

擬訂新北市永和區文化段80地號等30筆 (原24筆)土地都市更新權利變換計畫案



公聽會簡報

實施者：岳泰建設股份有限公司
建築設計：楊振植建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司
估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所
天易不動產估價師聯合事務所
謙正不動產估價師事務所

113.9.28

※實際內容以新北市政府核准之權利變換計畫為準

會議程序

◀ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：黃宏順 委員

地方代表：河堤里 陳功明 里長

◀ 公聽會簡報說明

◀ 綜合討論與意見交流

辦理歷程

- ◆ 102.04.26 更新地區（單元）公告
- ◆ 104.07.17 申請事業計畫報核
- ◆ 112.06.29 都市更新事業計畫公告實施
- ◆ 113.03.21 申請變更事業計畫(變更實施者)
原實施者：傳御璽建設股份有限公司
新實施者：岳泰建設股份有限公司
- ◆ 113.06.01 變更都市更新事業計畫公告實施

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫(核定)說明

參

權利變換計畫說明

肆

建築計畫內容

伍

估價說明

壹

辦理法令依據

一、辦理法令依據

◆ 法令依據

- 本案依「都市更新條例」第48條規定擬訂都市更新權利變換計畫，並依第32條規定舉辦公聽會。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

■ 刊登新聞紙(登報)

113年9月12日、113年9月13日、113年9月14日於太平洋日報刊登3日。

■ 會議公告

113年9月16日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告。

■ 會議通知

113年9月18日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

■ 公聽會資訊網址

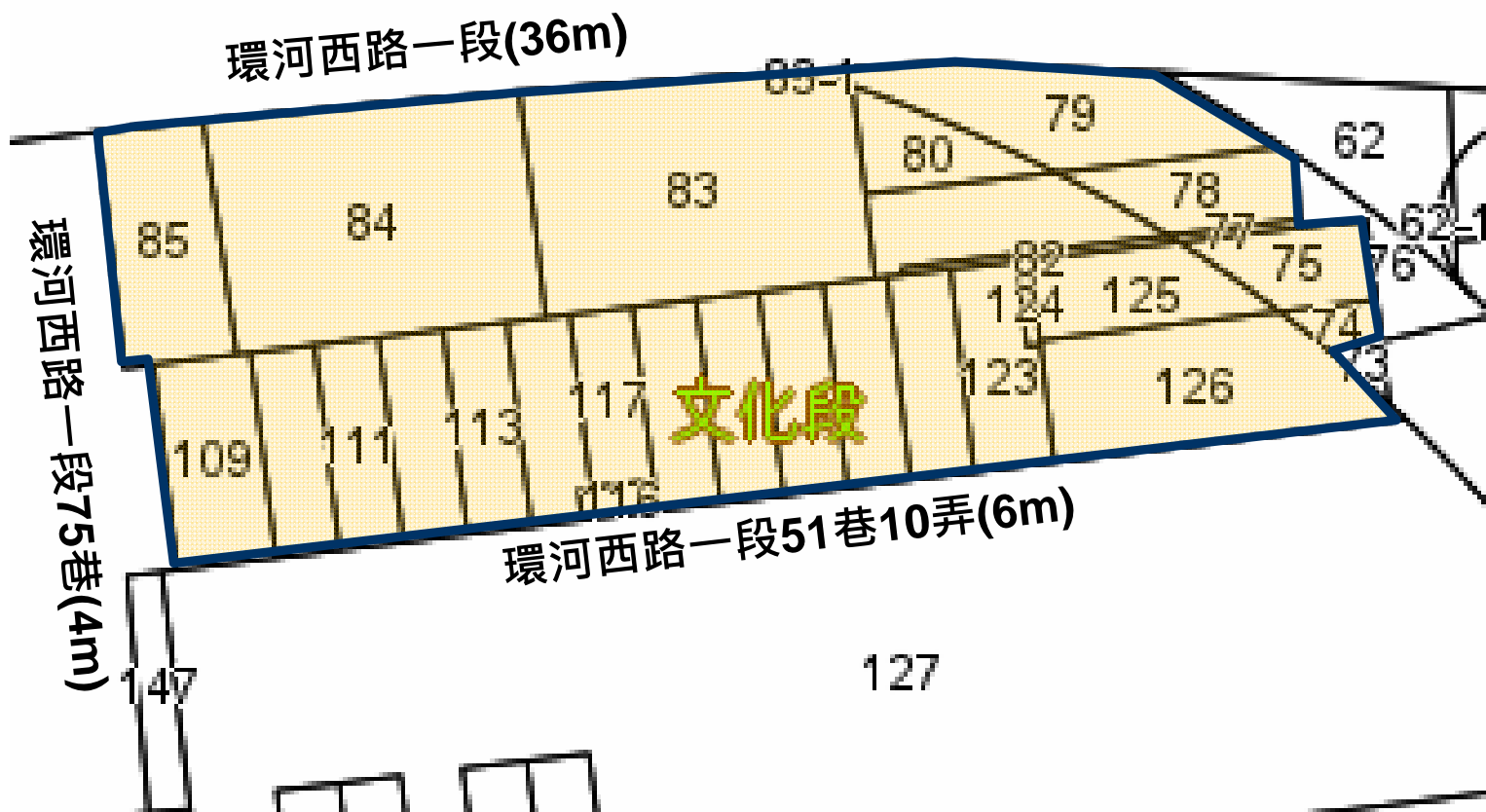
<https://www.yuetai-const.com.tw/yonghe-wenhua/>

貳

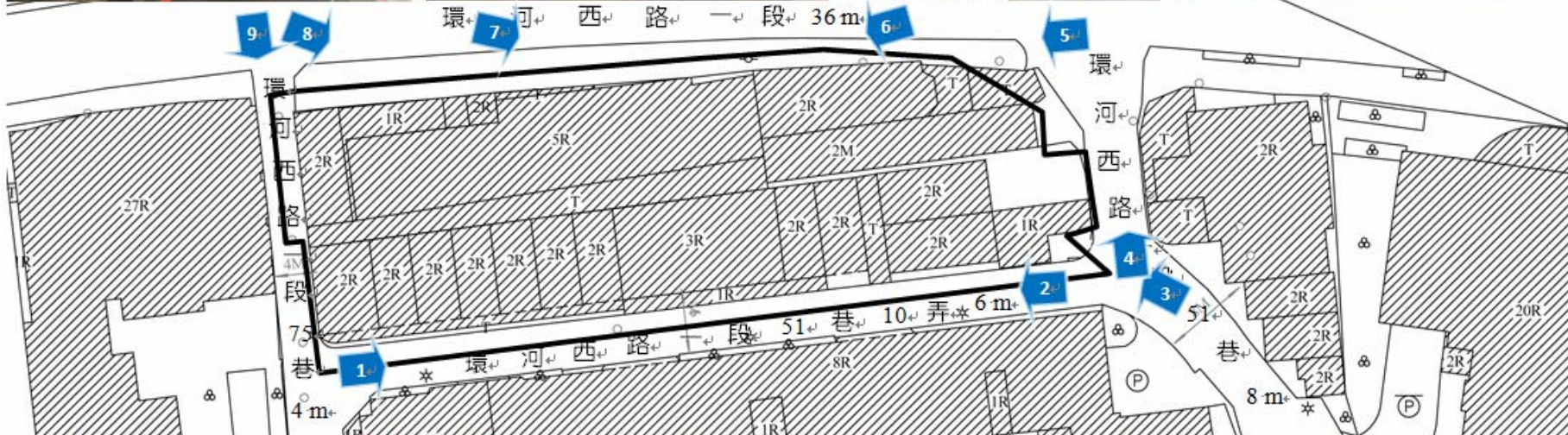
事業計畫(核定)說明

二、計畫範圍

新北市永和區文化段74等30筆土地，面積合計1,717m²。



三、現況分析



四、同意參與都市更新事業(變更)比率

◆ 土地及合法建物權屬

- 土地及合法建築物均為私有。

◆ 同意參與都市更新事業(變更)比率

- 民國108年1月30日修訂前都市更新條例第22條：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三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
同意比例				
全區總和(A)	1,717.00	46	2,534.71	39
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	1,717.00	46	2,534.71	39
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	1,717.00	46	2,534.71	39
同意數(C)	1,504.10	41	2,192.45	34
同意比例(%)	87.60%	89.13%	86.50%	87.18%
法定同意比(%) (C/B)	75%	66.67%	75%	66.67%

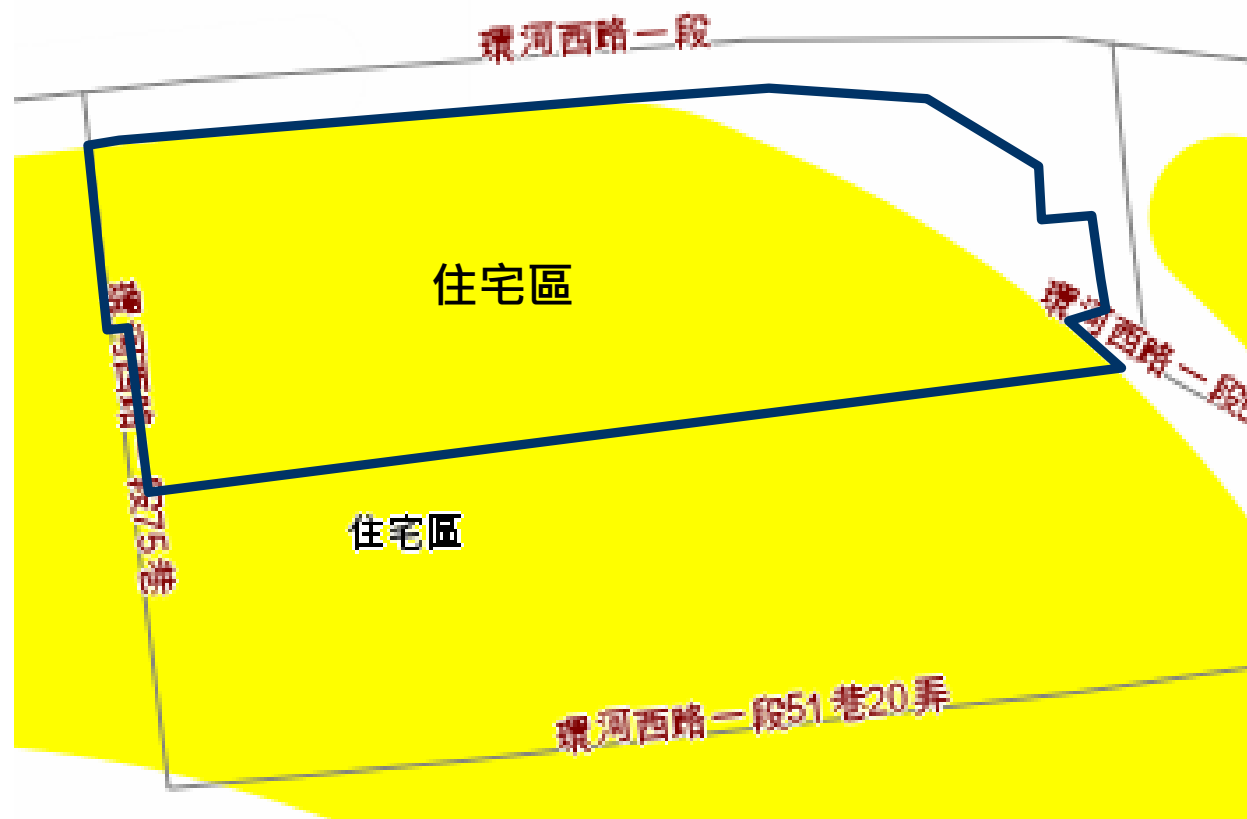
五、實施者

- ◀ 原實施者：傳御璽建設股份有限公司
- ◀ 新實施者：岳泰建設股份有限公司

六、與都市計畫之關係

- ◀ 都市計畫
- 永和都市計畫
- ◀ 使用分區
- 住宅區
- 道路用地

◻ 更新單元



使用分區	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	1,514.00	50%	300%	4,542.00
道路用地	203.00	-	-	-
總計	1,717.00	50%	300%	4,542.00

