

擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆 土地都市更新權利變換計畫案

公辦公聽會簡報

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

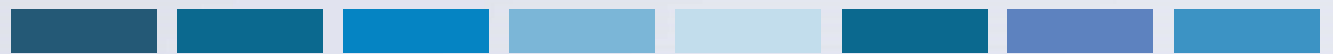
友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 111 年 2 月 11 日



一. 辦理緣起與法令依據

二. 權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦理緣起與法令依據



時間	事由
104年11月18日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年12月23日	實施者擬具事業計畫報核
105年8月25日起	辦理公開展覽30日
105年9月6日	召開公辦公聽會
105年12月14日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組
107年5月29日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組
108年11月26日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組
109年5月6日	都市設計審議經市府同意核備
109年7月15日起	辦理公告20日
109年8月4日	辦理聽證會
109年8月28日	新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議-第二案
109年12月23日	都市設計審議(第一次變更設計)經市府同意核備
110年2月5日	事業計畫核定發布實施
110年5月14日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
110年8月9日	實施者辦理公開抽籤(因新型冠狀病毒疫情警戒改期)
110年8月20日	實施者擬具權利變換計畫報核
110年11月12日	實施者檢送權利變換計畫補正版
111年1月20日起	辦理公開展覽30日
111年2月11日	召開公辦公聽會
	都市更新專案小組
	聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議會
	權利變換計畫核定發布實施

本案事業計畫業經新北市政府於110年2月4日新北府城更字第1104650933號函核定，並自110年2月5日零時起生效；依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於104年12月23日申請事業計畫報核，故得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定。

本案依修正前「都市更新條例」第19條、第29條及修正前「都市更新條例施行細則」第6條、第11條規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。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門牌戶。

新北市政府 函
 地址：22066新北市板橋區漢生東路286號1、2樓
 承辦人：鄭雅文
 電話：(02)29466206 分機319
 傳真：(02)29466556
 電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖1份)
 發文日期：中華民國110年2月4日
 發文字號：新北府城更字第1104650933號
 類別：普通件
 密等及密審條件或保密期限：
 附件：計畫書、圖各1份、總建築協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，並自110年2月5日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，請查照。

說明：
 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、108年8月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議紀錄及貴公司109年12月30日開展文化新字第109123001號函辦理。
 二、有關本業法令適用部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查貴公司於104年12月23日申請報核事業計畫，故得適用本條例暨其施行細則修正前之規定。
 三、實施者：開晟建設股份有限公司、統一編號：86690546、代表人：鄭阿明。
 四、同意本案依109年8月28日新北市都市更新審議委員會第14次會議審議案第2案決議第3點辦理更新單元範圍內文化段854地號(部分)更新單元東側永和路279巷旁之現有通路廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。
 五、有關申請綠建築設計容積獎勵部分：
 (一)貴公司應於申報一樓樓版動線審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣3,796萬640元)，於核准使用執

基金(帳戶：新北02700006、臺灣銀行一樓樓版動線審查證書，應於6個月內提出，逾期未提出者，視為放棄權利。貴公司未依協定取得綠建築契約應通知本府易法相關規定處執照變更設計致本府，俾辦理重

之巷道鋪設拍油件供公眾使用，分所有權人應遵照公眾通行及拒絕，亦不得任意變

見定於104年12月方式實施。本案公司依本條例第都市更新條例第訂，應自擬訂都

請貴接，逾期未申請相關規定辦理。法令規定。另請30日修正公布之公布之同條例地畫執行情形之詳實施進度，含地務執行狀況，並竣工書圖、經會府備查。其餘未

府得撤銷本行政月30日修正公布之次日起2個月1路101號)提起

、他項權利人、

資料1份。如高10年3月19日內所，永和永和區處閱覽，並掌握進度，網址如下：html。

擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案
 【新北府城更字第1104650933號】 【核定版】

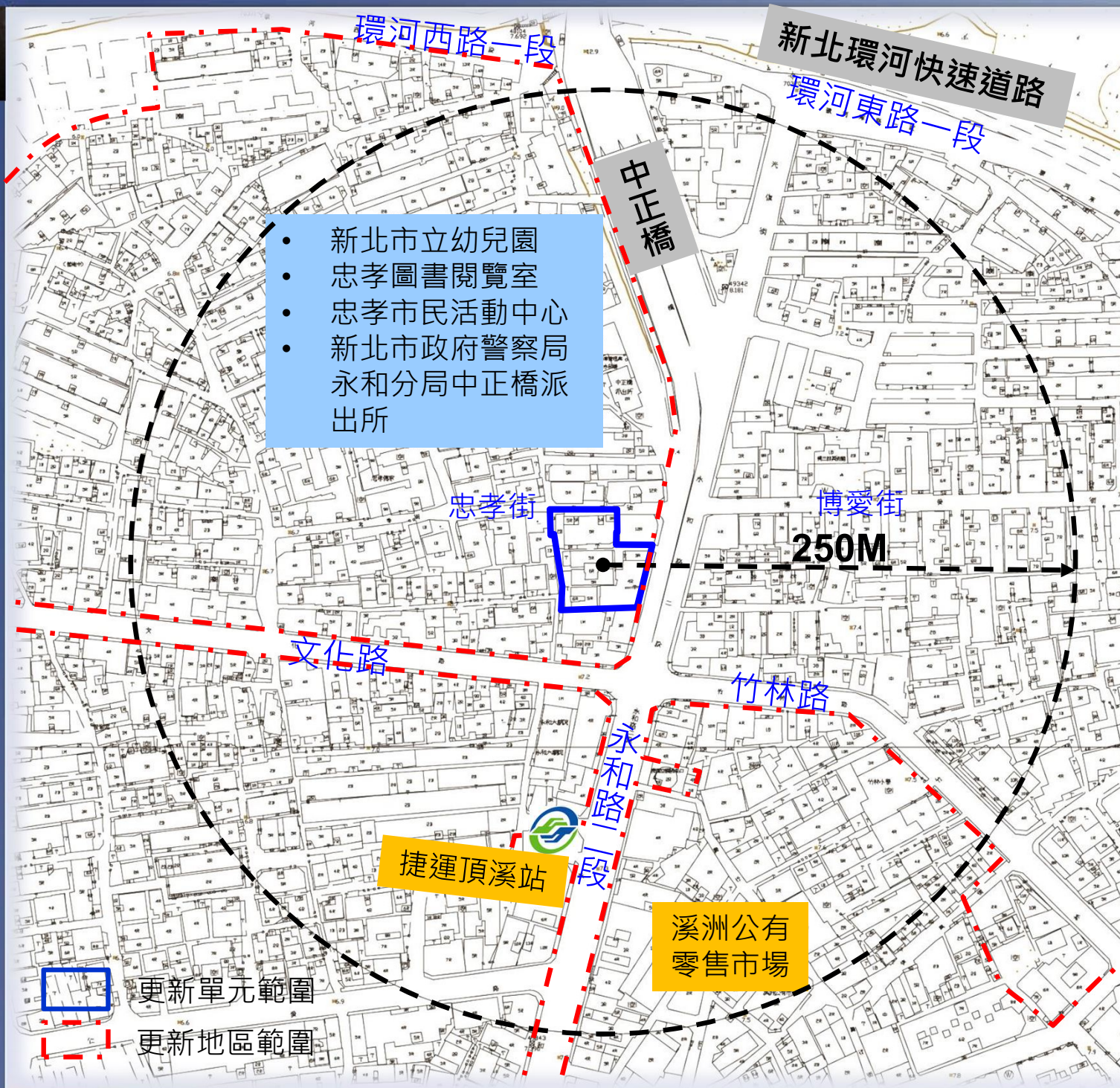


實施者：開晟建設股份有限公司
 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
 設計單位：陳廷杰建築師事務所
 中華民國110年2月

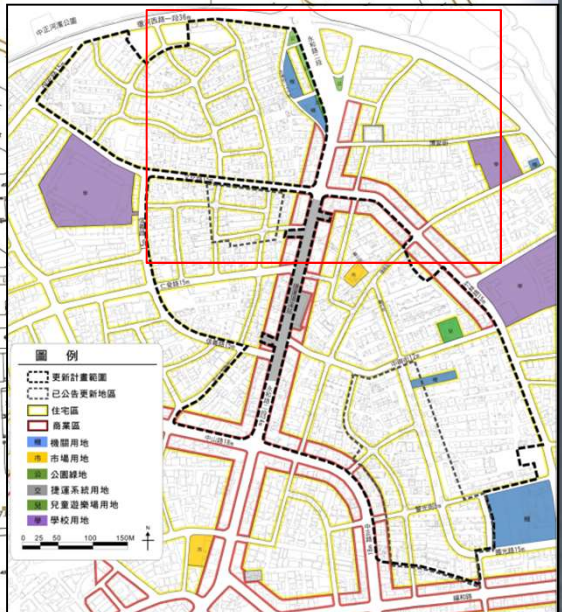


權利變換計畫內容

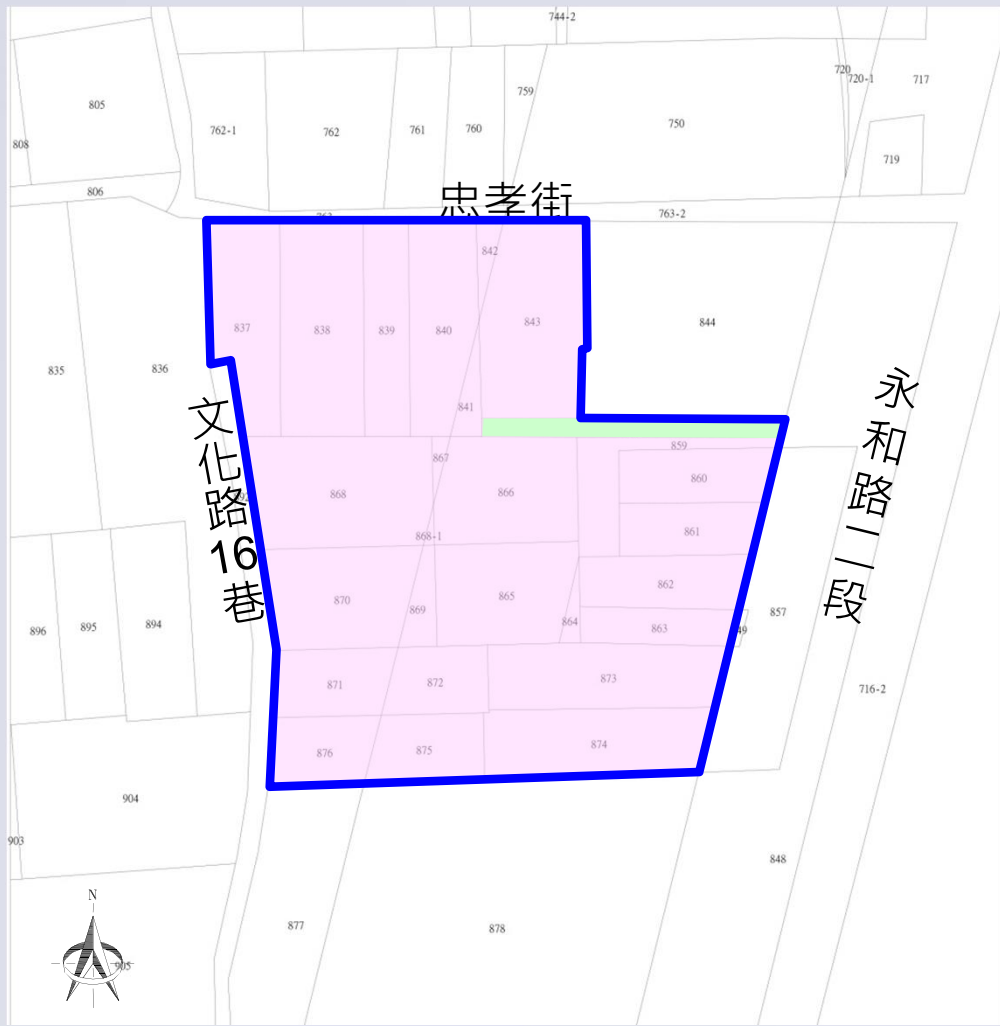
更新單元位置



- 新北市立幼兒園
- 忠孝圖書閱覽室
- 忠孝市民活動中心
- 新北市政府警察局永和分局中正橋派出所



本基地係依新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告「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」計畫範圍內，屬頂溪站周邊更新地區。



更新單元範圍 私有土地 公有土地

- 本案更新單元座落於新北市永和區永和路二段、文化路、文化路16巷及忠孝街所圍之區域北側。
- 本案更新單元範圍包括新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876地號等27筆土地，更新單元土地面積總計為2,130m²。
- 其中854地號為公有土地，屬新北市有，管理機關為新北市政府養護工程處，其餘均為私有土地。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
新北市(新北市政府養護工程處)	48.00	2.25%	1	1.52%
私有土地	2,082.00	97.75%	65	98.48%
合計	2,130.00	100.00%	66	100.00%



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

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**67位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

■ 舊違章建築戶處理方案

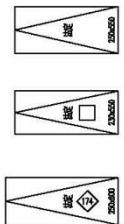
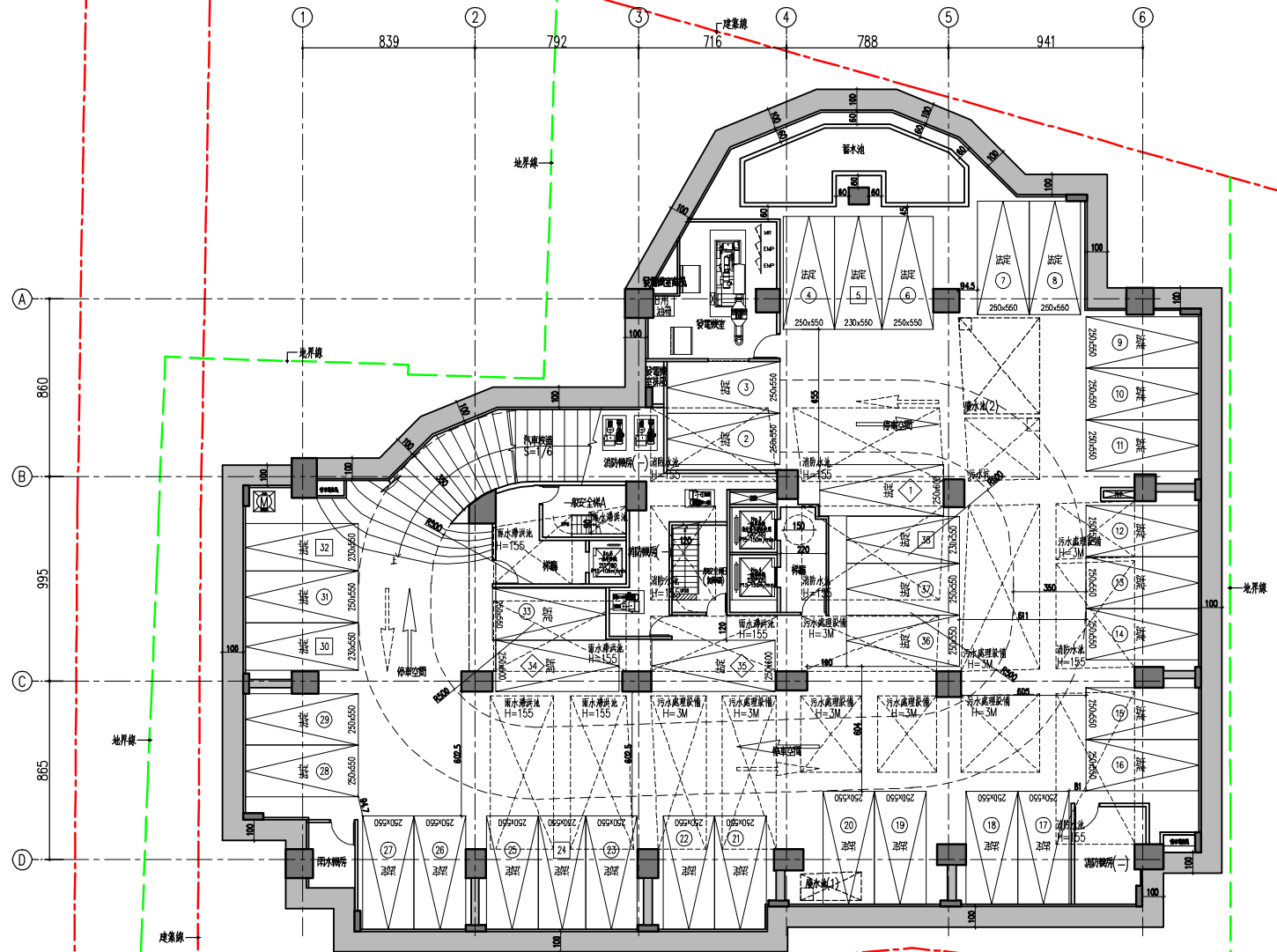
本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

