

擬訂新北市三重區永安段2172地號等2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：金滿意建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

111年9月3日

都市更新條例第22條：

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23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按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，申請實施都市更新事業。

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。

本案目前同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。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。

更新案實施者：金滿意建設開發股份有限公司

符合都市更新條例第26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22條』規定，同意比例已達都市更新條例第37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暨權利變換計畫暨自行劃定更新單元

- 111年8月17日至8月19日報紙刊登
- 111年8月23日張貼公告於三重區永順里公佈欄
- 111年8月23日雙掛號寄本次公聽會開會通知
- 111年9月3日舉辦本案公聽會
- 本案目前同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準
- 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。

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：

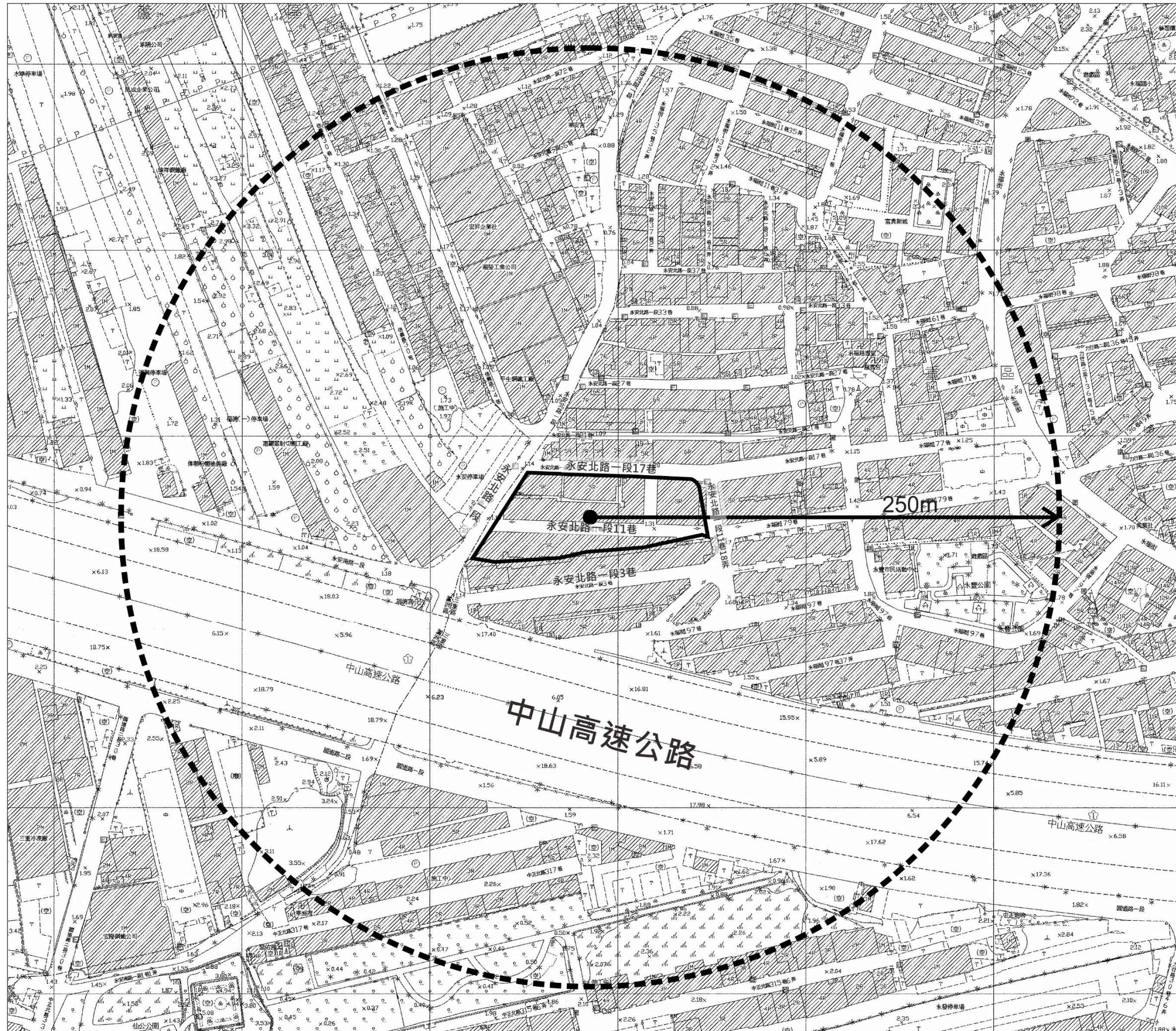
專家學者代表：葉美麗委員

當地居民代表：新北市三重區永順里 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

北臨永安北路一段17巷、西臨永安北路一段、南臨永安北路一段3巷、東臨永安北路11巷18弄，為非完整街廓

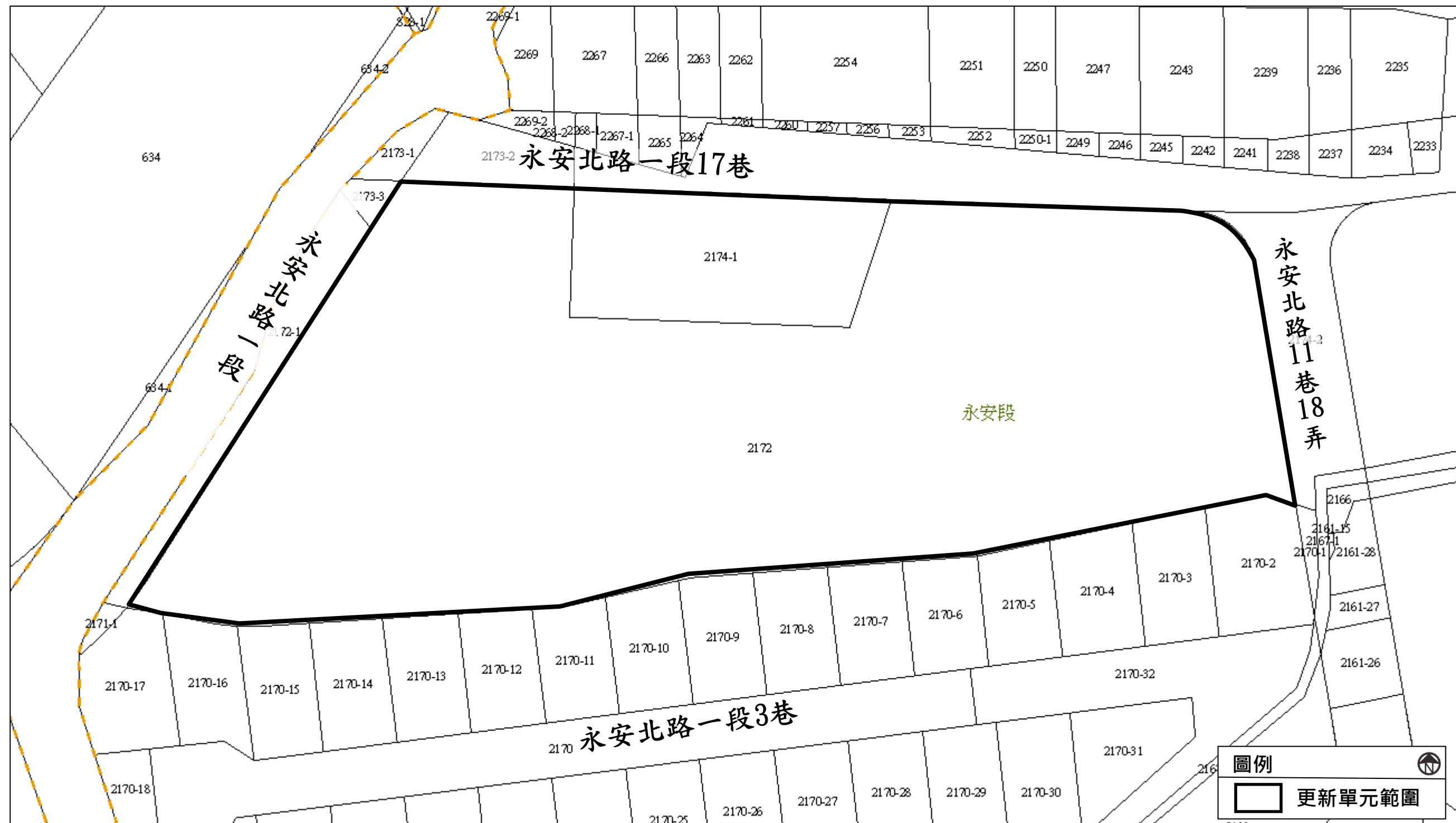
更新單元位置



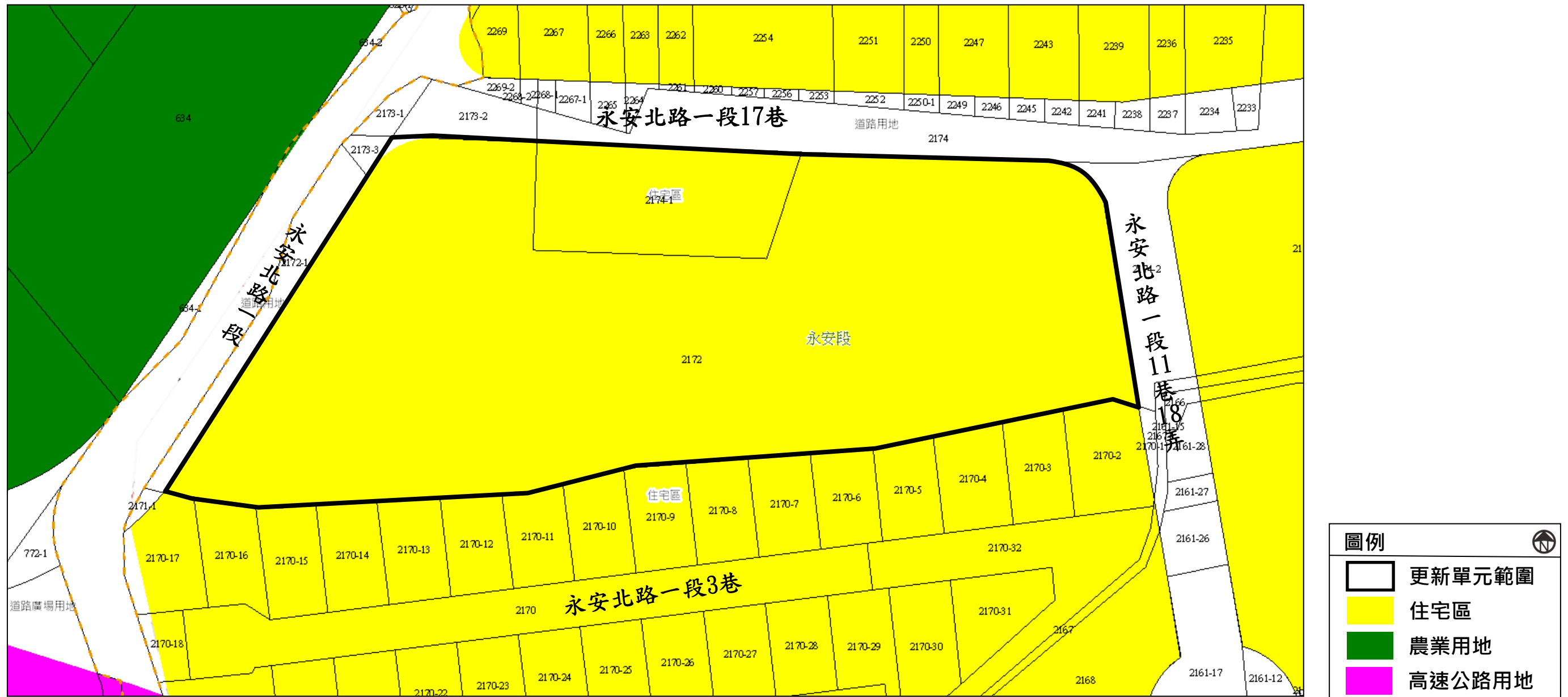
圖例

S:1/2000

更新單元範圍



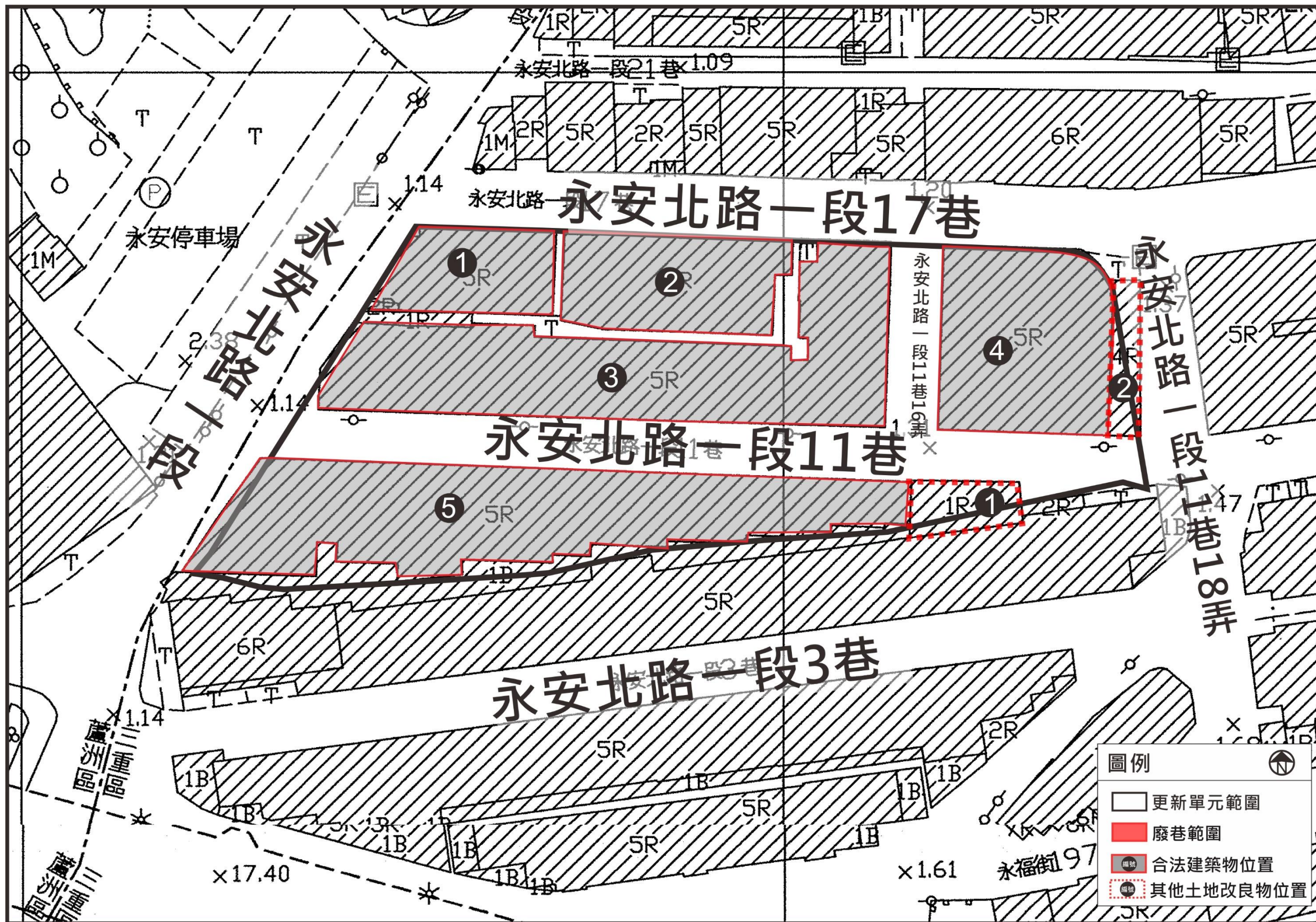
- 新北市三重區永安段2172地號2筆土地
- 土地部分
土地面積為4,362.00m²，土地所有權人共計125名
- 建物部分
本案範圍內共計5棟合法建築物，建物所有權人共計125名



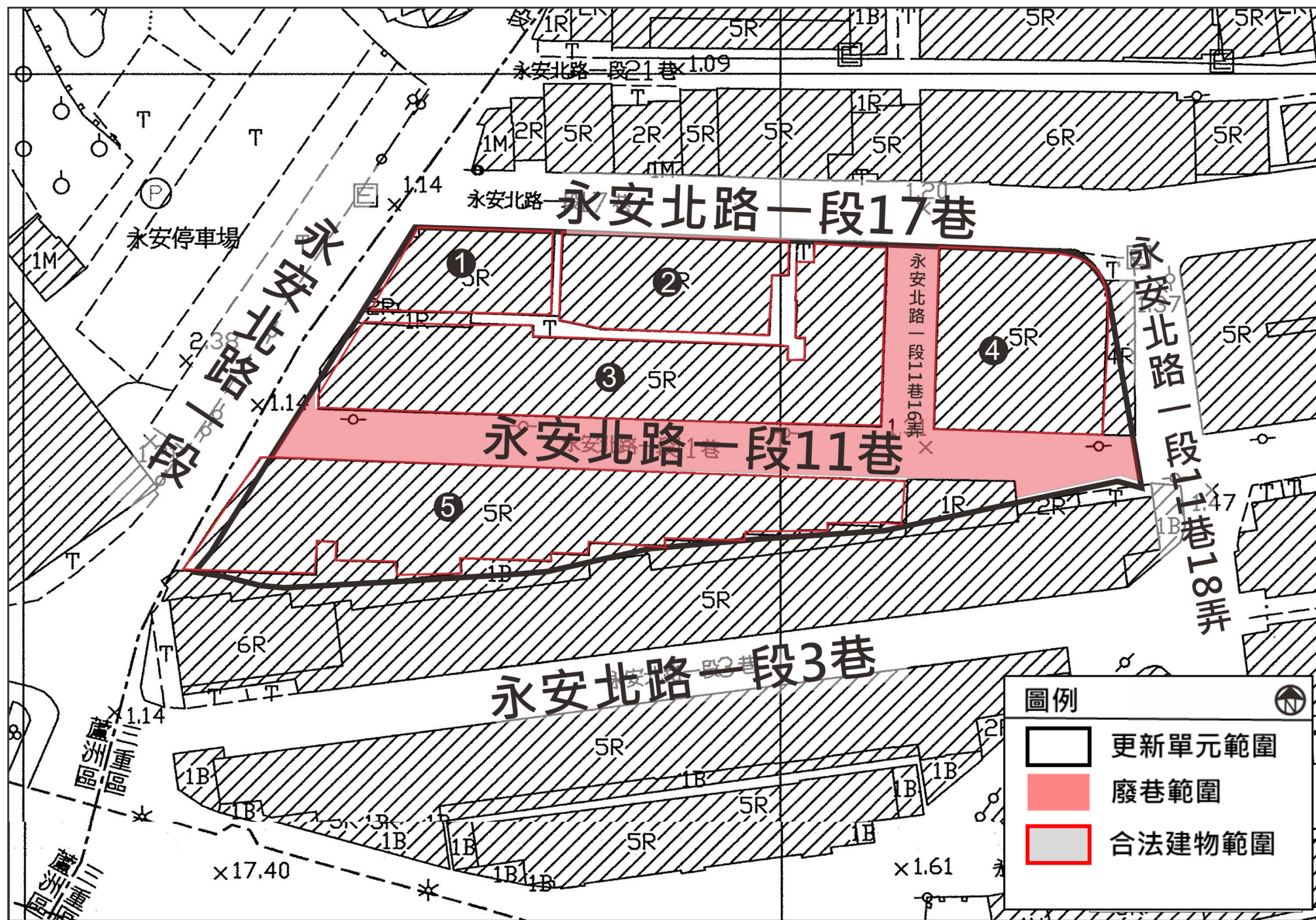
使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	2172、2174-1	4,362.00	50%	300%	13,086.00
合計	2筆土地	4,362.00			13,086.00

- 更新單元範圍內計有5棟合法建築物、2棟其他土地改良物，建物老舊窳陋。 \
- 備註：土地改良物已取得協議書，全數拆除。

建築物現況



■ 依新北市更新審議原則第十六條，更新單元2172地號範圍內永安路一段11巷，符合「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」，未來廢巷後亦不影響更新單元內及周邊出入動線。



申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	時程	916.02	7.00
	規模獎勵	1,164.65	8.90
	小計	2,080.67	15.90
地方	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4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8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4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2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5。	1,570.32	12.00
	合法建築物屋齡達30年以上且5層以上	523.44	4.00
	小計	2,093.76	16.00
都市更新容積獎勵合計		4,174.43	31.90
高氯離子混凝土建築物容積獎勵		3,527.10	26.95
申請容積獎勵總計		7,701.53	58.85
容積獎勵合計上限		6,543.00	50.00

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

實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**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。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者金滿意建設開發股份有限公司**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。

■ 地上物拆遷計畫

- **採權利變換者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。
- **採協議合建者，地上物拆遷計畫由雙方協議之。**

■ 建築物之補償與安置

- 採權利變換者，拆遷補償費及安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」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，其他土地改良物之補償與安置由雙方協議之

■ 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109年10月發布實施「[變更三重細部計畫\(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討\)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，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 導入綠建築，土地合理利用。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物為磚造、木造及鐵皮造，結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
	財產價值	建物老舊及環境品質低落	提升財產價值
整體環境	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	開放空間	無	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	地區發展	地區發展無法連貫	帶動週邊環境更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	採綠建築規劃設計，提升整體都市景觀品質

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

本案更新後興建二棟地上22層及地下4層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約19億1,162萬元	包含建築設計費用、營建費用(含特殊工法)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
權利變換費用	都市更新規劃費用	約710萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	約525萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約8,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約53萬元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約341萬元	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。
	土地改良物拆遷補償費用	約1億3,943萬元	本案依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
	拆遷安置費	約1億2,181萬元	本案依估價師查估租金行情計算提列。
	地籍整理費	約622萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約11萬元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要業務費	約30萬元	本案需辦理交通影響評估
	小計	約2億8,416萬元	
貸款利息		約8,051萬元	
稅捐		約6,733萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約6億0,504萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
	共同負擔費用總計	29億4,866萬元	

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

本案依宏大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)
店面	449.97	坪	668,663	300,878,380
住宅	9,080.40	坪	535,940	4,866,549,698
汽車位	224.00	輛	2,183,482	489,100,000
銷售總收入金額小計				5,656,528,078

