

「擬訂新北市永和區國光段422地號等17筆(原15筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區國光段422地號等17筆(原15筆)土地都市更新權利變換計畫案」

說明會簡報

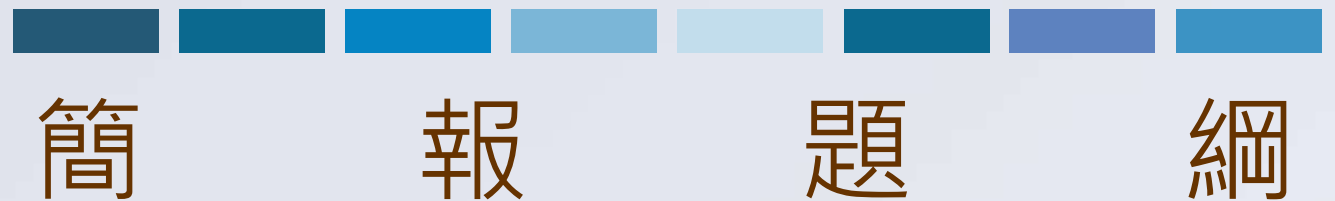
實施者：盛麗開發建設股份有限公司
出資者：合耘建設股份有限公司
建築設計：御玄建築師事務所
都更規劃：安邦工程顧問股份有限公司
估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所
城大不動產估價師聯合事務所
友宏不動產估價師聯合事務所
中華民國 114 年 8 月 29 日



壹、事業計畫內容

貳、建築及景觀規劃設計

參、權利變換計畫內容





事業計畫內容



辦理歷程及法令依據

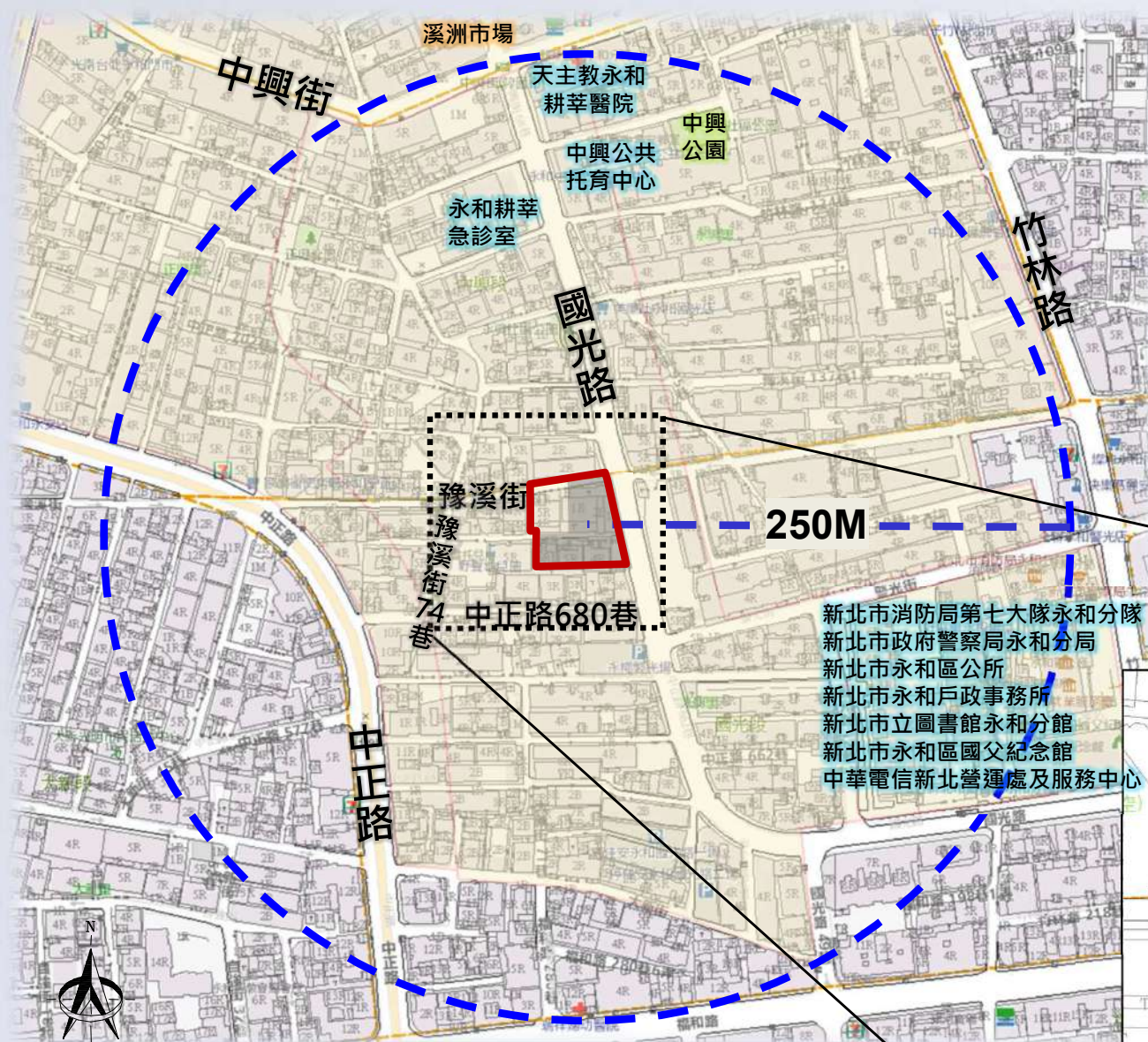
時間	辦理進度
91年07月30日	板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等19處)劃定案
102年04月26日	擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書
113年02月28日	評價基準日
113年04月01日	專業估價者選任作業
113年06月08日至07月13日	申請分配期間(不少於30日)
113年06月12日	實施者召開事業及權變計畫公聽會(以權利變換實施)
113年07月17日	實施者舉辦公開抽籤
113年08月23日	實施者召開事業及權變計畫公聽會(以部分權變部分合建實施)
113年08月26日	實施者擬具事業及權利變換計畫報核
114年02月20日至03月21日	市政府辦理公開展覽30日
114年03月07日	召開公辦公聽會
114年3月25日	部分鄰地所有權人陳情將429及430地號納入範圍
114年03月31日	第1次都市更新專案小組：429、430地號僅臨現有6公尺路寬之巷道，住宅區容積率不得高於200%；惟若納入本案，則可適用容積率提升至300%之規定並有助於豫溪街巷道之交通改善、周邊環境之優化及本案停車空間規劃之整體性，對實施者與當地住戶雙方皆具實質正面助益...綜合考量意願、範圍完整性及合理性，專案小組原則同意納入該2筆地號，並依範圍調整作業要點規定取得同意書並舉辦說明會，並再行辦理公開展覽後報府續審
114年07月10日	專業估價者選任作業
114年08月29日	實施者召開事業及權變計畫說明會(以部分權變部分合建實施)
114年08月29日至09月29日	申請分配期間(32日)
114年10月03日	實施者舉辦公開抽籤，如無涉及抽籤情形則取消辦理
114年10月27日前	實施者擬具事業及權利變換計畫(第二次公開展覽版)
	市政府辦理公開展覽30日
	召開公辦公聽會
	第2次都市更新專案小組
	第3次都市更新專案小組
	聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議會
	事業及權利變換計畫核定發布實施



更新單元位置

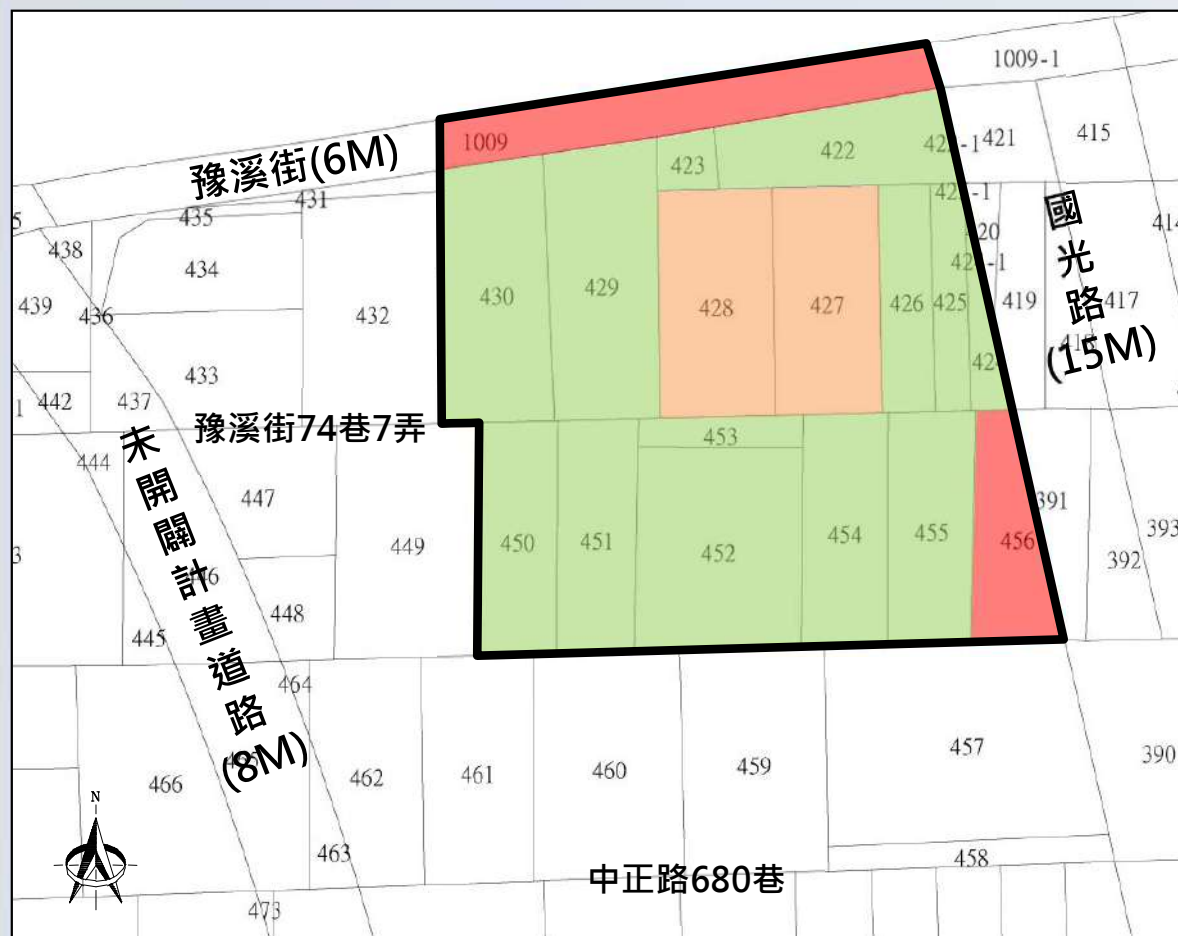
更新單元位置

位於新北市永和區國光路、豫溪街、中正路680巷、豫溪街74巷所圍街廓範圍內。



圖例

- 原更新單元(15筆範圍)
- 更新地區範圍
- 調整後更新單元(17筆範圍)



圖例 更新單元範圍 私有土地 國有土地 市有土地

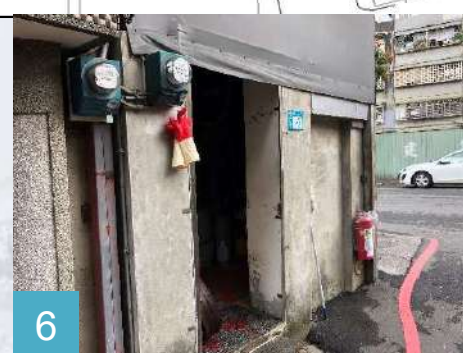
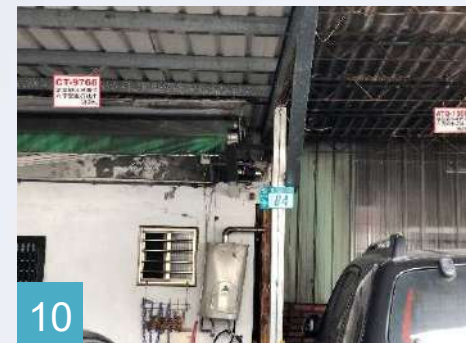
土地權屬/管理機關		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	98.05	4.91%	1	2.22%
	中華民國/農業部農田水利署	160.61	8.04%	1	2.22%
	臺北市/臺北市政府財政局	323.80	16.21%	1	2.22%
私有土地		1,415.34	70.84%	42	93.33%
合計		1,997.80	100.00%	45	100.00%

