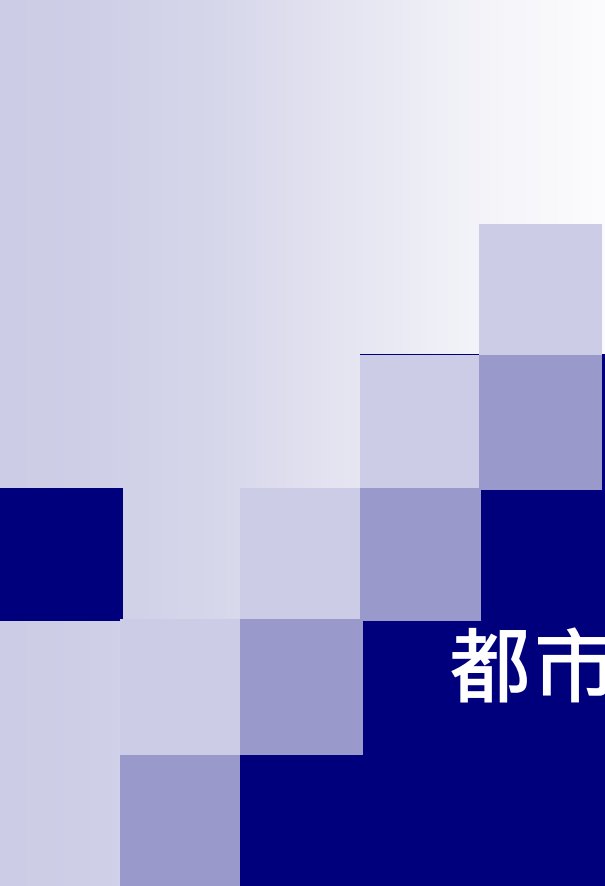




擬訂新北市永和區安樂段 370地號等86筆土地 都市更新事業計畫案及權利變換計畫案 公聽會

實施者：三穎建設開發股份有限公司

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司

設計單位：陳肇勳建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所(領銜)

廣福不動產估價師事務所

高源不動產估價師聯合事務所

中華民國 113 年 10 月 23 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：江晨仰估價師 | 所長

(中信不動產估價師聯合事務所)

■ 實施者致詞-三穎建設開發股份有限公司

■ 規劃單位報告-冠霖不動產顧問股份有限公司

■ 建築設計報告-陳肇勳建築師事務所

■ 估價報告-連邦不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

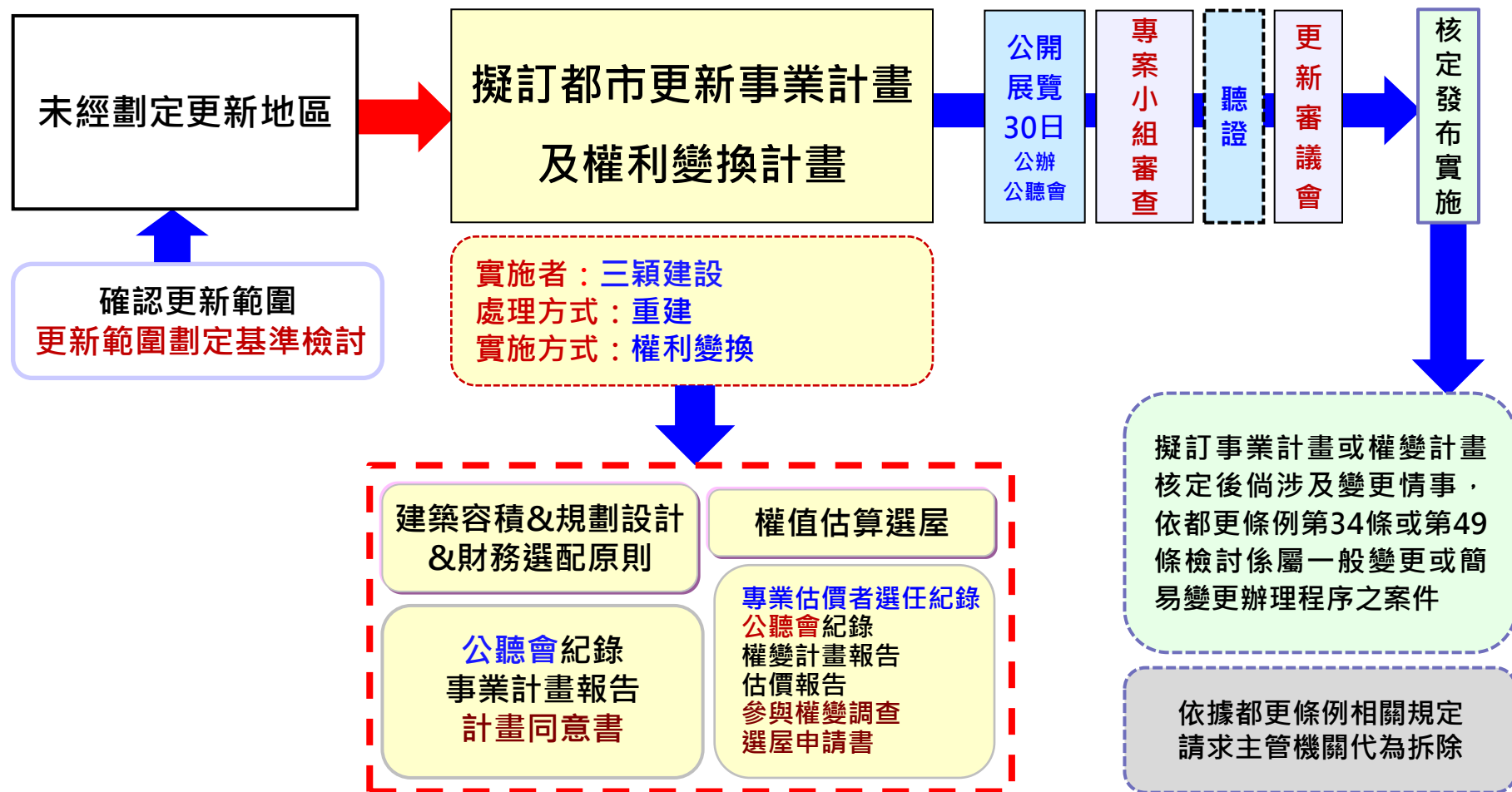
■ 學者專家指導

一、法令依據

依據『都市更新條例』第32條、48條及『都市更新施行細則』第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

邀請	新北市政府都市更新處、里長、學者專家
通知	113/10/09 ➤ 雙掛號寄發開會通知予更新單元內土地、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 ➤ 平信傳單周知更新單元內門牌戶
公告	113/10/09 張貼公告於潭安里辦公處公布欄。
登報	113/10/09、10、11 刊登新聞紙(太平洋日報)三天
專屬網站	https://www.sanying-corp.com/DevCase2/

一、法令依據-推動程序



註1.條例22條第2項：達事業計畫報核同意比率者，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2.條例32條第3項：個案100%同意，公開展覽可縮短為15日。

註3.條例33條：下列情形免舉行聽證-無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

二、實施者與出資者

(一) 公司名稱：三穎建設開發股份有限公司

(二) 代表人：沈政霖

(三) 地址：新北市中和區中山路2段348巷2號9樓

(四) 統一編號：27419886

(五) 資本總額：100,000,000元

(六) 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、機械批發業、機械器具零售業、木材批發業、水泥、石灰及其製品批發業、磚、瓦、石建材批發業、磁磚、貼面石材批發業、玻璃建材批發業、衛浴設備批發業、金屬建材批發業、門窗建材批發業、建材零售業、耐火材料批發業、耐火材料零售業、一般百貨業、超級市場業、便利商店業、停車場經營業、競技及休閒體育場館業、國際貿易業，除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 依都市更新條例第3條第7款與實施者協議出資之人，其費用分擔依其出資比例負擔之。

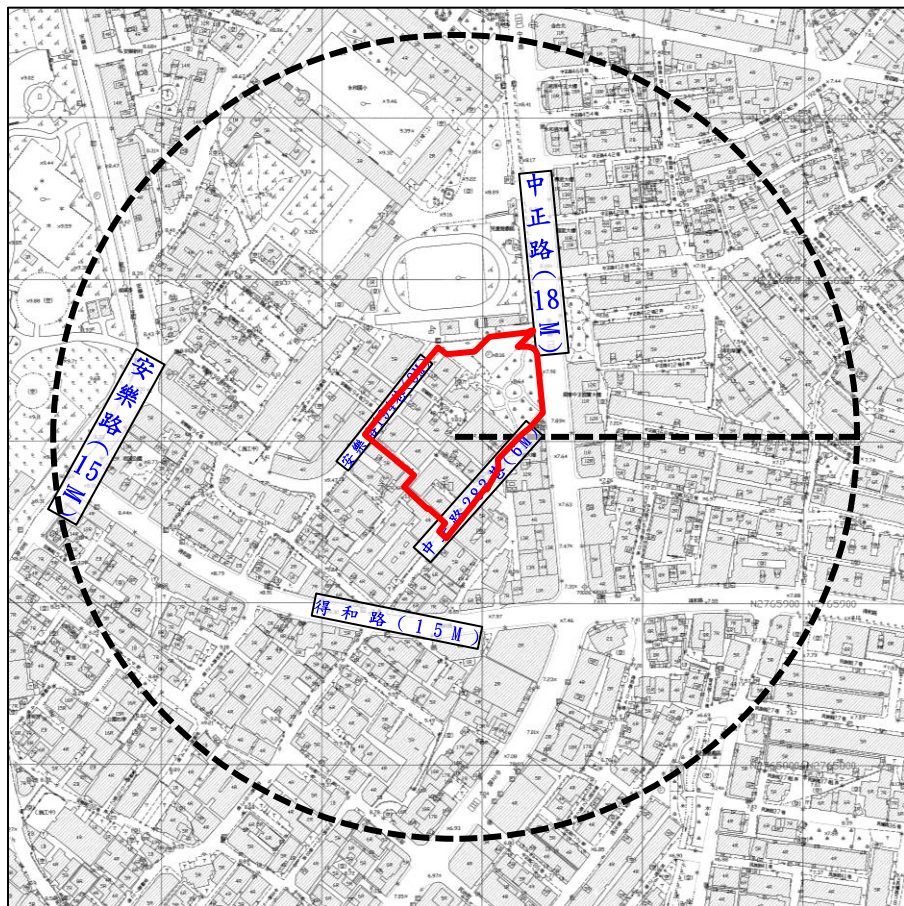
■ 出資比例：三穎建設開發股份有限公司約86.0257%

陳肇勳等出資人約13.9743%

三、基地現況分析

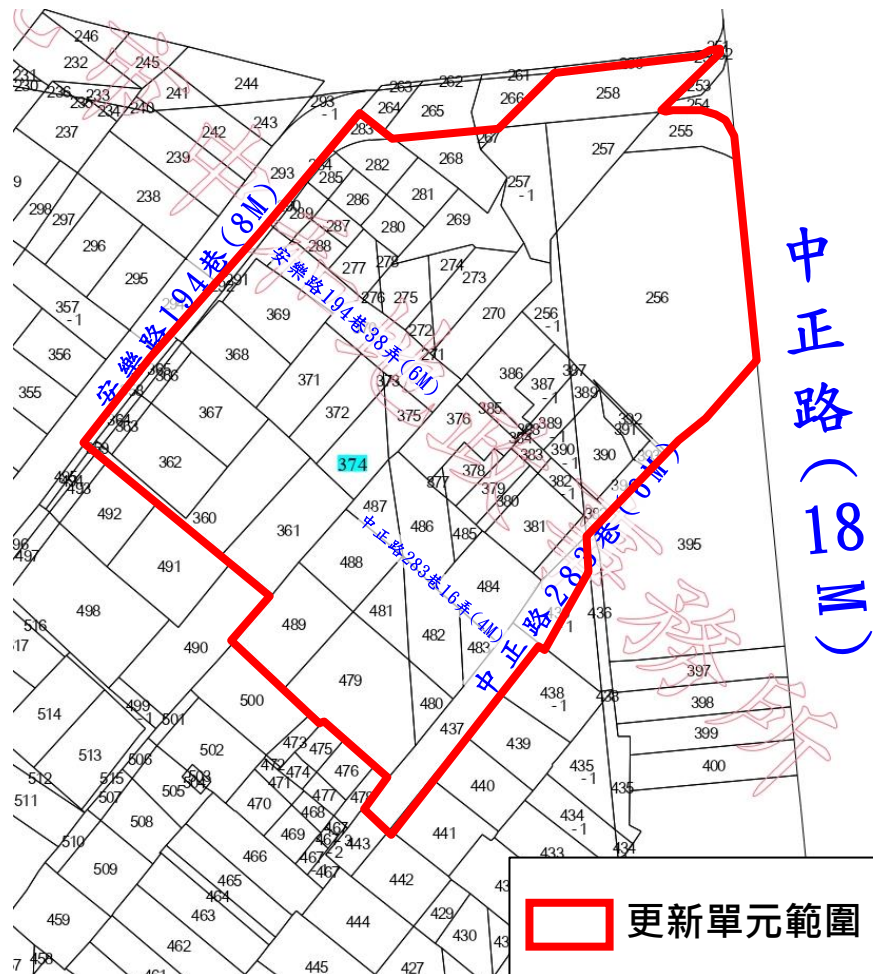
■ 更新單元位置

位於新北市永和區中正路(18M)以西、安樂路(15M)以東、得和路(15M)以北、安樂路194巷(6M)及道路用地以南所圍範圍內，非屬完整街廓



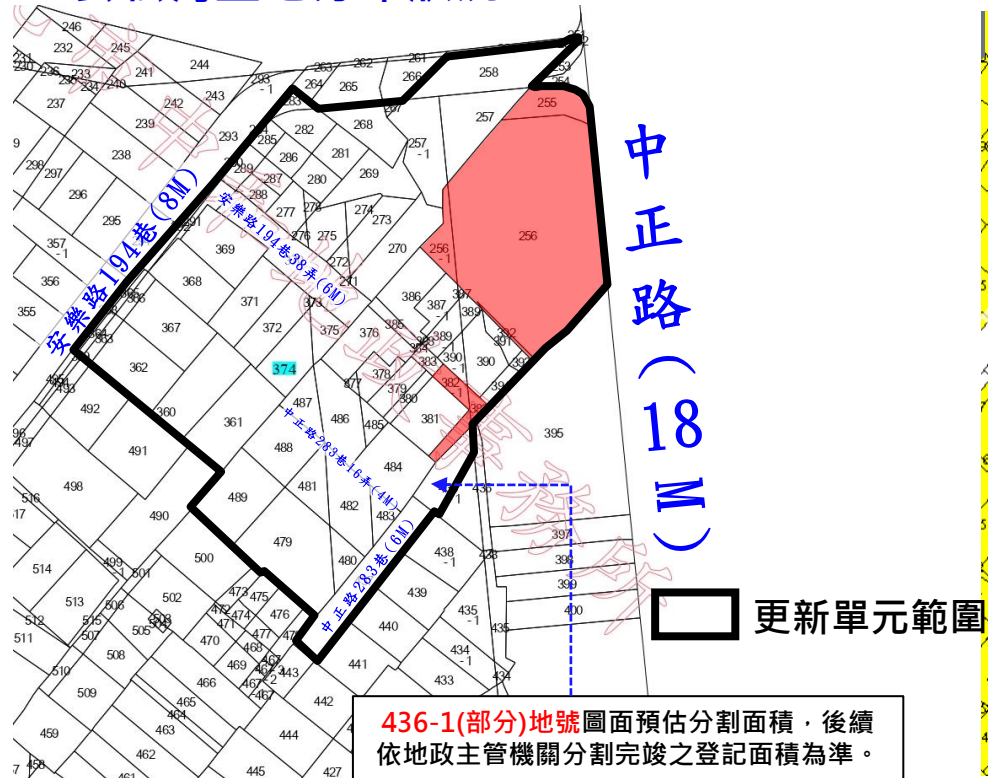
■ 更新單元範圍及面積

新北市永和區安樂段370地號等86筆土地，
面積7,263.93 m² (約2,197.34坪)。

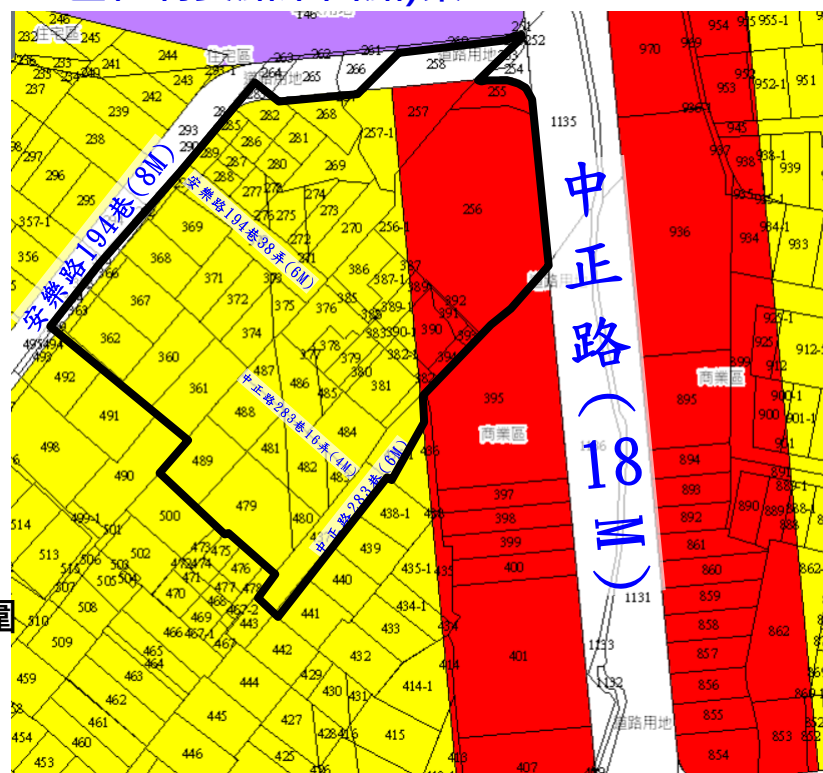


三、基地現況分析

■ 公私有土地分布狀況 ■ 公有土地



■ 112.12.26_變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案



土地權屬（管理機關）			土地面積 （ m ² ）	比率 （ % ）	人數 （ 人 ）	比率 （ % ）
公有土地	新北市	新北市政府 財政局	1,310.23	18.04%	1	0.67%
		新北市政府 養護工程處	68.63	0.94%		
私有土地			5,885.07	81.02%	149	99.33%
合計			7,263.93	100.00%	150	100.00%

使用分區	住宅區	商業區	道路用地
面積(m ²)	5,309.85	1,610.30	343.78
建蔽率(%)	50%	70%	
建築面積(m ²)	2,654.93	1,127.21	
容積率(%)	300%	440%	
基準容積(m ²)	15,929.55	7,085.32	

三、基地現況分析

■ 建物現況

➤ 合法建物(含增建及未登記建物)：

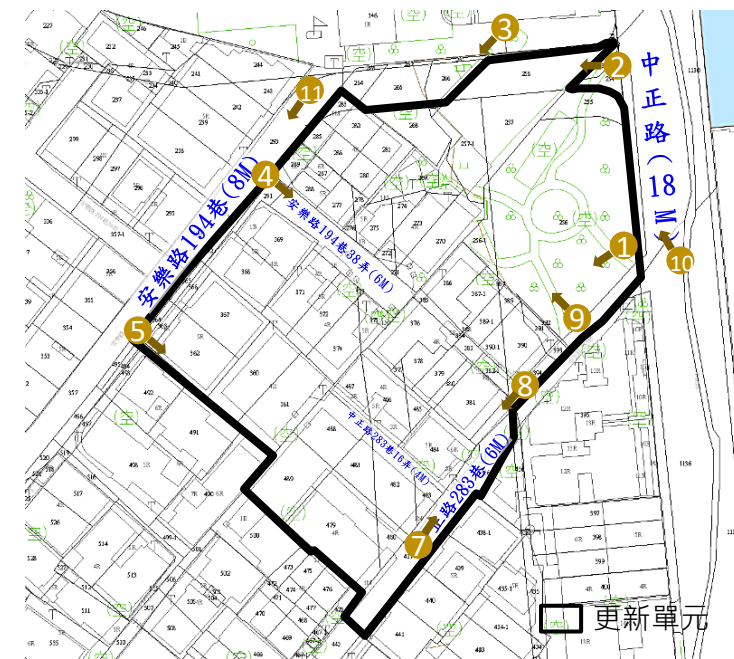
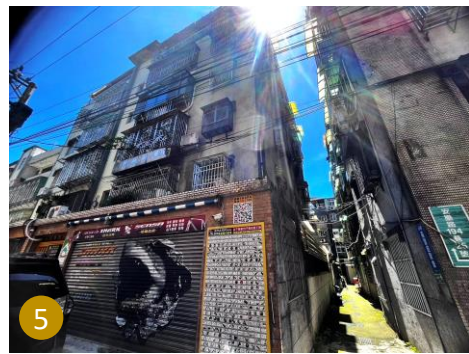
謄本面積 10,861.03 m²；測量面積14395.46 m²

棟別	門牌
1	安樂路194巷42號 安樂路194巷44號
2	安樂路194巷40號
3	安樂路194巷34號 安樂路194巷36號
4	安樂路194巷30號 安樂路194巷32號
5	整編前：安樂路192巷11弄30之2號一樓(整編後：安樂路194巷38弄1號)
6	安樂路194巷38弄3號 安樂路194巷38弄5號
7	整編前：安樂路192巷11弄28號(整編後：安樂路194巷38弄2號) 安樂路194巷38弄4號
8	安樂路194巷38弄6號
9	中正路283巷2號 中正路283巷4號
10	中正路283巷6號 中正路283巷8號
11	中正路283巷10號 中正路283巷12號
12	中正路283巷14號
13	中正路283巷16弄2號 中正路283巷16弄4號 中正路283巷16弄10號
14	中正路283巷16弄12號
15	中正路283巷18號 中正路283巷20號
16	中正路283巷22號 中正路283巷24號
17	中正路283巷26號 中正路283巷28號



