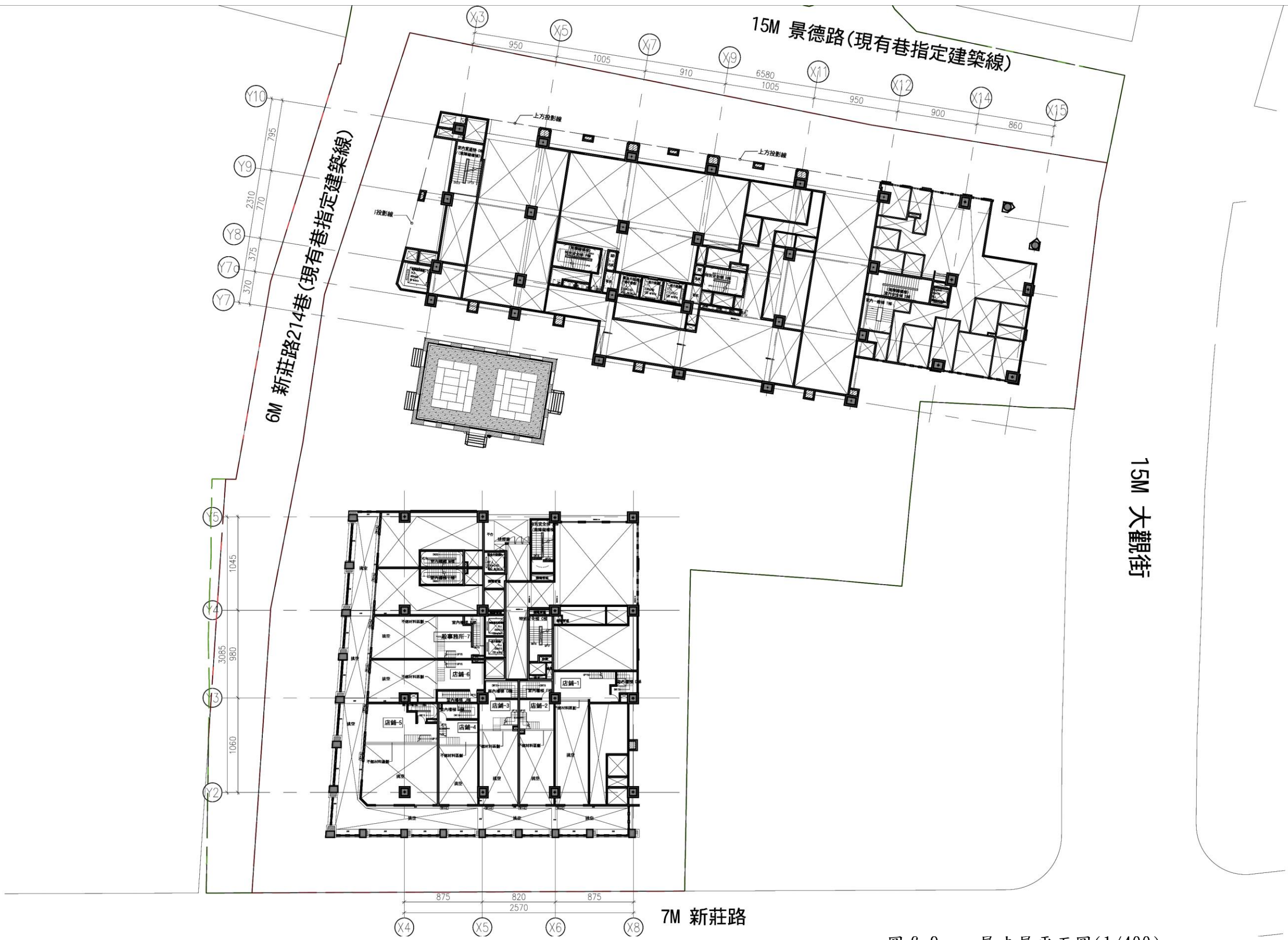


圖 6-9 一層夾層平面圖(1/400)

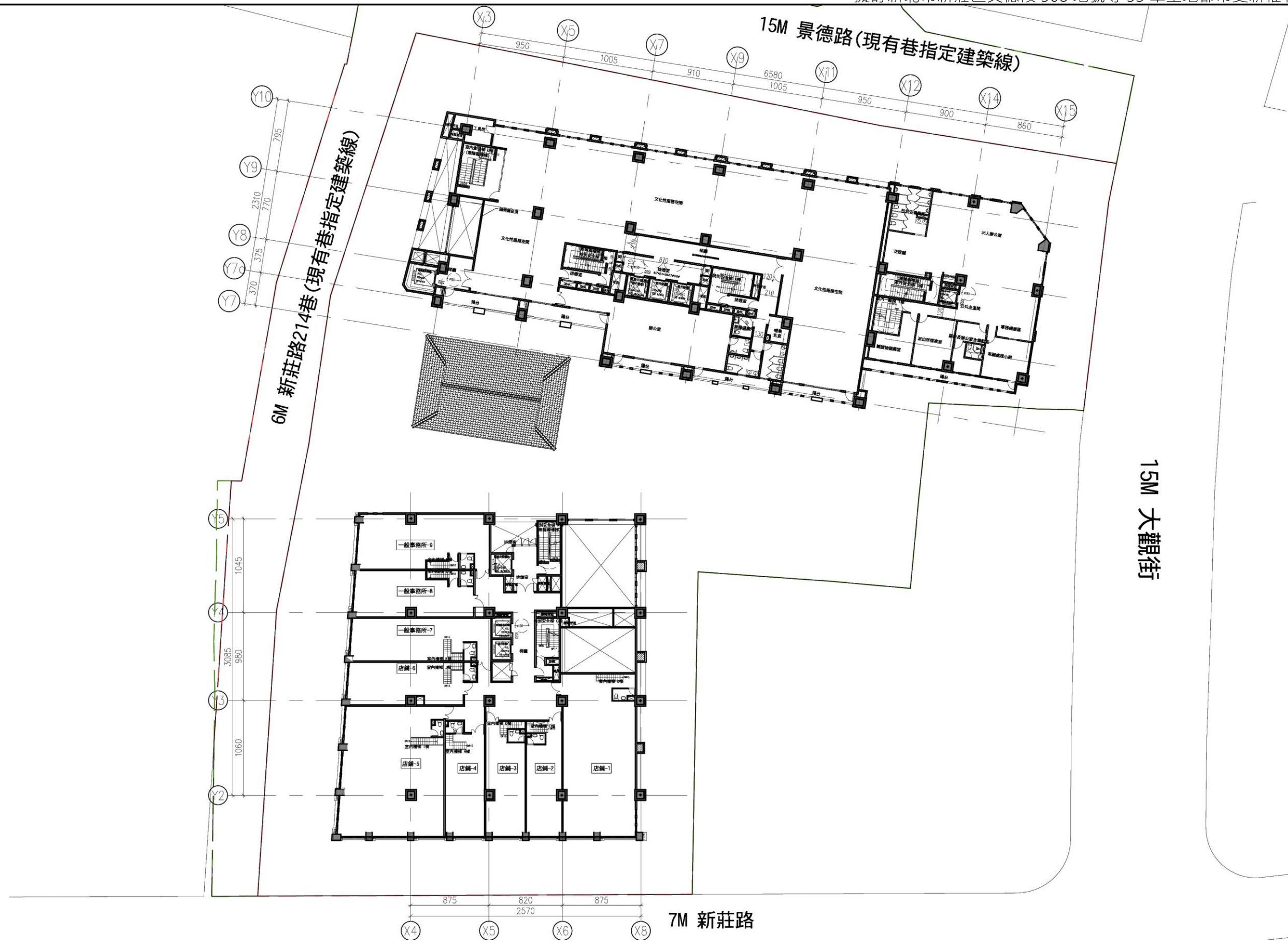
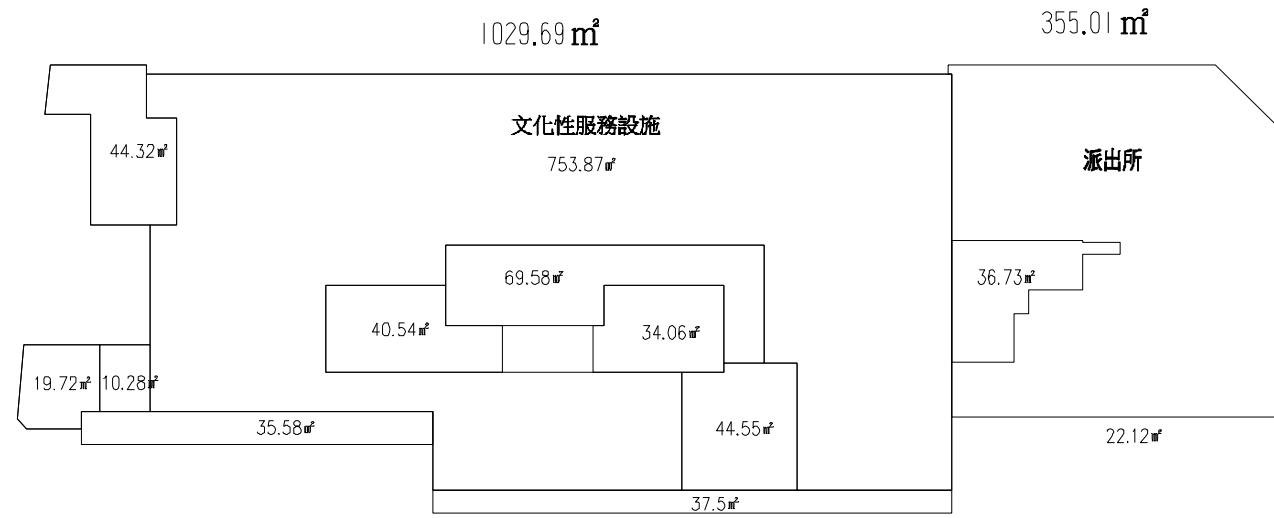


圖 6-10 二層平面圖(1/400)





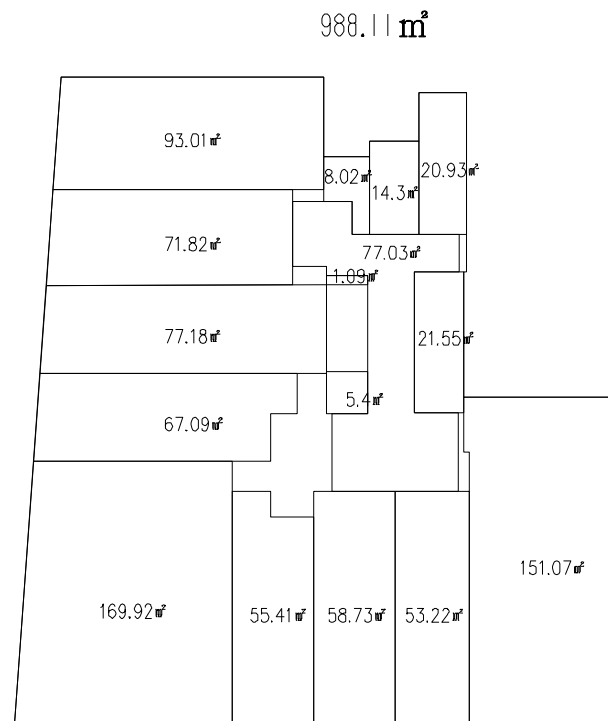
B棟二層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1029.69m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 118.92m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 79.86m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 73.08m<sup>2</sup>
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 818.14m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1029.69-118.92-79.86-818.14=12.77m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.01m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 36.73m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.01\*10%=35.5m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.01-36.73=318.28m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

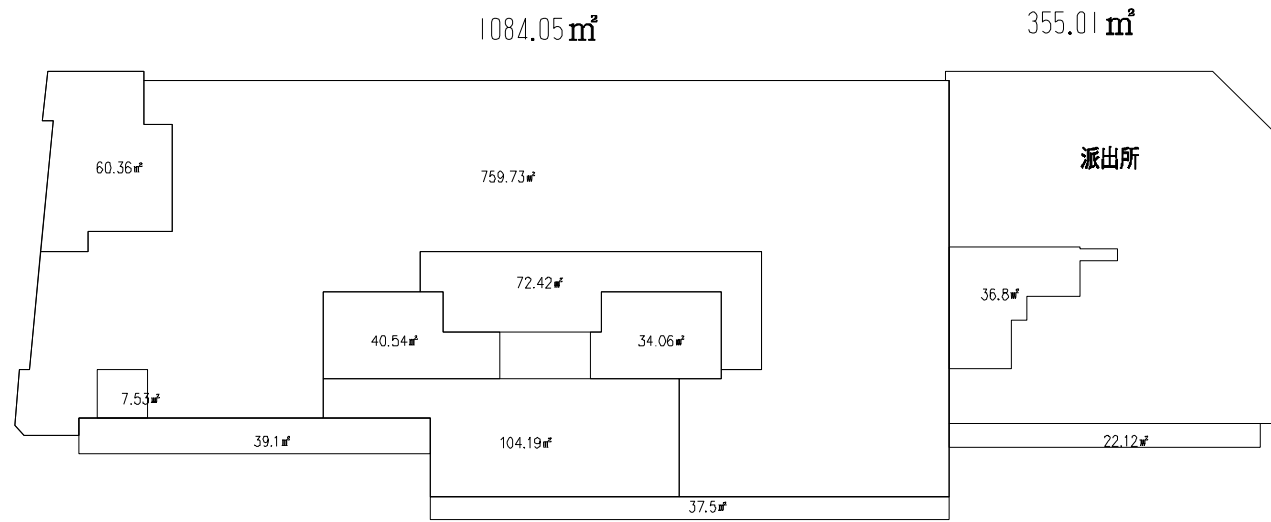


A棟二層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 988.11m<sup>2</sup>
- ／ 店鋪面積：  
= 797.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 56.99m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 91.33m<sup>2</sup> < 988.11\*10%=98.81m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
988.11-56.99-91.33=839.79m<sup>2</sup>



圖 6-11 三層平面圖(1/400)



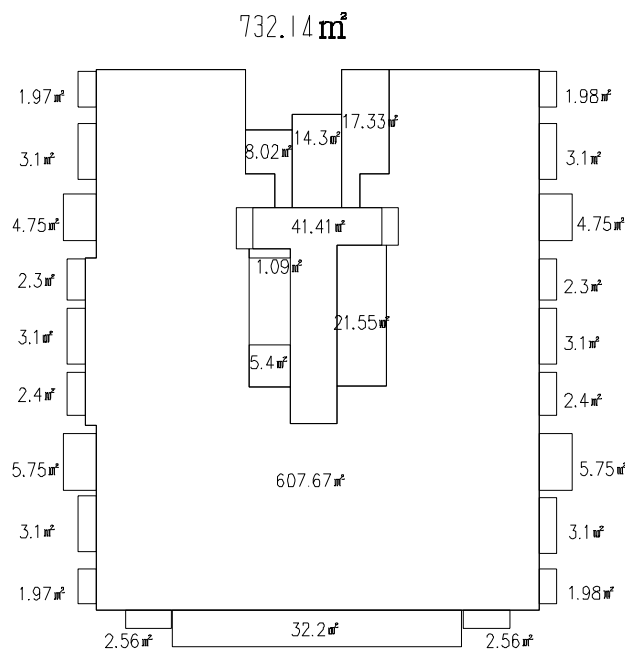
B棟三層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 1084.05m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 134.96m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 79.95m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 76.6m<sup>2</sup>
- ／ 文化性服務設施樓地板面積：  
= 863.92m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
1084.05-134.96-79.95-863.92=5.22m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.01m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 36.8m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.01\*10%=35.5m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.01-36.8=318.21m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟三層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 732.14m<sup>2</sup>
- ／ 管委會空間面積：  
= 607.67m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 53.39m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 55.71m<sup>2</sup> < 732.14\*10%=73.2m<sup>2</sup>...OK
- ／ 陽臺面積：  
= 53.2m<sup>2</sup> < 732.14\*10%=73.2m<sup>2</sup>...OK
- ／ 梯廳+陽台面積：  
55.71+53.2=108.91m<sup>2</sup>  
108.91m<sup>2</sup> < 732.14\*15%=109.82m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
732.14-53.39-55.71-607.67=15.37m<sup>2</sup>

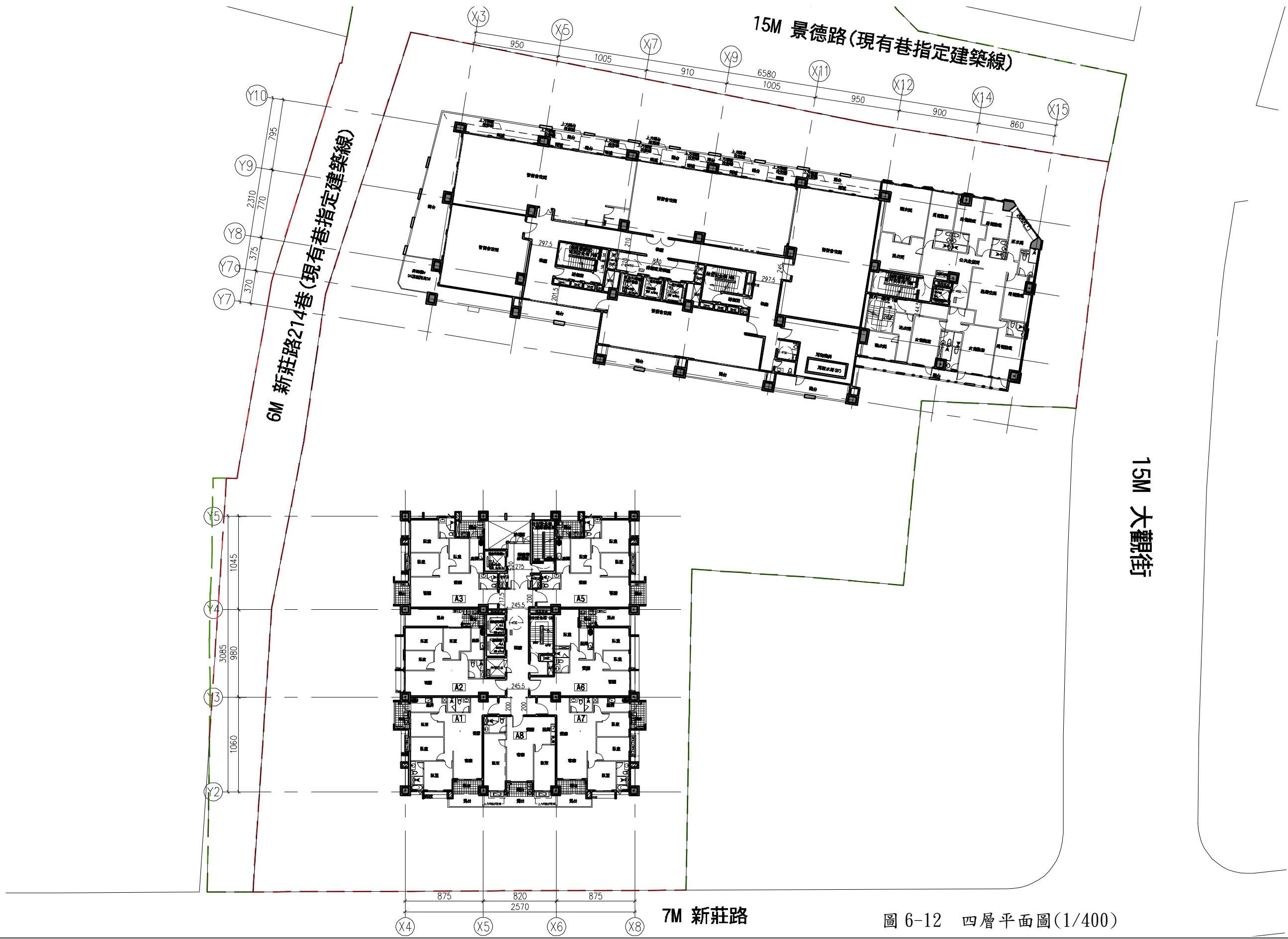
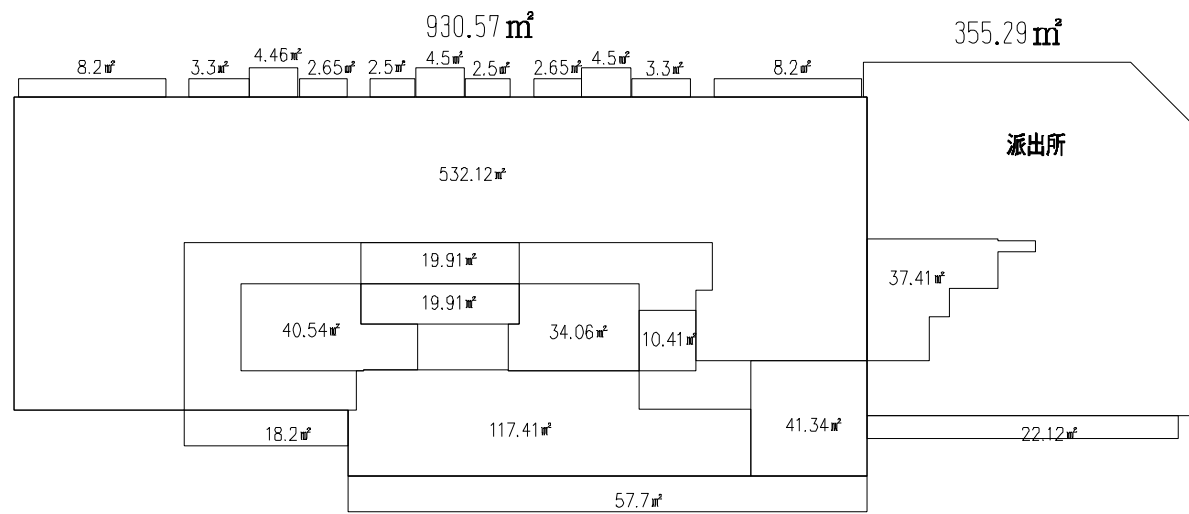


圖 6-12 四層平面圖(1/400)



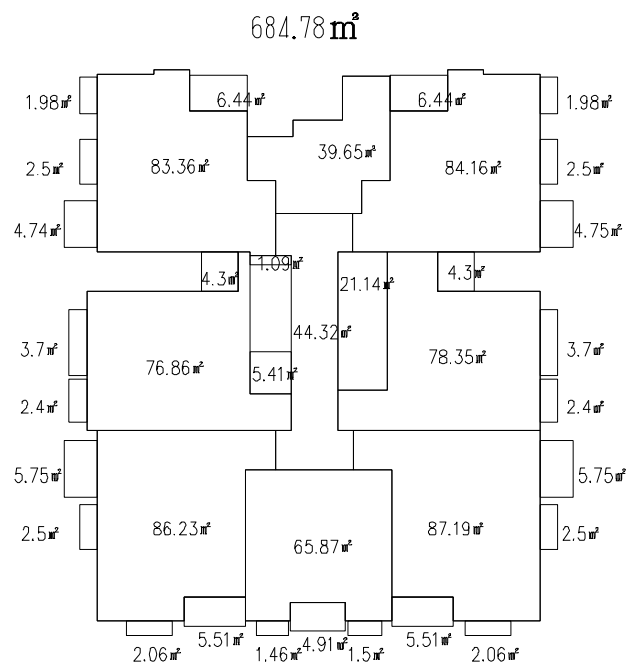
B棟四層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 930.57m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 115.94m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 50.23m<sup>2</sup> < 930.57\*10%=93.06m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 89.36m<sup>2</sup> < 930.57\*10%=93.06m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
50.23+89.36=139.59  
< 930.57\*15%=139.59m<sup>2</sup>..OK
- ／ 管委會空間面積：  
=532.12+117.41=649.53m<sup>2</sup>
- ／ 容積樓地板面積：  
930.57-115.94-50.23-649.53=114.87m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.29m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 37.41m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.29\*10%=35.529m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.29-37.41=317.88m<sup>2</sup>

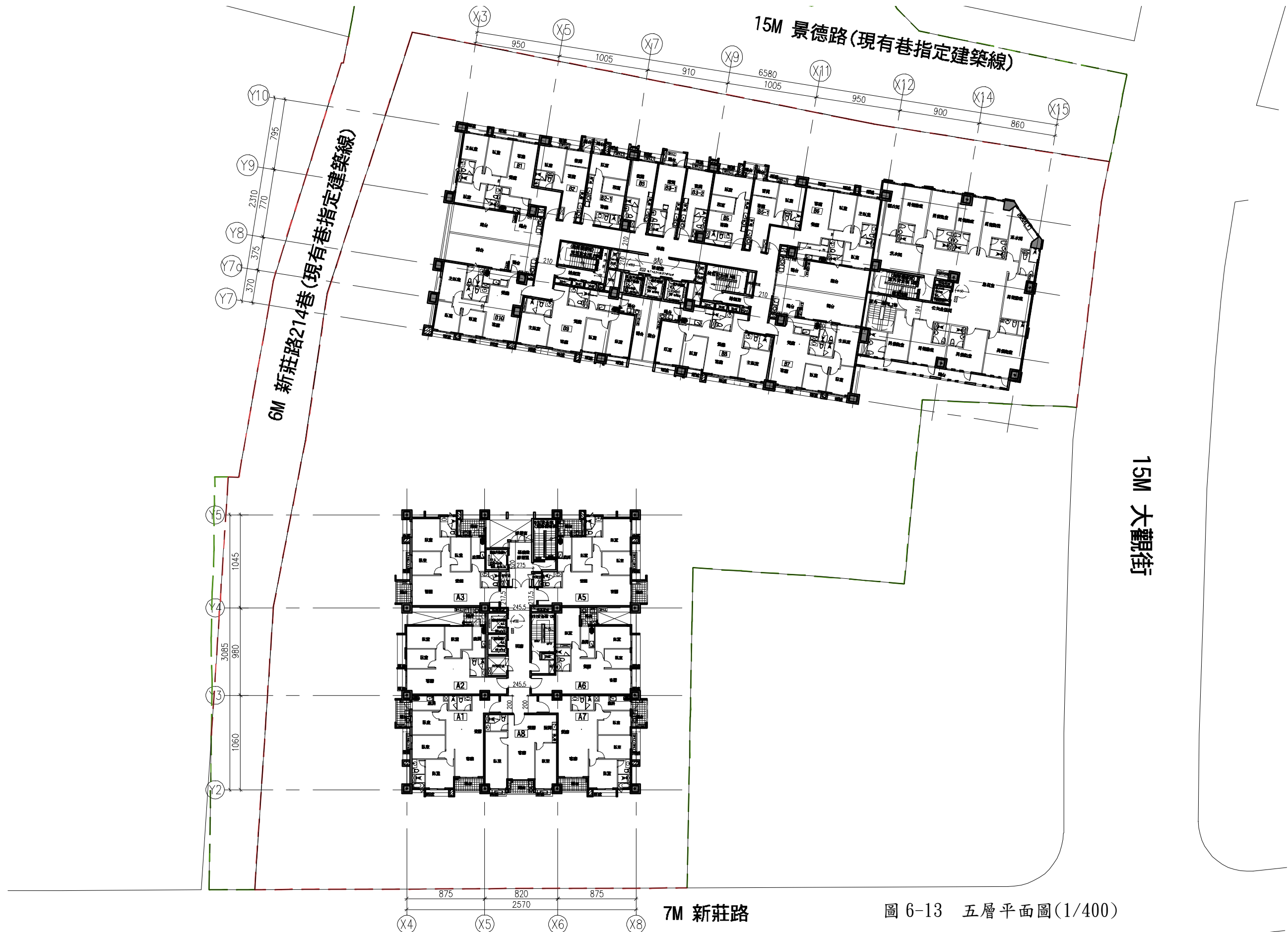
法規檢討

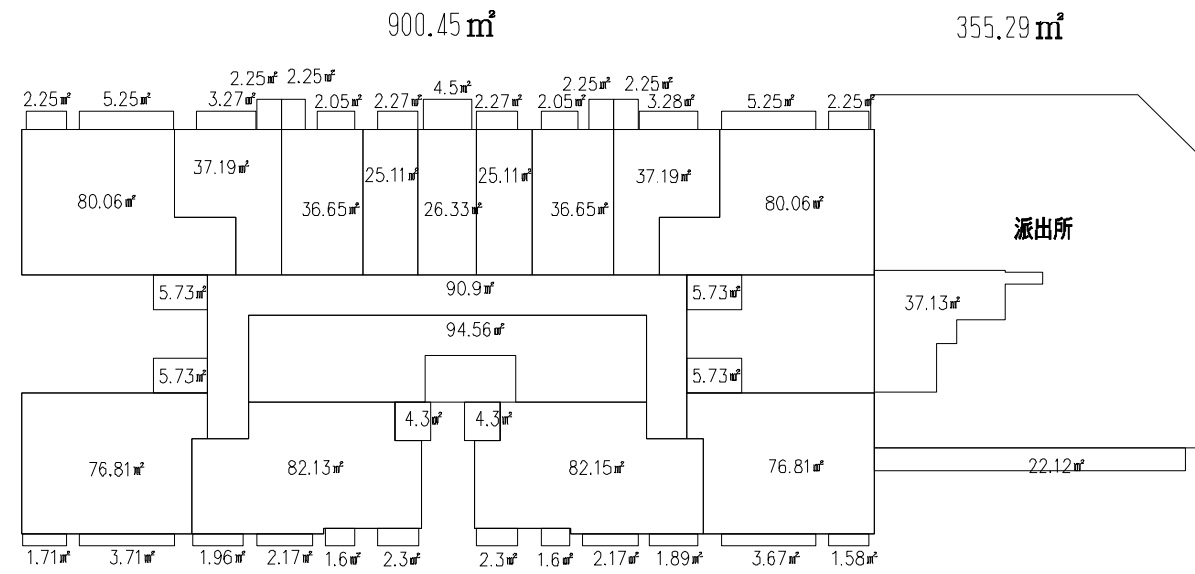
■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



A棟四層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>





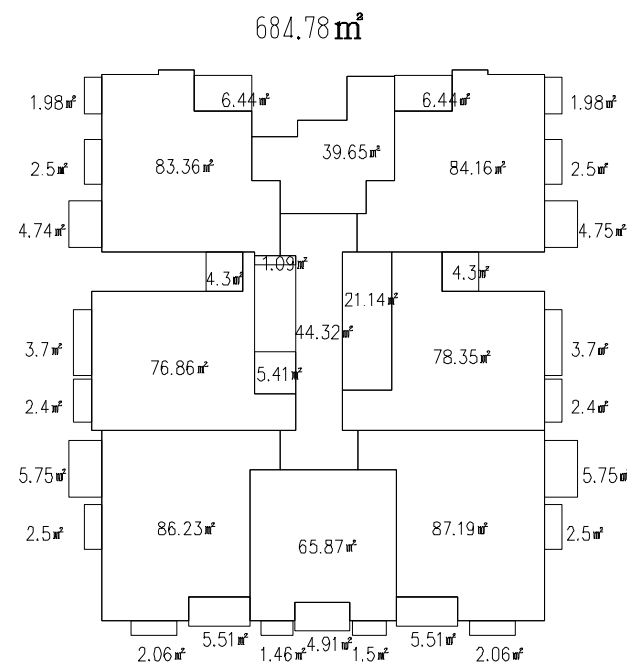
B棟五層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup>=0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所樓地板面積：  
= 355.29m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 37.13m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 22.12m<sup>2</sup> < 355.29\*10%=35.53m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
355.29-37.13=318.16m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

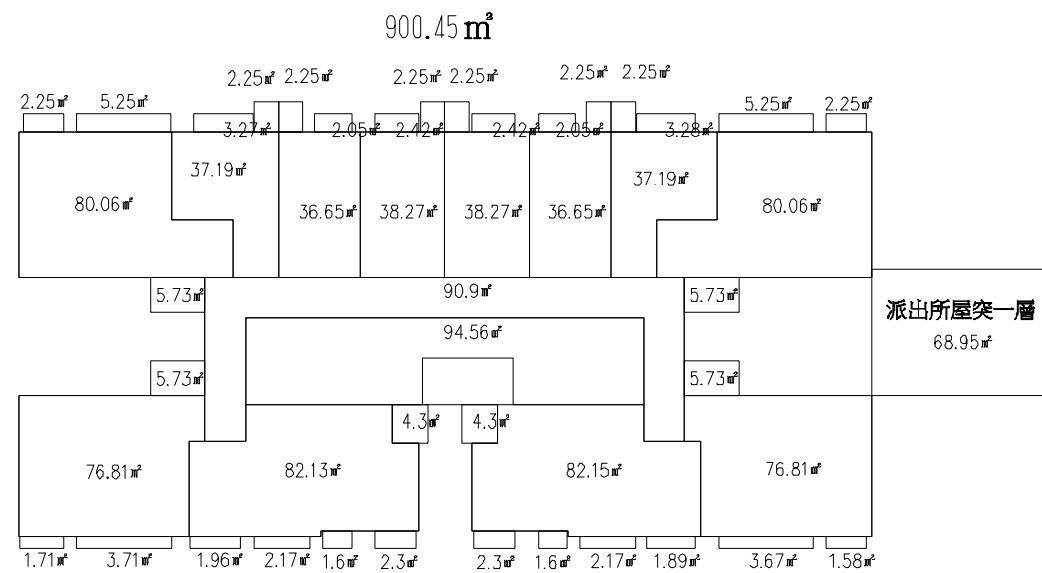


A棟五層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>







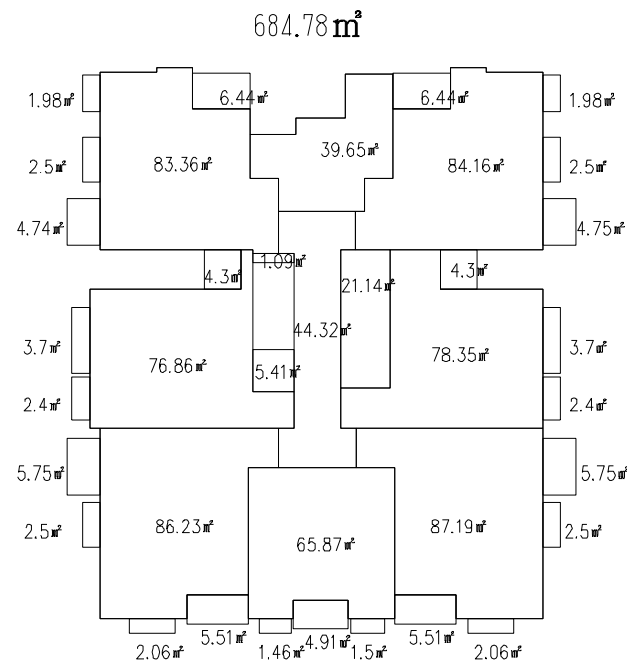
B棟六層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>
- 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>..OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所屋頂突出物面積：  
屋突一層 = 68.95m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!

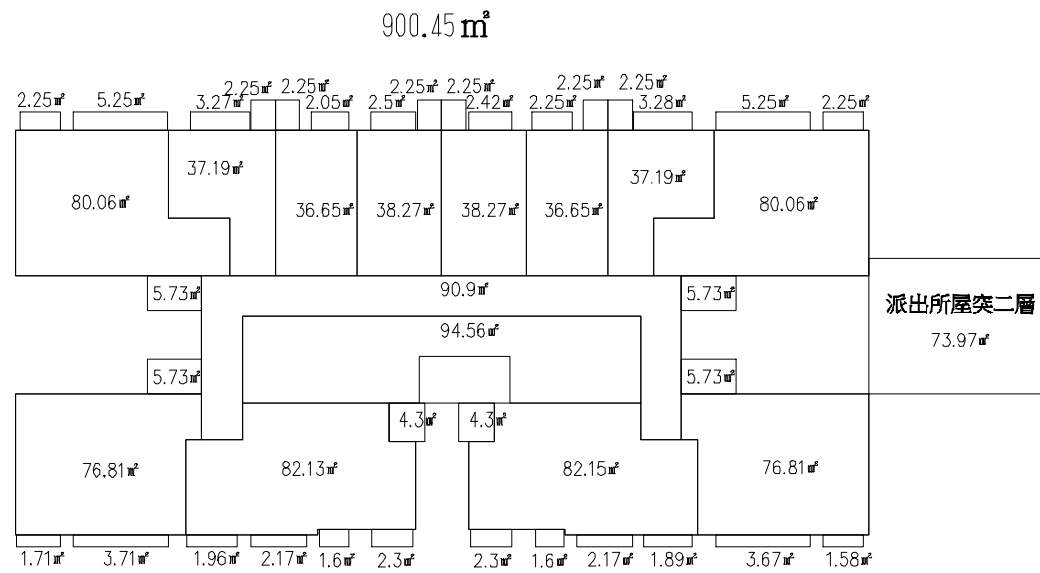


A棟六層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>



圖 6-15 七層平面圖(1/400)



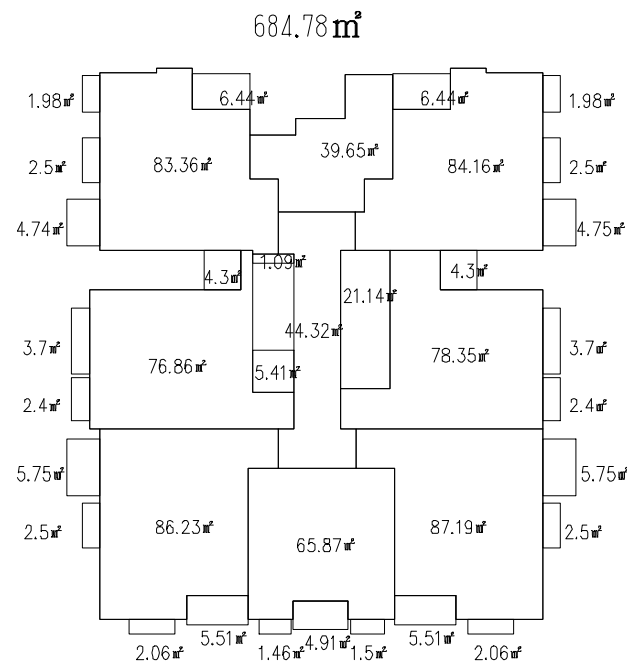
B棟七層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>..OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

- ／ 新莊派出所屋頂突出物面積：  
屋突二層 = 73.97m<sup>2</sup>

**法規檢討**

■ 緊急升降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急升降機...OK!



A棟七層面積計算圖

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽臺面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽臺面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>

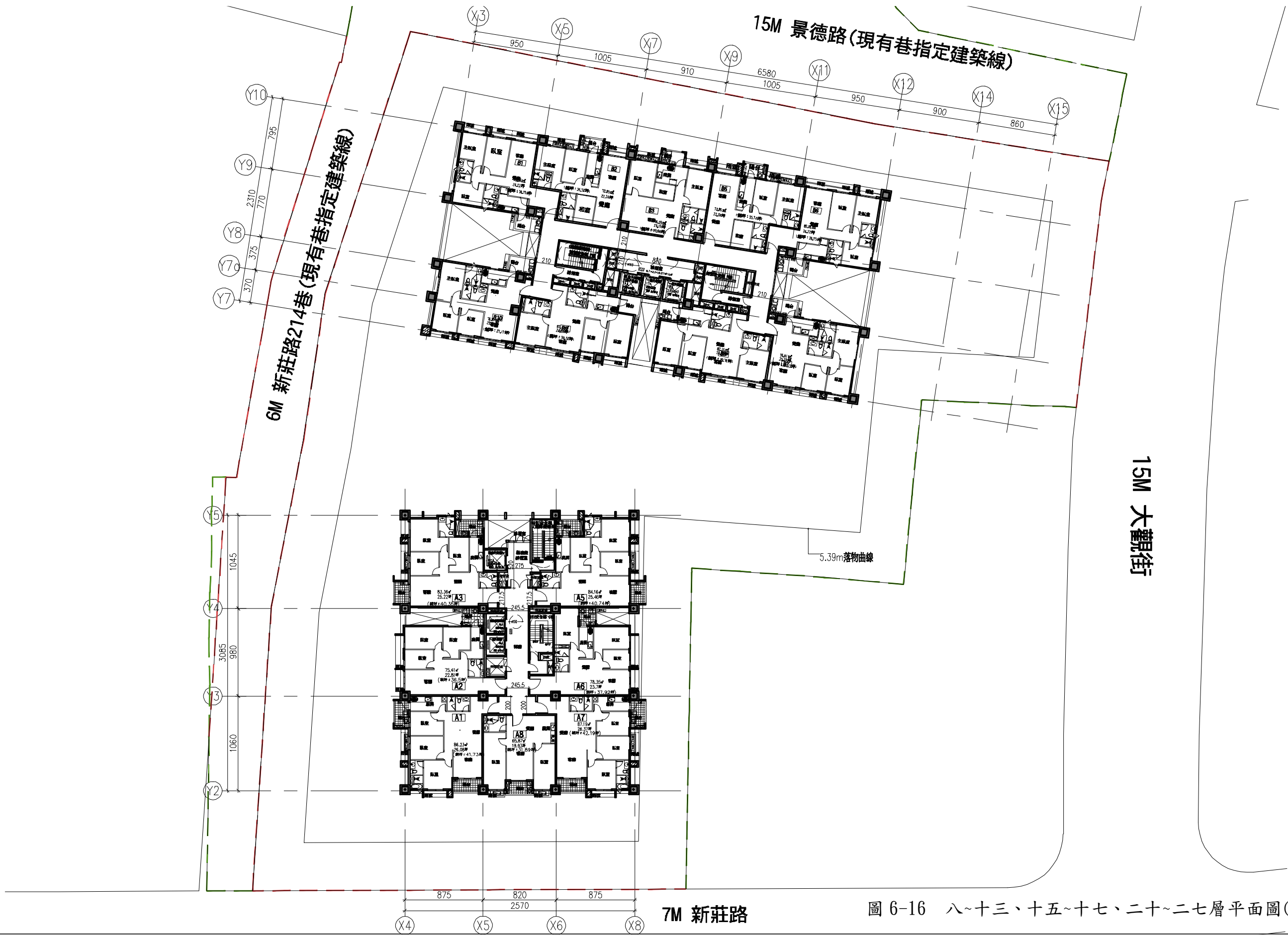
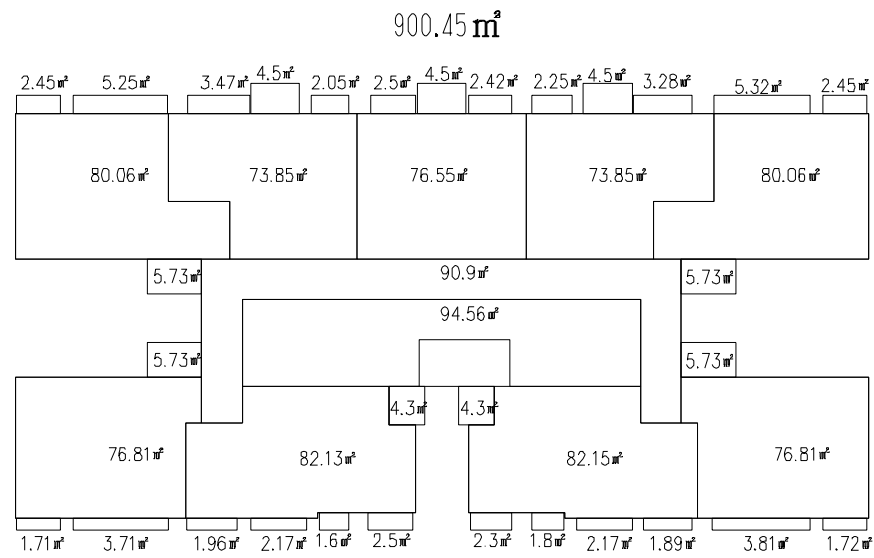


圖 6-16 八~十三、十五~十七、二十~二十七層平面圖(1/400)

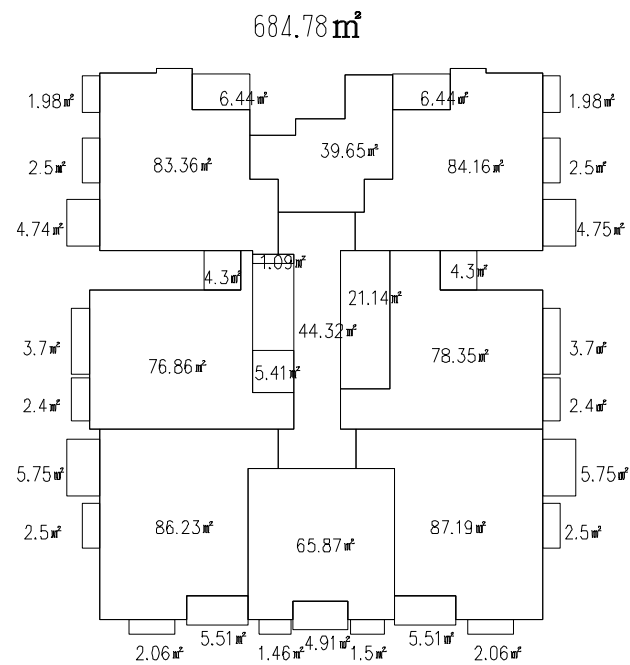


B棟八至十三、十五至十七、二十至二十七層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>..OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

**法規檢討**

■ 緊急升降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急升降機...OK!

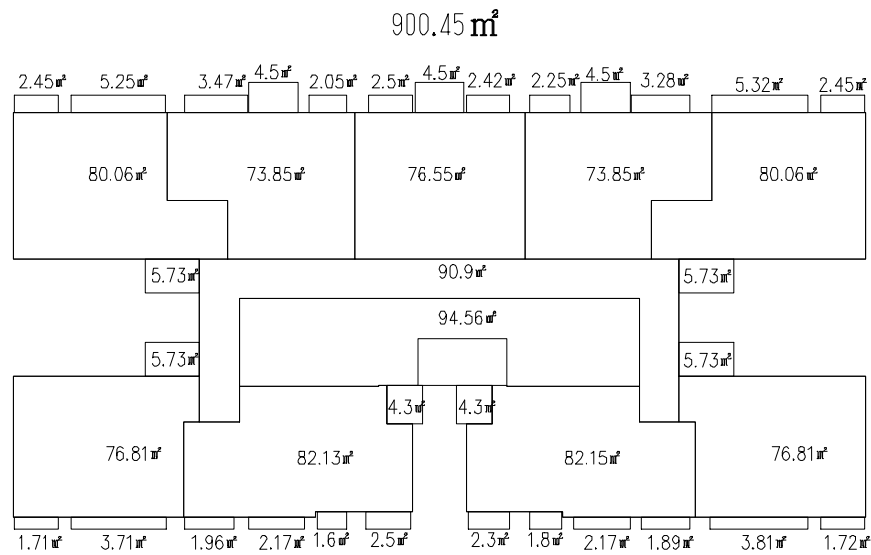


A棟八至十三、十五至十七、二十至二十七層面積計算圖

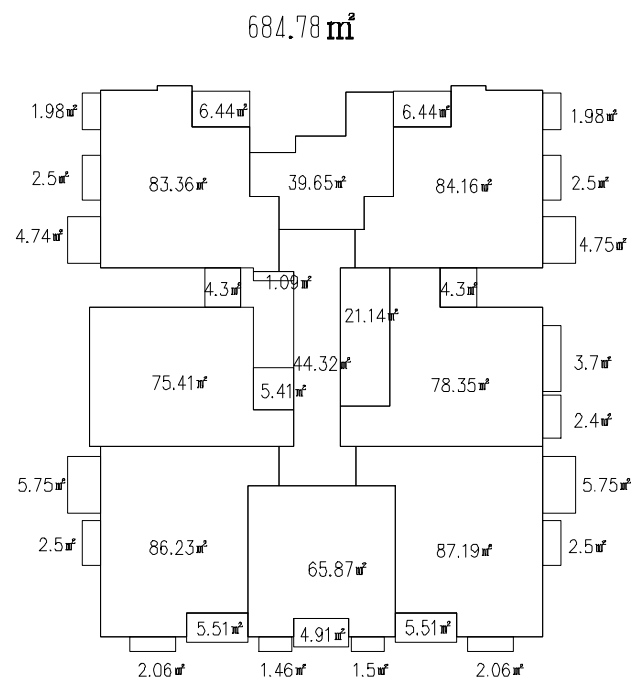
- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>...OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-67.29-44.32=573.17m<sup>2</sup>



圖 6-17 十四層平面圖(1/400)



B棟十四層面積計算圖



A棟十四層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup> . . OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

**法規檢討**

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。  
故本案設置二座緊急昇降機...OK!

- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 142.7m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 58.4m<sup>2</sup> < 684.78\*10%=68.48m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
44.32+58.4=102.72  
102.72m<sup>2</sup> ≤ 684.78\*15%=102.72m<sup>2</sup>... OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78-142.7-44.32=497.76

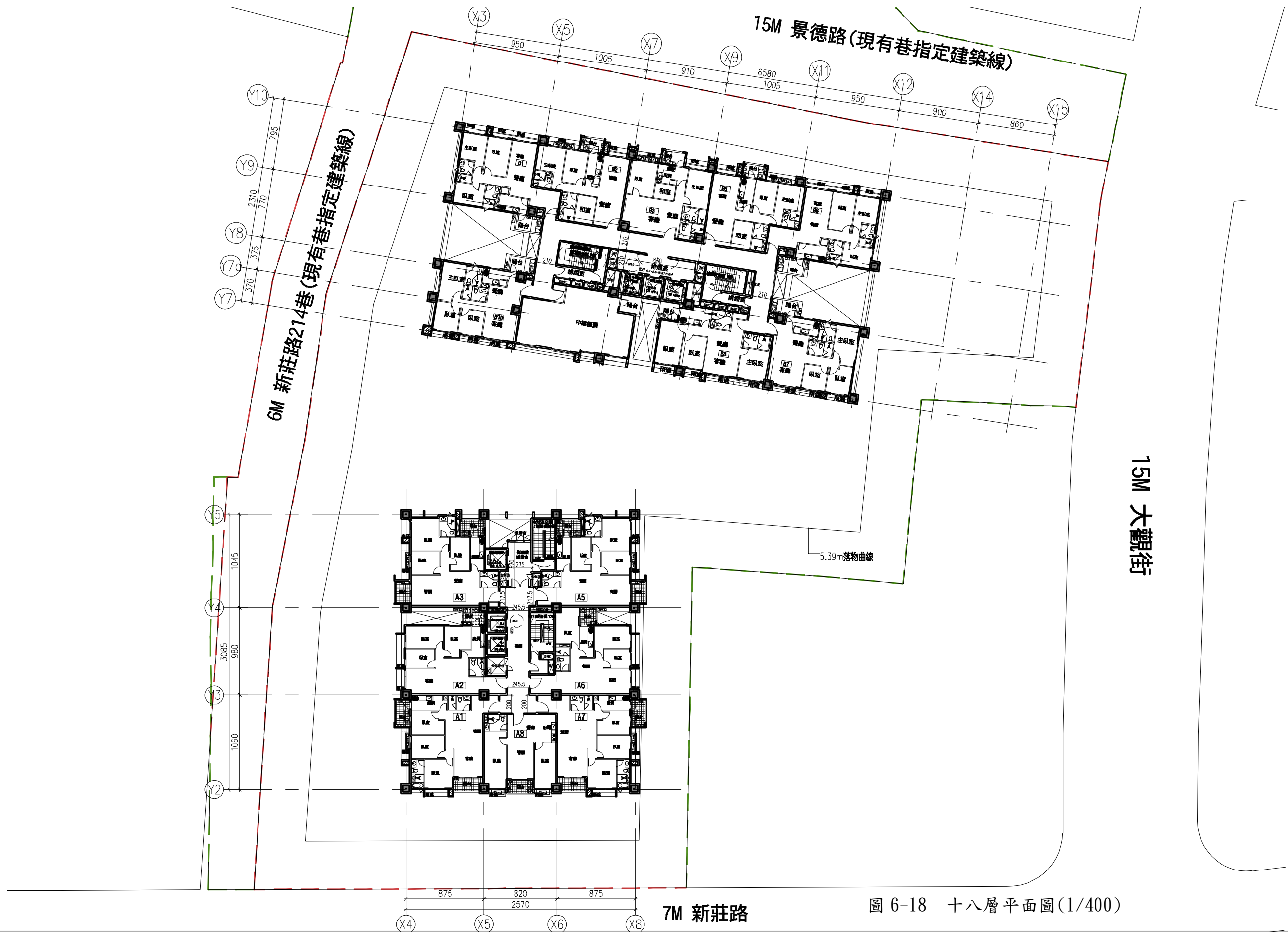
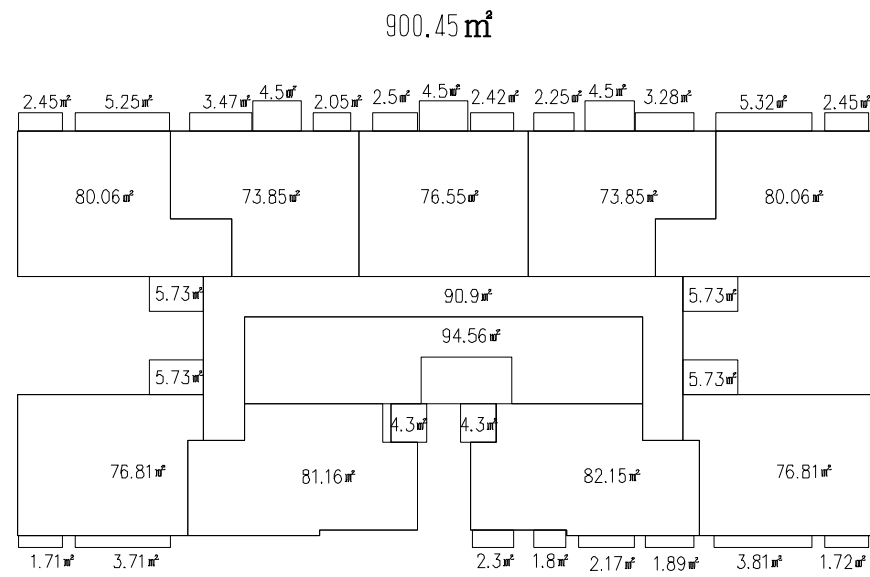


圖 6-18 十八層平面圖(1/400)





圖 6-19 十九層平面圖(1/400)

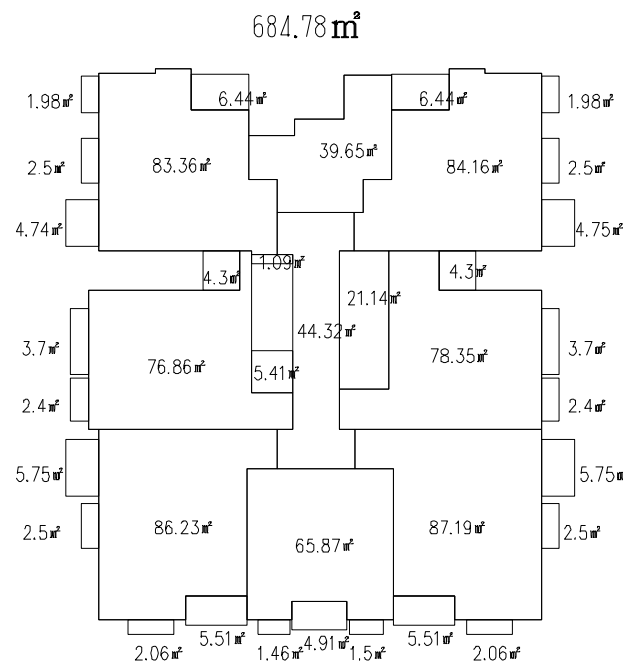


B棟十八層十九層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45 m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 175.72 m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9 m<sup>2</sup>  
900.45 \* 10% = 90.05 m<sup>2</sup>  
= 90.9 - 90.05 m<sup>2</sup> = 0.85 m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02 m<sup>2</sup> < 900.45 \* 10% = 90.05 m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05 + 45.02 = 135.07  
900.45 \* 15% = 135.07 m<sup>2</sup> . . OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45 - 175.72 - 90.9 + 0.85 = 634.68 m<sup>2</sup>

法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500 m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機... OK!

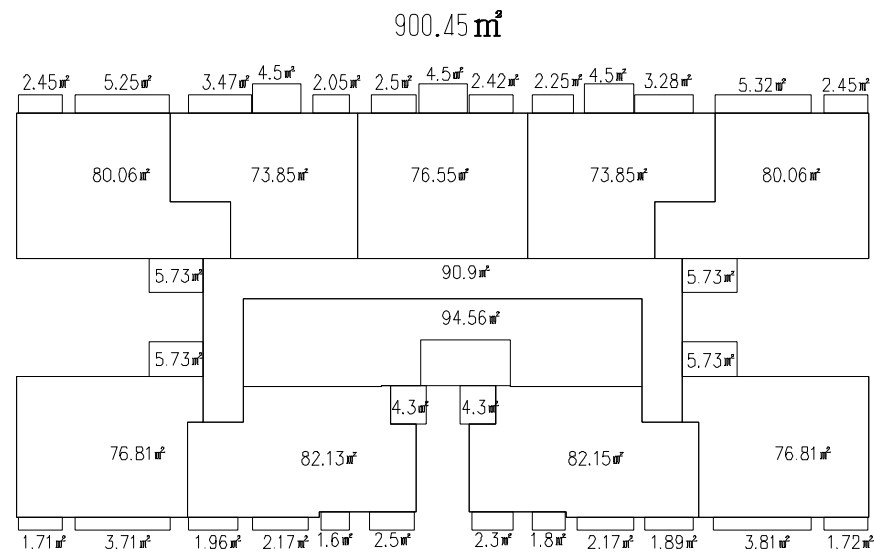


A棟十八層十九層面積計算圖

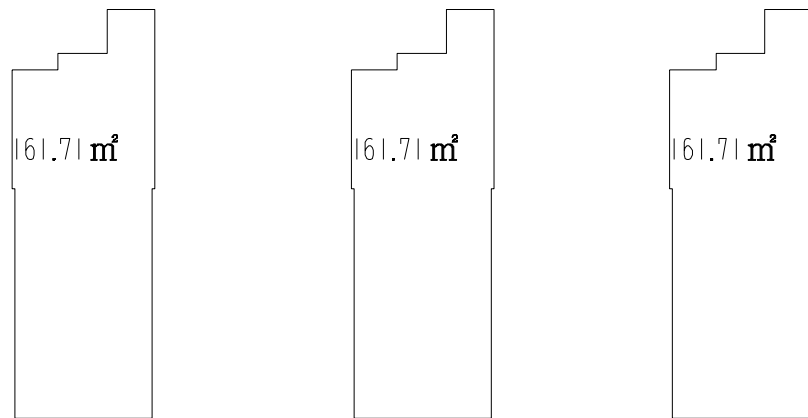
- ／ A棟樓地板面積：  
= 684.78 m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 67.29 m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 44.32 m<sup>2</sup> < 684.78 \* 10% = 68.48 m<sup>2</sup>
- ／ 陽台面積：  
= 58.4 m<sup>2</sup> < 684.78 \* 10% = 68.48 m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
44.32 + 58.4 = 102.72  
102.72 m<sup>2</sup> ≤ 684.78 \* 15% = 102.72 m<sup>2</sup> . . . OK
- ／ 容積樓地板面積：  
684.78 - 67.29 - 44.32 = 573.17 m<sup>2</sup>



圖 6-18 A 棟屋突層 B 棟二十八層平面圖(1/400)



B棟二十八層面積計算圖



A棟屋頂各層面積計算圖

- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>. .OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

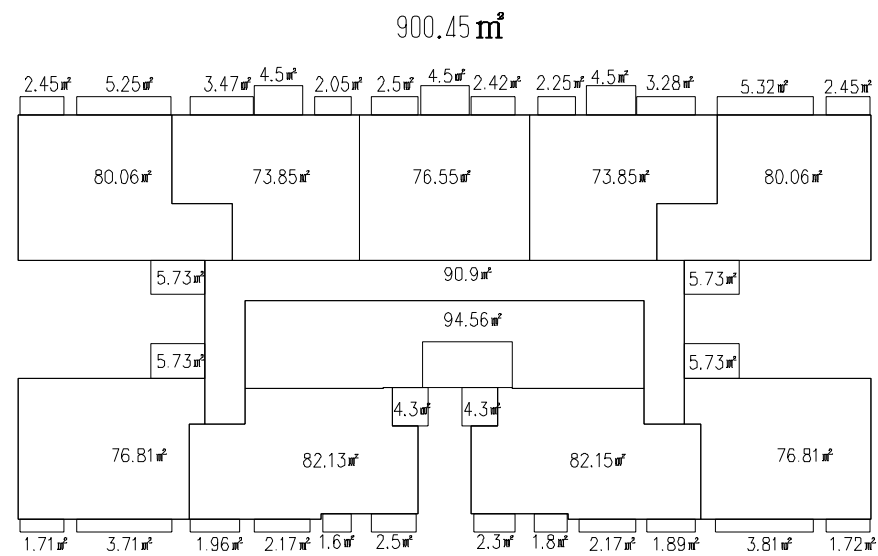
法規檢討

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。  
故本案設置二座緊急昇降機...OK!

- ／ A棟屋頂突出物面積：  
屋突一層 = 161.71m<sup>2</sup>  
屋突二層 = 161.71m<sup>2</sup>  
屋突三層 = 161.71m<sup>2</sup>



圖 6-19 B 棟二十九至三十三層平面圖(1/400)



B棟二十九層至三十三層面積計算圖

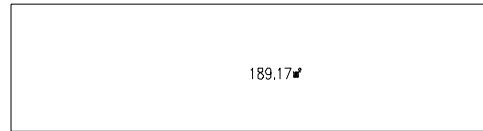
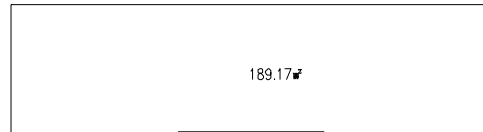
- ／ B棟樓地板面積：  
= 900.45m<sup>2</sup>
- ／ 機電空間面積：  
= 94.56m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳面積：  
= 90.9m<sup>2</sup>  
900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>  
= 90.9-90.05m<sup>2</sup> =0.85m<sup>2</sup> (計入容積)
- ／ 陽臺面積：  
= 45.02m<sup>2</sup> < 900.45\*10%=90.05m<sup>2</sup>
- ／ 梯廳+陽台面積：  
90.05+45.02=135.07  
900.45\*15%=135.07m<sup>2</sup>. .OK
- ／ 容積樓地板面積：  
900.45-94.56-90.9+0.85=715.84m<sup>2</sup>

**法規檢討**

■ 緊急昇降機設置檢討：  
依建築技術規則(第106條規定)建築物高度超過十層樓以上之最大一層樓地板面積，在1500m<sup>2</sup>以下者，至少應設置一座。故本案設置二座緊急昇降機...OK!



圖 6-20 B 棟屋突層平面圖(1/400)



／ B棟屋頂突出物面積：  
屋突一層 = 189.17㎡  
屋突二層 = 189.17㎡  
屋突三層 = 189.17㎡

B棟屋頂各層面積計算圖



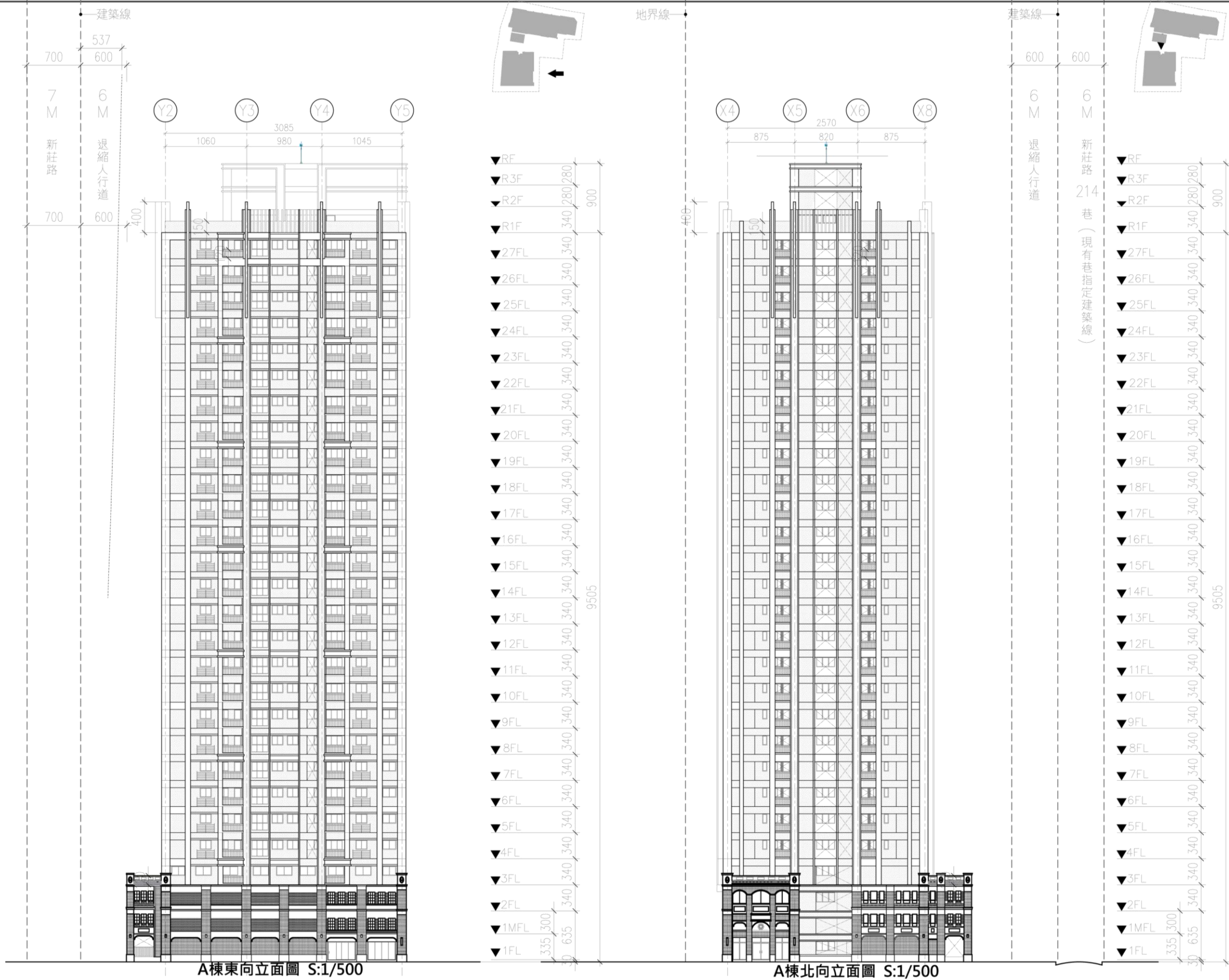


圖 6-21 A 棟東向、北向立面圖(1/500)

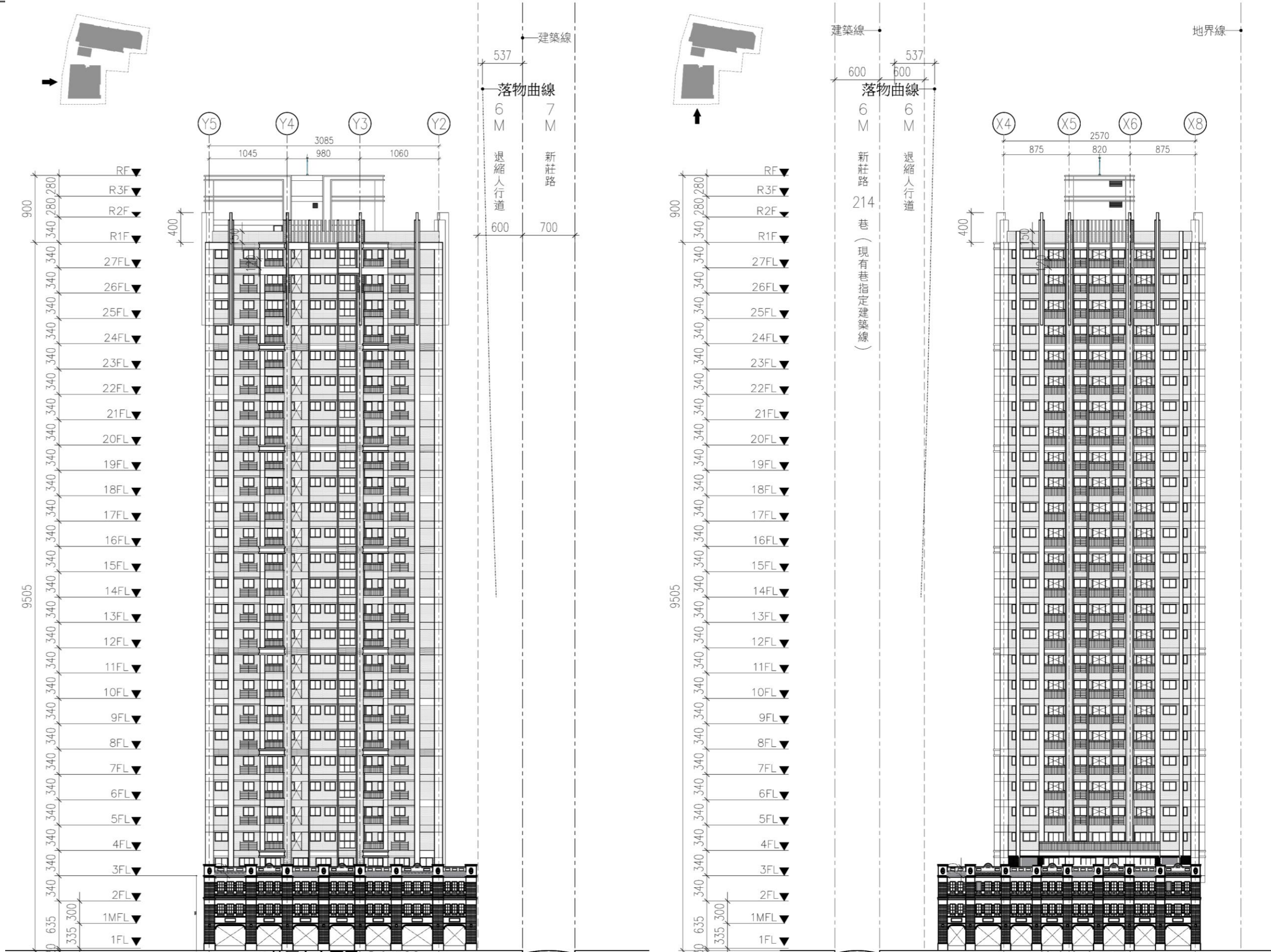


圖 6-22 A 棟西向、南向立面圖(1/500)

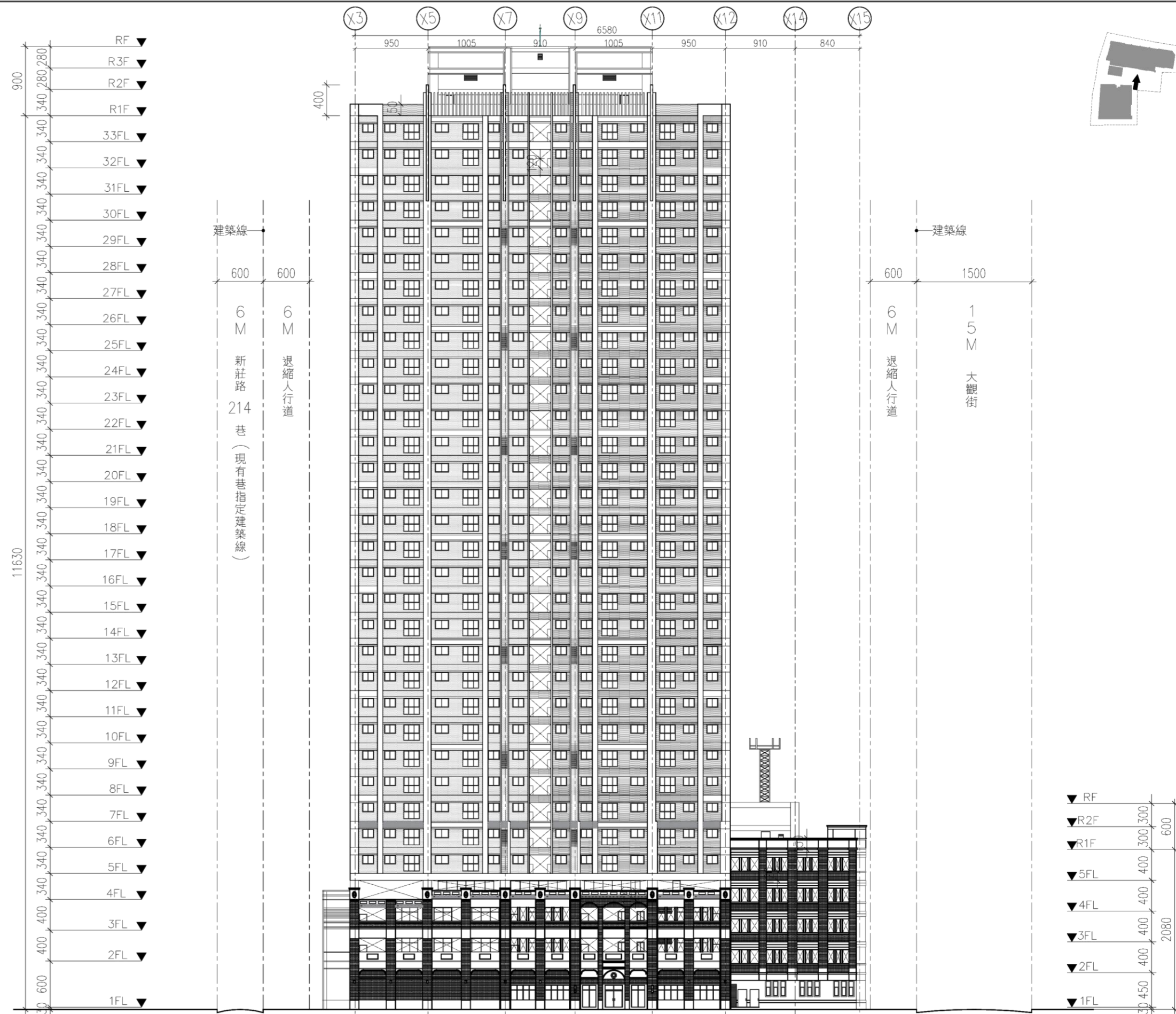


圖 6-23 B 棟北向立面圖(1/400)

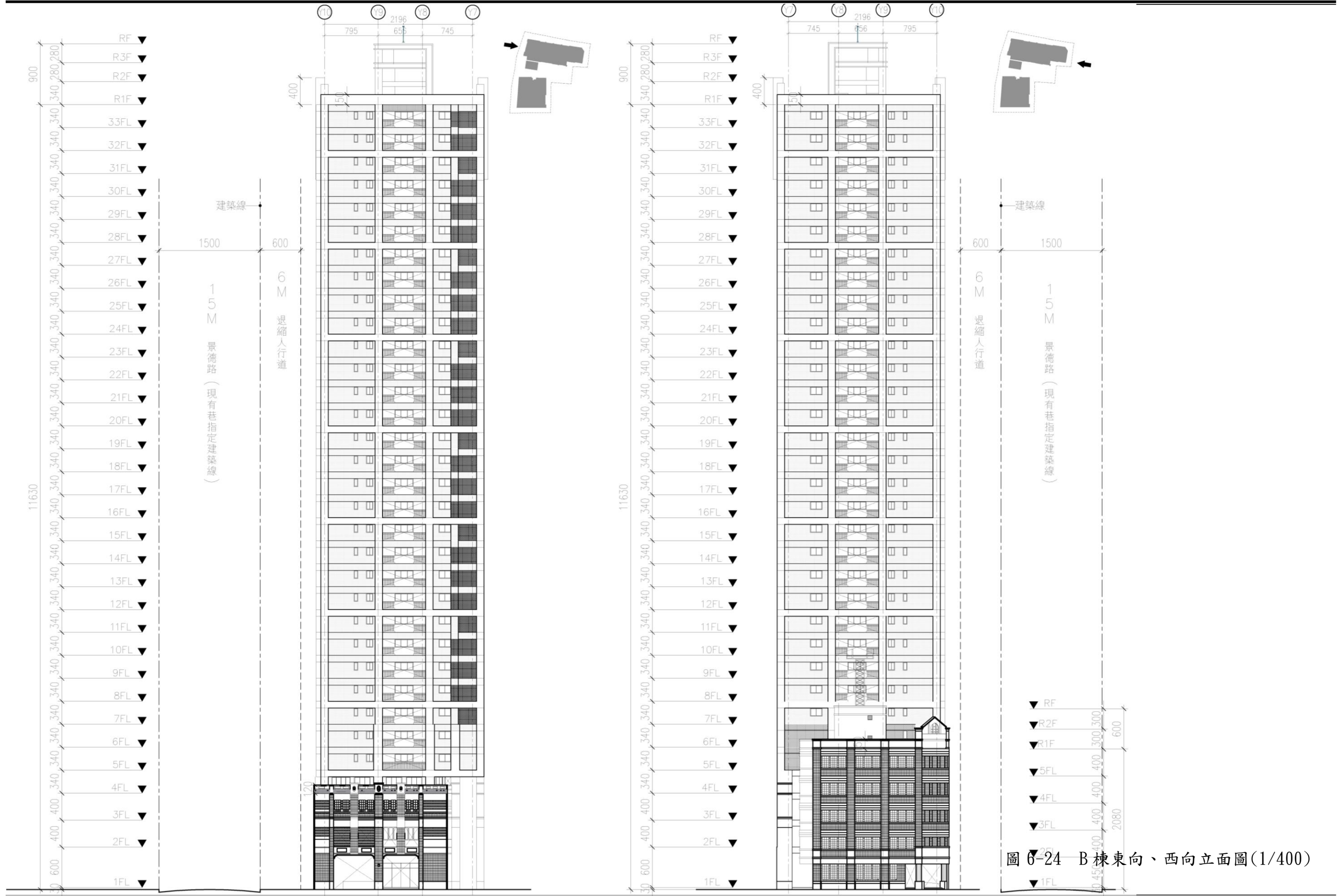


圖 6-24 B 棟東向、西向立面圖(1/400)

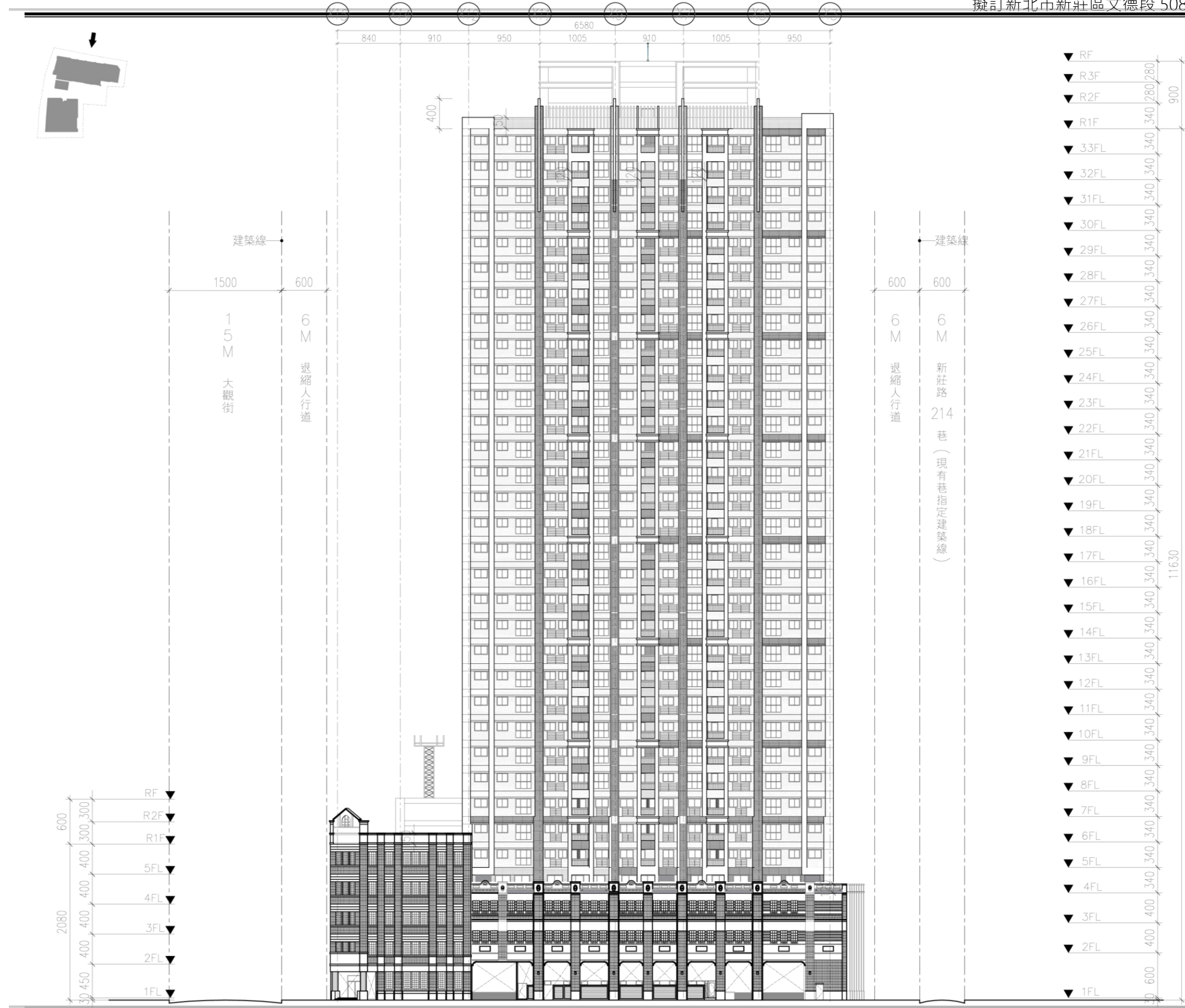


圖 6-25 B 棟南向立面圖(1/200)

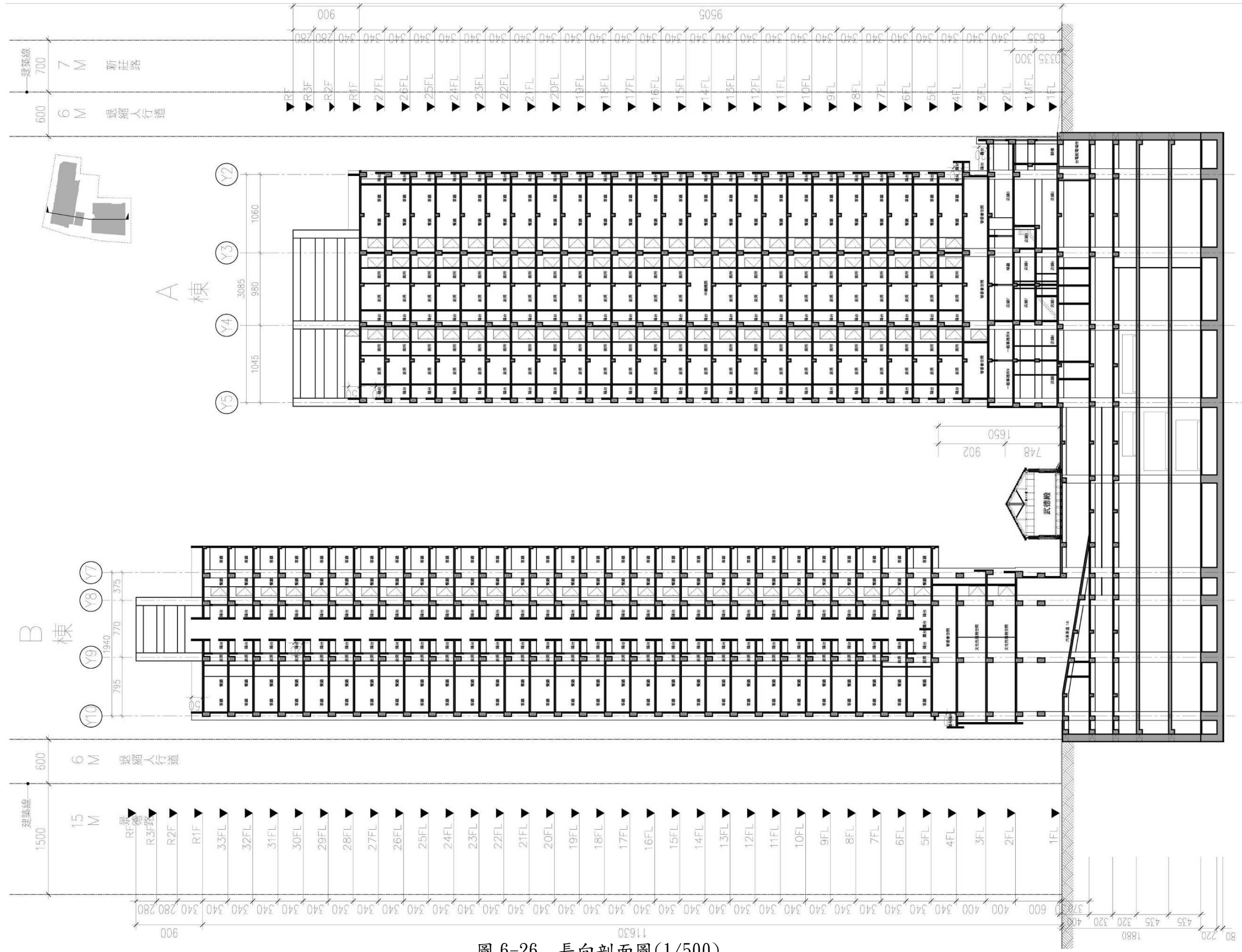


圖 6-26 長向剖面圖(1/500)

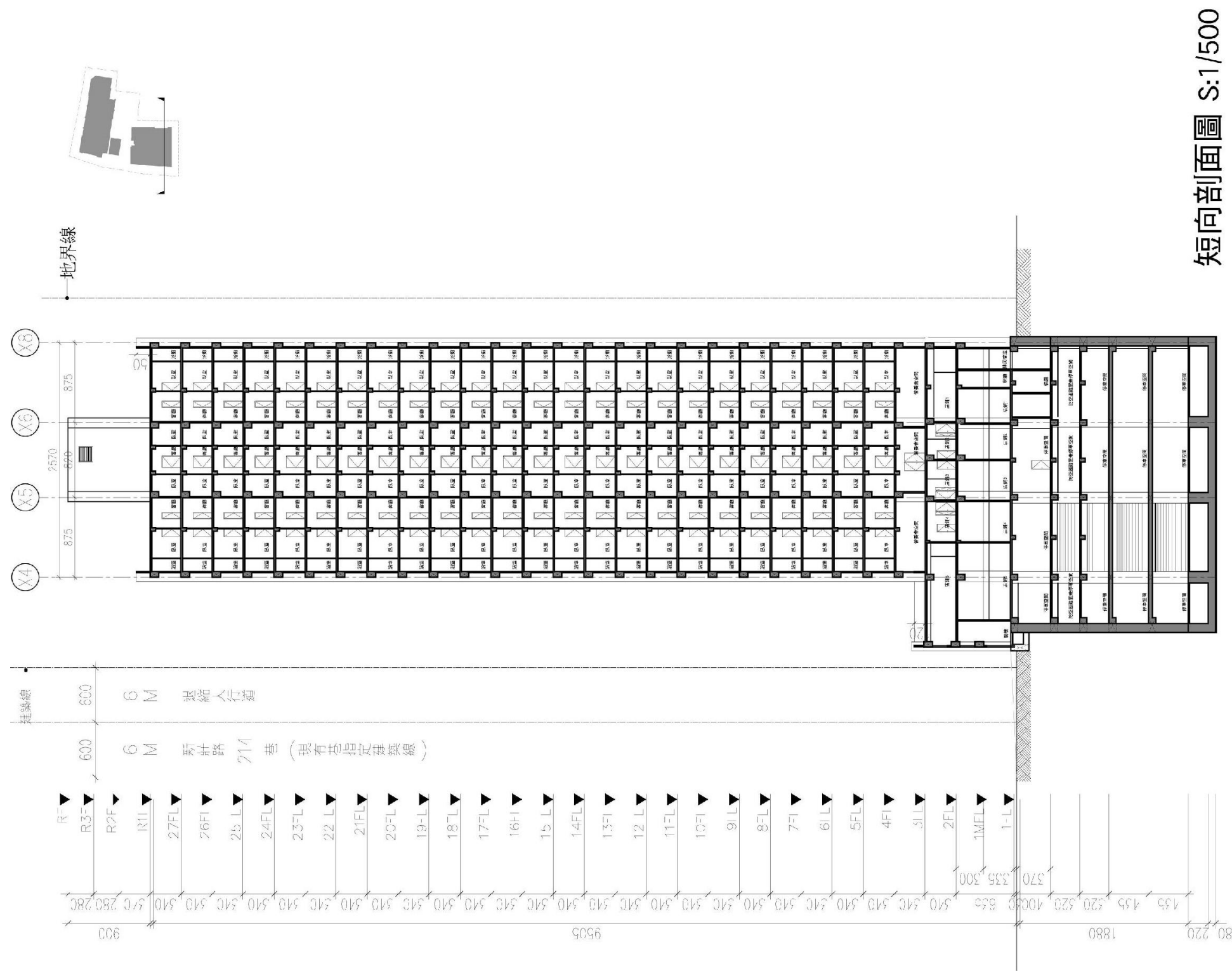


圖 6-27 短向剖面圖(1/500)

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

考量現況公共設施用地已開闢，本案不另行開闢。更新後更新單元範圍內之人行步道用地及學校用地將捐贈於新北市政府。

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	位置	權屬	管理機關
人行步道用地	29.39	街廓西北側	新北市	(未定)
學校用地	2.60	街廓西北側	新北市	(未定)



## 捌、土地改良物之補償與安置

## 一、地上物拆遷計畫

## (一) 法令依據

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第 53 條規定辦理。因本案採權利變換方式辦理，故後續本案地上物拆遷補償及安置經費，由本案領銜估價師查估後評定之。

## (二) 拆遷方式及面積

本案地上物預計於都市更新事業計畫核定公告後，辦理建築執照申請並依相關規定將地上物拆除、騰空，拆除面積以合法建築物騰本登記面積計算，拆除面積計約 2,669.89 m<sup>2</sup>。

## (三) 拆遷工程費用

本案拆遷費用依據合法建築物騰本登記之樓層構造與面積分別提列，鋼筋混凝土造 1~3 樓拆除單價為 600 元/m<sup>2</sup>、加強磚造結構 1~3 樓為 400 元/m<sup>2</sup>、磚造結構 1~3 樓為 230 元/m<sup>2</sup>，另鋼鐵棚架、竹木造或其他結構拆除費用為 100 元/m<sup>2</sup>，拆除工程費計約 886,832 元。

表 8-1 建築物拆遷費用明細表

構造別	樓層	產權總面積 (m <sup>2</sup> ; A)	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> ; B)	拆除複價 (元/m <sup>2</sup> ; C=A*B)
鐵皮/木造	1	46.80	100	4,680
磚造	1	1,072.01	230	246,562
加強磚造	1~3	1,475.29	400	590,116
鋼筋混凝土	1~3	75.79	600	45,474
合計	-	2,669.89		886,832

## (四) 預計拆遷時程

本案地上物預計於更新事業計畫核定公告後二個月內，依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條規定，權利變換核定發布實施日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

## 二、合法建築物之補償與安置

## (一) 合法建築物認定

本更新單元內合法建築物之認定，以辦理建物所有權第一次登記者或已取得建築使用執照者為原則。

## (二) 合法建築物殘餘價值補償

## 1. 法令依據

依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

## 2. 價格計算方式

拆遷補償費之建築物重鑑價格，由實施者委託之陳銘光不動產價師事務所，參酌「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」評定，補償費用計 55,674,187 元。扣除拆除費用 886,832 元，總計合法建築物拆遷補償費為 54,787,355 元。

## 3. 發放對象

建築物殘餘價值補償發放對象為本更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以建築物登記騰本所載之所有權人為準。

## 4. 補償金發放時程

依「都市更新權利變換實施辦法」第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。前項補償金額扣除預估本條例第 57 條第 5 項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存：

(一) 應受補償人拒絕受領或不能受領者。

(二) 應受補償人所在地不明者。

## 玖、舊違章建築戶處理方案

### 一、占有他人土地之舊違章建築戶法令依據與認定

#### (一)法令依據

依「都市更新條例」第 62 條，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。並依「都更新建築容積獎勵辦法」第 11 條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點等相關規定辦理。

#### (二)占有他人土地之舊違章建築戶認定

本更新單元內合法建築物之認定，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 點，占有他人土地舊違章建築戶建築完成時間，以中華民國八十一年一月十日建造完成者為限，並應檢付下列任一證明文件：(1)建物謄本、(2)戶口遷入證明(戶籍謄本)、(3)稅籍證明、(4)自來水接水或電力接電證明(水電單)、(5)門牌編訂證明等提供身份確認，戶數以門牌為準，同一居住單元若有分戶者仍以一戶核計，並由實施者委託測量技師提供安置戶實測面積與測量圖冊。

### 二、現地安置處理原則

#### (一)可申請分配價值

現地安置戶可申請分配價值(A)=[申請安置面積(B)×二樓以上平均單價(C)]-應負擔費用(D)

申請安置面積(B)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十點項次(二)規定，以實測占有他人土地舊違章建築戶所占樓地板面積為準，但不得超過新北市樓地板面積平均居住水準 96.8 m<sup>2</sup>。二樓以上平均單價(C)依領銜估價師查估後所評定之更新後價格為準。

#### (二)應負擔費用計算原則

應負擔費用(D)=申請安置面積(B) × 更新費用單價(E)

更新費用單價(E)=更新費用(F) ÷ 更新後總產權面積(G)

更新費用(F)依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條規定，含工程費用、權利變換費用，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息及管理費用(扣除風險管理費與銷售管理費)，而上述之費用係依據新北市核定之權利變換計畫所載數額為準。

更新後總產權面積(G)依據新北市核定公告之權利變換計畫所載面積為準。

#### (三)選配原則

1. 分配位置以 A、B 棟二樓以上住宅單元為準。申請分配位置不得與土地所有權人重複，原則上由所有權人優先選配，再由占有他人舊違章建築戶選配。若有二位以上舊違章建築戶選配相同住宅單元，則以公開抽籤方式分配之。
2. 差額價金找補原則：分配單元之價值多於或少於可申請分配價值時，以現金互相找補，計算公式如下：  
差額價金=分配單元之價值-可申請分配價值(A)
3. 第一次總登記應登記予實施者，待完成差額價金找補後，完成產權移轉。差額價金找補，於實施者通知日起三十日內繳納或領取。
4. 另本案擬以現地安置處理方案為原則，本案事業計畫核定發布實施前，與占有他人土地舊違章建築戶達成協議並檢具協議書。