七、處理方式及區段劃分

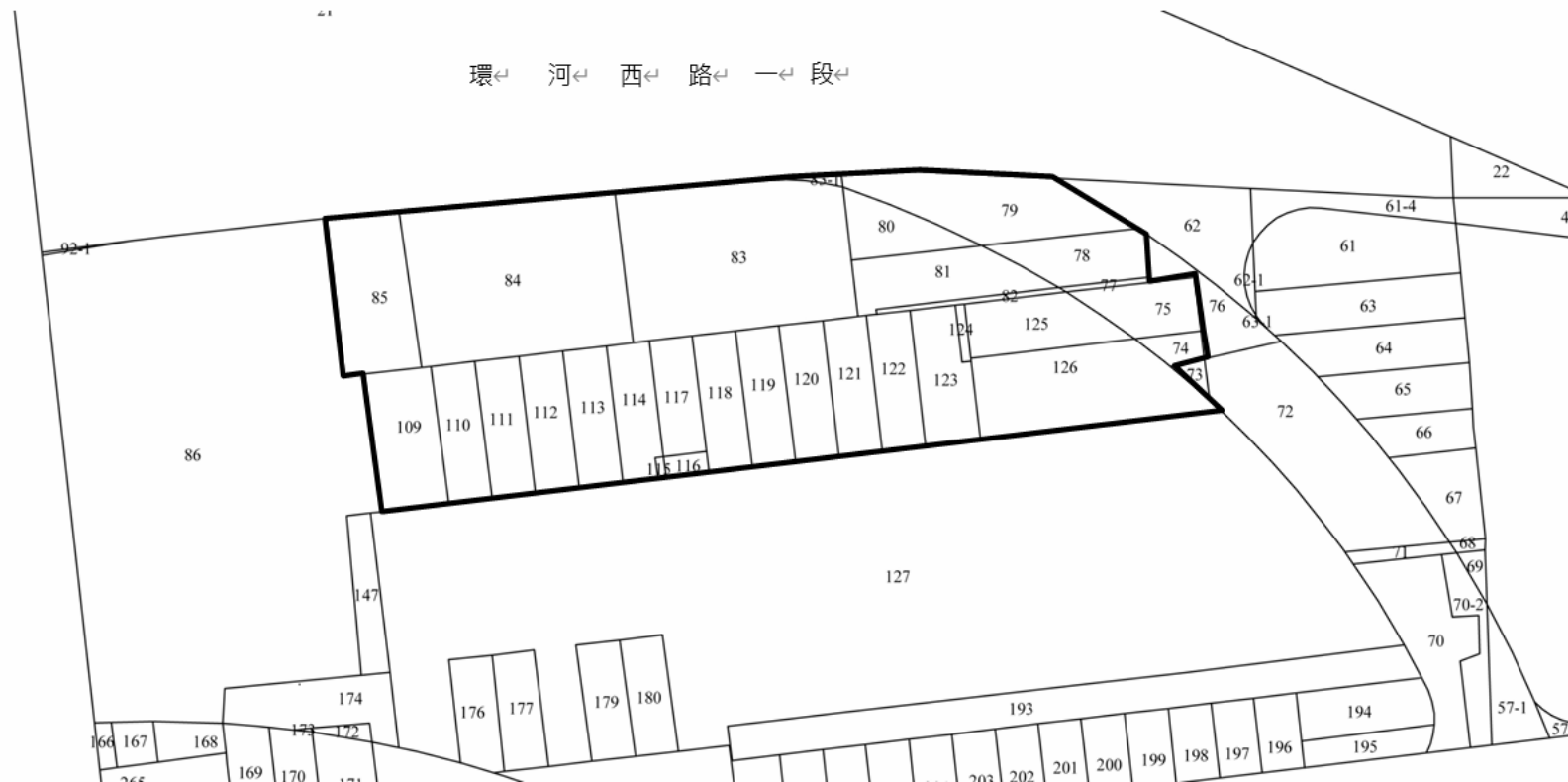
處理方式

- 全區拆除重建

區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

重建區段



八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

公共設施興修範圍及面積

- 62、73、74、75、76、77、78、79、83-1等9筆土地
- 8米寬計畫道路，申請興關之計畫道路長約30.504m
- 74、75、77、78、79、83-1地號等6筆未開闢計畫道路納入本案都市更新範圍並以區內容移辦理
- 62、73、76地號等3筆土地為未興關計畫道路為國有及市有土地，將配合辦理興關

公共設施興修改善方式

- 依營建署市區道路及附屬工程設計規範

公共設施興修費用

- 興修費用總計2,413,581元



九、整建、保存或維護計畫

- ◀ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

十、申請容積項目及額度

獎勵項目	審議會版		
	面積(m ²)	額度	
六.街角廣場	177.09	3.9%	
七.綠建築(黃金級)	363.36	8%	
八.時程獎勵	363.36	8%	
十二.合法四層樓以上建物	151.20	3.33%	
都更獎勵合計	1055.01	23.23%	
容積移轉	區外	881.37	19.41%
	區內	640.21	14.09%
申請獎勵總計	2576.58	56.73%	

十一、重建區段之土地使用計畫

- ◆ 現有巷道廢止或改道計畫：無

十二、實施方式及有關費用分攤

◆ 實施方式

- 本案以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

◆ 有關費用分攤

- 由實施者先行墊付
- 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

◆ 經費來源

- 30%自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款。
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

十三、拆遷安置計畫

◀ 合法建物拆遷補償計畫

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

◀ 合法建築物拆遷安置計畫

- 委託**連邦不動產估價師聯合事務所**查估，租金補貼以**合法建物謄本登載面積**計算補貼。租金補貼期間依新北市都市更新審議標準計算。

◀ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 委託**連邦不動產估價師聯合事務所**針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依**實際測量面積**及構造類別計算補償。

◀ 占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

十四、財務計畫

共同負擔

- 依據**104年1月16日修正發布**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
- 本案擬興建地上層21層、地下層3層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物
- 總計1,298,039,896元
- **表內數值僅為預估，實際依新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準**

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	844,291,583
貳、權利變換費用(B)	80,103,628
參、貸款利息(C)	45,412,887
肆、稅捐(D)	29,895,299
伍、管理費用(E)	249,476,873
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	0
柒、容積移轉費用(G)	48,859,626
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G)	1,298,039,896 (46.85%)
更新後總收入	2,770,812,356
土地所有權人應分配價值	1,472,772,460 (53.15%)

十五、風險控管方案

- ◆ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十六、維護管理及保固事項

- ◆ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十七、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ◆ 無。

二十、其他應加表明之事項

◀ 計畫內容

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

◀ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為<https://www.yuetai-const.com.tw/yonghe-wenhua/>
- ，供民眾自行下載及閱覽。

◀ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
- 聯絡電話：(02)2736-2168

◀ 新北市政府都市更新處

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

◀ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>



權利變換計畫說明

分配與選配原則(1/2)

本案採『**權利變換**方式』實施

◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

- 1.以**自由選配**為原則。
- 2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落位置選配更新後原相對位置。
- 3.受配人選配之房屋及車位權值以**可分配權值±10%為限**，超過部分應與實施者協商。
- 4.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：
 - (1)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。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。

分配與選配原則(2/2)

◆ 貳、未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應遵守「選配之房屋及車位權值以可分配權值±5%為限」之原則。
- 4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

◆ 參、需抽籤情形

- 1.達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請。
- 2.同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- 3.抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

➤ 最小分配單元

- ◆ 依據「新北市都市更新審議原則」第22條規定計算，本案最小分配單元價值為9,037,899元

權利變換-評價基準日及專業估價者委任方式

- 評價基準日由實施者定之，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 **113年9月1日**。
- 估價者委任係依據民國 108 年 06 月 17 日前修訂之「都市更新權利變換實施辦法」第六條規定，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

項目		連邦不動產估價師 聯合事務所	天易不動產估價師 聯合事務所	謙正不動產估價師 事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,798,215	1,743,232	1,780,150
	更新前土地總價(元)	933,979,287	905,421,850	924,596,638
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	953,628	961,290	946,551
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	735,012	711,168	732,188
	車位平均價格(元/個)	2,701,299	2,975,974	2,690,260
	更新後總權利價值(元)	2,770,812,356	2,711,420,455	2,759,884,839
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,472,772,460	1,413,380,559	1,461,844,943

- 本案權利變換鑑價結果，以「連邦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及權利變換關係人應分配價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

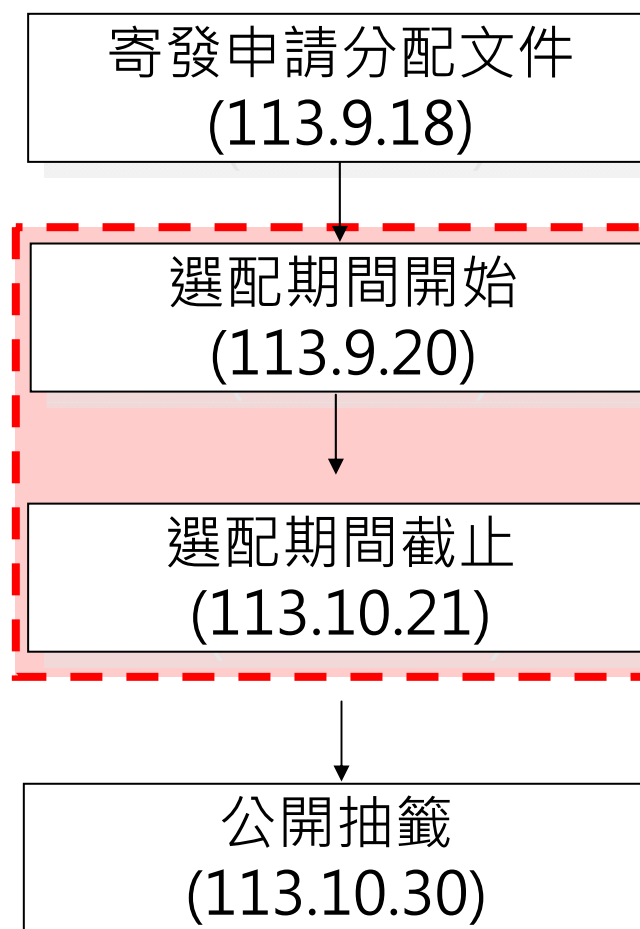
權利變換調查及選配作業

■ 權變調查及選配作業

一、權利變換意願調查函文及申請分配位置調查函文

二、附件

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



選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件一：權利變換意願調查表

■ 請親簽並加蓋印章
及日期後親送或雙
掛號郵寄予岳泰建
設股份有限公司

地址：110502臺北市信義區基隆路二段51號
 12樓之3

(若有塗改請於修改處蓋章)

擇一
勾選

擬訂新北市永和區文化段80地號等30筆(原24筆)土地
 都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於新北市永和區文化段80地號等30筆(原24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_____為新北市永和區文化段80地號等30筆(原24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)
文化段	-				

土地持分情形

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)	

建物持分情形

所有權人: _____

身分證字號(統一編號): _____

聯絡地址(營業所在地): _____

聯絡電話: _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

人印 簽署 (簽名及蓋章)

選配文件說明-各人分配權利價值

附件二：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

■ 說明更新前個人持有房地價值佔更新單元房地總值之比率

■ 以前述比率計算個人更新後分得之權利價值【各人依此價值進行選屋作業】

擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 筆)土地
都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權

更新前個人持有房地佔總
更新單元房地總值比率

所有權人：

有關 台端參與本案都市更新

項次	更新前	備註
一	更新前總權利價值(A)	各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載為準。
二	台端之權利價值(B)	
三	台端之權利價值比例(C)=(B)/(A)	
項次	更新後	
四	更新後總價值(D)	
五	共同負擔總額(E)	
六	應分配總權利價值(F)=(D)-(E)	
七	台端之應分配權利價值(G)=(C)×(F)	

註：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整位數，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 4 位方式呈現，如台端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

說明：1. 依「都市更新條例」

辦法」第六條、第

2. 台端之應分配價值

實際選配建物與車位，並視選配情況進行差額找補。

3. 本案評價基準日訂為中華民國 113 年 9 月 1 日。

4. 若 台端如不願透過權利變換方式參與更新土地及建築物分配，實施者得依「都市更新條例」第五十二條規定，以現金補償之。

5. 若 台端權利變換後應分配之權利價值未達最小分配單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請書(合併後之應分配權利價值應超過最小分配單元價值)，實施者得依「都市更新條例」第五十二條規定，以現金補償之。

6. 依「都市更新條例」第五十二條規定，若台端 應分配之權利價值未達最小分配面積單元價值，但改以現金共同負擔後則達最小分配面積單元價值，得選擇依現金繳納。若 台端欲以現金繳納共同負擔時，請與實施者協調相關付款期程與方式。

7. 本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準。

8. 有關權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書請詳參附件。

9. 依據「新北市都市更新審議原則」第 22 條規定計算，本案最小分配單元價值為 9,037,899 元(實際依新北市都市更新及爭議處理審議會審查通過為準)。

中華民國 1 1 3 年 9 月 1 8 日

選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件七：更新後分配位置申請書

請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予岳泰建設股份有限公司

地址：110502臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3

確實分配單元，非志願順序

(若有塗改請於修改處蓋章)

附件七

擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 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：_____

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4H、5A、_____、_____等共2個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」為1F22、地下二層23等共2部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於113年10月21日前以雙掛號郵寄或親自送達110502臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3(岳泰建設股份有限公司)，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113年10月20日(星期三)上午10時整，地點為：新北市永和區保福路三段2之1號(新北市永和區文化下溪市民活動中心)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以新北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

所有權人：

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

(簽名及蓋章)

選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件八：(有合併分配才填) 更新後合併分配協議書

- 請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予岳泰建設股份有限公司

地址：110502臺北市信義區
基隆路二段51號12樓之3

(若有塗改請於修改處蓋章)

附件八

擬訂新北市永和區文化段 80 地號等 30 筆(原 24 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_____等土地所有權人，共_____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 4H；

申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為 地下三層1。

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
4H	1	????	1/2
	2	????	1/2
	3		/
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
地下三層1	1	????	1/2
	2	????	1/2
	3		/
	1		/
	2		/
	3		/

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

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1	????		02-23456789	<input type="checkbox"/>
2	????		02-23456789	<input type="checkbox"/>
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

