擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

115.11.8

實 施 者：吉泰武建設股份有限公司
建築設計：李俊賢建築師事務所
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
鑑價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所
高力國際不動產估價師聯合事務所

CONTENTS

大綱

01 辦理緣起及法令依據

02 都市更新程序說明

03 事業計畫說明

04 權利變換計畫說明

05 建築規劃設計說明

06 權利變換估價說明

辦理緣起

- 辦理依據
- 都更程序
- 事業計畫
- 權變計畫
- 建築設計
- 權變估價



提升居住安全

屋齡老舊，結構安全與建築強度相對較低，藉由都市更新機制重建，提升居住安全。



改善實質生活環境

缺乏停車位、公共設施等生活機能，透過重建方式規劃具安全性、舒適性之現代新穎集合住宅大樓。



創造協調都市景觀

為改善老舊建築型態，本案更新後將以現代化建築態樣提升環境意象，並增加開放空間，增進視覺美感。



促進土地合理利用

現況為低樓層建物，更新後興建地上17層、地下5層之鋼筋混凝土造建築物，促進都市土地有效開發利用。

法令依據

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

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**。

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。

第37條

依第22條規定辦理者：依第七條規定劃定或變更之更新地區，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**二分之一**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一**之同意。

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；變更時，亦同。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10日前**刊登**當地政府公報或**新聞紙3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。

法令依據

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

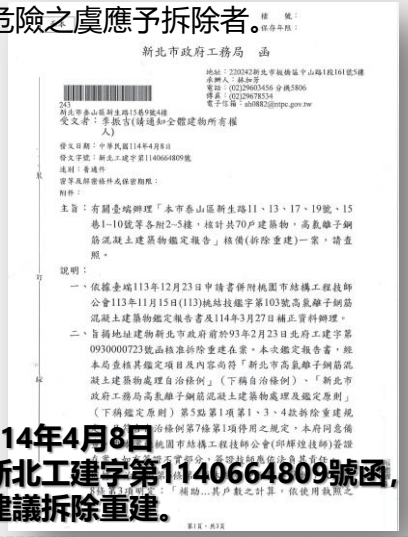
建築設計

權變估價

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫
114年11月10日公告修正

參、適用對象與限制

一、 都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定有危險之虞應予拆除者。



新北市政府工務局 函

主旨：有關臺端辦理「本市泰山區新生路11、13、17、19號、15巷1-10號等各附2~5樓，核計共70戶建築物，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備(拆除重建)一案，請查照。

說明：

一、依據臺端113年12月23日申請書併附桃園市結構工程技師公會113年11月15日(113)桃結技鑑字第103號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及114年3月27日補正資料辦理。

二、旨稱地址建物新北市政府前於93年2月23日北府工建字第0930000723號函核准拆除重建在案，本次鑑定報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」(下稱自治條例)、「新北市政府工務局高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」(下稱鑑定原則)第5點第1項第1、3、4款拆除重建規

114年4月8日
新北工建字第1140664809號函，
建議拆除重建。

肆、執行方式(同意比率)

二、 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

(一) 同意比率應符合下列情形之一：

1. 實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過十分之八**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板**面積均超過十分之八之同意**，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。
2. 適用本專案之範圍內剩餘未同意戶為一戶，且該戶以門牌戶為準。

肆、執行方式(申請流程)

二、 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核（得併同權利變換計畫）時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容；俟更新事業計畫審定後，其細部計畫始核定實施。

都市更新程序

辦理依據

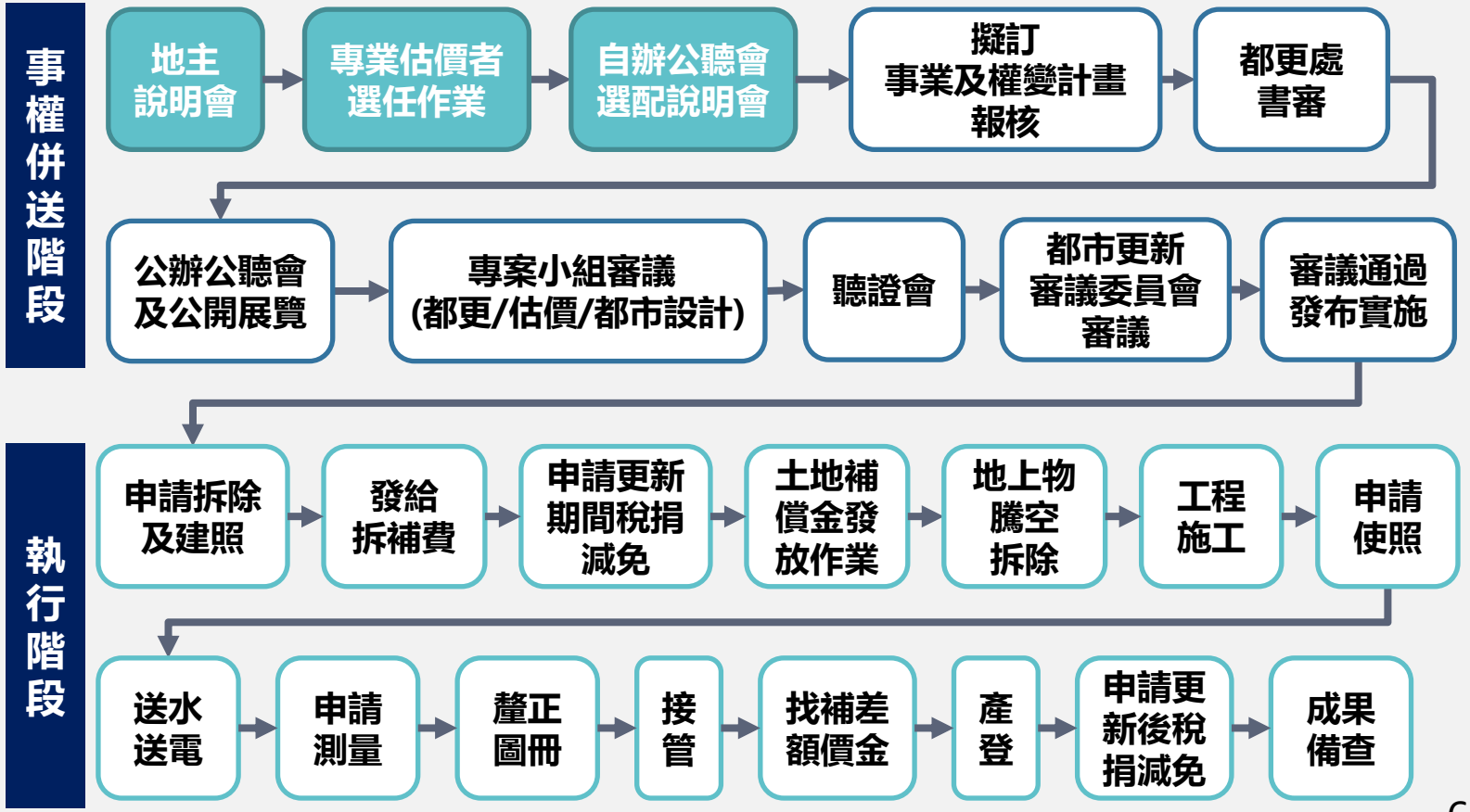
都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價



作業時程說明

- 辦理依據
- 都更程序
- 事業計畫
- 權變計畫
- 建築設計
- 權變估價

1	2	3	4	5	6
專業估價者選任作業	自辦公聽會公告及通知	自辦公聽會選配說明會	自辦公聽會邀請對象	選配期間	公開抽籤
114年9月20日辦理專業估價者選任作業	115年10月22至24日登報三日 115年10月22日張貼里公告、投遞傳單、雙掛號寄發公聽會及選配說明會通知	115年11月8日舉辦公聽會及選配說明會 主持人(實施者) 吉泰武建設股份有限公司 受託單位: 大展資產顧問(股)公司 李俊賢建築師事務所 景瀚不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 高力國際不動產估價師聯合事務所	土地、合法建築物所有權人及相關權利人 學者專家: 簡淑媛 展碁不動產估價師聯合事務所 所長 主管機關及當地居民代表: 都市更新處、泰山區公所、議員、泰友里里長	115年10月24日起至11月24日止，共計32日	115年12月2日辦理公開抽籤(未於選配期間提出分配申請或涉及重複選配情形者)

與都市計畫關係

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

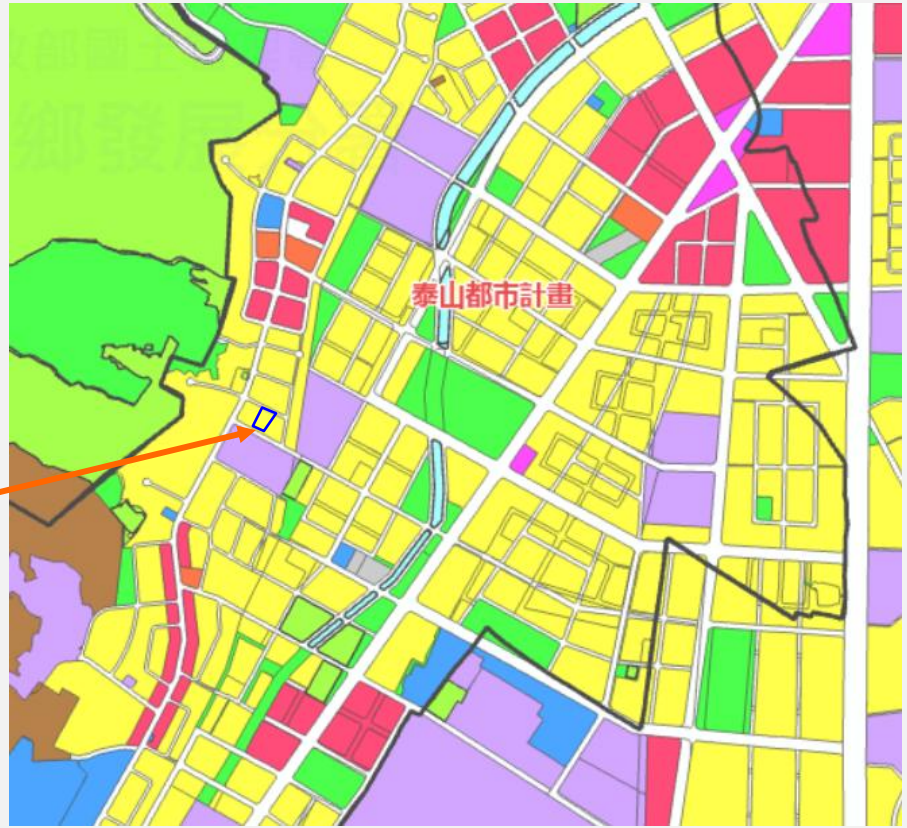
權變估價

相關都市計畫

本更新單元位屬新北市「泰山都市計畫」範圍內之**住宅區**，建蔽率及容積率如下所示：

建蔽率	容積率
60%	200%

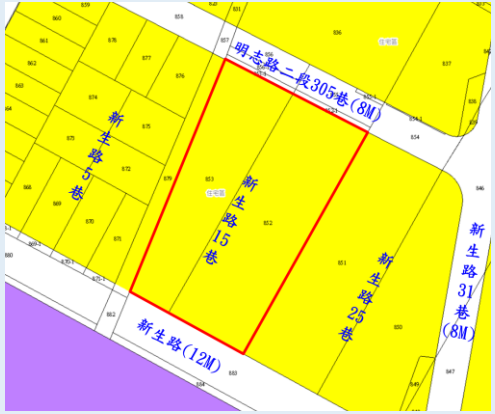




更新單元基本資料

- 辦理依據
- 都更程序
- 事業計畫
- 權變計畫
- 建築設計
- 權變估價

基地位置	北側臨明志路二段305巷(8M計畫道路) 南側臨新生路(12M計畫道路) 西側臨住宅區 東側臨住宅區
範圍/面積	文程段852地號等2筆土地 1,998.07m²(約604.42坪)
土地權屬	私有：100% 公有：0.00%
建物態樣/屋齡	5F鋼筋混凝土造 38年
建物權屬	私有：100% 公有：0.00%





建築物現況

辦理依據

都更程序

事業計畫

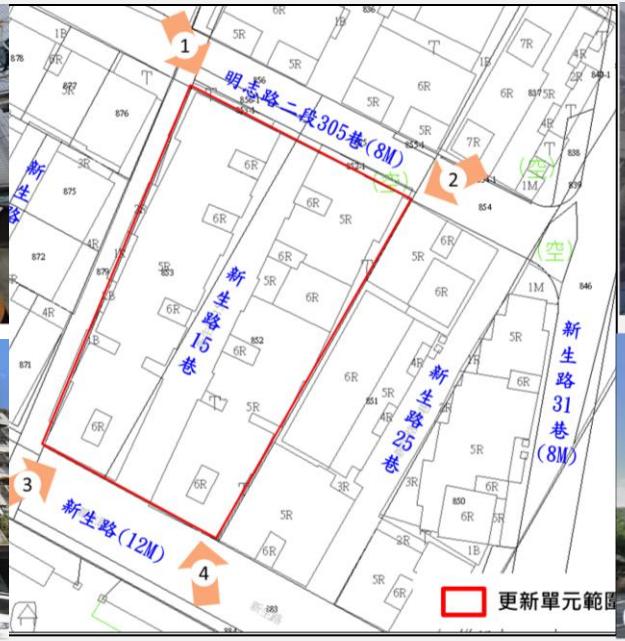
權變計畫

建築設計

權變估價











- 本案更新單元範圍內有70筆合法建築物，面積共7,311.30㎡ (2,211.67坪)
- 5層鋼筋混凝土造建物，現況一樓多為商業使用、二樓以上為住宅使用
- 更新單元範圍內建物於114年4月8日經新北市政府工務局查核屬高氯離子鋼筋混凝土建築物

同意書簽署之意義及相關權益事項

辦理依據

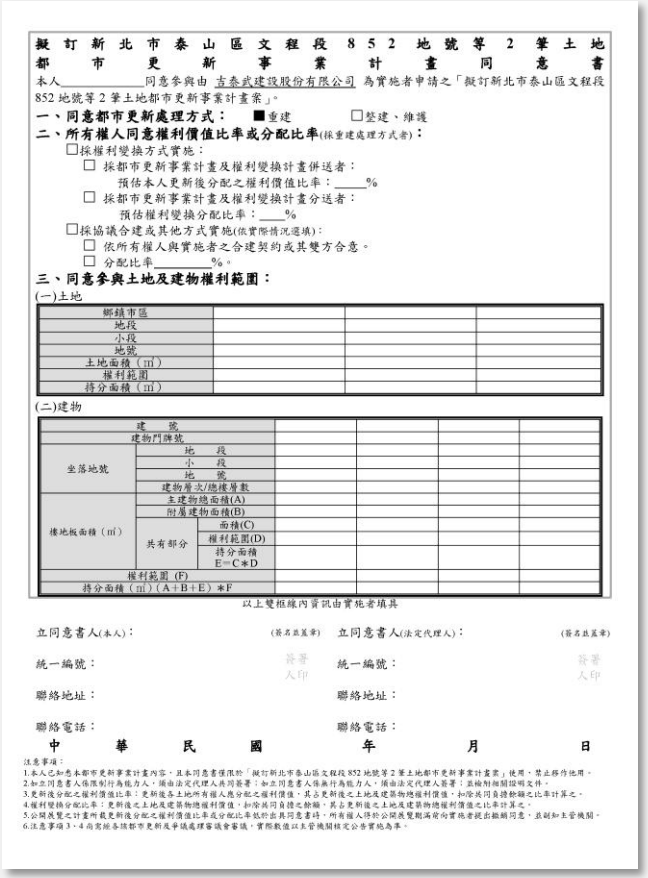
都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價



擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本人＿＿＿＿＿＿同意參與由 吉泰武建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市泰山區文程段852地號等2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（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(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（㎡）	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（㎡）(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) 簽署人印

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章) 簽署人印

統一編號：

聯絡地址：

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「擬訂新北市泰山區文程段852地號等2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：更新基準土地所有權人應分配之權利價值，其主更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。

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。

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「擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用，並同意由「吉泰武建設股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者。

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1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。**

本案同意比率

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

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)	1,998.07	69	7,311.30	69
公有(a)	0.00	0	0.00	0
其他私有(b=A-a)	1,998.07	69	7,311.30	69
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,998.07	69	7,311.30	69
迅行劃定法定比率	50%	50%	50%	50%
本案應達法定比率	80%	80%	80%	80%

• 本案依新北市政府114年11月10日公告『新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫』同意比率應達十分之八或未同意戶一戶。

處理方式及區段劃分

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

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**

II 本案經查無以下事項

- 整建或維護區段計畫
- 無涉及珍貴樹木、山坡地、文化資產

III 有關費用負擔

- 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」提列。
- 本都市更新事業實施經費由實施者先行墊付，權利變換者該費用由所有權人更新後房地折價抵付，協議合建者該費用依合建契約協議為準。

IV 實施者風險控管方案

- 本案以「重建」方式處理，以不動產開發信託實施風險控管。

V 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案無公有財產。

申請容積獎勵概算

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

一、都市更新建築容積獎勵(本案無)

二、其他獎勵-新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

1) 本案依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請以原建築容積之1.5倍重建，且不得再申請其他容積獎勵。
2) 本案範圍內建物為領有77使字第723號使用執照之高氣離子混凝土建築物，原建築容積經建築師核算為 **6,179.10 m²**。
3) 防災型建築獎勵面積：=原建築容積 X (1+50%)
   = 6,179.10m² X (1+50%)=9,268.65m²

三、容積移轉

容積移轉面積=1,998.07m² X200%X30%=1,198.84m²

全案總允建容積
=9,268.65m²+1,198.84m²=10,467.49m²

註：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

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「都市更新條例」第57條及「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」規定辦理，有關補償單價及租金水準應由實施者委託專業估價者查估後評定之，實際數額應以權利變換計畫核定之內容為準。

註：協議合建及權利變換均依上述規定辦理。

財務規劃構想

本案更新後興建地上17層/地下5層之住宅大樓，構造為RC

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

總項目	金額(萬元)	備註(法令依據：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」規定提列)
工程費用	123,314	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、高氯離子混凝土構造物鑑定費用
申請獎勵之委辦費用	524	委辦費用、管理維護基金及公共空間管理維護基金
權利變換費用	16,546	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
貸款利息	9,104	
稅捐	3,285	印花稅及營業稅
管理費用	38,004	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
都市計畫變更負擔費用	100	
容積移轉費用	7,880	
更新事業總成本	198,757	共同負擔比率62.99%　註：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準

更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
店舖	230.48坪	68	15,747
住宅	4659.85坪	58	270,583
汽車位(坡道平面)	139部	210	29,200
合計			315,530

選配原則

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

一、本案以協議合建方式實施之所有權人，應與實施者協議選配相關事宜。

二、本案以**權利變換方式**實施之所有權人，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**120%**為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**120%**者，應於選配期間與實施者協議繳納方式及期限並經其同意。選配原則如下：

(一) 更新前1樓土地所有權人，應依原位次優先選配更新後1樓店鋪。

(二) 更新前2樓以上住宅單元原位於新生路門牌者，得優先選配更新後A1、A2、A3之住宅單元。

(三) 一戶單元「至多」選配一席汽車停車位為原則。

三、如**同一位置有二人以上申請分配者**或**逾選配期限未申請選配者**（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理**公開抽籤**。

選配原則

四、更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：

(一)與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具更新後合併分配協議書。

(二)若無合併分配之意願，則視為超額分配。得於選配期間結束後，就賸餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配，並與實施者協議繳納方式及期限。

五、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號函示，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。

最小分配單元價值：計算結果為30.12m²x1.5367x0.3025x580,669=8,130,141元

1+(5319.16÷ 9910.18)=1.5367

2樓以上平均單價

維護管理及保固事項

一、成立公寓大廈委員會

本案更新後，將依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，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。俟規約通過施行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交管理委員會統籌運用。

二、各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築設計及耐震設計等項目，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及委辦費。

三、保固事項

① 實施者自交屋日起對「本大樓」之**結構**部分（包括基礎、主要樑柱及樓地板）及**防水**負責**保固15年**。

② 固定建材及設備部分（包括外牆磁磚及石材、室內牆壁粉刷、地坪材料、給排水系統、衛浴、消防設施、電器開關及暗管配管、監控警報設施、瓦斯管線及公共設施之電梯、機器設備）**保固2年**。

③ 如因人為使用不當及裝潢破壞或天災人禍與可歸責甲方之因素，則不在此限。

效益評估

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	-	-
留設人行步道及騎樓	無	留設無遮簷人行步道
開放空間	-	-
開闢計畫道路	-	-
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
就業人口	-	-
產值	-	-
其他	無	綠建築設計、耐震設計