表 9-1 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	門牌	受安置人	現地實測面積(m <sup>2</sup> )	申請安置面積(m <sup>2</sup> ) (B)	更新費用單價(元/ m <sup>2</sup> ) (C)	應負擔費用(元) (D=B×C)	二樓以上 平均單價 (元/m <sup>2</sup> ) (E)	應安置面積之 價值(元) (F=B×E)	可申請分配價值 (元) (H=F-D)
1	大觀街 31 巷 18 號	楊德明	88.93	88.93	55,820	4,964,073	179,237	15,939,546	10,975,473
2	大觀街 31 巷 9 號	陳睦閔	179.07	96.80	55,820	5,403,376	179,237	17,350,142	11,946,766
3	大觀街 31 巷 6 號之 1	邱慶雲	39.74	39.74	55,820	2,218,287	179,237	7,122,878	4,904,591
4	大觀街 31 巷 8 號之 1	王幼玲	50.46	50.46	55,820	2,816,677	179,237	9,044,299	6,227,622
5	大觀街 39 巷 13 號	游思遠、游麗君、游思聰、游千慧	133.92	96.80	55,820	5,403,376	179,237	17,350,142	11,946,766
6	大觀街 39 巷 19 號	侯新生	51.14	51.14	55,820	2,854,635	179,237	9,166,180	6,311,545
7	大觀街 39 巷 17 號	侯何興	77.98	77.98	55,820	4,352,844	179,237	13,976,901	9,624,057
8	大觀街 39 巷 15 號	黃亞青	65.32	65.32	55,820	3,646,162	179,237	11,707,761	8,061,599
9	大觀街 39 巷 11 號	陳金水	69.68	69.68	55,820	3,889,538	179,237	12,489,234	8,599,696
10	大觀街 39 巷 9 號	張阿桃	88.12	88.12	55,820	4,918,858	179,237	15,794,364	10,875,506
11	大觀街 39 巷 7 號	段前淑	45.06	45.06	55,820	2,515,249	179,237	8,076,419	5,561,170
12	大觀街 39 巷 5 號	歐振遠	38.48	38.48	55,820	2,147,954	179,237	6,897,040	4,749,086
13	大觀街 39 巷 3 號	古簡恭子	89.58	89.58	55,820	5,000,356	179,237	16,056,050	11,055,694
14	大觀街 39 巷 1 號	廖建男	74.34	74.34	55,820	4,149,659	179,237	13,324,479	9,174,820
15	大觀街 31 巷 5 號	李彥祥	183.97	96.80	55,820	5,403,376	179,237	17,350,142	11,946,766
16	大觀街 31 巷 3 弄 9 號	李宗文	57.10	57.10	55,820	3,187,322	179,237	10,234,433	7,047,111
17	大觀街 31 巷 3 弄 1 號	紀正成	72.02	72.02	55,820	4,020,156	179,237	12,908,649	8,888,493
18	大觀街 31 巷 3 弄 3 號	鄭又仁	99.41	96.80	55,820	5,403,376	179,237	17,350,142	11,946,766
19	大觀街 31 巷 3 弄 5 號	陳秋鳳	79.07	39.09	55,820	2,182,004	179,237	7,006,374	4,824,370
20	大觀街 31 巷 3 弄 7 號	黃江菊梅	78.72	78.72	55,820	4,394,150	179,237	14,109,537	9,715,387
21	大觀街 29 號	胡林快	11.85	6.44	55,820	359,481	179,237	1,154,286	794,805
22	大觀街 37 號	蕭德勇	164.34	96.80	55,820	5,403,376	179,237	17,350,142	11,946,766
23	大觀街 29 號之 1	王愛春	50.10	50.10	55,820	2,796,582	179,237	8,979,774	6,183,192
24	大觀街 31 巷 7 號	王幼玲	31.52	31.52	55,820	1,759,446	179,237	5,649,550	3,890,104
25	大觀街 31 巷 12 之 1 號	楊德明	17.85	17.85	55,820	996,387	179,237	3,199,380	2,202,993
合計			1,937.77	1,615.67	-	90,186,700	-	289,587,844	199,401,144

註 1：安置單價=(共同負擔總值-風險管理費-銷售管理費用)÷更新後總產權面積 = (4,037,910,580 - 220,406,821 - 144,056,746)(元) ÷ 65808.56(m<sup>2</sup>) = 55,820.00 (元/m<sup>2</sup>)

註 2：二樓以上平均單價參照領銜估價師更新後鑑價結果為準。

## 拾、權利變換所需費用

## 一、權利變換地區範圍成本說明

本案更新事業以權利變換方式實施，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」提列共同負擔項目與費用，本案實施經費認列標準參考「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」估算，分為工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等四項，實施都市更新事業費用總計為 4,034,574,713 元。(詳表 10-1)

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	提列標準	總價(元)	比例	
壹、 工程 費用 (A)	一、重建費 用	(一)建築設計費用	按台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	72,581,612	1.80%	
		(二)營建費用	依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列。	3,133,767,477	77.67%	
		(三)空氣汙染防制費	依空氣汙染防治費收費辦法核計(不含拆除工程之空污費)。	261,719	0.01%	
		(四)其他 費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款所定案工程造价一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定編列。	6,151,962	0.15%
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	依新北市都市更新審議原則，以每戶 7.5 萬元編列。	33,825,000	0.84%
			3. 建照執照相關規費	建照規費依法定工程造价之 0.1% 提列。	1,033,987	0.03%
			4. 鄰房鑑定費	依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，每戶 3600 元提列。	2,793,600	0.07%
		(五)特殊 提列費用	5. 歷史建物維護費	依實際修護工程作業費用提列。	93,798,490	2.32%
重建費用合計			3,344,213,847	82.89%		
工程費用(A)合計：			3,344,213,847	82.89%		
貳、 權利 變換 費用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	依實際委託合約金額提列。	7,000,000	0.17%	
		(二)不動產估價費用	依實際委託合約金額提列。	4,495,000	0.11%	
		(三)土地複丈費	依土地複丈費之收費標準提列，每筆土地 4000 元提列。	212,000	0.01%	

總項目	項目	細項	提列標準	總價(元)	比例
		(四)鑽探費用	基地面積每 600 m <sup>2</sup> 鑽一孔共 13 孔，每孔單價 75,000 元計。	975,000	0.02%
	二、更新前土地及建物測量費用		依實際發包合約金額認列。	155,000	0.00%
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		依不動產估價師聯合事務所針對合法建物評點估價其重建價格編列。	54,787,355	1.36%
	四、拆遷安置費	(一)合法建築物拆遷安置費	依估價師提供辦公租金行情提列	19,666,425	0.49%
	五、地籍整理費用		依新北市都市更新審議原則提列，以每戶 2 萬元編列。	9,020,000	0.22%
	權利變換費(B)合計：			96,310,780	2.39%
參、	貸款利息(C)	支付工程費用(扣除公寓大廈公共基金)與權利變換費用貸款利息，自有資金 20%、貸款 80%之比例，更新期間×0.5(年期折半)。 依民國 102 年 8 月 26 日公佈之「五大銀行平均基準利率」2.88%、「五大銀行平均存款利率」0.88%提列。		154,821,520	3.84%
肆、	稅捐(D)	稅捐費用=[共同負擔(A+B)費用項目-5%營業稅]×0.1%		3,097,228	0.08%
伍、 管理 費用 (E)	一、人事管理費用(E3)	(E3)=[(A)+(B)+(C)+(D)]×2%		71,968,868	1.78%
	二、銷售管理費(E4)	(E4)=[(A)+(B)+(C)+(D)]×4%		143,937,735	3.57%
	三、風險管理費用(E5)	(E5)=[(A)+(B)+(C)+(D)+(E3)+(E4)]×6%		220,224,735	5.46%
	管理費用(E)合計：			436,131,338	10.81%
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：				4,034,574,713	100.00%

(一)工程費用

(1) 建築設計費用

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用共為 72,581,612 元。

表 10-2 建造設計費計算表

法定總工程造價：1,033,987,316 元 = 71,506.73(m <sup>2</sup> ) × 14,460(元/m <sup>2</sup> )		
酬金費率級距	比例	金額(元)
總工程費新台幣三百萬元以下部分	8.00%	240,000
總工程費新台幣三百至一千五百萬元部分	7.50%	900,000
總工程費新台幣一千五百萬至六千萬元部分	7.25%	3,262,500
總工程費新台幣六千萬元以上部分	7.00%	68,179,112
合計		72,581,612

(2) 營造費用

本案建築物為地下 5 層，地上 27 層與地上 33 層之複合大樓，總樓地板面積 65,290.24 m<sup>2</sup>(地面層以上各層面積+地下層+屋突+夾層，不含陽台、新莊派出所及武德殿)，工程造價依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」計算，本案除派出所外，A 棟與 B 棟涉及同一建築基地不同層數，故依各棟地上層樓地板面積所佔比例，調整地下室提列單價，標準單位造價 A 棟 137,952 元/坪、B 棟 144,825 元/坪，地下室混合單價 142,163 元/坪，調整後工程單位造價如下表：

表 10-3 地下室單價調整說明表

棟別	樓層高	總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) (不含陽台與地下室)	比例(%)	標準單價 (元/坪)	地下室混合 單價(元/坪)
A-27F	26-30 層	18,526.98	38.73%	137,952	142,163
B-33F	31-35 層	29,303.50	61.27%	144,825	
總計	--	47,830.48	100.00%	--	--

A. 物價指數調整

依 102 年 10 月公佈營建工程物價指數為 100.53%，另依據「新北市都市更新共同負擔提列基準」附件一之建築物工程造價標準表所定之物價基準日為 96 年 12 月，對應 96 年 12 月之營建工程物價指數為 94.50%，故物價指數增加率為 6.38%(大於 2.5%)

指數增減率：[(100.53%-94.50%)/94.50%] × 100% = 6.38%

6.88%-2.5%=3.88%

表 10-4 營建單價調整說明表

棟別	工程單位標準造價 (元/坪)	指數增減率絕 對值(%)	調整後金額(元)	調整後工程單位 造價(元/坪)
A 棟地上層	137,952	3.88	5,400	143,352
B 棟地上層	144,825		5,600	150,425
派出所地上層	89,644		3,500	93,144
A、B 棟地下層	142,163		5,500	147,663

註：因派出所於新北市都市更新權利變換營建單價提列標準表中無 SRC 二級對應標準單價，故依同等級不同級距單價線性推計為 89,644 (元/坪)

B. 建築設計加成

本案建築設計為地上 33 層、27 層、5 層樓與地下 5 層，其中地上 1 層店面因夾層設計樓高共計 6M，依據「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」，一樓設計如供商業使用者以 4.5M 為基準高度，每增加 0.1M 該層加計造價 1%進行計算；地下層第 4 層、第 5 層屬超建樓層，超建樓層第 1 層部分當層之單位造價加計造價 30%，超建第 2 層部分，該層之單位造價得加計造價 40%。

經加成計算後，A、B 棟營建工程費用為 3,048,686,022 元，加計派出所後總營建造價為 3,133,767,477 元，詳下表說明：

表 10-5 A 棟與 B 棟營建工程標準造價建築設計修正計算說明表

層數	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	總樓地板面積 (坪)	單位造價 (元/坪)	合計	
A 棟地上層	屋突層	485.13	146.75	143,352	21,036,906
	1F(1樓+夾層)	1,341.68	405.86	164,855	66,908,050
	地上層 (不含陽台)	16,700.17	5,051.80	143,352	724,185,634
B 棟地上層	屋突層	567.51	171.67	150,425	25,823,460
	1F(1樓+夾層)	1,123.25	339.78	172,989	58,778,202
	地上層 (不含陽台)	27,612.74	8,352.85	150,425	1,256,477,461
地下層	未超層部分 B1~B3	9,982.39	3,019.67	147,663	445,893,531
	超建第一層 (超建構造成 30%)	3,727.76	1,127.65	191,962	216,465,949
	超建第二層 (超建構造成 40%)	3,727.76	1,127.65	206,728	233,116,829
合計	65,268.39	19,743.68	--	3,048,686,022	

表 10-6 派出所營建工程標準造價建築設計修正計算說明表

層數	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	總樓地板面積 (坪)	單位造價 (元/坪)	合計
屋突層	142.92	43.23	93,144	4,026,615
地上層(不含陽台)	1,671.08	505.50	93,144	47,084,292
地下層(未超層)	1,205.65	364.71	93,144	33,970,548
合計	3,019.65	913.44	-	85,081,455

表 10-7 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單價(元)	複價(元)	成本百分比(%)
<b>一、建築工程</b>				
1. 假設工程	m <sup>2</sup>	476	32,497,169	1.04%
2. 基礎工程	m <sup>2</sup>	3,589	245,060,617	7.82%
3. 結構體工程	m <sup>2</sup>	15,322	1,046,302,285	33.39%
4. 外部裝修工程	m <sup>2</sup>	4,810	328,434,500	10.48%
5. 內部裝修工程	m <sup>2</sup>	7,224	493,317,676	15.74%
6. 門窗工程	m <sup>2</sup>	1,276	87,103,067	2.78%
7. 電梯工程	m <sup>2</sup>	761	51,942,196	1.66%
8. 防水隔熱工程	m <sup>2</sup>	152	10,388,439	0.33%
9. 景觀工程	m <sup>2</sup>	109	7,458,367	0.24%
10. 雜項工程	m <sup>2</sup>	1,038	70,854,483	2.26%
小計		34,755	2,373,358,799	75.74%
<b>二、機電工程</b>				
1. 電氣工程	m <sup>2</sup>	1,822	124,394,900	3.97%
2. 弱電工程	m <sup>2</sup>	293	19,977,768	0.64%
3 給排水工程	m <sup>2</sup>	1,053	71,919,964	2.30%
4. 生活廢水工程	m <sup>2</sup>	47	3,196,443	0.10%
5. 消防設備工程	m <sup>2</sup>	940	64,195,227	2.05%
6. 通風工程	m <sup>2</sup>	98	6,659,256	0.21%
小計		4,252	290,343,557	9.27%
合計(一+二)		39,007	2,663,702,355	85.00%
利潤(含保險)10%		4,589	313,376,748	10.00%
營業稅(5%)		2,295	156,688,374	5.00%
<b>總計</b>			<b>3,133,767,477</b>	<b>100.00%</b>

(3) 空氣污染防治費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，本案屬第一級營建工程，結構屬於 SRC，採第一級費率 2.54(元/m<sup>2</sup>/月)計算，更新施工期間 3 年計算，費用計約 261,719 元。

表 10-8 空污費計算表

項目	費率 (元/m <sup>2</sup> /月)	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	工期(月)	小計 (元)
拆除	(已包含於拆除工程費中提列空汙費)				
興建	2.54	-	2,862.19	36	261,719
合計					261,719

(4) 其他必要費用

a. 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，公寓大廈公共基金約需 6,151,962 元。

表 10-9 公寓大廈之公共基金費用明細表

法定總工程造價：1,033,987,316 元 = 71,506.73(m <sup>2</sup> ) × 14,460(元/m <sup>2</sup> )		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0 萬元~1,000 萬元	2.0	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5	4,500,000
100,000 萬元以上	0.3	101,962
合計		6,151,962

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案規劃更新後之單元共 451 戶，其外接水、電、瓦斯管線工程費用依新北市都市更新審議原則，以更新後每戶 75,000 元計算，合計需 33,825,000 元。

$$451 \text{ 戶} \times 75,000 \text{ 元/戶} = 33,825,000 \text{ 元}$$

c. 建照執照相關規費

以法定總工程造價之 0.1% 估計提列，合計 1,033,987,316 元。

$$1,033,987,316 \text{ 元} \times 0.1\% = 1,033,987 \text{ 元}$$

d. 鄰房鑑定費

本案地下室開挖深度約 17.5M，針對開發基地鑑定半徑 70M 範圍內，周邊約 776 戶鄰房之安全進行鄰房鑑定所需費用，依台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，每戶單價 3,600 元計，經費預估計約 2,793,600 元，相關範圍詳圖 10-1，鄰房鑑定之 776 戶門牌編號詳事業計畫附錄十四。

(5) 歷史建築物維護費

本案進行更新單元內歷史建築物武德殿之維護修復，原貌考據、細部修復工程、更新期間加固工法與後續維護管理費用等，依實際狀況編列經費，預估經費約 93,798,490 元。



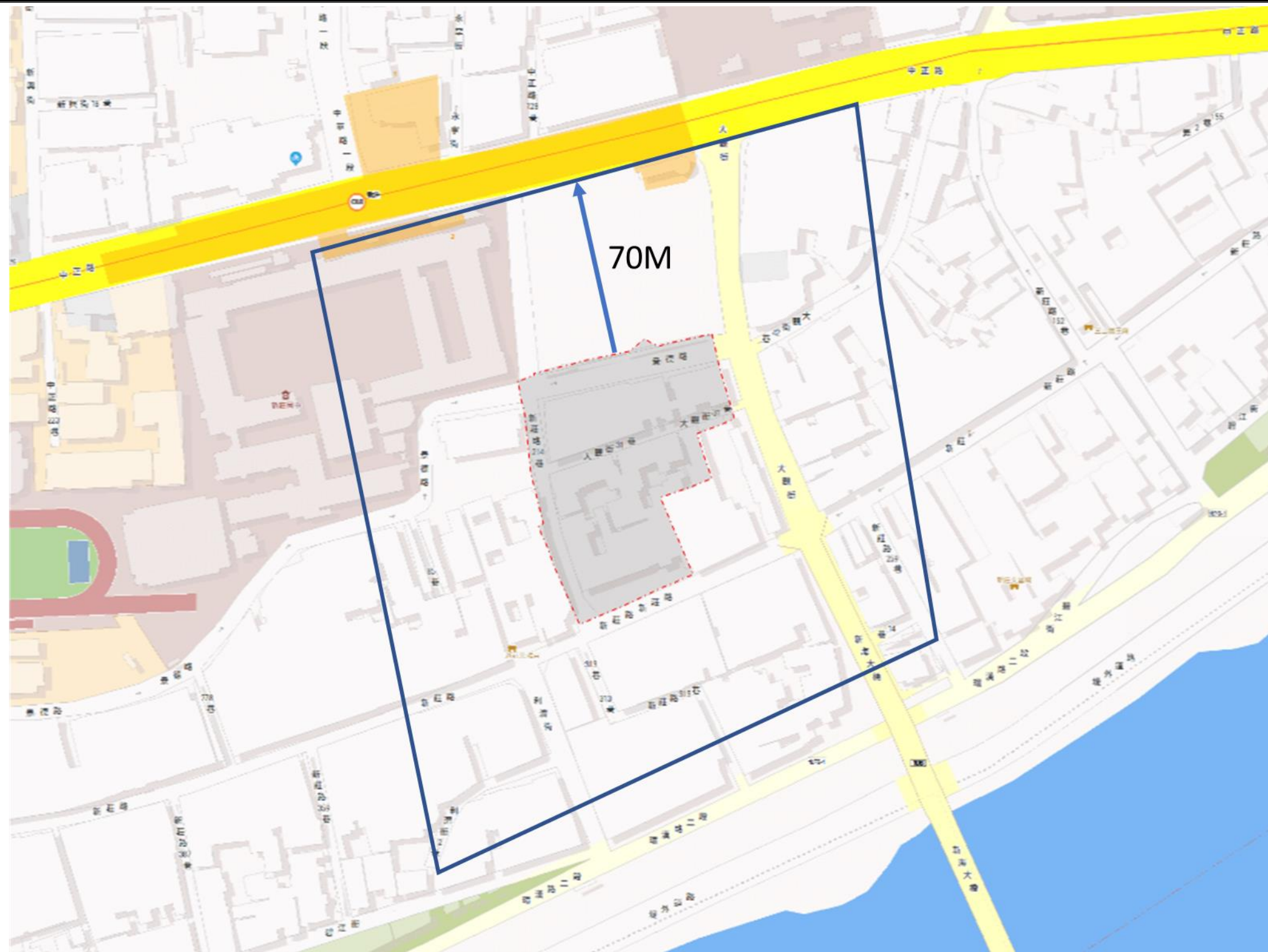


圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍  鄰地鑑定範圍 

資料來源：新北市民政地理資訊系統



圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖

2. 都市更新費用

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費

本案都市更新規劃費依實際委託合約金額提列，費用計為 7,000,000 元，提列金額低於「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」提列標準。

$$P_3 = 100 + AX + NY$$

A：更新單元面積(m<sup>2</sup>)含公共設施用地

N：權利人人數(人)含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人

X：面積(以累計方式計算)

Y：人數(以累計方式計算)

表 10-10 都市更新規劃費認列標準表

更新單元面積(m <sup>2</sup> )		費用(元)		
擬定 P <sub>3</sub>	都市更新事業計畫	8,958,480		
	都市更新權利變換計畫			
執行 P <sub>4</sub>	計畫執行與成果報核	1,500,000		
合計		10,458,480		
面積/人數單位費用認列標準				
級距	更新單元面積(m <sup>2</sup> )	X (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數(人)	Y (萬元/人)
1	A ≤ 3000	0.1	N ≤ 20	6
2	3000 < A ≤ 6000	0.08	20 < N ≤ 100	4
3	6000 < A ≤ 10000	0.06	100 < N ≤ 200	2.5
4	10000 < A	0.04	200 < N	1.5

$$\begin{aligned}
 P_3 &= 100(\text{萬元}) + AX + NY \\
 &= 1,000,000 + [3,000 \times 0.1 + 3,000 \times 0.08 + (7530.8 - 6,000) \times 0.06] + [20 \times 6 + (31 - 20) \times 4] \\
 &= 8,958,480 \text{ 元} \\
 \text{都市更新規劃費} &= 8,958,480 + 1,500,000 = 10,458,480 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

實際委託規劃費 = 7,000,000 元 < 10,458,480 元

b. 不動產估價費用(含技師簽證費)

本案不動產估價費用依實際委託合約金額提列，費用計為 4,552,500 元，提列金額低於「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」提列標準。

項目	建物/土地筆數	係數	小計
基本費	-	-	250,000
更新前土地筆數	53	2,500	132,500
更新後建物筆數	451	2,500	1,127,500
簽證費用		2,500	2,500
合計		--	1,512,500
3家鑑價公司估價費		3家	4,537,500

不動產估價費用(含技師簽證費) = 4,552,500 元

實際委託規劃費 = 4,495,000 元 < 4,537,500 元

依實際委託合約金額提列計 4,495,000 元。

c. 土地複丈費

依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」編列，每筆費以每筆地號 4,000 元計。本案更新前土地筆數共 53 筆，費用計約 212,000 元。

$$4,000(\text{元/筆}) \times 53(\text{筆}) = 212,000 \text{ 元}$$

d. 鑽探費用

依據「新北市都市更新審議原則」，探鑽費用 = 鑽探孔數 × 每孔 75,000 元，鑽孔數每 600 m<sup>2</sup> 一孔，本案預計施作 13 孔，本項費用共提列 975,000 元。

$$7530.8/600 \times 75,000 \approx 975,000 \text{ 元}$$

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量作業費用，依實際報價金額認列，共計 155,000 元。

(3) 合法建物拆遷補償費

本案建物所有權皆為新北市所有，依新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準之價格評點，估價其重建價值進行合法建物拆遷補償費提列，費用合計約 54,787,355 元。詳見本案事業計畫書第拾肆章。

(4) 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，更新單元重建期間，實施者依鄰近地區之商業與住宅租賃行情補貼拆遷安置費；依辦公類租金行情，商業 1F 租金行情每坪約 1200 元/月，以新莊派出所現況使用 517 建號、518 建號及 540 建號騰本登記面積 390.21 坪提列，施工期間以 36 個月另加計 6 個月緩衝時間，以 42 個月估算，費用計約 19,666,425 元。

(5) 地籍整理費

依據「新北市都市更新審議原則」，更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用及地政作業規費，以每戶 2 萬元計，更新後共 451 戶，估計共需 9,020,000 元。

4. 貸款利息

本案擬以自有資金(20%)與融資(80%)，支付工程費用及權利變換費用(工程費用不含公寓大廈管理基金)，合計約 3,434,372,665 元。

融資貸款利息，則依中央銀行 102 年 10 月公布之五大銀行(包括台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行)平均基準利率 2.88%、平均存款利率 1.36%計之，融資貸款利息以「自有資金比例×五大銀行平均存款利率」+「融資比例×五大銀行平均基準利率」計算。更新期間以 3.5 年(42 個月)計算，更新期間折半計之，合計貸款利息需 154,821,520 元。

表 10-11 貸款利息認列標準表

項目	金額(元) A	年利率 X	年期(年) Y	年期折半 H	貸款利息 G=A×X×Y×H
20% 自有資金部分	686,874,533	1.36%	3.50	€0.50	16,347,614
80% 融資資金部分	2,747,498,132	2.88%	3.50	€0.50	138,473,906

5. 稅捐

本案稅捐部分提列印花稅，包含建築設計費用、營建費用、外接水、電、瓦斯管線費、都市更新規劃費、不動產估價費用、鑽探費用及更新前測量費用，印花稅以前述款項總額的 0.1% 計算，共計 3,097,228 元。

$$\text{稅捐} = \{ \text{共同負擔}[\text{工程費用} + \text{權利變換費用}] \text{費用項目} - 5\% \text{營業稅} / 10\% \text{營業稅} \} \times 0.1\% = 3,097,228 \text{ 元}$$

表 10-12 稅捐費用明細表

共同負擔費用項目	金額(元)	扣除 5%營業稅	扣除 10%營業稅	提列比例	稅捐費用(元)
建築設計費用	72,581,612		65,983,284	0.1%	65,983
營建費用	3,133,767,477	2,984,540,454		0.1%	2,984,540
工程管理費	0	0		0.1%	-
空氣污染防治費	261,719			0.1%	-
公寓大廈公共基金	6,151,962			0.1%	-
外接水、電、瓦斯管線工程費用	33,825,000	32,214,286		0.1%	32,214
建照執照相關規費	1,033,987			0.1%	-
鄰房現況鑑定費	2,793,600	2,660,571		0.1%	2,661
都市更新規劃費用	7,000,000	6,666,667		0.1%	6,667
不動產估價費用(含技師簽證費)	4,495,000		4,086,364	0.1%	4,086
土地複丈費	212,000			0.1%	-
鑽探費用	975,000	928,571		0.1%	929
更新前土地及建物測量	155,000	147,619		0.1%	148

共同負擔費用項目	金額(元)	扣除 5%營業稅	扣除 10%營業稅	提列比例	稅捐費用(元)
費用					
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	54,787,355				-
合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	19,666,425				-
地籍整理費用	9,020,000				-
合計	3,346,726,137	3,027,158,168	70,069,648	0.1%	3,097,228

5. 管理費用

(1) 總務及人事管理費用

總務及人事管理費用以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐費用總和之 2% 計算，合計為 71,968,868 元。

$$(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228) \times 2\% = 71,968,868 \text{ 元}$$

(2) 銷售管理費用

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(採包銷方式，包括廣告、企劃、銷售等成本費用)。採銷售管理費率 4% 計算，合計為 143,937,735 元。

$$(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228) \times 4\% = 143,937,735 \text{ 元}$$

### (3) 風險管理費用

本案更新單元規模為 7,530.80 m<sup>2</sup>，人數介於 6~35 人，採費率 6.00%，本項費用約為 220,224,735 元。

$$(3,344,213,847 + 96,310,780 + 154,821,520 + 3,097,228 + 71,968,868) \times 6\%$$
$$= 220,224,735 \text{ 元}$$

## 二、費用負擔計算

本案之共同負擔費用包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，總計 4,034,574,713 元，權利變換地區總銷面積為 19,613.24 坪（約 65,192.82 平方公尺），依總銷面積計算實施更新事業平均負擔費用為 205,707 元/坪。

## 拾壹、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

另本案因屬新北市政府主導之公辦都市更新案件，於民國 102 年 6 月 7 日由新北市政府公開徵求有意願辦理本案權利變換查估評定權利價值作業之不動產估價師參與公開抽籤，並於民國 102 年 7 月 4 日，於新北市新莊區公所 4 樓會議室，辦理公開抽籤作業，由地主代表(新莊區榮和里里長)、新北市政府財政局與實施者三方分別抽出不動產估價師，辦理本案之不動產估價作業。

經公開抽籤選定之鑑價機構為陳銘光不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所與麗業不動產估價師聯合事務所等三家專業鑑價機構，委託進行鑑價作業。

### 一、評價基準日

依據「都市更新權利變換實施辦法第 8 條」規定：「第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」

本案以民國 102 年 10 月 1 日定為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

本案委託之三家鑑價機構，依更新前土地價值、更新後房地價值進行比較，其結果顯示陳銘光不動產估價師事務所對於本案更新前、後之各項鑑價總值較高。三家鑑價公司評估結果之差異均在上下 10% 以下。

表 11-1 三家估價師更新前後評估價值比較表

項目		陳銘光不動產估價師事務所 (領銜估價師)	宏大不動產估價師聯合事務所	麗業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)	1,790,000	1,754,346	1,674,649
	土地權利總值(元)	4,077,741,004	3,996,519,232	3,814,964,370
	土地權利總值與領銜鑑價機構差異評估	--	2.05%	6.63%
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,371,033	1,271,548	1,350,520
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	592,518	581,427	578,175
	車位平均價格(元/個)	1,905,642	1,856,748	1,804,425
	房地總值(元) (未扣除文化性服務設施贈部分與捐贈機車停車位)	13,125,584,578	12,823,324,925	12,788,099,792
	房地總值與領銜鑑價機構差異評估	-	2.34%	2.61%

### 三、鑑價結果選定

本案三家鑑價公司評估結果之差異均在上下 10% 範圍內。在考量所有權人權益與市場合理性的情況與更新前後估值最高者，選定陳銘光不動產估價師事務所之鑑定結果作為本案權利變換之執行依據。

#### (一)更新前鑑價結果

更新前土地共計 53 筆，各筆土地權利價值如表 11-2 所示。土地所有權人人數含公有土地共 6 位，其所持分之土地及權利價值情形詳見表 11-3。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

項次	權利價值來源 說明及地號	土地價值(元)	價值比例(%)	土地單價 (元/坪)
1	60-8	3,513,845	0.0862%	1,296,430
2	61	360,121,446	8.8314%	1,578,263
3	61-1	3,921,595	0.0962%	496,895
4	61-2	496,050	0.0122%	496,895
5	61-3	390,808	0.0096%	496,895
6	61-4	275,130,242	6.7471%	1,578,263
7	447	3,359,070	0.0824%	1,878,885
8	448	8,991,590	0.2205%	1,878,885
9	449	8,400,493	0.2060%	1,878,885
10	461	11,736,641	0.2878%	1,878,885
11	462	13,737,277	0.3369%	1,878,885
12	470	24,019,098	0.5890%	1,878,885
13	471	40,319,737	0.9888%	1,878,885
14	472	247,635,682	6.0729%	1,878,885
15	473	59,177,915	1.4512%	1,878,885
16	474	72,369,564	1.7747%	1,878,885
17	481	138,697,574	3.4013%	1,878,885
18	482	110,279,443	2.7044%	1,878,885
19	483	82,150,222	2.0146%	1,484,319
20	484	21,035,053	0.5159%	1,878,885
21	485	71,306,867	1.7487%	1,878,885
22	486	26,201,610	0.6426%	1,878,885
23	487	16,562,180	0.4062%	1,878,885
24	488	12,992,863	0.3186%	1,878,885
25	488-1	24,990,857	0.6129%	1,878,885
26	494	46,691,035	1.1450%	1,878,885
27	495	57,075,067	1.3997%	1,878,885
28	498	51,317,413	1.2585%	1,878,885
29	499	5,456,281	0.1338%	1,878,885

項次	權利價值來源 說明及地號	土地價值(元)	價值比例(%)	土地單價 (元/坪)
30	500	1,878,885	0.1869%	7,621,696
31	500-1	1,878,885	0.6998%	28,537,439
32	501	1,878,885	0.0524%	2,137,043
33	501-1	1,878,885	0.7355%	29,992,448
34	502	1,352,797	0.6588%	26,865,330
35	503	1,352,797	0.1808%	7,374,231
36	504	1,878,885	1.8871%	76,950,660
37	505	1,878,885	1.3448%	54,835,624
38	506	1,878,885	1.7770%	72,460,502
39	507	1,878,885	1.1599%	47,299,230
40	508	1,878,885	17.6912%	721,400,016
41	508-1	1,878,885	1.9736%	80,480,145
42	511	1,878,885	0.4502%	18,358,206
43	511-1	1,878,885	0.4791%	19,534,576
44	513	1,878,885	5.7627%	234,989,473
45	516	1,878,885	1.6664%	67,953,433
46	517	1,878,885	0.6414%	26,155,953
47	517-1	1,878,885	0.6282%	25,616,150
48	518	1,878,885	2.6021%	106,107,568
49	519	1,878,885	7.8040%	318,226,317
50	520	1,878,885	4.4300%	180,642,734
51	528	1,878,885	0.1981%	8,076,386
52	535-1	78,445,956	1.9238%	1,484,319
53	535-2	39,602,370	0.9712%	1,484,319
合計		4,077,741,004	100.0000%	

註：519、528 地號更新前分區面積，係為參考訂正新莊主要計畫(第二次通盤檢討)第一階段(草案)內容進行分區面積推估。實際仍需依發布實施後地籍逕為分割結果為準。

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	價值比率(%)
1	新北市	447	3,359,070	3,199,728,909	78.4682%
		448	8,991,590		
		449	8,400,493		
		461	11,736,641		
		462	13,737,277		
		470	24,019,098		
		471	40,319,737		
		472	247,635,682		
		473	59,177,915		
		474	72,369,564		
		481	138,697,574		
		482	110,279,443		
		484	21,035,053		
		485	71,306,867		
		486	26,201,610		
		487	16,562,180		
		488	12,992,863		
		488-1	24,990,857		
		494	46,691,035		
		495	57,075,067		
		498	51,317,413		
		499	5,456,281		
		500	7,621,696		
		500-1	28,537,439		
		501	2,137,043		
		501-1	29,992,448		
		504	76,950,660		
		505	54,835,624		
506	72,460,502				
507	47,299,230				
508	721,400,016				

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	價值比率(%)
1	新北市	508-1	80,480,145	70,752,735	1.7351%
		511	18,358,206		
		511-1	19,534,576		
		513	234,989,473		
		516	67,953,433		
		517	26,155,953		
		517-1	25,616,150		
		518	106,107,568		
		519	318,226,317		
		520	180,642,734		
		528	8,076,386		
		2	皇翔投資股份有限公司		
483	59,864,659				
503	7,374,231				
3	中華民國	61	360,121,446	640,060,142	15.6964%
		61-4	275,130,242		
		61-1	3,921,595		
		61-2	496,050		
4	慈祐宮	61-3	390,808	118,048,325	2.8949%
		535-1	78,445,956		
5	皇銘實業股份有限公司	535-2	39,602,370	22,285,563	0.5465%
		482	14,859,071		
6	黃金福	483	7,426,492	26,865,330	0.6588%
		502	26,865,330		
合計			4,077,741,004	4,077,741,004	100.0000%

註：表內所載內容係以事業計畫核定時之地籍資料為評估基準，容積率採都市計畫發布實施後之使用分區進行各土地所有權人之權利價值評估。



(二)更新後鑑價結果

1. 建物價值

本案可銷售坪數約為 19,613.24 坪(約 65,192.82 平方公尺,不含文化性服務設施所捐贈部分之面積、捐贈供公眾使用機車位),本案更新後產品每坪平均售價以本案領銜估價師陳銘光估價師事務所評估 1F(包含武德殿、派出所與店舖一樓及夾層部分)單價計約 1,371,033 元/坪、2F 以上單元平均單價約為 592,518 元/坪。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	派-1F	541.89	163.92	1,606,000	263,258,972
2	派-2F	608.16	183.97	517,000	95,111,985
3	派-3F	608.16	183.97	507,000	93,272,295
4	派-4F	608.80	184.16	502,000	92,449,292
5	派-5F	609.58	184.40	507,000	93,490,480
6	派-BF	447.92	135.50	199,268	27,000,000
7	警民連線中心	17.39	5.26	1,130,000	5,944,337
8	店舖 1	392.89	118.85	1,117,121	132,769,854
9	店舖 2	203.40	61.53	1,140,077	70,148,911
10	店舖 3	226.25	68.44	1,153,526	78,947,328
11	店舖 4	202.02	61.11	1,134,710	69,342,106
12	店舖 5	553.02	167.29	1,335,605	223,433,408
13	店舖 6	242.71	73.42	1,108,038	81,352,124
14	店舖 7	254.78	77.07	1,070,173	82,478,244
15	店舖 8	225.72	68.28	1,082,861	73,937,745
16	店舖 9	275.77	83.42	1,118,357	93,293,325
17	A1-4F	149.02	45.08	544,219	24,532,607
18	A2-4F	125.65	38.01	541,362	20,576,713
19	A3-4F	148.23	44.84	537,000	24,078,852
20	A5-4F	147.99	44.77	537,000	24,039,866
21	A6-4F	127.83	38.67	534,180	20,655,967
22	A7-4F	150.41	45.50	544,152	24,758,402
23	A8-4F	106.23	32.13	528,003	16,967,137

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
24	A1-5F	149.02	45.08	540,000	24,342,417
25	A2-5F	125.65	38.01	526,000	19,992,800
26	A3-5F	148.23	44.84	540,000	24,213,371
27	A5-5F	147.99	44.77	540,000	24,174,167
28	A6-5F	127.83	38.67	526,000	20,339,670
29	A7-5F	150.41	45.50	540,000	24,569,474
30	A8-5F	106.23	32.13	516,000	16,581,441
31	A1-6F	149.02	45.08	569,000	25,649,695
32	A2-6F	125.65	38.01	529,000	20,106,827
33	A3-6F	148.23	44.84	542,000	24,303,050
34	A5-6F	147.99	44.77	542,000	24,263,700
35	A6-6F	127.83	38.67	529,000	20,455,676
36	A7-6F	150.41	45.50	569,000	25,888,945
37	A8-6F	106.23	32.13	545,000	17,513,343
38	A1-7F	149.02	45.08	572,000	25,784,931
39	A2-7F	125.65	38.01	532,000	20,220,855
40	A3-7F	148.23	44.84	545,000	24,437,568
41	A5-7F	147.99	44.77	545,000	24,398,001
42	A6-7F	127.83	38.67	532,000	20,571,682
43	A7-7F	150.41	45.50	572,000	26,025,442
44	A8-7F	106.23	32.13	548,000	17,609,747
45	A1-8F	149.02	45.08	575,000	25,920,166
46	A2-8F	125.65	38.01	534,000	20,296,873
47	A3-8F	148.23	44.84	548,000	24,572,087
48	A5-8F	147.99	44.77	548,000	24,532,302
49	A6-8F	127.83	38.67	534,000	20,649,019
50	A7-8F	150.41	45.50	575,000	26,161,939
51	A8-8F	106.23	32.13	550,000	17,674,016
52	A1-9F	149.02	45.08	577,000	26,010,323
53	A2-9F	125.65	38.01	537,000	20,410,900
54	A3-9F	148.23	44.84	550,000	24,661,766
55	A5-9F	147.99	44.77	550,000	24,621,836
56	A6-9F	127.83	38.67	537,000	20,765,025
57	A7-9F	150.41	45.50	577,000	26,252,937

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
58	A8-9F	106.23	32.13	553,000	17,770,420
59	A1-10F	149.02	45.08	580,000	26,145,559
60	A2-10F	125.65	38.01	540,000	20,524,928
61	A3-10F	148.23	44.84	553,000	24,796,285
62	A5-10F	147.99	44.77	553,000	24,756,137
63	A6-10F	127.83	38.67	540,000	20,881,031
64	A7-10F	150.41	45.50	580,000	26,389,435
65	A8-10F	106.23	32.13	556,000	17,866,824
66	A1-11F	149.02	45.08	583,000	26,280,795
67	A2-11F	125.65	38.01	542,000	20,600,946
68	A3-11F	148.23	44.84	556,000	24,930,804
69	A5-11F	147.99	44.77	556,000	24,890,438
70	A6-11F	127.83	38.67	542,000	20,958,368
71	A7-11F	150.41	45.50	583,000	26,525,932
72	A8-11F	106.23	32.13	558,000	17,931,093
73	A1-12F	149.02	45.08	585,000	26,370,952
74	A2-12F	125.65	38.01	545,000	20,714,973
75	A3-12F	148.23	44.84	558,000	25,020,483
76	A5-12F	147.99	44.77	558,000	24,979,972
77	A6-12F	127.83	38.67	545,000	21,074,373
78	A7-12F	150.41	45.50	585,000	26,616,930
79	A8-12F	106.23	32.13	561,000	18,027,497
80	A1-13F	149.02	45.08	588,000	26,506,187
81	A2-13F	125.65	38.01	548,000	20,829,001
82	A3-13F	148.23	44.84	561,000	25,155,002
83	A5-13F	147.99	44.77	561,000	25,114,273
84	A6-13F	127.83	38.67	548,000	21,190,379
85	A7-13F	150.41	45.50	588,000	26,753,427
86	A8-13F	106.23	32.13	564,000	18,123,900
87	A1-14F	149.02	45.08	583,000	26,280,795
88	A2-14F	148.23	44.84	567,000	25,424,039
89	A5-14F	147.99	44.77	567,000	25,382,875
90	A6-14F	127.83	38.67	553,000	21,383,722
91	A7-14F	150.41	45.50	593,000	26,980,922

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
92	A8-14F	106.23	32.13	569,000	18,284,573
93	A1-15F	149.02	45.08	599,000	27,002,051
94	A2-15F	125.65	38.01	558,000	21,209,092
95	A3-15F	148.23	44.84	572,000	25,648,237
96	A5-15F	147.99	44.77	572,000	25,606,710
97	A6-15F	127.83	38.67	558,000	21,577,065
98	A7-15F	150.41	45.50	599,000	27,253,916
99	A8-15F	106.23	32.13	575,000	18,477,381
100	A1-16F	149.02	45.08	604,000	27,227,444
101	A2-16F	125.65	38.01	564,000	21,437,147
102	A3-16F	148.23	44.84	577,000	25,872,435
103	A5-16F	147.99	44.77	577,000	25,830,545
104	A6-16F	127.83	38.67	564,000	21,809,076
105	A7-16F	150.41	45.50	604,000	27,481,411
106	A8-16F	106.23	32.13	580,000	18,638,054
107	A1-17F	149.02	45.08	609,000	27,452,837
108	A2-17F	125.65	38.01	569,000	21,627,192
109	A3-17F	148.23	44.84	583,000	26,141,472
110	A5-17F	147.99	44.77	583,000	26,099,146
111	A6-17F	127.83	38.67	569,000	22,002,419
112	A7-17F	150.41	45.50	609,000	27,708,906
113	A8-17F	106.23	32.13	585,000	18,798,726
114	A1-18F	149.02	45.08	615,000	27,723,308
115	A2-18F	125.65	38.01	575,000	21,855,247
116	A3-18F	148.23	44.84	588,000	26,365,670
117	A5-18F	147.99	44.77	588,000	26,322,981
118	A6-18F	127.83	38.67	575,000	22,234,431
119	A7-18F	150.41	45.50	615,000	27,981,900
120	A8-18F	106.23	32.13	591,000	18,991,534
121	A1-19F	149.02	45.08	620,000	27,948,701
122	A2-19F	125.65	38.01	580,000	22,045,293
123	A3-19F	148.23	44.84	593,000	26,589,868
124	A5-19F	147.99	44.77	593,000	26,546,816
125	A6-19F	127.83	38.67	580,000	22,427,774

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
126	A7-19F	150.41	45.50	620,000	28,209,396
127	A8-19F	106.23	32.13	596,000	19,152,207
128	A1-20F	149.02	45.08	626,000	28,219,172
129	A2-20F	125.65	38.01	585,000	22,235,338
130	A3-20F	148.23	44.84	599,000	26,858,905
131	A5-20F	147.99	44.77	599,000	26,815,418
132	A6-20F	127.83	38.67	585,000	22,621,116
133	A7-20F	150.41	45.50	626,000	28,482,390
134	A8-20F	106.23	32.13	601,000	19,312,880
135	A1-21F	149.02	45.08	631,000	28,444,565
136	A2-21F	125.65	38.01	591,000	22,463,393
137	A3-21F	148.23	44.84	604,000	27,083,103
138	A5-21F	147.99	44.77	604,000	27,039,253
139	A6-21F	127.83	38.67	591,000	22,853,128
140	A7-21F	150.41	45.50	631,000	28,709,885
141	A8-21F	106.23	32.13	607,000	19,505,687
142	A1-22F	149.02	45.08	636,000	28,669,958
143	A2-22F	125.65	38.01	596,000	22,653,439
144	A3-22F	148.23	44.84	609,000	27,307,301
145	A5-22F	147.99	44.77	609,000	27,263,088
146	A6-22F	127.83	38.67	596,000	23,046,471
147	A7-22F	150.41	45.50	636,000	28,937,380
148	A8-22F	106.23	32.13	612,000	19,666,360
149	A1-23F	149.02	45.08	642,000	28,940,429
150	A2-23F	125.65	38.01	601,000	22,843,484
151	A3-23F	148.23	44.84	615,000	27,576,339
152	A5-23F	147.99	44.77	615,000	27,531,690
153	A6-23F	127.83	38.67	601,000	23,239,814
154	A7-23F	150.41	45.50	642,000	29,210,374
155	A8-23F	106.23	32.13	618,000	19,859,167
156	A1-24F	149.02	45.08	647,000	29,165,822
157	A2-24F	125.65	38.01	607,000	23,071,539
158	A3-24F	148.23	44.84	620,000	27,800,537
159	A5-24F	147.99	44.77	620,000	27,755,525

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
160	A6-24F	127.83	38.67	607,000	23,471,825
161	A7-24F	150.41	45.50	647,000	29,437,869
162	A8-24F	106.23	32.13	623,000	20,019,840
163	A1-25F	149.02	45.08	652,000	29,391,215
164	A2-25F	125.65	38.01	612,000	23,261,585
165	A3-25F	148.23	44.84	626,000	28,069,574
166	A5-25F	147.99	44.77	626,000	28,024,126
167	A6-25F	127.83	38.67	612,000	23,665,168
168	A7-25F	150.41	45.50	652,000	29,665,364
169	A8-25F	106.23	32.13	628,000	20,180,513
170	A1-26F	149.02	45.08	658,000	29,661,686
171	A2-26F	125.65	38.01	618,000	23,489,639
172	A3-26F	148.23	44.84	631,000	28,293,772
173	A5-26F	147.99	44.77	631,000	28,247,961
174	A6-26F	127.83	38.67	618,000	23,897,179
175	A7-26F	150.41	45.50	658,000	29,938,358
176	A8-26F	106.23	32.13	634,000	20,373,321
177	A1-27F	149.02	45.08	663,000	29,887,079
178	A2-27F	125.65	38.01	623,000	23,679,685
179	A3-27F	148.23	44.84	636,000	28,517,970
180	A5-27F	147.99	44.77	636,000	28,471,796
181	A6-27F	127.83	38.67	623,000	24,090,522
182	A7-27F	150.41	45.50	663,000	30,165,854
183	A8-27F	106.23	32.13	639,000	20,533,993
184	B1-5F	138.59	41.92	586,643	24,594,104
185	B2-5F	62.87	19.02	510,000	9,699,269
186	B2-1-5F	59.34	17.95	510,000	9,154,679
187	B3-5F	40.28	12.18	499,000	6,080,165
188	B3-1-5F	44.40	13.43	499,000	6,702,069
189	B3-2-5F	40.28	12.18	499,000	6,080,165
190	B5-5F	59.34	17.95	510,000	9,154,679
191	B5-1-5F	62.87	19.02	510,000	9,699,269
192	B6-5F	134.04	40.55	576,553	23,377,563
193	B7-5F	129.37	39.13	588,574	23,033,507

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
194	B8-5F	137.58	41.62	540,458	22,492,762
195	B9-5F	137.34	41.55	540,478	22,454,356
196	B10-5F	130.74	39.55	578,137	22,864,644
197	B1-6F	138.59	41.92	553,000	23,183,682
198	B2-6F	62.87	19.02	513,000	9,756,324
199	B2-1-6F	59.34	17.95	513,000	9,208,530
200	B3-6F	62.53	18.92	513,000	9,703,562
201	B3-1-6F	62.53	18.92	513,000	9,703,562
202	B5-6F	59.34	17.95	513,000	9,208,530
203	B5-1-6F	62.87	19.02	513,000	9,756,324
204	B6-6F	136.74	41.36	553,000	22,874,209
205	B7-6F	129.89	39.29	580,000	22,789,201
206	B8-6F	137.58	41.62	558,000	23,222,816
207	B9-6F	137.34	41.55	532,000	22,102,126
208	B10-6F	130.74	39.55	542,000	21,435,477
209	B1-7F	138.34	41.85	556,000	23,267,405
210	B2-7F	62.87	19.02	516,000	9,813,378
211	B2-1-7F	59.34	17.95	516,000	9,262,381
212	B3-7F	62.42	18.88	516,000	9,743,138
213	B3-1-7F	62.50	18.91	516,000	9,755,625
214	B5-7F	59.34	17.95	516,000	9,262,381
215	B5-1-7F	62.58	18.93	516,000	9,768,112
216	B6-7F	136.81	41.39	556,000	23,010,074
217	B7-7F	129.88	39.29	583,000	22,905,312
218	B8-7F	137.77	41.68	561,000	23,379,913
219	B9-7F	137.64	41.64	534,000	22,233,677
220	B10-7F	130.19	39.38	545,000	21,463,449
221	B1-8F	138.34	41.85	558,000	23,351,100
222	B2-8F	122.13	36.94	537,000	19,839,103
223	B3-8F	125.07	37.83	537,000	20,316,683
224	B5-8F	121.90	36.87	537,000	19,801,741
225	B6-8F	138.34	41.85	558,000	23,351,100
226	B7-8F	130.55	39.49	585,000	23,102,454
227	B8-8F	137.77	41.68	564,000	23,504,940

