

# 擬訂新北市三重區永安段958地號等14筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會

115年3月29日



實施者：新北市三重區永安段958地號等14  
筆土地都市更新會

建築設計：劉宇傑建築師事務所

規劃單位：鍾城開發有限公司

估價單位：宇豐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

中信不動產估價師聯合事務所

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

# 會議程序

## ◆ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

地方代表：永安里里長 黃麗仔

學者專家：許敏宏理事長

實施者：新北市三重區永安段958地號等14筆  
土地都市更新會

## ◆ 計畫內容簡報及選屋說明

## ◆ 綜合討論與意見交流

# 辦理緣起與法令依據

## 「都市更新條例」第7條第1項第3款

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

## 「都市更新條例」第32條、第48條、「都市更新條例施行細則」第8條

規定舉辦公聽會時，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。

## 張貼公告、土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

本案於民國115年3月18日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

## 刊登報紙、專屬網頁

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(115年3月18日、115年3月19日、115年3月20日)。

# 計畫範圍

## ◀ 基地位置

- ▶ 三重區永安里
- ▶ 位於新北市三重區力行路二段、力行路二段73巷、力行路二段91巷所圍部分街廓範圍內。

## ◀ 基地範圍

- ▶ 包含永安段958、958-1、958-2、958-3、958-4、958-5、958-6、1292、1292-2、1292-3、1292-4、1292-5、1292-6、1292-7地號等14筆土地，面積986.00m<sup>2</sup>。
- ▶ 本案與新北市三重區永安段958地號等14筆土地都市更新地區範圍相符。



# 實施者與計畫目標

◀ 實施者：新北市三重區永安段958地號等14筆土地都市更新會

◀ 計畫目標

## 促進土地有效合理利用

以整體規劃設計方式，提升土地使用效率與價值，並兼顧地方社會脈絡之延續，導入多元都市生活機能，促使區域土地發揮其應有功能，達成土地合理利用與永續發展之目標。

## 改善環境品質及市容景觀

配合地區發展特色，調和都市景觀，透過更新重建提供居民安全、健康、舒適之居住環境，提升地區環境品質與市容觀瞻。

## 強化地區消防及救災機能

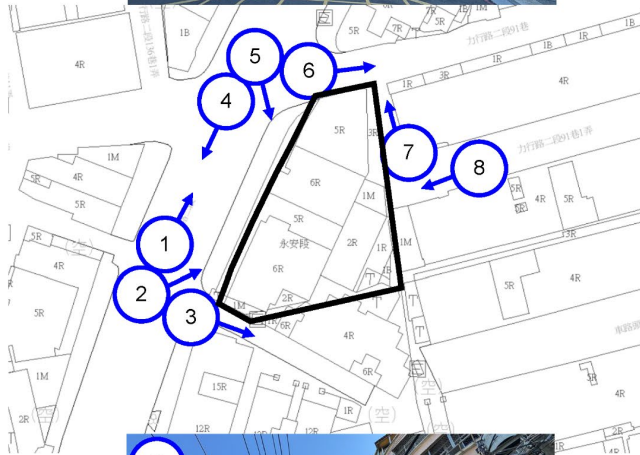
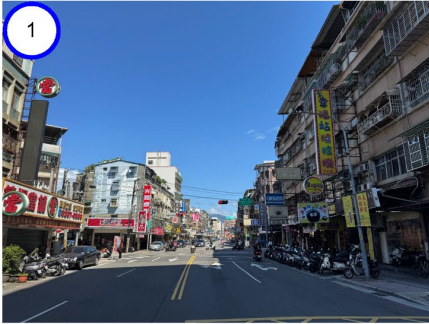
藉由更新重建，消除既有建物老舊窳陋及結構安全疑慮，並依現行法規導入防火、耐震等技術規範，強化建築物安全性能，提升地區整體防災能力，確保居民生命財產安全。

## 提升及展現更新公共利益

規劃人行與車行動線，導入無障礙設施，提供便利、安全之通行環境；同時改善老舊建物意象，提升地區整體環境品質與景觀價值，展現都市更新公共利益與社會效益。

# 現況分析

## ◀ 土地使用及建築物現況



# 現況分析

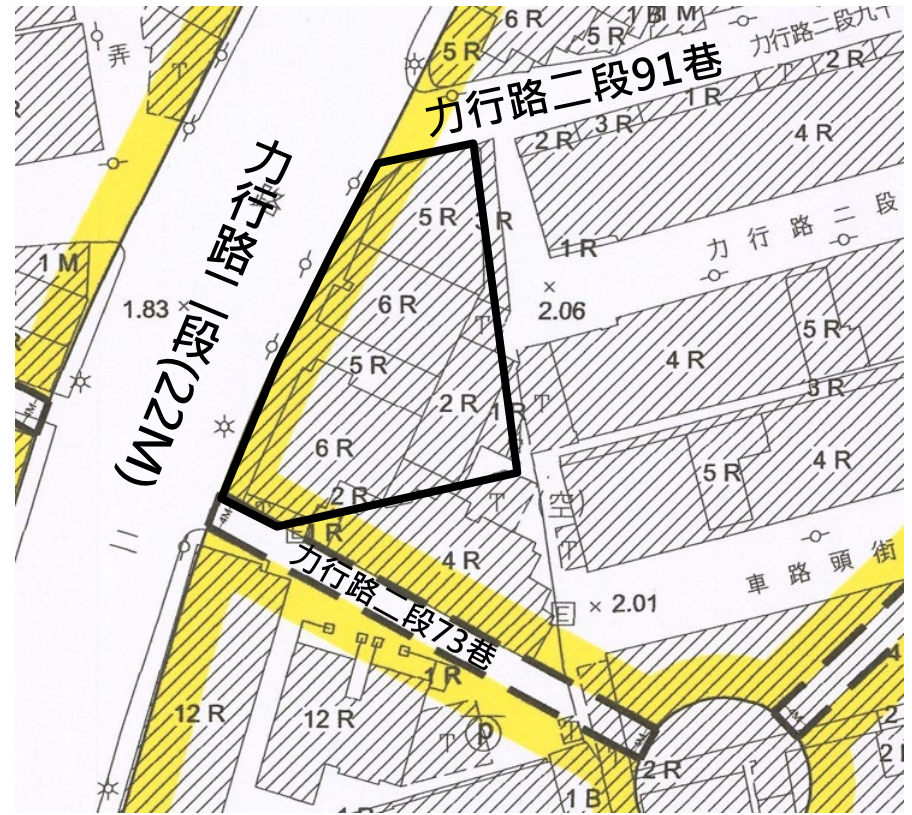
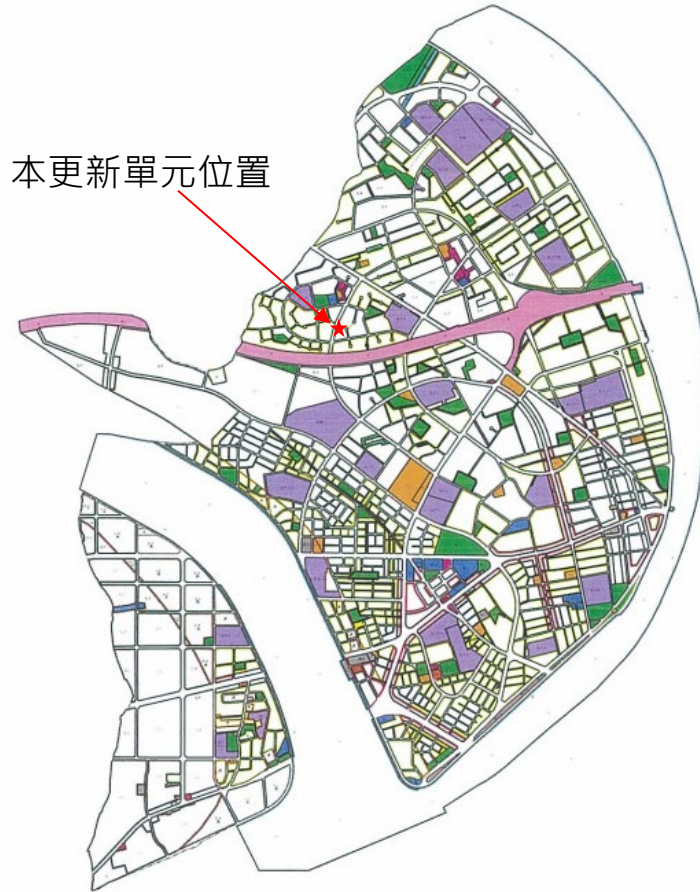
- ◆ 本案土地及合法建物權屬皆為私有
- ◆ 同意參與都市更新事業比率

➤ 「都市更新條例」第37條：依第七條規定劃定或變更之更新地區，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二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
同意比例				
全區總和(A)	986.00	42	3,395.00	42
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	986.00	42	3,395.00	42
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	986.00	42	3,395.00	42
法定同意比(%)(C/B)	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>

# 與都市計畫之關係

## 擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案



更新單元範圍 住宅區

使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	986.00	50.00	493.00	300.00	2,958.00
合計	986.00	-	493.00	-	2,958.00

# 處理方式及區段劃分

## ◀ 處理方式

- 全區拆除重建

## ◀ 區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

## 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◀ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

## 整建、保存或維護計畫

- ◀ 本案無無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

# 申請容積項目及額度

擬申請容積項目 ( #容積獎勵辦法 )		擬申請容積 額度 ( m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比 ( % )
中央容獎 項目	#6 結構堪慮建築物	236.64	8%
	#10 綠建築	177.48	6%
	#11 智慧建築	0	0%
	#12 無障礙環境設計	88.74	3%
	#13 耐震設計	295.80	10%
	#14 時程	147.90	5%
新北市容 獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	354.96	12%
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	118.32	4%
都市更新容獎合計 ( A )		1,419.84	48%
其他容獎項目 ( B )		0	0
容積獎勵額度總計 ( A ) + ( B )		1,419.84	48%

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，實際項目及數額以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

# 拆遷安置計畫

## ◆ 合法建物拆遷補償計畫

- 本案委託**宇豐不動產估價師聯合事務所**針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值。
- 合法建物依**建物登記簿謄本**所載面積計算補償。

## ◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 租金補貼以**合法建物謄本登載面積**計算，並由**宇豐不動產估價師聯合事務所查估費用**。
- 租金補貼期間：房屋拆遷點交至新屋產權登記。

## ◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 本案無。

## ◆ 占有他人土地之舊違章建築戶

- 本案無。

# 實施方式及費用分擔

## ◀ 實施方式

- 以**權利變換**方式實施都市更新事業。

## ◀ 有關費用負擔

- 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」規定辦理。
- 本更新事業實施總成本，由實施者先行墊付，並由土地所有權人則按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ◀ 經費來源