實施進度

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

序號	進度	115年	116年	117年		118年		119年	120年				121年		
		12月	1~12月	1~8月	9~12月	1~3月	4~12月	1~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~6月	7~9月	10~12月
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核														
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告														
3	申請拆除及建造執照														
4	改良物殘餘價值補償														
5	申請更新期間稅捐減免														
6	土地補償金發放作業														
7	地上物騰空拆除														
8	工程施工														
9	申請使用執照														
10	送水送電														
11	申請測量														
12	釐正圖冊														
13	接管														
14	計算及找補差額價金														
15	產權登記														
16	申請更新後稅捐減免														
17	更新成果備查														

註：未來仍以實際進度為準。

法令依據

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

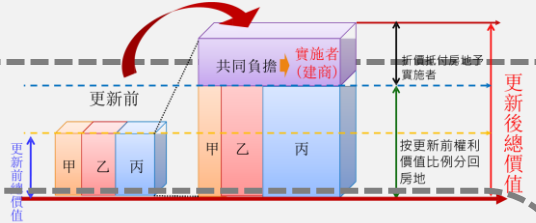
建築設計

權變估價

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 §3

「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**更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金**。



都更條例 §51

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 §52

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。

專業估價者選任作業

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

依都市更新條例§50規定，公開、隨機方式選任專業估價者

- 選任時間：114年9月20日
  (114年9月3日通知土地所有權人)
- 選任地點：義仁市民活動中心
- 公正第三人：楊珮君律師
- 依新北市政府114年9月4日更新之「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
- 實施者指定專業估價者：景瀚不動產估價師聯合事務所

專業估價者選任作業抽籤結果

正取2家

1.宏大不動產估價師聯合事務所

2.高力國際不動產估價師聯合事務所

備取3家

1.宇豐不動產估價師聯合事務所

2.生耕不動產估價師事務所

3.巨秉不動產估價師聯合事務所

擬訂新北市泰山區文程段 852 地號等 2 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

日期/時間	中華民國 114 年 9 月 20 日（星期六）上午 9 時半	地點	義仁市民活動中心 2 樓（新北市泰山區明志路二段 177 號 2 樓）
辦理依據	依「都市更新條例」第 50 條規定於舉辦公聽會前辦理專業估價者遴任，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、隨機方式遴任之，且依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條規定，通知權利變換範圍內全體土地所有權人參加。		
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取 1	20 宏大不動產估價師事務所	
	正取 2	86 高力國際不動產估價師事務所	
	備取 1	59 宇豐不動產估價師事務所	
	備取 2	69 生耕不動產估價師事務所	
	備取 3	9 巨秉不動產估價師事務所	

主持人簽章：

見證人簽章：楊珮君律師

中 華 民 國 114 年 9 月 20 日

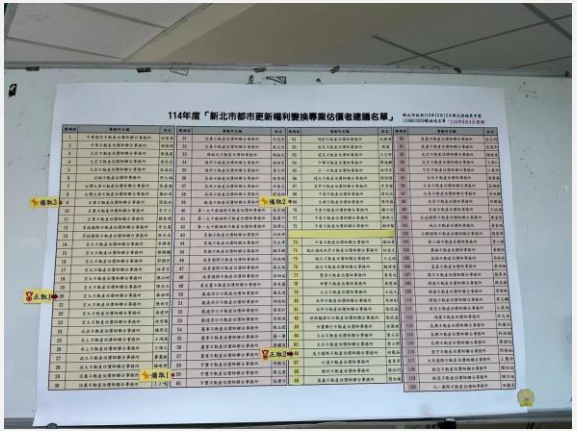
專業估價者選任作業

- 辦理依據
- 都更程序
- 事業計畫
- 權變計畫
- 建築設計
- 權變估價









估價結果及選定

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

➢評價基準日：**115年6月15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：**景瀚不動產估價師聯合事務所(領銜)**

項目		景瀚不動產估價師聯合事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價	1,370,000元/坪	1,360,000元/坪	1,350,000元/坪
	更新前土地總價	**828,050,194元**	**822,006,032元**	**815,961,837元**
更新後房地價值	地面層平均建坪單價	683,236元/坪	673,792元/坪	663,718元/坪
	二樓以上平均建坪單價	580,669元/坪	575,577元/坪	574,619元/坪
	車位平均價格	2,100,719元/個	2,075,468元/個	2,093,525元/個
	更新後總權利價值	**3,155,304,171元**	**3,125,887,249元**	**3,121,610,343元**

註：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

權利變換概念

權利變換計算式：

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：即都市更新所需成本費用**

本案以權利變換方式實施都市更新事業者，依「權利變換價值分析表之應分配權值」進行選配作業。

選配作業說明

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

申請分配文件:

01 車位權值圖冊選配說明暨房屋及

02 權利變換意願調查表

03 申請書更新後分配位置

04 協議書更新後合併分配

05 會議委託書代為出席公開抽籤

選配作業說明

01 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 x 每人更新前權值比例
=1,167,733,424元 x 每人更新前權值比例
➥由專業估價者鑑價

更新前

所有權人	土地位置及產權門牌	登記面積	
		土地（坪）	建物（坪）
A君	○地號		
	新生路15巷○號○樓		
合計	1筆		

更新後

方案＼項目	分配價值				
	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後房地總值(A)(元)	共同負擔(B)(元)	應分配權值C=(A-B)(元)
權利變換	由估價師估定，經審議後依權變計畫核定為準			依「提列標準」計算以權變計畫核定為準	權利人選配住宅單元及車位價值依據

選配作業說明

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

01 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

類型	戶別/坪數								合計
一樓(店鋪)	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	
	28.23	29.09	29.09	28.30	29.80	30.20	28.38	27.39	8戶

類型	戶別/坪數								戶數		合計
二樓	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	2房	3房	
	40.36	26.01	38.43	30.65	37.86	25.38	35.93	30.82	4戶	4戶	8戶

類型	戶別/坪數										戶數		合計
三樓至十樓	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	2房	3房	
	36.21	23.85 23.96	32.47	25.30	31.35 38.13	36.21	23.85 23.96	32.47	25.30	31.33 37.10	32戶	48戶	80戶

類型	戶別/坪數										戶數		合計
十一樓至十六樓	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2-1/ B2-2	B3	B4	B5	2房	3房	
	36.21	23.96	32.47	25.30	31.35	26.52 27.16	17.19 17.25	26.52 27.16	25.30	31.38	42戶	24戶	66戶

類型	戶別/坪數									戶數		合計
十七樓	A1	A2	A3	A5	B1	B2-1/ B2-2	B3	B4	B5	2房	3房	
	36.21	23.96	32.47	31.35	26.52	17.25	26.52	38.86	31.38	6戶	4戶	10戶

合計
172戶

選配作業說明

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

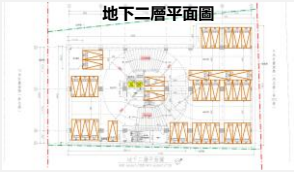
建築設計

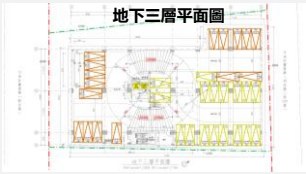
權變估價

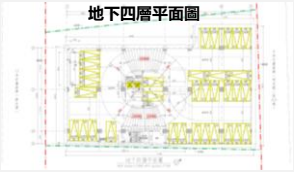
01 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

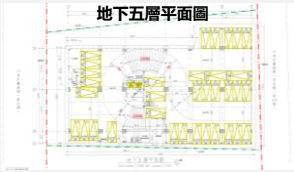
車位規劃															
樓層	B1		B2			B3			B4			B5			合計
規格	標準	無障礙	標準	大	小	標準	大	小	標準	大	小	標準	大	小	
尺寸	250*550	275*600	250*550	250*600	230*550	250*550	250*600	230*550	250*550	250*600	230*550	250*550	250*600	230*550	
數量	4	2	27	2	4	24	3	6	24	3	6	25	3	6	139個











備註：最終以主管機關核准之建築執照圖說為準。

選配作業說明

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

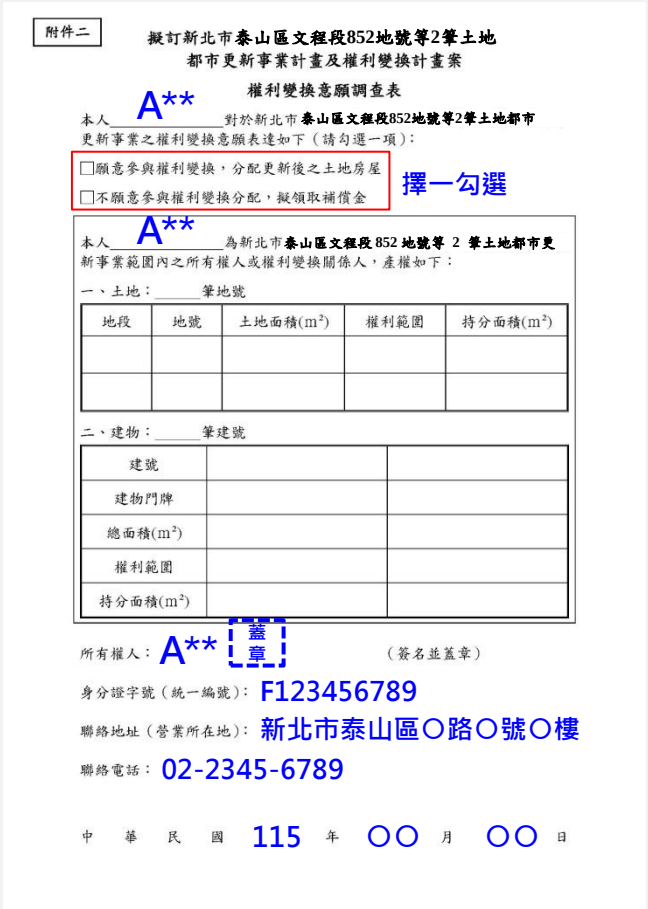
建築設計

權變估價

02 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之正式書面文件。



附件二

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人 A** 對於新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

擇一勾選

本人 A** 為新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：＿＿筆地號

地段	地號	土地面積(m²)	權利範圍	持分面積(m²)

二、建物：＿＿筆建號

建號		
建物門牌		
總面積(m²)		
權利範圍		
持分面積(m²)		

所有權人：A** 蓋章 （簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：F123456789

聯絡地址（營業所在地）：新北市泰山區〇路〇號〇樓

聯絡電話：02-2345-6789

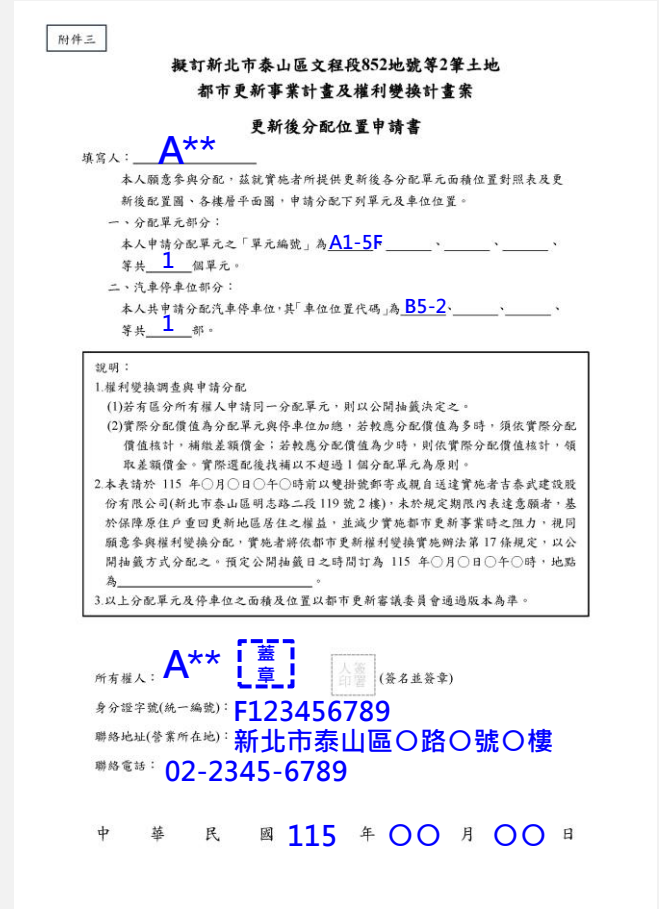
中 華 民 國 115 年 〇〇 月 〇〇 日

選配作業說明

03 更新後分配位置申請書

填具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

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：A**

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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為A1-5F _____、_____、_____、_____等共1個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」為B5-2、_____、_____、_____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，須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 115 年○月○日○午○時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者吉泰武建設股份有限公司(新北市泰山區明志路二段119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 115 年○月○日○午○時，地點為_____。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：A** 蓋章 (簽名並簽章)

身分證字號(統一編號)：F123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市泰山區○路○號○樓

聯絡電話：02-2345-6789

中　華　民　國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

選配作業說明

04 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。

需填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例占合併總權值比例，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。

附件四

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 B** 、 C** 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 B2-7F ；
申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-100 。

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
B2-7F	1		/	
	2		/	
	3		/	
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-100	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	B**				蓋章
2	C**				蓋章
3					

中 華 民 國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

選配作業說明

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

05 代為出席公開抽籤會議委託書



若無法出席公開抽籤會議，可填具委託書請他人代理，否則將由實施者代為抽選。

附件五

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

代為出席公開抽籤會議委託書

本人 A** 同意委託 B** 全權代理本人出席中華民國 115 年 月 日（星期 ）上午 時 分於 （ ）舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：A** 蓋章 （簽名及蓋章）
身分證字號：F123456789
聯絡地址：新北市泰山區○路○號○樓
聯絡電話：02-2345-6789

受託人：B** 蓋章 （簽名及蓋章）
身分證字號：J123456789
聯絡地址：新北市泰山區○路○號○樓
聯絡電話：02-1234-5678

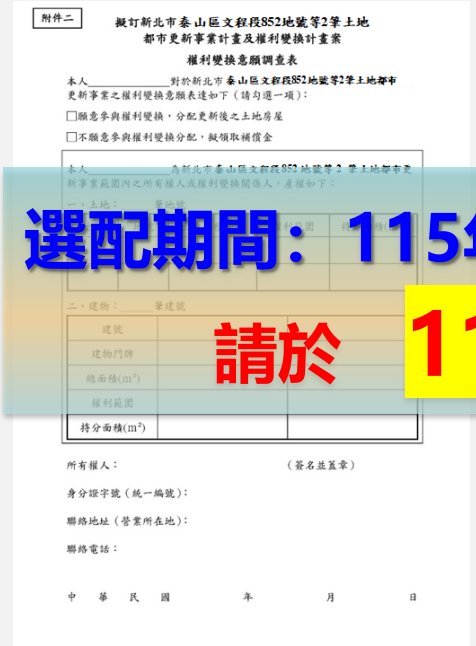
註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 115 年 ○○ 月 ○○ 日

選配作業說明

- 辦理依據
- 都更程序
- 事業計畫
- 權變計畫
- 建築設計
- 權變估價

☑權利變換意願調查表


附件二

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人＿＿＿＿＿＿對於新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

□願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

□不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人＿＿＿＿為新北市泰山區文程段852地號等2筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：　　筆土地

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：　　（簽名並蓋章）

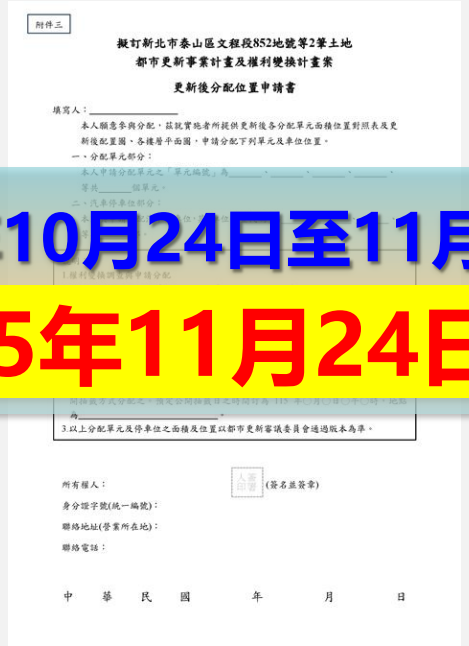
身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

☑更新後分配位置申請書


附件三

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：＿＿＿＿

本人願意參與分配，茲就實地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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為＿＿＿、＿＿＿、＿＿＿、＿＿＿、等共＿＿＿個單元。

二、汽車停車位部分：

1.權利變換前原持有

2.申請分配

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：　　（簽名並簽章）

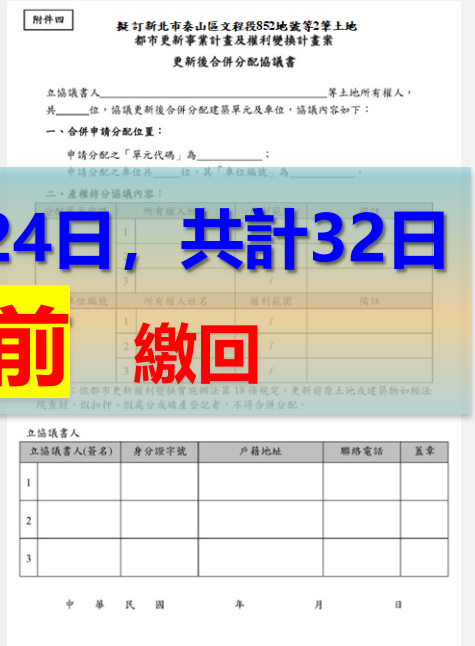
身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

☑更新後合併分配協議書


附件四

擬訂新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿等土地所有權人，共＿＿＿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＿＿＿＿＿＿；

申請分配之車位共＿＿＿位，其「車位編號」為＿＿＿＿＿＿。

二、產權持分協議內容：

單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註

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				
2				
3				

中　華　民　國　　年　　月　　日

選配期間：115年10月24日至11月24日，共計32日

請於　115年11月24日前　繳回

公開抽籤

辦理依據

都更程序

事業計畫

權變計畫

建築設計

權變估價

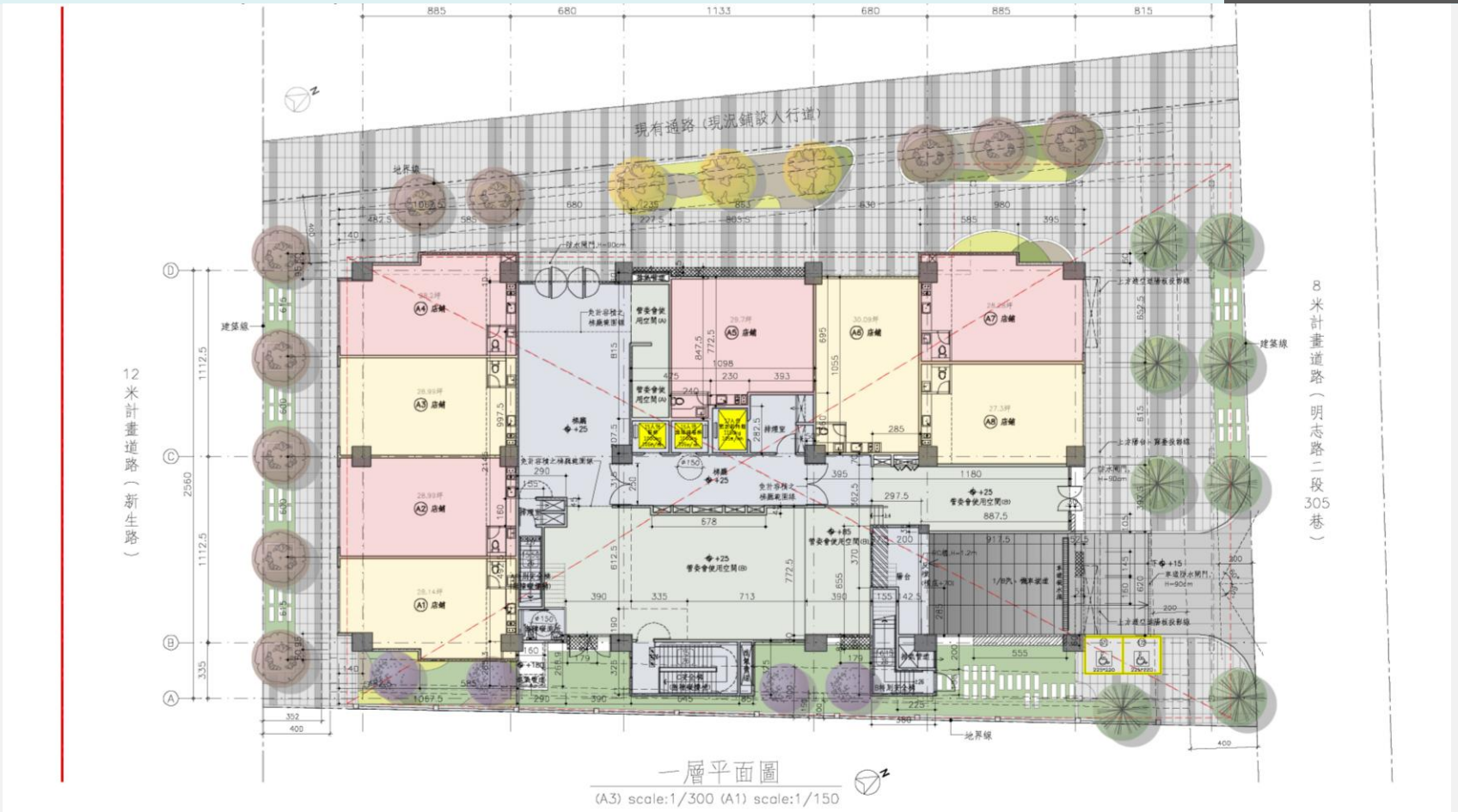
- **公開抽籤日期**　115年12月2日上午10時30分
- **公開抽籤地點**　新北市泰山區明志路一段177號(義仁市民活動中心2樓)
- **公開抽籤說明**
  - 應分配權利價值超過最小分配單元價值，且未於選配期限前(115年11月24日)提出分配位置申請
  - 同一位置有二人以上申請分配
  - 建議權利關係人到場，無法親自到場者可委託他人(須出具委託書)
  - 未到場亦無委託他人者，由實施者代為抽籤
  - 委請律師(公正第三人)見證