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
228	B9-8F	137.64	41.64	537,000	22,358,586
229	B10-8F	130.19	39.38	548,000	21,581,596
230	B1-9F	138.34	41.85	561,000	23,476,644
231	B2-9F	122.13	36.94	540,000	19,949,936
232	B3-9F	125.07	37.83	540,000	20,430,185
233	B5-9F	121.90	36.87	540,000	19,912,365
234	B6-9F	138.34	41.85	561,000	23,476,644
235	B7-9F	130.55	39.49	588,000	23,220,929
236	B8-9F	137.77	41.68	567,000	23,629,966
237	B9-9F	137.64	41.64	540,000	22,483,494
238	B10-9F	130.19	39.38	550,000	21,660,361
239	B1-10F	138.34	41.85	564,000	23,602,187
240	B2-10F	122.13	36.94	542,000	20,023,824
241	B3-10F	125.07	37.83	542,000	20,505,852
242	B5-10F	121.90	36.87	542,000	19,986,115
243	B6-10F	138.34	41.85	564,000	23,602,187
244	B7-10F	130.55	39.49	591,000	23,339,403
245	B8-10F	137.77	41.68	569,000	23,713,317
246	B9-10F	137.64	41.64	542,000	22,566,766
247	B10-10F	130.19	39.38	553,000	21,778,509
248	B1-11F	138.34	41.85	567,000	23,727,731
249	B2-11F	122.13	36.94	545,000	20,134,657
250	B3-11F	125.07	37.83	545,000	20,619,353
251	B5-11F	121.90	36.87	545,000	20,096,739
252	B6-11F	138.34	41.85	567,000	23,727,731
253	B7-11F	130.55	39.49	593,000	23,418,385
254	B8-11F	137.77	41.68	572,000	23,838,343
255	B9-11F	137.64	41.64	545,000	22,691,675
256	B10-11F	130.19	39.38	556,000	21,896,656
257	B1-12F	138.34	41.85	569,000	23,811,427
258	B2-12F	122.13	36.94	548,000	20,245,490
259	B3-12F	125.07	37.83	548,000	20,732,854
260	B5-12F	121.90	36.87	548,000	20,207,363
261	B6-12F	138.34	41.85	569,000	23,811,427

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
262	B7-12F	130.55	39.49	596,000	23,536,860
263	B8-12F	137.77	41.68	575,000	23,963,369
264	B9-12F	137.64	41.64	548,000	22,816,583
265	B10-12F	130.19	39.38	558,000	21,975,421
266	B1-13F	138.34	41.85	572,000	23,936,970
267	B2-13F	122.13	36.94	550,000	20,319,379
268	B3-13F	125.07	37.83	550,000	20,808,521
269	B5-13F	121.90	36.87	550,000	20,281,113
270	B6-13F	138.34	41.85	572,000	23,936,970
271	B7-13F	130.55	39.49	599,000	23,655,334
272	B8-13F	137.77	41.68	577,000	24,046,720
273	B9-13F	137.64	41.64	550,000	22,899,855
274	B10-13F	130.19	39.38	561,000	22,093,568
275	B1-14F	138.34	41.85	575,000	24,062,514
276	B2-14F	122.13	36.94	553,000	20,430,212
277	B3-14F	125.07	37.83	553,000	20,922,022
278	B5-14F	121.90	36.87	553,000	20,391,737
279	B6-14F	138.34	41.85	575,000	24,062,514
280	B7-14F	130.55	39.49	601,000	23,734,316
281	B8-14F	137.77	41.68	580,000	24,171,747
282	B9-14F	137.64	41.64	553,000	23,024,763
283	B10-14F	130.19	39.38	564,000	22,211,716
284	B1-15F	138.34	41.85	577,000	24,146,209
285	B2-15F	122.13	36.94	556,000	20,541,045
286	B3-15F	125.07	37.83	556,000	21,035,523
287	B5-15F	121.90	36.87	556,000	20,502,361
288	B6-15F	138.34	41.85	577,000	24,146,209
289	B7-15F	130.55	39.49	604,000	23,852,791
290	B8-15F	137.77	41.68	583,000	24,296,773
291	B9-15F	137.64	41.64	556,000	23,149,672
292	B10-15F	130.19	39.38	567,000	22,329,863
293	B1-16F	138.34	41.85	580,000	24,271,753
294	B2-16F	122.13	36.94	558,000	20,614,933
295	B3-16F	125.07	37.83	558,000	21,111,191

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
296	B5-16F	121.90	36.87	558,000	20,576,111
297	B6-16F	138.34	41.85	580,000	24,271,753
298	B7-16F	130.55	39.49	607,000	23,971,265
299	B8-16F	137.77	41.68	585,000	24,380,124
300	B9-16F	137.64	41.64	558,000	23,232,944
301	B10-16F	130.19	39.38	569,000	22,408,628
302	B1-17F	138.34	41.85	585,000	24,480,992
303	B2-17F	122.13	36.94	564,000	20,836,599
304	B3-17F	125.07	37.83	564,000	21,338,193
305	B5-17F	121.90	36.87	564,000	20,797,359
306	B6-17F	138.34	41.85	585,000	24,480,992
307	B7-17F	130.55	39.49	612,000	24,168,722
308	B8-17F	137.77	41.68	591,000	24,630,176
309	B9-17F	137.64	41.64	564,000	23,482,760
310	B10-17F	130.19	39.38	575,000	22,644,923
311	B1-18F	138.34	41.85	591,000	24,732,079
312	B2-18F	122.13	36.94	569,000	21,021,321
313	B3-18F	125.07	37.83	569,000	21,527,361
314	B5-18F	121.90	36.87	569,000	20,981,733
315	B6-18F	138.34	41.85	591,000	24,732,079
316	B7-18F	130.55	39.49	618,000	24,405,670
317	B8-18F	137.77	41.68	596,000	24,838,553
318	B10-18F	130.19	39.38	569,000	22,408,628
319	B1-19F	138.34	41.85	596,000	24,941,319
320	B2-19F	122.13	36.94	575,000	21,242,987
321	B3-19F	125.07	37.83	575,000	21,754,363
322	B5-19F	121.90	36.87	575,000	21,202,981
323	B6-19F	138.34	41.85	596,000	24,941,319
324	B7-19F	130.55	39.49	623,000	24,603,127
325	B8-19F	137.77	41.68	601,000	25,046,930
326	B10-19F	130.19	39.38	575,000	22,644,923
327	B1-20F	138.34	41.85	601,000	25,150,558
328	B2-20F	122.13	36.94	580,000	21,427,709
329	B3-20F	125.07	37.83	580,000	21,943,532

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
330	B5-20F	121.90	36.87	580,000	21,387,355
331	B6-20F	138.34	41.85	601,000	25,150,558
332	B7-20F	130.55	39.49	628,000	24,800,584
333	B8-20F	137.77	41.68	607,000	25,296,983
334	B9-20F	137.64	41.64	580,000	24,148,938
335	B10-20F	130.19	39.38	591,000	23,275,043
336	B1-21F	138.34	41.85	607,000	25,401,645
337	B2-21F	122.13	36.94	585,000	21,612,430
338	B3-21F	125.07	37.83	585,000	22,132,700
339	B5-21F	121.90	36.87	585,000	21,571,729
340	B6-21F	138.34	41.85	607,000	25,401,645
341	B7-21F	130.56	39.49	634,000	25,039,450
342	B8-21F	137.77	41.68	612,000	25,505,360
343	B9-21F	137.64	41.64	585,000	24,357,119
344	B10-21F	130.19	39.38	596,000	23,471,955
345	B1-22F	138.34	41.85	612,000	25,610,884
346	B2-22F	122.13	36.94	591,000	21,834,096
347	B3-22F	125.07	37.83	591,000	22,359,702
348	B5-22F	121.90	36.87	591,000	21,792,977
349	B6-22F	138.34	41.85	612,000	25,610,884
350	B7-22F	130.56	39.49	639,000	25,236,922
351	B8-22F	137.77	41.68	618,000	25,755,413
352	B9-22F	137.64	41.64	591,000	24,606,935
353	B10-22F	130.19	39.38	601,000	23,668,867
354	B1-23F	138.34	41.85	618,000	25,861,971
355	B2-23F	122.13	36.94	596,000	22,018,818
356	B3-23F	125.07	37.83	596,000	22,548,870
357	B5-23F	121.90	36.87	596,000	21,977,351
358	B6-23F	138.34	41.85	618,000	25,861,971
359	B7-23F	130.56	39.49	644,000	25,434,394
360	B8-23F	137.77	41.68	623,000	25,963,790
361	B9-23F	137.64	41.64	596,000	24,815,116
362	B10-23F	130.19	39.38	607,000	23,905,162
363	B1-24F	138.34	41.85	623,000	26,071,211

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
364	B2-24F	122.13	36.94	601,000	22,203,539
365	B3-24F	125.07	37.83	601,000	22,738,039
366	B5-24F	121.90	36.87	601,000	22,161,725
367	B6-24F	138.34	41.85	623,000	26,071,211
368	B7-24F	130.56	39.49	650,000	25,671,360
369	B8-24F	137.77	41.68	628,000	26,172,167
370	B9-24F	137.64	41.64	601,000	25,023,296
371	B10-24F	130.19	39.38	612,000	24,102,075
372	B1-25F	138.34	41.85	628,000	26,280,450
373	B2-25F	122.13	36.94	607,000	22,425,205
374	B3-25F	125.07	37.83	607,000	22,965,041
375	B5-25F	121.90	36.87	607,000	22,382,973
376	B6-25F	138.34	41.85	628,000	26,280,450
377	B7-25F	130.56	39.49	655,000	25,868,832
378	B8-25F	137.77	41.68	634,000	26,422,219
379	B9-25F	137.64	41.64	607,000	25,273,113
380	B10-25F	130.19	39.38	618,000	24,338,370
381	B1-26F	138.34	41.85	634,000	26,531,537
382	B2-26F	122.13	36.94	612,000	22,609,927
383	B3-26F	125.07	37.83	612,000	23,154,209
384	B5-26F	121.90	36.87	612,000	22,567,347
385	B6-26F	138.34	41.85	634,000	26,531,537
386	B7-26F	130.56	39.49	661,000	26,105,798
387	B8-26F	137.77	41.68	639,000	26,630,597
388	B9-26F	137.64	41.64	612,000	25,481,293
389	B10-26F	130.19	39.38	623,000	24,535,282
390	B1-27F	138.34	41.85	639,000	26,740,776
391	B2-27F	122.13	36.94	618,000	22,831,593
392	B3-27F	125.07	37.83	618,000	23,381,211
393	B5-27F	121.90	36.87	618,000	22,788,596
394	B6-27F	138.34	41.85	639,000	26,740,776
395	B7-27F	130.56	39.49	666,000	26,303,270
396	B8-27F	137.77	41.68	644,000	26,838,974
397	B9-27F	137.64	41.64	618,000	25,731,110

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
398	B10-27F	130.19	39.38	628,000	24,732,194
399	B1-28F	138.34	41.85	647,000	27,075,559
400	B2-28F	122.13	36.94	626,000	23,127,147
401	B3-28F	125.07	37.83	626,000	23,683,881
402	B5-28F	121.90	36.87	626,000	23,083,594
403	B6-28F	138.34	41.85	647,000	27,075,559
404	B7-28F	130.56	39.49	674,000	26,619,226
405	B8-28F	137.77	41.68	652,000	27,172,377
406	B9-28F	137.64	41.64	652,000	27,146,737
407	B10-28F	130.19	39.38	663,000	26,110,581
408	B1-29F	138.34	41.85	655,000	27,410,342
409	B2-29F	122.13	36.94	634,000	23,422,702
410	B3-29F	125.07	37.83	634,000	23,986,550
411	B5-29F	121.90	36.87	634,000	23,378,592
412	B6-29F	138.34	41.85	655,000	27,410,342
413	B7-29F	130.56	39.49	682,000	26,935,181
414	B8-29F	137.77	41.68	661,000	27,547,456
415	B9-29F	137.64	41.64	661,000	27,521,462
416	B10-29F	130.19	39.38	671,000	26,425,641
417	B1-30F	138.34	41.85	663,000	27,745,125
418	B2-30F	122.13	36.94	642,000	23,718,257
419	B3-30F	125.07	37.83	642,000	24,289,219
420	B5-30F	121.90	36.87	642,000	23,673,590
421	B6-30F	138.34	41.85	663,000	27,745,125
422	B7-30F	130.56	39.49	690,000	27,251,136
423	B8-30F	137.77	41.68	669,000	27,880,859
424	B9-30F	137.64	41.64	669,000	27,854,551
425	B10-30F	130.19	39.38	679,000	26,740,701
426	B1-31F	138.34	41.85	671,000	28,079,907
427	B2-31F	122.13	36.94	650,000	24,013,811
428	B3-31F	125.07	37.83	650,000	24,591,889
429	B5-31F	121.90	36.87	650,000	23,968,588
430	B6-31F	138.34	41.85	671,000	28,079,907
431	B7-31F	130.56	39.49	698,000	27,567,091

序號	分配單元代號	產權面積		每坪單價 (元/坪)	該戶總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
432	B8-31F	137.77	41.68	677,000	28,214,263
433	B9-31F	137.64	41.64	677,000	28,187,640
434	B10-31F	130.19	39.38	687,000	27,055,760
435	B1-32F	138.34	41.85	679,000	28,414,690
436	B2-32F	122.13	36.94	658,000	24,309,366
437	B3-32F	125.07	37.83	658,000	24,894,558
438	B5-32F	121.90	36.87	658,000	24,263,586
439	B6-32F	138.34	41.85	679,000	28,414,690
440	B7-32F	130.56	39.49	706,000	27,883,046
441	B8-32F	137.77	41.68	685,000	28,547,666
442	B9-32F	137.64	41.64	685,000	28,520,729
443	B10-32F	130.19	39.38	695,000	27,370,820
444	B1-33F	138.34	41.85	687,000	28,749,473
445	B2-33F	122.13	36.94	666,000	24,604,920
446	B3-33F	125.07	37.83	666,000	25,197,228
447	B5-33F	121.90	36.87	666,000	24,558,584
448	B6-33F	138.34	41.85	687,000	28,749,473
449	B7-33F	130.56	39.49	714,000	28,199,002
450	B8-33F	137.77	41.68	693,000	28,881,070
451	B9-33F	137.64	41.64	693,000	28,853,817
452	B10-33F	130.19	39.38	703,000	27,685,880
453	武德殿	147.91	44.74	1,130,000	50,559,336
454	文化性服務設施(1-3F)	1,875.67	567.39	554,783	314,778,328
455	服務設施(捐贈)	463.01	140.06	635,028	88,942,374
456	捐贈機車位	508.38	153.78	322,000	49,518,754
更新後 1F 均價		2,689.63	648.12	1,371,033	888,590,013
更新後 2F 以上均價		62,503.19	18,965.13	592,518	11,237,183,437
更新後地面層均價		65,192.82	19,613.24	--	12,979,873,450

2. 停車位價值

地下一層至地下五層停車場，共設 452 部汽車停車位(不含派出所警用車位與機車停車位)。本案更新後汽車停車位價值，評估平均單價為 1,905,642 元/位，銷售總額 861,350,000 元。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層位置	車位種類	車位數量	車位價格(元/位)	權利價值(元)
地下二層	行動不便大車位	2	2,500,000	5,000,000
地下二層	平面大車位	56	2,450,000	137,200,000
地下二層	平面小車位	5	2,400,000	12,000,000
地下三層	行動不便大車位	4	2,400,000	9,600,000
地下三層	平面大車位	82	2,350,000	192,700,000
地下三層	平面小車位	9	2,300,000	20,700,000
地下四層	行動不便大車位	2	2,300,000	4,600,000
地下四層	平面大車位	22	2,250,000	49,500,000
地下四層	平面小車位	8	2,200,000	17,600,000
地下四層	機械車位	112	1,550,000	173,600,000
地下五層	行動不便大車位	2	2,200,000	4,400,000
地下五層	平面大車位	20	2,150,000	43,000,000
地下五層	平面小車位	9	2,100,000	18,900,000
地下五層	機械車位	119	1,450,000	172,550,000
計		452	1,905,642	861,350,000

3. 更新後總價值

上述更新後建築物總價值 13,125,584,578 元，扣除文化性服務設施捐贈部分、捐贈機車停車位後，可銷售總價值為 12,979,873,450 元，以上更新後價值未來仍須依事業暨權利變換計畫核定金額為準。

表 11-6 更新後鑑價結果一覽表

棟別、項目	銷售面積(不含車位)		評估單價 (元/坪)	評估總價 (元)
	m <sup>2</sup>	坪		
新莊派出所	3,331.19	1,041.18	644,009	670,527,361
A、B 棟(1+2 樓店面)	2,821.14	779.42	1,162,029	905,703,045
A、B 棟三樓以上(不含文化服務設施)	56,746.23	17,180.52	592,776	10,184,205,380
武德殿(1 樓)	161.26	44.74	1,130,000	50,559,336
平面車位	449	部	1,905,642	854,100,000
文化性服務設施(計入新北市政府應分回面積)	2,133.00	567.39	554,783	314,778,328
小計	65,192.82	19,613.24	--	12,979,873,450
捐贈用文化性服務設施(1+2+3 樓)	407.40	140.06	635,028	88,942,374
捐贈用機車位(1+B1+B2 樓)	580.54	153.78	322,000	49,518,754
捐贈用文化性服務設施汽車位(3 部)	3	部	2,416,667	7,250,000
小計	987.94	293.85	--	145,711,128
總計	66,180.76	19,907.09	--	13,125,584,578
不含文化性服務設施及捐贈機車位				
1F 面積(店面、派出所、武德殿)	2,689.63	648.12	1,371,033	888,590,013
更新後 2F 以上均價	62,503.19	18,965.13	592,518	11,237,183,437
車位	449	部	1,902,227	854,100,000
小計	65,192.82	19,613.24	--	12,979,873,450

註：實際更新後總價值，應依權利變換計畫核定內容為準。



## 拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

#### (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍內無都市更新條例第 30 條所定須列入共同負擔之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項公設用地。

#### (二)抵充之公有土地用地面積

本權利變換範圍內無可供抵充之公有土地。

#### (三)土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內土地所有權人無須負擔任何公共設施用地。

#### (四)平均公共設施用地負擔比例

本權利變換範圍內土地所有權人無須負擔任何公共設施用地，故無公共設施用地負擔比例。

### 二、費用負擔

#### (一)費用負擔總額

本案執行之共同負擔費用包括重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，總計為 4,034,574,713 元；另本案因需辦理占有他人土地舊違章建築戶現地安置之處理，故共同負擔需扣除前述現地安置戶之應負擔成本費用，初估約 90,186,700 元。(詳本案權利變換計畫書第玖章)

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置應負擔成本後共同負擔總額

$$=4,034,574,713(\text{元}) - 90,186,700 \text{ 元}$$

$$=3,944,388,013(\text{元})$$

故共同負擔金額為 3,944,388,013 元，其費用全部由實施者負擔，而土地所有權人依都市更新條例第 30 條規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

#### (二)更新後總價值

本案更新後可分配因本案需處理占有他人舊違章建築戶之安置，故本案更新後總價值，需扣除占有他人舊違章建築戶實際安置面積價值，初估為 199,401,144 元(詳本案權利變換計畫書第玖章)，扣除後餘可分配單元及停車位銷售總額為 12,780,472,306 元

扣除占有他人舊違章建築戶現地安置面積價值後，可分配總價值

$$=12,979,873,450(\text{元}) - 199,401,144(\text{元})$$

$$=12,780,472,306(\text{元})$$

#### (三)平均費用負擔比例

平均費用負擔比例 = 共同負擔費用 / 更新後總價值

$$=3,944,388,013(\text{元}) / 12,780,472,306(\text{元}) \times 100\%$$

$$=30.86\%$$

### 三、土地所有權人共同負擔比例及額度

土地所有權人平均共同負擔比例

= 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例

$$=0\% + 30.86\%$$

$$=30.86\%$$

### 四、土地所有權人共同負擔額度

依本案與新北市簽定之契約，實施者承諾共同負擔比例不得超過 28.88%，若經都市更新委員會核定之共同負擔比例與前述比例不同時，應適用較低之共同負擔計算權利分配。

本案依 28.88% 之共同負擔比例，計算本案共同負擔額度計 3,691,000,402 元。

$$\text{共同負擔總額} : 12,780,472,306(\text{元}) \times 28.88\% = 3,691,000,402(\text{元})$$

## 五、實施者可分配價值

因本案需處理占有他人舊違章建築戶，故實施者可分配價值需包含舊違章應分配之價值，相關實施者可分配價值

=12,780,472,306(元)-3,691,000,402(元)

=9,089,471,904(元)

表 12-1 更新後可分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值合計 (元)	權利價值 比率(%)	共同負擔比例 28.88%計算之 應負擔費用	可分配價值 (元)
1	新北市	3,199,728,909	78.4682%	2,896,261,577	7,132,344,993
2	皇翔投資股份有限公司	70,752,735	1.7351%	64,042,548	157,711,427
3	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	640,060,142	15.6964%	579,354,187	1,426,719,868
4	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	118,048,325	2.8949%	106,850,771	263,131,122
5	皇銘實業股份有限公司	22,285,563	0.5465%	20,171,317	49,673,964
6	黃金福	26,865,330	0.6588%	24,316,311	59,881,441
	合計	4,077,741,004	--	3,691,000,402	9,089,471,904

## 拾參、更新後分配面積及位置

### 一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地，土地面積合計 7,530.80 m<sup>2</sup>，其中位於商業區土地面積為 1,624.40 m<sup>2</sup>，位於住宅區土地面積為 5,874.41 m<sup>2</sup>，人行步道 29.39 m<sup>2</sup>，學校用地 2.60 m<sup>2</sup>。更新後，本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內土地依使用分區合併成 4 筆地號，依土地使用分區劃分為新北市新莊區文德段 a 地號及 b 地號，分屬商業區及住宅區。

本案更新後土地計採共同持分方式，各戶持分比例詳表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表。

### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後規劃興建 2 棟鋼骨鋼筋混凝土住宅大樓（分屬 A、B 兩棟），分別為地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層；地下 5 層。本案共計 453 個分配單元，452 席停車位，其可供分配方式可分為以下二部份說明。

#### （一）折價抵付共同負擔

本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

#### （二）土地所有權人及權利變換關係人申請分配

除折價抵付予實施者之更新後土地及建築物，其餘單元由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇之。

### 三、更新後土地持分比例及共有部份比例拆算原則

#### （一）本案大公公設部分(公 1)項目如下：

1. 第一層：社區大廳、腳踏車停車位空間、樓梯間、騎樓、電樓梯間、機車車道等依法應列入共同使用部分均屬之。
2. 地下一層：固定設備及機車空間等依法應列入共同使用部分均屬之。
3. 地下二層：固定設備等依法應列入共同使用部分均屬之。
4. 地下三層：固定設備等依法應列入共同使用部分均屬之。

5. 地下四層：固定設備等依法應列入共同使用部分均屬之。
6. 地下五層：固定設備等依法應列入共同使用部分均屬之。

#### （二）本案店舖與住宅公設部分(公 1)項目如下：

1. 第二層：A 及 B 棟電樓梯間等依法應列入共同使用部分均屬之。
2. 第三層：社區公設等依法應列入共同使用部分均屬之。
3. 第四層：社區公設等依法應列入共同使用部分均屬之。
4. A 棟
  - (1) 第四層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (2) 第五層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (3) 第六至十三層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (4) 第十四層：梯廳、中繼機房、陽台、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (5) 第十五至十七層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (6) 第十八層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (7) 第十九層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (8) 第二十至二十七層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (9) 屋頂突出物：電梯機房、水箱、消防水箱等依法應列入共同使用部分均屬之。
5. B 棟
  - (1) 第五層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (2) 第六層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (3) 第七至十三層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (4) 第十四層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (5) 第十五至十七層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (6) 第十八層：梯廳、中繼機房、陽台、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (7) 第十九層：梯廳、中繼機房、陽台、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (8) 第二十至二十七層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (9) 第二十八至三十三層：梯廳、電梯等依法應列入共同使用部分均屬之。
  - (10) 屋頂突出物：電梯機房、水箱、消防水箱等依法應列入共同使用部分均屬之。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

總產權面積：65808.56 m <sup>2</sup> (23,967.97 坪)																										
編號	戶號	樓層	專有部分面積					專有小計 (m <sup>2</sup> )	全部共有 (大公) (m <sup>2</sup> )	部分共有一 (店舖+住戶 公) (m <sup>2</sup> )	部分共有二 (車道公) (m <sup>2</sup> )	部分共有三 (警察局公) (m <sup>2</sup> )	部分共有四 (使公眾使 用車公) (m <sup>2</sup> )	公設 合計 (m <sup>2</sup> )	建物合計 平方公 尺(m <sup>2</sup> )	公設比 %	土地持分		其他 露臺 面積 (m <sup>2</sup> )							
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )										INT	7474.75 m <sup>2</sup>								
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台										雨遮	小計		持分 (/500000)	產登面積 (m <sup>2</sup> )					
0	新莊派出所	1F	331.39			1769.17		83.64	1852.81	560.48	99495	1571.71	1571.71	3424.52	1035.92	19588	293.78									
		2F	359.13				20.91																			
		3F	359.13				20.91																			
		4F	359.52				20.91																			
		5F	360.00				20.91																			
	警民連線 中心	1F	9.41			9.41	0.00	9.41	2.85	505	7.98	7.98	17.39	5.26	99	1.48										
新莊派出所合計		1778.58	0.00	0.00	1778.58	83.64	0.00	83.64	1862.22	563.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100000	1579.69	0.00	0.00	1579.69	3331.19	1041.18	3441.91	19687	294.31	0.00

1~2F 店鋪																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店鋪+住戶公)		公設合計 小計(m <sup>2</sup> )	建物合計		公設比 %	土地持分		其他 露臺 面積 (m <sup>2</sup> )	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪		%	INT		7474.75 m <sup>2</sup>
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮							小計			持分 (/500000)		產登面積 (m <sup>2</sup> )		
1	店鋪 1	1~2F	78.72	26.43	13.93	119.08			0	275.46	83.33	628	35.86	662	81.56	117.42	392.88	118.85	29.9%	2912	43.68	
			156.38			156.38			0													
2	店鋪 2		55.69	18.83	14.38	88.90			0	142.64	43.15	326	18.62	342	42.14	60.76	203.40	61.53	29.9%	1508	22.62	
			53.74			53.74			0													
3	店鋪 3		61.98	20.99	16.27	99.24			0	158.63	47.99	362	20.67	381	46.94	67.61	226.24	68.44	29.9%	1677	25.15	
			59.39			59.39			0													
4	店鋪 4		51.86	17.60	16.27	85.73			0	141.69	42.86	323	18.45	340	41.89	60.34	202.03	61.11	29.9%	1498	22.47	
			55.96			55.96			0													
5	店鋪 5		95.38	32.85	86.22	214.45			0	387.80	117.31	885	50.54	931	114.70	165.24	553.04	167.29	29.9%	4100	61.49	
			173.35			173.35			0													
6	店鋪 6	63.31	21.55	17.55	102.41			0	170.17	51.48	388	22.16	409	50.39	72.55	242.72	73.42	29.9%	1799	26.98		
		67.76			67.76			0														
7	店鋪 7	61.95	21.30	17.55	100.80			0	178.62	54.03	408	23.30	429	52.85	76.15	254.77	77.07	29.9%	1888	28.32		
		77.82			77.82			0														
8	店鋪 8	66.71		19.09	85.80			0	158.29	47.88	361	20.62	380	46.82	67.44	225.73	68.28	29.9%	1673	25.09		
		72.49			72.49			0														
9	店鋪 9	74.92		22.48	97.40			0	193.41	58.51	441	25.19	464	57.17	82.36	275.77	83.42	29.9%	2045	30.67		
		96.01			96.01			0														
1~2F 店鋪小計			1423.42	159.55	223.74	1806.71	0		0	1806.71	546.53	4122	235.41	4338	534.46	769.87	2576.58	779.42		19100	286.47	0.00

A 棟集合住宅																							
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分		其他		
			主建物面積(m²)				附屬建物面積(m²)		(m²)	坪	/100000	(m²)	/100000	(m²)	小計(m²)	平方公尺(m²)	坪	%	INT	7474.75 m²	露臺 面積 (m²)		
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮											小計	持分 (/500000)		產登面積 (m²)	
10	A1	4F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	6.01	
11	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	12.49	
12	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
13	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
14	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	7.45	
15	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	6.01	
16	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	9.32	
17	A1		5F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
18	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
19	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
20	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
21	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
22	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
23	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		
24	A1	6F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
25	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
26	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
27	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
28	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
29	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
30	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		
31	A1		7F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
32	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
33	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
34	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
35	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
36	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
37	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		

A棟集合住宅																							
編號	戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計 小計(m²)	建物合計		公設比 %	土地持分		其他 面積(m²)	
			主建物面積(m²)				附屬建物面積(m²)			(m²)	坪	/100000	(m²)	/100000	(m²)		平方公尺(m²)	坪		INT	7474.75 m²		露臺
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計											持分 (/500000)	產登面積 (m²)		
38	A1	8F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57		
39	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
40	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
41	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
42	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
43	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
44	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		
45	A1		9F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
46	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
47	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
48	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
49	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
50	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
51	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		
52	A1	10F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
53	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
54	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
55	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
56	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
57	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
58	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		
59	A1		11F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
60	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96		
61	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47		
62	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45		
63	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22		
64	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72		
65	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80		

A棟集合住宅																							
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分			其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪		%	INT	7474.75 m <sup>2</sup>		露臺
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮							小計			持分 (/500000)		產登面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )		
66	A1	12F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	44.51	149.02	45.08	29.9%	44.51	1105	16.57		
67	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	37.60	125.65	38.01	29.9%	37.60	931	13.96		
68	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	44.33	148.23	44.84	29.9%	44.33	1098	16.47		
69	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	44.21	147.99	44.77	29.9%	44.21	1097	16.45		
70	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	38.20	127.83	38.67	29.9%	38.20	948	14.22		
71	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	44.93	150.41	45.50	29.9%	44.93	1115	16.72		
72	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	31.76	106.23	32.13	29.9%	31.76	787	11.80		
73	A1		13F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	44.51	149.02	45.08	29.9%	44.51	1105	16.57	
74	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	37.60	125.65	38.01	29.9%	37.60	931	13.96		
75	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	44.33	148.23	44.84	29.9%	44.33	1098	16.47		
76	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	44.21	147.99	44.77	29.9%	44.21	1097	16.45		
77	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	38.20	127.83	38.67	29.9%	38.20	948	14.22		
78	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	44.93	150.41	45.50	29.9%	44.93	1115	16.72		
79	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	31.76	106.23	32.13	29.9%	31.76	787	11.80		
80	A1	14F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	44.51	149.02	45.08	29.9%	44.51	1105	16.57	
81	A2		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	44.33	148.23	44.84	29.9%	44.33	1098	16.47		
82	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	44.21	147.99	44.77	29.9%	44.21	1097	16.45		
83	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	38.20	127.83	38.67	29.9%	38.20	948	14.22		
84	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	44.93	150.41	45.50	29.9%	44.93	1115	16.72		
85	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	31.76	106.23	32.13	29.9%	31.76	787	11.80		
86	A1		15F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	44.51	149.02	45.08	29.9%	44.51	1105	16.57	
87	A2			76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	37.60	125.65	38.01	29.9%	37.60	931	13.96	
88	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	44.33	148.23	44.84	29.9%	44.33	1098	16.47		
89	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	44.21	147.99	44.77	29.9%	44.21	1097	16.45		
90	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	38.20	127.83	38.67	29.9%	38.20	948	14.22		
91	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	44.93	150.41	45.50	29.9%	44.93	1115	16.72		
92	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	31.76	106.23	32.13	29.9%	31.76	787	11.80		



A 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分		其他
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪		%	INT	
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計							持分 (/500000)			產登面積 (m <sup>2</sup> )		面積 (m <sup>2</sup> )	
93	A1	16F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
94	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
95	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
96	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
97	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
98	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
99	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
100	A1		17F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
101	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
102	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
103	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
104	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
105	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
106	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
107	A1	18F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
108	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
109	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
110	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
111	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
112	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
113	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
114	A1		19F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
115	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
116	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
117	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
118	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
119	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
120	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	

A 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分		其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪		%	INT		7474.75 m <sup>2</sup>
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮							小計			持分 (/500000)		產登面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )	
121	A1	20F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
122	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
123	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
124	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
125	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
126	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
127	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
128	A1		21F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
129	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
130	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
131	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
132	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
133	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
134	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
135	A1	22F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
136	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
137	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
138	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
139	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
140	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
141	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
142	A1		23F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
143	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
144	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
145	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
146	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
147	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
148	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	

A 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分		其他
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		小計(m <sup>2</sup> )	平方公尺(m <sup>2</sup> )		坪	%	
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計							持分 (/500000)			產登面積 (m <sup>2</sup> )			面積 (m <sup>2</sup> )
149	A1	24F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57	
150	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
151	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
152	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
153	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
154	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
155	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
156	A1		25F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
157	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
158	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
159	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
160	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
161	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
162	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
163	A1	26F		89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
164	A2		76.86			76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
165	A3		87.64			87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
166	A5		88.18			88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
167	A6		80.00			80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
168	A7		90.25			90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
169	A8		67.19			67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
170	A1		27F	89.28			89.28	11.05	4.18	15.23	104.51	31.61	238	13.59	251	30.92	44.51	149.02	45.08	29.9%	1105	16.57
171	A2	76.86				76.86	5.55	5.64	11.19	88.05	26.64	201	11.48	212	26.12	37.60	125.65	38.01	29.9%	931	13.96	
172	A3	87.64				87.64	12.12	4.14	16.26	103.90	31.43	237	13.53	250	30.80	44.33	148.23	44.84	29.9%	1098	16.47	
173	A5	88.18				88.18	11.46	4.14	15.60	103.78	31.39	237	13.53	249	30.68	44.21	147.99	44.77	29.9%	1097	16.45	
174	A6	80.00				80.00	3.99	5.64	9.63	89.63	27.11	205	11.71	215	26.49	38.20	127.83	38.67	29.9%	948	14.22	
175	A7	90.25				90.25	11.05	4.18	15.23	105.48	31.91	241	13.76	253	31.17	44.93	150.41	45.50	29.9%	1115	16.72	
176	A8	67.19				67.19	4.60	2.68	7.28	74.47	22.53	170	9.71	179	22.05	31.76	106.23	32.13	29.9%	787	11.80	
A 棟集合住宅小計				13828.74	0.00	13828.74	13828.74	1430.13	728.76	2158.89	15987.63	4836.26	36495	2083.96	38404	4731.40	6815.36	22802.99	6897.90	49.91	169013	2534.60

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分)		其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )												INT	7474.75 m <sup>2</sup>		露臺
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )	平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪	%	持分 (/500000)	產登面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )
177	B1	5F	84.76			84.76	5.50	6.94	12.44	97.20	29.40	222	12.68	233	28.71	41.39	138.59	41.92	29.9%	1028	15.42	27.70
178	B2		38.74			38.74	2.27	3.03	5.30	44.04	13.32	101	5.77	106	13.06	18.83	62.87	19.02	30.0%	466	6.99	
179	B2-1		37.42			37.42	2.27	1.90	4.17	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
180	B3		26.09			26.09		2.10	2.10	28.19	8.53	65	3.71	68	8.38	12.09	40.28	12.18	30.0%	298	4.47	
181	B3-1		26.57			26.57	4.53		4.53	31.10	9.41	71	4.06	75	9.24	13.30	44.40	13.43	30.0%	329	4.94	
182	B3-2		26.09			26.09		2.10	2.10	28.19	8.53	65	3.71	68	8.38	12.09	40.28	12.18	30.0%	298	4.47	
183	B5		37.42			37.42	2.27	1.90	4.17	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
184	B5-1		38.74			38.74	2.27	3.03	5.30	44.04	13.32	101	5.77	106	13.06	18.83	62.87	19.02	30.0%	466	6.99	
185	B6		81.54			81.54	5.50	6.94	12.44	93.98	28.43	214	12.22	226	27.84	40.06	134.04	40.55	29.9%	994	14.91	27.22
186	B7		80.50			80.50	5.50	4.69	10.19	90.69	27.43	207	11.82	218	26.86	38.68	129.37	39.13	29.9%	959	14.39	27.22
187	B8	84.25			84.25	4.96	7.23	12.19	96.44	29.17	220	12.56	232	28.58	41.14	137.58	41.62	29.9%	1020	15.30	8.94	
188	B9	84.06			84.06	4.96	7.30	12.26	96.32	29.14	220	12.56	231	28.46	41.02	137.34	41.55	29.9%	1018	15.27	8.94	
189	B10	81.37			81.37	5.50	4.84	10.34	91.71	27.74	209	11.93	220	27.10	39.03	130.74	39.55	29.9%	969	14.54	27.70	
190	B1	6F	84.76			84.76	5.50	6.94	12.44	97.20	29.40	222	12.68	233	28.71	41.39	138.59	41.92	29.9%	1028	15.42	
191	B2		38.74			38.74	2.27	3.03	5.30	44.04	13.32	101	5.77	106	13.06	18.83	62.87	19.02	30.0%	466	6.99	
192	B2-1		37.42			37.42	2.27	1.90	4.17	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
193	B3		39.37			39.37	2.27	2.24	4.51	43.88	13.27	100	5.71	105	12.94	18.65	62.53	18.92	29.8%	464	6.96	
194	B3-1		39.37			39.37	2.27	2.24	4.51	43.88	13.27	100	5.71	105	12.94	18.65	62.53	18.92	29.8%	464	6.96	
195	B5		37.42			37.42	2.27	1.90	4.17	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
196	B5-1		38.74			38.74	2.27	3.03	5.30	44.04	13.32	101	5.77	106	13.06	18.83	62.87	19.02	30.0%	466	6.99	
197	B6		83.45			83.45	5.50	6.94	12.44	95.89	29.01	219	12.51	230	28.34	40.85	136.74	41.36	29.9%	1014	15.21	
198	B7		80.84			80.84	5.50	4.69	10.19	91.03	27.54	208	11.88	219	26.98	38.86	129.89	39.29	29.9%	962	14.43	
199	B8		84.25			84.25	4.96	7.23	12.19	96.44	29.17	220	12.56	232	28.58	41.14	137.58	41.62	29.9%	1020	15.30	
200	B9	84.06			84.06	4.96	7.30	12.26	96.32	29.14	220	12.56	231	28.46	41.02	137.34	41.55	29.9%	1018	15.27		
201	B10	81.37			81.37	5.50	4.84	10.34	91.71	27.74	209	11.93	220	27.10	39.03	130.74	39.55	29.9%	969	14.54		

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分)		其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		小計(m <sup>2</sup> )	平方公尺(m <sup>2</sup> )		坪	%		INT
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮							小計			(/500000)			產登面積(m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )
202	B1	7F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
203	B2		38.56			38.56	2.27	3.21	5.48	44.04	13.32	101	5.77	106	13.06	18.83	62.87	19.02	30.0%	466	6.99	
204	B2-1		37.42			37.42	2.27	1.90	4.17	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
205	B3		39.19			39.19	2.27	2.31	4.58	43.77	13.24	100	5.71	105	12.94	18.65	62.42	18.88	29.9%	463	6.95	
206	B3-1		39.37			39.37	2.24	2.24	4.48	43.85	13.26	100	5.71	105	12.94	18.65	62.50	18.91	29.8%	464	6.96	
207	B5		37.24			37.24	2.27	2.08	4.35	41.59	12.58	95	5.43	100	12.32	17.75	59.34	17.95	29.9%	439	6.59	
208	B5-1		38.63			38.63	2.27	3.03	5.30	43.93	13.29	100	5.71	105	12.94	18.65	62.58	18.93	29.8%	464	6.96	
209	B6		83.27			83.27	5.50	7.19	12.69	95.96	29.03	219	12.51	230	28.34	40.85	136.81	41.39	29.9%	1014	15.21	
210	B7		80.58			80.58	5.50	4.94	10.44	91.02	27.53	208	11.88	219	26.98	38.86	129.88	39.29	29.9%	962	14.43	
211	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
212	B9	84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30		
213	B10	80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47		
214	B1	8F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
215	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
216	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
217	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
218	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
219	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
220	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
221	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
222	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合 計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )			附屬建物面積(m <sup>2</sup> )													INT	7474.75 m <sup>2</sup>		露臺
			室 內	夾 層	騎 樓	小計	陽 台	雨 遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	產 登 面 積 (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計 (m <sup>2</sup> )	平方公 尺(m <sup>2</sup> )	坪			%	
223	B1	9F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
224	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
225	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
226	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
227	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
228	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
229	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
230	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
231	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
232	B1		10F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
233	B2	75.98				75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
234	B3	78.56				78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
235	B5	75.87				75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
236	B6	84.32				84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
237	B7	81.08				81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
238	B8	84.25				84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
239	B9	84.06				84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
240	B10	80.99				80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
241	B1	11F		84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
242	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
243	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
244	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
245	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
246	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
247	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
248	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
249	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合 計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他 露臺	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )			附屬建物面積(m <sup>2</sup> )													INT	7474.75 m <sup>2</sup>		
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	產登面積 (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計 (m <sup>2</sup> )	平方公 尺(m <sup>2</sup> )	坪	%	持分 (/500000)	產登面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )
250	B1	12F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
251	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
252	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
253	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
254	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
255	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
256	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
257	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
258	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
259	B1		13F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
260	B2	75.98				75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
261	B3	78.56				78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
262	B5	75.87				75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
263	B6	84.32				84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
264	B7	81.08				81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
265	B8	84.25				84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
266	B9	84.06				84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
267	B10	80.99				80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
268	B1	14F		84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
269	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
270	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
271	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
272	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
273	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
274	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
275	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
276	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積						專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合 計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他	
			主建物面積(m <sup>2</sup> )			附屬建物面積(m <sup>2</sup> )													INT	7474.75 m <sup>2</sup>		
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	產登面積 (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計 (m <sup>2</sup> )	平方公 尺(m <sup>2</sup> )	坪	%	持分 (/500000)	產登面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )
277	B1	15F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
278	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
279	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
280	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
281	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
282	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
283	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
284	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
285	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
286	B1		16F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
287	B2	75.98				75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
288	B3	78.56				78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
289	B5	75.87				75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
290	B6	84.32				84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
291	B7	81.08				81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.10	39.03	130.55	39.49	29.9%	968	14.52	
292	B8	84.25				84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
293	B9	84.06				84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
294	B10	80.99				80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	











B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合 計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )													INT	7474.75 m <sup>2</sup>	
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )	平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪	%			持分 (/500000)
391	B1	29F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
392	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
393	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
394	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
395	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
396	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.11	39.04	130.56	39.49	29.9%	968	14.52	
397	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
398	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
399	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
400	B1		30F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
401	B2	75.98				75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
402	B3	78.56				78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
403	B5	75.87				75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
404	B6	84.32				84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
405	B7	81.08				81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.11	39.04	130.56	39.49	29.9%	968	14.52	
406	B8	84.25				84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
407	B9	84.06				84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
408	B10	80.99				80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
409	B1	31F		84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
410	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
411	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
412	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
413	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
414	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.11	39.04	130.56	39.49	29.9%	968	14.52	
415	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
416	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
417	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	

B 棟集合住宅																						
編號	戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		公設一 (大公)		公設二 (店舖+住戶公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他
			主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )					/100000	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )		平方公尺(m <sup>2</sup> )	坪		%	INT	
			室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪											
418	B1	32F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
419	B2		75.98			75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
420	B3		78.56			78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
421	B5		75.87			75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
422	B6		84.32			84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
423	B7		81.08			81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.11	39.04	130.56	39.49	29.9%	968	14.52	
424	B8		84.25			84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
425	B9		84.06			84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
426	B10		80.99			80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
427	B1		33F	84.39			84.39	5.50	7.12	12.62	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39
428	B2	75.98				75.98	4.53	5.11	9.64	85.62	25.90	195	11.13	206	25.38	36.51	122.13	36.94	29.9%	905	13.57	
429	B3	78.56				78.56	4.53	4.56	9.09	87.65	26.51	200	11.42	211	26.00	37.42	125.07	37.83	29.9%	927	13.90	
430	B5	75.87				75.87	4.53	5.11	9.64	85.51	25.87	195	11.13	205	25.26	36.39	121.90	36.87	29.9%	903	13.54	
431	B6	84.32				84.32	5.50	7.19	12.69	97.01	29.35	221	12.62	233	28.71	41.33	138.34	41.85	29.9%	1026	15.39	
432	B7	81.08				81.08	5.50	4.94	10.44	91.52	27.68	209	11.93	220	27.11	39.04	130.56	39.49	29.9%	968	14.52	
433	B8	84.25				84.25	4.96	7.42	12.38	96.63	29.23	220	12.56	232	28.58	41.14	137.77	41.68	29.9%	1022	15.33	
434	B9	84.06				84.06	4.96	7.48	12.44	96.50	29.19	220	12.56	232	28.58	41.14	137.64	41.64	29.9%	1020	15.30	
435	B10	80.99				80.99	5.50	4.84	10.34	91.33	27.63	208	11.88	219	26.98	38.86	130.19	39.38	29.8%	965	14.47	
<b>B 棟集合住宅小計</b>				<b>20984.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20984.17</b>	<b>1309.92</b>	<b>1541.10</b>	<b>2851.02</b>	<b>23835.19</b>	<b>7210.14</b>	<b>54336</b>	<b>3102.34</b>	<b>57258</b>	<b>7054.58</b>	<b>10156.92</b>	<b>33992.11</b>	<b>10282.61</b>		<b>251988</b>	<b>3779.35</b>

戶號	樓層	專有部分面積							專有小計		全部共有 (大公)		部分共有一 (店舖+住戶公)		部分共有二 (車公)		部分共有三 (警察局公)		部分共有四 (使公眾使用車公)		公設合計	建物合計		公設比	土地持分(面積)		其他			
		主建物面積(m <sup>2</sup> )				附屬建物面積(m <sup>2</sup> )																			INT	7474.75 m <sup>2</sup>	露臺	約定專用		
		室內	夾層	騎樓	小計	陽台	雨遮	小計	(m <sup>2</sup> )	坪	/1000 00	(m <sup>2</sup> )	/1000 00	(m <sup>2</sup> )	/1000 00	(m <sup>2</sup> )	/100000	(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )	平方公尺 (m <sup>2</sup> )	坪	%	持分 (/500000)	產登面 積(m <sup>2</sup> )					面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (m <sup>2</sup> )
武德殿	1F	130.83			130.83			0.00	130.83	39.58	299	17.08									17.08	147.91	44.74		1383	20.75				
服務設施 (計入 新北市政府應 分回面積)	1F	103.96			1921.67			0.00	2069.16	625.92	4720	269.52									269.52	2338.68	707.45		21875	328.08				
	2F	883.55				72.18		72.18																						
	3F	934.16				75.31		75.31																						
捐贈機車位(供公眾使用空間)	辦公室-1	6.23			6.23			0.00	6.23	1.88	14	0.80									51191	253.20	254.00	260.23	78.72		66	0.99		
	辦公室-2	5.94			5.94				5.94	1.80	14	0.80									48809	241.41	242.21	248.15	75.07		63	0.94		
小計		2064.67	0.00	0.00	2064.67	147.49	0.00	147.49	2212.16	669.18	5047	288.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100000	494.61	782.81	2994.97	905.98		23387	350.76	0.00	0.00	
更新後總產權面積		40079.58	159.55	223.74	40462.87	2971.18	2269.86	5241.04	45703.91	13825.43	100000	5709.91	100000	12320.44		13424.40	100000	1579.69	100000	494.61	20104.65	65808.56	19907.09		483175	7246.45	169.00	0.00		
武德殿	1F	130.83			130.83				130.83	39.58	299	17.08									17.08	147.91	44.74		1383	20.75				
服務設施(捐贈)(原面積:123.24坪)	1~3F	407.40			407.40				407.40	123.24	921	55.61									55.61	463.01	140.06		4511	67.66		123.34	坪	
		1514.27			1514.27	147.49		147.49	1661.76	502.68	3543	213.91										213.91	1875.67	567.39		17364	260.42			
捐贈機車	辦公室-1	6.23			6.23				6.23	1.88	14	0.80									51191	253.20	254.00	260.23	78.72		66	0.99		

