

擬訂新北市板橋區亞東段539地號等28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：樸恆建設股份有限公司

都更規劃：弘傑永續股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

鑑價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

理德不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

114年3月22日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，**逕行擬訂都市更新事業計畫辦理**。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**。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。

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：

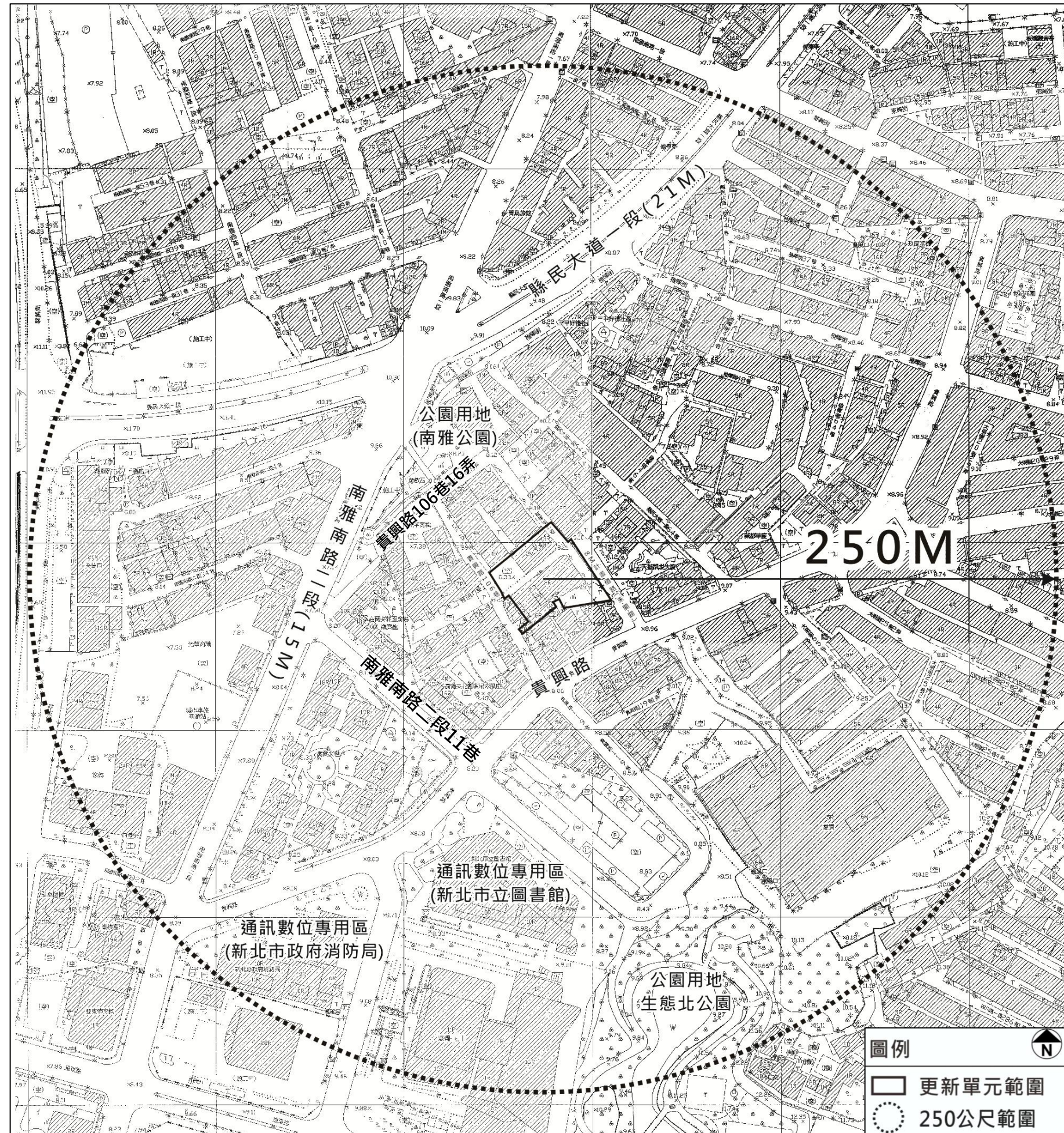
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

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**。

本案位於貴興路、南雅南路二段11巷、貴興路106巷16弄及8M計畫道路(未開闢)所圍之街廓範圍內

更新單元位置





新北市板橋區亞東段539地號等28筆土地，
土地總面積為**1,957.33 m² (約592.09坪)**。

※534地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積110.33 m² 核算，實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。

土地部分

- 所有權人共計59名，其中公有1名。
- 國有土地
 - 土地面積：110.33 m²
(占更新單元總面積5.64%)
 - 管理單位：財政部國有財產署
- 私有土地
 - 土地面積：1,847.00 m²
(占更新單元總面積94.36%)

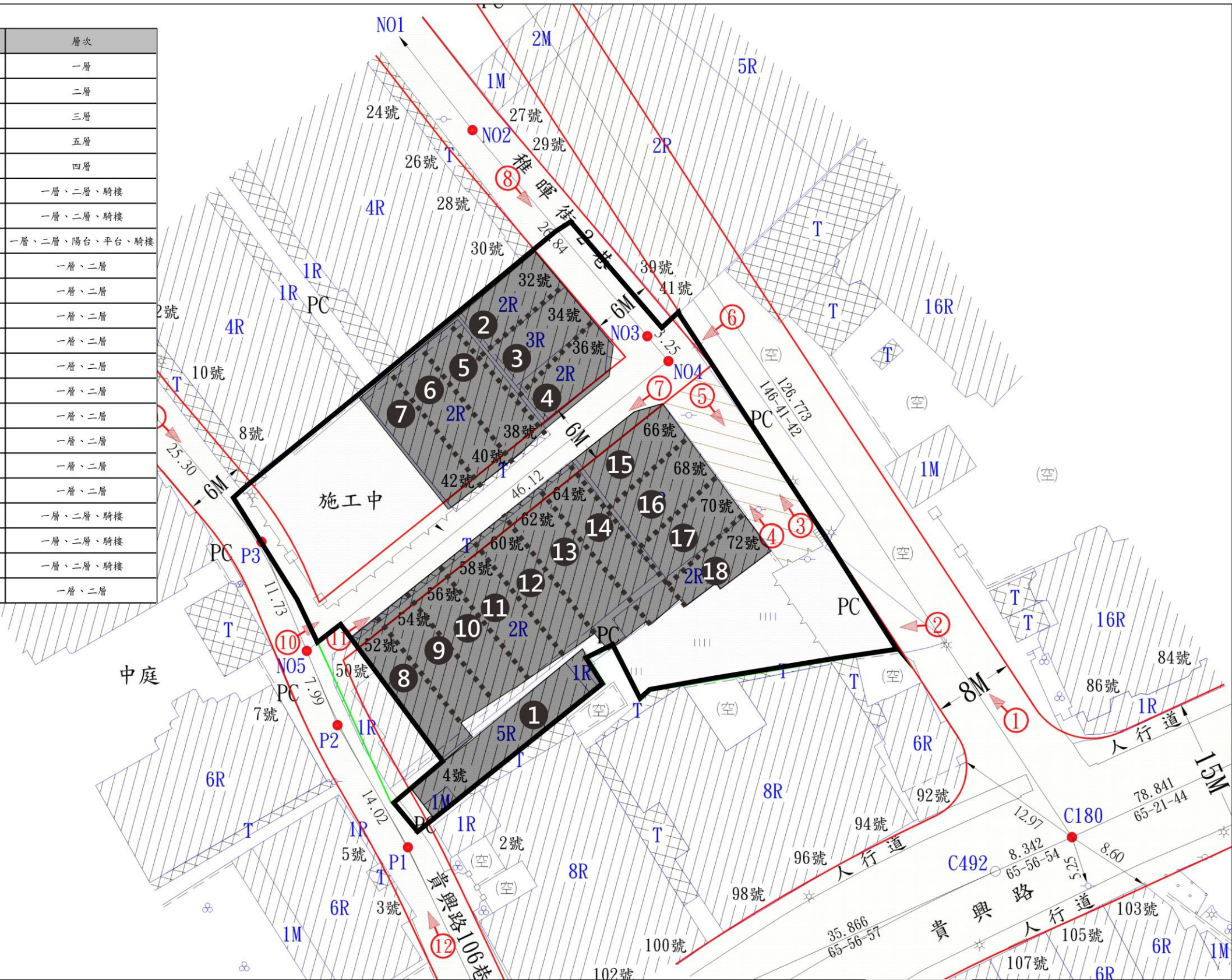
建物部分

- 所有權人共計32名，均為私有。
- 建物面積為1,568.71 m²。

使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
住宅區	515、530、531、532、533、 534、535、536、537、538、 539、540、541、542、543、 544、545、547、551、552、 553、554、555、556、547-1、 548-1、549-1及550-1	1,957.33	50%	300%	4,403.99
合計	28筆土地	1,957.33			4,403.99

- 本更新單元範圍內計有18棟合法建築物，合法建物面積為1,568.71㎡ (約474.53坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區。

編號	建號	門牌號碼	座落地號	主要建材	層數	層次
1	2192	貴興路106巷4號	530	鋼筋混凝土造	005	一層
	2193	貴興路106巷4號二樓	530	鋼筋混凝土造	005	二層
	2194	貴興路106巷4號三樓	530	鋼筋混凝土造	005	三層
	2196	貴興路106巷4號五樓	530	鋼筋混凝土造	005	五層
	2195	貴興路106巷4號四樓	530	鋼筋混凝土造	005	四層
2	328	雅暉街2巷32號	556	加強磚造	002	一層、二層、騎樓
3	121	雅暉街2巷34號	555	加強磚造	002	一層、二層、騎樓
4	1245	雅暉街2巷36號	554	加強磚造	002	一層、二層、陽台、平台、騎樓
5	554	雅暉街2巷38號	553	加強磚造	002	一層、二層
6	925	雅暉街2巷40號	552	加強磚造	002	一層、二層
7	2668	雅暉街2巷42號	551	加強磚造	002	一層、二層
8	63	雅暉街2巷52號	545	加強磚造	004	一層、二層
9	64	雅暉街2巷54號	544	加強磚造	002	一層、二層
10	44	雅暉街2巷56號	543	加強磚造	002	一層、二層
11	45	雅暉街2巷58號	542	加強磚造	002	一層、二層
12	70	雅暉街2巷60號	541	加強磚造	002	一層、二層
13	41	雅暉街2巷62號	540	加強磚造	002	一層、二層
14	71	雅暉街2巷64號	539	加強磚造	002	一層、二層
15	122	南雅南路二段雅暉巷1弄80號	538	加強磚造	002	一層、二層、騎樓
16	123	雅暉街2巷68號	537	加強磚造	002	一層、二層、騎樓
17	124	雅暉街2巷70號	536	加強磚造	002	一層、二層、騎樓
18	2167	雅暉街2巷72號	531	加強磚造	002	一層、二層



圖例及說明



更新單元範圍



合法建築物

指北



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,957.33	59	1,568.71	32
公有 (a)	110.33	1	-	-
私有 (b = A-a)	1,847.00	58	1,568.71	32
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,847.00	58	1,568.71	32
同意數(C)	1,588.23	52	1,314.75	28
同意比率 (C/B)	85.99% > 4/5 (即法定80%)	89.66% > 4/5 (即法定80%)	83.81% > 4/5 (即法定80%)	87.50% > 4/5 (即法定80%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 534地號僅部分土地納入本案更新單元範圍，暫以假分割面積110.33 m² 核算，實際仍須依地政機關實際分割測量登記面積為準。

※ 本案同意比率已符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

細部計畫

本更新單元位於新北市政府於民國108年9月2日公告實施之「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)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，以改善實質環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，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條之立法目的。

文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本案無。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

依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日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	5.01
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請黃金級	8.00
	#12 無障礙環境設計-申請第一級	4.00
	#13 耐震設計-取得標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	小計	38.51
地方 (上限20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。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八公尺，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四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	12.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	0.21
	小計	12.21
	都市更新容積獎勵 合計	50.72
都市更新容積獎勵 上限		50.00

※ 實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業，於原址重建**住宅大樓**。

- 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比率**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，**按其權利價值比率**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

- 採**協議合建**者：拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

- 採**權利變換**者：

- 地上物拆遷計畫

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公告拆遷日，不得少於二個月。

- 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。

依112年8月17日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上17層、地下5層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	1,161,787,829
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		26,068,276
C	權利變換費用		44,952,951
D	貸款利息		52,489,834
E	稅捐		31,341,749
F	管理費用【廣告銷售6%、人事行政5%、風險13%】		333,636,892
G	都市計畫變更負擔費用		-
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			1,650,277,531

■ 收益分析：依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
住宅	4,337.49	646,730	2,805,183,330
汽車位	136	2,363,971	321,500,000
銷售總收入			3,126,683,330

■ 本案共同負擔比率為 52.78%。

備註：1.本案汽車位總數為137輛(1輛垃圾車位，計入大公不計價)。

2.本頁所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二、防水部分保固 5年。
- 三、固定建材設備部分保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備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則不在此限。

效益評估

* 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

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有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
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質

總更新時程預估需3.83年
(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	115/11
2	申請拆除及建造執照	3	115/12~116/02
3	改良物殘餘價值補償	4	115/12~116/03
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/12
5	土地補償金發放作業	1	116/01
6	地上物騰空拆除	2	116/02~116/03
7	工程施工	27	116/04~118/06
8	申請使用執照	2	118/07~118/08
9	送水送電	1	118/09
10	申請測量	1	118/10
11	釐正圖冊	1	118/11
12	接管	1	118/12
13	計算及找補差額價金	1	119/01
14	產權登記	3	119/02~119/04
15	申請更新後稅捐減免	2	119/05
16	更新成果備查	3	119/06~119/08

擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 筆土地
都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 樸恆建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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					
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			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (㎡)	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 (㎡) (A + B + E) * F				

立同意書人(本人)：

○○○

代表人：

○○○

統一編號：A123456789

聯絡地址：新北市0000000

聯絡電話：0200000000

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署人印

中華民國 114 年 〇 月 〇 日

注意事項：

- 1.本公司已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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，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。

需簽名及用印，各項欄位及日期均須填寫。

■ 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。

■ 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「擬訂新北市板橋區亞東段539地號等28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，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。

實施者基本資料

■ 實施者：樸恆建設股份有限公司

■ 代表人：蔡柏楠

■ 資本總額：85,000,000元

■ 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

H701040特定專業區開發業

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

H701080都市更新重建業

H701090都市更新整建維護業

H702010建築經理業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業

E801010室內裝潢業

ZZ99999除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

■ 五年內實績：

案名	位置
勤樸雲天	桃園市龍潭區
勤樸天湛	新北市八里區

實施者聯絡資訊

實施者：樸恆建設股份有限公司

□ 地址：新北市新莊區新北大道四段187號14樓

□ 電話：(02)8522-5936

□ 聯絡人：黃淑敏 小姐

□ 更新案專屬網站：<https://chinpu.com.tw/case-in.php?id=43&type=urban>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

□ 地址：臺北市松山區八德路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

本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新

此章節內容為權利變換計畫部分

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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國113年7月30日(星期二)上午10時30分在新北市板橋區光華商職-電腦大樓2樓會議室(新北市板橋區南雅南路二段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：**景瀚不動產估價師聯合事務所**

■ 正取2家：

1) **理德不動產估價師聯合事務所**

2) **戴德梁行不動產估價師事務所**

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果（ 評價基準日為民國114年1月1日 ）

項目		景瀚不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,700,000	1,650,000	1,600,000
	更新前土地總價（元）	1,006,556,910	976,952,295	947,347,680
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	703,863	703,623	713,377
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	645,396	641,420	637,692
	車位平均價格（元/部）	2,363,971	2,376,544	2,372,426
	更新後總權利價值（元）	3,126,683,330	3,111,517,840	3,096,118,580
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,476,405,799	1,461,240,309	1,445,841,049