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	2,948,662,634元(註)
	應分配房地權利價值	2,707,865,444元(註)

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

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

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 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 2 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。

總更新時程預估需4.25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	113/11
2	申請建造執照	3	113/12-114/2
3	改良物殘餘價值補償	1	114/3
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/4
5	地上物騰空拆除	1	114/5
6	工程施工	32	114/6-117/1
7	申請使用執照	2	117/2-117/3
8	送水送電	1	117/4
9	申請測量	1	117/5
10	產權登記	4	117/6-117-9
11	申請更新後稅捐減免	2	117/10-117/11
12	更新成果備查	2	117/12-118/1

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。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。

■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

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

- 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.受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值之90%至110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
- 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。
- 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(現條次變更為第17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(現條次變更為第17條)有關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。

■ 實施者：金滿意建設開發股份有限公司

- 代表人：李義福
- 資本總額：56,000,000元
- 營業項目：
 - E801010 室內裝潢業
 - F111090 建材批發業
 - F113010 機械批發業
 - F211010 建材零售業
 - F213080 機械器具零售業
 - H701010 住宅及大樓開發租售業
 - H701060 新市鎮、新社區開發業
 - I401010 一般廣告服務業
 - 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

■ 實施者實績：

案名	基地位置
【台信有逸市】	新北市三重區

■ 連絡窗口

實施者：金滿意建設開發股份有限公司

- 地址：新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓
- 電話：(02) 2282-6115
- 聯絡人：呂婉婷
- 更新案專屬網站：
<https://www.tscompany.com.tw/建案介紹/都更案-新北市三重區永安段/>
- 規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司
- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：蔡旻杰

■ 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：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48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
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國111年3月16日（星期三）上午10時30分在新北市政府三重區永豐市民活動中心(新北市三重區永福街197巷6-1號)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 正取2家：

- 1) 宇豐不動產估價師聯合事務所
- 2) 第一太平戴維斯不動產估價師事務所

■ 備取3家：

- 1) 大中不動產估價師事務所
- 2) 景瀚不動產估價師聯合事務所
- 3) 鴻創不動產估價師事務所

■ 實施者指定之專業估價者：宏大不動產估價師聯合事務所

4. 由於正取順位1及備取順位1於簽約過程無法達成協議，故由備取順位2補上

5. 三家估價師事務所（評價基準日為111年6月1日）

宏大不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

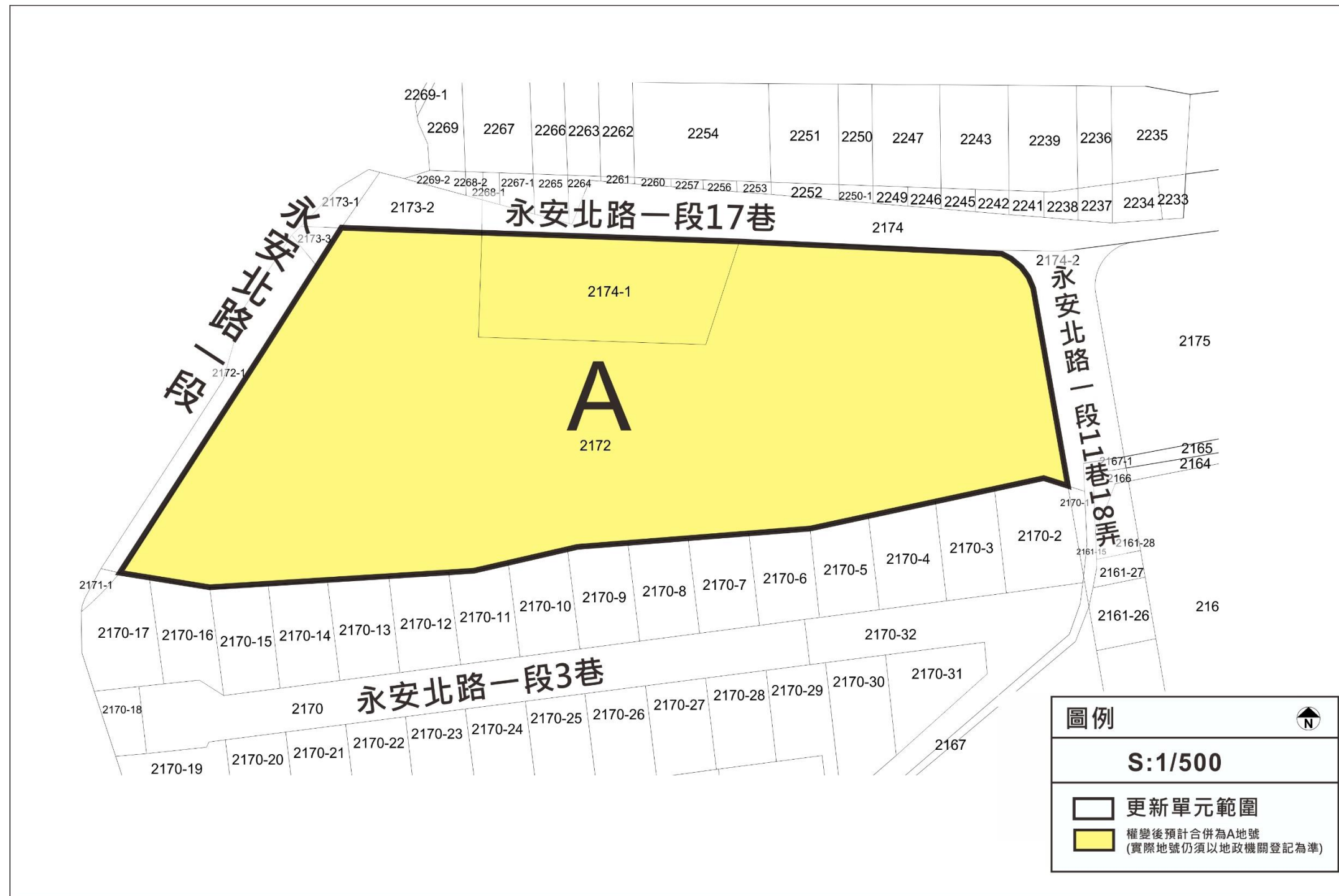
景瀚不動產估價師聯合事務所

6. 依估值最高者為估價依據，故本案擇定宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果

7. 本案最小分配權值為12,242,246元。

(以更新後室內樓地板面積46 m² (加計附屬建物及共有部分) 乘以二樓以上平均單價計算)

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



通知申請分配

- 1.選配期間：民國111年9月4日（星期日）起至111年10月4日（星期二）止，共計31日。
- 2.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

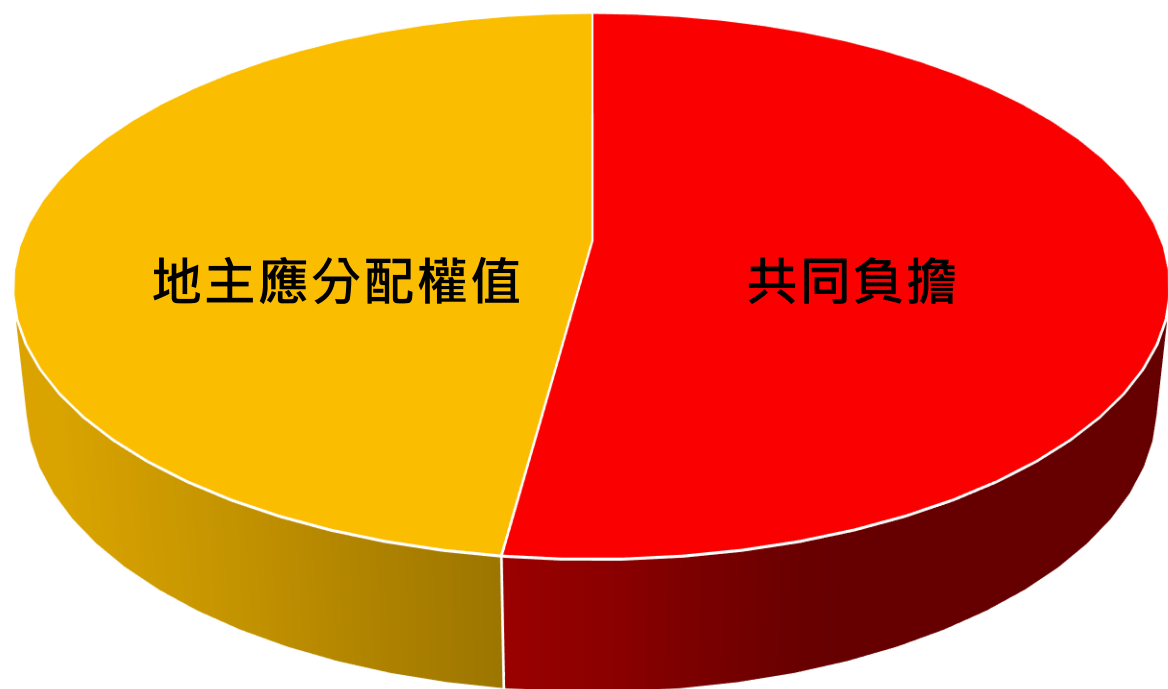
- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於111年10月4日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

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：111年10月7日(星期五)上午10時整於新北市三重區永豐市民活動中心(新北市三重區永福街197巷6-1號)
- 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。

- 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：
56億5,652萬8,078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

= 27億0,786萬5,444元 × 每人更新前權值比例

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

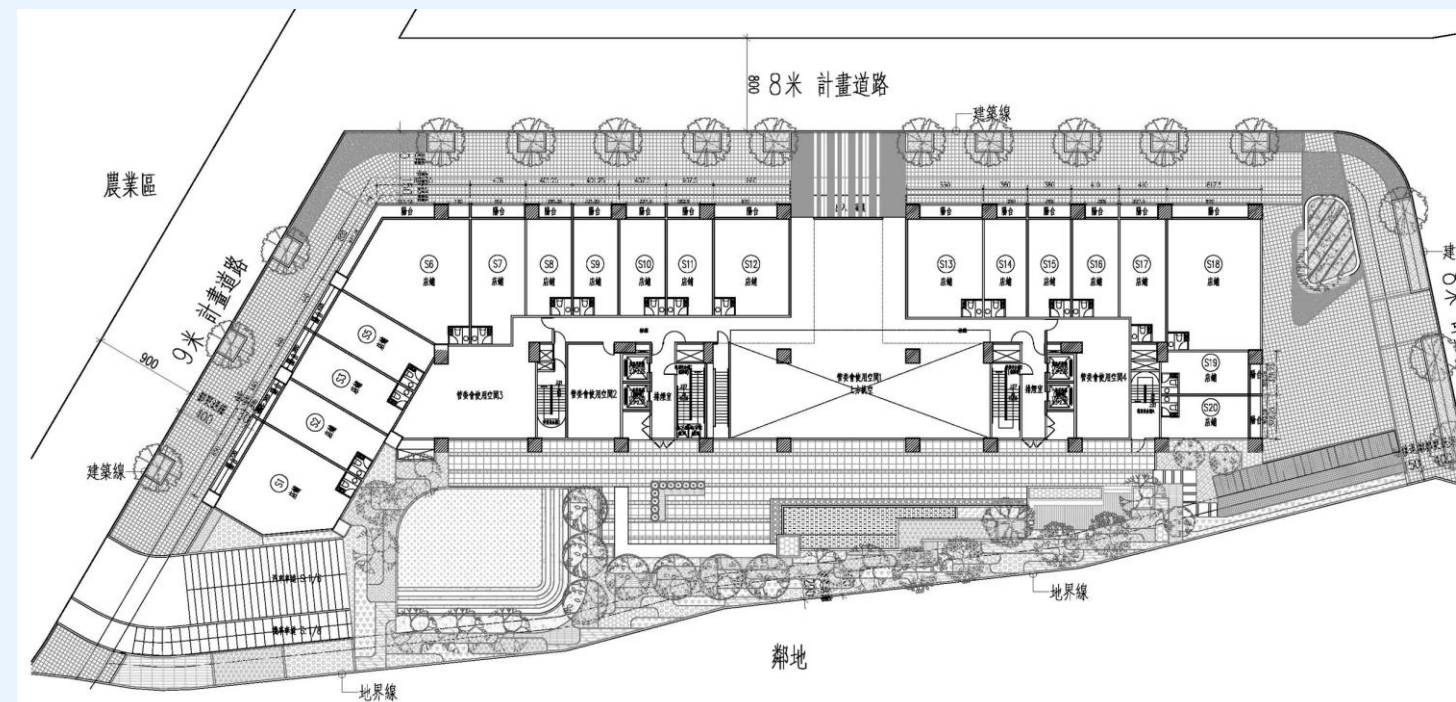
(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.宏大不動產估價師聯合事務所
- 2.第一太平戴維斯不動產估價師事務所
- 3.景瀚不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據

(本案擇定宏大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

附件二

「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 2 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 對於新北市三重區永安段 2172 地號等 2 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 為新北市三重區永安段 2172 地號等 2 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)：新莊區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 111 年 0 月 0 日

「擬訂新北市三重區永安段2172地號等2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7樓A1戶，則單元編號請填寫「7F-A1」)

7F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下一樓編號140之車位，則車位編號請填寫「B1-140」)

B1-140 等，共 1 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 年 月 日 雙掛號郵寄或親自送達金滿意建設開發股份有限公司(新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2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 年 月 日(星期)，地點為 。

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： A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)： A123456789

聯絡地址(營業所在地)： 新北市三重區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 0 月 0 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。

「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 2 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 8F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B1-140。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍	備註
8F-A1	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B1-140	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

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

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	新北市新莊區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 B君	A123456780	新北市新莊區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中華民國 111 年 0 月 0 日

更新後合併分配協議書

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

舉例：

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

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

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

附件五

「擬訂新北市三重區永安段 2172 地號等 2 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 年 月

日(星期) 於 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：新北市新莊區○○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：新北市新莊區○○路○○巷○○號○○樓

電話：2277-6666

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 111 年 0 月 0 日

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

陳朝雄建築師事務所

■ 開發內容

- 基地位置：新北市 三重區
- 土地使用分區：住宅區
- 基地面積：4362.00m²
- 建築規模：1幢2棟，共311戶住宅單元

■ 開發概要

- 依變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書規定。
- 本案屬住宅區，並以劃設鄰里性住宅區為主，提供該地區居民住宿所需。

■ 設計目標及構想

- 透過都市設計管制，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配置以延續街道完整性為原則，借以提高其居住品質。
- 塑造重劃區附近地區之高品質住宅及與都市環境達成和諧共榮為目標。



金滿意建設 新北市三重區永安段2172,2174-1等2筆地號 店鋪/集合住宅 大樓新建工程

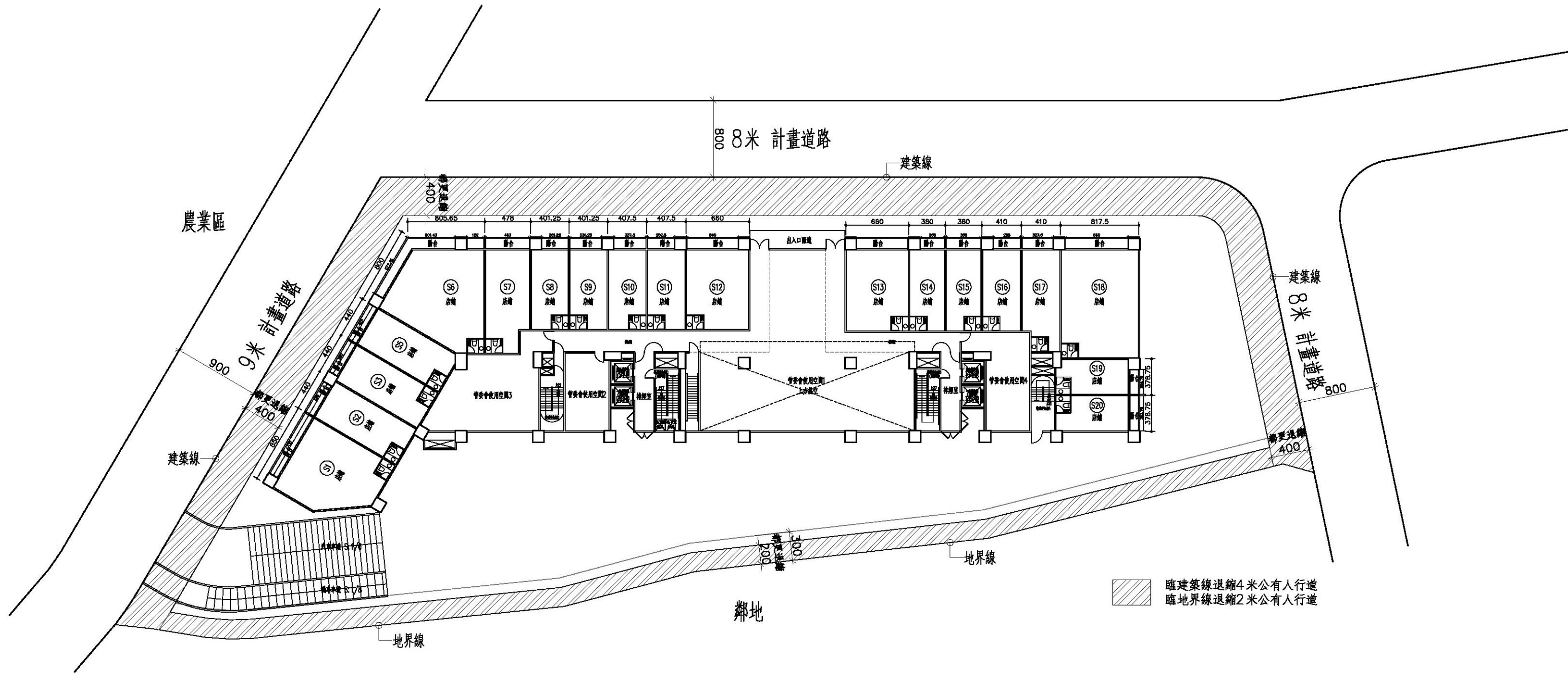
4-1 面積計算表

基地概要	座落地號		新北市三重區永安段2172,2174-1地號等2筆土地					
	總本面積	4362 m ²						
基地面積	騎樓地面積	0 m ²	合計 4362 m ²	使用分區：住宅區	建築率	50%		
	其他面積	4362 m ²			容積率	300%		
樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板面積	允許容積設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途
	地下肆層	2616.76 m ²					3m	停車空間
地下參層	2616.76 m ²						3m	停車空間
地下貳層	2616.76 m ²						3m	停車空間
地下壹層	2616.76 m ²						3.9m	防空避難室兼停車空間
小計		10467.04 m ²						
壹層		1611.26	902.53	591.40 m ²	124.15 m ²	19戶	4.2m	門廳、店舖、管委會使用空間
貳層		928.04 m ²	755.70 m ²	115.70 m ²	81.80 m ²	12戶	3.3m	集合住宅
參至貳拾貳層		1070.40x20=21408 m ²	893.94x20=17878.80 m ²	116.46x20=2329.20 m ²	100.56x20=2011.20 m ²	14x20=280戶	3.3x20=66m	集合住宅
小計		23947.3 m ²	19537.03 m ²	3036.30 m ²	2217.15 m ²	311戶	73.5+0.5m(抬高)	
屋突壹層		226.82 m ²					3.2m	樓梯間
屋突貳層		226.82 m ²					3m	樓梯間、水箱
屋突參層		226.82 m ²					2.8m	樓梯間、電梯機房、水箱
小計		680.46 m ²						
設備計入容積			91.95 m ²					
總計		35094.80 m ²	19628.98 m ²	3036.30 m ²	2217.15 m ²	311戶	=74m	
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	4362x300%=13086 m ²		=50% < 80%				
	都更獎勵面積 (A)	6543 m ² (6543/13086=50%)						
	允建總容積樓地板面積	13086+6543=19629 m ² (允建容積率19629/4362=450.00%)						
	實設總容積樓地板面積	19628.98 m ² ≦ 19629 m ² ...ok!						
15%允許容積機電設備面積	19629x15%=2944.35 m ²							
建築面積	1703.45 m ²							
建築率檢討	1703.45/4362=39.05% < 50%...ok!							
容積率檢討	19628.98/4362=449.99% ≦ 19269/4362=450.00%...ok!							
法定空地	4362x(1-50%)=2181 m ²							
實設空地	4362-1703.45=2658.55 m ² > 2181 m ² ...ok!							
地下開挖率檢討	2616.76/4362=59.99% ≦ 4362x0.6=2617.2/4362=60%...ok!							
停車空間檢討	法定汽車停車數量檢討： 店舖、集合住宅汽車停車數量檢討(依建築技術規則規定)： 店舖=911.15-300/150=4.07 應設置5輛。 集合住宅=(23991.39-520)/150=156.48 應設置157輛。 店舖、集合住宅汽車停車數量檢討(依土管規定)： 店舖=(911.15-250)/150=4.41 應設置5輛。 集合住宅=(23991.39-520)/150=156.48 應設置157輛。 取大值，法定汽車停車數量=店舖+集合住宅=5+157=162輛，自設汽車停車數量=66輛，實設汽車停車數量=228輛。 法定機車停車數量以一戶一機車停車數量，法定機車停車數量=311輛，實設機車停車數量=311輛。							
地下室開挖深度檢討	B4F~B2F=3M，B1F=3.9M，樁基深度=2M，5cm 2000P.S.I.PC，GL 抬高=0.5M，總開挖深度=14.87M。							