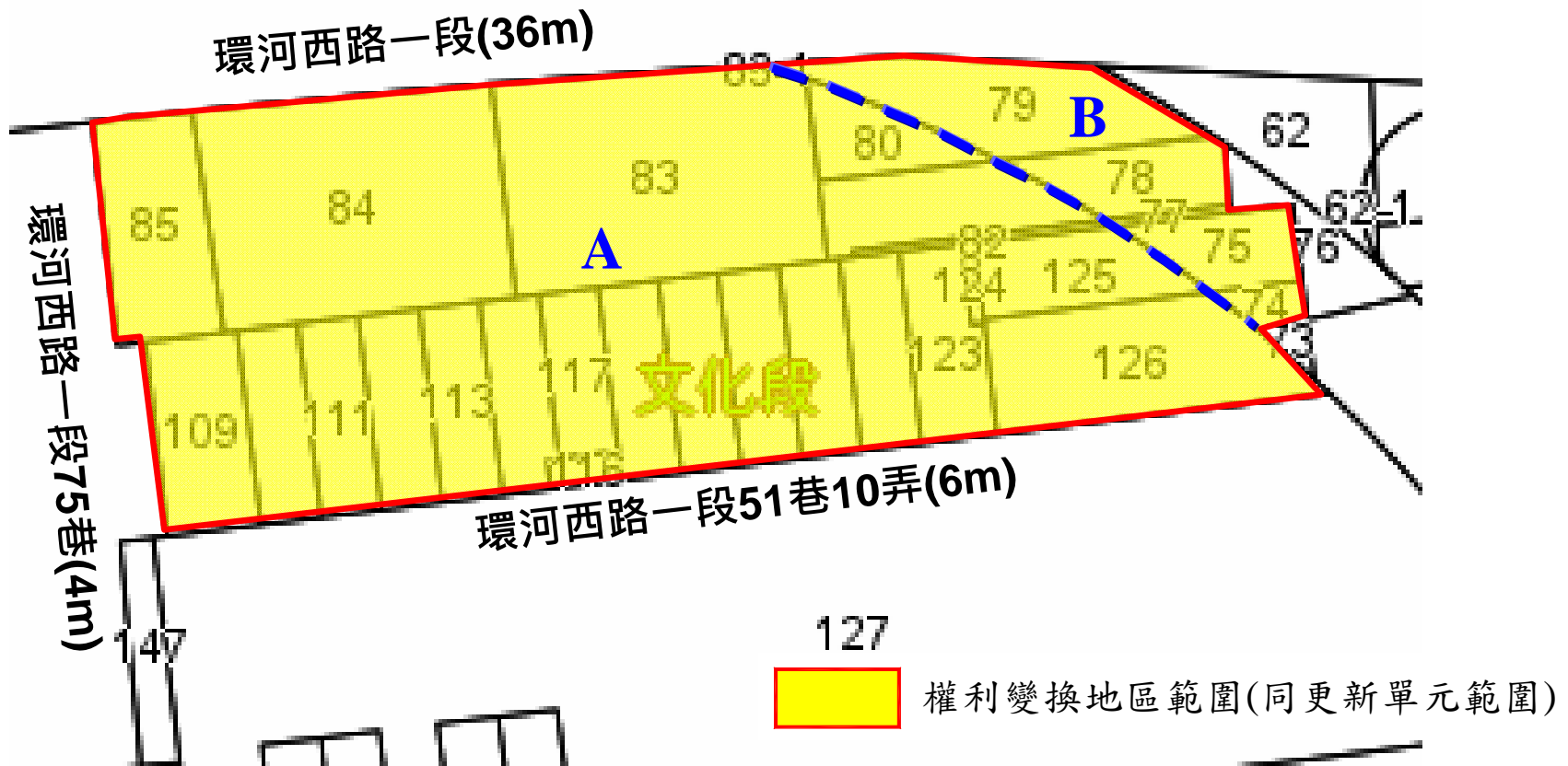
權利變換調查及選配作業

■ 分配申請截止日

- 法令依據：權利變換實施辦法第5、11、17條
 - ◆ 分配位置之申請期限不得少於三十日。
 - ◆ 113年9月20日至113年10月21日截止(共32天)
 - ◆ 擲回方式：親送或雙掛號郵寄
 - 岳泰建設股份有限公司
 - 110502臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
 - ◆ 公開抽籤日
 - 日期：113年10月30日(三)上午10時00分
 - 地點：新北市永和區文化下溪市民活動中心
 - 地址：新北市永和區保福路三段2之1號

地籍整理計畫

- 依土地使用分區預計合併成2筆地號
- 實際地號依地政機關登記為準

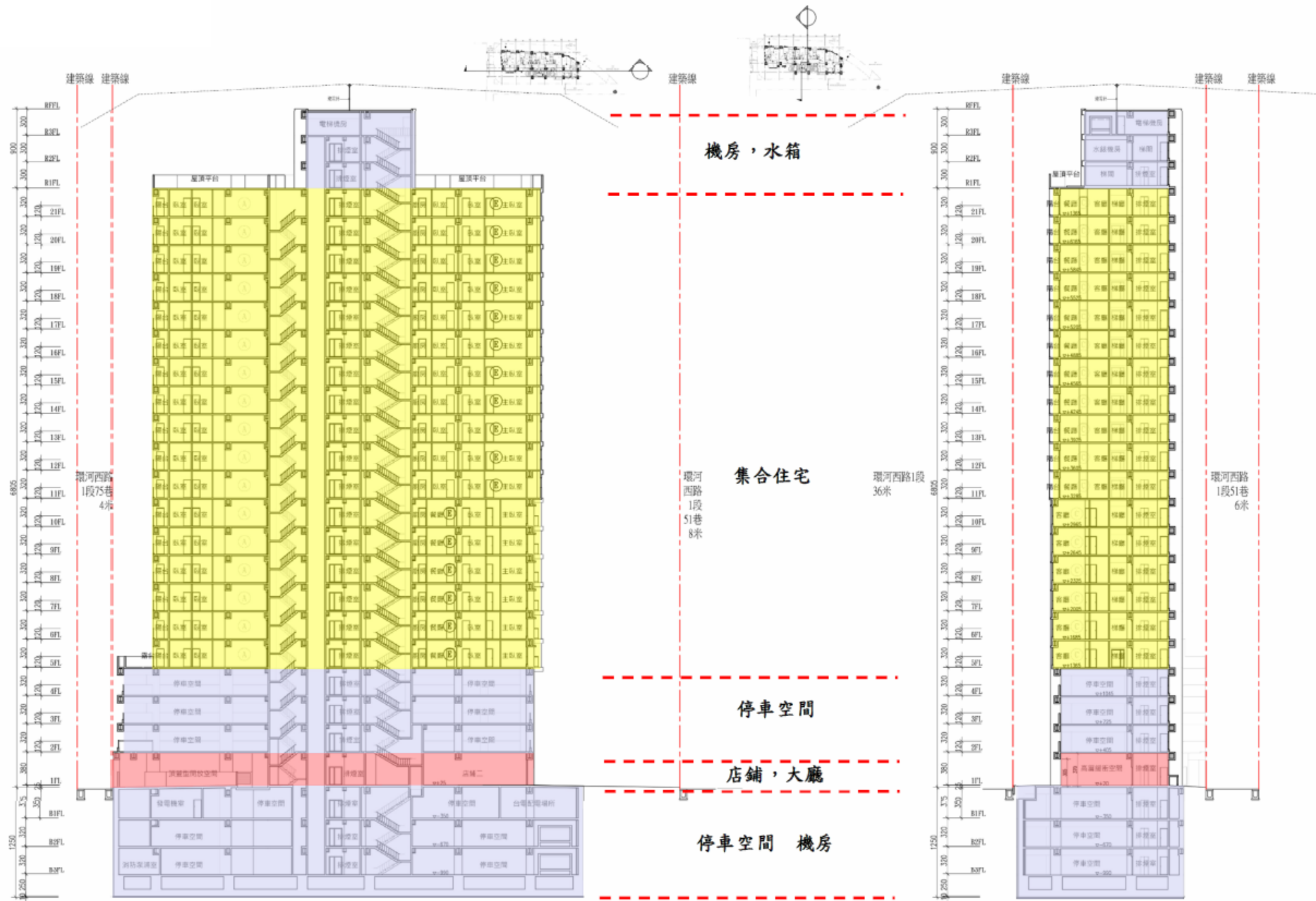


肆

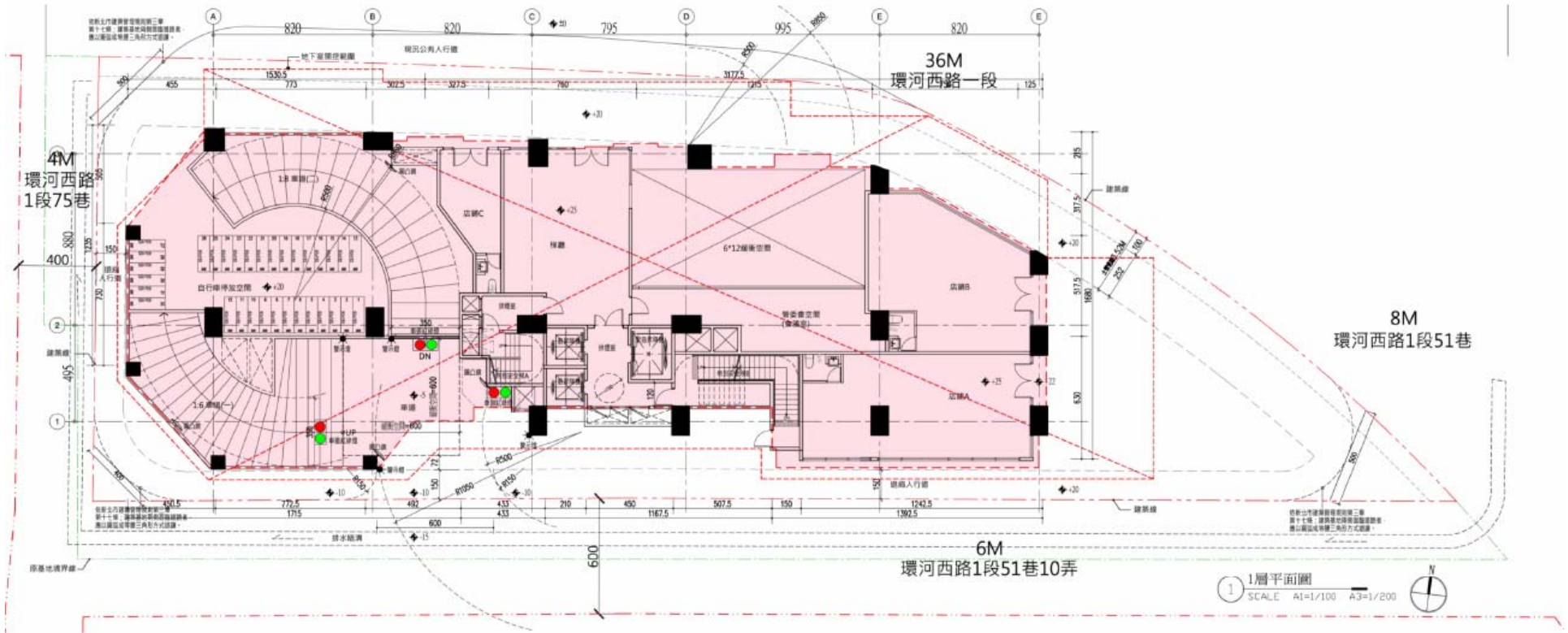
建築計畫內容

建築設計

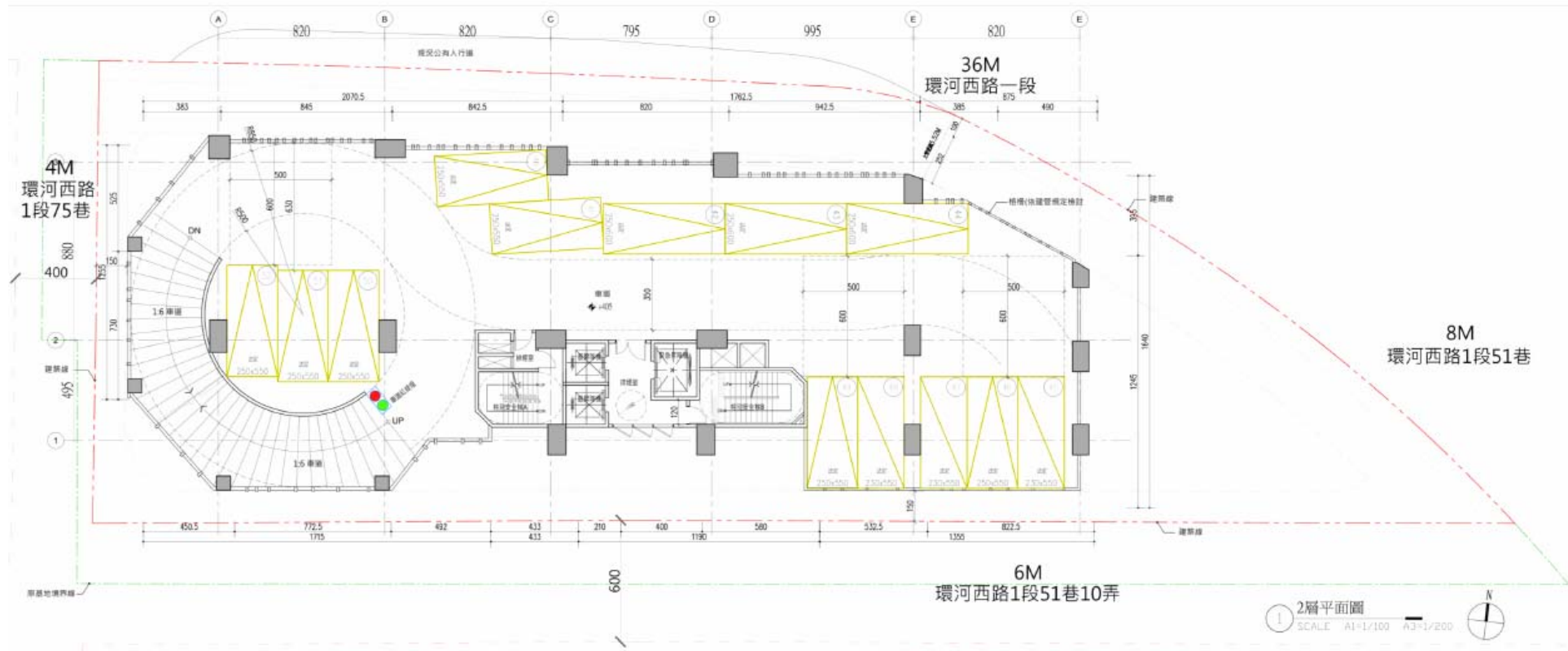
1	基地位置	新北市永和區文化段74、75、77、78、79、80、81、82、83、83-1、84、85、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126等30筆土地		
2	基地使用分區	住宅區，道路用地(74、75、77、78、79、83-1)		
3	基地面積 (m ²)	1,514+203=1717 m ²		
4	法定建蔽率 (%)	50%		
5	法定建築面積 (m ²)	757 m ²		
6	法定容積率 (%)	300%		
7	法定容積樓地板面積 (m ²)	4,542 m ²		
8	都市更新獎勵容積 (%)	23.23%		
9	其它獎勵(開放空間及容積移轉)(%)	33.5.00%(容積移轉)		
10	允建容積樓地板面積 (%)	4542+1055.01+1521.57 = 7118.58 m ²		
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	50.00%	677.73 m ²
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	757 m ²	836.27 m ²
13	法定容積率 (%)	實設總容積樓地板面積 (m ²)	300.00%	7118.53 m ²
14	興建樓層數	地上21層，地下3層		
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數
	地下三層~地下一層 (m ²)	907.65	-	-
	地上一層 (m ²)	628.29	398.72	3
	地上二層至四層 (m ²)	667.19	89.6 ; 49.6	-
	地上五層至十層 (m ²)	476.85	382.42	85
	地上十一層至十五層 (m ²)	477.88	387.75	
	地上十六層至二十一層 (m ²)	466.42	376.29	
	屋突一層~三層 (m ²)	101.52	-	-
	陽台及雨遮面積 (m ²)	545+358.07=903.07		
	地下層面積計算 (m ²)	907.65 m ² (地下開挖率為59.95%)		
總設計樓地板面積 (m ²)	13706.39 m ²			
15	停車數量檢討 (位)	汽車：2~3F=13輛,4F=14輛,B1=3輛,B2=18輛,B3=18輛，汽車停車位合計79輛；機車：B1=88輛，機車停車位合計88輛。		
16	法定工程造價	13706.39*19,170=262,751,496元 (依據112年8月1日)		



