

# 擬訂新北市中和區民樂段800地號 等9筆土地

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：環通建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：A8聯合建築師事務所

## 都市更新條例第10條：

經劃定應實施更新之地區，依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元...；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

## 都市更新條例第11條：

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

## 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22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

## 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內門牌戶。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，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

## 更新案實施者：環通建設股份有限公司

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.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第10條』規定，同意比例已達都市更新條例第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

## 2.辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫暨自行劃定更新單元

- 104年1月30日至2月1日報紙刊登
- 104年2月2日張貼公告於中和區平河里公佈欄
- 104年2月2日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 104年2月13日舉辦本案公聽會

## 3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

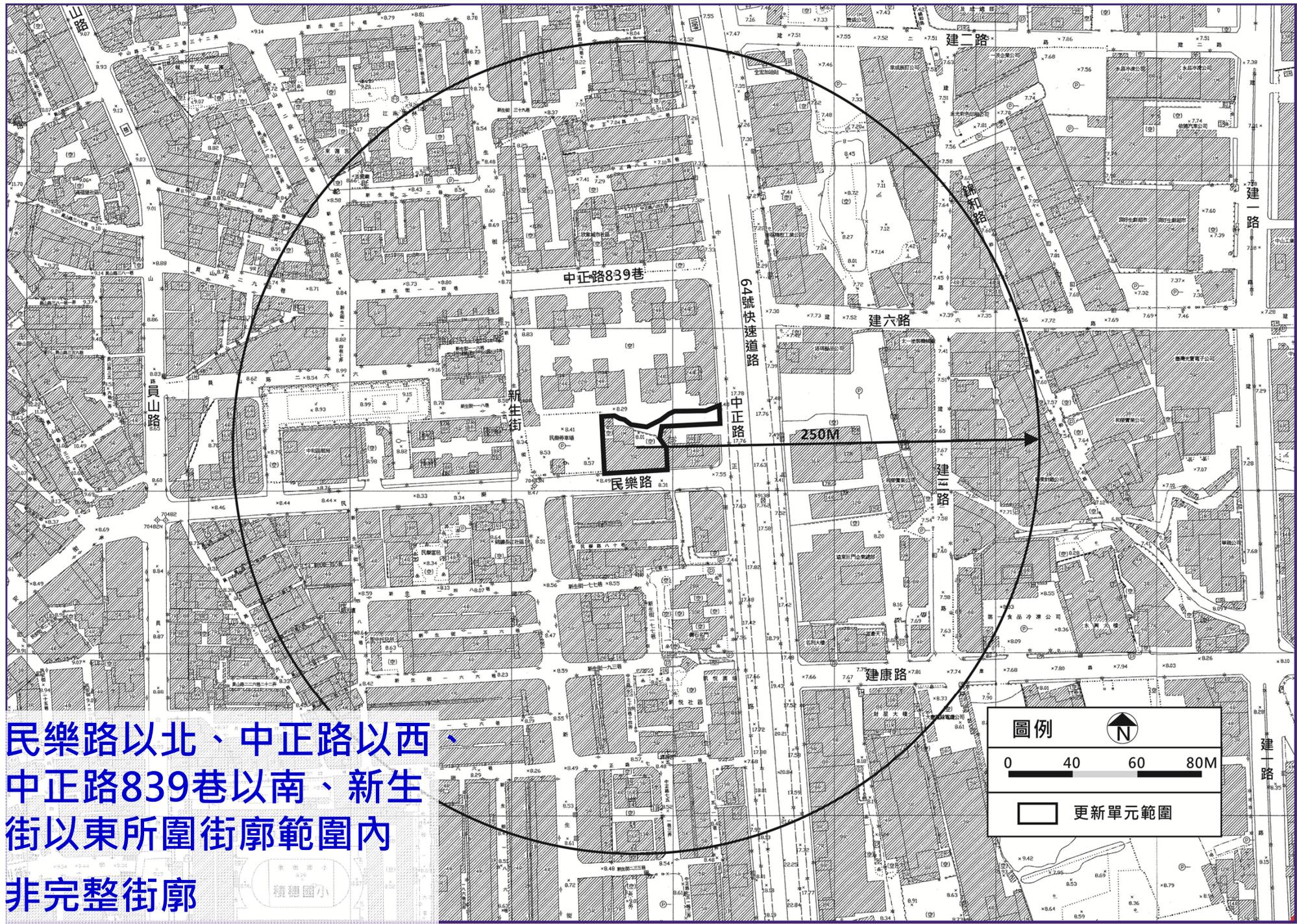
### 4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：蔡仁捷 建築師

當地居民代表：新北市中和區平河里 葛色芬里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

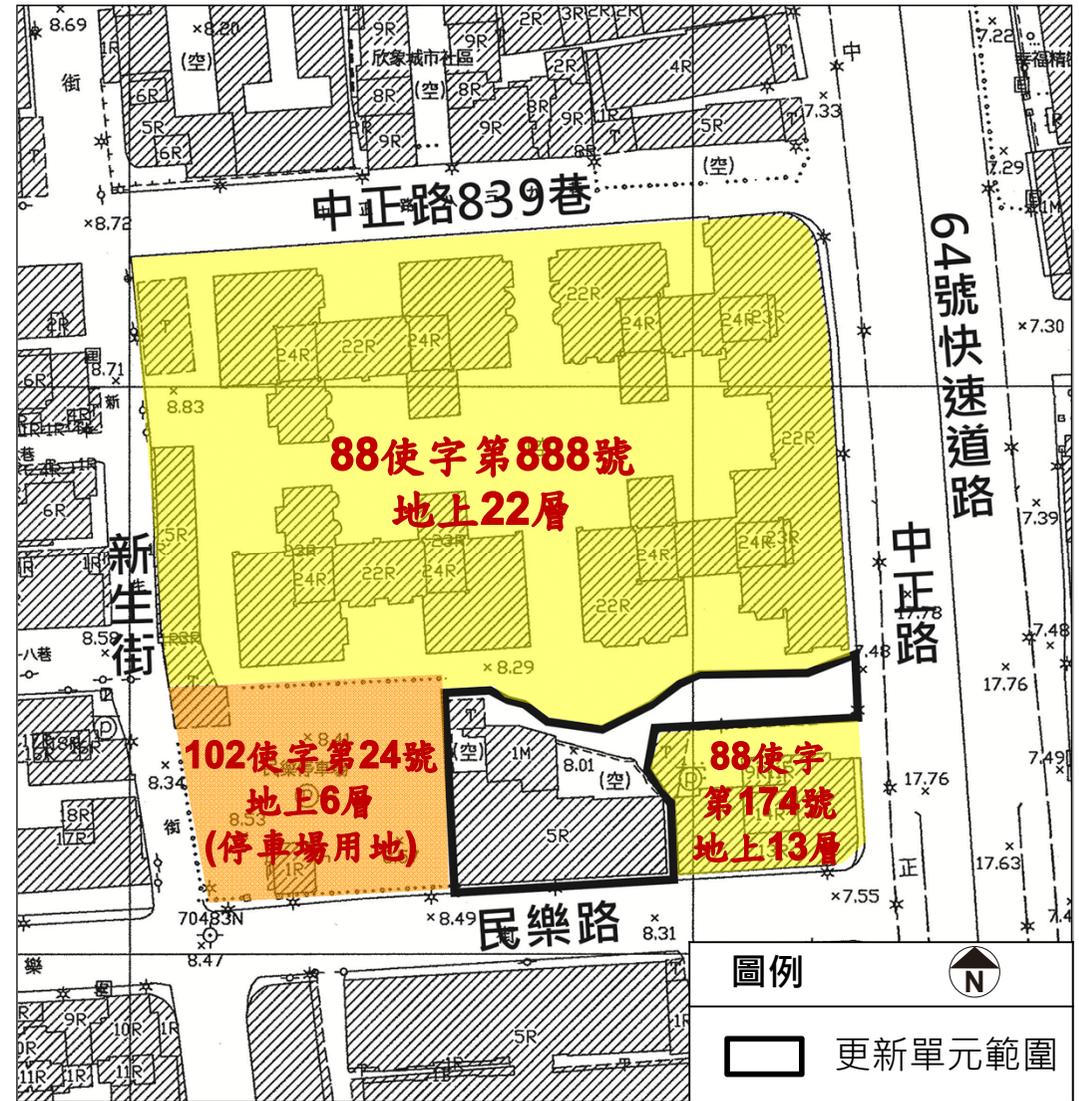
# 更新單元位置

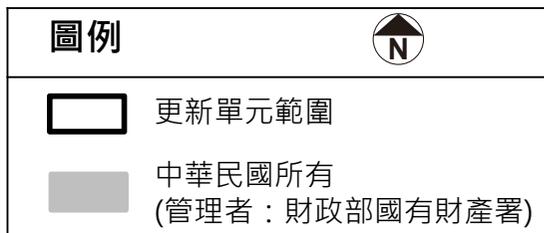
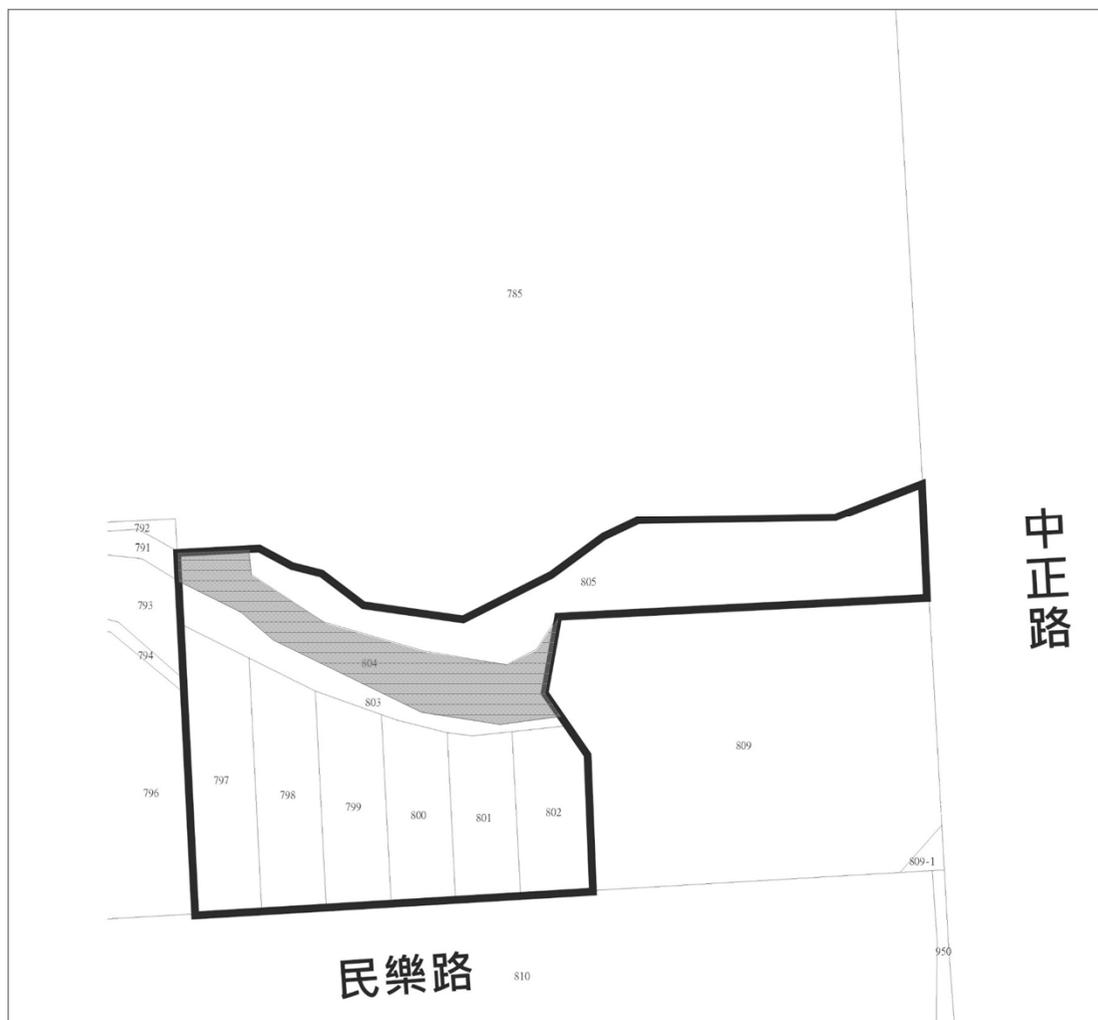