建築規劃

興建地上17層、地下5層/鋼筋混凝土造建物		
樓層別	用途	樓高
R3F	樓梯間、機械室、水箱	3.0M
R2F	樓梯間、水箱	2.9M
R1F	樓電梯間	3.1M
4~17F	集合住宅	3.4M*14=47.6M
3F	集合住宅	3.4M
2F	集合住宅、管委會使用空間	3.4M
1F	店鋪、管委會使用空間、其餘公共區域	4.2M(含抬高0.25)
B1F	防空避難室兼停車空間	3.9M
B2F	停車空間	3.2M
B3F	停車空間	3.2M
B4F	停車空間	3.2M
B5F	停車空間	3.2M
總樓地板面積	20,679.42㎡	建築物高度：58.85M
規劃戶數及車位數	店鋪8戶，住宅164戶，共172戶。 汽車停車位:139輛，機車停車位:172輛。	

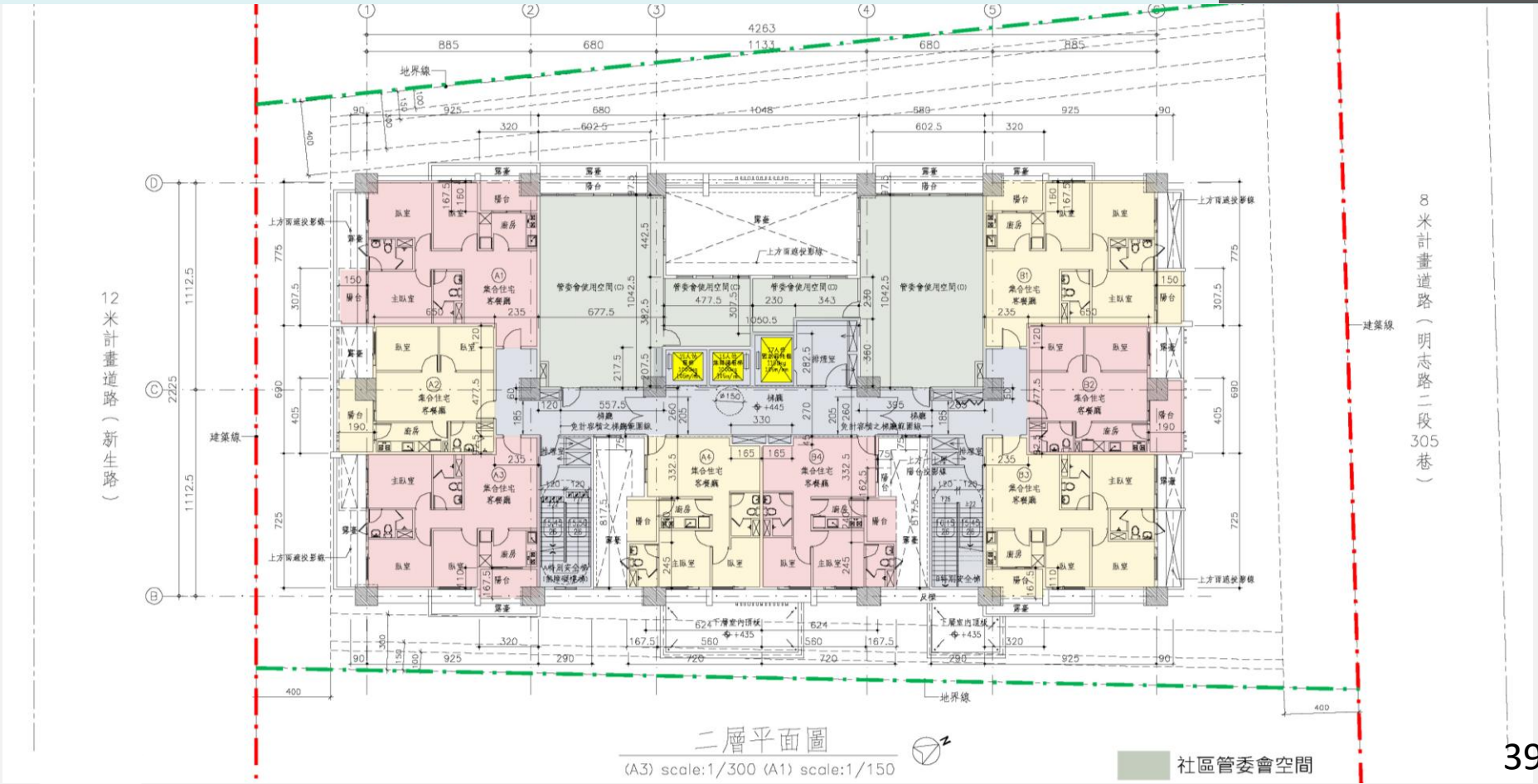
建築規劃

一層平面圖(景觀圖)



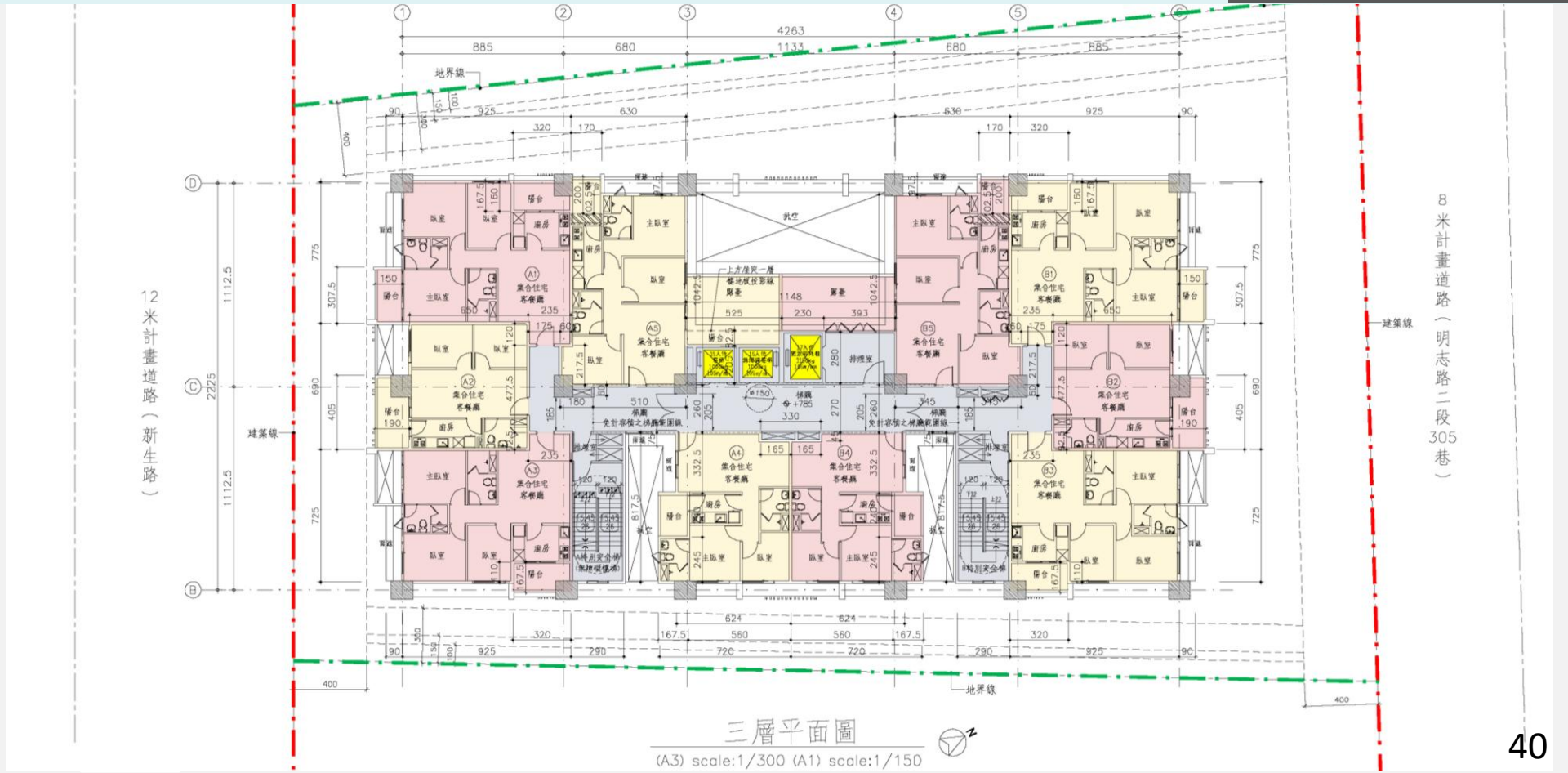
建築規劃

二層平面圖


二層平面圖
(A3) scale:1/300 (A1) scale:1/150
社區管委會空間
12米計畫道路（新生路）
8米計畫道路（明志路二段305巷）
建築線
地界線

