變更新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

都市更新公聽會

自強公園

實 施 者 ：漢皇開發股份有限公司
都更顧問：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：五門聯合建築師事務所
鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所
中信不動產估價師聯合事務所
麗業不動產估價師聯合事務所

109年10月5日

辦理緣起與法令依據

本案事業計畫業經新北市政府108年11月21日新北府城更字第1084221033號函核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用108年1月30日修正公布前都市更新條例(下同)之規定。

都市更新條例第19條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

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佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之通知，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。

第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地里辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

都市更新條例施行細則第18條：

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

更新案實施者：漢皇開發股份有限公司

符合都市更新條例第14條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

已辦公聽會

本案都市更新流程及公聽會辦理公告及通知方式

1.「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫案」依108年11月21日新北府城更字第1084221033號函核定實施。

2.辦理變更事業及擬訂權利變換計畫

- 109年09月14日至09月16日報紙刊登
- 109年09月24日張貼公告於永和區光復里及網溪里公佈欄
- 109年09月24日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 109年10月05日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司 (規劃單位)

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長

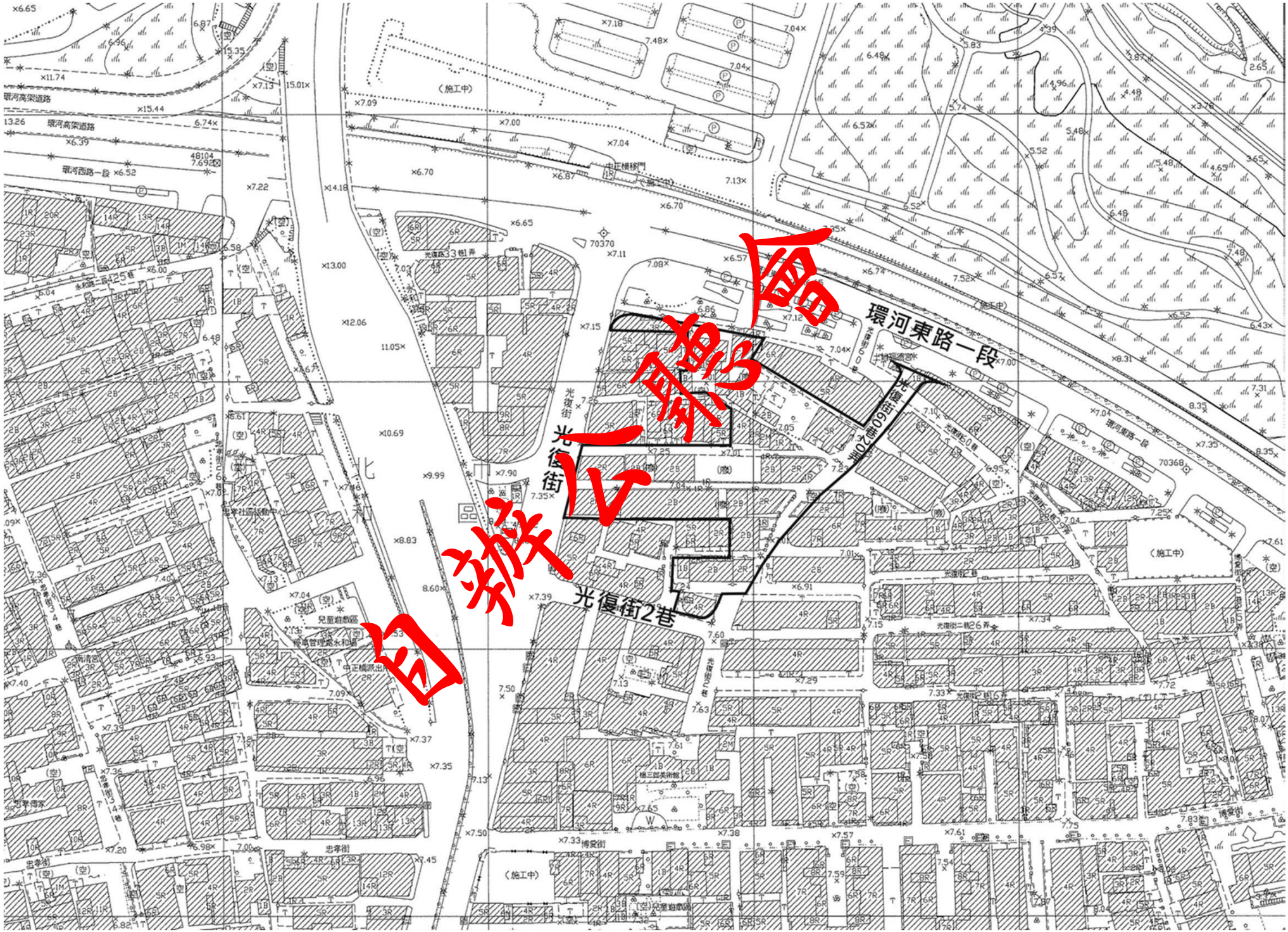
當地居民代表：新北市永和區光復里 林炳文里長

新北市永和區網溪里 孫德欽里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

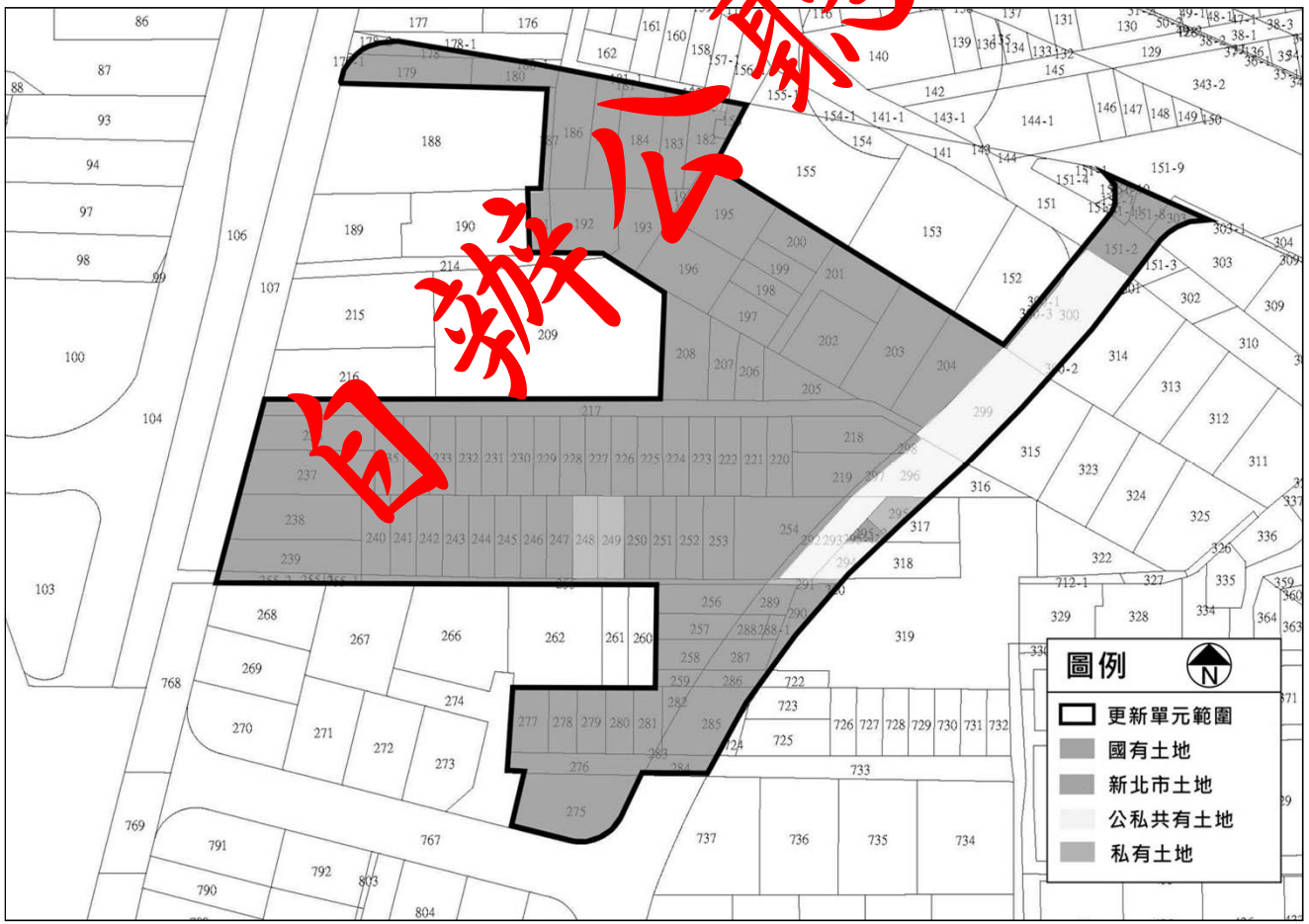
自辦公聽會

實施權利變換地區



地籍現況

- 永和區中正段205地號等115筆土地，土地總面積為5,364.00㎡（約1,622.61坪）(實際面積以地政機關實際測量登記為準)
- 國有土地：共計6筆土地(其中4筆公私共有)，土地面積為42.60㎡(實際面積以地政機關實際測量登記為準)，佔更新單元總面積0.79%，管理單位為財政部國有財產署。
- 花蓮市有土地：共計1筆土地(公私共有)，土地面積為54.80㎡(實際面積以地政機關實際測量登記為準)，佔更新單元總面積1.02%，管理單位為花蓮縣花蓮市公所。
- 桃園市有土地：共計2筆土地(公私共有) ，土地面積為33.33㎡(實際面積以地政機關實際測量登記為準)，佔更新單元總面積0.62%，管理單位為桃園市政府財政局。
- 新北市有土地：共計4筆土地，土地面積為239.66㎡(實際面積以地政機關實際測量登記為準)，佔更新單元總面積4.47%，管理單位為新北市政府警察局永和分局(2筆土地)、新北市政府養護工程處(2筆土地，其中1筆公私共有) 。
- 臺北市有土地：共計3筆土地，土地面積為6.57㎡(實際面積以地政機關實際測量為準)，佔更新單元總面積0.12%，管理單位為臺北市政府財政局。
- 私有土地(含公私共有)：共計110筆土地，土地面積為4,987.04㎡，佔更新單元總面積92.97%，私有人數為124名。



自辦公聽會

土地使用及都市計畫



內湖公聽會

使用分區	地號	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	156、157、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、255-1、255-2、255-3、256、257、258、259、275、276、277、278、279、280、281及282地號等84筆	4,500.00	60%	300%	13,500.00
道路用地	151-2、151-6、151-7、151-8、151-10、151-11、283、284、285、286、287、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、295-1、295-2、296、297、298、299、300、300-2、300-3、303-2及720地號等31筆	864.00	-	-	-
合計	115筆土地	5,364.00			13,500.00

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換方式實施都市更新事業，於原址重建住宅大樓。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者漢皇開發股份有限公司具名辦理
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付

■ 分配方式

- 實施者依共同負擔比例分配應分配價值。
- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。

台辦公聽會

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，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。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

自辦公聽會

經新北市政府核定之容積獎勵

本項無變更

(本案事業計畫依108年11月21日新北府城更字第1084221033號函核定實施)

申請容積獎勵項目		獎勵面積（㎡）	基準容積比率（%）
1	A1：設計建蔽率	1,215.00	9.00
2	人行步道	1,007.68	7.46
3	更新單元建物符合綠建築標章	810.00	6.00
4	規模獎勵	1,950.75	14.45
5	四層樓建築物	115.50	0.86
	更新容積獎勵合計	**5,098.93**	**37.77**
	容積移轉	5,400.00	40.00
	捷運穿越地下補償容積	958.51	7.10
	申請容積獎勵總計	**11,457.44**	**84.87**

自辦公聽會

權利變換所需費用

本案更新後興建四棟地上27層及地下6層之住宅大樓，構造為鋼骨鋼筋混凝土造

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約26億4,500萬元	包含建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金等
	公共設施費用	約375萬元	包含拆遷補償費及道路開闢費用
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	約938萬元	依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金
	小計	約26億5,813萬元	
權利變換費用	調查費	約1,697萬元	都市更新規劃費、不動產估價費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費
	更新前測量費	約22萬元	暫以25萬元提列，未來於權利變換時將檢附合約
	土地改良物拆遷補償費	約1,545萬元	依估價師提供之建物殘值提列
	拆遷安置費	約6,203萬元	依估價師提供之租金水準行情提列
	地籍整理費	約93萬元	以每戶20,000元提列之。
	審查費用	11萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	小計	約1億0,441萬元	
貸款利息		約1億2,087萬元	
稅捐		約1億2,949萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約7億4,722萬元	人事(5.5%)、銷售(累進)、風險(11%)
容積移轉費用		約1億7,585萬元	
本案更新成本總計		約39億3,597萬元	

自辦公聽會

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因營建費用須依估價基準日之物價指數進行調整(估價基準日為109年9月18日，目前109年9月指數尚未公布，暫以109年8月指數調整)，財務計畫相關數值實際仍須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

收益分析

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/個）	總銷金額(元）
住宅	12,077.72	坪	614,830	74億2,574萬8,080元
汽車位	334	部	[illegible]5,958	7億3,345萬0,000元
			銷售總收入金額小計	81億5,919萬8,080元

項目		金額(元）
土地所有權人	共同負擔(B)	約39億3,597萬元(註)
	更新後應分配權利總價值（C=A-B）	約42億2,323萬元(註)

已於一樂會

註：財務計畫相關數值實際仍須依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理土地信託及續建機制，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
信託標的	1、本更新案坐落之私有土地及獲分配之建物(經私有土地所有權人同意)。 2、本更新案坐落基地上私有原有建物及獲分配之土地、建物(經私有原建物所有權人同意)。 3、實施者之資金包括建築融資款、自備款、不動產預(出)售款及存款利息所得。
約定實施者之資金專款專用	實施者將資金存入信託專戶專款專用。
約定續建機構辦理事項	1、倘實施者有非因不可抗力原因連續停止興建達二個月以上情事時，實施者同意辦理續建評估及執行續建相關事宜。 2、續建機構依信託法律關係以受託人名義擔任實施者，同時辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。 3、續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息及其他相關費用。 4、續建機構於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理及辦理實施者分配之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

內政部公開第5屆

維護管理及保固事項

一、實施者自通知交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。

二、防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 3 年。

三、固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年 。

四、公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固 1年。

五、以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

實施進度

總更新時程約需5.42年

（權利變換計畫核定至更新成果備查）

序號	進度	月數	預定日期
1	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告	1	112/08
2	申請拆除及建造執照	3	112/09-112/11
3	改良物殘餘價值補償	1	112/09
4	申請更新期間稅捐減免	1	113/02
5	土地補償金發放作業	1	112/11
6	地上物騰空拆除	3	112/12-113/02
7	工程施工	41	113/03-116/07
8	申請使用執照	2	116/08-116/09
9	送水送電	1	116/10
10	申請測量	1	116/11
11	釐正圖冊	2	116/12-117/01
12	接管	2	117/01-117/02
13	計算及找補差額價金	2	117/03-117/04
14	產權登記	4	117/05-117/08
15	申請更新後稅捐減免	2	117/09-117/10
16	更新成果備查	2	117/11-117/12

自辦公聽會

註:本進度表為預估，仍須視實際進度為準。

其他事項說明

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：http://www.uro.ntpc.gov.tw/[illegible]/Home

■ 連絡窗口

實施者：漢皇開發股份有限公司

- 地址：新北市中和區中山路二段305號[illegible]樓
- 電話：(02)2242-8770
- 聯絡人：沈小姐

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路[illegible]段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳小姐

■ 更新案專屬網站：

http://hanhuanggroup.com.tw/

已辦公聽會

變更新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫案

建築設計變更

三門聯合建築師事務所

自辦一案一變

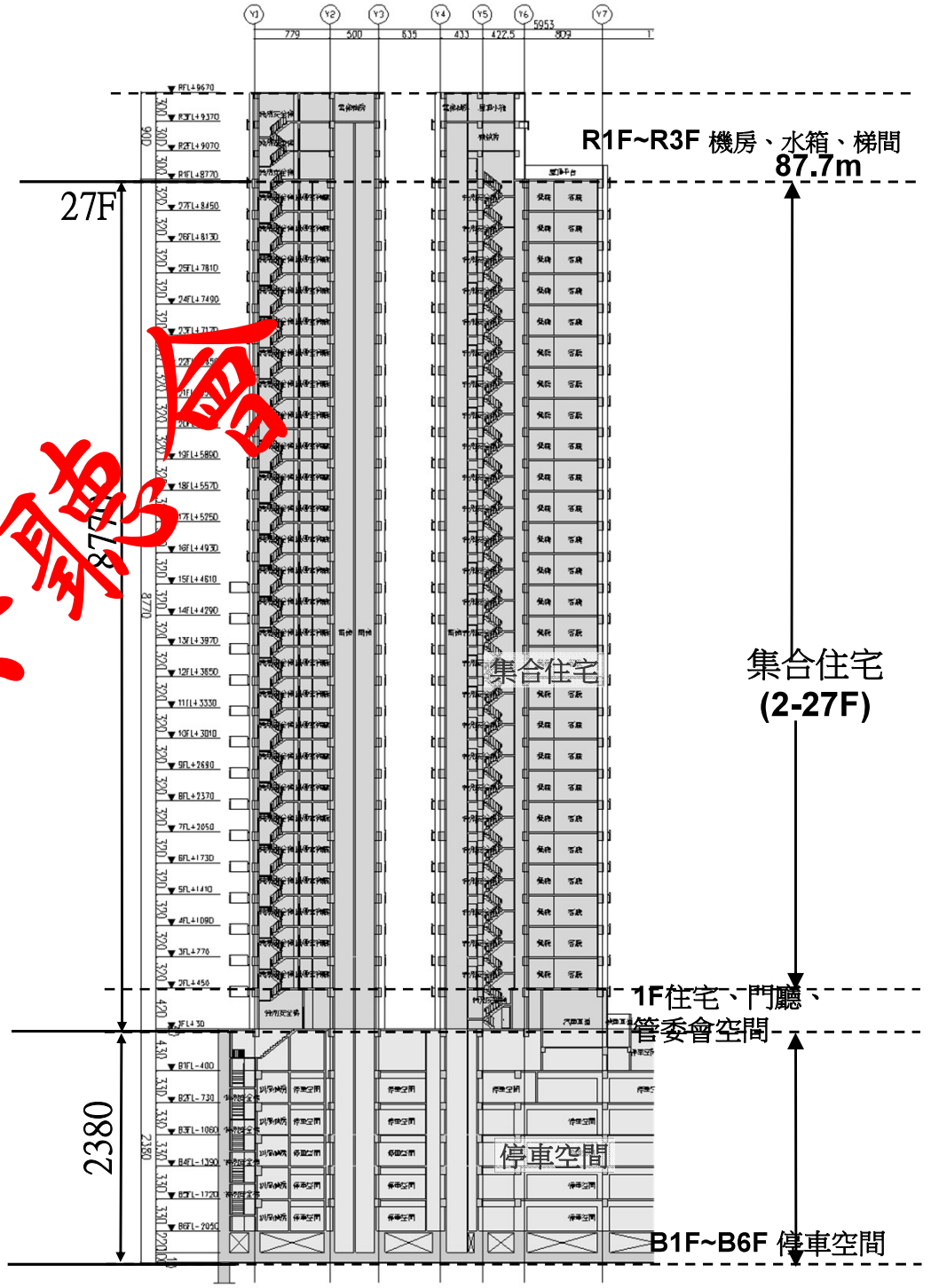
變更摘要：

平面	地下層	1.樓地板面積調整 2.汽車停車位增加7部共338部 3.機車停車位增加29部共332部 4.機電結構調整
	地上一層	1.各棟隔間面積調整 2.B棟增加2戶住宅調整 3.自行車增加7部 4.機電結構調整 5.人行車行動線不變 6.消防救災動線不變
	標準層	1.各棟隔間面積調整 2.B棟雙併住宅改三併住宅調整(總戶數共332戶，增加29戶) 3.機電結構調整
立面	1.立面依平面調整 2.立面風格及材質依原核准 3.色系依原核准	
景觀	一層及屋頂景觀套建築調整	