民樂路以北、中正路以西、  
中正路839巷以南、新生  
街以東所圍街廓範圍內  
非完整街廓



- 現有建物檢討：
  - ✓ 屋齡達30年之建物(含違建)投影面積應達所有建築物總投影面積1/2。
  - ✓ 合法建築物座落之基地面積或投影面積及81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積大於更新單元面積1/3以上。
- 劃定基準檢討：
  - ✓ 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
- 建築物及地區環境評估指標：
  - ✓ **指標二：**擬申請之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例達二分之一以上。
  - ✓ **指標三：**擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達1/2以上。
- 鄰地現況：
  - ✓ 基地北側及東側分別為領有88年使照之22層及13層建築，另西側為領有102年使照之6層建築(停車場使用)。
  - ✓ 鄰地建物均未達更新年限，故以此範圍辦理都市更新。





■ 新北市中和區民樂段800地號等9筆土地，土地總面積為1,420.82 m<sup>2</sup> (約429.80坪)

## ■ 土地部分

- 公有土地共計1筆：804地號所有權人共1名，面積為187.01m<sup>2</sup>(56.57坪)，為中華民國所有(管理者：財政部國有財產署)，佔13.16%。
- 私有土地共計8筆：所有權人共9名，面積為1,233.81m<sup>2</sup>(373.23坪)，佔86.84%。

## ■ 建物部分

所有權人共計6名，面積為2,807.75m<sup>2</sup>，皆為私有建物。

# 土地使用現況

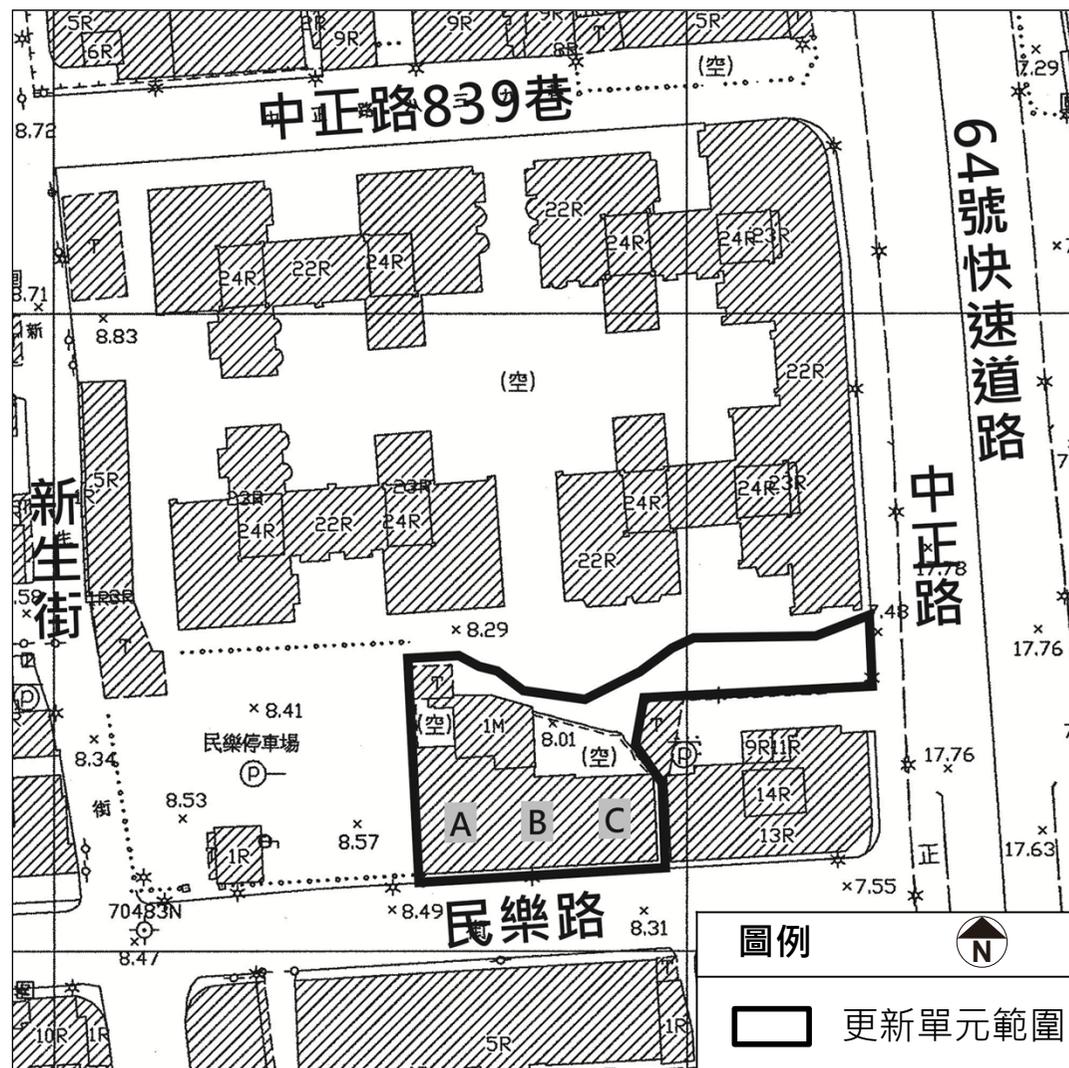


| 使用分區 | 地號  | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 法容容積(m <sup>2</sup> ) |
|------|---|-----------------------|--------|--------|-----------------------|
| 住宅區  | 797、798、799、800、<br>801、802、803、804<br>及805 | 1,420.82              | 50%    | 300%   | 4,262.46              |
| 合計   | 9筆土地  | 1,420.82              |        |        | 4,262.46              |

# 建築物現況

- 更新單元範圍內計有3棟合法建築建築物，屋齡約三十四年，建物老舊窳陋。
- 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                         | 層數 | 主要建材   |
|----|--------------------------------|----|--------|
| A  | 民樂路67號、67之1號、67之2號、67之3號、67之4號 | 5  | 鋼筋混凝土造 |
|    | 民樂路69號、69之1號、69之2號、69之3號、69之4號 |    |        |
| B  | 民樂路71號、71之1號、71之2號、71之3號、71之4號 | 5  | 鋼筋混凝土造 |
|    | 民樂路73號、73之1號、73之2號、73之3號、73之4號 |    |        |
| C  | 民樂路75號、75之1號、75之2號、75之3號、75之4號 | 5  | 鋼筋混凝土造 |
|    | 民樂路77號、77之1號、77之3號、77之2號、77之4號 |    |        |



**更新目標：**配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，創造健康安全生活空間。

| 項目                    | 土地部分                                  |                                    | 合法建築物部分                               |                                    |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
|                       | 人數                                    | 面積 ( m <sup>2</sup> )              | 人數                                    | 面積 ( m <sup>2</sup> )              |
| 全區總和<br>( A=a+b )     | 10                                    | 1,420.82                           | 6                                     | 2,807.75                           |
| 公有 ( a )              | 1                                     | 187.01                             | -                                     | -                                  |
| 私有<br>( b = A-a )     | 9                                     | 1,233.81                           | 6                                     | 2,807.75                           |
| 排除總和 ( c )            | 1                                     | 187.01                             | -                                     | -                                  |
| 計算總和<br>( B = b-c )   | 9                                     | 1,233.81                           | 6                                     | 2,807.75                           |
| 同意數 ( C )             | 9                                     | 1,233.81                           | 6                                     | 2,807.75                           |
| 同意比例 ( % )<br>( C/B ) | <b>100% &gt; 2/3</b><br>( 即法定66.67% ) | <b>100% &gt; 3/4</b><br>( 即法定75% ) | <b>100% &gt; 2/3</b><br>( 即法定66.67% ) | <b>100% &gt; 3/4</b><br>( 即法定75% ) |

□ 本案同意比例已符合都市更新條例第22條規定門檻標準

□ 依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討：

| 申請容積獎勵項目 |                           | 獎勵面積<br>( m <sup>2</sup> ) | 基準容積比率<br>( % ) |
|----------|---------------------------|----------------------------|-----------------|
| 1        | 更新單元合法建物原容積超過法定容積         | -                          | -               |
| 2        | 提供社區使用公益性設施之容積獎勵          | -                          | -               |
| 3        | 協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金      |                            |                 |
| 4        | 保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物獎勵    | -                          | -               |
| 5        | 更新單元規劃設計獎勵                | 127.87                     | 3.00            |
| 6        | 開放空間、人行步道                 | 672.51                     | 15.77           |
| 7        | 更新單元建物符合綠建築標章             | 255.75                     | 6.00            |
| 8        | 更新地區 ( 單元 ) 公告之時程獎勵       | -                          | -               |
| 9        | 更新單元規模                    | -                          | -               |
| 10       | 安置占有他人土地之舊違章建築戶           | -                          | -               |
| 11       | 未達平均居住樓地板面積               | -                          | -               |
| 12       | 為促進都市更新事業之辦理: 合法四層樓以上之建築物 | 254.66                     | 5.97            |
| 13       | 捐贈本府都市更新基金                | -                          | -               |
| 更新容積獎勵合計 |                           | 1,310.79                   | 30.74           |
| 容積移轉     |                           | 1,704.98                   | 40.00           |
| 申請容積獎勵合計 |                           | 3,015.77                   | 70.74           |

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』第13條及『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第13點之規定。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國82年3月10日發布實施「變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依民國100年1月公告之「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」相關規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，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

| 項目   | 更新前                        | 更新後                      |
|------|----------------------------|--------------------------|
| 建築使用 | 非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。 | 提供充足的開放空間，改善地區環境。        |
| 公共設施 | 公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。      | 更新後提供人行步道供舒適行走空間。        |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。      | 改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。 |

\* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

## ■ 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**」之方式實施都市更新事業，於原址重建集合住宅。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者環通建設股份有限公司**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表規定辦理
- 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。

## ■ 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

本案無。

| 總項目             | 項目            | 費用               | 備註   |
|-----------------|---------------|------------------|--|
| 工程費用            | 重建費用          | 5億2,198萬元        | 本案結構採RC造，工程造價每坪約13萬元。<br>包含新建工程、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、外接水電管線工程費等。 |
|                 | 公共設施費用        | —                | 本案無。   |
|                 | 小計            | 5億2,198萬元        |  |
| 權利變換費用          | 都市更新規劃費用      | 450萬元            | 本案依合約金額提列。   |
|                 | 不動產估價費用       | 130萬元            | 本案依合約金額提列。   |
|                 | 土地鑑界費用        | 3.6萬元            | 本案依地政單位收費標準每筆4,000元提列。                                       |
|                 | 鑽探費用          | 22.5萬元           | 本案以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。                     |
|                 | 鄰房鑑定費用        | 670萬元            | 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。                               |
|                 | 更新前測量費        | —                | 本案無。   |
|                 | 土地改良物拆遷補償及安置費 | —                | 本案無。   |
|                 | 地籍整理費         | 247萬元            | 本案另需辦理信託登記及信託塗銷，故以每戶29,000元提列之。                              |
|                 | 審查費用          | 22萬元             | 本案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。                  |
|                 | 其他必要之費用       | —                | 本案無。   |
|                 | 小計            | 1,545萬元          |  |
| 貸款利息            |               | 2,866萬元          |  |
| 稅捐              |               | 2,342萬元          | 包含營建工程及建築設計等印花稅。   |
| 管理費用            |               | 1億6,353萬元        | 包含行政作業(2.5%)、信託、人事(4%)、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          |               | 7,061萬元          | 本案擬辦理容積移轉40%。  |
| <b>共同負擔費用總計</b> |               | <b>8億2,365萬元</b> |  |