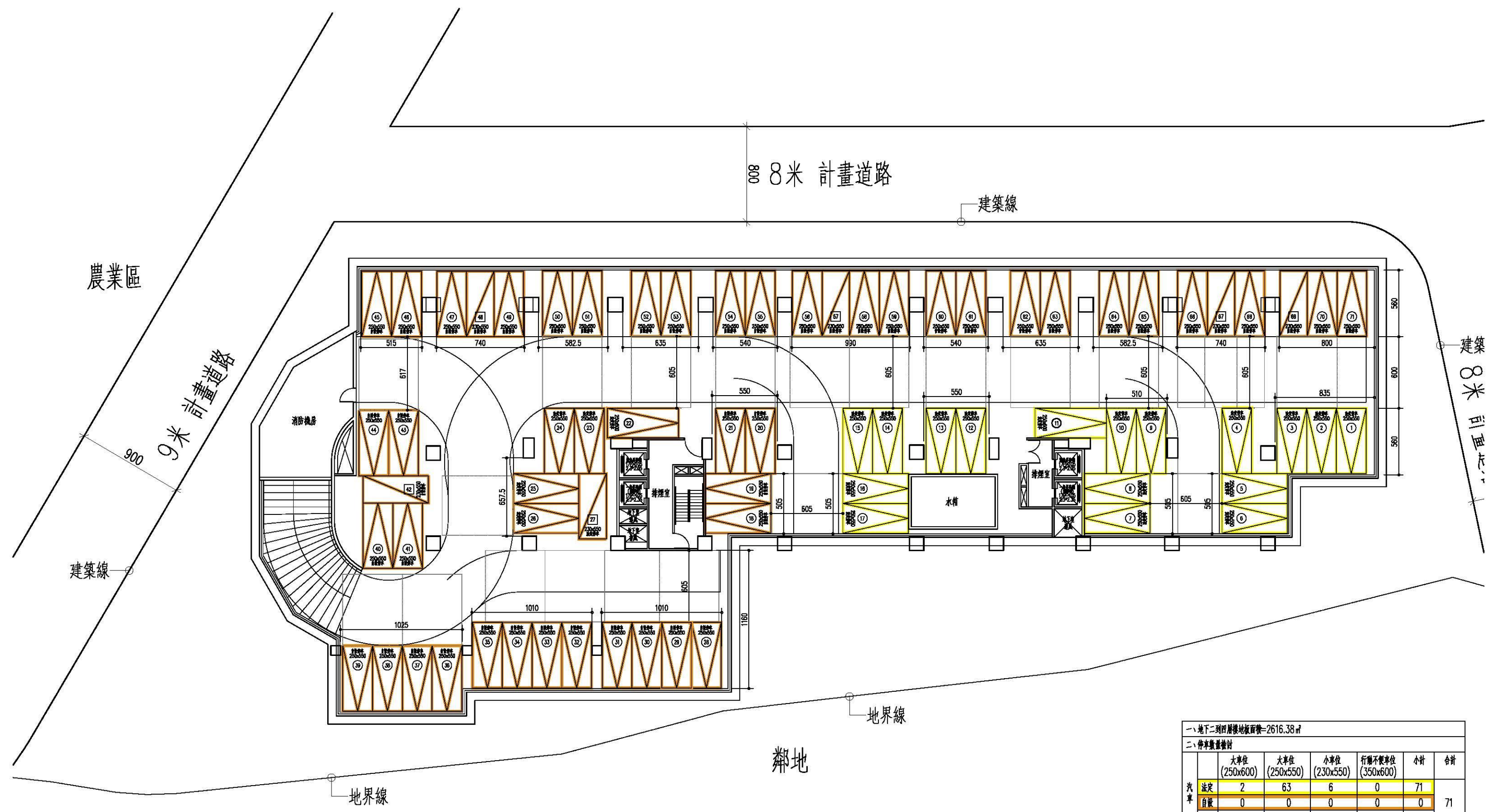
面積計算表

人行步道面積檢討圖

人行步道面積 = 905.34m²



地下四層平面圖



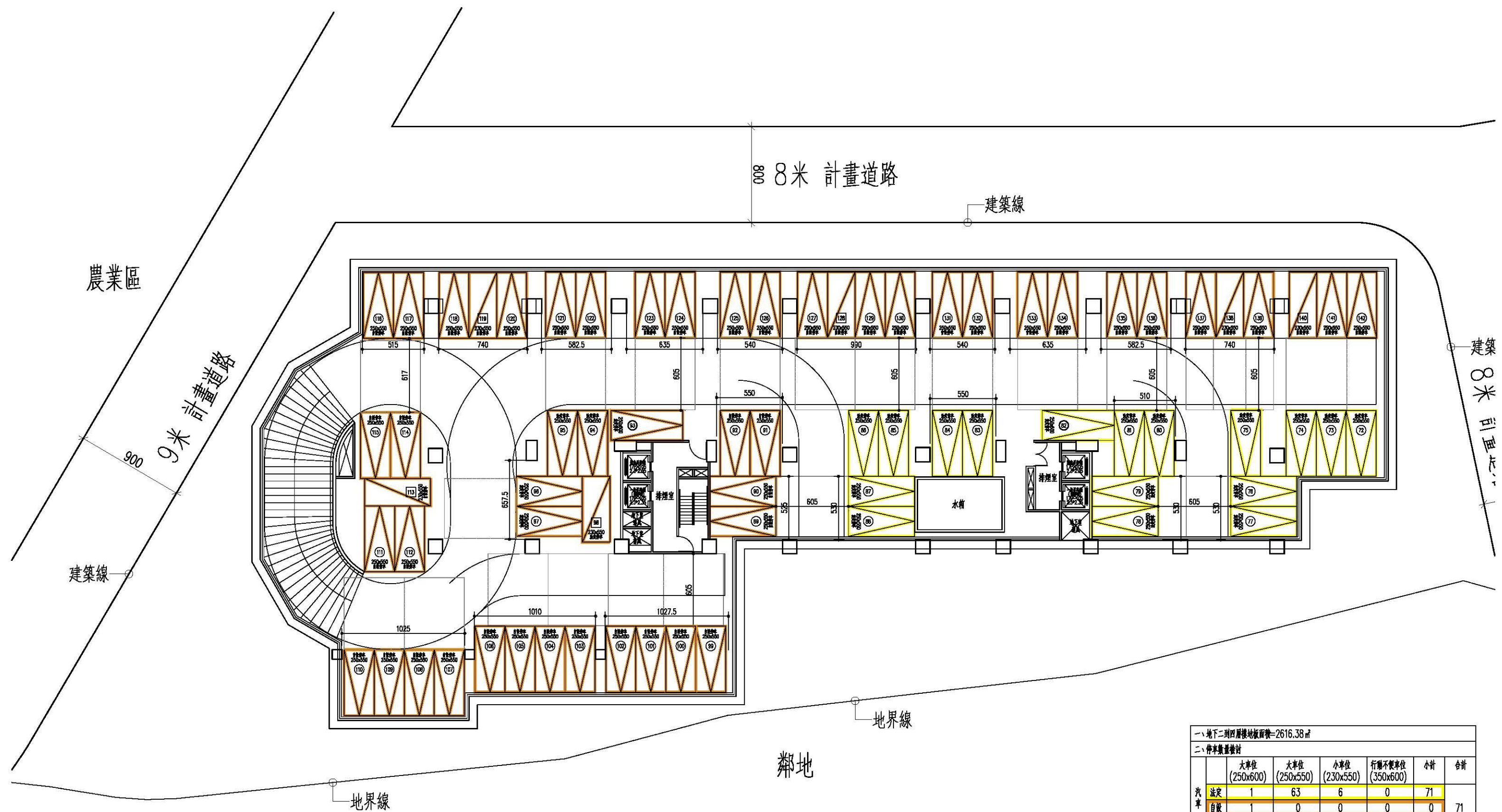
一、地下二到四層樓地板面積=2616.38 m²

二、停車數量統計

汽車		大單位	大單位	小單位	行欄不欄單位	小計	合計
		(250x600)	(250x550)	(230x550)	(350x600)		
71	法定	2	63	6	0	71	71
	自設	0	0	0	0	0	
	小計	2	63	6	0	71	

地下四層平面圖 SCALE=1/300

地下三層平面圖



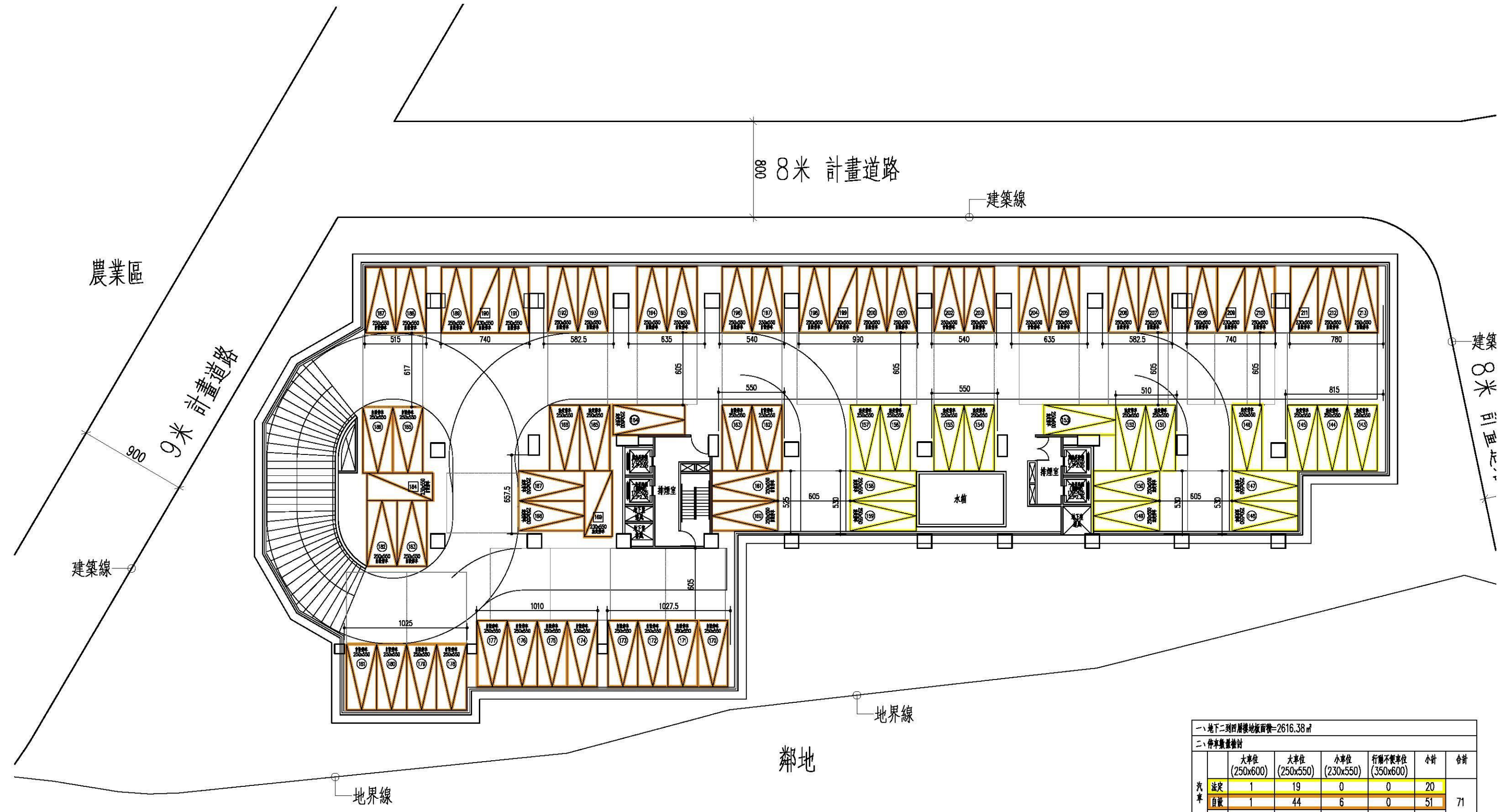
一、地下二到四層樓地板面積=2616.38㎡

二、停車數量統計

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行囊不裝車位 (350x600)	小計	合計
汽車	1	63	6	0	71	71
自設	1	0	0	0	0	
小計	2	63	6	0	71	

地下三層平面圖 SCALE=1/300

地下二層平面圖



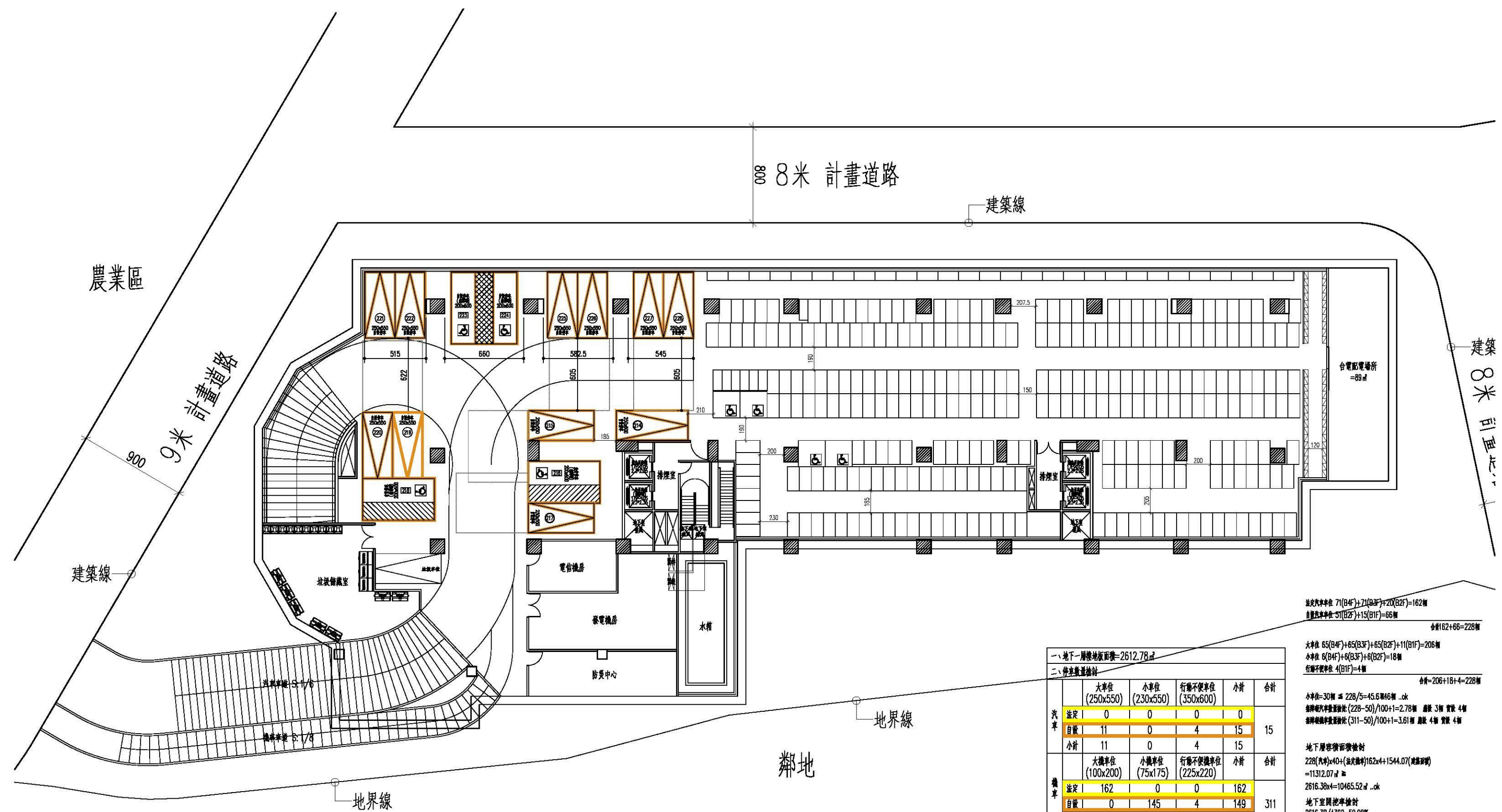
一、地下二到四層樓地板面積=2616.38㎡

二、停車數量統計

汽車		大車位	大車位	小車位	行車不便車位	小計	合計
		(250x600)	(250x550)	(230x550)	(350x600)		
汽車	法定	1	19	0	0	20	71
	自設	1	44	6	0	51	
	小計	2	63	6	0	71	

地下二層平面圖 SCALE=1/300

地下一層平面圖



一、地下一層樓地板面積=2612.78㎡

二、停車數量檢核

	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行車不便車位 (350x600)	小計	合計
汽車	法定 0	0	0	0	15
自設	11	0	4	15	
小計	11	0	4	15	
機車	大機車位 (100x200)	小機車位 (75x175)	行車不便機車位 (225x220)	小計	合計
法定	162	0	0	162	311
自設	0	145	4	149	
小計	162	145	4	311	

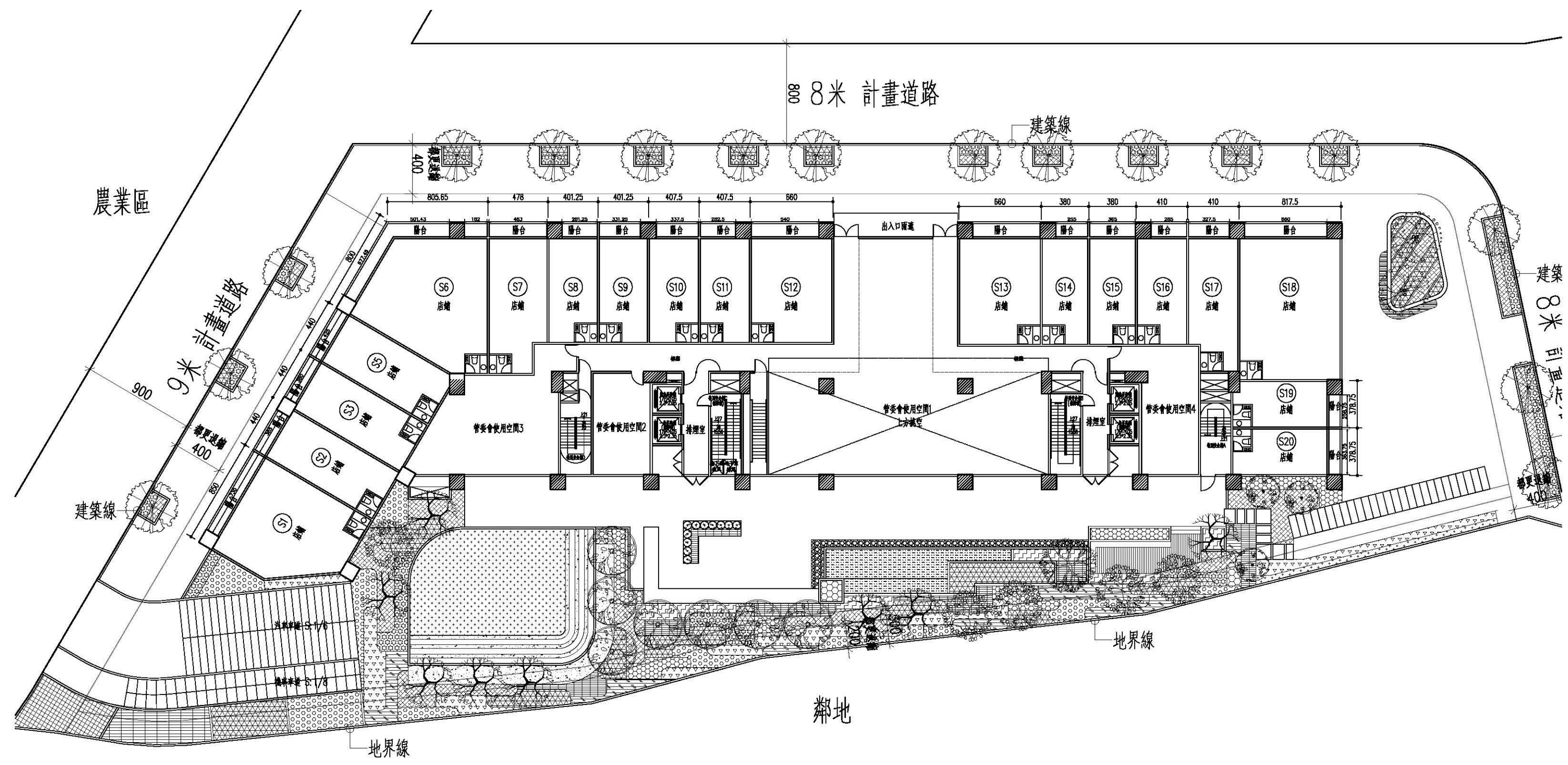
法定汽車車位 71(B4F)+71(B3F)+20(B2F)=162輛
 自設汽車車位 51(B2F)+15(B1F)=66輛
 合計162+66=228輛

大車位 65(B4F)+65(B3F)+65(B2F)+11(B1F)=206輛
 小車位 6(B4F)+6(B3F)+6(B2F)=18輛
 行車不便車位 4(B1F)=4輛
 合計=206+18+4=228輛

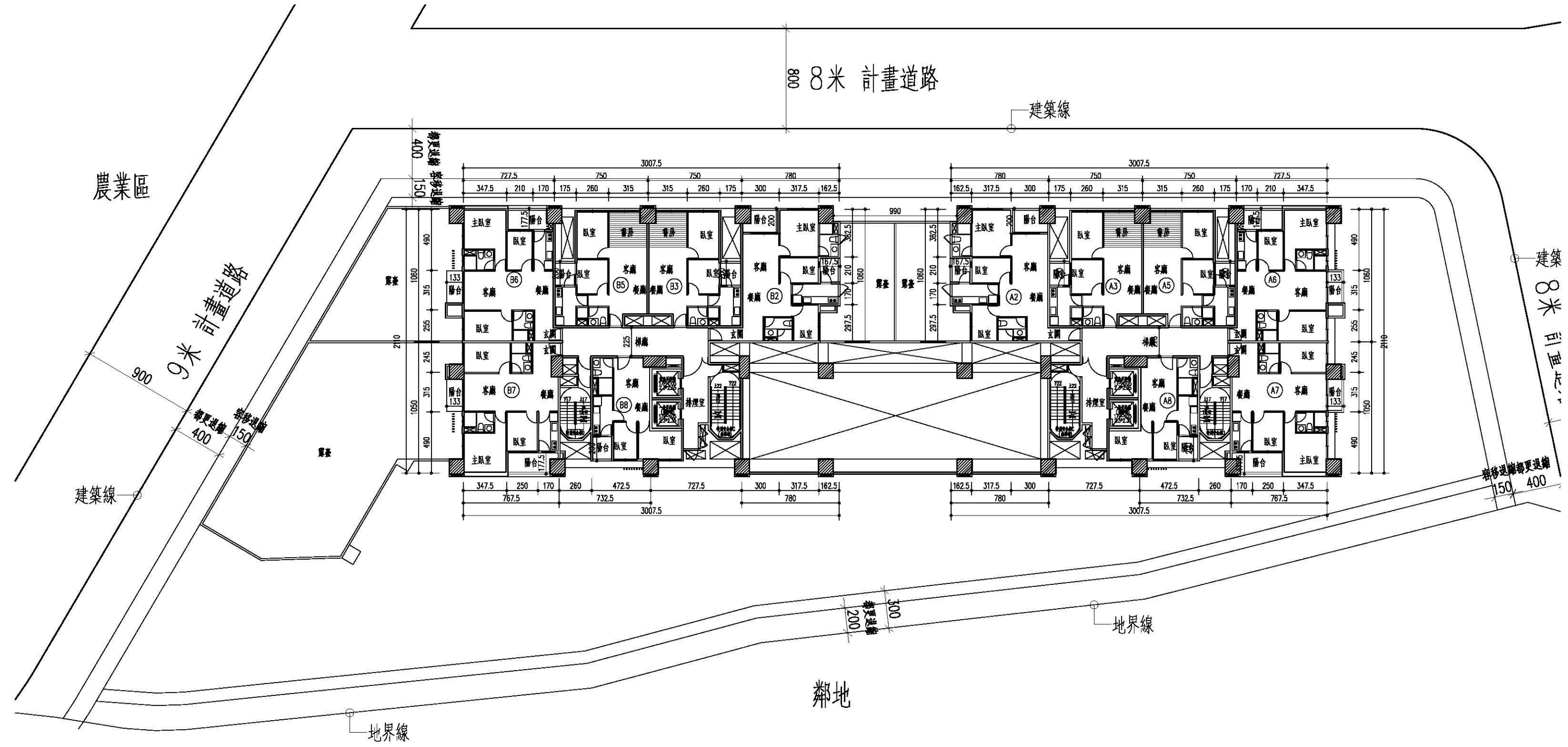
小車位=30輛 $\approx 228/5=45.6$ 取46輛...ok
 無障礙汽車數量檢核 (228-50)/100+1=2.78輛 應設 3輛 實設 4輛
 無障礙機車數量檢核 (311-50)/100+1=3.61輛 應設 4輛 實設 4輛

