

「變更新北市中和區南山段848地號等10筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南山段848地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」



核定版
簡定報
版

實施者：漢皇開發股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

都更規劃：安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

中華民國 114 年 10 月

壹、變更事業計畫內容

貳、變更建築及景觀規劃設計

參、權利變換計畫內容

核定

簡

版

報

題

綱

網

網

網

核定版簡報

變更事業計畫內容



時間	事由
109年05月29日	市府准予加給基準容積20%
108年12月27日	申請事業計畫報核(法令適用日)
111年07月20日	事業計畫核定發布實施
111年08月22日	專業估價者選任作業
111年11月18日	實施者召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫自辦公聽會
111年11月08日至12月19日	申請分配期間
111年12月23日	實施者辦理公開抽籤
111年12月28日	實施者擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核
112年03月17日	實施者辦理第一次補正
112年04月28日至05月27日	辦理公開展覽30日
112年05月12日	召開公辦公聽會
112年07月04日	第1次都市更新專案小組審議
112年12月08日	第2次都市更新專案小組審議
113年04月01日至113年11月13日	容積移轉代金審議
114年05月15日至114年06月03日	依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，聽證會版計畫書圖張貼及公告於新北市政府、區公所及有關轄區里辦公處20日供民眾查閱。
114年06月04日	聽證會
114年07月01日	新北市都市更新及爭議處理審議會
辦理中	變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定發布實施



更新單元位置



本更新單元位於新北市
景平路、明義街11巷、
景安路132巷及景安路
所圍街廓之西側，屬於
非完整街廓。

報

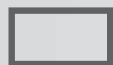
簡

版

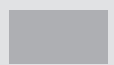
核定



圖 例



本更新單元範圍



更新地區範圍



更新單元範圍及權屬



- 更新單元範圍包括中和區南山段848地號等10筆土地，面積共計3,651.28m² (約1,104.51坪)。
- 806地號為臺北市有土地，820、820-4、844、847地號為國有土地，其公有土地面積為710.08平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局、財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為2,940.60m²。

圖例

更新單元範圍

私有土地

市有土地

國有土地



土地權屬/管理機關		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	658.93	18.047	1	2.3256
	臺北市/臺北市政府財政局	51.75	1.417	1	2.3256
私有土地		2,940.60	80.536	41	95.3488
合計		3,651.28	100.000	43	100.000

註：本表數值應以申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核當日之產權為準。



更新單元土地使用現況

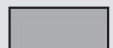
7



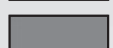
圖例



更新單元範圍



合法建築物及其他土地改良物



占有他人土地之舊有違章建築物





■實施者

漢皇開發股份有限公司（負責人：孫正乾）

聯繫窗口：劉欣怡

聯絡地址：新北市中和區中山路二段299號2樓

統一編號：27638600

電話：（02）2242-1200

資本總額：1,000,000,000元

實收資本總額：514,700,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、建築經理業、景觀及室內設計業、室內裝潢業、建材批發業、建材零售業、國際貿易業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

■顧問團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯繫窗口：陳孟玟

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：（02）8923-6788

2.建築規劃設計

三門聯合建築師事務所（負責人：陳世堂）

聯繫窗口：儲韻仟

聯絡地址：臺北市仁愛路四段64號8樓

電話：（02）2702-7146



實施者實績



- 新建案名：漢皇吾岳
- 用途：集合住宅
- 建築規模：B5F/14F · 257戶
- 建築構造：RC造
- 樓地板面積：30246.43m²
- 建築地址：新北市新店區中央路
- 建造執照：110店建字第00097號
- 投資興建：漢吉建設股份有限公司



- 新建案名：漢皇盛世
- 用途：集合住宅
- 建築規模：B5F/23F · 473戶
- 建築構造：RC造
- 樓地板面積：44633.44m²
- 建築地址：新北市永和區自由街
- 建造執照：108永建字第335號
- 投資興建：漢鴻地產股份有限公司



- 新建案名：漢皇丰川
- 用途：集合住宅
- 建築規模：B3F/27F · 248戶
- 建築構造：RC造
- 樓地板面積：54314.25m²
- 建築地址：新北市淡水區民權路
- 使用執照：108淡使字第00046號
- 投資興建：漢皇開發股份有限公司

本公司為新北市中、永和地區銀河機構股東-孫正乾董事長於民國94年成立之新開發公司「漢皇開發股份有限公司」。漢皇開發公司旗下有漢皇開發、漢鴻地產、漢吉建設、漢永建設、漢庭營造、千瑞營造及銀河房屋。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	43	3,651.28	35	3,867.69
公有(a)	2	710.68	0	0.00
私有(b=A-a)	41	2,940.60	35	3,867.69
排除總和 (c)	1	1,617.04	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	40	1,323.56	35	3,867.69
私有同意數(C)	32	1,101.76	31	3,389.32
同意比率(%)(C/B)	80.00%	83.30%	88.57%	87.63%
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：850地號土地所有權人祭祀公業福德爺，符合「都市更新條例」第24條第1項第4款(經法院查封)、第5款(未完成申報祭祀公業)、第6款(未完成申報神明會)規定，故不列入事業計畫同意比率之統計。

本案變更事業同意比率已達都市更新條例第37條規定：

依第22條規定辦理者，其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。



■促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案位於捷運景安站西側，除配合更新計畫規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



(108/10/24)變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)



使用分區	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	建築面積(m ²)
住宅區	3,651.28	50.00%	1,825.64	300%→360.00%	13,144.61
合計	3,651.28	--	1,825.64	--	13,144.61

註：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請基準容積加給，業經新北市政府109年5月29日新北府城審字第1090963595號函准予核給加給基準容積之20%，基準容積加給後為360%。



申請容積獎勵項目及額度

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級	2.80%	367.41
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	788.67
	第14條	時程獎勵：劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	10.00%	1,314.46
	第15條	規模獎勵：土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	6.80%	893.83
	第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵	6.20%	845.11
地方	第2條	- 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達六公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 - 自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 - 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。	15.00%	1,971.69
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓以上者	1.39%	183.70
更新容積獎勵合計			48.41%	6,364.87
(區外)容積移轉			31.58%	4,151.06
申請容積獎勵總計			79.99%	10,515.93

註：本表所列實際容積獎勵額度同事業計畫核定發布實施之內容。



■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。



- 一. 一層店舖及二層辦公室由持分景平路506號、景平路508號、景平路510號一樓門牌戶之所有權人依原位次優先選配；每一單元以選配一汽車停車位為原則。
- 二. 本案共規劃60戶社會住宅，其中23戶社會住宅單元(3F戶別P1、P2、P3、P5、P6、P7、P10、P11、P12、P13、P15、P16、P17、P18、P19、P20、P21、P22、4F戶別P5、P6、P11及5F戶別P8、P9)、9輛汽車停車位(編號B4-148至B4-152、B4-154至B4-157)及23輛機車停車位(編號B1-6、B1-280至B1-301)為捐贈予新北市政府之公益設施，不提供權利變換分配；其餘社會住宅單元則僅供公有土地管理機關選配。
- 三. 非社會住宅之住宅單元則由所有權人自由選配，每一住宅單元以選配一汽車停車位為原則。
- 四. 考量後續財務執行之穩定性，避免因超額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，且不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。

(註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。)



- 六. 本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理者，依協議書之選配原則辦理(更新後可選配房屋差額找補最小為原則選配。申請分配位置不得與土地所有權人或權利變換關係人重複，原則上先由所有權人及權利變換關係人選配，再由舊違章建築戶選配)。
- 七. 本案相關權利人應於實施者訂定之申請分配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 八. 實施者於申請分配期間屆滿後，依本原則第七點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保本案相關權利人之權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於申請分配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於申請分配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
 - 3.本權利變換範圍內850地號土地所有權人為祭祀公業福德爺，經查自民國36年登記至今，其管理人年代久遠，且涉及未完成申報神明會及祭祀公業等情形，故未能於申請分配期間提出意願；考量其更新前土地權利價值比率約44.4550%，更新後應分配價值約達18億元以上，為利於後續管理者或所有權人統籌與管理維護，故依據850地號原所在土地區位集中抽選B棟房屋單元為原則，於權利變換計畫核定後產權登記前，由實施者召開說明會，850地號土地後續管理者或所有權人針對權利變換計畫核定版所載實施者分配結果之房屋及車位單元，可申請變更分配單元位置，並以1次為限，以確保其權益。



■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

財政部國有財產署經管土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，初步規劃更新後分回部分住宅單元。

臺北市政府財政局經管土地將依「都市更新條例」等相關規定辦理，初步規劃更新後分回部分住宅單元；依臺北市政府財政局108年12月20日北市財開字第1083008573號函示(略以)：「直揭案內本局經管同段806地號市有土地參與更新後分回建物本府無社會住宅或公務使用需求，後續將同本案其他土地所有權人依規定自由參與分配，不限於更新後建物第4至5層之住宅單元」。另以111年12月14日北市財開字第1113006709號函申請選配。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 合法建築物依據建物謄本登載面積，其他土地改良物依據實際測量面積計算。
- ▶ 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所評定之。
- ▶ 景平路506、508、510號店面一樓以1,800元/坪、景平路508號二樓、三樓以780元/坪、四樓以760元/坪、五樓以770元/坪，景平路506、510號二樓以800元/坪、三樓以790元/坪、四樓及五樓以780元/坪；景平路510之1、510之2號一樓以1,030元/坪、二樓以810元/坪、三樓以800元/坪、四樓以780元/坪、五樓以790元/坪；景平路510之3號一樓以1,040元/坪、二樓以820元/坪、三樓以810元/坪、四樓以790元/坪、五樓以800元/坪；景平路510之4號一樓以1,020元/坪、二樓及三樓以820元/坪、四樓以800元/坪、五樓以810元/坪計。
- ▶ 預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置及現金補償方式辦理，實施者已依相關規定申請處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵。



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(110年版)		金額(萬元)
共同負擔	工程費用 (24F/B6 ; B6~5F-SRC/6F~24F-RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費
		299,274
		申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費
		1,523
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、交通影響評估、特殊因素外審、合格級智慧建築標章管理維護費及委辦費、都市計畫容積加給等委辦費
		15,607
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)
		12,218
	稅捐	印花稅、營業稅
		10,833
	管理費用	信託費用、人事行政管理費(5%)、銷售管理費用(5.79%)、風險管理費用(11%)
		81,305
	都計變更費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫所支付之委辦費
		0
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費
		27,668
共同負擔費用(萬元)		448,428
現地安置戶應繳差額價金		17,734
共同負擔費用 - 現地安置戶應繳差額價金A		430,695
更新後總價值(萬元)		882,718
現地安置戶實際安置面積之價值		26,057
更新後總價值 - 現地安置戶實際安置面積之價值B		856,661
所有權人分配總值(萬元)C=B-A		425,966
共同負擔比率(%)A/B		50.28%
預估權利變換分配比率(%)C/B		49.72%

註：本表所列共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



■開放空間

本公寓大廈退縮留設4公尺以上人行步道(申請容積獎勵之面積為581.23m²)及開放空間(無申請容積獎勵之面積為555.40m²)，係屬於申請都市更新獎勵，故依法令規定不得為約定專用部分，應無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例；不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為5,658,150元，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，非經主管機關核准不得變更使用。

■現有巷道

本公寓大廈部分土地涉及西側現有巷道(明義街11巷)，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例；鋪設柏油範圍由中和區公所繼續管理維護，本公寓大廈管理委員會及住戶應無條件同意其改善維護、維護管理等使用，不得限制其執行作業，嗣後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■供公眾使用自行車停車位

本公寓大廈地面層(室外)設置之62輛自行車位，係為無償開放予公眾使用，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■社會住宅及供內部使用自行車停車位

本公寓大廈之23戶社會住宅(公益設施)及其分得之9輛汽車位(編號B4-148至B4-152、B4-154至B4-157)及23輛機車位(編號B1-6、B1-280至B1-301)應共同遵守本公寓大廈管理規約之事項；另地下一層設置15輛自行車停車位，僅供60戶社會住宅使用，其後續之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；另依規定應捐贈之公益設施面積及其所對應之土地應有部分等產權捐贈予新北市政府後，由新北市政府彈性運用。



■大眾運輸發展基金

- 1.大眾運輸發展基金來源：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪5元每月定額分擔，由管理委員會專款專用，以收入大於支出方式及針對無購買汽車車位住戶每月定額憑加值憑証給予補貼，培養更多住戶使用大眾運輸習慣，並達到永續營運之效果，補助金額及申請方式，授權管理委員會依補助效果滾動檢討。
- 2.大眾運輸發展基金用途：住戶使用大眾運輸補助金。

■銀級綠建築

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，並依最新協議書範本應以依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算，共計17,289元(4,634,577元×50%)為管理維護費用，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

■合格級智慧建築

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得合格級智慧建築標章，智慧建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之智慧建築項目執行，並提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用14,338,000元(716,915,405元×2%)，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

■保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，漏水保固部分，第一年為觀察期，負責保固期二年，合計三年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項目	更新前	更新後
土地資源利用	1.本案緊鄰捷運景安站，惟848地號之五樓公寓未臨接建築線，無法自行改建，周邊公有土地分散無法有效利用。 2.850地號土地涉及祭祀公業、神明會認定紛爭，且地上物涉礙於年期久遠無法爭取地上權，難以自行改建，導致土地低度使用、都市景觀窳陋。	1.本案周邊交通及機能便利，公私有土地共同參與都市更新，有效利用土地資源，共享「到站即到家」之捷運開發效益。 2.私有相關權利人得以解決產權爭議、建築線及房屋老舊問題，提升土地利用之效益及價值。
生活環境品質	1.現況為5樓鋼筋混凝土造建築物，共32戶，有增建之情形；另有16棟磚造、鐵皮及棚架建築物。 2.五樓公寓停車空間不足，明義街11巷路邊多停放汽機車。 3.建築物老舊且增加能源消耗。 4.開放空間未能與周邊動線整合串聯，缺乏景觀設計綠覆面積，生活環境品質不佳。	1.規劃為24樓部分鋼筋混凝土造部分鋼筋磚造建築物，共407戶。 2.規劃地下6樓共293部車位且基地緊鄰捷運景安站，住戶可多加利用大眾運輸系統，改善巷道路邊停車之情形。 3.符合銀級綠建築及合格級智慧建築，減少對環境之衝擊，達到節能減碳之目標。 4.退縮留設人行步道581.23m²及其他公共開放空間1,323.18m²，串聯周邊開放空間，並透過景觀植栽、鋪面及夜間照明規劃設計，綠覆率達103.79%，改善生活環境品質。
都市環境安全	1.建築物主體及設備老舊且無妥善規劃逃生動線。 2.現有通路狹小彎曲，開放空間不足，缺乏消防救災空間規劃，影響防災機能。	1.依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討並劃設本基地之消防設施及防火避難空間，並配合周邊環境研擬逃生避難計畫、緊急疏散、救援運輸道路，以提供更安全的都市生活環境。 2.建築物量體集中設置，設計建蔽率為39.39%，以留設緩衝空間，強化都市防災機能。



實施進度

序號	進度	111年			114年		115年				121年									
		7月	9月	12月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	事業計畫核定公告	■	■	■																
2	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核			■	■	■														
3	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告					■	■	■												
4	申請拆除及建造執照							■	■	■										
5	改良物殘餘價值補償								■	■										
6	申請更新期間稅捐減免								■	■										
7	土地補償發放作業								■	■										
8	地上物騰空拆除								■	■										
9	工程施工									■	■	■								
10	申請使用執照											■	■							
11	送水送電												■	■						
12	申請測量													■	■					
13	釐正圖冊														■	■				
14	接管															■	■			
15	計算及找補差額價金																■	■		
16	產權登記																	■	■	
17	申請更新後稅捐減免																		■	■
18	更新成果備查																			■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

核定版簡報

變更建築及景觀規劃設計

案名	新北市中和區南山段848等10筆地號集合住宅新建工程	
說明	一、申請位置	新北市中和區南山段848等10筆地號
	二、設計單位	三門聯合建築師事務所 建築師：陳世堂
	三、申請人	漢皇開發股份有限公司 負責人：孫正乾
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%・容積率：360%)
	五、設計概要	地上24層・地下6層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	3651.28 m ² 總計：407戶
	(二)設計建築面積	1438.06 m ²
	(三)設計建蔽率	39.39% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	60.97% < 61.37%...OK
	(五)法定空地面積	1825.64 m ²
	(六)法定基準容積	3651.28 m ² x 300% x 120% = 13144.61 m ²
	(八)都市更新獎勵	6364.87 m ²
	(九)容積移轉	4151.06 m ² (31.58%)
	(十)總容積樓地板	23660.37 m ² < 23660.54 m ² (允建總容積樓地板)
	(十一)總樓地板面積	41524.9 m ²
	(十二)法定停車數量	汽車203輛 (法定203輛) 機車407輛 (法定407輛)
	(十三)自行車數量	公共：62輛 (設於1層) 社宅：15輛 (設於地下1層) 都更補足機車之自行車位：7輛 (設於地下1層)
	六、法令依據	依據「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」



