

# 擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



## 自辦公聽會簡報 (第2次)


**實施者：**三穎建設開發股份有限公司

**規劃團隊：**安邦工程顧問股份有限公司  
卓玲建築師事務所

**估價單位：**華晟不動產估價師事務所  
中泰不動產估價師聯合事務所  
長興不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 3 月 10 日

- 壹 簽到
- 貳 會議開始
- 參 主席致詞
- 肆 都市更新權利變換計畫說明
- 伍 學者專家、居民代表致詞
- 陸 詢問與答覆
- 柒 散會



# 議 程



辦 理 緣 起

■ 本案業於113年9月20日召開第1次自辦公聽會，並於113年11月14日向新北市政府申請報核，期間經歷鄰地陳情及協調整合，並經新北市政府於114年5月2日召開範圍諮詢會議，決議維持原範圍續審。

時間		辦理進度
113年	05月30日	估價者選任公開抽籤
	09月20日	自辦公聽會
	09月05日~10月21日	選配期間(計47日)
	10月25日	公開抽籤選配
	<b>11月14日</b>	<b>事業計畫及權利變換計畫報核(法令適用日)</b>
	11月27日	接獲432地號陳情意見
	12月05日	接獲430地號陳情意見
	12月06日	接獲431地號陳情意見
114年	<b>01月03日~01月27日</b>	<b>範圍內所有權人擴大意願調查</b>
	<b>02月15日</b>	<b>鄰地訪談會議</b>
	<b>05月02日</b>	<b>範圍諮詢會議</b>



- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條及48條規定逕行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。



## ■ 刊登報紙

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\(115年2月25日~115年2月27日\)](#)。

## ■ 張貼公告

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，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[115年2月26日](#)以[掛號附回執\(雙掛號\)](#)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

## ■ 專屬網頁

<https://www.sanying-corp.com/DevCase1/>



# 事業計畫內容

## ■ 實施者

三穎建設開發股份有限公司（負責人：沈政霖）

聯絡地址：新北市中和區中山路2段348巷2號9樓

統一編號：27419886

電話：(02) 2248-5422

資本總額：140,000,000元

實收資本總額：140,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、不動產租賃業、室內裝潢業、景觀工程業、景觀、室內設計業...等

## ■ 規劃團隊

### 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

卓玲建築師事務所（負責人：卓玲）

聯絡地址：桃園市中壢區西園路93號

電話：(03) 434-5066

### 3. 地政士(代書)

群洲地政士事務所（負責人：朱雪貞）

聯絡地址：新北市中和區中和路262巷24弄22號

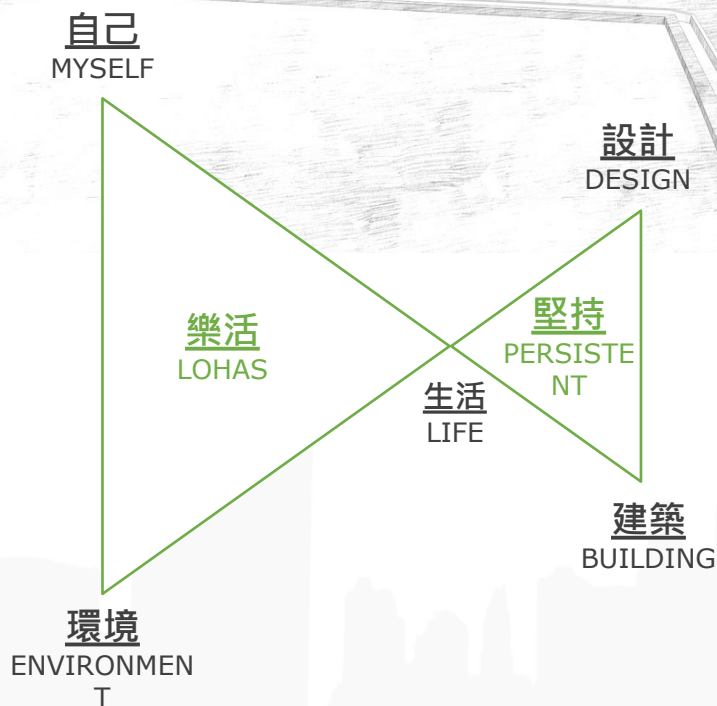
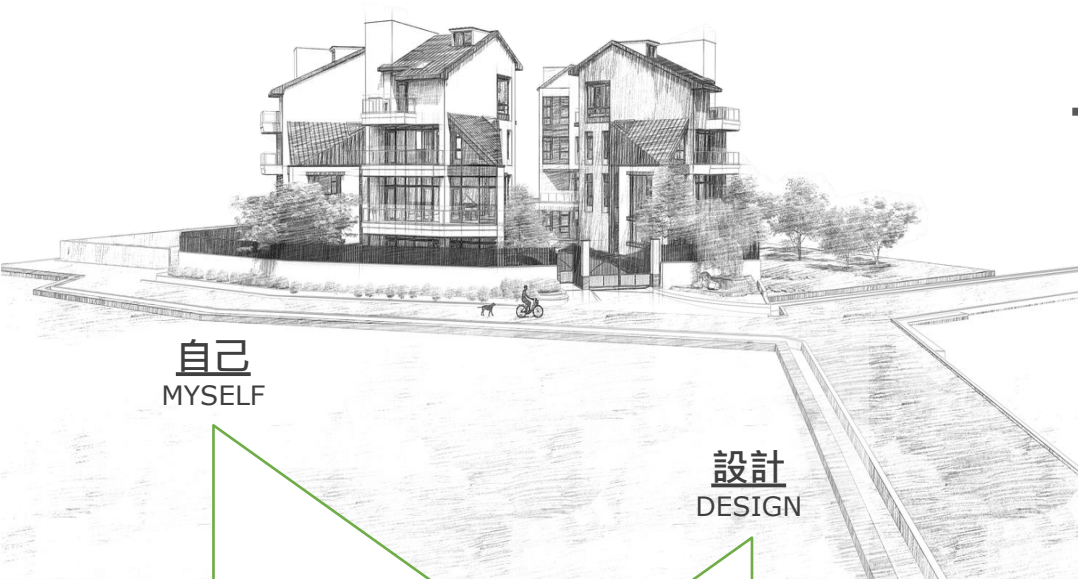
電話：(02) 2922-9735

# 三穎簡介

三穎建設秉持建築的專業背景，及重視品質的企業傳統，堅持從土地開發、建築規劃、工程營建，全程精工打造，不漏失任何一個建築環節，百分之百呈現建築原創精神。

連結對設計的堅持、對建築的執著、對生活的要求，三穎因為堅持，讓不同領域的我們相聚，嚮往LOHAS的生活、喜好樂活的居住環境、熱愛樂活的自己。我們都是對生活有期望的一群人，連結在一起，讓一切變成無限可能。

希望三穎能帶來的，不僅僅只是一棟房子，而是連結每件事務的交叉點。



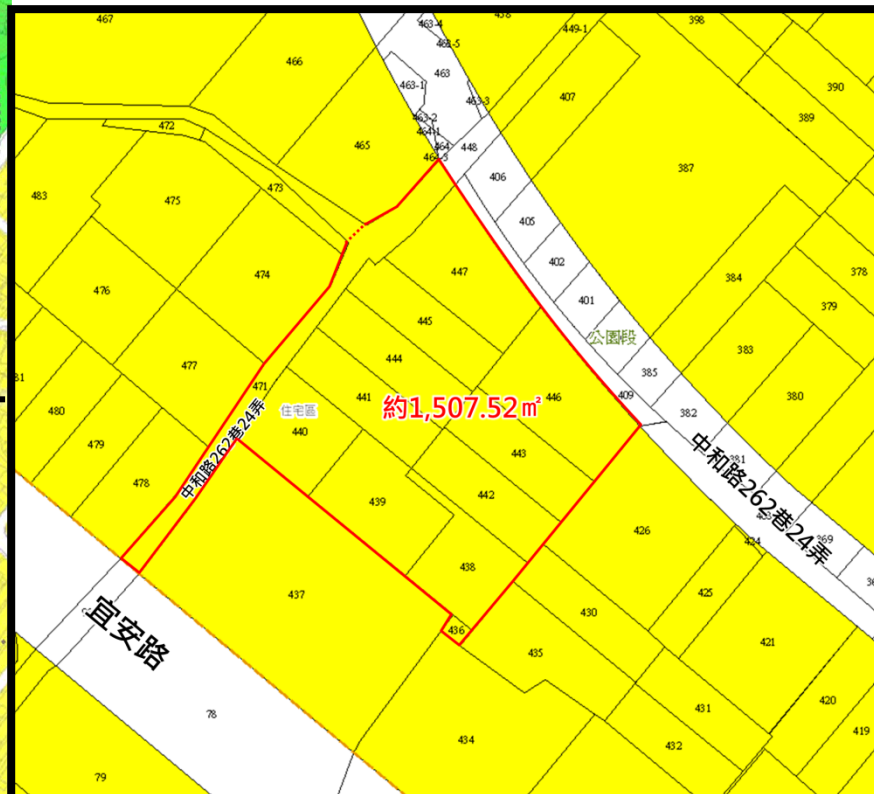
# 三穎建設-專案實績



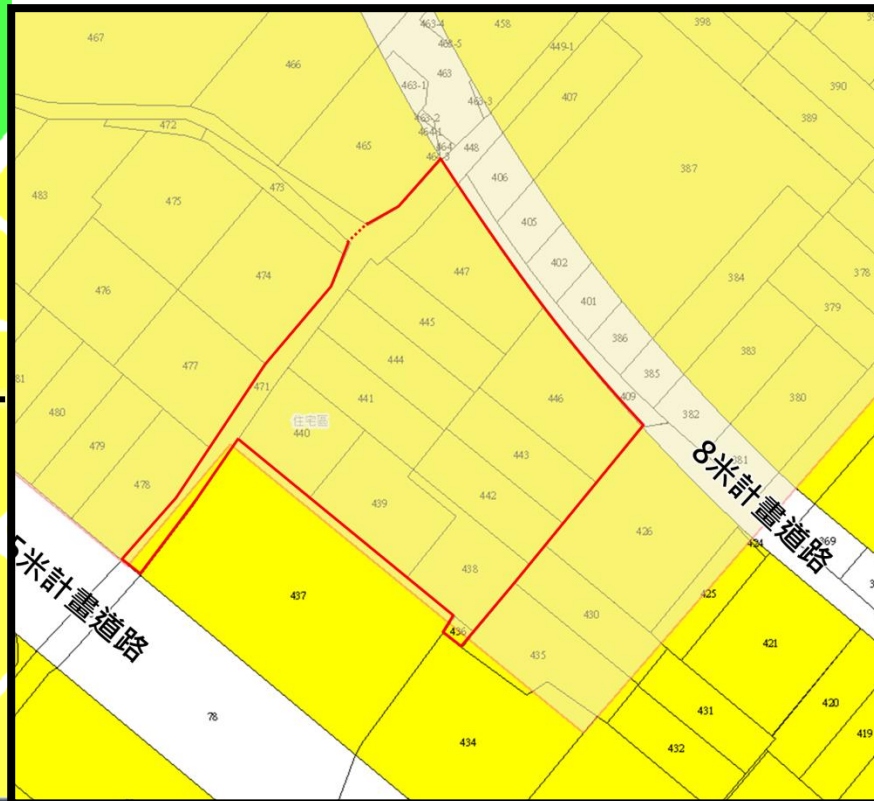
2008	 MORI 北市中正區	2010	雅雷特 北市北投區 	2014	 雲白 北市內湖區	2016	湖山隱 宜蘭員山鄉 	2021	 山隱曼曼 北市士林區	2023	 新北永和區 安樂段		
2007	麗緻 北市北投區 	2009	佩荷雷特 北市北投區 	2011	樸樹 北市內湖區 	2016	水中央 新北新店區 	2020	大雅鉅亨 台中大雅區 	2022	三穎守禮 北市中山區 	2023	新北市中和區 公園段 

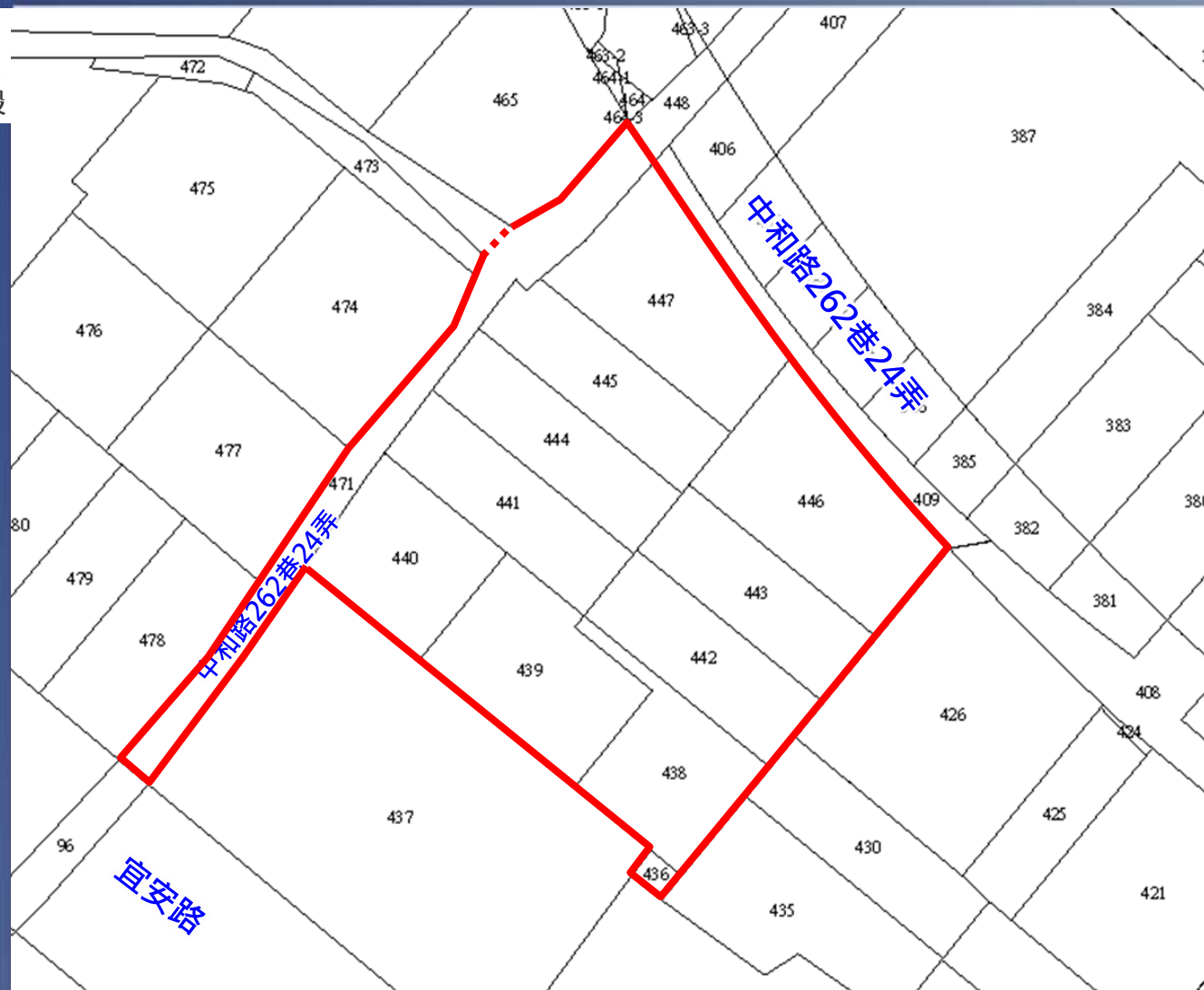


本更新單元位於  
新北市中和區**宜安路、宜安路168巷、宜安路118巷及中和路262巷24弄**所圍計畫街廓中，鄰近四號公園及捷運永安市場站，**屬非完整街廓**



本更新單元(部分)位於  
「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區(永安市場站東側)」範圍





## 更新單元範圍


新北市中和區公園段  
436、438、439、  
440、441、442、  
443、444、445、  
446、447、471(部分)  
地號等12筆土地