因更新前價值及更新後價值均以景瀚不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配權值為9,171,078元。

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：
 以更新後室內樓地板面積30.12 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算
 (30.12 m² × 1.56 × 0.3025) × 645,396元/坪 = 9,171,078元

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

- 1.寄發選配通知時間：民國114年3月11日。
- 2.選配期間：民國114年3月23日（星期日）起至114年4月22日（星期二）止，共計31日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於民國114年4月22日親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：民國114年4月30日(星期三)下午2時30分於新北市立圖書館5樓研習教室(新北市板橋區貴興路139號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

1. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應選配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
3. 本案於地下一層規劃2部無障礙車位(車位編號1及編號2)，應具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分得以選配，以符合「身心障礙保障法」立法意旨。
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
 - (1)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。
5. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

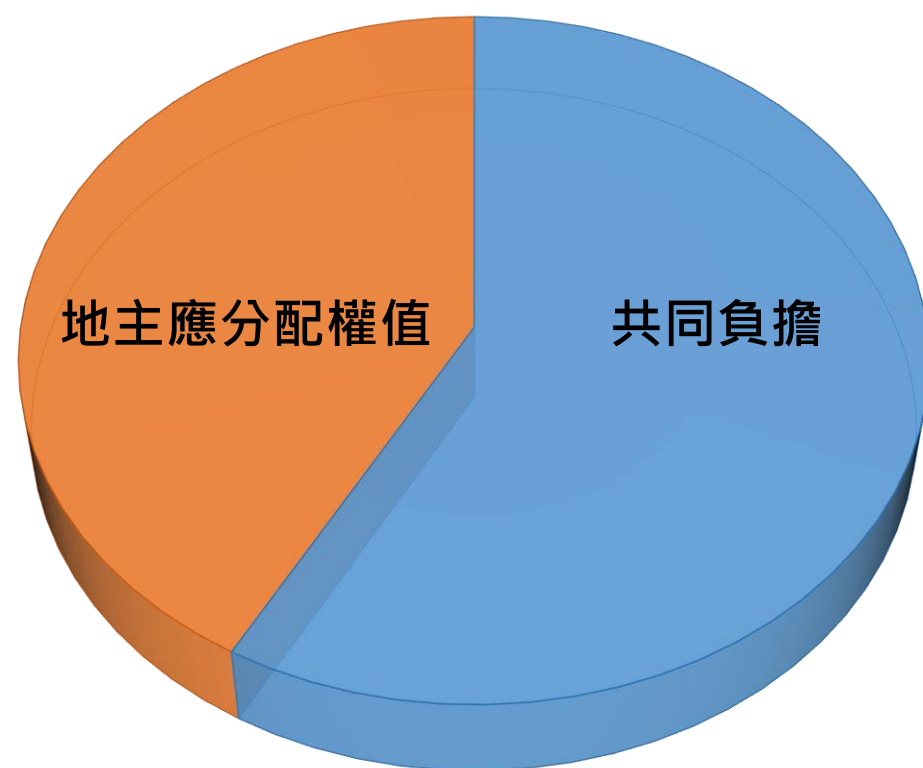
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
3,126,683,330元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率

= 1,476,405,799元 × 每人更新前權值比率

* 藍色底線字體為專業估價者鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

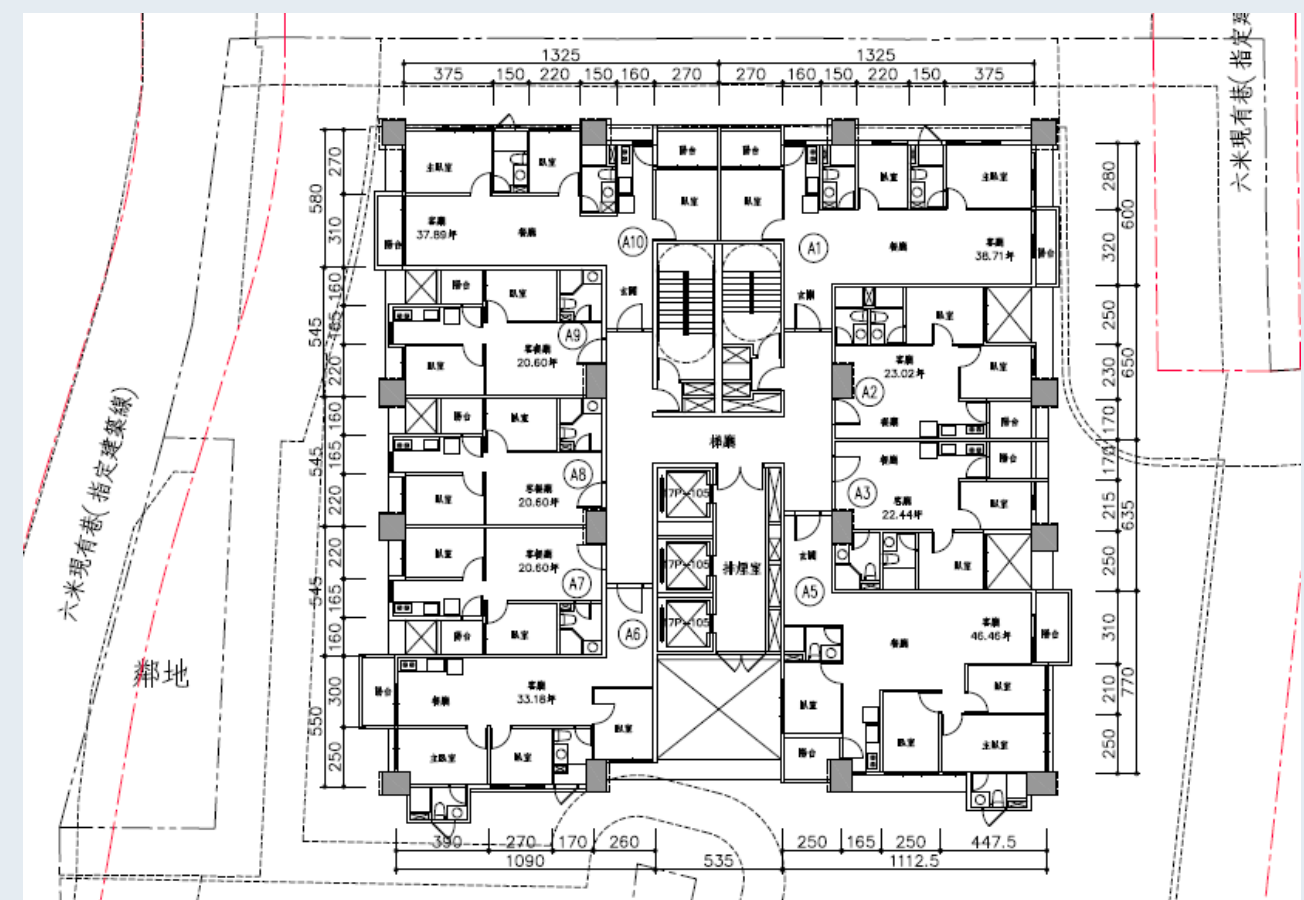
1.景瀚不動產估價師聯合事務所

2.理德不動產估價師聯合事務所

3.戴德梁行不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定景瀚不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。
- 如不願意或不能參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

「擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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** 對於新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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** 為新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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**



（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）： **A123456789** （如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料）

聯絡地址（營業所在地）： **〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓**

聯絡電話： **(02) 2345-6789**

更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

「擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 3 樓 A7 戶，則單元編號請填寫「3F-A7」)

3F-A7等，共1個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位1位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 28 之車位，則車位編號請填寫「B2-28」)

B2-28等，共1部。

說明：

1.權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2.本表請於民國 114 年 4 月 22 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達模恆建設股份有限公司(新北市新莊區新北大道四段 187 號 14 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民國 114 年 4 月 30 日(星期三)下午 2 時 30 分，地點為新北市立圖書館總館研習教室(新北市板橋區貴興路 139 號 5 樓)。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以新北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準

所有權人：A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：〇〇市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號〇〇樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 114 年 〇 月 〇 日

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比率，如未填寫，將依每位合併受配人權值比率佔合併總權值比率，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

「擬訂新北市板橋區亞東段539地號等28筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 6F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-19。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
6F-A1	B2-19	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	

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

立協議書人

立協議書人 (簽名)		身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1	A君	A123456789	〇〇市〇〇區 〇〇路〇〇巷 〇〇號〇〇樓	2277-5555	印
2	B君	A123456780	〇〇市〇〇區 〇〇路〇〇巷 〇〇號〇〇樓	2277-6666	印
3					

中 華 民 國 114 年 〇 月 〇 日

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市板橋區亞東段 539 地號等 28 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_____同意委託_____全權代理本人出席民國 114 年 4 月 30 日(星期三)下午 2 時 30 分，地點為新北市立圖書館總館研習教室(新北市板橋區貴興路 139 號 5 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：

(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：

(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

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

附件五1/1



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

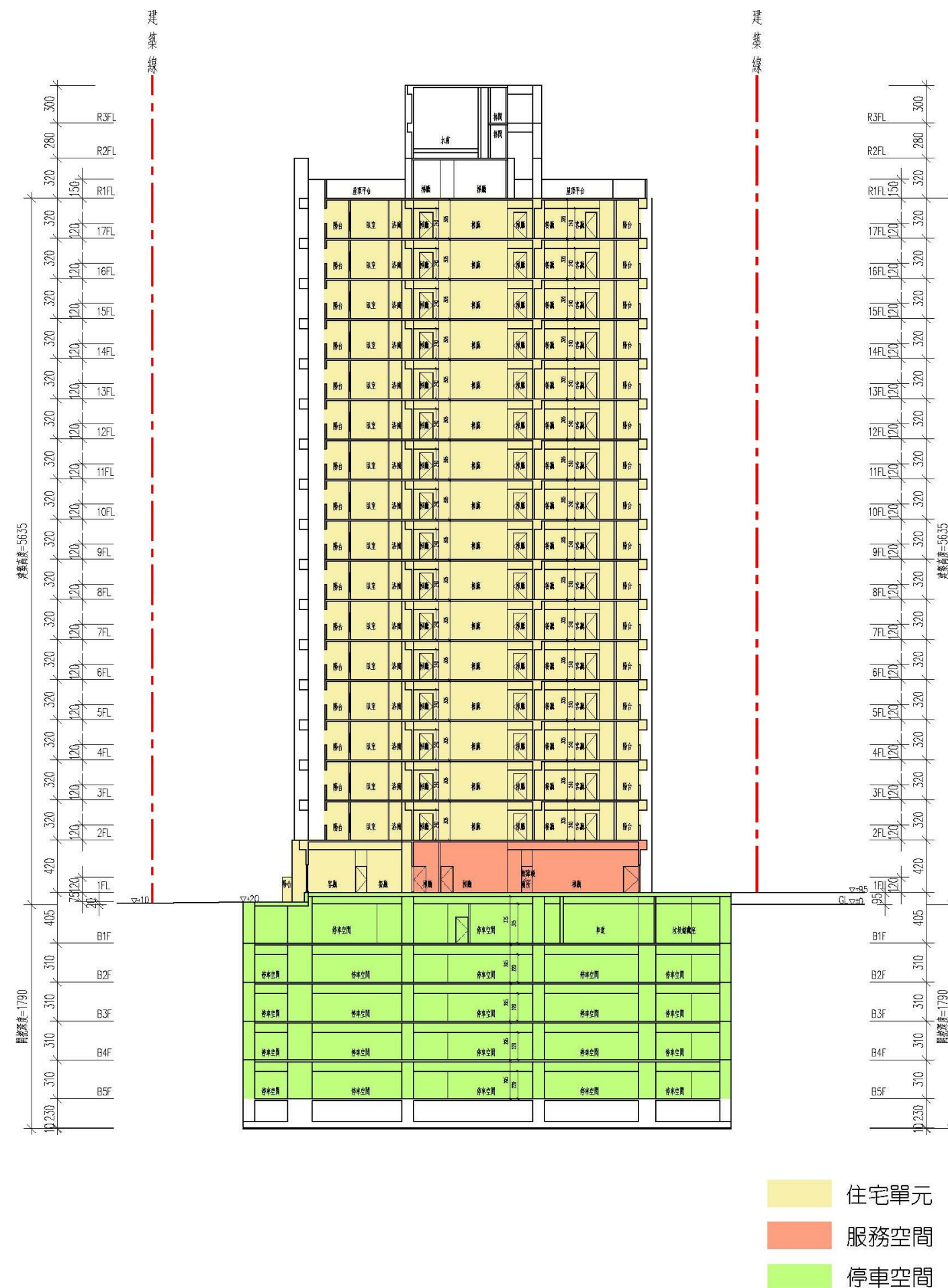
- 基地位置：新北市 板橋區
- 土地使用分區：住宅區
- 基地面積：1957.33 m²
- 建築規模：1幢1棟，共146戶住宅單元

■ 開發概要

- 擬定板橋都市計畫細部計畫規定。
- 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。

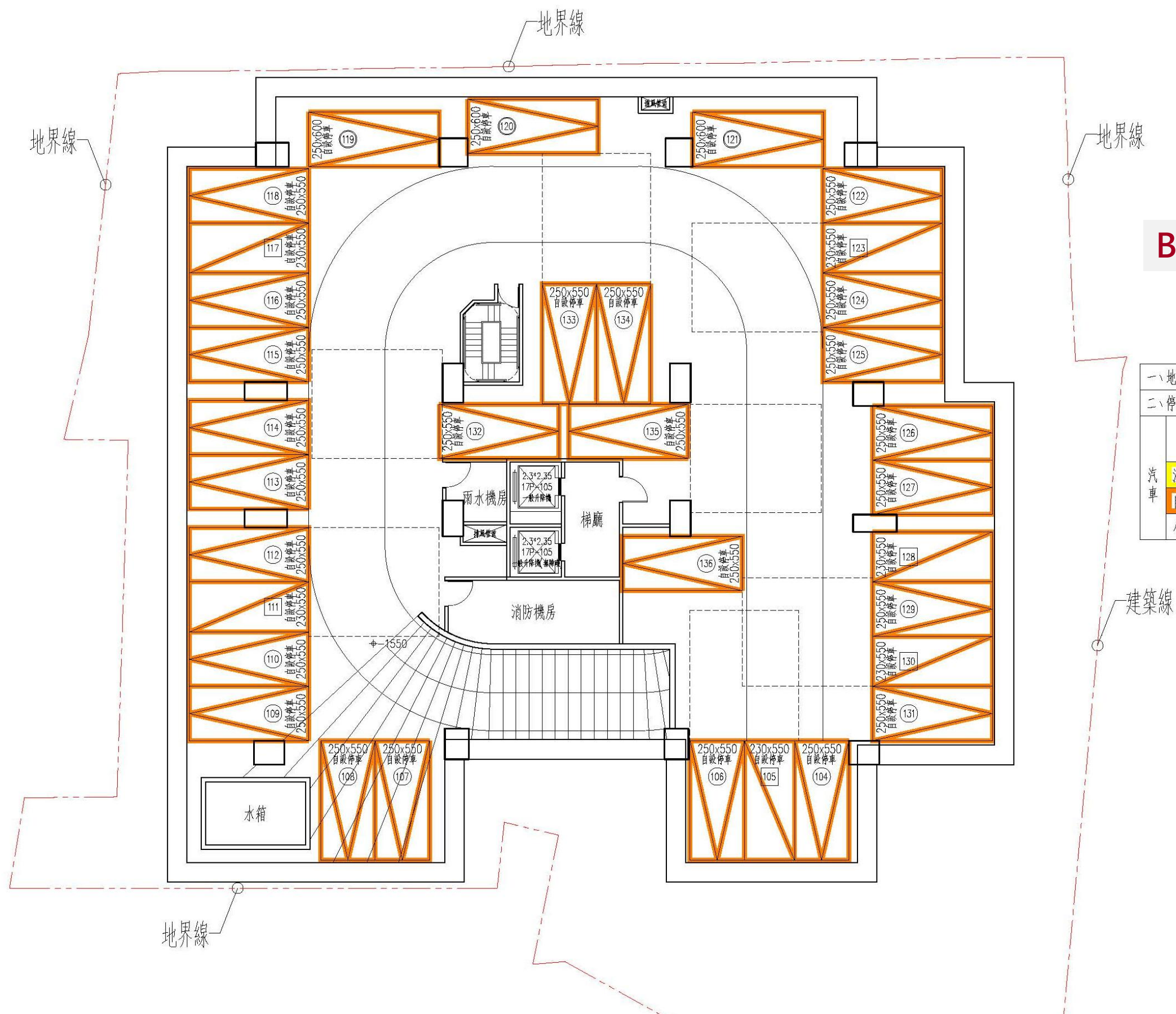
■ 設計目標及構想

- 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。



RC(鋼筋混凝土造)		
樓層數	用途	樓高 (M)
R3F	樓梯間/電梯機房/水箱	3.0 M
R2F	樓梯間	2.8 M
R1F	樓梯間	3.2 M
2~17F	集合住宅	3.2M*16=51.2M
1F	車道、門廳、管委會使用空間	4.20M(抬高0.95M)
B1F	防空避難室兼停車空間	4.05M
B2F	停車空間	3.10M
B3F	停車空間	3.10M
B4F	停車空間	3.10M
B5F	停車空間	3.10M
總樓地板面積	17,612.93m ² (5,327.91坪)	地上17層，地下5層，共146戶 建築物高度：56.35M
規劃戶數及車位數	•住宅：146戶 •汽車車位:實設72+64輛（不含垃圾車位=1輛） 法定：平面車位72輛，自設車位64輛 •機車車位:一戶一車位，共146輛(法定146輛、實設146輛)	