更新單元範圍及面積

更新單元範圍包括永和區國光段422、423、424、425、426、427、428、429、430、450、451、452、453、454、455、456、1009(部分)地號等17筆土地，面積約為1,997.80m²(604.33坪)(實際面積俟辦理分割後之面積為準)。



更新單元土地使用現況





實施者：盛麗開發建設股份有限公司

統一編號：42727670

負責人：曾盛勇

聯絡地址：新北市永和區中正路417號7樓之1

聯絡電話：(02) 3233-5877

資本總額或實收資本額：40,000,000元

營業項目：F105050家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業；

F106010五金批發業；

F111090建材批發業；

F205040家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業；

F211010建材零售業；

H701010住宅及大樓開發租售業；

H701050投資興建公共建設業；

H701060新市鎮、新社區開發業；

H701090都市更新整建維護業；

H703090不動產買賣業；

H703100不動產租賃業；

I503010景觀、室內設計業；

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：無。



■促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

■形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

■改善實質居住環境

本案更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

■創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。



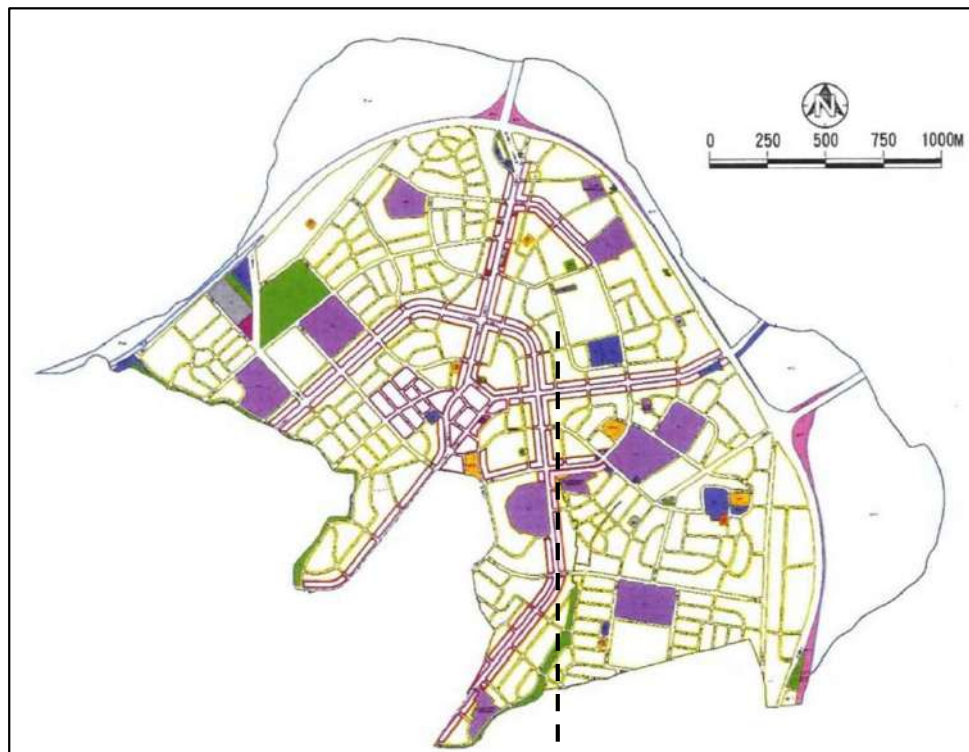
項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	45	1,997.80	37	3,109.40
公有(a)	3	582.46	1	161.10
私有(b=A-a)	42	1,415.34	36	2,948.30
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	42	1,415.34	36	2,948.30
私有同意數(C)	34	1,129.88	32	2,413.85
同意比率(%)(C/B)	80.95%	79.83%	88.89%	81.87%
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

本案事業同意比率已達都市更新條例第37條規定：

依第22條規定辦理者，其餘更新地區，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四分之三，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。



112/01/06變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案



基地
位置

圖 例

更新單元範圍



使用分區	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	1,997.80	50.00%	998.90	300%	5,993.40
合計	1,997.80	--	998.90	--	5,993.40

註：1009地號僅部分土地納入本案，尚未辦理分割，暫以建築師圖測面積計算，實際以本案範圍經小組或諮詢會確認本案範圍後，辦理分割之面積為準。



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法辦理。

申請容積獎勵項目			獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
中央	第6條	合法建築物結構安全性能未達最低等級	4.09%	245.39
	第10條	取得候選綠建築證書：鑽石級	10.00%	599.34
	第11條	取得智慧建築證書：銀級	6.00%	359.60
	第12條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：第一級	4.00%	239.73
	第13條	取得耐震設計標章	10.00%	599.34
	第14條	時程獎勵	5.00%	299.67
地方	第2條	- 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。 - 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。	10.00%	599.34
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓以上者	1.79%	107.35
更新容積獎勵合計			50.88%	3,049.76
更新容積獎勵上限			50.00%	2,996.70
容積移轉(區外)			24.40%	1,462.38
申請容積獎勵總計			74.40%	4,459.08

註：本表數值僅為預估，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。



本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道(豫溪街74巷7弄)，寬度約2~3公尺，現況僅供人行或機車等通行使用，擬依新北市都市更新審議原則第19點第1項第4款規定「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」辦理改道。

現況建築線指示圖



更新後規劃



註：實際現有巷道改道動線應以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。



■ 實施方式

就已完成協議部分以「協議合建」方式實施，對於尚未同意協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施，故本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 有關費用負擔

本案之實施總成本，依「新北市永和區國光段422地號等17筆土地都市更新案」共同投資興建協議書約定，由實施者盛麗開發建設股份有限公司及出資者合耘建設股份有限公司提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內以「協議合建」方式之土地所有權人依據協議合建契約內容分配相關權利；以「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，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以土地(不含公有土地)及資金信託辦理。



- 一. 以「協議合建」方式之土地所有權人依據協議合建契約內容分配相關權利；以「權利變換」方式之土地所有權人依據事業計畫之房地選配原則辦理。
- 二. 店鋪單元由原一樓門牌戶之所有權人依原位次優先選配；住宅單元由所有權人自由選配。
- 三. 一單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 四. 考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故**申請分配單元總價值以不超過或不低於更新後應分配權利價值之110%為原則**；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償。
- 六. 所有權人應於實施者訂定之申請分配期間內繳回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(無合併分配則免)。
- 七. 實施者於申請分配期間屆滿後，依據申請分配結果並下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配且未於申請分配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於申請分配期間提出選配意願者，依相關法令規定辦理公開抽籤。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第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。



■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 依「都市更新條例」及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；本案更新後規劃為店舖及集合住宅使用。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 以「協議合建」方式之所有權人依據協議合建契約內容辦理。
- ▶ 以「權利變換」方式之所有權人依據權利變換計畫核定之內容辦理。依都市更新條例第57條規定辦理，合法建築物之補償金額及租金補貼(一樓以1,140元/坪/月、二樓以上820元/坪/月計)、其他土地改良物之補償金額係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。合法建築物依據建物謄本登載面積，其他土地改良物依據實際測量面積計算。
- ▶ 預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



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(112年版)			提列金額(萬元)
共同負擔	A 工程費用	建築設計費、營建費用、特殊費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水.電.瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費	128,055
	B 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	建築物結構安全獎勵委辦費、綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震標章之委辦費與管理維護費、公共開放空間管理維護費	2,174
	C 權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、交通影響評估委辦費	9,842
	D 貸款利息	依市府範本規定以自有資金、建築融資資金計算	7,800
	E 稅捐	印花稅、營業稅	4,820
	F 管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	38,650
	G 都計變更費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫所支付之委辦費	0
	H 容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	9,010
	共同負擔費用(萬元)		200,351
更新後總價值(萬元)[銷售坪數x單價+銷售車位數x單價]			384,506
所有權人分配總值(萬元)[更新後總價值-共同負擔費用]			184,154
共同負擔比率(%)[共同負擔費用/更新後總價值]			52.11%
預估權利變換分配比率(%)[所有權人分配總值/更新後總價值]			47.89%

註1：依提列基準規定，銷售管理費=實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率；本案因現階段僅能暫估，待申請分配截止及公開抽籤後確認實施者獲配之單元後，再依上述公式核實計算。

註2：本表僅為估算階段，所列共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



■ 停車空間

本案車位數總計128部，其中不對外銷售車位為B1裝卸車位：1部。

■ 留設人行步道

本案申請容積獎勵範圍面積為534.87m²，依都市更新事業計畫規劃為公共空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆、堆置私人物品或其他障礙物或規劃車道、停放汽、機車等使用等類似方式阻隔，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為2,674,350元，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■ 現有巷道

本公寓大廈範圍內部份土地涉及現有巷道(豫溪街74巷7弄)，後續改道後維持道路現況並供公眾通行使用，且該範圍屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定，由新北市永和區公所進行相關維護管理，後續本公寓大廈管理委員會及住戶不得限制相關單位進行管理維護之執行作業，應無條件同意其改善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■ 綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震標章等管理維護計畫

本案依都市更新事業計畫規劃取得鑽石級綠建築、銀級智慧建築、無障礙環境第二級、耐震等標章，標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由本公寓大廈管理委員會或委託物業管理公司執行，並提列管理維護費用共計7,313,338元，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



項 目	更新前狀況	更新後效益
提供公益設施	--	--
留設人行步道及開放空間	--	沿建築線退縮留設4公尺人行步道
開放空間	--	--
開闢計畫道路	毗鄰之計畫道路已開闢完成	
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
就業人口	--	--
產值	--	--
其他	--	--

(一)就住戶而言

- 1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。
- 2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。
- 3.提升土地使用效益，增加房地產價值。
- 4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。
- 5.建構永續、安全、智慧、健康及環保之優質住宅。

(二)就政府而言

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
- 2.強化地區消防及救災機能。
- 3.改善土地使用效益，增加政府稅收。
- 4.藉由容積移轉制度取得公共設施用地之產權，減輕政府徵收及開闢公共設施用地之財政負擔。

(三)就整體環境而言

- 1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。
- 2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。
- 3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。
- 4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四)就鄰近地區而言

- 1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。
- 2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- 3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。



實施進度

序號	進度	116年		117年		118年			121年									
		4月	5月	1月	6月	1月	2月	3月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
1	事業及權利變換計畫核定公告	■	■															
2	申請拆除及建造執造			■	■	■	■											
3	改良物殘餘價值補償			■														
4	申請更新期間稅捐減免						■	■	■									
5	土地補償發放作業					■	■											
6	地上物騰空拆除						■	■										
7	工程施工							■	■	■								
8	申請使用執照									■	■							
9	送水送電										■	■						
10	申請測量											■	■					
11	釐正圖冊												■	■				
12	接管													■	■			
13	計算及找補差額價金														■	■		
14	產權登記															■	■	
15	申請更新後稅捐減免																■	■
16	更新成果備查																■	■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