更新單元 合法建物及增建物編號

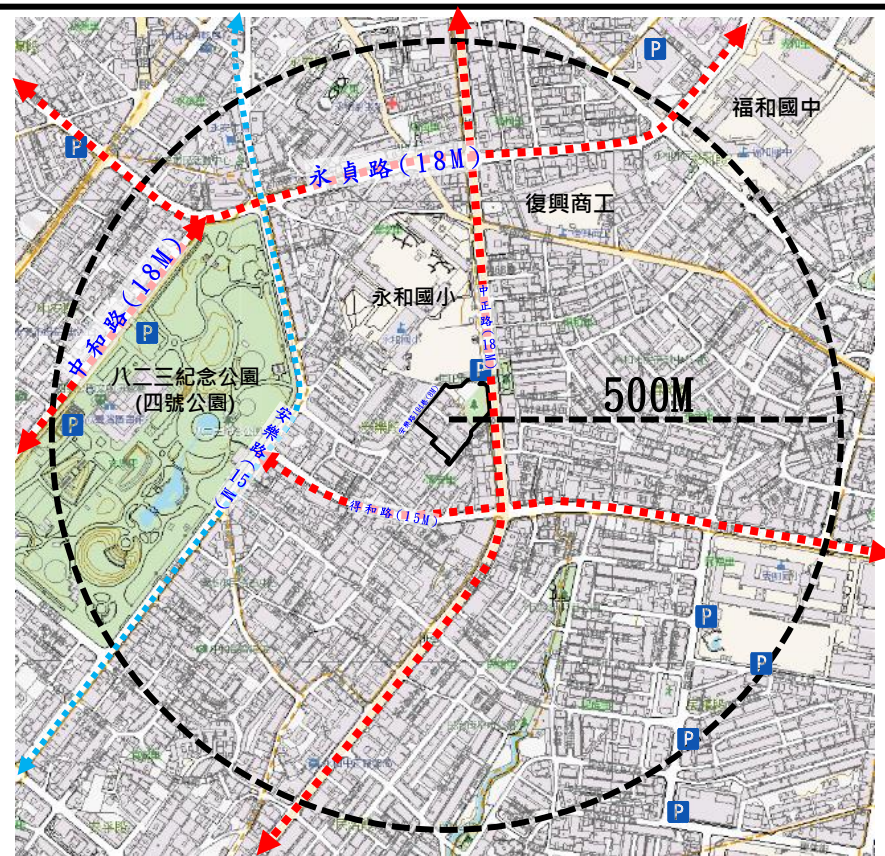
三、基地現況分析-現況示意圖



三、基地現況分析-公共設施/交通動線示意圖



- 更新單元500M範圍
- 更新單元
- 住宅區
- 商業區
- 公園/綠地用地
- 學校用地
- 市場用地
- 機關用地
- 變電所用地



- 更新單元
- <-> 主要及聯外道路
- P 停車場
- <-> 次要道路

三、基地現況分析-更新單元劃定基準檢討

■ 新北市都市更新單元劃定基準(111.9.13)

點	內 容	更新單元範圍檢討	
4	更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	
5	劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	■符合	未涉及畸零地
6	更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500m ² 以上。	■符合	符合第2款規定 臨中正路(18M)、安樂路194巷(6M)及道路用地 臨路總長156.61M>20M 面積7,263.93 m ² >1500 m ²
7	更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	■符合	符合第3款規定
9	更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。 前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。	■符合	本更新單元位於未經劃定更新地區，建築屋齡均逾30年以上且符合2項指標 【指標一、二】 一、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。 二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。

三、基地現況分析-事業計畫同意比率

- 依據都市更新條例第37條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意。依第23條規定辦理者，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五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

同意比例	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A)	149	7,263.93	133	10,861.03
公有(a)	1	1,378.86	-	-
私有(b=A-a)	148	5,885.07	133	10,861.03
排除總和(c)	3	663.08	-	-
計算總和(B=b-c)	145	5,221.99	133	10,861.03
事業計畫報核門檻	116	4,177.60	107	8,689.30
	>80%	>80%	>80%	>80%

同意書簽署與撤銷

□ 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(依實際情況選填)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____ %。

● 同意書得隨時撤銷

1. 雙方合意撤銷 2. 民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

● 同意書得於公開展覽期滿前撤銷

對於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者
提都市更新及爭議審議會審議

都市更新條例 #37

注意事項

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(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等〇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實施為準。

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等
〇〇筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等〇〇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、修繕 處理方式:重建/整維

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(依實際情況選填)：

□ 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

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

土地權利範圍

(二)建物

建號			
建物門牌號			
地			
小			
段			
地			
號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
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 ²) (A+B+E) * F			

建物權利範圍

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：_____ 土地所有權人 簽名蓋章 (日期) _____

統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

立同意書人(法定代理人)：_____ 法定代理人 簽名蓋章 (日期) _____

統一編號：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

中華民國 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

注意事項：

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(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇〇地號等〇〇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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
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實施為準。

★ 注意事項

四、重建區段、公共設施興修或改善計畫

■ 區段劃分

本案全區為「重建」區段。

■ 公共設施興修計畫

協助開闢毗鄰「道路用地」

面積：343.78 m²

權屬：私有

■ 用地成本

採「權利變換」方式辦理

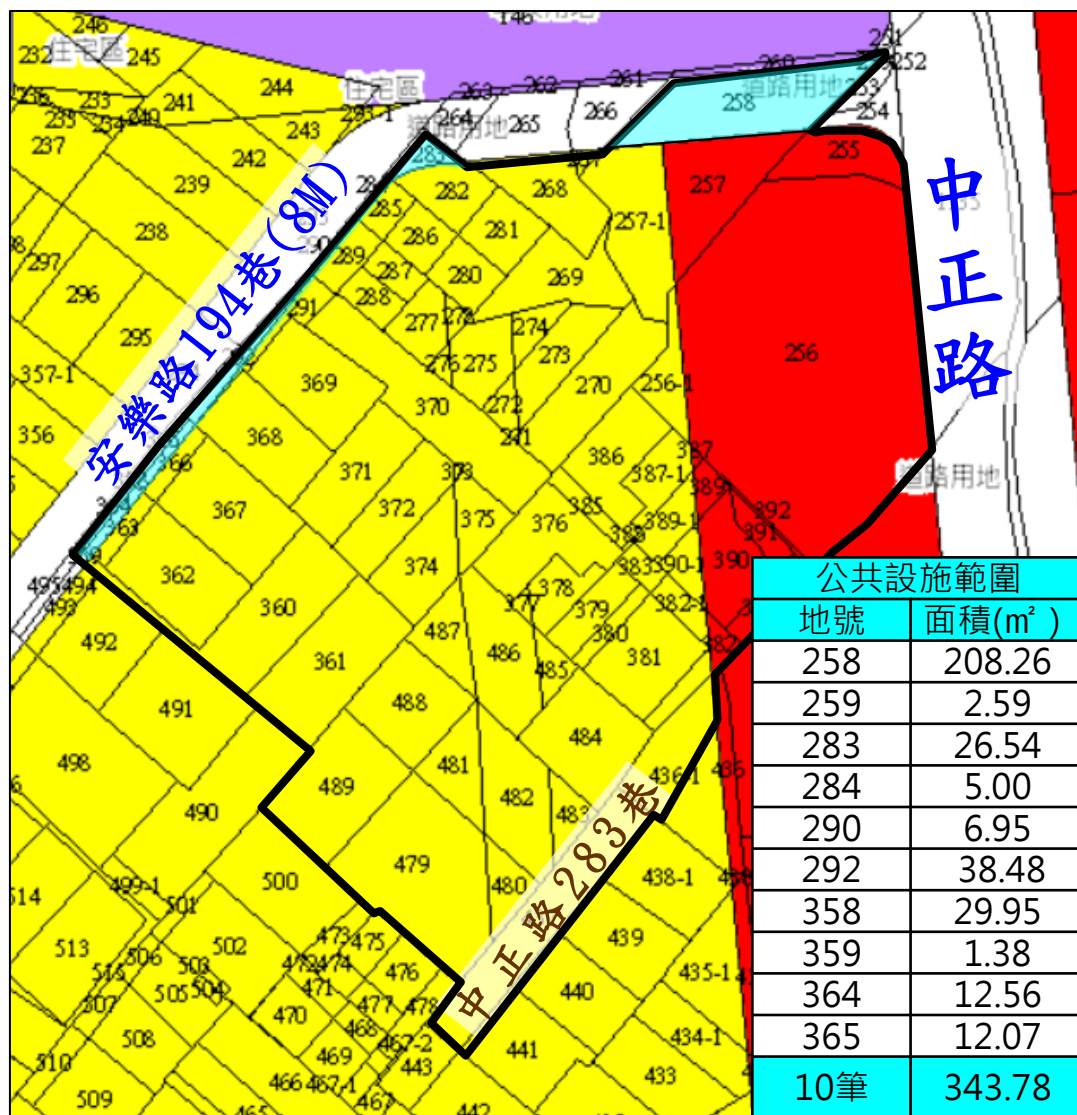
■ 開闢工程費用

以4,000元/m²計算(依共同負擔提列標準)

後續依主管機關審定金額為準。

■ 辦理程序

後續依新北市政府工務局規定應辦理之程序辦理。



更新單元範圍(重建區段)

公共設施範圍

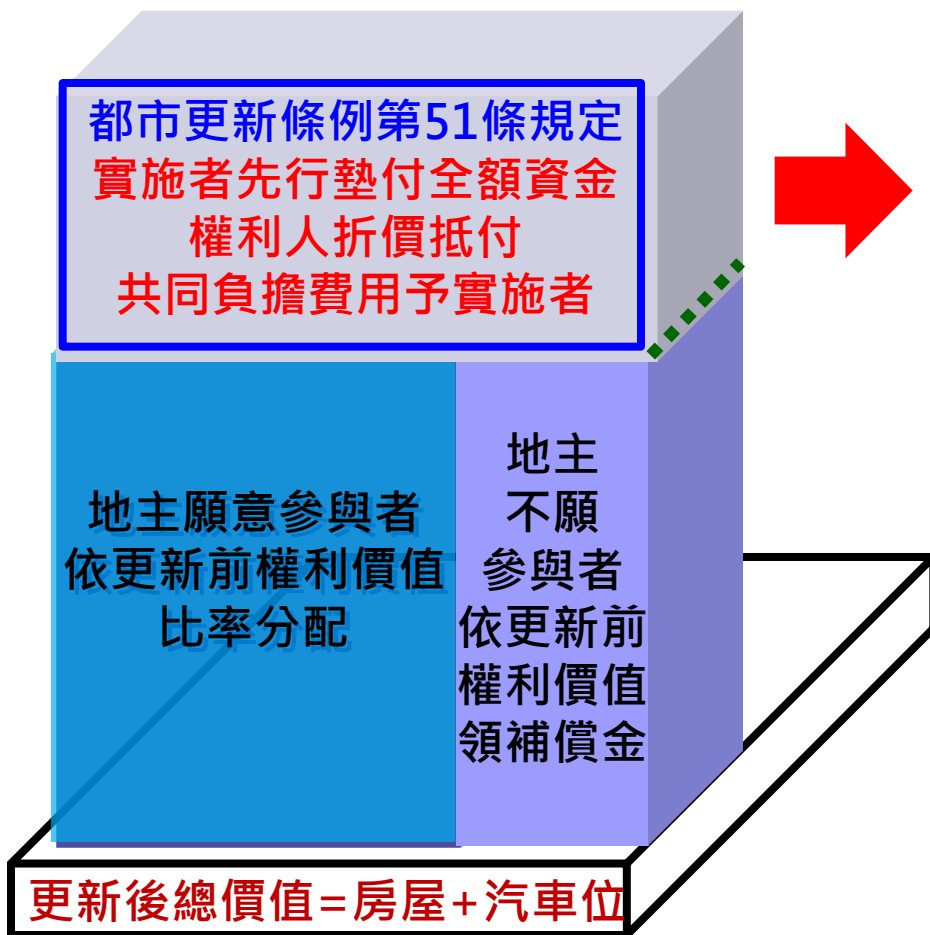
五、容積獎勵申請項目

更新單元面積：7,263.93 m²					合計	
使用分區	住宅區：5,309.85 m²		商業區：1,610.30 m²	道路用地：343.78 m²		
容積率	300%		440%	-		
基準容積	15,929.55 m²		7,085.32 m²	-		
項目					申請獎勵額度	
					面積(m²)	比例(%)
都市更新建築容積獎勵辦法	§10	綠建築-黃金級			1,841.18	8.00%
	§11	智慧建築-銀級			1,380.89	6.00%
	§13	耐震設計-耐震設計標章			2,301.48	10.00%
	§14	時程獎勵(113年5月14日後事業計畫報核)			805.52	3.50%
	§15	規模獎勵			4,050.61	17.60%
新北市都市更新容獎項目	§2	建築基地及建築物規劃設計(退縮)			2,761.78	12.00%
	§6	合法建築物屋齡達三十年以上，且四、五層樓以上者	四層樓(2%)		224.01	0.97%
			五層樓(4%)		74.18	0.32%
都市更新容積獎勵(中央+地方)合計					13,439.64	58.39%
都市更新容積獎勵(中央+地方)上限(A)					11,507.43	50.00%
容積移轉(B)(區外+區內) (區內：258、259、283、284、290、292、358、359、364、365地號等10筆地號)					4775.58 m²	20.75%
全案總計(A+B)					16,283.01	70.75%

註：獎勵容積依新北市都市更新審議會核定為準。

七、實施方式

本案採「權利變換」方式實施，
以事業計畫及權利變換併送方式辦理。



(一)工程費用

- 1.建築設計
- 2.營建費用
- 3.空氣汙染防制費
- 4.公寓大廈管理基金
- 5.外接水、電、瓦斯管線工程費.
- 6.建築執照相關規費
- 7.公共及公益設施

(二)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用

(三)權利變換費用

- 1.都市更新規劃費
- 2.不動產估價費
- 3.土地鑑界費
- 4.鑽探費
- 5.鄰房鑑定費
- 6.更新前測量費
- 7.拆遷補償費
- 8.拆遷安置費
- 9.地籍整理
- 10.審查費用

(四)貸款利息(自有資金及銀行融資)

(五)稅捐(印花稅及營業稅)

(六)管理費用

- 1.信託費用
- 2.人事行政管理費用
- 3.銷售管理費
- 4.風險管理費

(七)容積移轉費用

□ 依新北市110年9月8日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列共同負擔費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

八、拆遷安置計畫

■ 地上物拆除：

- 由實施者統一代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣除。

■ 拆遷補償費用：

- 依都市更新條例第57條辦理：由連邦不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值。
- 補償標的：1.合法建築物：依謄本面積提列。
2.增建及其他土地改良物：依照測量面積提列。

■ 拆遷安置費用(租金補貼)：

- 安置期間：都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，提列**51個月**。
- 補償租金：租金單價由連邦不動產估價師聯合事務所評估。
- 補償標的：依謄本面積補貼

樓層	單價 (元/坪/月)	
	安樂路194巷、弄	中正路283巷、弄
地面層	1080~1140	1050~1140
2層以上	830~890	810~890

九、財務計畫

■ 共同負擔說明 依據110年09月08日新北市都市更新處發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討計算。

總項目	內容	費用(萬元)
壹、工程費用(A)	建築設計費、營建費用、特殊因素費用、空氣污染防治費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施工程開闢費用	72億2,764.95萬元
貳、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)	管理維護費：開放空間、綠建築、智慧建築、耐震標章 委辦費用：綠建築、智慧建築、耐震標章	3,791.54萬元
參、權利變換費用(C)	都市更新規劃費、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用、建築改良物補償費、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費、審查費用	2億9,946.20萬元
肆、貸款利息(D)		4億1,837.08萬元
伍、稅捐(E)	印花稅、營業稅	2億1,176.39萬元
陸、管理費用(F)	信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用	20億7,154.48萬元
柒、容積移轉費用(G)	委辦費、公設地費用	1億6,506.46萬元
都市更新實施成本:共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 小計		104億3,177.10萬元

註：以上僅現階段概估，財務計畫以新北市政府核定公告為準。

九、財務計畫

■ 收入說明 本案依**連邦不動產估價師聯合事務所**鑑價結果核計

用途	樓層	數量	均價(元/坪)	總價(元)	更新後房、車價值
店鋪	1F	276.56坪	1,330,902	368,074,390	合計 173億9,618.45 萬元
辦公室(A棟)	2F-5F	1,406.17坪	673,360	946,858,260	
住宅(A棟)	6F-34F	8,095.06坪	835,012	6,759,475,890	
住宅(B棟)	2F-34F	9,278.84坪	818,225	7,592,175,960	
坡道平面車位	B1-B6	621 個	2,785,185	1,729,600,000	

註：本案設計4輛無障礙車位及7輛社區車位列入公設，不計入總銷金額。

■ 財務分析

項目		金額	比例 (%)
更新後總價值(總收入)		173億9,618.45 萬元	-
依提列總表 計算之結果	實施者	104億3,177.10萬元	59.97%
	地主	69億6,441.35萬元	40.03%

註：相關財務計畫以新北市政府核定公告為準。

十、估價選任及結果

- 依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。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。
- 112年11月27日：範圍66筆，辦理公開抽籤，並完成委任正取兩間估價師事務所。
- 113年09月20日：範圍擴大至86筆，週知全體所有權人估價選任結果。
- 本案三間估價師事務所為連邦不動產估價師聯合事務所、廣福不動產估價師事務所、高原不動產估價師聯合事務所，估價結果如下：

註：未來依新北市政府核定公告為準。

項目		連邦	廣福	高原
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,021,334	1,971,911	1,904,710
	更新前土地總價值(元)	4,441,556,026	4,332,956,792	4,185,293,156
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	15,666,584,500	15,480,212,010	15,418,691,860
	車位總價值(元)	1,729,600,000	1,691,000,000	1,682,900,000
	更新後總權利價值(元)	17,396,184,500	17,171,212,010	17,101,591,860

選擇「更新前土地總價值」及「更新後總權利價值」估價最高者作為本案之作業依據，故以連邦不動產估價師聯合事務所估價值作為本案權利變換辦理依據。

十、選配作業須知

■ 權變調查及選配作業

- 權利變換選配作業資料於**113年10月09日**以雙掛號寄出。
- 請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者。

編號	附件名稱	說明	備註
-	事業計畫同意書	表達是否同意參與本案都市更新事業計畫	
附件1	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者
附件2	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	
附件3	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	
附件4	權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件5	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料。
附件6	更新後建築物單元及停車位價值表	建物各單元編號、面積及總價 停車位編號、尺寸及價值	數據資料。
附件7	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。

註：附件4至7圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以**新北市政府核定公告實施為準**。

十、選配作業須知

■ 表達申請分配意願

法令依據	都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第5條、第17條
1.申請分配期間	113年10月24日至113年11月26日止，共計34日
2.交回方式	親送或掛號郵寄至 三穎建設安樂段都市更新服務處(詹孝麟收) 地址：234046新北市永和區安樂路194巷38弄2號。
3.交回之文件	(1)附件一：權利變換意願調查表 (2)附件二：更新後分配位置申請書 (3)附件三：更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)

■ 公開抽籤-日期及地點將另函通知。

抽籤對象	同一位置有重複選配情形，無法認定優先且協調不成者。
	「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者， 未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件。
註1：所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)或由受託人(須出具委託書)代為抽籤，唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤。	
註2：另屬合併選配之所有權人(委任一人當代表時)，請全體出具委託書。	

■ 附件一 權利變換意願調查表

意願表示	實施方式
願意 參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補償金。
不願 參與權利變換者	依 更新前權利價值 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 未達最小分配單元面積 者，以 更新前權利價值 領取補償金

依「新北市都市更新審議原則」規定：

- 實際應分配價值未達以室內面積30.12m²(另加計附屬建物及共有部分)乘以2樓以上平均單價者，得列為**不能參與分配**。
- **本案最小分配單元價值為 12,316,964元。**

擬訂新北市永和區安樂段 370 地號等 86 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【權利變換意願調查表】

本人 **000** 對於新北市永和區安樂段 370 地號等 86 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。

① 請勾選參與意願

本人 **000** 為新北市永和區安樂段 370 地號等 86 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 ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：____ 筆建號

建號				
建物門牌				
總面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

所有權人：

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

② 請填具個人資料及日期並簽名及蓋章
(若有塗改處請於修改處蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

■ 附件二 更新後分配位置申請書

① 請填寫申請分配之
房屋單元編號及車位編號。

② 請填具個人資料及日期並簽名及
蓋章 (若有塗改請於修改處蓋章)

附件二

擬訂新北市永和區安樂段 370 地號等 86 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： 000

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。

申請分配房屋單元之「單元編號」	申請分配汽車停車位之「車位編號」
例：2F-A6	B3-105

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有所有權人同時申請同一分配房屋單元或汽車停車位，無法認定優先且協調不成，則以公開抽籤決定之。
- (2) 「實際分配價值」為分配房屋單元與汽車停車位加總，以不超過「應分配權利價值」×110%為原則；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；若較應分配價值範圍為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

2. 本表請於 113 年 11 月 26 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「235026 新北市中和區中山路 2 段 348 巷 2 號 9 樓、三穎建設開發股份有限公司-詹孝麟收」，未於規定期限內表達意願且應分配權利價值超過最小分配面積單元價值者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，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，公開抽籤日之日期、地點將另函通知。

3. 以上分配房屋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 簽 (簽名並蓋章)
印 署

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

■ 附件三 更新後合併分配協議書

- ◆ 欲與他人合併選配，未來持分房屋及車位者才須填寫繳回

① 填寫合併選配者姓名及共幾位。

② 請填入欲合併選配之房屋單元編號及汽車位編號。

③ 請全部所有權人填寫姓名及權利範圍(持分比例)，房屋單元及停車位持分要一致

④ 請全部所有權人填寫個人資料及日期，並簽名及蓋章(若有塗改請於修改處蓋章)。

注意事項

1. 參與合併之全部所有權人共同填寫並繳交1份。
2. 如未填寫權利範圍(持分比例)者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。

附件三

擬訂新北市永和區安樂段370地號等86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 000、000、000 等土地所有權人，共 3 位，協議更新後合併分配房屋單元及汽車停車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

合併申請分配房屋單元之「單元編號」	合併申請分配汽車停車位「車位編號」
例：2F-A6	B3-105

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
2F-A6	1 000	2 / 4	
	2 000	1 / 4	
	3 000	1 / 4	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-105	1 000	2 / 4	
	2 000	1 / 4	
	3 000	1 / 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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 年 月

■ 附件四 權利價值說明表

① 請確認個人姓名是否正確

② 依連邦不動產估價師聯合事務所估價結果，計算各土地所有權人或權利變換關係人實際應分配權利價值。

③ 請依據實際應分配權利價值，參考附件六之建物單元與車位價值，再填寫附件二與附件三(合併選配)。

名詞說明

(一) 可分配權利價值：

更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率

(二) 應負擔費用：

共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比率

(三) 應分配權利價值：

可分配權利價值-應負擔費用

附件四

擬訂新北市永和區安樂段370地號等86筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表

所有權人		① 姓名
更新前	權利價值(元)A	② 領銜估價師事務所 估價結果
	權利價值比例(%)B	
更新後	可分配權利價值(元)C	
	應負擔費用(元)D	
	應分配權利價值(元) E=(C-D)	

說明：

1. 上表係依相關規定及113年08月31日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 上表各項權利價值數值係依公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比例係採四捨五入至小數點後4位百分比方式呈現。
3. 若「應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

■ 附件五 選配原則

一、本案選配原則，係依都市更新權利變換實施辦法第17條規定辦理。

二、本案所有權人依下列方式辦理房屋、車位選配：

(一)本案所有權人應依其「應分配權利價值」做為選配「房屋單元」及「汽車車位單元」價值之依據，惟各自應分配權利價值與實際分配價值正負相差互不超過10%為原則，若超過或低於應與實施者協商後為之。

(二)考量未來管理使用便利性，公有土地管理機關(新北市政府)分回之房地及車位位置，以集中選配為原則。

(三)車位部分：

1.商業單元考量未來使用之便利性及管理、安全考量，得優先選配更新後地下一、二層之停車位。

2.住宅單元以1戶1車位為原則辦理選配。

3.本案地下一層至地下五層之社區車位(共計7個)及地下二、三層之無障礙車位(共計4個)列為公設，不提供選配。

(四)所有權人按更新前持有之土地、建物座落區位(如附圖所示)及土地使用分區，依下列原則優先選配更新後之房屋及車位，若與其他所有權人重複選配時，則依所有權人更新前土地位置認定其優先權，茲說明如下：
(本點詳簡報P85、86)