地下五層平面圖



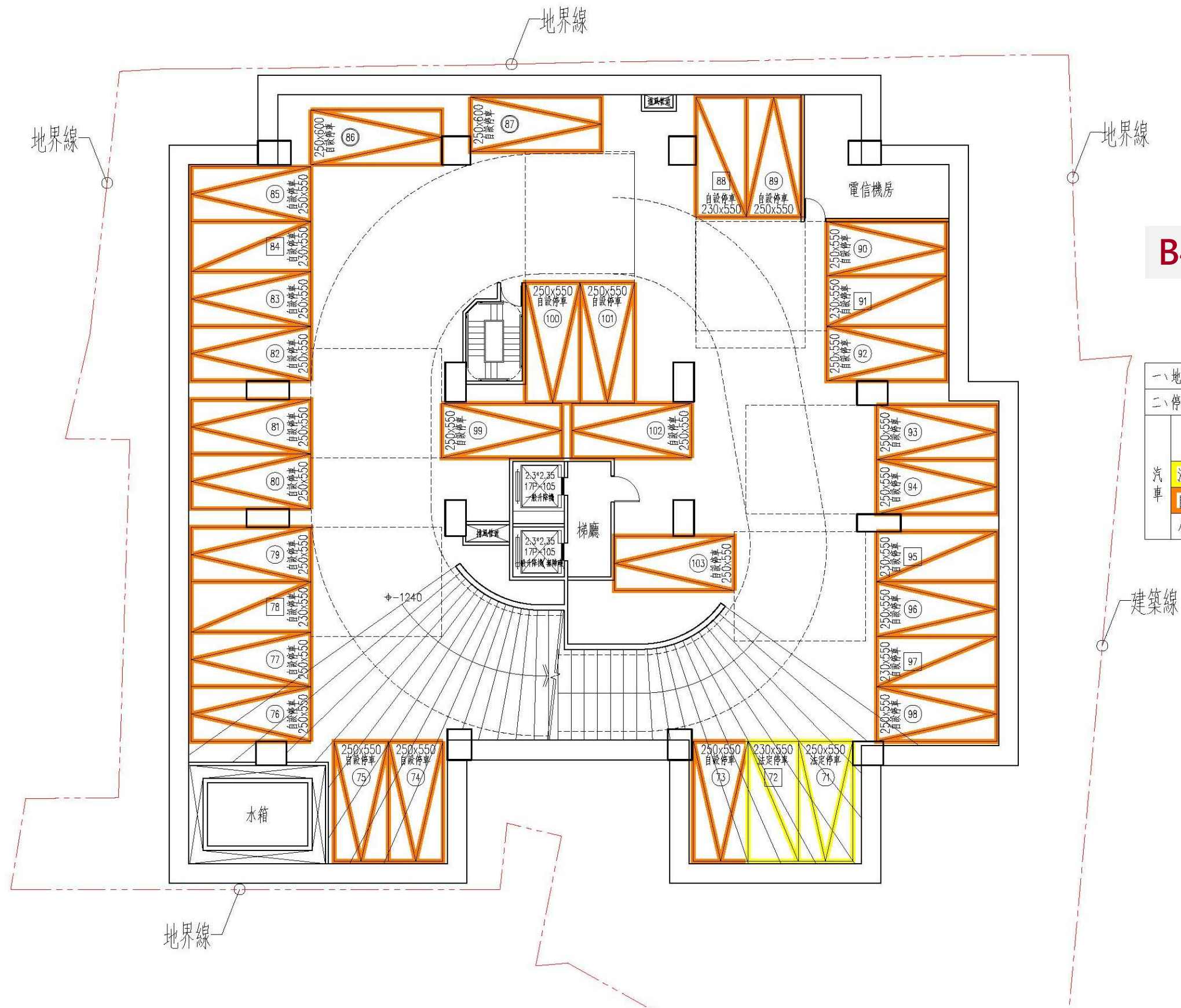
B5F 汽車33輛

一、地下五層樓地板面積=1223.10㎡

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	小計	合計
	法定	0	0	0	0	33
汽車	自設	24	6	3	33	
	小計	24	6	3	33	

地下四層平面圖



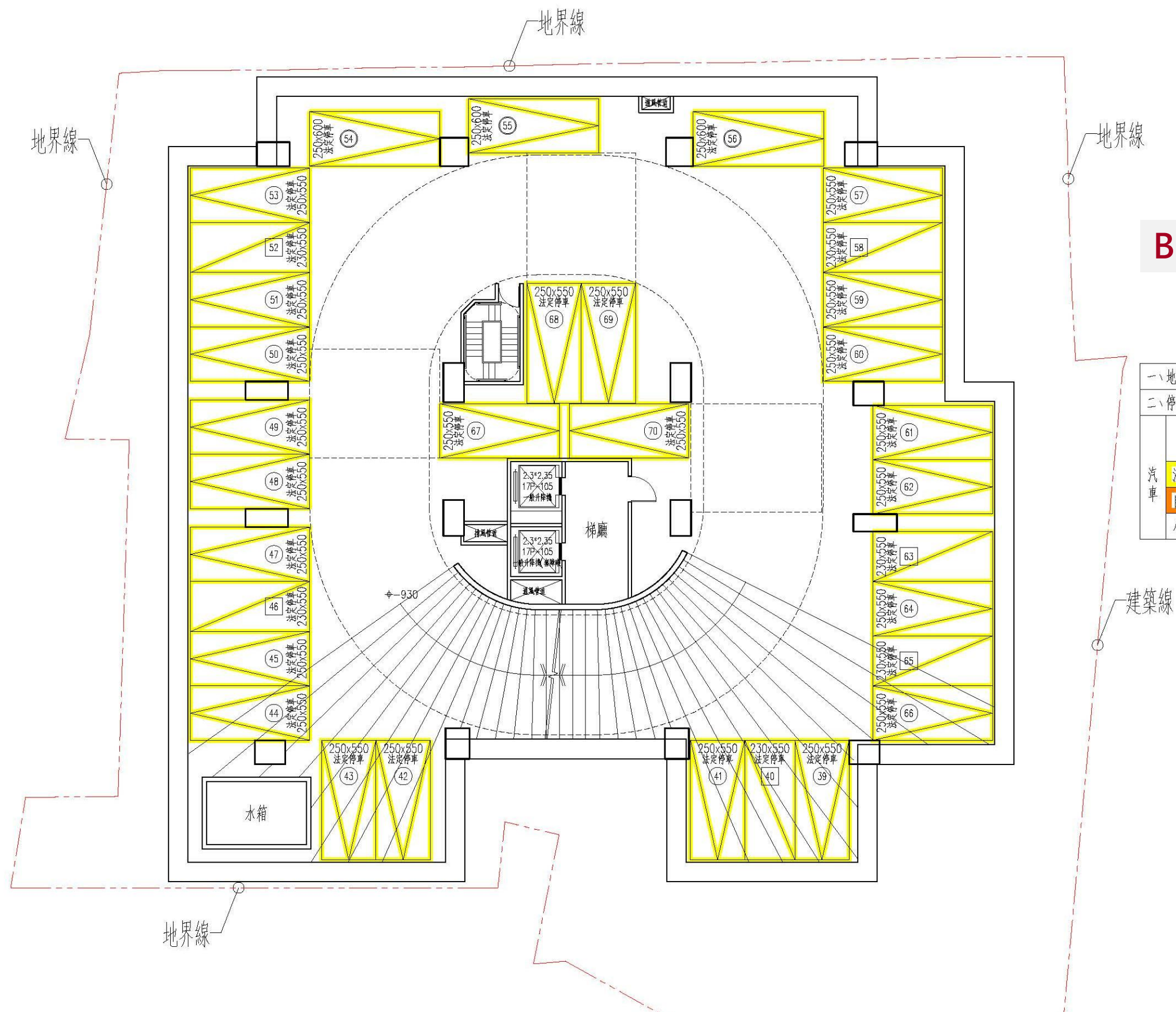
B4F 汽車33輛

一、地下四層樓地板面積=1223.10㎡

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	小計	合計
	法定	1	1	0	2	33
汽車	自設	23	6	2	31	
	小計	24	7	2	33	

地下三層平面圖



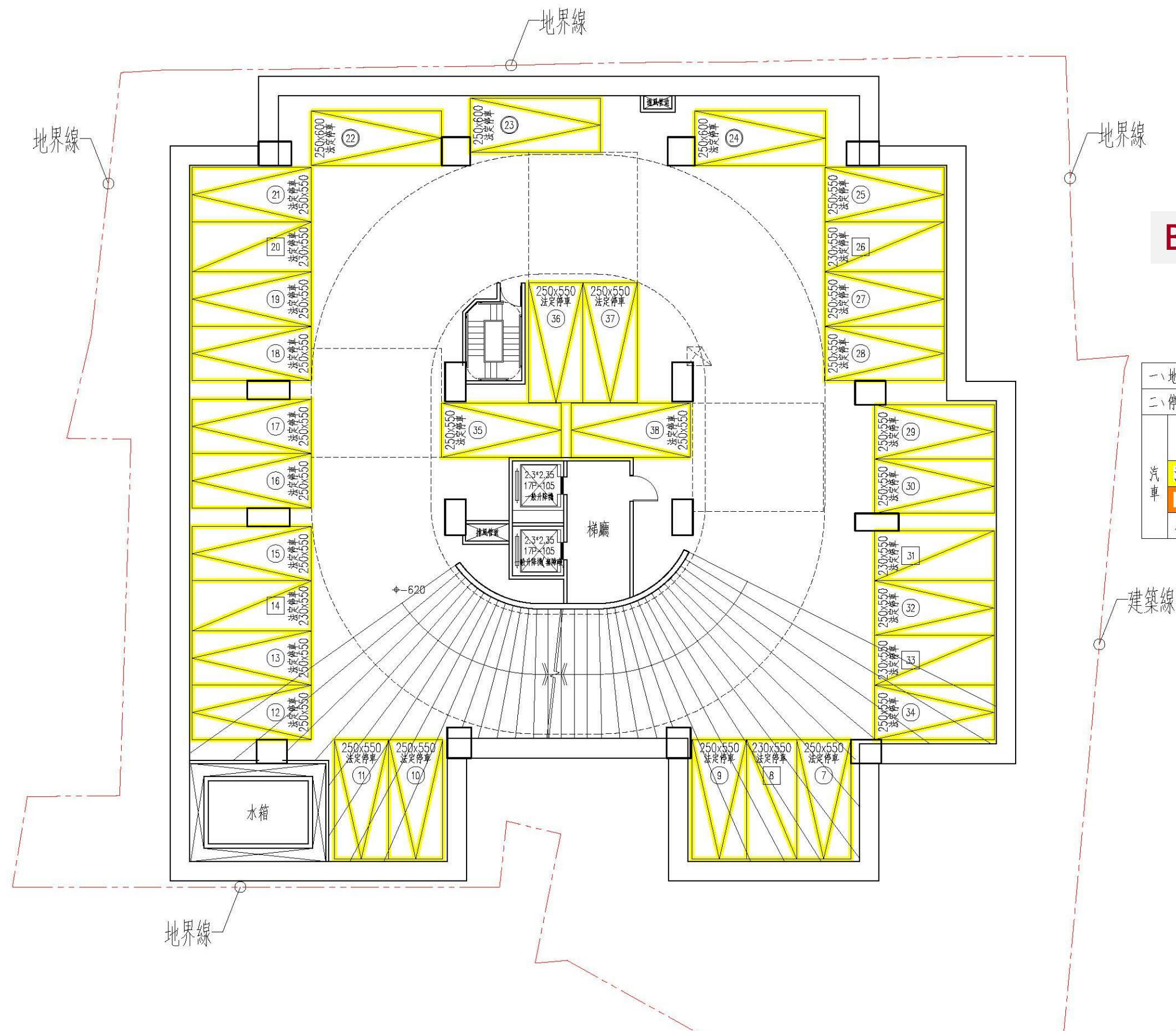
B3F 汽車32輛

一、地下三層樓地板面積=1223.10 m²

二、停車數量檢討

汽車		大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	小計	合計
	法定	23	6	3	32	32
汽車	自設	0	0	0	0	
	小計	23	6	3	32	