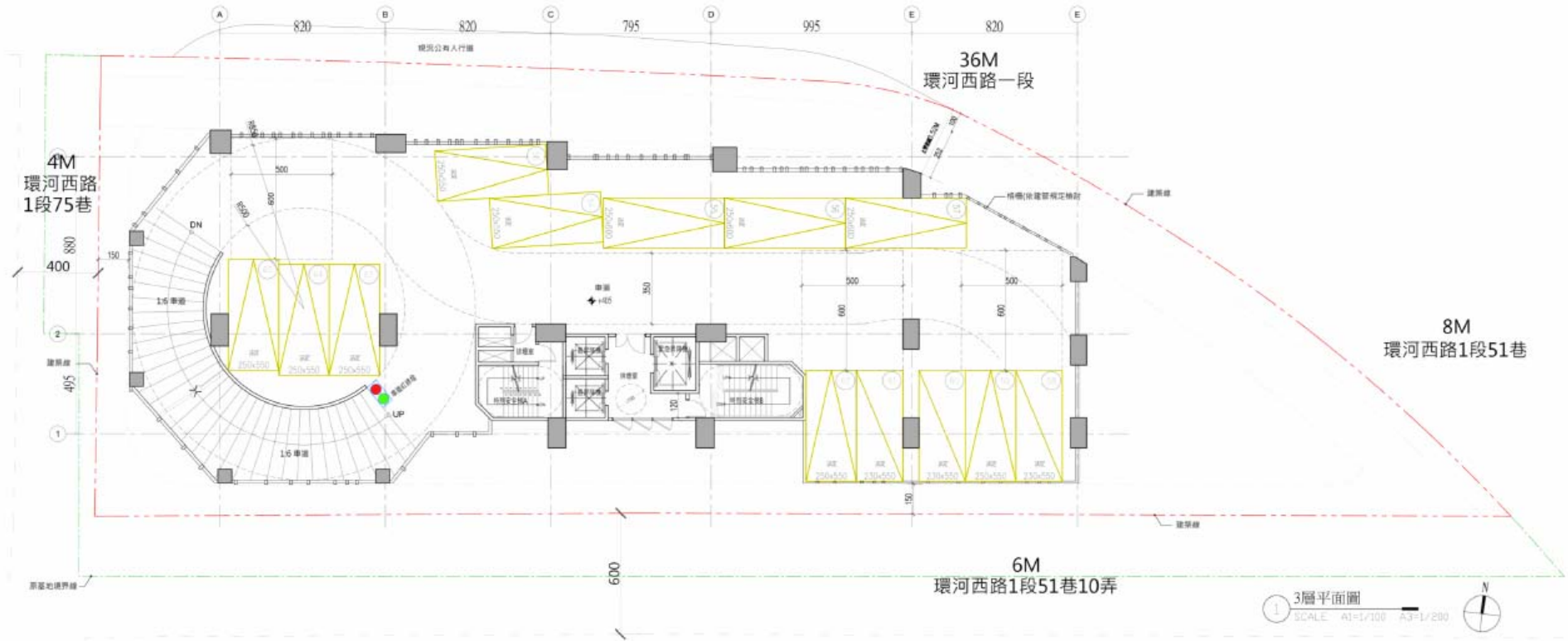
一層平面圖



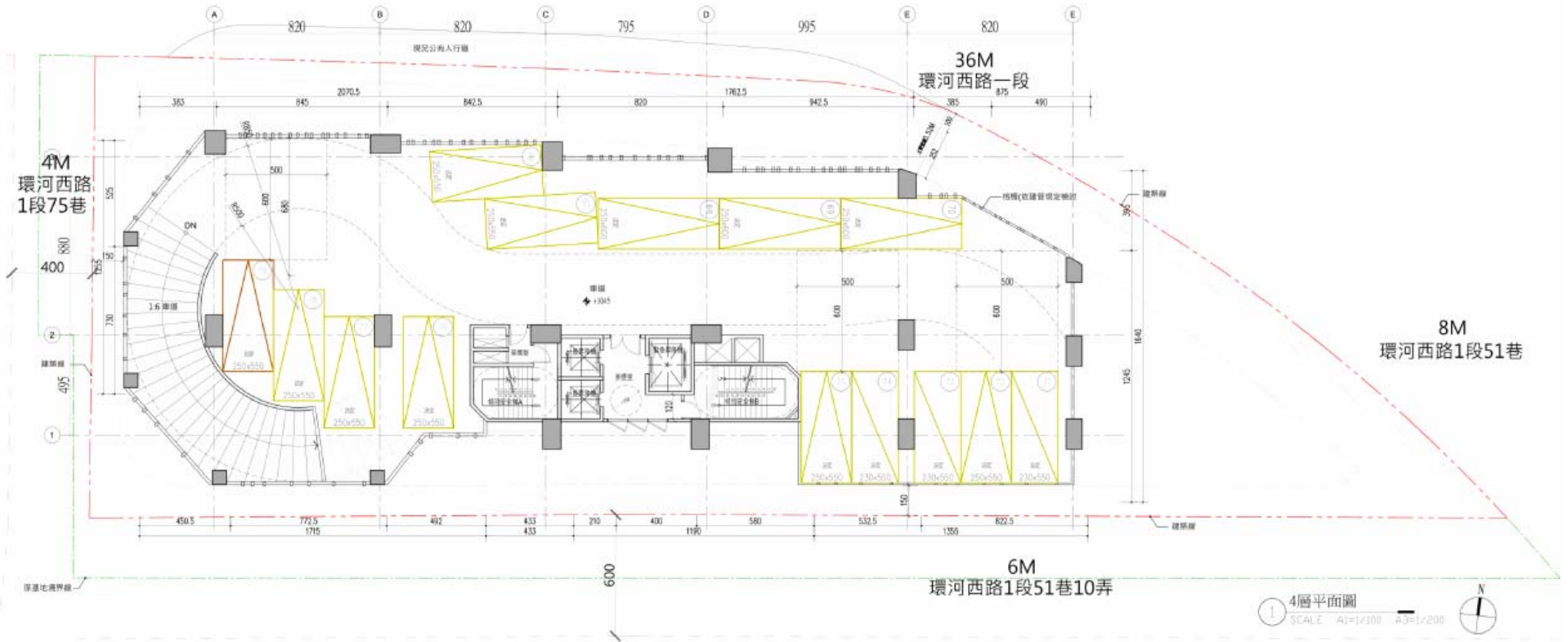
二層平面圖



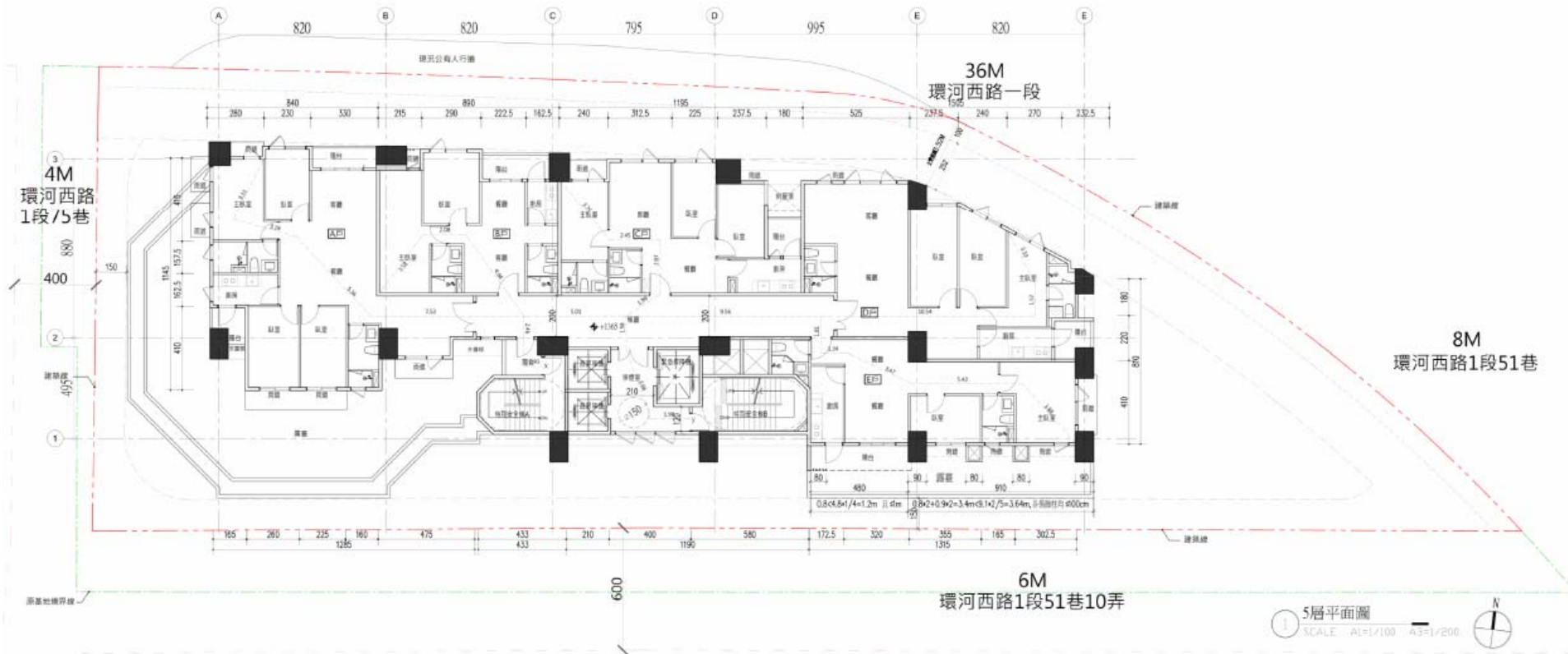
三層平面圖



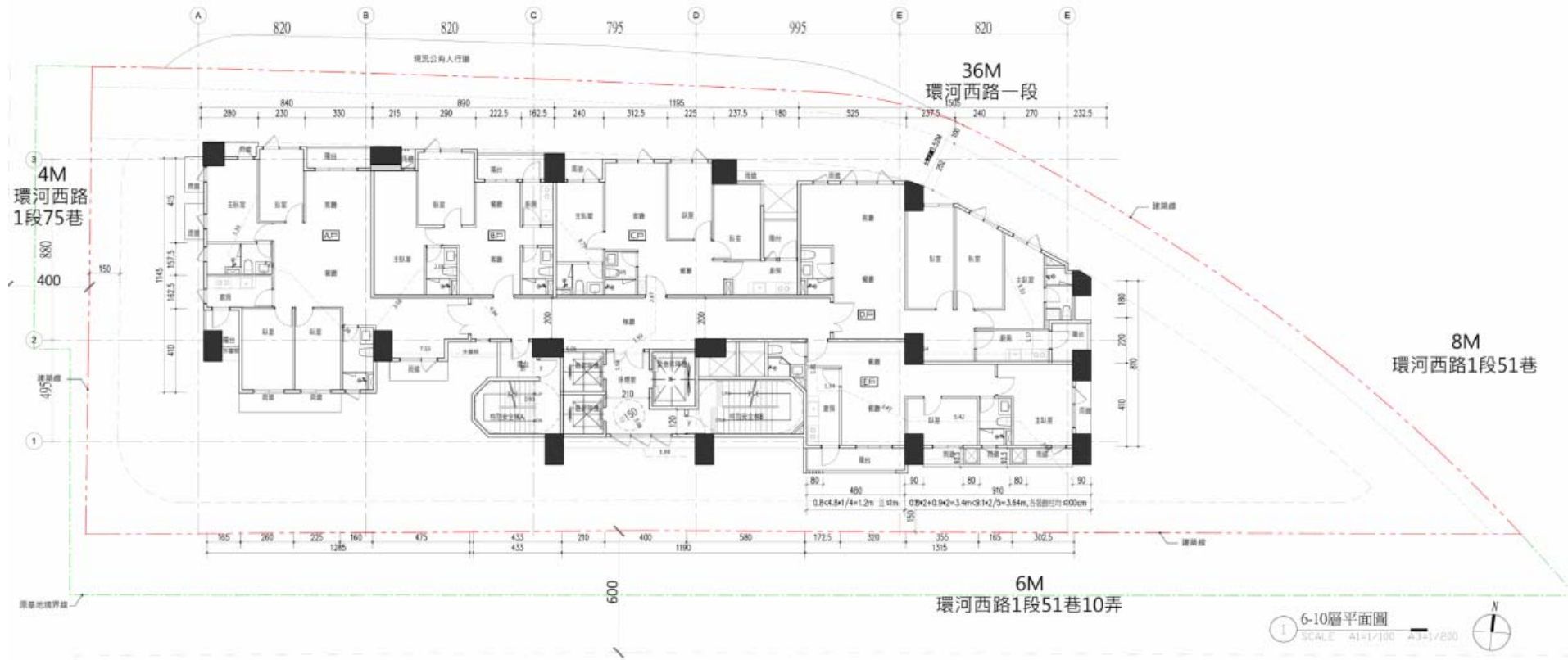
四層平面圖



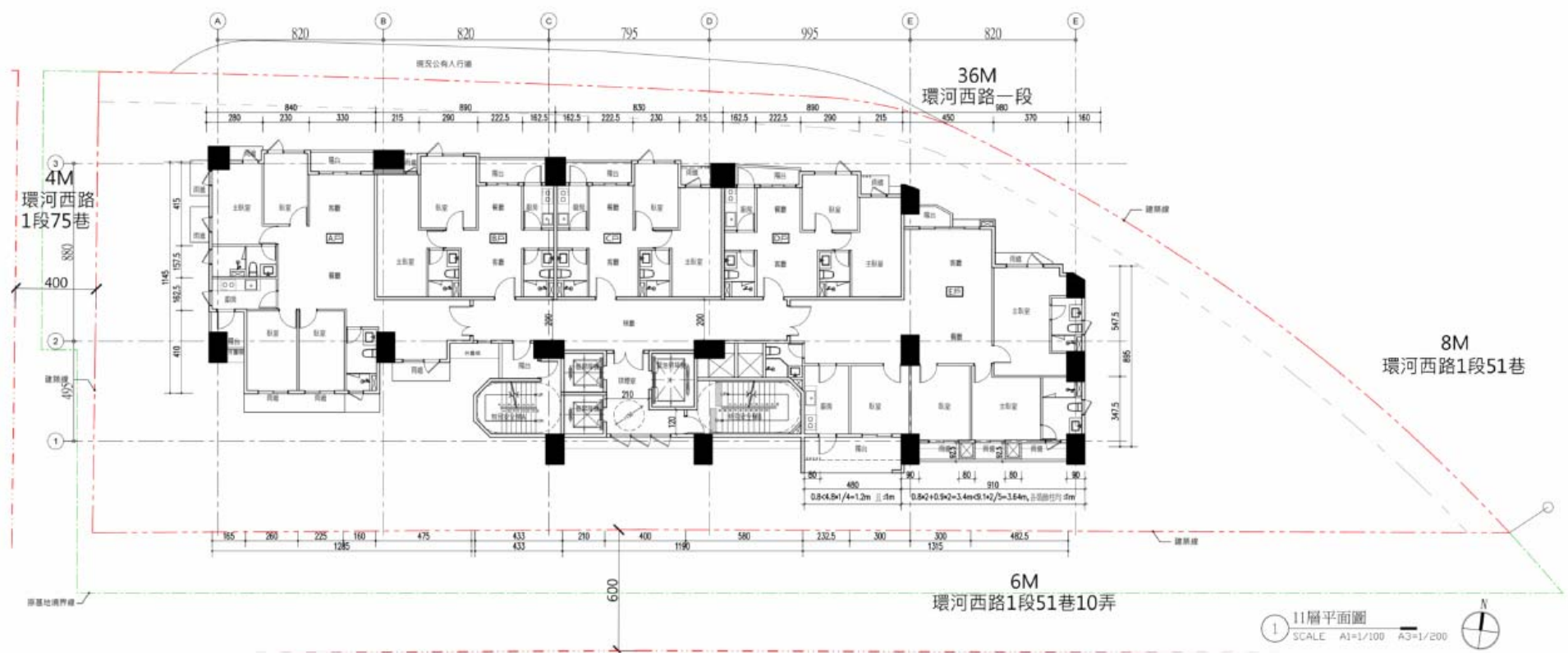
五層平面圖



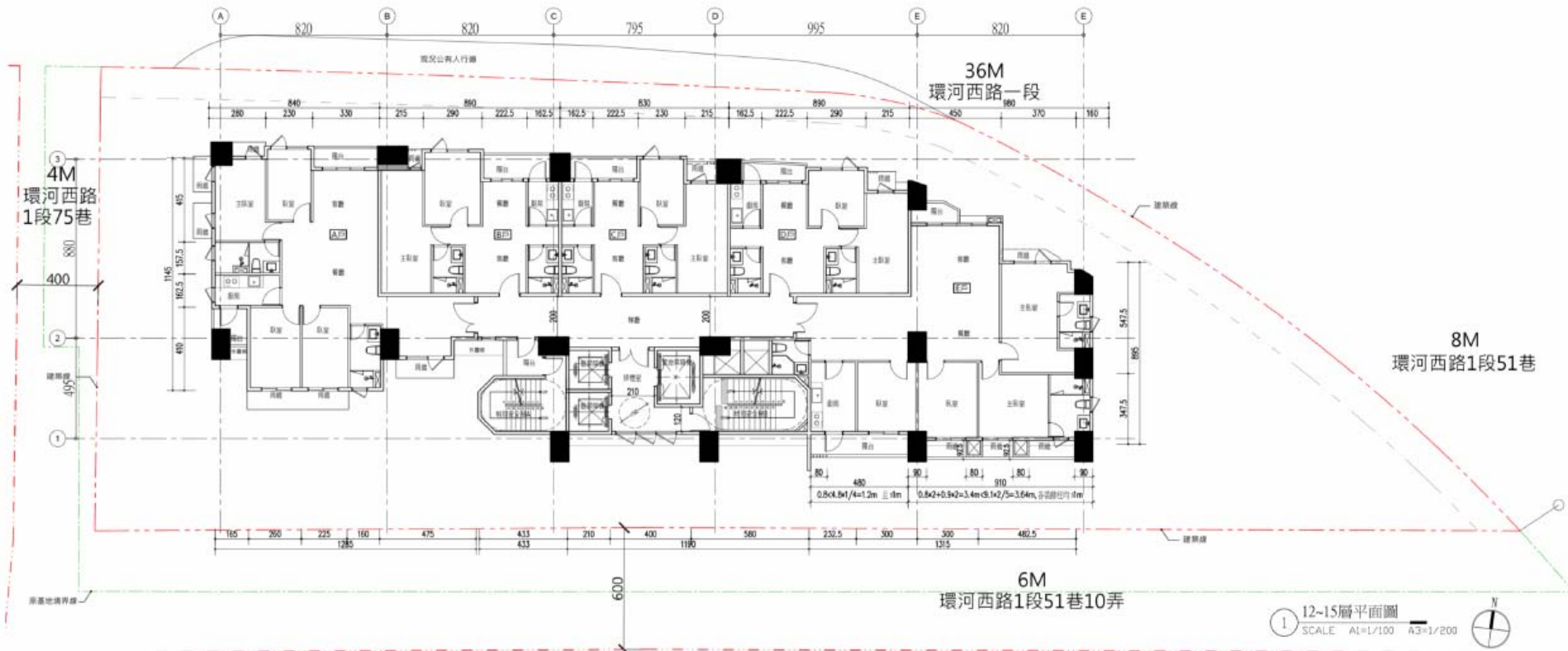
六~十層平面圖



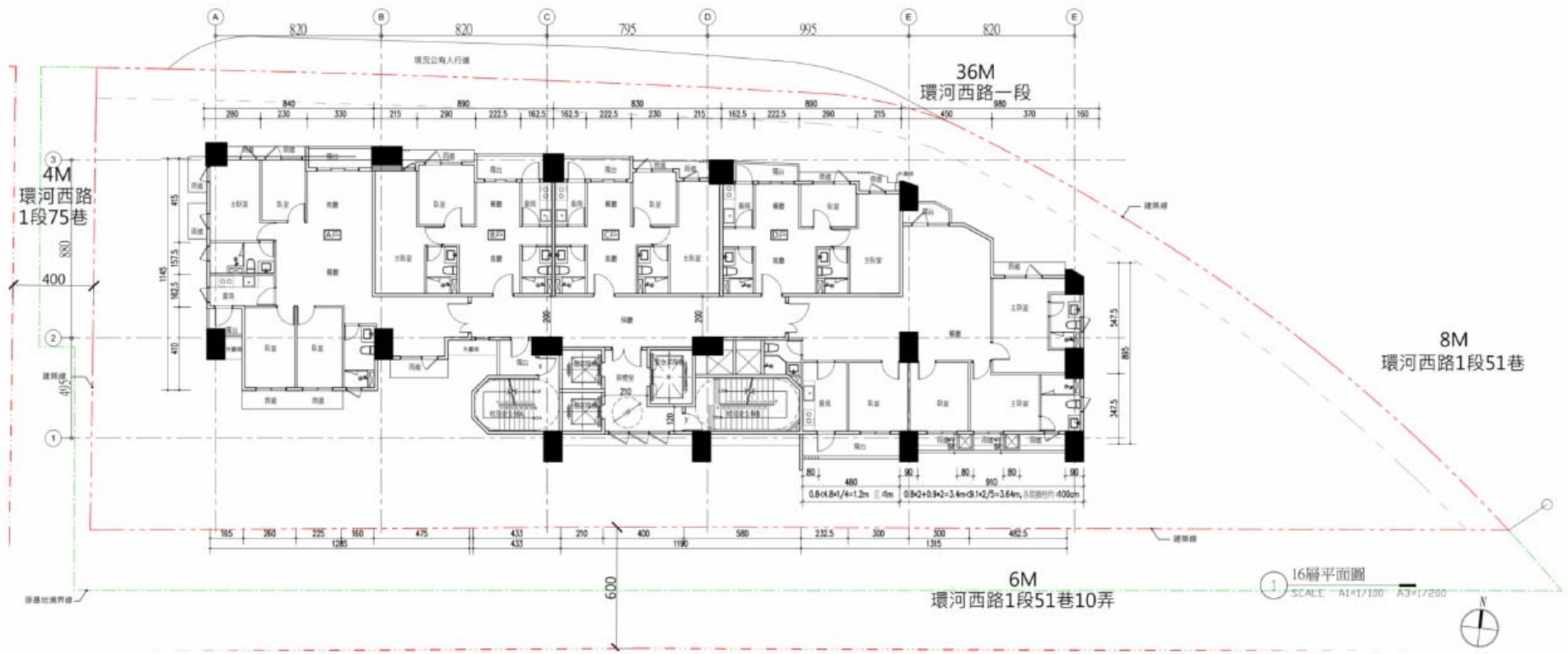
十一層平面圖



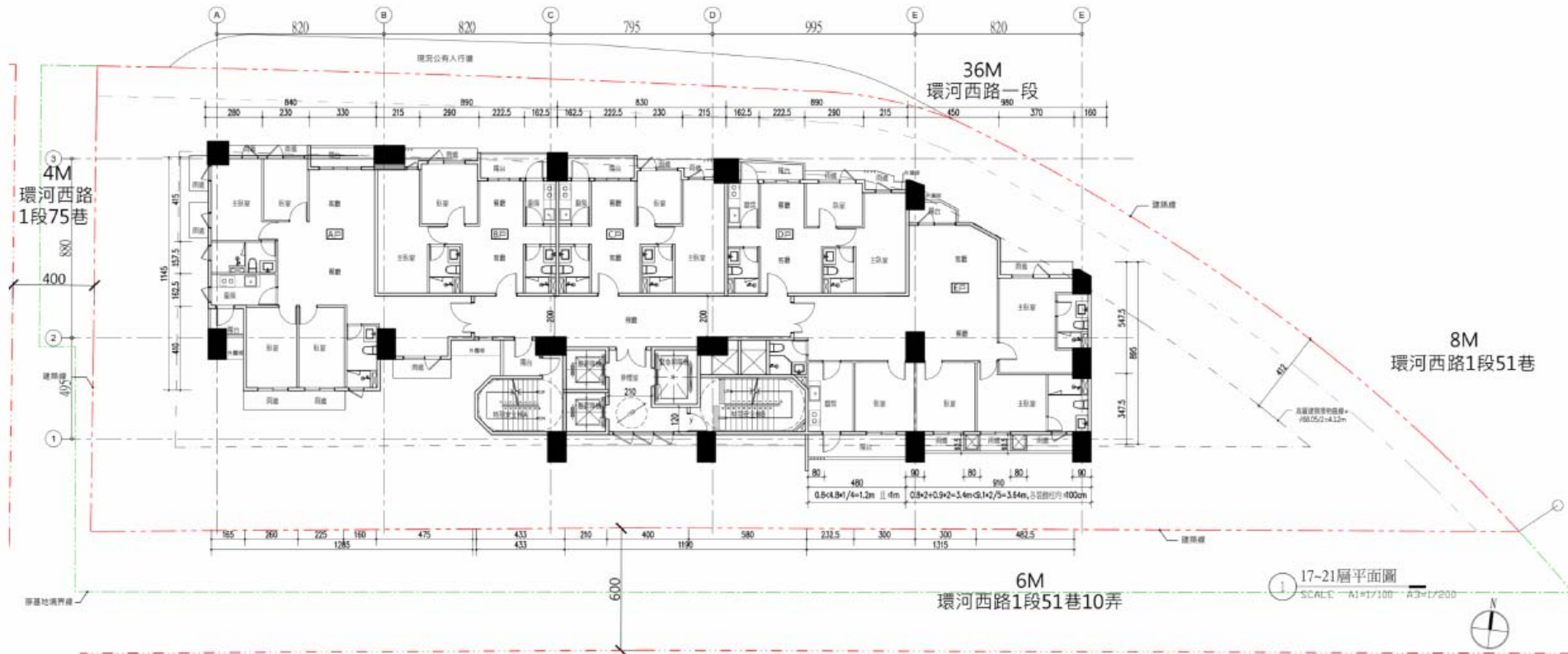