■興建規模與量體說明

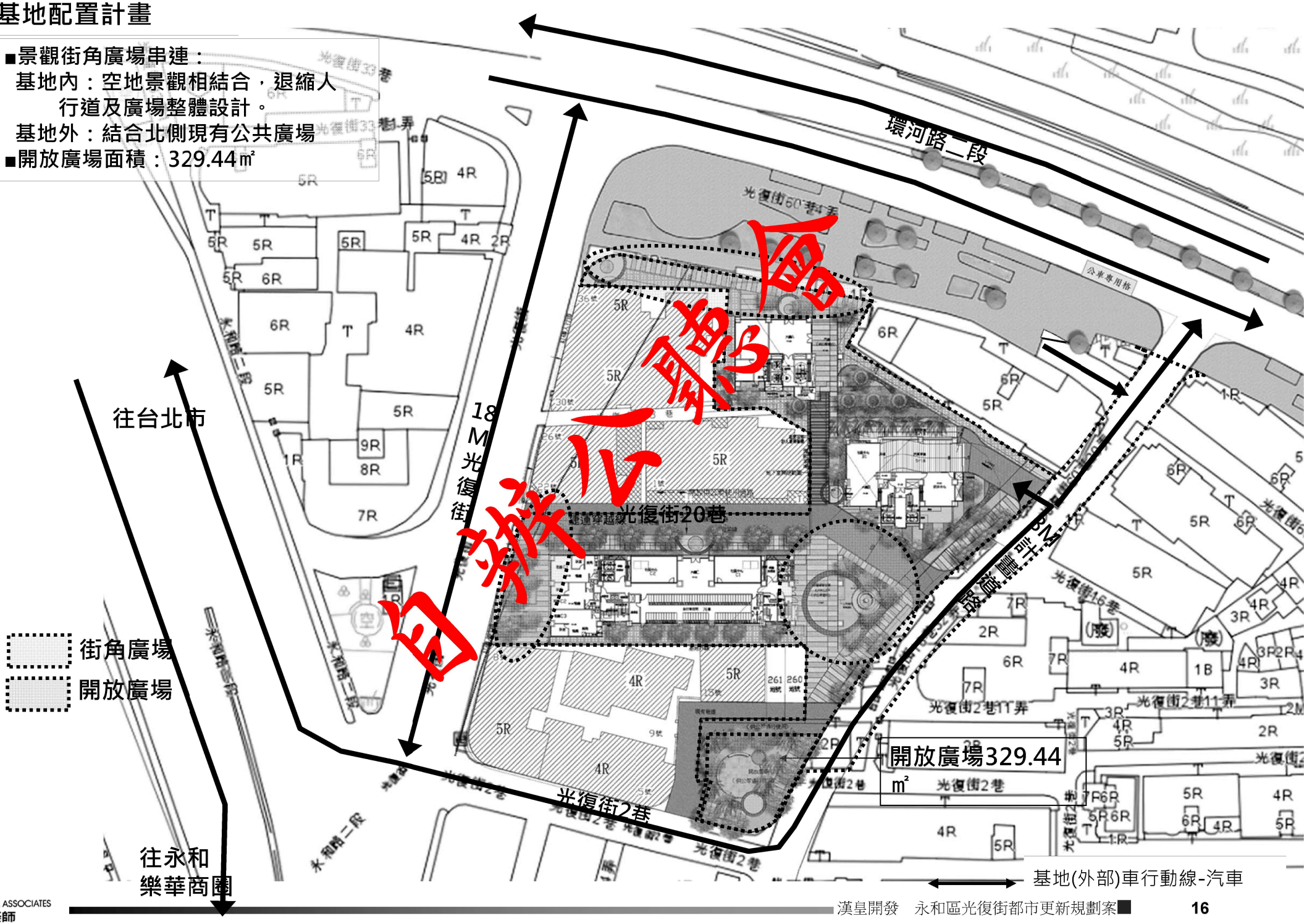
案名	新北市永和區中正段 156 等 84 筆地號集合住宅新建工程			
說明	一、申請位置：新北市永和區中正段 156 等 84 筆地號			
	二、設計單位：三門聯合建築師事務所			
	三、申請人：　漢皇開發股份有限公司			
	四、土地使用分區：住宅區(建蔽率：60%，容積率：300%)			
	五、設計概要：地上 27 層，地下 6 層；鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）			
設計內容概述	(一)建築基地面積 4500 ㎡			
		原核准	變更後	增減值
	(二)設計建築面積	1452.4 ㎡	1460.94 ㎡	+8.54 ㎡
	(三)設計建蔽率	34.24% ＜60%-25%=35%…OK	34.44% ＜60%-25%=35%…OK	+0.2%
	(四)設計開挖率	61.24% ＜80%-10%=70%…OK	60.81%　＜80%-10%=70%…OK	-0.43%
	(五)法定空地面積	1800 ㎡	1800 ㎡	±0 ㎡
	(六)法定基準容積	13500 ㎡	13500 ㎡	±0 ㎡
	(七)都更獎勵	5098.93 ㎡（37.77%）	5098.93 ㎡（37.77%）	±0 ㎡
	(八)捷運穿越補償	958.51 ㎡　（7.1%）	958.51 ㎡　（7.1%）	±0 ㎡
	(九)容積移轉	5400 ㎡　（40.00%）	5400 ㎡（40.00%）	±0 ㎡
	(十)總容積樓地板	24957.44 ㎡	24957.44 ㎡	±0 ㎡
	(十一)總樓地板面積	47698.82 ㎡	47764.17 ㎡	+65.35 ㎡
	(十二)法定停車數量	實設汽車 331 輛（303 戶，法定 303 輛，自設 28 輛） 機車 303 輛（法定 303 輛），自行車 76 輛未計 未計法定車位 垃圾車位 4 輛	實設汽車 33[illegible]（3[illegible] 戶，法定 332 輛，自設 6 輛） 機車 332 輛（法定 332 輛），自行車 83 輛 未計法定車位 垃圾車位 4 輛	戶數　+29 輛 汽車　+ 7 輛 機車　+29 輛 自行車-　7 輛
六、法令依據	1.95.09.30 都市更新事業計畫報核日。 2.98 年 03 月 10 日發佈之都市更新建築容積獎勵核算基準為法規適用日。 3.97 年 06 月 10 日都市設計審議原則檢討。 4.土管依據：86.06 發布實施『台北縣都市計畫（土地使用分區管制要點』計畫內容檢討。			

自辦公聽會



■基地配置計畫

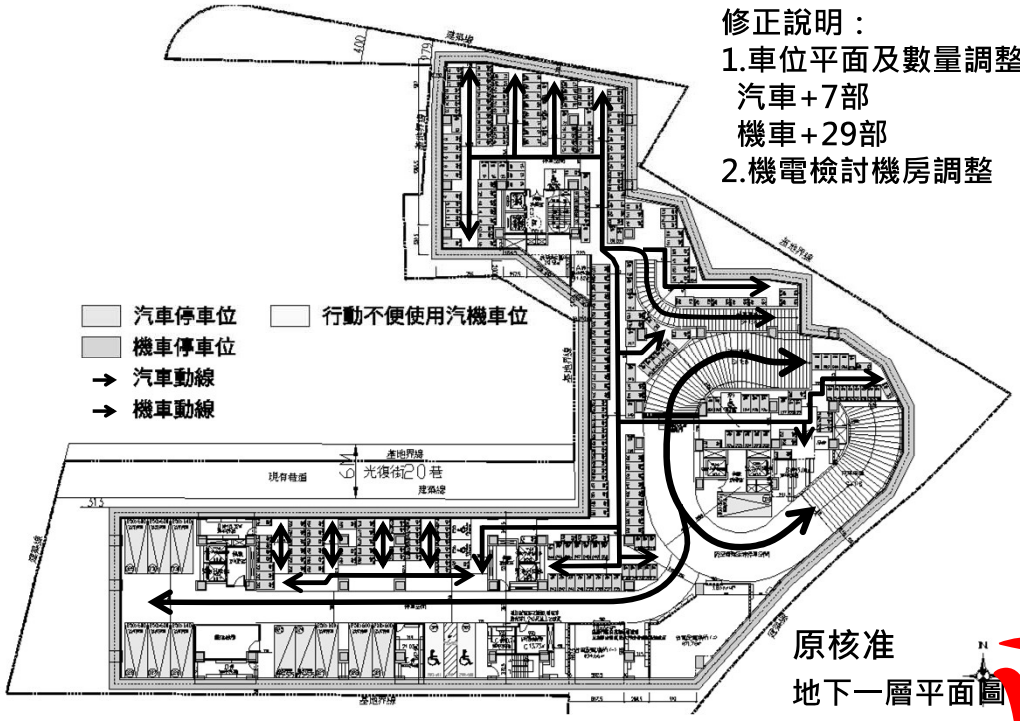
■景觀街角廣場串連：
基地內：空地景觀相結合，退縮人行道及廣場整體設計。
基地外：結合北側現有公共廣場
■開放廣場面積：329.44㎡



