

新北市三重區永安段2175地號 1筆土地都市更新案

都市更新公聽會 112/04/22

開發整合：金滿意建設開發股份有限公司
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：A8聯合建築師事務所
監價單位：宏大不動產估價師聯合事務所
中華徵信不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所





大綱
CONTENTS

01

事業計畫說明

02

權利變換計畫說明

03

建築設計內容說明

04

權利變換估價內容說明



辦理緣起

本案經鑑定為**海砂屋**有其安全疑慮，須儘速籌辦拆除重建新家園，辦理歷程如下：

辦理時間	作業內容
111年9月至12月中旬	辦理地主說明會及鄰地協調會
112年1月11日	估價師委任公開抽籤會議
3月3日 新北府工建字第1120396837號	高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告核備(拆除重建)
4月10日	寄發自辦公聽會及選配資料及里公告、傳單、 4月10日至4月12日登報
4月12日至5月14日	選配期間共33日
4月22日	選配說明會暨自辦公聽會
5月19日	公開抽籤日
預計5月底前	事業暨權變計畫、變更都市計畫送市府審查

✓ 本案自劃更新單元

符合「新北市都市更新單元劃定基準」檢討

✓ 公聽會主持人：金滿意建設開發(股)公司

受託單位：A8聯合建築師事務所(建築規劃)
大展資產顧問(股)公司(都更規劃)
宏大不動產估價師聯合事務所
中華徵信不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所

✓ 公聽會邀請對象：

- 專家學者代表：葉美麗委員
- 主管機關及當地居民代表：
新北都更處& 區公所& 永順里里長
- 土地及合法建築物所有權人及相關權利人



法令依據



都市更新條例 第23、37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。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4/5**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過4/5之同意**。



都市更新條例 第44、48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。

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 第32條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會**，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所**公開展覽30日，並舉辦公聽會**。



都市更新條例施行細則

第8條

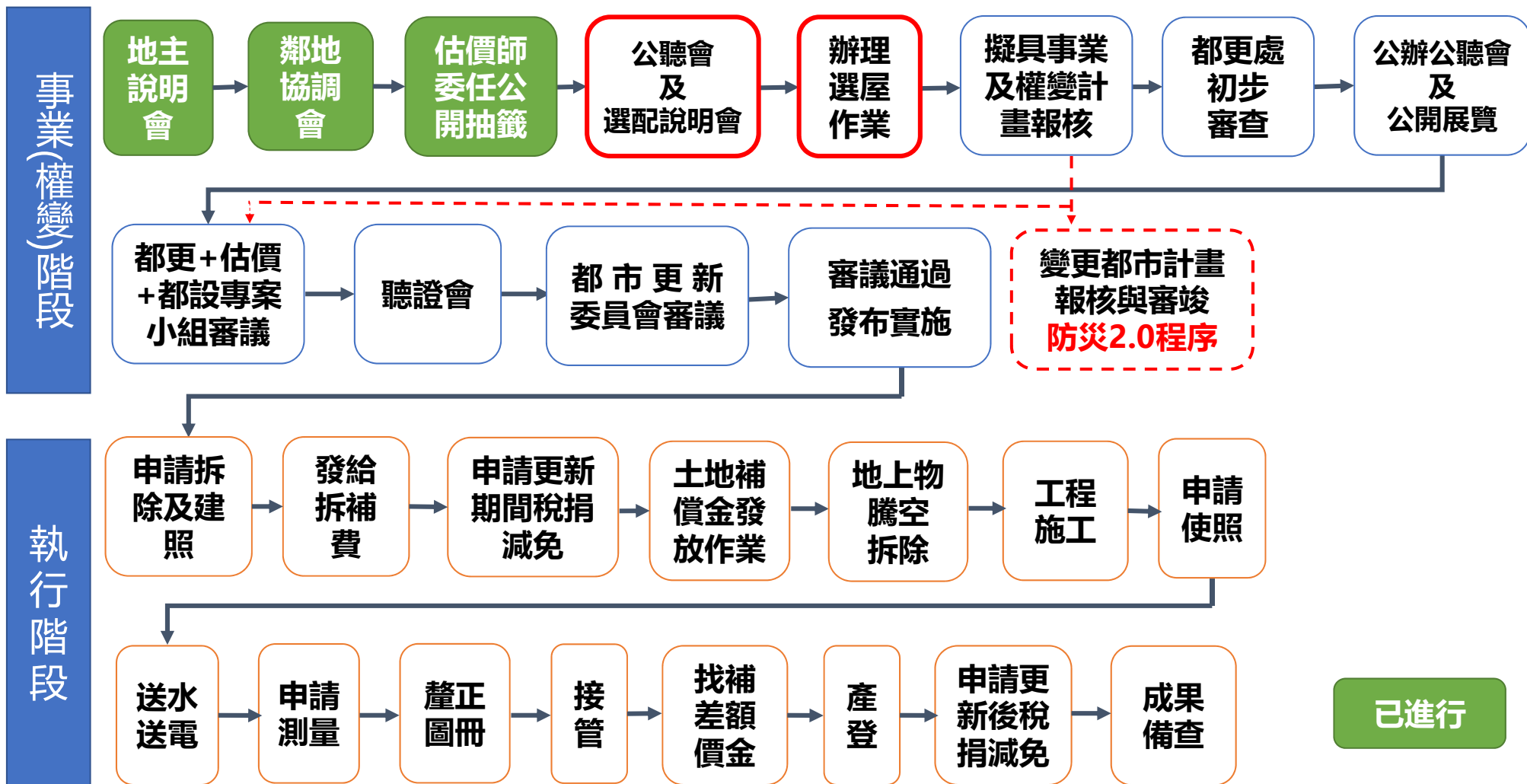
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前**刊登**當地政府公報或**新聞紙三日**，並張貼於當地村（里）辦公處之**公告牌**及專屬或專門網頁周知。

第18條

實施者應於**適當地點提供諮詢服務**，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、**平面媒體**或**會議**以適當方式充分揭露更新相關資訊。



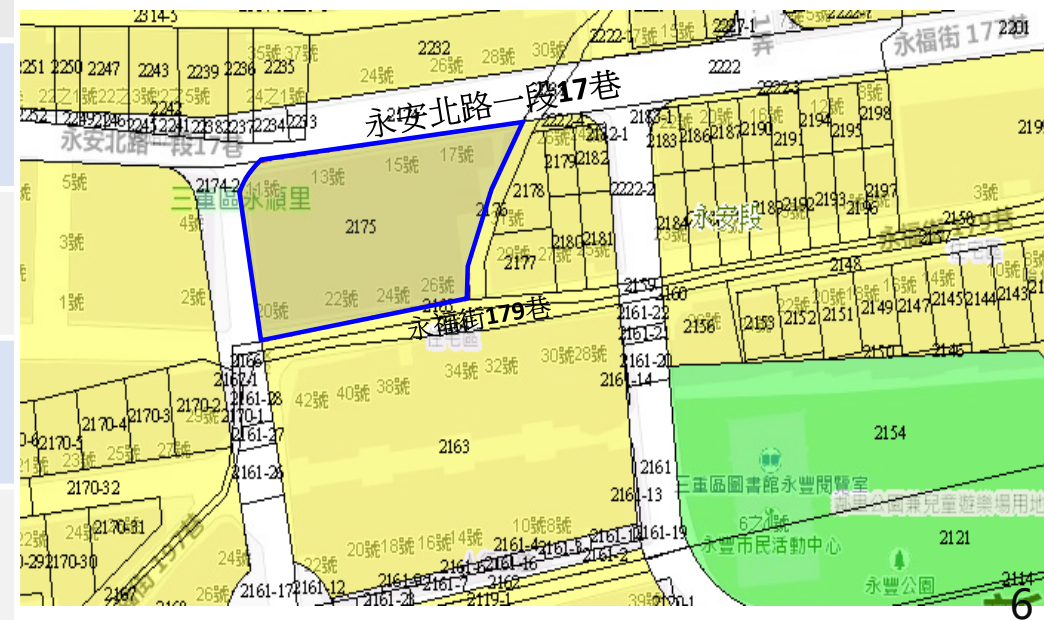
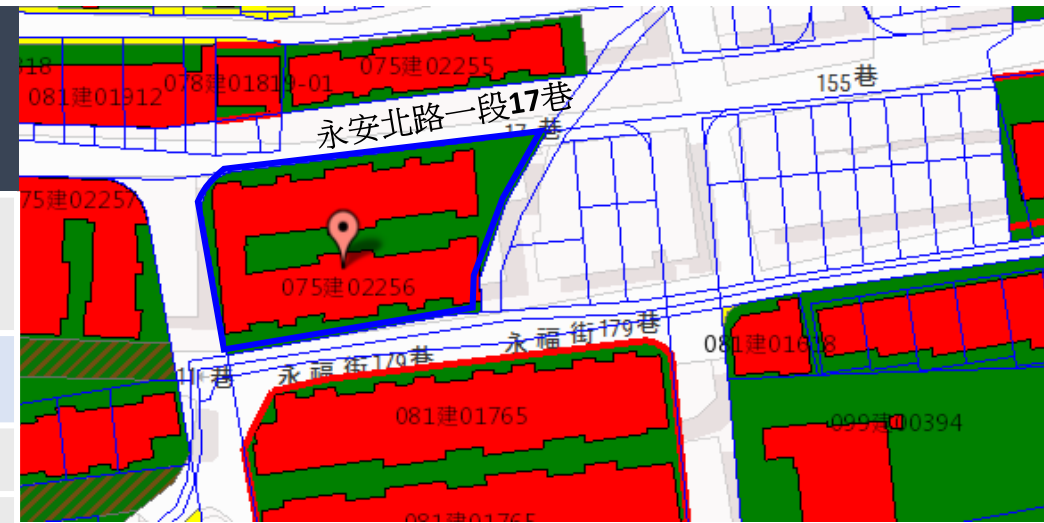
都市更新 + 防災 2.0 程序





更新單元現況說明

基地位置	永安北路一段17巷 永安北路一段11巷18弄、永福街179巷		
面前道路	8M 路寬		
土地使用分區	住宅區	建蔽率	容積率
		50%	300%
地號及面積	2175地號面積:1,169m ²		
基地面寬	2175地號面寬約 48米、縱深約26米		
權屬	2175地號共40戶		
重建方式	都市更新條例(權利變換)		





與都市計畫關係

109年11月10日發布實施「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」





自行劃定更新單元檢討(更新單元)

項目	2175地號
基地面積	1,169平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3	符合
屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2	符合
因單元劃設造成畸零地之情事	無
劃定基準	臨2條計畫道路且面積達1,000m ²
不受5點至9點限制（不造成毗鄰地無法單獨建築、臨路條件、空地比、20年或30年屋齡比率）	本案為高氯離子混凝土建築物 已於112年3月3日新北府工建字第1120396837號列管
建物指標	符合
應符合2項	符合
指標1:無電梯設備之4層樓以上合法建築物 投影面積占總投影面積達1/2以上。 指標8: 位於土壤液化潛勢查詢系統所標示 為高潛勢地區。	
結 論	土地及建物均符合劃定基準



事業計畫同意比率

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和(A=a+b)	1,169.00	38	3,839.03	38
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	1,169.00	38	3,839.03	38
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,169.00	38	3,839.03	38
私有同意數(C)	1,109.01	36	3,640.09	36
同意比例(%) (C/B)	94.87%	94.74%	94.82%	94.74%



都更容積獎勵

中央容獎

共13項



地方容獎

共7項



防災2.0 綠建築銀級+耐震第三級

#65規定：建築容積獎勵上限：最高不超過「1.5倍法定容積」
都更容積獎勵未來依事業計畫計畫核定公告之數額為準！

都市計畫法新北市施行細則第55條規定



處理方式及區段劃分

I 處理方式及區段劃分

- 全區劃設為**重建區段**
- 實施方式：

「部分協議合建部分權利變換」

III 有關費用分擔

- 依都市更新條例#51、都市更新權利變換實施辦法#19、110年9月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

II 本案經查無以下事項

- 整建或維護區段計畫
- 文化資產
- 都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫
- 公有財產

IV 實施者風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。



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23條、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。

◆ 合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償

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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，**實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。**



本案更新後興建1棟地上15層及地下4層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	金額(萬元)	備註	
工程費用	47,699	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費	
申請獎勵之委辦費用	331		
權利變換費用	11,419	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用	
貸款利息	2,305		
稅捐	1,922	印花稅及營業稅	
管理費用	15,423	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用	
都市計畫變更費用	70		
更新事業總成本	79,169	折抵率51.89%	
更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
店舖	48.58坪	67.65	3,286.58
住宅	2,660.94坪	51.80	137,842.93
汽車位(平面&升降)	59部	194.07	11,450
合計			152,579.51

註：未來依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。



維護管理及保固事項

◆成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將公寓大廈管理條例相關規定，由實施者**輔導成立公寓大廈管理委員會**，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交之管理委員會統籌運用。

- ◆ 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部分(如樑柱、承載牆壁、樓梯)負責**保固15年**。
- ◆ 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) **保固2年**。
- ◆ 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) **保固1年**。
- ◆ 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**。
- ◆ 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

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物為海砂屋危險建物，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



實施進度

進度	113年						114年		116年								117年		
	5月	6-8月	9月	10月	11月	12月	1-2月	3-12月	1-3月	4-6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1-3月	4-5月	6-7月
事業及權利變換計畫核定公告	■																		
申請建造執照		■																	
改良物殘餘價值補償			■																
申請更新期間稅捐減免				■															
土地補償金發放作業					■														
地上物騰空拆除						■	■												
工程施工							■	■											
申請使用執照									■										
送水送電										■									
申請測量											■								
釐正圖冊												■							
接管													■						
計算及找補差額價金														■					
產權登記															■	■			
申請更新後稅捐減免																	■		
更新成果備查																			■

總更新時程預估需4.25年(事權計畫核定至更新成果備查)

同意書簽署之意義 與相關權益事項

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由金滿意建設開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____ %
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區				
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

建 號					
建物門牌號					
坐落地號	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共有部分	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 ²) (A+B+E) * F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： _____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5.公開展覽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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



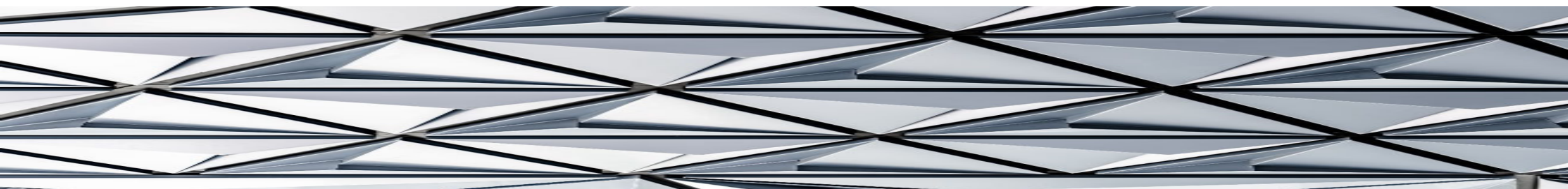
同意書簽署之意義

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區永安段2175地號1筆土地都市更新事業計畫案」使用，並同意由「金滿意建設開發股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者，禁止移作他用。



同意書簽署之相關權益事項：

- 依都市更新條例第37條規定：
- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第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



權利變換計畫說明

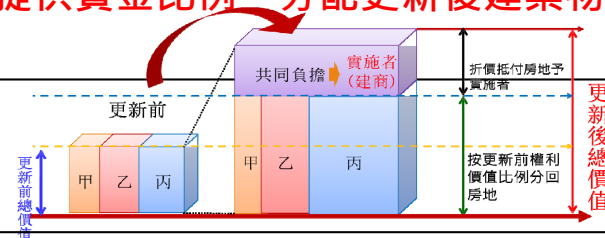




法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

都更條例
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。



都更條例
第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

都更條例
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率，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。依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



權利變換估價師選任作業



都更條例 第50條

- 一、選任地點：
新北市三重區永豐市民活動中心
(永福街197巷6-1號)
- 二、選任之日期：**112年1月11日**
(111/12/29通知土地及建物權利人)
- 三、公正第三人：崔駿武律師事務所
- 四、依「**112年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」**」
辦理公開抽籤選任作業



專業估價者 選任作業 抽籤結果

正取2家

1. 中華徵信不動產估價師聯合事務所
2. 中泰不動產估價師聯合事務所

備取5家

1. 名成國際不動產估價師聯合事務所
2. 中信不動產估價師聯合事務所
3. 中華不動產估價師聯合事務所
4. 景瀚不動產估價師聯合事務所
5. 連邦不動產估價師聯合事務所

「擬訂新北市三重區永安段2175地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	中華民國 112 年 1 月 11 日 (星期三) 上午 10:00 整	抽籤地點	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)
辦理依據	依「都市更新條例」第五十條規定於舉辦公聽會前辦理專業估價者選任，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，且依「都市更新權利變換實施辦法」第七條規定，應通知權利變換範圍內全體土地所有權人參加。		
隨機抽籤成果	序號	事務所名稱	
	正取 1	1. 中華徵信 (巫智豪)	
	正取 2	66 中泰 (鄭惟元)	
	備取 1	84 名成國際 (陳富宸)	
	備取 2	79 中信 (江晨仰) 崔駿武	
	備取 3	4 中華 (謝典璋) 吳世祥	
備取 4	41 景瀚 (洪啟祥)		
備取 5	32 連邦 (連淋育)		

主持人簽章：

吳世祥

見證人簽章：

崔駿武律師

中華民國 112 年 1 月 11 日



估價結果 & 選定

- 評價基準日：**111年12月21日**
- 權利變換價值選定依據：**選定更新前後價值最高者!!**
- 權利變換價值計算依據：**宏大不動產估價師聯合事務所(領銜)**

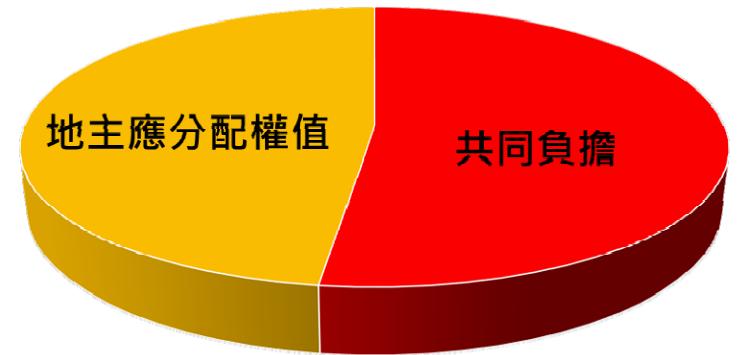
項目		宏大不動產 估價師聯合事務所	中華徵信不動產 估價師聯合事務所	中泰不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (萬元 / 坪)	1,100,000	1,090,000	1,090,000
	更新前土地總價 (元)	388,984,750	385,448,525	385,448,525
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	676,529	660,044	649,543
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	518,023	514,939	513,764
	車位平均價格 (元/個)	1,940,678	1,940,678	1,885,593
	更新後總權利價值 (元)	1,525,795,066	1,516,749,626	1,509,900,697