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依台灣大華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 (元/坪及元/個) | 總銷金額(元)     |
|---|----------|----|--------------|-------------|
| 住宅銷售面積                                  | 3,499.25 | 坪  | 447,860      | 約15億6,718萬元 |
| 汽車位總銷                                   | 85       | 個  | 1,257,059    | 1億0,685萬元   |
| 銷售總收入金額小計                               |          |    |              | 約16億7,403萬元 |
| 其他收入小計<br>( 違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本 ) |          |    |              | -           |
| 整體更新事業開發收入合計                            |          |    |              | 約16億7,403萬元 |

| 項目     |           | 金額(元)         |
|--------|-----------|---------------|
| 土地所有權人 | 共同負擔      | 約8億2,365萬元(註) |
|        | 應分配房地權利價值 | 約8億5,038萬元(註) |
|        | 年投資報酬率    | 2.59%(註)      |
|        | 年投資時程     | 5.3年          |
| 實施者損益  |           | 0元            |

註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

總更新時程約需5.3年  
(事業計畫核定至更新成果備查)

| 序號 | 進度              | 月數 | 預定日期          |
|----|-----------------|----|---------------|
| 1  | 事業計畫及權利變換計畫核定公告 | 1  | 105/10        |
| 2  | 申請拆除及建造執照       | 3  | 105/11-106/01 |
| 3  | 改良物殘餘價值補償       | 2  | 106/02-106/03 |
| 4  | 申請更新期間稅捐減免      | 1  | 106/04        |
| 5  | 土地補償金發放作業       | 1  | 106/05        |
| 6  | 地上物騰空拆除         | 2  | 106/06-106/07 |
| 7  | 工程施工            | 34 | 106/08-109/05 |
| 8  | 申請使用執照          | 3  | 109/06-109/08 |
| 9  | 送水送電            | 2  | 109/09-109/10 |
| 10 | 申請測量            | 2  | 109/11-109/12 |
| 11 | 釐正圖冊            | 3  | 110/01-110/03 |
| 12 | 接管              | 2  | 110/04-110/05 |
| 13 | 計算及找補差額價金       | 2  | 110/06-110/07 |
| 14 | 產權登記            | 2  | 110/08-110/09 |
| 15 | 申請更新後稅捐減免       | 2  | 110/10-110/11 |
| 16 | 更新成果備查          | 2  | 110/12-111/01 |

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

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

1. 本案受配人依其權利價值自由選配。
2. 受配人選配以「**一房屋搭配一車位**」為原則。
3. 受配人選擇之房屋權值建議以**可分配權值+10%**為上限，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。
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. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
  - \*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
6. 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。

## ■ 連絡窗口

實施者：環通建設股份有限公司

- 地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2
- 電話：(02)2950-0999 分機16
- 聯絡人：林奕昕
- 更新案專屬網站：<http://www.huantung.com.tw/>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 地址：臺北市長安東路二段81號9樓之5
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：陳信如

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路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：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