- 本案依據「都市更新事業優惠貸款要點」向金融機構申請貸款。

# 財務計畫

依112年8月17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」核計共同負擔費用。

項目	內容	金額(元)	備註
收入	更新後總價值	1,396,980,568	
共同負擔支出	工程費用(A)	463,452,246	實際依 新北市 都市更 新爭議 處理及 審議會 審查通 過為準
	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(B)	7,604,034	
	權利變換費用(C)	80,819,540	
	貸款利息(D)	22,508,818	
	稅捐(E)	14,015,172	
	管理費(F)	110,371,227	
	都市計畫變更負擔費用(G)	0	
	容積移轉費用(H)	0	
	合計(A+B+C+D+E+F+G+H)	698,771,037 【50.02%】	
	土地所有權人更新後可分配價值	698,209,531 【49.98%】	

# 風險控管方案

- 本案未來辦理不動產開發信託，確保本案開發順利完成。

## 維護管理及保固事項

- 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等。
- 保固事項：由本案委託營造單位提供保固，梁柱結構體保固15年、防水保固2年、其他裝修及設備保固1年。



# 同意書簽署意義及相關權益事項

- 知悉本事業計畫內容，並同意並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核。
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數1/2，土地及合法建物面積1/2)
- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人權益。

擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人                      同意參與由 新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新會為實施者申請之「擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮地區		
地段		
小段		
地號		
土地面積(m <sup>2</sup> )		
權利範圍		
持分面積(m <sup>2</sup> )		

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地號		
地段		
小段		
地號		
建物層次/總樓層數		
樓地板面積		
主建物面積(A)		
附屬建物面積(B)		
共有部分面積(C)		
權利範圍(D)		
持分面積 E=C×D		
權利範圍(F)		
持分面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)×F		

由實施者填具

立同意書人(本人)：	<input type="checkbox"/>	簽署人印	立同意書人(法定代理人)：	<input type="checkbox"/>	簽署人印
統一編號：			統一編號：		
聯絡地址：			聯絡地址：		
聯絡電話：			聯絡電話：		

中華民國      年      月      日

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告廣告為準。

各項資訊請確實填寫，並簽名+蓋章

※請核對

- 1.所有權人姓名。
- 2.土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

# 專業估價者選任作業

## 都市更新條例第50條

- 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。

- 本案依114年12月19日新北府城更字第11446457811號函-新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單
- 於中華民國114年1月19日(日)下午16:00辦理「擬訂新北市三重區永安段958地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」專業估價者選任作業
- 見證人：鄭敏郎律師

擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	114年1月19日	抽籤地點	三重義天宮 二樓大會議室 (新北市三重區車路頭街150號2樓)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	中華徵信不動產估價師聯合事務所	
	正取2	中信不動產估價師聯合事務所	
	備取1	黃小娟不動產估價師事務所	
	備取2	理德不動產估價師聯合事務所	
	備取3	宏大不動產估價師聯合事務所	

主持人簽章：林耀晴 

見證人簽章：鄭敏郎 

中華民國 114 年 1 月 19 日

# 估價評定方式

- 專業估價者選任作業後，由**宇豐、中華徵信及中信**等三家不動產估價師(聯合)事務所為本案專業估價者，三家之評估結果如下。
- 因**宇豐不動產估價師聯合事務所**評估結果權利價值最高，故**選定其作為權利變換價值計算之依據**。

項目		宇豐	中華徵信	中信
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	1,619,146	1,613,523	1,585,218
	整體更新單元土地權利總價(元)	482,934,455	481,265,646	472,815,174
更新後 房地價值	地面層平均單價(元/坪)	736,852	734,744	719,830
	二樓以上平均單價(元/坪)	632,169	630,696	621,963
	車位(平面)平均價格(元/個)	2,411,905	2,411,905	2,411,905
	更新後總權利價值(元)	1,396,980,568	1,393,929,223	1,375,631,249
土地所有權人應分配權利價值(元)		698,209,531	695,158,186	676,860,212