註：未來依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。



權利變換概念&效益分析

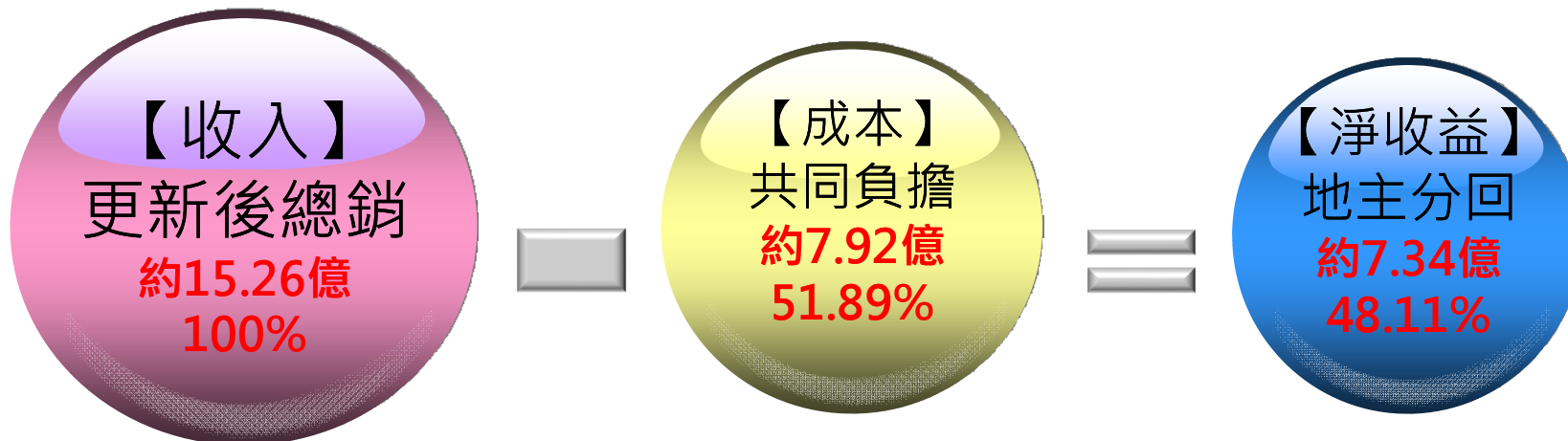
更新後總銷售價值15.26億元



■權利變換關鍵計算式：

更新後總價值-共同負擔(折價抵付房地予實施者)
=地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費





申請分配文件



選配期間

112年4月12日至5月14日共計33日

項目	附件名稱
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

註：相關附件僅寄發權利變換戶，協議合建戶係實施者以協議內容個別通知選配



選配原則

1. 更新後住宅單元每戶得選配一位車位為原則。
2. 更新前持有1樓土地所有權人優先選配更新後1樓店舖。
3. 更新後2樓以上住宅單元之選配優先順序如下：
 - (1) 原位於臨永安路一段11巷者，優先選配更新後臨永安路一段11巷之住宅單元。
 - (2) 原位於臨永安路一段17巷者，優先選配更新後臨永安路一段17巷之住宅單元。
4. 地下二層編號17、18為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。
5. 土地所有權人選擇之房屋及車位權值以應分配價值之±15%區間為原則，因選配房地單元價值多於應分配價值時需繳納差額價金，故請盡量選擇與自己權值相當的住宅及車位單元。
6. 如有二人以上選配同一位置之店舖、住宅或車位單元，或未於期限內提出書面申請分配且其應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人則以公開抽籤為準。
7. 若欲與他人合併權值以申請分配住宅及車位單元者：
 - (1) 請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，將依每位合併土地所有權人權值比例佔合併總權值比例，持分受配住宅及車位單元。
 - (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。
8. 土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，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，且不宜併同抽籤處理。



附件一

選配說明暨房屋及車位權值圖冊

◆ 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

= 734,107,193元 × 每人更新前權值比例

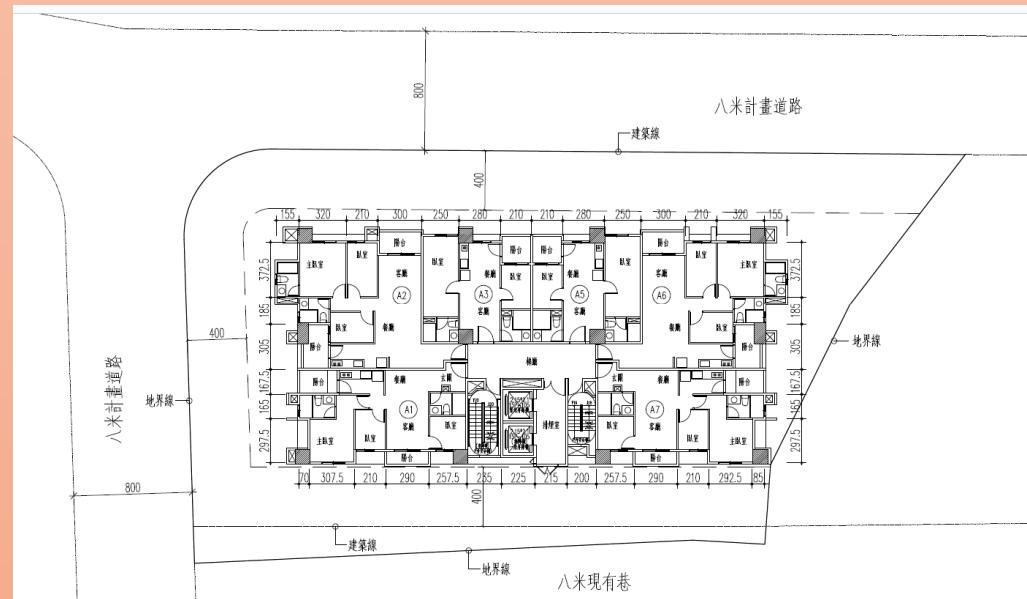
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

房屋規劃					
房數	店面	2房	3房	3房	合計
戶別	S1、S2	A3、A5	A1、A7	A2、A6	
坪數	24.40、24.18	24.58	31.61	38.85	
戶數	2	28	28	28	

車位規劃															
樓層	B1			B2			B3			B4			合計		
尺寸	250*550	250*550	230*550	200*600 無障礙車	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550	230*550	250*550	230*550			
車位	5	1	1	2	10	3	2	12	3	2	13	4	3	61	
計價車位	7				15				17				20		59

(一)個人權利價值分析表與住宅及車位單元價值表：
以估值最高者宏大不動產估價師聯合事務所估價結果為依據
最小分配單元為4F-A3 及4F-A5 (產權面積：24.58 坪)

(二)更新後建築規劃參考圖集 (含傢配圖)：



A3、A5



A2、A6



A1、A7





■ 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

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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 2175 地號 1 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 2175 地號 1 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): F123456789

聯絡地址 (營業所在地): 新北市三重區00路00巷0號0樓

連絡電話: 02-2345-6789

中 華 民 國 年 月 日



附件三

法定文件

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。

附件三

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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 2F-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，其「車位位置代碼」為 B1F-20 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 112 年 5 月 14 日 下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者 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 112 年 5 月 19 日(星期五) 下午 2 時整，地點為 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)。
- 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 (簽名並蓋章)

身分證字號 (統一編號)： F123456789

聯絡地址 (營業所在地)： 新北市三重區00路00巷0號0樓

連絡電話： 02-2345-6789



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

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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「單元編號」為 2F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B1F-20。

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
2F-A1	1	A君	50/100
	2	B君	50/100
	3		/
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B1F-18	1	A君	50/100
	2	B君	50/100
	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。

立書協議人

立書協議人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	連絡電話	蓋章	
1	A君	F123456789	新北市三重區00路0巷0號0樓	02-2345-6789	印
2	B君	A123456789	新北市三重區00路0巷0號0樓	02-2345-6789	印
3					

中華民國 年 月 日



附件五


法定文件


■ 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。

擬訂新北市三重區永安段2175地號1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單位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：A君  (簽名及蓋章)
身分證字號：F123456789
住址：新北市三重區00路0巷0號0樓
電話：02-2345-6789

受託人：B君  (簽名及蓋章)
身分證字號：A123456789
住址：新北市三重區00路0巷0號0樓
電話：02-2345-6789

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



✓ 公開抽籤日 112年5月19日 下午2點

✓ 公開抽籤地點 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)

✓ 公開抽籤情形

- 應分配權利價值超過最小分配單元價值，且未於選配期限前(112年5月14日)提出分配位置申請
- 一位置有二人以上申請分配
- 建議權利關係人到場，無法親自到場者可委託他人(須出具委託書)
- 未到場亦無委託人者，由實施者代為抽籤
- 委請律師(第三公正人)見證

☑權利變換意願調查表

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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 2175 地號 1 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 2175 地號 1 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)

☑更新後分配位置申請書

附件三

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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 2F-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, 其「車位位置代碼」為 B1F-20 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

☑更新後合併分配協議書

擬訂新北市三重區永安段 2175 地號 1 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「單元編號」為 2F-A1; 申請分配之車位共 1 位, 其「車位編號」為 B1F-20。

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
2F-A1	1 A君	50/100	
	2 B君	50/100	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1	A君	50/100	

選配期間：112年4月12日至5月14日，共計33日
請於 112年5月14日前 繳回

所有權人: A君

印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號): F123456789

聯絡地址(營業所在地):

連絡電話: 02-2345-6789

中華民國 年 月 日

所有權人: A君

印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號): F123456789

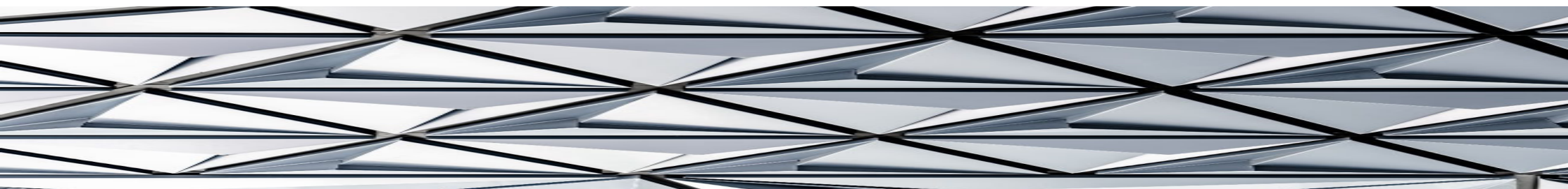
聯絡地址(營業所在地): 新北市三重區00路00巷0號0樓

連絡電話: 02-2345-6789

中華民國 年 月 日

立書協議人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	連絡電話	蓋章
1 <u>A君</u>	F123456789	新北市三重區00路0巷0號0樓	02-2345-6789	<u>印</u>
2 <u>B君</u>	A123456789	新北市三重區00路0巷0號0樓	02-2345-6789	<u>印</u>
3				

中華民國 年 月 日



建築設計內容說明



A8聯合建築師事務所



開發概要

■ 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：1169.00m²
- 建築規模：1幢1棟，共86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。



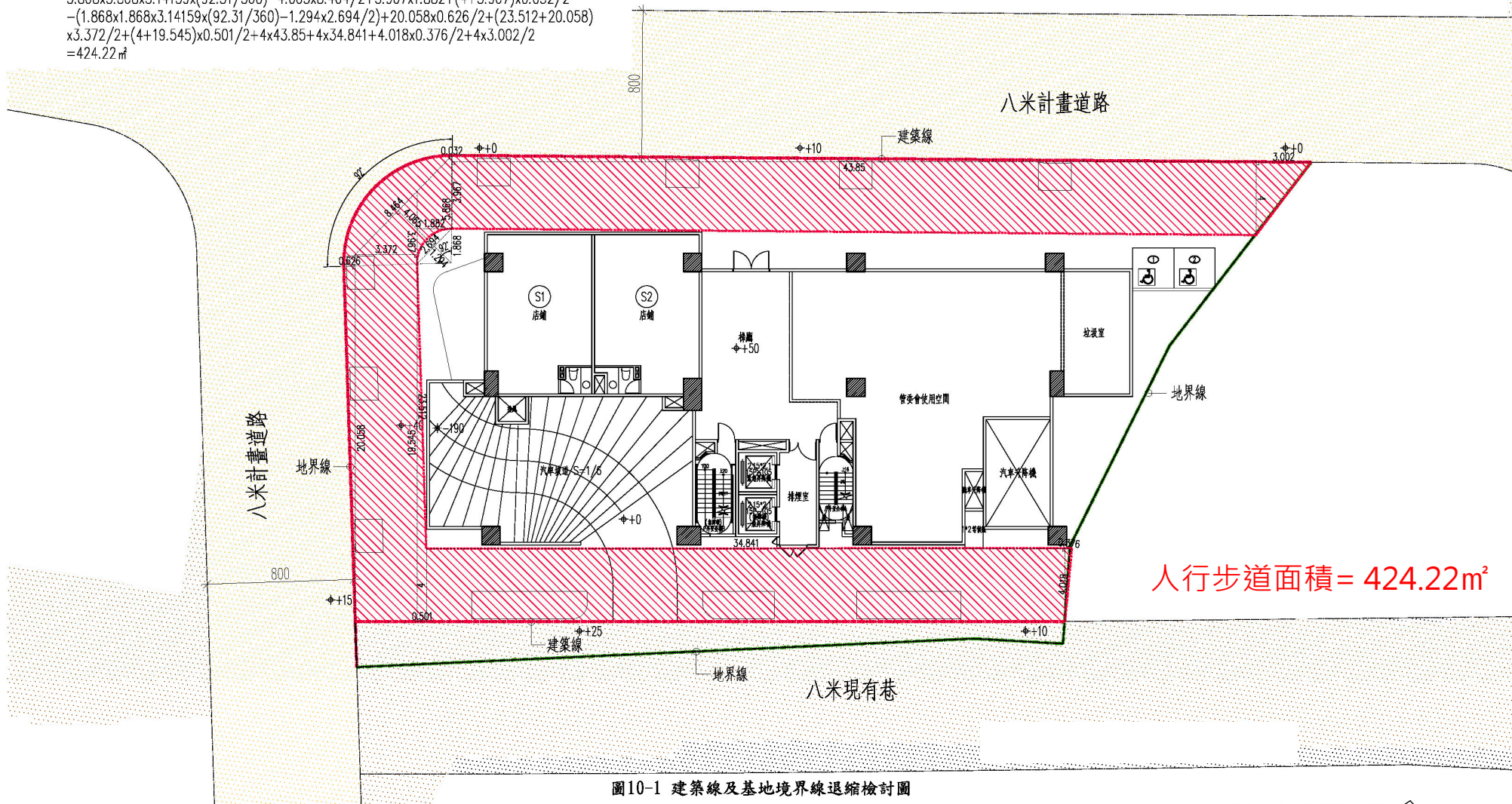


面積計算表

基地概要	座落地號	新北市三重區永安段2175地號								
	總本面積	1169 m ²								
	基地面積	騎樓地板面積 0 m ²	合計	1169 m ²	使用分區	住宅區	建築率 50%	容積率 300%		
建築物概要	樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板面積	15%允許容積機電設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途	
	地下二層至地下四層		750.67x3 =2252.01 m ²					3.2x3 =9.6m	停車空間	
	地下一層		750.67 m ²					3.85m	防空避難室兼停車空間	
	小計		3002.68 m ²					13.45m		
	一層		530.82 m ²	108.6 m ²	227.22 m ²	0 m ²	2	4.2m+0.5(儲藏)	G3店舖、門廳、管委會使用空間	
	二層		429.99 m ²	367.99 m ²	40.12 m ²	42.6 m ²	6	3.2m	H2集合住宅	
	三至十五層		429.99x13 =5589.87 m ²	367.99x13 =4783.87 m ²	40.12x13 =521.56 m ²	42.6x13 =553.8 m ²	6x13 =78	3.2x13 =41.6m	H2集合住宅	
	小計		6550.68 m ²	5260.46 m ²	788.9 m ²	596.4 m ²	86	49.5m		
	屋突坐層		64.71 m ²		788.9 m ² < 789.08 m ²			3.2m	樓梯間、機房	
	屋突貳層		64.71 m ²		..OK			2.8m	樓梯間、水箱	
	屋突參層		64.71 m ²					3m	樓梯間、電梯機房、水箱	
	小計		194.13 m ²					9m		
	總計		9747.49 m ²	5260.46 m ²	788.9 m ²	596.4 m ²	1棟1棟 86戶			
	允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	1169x300%=3507 m ²							
		容更獎勵面積(50%)	1753.5 m ² (50%) ≤ 50% ..ok!							
允建總容積樓地板面積		3507+1753.5=5260.5 m ² 允建容積率 5260.5/1169=450%								
實設總容積樓地板面積		5260.46 m ² ≤ 5260.5 m ² ..ok!								
15%允許容積機電設備面積		5260.5x15%=789.08 m ²								
建築面積		535.58 m ²								
建築率檢討		535.58/1169=45.82% < 50% ..ok!								
實設容積率		5260.5/1169=450%								
容積率檢討		450%-300%(50%)=300% ≤ 300% ..ok!								
法定空地		1169x50%=584.5 m ²								
實設空地	1169-535.58=633.42 m ² > 584.5 m ² ..ok!									
地下開挖率檢討	750.67/1169=64.21% ≤ (500x(50%+20%)+(1169-500)x(50%+10%))/1169=64.28% ..ok!									
建築物高度檢討	若高: 50cm, 1F: 420cm, 2F~15F: 320x14=4480cm, 建築物高度合計: 4950cm									
防空避難設備面積檢討	750.67 m ² > 535.58 m ² ..ok									
停車空間檢討	法定汽車停車數量檢討: 店舖、集合住宅部分:(設置於地下層) 依上管規定及依技術規則規定:(6550.68-300)/150=41.67輛...取42輛。 法定汽車停車數量=42輛;自設19輛;實設汽車數量61輛(含無障礙2輛)。									
	法定機車停車數量檢討: 店舖、集合住宅部分:(設置於地下層) 依上管規定則規定: 以一戶一車位為原則。戶數合計=86戶,應設置86輛。 法定機車停車數量=86輛;自設0輛;實設機車數量86輛(含無障礙2輛)。									
工程造價	建築物: 9747.49 m ² x13,580元=132,370,915元 挖方: 11522.78m ³ x150元=1,728,417元 排水溝: 143.37mx710元=101,793元 合 計: 134,201,125元									
地下室開挖深度檢討	B4F~B2F=3.2M, B1F=3.85M, 挖深深度=2.3M, 10cm 2000P.S.I.PC, GL 抬溝=0.5M, 總開挖深度=15.35M									
挖方	750.67 m ² x15.35m=11522.78m ³									


人行步道面積計算  :

$$\begin{aligned}
 &5.868 \times 5.868 \times 3.14159 \times (92.31/360) - 4.065 \times 8.464 / 2 + 3.967 \times 1.882 + (4 + 3.967) \times 0.032 / 2 \\
 &- (1.868 \times 1.868 \times 3.14159 \times (92.31/360) - 1.294 \times 2.694 / 2) + 20.058 \times 0.626 / 2 + (23.512 + 20.058) \\
 &\times 3.372 / 2 + (4 + 19.545) \times 0.501 / 2 + 4 \times 4.3.85 + 4 \times 34.841 + 4.018 \times 0.376 / 2 + 4 \times 3.002 / 2 \\
 &= 424.22 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