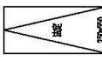
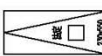


- 建築量體設計為地下層6層，地上層23層，總樓地板26,496.48m²
- 建築結構為鋼筋混凝土造(RC)
- 法定建蔽率61.37%，設計建蔽率48.25%
- 允建容積率636.9%，設計容積率636.9%
- 1F店鋪6戶、2F~4F一般事務所27戶、5F~23F住宅145戶，共178戶
- 汽車位177部、機車位178部



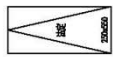
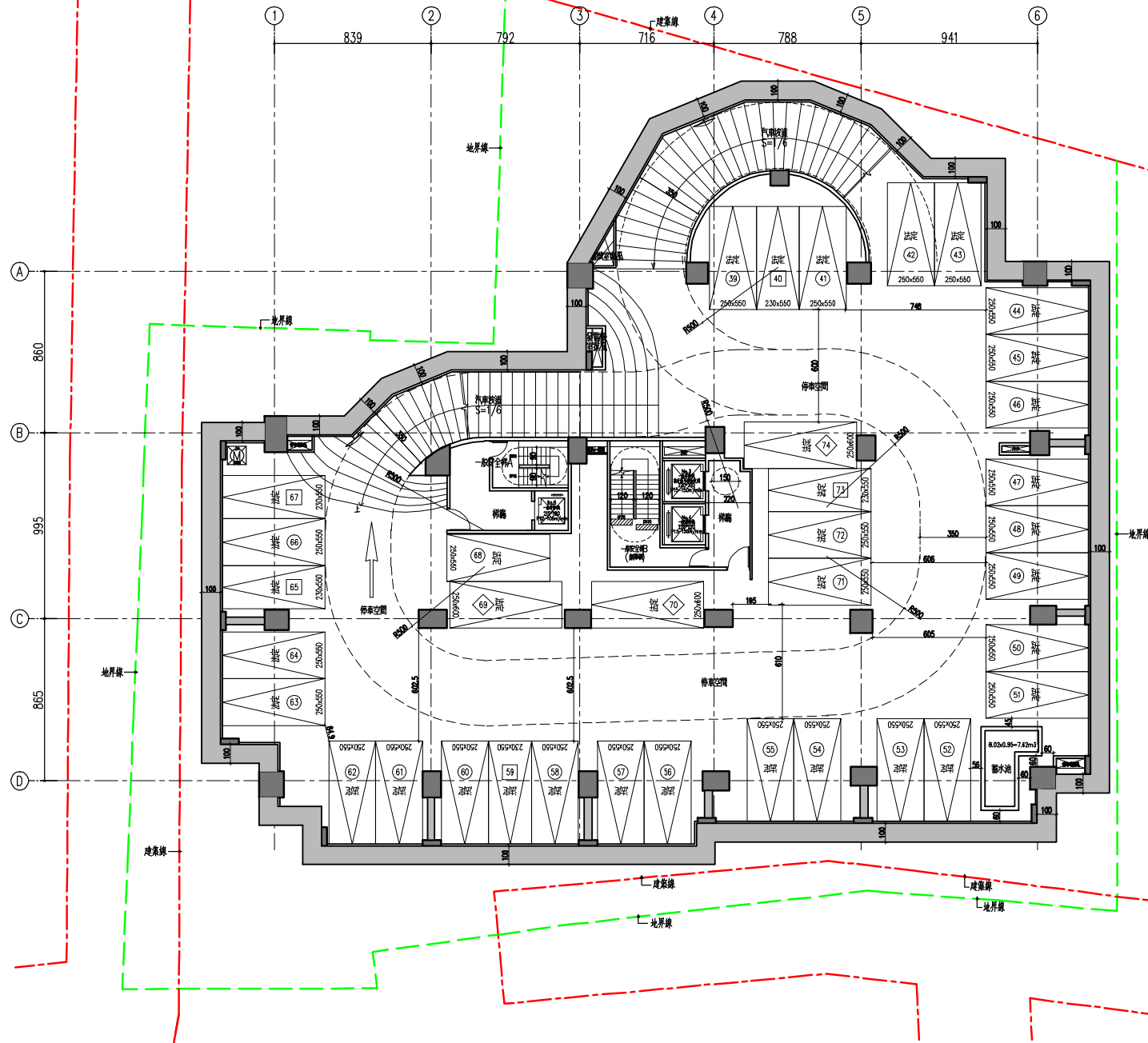
地下六層平面圖



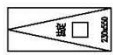
-  法定大車位(250*550) **30部**
-  法定小車位(230*550) **5部**
-  法定大車位(250*600) **3部**



地下五層平面圖



法定大車位(250*550) **28部**



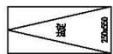
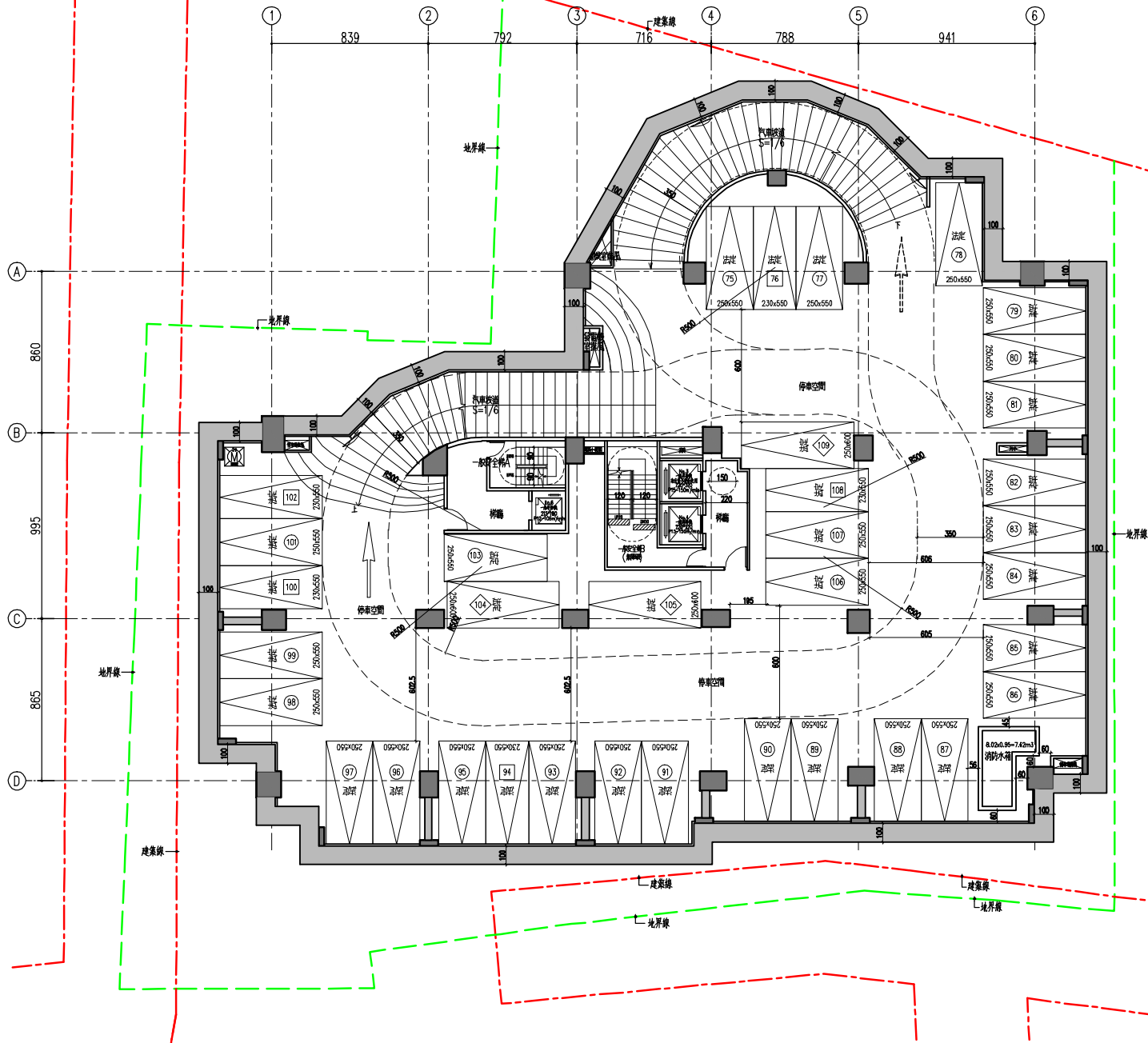
法定小車位(230*550) **5部**