# 其他應加表明之事項

## ◀ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫及分配數字等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

## ◀ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<https://ngb.com.tw/>

## ◀ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之4
- 聯絡電話：(02)2579-5089

## ◀ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

## ◀ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)8771-2345
- 網址：<https://twur.nlma.gov.tw/zh>

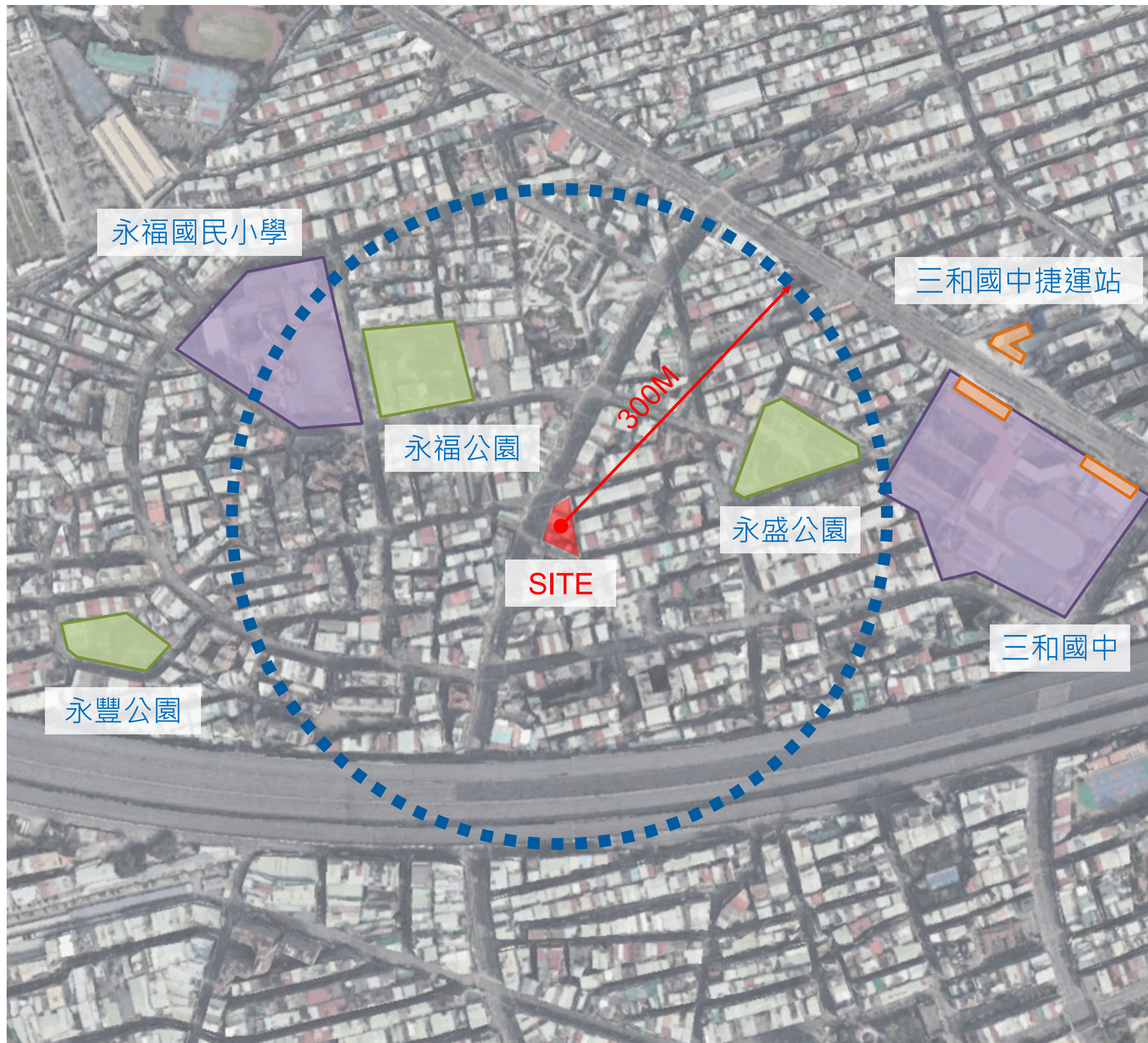
永京建設 三重區永安段都更集合住宅

如榆建築及設計事務所

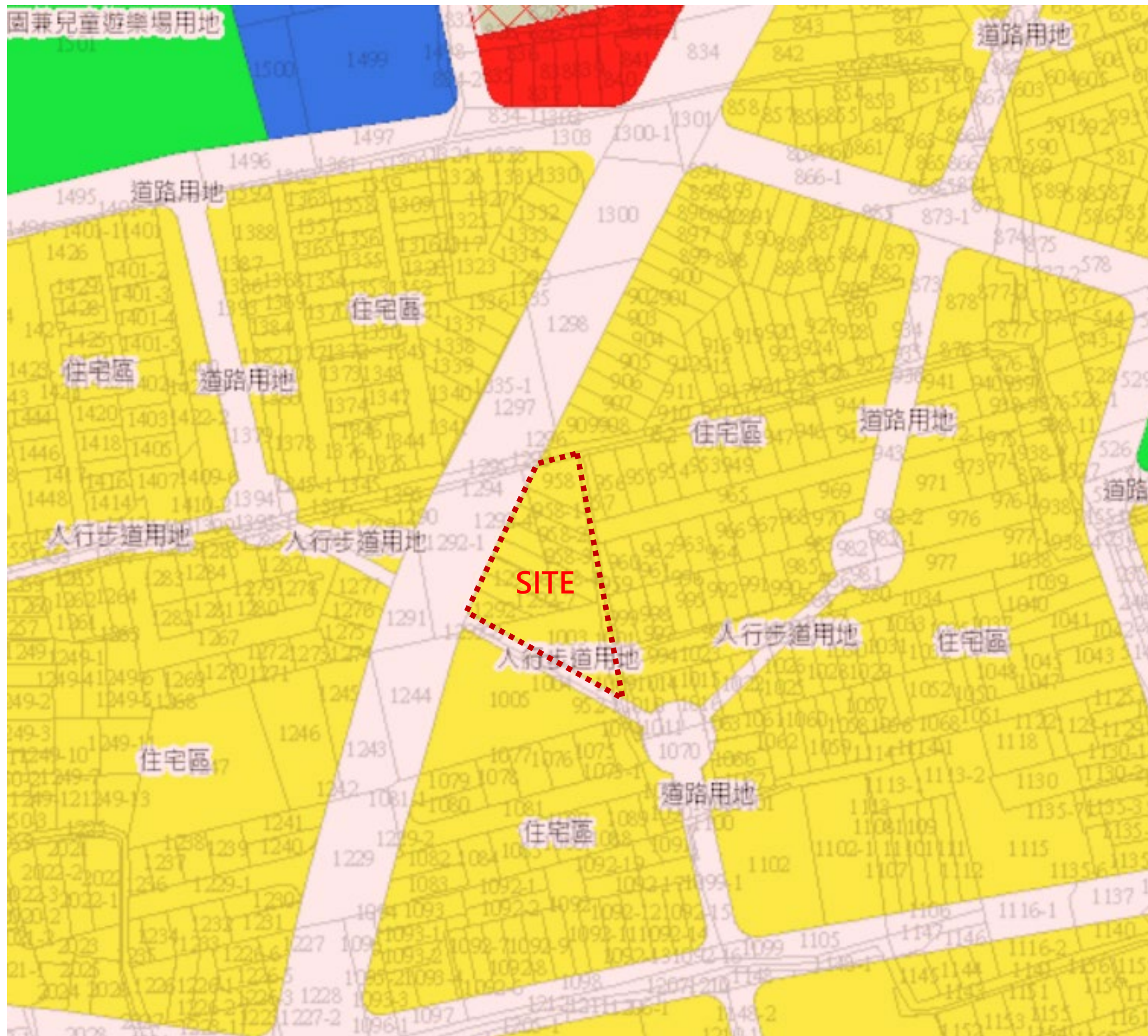


# 基地說明

# 基地周邊環境



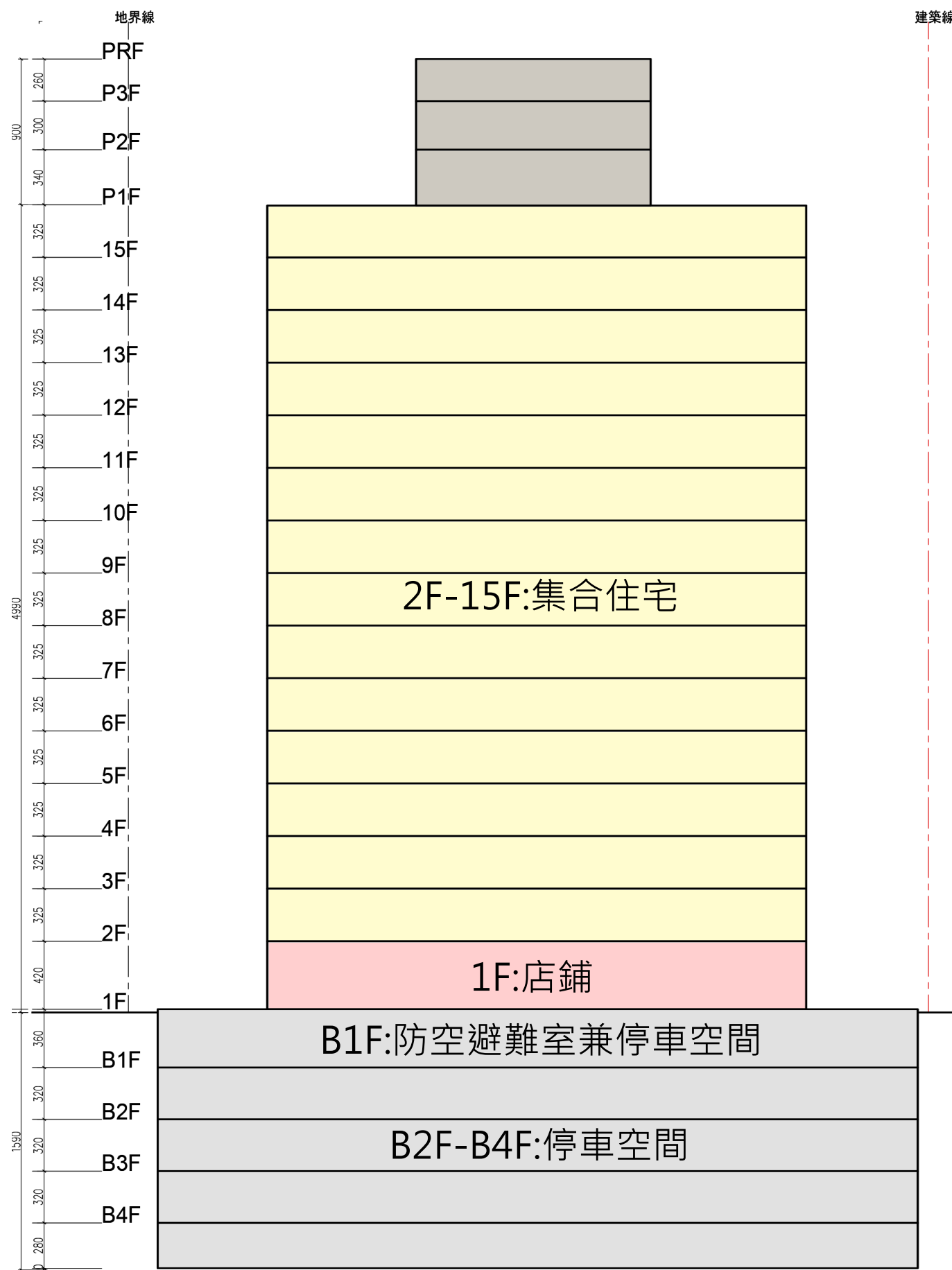
# 土地使用分區



使用分區	住宅區
基地面積	986m <sup>2</sup>
建蔽率	50%(細則)
容積率	300%(細計)

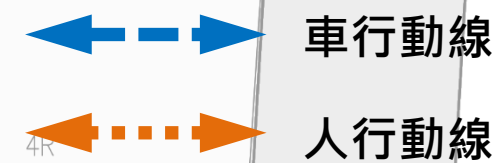
# 設計說明

# 建築規劃



建築物規模	地上15層/地下4層
建築物高度	49.9m
樓地板面積	8109.74m <sup>2</sup>
住宅(2-15F)	70戶
店鋪(1F)	3戶
汽車位	43輛(含無障礙1輛)
垃圾暫停車位	1輛(訪客臨停、裝卸)
機車位	72輛(含無障礙1輛)

# 動線規劃





# 景觀規劃

# 1F景觀平面圖



既有人行道

力行路二段(22M計畫道路)

無遮簷人行道

車道

# RF景觀平面圖



# 平面規劃

# 1F平面圖



# 2F平面圖



力行路二段73巷 (4M計畫道路)



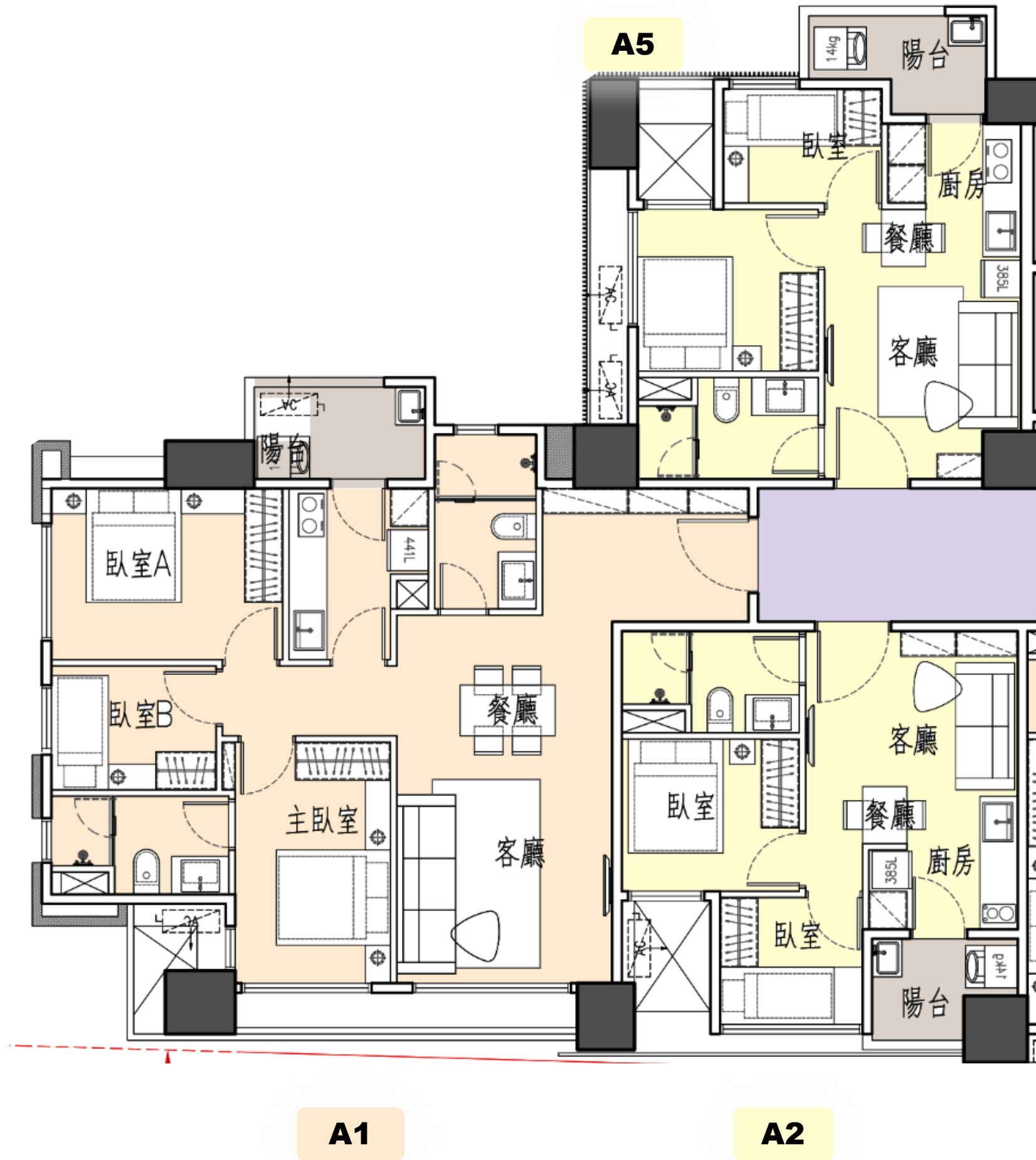
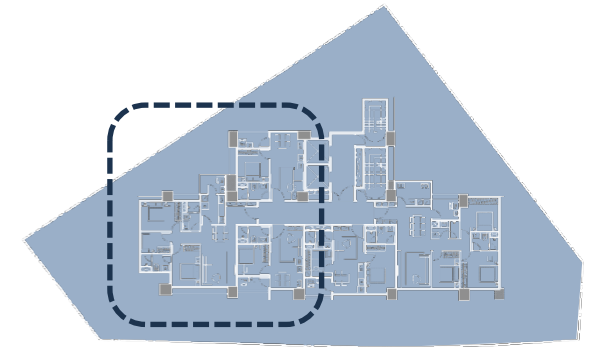
# 3-15F平面圖