人行步道面積 = 424.22m²

圖10-1 建築線及基地境界線退縮檢討圖

一層平面圖 SCALE=1/200 

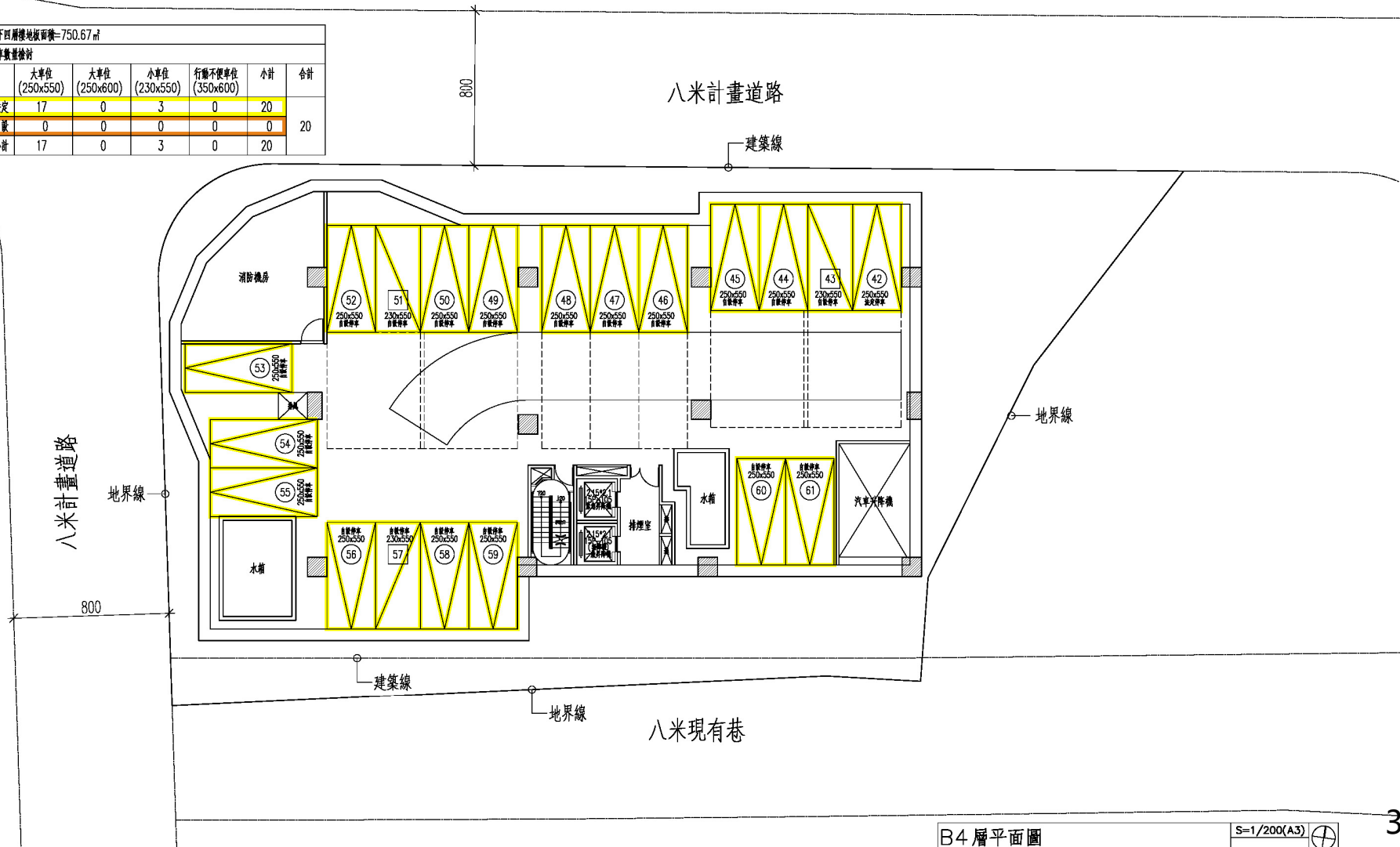


地下四層平面圖

一、地下四層樓地板面積=750.67 m²

二、停車數量檢討

	大單位 (250x550)	大單位 (250x600)	小單位 (230x550)	行動不便單位 (350x600)	小計	合計
汽車	17	0	3	0	20	20
自行車	0	0	0	0	0	
小計	17	0	3	0	20	



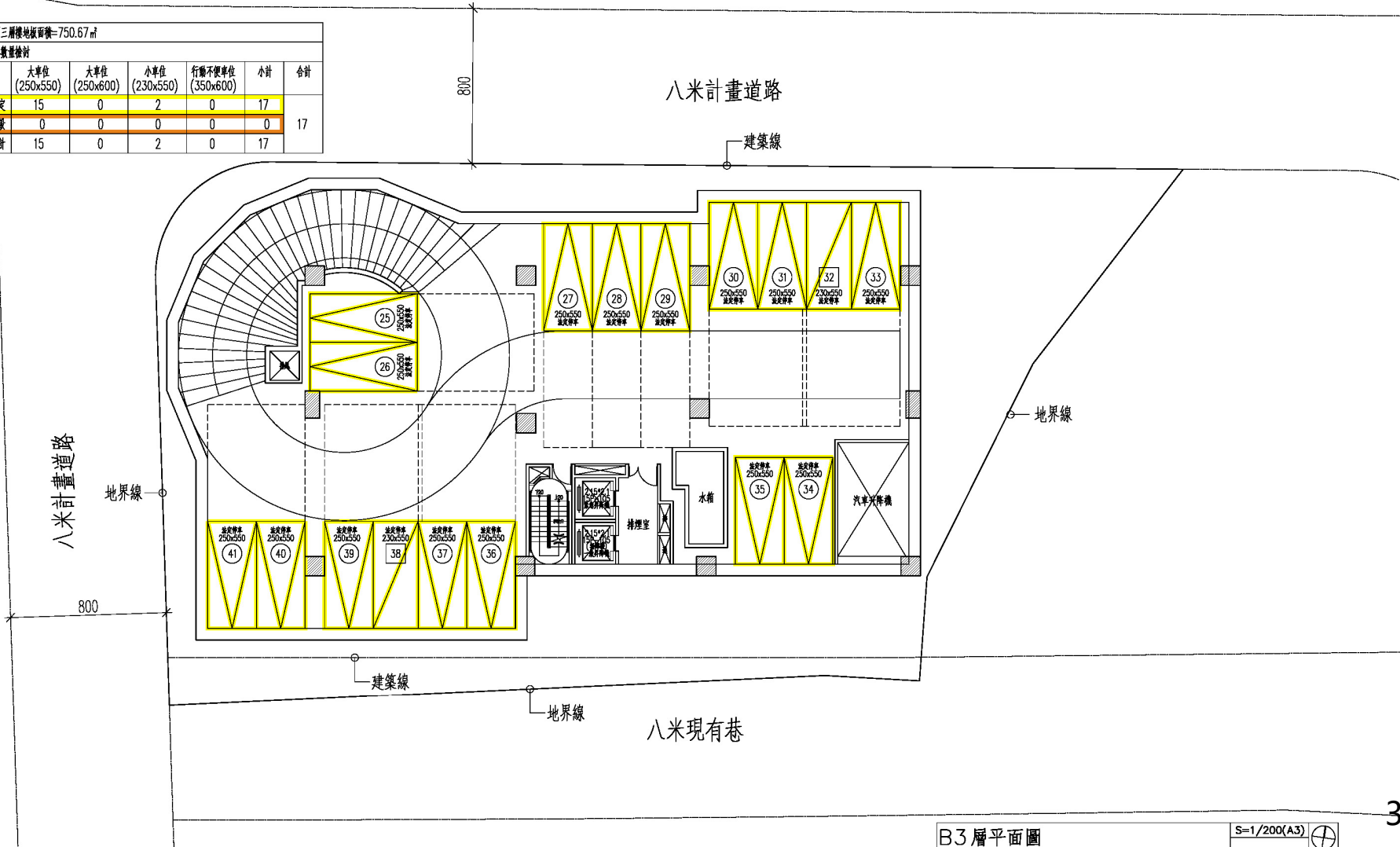


地下三層平面圖

一、地下三層樓地板面積=750.67 m²

二、停車數量檢討

	大單位 (250x550)	大單位 (250x600)	小單位 (230x550)	行動不便單位 (350x600)	小計	合計
汽車	15	0	2	0	17	17
自來	0	0	0	0	0	
小計	15	0	2	0	17	



B3層平面圖

S=1/200(A3)

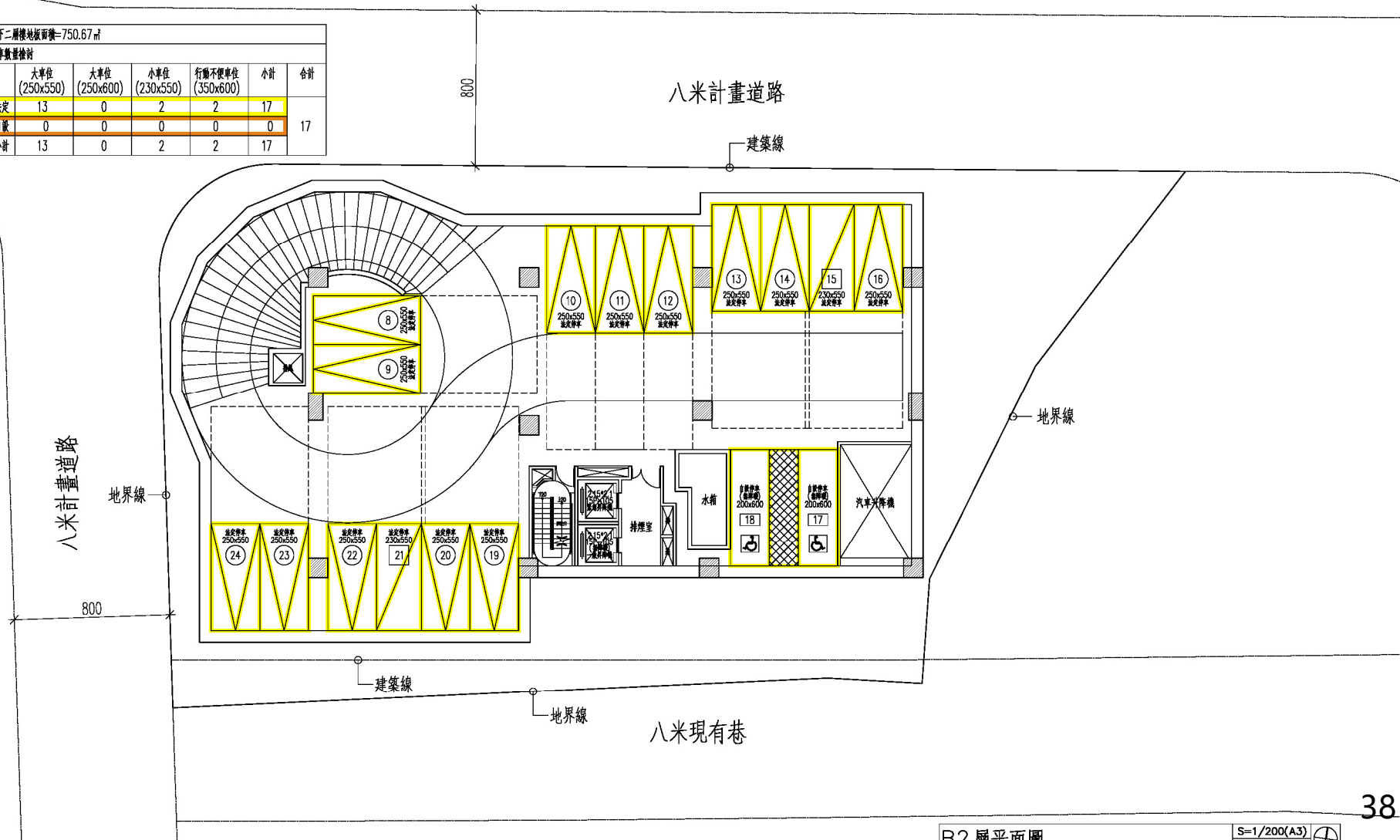


地下二層平面圖

一、地下二層樓地板面積=750.67㎡

二、停車數量統計

	大車位 (250x350)	大車位 (250x600)	小車位 (230x550)	行動不便單位 (350x600)	小計	合計
法定	13	0	2	2	17	17
自設	0	0	0	0	0	
小計	13	0	2	2	17	





地下一層平面圖

一、地下一層樓地板面積=750.67㎡

二、停車數量檢核

	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行動不便單位 (350x600)	小計	合計
法定	6	1	0	7	7
自設	0	0	0	0	
小計	6	1	0	7	

	一般機車位 (100x200)	一般機車位 (75x175)	行動不便機車位 (225x220)	小計	合計
法定	41	41	2(1F)	84	84
自設	0	0	0	0	
小計	41	41	2	84	

法定汽車單位 20(B4F)+17(B3F)+17(B2F)+7(B1F)=61輛
 自設汽車單位 0輛
 合計=61輛

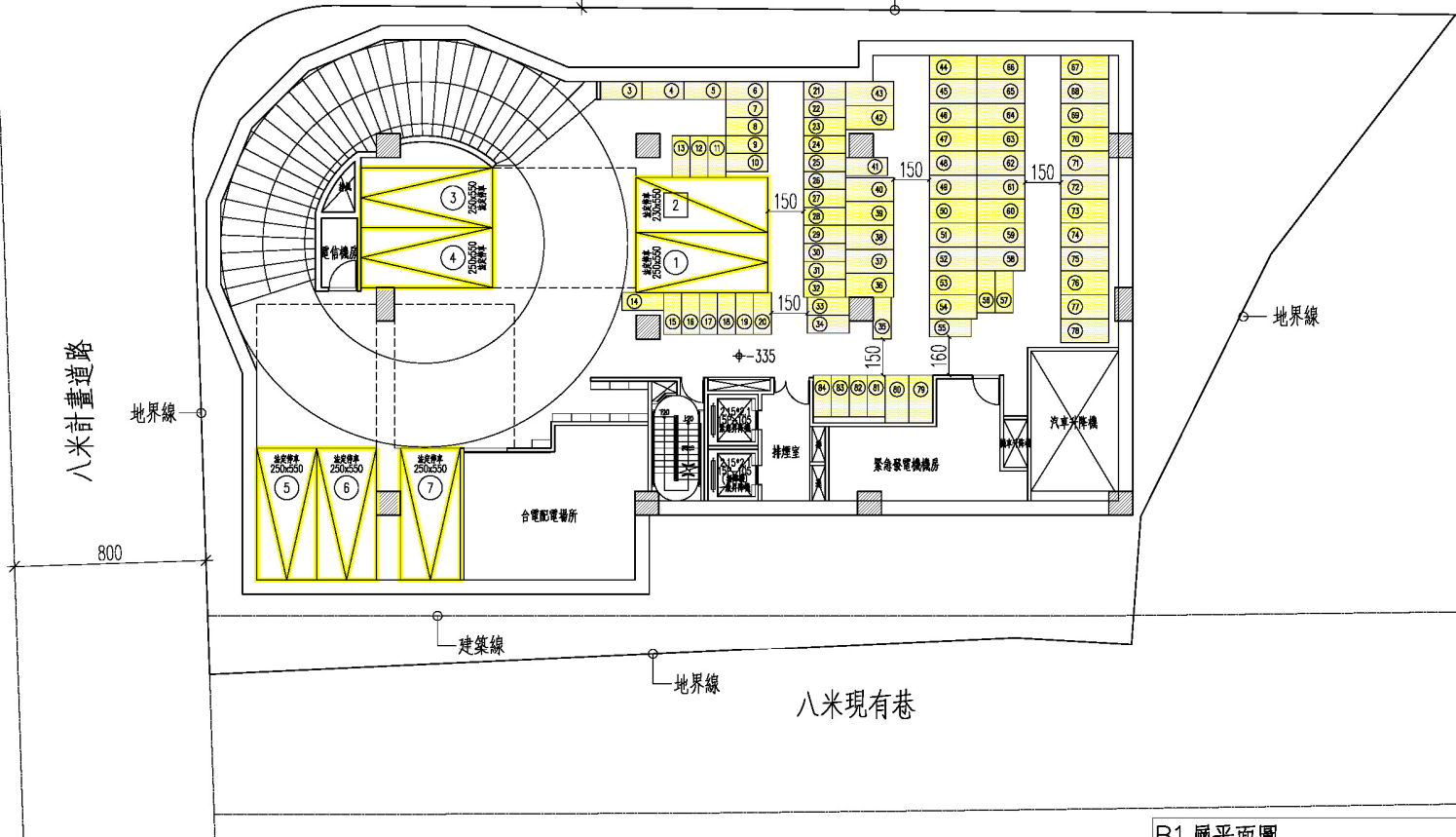
地下室樓面檢核
 61(汽車)x40+84(法定機車)x4+535.58(防空避難室)
 =3311.58㎡
 750.67x4=3002.68㎡ ...ok!

大車位 17(B4F)+15(B3F)+13(B2F)+6(B1F)=51輛
 小車位 3(B4F)+2(B3F)+2(B2F)+1(B1F)=8輛
 行動不便單位 2(B2F)=2輛
 合計=51+8+2=61輛

地下室開挖率檢核
 750.67/1169=64.21%
 $\leq \{500 \times (50\% + 20\%) + (1169 - 500) \times (50\% + 10\%)\} / 1169 = 64.28\% \dots ok!$

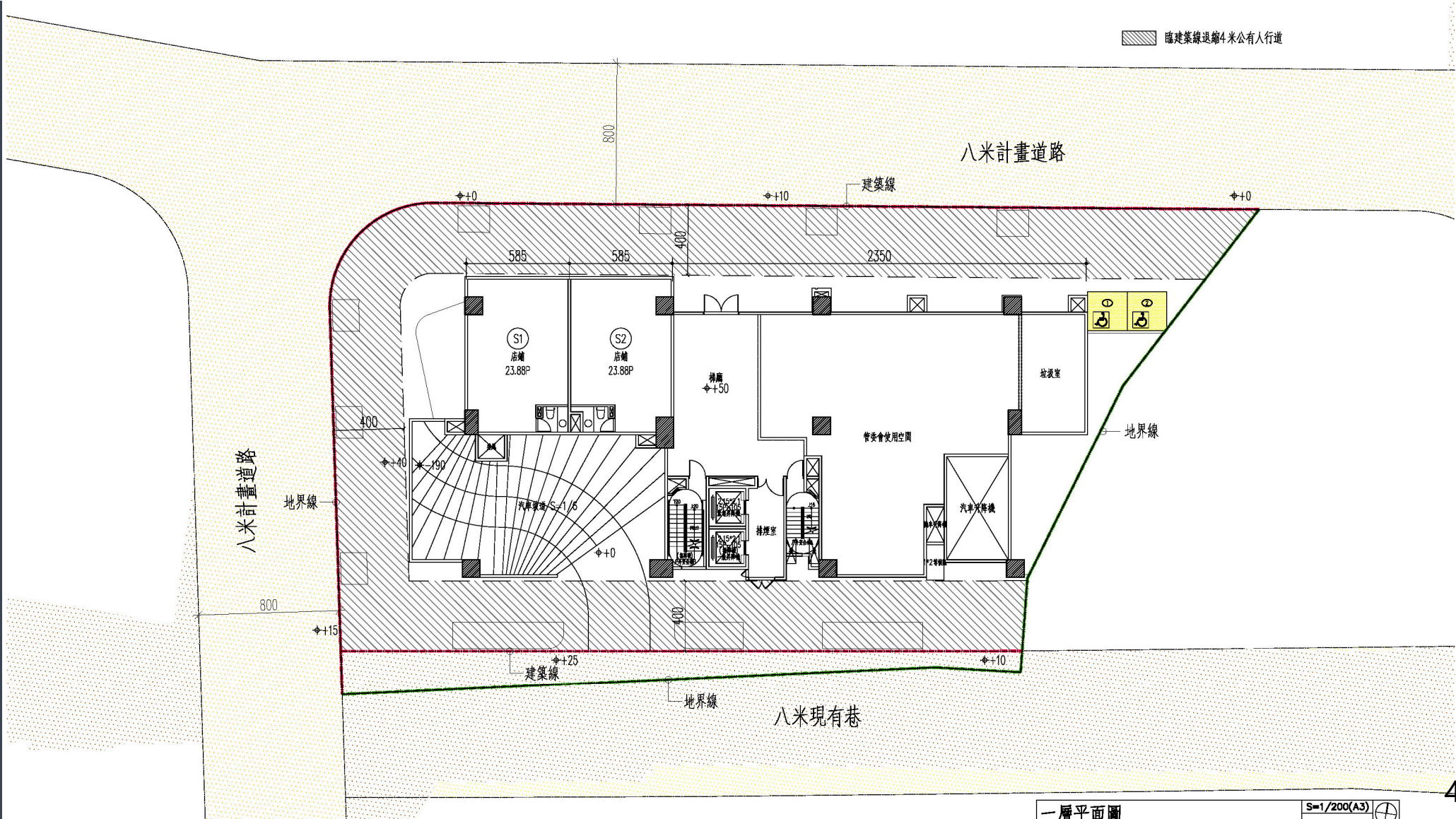
八米計畫道路

小車位=8輛 < 61/5=12.2輛 ...ok
 無障礙汽車數量檢核: (61-50)/100+1=1.11輛 應設 2輛 實設 2輛
 無障礙機車數量檢核: (61-50)/100+1=1.11輛 應設 2輛 實設 2輛