# 建築設計

A8聯合建築師事務所

# 建築規模說明

擬興建地上24層，地下4層

集合住宅大樓。

住宅85戶，合計85戶。

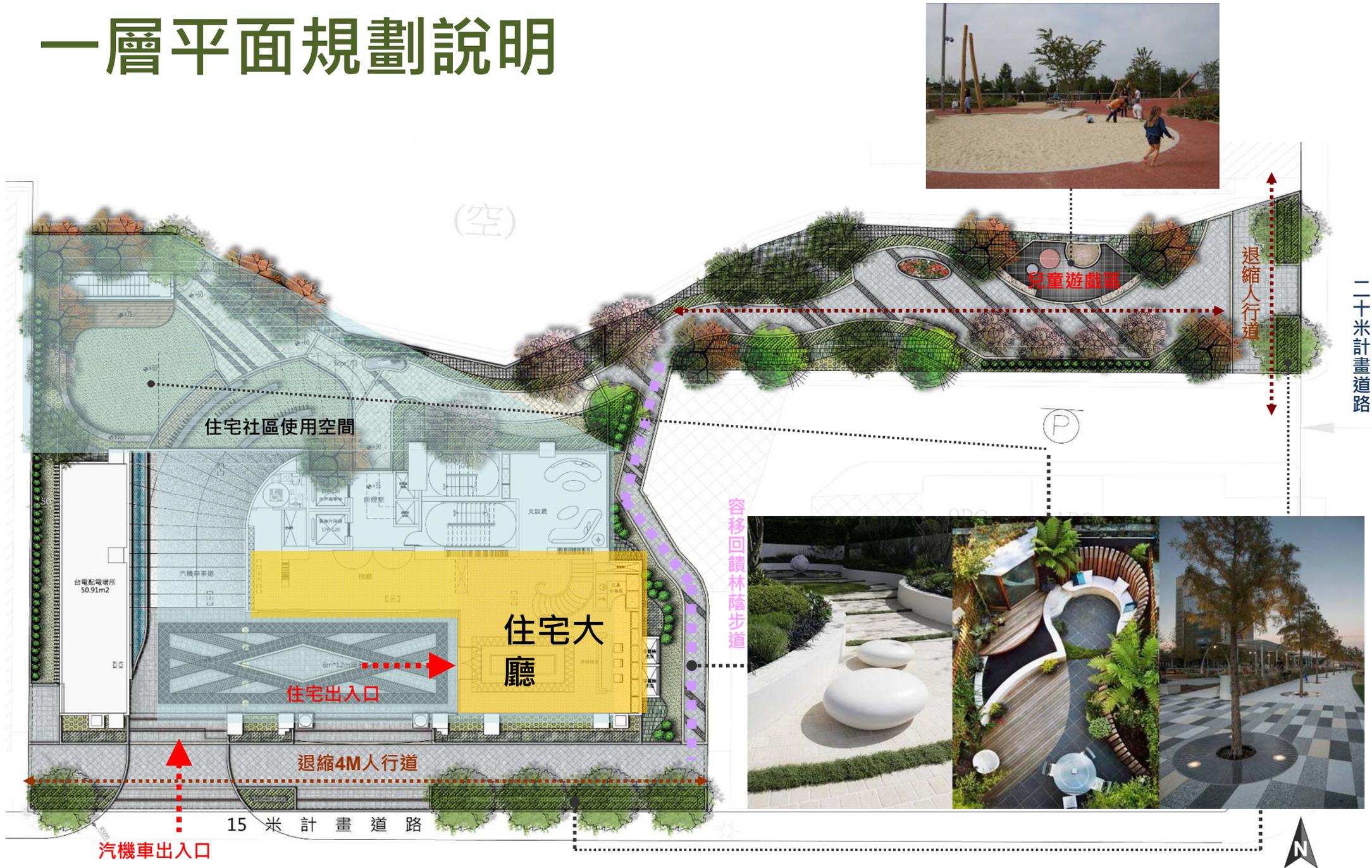
平面汽車車位37輛，裝卸車位1輛

機械汽車車位48輛，

機車車位85輛。

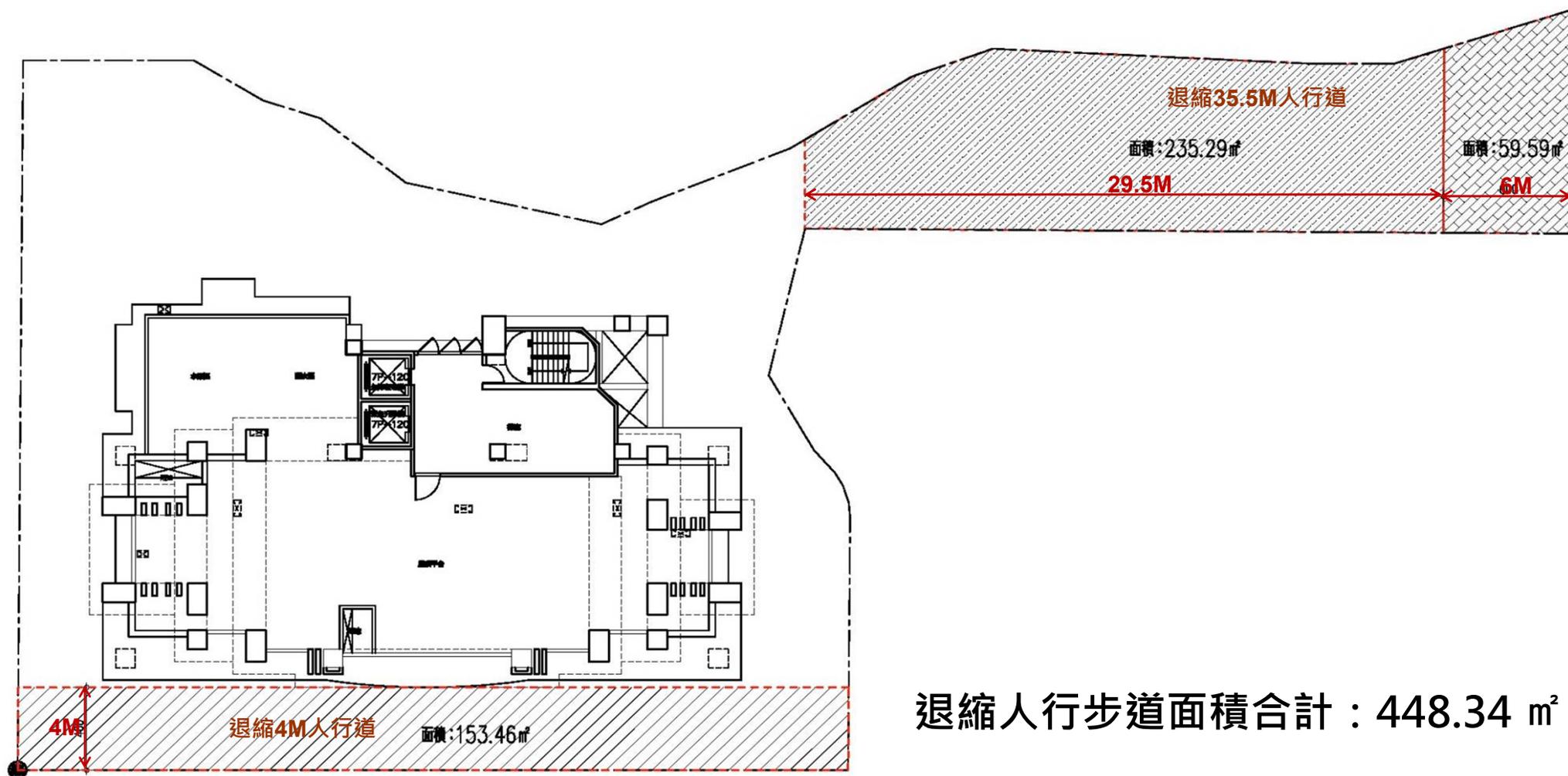


# 一層平面規劃說明



15米計畫道路(民樂路) 十五米計畫道路

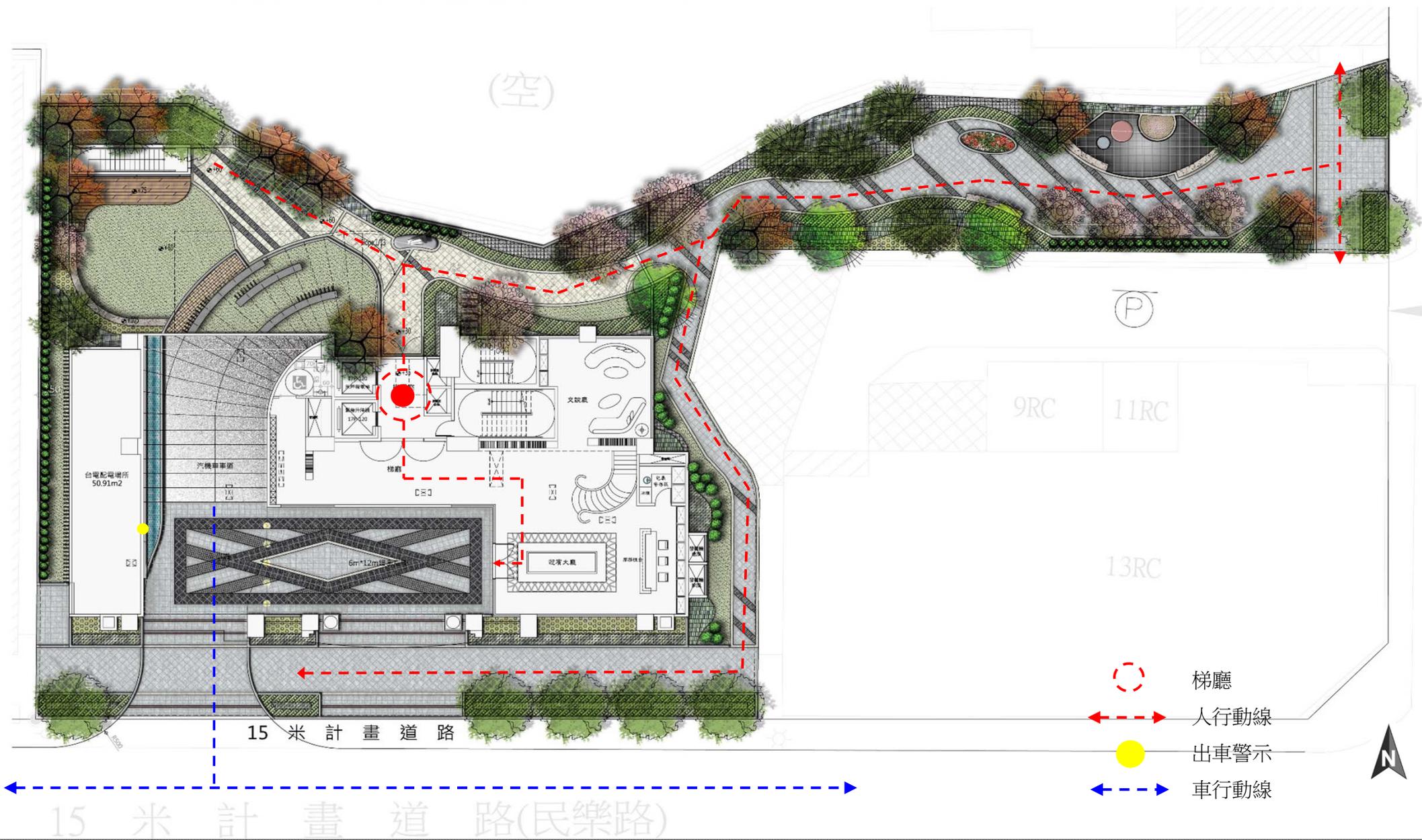
# 一層平面圖及退縮人行步道範圍面積



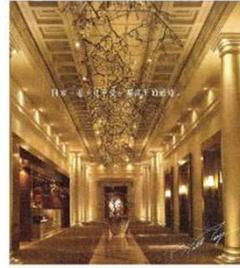
退縮人行步道面積合計：448.34 m<sup>2</sup>



# 人車動線系統配置計畫



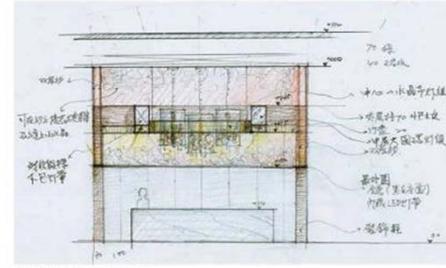
# 一層大廳公設規劃說明



迎賓大廳立柱及天花板意象