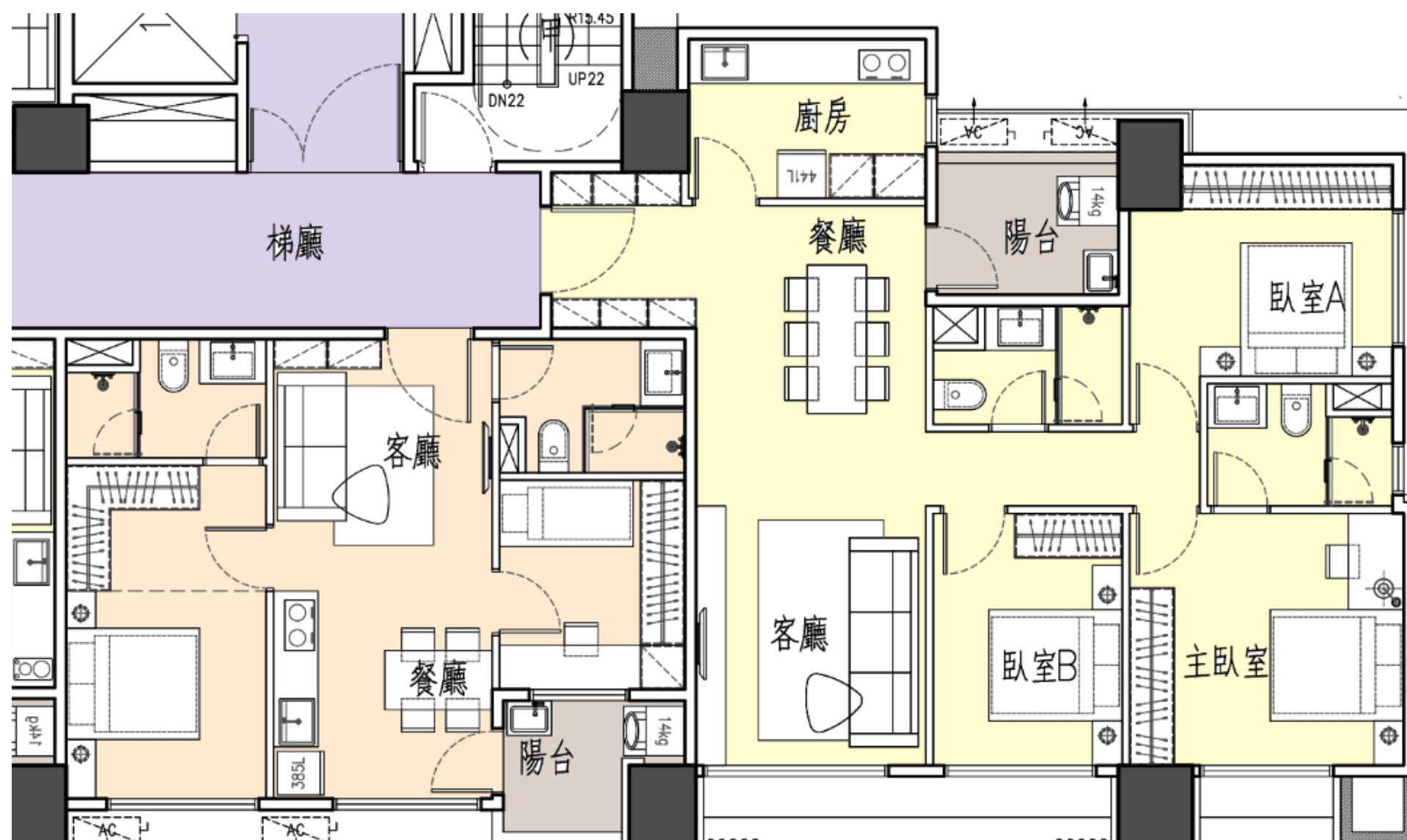
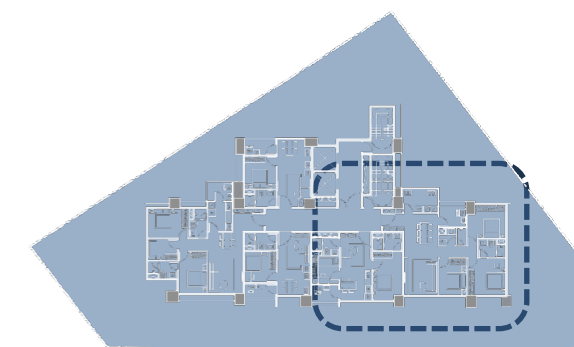
力行路二段91巷  
(73年11月7前核定之現有巷道/未指定建築線)

力行路二段73巷 (4M計畫道路)

