

# 擬訂新北市永和區大新段63地號等18筆土地 都市更新權利變換計畫案

## 都市更新公聽會

實施者：岳泰建設股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

鑑價單位：禾仲不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

李林國際不動產估價師聯合事務所

112年7月13日

本案事業計畫業經新北市政府民國112年1月18日新北府城更字第1124610232號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用民國108年1月30日修正公布前都市更新條例(下同)之規定

**都市更新條例第19條：**

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

**都市更新條例第29條：**

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

**都市更新條例施行細則第6條：**

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。  
前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

**更新案實施者：岳泰建設股份有限公司**

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

1. 本案事業計畫業經新北市政府民國112年1月18日新北府城更字第1124610232號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用民國108年1月30日修正公布前都市更新條例(下同)之規定。

## 2. 辦理都市更新權利變換計畫

- 112年6月26日至6月28日報紙刊登
- 112年6月30日張貼公告於永和區豫溪里公佈欄
- 112年6月30日雙掛號寄本次公聽會開會通知
- 112年7月13日舉辦本案公聽會

3. 公聽會辦理人：弘傑城市開發股份有限公司(規劃單位)

4. 公聽會邀請對象：

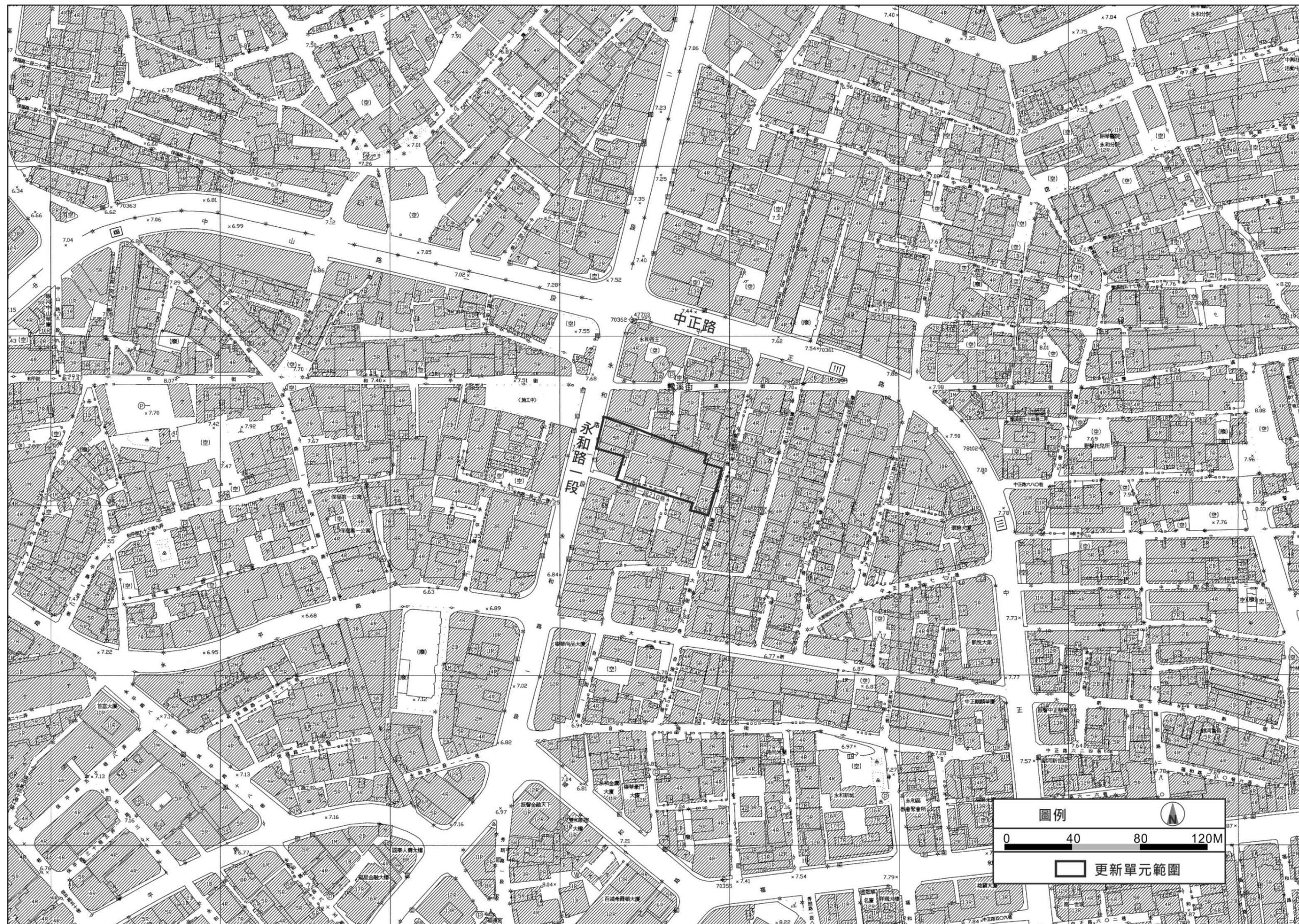
專家學者代表：新北市都市更新及爭議處理審議會 葉美麗 委員

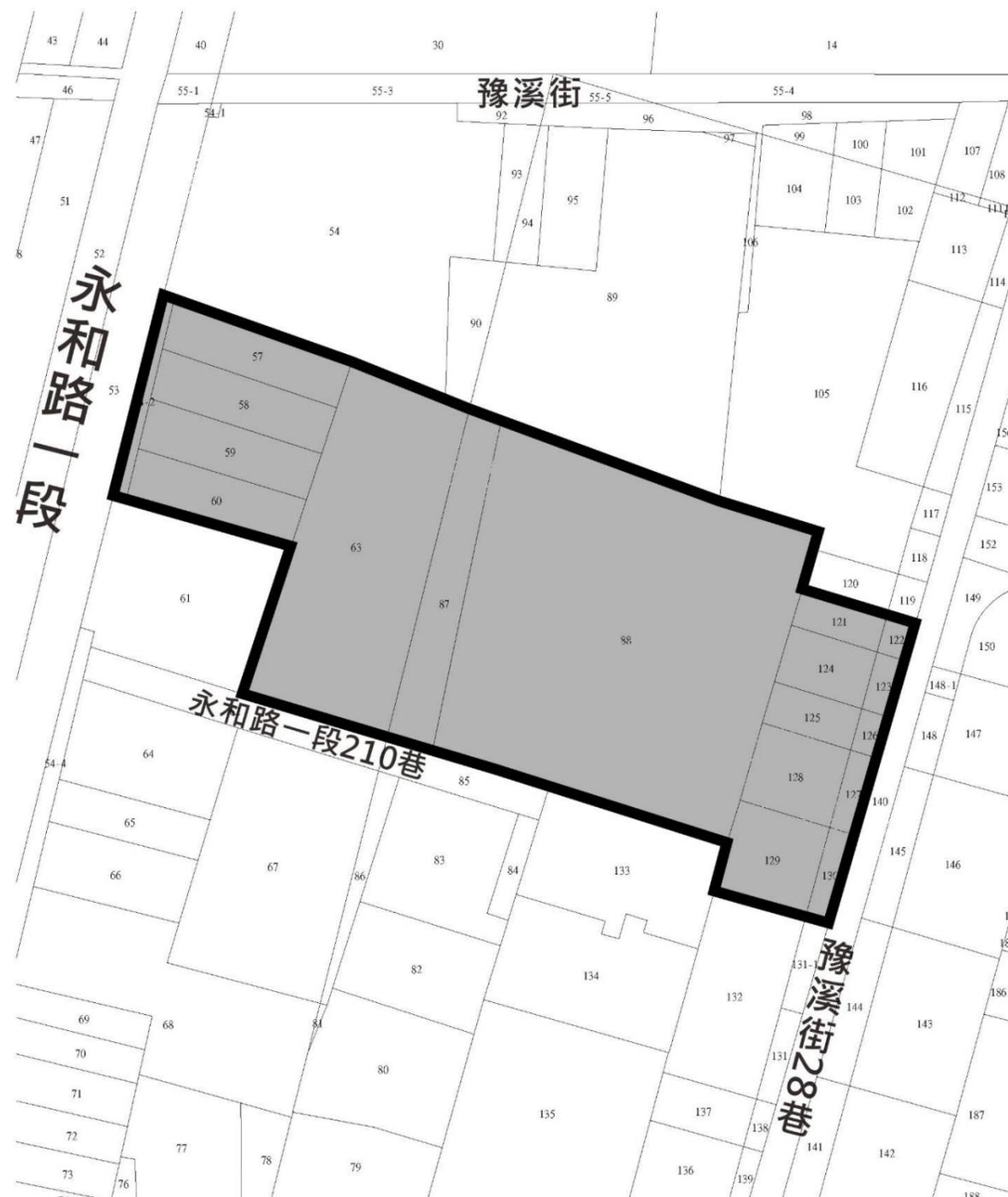
當地居民代表：新北市永和區豫溪里 廖亦芳里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本案位於永和路一段及豫溪街交叉口東南側街廓範圍內，為非完整街廓。

更新單元位置





■ 新北市永和區大新段63地號等18筆土地，土地總面積為2,075.47 m<sup>2</sup> (約627.83坪)

