

擬訂新北市三重區仁義段1691地號等48筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案說明會



實施者：玉鼎將建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：林熒永建築師事務所
估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所、
友宏不動產估價師聯合事務所
開會時間：**114年10月00日(星期三)下午00時00分**
開會地點：**新北市三重區五華街7巷30號**

※實際內容以屆時市政府核定之事業計畫為準

公聽會 會議程序

■ 指導單位介紹 -

主管機關：新北市政府都更新處代表

學者專家：XXX委員

實施者：玉鼎將建設股份有限公司

■ 規劃單位報告 - 奇模工程有限公司

■ 建築設計報告 - 林熒永建築師事務所

■ 綜合討論與意見交流

會議通知方式

■ 會議通知公告日期

於民國114年0月0日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

■ 刊登新聞報紙

於民國114年0月0日、114年0月0日、114年0月0日於前鋒日報刊登，共刊登三日。

◆ 擬訂都市更新事業計畫概述

各階段辦理流程

第一階段
擬訂事業計畫及
權利變換計畫

- 自辦公聽會
- 選配意願調查
- 擬訂權利變換計畫送件
- 公開展覽及公辦公聽會
- 專案小組審查
- 聽證會
- 審議會審議
- 新北市政府核定公告實施

第三階段
執行

- 申請拆照及建照
- 發放補償金
- 工程施工
- 申請使照及產權登記
- 更新事業完成及成果備查

壹、實施者

- 實施者：玉鼎將建設股份有限公司
- 統一編號：83028638
- 負責人：胡升瑞
- 聯絡地址：桃園市桃園區同安里大興西路1段266號18樓
- 聯絡電話：
- 營業項目：
H701010住宅及大樓開發租售業
H701020工業廠房開發租售業
H701050投資興建公共建設業
H701060新市鎮、新社區開發業
H701070區段徵收及市地重劃代辦業
H701090都市更新整建維護業
H703090不動產買賣業
H703100不動產租賃業
I103060管理顧問業
F111090建材批發業
E801010室內裝潢業
I401010一般廣告服務業
I503010景觀、室內設計業
G202010停車場經營業
J101010建築物清潔服務業
- JZ99050仲介服務業
- E603040消防安全設備安裝工程業
- F117010消防安全設備批發業
- IF01010消防安全設備檢修業
- IZ12010人力派遣業
- ZZ99999除許可業務外，得經營
法令非禁止或限制之業務

貳、更新單元概述

■ 辦理緣起與法令依據

- **辦理緣起**：現況建物老舊，無法完全提供現代都市發展所必備之空間與機能，實質環境待更新。
 - **法令依據**：「都市更新條例」第22條、第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會。

■ 權利變換地區範圍

- **基地位置**：新北市三重區五華街7巷以南、五華街3巷以東、五華街1巷以北、仁義街以西，非屬完整街廓。
 - **更新單元範圍**：三重區仁義段1615~1648、1681、1689~1692、1708~1716地號等48筆地號，合計面積為2,658.76m²。

■ 實施者

- 本案將由玉鼎將建設股份有限公司擔任實施者，承辦都市更新事業計畫及權利變換計畫。
 - 本案將採部分協議合建、部分權利變換

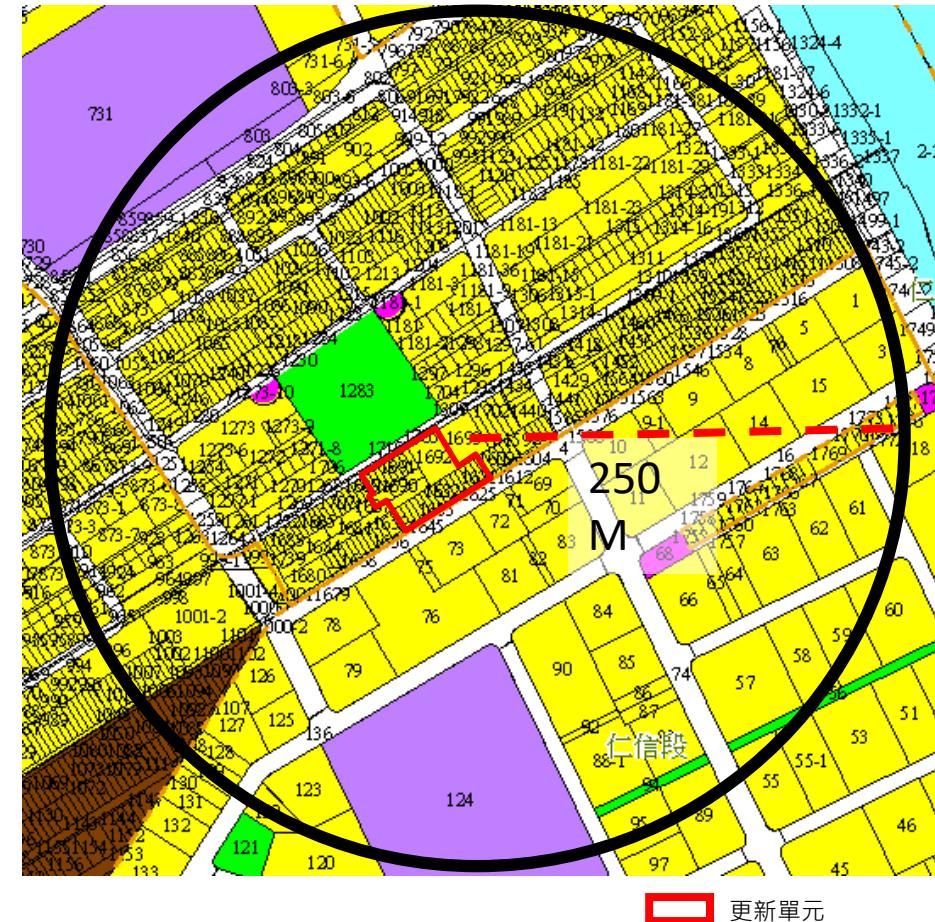


■ 計畫目標

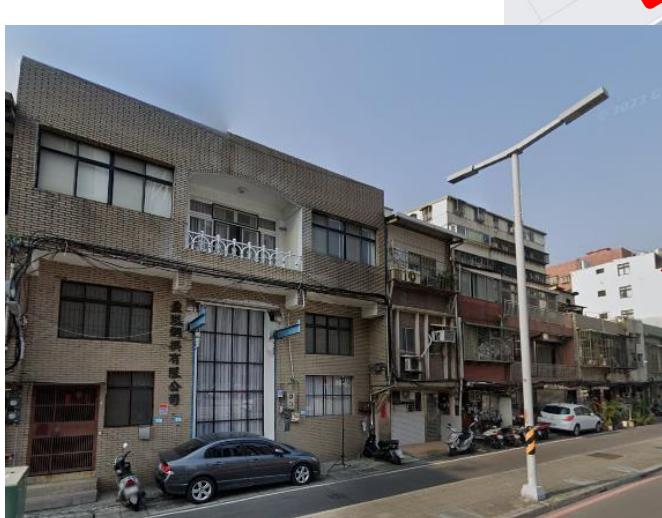
- 促進土地合理利用並復甦都市機能
 - 改善居住環境品質
 - 改善市容觀瞻

貳、更新單元概述

相關都市計畫	(103年9月30日) 擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)案				
使用分區	住宅區 (建蔽率50%、容積率300%)				
區段劃分	重建區段				
公共設施計畫	無				
整建維護計畫	無				
實施方式	部份權利變換部份協議合建				
同意比例		土地	合法建築物		
		面積m ²	人數	面積m ²	人數
	全區總和	2,658.76	43	2,199.40	37
	公有(a)	874.76	1	0	0
	私有(b=A-a)	1,784.00	42	2,199.40	37
	排除總和(c)	0	0	0	0
	計算總合(B=b-c)	1,784.00	42	2,199.40	37
	法定同意比例	80%	80%	80%	80%
	舊違建戶	無			
附近地區土地使用情形	附近地區多為住宅區，及些許學校用地及綠地				



現況照片



*同意書簽署之意義與相關權益

■ 辦理依據

- 依110年5月28日公告之『都市更新條例』第37條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。」
- 依第二十三條規定（非更新地區採自行劃定更新單元）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

■ 同意書撤銷

都市更新條例#37

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷

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

請所有權人確認自己產權是否正確

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

請確認所有權人姓名

擬訂新北市三重區仁義段 1691 地號等 48 筆土地都市更新事業計畫同意書
本人 同意參與由 玉鼎將建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區仁義段 1691 地號等 48 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(依實際情況選填)：
 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	三重區	三重區
地段	仁義段	仁義段
小段		
地號	1615	1616
土地面積 (m ²)	11.00	52.00
權利範圍	1/1	1/1
持分面積 (m ²)	11.00	52.00

(二)建物

建物號	900	
建物門牌號	五華街 1 巷 70 號	
地段	仁義段	
小段		
地號	1616	
建物層次/總樓層數	一層、二層/002 層	
主建物總面積 (A)	67.16	
附屬建物面積 (B)		
面積 (C)		
共有部分		
權利範圍 (D)		
持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)	1/1	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	67.16	

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： 聯絡地址：新北市三重區五華街 1 巷 70 號
聯絡電話：0351-035-309
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「擬訂新北市三重區仁義段 1691 地號等 48 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，並副知主管機關。
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。

參、申請獎勵項目及額度

單元面積2,658.76m²，
基準容積7,976.28m³

建築容積獎勵項目			獎勵面積(m ²)	佔法定容積百分比(%)
結構安全問題	第六條	二、經結構安全性能評估結果未達最低等級	357.60	4.48%
取得候選綠建築證書	第十條	取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積	638.10	8%
取得候選智慧建築證書	第十一條	取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積	478.58	6%
無障礙環境設計	第十二條	二、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：	239.29	3%
耐震設計	第十三條	一、取得耐震設計標章	797.63	10%
時程獎勵	第十四條	二、未經劃定應實施更新之地區：	279.17	3.5%
中央更新容積獎勵(1)			2790.37	34.98%
新北市都市更新獎勵	建築基地以及建築物規劃設計	二、未經劃定應實施更新之地區：	797.63	10%
	都市更新基金	三、為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積： 容積獎勵面積 = (捐贈本府都市更新基金金額 × 建築基地基準容積) / (建築基地申請當期之土地公告現值總額 × 一點四)	400.15	5.02 %
新北市更新獎勵(2)			1,197.77	15.02%
容積獎勵合計(1)+(2)			3,988.14	50.00%
上限50%獎勵			3,988.14	50.00%

■確實數據以屆時市政府核准之內容為準。

建築設計說明

擬訂新北市三重區仁義段1691地號等48筆土地都市更新事業計畫案

地下肆、伍層平面圖

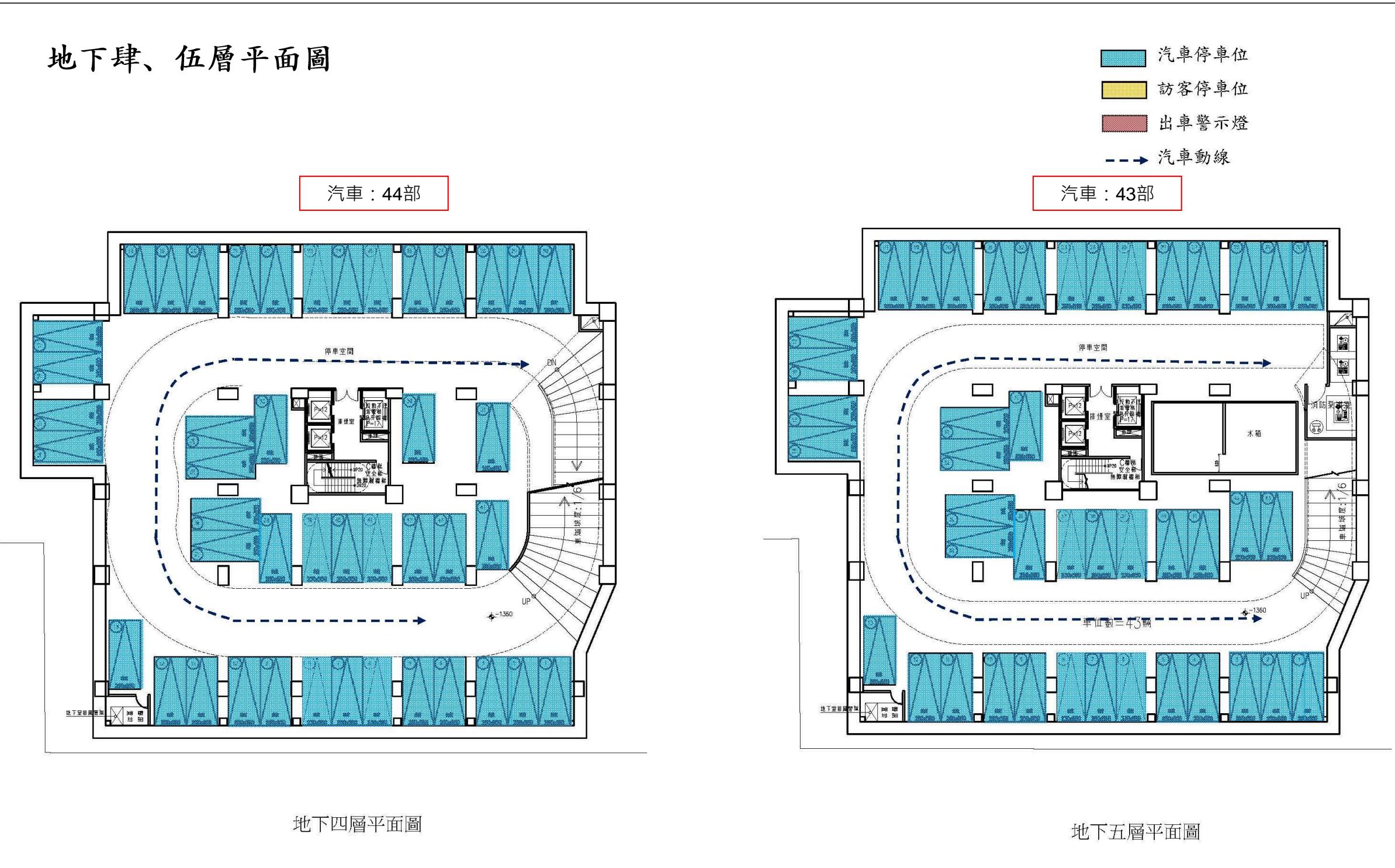


圖12-11地下四~五層汽機車停車動線示意圖

林熾永建築師事務所

地下貳、叁層平面圖

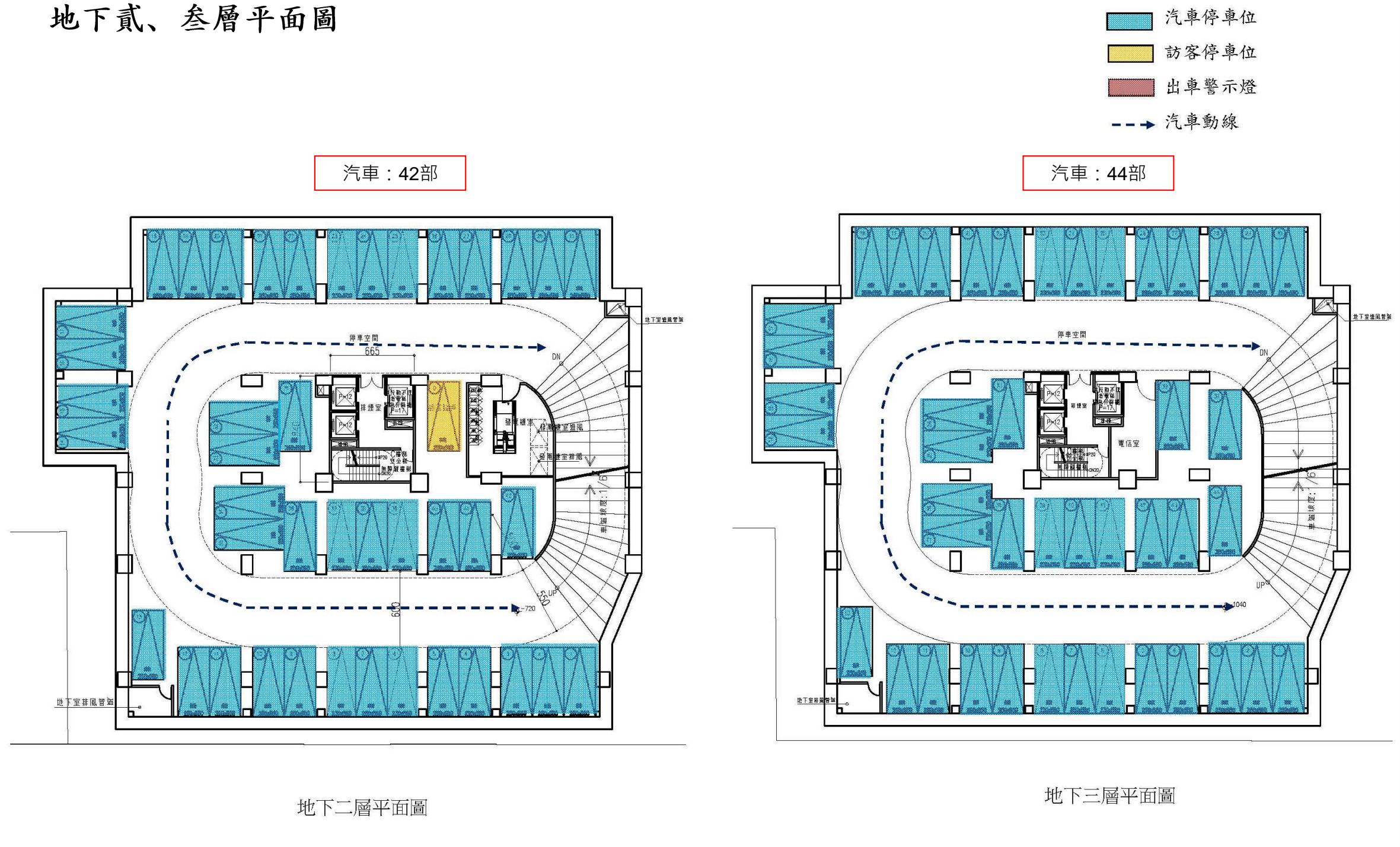
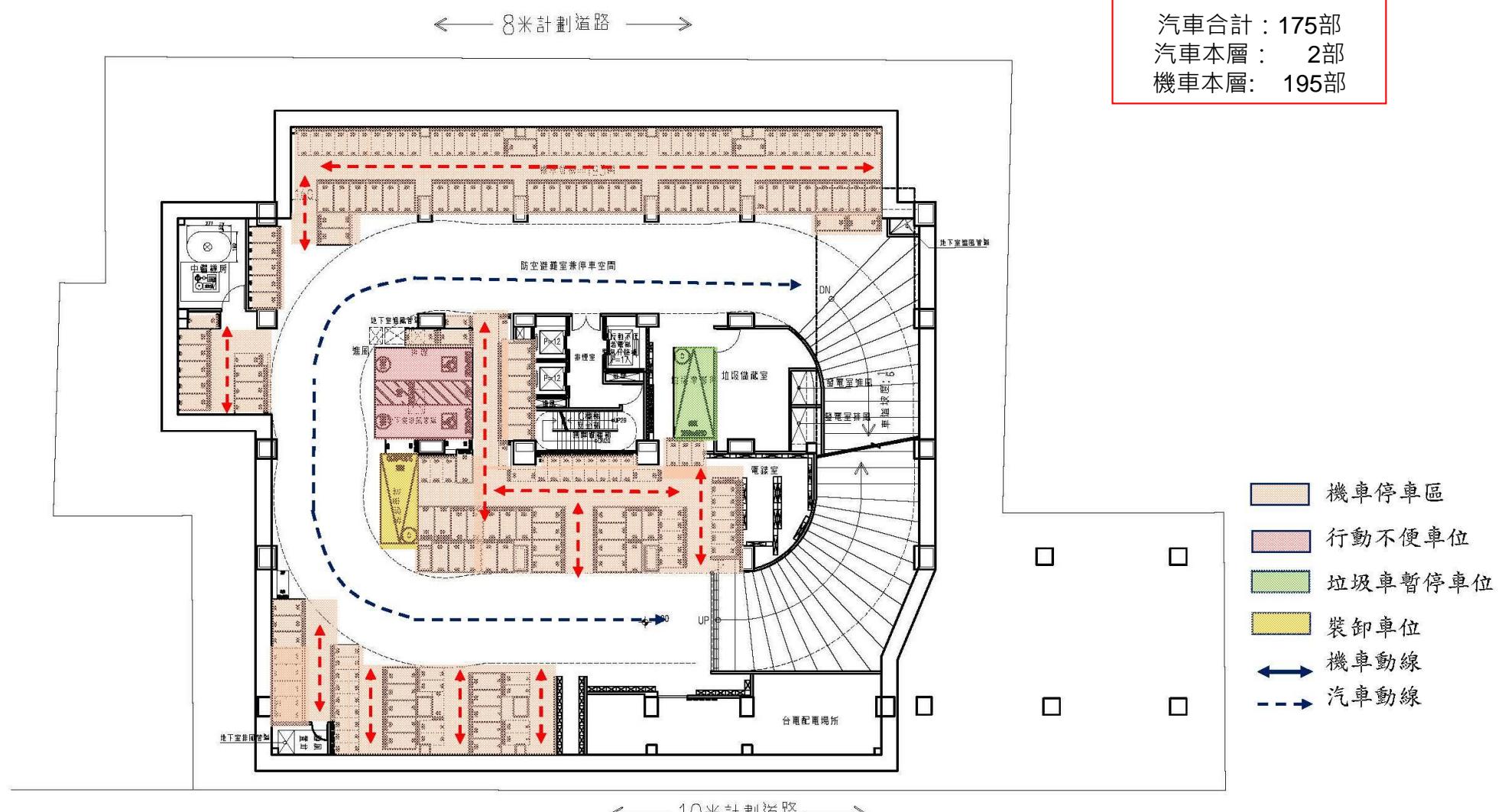