迎賓大廳樓梯樣式意象



迎賓大廳立面手稿示意



迎賓大廳主燈建議型式



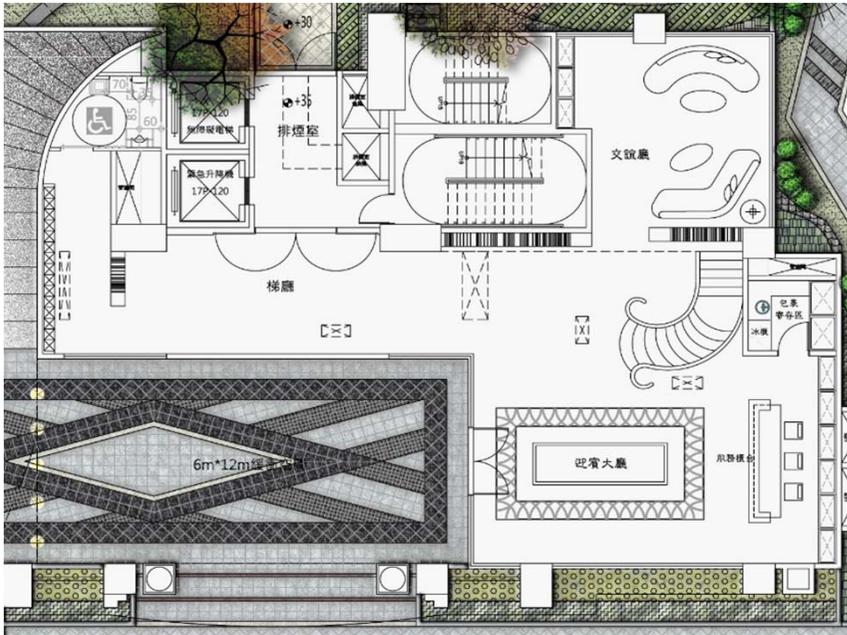
迎賓大廳整體氛圍意象



迎賓大廳樓梯樣式意象



會客文讀廳家具樣式



一樓梯廳意象



樓梯洋廳廳意象



圖書閱覽區家具樣式及材質參考

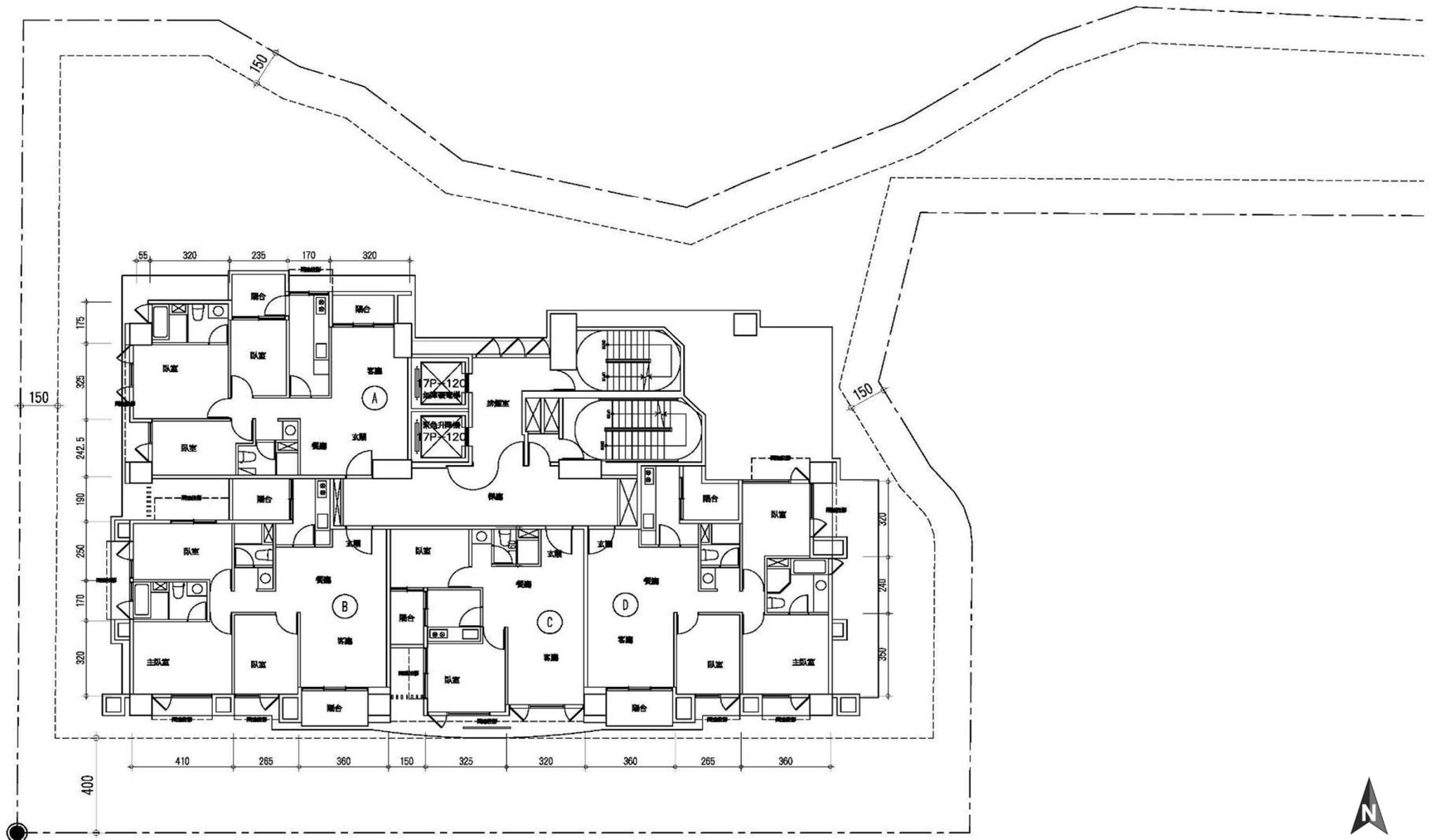


圖書閱覽區書櫃材質及層板燈光

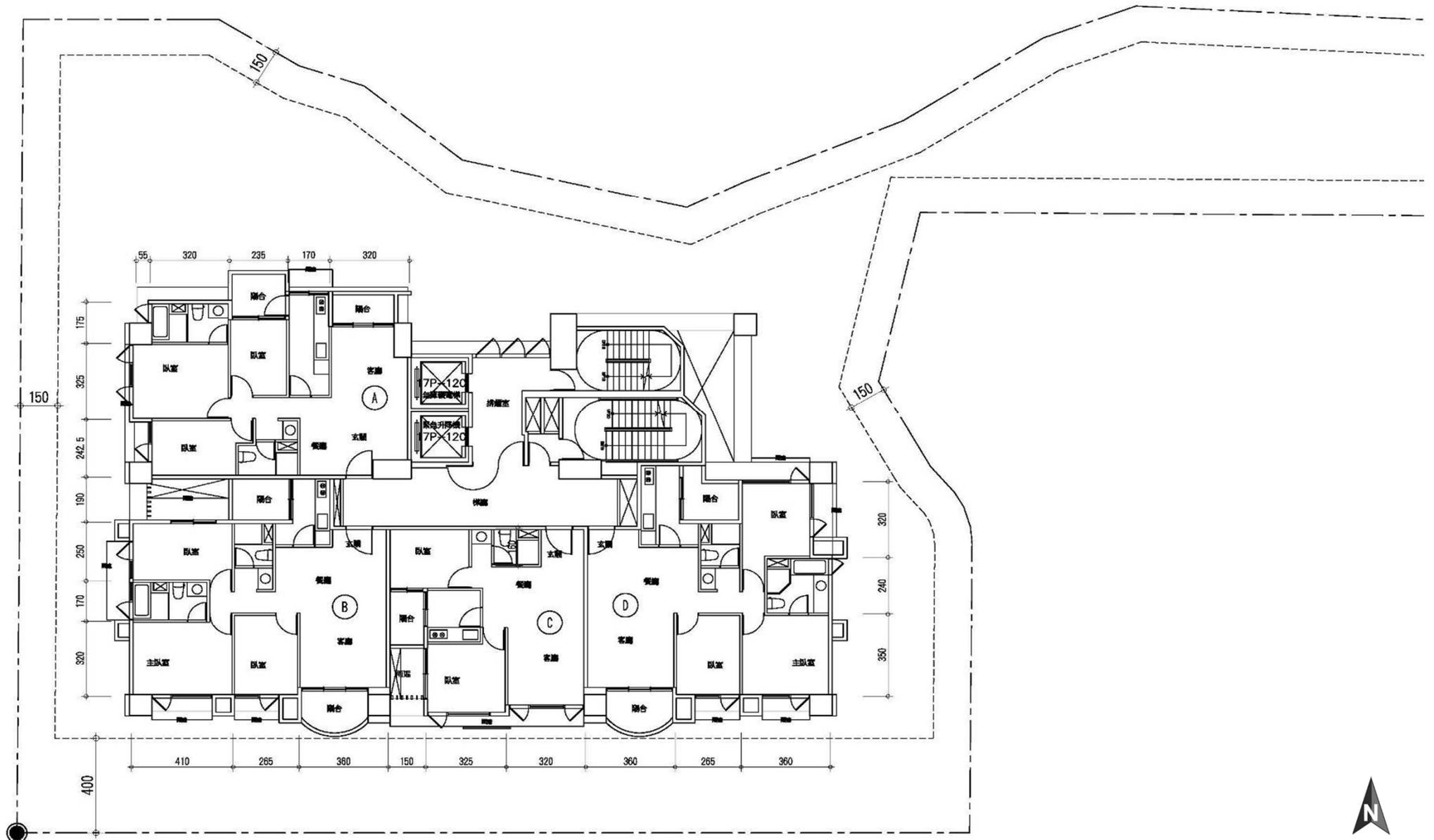


圖書閱覽區書櫃背板異鏡

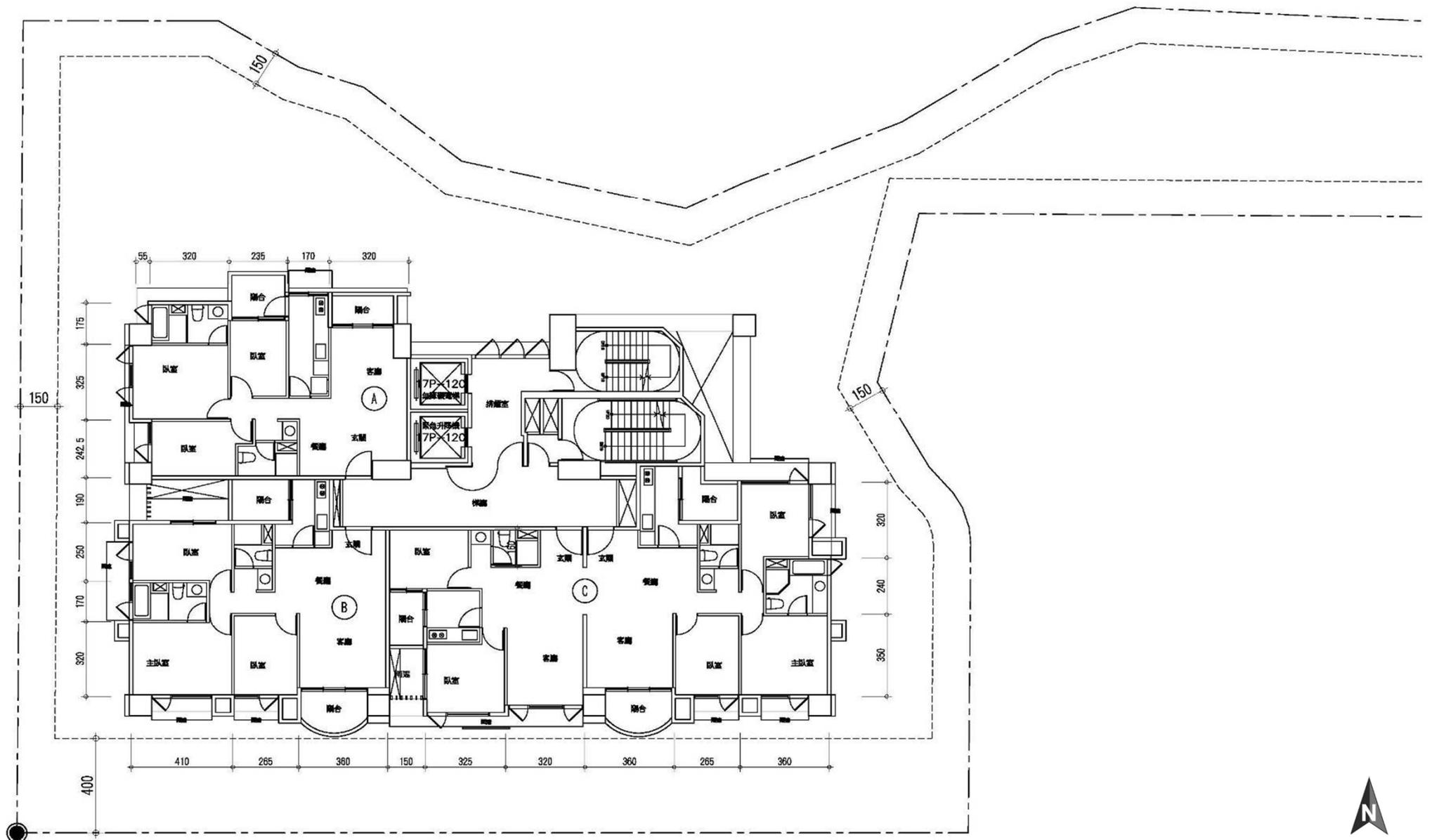
# 二層平面圖



# 三至十七層平面圖

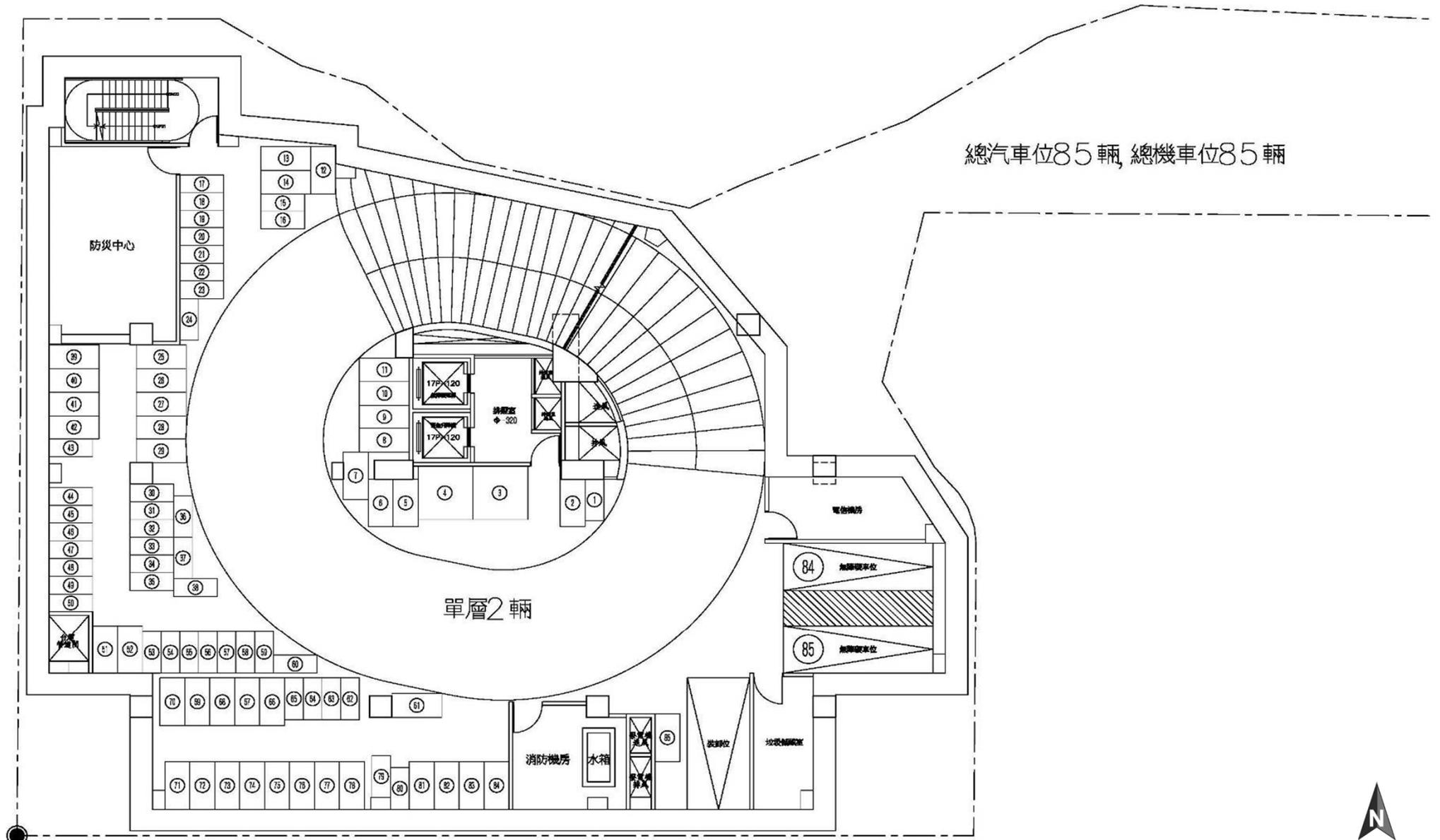


# 十八至二十四層平面圖

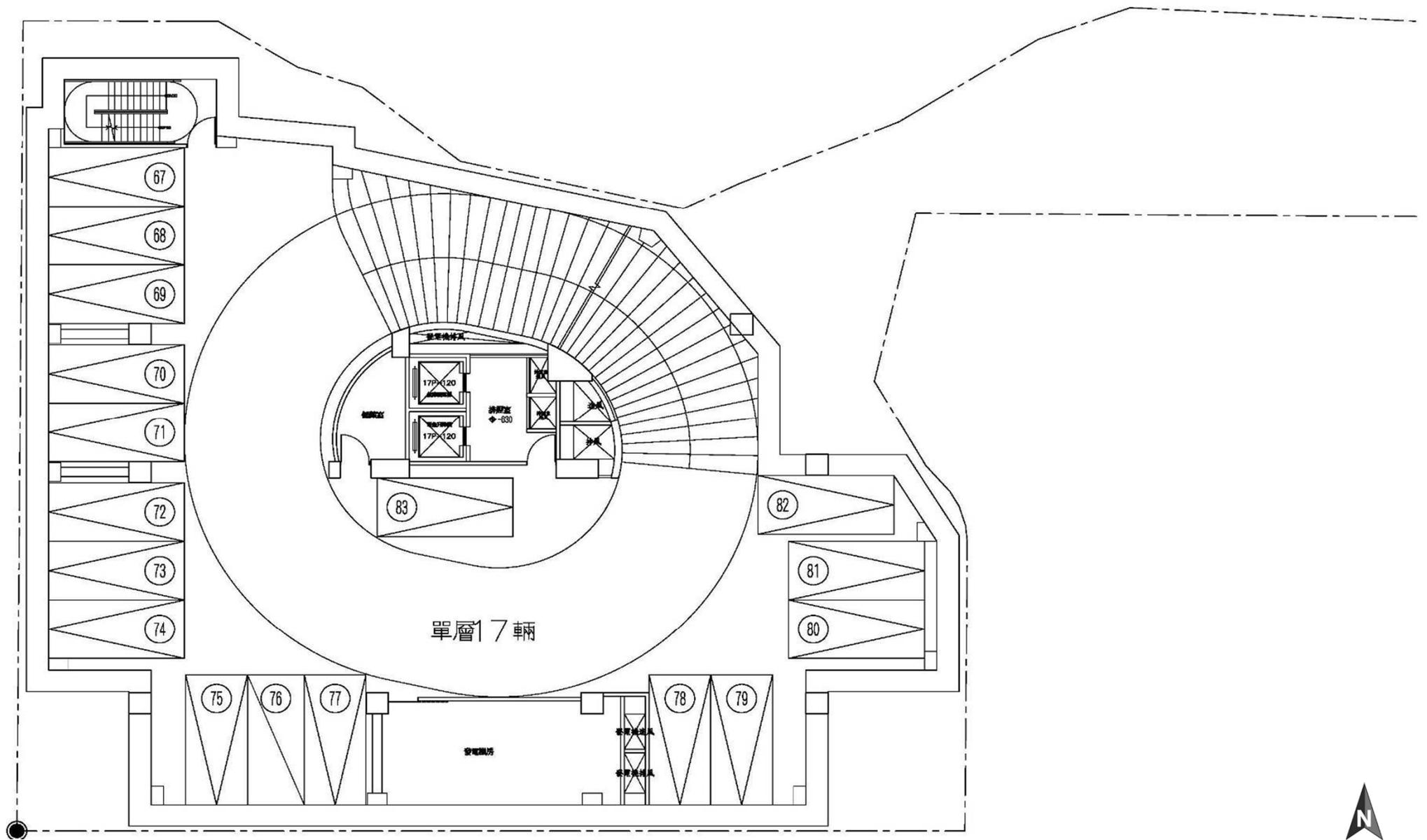


# 地下一層平面圖

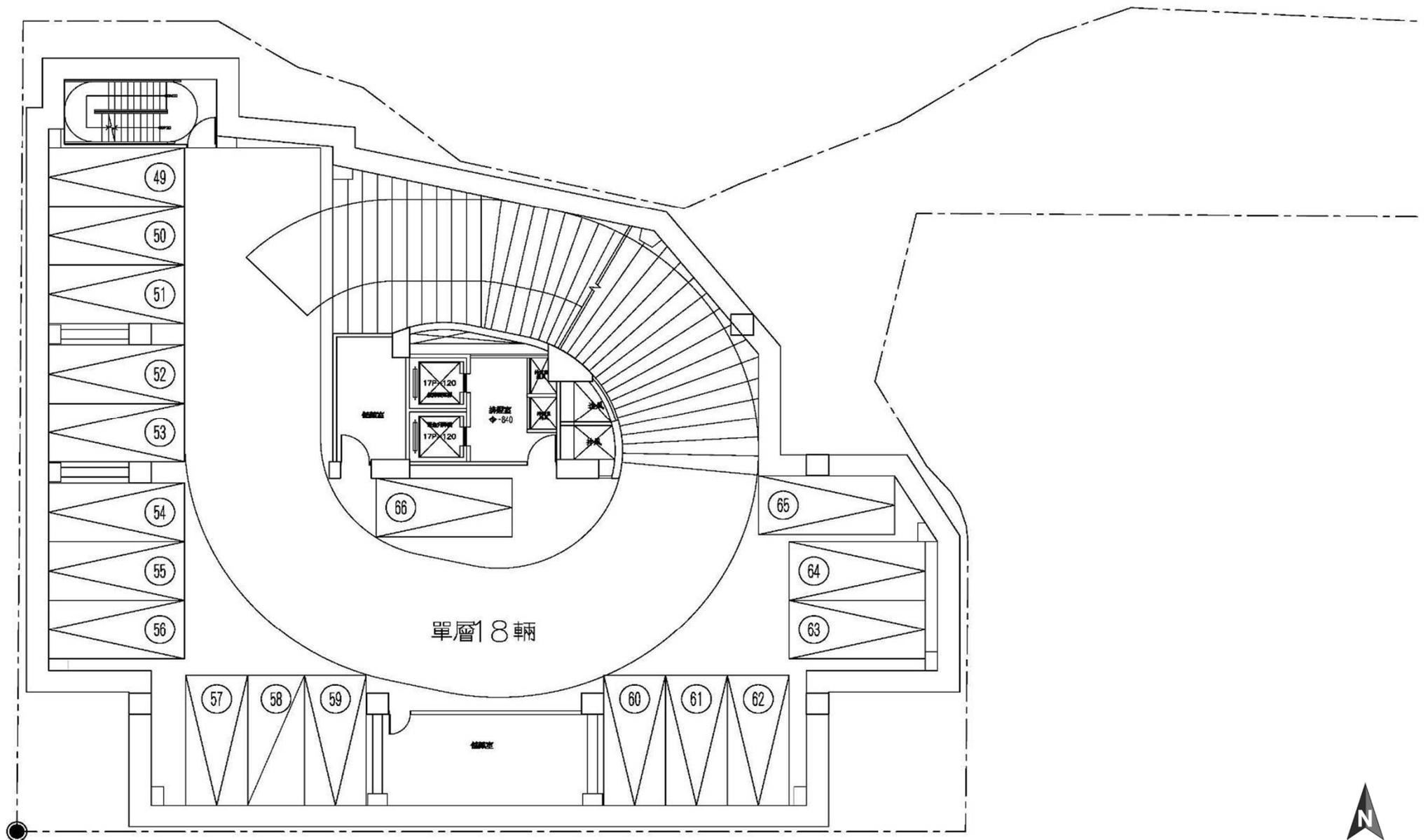