■ 土地部分

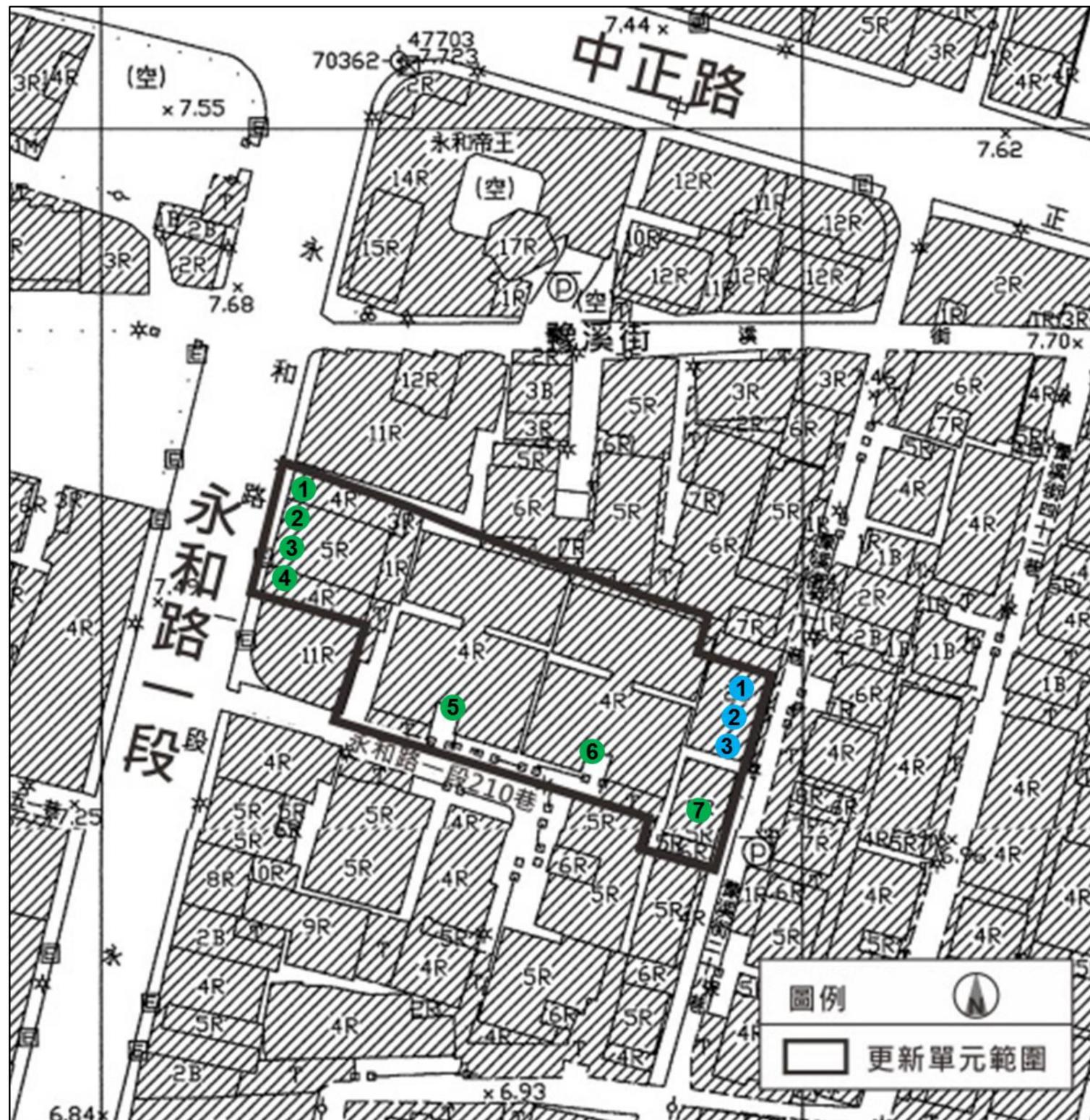
所有權人共計64名，皆為私有。

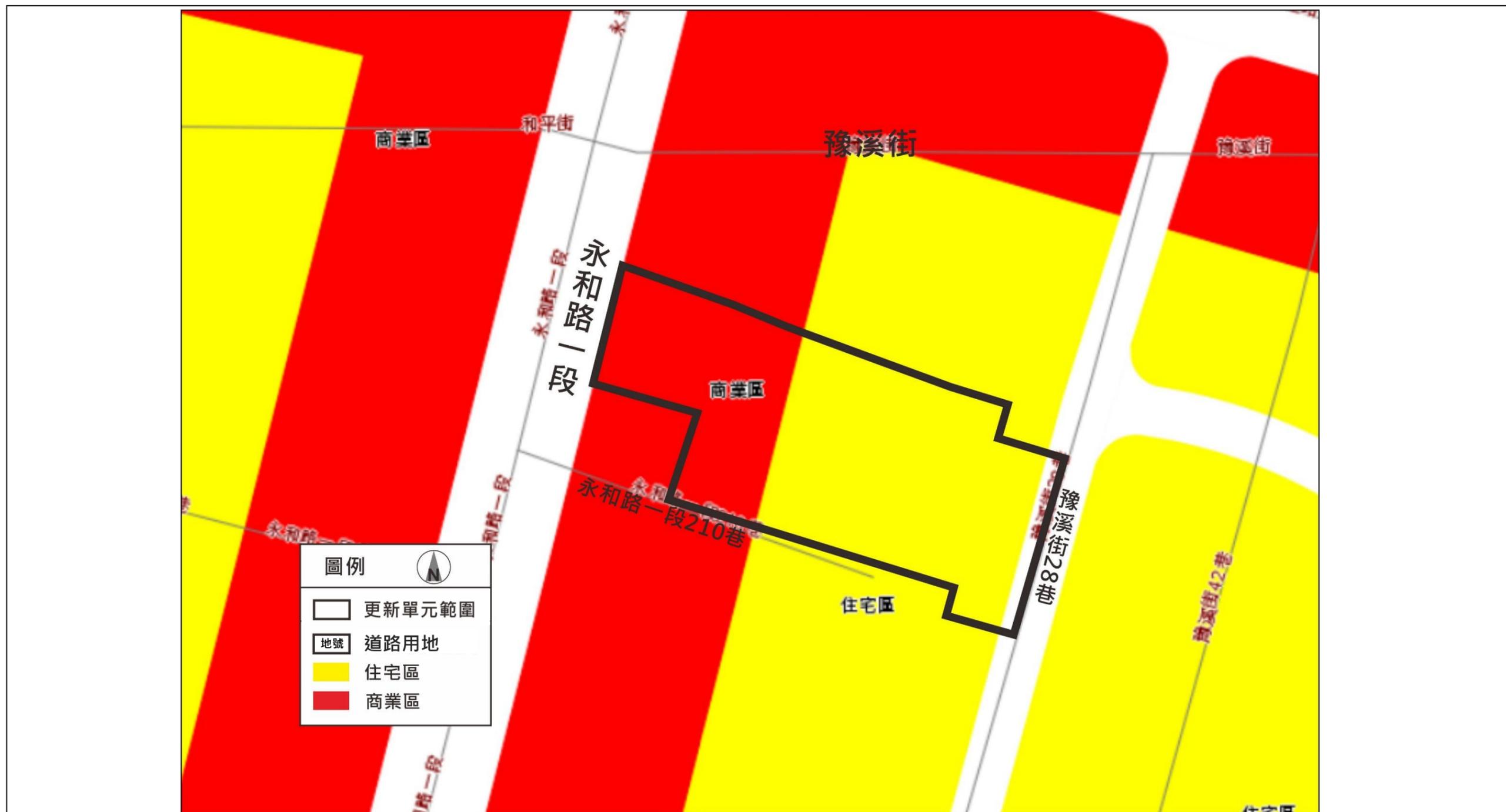
■ 建物部分

本案範圍內共7棟合法建築物，建物面積為5,235.24m<sup>2</sup>(1,583.66坪)，產權均為私有，共58名所有權人。

- 本更新單元範圍內計有7棟合法建築物，合法建物面積為5,235.24 m<sup>2</sup> (1,583.66坪)、3棟其他土地改良物，面積為277.92 m<sup>2</sup> (約84.07坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。

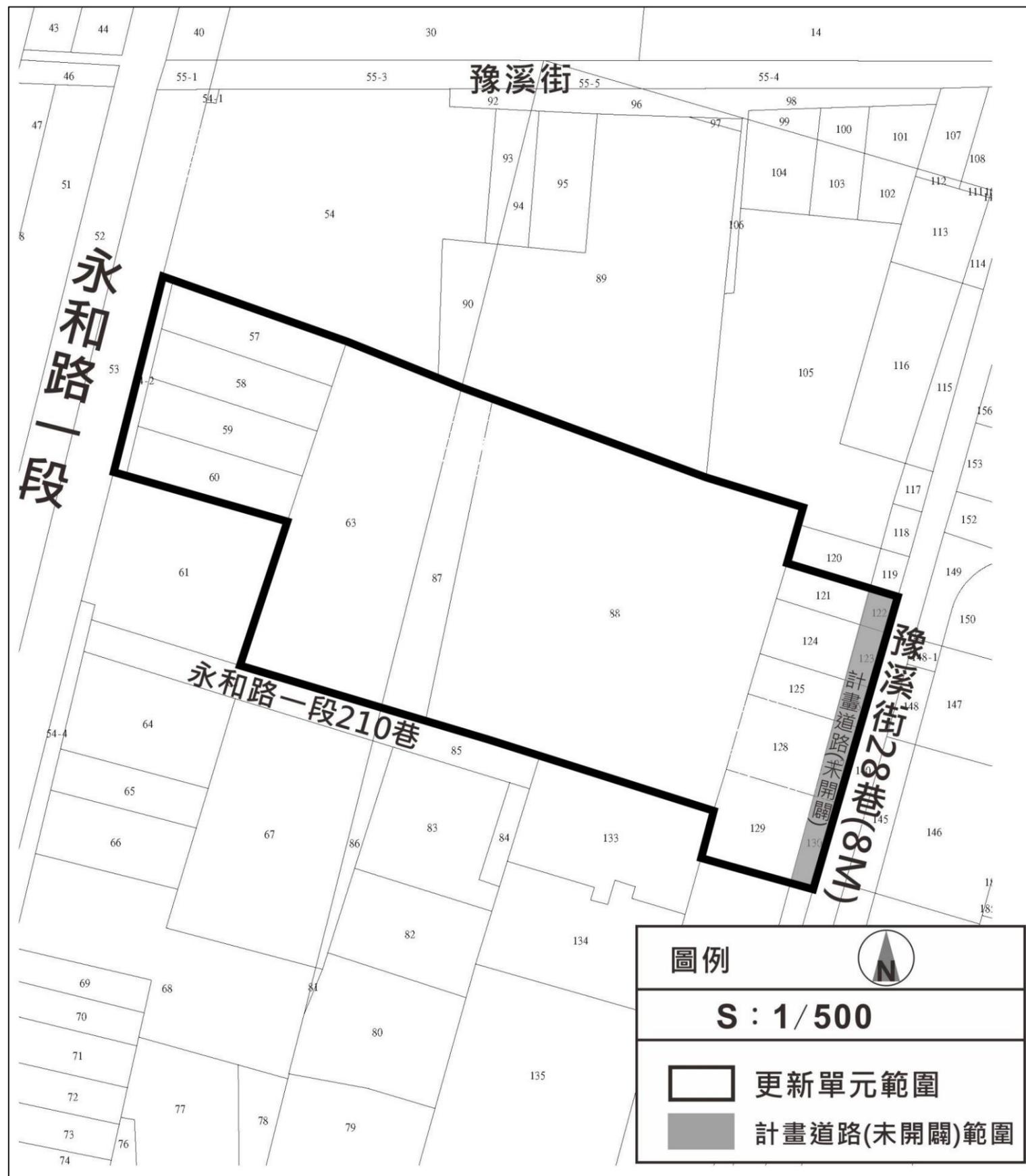
| 編號            | 建物門牌號碼          | 樓層            | 主要建材   |        |
|---------------|-----------------|---------------|--------|--------|
| 合法建築物         | 1 永和路一段222號     | 4             | 加強磚造   |        |
|               | 2 永和路一段220號     | 5             | 加強磚造   |        |
|               | 3 永和路一段218號     | 5             | 加強磚造   |        |
|               | 4 永和路一段216號     | 4             | 加強磚造   |        |
|               | 5 永和路一段210巷1號   | 永和路一段210巷1號   | 4      | 鋼筋混凝土造 |
|               |                 | 永和路一段210巷1之1號 | 4      | 鋼筋混凝土造 |
|               |                 | 永和路一段210巷1之2號 | 4      | 鋼筋混凝土造 |
|               |                 | 永和路一段210巷1之3號 | 4      | 鋼筋混凝土造 |
|               | 6 永和路一段210巷1之4號 | 永和路一段210巷1之4號 | 4      | 鋼筋混凝土造 |
|               |                 | 永和路一段210巷1之5號 | 4      | 鋼筋混凝土造 |
| 永和路一段210巷1之6號 |                 | 4             | 鋼筋混凝土造 |        |
| 永和路一段210巷1之7號 |                 | 4             | 鋼筋混凝土造 |        |
| 7 豫溪街28巷18號   | 5               | 加強磚造          |        |        |
| 其他土地改良物       | 1 豫溪街28巷12號     | 2             | 磚造     |        |
|               | 2 豫溪街28巷14號     | 2             | 磚造     |        |
|               | 3 豫溪街28巷16號     | 2             | 磚造     |        |





| 使用分區 | 地號                        | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 法容容積(m <sup>2</sup> ) |
|------|---------------------------|-----------------------|--------|--------|-----------------------|
| 商業區  | 54-2、57、58、59、60及63       | 736.44                | 70%    | 440%   | 3,240.34              |
| 住宅區  | 87、88、121、124、125、128及129 | 1,267.04              | 50%    | 300%   | 3,801.12              |
| 道路用地 | 122、123、126、127及130       | 71.99                 | -      | -      | -                     |
| 合計   | 18筆土地                     | 2,075.47              |        |        | 7,041.46              |

■ 本更新單元範圍內122、123、126、127及130地號為道路用地，面積71.99m<sup>2</sup>，現況有其他土地改良物佔用之情形，未來將清除以供通行。



# 經新北市政府核定之容積獎勵

(本案事業計畫經新北市政府民國112年1月18日新北府城更字第1124610232號函准予核定實施)

| 申請容積獎勵項目    |                     | 獎勵面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 基準容積<br>比率(%) |
|-------------|---------------------|---------------------------|---------------|
| 三           | 協助開闢更新單元周邊公共設施      | 133.98                    | 1.90          |
| 五           | 更新單元規劃設計獎勵          | 211.24                    | 3.00          |
|             | A1：設計建蔽率            |                           |               |
| 六           | 基地沿建築線退縮留設四公尺以上人行步道 | 528.24                    | 7.50          |
| 七           | 綠建築:黃金級             | 211.24                    | 3.00          |
| 十二<br>一     | 為促進都市更新事業之辦理        | 683.72                    | 9.70          |
|             | 合法4層樓以上建物           |                           |               |
| 更新容積獎勵合計    |                     | 1,768.42                  | 25.10         |
| 其他容積獎勵-容積移轉 |                     | 1,830.78                  | 26.00         |
| 申請容積獎勵總計    |                     | 3,599.20                  | 51.10         |

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』之規定。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本更新單元位於新北市政府於民國98年3月公告之「**擬定永和都市計畫細部計畫案**」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 導入綠建築，土地合理利用。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## ■ 效益評估

| 評估項目 |      | 更新前                         | 更新後                    |
|------|------|-----------------------------|------------------------|
| 地主   | 建物環境 | 現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題 | 嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全  |
|      | 財產價值 | 建物老舊及環境品質低落                 | 提升財產價值                 |
| 整體環境 | 都市防災 | 無助益                         | 留設開放空間可供作鄰里救災防災空間      |
|      | 開放空間 | 僅有現有人行道                     | 除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道 |
| 政府   | 地區發展 | 地區發展無法連貫                    | 促進周遭街廓更新發展             |
|      | 都市景觀 | 未能配合政府設施                    | 現代化設計，提升整體都市景觀品質       |

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

## ■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫 (本案無)

## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

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

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者岳泰建設股份有限公司**具名辦理
- 相關費用(包含容積移轉費用)依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定辦理。
- 土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含容積移轉、都更獎勵等)，並予以選配更新後之房屋及車位。

## ■ 公有財產之處理方式及分配原則(本案無)

## ■ 地上物拆遷計畫

- 依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：
- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## ■ 建築物之補償與安置

- 拆遷補償費
  - 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定由實施者委託鑑價公司查估之建物殘餘價值提列。
- 拆遷安置費
  - 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定辦理。

本案更新後興建二棟地上12及21層及地下5層之住商大樓，構造為鋼骨鋼筋混凝土造。

| 總項目             | 項目           | 費用                 | 備註   |
|-----------------|--------------|--------------------|--|
| 工程費用            | 重建費用         | 約11億9,932萬元        | 包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。 |
|                 | 公共及公益設施      | 約29萬元              | 協助開闢計畫道路。  |
|                 | 相關管理維護費用     | 約312萬元             | 綠建築管理維護費、無障礙設計管理維護費、耐震設計管理維護費、人行步道管理維護基金             |
|                 | 小計           | 約12億0,273萬元        |  |
| 權利變換費用          | 都市更新規劃費用     | 約824萬元             | 依合約金額提列。   |
|                 | 不動產估價費用      | 360萬元              | 依合約金額提列。   |
|                 | 土地鑑界費用       | 約7萬元               | 依地政單位收費標準每筆4,000元提列。                                 |
|                 | 鑽探費用         | 30萬元               | 以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。               |
|                 | 鄰房鑑定費用       | 約324萬元             | 依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。                       |
|                 | 更新前土地及建物測量費用 | 約14萬元              | 依合約金額提列。   |
|                 | 土地改良物拆遷補償費用  | 約3,187萬元           | 本案依估價師估算之建物殘餘價值提列。                                   |
|                 | 拆遷安置費        | 約4,512萬元           | 依「新北市都市更新單元權利變換拆遷安置提列基準」編列。                          |
|                 | 地籍整理費        | 256萬元              | 以每戶2萬元提列。  |
|                 | 審查費用         | 約17萬元              | 申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。            |
| 小計              | 約9,531萬元     |                    |  |
| 貸款利息            |              | 約6,727萬元           |  |
| 稅捐              |              | 約5,347萬元           | 包含印花稅及營業稅。   |
| 管理費用            |              | 約3億8,876萬元         | 包含人事(5%)、銷售(6%)、風險(12%)等管理費用。                        |
| 都市計畫變更負擔費用      |              | —                  | 本案無。   |
| 容積移轉費用          |              | 約1億0,121萬元         | 本案依容積移轉費用報價單提列。                                      |
| <b>共同負擔費用總計</b> |              | <b>約19億0,875萬元</b> |  |

註：財務計畫相關數值依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

本案依禾仲不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

| 項目        | 數量       | 單位 | 單價(萬元/坪及萬元/個) | 總銷金額(萬元)    |
|-----------|----------|----|---------------|-------------|
| 店鋪        | 105.55   | 坪  | 約126萬元        | 約1億3,309萬元  |
| 辦公室       | 724.93   | 坪  | 約65萬元         | 約4億7,376萬元  |
| 住宅        | 4,069.65 | 坪  | 約73萬元         | 約29億9,052萬元 |
| 汽車位       | 126      | 個  | 約263萬元        | 約3億3,115萬元  |
| 銷售總收入金額小計 |          |    |               | 約39億2,852萬元 |

| 項目     |           | 金額(萬元)         |
|--------|-----------|----------------|
| 土地所有權人 | 共同負擔      | 約19億0,875萬元(註) |
|        | 應分配房地權利價值 | 約20億1,977萬元(註) |

註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

## ■ 本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

- 一、為使本案工程能順利進行至完工，爰由實施者及參與更新之所有權人委託本案未來融資銀行為本案受託人（以下稱信託銀行），辦理有關更新前後之土地及建物產權信託管理事務，實施者將其自籌資金及建築融資均存入信託專戶由信託銀行控管，專款專用。
- 二、本案興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記後，信託銀行再依信託契約約定將各所有權人應分配之房地塗銷信託登記返還至各所有權人名下。
- 三、有關本案協助續建內容如下(信託契約書草約第十四條)：