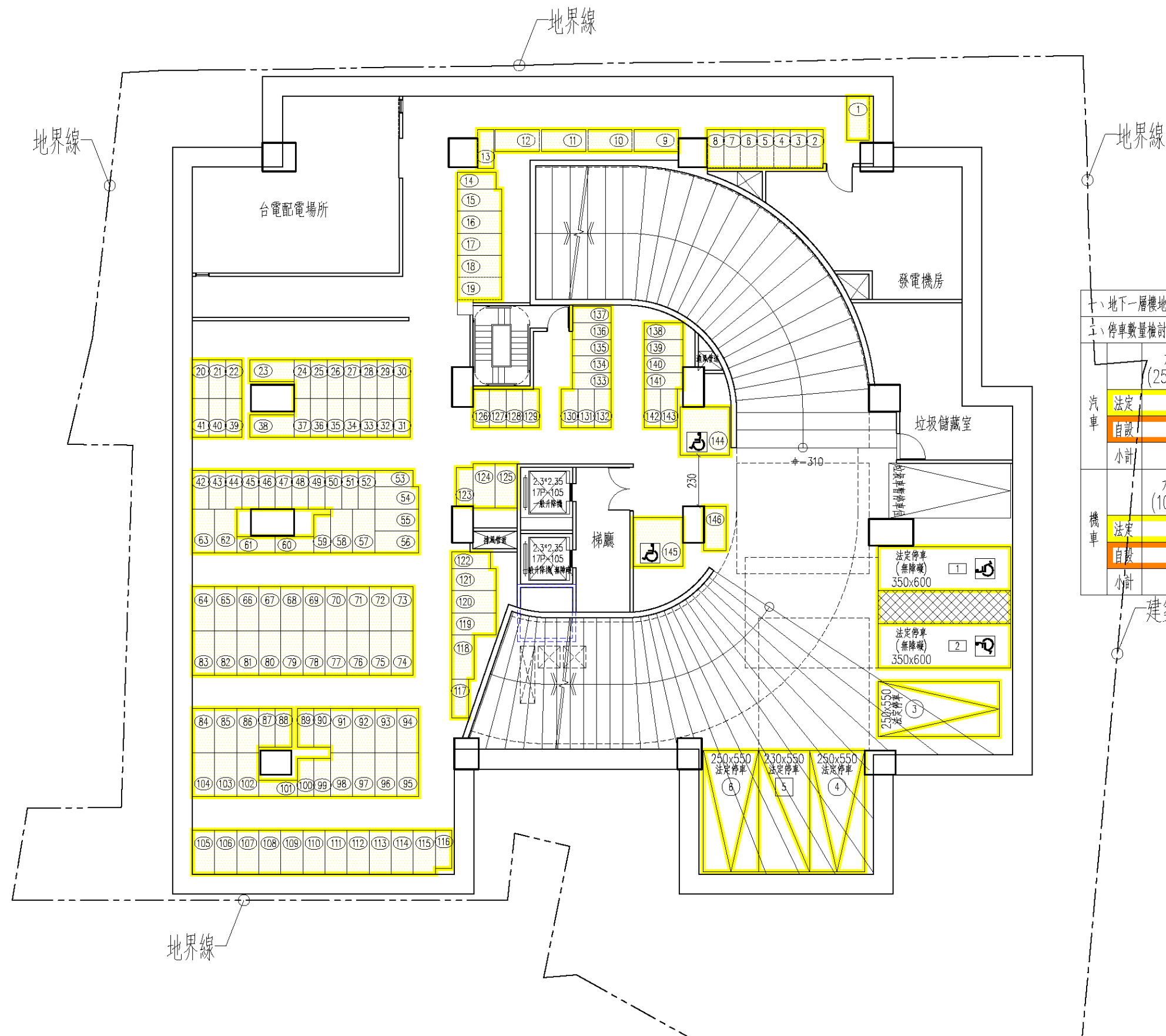
地下二層平面圖



B2F 汽車32輛

一、地下二層樓地板面積=1223.10 m ²					
二、停車數量檢討					
		大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	小計
汽車	法定	23	6	3	32
	自設	0	0	0	0
	小計	23	6	3	32
合計		32			

地下一層平面圖



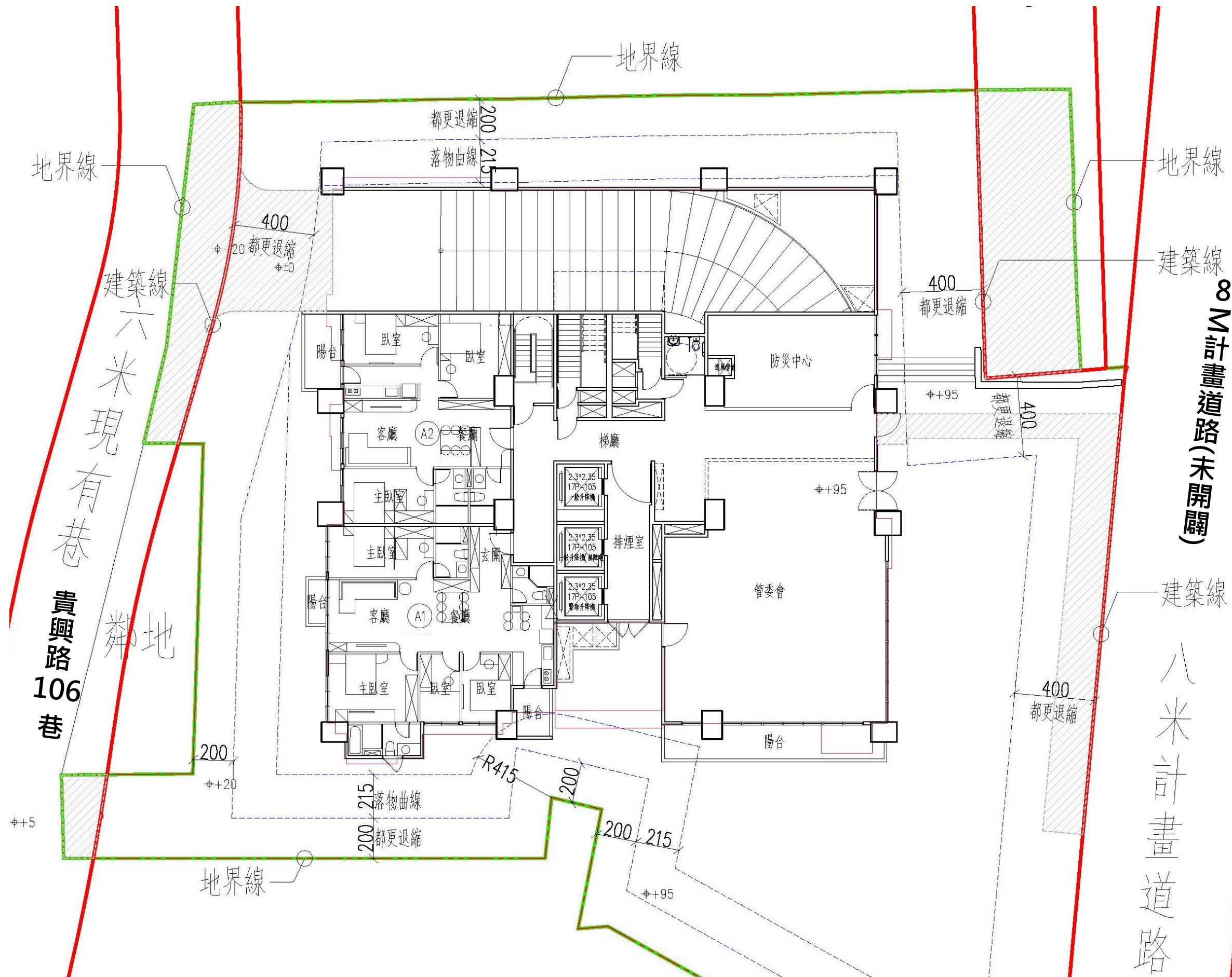
B1F 汽車6輛，機車146輛

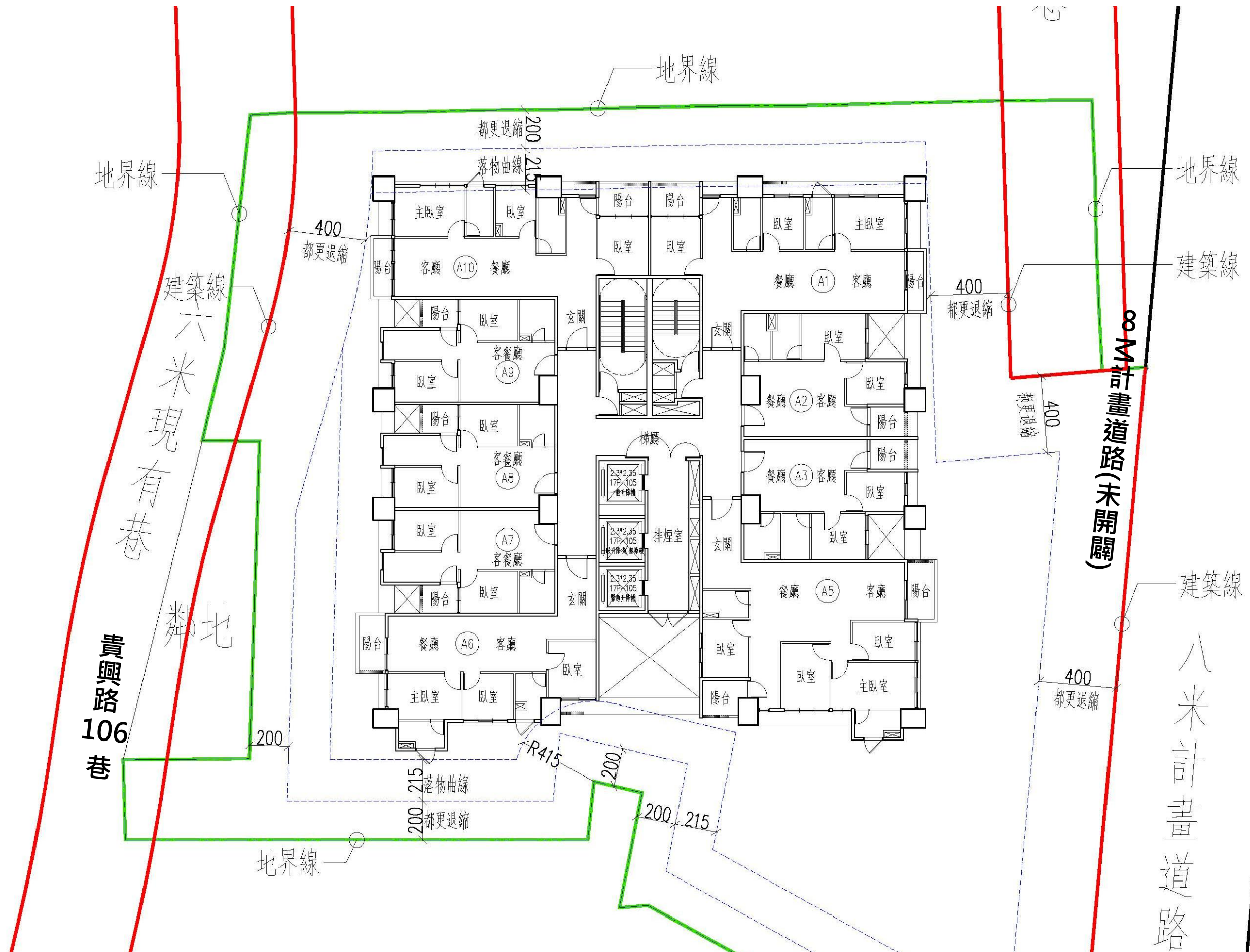
總計：汽車 136輛
(不含1輛垃圾車位)
機車 146輛

十、地下一層樓地板面積=1223.10 m ²						
十一、停車數量檢討						
汽車		大車位 (250x550)	小車位 (230x550)	大車位 (250x600)	行動不便車位 (350x600)	合計
	法定	3	1	0	2	6
	自設	0	0	0	0	0
	小計	3	1	0	2	6
機車		大機車位 (100x200)	小機車位 (75x175)		行動不便機車位 (100x200)	合計
	法定	71	73		2	146
	自設	0	0		0	0
	小計	71	73		2	146