十二~十五層平面圖



十六層平面圖



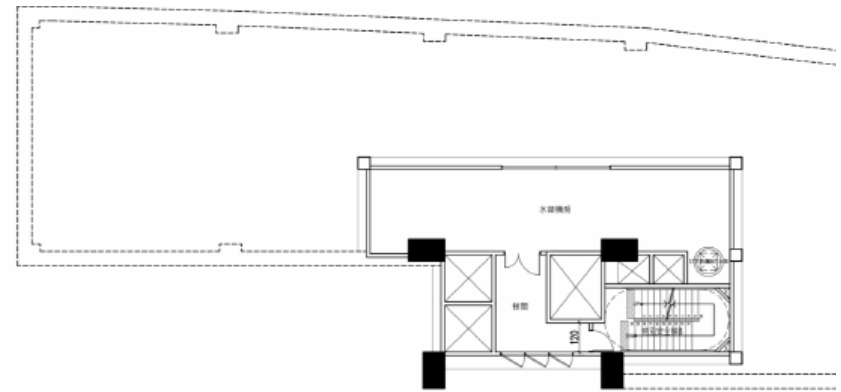
十七~二十一層平面圖



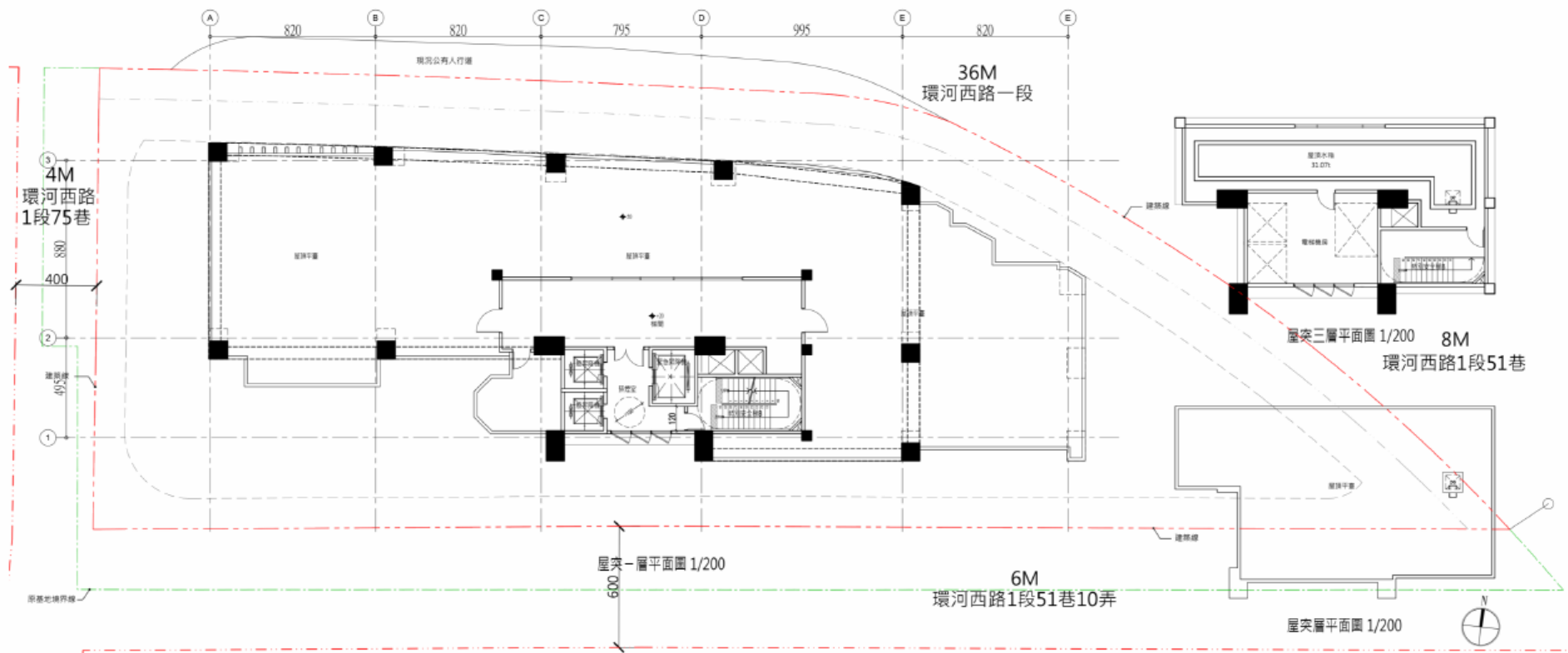
屋頂層平面圖

屋突層平面圖 1/200

面積計算		
屋突一層	11.844.05+14.983.56=101.52	①-②
屋突二層	11.844.05+14.983.56=101.52	①-③
屋突三層	11.844.05+14.983.56=101.52	①-④
建築基地面積：		
→ 基地面積：101.52 \times 476.78 \times 15% = 101.52 ... (A)		

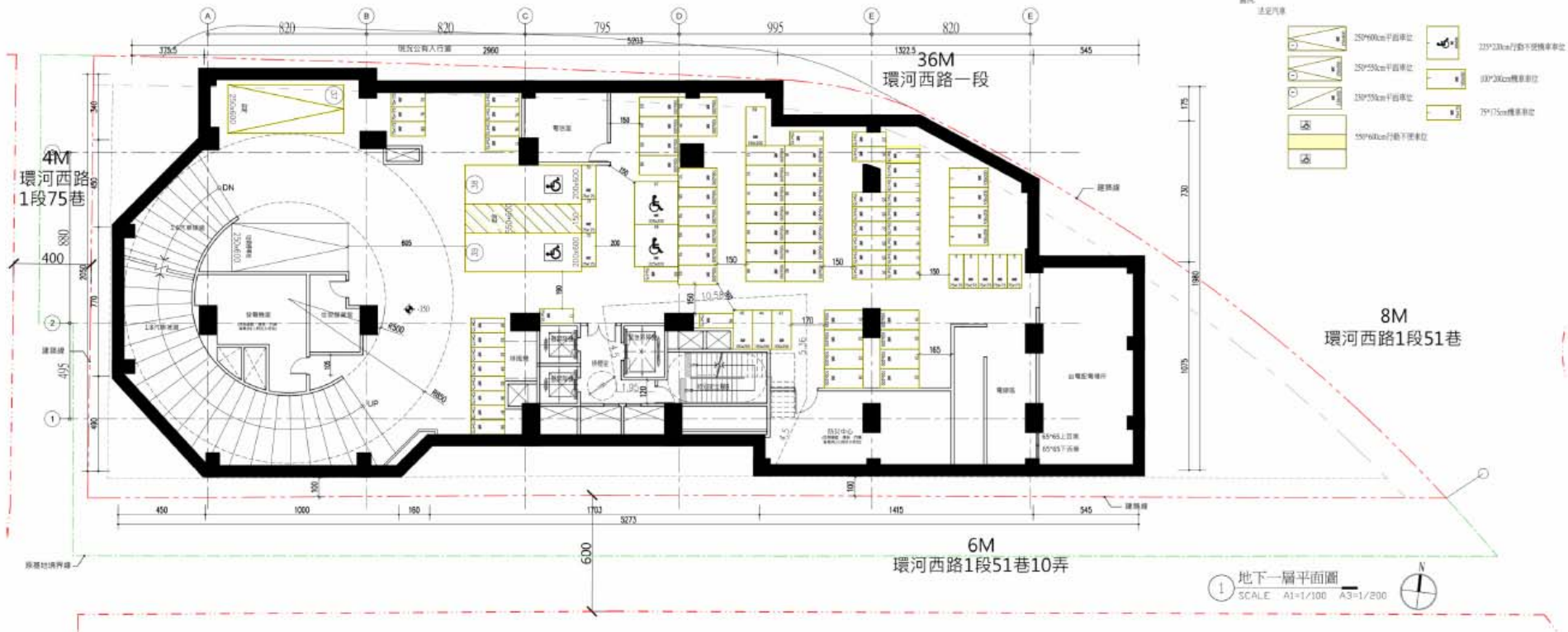