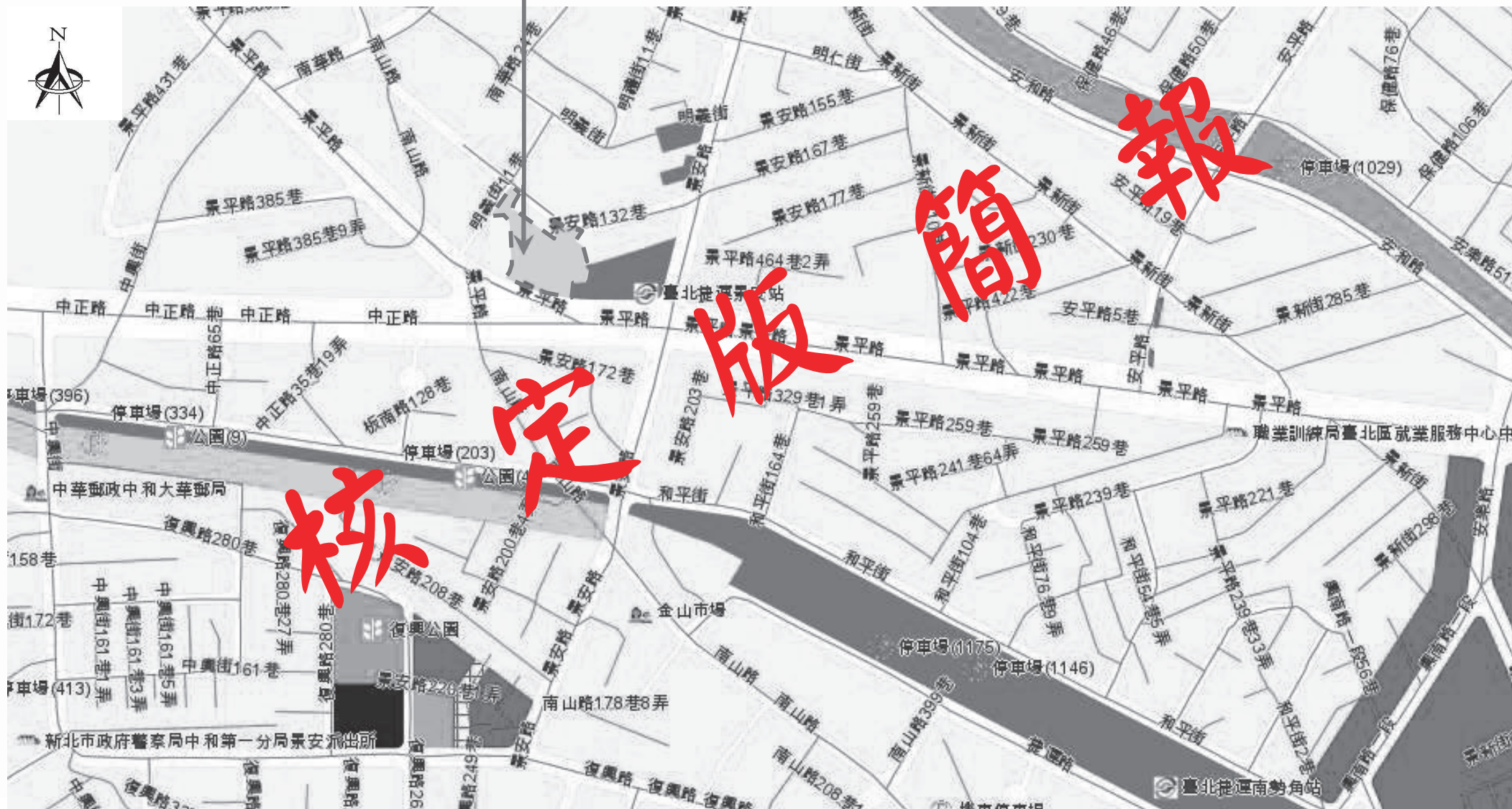
■都市計畫圖 (主要計畫)

一、都市計畫

依據108.10.24「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」規定辦理。

二、土地使用分區：住宅區

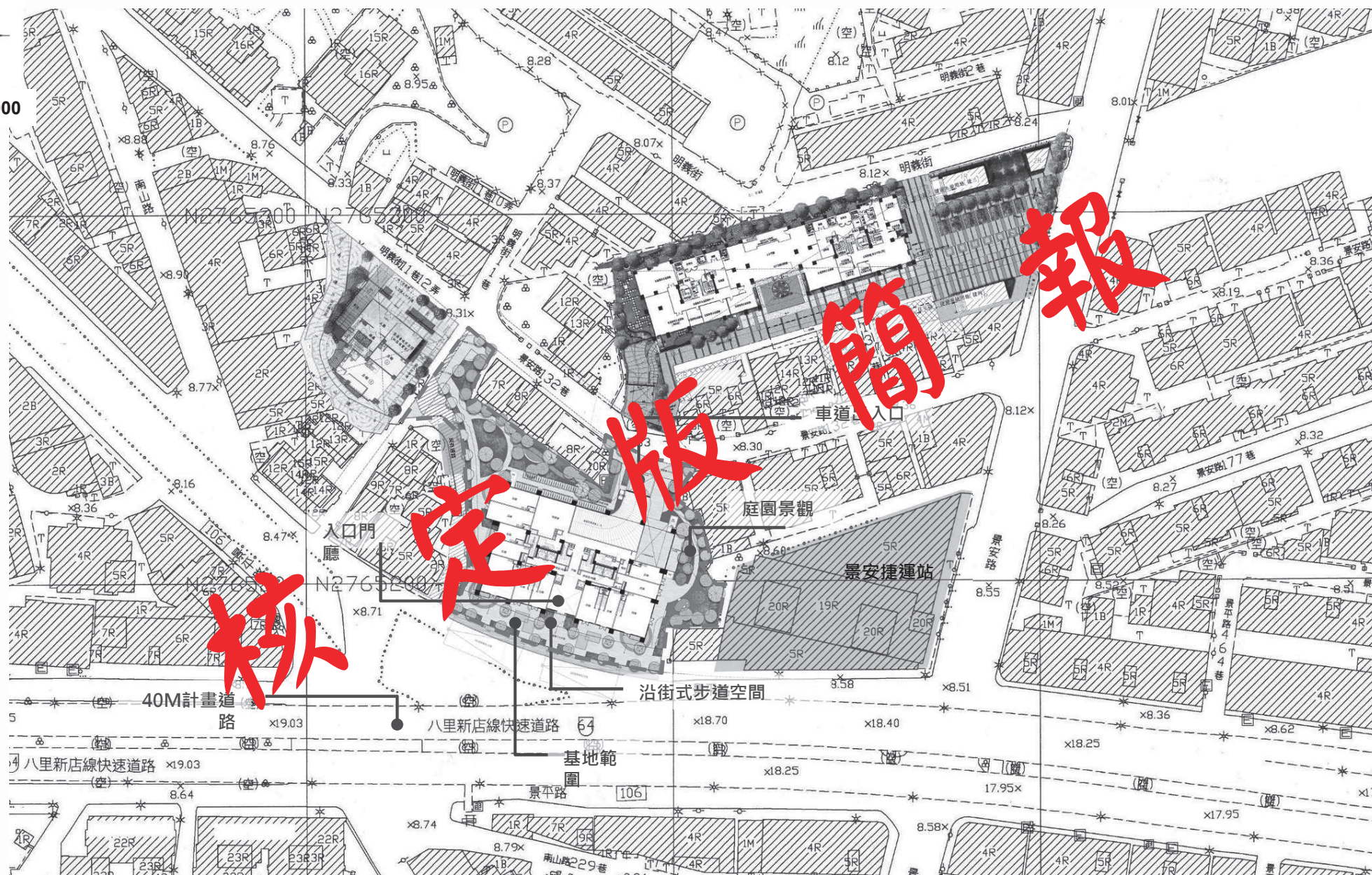
基地位置



■全區街廓配置圖說明

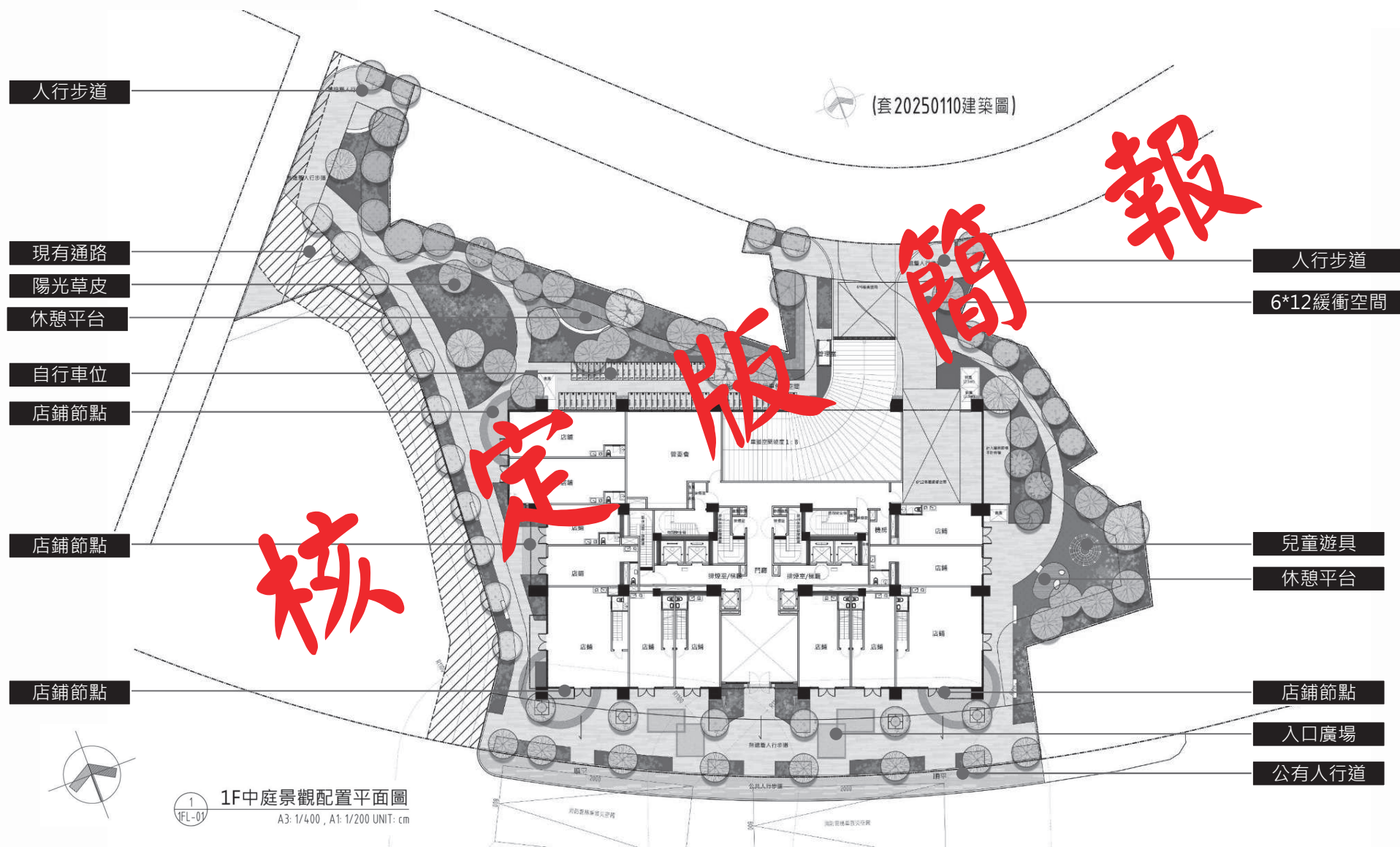


S:1/1000

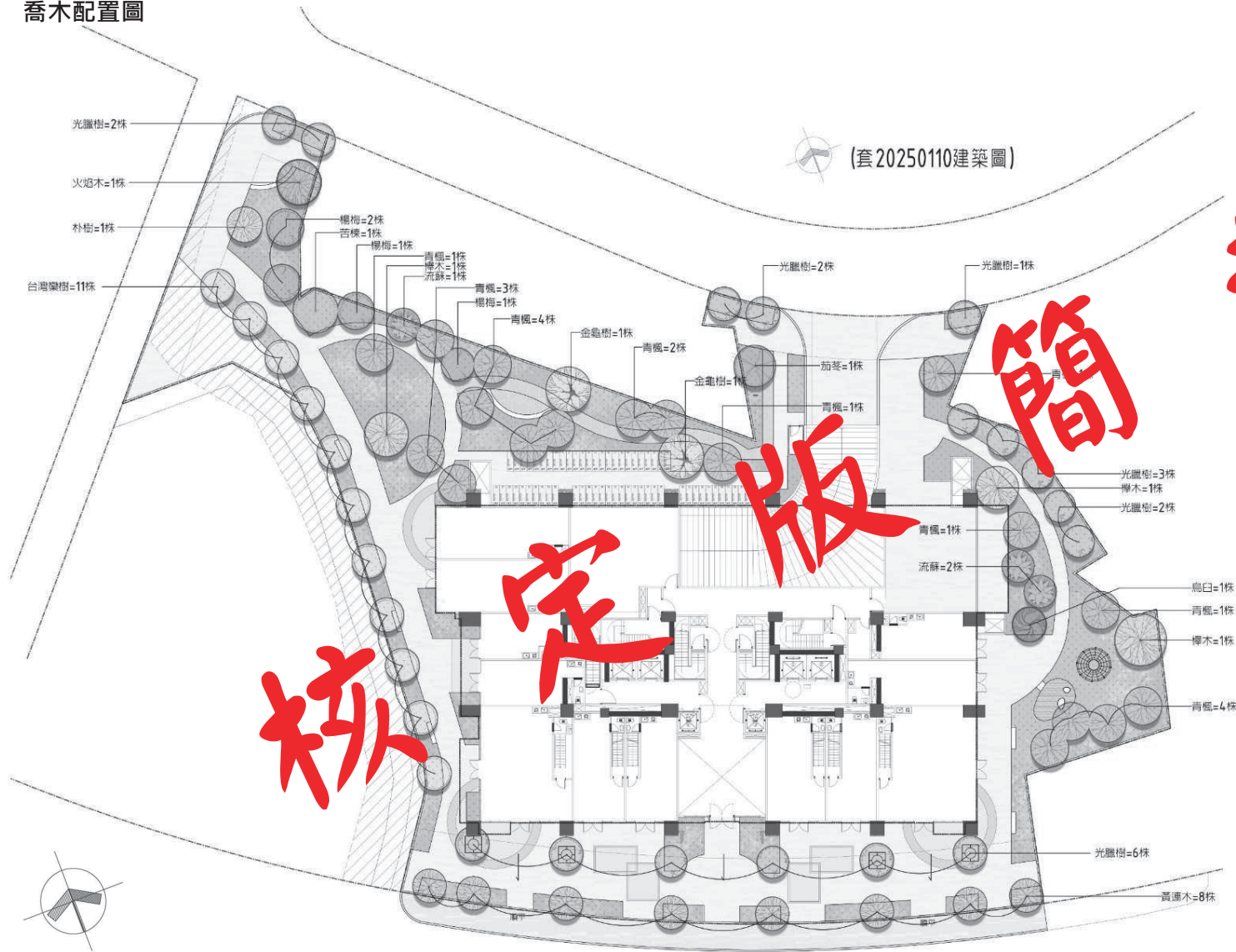


TMA
ARCHITECTS & ASSOCIATES
三門聯合建築師

•景觀規劃設計概念：以活潑的流線與圓弧分割出草地、廣場等空間，搭配錯落的林蔭，並於動線上錯落著休憩平台為節點，讓整體除了擁有休憩、兒童遊樂之機能之外，在一片綠意盎然的樹林中，也能享受生活的寧靜。