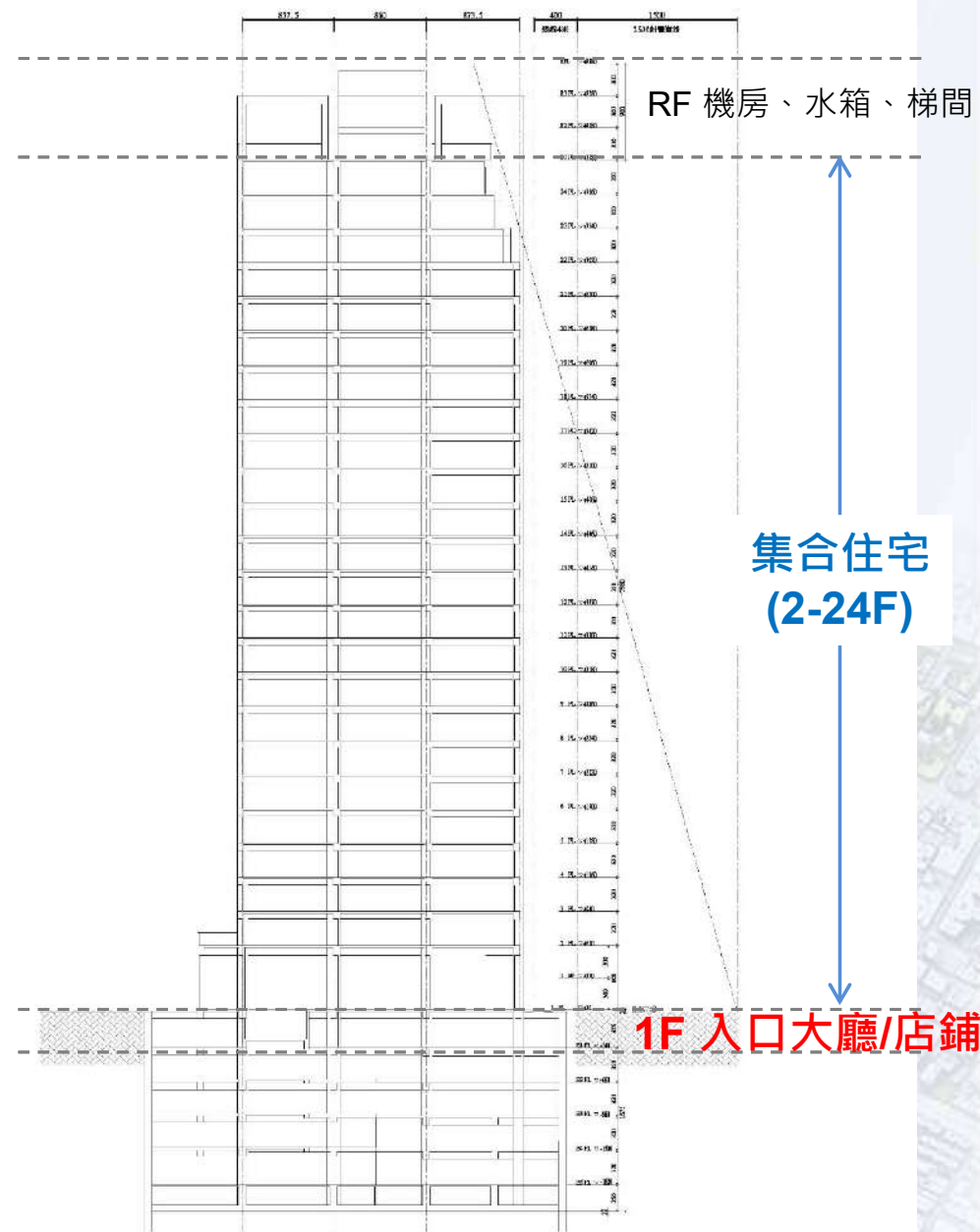


建築及景觀規劃設計



面積計算表

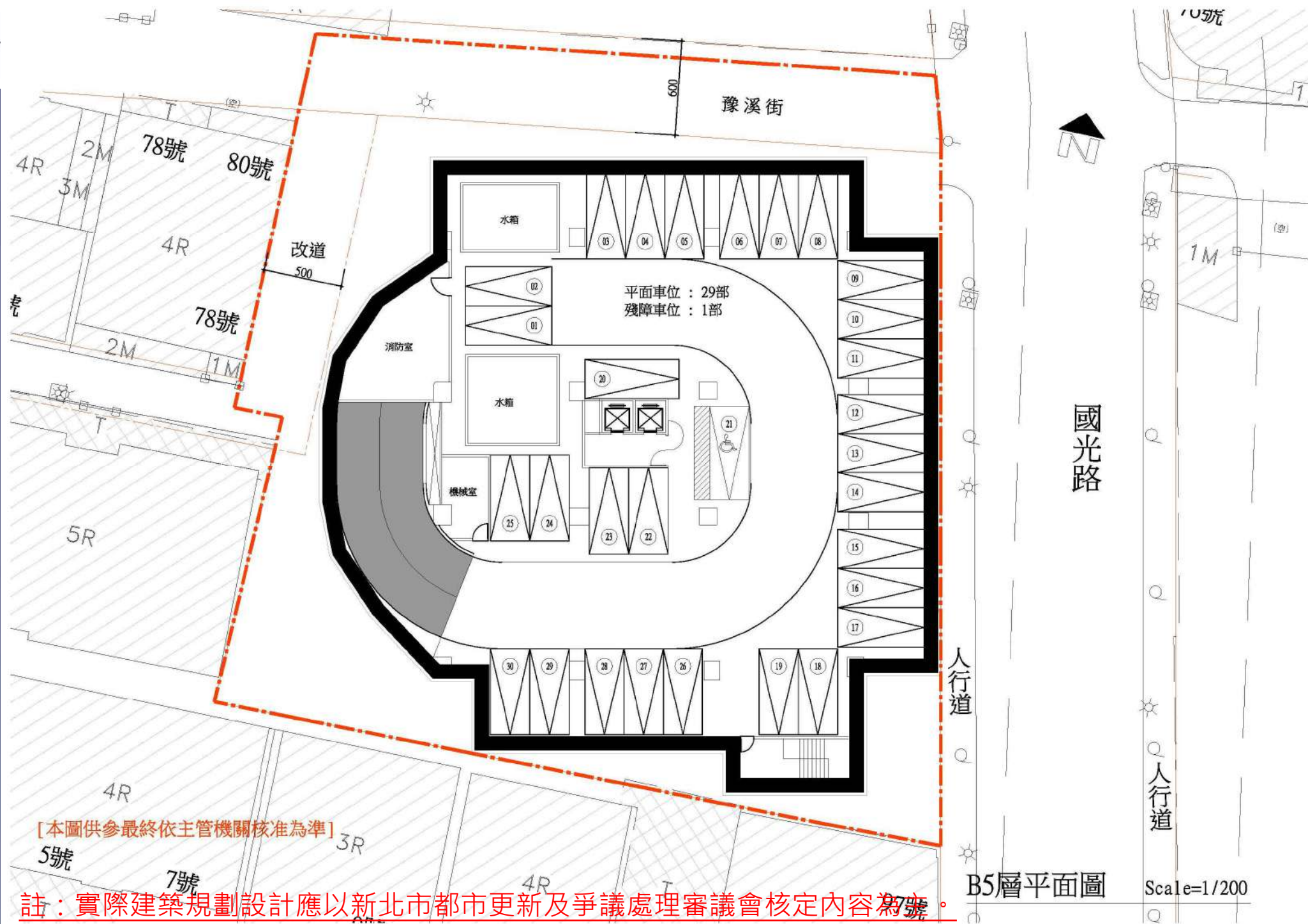
案名	新北市永和區國光段422地號等17筆地號集合住宅新建工程	
說明	申請位置	新北市永和區國光段422地號等17筆地號
	土地使用分區	住宅區
	設計概要	地上24層，地下5層； 鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	1997.80m ² 總計：184戶
	(二)法定建築面積	699.23m ²
	(三)法定建蔽率	50%
	(四)設計開挖率	62.43%
	(五)法定容積率	300%
	(六)法定基準容積	5993.40m ²
	(七)都市更新獎勵	2996.70m ² (50%)
	(八)容積移轉	1462.39m ² (24.40%)
	(九)允建容積樓地板	10452.49m ²
	(十)總樓地板面積	19871.90m ²
	(十一)法定停車數量	實設汽車127輛(法定115輛) 機車166輛(法定166輛)



註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。



地下五層平面圖

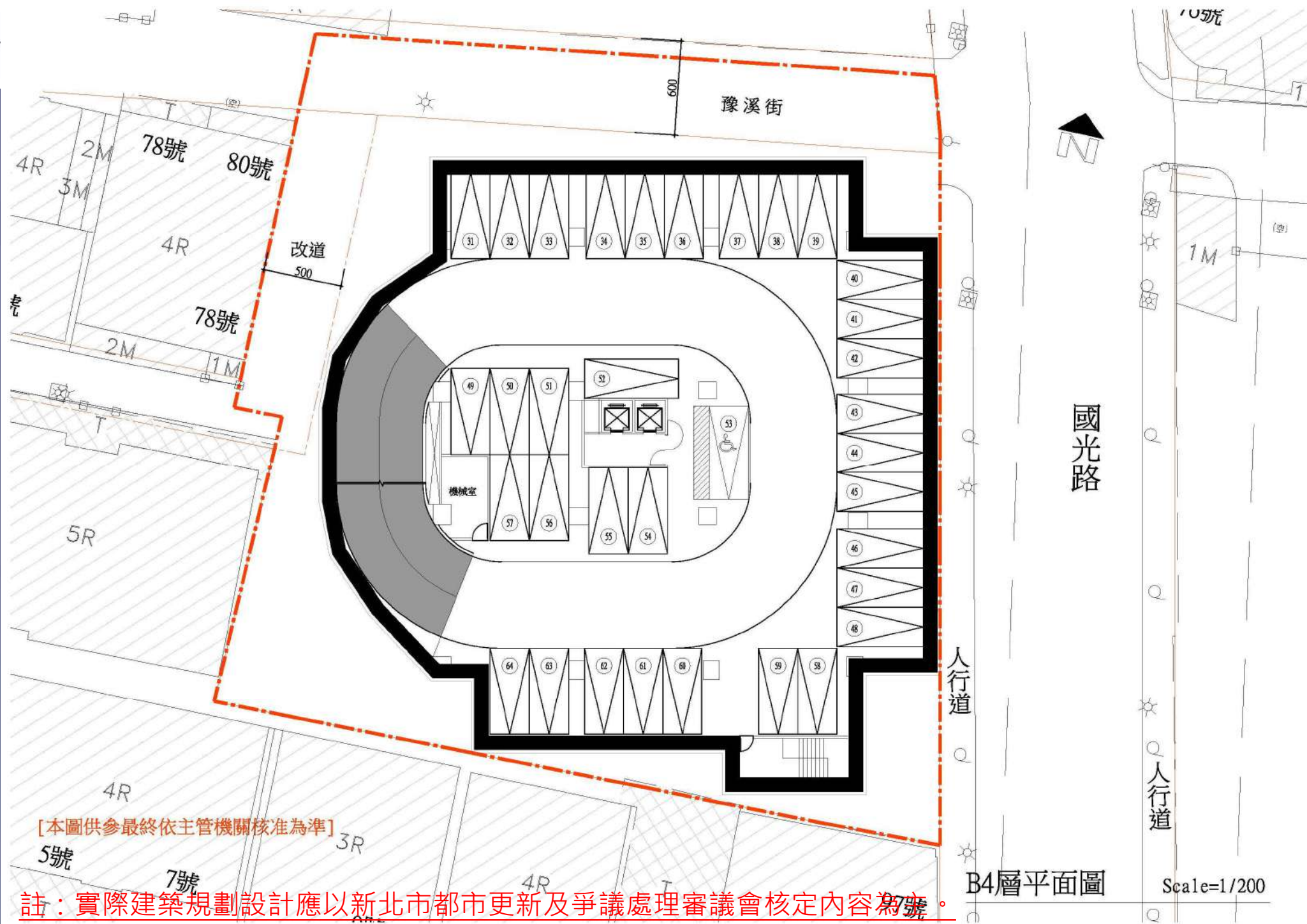


[本圖供參最終依主管機關核准為準]