總汽車位85輛, 總機車位85輛



# 地下二層平面圖

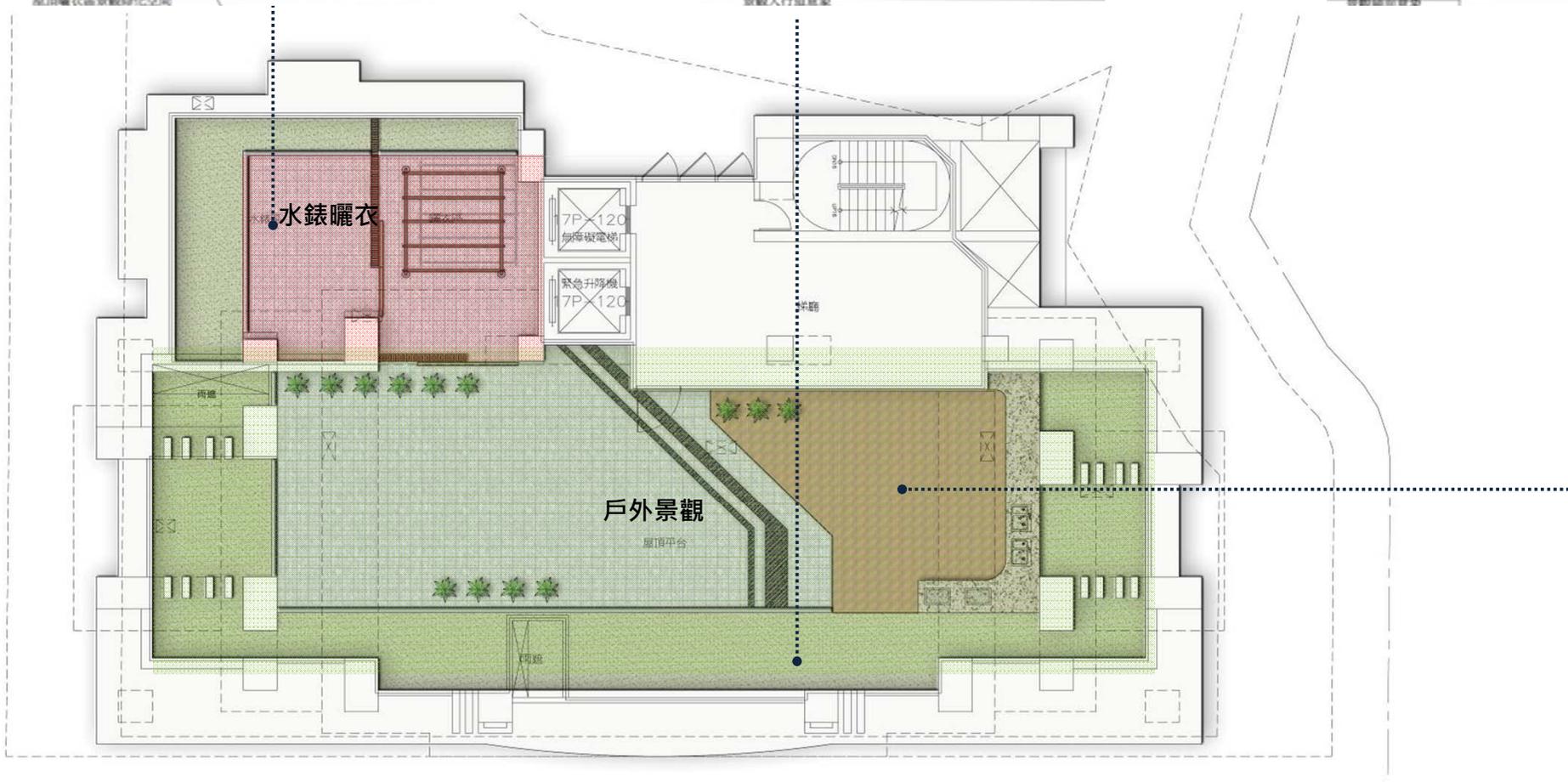


# 地下三層平面圖





# 屋頂層平面圖及綠化



# 設計構想

## 整體計建築造型

採用ART DECO建築風格。

ART DECO發源於1920年代法國，  
講求運用鮮明色彩及豐富韻律感之  
幾何圖形。

## 整體建築量體

立面採用垂直性線條，增加視覺延伸  
感受，彰顯場域空間自明性。

且採簡單雙色配置，加強對比色調及  
韻律。



# 建築材料示意圖

## 外牆材質規劃原則

- 1.質樸簡約與自然素材親近。
- 2.採用高明度、低彩度，於環境中展現建築視覺地標性。

## 材質計畫

- 1.使用多元性材料、環保綠建材，包含丁掛磚、金屬包板、石材等。
- 2.視覺上材料層次與韻律，模具化單元分割級材質搭配，展現細緻現代感風格。
- 3.使用耐久性佳，質地堅硬且易於維護之材質。



