

# 擬訂新北市三重區永安段2172地號等3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

**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。

**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。

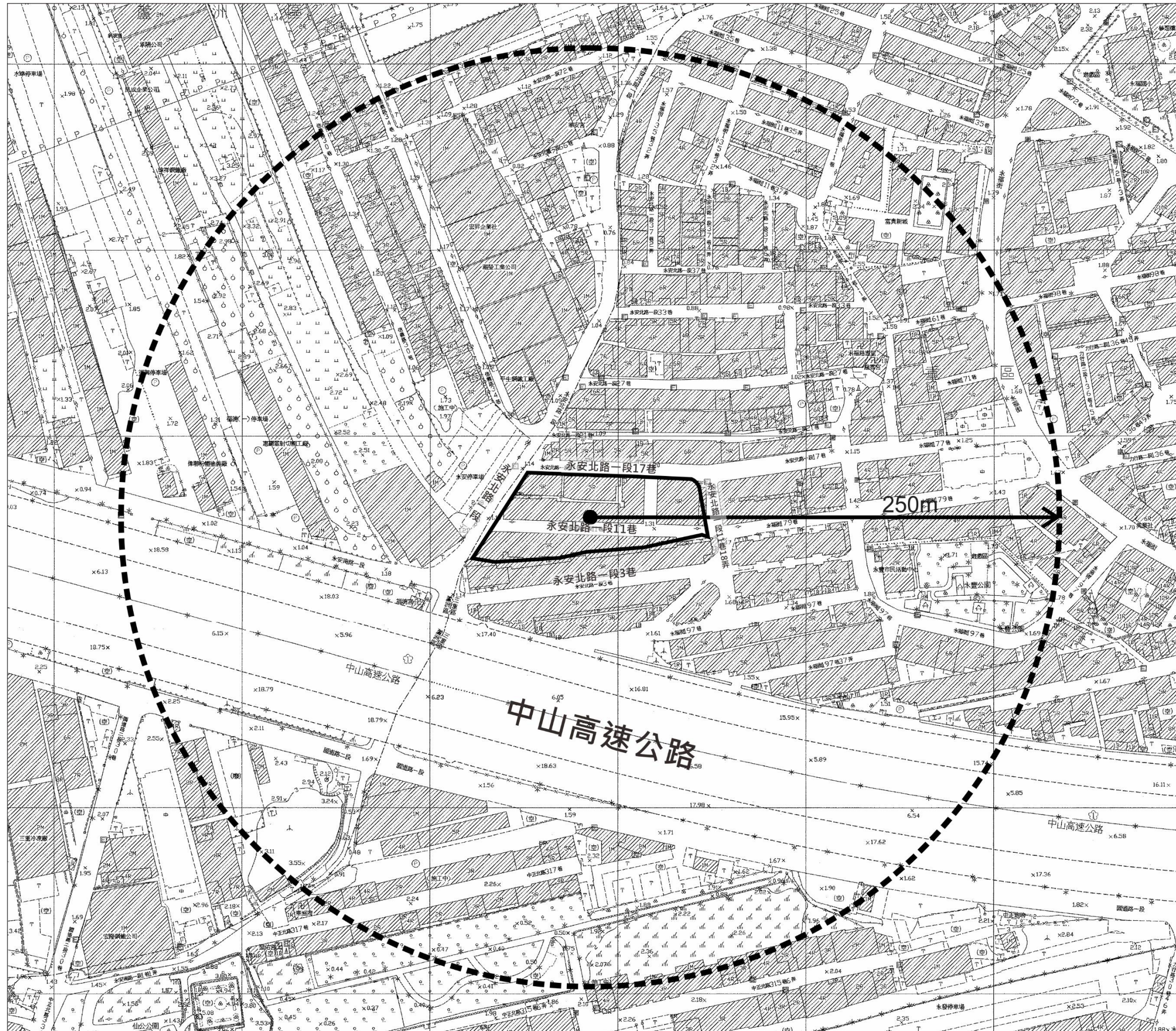
**更新案實施者：金滿意建設開發股份有限公司**

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。



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

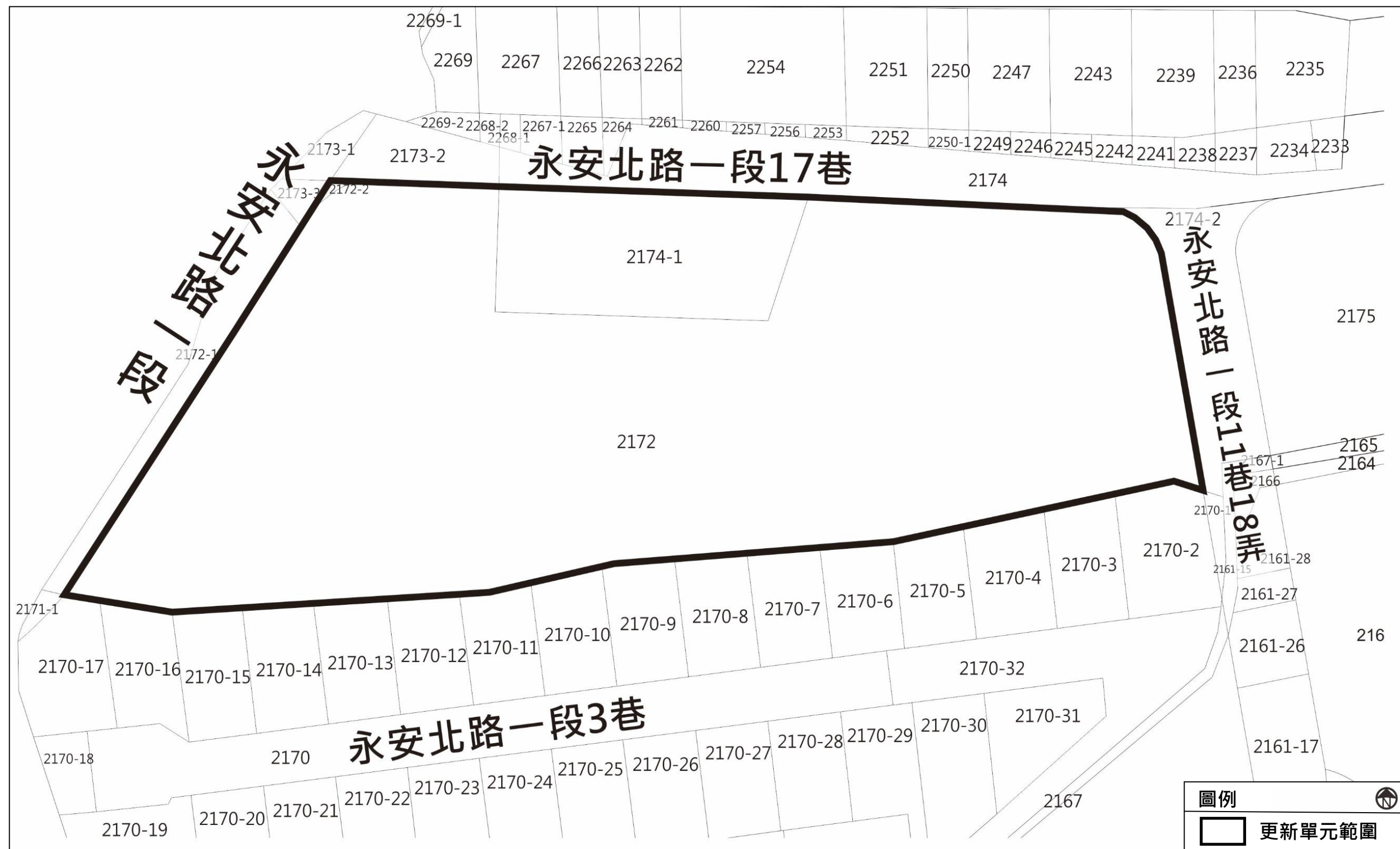


圖例

S:1/2000

更新單元範圍





■ 新北市三重區永安段2172地號3筆土地

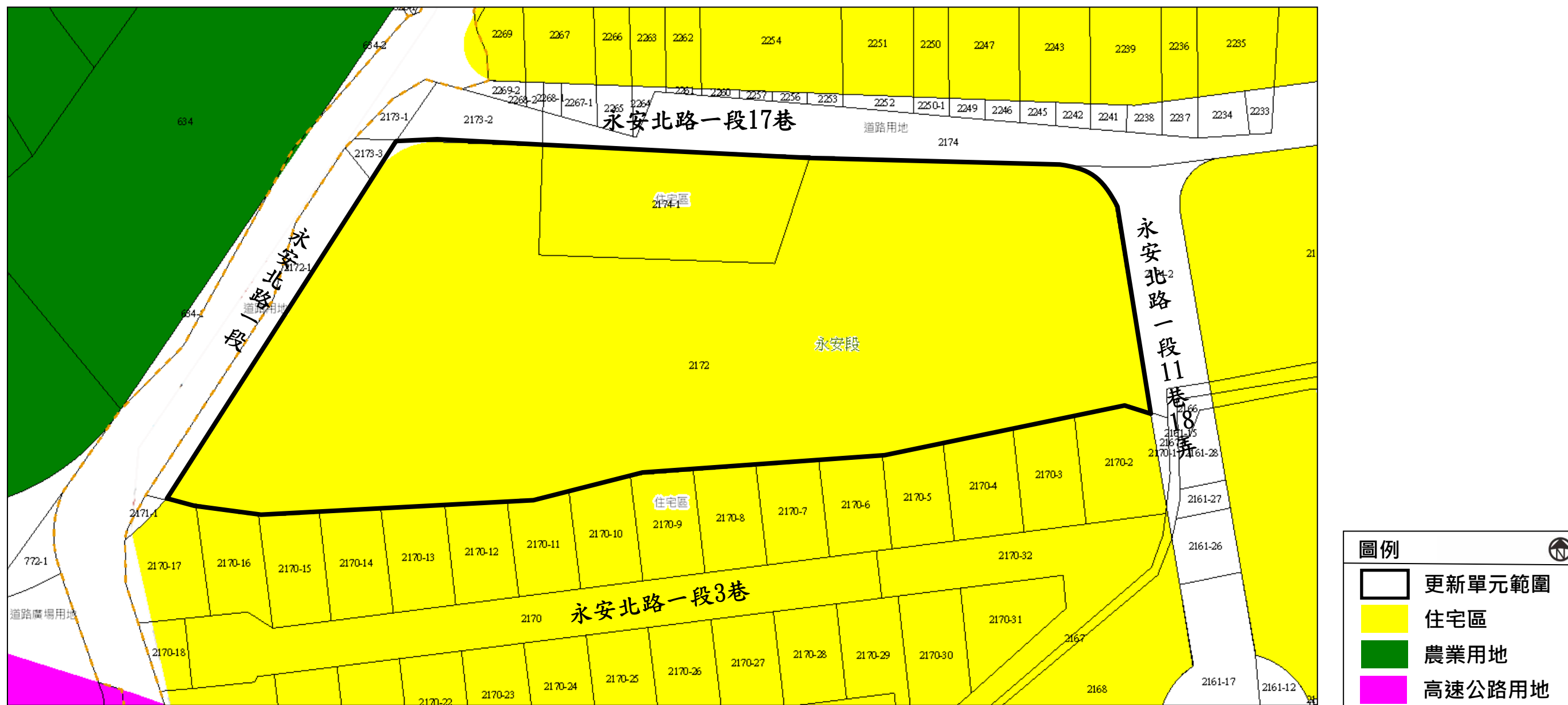
■ 土地部分

土地面積為4,362.00m<sup>2</sup>，土地所有權人共計127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127名



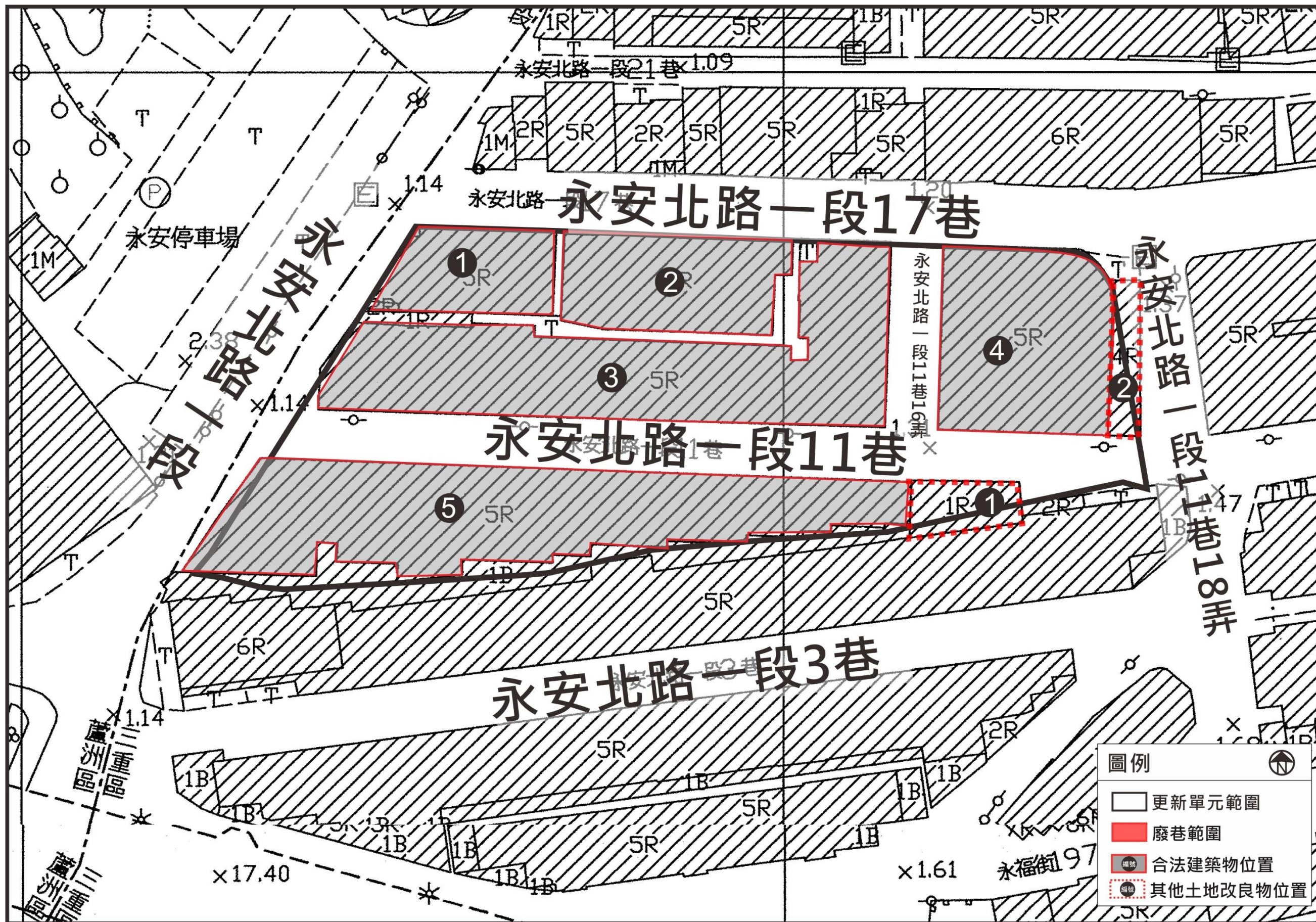


使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	2172、2174-1	4,357.00	50%	300%	13,071.00
道路用地	2172-2	5.00	-	-	-
合計	3筆土地	4,362.00			13,071.00



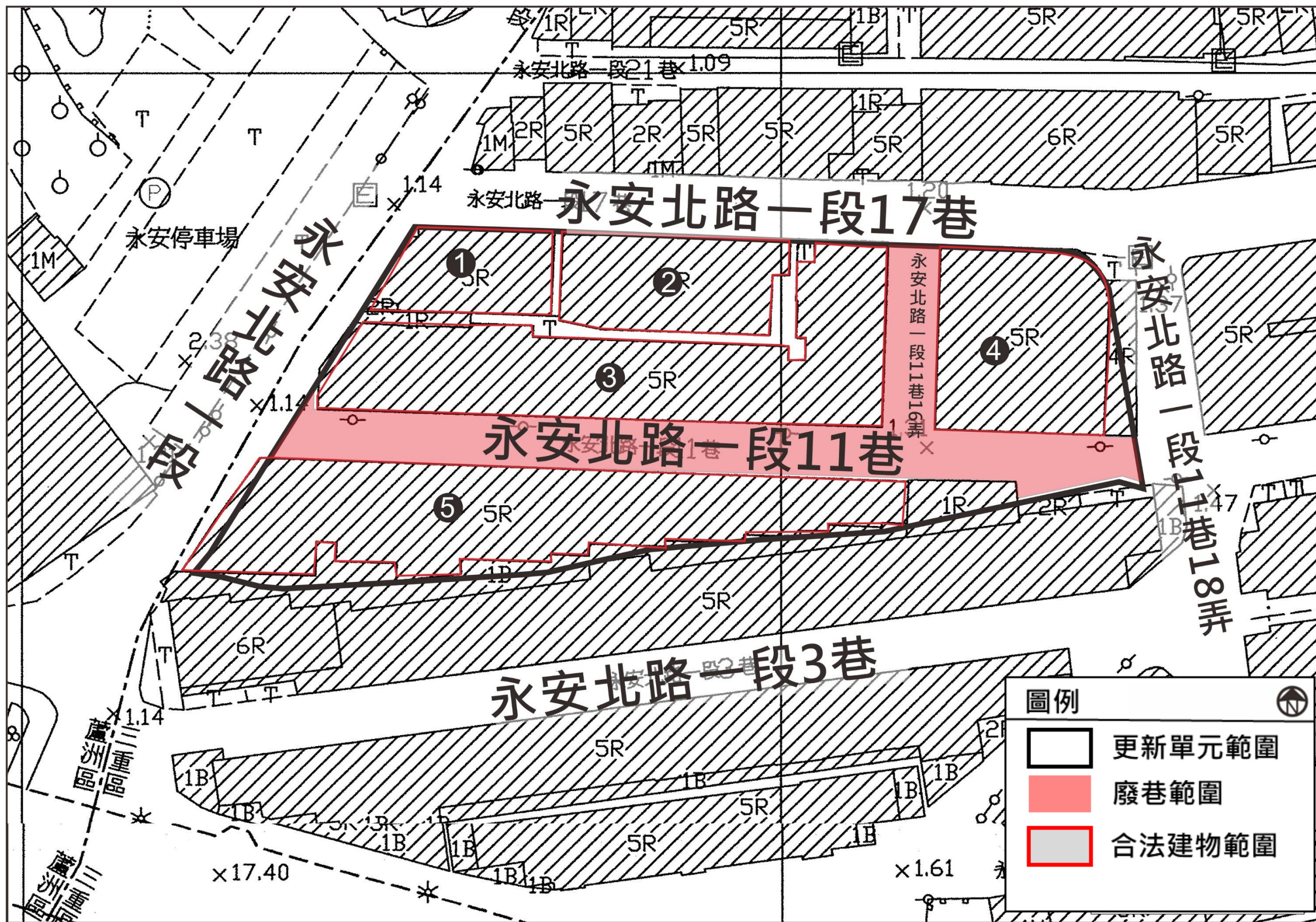
- 更新單元範圍內計有5棟合法建築物、2棟其他土地改良物，建物老舊窳陋。
- 備註：土地改良物已取得協議書，全數拆除。