# 標準層平面圖



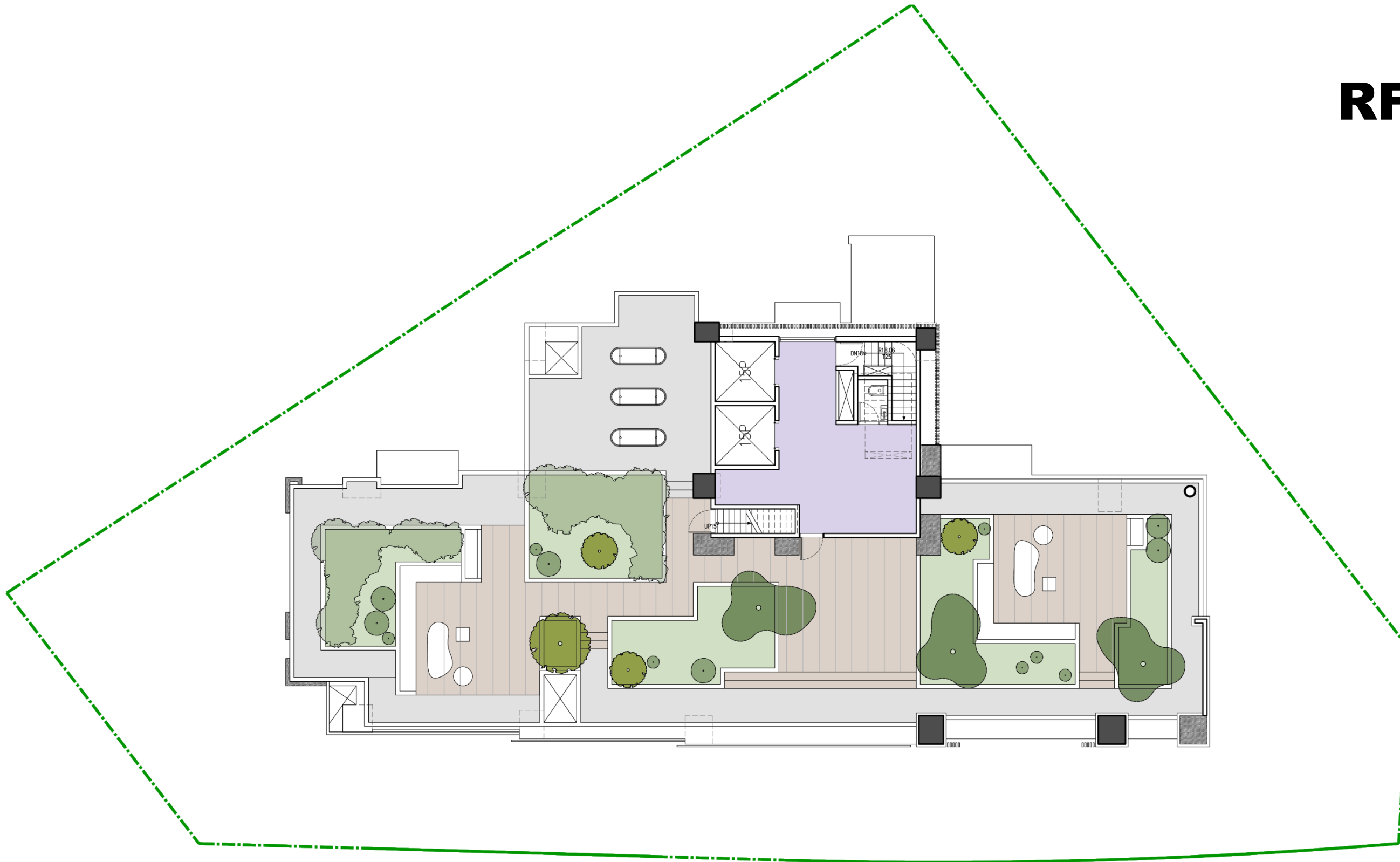
# 標準層平面圖



**A3**

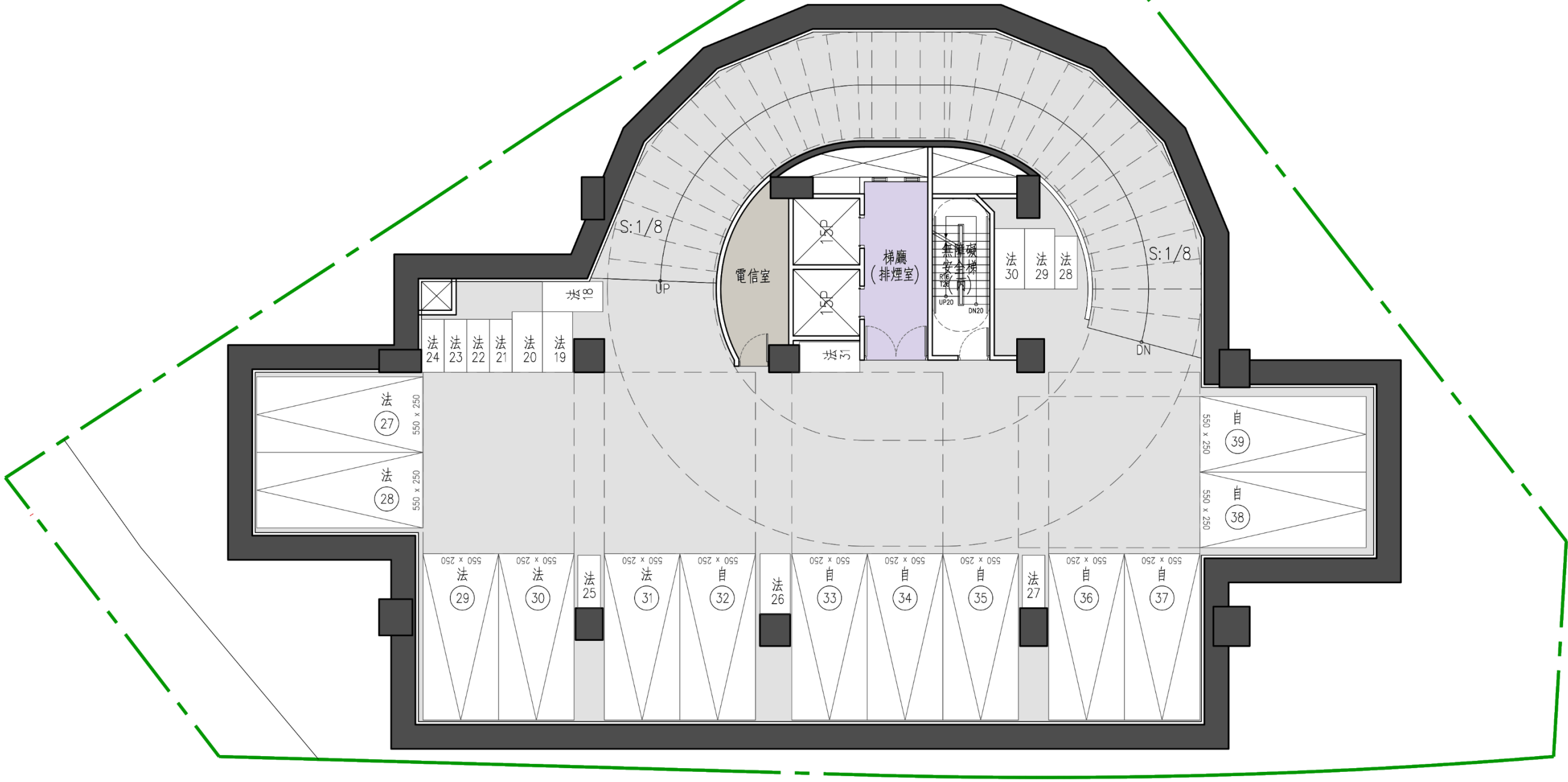
**A4**

# RF平面圖

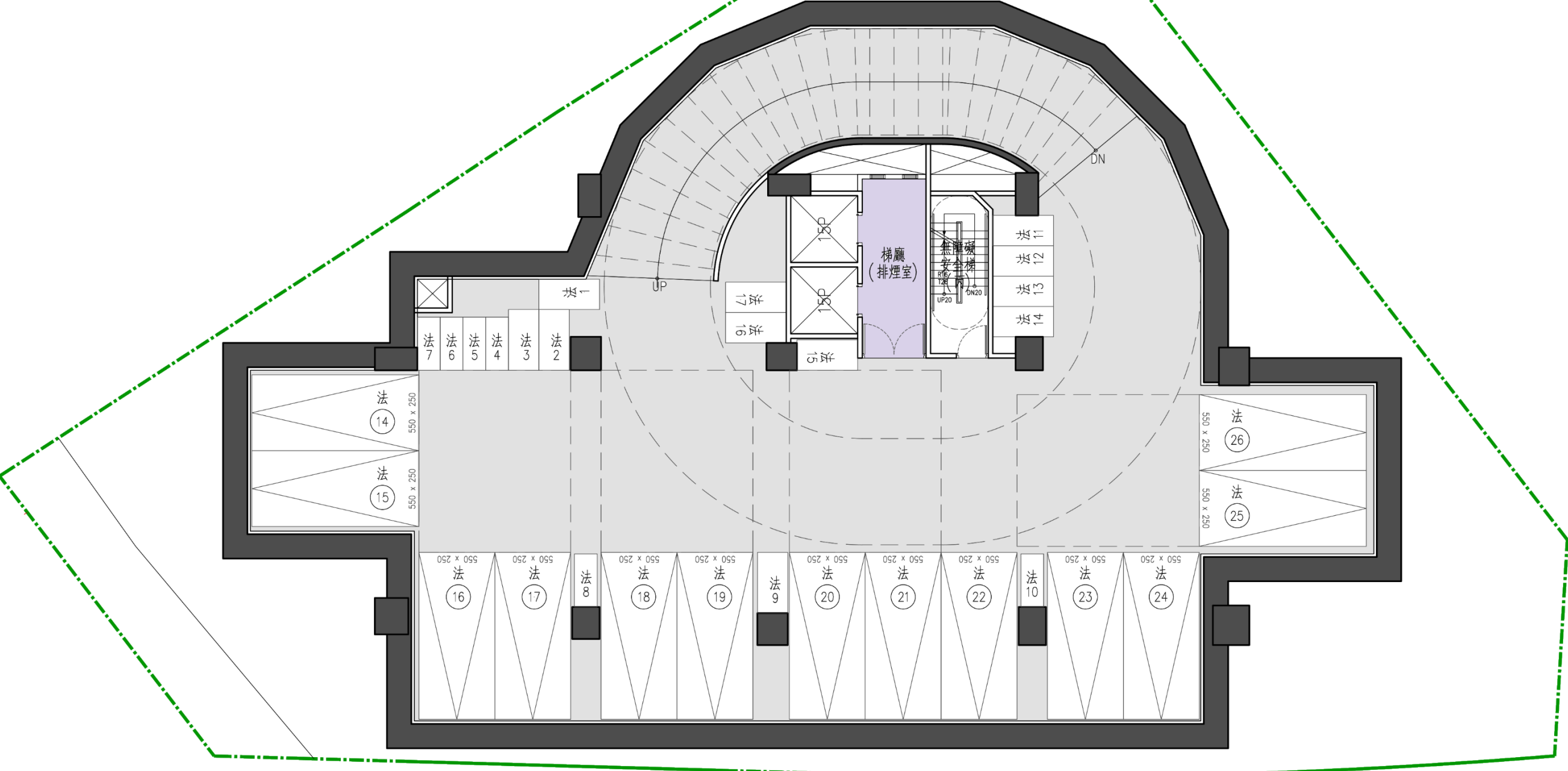




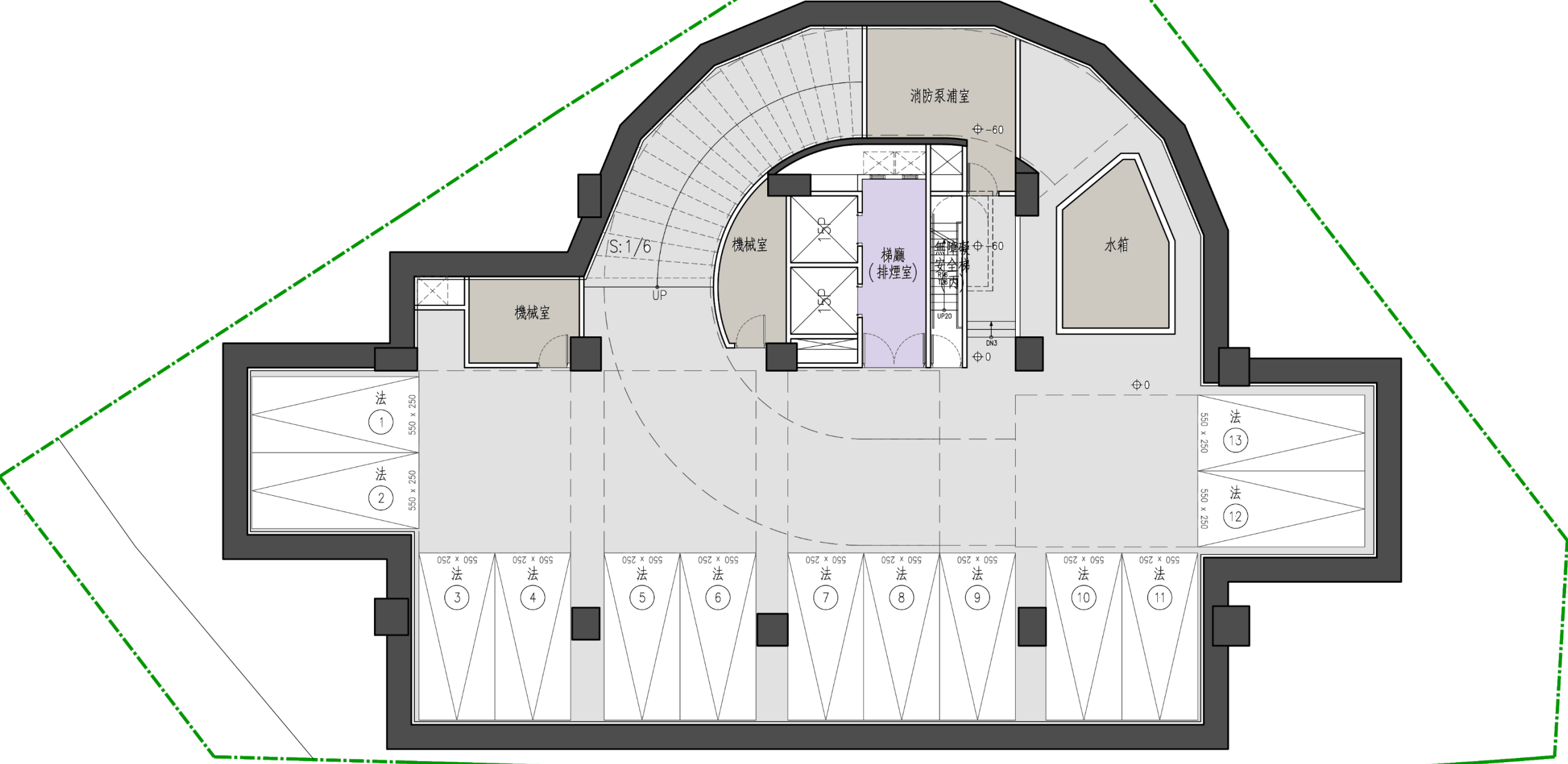
# B2F平面圖



# B3F平面圖

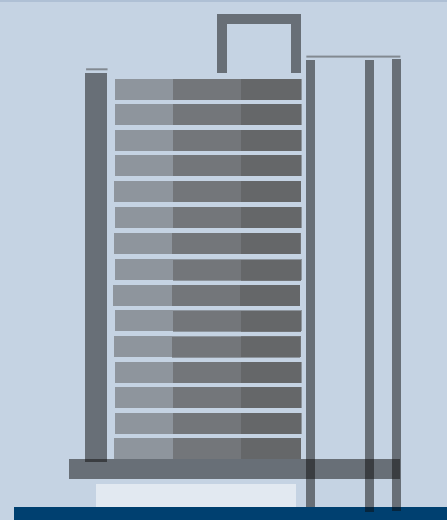


# B4F平面圖





# 立面設計













End of Presentation

We are always at your service.