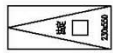
法定大車位(250*600) **3部**



地下四層平面圖



法定大車位(250*550) **27部**



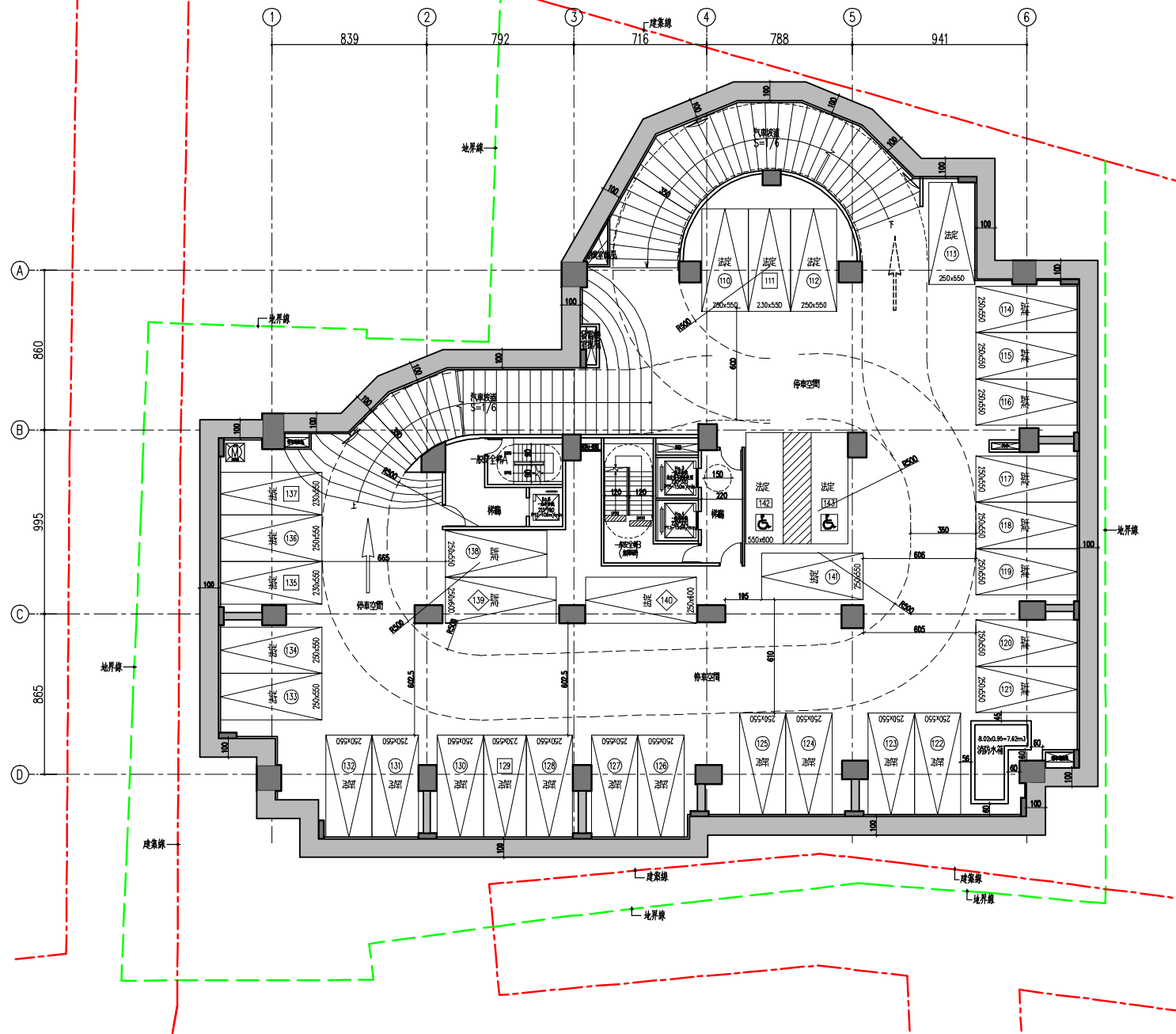
法定小車位(230*550) **5部**



法定大車位(250*600) **3部**



地下二層平面圖



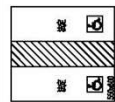
法定大車位(250*550) 26部



法定小車位(230*550) 4部



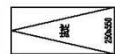
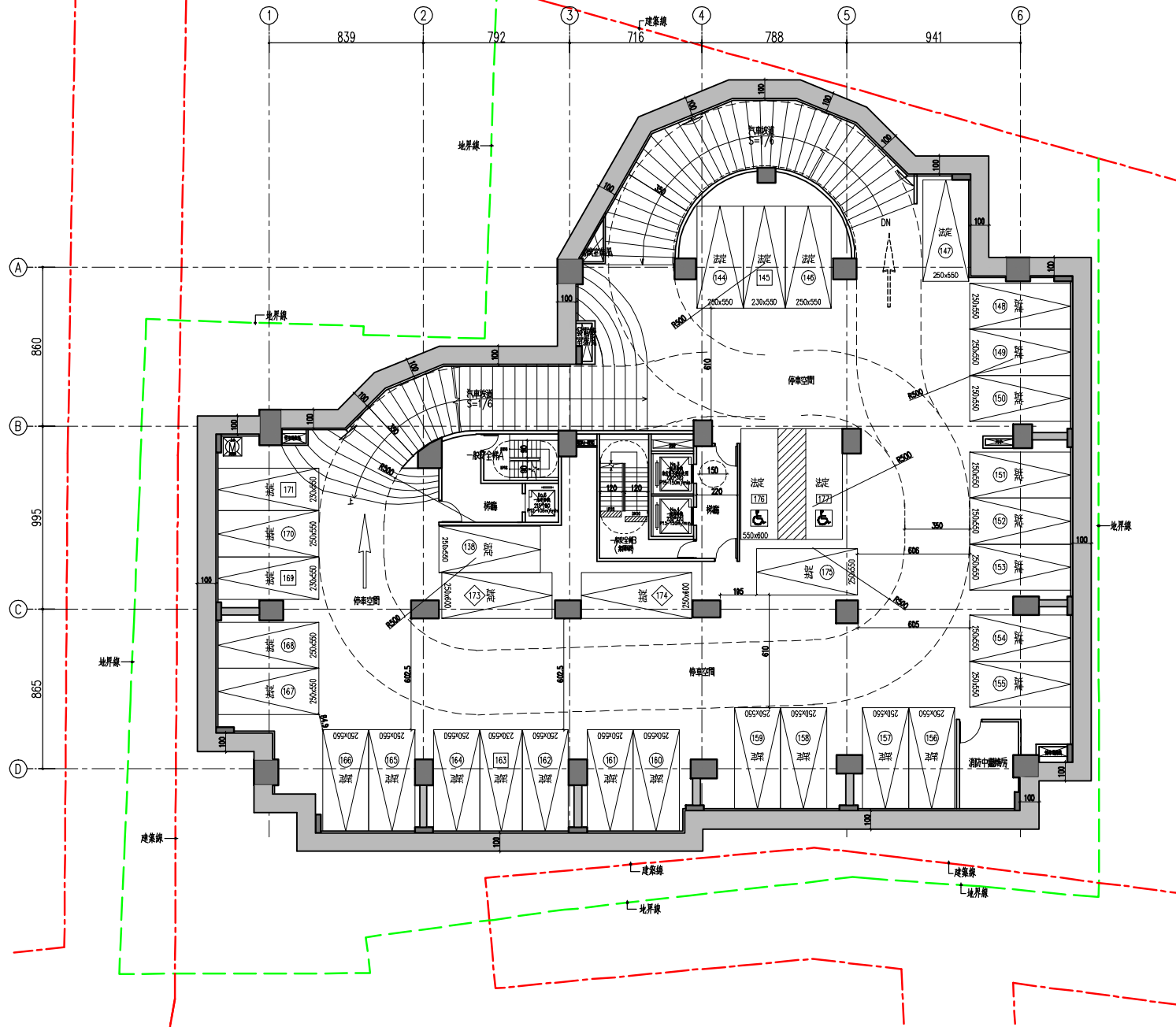
法定大車位(250*600) 2部



法定無障礙車位(250*600) 2部



地下二層平面圖



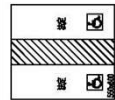
法定大車位(250*550) 26部



法定小車位(230*550) 4部



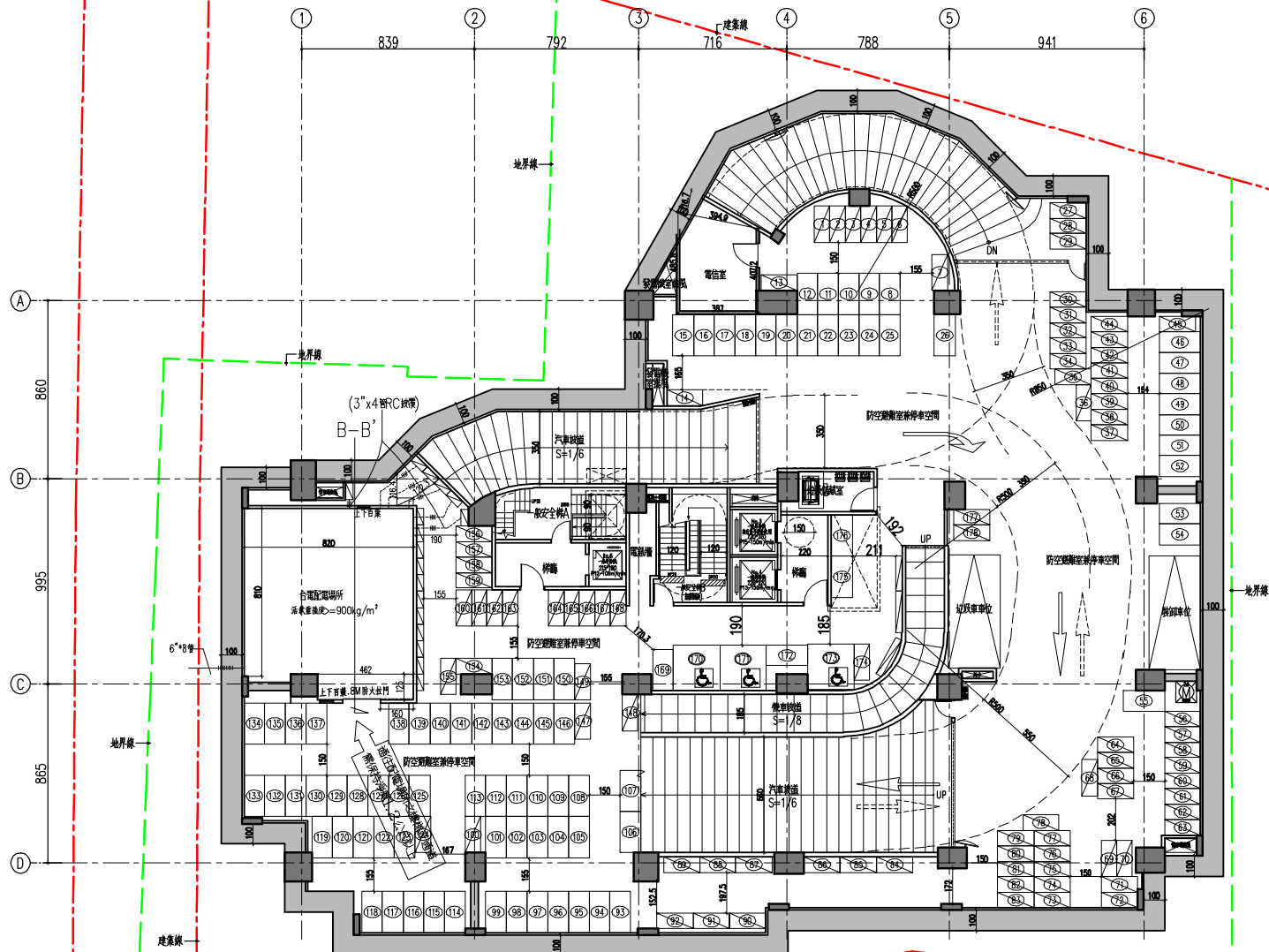
法定大車位(250*600) 2部



法定無障礙車位(250*600) 2部



地下一層平面圖



無障礙機車位(225*220)

3部



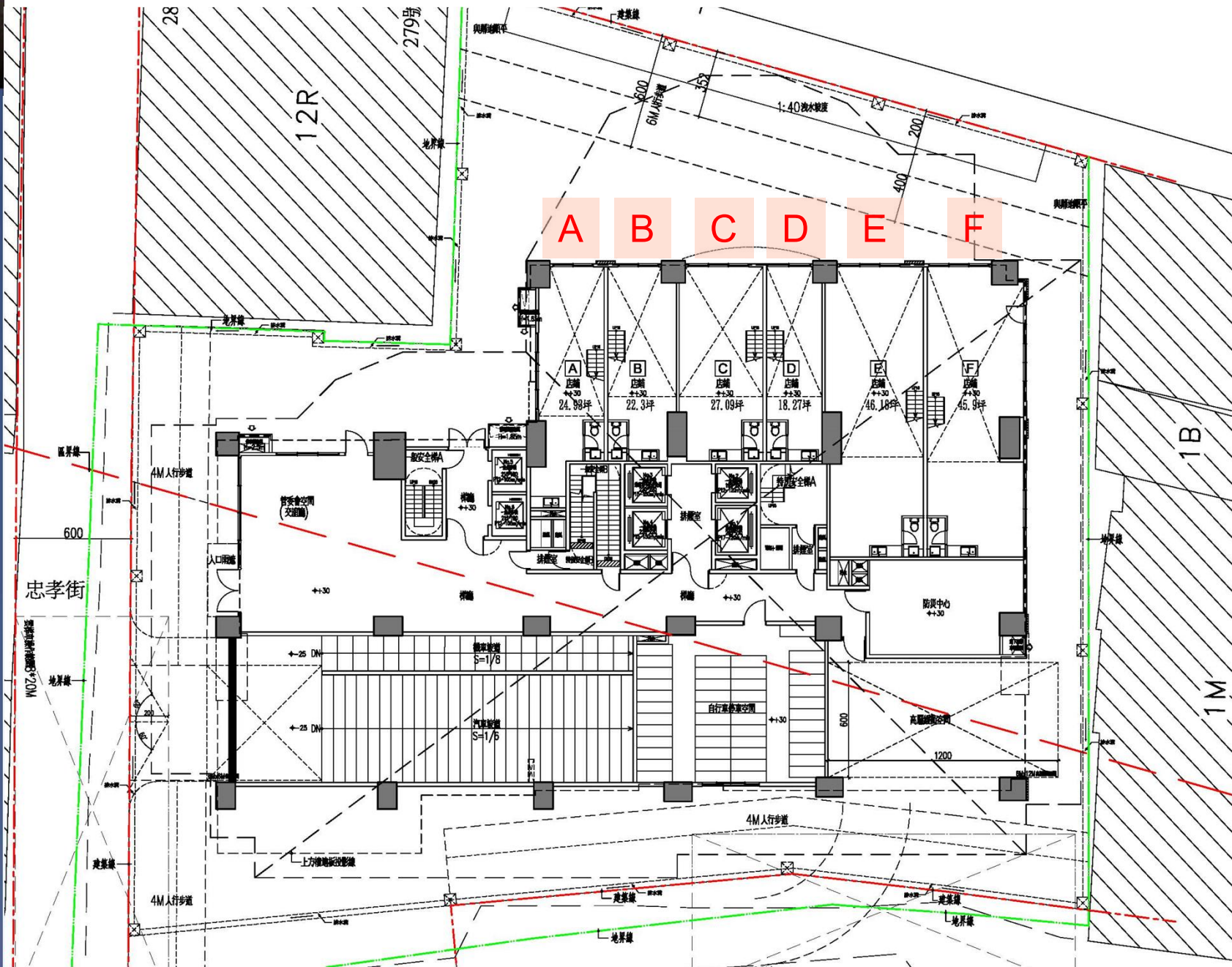
法定小機車位(75*175)

87部



法定大機車位(100*200)