### 第十四條 未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間，因可歸責乙方之事由致興建資金或其應負擔之貸款利息無法給付、或致工程進度嚴重落後、或致非因不可抗力原因連續停止興建達三個月以上，經丁方催告乙方於十個日曆天內復工興建，而乙方逾期仍未復工興建時，由丁方邀集甲、乙、丙方或甲、丙方（乙方未出面時）共同協商續建方案，乙方同意並完全授權丙、丁方就前開決議事項為續建，並辦理後續續建事宜，協助繼續完成工程之興建，乙方就前開興建資金之籌措、續建方案等，不得有任何異議，並應無條件配合工程之交接。前開授權未經丙、丁方書面同意，乙方不得任意撤銷、撤回或變更。
- 二、協助續建期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方及建經公司得協助甲、乙方另覓其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 四、本條未完工程之協助處理方式非為丙方及建經公司之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第二十條終止本契約。

## ■ 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如樑柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 3年。
- 三. 以上保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

## ■ 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- 1.申請建造執照
- 2.改良物殘餘價值補償
- 3.申請更新期間稅捐減免
- 4.土地補償金發放作業
- 5.工程施工
- 6.申請使用執照
- 7.送水送電
- 8.申請測量
- 9.釐正圖冊
- 10.接管
- 11.計算及找補差額價金
- 12.產權登記
- 13.申請更新後稅捐減免
- 14.更新成果備查

# 總更新時程預估需4.25年

( 權變計畫核定至更新成果備查 )

| 項目 | 階段主要工作     | 月數 | 完成年月          |
|----|------------|----|---------------|
| 1  | 事業計畫核定公告   | 1  | 112/1         |
| 2  | 申請權利變換計畫報核 | 1  | 112/9         |
| 3  | 權利變換計畫核定公告 | 1  | 113/9         |
| 4  | 申請拆除及建造執照  | 3  | 113/10~113/12 |
| 5  | 改良物殘餘價值補償  | 1  | 113/10        |
| 6  | 申請更新期間稅捐減免 | 1  | 113/11        |
| 7  | 土地補償金發放作業  | 1  | 113/12        |
| 8  | 地上物騰空拆除    | 2  | 114/01~114/02 |
| 9  | 工程施工       | 31 | 114/03~116/09 |
| 10 | 申請使用執照     | 2  | 116/10~116/11 |
| 11 | 送水送電       | 1  | 116/12        |
| 12 | 申請測量       | 1  | 117/01        |
| 13 | 釐正圖冊       | 2  | 117/02~117/03 |
| 14 | 接管         | 2  | 117/04~117/05 |
| 15 | 計算及找補差額價金  | 2  | 117/05~117/06 |
| 16 | 產權登記       | 3  | 117/07~117/08 |
| 17 | 申請更新後稅捐減免  | 2  | 117/09~117/10 |
| 18 | 更新成果備查     | 2  | 117/11~117/12 |

1. 受配人更新前持有一樓店舖者優先選配更新後相對位置之一樓店舖。
2. 受配人以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值 $\pm 10\%$ 為限。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 本案將依內政部100.12.7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。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，...。」辦理。
6. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - \*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。
  - \*依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

## ■ 實施者：岳泰建設股份有限公司

- 代表人：羅明珠
- 資本總額：150,000,000元
- 營業項目：
  1. H701010住宅及大樓開發租售業
  2. H701020工業廠房開發租售業
  3. H701080都市更新重建業
  4. ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## ■ 實施者實績：

| 案名       | 基地位置   |
|----------|--------|
| 岳泰豐鼎     | 台北市萬華區 |
| 岳泰峰碩     | 新北市淡水區 |
| 岳泰峰悅     | 台北市文山區 |
| 岳泰峰晴     | 台北市北投區 |
| 岳泰峰山     | 台北市內湖區 |
| 景美段危老重建案 | 台北市文山區 |

## ■ 連絡窗口

實施者：岳泰建設股份有限公司

- 地址：台北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3
- 電話：(02)2736-2168#26
- 聯絡人：柳仲鴻先生
- 更新案專屬網站：
- <https://www.yuetai-const.com.tw/yonghe-daxin>

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：蕭舜元先生

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

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

機關：新北市政府都市更新處

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

# 權利變換計畫

本案事業計畫業經新北市政府民國112年1月18日新北府城更字第1124610232號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用民國108年1月30日修正公布前都市更新條例(下同)之規定

## 法令依據：

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

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 三家估價師事務所（評價基準日為**112年4月30日**）

禾仲不動產估價師聯合事務所(選定)

宏大不動產估價師聯合事務所

李林國際不動產估價師聯合事務所

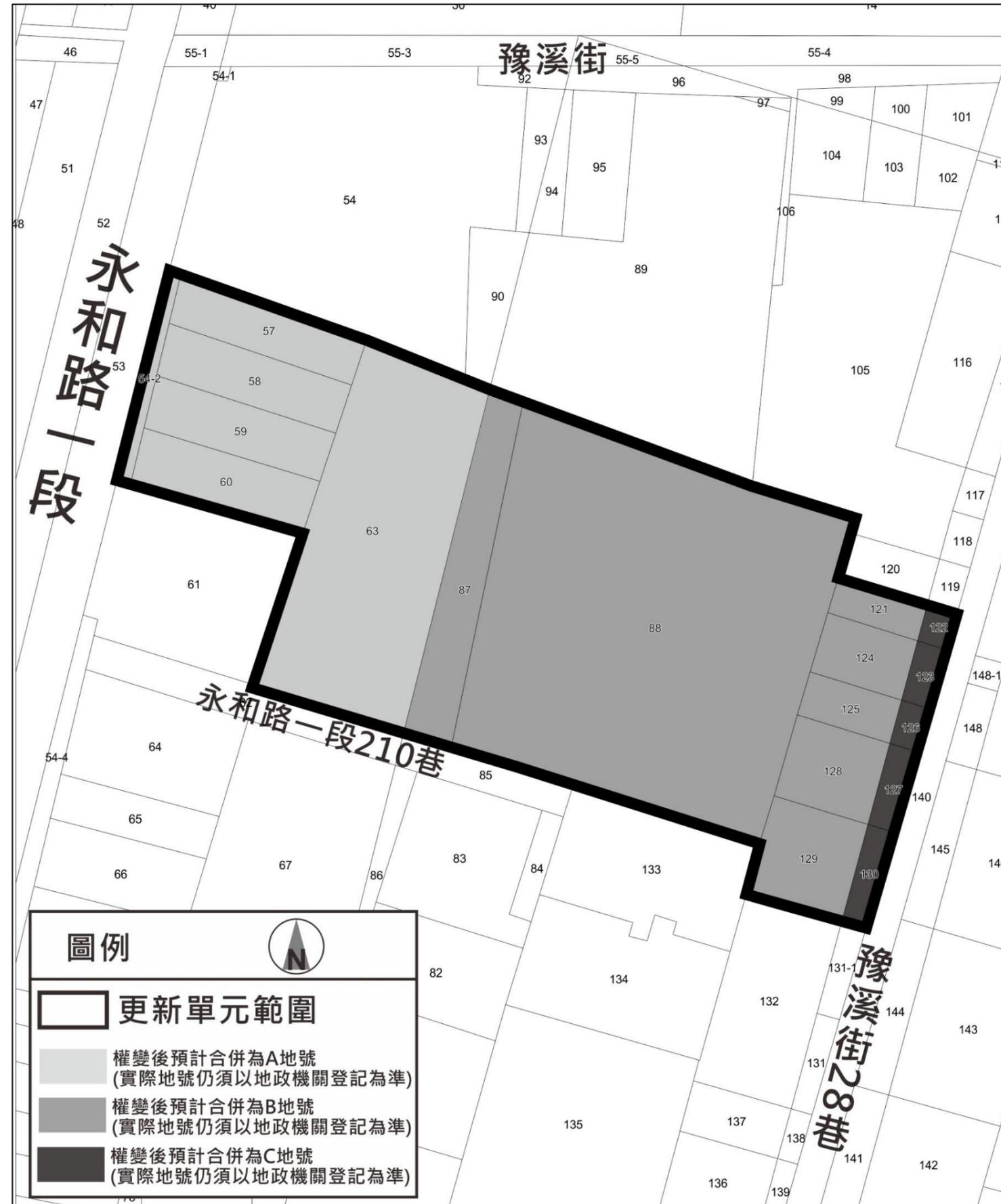
| 項目               |                    | 禾仲不動產估價師<br>聯合事務所 | 李林國際不動產估<br>價師聯合事務所 | 宏大不動產估價<br>師聯合事務所 |
|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 更新前<br>土地價值      | 土地平均單價（元/坪）        | 2,254,056         | 2,214,833           | 2,205,032         |
|                  | 更新前土地總價（元）         | 1,415,163,978     | 1,390,538,475       | 1,384,384,985     |
| 更新後<br>房地價值      | 店舖(1+夾)平均建坪單價(元/坪) | 1,260,914         | 1,198,731           | 1,310,736         |
|                  | 辦公室平均建坪單價(元/坪)     | 653,516           | 639,469             | 644,727           |
|                  | 住家平均建坪單價(元/坪)      | 734,835           | 725,125             | 721,232           |
|                  | 二樓以上平均建坪單價(元/坪)    | 722,540           | 709,928             | 709,665           |
|                  | 車位平均價格(元/個)        | 2,628,175         | 2,580,159           | 2,630,159         |
|                  | 更新後總權利價值(元)        | 3,928,520,293     | 3,901,897,995       | 3,872,299,344     |
| 土地所有權人應分配權利價值（元） |                    | 2,019,768,999     | 1,993,146,701       | 1,963,548,050     |

4. 本案最小分配權值為15,583,923元。

(以更新後室內樓地板面積46 m<sup>2</sup> (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為15,150,600元(4F-B3、4F-B4戶)

- 依土地使用分區，預計整理成3筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



## 通知申請分配

- 1.寄發選配通知時間：**112年6月30日**。
- 2.選配期間：**112年7月14日（星期五）起至112年8月28日（星期一）止，共計46日。**
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

## 表達申請分配意願

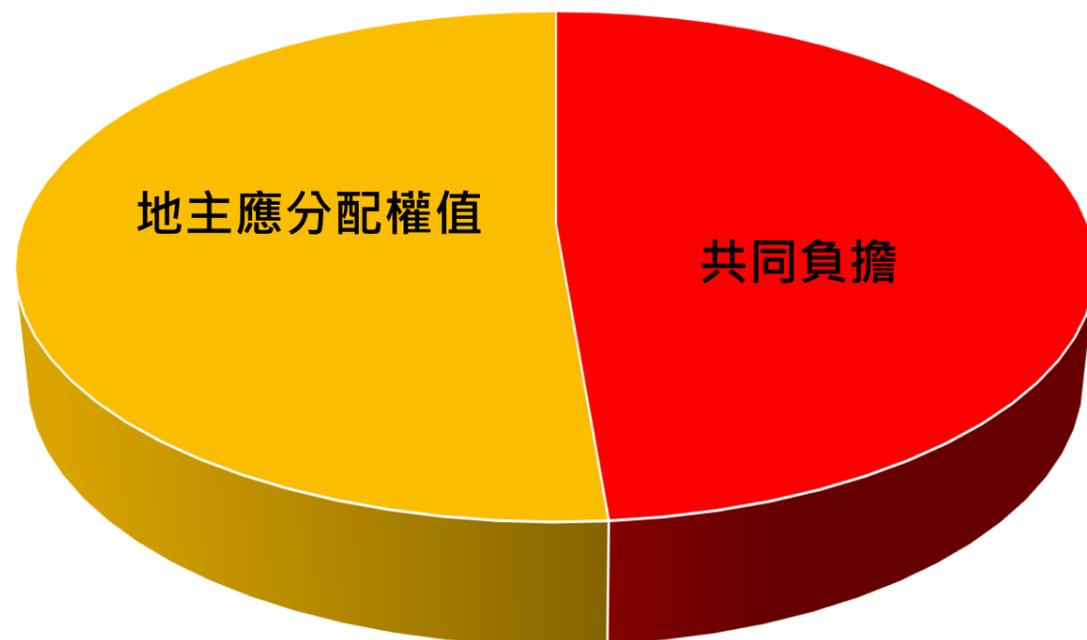
- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於**112年8月28日(星期一)**前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

## 公開抽籤

- 1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
- 2.未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
- 3.公開抽籤日：**112年9月12日(星期二)下午3時整於新北市永和區溪洲市民活動中心(新北市永和區勵行街42之1號3樓)**，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

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

## ■ 選配說明暨房屋及車位 權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
約39億2,852萬元

### ◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 約20億1,977萬元 × 每人更新前權值比例

\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1.禾仲不動產估價師聯合事務所

2.宏大不動產估價師聯合事務所

3.李林國際不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定禾仲不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：

「擬訂新北市永和區大新段63地號等18筆土地  
都市更新權利變換計畫案」

房屋及車位權值圖冊

實施者：岳泰建設股份有限公司

## ■ 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

«F1»

附件二

### 「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 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 A君 對於新北市永和區大新段 63 地號等 18 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，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市永和區大新段 63 地號等 18 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：

A君



(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市永和區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件二 1/1

# 更新後分配位置申請書

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

附件三

「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」  
更新後分配位置申請書

填寫人： A君

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 7 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)  
7F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下一樓編號 1 之車位，則車位編號請填寫「B1-1」)  
B1-1 等，共 1 部。

說明：

- 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 112 年 8 月 28 日 (星期一) 下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達遠東建設股份有限公司(台北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 9 月 12 日 (星期二) 下午 3 時整，地點為新北市永和區漢洲市民活動中心 (新北市永和區勵行街 42 之 1 號 3 樓)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人： A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)： A123456789

聯絡地址(營業所在地)： 新北市永和區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 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 A君、B君 等土地所有  
權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：  
申請分配之「單元代碼」為 8F-A1；申請分配之車位共 1 位，  
其「車位編號」為 B1-2。

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-A1  | 1      | A君 | 45/100 |    |
|        | 2      | B君 | 55/100 |    |
|        | 3      |    | /      |    |
| 分配車位編號 | 所有權人姓名 |    | 權利範圍   | 備註 |
| B1-2   | 1      | A君 | 45/100 |    |
|        | 2      | B君 | 55/100 |    |
|        | 3      |    | /      |    |
|        | 1      |    | /      |    |
|        | 2      |    | /      |    |
|        | 3      |    | /      |    |

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

立協議書人基本資料

| 立協議書人<br>(簽名) | 身分證<br>字號  | 戶籍地址                       | 聯絡電話      | 蓋章 |
|---------------|------------|----------------------------|-----------|----|
| 1 A君          | A123456789 | 新北市永和區<br>○○路○○巷<br>○○號○○樓 | 2277-5555 | 印  |
| 2 B君          | A123456780 | 新北市永和區<br>○○路○○巷<br>○○號○○樓 | 2277-6666 | 印  |
| 3             |            |                            |           |    |

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

# 更新後合併分配協議書

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

舉例：

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

## ■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市永和區大新段 63 地號等 18 筆土地都市更新  
權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人 A君 同意委託 B君 全權代理本人出席民國 112 年 9 月 12 日(星期二)下午 3 時整於新北市永和區溪洲市民活動中心(新北市永和區勵行街 42 之 1 號 3 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號：A123456789

