

擬訂新北市新店區福園段633地號等9筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：景裕建設股份有限公司

都更規劃：弘傑永續股份有限公司

建築設計：楊振植建築師事務所

鑑價單位：中泰不動產估價師聯合事務所

永誠不動產估價師事務所

遠見不動產估價師事務所

113年10月16日

都市更新條例第22條：

經劃定或變更應實施更新之地區，依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元...；其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，**逕行擬訂都市更新事業計畫辦理**。

都市更新條例第32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37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例第44條：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之**。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

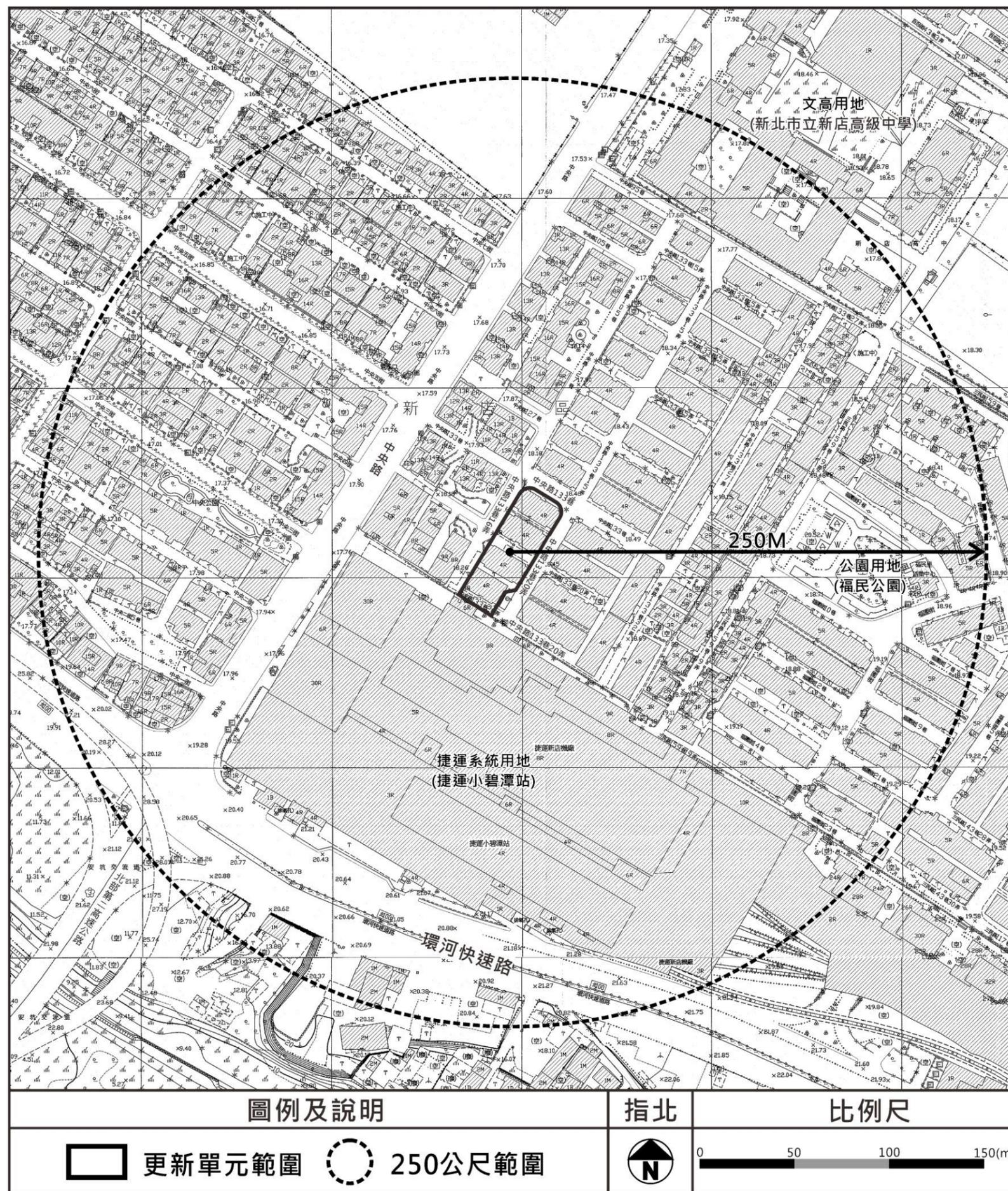
都市更新條例第48條：

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布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33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8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，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知**。

■ 本案位於中央路133巷、中央路133巷20弄、中央路133巷16弄及捷運系統用地所圍之完整街廓，屬新北市政府於民國94年3月25日起公告實施之「新店市捷運新店機廠北側更新地區」範圍內。



■ 本案範圍包含新北市新店區福園段633地號等9筆土地。

■ 土地部分

土地面積：1,602.16m² (約484.65坪)

所有權人共計44名，均為私有

■ 建物部分

範圍內共4棟合法建築物

建物面積：3,843.93m² (約1,162.79坪)

所有權人共計44名，均為私有

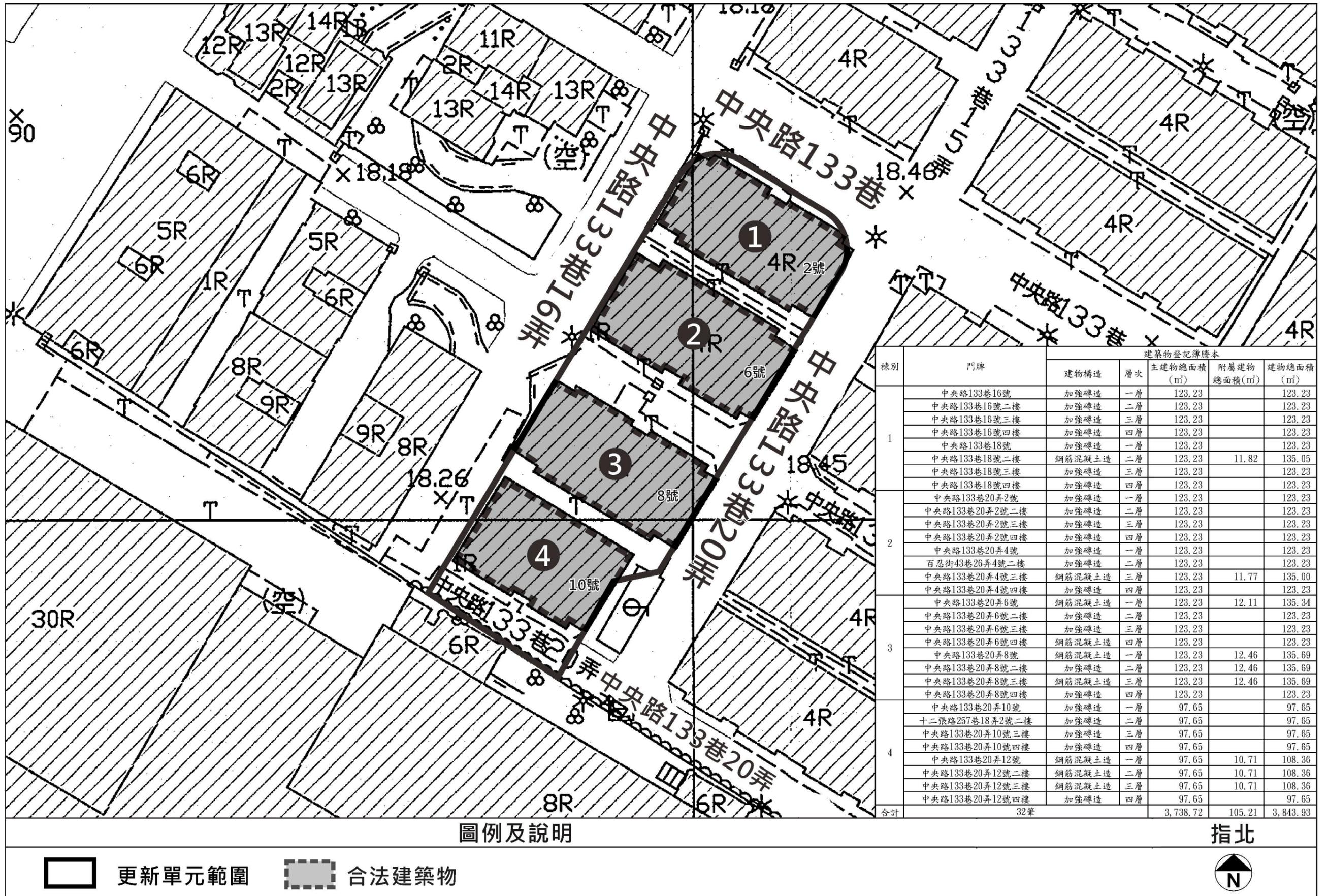


更新單元範圍
 住宅區
 捷運系統用地

使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
第四種住宅區	633、634、635、636、637、637-1、638、640及641地號	1,602.16	50%	300%	4,806.48
合計	9筆土地	1,602.16			4,806.48

- 本更新單元範圍內計有4棟合法建築物，建物面積為3,843.93 m² (約1,162.79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。

建築物現況



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	44	1,602.16	44	3,843.93
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	44	1,602.16	44	3,843.93
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	44	1,602.16	44	3,843.93
同意比率 (%) (C/B)	同意比率 > 4/5 (即法定80%)			

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#6結構堪慮建築物獎勵	8.00%
	#10綠建築獎勵-申請銀級	6.00%
	#12無障礙環境設計獎勵-申請第二級	3.00%
	#13耐震設計獎勵-取得標章	10.00%
	#14時程獎勵	5.00%
	#15規模獎勵	5.00%
	小計	37.00%
地方	建築基地及建築物規劃設計 1. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2. 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	12.00%
	合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵： 四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。	2.00%
	小計	14.00%
都市更新容積獎勵 合計		51.00%
都市更新容積獎勵 上限		50.00%
其他容積	容積移轉	20.00%
	捷運場站周邊地區增額容積	20.00%
申請容積獎勵總計		90.00%

■ 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

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109年11月10日公告實施之「**變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）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，以改善實質工作環境，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條之立法目的。

保存或維護計畫

本案無。

區內公共設施興修或改善計畫

本案無。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

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，以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施都市更新事業，於原址重建店面及住宅大樓。

- 採**協議合建**之土地所有權人，依協議比率以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採**權利變換**方式之土地所有權人，按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付，相關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。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24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計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

- 採**協議合建**者，拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上21層、地下5層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	1,041,876,922
		公共及公益設施費用	21,751,319
B	申請容積獎勵相關費用		16,286,229
C	權利變換費用		79,899,266
D	貸款利息		77,816,396
E	稅捐		37,126,360
F	管理費用【廣告銷售6%、人事行政5%、風險13%】		370,407,899
H	容積移轉費用		239,104,866
G	都市計畫變更負擔費用		-
更新事業總成本			1,884,269,257

■ 收益分析：依中泰不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	213.41	871,326	185,949,780
住宅	4,152.80	688,332	2,858,506,390
汽車位	81	2,330,247	188,750,000
銷售總收入			3,233,206,170

■ 本案共同負擔比率為 58.28%。

備註：1.本案汽車位總數為84輛，其中2輛為無障礙車位，1輛為垃圾車位，計入大公不計價。

2.本頁所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**。

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(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固15年。
- 二、防水部分(如屋頂層、一樓戶外等)保固1年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固1年。
- 四、公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固1年。
- 五、以上4項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。

效益評估

項目	更新前	更新後
土地使用	範圍內土地無合理利用，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	更新後興建鋼筋混凝土造建物，提升土地利用強度及土地價值，並增進都市防災機能，建立安全居住環境。
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、政府、實施者、周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

實施進度及後續執行事項：

總更新時程約需4.5年(事權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	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	115/10
2	申請拆除及建造執照	3	115/11~116/01
3	改良物殘餘價值補償	2	115/11~115/12
4	申請更新期間稅捐減免	1	116/04
5	土地補償金發放作業	2	115/11~115/12
6	地上物騰空拆除	3	116/02~116/04
7	工程施工	33	116/05~119/01
8	申請使用執照	2	119/02~119/03
9	送水送電	1	119/04
10	申請測量	1	119/05
11	釐正圖冊	1	119/06
12	接管	1	119/07
13	計算及找補差額價金	1	119/08
14	產權登記	3	119/09~119/11
15	申請更新後稅捐減免	1	119/12
16	更新成果備查	3	120/01~120/03

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者聯絡窗口

實施者：景裕建設股份有限公司

- 地址：新北市新莊區新泰路2-21號1樓
- 電話：(02) 2205-5881
- 聯絡人：李韋廷 先生
- 更新案專屬網站：
- <https://ginyu2.harasoft.com.tw>
- 五年內實績：

案名	位置
御中央	新北市新店區
新泰然	新北市新店區
御中央二	新北市新店區
御中央三	新北市新店區
長安居	新北市汐止區

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 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

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新

此章節內容為權利變換計畫部分

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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國112年8月30日(星期三)下午2時30分在新店區中正市民活動中心(新北市新店區中正路275巷17之1號2樓)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：中泰不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 永誠不動產估價師事務所

2) 遠見不動產估價師事務所

4. 三家估價師事務所（評價基準日為民國113年7月15日）

項目		中泰不動產估價師聯合事務所	永誠不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所
更新前 土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,800,000	1,778,000	1,750,000
	更新前土地總價（元）	872,376,120	861,713,745	848,143,450
更新後 房地價值	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	688,332	669,438	674,625
	車位平均價格（元/個）	2,330,247	2,350,000	2,245,679
	更新後總權利價值（元）	3,233,206,170	3,160,923,263	3,171,595,536
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,348,936,913	1,276,654,006	1,287,326,279