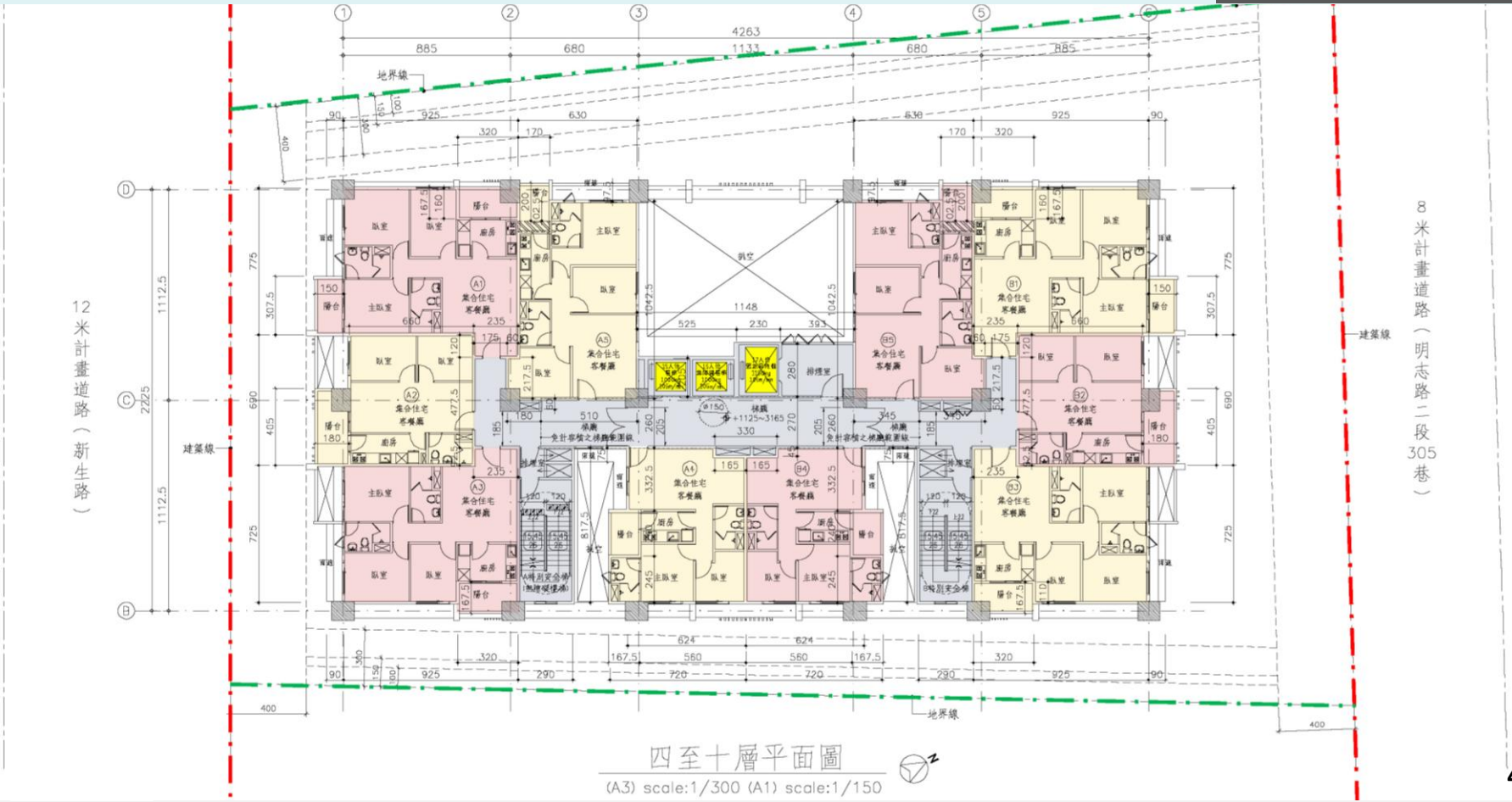
建築規劃

三層平面圖


12米計畫道路（新生路）
8米計畫道路（明志路二段305巷）
建築線
地界線
三層平面圖
(A3) scale:1/300 (A1) scale:1/150

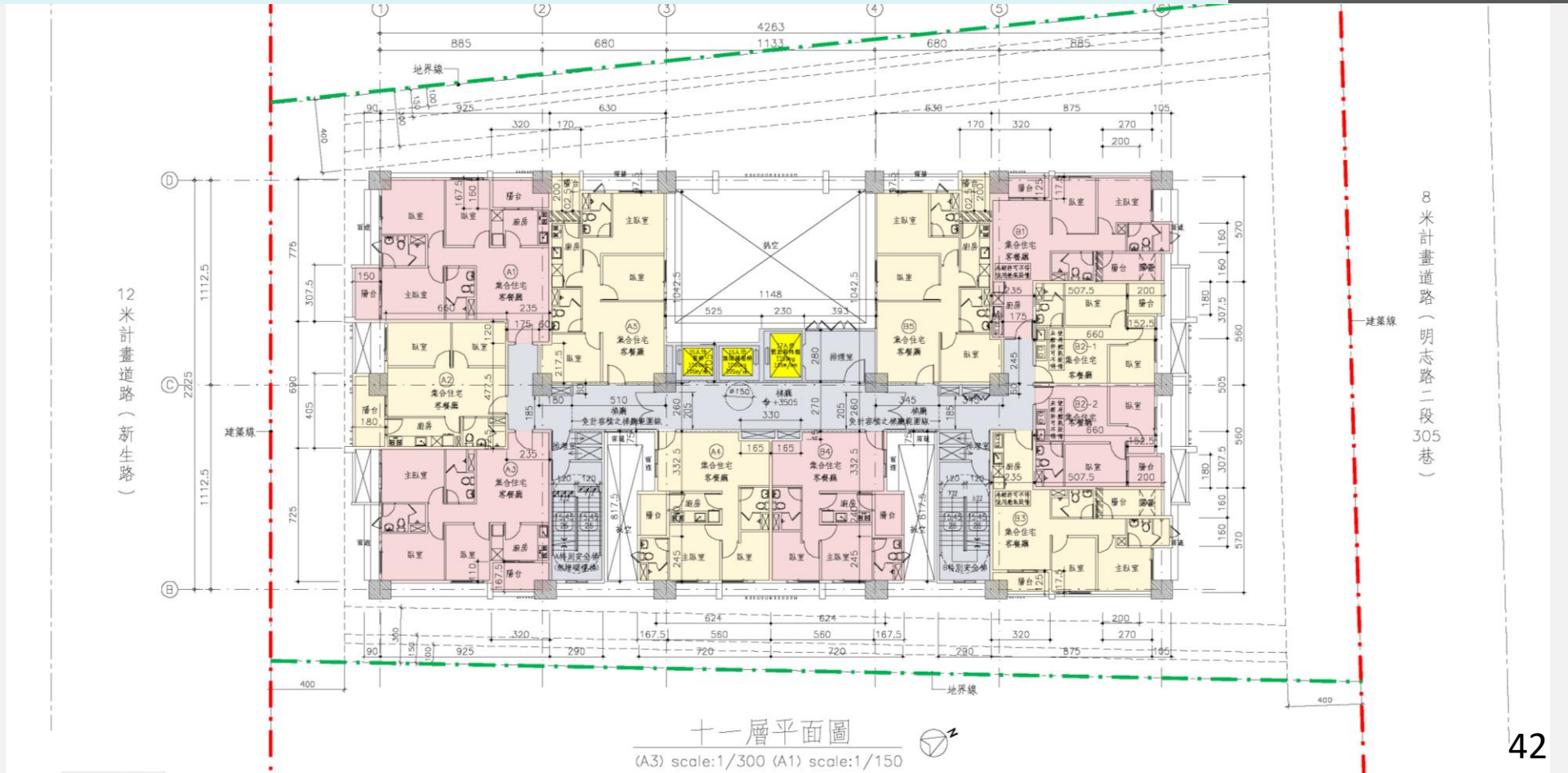
建築規劃

四至十層平面圖



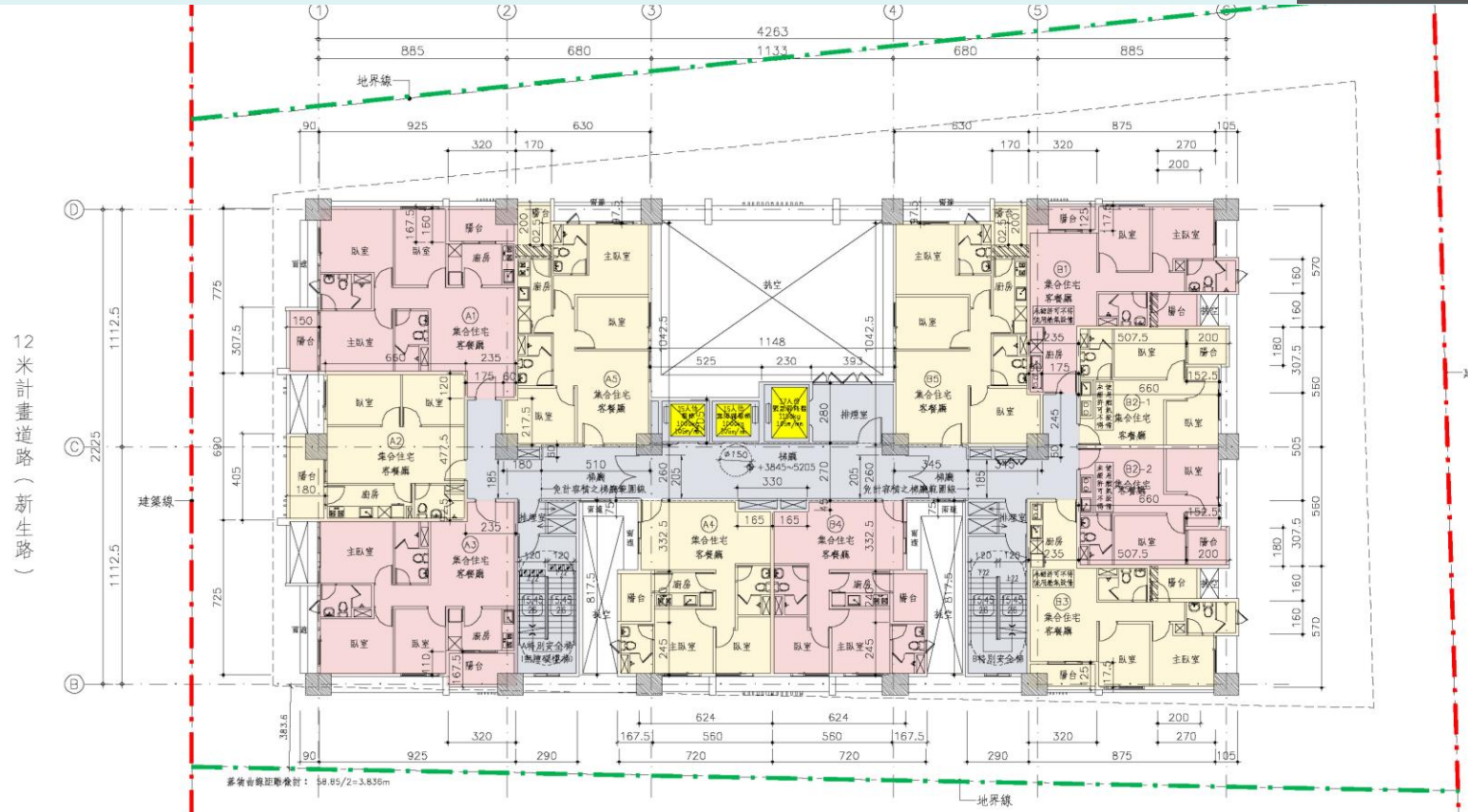
建築規劃

十一層平面圖


十一層平面圖
(A3) scale:1/300 (A1) scale:1/150
地界線
建築線
12米計畫道路（新生路）
8米計畫道路（明志路二段305巷）

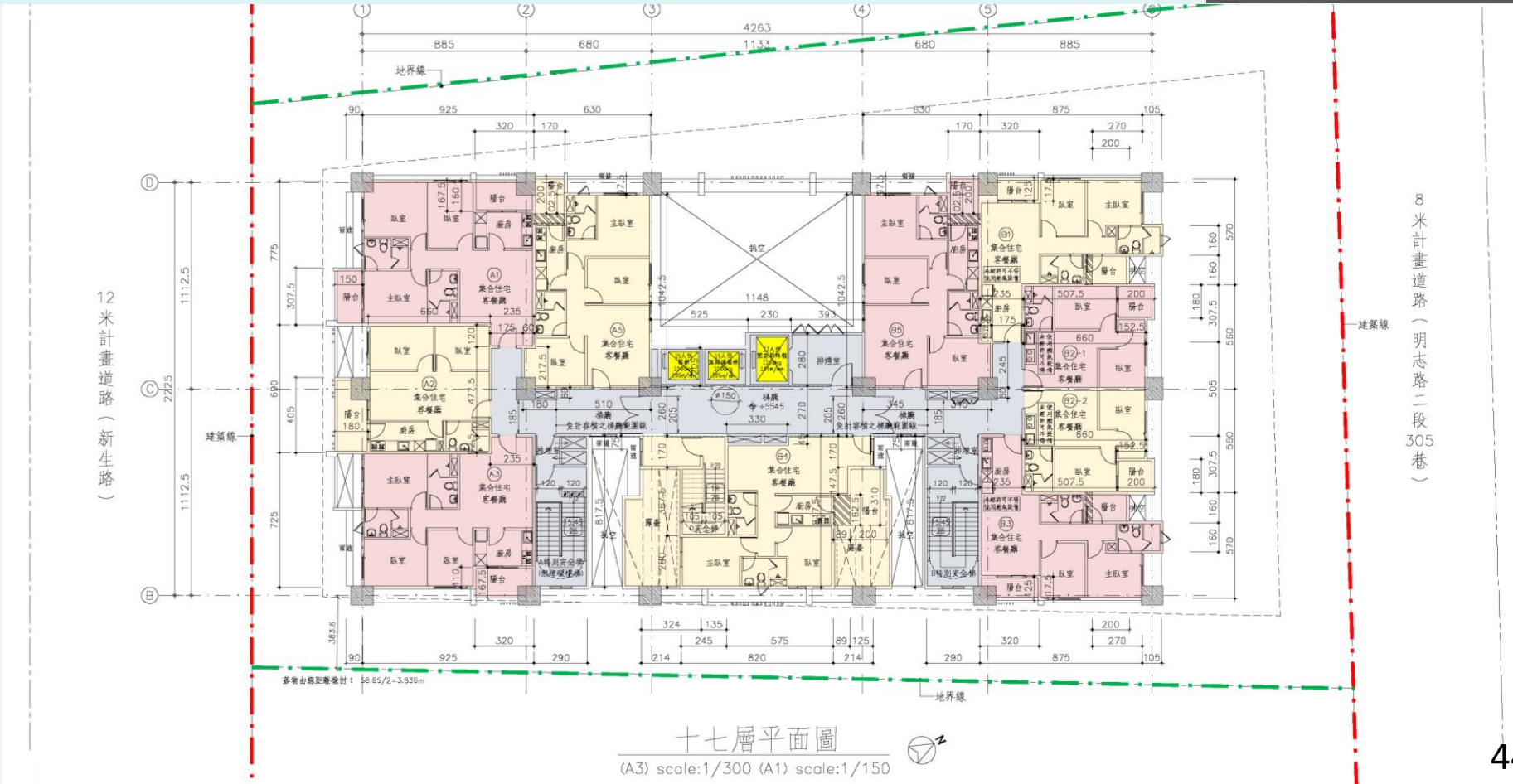
建築規劃

十二至十六層平面圖



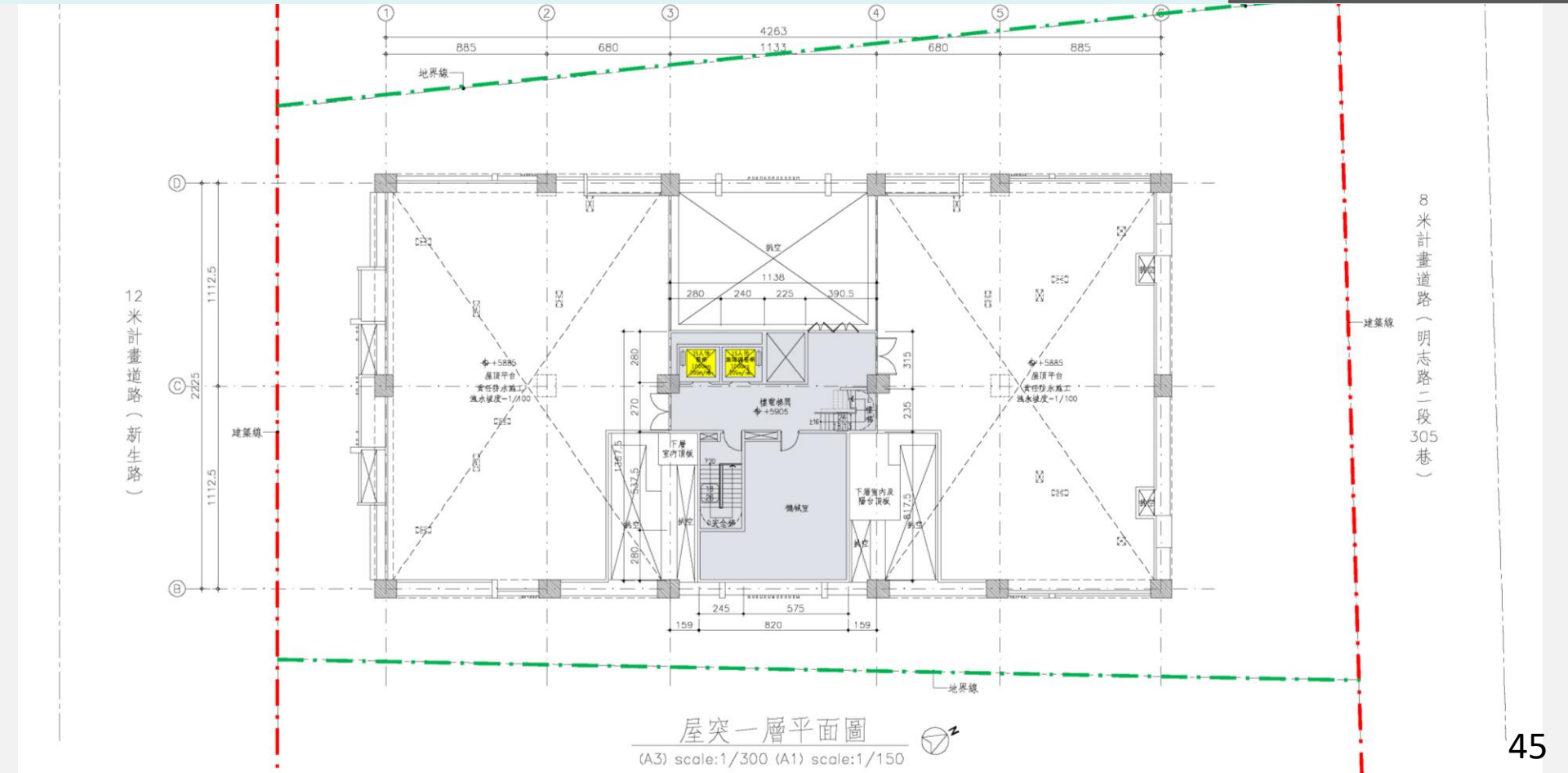
建築規劃

十七層平面圖


十七層平面圖
(A3) scale:1/300 (A1) scale:1/150
地界線
建築線
12米計畫道路（新生路）
8米計畫道路（明志路二段305巷）

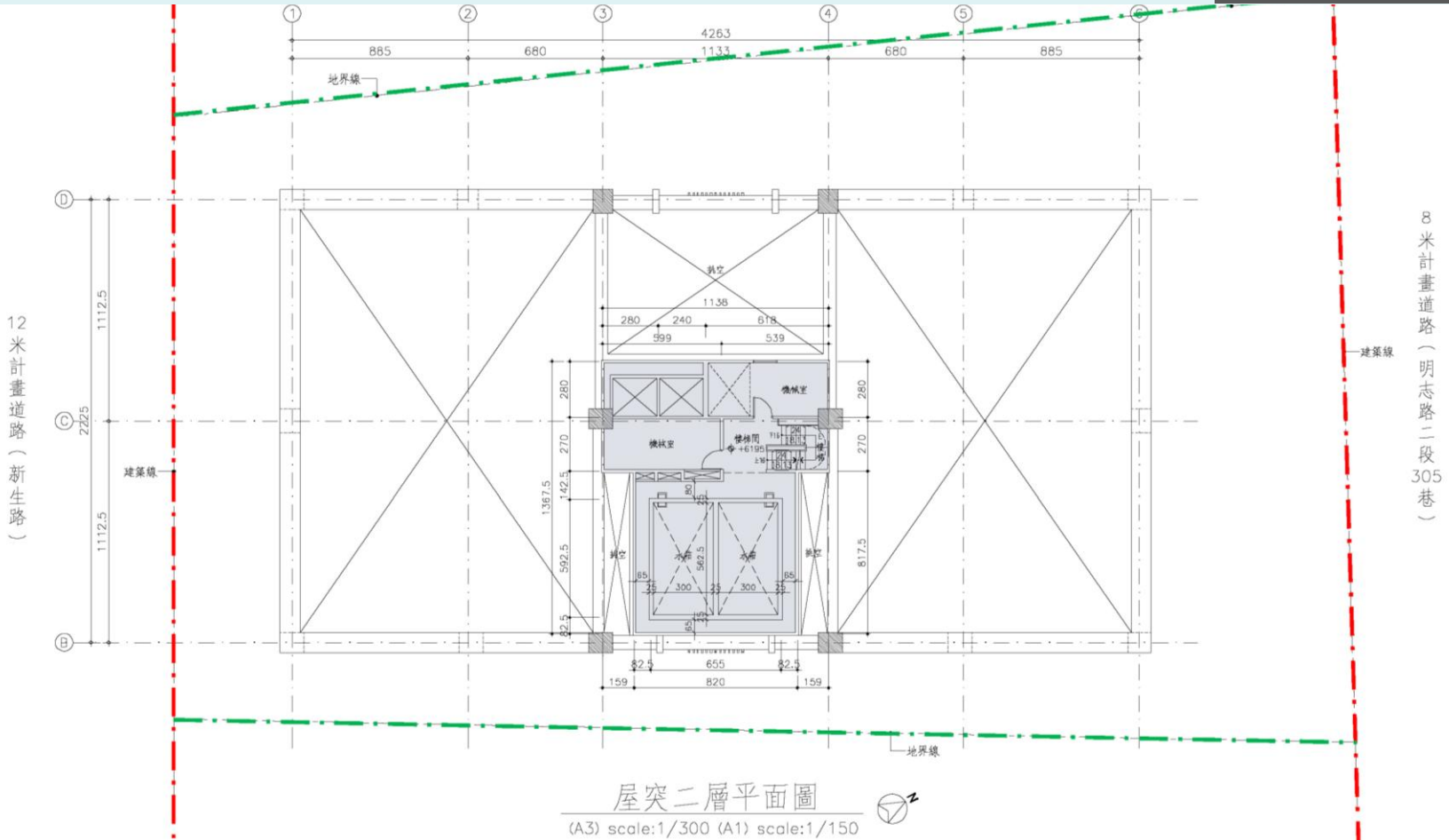
建築規劃

屋突一層平面圖



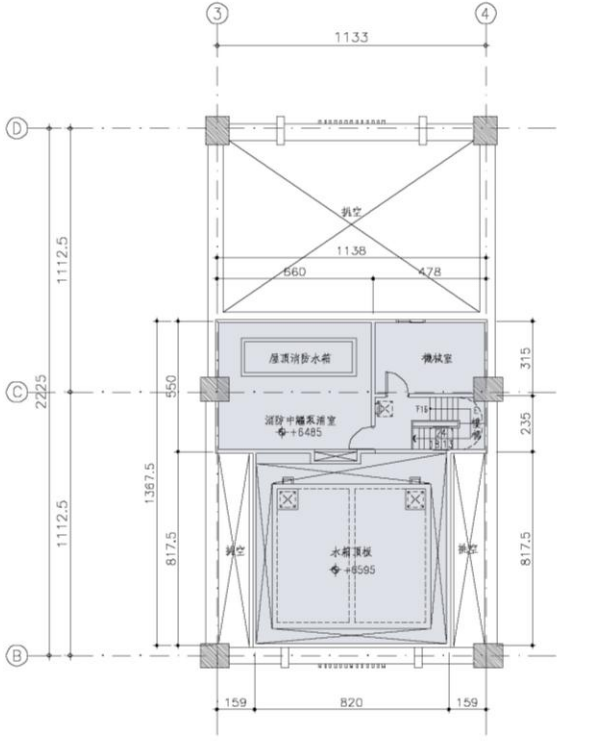
建築規劃

屋突二層平面圖



建築規劃

屋突三層平面圖



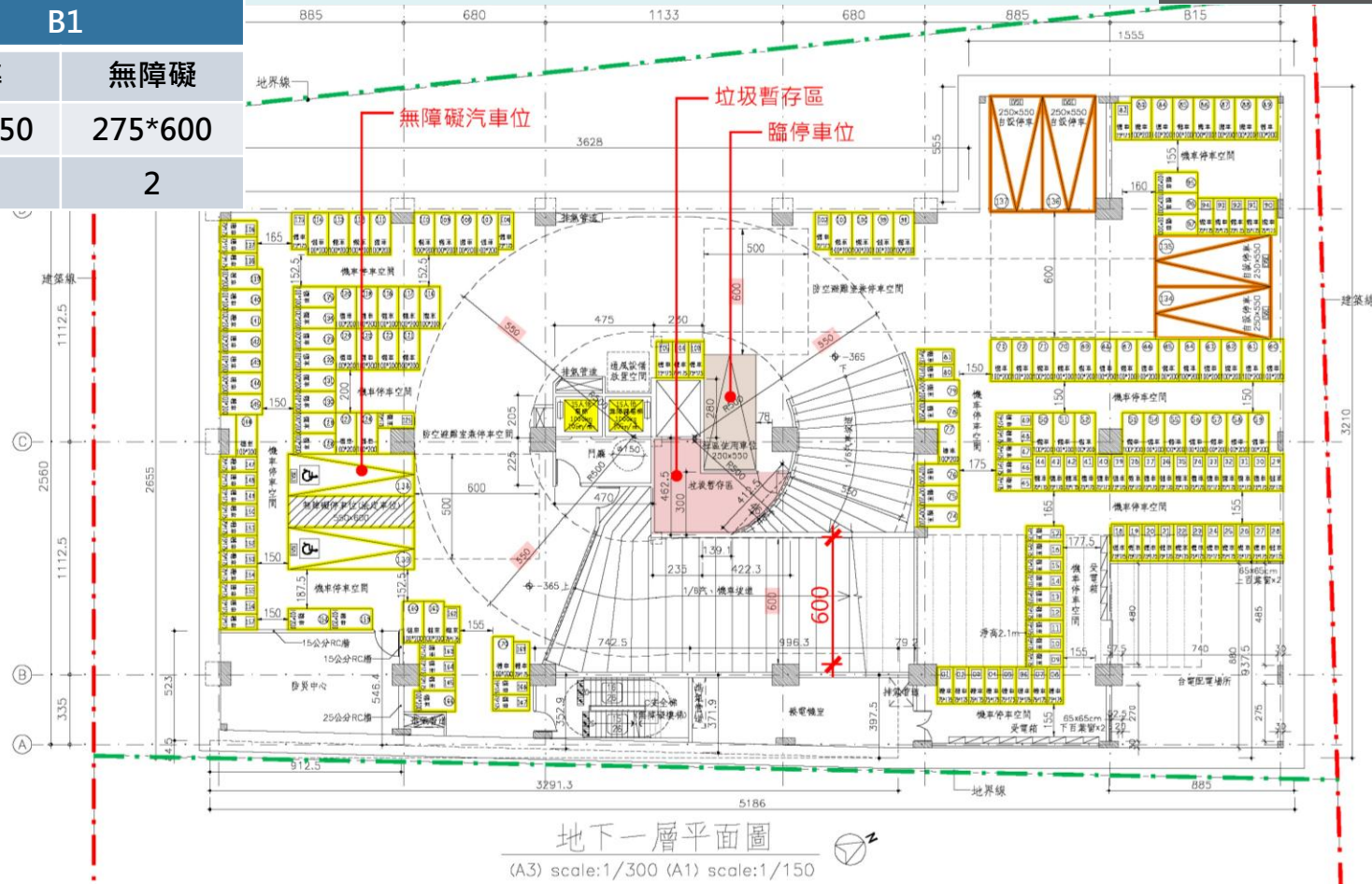
屋突三層平面圖

(A3) scale:1/300 (A1) scale:1/150

建築規劃

地下一層平面圖

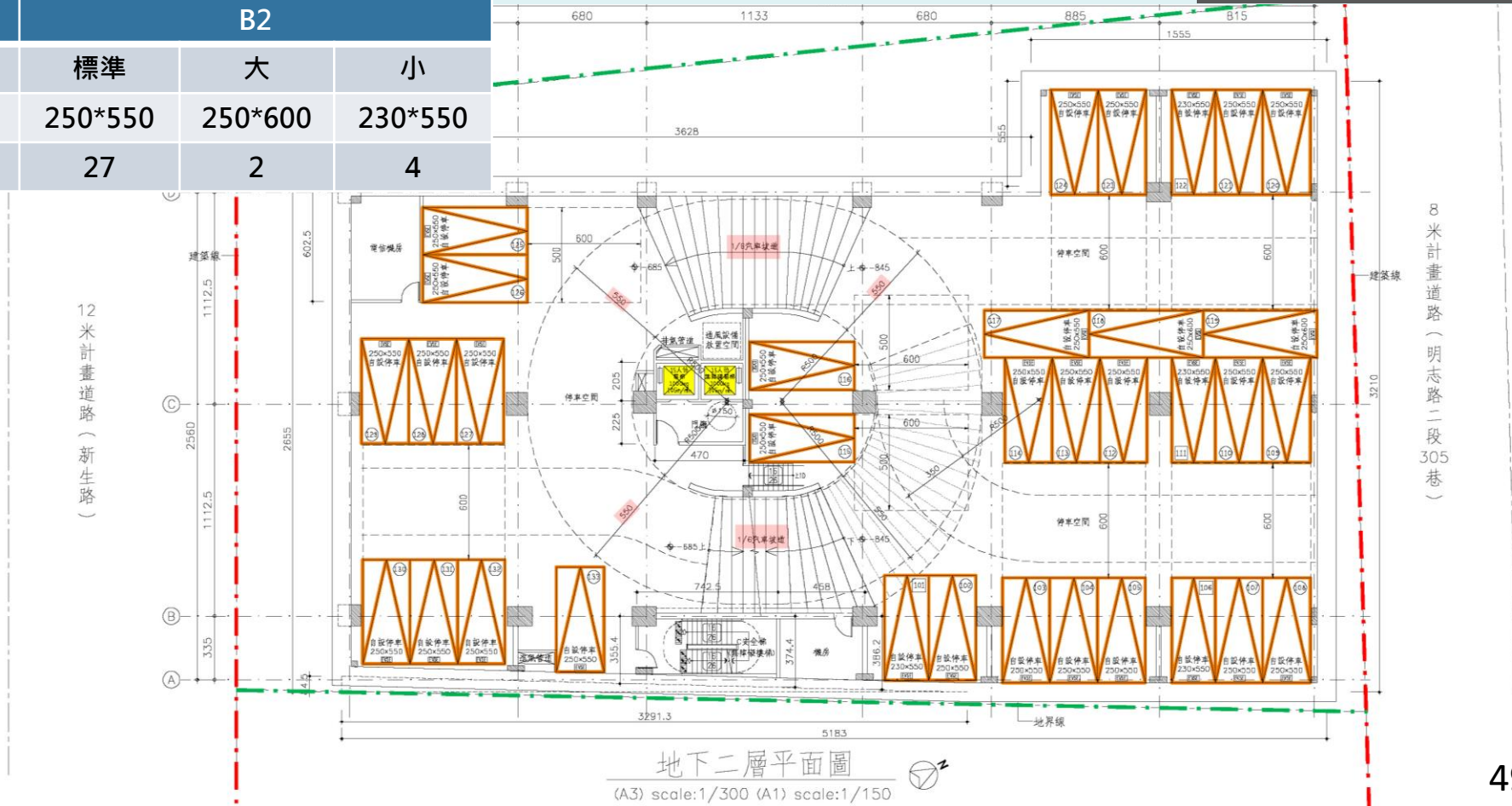
樓層	B1	
規格	標準	無障礙
尺寸	250*550	275*600
數量	4	2