喬木配置圖



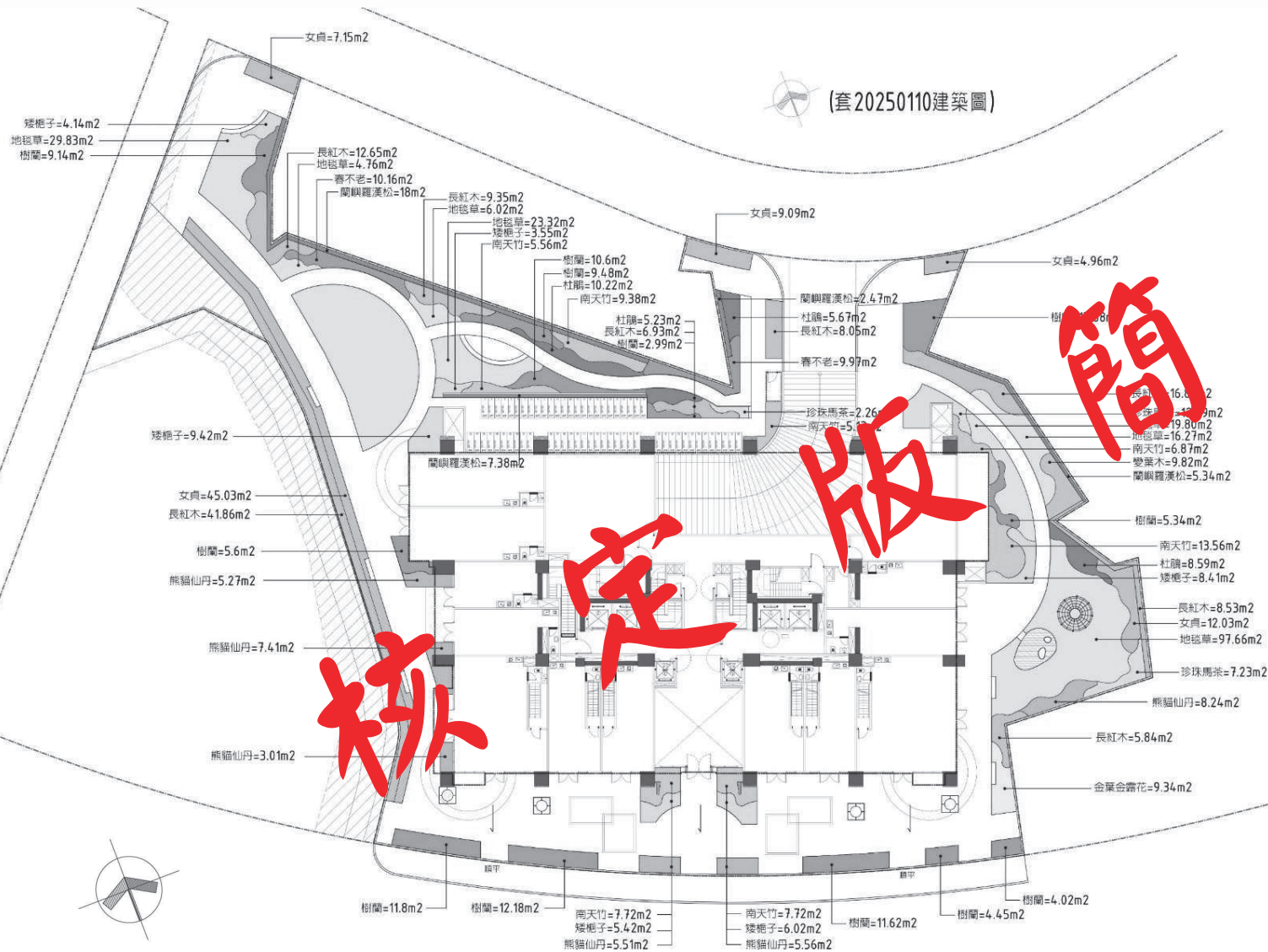
植栽表(喬木)

序次	圖例	樹種名稱	學名/規格	高度(m)	寬度(m)	米徑(m)	枝下高(m)	小計	備註
1		茄苳	Bischofia javanica	8-9	M	4-4.5	M ≥ 0.15M	1.8	1株 葉果 庭園植物 庭院型
2		流蘇	Chionanthus serrulatus Hayata	3-4	M	2.5-3	M ≥ 0.1 M	1.8	3株 庭園型 樹枝強健
3		光臘樹	Fraxinus griffithii	7-8	M	3.5-4	M ≥ 0.15M	1.8	16株 庭園型 樹枝強健
4		烏臼	Triadica sebifera	5-6	M	3-3.5	M ≥ 0.15M	1.8	1株 庭園型 樹枝強健
5		楊梅	Spathodea campanulata Beauv.	5-6	M	3.5-4	M ≥ 0.1 M	1.8	1株 庭園型 樹枝強健
6		朴樹	Celtis sinensis	5-6	M	3	M ≥ 0.12M	1.8	1株 庭園型 樹枝強健
7		楊梅	Myrica rubra	5-6	M	3-3.5	M ≥ 0.12M	1.8	4株 庭園型 樹枝強健
8		金龜樹	Pithecellobium dulce (Roxb.) Benth.	5-6	M	4-4.5	M ≥ 0.2 M	1.8	2株 庭園型 樹枝強健
9		苦楝	Melia azedarach Linn.	5-6	M	3.5-4	M ≥ 0.1 M	1.8	1株 庭園型 樹枝強健
10		青楓	Acer serrulatum Hayata	4-5	M	2.5-3	M ≥ 0.1 M	1.8	18株 庭園型 樹枝強健
11		樟木	Zelkova serrata (Thunb.)	8.5-9	M	4.5-5	M ≥ 0.1 M	1.8	3株 庭園型 樹枝強健
12		黃連木	Pistaria chinensis Bunge	5-6	M	3.5-4	M ≥ 0.12M	1.8	8株 庭園型 樹枝強健
13		台灣欒樹	Koeberlinia henryi Dummer	5-6	M	3.5-4	M ≥ 0.1 M	1.8	11株 庭園型 樹枝強健
合計								70	

1F喬木配置圖 S:1/400

■一層景觀植栽配置

灌木、地被、草花配置圖



1F灌木配置圖 S:1/400

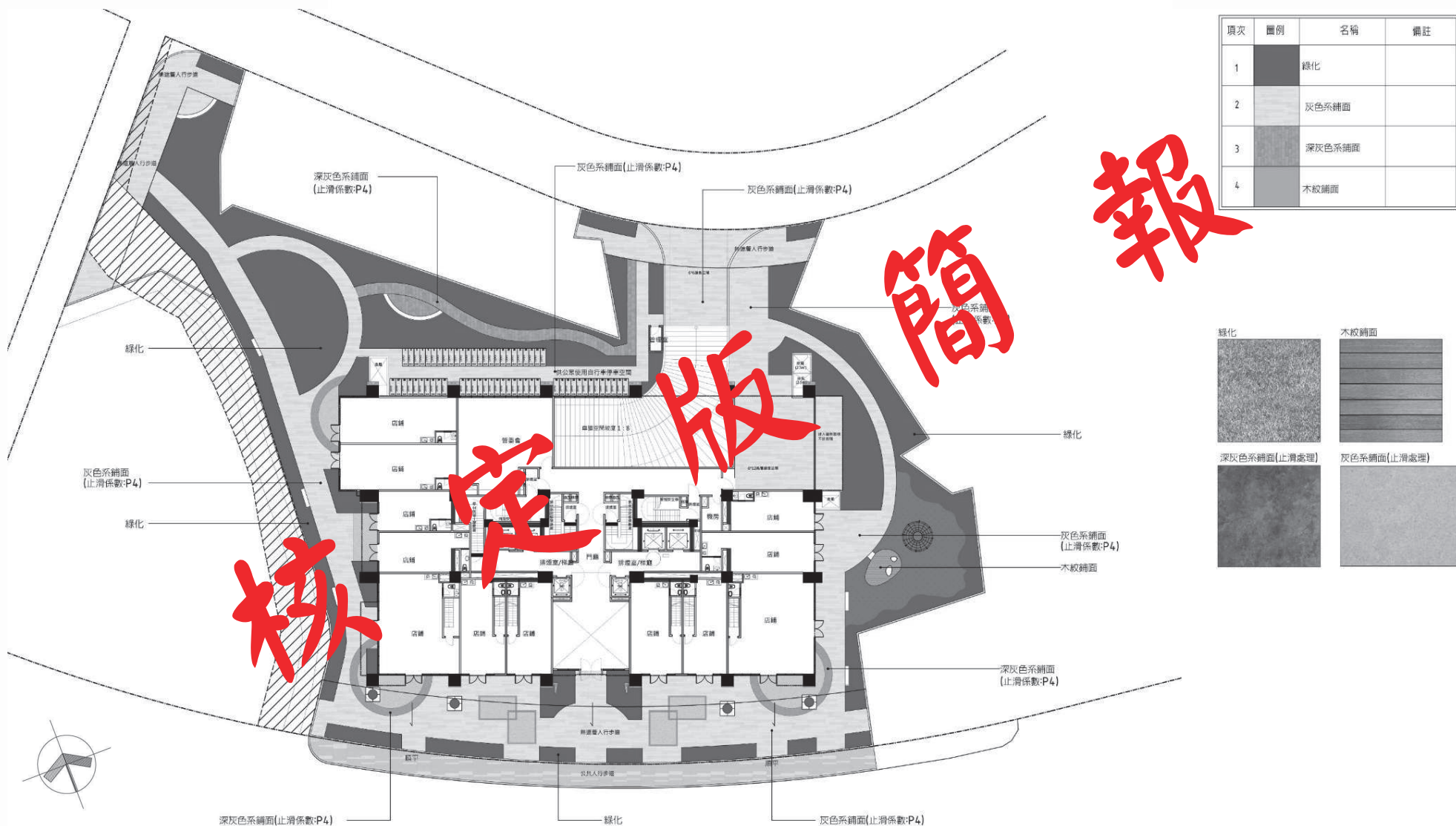
1F植栽表(灌木)

項次	類別	樹種名稱	學名/規格	高度	寬度	面積	株/M ²	株	備註	備註
1		蘭麒麟漢松	Podocarpus nathorstii	1.8 m	0.6 m	33.19 M ²	4	133	樹型完整	≥0.6m
2		矮梔子	Gardenia jasminoides Ellis	0.3 m	0.3 m	36.96 M ²	10	370	球型 5-7月 白花	≥0.6m
3		長紅木	Syzygium myrtifolium	0.5 m	0.3 m	110.04 M ²	10	1100	樹型完整	≥0.6m
		女貞	Lxora chinensis Lam	0.3 m	0.3 m	35 M ²	10	350	樹型完整	≥0.6m
		壽不老	Aglaia odorata Lour.	0.4 m	0.3 m	100.9 M ²	10	1009	樹型完整	≥0.6m
		樹蘭	Rhododendron simsii Planch.	0.3 m	0.3 m	29.71 M ²	10	297	3-5月 紅花	≥0.6m
7		南天竹	Edulis excelsa Thunb.	0.9 m	0.5 m	55.94 M ²	4	224	5-6月 白花	≥0.6m
8		女貞	Ligustrum japonicum Thunb.	0.3 m	0.3 m	78.26 M ²	10	783	樹型完整	≥0.6m
9		壽不老	Ardisia squamulosa Presl.	0.6 m	0.3 m	20.13 M ²	10	201	4-10月 白色	≥0.6m
10		金葉金露花	Duranta repens Linn.	0.3 m	0.3 m	9.34 M ²	10	93	球型 5-10月紫花	≥0.6m
11		變葉木	Codiaeum variegatum	0.4 m	0.4 m	9.82 M ²	10	98	3-7月 黃紅花	≥0.6m
12		珍珠馬茶	Dwarf Pinwheel Jasmine	0.4 m	0.4 m	21.78 M ²	10	218	樹型完整	≥0.6m
合計(株)								4876		

1F植栽表(草花)

項次	類別	樹種名稱	學名/規格	高度	寬度	面積	株/M ²	株	備註
01		地毯草	Axonopus compressus			197.66		197.66	常綠

景觀鋪面計畫：本案鋪面色系以灰色系為主，且有深淺不同層次，並於重要節點空間做出鋪面的變化，塑造出該區域的空間感。而沿途休憩空間搭配木紋鋪面，較為親和自然的材料，跳脫出路徑的灰色系鋪面，更增加空間的豐富性。



1F鋪面配置圖 S:1/400

照明配置圖



▲ SMD線燈

▲ LED高柱燈



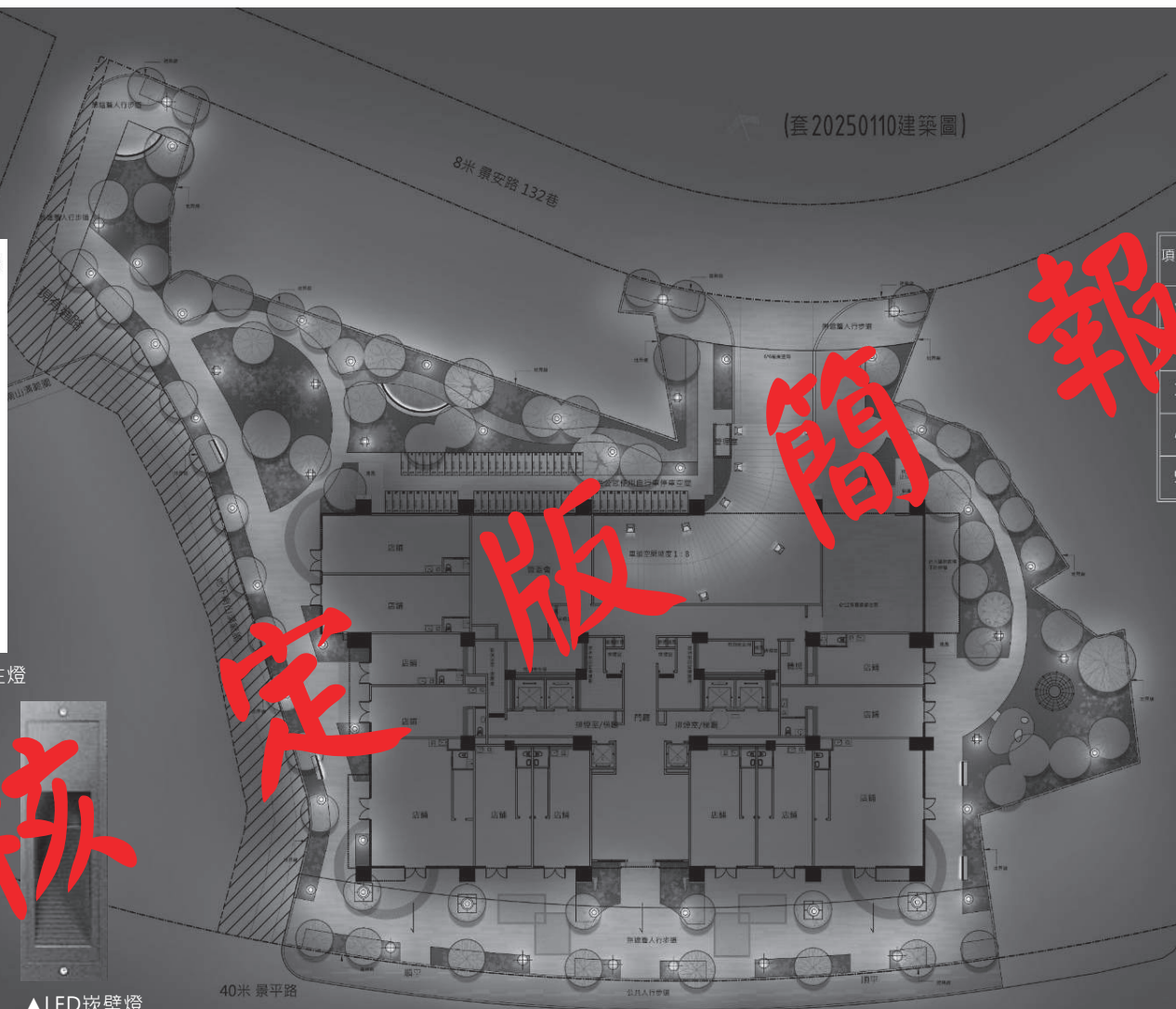
▲ LED草皮燈



▲ LED步道燈



▲ LED嵌壁燈



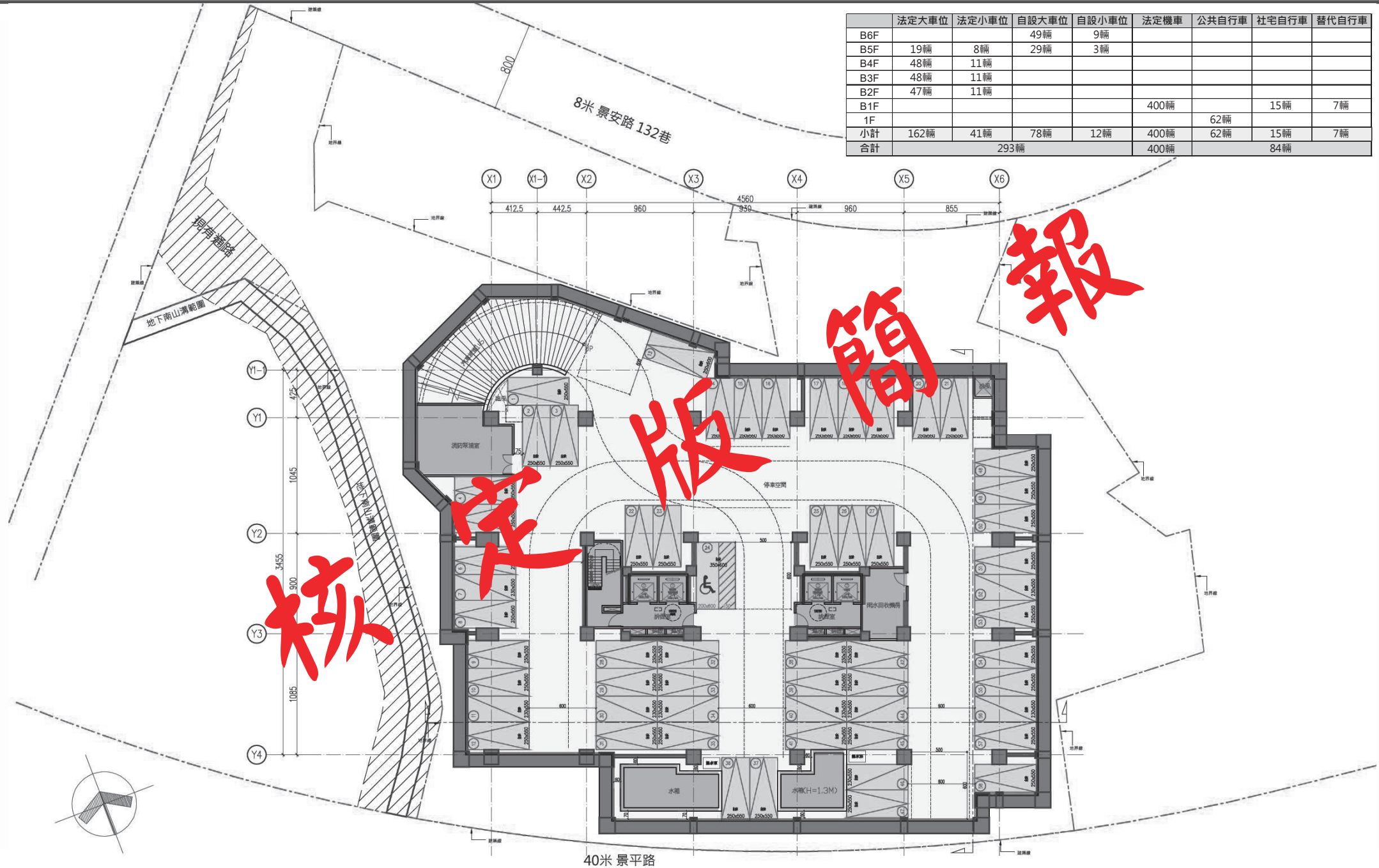
項次	圖例	名稱	單位	數量
1	⊕	高柱燈	只	10
2	⊕	步道燈	只	35
3	⊕	草皮燈	只	8
4	⊕	LED嵌壁燈	只	10
5	—	SMD線燈(防水型)	M	21.12