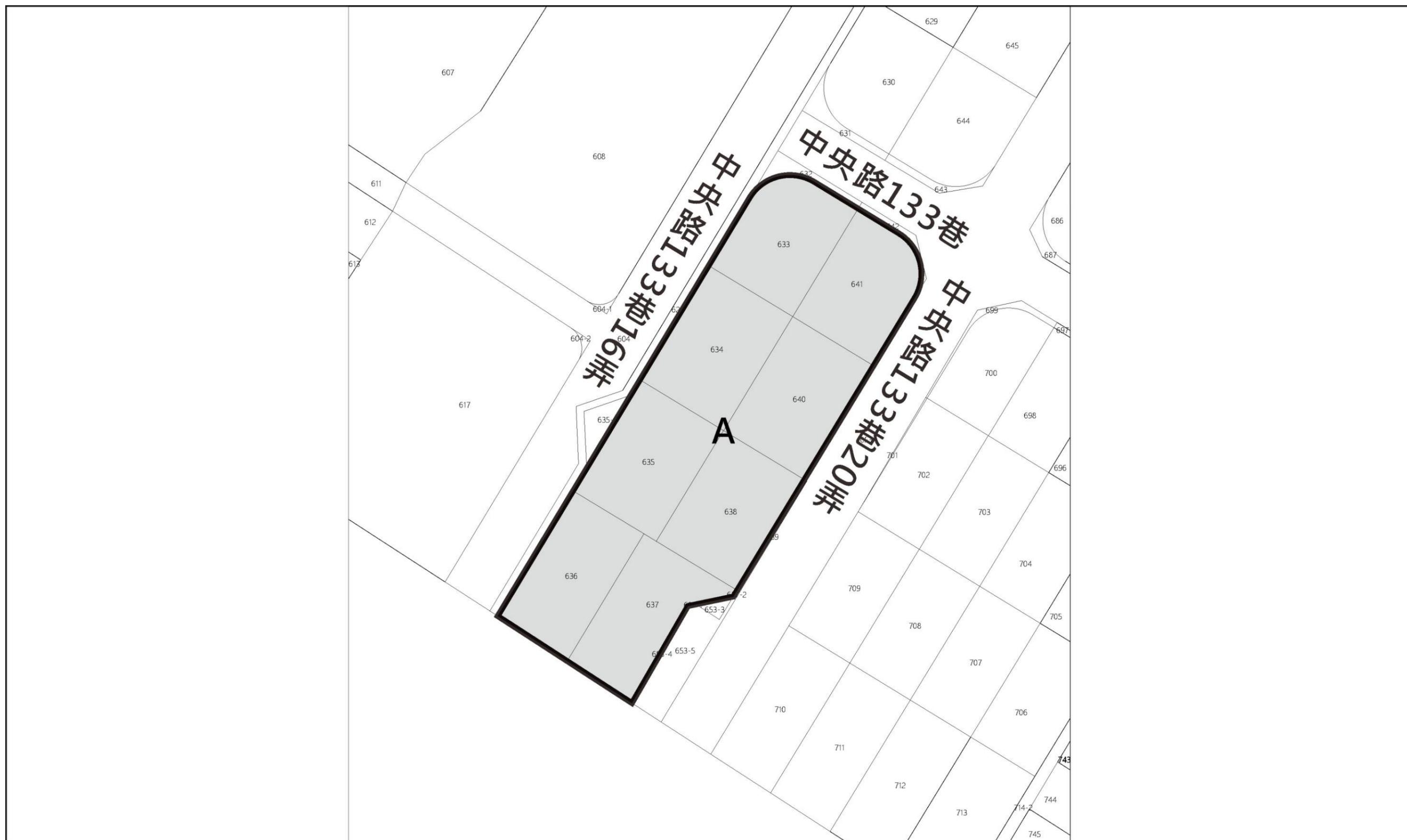
因更新前價值及更新後價值均以中泰不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配權值為9,973,931元。

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：

以更新後室內樓地板面積30.12 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算
 $(30.12 \text{ m}^2 \times 1.59 \times 0.3025) \times 688,332 \text{ 元/坪} = 9,973,931 \text{ 元}$

■ 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號以地政機關登記為準。



圖例及說明

指北

更新單元範圍

權利變換後預計整理為A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：民國113年10月3日。
- 2.選配期間：民國113年10月17日(星期四)起至113年11月18日(星期一)止，共計33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，請於民國113年11月18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。

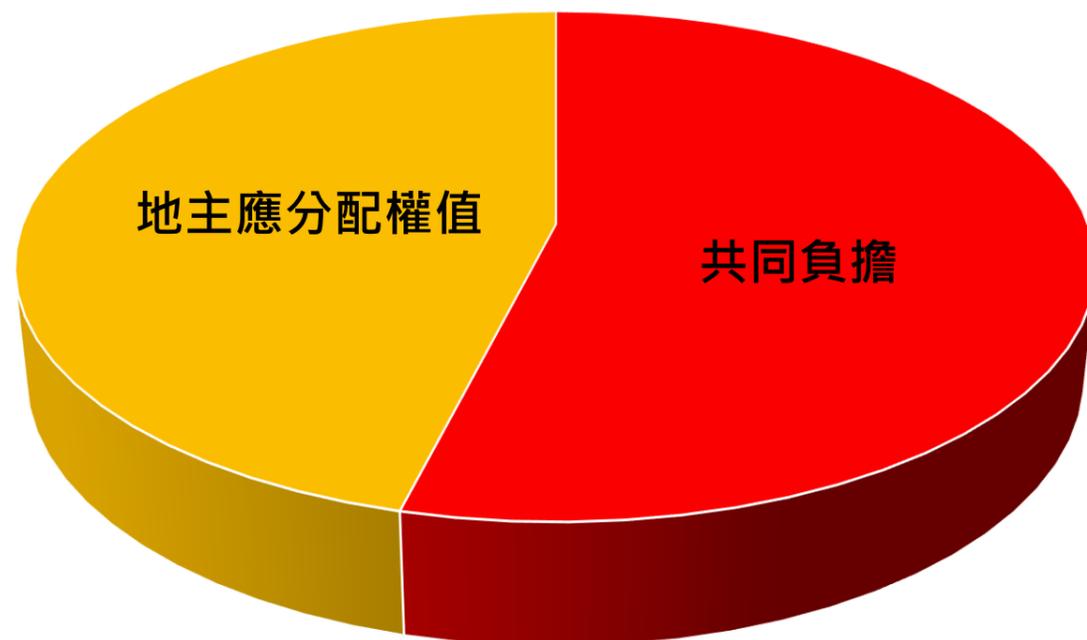
公開抽籤

- 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：民國113年11月25日(星期一)下午3時整於黑馬孵化器共享空間大教室D室(新北市新店區北新路二段262之3號3樓)。
- 4.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。

1. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
2. 更新前持有一樓建物者優先選配更新後相對位次一樓建物。
3. 本案車位編號77、78為無障礙車位，車位編號84為垃圾車位，皆計入大公，不提供選配。
4. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
5. 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。
6. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

- 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：
3,233,206,170元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率

= 1,348,936,913元 × 每人更新前權值比率

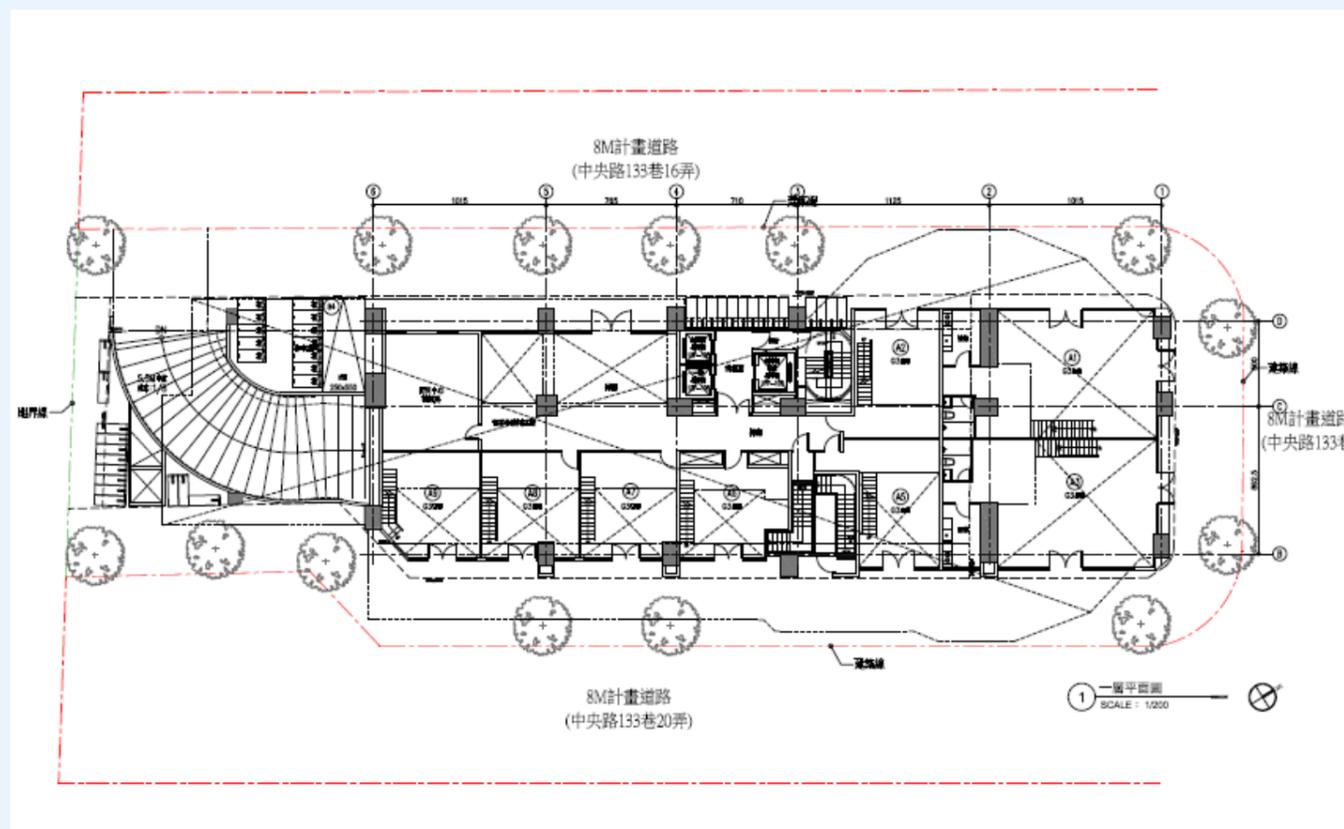
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(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.中泰不動產估價師聯合事務所
- 2.永誠不動產估價師事務所
- 3.遠見不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定中泰不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



「擬訂新北市新店區福園段 633 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市新店區福園段 633 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。

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市新店區福園段 633 地號等 9 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____ 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：_____ 筆建號

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

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

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

聯絡地址(營業所在地)：新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 ○ 月 ○ 日

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
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

「擬訂新北市新店區福園段 633 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨
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 5 樓 A6 戶，則單元編號請填寫「5F-A6」)

5F-A6 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 80 之車位，則車位編號請填寫「B2-80」)

B2-80 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。
- 本表請於民國 113 年 11 月 18 日(星期一)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達景裕建設股份有限公司(新北市新莊區新泰路 2-21 號 1 樓)，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民國 113 年 11 月 25 日(星期一)下午 3 時整，地點為黑馬孵化器共享空間大教室 D 室(新北市新店區北新路二段 262 之 3 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 

(簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 ○ 月 ○ 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。

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

「擬訂新北市新店區福園段 633 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
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 5F-A6；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-80。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
5F-A6	B2-80	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		3		/	
		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 <u>A君</u>	A123456789	新北市新店區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 <u>B君</u>	A123456780	新北市新店區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中 華 民 國 113 年 ○ 月 ○ 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。

附件五

「擬訂新北市新店區福園段633地號等9筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

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113年11月25日(星期一)下午3時整於黑馬孵化器共享空間大教室D室(新北市新店區北新路二段262之3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： 新北市新店區○○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： 新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓

電話： 2277-6666

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。

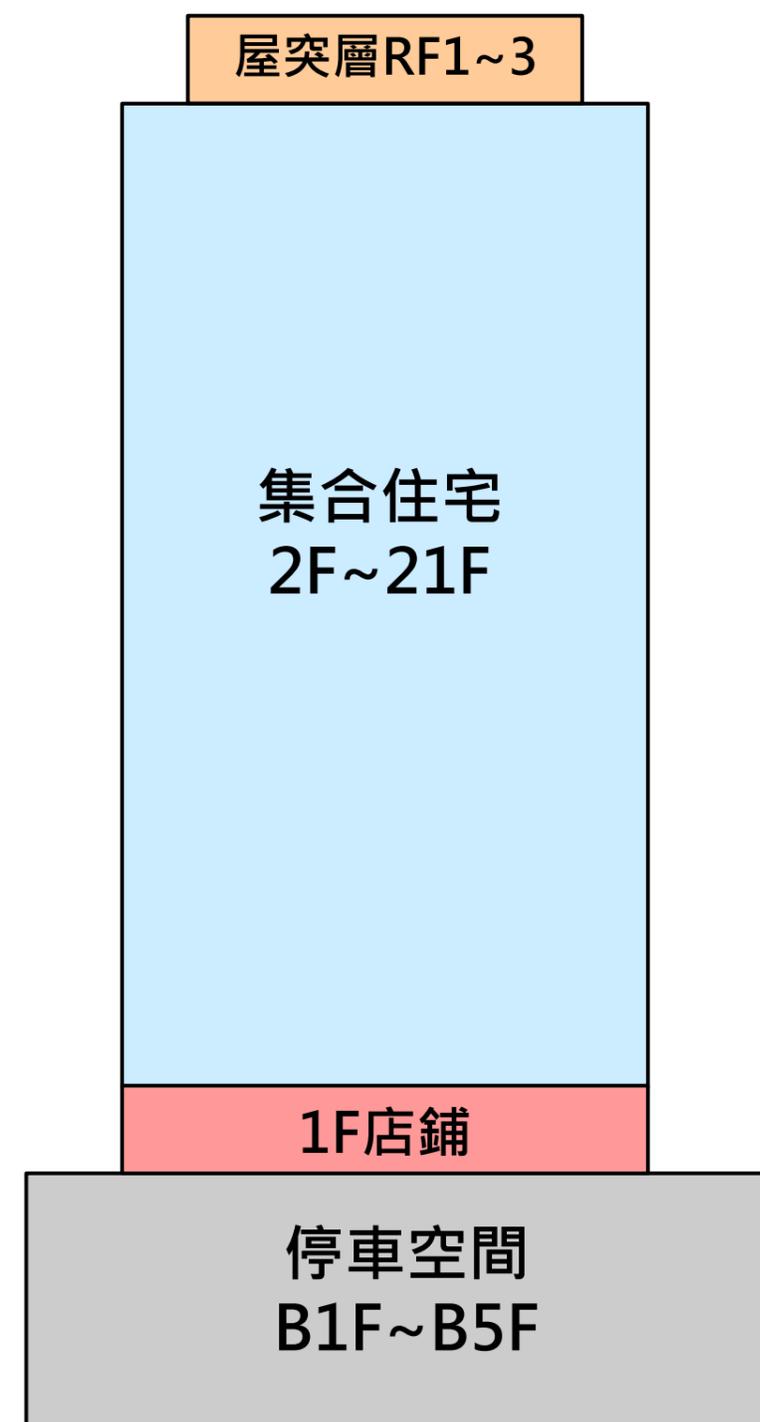
中 華 民 國 113 年 ○ 月 ○ 日

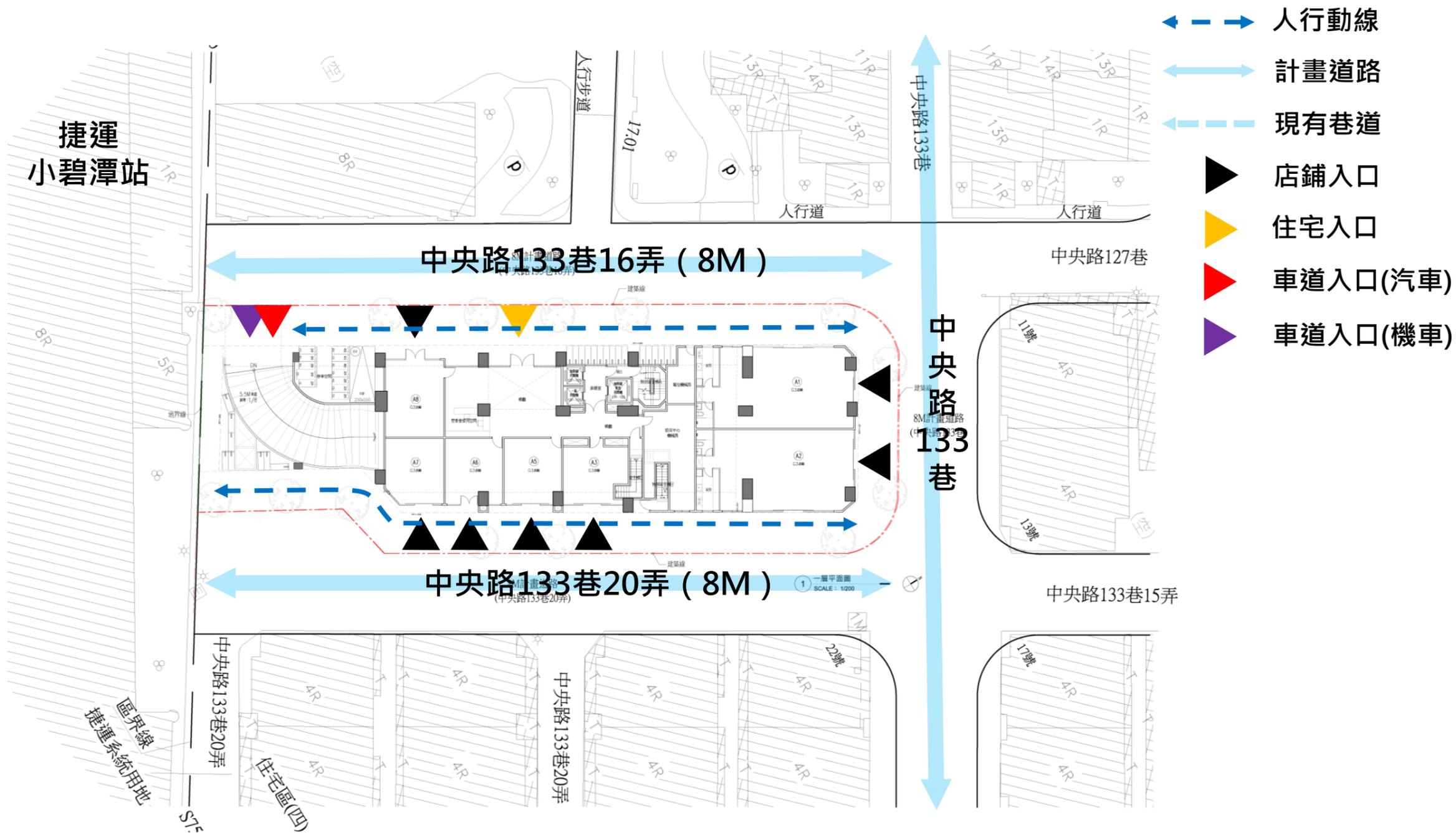
附件五/1

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

楊振植建築師事務所

使用分區		第四種住宅區
建築基地面積		1602.16 m ²
法定基準容積		4806.48 m ²
開發強度	實設容積	8778.30 m ²
	建築面積	733.40 m ²
	樓地板面積	16467.38 m ²
建築計畫	構造/樓層數 (RC造 一幢一棟建築物)	RC造 : B5F~21F
	戶數	166戶 (7戶店鋪、159住宅)
	車位數	法定機車位 166 位 實設機車位 168 位 法定汽車位 72 位 實設汽車位 84 位

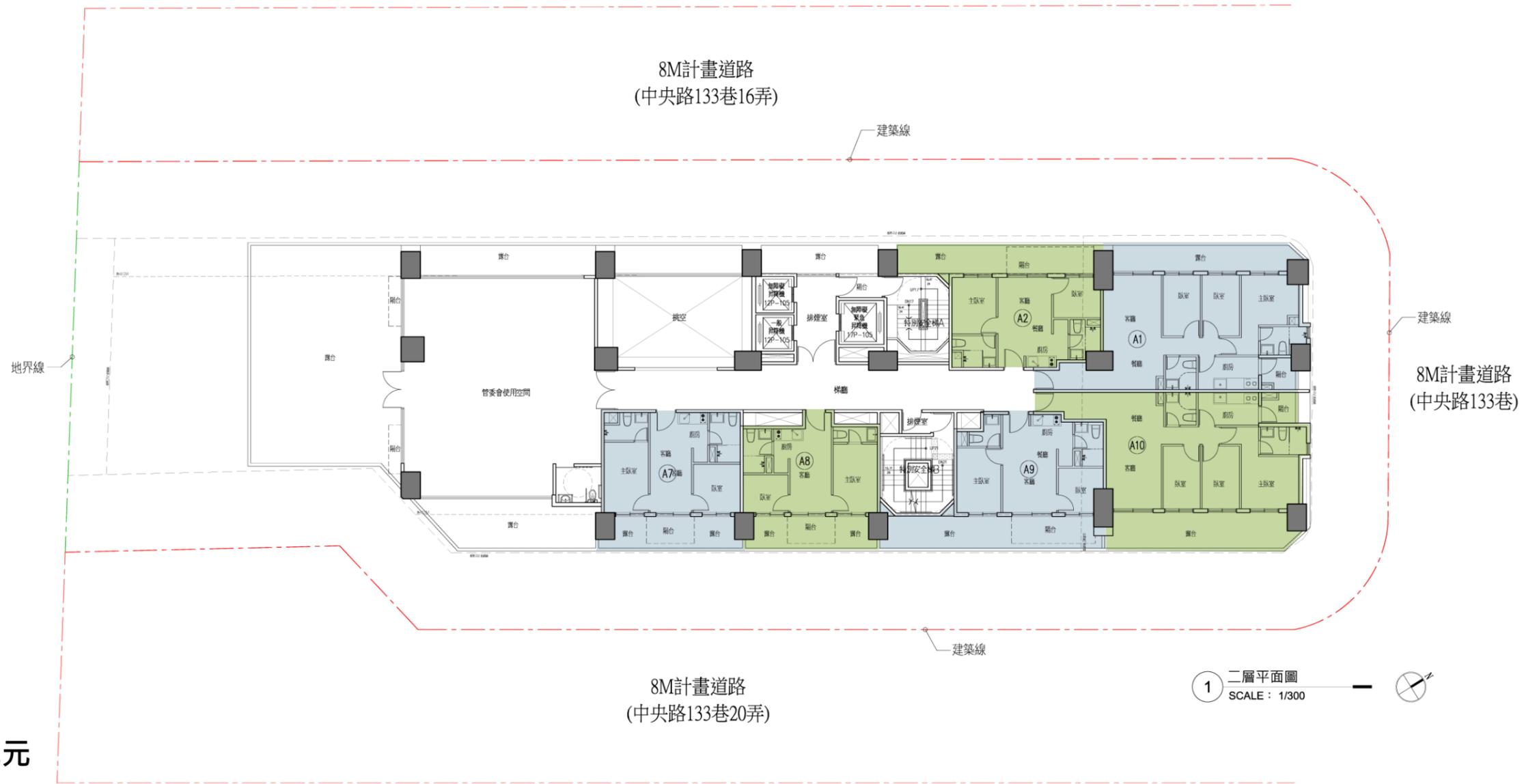




■ **串聯地方步行動線**
更新單元之南、北側均臨計畫道路，並留設至少4M以上之人行步道，將人車動線安全分離，保障步行安全與串連現狀地方活動脈絡。

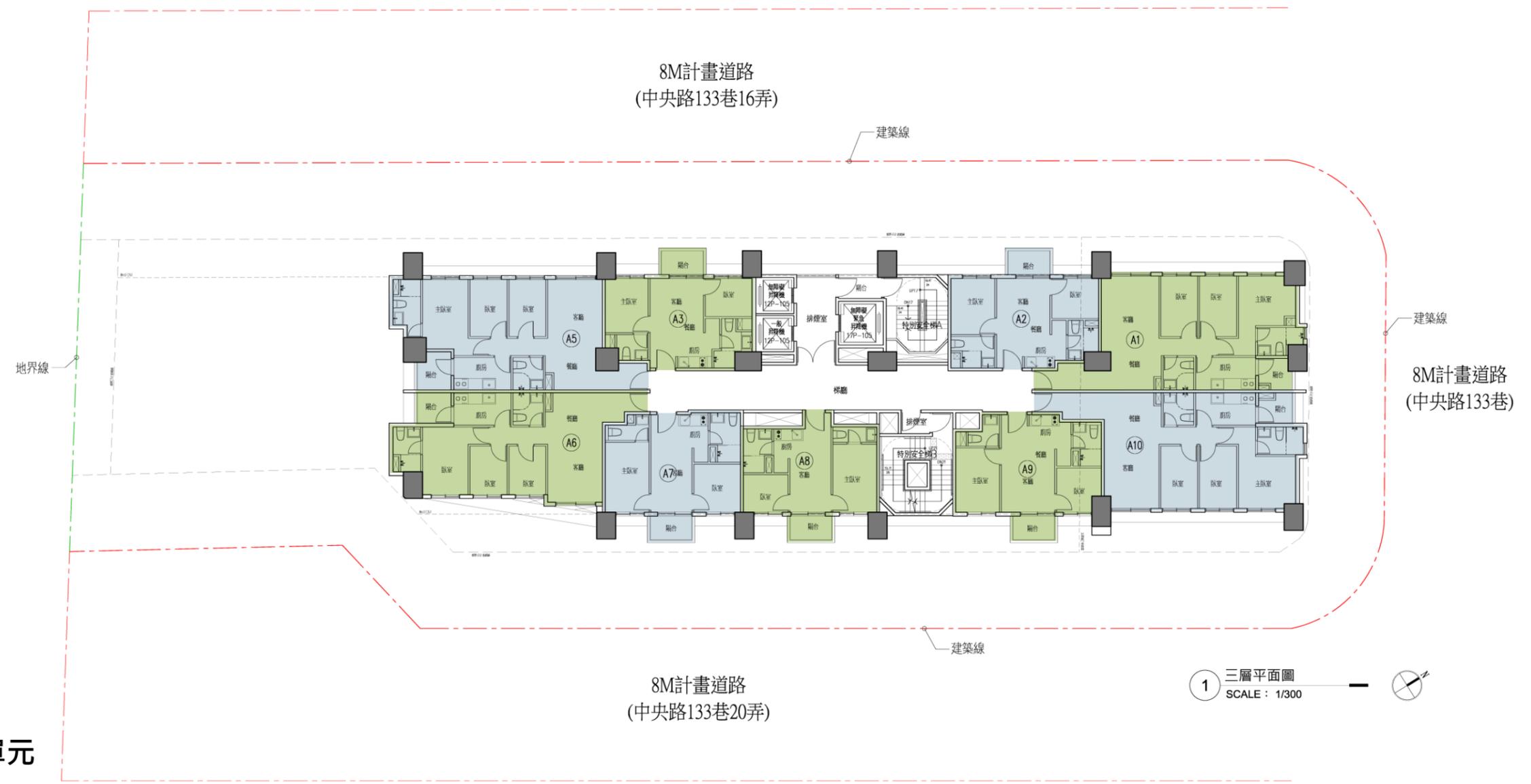
■ **營造優美舒適環境**
基地南側、北側及東側為無遮簷人行步行道。除留設至少2.5M人行步道外，列植四季常綠喬木，栽植穴滿植灌木，並配合燈光照明，藉以形塑優雅的生活環境。