住址：新北市永和區○○路○○巷○○號○○樓

電話：2277-5555

受託人：B君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號：A123456780

住址：新北市永和區○○路○○巷○○號○○樓

電話：2277-6666

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件五1/1

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

三門聯合建築師事務所

# 說明開發內容、設計目標及構想

本案基地位於新北市永和區大新段63地號等18筆土地，其土地使用分區管制依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」之規定使用。

1. 地下5層、商業棟地上12層建築 (共26戶)

住宅棟地上21層建築 (共102戶)

2. 土地使用分區：住宅區、商業區

3. 主要用途：集合住宅、辦公室

4. 建築基地面積：2003.48 m<sup>2</sup>

設計建築面積：798.74 m<sup>2</sup>

容積樓地板面積：10475.1 m<sup>2</sup>

總樓地板面積：19628.49 m<sup>2</sup>

5. 容積獎勵申請：

(1) 容積移轉：1830.78 m<sup>2</sup> (26%)

(2) 都市更新獎勵：1768.42 m<sup>2</sup> (25.10%)

總申請獎勵面積：3599.20 m<sup>2</sup>

6. 設計建蔽率：39.87% < 57.35%

設計容積率：522.85% = 531.11%(含獎勵面積)

7. 法定汽車位 118 部，實設汽車位 126 部。

法定機車位 128 部，實設機車位 128 部，

法定自行車 42 部，實設自行車 42 部。

各層規劃用途：

地下一~五層：停車空間

一層：入口門廳、店舖、管委員空間、社區公共設施

二層~十二層：住宅空間、辦公空間

十三層~二十一層：住宅空間

屋突一層：梯間機房

屋突二層：電梯機房

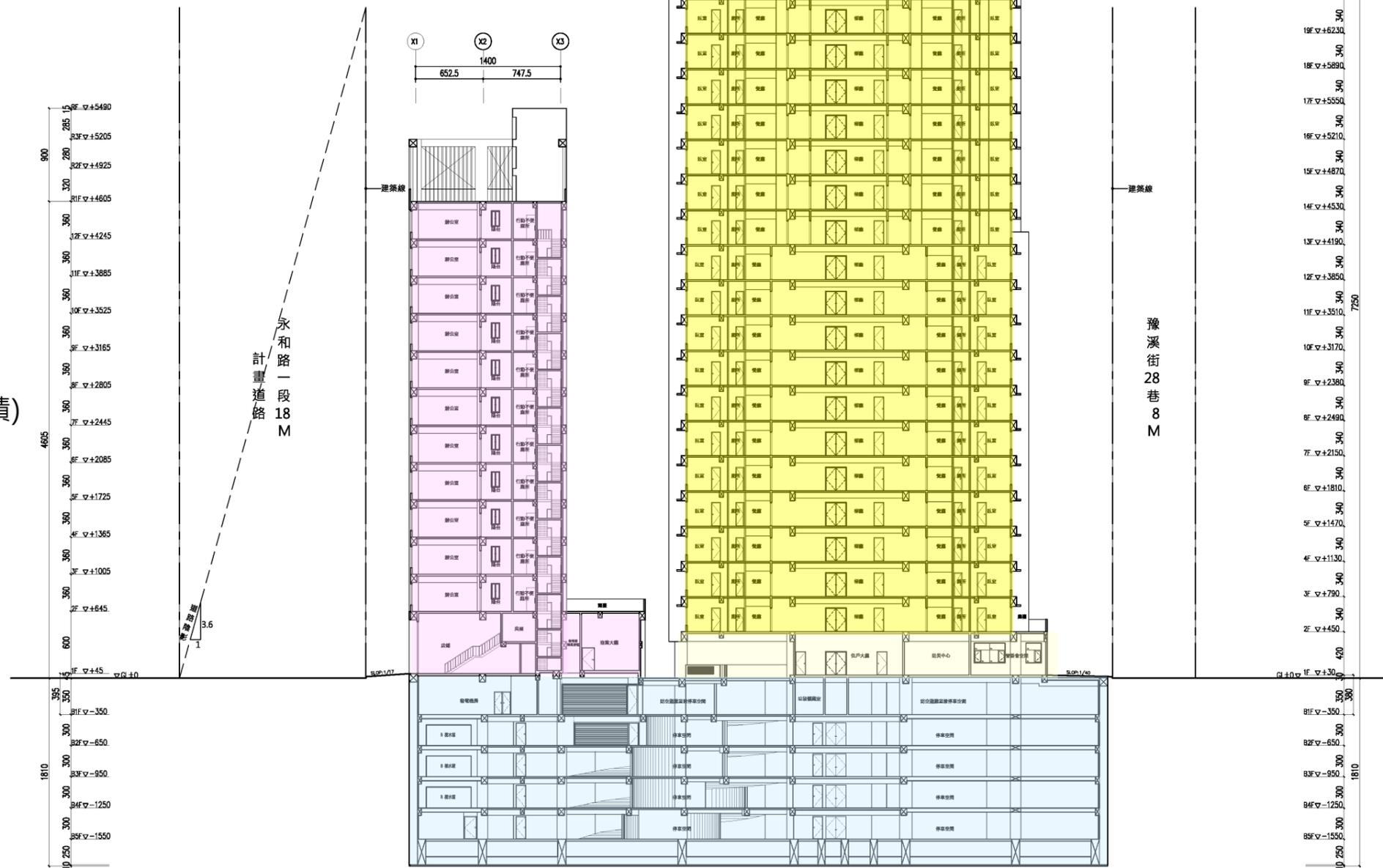
屋突三層：水箱機房

居室&辦公室單元(住戶)

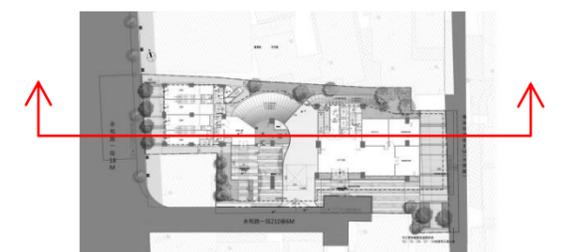
大廳&公設(住戶)

商業空間

地下停車空間

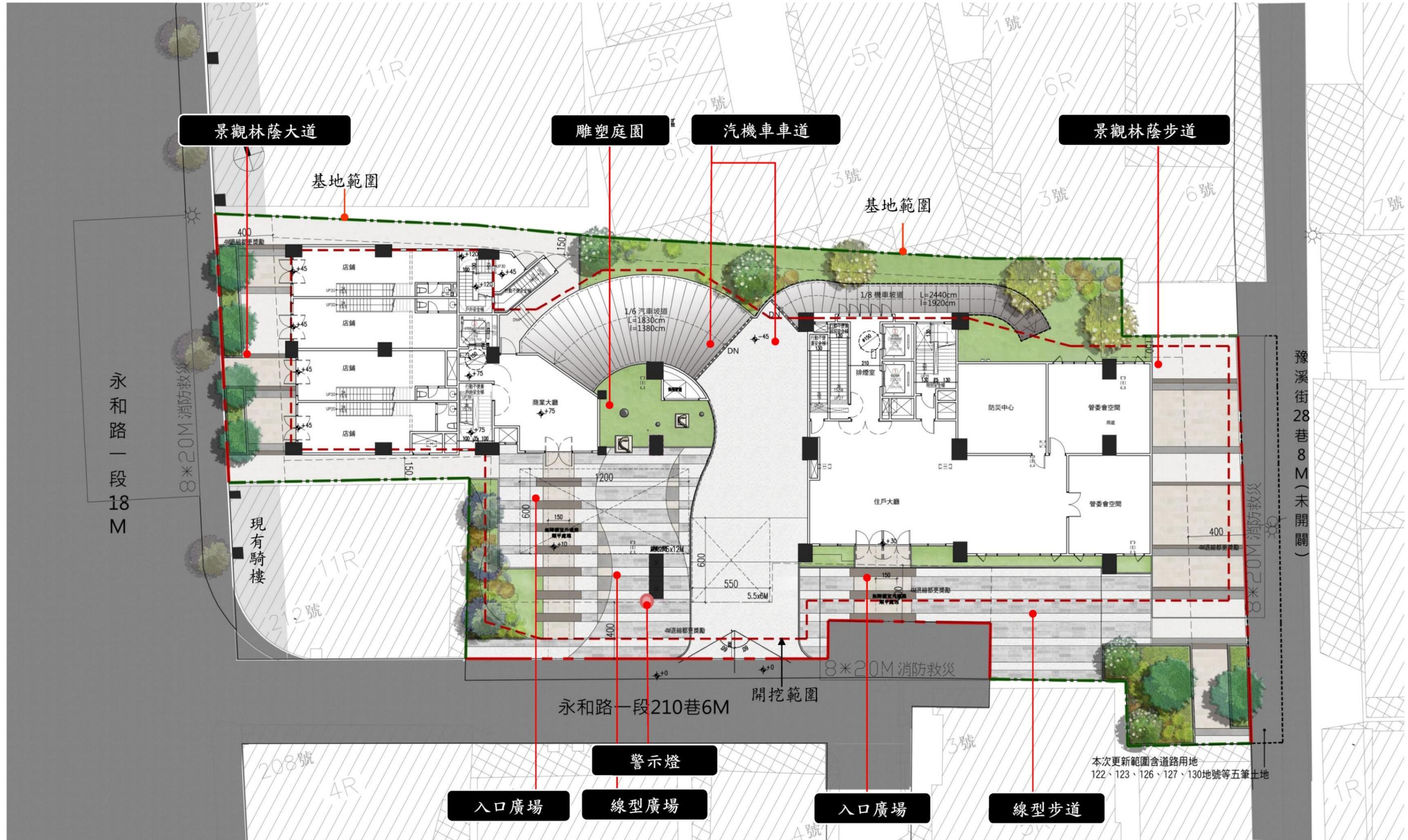


建築物空間分佈圖



# 景觀平面配置圖

延續建築物立面設計概念，鋪面以線型交錯為概念使其在優雅中也帶有活潑感，整體色系採用帶有溫暖、質感、舒服的灰、棕色系配合植栽營造幽靜優雅氛圍。

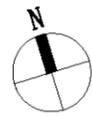




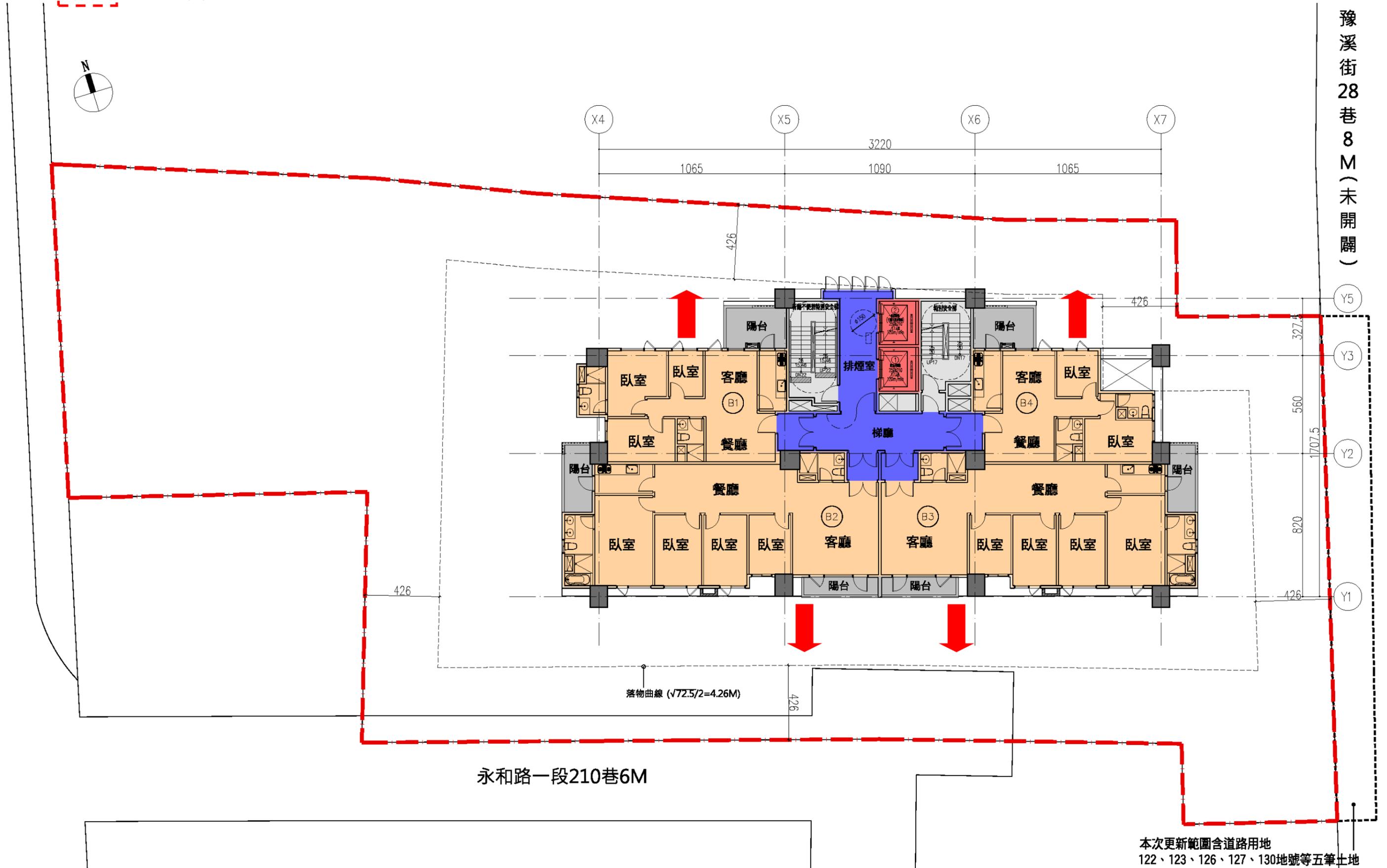


# 十三至二十一層平面圖

基地範圍



豫溪街28巷8M(未開闢)