位 (供公 眾	辦公 室-2	5.94			5.94				5.94	1.80	14	0.80							48809	241.41	242.21	248.15	75.07		63	0.94				
捐贈 合計		2064.67	0.00	0.00	2064.67	147.49	0.00	147.49	2212.16	669.18	4791	288.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100000	494.61	782.81	2994.97	905.98	0.00	23387	350.76	0.00	123.34 坪		
車公																									16825	252.36				
店舖+ 住宅 總計		36236.33	159.55	223.74	36619.62	2740.05		5009.91	41629.53	12592.93	94953	5421.71	100000	12320.44											17742.15	59371.68	17959.93	440101	6600.42	169.00
購買 車位 者																										16825	252.36			
總合 計		40079.58	159.55	223.74	40462.87	2971.18	2269.86	5241.04	45703.91	13825.43	100000	5709.91	100000	12320.44		13424.40	100000	1579.69	100000	494.61	20104.65	65808.56	19907.09		500000	7498.81	169.00	0.00		















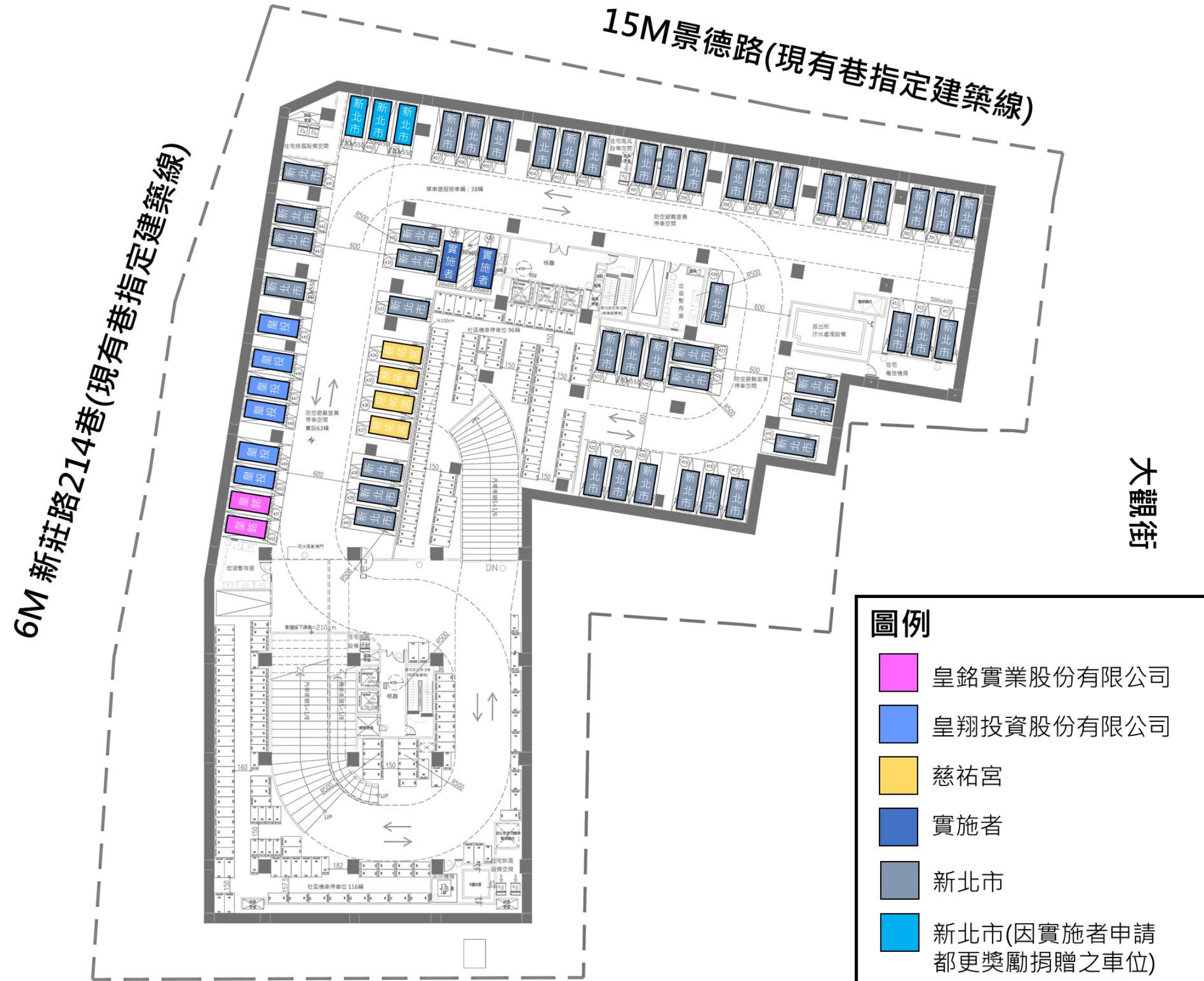


圖 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下二層)

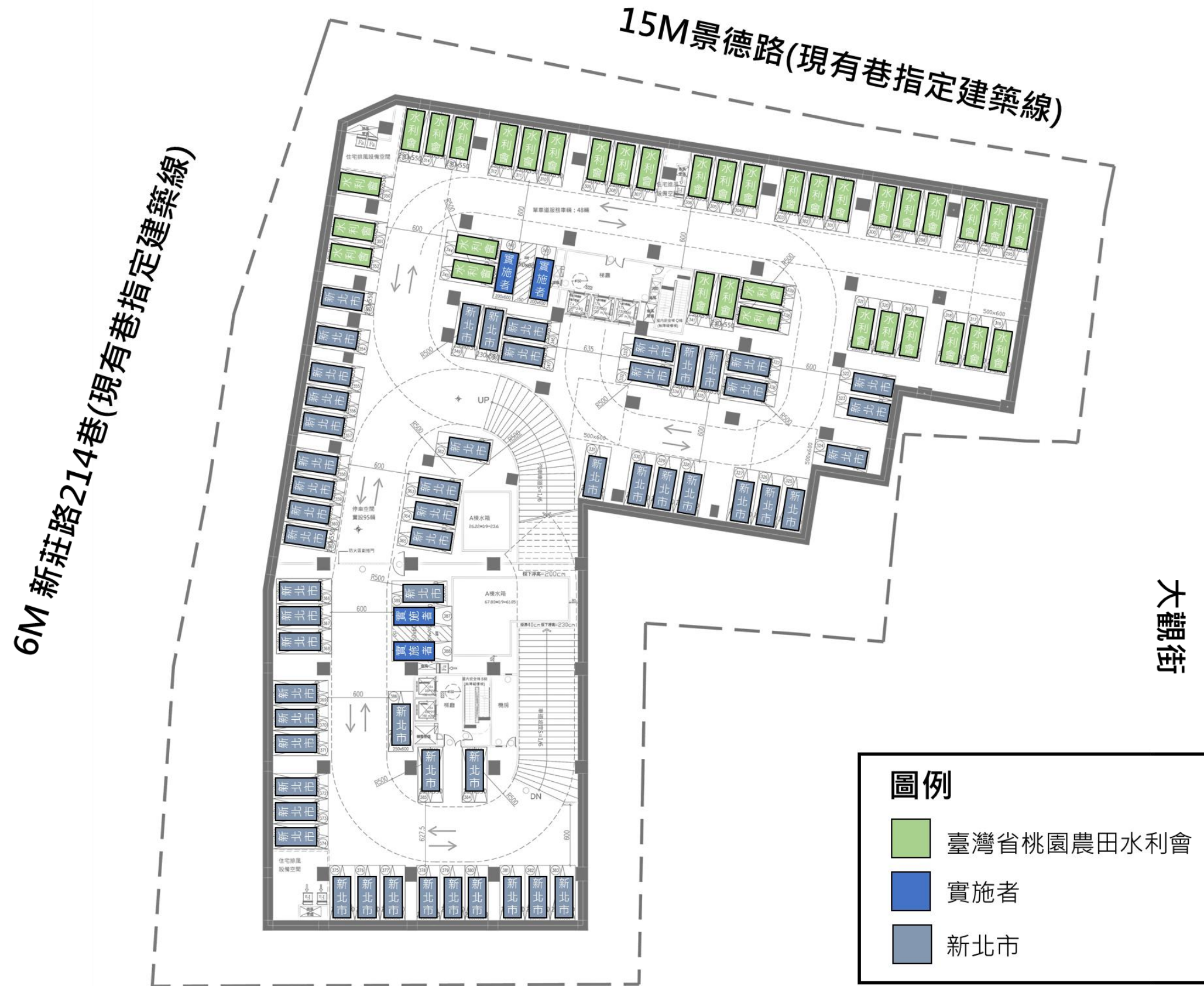


圖 13-4 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下三層)



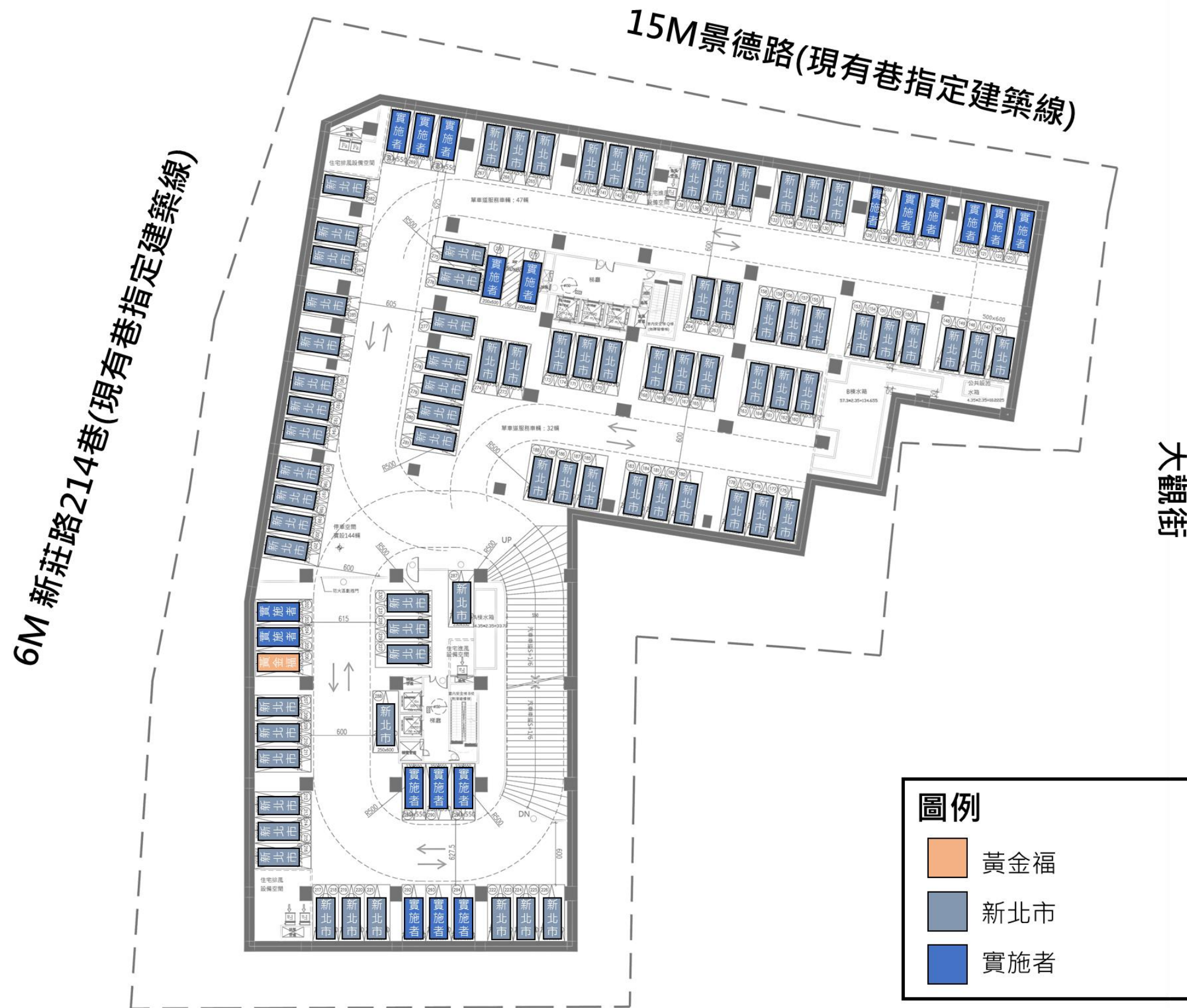


圖 13-5 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下四層)

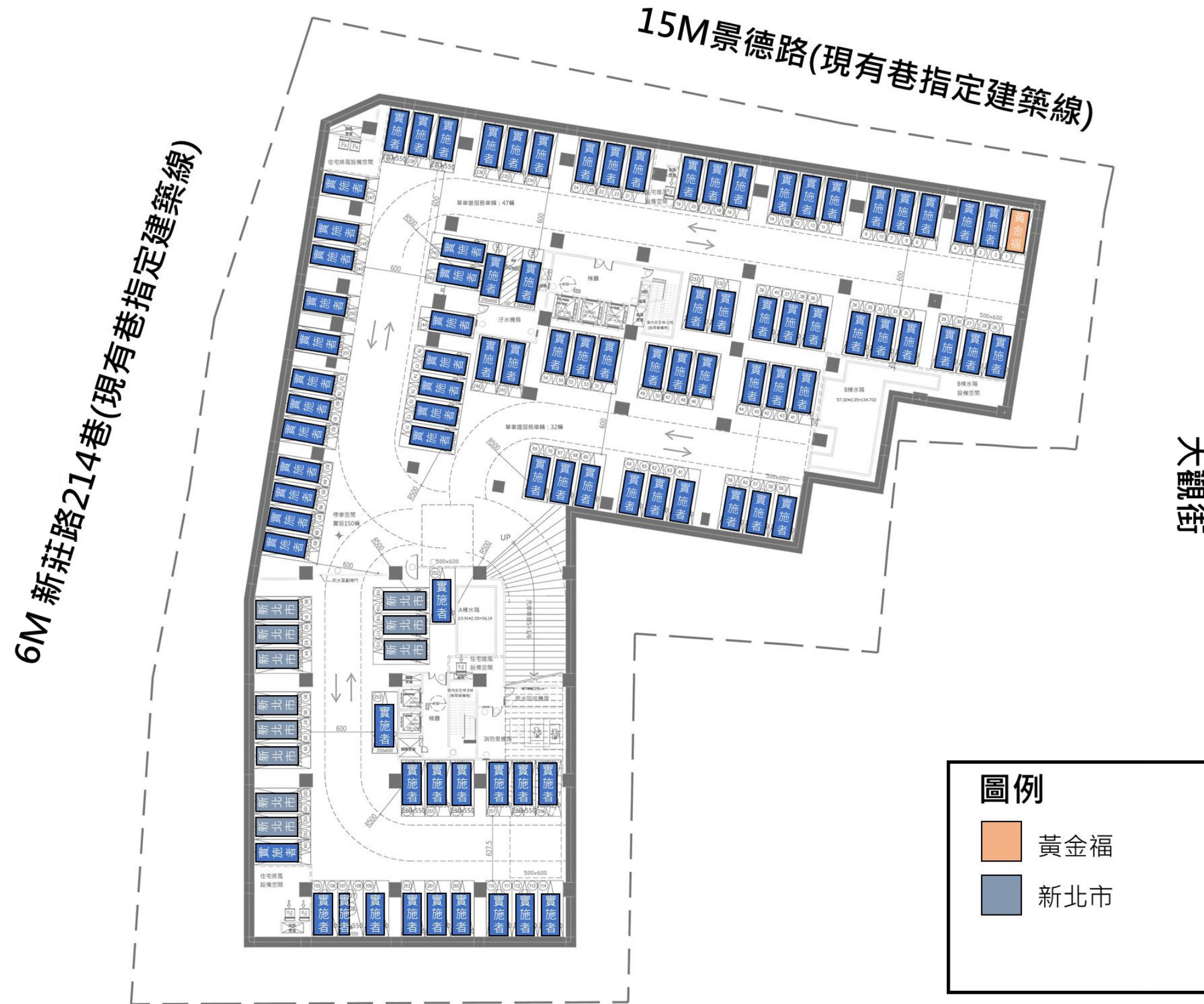


圖 13-6 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下五層)

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、法令依據

依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條規定，實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之參與意願及分配位置意願進行調查；另依同辦法第 11 條規定，實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之，其期限不得少於 30 日。

### 二、申請分配位置通知

實施者於 102 年 10 月 9 日以雙掛號方式發出申請分配通知（皇翔字第 1020347 號函），並依 102 年 10 月 8 日舉辦之公聽會所公佈之分配原則，請各土地所有權人於 102 年 10 月 14 日至 102 年 11 月 12 日內，就分配位置（詳圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖及圖 13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖）提出申請。

#### （一）選配原則

1. 除指定分回項目為新北市分回外，餘可選配所需單元為原則。
2. 為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，選配單元以一戶一車位為原則，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值上下 10% 為原則。
3. 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符上述選屋原則無法參與分配者，依都市更新條例第 31 條規定，以領取更新前權利價值之現金補償，或填具合併選配協議書與其他權利人合併方式參與分配。
4. 未於期限內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，由實施者先行協調或由申請人自行調整，仍有重複或未提出申請者，均以公開抽籤方式分配，並於選配會後寄發抽籤分配結果。

#### （二）於申請分配期限內提出申請者

1. 同意參與者：進行選配；若未達最小分配單元，建議採合併分配或領取更新前權利價值補償金。

2. 不同意參與者：不同意參與分配，依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條第 2 項，領取更新前權利價值補償金。
3. 截止至選屋期，本案土地所有權人選配意願及選配申請單元整理如後。

#### （三）未於申請分配期限內提出申請者

本案共計 3 位土地所有權人或權利變換關係人未於規定期限內提出申請，依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，本案於 102 年 11 月 21 日辦理公開抽籤。

表 14-1 申請分配結果彙整表

序號	權利人 (管理人)	參與權利變換意願		申請分配位置			備註
		繳回與否	同意與否	申請書繳回與否	單元	停車位	
1	新北市	v	v	v	派出所 1F~5F、警民連線中心 文化性服務設施 1~3F 武德殿 A 棟 16F~24F B 棟 8F、10F~13F、15F~16F、23F~32F 及 B2-9F、B3-9F、B5-9F、B6-9F、B7-9F、 B8-9F、B9-9F、B10-9F、B1-14F、 B2-14F、B3-14F、B5-14F、B7-14F、 B8-14F、B9-14F、B10-14F	B5：90~103 及 115~119 B4：129~201、 207~231、 263~267 及 273~288 B3：322~337、 346~349、 353~386 及 389 B2：390~407、 411~428、 431~433 及 438~444	
2	中華民國/行政院農業委員會農田 水利署	v	v	v	店舖 1、店舖 2、店舖 3、店舖 4、店舖 5、店舖 6 A 棟 4F~7F、A3-8F、A5-8F	B3：295~321、 338~341、344、 345、350~352	
3	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	v	v	v	店舖 7、店舖 8、店舖 9	B2：434~437	
4	皇銘實業股份有限公司	v	v	v	A1-8F A7-8F	B2：451、452	
5	皇翔投資股份有限公司	v	v	v	A8-8F、A1-26F、A2-26F、A6-26F、 A7-26F、A8-26F	B2：445~450	
6	黃金福	-	-	-	B1-9F、B6-14F	B5:1、108 B4:206	公開抽籤結果
總計	權利人共 6 人	5 份繳回	5 人願意	5 份繳回			

三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 抽籤時間

本案於 102 年 11 月 21 日 (星期四) 下午 2 時 30 分辦理公開抽籤。

(二) 抽籤地點：新莊區大觀街 46-1 號(皇翔建設駐地服務處)

(三) 土地所有權人/權利變換關係人：

永鼎建設股份有限公司、王琪煌、吳惠敏、許惠娟、慈祐宮(媽祖宮)(管理者：陳圓光)、中華民國/行政院農業委員會農田水利署、新北市政府財政局、崑和社 (管理者：張雨)、黃金福等 9 人。

(四) 辦理依據

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理。

(五) 抽籤原因

已達更新後最小可分配價值，未於規定期限內提出申請者(本案申請分配期間自 102 年 10 月 14 日起至 102 年 11 月 12 日止)。

(六) 抽籤程序

- 1.抽籤順序以權值較小者先抽，後由權值較大者抽籤，以避免權值較大者影響權值較小者可選配單元。
- 2.以抽取一戶搭配抽取一車位為原則，惟各土地所有權人及權利變換關係人抽籤後獲配總價值，以不超過各該更新後應分配總權利價值(扣除共同負擔)為原則。
- 3.抽籤後，各土地所有權人及權利變換關係人應分配總價值(扣除共同負擔)扣除獲配總價值後，若找補金額已逾其可分配價值之 10%，且剩餘價值

未達本案最小可選配住宅單元價值時，則以抽取停車位補足找補差額之上(下)限為原則

4.抽籤後各土地所有權人及權利變換關係人剩餘價值若有低於籤筒內剩餘之各住宅單元價值時，則把該等單元籤挑出後，該次序抽籤人再行抽籤

5.請見證人確認抽籤結果。

(七) 抽籤結果

表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果		通知情形	備註
			住宅單元編號	車位編號		
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	崑和社 (管理人：張雨)	B3-9F	- (扣除住宅單元後權值不足，無法獲配車位)	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆。 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：謄本地址登載不全，無法送達，已於公聽會前登報周知，並張貼公告里辦公室及駐地服務處，截至選配會前，仍未取得申請意願回覆。	本案已於 103 年 8 月 22 日移轉予皇翔投資股份有限公司，並由該公司繼承。
2	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	黃金福	B1-9F、B6-14F	1、108、206	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆。 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：謄本地址登載不全，無法送達，已於公聽會前登報周知，並張貼公告里辦公室及駐地服務處，截至選配會前，仍未取得申請意願回覆。	本案於第四次專案小組審議後修正停車位編號，變更編號為 115、251、252，其車位樓層不變。

註:有關新北市於都市更新完成後預計分回之建物，本案已依新北市政府財政局要求調整居住單元、房型、坪數及格局，故進而影響整體規劃設計、更新後價值及選配結果，目前暫以各權利人原選配結果以原位次進行模擬選配，未來將於提報大會前取得各權利人更改申請書。

## 拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 11 條規定，於 102 年 10 月 14 日至 102 年 11 月 12 日期間，對土地所有權人進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）。本案至 102 年 11 月 21 日為止，不參與者分配結果及名冊如下：

### 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

#### （一）最小分配單元面積及價值

本案之最小分配單元為 B 棟 5-32F 之 B13 單元，產權總面積為 51.84 m<sup>2</sup>，其中包含主建物面積 30.92 m<sup>2</sup>（約 9.35 坪），附屬建物面積及共用部分面積 20.92 m<sup>2</sup>，單元價值 8,122,755 元。

#### （二）不能參與權利變換者

本案土地所有權人永鼎建設股份有限公司，更新後應分配權利價值為 8,304,094 元，依「新北市都市更新審議原則」之最小分配面積單元檢核，最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積 46 平方公尺（約 14 坪）（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

依該辦法檢核，最小分配面積價值為 8,326,444 元，故永鼎建設股份有限公司未達國民住宅自用面積之丁種住宅最小面積 46 m<sup>2</sup>（約 14 坪，不包括共用及陽臺面積）乘以二樓以上平均單價之價值，為不能參與權利變換者，其計算內容如下：

永鼎建設股份有限公司扣除共同負擔數額後，更新後應分配權利價值  
=8,304,094 元.....（詳表 16-1）

更新後二樓以上平均單價(元/坪)

=594,746 元/坪.....（詳表 11-1）

14(坪) × 594,746 元/坪= 8,326,444 (元) > 8,304,094 元(元)

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案土地所有權人除未表達選配意願者外，無不願參與權利變換分配者。

## 三、現金補償之計算與發放

### （一）現金補償金額計算

依「都市更新條例」第 31 條但書規定，不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之，補償金額為更新前土地權利價值總額；另依「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定，其現金補償數額應扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之。

惟本案辦理過程中，原永鼎建設股份有限公司持有 60-8 土地(面積 8.96 m<sup>2</sup>)，已於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司，故後續原所有權人永鼎建設股份有限公司由該公司繼承，並依據本案核定時之土地所有權人為準，故本案無不參與分配之土地所有權人。

## (二) 實際發放金額

補償金額應先扣除以下項目得發放：

### 1. 土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅

依「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定之現金補償數額，及「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

### 2. 代為清償費用

依「都市更新權利變換實施辦法」第 7-2 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

實際應扣稅額依發放當時相關單位查報數額計算之。

## (三) 補償費用發放時間

本案補償費用發放時間依「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條第 2 項規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取。

## 拾陸、土地及建築物分配清冊

### 一、申請分配結果

本案土地所有權人及權利變換關係人之分配結果，詳表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)。

### 二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配與實施者，詳表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)。

### 三、現地安置戶

本案占有他人舊違章建築戶擬簽訂協議書以現地安置之處理原則，後續依協議書內容進行現地安置分配單元之登載。



表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前			受配人姓名	共同負擔費用 (元) (B=ΣB*A) (28.88%計)	應分配權利價值 (元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					更新後					預計繳納差額價金 (元; L=D-K)		備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比例(A)				分配單元					停車位					實分配權利價值 (元; K=G+J)	繳(元)		領(元)
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元; E)	權利範圍	各人價值 (元; G=E*F)	車位編號	車位價值 (元)	價值小計 (元; H)	權利範圍 (I)	各人價值(元; J=H*I)				
1	新北市	3,199,728,909	78.4682%	新北市	2,896,261,577	7,132,344,993	派-1F	263,258,972	6,664,091,702	1	6,664,091,702	90	1,450,000	468,150,000	1	468,150,000	7,132,241,702	-	103,291	
						派-2F	95,111,985	91		1,450,000										
						派-3F	93,272,295	92		1,450,000										
						派-4F	92,449,292	93		1,450,000										
						派-5F	93,490,480	94		1,450,000										
						派-BF	27,000,000	95		1,450,000										
						警民連線中心	5,944,337	96		1,450,000										
						A1-16F	27,227,444	97		1,450,000										
						A2-16F	21,437,147	98		1,450,000										
						A3-16F	25,872,435	99		1,450,000										
						A5-16F	25,830,545	100		1,450,000										
						A6-16F	21,809,076	101		1,450,000										
						A7-16F	27,481,411	102		1,450,000										
						A8-16F	18,638,054	103		1,450,000										
						A1-17F	27,452,837	115		1,450,000										
						A2-17F	21,627,192	116		1,450,000										
						A3-17F	26,141,472	117		1,450,000										
						A5-17F	26,099,146	118		1,450,000										
						A6-17F	22,002,419	119		1,450,000										
						A7-17F	27,708,906	129		1,550,000										
						A8-17F	18,798,726	130		1,550,000										
						A1-18F	27,723,308	131		1,550,000										
						A2-18F	21,855,247	132		1,550,000										
						A3-18F	26,365,670	133		1,550,000										
						A5-18F	26,322,981	134		1,550,000										
						A6-18F	22,234,431	135		1,550,000										
						A7-18F	27,981,900	136		1,550,000										
						A8-18F	18,991,534	137		1,550,000										
						A1-19F	27,948,701	138		1,550,000										
						A2-19F	22,045,293	139		1,550,000										

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) (B=∑B*A) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註				
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)					
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權 利 範 圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)	權利 範圍 (I)
							A3-19F	26,589,868				140	1,550,000						
							A5-19F	26,546,816				141	1,550,000						
							A6-19F	22,427,774				142	1,550,000						
							A7-19F	28,209,396				143	1,550,000						
							A8-19F	19,152,207				144	1,550,000						
							A1-20F	28,219,172				145	1,550,000						
							A2-20F	22,235,338				146	1,550,000						
							A3-20F	26,858,905				147	1,550,000						
							A5-20F	26,815,418				148	1,550,000						
							A6-20F	22,621,116				149	1,550,000						
							A7-20F	28,482,390				150	1,550,000						
							A8-20F	19,312,880				151	1,550,000						
							A1-21F	28,444,565				152	1,550,000						
							A2-21F	22,463,393				153	1,550,000						
							A3-21F	27,083,103				154	1,550,000						
							A5-21F	27,039,253				155	1,550,000						
							A6-21F	22,853,128				156	1,550,000						
							A7-21F	28,709,885				157	1,550,000						
							A8-21F	19,505,687				158	1,550,000						
							A1-22F	28,669,958				159	1,550,000						
							A2-22F	22,653,439				160	1,550,000						
							A3-22F	27,307,301				161	1,550,000						
							A5-22F	27,263,088				162	1,550,000						
							A6-22F	23,046,471				163	1,550,000						
							A7-22F	28,937,380				164	1,550,000						
							A8-22F	19,666,360				165	1,550,000						
							A1-23F	28,940,429				166	1,550,000						
							A2-23F	22,843,484				167	1,550,000						
							A3-23F	27,576,339				168	1,550,000						
							A5-23F	27,531,690				169	1,550,000						
							A6-23F	23,239,814				170	1,550,000						
							A7-23F	29,210,374				171	1,550,000						
							A8-23F	19,859,167				172	1,550,000						

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註			
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權利 範圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)
							A1-24F	29,165,822				173	1,550,000					
							A2-24F	23,071,539				174	1,550,000					
							A3-24F	27,800,537				175	1,550,000					
							A5-24F	27,755,525				176	1,550,000					
							A6-24F	23,471,825				177	1,550,000					
							A7-24F	29,437,869				178	1,550,000					
							A8-24F	20,019,840				179	1,550,000					
							B1-8F	23,351,100				180	1,550,000					
							B2-8F	19,839,103				181	1,550,000					
							B3-8F	20,316,683				182	1,550,000					
							B5-8F	19,801,741				183	1,550,000					
							B6-8F	23,351,100				184	1,550,000					
							B7-8F	23,102,454				185	1,550,000					
							B8-8F	23,504,940				186	1,550,000					
							B9-8F	22,358,586				187	1,550,000					
							B10-8F	21,581,596				188	1,550,000					
							B2-9F	19,949,936				189	1,550,000					
							B3-9F	20,430,185				190	1,550,000					
							B5-9F	19,912,365				191	1,550,000					
							B6-9F	23,476,644				192	1,550,000					
							B7-9F	23,220,929				193	1,550,000					
							B8-9F	23,629,966				194	1,550,000					
							B9-9F	22,483,494				195	1,550,000					
							B10-9F	21,660,361				196	1,550,000					
							B1-10F	23,602,187				197	1,550,000					
							B2-10F	20,023,824				198	1,550,000					
							B3-10F	20,505,852				199	1,550,000					
							B5-10F	19,986,115				200	1,550,000					
							B6-10F	23,602,187				201	1,550,000					
							B7-10F	23,339,403				207	1,550,000					
							B8-10F	23,713,317				208	1,550,000					
							B9-10F	22,566,766				209	1,550,000					
							B10-10F	21,778,509				210	1,550,000					

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註				
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)					
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權 利 範 圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)	權利 範圍 (I)
							B1-11F	23,727,731				211	1,550,000						
							B2-11F	20,134,657				212	1,550,000						
							B3-11F	20,619,353				213	1,550,000						
							B5-11F	20,096,739				214	1,550,000						
							B6-11F	23,727,731				215	1,550,000						
							B7-11F	23,418,385				216	1,550,000						
							B8-11F	23,838,343				217	1,550,000						
							B9-11F	22,691,675				218	1,550,000						
							B10-11F	21,896,656				219	1,550,000						
							B1-12F	23,811,427				220	1,550,000						
							B2-12F	20,245,490				221	1,550,000						
							B3-12F	20,732,854				222	1,550,000						
							B5-12F	20,207,363				223	1,550,000						
							B6-12F	23,811,427				224	1,550,000						
							B7-12F	23,536,860				225	1,550,000						
							B8-12F	23,963,369				226	1,550,000						
							B9-12F	22,816,583				227	1,550,000						
							B10-12F	21,975,421				228	1,550,000						
							B1-13F	23,936,970				229	1,550,000						
							B2-13F	20,319,379				230	1,550,000						
							B3-13F	20,808,521				231	1,550,000						
							B5-13F	20,281,113				263	2,250,000						
							B6-13F	23,936,970				264	2,250,000						
							B7-13F	23,655,334				265	2,250,000						
							B8-13F	24,046,720				266	2,250,000						
							B9-13F	22,899,855				267	2,250,000						
							B10-13F	22,093,568				273	2,250,000						
							B1-14F	24,062,514				274	2,250,000						
							B2-14F	20,430,212				275	2,250,000						
							B3-14F	20,922,022				276	2,250,000						
							B5-14F	20,391,737				277	2,200,000						
							B7-14F	23,734,316				278	2,250,000						
							B8-14F	24,171,747				279	2,250,000						

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註			
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權 利 範 圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)
							B9-14F	23,024,763				280	2,250,000					
							B10-14F	22,211,716				281	2,250,000					
							B1-15F	24,146,209				282	2,250,000					
							B2-15F	20,541,045				283	2,250,000					
							B3-15F	21,035,523				284	2,250,000					
							B5-15F	20,502,361				285	2,200,000					
							B6-15F	24,146,209				286	2,250,000					
							B7-15F	23,852,791				287	2,250,000					
							B8-15F	24,296,773				288	2,250,000					
							B9-15F	23,149,672				322	2,350,000					
							B10-15F	22,329,863				323	2,350,000					
							B1-16F	24,271,753				324	2,350,000					
							B2-16F	20,614,933				325	2,350,000					
							B3-16F	21,111,191				326	2,350,000					
							B5-16F	20,576,111				327	2,350,000					
							B6-16F	24,271,753				328	2,350,000					
							B7-16F	23,971,265				329	2,350,000					
							B8-16F	24,380,124				330	2,350,000					
							B9-16F	23,232,944				331	2,350,000					
							B10-16F	22,408,628				332	2,350,000					
							B1-23F	25,861,971				333	2,350,000					
							B2-23F	22,018,818				334	2,350,000					
							B3-23F	22,548,870				335	2,350,000					
							B5-23F	21,977,351				336	2,350,000					
							B6-23F	25,861,971				337	2,350,000					
							B7-23F	25,434,394				346	2,350,000					
							B8-23F	25,963,790				347	2,350,000					
							B9-23F	24,815,116				348	2,300,000					
							B10-23F	23,905,162				349	2,350,000					
							B1-24F	26,071,211				353	2,300,000					
							B2-24F	22,203,539				354	2,350,000					
							B3-24F	22,738,039				355	2,350,000					
							B5-24F	22,161,725				356	2,350,000					

序號	更新前			受配人姓名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價值 (元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元; K=G+J)	預計繳納差額價金 (元; L=D-K)		備註			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元; E)	權利範圍	各人價值 (元; G=E*F)					車位編號	車位價值 (元)	價值小計 (元; H)
							B6-24F	26,071,211				357	2,350,000					
							B7-24F	25,671,360				358	2,350,000					
							B8-24F	26,172,167				359	2,350,000					
							B9-24F	25,023,296				360	2,350,000					
							B10-24F	24,102,075				361	2,300,000					
							B1-25F	26,280,450				362	2,350,000					
							B2-25F	22,425,205				363	2,350,000					
							B3-25F	22,965,041				364	2,350,000					
							B5-25F	22,382,973				365	2,350,000					
							B6-25F	26,280,450				366	2,350,000					
							B7-25F	25,868,832				367	2,350,000					
							B8-25F	26,422,219				368	2,350,000					
							B9-25F	25,273,113				369	2,350,000					
							B10-25F	24,338,370				370	2,350,000					
							B1-26F	26,531,537				371	2,350,000					
							B2-26F	22,609,927				372	2,350,000					
							B3-26F	23,154,209				373	2,350,000					
							B5-26F	22,567,347				374	2,350,000					
							B6-26F	26,531,537				375	2,350,000					
							B7-26F	26,105,798				376	2,350,000					
							B8-26F	26,630,597				377	2,350,000					
							B9-26F	25,481,293				378	2,300,000					
							B10-26F	24,535,282				379	2,350,000					
							B1-27F	26,740,776				380	2,300,000					
							B2-27F	22,831,593				381	2,350,000					
							B3-27F	23,381,211				382	2,350,000					
							B5-27F	22,788,596				383	2,350,000					
							B6-27F	26,740,776				384	2,350,000					
							B7-27F	26,303,270				385	2,350,000					
							B8-27F	26,838,974				386	2,350,000					
							B9-27F	25,731,110				389	2,350,000					
							B10-27F	24,732,194				390	2,450,000					
							B1-28F	27,075,559				391	2,450,000					

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註			
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權利 範圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)
							B2-28F	23,127,147				392	2,450,000					
							B3-28F	23,683,881				393	2,450,000					
							B5-28F	23,083,594				394	2,450,000					
							B6-28F	27,075,559				395	2,450,000					
							B7-28F	26,619,226				396	2,450,000					
							B8-28F	27,172,377				397	2,450,000					
							B9-28F	27,146,737				398	2,450,000					
							B10-28F	26,110,581				399	2,450,000					
							B1-29F	27,410,342				400	2,450,000					
							B2-29F	23,422,702				401	2,450,000					
							B3-29F	23,986,550				402	2,450,000					
							B5-29F	23,378,592				403	2,450,000					
							B6-29F	27,410,342				404	2,450,000					
							B7-29F	26,935,181				405	2,450,000					
							B8-29F	27,547,456				406	2,450,000					
							B9-29F	27,521,462				407	2,450,000					
							B10-29F	26,425,641				411	2,450,000					
							B1-30F	27,745,125				412	2,450,000					
							B2-30F	23,718,257				413	2,450,000					
							B3-30F	24,289,219				414	2,450,000					
							B5-30F	23,673,590				415	2,450,000					
							B6-30F	27,745,125				416	2,450,000					
							B7-30F	27,251,136				417	2,450,000					
							B8-30F	27,880,859				418	2,450,000					
							B9-30F	27,854,551				419	2,450,000					
							B10-30F	26,740,701				420	2,450,000					
							B1-31F	28,079,907				421	2,450,000					
							B2-31F	24,013,811				422	2,450,000					
							B3-31F	24,591,889				423	2,450,000					
							B5-31F	23,968,588				424	2,400,000					
							B6-31F	28,079,907				425	2,450,000					
							B7-31F	27,567,091				426	2,450,000					
							B8-31F	28,214,263				427	2,450,000					

序 號	更新前			受配 人姓 名	共同負擔費用 (元) ( $B=\sum B*A$ ) (28.88%計)	應分配權利價 值(元) (28.88%計) (元) (D=C-B)	更新後					實分配權利價值 (元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註			
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)				分配單元			停車位			繳(元)	領(元)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權 利 範 圍	各人價值 (元；G=E*F)					車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)
							B9-31F	28,187,640				428	2,450,000					
							B10-31F	27,055,760				431	2,450,000					
							B1-32F	28,414,690				432	2,450,000					
							B2-32F	24,309,366				433	2,400,000					
							B3-32F	24,894,558				438	2,450,000					
							B5-32F	24,263,586				439	2,450,000					
							B6-32F	28,414,690				440	2,450,000					
							B7-32F	27,883,046				441	2,450,000					
							B8-32F	28,547,666				442	2,450,000					
							B9-32F	28,520,729				443	2,450,000					
							B10-32F	27,370,820				444	2,400,000					
							武德殿	50,559,336										
							文化性服務設施(1-3F)	314,778,328										



表 16-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續)

序 號	更新前				更新後												預計繳納差額價金 (元；L=D-K)		備 註
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)	受配人姓名	共同負擔費用 (元)(B=ΣB*A) (28.88%計)	應分配權利價值 (元)(28.88%計) (元；註 1)(D=C-B)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元；K=G+J)	繳(元)	領(元)		
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元；E)	權 利 範 圍	各人價值 (元；G=E*F)	車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元；H)				權利範 圍(I)	
3	中華民國/行 政院農業委 員會農田水 利署	640,060,142	15.6964%	中華民國/ 行政院農業 委員會農田 水利署	579,354,187	<b>1,426,719,868</b>	店舖 1	132,769,854	1,332,150,466	1	1,332,150,466	295	2,350,000	84,400,000	1	<b>84,400,000</b>	<b>1,416,550,466</b>		<b>10,169,402</b>
							店舖 2	70,148,911				296	2,350,000						
							店舖 3	78,947,328				297	2,350,000						
							店舖 4	69,342,106				298	2,350,000						
							店舖 5	223,433,408				299	2,350,000						
							店舖 6	81,352,124				300	2,350,000						
							A1-4F	24,532,607				301	2,350,000						
							A2-4F	20,576,713				302	2,350,000						
							A3-4F	24,078,852				303	2,350,000						
							A5-4F	24,039,866				304	2,350,000						
							A6-4F	20,655,967				305	2,350,000						
							A7-4F	24,758,402				306	2,350,000						
							A8-4F	16,967,137				307	2,350,000						
							A1-5F	24,342,417				308	2,350,000						
							A2-5F	19,992,800				309	2,350,000						
							A3-5F	24,213,371				310	2,350,000						
							A5-5F	24,174,167				311	2,350,000						
							A6-5F	20,339,670				312	2,350,000						
							A7-5F	24,569,474				313	2,300,000						
							A8-5F	16,581,441				314	2,350,000						
							A1-6F	25,649,695				315	2,300,000						
							A2-6F	20,106,827				316	2,350,000						
							A3-6F	24,303,050				317	2,350,000						
							A5-6F	24,263,700				318	2,350,000						
							A6-6F	20,455,676				319	2,350,000						
							A7-6F	25,888,945				320	2,300,000						
							A8-6F	17,513,343				321	2,350,000						
							A1-7F	25,784,931				338	2,350,000						
							A2-7F	20,220,855				339	2,350,000						
							A3-7F	24,437,568				340	2,300,000						
A5-7F	24,398,001	341	2,350,000																
A6-7F	20,571,682	344	2,350,000																

序 號	更新前			更新後															備 註			
	原土地所有 權人/權利變 換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比 例(A)	受配人姓名	共同負擔費用 (元)(B=ΣB*A) (28.88%計)	應分配權利價值 (元)(28.88%計) (元;註 1)(D=C-B)	分配單元					停車位					實分配權利價值 (元;K=G+J)	預計繳納差額價金 (元;L=D-K)				
							單元編號	單元價值(元)	價值小計 (元;E)	權 利 範 圍	各人價值 (元;G=E*F)	車位 編號	車位價值 (元)	價值小計 (元;H)	權利範 圍(I)	各人價值 (元;J=H*I)		繳(元)		領(元)		
							A7-7F	26,025,442					345	2,350,000								
							A8-7F	17,609,747					350	2,350,000								
							A3-8F	24,572,087					351	2,350,000								
							A5-8F	24,532,302					352	2,350,000								

表 16-3 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續)

序號	更新前			更新後															備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(A)	受配人姓名	共同負擔費用(元)(B=ΣB*A)(28.88%計)	應分配權利價值(元)(28.88%計) (元)(D=C-B)	分配單元					停車位					預計繳納差額價金(元; L=D-K)			
							單元編號	單元價值(元)	價值小計(元; E)	權利範圍(F)	各人價值(元; G=E*F)	車位編號	車位價值(元)	價值小計(元; H)	權利範圍(I)	各人價值(元; J=H*I)	實分配權利價值(元; K=G+J)	繳(元)		領(元)
4	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	118,048,325	2.8949%	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	106,850,771	263,131,122	店鋪 7	82,478,244	249,709,314	1	249,709,314	434	2,450,000	9,800,000	1	9,800,000	259,509,314	3,621,808		
店鋪 8	73,937,745	435	2,450,000																	
店鋪 9	93,293,325	436	2,450,000																	
		437	2,450,000																	
5	皇翔投資股份有限公司	70,752,735	1.7351%	皇翔投資股份有限公司	64,042,548	157,711,427	A8-8F	17,674,016	145,034,199	1	145,034,199	445	2,450,000	14,700,000	1	14,700,000	159,734,199	2,022,772		
A1-26F	29,661,686	446	2,450,000																	
A2-26F	23,489,639	447	2,450,000																	
A6-26F	23,897,179	448	2,450,000																	
A7-26F	29,938,358	449	2,450,000																	
A8-26F	20,373,321	450	2,450,000																	
6	皇銘實業股份有限公司	22,285,563	0.5465%	皇銘實業股份有限公司	20,171,317	49,673,964	A1-8F	25,920,166	52,082,105	1	52,082,105	451	2,450,000	4,900,000	1	4,900,000	56,982,105	7,308,141		
A7-8F	26,161,939	452	2,450,000																	
7	黃金福	26,865,330	0.6588%	黃金福	24,316,311	59,881,441	B1-9F	23,476,644	23,476,644	1	47,539,158	1	1,450,000	4,450,000	1	4,450,000	51,989,158	-	7,891,791	公開抽籤結果
108	1,450,000																			
B6-14F	24,062,514	206	1,550,000																	
合計	4,077,741,004	100.00%	-	3,690,996,711	9,089,462,815	287 戶	8,490,606,944	8,490,606,944	-	8,490,606,944	290 席	587,800,000	587,800,000	-	587,800,000	9,077,006,944	9,330,913	20,386,784	-	

註：受配人和補償金額應依核定結果為準。

表 16-4 土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	實施者名稱	應分配價值(元；A)	更新後											備註
			分配單元				停車位				實分配權利價值(元；H=D+J)	預計繳納差額價金(元；I=A-H)		
			單元編號	單元價值 (元；B)	權利範圍 (C)	價值小計 (元；D=ΣB*C)	車位編號	車位價值 (元；H)	權利範圍(I)	價值小計 (元；J=ΣH*I)		繳(元)	領(元)	
1	皇翔建設股份有限公司	3,890,401,546	A2-8F	20,296,873	1	<b>3,635,166,506</b>	2	1,450,000	1	<b>267,700,000</b>	<b>3,902,866,506</b>	<b>12,464,960</b>	-	
		A6-8F	20,649,019		3		1,450,000							
		A1-9F	26,010,323		4		1,450,000							
		A2-9F	20,410,900		5		1,450,000							
		A3-9F	24,661,766		6		1,450,000							
		A5-9F	24,621,836		7		1,450,000							
		A6-9F	20,765,025		8		1,450,000							
		A7-9F	26,252,937		9		1,450,000							
		A8-9F	17,770,420		10		1,450,000							
		A1-10F	26,145,559		11		1,450,000							
		A2-10F	20,524,928		12		1,450,000							
		A3-10F	24,796,285		13		1,450,000							
		A5-10F	24,756,137		14		1,450,000							
		A6-10F	20,881,031		15		1,450,000							
		A7-10F	26,389,435		16		1,450,000							
		A8-10F	17,866,824		17		1,450,000							
		A1-11F	26,280,795		18		1,450,000							
		A2-11F	20,600,946		19		1,450,000							
		A3-11F	24,930,804		20		1,450,000							
		A5-11F	24,890,438		21		1,450,000							
		A6-11F	20,958,368		22		1,450,000							
		A7-11F	26,525,932		23		1,450,000							
		A8-11F	17,931,093		24		1,450,000							
		A1-12F	26,370,952		25		1,450,000							
		A2-12F	20,714,973		26		1,450,000							
		A3-12F	25,020,483		27		1,450,000							
		A5-12F	24,979,972		28		1,450,000							
		A6-12F	21,074,373		29		1,450,000							
		A7-12F	26,616,930		30		1,450,000							
		A8-12F	18,027,497		31		1,450,000							
		A1-13F	26,506,187		32		1,450,000							
		A2-13F	20,829,001		33		1,450,000							