建築線

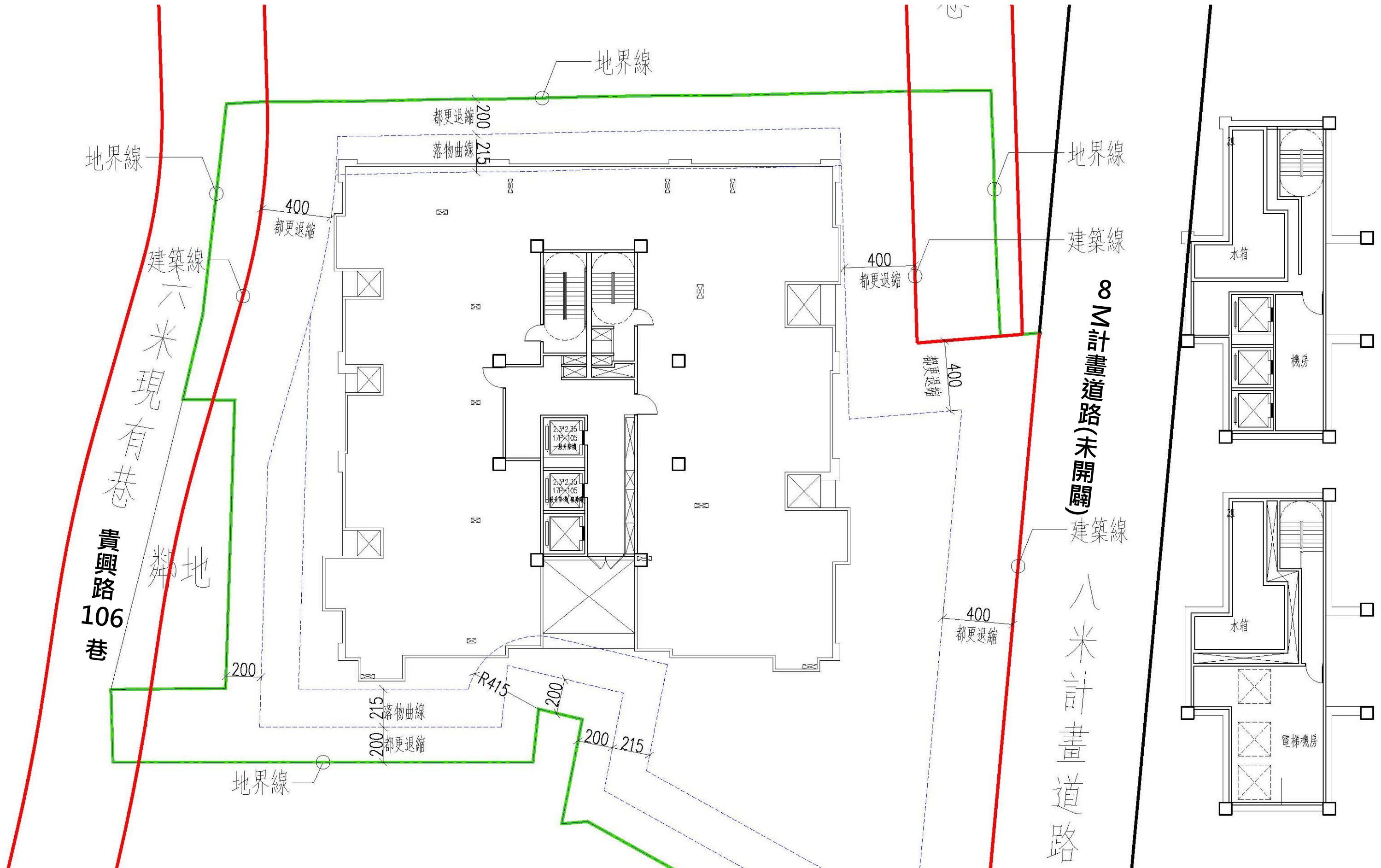
地上一層平面圖



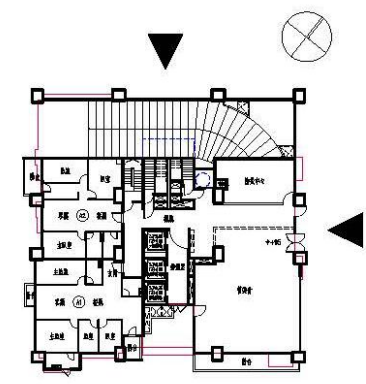




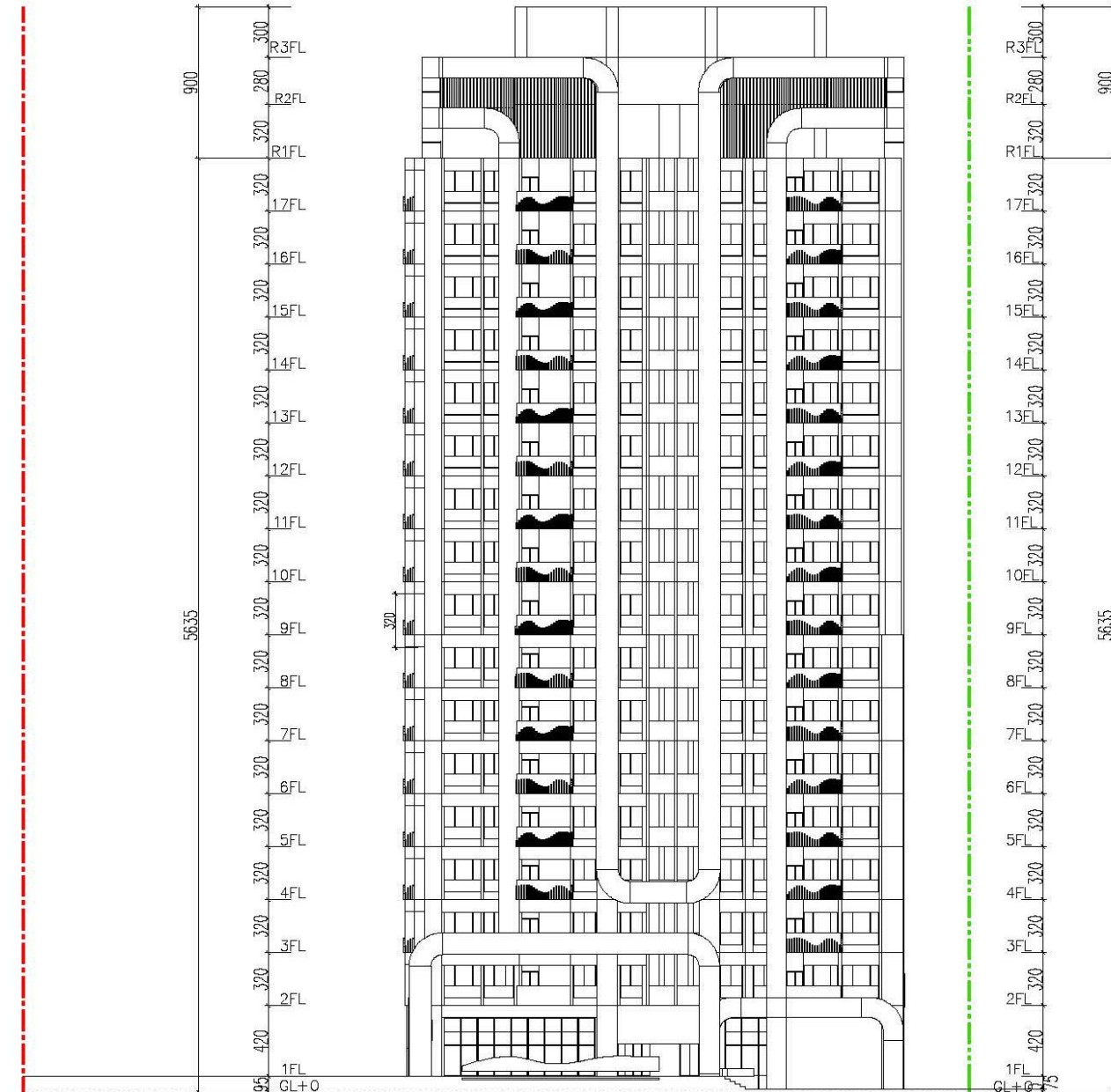
屋突層平面圖



東北、西北向立面圖

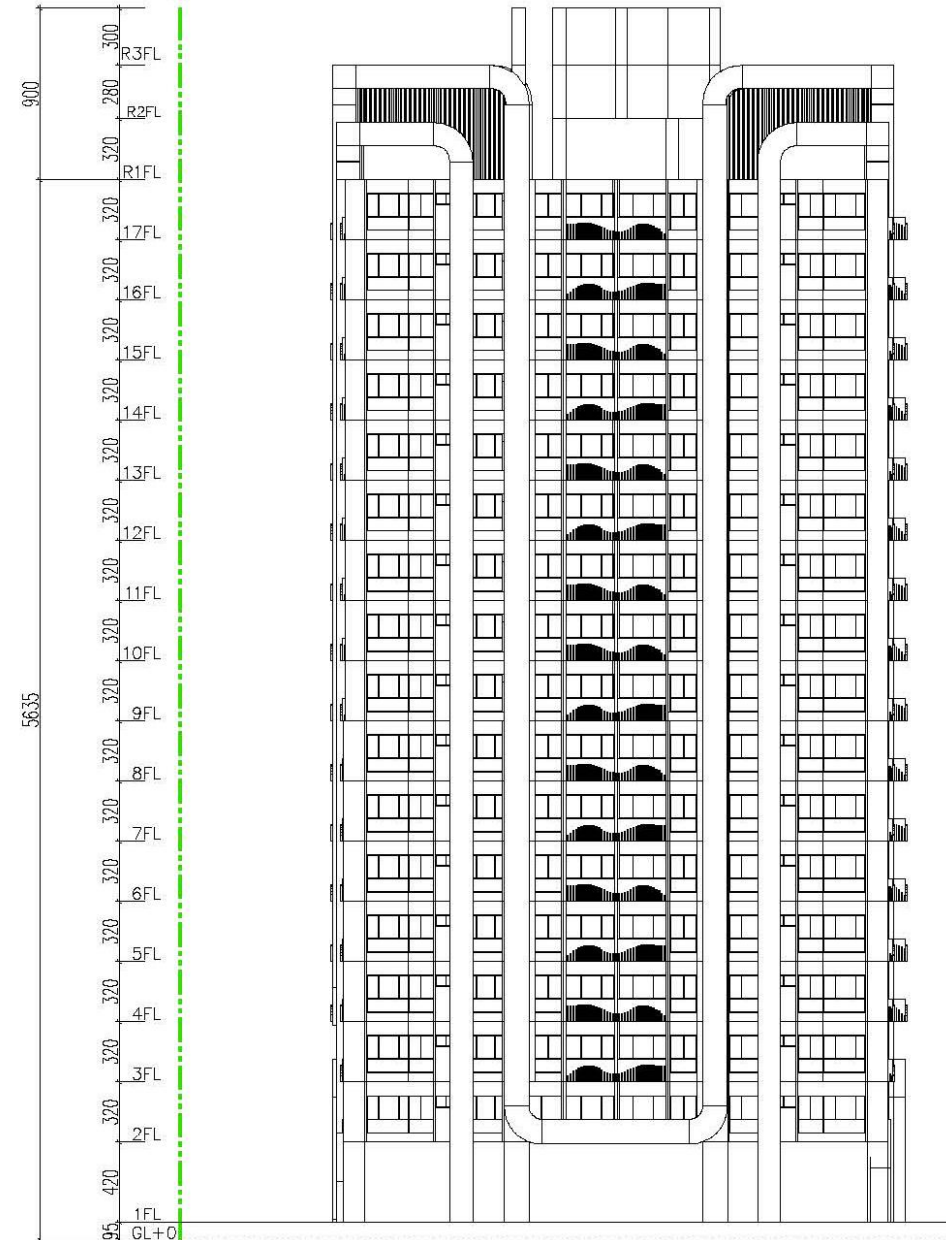


建築線



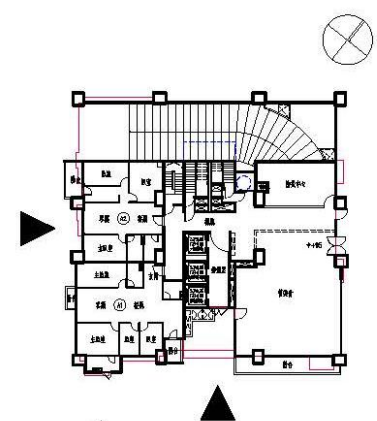
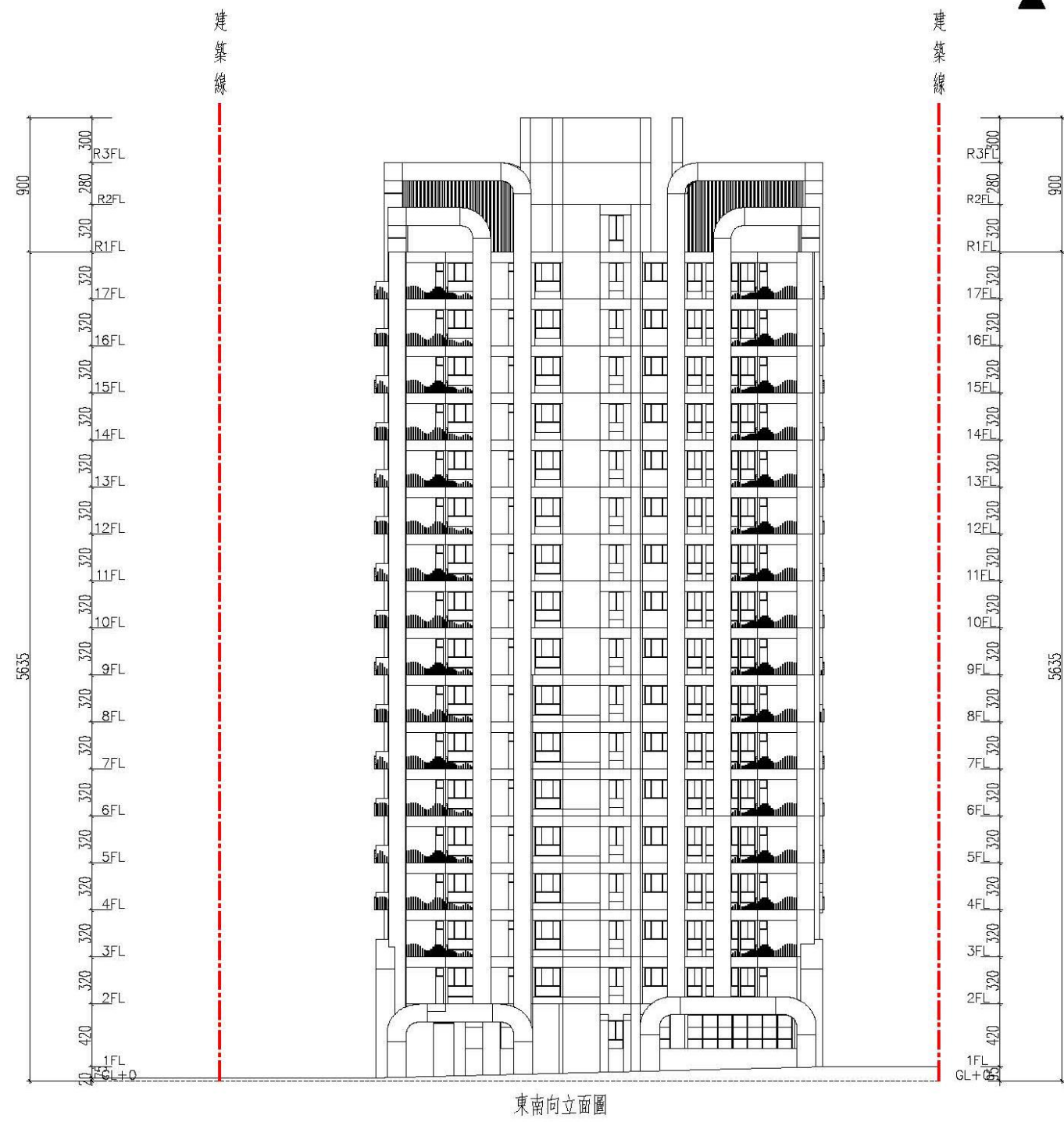
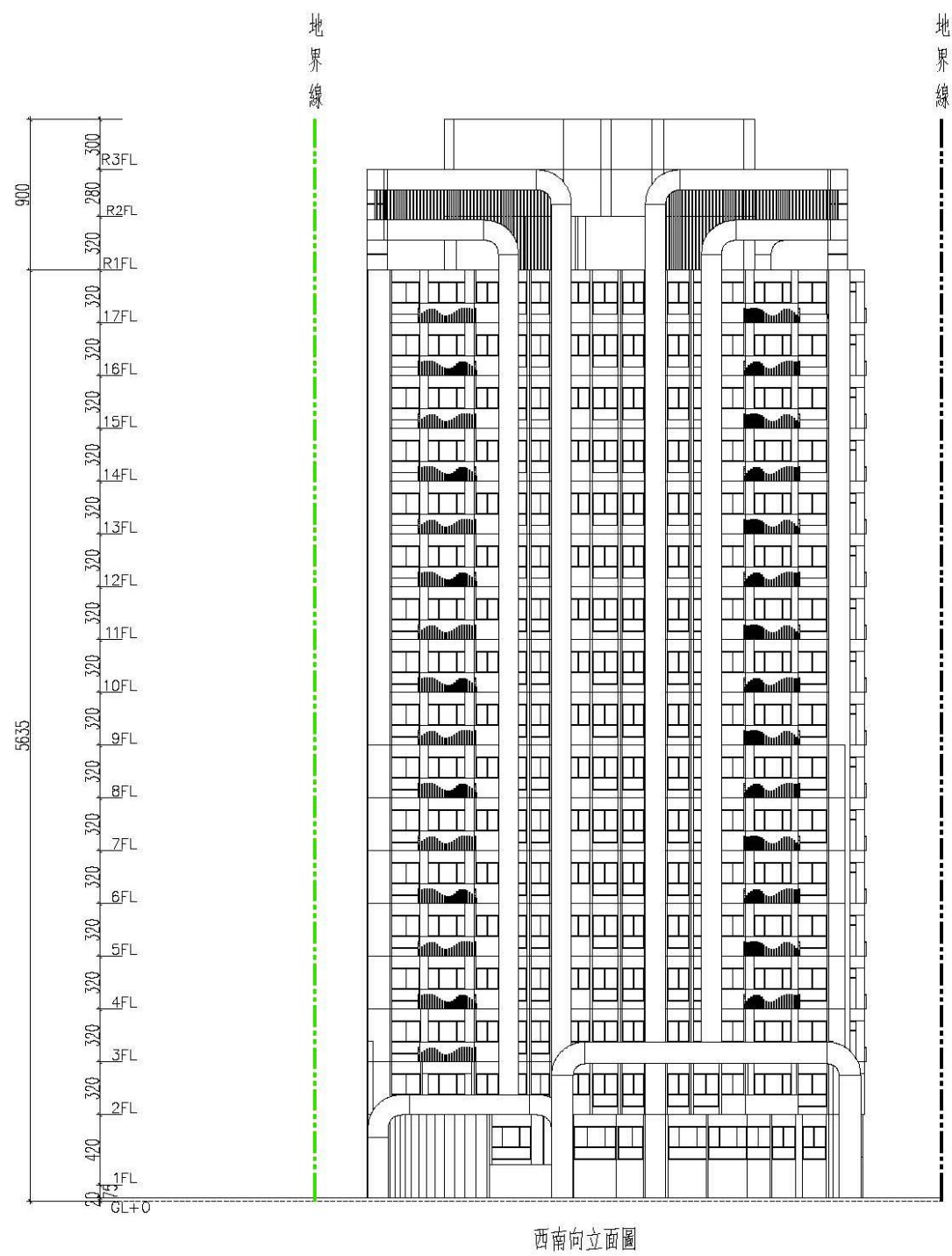
東北向立面圖