圖 12-10 地下二~三層汽機車停車動線示意圖

林熾永建築師事務所

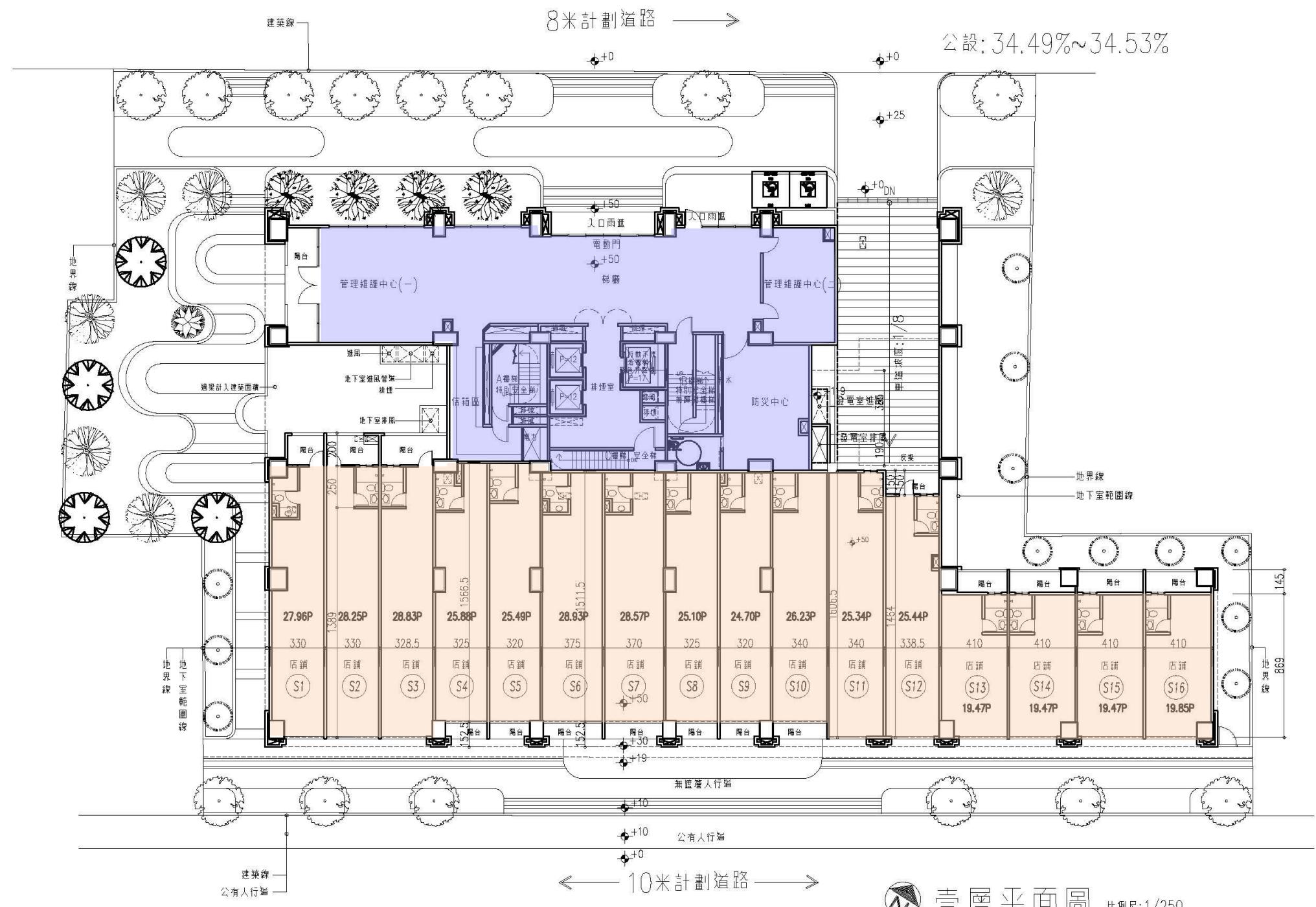
地下壹層平面圖



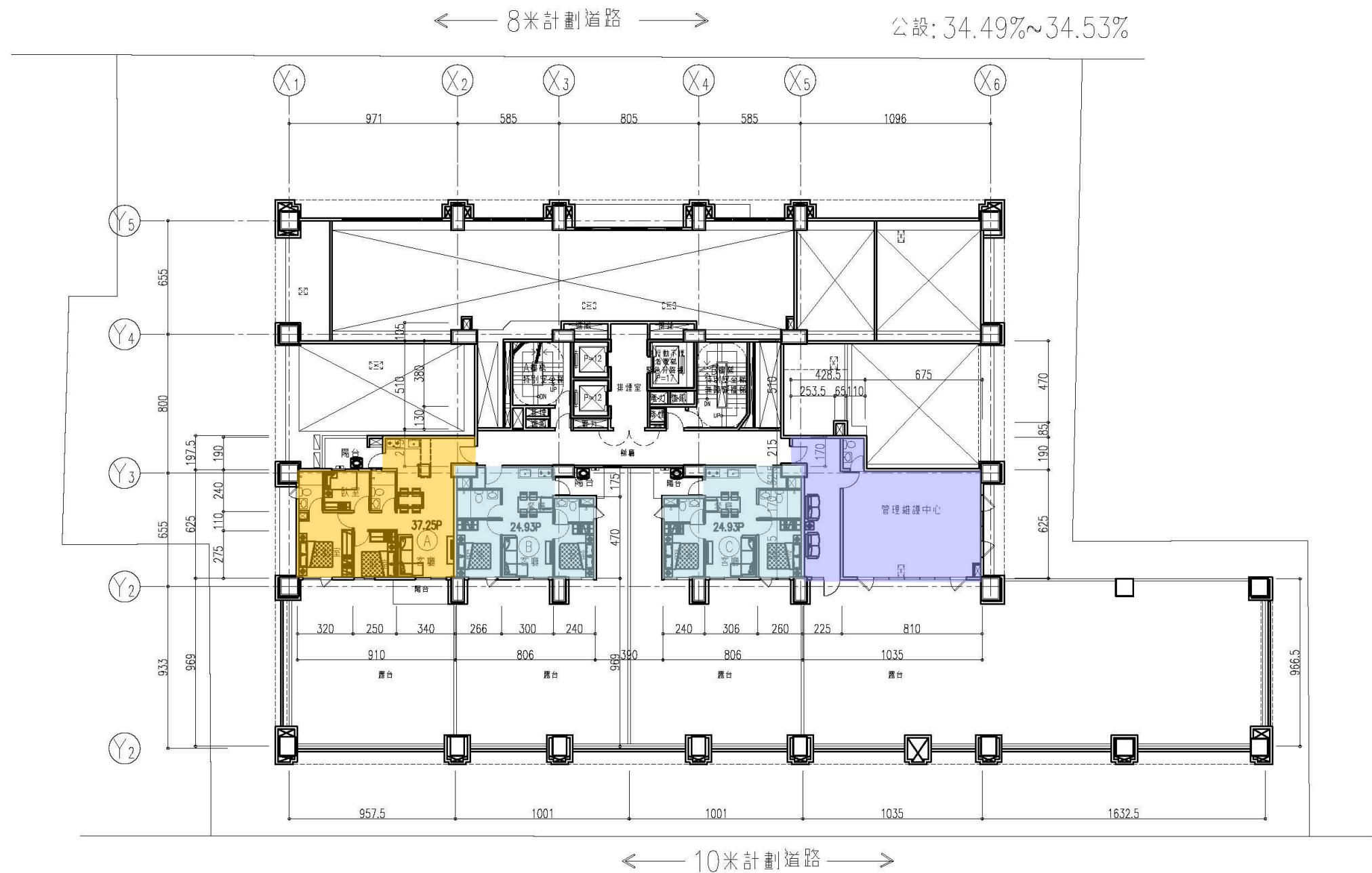
地下一層平面圖

圖12-9地下一層車行及人行動線示意圖

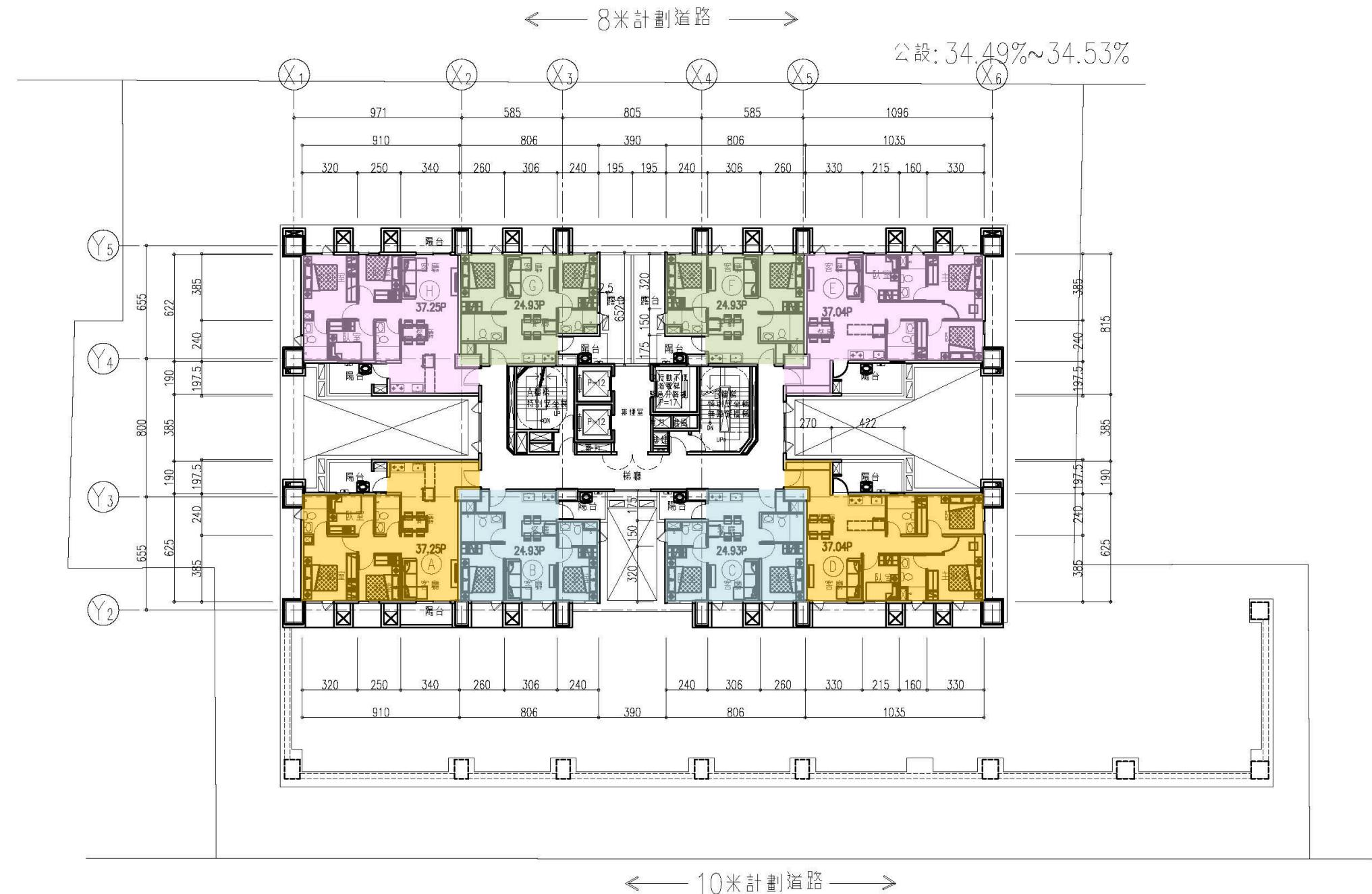
壹層平面圖



貳層平面圖



參層平面圖

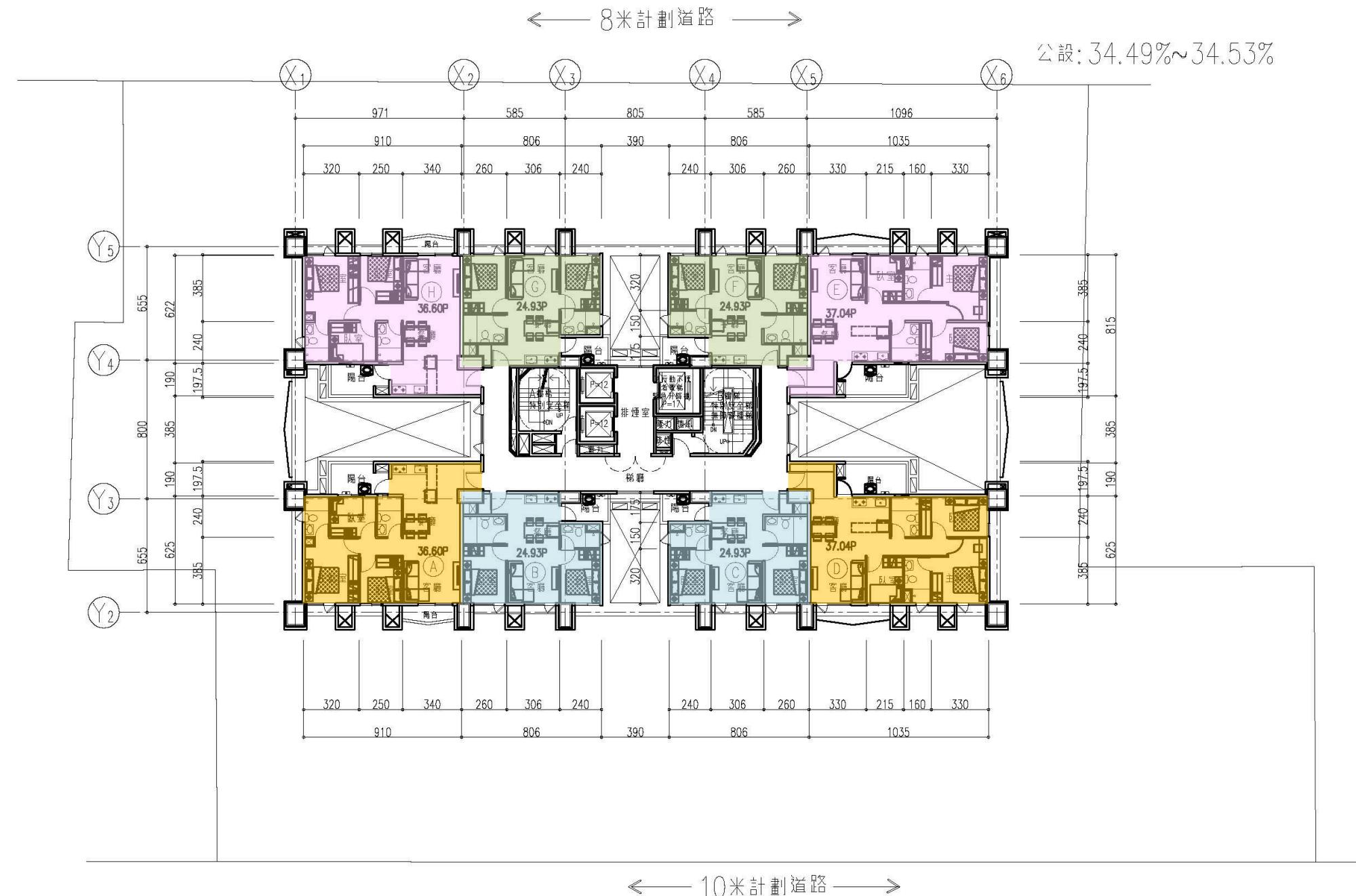


參層平面圖

比例尺:1/250

玉鼎將建設 新北市三重區仁義段1691等48筆地號集合住宅新建工程

4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14層平面圖