新北市三重區永安段  
958地號等14筆土地都市更新案  
都市更新權利變換公聽會簡報

## 都市更新條例

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。

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。

## 更新後 總銷售金額

### 1. 地上層

店面、住宅、辦公等等。

### 2. 地下層

車位



## 共同負擔 (實施者)

### 1. 工程費用

包含拆除工程、新建工程、公益設施認養及裝修費、公共設施地上物拆遷補償、工程開關費、工程管理費及其他(公寓大廈公共基金、空污費、外接水電瓦斯費用等)

### 2. 權利變換費用

更新規劃、估價、測量、原有建物的補償及拆遷安置費、地籍整理費

### 3. 利息

工程費用及權利變換費用的利息

### 4. 稅捐

印花稅、營業稅

### 5. 管理費用

人事行政、銷售管理、風險管理費



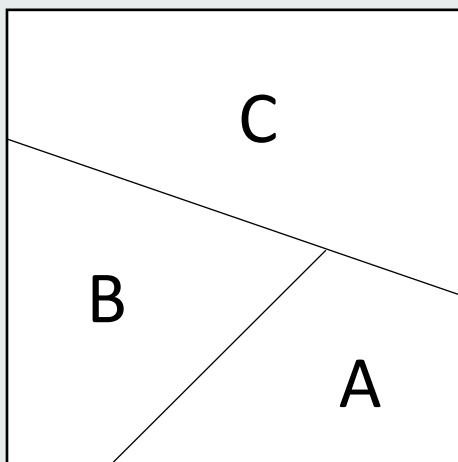
## 地主分回

依各權利人之  
權利價值比例分回



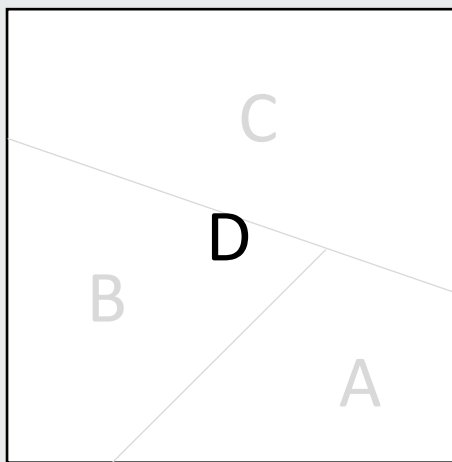
# 權利變換估價過程說明

更新前 合併前



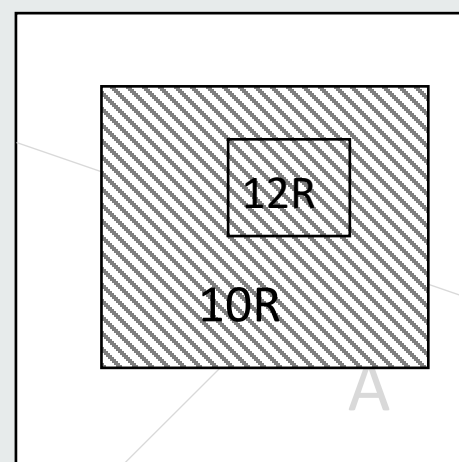
A地：3,000萬 ≙ 30%  
 B地：2,000萬 ≙ 20%  
 + C地：5,000萬 ≙ 50%  
 10,000萬 ≙ 100%

更新前 合併後



A地：30% ≙ 3,600萬  
 B地：20% ≙ 2,400萬  
 + C地：50% ≙ 6,000萬  
 D地：12,000萬

更新後



房地總價：36,000萬  
 - 共同負擔：13,000萬  
 23,000萬

A地：30% x 23,000萬 = 6,900萬  
 B地：20% x 23,000萬 = 4,600萬  
 + C地：50% x 23,000萬 = 11,500萬  
 23,000萬

數據僅為舉例非實際情況

# 更新前評估步驟

## 合併前土地

### 價值評估

劃分單元內各宗土地

毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張使用(建築)執照」

選定並評估比準地價值

採用「比較法」及「土地開發分析法」進行評估

推估各筆土地價值

考量「面積、形狀、容積率、路寬、面寬」等條件差異推估

計算各筆土地權利價值比例

各筆土地權利價值/合計土地權利價值=各筆土地權利價值比例

## 合併後土地

### 價值評估

評估合併後土地價值

採用「比較法」及「土地開發分析法」進行評估

分配合併後土地價值

依「各筆土地權利價值比例」分配合併後土地價值

## 權利變換關係人

### 價值評估

土地上有  
區分所有建物

評估比準戶價值

採用「比較法」及「收益法」進行評估

推估各戶價值

考量各戶條件差異推估各戶價值

分配各戶權利價值

依「各戶價值比例」分配基地權利價值

土地設有  
地上權、使用權等

評估權利價值

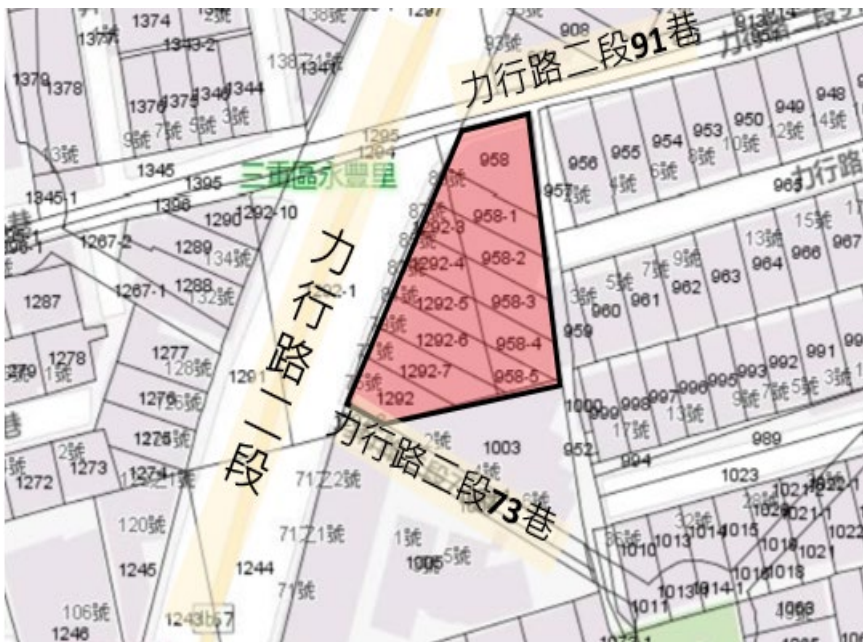
採用「一定期間收益法」評估權利價值

計算各權利人權利價值及權利價值比例

依產權持分比例分配各權利人之權利價值

## 更新前產權

- 土地筆數：14筆土地
- 土地面積：986.00 $\text{m}^2$  (約298.2650坪)
- 土地使用分區：住宅區
- 建物筆數：40筆建物
- 建物面積：3,395.00 $\text{m}^2$  (約1,027.00坪)
- 建物形式：區分所有建物
  
- 權利變換關係人數：約47人



# 更新前估價條件

價格日期

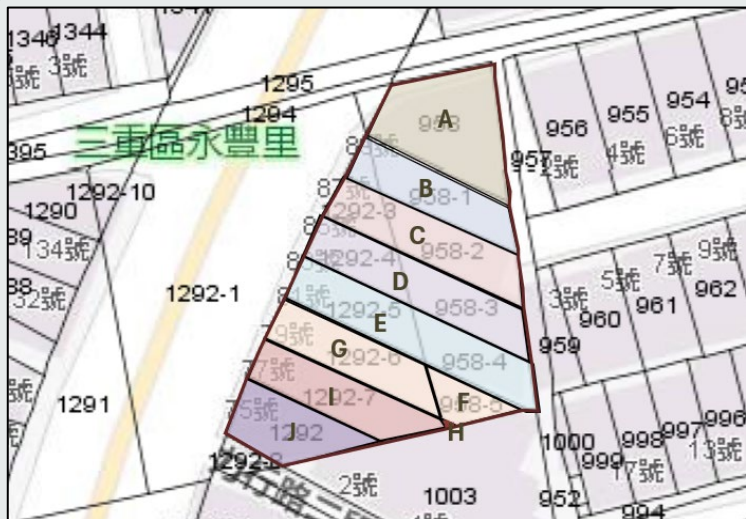
民國115年03月01日

各宗土地之劃分原則

更新前各宗土地以毗鄰數筆土地為「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」為原則進行劃分。

次宗地編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	次宗地面積(m <sup>2</sup> )	次宗地面積(坪)	備註
A	958	152.00	45.9800	152.00	45.9800	--
B	958-1	89.00	26.9225	100.00	30.2500	同一所有權人
	1292-2	11.00	3.3275			
C	958-2	87.00	26.3175	121.00	36.6025	同一所有權人
	1292-3	34.00	10.2850			
D	958-3	83.00	25.1075	140.00	42.3500	同一所有權人
	1292-4	57.00	17.2425			
E	958-4	72.00	21.7800	150.00	45.3750	同一所有權人
	1292-5	78.00	23.5950			
F	958-5	39.00	11.7975	39.00	11.7975	--
G	1292-6	100.00	30.2500	100.00	30.2500	--
H	958-6	1.00	0.3025	1.00	0.3025	--
I	1292-7	99.00	29.9475	99.00	29.9475	--
J	1292	84.00	25.4100	84.00	25.4100	--
合計		986.00	298.2650	986.00	298.2650	

## 土地分宗圖



## 更新前各宗土地容積率計算原則

更新前各權利人之土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下評估更新前合併後土地權利價值。部分土地有申請「**建物結構安全容積獎勵**」及「**四、五層樓公寓容積獎勵**」者，在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，應進行容積貢獻之調整。