地下室樓地板面積檢核
 228(汽車)×40+(法定機車)162×4+1544.07(建築面積)
 =11312.07㎡ \approx
 2616.38×4=10465.52㎡...ok
 地下室開挖率檢核
 2616.38/4362=59.98%
 $\approx (500 \times 0.7 + (4362 - 500) \times 0.6) / 4362 = 61.15\%$...ok

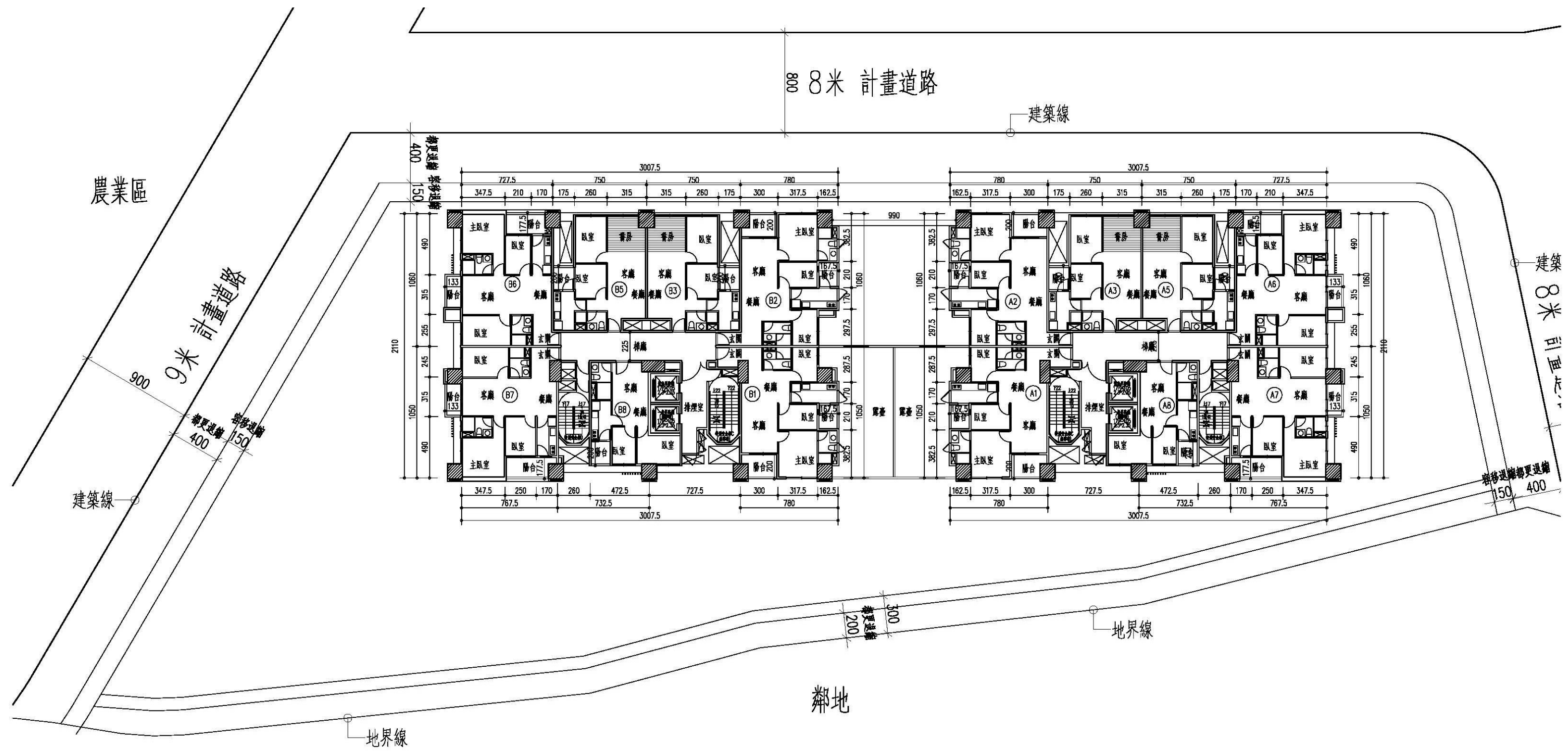
一層平面圖



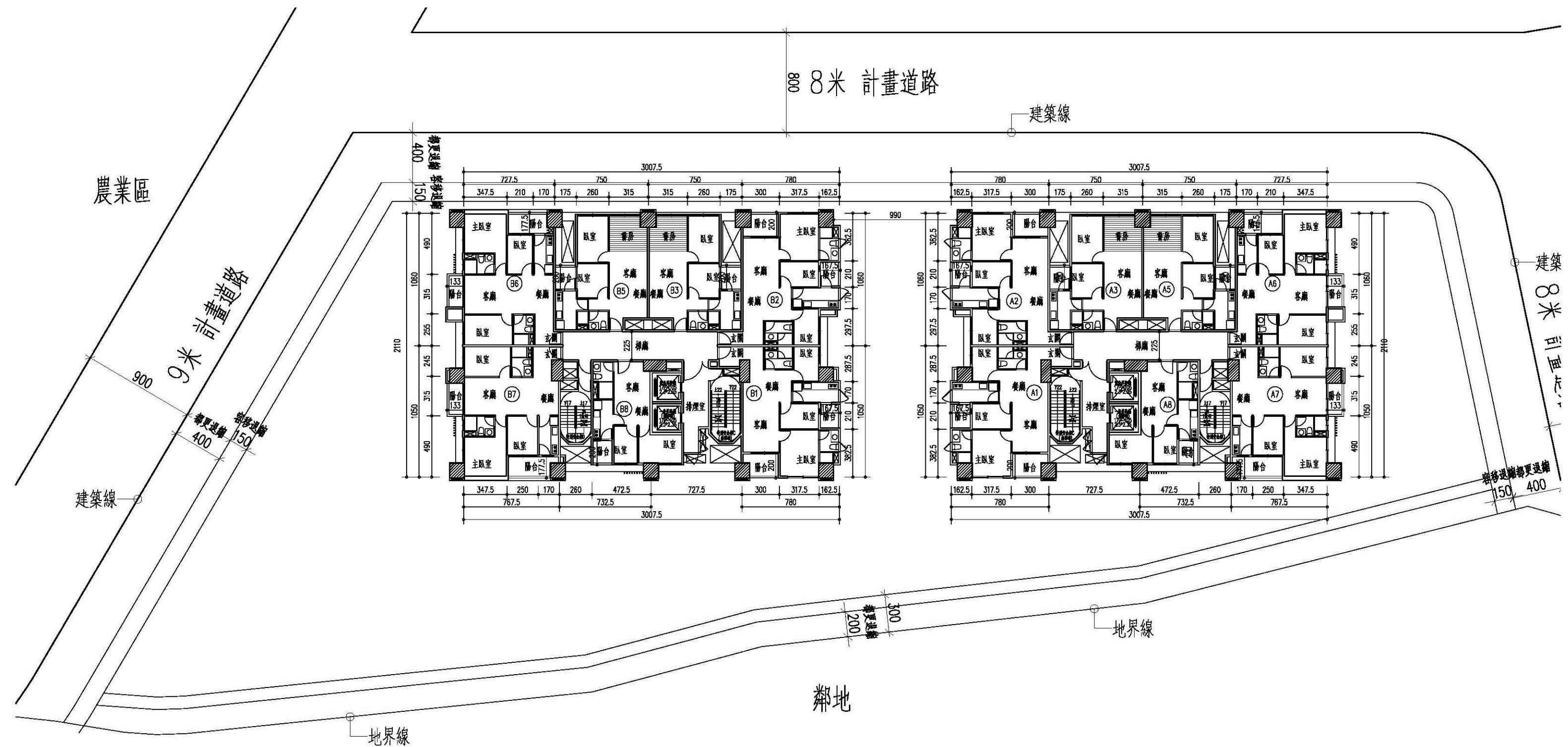
二層平面圖



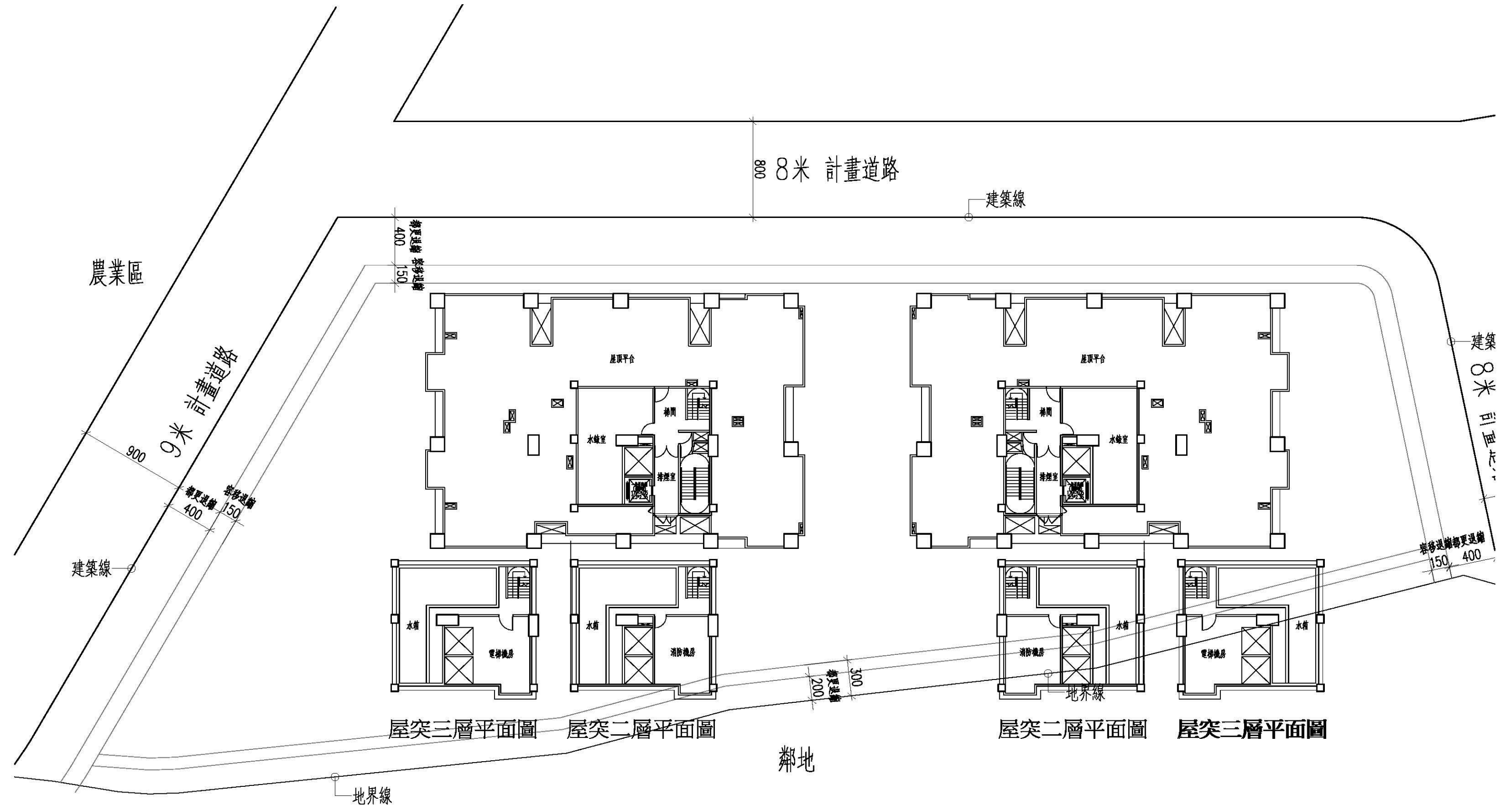
三層平面圖



四層至二十二層平面圖



屋頂層平面圖

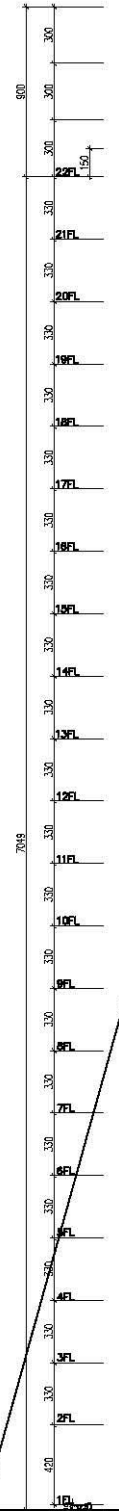


屋突三層平面圖 屋突二層平面圖

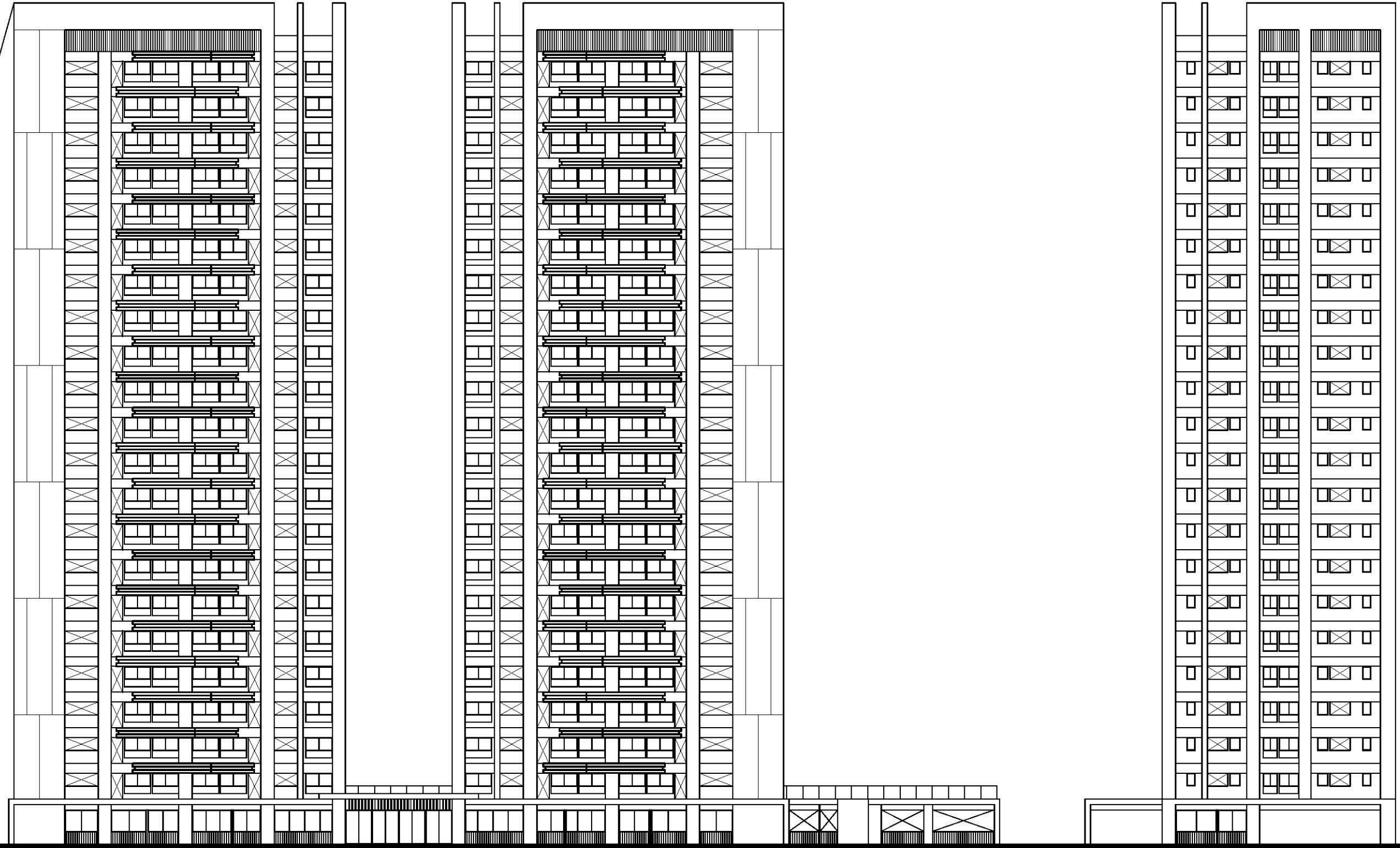
屋突二層平面圖 屋突三層平面圖

北向、東向立面圖

建築線



3.6



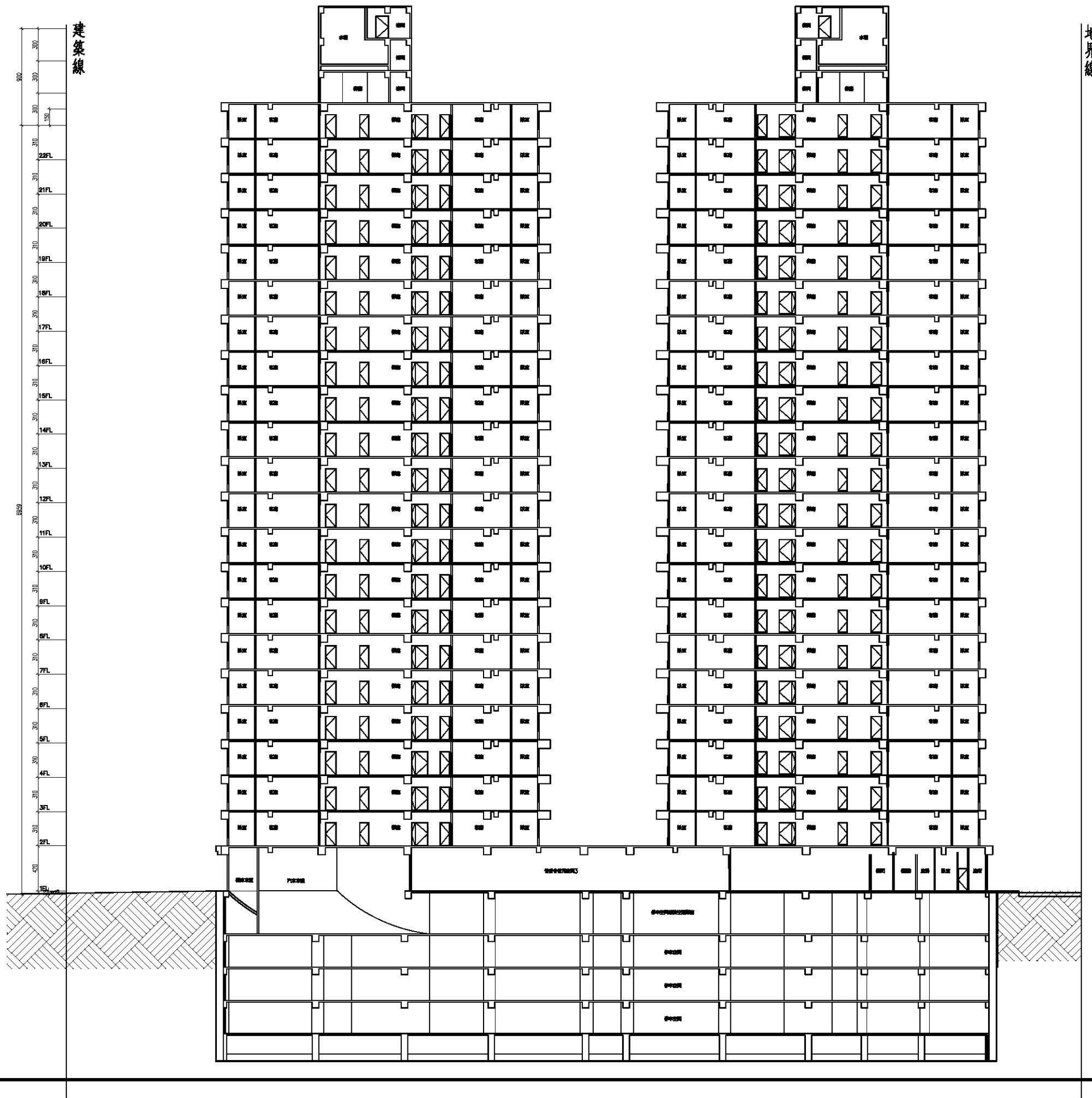
建築線

北向立面圖 SCALE=1/400

東向立面圖 SCALE=1/400

剖面圖

剖面圖

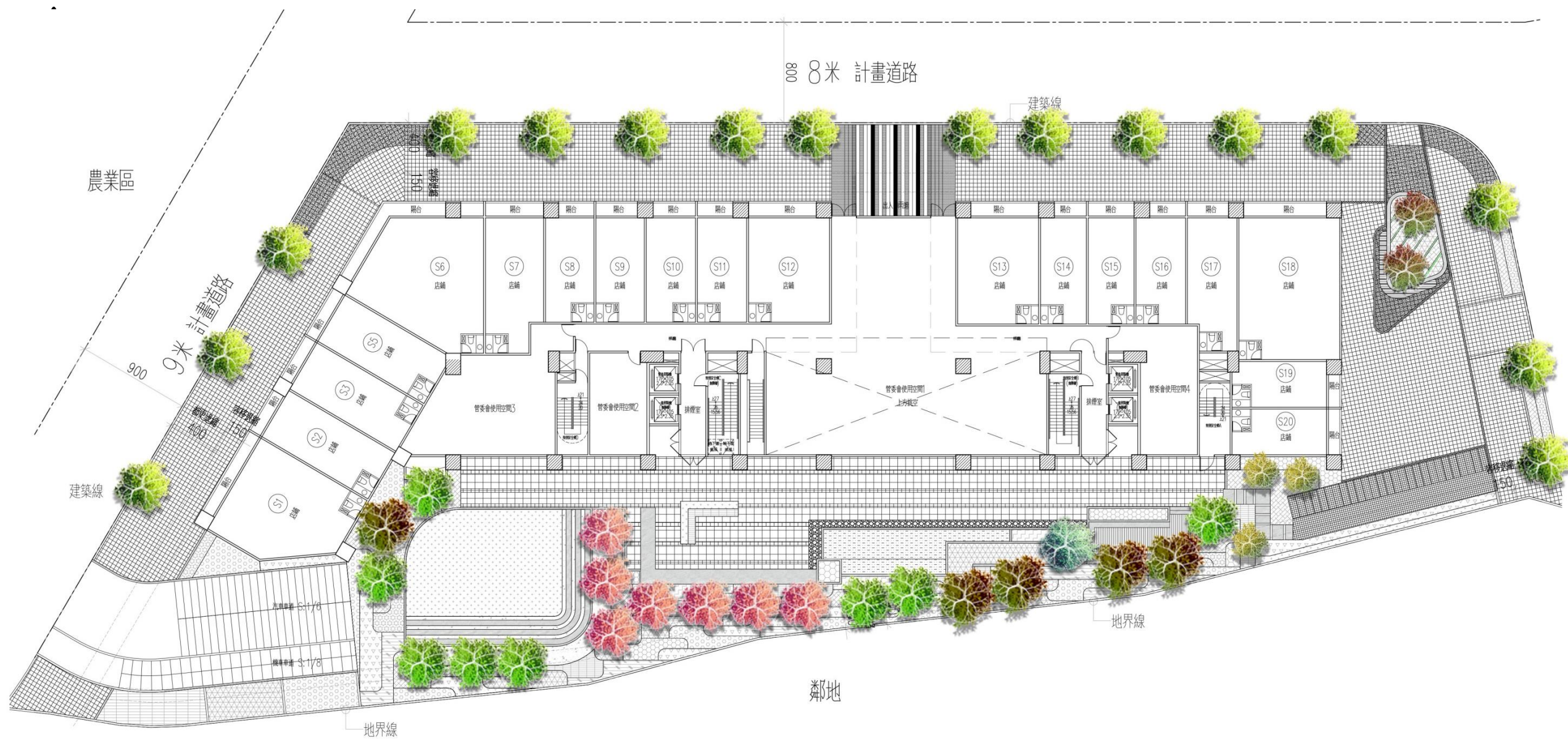


剖面圖 SCALE=1/400

一層景觀配置平面圖



一層景觀配置平面圖(喬木)



景觀喬木圖例表

圖例	名稱	數量	覆土深度 單位:cm
	藍花楸	1株	>150
	樟樹	29株	>150