二層平面圖



集合住宅共6戶

三層平面圖

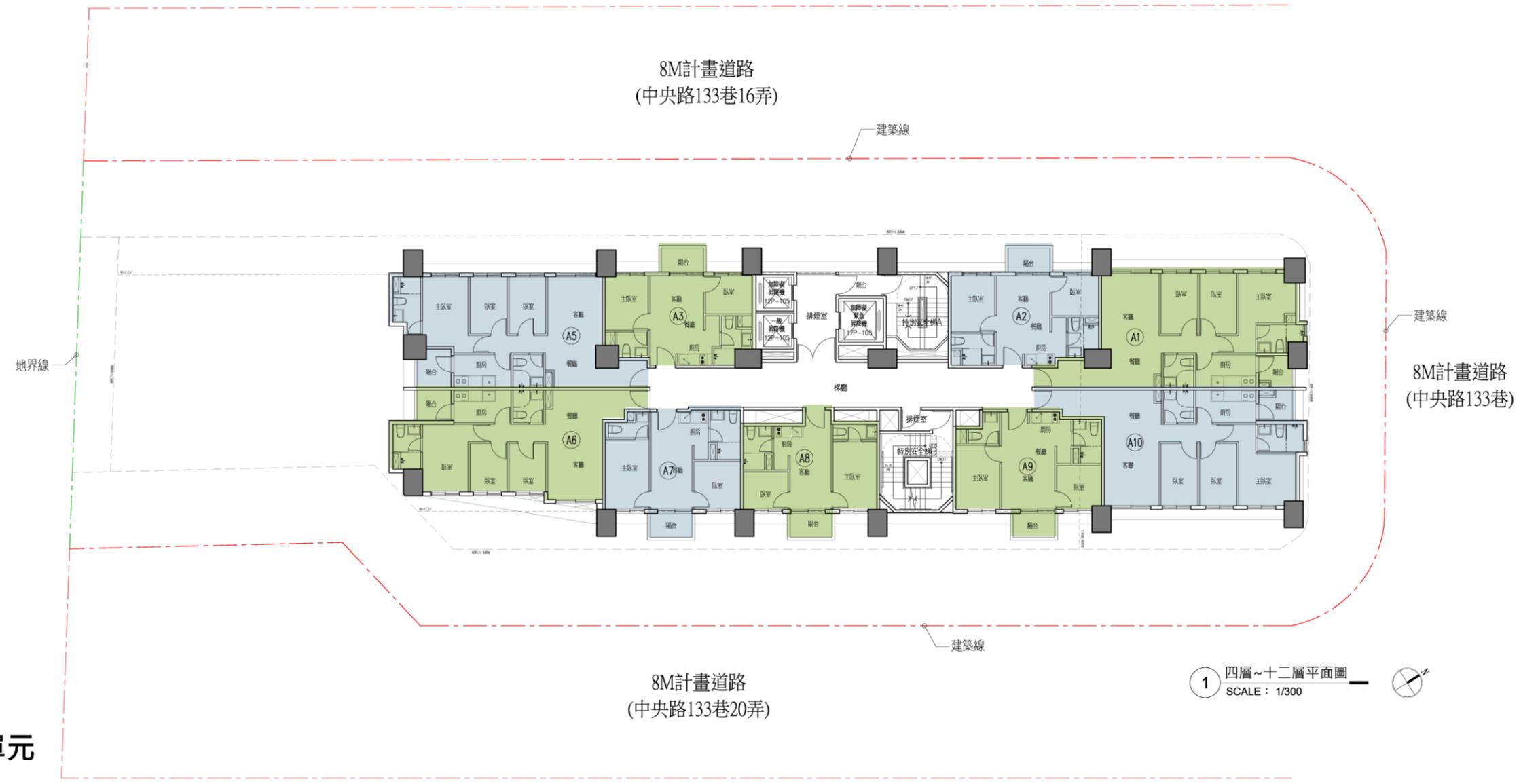


- 住宅單元
- 住宅單元

集合住宅共9戶

1 三層平面圖
SCALE: 1/300

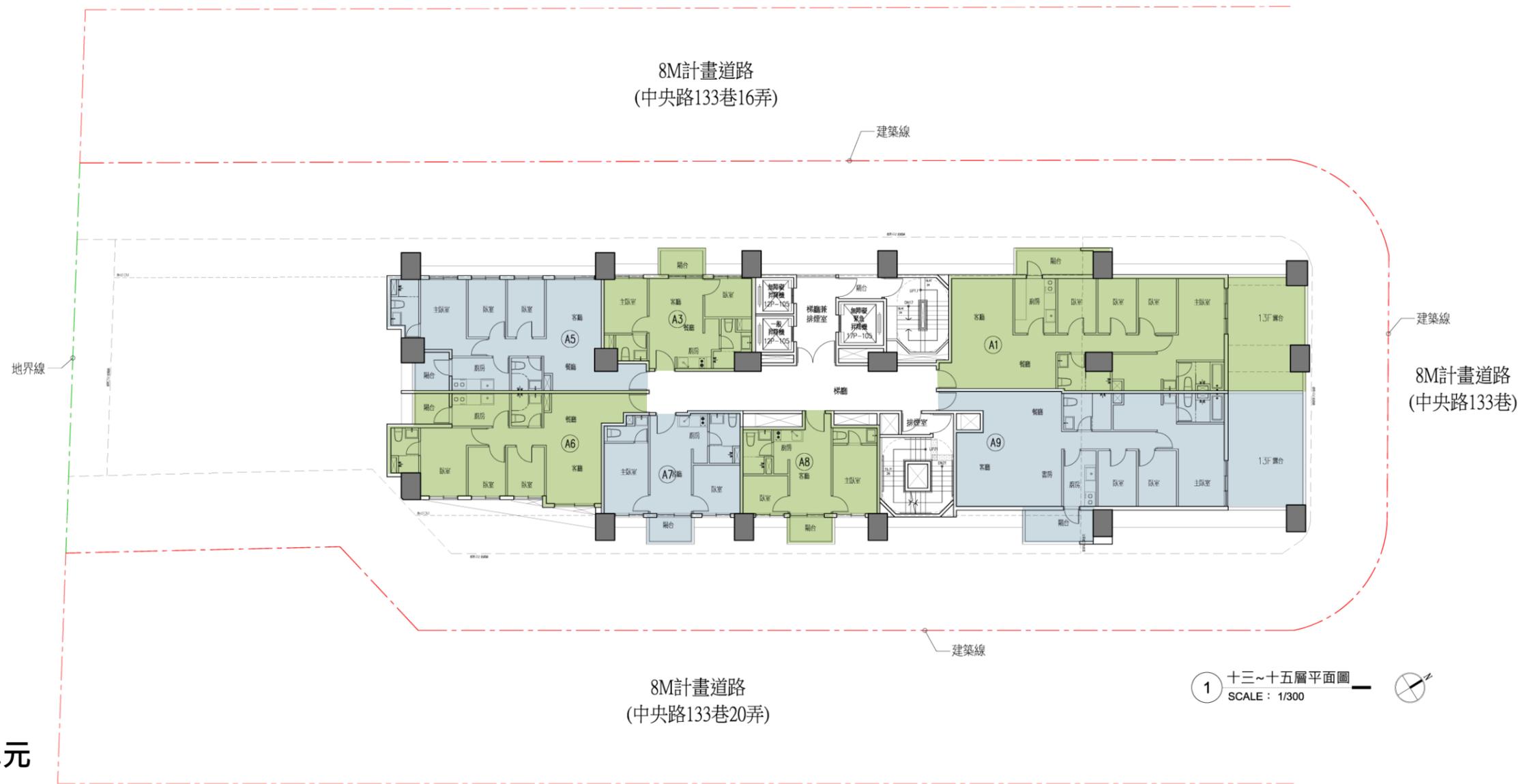
四~十二層平面圖



- 住宅單元
- 住宅單元

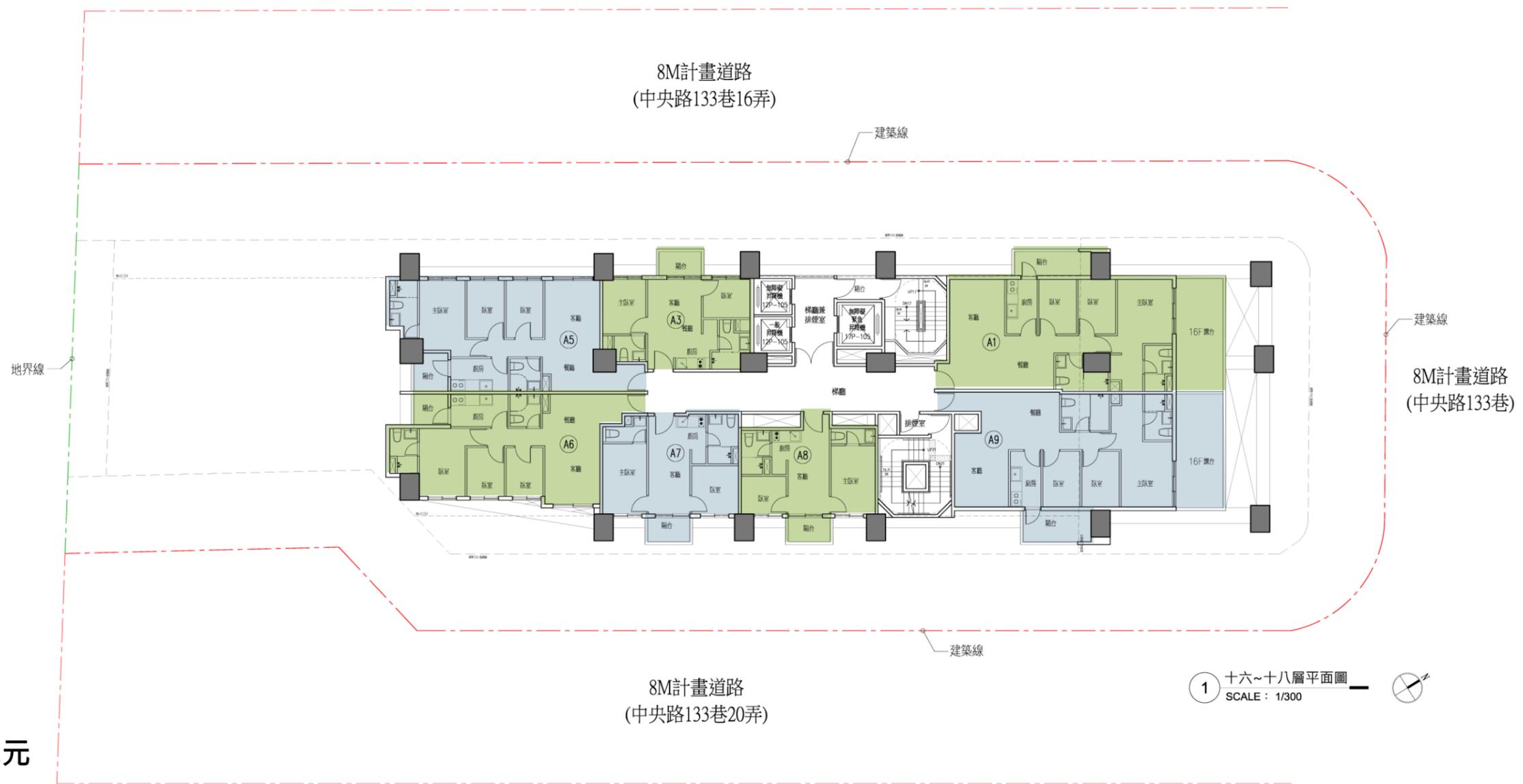
集合住宅共9戶

十三~十五層平面圖



集合住宅共7戶

十六~十八層平面圖

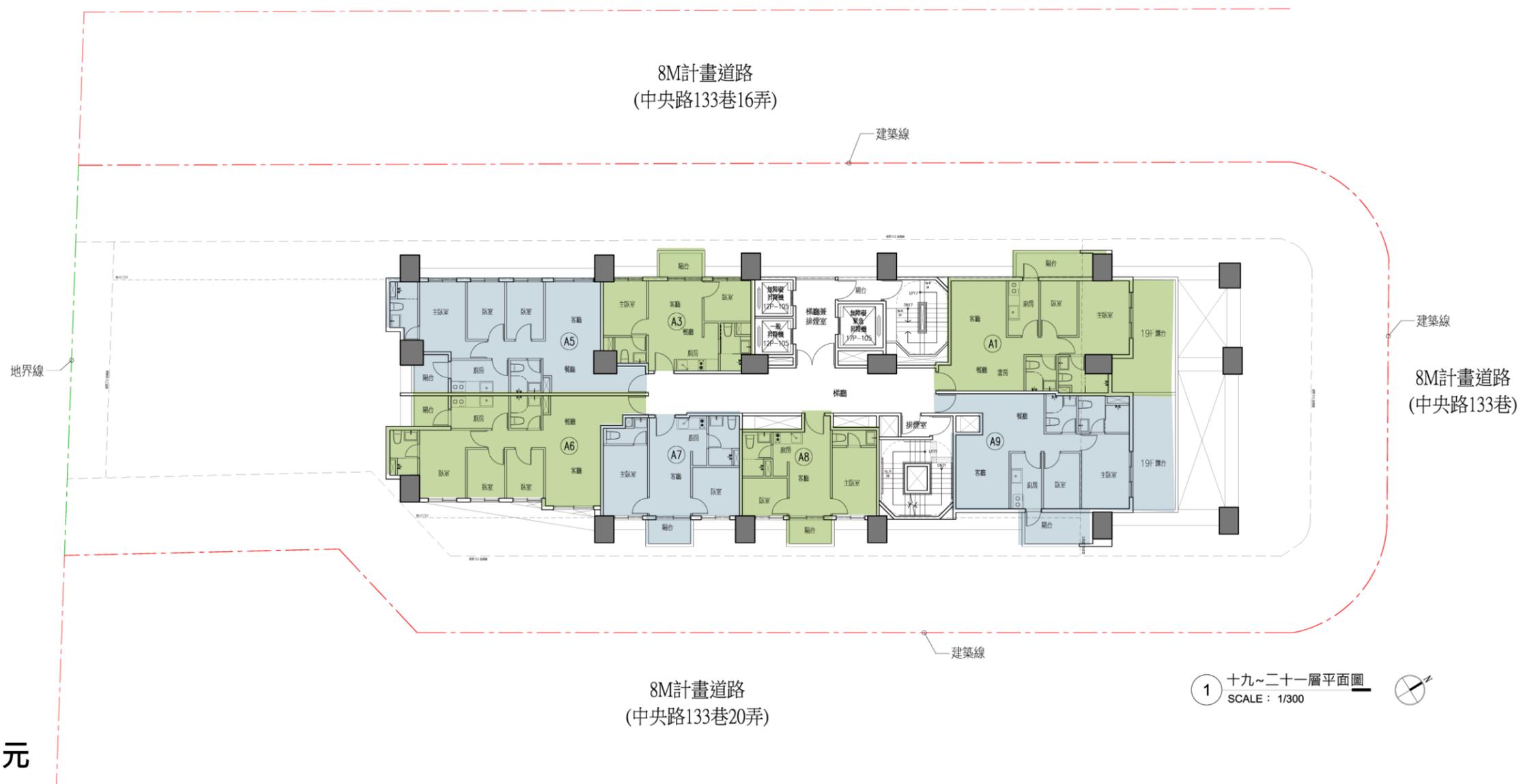


- 住宅單元
- 住宅單元

集合住宅共7戶

1 十六~十八層平面圖
SCALE: 1/300