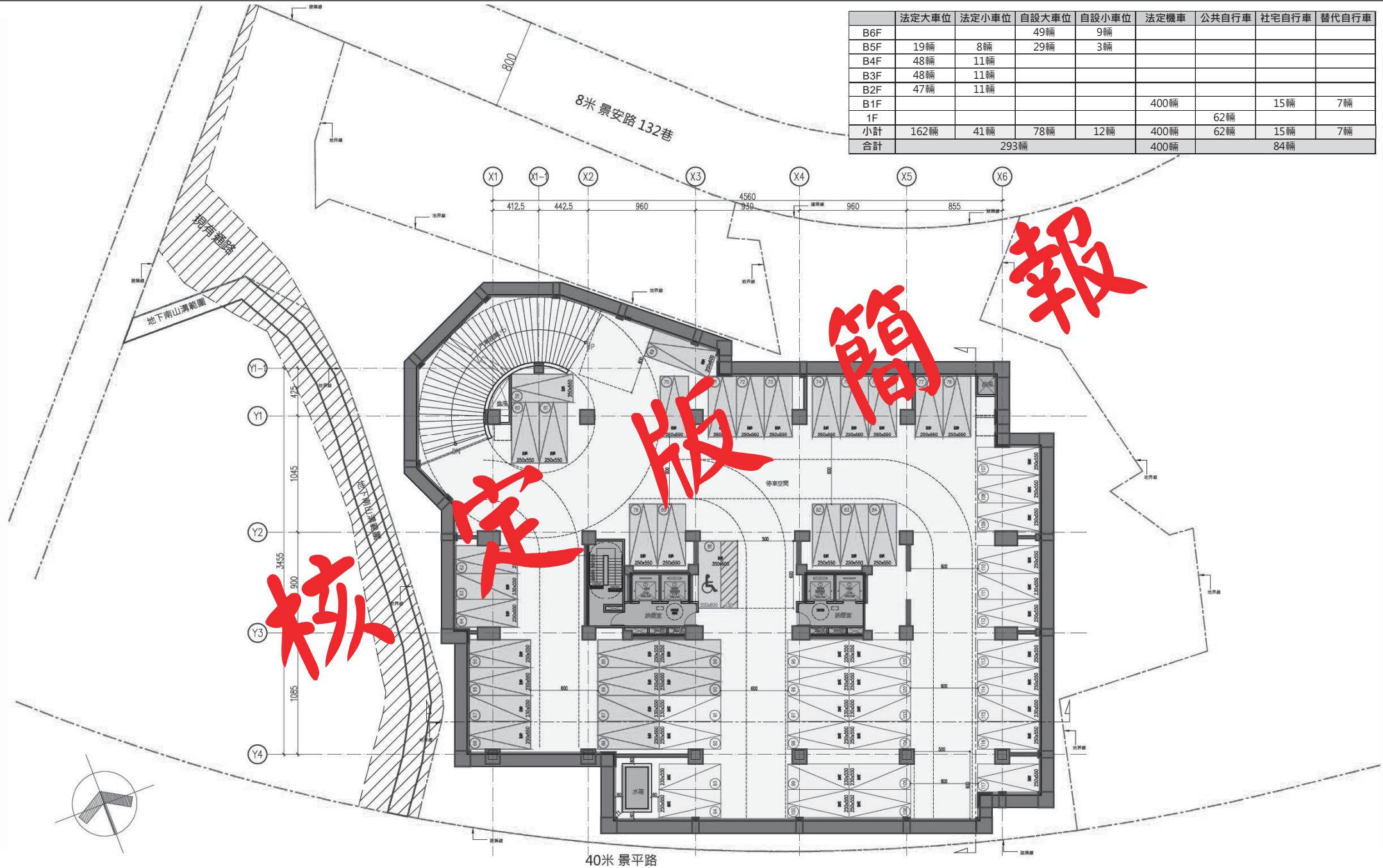
■地下六層平面圖

	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	



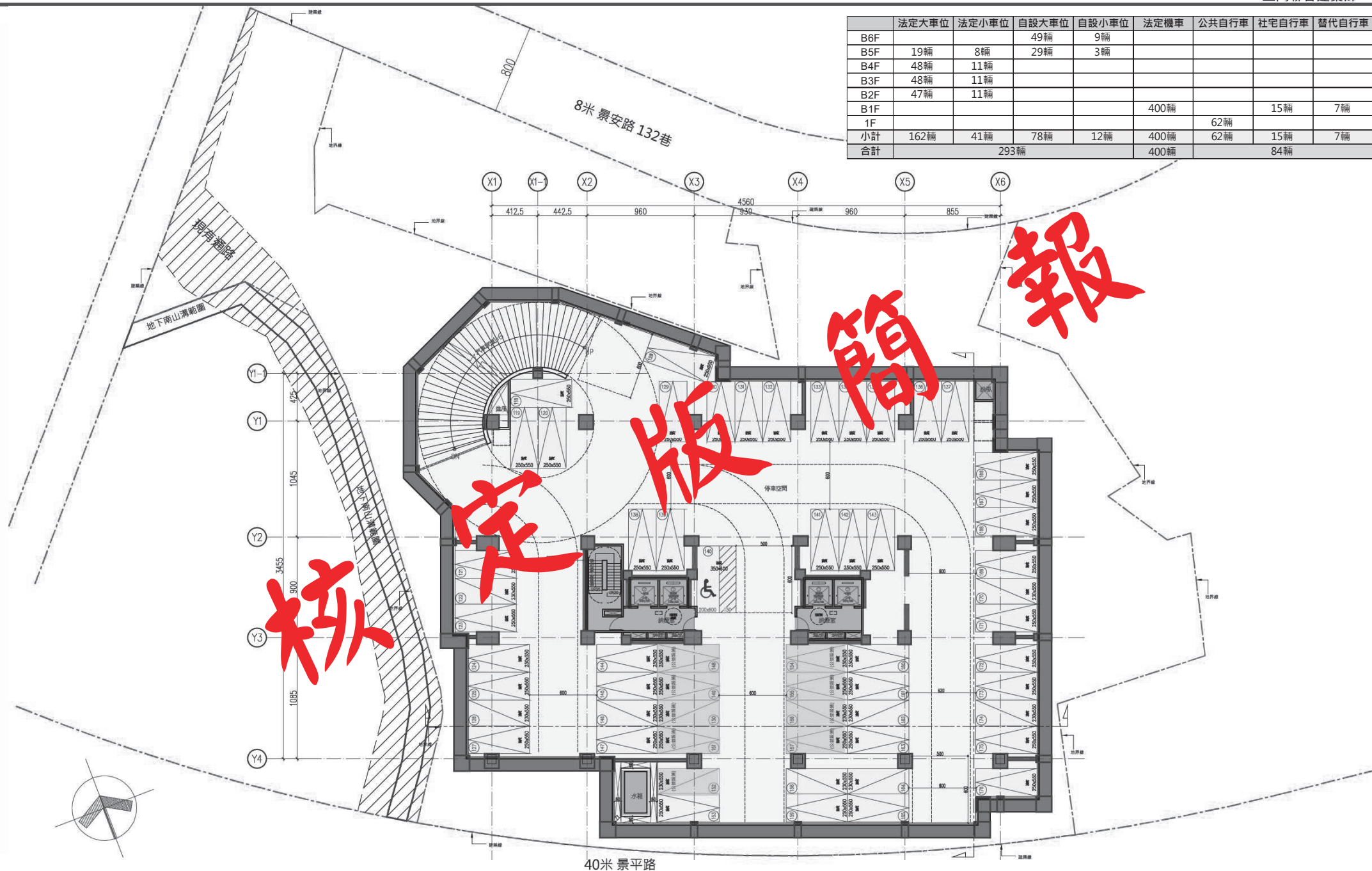
■地下五層平面圖

	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	



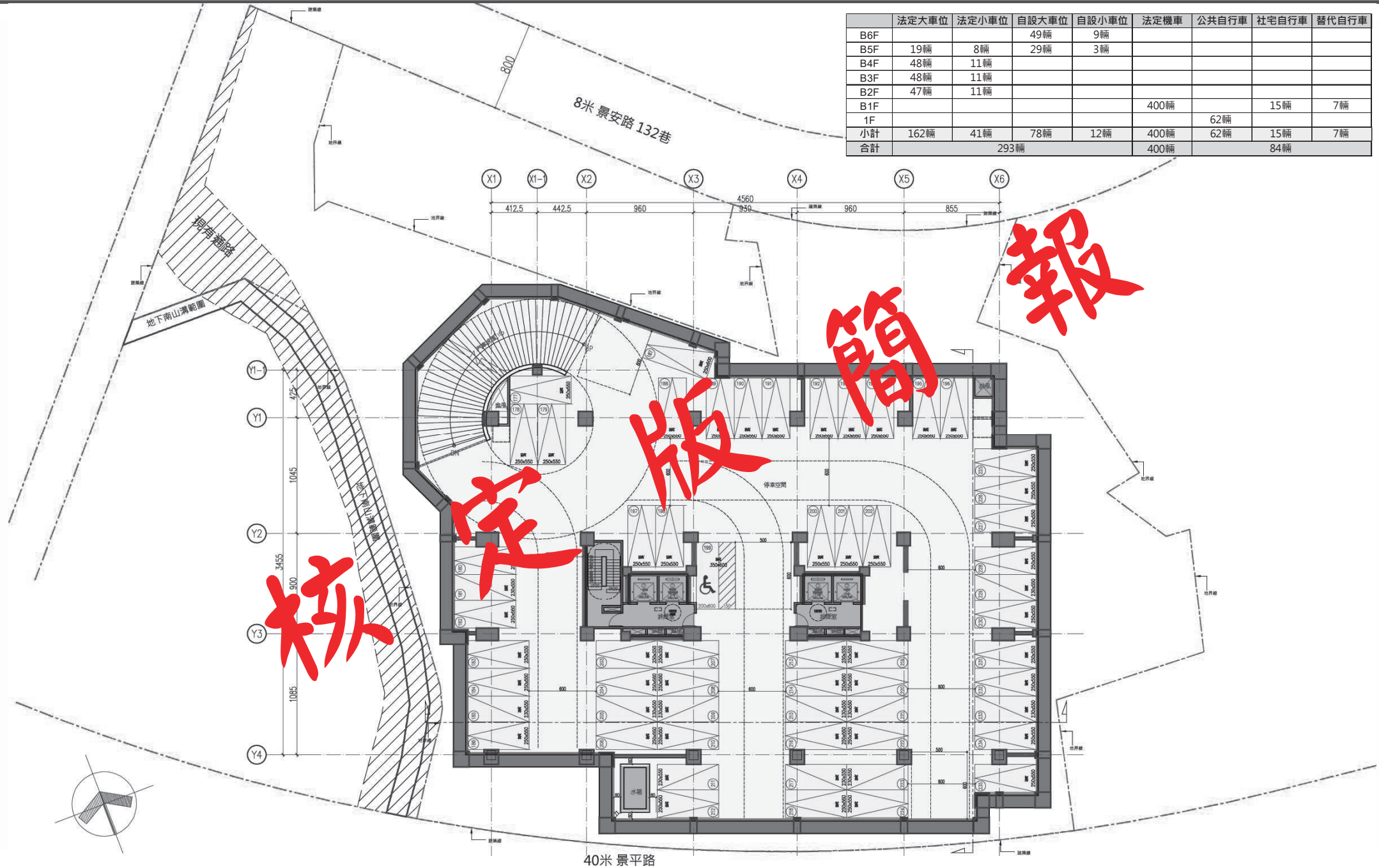
■地下四層平面圖

	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	



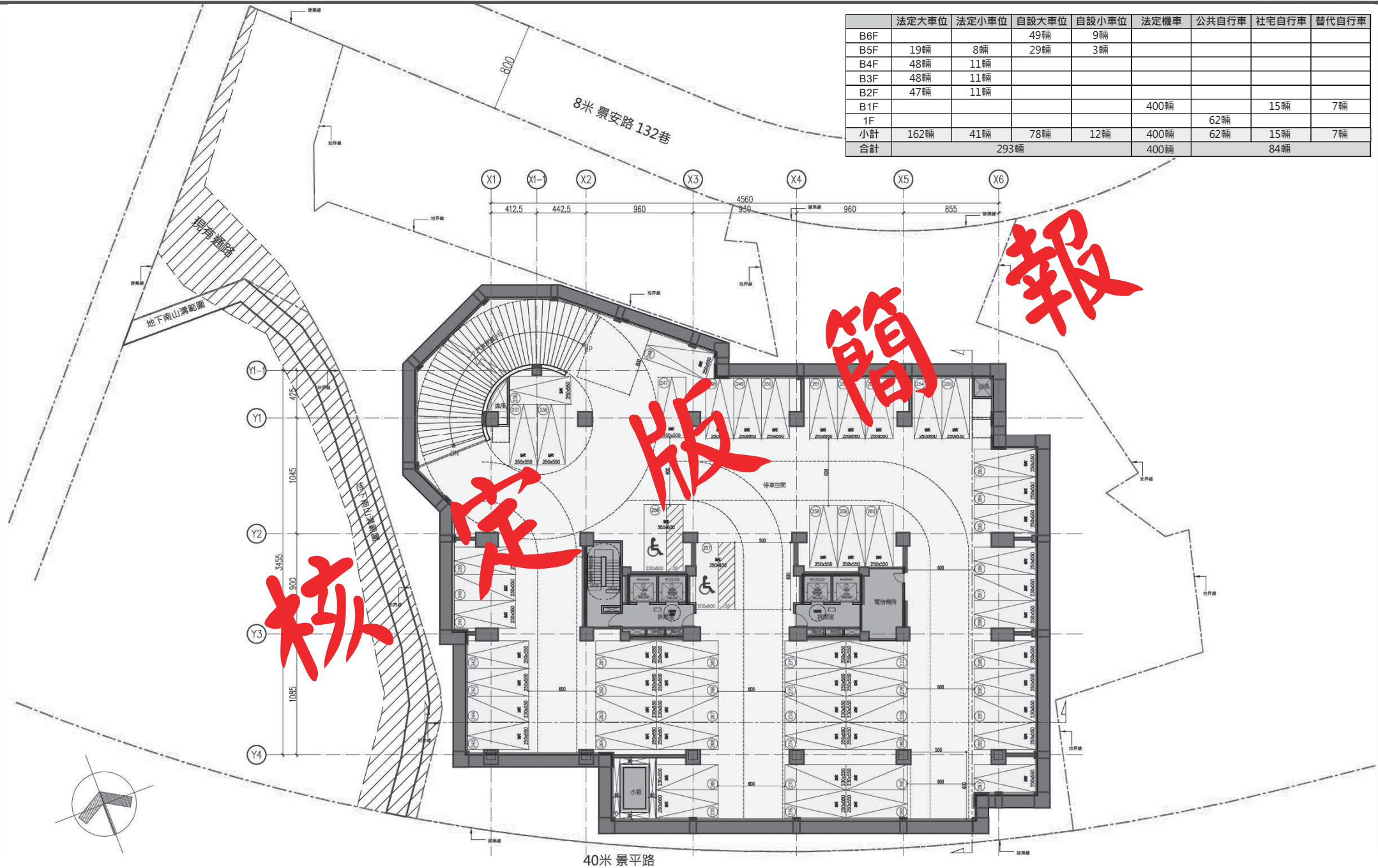
■地下三層平面圖

	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	



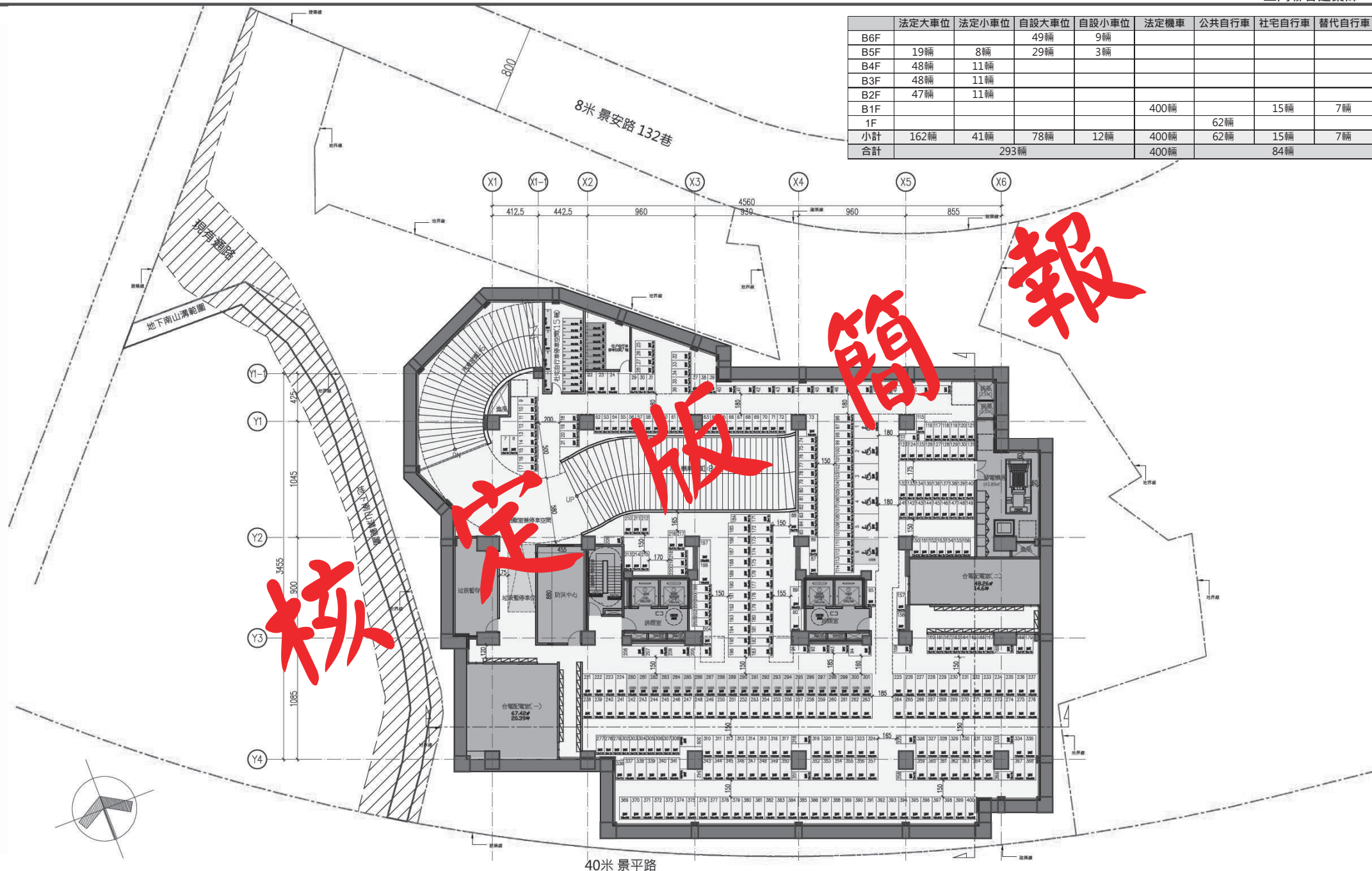
■地下二層平面圖

	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	

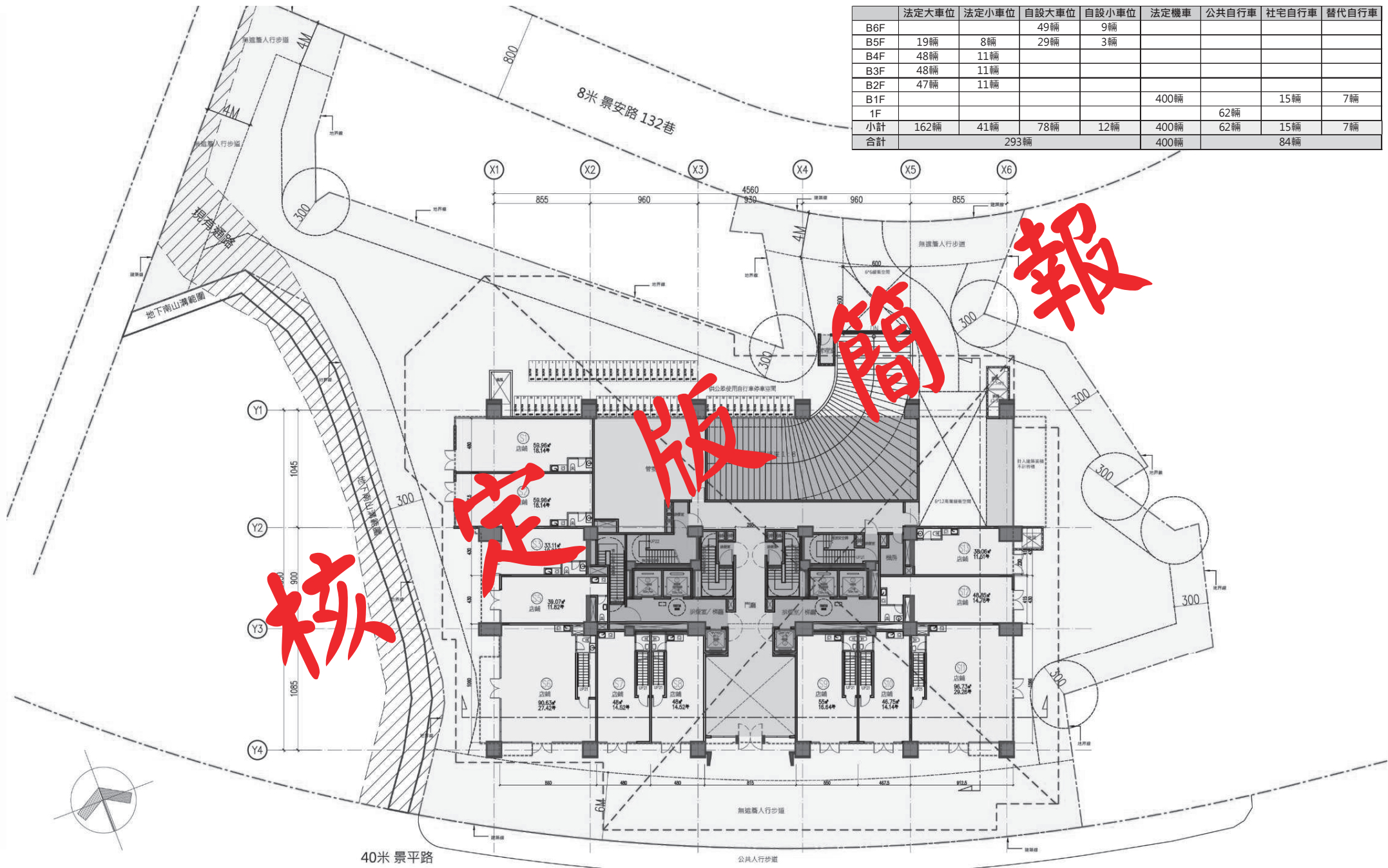


■地下一層平面圖

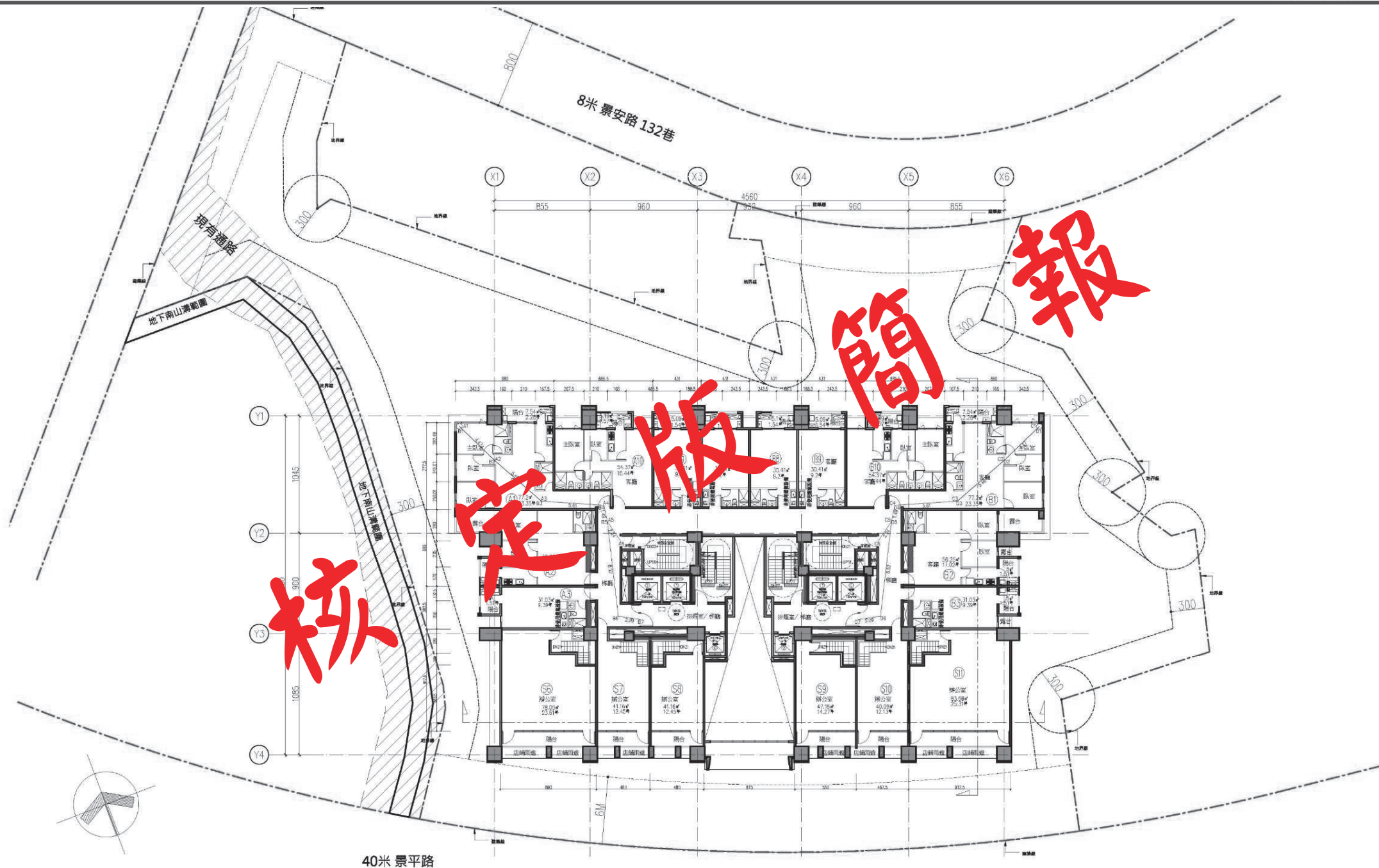
	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛		84輛	