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。





## 本案報核時統計結果：

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	4,362.00	126	14,358.87	126
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	4,362.00	126	14,358.87	126
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	4,362.00	126	14,358.87	126
同意數 ( C )	3,975.95	113	13,076.52	113
同意比例 ( % ) ( C/B )	91.15% > 4/5 (即法定80%)	89.68% > 4/5 (即法定80%)	91.07% > 4/5 (即法定80%)	89.68% > 4/5 (即法定80%)

- 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。



## 本案統計至112/5/31結果：

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	4,362.00	127	14,358.87	127
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	4,362.00	127	14,358.87	127
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	4,362.00	127	14,358.87	127
同意數 ( C )	4,275.41	124	14,069.37	124
同意比例 ( % ) ( C/B )	98.01%>4/5 (即法定80%)	97.64%>4/5 (即法定80%)	97.98%>4/5 (即法定80%)	97.64%>4/5 (即法定80%)

- 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。



申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	時程	914.97	7.00
	規模獎勵	1,163.31	8.90
	小計	2,078.28	15.90
地方	<b>規劃設計獎勵</b> 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。	1,568.52	12.00
	合法建築物屋齡達30年以上且5層以上	522.96	4.00
	小計	2,091.48	16.00
都市更新容積獎勵合計		4,169.76	31.90
高氯離子混凝土建築物容積獎勵		3,522.60	26.95
申請容積獎勵總計		7,692.36	58.85
容積獎勵合計上限		6,535.50	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19億0,958萬元	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。
依規定留設公共開放空間及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	人行步道管理維護基金	約538萬元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
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1萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約60萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	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2億8,424萬元	
貸款利息		約8,045萬元	
稅捐		約6,696萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約6億1,022萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
<b>共同負擔費用總計</b>		<b>29億5,683萬元</b>	



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	438.85	坪	668,583	293,407,830
住宅	9,080.63	坪	535,937	4,867,719,658
汽車位	224	輛	2,183,482	489,100,000
銷售總收入金額小計				5,650,227,488

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	2,956,825,029元(註)
	應分配房地權利價值	2,693,402,459元(註)
共同負擔比例		52.33%

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"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>

## 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



## ■ 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. 都市更新權利變換實施辦法第14條：

地所有權人與權利變換關係人依本條例第六十條第二項規定協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。

4. 都市更新條例第50條：

本案已於民國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：

■ 實施者指定之專業估價者：[宏大不動產估價師聯合事務所](#)

■ 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

5. 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

■ 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(選定)

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

項目		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
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,399,244	1,389,250	1,357,228
	更新前土地總價（元）	1,846,309,869	1,833,121,943	1,790,868,966
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	668,583	614,623	664,260
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	535,937	531,675	534,568
	車位平均價格（元/個）	2,183,482	2,170,089	2,144,330
	更新後總權利價值（元）	5,650,227,488	5,584,833,270	5,627,124,850
土地所有權人應分配權利價值（元）		2,693,402,459	2,628,008,241	2,670,299,821

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 m<sup>2</sup> (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)



- 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。

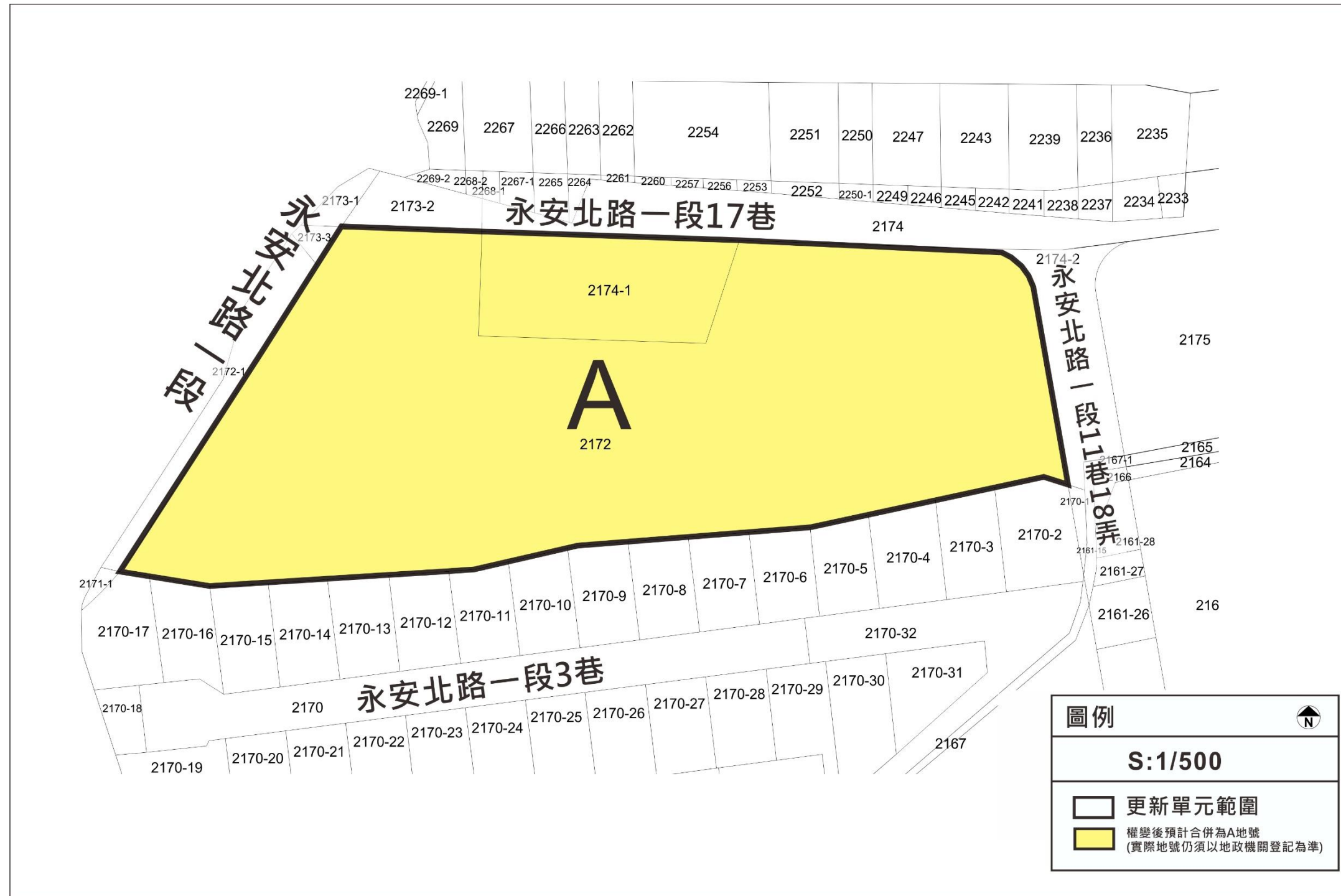
本案權利變換意願調查期間：

111年9月4日起至111年10月4日止，共計31日

1	總房屋及車位數	房屋：311戶 車位：224部
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	7人
3	申請分配房屋及車位人數	6人
	表示不參與分配擬領取權利金人數	1人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	0人
	同一位置有二人以上申請分配	本案無
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋5戶、車位5部
5	實施者折價抵付分得	房屋5戶、車位5部



- 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



# 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：4362.00m<sup>2</sup>
- 建築規模：1幢2棟，共311戶住宅單元
- 建築樓層：地上22層 / 地下4層
- 建築構造：R C

## ■ 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。



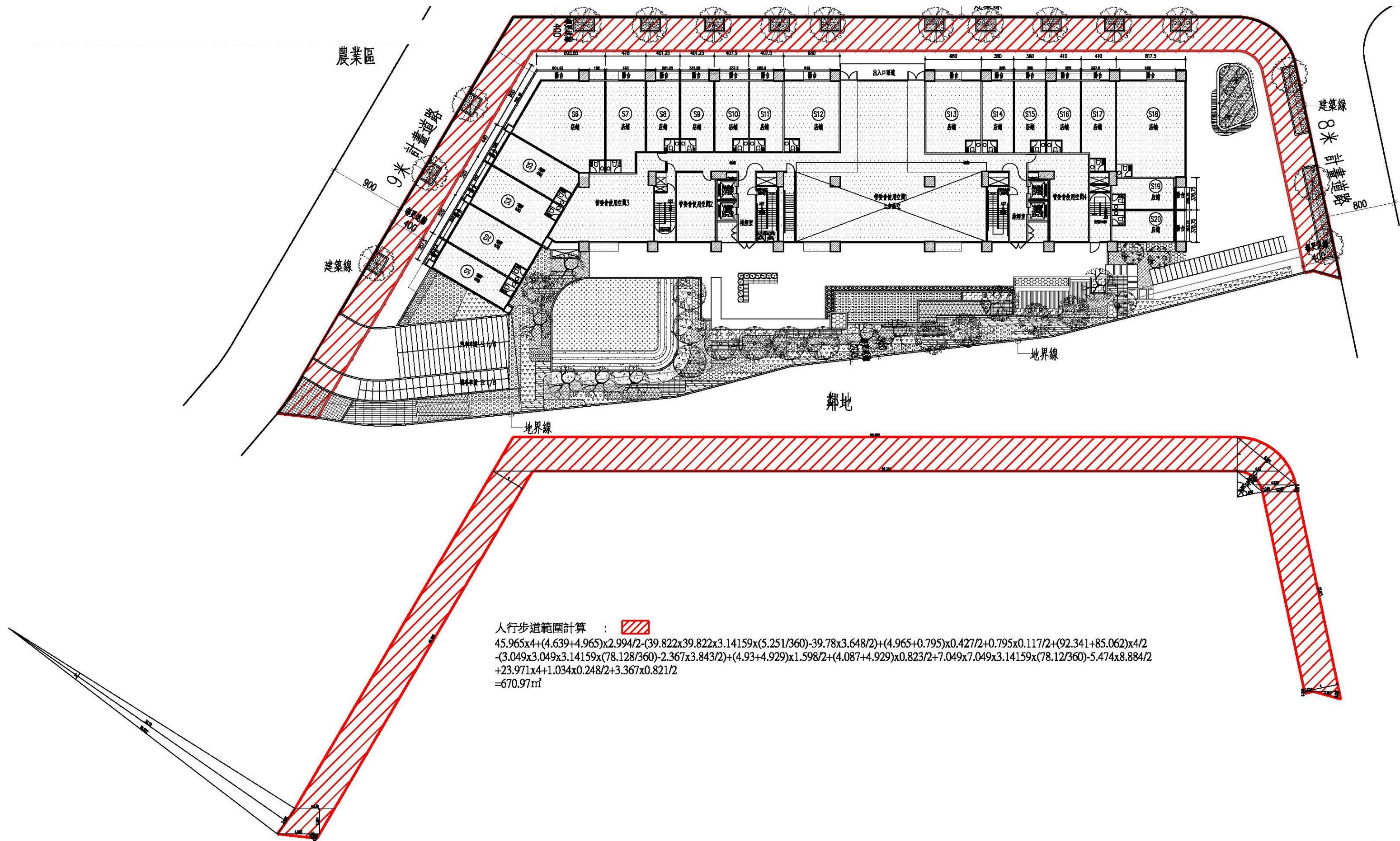


# 面積計算表

基地概要		新北市三重區永安段2172, 2172-2, 2174-1地號等3筆土地						
座落地號		新北市三重區永安段2172, 2172-2, 2174-1地號等3筆土地						
樓本面積		4357m <sup>2</sup>						
基地面積	道路用地	5m <sup>2</sup>	合計 4362 m <sup>2</sup>	使用分區：住宅區	建築率	50%		
	其他面積	4357m <sup>2</sup>			容積率	300%		
樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板面積	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途
地下肆層		2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
地下參層		2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
地下貳層		2613.84 m <sup>2</sup>					3m	停車空間
地下室層		2613.84 m <sup>2</sup>					3.9m	防空避難室兼停車空間
小計		10455.36 m <sup>2</sup>						
壹層		1585.38 m <sup>2</sup>	876.65 m <sup>2</sup>	591.40 m <sup>2</sup>	120.47 m <sup>2</sup>	19戶	4.2m	門廊、店舖、管委會使用空間
貳層		928.04 m <sup>2</sup>	755.70 m <sup>2</sup>	115.70 m <sup>2</sup>	81.80 m <sup>2</sup>	12戶	3.3m	集合住宅
參至貳拾貳層		1070.40x20=21408 m <sup>2</sup>	893.94x20=17878.80 m <sup>2</sup>	116.46x20=2329.20 m <sup>2</sup>	100.56x20=2011.20 m <sup>2</sup>	14x20=280戶	3.3x20=66m	集合住宅
小計		23947.3 m <sup>2</sup>	19511.15 m <sup>2</sup>	3036.30 m <sup>2</sup>	2213.47 m <sup>2</sup>	311戶	73.5+0.5m(抬高)	
屋突壹層		226.82 m <sup>2</sup>					3.2m	樓梯間
屋突貳層		226.82 m <sup>2</sup>					3m	樓梯間、水箱
屋突參層		226.82 m <sup>2</sup>					2.8m	樓梯間、電梯機房、水箱
小計		680.46 m <sup>2</sup>						
設備計入容積			95.33 m <sup>2</sup>					
總計		35057.24 m <sup>2</sup>	19606.48 m <sup>2</sup>	3036.30 m <sup>2</sup>	2213.47 m <sup>2</sup>	311戶	=74m	
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	4357x300%=13071 m <sup>2</sup>		=50% < 80%				
	都更獎勵面積 (A)	6535.5 m <sup>2</sup> (6543/13071=50%)						
	允建總容積樓地板面積	13071+6535.5=19606.5 m <sup>2</sup> (允建容積率19606.5/4357=450.00%)						
	實設總容積樓地板面積	19606.48 m <sup>2</sup> ≦ 19606.50 m <sup>2</sup> ...ok!						
15%免計容積機電設備面積	19606.50x15%=2940.98 m <sup>2</sup>							
建築面積	1648.20 m <sup>2</sup>							
建築率檢討	1648.20/4357=37.83% < 50%...ok!							
容積率檢討	19606.48/4357=449.99% ≦ 19606.50/4357=450.00%...ok!							
法定空地	4357x(1-50%)=2178.5 m <sup>2</sup>							
實設空地	4357-1648.20=2708.80 m <sup>2</sup> > 2181 m <sup>2</sup> ...ok!							
地下開挖率檢討	2613.84/4357=59.99% ≦ 4357x0.6=2614.2/4357=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=864.28-300/150=3.76 應設置4輛。 集合住宅=(23947.3-520)/150=156.18 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=(864.28-250)/150=4.09 應設置5輛。 集合住宅=(23947.3-520)/150=156.18 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。							
工程造價	建築物：35057.24 m <sup>2</sup> x16,050=562,668,702元，水溝：301.66x710=214,179元，挖方：38,868x150=5,830,200元，合計：568,713,081元							