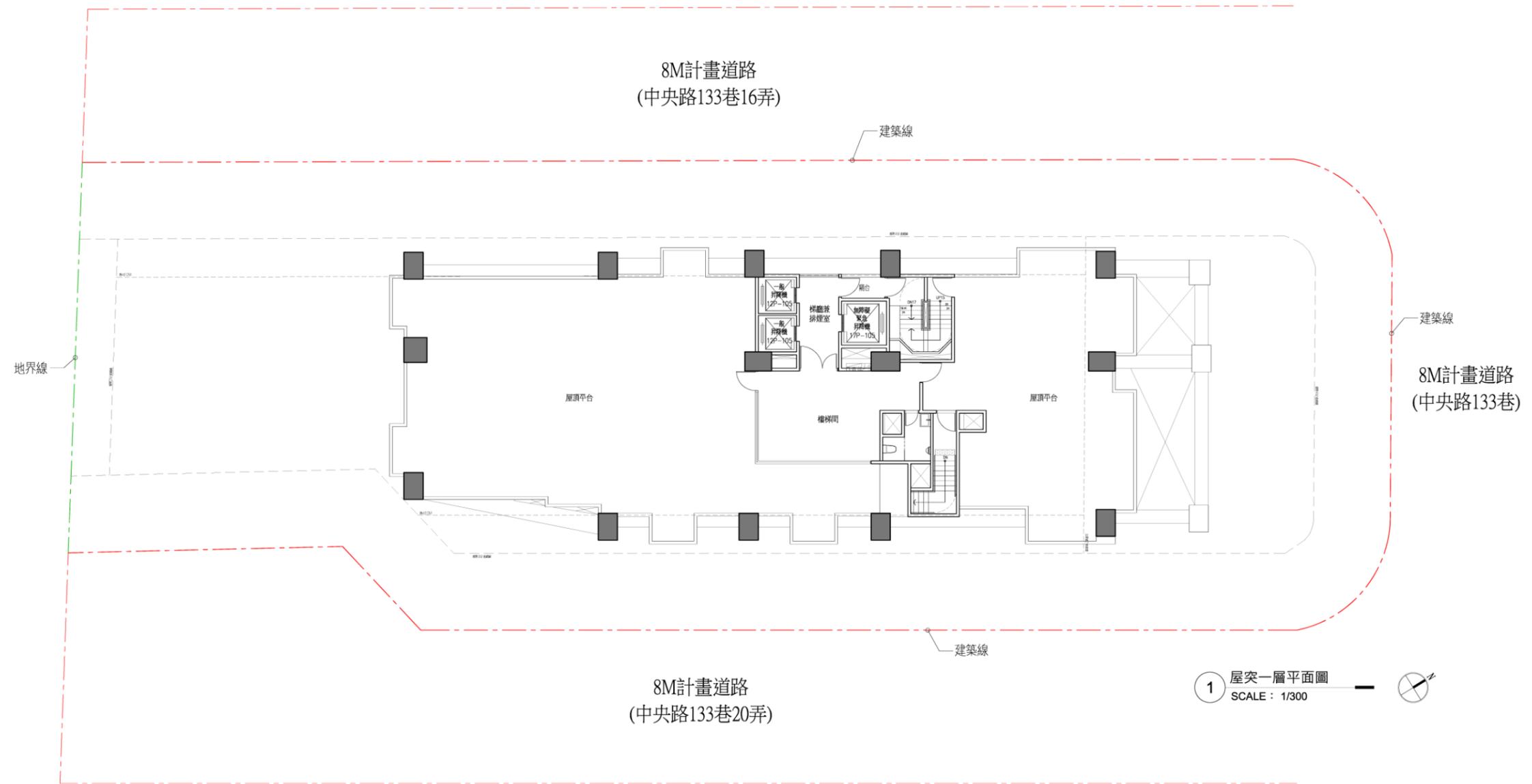
十九~二十一層平面圖



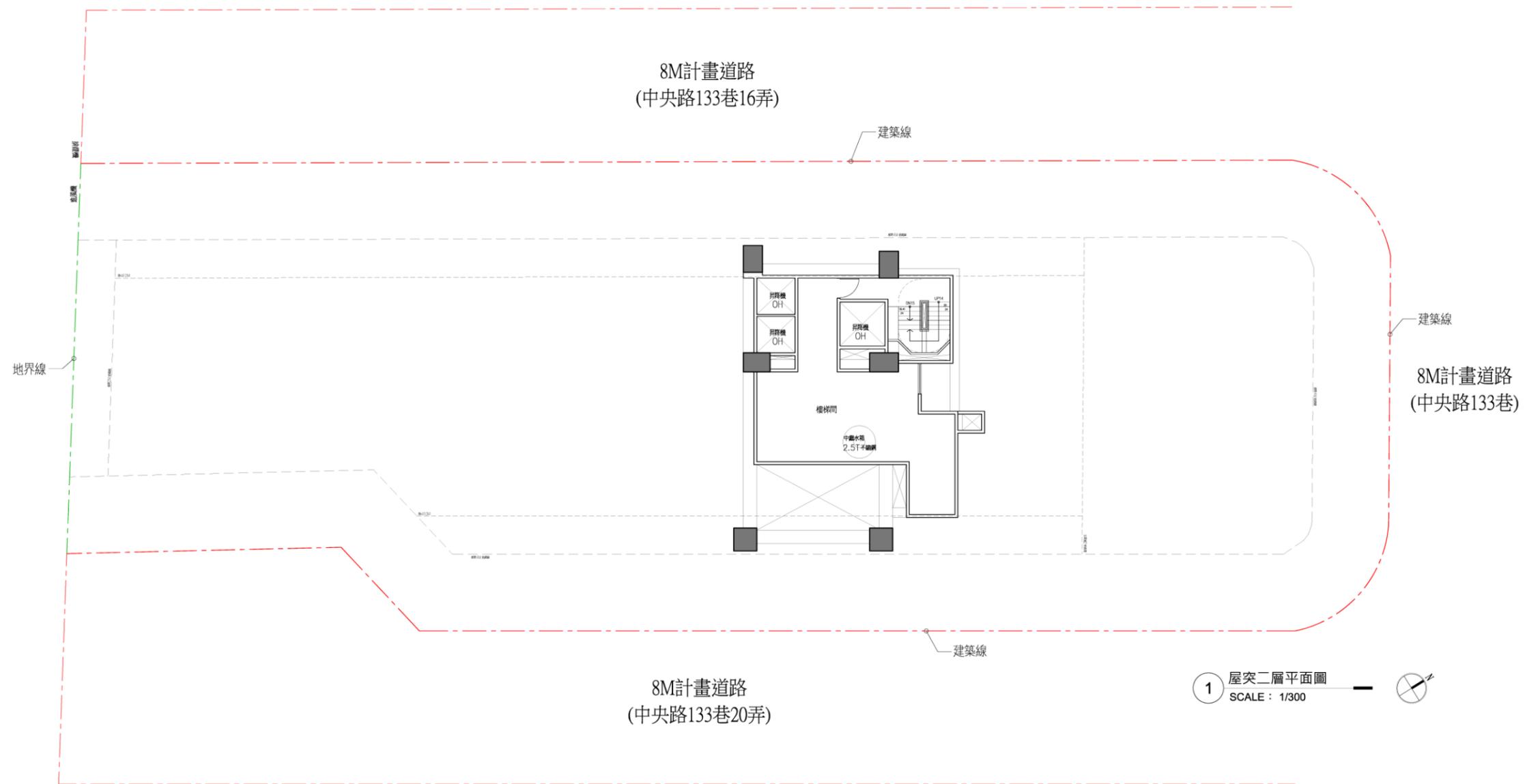
- 住宅單元
- 住宅單元

集合住宅共7戶

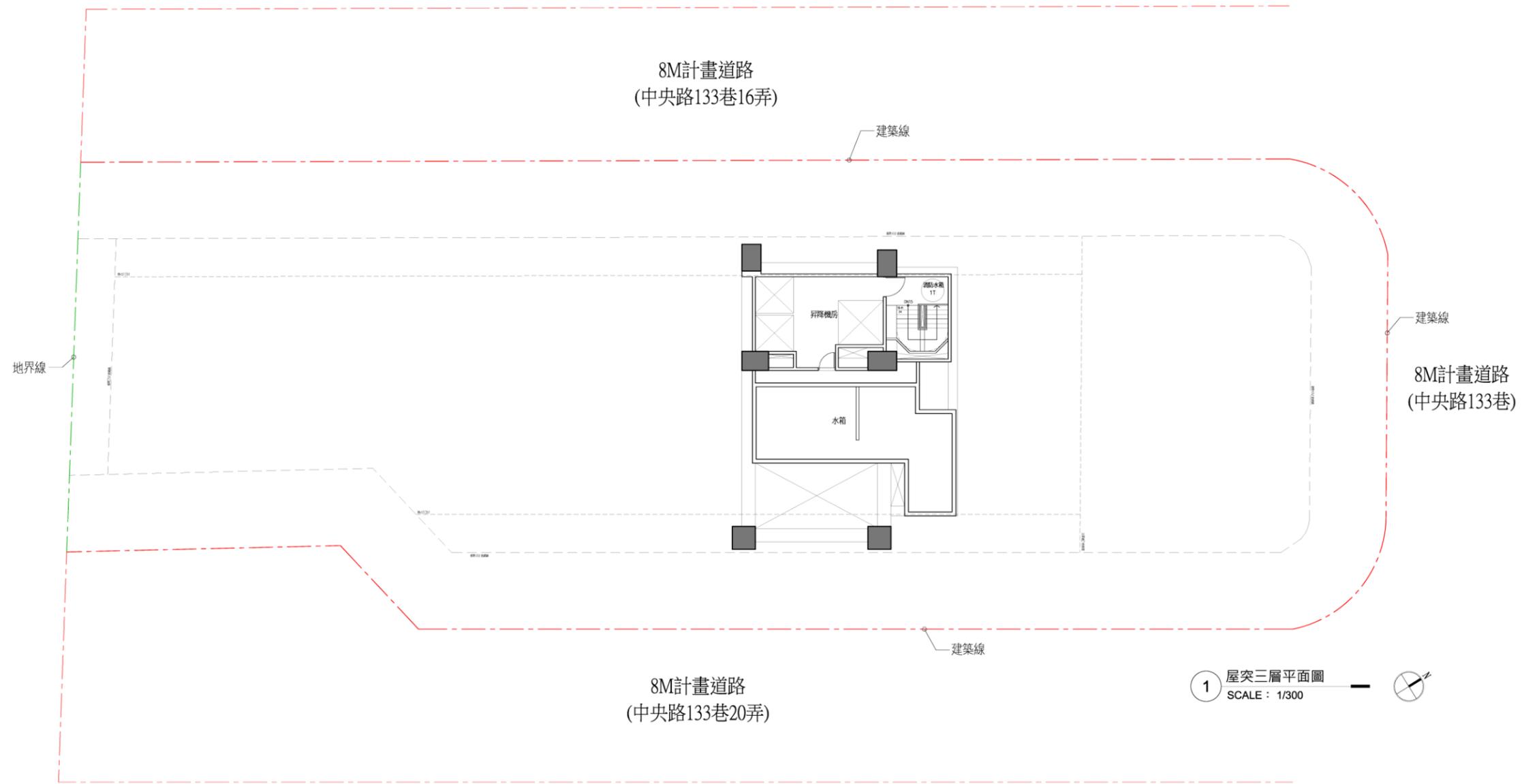
屋突一層平面圖



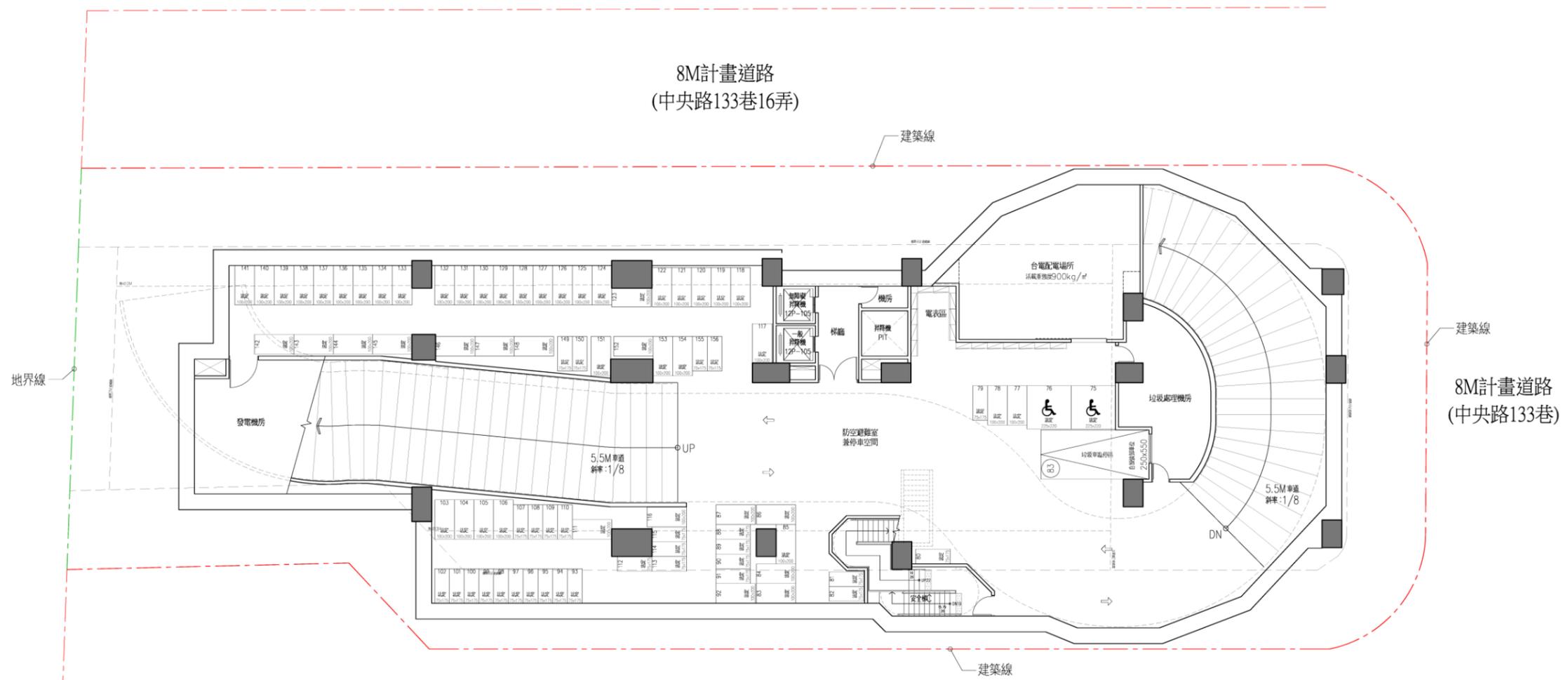
屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



地下一層平面圖



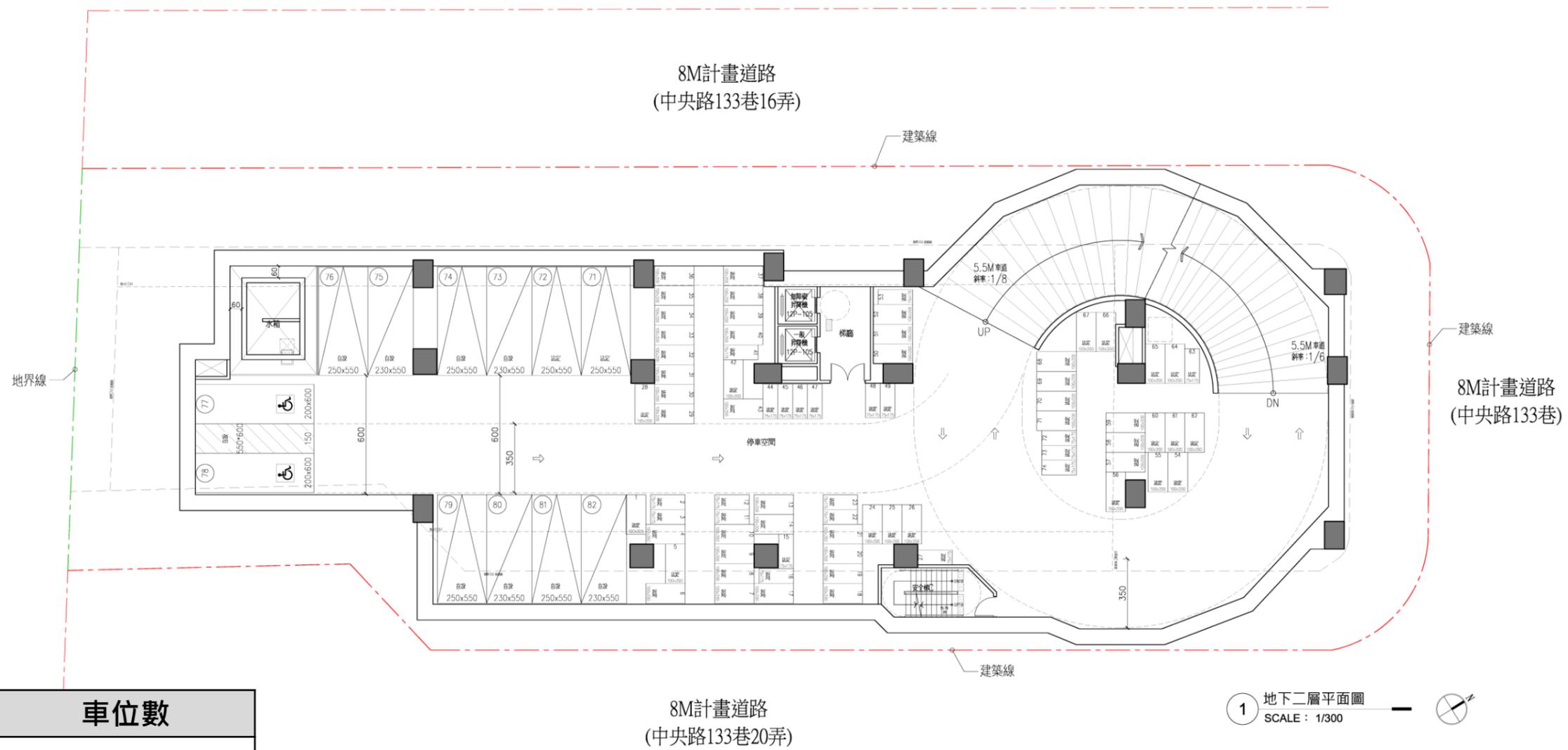
地下層	車位數
地下一層	無障礙機車位 2部 機車位 80部 垃圾車位 1部

8M計畫道路
(中央路133巷20弄)