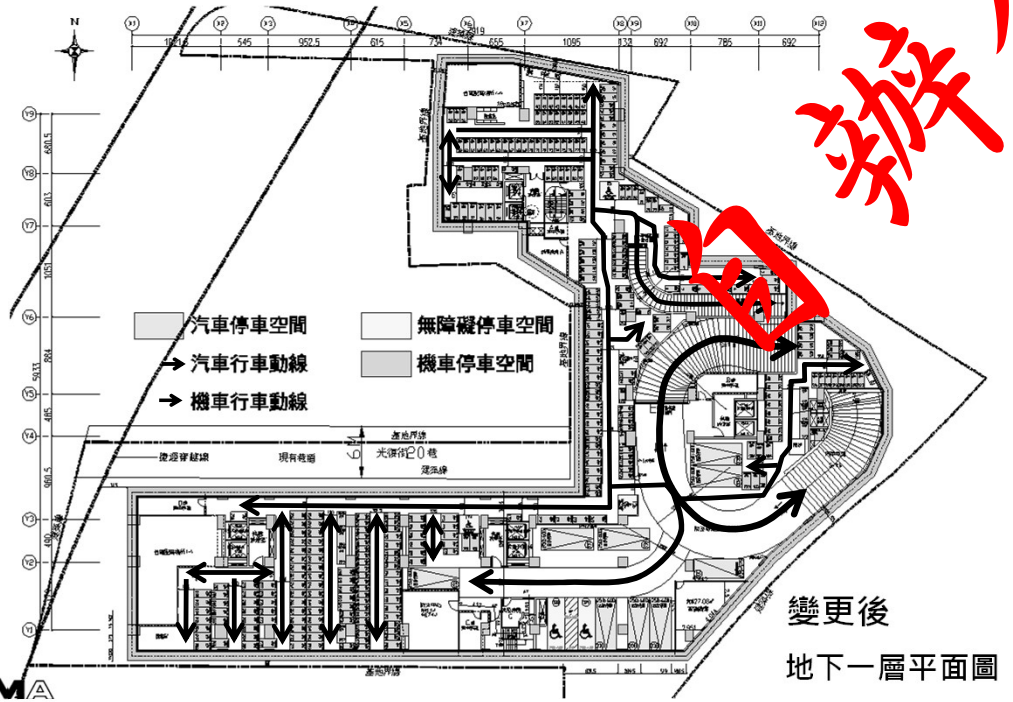
自辦公聽會

■ 地下一層平面圖

修正說明：
1.車位平面及數量調整
　汽車+7部
　機車+29部
2.機電檢討機房調整



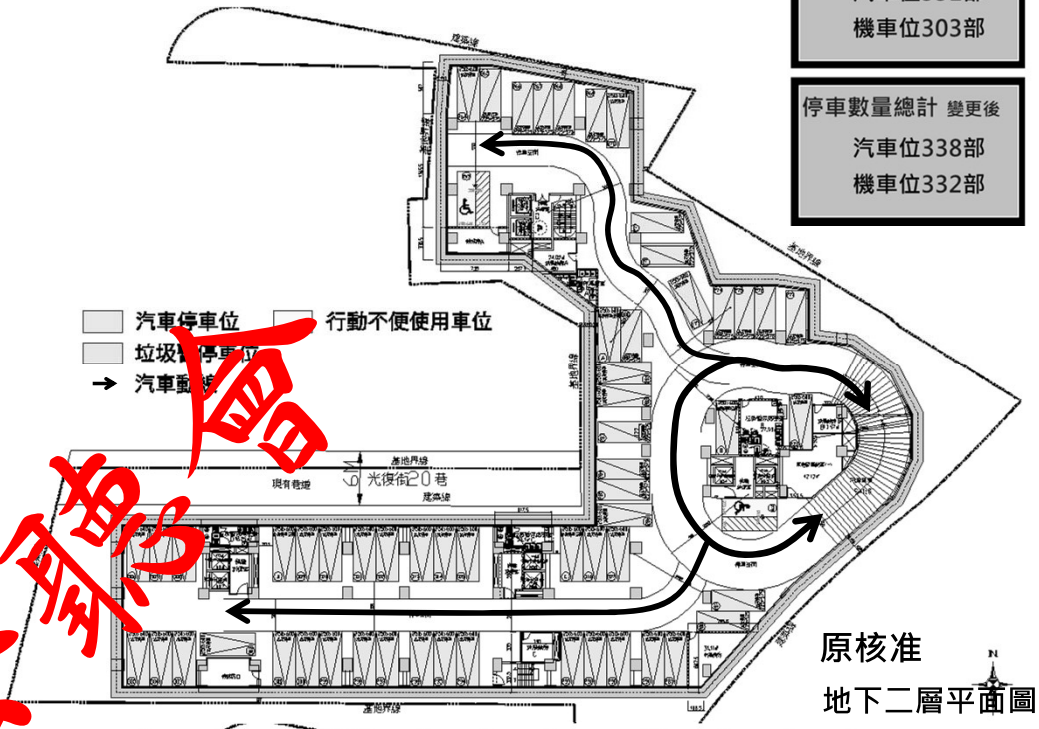
原核准
地下一層平面圖



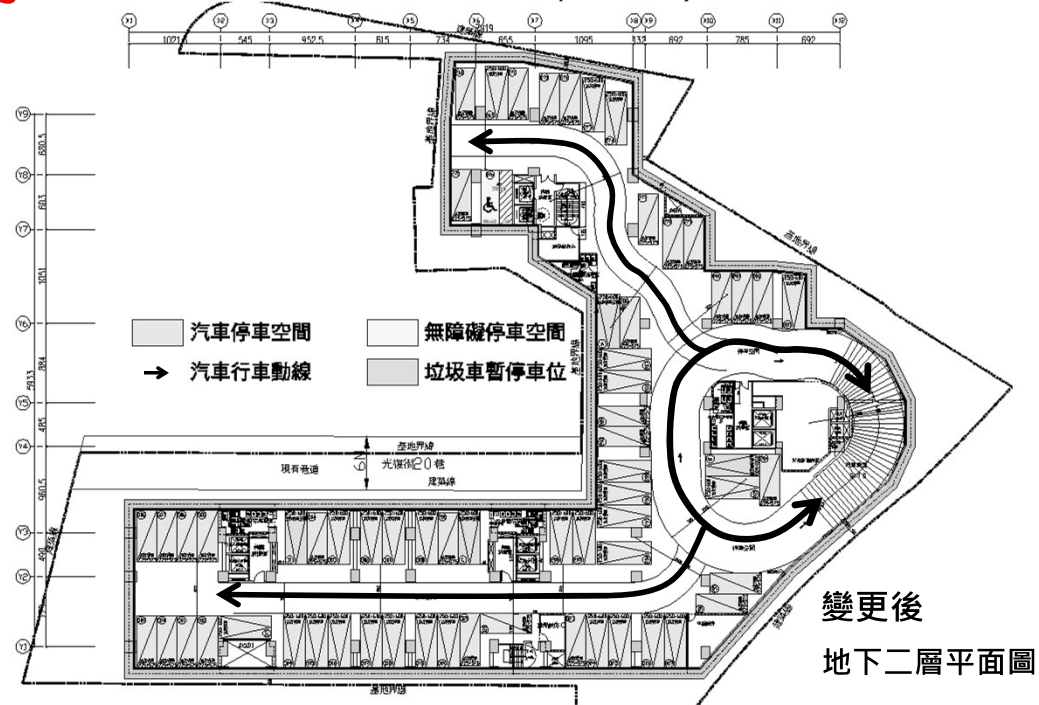
變更後
地下一層平面圖

停車數量總計 原核准
汽車位331部
機車位303部

停車數量總計 變更後
汽車位338部
機車位332部



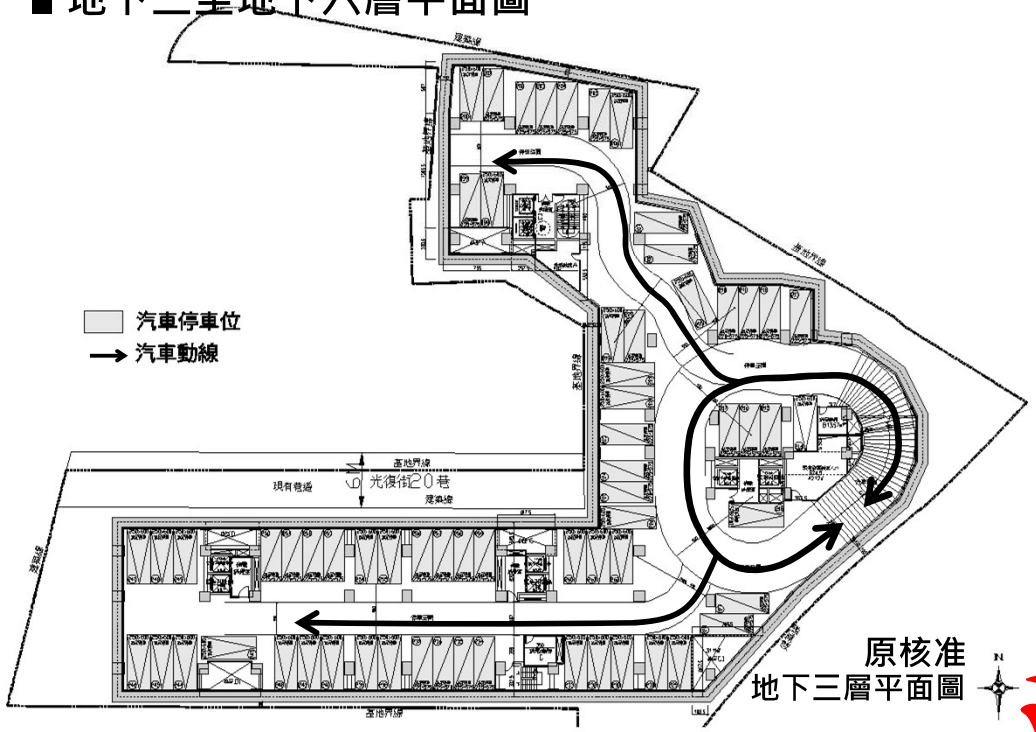
原核准
地下二層平面圖



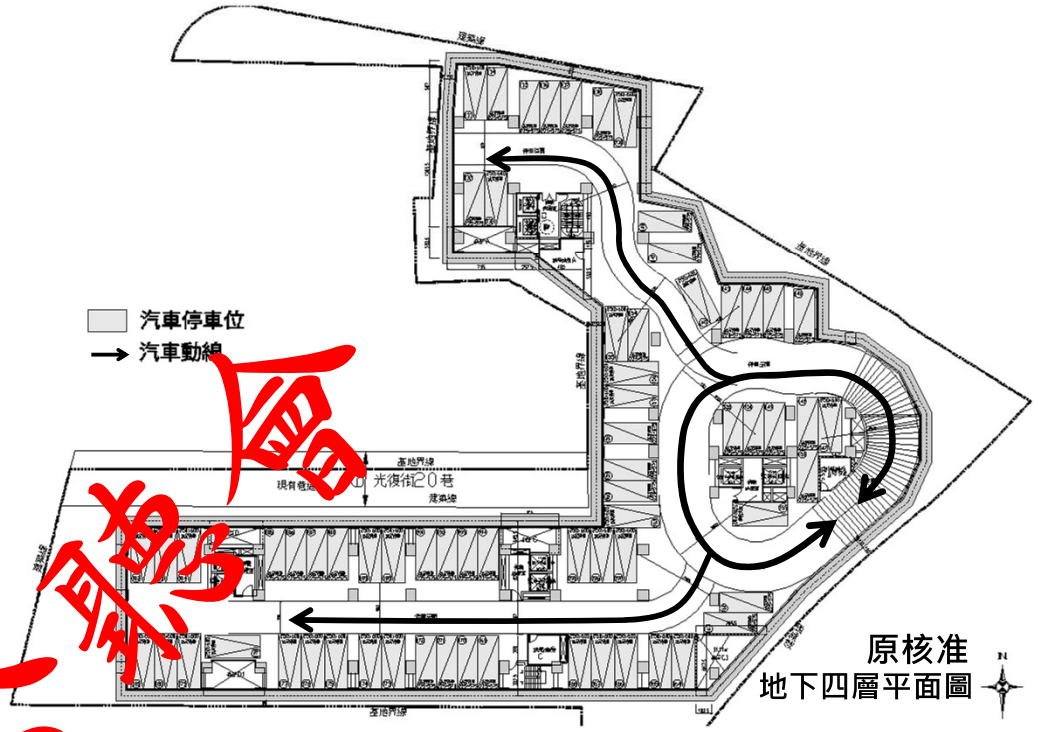
變更後
地下二層平面圖

公辦公聽會

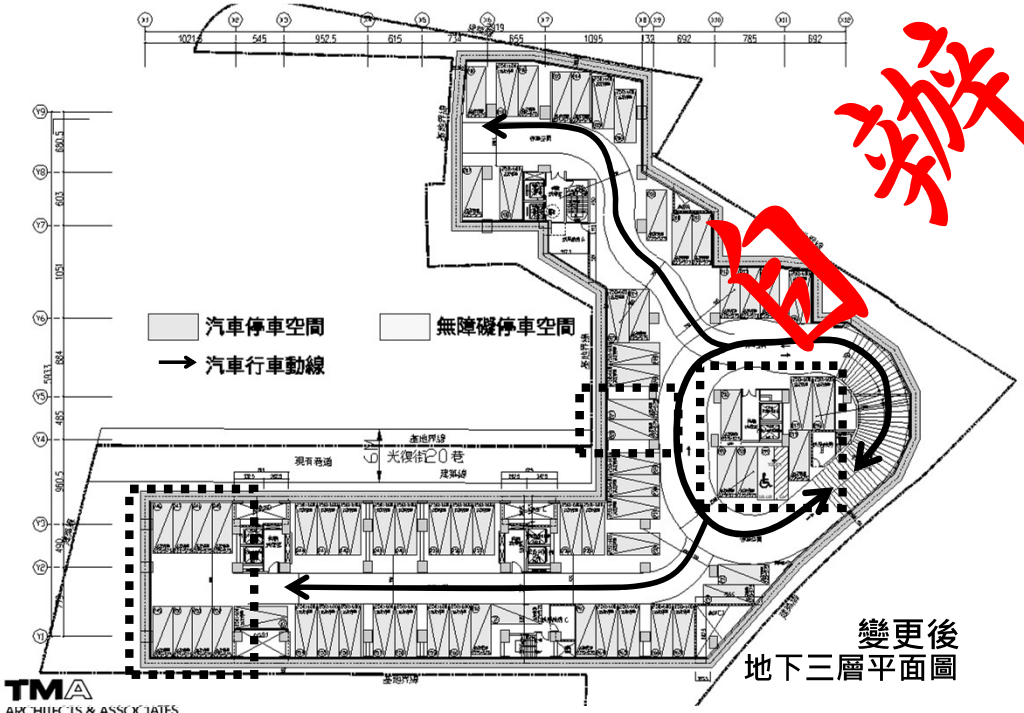
■ 地下三至地下六層平面圖



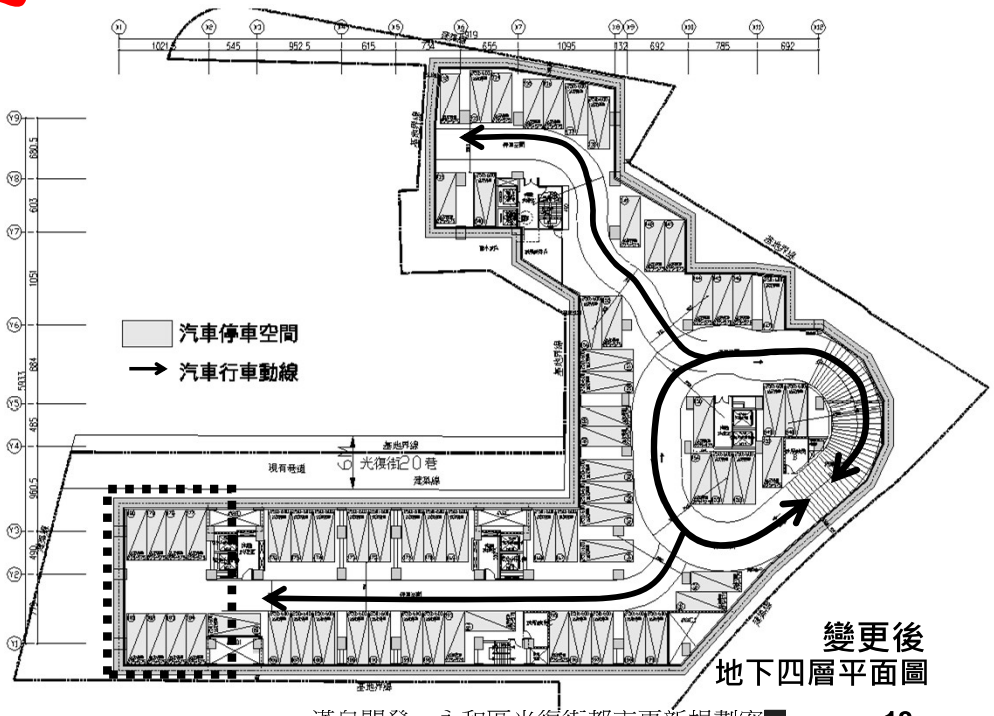
原核准
地下三層平面圖



原核准
地下四層平面圖



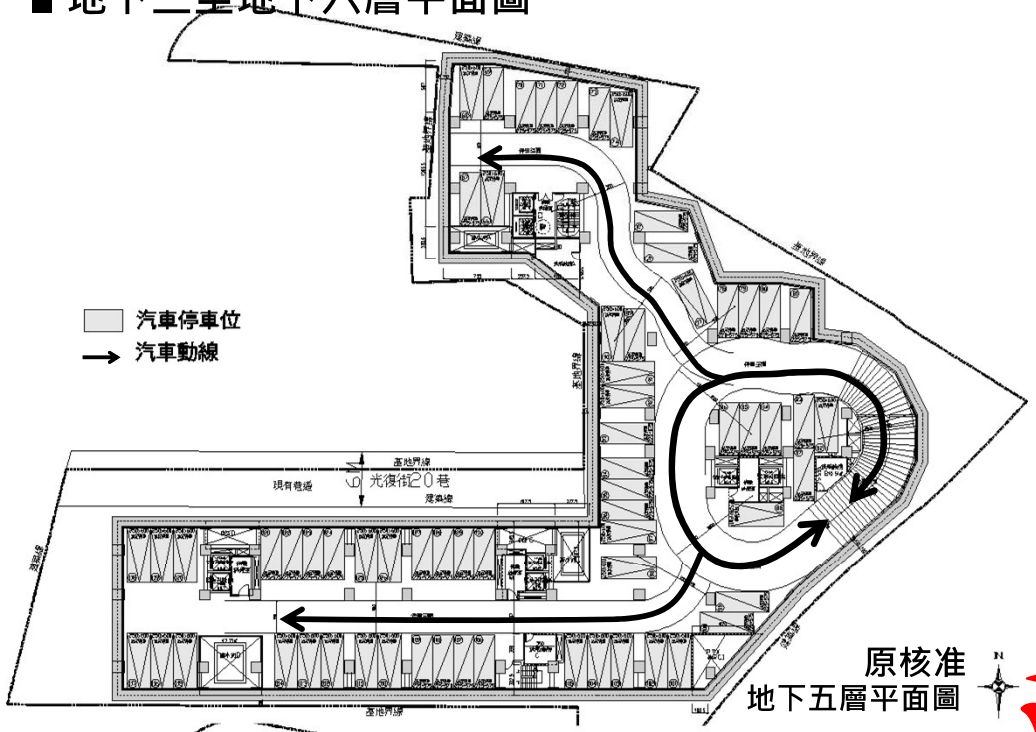
變更後
地下三層平面圖



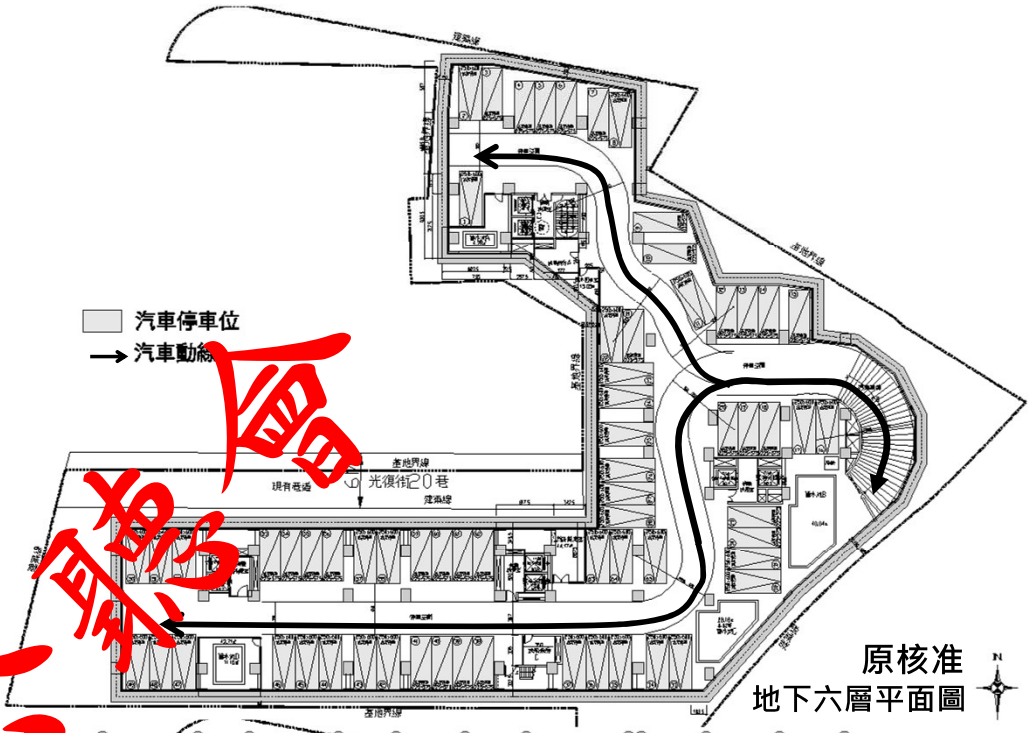
變更後
地下四層平面圖

內部公聽會

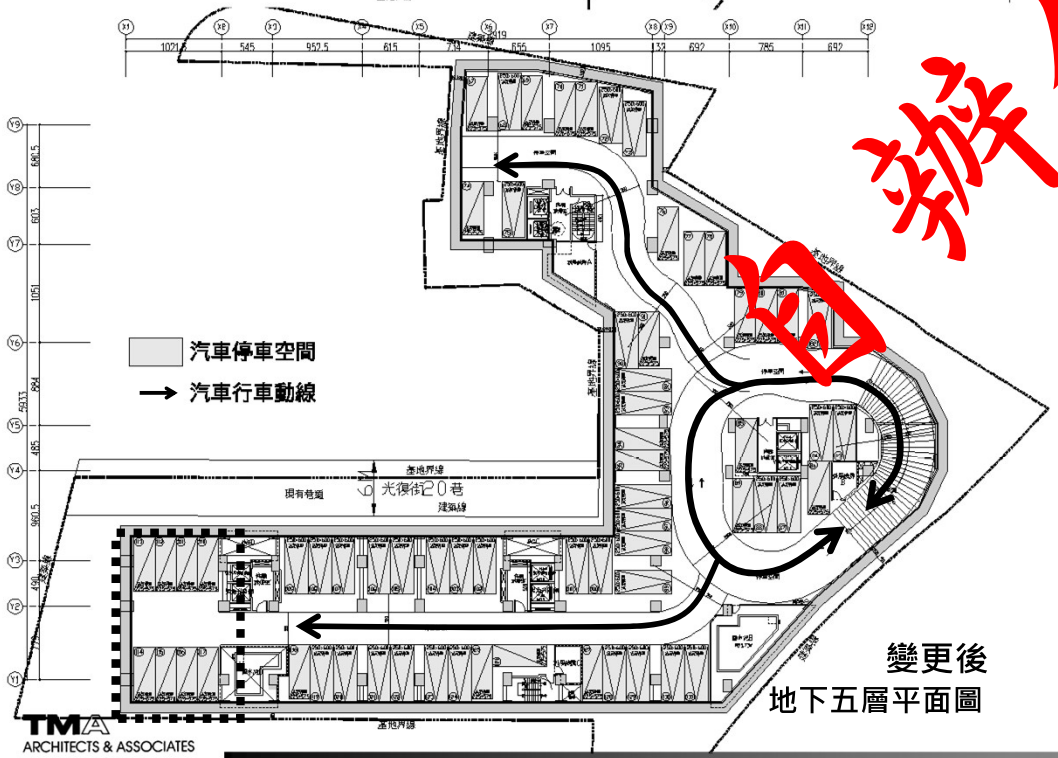
■ 地下三至地下六層平面圖



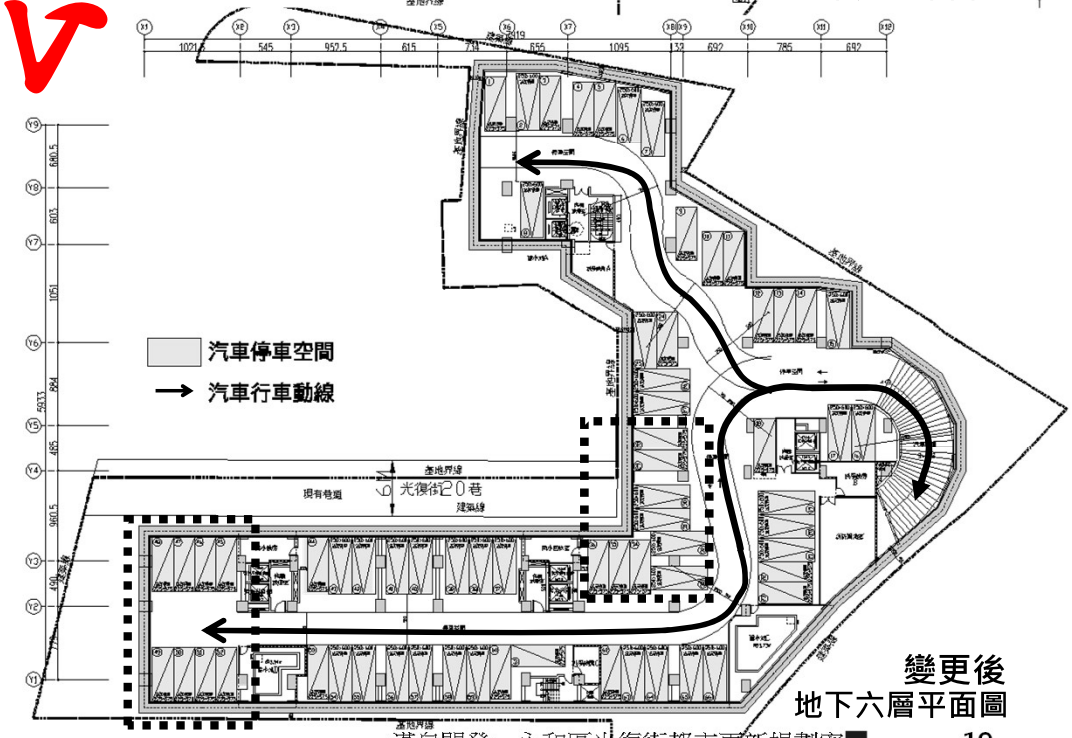
原核准
地下五層平面圖



原核准
地下六層平面圖



變更後
地下五層平面圖

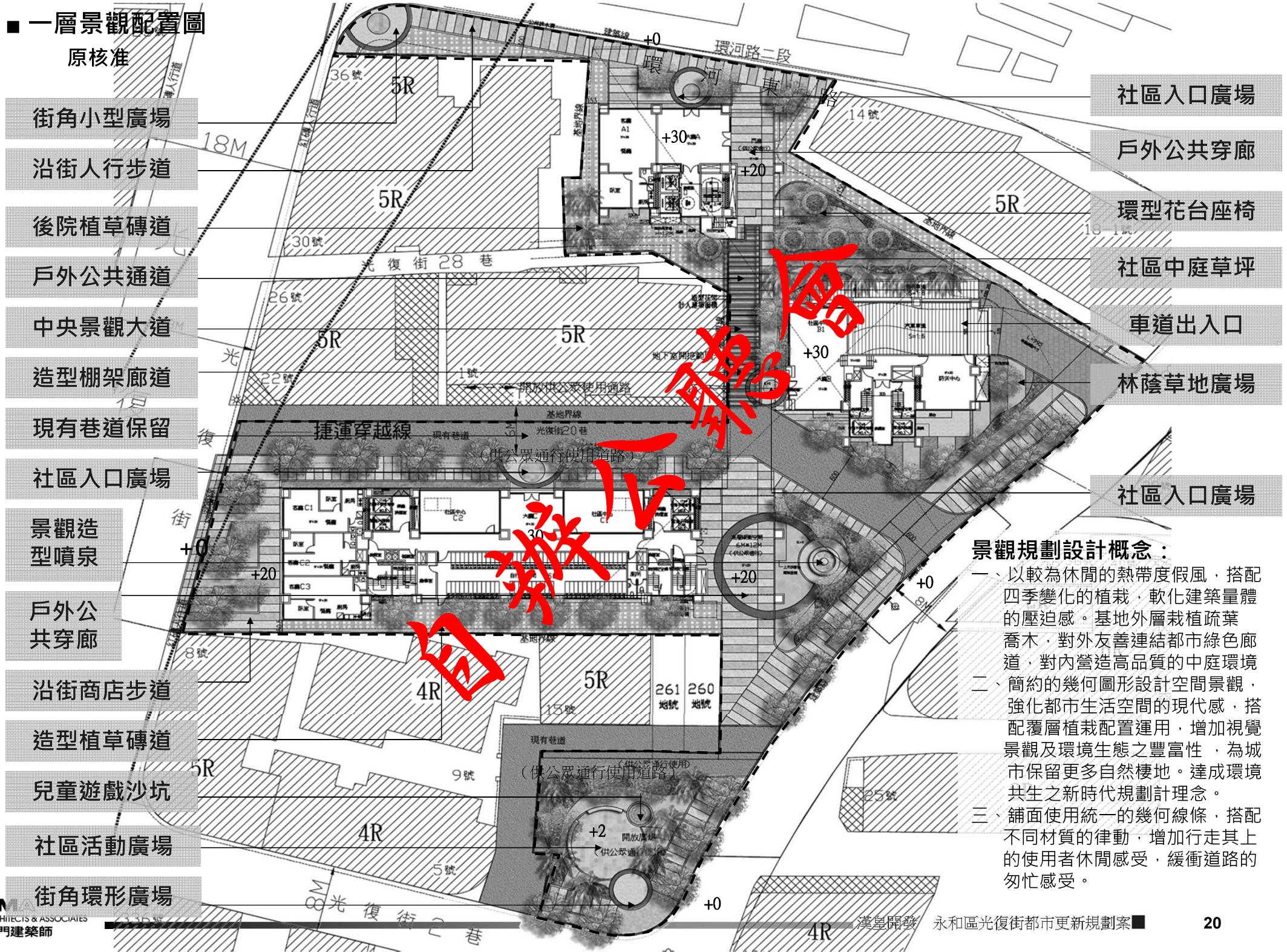


變更後
地下六層平面圖

免辦公聽會

■ 一層景觀配置圖

原核准



景觀規劃設計概念：

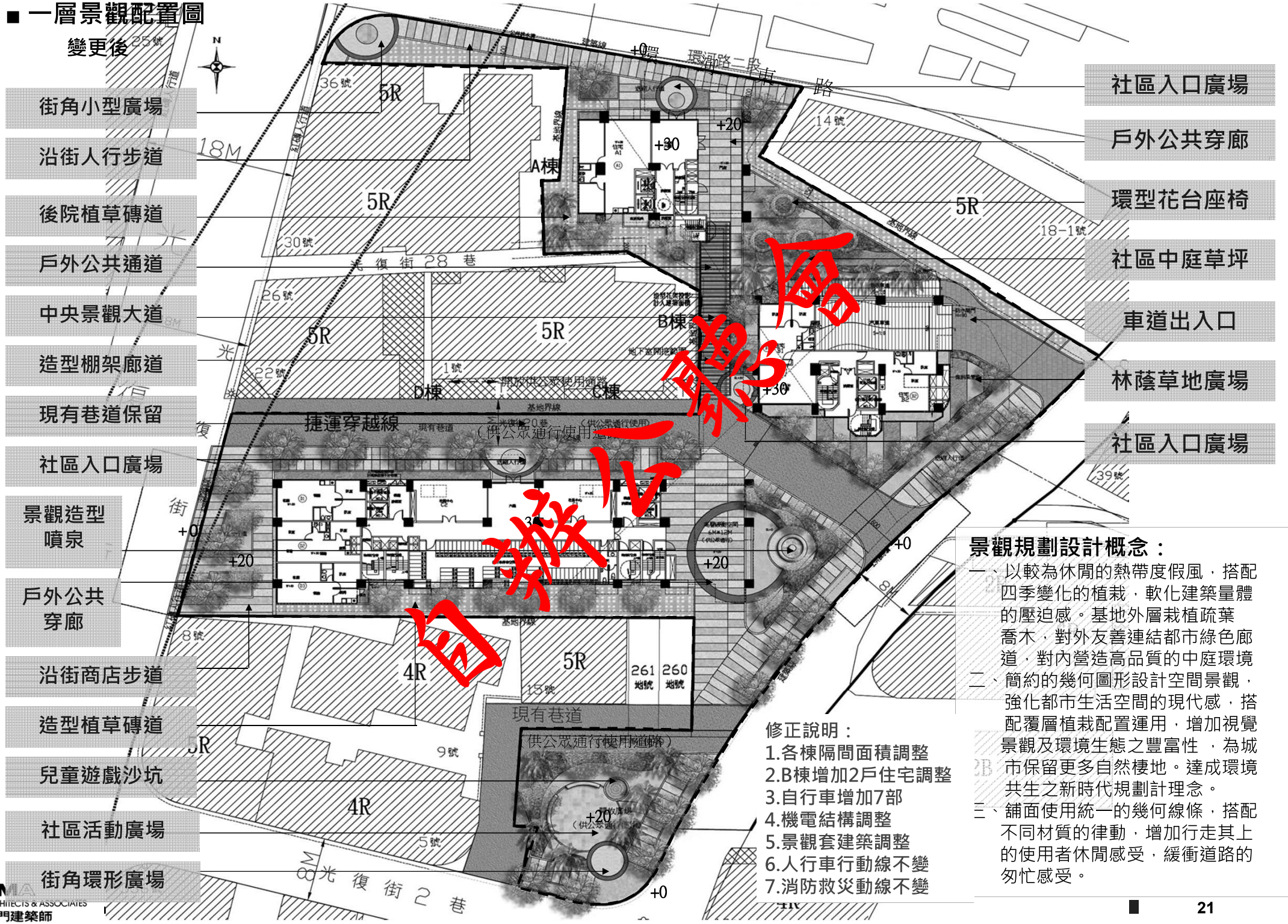
一、以較為休閒的熱帶度假風，搭配四季變化的植栽，軟化建築量體的壓迫感。基地外層栽植疏葉喬木，對外友善連結都市綠色廊道，對內營造高品質的中庭環境

二、簡約的幾何圖形設計空間景觀，強化都市生活空間的現代感，搭配覆層植栽配置運用，增加視覺景觀及環境生態之豐富性，為城市保留更多自然棲地。達成環境共生之新時代規劃計理念。