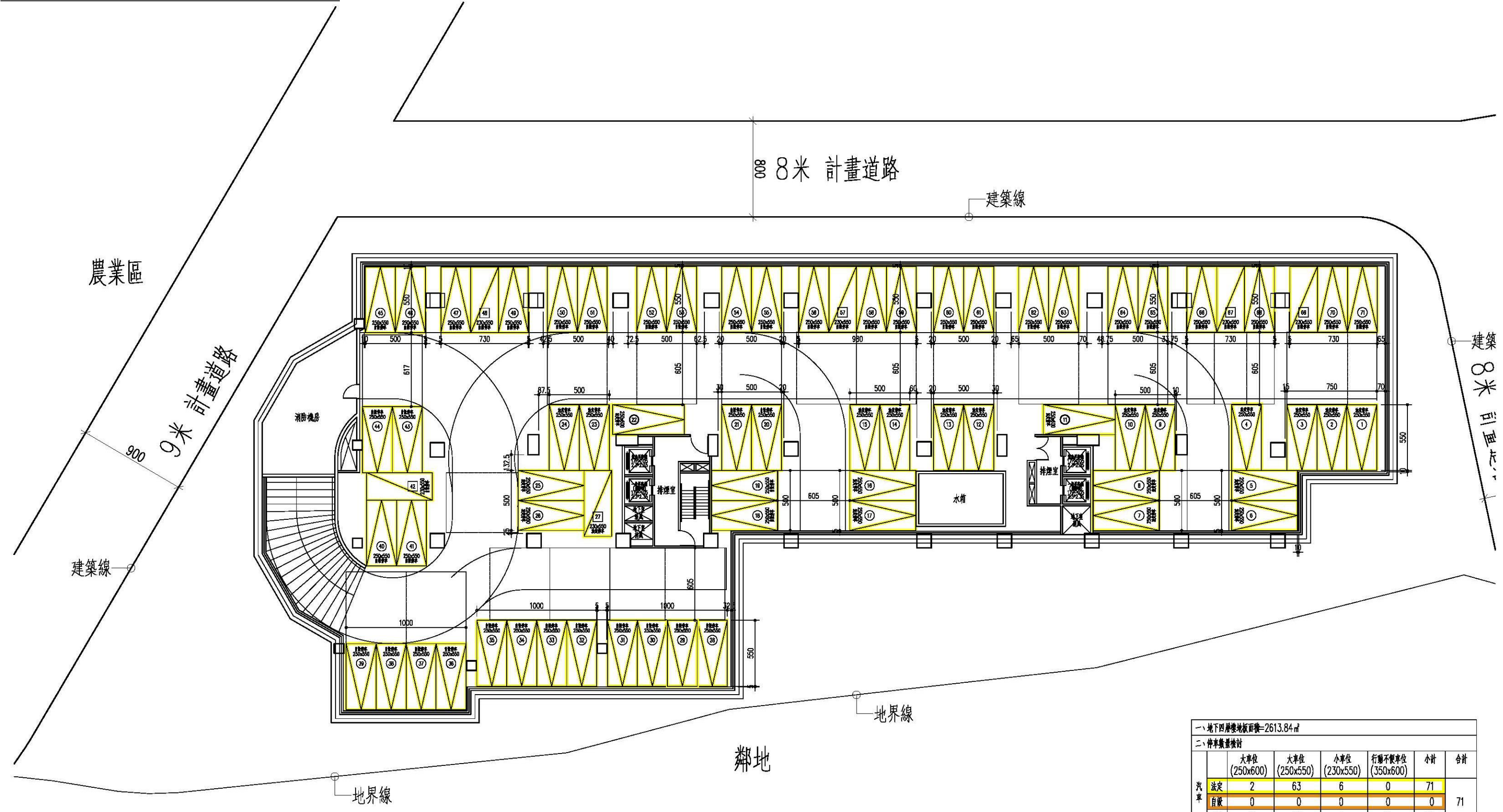


# 人行步道面積檢討圖





# 地下四層平面圖



一、地下四層樓地板面積=2613.84 m<sup>2</sup>

二、停車數量檢討

汽車	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行輪不便車位 (350x600)	小計	合計
	法定	2	63	6	0	71
自設	0	0	0	0	0	
小計	2	63	6	0	71	

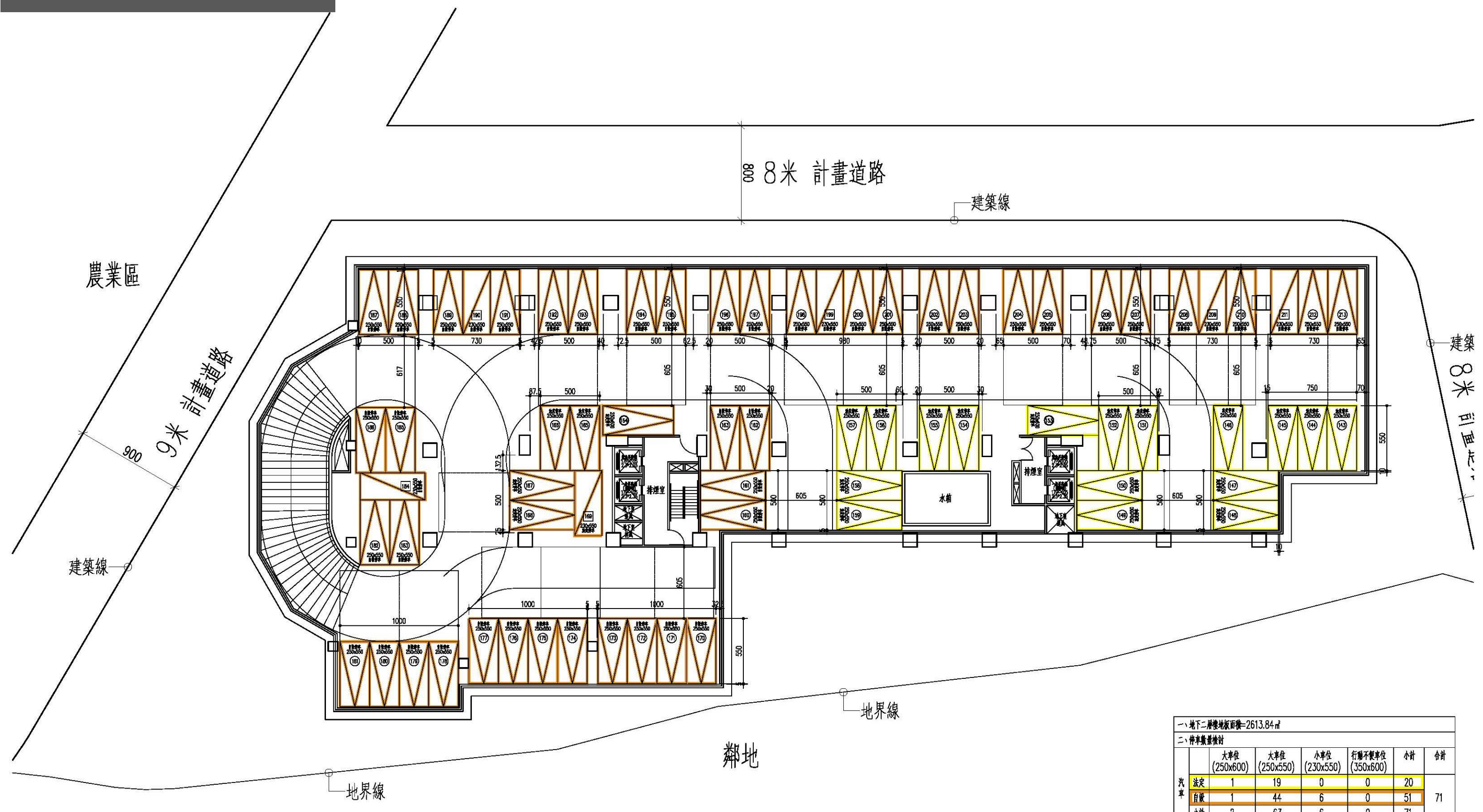
地下四層平面圖 SCALE=1/300







# 地下二層平面圖



一、地下二層樓地板面積=2613.84㎡

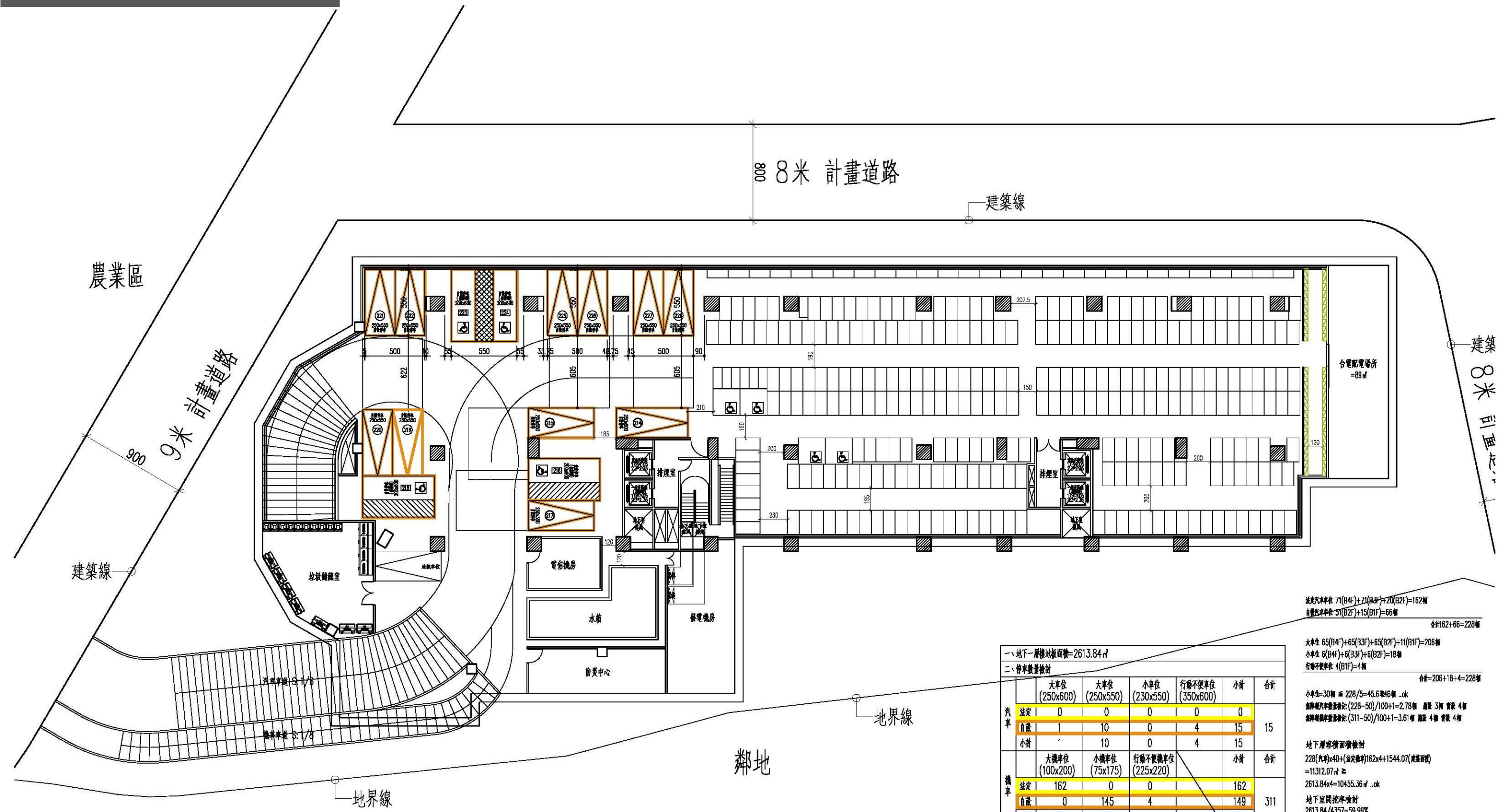
二、停車數量檢討

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行障不便車位 (350x600)	小計	合計
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=2613.84 m<sup>2</sup>

二、停車數量檢核

	大車位 (250x600)	大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	行輪不便車位 (350x600)	小計	合計
法定	0	0	0	0	0	
自設	1	10	0	4	15	15
小計	1	10	0	4	15	
法定	162	0	0		162	
自設	0	145	4		149	311
小計	162	145	4		311	

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

大車位 65(B4F)+65(3F)+65(B2F)+11(B1F)=206輛  
 小車位 6(B4F)+6(3F)+6(B2F)=18輛  
 行輪不便車位 4(B1F)=4輛  
 合計=206+18+4=228輛

小車位=30輛  $\approx 228/5=45.6$ 取45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

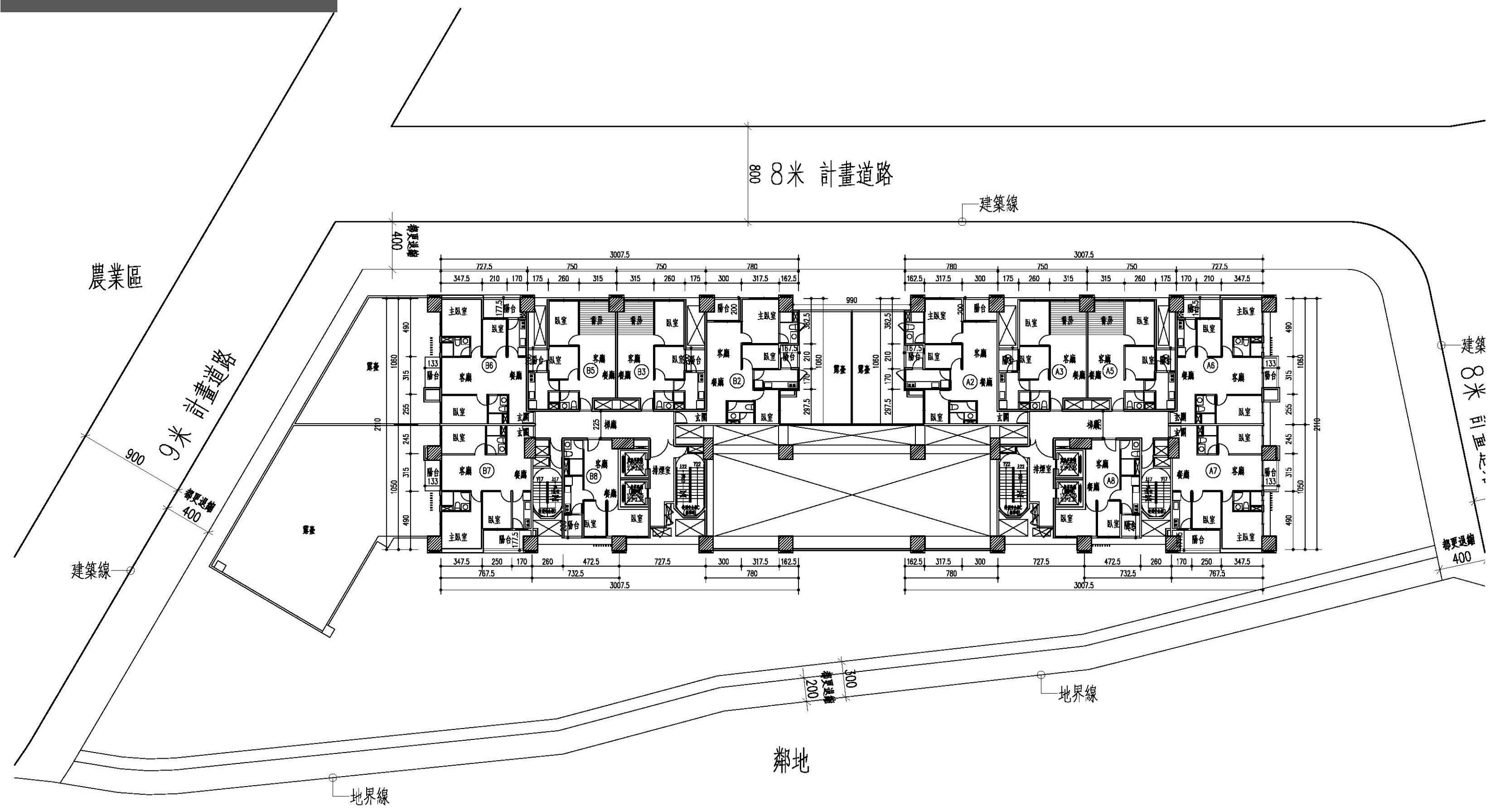
地下室樓地板面積檢核  
 228(汽車)×40+(法定機車)162×4+1544.07(建築面積)  
 =11312.07 m<sup>2</sup>  $\approx$   
 2613.84×4=10455.36 m<sup>2</sup>...ok  
 地下室開挖率檢核  
 2613.84/4357=59.99%  
 $\approx (500 \times 0.7 + (4357 - 500) \times 0.6) / 4357 = 61.15\%$ ...ok