# 立面圖



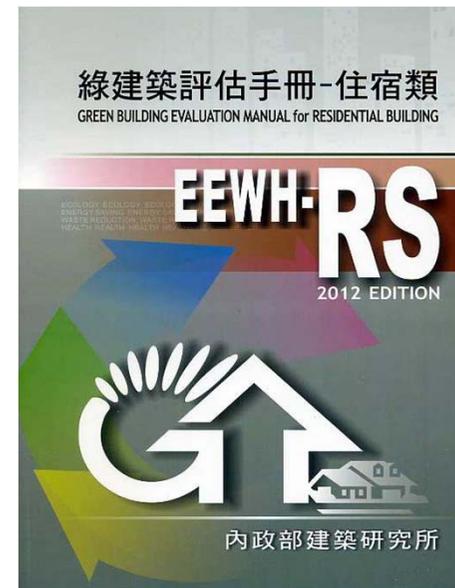
# 立面圖



# 銀級綠建築標章

- 本案申請候選綠建築標章，檢討：(1)綠化量、(2)基地保水、(3)日常節能、(4)CO2減量、(5)廢棄物減量、(6)水資源、(7)污水及垃圾改善等7項指標。綜合評估得分45.71分 > 48分，評定為**銀級綠建築**。

註：最後分數以評定會議之結果為準



# 權利變換計畫

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7條之1
- 都市更新權利變換實施辦法第11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103年11月30日）

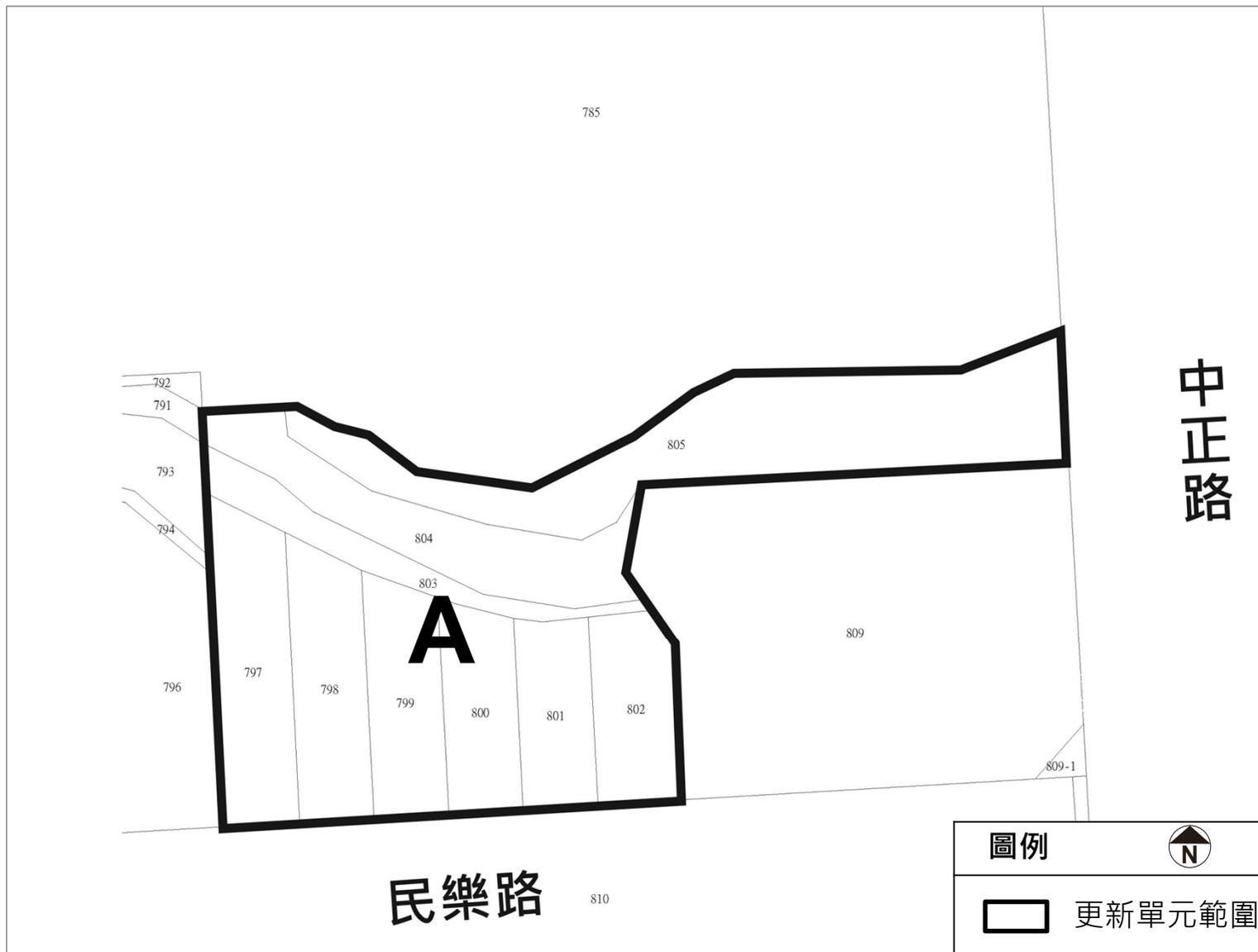
台灣大華不動產估價師聯合事務所 (領銜)

宏邦不動產估價師聯合事務所

飛騰不動產估價師事務所

| 項目                |                | 台灣大華不動產估價師聯合事務所 |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 更新前<br>土地<br>價值   | 土地平均單價 (元/坪)   | 1,740,000       |
|                   | 更新前土地總價 (元)    | 747,848,520     |
| 更新後<br>房地<br>價值   | 住宅平均建坪單價 (元/坪) | 447,860         |
|                   | 車位平均價格 (元/個)   | 1,257,059       |
|                   | 更新後總權利價值 (元)   | 1,674,025,620   |
| 土地所有權人應分配權利價值 (元) |                | 850,375,317     |

- 依土地使用分區，預計合併成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：104年2月6日
2. 選配期間：104年2月14日至104年3月23日（共計38天）
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

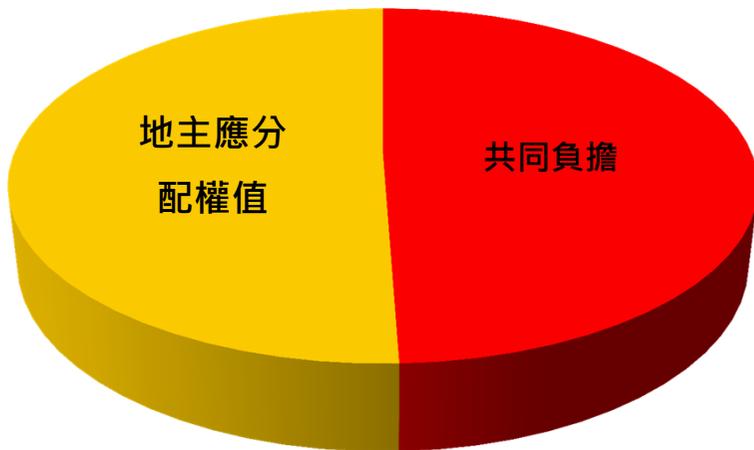
1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於104年3月23日前親自送達或以雙掛號方式郵寄權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書

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：104年3月27日(星期五)下午3時整於環通建設股份有限公司（新北市板橋區民生路一段33號20樓之2），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：  
16億7,402萬5,620元

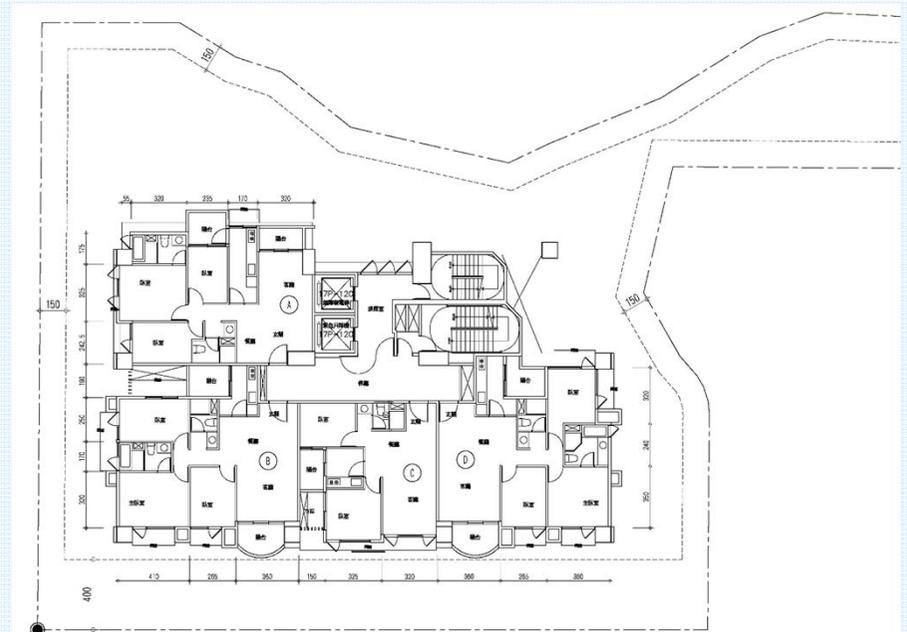
- ◆ 本案每位地主應分配權值
- = 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
- = 8億5,037萬5,317元 × 每人更新前權值比例
- \* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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.台灣大華不動產估價師聯合事務所
- 2.宏邦不動產估價師聯合事務所
- 3.飛騰不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定台灣大華不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



# 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

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 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 A君 為新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

### 一、土地

| 編號 | 鄉鎮市區 | 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> ) |
|----|------|-----|----|----|-----------------------|------|-----------------------|
| 1  | 中和區  | 民樂段 | -  |    |                       |      |                       |
| 2  |      |     |    |    |                       |      |                       |
| 3  |      |     |    |    |                       |      |                       |

### 二、建物

| 建 號                                 |                |          |  |  |
|-------------------------------------|----------------|----------|--|--|
| 建物門牌                                |                |          |  |  |
| 基地                                  | 地 段            |          |  |  |
|                                     | 小 段            |          |  |  |
|                                     | 地 號            |          |  |  |
| 樓地板面積<br>(m <sup>2</sup> )          | 主建物總面積 (A)     |          |  |  |
|                                     | 附屬建物面積 (B)     |          |  |  |
|                                     | 共同<br>使用<br>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 <sup>2</sup> )<br>(A+B+E)*F |                |          |  |  |

註：以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

對於新北市中和區民樂段 800 地號等 9 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（如因更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值而領取補償金者，亦請勾選此項）
- 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：A君 印 （簽名並蓋章）

身分證字號：A123456789 （如係未成年，需有父母共同代理理出；如係法人應有其統一編號等資料）

聯絡地址：新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 104 年 2 月 13 日

## ■ 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。

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 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：  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、本人單獨申請分配之房屋及車位：

(一)房屋分配單元部份：

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

  7F-A  ，共   1   個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下三樓編號 61 之車位，則車位編號請填寫「B3-61」)

  B3-61  ，共   1   部。

二、本人與他人合併申請分配之房屋及車位：(須填寫附件四)

(一)房屋分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 5 樓 C 戶，則單元編號請填寫「5F-C」)

  5F-C  ，共   1   個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下二樓編號 75 之車位，則車位編號請填寫「B2-75」)

  B2-75  ，共   1   部。

此致

環通建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：  A君   印 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：  123456789  

戶籍地址：  新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓  

聯絡電話：  ( 02 ) 2345-6789  

中 華 民 國   104   年   2   月   13   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。