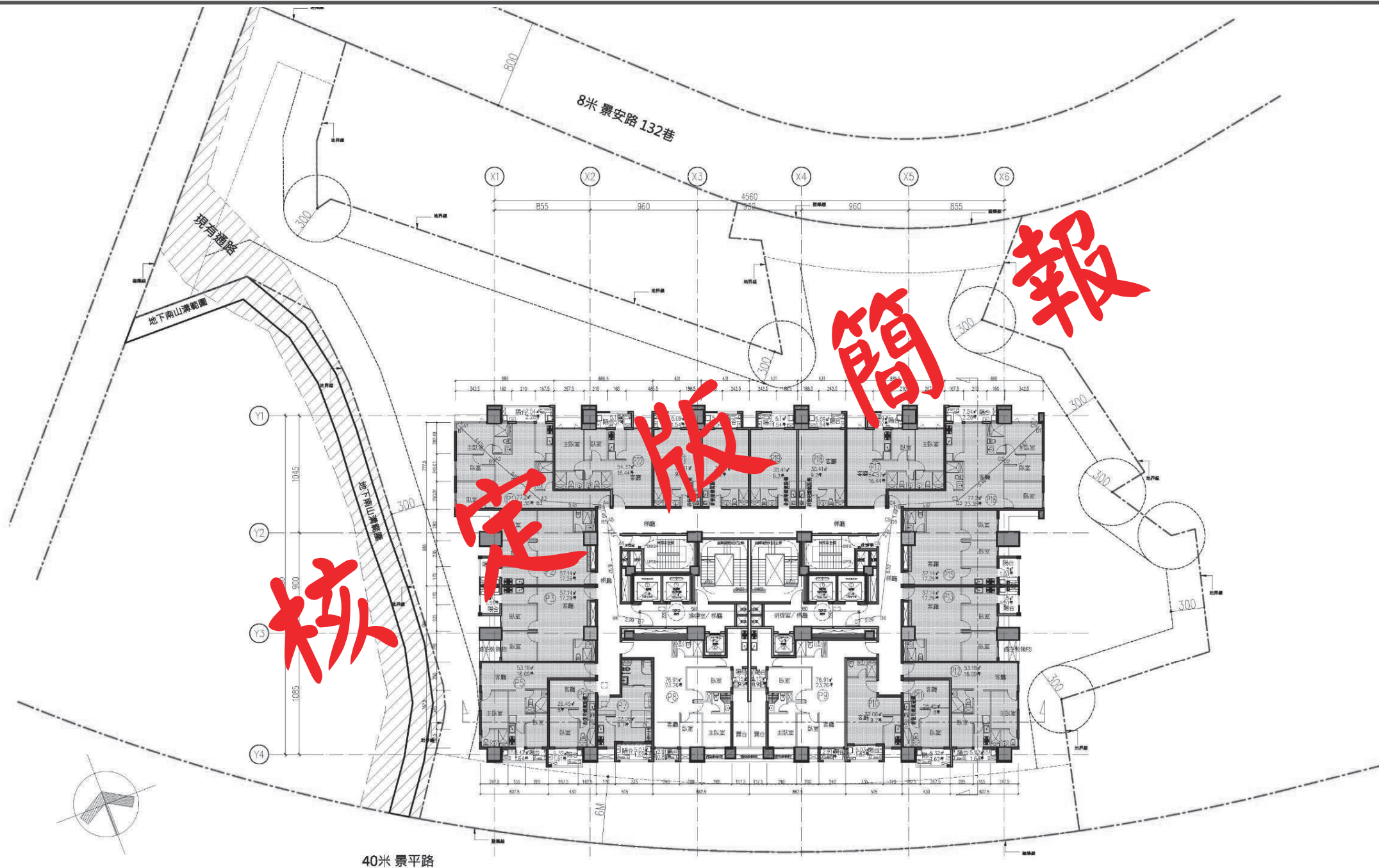


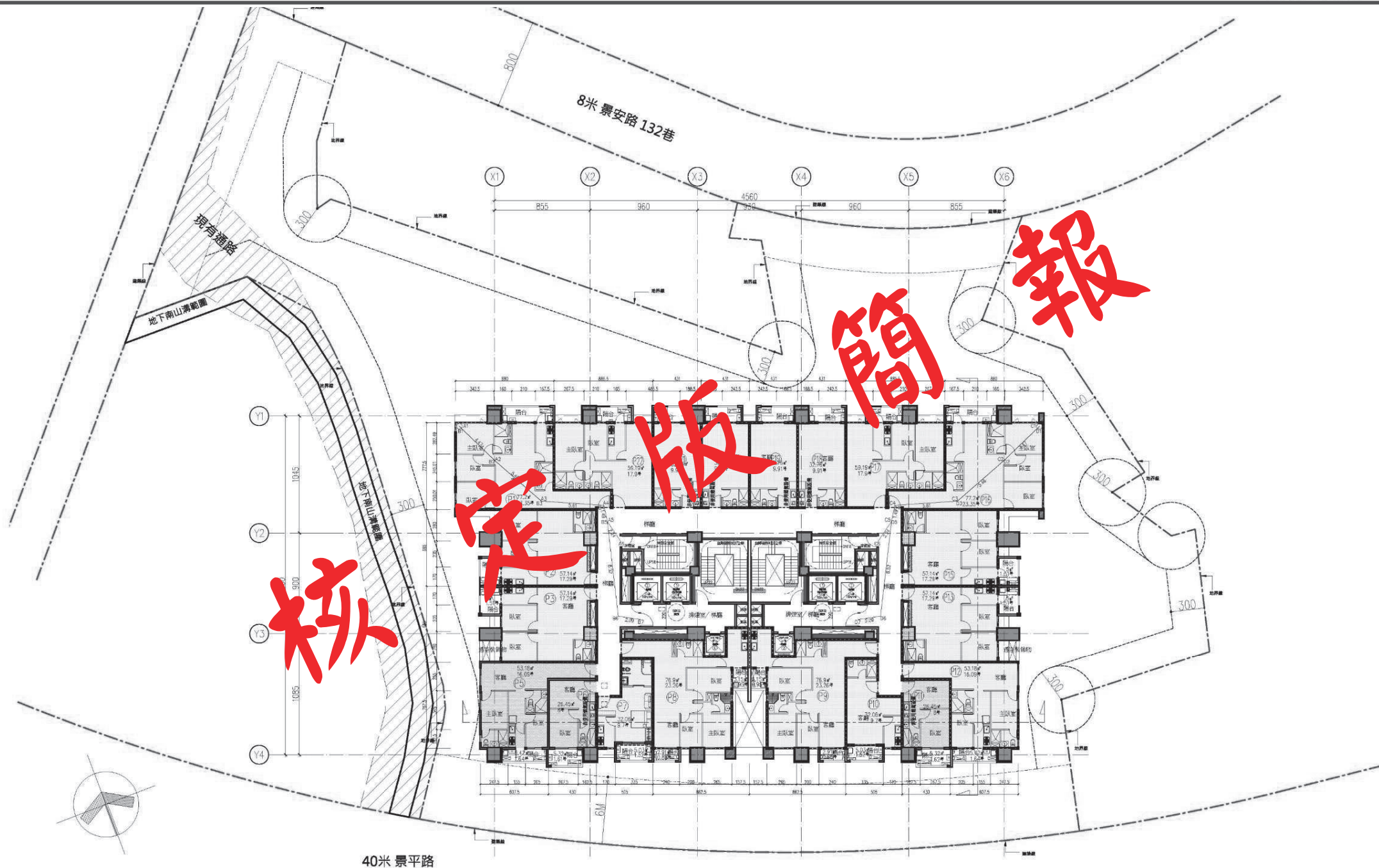
■一層平面圖

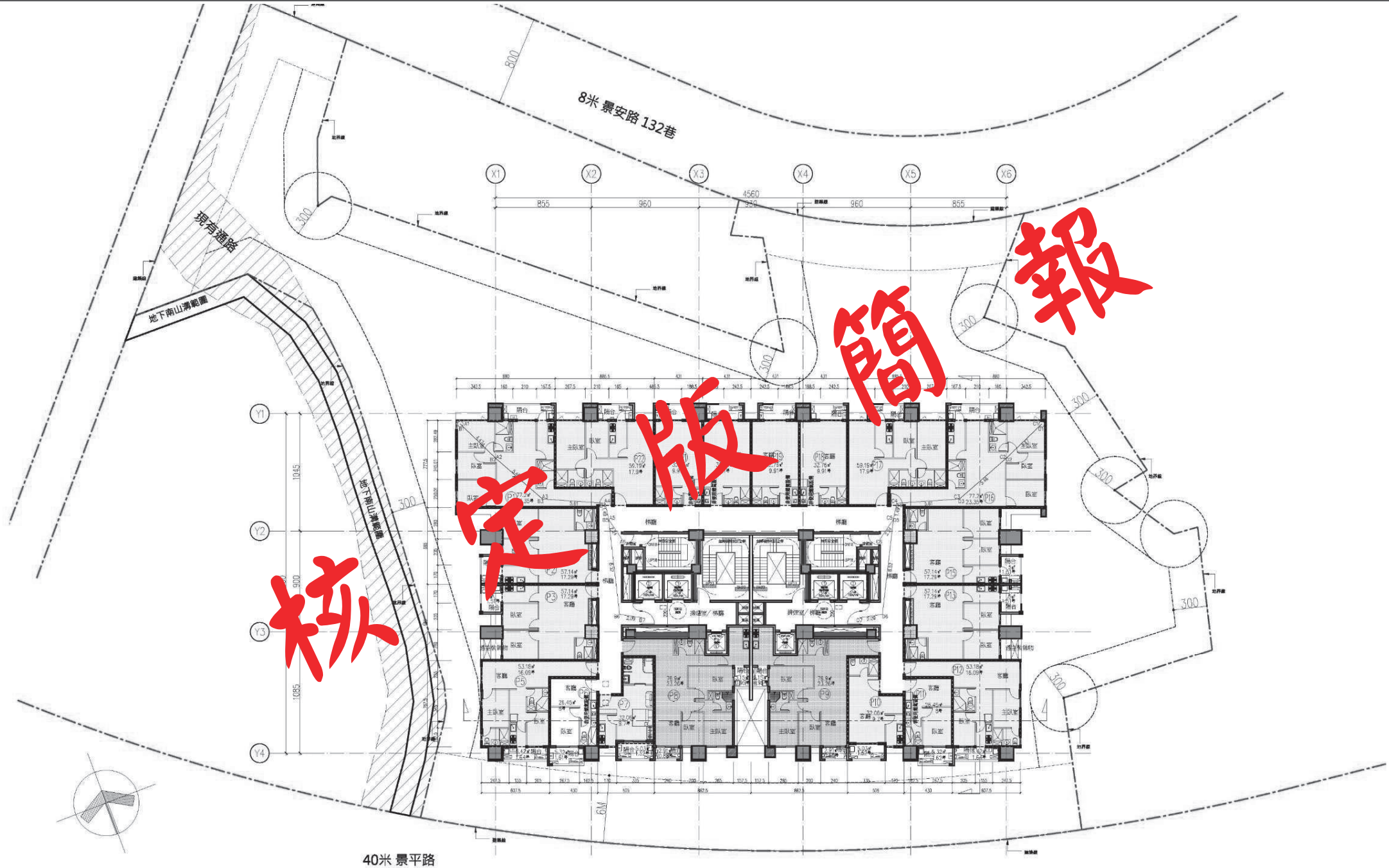


	法定大車位	法定小車位	自設大車位	自設小車位	法定機車	公共自行車	社宅自行車	替代自行車
B6F			49輛	9輛				
B5F	19輛	8輛	29輛	3輛				
B4F	48輛	11輛						
B3F	48輛	11輛						
B2F	47輛	11輛						
B1F					400輛		15輛	7輛
1F						62輛		
小計	162輛	41輛	78輛	12輛	400輛	62輛	15輛	7輛
合計	293輛				400輛	84輛		