地下一層平面圖 SCALE=1/300



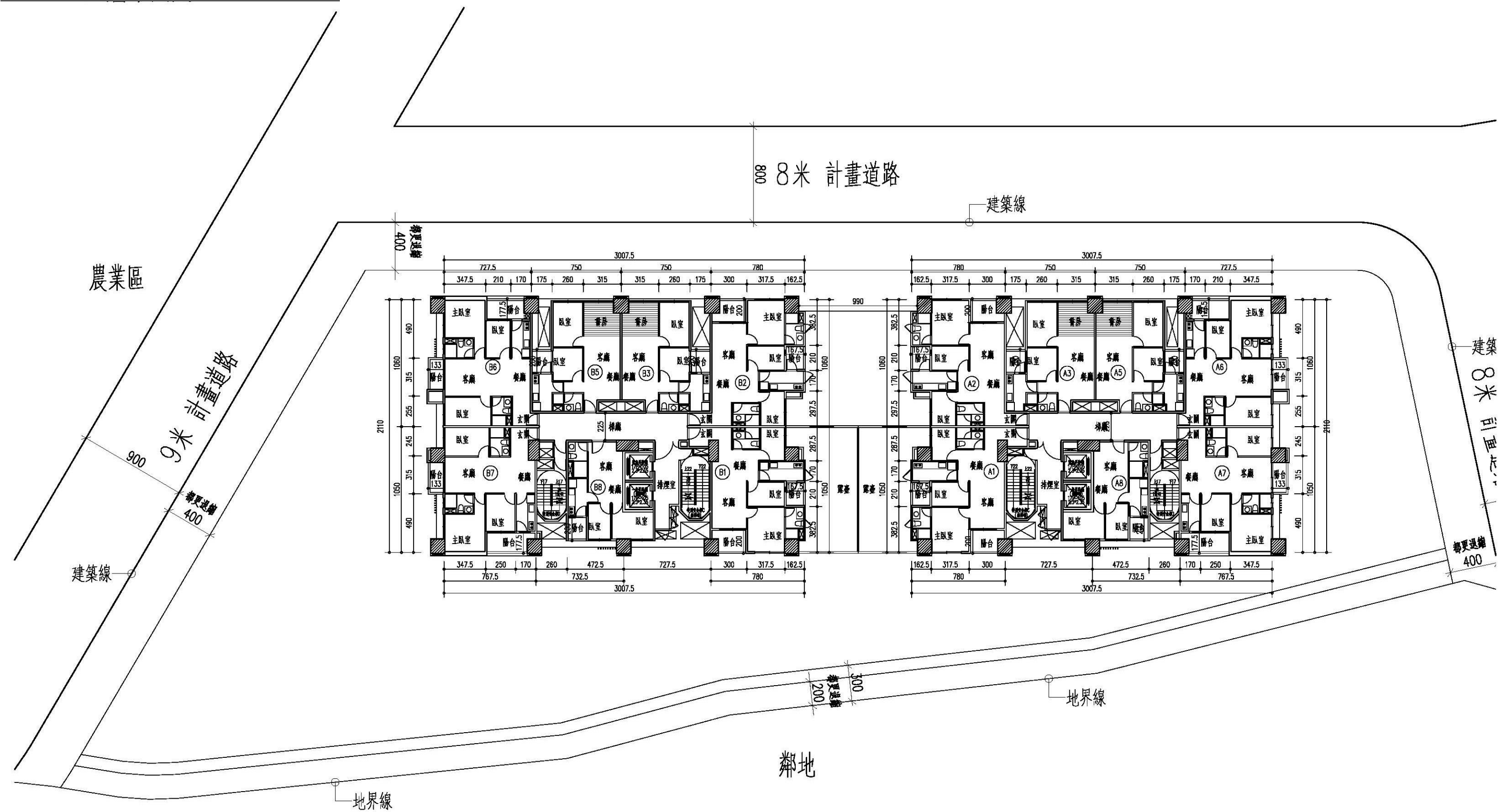


# 二層平面圖

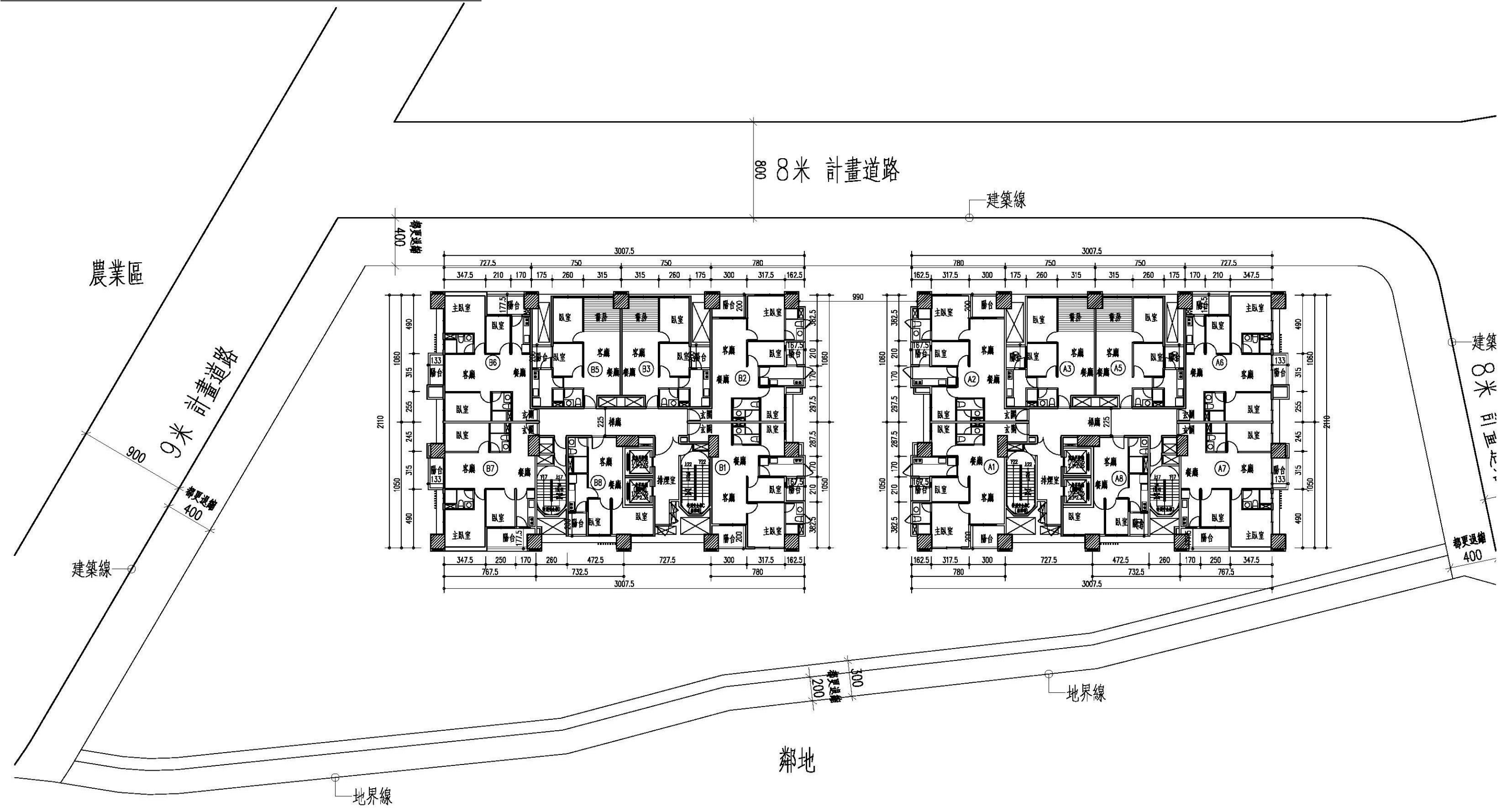




# 三層平面圖

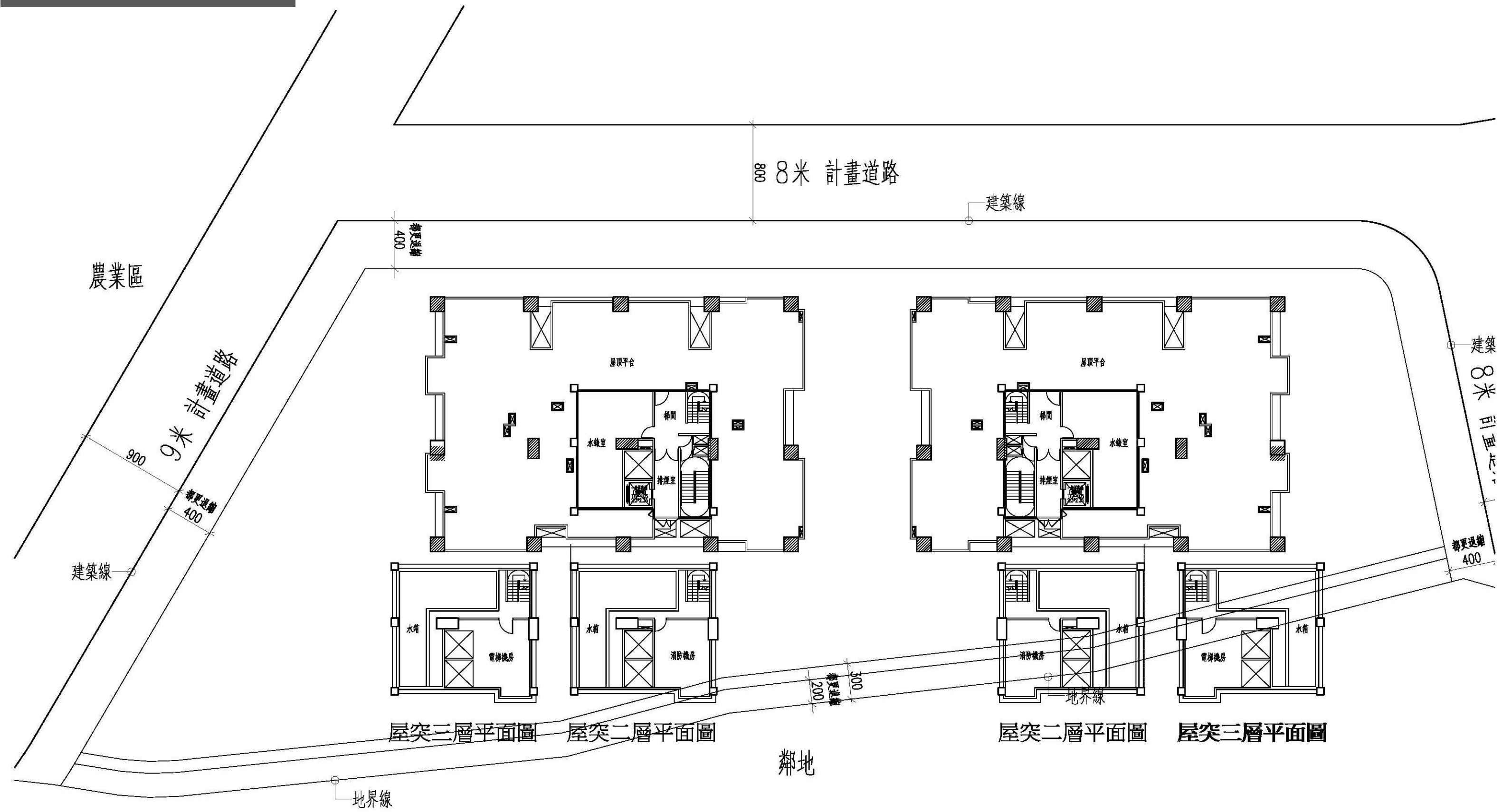


# 四層至二十二層平面圖



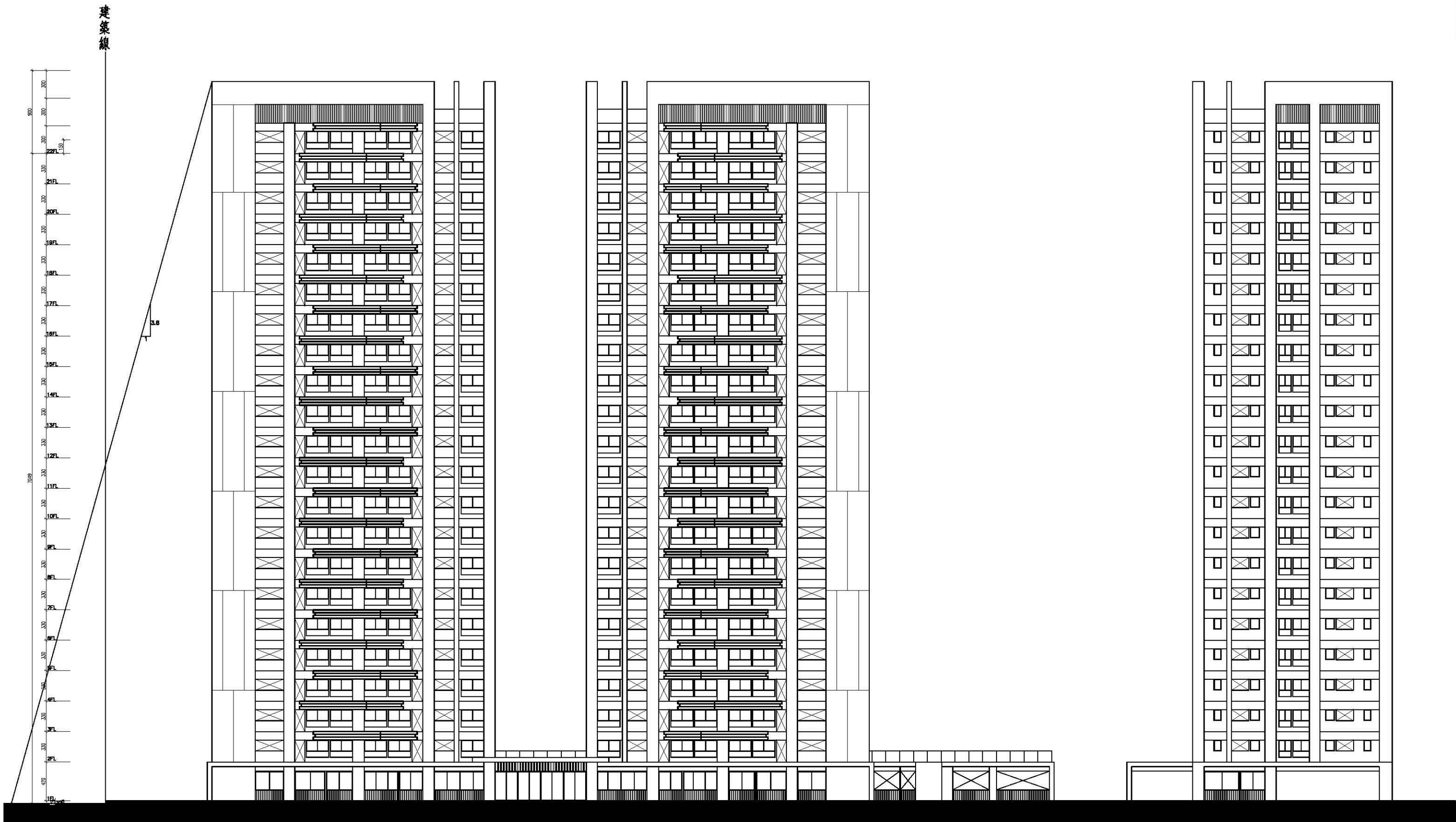


# 屋頂層平面圖



屋突層平面圖 SCALE=1/300

# 北向、東向立面圖

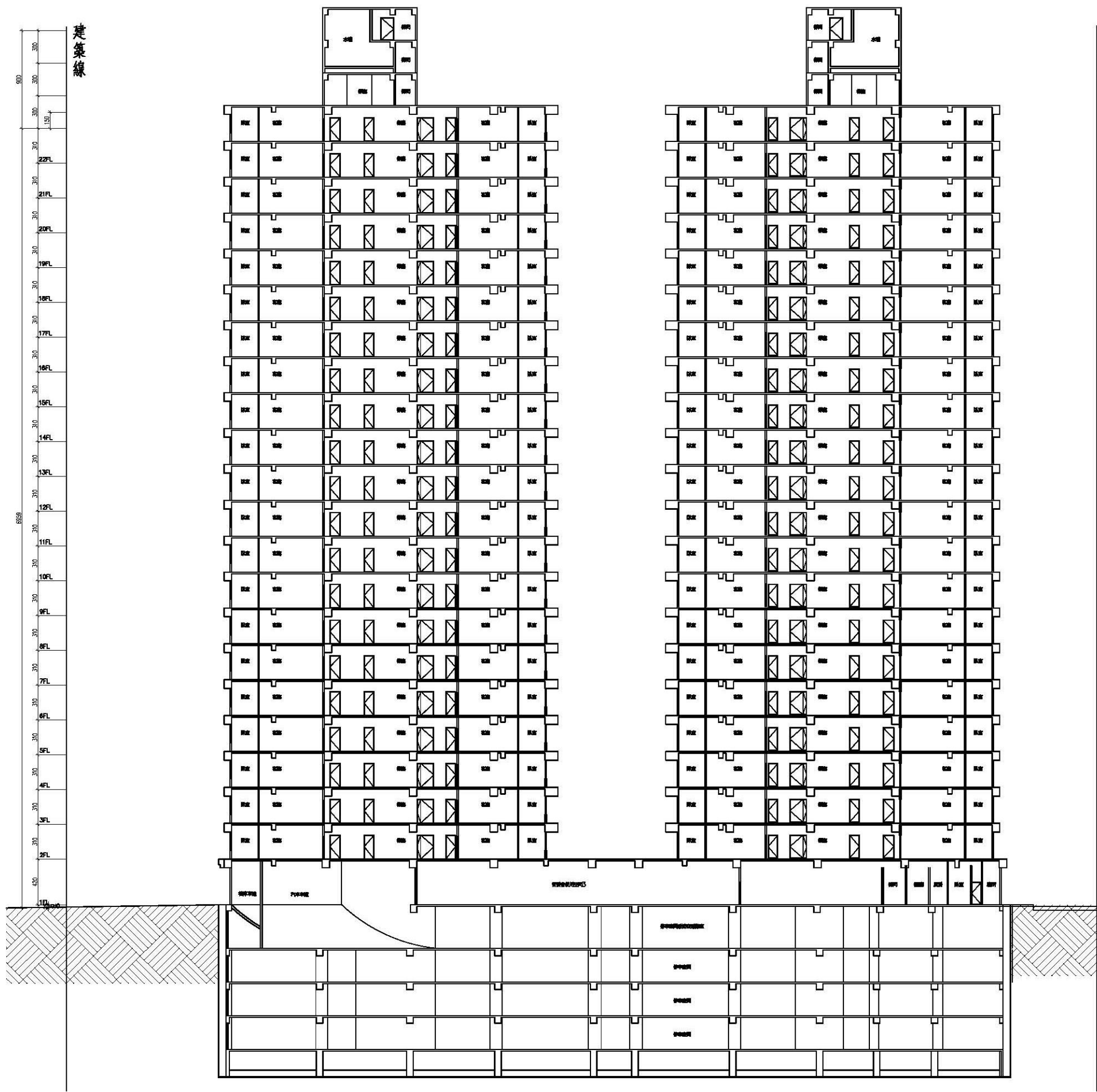


北向立面圖 SCALE=1/400

建築線



# 剖面圖



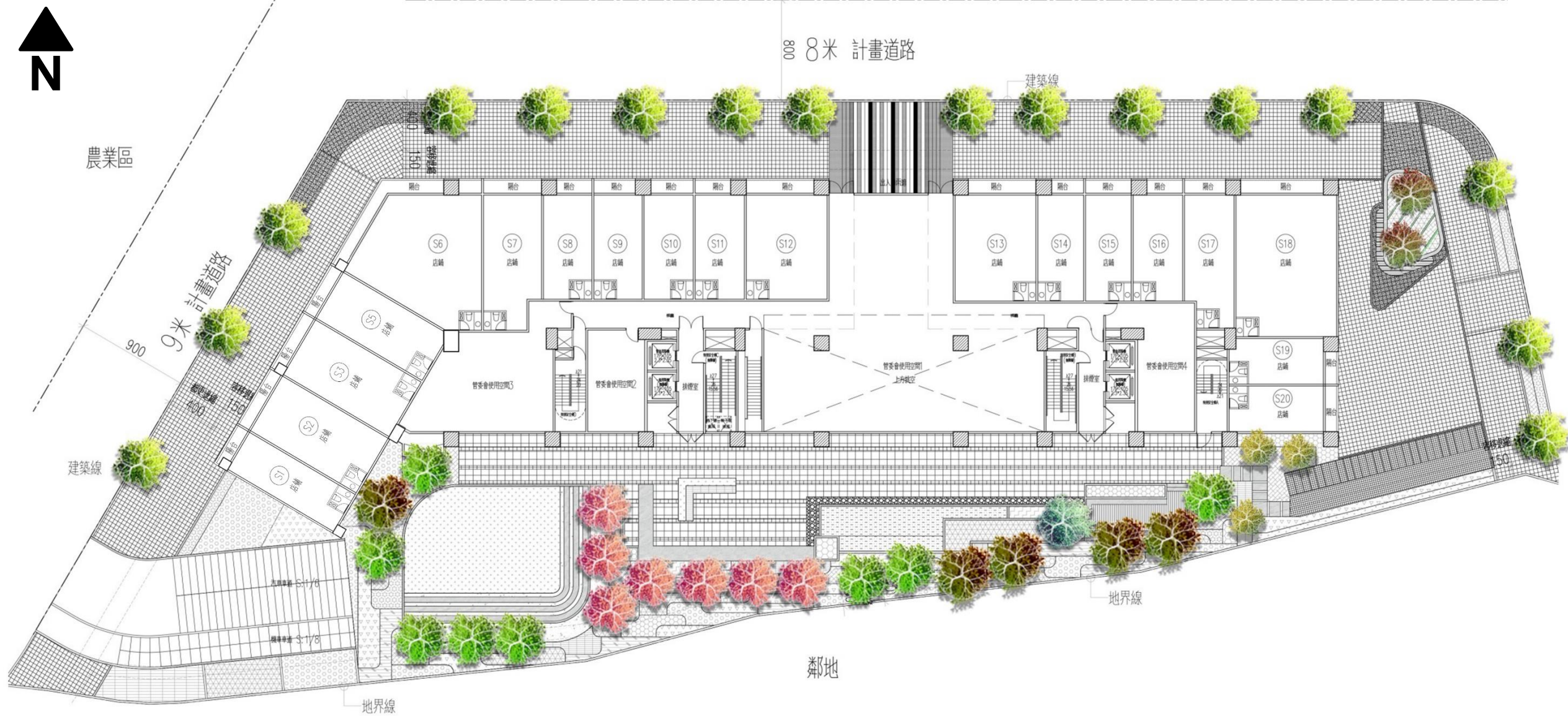


# 一層景觀配置平面圖





# 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



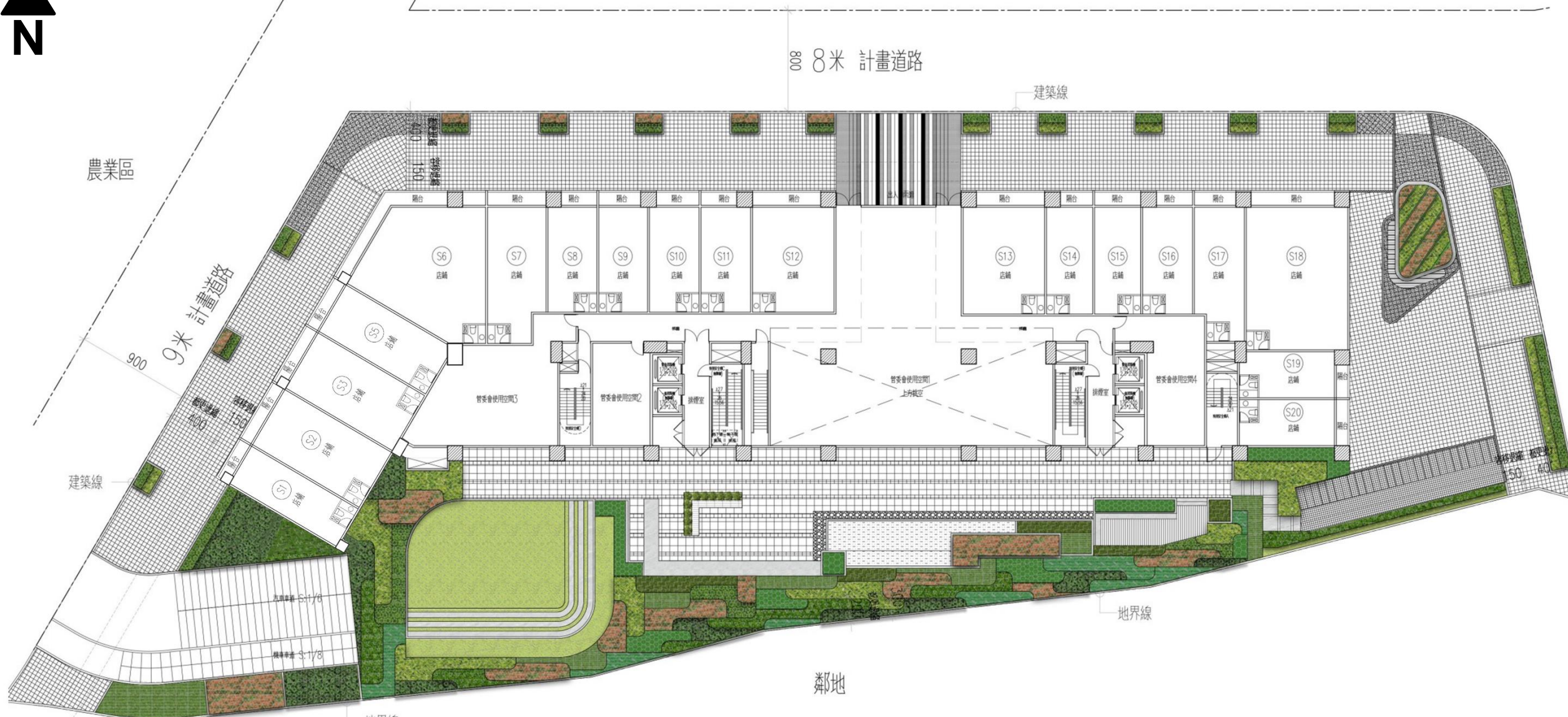