三、舖面使用統一的幾何線條，搭配不同材質的律動，增加行走其上的使用者休閒感受，緩衝道路的匆忙感受。

■ 一層景觀配置圖

變更後



修正說明：

1.各棟隔間面積調整
2.B棟增加2戶住宅調整
3.自行車增加7部
4.機電結構調整
5.景觀套建築調整
6.人行車行動線不變
7.消防救災動線不變

景觀規劃設計概念：

一、以較為休閒的熱帶度假風，搭配四季變化的植栽，軟化建築量體的壓迫感。基地外層栽植疏葉喬木，對外友善連結都市綠色廊道，對內營造高品質的中庭環境

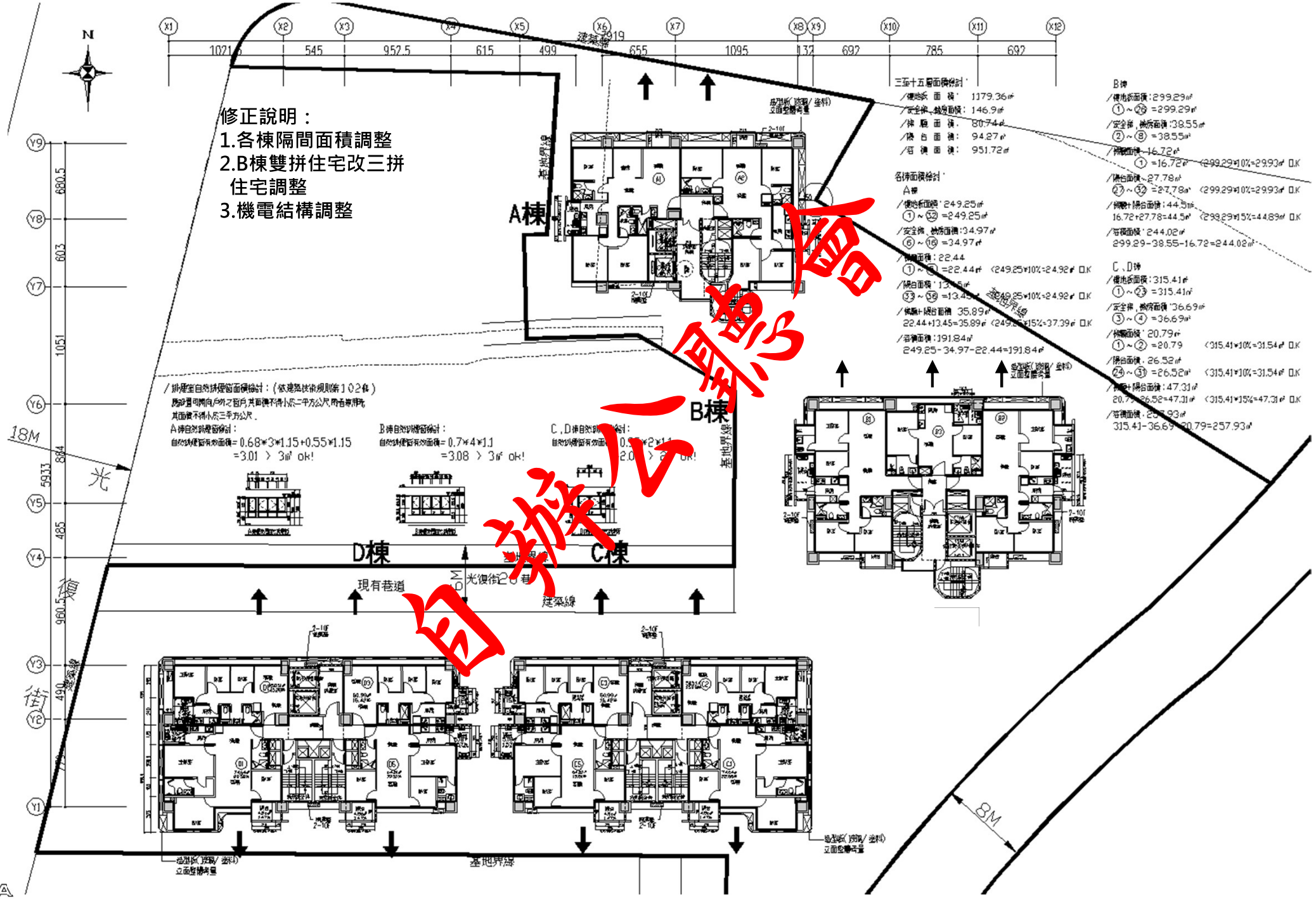
二、簡約的幾何圖形設計空間景觀，強化都市生活空間的現代感，搭配覆層植栽配置運用，增加視覺景觀及環境生態之豐富性 ，為城市保留更多自然棲地。達成環境共生之新時代規劃計理念。

三、鋪面使用統一的幾何線條，搭配不同材質的律動，增加行走其上的使用者休閒感受，緩衝道路的匆忙感受。

■ 各層平面圖 低樓層平面圖　　原核准

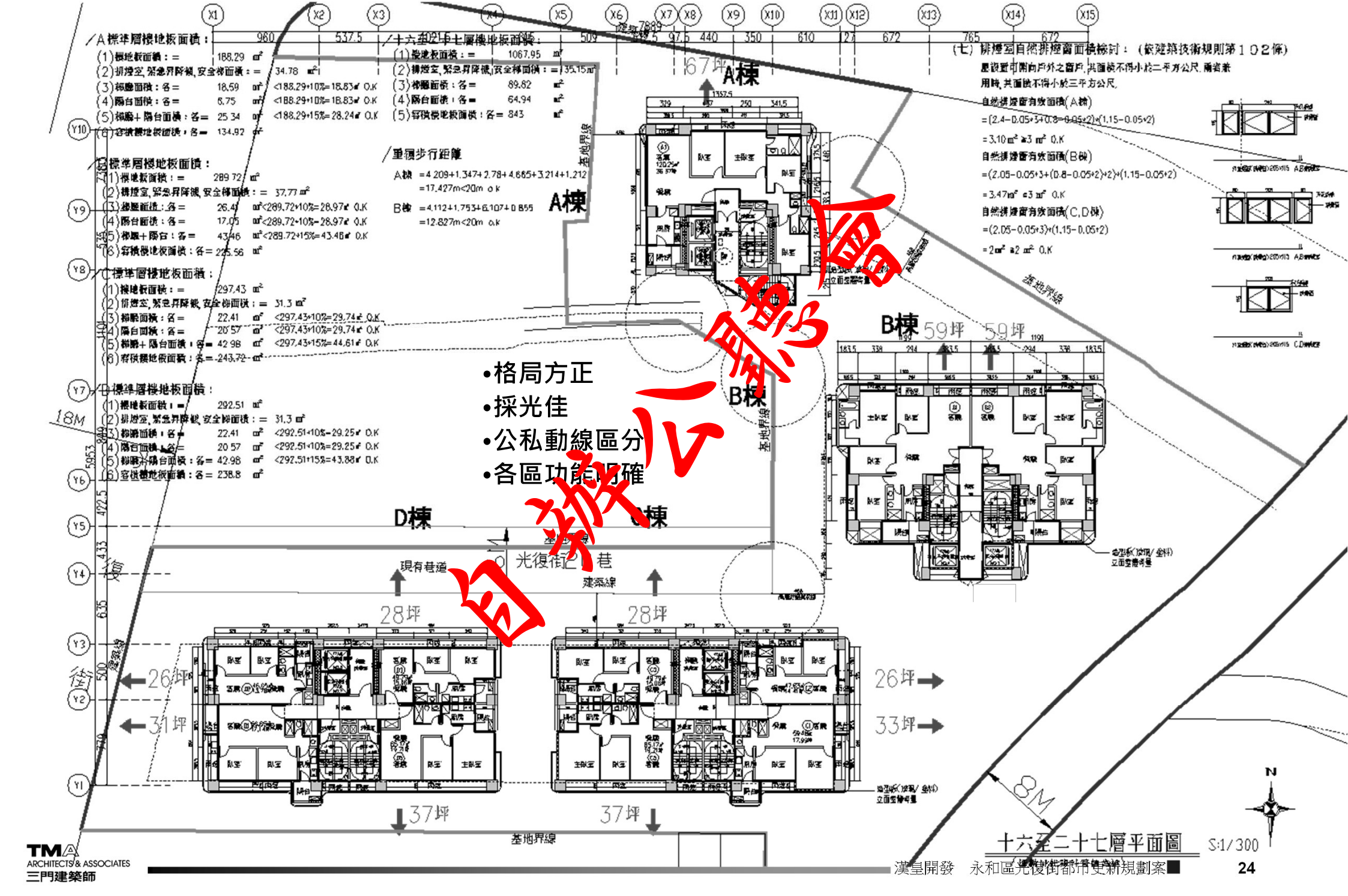


■ 各層平面圖 低樓層平面圖　　變更後

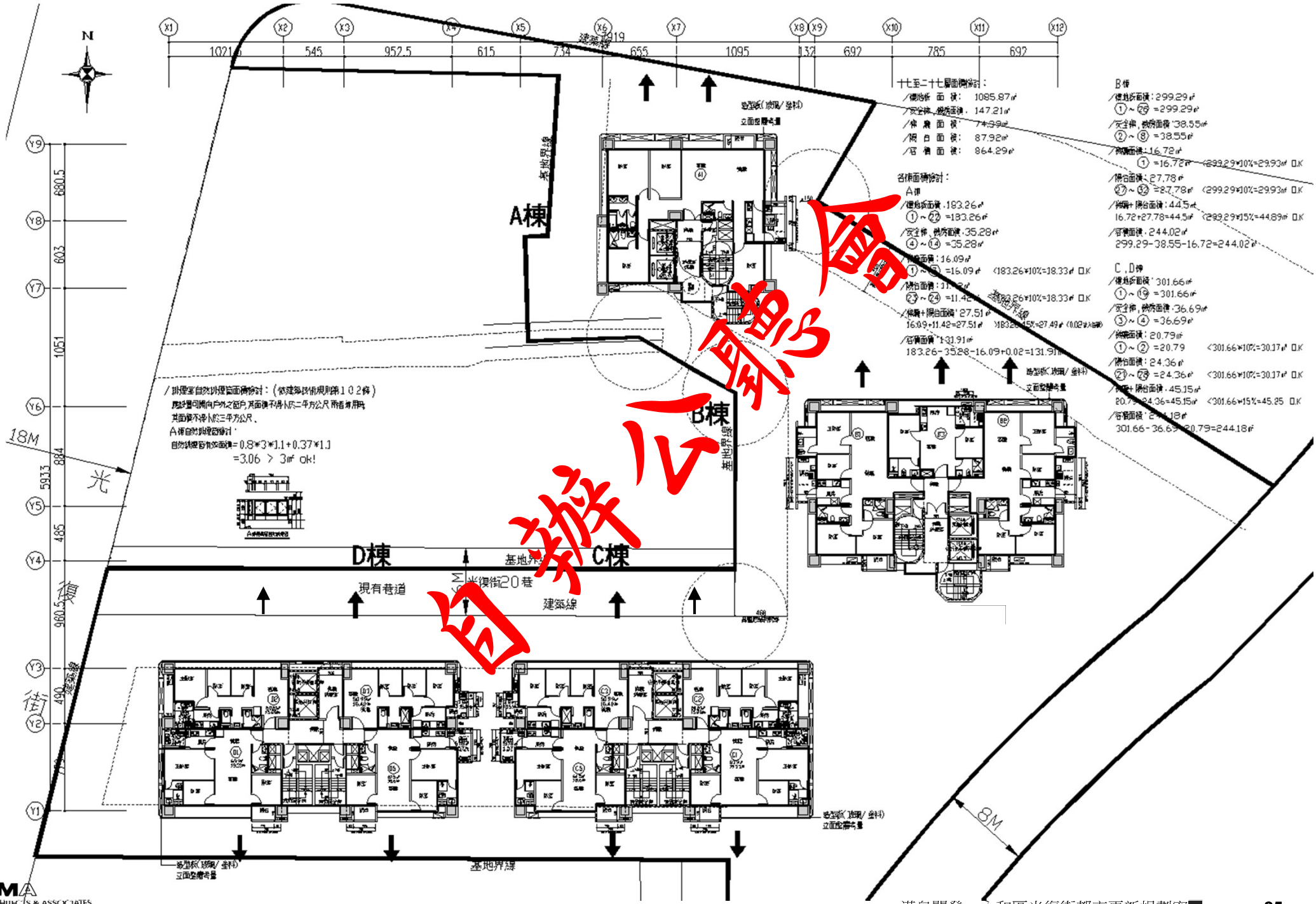


■ 各層平面圖 高樓層平面圖

原核准



■ 各層平面圖 高樓層平面圖　　變更後

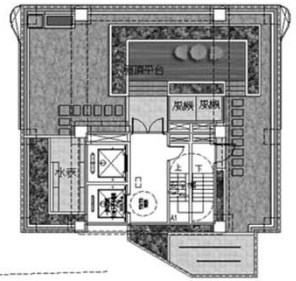


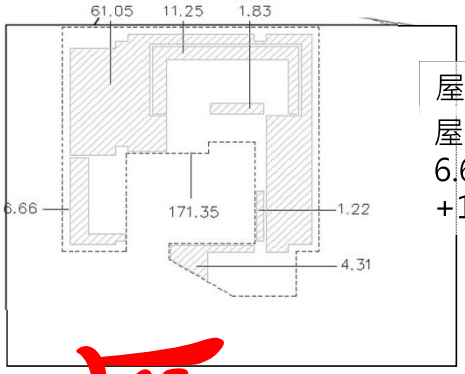
■ 屋頂層景觀配置圖

原核准

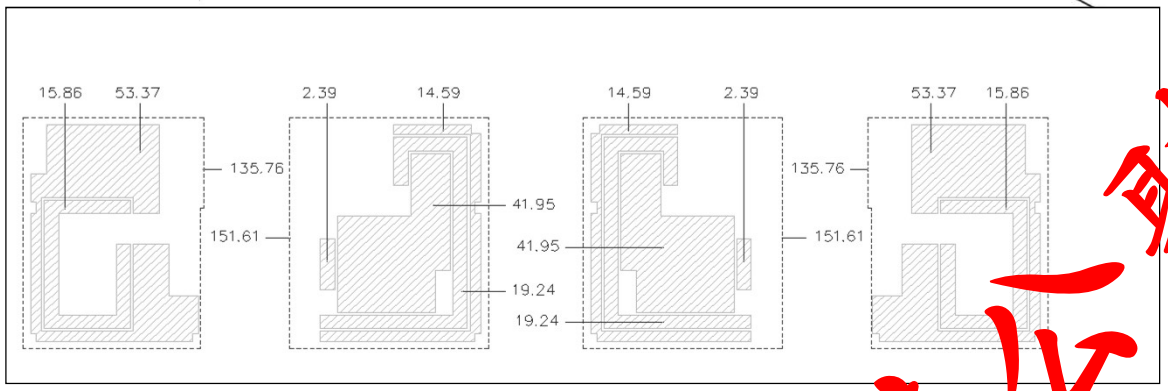
植栽表

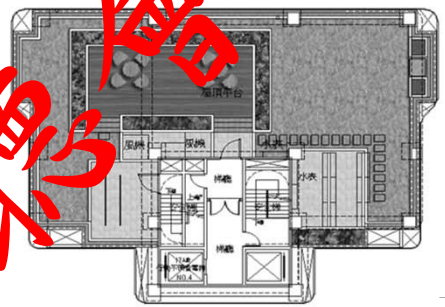
圖例	名稱	面積 (m^2)	規格 高度m	規格 寬度m	基肥量 (kg/株)	換土 (m^3/株)	覆土深 (cm)	備註
	黃梔、錫蘭葉下珠、易生木	-	0.6	0.5	0.6	0.3	40	
	彩葉山漆莖、矮仙丹、株蕉	-	0.3	0.3	0.1	0.3	40	密植
	台北草、鳶尾、玉龍草	-	-	-	0.1	0.3	10	密植

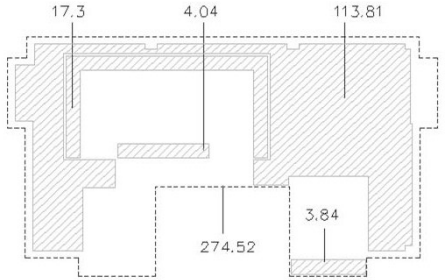




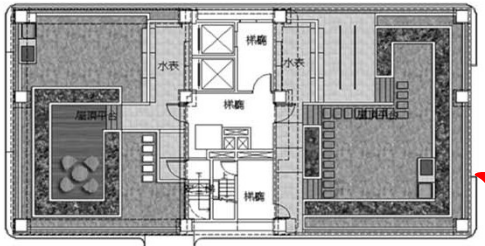
屋頂平台面積:171.35㎡
屋頂綠化面積:
6.66+61.05+11.25
+1.83+1.22+4.31=86.32㎡