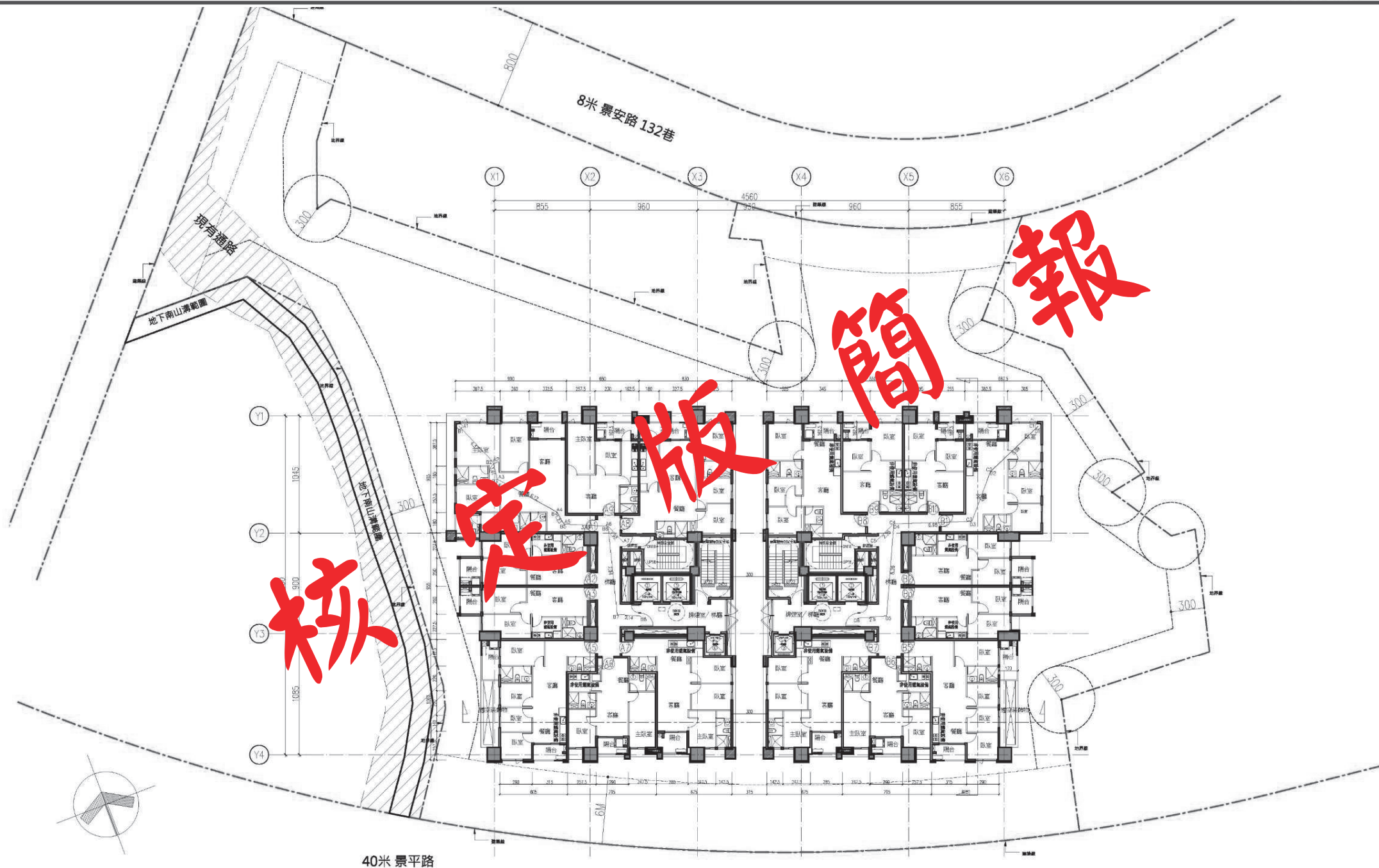




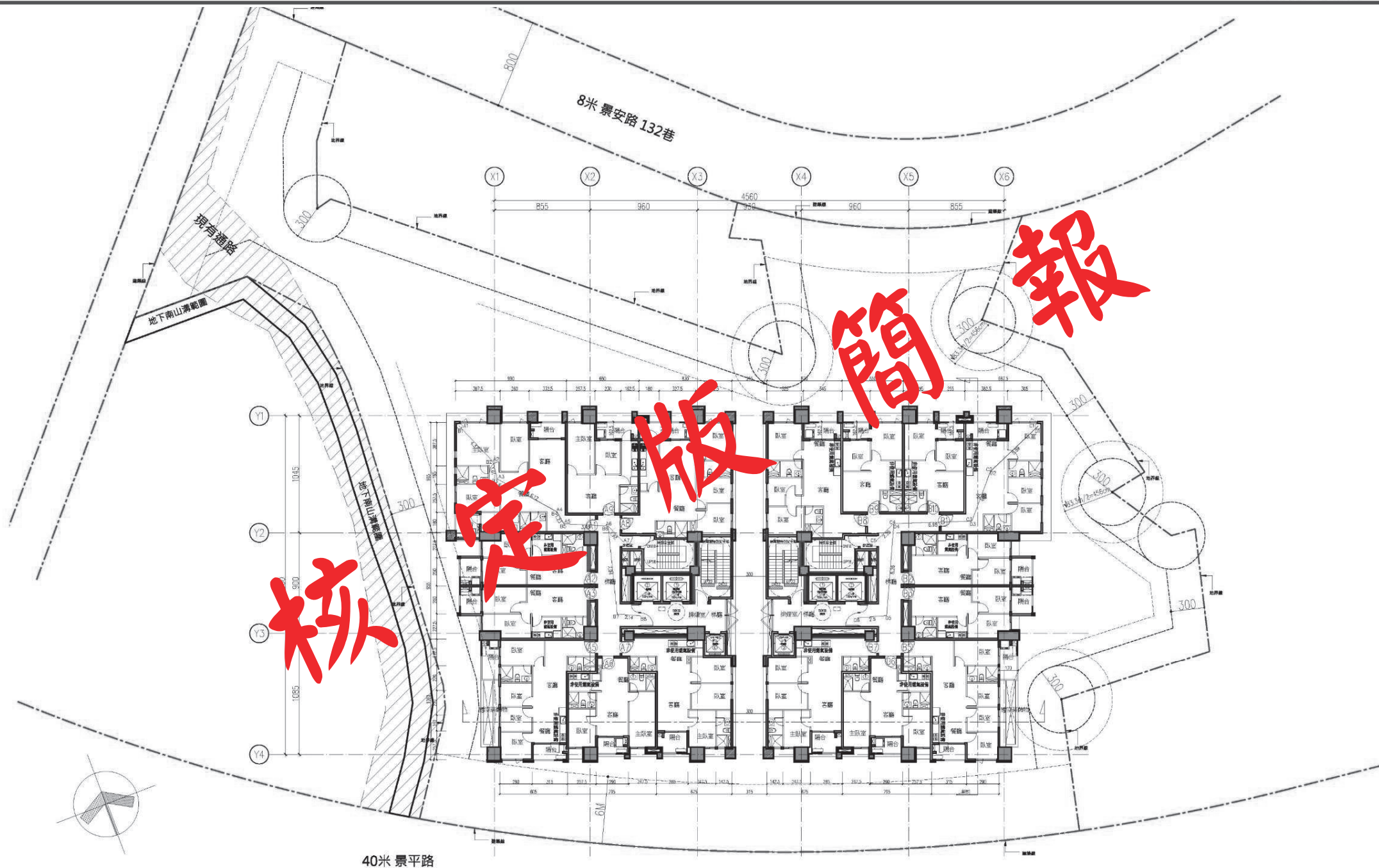
■六層平面圖



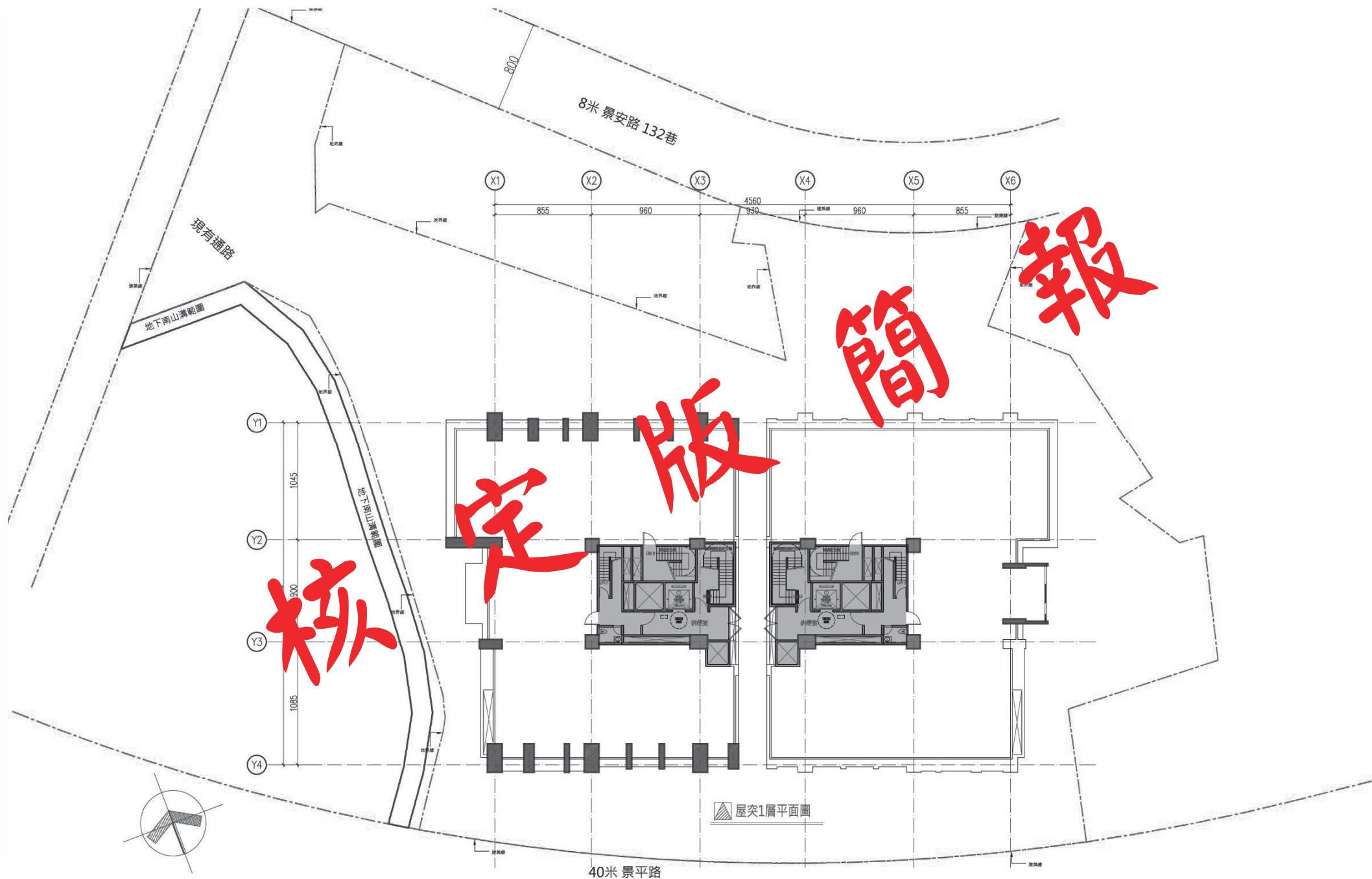
■七至十四層平面圖



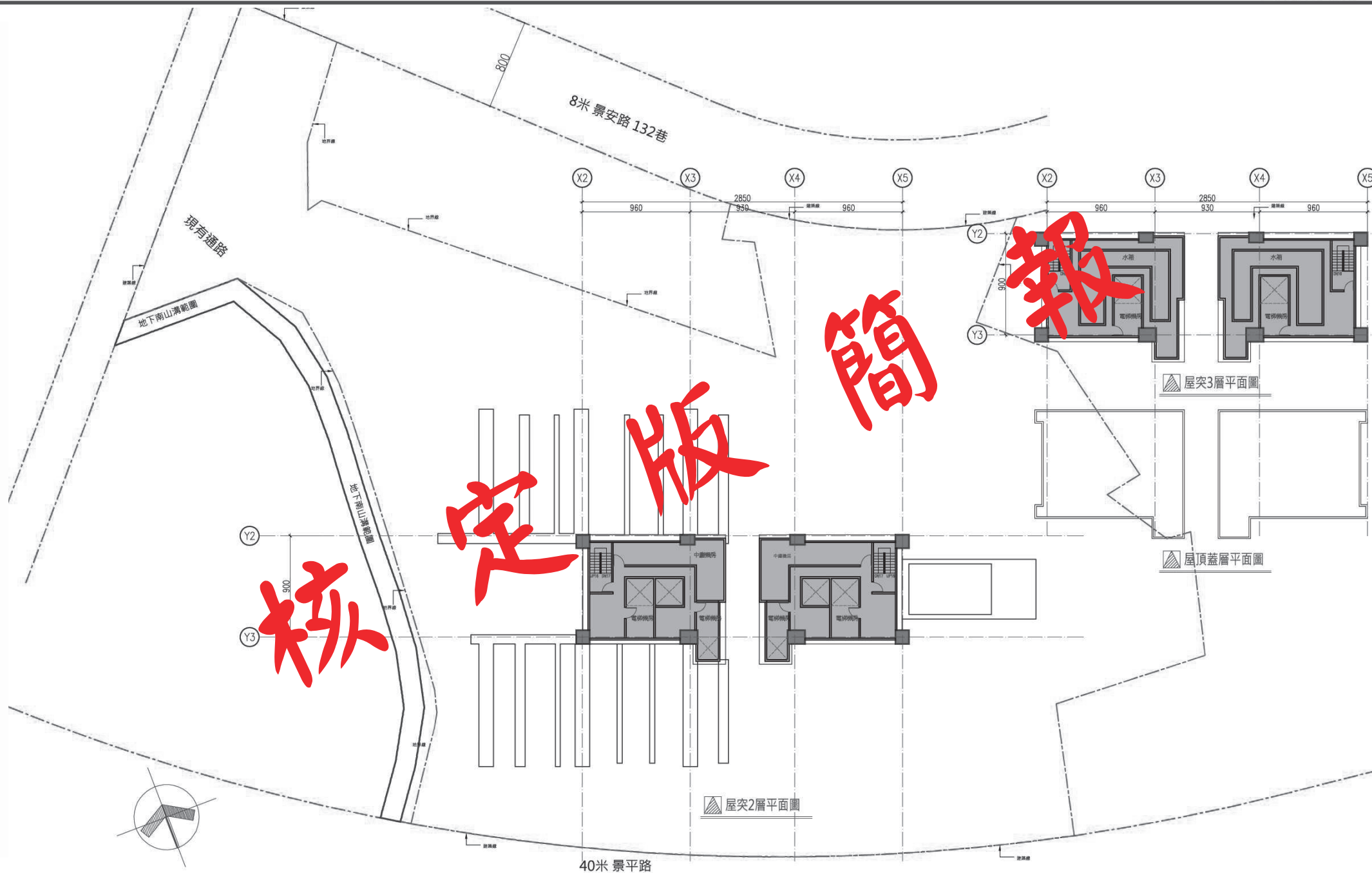
■十五至二十四層平面圖



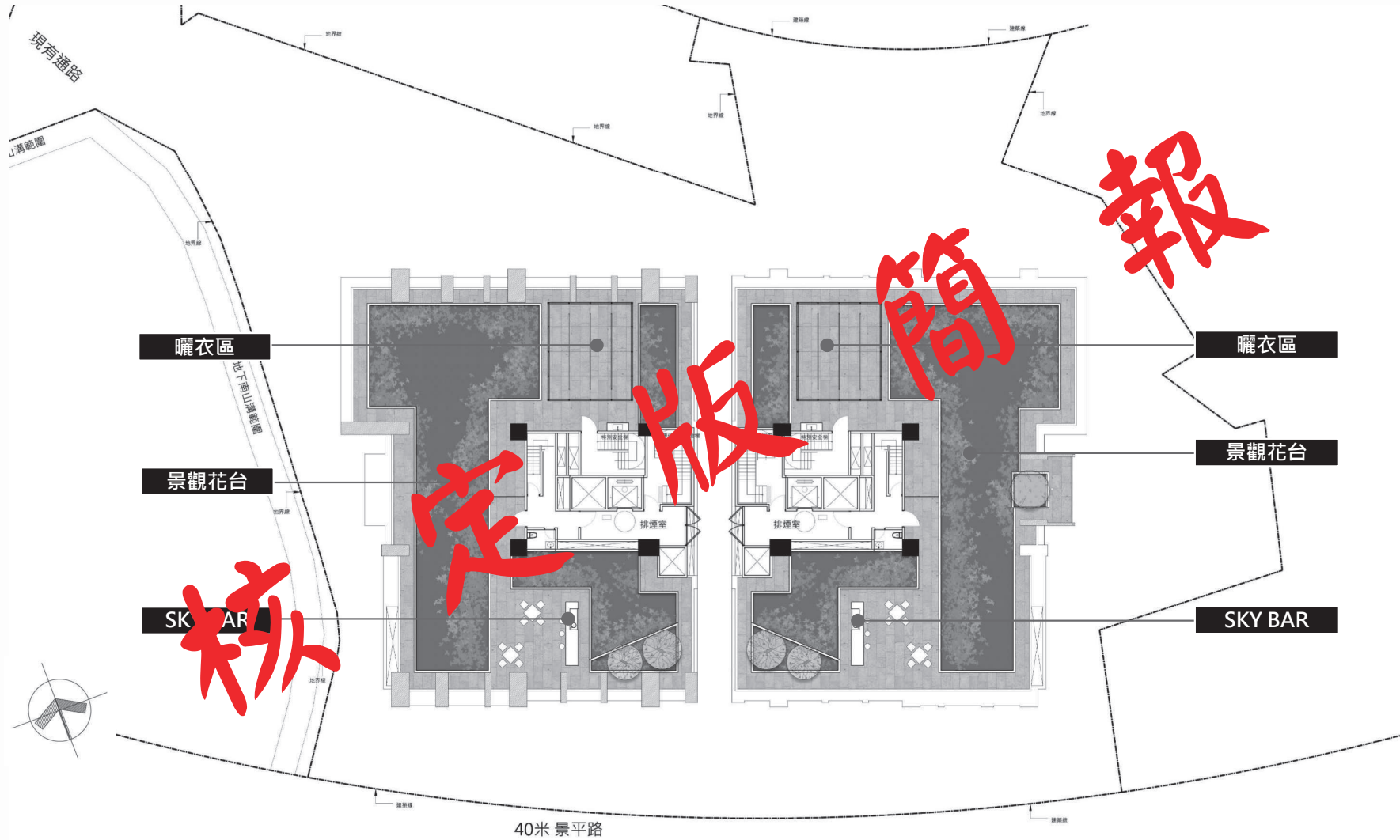
■屋突1層平面圖



■屋突2~頂層平面圖



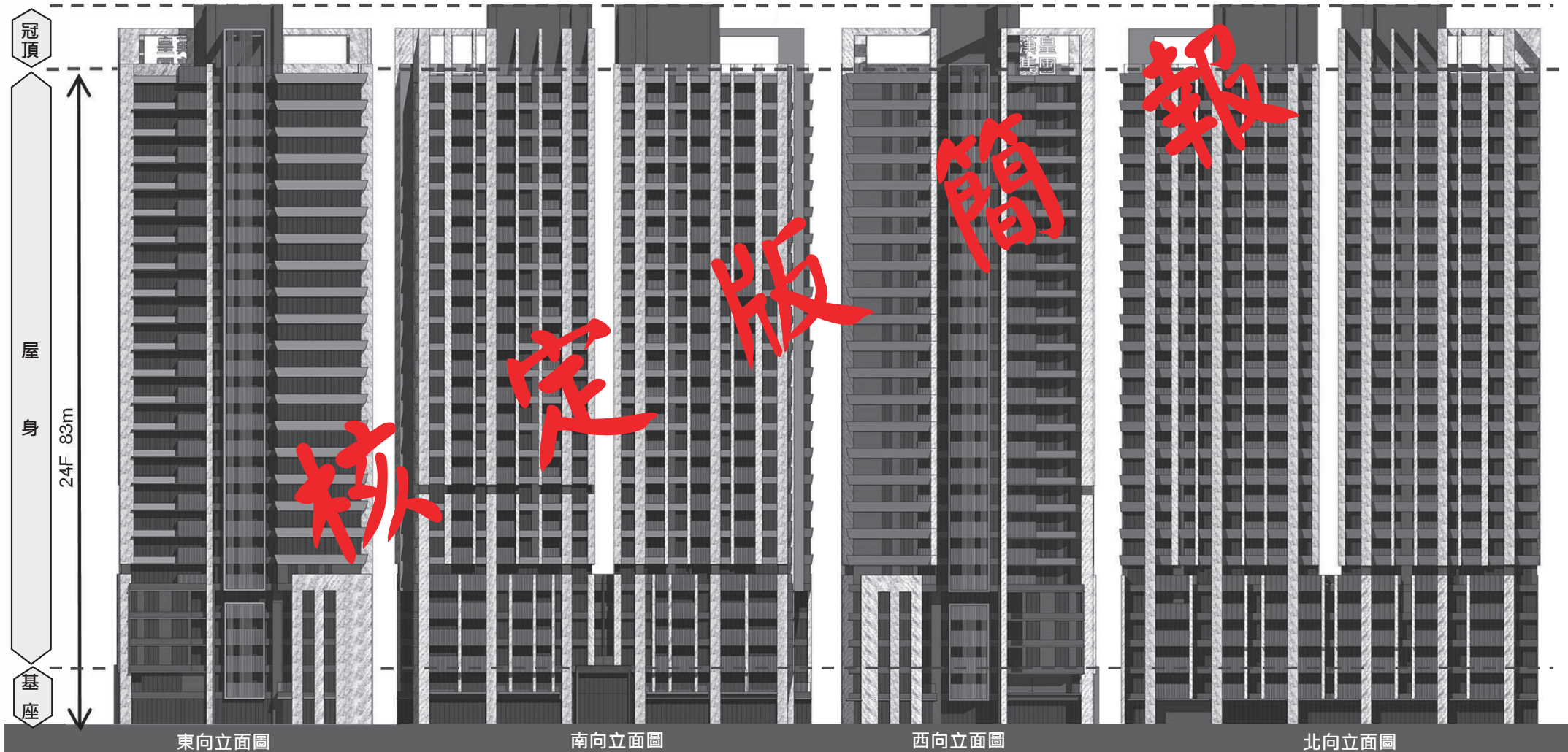
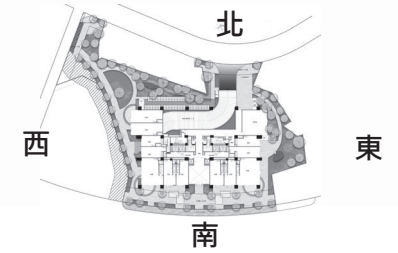
RF平面配置圖



1
RF-01

RF屋頂景觀配置平面圖

A3: 1/100, A1: 1/50 UNIT: cm



核定版簡報

權利變換計畫內容



■原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、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。

■更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人**47位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查有一筆設定地上權，設定土地為850地號之他項權利關係**1位**，故本案共計**48人**。

■舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內共**15戶**占有他人土地之舊違章建築戶，**3戶**採現金補償、**10戶**現地安置方式處理；另**2戶**因無申請獎勵錦得提列土地改良物拆遷補償費用。

報
簡
定
版



- 依「都市更新條例」第50條規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

- 本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定，由實施者指定一家「宏大不動產估價師聯合事務所」，其餘二家「中華徵信不動產估價師聯合事務所」、「第一太平戴維斯不動產估價師事務所」，則係由實施者於選任10日前即111年8月11日以掛號附回執(雙掛號)方式通知權利變換範圍內全體土地所有權人，111年8月22日舉辦專案估價者選任作業，自新北市政府公告111年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」中，以公開、隨機方式選任之。