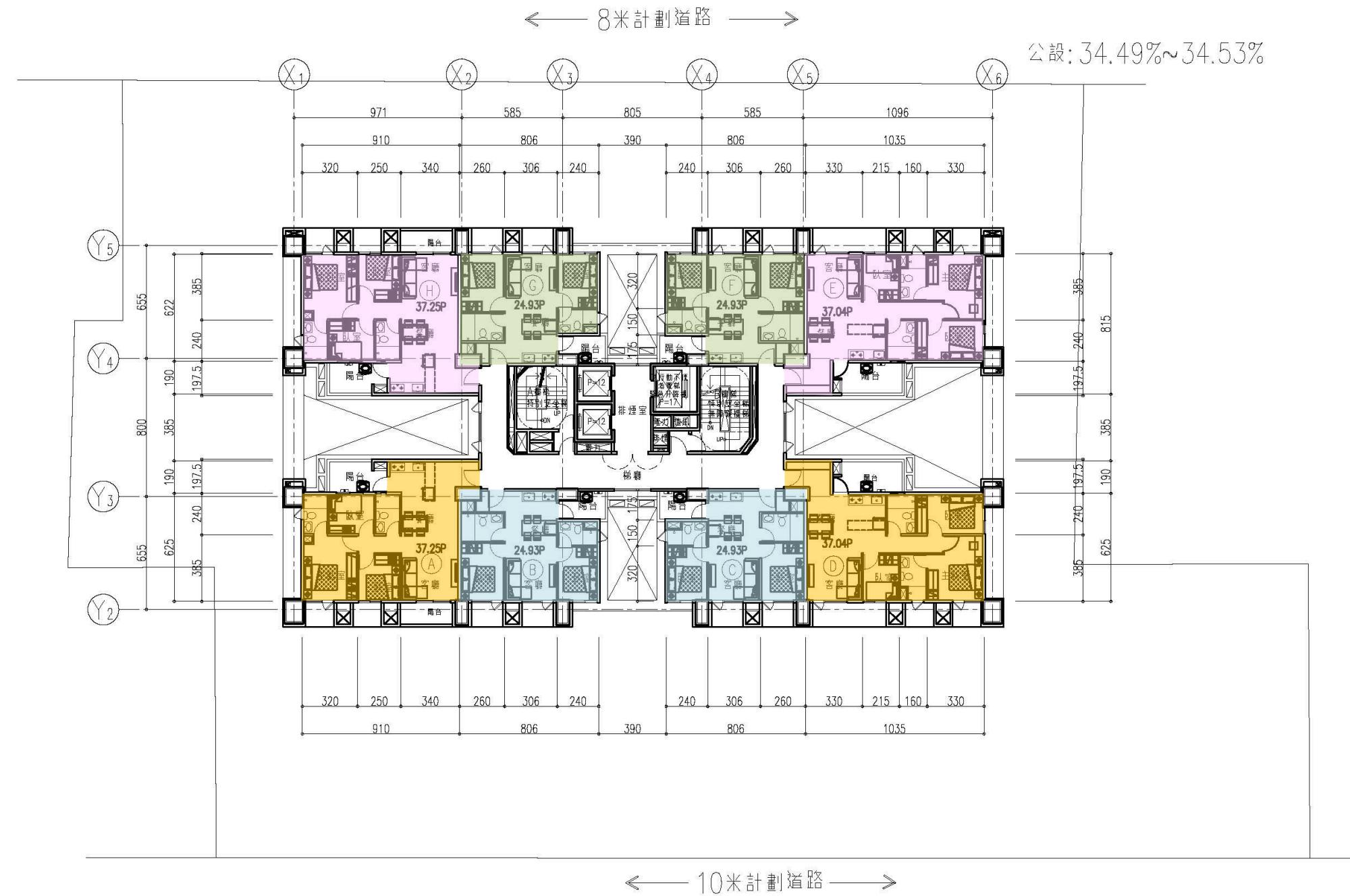


4,5,7,8,10,11,13,14層平面圖

比例尺: 1/250

林熾永建築師事務所 7-9

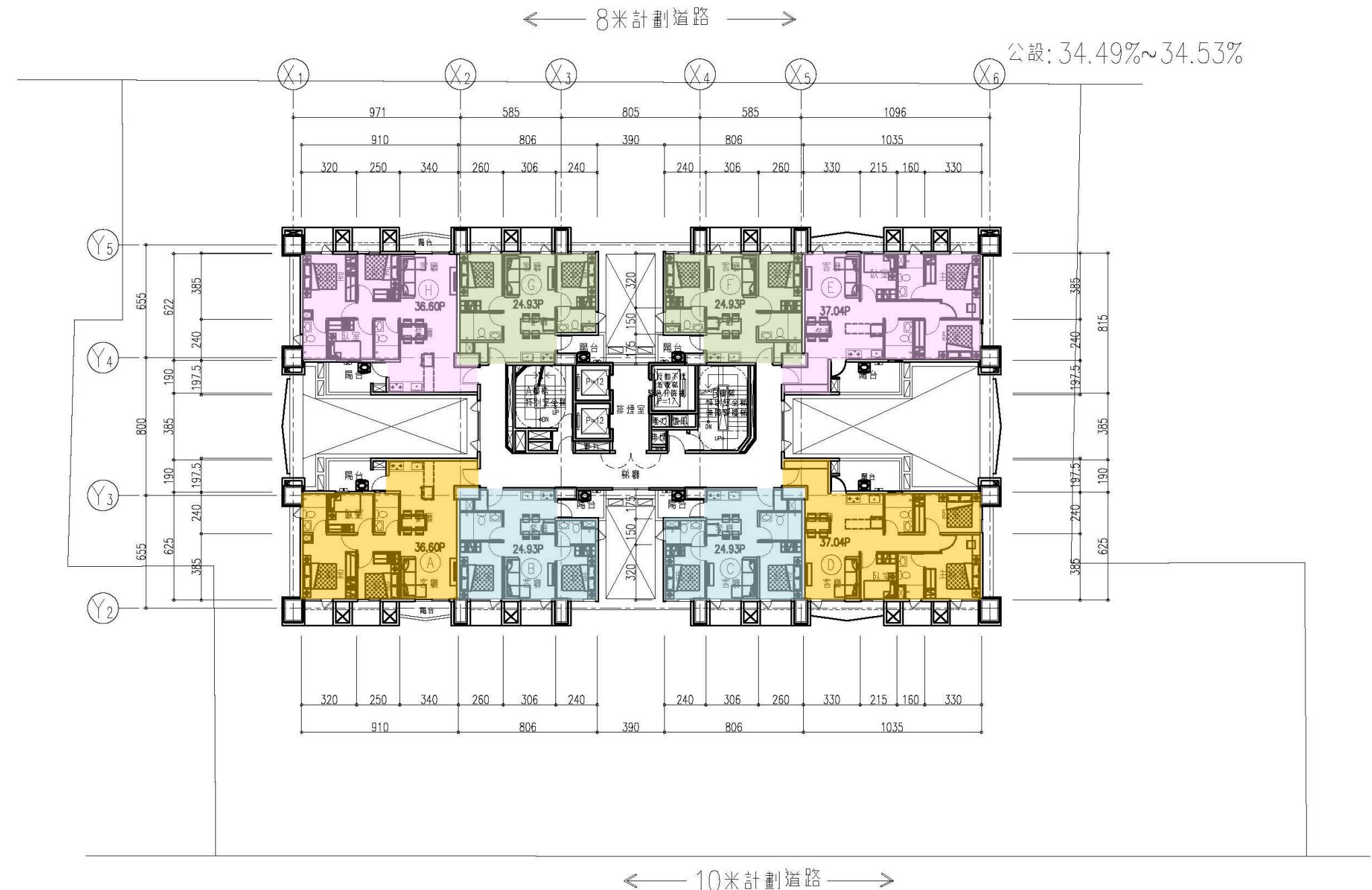
6, 12層平面圖



6,12層平面圖

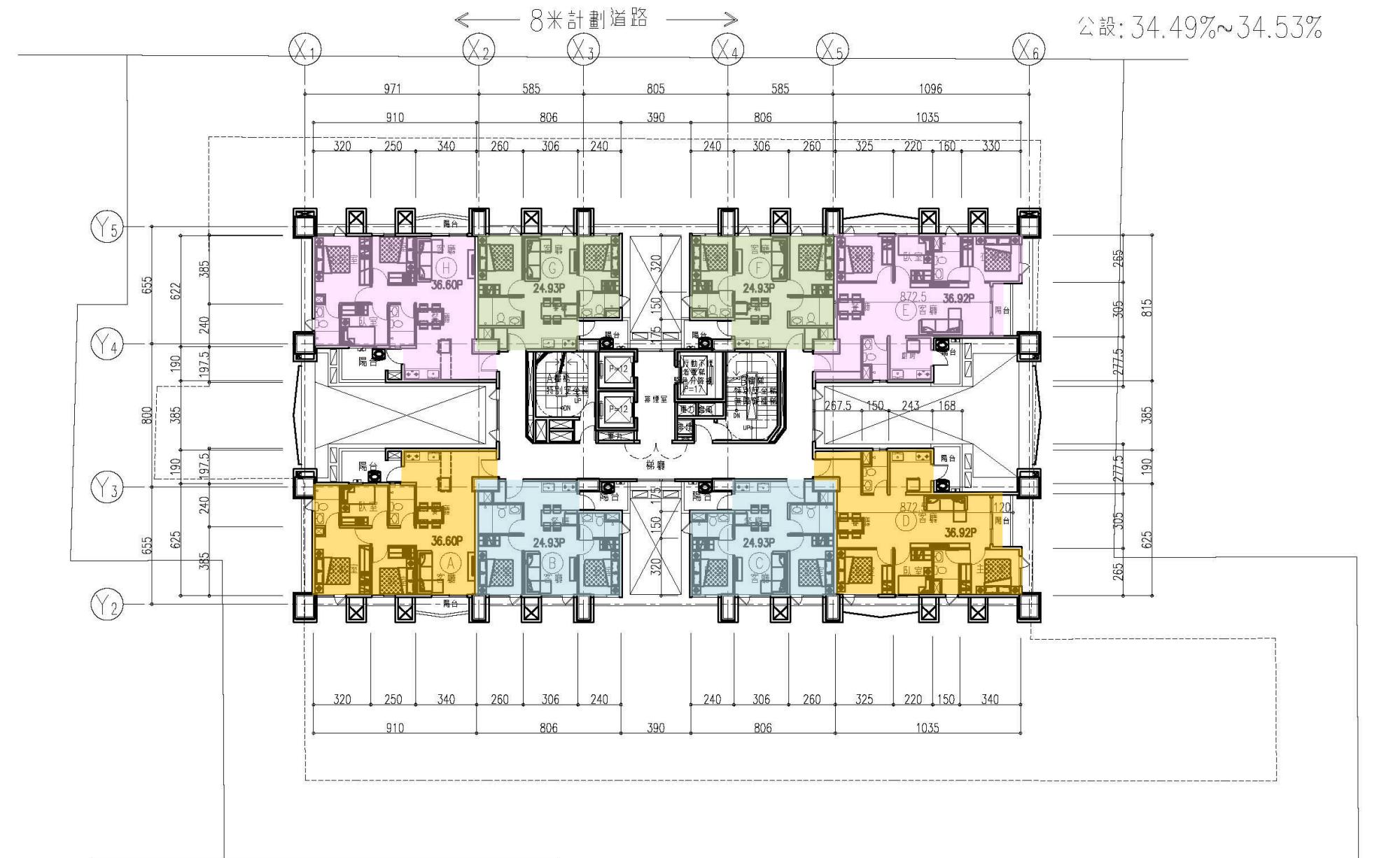
比例尺:1/250

9層平面圖



玉鼎將建設 新北市三重區仁義段1691等48筆地號集合住宅新建工程

16, 17, 19, 20, 22, 23層平面圖

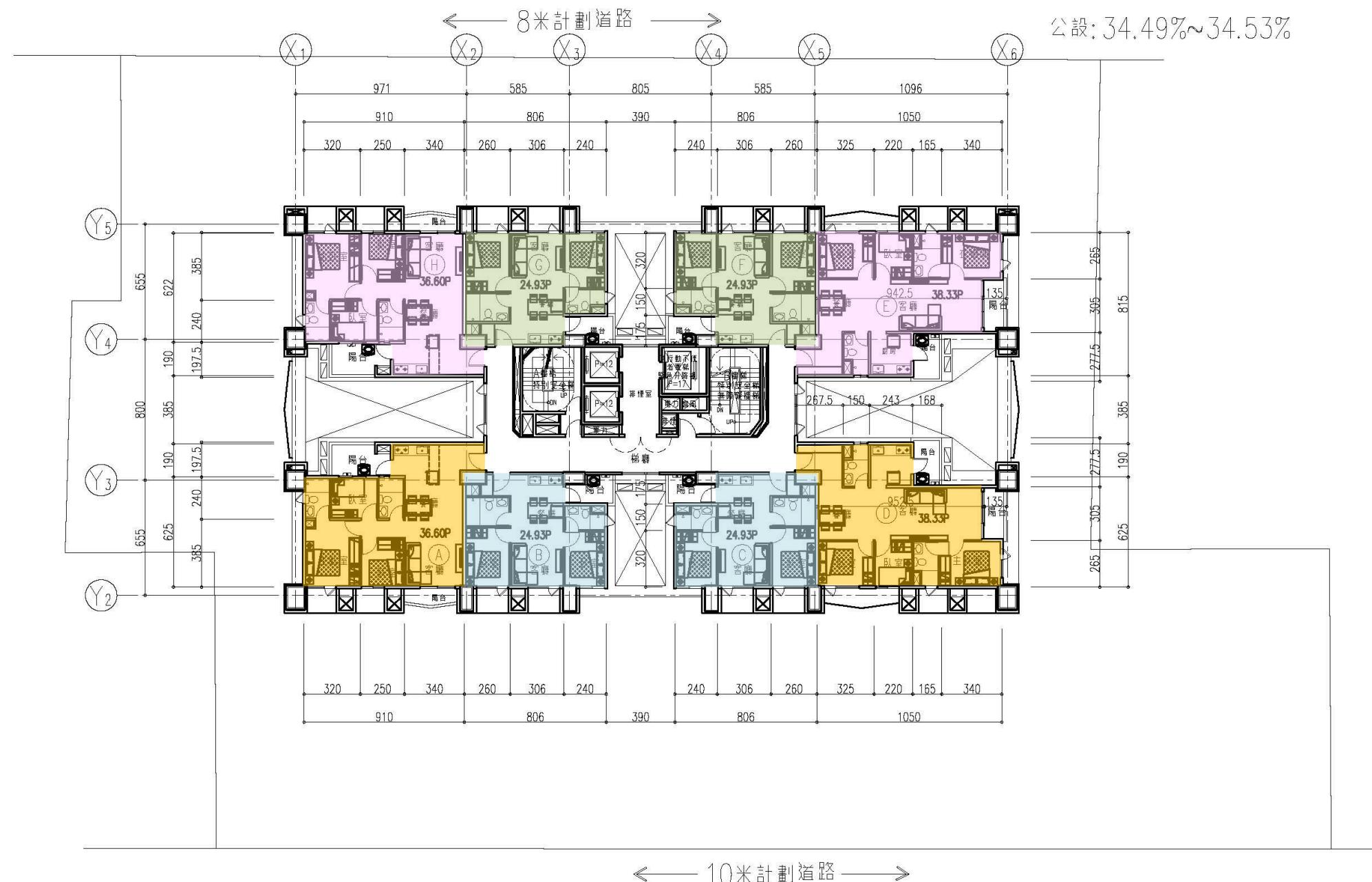


拾陸至貳拾參層平面圖 (16F, 17F, 19F, 20F, 22F, 23F)