	黃連木	8株	>150
	黃金風鈴木	3株	>150
	青楓	5株	>150
	山櫻花	7株	>150
	流蘇	3株	>120
	合計	56株	



藍花楸



樟樹



黃連木



黃金風鈴木



青楓



山櫻花

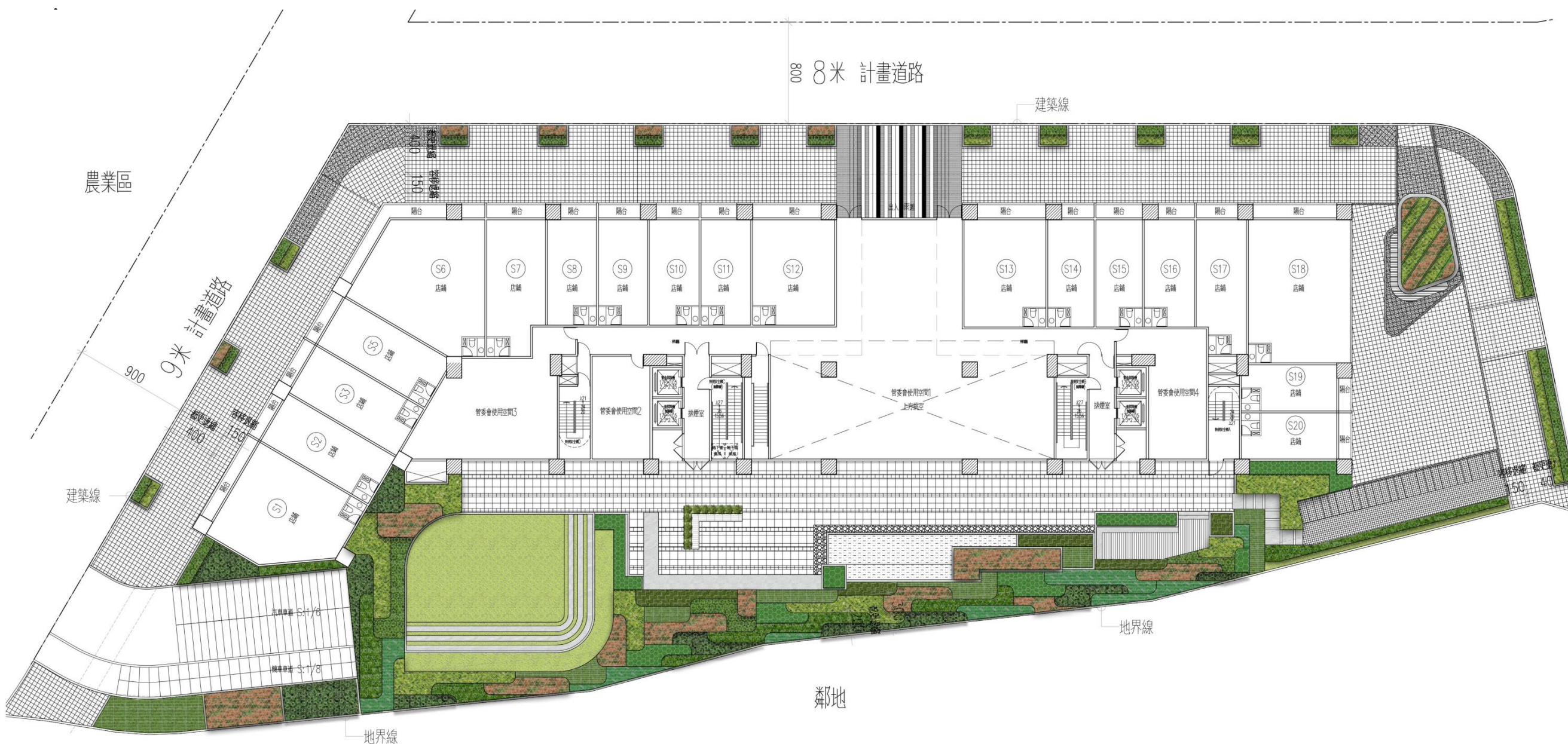


流蘇

一層景觀配置平面圖(灌木)

灌木圖例表

圖例	名稱	數量	覆土深度 單位:cm
	斑葉鵝掌藤	57.52㎡	>60
	厚葉石斑木	41.21㎡	>60
	樹蘭	71.31㎡	>60
	小葉赤楠	127.35㎡	>60
	細葉杜鵑	135.68㎡	>60
	玉棠春	47.86㎡	>60
	銀姬小臘	61.42㎡	>60
	闊葉麥門冬	25.62㎡	>30
	玉龍草	13.56㎡	>30
	錐形羅漢松	11株	>60
	台北草	56.74㎡	>30



斑葉鵝掌藤



厚葉石斑木



樹蘭



小葉赤楠



細葉杜鵑



玉棠春



銀姬小臘



黃金露華



闊葉麥門冬



玉龍草

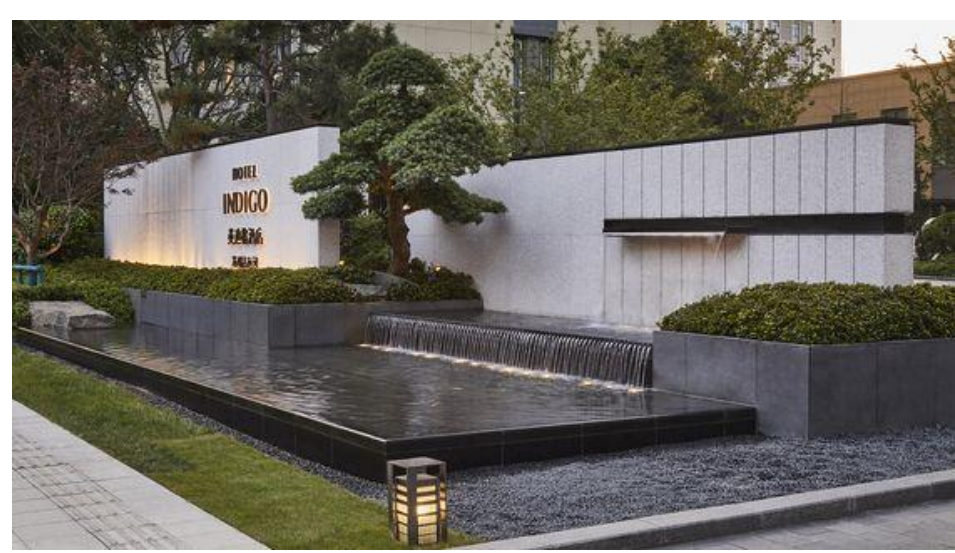
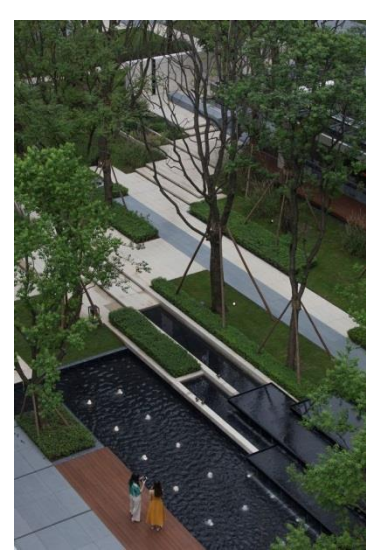
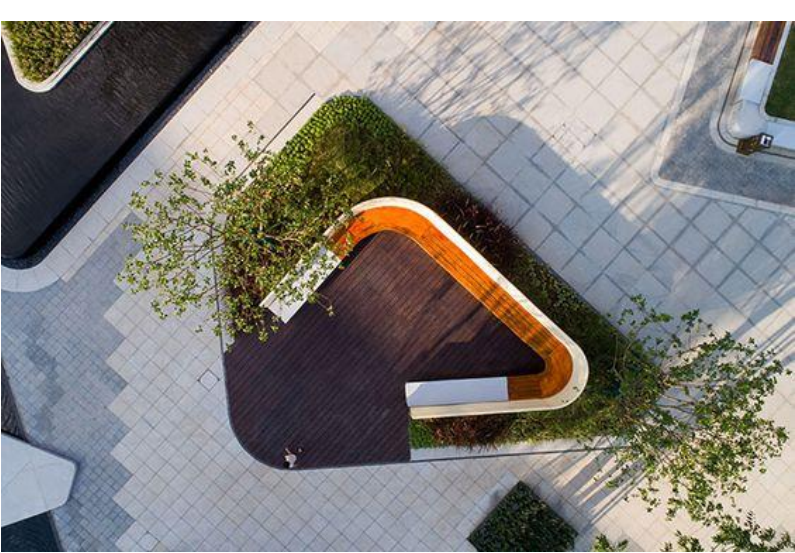
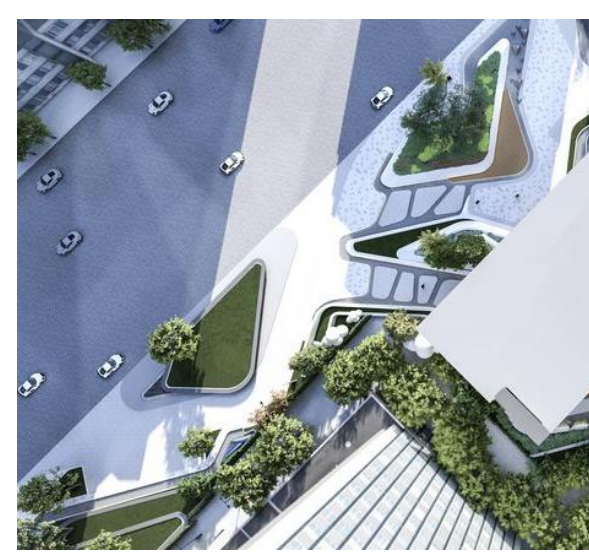
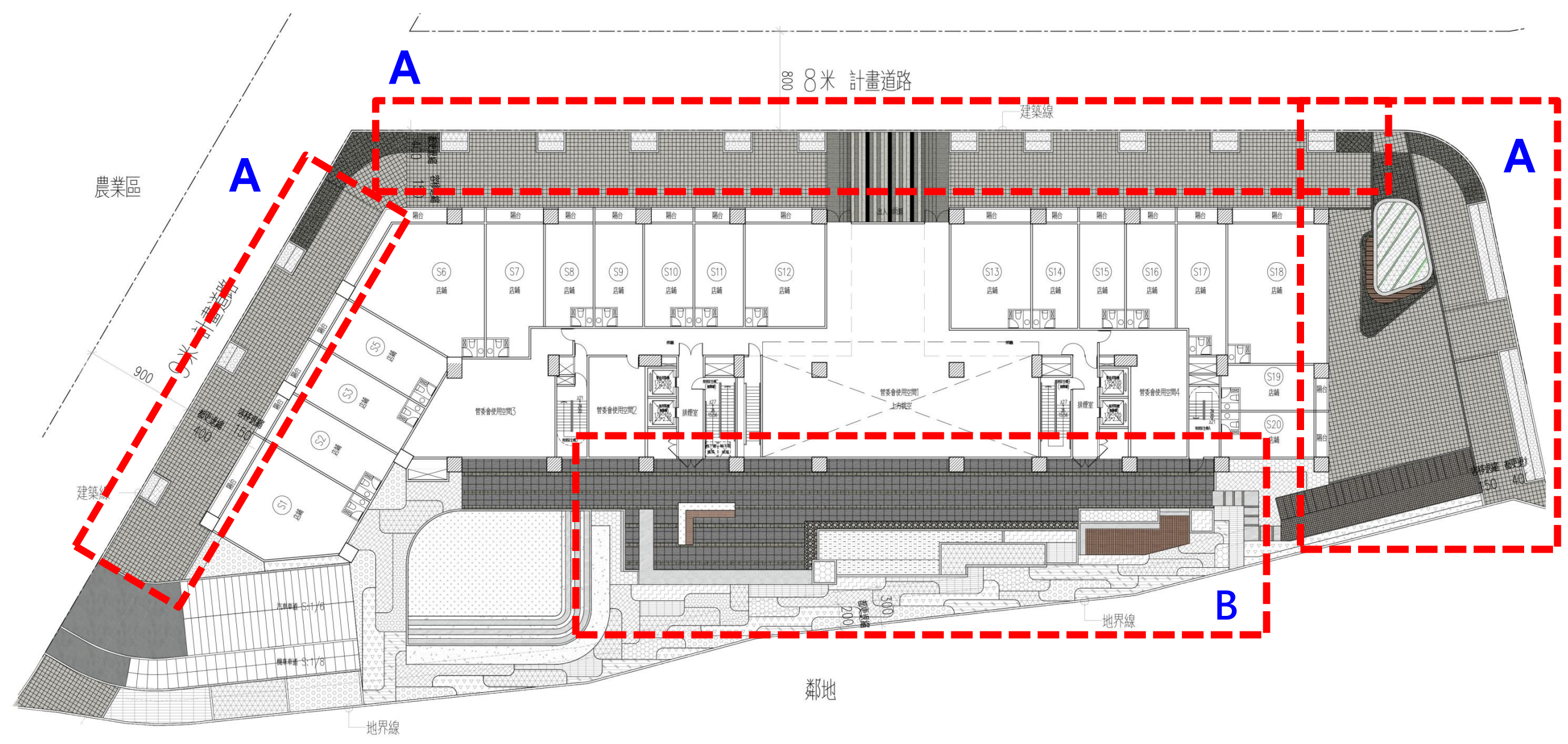


錐形羅漢松



台北草

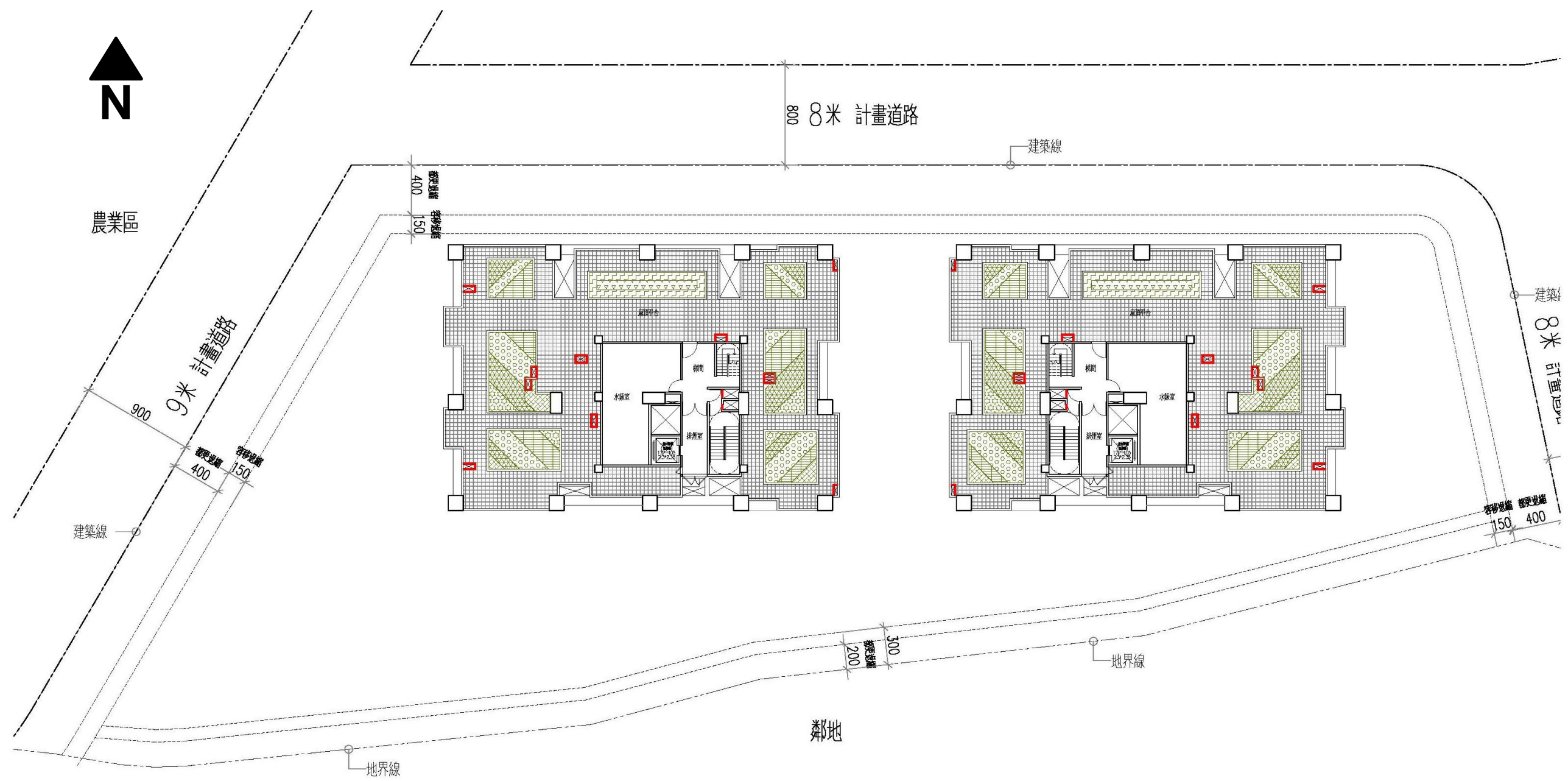
一層景觀配置平面圖 (行道樹及街道家具)