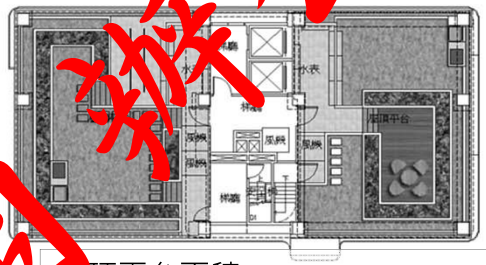


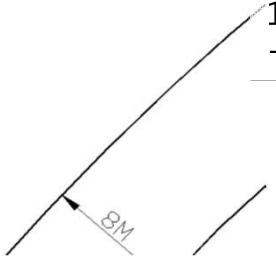




屋頂平台面積:274.52㎡
屋頂綠化面積:
113.81+17.3
+4.04+3.84=138.99㎡







屋頂平台面積:
151.61+135.76=287.37㎡
屋頂綠化面積:
19.24+41.95+14.59
+2.39+53.37+15.86=147.4㎡

屋頂平台面積:
151.61+135.76=287.37㎡
屋頂綠化面積:
19.24+41.95+14.59
+2.39+53.37+15.86=147.4㎡

自辦公聽會

屋頂層綠化檢討:

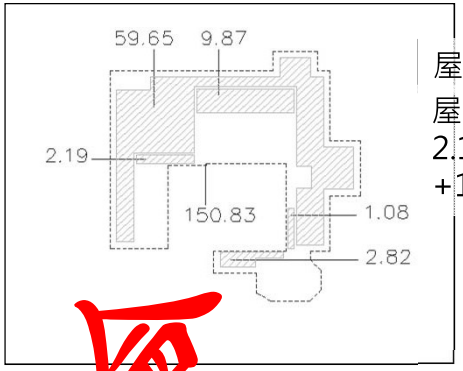
1.屋頂平台面積:171.35+274.52+287.37+287.37=1020.61㎡
2.屋頂綠化面積:86.32+138.99+147.4+147.4=520.11㎡
3.屋頂綠覆率檢討:520.11/1020.61*100%=50.96% > 50%----------OK

■ 屋頂層景觀配置圖　　變更後

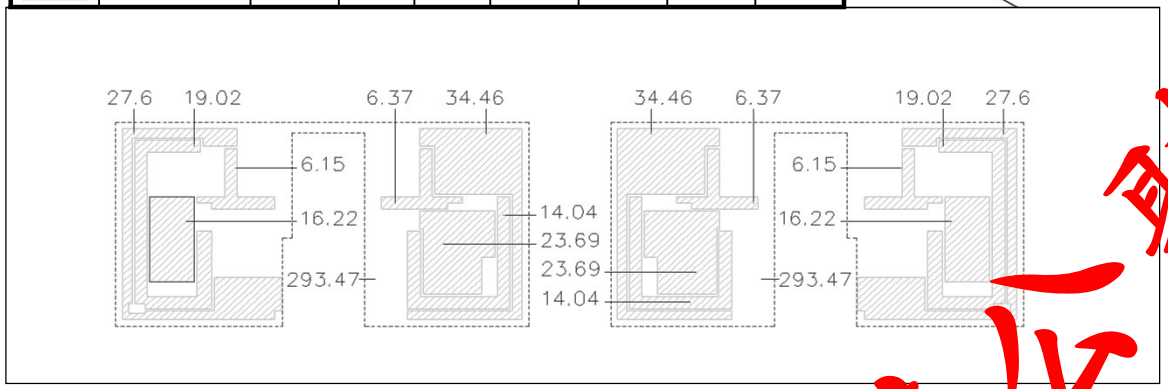
植栽表

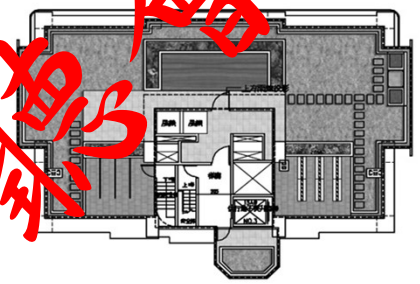
圖例	名稱	面積 (m^2)	規格 高度 m	規格 寬度 m	基肥量 (kg/株)	換土 (m^3/株)	覆土深 (cm)	備註
	黃梔、錫蘭葉下珠、易生木	-	0.6	0.5	0.6	0.3	60	
	彩葉山漆莖、矮仙丹、株蕉	-	0.3	0.3	0.1	0.3	60	密植
	台北草、鳶尾、玉龍草	-	-	-	0.1	0.3	30	密植

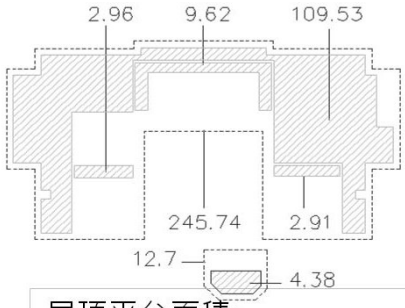




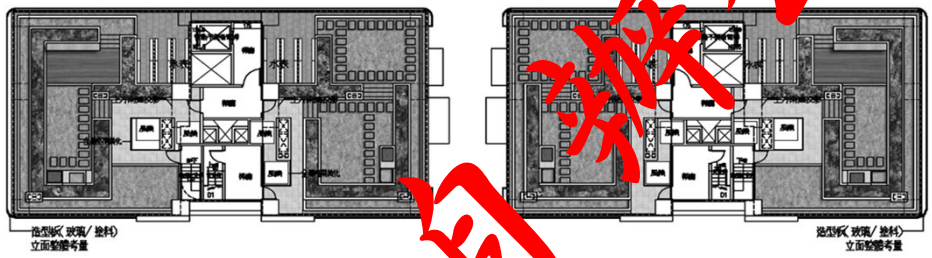
屋頂平台面積:150.85㎡
屋頂綠化面積:
2.19+59.65+9.87
+1.08+2.82=75.61㎡







屋頂平台面積:
245.27+12.7=257.97㎡
屋頂綠化面積:
2.96+9.62+109.53
+2.91+4.38=129.4㎡



屋頂平台面積:293.47㎡
屋頂綠化面積:
27.6+19.02+6.37+34.46
+6.15+16.22+23.69+14.04=147.55㎡

屋頂平台面積:293.47㎡
屋頂綠化面積:
27.6+19.02+6.37+34.46
+6.15+16.22+23.69+14.04=147.55㎡

修正說明：
1.各棟隔間面積調整
2.機電結構調整
3.景觀套建築調整

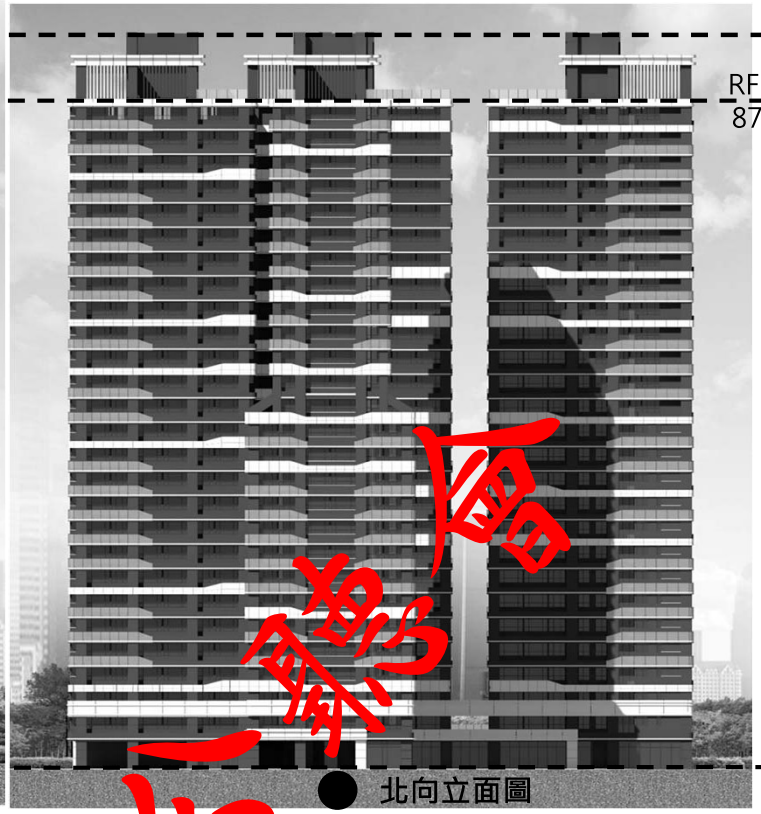
屋頂層綠化檢討:
1.屋頂平台面積:150.85+257.97+293.47+293.47=995.76㎡
2.屋頂綠化面積:75.61+129.4+147.55+147.55=500.11㎡
3.屋頂綠覆率檢討:500.11/995.76*100%=50.22% > 50%----------OK

■ 建築物外觀立面

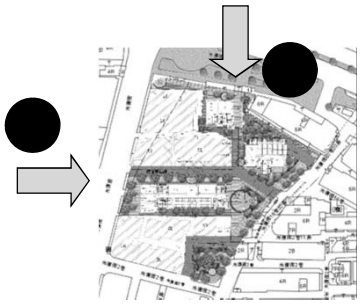
原核准



西向立面圖



北向立面圖



變更後





自辦公聽會

修正說明：

1.立面依平面調整
立面風格及材質
色系依原核准

■ 建築物外觀立面

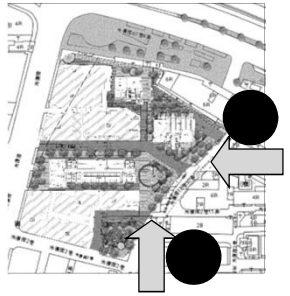
原核准



東向立面圖



南向立面圖



變更後





自辦公寓第5層

擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案

內政部一案三會

本案事業計畫業經新北市政府108年11月21日新北府城更字第1084221033號函核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用108年1月30日修正公布前都市更新條例(下同)之規定。

法令依據：

- 都市更新條例第31條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

權利變換計畫內容及機制

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 三家估價師事務所（評價基準日為109年9月18日）

宏大不動產估價師聯合事務所(以下簡稱宏大) (領銜)

中信不動產估價師聯合事務所(以下簡稱中信)

麗業不動產估價師聯合事務所(以下簡稱麗業)

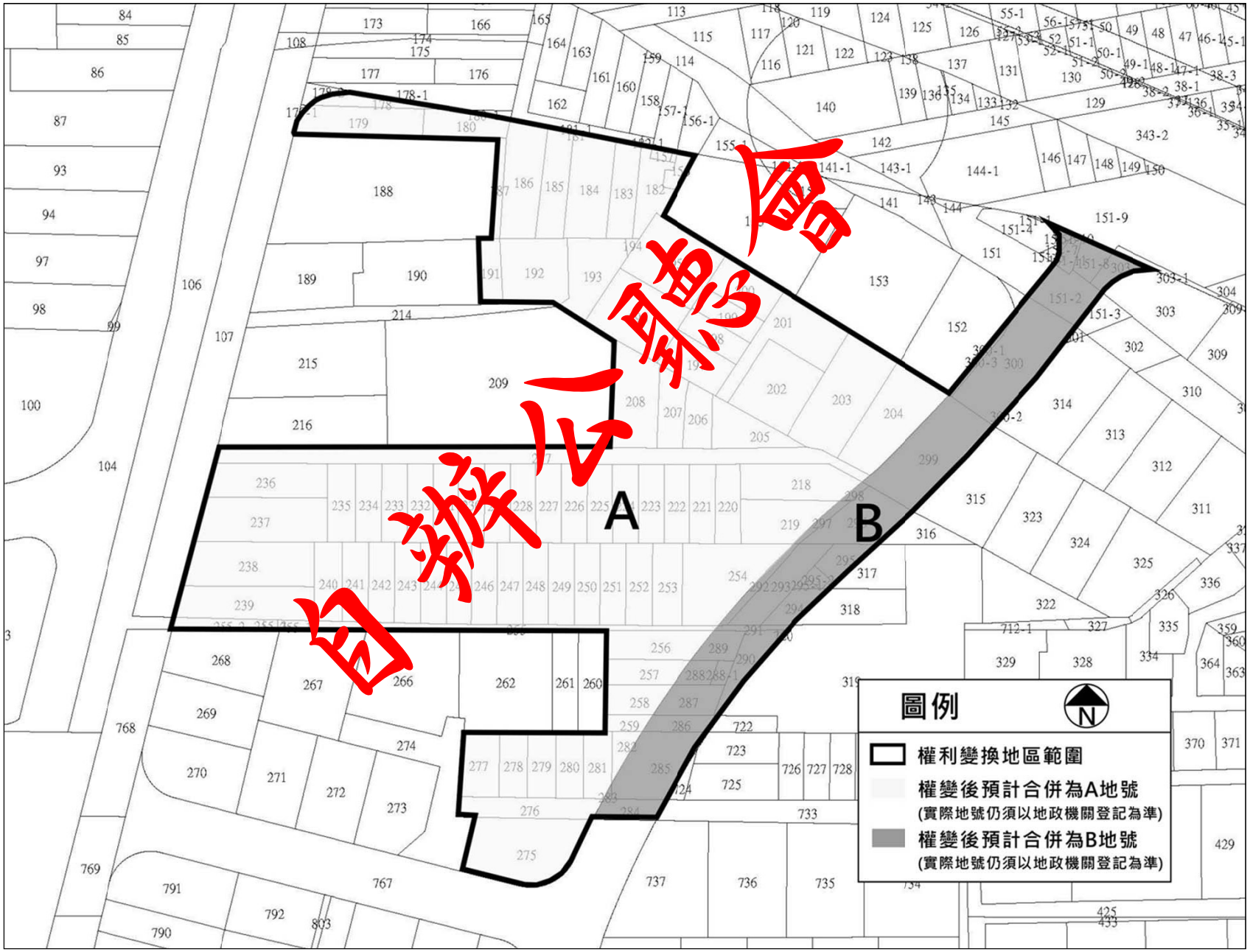
自辦公聽會

項目		宏大	中信	麗業
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,520,105	1,453,225	1,485,817
	更新前土地總價（元）	2,391,747,745	2,358,017,931	2,337,799,173
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	745,220	735,433	692,812
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	613,297	612,931	612,515
	車位平均價格（元/位）	2,195,958	2,131,437	2,158,383
	更新後總權利價值（元）	8,159,198,080	8,131,895,749	8,129,952,677
土地所有權人應分配權利價值（元）		4,223,230,585	4,195,928,254	4,193,985,182

109年9月24日隨公聽會通知寄出之簡報資料數字誤植，特此更正說明

※因更新前後價值均以「宏大」估值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

- 依建築基地範圍，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



自辦公聽會

申請分配程序

通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：109年9月24日。
2. 選配期間：109年9月28日(星期一)起至109年10月31日(星期六)止，共計34日。
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 說明及應分配價值表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於109年10月31日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：109年11月20日(星期五)下午二時整於基督教改革宗長老會永門教會禮堂(新北市永和區光復街2巷11弄15號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

已辦公聽會

選配原則

1. 各權利人進行選配更新後建物與停車位時，以優先選配最接近原有建物、土地之位置、位次及應分配權值為原則。
2. 未依上開優先選配原則進行選配，而發生與其他權利人申請同一位置時，由符合上開優先選配原則之權利人優先分配；未符優先選配原則之權利人，則另行於未被選配之位置中選配或抽籤。
3. 選配時，各權利人之「實際分配價值」，為建物與停車位之加總，由各權利人以「應分配價值」增減10%之合理範圍內進行選配。但經與實施者達成協議且不影響其他權利人優先選配權益者，不在此限。
4. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及更新案件之穩定性。
5. 若因審議過程中配合修改調整設計，以致造成所選配之建物或停車位變動者，實施者得以原位次精神予以重新分配並通知權利人。

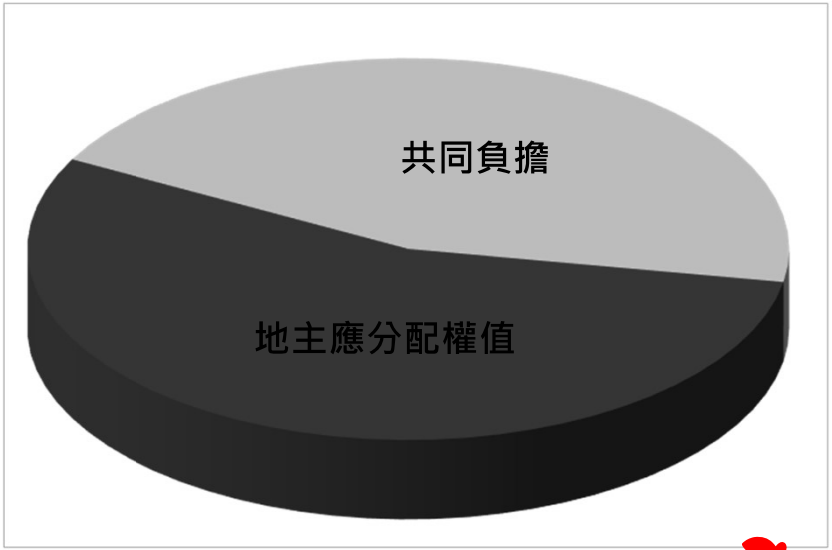
自辦公聽會

申請分配文件

- 附件一 選配說明
- 附件二 權利變換意願調查表
- 附件三 更新後分配位置申請書
- 附件四 更新後合併分配協議書
- 附件五 代為出席公開抽籤會議委託書
- 附件六 房屋及車位權值圖冊

自辦公聽會

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
81億5,919萬8,080元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 42億2,323萬0,585元 × 每人更新前權值比例

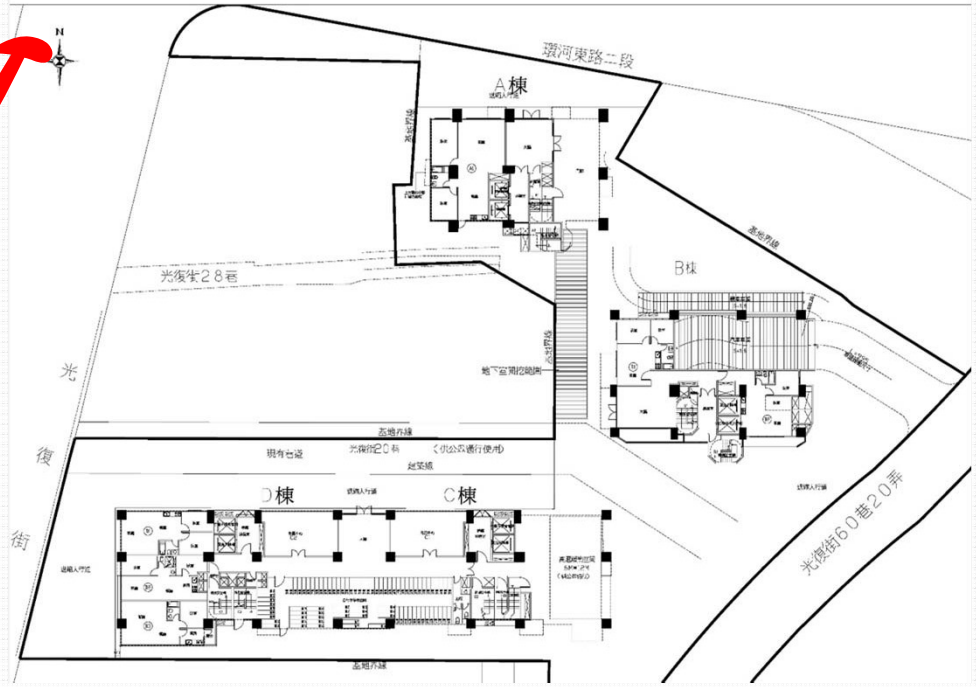
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1.宏大不動產估價師聯合事務所
2.中信不動產估價師聯合事務所
3.麗業不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：