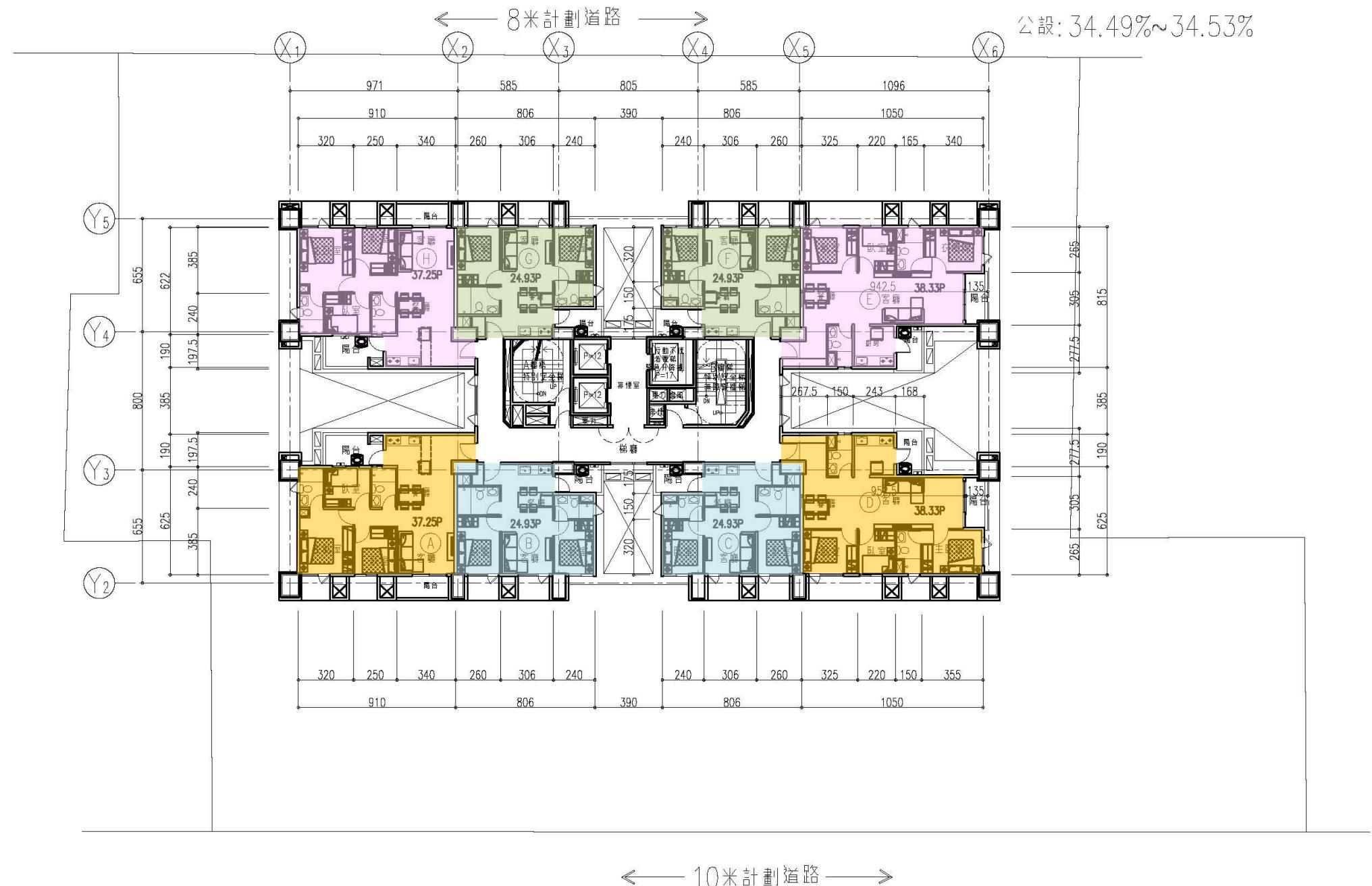
比例尺: 1/25

← 10米計劃道路 →

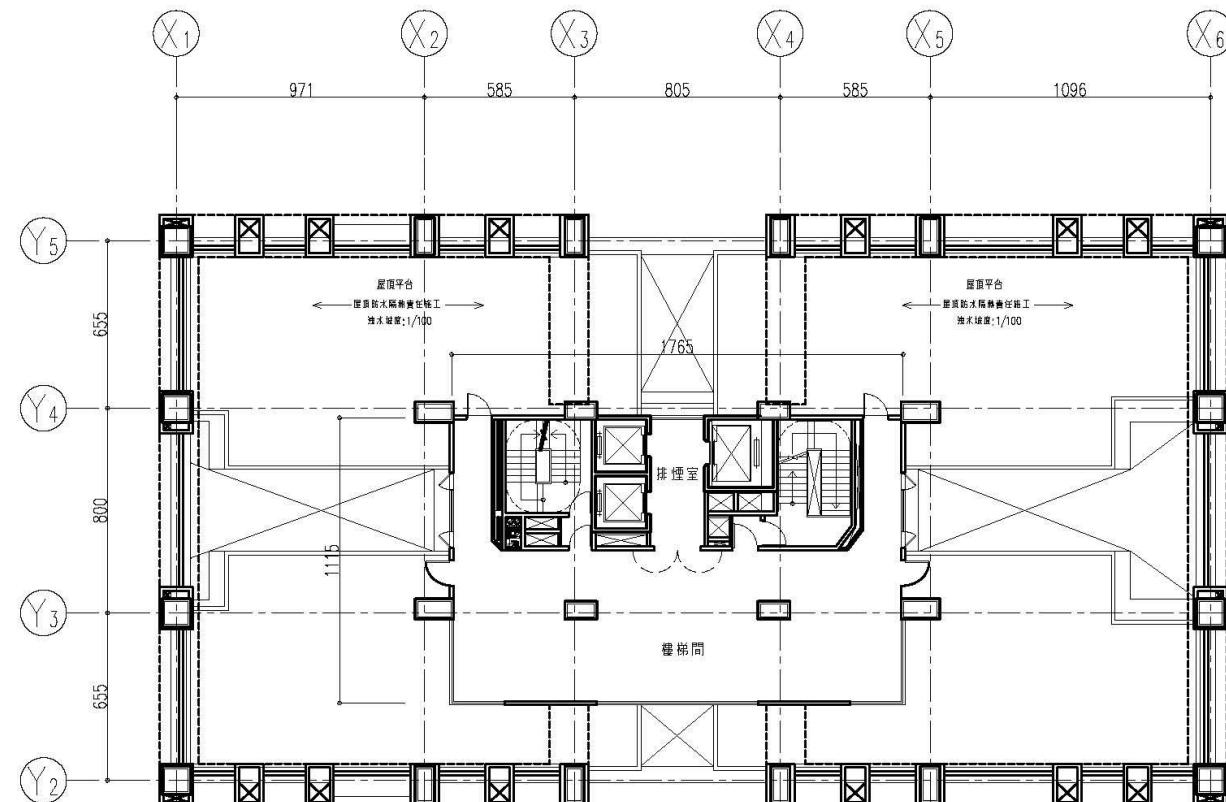
15, 21層平面圖



18, 24層平面圖

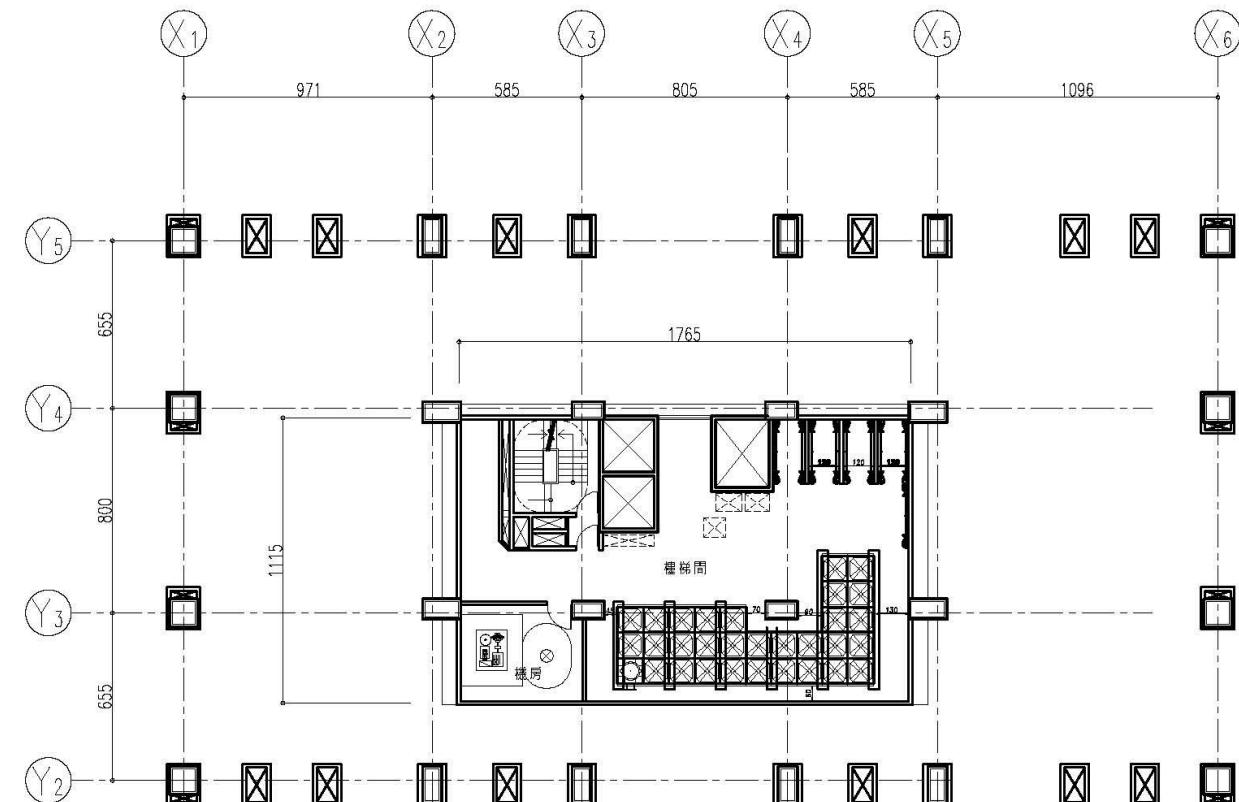


屋突壹層,屋突貳層平面圖



屋突一層平面圖

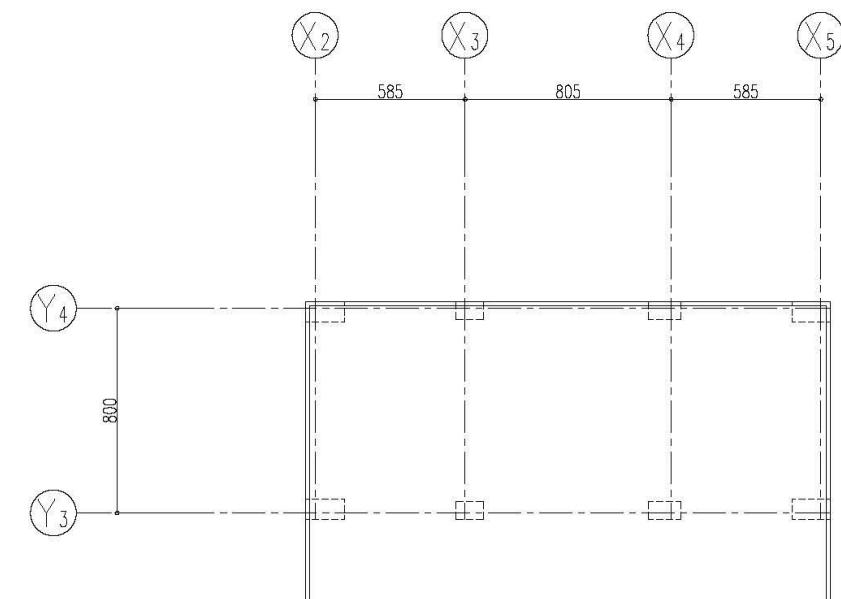
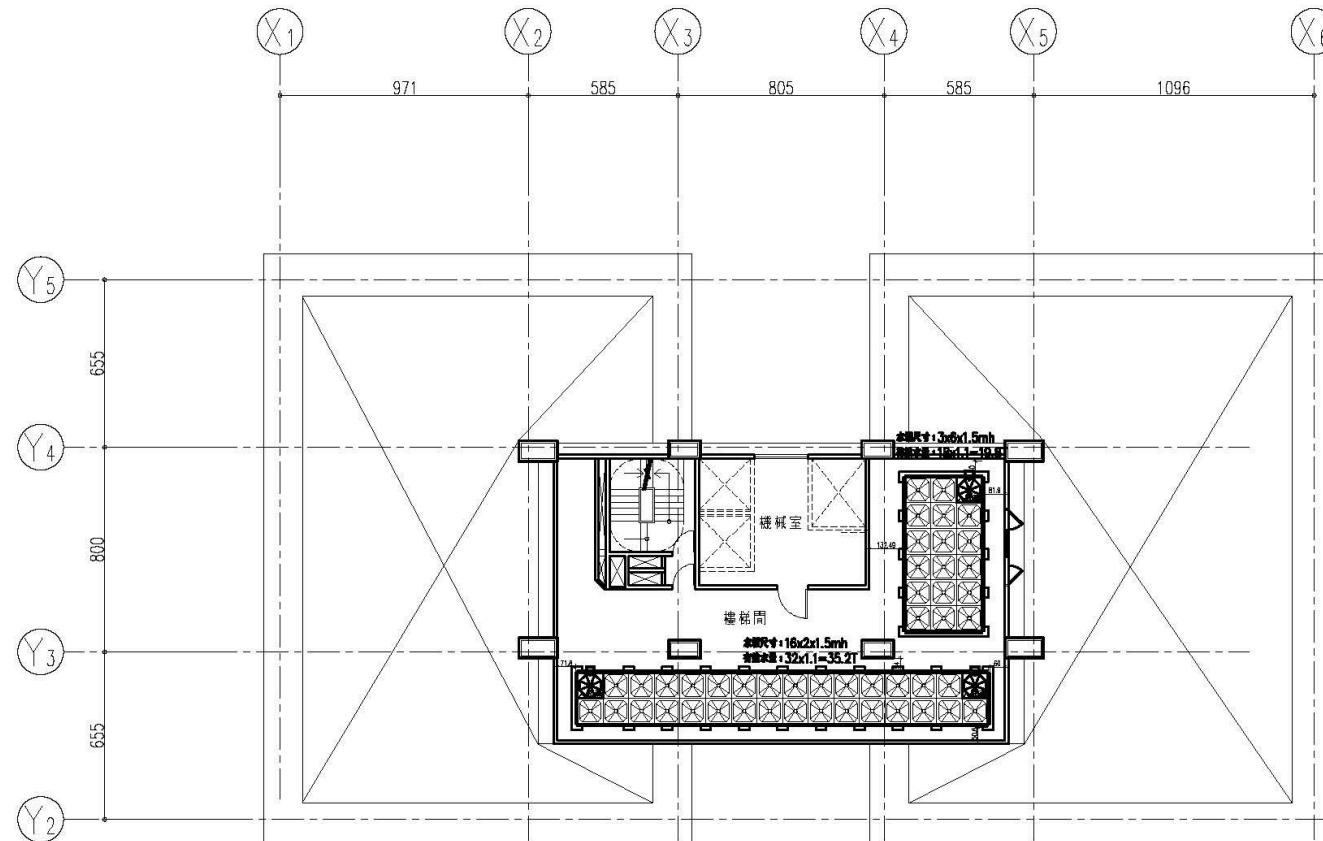
比例尺:1/250