一層平面圖

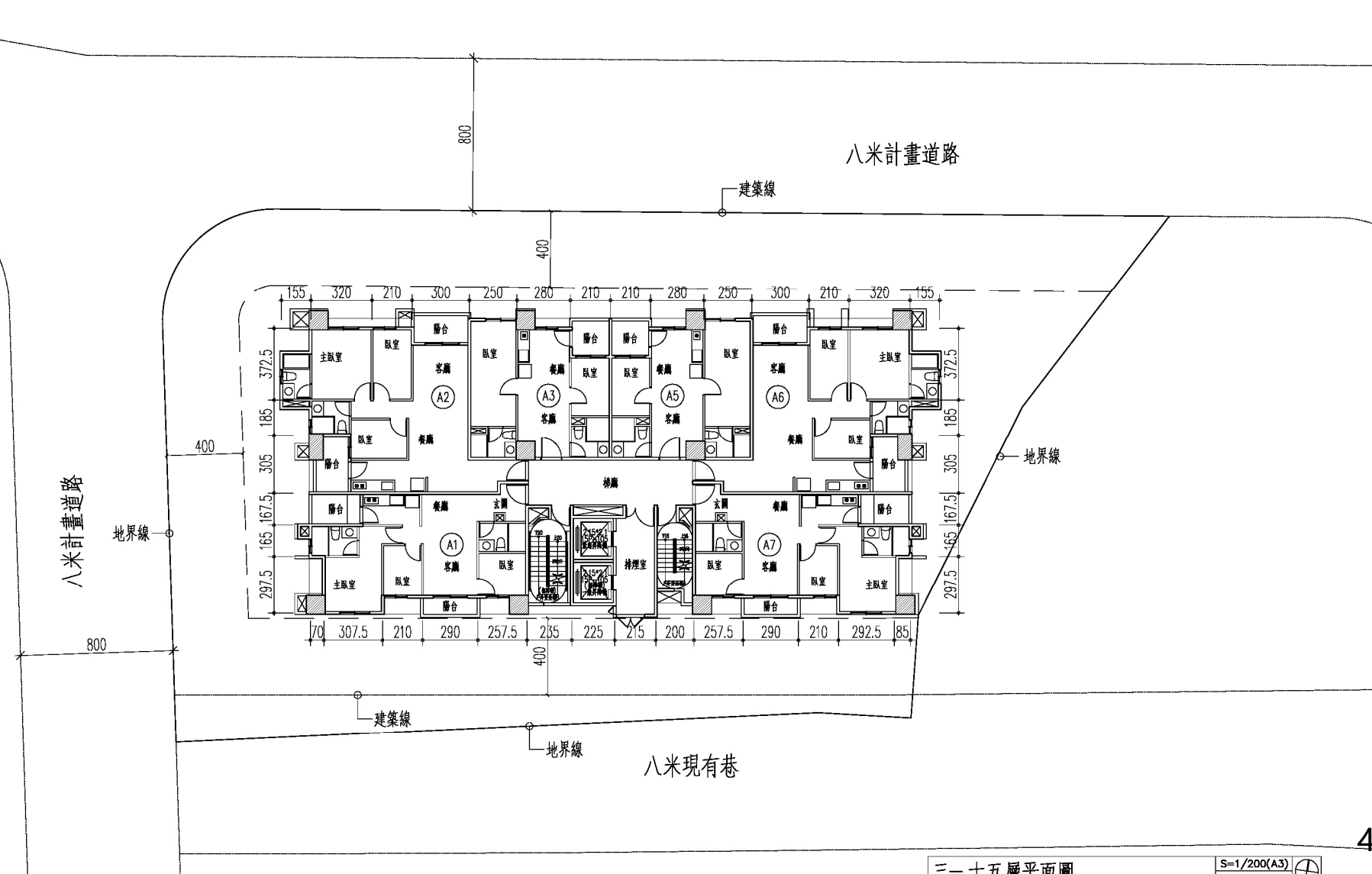


一層平面圖

S=1/200(A3)



三至十五層平面圖



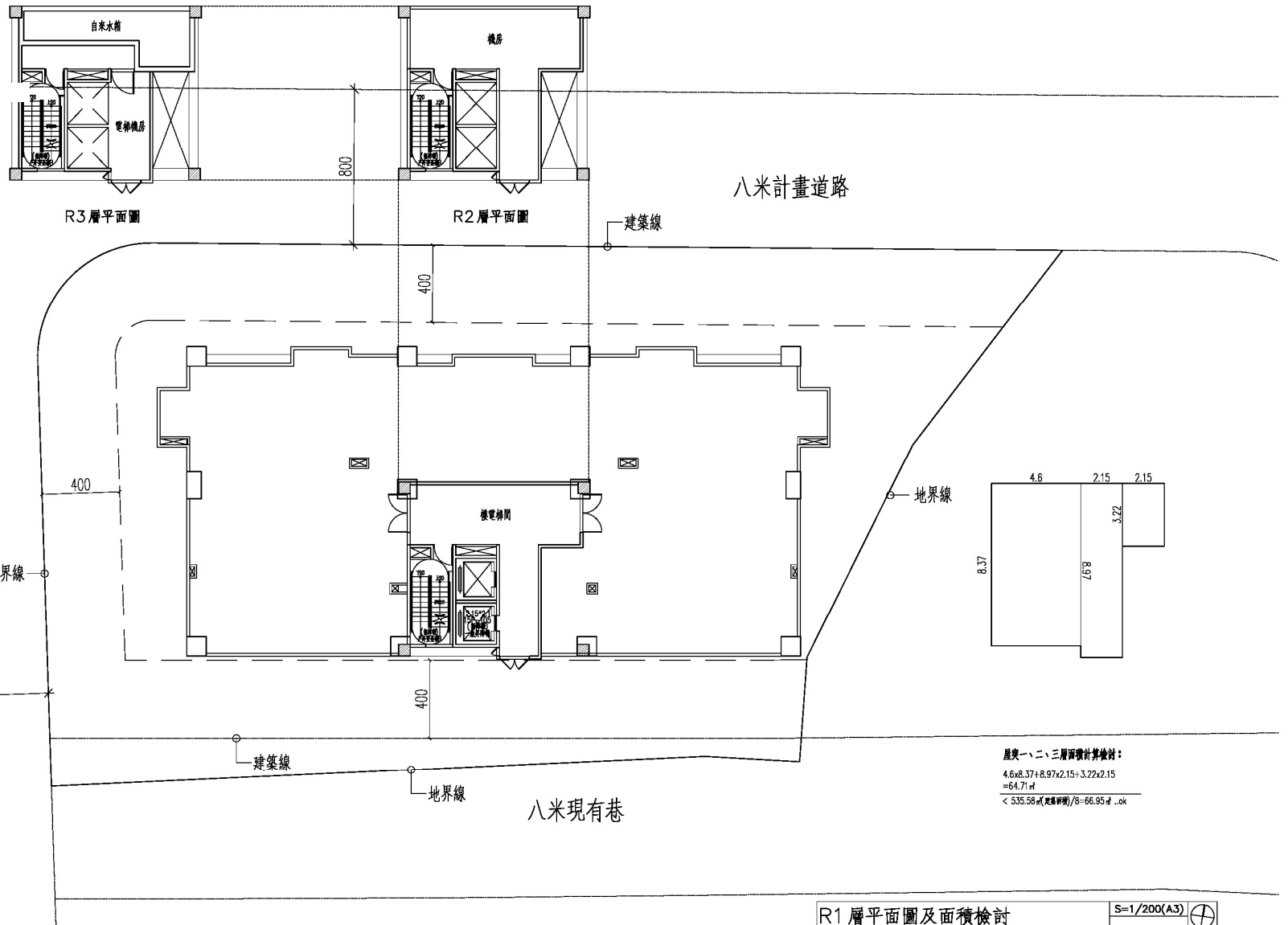
三一十五層平面圖

S=1/200(A3) (A)



屋頂層平面圖

屋頂層平面圖

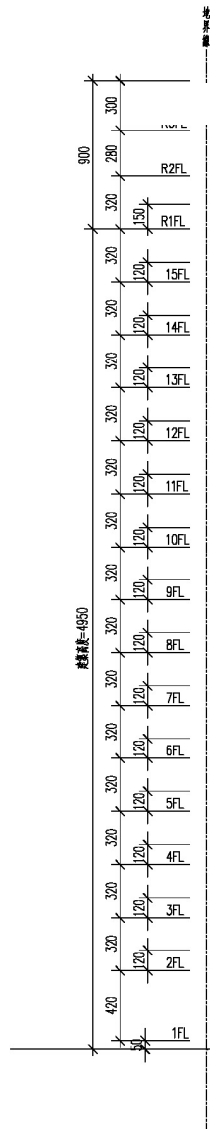


R1 層平面圖及面積檢討

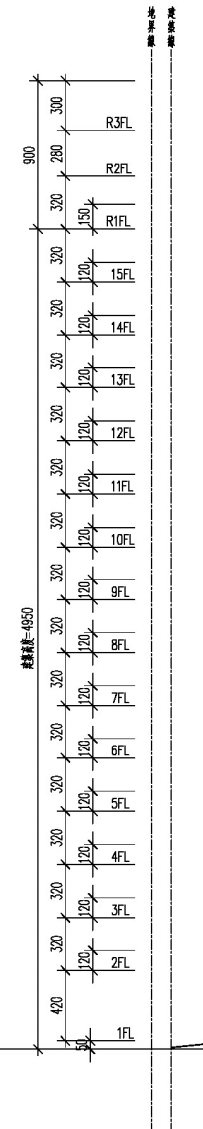
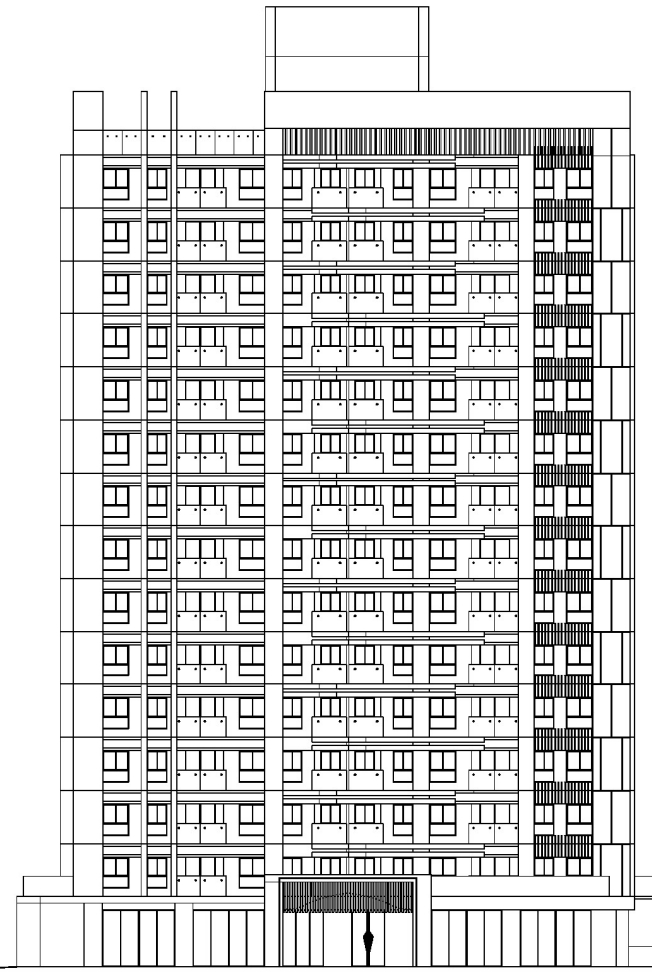
S=1/200(A3)



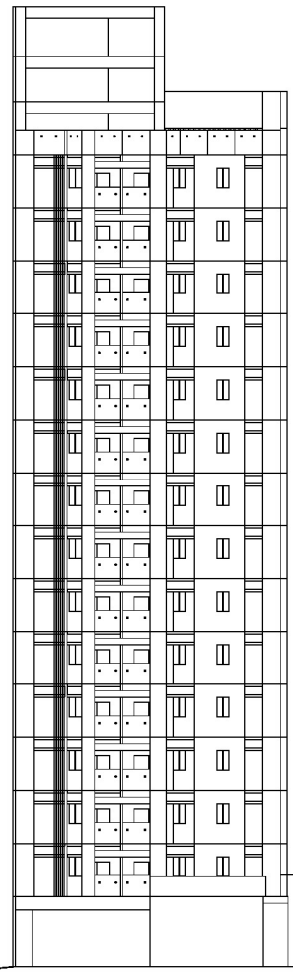
北向東向立面圖



北向立面圖 SCALE=1/300

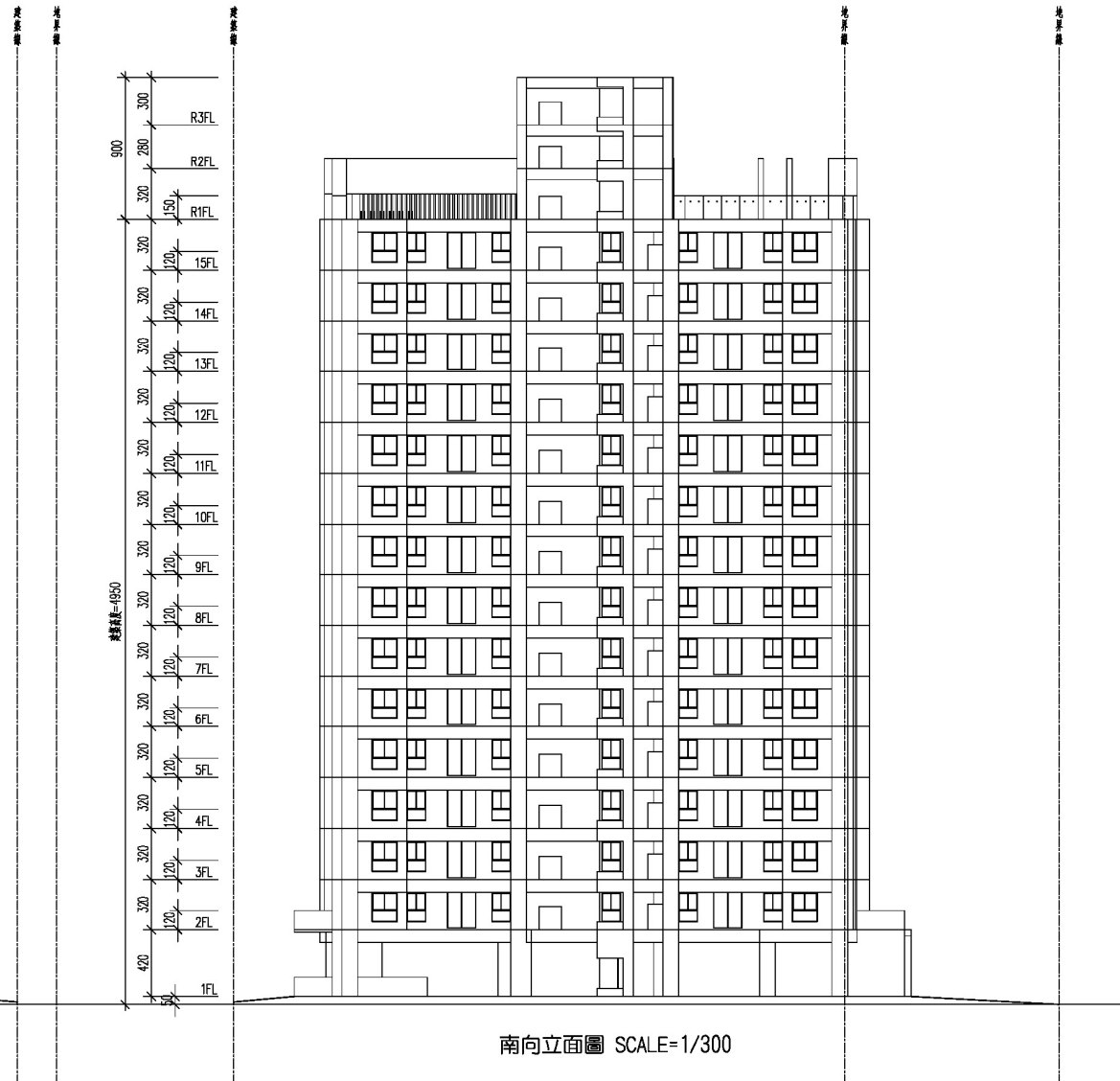
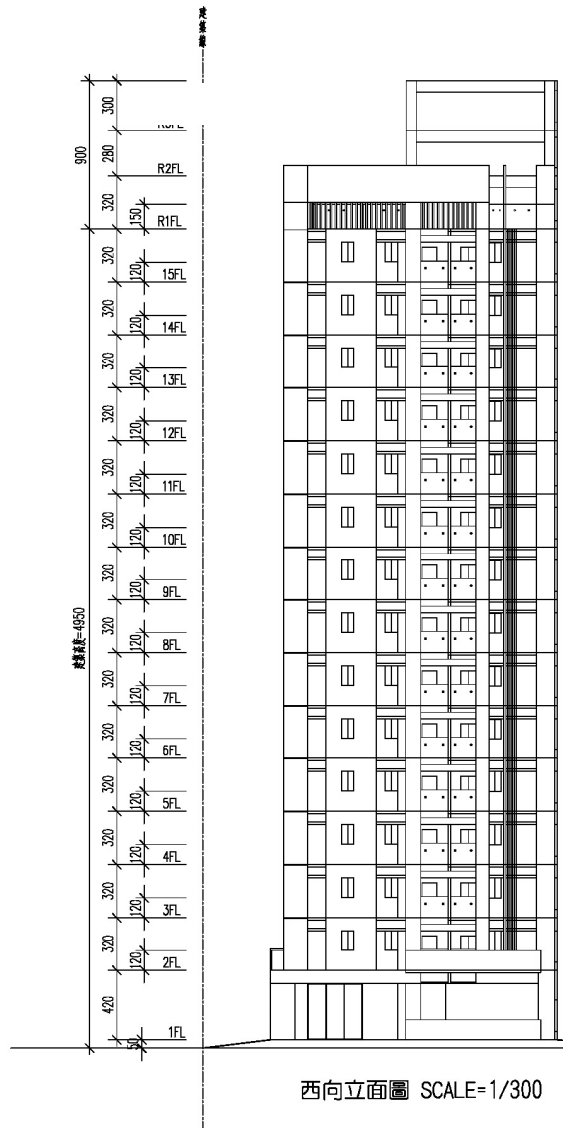