序號	更新後												備註	
	實施者名稱	應分配價值(元；A)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元；H=D+J)	預計繳納差額價金(元；I=A-H)			
			單元編號	單元價值 (元；B)	權利範圍 (C)	價值小計 (元；D=ΣB*C)	車位編號	車位價值 (元；H)	權利範圍(I)		價值小計 (元；J=ΣH*I)	繳(元)		領(元)
			A3-13F	25,155,002			34	1,450,000						
			A5-13F	25,114,273			35	1,450,000						
			A6-13F	21,190,379			36	1,450,000						
			A7-13F	26,753,427			37	1,450,000						
			A8-13F	18,123,900			38	1,450,000						
			A1-14F	26,280,795			39	1,450,000						
			A2-14F	25,424,039			40	1,450,000						
			A5-14F	25,382,875			41	1,450,000						
			A6-14F	21,383,722			42	1,450,000						
			A7-14F	26,980,922			43	1,450,000						
			A8-14F	18,284,573			44	1,450,000						
			A1-15F	27,002,051			45	1,450,000						
			A2-15F	21,209,092			46	1,450,000						
			A3-15F	25,648,237			47	1,450,000						
			A5-15F	25,606,710			48	1,450,000						
			A6-15F	21,577,065			49	1,450,000						
			A7-15F	27,253,916			50	1,450,000						
			A8-15F	18,477,381			51	1,450,000						
			A1-25F	29,391,215			52	1,450,000						
			A2-25F	23,261,585			53	1,450,000						
			A3-25F	28,069,574			54	1,450,000						
			A5-25F	28,024,126			55	1,450,000						
			A6-25F	23,665,168			56	1,450,000						
			A7-25F	29,665,364			57	1,450,000						
			A8-25F	20,180,513			58	1,450,000						
			A3-26F	28,293,772			59	1,450,000						
			A5-26F	28,247,961			60	1,450,000						
			A1-27F	29,887,079			61	1,450,000						
			A2-27F	23,679,685			62	1,450,000						
			A3-27F	28,517,970			63	1,450,000						
			A5-27F	28,471,796			64	1,450,000						
			A6-27F	24,090,522			65	1,450,000						
			A7-27F	30,165,854			66	1,450,000						
			A8-27F	20,533,993			67	1,450,000						

序號	更新後												備註	
	實施者名稱	應分配價值(元；A)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元；H=D+J)	預計繳納差額價金(元；I=A-H)			
			單元編號	單元價值 (元；B)	權利範圍 (C)	價值小計 (元；D=ΣB*C)	車位編號	車位價值 (元；H)	權利範圍(I)		價值小計 (元；J=ΣH*I)	繳(元)		領(元)
			B1-5F	24,594,104			68	1,450,000						
			B2-5F	9,699,269			69	1,450,000						
			B2-1-5F	9,154,679			70	1,450,000						
			B3-5F	6,080,165			71	1,450,000						
			B3-1-5F	6,702,069			72	1,450,000						
			B3-2-5F	6,080,165			73	1,450,000						
			B5-5F	9,154,679			74	1,450,000						
			B5-1-5F	9,699,269			75	1,450,000						
			B6-5F	23,377,563			76	1,450,000						
			B7-5F	23,033,507			77	1,450,000						
			B8-5F	22,492,762			78	1,450,000						
			B9-5F	22,454,356			79	1,450,000						
			B10-5F	22,864,644			80	1,450,000						
			B1-6F	23,183,682			81	1,450,000						
			B2-6F	9,756,324			82	1,450,000						
			B2-1-6F	9,208,530			83	1,450,000						
			B3-6F	9,703,562			84	1,450,000						
			B3-1-6F	9,703,562			85	1,450,000						
			B5-6F	9,208,530			86	1,450,000						
			B5-1-6F	9,756,324			87	1,450,000						
			B6-6F	22,874,209			88	1,450,000						
			B7-6F	22,789,201			89	1,450,000						
			B8-6F	23,222,816			104	1,450,000						
			B9-6F	22,102,126			105	1,450,000						
			B10-6F	21,435,477			106	1,450,000						
			B1-7F	23,267,405			107	1,450,000						
			B2-7F	9,813,378			109	1,450,000						
			B2-1-7F	9,262,381			110	1,450,000						
			B3-7F	9,743,138			111	1,450,000						
			B3-1-7F	9,755,625			112	1,450,000						
			B5-7F	9,262,381			113	1,450,000						
			B5-1-7F	9,768,112			114	1,450,000						
			B6-7F	23,010,074			120	1,550,000						
			B7-7F	22,905,312			121	1,550,000						

序號	實施者名稱	應分配價值(元；A)	更新後										備註	
			分配單元				停車位				實分配權利價值(元；H=D+J)	預計繳納差額價金(元；I=A-H)		
			單元編號	單元價值 (元；B)	權利範圍 (C)	價值小計 (元；D=ΣB*C)	車位編號	車位價值 (元；H)	權利範圍(I)	價值小計 (元；J=ΣH*I)		繳(元)		領(元)
			B8-7F	23,379,913			122	1,550,000						
			B9-7F	22,233,677			123	1,550,000						
			B10-7F	21,463,449			124	1,550,000						
			B1-17F	24,480,992			125	1,550,000						
			B2-17F	20,836,599			126	1,550,000						
			B3-17F	21,338,193			127	1,550,000						
			B5-17F	20,797,359			128	1,550,000						
			B6-17F	24,480,992			202	1,550,000						
			B7-17F	24,168,722			203	1,550,000						
			B8-17F	24,630,176			204	1,550,000						
			B9-17F	23,482,760			205	2,150,000						
			B10-17F	22,644,923			232	2,150,000						
			B1-18F	24,732,079			233	2,150,000						
			B2-18F	21,021,321			234	2,150,000						
			B3-18F	21,527,361			235	2,150,000						
			B5-18F	20,981,733			236	2,100,000						
			B6-18F	24,732,079			237	2,150,000						
			B7-18F	24,405,670			238	2,100,000						
			B8-18F	24,838,553			239	2,200,000						
			B10-18F	22,408,628			240	2,200,000						
			B1-19F	24,941,319			241	2,150,000						
			B2-19F	21,242,987			242	2,150,000						
			B3-19F	21,754,363			243	2,100,000						
			B5-19F	21,202,981			244	2,150,000						
			B6-19F	24,941,319			245	2,150,000						
			B7-19F	24,603,127			246	2,150,000						
			B8-19F	25,046,930			247	2,150,000						
			B10-19F	22,644,923			248	2,150,000						
			B1-20F	25,150,558			249	2,100,000						
			B2-20F	21,427,709			250	2,150,000						
			B3-20F	21,943,532			251	2,150,000						
			B5-20F	21,387,355			252	2,150,000						
			B6-20F	25,150,558			253	1,550,000						
			B7-20F	24,800,584			254	2,100,000						

序號	更新後												備註		
	實施者名稱	應分配價值(元；A)	分配單元			停車位				實分配權利價值(元；H=D+J)	預計繳納差額價金(元；I=A-H)				
			單元編號	單元價值 (元；B)	權利範圍 (C)	價值小計 (元；D=ΣB*C)	車位編號	車位價值 (元；H)	權利範圍(I)		價值小計 (元；J=ΣH*I)	繳(元)		領(元)	
			B8-20F	25,296,983			255	2,150,000							
			B9-20F	24,148,938			256	2,100,000							
			B10-20F	23,275,043			257	2,150,000							
			B1-21F	25,401,645			258	2,100,000							
			B2-21F	21,612,430			259	2,150,000							
			B3-21F	22,132,700			260	2,100,000							
			B5-21F	21,571,729			261	2,150,000							
			B6-21F	25,401,645			262	2,100,000							
			B7-21F	25,039,450			268	2,200,000							
			B8-21F	25,505,360			269	2,250,000							
			B9-21F	24,357,119			270	2,200,000							
			B10-21F	23,471,955			271	2,300,000							
			B1-22F	25,610,884			272	2,300,000							
			B2-22F	21,834,096			289	2,200,000							
			B3-22F	22,359,702			290	2,250,000							
			B5-22F	21,792,977			291	2,200,000							
			B6-22F	25,610,884			292	2,200,000							
			B7-22F	25,236,922			293	2,250,000							
			B8-22F	25,755,413			294	2,200,000							
			B9-22F	24,606,935			342	2,400,000							
			B10-22F	23,668,867			343	2,400,000							
			B1-33F	28,749,473			387	2,400,000							
			B2-33F	24,604,920			388	2,400,000							
			B3-33F	25,197,228			429	2,500,000							
			B5-33F	24,558,584			430	2,500,000							
			B6-33F	28,749,473											
			B7-33F	28,199,002											
			B8-33F	28,881,070											
			B9-33F	28,853,817											
			B10-33F	27,685,880											
	合計	3890,476,234	164 戶	3,635,166,506		3,635,166,506	159 席	267,700,000		267,700,000	3,902,866,506	12,464,960	-	-	



拾參、更新後分配面積及位置.....	13-1
一、更新後供分配之土地.....	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份.....	13-1
三、更新後土地持分比例及共有部份比例拆算原則.....	13-1
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式.....	14-1
一、法令依據.....	14-1
二、申請分配位置通知.....	14-1
三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	14-3
拾伍、不參與分配名冊.....	15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者.....	15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者.....	15-1
三、現金補償之計算與發放.....	15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊.....	16-1
一、申請分配結果.....	16-1
二、實施者分配結果.....	16-1
三、現地安置戶.....	16-1
圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖.....	13-23
圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖(續).....	13-24
圖 13-2 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下二層).....	13-29
圖 13-4 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下三層).....	13-30
圖 13-5 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下四層).....	13-31
圖 13-6 更新後停車位分配單元及位置對照圖(地下五層).....	13-32
表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表.....	13-2
表 14-1 申請分配結果彙整表.....	14-2
表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表.....	14-3
表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊.....	15-錯誤! 尚未定義書籤。
表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人).....	16-1
表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續).....	16-9
表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)(續).....	16-11
表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者).....	16-12

## 拾柒、地籍整理計畫

### 一、法令依據

依「都市更新條例」第 43 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

另依「都市更新權利變換實施辦法」第 23 條規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

其測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

### 二、地界整理計畫

本案更新前共計有新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地，土地面積合計 7,530.80 m<sup>2</sup>，其中位於商業區土地面積為 1,624.40 m<sup>2</sup>，位於住宅區土地面積為 5,874.41 m<sup>2</sup>，人行步道用地 29.39 m<sup>2</sup>，學校用地 2.60 m<sup>2</sup>。更新後本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內土地依使用分區合併成 4 筆地號，其中 2 筆公共設施用地，為簡化土地持有關係，以分區劃分為新北市新莊區文德段 a 地號及 b 地號，其中 a 地號屬商業區，b 地號屬住宅區。其地號依未來地政機關登記為準，詳表 17-1 地籍整理計畫表及圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖。

### 三、土地、建物及他項權利登記

#### (一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，如表 17-2 土地登記清冊表、表 17-3 建物登記清冊表所述。

#### (二) 他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，詳表 17-4 土地他項權利登記清冊表及表 17-5 建物他項權利登記清冊表。

#### (三) 限制登記清冊

本案更新前土地及建物無限制登記內容。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	分區	更新後合併暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
1	488-1	43.97	商業區	a	1,624.40
2	494	82.15			
3	495	100.42			
4	498	90.29			
5	499	9.60			
6	500	13.41			
7	500-1	50.21			
8	501-1	52.77			
9	508-1	141.60			
10	511-1	34.37			
11	513	413.45			
12	516	119.56			
13	517-1	45.07			
14	519 <sup>註1</sup>	108.90			
15	520	317.83	住宅區	b	5,874.41
16	528	14.21			
17	60-8	8.96			
18	61	754.30			
19	61-4	576.28			
20	447	5.91			
21	448	15.82			
22	449	14.78			
23	461	20.65			

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	分區	更新後合併暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
24	462	24.17			
25	470	42.26			
26	471	70.94			
27	472	435.70			
28	473	104.12			
29	474	127.33			
30	481	244.03			
31	482	194.03			
32	483	182.96			
33	484	37.01			
34	485	125.46			
35	486	46.10			
36	487	29.14			
37	488	22.86			
38	501	3.76			
39	502	65.65			
40	503	18.02			
41	504	135.39			
42	505	96.48			
43	506	127.49			
44	507	83.22			
45	508	1269.26			
46	511	32.30			
47	517	46.02			
48	518	186.69			
49	528	14.21			
50	535-1	174.71			
51	535-2	88.20			
52	519 <sup>註1</sup>	451.00			
53	61-1	26.09	人行步道用地	61-1	26.09
54	61-2	3.30		61-2	3.30
55	61-3	2.60	學校用地	61-3	2.60
合計		7530.80			7,530.80

註1：依新莊都市計畫(第二次通盤檢討)訂正案審議內容，519地號應訂正為部分商業區和部分住宅區、528地號應訂正為住宅區，故參酌圖面分割估算，未來配合都市計畫發布實施內容與地籍分割結果為準，相關面積分割及實施者配合事項詳本計畫書第參章、第拾捌章說明。

註2：本表地號皆位於新莊區文德段，更新後地號以登記機關所登載為準，其更新後地籍圖詳圖 17-1。

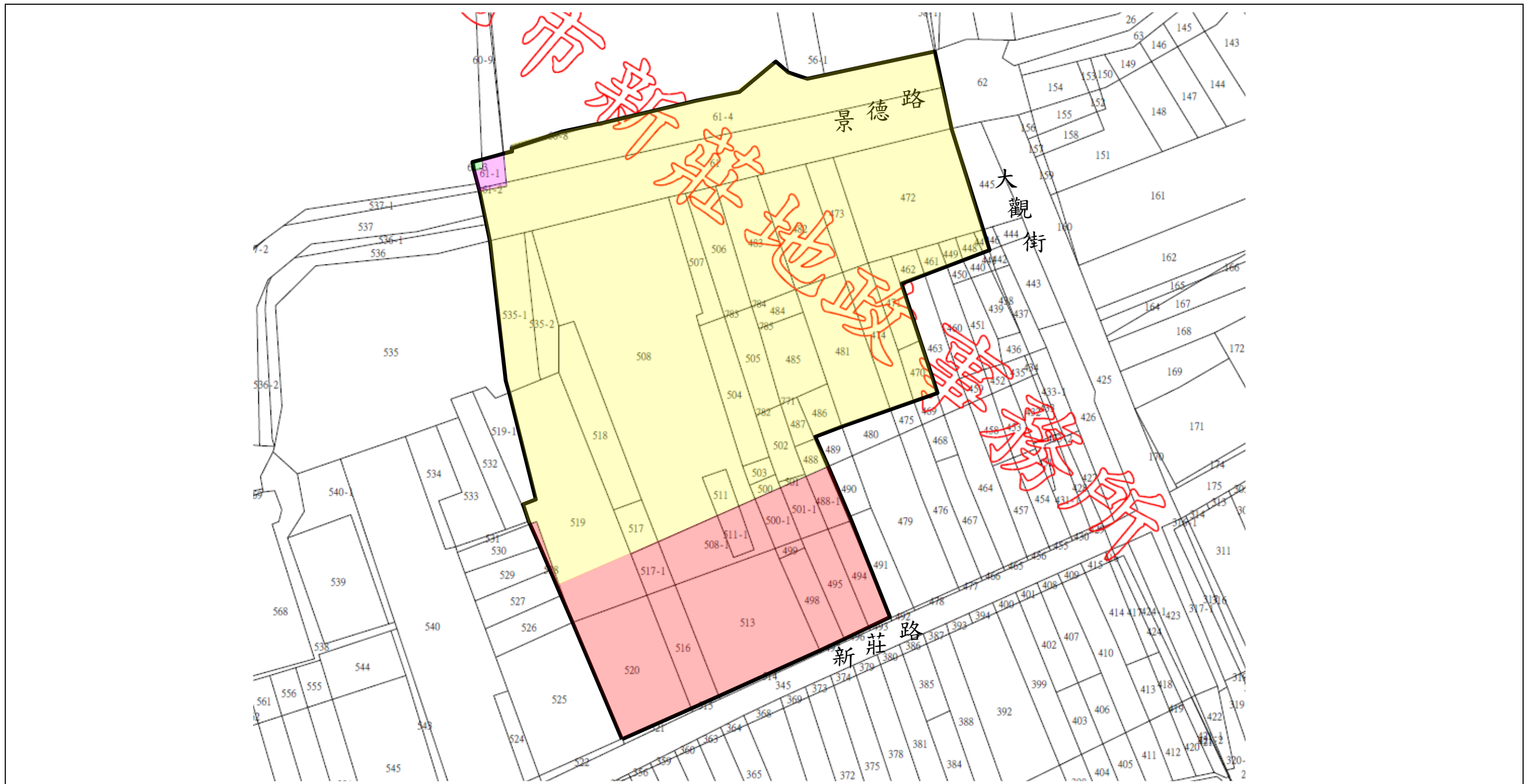


圖 例 及 說 明

指 北

- 權利變換地區範圍
- a 地號 (商業區)
- b 地號 (住宅區)
- 61-1、61-2 地號(人行步道用地)
- 61-3 地號 (學校用地)



圖 17-1 更新單元地籍套繪圖

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原登載情形									土地更新後變動情形													
	標示部			所有權部						序號	標示部		所有權部		分配單元	車位	個人權利範圍(D)	他項權利部/其他登記事項情形	備註				
	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	備註		地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍 [A=(B+C)*D]	分配單元土地權利範圍(1/500,000; B)	車位土地權利範圍(1/500,000; C)							
1	新莊區	文德段	488-1	43.97	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1			1	a (商業區)	1,624.40	新北市/新北市政府財政局	237,180/500,0000	228,155/500,0000	9,025/500,0000	1/1						
																新北市/新北市政府文化局	23,408/500,0000	23,258/500,0000	150/500,0000	1/1			
																新北市/新北市政府警察局新莊分局	19,687/500,0000	19,687/500,0000	-	1/1			
2	新莊區	文德段	494	82.15	0003	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1									新北市/新北市政府交通局	129/500,0000	129/500,0000	-	1/1			
3	新莊區	文德段	495	100.42	0003		1/1										中華民國/行政院農業委員會農田水利署	45,813/500,0000	44,013/500,0000	1,800/500,0000	1/1		
4	新莊區	文德段	498	90.29	0003		1/1										慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光/陳圓光	5,806/500,0000	5,606/500,0000	200/500,0000	1/1		
5	新莊區	文德段	499	9.60	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1									皇銘實業股份有限公司	2,320/500,0000	2,220/500,0000	100/500,0000	1/1		原所有權人:永鼎建設股份有限公司、吳惠敏、崑和社/張雨	
6	新莊區	文德段	500	13.41	0004	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1									皇翔投資股份有限公司	5,973/500,0000	5,673/500,0000	300/500,0000	1/1	最高限額抵押權轉載	原所有權人:王琪煌、許惠娟	
7	新莊區	文德段	500-1	50.21	0004		1/1										黃金福	2,127/500,0000	2,052/500,0000	75/500,0000	1/1		
8	新莊區	文德段	501-1	52.77	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1									皇翔建設股份有限公司(實施者)	157,557/500,0000	152,382/500,0000	5,175/500,0000	1/1			
9	新莊區	文德段	508-1	141.60	0003	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1																
10	新莊區	文德段	511-1	34.37	0003		1/1																
11	新莊區	文德段	513	413.45	0003		1/1																
12	新莊區	文德段	516	119.56	0003		1/1																
13	新莊區	文德段	517-1	45.07	0003		1/1																
14	新莊區	文德段	519 <sup>註1</sup>	108.90	0003		1/1																
15	新莊區	文德段	520	317.83	0003		1/1																
16	新莊區	文德段	528	14.21	0003		1/1																
小計				1624.40			1/1			小計	1,624.40	-	1/1	483,175/500,0000	16,825/500,0000	-							

表 17-3 土地登記清冊表(續)

序 號	土地更新前原登載情形										土地更新後變動情形											
	標示部				所有權部						標示部			所有權部		分配單元		車位		個人 權利 範圍 (D)	他項權 利部/ 其他登 記事項 情形	備註
	鄉鎮市 區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍	他項權利 部/其他 登記事項 情形	備 註	序 號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 /管理人	權利範圍 [A=(B+C)*D]	分配單元土地權利範 圍(1/500,000；B)	車位土地權利範圍 (1/500,000；C)						
17	新莊區	文德段	60-8	8.96	0003	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額 抵押權轉 載		2	b(住 宅區)	5,874.41	新北市/ 新北市政 府財政局	237,180 /500,0000	228,155 /500,0000	9,025 /500,0000	1/1					
18	新莊區	文德段	447	5.91	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
19	新莊區	文德段	448	15.82	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
20	新莊區	文德段	449	14.78	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
21	新莊區	文德段	461	20.65	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
22	新莊區	文德段	462	24.17	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
29	新莊區	文德段	484	37.01	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
30	新莊區	文德段	485	125.46	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
31	新莊區	文德段	486	46.10	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
32	新莊區	文德段	487	29.14	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
33	新莊區	文德段	488	22.86	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
34	新莊區	文德段	501	3.76	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
36	新莊區	文德段	505	96.48	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
23	新莊區	文德段	473	104.12	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1															
24	新莊區	文德段	471	70.94	0003	新北市/新北市政府警察局 新莊分局	1/1															
25	新莊區	文德段	472	435.70	0003		1/1															
26	新莊區	文德段	470	42.26	0003		1/1															
27	新莊區	文德段	474	127.33	0003		1/1															
28	新莊區	文德段	482	194.03	0003		1/1															
35	新莊區	文德段	504	135.39	0003		1/1															
37	新莊區	文德段	506	127.49	0003		1/1															
38	新莊區	文德段	507	83.22	0003		1/1															
39	新莊區	文德段	508	1269.26	0003		1/1															
40	新莊區	文德段	511	32.30	0003		1/1															
41	新莊區	文德段	517	46.02	0003		1/1															
42	新莊區	文德段	518	186.69	0003		1/1															
														中華民國 /行政院 農業委員 會農田水 利署	45,813 /500,0000	44,013 /500,0000	1,800 /500,0000	1/1				

序 號	土地更新前原登載情形									土地更新後變動情形									
	標示部			所有權部						標示部			所有權部		分配單元	車位	個人 權利 範圍 (D)	他項權 利部/ 其他登 記事項 情形	備註
	鄉鎮市 區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登計 次序	所有權人/管理人	權利範圍	他項權利 部/其他 登記事項 情形	備註	序 號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 /管理人	權利範圍 [A=(B+C)*D]	分配單元土地權利範 圍(1/500,000 ; B)	車位土地權利範圍 (1/500,000 ; C)			
43	新莊區	文德段	519 <sup>註1</sup>	451.00	0003		1/1												
44	新莊區	文德段	500	13.41	0004		1/1												
45	新莊區	文德段	481	244.03	0003		1/1												
46	新莊區	文德段	502	65.65	0001	黃金福	1/1	-											
47	新莊區	文德段	503	18.02	0001	皇翔投資股份有限公司	1/1												
48	新莊區	文德段	61	754.30	0002	中華民國/行政院農業委員 會農田水利署	1/1												
49	新莊區	文德段	61-4	576.28	0002	中華民國/行政院農業委員 會農田水利署	1/1												
50	新莊區	文德段	483	182.96	0018	皇銘實業股份有限公司	3589/13230					皇銘實業 股份有限 公司	2,320 /500,000	2,220 /500,000	100 /500,000	1/1		原所有權人: 永鼎建設股 份有限公 司、吳惠敏、 崑和社/張雨	
					0022	皇翔投資股份有限公司	9641/13230	最高限額 抵押權			皇翔投資 股份有限 公司	5,973 /500,000	5,673 /500,000	300 /500,000	1/1	最高限 額抵押 權轉載	原所有權人: 王琪煌、許惠 娟		
						黃金福				黃金福	2,127 /500,000	2,052 /500,000	75 /500,000	1/1					
51	新莊區	文德段	535-1	174.71	0001	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光/ 陳圓光	1/1					皇翔建設 股份有限 公司(實 施者)	157,557 /500,000	152,382 /500,000	5,175 /500,000	1/1			
52	新莊區	文德段	535-2	88.20	0001	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光/ 陳圓光	1/1												
小計				5874.41	-	-	-	-	-	小計	5,874.41	-	1/1	483,175 /500,000	16,825 /500,000	-	-	-	
53	新莊區	文德段	61-1	26.09	0002	中華民國/行政院農業委員 會農田水利署	1/1	-		3	d(人 行步 道用 地)	29.39	新北市	-	-	1/1	-	-	
54	新莊區	文德段	61-2	3.30	0002	中華民國/行政院農業委員 會農田水利署	1/1	-											
55	新莊區	文德段	61-3	2.60	0002	中華民國/行政院農業委員 會農田水利署	1/1	-		4	e(學 校用 地)	2.60	新北市	-	-	1/1	-	-	

序 號	土地更新前原登載情形									土地更新後變動情形									
	標示部				所有權部					標示部			所有權部		分配單元	車位	個人 權利 範圍 (D)	他項權 利部/ 其他登 記事項 情形	備註
	鄉鎮市 區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍	他項權利 部/其他 登記事項 情形	備 註	序 號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 /管理人	權利範圍 [A=(B+C)*D]	分配單元土地權利範 圍(1/500,000 ; B)	車位土地權利範圍 (1/500,000 ; C)			
總計				7530.80	-	-	-	-	總 計		7,530.80	-	-	-	-	-	-	-	

註 1：依新莊都市計畫(第二次通盤檢討)訂正案審議內容，519 地號應訂正為部分商業區和部分住宅區，故參酌圖面分割估算，未來配合都市計畫發布實施內容與地籍分割結果為準，相關面積分割及實施者配合事項詳本計畫書第參章、第拾捌章說明。



表 17-4 建物登記清冊表

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
1	派-1F	所有權	a、b	19,588	-	-	派出所	331.39	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	99,495	1,571.71	0	0.00	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1		
	派-2F						2F/派出所	359.13	20.91	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00								
	派-3F						3F/派出所	359.13	20.91	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00								
	派-4F						4F/派出所	359.52	20.91	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00								
	派-5F						5F/派出所	360.00	20.91	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00								
2	警民連線中心	所有權	a、b				派出所	9.41	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	505	7.98	0	0.00	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1		
3	捐贈機車位	所有權	a、b	66	-	-	辦公室-1	6.23	0.00	0.00	0.00	14	0.80	0	0.00	0	0.00	51,194	253.20	新北市/新北市政府交通局	1/1		
4	捐贈機車位	所有權	a、b	63			辦公室-2	5.94	0.00	0.00	0.00	14	0.80	0	0.00	0	0.00	48,809	241.41	新北市/新北市政府交通局	1/1		
5	武德殿	所有權	a、b	1,383	-	-	1F	130.83	0.00	0.00	0.00	299	17.08	0	0.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府文化局	1/1		
6	文化性服務設施	所有權	a、b	21,875	408	50	1F/B棟	103.96	0.00	0.00	0.00	4,720	269.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府文化局	1/1		
					409	50	2F/B棟	883.55	72.18	0.00	0.00												
					410	50	3F/B棟	934.16	75.31	0.00	0.00												
7	B1-8F	所有權	a、b	1,026	90	25	8F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
8	B2-8F	所有權	a、b	905	91	25	8F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
9	B3-8F	所有權	a、b	927	92	25	8F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
10	B5-8F	所有權	a、b	903	93	25	8F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
11	B6-8F	所有權	a、b	1,026	94	25	8F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
12	B7-8F	所有權	a、b	968	95	25	8F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		

更新後變動情形																												
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形					
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮		權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			面積(m <sup>2</sup> )
13	B8-8F	所有權	a、b	1,022	96	25	8F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
14	B9-8F	所有權	a、b	1,020	97	25	8F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
15	B10-8F	所有權	a、b	965	98	25	8F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
16	B2-9F	所有權	a、b	905	99	25	9F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
17	B3-9F	所有權	a、b	927	100	25	9F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
18	B5-9F	所有權	a、b	903	101	25	9F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
19	B6-9F	所有權	a、b	1,026	102	25	9F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
20	B7-9F	所有權	a、b	968	103	25	9F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
21	B8-9F	所有權	a、b	1,022	115	25	9F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
22	B9-9F	所有權	a、b	1,020	116	25	9F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
23	B10-9F	所有權	a、b	965	117	25	9F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
24	B1-10F	所有權	a、b	1,026	118	25	10F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
25	B2-10F	所有權	a、b	905	119	25	10F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
26	B3-10F	所有權	a、b	927	129	25	10F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
27	B5-10F	所有權	a、b	903	130	25	10F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
28	B6-10F	所有權	a、b	1,026	131	25	10F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							

更新後變動情形																												
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形					
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮		權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			面積(m <sup>2</sup> )
29	B7-10F	所有權	a、b	968	132	25	10F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
30	B8-10F	所有權	a、b	1,022	133	25	10F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
31	B9-10F	所有權	a、b	1,020	134	25	10F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
32	B10-10F	所有權	a、b	965	135	25	10F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
33	B2-11F	所有權	a、b	905	136	25	11F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
34	B1-11F	所有權	a、b	1,026	137	25	11F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
35	B3-11F	所有權	a、b	927	138	25	11F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
36	B5-11F	所有權	a、b	903	139	25	11F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
37	B6-11F	所有權	a、b	1,026	140	25	11F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
38	B7-11F	所有權	a、b	968	141	25	11F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
39	B8-11F	所有權	a、b	1,022	142	25	11F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
40	B9-11F	所有權	a、b	1,020	143	25	11F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
41	B10-11F	所有權	a、b	965	144	25	11F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
42	B1-12F	所有權	a、b	1,026	145	25	12F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
43	B2-12F	所有權	a、b	905	146	25	12F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
44	B3-12F	所有權	a、b	927	147	25	12F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							

更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形		
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四			所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			
45	B5-12F	所有權	a、b	903	148	25	12F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
46	B6-12F	所有權	a、b	1,026	149	25	12F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
47	B7-12F	所有權	a、b	968	150	25	12F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
48	B8-12F	所有權	a、b	1,022	151	25	12F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
49	B9-12F	所有權	a、b	1,020	152	25	12F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
50	B10-12F	所有權	a、b	965	153	25	12F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
51	B1-13F	所有權	a、b	1,026	154	25	13F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
52	B2-13F	所有權	a、b	905	155	25	13F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
53	B3-13F	所有權	a、b	927	156	25	13F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
54	B5-13F	所有權	a、b	903	157	25	13F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
55	B6-13F	所有權	a、b	1,026	158	25	13F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
56	B7-13F	所有權	a、b	968	159	25	13F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
57	B8-13F	所有權	a、b	1,022	160	25	13F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
58	B9-13F	所有權	a、b	1,020	161	25	13F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
59	B10-13F	所有權	a、b	965	162	25	13F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
60	B1-14F	所有權	a、b	1,026	163	25	14F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				

更新後變動情形																												
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形					
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮		權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			面積(m <sup>2</sup> )
61	B2-14F	所有權	a、b	905	164	25	14F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
62	B3-14F	所有權	a、b	927	165	25	14F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
63	B5-14F	所有權	a、b	903	166	25	14F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
64	B7-14F	所有權	a、b	968	167	25	14F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
65	B8-14F	所有權	a、b	1,022	168	25	14F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
66	B9-14F	所有權	a、b	1,020	169	25	14F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
67	B10-14F	所有權	a、b	965	170	25	14F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
68	B1-15F	所有權	a、b	1,026	171	25	15F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
69	B2-15F	所有權	a、b	905	172	25	15F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
70	B3-15F	所有權	a、b	927	173	25	15F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
71	B5-15F	所有權	a、b	903	174	25	15F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
72	B6-15F	所有權	a、b	1,026	175	25	15F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
73	B7-15F	所有權	a、b	968	176	25	15F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
74	B8-15F	所有權	a、b	1,022	177	25	15F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
75	B9-15F	所有權	a、b	1,020	178	25	15F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
76	B10-15F	所有權	a、b	965	179	25	15F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							

更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形			
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號		主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )				權利範圍
77	A1-16F	所有權	a、b	1,105	180	25	16F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
78	A2-16F	所有權	a、b	931	181	25	16F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
79	A3-16F	所有權	a、b	1,098	182	25	16F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
80	A5-16F	所有權	a、b	1,097	183	25	16F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
81	A6-16F	所有權	a、b	948	184	25	16F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
82	A7-16F	所有權	a、b	1,115	185	25	16F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
83	A8-16F	所有權	a、b	787	186	25	16F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
84	B1-16F	所有權	a、b	1,026	187	25	16F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
85	B2-16F	所有權	a、b	905	188	25	16F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
86	B3-16F	所有權	a、b	927	189	25	16F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
87	B5-16F	所有權	a、b	903	190	25	16F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
88	B6-16F	所有權	a、b	1,026	191	25	16F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
89	B7-16F	所有權	a、b	968	192	25	16F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
90	B8-16F	所有權	a、b	1,022	193	25	16F/B 棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
91	B9-16F	所有權	a、b	1,020	194	25	16F/B 棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
92	B10-16F	所有權	a、b	965	195	25	16F/B 棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
93	A1-17F	所有權	a、b	1,105	196	25	17F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
94	A2-17F	所有權	a、b	931	197	25	17F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
95	A3-17F	所有權	a、b	1,098	198	25	17F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
96	A5-17F	所有權	a、b	1,097	199	25	17F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
97	A6-17F	所有權	a、b	948	200	25	17F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
98	A7-17F	所有權	a、b	1,115	201	25	17F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
99	A8-17F	所有權	a、b	787	207	25	17F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
100	A1-18F	所有權	a、b	1,105	208	25	18F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
101	A2-18F	所有權	a、b	931	209	25	18F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
102	A3-18F	所有權	a、b	1,098	210	25	18F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
103	A5-18F	所有權	a、b	1,097	211	25	18F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
104	A6-18F	所有權	a、b	948	212	25	18F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
105	A7-18F	所有權	a、b	1,115	213	25	18F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
106	A8-18F	所有權	a、b	787	214	25	18F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
107	A1-19F	所有權	a、b	1,105	215	25	19F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
108	A2-19F	所有權	a、b	931	216	25	19F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		

更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形		
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四			所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			
109	A3-19F	所有權	a、b	1,098	217	25	19F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
110	A5-19F	所有權	a、b	1,097	218	25	19F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
111	A6-19F	所有權	a、b	948	219	25	19F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
112	A7-19F	所有權	a、b	1,115	220	25	19F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
113	A8-19F	所有權	a、b	787	221	25	19F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
114	A1-20F	所有權	a、b	1,105	222	25	20F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
115	A2-20F	所有權	a、b	931	223	25	20F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
116	A3-20F	所有權	a、b	1,098	224	25	20F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
117	A5-20F	所有權	a、b	1,097	225	25	20F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
118	A6-20F	所有權	a、b	948	226	25	20F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
119	A7-20F	所有權	a、b	1,115	227	25	20F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
120	A8-20F	所有權	a、b	787	228	25	20F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
121	A1-21F	所有權	a、b	1,105	229	25	21F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
122	A2-21F	所有權	a、b	931	230	25	21F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
123	A3-21F	所有權	a、b	1,098	231	50	21F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
124	A5-21F	所有權	a、b	1,097	263	50	21F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				



更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形		
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四			所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			
125	A6-21F	所有權	a、b	948	264	50	21F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
126	A7-21F	所有權	a、b	1,115	265	50	21F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
127	A8-21F	所有權	a、b	787	266	50	21F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
128	A1-22F	所有權	a、b	1,105	267	50	22F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
129	A2-22F	所有權	a、b	931	273	50	22F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
130	A3-22F	所有權	a、b	1,098	274	50	22F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
131	A5-22F	所有權	a、b	1,097	275	50	22F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
132	A6-22F	所有權	a、b	948	276	50	22F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
133	A7-22F	所有權	a、b	1,115	277	50	22F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
134	A8-22F	所有權	a、b	787	278	50	22F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
135	A1-23F	所有權	a、b	1,105	279	50	23F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
136	A2-23F	所有權	a、b	931	280	50	23F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
137	A3-23F	所有權	a、b	1,098	281	50	23F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
138	A5-23F	所有權	a、b	1,097	282	50	23F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
139	A6-23F	所有權	a、b	948	283	50	23F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
140	A7-23F	所有權	a、b	1,115	284	50	23F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				

更新後變動情形																						
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍					權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )				
141	A8-23F	所有權	a、b	787	285	50	23F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
142	B1-23F	所有權	a、b	1,026	286	50	23F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
143	B2-23F	所有權	a、b	905	287	50	23F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
144	B3-23F	所有權	a、b	927	288	50	23F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
145	B5-23F	所有權	a、b	903	322	50	23F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
146	B6-23F	所有權	a、b	1,026	323	50	23F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
147	B7-23F	所有權	a、b	968	324	50	23F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
148	B8-23F	所有權	a、b	1,022	325	50	23F/B 棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
149	B9-23F	所有權	a、b	1,020	326	50	23F/B 棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
150	B10-23F	所有權	a、b	965	327	50	23F/B 棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
151	A1-24F	所有權	a、b	1,105	328	50	24F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
152	A2-24F	所有權	a、b	931	329	50	24F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
153	A3-24F	所有權	a、b	1,098	330	50	24F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
154	A5-24F	所有權	a、b	1,097	331	50	24F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
155	A6-24F	所有權	a、b	948	332	50	24F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	
156	A7-24F	所有權	a、b	1,115	333	50	24F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	

更新後變動情形																													
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形						
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺		雨遮	露臺	公設一		公設二			公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮			露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		
157	A8-24F	所有權	a、b	787	334	50	24F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
158	B1-24F	所有權	a、b	1,026	335	50	24F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
159	B2-24F	所有權	a、b	905	336	50	24F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
160	B3-24F	所有權	a、b	927	337	50	24F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
161	B5-24F	所有權	a、b	903	346	50	24F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
162	B6-24F	所有權	a、b	1,026	347	50	24F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
163	B7-24F	所有權	a、b	968	348	50	24F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
164	B8-24F	所有權	a、b	1,022	349	50	24F/B 棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
165	B9-24F	所有權	a、b	1,020	353	50	24F/B 棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
166	B10-24F	所有權	a、b	965	354	50	24F/B 棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
167	B1-25F	所有權	a、b	1,026	355	50	25F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
168	B2-25F	所有權	a、b	905	356	50	25F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
169	B3-25F	所有權	a、b	927	357	50	25F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
170	B5-25F	所有權	a、b	903	358	50	25F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
171	B6-25F	所有權	a、b	1,026	359	50	25F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								
172	B7-25F	所有權	a、b	968	360	50	25F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1								

更新後變動情形																												
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形					
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		陽臺	雨遮	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍									面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )						
173	B8-25F	所有權	a、b	1,022	361	50	25F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
174	B9-25F	所有權	a、b	1,020	362	50	25F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
175	B10-25F	所有權	a、b	965	363	50	25F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
176	B1-26F	所有權	a、b	1,026	364	50	26F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
177	B2-26F	所有權	a、b	905	365	50	26F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
178	B3-26F	所有權	a、b	927	366	50	26F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
179	B5-26F	所有權	a、b	903	367	50	26F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
180	B6-26F	所有權	a、b	1,026	368	50	26F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
181	B7-26F	所有權	a、b	968	369	50	26F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
182	B8-26F	所有權	a、b	1,022	370	50	26F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
183	B9-26F	所有權	a、b	1,020	371	50	26F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
184	B10-26F	所有權	a、b	965	372	50	26F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
185	B1-27F	所有權	a、b	1,026	373	50	27F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
186	B2-27F	所有權	a、b	905	374	50	27F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
187	B3-27F	所有權	a、b	927	375	50	27F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							
188	B5-27F	所有權	a、b	903	376	50	27F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1							

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮	露臺		公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍						權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )				
189	B6-27F	所有權	a、b	1,026	377	50	27F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
190	B7-27F	所有權	a、b	968	378	50	27F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
191	B8-27F	所有權	a、b	1,022	379	50	27F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
192	B9-27F	所有權	a、b	1,020	380	50	27F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
193	B10-27F	所有權	a、b	965	381	50	27F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
194	B1-28F	所有權	a、b	1,026	382	50	28F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
195	B2-28F	所有權	a、b	905	383	50	28F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
196	B3-28F	所有權	a、b	927	384	50	28F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
197	B5-28F	所有權	a、b	903	385	50	28F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
198	B6-28F	所有權	a、b	1,026	386	50	28F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
199	B7-28F	所有權	a、b	968	389	50	28F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
200	B8-28F	所有權	a、b	1,022	390	50	28F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
201	B9-28F	所有權	a、b	1,020	391	50	28F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
202	B10-28F	所有權	a、b	965	392	50	28F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
203	B1-29F	所有權	a、b	1,026	393	50	29F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		
204	B2-29F	所有權	a、b	905	394	50	29F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1		

更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形		
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四			所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			
205	B3-29F	所有權	a、b	927	395	50	29F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
206	B5-29F	所有權	a、b	903	396	50	29F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
207	B6-29F	所有權	a、b	1,026	397	50	29F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
208	B7-29F	所有權	a、b	968	398	50	29F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
209	B8-29F	所有權	a、b	1,022	399	50	29F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
210	B9-29F	所有權	a、b	1,020	400	50	29F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
211	B10-29F	所有權	a、b	965	401	50	29F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
212	B1-30F	所有權	a、b	1,026	402	50	30F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
213	B2-30F	所有權	a、b	905	403	50	30F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
214	B3-30F	所有權	a、b	927	404	50	30F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
215	B5-30F	所有權	a、b	903	405	50	30F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
216	B6-30F	所有權	a、b	1,026	406	50	30F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
217	B7-30F	所有權	a、b	968	407	50	30F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
218	B8-30F	所有權	a、b	1,022	411	50	30F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
219	B9-30F	所有權	a、b	1,020	412	50	30F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
220	B10-30F	所有權	a、b	965	413	50	30F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				

更新後變動情形																								
項目		標示部						層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形
序號	分配單元編號	建物坐落								陽臺	雨遮	露臺		公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍	權利範圍							面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )				
221	B1-31F	所有權	a、b	1,026	414	50	31F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
222	B2-31F	所有權	a、b	905	415	50	31F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
223	B3-31F	所有權	a、b	927	416	50	31F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
224	B5-31F	所有權	a、b	903	417	50	31F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
225	B6-31F	所有權	a、b	1,026	418	50	31F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
226	B7-31F	所有權	a、b	968	419	50	31F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
227	B8-31F	所有權	a、b	1,022	420	50	31F/B 棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
228	B9-31F	所有權	a、b	1,020	421	50	31F/B 棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
229	B10-31F	所有權	a、b	965	422 423	50 50	31F/B 棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
230	B1-32F	所有權	a、b	1,026	424 425	50 50	32F/B 棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
231	B2-32F	所有權	a、b	905	426 427	50 50	32F/B 棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
232	B3-32F	所有權	a、b	927	428 431	50 50	32F/B 棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
233	B5-32F	所有權	a、b	903	432 433	50 50	32F/B 棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
234	B6-32F	所有權	a、b	1,026	438 439	50 50	32F/B 棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
235	B7-32F	所有權	a、b	968	440 441	50 50	32F/B 棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			
236	B8-32F	所有權	a、b	1,022	442	50	32F/B 棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1			

更新後變動情形																									
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形		
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	公設一		公設二		公設三		公設四			所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍			
237	B9-32F	所有權	a、b	1,020	443	50	32F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
238	B10-32F	所有權	a、b	965	444	50	32F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	新北市/新北市政府財政局	1/1				
239	B1-9F	所有權	a、b	1,026	1	25	9F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	黃金福	1/1				
					108	25																			
240	B6-14F	所有權	a、b	1,026	206	25	14F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	黃金福	1/1				
241	店鋪7	所有權	a、b	1888	434	50	1-2F/A棟	178.62	0.00	0.00	0.00	408	23.30	429	52.85	0	0.00	0	0.00	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1/1				
242	店鋪8	所有權	a、b	1673	435	50	1-2F/A棟	158.29	0.00	0.00	0.00	361	20.62	380	46.82	0	0.00	0	0.00	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1/1				
243	店鋪9	所有權	a、b	2045	436	50	1-2F/A棟	193.41	0.00	0.00	0.00	441	25.19	464	57.17	0	0.00	0	0.00	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1/1				
					437	50																			
244	店鋪1	所有權	a、b	2912	295	50	1-2F/A棟	275.46	0.00	0.00	0.00	628	35.86	662	81.56	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				
245	店鋪2	所有權	a、b	1508	296	50	1-2F/A棟	142.64	0.00	0.00	0.00	326	18.62	342	42.14	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				
246	店鋪3	所有權	a、b	1677	297	50	1-2F/A棟	158.63	0.00	0.00	0.00	362	20.67	381	46.94	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				
247	店鋪4	所有權	a、b	1498	298	50	1-2F/A棟	141.69	0.00	0.00	0.00	323	18.45	340	41.89	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				
248	店鋪5	所有權	a、b	4100	299	50	1-2F/A棟	387.80	0.00	0.00	0.00	885	50.54	931	114.70	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				
249	店鋪6	所有權	a、b	1799	300	50	1-2F/A棟	170.17	0.00	0.00	0.00	388	22.16	409	50.39	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1				



更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
250	A1-4F	所有權	a、b	1105	301	50	4F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
251	A3-4F	所有權	a、b	1098	302	50	4F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
252	A5-4F	所有權	a、b	1097	303	50	4F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
253	A7-4F	所有權	a、b	1115	304	50	4F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
254	A8-4F	所有權	a、b	787	305	50	4F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
255	A2-4F	所有權	a、b	931	306	50	4F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
256	A6-4F	所有權	a、b	948	307	50	4F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
257	A1-5F	所有權	a、b	1105	308	50	5F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
258	A2-5F	所有權	a、b	931	309	50	5F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
259	A3-5F	所有權	a、b	1098	310	50	5F/A 棟	87.64	5.55	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
260	A5-5F	所有權	a、b	1097	311	50	5F/A 棟	88.18	12.12	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會	1/1		

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
																				會農田水利署			
261	A6-5F	所有權	a、b	948	312	50	5F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
262	A7-5F	所有權	a、b	1115	313	50	5F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
263	A8-5F	所有權	a、b	787	314	50	5F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
264	A1-6F	所有權	a、b	1105	315	50	6F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
265	A2-6F	所有權	a、b	931	316	50	6F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
266	A3-6F	所有權	a、b	1098	317	50	6F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
267	A5-6F	所有權	a、b	1097	318	50	6F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
268	A6-6F	所有權	a、b	948	319	50	6F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
269	A7-6F	所有權	a、b	1115	320	50	6F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
270	A8-6F	所有權	a、b	787	321	50	6F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
271	A1-7F	所有權	a、b	1105	338	50	7F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	中華民國/行	1/1		

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
																				行政院農業委員會農田水利署			
272	A2-7F	所有權	a、b	931	339	50	7F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
273	A3-7F	所有權	a、b	1098	340	50	7F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
274	A5-7F	所有權	a、b	1097	341	50	7F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
275	A6-7F	所有權	a、b	948	344	50	7F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
276	A7-7F	所有權	a、b	1115	345	50	7F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
277	A8-7F	所有權	a、b	787	350	50	7F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
278	A3-8F	所有權	a、b	1098	351	50	8F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
279	A5-8F	所有權	a、b	1097	352	50	8F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1/1		
280	A1-8F	所有權	a、b	1105	451	50	8F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	皇銘實業股份有限公司	1/1		
281	A7-8F	所有權	a、b	1115	452	50	8F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	皇銘實業股份有限公司	1/1		
282	A8-8F	所有權	a、b	787	445	50	8F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉	

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
																					載		
283	A1-26F	所有權	a、b	1105	446	50	26F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載	
284	A2-26F	所有權	a、b	931	447	50	26F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載	
285	A6-26F	所有權	a、b	948	448	50	26F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載	
286	A7-26F	所有權	a、b	1115	449	50	26F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載	
287	A8-26F	所有權	a、b	787	450	50	26F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	皇翔投資股份有限公司	1/1	最高限額抵押權轉載	
288	A2-8F	所有權	a、b	931	2	25	8F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
289	A6-8F	所有權	a、b	948	3	25	8F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
290	A1-9F	所有權	a、b	1105	4	25	9F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
291	A2-9F	所有權	a、b	931	5	25	9F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
292	A3-9F	所有權	a、b	1098	6	25	9F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
293	A5-9F	所有權	a、b	1097	7	25	9F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
294	A6-9F	所有權	a、b	948	8	25	9F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
295	A7-9F	所有權	a、b	1115	9	25	9F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
296	A8-9F	所有權	a、b	787	10	25	9F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
297	A1-10F	所有權	a、b	1105	11	25	10F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
298	A2-10F	所有權	a、b	931	12	25	10F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
299	A3-10F	所有權	a、b	1098	13	25	10F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
300	A5-10F	所有權	a、b	1097	14	25	10F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
301	A6-10F	所有權	a、b	948	15	25	10F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
302	A7-10F	所有權	a、b	1115	16	25	10F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
303	A8-10F	所有權	a、b	787	17	25	10F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		