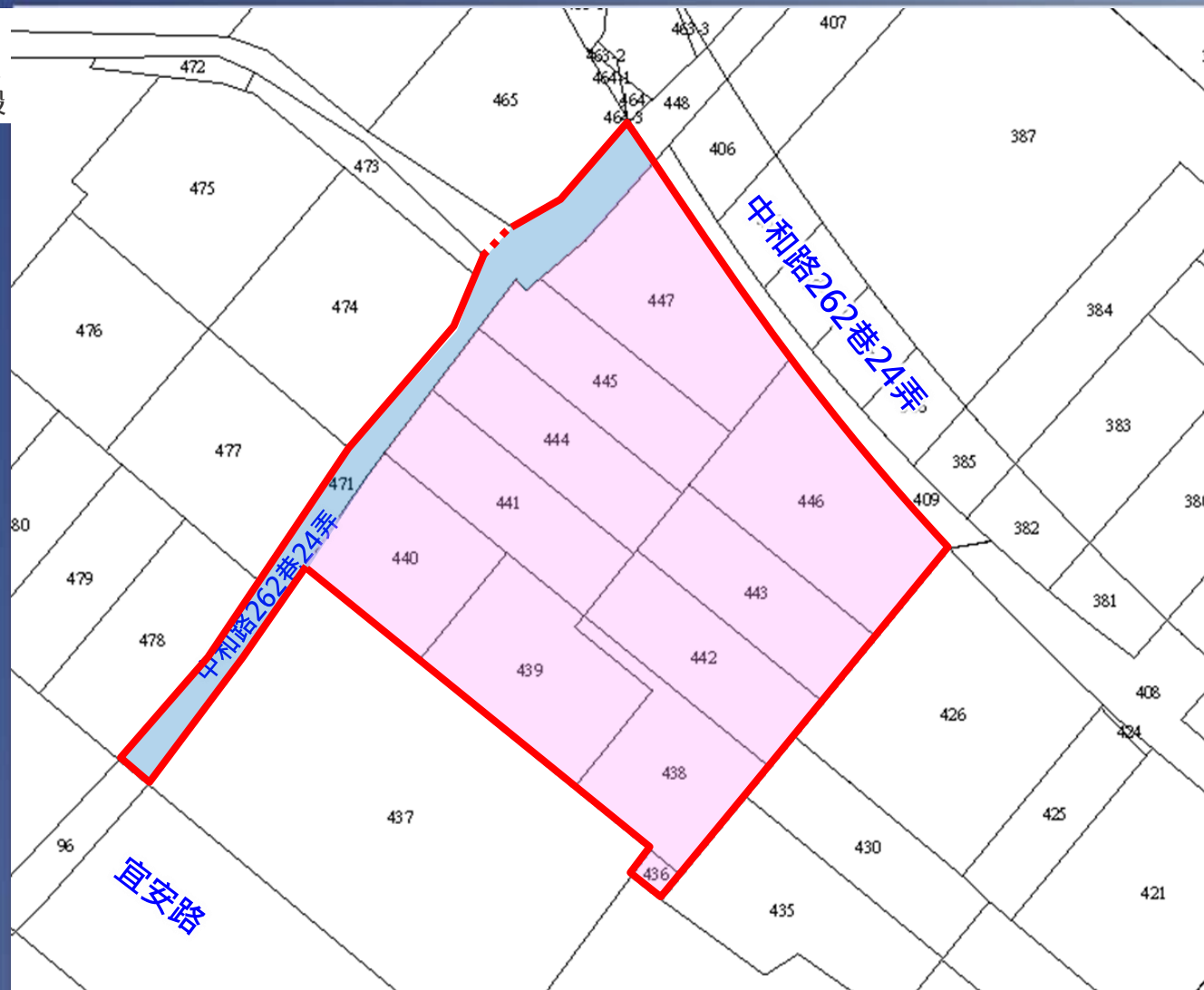
## 更新單元面積

1,507.52m<sup>2</sup>  
(約456.02坪)



圖例

 更新單元範圍



## 土地權屬

本更新單元範圍中和區公園段443地號等12筆地號，土地面積共計1,507.52 m<sup>2</sup>

### 土地權屬

- 私有部分：  
佔總面積89.19%  
佔總人數98.00%
- 公有部分：  
佔總面積10.81%  
佔總人數 2.00%

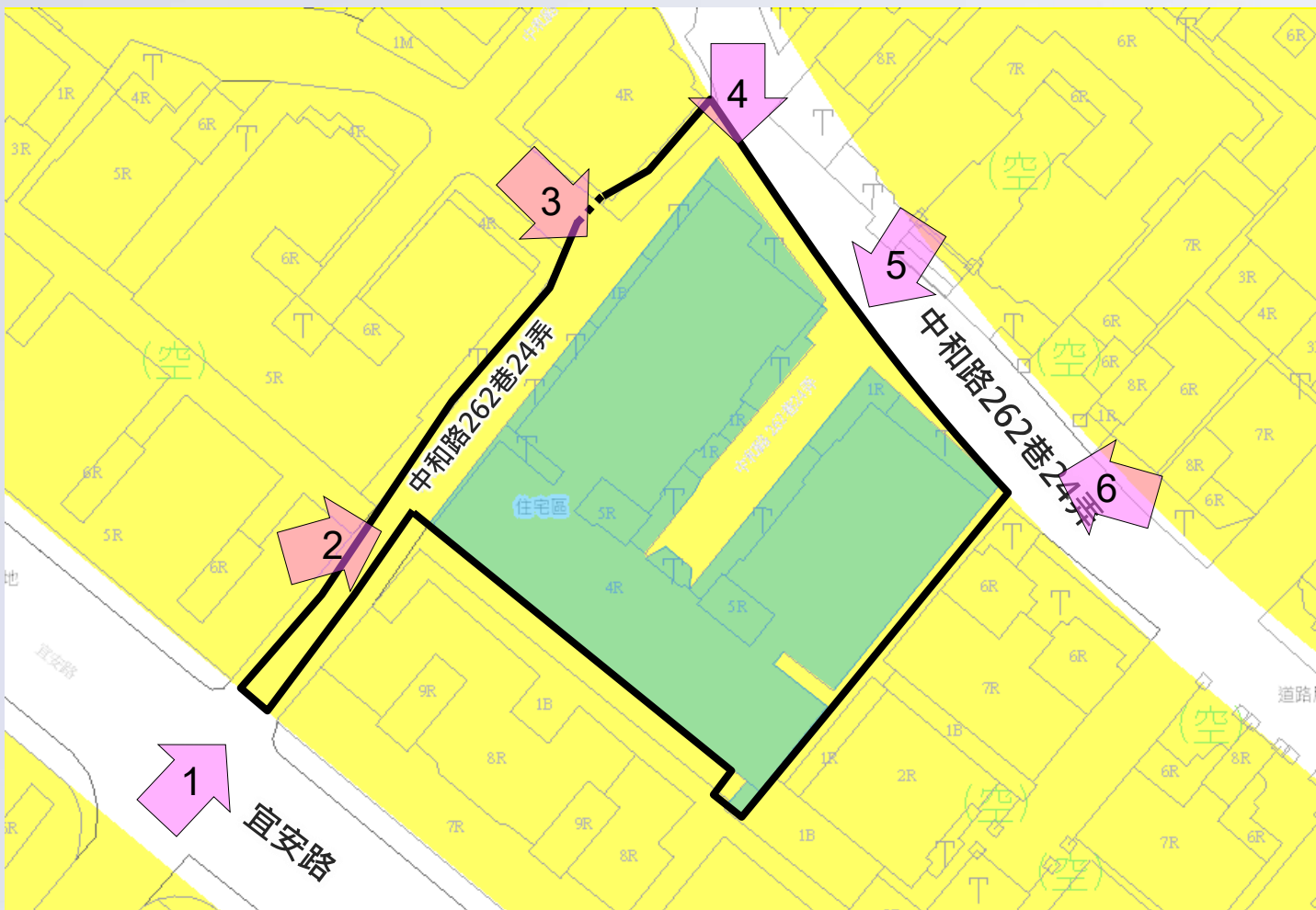
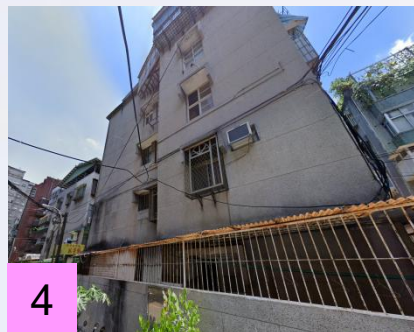
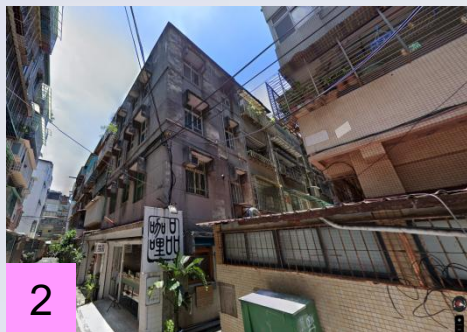
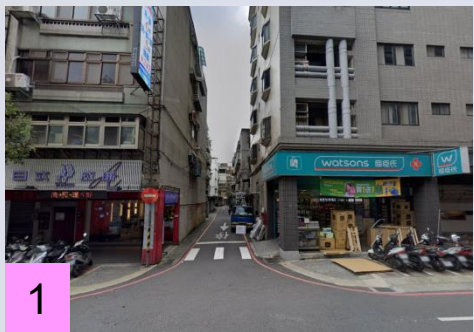
### 圖 例



- 更新單元範圍
- 私有土地
- 公有土地

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,344.52	89.19	49	98.00
公有土地	163.00	10.81	1	2.00
合 計	1,507.52	100.00	50	100.00

基地現況分析



圖例  
 [Black Outline] 更新單元範圍  
 [Blue Outline] 建築物範圍



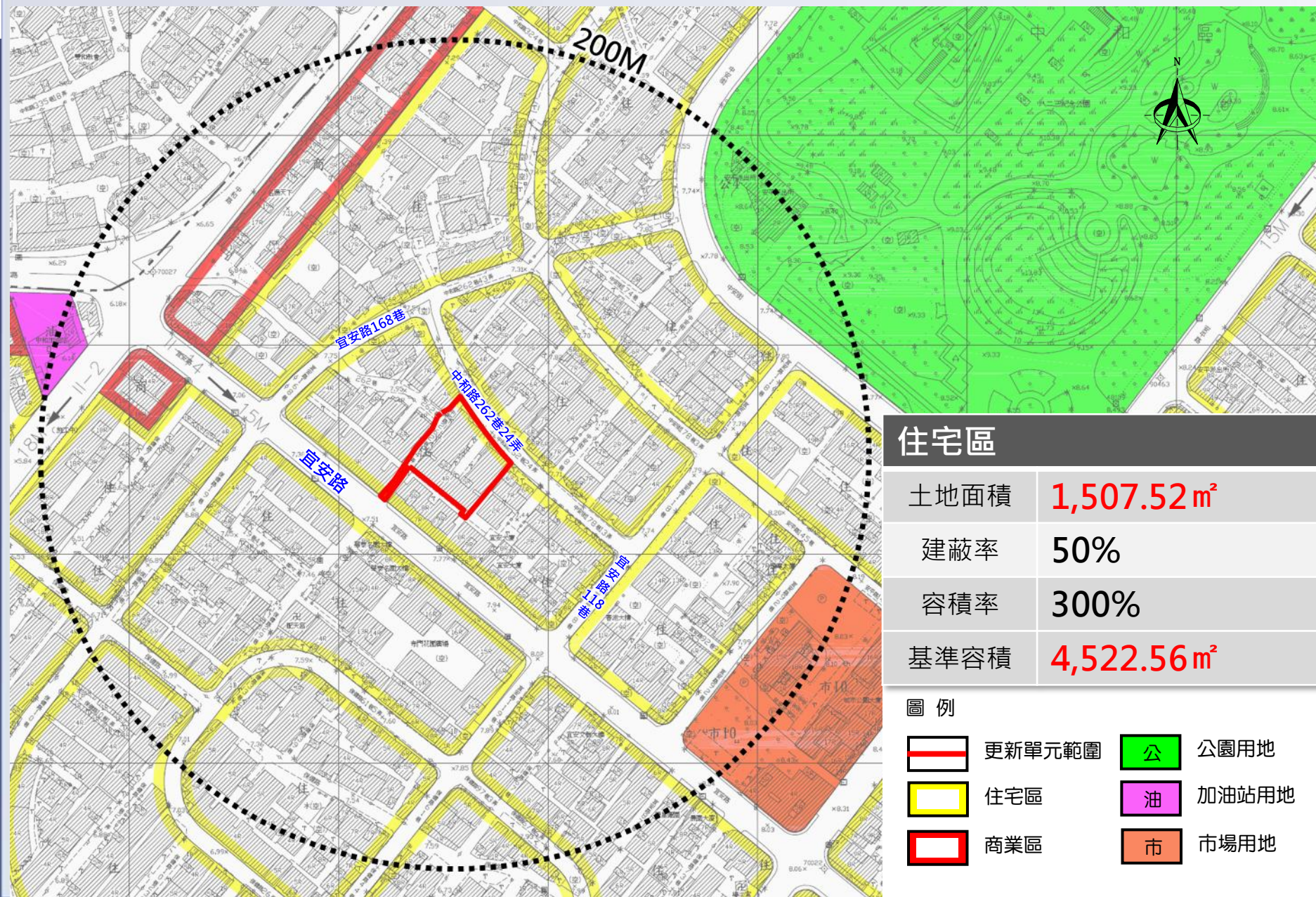
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	50	1,507.52	44	3,133.33
公有(a)	1	163.00	--	--
私有(b=A-a)	49	1,344.52	44	3,133.33
排除總和 (c)	--	--	--	--
計算總和 (B=b-c)	49	1,344.52	44	3,133.33
<b>同意數</b>	<b>42</b>	<b>1,285.04</b>	<b>42</b>	<b>2,989.03</b>
<b>同意比率</b>	<b>85.71%</b>	<b>95.58%</b>	<b>95.45%</b>	<b>95.40%</b>
皆已達法定門檻(75%)				

須符合都市更新條例第37條規定：

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4分之3，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過4分之3之同意。

# 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案

與都市計畫之關係



住宅區	
土地面積	1,507.52 m <sup>2</sup>
建蔽率	50%
容積率	300%
基準容積	4,522.56 m <sup>2</sup>

圖例			
	更新單元範圍		公園用地
	住宅區		加油站用地
	商業區		市場用地

## ■ 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，配合所有權人之空間需求進行規劃重建，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，提供舒適及美觀之空間，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「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區(永安市場站東側)」範圍，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。

本案區內及鄰近公共設施興修或改善計畫。



$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 1,507.52 \times 300\% (\text{住宅區}) = 4,522.56 \text{ m}^2$$

更新單元：中和區公園段436、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、471(部分)地號等12筆土地  
依108年5月15日容獎辦法及108年10月2日新北市容獎辦法：

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m <sup>2</sup> )
中央	第6條	建築物經 <b>結構安全性能評估結果未達最低等級</b> ，應檢附結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送工務局函轉都市更新處	6.72%	303.86
	第8條	協助開闢公設：計畫道路	--	--
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	271.35
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級	6.00%	271.35
	<b>第12條</b>	<b>採無障礙設計：新建住宅性能評估-第2級</b>	<b>3.00%</b>	<b>135.67</b>
	第13條	採建築物耐震設計：耐震標章(10%)	10.00%	452.25
	第14條	時程獎勵：經劃定應實施更新之地區(113年5月15日~5年內報核，5%)	5.00%	226.12
地方	第2條 <b>之3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬<b>4公尺</b>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。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬<b>2公尺</b>以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> <li>法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於<b>5%</b></li> </ul>	<b>12.00%</b>	<b>542.70</b>
	第6條	30年以上合法建築物	4層樓者 1.68%	75.96
合計			50.40%	2,279.27
<b>申請容積獎勵總計(上限50%)</b>			<b>50.00%</b>	<b>2,261.28</b>

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

本案無廢巷改道計畫。



## ■ 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(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之：

- ▶ 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用依據委託不動產估價機構評定其建物殘餘價值編列。
- ▶ 合法建築物安置費用，租金水準以地面層住宅950元/坪/月、二層以上住宅750元/坪/月，編列合法建築物(有建築騰本登記)於更新期間之租金補貼，惟實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## ■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案共涉及計1筆公有土地，總面積為163.00m<sup>2</sup>。

財政部國有財產署北區分署經管國有土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，以更新後權利價值選擇分配更新後房、地為原則。

## ■ 中華民國 / 財政部國有財產署

本案範圍內471(部分)地號土地產權為財政部國有財產署，土地面積計163.00 m<sup>2</sup>。



- (1) 地下6層、地上17層(含夾層)
- (2) 鋼筋混凝土造建築物
- (3) 全棟皆為住宅大樓
- (4) 設計建蔽率41.88%
- (5) 住宅112戶
- (6) 汽車87部、機車112部

## 建築規劃設計內容



- 建築設計費用  
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用  
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費  
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金  
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用  
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費  
以法定工程造价之0.1%計算。
- 容積移轉費用  
依據新北市規定計算移入容積量。

## 共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費、智慧建築設備及工程費、綠建築材料費、制震器安裝及檢修費、樓地板隔音系統、地質改良、外牆工程、公共藝術品等	106,629.93
	各項建築容獎管維經費及相關委辦費	開放空間管理維護基金、綠建築、智慧建築、無障礙設計、耐震標章等管理維護計畫經費及顧問委辦費	2,142.53
	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、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	7,398.06
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	5,711.74
	稅捐	印花稅、營業稅等	3,033.64
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	31,536.49
	容積移轉費用	申請容積移轉及增額容積所支付之容積購入費用及委辦費	4,808.24
	<b>共同負擔費用</b>		<b>161,260.64</b>
<b>共同負擔比</b>		<b>55.87%</b>	
<b>預估權利變換分配比率</b>		<b>44.13%</b>	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級證書、智慧建築銀級證書、無障礙設計及耐震標章，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

## ■ 保固維修

自通知交屋日起，水電、外觀及內部建材負責保固1年。其他防漏工程負責保固10年（自使用執照取得日起算）。結構部份（如樑柱、樓梯...等）負責保固15年（自使用執照取得日起算），但因天災、地變與其他不可抗力因素所造成之災害，或因可歸責於甲方或第三人之事由所造成之毀損等，則不在此限。

項目	更新前	更新後
土地利用	基地東北側臨近中和四號公園等大規模公共設施，現況為4層樓老舊建築公寓。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， <b>提升土地之整體效用及效益。</b>
建築使用	建築物老舊且結構與配置未達現行防災標準，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	<b>提供安全健康舒適之居住環境</b> ，增加並留設 <b>2~4m以上</b> 人行步道及綠帶空間。
交通狀況	單元內車行及人行空間不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 <b>劃設87席汽車、112席機車停車位</b>
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， <b>提供當地居民良好視覺景觀。</b>