山櫻花



流蘇



# 一層景觀配置平面圖(灌木)



景觀灌木圖例表

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
	黃金露華	89.03㎡	>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



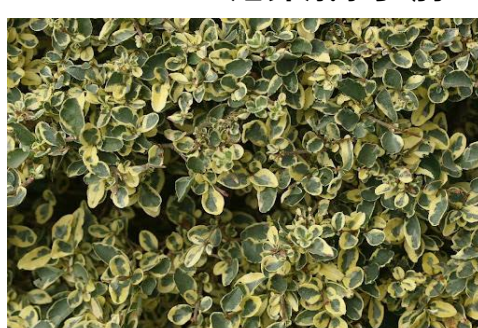
小葉赤楠



細葉杜鵑



玉棠春



銀姬小臘



黃金露華



闊葉麥門冬



玉龍草



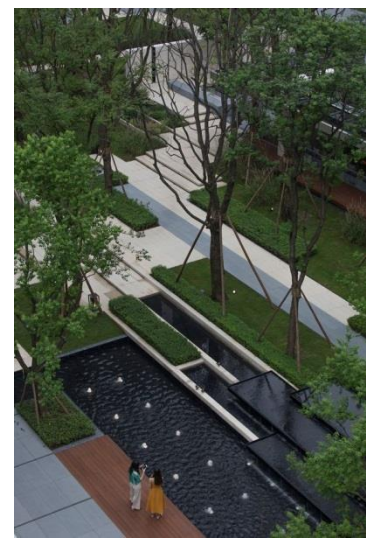
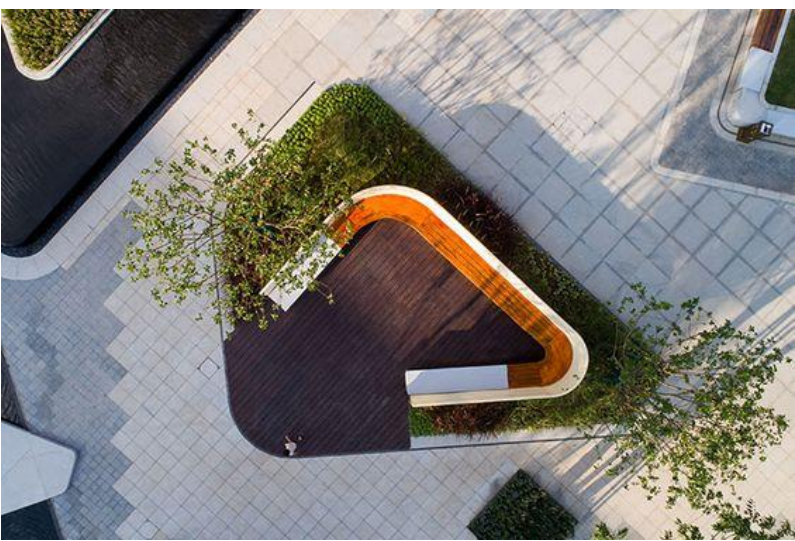
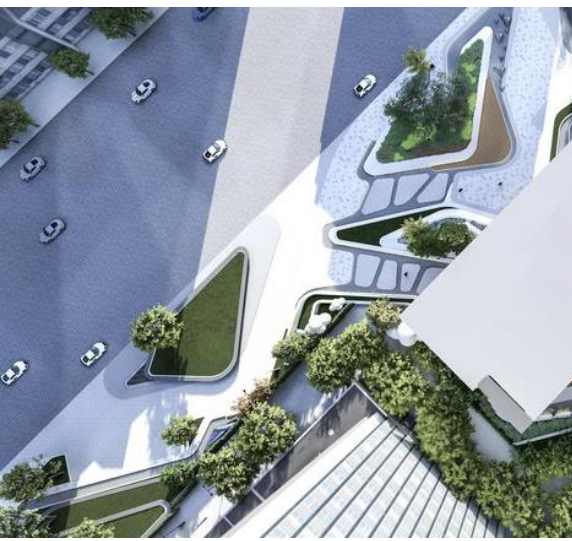
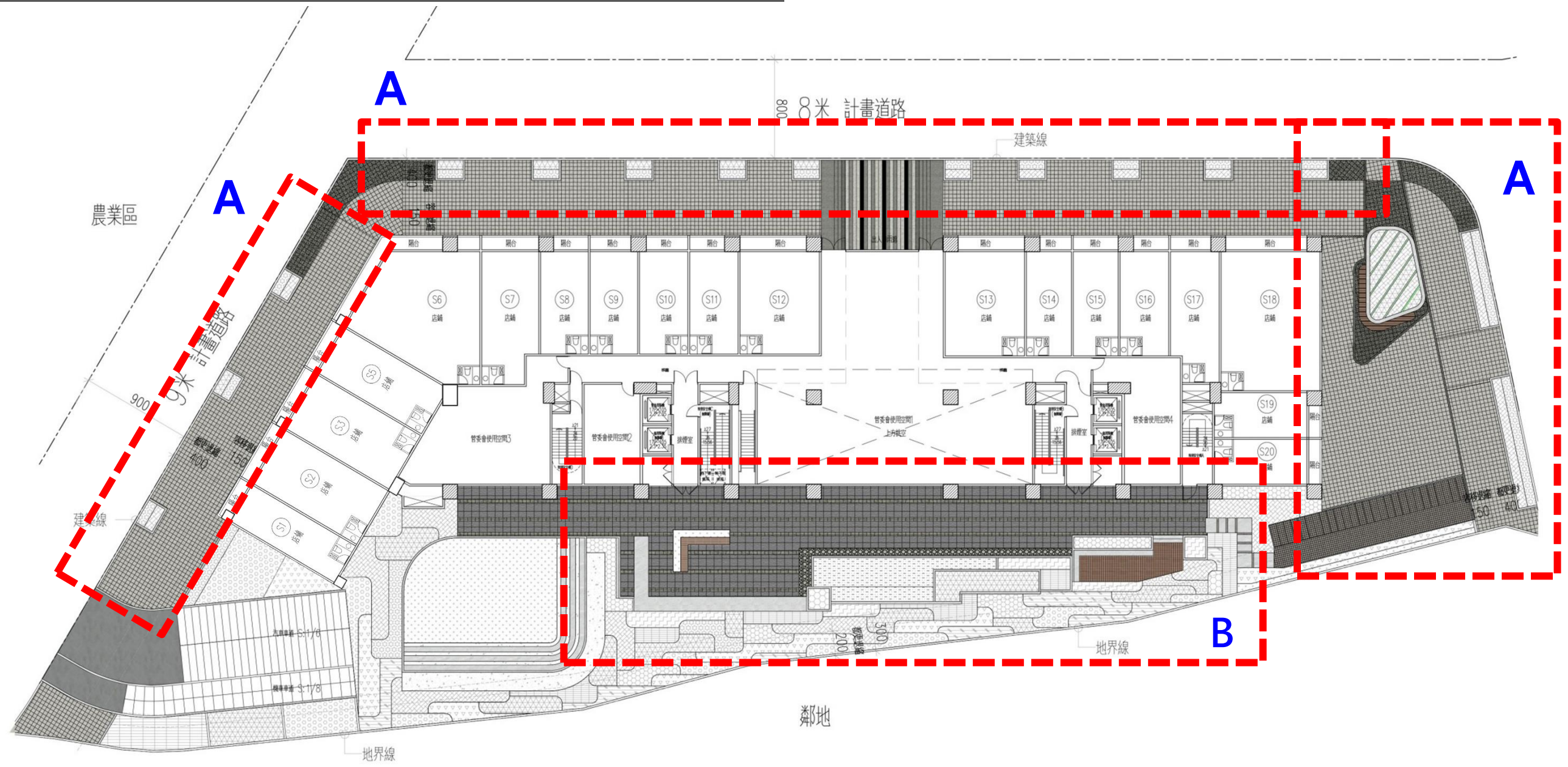
錐形羅漢松