A、行道樹、街道家具

B、庭園休憩區

屋突層景觀配置平面圖

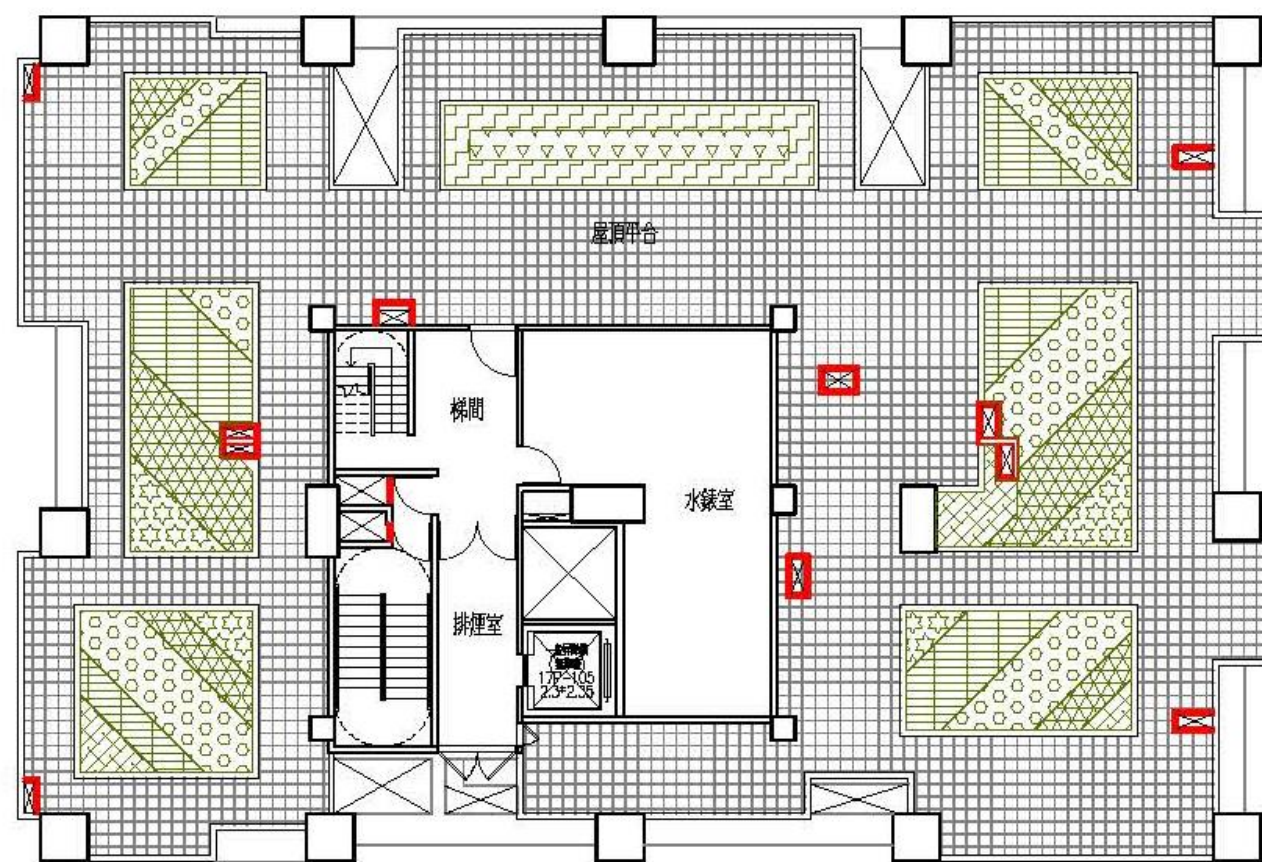
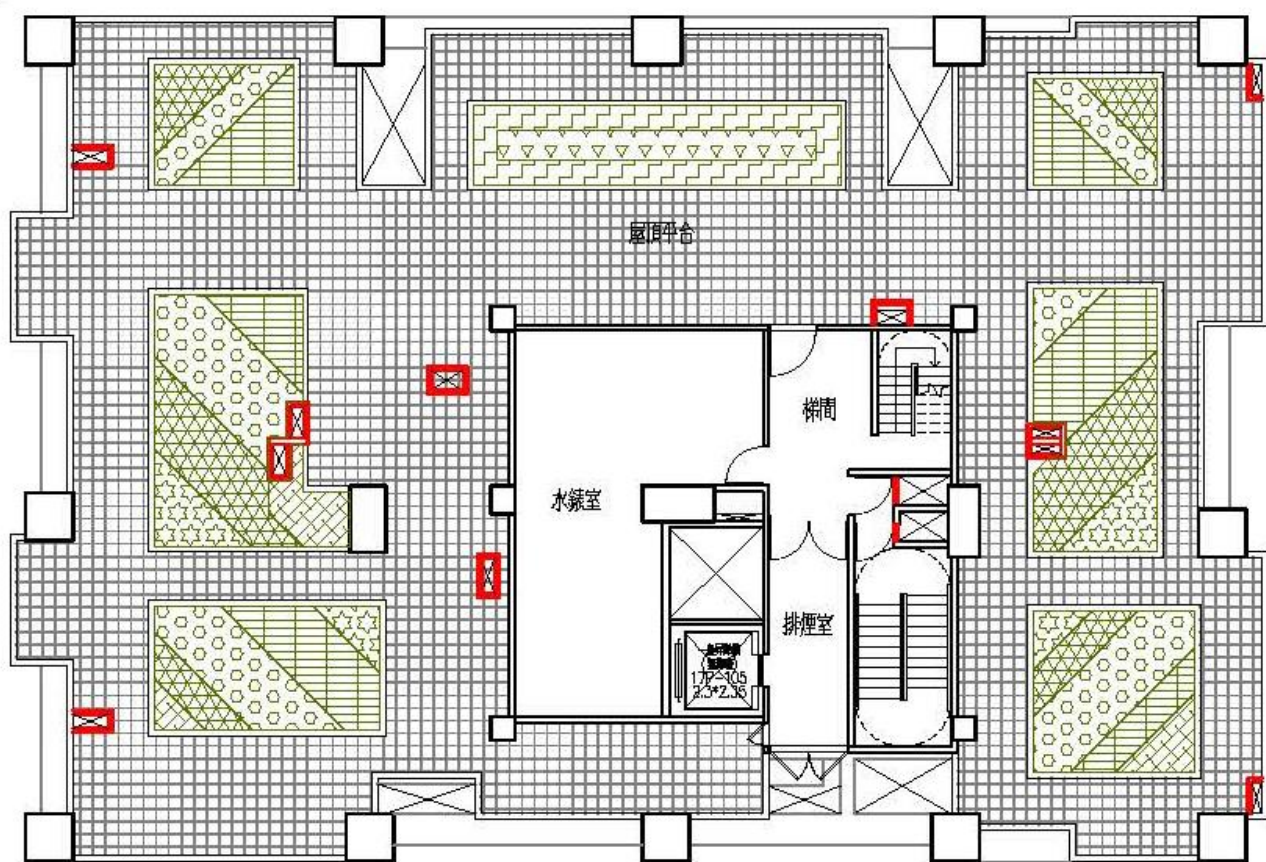


屋突層景觀配置平面圖(灌木)

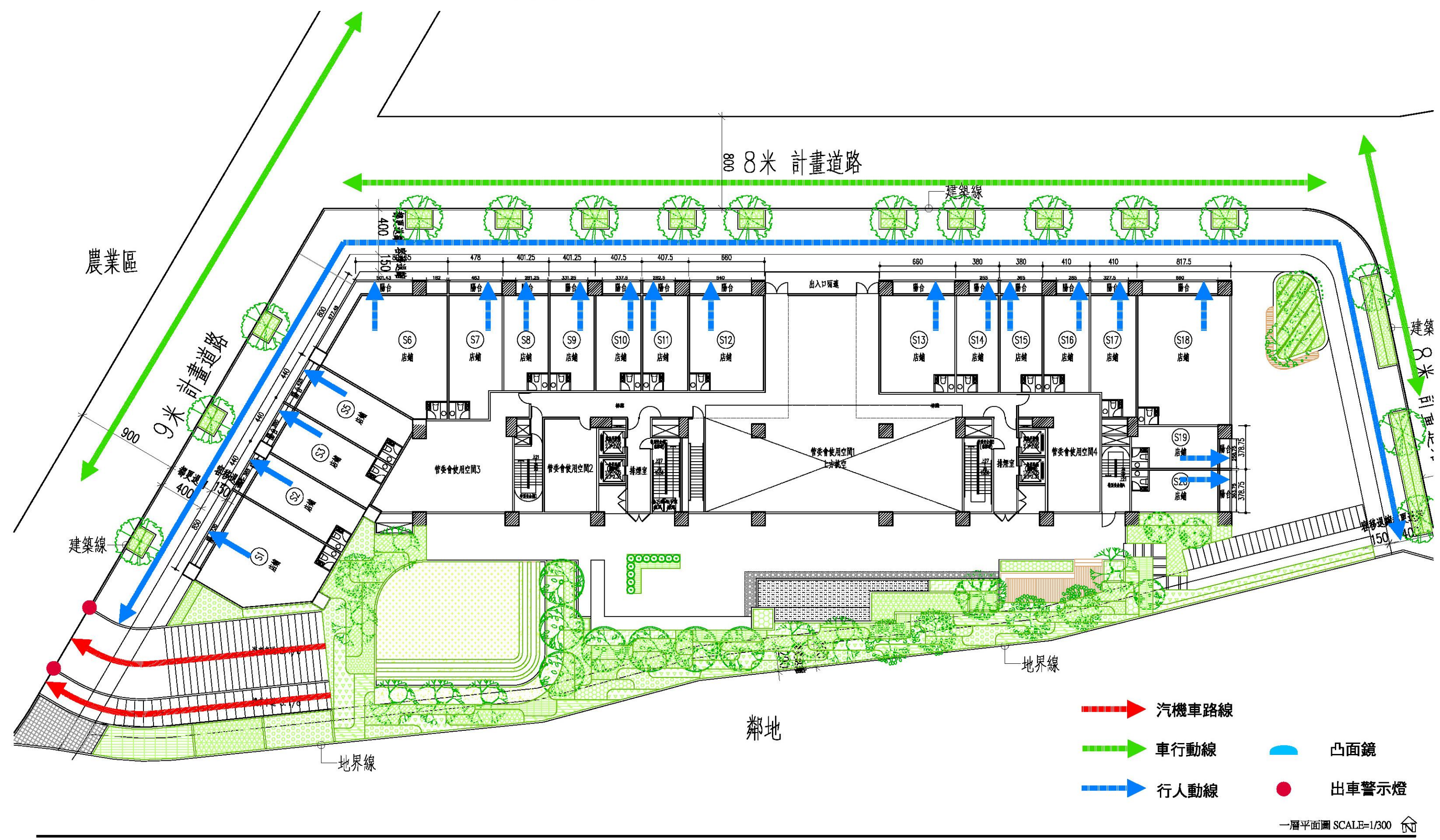


景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度 單位:cm
	斑葉鵝掌楸	H=40-60 W=30	12.48㎡	>40
	厚葉石斑木	H=40-50 W=25	-㎡	>40
	樹蘭	H=30-40 W=20	62.37㎡	>40
	小葉赤楠	H=30-40 W=20	11.54㎡	>40
	細葉杜鵑	H=30-40 W=20	48.39㎡	>40
	玉棠春	H=30-40 W=20	-㎡	>40
	銀姬小檗	H=20-30 W=15	55.05㎡	>40
	黃金露草	H=20-30 W=15	17.38㎡	>40
	闊葉麥門冬	H=20-30 W=15	24.06㎡	>40
	玉龍草	H=10 W=10	-㎡	>40
	台北草	密鋪	-㎡	>40
	錐形羅漢松	H=180-200 W=50-60 ϕ=4cm	-株	>40

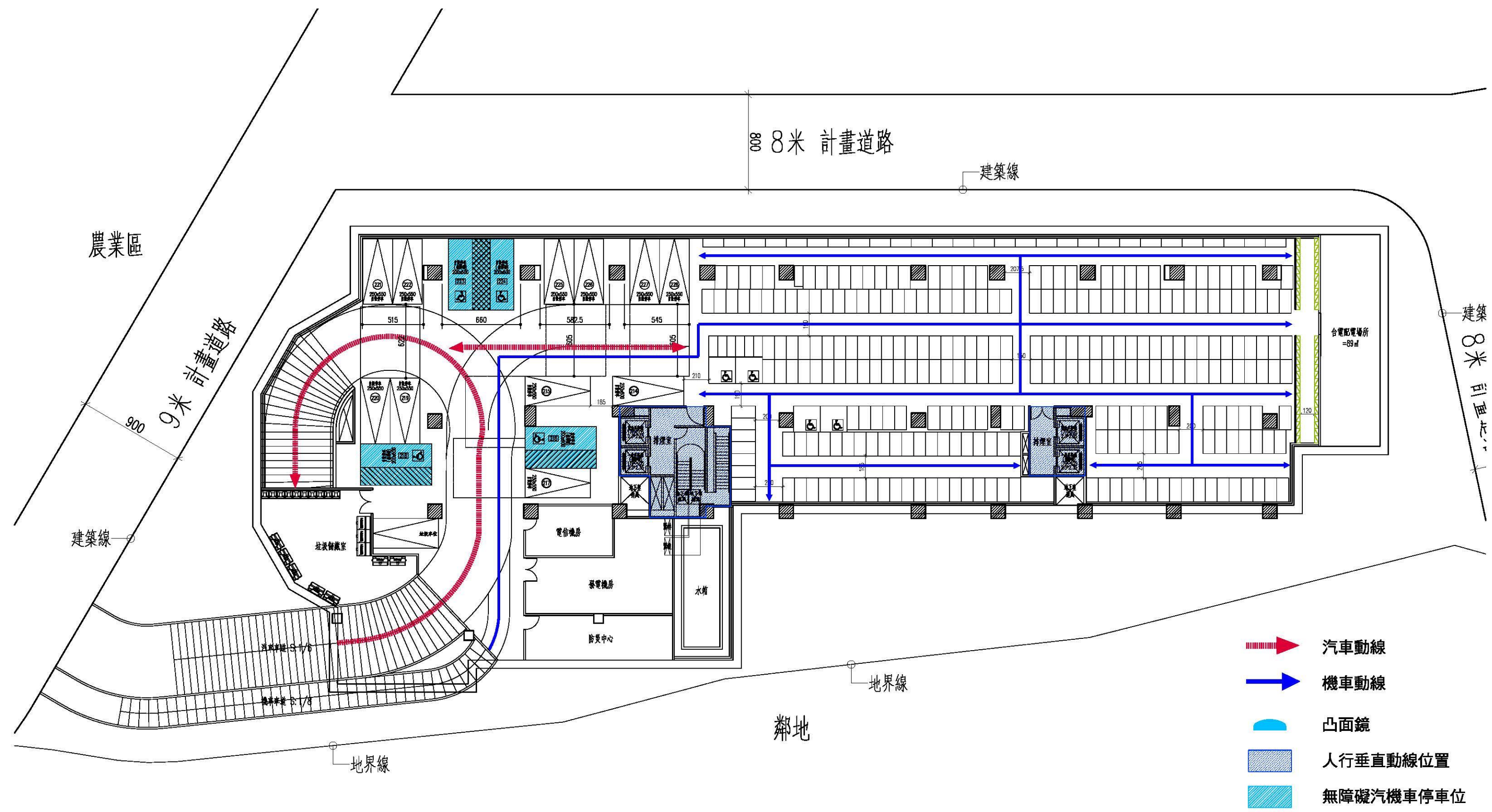


車行及人行動線計畫 (外部空間)



汽機車停車與動線計畫 (內部空間)

地下一層平面圖

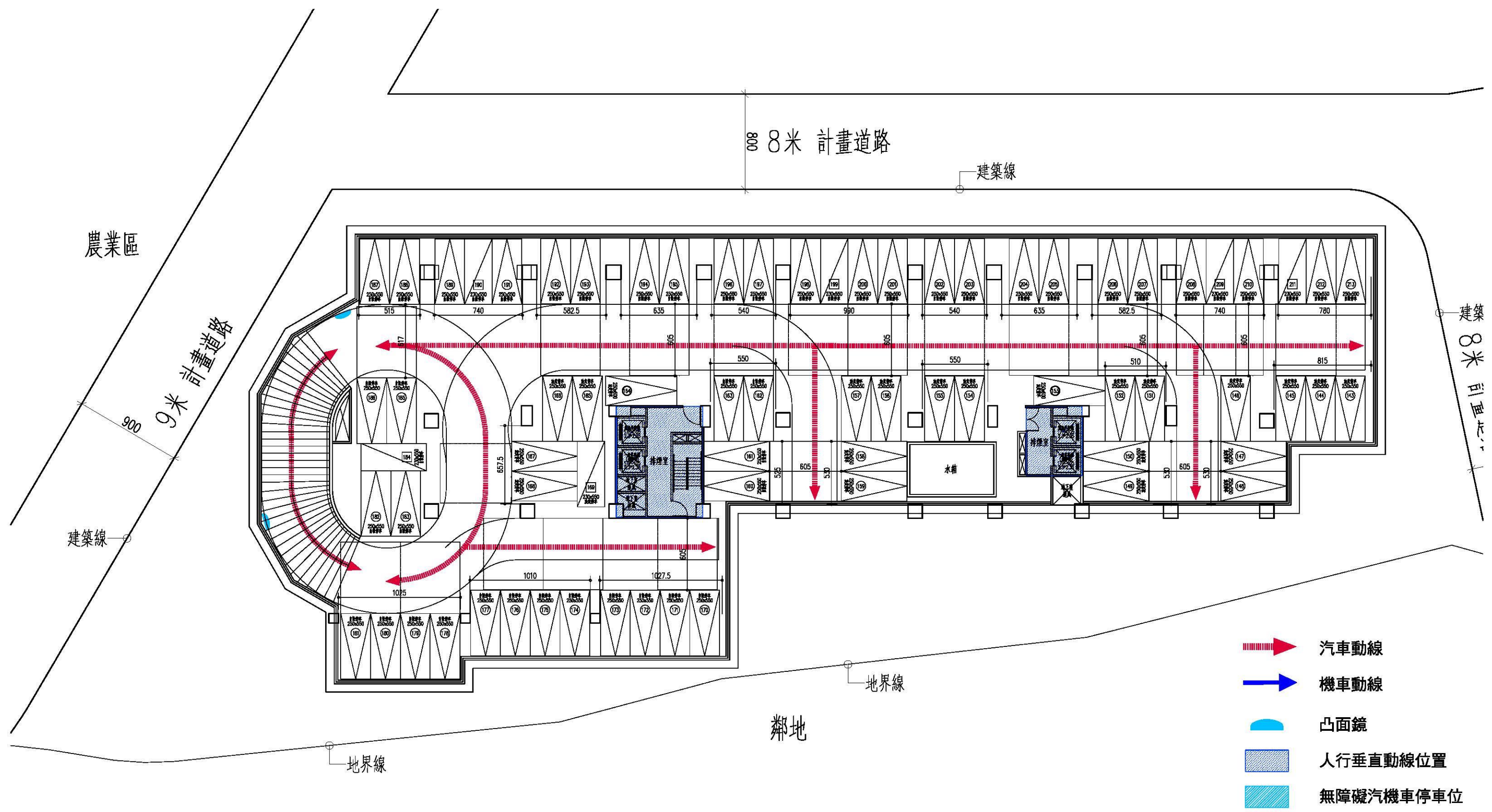







- ▬▶ 汽車動線
- ▬▶ 機車動線
- ◐ 凸面鏡
- 人行垂直動線位置
- 無障礙汽機車停車位

地下一層平面圖 SCALE=1/300

汽機車停車與動線計畫 (內部空間)

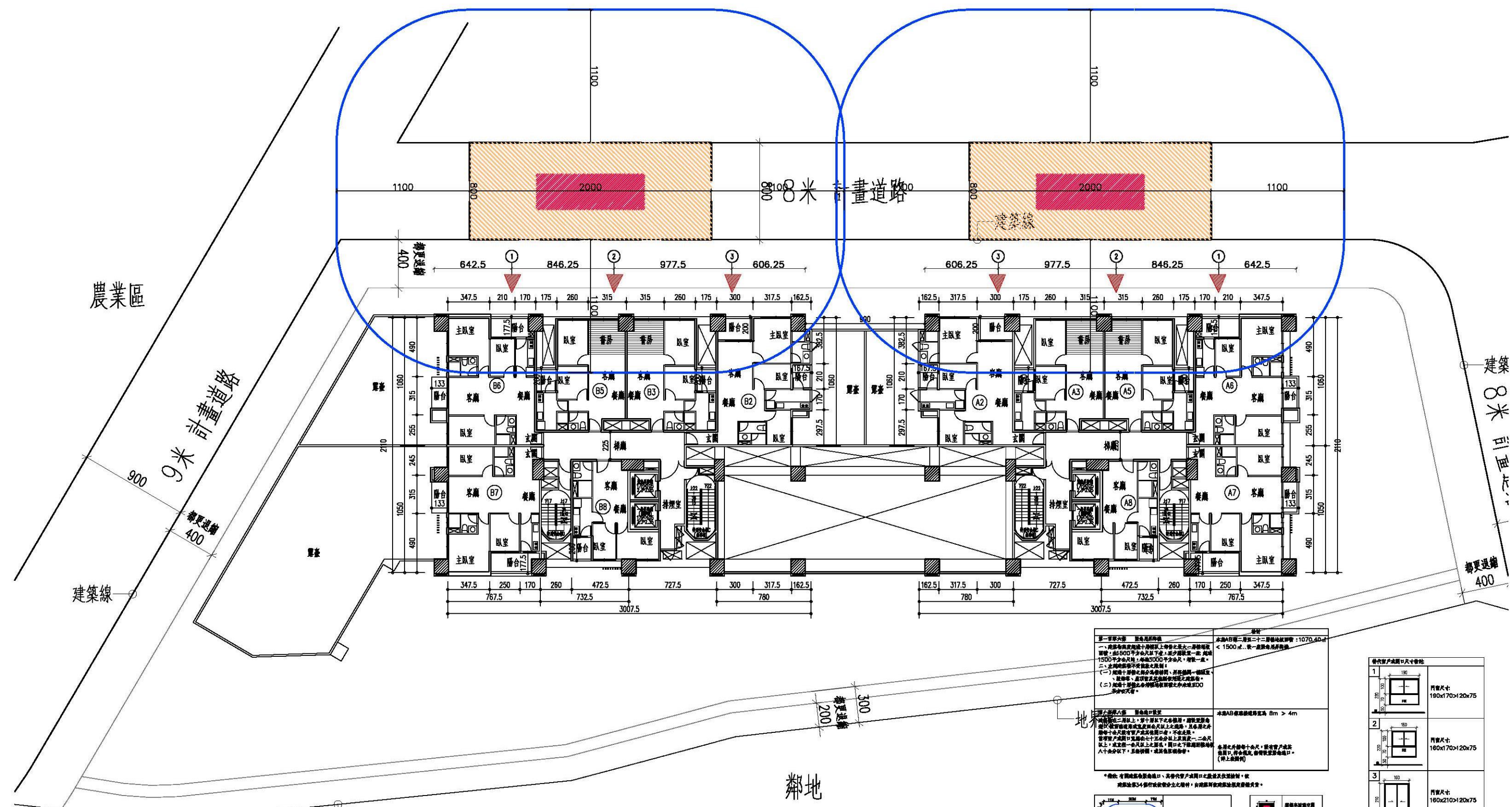
地下標準層平面圖



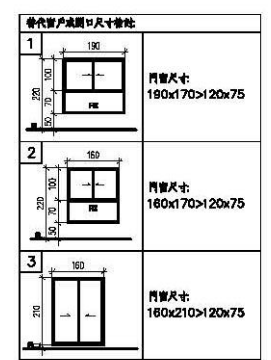
-  汽車動線
-  機車動線
-  凸面鏡
-  人行垂直動線位置
-  無障礙汽機車停車位