永和路一段210巷6M

本次更新範圍含道路用地  
122、123、126、127、130地號等五筆土地

**TMA**  
ARCHITECTS & ASSOCIATES  
三門聯合建築師

# 地下一層平面圖

基地範圍

## B1F汽車位統計：

1. 大車位 250X550：3 部
2. 小車位 230X550：0 部
3. 合計：3 部

## B1F機車位統計：

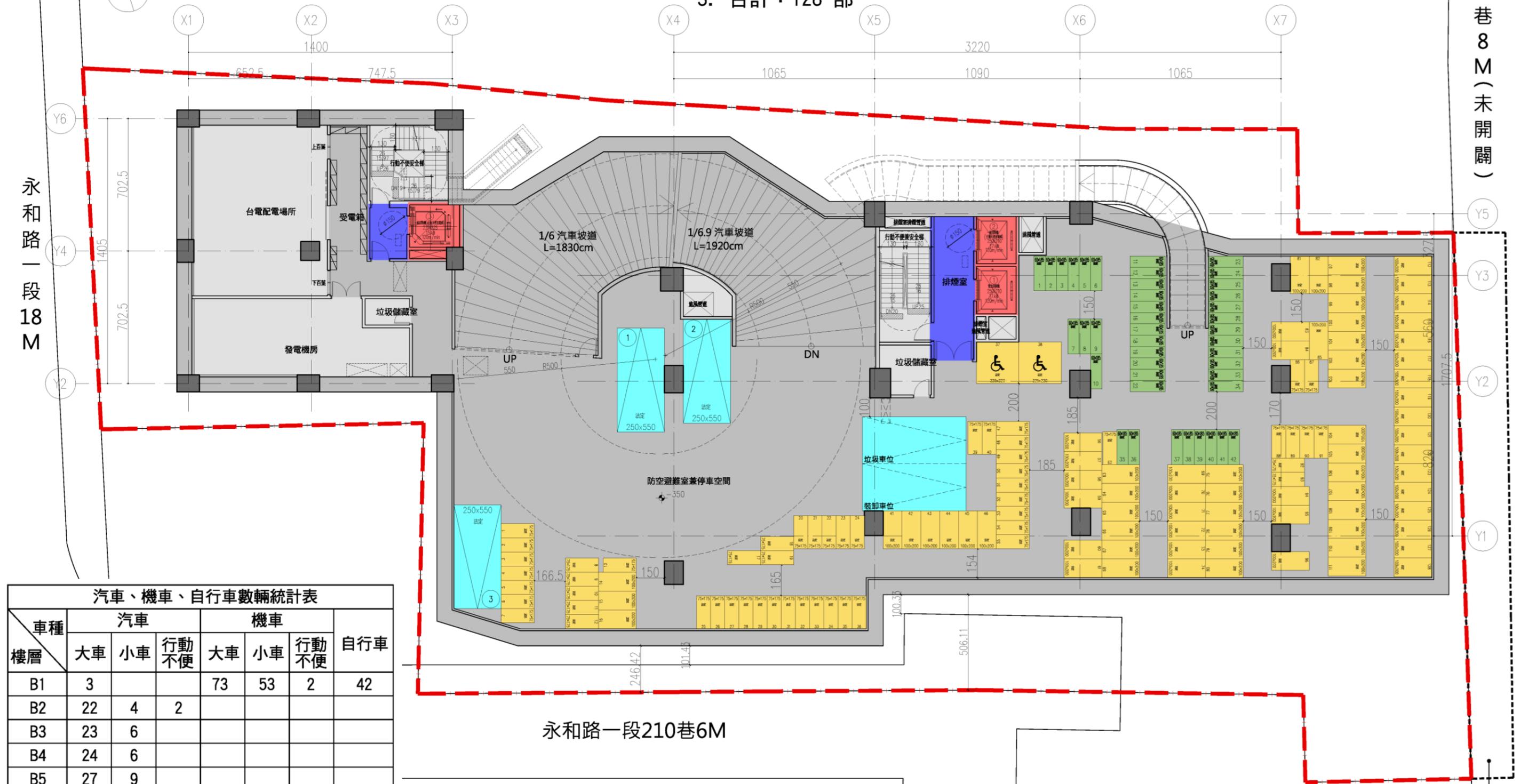
1. 大機車位 100X200：73 部
2. 小機車位 75X175：53 部
2. 行動不便車位 225X220：2 部
3. 合計：128 部

## B1F自行車位統計：

1. 自行車 60X185：42 部
2. 合計：42 部

永和路一段18M

豫溪街28巷8M(未開闢)



| 樓層 | 汽車  |    |      | 機車  |    |      | 自行車 |
|----|-----|----|------|-----|----|------|-----|
|    | 大車  | 小車 | 行動不便 | 大車  | 小車 | 行動不便 |     |
| B1 | 3   |    |      | 73  | 53 | 2    | 42  |
| B2 | 22  | 4  | 2    |     |    |      |     |
| B3 | 23  | 6  |      |     |    |      |     |
| B4 | 24  | 6  |      |     |    |      |     |
| B5 | 27  | 9  |      |     |    |      |     |
| 小計 | 99  | 25 | 2    | 73  | 53 | 2    | 42  |
| 合計 | 126 |    |      | 128 |    |      | 42  |

本次更新範圍含道路用地  
122、123、126、127、130地號等五筆土地







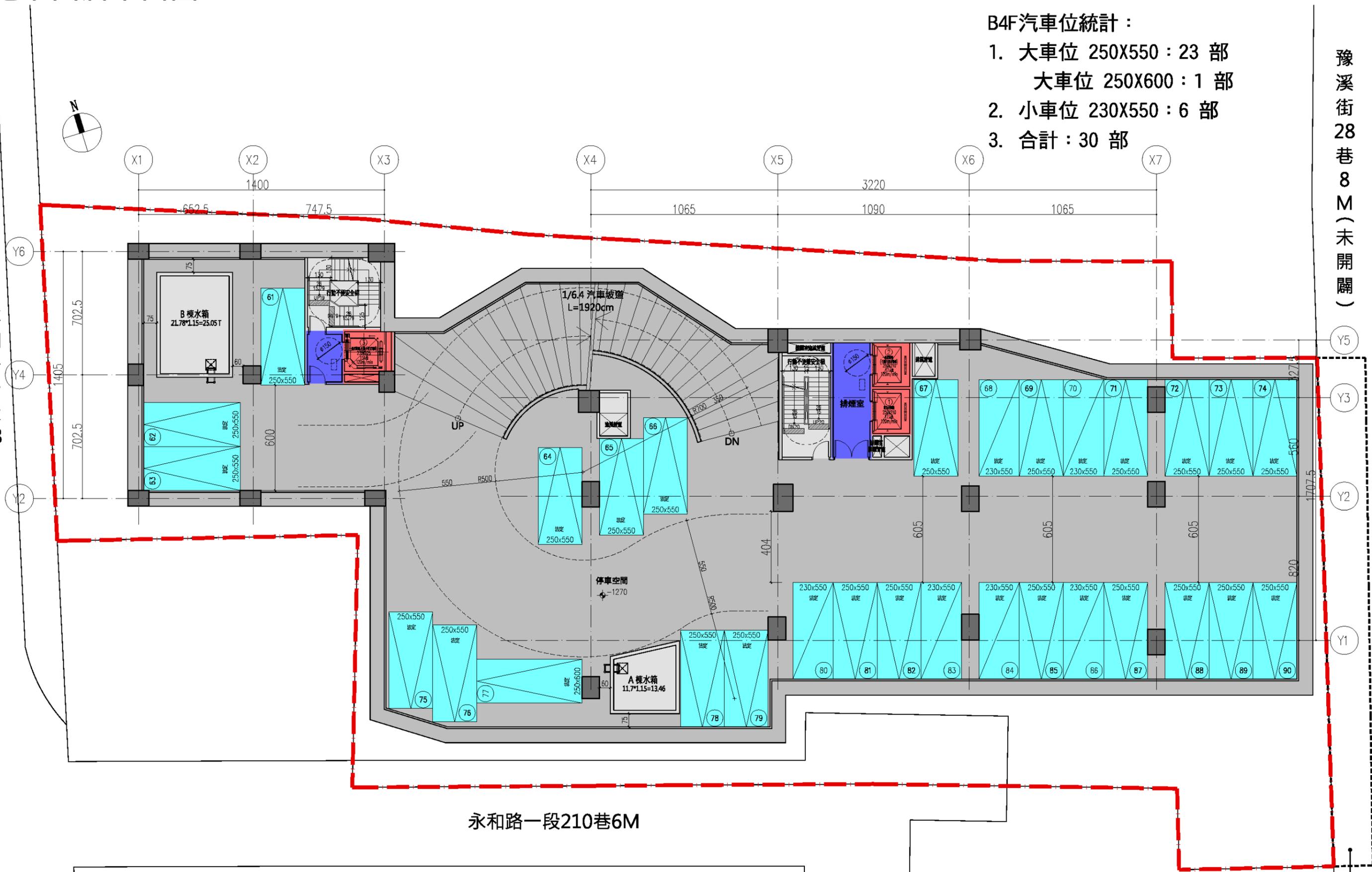
# 地下四層平面圖

## B4F 汽車位統計：

1. 大車位 250X550 : 23 部  
大車位 250X600 : 1 部
2. 小車位 230X550 : 6 部
3. 合計 : 30 部

永和路一段 18 M

豫溪街 28 巷 8 M (未開闢)



永和路一段210巷6M

本次更新範圍含道路用地  
122、123、126、127、130地號等五筆土地





# 建築物造型及量體計畫

考量周邊都市環境現況較為紛亂，本案建築量體造型以集中、簡潔完整為主要方針，同時也能留設出較為形狀完整的基地內虛空間。

## (一) 建築量體

本案基地規劃樓高十二與二十一層，建築高度加屋突層為五十四點九與八十一點五公尺，因此建築量體以集中、簡潔完整為主要方針，排除不必要之伸縮進出或轉折變化，以美化視覺效果及降低視覺壓迫感，同時亦有益於結構耐震設計。建築量體以簡潔完整為主軸建築主題中段採格柵設計，與建築主體產生虛實呼應的美感。未來結合夜間燈光設計，成為本案最具自明性之視覺焦點並增益都市景觀。

## (二) 立面造型

立面設計現代國際樣式，以凸顯建築物之比例與簡潔之美。建築細部再以線版收邊處理使其亦在簡單中產生精緻之美感。以一層挑高六米與四米二作為基座，創造建築基座後實穩重感及延續街道景觀整體性，塑造高雅外觀。

## (三) 色彩計畫

本更新單元周邊為屋齡四十年至五十年的連排式鋼筋混凝土住宅，並無呈現出特定之色彩視覺意象；而鄰近都市主幹道永和路一段則呈現新穎、熱鬧的視覺效果。本案希望能延續永和路一段延伸至本基地的優美新穎之環境感覺，但更重要的是**強化居住空間之溫馨氛圍與質感**，去除不必要的紛亂商業感覺，建築量體以延伸向上為主軸，**建築主體採深色系之外牆磚搭配淺色系框架做整體之立面設計**，以低彩度的呈現方式，以回歸簡約、樸素、優雅、和諧的整體感來塑造溫暖且人性化之居住環境，對周遭整體環境有指標性及提升整體環境美感之功效。

## (四) 坐落方位

本案基地同時坐落於商業區及住宅區，基地呈東西長、南北短之長方形，南、東、西三側臨路，因此建築量體分為兩棟配置，一棟配置於商業區基地鄰道路側之位置，一棟配置住宅區基地中央之位置。如此可於基地東西兩側留設出形狀完整、空間充裕之虛空間，規劃做為景觀綠地，形塑出建物群中之都市綠洲。建築物的南北兩面向較長、東西兩面向較短亦有益於採光日照與遮陽的處理。



# 建築物外觀透視模擬圖





## 建築照明計畫

建築物在白天靜置的景象，到了夜幕低垂時，利用燈光證明設計手法，讓建築物的立面跳脫出夜空中，以燈光做表情的變化，成為眾人聚集的焦點，也呈現獨特的品味。

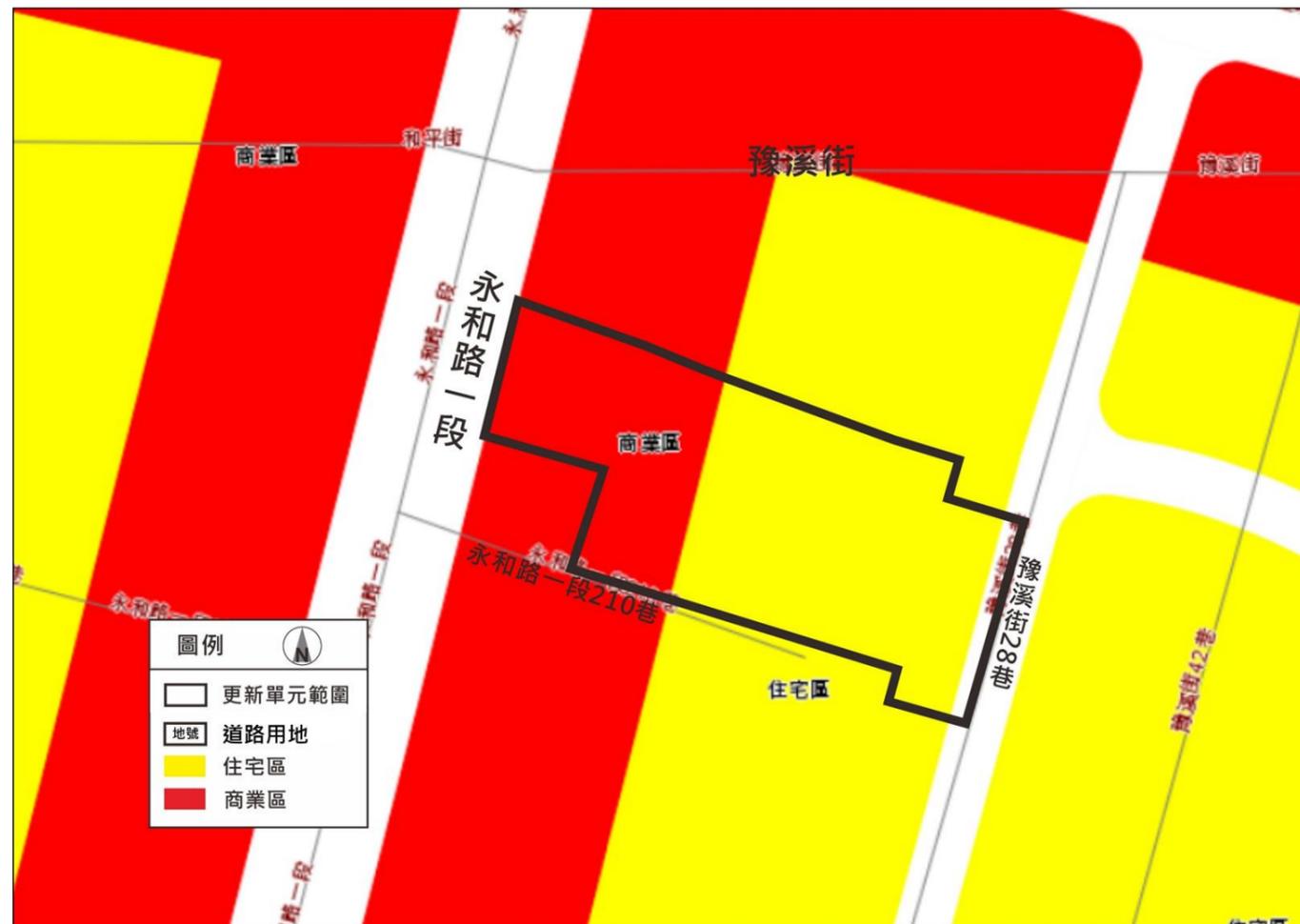
### 設計說明：

本案在照明設計手法上將著重於都市景觀、街道人性尺度。藉由屋頂造型燈飾，為夜間的天空增加美感，也提供了浪漫而悠閒的人性尺度步行環境，主體量體街道尺度，配合燈飾點綴其中，即可呈現建築立面的細係緻，使其精神及特色，豐富建築本身特質與夜間燈光的多層次演繹，完美的呈現在夜晚裡。