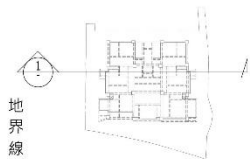
序號	進度	116年						119年						120年						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																	
2	申請拆除及建造執照			■	■	■	■													
3	改良物殘餘價值補償				■	■														
4	申請更新期間稅捐減免					■	■													
5	土地補償發放作業					■	■													
6	地上物騰空拆除					■	■													
7	工程施工						■	■	■											
8	申請使用執照								■	■	■	■								
9	送水送電											■	■							
10	申請測量												■	■						
11	釐正圖冊													■	■	■				
12	接管														■	■				
13	計算及找補差額價金															■	■			
14	產權登記																■	■		
15	申請更新後稅捐減免																	■	■	
16	更新成果備查																		■	■

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

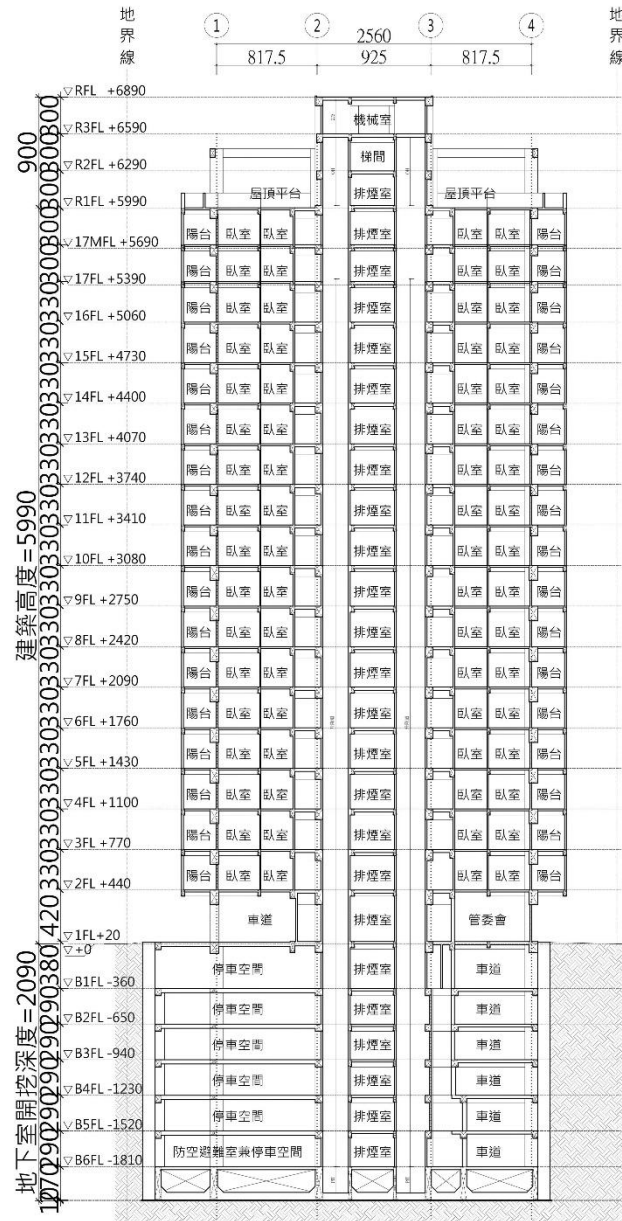


# 建築及景觀規劃設計

# 重建區段之土地使用計畫



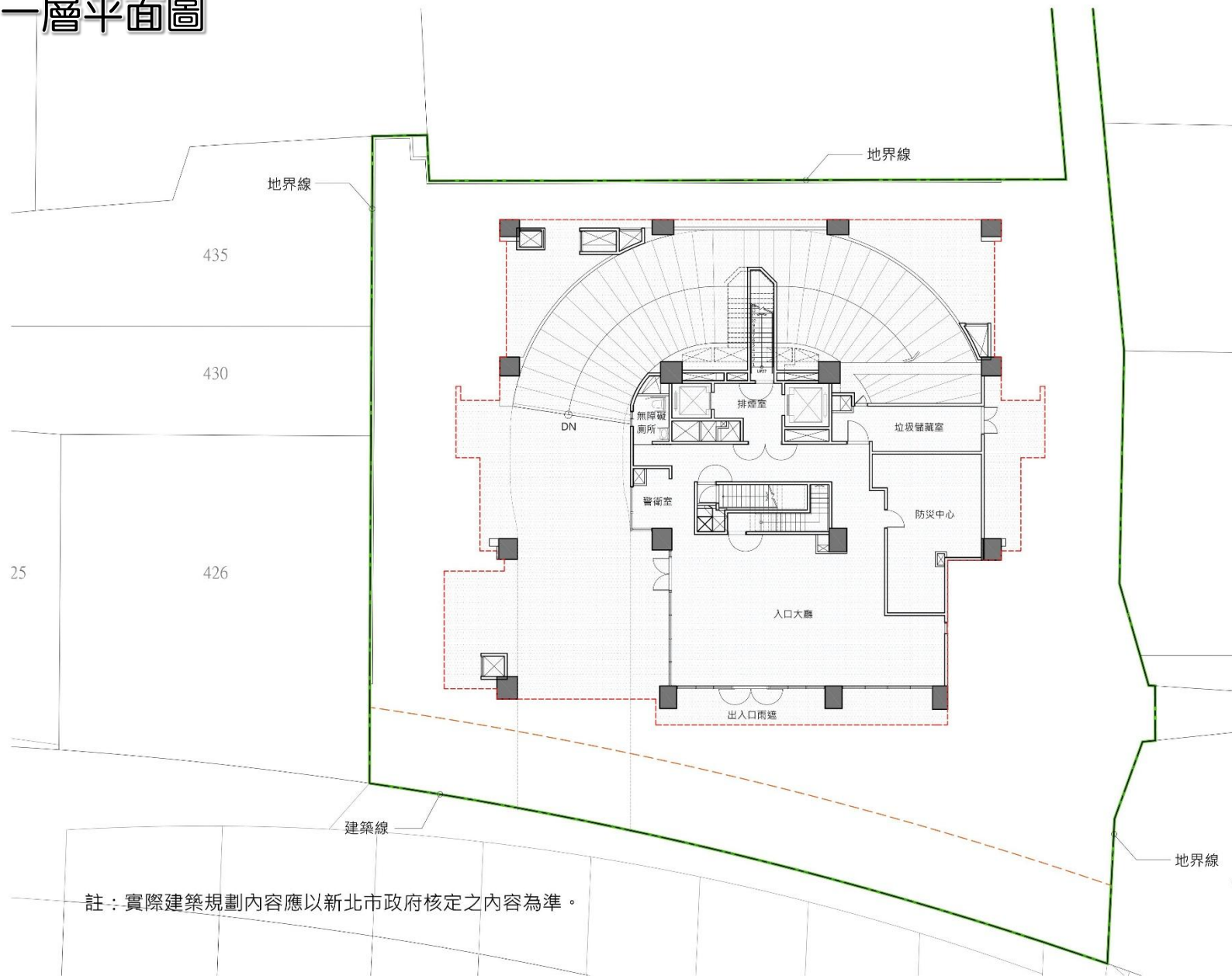
案名	新北市中和區公園段443等12筆地土地都市更新案	
說明	一、申請位置	新北市中和區公園段443等12筆地土地
	二、設計單位	卓玲建築師事務所 建築師：卓玲
	三、申請人	三穎建設開發股份有限公司 負責人：沈政霖
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%·容積率：300%)
	五、設計概要	地上17層·地下6層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	1507.52 m <sup>2</sup> 總計：112戶
	(二)設計建築面積	627.37 m <sup>2</sup>
	(三)設計建蔽率	41.88% ≤ 50%...OK
	(四)法定空地面積	748.97 m <sup>2</sup>
	(五)法定基準容積	4522.56 m <sup>2</sup>
	(六)都市更新獎勵	2261.28 m <sup>2</sup> ( 50.0% )
	(七)容積移轉	560.79 m <sup>2</sup> ( 12.4% )
	(八)增額容積	0 m <sup>2</sup> ( 0% )
	(九)總容積樓地板	7301.45 m <sup>2</sup> < 7301.52 m <sup>2</sup> (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	15293.37 m <sup>2</sup>
	(十一)法定停車數量	實設汽車87輛 ( 法定59輛 ) 機車112輛 ( 法定89輛 )
六、法令依據	「變更中和細部計畫土地使用分區管制要點 ( 配合全市土地使用管制一致性原則 ) 」案	



剖面圖(一)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

# 一層平面圖



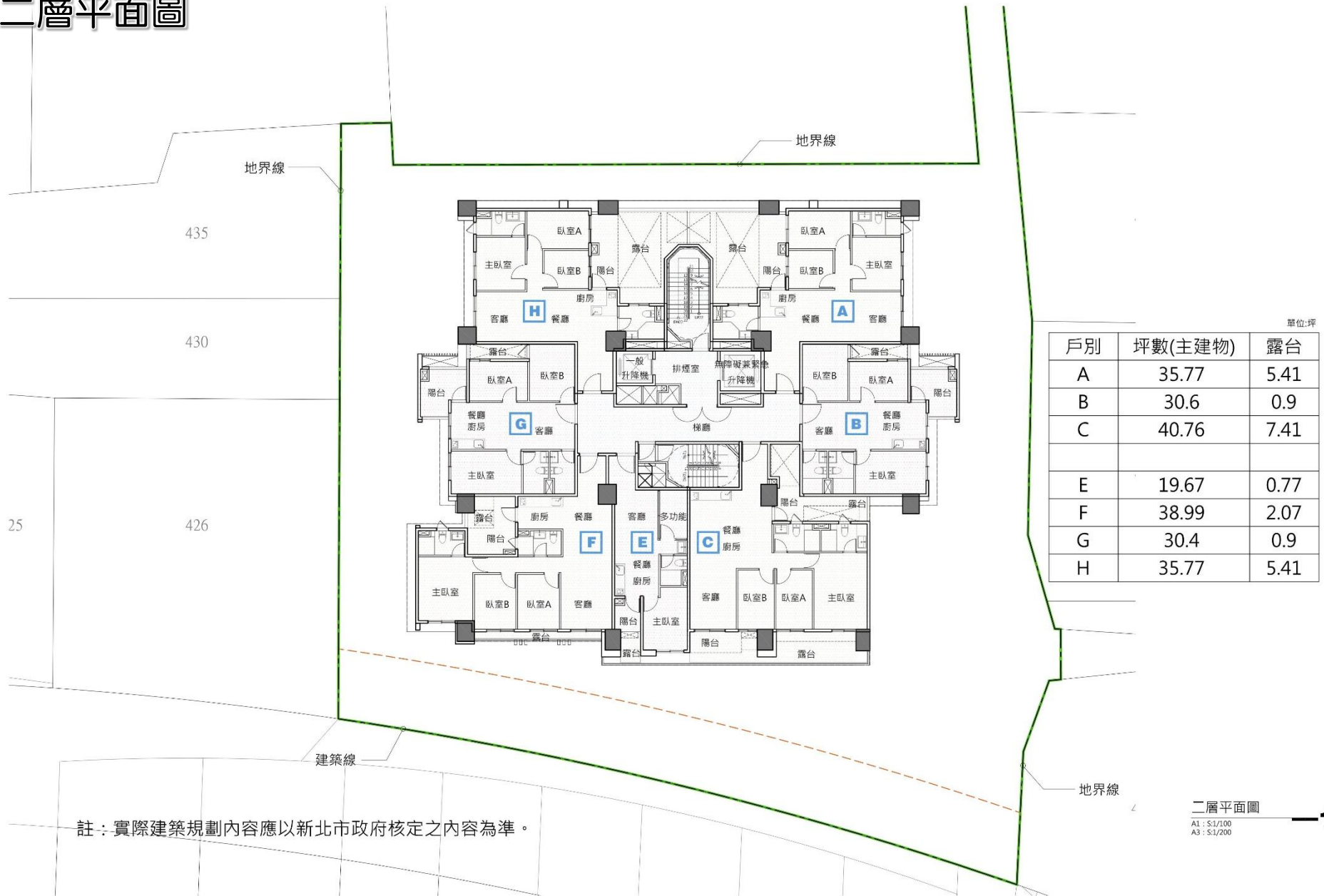
註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