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，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111年6月30日為評價基準日。



專業估價者查估結果比較表

項目		宏大	中華徵信	第一太平戴維斯
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,000,000	1,870,000	1,910,000
	更新前土地總價(元)	2,209,024,400	2,065,487,814	2,109,618,302
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,286,834	1,251,483	1,199,687
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	682,681	633,814	644,567
	車位平均價格(元/個)	2,324,824	2,223,768	2,371,901
	更新後總權利價值(元)	8,827,178,533	8,231,571,478	8,379,814,427

■ 經比較專業估價者查估結果，因「宏大不動產估價師聯合事務所」查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比率最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。



專業・負責・公正・誠信

估價報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後權利價值評估

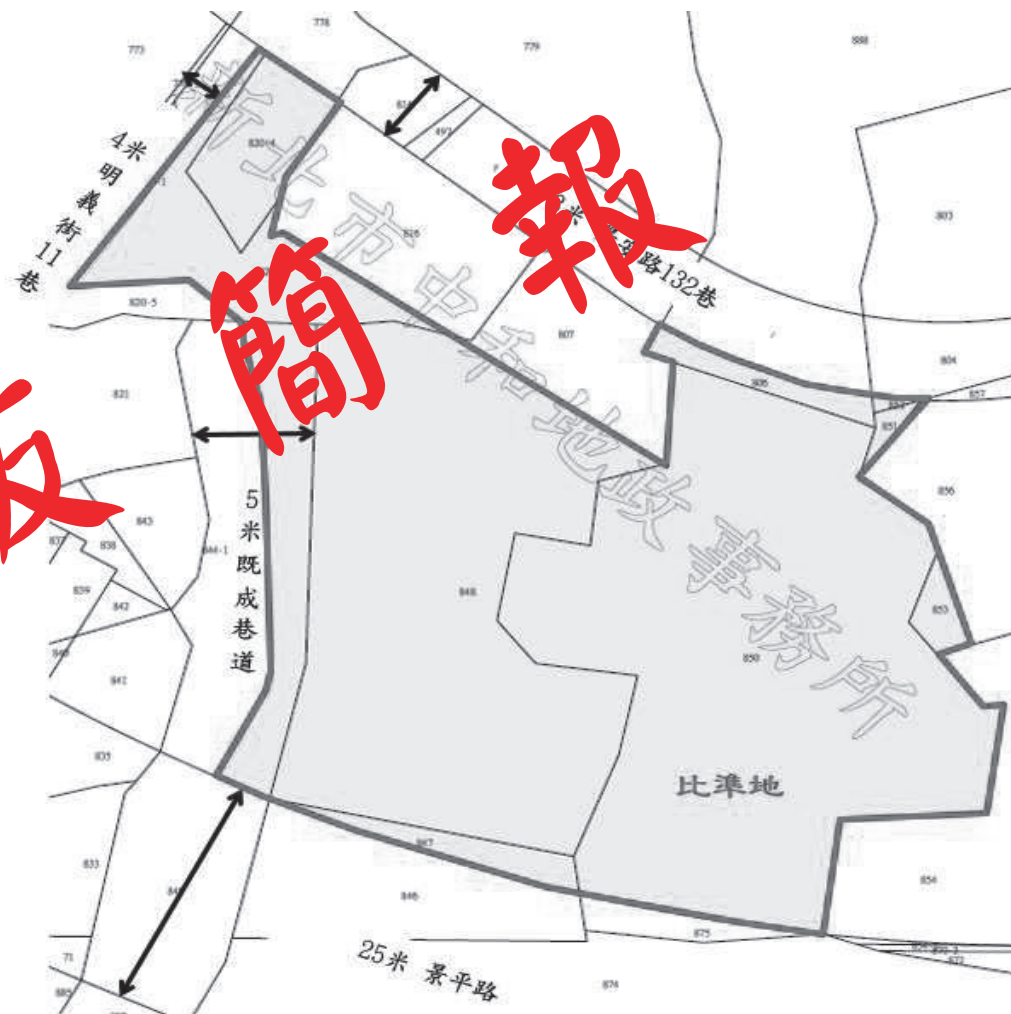
報
簡
版
定
稿



專業・負責・公正・誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：
新北市中和區南山段
848地號等10筆土地
2. 基地面積：約**1,104.51坪**
3. 更新單元土地使用分區：
住宅區
(法定容積率**360%**、建蔽率**50%**)
4. 臨路情形：
25公尺寬景平路、
8公尺寬景安路132巷、
5公尺寬既成巷道
4公尺寬明義街11巷
5. 地形：不規則形