東向立面圖 SCALE=1/300



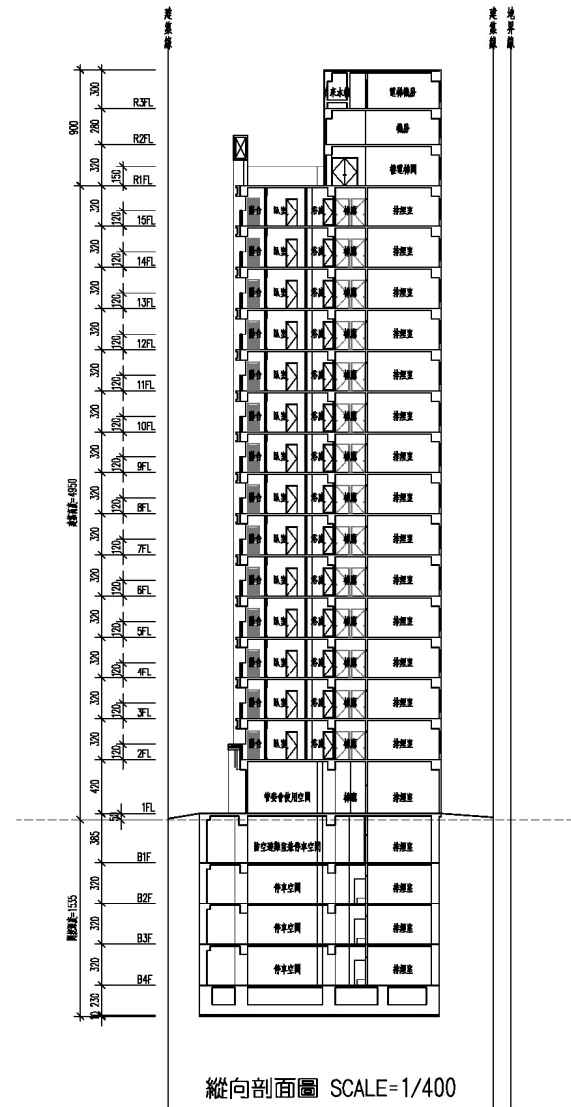
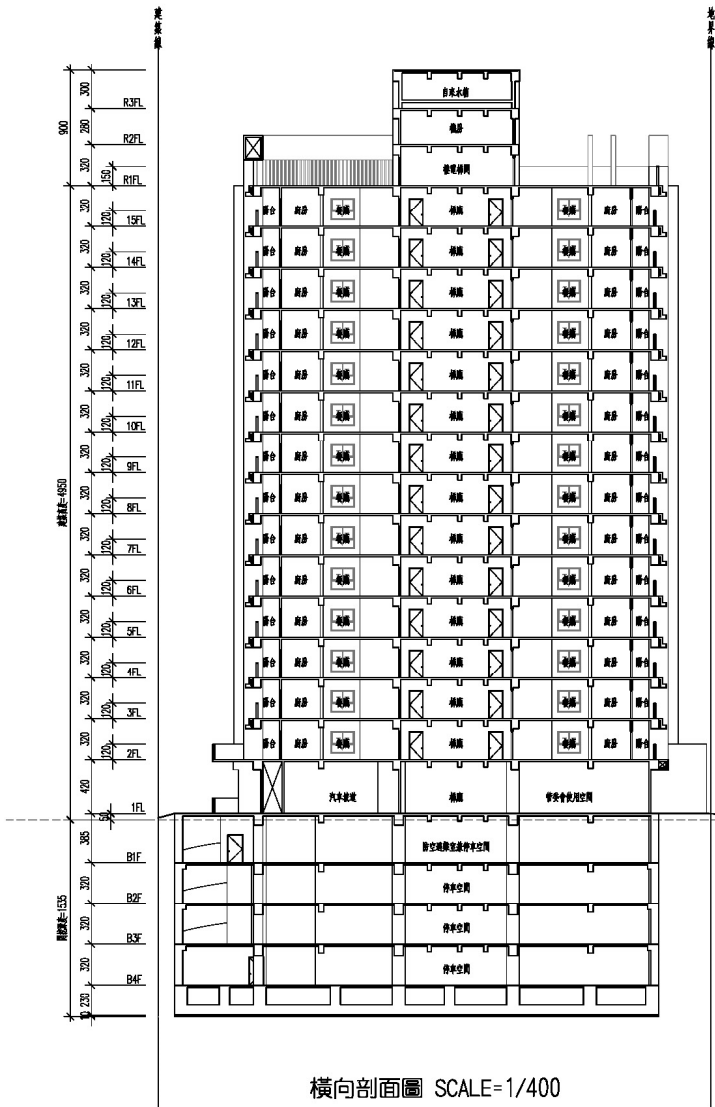


西向南向立面圖



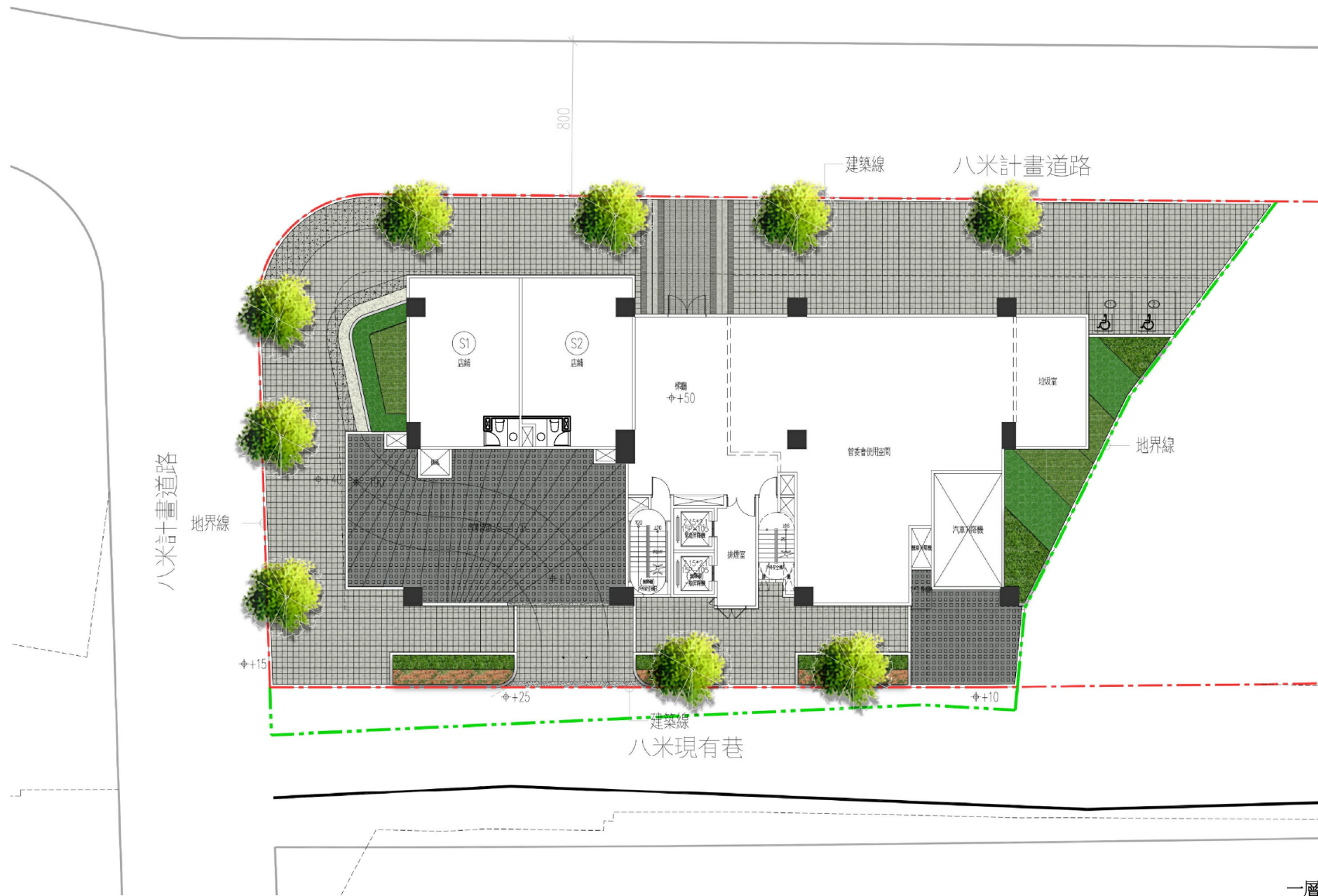


剖面圖





一層景觀配置平面圖



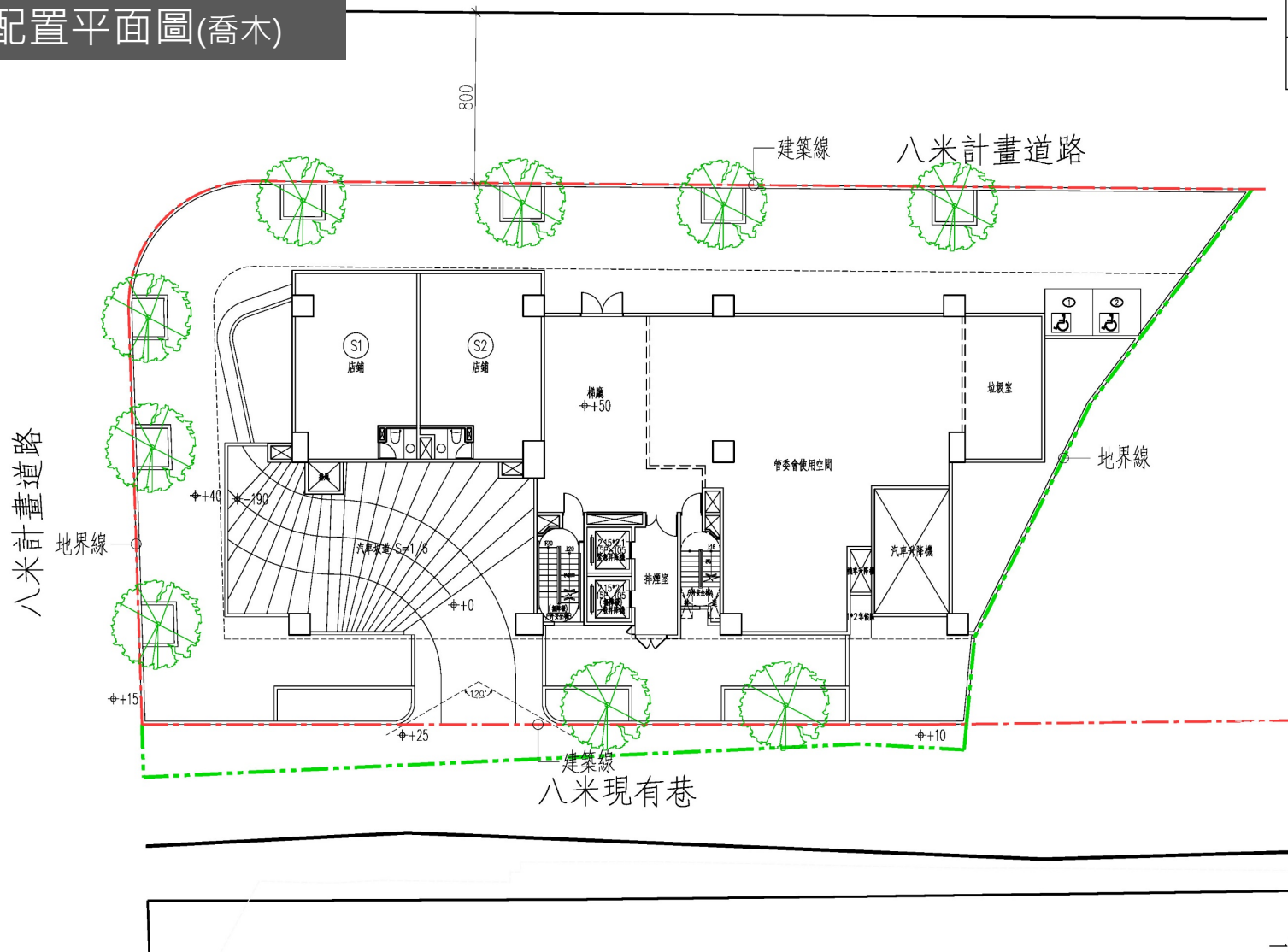
一層平面圖 SCALE=1/200



一層景觀配置平面圖(喬木)

一層景觀配置平面圖

項次	圖例	名稱	數量
1		樟樹	9株

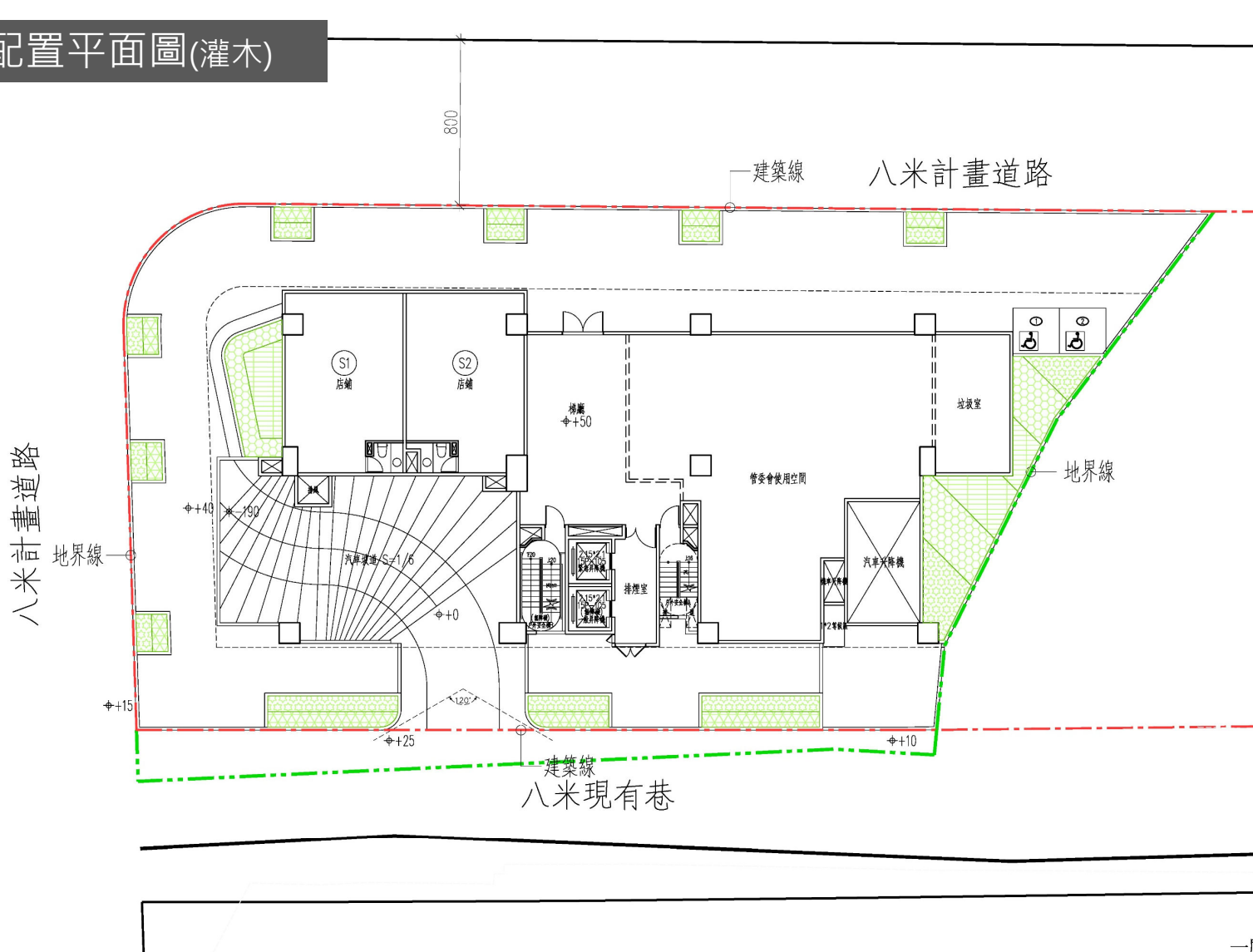


樟樹

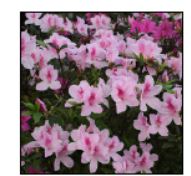


一層景觀配置平面圖(灌木)

一層景觀配置平面圖



項次	圖例	名稱	數量
1		樹土深度	
		$\geq 60\text{cm}$	20.99m ²
2		樹土深度	
		$\geq 60\text{cm}$	31.99m ²
3		樹土深度	
		$\geq 60\text{cm}$	24.18m ²
4		樹土深度	
		$\geq 60\text{cm}$	15.98m ²



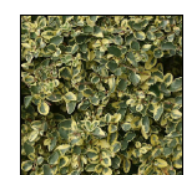
細葉杜鵑



黃金露花



玉棠春

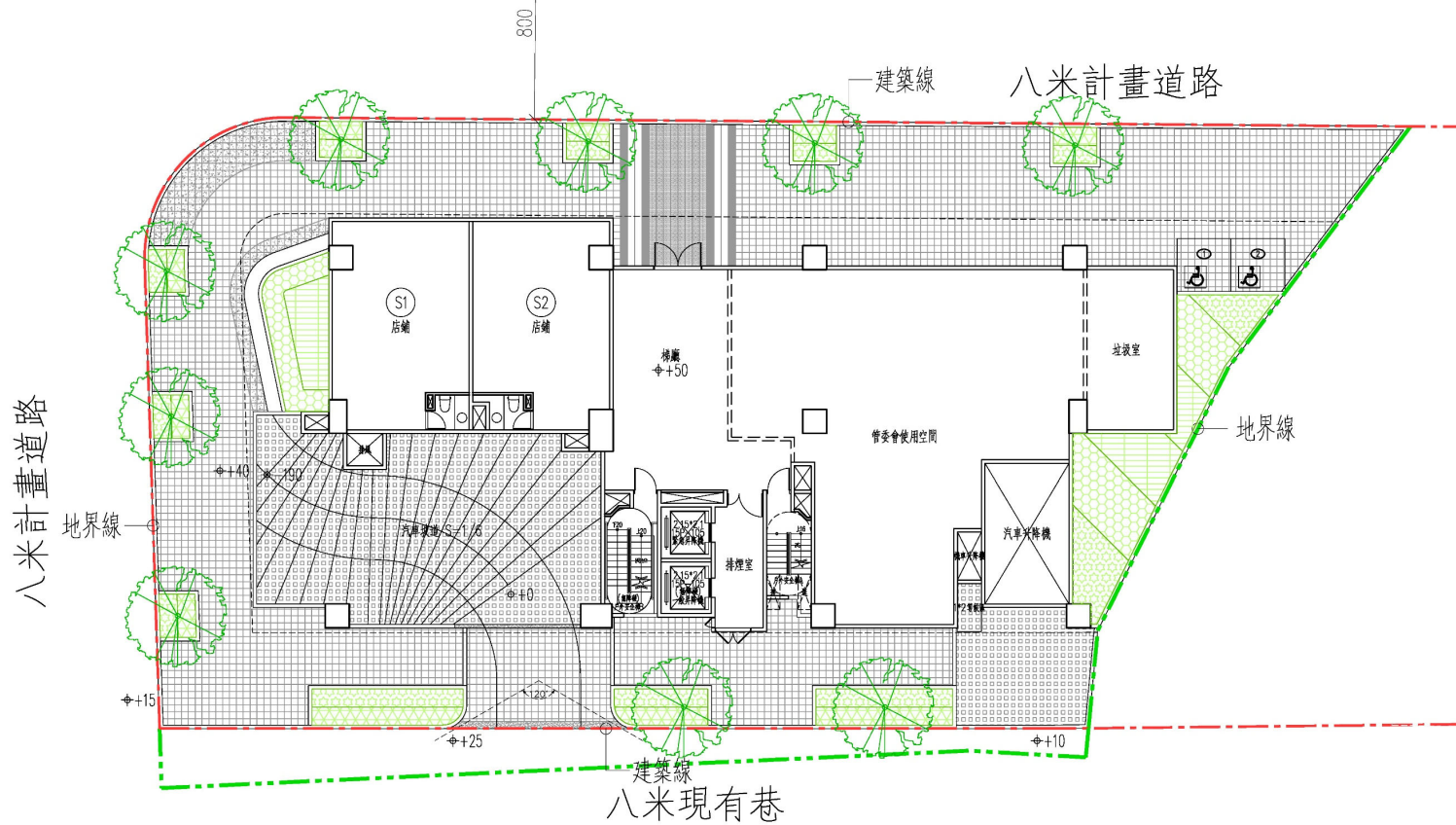


銀姬小蠟



一層景觀配置平面圖

一層景觀配置平面圖 (行道樹及街道家具)