地下二層平面圖 SCALE=1/300

消防救災檢討圖 (二層平面)



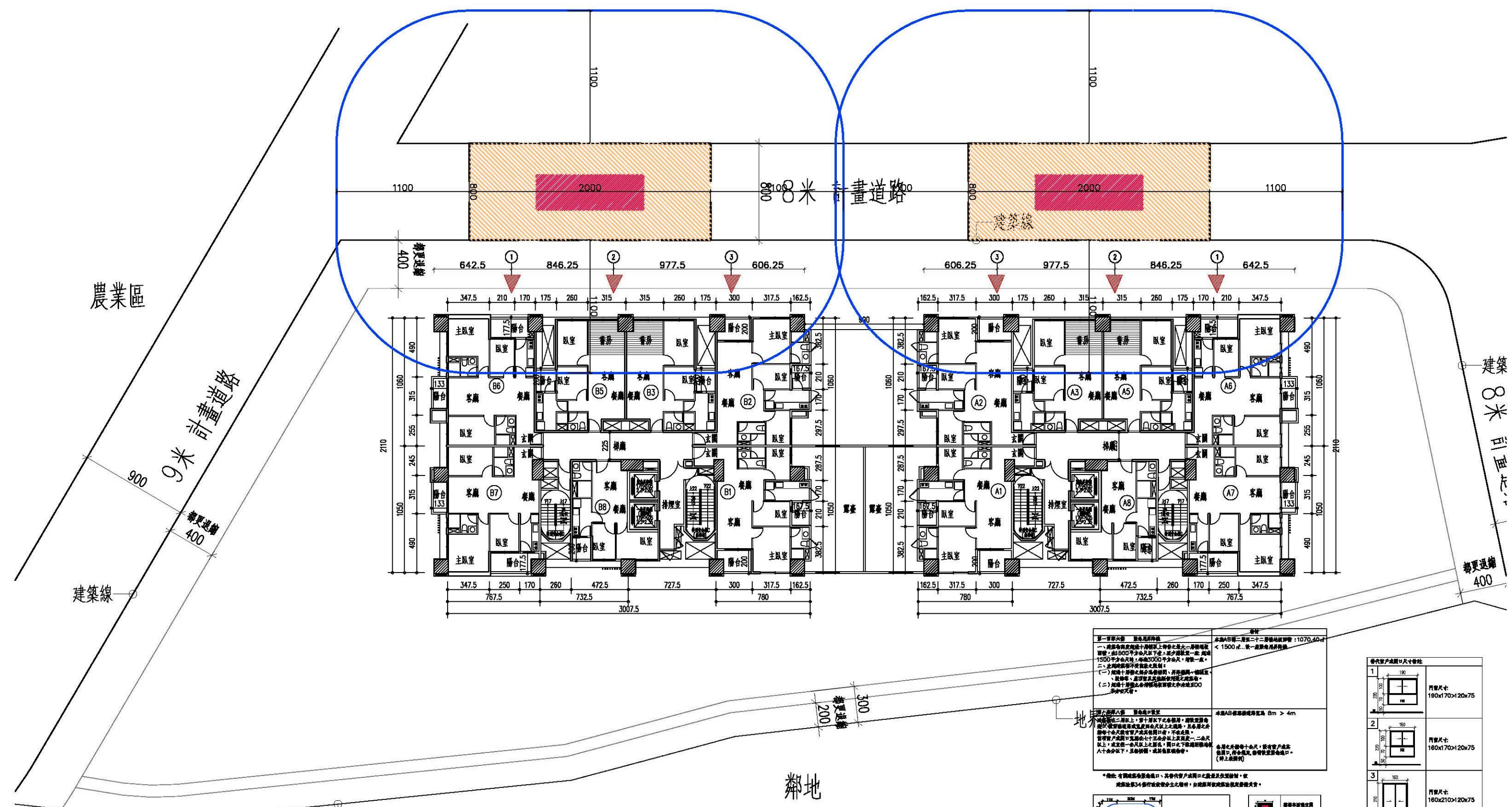
第一層六房 緊急出口佈置	樓層
一、此層每間房均設有樓梯上層之最大一層樓層面積，如500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺者，每層2000平方公尺，增設一處。	本層AB二層至二十二層樓層面積：1070.40㎡ < 1500㎡，每一層應設置兩處。
二、此層每間房均設有樓梯上層之最大一層樓層面積，如500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺者，每層2000平方公尺，增設一處。	本層AB二層至二十二層樓層面積：1070.40㎡ < 1500㎡，每一層應設置兩處。
三、此層每間房均設有樓梯上層之最大一層樓層面積，如500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺者，每層2000平方公尺，增設一處。	本層AB二層至二十二層樓層面積：1070.40㎡ < 1500㎡，每一層應設置兩處。



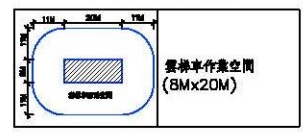
樓梯平台位置
 樓梯平台位置
 樓梯平台位置
 樓梯平台位置

二層平面圖 SCALE=1/300

消防救災檢討圖 (三層平面)



第一層大廳	緊急出口設置	樓梯
一、此層有兩處樓梯十層樓以上層數之最大一層樓梯間，其500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺者，每增加1000平方公尺，增加一處。 二、此層樓梯間應設置防煙設施。 (一) 樓梯十層樓以上層數者，其樓梯間應設置防煙設施。 (二) 樓梯十層樓以下層數者，其樓梯間應設置防煙設施。	一、此層大廳應設置緊急出口，其緊急出口之數量及位置應符合下列規定： (一) 每層大廳應設置緊急出口，其數量應符合下列規定： 1. 大廳面積在500平方公尺以下者，至少應設置一處。 2. 大廳面積在500平方公尺以上者，每增加1000平方公尺，增加一處。 (二) 大廳之緊急出口應設置防煙設施。	本層A區二層至二十二層樓梯間面積：1070.44㎡ < 1500㎡... 每一層應設置防煙樓梯間。

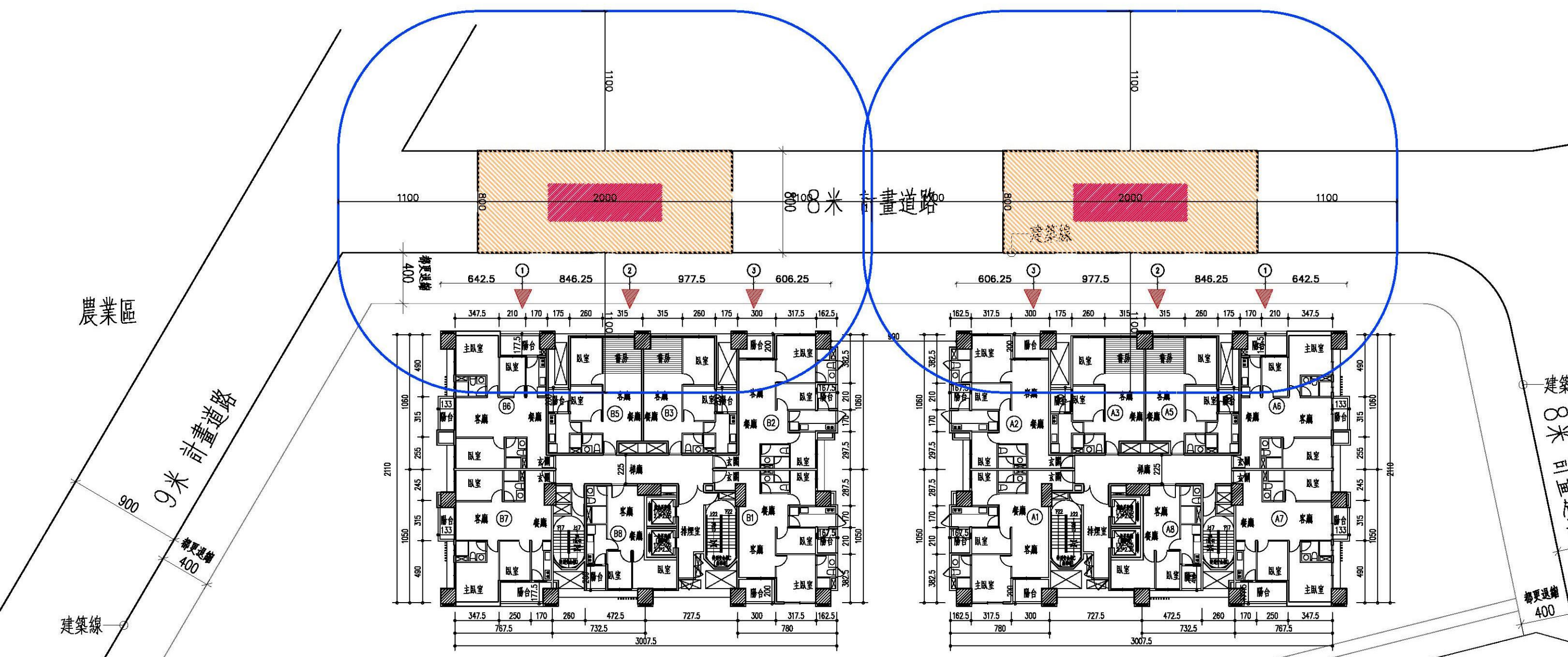


- 樓梯避難空間
- 樓梯避難空間
- 緊急出口
- 緊急出口

替代緊急出口尺寸	門窗尺寸
	門窗尺寸: 190x170x20x75
	門窗尺寸: 180x170x20x75
	門窗尺寸: 180x210x20x75

三層平面圖 SCALE=1/300

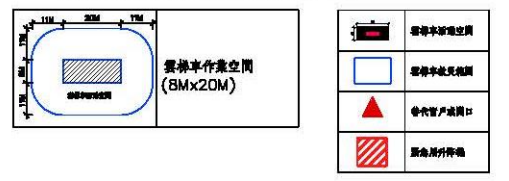
消防救災檢討圖 (一層平面)



項目	說明
第一層小房 緊急避難梯	本層A層二層至二十二層樓梯間面積: 1070.40 m ² < 1500 m ² ... 第一層緊急避難梯
第一層小房 緊急出口	本層A層樓梯間面積: 8m > 4m

備註: 有關避難梯間、其替代出口之設置及避難梯, 依建築法第34條行政救濟法之規定, 自應依該法規定辦理。

替代出口開口尺寸	門窗尺寸
	門窗尺寸: 190x170 > 120x75
	門窗尺寸: 160x170 > 120x75
	門窗尺寸: 180x210 > 120x75



四至二十二層平面圖 SCALE=1/300

外觀透視圖



權利變換估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所



專業·負責·公正·誠信

報告大綱

- 1. 更新單元基本資料**
- 2. 更新前土地價值評估**
- 3. 更新前區分所有建物價值評估**
- 4. 更新後估價條件說明**
- 5. 更新後權利價值評估**

基本資料



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

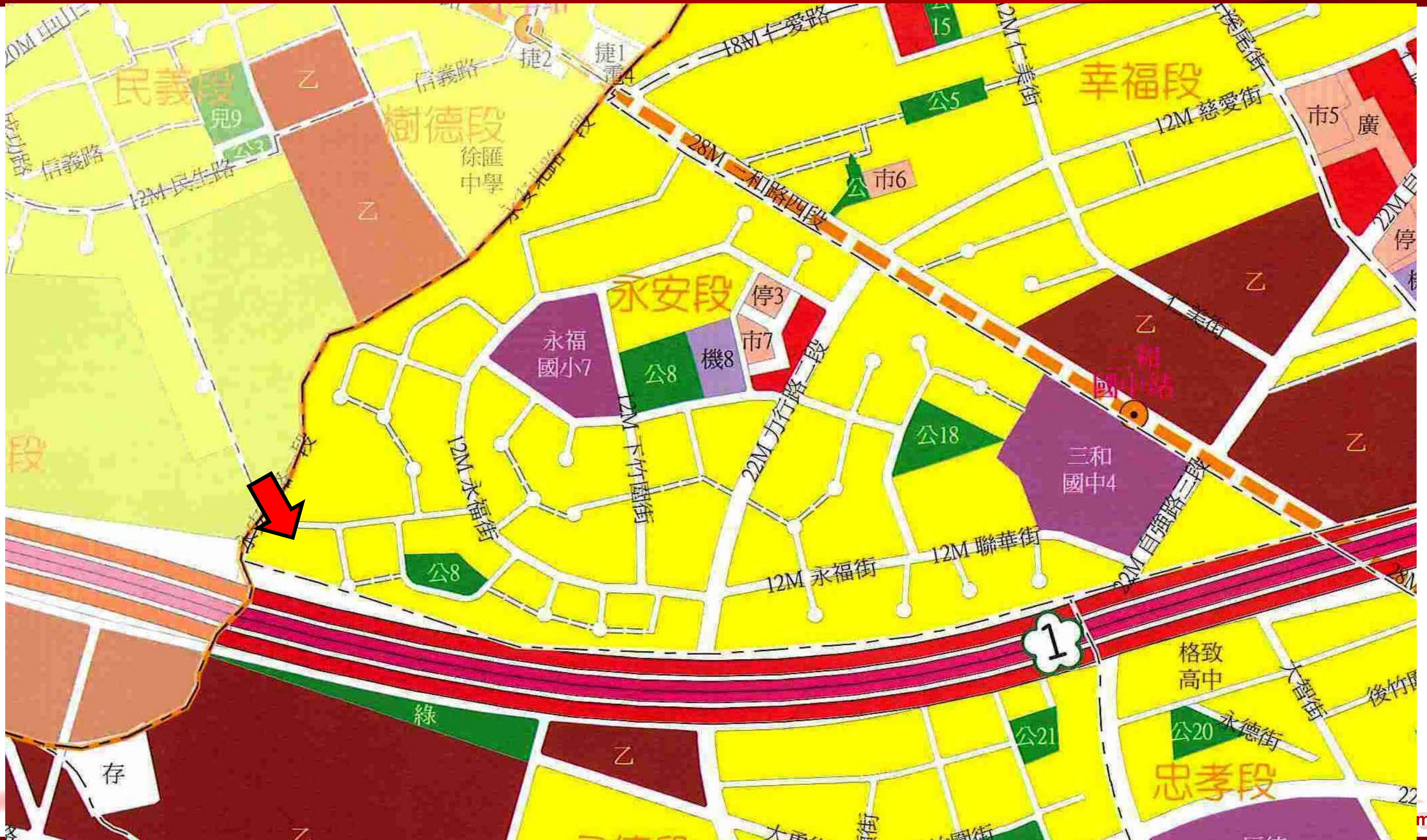
更新單元基本資料

- 1. 更新單元：三重區永安段2172地號等2筆土地**
- 2. 基地面積：1,319.51坪(4,362.00m²)**
- 3. 使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%)**
- 4. 臨路情況：三面臨路(10M永安北路一段、8M永安北路一段17巷、8M永安北路一段11巷18弄)**



專業·負責·公正·誠信

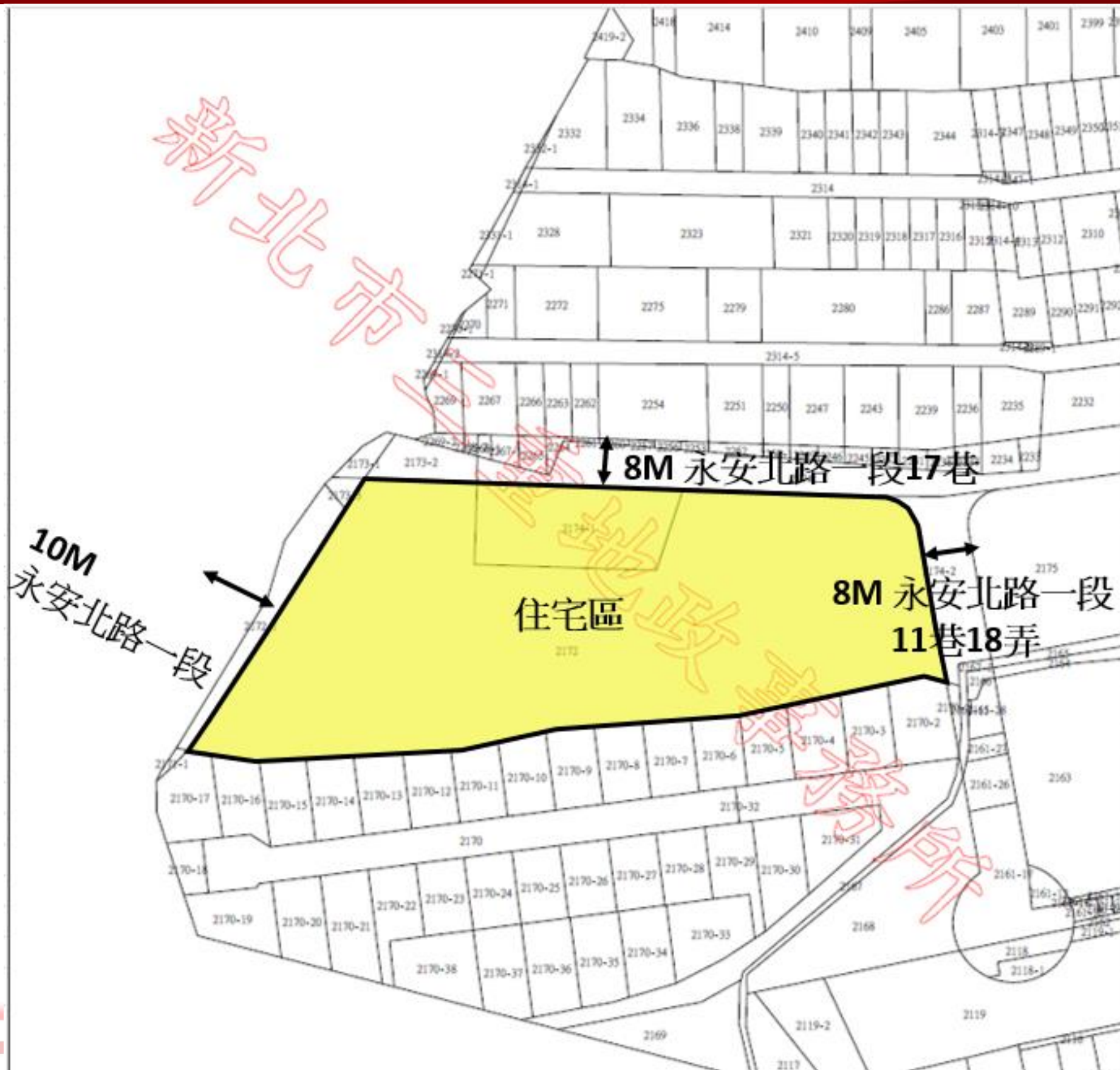
使用分區示意圖





專業·負責·公正·誠信

勘估標的地籍套繪圖



www.hondapac.com.tw

更新前權利價值評估



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

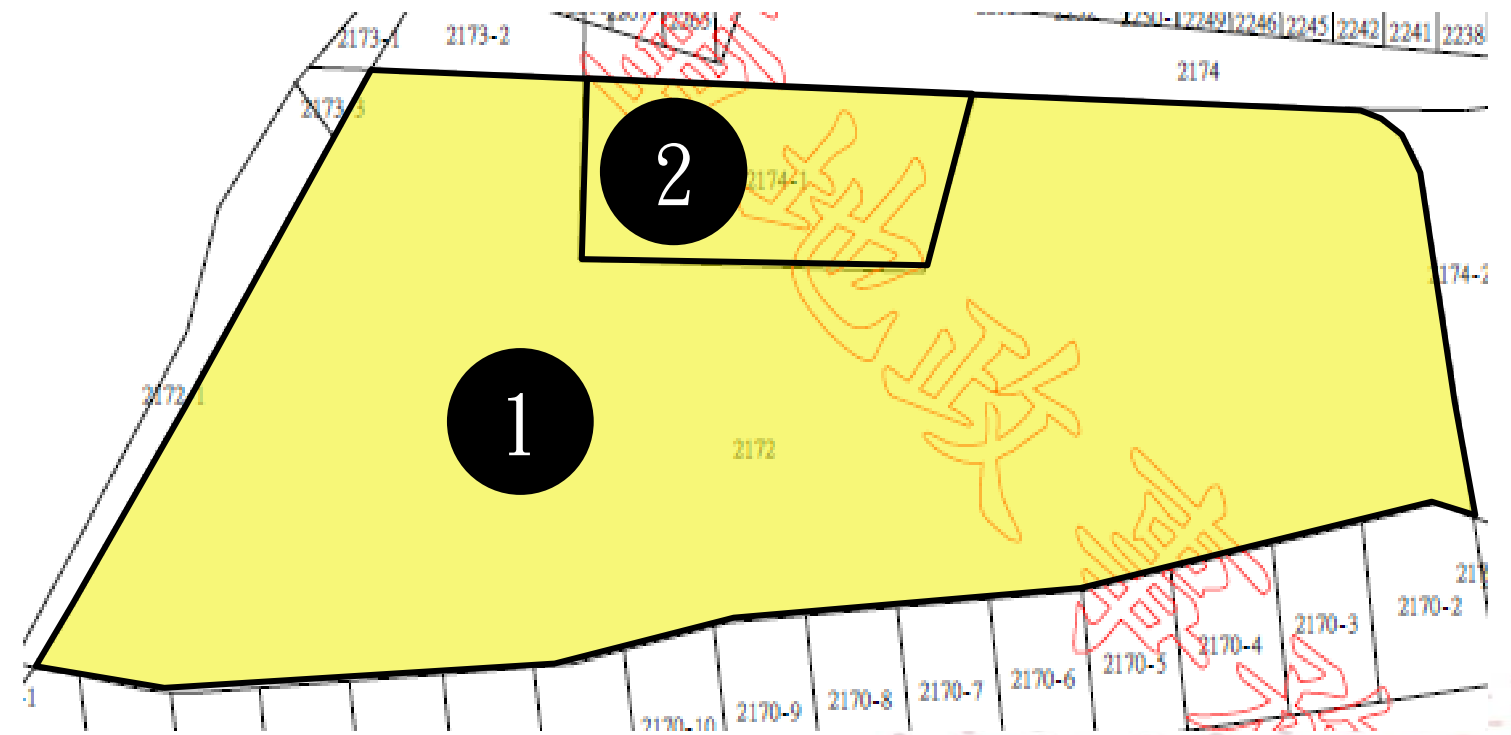
估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國**111**年**6**月**1**日