一層平面圖

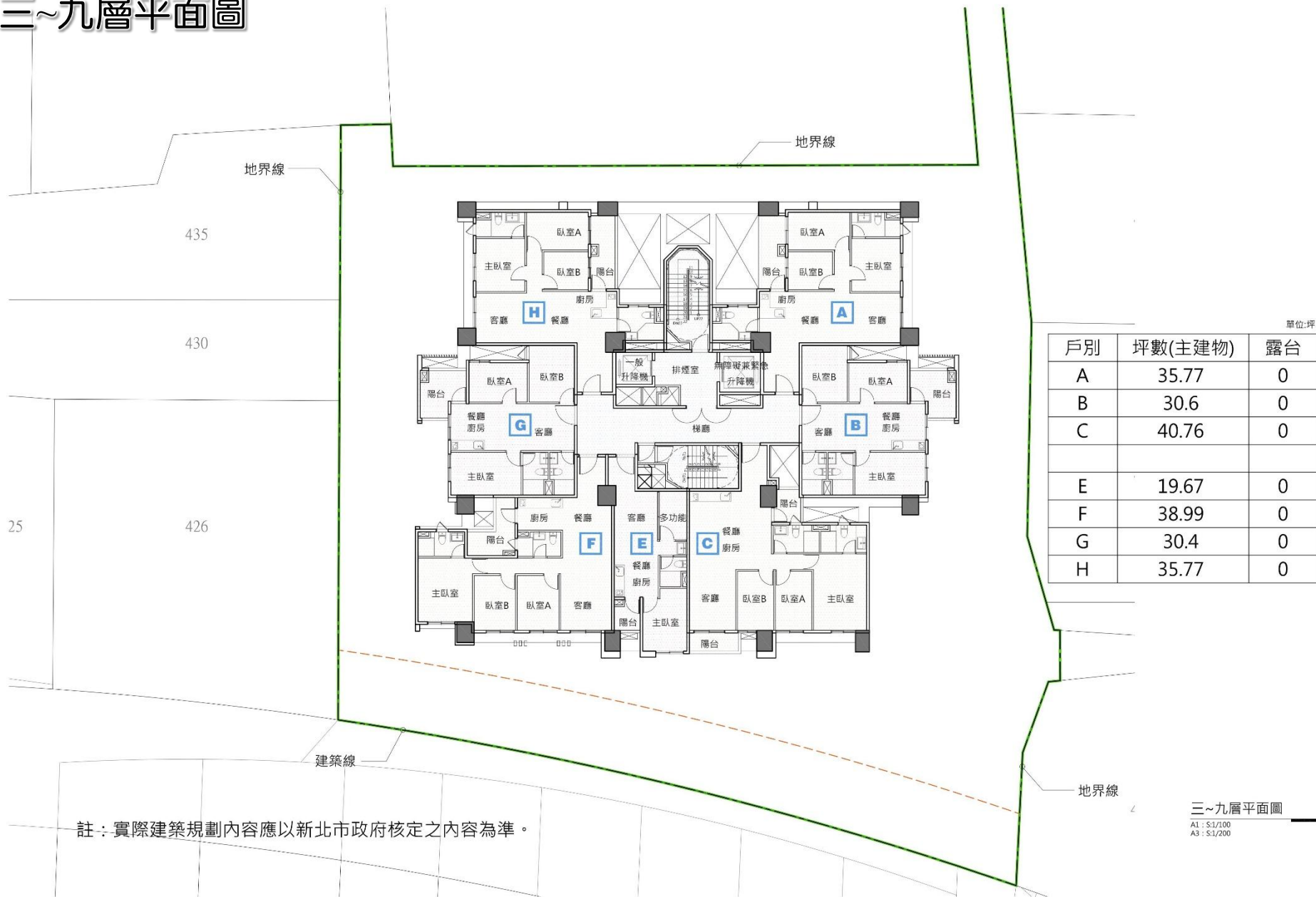
A1 : S1/100  
A3 : S1/200



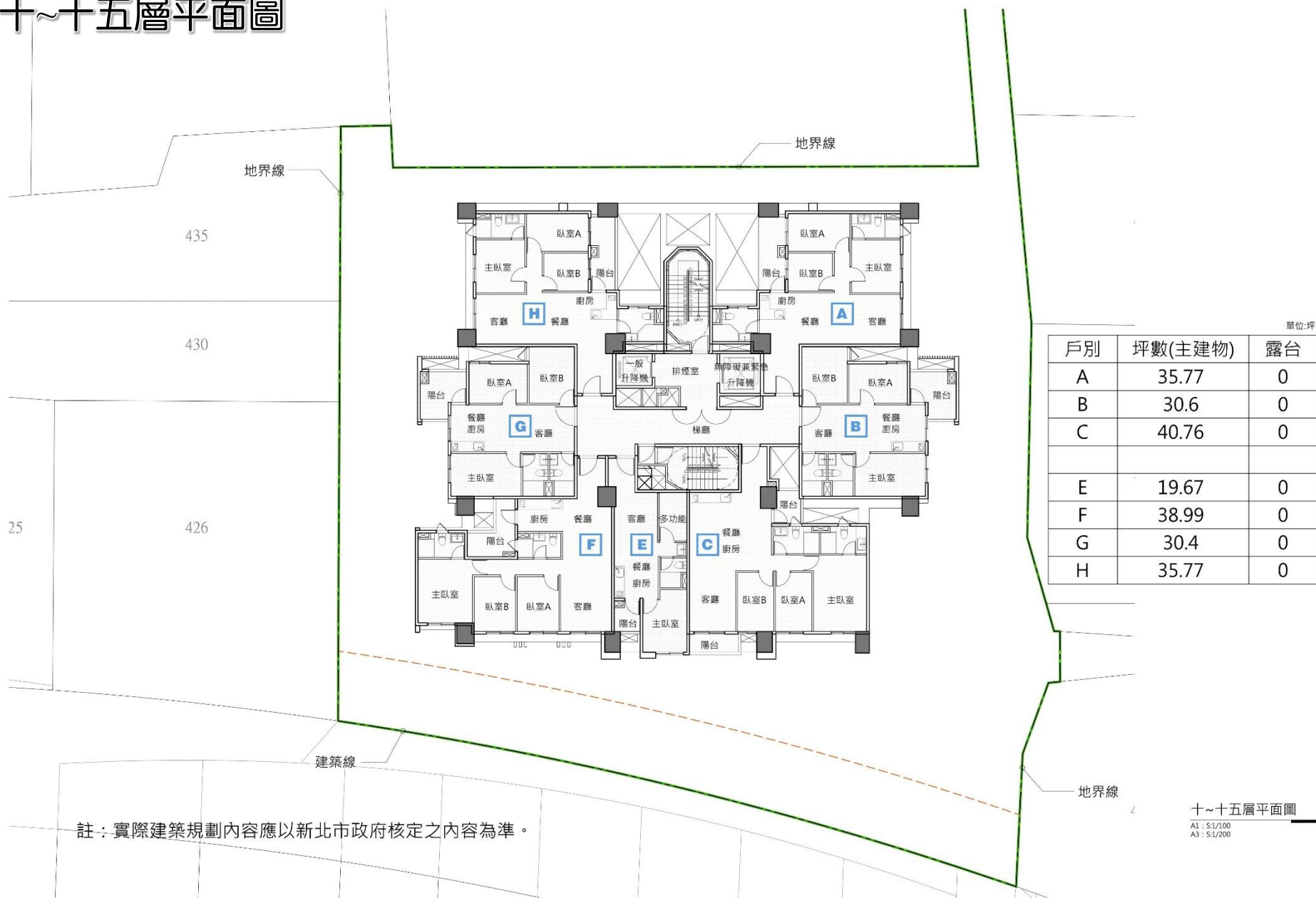
# 二層平面圖



# 三~九層平面圖



# 十~十五層平面圖



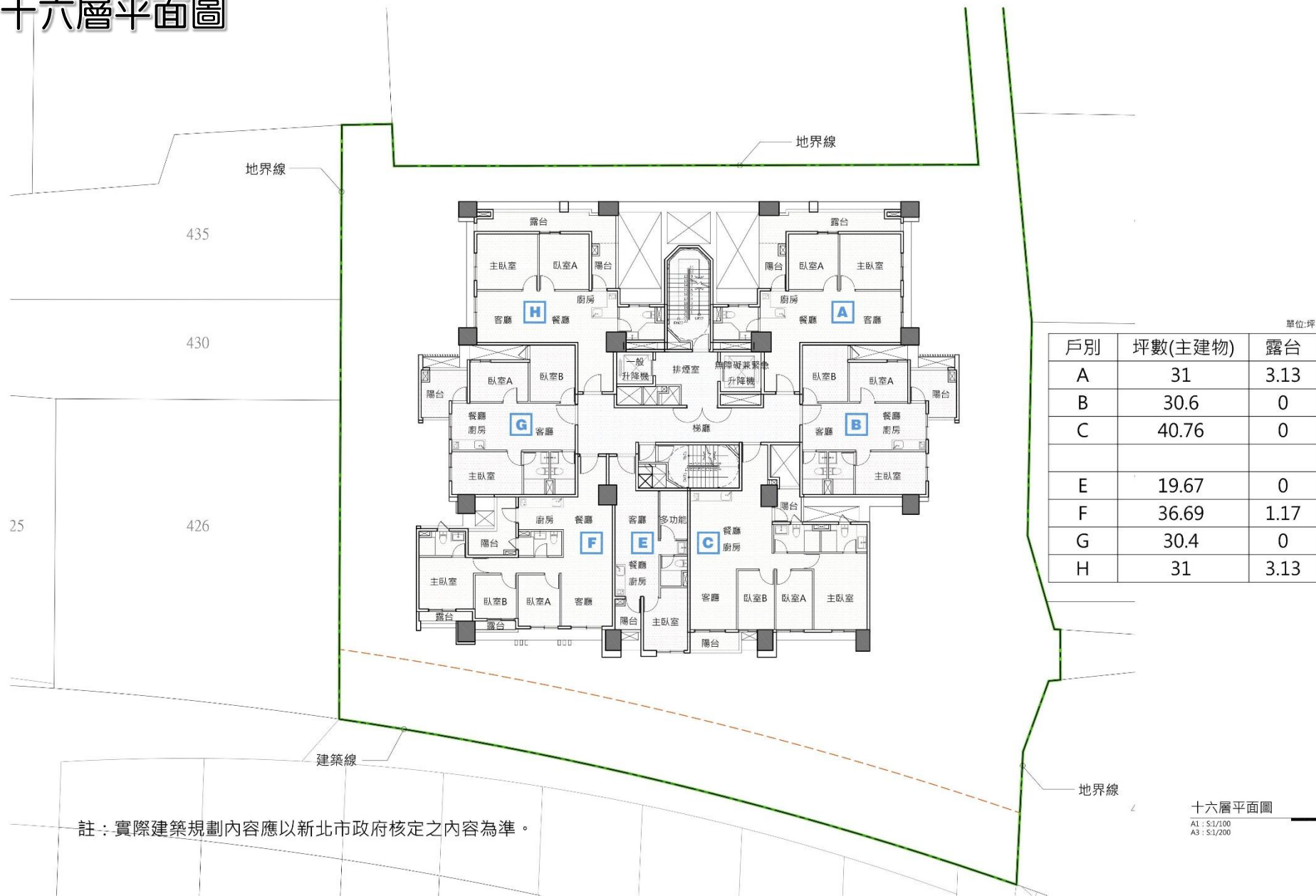
單位:坪

戶別	坪數(主建物)	露台
A	35.77	0
B	30.6	0
C	40.76	0
E	19.67	0
F	38.99	0
G	30.4	0
H	35.77	0

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

十~十五層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

# 十六層平面圖



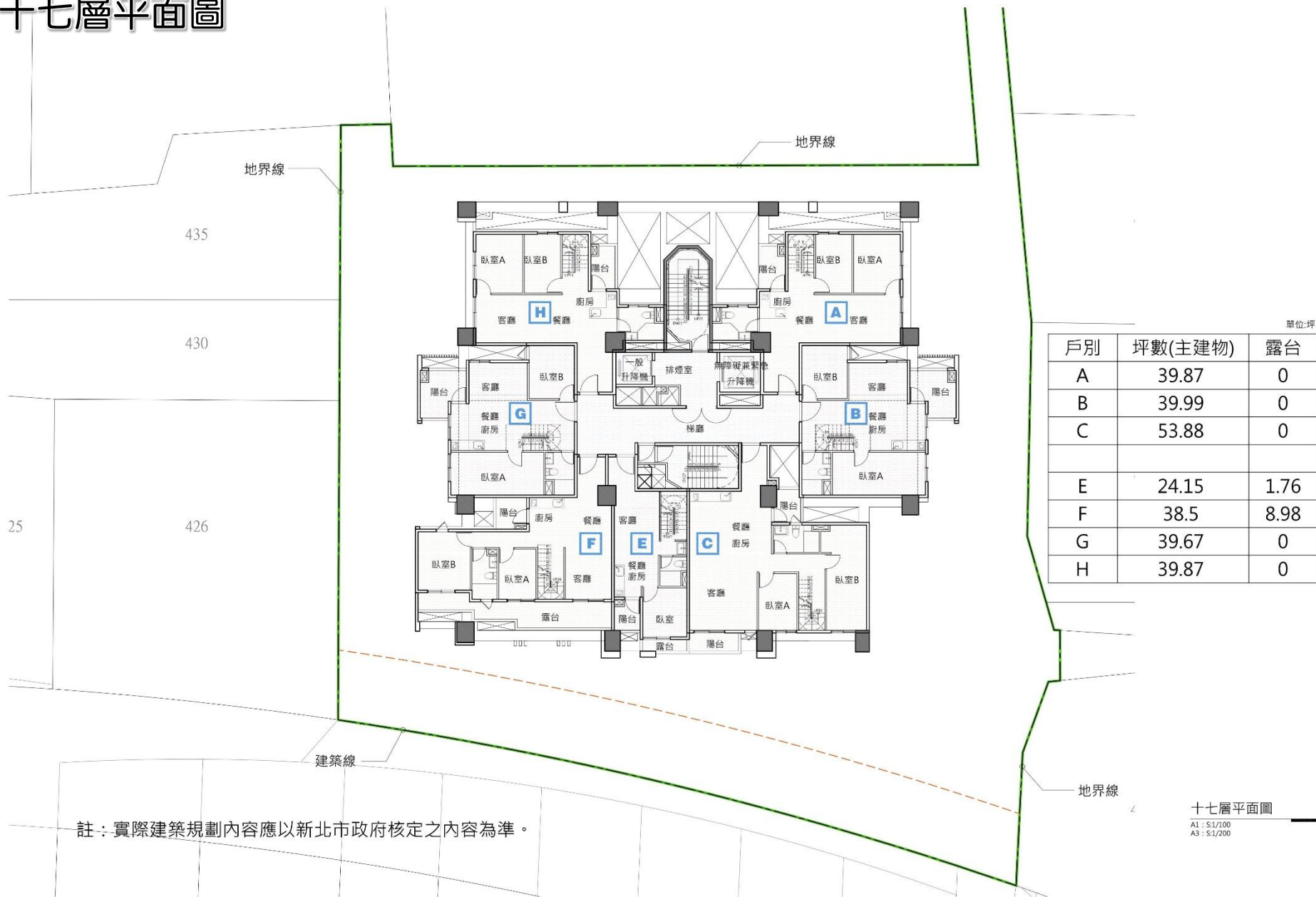
單位:坪

戶別	坪數(主建物)	露台
A	31	3.13
B	30.6	0
C	40.76	0
E	19.67	0
F	36.69	1.17
G	30.4	0
H	31	3.13