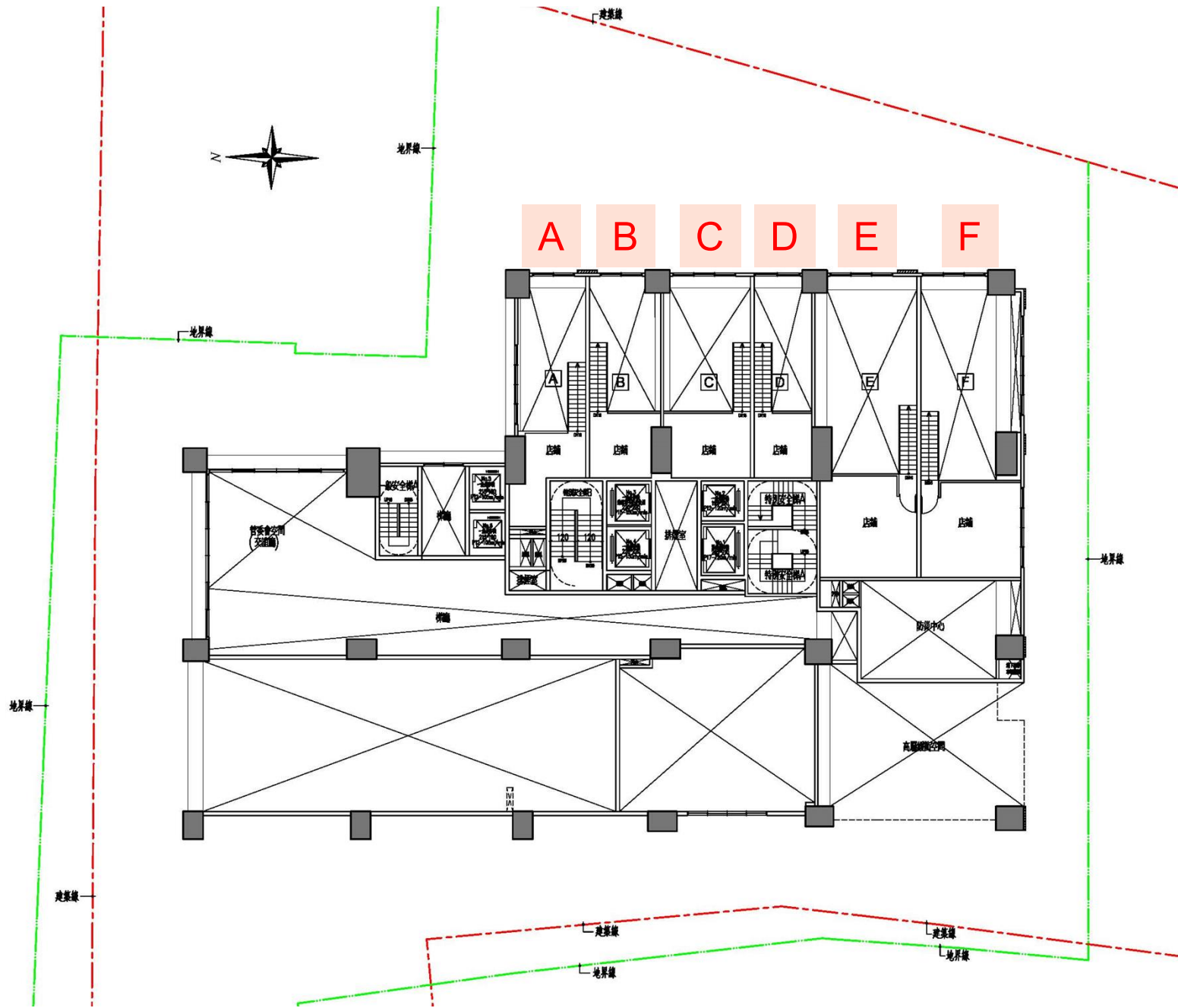
88部



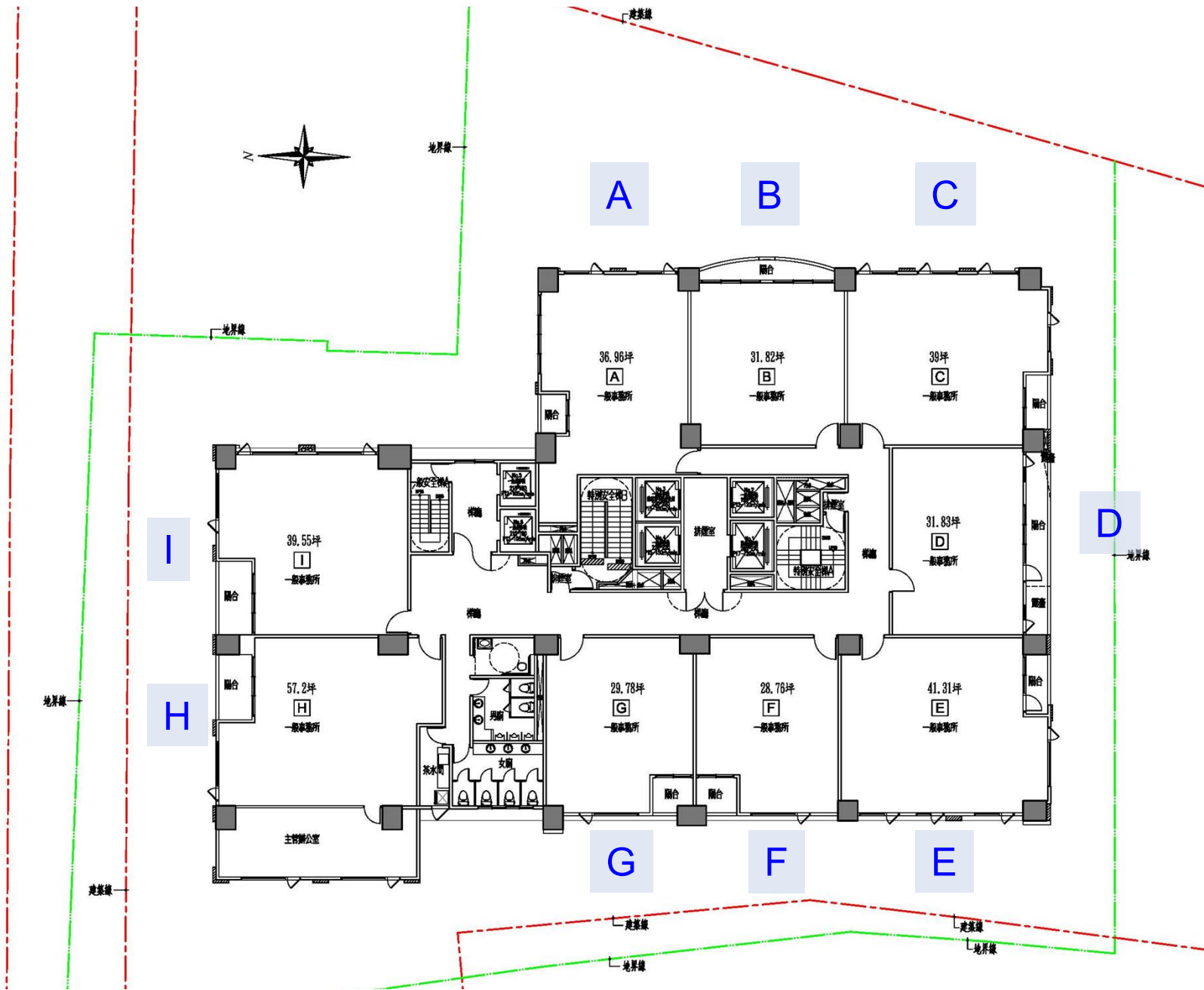
一層平面圖 S:1/200



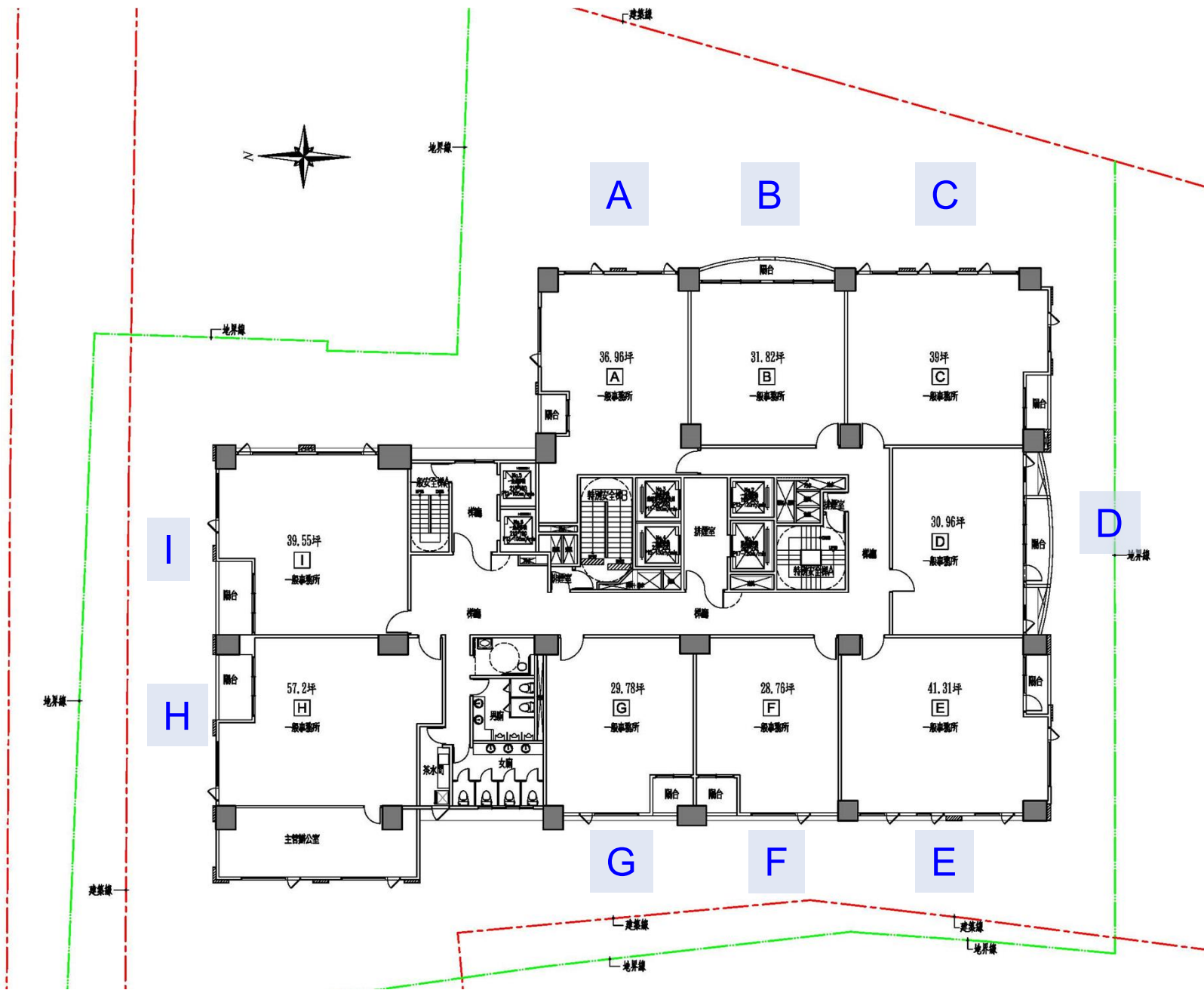
一層夾層平面圖



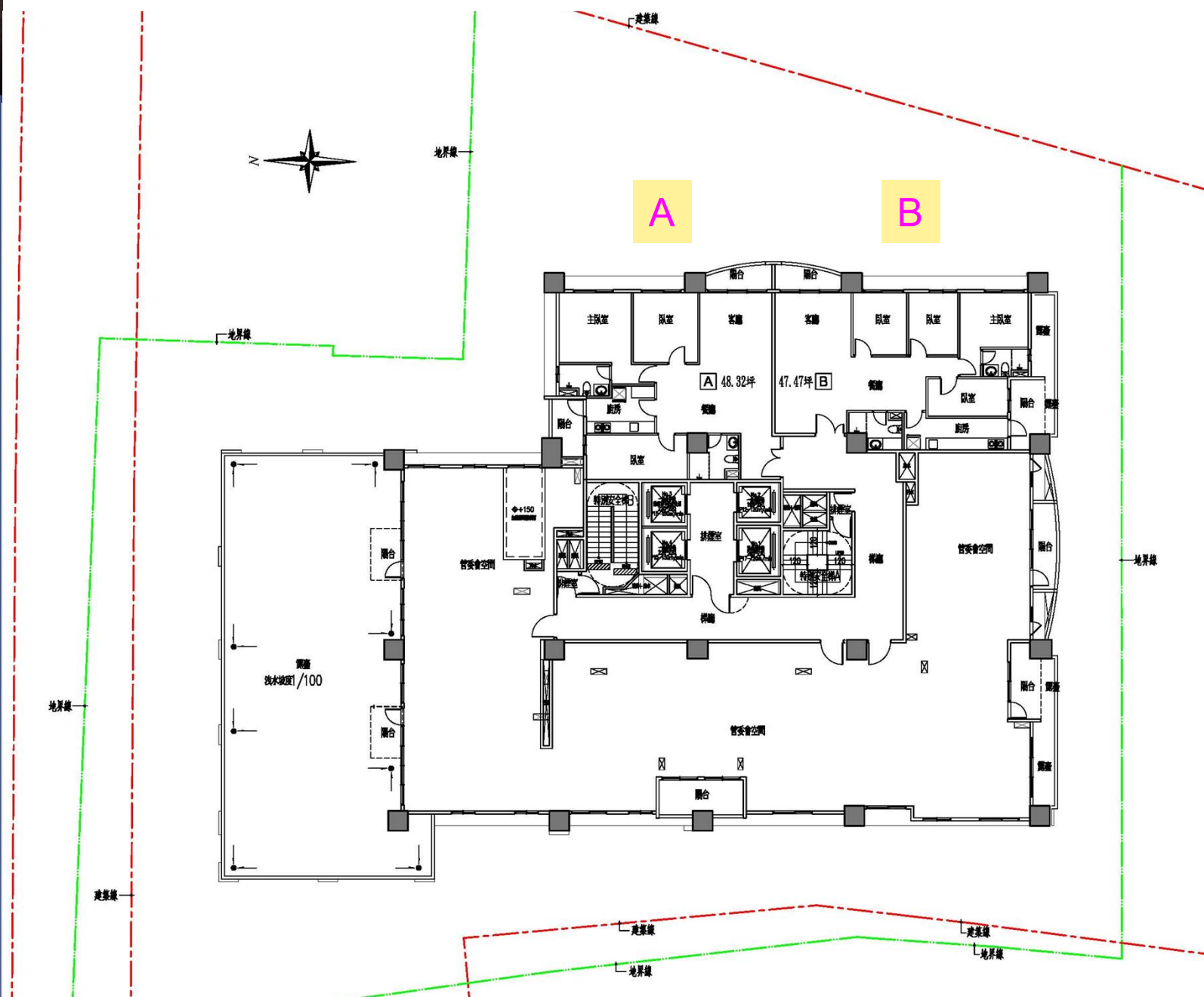
一層夾層平面圖 S:1/200



二層平面圖 S:1/200



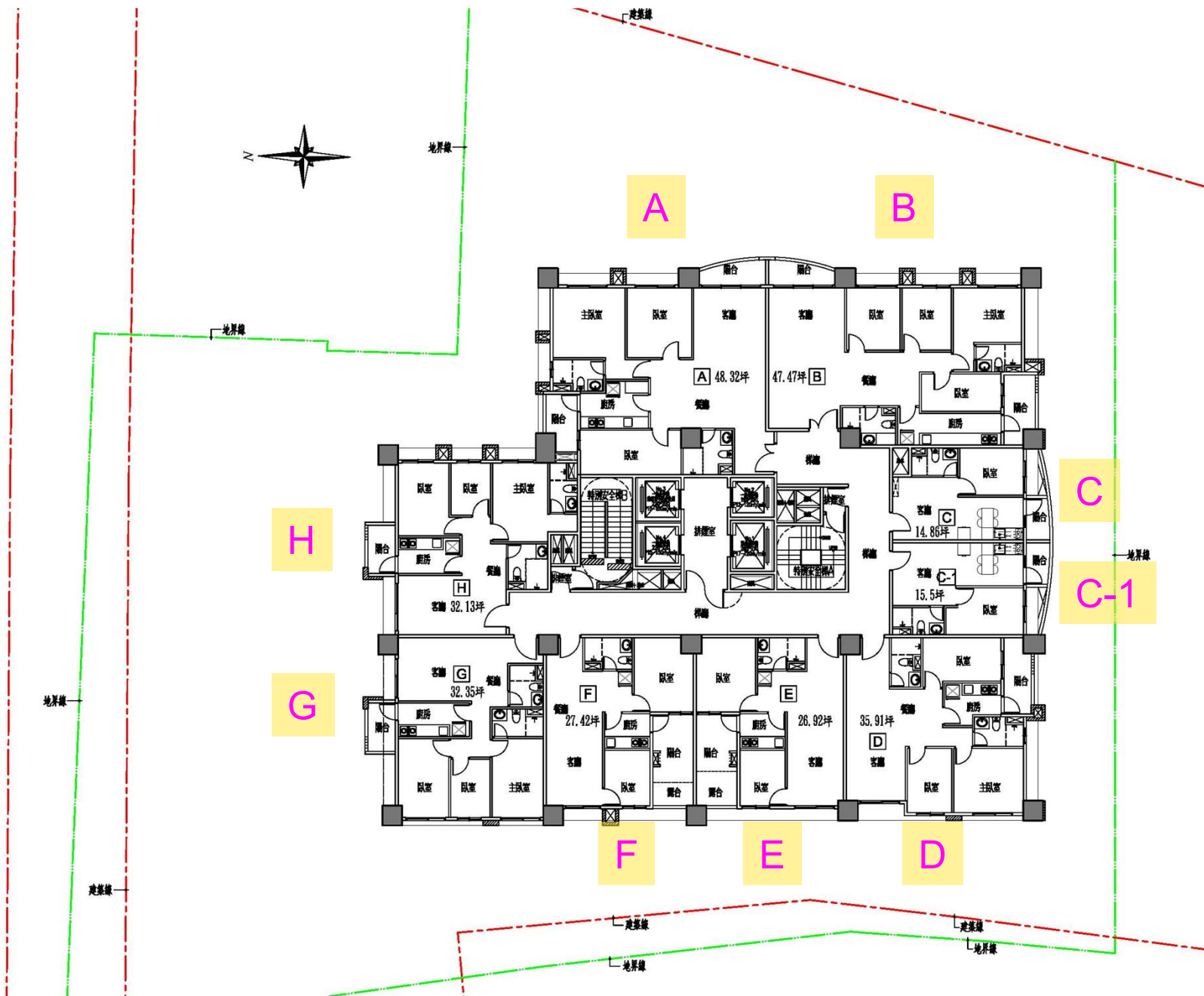
三至四層平面圖 S:1/200



五層平面圖 S:1/200



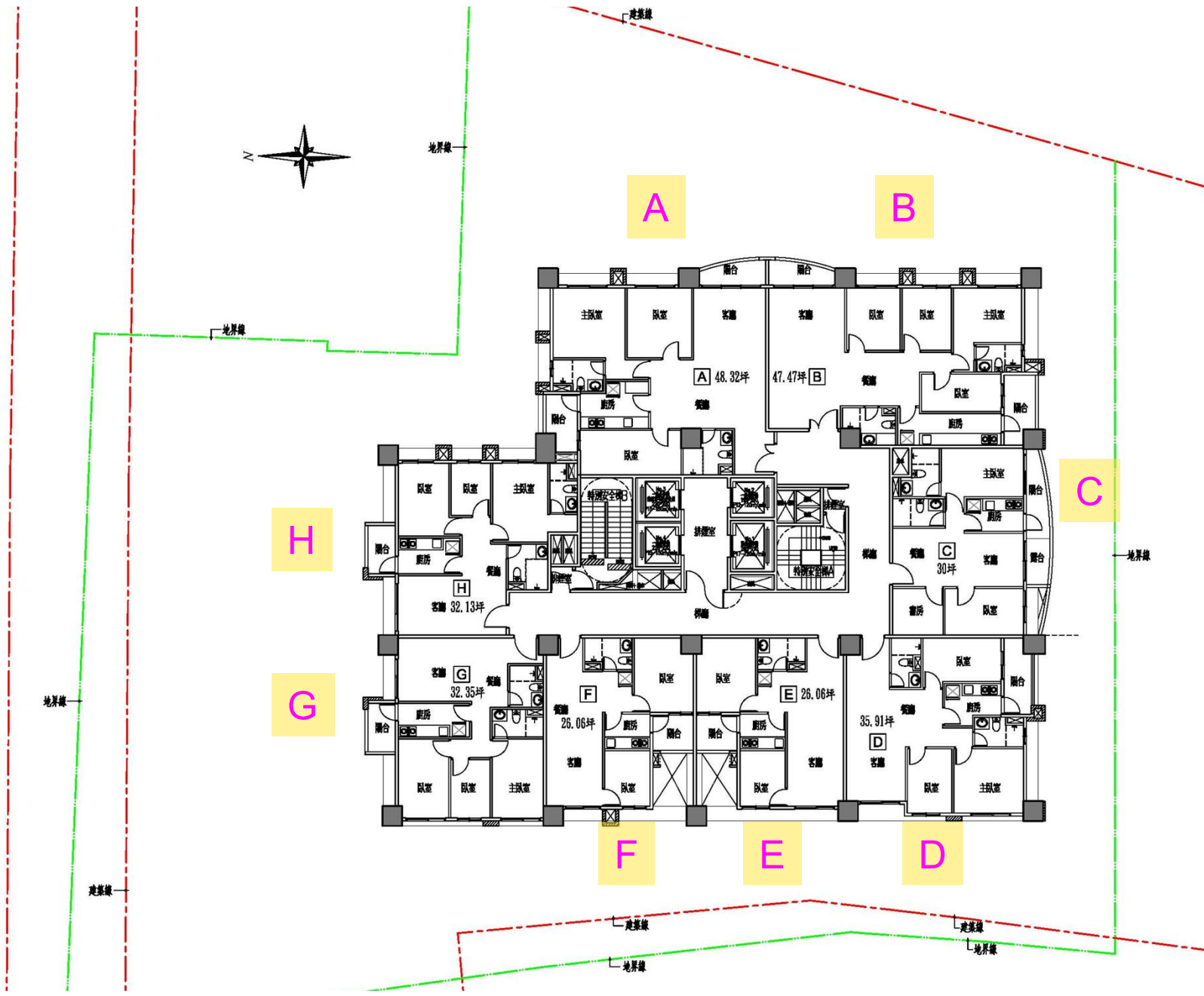
六層平面圖



六層平面圖 S:1/200



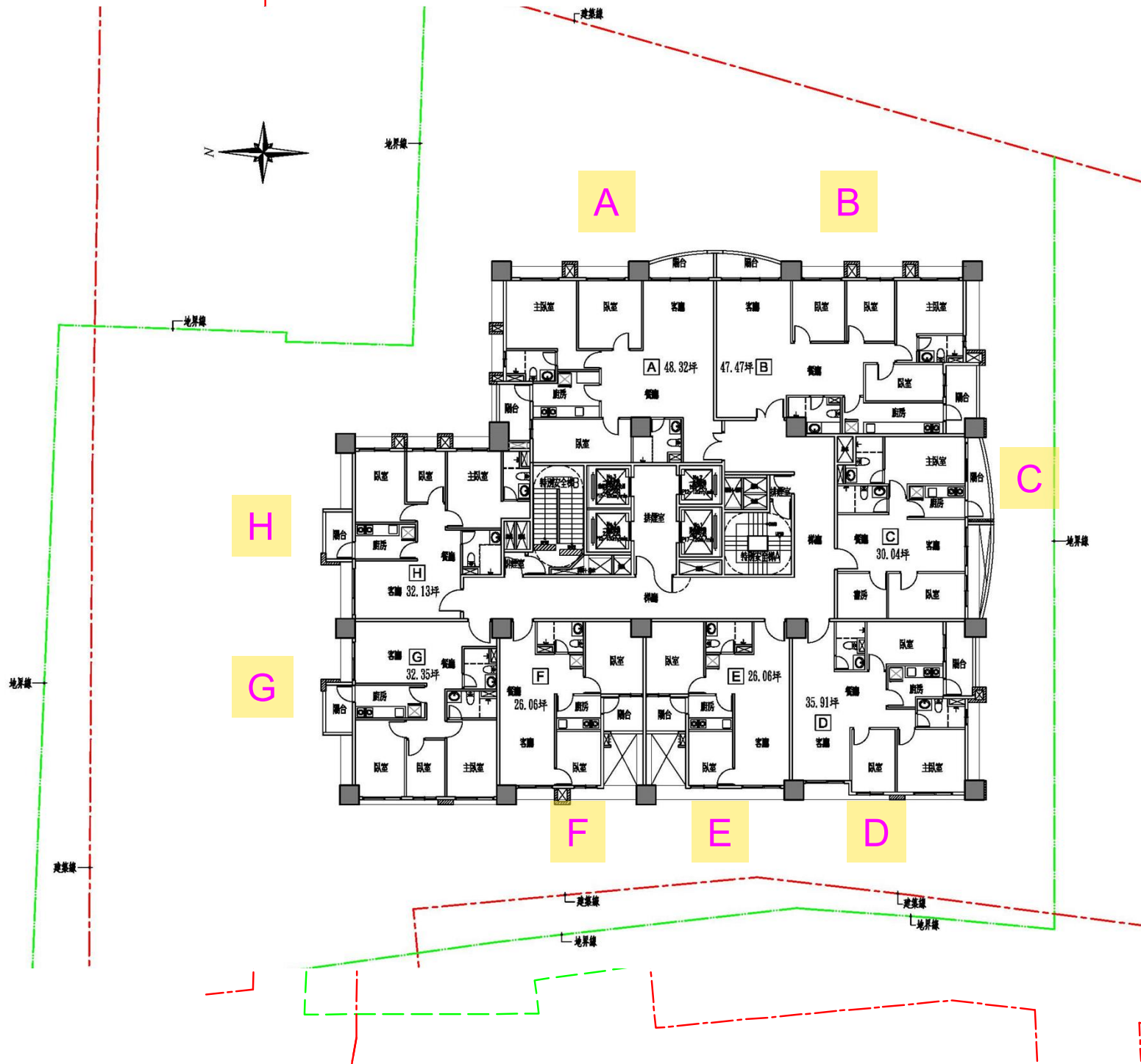
七層平面圖



七層平面圖 S:1/200



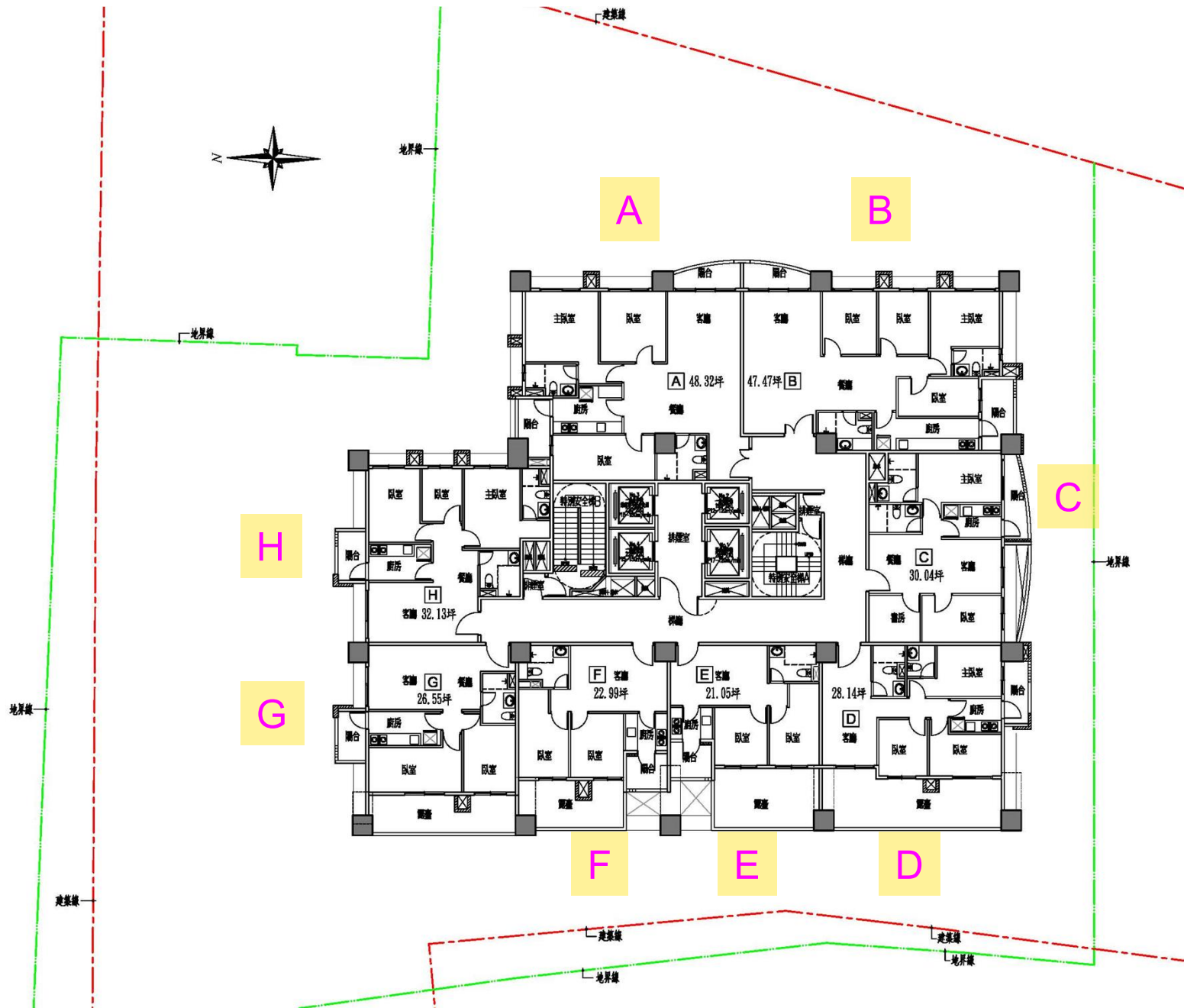
八至九層平面圖



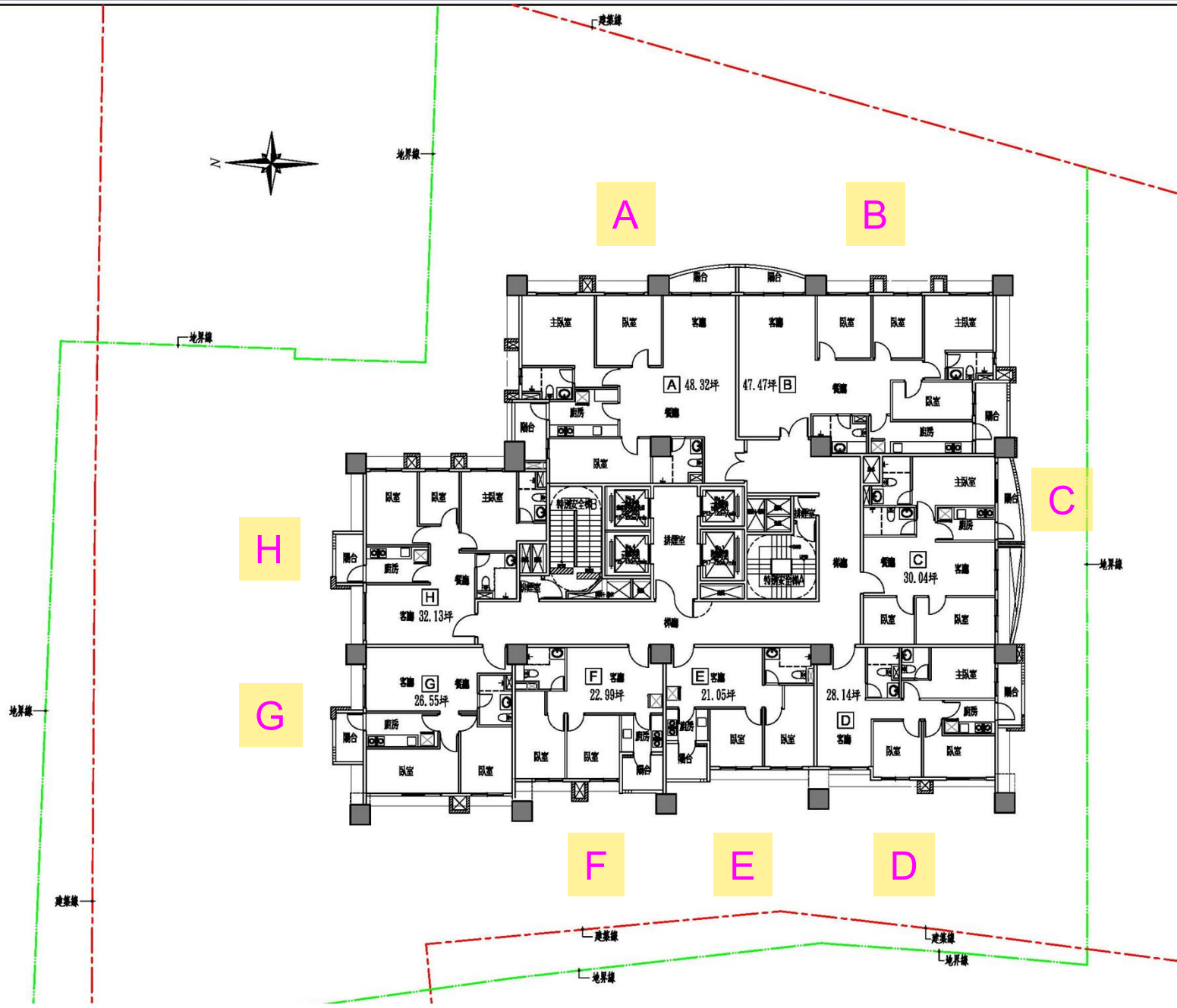
八至九層平面圖 S:1/200



十層平面圖



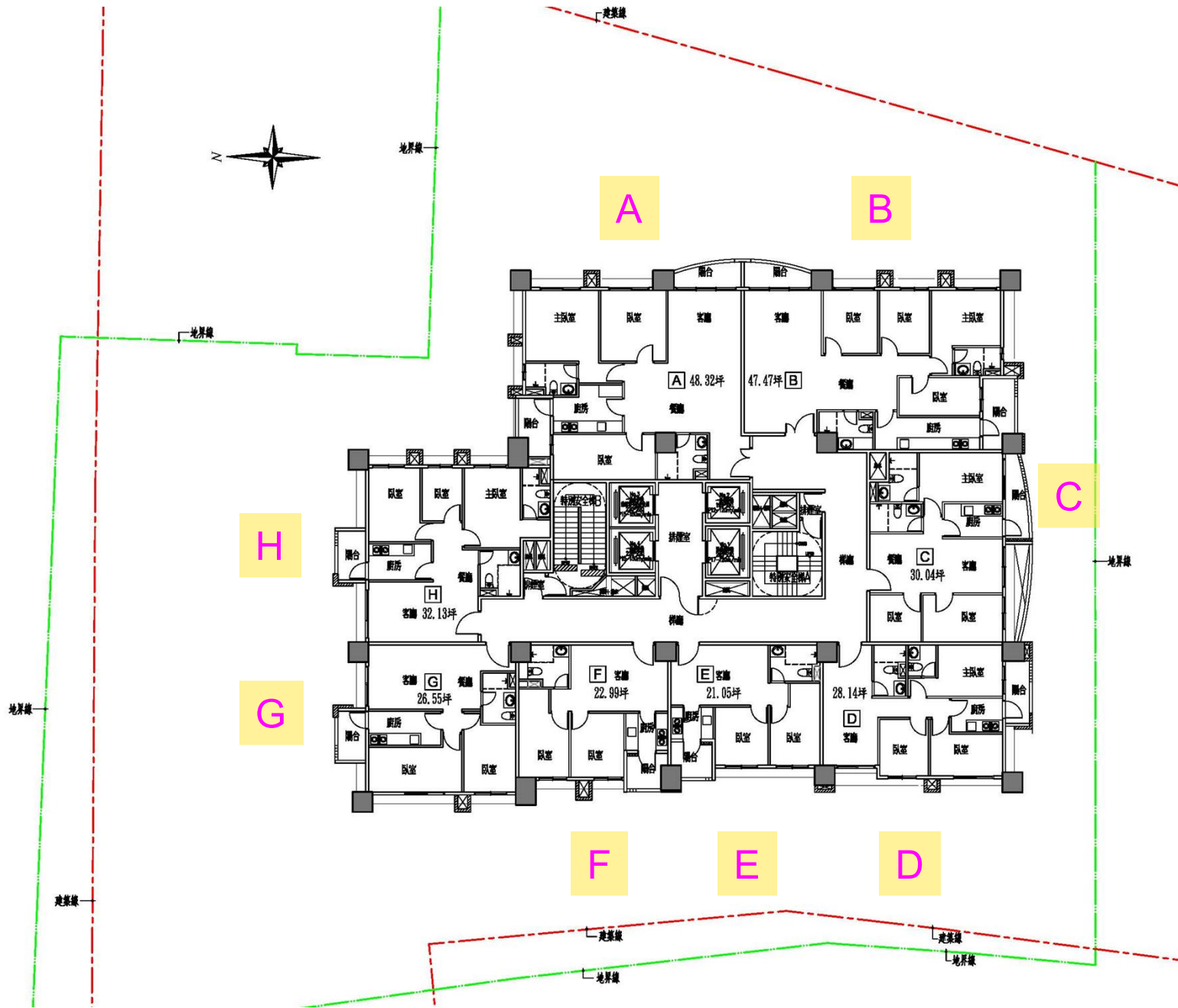
十層平面圖 S:1/200



十一層平面圖 S:1/200



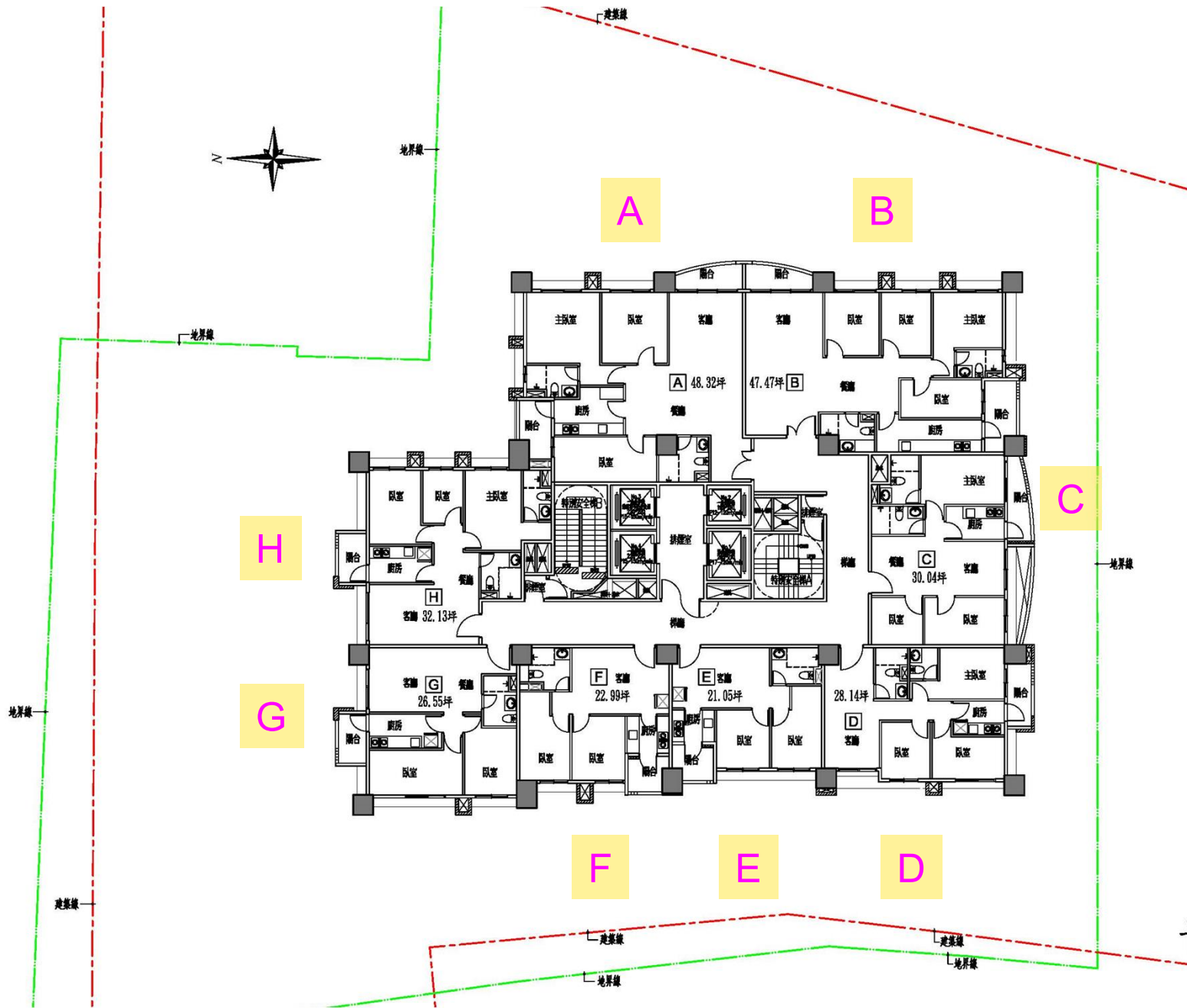
十二至十四層平面圖



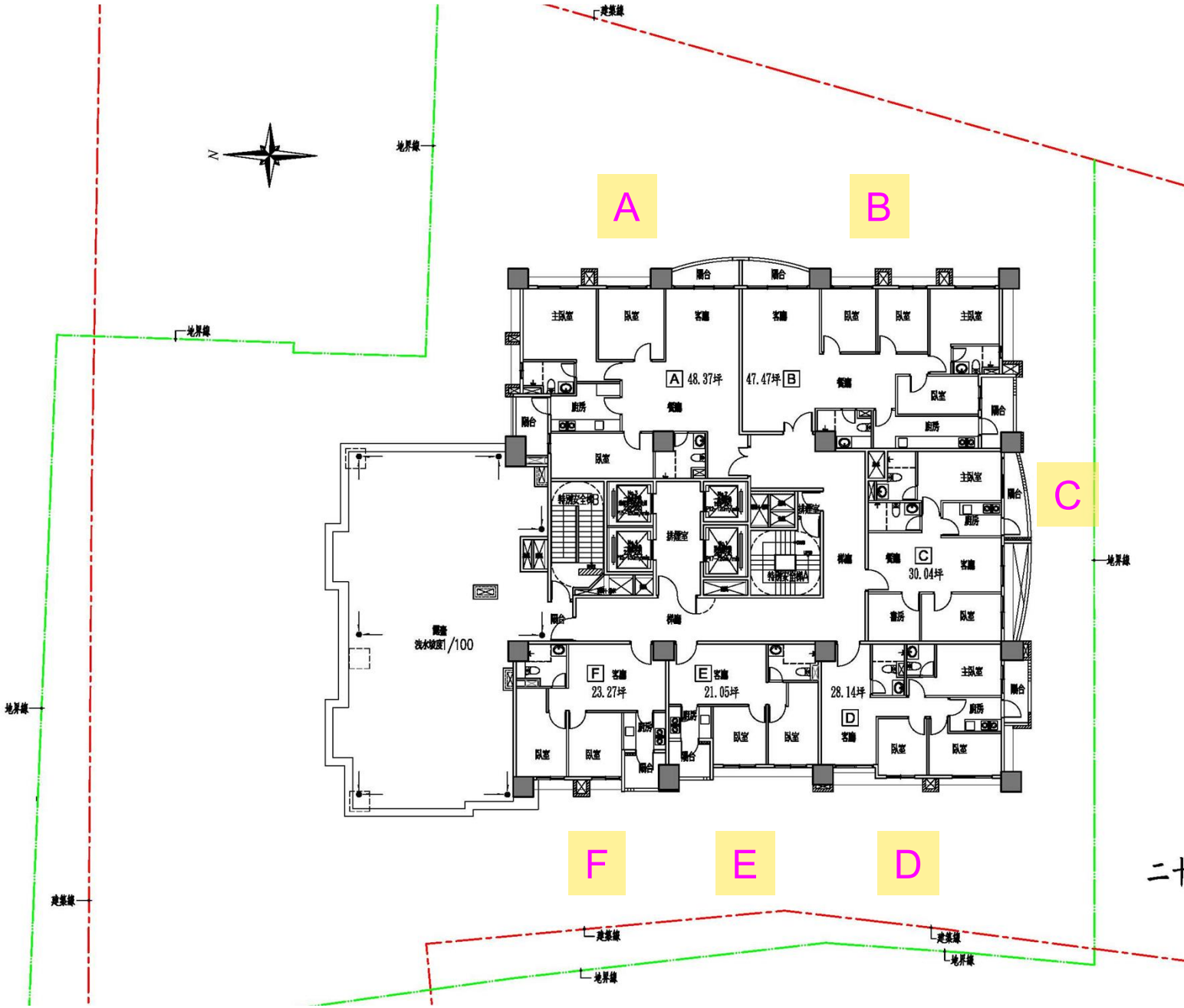
十二至十四層平面圖 S:1/200



十五至二十二層平面圖



十五至二十二層平面圖 S:1/200



二十三層平面圖 S:1/200



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 依據修正前「都市更新條例」第36條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；及104年1月16日修正發布「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。