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

擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、房屋部分：

| 項次 | 分配單元代碼 | 所有權人姓名 | 權值比例   |
|----|--------|--------|--------|
| 1  | 5F-C   | A君     | 45/100 |
|    |        | B君     | 55/100 |
| 2  |        |        |        |
|    |        |        |        |

二、車位部分：

| 項次 | 分配車位代碼 | 所有權人姓名 | 權值比例   |
|----|--------|--------|--------|
| 1  | B2-75  | A君     | 45/100 |
|    |        | B君     | 55/100 |
| 2  |        |        |        |
|    |        |        |        |

此致 環通建設股份有限公司

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 | 新北市中和區... | 2277-5555 | 印     |
| 2 B君          | A123456780 | 新北市中和區... | 2277-6666 | 印     |
| 3             |            |           |           | 人印 簽署 |

中 華 民 國 104 年 2 月 13 日

## ■ 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。

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號第 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### 代為出席公開抽籤會議委託書

本人\_\_\_\_\_同意委託\_\_\_\_\_全權代理本人出席民國 104 年 3 月 27 日（星期五）下午 3 時整於環通建設股份有限公司（新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2）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：\_\_\_\_\_（簽名及蓋章）

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：\_\_\_\_\_（簽名及蓋章）

身分證字號：

住址：

電話：

備註：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 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 更新前後估價說明

台灣大華不動產估價師聯合事務所

## 簡報綱要

- 估價條件說明

- 估價過程說明

  - 更新前土地權利價值評估

  - 更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值評估

- 估價結論

## 估價條件說明

### 一、更新前估價條件：

- 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
- 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國103年11月30日)當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，評估視為同宗土地權利價值後，再依個別條件進行各筆土地權利價值之拆算。
- 更新前土地素地價格評估，選定宗地797、798、799、800、801、802等六地號合計729.75平方公尺，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。

## 估價條件說明

### 二、更新後估價條件：

- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依本案實施者所提供之建築計畫、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。
  
- 依委託者提供之規劃資料：
  1. 更新後為地下四層地上二十四層之住宅大樓一棟
  2. 地上層銷售面積12137.55 m<sup>2</sup>(約3671.610坪)
  3. B1~B4共2輛大車位、35輛一般車位、48輛機械車位(合計85車位)

## 更新前土地權利價值評估(比準地)

以797、798、799、800、801、802等六地號土地為比準地，經比較法(1,755,284元/坪)及土地開發分析法(1,660,262元/坪)分別予以60%及40%權重後，推定該比準地土地價格為172萬/坪。

其他地號宗地價格估計係以比準地為基礎，經個別條件(面積、位置、地形、開發能力、臨路)分別予以調整修正。

## 更新前土地權利價值比例計算-依地號

另將勘估標的797地號等9筆土地視為一宗土地，經比較法及成本法之土地開發分析分別予以計算後，最終推定勘估標的土地合併後價格為：**174萬/坪**

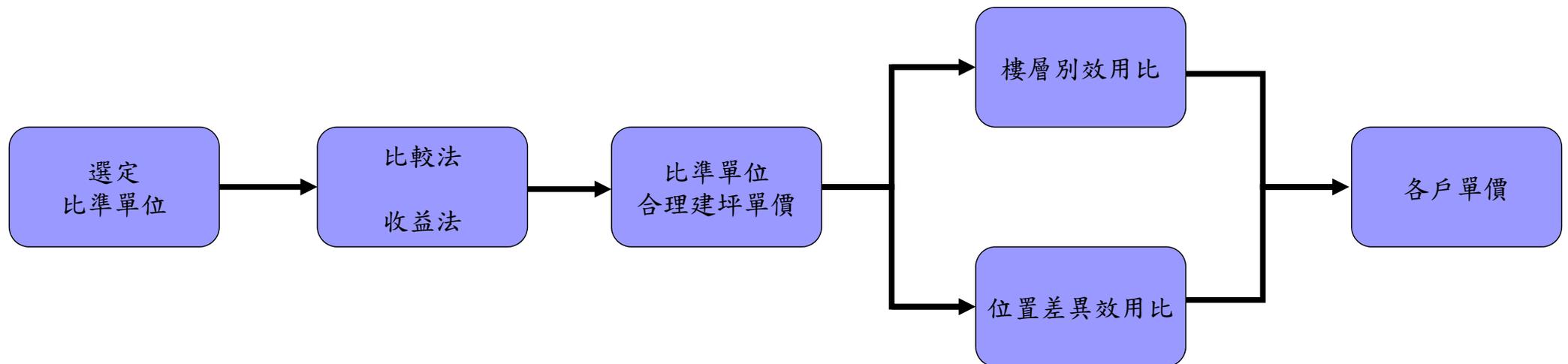
| 地號  | 面積(坪)  | 合併前各筆土地價值(元) | 合併前各筆土地價值比例(%) | 合併後土地單價(坪) | 合併後土地總額(元)  | 合併前各筆土地分配合併後土地總額(元) | 合併前各筆土地分配合併後土地總額(元/坪) |
|-----|--------|--------------|----------------|------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| 797 | 49.54  | 85,208,800   | 12.3793%       | 1,740,000  | 747,848,520 | 92,578,055          | 1,868,754             |
| 798 | 41.48  | 71,349,040   | 10.3657%       |            |             | 77,519,638          | 1,868,754             |
| 799 | 36.00  | 61,916,560   | 8.9953%        |            |             | 67,271,393          | 1,868,754             |
| 800 | 31.34  | 53,897,920   | 7.8304%        |            |             | 58,559,264          | 1,868,754             |
| 801 | 29.06  | 49,990,080   | 7.2626%        |            |             | 54,313,456          | 1,868,754             |
| 802 | 33.33  | 57,325,880   | 8.3284%        |            |             | 62,283,690          | 1,868,754             |
| 803 | 25.42  | 34,102,130   | 4.9544%        |            |             | 37,051,442          | 1,457,628             |
| 804 | 56.57  | 77,841,696   | 11.3089%       |            |             | 84,573,810          | 1,495,003             |
| 805 | 127.06 | 196,687,332  | 28.5750%       |            |             | 213,697,772         | 1,681,878             |
| 合計  | 429.80 | 688,319,438  | 100.0000%      |            |             | 747,848,520         | 1,740,000             |

## 更新後建物規劃設計內容

- 產品型態：住宅大樓
- 建築樓層：地上24層/地下4層
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 規劃坪數：住宅—27.75 ~ 75.29 坪(85戶)
- 全社區共計85戶
- 地下一層至四層為坡道平面及機械車位，共85位

## 更新後建物價格估價步驟

- 價格日期當時之**新成屋價格**
- 選定比準單元
- 採用**比較法**及**收益法**兩種估價方法評估比準單元建坪單價
- 以比準單元合理建坪單價為基礎，依「**樓層別效用比**」修正其垂直價差及「**位置差異**」修正其水平價差，以兩者修正後單價乘以對應樓層建物總面積，即可得出各分戶合理價格。



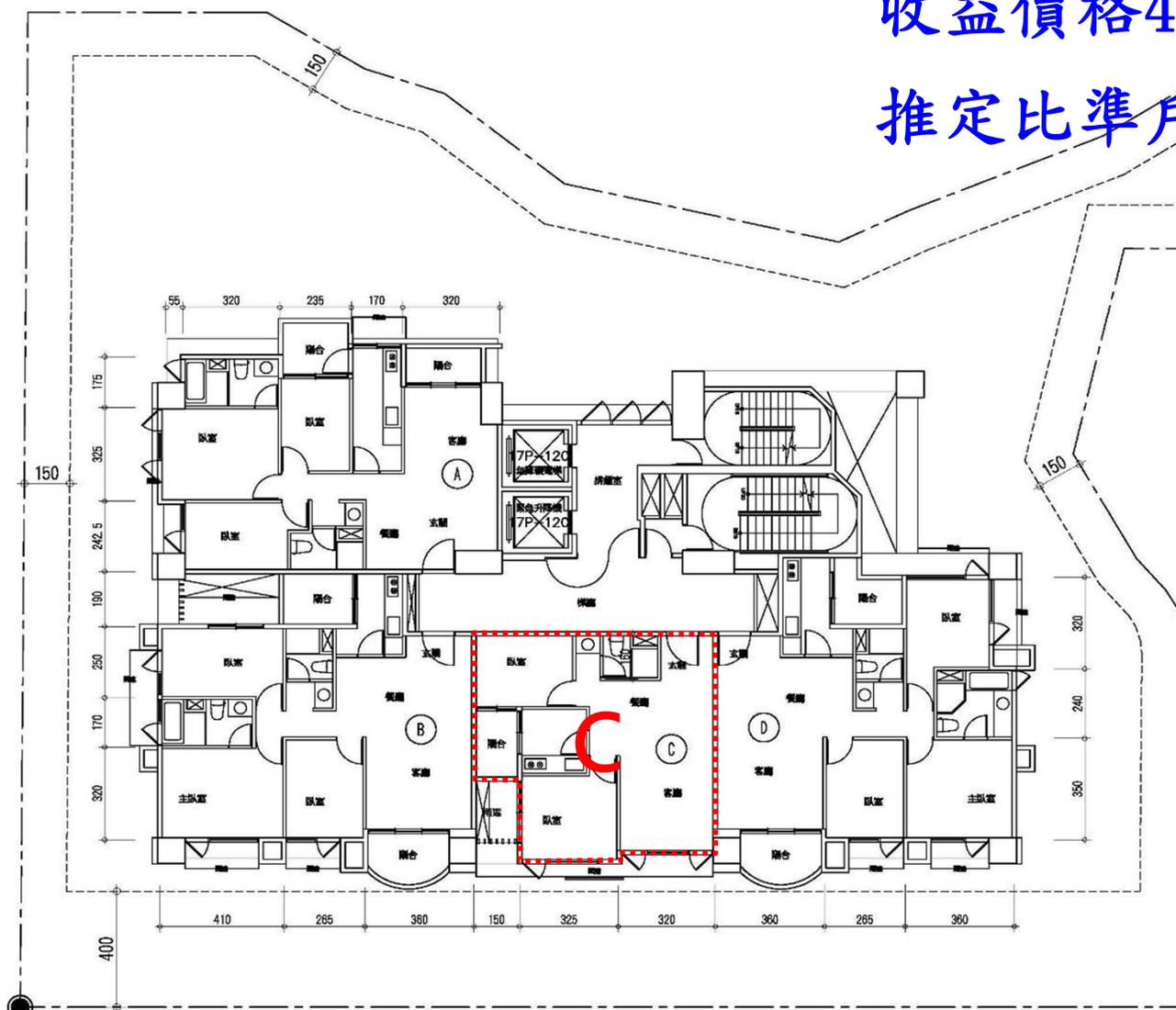
# 更新後一比準戶住宅價格結論

以13F-C戶為基準戶

比較價格442,034元/坪

收益價格440,781元/坪

推定比準戶價格440,000元/坪



十三層平面圖

# 估價結論

## 台灣大華不動產估價師聯合事務所

|     |                        |                         |                           |                         |
|-----|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 更新前 | 比準地<br>土地單價<br>(元/坪)   | 比準地<br>土地總價<br>(元)      | 整體更新單元<br>土地權利單價<br>(元/坪) | 整體更新單元<br>土地權利總價<br>(元) |
|     | 1,720,000              | 379,688,280             | 1,740,000                 | 747,848,520             |
| 更新後 | 地面層平均<br>建坪單價<br>(元/坪) | 二樓以上平均<br>建坪單價<br>(元/坪) | 車位平均價格<br>(元/個)           | 更新後<br>總權利價值<br>(元)     |
|     | -                      | 447,860                 | 1,257,059                 | 1,674,025,620           |

簡報結束