三、若有權利價值不足分配一戶者，得與他人合併選配，或與實施者協議得以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值選配

四、依112.8.8新北市都市更新審議原則第22點，**本案最小分配單元價值初步估算為12,316,964元(註)**，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，倘未依前點提出選配，則領取更新前補償金。

(註：最小分配單元價值=室內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以2樓以上平均單價)

五、若欲與他人合併權值申請分配房地及車位

(一)應於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，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。

(二)依都市更新權利變換變換實施辦法第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。

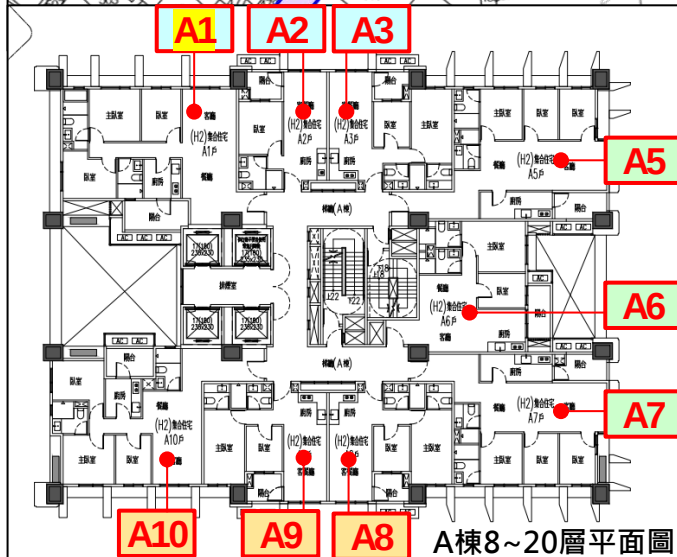
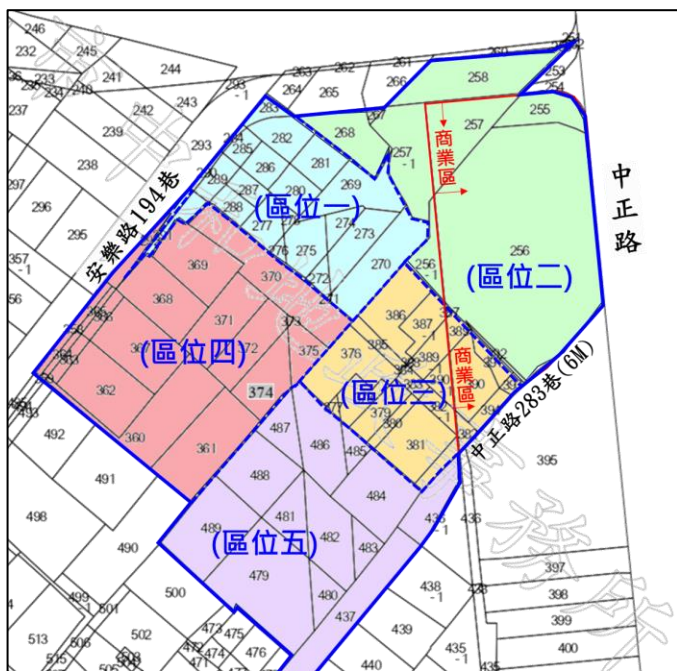
六、有以下情形發生，採公開抽籤方式辦理確認：

(一)同一位置如有二人以上重複選配，無法認定優先且協調不成者。

(二)應分配價值已達最小分配單元價值者，未於選配期間申請選配者，將以公開抽籤方式辦理。

七、本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函(略以)：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(108.06.17修正後為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第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，...」，針對超額選配(實際分配價值高於應分配權利價值)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。

更新前持有之土地、建物座落區位



區位一

269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291地號等22筆土地

分區：
住宅區、
道路用地

優先選配更新後A棟12層以上之A1、A2、A3戶之住宅單元，及地下四至六層(區位一)之車位

區位二

255、256、256-1、257、257-1、258、259、267、268、392地號等10筆土地

分區：商業
區、住宅區
及道路用地

※公有土地管理機關(新北市政府)分回之房地及車位位置，依原則優先選配更新後之商業單元A棟1層店鋪(需搭配選取地下一層車位)、2至5層辦公室(需搭配選取地下二層車位)、或A棟6至11層住宅單元(需搭配選取地下三層區位二車位)。

- 1.持有商業區土地之所有權人，得優先選配更新後之商業單元A棟1層店鋪、2至5層辦公室及地下一至二層之車位。
- 2.持有住宅區及道路用地之土地所有權人，優先選配更新後A棟12層以上之A5、A6、A7戶之住宅單元及地下四至六層(區位二)之車位。

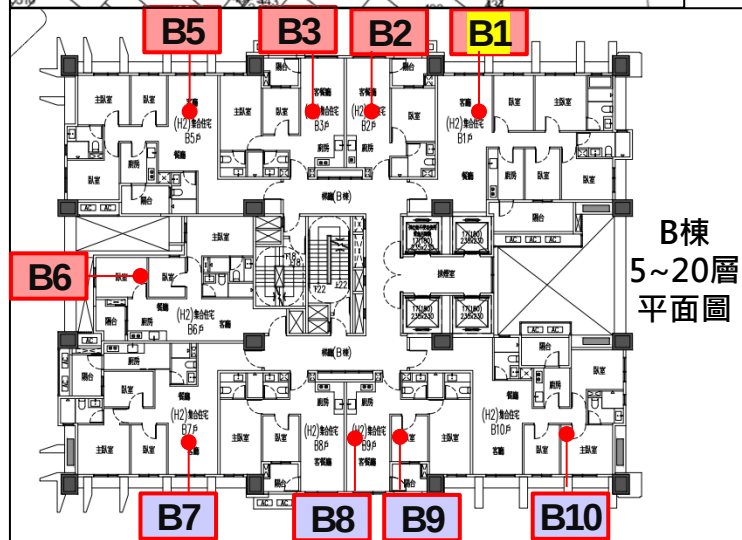
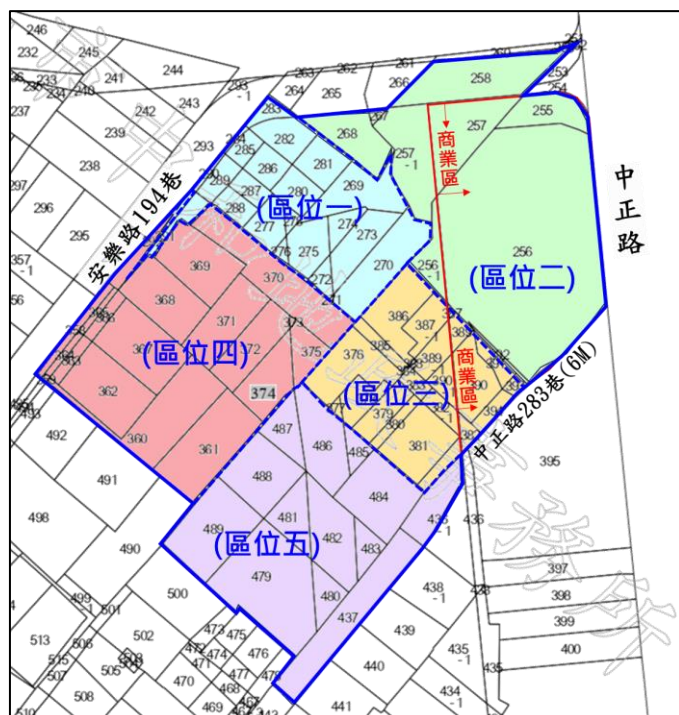
區位三

376、377、378、379、380、381、382、382-1、383、384、385、386、387、387-1、388、389、389-1、390、390-1、391、393、394地號等22筆土地

分區：
商業區、
住宅區。

- 1.持有商業區土地之所有權人，得優先選配更新後之商業單元A棟1層店鋪、2至5層辦公室及地下一至二層之車位。
- 2.持有住宅區之土地所有權人，優先選配更新後A棟12層以上之A8、A9、A10戶之住宅單元，及地下四至六層(區位三)之車位。

更新前持有之土地、建物座落區位



區位四	292、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373、374、375地號等19筆土地	分區： 住宅區、 道路用地
	優先選配更新後B棟之B1、B2、B3、B5、B6戶之住宅單元，及地下三至六層(區位四)之車位。	
區位五	436-1、437、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489地號等13筆土地，使用分區為住宅區。	分區： 住宅區
	優先選配更新後B棟之B7、B8、B9、B10之住宅單元，及地下三至六層(區位五)之車位。	

■ 附件六 更新後建築物各分配單元面積位置價及停車位編號價值表

➤ 標註樓層、單元編號、產權面積、每坪單價、總價值

【範例圖示】

7F	房屋單元編號	7F-A1	« 無露臺房型
	產權面積	42.56 坪	
	每坪單價	776,000元/坪	
	該戶總價(元)	33,026,560元	
	露臺面積(不登記)		
6F	房屋單元編號	6F-A1	« 有露臺房型
	產權面積	47.80 坪	
	每坪單價	786,624元/坪	
	該戶總價(元)	37,600,640元	
	露臺面積(不登記)	2.72 坪	

➤ 標註車位樓層、編號、車位屬性、車位規格、價值

【範例圖示】

區位	樓層	車位編號	車位屬性	大小型式	規格 (公分)	車位價值 (元/個)
(區四)	B6	63	坡道平面	大車位	250*550	2,450,000
(區一)	B6	62	坡道平面	大車位	250*550	2,450,000
(區一)	B6	61	坡道平面	大車位	250*550	2,450,000
(區三)	B6	60	坡道平面	大車位	250*550	2,450,000

■ 附件七 更新後建築物單元及停車位平面圖

十一、實施進度

■ 實施進度

註：本案預計進度為概估，未來以實際執行進度為準。

階段	擬訂事權計畫 審議階段	權變計畫核定後 至開工階段	施工階段	產權登記及 交屋階段
作業期	約24個月	約6個月	約39個月	約6個月
時間	113.12~115.12	116.01~116.06	116.07~119.09	119.10~120.03
作業 內容	申請事權計畫報核 公開展覽 公辦公聽會 專案小組審查 聽證、審議委員會 市府核定公告	申請建築執照 舊屋點交搬遷 補償金發放作業 拆除作業	稅捐減免作業申辦 工程施工	申請使用執照 送水、送電作業 釐正建物面積 差額價金計算 產權登記作業

■ 風險控管方案-資金信託及不動產信託

委託銀行為信託管理之受託人，管理本案更新單元範圍內之不動產產權及興建資金，於信託存續期間按信託契約之約定管理不動產並進行資金控管，並依工程進度專款專用，以利本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦竣建物所有權第一次登記。

■ 保固事項

自通知交屋日起，水電、外觀及內部建材保固1年，

自使用執照取得日起算，其他防漏工程保固10年，結構部分(如梁柱、樓梯等)保固15年。

但因天災、地便與其他不可抗力之因素造成之災害，不在此限。

十二、都市更新相關諮詢及網頁

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(三穎建設安樂段都市更新服務處)

■ 聯絡地址：新北市永和區安樂路194巷38弄2號

■ 聯 絡 人：詹孝麟電話：(02)2248-5422#229

■冠霖不動產顧問股份有限公司（規劃單位）

■ 聯 絡 人：郭姿廷 電話：(02)7752-7908 # 212

三、「有關都市更新相關法令規定可參閱

內政部國土管理署

(<https://www.nlma.gov.tw/%E9%A6%96%E9%A0%81.html>) 或

新北市都市更新處/都市更新法令專(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

，或洽新北市都市更新處專線：(02)2950-6206。

建築設計部分

陳肇勳建築師事務所

建築面積規劃表

項 目		內 容					
基本資料	基地面積	商業區	1610.30m ²	容積率	440%	建蔽率	70%
		住宅區	5309.85m ²		300%		50%
		合計	6920.15m ²				
	法定建築面積	3782.13m ²					
	法定容積面積(A)	23014.87m ²					
	都更獎勵面積(B)	11507.43m ²		50.00%			
	容積移轉面積(C)	4775.58m ²		20.75%			
允建容積面積(A)+(B)+(C)		39297.88m ²					
設計容積面積		39297.78m ²					
總樓地板面積		77015.40m ²					
設計建築面積		2846.81m ²					
地上樓層數		34層					
地下樓層數		6層					
建築物高度		119.94m					
開挖深度		22.40m					
開挖面積		4523.18m ²					
戶數		591戶					
汽車	法定	316部				625部	
	自設	309部					
機車	法定	591部				625部	
	自設	34部					

建築物概要說明

一、戶數統計

A棟-店鋪： 3戶
 -一般事務所： 34戶
 -集合住宅： 260戶
 B棟-集合住宅： 294戶
 總戶數： 591戶

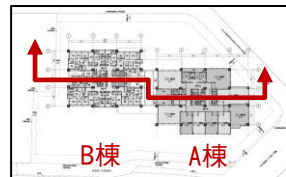
二、建築物樓高

1層：6M
 2層-6層：3.52M
 7層-34層：3.43M
 建築物高度：119.94M

2F-34F
 集合住宅

1F 管委會空間

R1F-R2F
 水箱、樓梯間



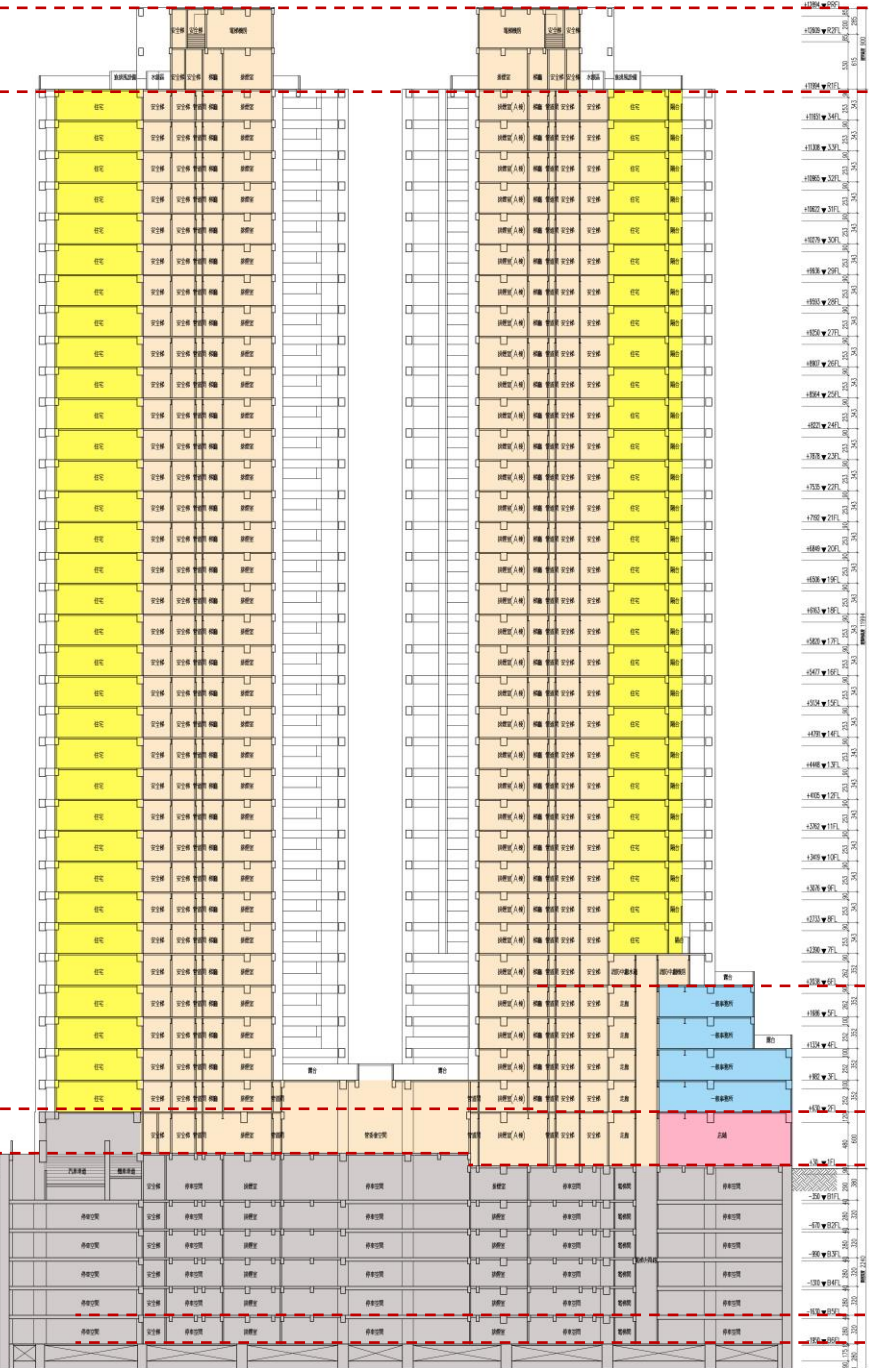
- 店鋪
- 一般事務所
- 公共空間
- 住宅
- 停車空間

6F-34F
 集合住宅

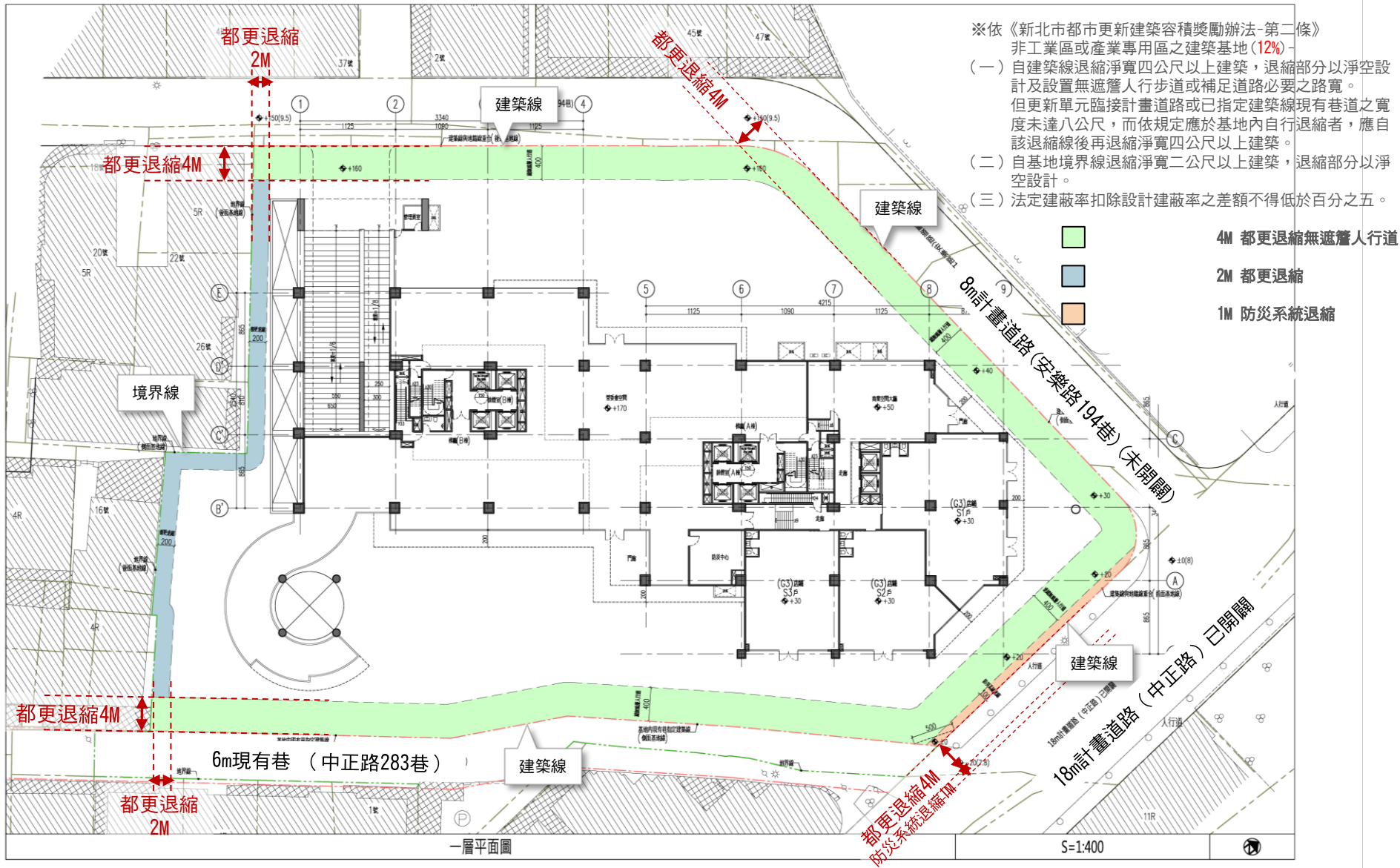
2F-5F
 一般事務所

1F 店鋪

B1F-B5F
 停車空間
 B6F
 防空避難室兼停車空間



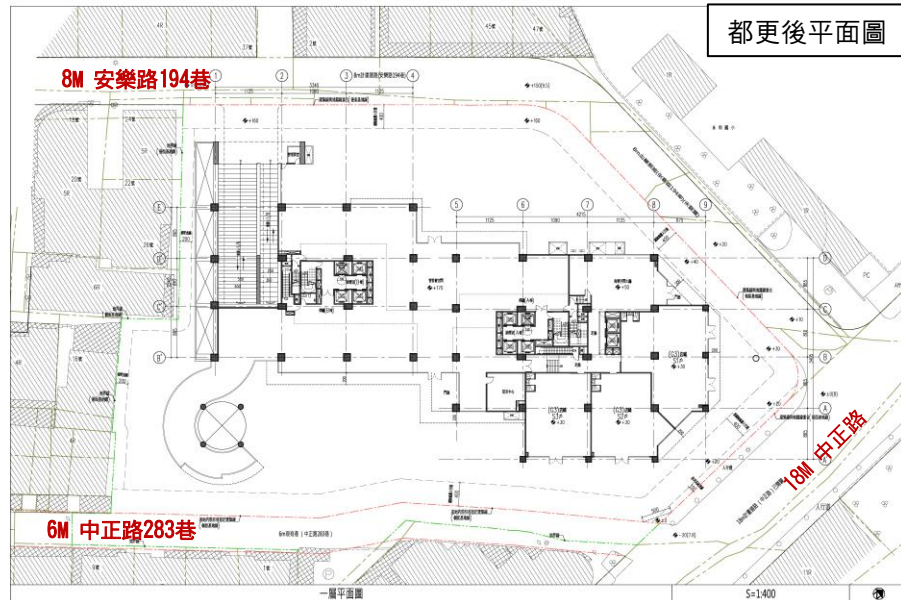
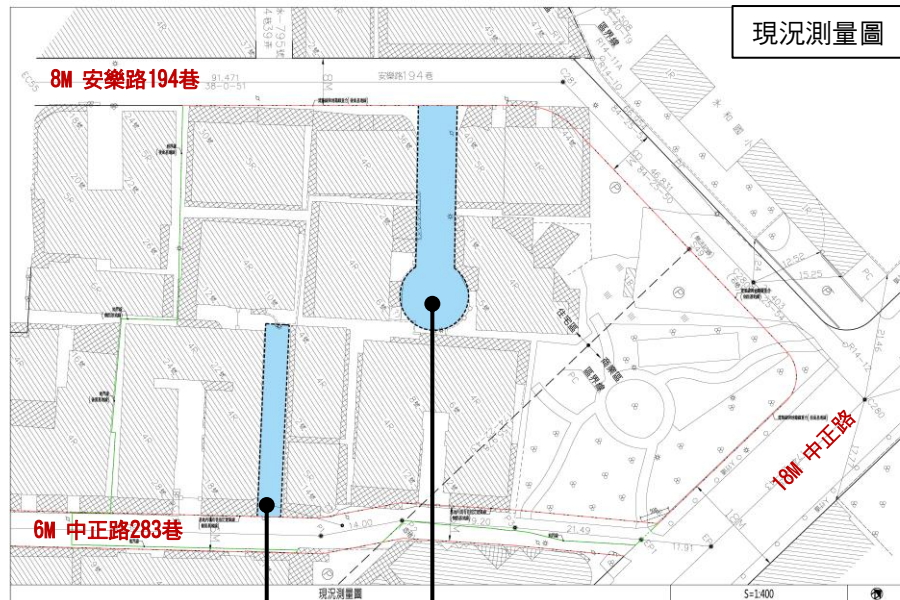
都更獎勵容積 - 建築基地退縮檢討圖



▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

現有巷道廢止或改道計畫

基地現有巷道廢止法規依據檢討說明



依據《新北市府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點》：

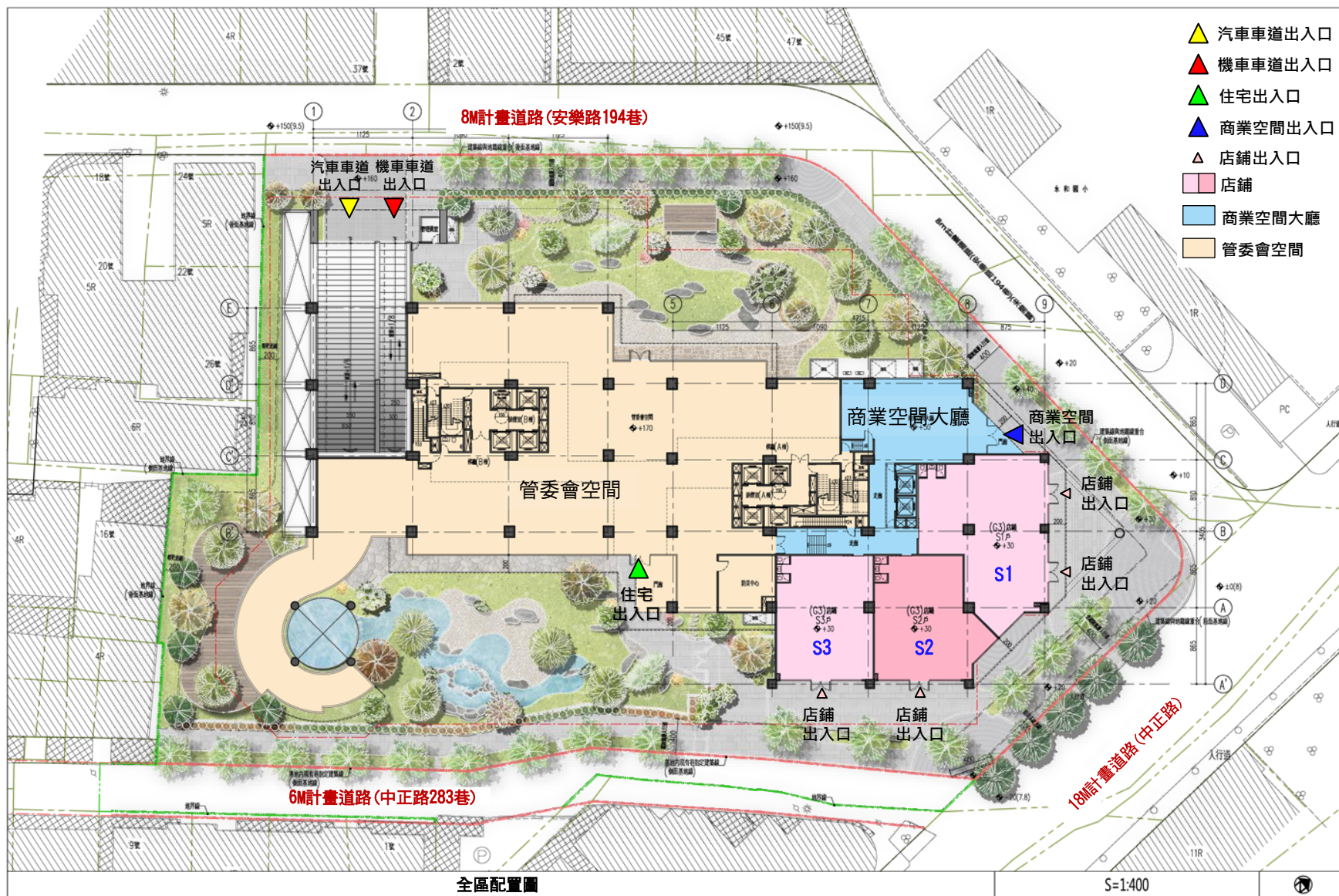
二、為推廣都市建設、改善都市景觀及居住環境、提高土地利用，都市計畫區內巷道合於下列情形之一者，其土地所有權人得檢附有關書件，向新北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱本局）申請廢止或改道：