註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

十六層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

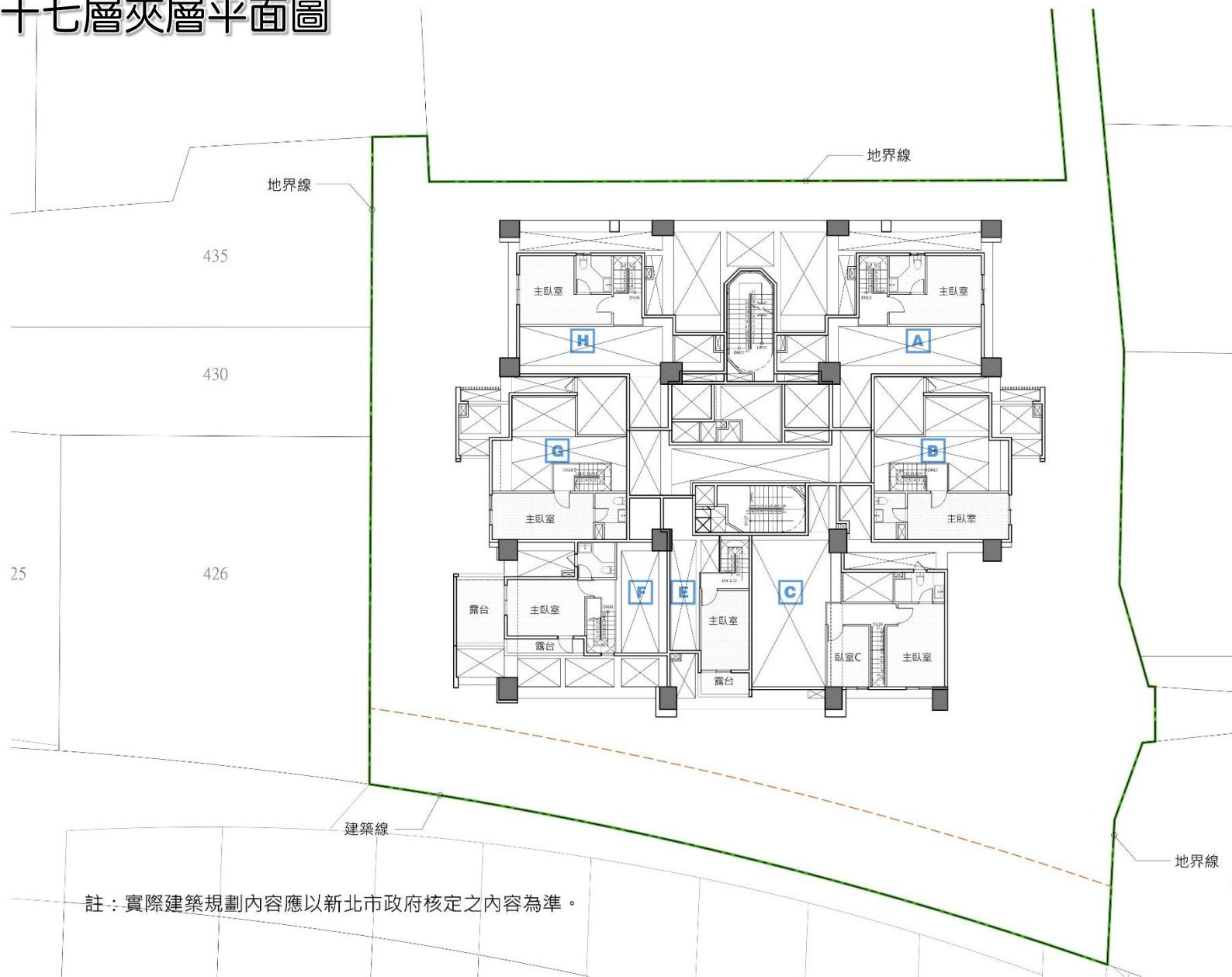
# 十七層平面圖



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

十七層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

# 十七層夾層平面圖

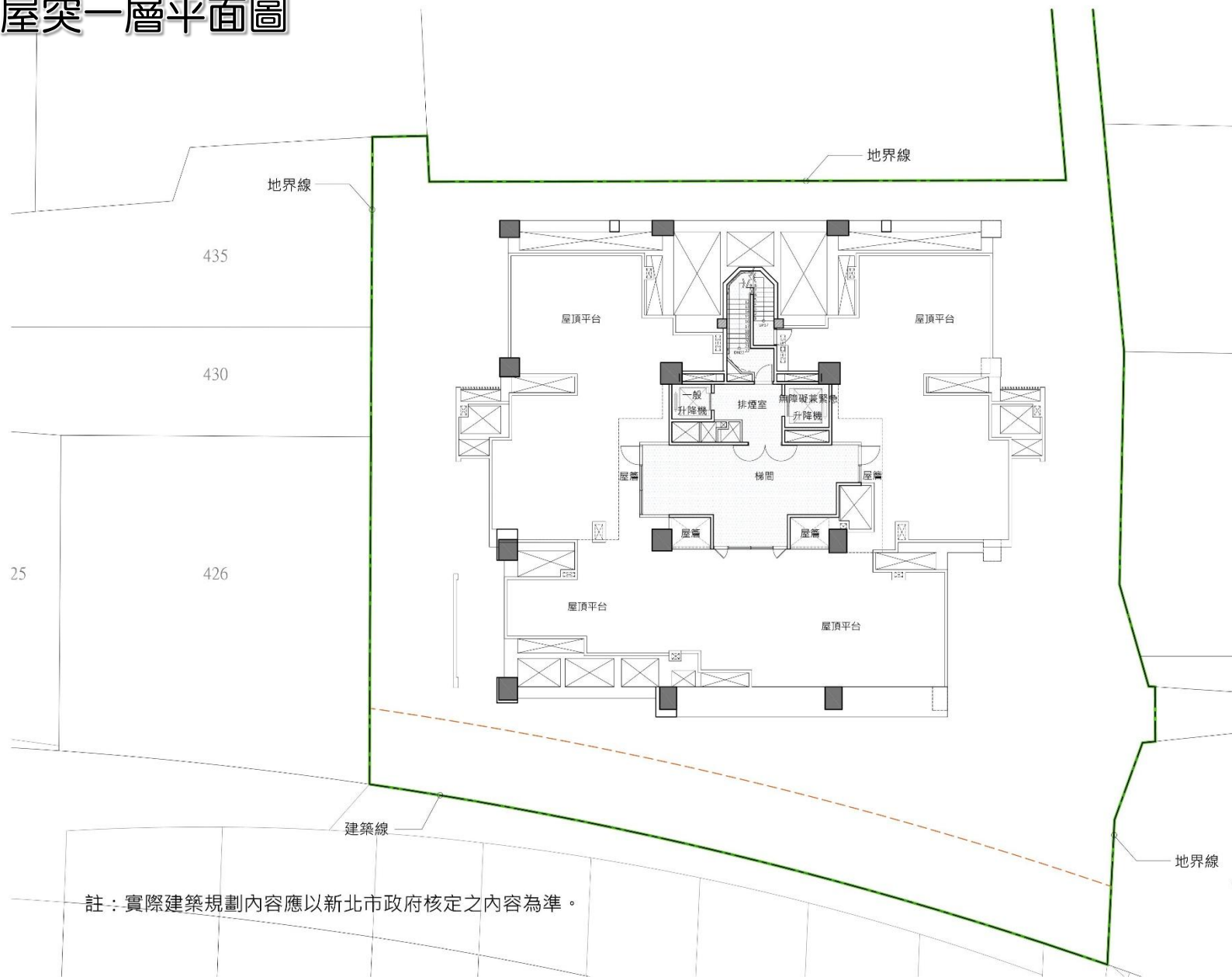


十七層夾層平面圖

A1 : S1/100  
A3 : S1/200



# 屋突一層平面圖

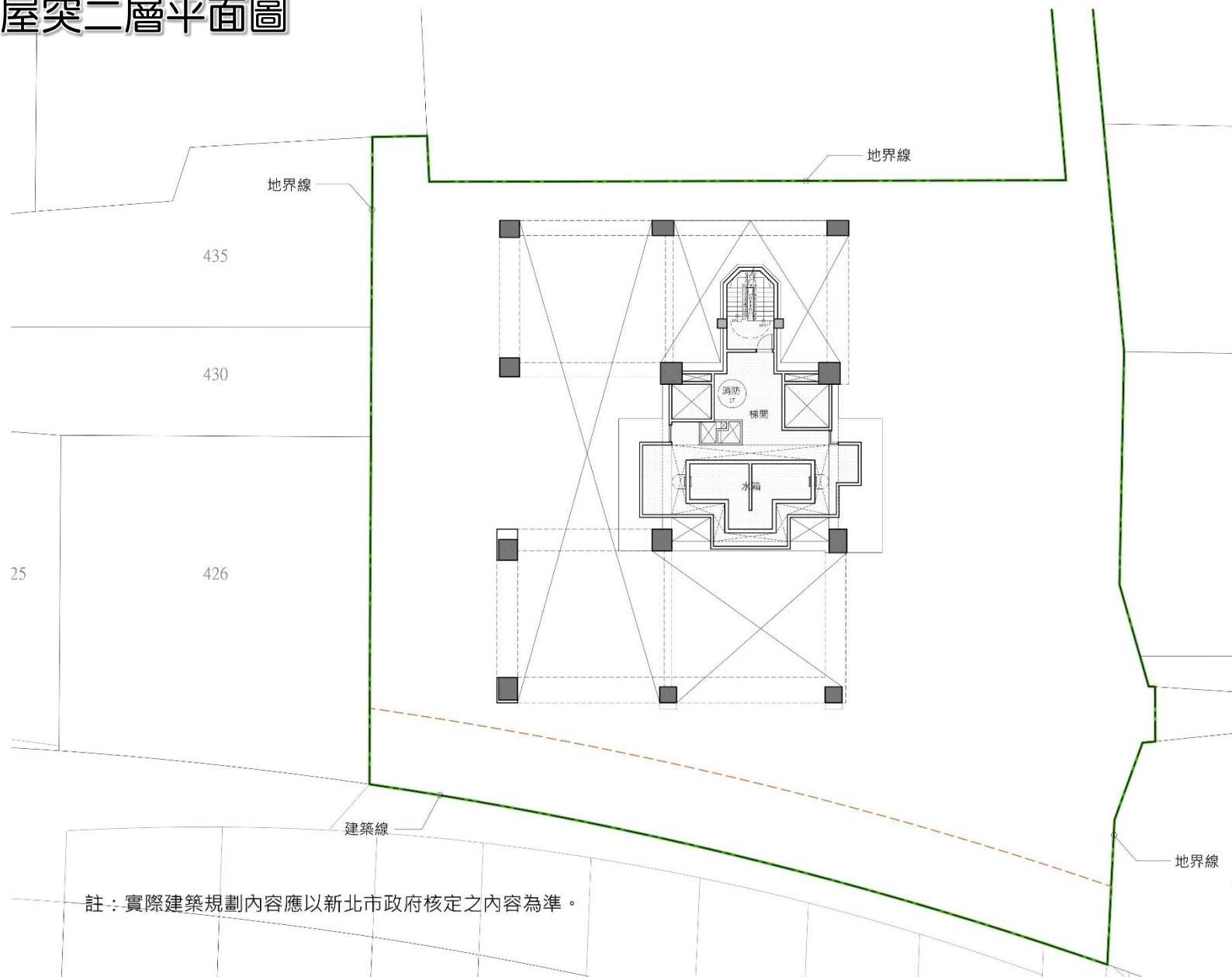


屋突一層平面圖

A1 : S1/100  
A3 : S1/200



# 屋突二層平面圖



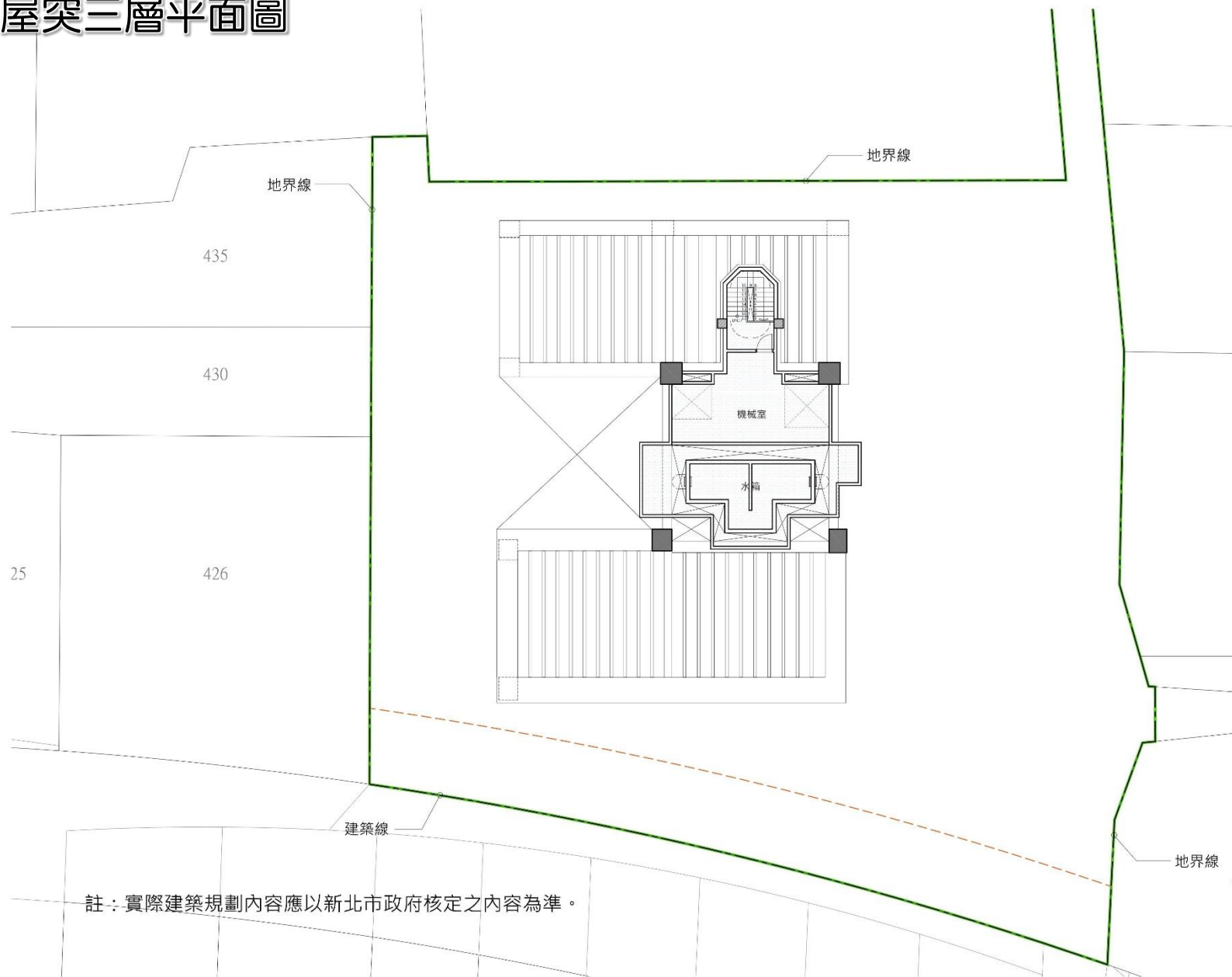
註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