## 更新前比準土地選取原則

更新前土地選定**958地號等14筆合併後土地**為比準地，並考量各宗土地個別條件差異推估各宗土地之地價。

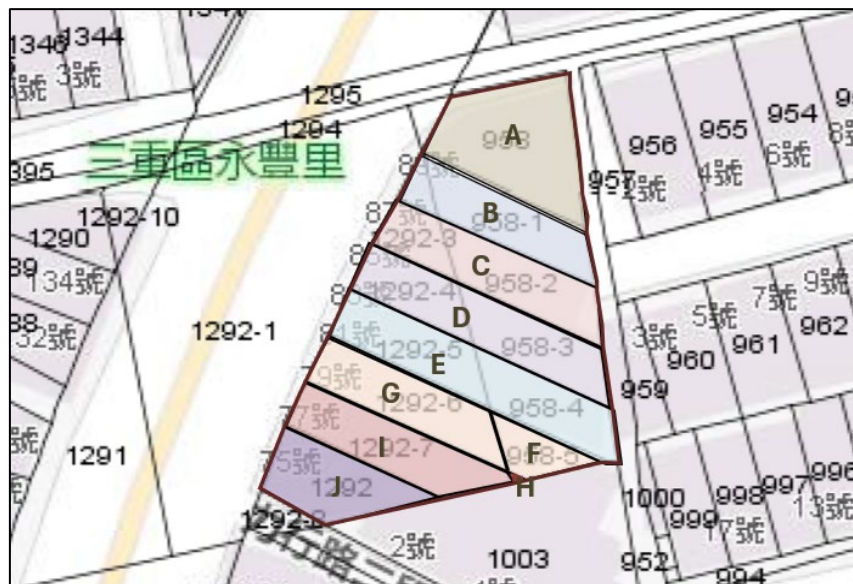
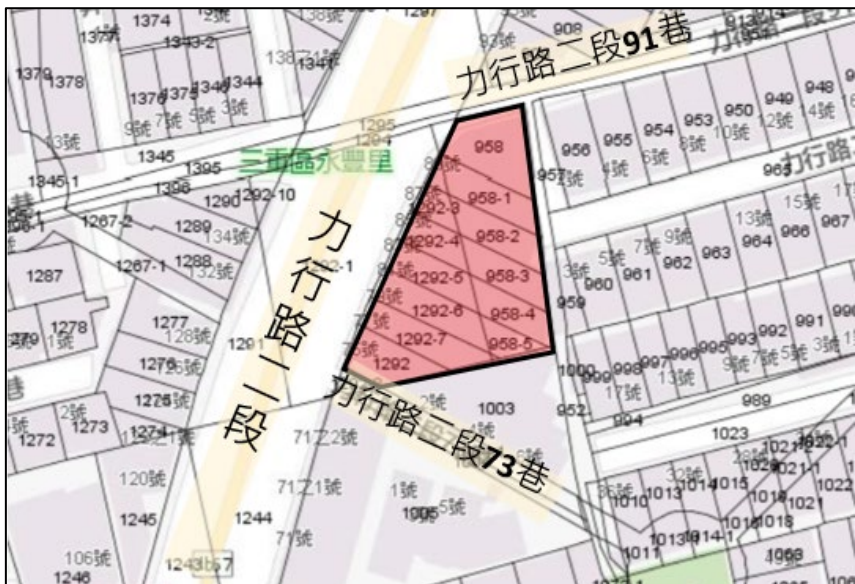
## 更新前比準戶選取原則

更新前區分所有建物評估，本次店面產品選定「**5000建號(力行路二段85號)**」作為比準單元；住宅產品選定「**5002建號(力行路二段85號三樓)**」作為比準單元。

## 更新前建物評估原則

更新前區分所有建物以地政機關登記產權面積為基礎，在一般正常使用維護情況下進行評估，**不考量增建或違建價值之影響**。

# 更新前土地價格評估過程



次宗地編號	地號	次分宗面積(坪)	估價方法
比準地(958等14筆土地)	--	298.2650	比較法、 土地開發分析法
A	958	45.9800	以比準地評估單價為基礎，分析條件差異調整價值。
B	958-1、1292-2	30.2500	
C	958-2、1292-3	36.6025	
D	958-3、1292-4	42.3500	
E	958-4、1292-5	45.3750	
F	958-5	11.7975	
G	1292-6	30.2500	
H	958-6	0.3025	
I	1292-7	29.9475	
J	1292	25.4100	

註：本案含基地價大於素地價之情形，故更新前合併後土地價值與比準地價格不同。

比準地

150萬/坪

合併後土地

161.9萬/坪

# 更新前各權利人價值總歸戶

權利價值來源地號	權利價值來源建號	權利人	權利價值(元)	權利價值比例
958	5010			
958	5011			
958	5012			
958	5013			
958	5014			
958-1、1292-2	5005			
958-1、1292-2	5006			
958-1、1292-2	5007			
958-1、1292-2	5008			
958-1、1292-2	5009			
958-2、1292-3	5000			
958-2、1292-3	5001			
958-2、1292-3	5002			
958-2、1292-3	5003			
958-2、1292-3	5004			
958-3、1292-4	4995			
958-3、1292-4	4996			
958-3、1292-4	4997			
958-3、1292-4	4998			
958-3、1292-4	4999			
958-4、1292-5	4990			
958-4、1292-5	4991			
958-4、1292-5	4992			
958-4、1292-5	4992			
958-4、1292-5	4992			
958-4、1292-5	4992			

註：詳細評估結果請見書面資料，為保護個人隱私故未於公開資料中揭露個人資產。

# 更新前各權利人價值總歸戶

權利價值來源地號	權利價值來源建號	權利人	權利價值(元)	權利價值比例
958-4、1292-5	4993			
958-4、1292-5	4994			
1292-6	4985			
1292-6	4985			
1292-6	4985			
1292-6	4985			
1292-6	4985			
1292-6	4986			
1292-6	4987			
1292-6	4988			
1292-6	4989			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-5	0			
958-6	0			

註：詳細評估結果請見書面資料，為保護個人隱私故未於公開資料中揭露個人資產。

價值評估結果應依台北市政府審議核定後為準

# 更新前各權利人價值總歸戶

權利價值來源地號	權利價值來源建號	權利人	權利價值(元)	權利價值比例
1292	4975			
1292	4976			
1292	4977			
1292	4978			
1292	4979			
1292-7	4980			
1292-7	4981			
1292-7	4983			
1292-7	4982			
1292-7	4984			
合計			482,934,455.00	100.0000%

註：詳細評估結果請見書面資料，為保護個人隱私故未於公開資料中揭露個人資產。

價值評估結果應依台北市政府審議核定後為準

## 更新後建築規畫配置

- 樓層規劃：地上15層、地下4層。
- 產品類型：店面、住宅
- 更新後供分配建坪面積：2,035.66坪
- 停車位：設置45部停車位(42部計價)
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造
- 使用用途：店面3戶、住宅70戶
- 公設比：店面及住宅皆約為33.30~33.33%

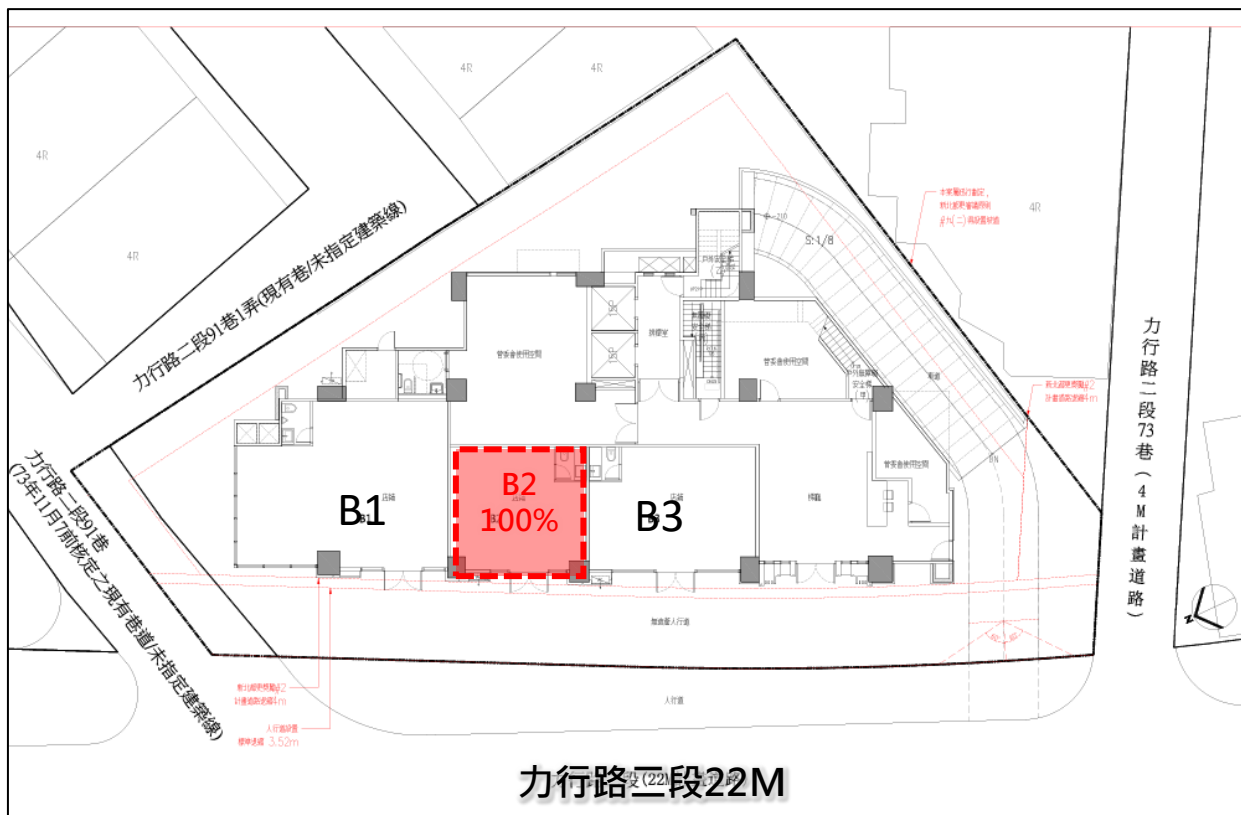
## 更新後估價條件

- 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以**都市更新評價基準日**當時之新成屋價格查估之。
- 更新後各戶價格評估，地面層選定「**1F-B2戶**」戶作為比準單元，樓上層選定「**8F-A2戶**」戶作為比準單元，停車位選定編號「**B2坡道平面車位(250\*550)**」作為比準單元。
- 更新後區分所有建物如有規劃露台，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。

類型	比準戶	估價方法	各戶推估方法
地面層	1F-B2	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
住宅產品	8F-A2	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
地下層	B2坡道平面(250*550)	比較法	依各戶效用差異調整