（二）巷道僅供擬申請建築基地內原住戶通行且計劃整體規劃使用者。

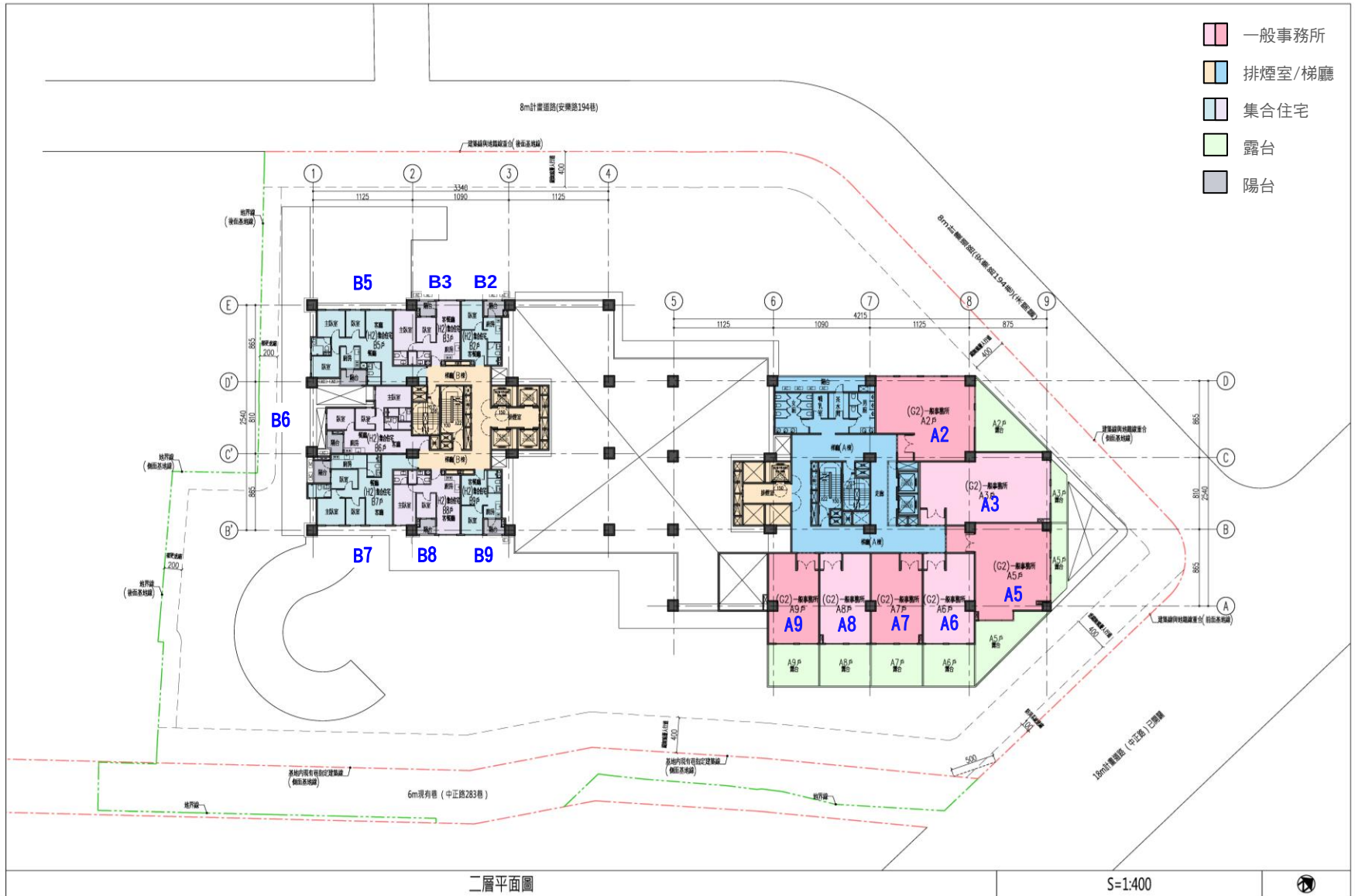
三、申請巷道廢止或改道應檢附下列書件：

（四）同意書：包括擬廢止巷道及臨接巷道兩側全部土地及建物所有權人同意書。

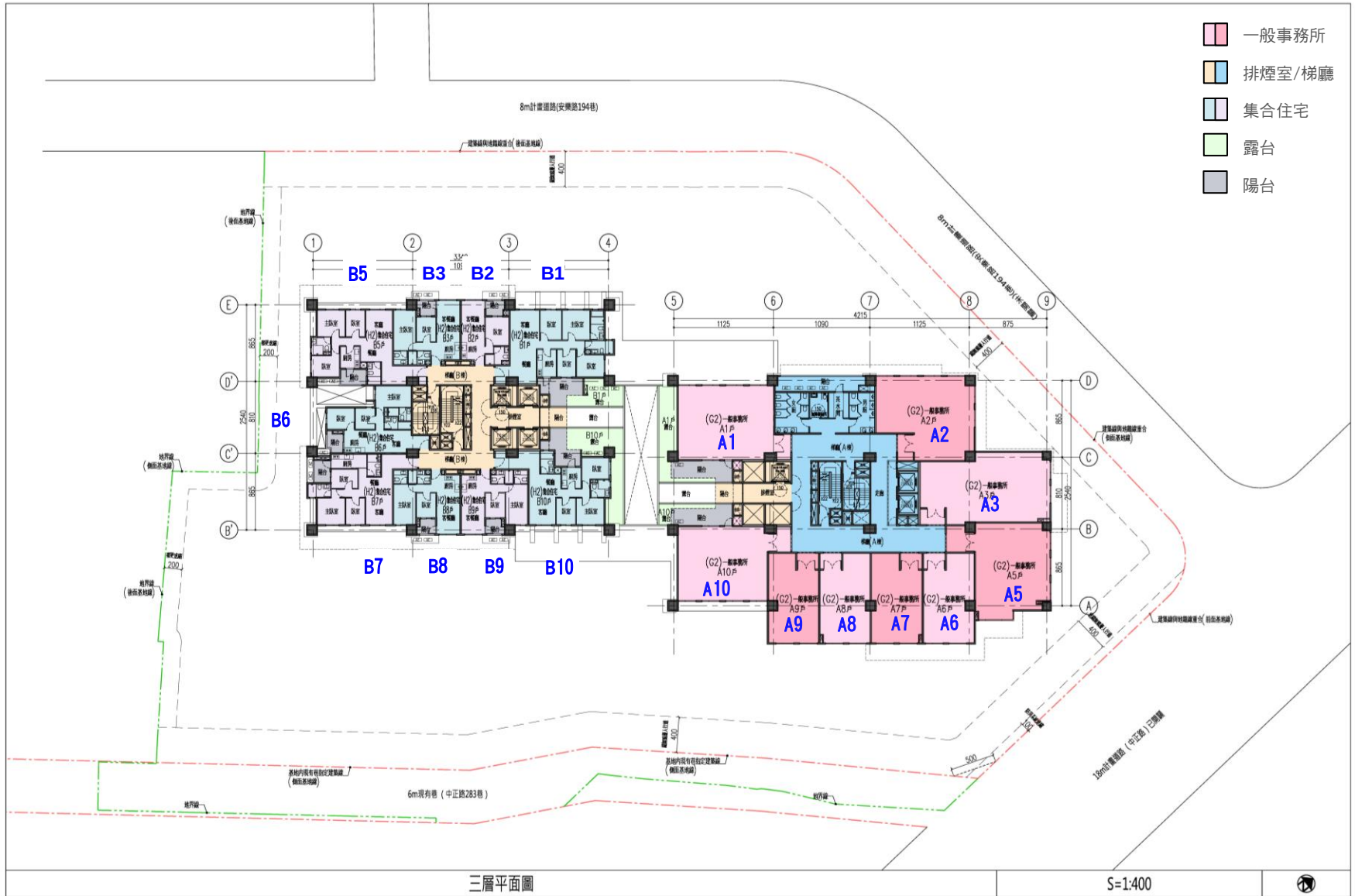
一層全區配置圖



二層平面圖

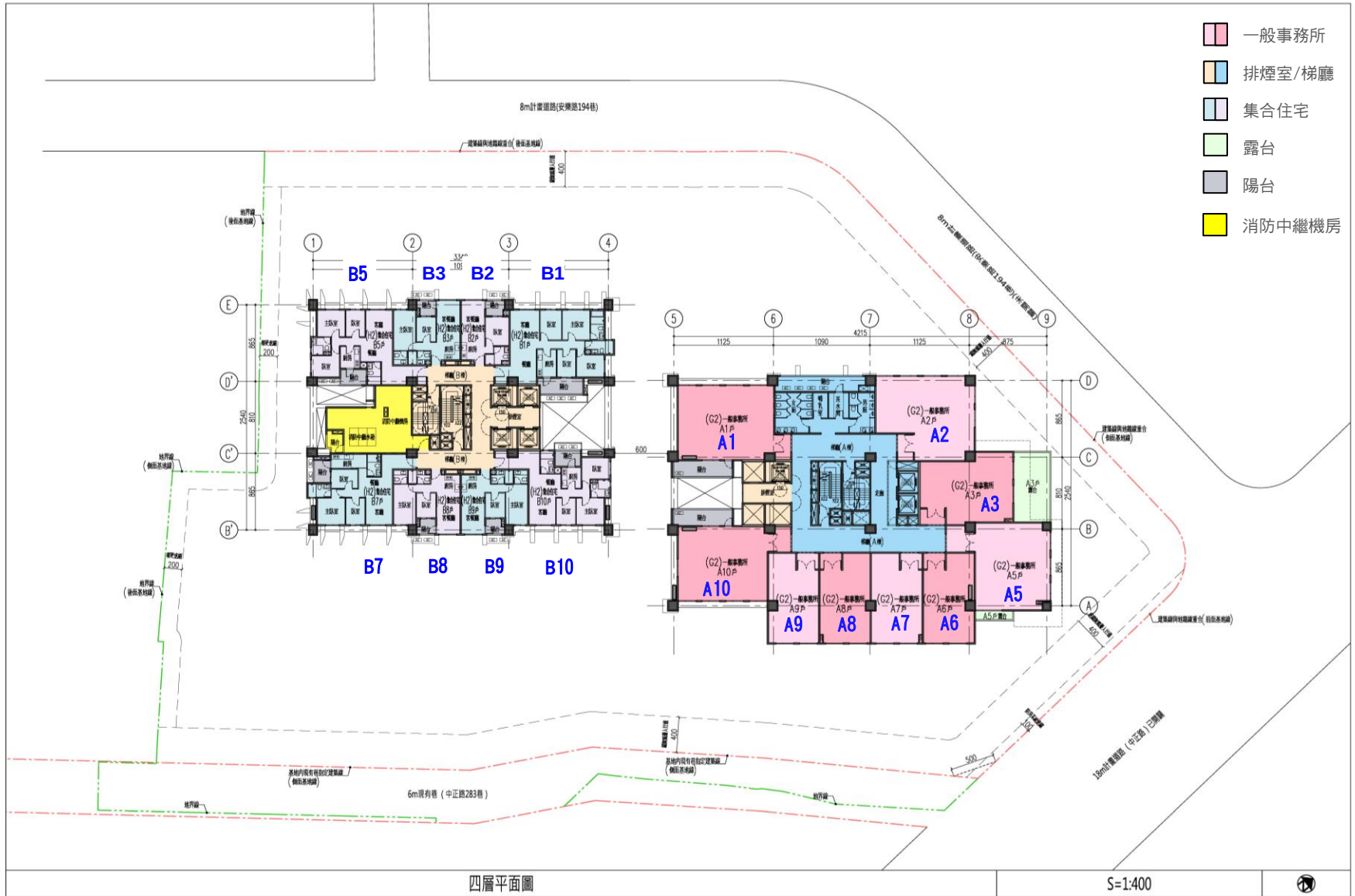


三層平面圖



▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

四層平面圖

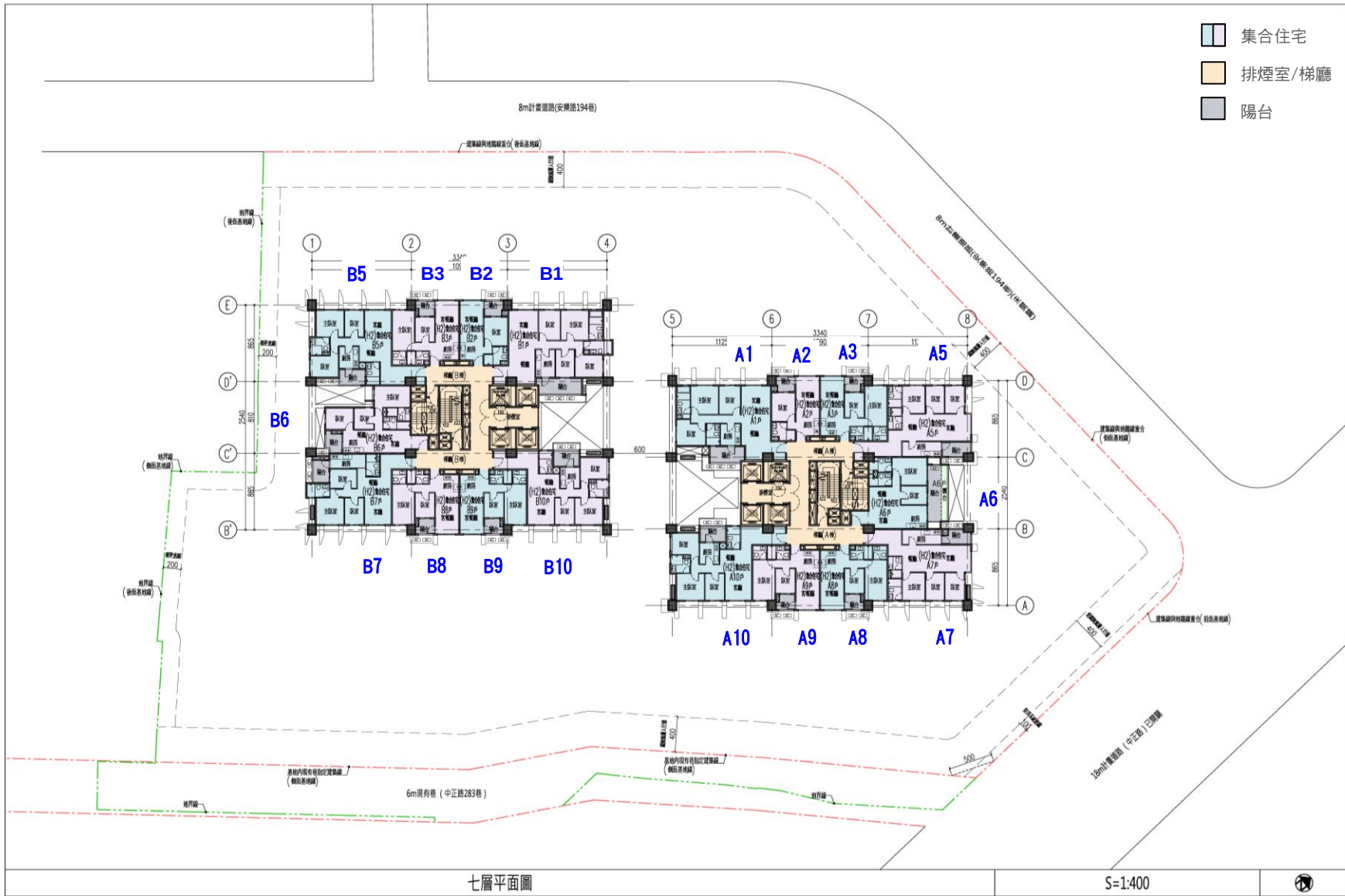


▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

六層平面圖

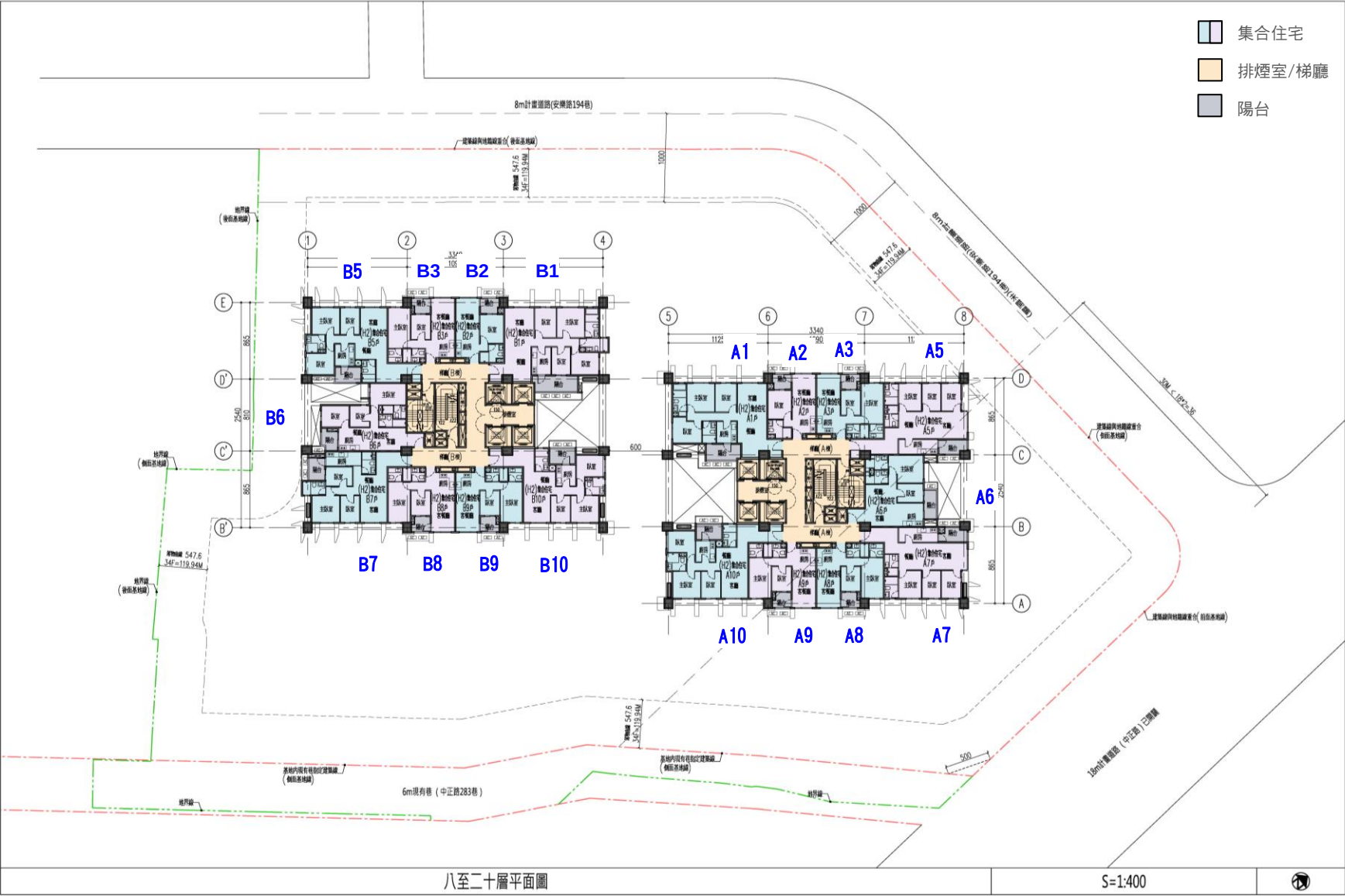


七層平面圖



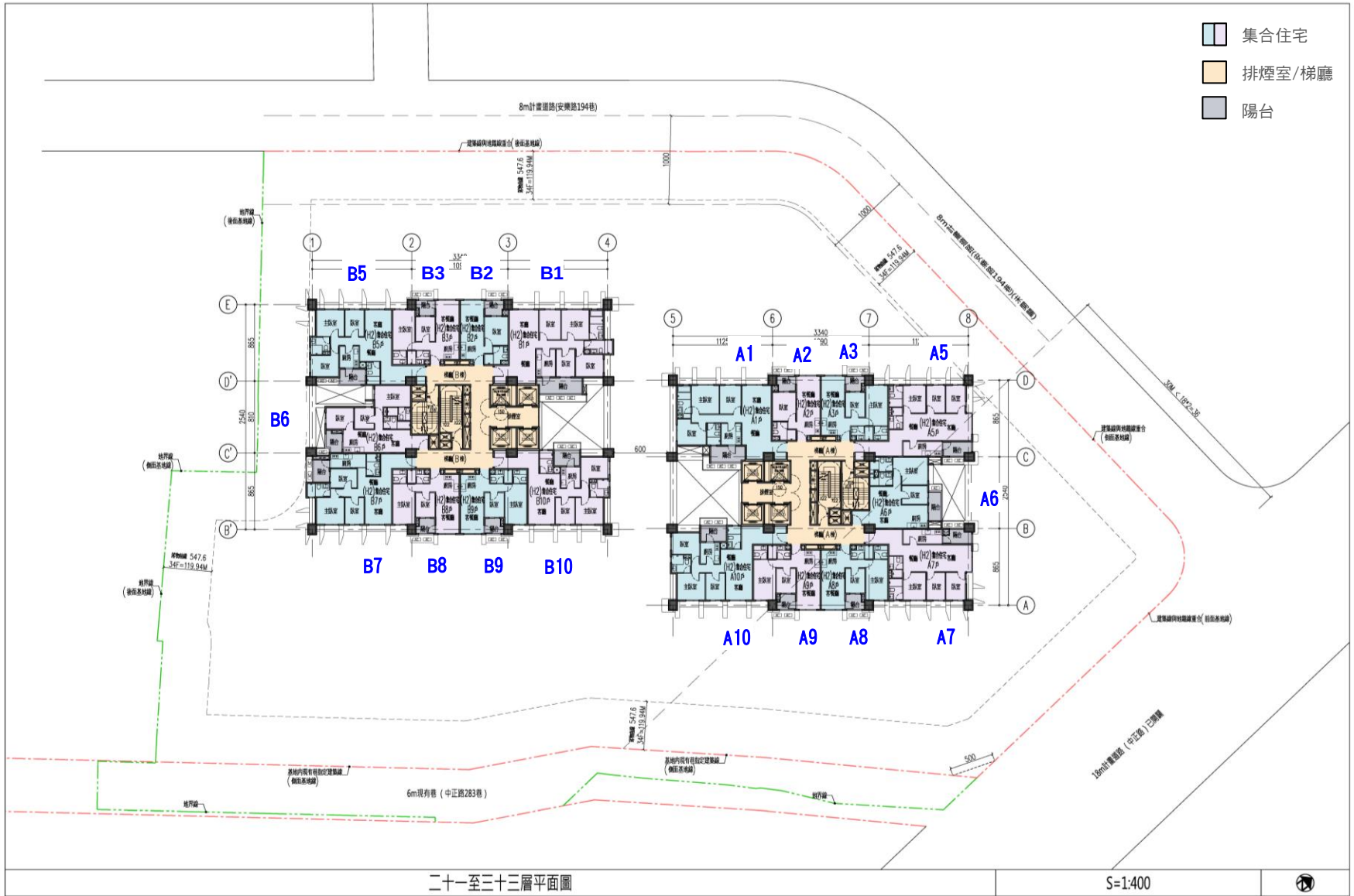
▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

八層至二十層平面圖



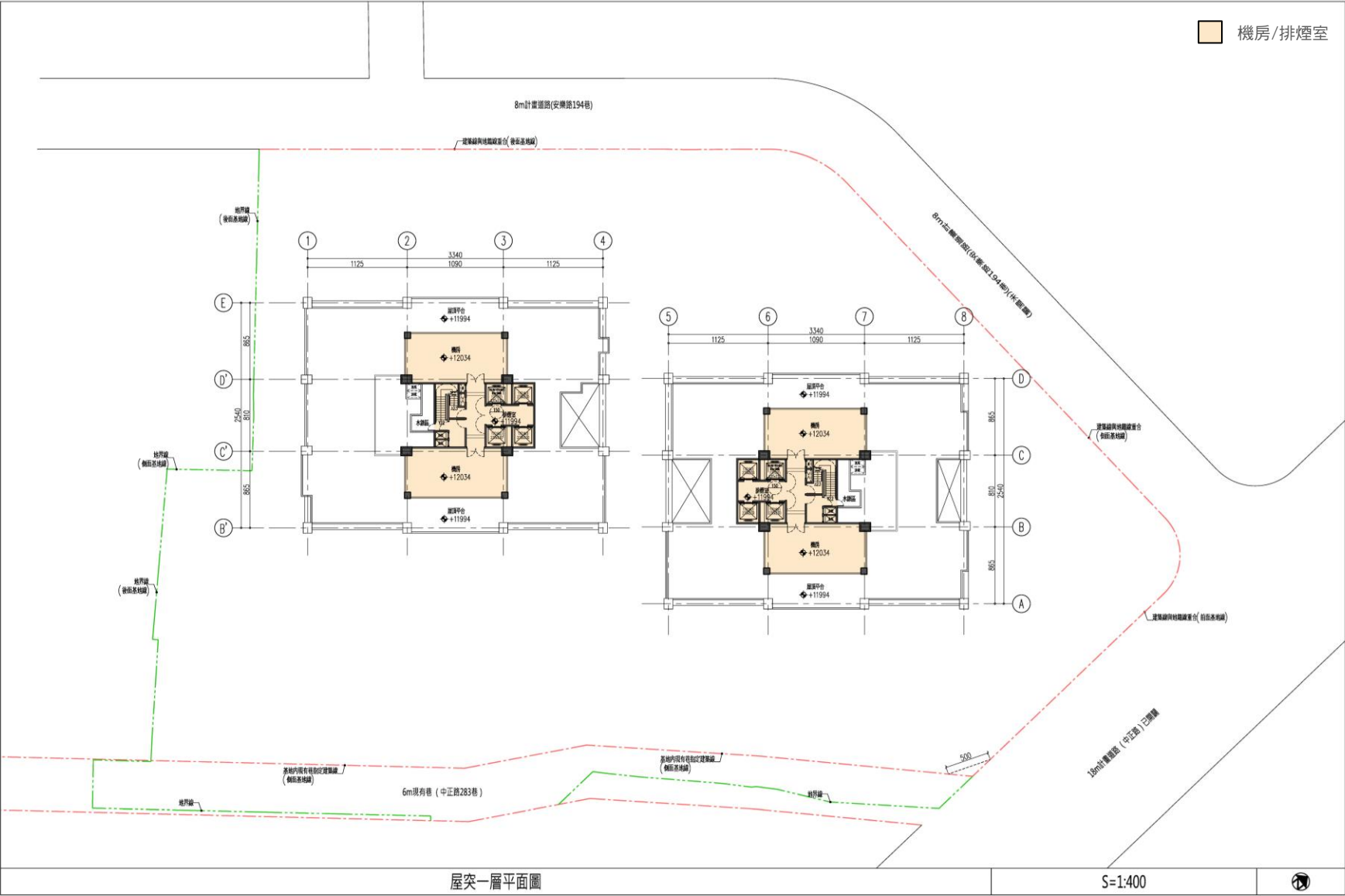
▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

二十一層至三十三層平面圖



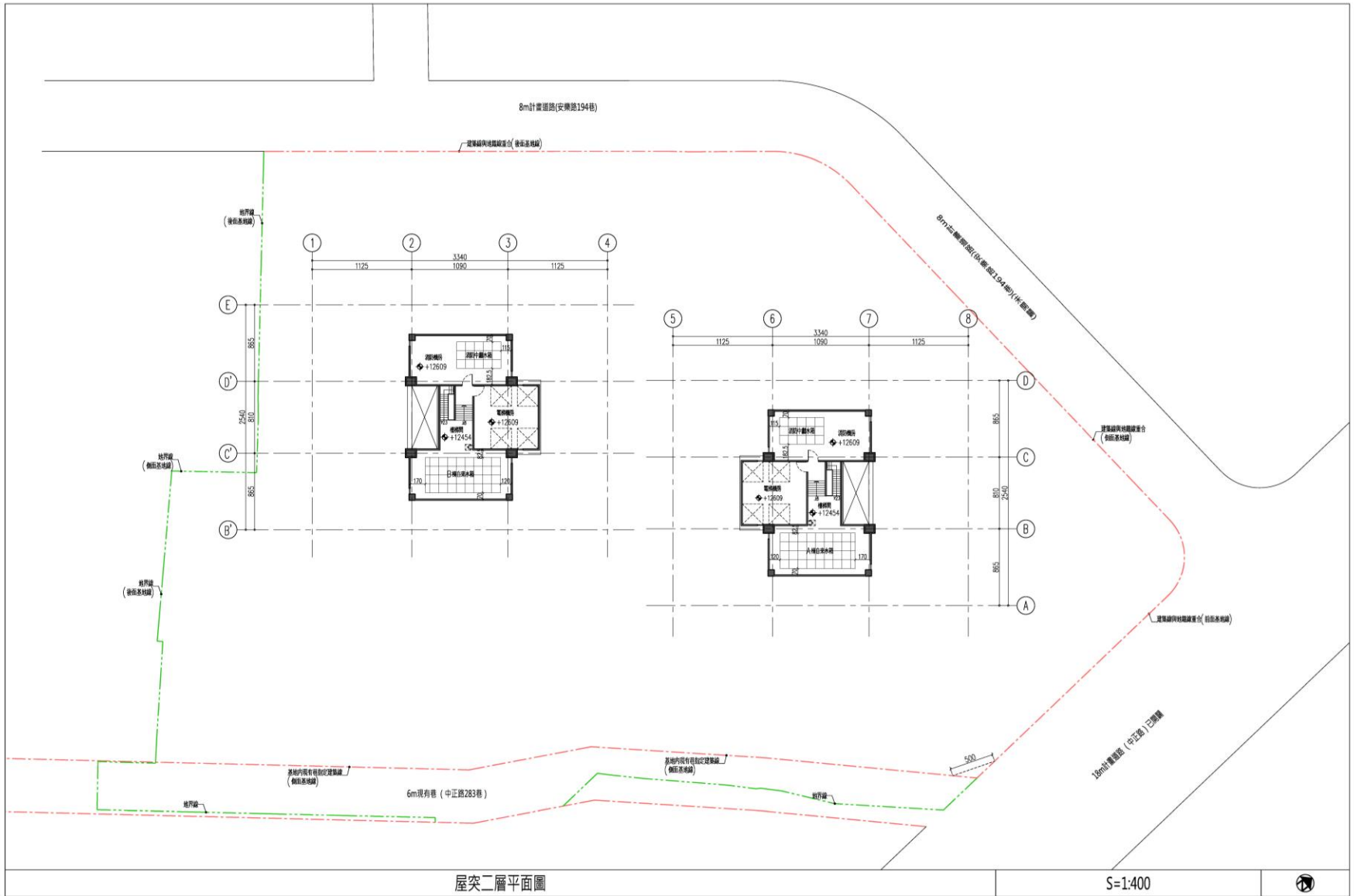
▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

屋突一層平面圖



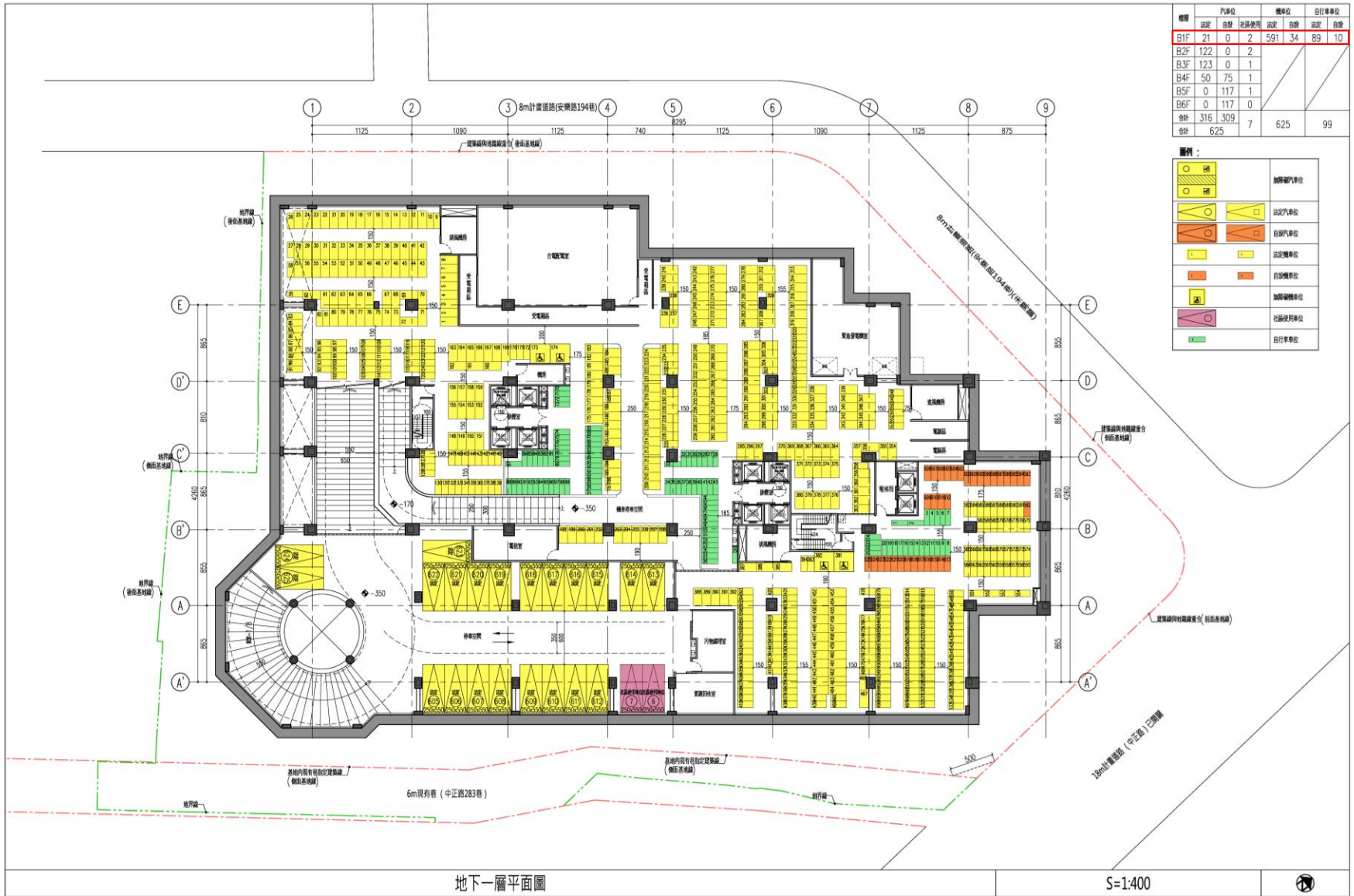
▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