屋突二層平面圖

比例尺:1/250

屋突參層,屋頂層平面圖

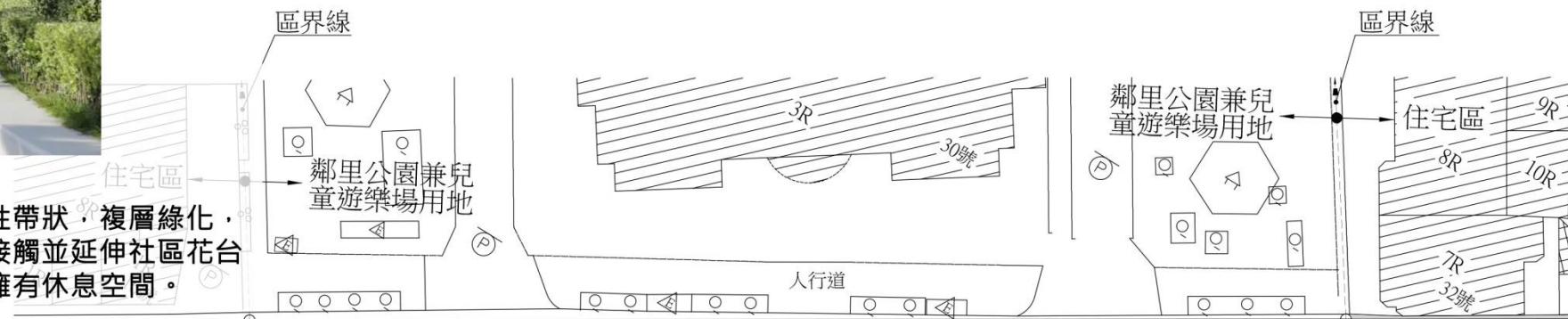


景觀設計說明



A.綠蔭人行道

街道兩側提供連續性帶狀，複層綠化，
增加人們與自然的接觸並延伸社區花台
，提供座椅讓路人擁有休息空間。



C.林蔭商店街

此區街廓寬廣利用穿插加入喬木使商店街前綠意盎然軟化讓都市生硬的水泥建築並提供舒適的購物體驗。

B. 休憩中庭

前後串聯新舊社區，活絡周邊巷弄道路，
植入花草樹木裝飾造景，軟化生硬的水泥
建築，為居民打造平時聚會閒聊的場地。



原擬定三重都市計畫 (高速公路北側仁義街 附近地區)細部計畫

立面設計說明

擬訂新北市三重區仁義段1691地號等48筆土地都市更新事業計畫案

一、建築造型及量體計劃

建築造型設計說明：

一、新古典建築：

本案以新古典建築作為造型設計調性，以現代簡約的線條及設計語彙轉化古典建築設計元素，賦予古典建築新的設計精神。

二、三段式立面：

本案將建築量體依都市尺度區分成基座、屋身及屋頂框架。

基座(人的尺度) - 以天然石材為主要材料，塑造穩固厚重的古典建築元素，並以具質感且溫潤的石材表面處理讓基座貼近人的尺度。

屋身(街道尺度) - 以增築創造深古典建築凹窗效果，並搭配部分金屬包版反映古典建築工藝性的設計元素，並以六個樓層坐立面分割單元，創造立面韻律層次。

框架(都市尺度) - 屋頂造型框架作為立面語彙的延伸，整合並創造完整的屋頂量體，重新塑造都市天際線。

三、雙塔造型：

本案為單層多拚住宅規劃，立面上依平面特性將建築外觀設計成「雙塔」造型，雙塔造型依比例將建築外觀修飾成較為舒適的尺度外並可減少建築量

體對於周遭環境的衝擊。

四、灰白色系：

本案考量與都市環境融合，以灰白色作為主要設計顏色調性，並以灰白色面磚、深灰色面磚及深色金屬創造立面多層次豐富表情。



圖12-1建築物造型、外牆材質及色彩計畫



圖12-2建築物造型、外牆材質及色彩計畫

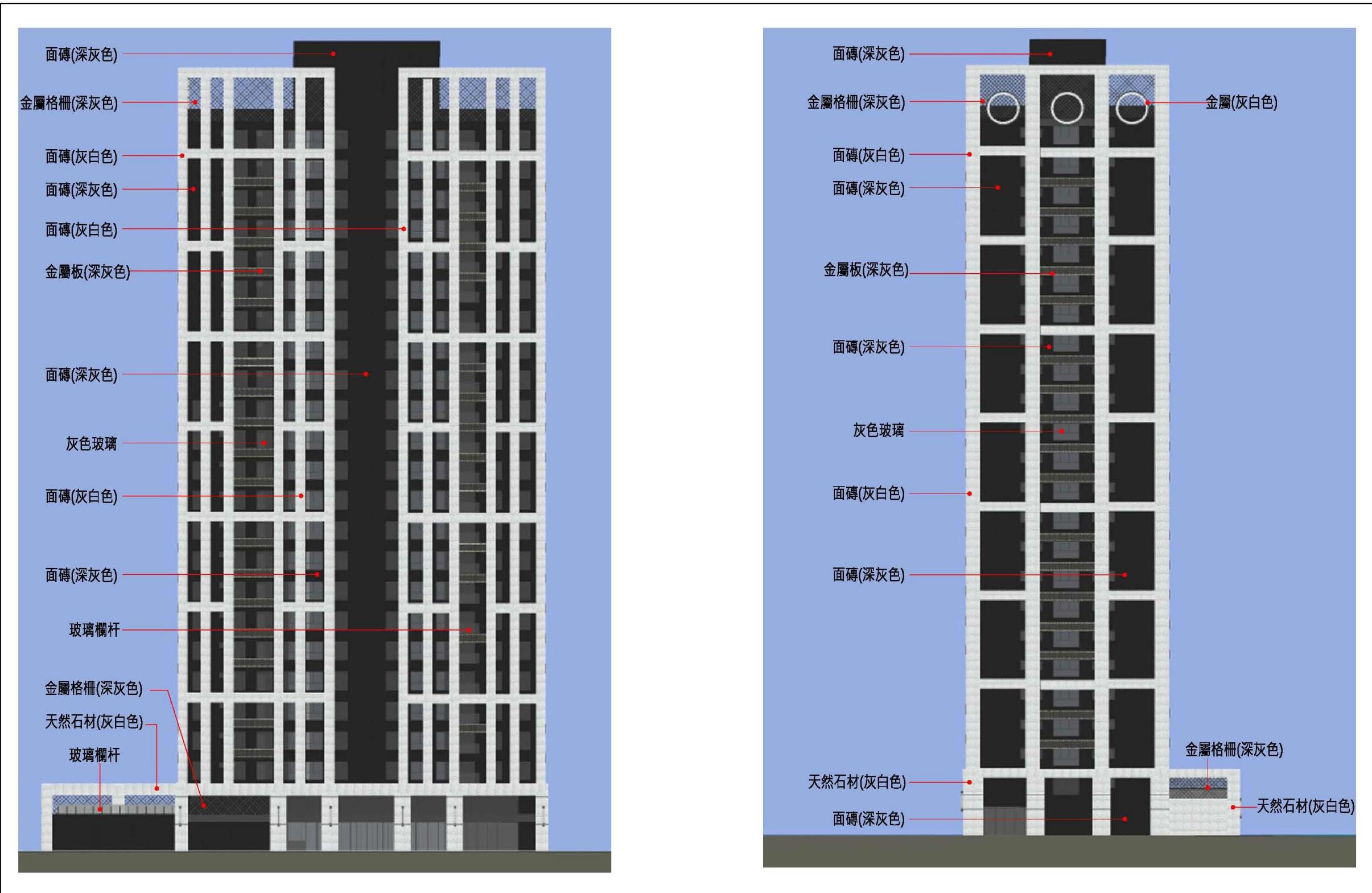


圖12-3建築物造型、外牆材質及色彩計畫

透視模擬圖



建築量體說明

擬訂新北市三重區仁義段1691地號等48筆土地都市更新事業計畫案

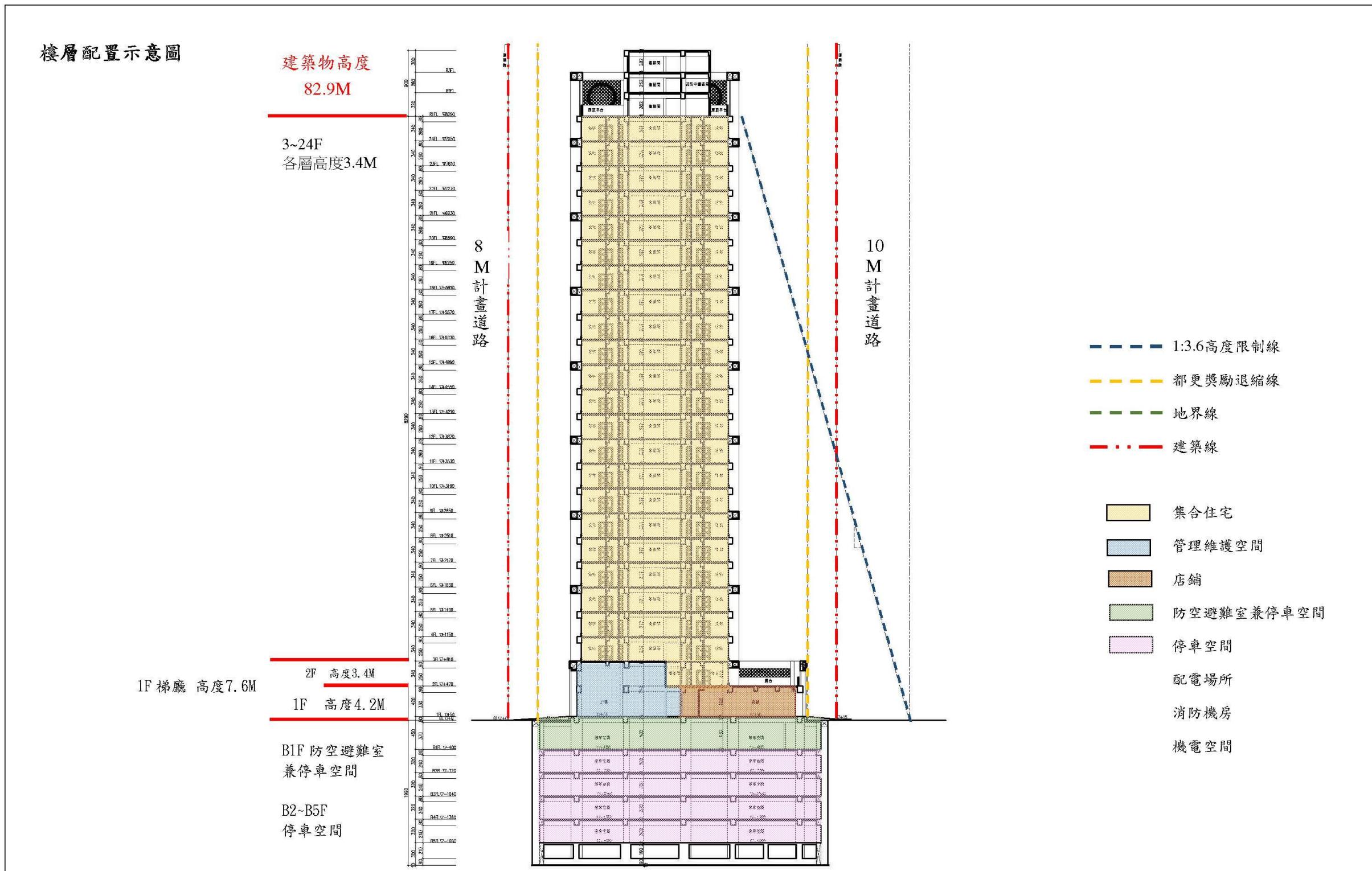


圖12-7 樓層配置示意圖

12-8

林培永建築師事務所

車行、人行動線說明

擬訂新北市三重區仁義段1691地號等48筆土地都市更新事業計畫案

■ 車行、人行動線系統

- 為減少本案之交通衝擊將車輛入口設置於基地西側，由於本案總戶數為145戶，於西側鄰15米英士路設一處汽機車出入口。
- 本案建築基地臨接12公尺(含)以上計畫道路者，未來改建時配合退縮3.52公尺騎樓，其退縮建築部份得作為法定空地，以維本地區人行及通學路徑之安全。

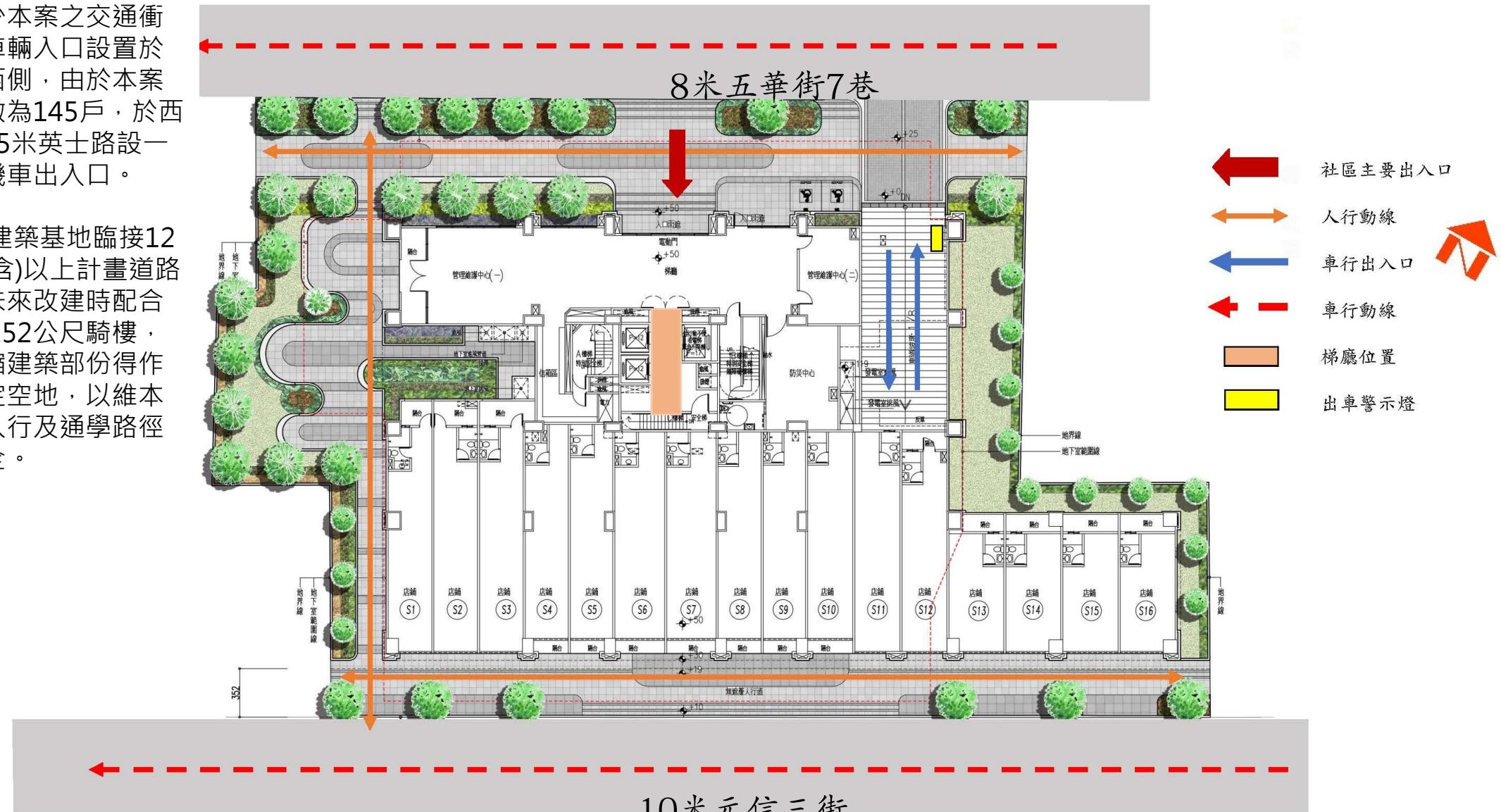
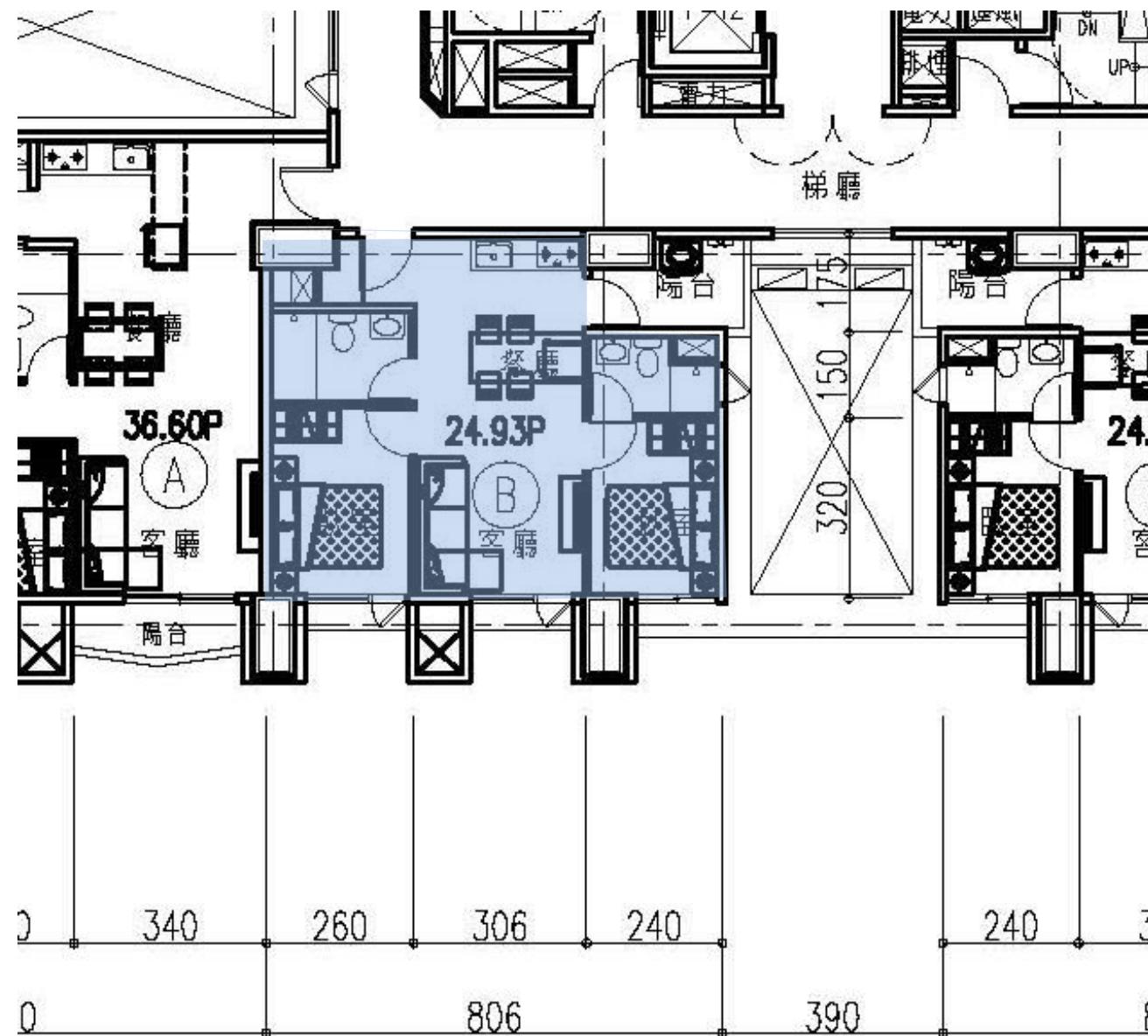


圖12-8地面層車行及人行動線圖

林培永建築師事務所

■ 最小分配面積單元基準

- 依『都市更新條例』第51條第一項規定，最小分配面積單元基準不得小於46m²。
- 本案更新單元最小單元為4F-B，面積為49.41m²，單元價值16,852,680 元。



肆、估價選任

擬訂新北市三重區仁義段 1691 地號等 48 筆土地都市更新
事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

■ 實施者指定

□ 本案三家估價師由實施者指定一家為連邦不動產估價師聯合事務所，其餘兩家由公開抽籤選任。

■ 估價選任公開抽籤日期

□ 本案於 113.9.19 辦理估價者選任公開抽籤。

■ 抽籤名單

□ 估價者選任抽籤名單為新北市專業估價者建議名單(113年版)，共計 63 位。

■ 抽籤結果

□ 正取一：台住不動產估價師事務所
□ 正取二：友宏不動產估價師聯合事務所
□ 備取一：巨秉不動產估價師聯合事務所
□ 備取二：富嘉不動產估價師事務所
□ 備取三：鴻廣不動產估價師事務所
□ 備取四：禾仲不動產估價師聯合事務所
□ 備取五：元宏不動產估價師聯合事務所

日期/時間	113 年 9 月 19 日 (星期四) 上午 10 時	抽籤地點	新北市三重區仁愛街 425 巷 9 之 1 號 (慈祐市民活動中心-五華街 92 巷巷底)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	事務所
	正取 1	台住不動產估價師	事務所
	正取 2	友宏不動產估價師聯合	事務所
	備取 1	巨秉不動產估價師聯合	事務所
	備取 2	富嘉不動產估價師	事務所
	備取 3	鴻廣不動產估價師	事務所
	備取 4	禾仲不動產估價師聯合	事務所
	備取 5	元宏不動產估價師聯合	事務所
	備取 6		事務所
	備取 7		事務所
	備取 8		事務所
	備取 9		事務所

主持人簽章： 王佩模 

見證人簽章： 楊建民 

中華民國 113 年 9 月 19 日

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第六號公報

「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」

中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

- 評估內容

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之
權利價值



勘估標的基本資料

■ 單元範圍

三重區仁義段1691地號等48筆土地

■ 面積

2,658.76m²(約804.2749坪)

■ 使用現況

二層樓透天、

二層樓公寓、三層樓公寓

■ 土地使用分區

住宅區：

法定建蔽率50%

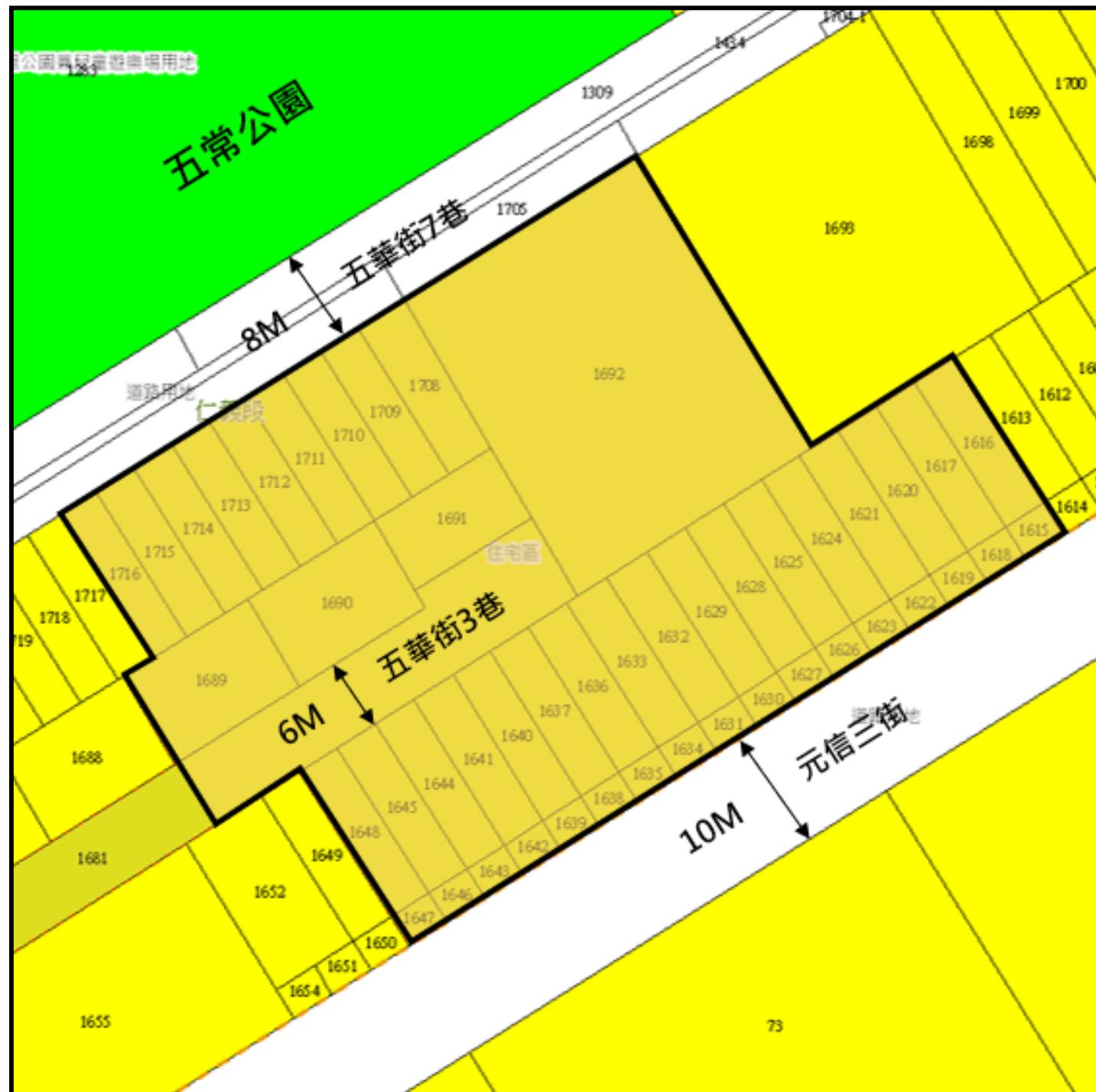
法定容積率300%

■ 臨路寬度

元信三街(10M)

五華街7巷(8M)

五華街3巷(6M)