1 地下一層平面圖
SCALE: 1/300

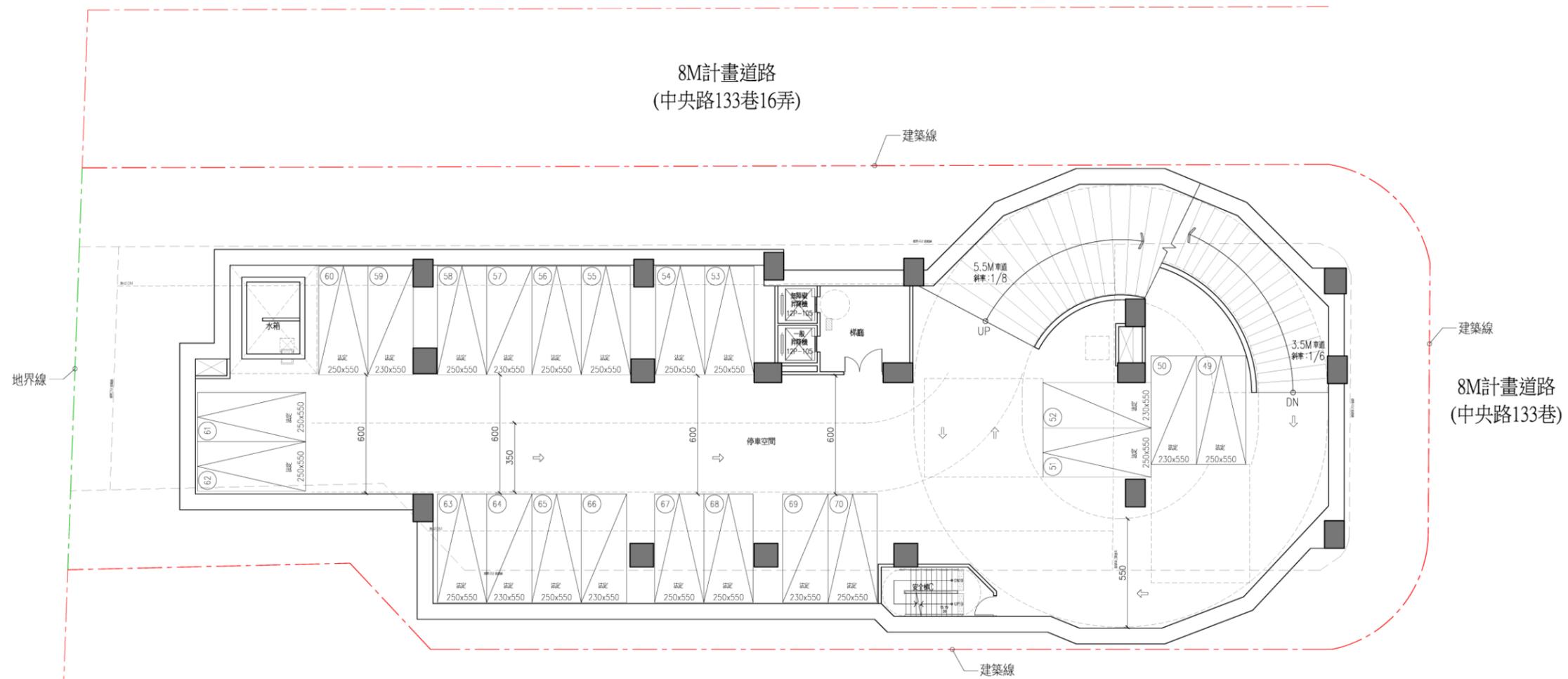
法定開挖率：
 $(500 \times 0.7) + (1601.35 - 500) \times 0.6 = 1010.81\text{m}^2$

地下二層平面圖



地下層	車位數
地下二層	機車位 74部 汽車位 10部 無障礙汽車位 2部

地下三層平面圖

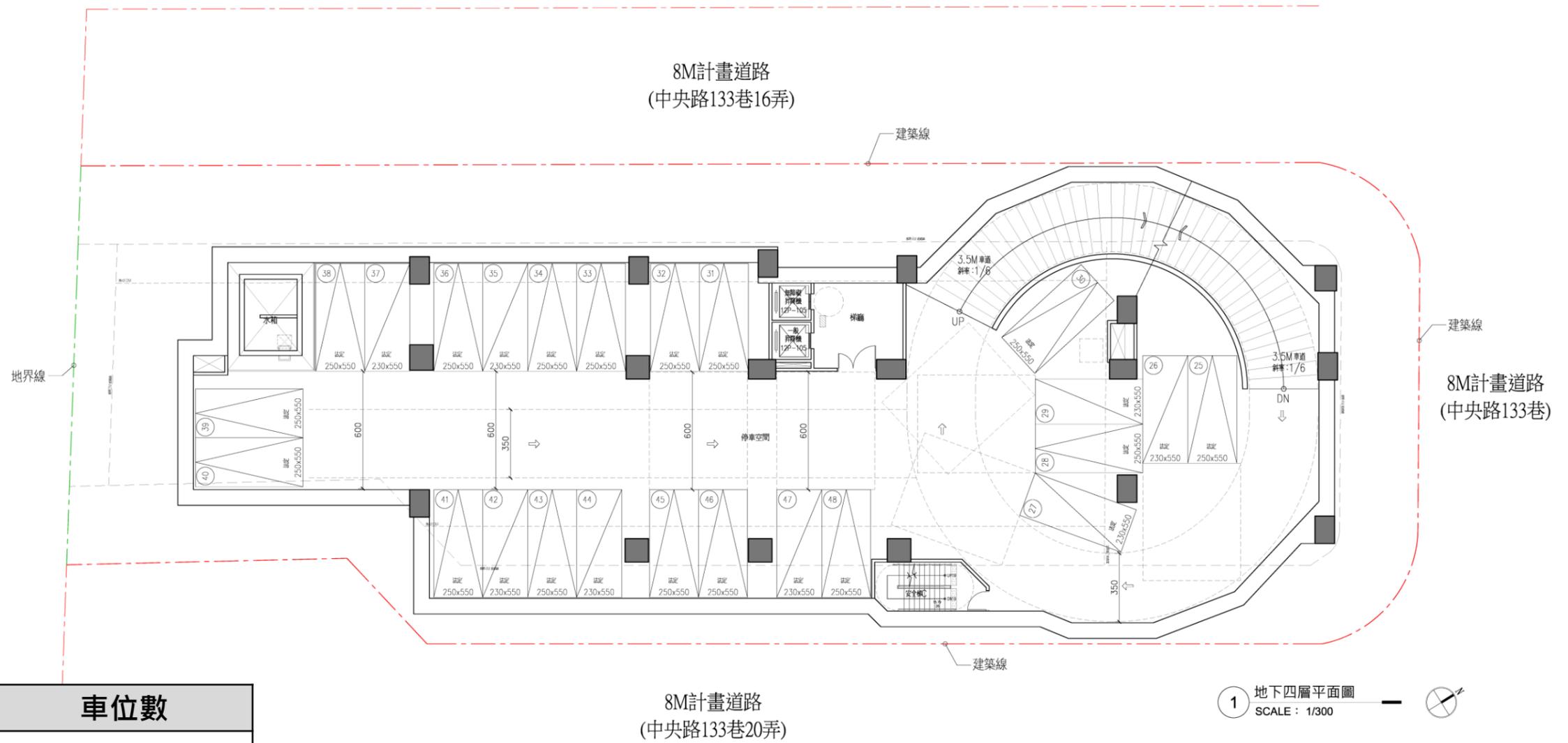


地下層	車位數	
地下三層	汽車位	22部

8M計畫道路
(中央路133巷20弄)

1 地下三層平面圖
SCALE : 1/300

地下四層平面圖



地下層	車位數	
地下四層	汽車位	24部

■ 造型設計

建築立面設計上強調建築物水平線條，東西南北各向以量體的堆疊及至天際線，突顯立面材質、色彩等流動變化，特別是於北側強調層層相疊的設計，利用基地創造標示性的設計。

■ 外觀材質及色彩計畫

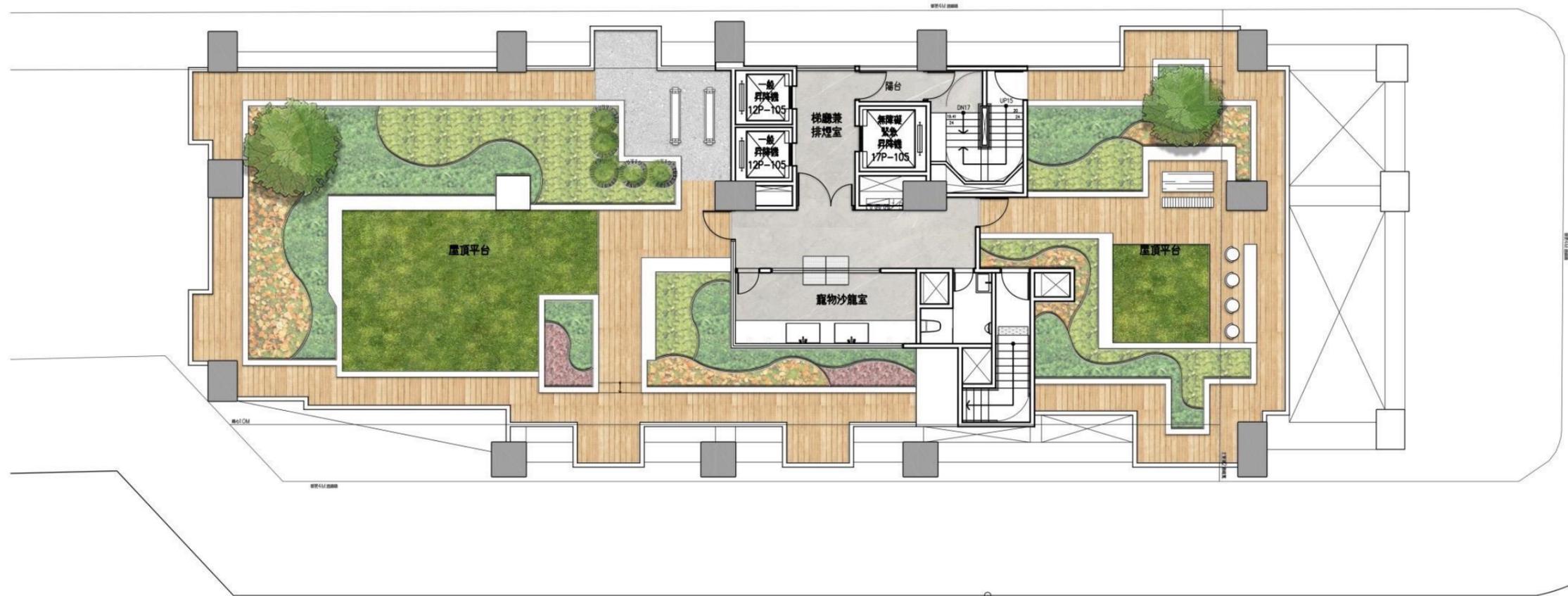
建築物外牆顏色，與鄰近建築物相互調和，以中低明度及中低彩度之色彩為原則。材料以淺色系石材或磁磚、金屬、玻璃搭配其他建材。





8M計畫道路
(中央路133巷16弄)

建築線

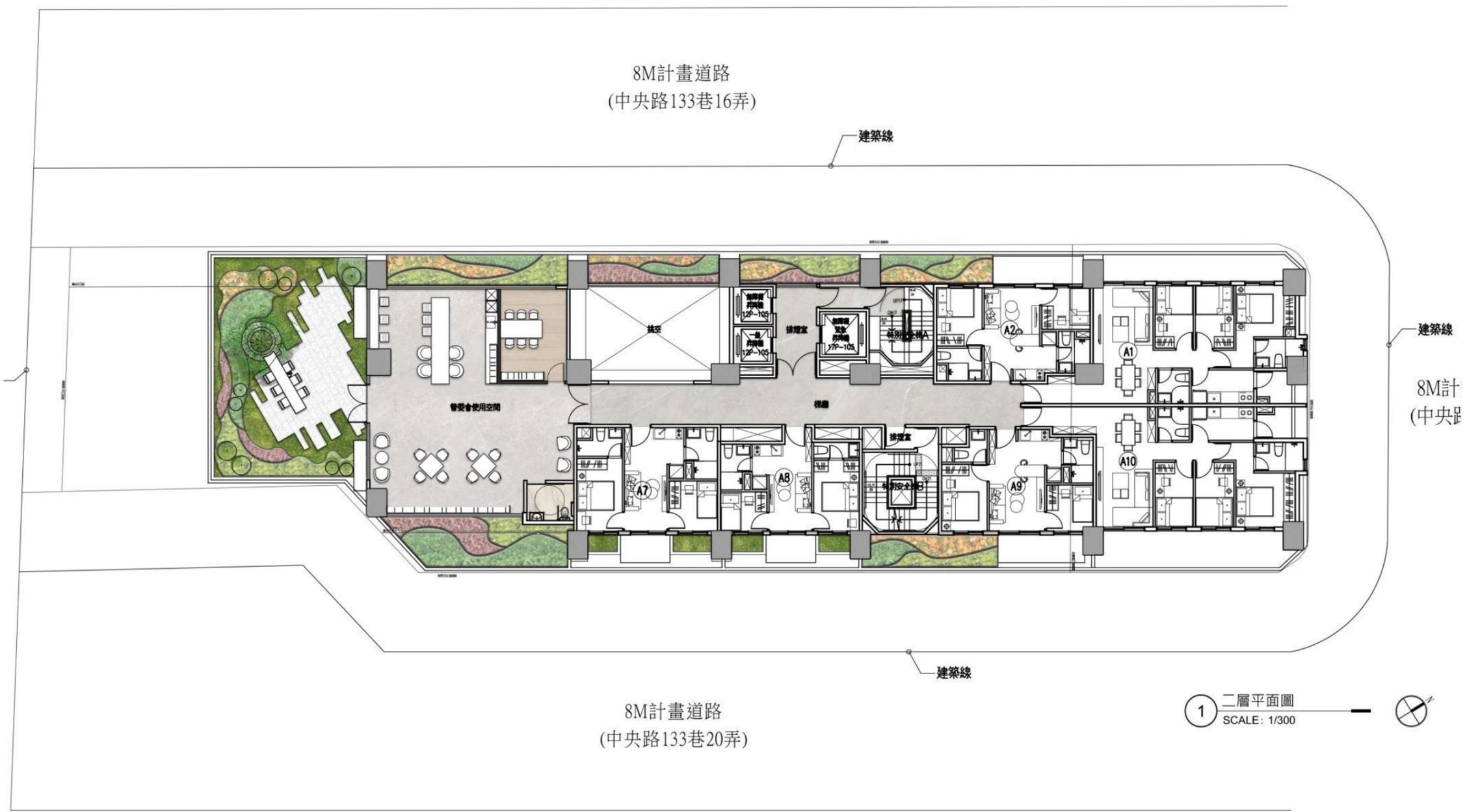


建築線

8M計畫道路
(中央路133巷20弄)