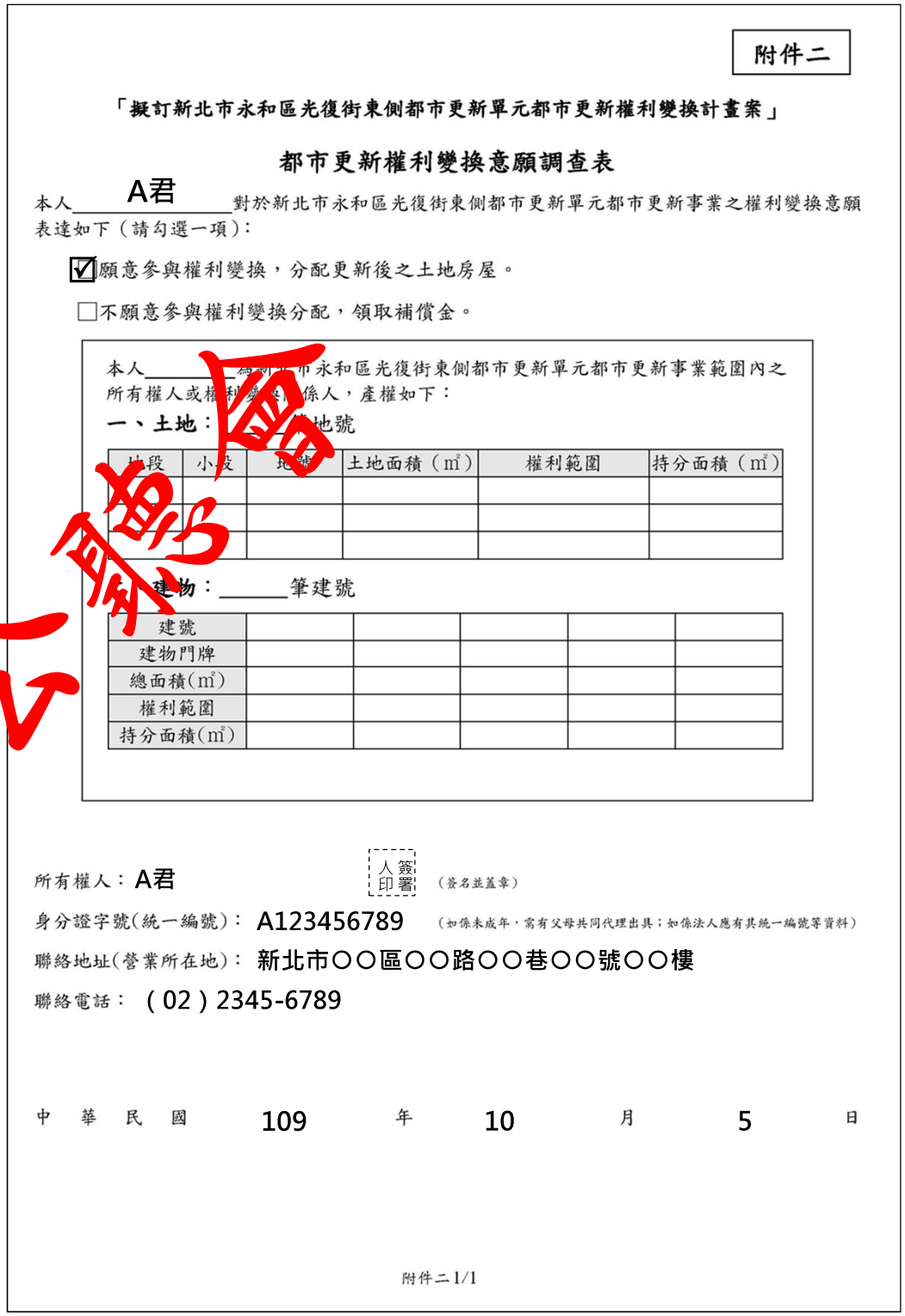


台辦公司參考

附件一內容說明

■ 權利變換意願調查表

- ■ 表達是否參與權利變換，並作為申請房屋及車位位置的正式書面文件
- ■ 如願意參與選配更新後房屋及車位，則勾選右側願意參與之欄位。
- ■ 如不願意參與選配，則勾選右側不願意參與之欄位，未來將依都市更新條例第[illegible]條規定辦理。



附件二

「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案」

都市更新權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☑願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業範圍內之所有權人或權利變[illegible]關係人，產權如下：

一、土地：_____地號

地段	小段	地號	土地面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(㎡)					
權利範圍					
持分面積(㎡)					

所有權人：A君　　人簽印署　（簽名並蓋章）

身分證字號(統一編號)：A123456789　（如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料）

聯絡地址(營業所在地)：新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：（02）2345-6789

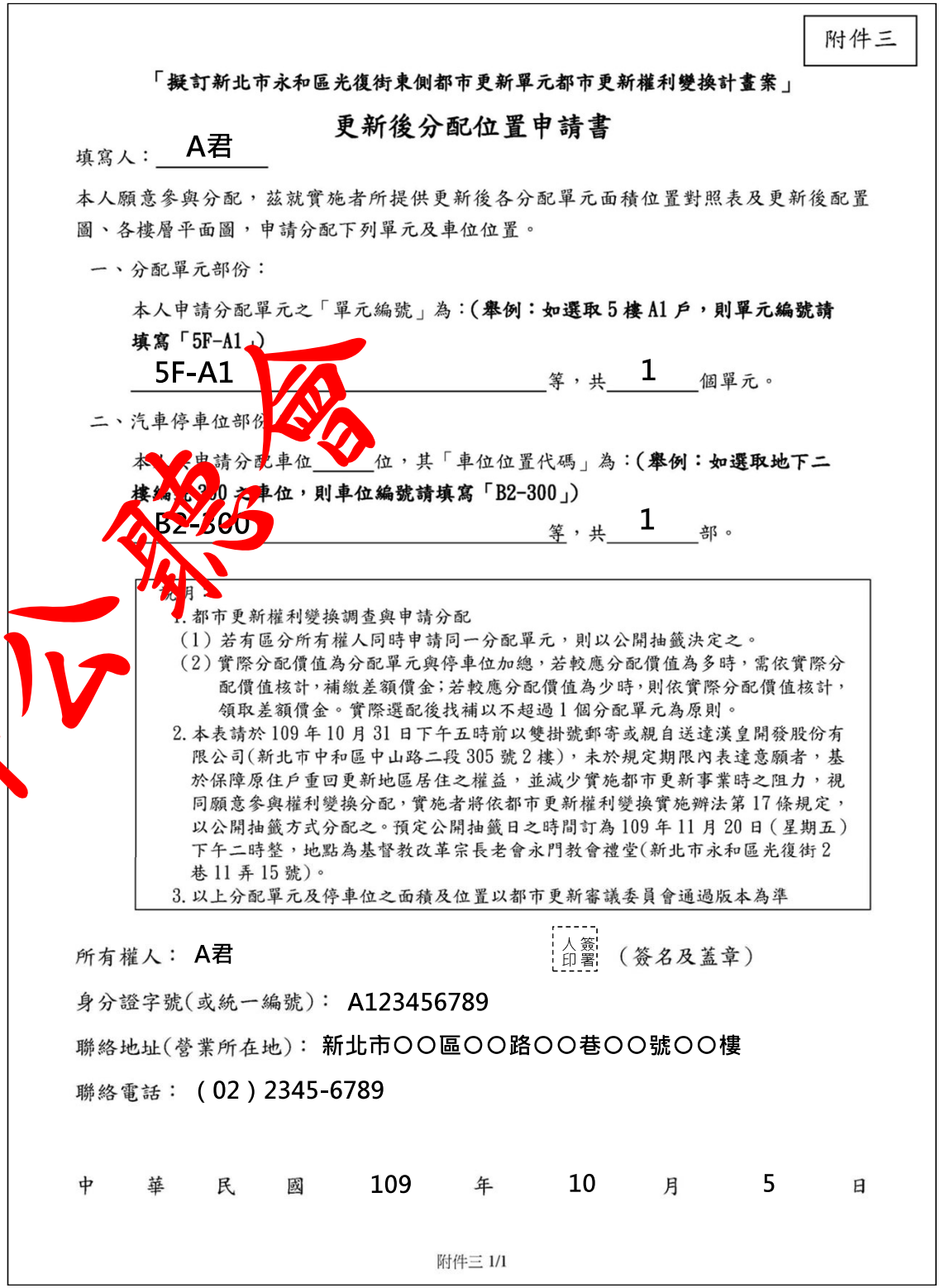
中　華　民　國　109　年　10　月　5　日

附件二 1/1

附件三內容說明

■ 更新後分配位置申請書

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



附件三

「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 5 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「5F-A1」)

5F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配車位＿＿位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 300 之車位，則車位編號請填寫「B2-300」)

B2-300 等，共 1 部。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
   (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
   (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
2. 本表請於 109 年 10 月 31 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達漢皇開發股份有限公司(新北市中和區中山路二段 305 號 2 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 109 年 11 月 20 日(星期五)下午二時整，地點為基督教改革宗長老會永門教會禮堂(新北市永和區光復街 2 巷 11 弄 15 號)。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君　簽署人印　(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

中　華　民　國　109　年　10　月　5　日

附件三 1/1

自辦公聽會

附件四內容說明

■ 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：
※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位
※未來房屋及車位為二人共同持有



附件四

「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案」
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 5F-A2 ；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-302 。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A2	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	

分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-302	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

	立協議書人（簽名）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1	A君	A123456789	新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-5555	簽署人印
2	B君	A123456780	新北市○○區○○路○○巷○○號○○樓	2277-6666	簽署人印
3					

中　華　民　國　109　年　10　月　5　日

附件四 1/1

自強人壽參加

附件五內容說明

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由公正第三人代抽選。

附件五

「擬訂新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人＿＿＿＿＿＿同意委託＿＿＿＿＿＿全權代理本人出席民國 109 年 11 月 20 日（星期五）下午二時整於基督教改革宗長老會永門教會禮堂(新北市永和區光復街 2 巷 11 弄 15 號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：　　（簽名及蓋章）
身分證字號：
住址：
電話：

受託人：　　（簽名及蓋章）
身分證字號：
住址：
電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件五 1/1

自辦公聽會



已辦公聽會

專業・負責・公正・誠信

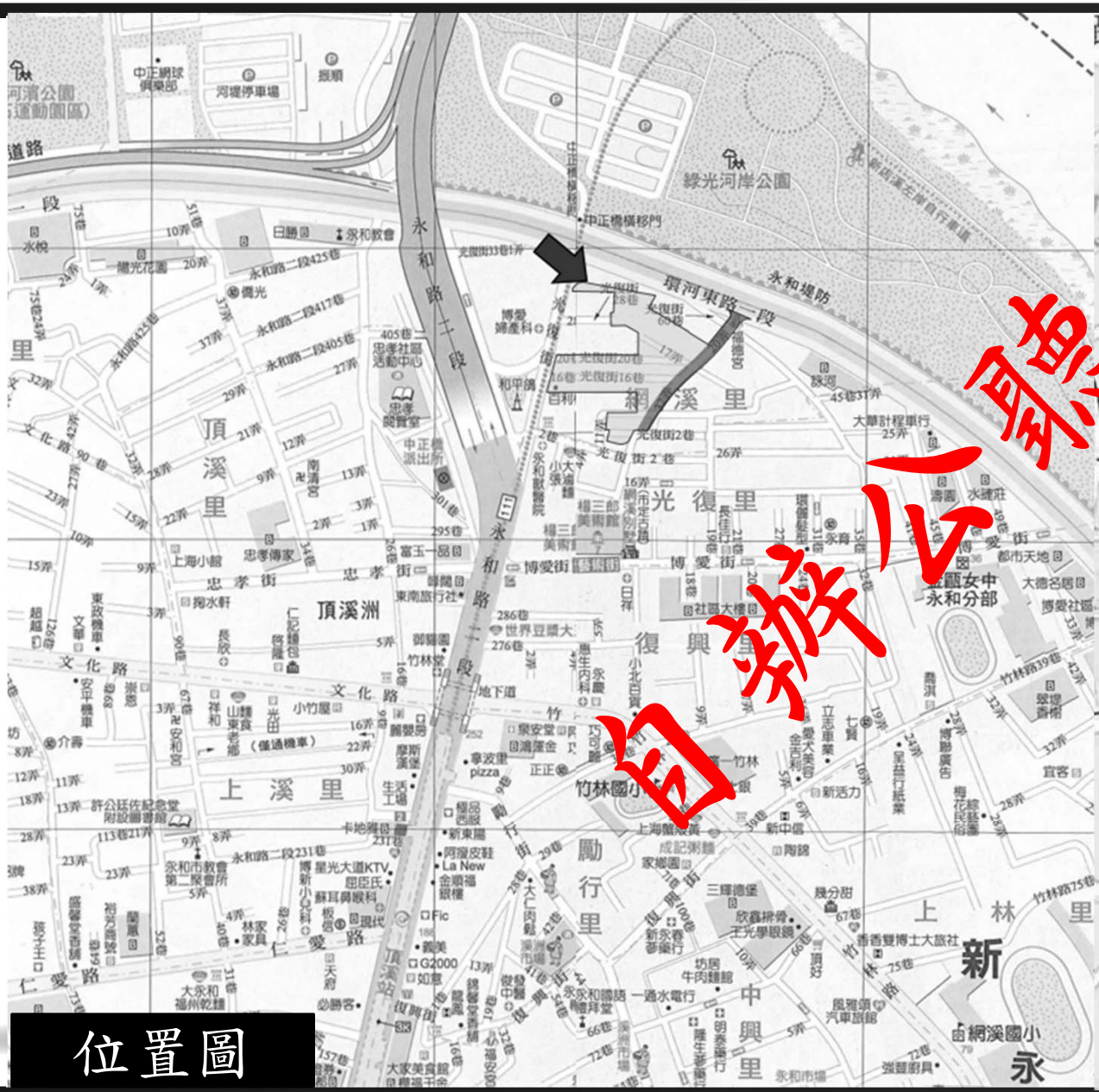
變更新北市永和區光復街東側都市更新單元都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
估價評估說明－公聽會簡報

更新單元基本資料

1. 更新單元：新北市永和區光復街東側都市更新單元
   (新北市永和區中正段205地號等115筆土地)
2. 基地面積：1,622.61坪(5,364.00㎡)
   住宅區1,361.25坪(4,5[illegible].00㎡)
   道路用地261.36坪(864.00㎡)
3. 使用分區：住宅區(建蔽率60%、法定容積率300%)及道路用地
4. 臨路情況：四面臨路
   (18M光復街/22M環河東路一段/
   8M光復街2巷/ 8M 光復街16巷32弄【未開闢】)

自辦公聽會

更新單元位置圖



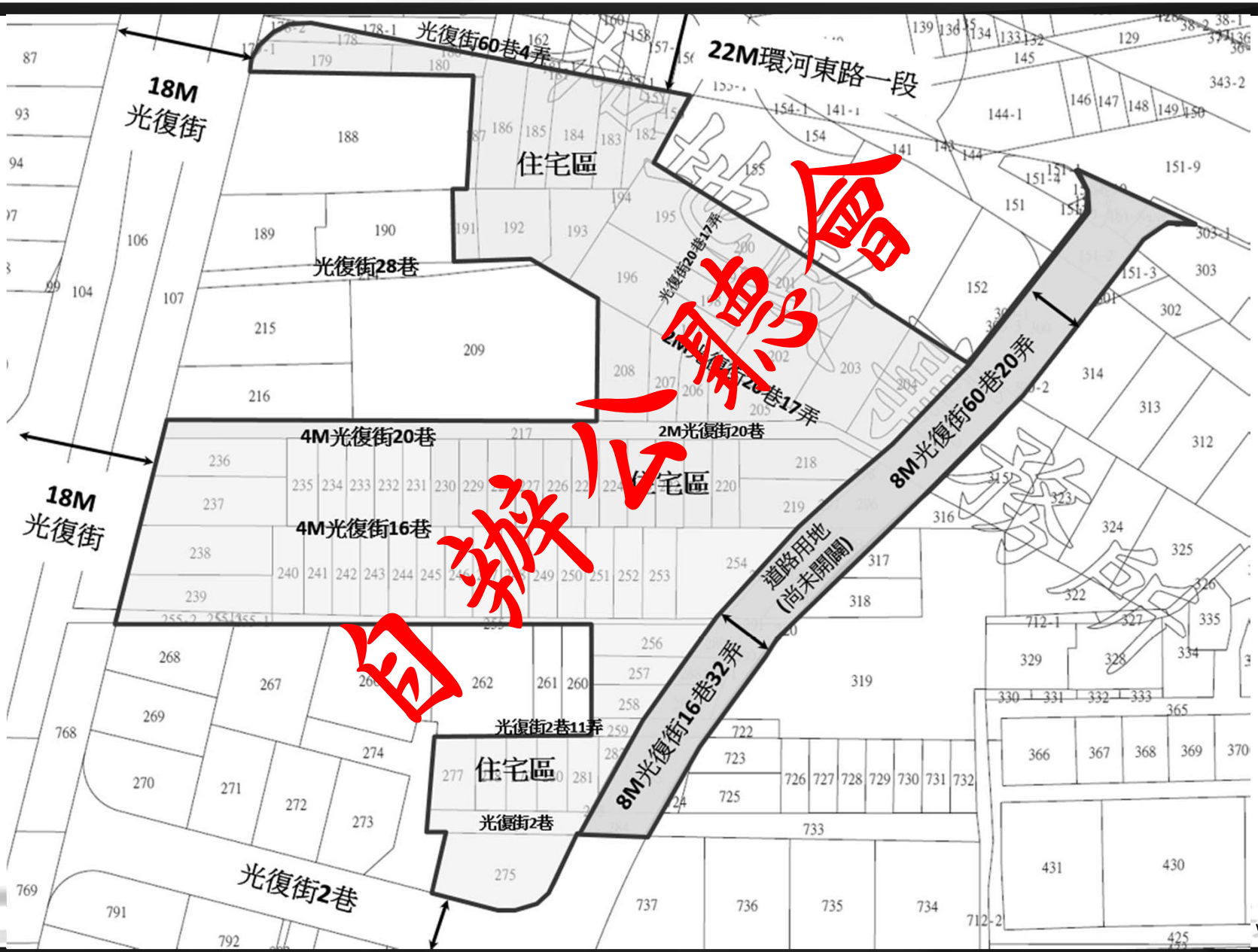
位置圖



土地使用分區圖

自辦公聽會

勘估標的位置圖


18M
光復街
光復街60巷4弄
22M環河東路一段
住宅區
光復街28巷
光復街20巷17弄
2M光復街20巷17弄
8M光復街60巷20弄
4M光復街20巷
2M光復街20巷
4M光復街16巷
道路用地
(尚未開闢)
8M光復街16巷32弄
光復街2巷11弄
光復街2巷
自辦公聽會

評估內容

1. 評估更新前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。

自辦公聽會

估價條件—更新前估價條件

➢ **價格日期：民國109年9月18日**

1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用，除「合法四層樓以上建築物」及「捷運穿越地下補償容積」之專屬容積獎勵外，不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計合法四層樓以上建築物容積獎勵、捷運穿越地下補償容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況進行評估。

2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為
「同一所有權人視為同一宗土地」或
「同一張建築執照視為同一宗土地」。

內部簡報公開

專業・負責・公正・誠信

更新前估價條件
(土地劃分原則)

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	各宗土地面積(㎡)	劃分原則
A1	178	26.00	26.00	
A2	179	69.00	69.00	
A3	180	42.00	42.00	
A4	181	5.00	5.00	
A5	157	6.00	6.00	
A6	156	14.00	14.00	
A7	187	14.00	14.00	
A8	186	87.00	87.00	
A9	185	59.00	145.00	毗鄰數筆土地 為同一所有權人 視為同一宗土地
	184	86.00		
A10	183	49.00	49.00	
A11	182	45.00	45.00	
A12	191	29.00	29.00	
A13	192	87.00	87.00	
A14	193	71.00	71.00	
A15	194	3.00	3.00	
A16	195	107.00	107.00	
A17	196	106.00	106.00	
A18	197	53.00	53.00	
A19	198	35.00	35.00	
A20	199	34.00	34.00	
A21	200	52.00	52.00	
A22	201	97.00	97.00	
A23	202	100.00	152.00	毗鄰數筆土地 為同一所有權人 視為同一宗土地
	205	52.00		
A24	203	132.00	132.00	
A25	204	112.00	112.00	
A26	208	92.00	92.00	
A27	207	42.00	42.00	
A28	206	34.00	34.00	
A29	217	203.00	203.00	

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	各宗土地面積(㎡)	劃分原則
B	236	82.00	1,917.00	同一張建築執照 視為同一宗土地 (47建字第170號)
	237	114.00		
	238	113.00		
	239	89.00		
	235	45.00		
	234	41.00		
	233	40.00		
	232	41.00		
	231	41.00		
	[illegible]	41.00		
	[illegible]	41.00		
	[illegible]	40.00		
	[illegible]	40.00		
	226	41.00		
	[illegible]	40.00		
	[illegible]	41.00		
	250	42.00		
	223	41.00		
	222	41.00		
	221	41.00		
	220	40.00		
	218	78.00		
	219	66.00		
	240	46.00		
	241	41.00		
	242	41.00		
	243	42.00		
	244	42.00		
	245	42.00		
	246	42.00		
	247	42.00		
	248	42.00		
	249	43.00		
	251	42.00		
	252	44.00		
	253	51.00		
	254	118.00		

