



新北市中和區復興段558地號等56筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

實施者	景裕建設股份有限公司
建築設計	楊振植建築師事務所
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
估價師	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 麗業不動產估價師聯合事務所

1 1 2 年 6 月 1 4 日

公聽會議程

時程	議程	時間
13：50至14：00	簽到	10分鐘
14：00至14：05	主席宣布開會、議程說明	5分鐘
14：05至14：10	來賓介紹	5分鐘
14：10至15：00	事業計畫及權利變換計畫內容說明	50分鐘
15：00至15：30	綜合討論	30分鐘
15：30至15：40	專家學者引言	10分鐘
15：40至15：50	主席結論、散會	10分鐘

※綜合討論時，欲發言之民眾請先至簽到處填寫發言登記單，由登記發言者優先發言，並於發言前請告知您的大名及貴住戶地址，謝謝!

實施者介紹



負責人：
張偉裕 董事長

成立日期：
96年12月26日



御中央



新泰然



御中央二期



汐止案



御中央三期



市民大道案

與會人員介紹

主持人	規劃單位 丹棠開發股份有限公司 董政彰協理
新北市政府	新北市政府都市更新處代表 新北市中和區公所 新北市中和區復興里 尤敏玉里長
專家學者	新北市都更審議委員 何芳子委員 新北市都更審議委員 黃哲賢委員
規劃團隊	楊振植建築師事務所 丹棠開發股份有限公司
鑑價機構	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 麗業不動產估價師聯合事務所

應聽取民眾意見 《都市更新條例》第32條II項、第48條但書

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

公聽會邀請對象 《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。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 公聽會之日期及地點，應於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。