# 更新單元基本條件說明

| 更新單元                      | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 土地面積 (坪) | 土地使用分區 | 法定建蔽率 (%) | 法定容積率 (%) |
|---------------------------|------------------------|----------|--------|-----------|-----------|
| 新北市永和區大新段<br>54-2地號等18筆土地 | 736.44                 | 222.7732 | 商業區    | 70%       | 440%      |
|                           | 1,267.04               | 383.2797 | 住宅區    | 50%       | 300%      |
|                           | 71.99                  | 21.7770  | 道路用地   | --        | --        |



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 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
- ◆ 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(103年07月修訂版；不動產估價公會全國聯合會第六號公報)

## □評估內容

- ◆ 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
- ◆ 更新後各分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

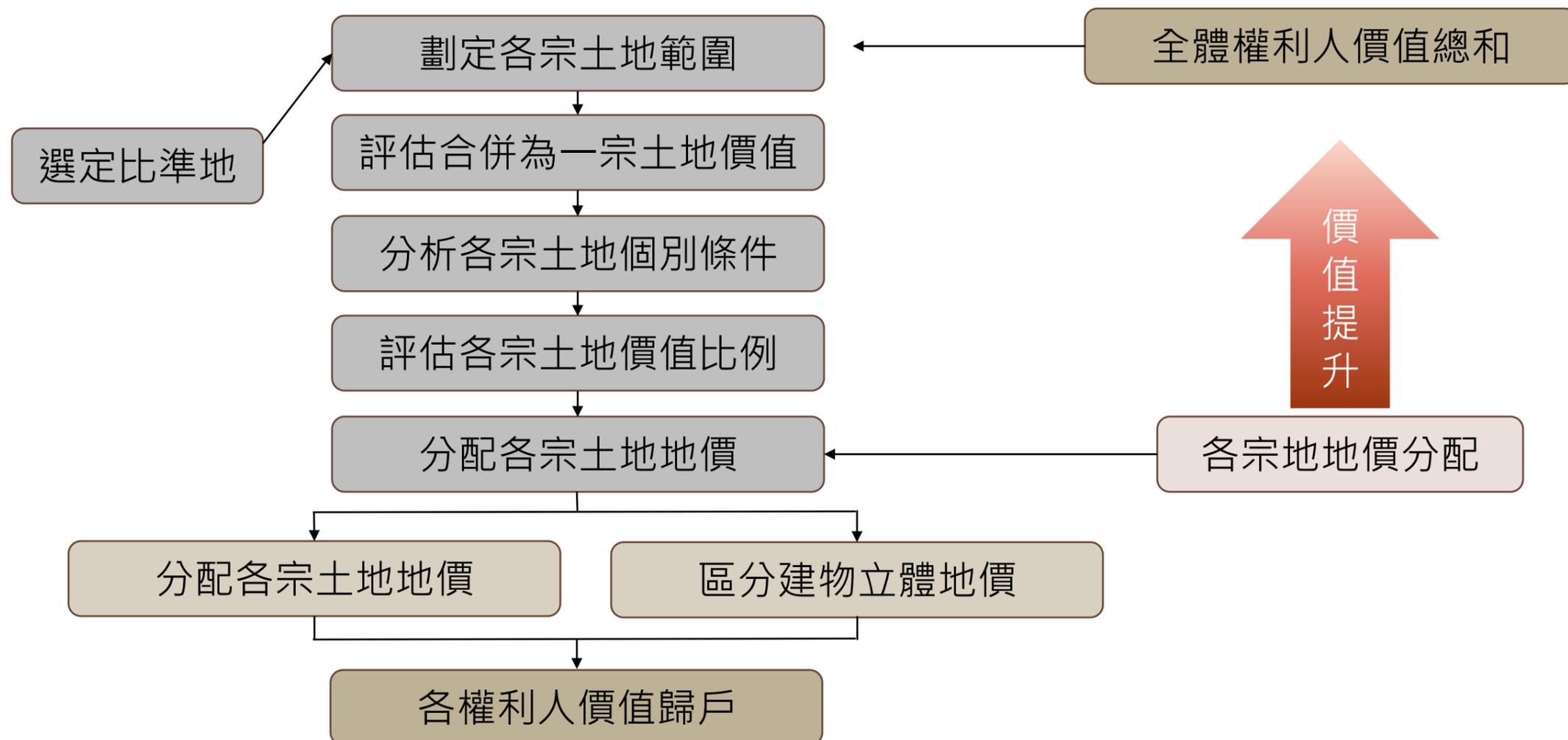
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 評價基準日與更新前評估流程說明

## □價格日期：

- ◆ 即評價基準日(權利變換計畫報核日期6個月內)：112年04月30日
- ◆ 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準。

## □評估流程：



**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 估價條件說明-更新前

---

◆價格日期：民國112年04月30日

◆更新前估價條件：

1. 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，在合併利用狀況且考量合法四層樓以上建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。
2. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地。並同時考量合法四層樓以上建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 估價條件說明-更新前

| 分宗編號 | 地號   | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 宗地劃分說明                   | 折減後容積(m <sup>3</sup> ) | 含折減後容積率 |
|------|------|-----------------------|--------------------------|------------------------|---------|
| A    | 54-2 | 22.04                 | --                       | 96.9760                | 440.00% |
| B    | 57   | 79.54                 | 同一張建築執照<br>(57 建 1358 號) | 1,483.5023             | 481.92% |
|      | 58   | 77.43                 |                          |                        |         |
|      | 59   | 75.76                 |                          |                        |         |
|      | 60   | 75.10                 |                          |                        |         |
| C    | 63   | 406.57                | 同一張建築執照<br>(63 建 776 號)  | 5,265.5040             | 369.39% |
|      | 87   | 116.87                |                          |                        |         |
|      | 88   | 902.03                |                          |                        |         |
| D    | 121  | 29.29                 | --                       | 87.8700                | 300.00% |
| E    | 124  | 45.61                 | --                       | 136.8300               | 300.00% |
| F    | 125  | 33.68                 | --                       | 101.0400               | 300.00% |
| G    | 128  | 63.94                 | 同一張建築執照<br>(64 建 1681 號) | 462.2155               | 331.19% |
|      | 129  | 75.62                 |                          |                        |         |
| 合計   |      | 2,003.48              | --                       | 7,633.9378             | 381.03% |

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 估價條件說明-更新前

3. 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將更新單元可建地合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
4. 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。
5. 本案更新前區分所有建物有有地無屋之情況，在不考量地租且建物尚可使用年數為20年之前提下，評估建物使用權及基地扣除建物使用權之價值。
6. 更新單元內313、314、315、316建號，評估更新前區分建物時依65使字827號所載為RC造為基礎進行評估，建築完成日期以65使字827號所載之發照日期65年4月26日為依據。
7. 更新單元內63、87、88地號上區分建物有部分附屬登記不一情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟其他層或同層其他主建物相同之戶別及實施者提供之竣工圖比對之附屬建物進行調整，故評估依據如下表：

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 估價條件說明-更新前

| 地號               | 建號              | 門牌              | 主建物面積(m <sup>2</sup> ) | 附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) | 未登面積(m <sup>2</sup> ) | 補登後總面積(m <sup>2</sup> ) | 面積來源依據     |
|------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 63、<br>87、<br>88 | 197             | 永和路一段210巷1號     | 124.05                 |                         | 13.90                 | 137.95                  | 1之4號平台面積   |
|                  | 198             | 永和路一段210巷1號二樓   | 128.33                 |                         | 17.20                 | 145.53                  | 同棟4樓陽台面積   |
|                  | 201             | 永和路一段210巷1號三樓   | 128.33                 |                         | 17.20                 | 145.53                  |            |
|                  | 204             | 永和路一段210巷1號四樓   | 128.33                 | 17.20                   |                       | 145.53                  |            |
|                  | 223             | 永和路一段210巷1之1號   | 103.26                 |                         | 9.30                  | 112.56                  | 1之5號平台面積   |
|                  | 214             | 永和路一段210巷1之1號二樓 | 98.99                  | 9.30                    |                       | 108.29                  |            |
|                  | 211             | 永和路一段210巷1之1號三樓 | 98.99                  | 9.30                    |                       | 108.29                  |            |
|                  | 206             | 永和路一段210巷1之1號四樓 | 98.99                  | 9.30                    |                       | 108.29                  |            |
|                  | 224             | 永和路一段210巷1之2號   | 103.26                 |                         | 9.30                  | 112.56                  | 1之5號平台面積   |
|                  | 215             | 永和路一段210巷1之2號二樓 | 98.99                  |                         | 9.30                  | 108.29                  | 同棟3樓陽台面積   |
|                  | 213             | 永和路一段210巷1之2號三樓 | 98.99                  | 9.30                    |                       | 108.29                  |            |
|                  | 217             | 永和路一段210巷1之2號四樓 | 98.99                  | 9.30                    |                       | 108.29                  |            |
|                  | 207             | 永和路一段210巷1之3號   | 124.05                 |                         | 13.90                 | 137.95                  | 1之4號平台面積   |
|                  | 199             | 永和路一段210巷1之3號二樓 | 128.33                 |                         | 17.20                 | 145.53                  | 1號4樓陽台面積   |
|                  | 212             | 永和路一段210巷1之3號三樓 | 128.33                 |                         | 17.20                 | 145.53                  |            |
|                  | 205             | 永和路一段210巷1之3號四樓 | 128.33                 |                         | 17.20                 | 145.53                  |            |
|                  | 208             | 永和路一段210巷1之4號   | 114.70                 | 13.90                   |                       | 128.60                  |            |
|                  | 200             | 永和路一段210巷1之4號二樓 | 117.70                 |                         | 17.20                 | 134.90                  | 1之7號4樓陽台面積 |
|                  | 220             | 永和路一段210巷1之4號三樓 | 117.70                 |                         | 17.20                 | 134.90                  |            |
|                  | 218             | 永和路一段210巷1之4號四樓 | 117.70                 |                         | 17.20                 | 134.90                  |            |
|                  | 210             | 永和路一段210巷1之5號   | 102.54                 | 9.30                    |                       | 111.84                  |            |
|                  | 202             | 永和路一段210巷1之5號二樓 | 99.54                  |                         | 9.30                  | 108.84                  | 同棟3樓陽台面積   |
|                  | 222             | 永和路一段210巷1之5號三樓 | 99.54                  | 9.30                    |                       | 108.84                  |            |
|                  | 226             | 永和路一段210巷1之5號四樓 | 99.54                  |                         | 9.30                  | 108.84                  | 同棟3樓陽台面積   |
|                  | 225             | 永和路一段210巷1之6號   | 102.54                 |                         | 9.30                  | 111.84                  | 1之5號平台面積   |
|                  | 203             | 永和路一段210巷1之6號二樓 | 99.54                  | 9.30                    |                       | 108.84                  |            |
|                  | 227             | 永和路一段210巷1之6號三樓 | 99.54                  | 9.30                    |                       | 108.84                  |            |
|                  | 228             | 永和路一段210巷1之6號四樓 | 99.54                  |                         | 9.30                  | 108.84                  | 同棟2樓陽台面積   |
| 209              | 永和路一段210巷1之7號   | 114.70          |                        | 13.90                   | 128.60                | 1之4號平台面積                |            |
| 216              | 永和路一段210巷1之7號二樓 | 117.70          |                        | 17.20                   | 134.90                | 同棟4樓陽台面積                |            |
| 221              | 永和路一段210巷1之7號三樓 | 117.70          |                        | 17.20                   | 134.90                |                         |            |
| 219              | 永和路一段210巷1之7號四樓 | 117.70          | 17.20                  |                         | 134.90                |                         |            |

| 地號          | 建號  | 門牌          | 主建物面積(m <sup>2</sup> ) | 附屬建物面積(m <sup>2</sup> ) | 未登面積(m <sup>2</sup> ) | 補登後總面積(m <sup>2</sup> ) | 面積來源依據   |
|-------------|-----|-------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 128、<br>129 | 312 | 豫溪街28巷18號   | 81.60                  |                         |                       | 81.60                   |          |
|             | 313 | 豫溪街28巷18號二樓 | 79.68                  | 14.38                   |                       | 94.06                   | 同棟2樓陽台面積 |
|             | 314 | 豫溪街28巷18號三樓 | 81.60                  |                         | 14.38                 | 95.98                   | 同棟2樓陽台面積 |
|             | 315 | 豫溪街28巷18號四樓 | 81.60                  |                         | 14.38                 | 95.98                   | 同棟2樓陽台面積 |
|             | 316 | 豫溪街28巷18號五樓 | 75.60                  |                         | 19.18                 | 94.78                   | 同棟2樓陽台面積 |

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

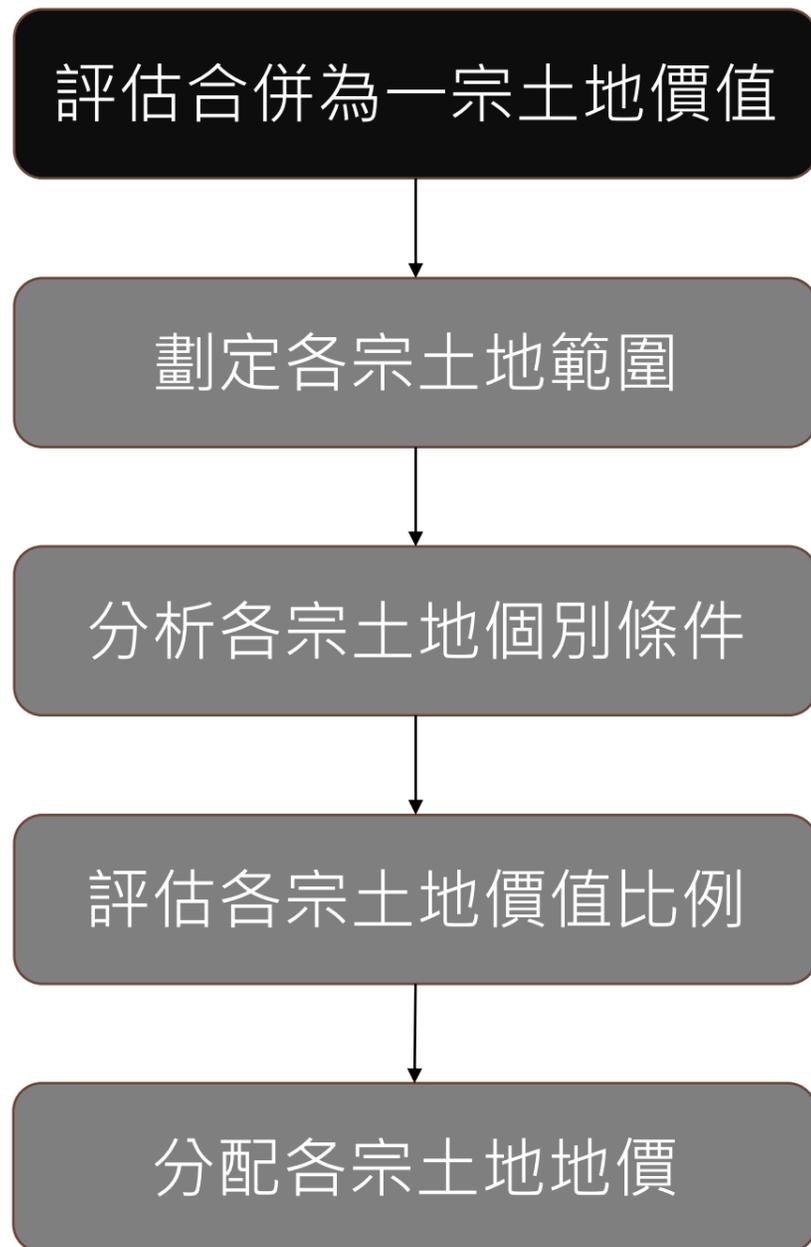
# 估價條件說明-更新前

---

8. 更新單元內之更新前區分所有建物，考量區分建物皆位於巷弄內，故選定永和路一段210巷1之2號3樓(213建號)，作為更新前區分建物之比準單元。
9. 更新單元內道路用地依據都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定申請協助開闢之獎勵容積，本案道路用地之價值以參考道路用地之專屬獎勵及共同貢獻獎勵對整體土地之貢獻作為評估基礎。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-土地單價與總價