屋突二層平面圖

A1 : S1/100  
A3 : S1/200



# 屋突三層平面圖

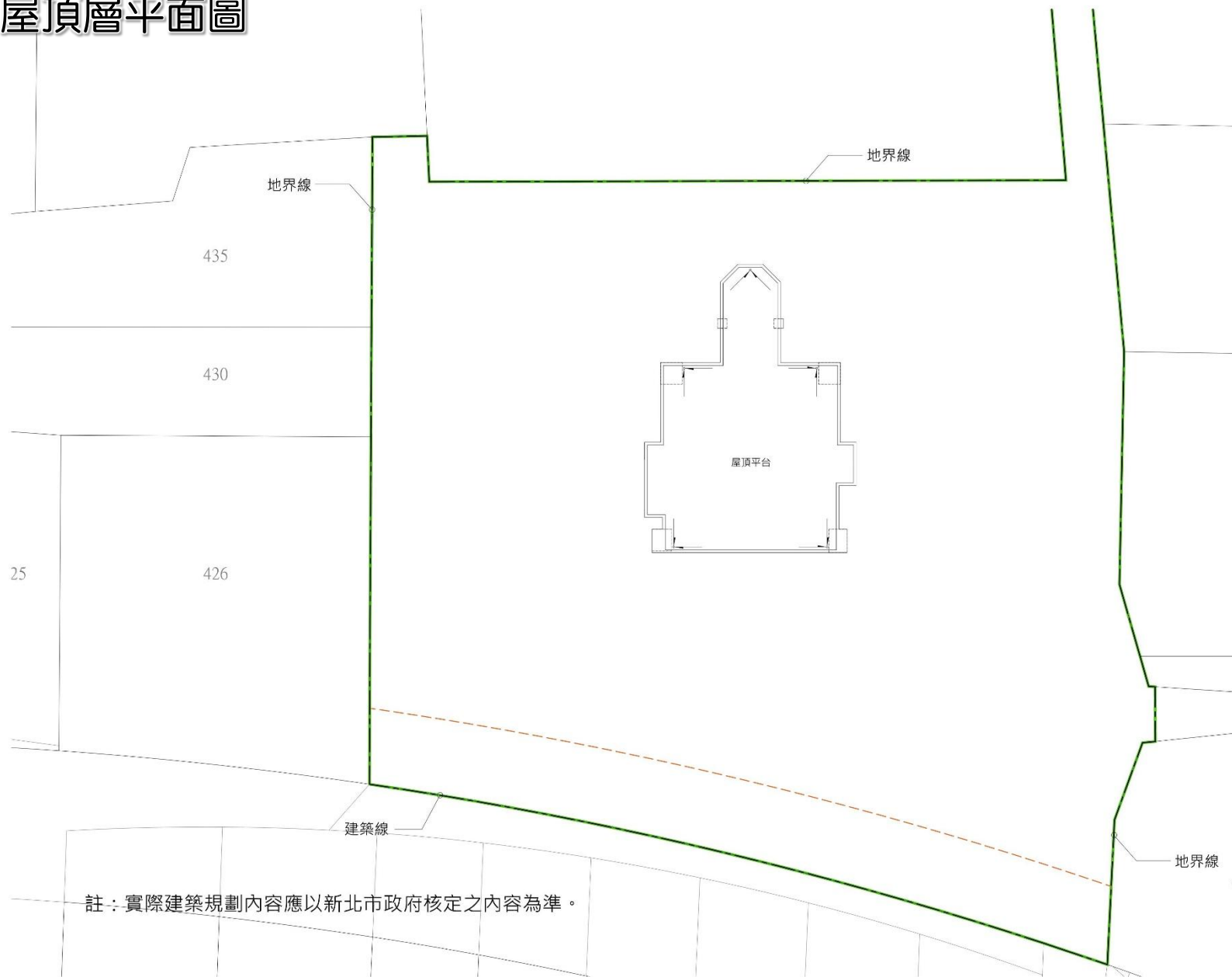


屋突三層平面圖

A1 : S1/100  
A3 : S1/200



# 屋頂層平面圖

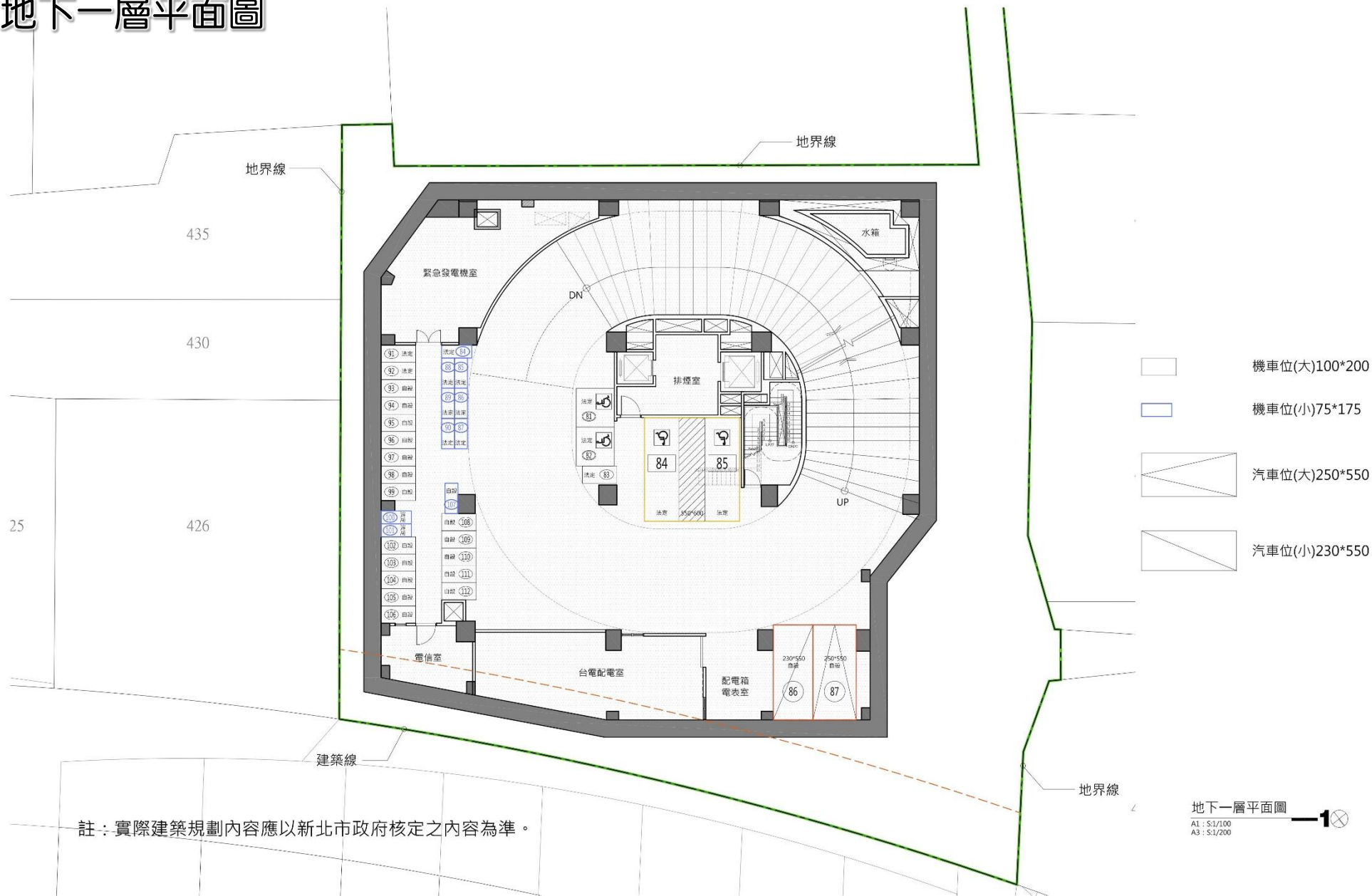


屋頂層平面圖

A1 : S1/100  
A3 : S1/200



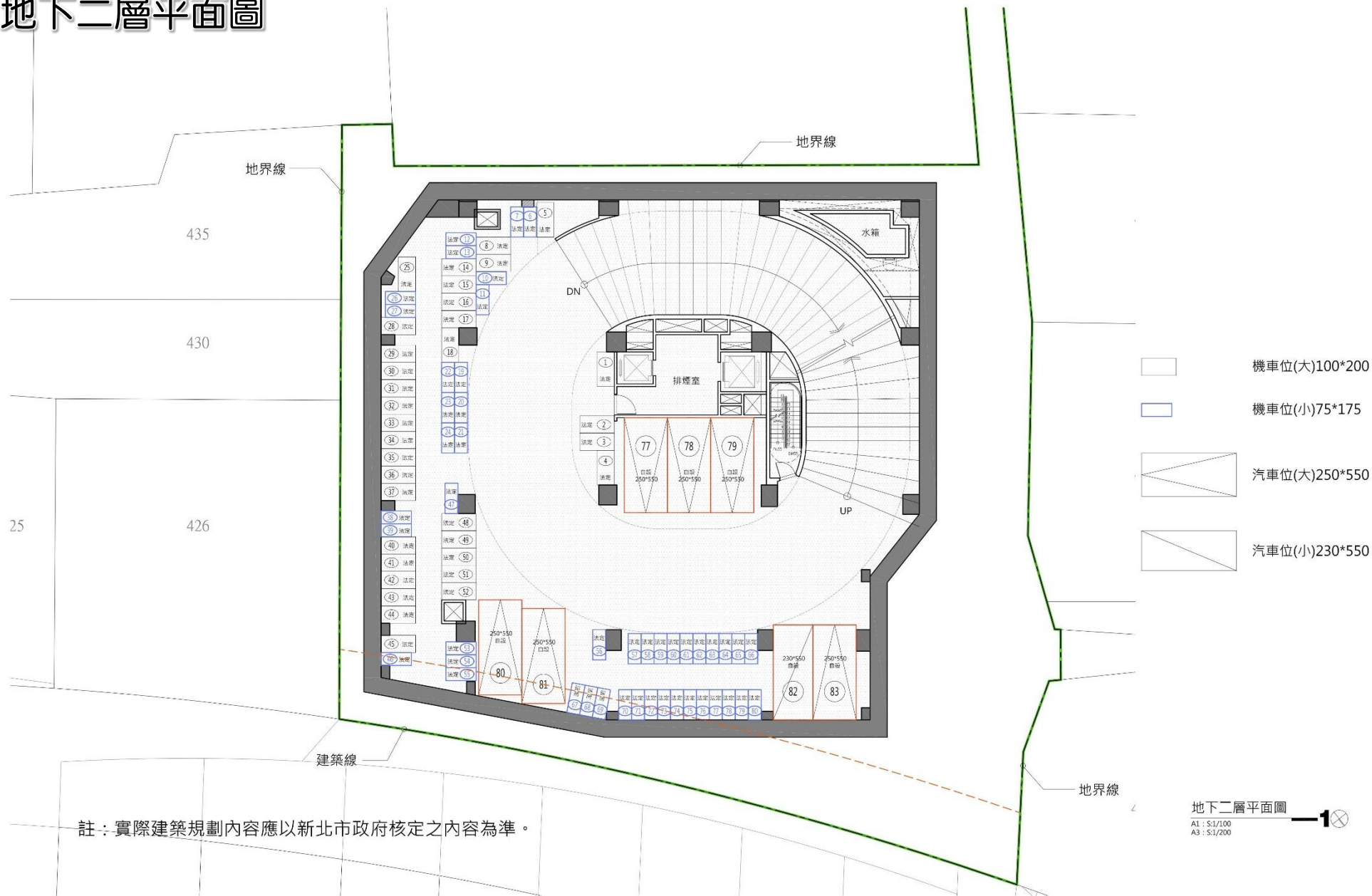
# 地下一層平面圖



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

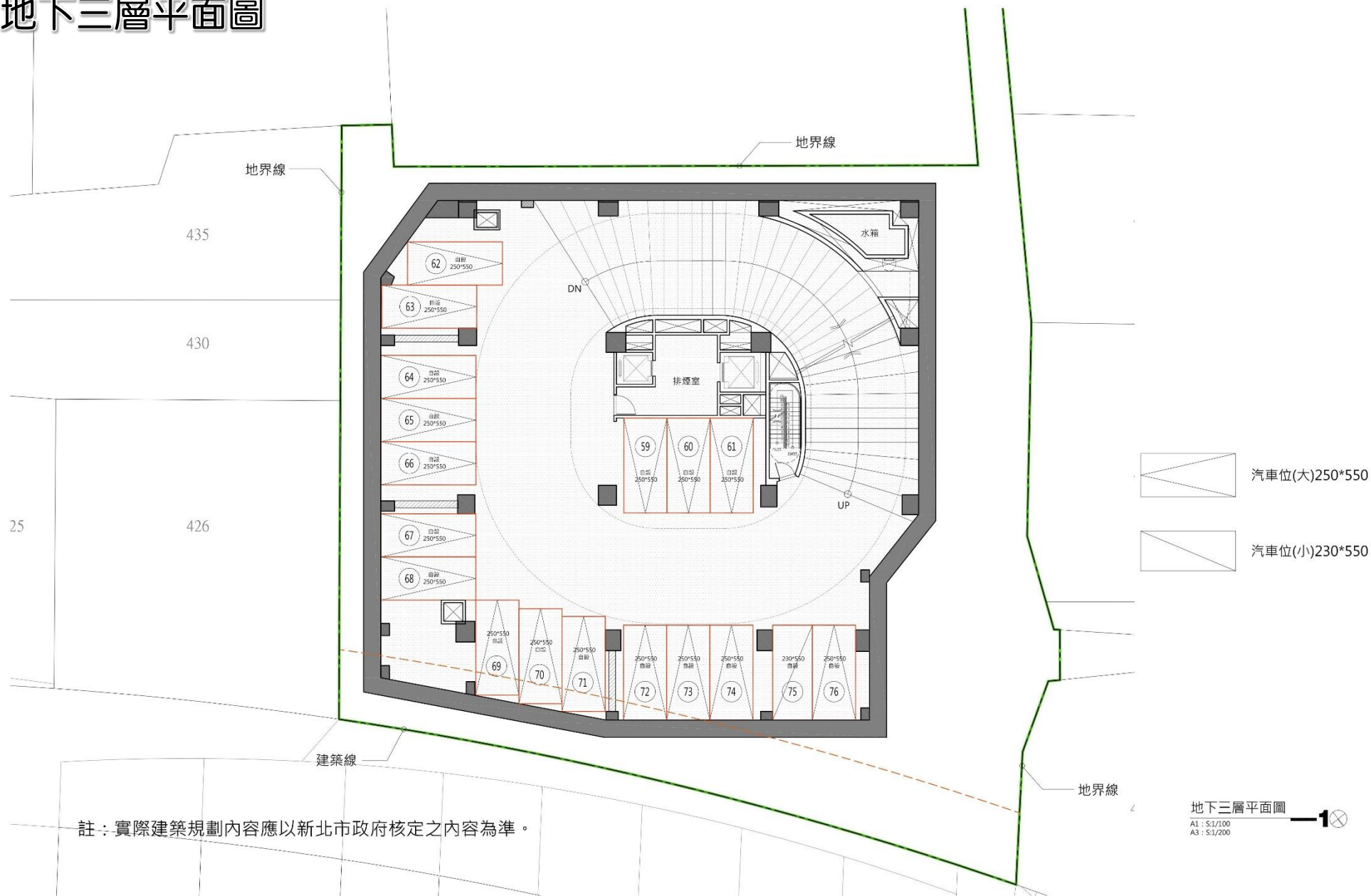
地下一層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

# 地下二層平面圖

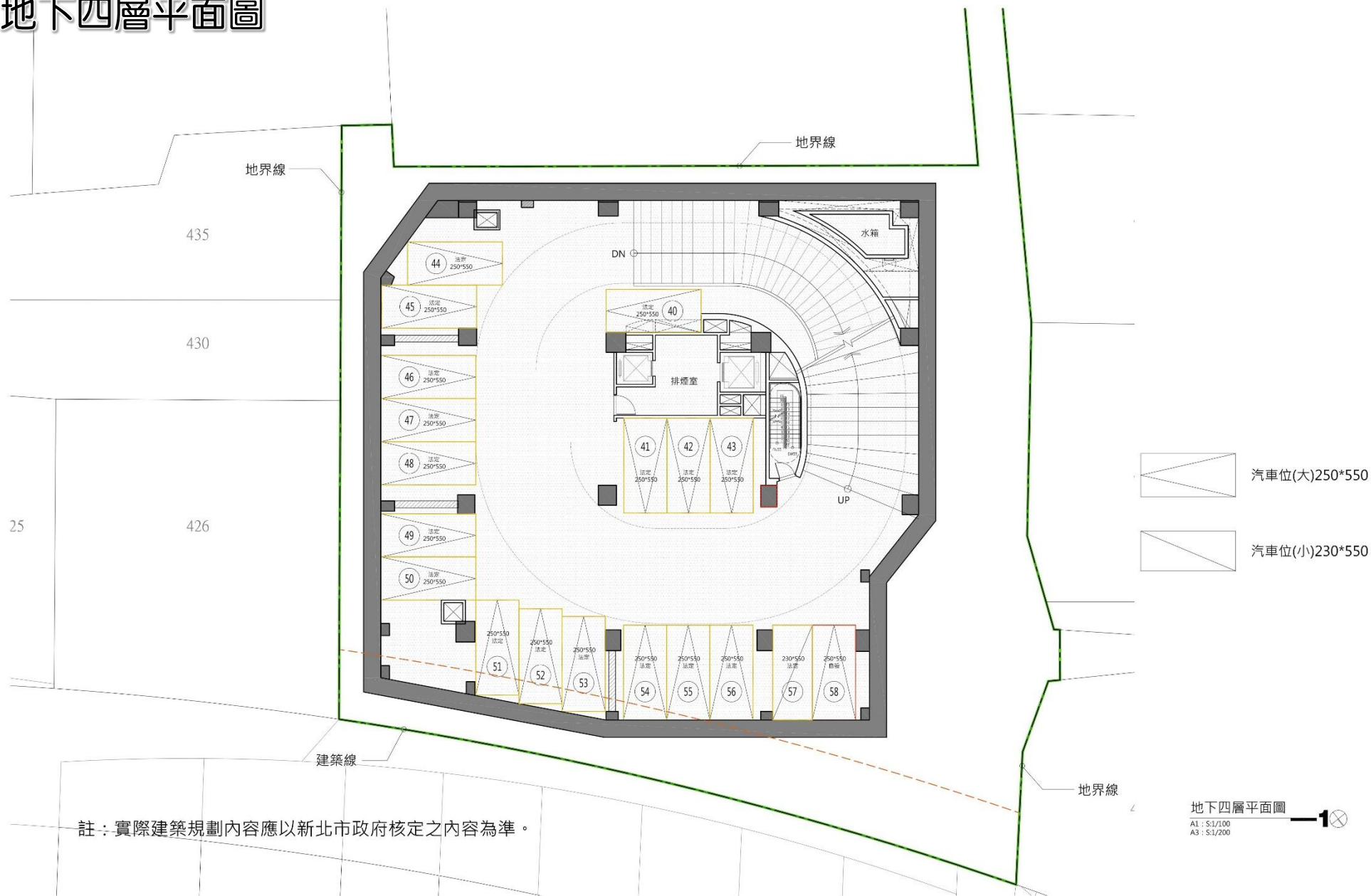




地下二層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

# 地下三層平面圖



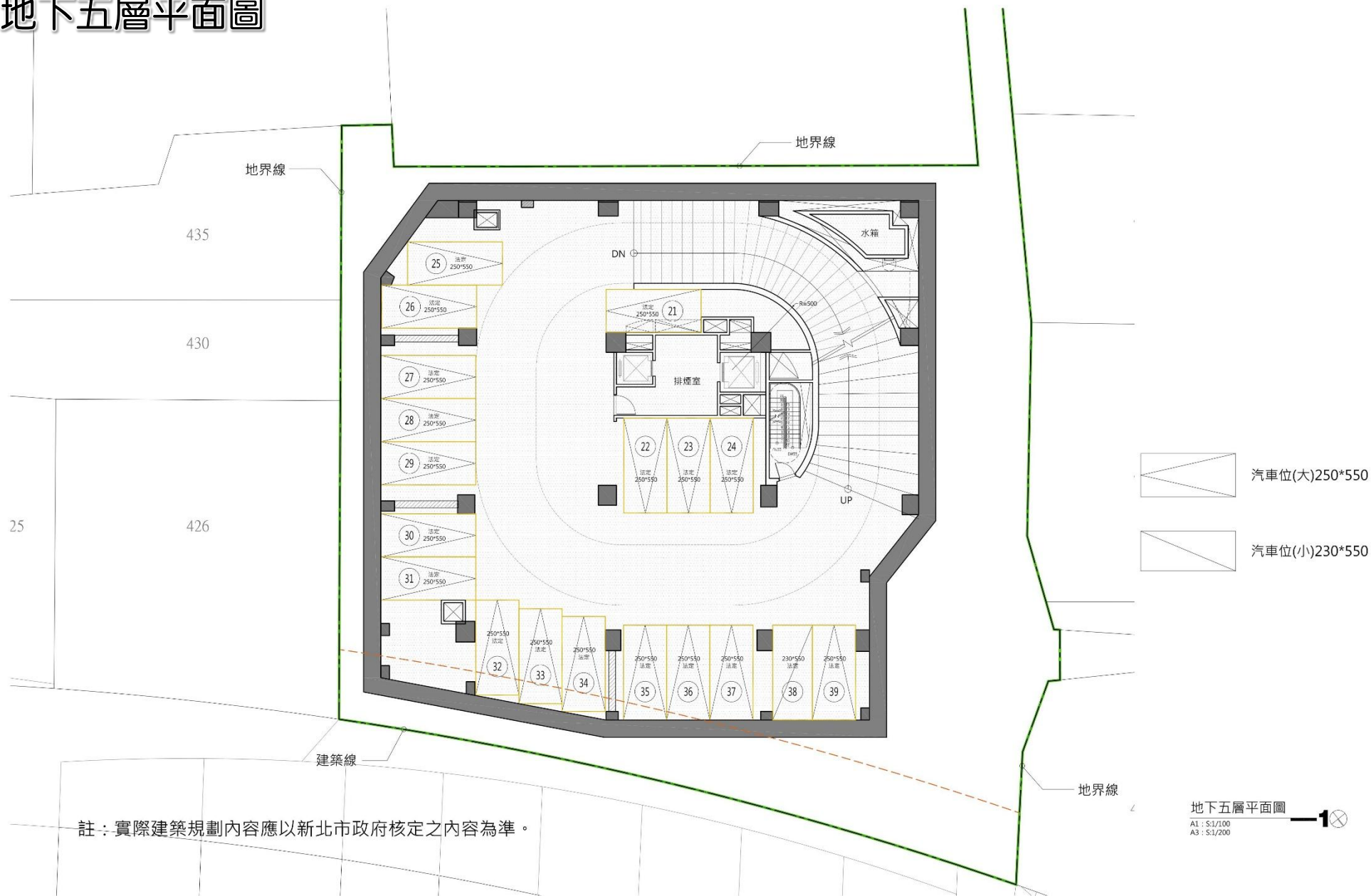
# 地下四層平面圖



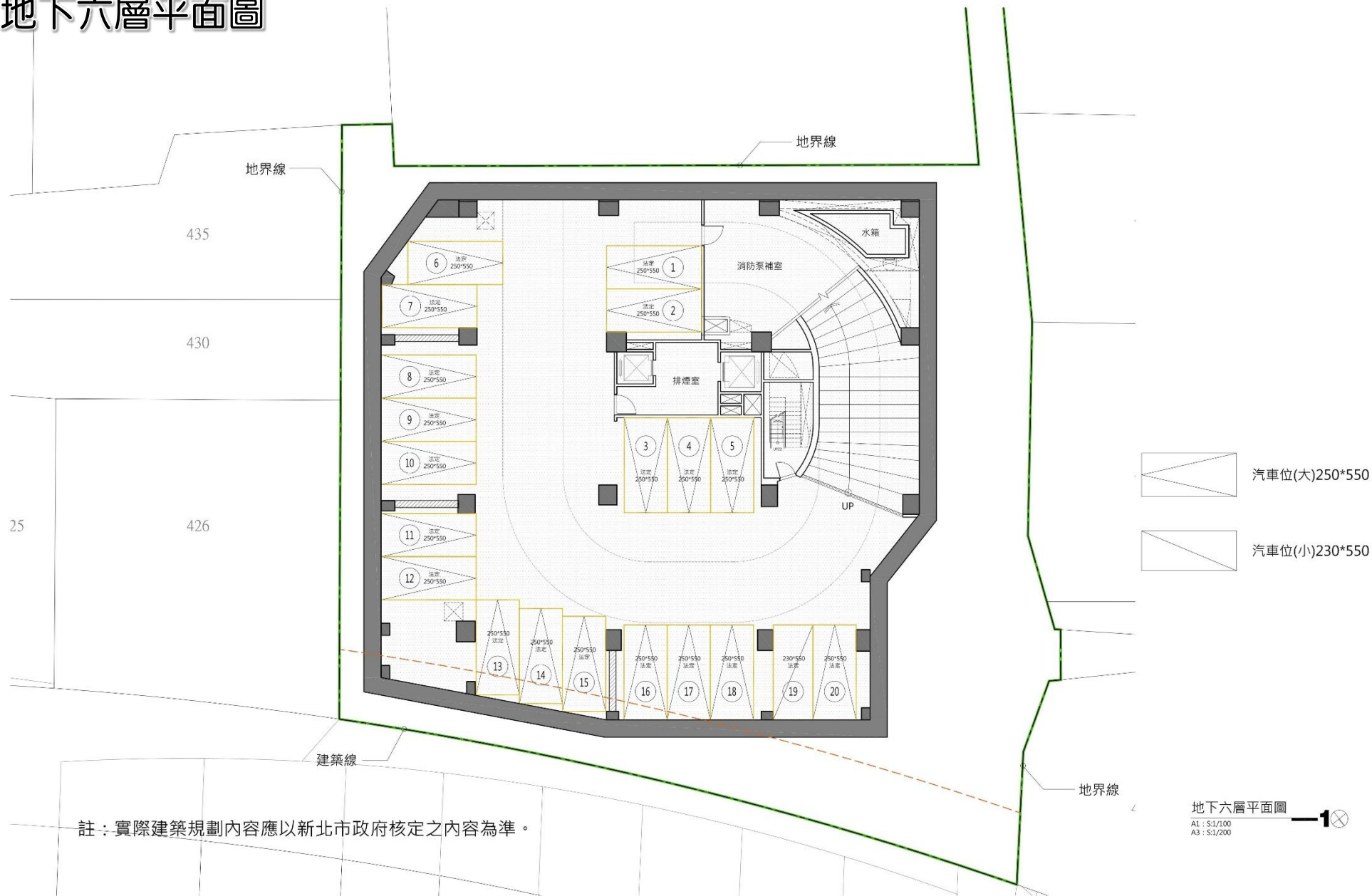
-  汽位(大)250\*550
-  汽位(小)230\*550

地下四層平面圖  
A1: S1/100  
A3: S1/200

# 地下五層平面圖



# 地下六層平面圖





# 透視模擬示意圖(一)



透視模擬示意圖(二)





# 權利變換計畫內容

- 依據「都市更新條例」第50條規定，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1家，其餘2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。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
  - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
  - 二、選任之日期及地點，應於選任10日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
  - 三、選任時，應有公正第3人在場見證。
  - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取2家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於113年5月17日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年5月30日下午2時00分假中和區安平里里長辦公室(新北市中和區中和路262巷24弄22號)辦理專業估價者選任作業，並依據113年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
  - 正取1：73-中泰不動產估價師聯合事務所/鄭惟元
  - 正取2：110-長興不動產估價師聯合事務所/黃健誌
  - 備取1：111-哲宇不動產估價師聯合事務所/郭春鈺
  - 備取2：82-禾仲不動產估價師聯合事務所/陸筱晶
  - 備取3：38-高源不動產估價師聯合事務所/劉逸柏