註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為準。



地下四層平面圖



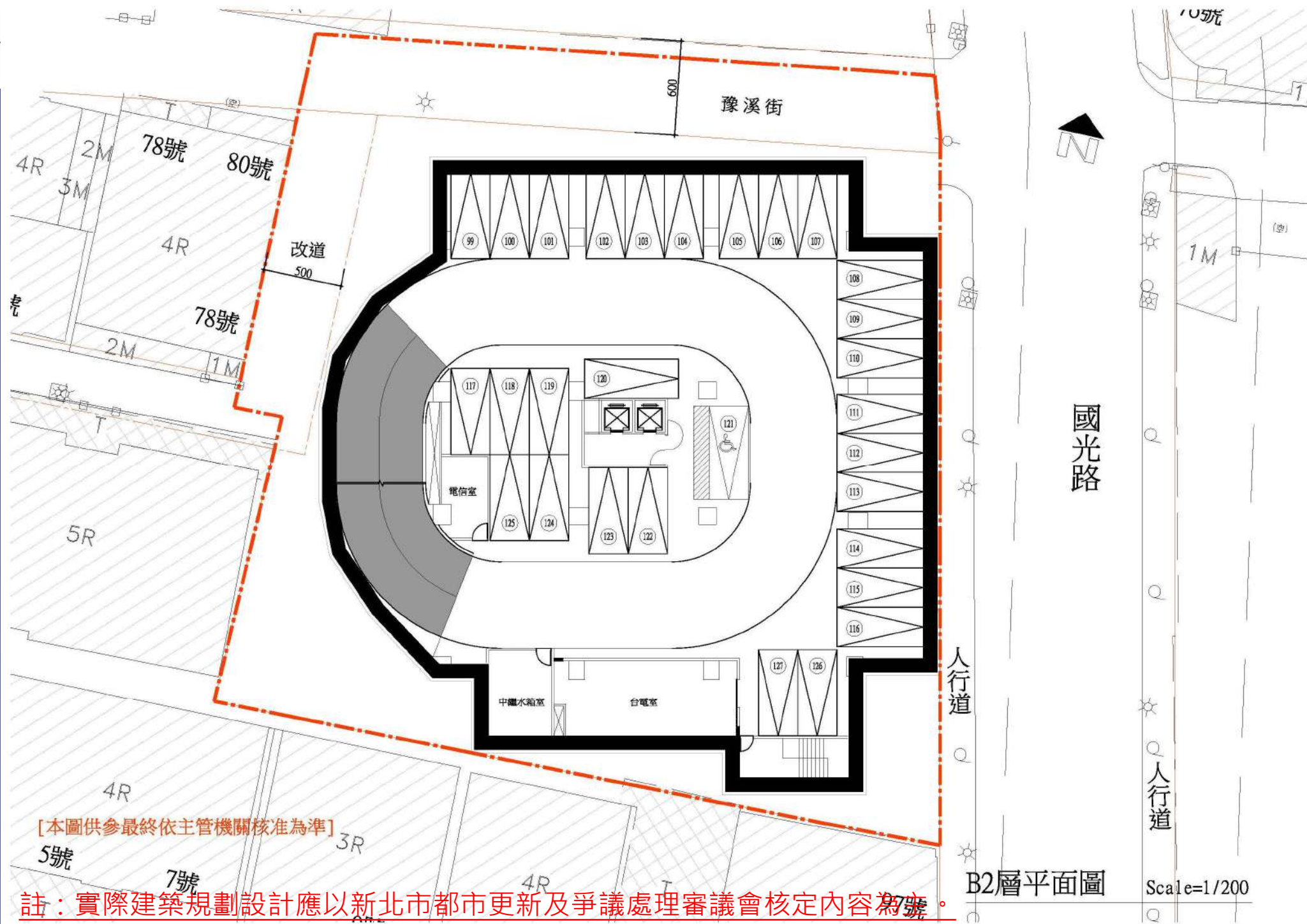
[本圖供參最終依主管機關核准為準]

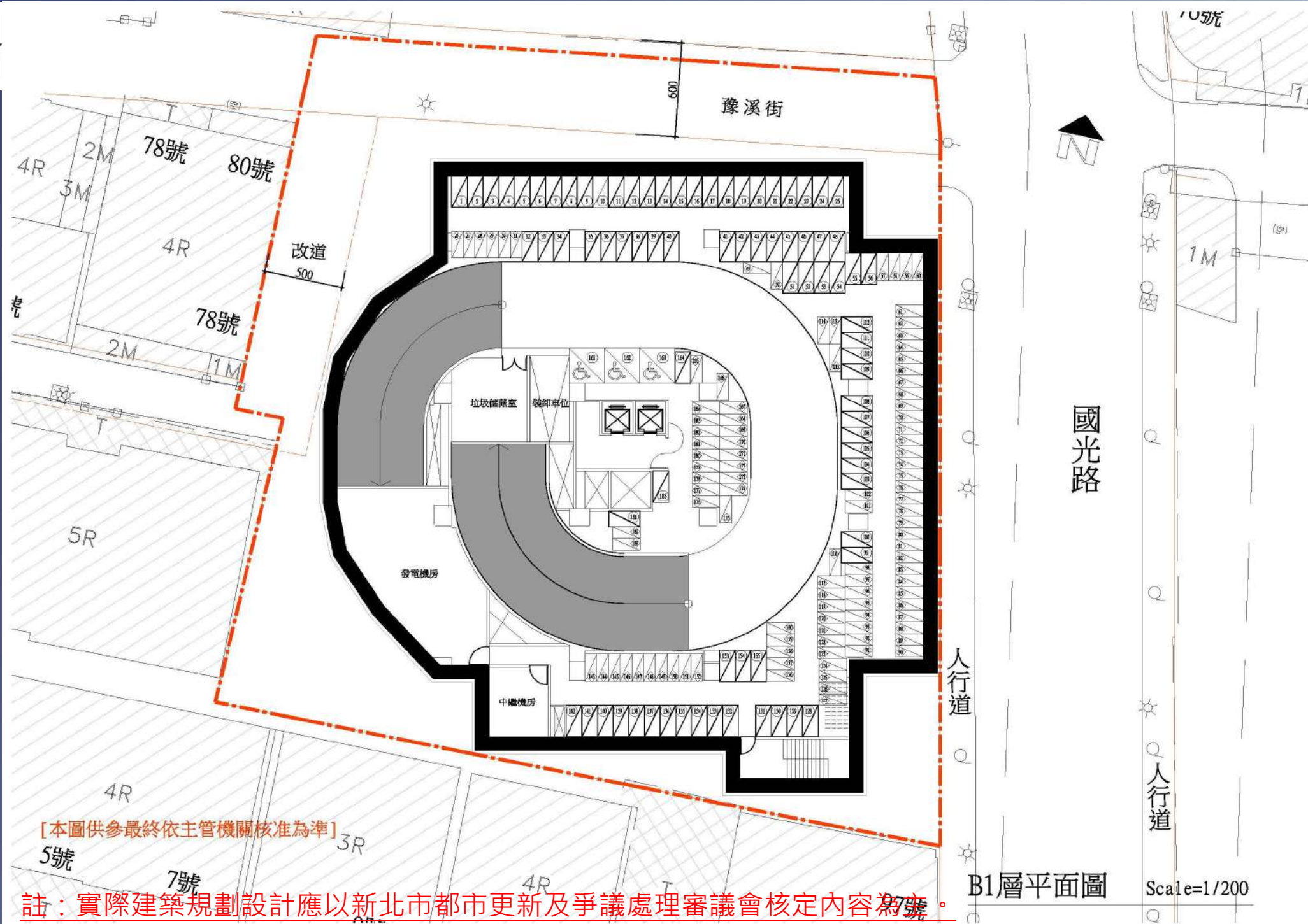
註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為準。