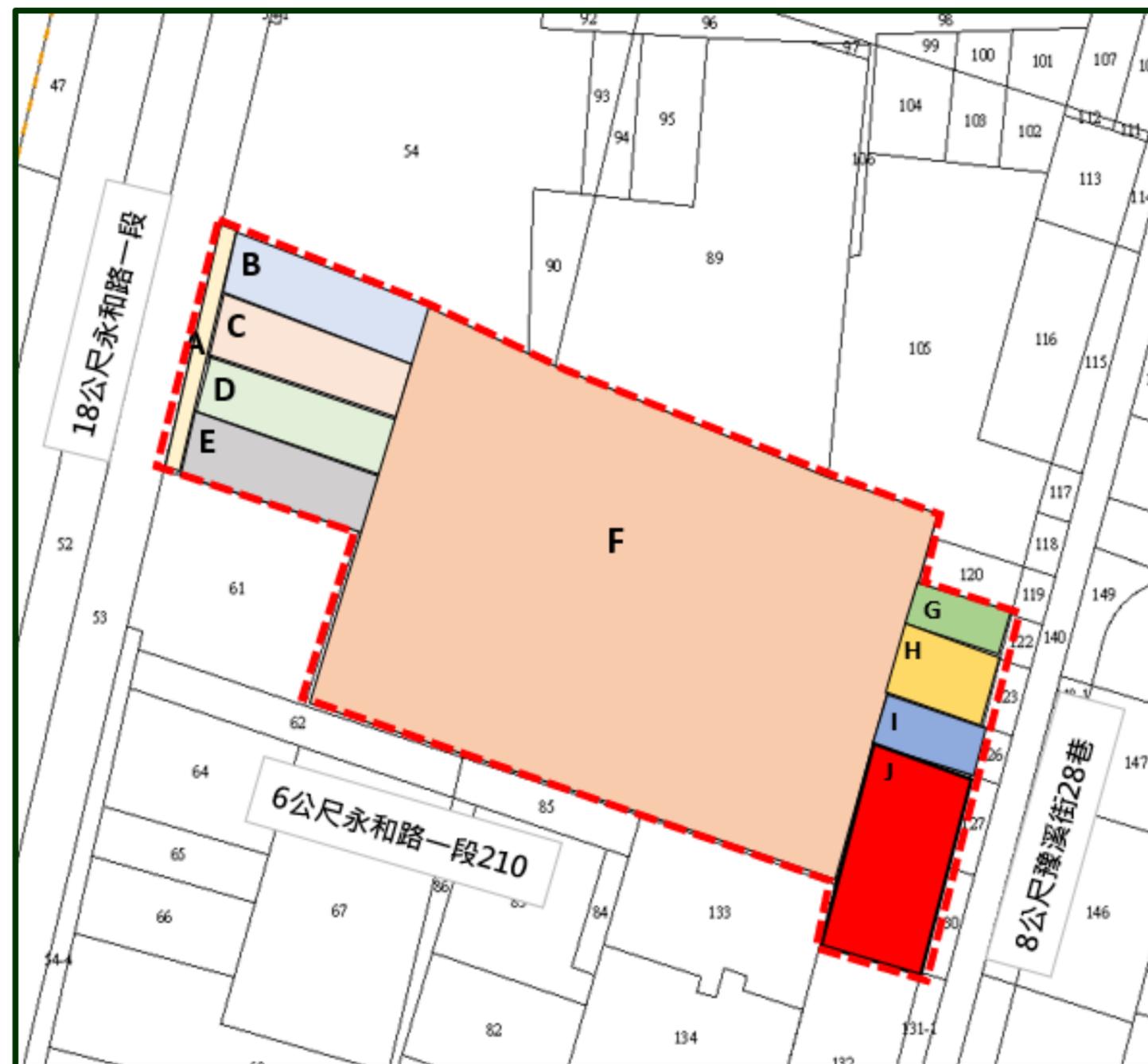
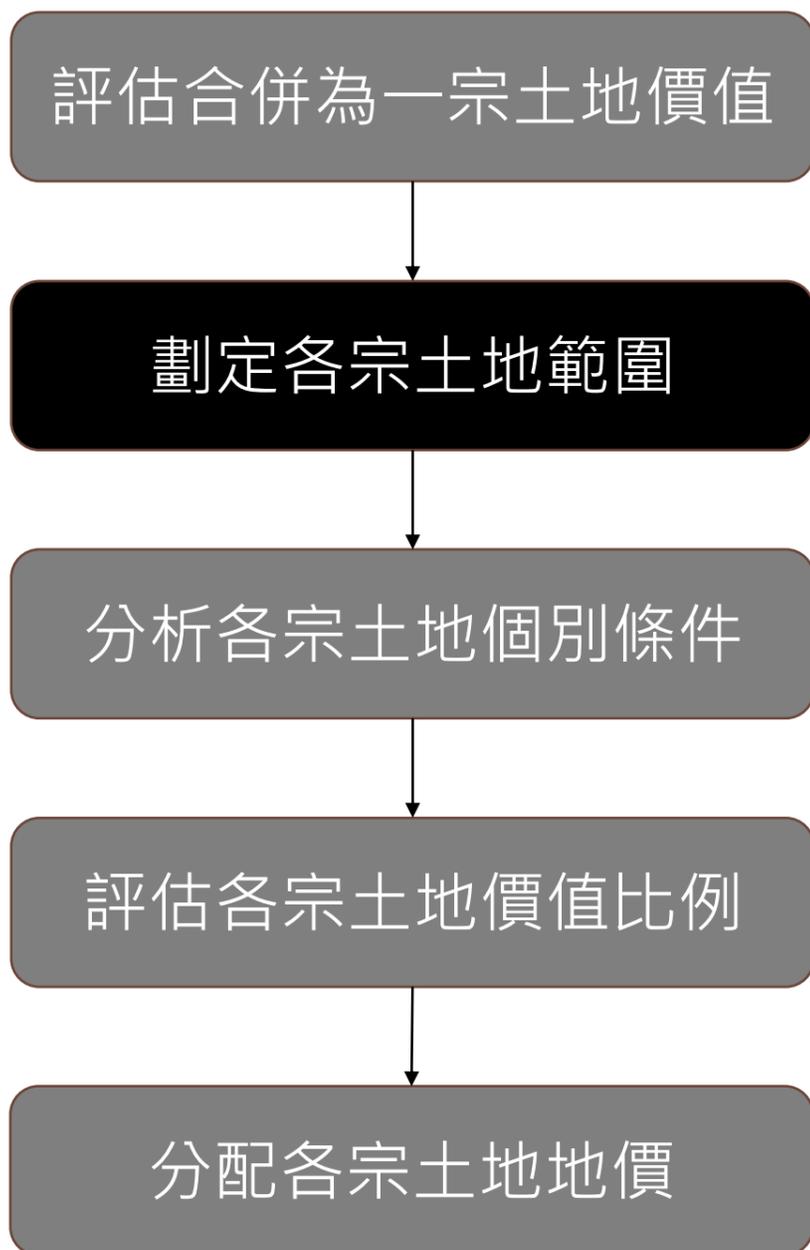
## □ 評估方法

經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後(比準地)土地單價及總值。

- ◆ 土地單價為2,300,000元/坪。
- ◆ 土地總值為1,393,921,670元。

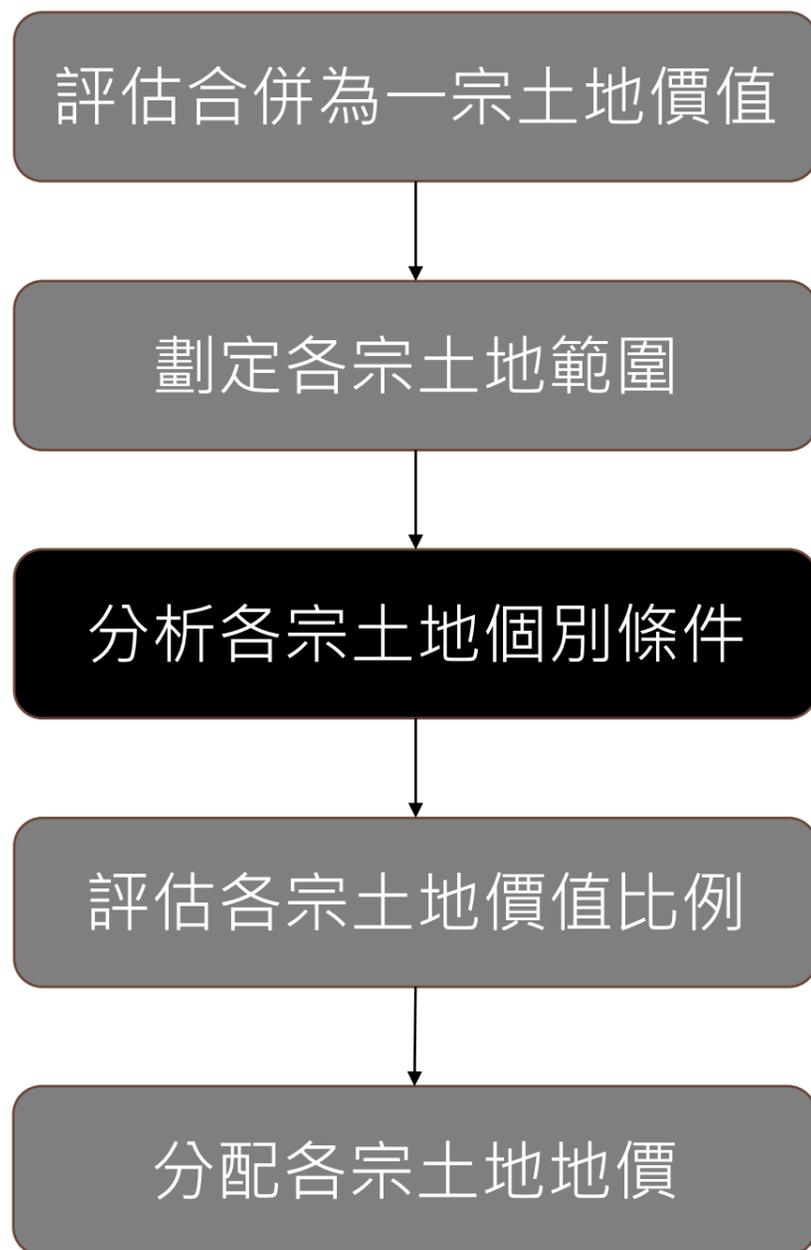
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-劃分宗地



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-個別條件分析



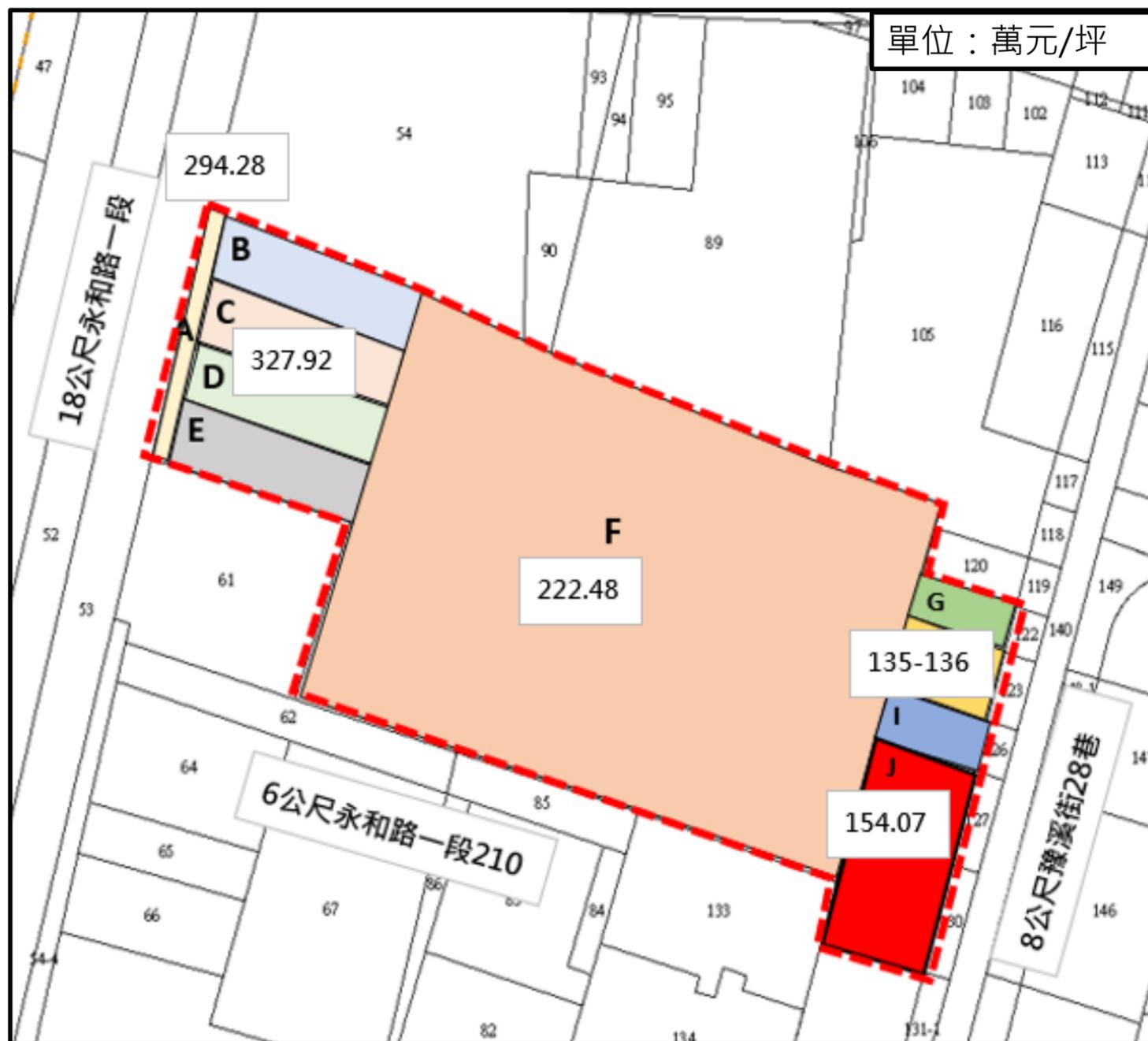
依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：