更新後變動情形																						
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮		公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍						權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
304	A1-11F	所有權	a、b	1105	18	25	11F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
305	A2-11F	所有權	a、b	931	19	25	11F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
306	A3-11F	所有權	a、b	1098	20	25	11F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
307	A5-11F	所有權	a、b	1097	21	25	11F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
308	A6-11F	所有權	a、b	948	22	25	11F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
309	A7-11F	所有權	a、b	1115	23	25	11F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
310	A8-11F	所有權	a、b	787	24	25	11F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
311	A1-12F	所有權	a、b	1105	25	25	12F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	44.51	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
312	A2-12F	所有權	a、b	931	26	25	12F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	37.60	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
313	A3-12F	所有權	a、b	1098	27	25	12F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	44.33	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
314	A5-12F	所有權	a、b	1097	28	25	12F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	44.21	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
315	A6-12F	所有權	a、b	948	29	25	12F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	38.20	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
316	A7-12F	所有權	a、b	1115	30	25	12F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	44.93	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
317	A8-12F	所有權	a、b	787	31	25	12F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	31.76	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
318	A1-13F	所有權	a、b	1105	32	25	13F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	44.51	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
319	A2-13F	所有權	a、b	931	33	25	13F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	37.60	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
320	A3-13F	所有權	a、b	1098	34	25	13F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	44.33	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
321	A5-13F	所有權	a、b	1097	35	25	13F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	44.21	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
322	A6-13F	所有權	a、b	948	36	25	13F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	38.20	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
323	A7-13F	所有權	a、b	1115	37	25	13F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	44.93	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
324	A8-13F	所有權	a、b	787	38	25	13F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	31.76	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
325	A1-14F	所有權	a、b	1105	39	25	14F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	44.51	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
326	A2-14F	所有權	a、b	931	40	25	14F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
327	A5-14F	所有權	a、b	1097	41	25	14F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	44.21	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
328	A6-14F	所有權	a、b	948	42	25	14F/A 棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	38.20	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
329	A7-14F	所有權	a、b	1115	43	25	14F/A 棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	44.93	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
330	A8-14F	所有權	a、b	787	44	25	14F/A 棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	31.76	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
331	A1-15F	所有權	a、b	1105	45	25	15F/A 棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
332	A2-15F	所有權	a、b	931	46	25	15F/A 棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
333	A3-15F	所有權	a、b	1098	47	25	15F/A 棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	
334	A5-15F	所有權	a、b	1097	48	25	15F/A 棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1	

更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	
序號	分配單元編號	權利種類	地號	建物坐落					陽臺	雨遮		露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者		權利範圍
				主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )			
335	A6-15F	所有權	a、b	948	49	25	15F/A棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
336	A7-15F	所有權	a、b	1115	50	25	15F/A棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
337	A8-15F	所有權	a、b	787	51	25	15F/A棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
338	B1-17F	所有權	a、b	1026	52	25	17F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
339	B2-17F	所有權	a、b	905	53	25	17F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
340	B3-17F	所有權	a、b	927	54	25	17F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
341	B5-17F	所有權	a、b	903	55	25	17F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
342	B6-17F	所有權	a、b	1026	56	25	17F/B棟	84.32	5.55	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
343	B7-17F	所有權	a、b	968	57	25	17F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
344	B8-17F	所有權	a、b	1022	58	25	17F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
345	B9-17F	所有權	a、b	1020	59	25	17F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
346	B10-17F	所有權	a、b	965	60	25	17F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
347	B1-18F	所有權	a、b	1026	61	25	18F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
348	B2-18F	所有權	a、b	905	62	25	18F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
349	B3-18F	所有權	a、b	927	63	25	18F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
350	B5-18F	所有權	a、b	903	64	25	18F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
351	B6-18F	所有權	a、b	1026	65	25	18F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
352	B7-18F	所有權	a、b	968	66	25	18F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
353	B8-18F	所有權	a、b	1022	67	25	18F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
354	B10-18F	所有權	a、b	965	68	25	18F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
355	B1-19F	所有權	a、b	1026	69	25	19F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
356	B2-19F	所有權	a、b	905	70	25	19F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
357	B3-19F	所有權	a、b	927	71	25	19F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
358	B5-19F	所有權	a、b	903	72	25	19F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
359	B6-19F	所有權	a、b	1026	73	25	19F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
360	B7-19F	所有權	a、b	968	74	25	19F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
361	B8-19F	所有權	a、b	1022	75	25	19F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
362	B10-19F	所有權	a、b	965	76	25	19F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
363	B1-20F	所有權	a、b	1026	77	25	20F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
364	B2-20F	所有權	a、b	905	78	25	20F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
365	B3-20F	所有權	a、b	927	79	25	20F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		

更新後變動情形																													
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形						
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺		雨遮	露臺	公設一		公設二			公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍									陽臺	雨遮			露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		
366	B5-20F	所有權	a、b	903	80	25	20F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
367	B6-20F	所有權	a、b	1026	81	25	20F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
368	B7-20F	所有權	a、b	968	82	25	20F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
369	B8-20F	所有權	a、b	1022	83	25	20F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
370	B9-20F	所有權	a、b	1020	84	25	20F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
371	B10-20F	所有權	a、b	965	85	25	20F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
372	B1-21F	所有權	a、b	1026	86	25	21F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
373	B2-21F	所有權	a、b	905	87	25	21F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
374	B3-21F	所有權	a、b	927	88	25	21F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
375	B5-21F	所有權	a、b	903	89	25	21F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
376	B6-21F	所有權	a、b	1026	104	25	21F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
377	B7-21F	所有權	a、b	968	105	25	21F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
378	B8-21F	所有權	a、b	1022	106	25	21F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
379	B9-21F	所有權	a、b	1020	107	25	21F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
380	B10-21F	所有權	a、b	965	109	25	21F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
381	B1-22F	所有權	a、b	1026	110	25	22F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
382	B2-22F	所有權	a、b	905	111	25	22F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
383	B3-22F	所有權	a、b	927	112 113	25 25	22F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
384	B5-22F	所有權	a、b	903	114 120	25 25	22F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
385	B6-22F	所有權	a、b	1026	121 122	25 25	22F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
386	B7-22F	所有權	a、b	968	123 124	25 25	22F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
387	B8-22F	所有權	a、b	1022	125 126	25 25	22F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
388	B9-22F	所有權	a、b	1020	127 128	25 25	22F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								
389	B10-22F	所有權	a、b	965	202 203	25 25	22F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1								

更新後變動情形																											
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )			其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形				
序號	分配單元編號	建物坐落							權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		公設一		公設二		公設三			公設四		所有權人/管理者	權利範圍
		陽臺	雨遮	露臺	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )									權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )					
390	A1-25F	所有權	a、b	1105	204	25	25F/A棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					205	25																					
391	A2-25F	所有權	a、b	931	232	50	25F/A棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					233	50																					
392	A3-25F	所有權	a、b	1098	234	50	25F/A棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					235	50																					
393	A5-25F	所有權	a、b	1097	236	50	25F/A棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					237	50																					
394	A6-25F	所有權	a、b	948	238	50	25F/A棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					239	50																					
395	A7-25F	所有權	a、b	1115	240	50	25F/A棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					241	50																					
396	A8-25F	所有權	a、b	787	242	50	25F/A棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					243	50																					
397	A3-26F	所有權	a、b	1098	244	50	26F/A棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					245	50																					
398	A5-26F	所有權	a、b	1097	246	50	26F/A棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					247	50																					
399	A1-27F	所有權	a、b	1105	248	50	27F/A棟	89.28	11.05	4.18	0.00	238	13.59	251	30.92	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					249	50																					
400	A2-27F	所有權	a、b	931	250	50	27F/A棟	76.86	5.55	5.64	0.00	201	11.48	212	26.12	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					251	50																					
401	A3-27F	所有權	a、b	1098	252	50	27F/A棟	87.64	12.12	4.14	0.00	237	13.53	250	30.80	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					253	50																					
402	A5-27F	所有權	a、b	1097	254	50	27F/A棟	88.18	11.46	4.14	0.00	237	13.53	249	30.68	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					255	50																					
403	A6-27F	所有權	a、b	948	256	50	27F/A棟	80.00	3.99	5.64	0.00	205	11.71	215	26.49	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					257	50																					
404	A7-27F	所有權	a、b	1115	258	50	27F/A棟	90.25	11.05	4.18	0.00	241	13.76	253	31.17	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						
					259	50																					
405	A8-27F	所有權	a、b	787	260	50	27F/A棟	67.19	4.60	2.68	0.00	170	9.71	179	22.05	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1						



更新後變動情形																							
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m²)	附屬建物面積(m²)			其他(m²)	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形
序號	分配單元編號	建物坐落							陽臺	雨遮	露臺		公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍	
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號	車位分擔基地權利範圍							權利範圍	面積(m²)	權利範圍	面積(m²)	權利範圍	面積(m²)	權利範圍	面積(m²)			
					261	50																	
406	B1-33F	所有權	a、b	1026	262	50	33F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					268	50																	
407	B2-33F	所有權	a、b	905	269	50	33F/B棟	75.98	4.53	5.11	0.00	195	11.13	206	25.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					270	50																	
408	B3-33F	所有權	a、b	927	271	50	33F/B棟	78.56	4.53	4.56	0.00	200	11.42	211	26.00	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					272	50																	
409	B5-33F	所有權	a、b	903	289	50	33F/B棟	75.87	4.53	5.11	0.00	195	11.13	205	25.26	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					290	50																	
410	B6-33F	所有權	a、b	1026	291	50	33F/B棟	84.32	5.50	7.19	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					292	50																	
411	B7-33F	所有權	a、b	968	293	50	33F/B棟	81.08	5.50	4.94	0.00	209	11.93	220	27.11	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					294	50																	
412	B8-33F	所有權	a、b	1022	342	50	33F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					343	50																	
413	B9-33F	所有權	a、b	1020	387	50	33F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					388	50																	
414	B10-33F	所有權	a、b	965	429	50	33F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
					430	50																	
415	B10-5F	所有權	a、b	969			5F/B棟	81.37	5.50	4.84	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
416	B2-5F	所有權	a、b	466			5F/B棟	38.74	2.27	3.03	0.00	101	5.77	106	13.06	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
417	B3-5F	所有權	a、b	298			5F/B棟	26.09	0.00	2.10	0.00	65	3.71	68	8.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
418	B6-5F	所有權	a、b	994			5F/B棟	81.54	5.50	6.94	0.00	214	12.22	226	27.84	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
419	B7-5F	所有權	a、b	959			5F/B棟	80.50	5.50	4.69	0.00	207	11.82	218	26.86	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
420	B9-5F	所有權	a、b	1018			5F/B棟	84.06	4.96	7.30	0.00	220	12.56	231	28.46	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
421	B5-5F	所有權	a、b	439			5F/B棟	37.42	2.27	1.90	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
422	B8-5F	所有權	a、b	1020			5F/B棟	84.25	4.96	7.23	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
423	B1-5F	所有權	a、b	1028			5F/B棟	84.76	5.50	6.94	0.00	222	12.68	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
424	B2-1-5F	所有權	a、b	439			5F/B棟	37.42	2.27	1.90	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
425	B3-1-5F	所有權	a、b	329			5F/B棟	26.57	4.53	0.00	0.00	71	4.06	75	9.24	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		
426	B3-2-5F	所有權	a、b	298			5F/B棟	26.09	0.00	2.10	0.00	65	3.71	68	8.38	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1		

更新後變動情形																										
項目		標示部					層次/棟別	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		其他(m <sup>2</sup> )	共有部分面積								所有權部		他項權利部/其他登記事項情形				
序號	分配單元編號	建物坐落				權利種類			地號	主建物分擔基地權利範圍		車位編號	車位分擔基地權利範圍	陽臺	雨遮	露臺	公設一		公設二		公設三		公設四		所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位編號						車位分擔基地權利範圍						權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍		
427	B5-1-5F	所有權	a、b	466			5F/B棟	38.74	2.27	3.03	0.00	101	5.77	106	13.06	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
428	B1-6F	所有權	a、b	1028			6F/B棟	84.76	5.50	6.94	0.00	222	12.68	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
429	B2-6F	所有權	a、b	466			6F/B棟	38.74	2.27	3.03	0.00	101	5.77	106	13.06	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
430	B3-6F	所有權	a、b	464			6F/B棟	39.37	2.27	2.24	0.00	100	5.71	105	12.94	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
431	B5-6F	所有權	a、b	439			6F/B棟	37.42	2.27	1.90	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
432	B6-6F	所有權	a、b	1014			6F/B棟	83.45	5.50	6.94	0.00	219	12.51	230	28.34	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
433	B7-6F	所有權	a、b	962			6F/B棟	80.84	5.50	4.69	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
434	B8-6F	所有權	a、b	1020			6F/B棟	84.25	4.96	7.23	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
435	B9-6F	所有權	a、b	1018			6F/B棟	84.06	4.96	7.30	0.00	220	12.56	231	28.46	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
436	B10-6F	所有權	a、b	969			6F/B棟	81.37	5.50	4.84	0.00	209	11.93	220	27.10	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
437	B2-1-6F	所有權	a、b	439			6F/B棟	37.42	2.27	1.90	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
438	B3-1-6F	所有權	a、b	464			6F/B棟	39.37	2.27	2.24	0.00	100	5.71	105	12.94	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
439	B5-1-6F	所有權	a、b	466			6F/B棟	38.74	2.27	3.03	0.00	101	5.77	106	13.06	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
440	B1-7F	所有權	a、b	1026			7F/B棟	84.39	5.50	7.12	0.00	221	12.62	233	28.71	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
441	B2-7F	所有權	a、b	466			7F/B棟	38.56	2.27	3.21	0.00	101	5.77	106	13.06	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
442	B3-7F	所有權	a、b	463			7F/B棟	39.19	2.27	2.31	0.00	100	5.71	105	12.94	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
443	B5-7F	所有權	a、b	439			7F/B棟	37.24	2.27	2.08	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
444	B6-7F	所有權	a、b	1014			7F/B棟	83.27	5.50	7.19	0.00	219	12.51	230	28.34	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
445	B7-7F	所有權	a、b	962			7F/B棟	80.58	5.50	4.94	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
446	B8-7F	所有權	a、b	1022			7F/B棟	84.25	4.96	7.42	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
447	B9-7F	所有權	a、b	1020			7F/B棟	84.06	4.96	7.48	0.00	220	12.56	232	28.58	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
448	B10-7F	所有權	a、b	965			7F/B棟	80.99	5.50	4.84	0.00	208	11.88	219	26.98	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
449	B2-1-7F	所有權	a、b	439			7F/B棟	37.42	2.27	1.90	0.00	95	5.43	100	12.32	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
450	B3-1-7F	所有權	a、b	464			7F/B棟	39.37	2.24	2.24	0.00	100	5.71	105	12.94	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					
451	B5-1-7F	所有權	a、b	464			7F/B棟	38.63	2.27	3.03	0.00	100	5.71	105	12.94	0	0.00	0	0.00	實施者	1/1					

表 17-5 土地他項權利登記清冊表

序號	所有權人	更新前										更新後							備註	
		標示部		登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	權利價值	存續期間/ 擔保債權確定日期	設定義務人	其他登記事項情形	標示部		設定權利種類	權利人	設定權利範圍	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)		其他登記事項情形
		地號	面積(m <sup>2</sup> )									地號	面積(m <sup>2</sup> )							
1	皇翔投資股份有限公司	60-8	8.96	0003	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1/1	69,600,000	134年11月10日	皇翔投資股份有限公司	-	a、b	7,498.81	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	4873/500000	皇翔投資股份有限公司	104莊他字第016235號	-	原所有權人:永鼎建設股份有限公司 業於103年6月26日移轉予皇翔投資股份有限公司 原所有權人:吳惠敏 業於103年6月26日移轉予皇翔投資股份有限公司 原所有權人:崑和社/張雨 業於103年8月22日移轉予皇翔投資股份有限公司
		483	182.96	0022																
		503	18.02	0002																
合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4873/500000	-	-	-	-	

拾捌、實施進度

本案自都市更新事業暨權利變換計畫審竣並核定公告起算，預計自民國 110 年 6 月開始實施事業及權利變換計畫，初步預估至民國 116 年 3 月完成交屋及至成果備查，預計約需 6 年時間完成本案都市更新事業之整體建築開發至成果備查，更新實施預定進度與個階段工作規劃如下表。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	110 年									111 年								114 年		115 年								116 年					
		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	6	7	...	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	52	53	...	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73				
1	事業暨權利變換計畫核定公告																																	
2	與銀行簽訂信託契約																																	
3	拆除執照與建造執照請領																																	
4	至建照執照核准																																	
5	改良物殘餘價值補償																																	
6	土地補償金發放作業																																	
7	地上物騰空拆除																																	
8	開工申報至工程施工完成																																	
9	申請使用執照至實際取得																																	
10	送水送電																																	
11	申請測量																																	
12	釐正圖冊																																	
13	接管																																	
14	計算及找補差額價金																																	
15	產權登記																																	
16	申請更新後稅捐減免																																	
17	更新成果備查																																	

註：本表時程為預估，實際依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審竣及核定結果為準。

## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地更新單元都市更新事

#### 業案實施者承諾及回饋事項

本更新單元為公辦都市更新委託實施者案，依新北市與實施者簽定之契約內容，實施者應完成相關承諾及回饋事項，詳本案都市更新事業計畫書第拾捌章。

### 二、公共設施管理維護計畫

#### (一) 退縮人行步道及通路部分

基地內退縮人行步道及通路部分規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，且應提供不特定公眾使用，不得任意變更。

本案整併拓寬景德路及大觀街 39 巷部分，後續依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理，並將供公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由新莊區公所維護管理。

#### (二) 文化性服務設施

1. 本案於基地北側地上一至三層部分設置文化性服務設施，屬於依法不得為約定專用部分，不得任意變更。
2. 使用管理事項：該文化性服務設施日後將捐贈與新北市或其指定之機構，並由其統籌管理維護。

### 三、供公眾使用機車停車位

本案更新後之公共機車停車位將捐贈予新北市或其指定之機構，其產權獨立；該機車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。有關使用管理事項，將由接管單位依「新北市公有停車場自治條例」規定擬定停車費率及相關管理規範。



## 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

# 新北市新莊區文德段 508地號等53筆土地 都市更新權利變換 不動產估價報告書

一·不動產估價報告書案號：報告書編號：102MK—0803

二·委託人：皇翔建設股份有限公司

三·勘估標的之基本資料：

更新單元名稱：擬定新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料—

1.勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市新莊區文德段508地號等53筆土地。

土地面積：7,530.80平方公尺，核算為2,278.0676坪。

土地使用分區：住宅區、商業區、人行步道、學校用地

勘估標的更新範圍內土地分屬住宅區、商業區、人行步道、學校用地等不同分區，依其面積比例核算全區其法定建蔽率平均為54.06%，法定容積率平均為328.66%，如扣除公設用地，則住商用地之法定建蔽率平均為54.29%，法定容積率平均為380.06%。

土地使用現況：勘估標的尚未完成最高最有效之開發建築使用，屬低強度利用型態，現況為鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造、木造等構造之地上一至三層、屋齡約90年等低矮老舊建物數棟(詳如後附現況照片)。

(2)建物標示：新北市新莊區文德段517建號等13筆建物。

建物面積：2,669.89平方公尺，核算為807.65坪。

建物使用現況：勘估標的為鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造、木造等構造地上一至三層、屋齡約90年等之低矮老舊建物數棟，目前部分空置、部分作住宅相關使用(依外觀研判)。

(3)評估標的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2.產權分析—

(1)土地—

土地所有權人：皇翔投資股份有限公司等6人

土地面積：7,530.80平方公尺，核算為2,278.0676坪。

(2)建物—

建物所有權人：新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)等1人

建物面積：2,669.89平方公尺，核算為807.65坪。

委託者：皇翔建設股份有限公司  
估價單位：陳銘光不動產估價師事務所

版本：核定版

出件日期：110年05月03日

(3) 他項權利及耕地三七五租約：

A. 勘估標的部分已設定抵押權，金額總計新台幣為69,600,000元整。

詳見後附表三、他項權利表

B. 限制登記事項：勘估標的依政府核發之登記謄本記載內容顯示，謄本申請日期當時並無任何限制登記事項。

C. 本項記錄依據民國102年08月28日等新北市新莊地政事務所核發之登記謄本影本為準，本報告未對政府核發資料進行實際查核或測量。

3. 建築型式：鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造、木造等構造地上一至三層低矮老舊建物數棟，屬非區分所有權建物型態。



表一·土地產權分析表

編號	地號	土地使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(M <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建物
1	60-8	住宅區	8.96	皇翔投資股份有限公司	1	1	8.96	2.7104	--
2	61	住宅區	754.30	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	754.30	228.1758	--
3	61-1	人行步道	26.09	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	26.09	7.8922	--
4	61-2	人行步道	3.30	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	3.30	0.9983	--
5	61-3	學校用地	2.60	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	2.60	0.7865	--
6	61-4	住宅區	576.28	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	576.28	174.3247	--
7	447	住宅區	5.91	新北市/新北市政府財政局	1	1	5.91	1.7878	--
8	448	住宅區	15.82	新北市/新北市政府財政局	1	1	15.82	4.7856	--
9	449	住宅區	14.78	新北市/新北市政府財政局	1	1	14.78	4.4710	--
10	461	住宅區	20.65	新北市/新北市政府財政局	1	1	20.65	6.2466	--
11	462	住宅區	24.17	新北市/新北市政府財政局	1	1	24.17	7.3114	--
12	470	住宅區	42.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	42.26	12.7837	--
13	471	住宅區	70.94	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	70.94	21.4594	--
14	472	住宅區	435.70	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	435.70	131.7993	537~541
15	473	住宅區	104.12	新北市/新北市政府財政局	1	1	104.12	31.4963	--
16	474	住宅區	127.33	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.33	38.5173	--
17	481	住宅區	244.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	244.03	73.8191	--
18	482	住宅區	194.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	194.03	58.6941	913
19	483	住宅區	182.96	皇銘實業股份有限公司	2393	13230	33.09	10.0107	913
				皇銘實業股份有限公司	1196	13230	16.54	5.0033	913
				皇翔投資股份有限公司	9641	13230	133.33	40.3314	913
20	484	住宅區	37.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	37.01	11.1955	--
21	485	住宅區	125.46	新北市/新北市政府財政局	1	1	125.46	37.9517	--
22	486	住宅區	46.10	新北市/新北市政府財政局	1	1	46.10	13.9453	--
23	487	住宅區	29.14	新北市/新北市政府財政局	1	1	29.14	8.8149	--
24	488	住宅區	22.86	新北市/新北市政府財政局	1	1	22.86	6.9152	--
25	488-1	商業區	43.97	新北市/新北市政府財政局	1	1	43.97	13.3009	--
26	494	商業區	82.15	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	82.15	24.8504	--
27	495	商業區	100.42	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	100.42	30.3771	517~519
28	498	商業區	90.29	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	90.29	27.3127	517
29	499	商業區	9.60	新北市/新北市政府財政局	1	1	9.60	2.9040	--
30	500	住宅區	13.41	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	13.41	4.0565	914
31	500-1	商業區	50.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	50.21	15.1885	518
32	501	住宅區	3.76	新北市/新北市政府財政局	1	1	3.76	1.1374	--
33	501-1	商業區	52.77	新北市/新北市政府財政局	1	1	52.77	15.9629	--
34	502	住宅區	65.65	黃金福	1	1	65.65	19.8591	--
35	503	住宅區	18.02	皇翔投資股份有限公司	1	1	18.02	5.4511	914
36	504	住宅區	135.39	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	135.39	40.9555	914
37	505	住宅區	96.48	新北市/新北市政府財政局	1	1	96.48	29.1852	--
38	506	住宅區	127.49	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.49	38.5657	913
39	507	住宅區	83.22	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	83.22	25.1741	913



編號	地號	土地使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(M <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建物
40	508	住宅區	1,269.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	1,269.26	383.9512	539,912, 914,960
41	508-1	商業區	141.60	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	141.60	42.8340	--
42	511	住宅區	32.30	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	32.30	9.7708	914
43	511-1	商業區	34.37	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	34.37	10.3969	518,540
44	513	商業區	413.45	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	413.45	125.0686	517,518, 536,540, 914
45	516	商業區	119.56	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	119.56	36.1669	540
46	517	住宅區	46.02	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	46.02	13.9210	--
47	517-1	商業區	45.07	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	45.07	13.6337	--
48	518	住宅區	186.69	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	186.69	56.4737	536,539, 540
49	519	住宅區/ 商業區	559.90	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	559.90	169.3698	--
50	520	商業區	317.83	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	317.83	96.1436	536,539, 540
51	528	住宅區	14.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	14.21	4.2985	--
52	535-1	住宅區	174.71	慈佑宮(媽祖宮)陳圓光	1	1	174.71	52.8498	--
53	535-2	住宅區	88.20	慈佑宮(媽祖宮)陳圓光	1	1	88.20	26.6805	--
計			7,530.80				7,530.80	2,278.0676	

表二·建物產權分析表

編號	建號	門牌	座落地號	總面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍	建物持分面積(M <sup>2</sup> )	建物持分面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期
1	517	新莊路210號	494等	313.96	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	313.96	94.97	1~2/2	磚造	12/12/25
2	518	新莊路210號	495等	75.79	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	75.79	22.93	平房	RC+RB造	43/10/30
3	519	新莊路193號	494等	46.80	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	46.80	14.16	平房	木造	14/5/20
4	536	新莊路214巷2之4,之5號	513等	222.30	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	222.30	67.25	1~2/2	RB造	--
5	537	大觀街33號,31巷2號	472	56.70	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	56.70	17.15	平房	磚造	--
6	538	新莊路195號	518等	49.17	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	49.17	14.87	平房	磚造	--
7	539	大觀街31巷11號	508	159.18	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	159.18	48.15	平房	磚造	--
8	540	新莊路212號	511等	900.19	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	900.19	272.31	1~2/2	RB造	--
9	541	大觀街31巷4,6號	472	95.00	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	95.00	28.74	平房	磚造	--
10	912	大觀街31巷20,22,24號	508	143.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	143.26	43.34	平房	磚造	--
11	913	大觀街31巷8,10,12,14號	482等	187.23	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	187.23	56.64	平房	磚造	38/4/1
12	914	新莊路214巷2之1,之2,之3號	500等	352.80	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	352.80	106.72	1~2/2	RB造	--
13	960	新莊路214巷4,6號	508	67.51	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1/1	67.51	20.42	平房	磚造	--
合計				2,669.89			2,669.89	807.65			

表三·他項權利分析表

項次	種類	登記日期	存續期間	權利人	權利價值	證明書字號	擔保物
1	最高限額抵押權	104.11.11	擔保債權確定日期：134.11.10	兆豐國際商業銀行股份有限公司	69,600,000	104莊他字第016235號	文德段60-8、483、503地號
合計					69,600,000		





(二) 更新後基本資料—

1. 建築型式：計畫興建地上二十七、三十三層、地下五層之店舖住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：  
依委託者提供之更新量體之總面積為64,837.17平方公尺，核算為19,613.24坪(不含捐贈之服務設施、捐贈機車位(供公眾使用空間)及地下層之停車位面積)，各單元面積詳見報告書之表九。更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表。
3. 建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造二級。

(三) 評估內容—

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比更新前土地權利價值總值為新台幣4,077,741,004元，詳見報告書之表四。更新前土地權利價值表。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之土地權利價值—  
更新後全棟不動產權利價值(含停車位)總值為新台幣12,979,873,450元(已扣除捐贈之文化性服務設施(含3個地下層汽車停車位)、捐贈機車位(供公眾使用空間)價值)，詳見報告書表五。更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表、表六。更新後單位權利價值表。

四·估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二) 價格種類：正常價格
- (三) 價格日期：民國 102 年 10 月 01 日
- (四) 勘察日期：民國 102 年 10 月 01 日
- (五) 價格條件：

◎ 更新前估價條件—

1. 更新前土地權利價值係以法定容積率為依據之土地素地價格基礎，在合併利用狀況下，評估各宗土地更新前權利價值。
2. 更新單元內各筆土地依價格日期(民國102年10月01日)當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
3. 更新單元內各筆土地依「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為七宗土地。
4. 本次評估選定447地號等42筆為比準地，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
5. 913、914建號所有權人為新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)，

其部分座落於483地號、503地號上，上述土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第39條相關規定，土地所有權人及合法建築物所有權人應自行協議處理，如協議不成，再計算合法建築物所有權之權利價值，本次評估依據臺灣高等法院(103年度上易字第128號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算913、914建號之合法建築物所有權權利價值。

◎ 更新後估價條件—

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後區分所有建物部分單元規劃有露台(約定專用部分)，以委託者提供約定專用面積為基礎，考量該住宅單元因約定專用而增加之使用效益為前提進行價格評估。
3. 更新後區分所有建物房地價值評估：店面單元之比準戶為店舖(7)，住宅單元之比準戶為4樓A3，辦公單元之比準戶為派出所4樓，作為評估更新後各單元之權利價值之基礎。

五·評估價值結論：

經本估價師針對勘估標的進行產權因素、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用之各項價格影響因素之綜合考量，及估價師專業意見分析後，評估結果如下：

1. 更新前土地權利價值總額：  
更新前土地權利價值總額：新台幣4,077,741,004元。
2. 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：  
更新量體全棟價值(含停車位)為新台幣12,979,873,450元。(扣除捐贈之文化性服務設施(含3個地下層汽車停車位)、捐贈機車位(供公眾使用空間)價值)  
以上評估結果僅適用勘估標的於都市更新權利變換價值參考估價目的下之價值參考；另使用本估價報告書請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限定條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

陳銘光

不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第〇〇〇〇四六號  
臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(一一〇)北市估證字第〇〇六號  
開業證書字號：(一〇二)北市估字第〇〇〇〇〇九號

表四·更新前土地權利價值表—歸人清冊

項次	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率(%)
		447	3,359,070	3,199,728,909	78.4682%
		448	8,991,590		
		449	8,400,493		
		461	11,736,641		
		462	13,737,277		
		470	24,019,098		
		471	40,319,737		
		472	247,635,682		
		473	59,177,915		
		474	72,369,564		
		481	138,697,574		
		482	110,279,443		
		484	21,035,053		
		485	71,306,867		
		486	26,201,610		
		487	16,562,180		
		488	12,992,863		
		488-1	24,990,857		
		494	46,691,035		
		495	57,075,067		
		498	51,317,413		
		499	5,456,281		
		500	7,621,696		
		500-1	28,537,439		
		501	2,137,043		
		501-1	29,992,448		
		504	76,950,660		
		505	54,835,624		
		506	72,460,502		
		507	47,299,230		
		508	721,400,016		
		508-1	80,480,145		
		511	18,358,206		
		511-1	19,534,576		
		513	234,989,473		
		516	67,953,433		
		517	26,155,953		
		517-1	25,616,150		
		518	106,107,568		
		519	318,226,317		
		520	180,642,734		
		528	8,076,386		
		61	360,121,446		
		61-4	275,130,242		
		61-1	3,921,595		
		61-2	496,050		
		61-3	390,808		
		60-8	3,513,845		
		483	59,864,659		
		503	7,374,231		
		483	14,859,071		
		483	7,426,492		
		502	26,865,330		
		535-1	78,445,956		
		535-2	39,602,370		
合計			4,077,741,004	4,077,741,004	100.0000%

表四·更新前土地權利價值表—歸地清冊

項次	地號	面積(坪)	更新前土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)
1	447	1.7878	1,878,885	3,359,070	0.0824%
2	448	4.7856	1,878,885	8,991,590	0.2205%
3	449	4.4710	1,878,885	8,400,493	0.2060%
4	461	6.2466	1,878,885	11,736,641	0.2878%
5	462	7.3114	1,878,885	13,737,277	0.3369%
6	470	12.7837	1,878,885	24,019,098	0.5890%
7	471	21.4594	1,878,885	40,319,737	0.9888%
8	472	131.7993	1,878,885	247,635,682	6.0729%
9	473	31.4963	1,878,885	59,177,915	1.4512%
10	474	38.5173	1,878,885	72,369,564	1.7747%
11	481	73.8191	1,878,885	138,697,574	3.4013%
12	482	58.6941	1,878,885	110,279,443	2.7044%
13	484	11.1955	1,878,885	21,035,053	0.5159%
14	485	37.9517	1,878,885	71,306,867	1.7487%
15	486	13.9453	1,878,885	26,201,610	0.6426%
16	487	8.8149	1,878,885	16,562,180	0.4062%
17	488	6.9152	1,878,885	12,992,863	0.3186%
18	488-1	13.3009	1,878,885	24,990,857	0.6129%
19	494	24.8504	1,878,885	46,691,035	1.1450%
20	495	30.3771	1,878,885	57,075,067	1.3997%
21	498	27.3127	1,878,885	51,317,413	1.2585%
22	499	2.9040	1,878,885	5,456,281	0.1338%
23	500	4.0565	1,878,885	7,621,696	0.1869%
24	500-1	15.1885	1,878,885	28,537,439	0.6998%
25	501	1.1374	1,878,885	2,137,043	0.0524%
26	501-1	15.9629	1,878,885	29,992,448	0.7355%
27	504	40.9555	1,878,885	76,950,660	1.8871%
28	505	29.1852	1,878,885	54,835,624	1.3448%
29	506	38.5657	1,878,885	72,460,502	1.7770%
30	507	25.1741	1,878,885	47,299,230	1.1599%
31	508	383.9512	1,878,885	721,400,016	17.6912%
32	508-1	42.8340	1,878,885	80,480,145	1.9736%
33	511	9.7708	1,878,885	18,358,206	0.4502%
34	511-1	10.3969	1,878,885	19,534,576	0.4791%
35	513	125.0686	1,878,885	234,989,473	5.7627%
36	516	36.1669	1,878,885	67,953,433	1.6664%
37	517	13.9210	1,878,885	26,155,953	0.6414%
38	517-1	13.6337	1,878,885	25,616,150	0.6282%
39	518	56.4737	1,878,885	106,107,568	2.6021%
40	519	169.3698	1,878,885	318,226,317	7.8040%
41	520	96.1436	1,878,885	180,642,734	4.4300%
42	528	4.2985	1,878,885	8,076,386	0.1981%
43	60-8	2.7104	1,296,430	3,513,845	0.0862%
44	61	228.1758	1,578,263	360,121,446	8.8314%
45	61-4	174.3247	1,578,263	275,130,242	6.7471%
46	61-1	7.8922	496,895	3,921,595	0.0962%
47	61-2	0.9983	496,895	496,050	0.0122%
48	61-3	0.7865	496,895	390,808	0.0096%
49	483	55.3454	1,484,319	82,150,222	2.0146%
50	502	19.8591	1,352,797	26,865,330	0.6588%
51	503	5.4511	1,352,797	7,374,231	0.1808%
52	535-1	52.8498	1,484,319	78,445,956	1.9238%
53	535-2	26.6805	1,484,319	39,602,370	0.9712%
合計		2,278.0676		4,077,741,004	100.0000%









棟別	單元編號	樓別	規劃用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(含露台價值)
B	B2	31	集合住宅	13.57	36.94	650,000	24,013,811
B	B3	31	集合住宅	13.90	37.83	650,000	24,591,889
B	B5	31	集合住宅	13.54	36.87	650,000	23,968,588
B	B6	31	集合住宅	15.39	41.85	671,000	28,079,907
B	B7	31	集合住宅	14.52	39.49	698,000	27,567,091
B	B8	31	集合住宅	15.33	41.68	677,000	28,214,263
B	B9	31	集合住宅	15.30	41.64	677,000	28,187,640
B	B10	31	集合住宅	14.47	39.38	687,000	27,055,760
B	B1	32	集合住宅	15.39	41.85	679,000	28,414,690
B	B2	32	集合住宅	13.57	36.94	658,000	24,309,366
B	B3	32	集合住宅	13.90	37.83	658,000	24,894,558
B	B5	32	集合住宅	13.54	36.87	658,000	24,263,586
B	B6	32	集合住宅	15.39	41.85	679,000	28,414,690
B	B7	32	集合住宅	14.52	39.49	706,000	27,883,046
B	B8	32	集合住宅	15.33	41.68	685,000	28,547,666
B	B9	32	集合住宅	15.30	41.64	685,000	28,520,729
B	B10	32	集合住宅	14.47	39.38	695,000	27,370,820
B	B1	33	集合住宅	15.39	41.85	687,000	28,749,473
B	B2	33	集合住宅	13.57	36.94	666,000	24,604,920
B	B3	33	集合住宅	13.90	37.83	666,000	25,197,228
B	B5	33	集合住宅	13.54	36.87	666,000	24,558,584
B	B6	33	集合住宅	15.39	41.85	687,000	28,749,473
B	B7	33	集合住宅	14.52	39.49	714,000	28,199,002
B	B8	33	集合住宅	15.33	41.68	693,000	28,881,070
B	B9	33	集合住宅	15.30	41.64	693,000	28,853,817
B	B10	33	集合住宅	14.47	39.38	703,000	27,685,880
B棟小計				3,779.35	10,282.61	598,510	6,154,245,343
棟別	單元編號	樓別	規劃用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(含露台價值)
		1	武德殿	20.75	44.74	1,130,000	50,559,336
服務設施(1)(新北分回)		1	文化性服務設施	260.42	10.72	1,054,000	11,301,943
		2			293.79	548,000	160,995,550
		3			262.88	542,000	142,480,835
小計					567.39	554,783	314,778,328
合計				7,176.86	19,613.24	618,244	12,125,773,450
服務設施(2)(捐贈)		1	文化性服務設施	67.66	25.06	1,054,000	26,415,745
		2			32.94	548,000	18,050,371
		3			82.06	542,000	44,476,258
		平面車位			0.00	0	7,250,000
小計					140.06	686,798	96,192,374
捐贈機車位		1		0.99	78.72	322,000	25,347,703
		1		0.94	75.07	322,000	24,171,051
小計				1.93	153.78	322,000	49,518,754
捐贈合計				69.59	293.85	495,877	145,711,128
總計				7,246.45	19,907.09	616,438	12,271,484,578

註：上表所述捐贈新北市之價值總額145,711,128元，係包含捐贈之文化服務性設施(面積140.06坪)及捐贈機車位(面積153.78坪)及屬於捐贈文化服務性設施配置之三個汽車停車位價值(B2F編號409-410)。

屬於捐贈文化服務性設施配置之汽車停車位	車位價值(元)	捐贈車位價值合計(元)
B2F平面式小車位(編號408-230*550)	2,400,000	7,250,000
B2F平面式大車位(編號409-250*550)	2,450,000	
B2F平面式小車位(編號410-230*550)	2,400,000	

表六·更新後車位權利價值表

樓層位置	車位種類	車位數量	車位價格(元/位)	權利價值(元)
地下二層	行動不便平面大車位(550*600)	2	2,500,000	5,000,000
地下二層	平面大車位(250*550)	56	2,450,000	137,200,000
地下二層	平面小車位(230*550)	5	2,400,000	12,000,000
地下三層	行動不便平面大車位(550*600)	4	2,400,000	9,600,000
地下三層	平面大車位(250*550)	82	2,350,000	192,700,000
地下三層	平面小車位(230*550)	9	2,300,000	20,700,000
地下四層	行動不便平面大車位(550*600)	2	2,300,000	4,600,000
地下四層	平面大車位(250*550)	22	2,250,000	49,500,000
地下四層	平面小車位(230*550)	8	2,200,000	17,600,000
地下四層	機械車位	112	1,550,000	173,600,000
地下五層	行動不便平面大車位(550*600)	2	2,200,000	4,400,000
地下五層	平面大車位(250*550)	20	2,150,000	43,000,000
地下五層	平面小車位(230*550)	9	2,100,000	18,900,000
地下五層	機械車位	119	1,450,000	172,550,000
計		452	1,905,642	861,350,000

表七·更新前後權利價值分析表

	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)	整體更新單元(含公共設施用地)土地權利總價(元)
更新前	1,590,000	2,707,759,347	1,790,000	4,072,932,551	4,077,741,004
					公共設施用地土地權利單價(元/坪)
					496,895
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	新莊派出所平均建坪單價(元/坪)	停車位平均單價(元/位)	更新後總權利總價(元)
	1,371,033	592,518	644,009		13,125,584,578
	武德殿平均建坪單價(元/坪)	文化性服務設施(新北市領回)平均建坪單價(元/坪)	捐贈用平均建坪單價(元/坪)	1,905,642	更新後總權利總價(扣除捐贈)(元)
	1,130,000	554,783	471,204		12,979,873,450



# 摘要

案 號：102宏估務字第10208147-5號

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

勘估標的：擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

價格日期：民國102年10月1日

勘察日期：民國102年8月28日

專 業 · 負 責 · 公 正 · 誠 信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440

臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2

電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822

高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4

電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003



# 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：本案乃依委託者提供之更新後各戶土地持分產權面積，根據102宏估務字第10208147-4號報告書修正內容。

一、不動產估價報告書案號：102宏估務字第10208147-5號

二、委託人：皇翔建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：新北市新莊區文德段508地號等53筆土地。
- (2)建物標示：新北市新莊區文德段517建號等13筆建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

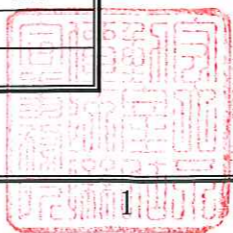
2、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	建號
1	60-8	8.96	皇翔建設股份有限公司	1	1	8.96	2.7104	
2	61	754.30	臺灣桃園農田水利會	1	1	754.30	228.1758	
3	61-1	26.09	臺灣桃園農田水利會	1	1	26.09	7.8922	
4	61-2	3.30	臺灣桃園農田水利會	1	1	3.30	0.9983	
5	61-3	2.60	臺灣桃園農田水利會	1	1	2.60	0.7865	
6	61-4	576.28	臺灣桃園農田水利會	1	1	576.28	174.3247	
7	447	5.91	新北市/新北市政府財政局	1	1	5.91	1.7878	
8	448	15.82	新北市/新北市政府財政局	1	1	15.82	4.7856	
9	449	14.78	新北市/新北市政府財政局	1	1	14.78	4.4710	
10	461	20.65	新北市/新北市政府財政局	1	1	20.65	6.2466	
11	462	24.17	新北市/新北市政府財政局	1	1	24.17	7.3114	
12	470	42.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	42.26	12.7837	
13	471	70.94	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	70.94	21.4594	
14	472	435.7	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	435.70	131.7993	537-541
15	473	104.12	新北市/新北市政府財政局	1	1	104.12	31.4963	
16	474	127.33	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.33	38.5173	

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	建號
17	481	244.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	244.03	73.8191	
18	482	194.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	194.03	58.6941	913
19	483	182.96	皇銘實業股份有限公司	2393	13230	33.09	10.0107	
	483	182.96	皇銘實業股份有限公司	1196	13230	16.54	5.0033	
	483	182.96	皇翔建設股份有限公司	9641	13230	133.33	40.3314	913
20	484	37.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	37.01	11.1955	
21	485	125.46	新北市/新北市政府財政局	1	1	125.46	37.9517	
22	486	46.1	新北市/新北市政府財政局	1	1	46.10	13.9453	
23	487	29.14	新北市/新北市政府財政局	1	1	29.14	8.8149	
24	488	22.86	新北市/新北市政府財政局	1	1	22.86	6.9152	
25	488-1	43.97	新北市/新北市政府財政局	1	1	43.97	13.3009	
26	494	82.15	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	82.15	24.8504	
27	495	100.42	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	100.42	30.3771	517-519
28	498	90.29	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	90.29	27.3127	517
29	499	9.6	新北市/新北市政府財政局	1	1	9.60	2.9040	
30	500	13.41	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	13.41	4.0565	914
31	500-1	50.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	50.21	15.1885	518
32	501	3.76	新北市/新北市政府財政局	1	1	3.76	1.1374	
33	501-1	52.77	新北市/新北市政府財政局	1	1	52.77	15.9629	
34	502	65.65	黃金福	1	1	65.65	19.8591	
35	503	18.02	皇翔建設股份有限公司	1	1	18.02	5.4511	914
36	504	135.39	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	135.39	40.9555	914
37	505	96.48	新北市/新北市政府財政局	1	1	96.48	29.1852	
38	506	127.49	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.49	38.5657	913
39	507	83.22	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	83.22	25.1741	913
40	508	1269.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	1269.26	383.9512	539.912.914.960
41	508-1	141.6	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	141.60	42.8340	
42	511	32.3	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	32.30	9.7708	914
43	511-1	34.37	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	34.37	10.3969	518.540
44	513	413.45	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	413.45	125.0686	517.518.536.540.914
45	516	119.56	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	119.56	36.1669	540
46	517	46.02	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	46.02	13.9211	
47	517-1	45.07	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	45.07	13.6337	
48	518	186.69	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	186.69	56.4737	536.539.540
49	519	559.9	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	559.90	169.3698	
50	520	317.83	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	317.83	96.1436	536.539.540
51	528	14.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	14.21	4.2985	
52	535-1	174.71	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1	1	174.71	52.8498	
53	535-2	88.2	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1	1	88.20	26.6805	
總計		7,530.80				7,530.80	2,278.0670	



表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	騎樓面積 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人/管理者	持分	權利面積 (m <sup>2</sup> )	權利面積 (坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國)
1	517	494、495、498、513	278.64	35.32	313.96	新莊路 210 號 1、2 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	313.96	94.9729	1-2/2	磚造	12年 12月25日
2	518	495、500、511、513	75.79	—	75.79	新莊路 210 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	75.79	22.92648	1/1	鋼筋混凝土加強磚造	43年 10月30日
3	519	494、495	46.80	—	46.80	新莊路 193 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	46.80	14.157	1/1	木造	14年 5月20日
4	536	513、518、520	222.30	—	222.30	新莊路 214 巷之 4、2 之 5 號 1、2 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	222.30	67.24575	1-2/2	加強磚造	(空白)
5	537	472	56.70	—	56.70	大觀街 33 號、31 巷 2 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	56.70	17.15175	1/1	磚造	(空白)
6	538	518、520	49.17	—	49.17	新莊路 195 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	49.17	14.87393	1/1	磚造	(空白)
7	539	508	159.18	—	159.18	大觀街 31 巷 11 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	159.18	48.15195	1/1	磚造	(空白)
8	540	511、513、516、518、520	858.54	41.65	900.19	新莊路 212 號 1、2 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	900.19	272.3075	1-2/2	加強磚造	(空白)
9	541	472	95.00	—	95.00	大觀街 31 巷 4、6 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	95.00	28.7375	1/1	磚造	(空白)
10	912	508	143.26	—	143.26	大觀街 31 巷 20、22、24 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	143.26	43.33615	1/1	磚造	(空白)
11	913	482、483、506、507	187.23	—	187.23	大觀街 31 巷 8、10、12、14 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	187.23	56.63708	1/1	磚造	38年 4月1日
12	914	500、503、504、508、511、513	352.80	—	352.80	新莊路 214 巷 2 之 1、2 之 2、2 之 3 號 1、2 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	352.80	106.722	1-2/2	加強磚造	(空白)
13	960	508	67.51	—	67.51	新莊路 214 巷 4、6 號 1 樓	新北市政府警察局新莊分局	全部	67.51	20.42178	1/1	磚造	(空白)

2、**建築型式**：平房及二層樓建物。

(二)更新後基本資料：

1、**建築型式**：地上二十七層及三十三層，地下五層之店面住宅大樓。

2、**更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積**：

依委託者提供更新後之可分配價值之產權總面積為19,613.24坪(不含捐贈用文化性服務設施140.06坪及捐贈用機車位153.78坪，且不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、**建物構造**：鋼骨鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

■ **更新前後權利價值**：

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國102年10月1日。

(四)勘察日期：民國102年8月28日。

(五)估價條件：

依委託人提供民國109年12月17日皇翔字第1090321號函載明估價條件如下：

■ **更新前之估價條件**：

1、更新前土地權利價值係以法定容積率為依據之土地素地價格基礎，在合併利用狀況下，評估各宗土地更新前權利價值，價格種類為正常價格。

2、更新單元內各筆土地依價格日期(民國102年10月01日)當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。