自辦公聽會

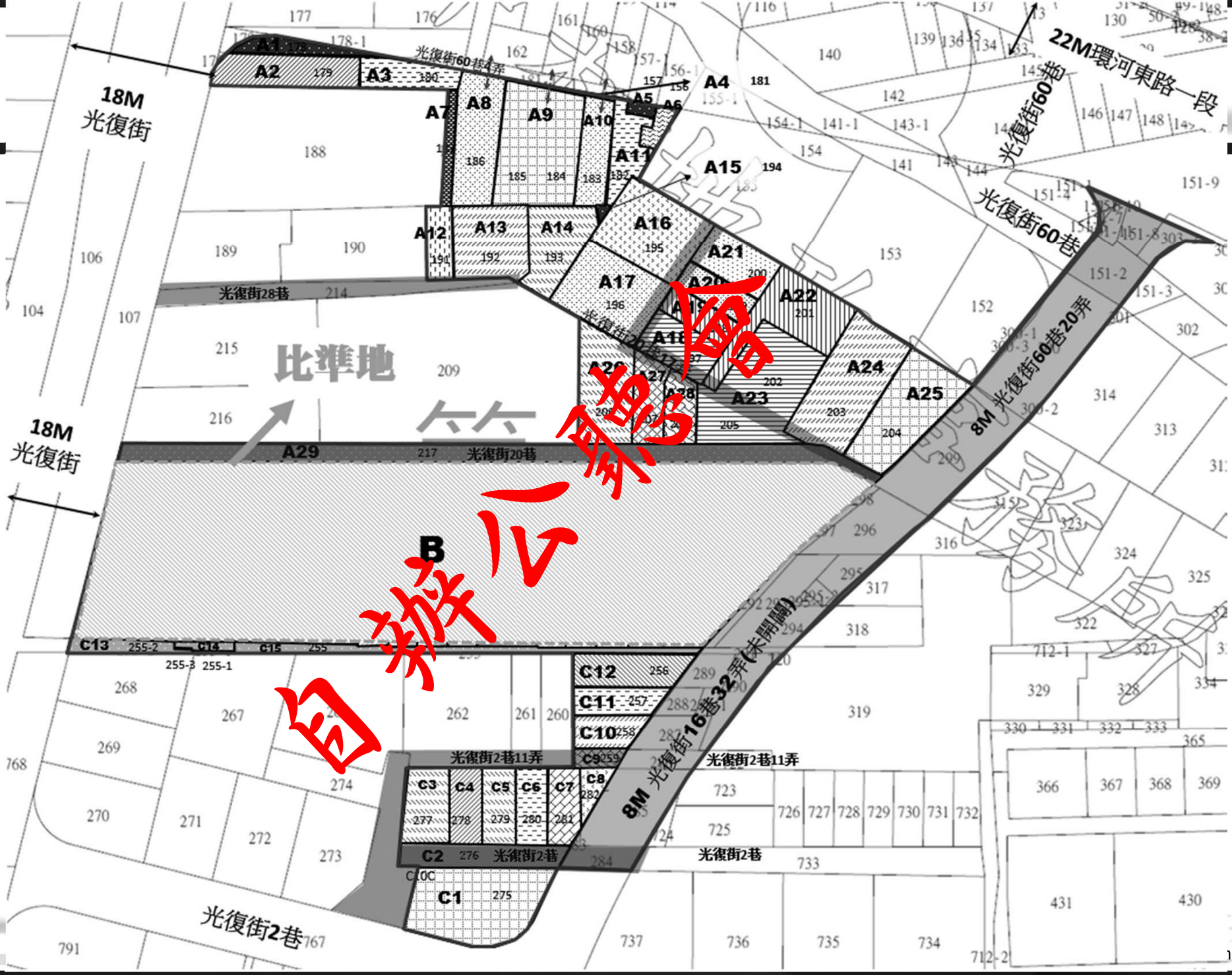
更新前估價條件
(土地劃分原則)

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	各宗土地面積(㎡)	劃分原則
C1	275	141.00	141.00	
C2	276	58.00	58.00	
C3	277	53.00	53.00	
C4	278	38.00	38.00	
C5	279	38.00	38.00	
C6	280	38.00	38.00	
C7	281	37.00	37.00	
C8	282	15.00	[illegible]	
C9	259	14.00	[illegible]	
C10	258	[illegible]	[illegible]	
C11	257	[illegible]	39.00	
C12	256	[illegible]	56.00	
C13	255-2	[illegible]	21.00	
C14	255-3	2.00	9.00	毗鄰數筆土地 為同一所有權人 視為同一宗土地
	255-1	7.00		
C15	255	49.00	49.00	
住宅區	合計	4,500.00	4,500.00	

因辦公需要

本案依價格日期當時之土地所有權人產權狀態，進行毗鄰數筆土地為同一所有權人之原則劃分。

更新前土地分宗圖


18M 光復街
22M環河東路一段
光復街60巷
光復街60巷20弄
8M 光復街60巷20弄
光復街28巷
光復街20巷
光復街2巷11弄
光復街2巷
8M 光復街16巷32弄(未開闢)
比準地
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A16
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
A26
A27
A28
A29
B
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
C8
C9
C10
C11
C12
C13
C14
C15
自辦公寓5樓

估價條件—更新前估價條件

3. 本次評估乃選定永和區中正段236、237、238、239、235、234、233、232、231、230、229、228、227、226、225、224、250、223、222、221、220、218、219、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、251、252、253、254地號等**37**筆土地**(**分宗編號**B)**為一宗基地以法定容積率作比準地價格評估，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優劣調整各宗土地合併前價格，評估更新前各宗土地權利價值。

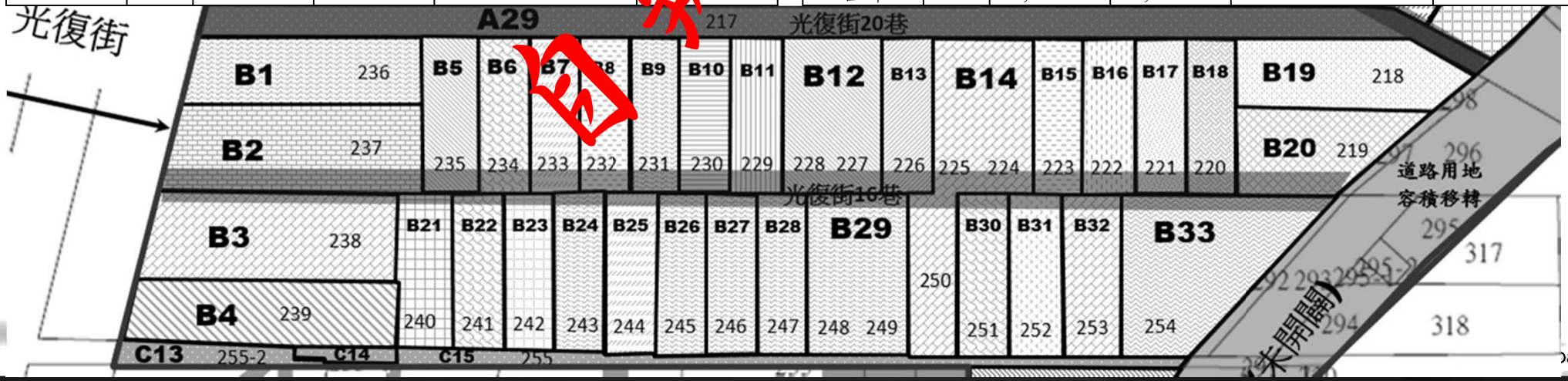
4. 本次評估視為同宗土地權利價值後，由於永和區中正段236、237、238、239、235、234、233、232、231、230、229、228、227、226、225、224、250、223、222、221、220、218、219、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、251、252、253、254地號等**37**筆土地**(**分宗編號**B)**，考量建物坐落土地現況地籍均已分割完畢，且各筆土地之個別條件有所差異，故以價格日期當時毗鄰數筆土地為同一所有權人視為同一宗土地之原則**(**分宗如下表**)**，依各筆土地個別條件進行地價拆算。

已拆公務局

【分宗編號B】土地分宗拆算地價

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	各宗土地面積(㎡)	劃分原則	建號
B1	236	82.00	82.00		1391
B2	237	114.00	114.00		1390
B3	238	113.00	113.00		1389
B4	239	89.00	89.00		1388
B5	235	45.00	45.00		1392
B6	234	41.00	41.00		
B7	233	40.00	40.00		1393
B8	232	41.00	41.00		
B9	231	41.00	41.00		1394
B10	230	41.00	41.00		1395
B11	229	41.00	41.00		1396
B12	228	40.00	80.00	同一所有權人視為同一宗土地	1620
B12	227	40.00			1398
B13	226	41.00	41.00		1399
B14	225	40.00	123.00	同一所有權人視為同一宗土地	1400
B14	224	41.00			1401
B14	250	42.00			[illegible]
B15	223	41.00	41.00		[illegible]
B16	222	41.00	41.00		1403

分宗編號	地號	各筆土地面積(㎡)	各宗土地面積(㎡)	劃分原則	建號
B17	221	41.00	41.00		1404
B18	220	40.00	40.00		1405
B19	218	78.00	78.00		2603
B20	219	[illegible]	66.00		1406
B21	240	[illegible]	46.00		1387
B22	241	[illegible]	41.00		1386
B23	242	[illegible]	41.00		2604
B24	243	42.00	42.00		2605
B25	244	42.00	42.00		
B26	245	42.00	42.00		1385
B27	246	42.00	42.00		1384
B28	247	42.00	42.00		1383
B29	248	42.00	85.00	同一所有權人視為同一宗土地	1382
B29	249	43.00			1381
B30	251	42.00	42.00		1379
B31	252	44.00	44.00		1378
B32	253	51.00	51.00		1377、1376
B33	254	118.00	118.00		1626
合計		1,917.00	1,917.00		



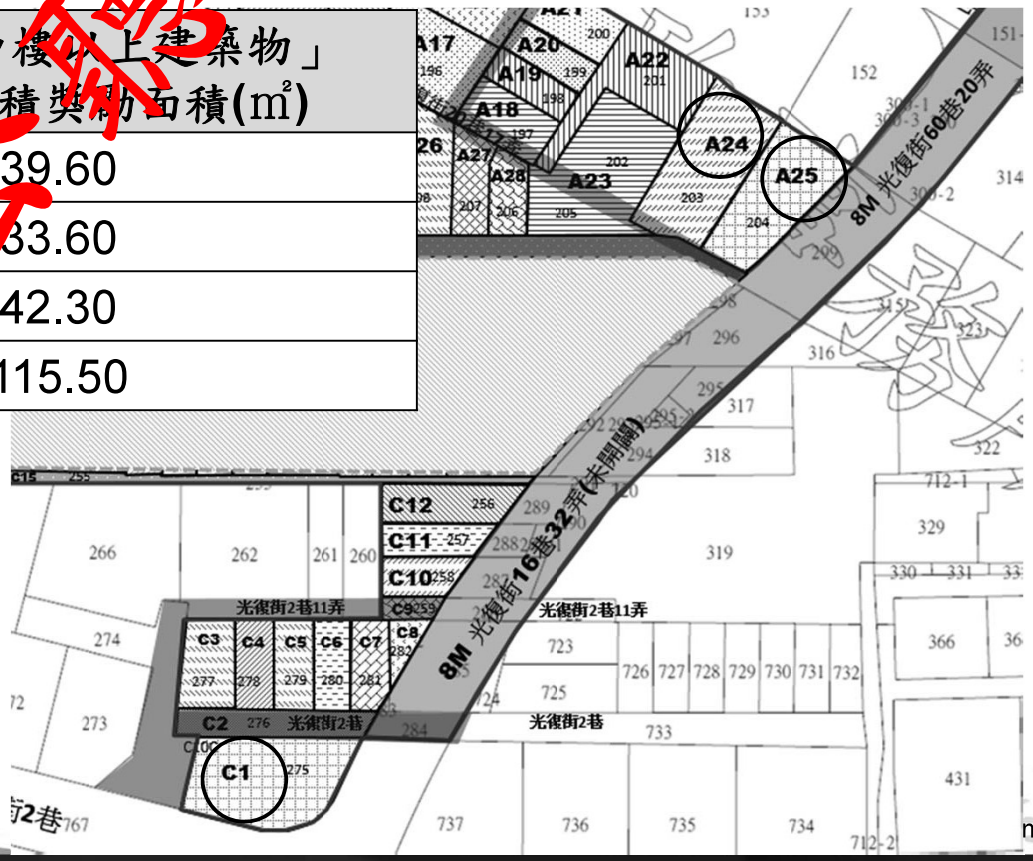
已辦一鄰會

更新前估價條件
「合法四層樓以上建築物」之既有容積獎勵

5. 本案更新單元內永和區中正段**203**、**204**、**275**地號**【A24】【A25】【C1】**為合法四層樓以上建築物，申請容積獎勵為**115.50**㎡，各地號申請容積獎勵如下，依「合法四層樓以上建築物」之既有容積獎勵進行各土地容積計算，但須考慮容積折減之情況進行評估。

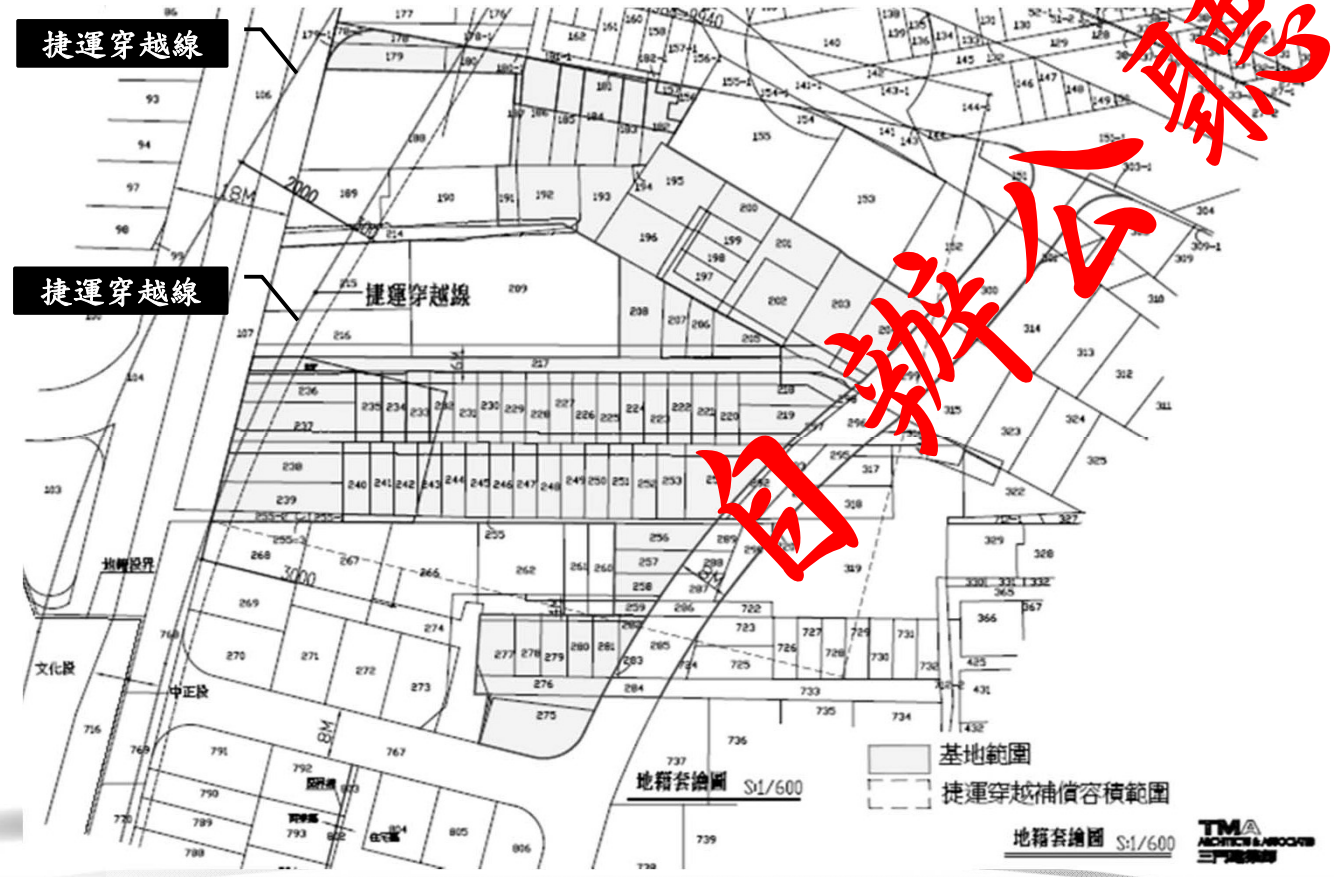
分宗	地號	土地面積(㎡)	「合法四層樓以上建築物」之既有容積獎勵面積(㎡)
A24	203	132.00	39.60
A25	204	112.00	33.60
C1	275	141.00	42.30
合計			115.50

自辦公開會



更新前估價條件
捷運穿越地號及補償容積

6. 本案更新單元內捷運穿越地號面積及補償容積如下表所示，依「捷運穿越地下補償容積」之專屬容積獎勵進行各土地容積計算，但須考慮容積折減之情況進行評估。



分宗	地號	土地面積(㎡)	捷運穿越土地面積(㎡)	捷運穿越補償容積(㎡)
A1	178	26.00	26.00	23.40
A2	179	69.00	69.00	62.10
A3	180	42.00	42.00	37.80
A4	181	5.00	5.00	4.50
A5	157	6.00	6.00	5.40
A6	156	14.00	14.00	12.60
A7	187	14.00	4.76	4.28
A8	186	87.00	40.88	36.79
A9	184	86.00	42.87	38.58
A10	185	59.00	27.38	24.64
A10	183	49.00	25.61	23.05
A11	182	45.00	28.41	25.57
A29	217	203.00	27.06	24.35
B1	236	82.00	82.00	73.80
B2	237	114.00	114.00	102.60
B3	238	113.00	113.00	101.70
B4	239	89.00	89.00	80.10
B5	235	45.00	43.66	39.29
B6	234	41.00	36.38	32.74
B7	233	40.00	32.78	29.50
B8	232	41.00	13.40	12.06
B21	240	46.00	46.00	41.40
B22	241	41.00	41.00	36.90
B23	242	41.00	40.67	36.60
B24	243	42.00	11.84	10.66
C13	255-2	21.00	21.00	18.90
C14	255-1	7.00	7.00	6.30
C14	255-3	2.00	2.00	1.80
C15	255	49.00	12.31	11.08
合計			1,065.01	958.51

自辦公告參考

估價條件—更新前估價條件

7. 本次勘估標的永和區中正段**186**、**185**、**184**、**183**地號**【A8】【A9】【A10】**及**255-1**、**255-3**地號**【C14】**，就地籍圖為未臨路地號。惟考量實際現況**【A8】【A9】【A10】**可直接通行光復街**60**巷**4**弄**(**環河東路一段**)**之現有巷道，**【C14】**可經由毗鄰土地**239**地號直接通行光復街，故本次將上述土地視為有臨路情形進行評估。

8. 本案更新單元內合法建物之建材鋼筋混凝土造屋齡為**39~41**年、加強磚造屋齡為**46~59**年、磚造屋齡為**42~59**年。依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之建物耐用年數鋼筋混凝土造為**50**年、加強磚造屋齡為**35**年、磚造屋齡為**25**年，本勘估標的皆屆滿或已接近建物耐用年數。本次依該建物目前之維護使用情形，鋼筋混凝土造增加耐用年數**10**年以**60**年為計之前提進行評估。合法建物之建材加強磚造本次以尚可使用年數**5**年之前提進行評估；磚造本次以尚可使用年數**3**年之前提進行評估。

同業公會樣張

估價條件—更新前估價條件

9. 本案更新單元內永和區中正段236、237、238、239、235、234、233、232、231、230、229、228、227、226、225、224、250、223、222、221、220、218、219、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、251、252、253、254地號等37筆土地(分宗編號B)，地上建物謄本登載建築完成日期及建材有所不同，惟地上建物為同一張建築執照(47建字第170號)，故本次建築完成日期以同一張建築執照內登載最早之建物完成日期**民國50年12月10日**，建材以建照圖登載之**加強磚造**為準。