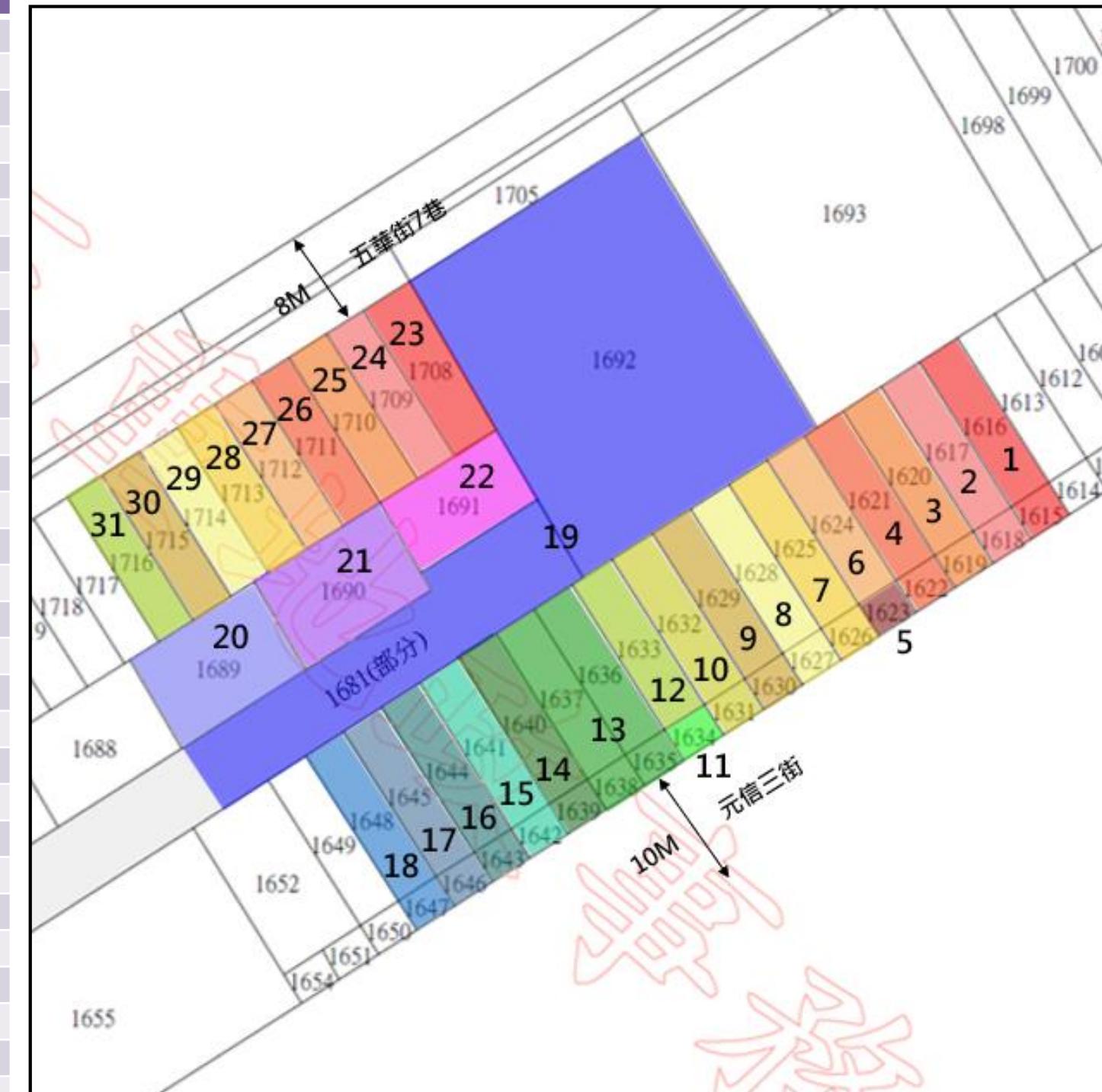
更新前估價條件

項目	條件說明				
1 更新單元範圍	1681地號土地部分面積非屬本案更新單元範圍內，因地籍尚未分割完竣，故該筆土地預擬分割後之面積如下所示，並以此為評估依據，未來將以地政機關登記後之面積為準。				
2 分宗	更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」視為同一宗土地，劃分結果如下：(詳下頁)				



更新前估價條件

宗地 編號	地號	宗地 面積(m ²)	宗地 面積(坪)	備註
1	1615、1616	63.00	19.0575	同一所有權人
2	1617、1618	63.00	19.0575	同一所有權人
3	1619、1620	63.00	19.0575	同一所有權人
4	1621、1622	64.00	19.3600	同一所有權人
5	1623	11.00	3.3275	--
6	1624	51.00	15.4275	--
7	1625、1626	63.00	19.0575	同一所有權人
8	1627、1628	63.00	19.0575	同一所有權人
9	1629、1630	63.00	19.0575	同一所有權人
10	1631、1632	66.00	19.9650	同一所有權人
11	1634	11.00	3.3275	--
12	1633	55.00	16.6375	--
13	1635、1636、1637、1638	127.00	38.4175	同一所有權人
14	1639、1640	64.00	19.3600	同一所有權人
15	1641、1642	64.00	19.3600	同一所有權人
16	1643、1644	63.00	19.0575	同一所有權人
17	1645、1646	64.00	19.3600	同一所有權人
18	1647、1648	62.00	18.7550	同一所有權人
19	1681、1692	852.76	257.9599	同一所有權人
20	1689	99.00	29.9475	--
21	1690	100.00	30.2500	--
22	1691	74.00	22.3850	--
23	1708	58.00	17.5450	--
24	1709	49.00	14.8225	--
25	1710	50.00	15.1250	--
26	1711	50.00	15.1250	--
27	1712	50.00	15.1250	--
28	1713	50.00	15.1250	--
29	1714	50.00	15.1250	--
30	1715	50.00	15.1250	--
31	1716	46.00	13.9150	--
合計		2,658.76	804.2749	



更新前估價條件

項目	條件說明
3 容積率	<p>更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計「結構安全問題」獎勵，考量整體土地權利分配公平性，整宗以計算後容積率309.24%評估更新前土地權利價值。各宗土地計算後結果如下表所示： (計算結果詳下頁)</p> <p>【計算說明】： 本案申請都更獎勵值50.00%(其中共享部分45.52%)。針對更新前土地欲申請「結構安全問題」獎勵，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積相關計算，參照其方式計算相關容積率(以比準地為計算範例如下)，在此補充說明。</p> <p>比準地計算後容積率：</p> $\begin{aligned} &= [(結構安全問題獎勵) \div (1 + \text{其他共享獎勵容積率}) + \text{法定容積樓地板}] \div \text{土地面積} \\ &= [357.60m^2 \div (1 + 45.52\%) + 7,976.28m^2] \div 2,658.76m^2 \\ &\approx 309.24\% \text{ (計算相關容積率後)} \end{aligned}$



更新前估價條件

宗地 編號	地號	宗地 面積(㎡)	宗地 面積(坪)	使用分區	容積率	宗地 容積(㎡)	結構安全 問題(㎡)	計算後 容積率
	整宗更新單元(比準地)	2,658.76	804.2749	住宅區	300%	7,976.28	357.60	309.24%
1	1615、1616	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
2	1617、1618	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
3	1619、1620	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
4	1621、1622	64.00	19.3600	住宅區	300%	192.00	12.48	313.40%
5	1623	11.00	3.3275	住宅區	300%	33.00		300.00%
6	1624	51.00	15.4275	住宅區	300%	153.00	12.24	316.49%
7	1625、1626	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
8	1627、1628	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
9	1629、1630	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
10	1631、1632	66.00	19.9650	住宅區	300%	198.00		300.00%
11	1634	11.00	3.3275	住宅區	300%	33.00		300.00%
12	1633	55.00	16.6375	住宅區	300%	165.00	13.20	316.49%
13	1635、1636、1637、1638	127.00	38.4175	住宅區	300%	381.00	25.20	313.64%
14	1639、1640	64.00	19.3600	住宅區	300%	192.00	12.72	313.66%
15	1641、1642	64.00	19.3600	住宅區	300%	192.00	12.72	313.66%
16	1643、1644	63.00	19.0575	住宅區	300%	189.00	12.48	313.61%
17	1645、1646	64.00	19.3600	住宅區	300%	192.00	12.72	313.66%
18	1647、1648	62.00	18.7550	住宅區	300%	186.00	12.48	313.83%
19	1681、1692	852.76	257.9599	住宅區	300%	2,558.28		300.00%
20	1689	99.00	29.9475	住宅區	300%	297.00	23.76	316.49%
21	1690	100.00	30.2500	住宅區	300%	300.00	24.00	316.49%
22	1691	74.00	22.3850	住宅區	300%	222.00		300.00%
23	1708	58.00	17.5450	住宅區	300%	174.00	13.92	316.49%
24	1709	49.00	14.8225	住宅區	300%	147.00	11.76	316.49%
25	1710	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
26	1711	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
27	1712	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
28	1713	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
29	1714	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
30	1715	50.00	15.1250	住宅區	300%	150.00	12.00	316.49%
31	1716	46.00	13.9150	住宅區	300%	138.00	11.04	316.49%

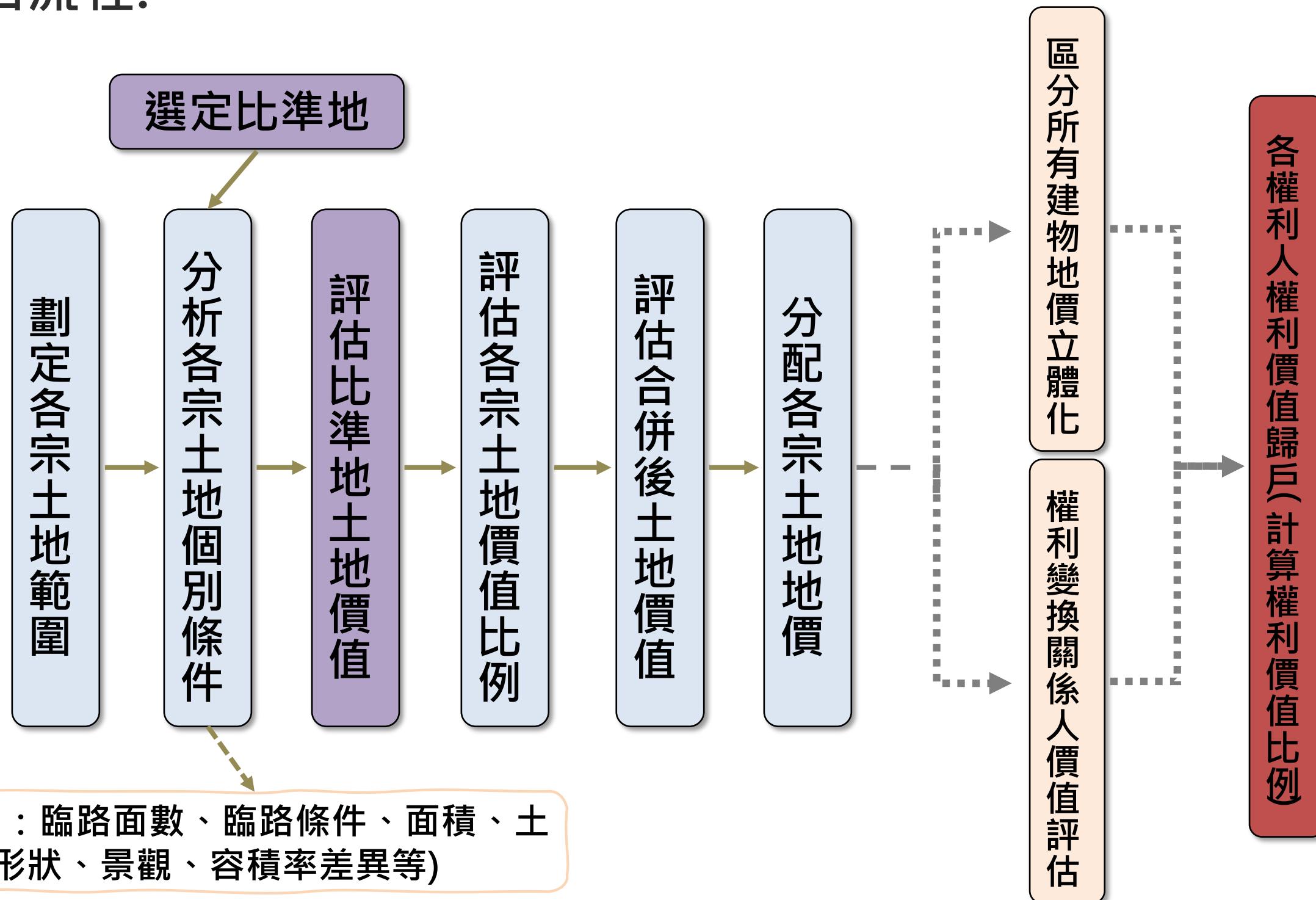
更新前估價條件

項目	條件說明
4 比準地	本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。
5 屋齡	更新單元內部分合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量未來都市更新審議核定後將拆除，因此鋼筋混凝土建造物以屋齡加計10年、加強磚建造物以屋齡加計5年為前提評估建物成本價格。
6 部分權變 部分協議	本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換方式進行，本次僅就1623、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1634、1681、1692、1710地號等11筆土地評估權利變換估價，其他土地業與實施者協議合建，故更新單元內不再做立體化地價歸戶。

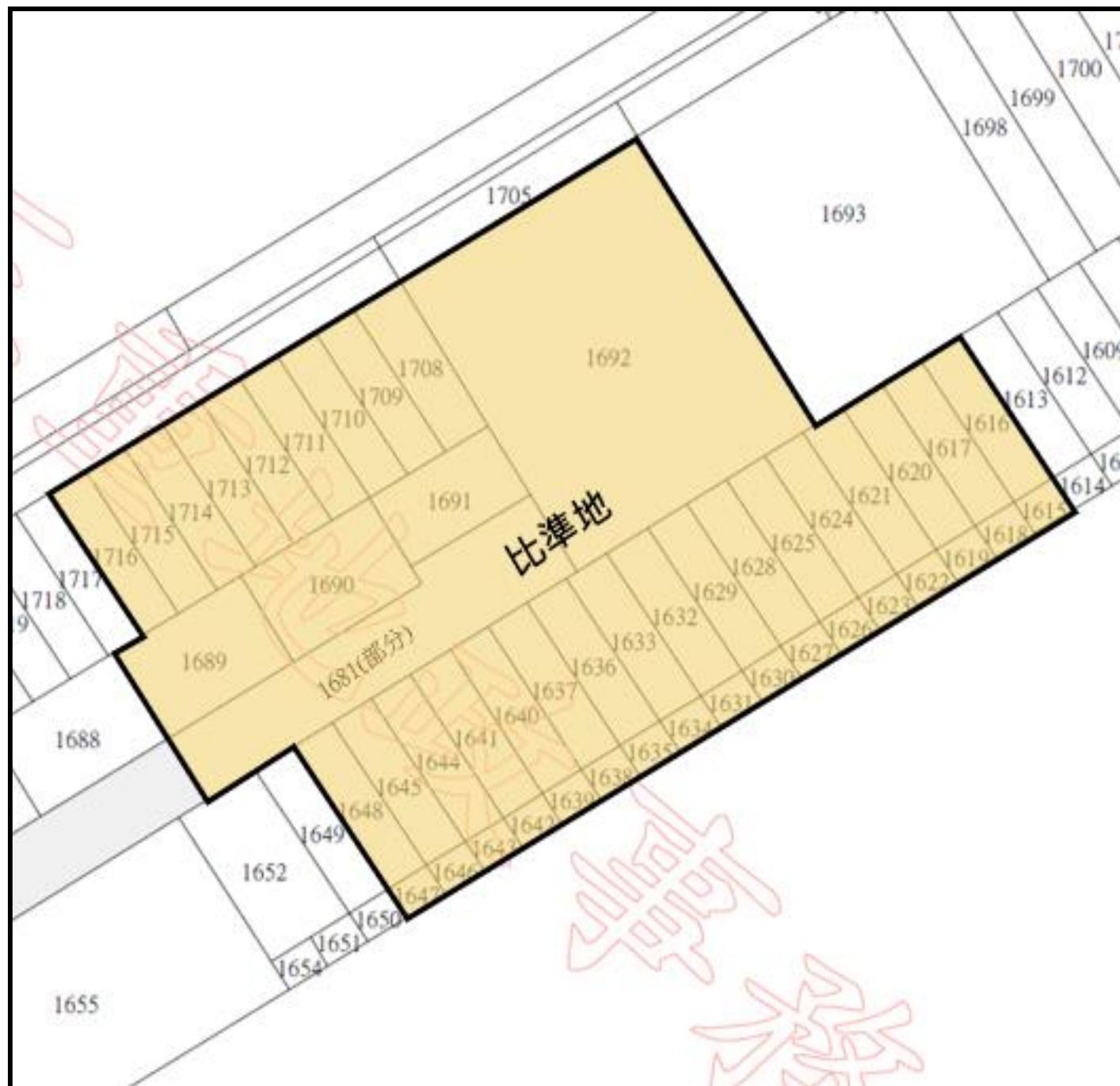


本案更新前價值評估流程-各宗土地

•評估流程:



勘估標的比準地基本資料



地號	三重區仁義段 1691地號等48筆土地
使用分區	住宅區
面積(m ²)	2,658.76m ²
面積(坪)	804.2749坪
容積率%	309.24%

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，

各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

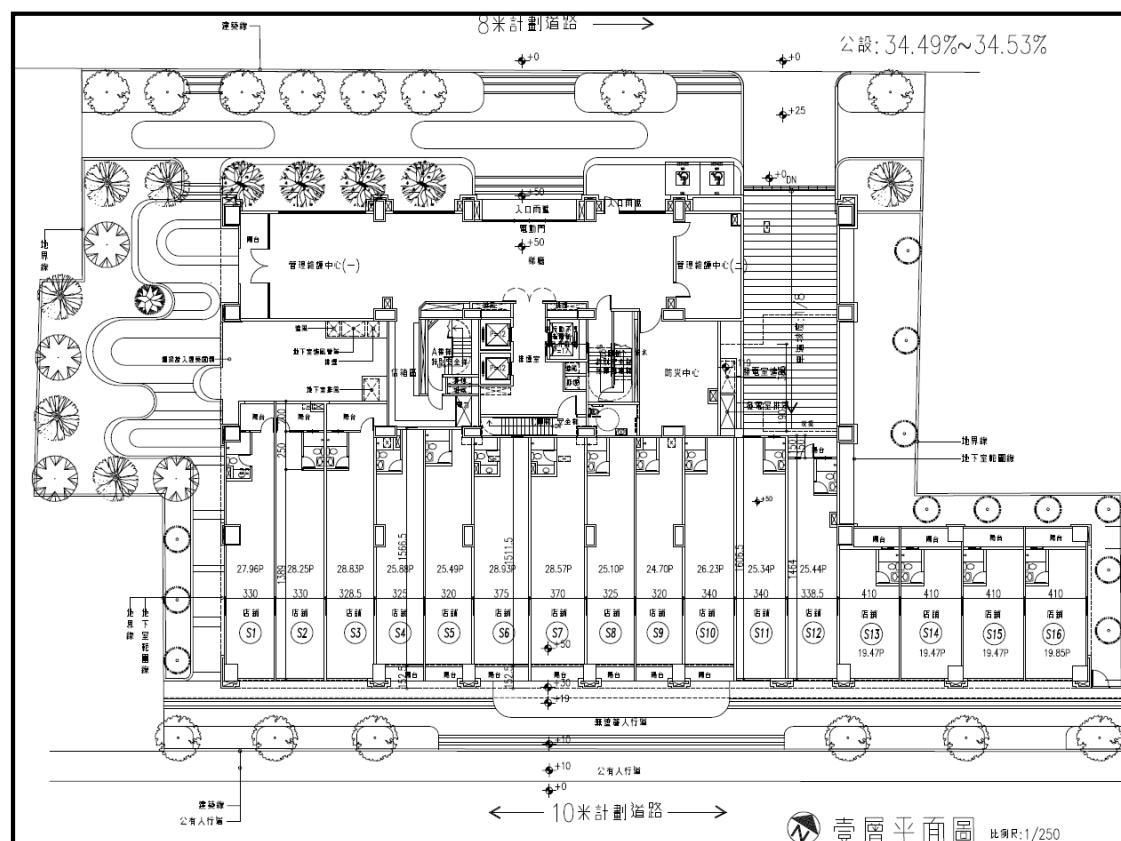
更新後產品基本資料

▲產品型態：店鋪住宅大樓

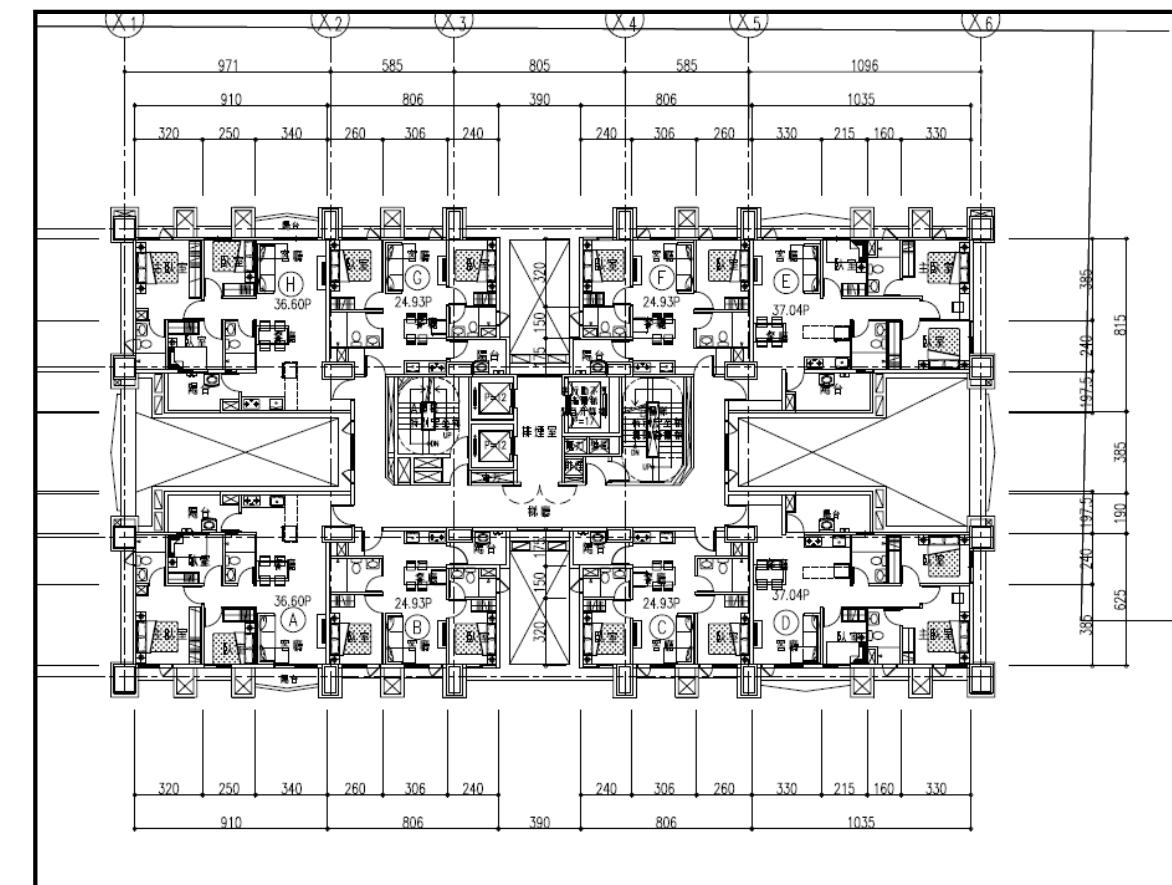
▲建築樓層：地上24層，地下5層之店鋪住宅大樓

▲建物結構：鋼骨造

▲樓層規劃：地面層：店鋪、二層以上：住宅



一層平面圖



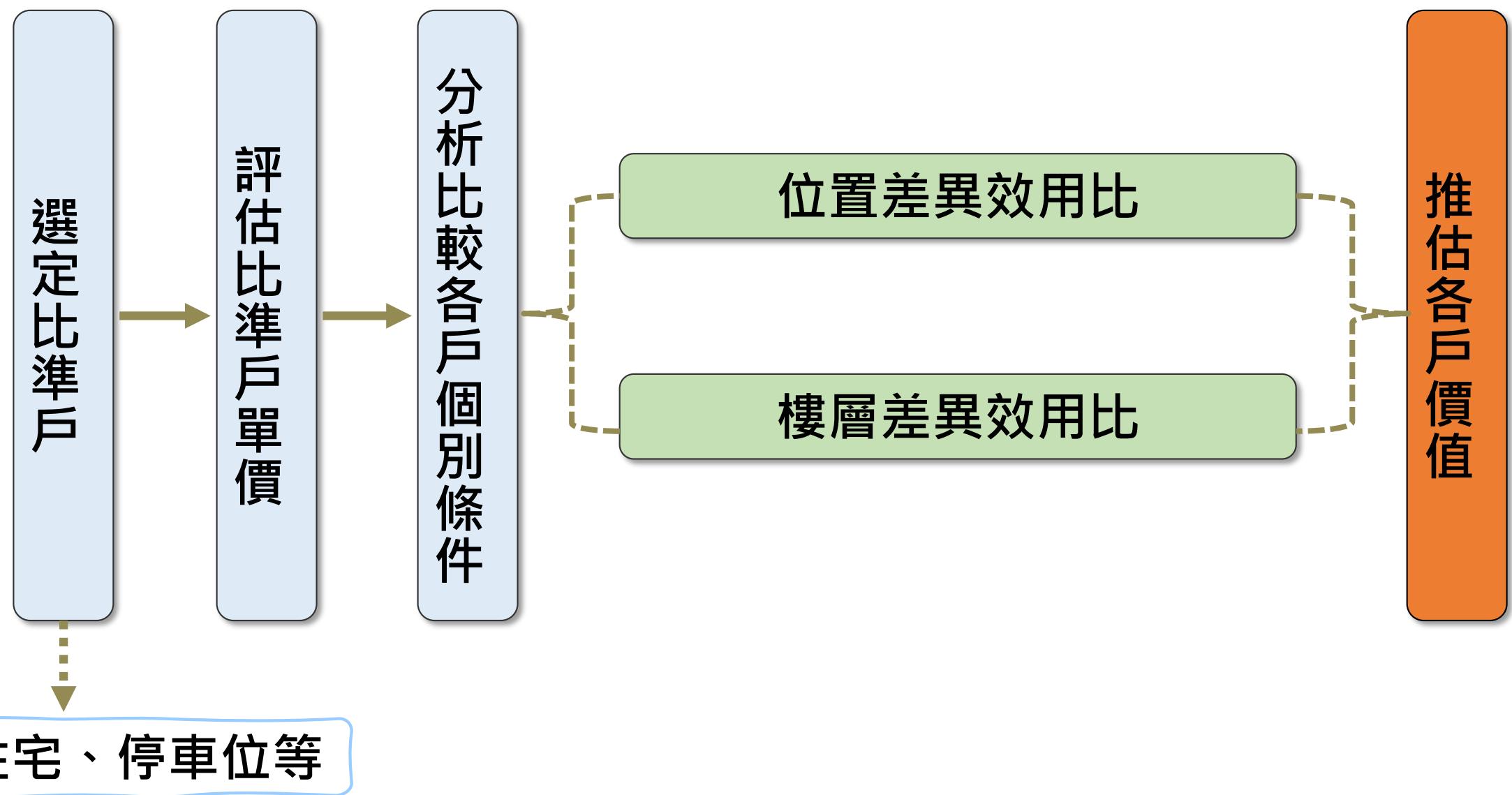
更新後估價條件

項目	條件說明
1 價格評估 基礎	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。
2 比準戶	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「1F-S15戶」為店舖比準單元，選定「10F-B戶」為住宅比準單元，選定「B2F-163號」為車位比準單元。
3 約定專用	更新後區分所有建物如有規劃露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值



更新後價值評估流程

- 評估流程：

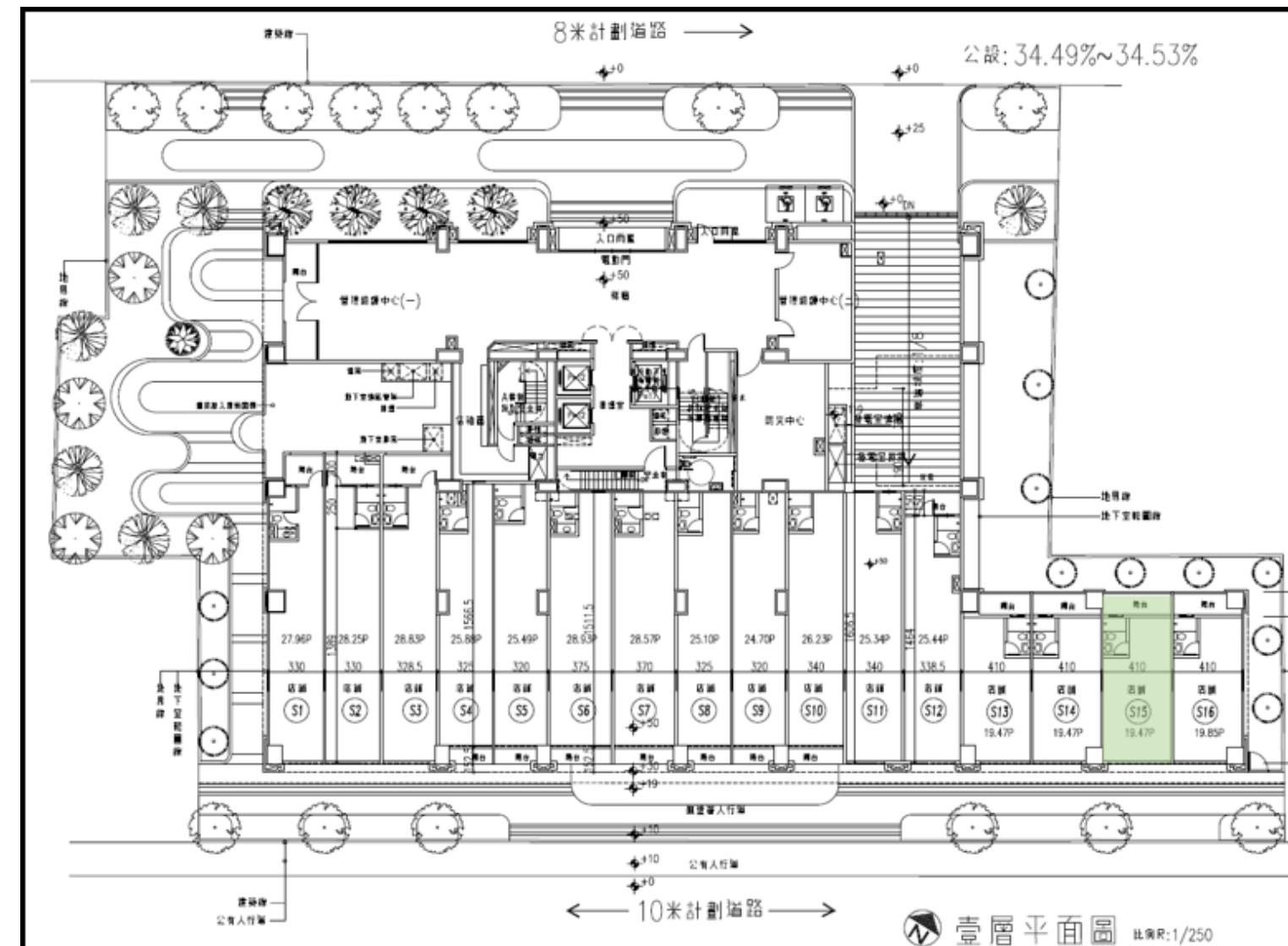


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	S15	19.47

分析各店鋪個別條件：
考量因素有面積、面寬、
屋形、附屬建物比、柱位
影響、轉管影響及車道影
響等影響。



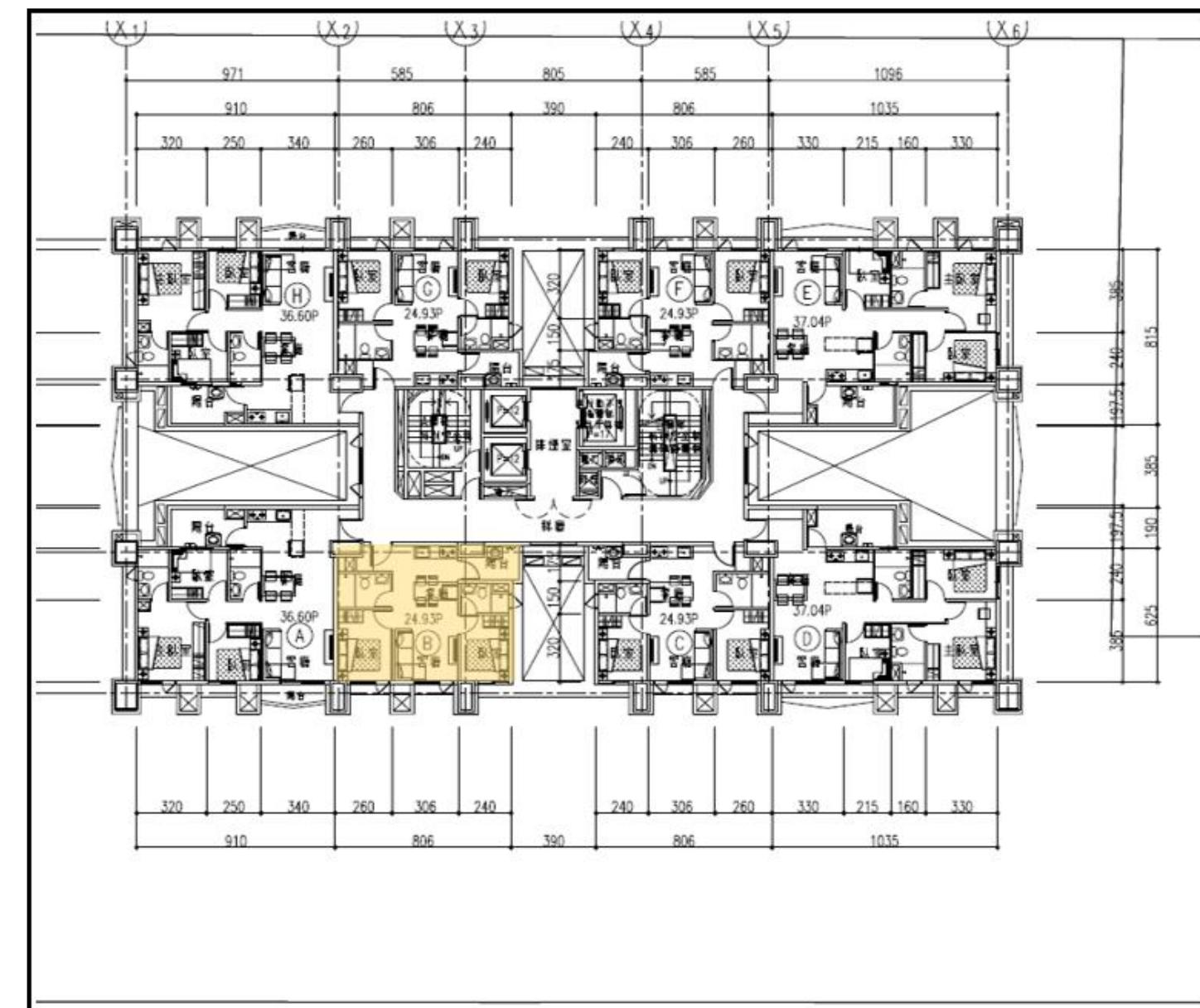
註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
10F	B	24.93

分析各住宅個別條件：
考量因素有樓層、採光、
面積、建物遮蔽、寧適性
、單層戶數及景觀等影響



註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



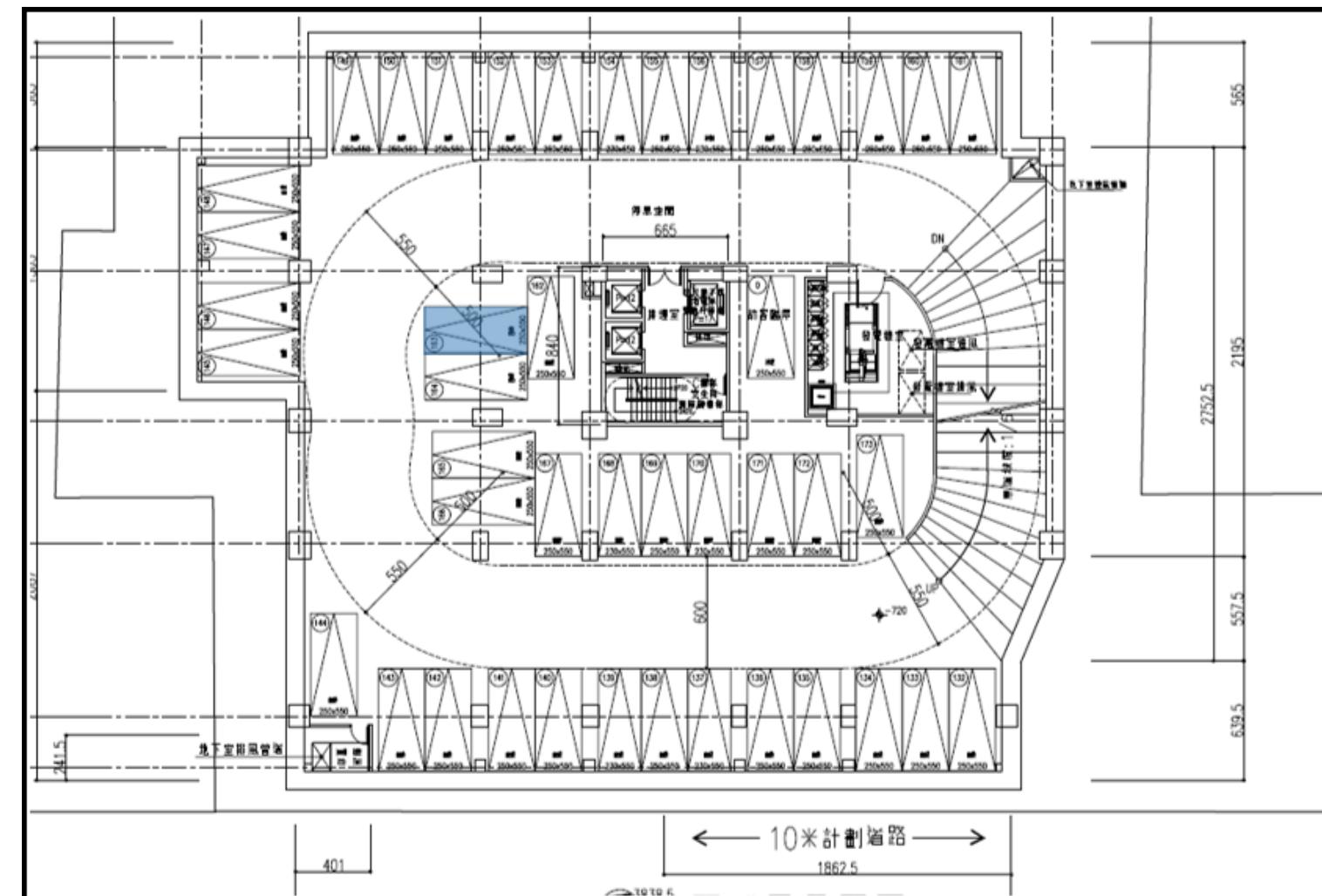
連邦不動產估價師聯合事務所 LinkU

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	編號	尺寸
B2	163	250×550

分析各車位個別條件：
考量因素有樓層、車位型
式、車位尺寸、車側空間
及停車難易度等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