屋突二層平面圖



▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

地下一層平面圖



▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

地下三層平面圖

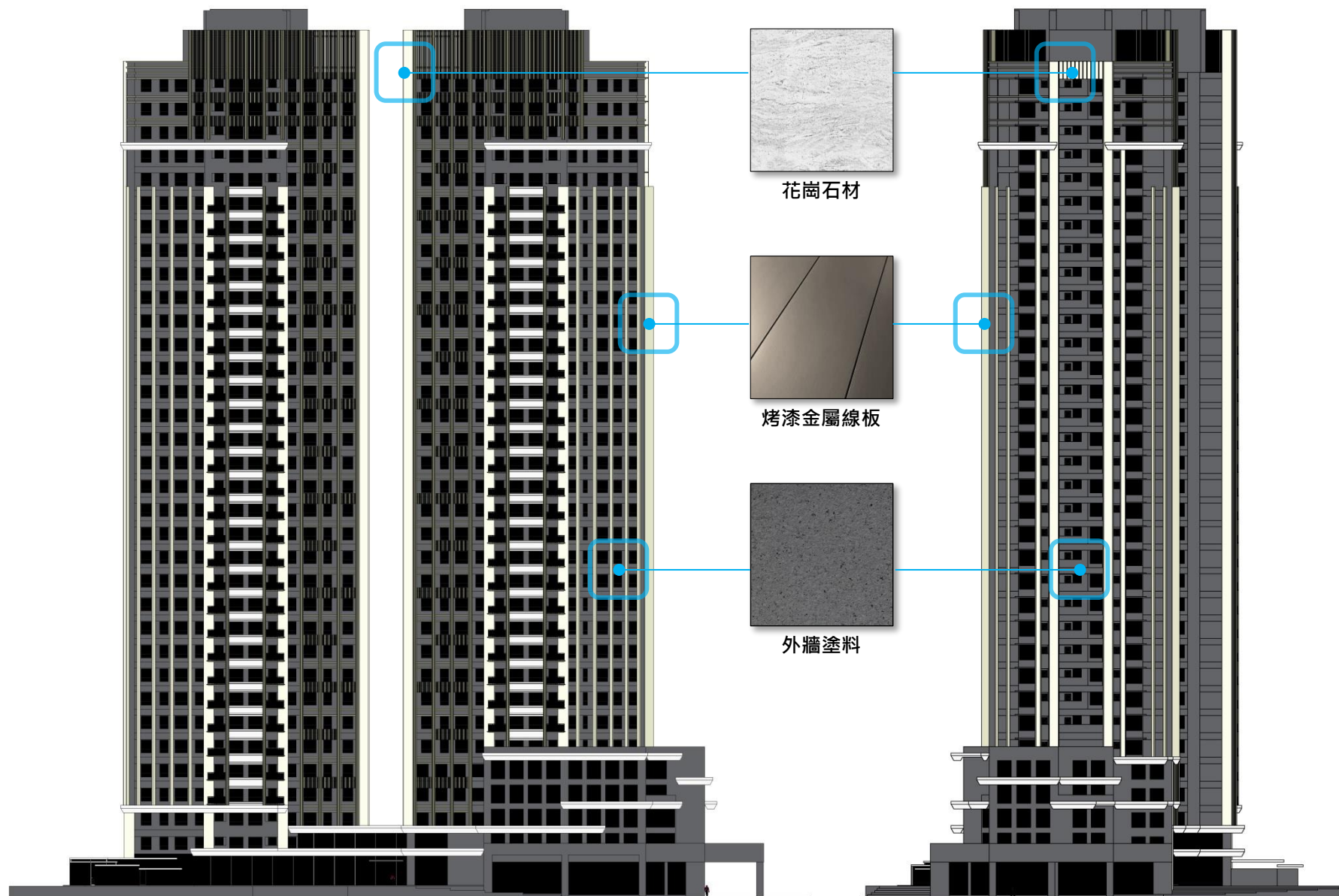


▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

建築物外觀透視圖



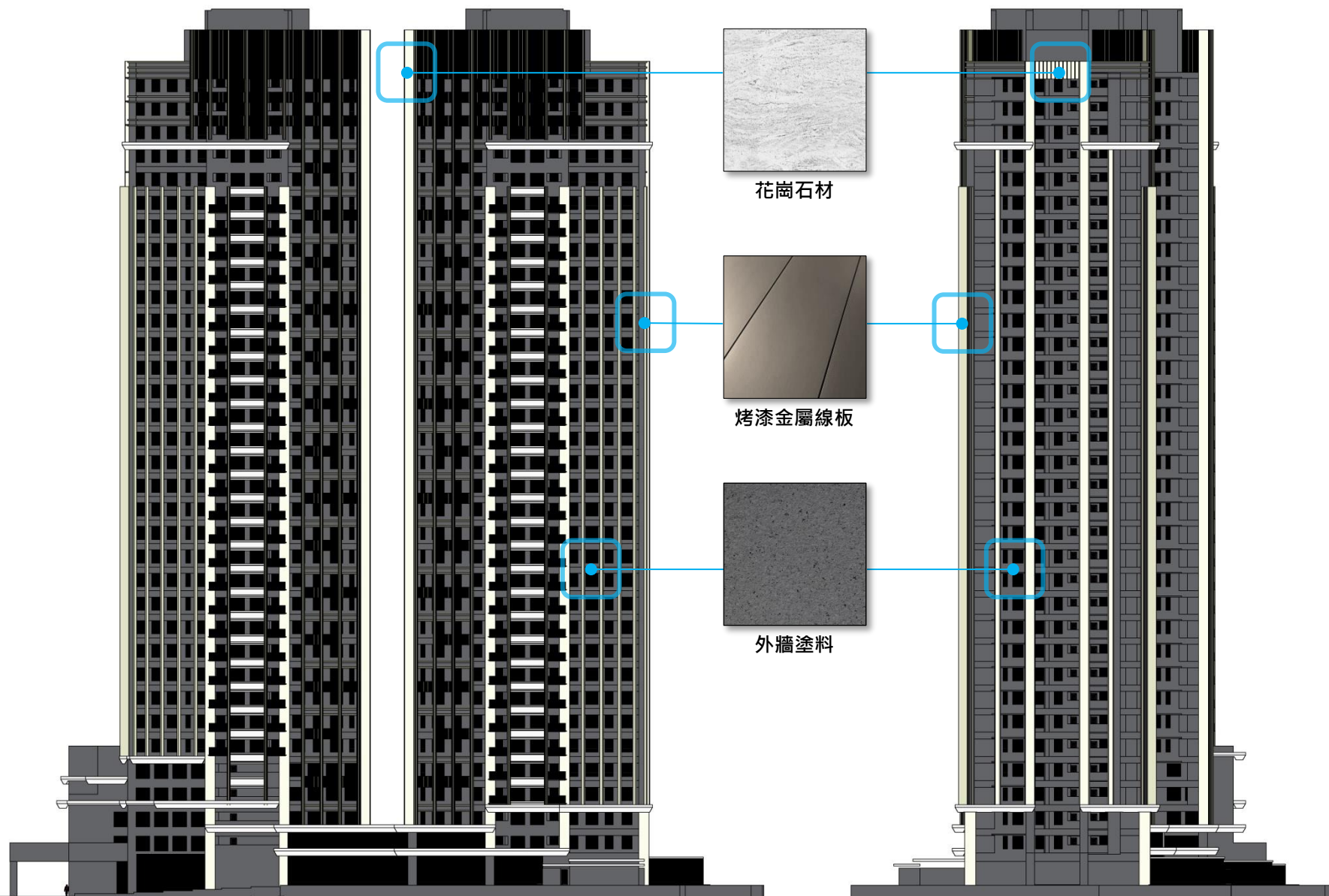
四向立面



南向立面圖

東向立面圖

四向立面

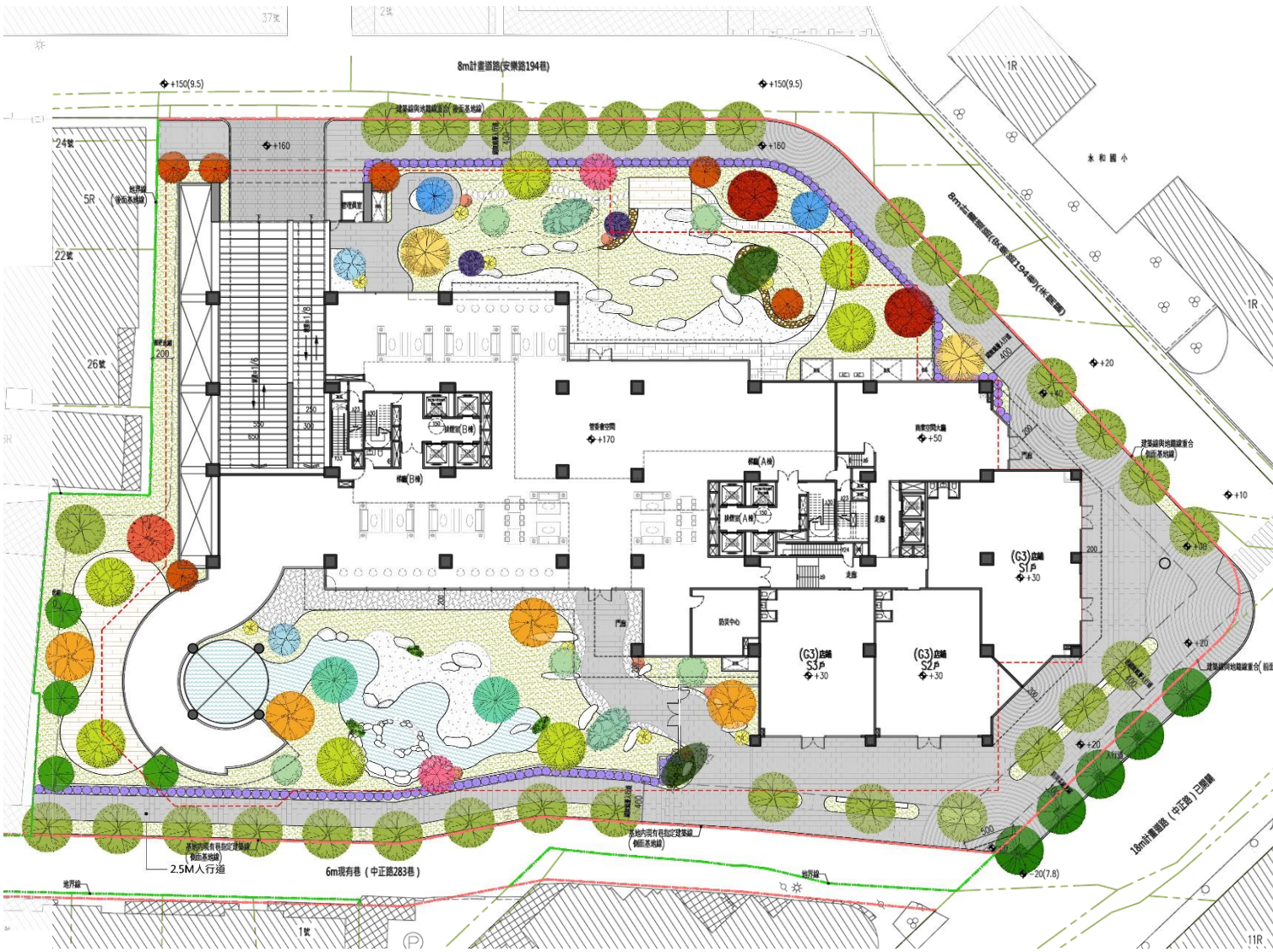


北向立面圖

西向立面圖

景觀植栽及鋪面計畫

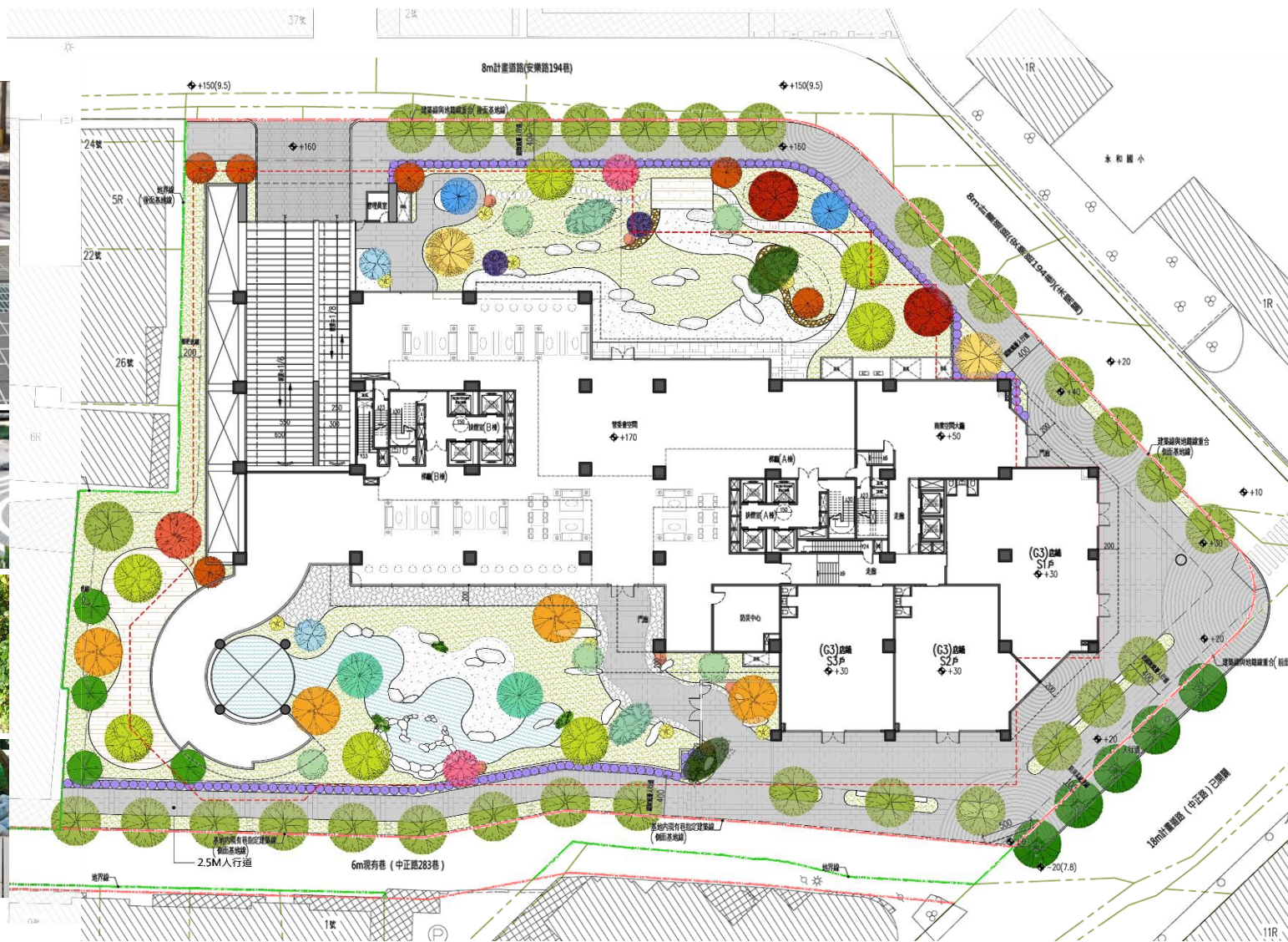
類別	圖例	名稱	數量(株)
現有人行道喬木		榕樹	5
大喬木		羅漢松	1
		朴樹	1
		白水木	2
		欖木	2
		光蠟樹	30
		樟樹	7
		青楓	4
		黃連木	2
		烏桕	1
		榿梧	2
		杜英	2
		青剛櫟	4
		流蘇	2
喬木		紫薇	2
		嘉寶果	5
		寶赤楠	6
		石斑木	2
		長紅木 或羅漢松 或杜鵑	
灌木		長紅木 或羅漢松 或杜鵑	
地被		地毯草 或 玉龍草	



壹樓綠化平面圖

▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

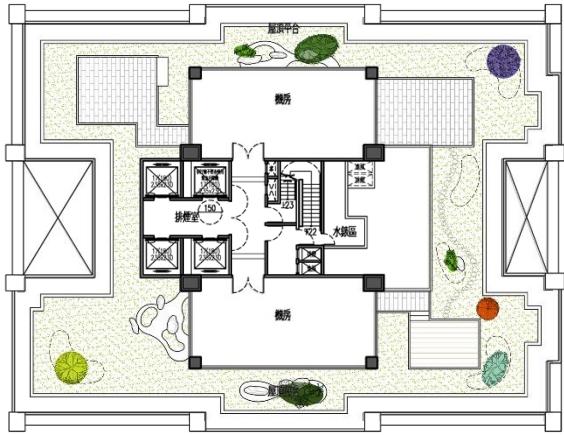
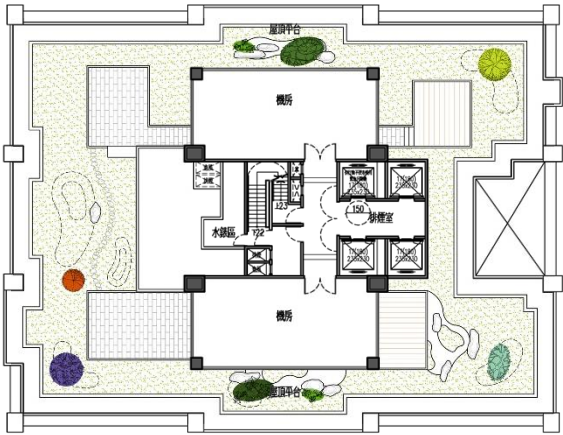
景觀植栽及鋪面計畫



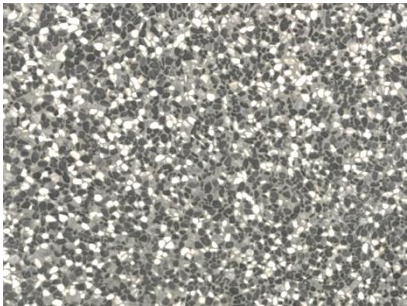
壹樓綠化平面圖

景觀植栽及鋪面計畫

類別	圖例	名稱	數量(株)
喬木		真柏	2
		羅漢松	2
		白水木	2
		斑葉海桐	2
		石斑木	2
灌木		賽赤楠	
		偃柏	
地被		地毯草 或 玉龍草	

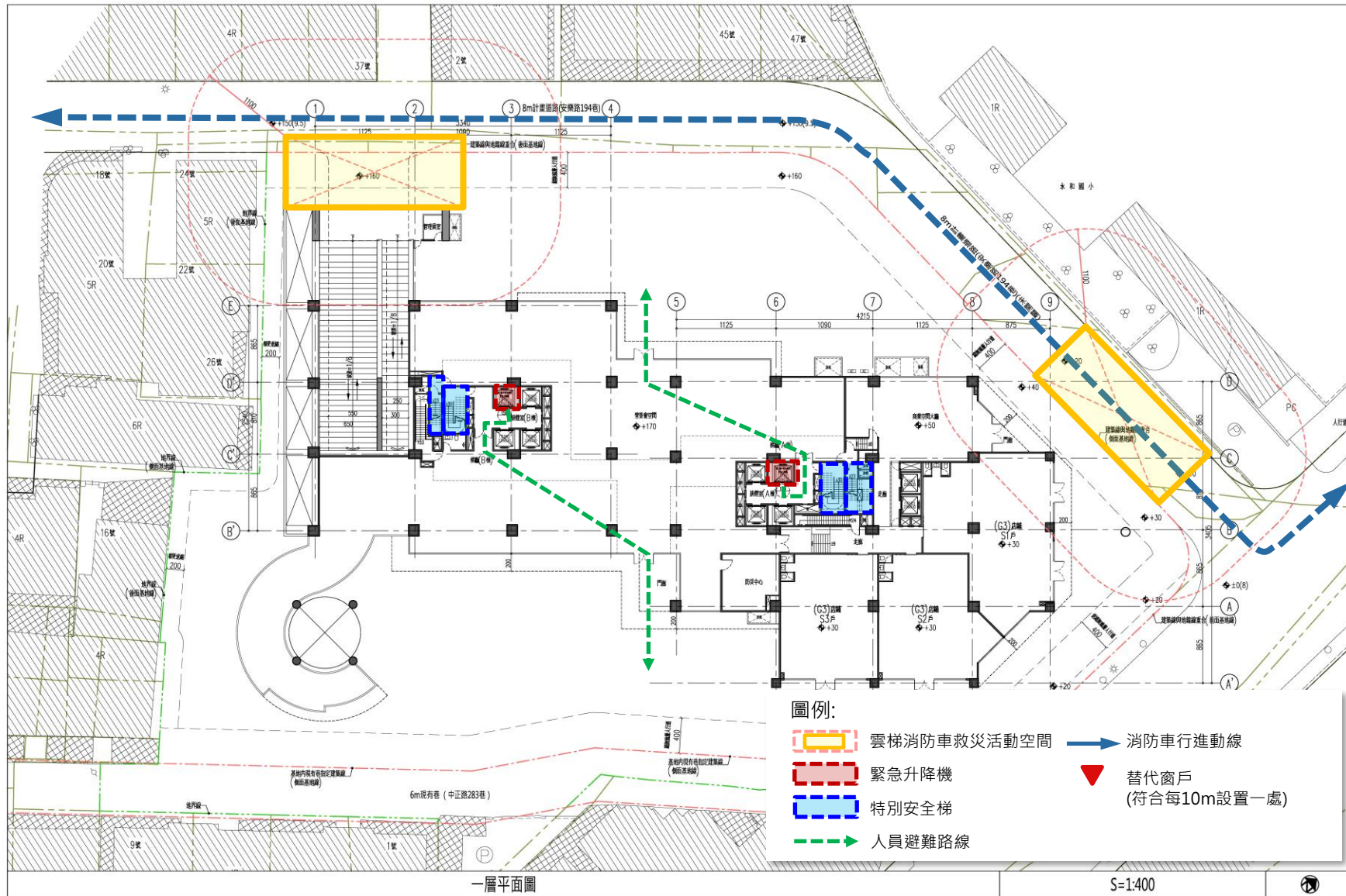


屋頂綠化平面圖

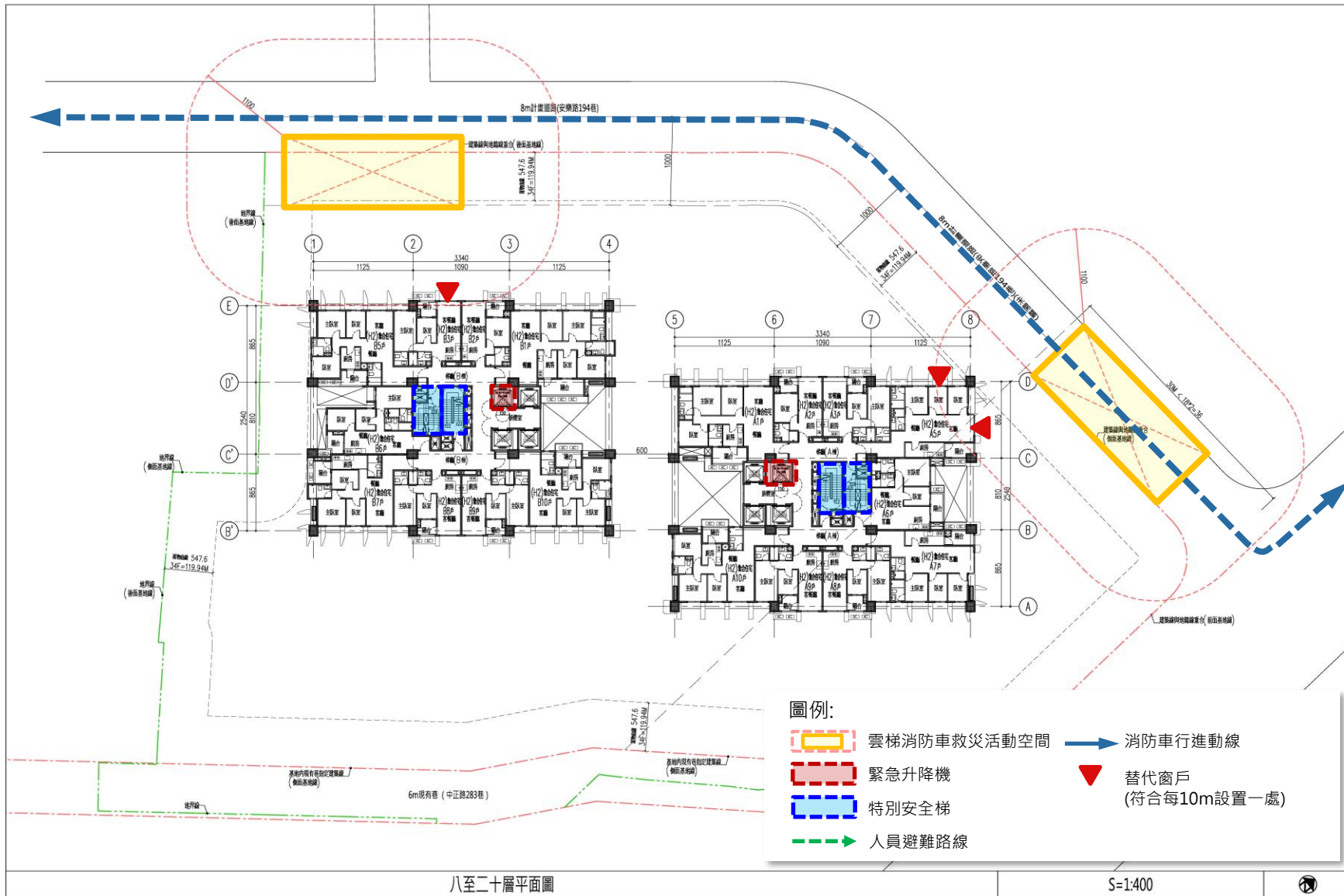


▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

消防救災檢討圖(地面層)



消防救災檢討圖(標準層)



▲相關圖說需經都更、都審及建照審查核准後為準

估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會「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」

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值



勘估標的基本資料

■ 單元範圍

新
北
市
永
和
區
安
樂
段
370地號等86筆土地

■ 面積

6,920.15m²(約2,093.3454坪)

(另有道路用地343.78m²(約103.9935坪))

■ 使用現況

地上5層樓、4層樓公寓及空地。

■ 土地使用分區

住宅區(法定容積率300%)、

商業區(法定容積率440%)及道路用地。

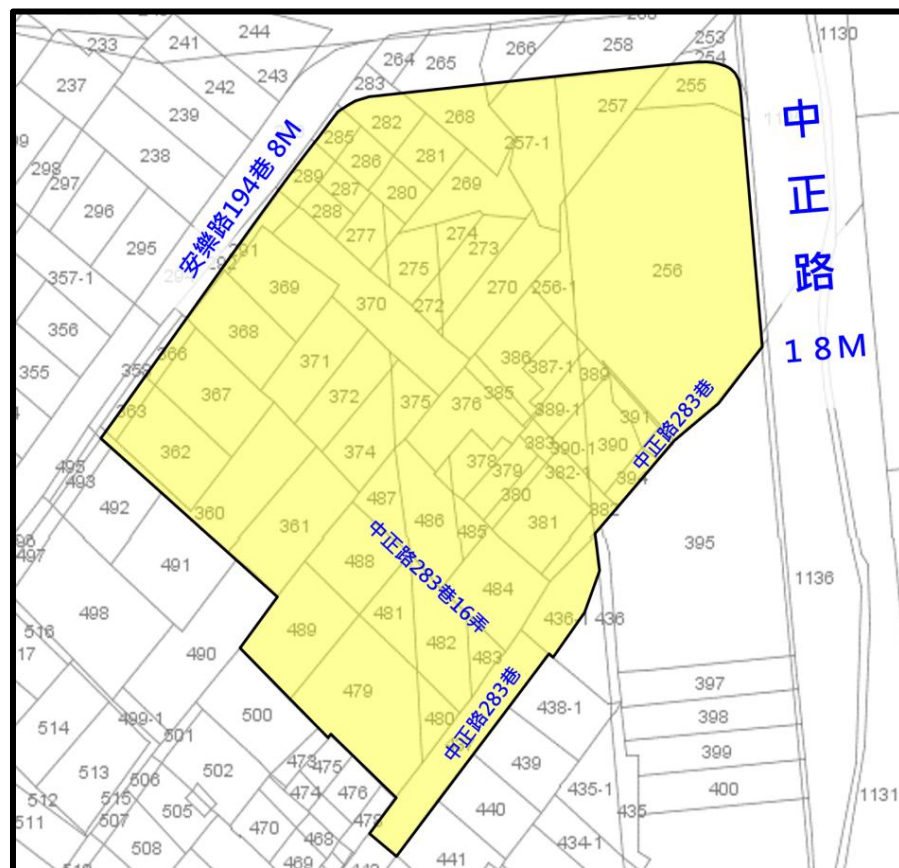
■ 臨路寬度

中正路(18M)、

安樂路194巷(8M)、

中正路283巷(現有巷道)

中正路283巷16弄(現有巷道)



更新前估價條件

價格日期：民國113年8月31日

項目	條件說明
1 地價 評估基礎	更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計合法四、五層樓建築物之獎勵容積，考量整體土地權利分配公平性，整宗以折算後容積率335.06%評估更新前土地權利價值。各宗土地折算後結果如下頁表格所示：