1 屋突一層平面圖
SCALE: 1/150





估價說明

中泰不動產估價師聯合事務所

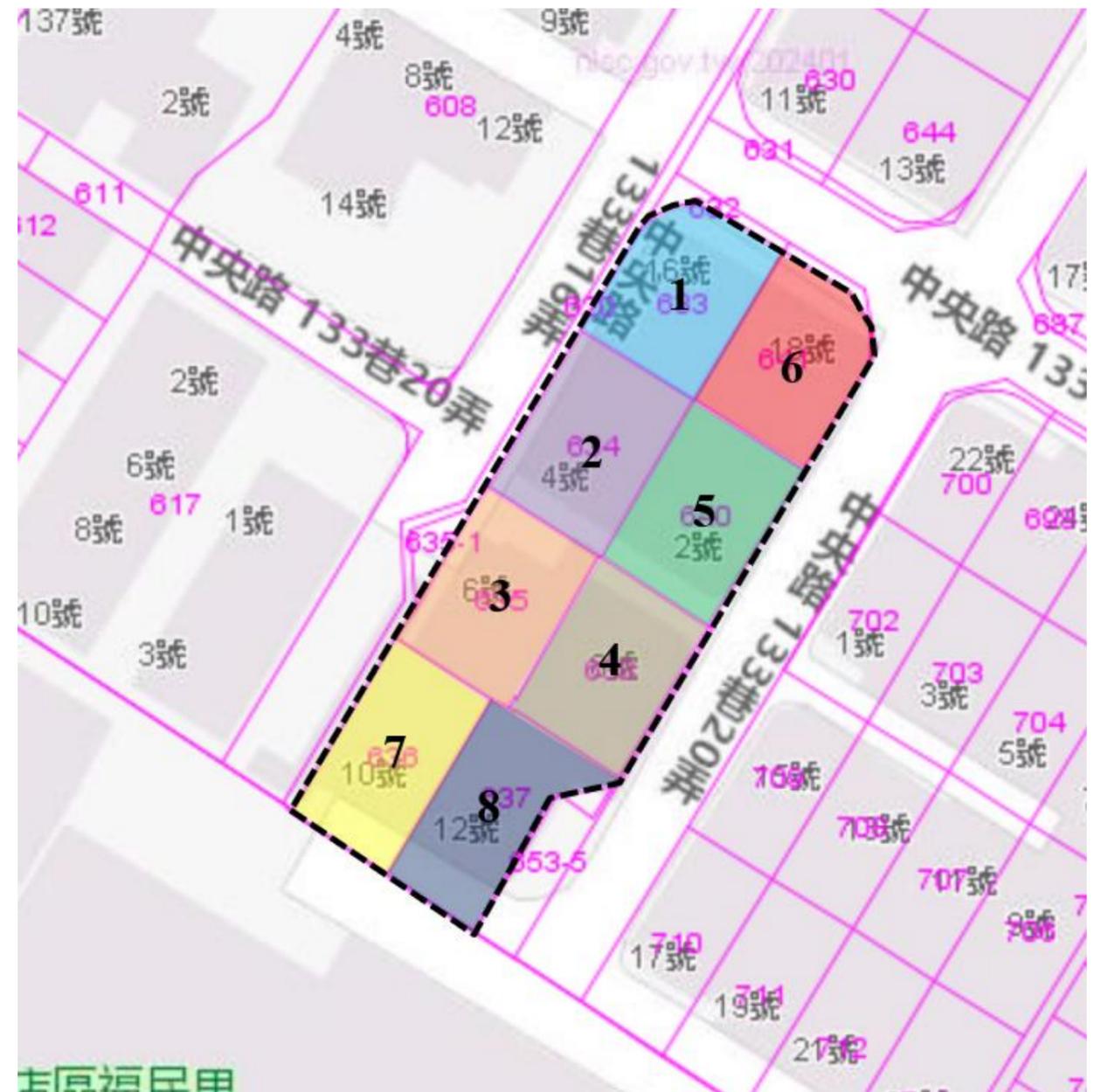
估價條件-1

■ 價格日期：

民國113年07月15日

■ 更新前估價條件：

- 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且**以本案都市更新獎勵容積申請情況**，依規定在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，**進行容積折減評估**。
- 更新前經查建物套繪圖有部份建物查無使照資訊，惟本案區分建物依據委託人提供竣工圖研判屬於同一使照之建物，且各筆土地地籍線已依據地上建物之坐落位置進行分割，故**本次僅就各筆土地個別條件分算其土地價值**。



估價條件-2

■ 更新前估價條件(續)：

- 以**更新單元全部做為比準地**，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，**評估更新前各宗土地權利價值**。
- 更新範圍內之區分所有建物，評估該建物土地權利價值時分別選定地面層以**中央路133巷16號(即1761建號)**作為比準戶，樓上層以**中央路133巷16號3樓(即1763建號)**作為比準戶。
- 本案區分建物部分戶別之建物謄本未登載建築完成日期，惟本案依據委託人提供竣工圖研判屬於同一使照之建物，故本案**建築完成日期皆以部分建物謄本登載之民國67年4月7日**，合法建物結構為鋼筋混凝土造，做為拆遷補償費計算依據。
- 本案都市更新事業採**部分權利變換、部分協議合建**之方式進行，因此於權利價值歸戶時，採**協議合建方式之土地及建物所有權人其權利價值合併計算呈現**，採權利變換方式之土地及建物所有權人其權利價值則分別計算呈現。

估價條件-3

■ 更新前估價條件(續)：

經檢視本案部分更新前樓補不對一與
 區分建物中地層與樓補不對一與
 上層面積因附屬建物補不對一與
 登之差異致面積有圖比對一與
 同，與使照竣工面積應一與
 後，附屬建物面案公門牌
 致，為符合理性，同門牌
 評估之合理已補登而部
 部分樓層未補登之建物，則
 樓層未補登之補登陽臺面積
 設定相同之各建物面積
 積如下所示：

建號	門牌 (中央路133巷)	設定前			設定後		
		主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	合計(m ²)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	合計(m ²)
1761	16號	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1762	16號2樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1763	16號3樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1764	16號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1765	20弄4號	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1766	20弄4號2樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1767	20弄4號3樓	123.23	11.77	135.00	123.23	11.77	135.00
1768	20弄4號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1769	20弄6號	123.23	12.11	135.34	123.23	12.11	135.34
1770	20弄6號2樓	123.23	0.00	123.23	123.23	12.11	135.34
1771	20弄6號3樓	123.23	0.00	123.23	123.23	12.11	135.34
1772	20弄6號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	12.11	135.34
1781	20弄8號	123.23	12.46	135.69	123.23	12.46	135.69
1782	20弄8號2樓	123.23	12.46	135.69	123.23	12.46	135.69
1783	20弄8號3樓	123.23	12.46	135.69	123.23	12.46	135.69
1784	20弄8號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	12.46	135.69
1785	20弄2號	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1786	20弄2號2樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1787	20弄2號3樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1788	20弄2號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.77	135.00
1789	18號1樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1790	18號2樓	123.23	11.82	135.05	123.23	11.82	135.05
1791	18號3樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1792	18號4樓	123.23	0.00	123.23	123.23	11.82	135.05
1773	20弄12號1樓	97.65	10.71	108.36	97.65	10.71	108.36
1774	20弄12號2樓	97.65	10.71	108.36	97.65	10.71	108.36
1775	20弄12號3樓	97.65	10.71	108.36	97.65	10.71	108.36
1776	20弄12號4樓	97.65	0.00	97.65	97.65	10.71	108.36
1777	20弄10號	97.65	0.00	97.65	97.65	10.71	108.36
1778	20弄10號2樓	97.65	0.00	97.65	97.65	10.71	108.36
1779	20弄10號3樓	97.65	0.00	97.65	97.65	10.71	108.36
1780	20弄10號4樓	97.65	0.00	97.65	97.65	10.71	108.36
合計		3738.72	105.21	3843.93	3738.72	372.68	4111.40

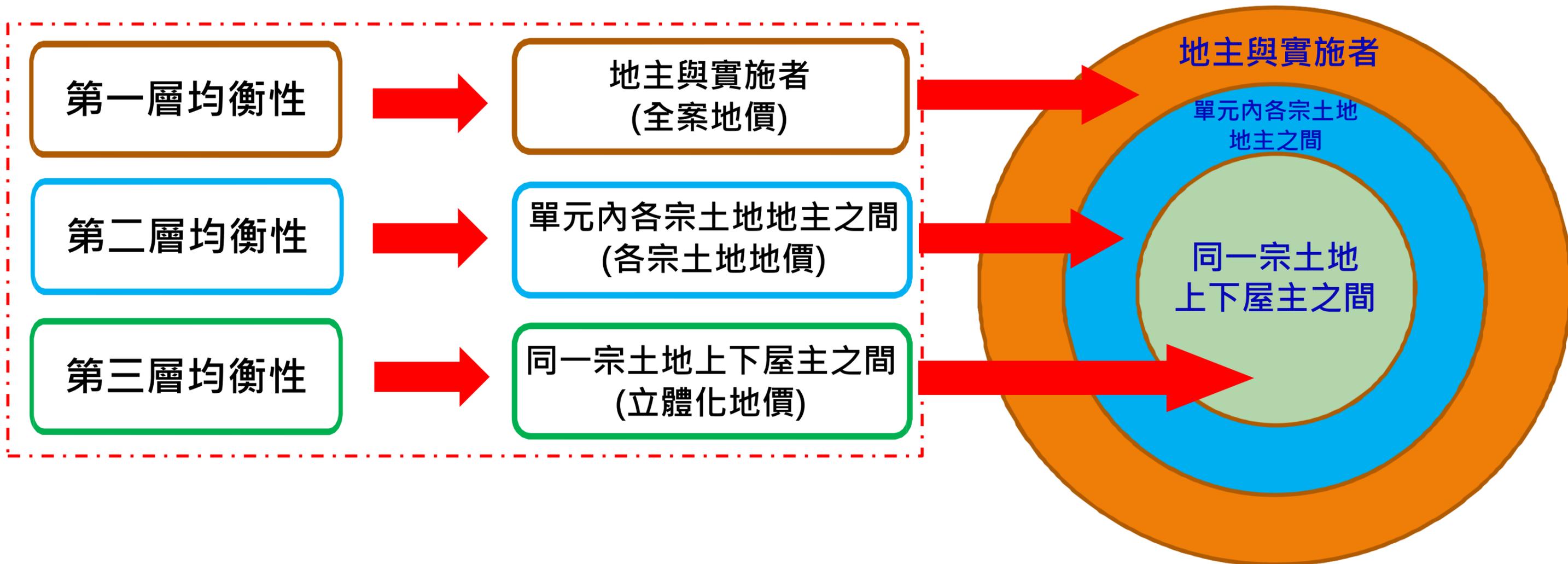
估價條件-4

■ 更新後估價條件：

- 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、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，**以新成屋價格查估之**。
- 本次評估店面以**地面層編號A2戶**作為店面比準單元；樓上層以**第十一層A10戶**作為住宅比準單元；車位以**地下三層坡道平面車位(車位編號68號)**作為車位比準單元。
- 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有**約定專用部分(露臺)**，**考量使用效益後評估其價值**。

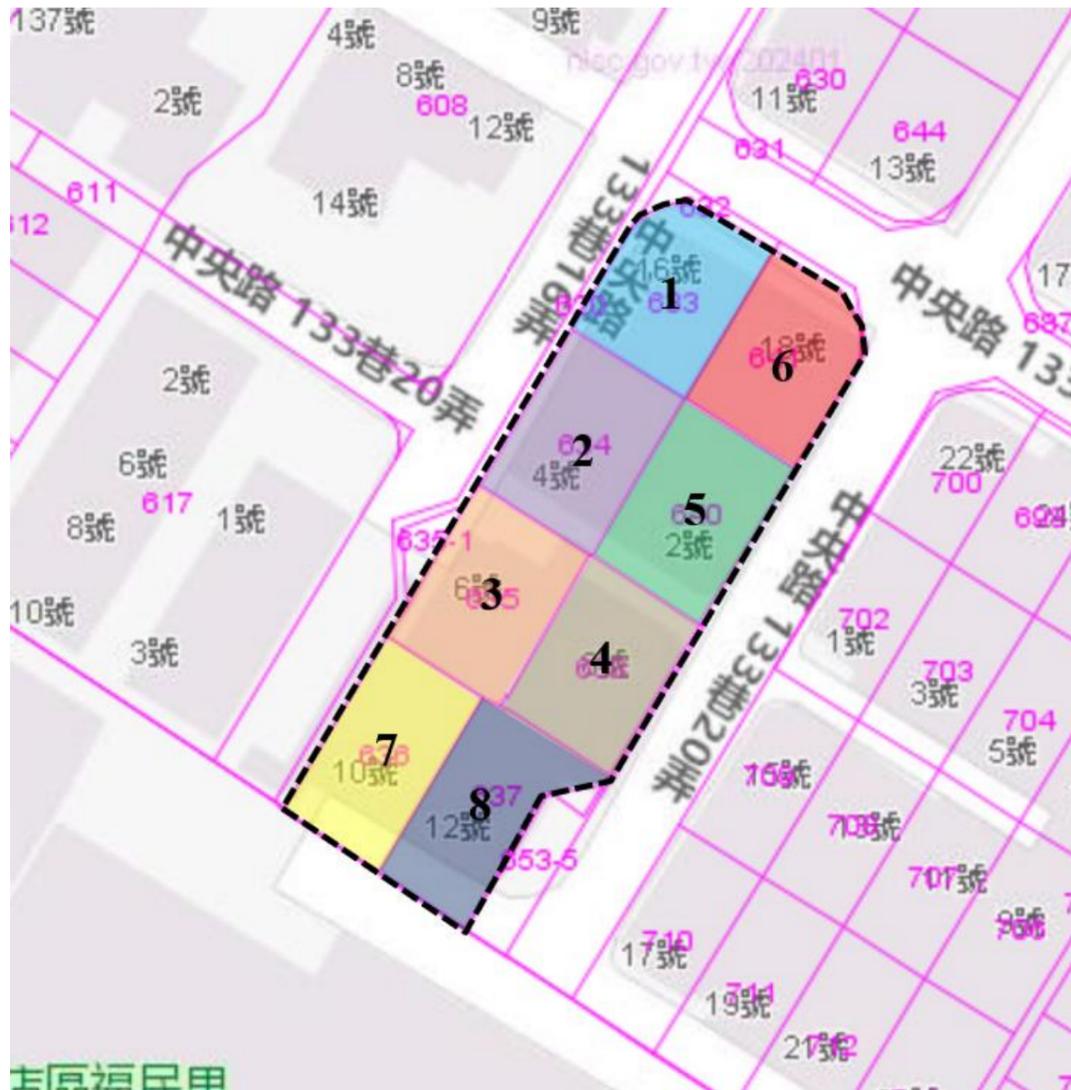
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的比準地土地價格為180萬/坪，**合併後整宗土地權利價值約為8.72億。**