- 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，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「華晟不動產估價師事務所」、「中泰不動產估價師聯合事務所」及「長興不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 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，本案評價基準日訂為民國113年5月21日。

### 三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		華晟	中泰	長興
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,800,000	1,750,000	1,790,000
	土地總價(元)	820,845,360	798,044,100	816,285,108
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)	716,724	693,499	697,736
	車位平均單價(元/個)	2,388,824	2,358,824	2,368,235
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	<b>2,886,098,410</b>	2,796,604,704	2,813,269,070

本案權利變換鑑價結果，以「華晟不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

# 擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

---

## 都市更新權利變換評估說明

- 簡報日期：115年3月

# |簡報目錄

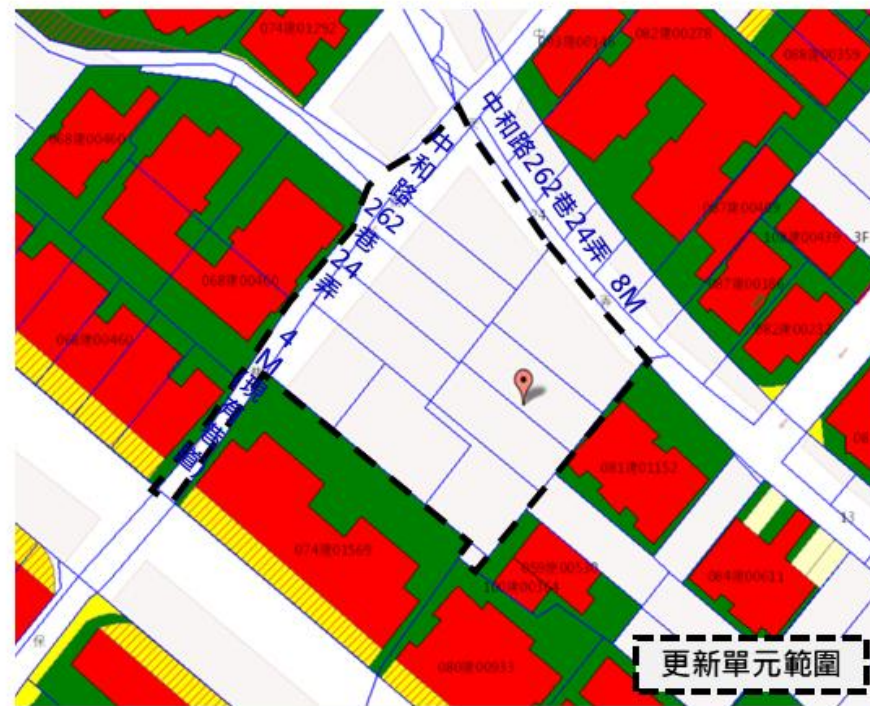
---

- 更新單元基本資料
- 估價條件
- 更新前權利價值評估
- 更新後權利價值評估

# 更新單元基本資料



土地面積：1,507.52平方公尺，約為456.02坪  
使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%)  
臨路條件：二面臨路(8M計畫道路、4M現有巷道)



地上建物為4層樓之公寓，屋齡約52年，屋況老舊  
巷弄地面層與樓上層以住家使用為主  
依委託人提供使用執照(61使字第790號)為評估依據

# 更新單元基本資料-地籍圖與現勘照片



1



2



3



4



5



6

# |估價條件-1

---

- 價格日期：民國113年5月21日
- 更新前估價條件：
  - 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且除「結構安全性能評估結果未達最低等級」、  
「30年以上合法建築物-4層樓者」獎勵容積外，未考量其他任何獎勵容積狀況下，評估各宗土地更新前權利價值。

# |估價條件-2

## • 更新前估價條件(續)：

- 更新單元內土地分宗係依價格日期當時「**同一建築執照視為同一宗土地**」之原則，將更新單元內土地進行分宗。劃分結果如下：

分宗編號	地號	面積(坪)	說明
1	447、445、444、441、440、439、438、442、443、446	404.5548	同一使用執照視為同一宗土地
2	436	2.1629	
3	471	49.3075	
合計		456.0252	

- 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地視為同一宗，另**因本案地籍已分割，故本次進行次分宗**。



## |估價條件-3

### • 更新前估價條件(續)：

- 本案更新前447、445、444、441、440、439、438、442、443、446地號土地，依「結構安全性能評估結果未達最低等級」、「30年以上合法建築物-4層樓者」獎勵容積試算各土地容積，考量維護土地所有權人與權利變換關係人權益，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報，以法定容積加計前述專屬容積後，進行容積折減評估地價。
- 本次評估選定合併後整宗土地(折減後容積率317.65%)為比準地，並在評估比準地之合理價格後，做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，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

## |估價條件-4

---

- 更新前估價條件(續)：
  - 本次評估更新前區分所有建物及其土地應有部分選定「中和路262巷24弄20號三樓」為比準戶，評估更新單元內之各區分所有建物權利價值，並依建物登記謄本所載建物面積做為評估基礎，室內以正常使用情形且不考量增建或違建對價格之影響。

# 估價條件-5

## 更新前估價條件(續)：

- 本案更新前區分所有建物部分建號尚未辦理陽臺補登，本次評估依委託人提供竣工圖設定陽臺補登面積作為判斷，以補登後面積進行評估，惟318、355、356及357建號等4筆，經查其建物登記面積與建物測量成果圖登載面積不符，其登記面積已逾竣工圖及建物測量成果圖所登載面積，故不進行設定陽臺補登面積評估，詳下表。

地號	建號	門牌(中和區)	登記面積		設定補登面積	補登後建物面積	
			主建物(M <sup>2</sup> )	附屬建物(M <sup>2</sup> )	附屬建物(M <sup>2</sup> )	面積(M <sup>2</sup> )	面積(坪)
447	318	中和路262巷24弄4號	82.86	0.00	0.00	82.86	25.0652
447	355	中和路262巷24弄4號二樓	82.86	0.00	0.00	82.86	25.0652
447	356	中和路262巷24弄4號三樓	82.86	0.00	0.00	82.86	25.0652
447	357	中和路262巷24弄4號四樓	82.86	0.00	0.00	82.86	25.0652
445	351	中和路262巷24弄6號	62.33	10.10	10.10	72.43	21.9101
445	352	中和路262巷24弄6號二樓	62.33	10.60	10.60	72.93	22.0613
445	353	中和路262巷24弄6號三樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
445	354	中和路262巷24弄6號四樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
444	347	中和路262巷24弄8號	62.33	0.00	10.10	72.43	21.9101
444	348	中和路262巷24弄8號二樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
444	349	中和路262巷24弄8號三樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
444	350	中和路262巷24弄8號四樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
441	326	中和路262巷24弄10號	62.33	0.00	10.10	72.43	21.9101
441	344	中和路262巷24弄10號二樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
441	345	中和路262巷24弄10號三樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
441	346	中和路262巷24弄10號四樓	62.33	0.00	10.60	72.93	22.0613
440	341	中和路262巷24弄12號	75.83	0.00	12.45	88.28	26.7047
440	342	中和路262巷24弄12號二樓	75.83	0.00	12.45	88.28	26.7047
440	343	中和路262巷24弄12號三樓	75.83	0.00	12.45	88.28	26.7047
440	325	中和路262巷24弄12號四樓	75.83	0.00	12.45	88.28	26.7047
439	319	中和路262巷24弄14號	112.96	0.00	18.66	131.62	39.8151
439	320	中和路262巷24弄14號二樓	112.96	18.66	18.66	131.62	39.8151
439	339	中和路262巷24弄14號三樓	112.96	18.66	18.66	131.62	39.8151
439	340	中和路262巷24弄14號四樓	112.96	0.00	18.66	131.62	39.8151
438	336	中和路262巷24弄16號	80.11	0.00	12.45	92.56	27.9994
438	337	中和路262巷24弄16號二樓	80.11	12.45	12.45	92.56	27.9994
438	338	中和路262巷24弄16號三樓	80.11	0.00	12.45	92.56	27.9994
438	324	中和路262巷24弄16號四樓	80.11	0.00	12.45	92.56	27.9994
442	323	中和路262巷24弄18號	66.97	0.00	11.50	78.47	23.7372
442	333	中和路262巷24弄18號二樓	66.97	11.50	11.50	78.47	23.7372
442	334	中和路262巷24弄18號三樓	66.97	11.50	11.50	78.47	23.7372
442	335	中和路262巷24弄18號四樓	66.97	0.00	11.50	78.47	23.7372
443	322	中和路262巷24弄20號	66.97	11.00	11.00	77.97	23.5859
443	330	中和路262巷24弄20號二樓	66.97	0.00	11.00	77.97	23.5859
443	331	中和路262巷24弄20號三樓	66.97	11.00	11.00	77.97	23.5859
443	332	中和路262巷24弄20號四樓	66.97	0.00	11.00	77.97	23.5859
446	321	中和路262巷24弄22號	78.30	0.00	13.70	92.00	27.8300
446	327	中和路262巷24弄22號二樓	78.30	13.70	13.70	92.00	27.8300
446	328	中和路262巷24弄22號三樓	78.30	0.00	13.70	92.00	27.8300
446	329	中和路262巷24弄22號四樓	78.30	0.00	13.70	92.00	27.8300
合計			3,003.96	129.17	444.74	3,448.70	1,043.2320

## |估價條件-6

---

- 更新前估價條件(續)：

- 本案更新前合法建物，依謄本登載之構造及建築完成日期略有不同，經查為同一建築執照，本次依使用執照(61使字第790號)登載之構造(鋼筋混凝土造)及發照日期(民國61年8月15日)評估建物價值。
- 本案更新前合法建物之構造為鋼筋混凝土造，屋齡約51.8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，故勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次依該建物目前之維護使用情形，以尚可使用5年為前提進行評估。

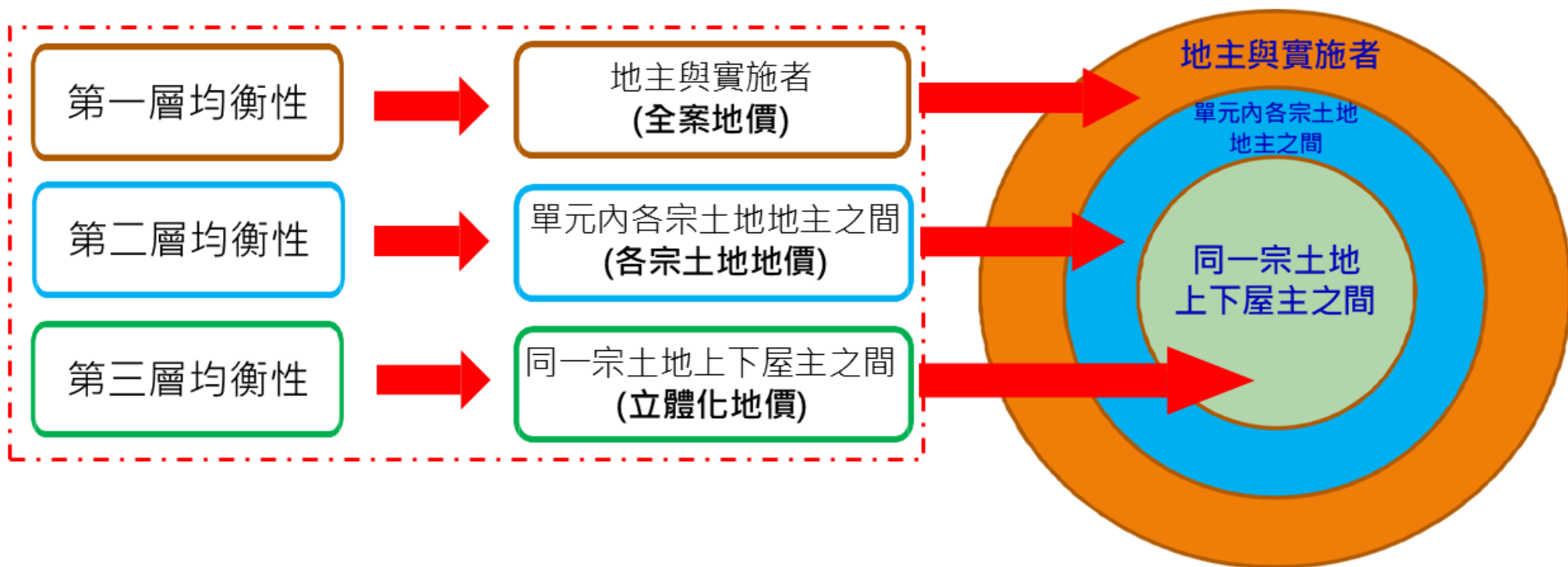
## |估價條件-7

### • 更新後估價條件：

- 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**。
- 評估更新後各戶價格，住宅選定**9F-B戶**做為比準單元；地下室停車位選定**B3坡道平面式車位(編號65號，車位尺寸250cm x550cm)**做為比準單元，推估各戶及各層車位價格。
- 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺，並設有約定專用**。本次**考量露臺使用效益**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權利價值。

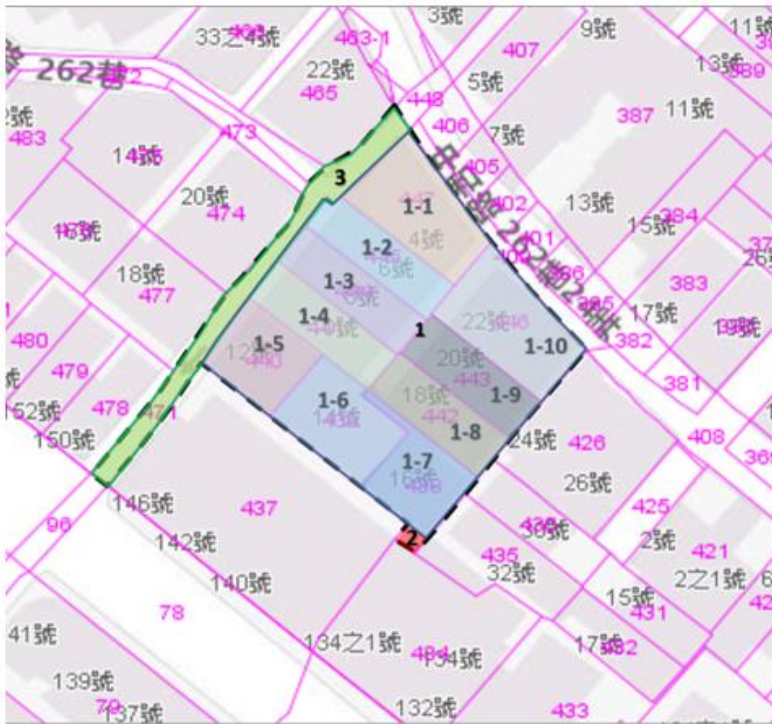
# |估價說明\_更新前土地價值

## ◆ 價格均衡



# |估價說明\_更新前土地價值

- 比準地即為合併後土地，再依據下表進行更新前各宗土地價格推估。
- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，評估勘估標的比準地土地價格為180萬元/坪，合併後整宗土地權利價值約為8.21億元。



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「地形」、「臨路條件」、「臨路寬度」、「臨路面寬」、「使用效益」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# |估價說明\_更新前土地價值(續)

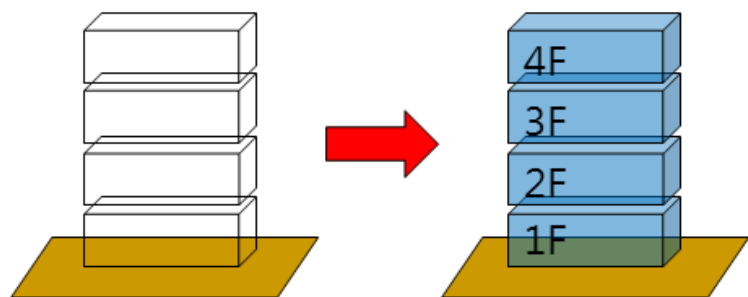
- 各宗土地合併後地價約140萬元/坪~190萬元/坪，如下表：

編號	分宗	地號	面積(坪)	容積率(%)	合併前各筆土地價值總額(萬元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後個別土地地價(萬元)	合併後個別土地單價(萬元)
比準地			456.0252	317.65%				
1	1-1	447	52.1420	319.89%	9,610	12.05%	9,894	189.76
2	1-2	445	34.9540	319.89%	6,306	7.91%	6,493	185.76
3	1-3	444	34.9176	319.89%	6,300	7.90%	6,486	185.76
4	1-4	441	35.6284	319.89%	6,428	8.06%	6,618	185.76
5	1-5	440	36.9776	319.89%	6,671	8.37%	6,869	185.76
6	1-6	439	45.8288	319.89%	8,002	10.04%	8,239	179.77
7	1-7	438	36.2728	319.89%	6,263	7.86%	6,448	177.77
8	1-8	442	35.1384	319.89%	6,271	7.87%	6,457	183.77
9	1-9	443	35.1264	319.89%	6,269	7.86%	6,455	183.77
10	1-10	446	57.5688	319.89%	10,498	13.17%	10,809	187.76
11	2	436	2.1629	300.00%	295	0.37%	304	140.34
12	3	471	49.3075	300.00%	6,809	8.54%	7,011	142.19
合計			456.0252		79,722	100.00%	82,085	

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# 估價說明\_更新前區分所有建物評估

假設計算案例：依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價6,000萬  
(土地持分皆相同)