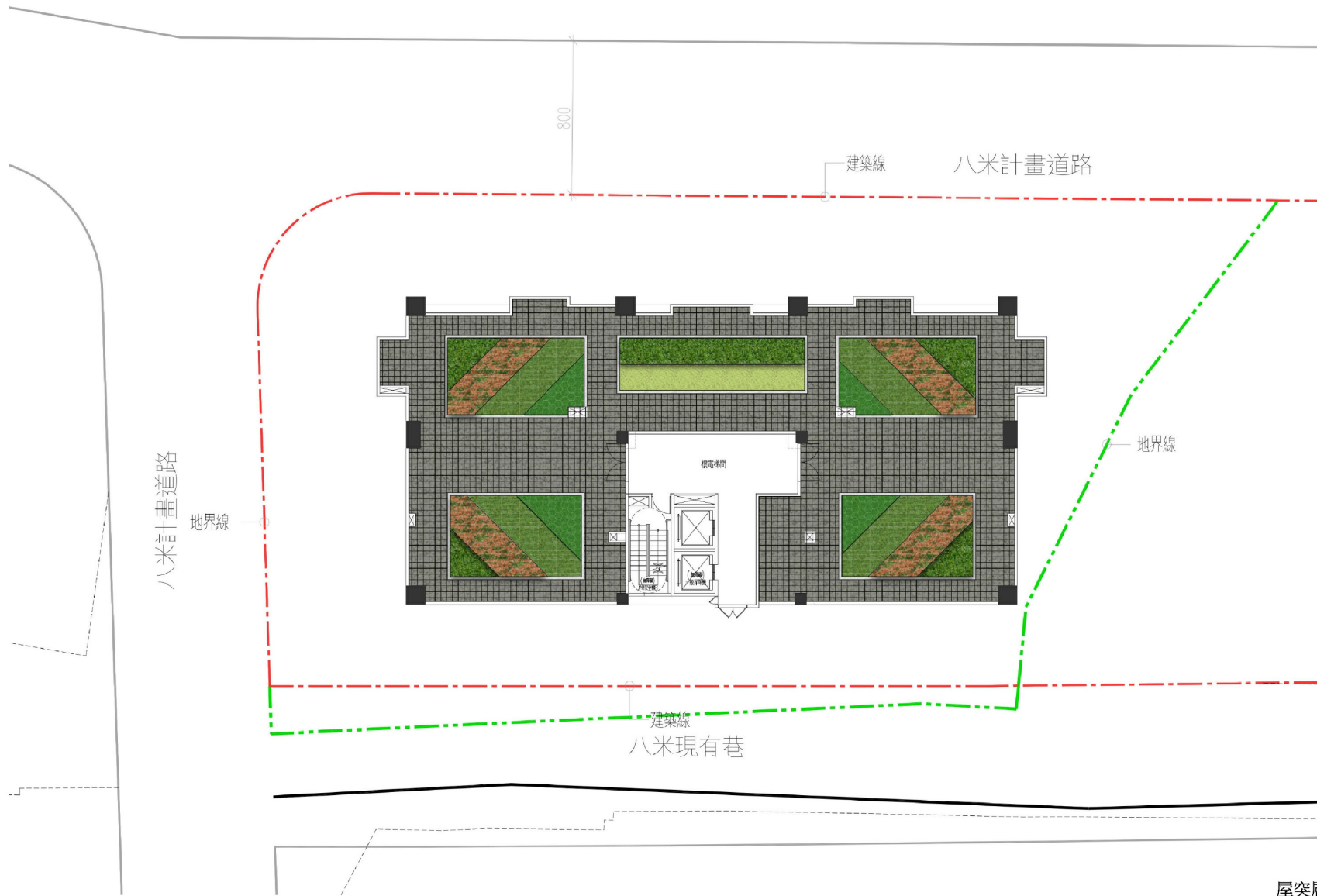
行道樹



街道家具



屋突層景觀配置平面圖

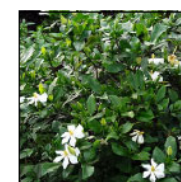
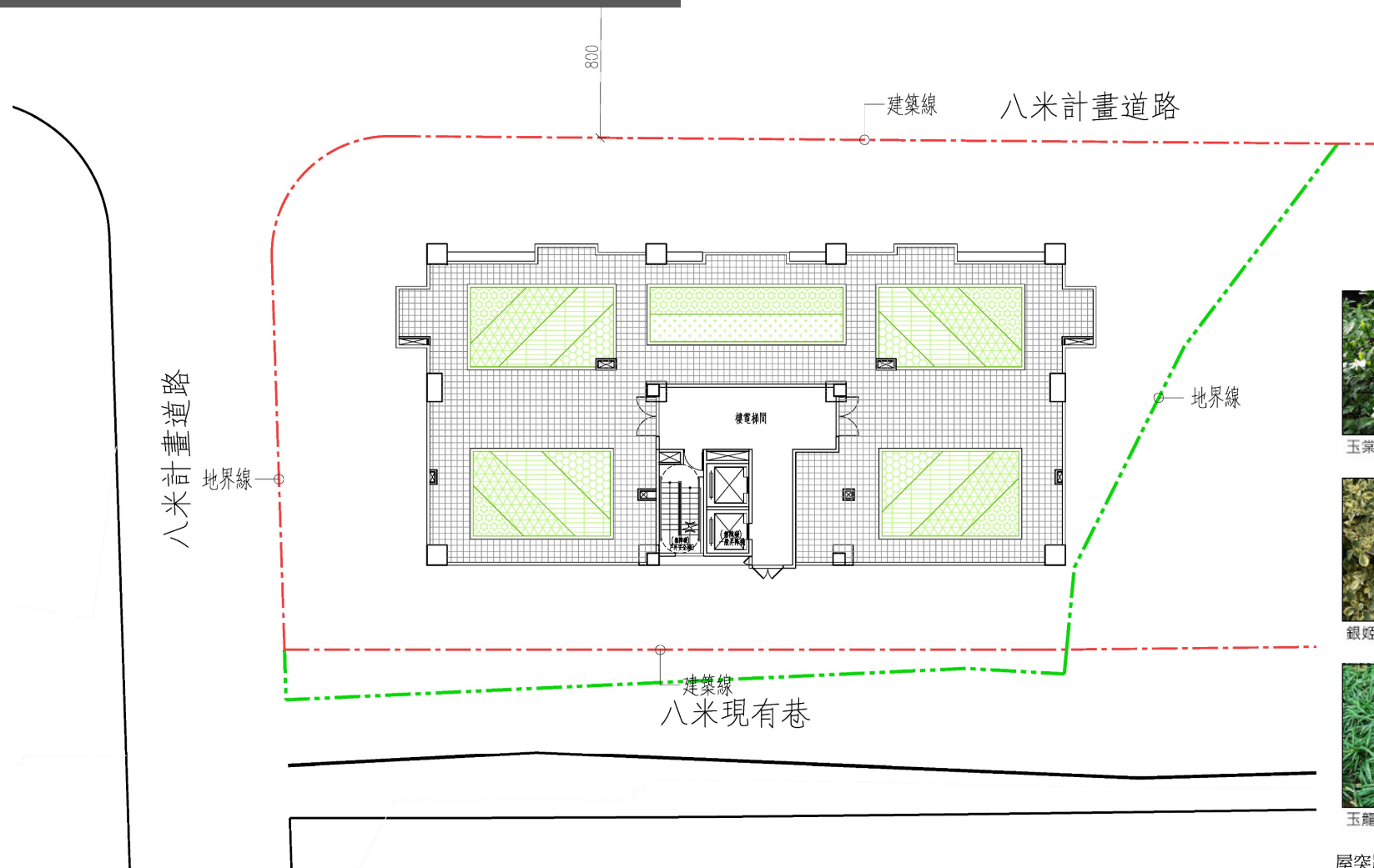


屋突層灌木配置平面圖

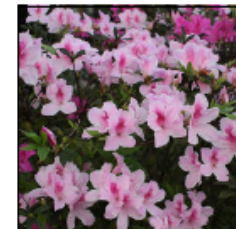
屋突層景觀配置平面圖(灌木)

項次	圖例	名稱	數量
1		覆土深度	
		細葉杜鵑 ≥60cm	38.17m ²
2		黃金金露花 ≥60cm	29.03m ²
		玉棠春 ≥60cm	18.37m ²
4		銀姬小蠟 ≥60cm	39.43m ²
		玉龍草 ≥60cm	36.04m ²

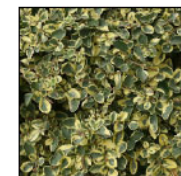
屋突層景觀配置平面圖



玉棠春



細葉杜鵑



銀姬小蠟



黃金金露花



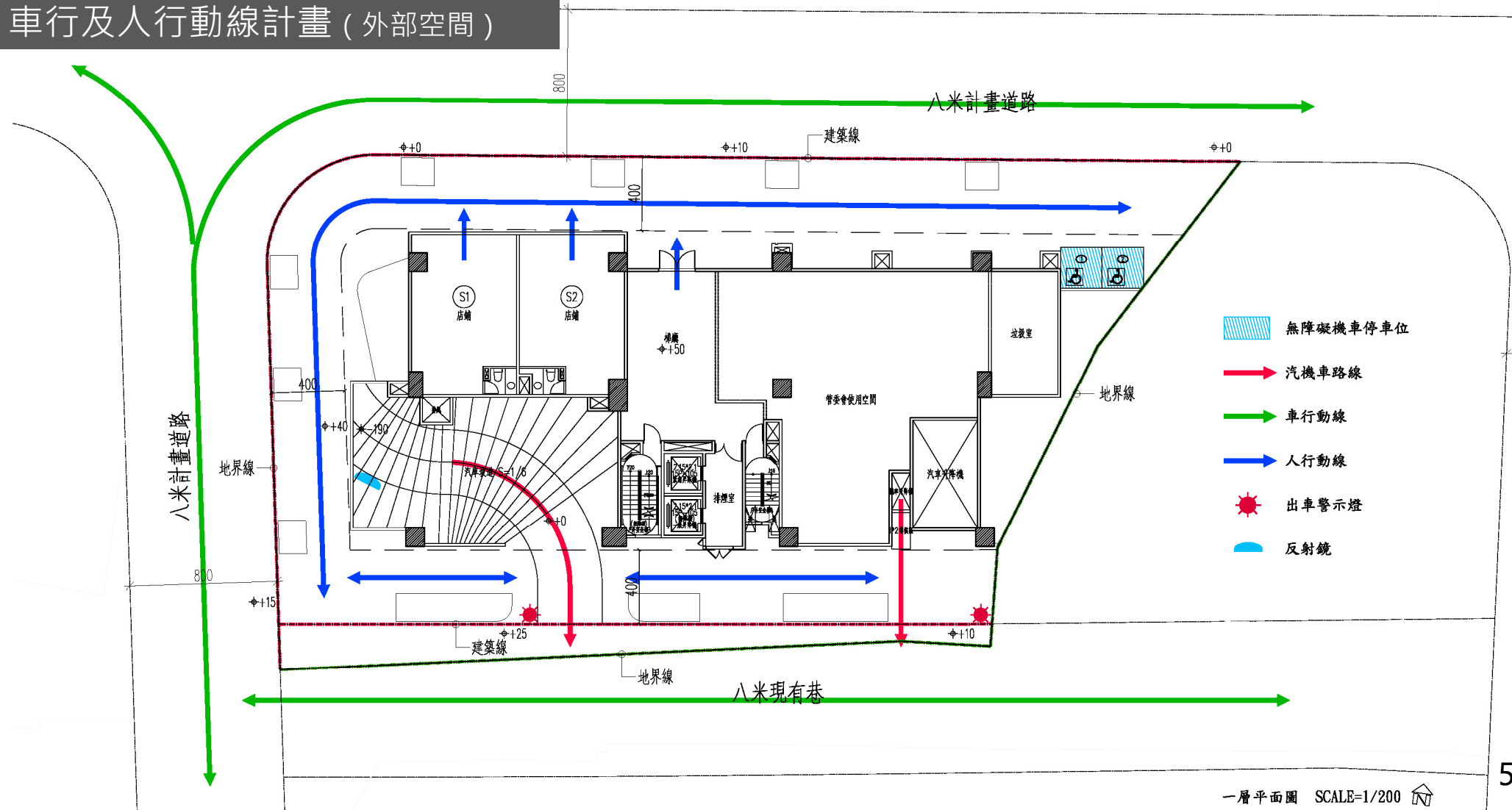
玉龍草

屋突層平面圖 SCALE=1/200



車行及人行動線計畫 (外部空間)

車行及人行動線計畫

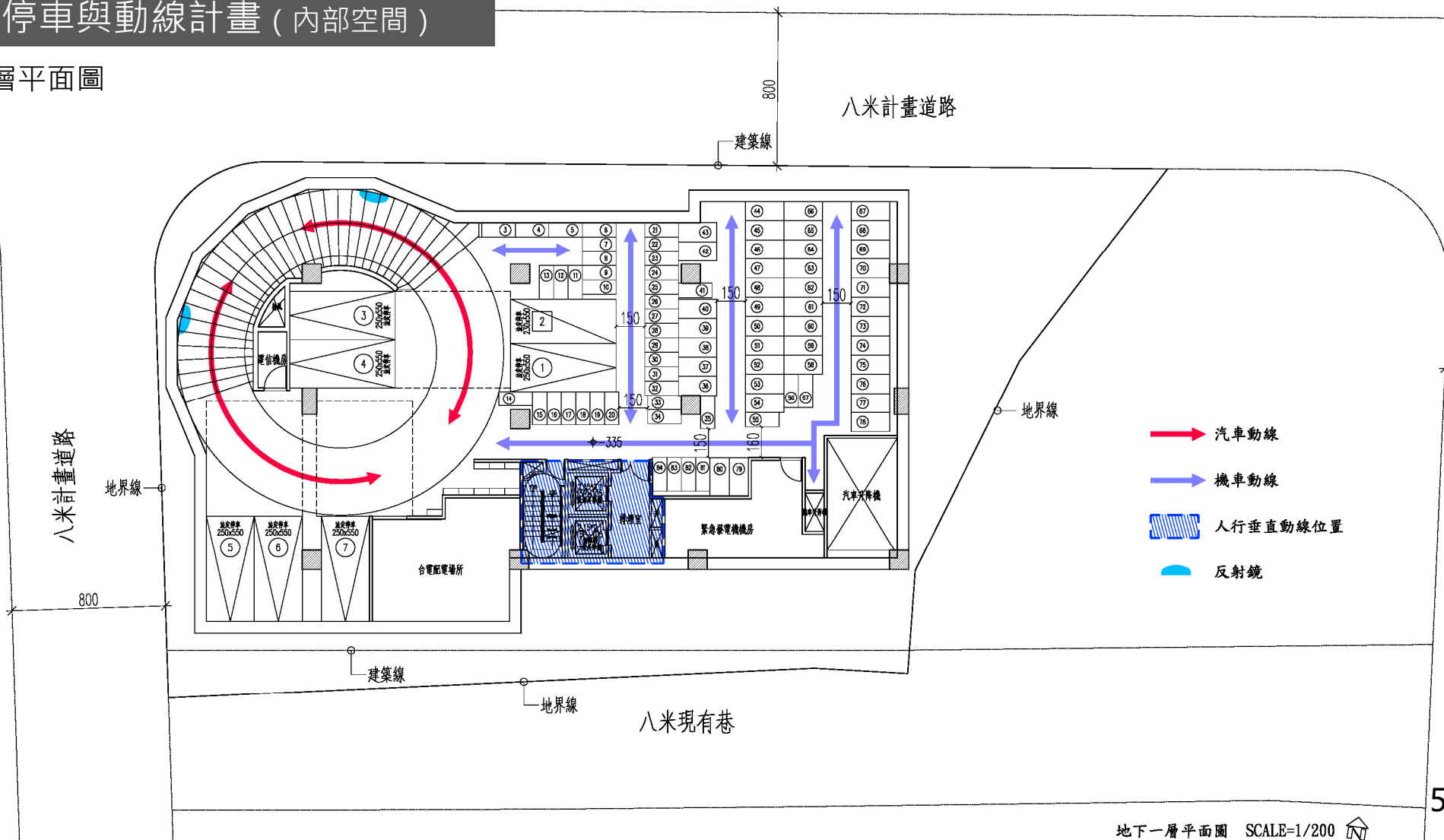




汽機車停車與動線計畫 (內部空間)

地下一層平面圖

汽機車停車與動線計畫



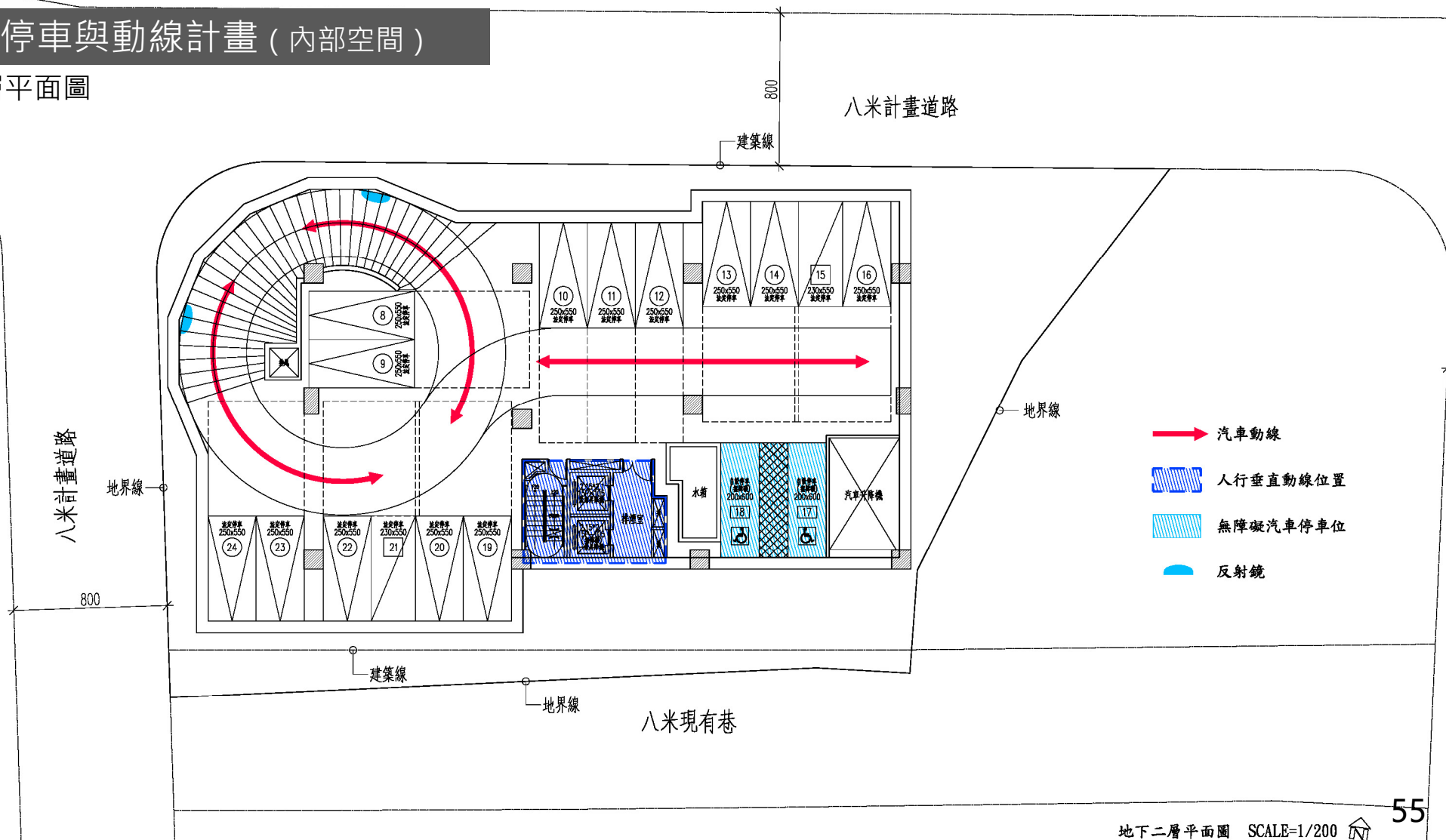
地下一層平面圖 SCALE=1/200



汽機車停車與動線計畫 (內部空間)