1.更新前土地之權利價值評估，除「合法建築物」及「高氯離子混凝土建築物」外，未考量其他任何獎勵容積，並考慮折減後容積率予以評估更新前合併後土地權利價值。

2.更新前各宗土地劃分方式，依『相鄰土地為同一所有權人』、『相鄰土地為同一使用執照』之情況下劃分，本次評估劃分宗地為**2**筆：

編號	土地地號
1	2172
2	2174-1



www.hondapac.com.tw



估價條件—更新前估價條件

- 3.**更新前土地素地價格評估，係先評估勘估標的合併前各宗土地之合理價格，本次以永安段2172地號等2筆土地為比準地，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。
- 4.**評估更新前各戶價格，選定永安北路一段17巷5號3樓(9959建號)作為比準戶。
- 5.**永安北路一段9號，建物騰本僅登記一層及平台面積，但建物測量成果圖有畫設騎樓，故本次以測量成果圖上測量之騎樓面積32.08平方公尺評估。
- 6.**更新單元內2172地號有土建持分不均之情形，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

「臺北市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」
「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，
並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，
依不動產估價技術規則評估
各戶區分建物土地權利價值
(並進行基地持分不一價值找補評估)

區分建物以
比較法、收益法
二種方法評估

評估比準地價格，依個別條件
推估各筆土地合併前價格

比準地(合併後整宗土地)
以比較法及土開法兩種方法評估

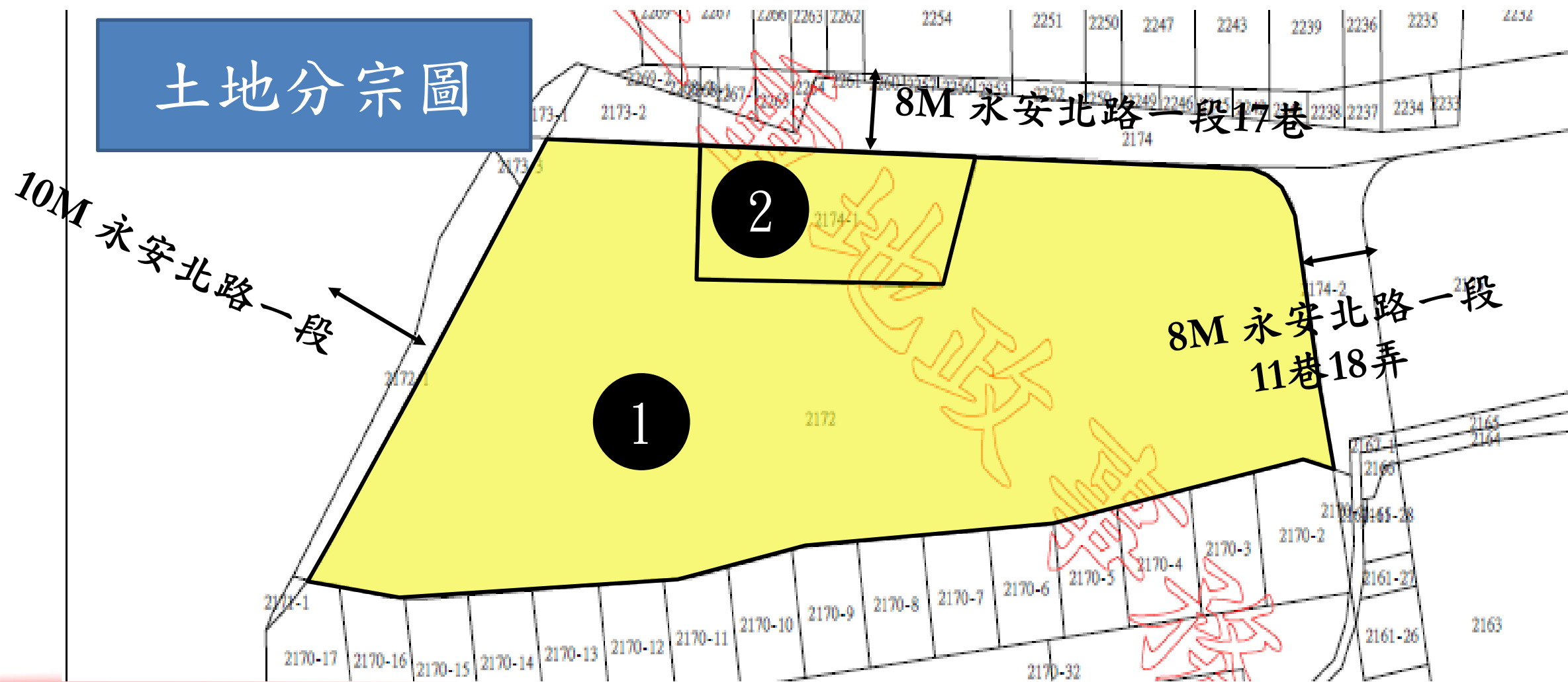
www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前土地價值評估

- **步驟一：評估比準地土地價格(合併後整宗土地)**
 - 以比較法及土地開發分析法評估比準地土地價格(容積率為**378.00%**)
土地單價為**140萬元/坪**、土地面積為**1,319.51坪**、土地價值為**1,847,307,000元**



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

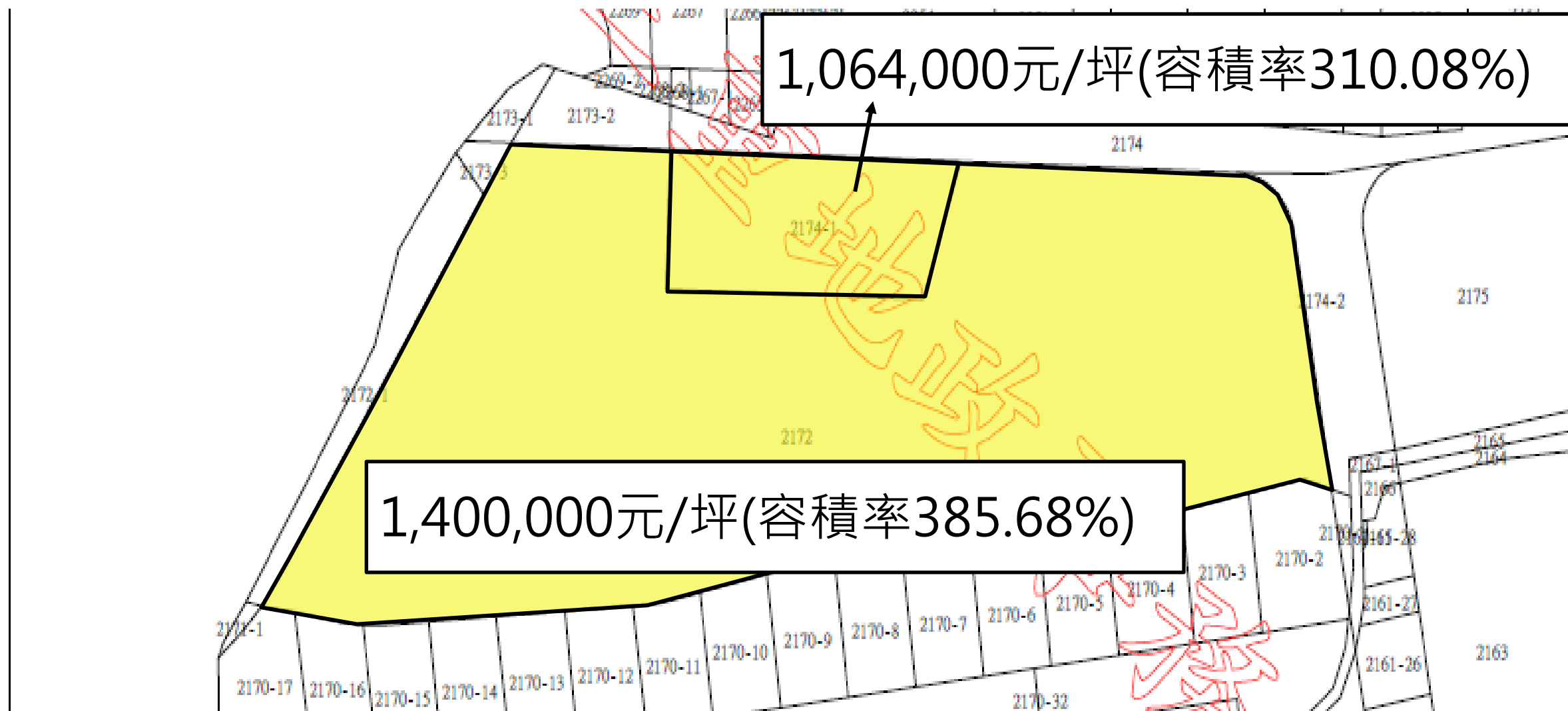


專業·負責·公正·誠信

更新前土地價值評估

- **步驟二：評估各宗土地價格**

考慮各宗土地個別條件包括**面積、地形、容積率及臨路**等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

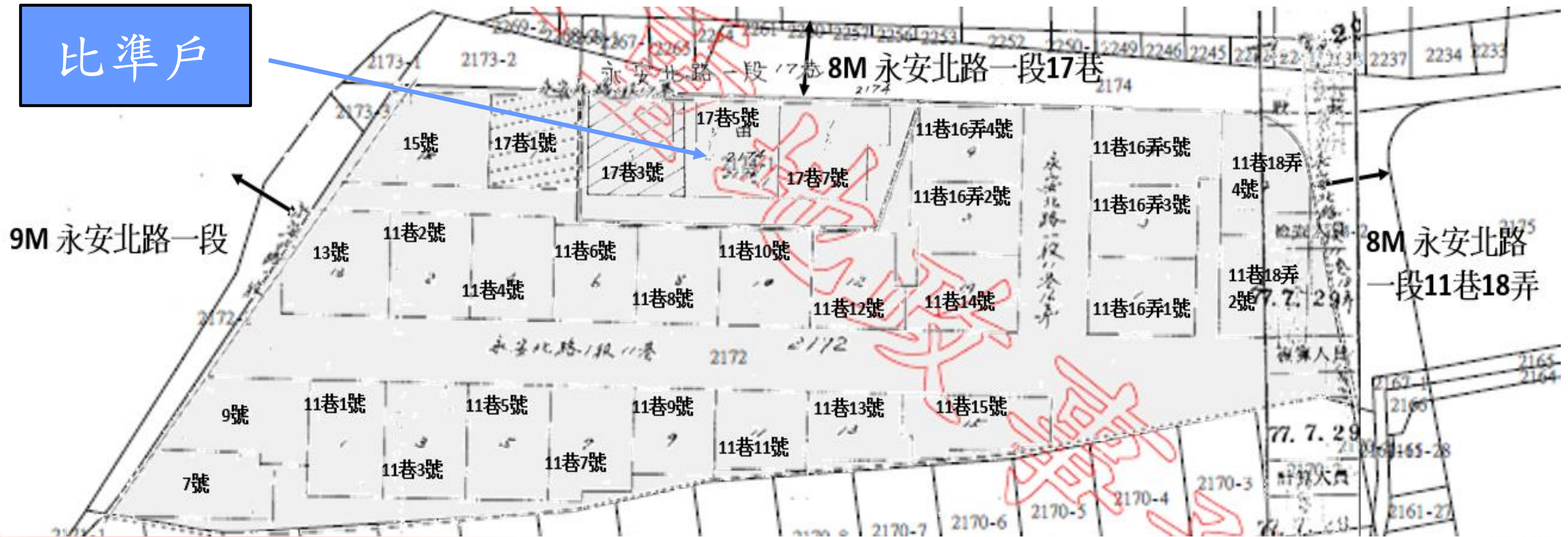
更新前區分所有建物價值評估(步驟三)

比準戶

地址	樓層	面積(坪)	比準戶價格 (元/坪)
永安北路一段17巷5號3樓	3F	30.89	320,000

本案更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用比及位置差異(面積、通風採光、嫌惡設施(巷沖)、棟距、屋齡及屋形等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

比準戶



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

- 步驟四：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果
 $15,000,000 \div 1,847,307,000 \text{元} \doteq 0.8120\%$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
15,000,000	1,847,307,000	0.8120%

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

更新後權利價值評估



專業·負責·公正·誠信



估價條件—更新後估價條件

- 1.**更新後區分所有建物及其土地應有部分之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。
- 2.**評估更新後各戶價格，選定地面層(戶別S7)作為比準單元；選定樓上層(4FA6)作為比準單元；地下室停車位選定B2坡道平面式大車位(編號157)(250*550)作為比準單元。
- 3.**更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。



專業·負責·公正·誠信

更新後評估基礎說明

考量更新後各單元
之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃
類型為**店舖、住宅**
以**比較法**及**收益法**兩種方法評估

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

1.產品類型：店面住宅大樓

2.建築樓層：地上22層、地下4層

3.地面層規劃19戶店鋪

4.住宅規劃：第二層以上規劃為住家單元

(2FAB棟單層規劃6戶)、(3~22FAB棟單層規劃7戶)



專業·負責·公正·誠信

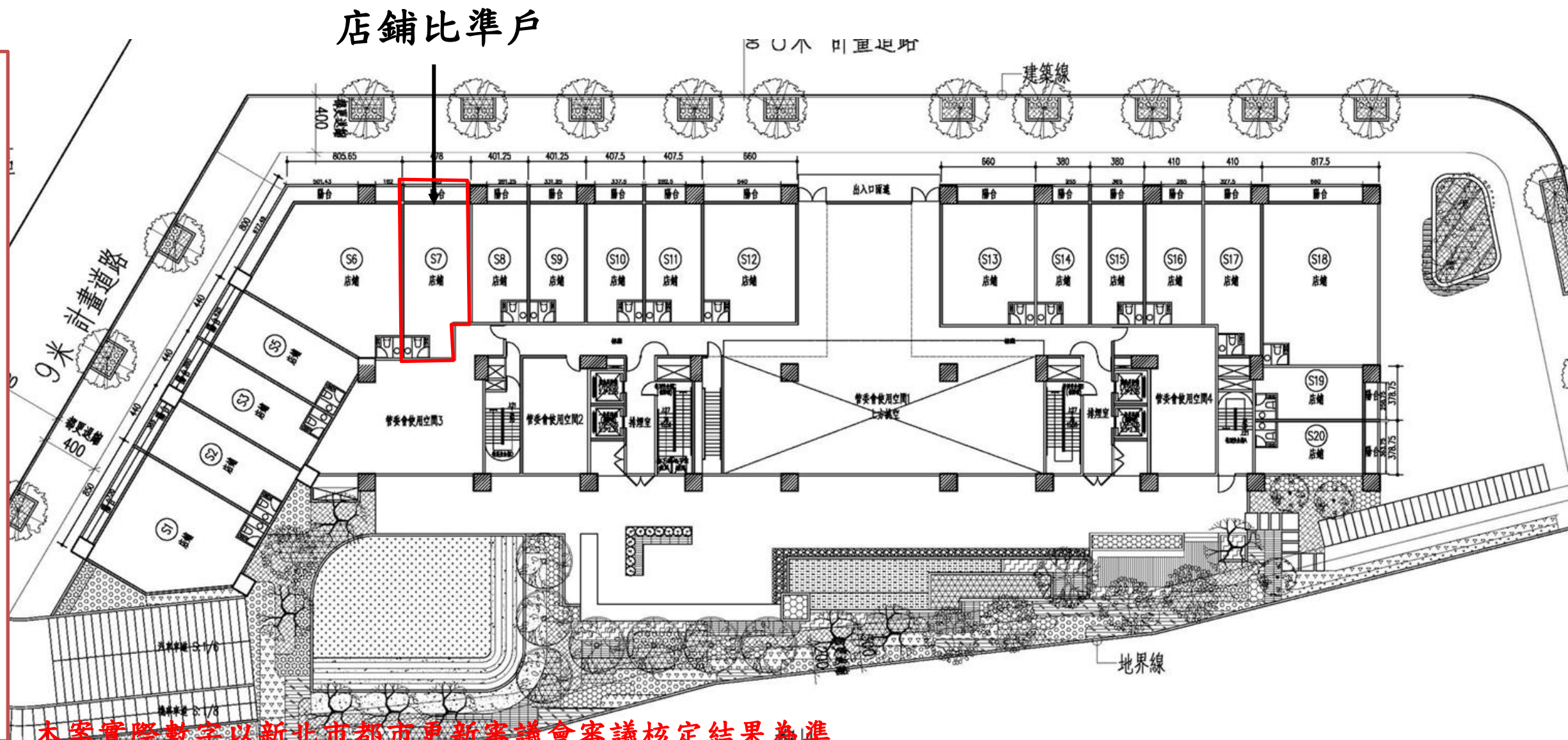
更新後權利價值評估

店鋪比準戶

戶別	建物面積(坪)	坪數	邊間	社區 出入口旁	面寬	住位影響	建物單價 (元/坪)
S7	24.54	35坪以下	否	否	4-5M	無	670,000

店鋪比較項目

坪數
邊間
社區出入口旁
面寬
住位影響





專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

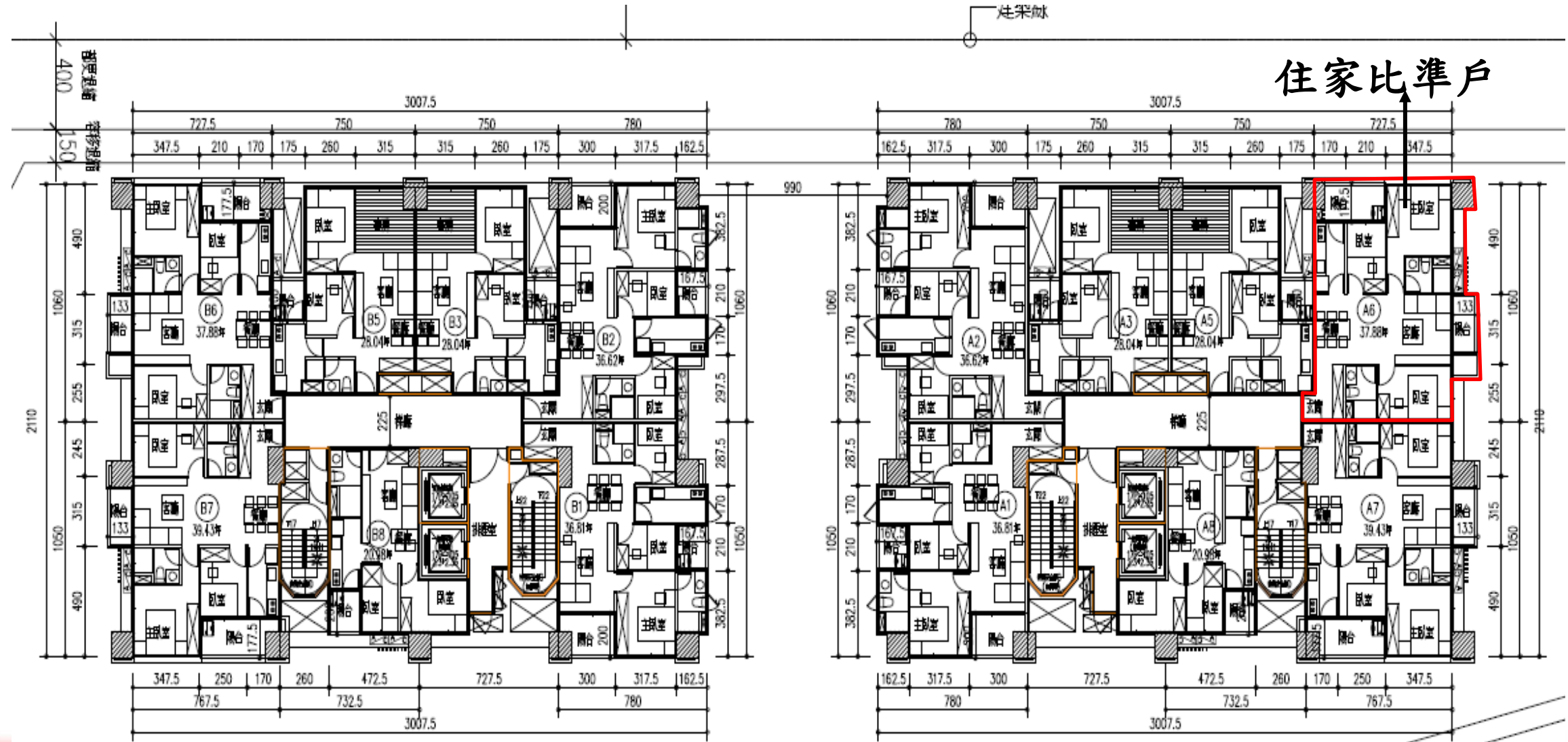
住家比準戶

樓層	戶別	建物面積(坪)	坪數	通風採光	車道影響	棟距視野	建物單價(元/坪)
4F	A6	36.24	30坪以上	二面	無	普通	510,000

住家比較項目

坪數
通風採光
車道影響
棟距視野

樓層別效用比



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	車位大小	數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
坡道平面	B1	250*600	1	2,450,000	2,450,000
		250*550	10	2,400,000	24,000,000
	B2	250*600	2	2,350,000	4,700,000
		250*550	63	2,300,000	144,900,000
		230*550	6	2,150,000	12,900,000
	B3	250*600	2	2,250,000	4,500,000
		250*550	63	2,200,000	138,600,000
		230*550	6	2,050,000	12,300,000
	B4	250*600	2	2,100,000	4,200,000
		250*550	63	2,050,000	129,150,000
		230*550	6	1,900,000	11,400,000
	合計		224	2,183,482	489,100,000

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價(元); 車位總價(元)	建物面積(坪); 車位數量(個)	建物均價(元/坪); 車位均價(元/個)
一樓店鋪	300,878,380	449.97	668,663
二樓以上住家	4,866,549,698	9,080.40	535,940
全棟合計	5,167,428,078	9,530.37	542,206
車位	489,100,000	224	2,183,482
全案總銷	5,656,528,078		

價格日期	111年6月1日
建材等級	鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw

簡報結束 敬請指教