伍、共同負擔所需費用

■ 本都市更新事業實施費用初步估算總額為2,714,682,854元。
 ■ 本案共同負擔比例初估為56.22%

總項目	項目	細項	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用	(一)建築設計費用	39,300,000
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1,823,861,652
		(六)其他必要費用	3,844,125 14,625,000 558,825
	二、公共及公益設施	(三)捐贈本市都市更新基金	29,877,866
	工程費用(A)合計:		1,912,067,468
貳、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(B)		綠建築	
		智慧建築	
		無障礙設計	26,668,845
		耐震獎勵	
參、權利變換費用	一、調查費用	(一)都市更新規劃費用	9,267,008
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	3,755,400
		(三)土地鑑界費	192,000
		(四)鑽探費用	660,000
		(五)鄰房鑑定費用	6,160,000
	二、更新前土地及建物測量費用		262,500
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	4,781,447
			4,276,389
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	36,422,448
	六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	3,900,000
	七、審查費用		99,000
	八、其他必要業務費		639,000
	權利變換費用(C)合計:		70,415,192
肆、貸款利息(D)			117,087,578
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,799,352
	二、營業稅		59,070,457
	稅捐(E)合計:		60,869,809
陸、管理費用(F)	一、人事行政管理費用(F3)		109,036,546
	二、銷售管理費用(F4)		131,226,534
	三、風險管理費(F5)		287,118,882
	管理費用(F)合計:		527,573,962
共同負擔費用=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) 總計 :			2,714,682,854

■ 依『臺北市都市更新事業及權利變換有關經費提列標準』規定提列，報核時部份費用將因選配結果有所連動調整。

■ 實際費用仍將以經臺北市政府審議核定內容為準。

陸、更新前後權利價值鑑定

- 評價基準日：114年08月20日
- 依「不動產鑑價技術規則」進行更新前後權利價值查鑑
- 本案委託「連邦不動產估價師聯合事務所」、「台住不動產估價師事務所」及「友宏不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所	友宏不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,600,000	1,582,000	1,580,000
	更新前土地總價(元)	1,286,839,840	1,272,362,892	1,270,754,342
更新後 房地價值	地面層平均單價(元/坪)	899,713	882,734	899,536
	二樓以上平均單價(元/坪)	728,343	714,732	726,364
	車位平均價格(元/個)	2,514,080	2,477,701	2,430,747
	更新後總權利價值(元)	4,828,881,480	4,740,422,004	4,803,355,417
共同負擔(元)		2,714,682,854	2,714,682,854	2,714,682,854
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,114,198,626	2,025,739,150	2,088,672,563

- 為保障所有權人最高應分配權益，選定以「連邦不動產估價師聯合事務所」鑑價結果為權利變換計算依據。

柒、所有權人應分配價值計算

- 共同費用負擔
 - 因無公共設施用地抵充，故共同負擔總額為2,714,682,854元。
- 更新後總銷售額
 - 地上層房屋單元總銷售面積為5935.47坪，銷售金額為4,391,431,480元。
 - 地下層停車位共174位，總銷為437,450,000元。
 - 故本案總銷售額為4,828,881,480元。
- 所有權人可分配總價值=更新後總銷售額 - 共同費用負擔
 - =4,828,881,480元 - 2,714,682,854元
 - =2,114,198,626元
- 各所有權人應分配價值=所有權人可分配總價值X某甲更新前權利比例
 - 例：某甲更新前權利價比例為0.6700%
 - = 2,114,198,626元X0.6700% = 14,165,130元

捌、權利變換程序法令依據

■ 法令依據

- 都市更新條例第52條
- 權利變換實施辦法第5條、第7條之1、第7條之2、第11條、第24條

■ 參與權利變換者

- 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

■ 不願參與或不能參與權利變換者

- 依其更新前權利價值領取補償金

■ 拆遷安置計畫

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
- 本案地上物之拆除，由實施者代為拆除。

■ 合法建築物之補償與安置

- 拆遷補償及安置費用依「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
- 本案租金補貼：
地面層租金單價約為1,300元/坪/月
樓上層租金單價約為1,000元/坪/月

玖、權利變換意願調查說明

■ 意願調查寄發資料明細

寄出項目	內容說明	備註
意願調查通知函	說明選配時間及公開抽籤時間	附件一
選配原則	說明選配方式	附件二
各所有權人更新前權利價值比例及 更新後分配權利價值表		附件三
各戶單元產權面積與總價對照表 /各個停車位之編號與總價對照表	載明分配單元編號、面積、總價	附件四
各樓層平面配置圖	各層建築圖	圖面資料
權利變換意願調查表	表達參與意願	附件五
更新後分配位置申請書	選填更新後單元及車位	附件六
更新後合併分配協議書	若欲與他人合併選配則須填寫	附件七

所有權人填寫用印後
，擲還予實施者。

- 意願調查期間：114年10月00日～114年11月00日
- 調查時間：符合法令30天以上之規定
- 請於限期內(依通知函註明時間)繳交意願調查表及更新後分配位置申請書
- 於意願調查期間後，若所有權人仍未繳交選配申請書，或有同一分配單元二人以上重複選配情形者，將依規定擇期進行抽籤事宜。

拾、選配原則

附件二

- 一. 協議合建之所有權人，依不動產合作開發契約書規定之選配原則進行選配，惟若與權利變換之所有權人重複時，以本選配原則決定優先權，若均符合本選配原則，則採抽籤方式決定。
- 二. 房屋：**1樓住宅單元以原所有權人之1樓原位次(原來或最接近之相對位置)為優先分配權為選屋原則；2F以上全部開放自由選配為選屋原則。**
- 三. 停車位：地下層停車空間予所有地主作自由選配，**其中編號(174)、(175)為無障礙車位不得選配。**
- 四. 實分配價值(即房地價值+車位價值)，協議合建戶依不動產合作開發契約書規定之上限選配，**採權利變換之所有權人以不超過權利變換計畫所載應分配權利價值再加百分之十內**，避免未來辦理權利變換選配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，過度超額選配影響其他所有權人權益，並依相關規定辦理差額價金找補。若應分配權利價值**未達最小分配單元價值**，得與其他所有權人**協議合併分配或單獨領取補償金**。
- 五. 已達最小分配單元未於規定期限內選配者，後續將委由律師或里長或其他公正人士，依其可分配權利價值上下百分之十內之房屋單元及車位價值總合，代為抽籤分配。
- 六. **同一位置有二人以上申請分配，若其中一人未符合本選配原則，則由符合本選配原則之所有權人優先選配，若均符合本選配原則，後續將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份予以申請分配，不得再與其他所有權人抽籤分配。**
- 七. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，且不得與已選配單元重複抽籤，以確保其他權利人及案件之穩定性。
- 八. 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」或「分配單元」變動者，實施者將以原位次（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人。
- 九. 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第1000809224號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

附件三

各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表

共同負擔費用：2,714,682,854 元

總銷售金額：4,828,881,480 元

合法所有權人分回總金額：2,114,198,626 元

項目	更新前							更新後		
	土地標示部		土地持分情形		建物標示部		建物持分情形		受配人姓名	應分配權利比例
土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	權利面積(m ²)	建號	面積(m ²)	權利範圍	權利面積(m ²)		
陳**	16**	11.00	1/1	11.00	9**	67.16	1/1	67.16	陳**	43.78%
	16**	52.00	1/1	52.00						

※註 1：應分配權利價值=合法所有權人分回總金額×應分配權利比例

※註 2：共同負擔費用項目中，稅捐將因所有權人實際選配結果而有所調整，故受配人應分配權利價值將配合選配結果之共同負擔調整而調整

各戶單元產權面積與總價對照表

單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-A8	15F-A9	15F-B1	15F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	519,000	519,000	529,000	519,000	519,000	514,000	519,000	514,000	524,000	524,000
該戶總價	18,022,916	12,917,361	18,429,884	12,886,901	18,390,779	16,728,484	19,604,491	14,208,421	21,181,993	24,881,863
單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8	14F-A9	14F-B1	14F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	516,000	516,000	526,000	516,000	516,000	511,000	516,000	511,000	521,000	521,000
該戶總價	17,918,738	12,842,694	18,325,367	12,812,410	18,284,474	16,630,847	19,491,170	14,125,492	21,060,722	24,739,409
單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8	13F-A9	13F-B1	13F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	512,000	512,000	512,000	512,000	512,000	507,000	512,000	507,000	517,000	517,000
該戶總價	17,779,833	12,743,138	17,837,619	12,713,089	18,142,734	16,500,664	19,340,075	14,014,921	20,899,027	24,549,471
單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8	12F-A9	12F-B1	12F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	509,000	509,000	509,000	509,000	509,000	504,000	509,000	504,000	514,000	514,000
該戶總價	17,675,654	12,668,471	17,733,102	12,638,598	18,036,429	16,403,027	19,226,755	13,931,992	20,777,756	24,407,018
單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8	11F-A9	11F-B1	11F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	505,000	495,000	505,000	505,000	505,000	500,000	505,000	500,000	510,000	510,000
該戶總價	17,536,749	12,320,026	17,593,746	12,539,277	17,894,688	16,272,844	19,075,660	13,821,421	20,616,061	24,217,080
單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8	10F-A9	10F-B1	10F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	502,000	492,000	502,000	502,000	502,000	497,000	502,000	497,000	507,000	507,000
該戶總價	17,432,570	12,245,359	17,489,228	12,464,786	17,788,383	16,175,207	18,962,340	13,738,493	20,494,791	24,074,627
單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8	9F-A9	9F-B1	9F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	498,000	488,000	498,000	498,000	498,000	493,000	498,000	493,000	503,000	503,000
該戶總價	17,293,665	12,145,803	17,349,872	12,365,465	17,646,643	16,045,024	18,811,245	13,627,921	20,333,096	23,884,689
單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8	8F-A9	8F-B1	8F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	495,000	485,000	495,000	495,000	495,000	490,000	495,000	490,000	500,000	500,000
該戶總價	17,189,487	12,071,137	17,245,355	12,290,975	17,540,338	15,947,387	18,697,925	13,544,993	20,211,825	23,742,235
單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	7F-A9	7F-B1	7F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	491,000	482,000	491,000	491,000	491,000	487,000	491,000	487,000	496,000	496,000
該戶總價	17,050,582	11,996,470	17,105,998	12,191,654	17,398,598	15,849,750	18,546,830	13,462,064	20,050,130	23,552,297
單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	6F-A9	6F-B1	6F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	488,000	478,000	488,000	488,000	488,000	483,000	488,000	483,000	493,000	493,000
該戶總價	16,946,403	11,896,914	17,001,481	12,117,163	17,292,293	15,719,567	18,433,509	13,351,493	19,928,859	23,409,844
單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	5F-A9	5F-B1	5F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	485,000	475,000	485,000	485,000	485,000	480,000	485,000	480,000	489,000	489,000
該戶總價	16,842,224	11,822,247	16,896,964	12,042,672	17,185,988	15,621,930	18,320,189	13,268,564	19,767,165	23,219,906
單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	4F-A9	4F-B1	4F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.42	47.48
每坪單價	481,000	472,000	481,000	481,000	481,000	476,000	481,000	476,000	486,000	486,000
該戶總價	16,703,319	11,747,580	16,757,607	11,943,351	17,044,248	15,491,748	18,169,094	13,157,993	19,645,894	23,077,453
單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-A8	3F-A9	3F-B1	3F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.54	47.37
每坪單價	485,000	470,000	480,000	485,000	485,000	480,000	485,000	480,000	489,000	489,000
該戶總價	16,842,224	11,697,802	16,722,768	12,042,672	17,185,988	15,621,930	18,320,189	13,268,564	19,822,356	23,164,715
單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-A8	2F-A9	2F-B1	2F-B2
產權面積(坪)	34.73	24.89	34.84	24.83	35.44	32.55	37.77	27.64	40.54	47.37
每坪單價	488,000	469,000	478,000	488,000	488,000	483,000	488,000	483,000	493,000	493,000
該戶總價	16,946,403	11,672,914	16,653,090	13,672,183	18,643,563	15,719,567	18,433,509	13,351,493	22,859,422	23,354,202
單元編號	1F-1	1F-2	1F-3	1F-4	1F-5	1F-6	1F-7	1F-8	1F-9	
產權面積(坪)	50.11	30.75	30.75	30.75	30.75	29.77	49.02	63.09	49.43	
每坪單價	715,306	716,456	716,456	716,456	716,456	716,886	703,468	679,852	679,670	
該戶總價	35,842,162	22,033,446	22,033,446	22,033,446	22,033,446	21,341,142	34,486,759	42,889,730	33,599,320	

附件四

■ 各個停車位之編號與總價對照表

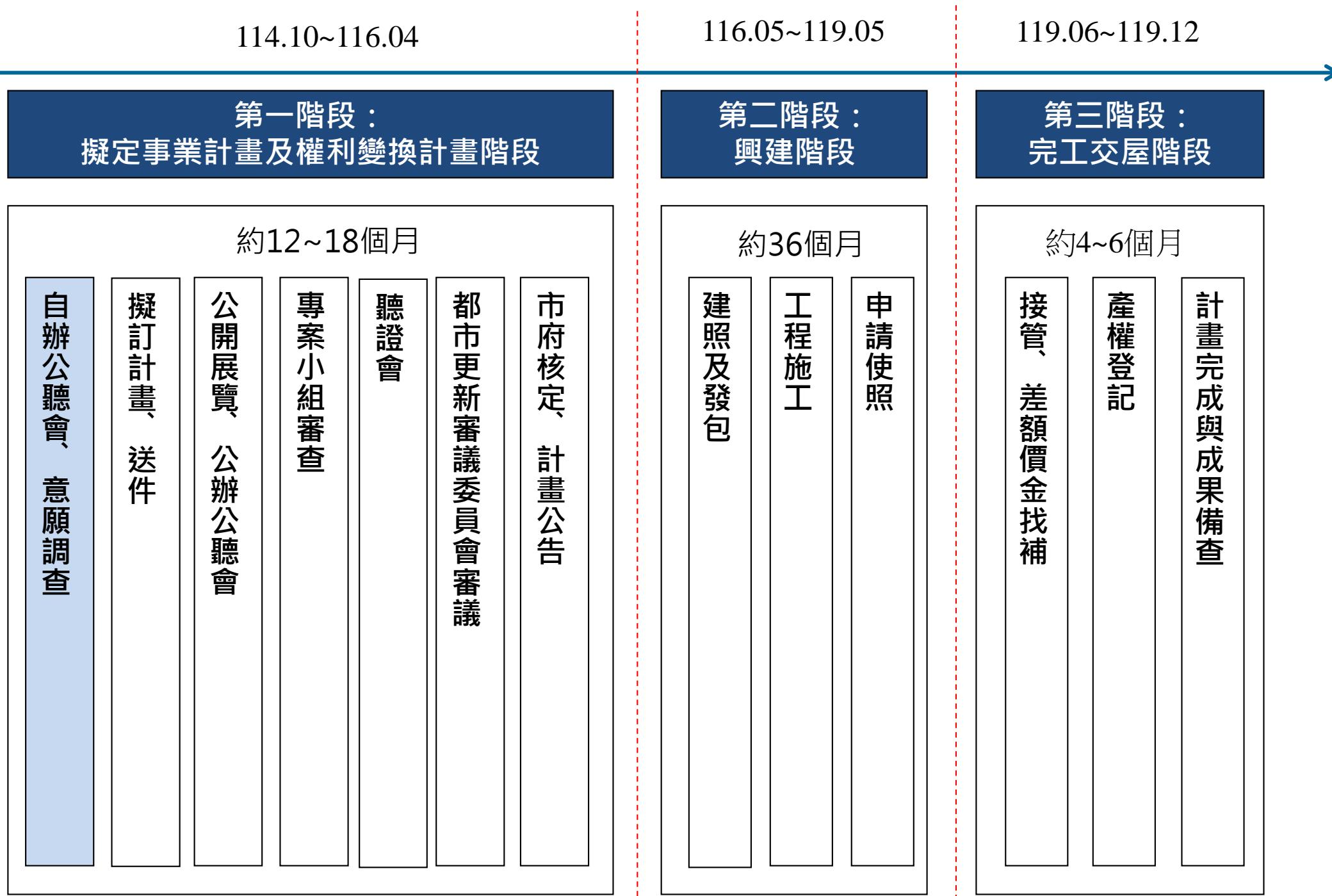
拾壹、管理維護計畫及保固事項

- 一. 有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。
- 二. 自交屋日起對本大樓房屋主體結構部份保固15年。
- 三. 材料及機電設施（不含損耗性設備）驗收交屋後保固1年，但天災地變或人力不可抗拒及人為損壞之因素不在保固之範圍。

拾貳、效益分析

評估項目	更新前	更新後
建物耐震	更新前基地建物皆未達建築技術規則耐震規定。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障。
人行步道	人車未分離	基地四周均留設4至6公尺人行步道，以利人行，並提升鄰近地區生活品質。
居住品質	因建物老舊生活機能不佳亟需更新	現代化建築，滿足住戶各項居住機能的提供。
停車供給	並無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形。	依規定劃設足夠法定停車位，以滿足住戶停車需求。
建築外觀	多為加強磚造建物	透過造型色彩之整體設計，對於地區建築之景觀美化之提昇有極大助益。

拾參、實施進度



□備註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

拾肆、風險控管機制

本案將採不動產信託方式，後續將與信託公司討論風險控管機制，並將機制執行內容納入計畫中

拾伍、公有財產處理方式

有關公有財產部分，於選配後由公有所有權人自行處理。

拾陸、其他應加表明之事項

■ 本案專屬網站及更新服務處聯絡方式

- 網站：<https://exic.com.tw/>
- 更新服務處：新北市三重區名源街53號
- 聯絡電話：02-2988-8019
- 專案聯絡人：呂銘棋

■ 政府部門諮詢方式—新北市政府都市更新處

- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號

■ 政府部門諮詢方式—內政部國土管理署

- 網站：<https://www.nlma.gov.tw>
- 聯絡電話：(02)8771-2345
- 聯絡地址：台北市松山區八德路2段342號