地下二層平面圖

汽機車停車與動線計畫

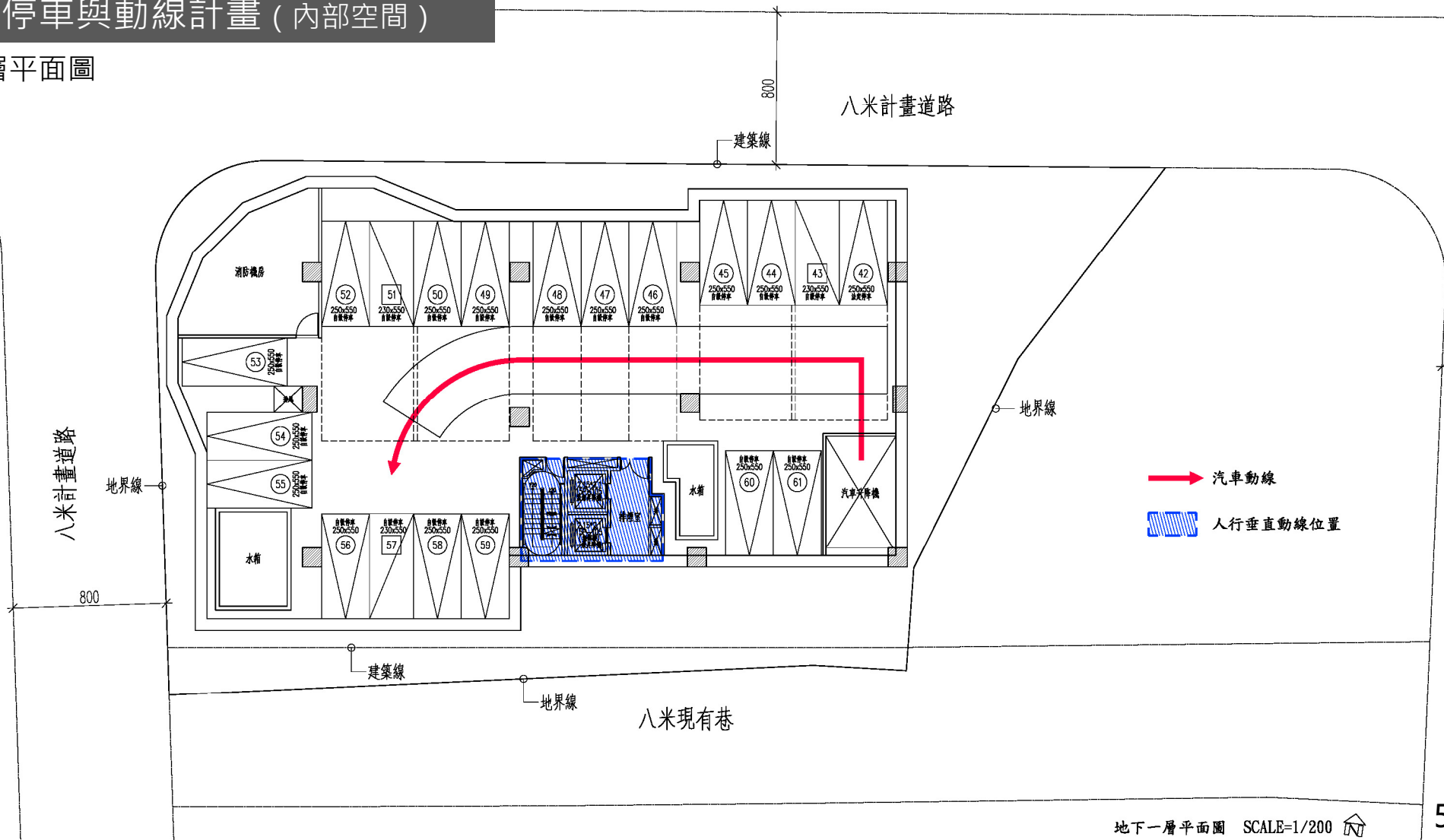




汽機車停車與動線計畫 (內部空間)

地下四層平面圖

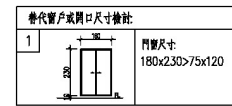
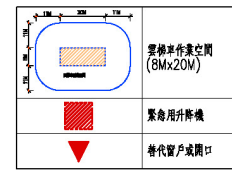
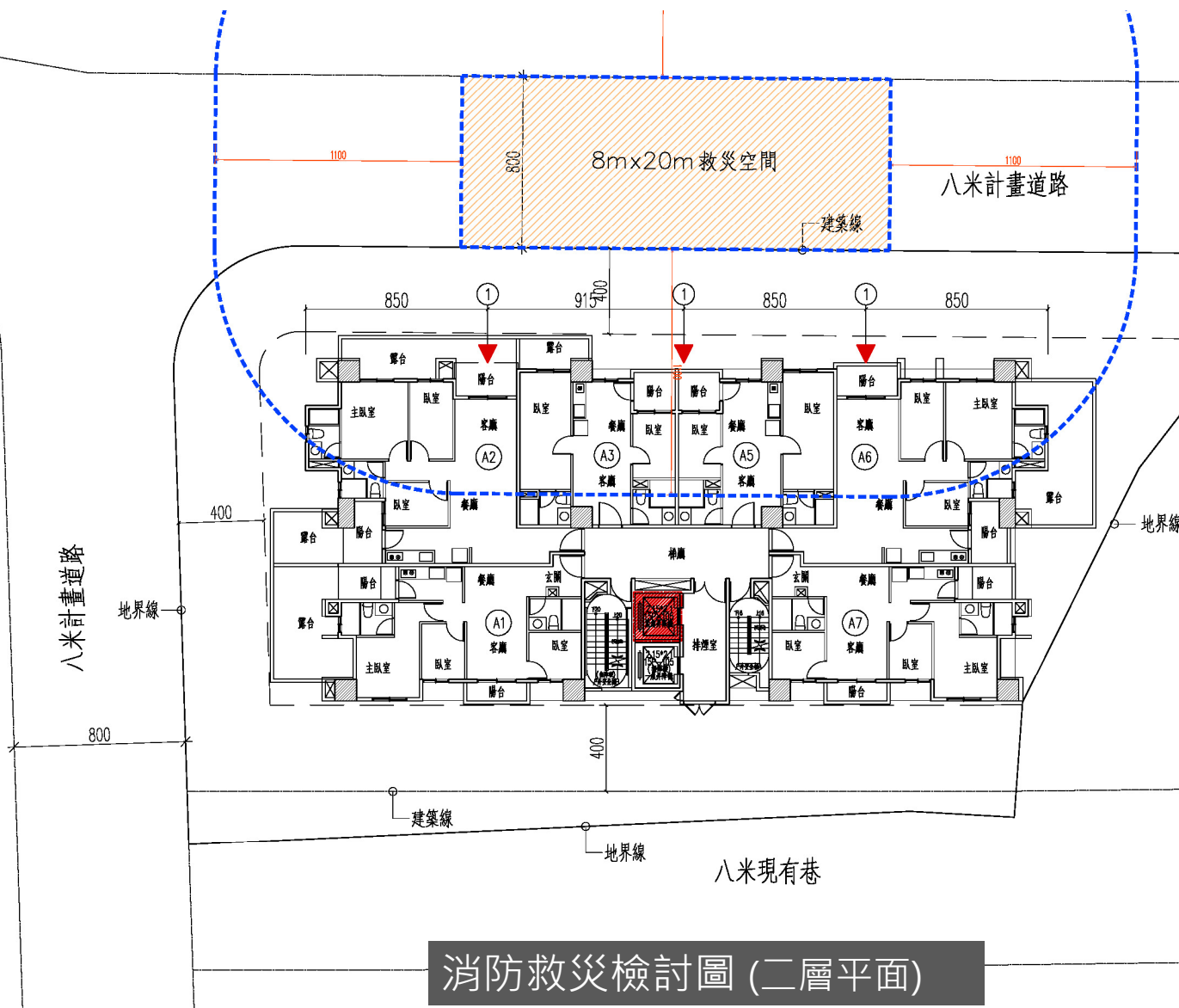
汽機車停車與動線計畫



地下一層平面圖 SCALE=1/200



消防救災檢討圖



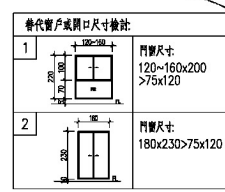
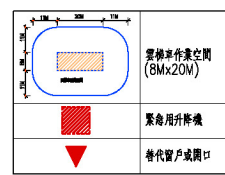
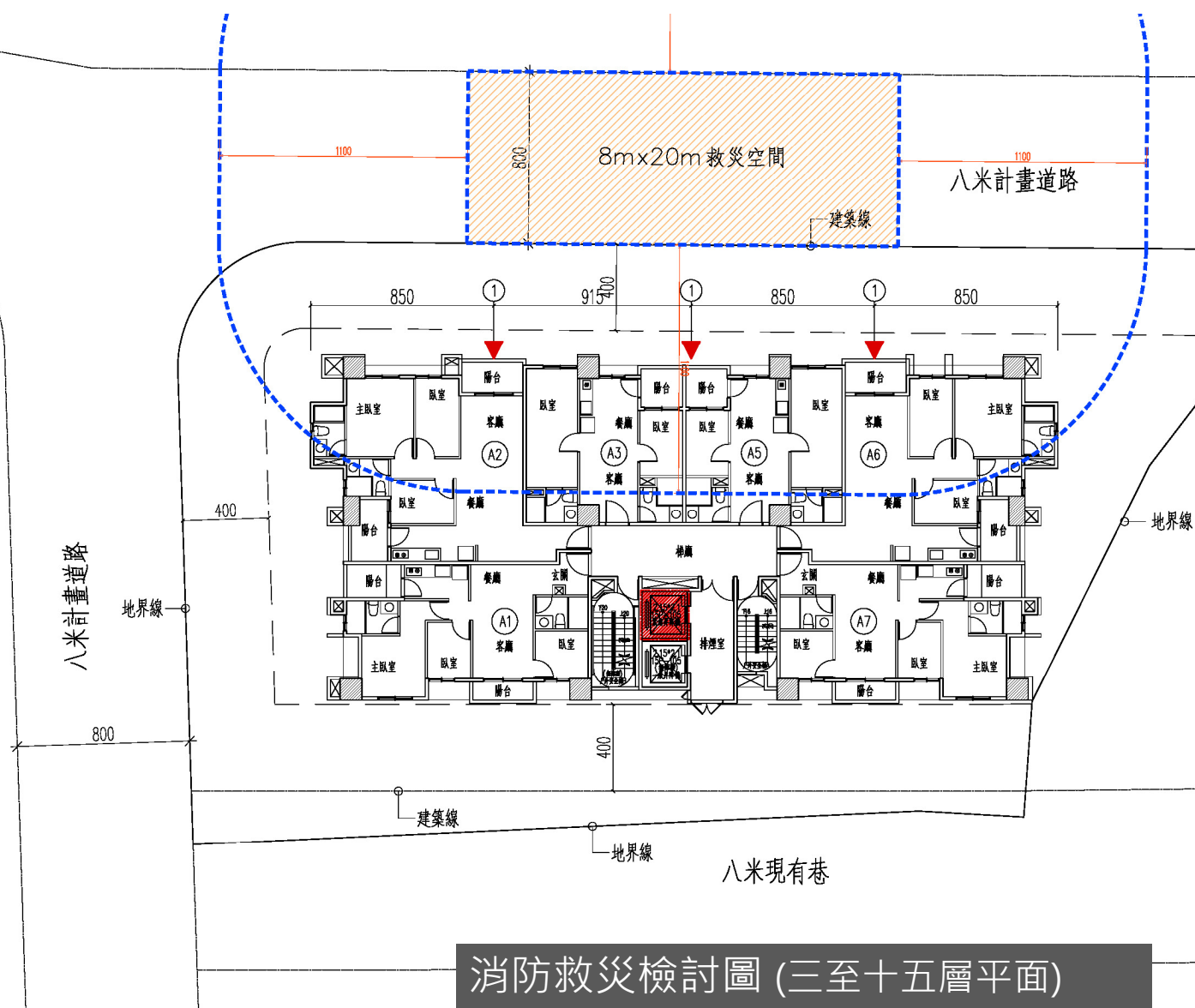
*備註: 有關建築物緊急進口, 其替代窗戶或開口之數量及位置檢計, 依建築法第34條行政救災分章之精神, 由建築師依建築法規定義負責。

<p>第一百零六條 緊急用升降機</p> <p>一、建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積, 在500平方公尺以下者, 至少應設置一處, 超過500平方公尺時, 每逾3000平方公尺, 增設一處。</p> <p>二、左列建築物不受前款之限制: (一) 超過十層樓之辦公室、旅館、醫院、學校、政府、工廠、倉庫及零售店等用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。</p>	<p>本案二層樓地板面積: 429.99㎡ < 1500㎡, 各樓設一座</p>
<p>第一百零七條 緊急進口設置</p> <p>高層建築物在二層以上, 十六層或地板面積在五十公尺以下之各樓層, 應設置緊急進口。但前項高層建築物四公尺以上之走廊, 且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者, 不在其限。 前項窗戶或開口應符合本總第一百零八條第二項之規定。</p>	<p>本案該樓道寬度3m > 4m 在層之外牆每十公尺, 設有窗戶或其他開口, 符合規定, 每層設置緊急進口。(詳上表圖例)</p> <p>本案該樓道寬度為 8m > 4m 在層之外牆每十公尺, 設有窗戶或其他開口, 符合規定, 每層設置緊急進口。(詳上表圖例)</p>
<p>第一百零八條 緊急進口設置</p> <p>建築物在二層以上, 第十層以下之各樓層, 應設置緊急進口。但前項高層建築物四公尺以上之走廊, 且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者, 不在其限。 前項窗戶或開口應在七十五公分以上及高度二、二公尺以上, 或直徑一公尺以上之圓孔, 開口之下緣距地板八十分公分以下, 且無欄杆, 或其他阻礙物者。</p>	<p>本案該樓道寬度為 8m > 4m 在層之外牆每十公尺, 設有窗戶或其他開口, 符合規定, 每層設置緊急進口。(詳上表圖例)</p>

消防救災檢討圖 (二層平面)



消防救災檢討圖



*備註：有關建築物緊急進口、其替代開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政執行法之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

<p>第一百零六條 緊急出口設置</p> <p>一、建築物有超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一處。</p> <p>二、左列建築物不受前款之限制： (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、旋轉梯、屋頂置及其他類似用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。</p>	<p>第一百零七條 緊急進口設置</p> <p>第一層樓 緊急進口設置</p> <p>一、建築物每層超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在500平方公尺以下者，至少應設置一處，超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一處。</p> <p>二、左列建築物不受前款之限制： (一) 超過十層樓之部分為樓梯間、昇降機間、機械室、旋轉梯、屋頂置及其他類似用途之建築物。 (二) 超過十層樓之各層樓地板面積之和未達500平方公尺者。</p>
<p>第一百零九條 緊急進口設置</p> <p>建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通廊，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在其限。</p> <p>前項窗戶開口寬度在七十五公分以上及高度一公尺以上，或高度一公尺以上之通廊，開口之面積應佔樓地板八十公分以下，且無欄杆或其他阻礙物者。</p>	<p>本條建築總面積為 429.93 ㎡</p> <p>未第一層樓地板面積： < 1500 ㎡... 各樓層一座</p>
<p>第一百零三條 緊急進口設置</p> <p>高層建築物在二層以上，十六層或地板高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通廊，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在其限。</p> <p>前項窗戶開口寬度在七十五公分以上及高度一公尺以上，或高度一公尺以上之通廊，開口之面積應佔樓地板八十公分以下，且無欄杆或其他阻礙物者。</p>	<p>本條建築總面積為 8m > 4m</p> <p>各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，應設置緊急進口。(詳上表圖例)</p>
<p>第一百零八條 緊急進口設置</p> <p>建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通廊，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在其限。</p> <p>前項窗戶開口寬度在七十五公分以上及高度一公尺以上，或高度一公尺以上之通廊，開口之面積應佔樓地板八十公分以下，且無欄杆或其他阻礙物者。</p>	<p>本條建築總面積為 8m > 4m</p> <p>各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，應設置緊急進口。(詳上表圖例)</p>

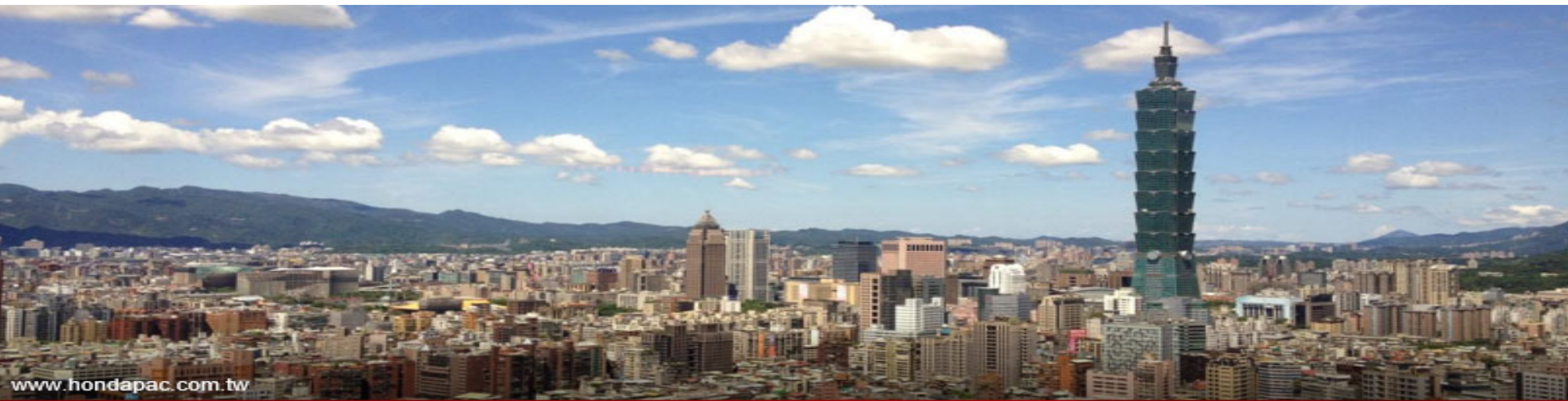
消防救災檢討圖 (三至十五層平面)

三至十五層平面圖 SCALE=1/200



外觀透視圖





專業 · 負責 · 公正 · 誠信

新北市三重區永安段2175地號1筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

估價評估說明—公聽會簡報

宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

三重區永安段



報告大綱

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後權利價值評估

基本資料





專業·負責·公正·誠信

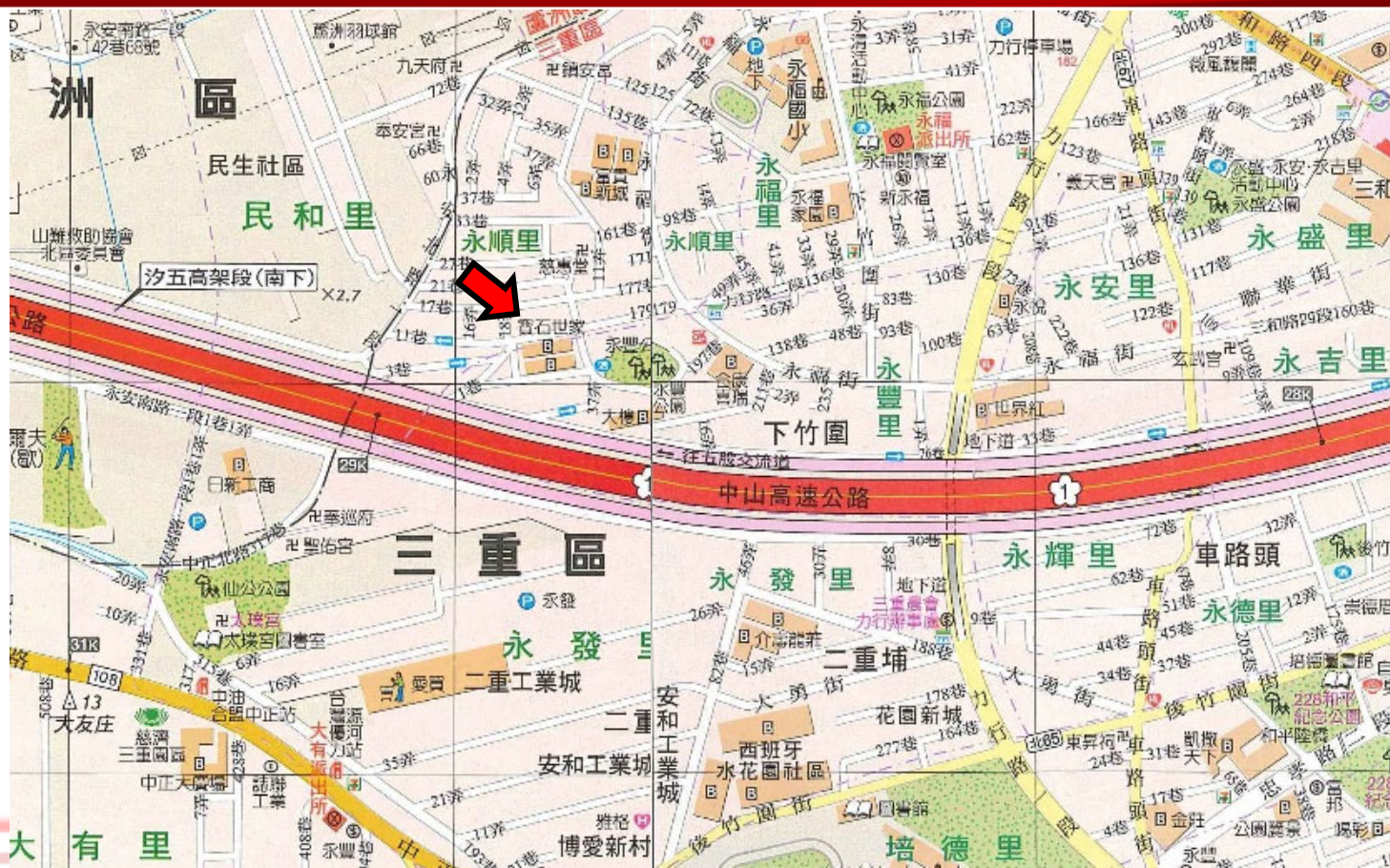
更新單元基本資料

1. 更新單元：三重區永安段**2175**地號**1**筆土地
2. 基地面積：**353.6225**坪(**1,169.00**m²)
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(**8M**永安北路一段**11**巷**18**弄、**8M**永安北路一段**17**巷、約**6M**永福街**179**巷)