建築線

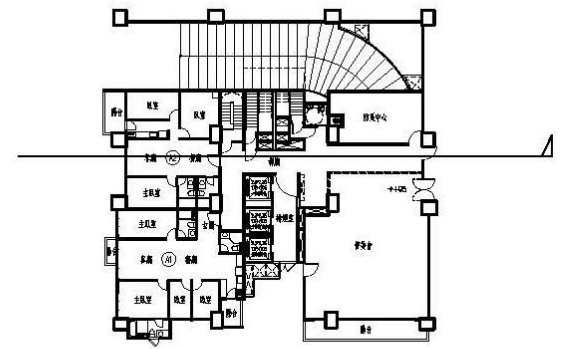
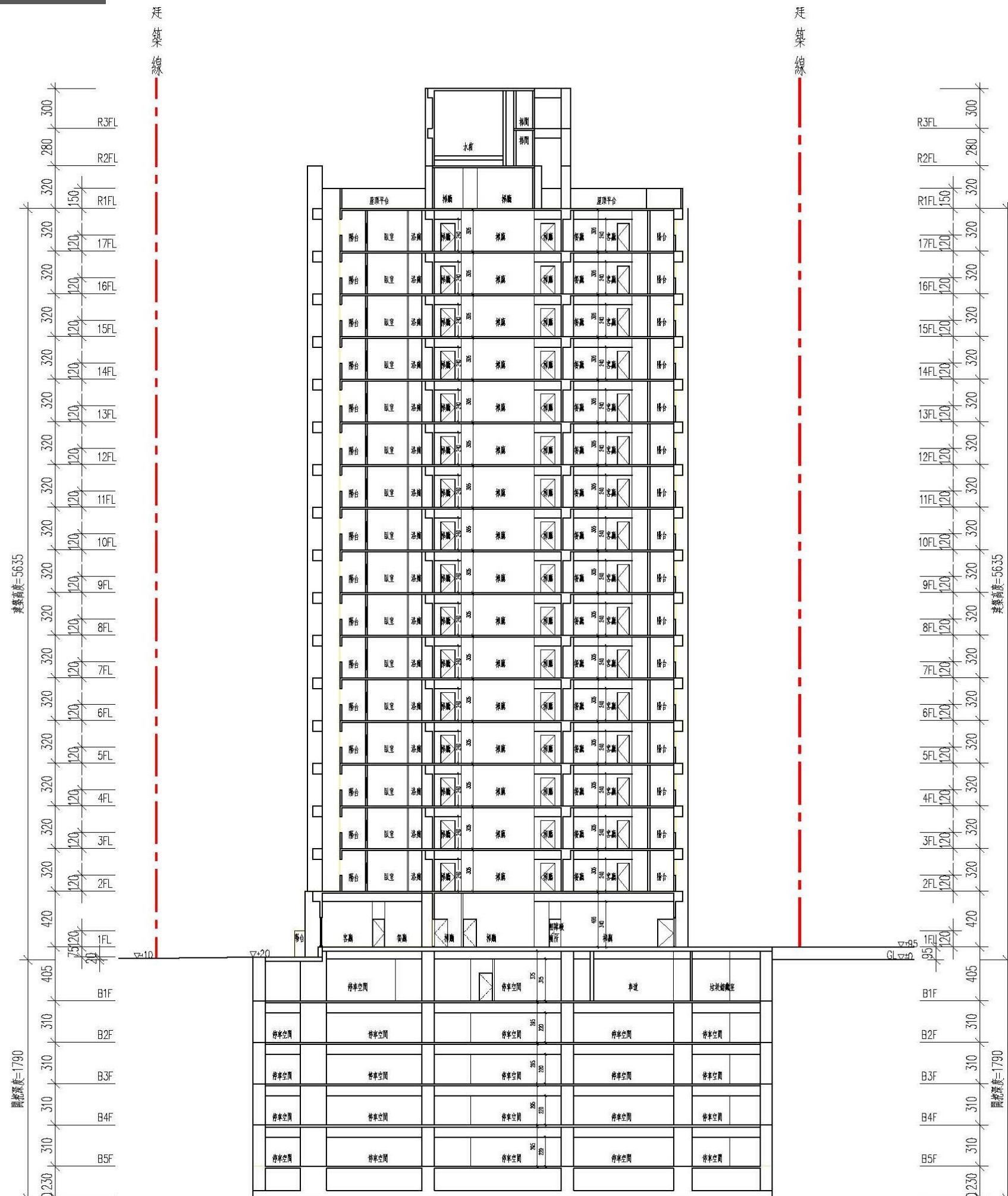


西北向立面圖

西南、東南向立面圖



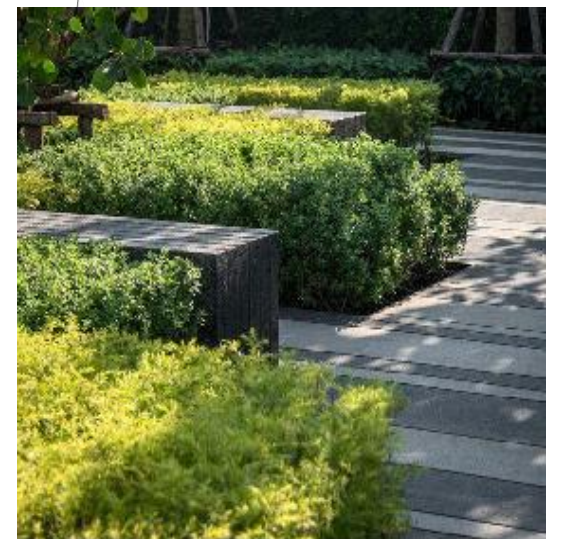
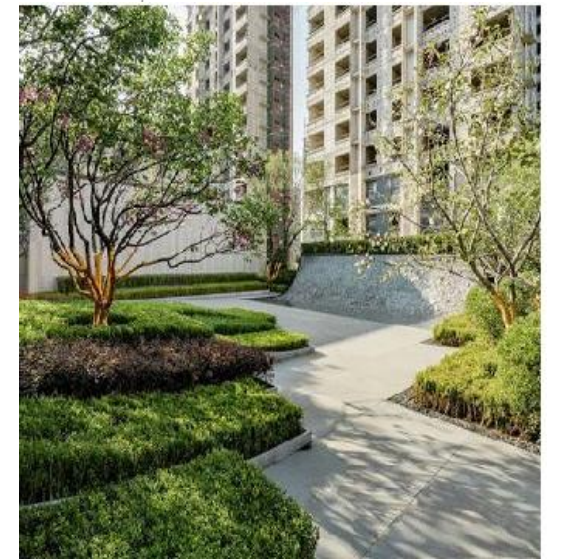
橫向剖面圖



一層景觀配置平面圖



1F景觀空間意象



一層景觀喬木配置圖



編號	圖例	名稱	規格			數量(株)
			株高m	冠寬m	米徑cm	
T1		樟樹	5-6	2.5-3	15-20	10
T2		楓香	6-8	2.5-3	15-20	6
T3		青剛櫟	4-5	2.5-3	15-20	5
T4		青楓	3-4	2-2.5	10-12	4
T5		竹柏	6-7	2-2.5	10-12	4
T6		山櫻花	2-3	2-2.5	10-12	4

合計:33株

壹層景觀喬木配置圖

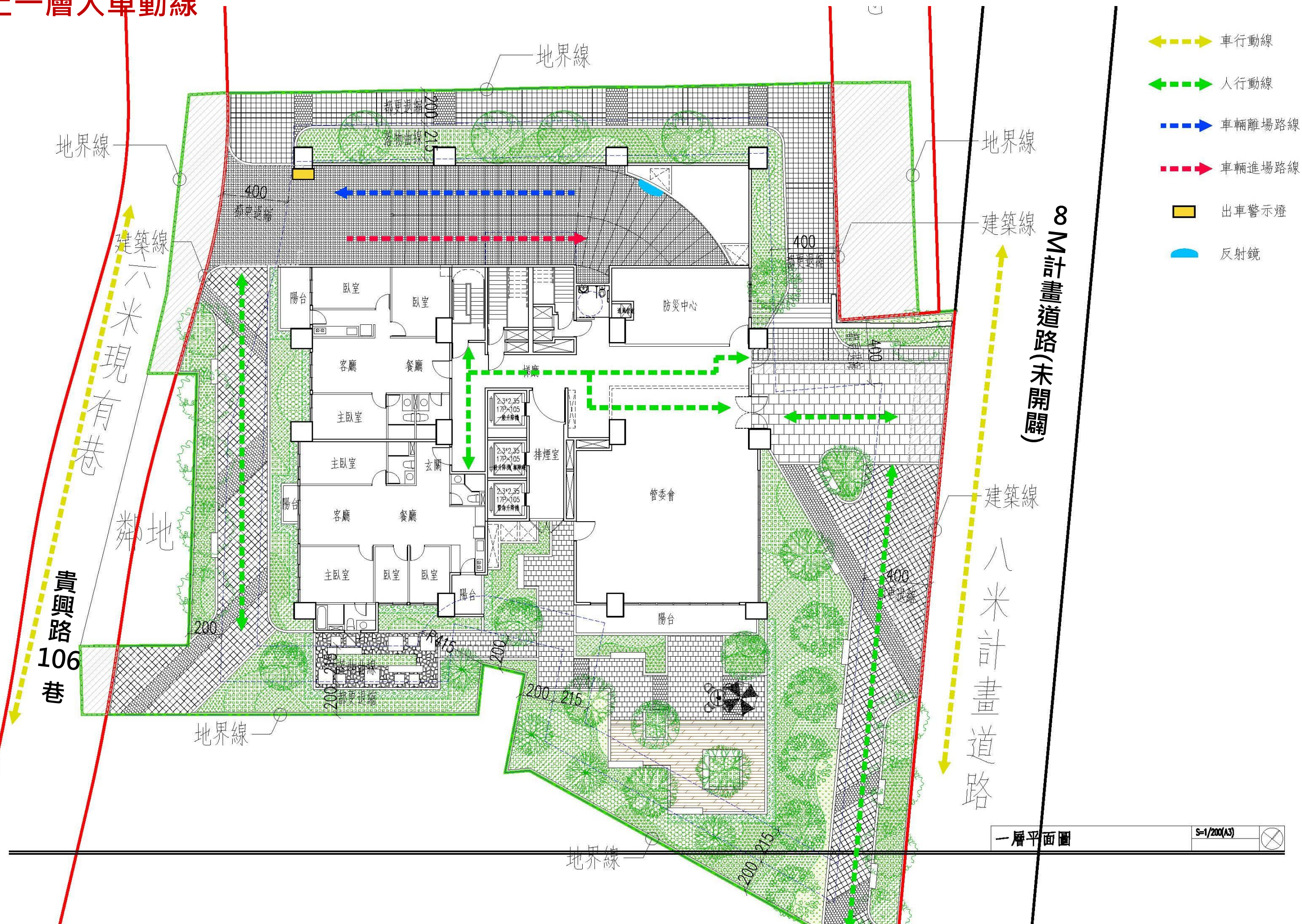
S=1/200(A3)



汽機車停車與動線計畫



地上一層人車動線

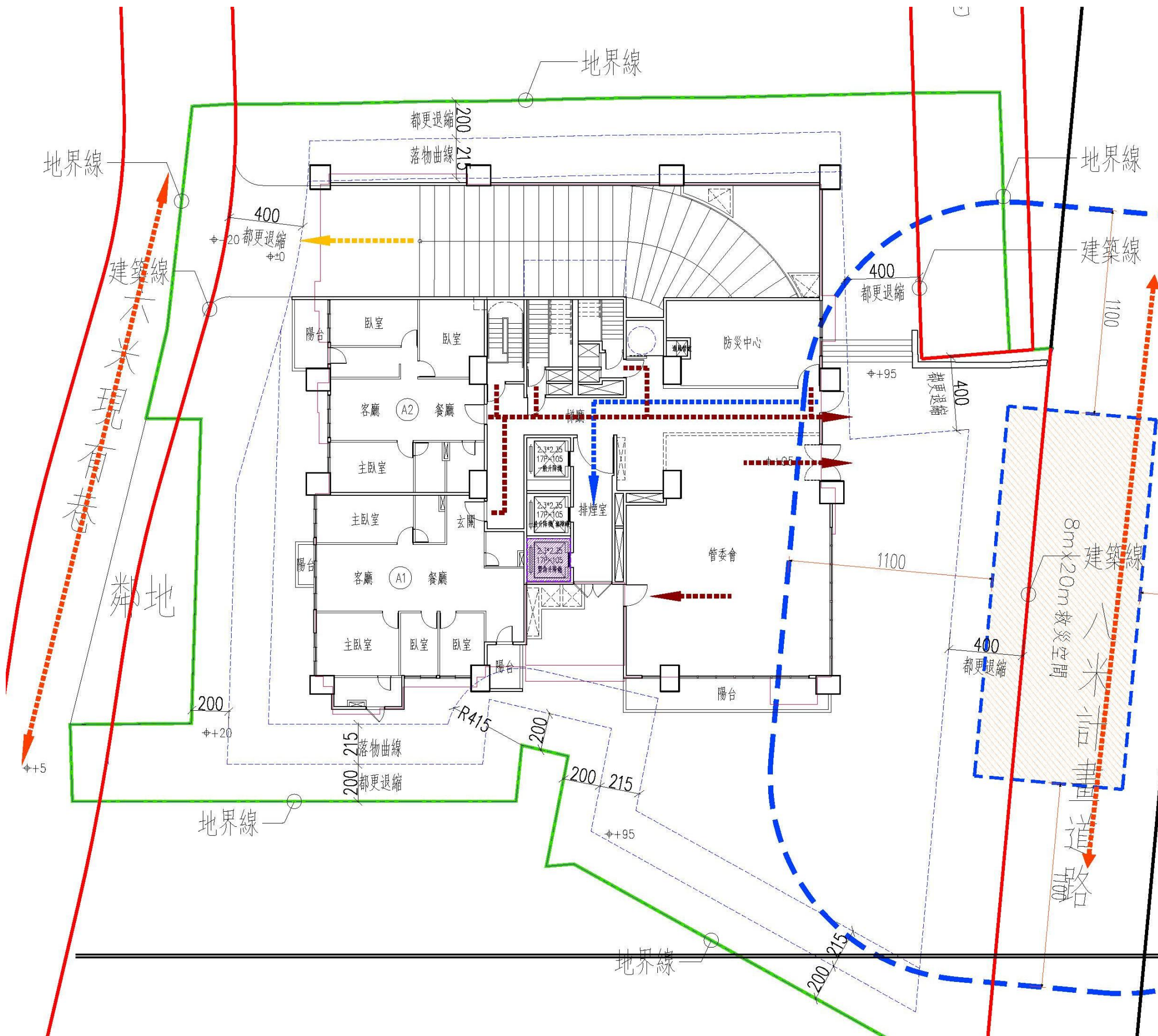


- ←--→ 車行動線
- ←--→ 人行動線
- ←--→ 車輛離場路線
- ←--→ 車輛進場路線
- 出車警示燈
- ⤵ 反射鏡

8M計畫道路(未開闢)

八米計畫道路

消防救災檢討圖 (一層平面)



消防救災動線說明:

劃設消防車輛救災活動空間指導原則

一、消防動線	
(一) 供救災6層以上建築物消防車通行之道路或通路, 至少應保持4公尺以上之淨寬, 及4.5公尺以上之淨高。	本案所鄰道路為8米計畫道路, 並保持4m以上淨寬及4.5m淨高, 符合規定。
(二) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量各地方防災特性之消防車行駛需求。	救災通路轉彎處均有8米以上之淨空間, 符合規定。
二、救災活動空間	
(一) 6層以上或高度超過20公尺之建築物, 應於面臨道路或寬度4公尺以上道路各處之緊急進口, 其替代窗口或開口水平距離1公尺範圍內, 劃設雲梯消防車操作救災活動空間, 如緊急進口, 其替代窗口或開口距離道路超過1公尺, 應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。	1. 本案樓層數超過6層, 基地內通路處設置緊急進口且開口水平距離均小於1公尺, 符合規定。
三、供雲梯消防車救災活動空間需求	
(一) 6層以上未達10層之建築物, 應為寬6公尺, 長15公尺以上; 10層以上建築物, 應為寬8公尺, 長20公尺以上。	1. 已劃設並符合規定。
(二) 應保持平坦, 不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	2. 本案基地平坦無突出之障礙物。
(三) 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量, (目前當局最重雲梯消防車總重為50噸, 故應能承受75噸重)	3. 雲梯消防車救災活動空間位於已開闢計畫道路, 載重符合規定。
(四) 坡度應在百分之5以下。	4. 本案基地平坦無突出之障礙物, 坡度在百分之5以下。
(五) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在1公尺以下。	5. 底層雲梯消防車與外牆距離小於1公尺。