屋突二層平面圖 1/200



地下一層平面圖

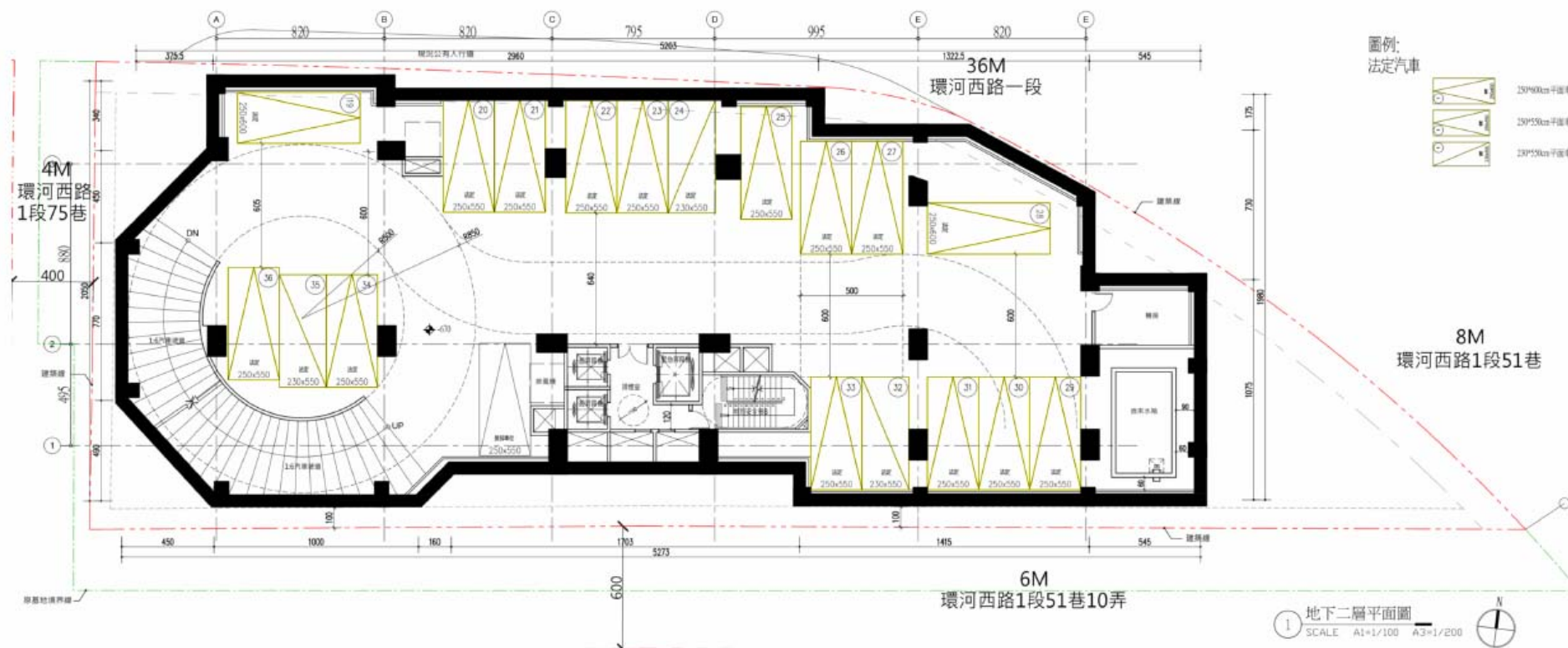
汽車：3輛
機車：88輛



地下二層平面圖



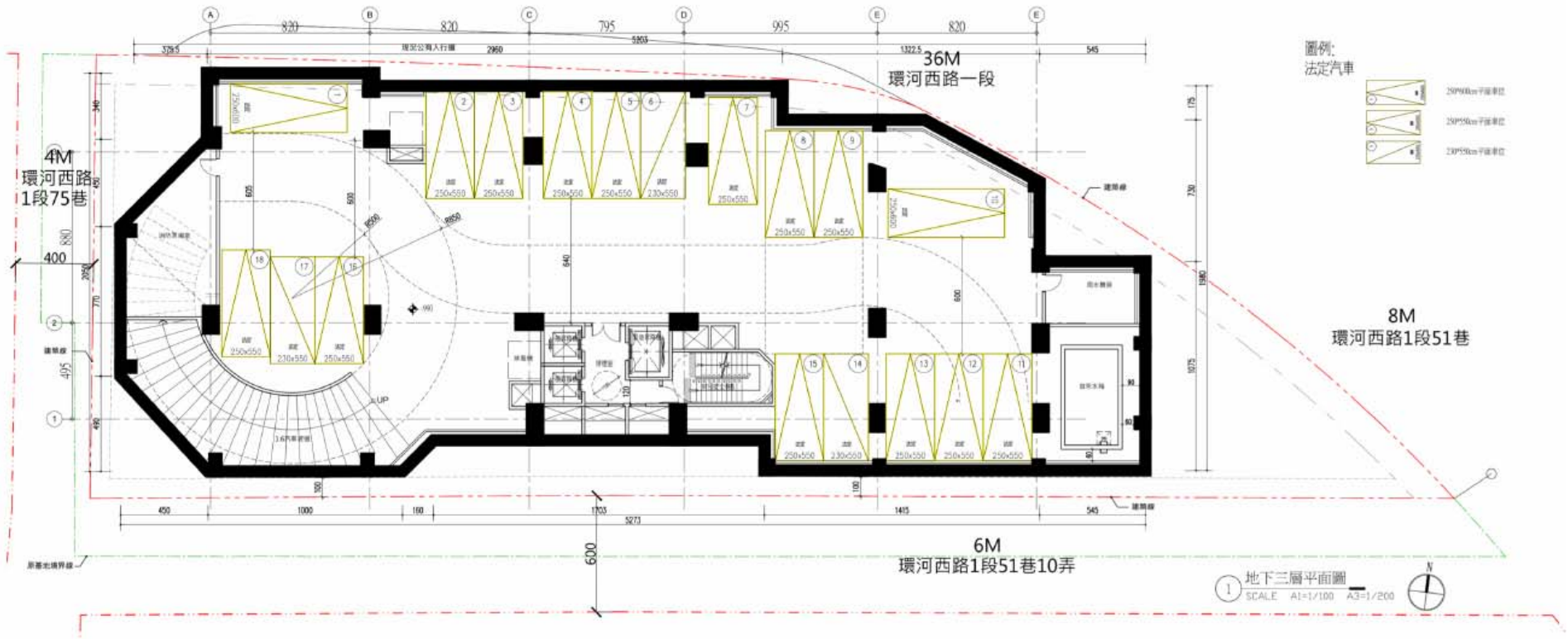
平面車位：18輛



地下三層平面圖



平面車位：18輛



現況合成圖



伍

估價說明

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



更新前估價條件

價格日期：民國113年9月1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、五層樓建築物獎勵」之獎勵容積，考量整體土地權利分配公平性，以折算後容積率308.33%評估更新前土地權利價值。各宗土地折算後結果如下表所示