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**中信不動產估價師聯合事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- ▶ 永和路二段一樓店面以3,000元/坪、二樓店面以900元/坪、三樓以650元/坪；忠孝街一樓以780元/坪、忠孝街二樓及文化路16巷16弄一樓、二樓以650元/坪；忠孝街及文化路16巷16弄三樓以640元/坪、四樓以630元/坪、五樓以620元/坪計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■ 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。



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	1,225,972,768
	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	121,704,231
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	58,238,731
	稅捐	印花稅、營業稅等	39,617,194
	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	375,929,063
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	120,573,274
	共同負擔費用		1,942,035,261
共同負擔比率		53.19%	
預估權利變換分配比率		46.81%	

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

- 本案於104年12月23日申請事業計畫報核，得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定；依103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「中信不動產估價師聯合事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「友宏不動產估價師事務所」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，本案之評價基準日訂為民國110年3月2日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		中信	麗業	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,595,000	1,570,000	1,590,000
	土地總價(元)	1,027,698,375	1,011,590,250	1,024,476,750
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	995,570	1,072,628	989,166
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	538,471	529,750	537,511
	車位平均單價(元/個)	2,085,028	2,086,723	2,059,040
	更新後總權利價值(元)	3,651,165,912	3,595,881,160	3,639,855,696

■ 本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價計算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。



China Prudence Real Estate Appraisers Firm

新北市永和區文化段837地號等27筆土地 都市更新權利變換計畫估價說明

中信不動產估價師聯合事務所
China Prudence Real Estate Appraisers Firm

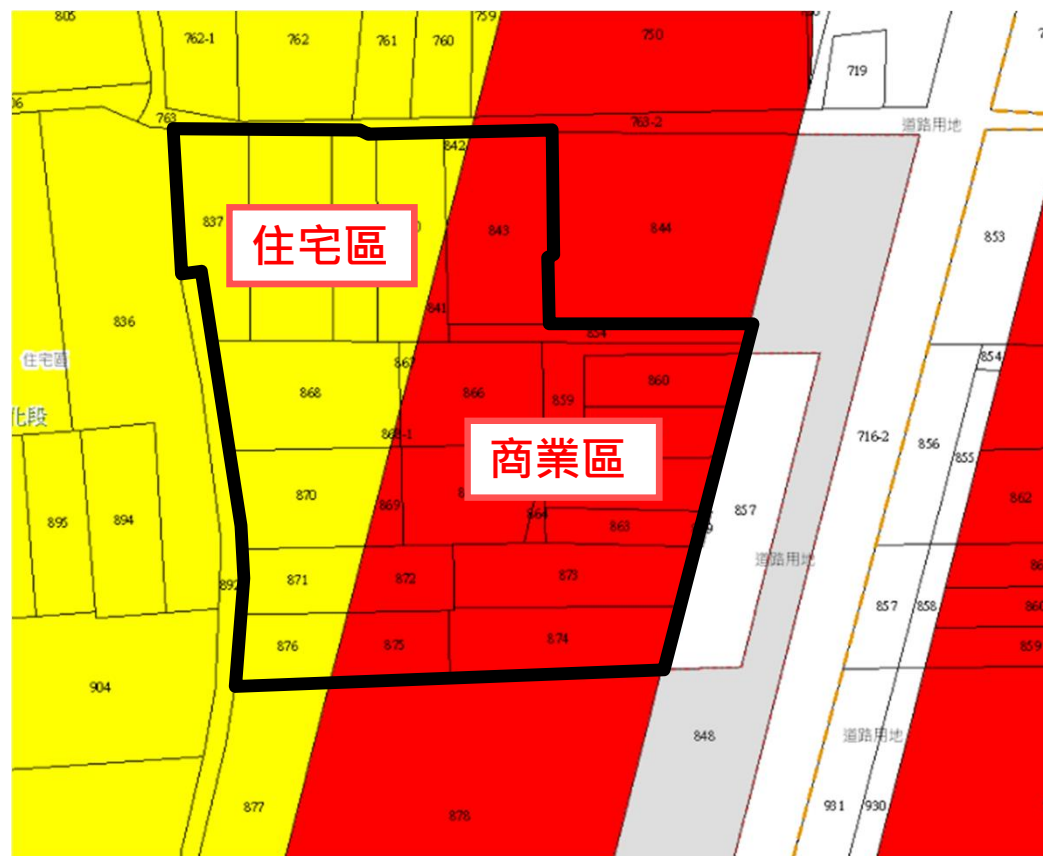


■ 簡報大綱

- 更新範圍基本資料
- 更新後規劃
- 估價流程說明
- 估價條件說明
- 比準地、比準戶條件說明
- 估價權值說明

更新範圍基本資料

- 土地總面積：
 - 2,130.00 m²
- 土地使用分區：住宅區、商業區
- 土地使用強度：
 - 住宅區基準容積率：300%
 - 商業區基準容積率：440%
- 更新前建物型式：鋼筋混凝土造公寓、磚造及加強磚造透天厝。



■ 更新後建築規劃

- 更新後規劃：
 - 地上23層、地下6層之住商混和大樓。
- 產品類型：
 - 店面：
 - 1樓共6戶，規劃約18~46坪。
 - 辦公室：
 - 2樓至4樓共27戶，規劃約28~57坪。
 - 住宅：
 - 5樓至23樓共145戶，規劃約14~48坪。
- 更新後供分配建坪面積：
 - 5,938.50坪(19,630.93m²)
- 可分配停車位：177個坡道平面停車位。
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造。