台北草



# 一層景觀配置平面圖 (行道樹及街道家具)

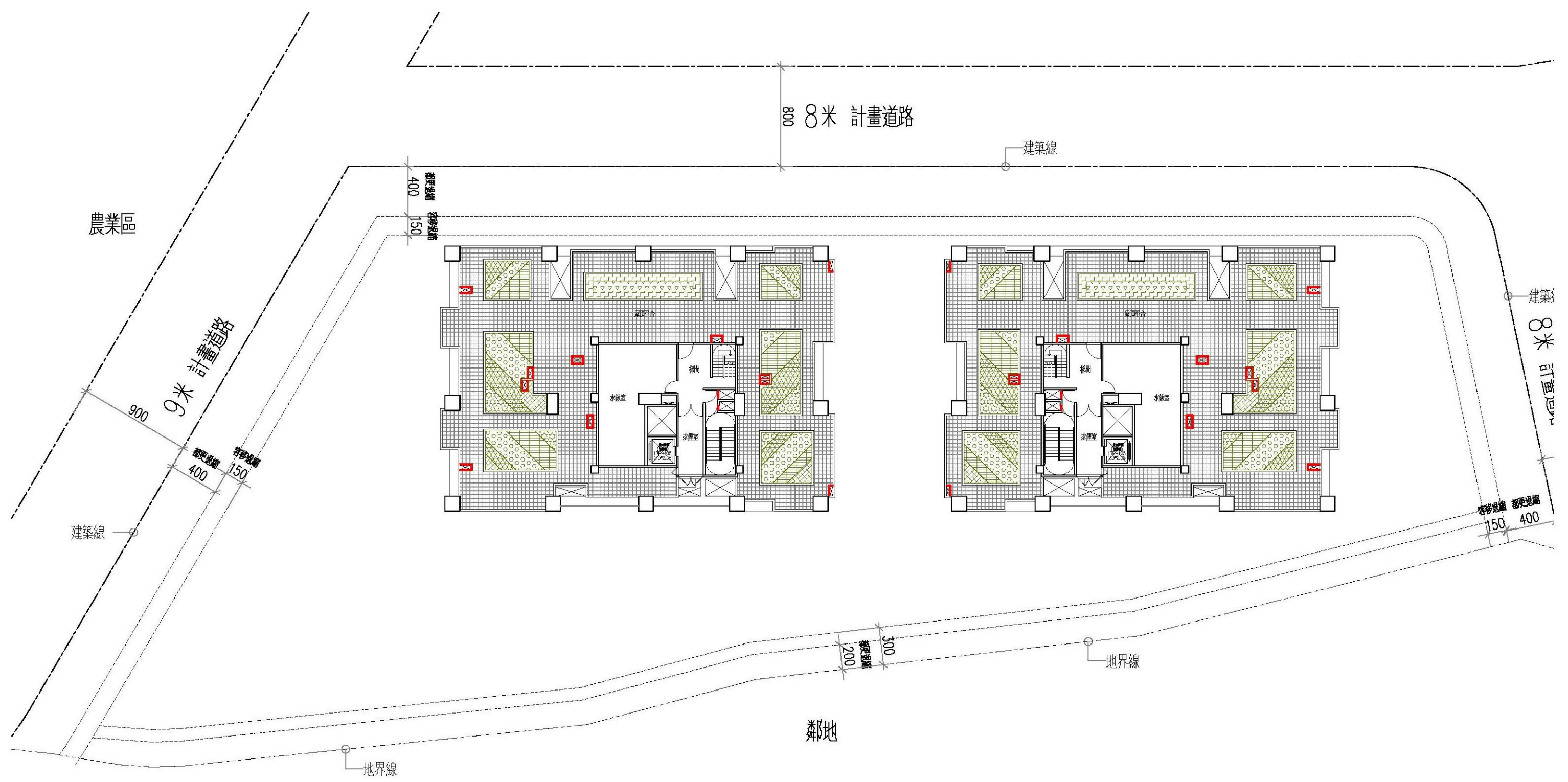


A、行道樹、街道家具

B、庭園休憩區



# 屋突層景觀配置平面圖



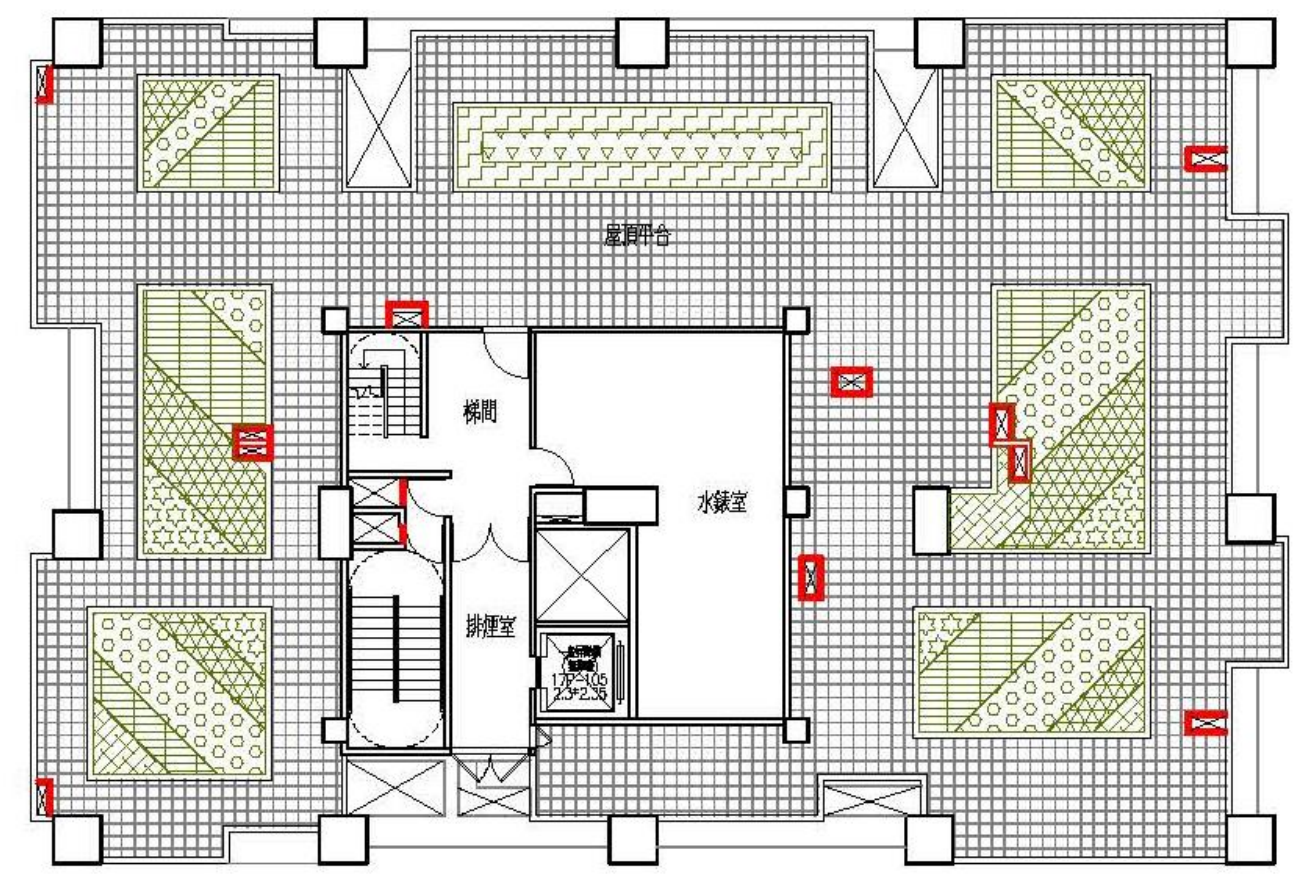
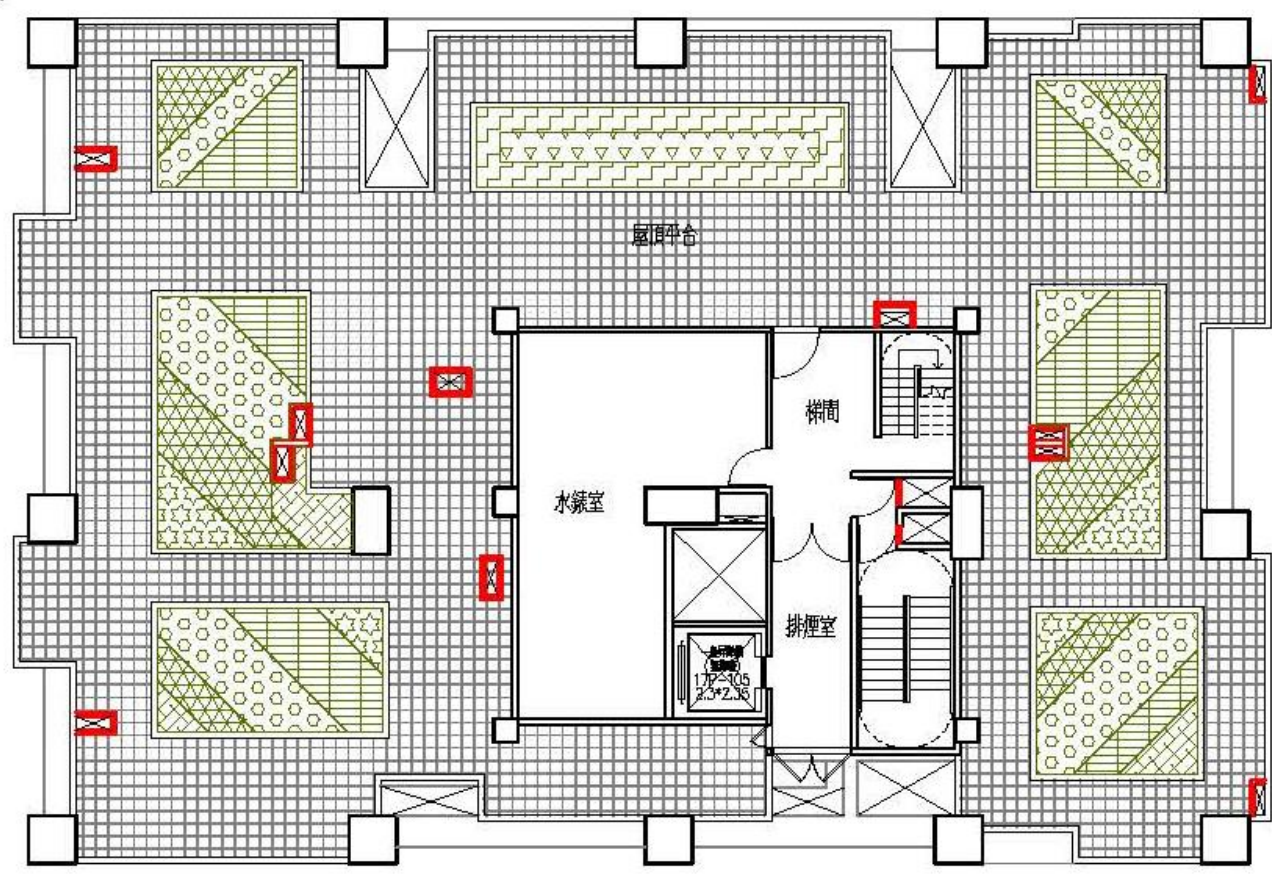


# 屋突層景觀配置平面圖(灌木)



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





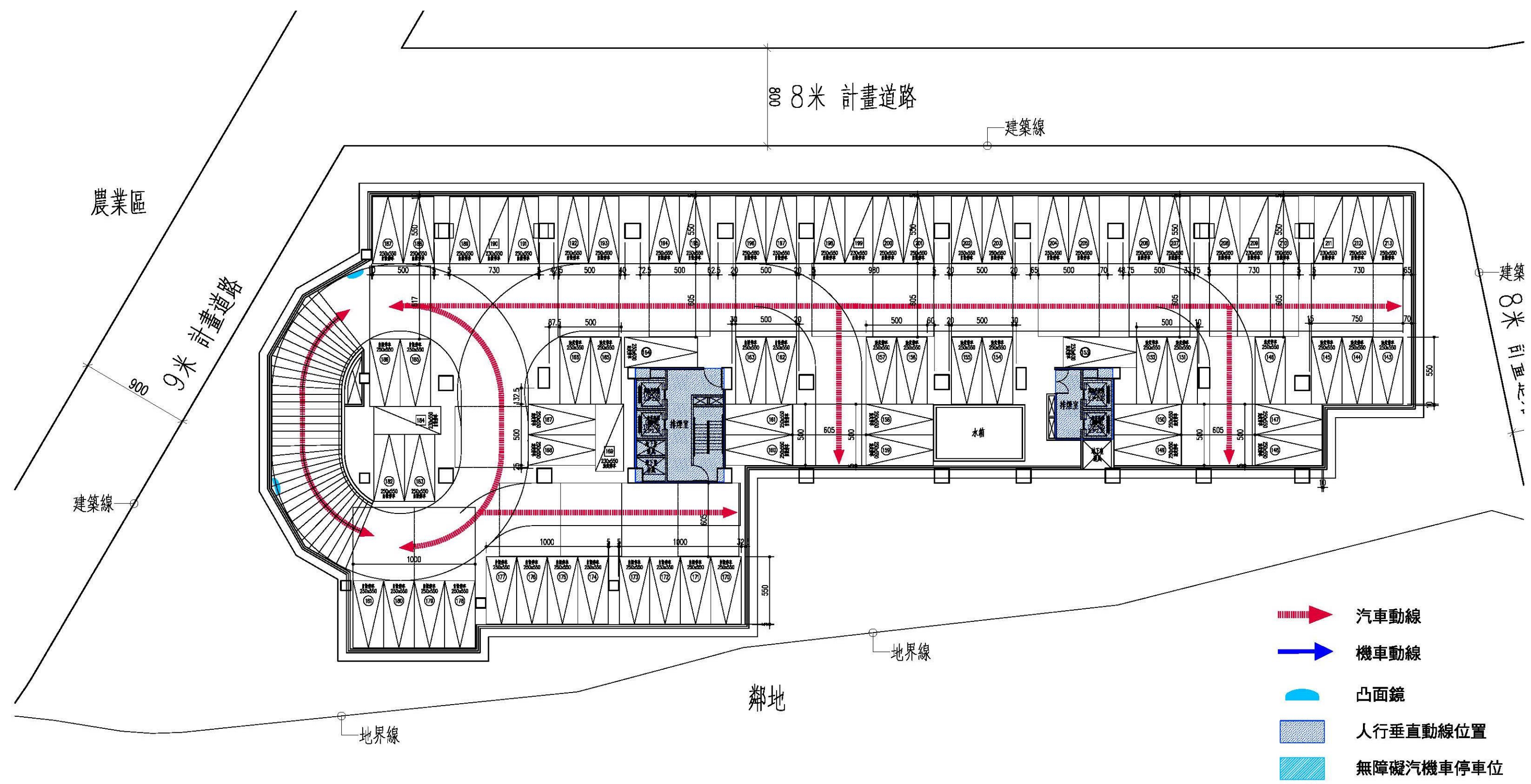






# 汽機車停車與動線計畫 ( 內部空間 )

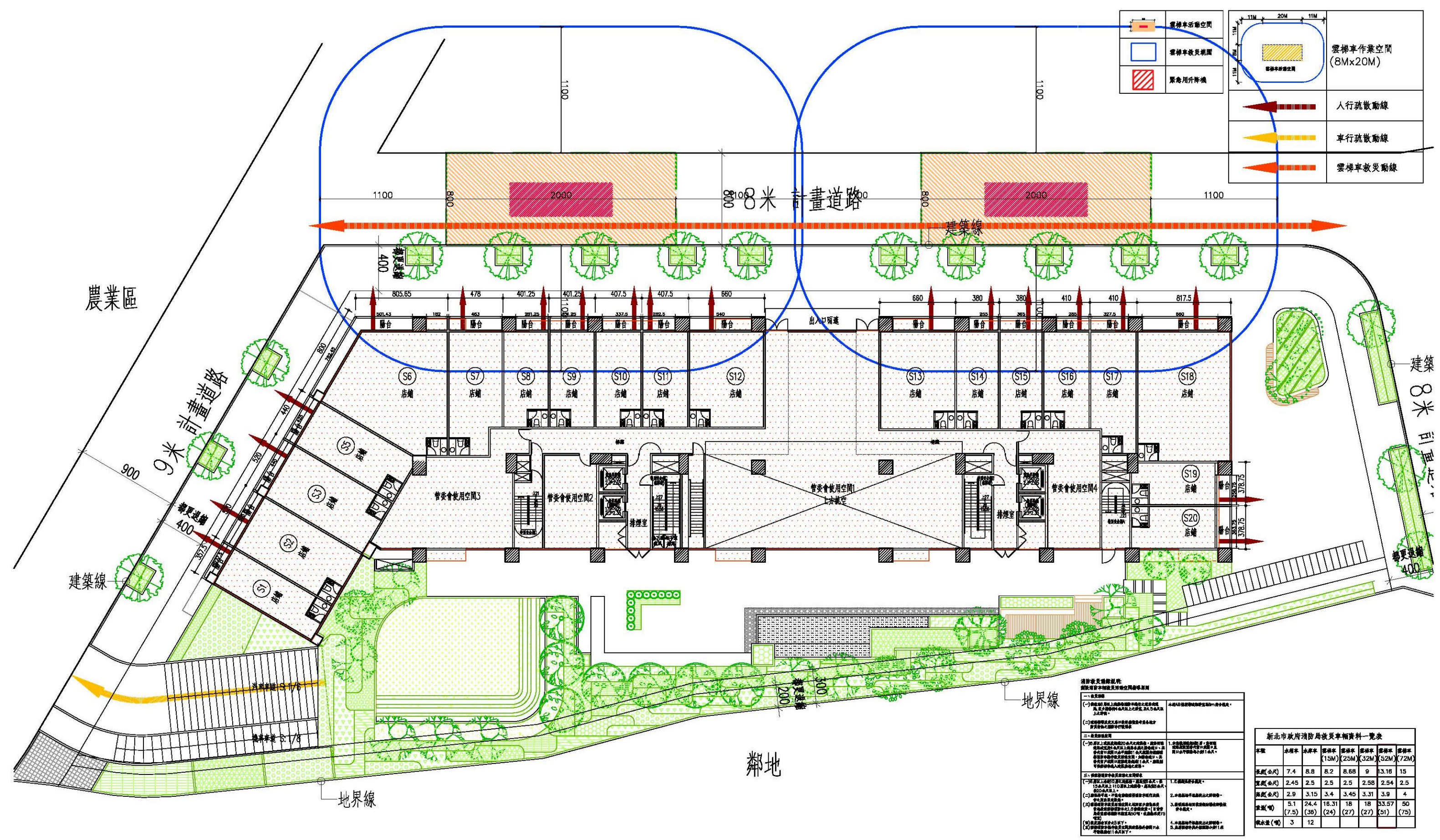
## 地下標準層平面圖



- - - - - 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



# 消防救災檢討圖 (一層平面)



	雲梯車活動空間		雲梯車救災範圍		人行疏散動線
	緊急用升降機		雲梯車救災範圍		車行疏散動線
	雲梯車救災動線		雲梯車作業空間 (8Mx20M)		雲梯車救災動線

消防救災檢討圖  
圖例說明及檢討原則

一、檢討原則  
(一) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。  
(二) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。

二、檢討原則  
(一) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。  
(二) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。