地下一層平面圖

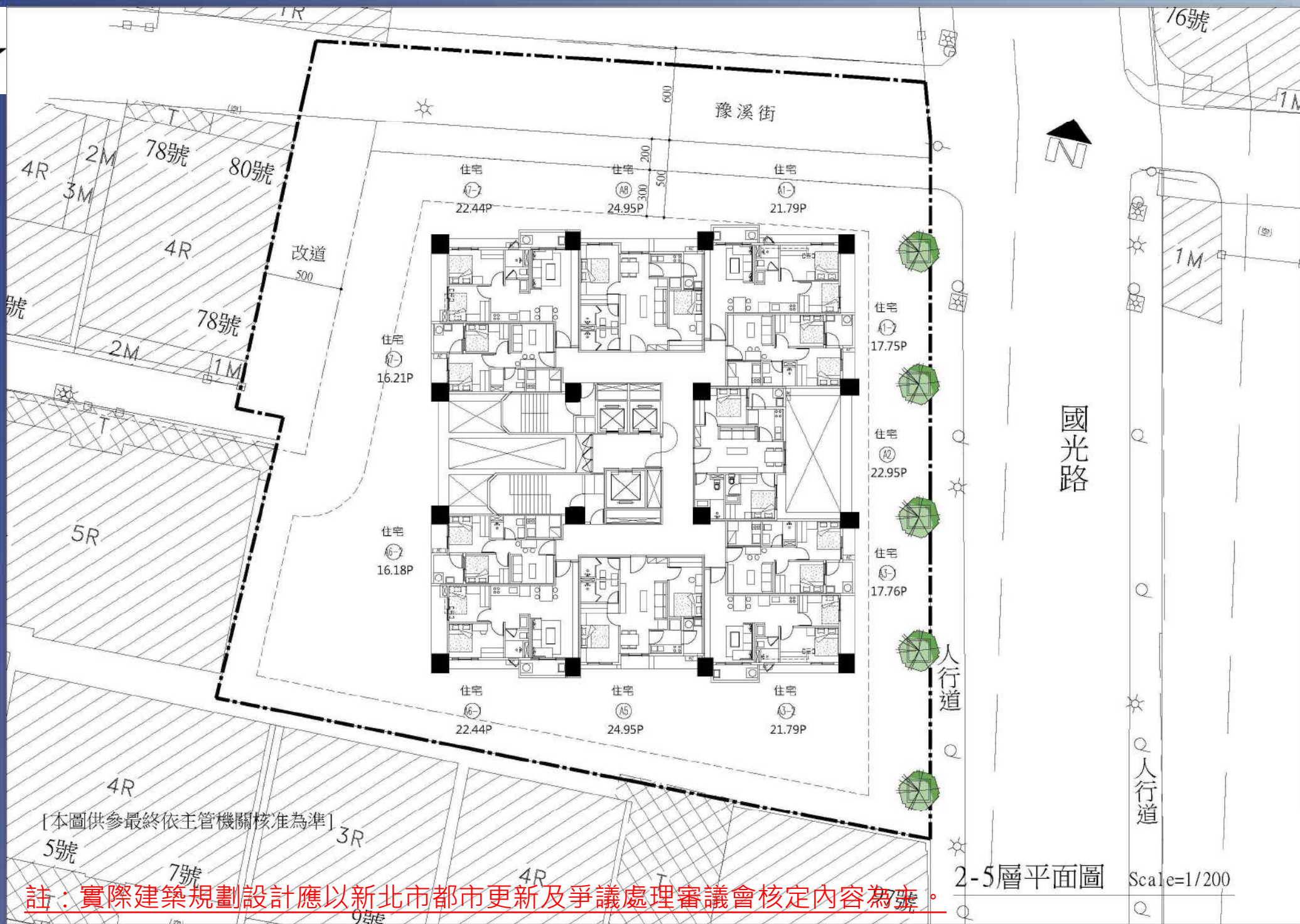






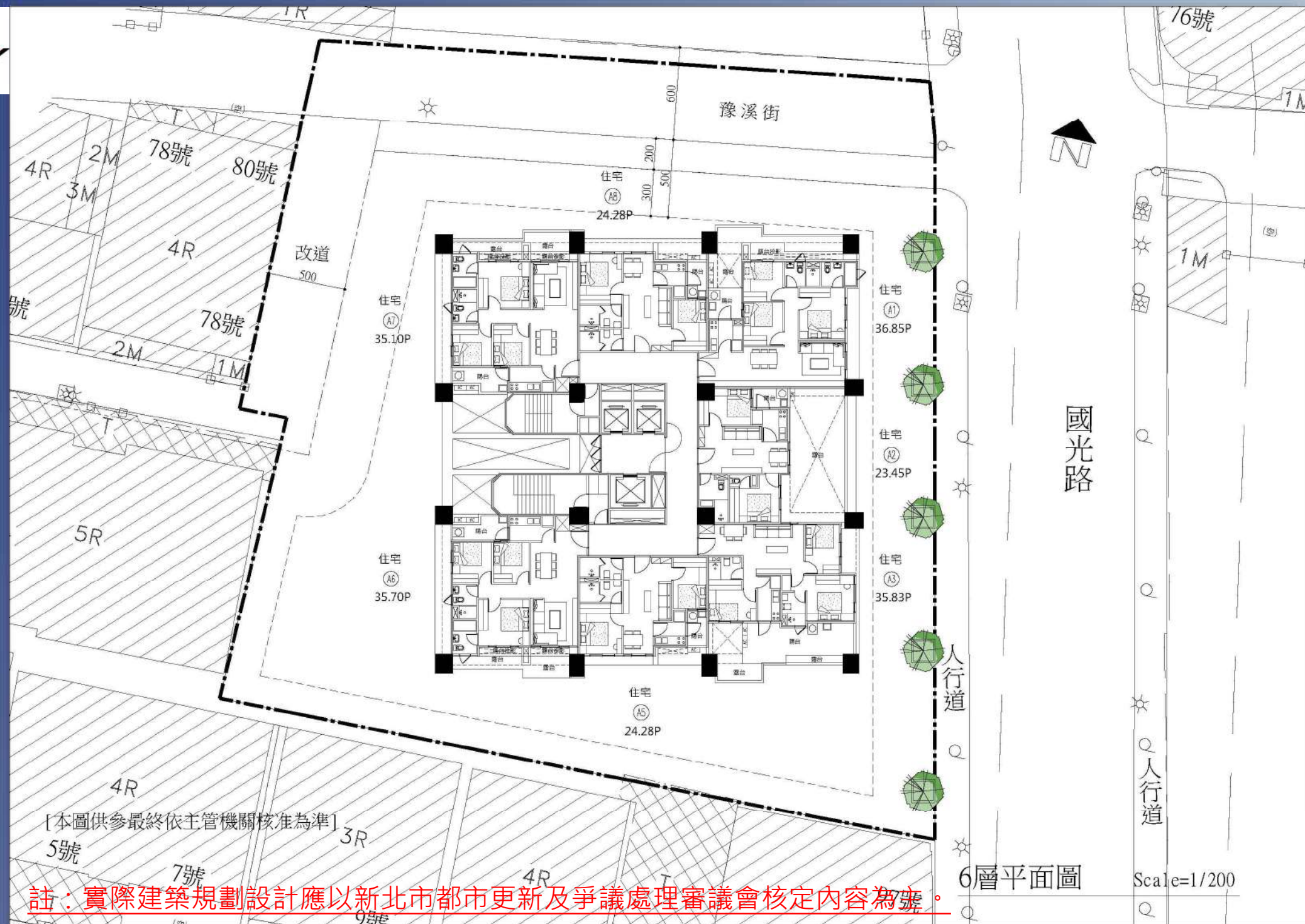


一至五層平面圖



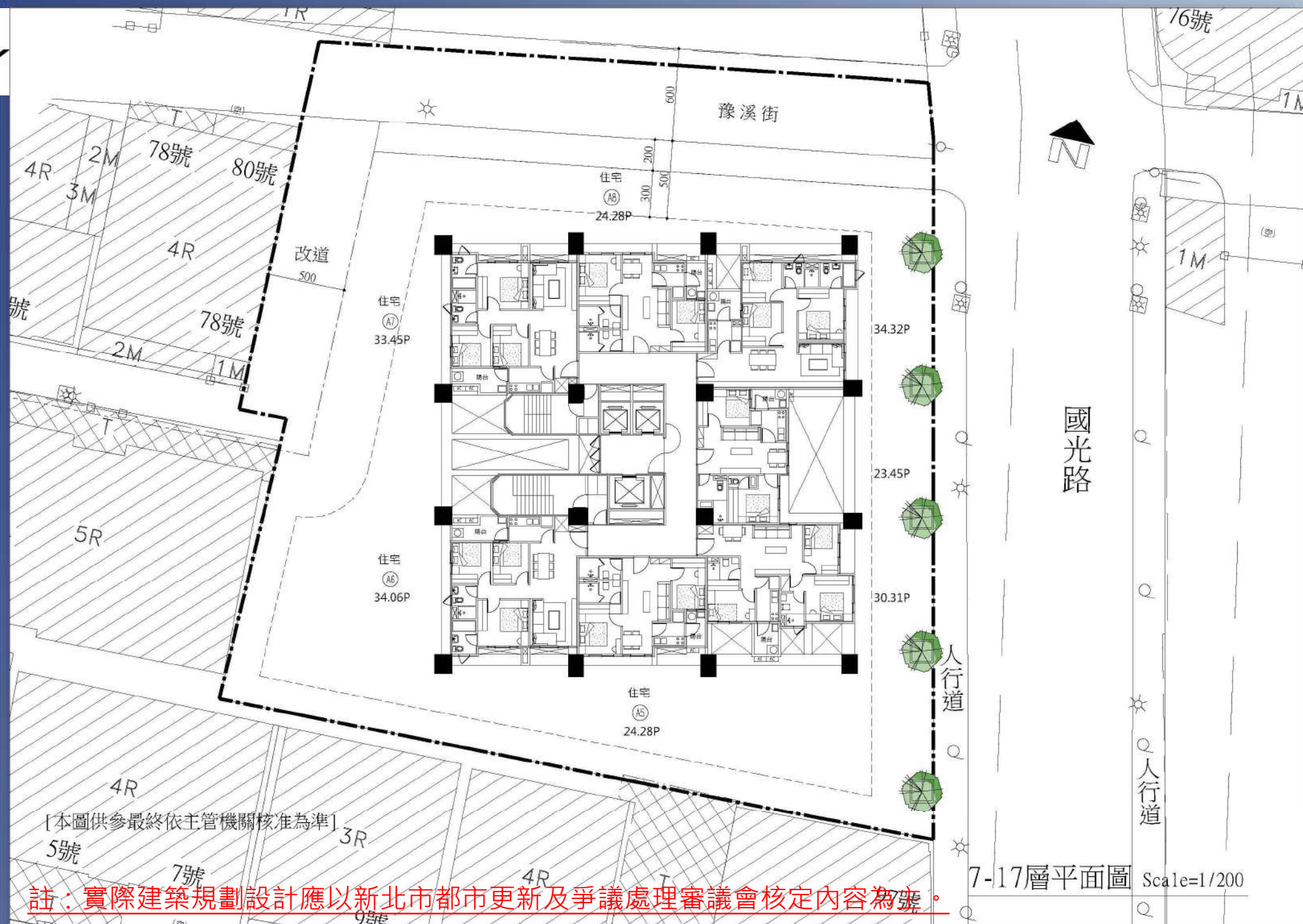


六層平面圖





七至十七層平面圖





十八至二十一層平面圖



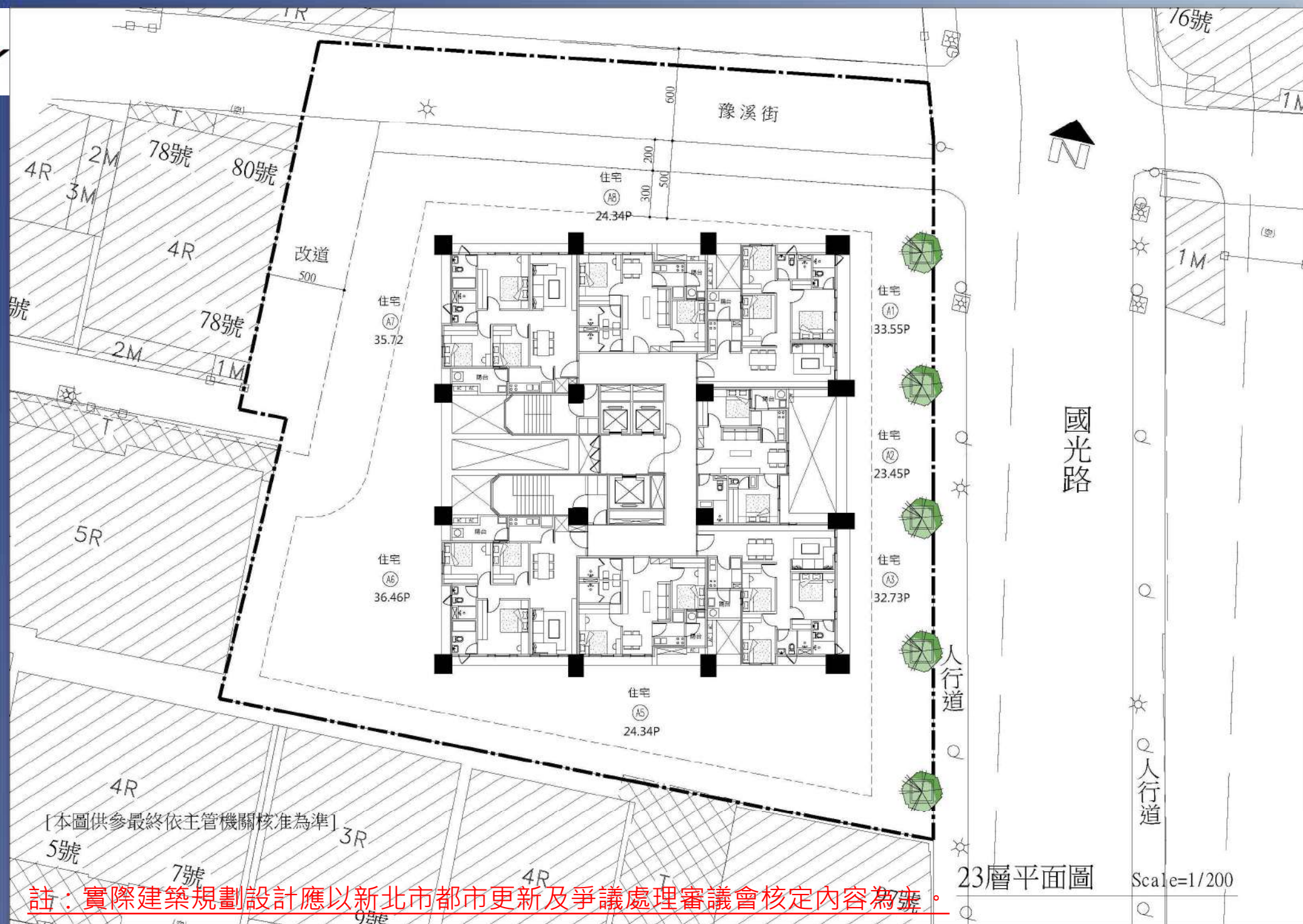


22層平面圖

Scale=1/200



二十二層平面圖



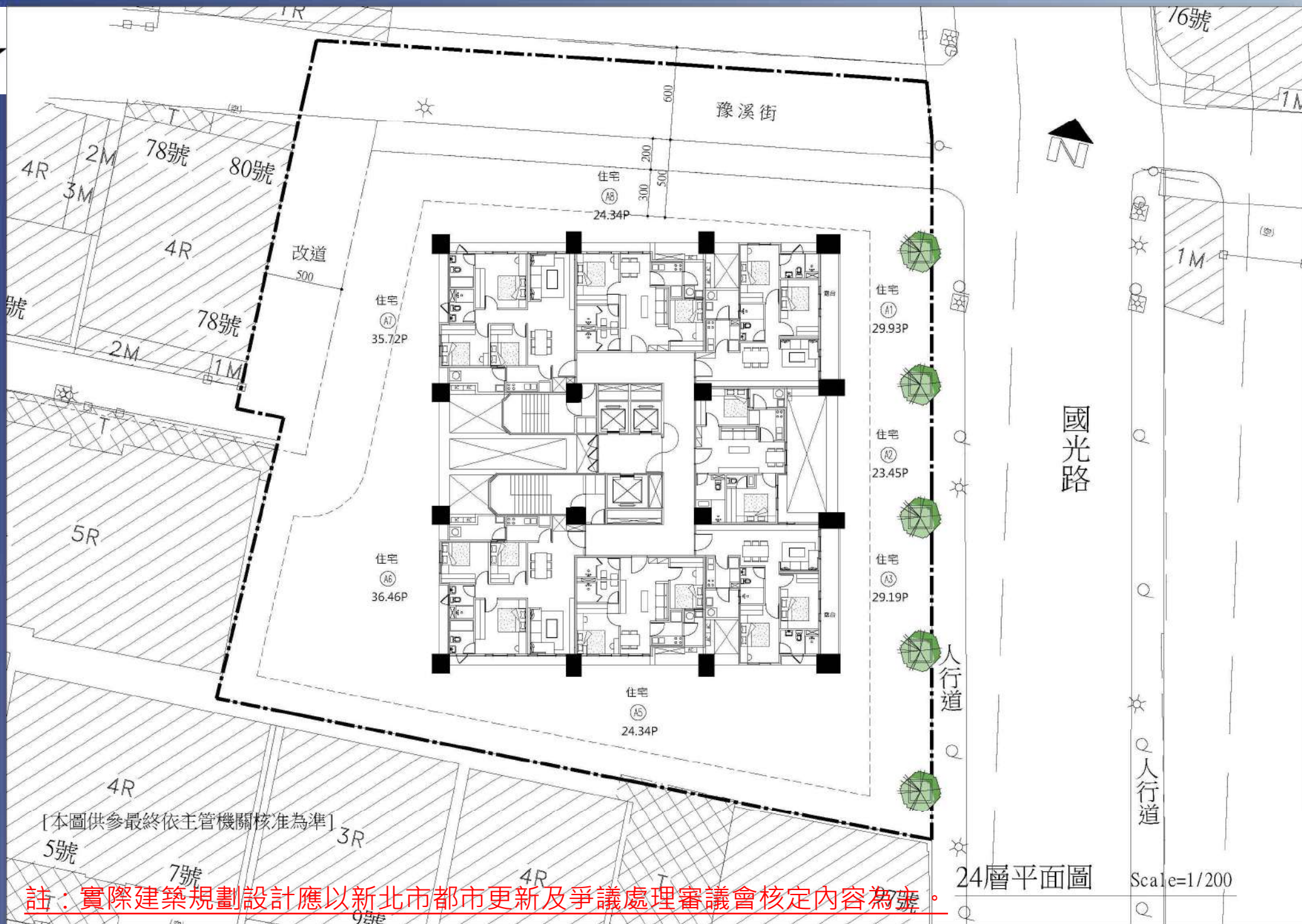
註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為準。