分宗	地號	建號	層數	(建物謄本)主要建材	(實際採用)主要建材	(建物謄本)建築完成日期	(建物謄本)第一次登記日期	(實際採用)建築完成日期
B1	236	1391	2	加強磚造	加強磚造	-	51年11月27日	50年12月10日
B2	237	1390	2	加強磚造		-	56年09月20日	
B3	238	1389	2	磚造		-	52年03月08日	
B4	239	1388	2	磚造		-	52年03月08日	
B5	235	1392	2	磚造		-	51年11月27日	
B7	233	1393	2	加強磚造		59年05月14日	-	
B9	231	1394	2	磚造		-	51年11月27日	
B10	230	1395	2	磚造		-	52年03月08日	
B11	229	1396	2	加強磚造		50年12月10日	-	
B12	228	1620	2	加強磚造		-	55年06月25日	
B12	227	1398	2	加強磚造		-	56年09月02日	
B13	226	1399	2	加強磚造		-	52年11月05日	
B14	225	1402	2	磚造		-	51年11月26日	
B14	221	1401	2	磚造		-	53年06月03日	
B14	250	1386	2	磚造		-	51年11月10日	
B15	223	1407	2	磚造		-	51年11月27日	
B16	222	1403	2	磚造		-	52年06月08日	
B17	221	1404	2	磚造		-	51年11月27日	
B18	220	1405	2	磚造		-	51年11月27日	
B19	218	2603	2	加強磚造		56年07月03日		
B20	219	1406	2	加強磚造		-	51年11月27日	
B21	240	1387	2	磚造		-	52年12月26日	
B22	241	1386	2	加強磚造		-	55年05月24日	
B23	242	2604	2	磚造		56年07月03日	-	
B24	243	2605	2	磚造		56年07月03日	-	
B26	245	1385	2	磚造		-	52年11月05日	
B27	246	1384	2	磚造		-	51年11月27日	
B28	247	1383	2	磚造		-	51年11月27日	
B29	248	1382	2	加強磚造		51年03月01日	-	
B30	251	1379	2	磚造		-	51年11月27日	
B31	252	1378	2	磚造		-	51年11月27日	
B32	253	1377	2	加強磚造		61年08月25日	-	
B33	254	1626	2	加強磚造		-	56年07月03日	

自辦更新會

估價條件—更新前估價條件

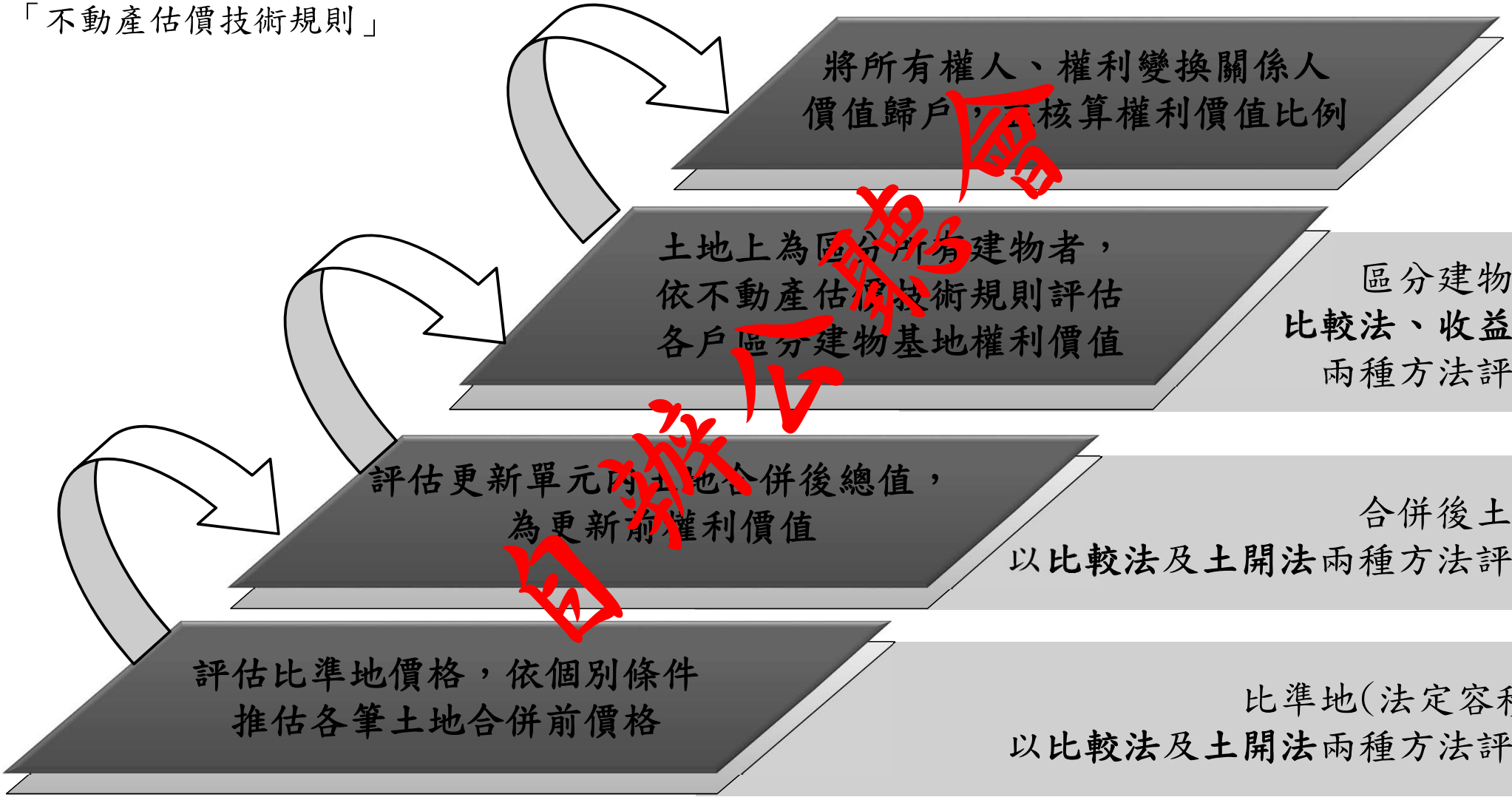
10. 本次勘估標的永和區中正段
225、224、223、222地號【B14】【B15】【B16】
有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之情形，依
「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，
以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估。

11. 本案更新單元內永和區中正段**203、204**地號【A24】【A25】
有同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，
各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例不相當之情形，
依「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」
之規定進行評估。

台辦公章

更新前評估基礎說明

「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」
「不動產估價技術規則」



台灣公寓專區

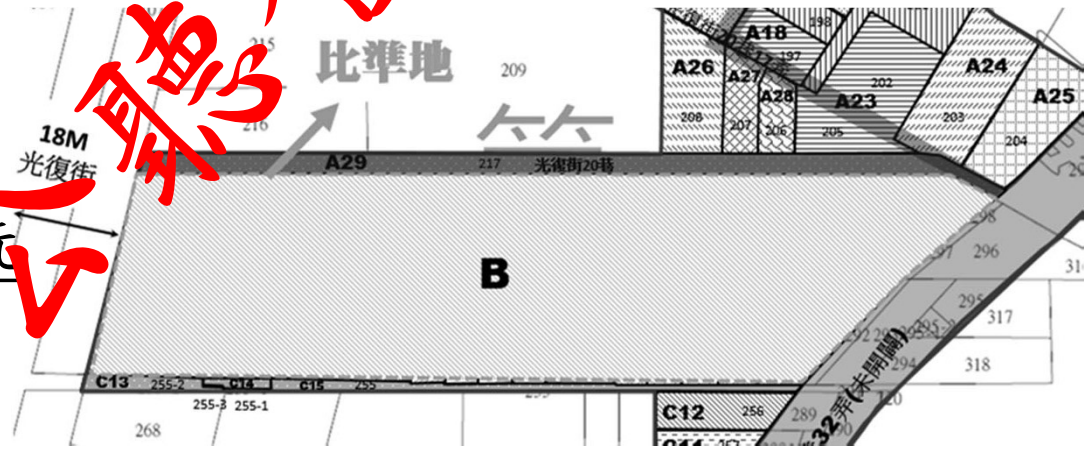
更新前合併前權利價值評估

- 步驟一：評估各宗土地合併前各宗土地價格
  - 以比較法及土地開發分析法評估比準地(法定容積率**300%**)

    土地單價為**145**萬元/坪

    土地面積為**579.8925**坪

    土地價值為**840,844,125**元



  - 考慮各宗土地個別條件包括**開發適宜性(面積)、地形、景觀、臨路路寬、臨路面寬、臨路路數、既成巷道、捷運穿越影響、商業效益、容積率**等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

自辦公聽會

本案實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

更新前合併後權利價值評估

- **步驟二：評估合併後整宗土地價格**

  - 以比較法及土地開發分析法評估合併後整宗住宅區土地

    (住宅區土地考量「四層樓以上建築物獎勵容積」及「捷運穿越補償容積」之折減後容積率**317.43%**)

    住宅區土地單價為**160**萬元/坪

    住宅區土地面積為**1,361.2500**坪

    住宅區土地價值為**2,178,000,000**元

  - 道路用地價值為 **213,747,745**元

  - 全案更新前價值為**2,391,747,745**元

自辦公聽會



本案實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

更新前區分所有建物權利價值評估

- 步驟三：更新前區分所有建物權利價值舉例說明

某地號上坐落4層樓建物， 分算方式如下：

樓層	面積(坪)	建坪單價(萬元/坪)	建物房地總價(萬元)	權利價值佔比(%)
1F	20	45.6	912	28.50%
2F	20	38.4	768	24.00%
3F	20	38.0	760	23.75%
4F	20	38.0	760	23.75%
合計	80		3,200	100.00%

某地號
土地價格
4,000萬元

樓層	更新前權利價值(萬元)
1F	4,000 x 28.5% = 1,140.00
2F	4,000 x 24.00% = 960.00
3F	4,000 x 23.75% = 950.00
4F	4,000 x 23.75% = 950.00
合計	4,000

自辦公聽會

以上僅舉例說明，本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件
樓層別效用及位置差異(屋齡、建材、臨路、通風採光等建物個別條件)，推估各單元價格

本表之比例僅顯示小數以下四位，本案實際之計算無四捨五入，實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

更新前權利價值評估

- **步驟四：更新前權利價值分算說明(舉例說明)**

某地號之更新前土地所有權人【甲】權利價值額戶計算結果

10,000,000 ÷ 2,391,747,745元≒0.4181%

更新前 土地所有權人及 權利變換關係人	更新前 土地權利價值 (元)	更新前 土地權利價值 【全案總額】 (元)	更新前 土地權利 價值比例
甲	10,000,000	2,391,747,745	0.4181%

自辦公聽會

本案實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

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分之不動產價值依價格日期當時(民國109年9月18日)之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. 評估更新後各戶價格，選定第十二層【C1】戶做為住家比準戶，地下室車位選定地下二層車位編號【320】做為車位比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有部分戶別規劃露台，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

台辦公專用

更新後評估基礎說明

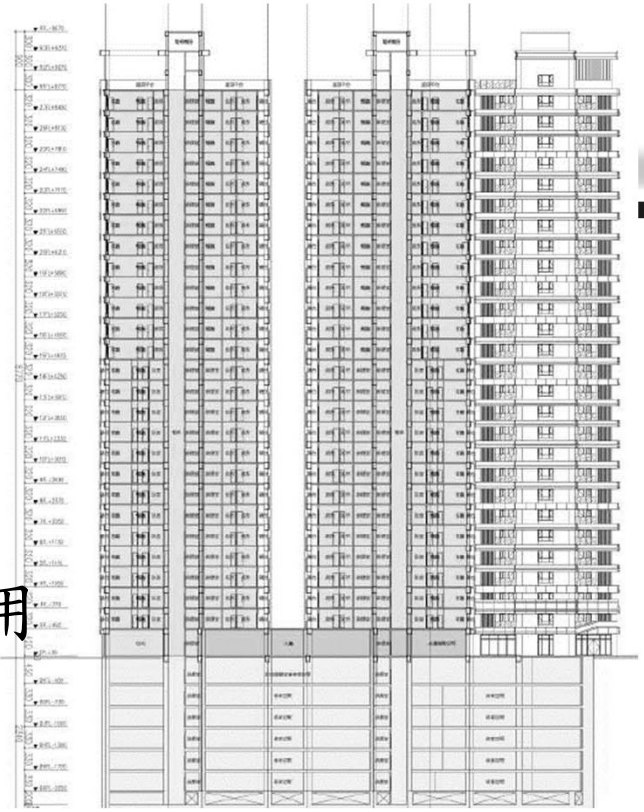
考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃**類型為住宅**
以**比較法**及**收益法**兩種方法評估

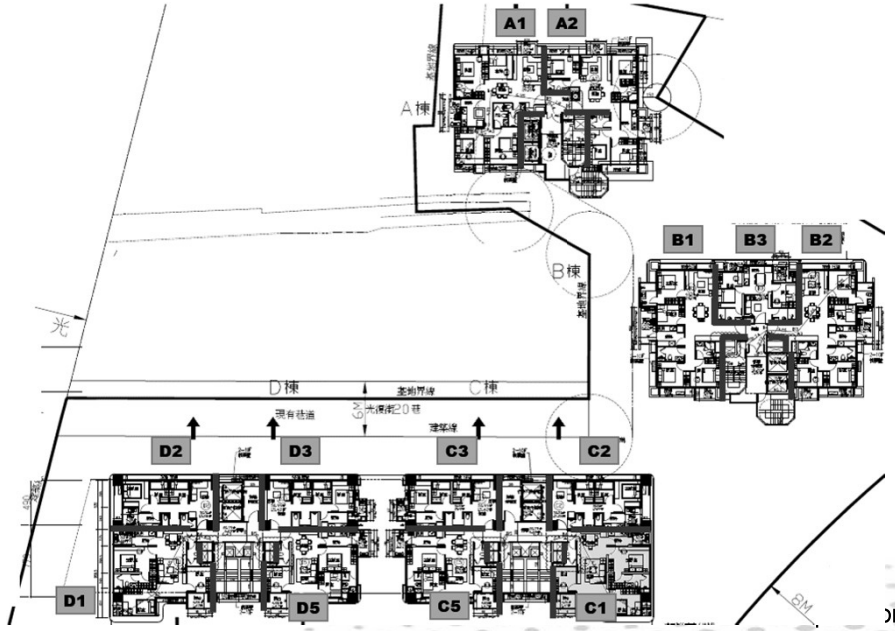
台灣不動產評價

更新後權利價值評估



1. 產品類型：住宅大樓
2. 建築樓層：地上27層 、地下6層
3. 全案規劃為A、B、C、D棟皆為住宅使用
   - ➢ 地面層規劃為6戶住家單元
   - ➢ 樓上層標準層規劃
     - A棟規劃單層二戶
     - B棟規劃單層三戶
     - C棟規劃單層四戶
     - D棟規劃單層四戶

內辦公專用



更新後權利價值評估

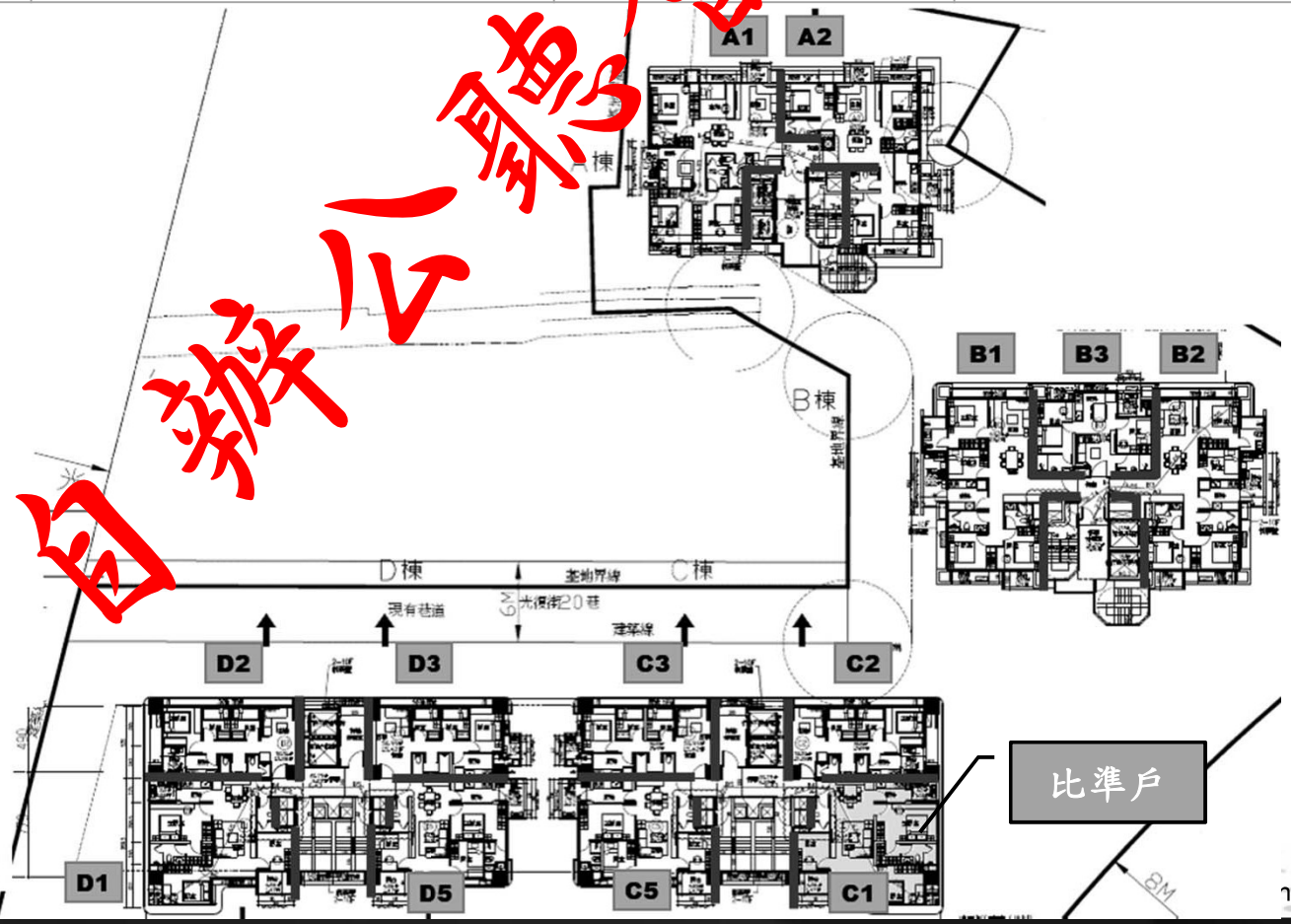
住家比準戶

樓層	戶別	面積(坪)	臨路面向	通風採光	建物單價(元/坪)
12	C1	39.22	8M光復街16巷35弄	雙面採光(佳)	600,000

住家比較項目

面積
臨路面向
通風採光
視野
河景
公設比
壁刀影響
車道影響

樓層別效用比



台辦公聽會

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	大	8	2,550,000	20,400,000
坡道平面	B1	小	1	2,500,000	2,500,000
坡道平面	B2	大	29	2,489,655	72,200,000
坡道平面	B2	小	30	2,353,333	70,600,000
坡道平面	B3	大	36	2,383,333	85,800,000
坡道平面	B3	小	31	2,241,935	69,500,000
坡道平面	B4	大	38	2,289,474	87,000,000
坡道平面	B4	小	30	2,140,000	64,200,000
坡道平面	B5	大	36	2,138,889	77,000,000
坡道平面	B5	小	29	1,987,931	57,650,000
坡道平面	B6	大	33	1,981,818	65,400,000
坡道平面	B6	小	33	1,854,545	61,200,000
車位合計			334	2,195,958	733,450,000

自辦公聽會

本案實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物規劃類型	建物面積(坪)	建物均價(元/坪)	建物總價(元)
地面層住家	140.34	745,220	104,585,549
2F以上住家	11,937.38	613,297	7,321,162,531
建物合計	12,077.72	614,830	7,425,748,080

住宅總銷(元)	7,425,748,080
車位總銷(元)	733,450,000
全案總銷(元)	8,159,198,080

自辦公聽會

價格日期：109年9月18日

建築材料：鋼骨鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

簡報結束

自辦公務會