	雲梯車作業空間 (8Mx20M)
	人行疏散動線
	車行疏散動線
	雲梯車救災動線
	消防人員入內搶救動線與位置

	緊急用升降機
--	--------

外觀透視圖



更新前後估價說明

景瀚不動產估價師聯合事務所

更新單元範圍基本資料

- 更新單元範圍
新北市板橋區亞東段539地號等28筆土地
- 基地面積
1,957.33 m² (約592.0923坪)
- 使用現況
透天厝、公寓、素地及現有巷道
- 使用分區
住宅區(建蔽率50% / 容積率300%)
- 臨路情形
東北側-未開闢計畫道路(約8M)、稚暉街2巷(約2~4M)
西南側-貴興路106巷(約6M)



更新前估價條件說明



價格日期：民國114年1月1日

更新前估價條件內容

(一)更新前各權利人土地權利價值，係以**法容積率**為依據之土地素地價格為基礎，在**合併利用**狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟下述地號有「**建築結構安全條件**」及「**三十年以上四、五層樓之合法建築物**」之獎勵容積，依「**中華民國不動產估價師公會全國聯合會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**」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時**加計**該項獎勵，並應進行容積調整。

宗地	地號	使用分區	宗地地面積 小計(㎡)	法定容 積率	法定容積面 積(㎡)	建築物結構 安全條件獎勵 (㎡)	合法五層樓 之建築物 (㎡)	加計建物專屬 獎勵之容積率 (%)	調整後容積率 (%)(註)	調整後平 均容積率 (%)
A	515	住	22.00	300%	66			300.00%	300.00%	310.50%
B	531	住	95.00	300%	285	22.07		323.20%	316.00%	
C	532	住	141.00	300%	423			300.00%	300.00%	
D	533	住	67.00	300%	201			300.00%	300.00%	
E	534	住	110.33	300%	330.99			300.00%	300.00%	
F	535	住	94.00	300%	282			300.00%	300.00%	
	536	住				11.85				
	537	住				11.15				
	538	住				18.12				
	539	住				15.8				
	540	住				15.33				
G	541	住	642.00	300%	1926	15.33		323.20%	316.00%	
	542	住				15.33				
	543	住				15.33				
	544	住				15.33				
	545	住				15.57				
	547	住								
	547-1	住								
H	548-1	住	295.00	300%	885			300.00%	300.00%	
	549-1	住								
	550-1	住								
I	551	住	256.00	300%	768	15.8		323.20%	316.00%	
	552	住				16.03				
	553	住				16.26				
	556	住				11.38				
J	554	住	131.00	300%	393	19.51		323.20%	316.00%	
	555	住				10.92				
K	530	住	104	300%	312	24.16	12.08	334.80%	324.00%	
總計			1,957.33		5,559.99	285.27	12.08			

【計算說明】：

上述獎勵值係依委託人提供。本案因申請中央都更獎勵及新北市都市更新容積獎勵合計超過上限50.00%，故本次計算基地獎勵值時以96.80%【 $2,936.05 \div 3,033.10 = 96.80\%$ 】折算。本案容積計算方式依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會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」之規定，針對更新前土地欲申請「**建築結構安全條件容積獎勵**」及「**三十年以上四、五層樓之合法建築物**」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積調整，參照其方式計算調整後容積（以**K宗地**為計算範例如下），在此補充說明。

$$\begin{aligned}
 \text{調整後容積率} &= \left[\left(\text{建築物結構安全條件獎勵} + \text{三十年以上四、五層樓之合法建築物獎勵} \right) \div \left(1 + \text{其他共享獎勵容積率} \right) + \text{法定容積} \right] \div \text{土地面積} \\
 &= \left[\left(24.16 \text{ m}^2 + 12.08 \text{ m}^2 \right) \div \left(1 + 44.94\% \right) + 312 \text{ m}^2 \right] \div 104.00 \text{ m}^2 = 324.00\% \text{ (調整後)}
 \end{aligned}$$

更新前估價條件說明



- (二)更新前各宗土地劃分方式，依數筆毗鄰土地為『同一個所有權人』或『同一張建築執照或使用執照』之情況下進行劃分，本次評估劃分宗地為11宗。
- (三)本次選定亞東段539地號等28筆整宗土地為比準地，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。

編號	土地地號	劃分依據	備註
A	515	--	--
B	531	同一使用執照	72板使字第1184號
C	532	--	--
D	533	--	--
E	534	---	--
F	535	--	--
G	536、537、538、539、540、541、542、543、544、545	同一使用執照	58板使字第706號
H	547、547-1、548-1、549-1、550-1	同一所有權人	--
I	551、552、553、556	同一使用執照	58板使字第709號
J	554、555	同一建築執照	58板使字第710號
K	530	同一使用執照	79板使字第1984號

註：因G、I、J宗地之地號地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，故就同一宗土地所得合併後土地地價，另考量各筆土地間之個別條件差異進行分算。

比準地	面積(m ²)	面積(坪)	整宗調整後容積率
515地號等28筆土地 (整宗)	1,957.33	592.0923	310.50%



更新前估價條件說明

(四)評估**更新前區分所有建物**各戶價格，選定貴興路106巷4號(2192建號)作為**地面層**比準戶；貴興路106巷4號四樓(2195建號)作為**樓上層**比準戶，且依謄本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。

(五)更新單元內更新前合法建物，因建物登記謄本有【**未登載建物完成日期**】之情形，故以使用執照登載之發照日期為基準計算屋齡。

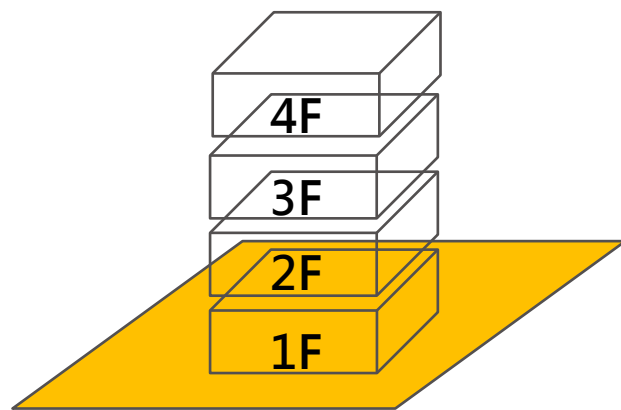
(六)本案區分所有建物依不動產估價技術規則計算**基地價值比率**及計算更新單元範圍內**建物拆遷補償費用**時，考量未來都市更新審議核定後建物將拆除，對於各種建築結構之建物**尚可使用年數**係依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容調整。

建號	建物門牌	構造	建築完成日期(民國/月)	屋齡	經濟耐用年數	尚可使用年數(年)
2167	稚暉街2巷72號	加強磚造	72/7	42	35	5
124	稚暉街2巷70號	加強磚造	58/2	56	35	5
123	稚暉街2巷68號	加強磚造	58/2	56	35	5
122	稚暉巷14弄66號	加強磚造	58/2	56	35	5
71	稚暉街2巷64號	加強磚造	58/2	56	35	5
41	稚暉街2巷62號	加強磚造	58/2	56	35	5
70	稚暉街2巷60號	加強磚造	58/2	56	35	5
45	稚暉街2巷58號	加強磚造	58/2	56	35	5
44	稚暉街2巷56號	加強磚造	58/2	56	35	5
2668	稚暉街2巷42號	加強磚造	57/11	56	35	5
925	稚暉街2巷40號	加強磚造	57/11	56	35	5
554	稚暉街2巷38號	加強磚造	57/11	56	35	5
1245	稚暉街2巷36號	加強磚造	58/1	56	35	5
121	稚暉街2巷34號	加強磚造	58/1	56	35	5
328	稚暉街2巷32號	加強磚造	57/11	56	35	5
64	稚暉街2巷54號	加強磚造	58/2	56	35	5
63	稚暉街2巷52號	加強磚造	58/2	56	35	5
2192	貴興路106巷4號	鋼筋混凝土造	73/10	40	50	15
2193	貴興路106巷4號2F	鋼筋混凝土造	73/10	40	50	15
2194	貴興路106巷4號3F	鋼筋混凝土造	73/10	40	50	15
2195	貴興路106巷4號4F	鋼筋混凝土造	73/10	40	50	15
2196	貴興路106巷4號5F	鋼筋混凝土造	73/10	40	50	15

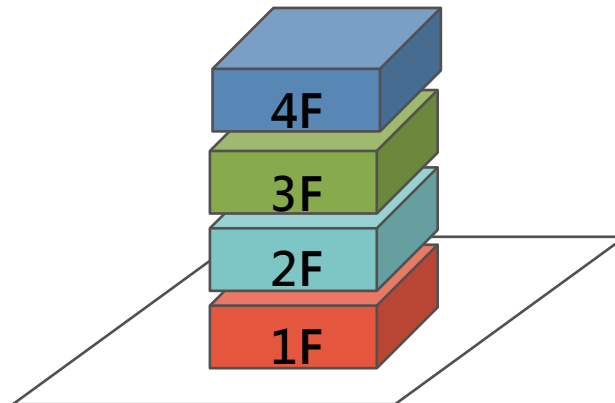
更新前土地權利價值估價步驟

步驟一

評估更新前土地權利價值



先估土地價值



後估現況房價

步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據「不動產估價技術規則」拆算區分所有建物之基地權利價值，並考慮土地面積找補



依產權比例分配價值

步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例

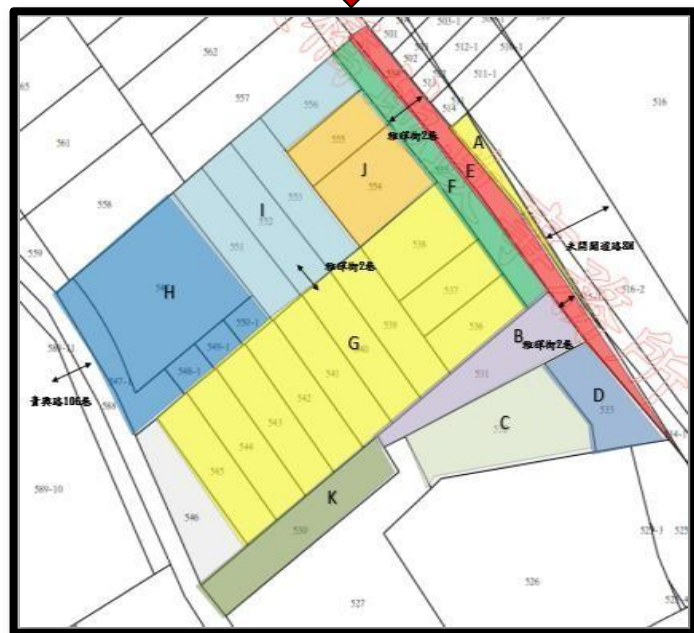
素地或透天厝省略步驟二

以比較法及土地開發分析法評估

項目	整宗
面積(m ²)	1,957.33
面積(坪)	592.0923
法定容積率	300.00%
加計建物專屬獎勵之 調整後容積率	310.50%
土地單價 (元/坪)	1,700,000
更新前權利價值(元)	1,006,556,910



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都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



本次選定**539地號等28筆土地為比準地(即為本次整宗土地)**。以比準地為基準，評估各宗土地權利價值價值及權利價值比例。

比較項目	條件
開發適宜性	592~593坪
	194~195坪
	77~90坪
	20~43坪
	7坪以下
地形	略為方正
	細長形
臨路路寬	8M未開闢計畫道路
	現有巷道6M
	現有巷道4M
	現有巷道2M
	未直接臨路
臨路面數	3面
	2面
	1面
調整後容積率	324.00%
	316.00%
	310.50%
	300.00%

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。

2

步驟二相關內容：更新前區分所有建物價值推估

地面層比準戶基本資料

地面層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (地面層比準單價)
貴興路106巷4號	25.06坪	45萬元/坪

樓上層比準戶基本資料

樓上層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
貴興路106巷4號4樓	25.06坪	40萬元/坪

樓層差異調整

樓層	備註
1F	比準戶

樓層差異調整

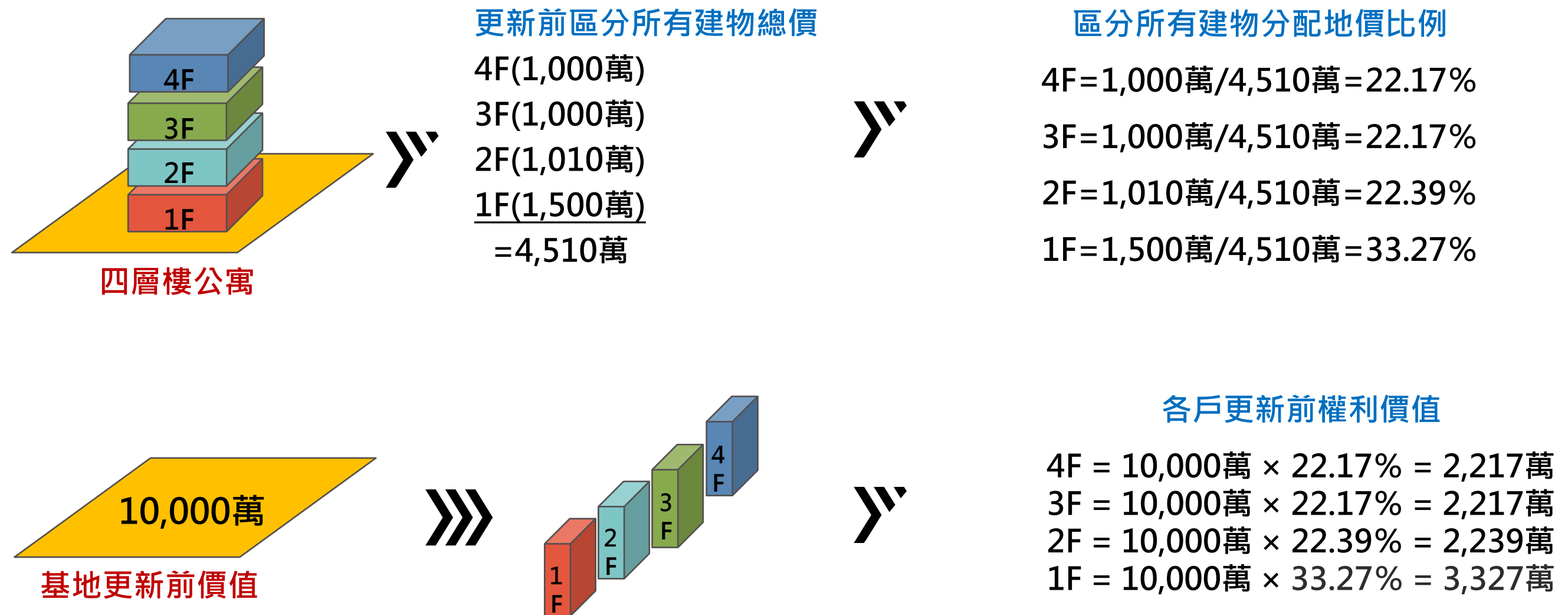
樓層	備註
2F	
3F	
4F	比準戶
5F	



註：以上評估值、調整項目及調整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。

2 步驟二相關內容：更新前區分所有建物地價立體化

不動產估價技術規則125&126條概念



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

3

步驟三相關內容：更新前土地權利價值歸戶



土地所有權人 及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建物	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
陳○林	123地號	222建號	22,170,000	11.0850%
↓	↓	↓	↓	↓
成○器	123地號	111建號	3,3270,000	16.6350%
↓	↓	↓	↓	↓
馬○德	456地號	---	4,0000,000	25.0000%
總計			200,000,000	100.0000%