更新前估價條件

1

宗地編號	地號	各宗地面積(m ²)	使用分區	容積率	各宗地容積(m ²)	合法四、五層樓建築物獎勵(m ²)	折算後平均容積率
比準地	80地號等24筆土地	1,514.00	住宅區	300%	4,542.00	151.20	308.33%
A	83	251.00	住宅區	300%	753.00	75.30	325.02%
B	84	253.00	住宅區	300%	759.00	75.90	325.02%
C	85	90.00	住宅區	300%	270.00	-	300.00%
D	80	38.00	住宅區	300%	114.00	-	300.00%
E	81	66.00	住宅區	300%	198.00	-	300.00%
F	82	7.00	住宅區	300%	33.00	-	300.00%
	124	4.00	住宅區	300%			
G	125	55.00	住宅區	300%	165.00	-	300.00%
H	126	127.00	住宅區	300%	381.00	-	300.00%
I	123	53.00	住宅區	300%	159.00	-	300.00%
J	122	45.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
K	121	45.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
L	120	46.00	住宅區	300%	138.00	-	300.00%
M	119	45.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
N	118	45.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
O	116	7.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
	117	38.00	住宅區	300%			
P	114	44.00	住宅區	300%	135.00	-	300.00%
	115	1.00	住宅區	300%			
Q	113	46.00	住宅區	300%	138.00	-	300.00%
R	112	46.00	住宅區	300%	138.00	-	300.00%
S	111	46.00	住宅區	300%	138.00	-	300.00%
T	110	46.00	住宅區	300%	138.00	-	300.00%
U	109	70.00	住宅區	300%	210.00	-	300.00%

註：上述獎勵值顯示至小數點第二位。

【計算說明】：針對更新前土地欲申請及「合法四、五層樓建築物獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折算，參照其方式計算折算後容積（以整宗為計算範例如下），在此補充說明。整宗土地折算後容積率 = $\frac{[(\text{合法四、五層樓建築物獎勵}(m^2)) \div (1 + \text{其他共享獎勵容積率}) + \text{法定容積樓地板}] \div \text{土地面積}}{}$ = $\frac{[(151.20m^2 \div (1+19.9\%)) + 4,542.00m^2] \div 1,514.00m^2}{}$ = 308.33% (折減後)

更新前估價條件

項目	條件說明
2 土地分宗	更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」及「同一所有權人視為同一宗土地」，劃分結果如下

編號	地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積 (坪)	備註
A	83	251.00	75.9275	同一使照 (71使1030號)
B	84	253.00	76.5325	同一使照 (72使587號)
C	85	90.00	27.2250	--
D	80	38.00	11.4950	--
E	81	66.00	19.9650	--
F	82	7.00	3.3275	同一所有權人
	124	4.00		
G	125	55.00	16.6375	--
H	126	127.00	38.4175	--
I	123	53.00	16.0325	--
J	122	45.00	13.6125	--
K	121	45.00	13.6125	--
L	120	46.00	13.9150	--

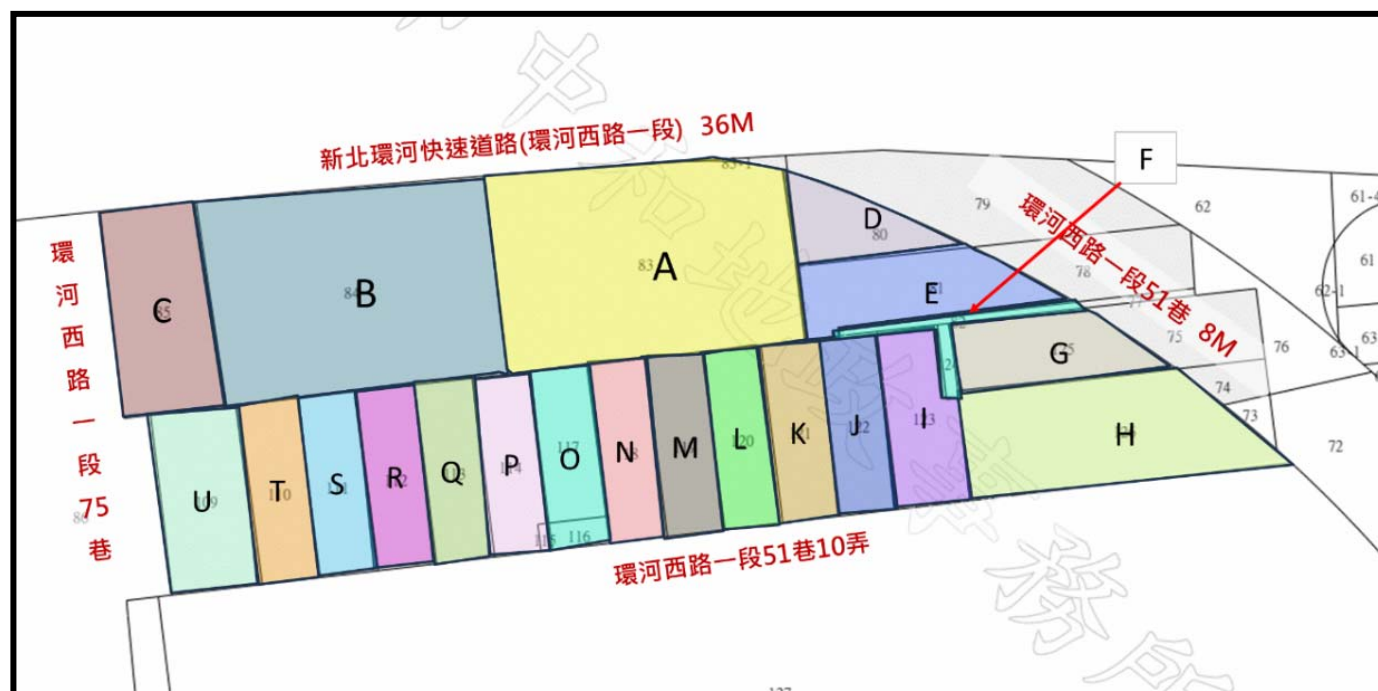
編號	地號	各宗土地面積 (m ²)	各宗土地面積 (坪)	備註
M	119	45.00	13.6125	--
N	118	45.00	13.6125	--
O	116	7.00	13.6125	同一所有權人
	117	38.00		
P	114	44.00	13.6125	同一所有權人
	115	1.00		
Q	113	46.00	13.9150	--
R	112	46.00	13.9150	--
S	111	46.00	13.9150	--
T	110	46.00	13.9150	--
U	109	70.00	21.1750	--

註：上述面積(坪)依土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。

更新前估價條件

價格日期：民國113年9月1日

項目	條件說明
2 土地分宗	更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張使用執照視為同一宗土地」及「同一所有權人視為同一宗土地」，劃分結果如下



更新前估價條件

項目	條件說明
<p>3 比準地</p>	<p>本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格，比準地資料如下</p>

宗地	地段	地號	面積(m ²)	面積(坪)	使用分區	折減後容積率
比準地	文化段	永和區文化段三小段80地號等24筆土地	1,514.00	457.9850	住宅區	308.33%



更新前估價條件

項目	條件說明
4 道路用地	更新單元範圍內74、75、77、78、79、83-1地號為私有道路用地，面積共計203.00m 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。
5 土建產權	更新單元內81地號上有部分土地所有權人無建物產權之情形，依都市更新條例第60條規定，所有權人間皆已自行協議，故本次以土地持份比例進行權利價值歸戶計算。



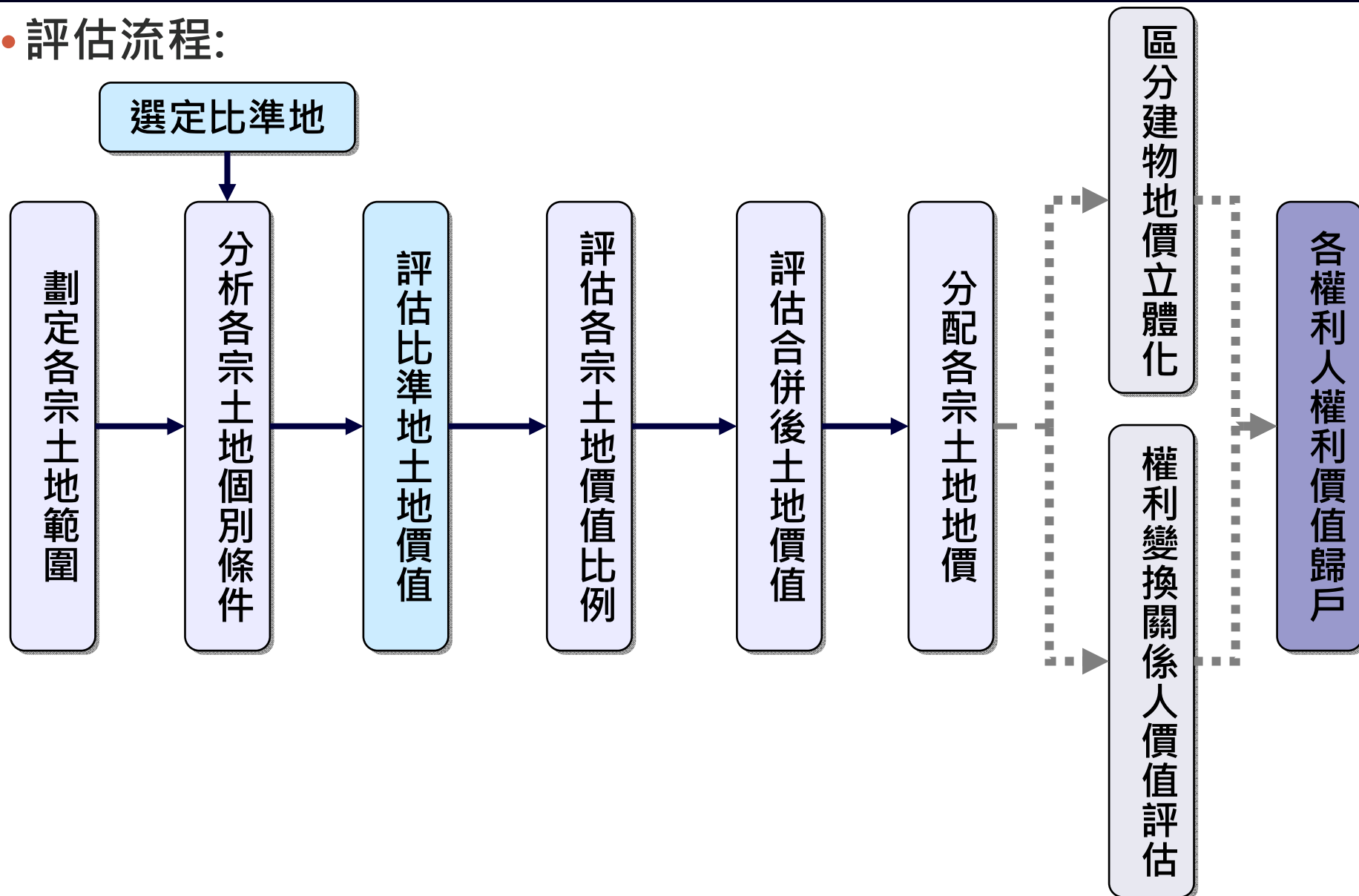
更新前估價條件

項目	條件說明
6 比準戶	更新前區分所有建物各戶價格評估，選定環河西路一段59號(24建號)為地面層比準戶；選定環河西路一段59號三樓(16建號)為樓上層比準戶。
7 耐用年數	更新單元內合法建物因其屋齡部分已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量未來都市更新審議核定後將拆除，因此鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數延長至60年，加強磚造建物以價格日期起，可再繼續使用7年為前提評估建物成本價格。
8 評估基礎	更新範圍內屬於同一使用執照建築基地者，於評估地號上各區分所有建物與其土地應有部分之更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，另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。



本案更新前價值評估流程

- 評估流程:



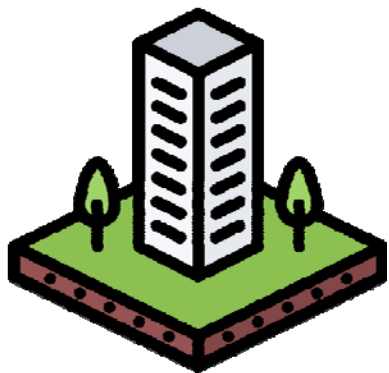
比準地基本資料



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。

地號	新北市永和區文化段80地號等24筆土地
使用分區	住宅區
面積(m ²)	1,514.00m ²
面積(坪)	457.9850坪
法定容積率%	300%
專屬容積獎勵 計算後容積率%	308.33%
土地單價 (元/坪)	1,850,000元/坪
更新前總權利價值 (元)	847,272,250元

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	環河西路一段59號	1F	24.38	650,000

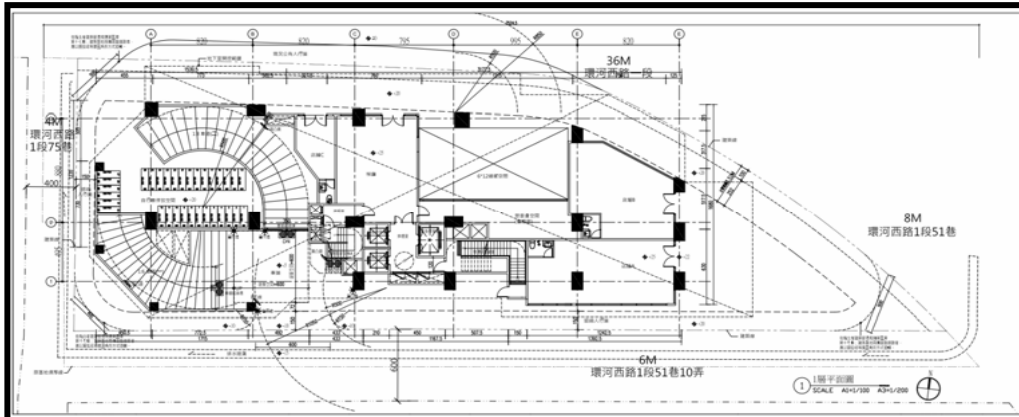
比準類別	門牌	樓層	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)
樓上層	環河西路一段59號三樓	3F	24.38	450,000