建築規劃

樓層	B2		
規格	標準	大	小
尺寸	250*550	250*600	230*550
數量	27	2	4

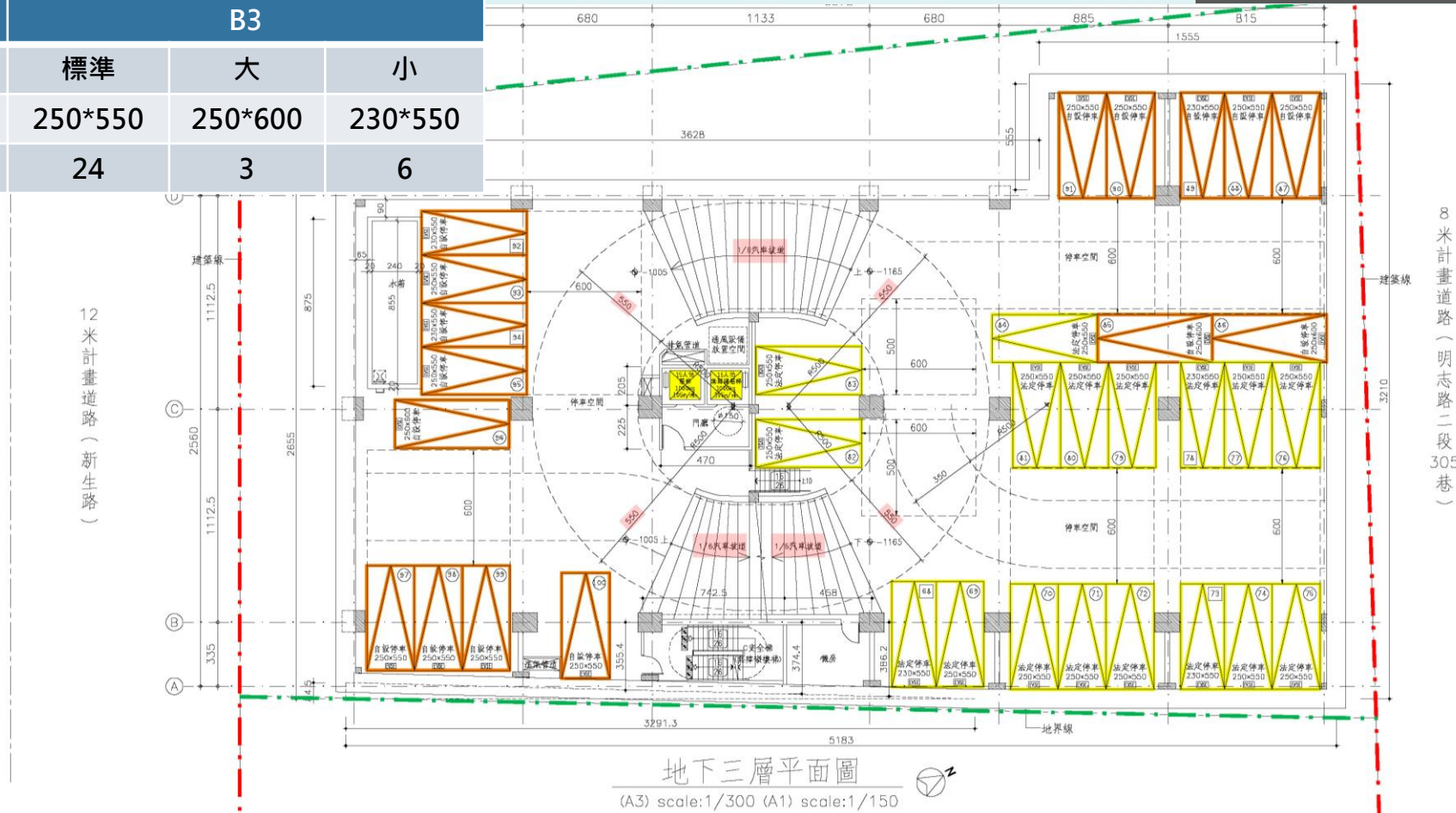
地下二層平面圖



建築規劃

地下三層平面圖

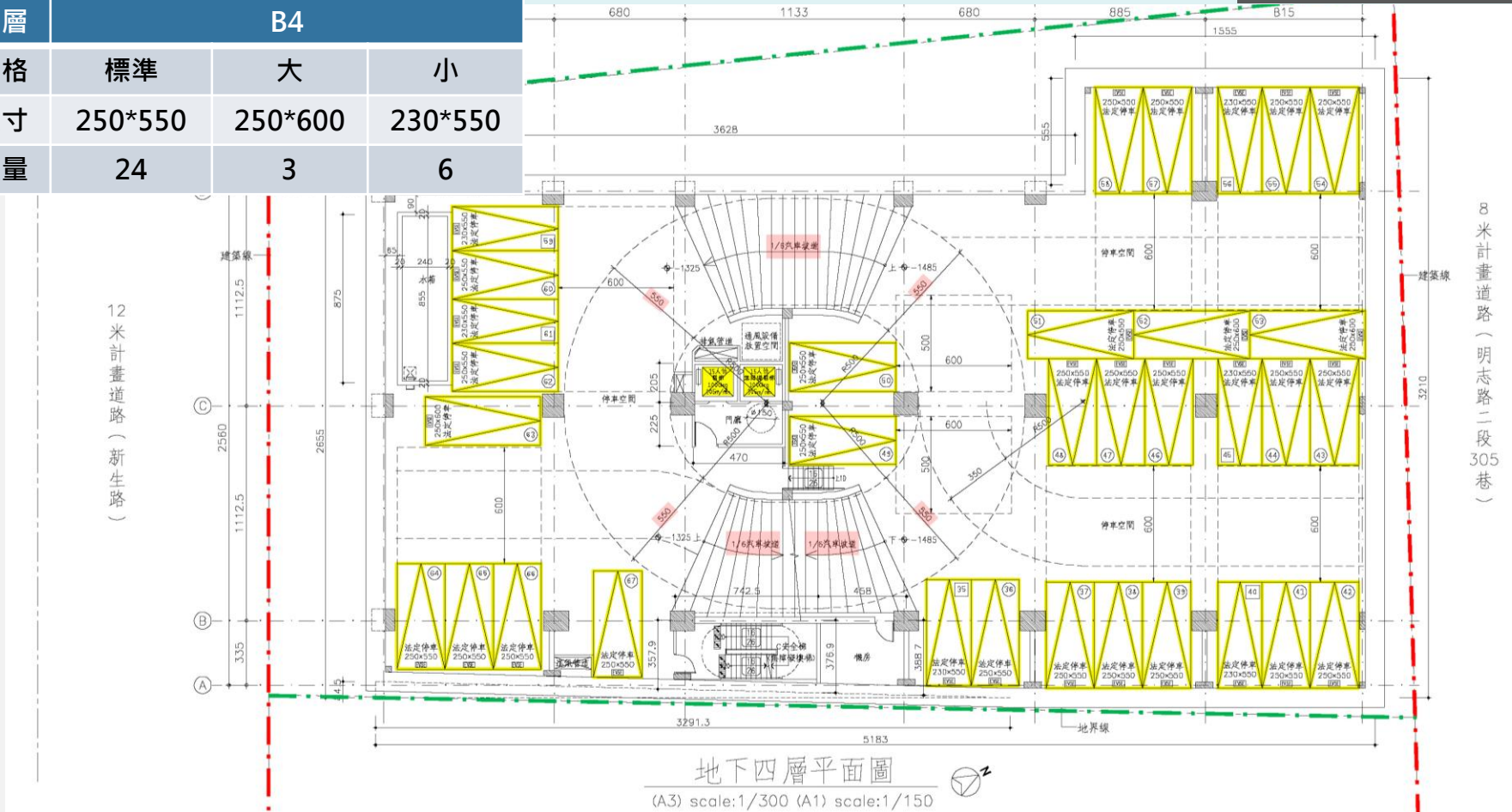
樓層	B3		
規格	標準	大	小
尺寸	250*550	250*600	230*550
數量	24	3	6



建築規劃

地下四層平面圖

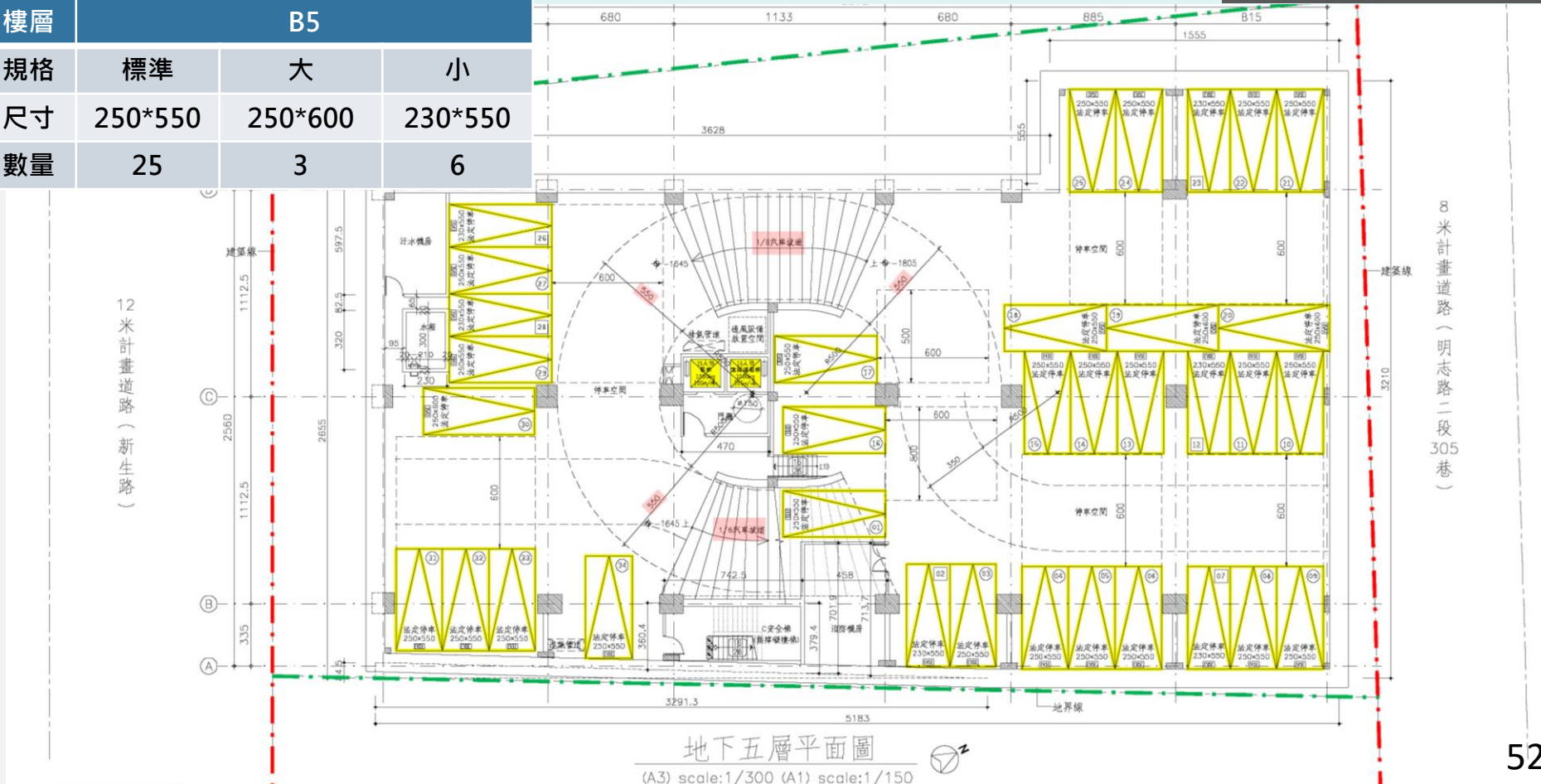
樓層	B4		
規格	標準	大	小
尺寸	250*550	250*600	230*550
數量	24	3	6



建築規劃

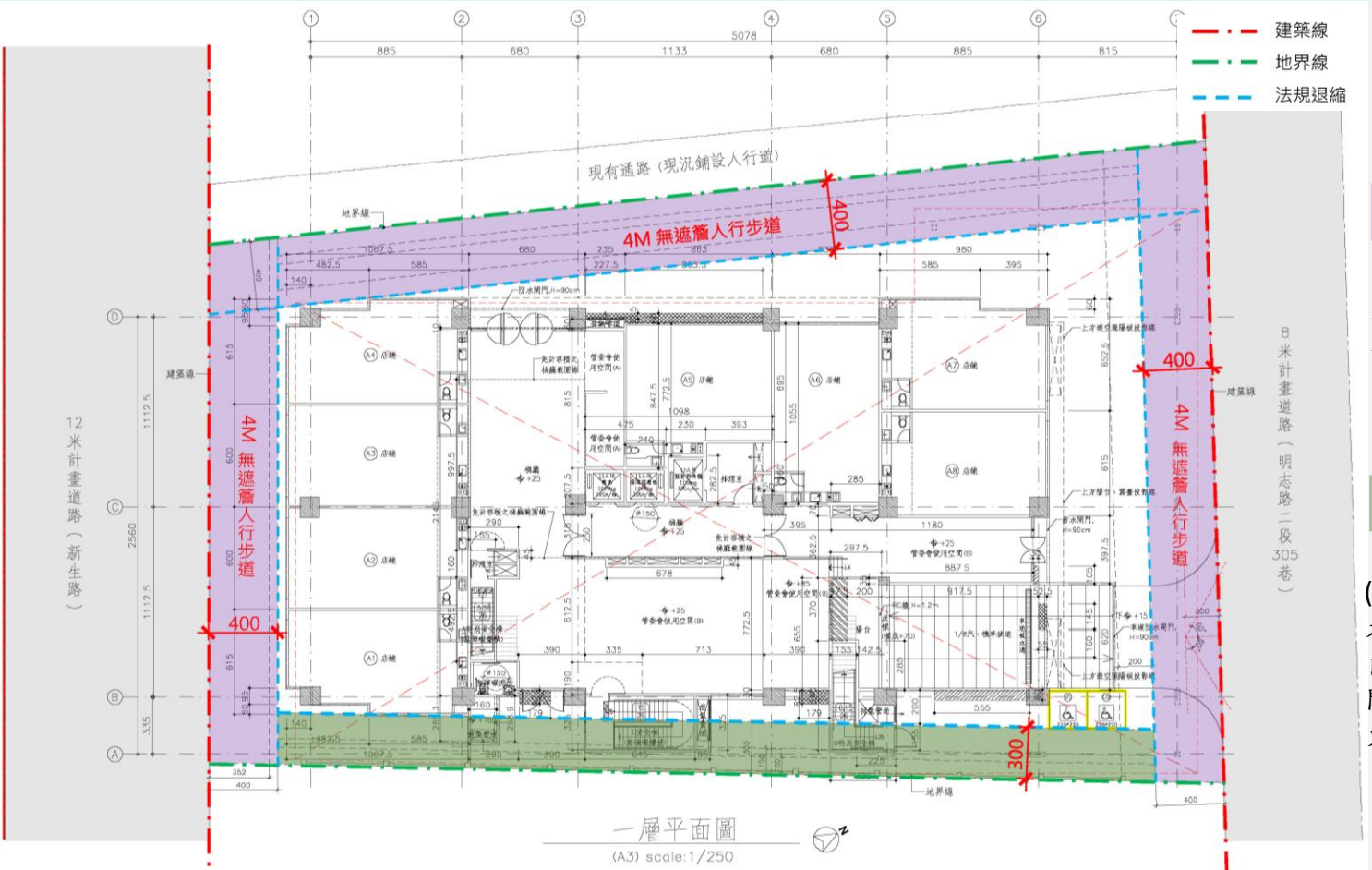
地下五層平面圖

樓層	B5		
規格	標準	大	小
尺寸	250*550	250*600	230*550
數量	25	3	6



建築規劃

退縮檢討圖



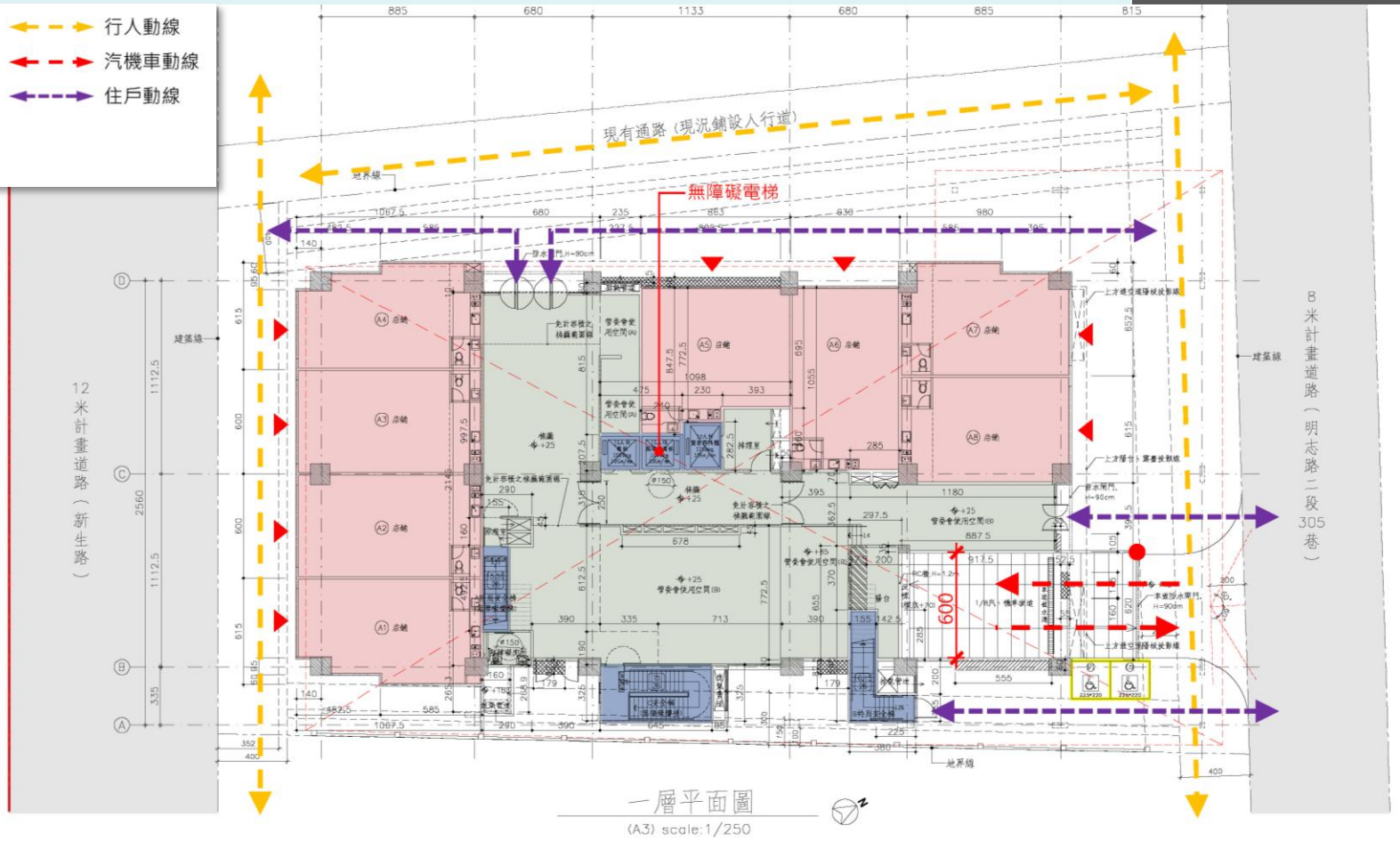
【新北市都市更新審議原則】
建築基地若自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築且退縮部分採淨空設計，設置無遮簷人行步道供公眾通行。