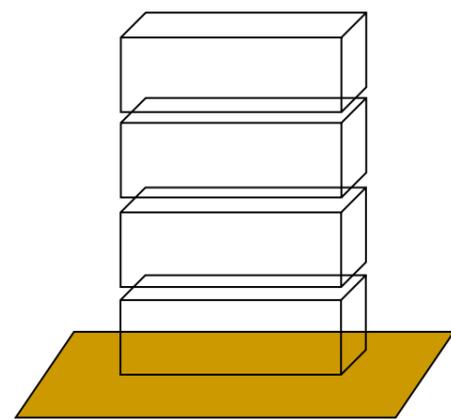
本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「角地」、「商業效益」、「鄰避設施」、「使用效益」、「易達性」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

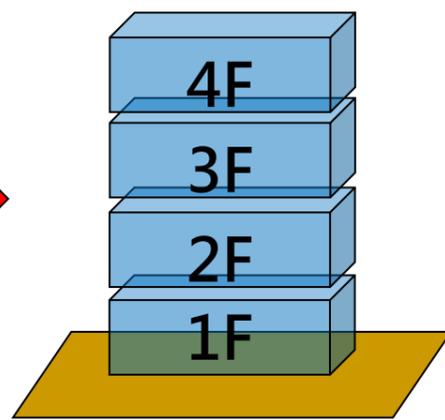
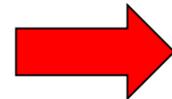
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前區分所有建物評估

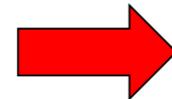
假設計算案例：依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價6,000萬
(土地持分皆相同)



區分建物總價5,000萬
(主建物面積相當)



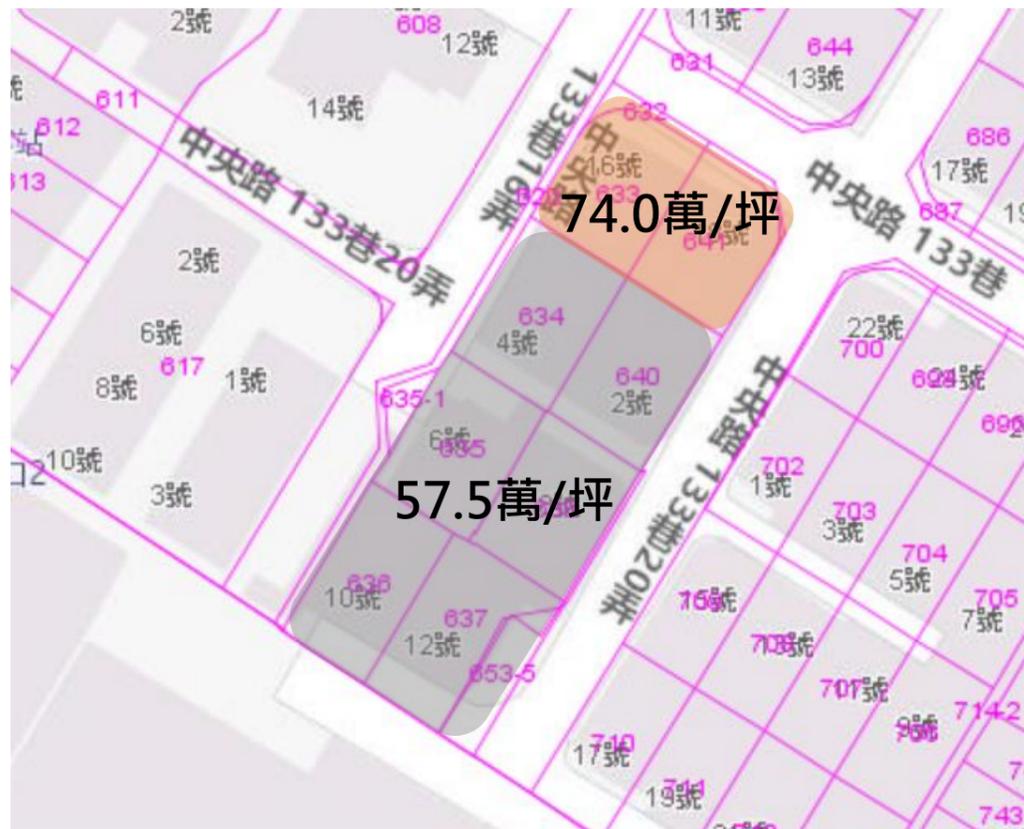
4F : A萬	→	$A/5000 = A' \%$	✓	≠25%
3F : B萬	→	$B/5000 = B' \%$	✗	≠25%
2F : C萬	→	$C/5000 = C' \%$	✗	≠25%
1F : D萬	→	$D/5000 = D' \%$	✗	≠25%

區分建物地價比例(立體化地價)

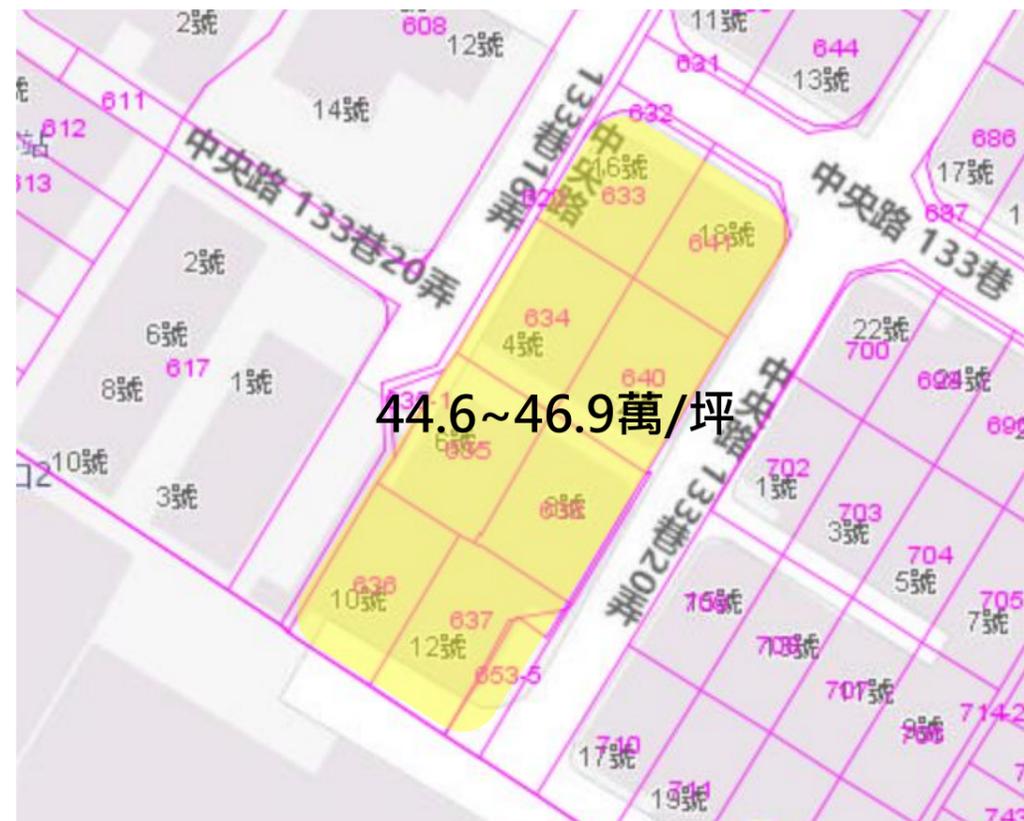
現況區分建物各戶價格會以價格日期當時估計，本事務所訪查當地類似交易案例，考量地面層及樓上層個別條件差異，故修正『樓層』、『面積』、『通風採光』、『使用效益(頂樓or法空)』等項目，決定各戶區分建物合理價格。

估價說明_更新前區分所有建物評估

- 依據估價技術規則採比較法及收益法做為估價方法，初步評估**勘估標的地面層比準戶價格為74萬/坪**，**樓上層比準戶價格為46萬/坪**。



地面層建物價格層次



樓上層區分建物價格層次

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前各戶權利價值結論

更新前權利價值推估(舉例說明)

編號	地號	土地價值 (萬元)	建物門牌	更新前建坪價 (萬/坪)	更新前區分建物 價值比例	權利價值(元)	權利價值比例(%)
1	甲	10,000	1F	A	$A/(A+\sim+D)=A\%$	$10,000*A\%$	$10,000*A\% /87,200$
2			2F	B	$B/(A+\sim+D)=B\%$	$10,000*B\%$	$10,000*B\% /87,200$
3			3F	C	$C/(A+\sim+D)=C\%$	$10,000*C\%$	$10,000*C\% /87,200$
4			4F	D	$D/(A+\sim+D)=D\%$	$10,000*D\%$	$10,000*D\% /87,200$
5	乙	9,600	1F	a	$a/(a+\sim+d)=a\%$	$9600*a\%$	$9600*a\% /87,200$
6			2F	b	$b/(a+\sim+d)=b\%$	$9600*b\%$	$9600*b\% /87,200$
7			3F	c	$c/(a+\sim+d)=c\%$	$9600*c\%$	$9600*c\% /87,200$
8			4F	d	$d/(a+\sim+d)=d\%$	$9600*d\%$	$9600*d\% /87,200$

各宗土地價格
(不同地塊水平價差)

區分建物價格
(相同地塊立體價差)

更新前各戶權利價值/
更新前各戶權利價值加總

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後規劃建築量體

- 產品型態：店面住宅大樓
- 建築樓層：地上21層、地下5層
- 建物結構：鋼筋混凝土造(RC)，三級建材
- 社區戶數：商業7戶、住家159戶
- 坪數規劃：住家17~44坪(單層7~9戶)
- 公設比：約35%
- 車位數：規劃車位共84個(可售坡道平面80個+地面層1個)

估價說明_周邊新成屋交易資訊

社區名稱	三輝四季(1年)
門牌位置	順德街228號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	65戶
基地面積	533坪
樓層規劃	14F/B3
成交均價	65~75萬/坪

社區名稱	鑄画(1年)
門牌位置	央北一路28號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	89戶
基地面積	932坪
樓層規劃	19F/B3
成交均價	60~70萬/坪

社區名稱	碧波白/雙水灣(4年)
門牌位置	北新路一段73號
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
總戶數	379戶
基地面積	945坪
樓層規劃	30F/B6
成交均價	60~75萬/坪



社區名稱	捷運楓華(5年)
門牌位置	中華路22號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	112戶
基地面積	311坪
樓層規劃	14F/B4
成交均價	66~72萬/坪

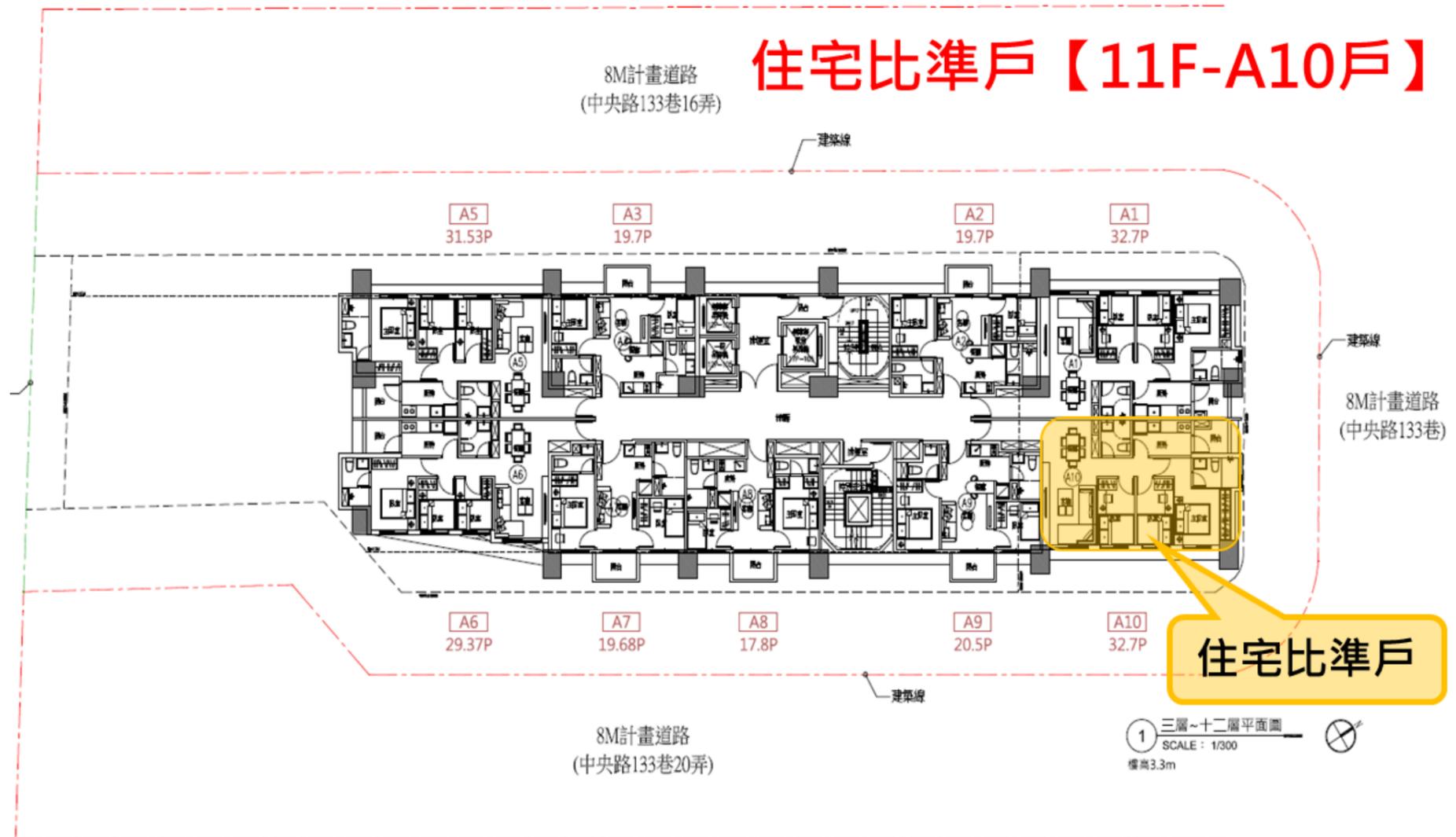
社區名稱	W太子(4年)
門牌位置	北新路一段126巷2號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	68戶
基地面積	262坪
樓層規劃	15F/B3
成交均價	72~78萬/坪

社區名稱	鼎隆江晏(1年)
門牌位置	中興路一段65號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	67戶
基地面積	393坪
樓層規劃	15F/B4
成交均價	61~69萬/坪

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估比準戶新成屋均價介於**65~72萬/坪**之間

估價說明_更新後比準戶價格推估

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為69萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野景觀、家配、噪音、得房率等條件差異，推估各戶價格約64~73萬/坪。
- 車位比準單價250萬/個，另依據樓層、尺寸、停車便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
店面(1F)	213.41坪	87.1萬/坪	1.86億
住宅(2F以上)	4,152.80坪	68.8萬/坪	28.58億
車位	81個	233.0萬/個	1.89億
合計	--	--	32.33億

估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	180萬/坪	8.72億		8.72億
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	車位平均單價	更新後總價
	87.1萬/坪	68.8萬/坪	233.0萬/個	32.33億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明



簡報結束