23層平面圖

Scale=1/200



二十四層平面圖



24層平面圖

Scale=1/200



南北向立面圖



註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。



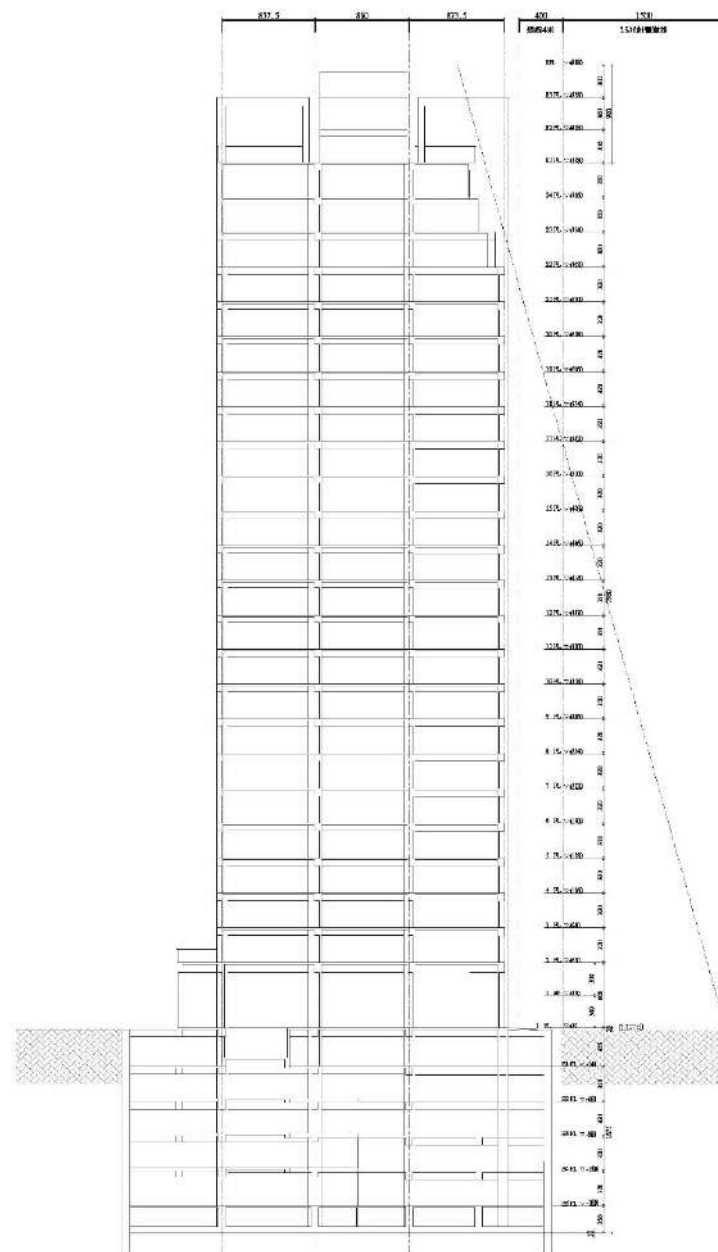
東西向立面圖



註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。



剖面圖



註：實際建築規劃設計應以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為主。



權利變換計畫內容



■ 原有公共設施用地與其他土地面積

本案**無涉及**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

■ 各項公共設施設計施工基準及權屬

本案**無涉及**公共設施興修或改善計畫。

■ 更新前權利關係人

本案更新前原土地所有權人及權利變換關係人共**45位**；除抵押權、最高限額抵押權外，另有地上權，其餘查無永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

■ 舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



■ 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案以民國113年2月28日為評價基準日。

■ 依「都市更新條例」第50條規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定，由實施者指定一家「元宏不動產估價師聯合事務所」，其餘二家「城大不動產估價師事務所」、「友宏不動產估價師聯合事務所」，則係由實施者自新北市政府公告「114年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單及注意事項」中，以公開、隨機方式選任之。

(一)通知日期：114年6月27日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：114年7月10日(星期四)下午1點整。

(三)選任地點：大新光明市民活動中心5樓會議室(新北市永和區大新街45巷1之1號)



■ 依據三家專業估價者之估價結果，因「元宏不動產估價師聯合事務所」評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利，故採其估價結果作為評定依據。

專業估價者查估結果比較表

項目		(選定) 元宏	友宏	城大
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,640,000	1,630,000	1,620,000
	更新前土地總價(元)	991,101,200	985,065,235	979,021,890
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	836,293	850,546	830,732
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	694,571	691,511	678,709
	車位平均價格(元/個)	2,453,008	2,453,543	2,458,268
	更新後總權利價值(元)	3,845,057,485	3,832,550,750	3,767,287,349

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

新北市永和區國光段422地號等17筆(原15筆)土地都市更新案 權利變換不動產估價作業說明

簡報人：鄭義嚴估價師

元宏不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

- 更新單元基本資料

- 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房地權利價值評估

- 估價結論

更新單元基本資料

更新前基本資料

■ 更新單元示意圖



國光段422地號等17筆土地

基地面積：1,997.80m²
(約604.33坪)

土地使用分區：住宅區

建蔽率：50%

容積率：300%

合法建物面積：3,109.40m²
(約940.59坪)

估價條件說明

更新前估價條件

價格日期：113年02月28日

- (1) 本案更新單元更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，並以法定容積前提下評估權利變換前之權利價值。
- (2) 更新前各宗土地劃分以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

坵塊	地號	劃分原則	備註
1	422、426	同一所有權人	
2	423		
3	424		
4	425		
5	427、428	同一建照/使照	
6	450、451	同一建照/使照	
7	452		
8	453		
9	454、455	同一建照/使照	
10	456		
11	1009		
12	429、430	同一建照/使照	

更新前估價條件

(3)更新前合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，因更新單元內坵塊大小條件差異較大，故選定以**更新前合併後範圍**作為比準地，評估該比準地之合理價格後，再依比準地與各宗土地個別條件差異，推算各宗土地合理價格。

(4)更新單元坵塊6、7、9、12申請建築物結構安全條件8%之獎勵容積，坵塊9申請合法建築物4層樓之獎勵容積2%，坵塊6、7、12申請合法建築物5層樓之獎勵容積4%，更新前合併前土地權利價值評估，**依法定容積加計該項獎勵容積，並進行容積折減。**



坵塊	地號	面積 (m ²)	法定容積 樓地板面積 (m ²)	調整後申請 專屬容積獎勵值 (m ²)【註1】	折減後 容積獎勵 (m ²)【註2】	法定容積+ 折減後容積 獎勵 (m ²)	折減後 容積率
1	422、426	197.58	592.74		-	592.74	300.00%
2	423	22.20	66.60		-	66.60	300.00%
3	424	28.92	86.76			86.76	300.00%
4	425	51.45	154.35			154.35	300.00%
5	427、428	323.80	971.40			971.40	300.00%
6	450、451	235.92	707.76	81.72	56.67	764.43	324.02%
7	452	216.14	648.42	81.72	56.67	705.09	326.22%
8	453	32.32	96.96			96.96	300.00%
9	454、455	255.27	765.81	75.40	52.28	818.09	320.48%
10	456	98.05	294.15			294.15	300.00%
11	1009	160.61	481.83			481.83	300.00%
12	429、430	375.54	1,126.62	107.80		1,201.37	319.90%
合計	--	1,997.80	5,993.40	346.65	240.37	6,233.77	312.03%

註1：本案整體基地申請都更容積獎勵達50.88%，超過50%上限，故其中各宗土地之專屬獎勵值等比例調整 $50\%/50.88\%=0.9827$ 倍。

註2：容積折減率 $=1/[1+50\%-(4.09\%+1.79\%)\times0.9827]=0.6934$

更新前估價條件

- (5)國光段422、423、426地號設有抵押權人之普通地上權，據地上權人所稱，該地上權主要為強化擔保品受償能力所設定之地上權，並非以取得開發權利為主要目的，故本案不另評估權利變換關係人之地地上權權利價值。
- (6)更新前各戶價格評估，地面層選定「豫溪街74巷7弄10號」作為比準單元，公寓選定「豫溪街74巷7弄10號3樓」作為比準單元。
- (7)本案坵塊6、7地上建物略有房地持分不對等之情形，於計算合法建築物所有權人權利價值時，依照台北市不動產估價師公會所發佈之第五號估價作業通則，鋼筋混凝土造經濟耐用年數延長後以80年計、加強磚造賸餘經濟耐用年數以20年計。
- (8)本案455地號地上建物僅3樓有登記附屬建物，唯經查閱竣工圖與現地勘查後，各層以假設與3樓同有附屬建物面積補登情形下，評估各戶更新前權利價值。
- (9)本案更新單元範圍內有增建或違建之情形，增建或違建非合法建物，故本次評估區分所有建物權利價值時，不考量增建或違建對價格之影響。
- (10)本次估價作業未入內勘查，室內屋況以正常使用情形評估。

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之。
- (2)更新後各戶價格評估，店面選定地面層「1F-S2」戶作為比準單元，住宅選定「4F-A3-2」戶作為比準單元，地下室平面停車位選定B2層編號112坡道平面大車位作為比準單元。

估價過程說明

- 1.更新前各宗土地合併前後價格評估
- 2.更新前各區分所有建物價格評估
- 3.更新後房地價格評估

更新前合併前後各宗土地價格

估價方法：

- 1、比較法
- 2、土地開發分析法

(1) 合併後基地價格決定1,640,000 元/坪

(2) 考量各宗土地影響因素：

- 容積率
- 面積
- 地形
- 臨路面數
- 臨路路寬
- 臨路面寬
- 平均寬深度比
- 商業效益
- 現有巷道不廢巷



更新前各土地價值比率

編號	地號	面積 (坪)	比準地價格 (元/坪)	合併前各筆 土地單價 (元/坪)	合併前各筆 土地總價 (元)	合併前各 筆土地價 值比例	合併後 土地總額 (元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值總額(元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 單價(元/坪)
1	422、426	59.77	1,640,000	1,526,840	91,259,227	10.4031%	991,101,200	103,104,879	1,725,027
2	423	6.72		1,361,200	9,147,264	1.0427%		10,334,599	1,537,887
3	424	8.75		1,444,840	12,642,350	1.4412%		14,283,355	1,632,383
4	425	15.56		1,387,440	21,588,566	2.4610%		24,390,810	1,567,533
5	427、428	97.95		1,369,400	134,132,730	15.2904%		151,543,459	1,547,151
6	450、451	71.37		1,467,800	104,756,886	11.9417%		118,354,565	1,658,324
7	452	65.38		1,485,840	97,144,219	11.0739%		109,753,757	1,678,705
8	453	9.78		1,093,880	10,698,146	1.2195%		12,086,789	1,235,868
9	454、455	77.22		1,453,040	112,203,749	12.7906%		126,768,047	1,641,648
10	456	29.66		1,515,360	44,945,578	5.1236%		50,779,615	1,712,057
11	1009	48.58		1,193,920	58,000,634	6.6118%		65,529,246	1,348,894
12	429、430	113.60		1,590,800	180,714,880	20.6005%		204,172,077	1,797,289
合計		604.33			877,234,229	100.0000%	991,101,200	991,101,200	1,640,000