■ 更新前估價條件說明

估價基準日：民國110年3月2日

- 1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
- 2) 更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中，商業區法定容積率為440%、住宅區法定容積率為300%，本案以平均法定容積率379.60%為更新前比準地之基準容積率，以評估比準地價格，並以比準地價格推估各宗土地更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積或移入容積之情況。
- 3) 本案更新單元內861、863、874、840、841、842、843、838、839、876、875、871、872、868、868-1、870、869、867、866、865地號為合法四層樓以上建築物，申請容積獎勵為599.62m²，依「合法四層樓以上建築物」之既有容積獎勵計算各筆土地獎勵容積。依本案事業計畫，「合法四層樓以上建築物」獎勵容積在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利原則下，進行折減，其獎勵容積=各該宗地獎勵樓地板面積÷(1+25.56%)。

- 4) 更新前土地素地價格評估，本案選定全案更新範圍為比準地，評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
- 5) 更新前數筆土地上有區分所有建物，且為同一張建築執照或使用執照，則劃為同一宗土地，並依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算：

項目	地號	使用執照號碼	所有權人	使用分區
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876地號等11筆	63使1155號	蘇○行等31人	商業區、住宅區
2	840、841、842、843地號	69使2825號	林○卿等11人	商業區、住宅區

- 6) 854、859地號及864地號各自為一宗土地計算其更新前權利價值。
- 7) 更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期為準。
- 8) 873地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。
- 9) 更新前區分所有建物，以文化段361建號(忠孝街1之1號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

- 10) 915建號為徐雅堂、徐雅君、徐雅鳳持分共有，但其土地為僅屬徐雅堂持有，因建物與土地共有人為親屬關係，故土地與建物權利價值不作屋地不同人之分算。
- 11) 忠孝街1之4號一樓至四樓，有土地持分及建物持分面積比例不相當之情形，惟因建物與土地所有權人皆為親屬關係，故不另做土地權利價值找補。
- 12) 更新單元內部份房屋有辦理附屬建物面積補登記，依衡平原則，關於更新前專有部分之附屬建物面積無論是否辦理補登記，本案皆以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估。

■ 更新後估價條件說明

- 1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 2) 更新後區分所有建物，店舖以一樓C戶為比準戶、一般事務所以二樓B戶為比準戶、住宅以十三樓C戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更新後各戶之價格。

■ 估價流程說明

評估比準地價格，比較比準地與各宗土地個別條件差異，推算各筆土地合併前價格，並計算合併前各筆土地價值比例。



評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。



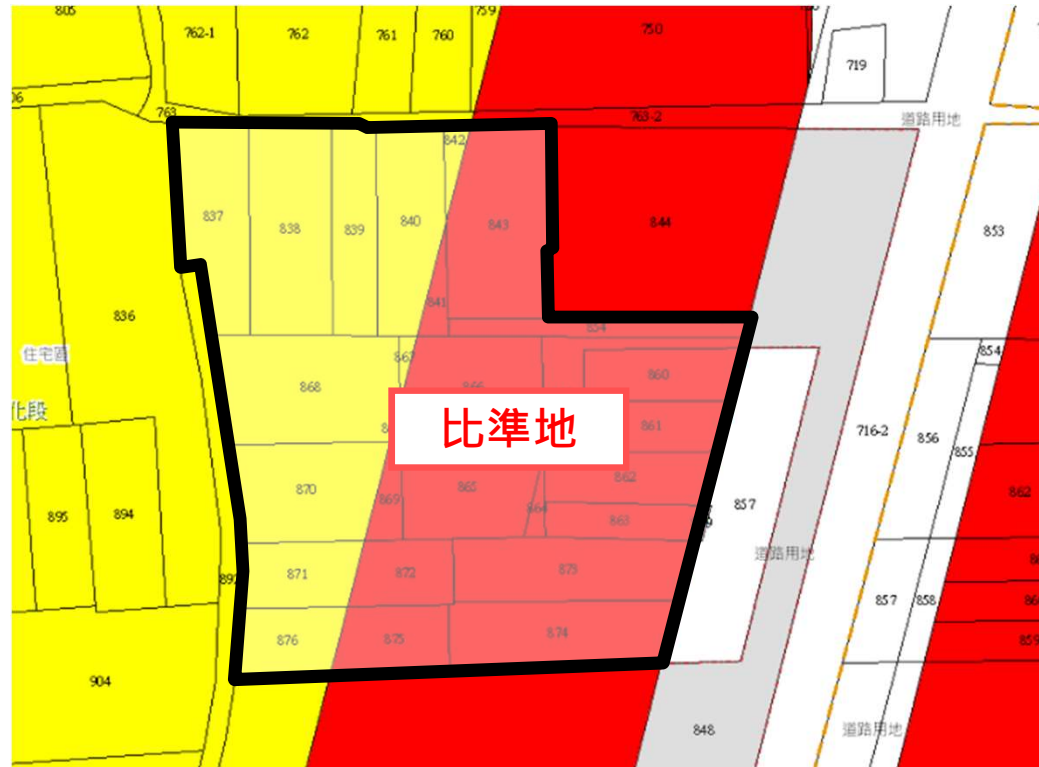
核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）



評估更新後各區分所有建物之價格與總價，並計算投資人與土地所有權人權益價值比例，以各土地所有權人間基地權利價值比例拆算其更新後可獲配權利價值。

比準地價格評估

比準地條件說明：



使用分區	面積(m ²)	面積(坪)	面積與總價關係	地形	臨路情形	臨路路寬(m)	容積率	面寬	其他	比準地價格(元/坪)
住宅區、商業區	2,130.00	644.33	標準	多邊形	雙面臨路	24M	379.60%	30M	無	1,595,000

各宗地價格評估

土地調整項目及調整率：

項目	比準地條件	各宗地條件	調整率
地形	多邊形	長方形	2%
		多邊形	0%
		三角形	-4%
		近方形	3%
		梯形	1%
		長條形	-4%
		L形	-4%
臨路情形	雙面臨路	不臨路(裡地)	-15%
		單面臨路	-4%
		角地	0%
臨路路寬	24M	3-6M	-8%
		1.7-3M	-15%
		24M	0%
		6-8M	-5%
		不影響	0%

各宗地價格評估

土地調整項目及調整率：

項目	比準地條件	各宗地條件	調整率
面積(坪)	644.33	2.42	-8%
		14.52	-7%
		14.52	-7%
		17.85	-7%
		19.06	-7%
		21.48	-6%
		22.99	-6%
		25.71	-6%
		36.30	-6%
		39.33	-6%
		39.63	-6%
		47.49	-6%
		94.08	-5%
		248.96	-3%
容積率	379.60%	379.60%	0%
		366.85%	-3%
		382.83%	1%
		300.00%	-21%
		440.00%	16%

各宗地價格評估

土地調整項目及調整率：

項目	比準地條件	各宗地條件	調整率
合法四層樓以上建築物 容積獎勵比例(%)	0%	10%	7.96%
		0%	0%
面寬	30M	0-5M	-8%
		5-10M	-6%
		10-15M	-4%
		15M-20M	-2%
		20M-30M	0%
		裡地不影響	0%
其他	無	現有道路	-15%
		部分現有道路	-2%
		無	0%

更新前區分所有建物-公寓比準戶價格評估

公寓比準戶條件說明：

比準單元	建號	坐落地號	建物門牌	樓層/總樓層	面積(坪)	建坪單價(元/坪)
更新前公寓	361	842、843	忠孝街1之1號二樓	2F/5F	35.52	380,000



更新前公寓比準戶價格評估

調整項目及調整率：

項目	比準層條件	條件	調整率
構造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%
寧適性	面巷道佳	面巷道佳	0%
面積	面積標準(0.9<A<1.1倍)	面積標準(0.3<A<0.5倍)	3%
		面積較小(0.5<A<0.7倍)	2%
		面積較小(0.7<A<0.9倍)	1%
		面積相當(0.9<A<1.1倍)	0%
		面積較大(1.1<A<1.3倍)	-1%
採光	前後	單面	-2%
		雙面	2%
		三面	4%
		前後	0%
格局	稍不方正	方正	2%
		不方正	-2%
		稍不方正	0%

更新前公寓比準戶價格評估

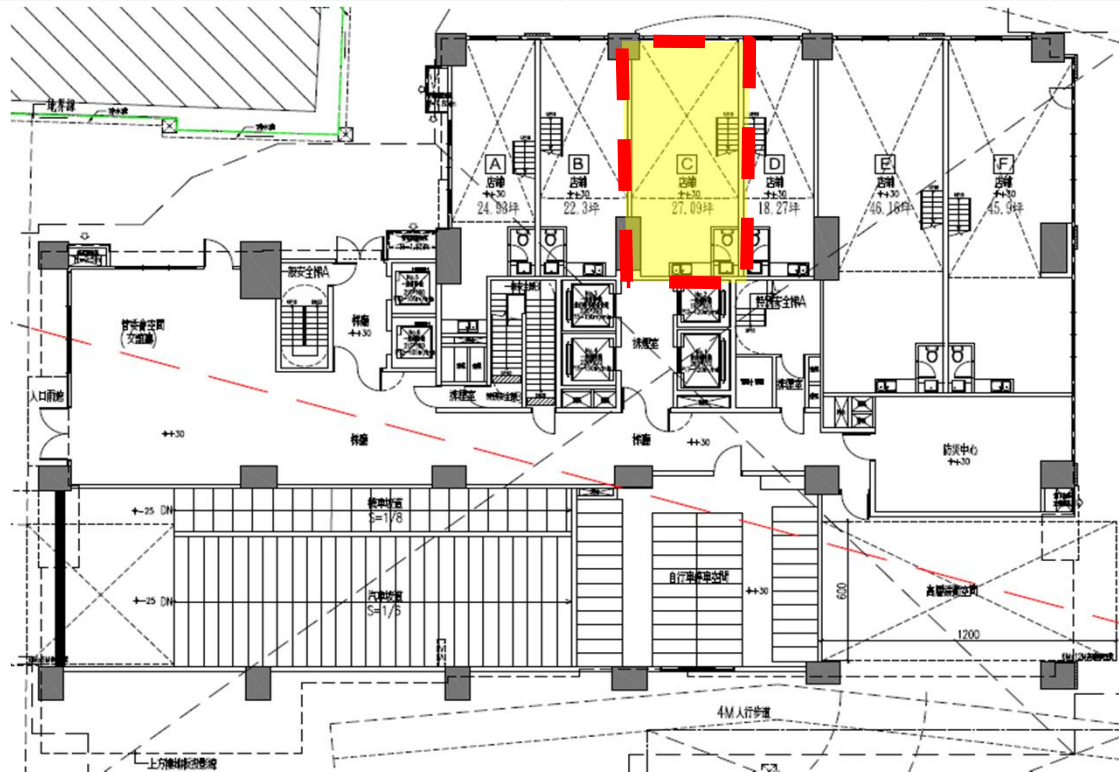
調整項目及調整率：

項目	比準層條件	條件	調整率
景觀	面鄰房	面鄰房	0%
樓層	2F	1F	15%
		2F	0%
		3F	-1%
		4F	-2%
		5F	-3%
屋齡(年)	41	41	0%
		46	-1%
		47	-1%
		40	0%

更新後比準戶-店舖【1F-C戶】

● 店舖比準戶條件說明：

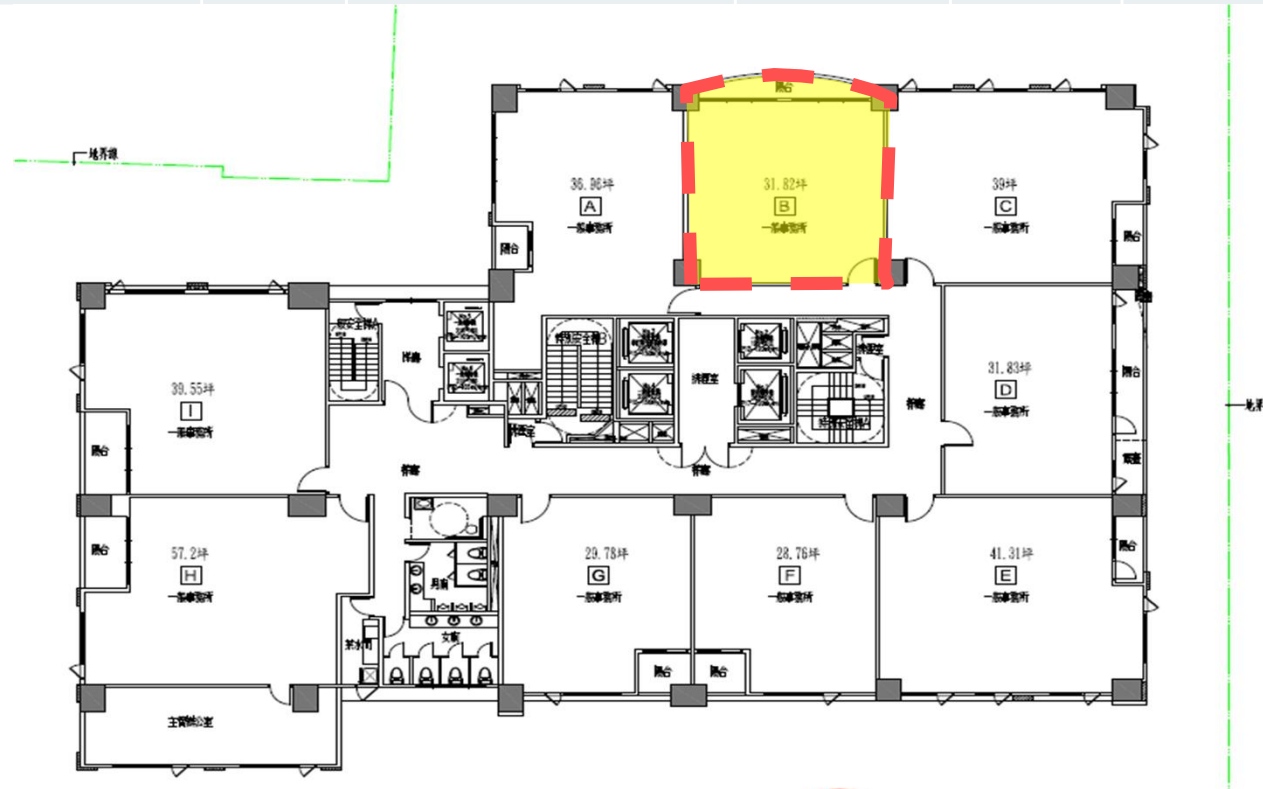
分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)(含夾層)	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	面寬	格局	平均建坪單價(含夾層)(元/坪)
C-01	店舖	27.09	1	27.09	一面	無景觀	標準	方正	989,276