三、檢討原則  
(一) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。  
(二) 消防救災檢討圖應以建築物平面圖為基礎，並應參照本局所定之消防救災檢討圖圖例及檢討原則。

車種	水筒車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
板尺 (公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
板尺 (公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
板尺 (公尺)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
板尺 (噸)	5.1	24.4	18.31	18	18	33.57	50
板尺 (噸)	3	12	(24)	(27)	(27)	(51)	(75)



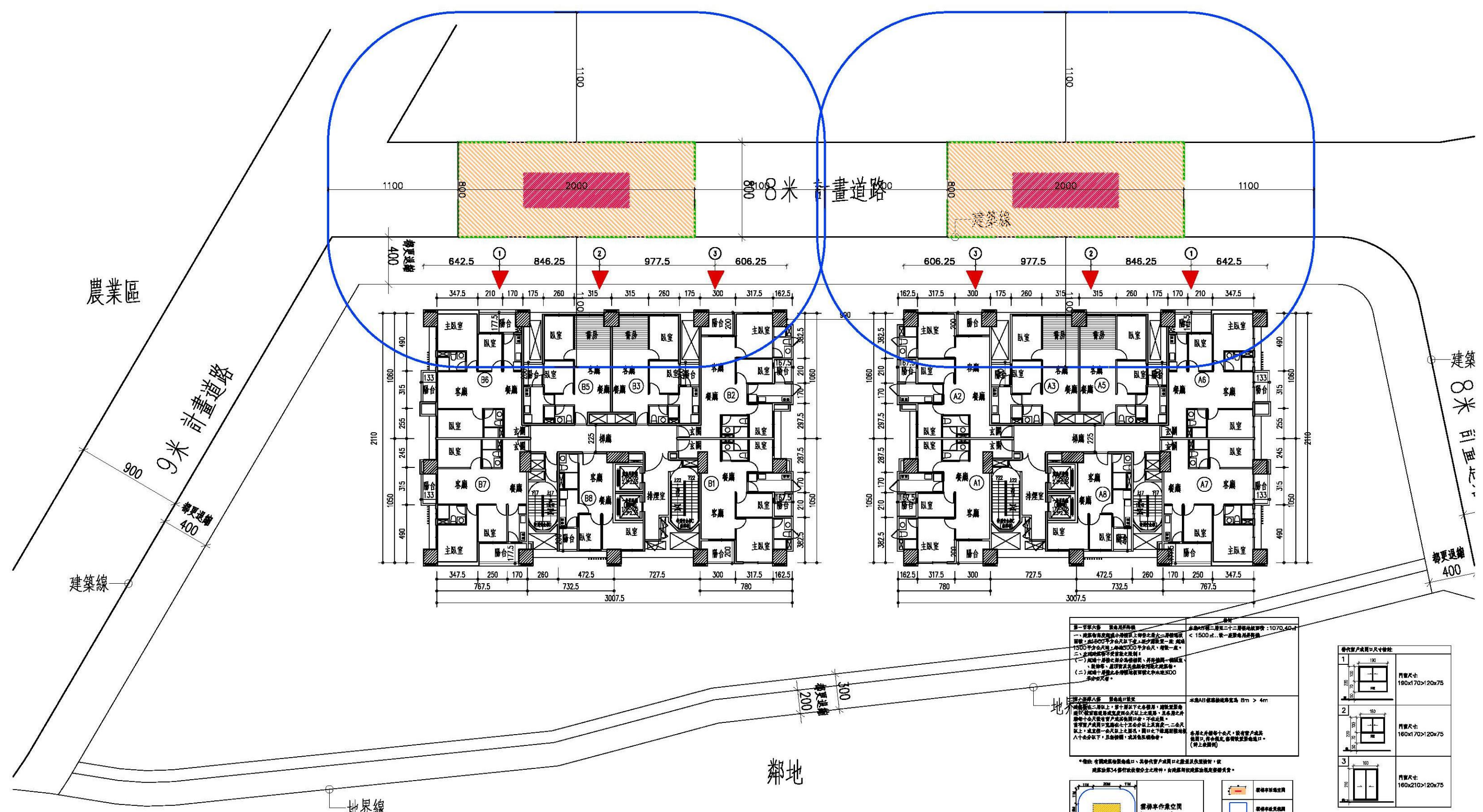




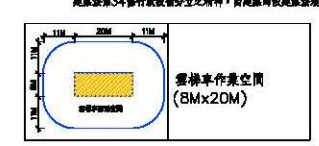




# 消防救災檢討圖 (四至二十二層平面)



第一層小房 緊急逃生通道	樓梯
一、應設有樓梯間，樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。 二、樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。 三、樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。	多層A型樓二層至二十二層樓地層樓高：10.70, 40m < 1500m <sup>2</sup> ，每一層樓層面積均應
一、應設有樓梯間，樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。 二、樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。 三、樓梯間之門應為乙種防火門，且應設有防煙設施。	不應A型樓樓梯間寬度為 2m > 4m 各層之外牆每十公尺，應有窗戶或共 有開口，作為緊急逃生出口。 (同上說明)



- 標準作業空間
- 標準逃生通道
- 標準逃生出口
- 緊急逃生通道

替代窗戶開口尺寸詳述	
	門窗尺寸: 190x170>120x75
	門窗尺寸: 180x170>120x75
	門窗尺寸: 180x210>120x75



# 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3筆土地**
- 2. 基地面積：1,317.99坪(4,357.00m<sup>2</sup>)(住宅區)  
1.51坪(5.00m<sup>2</sup>)(道路用地)**
- 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

# 更新單元位置圖

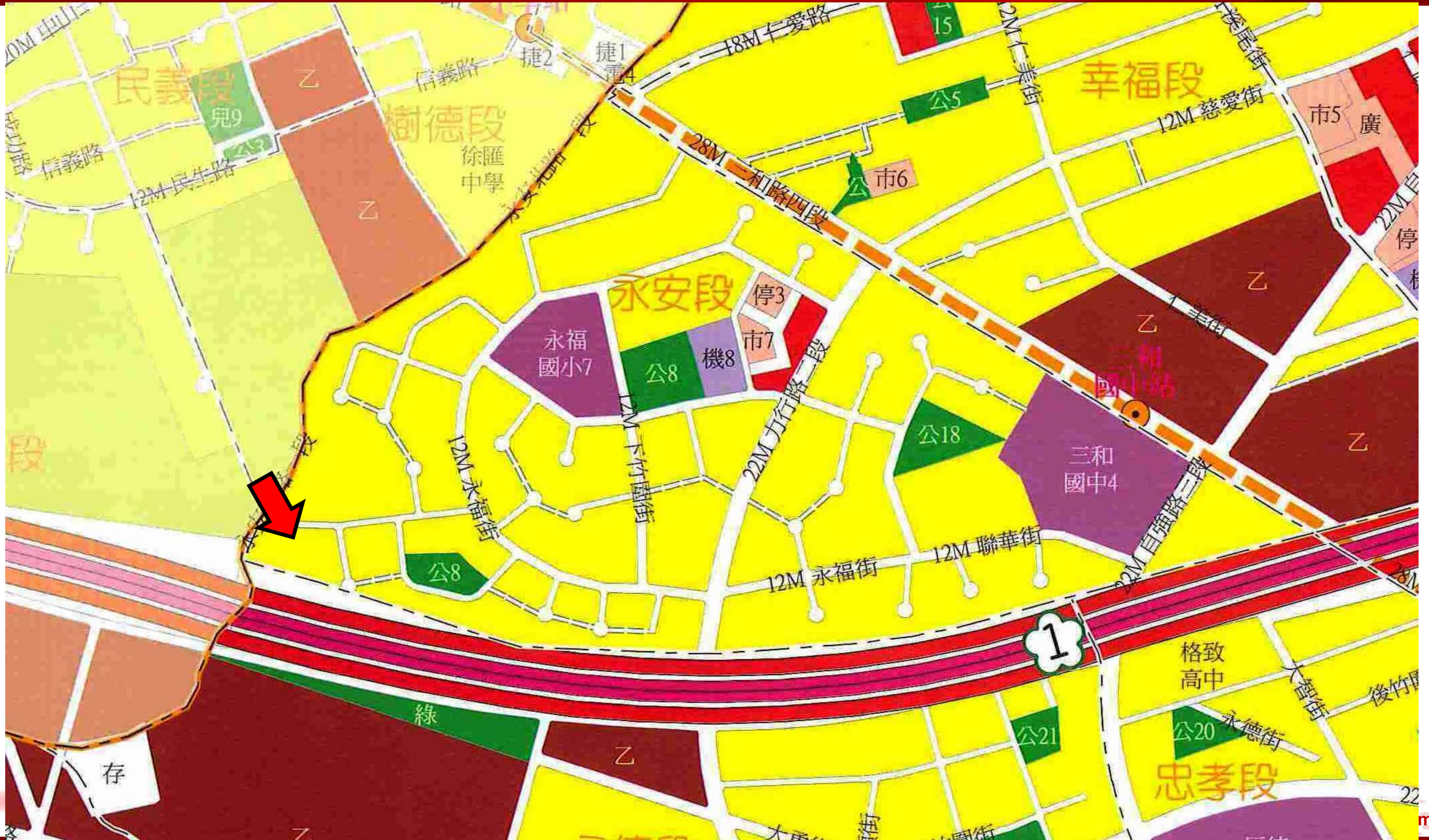






專業·負責·公正·誠信

# 使用分區示意圖

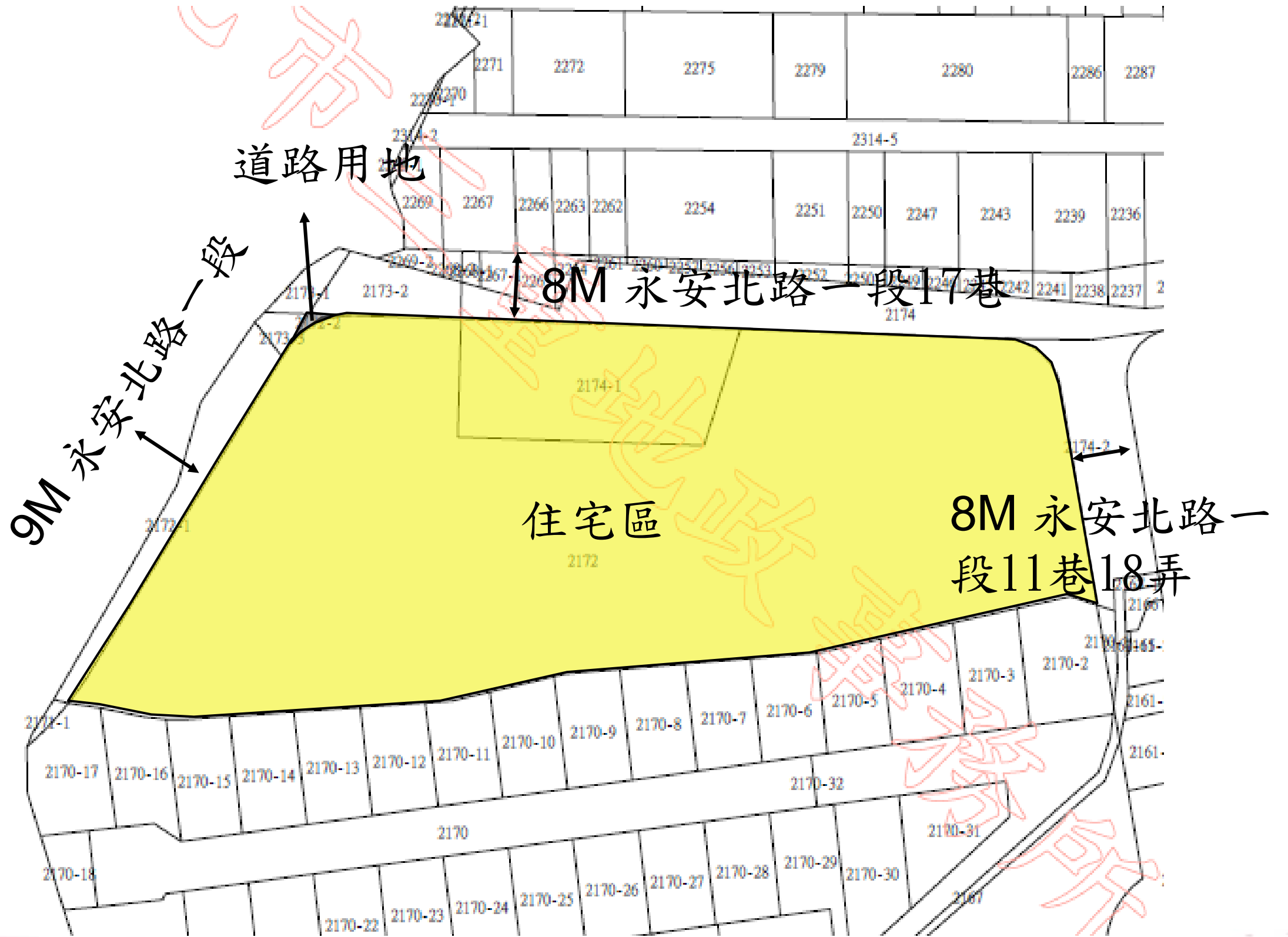






專業·負責·公正·誠信

# 勘估標的地籍套繪圖



[www.hondapac.com.tw](http://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

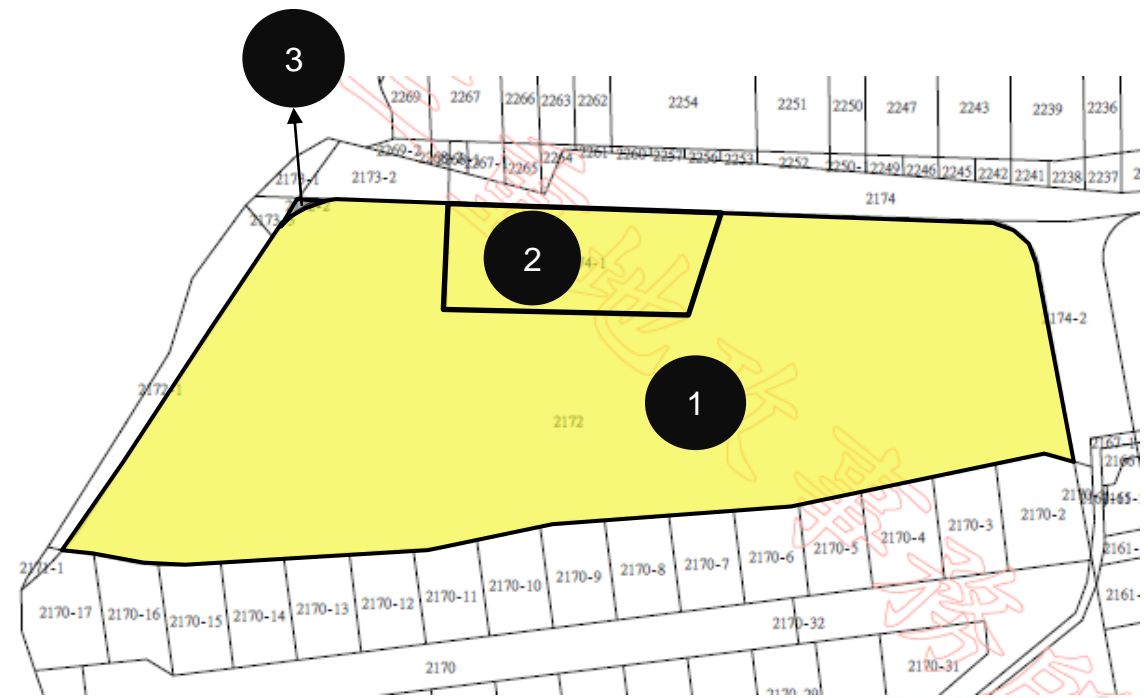
# 估價條件—更新前估價條件

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**3**筆：

編號	土地地號	劃分依據
1	2172	77重使964號
2	2174-1	83重使682號
3	2172-2	--



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





專業·負責·公正·誠信

## 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。
- 7.**更新單元範圍內**2172-2**地號為道路用地，面積為**5.00**m<sup>2</sup>，以區內容積移轉方式辦理都市更新；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以折減。

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)





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](http://www.hondapac.com.tw)