計算式：
33,270,000元÷200,000,000元≒16.6350%

依更新前價值比例，換算可分回
房地價值後，再選屋並進行找補。

註：以上評估值、調整項目及調整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。

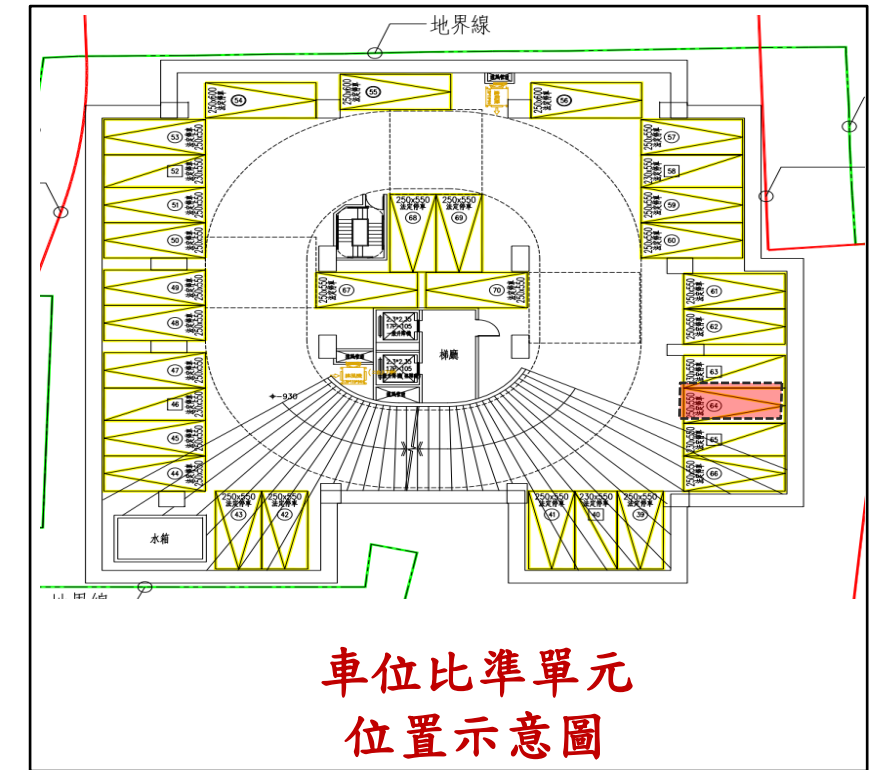
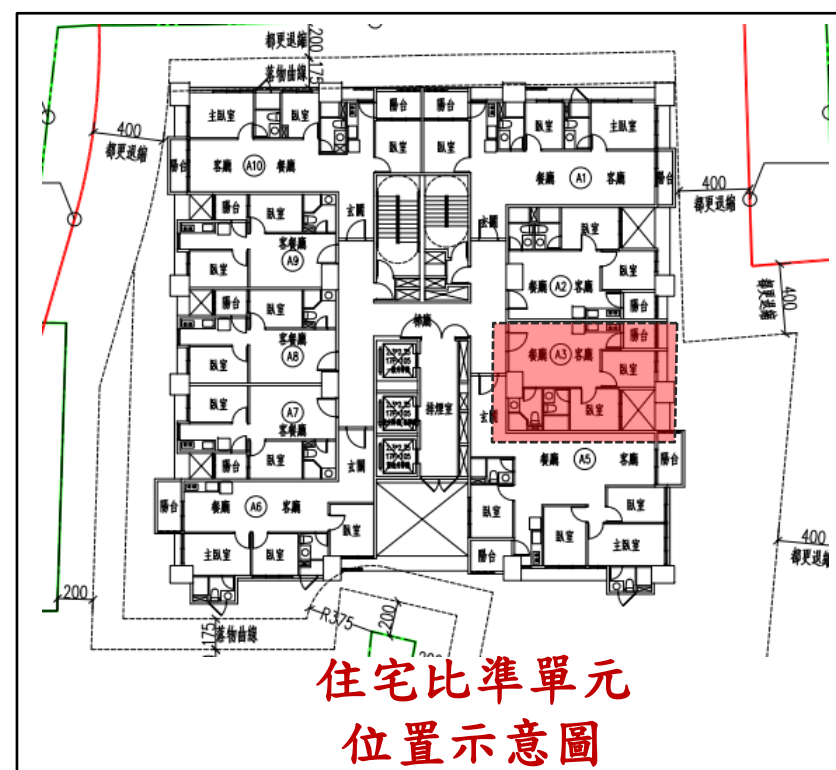
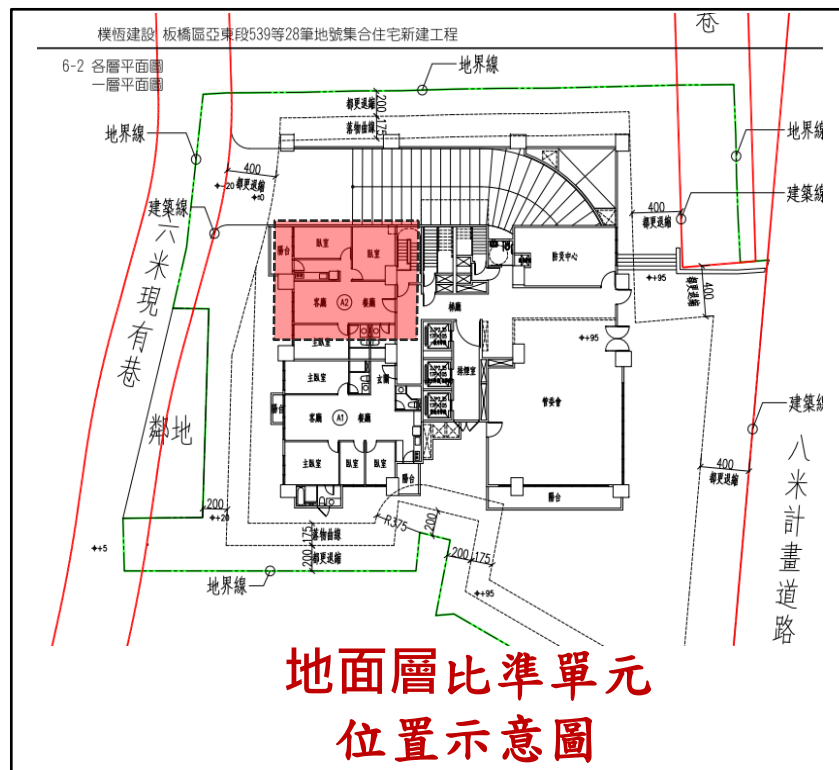
更新後估價條件說明

(住宅大樓，地上17層地下5層)

價格日期：民國114年1月1日

更新後估價條件內容

- (一)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估之。
- (二)評估更新後各戶價格，**地面層**選定**1F-A2戶**作為比準單元；**住宅**選定**4F-A3戶**作為比準單元；**停車位**以**B3F-編號64坡道平面大車位**為比準單元。



更新後建物各產品評估過程說明



地面層比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	通風採光	棟距	車道影響	比準戶單價 (元/坪)
1F	A2	44.69	1面(優)	稍劣	有影響	700,000

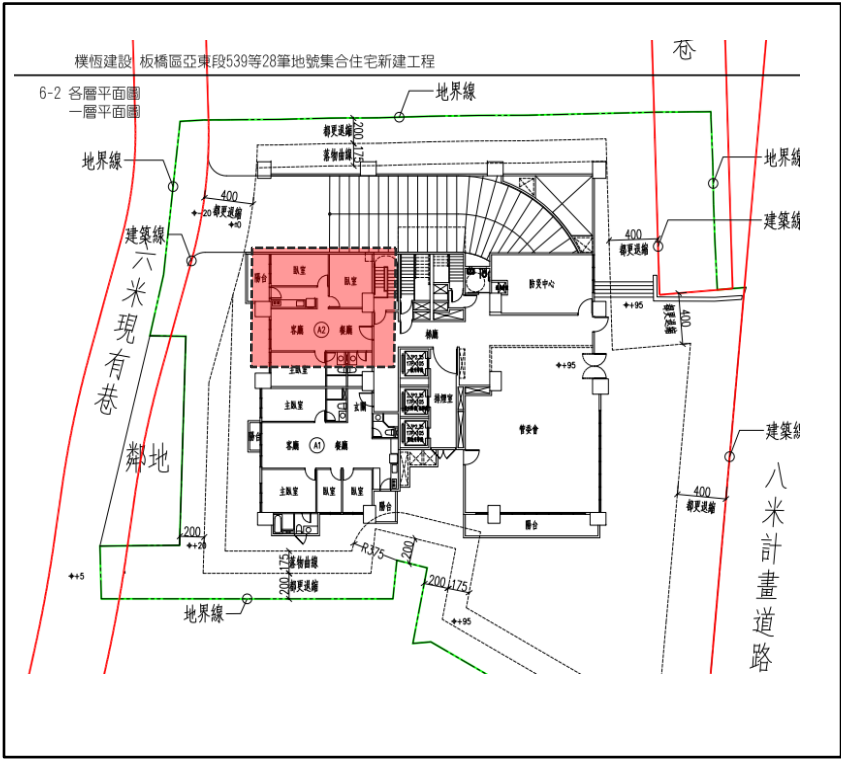
住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)	單價與總價關係	通風採光	棟距	車道影響	比準戶單價 (元/坪)
4F	A3	22.64	20坪-30坪	1面(優)	稍優	無影響	620,000

地面層位置差異調整

項目	條件
通風採光	2面(劣)
	1面(優)
棟距	稍優
	普通
	稍劣
車道影響	無影響
	有影響

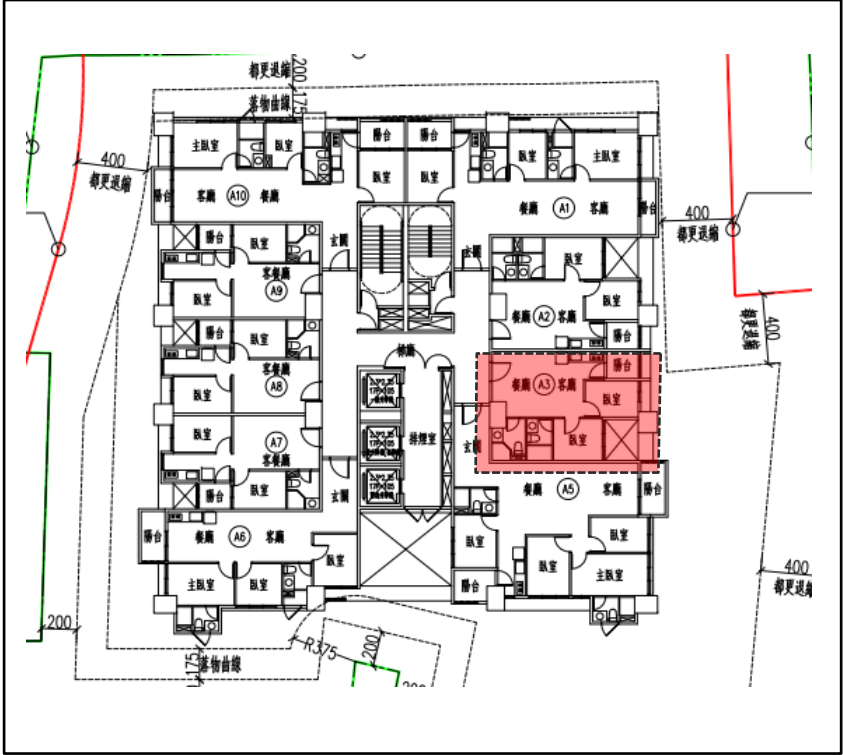
地面層比準單元位置圖



住宅位置差異調整

項目	條件
單價與總價關係	20坪-30坪
	30坪-40坪
	40坪-50坪
通風採光	2面(優)
	2面(普通)
	2面(劣)
	1面(優)
	1面(普通)
棟距	稍優
	普通
	稍劣
車道影響	無影響
	有影響

住宅比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後建物各產品評估過程說明



車位比準單元

樓層	編號	車位形式	車位大小	車側空間	進出難易度	比準車位單價 (元/個)
B3F	64	坡道平面	大車位 (250cm*550cm)	普通	普通	2,500,000

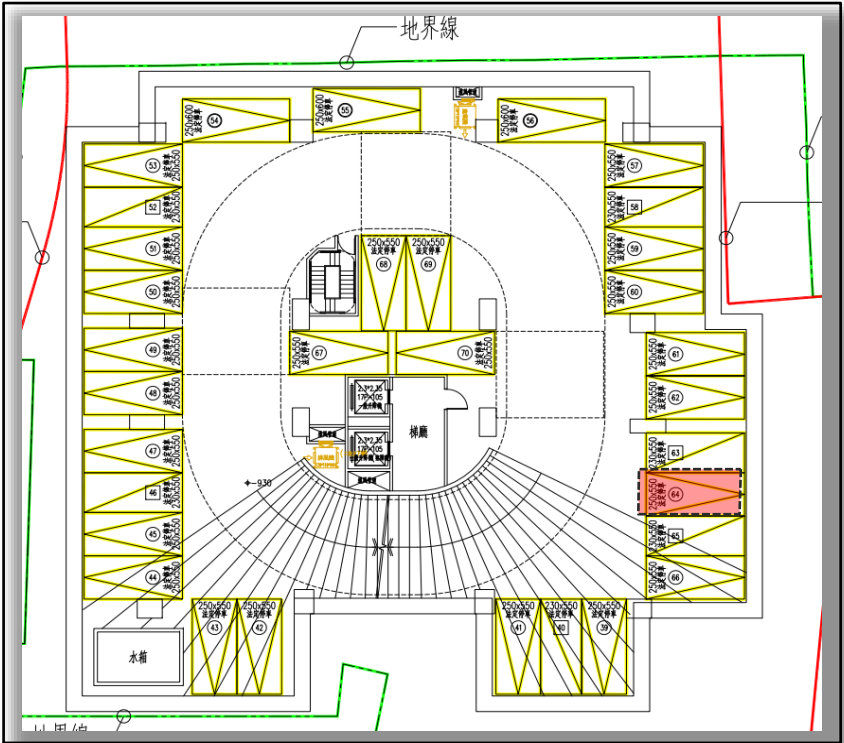
車位位置差異調整

比較項目	條件
車位尺寸	大車位 (350cm*600cm)
	大車位 (250cm*600cm)
	大車位 (250cm*550cm)
	小車位 (230cm*550cm)
車側空間	優
	稍優
	普通
進出難易度	普通
	難

車位樓層差異調整

樓層別
B1F
B2F
B3F
B4F
B5F

車位比準單元位置圖



註：以上評估值、調整項目及調整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。

更新後總銷售金額評估結果

1、比準單元價格整理：

店面比準單元(1F-A2戶)價格評估為：700,000元/坪

住宅比準單元(4F-A3戶)價格評估為：620,000元/坪

車位比準單元(B3F-編號64)價格評估為：2,500,000元/個

2、更新後價格結論：

產品別	樓層	面積(坪) /數量(個)	總價(元)	均價 (元/坪)
住宅	1F	98.93	69,633,200	703,863
住宅	2F-17F	4,238.56	2,735,550,130	645,396
停車位	B1F-B5F	136	321,500,000	2,363,971
合計			3,126,683,330	

產品別	單價(元/坪) /(元/個)
2F以上住宅最高價	707,000
2F以上住宅最低價	601,000
地下停車位最高價	3,050,000
地下停車位最低價	1,800,000

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，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。

簡報結束