【防火間隔檢討】
(技術規則第110條)
本建築為防火構造物。建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔達3公尺以上，免檢討防火設備。

建築規劃

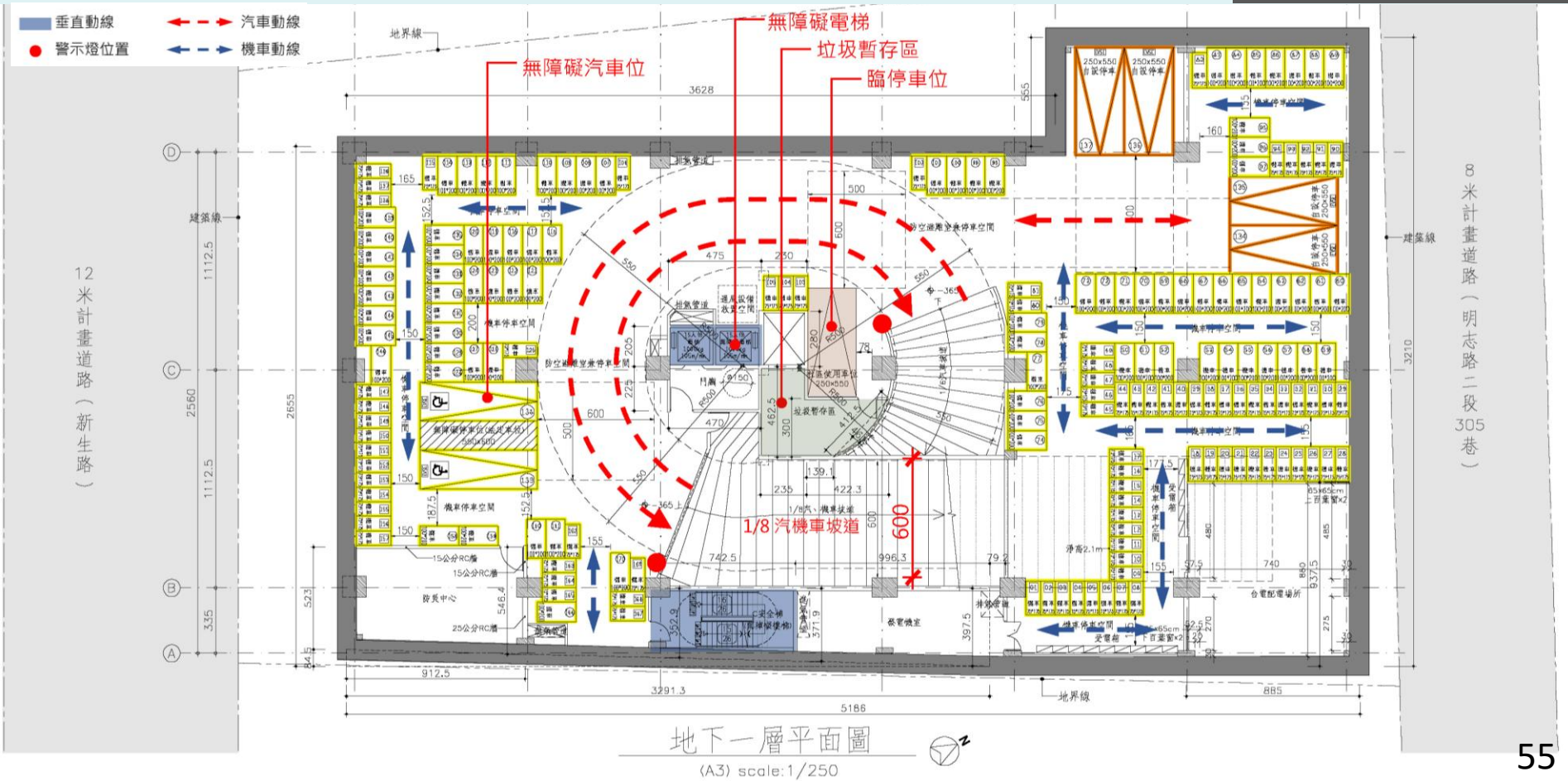
地面層車行及人行動線

店鋪
社區管委會
垂直動線
警示燈位置
出入口位置
行人動線
汽機車動線
住戶動線



建築規劃

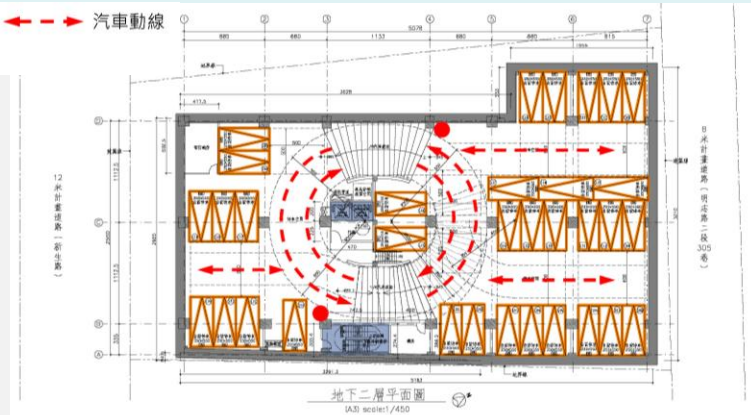
B1汽機車停車及動線

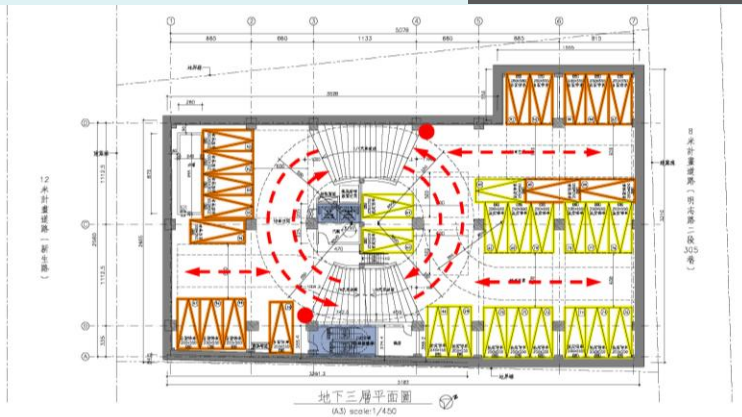


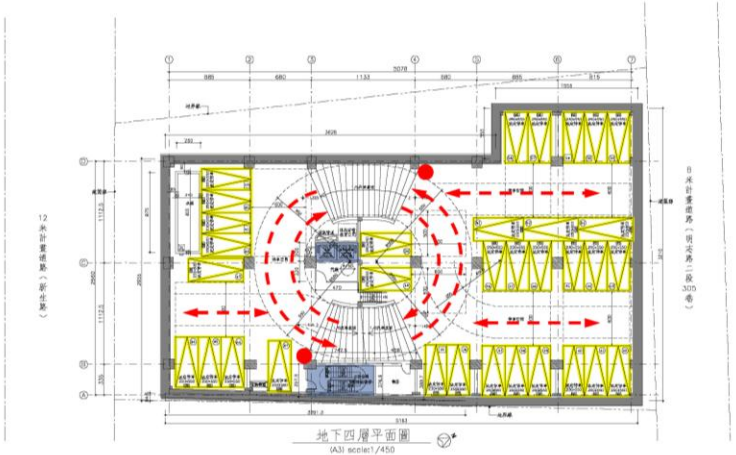
建築規劃

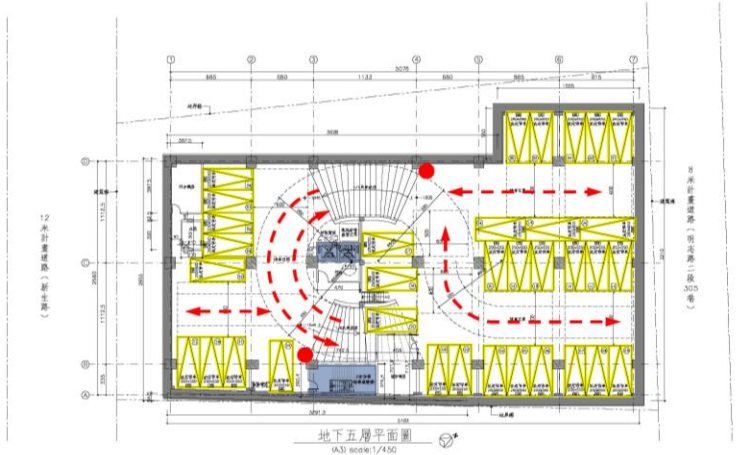
B2至B5汽車停車及動線

垂直動線
警示燈位置
汽車動線





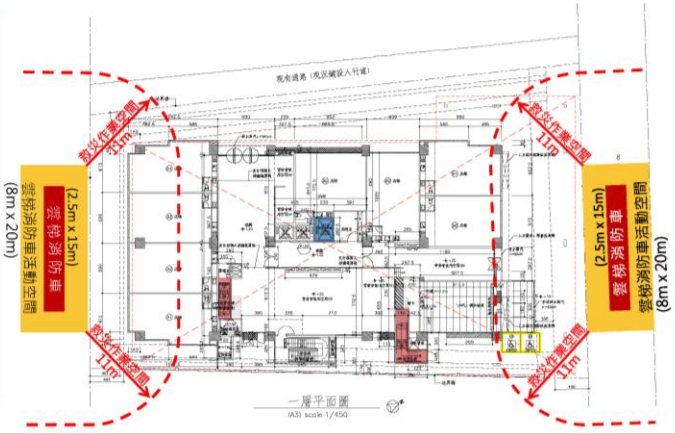




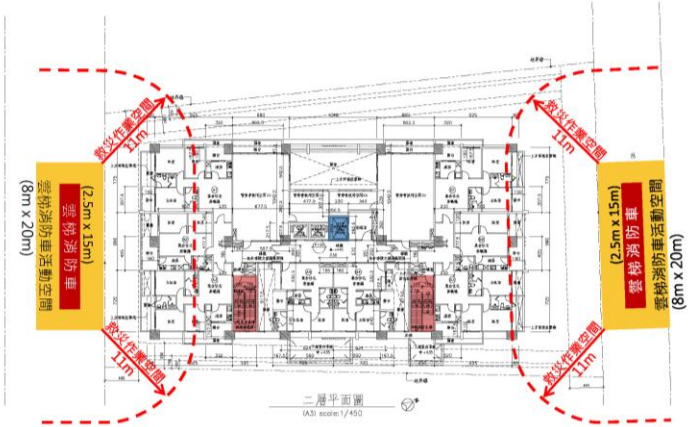
建築規劃

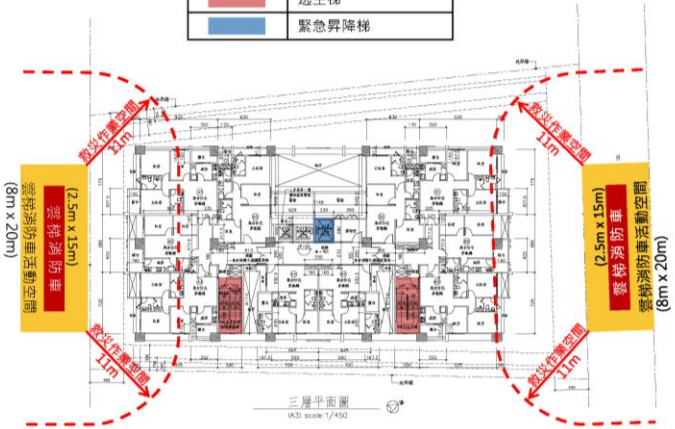
消防救災檢討圖

一、消防車輛救災動線指導原則	本案設計規劃檢討說明
（一）供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案地上17層，南側路寬12米(新生路)，北側路寬8米(明志路二段305巷)，道路上無高架橋梁，並於無頂蓋範圍。
（二）供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	
（三）道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案基地依圖例檢討，符合原則。
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	**本案設計規劃檢討說明**
（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	-
（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案雲梯車救災活動空間規劃於南側及北側道路上，操作救災空間與建築物外牆水平開口距離，符合11米救災範圍。
（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.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。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.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十一公尺以下。	1.本案消防救災活動空間寬8M，12M。 2.本案無妨礙通行及操作之突出固定設施，地面平順。 3.本案依規定可承載雲梯車1.5倍(75噸)以上之重量。 4.本案救災空間坡度5%以下。 5.操作救災空間與建築物外牆水平開口距離，符合11M救災範圍。