更新前區分所有建物價值評估

一樓比準單元	用途	坪數
豫溪街74巷7弄10號	住宅	19.9坪

估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：500,000 元/坪

■ 水平調整率

- (1) 面積：每10坪調整1%，面積小市場條件佳
- (2) 結構：RC造較加強磚造+1%

三樓比準單元	用途	坪數
豫溪街74巷7弄10號3樓	住宅	19.9坪

估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：420,000 元/坪

■ 垂直調整率

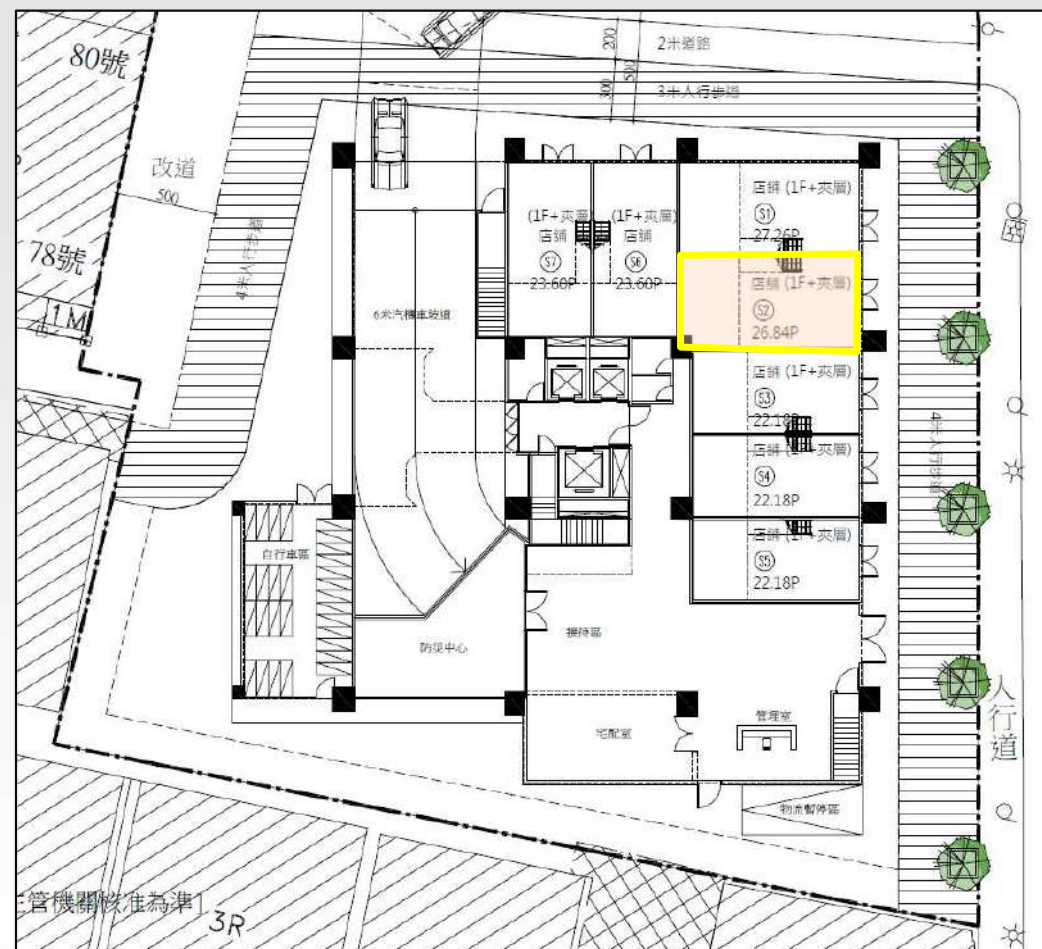
- (1) 往高樓層：每層-1%
- (2) 往低樓層：每層+1%

更新後建物價值評估

比準單元	用途	坪數
1F-S2	店鋪	20.18坪

估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：887,000 元/坪

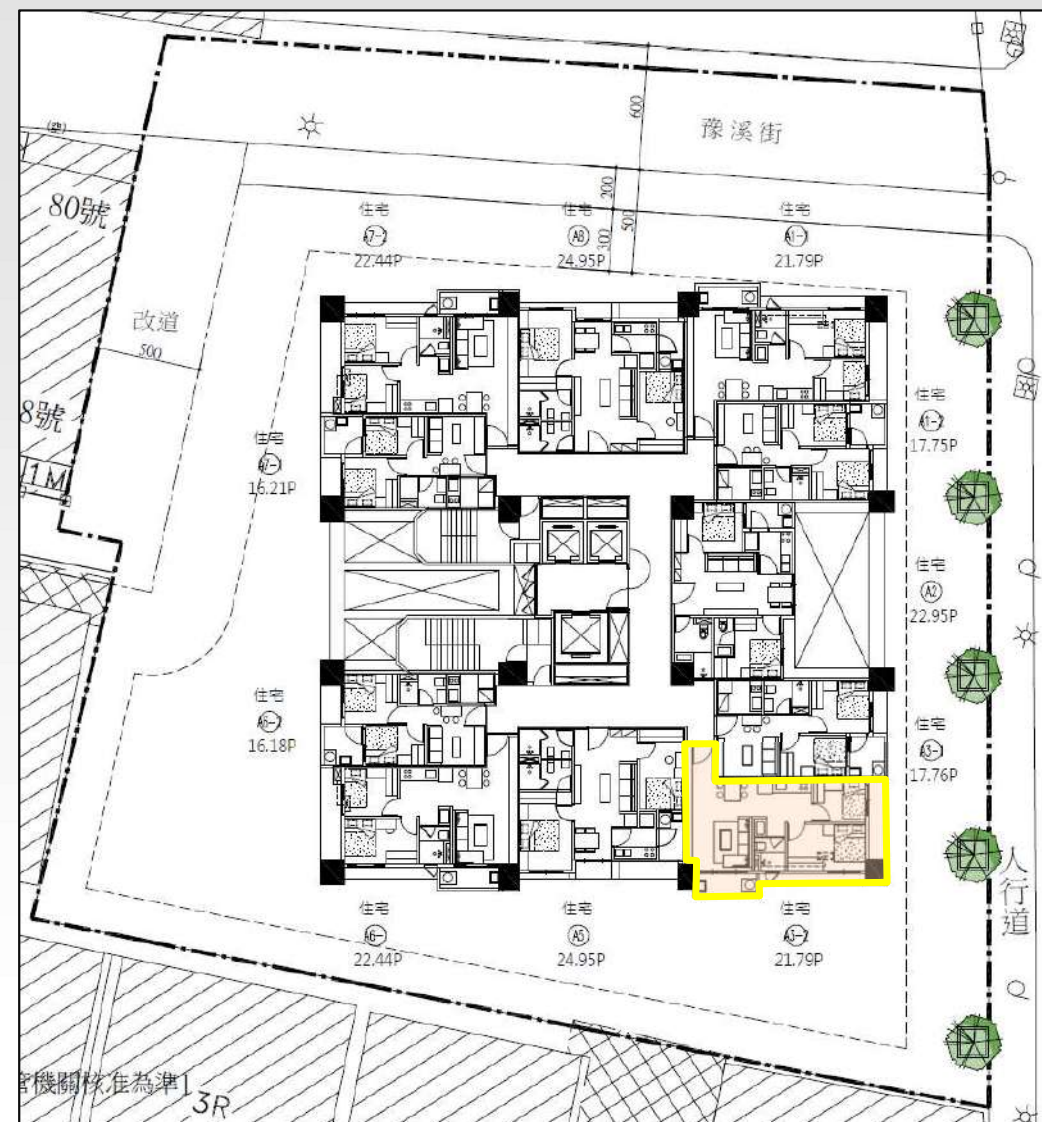


更新後建物價值評估

比準單元	用途	坪數
4F-A3-2	集合住宅	21.79坪

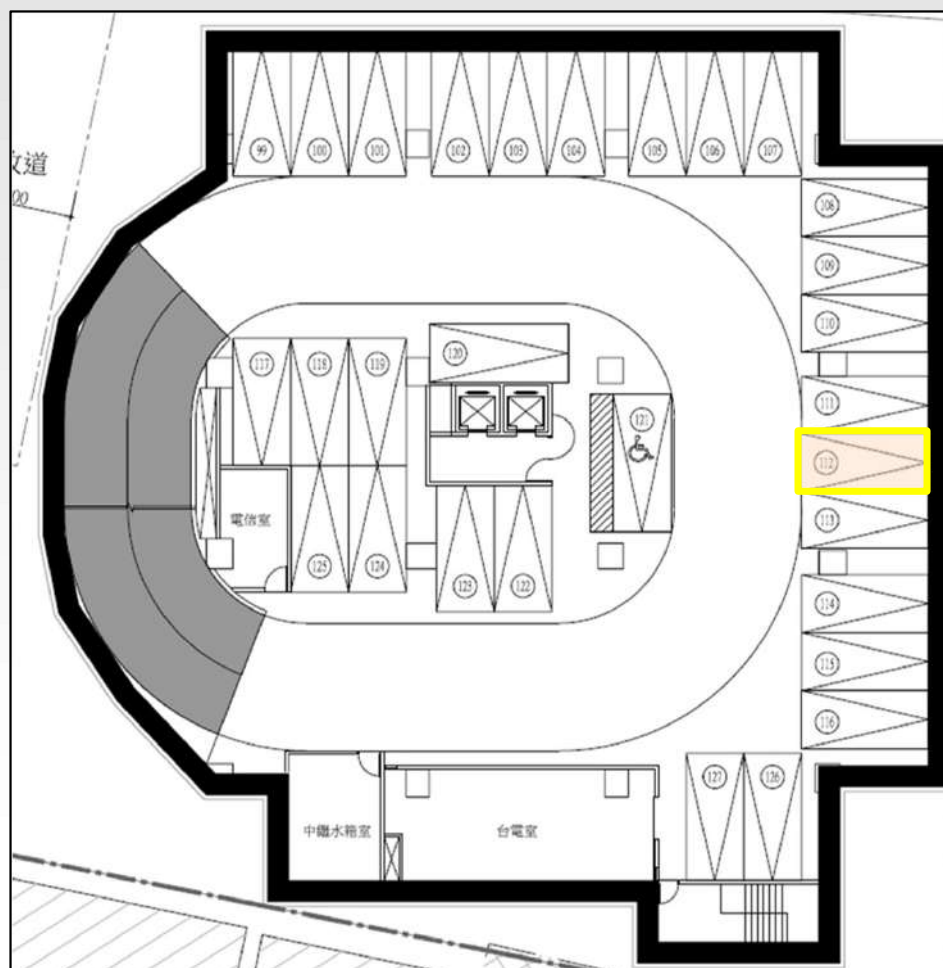
估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：655,000 元/坪



更新後建物價值評估

比準單元	用途
B2F-NO.112	平面大車位



比準單元比較法評估單價：
2,600,000 元/個

■ 垂直調整率

- (1) 每樓層：5%
- (2) 接近地面層較佳

■ 大小/形式調整率

- (1) 坡平(250×550)：0%
- (2) 坡平(250×600)：5%
- (3) 無障礙(275×600)：10%

■ 車側空間調整率

- (1) 稍優：2%
- (2) 優：4%

更新後建物價值評估彙整

項目	面積 (坪)/(個)	總價(元)	單價 (元/坪) (元/個)
店面	167.04	139,697,714	836,293
住宅	4,886.22	3,393,827,771	694,571
車位	127	311,532,000	2,453,008
全棟總銷合計	-	3,845,057,485	-