區分建物總價5,000萬  
(主建物面積相當)

4F : A萬	→	$A/5000 = A' \%$	✓	≠25%
3F : B萬	→	$B/5000 = B' \%$	✗	≠25%
2F : C萬	→	$C/5000 = C' \%$	✗	≠25%
1F : D萬	→	$D/5000 = D' \%$	✗	≠25%

區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格會以價格日期當時估計，本事務所訪查當地類似交易案例，考量地面層及樓上層個別條件差異，故修正『樓層』、『面積』、『通風採光』、『棟距』、『使用效益(頂樓)』等項目，決定各戶區分建物合理價格。

# |估價說明\_更新前區分所有建物評估

- 依據估價技術規則採比較法及收益法做為估價方法，評估勘估標的比準戶價格為46萬元/坪。



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

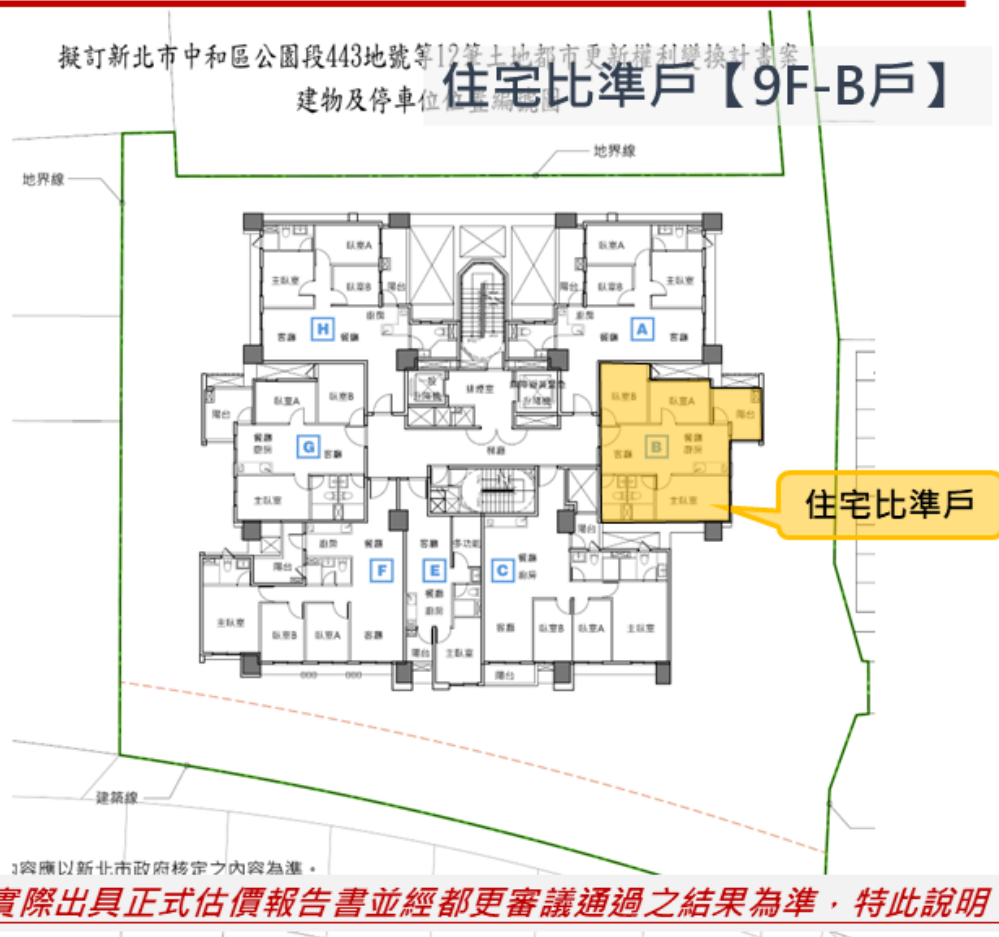
# |估價說明\_更新後規劃建築量體

---

- 產品型態：住宅大樓
- 建築樓層：地上**17**層、地下**6**層 (原地上16層、地下6層)
- 建物結構：鋼筋混凝土造(RC)，三級建材
- 社區戶數：住家112戶 (原住家120戶)
- 坪數規劃：住家**19~54**坪(單層7戶) (原住家18~41坪，單層8戶)
- 公設比：約**34~35%**
- 車位數：坡道平面車位共87個(可售**85**個) (原坡道平面車位共86個，可售84個)

# |估價說明\_更新後比準戶價格推估

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為70.8萬元/坪。
- 依前述評估比準戶價格後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野、棟距、格局、車道影響、樓層高度等條件差異，推估各戶價格約64~81萬元/坪。
- 車位比準單價260萬元/個，另依據樓層、停車便利性、車位尺寸等車位條件差異修正，決定車位總價。



# | 估價說明\_更新後評估價值結論

本次補正版	項目	面積/個數	平均單價	總價(含露臺)
	住宅	3,743.49坪	71.67萬元/坪	26.83億元
	車位	85個	238.88萬元/個	2.03億元
	合計	--	--	<b>28.86億元</b>

前次送件版	項目	面積/個數	平均單價	總價(含露臺)
	住宅	3,720.25坪	70.87萬元/坪	26.37億元
	車位	84個	239.76萬元/個	2.01億元
	合計	--	--	<b>28.38億元</b>

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

# 估價說明\_更新前後權利價值表

更新前	合併前		合併後	
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
180萬元/坪	8.21億元		<b>8.21億元</b>	
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	車位平均單價	更新後總價
	無規劃戶別	71.67萬元/坪	238.88萬元/個	<b>28.86億元</b>

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

## 簡報結束，謝謝！

- 華晟不動產估價師事務所
- 台北市中正區重慶南路一段57號13樓之7
- TEL : (02)2311-8295

## ■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

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下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

## ■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同1位置有2人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 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天。

- 本案選配通知(第2次)已於115年2月26日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自115年2月27日起至115年4月10日止。請於115年4月10日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「安平里里長辦公室 - 新北市中和區中和路262巷24弄22號星期一至五，上午十點至下午五點(敬請先來電預約：0916-280-299詹佩榛；0920-505-855詹孝麟)」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為115年4月16日下午2時整，地點為更新單元旁林氏公廳(新北市中和區中和路350巷8弄1之2號)。

## ■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率，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。

## ■都市更新條例 第51條第4項

- ◆ 第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

依據「新北市都市更新審議原則(112年8月8日)第22點：

- ◆ 本條例第51條第1項最小分配面積單元基準，係指市內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約13.91坪)乘以2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。
- ◆ 依前述規定計算其價值為9,962,464元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4F-E)價值為12,805,170元，高於其規定標準，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到9,962,464元，則可參與選配。
- ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有5名。

- 一. 本案為全區自由選配，另每選配一席汽車停車位應搭配一戶以上房屋單元為原則；惟情形特殊經實施者同意者，可僅選擇房屋單元。
- 二. 考量財務執行之穩定性，避免因差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優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得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，若協議不成則領取現金補償。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選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)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第5點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
  - 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選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1位置有2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，未於選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。

---

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。

## 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於2月26日寄發
- 截止選配日期為4月10日
- 公開抽籤日為4月16日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

請**勾選**意願。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 範例

附件 1

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地

都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市中和區公園段 443 地號等 12 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)：

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人\_\_\_\_\_為新北市中和區公園段 443 地號等 12 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> )

二、建物：\_\_筆建號

建號	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：**王小明**

 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：**A123456789**

聯絡地址(營業所在地)：**新北市中和區〇〇路〇〇號**

聯絡電話：**02-1234-1234**

中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

# 更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於2月26日寄發
- 截止選配日期為4月10日
- 公開抽籤日為4月16日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則(一戶一車)填寫；舉例:房屋單元為5F-A、6F-A；車位單元以登記房屋單元順序填寫B5-1、B4-20；如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。

※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，本申請書也要填寫合併之分配單元。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 範例

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地  
 都市更新權利變換計畫案

附件 2

### 更新後分配位置申請書

填寫人：王小明

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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

5F-A、6F-A

等共 2 個單元

#### 二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 2 位，其「車位位置代碼」為

B5-1(登記於5F-A)、B4-20(登記於6F-A)

等共 2 部。

#### 說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 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。實際選配之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「中和區安平里里長辦公室-新北市中和區中和路 262 巷 24 弄 22 號星期一至五，上午 10 點至下午 5 點」均可受理選屋作業。(敬請先來電預約：0916-280-299 詹佩榛；0920-505-855 詹孝麟)  
 未於規定期限內表達意願，且實際分配價值達最小分配面積單元者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，將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。
- 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：王小明 (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市中和區〇〇路〇〇號

聯絡電話：02-1234-1234

中華民國 115 年 3 月 5 日

## 更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於2月26日寄發
- 截止選配日期為4月10日
- 公開抽籤日為4月16日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名，並繳回一張。  
 ※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**  
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
 房屋單元(填寫範例)：8F- E。  
 車位單元(填寫範例)：B4- 223。  
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。  
**※請協議書人自行協議權利範圍。**

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。  
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

## 範例

附件 3

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地  
 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 **李大華、李大明** 等土地所有權人，共 **2** 位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 **8F - E**；申請分配之車位共 **1** 位，其「車位編號」為 **B4 - 223**。

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
8F - E	1	李大華	1/2	
	2	李大明	1/2	
	3			
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B4 - 223	1	李大華	1/2	
	2	李大明	1/2	
	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

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 李大華	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
2 李大明	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
3				

中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

# 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

**範例**

不參與分配而領取補償金  
(領A值扣除備註1稅金)

參與分配更新後  
房屋+車位(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

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	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
	王小明	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權			更新後總權利價值×B	共同負擔費用×B	(C-D) 32,000,000	是 / 否

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，由實施者於通知之日起 30 日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)本案為全區自由選配則，一戶住宅單元以選配一席汽車停車位為原則；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則；(3)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，得與其他所有權人合併選配或依規定領取補償金；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同 1 位置有 2 人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
3. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(計算價值 9,962,464 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 115 年 2 月 27 日起至 115 年 4 月 10 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。

「是」可直接參與分配(填寫附件2)

「否」則建議合併分配(填寫附件2、3)

# 建物及停車位位置編號面積及價值資料(A3)(附件5)

權利變換意願調查及申請分配

擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 5

建物單元編號 (1樓至17樓)

17F	單元編號	17F-A (含夾隔)	17F-B (含夾隔)	17F-C (含夾隔)	17F-E (含夾隔)	17F-F (含夾隔)	17F-G (含夾隔)	17F-H (含夾隔)
	每戶面積(㎡)	804.000	789.000	789.000	793.000(含露台)	804.000(含露台)	789.000	804.000
16F	單元編號	16F-A	16F-B	16F-C	16F-E	16F-F	16F-G	16F-H
	每戶面積(㎡)	772,000(含露台)	758,000	765,000	763,000	765,000(含露台)	758,000	772,000(含露台)
15F	單元編號	15F-A	15F-B	15F-C	15F-E	15F-F	15F-G	15F-H
	每戶面積(㎡)	758,000	750,000	758,000	754,000	758,000	750,000	758,000
14F	單元編號	14F-A	14F-B	14F-C	14F-E	14F-F	14F-G	14F-H
	每戶面積(㎡)	750,000	743,000	750,000	747,000	750,000	743,000	750,000
13F	單元編號	13F-A	13F-B	13F-C	13F-E	13F-F	13F-G	13F-H
	每戶面積(㎡)	743,000	736,000	743,000	740,000	743,000	736,000	743,000
12F	單元編號	12F-A	12F-B	12F-C	12F-E	12F-F	12F-G	12F-H
	每戶面積(㎡)	736,000	729,000	736,000	733,000	736,000	729,000	736,000
11F	單元編號	11F-A	11F-B	11F-C	11F-E	11F-F	11F-G	11F-H
	每戶面積(㎡)	729,000	722,000	729,000	726,000	729,000	722,000	729,000
10F	單元編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-E	10F-F	10F-G	10F-H
	每戶面積(㎡)	722,000	715,000	722,000	719,000	722,000	715,000	722,000
9F	單元編號	9F-A	9F-B	9F-C	9F-E	9F-F	9F-G	9F-H
	每戶面積(㎡)	715,000	708,000	715,000	712,000	715,000	708,000	715,000
8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-E	8F-F	8F-G	8F-H
	每戶面積(㎡)	708,000	701,000	708,000	704,000	708,000	701,000	708,000
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-E	7F-F	7F-G	7F-H
	每戶面積(㎡)	701,000	694,000	701,000	697,000	701,000	694,000	701,000
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-E	6F-F	6F-G	6F-H
	每戶面積(㎡)	694,000	687,000	694,000	691,000	694,000	687,000	694,000
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-E	5F-F	5F-G	5F-H
	每戶面積(㎡)	687,000	680,000	687,000	684,000	687,000	680,000	687,000
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-E	4F-F	4F-G	4F-H
	每戶面積(㎡)	680,000	673,000	680,000	677,000	680,000	673,000	680,000
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H
	每戶面積(㎡)	673,000	666,000	673,000	670,000	673,000	666,000	673,000
2F	單元編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-E	2F-F	2F-G	2F-H
	每戶面積(㎡)	666,000	659,000	666,000	663,000	666,000	659,000	666,000

註：單元編號2F-A、2F-B、2F-C、2F-E、2F-F、2F-G、2F-H、16F-A、16F-F、16F-H、17F-E、17F-F編號已含露台面積。

擬訂新北市中和區公園段443地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件 5

汽車停車位(B1至B6)

B1	單位編號	B1-87	B1-86	B1-85	B1-84			
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	無障礙單位，計入大公、無開放遊記	無障礙單位，計入大公、無開放遊記			
B2	單位編號	B2-83	B2-82	B2-81	B2-80	B2-79	B2-78	B2-77
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm
B3	單位編號	B3-76	B3-75	B3-74	B3-73	B3-72	B3-71	B3-70
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm
B4	單位編號	B4-58	B4-57	B4-56	B4-55	B4-54	B4-53	B4-52
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm
B5	單位編號	B5-39	B5-38	B5-37	B5-36	B5-35	B5-34	B5-33
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm
B6	單位編號	B6-20	B6-19	B6-18	B6-17	B6-16	B6-15	B6-14
	單位尺寸	250 cm x 550 cm	230 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm	250 cm x 550 cm

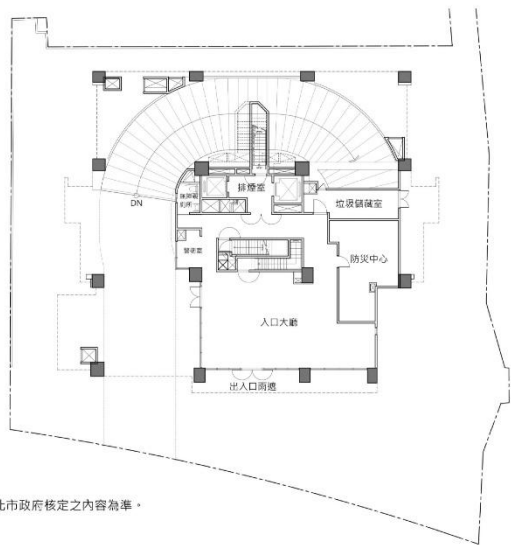
註：單位編號B1-85、B1-84為無障礙單位，均計入大公、無開放遊記。

# ■ 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)

## 地下層車位平面圖及地上層房屋平面圖(節錄)

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 6



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

一層平面圖  
A1 33.00  
A3 10.00

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 4



擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 5



擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 6

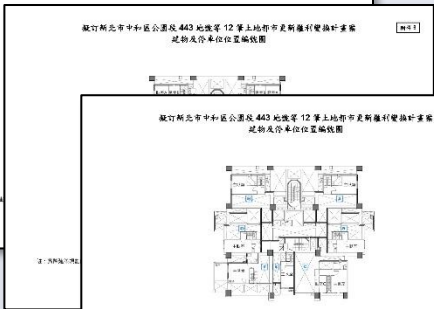


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

1:100

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 7



擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 8

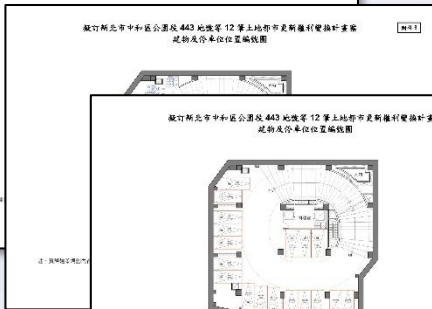


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

1:100

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 9



擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 10

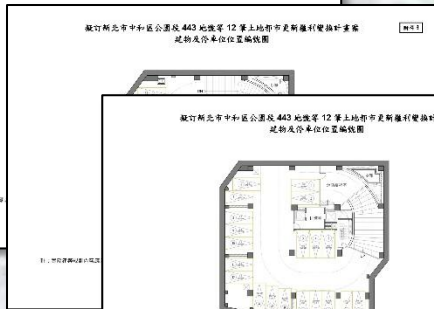


註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

1:100

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 11



擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號圖

附件 12



註：實際建築規劃內容應以新北市政府核定之內容為準。

1:100

權利變換意願調查及申請分配

- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，如有同1位置有2人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序
  1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有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選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
  2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。
  3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者，於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。
  4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見
- 二、本案都市更新相關諮詢

■三穎建設開發股份有限公司

聯絡電話：(02)2248-5422 / 聯絡窗口：王詩滄#231

聯絡地址：新北市中和區中山路二段348巷2號9樓

■安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

■內政部國土管理署都市更新組


聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：  
內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.nlma.gov.tw/>)；  
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

- 四、本案專屬網頁：<https://www.sanying-corp.com/DevCase1/>

謝謝！



敬請指教