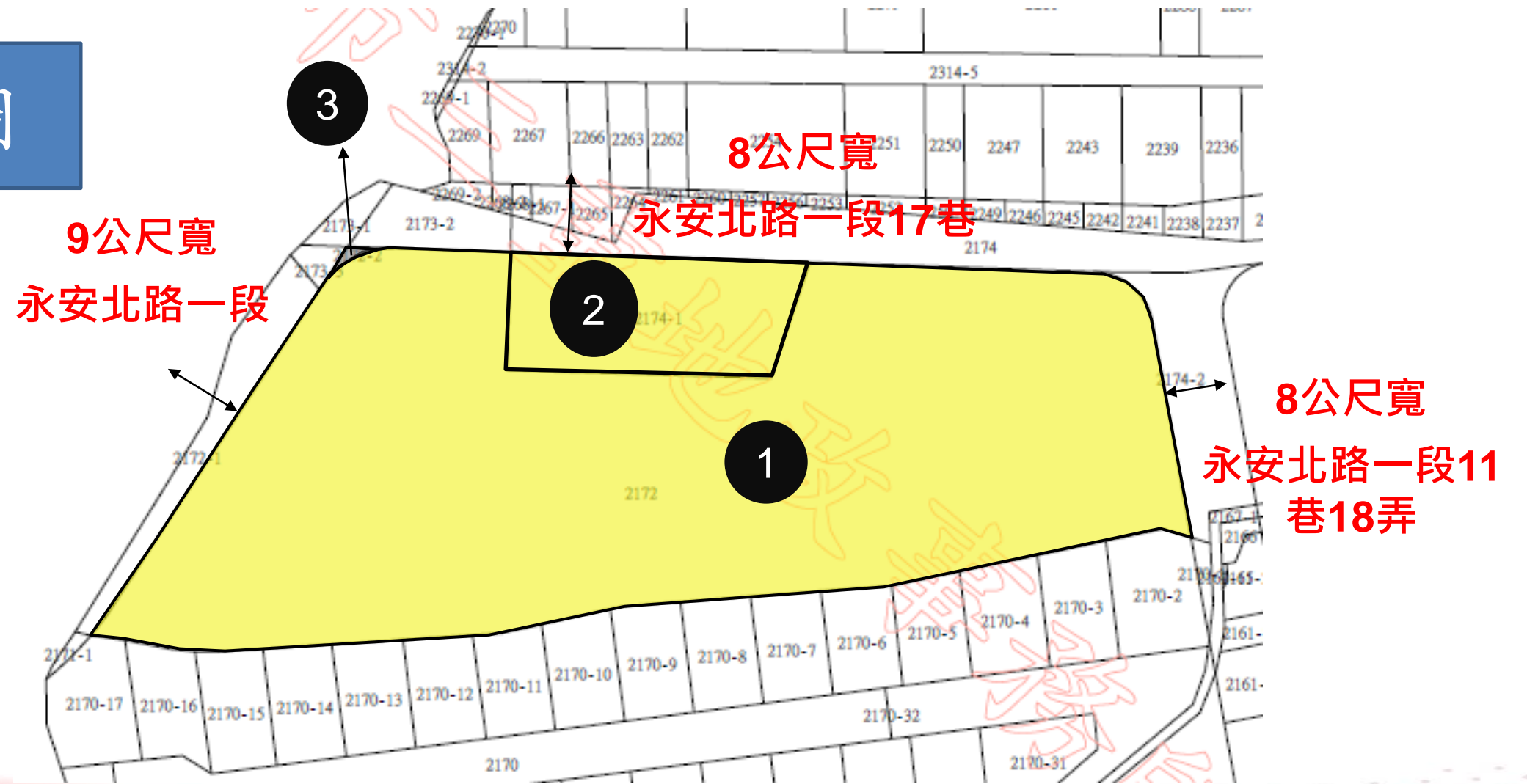


專業·負責·公正·誠信

# 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**1,317.99坪**、土地價值為**1,845,189,500元**

## 土地分宗圖



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](http://www.hondapac.com.tw)



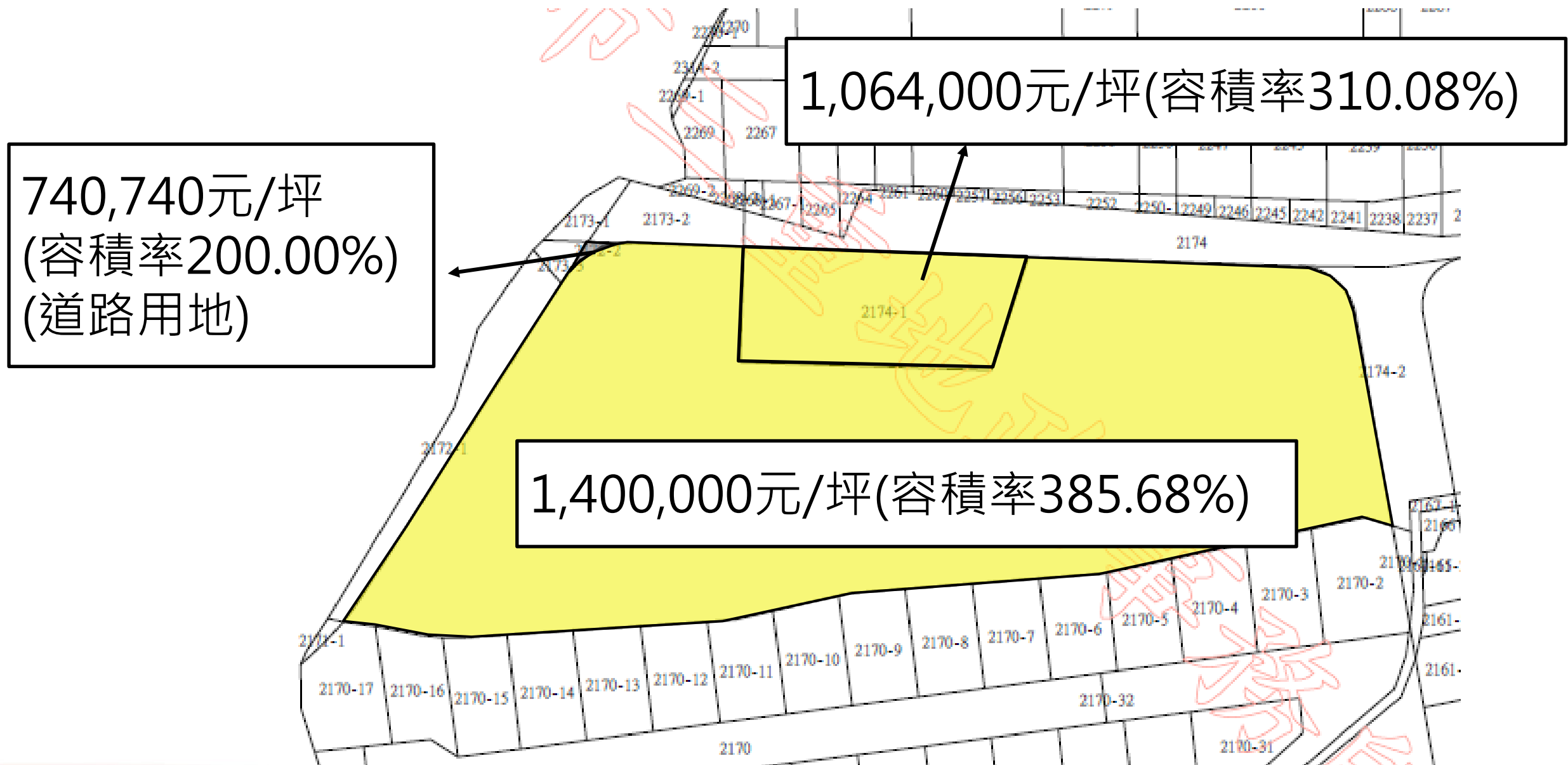


專業·負責·公正·誠信

# 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](http://www.hondapac.com.tw)





專業·負責·公正·誠信

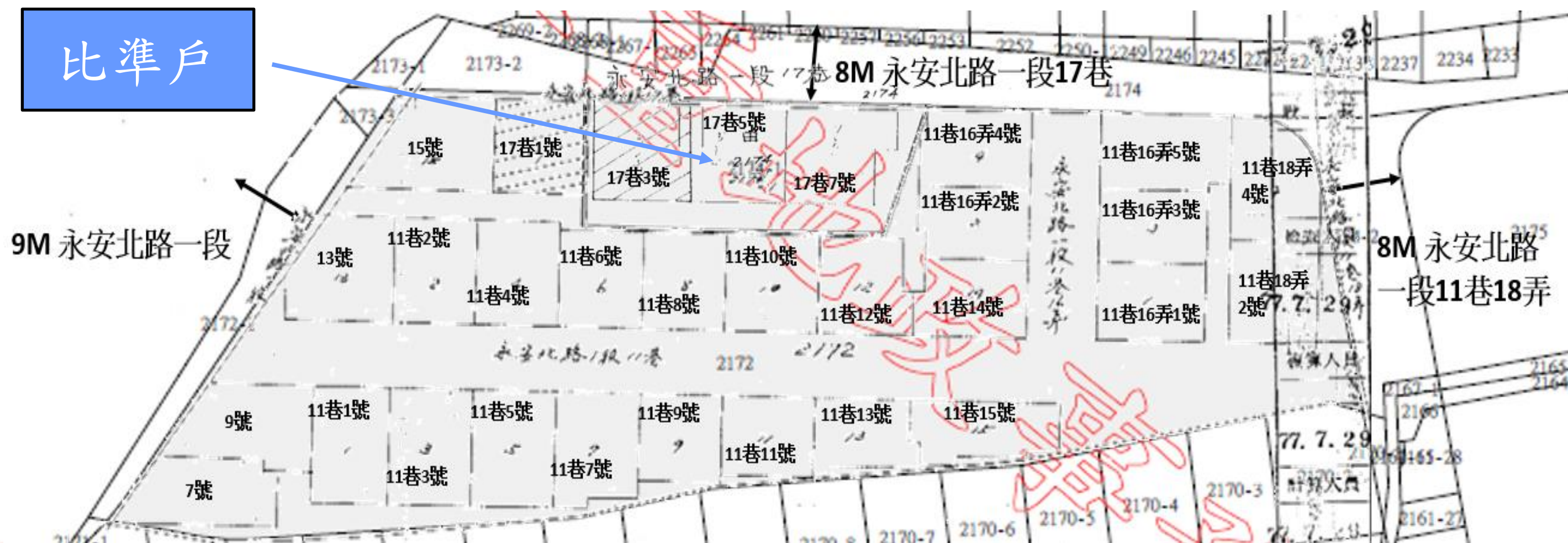
# 更新前區分所有建物價值評估(步驟三)

## 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 ÷ 1,846,309,869元 ≐ 0.8124%**

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
<b>15,000,000</b>	<b>1,846,309,869</b>	<b>0.8124%</b>

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](http://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](http://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

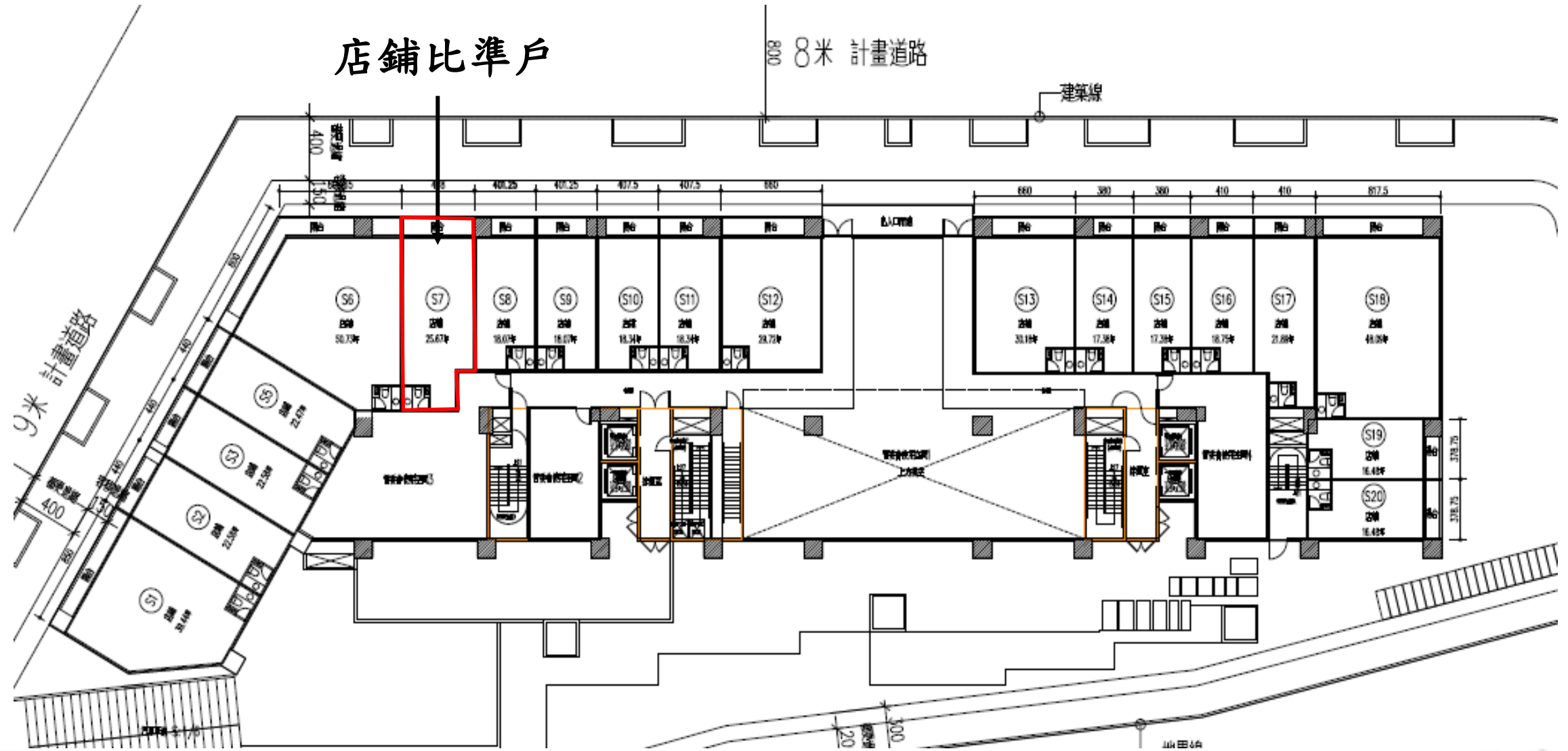
# 更新後權利價值評估

## 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	24.64	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



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](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

## 住家比準戶

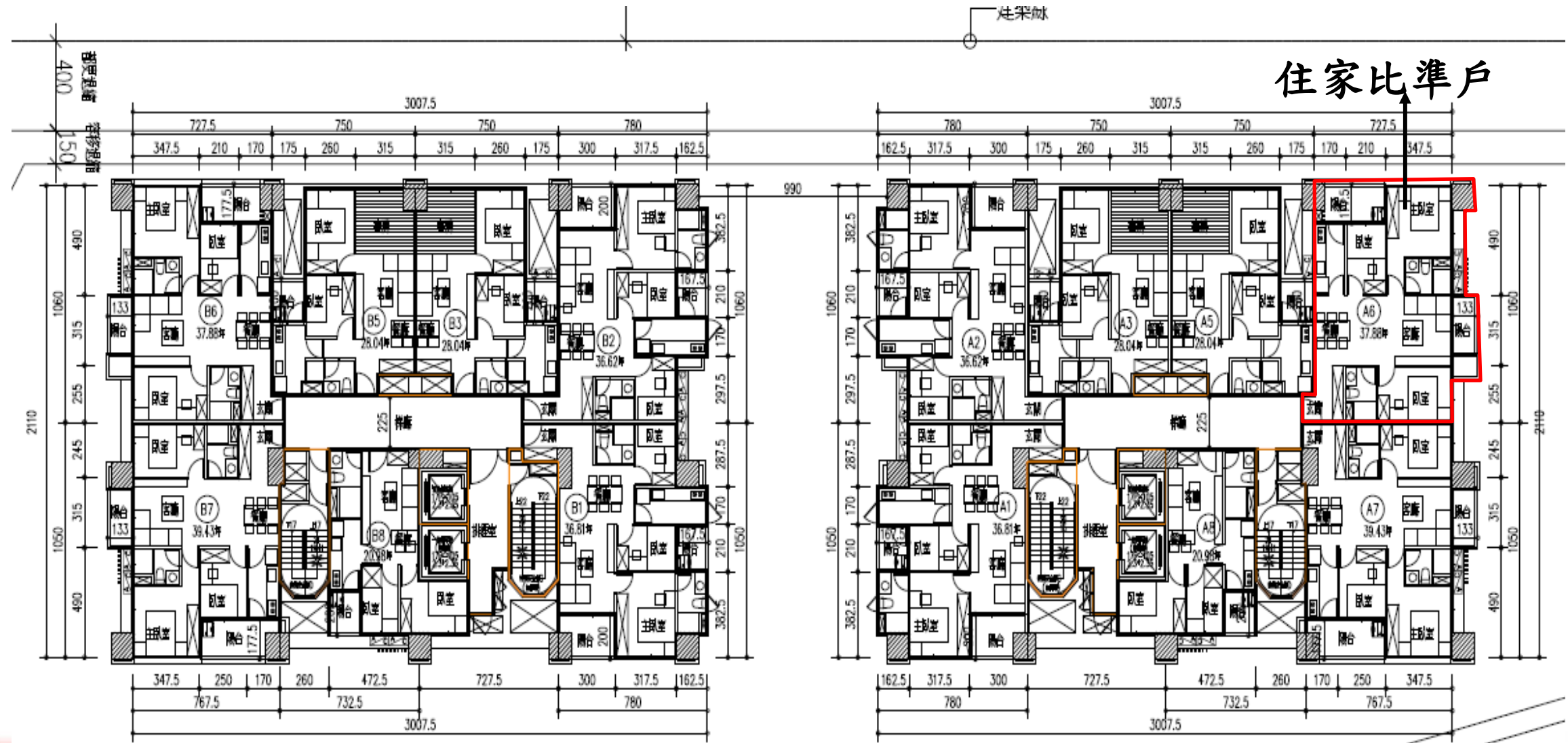
樓層	戶別	建物面積(坪)	坪數	通風採光	車道影響	棟距視野	建物單價(元/坪)
4F	A6	36.24	30坪以上	二面	無	普通	510,000

## 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](http://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](http://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	293,407,830	438.85	668,583
二樓以上住家	4,867,719,658	9,082.63	535,937
全棟合計	5,161,127,488	9,521.48	542,051
車位	489,100,000	224	2,183,482
全案總銷	5,650,227,488		

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](http://www.hondapac.com.tw)



簡報結束 敬請指教