更新前估價條件

編號	地號	面積 (m ²)	土地使用分區	法定容積(m ²)	法定容積率 (%)	合法四、五層樓建築物 獎勵(m ²)	折算後容積率 (%)
整宗	370地號等76筆土地	6,920.15	住宅區、商業區	23,014.87	332.58%	298.18	335.06%
A	255、256、256-1、392	1,310.23	住宅區、商業區	5,686.74	434.03%	-	434.03%
B	257、257-1	321.23	住宅區、商業區	1,187.82	369.77%	-	369.77%
C	267	6.22	住宅區	18.66	300.00%	-	300.00%
D	268	108.09	住宅區	324.27	300.00%	-	300.00%
E	280、281、282、285、286	254.70	住宅區	764.10	300.00%	15.28	303.45%
F	269	120.74	住宅區	362.22	300.00%	-	300.00%
G	289、291	67.53	住宅區	202.59	300.00%	-	300.00%
H	277、278、287、288	126.57	住宅區	379.71	300.00%	15.19	306.90%
I	270、271、272、273、274、275、276、368、369、 370、371、372、373、374、375	1,285.13	住宅區	3,855.39	300.00%	63.31	302.83%
J	362、363、366、367	376.74	住宅區	1,130.22	300.00%	39.98	306.10%
K	360、361	406.06	住宅區	1,218.18	300.00%	24.36	303.45%
L	479、480、481、482、483、488、489	923.36	住宅區	2,770.08	300.00%	55.40	303.45%
M	437	207.42	住宅區	622.26	300.00%	-	300.00%
N	485、486、487	222.71	住宅區	668.13	300.00%	13.36	303.45%
O	484	158.43	住宅區	475.29	300.00%	19.01	306.90%
P	436-1(部分)	92.94	住宅區	278.82	300.00%	-	300.00%
Q	376、377、378、379、380、381、384、385、386、 387、387-1、388、389、389-1、390、390-1、391	806.40	住宅區、商業區	2,616.99	324.53%	52.29	328.26%
R	383	18.96	住宅區	56.88	300.00%	-	300.00%
S	382、382-1	68.63	住宅區、商業區	229.06	333.76%	-	333.76%
T	393、394	38.06	商業區	167.46	440.00%	-	440.00%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：

本案申請都市更新獎勵值為58.39%已超過申請上限(50%)，獎勵值將由58.39%折算至50%(其中共享獎勵部分約48.89%)。

針對更新前部分土地欲申請「合法四、五層樓建築物獎勵」，原則應作獎勵容積折算，整宗折算後容積率計算舉例如下：

整宗折算後容積率 = 【 (「合法四、五層樓建築物獎勵」 ÷ 總申請獎勵值 × 申請獎勵上限) ÷ (1 + 其他共享獎勵) + 法定容積面
積】 ÷ 土地面積

= 【 (298.18m² ÷ 58.39% × 50%) ÷ (1 + 48.89%) + 23,014.87m² 】 ÷ 6,920.15m² = 335.06%



更新前估價條件

項目	條件說明
2 用地分割	更新單元內安樂段436-1地號有部分土地範圍非屬本案更新單元範圍，因地籍尚未分割完竣，故該筆土地預擬分割後之面積如下所示，並以此為評估依據，未來將以地政機關登記後之面積為準。

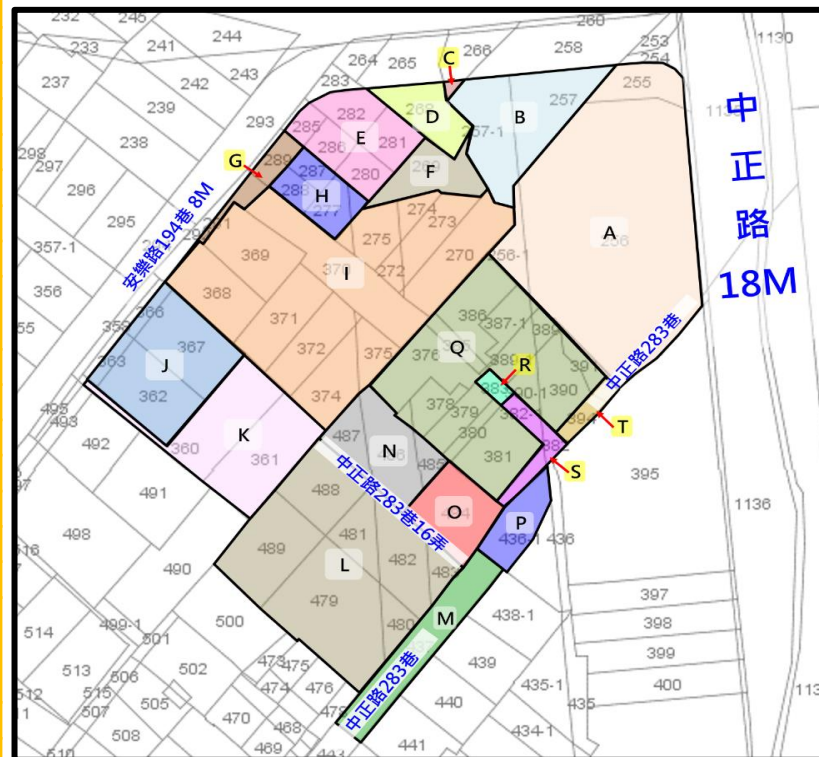
地號	謄本面積(m ²)	假分割後暫定編號	預擬分割後於更新單元內面積(m ²)
436-1	174.86	436-1(部分)	92.94



更新前估價條件

項目	條件說明
3 土地分宗	更新前各宗土地之劃分 (1)係以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地為劃分原則，劃分結果如下：

編號	地號	劃分原則
A	255、256、256-1、392	同一所有權人
B	257、257-1	同一所有權人
C	267	
D	268	
E	280、281、282、285、286	同一使用執照【67使字第668號】
F	269	
G	289、291	同一所有權人
H	277、278、287、288	同一使用執照【68使字第2482號】
I	270、271、272、273、274、275、276、368、369、370、371、372、373、374、375	同一使用執照【63使字第541號】
J	362、363、366、367	同一使用執照【66使字第80號】
K	360、361	同一使用執照【63使字第1979號】
L	479、480、481、482、483、488、489	同一使用執照【63使字第1976號】
M	437	
N	485、486、487	同一使用執照【68使字第569號】
O	484	同一使用執照【70使字第3483號】
P	436-1(部分)	
Q	376、377、378、379、380、381、384、385、386、387、387-1、388、389、389-1、390、390-1、391	同一使用執照【62使字第739號】
R	383	
S	382、382-1	同一所有權人
T	393、394	同一所有權人



更新前估價條件

項目	條件說明
3 土地分宗	(2)考量E、I、J、Q宗地內各筆土地臨路、容積等條件之差異，且地籍線已依據地上建築物之座落位置分割完成，故將E、I、J、Q宗地內土地再次分宗，劃分結果如下

分宗編號	次分宗編號	地號
E	E-1	281、282
	E-2	280、285、286
I	I-1	274、275、276
	I-2	272、273
	I-3	270、271
	I-4	370
	I-5	369
	I-6	368
	I-7	371
	I-8	372、373
	I-9	374、375
J	J-1	366、367
	J-2	362、363
Q	Q-1	390、390-1、391
	Q-2	387、387-1、389、389-1
	Q-3	384、385、386、388
	Q-4	376
	Q-5	377、378、379
	Q-6	380、381



更新前估價條件

項目	條件說明
4 比準地	本次選定更新單元整宗為比準地，於評估比準地之價格後，依各宗土地與比準地之個別條件差異進行價格調整，決定各宗土地價格。
5 更前比準戶	評估更新前各戶價格，選定安樂路194巷34號1樓(581建號)作為地面層比準戶，安樂路194巷34號3樓(583建號)作為樓上層比準戶。
6 建材評估	更新單元內宗地編號【I】、【K】、【L】、【Q】宗地上，更新前合法建物之建物謄本有【主要建材登載不一致】之情形，本次以各使用執照【63使字第541號】、【63使字第1974號】、【63使字第1976號】及【62使字第739號】登載之構造種類【RC構造】為本次主要建材評估。



更新前估價條件

項目	條件說明
7 協議分配	更新單元內土地281、282及283地號與建物1440、1441、1442及1443建號所有權人間已自行協議，本次依委託人提供協議書內「協議分配價值比例」進行上述權利價值分算(魏○朶占比4/10、魏○美占比4/10、魏○翔占比2/10)。

地號	所有權人	土地持分	建號	門牌	所有權人	建物持分
281	魏○美	全部	1440	安樂路194巷44號	魏○翔	全部
			1443	安樂路194巷44號2樓	魏○翔	全部
282	魏○朶	全部	1442	安樂路194巷44號3樓	魏○朶	全部
			1441	安樂路194巷44號4樓	魏○美	全部
283	魏○朶	全部	道路用地			



更新前估價條件

項目	條件說明
8 土地建物 產權不一 或 持分不均等 (詳如下表)	更新單元內有「土地與建物所有權人不一」及「土地與建物所有權人土建持分不均等」之情形如下表所示，本次依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-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」之規定及委託者提供之下列條件評估： (1)附表建號建物結構為鋼筋混凝土造，依不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報鋼筋混凝土造建物經濟耐用年數為50年，惟考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」，再加計40年評估合法建物所有權之價值。 (2)年地租不予列計。



更新前估價條件

地號	所有權人	土地持分	建號	門牌	所有權人	建物持分
274、275、 276	王○怡	7/24	685	安樂路194巷38弄1號	王○怡、王○怡	各持分 1/2
	王○怡	7/24	686	安樂路194巷38弄1號2樓		
	鄭○華	1/6	688	安樂路194巷38弄1號4樓		
371	王○怡	1/16	682	安樂路194巷38弄2號	王○怡、王○怡	各持分 1/2
	王○怡	1/16				
	鄭○華	1/8				
369	王○怡	5/12	678	安樂路194巷36號	王○怡、王○怡、鄭○華	各持分 1/3
	王○怡	5/12	679	安樂路194巷36號2樓		
	鄭○華	1/6	680	安樂路194巷36號3樓		
	-		681	安樂路194巷36號4樓		
479、480、 481、482、 483、488、 489	洪○任	6/300	742	中正路283巷24 號一樓	洪○任	1/2
	林○任	3/300			林○任	1/4
	陳○倫	3/300			陳○倫	1/4
	劉○從	2/300			-	



更新前估價條件

項目		條件說明									
9 附屬建物補登		更新單元內部分區分所有建物有補登之情形，造成同棟面積差異，考量公平原則下，本次依下表各戶面積評估其權利價值：									

建號	門牌	建物謄本 登記總面積(㎡)	計算建物權利價值 總面積(㎡)	建號	門牌	建物謄本 登記總面積(㎡)	計算建物權利價值 總面積(㎡)	建號	門牌	建物謄本 登記總面積(㎡)	計算建物權利價值 總面積(㎡)
685	安樂路194巷38弄1號	60.30	71.00	731	中正路283巷18號	73.27	83.17	383	中正路283巷10號	81.08	92.08
686	安樂路194巷38弄1號2樓	60.30	71.00	732	中正路283巷18號二樓	83.17	83.17	389	中正路283巷10號2樓	92.08	92.08
687	安樂路194巷38弄1號3樓	71.00	71.00	730	中正路283巷18號三樓	83.17	83.17	390	中正路283巷10號3樓	92.08	92.08
688	安樂路194巷38弄1號4樓	60.30	71.00	733	中正路283巷18號四樓	83.17	83.17	391	中正路283巷10號4樓	92.08	92.08
607	安樂路194巷38弄3號	60.60	70.10	750	中正路283巷28號	87.30	87.30	377	中正路283巷12號	81.23	97.20
692	安樂路194巷38弄3號2樓	70.10	70.10	751	中正路283巷28號二樓	87.30	87.30	378	中正路283巷12號2樓	81.23	97.20
689	安樂路194巷38弄3號3樓	60.60	70.10	766	中正路283巷28號三樓	75.09	87.30	379	中正路283巷12號3樓	97.20	97.20
608	安樂路194巷38弄3號4樓	70.10	70.10	764	中正路283巷28號四樓	75.09	87.30	380	中正路283巷12號4樓	81.23	97.20
604	安樂路194巷38弄5號	71.40	80.60	1579	中正路283巷16弄2號	74.64	74.64	1080	安樂路194巷30號	109.18	122.56
691	安樂路194巷38弄5號2樓	80.60	80.60	1580	中正路283巷16弄2號2樓	74.64	74.64	1081	安樂路194巷30號二樓	122.56	122.56
605	安樂路194巷38弄5號3樓	80.60	80.60	1581	中正路283巷16弄2號3樓	74.64	74.64	1082	安樂路194巷30號三樓	122.56	122.56
606	安樂路194巷38弄5號4樓	80.60	80.60	1582	中正路283巷16弄2號4樓	53.29	72.06	1083	安樂路194巷30號四樓	122.56	122.56
581	安樂路194巷34號	73.44	89.04	1575	中正路283巷16弄4號	74.64	74.64	1084	安樂路194巷30號五樓	122.56	122.56
582	安樂路194巷34號2樓	89.04	89.04	1576	中正路283巷16弄4號2樓	74.64	74.64	1075	安樂路194巷32號	109.18	122.56
583	安樂路194巷34號3樓	73.44	89.04	1577	中正路283巷16弄4號3樓	74.64	74.64	1076	安樂路194巷32號二樓	122.56	122.56
584	安樂路194巷34號4樓	73.44	89.04	1578	中正路283巷16弄4號4樓	72.06	72.06	1077	安樂路194巷32號三樓	122.56	122.56
678	安樂路194巷36號	73.44	89.04	385	中正路283巷2號	81.23	97.20	1078	安樂路194巷32號四樓	109.18	122.56
679	安樂路194巷36號2樓	73.44	89.04	386	中正路283巷2號2樓	97.20	97.20	1079	安樂路194巷32號五樓	122.56	122.56
680	安樂路194巷36號3樓	73.44	89.04	387	中正路283巷2號3樓	81.23	97.20	702	中正路283巷16弄10號一樓	98.15	114.10
681	安樂路194巷36號4樓	73.44	89.04	388	中正路283巷2號4樓	97.20	97.20	703	中正路283巷16弄10號二樓	114.10	114.10
682	安樂路194巷38弄2號	68.72	80.32	392	中正路283巷4號	81.08	91.56	704	中正路283巷16弄10號三樓	98.15	114.10
683	安樂路194巷38弄2號2樓	80.32	80.32	393	中正路283巷4號2樓	91.56	91.56	706	中正路283巷16弄10號四樓	114.10	114.10
684	安樂路194巷38弄2號3樓	80.32	80.32	394	中正路283巷4號3樓	81.08	91.56	707	中正路283巷16弄12號一樓	98.15	114.10
585	安樂路194巷38弄2號4樓	80.32	80.32	395	中正路283巷4號4樓	81.08	91.56	708	中正路283巷16弄12號二樓	114.10	114.10
586	安樂路194巷38弄4號	68.72	80.32	381	中正路283巷6號	84.15	98.00	705	中正路283巷16弄12號三樓	114.10	114.10
587	安樂路194巷38弄4號2樓	80.32	80.32	382	中正路283巷6號2樓	98.00	98.00	709	中正路283巷16弄12號四樓	43.46	43.46
676	安樂路194巷38弄4號3樓	80.32	80.32	400	中正路283巷6號3樓	84.15	98.00	3162	中正路283巷16弄12號四樓之一	70.64	70.64
588	安樂路194巷38弄4號4樓	68.72	80.32	384	中正路283巷6號4樓	95.40	98.00				
601	安樂路194巷38弄6號	69.92	80.32	396	中正路283巷8號	84.15	98.00				
677	安樂路194巷38弄6號2樓	80.32	80.32	397	中正路283巷8號2樓	95.40	98.00				
602	安樂路194巷38弄6號3樓	69.92	80.32	398	中正路283巷8號3樓	95.40	98.00				
603	安樂路194巷38弄6號4樓	80.32	80.32	399	中正路283巷8號4樓	84.15	98.00				

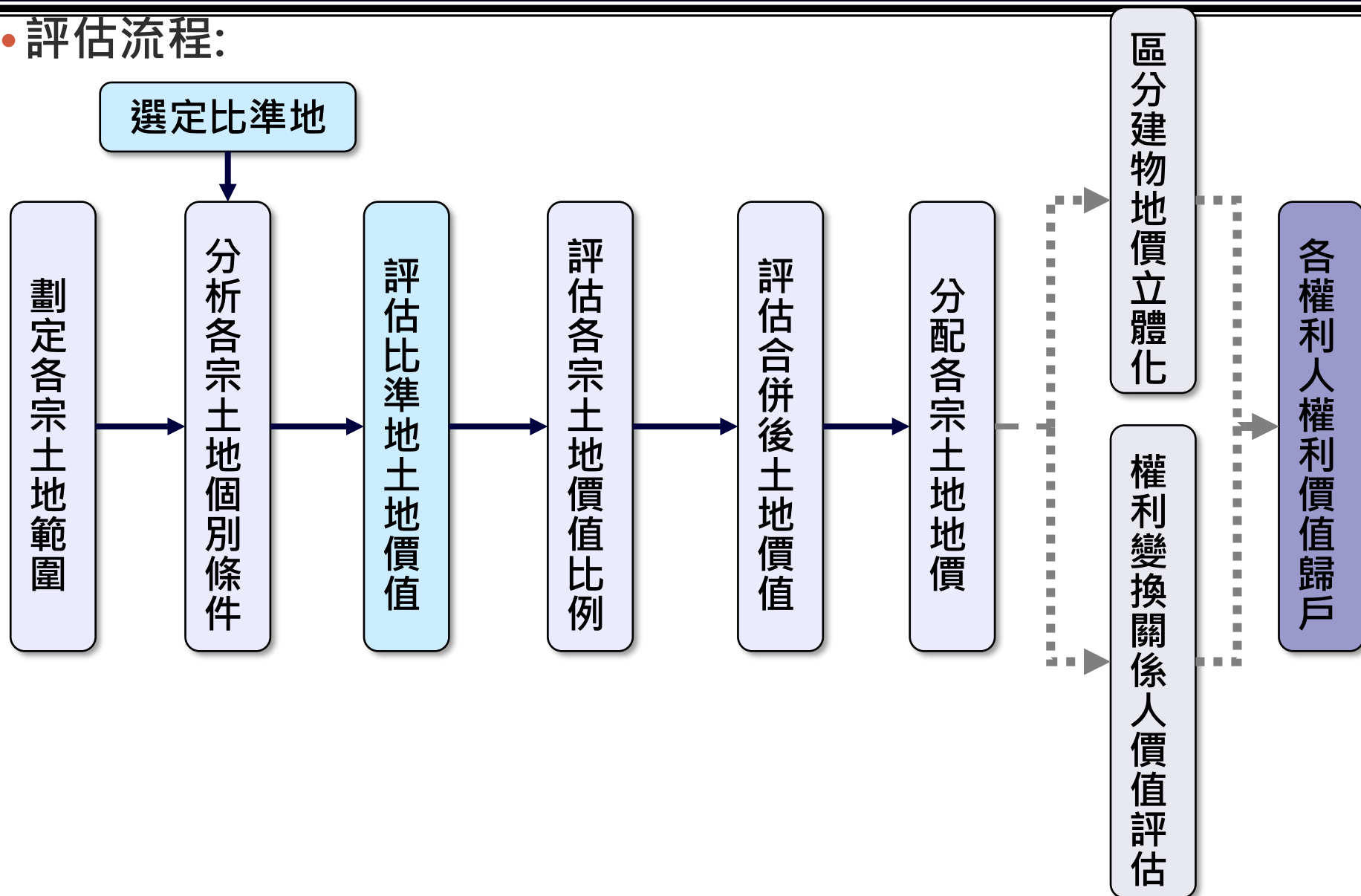
更新前估價條件

項目	條件說明
10 耐用年數	更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或屆滿不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之經濟耐用年數(50年)，於評估建物殘餘價值考量未來都市更新審議核定後將拆除，鋼筋混凝土造建物可使用年限以延長至60年進行評估。
11 評估基礎	更新範圍內各區分所有建物室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢對於價格影響下進行房地結合體價值評估。
12 道路用地	更新單元內258、259、283、284、290、292、358、359、364及365地號為私有道路用地，面積共計343.78m ² ，以區內容積移轉方式辦理都市更新，以此前提進行價值計算。
13 建築完成日期 登載不一致	更新單元內部分區分所有建物有同一張使用執照之建物謄本【建築完成日期登載不一致】之情形，本次建築完成日期以使用執照記載之【發照日期】進行評估。

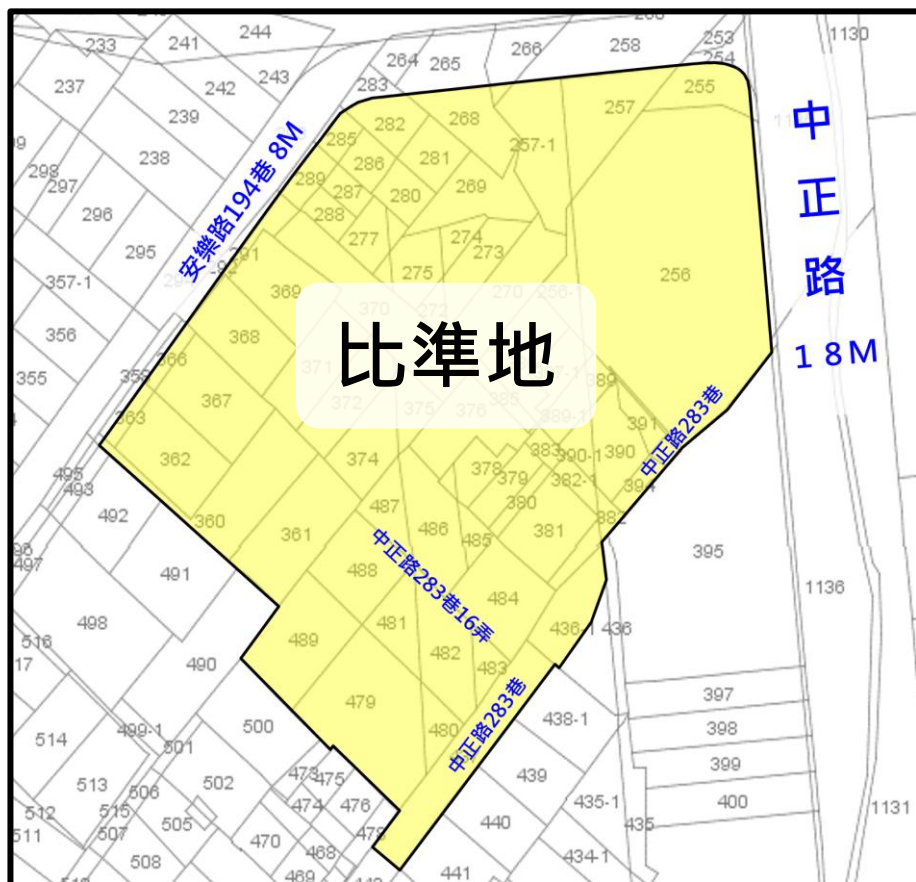


本案更新前價值評估流程

- 評估流程：



比準地基本資料



地號	新北市永和區安樂段370地號等76筆土地
使用分區	住宅區、商業區
面積(m ²)	6,920.15m ²
面積(坪)	2,093.3454坪
專屬容積獎勵 計算後容積率%	335.06%
土地單價 (元/坪)	2,050,000元/坪
更新前總權利價值 (元)	4,291,358,019元