專業·負責·公正·誠信

更新單元位置圖



www.hondapsc.com.tw

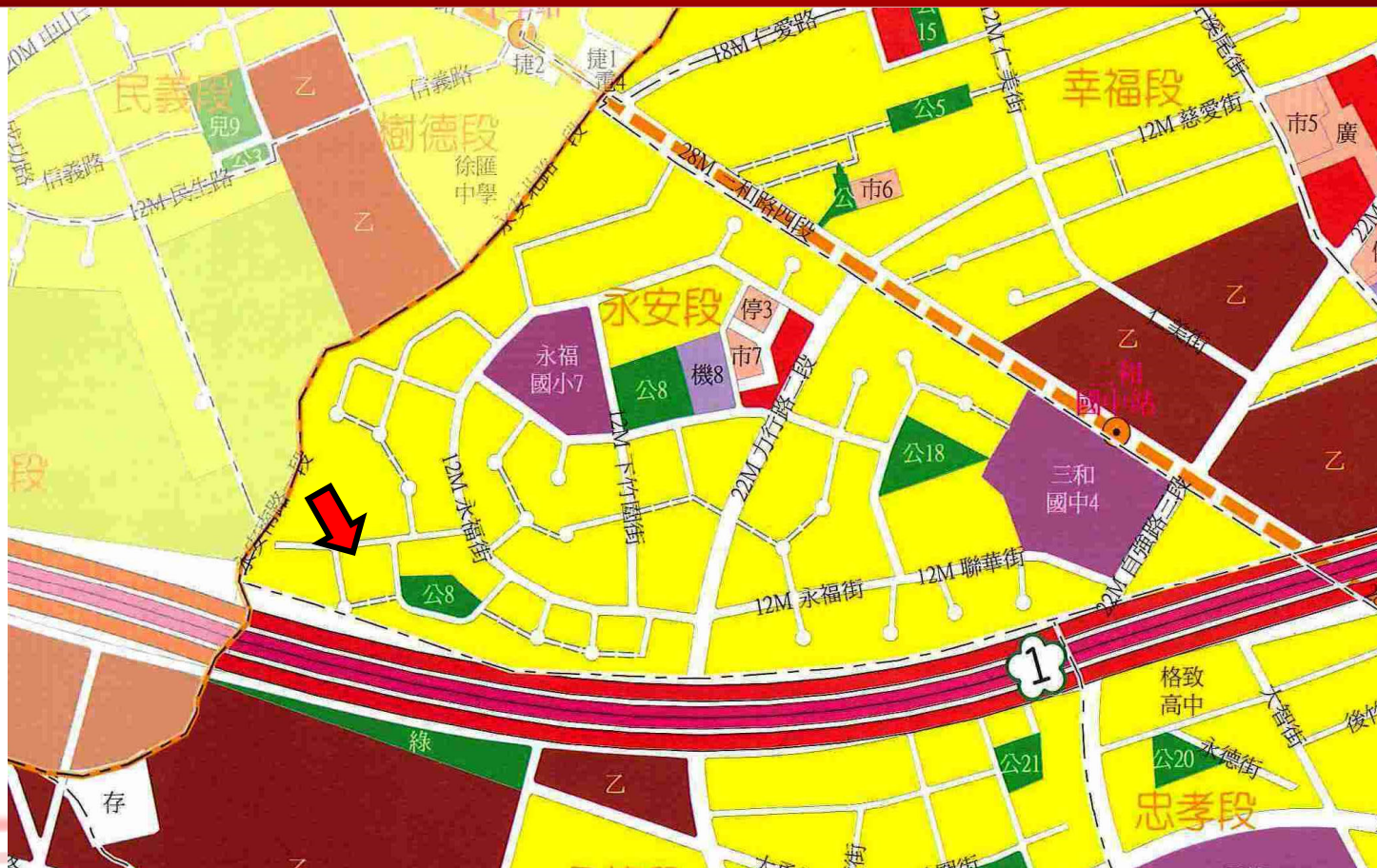
宏大不動產估價師聯合事務所
HondaAppraisersJointFirm

三重區永安段



專業·負責·公正·誠信

使用分區示意圖

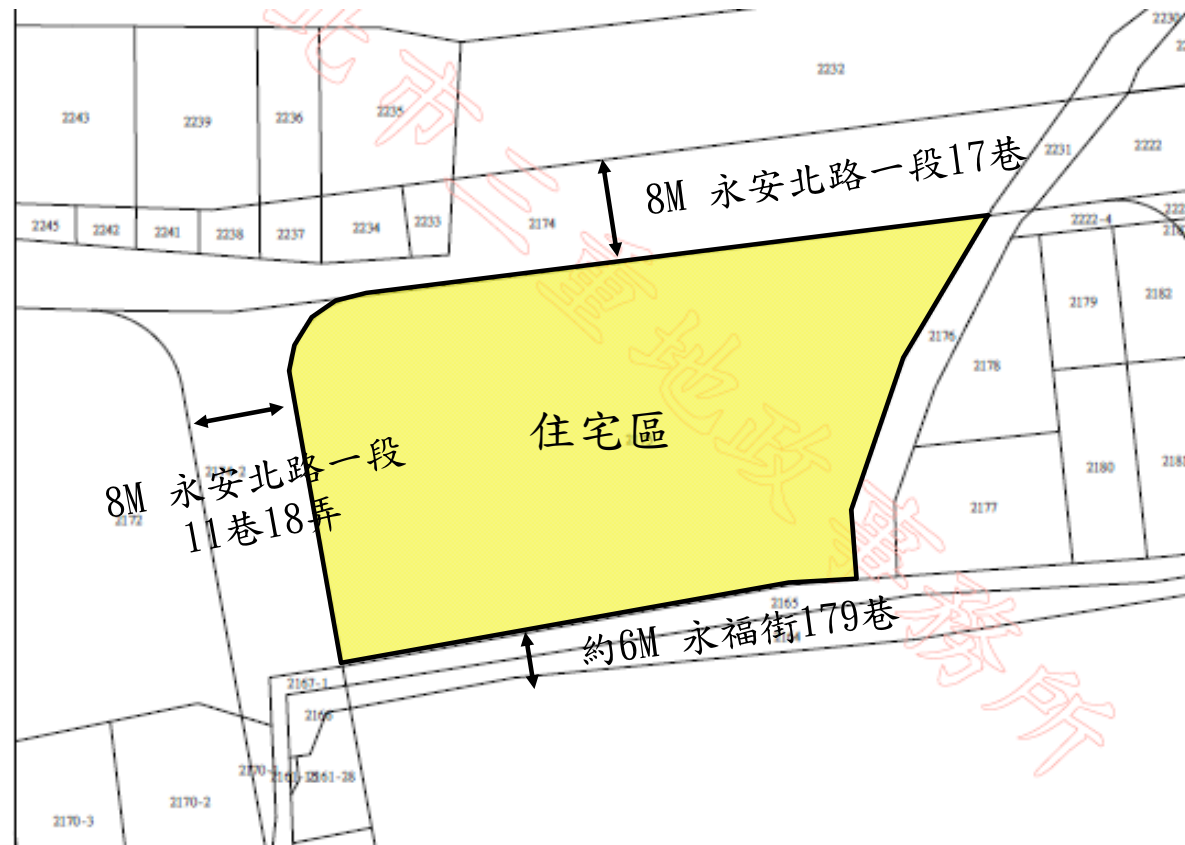


www.hondapsc.com.tw



專業·負責·公正·誠信

勘估標的地籍套繪圖



www.hondapsc.com.tw



評估內容

1. 評估**更新前**土地權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

估價條件





估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國**111**年**12**月**21**日

- 1.更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估更新前權利價值。
- 2.評估更新前各戶價格，選定永安北路一段**17**巷**13**號**3**樓**(8650**建號)作為比準戶；另地上建物建材為鋼筋混凝土造，考量其目前維護使用情形，**增加經濟耐用年數15年(50年→65年)**。



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**S2**)作為比準單元；選定樓上層(**4FA2**)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**11**)(**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。

更新前權利價值評估



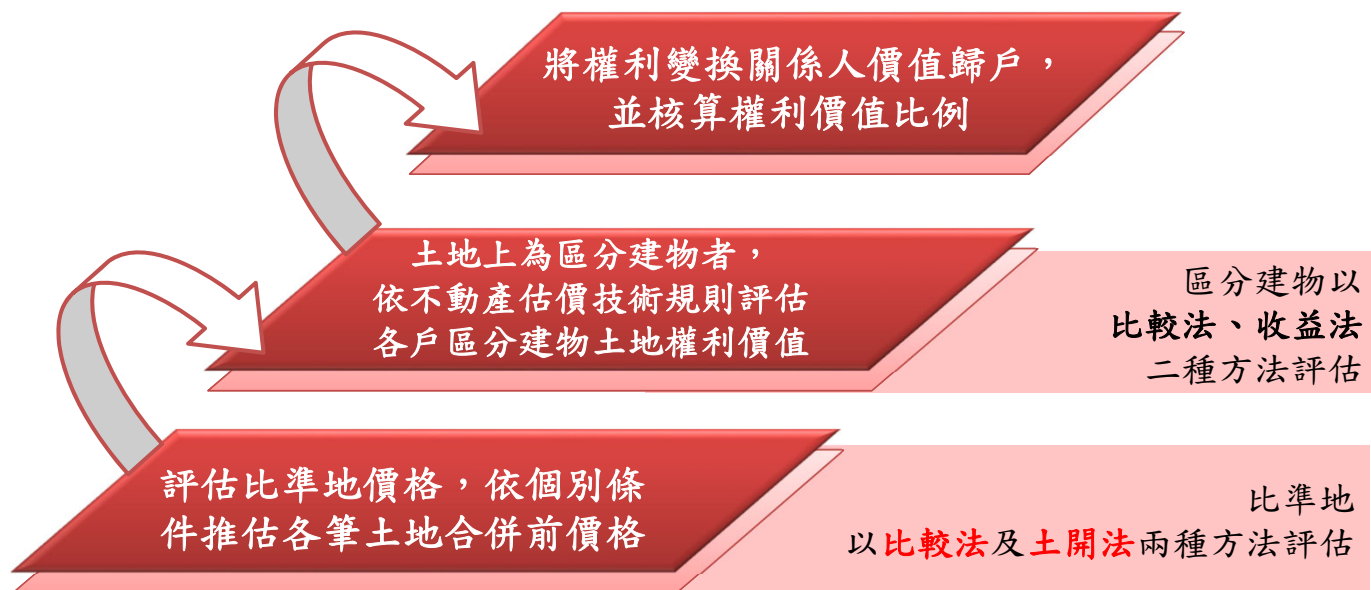


專業·負責·公正·誠信

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」





更新前土地價值評估

- 步驟一：土地價格評估
 - 以比較法及土地開發分析法評估土地價格(容積率為**300.00%**)
土地單價為110萬元/坪、
土地面積為353.6225坪、
土地價值為388,984,750元

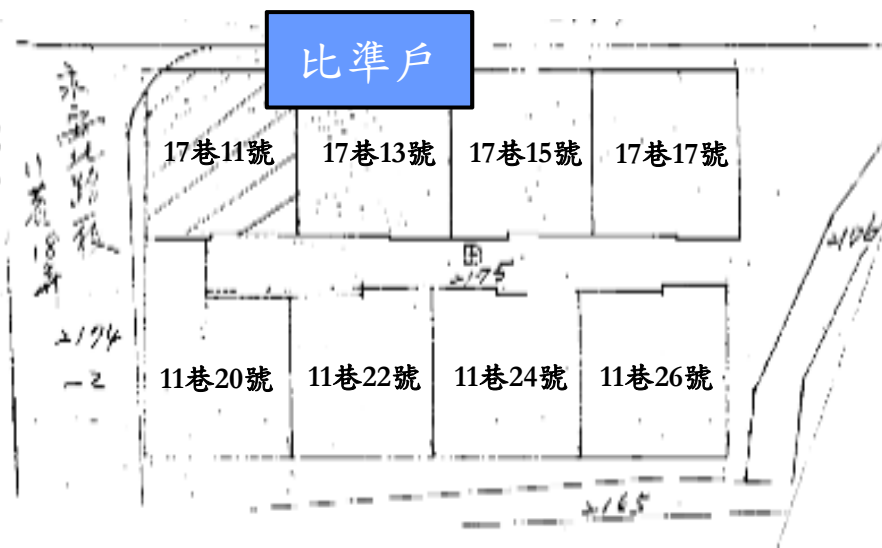


專業·負責·公正·誠信

更新前區分所有建物價值評估(步驟二)

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13號3樓	3F	29.45	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(通風採光及臨路等建物個別條件差異)，推估各單元價格。



www.hondapsc.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

- 步驟三：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

$$15,000,000 \div 388,984,750 \text{元} \doteq 3.8562\%$$

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	388,984,750	3.8562%

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.hondapsc.com.tw

更新後權利價值評估





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



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**15**層、地下**4**層
3. 地面層規劃**2**戶店鋪
4. 住宅規劃：第二層以上規劃為住家單元(單層規劃**6**戶)

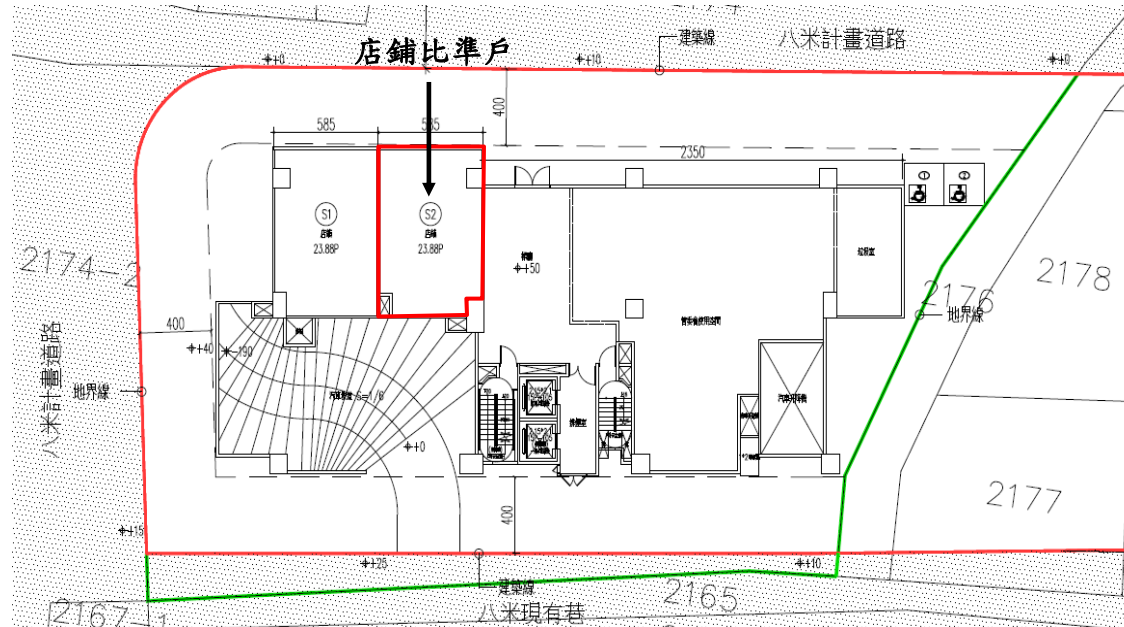


更新後權利價值評估

戶別	建物面積(坪)	邊間	建物單價(元/坪)
S2	24.18	否	670,000

店鋪比較項目

邊間



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.hondapsc.com.tw



專業·負責·公正·誠信

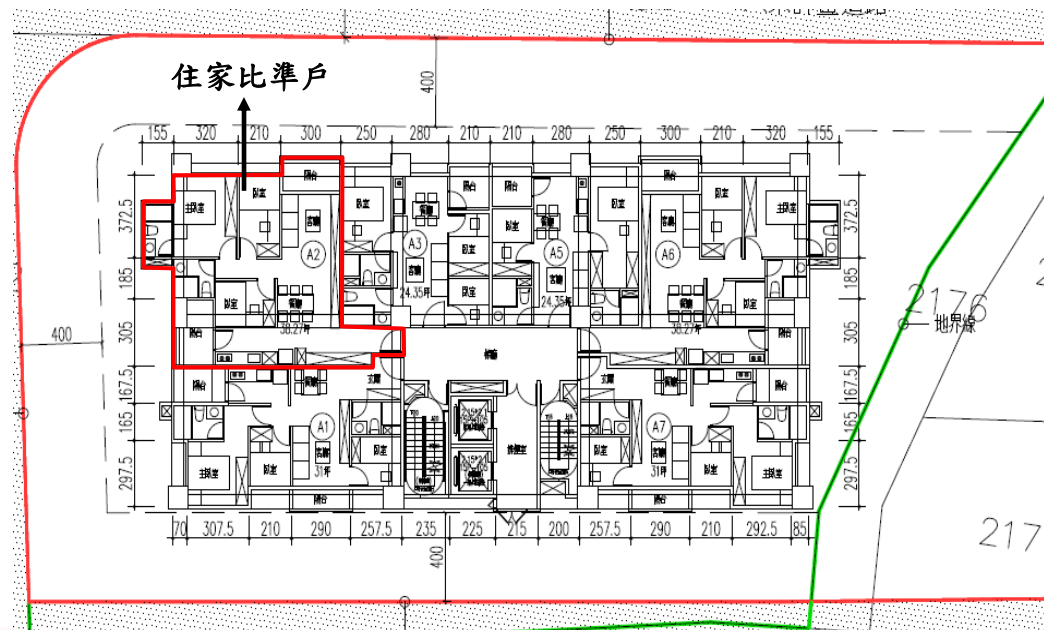
更新後權利價值評估

樓層	戶別	建物面積 (坪)	面積	通風採光	車道或汽車 升降機影響	臨路	視野	建物單價 (元/坪)
4F	A2	38.85	30坪以上	二面	無	雙面(8、8)	普通	504,000

住家比較項目

面積
通風採光
車道或汽車升降機影響
臨路
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.hondapsc.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)
坡道平面式	B1	250*550	6	2,400,000	14,400,000
		230*550	1	2,250,000	2,250,000
	B2	250*550	13	2,300,000	29,900,000
		230*550	2	2,150,000	4,300,000
	B3	250*550	15	2,200,000	33,000,000
		230*550	2	2,050,000	4,100,000
升降平面式	B4	250*550	17	1,350,000	22,950,000
		230*550	3	1,200,000	3,600,000
合計			59	1,940,678	114,500,000

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.hondapsc.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	32,865,800	48.58	676,529
二樓以上住家	1,378,429,266	2,660.94	518,023
全棟合計	1,411,295,066	2,709.52	520,865
車位	114,500,000	59	1,940,678
全案總銷	1,525,795,066		

價格日期	111年12月21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.hondapsc.com.tw

Contact Us

簡報結束
THANKS

MAILING ADDRESS

新北市蘆洲區永樂街38巷57弄6號2樓

Official website

www.tscompany.com.tw

PHONE NUMBER

02-2282-6115



Q&A