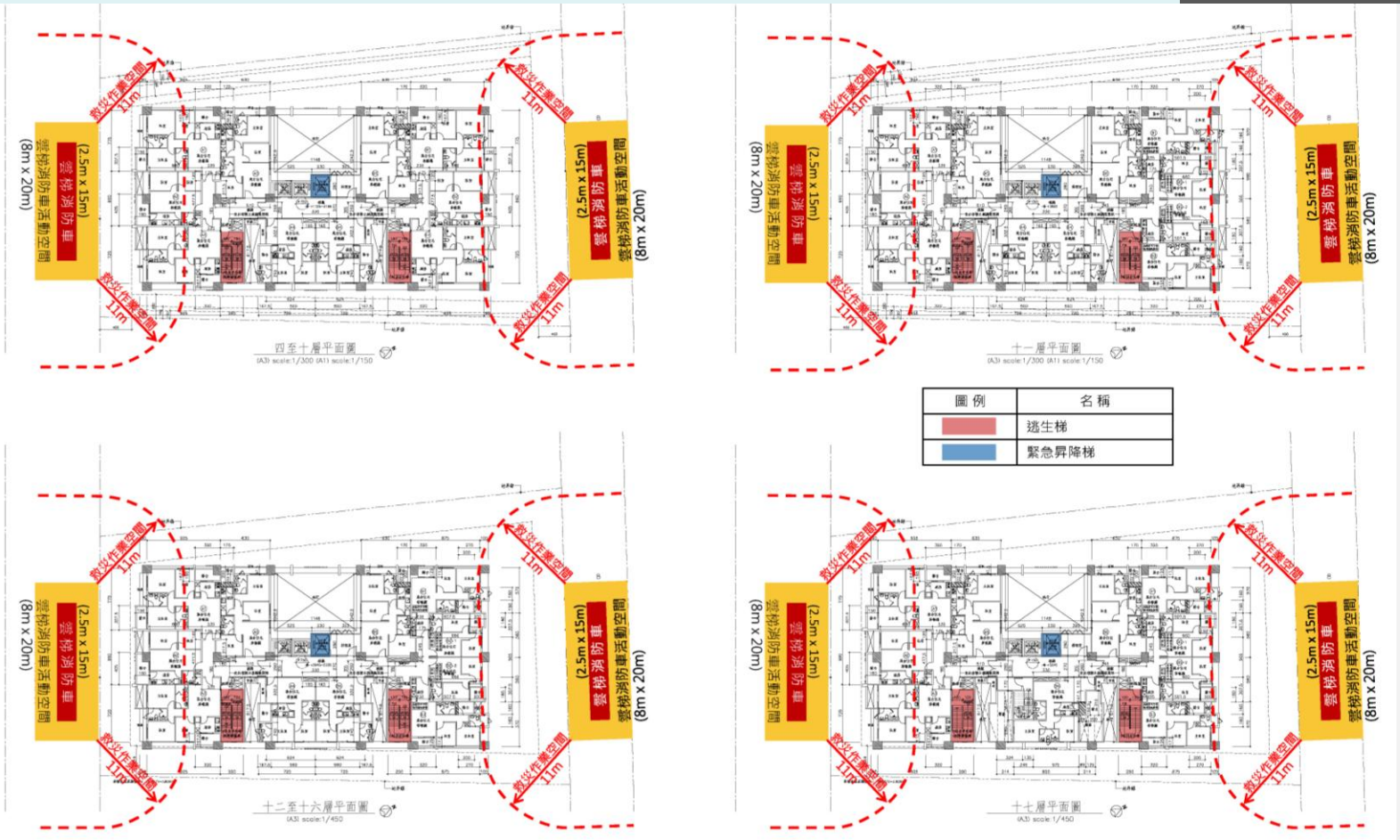
圖例	名稱
	逃生梯
	緊急昇降梯





建築規劃

消防救災檢討圖



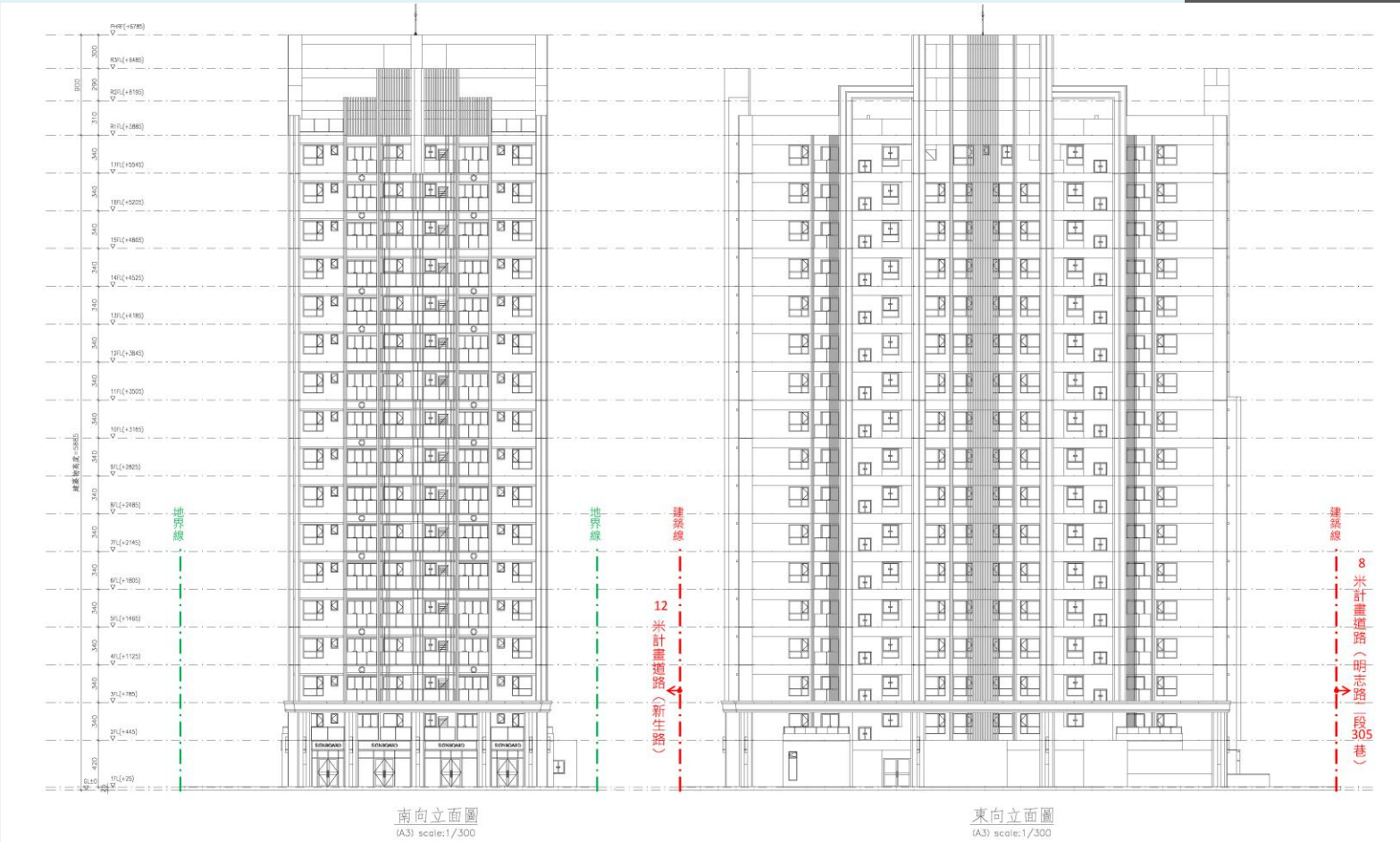
建築規劃

北向、西向立面圖



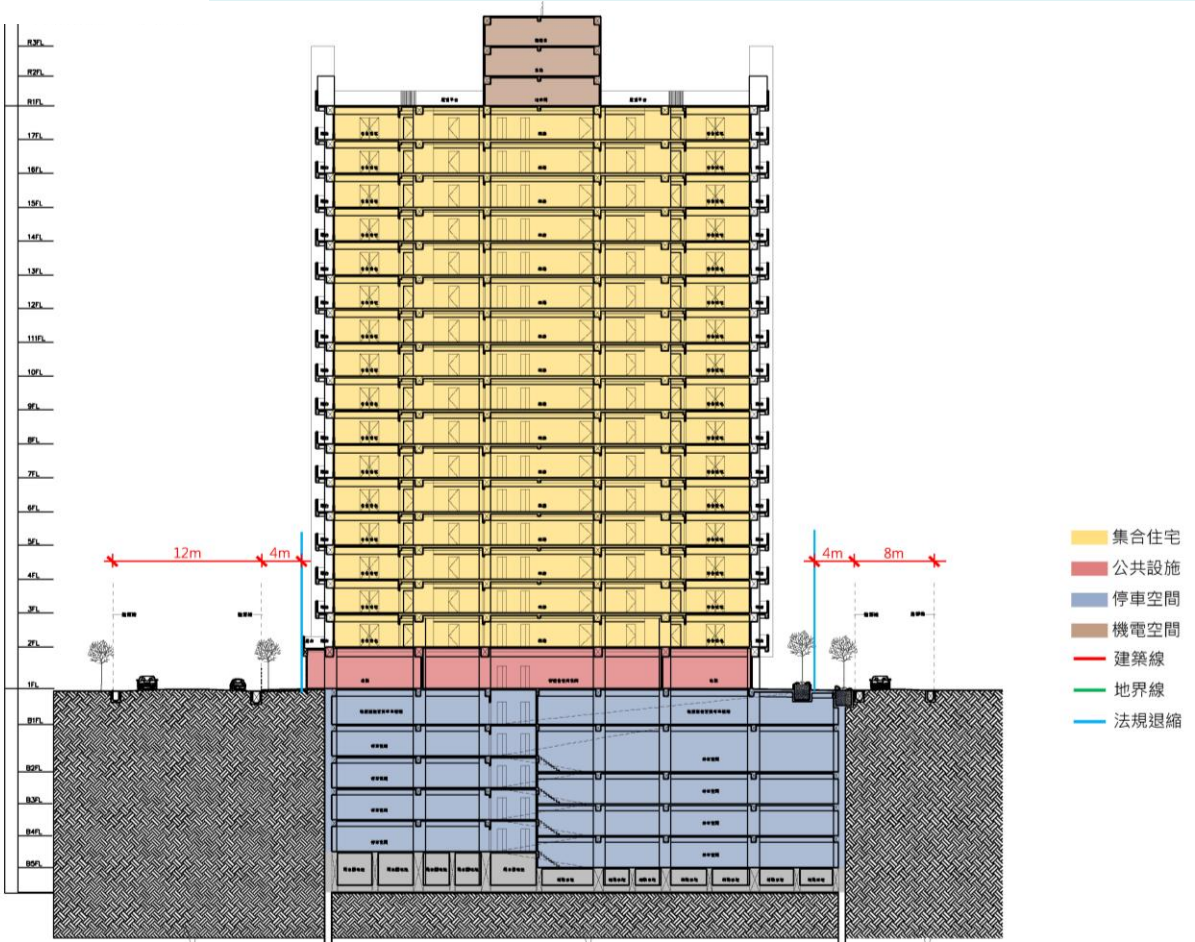
建築規劃

南向、東向立面圖



建築規劃

剖面圖

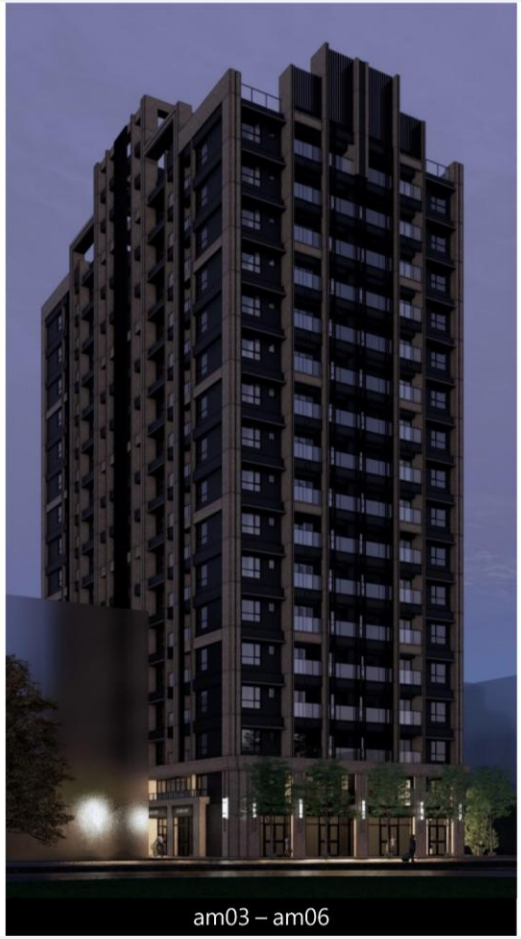


建築規劃

景觀燈光計畫







建築規劃

外觀透視圖

建築外觀設計說明

本案以現代簡約、俐落沉穩的建築語彙塑造整體立面，透過垂直線條、深色材質與局部金屬格柵的層次變化，呈現高層住宅建築修長且具有識別性的立面形象。

1. **立面造型**
   建築立面以垂直構成為主要設計語彙，利用連續的柱體、框架及陽台線條強化建築的垂直感，使量體視覺上更加修長。局部立面凹凸退縮，形成陰影層次，降低高層建築的厚重感。
2. **材質與色彩**
   整體採用**深灰、炭灰色系**搭配淺灰褐色石材，形成穩重而現代的外觀。深色磁磚 / 金屬板作為主要基調，搭配淺色立面框架，透過材質及明暗對比突顯建築構架。
3. **屋頂造型**
   屋頂以不同高度的垂直格柵及框架向上延伸，形成具有層次的天際線。透過高低錯落的設計弱化屋頂設備量體，使建築由主體立面自然銜接至屋頂，增加整體造型的完整性。











新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
都市更新權利變換估價簡報

景瀚不動產估價師聯合事務所

01

基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 都市更新權利變換應有概念
- 更新單元範圍基本資料

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-

  不動產估價技術公報-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

- **估價條件擬定之依據：**

  本案估價條件係依上述 不動產估價技術規則、第六號公報等之相關規定進行擬訂，並經三家不動產估價師共同討論後而得。

- **評估內容**

  更新前各權利人之權利價值及價值比例。

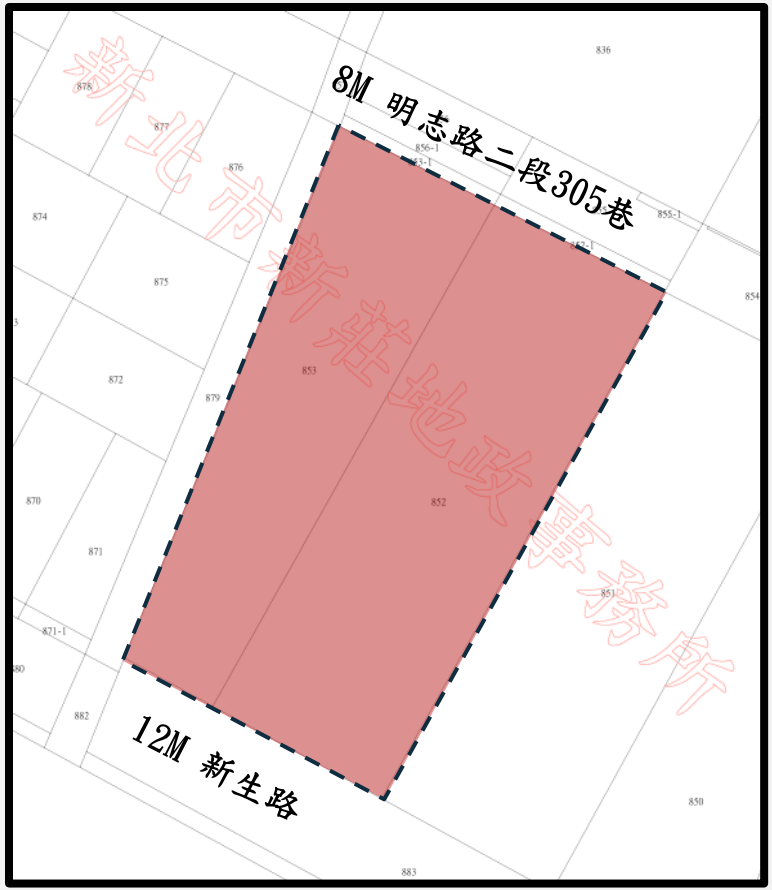
  更新後每個分配單元之權利價值。

都市更新權利變換應有概念

都市更新權利變換估價，係由不動產估價師評估權利人及權利變換關係人參與都市更新之價值，計算各權利人及權利變換關係人的價值比例(性質類似公司股份），並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後房屋價值。主要原則在於公平合理的價值分配。

更新單元範圍基本資料

- 更新單元範圍：
  新北市泰山區文程段852地號等2筆土地
- 基地面積：1,998.07㎡(約604.4162坪)
- 使用現況：五層樓公寓
- 使用分區：住宅區
  (建蔽率50%／法定容積率200%)
- 臨路情形：新生路、明志路二段305巷



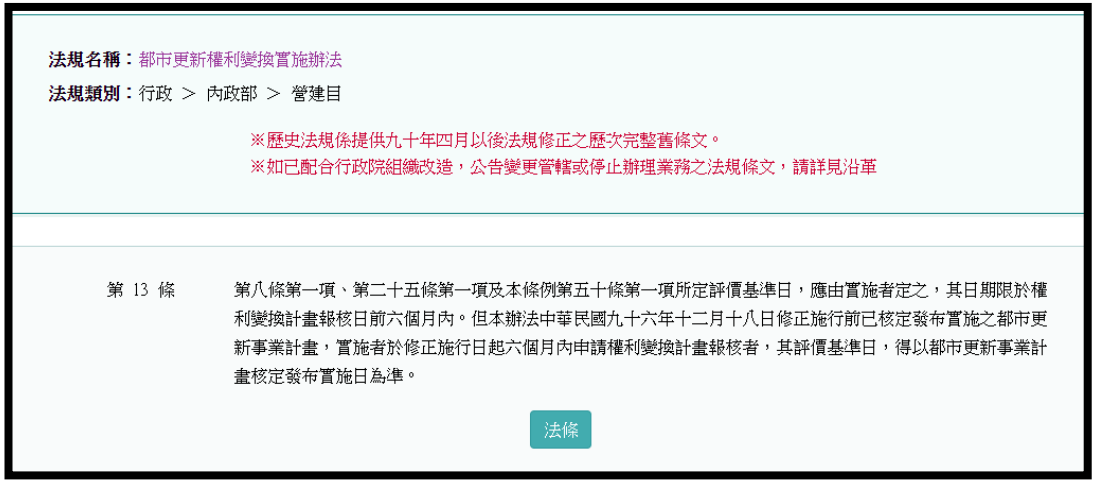
02

更新前價值評估說明

- 更新前估價條件說明
- 更新前土地權利價值估價步驟
  1） 更新前土地權利價值評估
  2） 區分所有建物價值評估

更新前估價條件說明

■ 價格日期：民國115年6月15日



法規名稱：都市更新權利變換實施辦法

法規類別：行政 ＞ 內政部 ＞ 營建目

※歷史法規係提供九十年四月以後法規修正之歷次完整舊條文。
※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

第 13 條　第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

法條

說明：依都市更新權利變換實施辦法第13條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日期六個月內。

更新前估價條件說明

■ 更新前估價條件內容

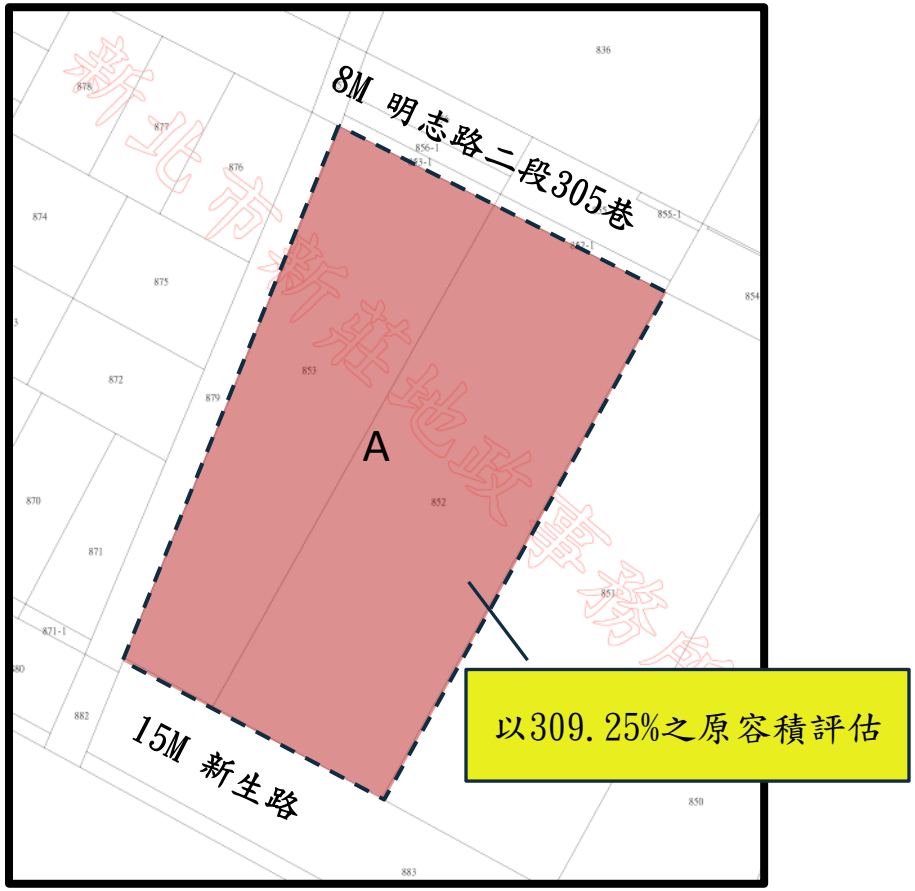
(一)更新單元有原建築容積大於法定容積率情形，由於本案係以原建築容積為申請都市更新防災型容積獎勵計算之基準，故更新前各權利人土地權利價值，係以原定容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	法定容積(%)	原容積樓地板(㎡)	原容積率(%)
整宗	852、853地號	200%	6,179.10	309.25%

(二)更新前各宗土地劃分原則為「土地上有建築物且為同一張使用執照」。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

坵塊	地號	劃分依據
A	852、853	同一使用執照(77使723號)

更新前各宗土地容積率



坵塊	地號	法定容積(%)	原容積(%)
A	852、853	200%	309.25%
更新前土地容積率		309.25%	

註：本案最終都更獎勵應以新北市都市更新審議委員會審查核定後為準。

更新前估價條件說明

(三)本次評估選定更新單元整宗土地做為比準地，且以比準地為價格基礎，考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格。

(四)更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定新生路13號1樓及3樓分別做為地面層及樓上層建物之比準單元。

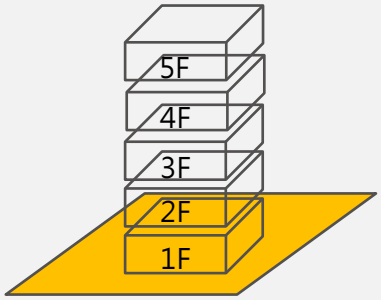
(五)評估更新前各戶價格時，各戶之個別條件皆以使用執照竣工圖為準。此外，本次不考慮增建、改建之狀況，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前區分建物合理價值。

說明：比準地或建物比準單元之選取並不影響各權利人間之價值比例，僅係讓三家估價師事務所在評估作業程序一致性。

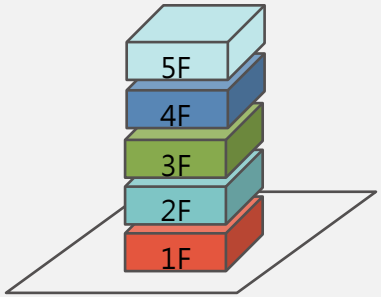
更新前土地權利價值估價步驟

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

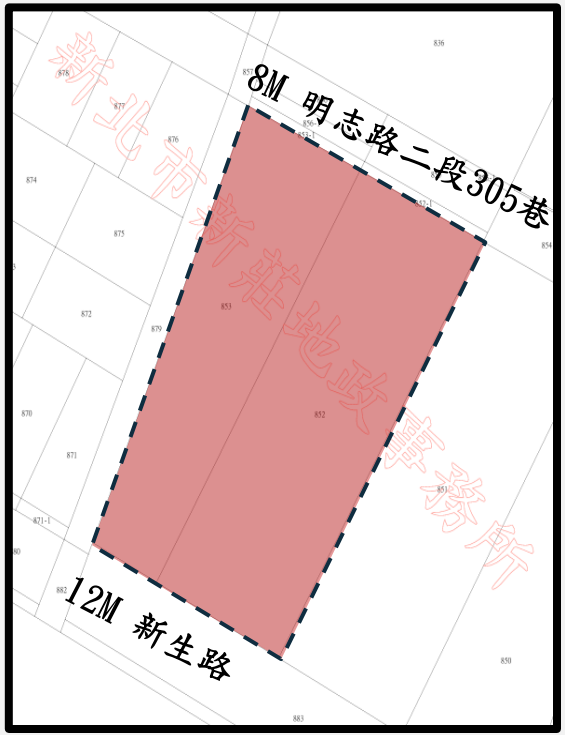
步驟三

將權利人價值歸戶，並核算其權利價值比例



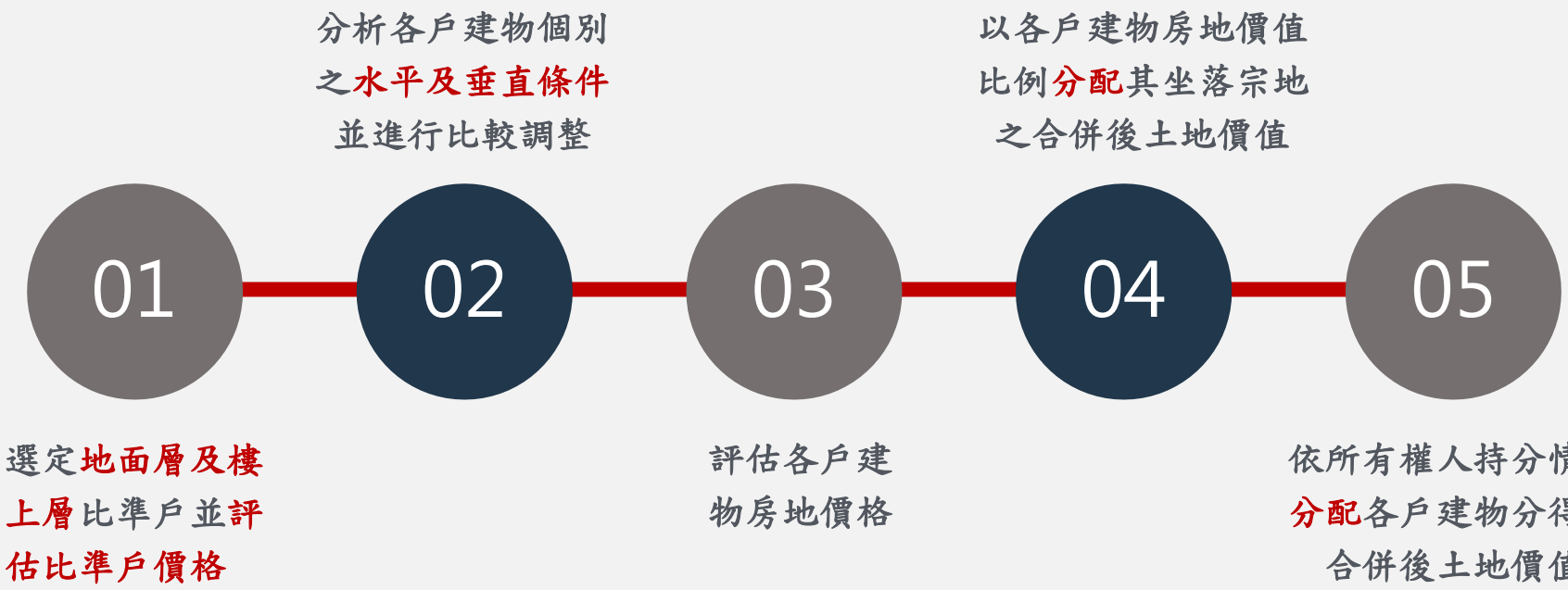
1 步驟一相關內容:更新前土地權利價值評估(比準地)