「各宗土地價值推估，建議考量因素計有面前道路寬度、臨路面、面積、形狀、容積率等。」

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

依評估結果，更新前分宗土地平均單價分布如下圖：



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

---

1. 更新範圍內屬於空地或透天者，以目前土地產權狀態分配。
2. 屬同一建築執照或使用執照建築基地者，於評估各戶更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，進行房地結合價值評估，再依照各戶區分所有建物計算結果，並依「不動產估價技術規則」規定，分算各戶應分得之土地權利價值。(立體地價)

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 估價條件說明-更新後

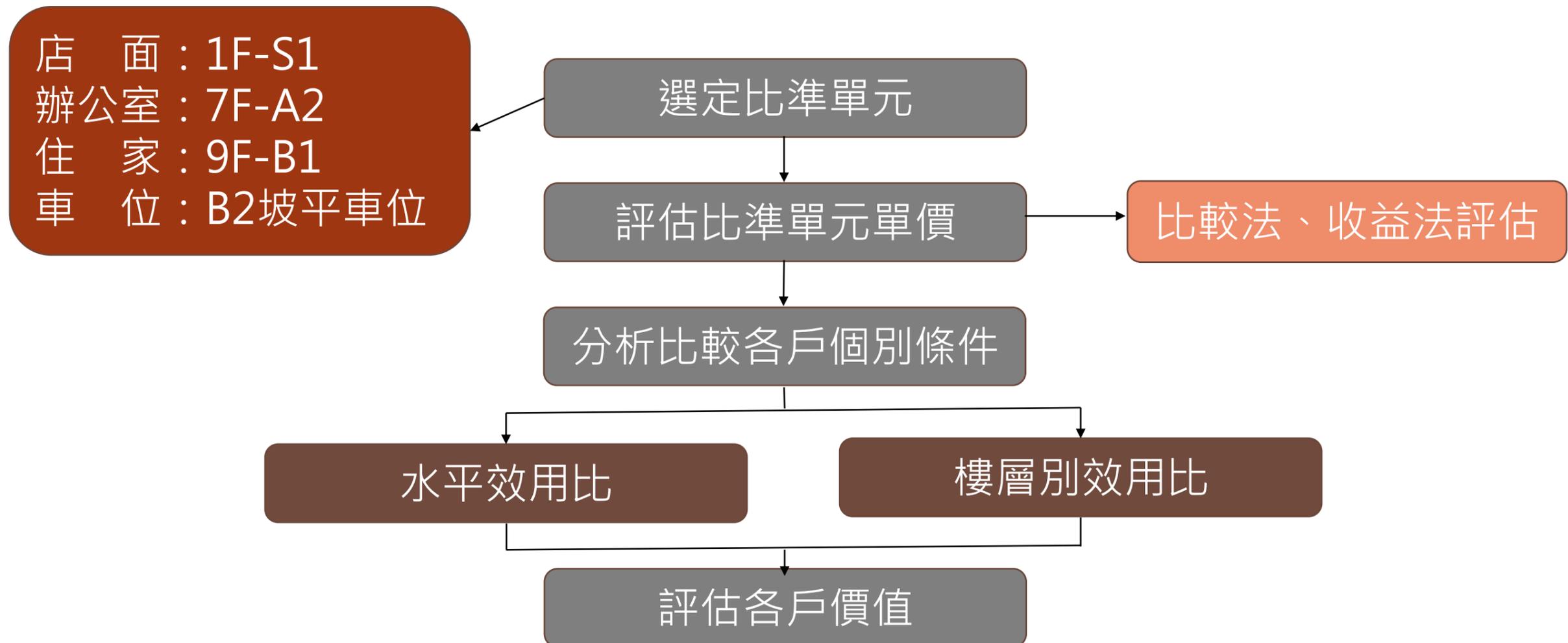
## ◆更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定「1F-S1」為比準戶，辦公室部分選定「7F-A2」為比準戶，住宅部分選定「9F-B1」為比準戶，停車位部分選定以「B2坡道平面大車位(250\*550)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶別及車位價格。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後不動產價值-評估流程及條件

- ◆ 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之。



**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新後供分配建物估價說明

---

## □更新後規劃設計

- ◆建築樓層：21F/B5
- ◆建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造
- ◆公設比：店面及辦公室約39.6%、住宅約33.0%
- ◆登記種類：店鋪、辦公室及住宅
- ◆用途型態：商業大樓及純住宅大樓
- ◆車位：126個坡道平面車位(可銷售)

※本估價內容後續應以審議核定數據為準



# 更新後供分配建物估價說明-事務所比準單元

## ◆ 事務所比準戶

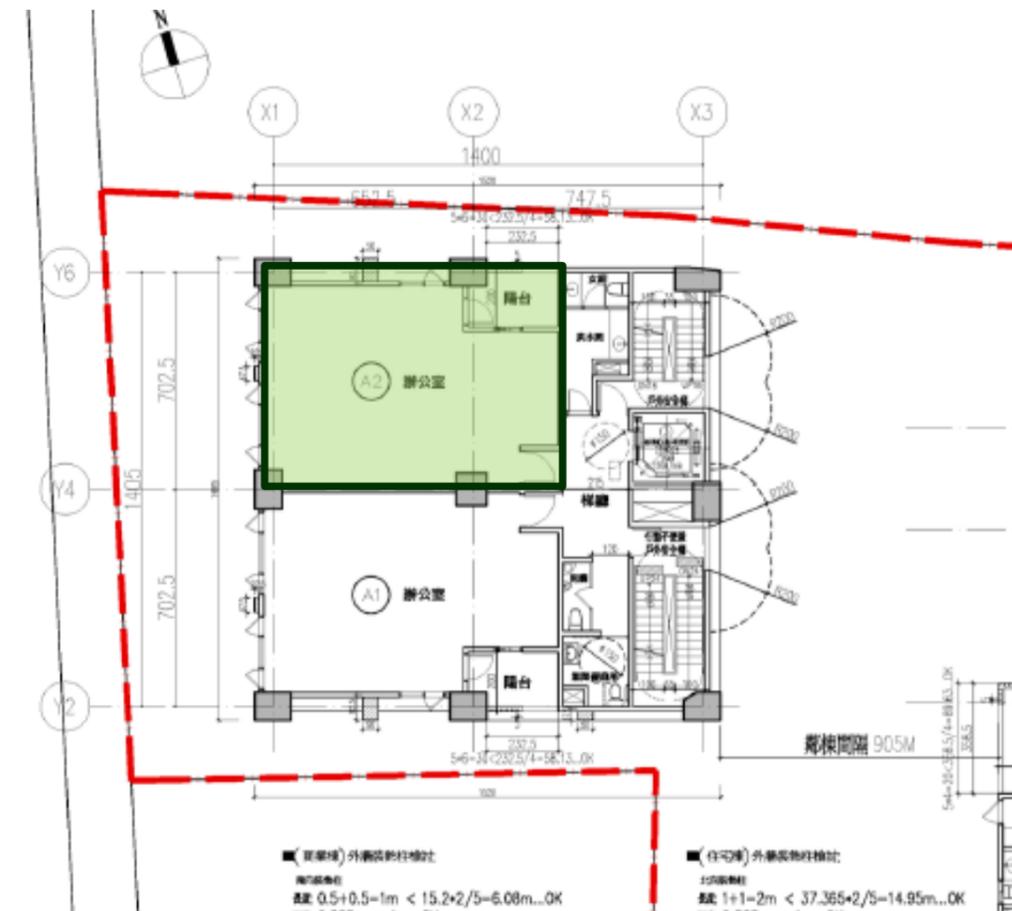
戶別：7F-A2

面積：32.95坪

公設比：39.56%

評估方法：比較法、收益法

本次評估7F-A2戶比準戶  
單價為65萬元/坪。



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後供分配建物估價說明-住宅比準單元

## ◆ 住宅比準戶

戶別：9F-B1

面積：37.70坪

公設比：33.05%

評估方法：比較法、收益法

本次評估9F-B1戶比準戶  
單價為72萬元/坪。



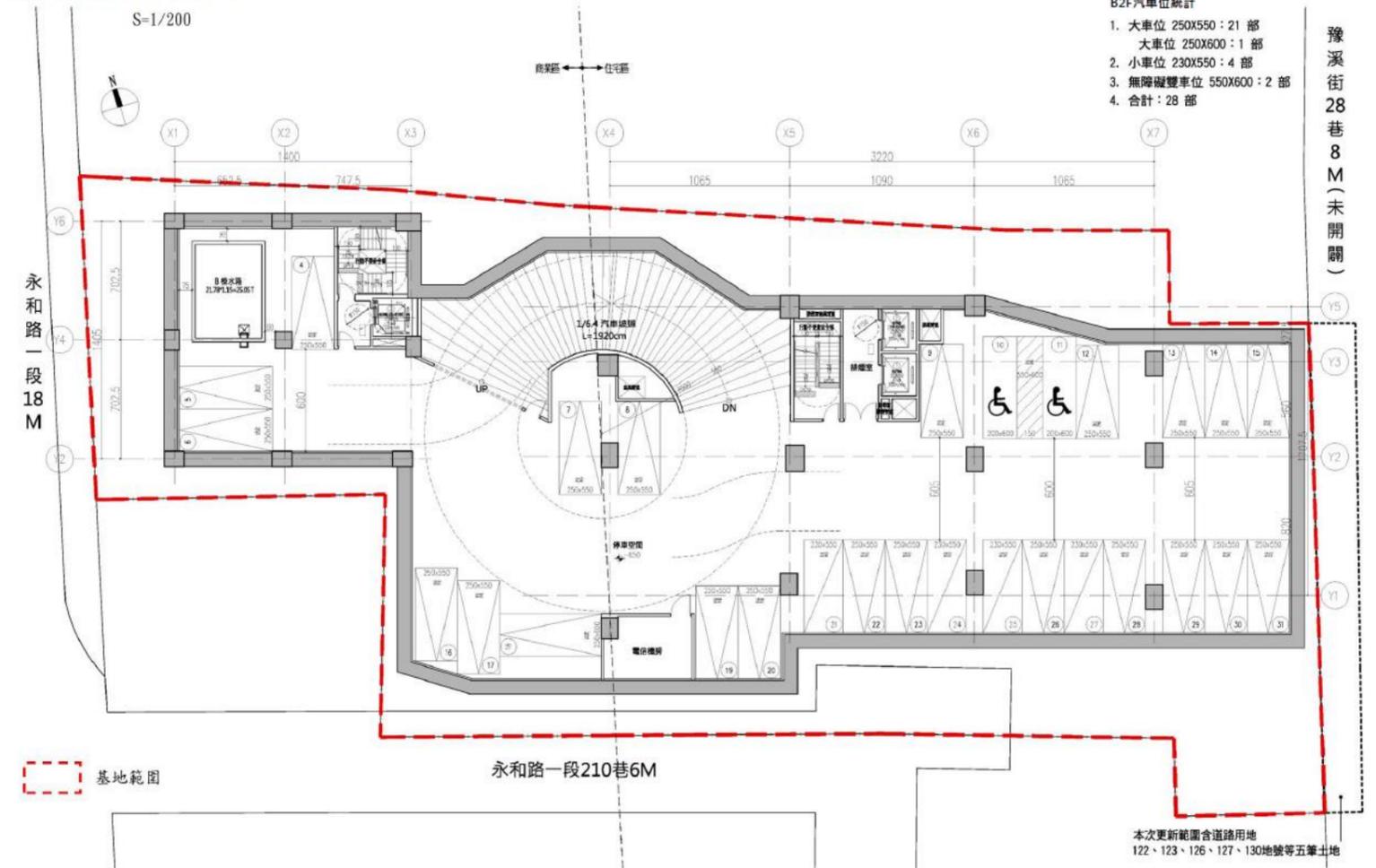
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後供分配建物估價說明-停車位比準單元

- ◆ 比準車位  
B2坡道平面大車位  
(尺寸為 250\*550)  
評估方法：比較法

本次評估比準車位單價為280萬元/坪。

地下2層平面圖



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

## ◆ 水平效用比(店面)

本次評估店面之水平效用比考量面積、邊間、採光影響等因素。

## ◆ 垂直效用比(店面)

| 樓層 | 調整率    |
|----|--------|
| 1F | 100.0% |
| 夾層 | 60.0%  |

## ◆ 垂直效用比(住家)

| 樓層 | 調整率   | 樓層  | 調整率    | 樓層  | 調整率    | 樓層  | 調整率    | 樓層  | 調整率    |
|----|-------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| 1F | --    | 6F  | 97.0%  | 11F | 102.0% | 16F | 107.0% | 21F | 112.0% |
| 2F | 97.0% | 7F  | 98.0%  | 12F | 103.0% | 17F | 108.0% |     |        |
| 3F | 96.0% | 8F  | 99.0%  | 13F | 104.0% | 18F | 109.0% |     |        |
| 4F | 95.0% | 9F  | 100.0% | 14F | 105.0% | 19F | 110.0% |     |        |
| 5F | 96.0% | 10F | 101.0% | 15F | 106.0% | 20F | 111.0% |     |        |

## ◆ 水平效用比(住家)

本次評估住家之水平效用比考量面積、通風採光、鄰棟距離、雨遮比、寧適性等因素。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新後供分配建物估價說明-總銷金額

各項產品平均單價及總價計算如下表：

| 項目         | 面積(坪)/數量(個) | 單價(元/坪)/(元/個) | 總價(元)         |
|------------|-------------|---------------|---------------|
| 店鋪(1F+夾層)  | 105.55      | 1,260,914     | 133,093,789   |
| 辦公室(2-12F) | 724.93      | 653,516       | 473,755,100   |
| 住宅(2-21F)  | 4,069.65    | 734,835       | 2,990,521,404 |
| 小計         | 4,900.13    | --            | 3,597,370,293 |
| 車位         | 126         | 2,628,175     | 331,150,000   |
| 合計         |             |               | 3,928,520,293 |

※本估價內容後續應以審議核定數據為準

簡報結束 敬請指教