專業・負責・公正・誠信

評估內容

簡報

1. 評估各宗土地之權利價值。
2. 評估更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估更新後區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

➤ 價格日期：中華民國111年6月30日

1. 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。本案依據新北市政府109年5月29日所發之新北府城審字第109093505號函，法定容積依據都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定，本案符合施行細則第39條之2基準容積加給比例條件，得加給基準容積之20%，基準容積加給後為360%，故本次評估基準容積為360%。在合併利用狀況，加計危險老舊建物及30年以上四、五層樓合法建物容積獎勵，並依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定進行容積折減，以評估各宗土地更新前土地權利價值。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期(民國111年6月30日)當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。

戶號	地號	備註
1	847、848地號	同一張使用執照 (78使字第1347號)
2	820、820-4、844地號	同一所有權人

本案847地號係為該基地(78使字第1347號)之法定空地，因此本次以法定空地評估之，特此說明。



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新前估價條件

3. 評估更新前各宗土地價值時，考量可獨立開發之因素，本次以850地號做為住宅區之比準地。
4. 評估更新前各戶價格時，店面選定景平路510號店面比準戶；公寓選定景平路510-1號三樓公寓之比準戶。
5. 更新前848地號上有同棟建物中土地持分面積與區分所有建物面積比例不一致之狀況，故依據建物產權總面積比例計算應有合理之土地持分面積進行價值找補，並加計賸餘經濟耐用年數5年計算其合法建物所有權之價值。
6. 更新單元內530地號尚有未設定存續期間之地上權，設定權利範圍面積分別為95.91平方公尺，因其地上權之面積寬深度不足，無法原地重新建築，因此本次評估以維持現有建物狀況進行評估。考量850地號上之建物係為磚造，且已超過建物經濟耐用年數，故本次以尚可使用20年進行評估。



專業・負責・公正・誠信

估價條件—更新後估價條件

1. 更新後區分所有建物及其土地應有部份之不動產價值依估價日期當時市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
2. 更新後部份戶別區分所有建物及其土地應有部份另有規劃露台，皆為約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。
3. 評估更新後各戶價格，店面選定地面層S7作為店面比準單元、住宅選定第八層A1戶作為住宅比準單元、車位選定地下二層大車位(250*550)為比準車位。



專業・負責・公正・誠信

更新前評估基礎說明

「內政部營建署都市更新權利變換估價準則及作業手冊」

「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，
並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，
依不動產估價技術規則評估各
戶區分建物土地權利價值

區分建物以
比較法、收益法
兩種方法評估

評估更新單元合併後總值，為
更新前權利價值

合併後土地
以比較法及土開法兩種方法評估

評估比準地價格，依個別條件
推估各筆土地合併前價格

合併前比準地
以比較法及土開法兩種方法評估



專業・負責・公正・誠信

更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格

- 以比較法及土開法評估比準地

(建蔽率**50%**、容積率**360%**) 土地單價為189萬元/坪。

- 考慮各宗土地個別條件

面積、地形、臨路、面寬、商效、廢巷及容積率等條件差異

採用百分率法調整後權值，進行個別土地價格調整。



專業・負責・公正・誠信

更新前合併後權利價值評估

- 步驟二：評估各宗土地合併後土地價格
 - 以比較法及土開法評估比準地合併後土地
(建蔽率**50%**、容積率**370.47%**)土地單價為200萬元/坪。
 - 土地面積為**1,104.51**坪
 - 更新前合併後土地權利價值總額為**2,209,024,400**元



專業・負責・公正・誠信

更新前區分建物價值評估

比準戶

樓層	樓層別	門牌	建物面積 (坪)	建物單價 (元/坪)
地面層	1/5	景平路 510 號	18.21	1,000,000
樓上層	3/5	景平路 510 之 1 號三樓	24.52	420,000

比較項目

通風採光
使用效益
寧適性
公設比
便利性
棟距

樓層別效用比

現有巷道	鄰房		
	510-3號	510-4號	
	510-2號		
	510-1號		
	510號	508號	506號
	景平路		





專業・負責・公正・誠信

更新後評估基礎說明

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後建築物及其土地權利價值評估

依更新後規劃單元之使用類型，
以比準單元進行評估

簡報

更新後規劃類型為店面住宅大樓
以比較法及收益法兩種方法評估



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

1. 產品類型：

店面住宅大樓

2. 建築樓層：

地上**24**層、地下**6**層

3. 建材構造：

部分鋼筋

部分鋼筋混凝土造

4. 規劃戶數：

地面層規劃**12**戶，一般零售業使用

第二層規劃**6**戶一般事務所與地面層連通及**12**戶住宅

第三至五層規劃**20**戶住宅

第四層至第二十四層，共分**A**、**B**兩棟

A棟一層**8**戶、**B**棟一層**9**戶住宅



專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

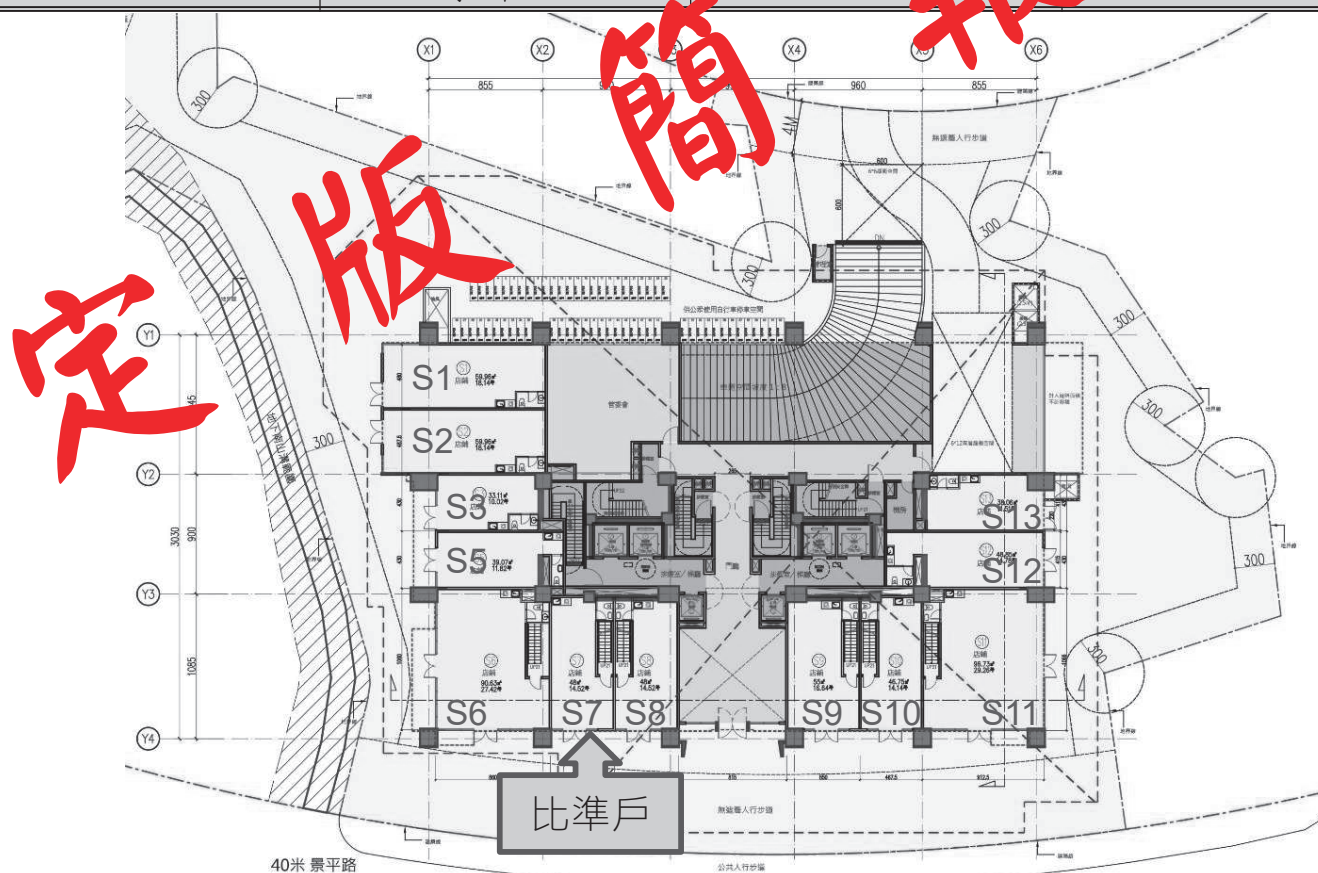
店面比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	臨路面向	通風採光	建物單價 (元/坪)
地面層	S7	22.46	25M 景平路	單面採光	1,450,000

店面比較項目

面積
邊間
商效
面寬

樓層別效用比





專業・負責・公正・誠信

更新後權利價值評估

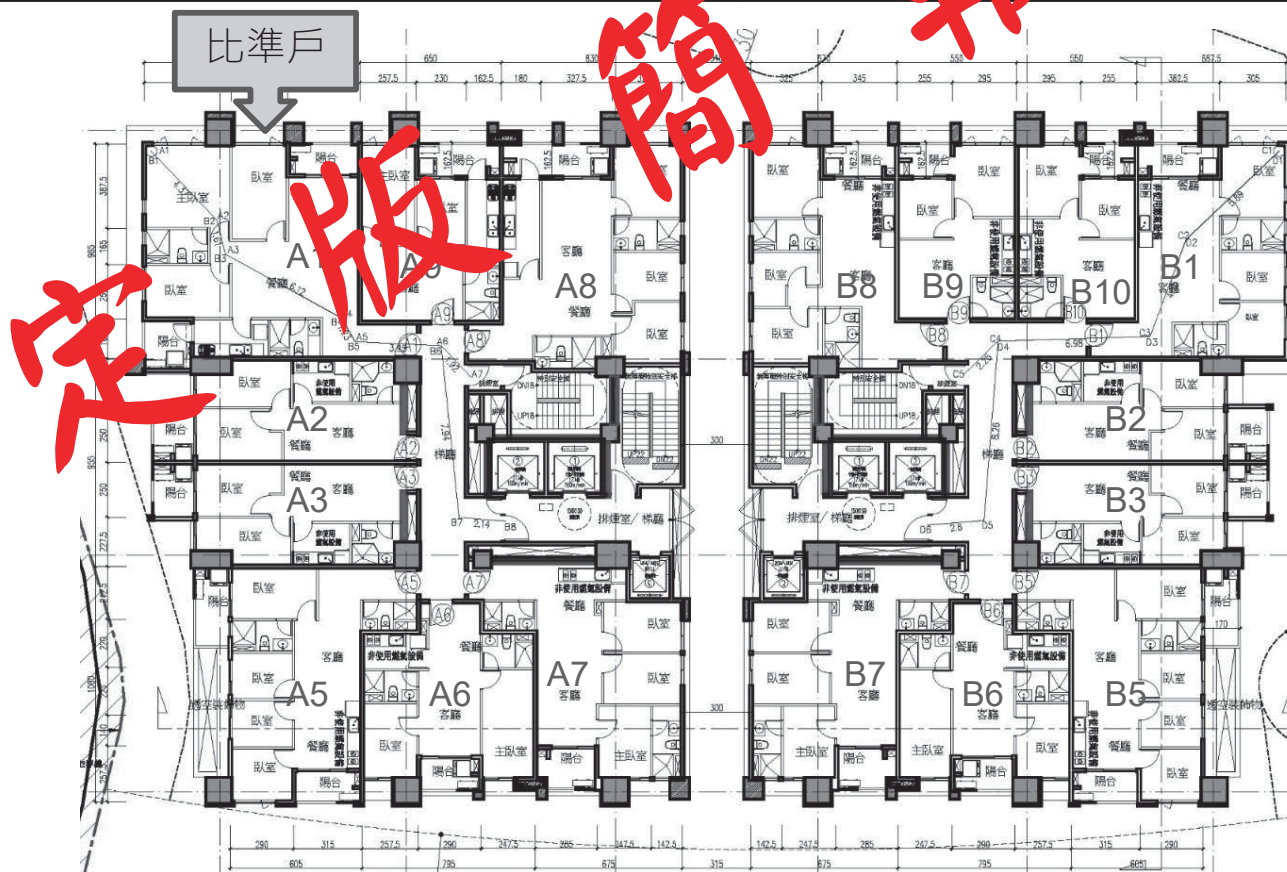
住宅比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	臨路面向	通風採光	建物單價 (元/坪)
第八層	A1	48.72	8M 景平路132巷 及既成巷道	雙面採光	670,000

住宅比較項目

面積
通風採光
景觀視野
車道影響
單層戶數
格局
嫌惡-面高架影響

樓層別效用比





專業・負責・公正・誠信

更新後建築物及其土地權利價值

項目	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
地面層	401,179,116	311.75	1,286,854
2樓以上	7,765,749,417	11,375.38	682,681
合計	8,166,928,533	11,687.13	--

店面+住宅 總銷(元)	8,166,928,533
車位總銷(元)	660,250,000
全案總銷(元)	8,827,178,533

價格日期： 111年6月30日
建築材料： 部分鋼骨、部分鋼筋混凝土造

本簡報數字僅供參考，若建築圖面與面積有所變動則數字將進行調整
日後仍需以新北市政府審議通過為準。



■ 都市更新條例 第52條

- ◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其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。
- ◆ 新北市都市更新審議原則十九、最小分配面積單元及不願或不能分配
 - ◆ 本條例第51條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積46平方公尺另加計附屬建物及共用部分(約17.08坪)乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
 - ◆ 不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。
 - ◆ 依前述規定計算其價值為11,660,835元，然本案目前規劃最小分配面積單元(5F-P6)之價值為8,927,120元，低於法定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到8,927,120元，則可參與選配。
 - ◆ 本案共3位所有權人屬更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值。其中1位以差額價金參與權利變換分配，另2位則領取現金補償。



■ 通知方式

民國**111年11月7日**以掛號附回執(雙掛號)方式，併同事業及權利變換計畫公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。

■ 申請分配期間

自**111年11月8日(星期二)**起至**111年12月19日(星期一)**止。

■ 公開抽籤時間、地點

時間：**111年12月23日(星期五)下午2點30分**

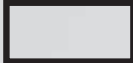
地點：**中和區景文市民活動中心(新北市中和區明禮街46號2樓)**。

1. 依前述申請分配期限內之申請分配結果，共**1戶**房屋單元**17F-B1**屬同一位置有二人以上申請分配，另有**8位**所有權人未繳回權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書，其中**6位**應分配價值因已達最小分配面積。
2. 同一位置有二人以上申請分配：共**2位**重複選配者，未中籤者已於現場提出改選位置。
3. 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願：共**6人**辦理公開抽籤。

■ 本案土地所有權人及權利變換關係人共計**48位**，**46位**以權利變換方式參與分配，**2位**領取現金補償(**2位**屬未達最小分配面積，不能參與權利變換者)。



- 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為一宗土地，故合併後本更新範圍共計1宗土地，土地使用分區為住宅區，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

 更新單元範圍  住宅區範圍



- 一、專屬網站網址：<https://reurl.cc/DORzKe>；實施者網站：
<https://hanhuang.com.tw/>，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、個案聯絡人及專線電話：(02)2242-1200、劉小姐。
- 三、本案都市更新相關諮詢：
漢皇開發股份有限公司
聯絡電話：(02)2242-1200
聯絡地址：新北市中山路二段299號2樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
- 四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點
內政部營建署 聯絡電話：(02)8771-2903
新北市政府都市更新處 聯絡電話：(02)2950-6206
- 五、都市更新相關法規可逕至內政部營建署(<https://www.cpami.gov.tw>)及新北市政府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)下載查閱。

報
簡
版
！
敬請指教

謝謝！

核