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。

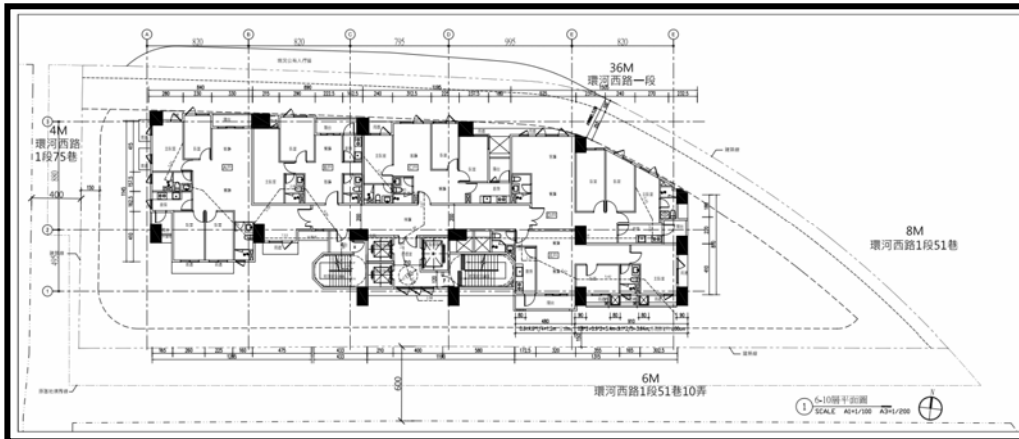
- 分析各區分所有建物個別條件：
- 考量因素有位置差異及樓層差異。
- 本次地面層考量因素有臨路條件影響。
- 本次公寓樓上層考量因素有臨路條件影響。

更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店鋪住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上21層，地下3層之店鋪住宅大樓
- ▲ 建物結構：SRC鋼骨鋼筋混凝土造。
- ▲ 樓層規劃：1層：店鋪、2至4層：防空避難室及停車空間、5至21層：住宅



一樓平面圖



標準層平面圖

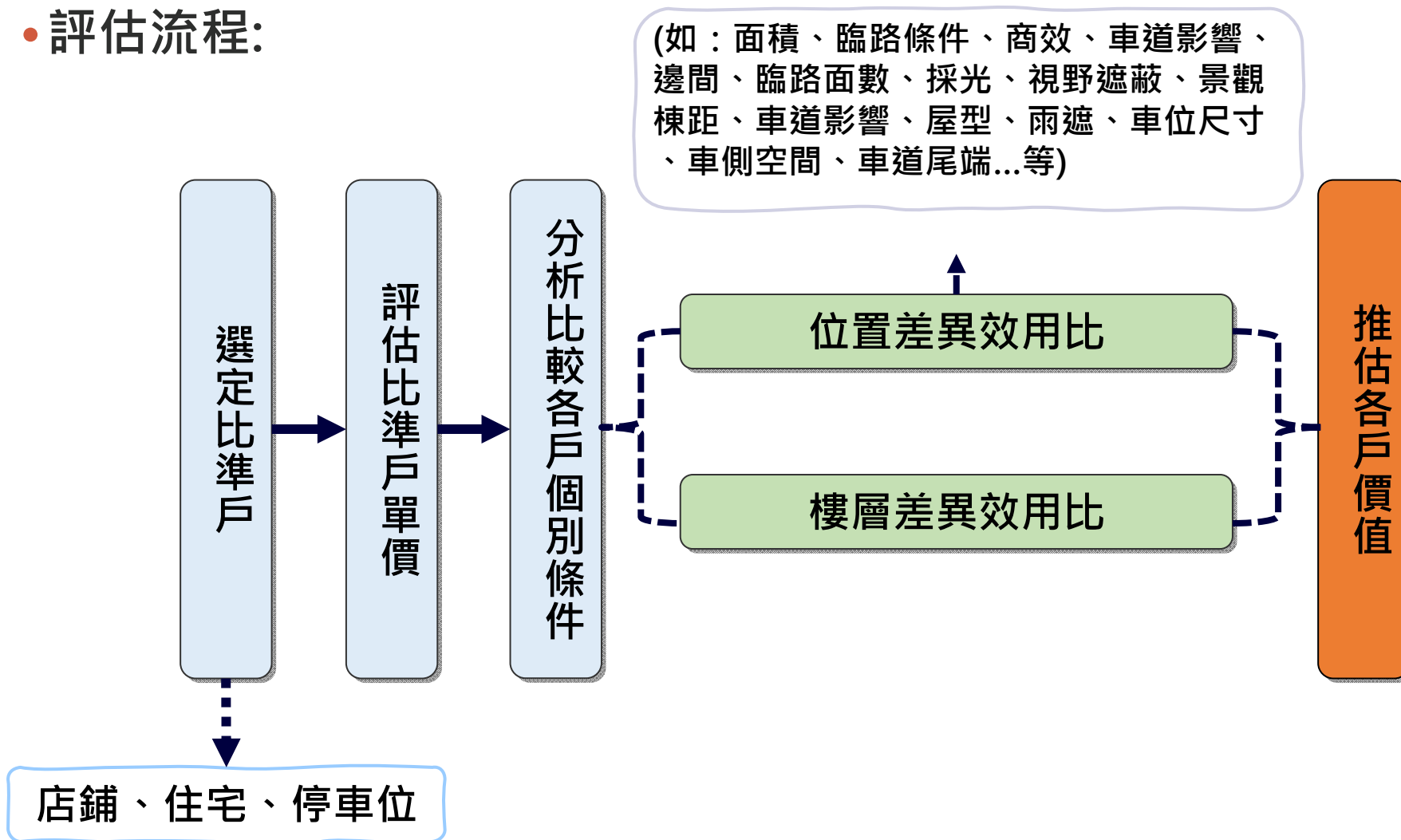
更新後估價條件

價格日期：民國113年9月1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-B」為店面比準單元，選定「10F-E」為住宅比準單元，選定「B2F-30(250cm*550cm)」為車位比準單元。
3 露台	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:

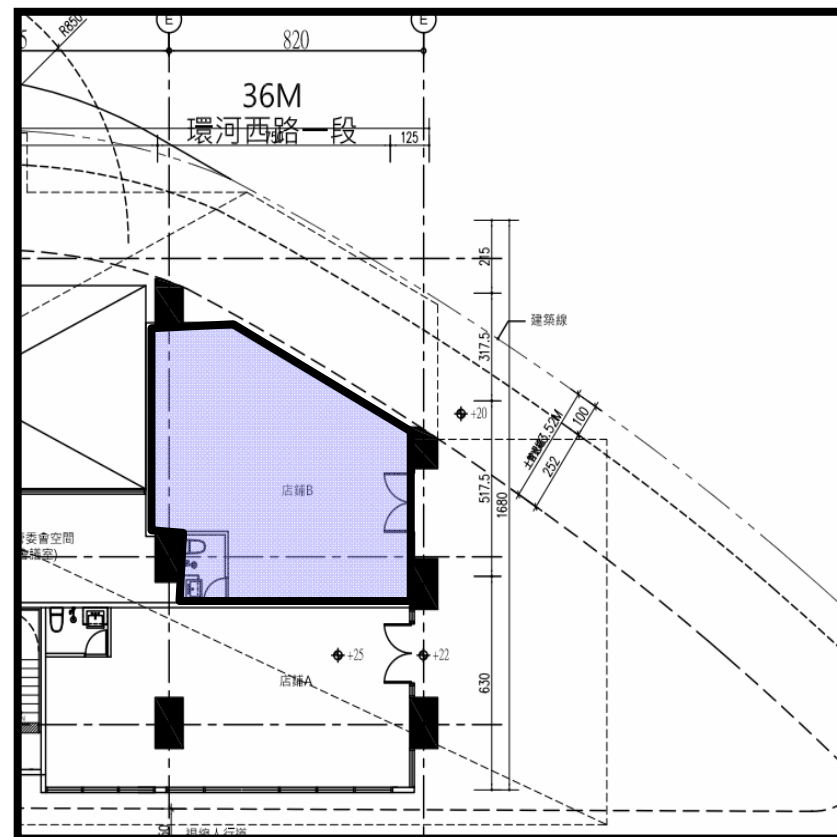


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	B戶	27.87

分析各店鋪個別條件：
考量因素有面積、臨路條件、商效、屋型、邊間、店面臨路面數...等影響。



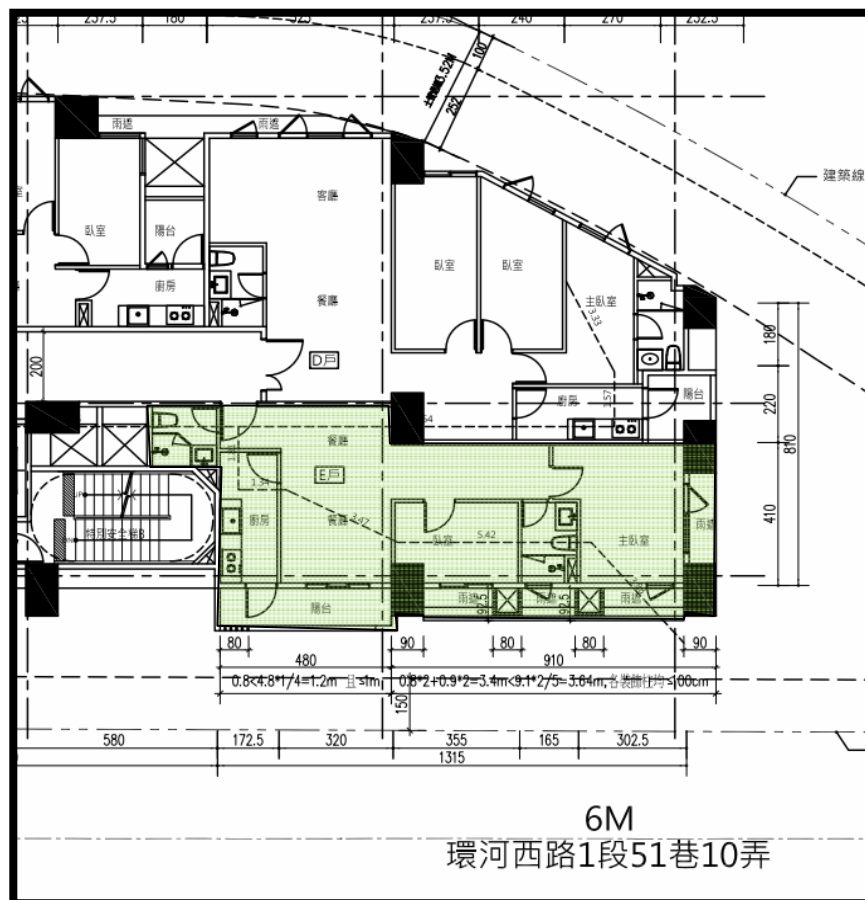
註：各評估值及係數皆須送件後由新都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
10F	E	35.86

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積、臨路棟距、景觀棟距、視野遮蔽、採光、車道影響、屋型、雨遮比...等影響。



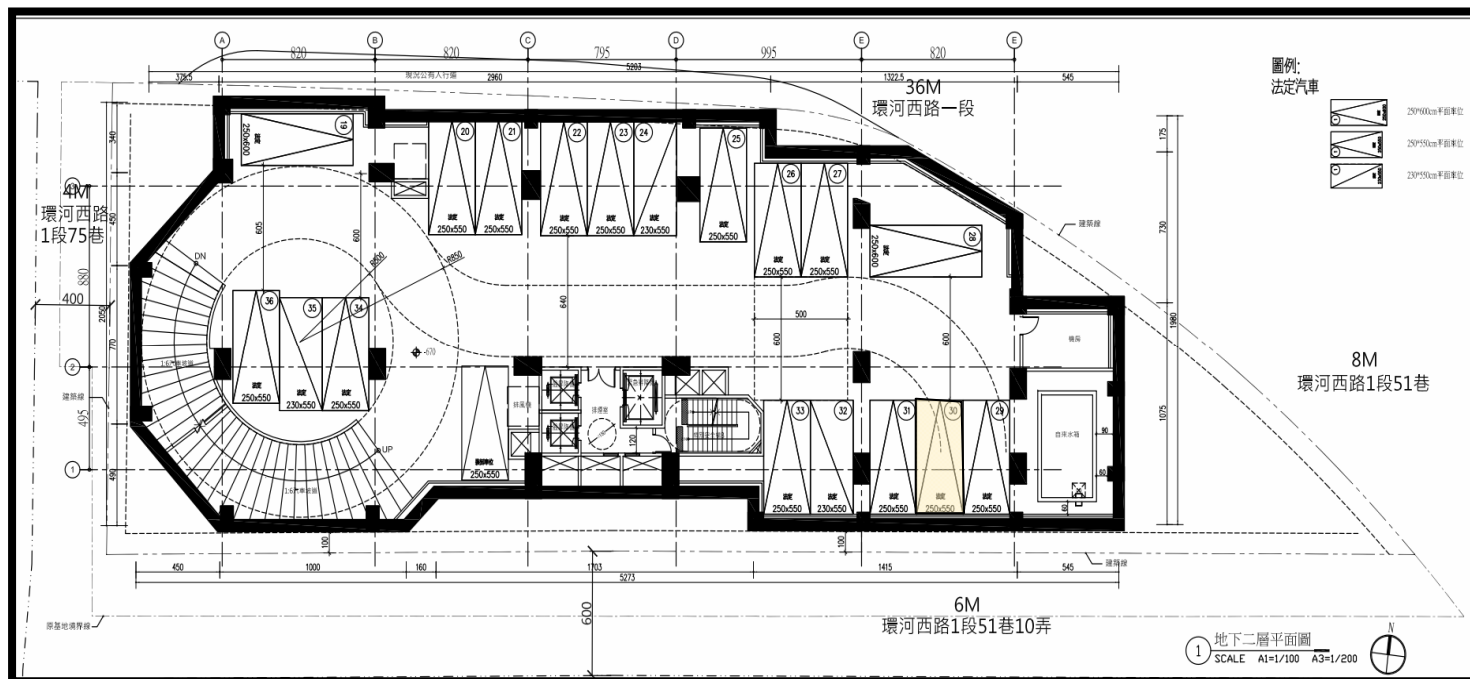
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	型式	大小
B2-30	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、
 車側空間、車道尾端、停
 車方便性等影響。



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：1,000,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：680,000元/坪

車位比準單元價格評估為：2,700,000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	67.27坪	64,153,327	953,628
住宅	5F-21F	3,399.48 坪	2,498,659,029	735,012
建物小計		3,466.75 坪	2,562,812,356	739,255
坡道平面車位	B3F-4F	77個	208,000,000	2,701,299
總銷售金額			2,770,812,356	

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。

簡報結束

實施者：岳泰建設股份有限公司
建築設計：楊振植建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司
估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所
天易不動產估價師聯合事務所
謙正不動產估價師事務所