# 更新後評估過程-地面層

## 1樓平面圖



## 水平價差

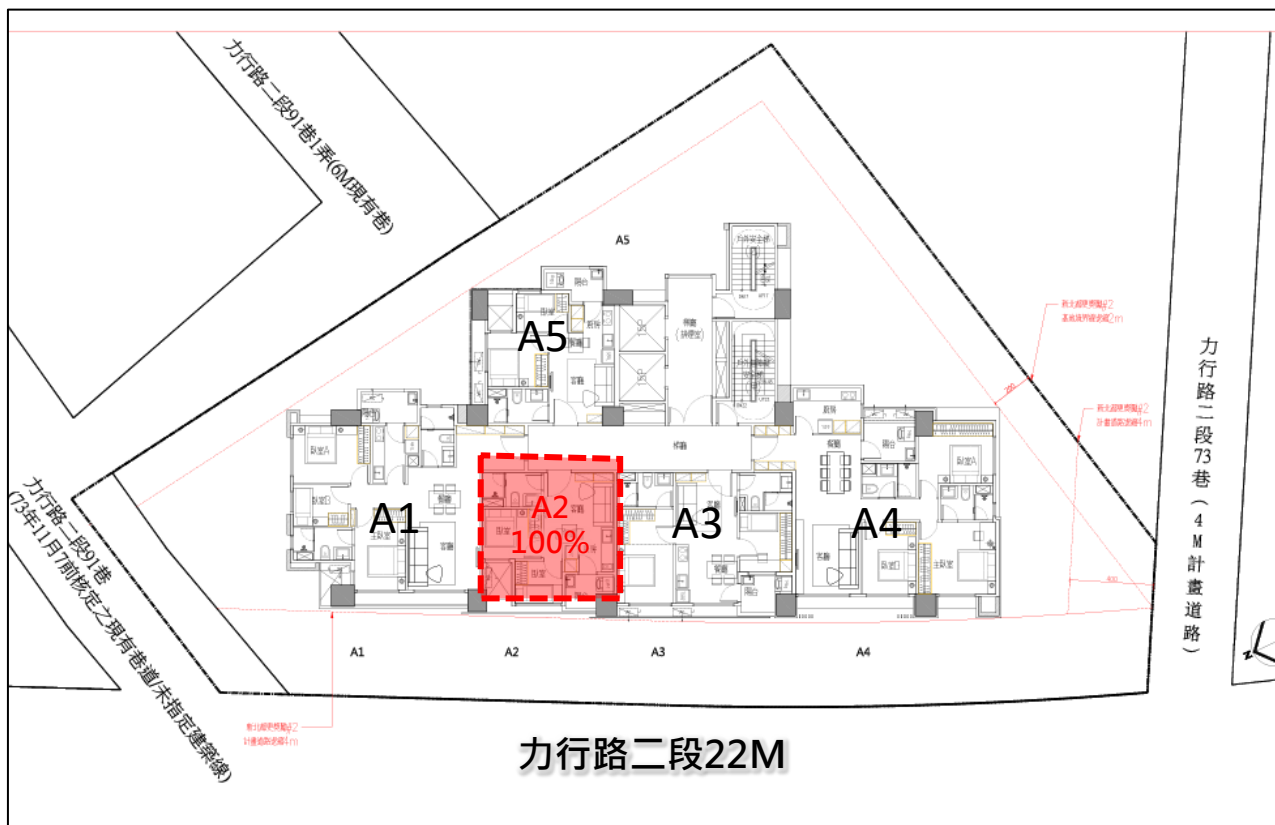
更新後店面產品主要考量**通風採光**、**面積**、**角間**等差異。

## 比準戶單價

戶別	單價(萬/坪)
1F-B2	72

# 更新後評估過程-地上層(住宅產品)

## 3-15樓平面圖



### 水平價差

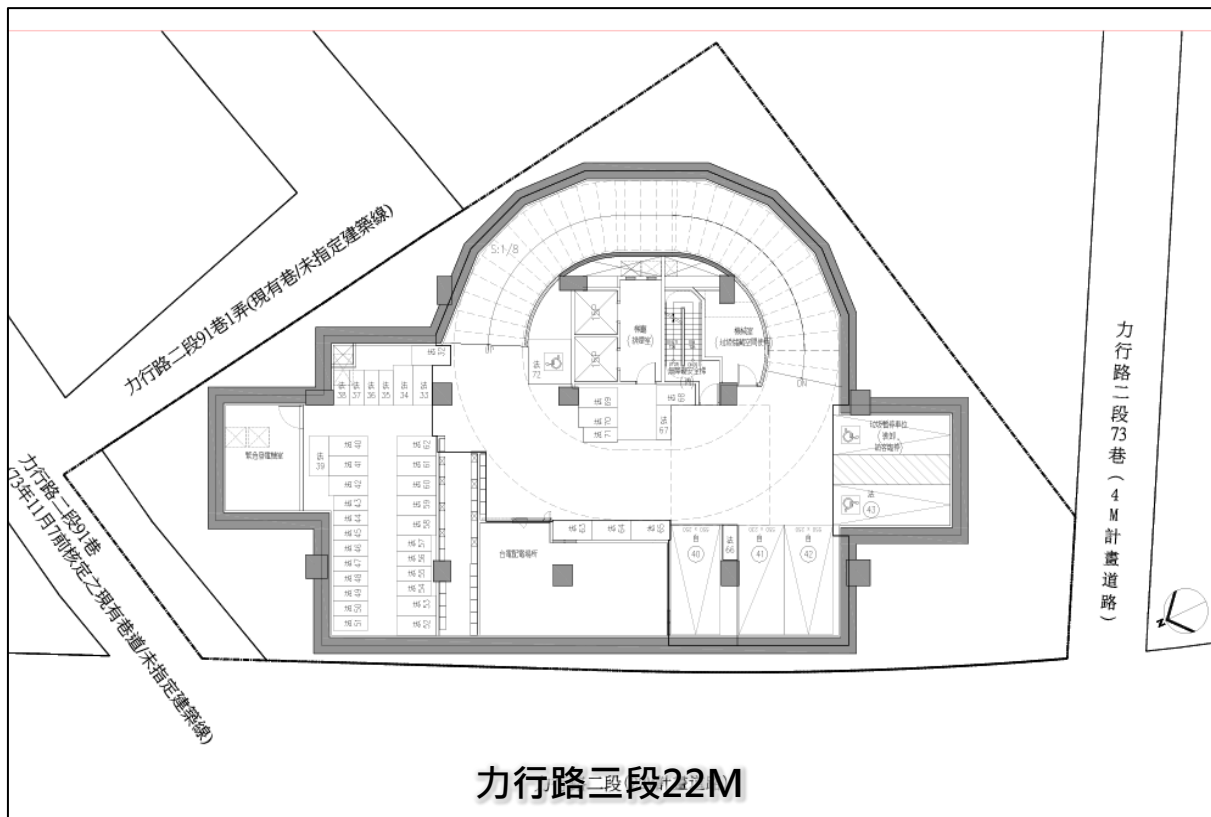
更新後住宅產品主要考量**通風採光**、**面積**及**鄰棟間距**等差異。

### 比準戶單價

戶別	單價(萬/坪)
8F-A2	63

# 更新後評估過程-車位

## 地下2樓平面圖



## 水平價差

更新後車位產品主要考量 **車位樓層**、**車位尺寸**、**等差異**。

## 比準車位單價

車位編號	單價(萬/個)
B2(250*550)	250

## 更新後

產品	樓層	面積(坪) ; 個數(個)	均價(元/坪 ; 元/個)	總價(元)
店面	1F	84.06	736,852	61,939,800
住宅	2F-15F	1,951.60	632,169	1,233,740,768
地上層小計		2,035.66	636,492	1,295,680,568
車位(坡道平面)	B1-B4	42	2,411,905	101,300,000
更新後權值合計				1,396,980,568

本案總銷售金額約**13.9億元**

# 權變調查及選配作業-選屋說明

## 一、權利變換申請分配函文

## 二、附件

- 1.附件一：更新後分配單元及停車位選配原則
- 2.附件二：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
- 3.附件三：更新後建築物分配單元及位置對照圖
- 4.附件四：更新後停車位價值表
- 5.附件五：更新後分配單元建築規劃參考圖集
- 6.附件六：權利變換意願調查表
- 7.附件七：更新後分配位置申請書
- 8.附件八：更新後合併分配協議書

## ■ 需抽籤情形

- (一)達最小分配單元價值且未於期限內提出分配位置申請。
- (二)同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者權益為原則。
- (三)抽籤當日未出席者，將在律師見證下由公正第三者代為抽籤。



# 分配與選配原則

- 一、更新前持有一樓建物者優先選配更新後相對位置一樓建物。
- 二、受配人**更新後選配20坪以上房型方能選配1個汽車停車位為原則**。
- 三、未達最小分配單元者之分配原則
  - (一)得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
  - (二)若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。
- 四、選配價值以找補差額**10%**為原則，超過部分應與實施者協商。
- 五、如有同一分配單元或停車位有**兩人以上**提出申請分配，或**未於期限內**提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，**辦理公開抽籤**。

# 分配與選配原則

- 六、超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。
- 七、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。
- 八、最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：
- (一)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 $30.12\text{m}^2$ 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者。
  - (二)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，仍應都市更新條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。

# 填寫範例-權利變換意願調查表

## 附件六： 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。

**請親簽並蓋章，相關資訊填寫完整**  
**(若有塗改請於修改處蓋章)**

《序號》附件六

擬訂新北市三重區永安段958地號等14筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市三重區永安段958地號等14筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 擇一勾選**
- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
  - 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人\_\_\_\_\_為新北市三重區永安段958地號等14筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號					
地段	小段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
永安段				<b>土地持分</b>	
永安段					
二、建物：__筆建號					
建號				<b>建物持分</b>	
建物門牌					
總面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

所有權人：\_\_\_\_\_ **人印** (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

**簽名並蓋章**

聯絡電話：

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 填寫範例-更新後分配位置申請書

## 附件七： 更新後分配位置申請書

附件七

擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

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

○○

等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **1** 位，其「車位位置代碼」為

○○

確實分配單元，  
非志願順序

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 115 年 5 月 4 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達至臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 4，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 115 年 5 月 24 日下午 2 時整，地點為新北市三重區車路頭街 150 號 2 樓（三重義天宮二樓大會議室）。

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：

人  
印  
署

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

**簽名並蓋章**

聯絡電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

請親簽並蓋章，相關資訊填寫完整

(若有塗改請於修改處蓋章)

# 填寫範例-更新後合併分配協議書

## 附件八： 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來共同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。

**請親簽並蓋章，相關資訊填寫完整**

**(若有塗改請於修改處蓋章)**

附件八

擬訂新北市三重區永安段 958 地號等 14 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

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 3A1，共 1 戶；  
申請分配之「車位編號」為 28，共 1 位。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
3A1	28	1	A君	1 / 2
		2	B君	1 / 2
		3		/
		4		/
		1		/
		2		/
		3		/
		4		/

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

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	新北市三重區OO路O段OO號O樓	09123456779	印
2	B君	A223456789	新北市三重區OO路O段OO號O樓	09123456779	印
3					
4					

中華民國 115 年 月 日

**簡報結束**

---