3、更新單元內各筆土地依「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為七宗土地。

4、本次評估選定447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、504、505、506、507、508、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528地號等42筆因同屬一所有權人，即視為一宗比準地，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

5、913、914建號所有權人為新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)，其部分座落於483地號、503地號上，上述土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第39條相關規定，土地所有權人及合法建築物所有權人應自行協議處理，如協議不成，再計算合法建築物所有權之權利價值，本次評估依據臺灣高等法院(103年度上易字第128號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算913、914建號之合法建築物所有權權利價值。

■ 更新後之估價條件：

- 1、權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 2、更新後區分所有建物部分單元規劃有露台(約定專用部分)，以委託者提供約定專用面積為基礎，考量該住宅單元因約定專用而增加之使用效益為前提進行價格評估。
- 3、更新後區分所有建物房地價值評估：店面單元之比準戶為店舖7，住宅單元比準戶為4樓A3，辦公單元比準戶為派出所4樓，作為評估更新後各單元之權利價值之基礎。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

- 1、更新前土地權利價值總額：新台幣3,996,519,232元(詳見表4)
- 2、更新後總權利價值總額：新台幣12,823,324,925元  
(更新後總權利價值總額【扣除捐贈用文化性服務設施、捐贈用汽車位及捐贈用機車位】為新台幣12,683,089,366元)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：陳奕壬

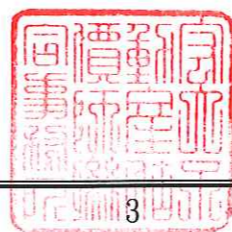


不動產估價師證書字號：(一〇四)合內估字第〇〇〇四七三號

不動產估價師開業證號：(一〇四)北市估字第〇〇〇二一六號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一〇)北市估證字第一九五號

估價助理人員：鄭容宇















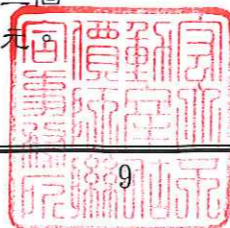
表六：更新後車位權利價值表

樓層層次	車位形式	車位大小	車位數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位權利價值 (元)
地下二層	坡道平面	行動不便	2	2,500,000	5,000,000
	坡道平面	大	56	2,400,000	134,400,000
	坡道平面	小	5	2,350,000	11,750,000
地下三層	坡道平面	行動不便	4	2,400,000	9,600,000
	坡道平面	大	82	2,300,000	188,600,000
	坡道平面	小	9	2,250,000	20,250,000
地下四層	坡道平面	行動不便	2	2,300,000	4,600,000
	坡道平面	大	22	2,200,000	48,400,000
	坡道平面	小	8	2,150,000	17,200,000
	坡道機械	-	112	1,500,000	168,000,000
地下五層	坡道平面	行動不便	2	2,200,000	4,400,000
	坡道平面	大	20	2,100,000	42,000,000
	坡道平面	小	9	2,050,000	18,450,000
	坡道機械	-	119	1,400,000	166,600,000
總計			452	1,856,748	839,250,000

表七：更新前後權利價值分析表

	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)	整體更新單元 (含公共設施用地) 土地權利總價(元)
	更新前	1,730,000	2,946,178,452	1,760,000	3,992,366,444
更新後	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	新莊派出所 平均建坪單價 (元/坪)	停車位平均單價 (元/位)	更新後 總權利總價 (元)
	1,271,548	581,427	610,174	1,856,748	12,823,324,925
	武滄殿 平均建坪單價 (元/坪)	文化性服務設施 (新北市領回) 平均建坪單價 (元/坪)	捐贈用 平均建坪單價 (元/坪)		更新後總權利總價 (扣除捐贈用 文化性服務設施及 捐贈用機車位)(元)
1,053,000	521,789	453,080	12,683,089,366		

備註：更新後總權利價值(扣除捐贈用文化性服務設施及捐贈用機車位)12,683,089,366元，係更新後總權利價值12,823,324,925元扣除捐贈總價值後所得之，其中捐贈總價值係包含捐贈之文化服務性設施(面積140.06坪)、捐贈機車位(面積153.78坪)及屬於捐贈文化服務性設施配置之三個汽車停車位等三項，三個捐贈汽車停車位總值為7,100,000元，故捐贈總值為140,235,559元。



## 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR71302C001

二、委託人：皇翔建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新事業  
計畫及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容

(1)土地標示：新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆地號

(2)建物標示：新北市新莊區文德段 517 建號等建物

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)
1	60-8	8.96	皇翔投資股份有限公司	1	1	8.96	2.7104
2	61	754.32	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	754.32	228.1818
3	61-1	26.14	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	26.14	7.9074
4	61-2	3.28	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	3.28	0.9922
5	61-3	2.65	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	2.65	0.8016
6	61-4	576.18	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	1	1	576.18	174.2945
7	447	5.91	新北市/新北市政府財政局	1	1	5.91	1.7878
8	448	15.82	新北市/新北市政府財政局	1	1	15.82	4.7856
9	449	14.78	新北市/新北市政府財政局	1	1	14.78	4.4710
10	461	20.65	新北市/新北市政府財政局	1	1	20.65	6.2466
11	462	24.17	新北市/新北市政府財政局	1	1	24.17	7.3114
12	470	42.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	42.26	12.7837
13	471	70.94	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	70.94	21.4594
14	472	435.70	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	435.70	131.7993
15	473	104.12	新北市/新北市政府財政局	1	1	104.12	31.4963
16	474	127.33	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.33	38.5173

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)
17	481	244.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	244.03	73.8191
18	482	194.03	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	194.03	58.6941
19	483	182.96	皇銘實業股份有限公司	2393	13230	33.09	10.0107
			皇銘實業股份有限公司	1196	13230	16.54	5.0033
			皇翔投資股份有限公司	9641	13230	133.33	40.3314
20	484	37.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	37.01	11.1955
21	485	125.46	新北市/新北市政府財政局	1	1	125.46	37.9517
22	486	46.10	新北市/新北市政府財政局	1	1	46.10	13.9453
23	487	29.14	新北市/新北市政府財政局	1	1	29.14	8.8149
24	488	22.86	新北市/新北市政府財政局	1	1	22.86	6.9152
25	488-1	43.97	新北市/新北市政府財政局	1	1	43.97	13.3009
26	494	82.15	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	82.15	24.8504
27	495	100.42	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	100.42	30.3771
28	498	90.29	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	90.29	27.3127
29	499	9.60	新北市/新北市政府財政局	1	1	9.60	2.9040
30	500	13.41	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	13.41	4.0565
31	500-1	50.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	50.21	15.1885
32	501	3.76	新北市/新北市政府財政局	1	1	3.76	1.1374
33	501-1	52.77	新北市/新北市政府財政局	1	1	52.77	15.9629
34	502	65.65	黃金福	1	1	65.65	19.8591
35	503	18.02	皇翔投資股份有限公司	1	1	18.02	5.4511
36	504	135.39	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	135.39	40.9555
37	505	96.48	新北市/新北市政府財政局	1	1	96.48	29.1852
38	506	127.49	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	127.49	38.5657
39	507	83.22	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	83.22	25.1741
40	508	1,269.26	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	1,269.26	383.9512
41	508-1	141.60	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	141.60	42.8340
42	511	32.30	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	32.30	9.7708
43	511-1	34.37	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	34.37	10.3969
44	513	413.45	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	413.45	125.0686
45	516	119.56	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	119.56	36.1669
46	517	46.02	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	46.02	13.9211
47	517-1	45.07	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	45.07	13.6337
48	518	186.69	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	186.69	56.4737
49	519	559.90	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	559.90	169.3698
50	520	317.83	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	317.83	96.1436
51	528	14.21	新北市/新北市政府警察局新莊分局	1	1	14.21	4.2985
52	535-1	174.71	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1	1	174.71	52.8498
53	535-2	88.20	慈祐宮(媽祖宮)/陳圓光	1	1	88.20	26.6805
合計						7,530.80	2,278.0670

## (2) 建物所有權人及權利範圍：

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(m <sup>2</sup> )	權利面積(坪)
1	517	494、495、498、513	313.96	新莊路 210 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	313.96	94.97
2	518	495、500、511、513	75.79	新莊路 210 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	75.79	22.93
3	519	494、495	46.80	新莊路 193 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	46.8	14.16
4	536	513、518、520	222.30	新莊路 214 巷之 4、2 之 5 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	222.3	67.25
5	537	472	56.70	大觀街 33 號、31 巷 2 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	56.7	17.15
6	538	518、520	49.17	新莊路 195 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	49.17	14.87
7	539	508	159.18	大觀街 31 巷 11 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	159.18	48.15
8	540	511、513、516、518、520	900.19	新莊路 212 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	900.19	272.31
9	541	472	95.00	大觀街 31 巷 4、6 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	95	28.74
10	912	508	143.26	大觀街 31 巷 20、22、24 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	143.26	43.34
11	913	482、483、506、507	187.23	大觀街 31 巷 8、10、12、14 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	187.23	56.64
12	914	500、503、504、508、511、513	352.80	新莊路 214 巷 2 之 1、2 之 2、2 之 3 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	352.8	106.72
13	960	508	67.51	新莊路 214 巷 4、6 號	新北市政府/新北市政府警察局新莊分局	1	1	67.51	20.42
合計								2,669.89	807.64

## (3) 他項權利：勘估標的有設定他項權利，詳見他項權利分析表。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	地號	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	抵押權	60-8、483、503	104.11.11	69,600,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
合計				69,600,000	

## 3. 建築型式：勘估標的建築形式派出所、透天住宅及透天店面。

## (二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 27 層、33 層，地下 5 層之店面住宅大樓 2 棟，及地上 5 層地下 2 層之派出所 1 棟。
2. 建物面積：65,808.56 平方公尺，核算為 19,907.09 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。
3. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造第二級

## (三) 評估內容：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

## 四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國 102 年 10 月 01 日

(四) 勘察日期：民國 102 年 08 月 23 日

(五) 估價條件：

依委託者提供 109 年 12 月 17 日皇翔字第 1090321 號函所載之估價條件如下：

1. 更新前價格條件：

- (1) 更新前土地權利價值係以法定容積率為依據之土地素地價格基礎，在合併利用狀況下，評估各宗土地更新前權利價值。
- (2) 更新單元內各筆土地依價格日期(民國 102 年 10 月 1 日)當時產權狀態，且不考慮其他獎勵容積條件下，評估各宗土地更新前權利價值。
- (3) 更新單元內各筆土地依「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」為原則，重新劃分各宗土地，共劃分為七宗土地。
- (4) 本次評估選定 447 地號等 42 筆為比準地，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件之優劣，調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

(5)913、914 建號所有權人為新北市(管理者：新北市政府警察局新莊分局)，其部分座落於 483 地號、503 地號上，上述土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第 39 條相關規定，土地所有權人及合法建築物所有權人應自行協議處理，如協議不成，再計算合法建築物所有權之權利價值，本次評估依據臺灣高等法院(103 年度上易字第 128 號)民事判決內容，該建物屬「無權占有」行為，故不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。

## 2.更新後估價條件：

- (1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2)更新後區分所有建物部分單元規畫有露台(約定專用部分)，以委託者提供約定專用面積為基礎，考量該住宅單元因約定專用而增加之使用效益為前提進行價格評估。
- (3)更新後區分所有建物房地價值評估：店面單元之比準戶為店舖 7，住宅單元之比準戶為 4 樓 A3，辦公單元之比準戶為派出所 4 樓，作為評估更新後各單元之權利價值之基礎。

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析、成本法。

## 五、評估價值結論

本所估價師針對勘估標的於最有效使用情況下，進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及專業意見分析後，最終價格決定如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 3,814,964,370 元(更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示)。
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 12,788,099,792 元(含車位總價)(詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表六更新後車位權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示)。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件及基本事項說明，以避免價值結論之誤用。

## 麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師 \_\_\_\_\_ 羅一翬

不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000475號

台北市不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第000226號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110)北市估證字第205號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	新北市/ 新北市政府警察局 新莊分局	470	22,471,649	2,646,576,408	69.373555%
		471	37,722,167		
		472	231,682,383		
		474	67,707,408		
		481	129,762,341		
		482	103,174,966		
		494	43,683,057		
		495	53,398,083		
		498	48,011,481		
		500	7,130,734		
		500-1	26,699,042		
		504	71,993,293		
		506	67,792,488		
		507	44,252,027		
		508	674,925,825		
		508-1	75,295,445		
		511	17,175,444		
		511-1	18,276,161		
		513	219,851,002		
		516	63,575,730		
		517	24,471,020		
		517-1	23,965,860		
518	99,271,940				
519	297,725,422				
520	169,005,306				
528	7,556,132				
2	新北市/ 新北市政府財政局	447	3,142,628	347,018,415	9.096243%
		448	8,412,245		
		449	7,859,228		
		461	10,980,586		
		462	12,852,337		
		473	55,365,549		
		484	19,679,975		
		485	66,713,041		
		486	24,513,560		
		487	15,495,122		
		488	12,155,748		
		488-1	23,380,937		



編號	權利人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		499	5,104,776		
		501	1,999,371		
		501-1	28,060,315		
		505	51,302,998		
3	皇翔投資股份有限公司	60-8	3,430,409	67,851,374	1.778559%
		483	57,426,039		
		503	6,994,926		
4	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	61-1	3,318,648	591,321,171	15.500044%
		61-2	419,760		
		61-3	330,720		
		61-4	254,341,420		
		61	332,910,622		
5	慈祐宮	535-1	76,179,316	114,637,422	3.004941%
		535-2	38,458,106		
6	皇銘實業股份有限公司	483	14,253,761	21,377,664	0.560363%
		483	7,123,902		
7	黃金福	502	26,181,917	26,181,917	0.686295%
合計			3,814,964,370	3,814,964,370	100.000000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
-	警察局	1F	警察局	88.87	163.92		1,596,000	261,619,751
		2F			183.97		552,000	101,550,901
		3F			183.97		514,000	94,560,078
		4F			184.16		480,000	88,397,729
		5F			184.40		490,000	90,355,691
		BF			135.50			26,500,000
	警民連線中心	1F	警民連線中心		5.26			1,080,000
1	店舖 1	1F	商業用	13.21	39.97		1,452,000	132,497,352
		夾層	商業用		11.40		944,000	
		2F	商業用		67.47		944,000	
2	店舖 2	1F	商業用	6.84	30.23		1,440,000	72,824,105
		夾層	商業用		8.12		936,000	
		2F	商業用		23.18		936,000	
3	店舖 3	1F	商業用	7.61	33.76		1,440,000	81,072,294
		夾層	商業用		9.06		936,000	
		2F	商業用		25.62		936,000	
4	店舖 4	1F	商業用	6.80	29.39		1,440,000	72,013,317
		夾層	商業用		7.59		936,000	
		2F	商業用		24.14		936,000	
5	店舖 5	1F	商業用	18.60	78.34		1,512,000	205,893,061
		夾層	商業用		14.17		983,000	
		2F	商業用		74.78		983,000	
6	店舖 6	1F	商業用	8.16	34.89		1,200,000	71,922,934
		夾層	商業用		9.30		780,000	
		2F	商業用		29.24		780,000	
7	店舖 7	1F	商業用	8.57	34.30		1,200,000	74,519,532
		夾層	商業用		9.19		780,000	
		2F	商業用		33.58		780,000	
8	店舖 8	1F	商業用	7.59	37.01		1,200,000	68,806,245
		夾層	商業用		0.00		780,000	
		2F	商業用		31.27		780,000	
9	店舖 9	1F	商業用	9.28	42.01		1,260,000	86,847,727
		夾層	商業用		0.00		819,000	
		2F	商業用		41.41		819,000	
10	A1	4F	住宅用	5.01	45.08	1.82	565,600	25,839,186
11	A2		住宅用	4.22	38.01		510,050	20,028,915
12	A3		住宅用	4.98	44.84		505,000	22,643,985
13	A5		住宅用	4.98	44.77		505,000	22,607,322
14	A6		住宅用	4.30	38.67		510,050	20,106,060
15	A7		住宅用	5.06	45.50	1.82	565,600	26,077,007
16	A8		住宅用	3.57	32.13	2.82	560,550	18,539,822
17	A1		5F	住宅用	5.01	45.08		570,650
18	A2	住宅用		4.22	38.01		515,100	19,578,500
19	A3	住宅用		4.98	44.84		510,050	22,870,425

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
20	A5		住宅用	4.98	44.77		510,050	22,833,396
21	A6		住宅用	4.30	38.67		515,100	19,918,183
22	A7		住宅用	5.06	45.50		570,650	25,964,019
23	A8		住宅用	3.57	32.13		565,600	18,175,316
24	A1	6F	住宅用	5.01	45.08		575,700	25,951,721
25	A2		住宅用	4.22	38.01		520,150	19,770,446
26	A3		住宅用	4.98	44.84		515,100	23,096,865
27	A5		住宅用	4.98	44.77		515,100	23,059,469
28	A6		住宅用	4.30	38.67		520,150	20,113,459
29	A7		住宅用	5.06	45.50		575,700	26,193,789
30	A8		住宅用	3.57	32.13		570,650	18,337,595
31	A1	7F	住宅用	5.01	45.08		580,750	26,179,368
32	A2		住宅用	4.22	38.01		525,200	19,962,392
33	A3		住宅用	4.98	44.84		520,150	23,323,305
34	A5		住宅用	4.98	44.77		520,150	23,285,542
35	A6		住宅用	4.30	38.67		525,200	20,308,736
36	A7		住宅用	5.06	45.50		580,750	26,423,559
37	A8		住宅用	3.57	32.13		575,700	18,499,875
38	A1	8F	住宅用	5.01	45.08		585,800	26,407,015
39	A2		住宅用	4.22	38.01		530,250	20,154,339
40	A3		住宅用	4.98	44.84		525,200	23,549,745
41	A5		住宅用	4.98	44.77		525,200	23,511,615
42	A6		住宅用	4.30	38.67		530,250	20,504,012
43	A7		住宅用	5.06	45.50		585,800	26,653,329
44	A8		住宅用	3.57	32.13		580,750	18,662,154
45	A1	9F	住宅用	5.01	45.08		590,850	26,634,661
46	A2		住宅用	4.22	38.01		535,300	20,346,285
47	A3		住宅用	4.98	44.84		530,250	23,776,185
48	A5		住宅用	4.98	44.77		530,250	23,737,688
49	A6		住宅用	4.30	38.67		535,300	20,699,288
50	A7		住宅用	5.06	45.50		590,850	26,883,099
51	A8		住宅用	3.57	32.13		585,800	18,824,434
52	A1	10F	住宅用	5.01	45.08		595,900	26,862,308
53	A2		住宅用	4.22	38.01		540,350	20,538,231
54	A3		住宅用	4.98	44.84		535,300	24,002,624
55	A5		住宅用	4.98	44.77		535,300	23,963,762
56	A6		住宅用	4.30	38.67		540,350	20,894,565
57	A7		住宅用	5.06	45.50		595,900	27,112,869
58	A8		住宅用	3.57	32.13		590,850	18,986,714
59	A1	11F	住宅用	5.01	45.08		600,950	27,089,955
60	A2		住宅用	4.22	38.01		545,400	20,730,177
61	A3		住宅用	4.98	44.84		540,350	24,229,064
62	A5		住宅用	4.98	44.77		540,350	24,189,835
63	A6		住宅用	4.30	38.67		545,400	21,089,841
64	A7		住宅用	5.06	45.50		600,950	27,342,639
65	A8		住宅用	3.57	32.13		595,900	19,148,993
66	A1	12F	住宅用	5.01	45.08		606,000	27,317,601

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)	
67	A2		住宅用	4.22	38.01		550,450	20,922,123	
68	A3		住宅用	4.98	44.84		545,400	24,455,504	
69	A5		住宅用	4.98	44.77		545,400	24,415,908	
70	A6		住宅用	4.30	38.67		550,450	21,285,117	
71	A7		住宅用	5.06	45.50		606,000	27,572,409	
72	A8		住宅用	3.57	32.13		600,950	19,311,273	
73	A1		13F	住宅用	5.01	45.08		611,050	27,545,248
74	A2			住宅用	4.22	38.01		555,500	21,114,069
75	A3	住宅用		4.98	44.84		525,200	23,549,745	
76	A5	住宅用		4.98	44.77		550,450	24,641,981	
77	A6	住宅用		4.30	38.67		555,500	21,480,393	
78	A7	住宅用		5.06	45.50		611,050	27,802,179	
79	A8	住宅用		3.57	32.13		606,000	19,473,552	
80	A1	14F		住宅用	5.01	45.08		616,100	27,772,895
81	A2		住宅用	4.98	44.84		535,300	24,002,624	
82	A5		住宅用	4.98	44.77		555,500	24,868,055	
83	A6		住宅用	4.30	38.67		560,550	21,675,670	
84	A7		住宅用	5.06	45.50		616,100	28,031,949	
85	A8		住宅用	3.57	32.13		611,050	19,635,832	
86	A1	15F	住宅用	5.01	45.08		621,150	28,000,541	
87	A2		住宅用	4.22	38.01		565,600	21,497,961	
88	A3		住宅用	4.98	44.84		560,550	25,134,824	
89	A5		住宅用	4.98	44.77		560,550	25,094,128	
90	A6		住宅用	4.30	38.67		565,600	21,870,946	
91	A7		住宅用	5.06	45.50		621,150	28,261,719	
92	A8	住宅用	3.57	32.13		616,100	19,798,112		
93	A1	16F	住宅用	5.01	45.08		626,200	28,228,188	
94	A2		住宅用	4.22	38.01		570,650	21,689,907	
95	A3		住宅用	4.98	44.84		565,600	25,361,264	
96	A5		住宅用	4.98	44.77		565,600	25,320,201	
97	A6		住宅用	4.30	38.67		570,650	22,066,222	
98	A7		住宅用	5.06	45.50		626,200	28,491,489	
99	A8		住宅用	3.57	32.13		621,150	19,960,391	
100	A1	17F	住宅用	5.01	45.08		631,250	28,455,835	
101	A2		住宅用	4.22	38.01		575,700	21,881,853	
102	A3		住宅用	4.98	44.84		570,650	25,587,703	
103	A5		住宅用	4.98	44.77		570,650	25,546,274	
104	A6		住宅用	4.30	38.67		575,700	22,261,499	
105	A7		住宅用	5.06	45.50		631,250	28,721,260	
106	A8		住宅用	3.57	32.13		626,200	20,122,671	
107	A1		18F	住宅用	5.01	45.08		636,300	28,683,481
108	A2	住宅用		4.22	38.01		580,750	22,073,799	
109	A3	住宅用		4.98	44.84		575,700	25,814,143	
110	A5	住宅用		4.98	44.77		575,700	25,772,348	
111	A6	住宅用		4.30	38.67		580,750	22,456,775	
112	A7	住宅用		5.06	45.50		636,300	28,951,030	
113	A8	住宅用	3.57	32.13		631,250	20,284,950		

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
114	A1	19F	住宅用	5.01	45.08		641,350	28,911,128
115	A2		住宅用	4.22	38.01		585,800	22,265,745
116	A3		住宅用	4.98	44.84		580,750	26,040,583
117	A5		住宅用	4.98	44.77		580,750	25,998,421
118	A6		住宅用	4.30	38.67		585,800	22,652,051
119	A7		住宅用	5.06	45.50		641,350	29,180,800
120	A8		住宅用	3.57	32.13		636,300	20,447,230
121	A1		20F	住宅用	5.01	45.08		646,400
122	A2	住宅用		4.22	38.01		590,850	22,457,692
123	A3	住宅用		4.98	44.84		585,800	26,267,023
124	A5	住宅用		4.98	44.77		585,800	26,224,494
125	A6	住宅用		4.30	38.67		590,850	22,847,328
126	A7	住宅用		5.06	45.50		646,400	29,410,570
127	A8	住宅用		3.57	32.13		641,350	20,609,510
128	A1	21F		住宅用	5.01	45.08		651,450
129	A2		住宅用	4.22	38.01		595,900	22,649,638
130	A3		住宅用	4.98	44.84		590,850	26,493,463
131	A5		住宅用	4.98	44.77		590,850	26,450,567
132	A6		住宅用	4.30	38.67		595,900	23,042,604
133	A7		住宅用	5.06	45.50		651,450	29,640,340
134	A8		住宅用	3.57	32.13		646,400	20,771,789
135	A1		22F	住宅用	5.01	45.08		656,500
136	A2	住宅用		4.22	38.01		600,950	22,841,584
137	A3	住宅用		4.98	44.84		595,900	26,719,903
138	A5	住宅用		4.98	44.77		595,900	26,676,640
139	A6	住宅用		4.30	38.67		600,950	23,237,880
140	A7	住宅用		5.06	45.50		656,500	29,870,110
141	A8	住宅用		3.57	32.13		651,450	20,934,069
142	A1	23F		住宅用	5.01	45.08		661,550
143	A2		住宅用	4.22	38.01		606,000	23,033,530
144	A3		住宅用	4.98	44.84		600,950	26,946,343
145	A5		住宅用	4.98	44.77		600,950	26,902,714
146	A6		住宅用	4.30	38.67		606,000	23,433,156
147	A7		住宅用	5.06	45.50		661,550	30,099,880
148	A8		住宅用	3.57	32.13		656,500	21,096,348
149	A1		24F	住宅用	5.01	45.08		666,600
150	A2	住宅用		4.22	38.01		611,050	23,225,476
151	A3	住宅用		4.98	44.84		606,000	27,172,782
152	A5	住宅用		4.98	44.77		606,000	27,128,787
153	A6	住宅用		4.30	38.67		611,050	23,628,433
154	A7	住宅用		5.06	45.50		666,600	30,329,650
155	A8	住宅用		3.57	32.13		661,550	21,258,628
156	A1	25F		住宅用	5.01	45.08		671,650
157	A2		住宅用	4.22	38.01		616,100	23,417,422
158	A3		住宅用	4.98	44.84		611,050	27,399,222
159	A5		住宅用	4.98	44.77		611,050	27,354,860
160	A6		住宅用	4.30	38.67		616,100	23,823,709

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
161	A7		住宅用	5.06	45.50		671,650	30,559,420
162	A8		住宅用	3.57	32.13		666,600	21,420,908
163	A1	26F	住宅用	5.01	45.08		676,700	30,504,655
164	A2		住宅用	4.22	38.01		621,150	23,609,368
165	A3		住宅用	4.98	44.84		616,100	27,625,662
166	A5		住宅用	4.98	44.77		616,100	27,580,933
167	A6		住宅用	4.30	38.67		621,150	24,018,985
168	A7		住宅用	5.06	45.50		676,700	30,789,190
169	A8		住宅用	3.57	32.13		671,650	21,583,187
170	A1		27F	住宅用	5.01	45.08		681,750
171	A2	住宅用		4.22	38.01		626,200	23,801,314
172	A3	住宅用		4.98	44.84		621,150	27,852,102
173	A5	住宅用		4.98	44.77		621,150	27,807,007
174	A6	住宅用		4.30	38.67		626,200	24,214,262
175	A7	住宅用		5.06	45.50		681,750	31,018,960
176	A8	住宅用		3.57	32.13		676,700	21,745,467
177	B1	5F		住宅用	4.66	41.92	8.38	499,950
178	B2		住宅用	2.11	19.02		499,950	9,508,137
179	B2-1		住宅用	1.99	17.95		499,950	8,974,277
180	B3		住宅用	1.35	12.18		499,950	6,091,741
181	B3-1		住宅用	1.49	13.43		499,950	6,714,828
182	B3-2		住宅用	1.35	12.18		499,950	6,091,741
183	B5		住宅用	1.99	17.95		499,950	8,974,277
184	B5-1		住宅用	2.11	19.02		499,950	9,508,137
185	B6		住宅用	4.51	40.55	8.23	489,850	21,206,480
186	B7		住宅用	4.35	39.13	8.23	530,250	22,206,397
187	B8		住宅用	4.63	41.62	2.70	515,100	21,901,743
188	B9		住宅用	4.62	41.55	2.70	479,750	20,363,852
189	B10		住宅用	4.40	39.55	8.38	494,900	20,955,023
190	B1		6F	住宅用	4.66	41.92		505,000
191	B2	住宅用		2.11	19.02		505,000	9,604,178
192	B2-1	住宅用		1.99	17.95		505,000	9,064,927
193	B3	住宅用		2.11	18.92		505,000	9,552,239
194	B3-1	住宅用		2.11	18.92		505,000	9,552,239
195	B5	住宅用		1.99	17.95		505,000	9,064,927
196	B5-1	住宅用		2.11	19.02		505,000	9,604,178
197	B6	住宅用		4.60	41.36		494,900	20,470,969
198	B7	住宅用		4.37	39.29		535,300	21,032,860
199	B8	住宅用		4.63	41.62		520,150	21,647,577
200	B9	住宅用		4.62	41.55		484,800	20,141,186
201	B10	住宅用	4.40	39.55		499,950	19,772,448	
202	B1	7F	住宅用	4.66	41.85		510,050	21,344,496
203	B2		住宅用	2.11	19.02		510,050	9,700,220
204	B2-1		住宅用	1.99	17.95		510,050	9,155,576
205	B3		住宅用	2.10	18.88		510,050	9,630,790
206	B3-1		住宅用	2.11	18.91		510,050	9,643,133
207	B5		住宅用	1.99	17.95		510,050	9,155,576

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
208	B5-1		住宅用	2.11	18.93		510,050	9,655,476
209	B6		住宅用	4.60	41.39		510,050	21,108,432
210	B7		住宅用	4.37	39.29		540,350	21,229,649
211	B8		住宅用	4.64	41.68		525,200	21,887,933
212	B9		住宅用	4.63	41.64		489,850	20,395,444
213	B10		住宅用	4.38	39.38		505,000	19,888,150
214	B1		8F	住宅用	4.66	41.85		515,100
215	B2	住宅用		4.10	36.94		510,050	18,843,453
216	B3	住宅用		4.20	37.83		510,050	19,297,066
217	B5	住宅用		4.10	36.87		510,050	18,807,966
218	B6	住宅用		4.66	41.85		515,100	21,555,828
219	B7	住宅用		4.39	39.49		545,400	21,538,596
220	B8	住宅用		4.64	41.68		530,250	22,098,394
221	B9	住宅用		4.63	41.64		494,900	20,605,706
222	B10	住宅用		4.38	39.38		510,050	20,087,031
223	B1	9F		住宅用	4.66	41.85		520,150
224	B2		住宅用	4.10	36.94		515,100	19,030,022
225	B3		住宅用	4.20	37.83		515,100	19,488,126
226	B5		住宅用	4.10	36.87		515,100	18,994,184
227	B6		住宅用	4.66	41.85		520,150	21,767,159
228	B7		住宅用	4.39	39.49		550,450	21,738,027
229	B8		住宅用	4.64	41.68		535,300	22,308,855
230	B9		住宅用	4.63	41.64		499,950	20,815,968
231	B10		住宅用	4.38	39.38		515,100	20,285,913
232	B1		10F	住宅用	4.66	41.85		525,200
233	B2	住宅用		4.10	36.94		520,150	19,216,591
234	B3	住宅用		4.20	37.83		520,150	19,679,186
235	B5	住宅用		4.10	36.87		520,150	19,180,401
236	B6	住宅用		4.66	41.85		525,200	21,978,491
237	B7	住宅用		4.39	39.49		555,500	21,937,459
238	B8	住宅用		4.64	41.68		540,350	22,519,316
239	B9	住宅用		4.63	41.64		505,000	21,026,231
240	B10	住宅用		4.38	39.38		520,150	20,484,794
241	B1	11F		住宅用	4.66	41.85		530,250
242	B2		住宅用	4.10	36.94		525,200	19,403,159
243	B3		住宅用	4.20	37.83		525,200	19,870,246
244	B5		住宅用	4.10	36.87		525,200	19,366,619
245	B6		住宅用	4.66	41.85		530,250	22,189,822
246	B7		住宅用	4.39	39.49		560,550	22,136,890
247	B8		住宅用	4.64	41.68		545,400	22,729,777
248	B9		住宅用	4.63	41.64		510,050	21,236,493
249	B10		住宅用	4.38	39.38		525,200	20,683,676
250	B1		12F	住宅用	4.66	41.85		535,300
251	B2	住宅用		4.10	36.94		530,250	19,589,728
252	B3	住宅用		4.20	37.83		530,250	20,061,306
253	B5	住宅用		4.10	36.87		530,250	19,552,836
254	B6	住宅用		4.66	41.85		535,300	22,401,154

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
255	B7		住宅用	4.39	39.49		565,600	22,336,322
256	B8		住宅用	4.64	41.68		550,450	22,940,238
257	B9		住宅用	4.63	41.64		515,100	21,446,755
258	B10		住宅用	4.38	39.38		530,250	20,882,557
259	B1	13F	住宅用	4.66	41.85		540,350	22,612,486
260	B2		住宅用	4.10	36.94		535,300	19,776,297
261	B3		住宅用	4.20	37.83		535,300	20,252,366
262	B5		住宅用	4.10	36.87		535,300	19,739,054
263	B6		住宅用	4.66	41.85		540,350	22,612,486
264	B7		住宅用	4.39	39.49		570,650	22,535,753
265	B8		住宅用	4.64	41.68		555,500	23,150,699
266	B9		住宅用	4.63	41.64		520,150	21,657,017
267	B10		住宅用	4.38	39.38		535,300	21,081,439
268	B1		14F	住宅用	4.66	41.85		545,400
269	B2	住宅用		4.10	36.94		540,350	19,962,866
270	B3	住宅用		4.20	37.83		540,350	20,443,426
271	B5	住宅用		4.10	36.87		540,350	19,925,271
272	B6	住宅用		4.66	41.85		545,400	22,823,817
273	B7	住宅用		4.39	39.49		575,700	22,735,185
274	B8	住宅用		4.64	41.68		560,550	23,361,159
275	B9	住宅用		4.63	41.64		525,200	21,867,280
276	B10	住宅用		4.38	39.38		540,350	21,280,320
277	B1	15F		住宅用	4.66	41.85		550,450
278	B2		住宅用	4.10	36.94		545,400	20,149,435
279	B3		住宅用	4.20	37.83		545,400	20,634,486
280	B5		住宅用	4.10	36.87		545,400	20,111,489
281	B6		住宅用	4.66	41.85		550,450	23,035,149
282	B7		住宅用	4.39	39.49		580,750	22,934,616
283	B8		住宅用	4.64	41.68		565,600	23,571,620
284	B9		住宅用	4.63	41.64		530,250	22,077,542
285	B10		住宅用	4.38	39.38		545,400	21,479,202
286	B1		16F	住宅用	4.66	41.85		555,500
287	B2	住宅用		4.10	36.94		550,450	20,336,004
288	B3	住宅用		4.20	37.83		550,450	20,825,546
289	B5	住宅用		4.10	36.87		550,450	20,297,706
290	B6	住宅用		4.66	41.85		555,500	23,246,481
291	B7	住宅用		4.39	39.49		585,800	23,134,047
292	B8	住宅用		4.64	41.68		570,650	23,782,081
293	B9	住宅用		4.63	41.64		535,300	22,287,804
294	B10	住宅用		4.38	39.38		550,450	21,678,083
295	B1	17F		住宅用	4.66	41.85		560,550
296	B2		住宅用	4.10	36.94		555,500	20,522,573
297	B3		住宅用	4.20	37.83		555,500	21,016,606
298	B5		住宅用	4.10	36.87		555,500	20,483,924
299	B6		住宅用	4.66	41.85		560,550	23,457,812
300	B7		住宅用	4.39	39.49		590,850	23,333,479
301	B8		住宅用	4.64	41.68		575,700	23,992,542



編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
302	B9	18F	住宅用	4.63	41.64		525,200	21,867,280
303	B10		住宅用	4.38	39.38		555,500	21,876,965
304	B1		住宅用	4.66	41.85		565,600	23,669,144
305	B2		住宅用	4.10	36.94		560,550	20,709,141
306	B3		住宅用	4.20	37.83		560,550	21,207,667
307	B5		住宅用	4.10	36.87		560,550	20,670,141
308	B6		住宅用	4.66	41.85		565,600	23,669,144
309	B7		住宅用	4.39	39.49		595,900	23,532,910
310	B8		住宅用	4.64	41.68		580,750	24,203,003
311	B10		住宅用	4.38	39.38		535,300	21,081,439
312	B1	19F	住宅用	4.66	41.85		570,650	23,880,476
313	B2		住宅用	4.10	36.94		565,600	20,895,710
314	B3		住宅用	4.20	37.83		565,600	21,398,727
315	B5		住宅用	4.10	36.87		565,600	20,856,359
316	B6		住宅用	4.66	41.85		570,650	23,880,476
317	B7		住宅用	4.39	39.49		600,950	23,732,342
318	B8		住宅用	4.64	41.68		585,800	24,413,464
319	B10		住宅用	4.38	39.38		540,350	21,280,320
320	B1	20F	住宅用	4.66	41.85		575,700	24,091,807
321	B2		住宅用	4.10	36.94		570,650	21,082,279
322	B3		住宅用	4.20	37.83		570,650	21,589,787
323	B5		住宅用	4.10	36.87		570,650	21,042,576
324	B6		住宅用	4.66	41.85		575,700	24,091,807
325	B7		住宅用	4.39	39.49		606,000	23,931,773
326	B8		住宅用	4.64	41.68		590,850	24,623,925
327	B9		住宅用	4.63	41.64		555,500	23,128,854
328	B10		住宅用	4.38	39.38		570,650	22,473,609
329	B1	21F	住宅用	4.66	41.85		580,750	24,303,139
330	B2		住宅用	4.10	36.94		575,700	21,268,848
331	B3		住宅用	4.20	37.83		575,700	21,780,847
332	B5		住宅用	4.10	36.87		575,700	21,228,794
333	B6		住宅用	4.66	41.85		580,750	24,303,139
334	B7		住宅用	4.39	39.49		611,050	24,133,053
335	B8		住宅用	4.64	41.68		595,900	24,834,386
336	B9		住宅用	4.63	41.64		560,550	23,339,116
337	B10		住宅用	4.38	39.38		575,700	22,672,491
338	B1	22F	住宅用	4.66	41.85		585,800	24,514,471
339	B2		住宅用	4.10	36.94		580,750	21,455,417
340	B3		住宅用	4.20	37.83		580,750	21,971,907
341	B5		住宅用	4.10	36.87		580,750	21,415,011
342	B6		住宅用	4.66	41.85		585,800	24,514,471
343	B7		住宅用	4.39	39.49		616,100	24,332,500
344	B8		住宅用	4.64	41.68		600,950	25,044,847
345	B9		住宅用	4.63	41.64		565,600	23,549,378
346	B10		住宅用	4.38	39.38		580,750	22,871,372
347	B1	23F	住宅用	4.66	41.85		590,850	24,725,802
348	B2		住宅用	4.10	36.94		585,800	21,641,986

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)	
349	B3		住宅用	4.20	37.83		585,800	22,162,967	
350	B5		住宅用	4.10	36.87		585,800	21,601,229	
351	B6		住宅用	4.66	41.85		590,850	24,725,802	
352	B7		住宅用	4.39	39.49		621,150	24,531,947	
353	B8		住宅用	4.64	41.68		606,000	25,255,308	
354	B9		住宅用	4.63	41.64		570,650	23,759,640	
355	B10		住宅用	4.38	39.38		585,800	23,070,254	
356	B1		24F	住宅用	4.66	41.85		595,900	24,937,134
357	B2			住宅用	4.10	36.94		590,850	21,828,554
358	B3			住宅用	4.20	37.83		590,850	22,354,027
359	B5	住宅用		4.10	36.87		590,850	21,787,446	
360	B6	住宅用		4.66	41.85		595,900	24,937,134	
361	B7	住宅用		4.39	39.49		626,200	24,731,393	
362	B8	住宅用		4.64	41.68		611,050	25,465,768	
363	B9	住宅用		4.63	41.64		575,700	23,969,903	
364	B10	住宅用		4.38	39.38		590,850	23,269,135	
365	B1	25F		住宅用	4.66	41.85		600,950	25,148,465
366	B2		住宅用	4.10	36.94		595,900	22,015,123	
367	B3		住宅用	4.20	37.83		595,900	22,545,087	
368	B5		住宅用	4.10	36.87		595,900	21,973,664	
369	B6		住宅用	4.66	41.85		600,950	25,148,465	
370	B7		住宅用	4.39	39.49		631,250	24,930,840	
371	B8		住宅用	4.64	41.68		616,100	25,676,229	
372	B9		住宅用	4.63	41.64		580,750	24,180,165	
373	B10		住宅用	4.38	39.38		595,900	23,468,017	
374	B1		26F	住宅用	4.66	41.85		606,000	25,359,797
375	B2	住宅用		4.10	36.94		600,950	22,201,692	
376	B3	住宅用		4.20	37.83		600,950	22,736,147	
377	B5	住宅用		4.10	36.87		600,950	22,159,881	
378	B6	住宅用		4.66	41.85		606,000	25,359,797	
379	B7	住宅用		4.39	39.49		636,300	25,130,287	
380	B8	住宅用		4.64	41.68		621,150	25,886,690	
381	B9	住宅用		4.63	41.64		585,800	24,390,427	
382	B10	住宅用		4.38	39.38		600,950	23,666,898	
383	B1	27F		住宅用	4.66	41.85		611,050	25,571,129
384	B2		住宅用	4.10	36.94		606,000	22,388,261	
385	B3		住宅用	4.20	37.83		606,000	22,927,207	
386	B5		住宅用	4.10	36.87		606,000	22,346,099	
387	B6		住宅用	4.66	41.85		611,050	25,571,129	
388	B7		住宅用	4.39	39.49		641,350	25,329,733	
389	B8		住宅用	4.64	41.68		626,200	26,097,151	
390	B9		住宅用	4.63	41.64		590,850	24,600,690	
391	B10		住宅用	4.38	39.38		606,000	23,865,780	
392	B1		28F	住宅用	4.66	41.85		616,100	25,782,460
393	B2	住宅用		4.10	36.94		611,050	22,574,830	
394	B3	住宅用		4.20	37.83		611,050	23,118,267	

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
395	B5		住宅用	4.10	36.87		611,050	22,532,316
396	B6		住宅用	4.66	41.85		616,100	25,782,460
397	B7		住宅用	4.39	39.49		646,400	25,529,180
398	B8		住宅用	4.64	41.68		631,250	26,307,612
399	B9		住宅用	4.63	41.64		606,000	25,231,477
400	B10		住宅用	4.38	39.38		621,150	24,462,424
401	B1		29F	住宅用	4.66	41.85		621,150
402	B2	住宅用		4.10	36.94		616,100	22,761,399
403	B3	住宅用		4.20	37.83		616,100	23,309,327
404	B5	住宅用		4.10	36.87		616,100	22,718,533
405	B6	住宅用		4.66	41.85		621,150	25,993,792
406	B7	住宅用		4.39	39.49		651,450	25,728,627
407	B8	住宅用		4.64	41.68		636,300	26,518,073
408	B9	住宅用		4.63	41.64		611,050	25,441,739
409	B10	住宅用		4.38	39.38		626,200	24,661,306
410	B1	30F		住宅用	4.66	41.85		626,200
411	B2		住宅用	4.10	36.94		621,150	22,947,967
412	B3		住宅用	4.20	37.83		621,150	23,500,387
413	B5		住宅用	4.10	36.87		621,150	22,904,751
414	B6		住宅用	4.66	41.85		626,200	26,205,124
415	B7		住宅用	4.39	39.49		656,500	25,928,074
416	B8		住宅用	4.64	41.68		641,350	26,728,534
417	B9		住宅用	4.63	41.64		616,100	25,652,001
418	B10		住宅用	4.38	39.38		631,250	24,860,187
419	B1		31F	住宅用	4.66	41.85		631,250
420	B2	住宅用		4.10	36.94		626,200	23,134,536
421	B3	住宅用		4.20	37.83		626,200	23,691,447
422	B5	住宅用		4.10	36.87		626,200	23,090,968
423	B6	住宅用		4.66	41.85		631,250	26,416,455
424	B7	住宅用		4.39	39.49		661,550	26,127,520
425	B8	住宅用		4.64	41.68		646,400	26,938,995
426	B9	住宅用		4.63	41.64		621,150	25,862,264
427	B10	住宅用		4.38	39.38		636,300	25,059,069
428	B1	32F		住宅用	4.66	41.85		636,300
429	B2		住宅用	4.10	36.94		631,250	23,321,105
430	B3		住宅用	4.20	37.83		631,250	23,882,507
431	B5		住宅用	4.10	36.87		631,250	23,277,186
432	B6		住宅用	4.66	41.85		636,300	26,627,787
433	B7		住宅用	4.39	39.49		666,600	26,326,967
434	B8		住宅用	4.64	41.68		651,450	27,149,456
435	B9		住宅用	4.63	41.64		626,200	26,072,526
436	B10		住宅用	4.38	39.38		641,350	25,257,950
437	B1		33F	住宅用	4.66	41.85		641,350

編號	戶別	樓層	規劃用途	土地持分(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)	總價(元)
438	B2		住宅用	4.10	36.94		636,300	23,507,674
439	B3		住宅用	4.20	37.83		636,300	24,073,567
440	B5		住宅用	4.10	36.87		636,300	23,463,403
441	B6		住宅用	4.66	41.85		641,350	26,839,119
442	B7		住宅用	4.39	39.49		671,650	26,526,414
443	B8		住宅用	4.64	41.68		656,500	27,359,917
444	B9		住宅用	4.63	41.64		631,250	26,282,788
445	B10		住宅用	4.38	39.38		646,400	25,456,832
武德殿			1F	-	6.85	44.74	-	1,092,000
服務設施 (計入新北市政府應分回面積)		1F	-	94.51	10.72	-	1,044,000	11,194,714
		2F	-		293.79	-	530,250	155,780,822
		3F	-		262.88	-	515,100	135,409,369
更新後各單元合計(扣除捐贈)				2186.86	19,613.25	45.09		11,840,464,618
捐贈用文化性 服務設施		1F		-	25.06		1,044,000	26,165,121
		2F			32.94		530,250	17,465,710
		3F			82.06		515,100	42,268,857
捐贈用機車位		1F		0.29	78.72		300,000	23,615,873
		1F			75.07		300,000	22,519,613
更新後各單元總計(含捐贈)				2187.15	19,907.09	45.09	-	11,972,499,792

表六：更新後車位權利價值表

樓層位置	車位種類	車位數量	車位價格(元/個)	車位總價
地下二層	行動不便大車位	2	2,400,000	4,800,000
地下二層	平面大車位	56	2,300,000	128,800,000
地下二層	平面小車位	5	2,200,000	11,000,000
地下三層	行動不便大車位	4	2,300,000	9,200,000
地下三層	平面大車位	82	2,200,000	180,400,000
地下三層	平面小車位	9	2,100,000	18,900,000
地下四層	行動不便大車位	2	2,200,000	4,400,000
地下四層	平面大車位	22	2,100,000	46,200,000
地下四層	平面小車位	8	2,000,000	16,000,000
地下四層	機械車位	112	1,500,000	168,000,000
地下五層	行動不便大車位	2	2,100,000	4,200,000
地下五層	平面大車位	20	2,000,000	40,000,000
地下五層	平面小車位	9	1,900,000	17,100,000
地下五層	機械車位	119	1,400,000	166,600,000
合計		452		815,600,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 單價(元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)	整體更新單元 (含公共設施用地) 土地權利總價(元)
	1,650,000	2,809,938,986	1,680,000	3,810,895,242	3,814,964,370
				公共設施用地 土地權利單價(元/坪)	420,496
更新後	地面層平均建坪 單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價 (元/坪)	新莊派出所平均建 坪單價 (元/坪)	汽車停車位平 均單價(元/個)	更新後總權利價值 (元)
	1,350,520	574,914	663,566		12,788,099,792
	武德殿平均建坪 單價(元/坪)	文化性服務設施 (新北市領回)平均 建坪單價(元/坪)	捐贈用平均建坪單 價(元/坪)		更新後總權利價值 (扣除捐贈) (元)
1,001,598	468,645	441,808	1,804,425	12,656,064,618	