更新後比準戶-辦公室【2F-B戶】

● 辦公室比準戶條件說明：

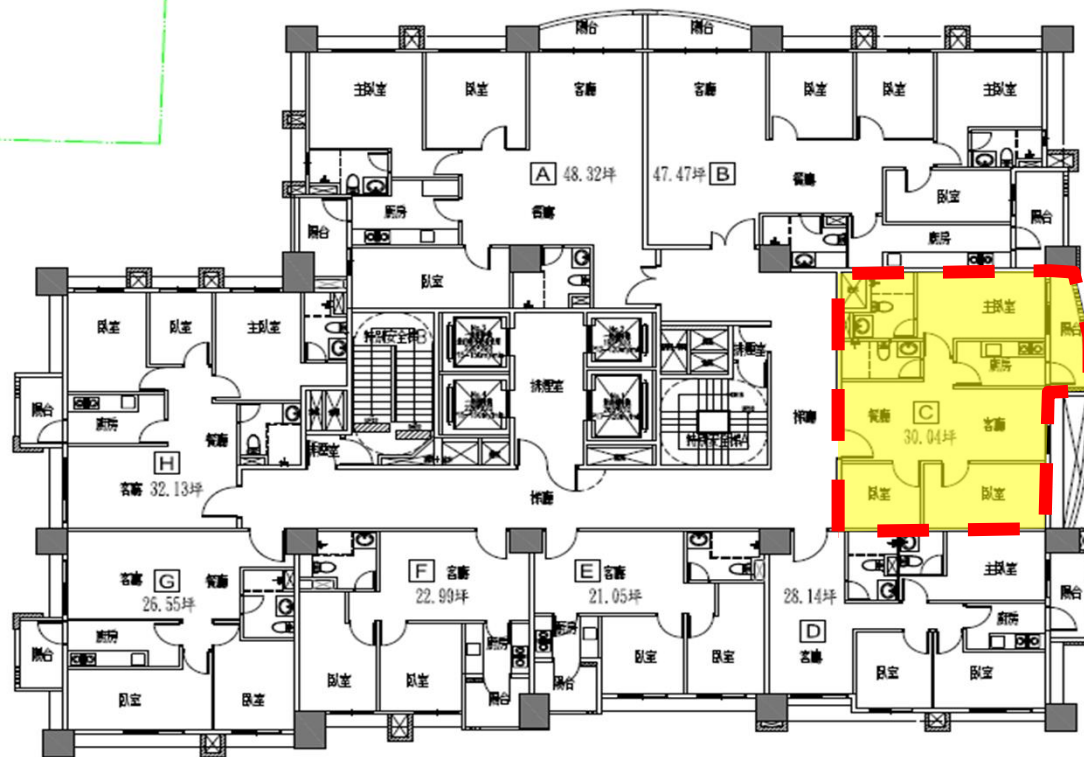
分配單元代號	規劃用途	建坪面積	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	格局	建坪單價 (元/坪)
B-02	一般事務所	31.82	2	面積相當(0.9<A<1.1倍)	一面	面街景	方正	465,000



更新後比準戶-住宅【13F-C戶】

住宅比準戶條件說明：

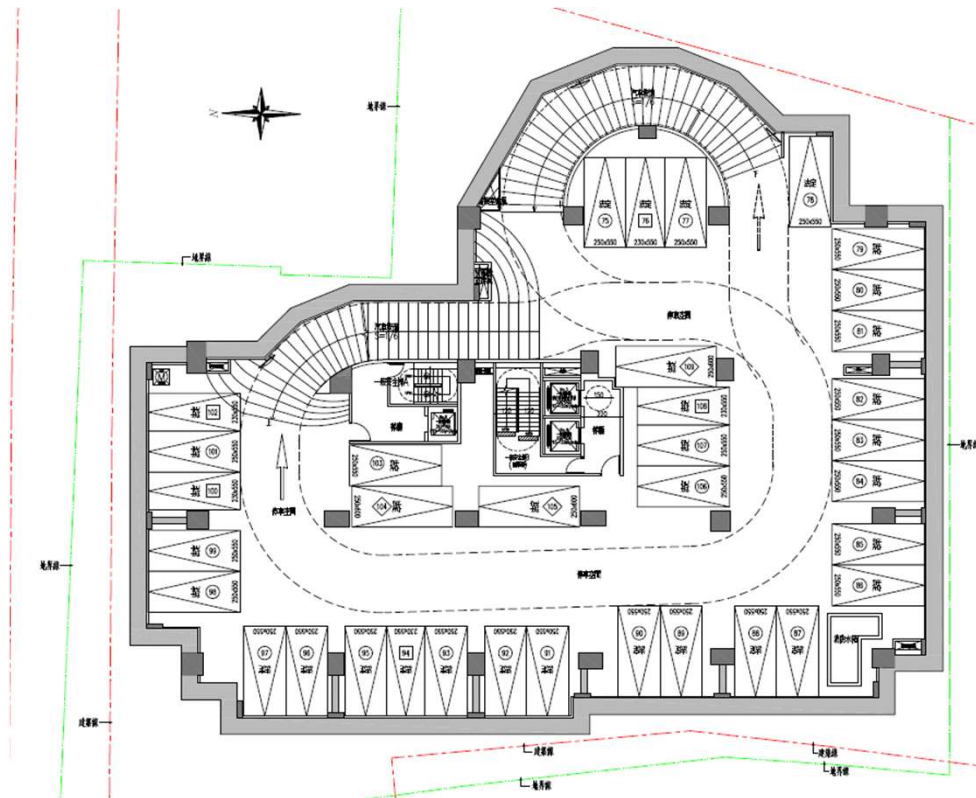
分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	寧適性	格局	建坪單價 (元/坪)
C-13	集合住宅	30.04	13	面積相當(0.9<A<1.1倍)	一面	面街景	普通	方正	550,000



■更新後比準戶-B4層坡道平面大車位

● 停車位比準戶條件說明：

比準戶	臨路情況	樓層	車位單價(元/部)
B4層坡道平面大車位	24M	地下4層	2,100,000



更新後各戶調整項目及調整率

● 店鋪：

項目	比準戶條件	條件	調整率
面積(坪)	22.39	15.10	2%
		18.42	1%
		20.62	0%
		22.39	0%
		38.09	-2%
		38.14	-2%
採光	一面	一面	0%
		二面	3%
景觀	無景觀	無景觀	0%
面寬	標準	標準	0%
		較寬	3%
		窄	-6%
		稍窄	-3%
樓層	1F	1F	0%

■ 更新後各戶調整項目及調整率

● 一般事務所：

項目	比準戶條件	條件	調整率
面積	面積相當(0.9<A<1.1倍)	面積相當(0.9<A<1.1倍)	0%
		面積較大(1.1<A<1.3倍)	-1%
		面積較大(1.3<A<1.5倍)	-2%
		面積較大(1.5<A<1.7倍)	-3%
		面積較大(1.7<A<1.9倍)	-4%
採光	一面	一面	0%
		二面	2%
		邊間	4%
景觀	面街景	面街景	0%
		面鄰房	-3%
樓層	2F	2F	0%
		3F	1%
		4F	-1%
寧適性	不影響	不影響	0%
		位於車道上方	-3%

更新後各戶調整項目及調整率

● 住宅：

項目	比準戶條件	條件	調整率
面積	面積相當 ($0.9 < A < 1.1$ 倍)	面積標準($0.3 < A < 0.5$ 倍)	3%
		面積較小($0.5 < A < 0.7$ 倍)	2%
		面積較小($0.7 < A < 0.9$ 倍)	1%
		面積相當($0.9 < A < 1.1$ 倍)	0%
		面積較大($1.1 < A < 1.3$ 倍)	-1%
		面積較大($1.3 < A < 1.5$ 倍)	-2%
		面積較大($1.5 < A < 1.7$ 倍)	-3%
寧適性	普通	面主幹道稍劣	-2%
		普通	0%
採光	一面	一面	0%
		邊間	2%
		三面	4%
景觀	面街景	面街景	0%
		面鄰房	-3%

■ 更新後各戶調整項目及調整率

● 住宅：

項目	比準戶條件	條件	調整率
樓層	13	5	-8%
		6	-7%
		7	-6%
		8	-5%
		9	-4%
		10	-3%
		11	-2%
		12	-1%
		13	0%
		14	1%
		15	2%
		16	3%
		17	4%
		18	5%
		19	6%
		20	7%
		21	8%
		22	9%
		23	10%

更新後各戶調整項目及調整額

● 停車位：

項目	比準戶條件	條件	調整額(元)
樓層	地下四層	地下二層	500,000
		地下三層	250,000
		地下四層	0
		地下五層	-250,000
		地下六層	-500,000
車位大小	大車位	大車位	0
		小車位	-150,000
		大車位(進出便利性較佳)	100,000
		無障礙車位	300,000

估價權值說明

		項目	數值
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)		1,595,000
	整體更新單元土地權利總價(元/坪)		1,027,698,375
更新後	店鋪	店鋪平均單價(元/坪)	995,570
		店鋪總權利價值(元)	183,831,970
	辦公室	辦公室平均單價(元/坪)	458,271
		辦公室總權利價值(元)	461,428,036
	住宅	住宅平均單價(元/坪)	555,483
		住宅總權利價值(元)	2,636,855,906
	停車位	停車位平均單價(元/部)	2,085,028
		停車位總權利價值(元)	369,050,000
更新後總權利價值(元)		3,651,165,912	



■修正前都市更新條例 第31條

◆權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

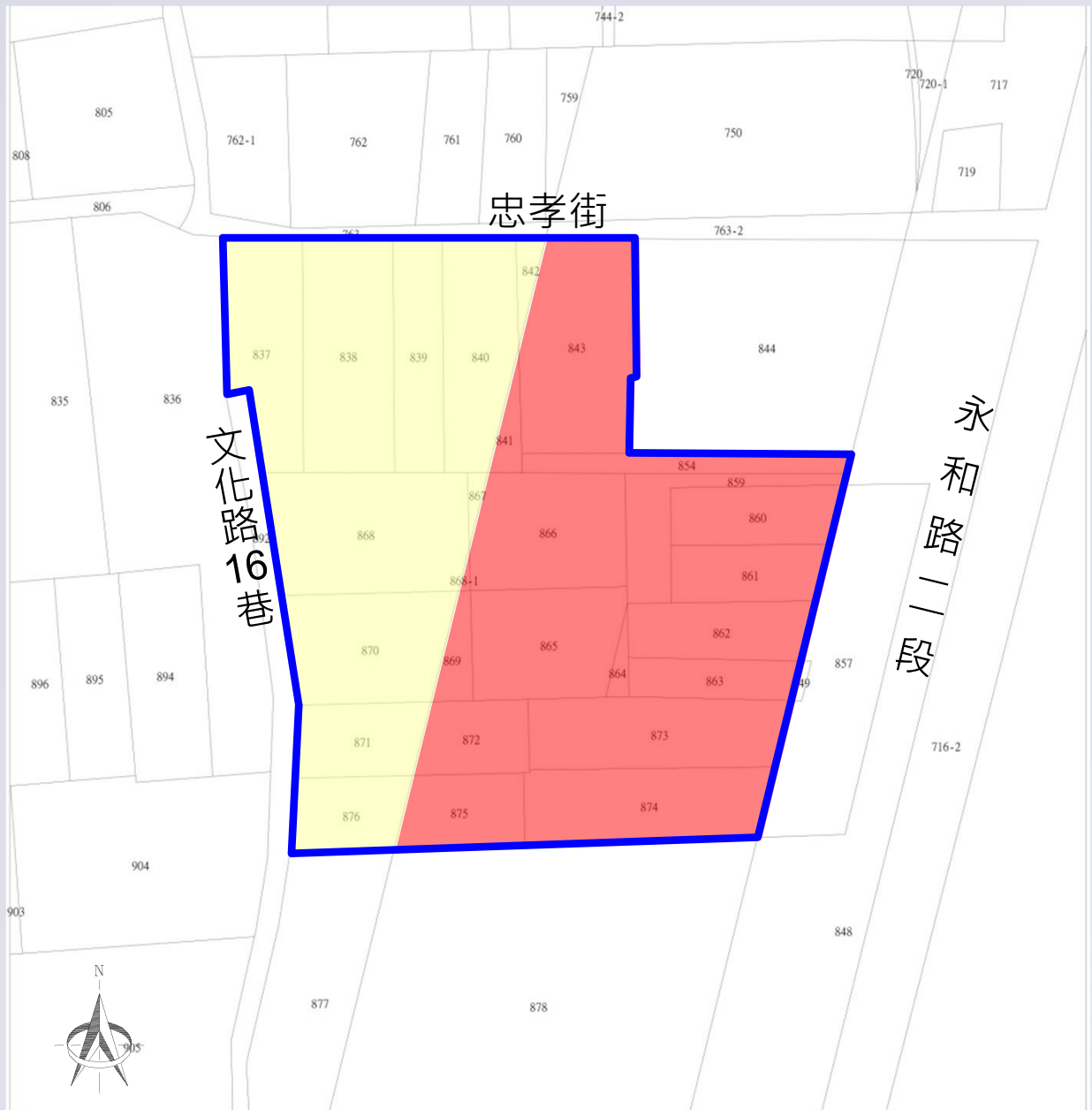
◆新北市都市更新審議原則

◆依附表二「最小分配面積單元及不願或不能分配」規定，都市更新條例第三十條第一項之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，其價值達到以室內面積**46**平方公尺(另加計附屬建物及共有部分，約**18.09**坪)乘以**二樓以上平均單價538,471元/坪**者，不得列為不能參與分配。

◆依前述規定計算其價值為 **9,740,940元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(6樓C戶)之價值為**7,846,080元**，低於其規定之標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到**7,846,080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**6名(其中5位於選配期間提出選配意願，僅1位無申請分配，領取補償金)**。

- 本案110年5月3日以雙掛號方式，併同權利變換公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。
- 申請分配期間自110年5月4日起至110年6月14日止。
- 本案土地所有權人及權利變換關係人共67位，62位已於申請分配期間內繳回權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書。
- 餘5位未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書：
 1. 其中1位所有權人之更新後應分配價值未達最小分配面積價值，故以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配；
 2. 其餘4位所有權人之更新後應分配價值已達最小分配面積，故依「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理公開抽籤；
- 申請更新後分配位置者，有2部車位屬同一位置有二人以上申請分配且為超額分配(共3位所有權人)，將於完成代為抽籤後再協助辦理抽籤程序，以不影響其他所有權人選配之權益。
- 公開抽籤於110年8月9日(星期一)上午10時整，於林祖厝(新北市永和區仁愛路126號2樓)召開。
- 因被所有權人均未於現場表達意見，故辦理公開抽籤程序後，由主席及見證人確認公開抽籤選定結果，後將抽籤結果於110年8月9日下午以雙掛號周知所有權人。
- 重複選配未中籤者陸續於110年8月13日及8月16日與實施者協議改選車位位置。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併本更新範圍共**2筆**土地，土地使用分區為**住宅區及商業區**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。





實施進度

序號	進度	110年			111年		112年					115年								116年		
		2月	3月	8月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
1	事業計畫核定公告	■	■																			
2	申請權利變換計畫報核			■																		
3	權利變換計畫核定公告				■	■																
4	申請拆除及建造執造						■	■														
5	改良物殘餘價值補償						■	■														
6	申請更新期間稅捐減免								■	■												
7	土地補償發放作業								■													
8	地上物騰空拆除									■												
9	工程施工										■	■										
10	申請使用執照												■									
11	送水送電													■								
12	申請測量														■							
13	釐正圖冊															■						
14	接管																■					
15	計算及找補差額價金																	■				
16	產權登記																		■			
17	申請更新後稅捐減免																			■		
18	更新成果備查																				■	■

註：本計畫預定實施進度需視實際審查進度而調整。



- 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、本案專屬網頁網址<http://www.keishen.com/>；個案專線電話(02)2920-7787，聯絡人：張先生。
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 開晟建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)2920-7787
聯絡地址：新北市永和區中山路一段186號3樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 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
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教