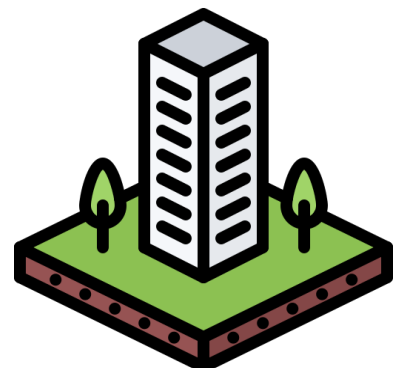
分析各宗土地個別條件：

本次分析各宗土地考量因素有總價與單價關係及面積、地形、面學校、不得廢巷影響、臨路條件(含商業效益)、容積率...等影響。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會審查完成核定後**，方為定值。



區分所有建物地價分配示意說明範例



更新前
各宗土地地價

舉例：2000萬

區分建物地價立體化

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比

樓層差異效用比

評估各戶價值

地面層

樓上層

舉例：

1F A1萬
2F A2萬
3F 200萬
4F A4萬
5F A5萬
+) B1F A6萬
(全棟)1000萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

占全棟價值比例

1F X1%
2F X2%
3F 20%
4F X4%
5F X5%
B1F X6%



更新前
各宗土地價值
2000萬



不動產估價技術規則§126條原理

1F B1萬
2F B2萬
3F 400萬
4F B4萬
5F B5萬
B1F B6萬

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F B1萬 → 甲
2F B2萬 → 乙
3F 400萬 → 丙
4F B4萬 → 丁
5F B5萬 → 戊
B1F B6萬 → 己



區分所有建物價值評估

比準戶基本資料

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
地面層	安樂路194巷34號	1F	26.93	630,000

比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
樓上層	安樂路194巷34號3樓	3F	26.93	500,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：

考量因素有位置差異及樓層差異。

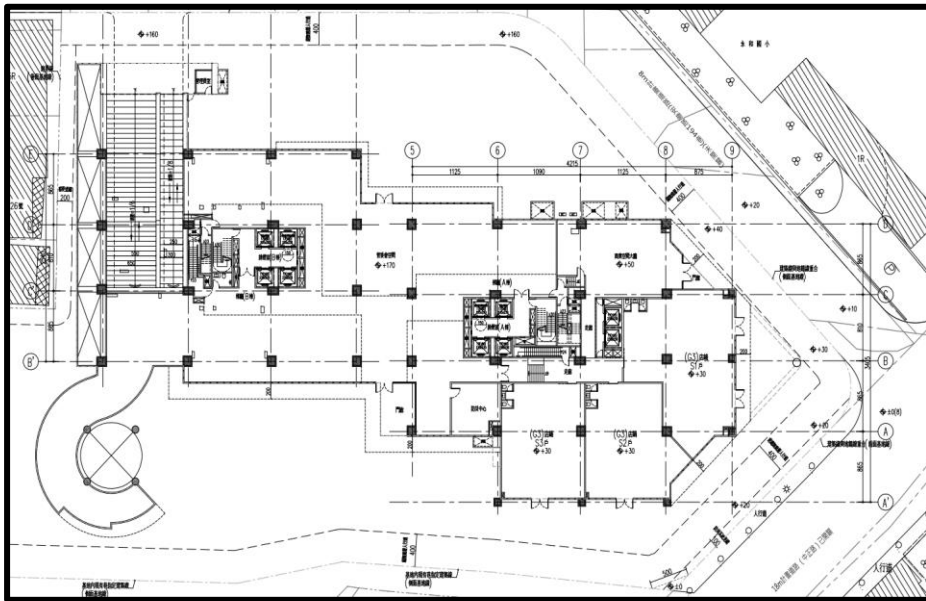
本次地面層及樓上層考量因素總價與單價關係、通風採光、屋齡、棟距、單層戶數、巷尾有影響。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

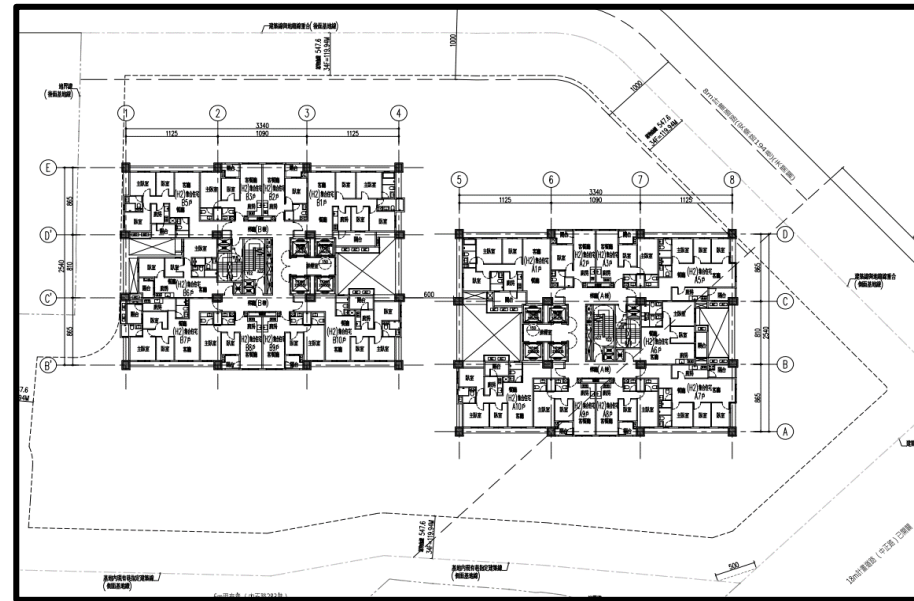


更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店鋪辦公住宅大樓(A棟)、住宅大樓(B棟)
- ▲ 建築樓層：地上34層，地下6層之店鋪辦公住宅大樓(A棟)、住宅大樓(B棟)
- ▲ 建物結構：鋼骨造。
- ▲ 樓層規劃：A棟 - 1層：店鋪、2至5層：辦公室、6至34層：住宅
B棟 - 2至34層：住宅



一樓平面圖



標準層平面圖

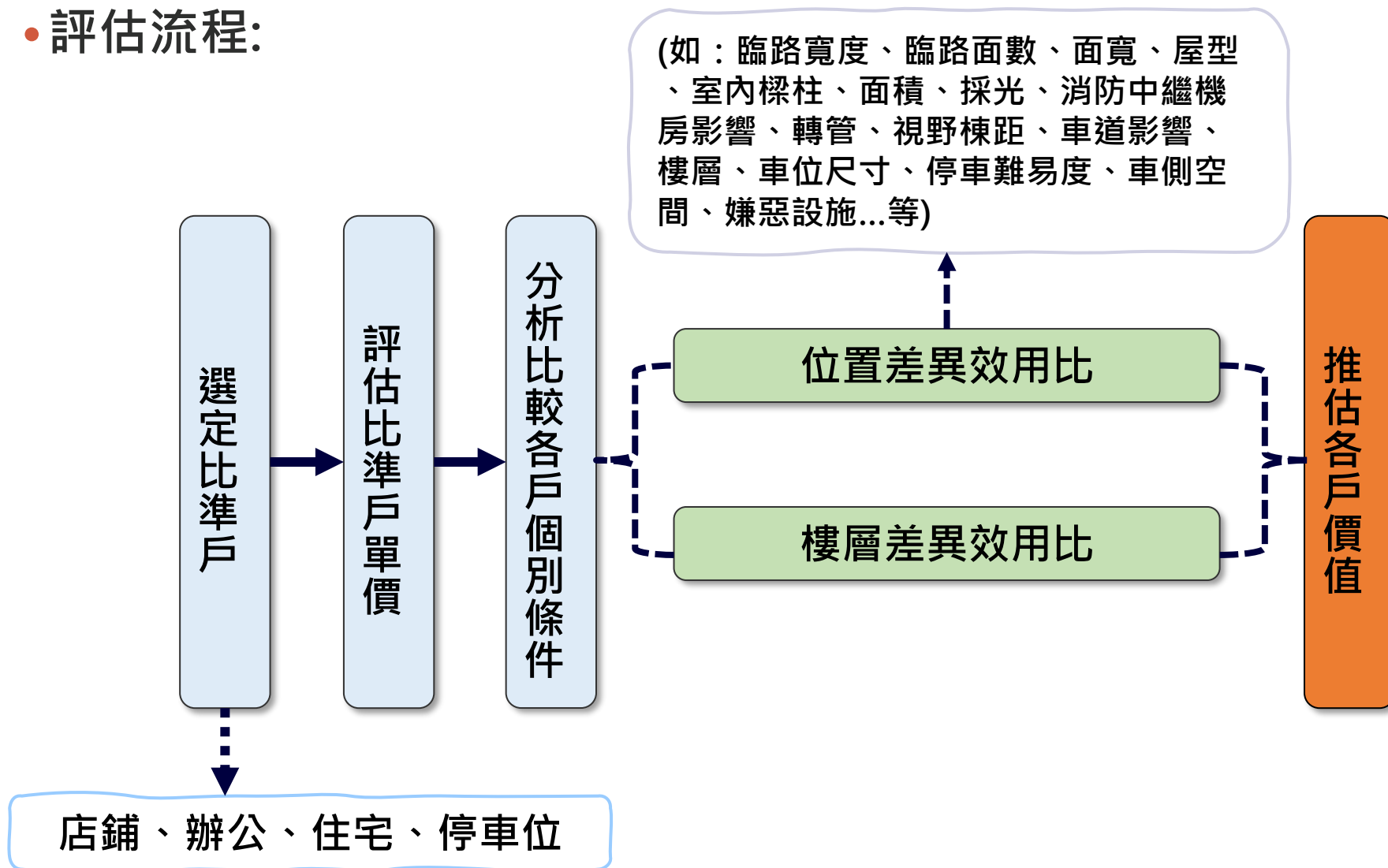
更新後估價條件

價格日期：民國113年8月31日

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2 比準戶	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-S2」戶做為店面比準戶、「3F-A9」戶做為辦公比準戶、「10F-A9」戶做為住宅比準戶、「B3F-408號」做為車位比準單元。
3 約定專用 評估	更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露臺，並設有約定專用，故本次評估考量露臺使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

更新後價值評估流程

• 評估流程:

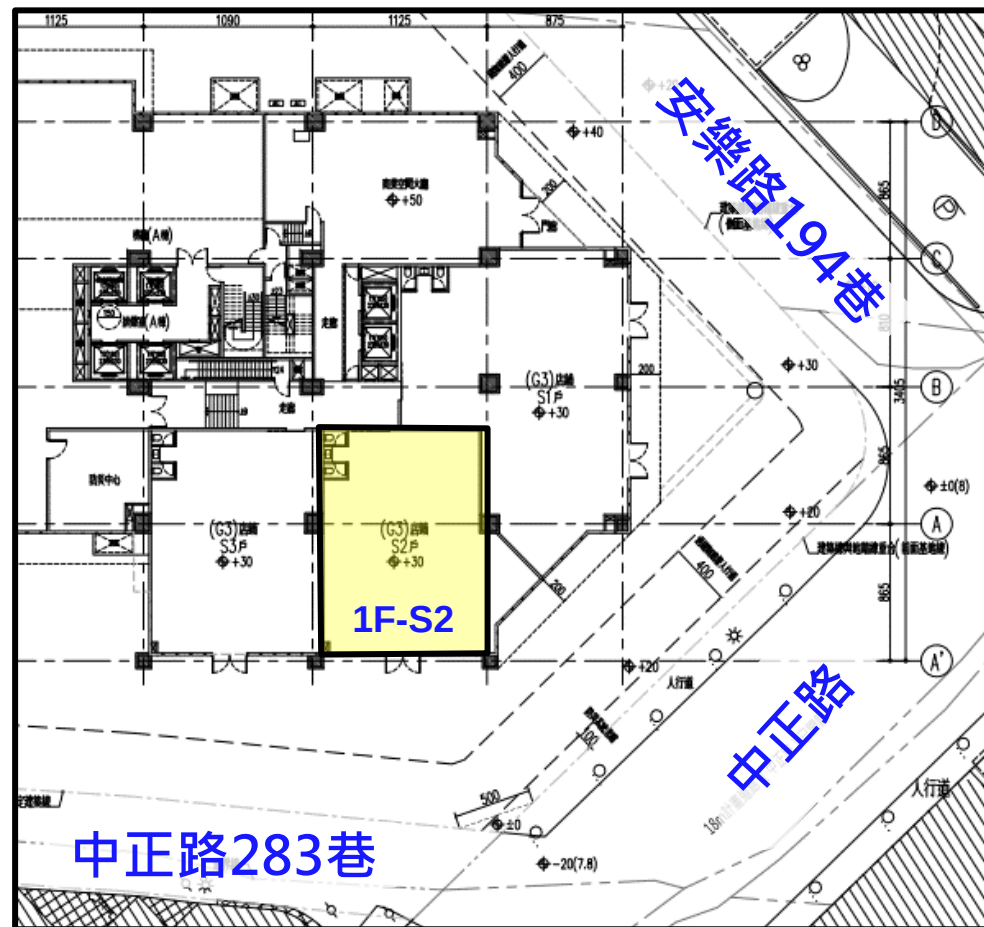


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積
1F	S2	81.00坪

分析各店鋪個別條件：
考量因素有臨路寬度、臨路面數、面寬、屋型、室內樑柱...等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

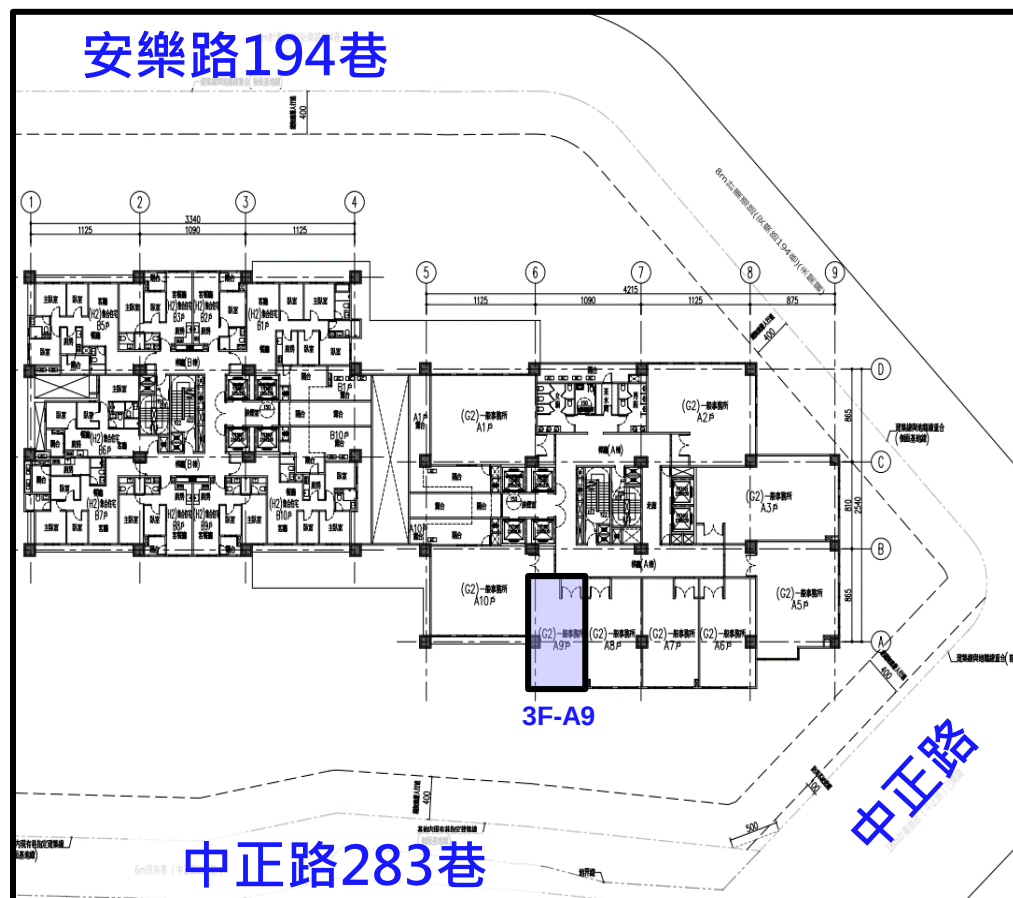


更新後價值評估-辦公

辦公比準單元

樓層	戶別	建物面積
3F	A9	29.83坪

分析各辦公個別條件：
考量因素有面積、採光、消防中繼機房、轉管、視野棟距...等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

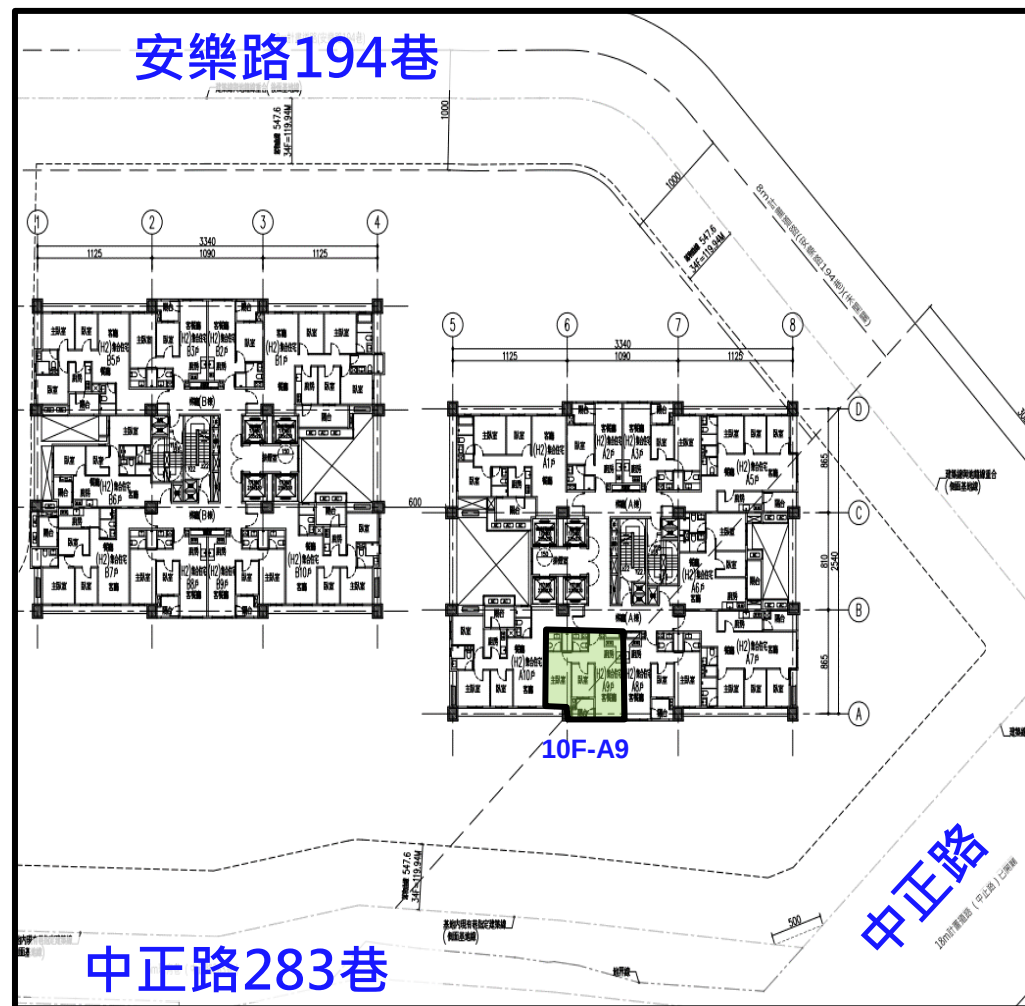


更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積
10F	A9	24.58坪

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積、採光、車道
影響、消防中繼機房影響、轉
管、視野棟距...等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

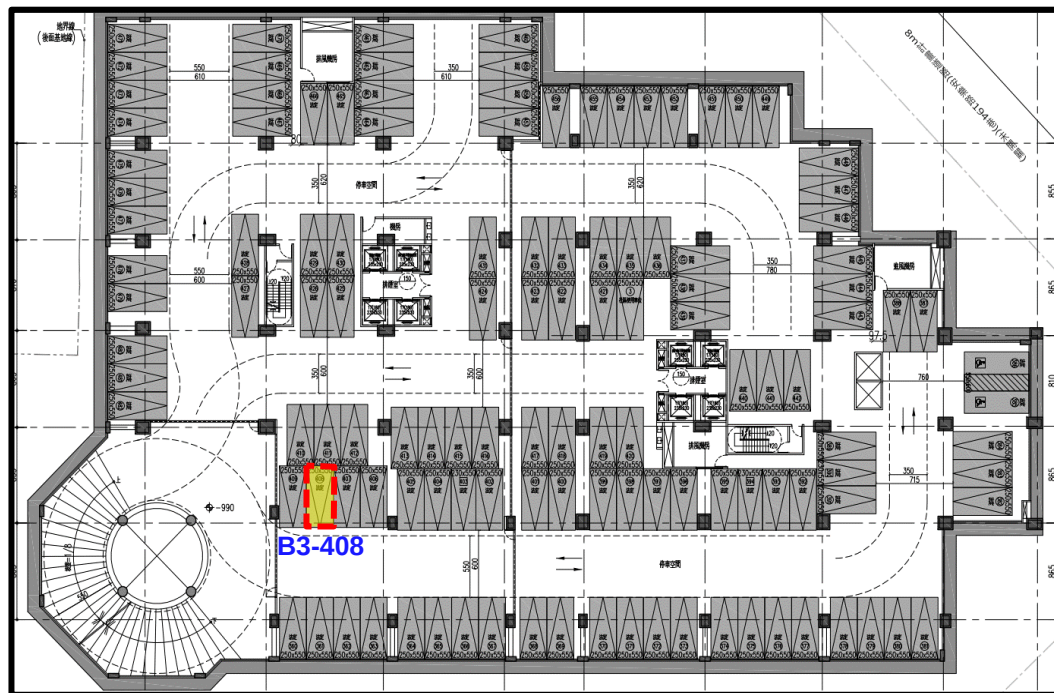


更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	型式	大小
B3-408	坡道平面	250cm*550cm

分析各車位個別條件：
考量因素有樓層、車位尺寸、
停車難易度、車側空間、嫌惡
設施等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。



更新後價值評估結果

1、店鋪比準單元價格評估為：1,350,000元/坪

辦公比準單元價格評估為：650,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：780,000元/坪

車位比準單元價格評估為：2,900,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店面	1F	276.56	368,074,390	1,330,902
辦公室(A棟)	2F-5F	1,406.17	946,858,260	673,360
住宅(A棟)	6F-34F	8,095.06	6,759,475,890	835,012
住宅(B棟)	2F-34F	9,278.84	7,592,175,960	818,225
建物小計		19,056.63 坪	15,666,584,500	822,107
坡道平面車位	B1-B6	621	1,729,600,000	2,785,185
總銷售金額			17,396,184,500	

註：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註：各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



綜合討論與意見交流

~發言前請告知門牌，謝謝~