以比較法及土地開發分析法評估	
項目	更新單元整宗土地
土地面積(坪)	604.4162
法定容積率	200%
原建築容積率	309.25%
比準地土地單價(元/坪)	1,370,000
更新單元土地權利價值(元)	828,050,194



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。

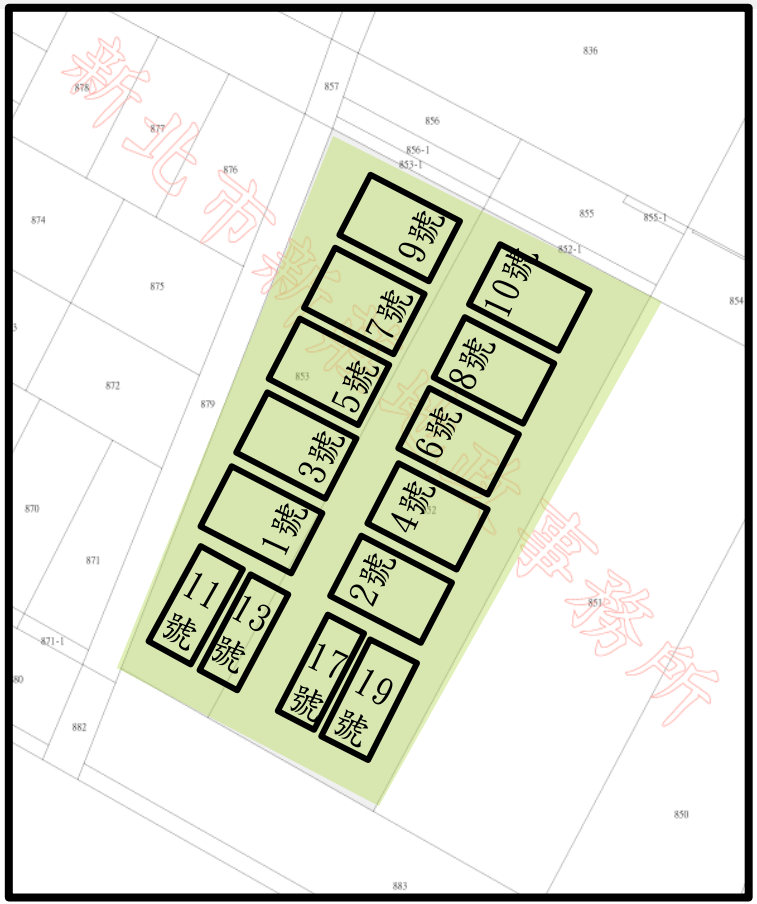
2 步驟二相關內容:區分所有建物地價立體化估價步驟



更新前區分建物價值

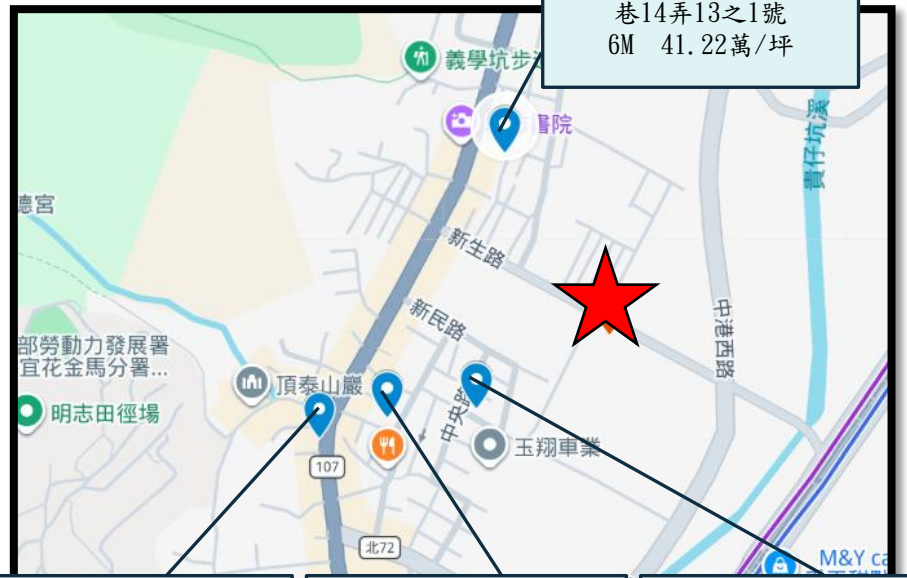
地面層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (地面層比準單價)
新生路13號	31.00坪	50.0萬元/坪

樓上層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
新生路13號3樓	31.00坪	33.0萬元/坪



區分建物交易案例

地面層市場交易案例



114/11 明志路二段273巷14弄13之1號
6M 41.22萬/坪

114/5 明志路三段12號
12M 49.47萬/坪

114/4 民國街21號
8M 55.37萬/坪

114/5 中央路5巷5號
10M 47.23萬/坪

樓上層市場交易案例



114/5 明志路二段334號四樓
12M 30.00萬/坪

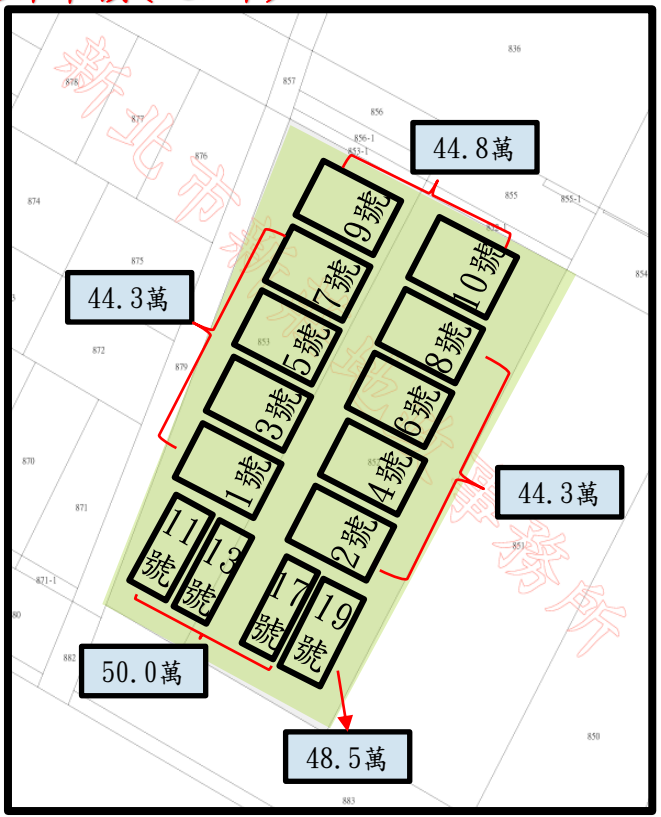
114/9 新生路23號三樓
12M 27.01萬/坪

115/3 新民路14巷6號二樓
7M 27.89萬/坪

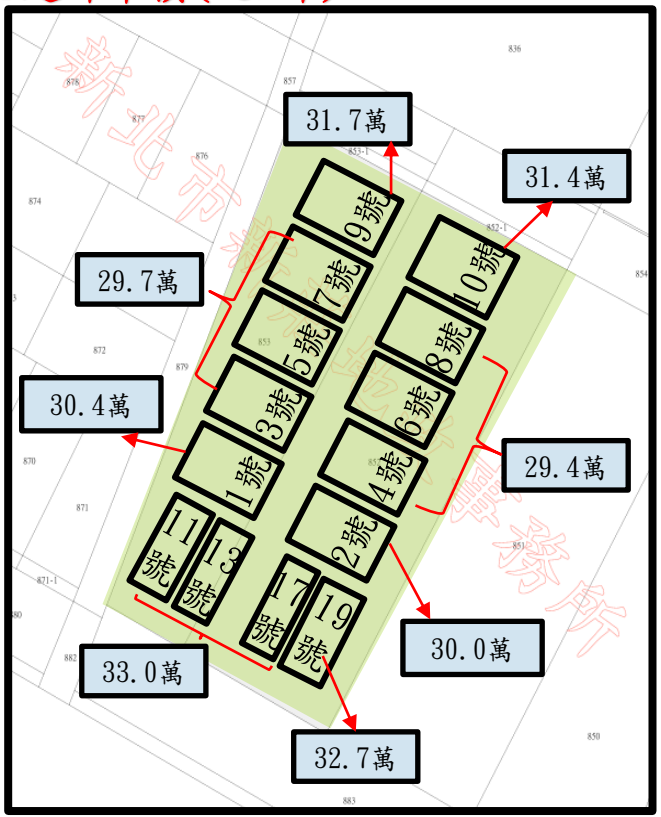
114/10 新民路40號二樓
8M 23.03萬/坪

區分所有建物單價圖

1F建坪單價(元/坪)



3F建坪單價(元/坪)



03

更新後價值評估說明

- 更新後產品基本資料
- 更新後區分所有建物價值推估
- 更新後價格結論

更新後產品基本資料及估價條件

▲產品型態：店面住宅大樓

▲建築樓層：地上17層/地下5層

▲建物結構：鋼筋混凝土造

▲樓層規劃：1F作為店面、2F以上作為住宅、B1~B5作為車位使用

(一)更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及 其土地應有部份，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。

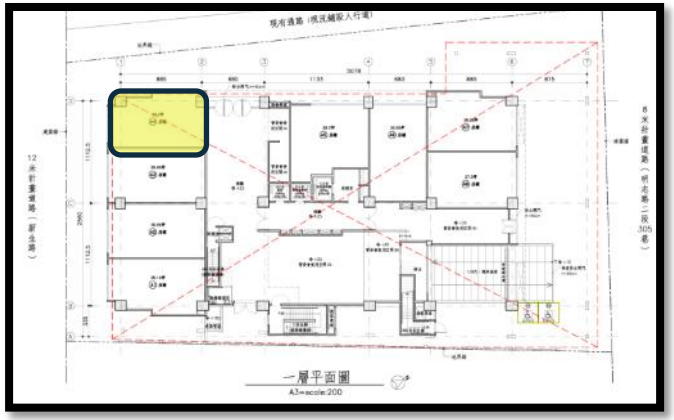
(二)本次以1F-A4戶、10F-A1戶及地下二層坡道平面車位(尺寸250cm × 550cm)分別作為更新後店面、住宅及車位之比準單元。

(三)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合理價值。

更新後比準戶基本資料

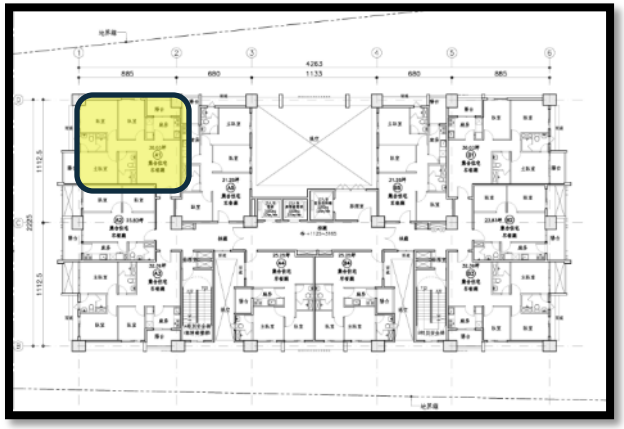
店面比準單元：

	戶別	建物面積(坪)
店面	1F-A4戶	28.30
	臨路	立地條件
	面12M道路	角間

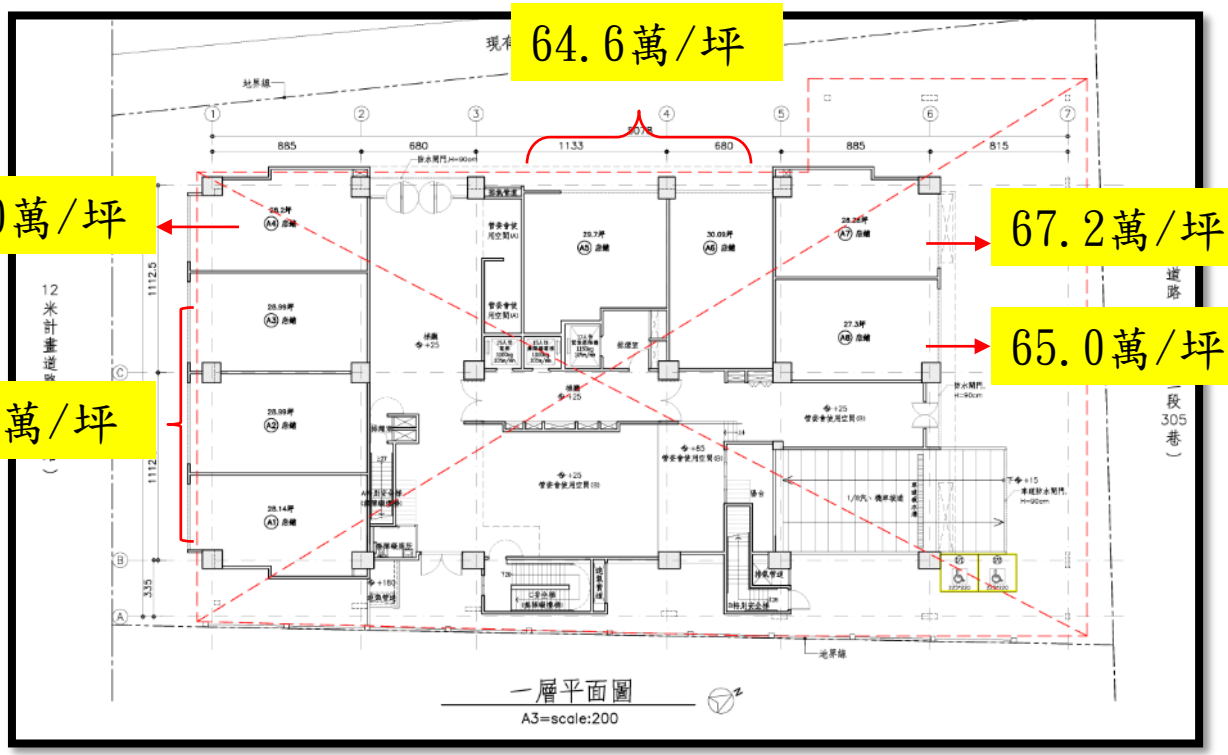


住宅比準單元：

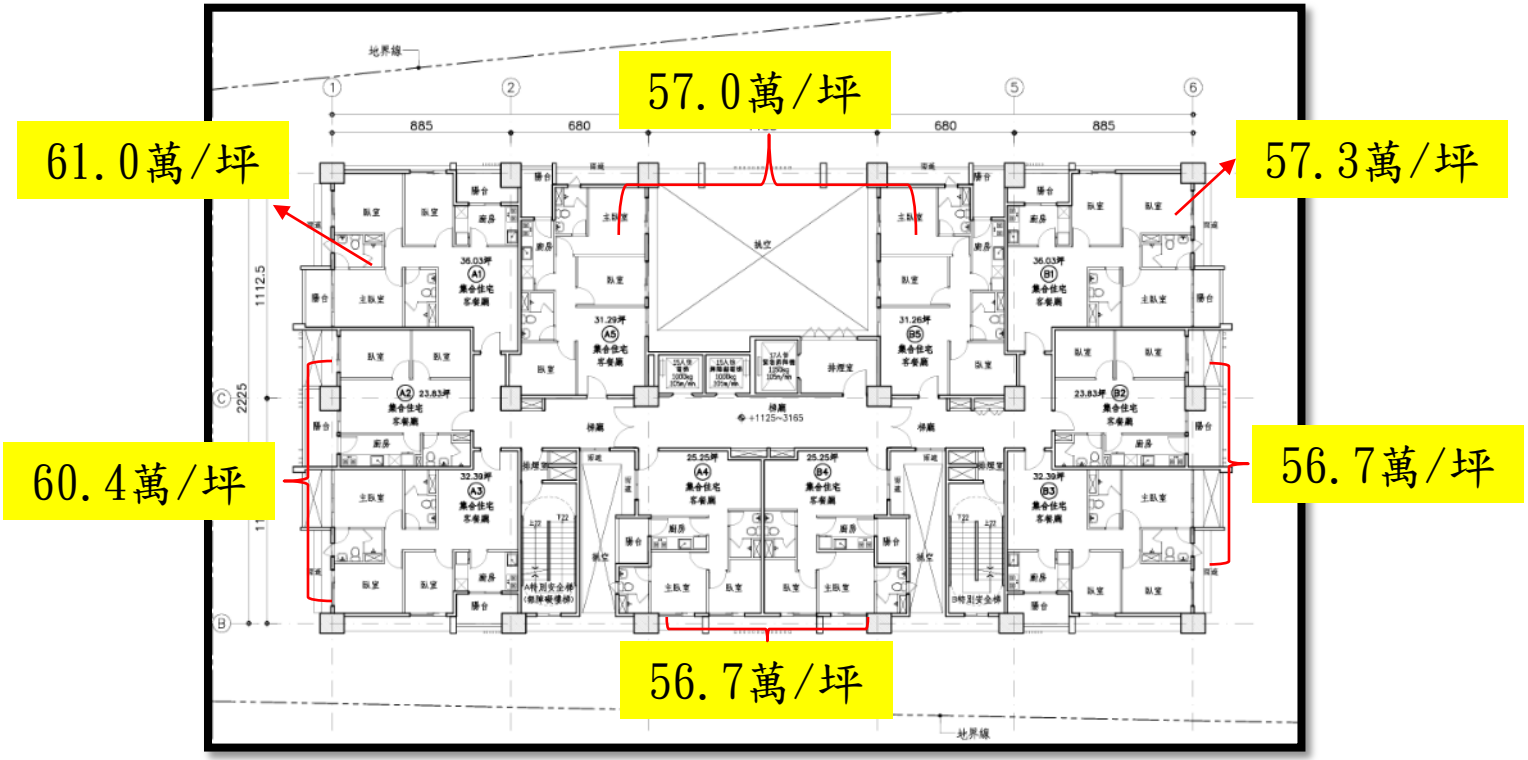
	戶別	建物面積(坪)
住宅	10F-A1戶	36.21
	景觀	通風採光
	學校	二面採光



更新後評估結果-1F



更新後評估結果-10F


57.0萬/坪
61.0萬/坪
57.3萬/坪
60.4萬/坪
56.7萬/坪
56.7萬/坪
地界線
885
680
680
885
1112.5
2225

更新後評估結果

樓層	建物用途	建物面積(坪)	建物均價(元/坪)	建物總價(元)
1F	店面	230.48	683,236	157,472,140
2F-17F	住宅	4,659.85	580,669	2,705,832,031
	小計	4,890.33		2,863,304,171
B1-B5F	停車位	139(個)	2,100,719(元/個)	292,000,000
	合計			3,155,304,171

註：更新後建物面積均未四捨五入到小數點第二位

更新後地下各層車位價格

樓層別	車位形式	車位大小	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B1	坡道平面	275cm╳600cm	2	2,500,000	5,000,000
		250cm╳550cm	4	2,400,000	9,600,000
B2	坡道平面	250cm╳600cm	2	2,350,000	4,700,000
		250cm╳550cm	27	2,300,000	62,100,000
		250cm╳230cm	4	2,200,000	8,800,000
B3	坡道平面	250cm╳600cm	3	2,250,000	6,750,000
		250cm╳550cm	24	2,200,000	52,800,000
		250cm╳230cm	6	2,100,000	12,600,000
B4	坡道平面	250cm╳600cm	3	2,100,000	6,300,000
		250cm╳550cm	24	2,050,000	49,200,000
		250cm╳230cm	6	1,950,000	11,700,000
B5	坡道平面	250cm╳600cm	3	1,900,000	5,700,000
		250cm╳550cm	25	1,850,000	46,250,000
		250cm╳230cm	6	1,750,000	10,500,000
	小計		139	2,100,719	292,000,000

簡報結束

THE END

有關本案辦理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人洽談。

實施者：吉泰武建設股份有限公司

聯絡人：大野天仁

聯絡電話：02-29001919

諮詢地點：新北市泰山區明志路二段119號2樓

網站：https://www.xn--5lwu6a.tw/event-book2.html

- 有關都市更新流程，請參考新北市政府都市更新處網站。
- 有關都市更新法令及相關子法，請參考內政部國土管理署網站，或至全國法規資料庫查詢。

機關：內政部國土管理署
網站：https://www.nlma.gov.tw/
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
網站：https://www.uro.ntpc.gov.tw/
地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
電話：(02)2950-6206