估價結論

更新前	比準地 土地單價 (元/坪)	比準地 土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,640,000	991,101,200	1,640,000	991,101,200
更新後	地面層平均 建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總 權利價值 (元)
	836,293	694,571	2,453,008	3,845,057,485



■ 法令依據

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

■都市更新條例 第52條

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

◆112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」

- ◆本條例第51條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共用部分(=約17.74坪)乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- ◆不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。
- ◆依前述規定計算本案最小分配單元價值為12,321,693元，而本案設計最小分配單元價值為2F-A6-2、4F-A6-2(10,290,561元)，考量本案設計最小分配單元價值已低於法定標準，故更新後應分配權利價值(E項)若達到10,290,561元，則可參與選配，計0位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值。



■ 通知方式

民國114年8月18日以掛號附回執(雙掛號)方式，併同事業及權利變換計畫說明會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。

■ 申請分配期間

自114年8月29日(星期五)起至114年9月29日(星期一)止(31日)。

請於114年9月29日(星期一)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」以雙掛號郵寄或親自送達予實施者盛麗開發建設股份有限公司諮詢服務處(新北市永和區中正路417號7樓之1)等方式擲還。

■ 公開抽籤時間、地點

時間：114年10月3日(星期五)下午2點30分

地點：大新光明市民活動中心3樓研習教室(新北市永和區大新街45巷1之1號)。



權利變換意願調查及申請分配通知函

盛麗開發建設股份有限公司 函

地址：新北市永和區中正路417號7樓之1(盛麗)
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯絡人：曾德輝(盛麗)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)3233-5877(盛麗)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國114年8月18日
發文字號：永和國光新字第114081802號

速別：普通

密等及解密條件：普通

附件1：權利變換意願調查表

附件2：更新後分配位置申請書

附件3：更新後合併分配協議書(無合併分配者免填)

附件4：更新後應分配價值表

附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件6：建物及停車位位置編號平面圖

附件7：選配原則

主旨：為辦理「擬訂新北市永和區國光段422地號等17筆(原15筆)土地都市更新權利變換計畫案」，務請 臺端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第17條等相關規定辦理。
- 二、台端係為未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人，本次都市更新權利變換申請分配期間自114年8月29日(星期五)起至114年9月29日(星期一)止。請 臺端依本案選配原則(附件7)辦理，並於114年9月29日(星期一)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」以雙掛號郵寄或親自送達予實施者盛麗開發建設股份有限公司諮詢服務處(新北市永和區中正路417號7樓之1)等方式擲遞。
- 三、若 臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件5至7)，並於第二項說明之期間內擲遞前述文件。

四、若 臺端欲與本案其他權利人合併分配者，請另填具「更新後合併分配協議書(附件3)」，並說明持分登記情況。

五、若 臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配單元價值(意即附件4之「更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元」顯示「否」)，應與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，填具「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3)」，說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第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)，並於第二項說明之期間內與實施者協議繳納方式與期限，若協議不成則領取現金補償。

六、若 臺端之更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於第二項說明期間內提出分配位置申請，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為114年10月3日(星期五)下午2點30分，地點為永和區大新光明市民活動中心3樓研習教室(新北市永和區大新街45巷1之1號)；如所有權人當日無法親自出席，須另委託他人出席公開抽籤，請備具委託書交予實施者。

正本：擬訂新北市永和區國光段422地號等17筆(原15筆)土地都市更新權利變換計畫案未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(均不含附件)

代表人：曾盛勇

- 本通知函及相關選配附件於8月18日寄發
- 選配截止日為9月29日
- 公開抽籤日為10月3日



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於8月18日寄發
- 選配截止日為9月29日
- 公開抽籤日為10月3日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

請勾選意願。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂新北市永和區國光段 422 地號等 17 筆(原 15 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_____對於新北市永和區國光段 422 地號等 17 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_____為新北市永和區國光段 422 地號等 17 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：

〇〇〇

印

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡地址(營業所在地)：〇〇〇〇〇〇〇〇

聯絡電話：〇〇〇〇〇〇〇〇

中華民國 〇 年 〇 月 〇 日



更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於8月18日寄發
- 選配截止日為9月29日
- 公開抽籤日為10月3日
- 請於截止日期內將本申請書擲還

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則(店面、三房:一戶一車)填寫；舉例:房屋單元為5F-A、6F-A；車位單元以登記房屋單元順序填寫B5-1、B4-20；如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。

※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，本申請書也要填寫合併之分配單元

※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂新北市永和區國光段 422 地號等 17 筆(原 15 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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」

為 A樓層-編號 B樓層-編號

C樓層-編號 等

共 3 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」

為 樓層-編號(登記於A單元) 樓層-編號(登記於A單元)

樓層-編號(登記於C單元) 等

共 3 部。

說明：

1.權利變換調查與申請分配

- (1) 依本案選配原則(附件 7)辦理。
- (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。

2.本表請於 114 年 9 月 27 日(星期六)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者盛麗開發建設股份有限公司諮詢服務處(新北市永和區中正路 417 號 7 樓之 1)等方式擲還，未於規定期限內表達意願者，且更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，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 114 年 10 月 1 日(星期三)下午 2 點 30 分，地點為永和區大新光明市民活動中心 3 樓研習教室(新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號)。

3.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：

○○○

印 (簽名及蓋章)

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

0

年

0

月

0

日



更新後合併分配協議書

舉例

附件 3

擬訂新北市永和區國光段 422 地號等 17 筆(原 15 筆)土地
都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於8月18日寄發
- 選配截止日為9月29日
- 公開抽籤日為10月3日
- 請於截止日期內將本協議書擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名，並繳回一張。
※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

立協議書人 000、000、000 等土地所有權人，共 3 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 樓層-編號；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 樓層-編號。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
樓層-編號	樓層-編號	1 000	1/3	
		2 000	1/3	
		3 000	1/3	

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)	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1 000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印
2 000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印
3 000	0000 0000	0000 0000	0000 0000	印

中華民國 0 年 0 月 0 日



■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例 二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市永和區國光段 422 地號等 17 筆(原 15 筆)土地都市更新權利變換計畫案
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A	B	C	D	E	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額度(元)	更新後應分配權利價值(元)	
		詳參「權利變換意願調查表(附件 1)」列產權	估價師查估金額		更新後總權利價值 × B	共同負擔費用 × B	C-D	是/否

備註：

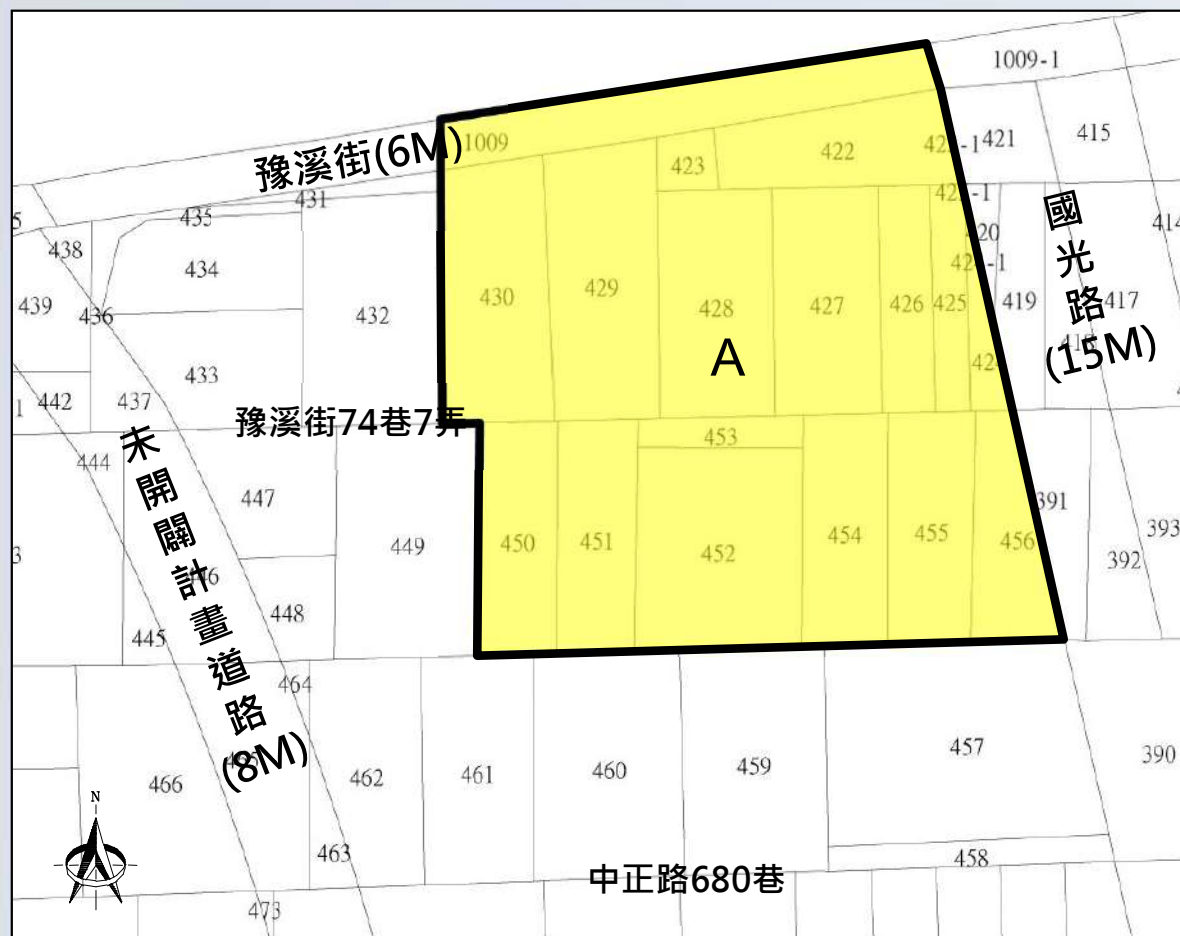
1. 若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選不願意參與權利變換分配，擬領取補償金，將依據「都市更新條例」第 52 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取，另現金補償數額尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅。
2. 依據 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積 30.12 平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。依前述規定計算本案最小分配單元價值為 12,321,693 元，而本案設計最小分配單元價值為 2F-A6-2、4F-A6-2(10,290,561 元)，考量本案設計最小分配單元價值已低於法定標準，故更新後應分配權利價值(E 項)若達到 10,290,561 元，則可參與選配。
3. 承上，若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋，可依本表 E 項更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值(10,290,561 元)，應與應與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償(詳參備註 1 說明)。
5. 本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

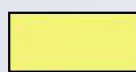
註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，**如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者**等情形，辦理公開抽籤。
- 若**無**上述之情事，則**取消辦理**公開抽籤。
- 公開抽籤程序
 1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有更新後應分配價值**未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者**，依相關法令規定**領取現金補償**，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
 2. 涉及重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若**經現場協調**，已無前開等情形，則無須針對前開情形辦理公開抽籤。
 3. 如仍有上開情形，依據以下順序辦理：
 - (1)**房屋或車位單元有重複選配之情形，以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。未抽中者得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或車位單元。**
 - (2)**針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於分配期間提出選配意願者，於尚未被選配之房屋及車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。**
 4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；**所有權人如有更換選配單元需求，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。**



更新單元範圍



住宅區範圍

- 本案更新前共計有新北市永和區國光段422地號等17筆土地，土地面積為1,546.26平方公尺，屬住宅區。地籍整理後為1筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、專屬網站網址：<https://reurl.cc/2jr91E>；實施者網站：<https://slredtw.com/>，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、個案聯絡人及專線電話：曾德耀、0956-558-627。
- 三、本案都市更新相關諮詢
盛麗開發建設股份有限公司
聯絡電話：(02)3233-5877
聯絡地址：新北市永和區中正路417號7樓之1
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點
內政部國土管理署 聯絡電話：(02)8771-2903
新北市政府都市更新處 聯絡電話：(02)2950-6206
- 五、都市更新相關法規可逕至內政部國土管理署(<https://www.nlma.gov.tw>)及新北市政府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)下載查閱。

謝謝！



敬請指教