實施者 《都市更新條例》第3條6款、第26條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

簡報大綱

壹、基本資料

貳、事業計畫（含建築設計說明）

參、權利變換計畫（含估價說明）

肆、申請分配說明

伍、實施進度及效益

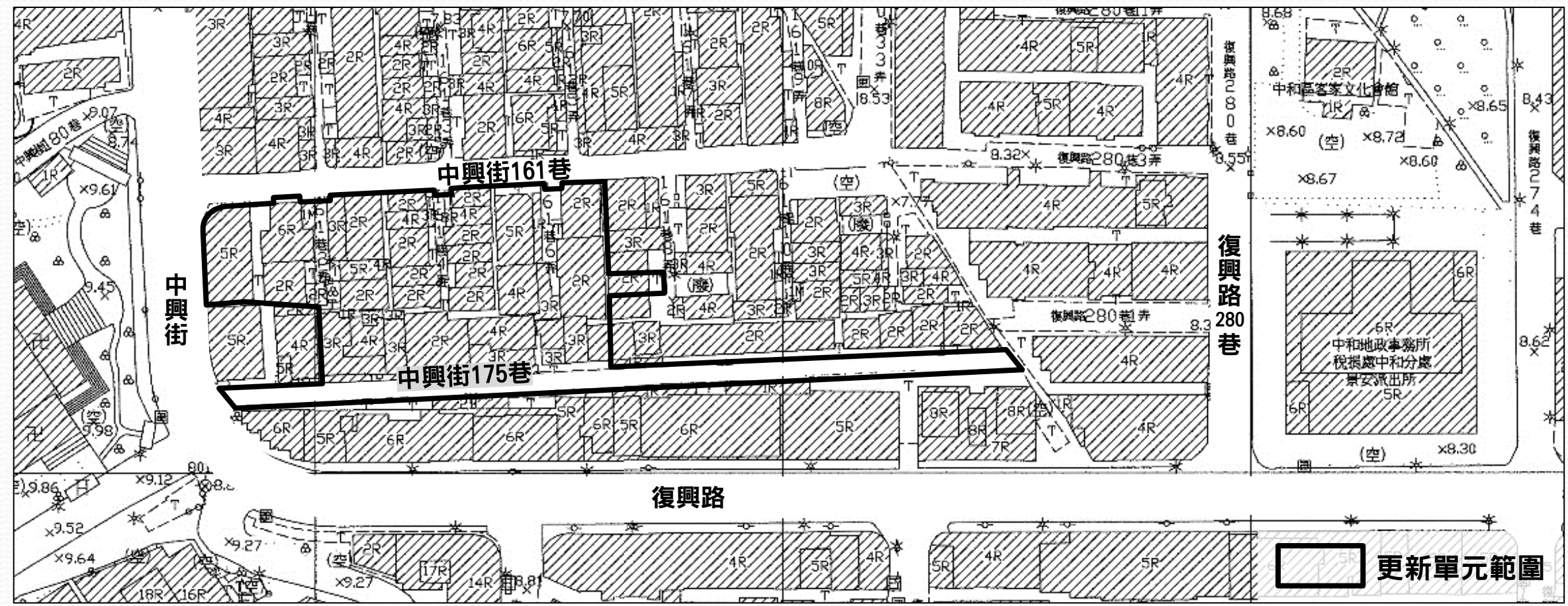
壹、基本資料

- 一、基地位置及範圍
- 二、土地使用分區及強度
- 三、土地權屬
- 四、合法建築物權屬
- 五、基地現況說明與課題
- 六、協助開闢計畫道路

一、基地位置及範圍

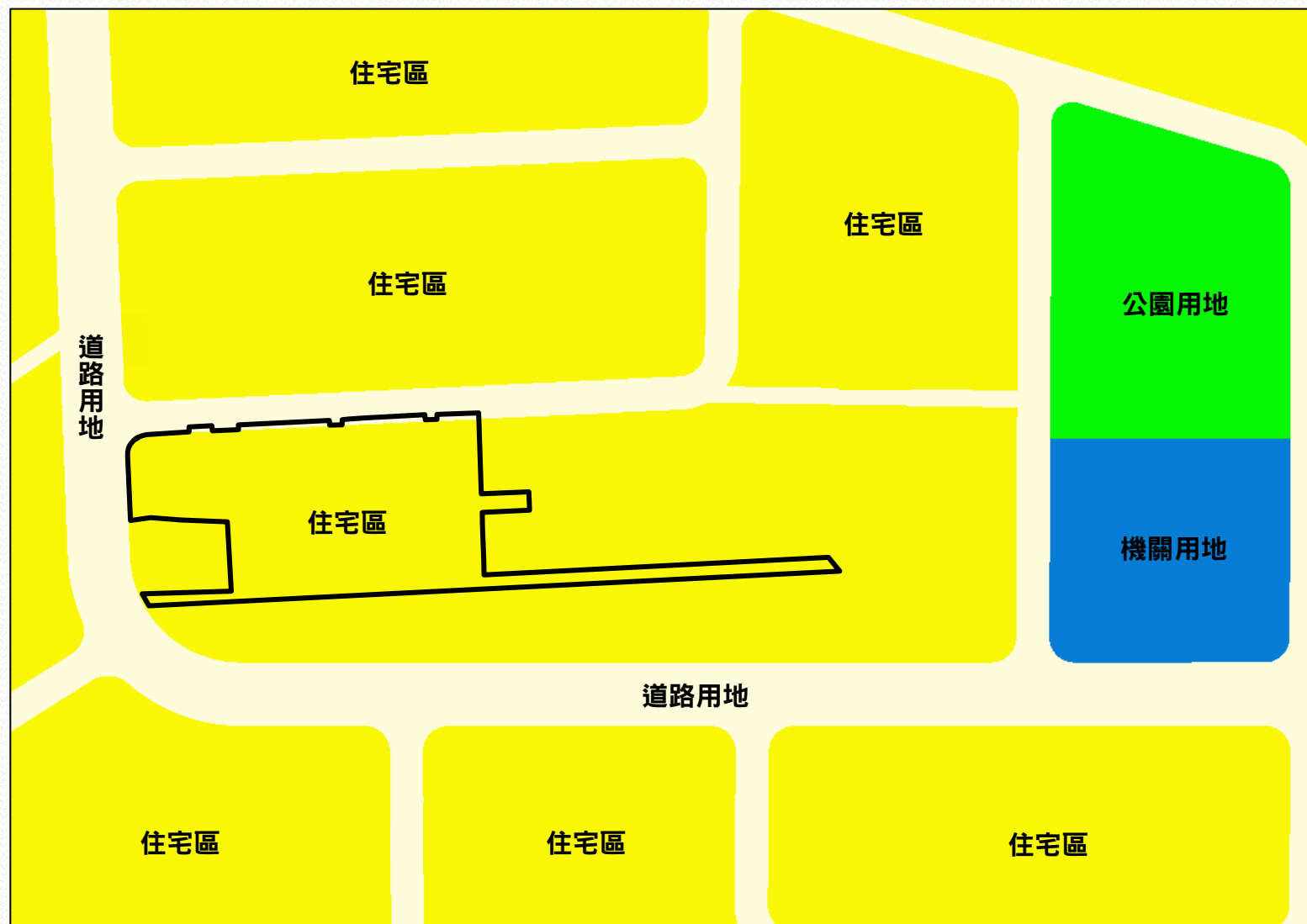
□本更新單元位於新北市中和區中興街以東、中興街161巷以南、復興路280巷以西及復興路以北所圍街廓西側。

□經檢討本案符合新北市都市更新劃定基準。



二、土地使用分區及強度

使用分區	住宅區	道路用地
基地面積	3,535.76m ²	71.20m ²
	3,606.96m ²	
建蔽率	50%	-
容積率	300%	-
基準容積	10,607.28m ² (約3,208.70坪)	



更新單元範圍

三、土地權屬

土地筆數：56筆

■面積：3,606.96m²

■所有權人數：86人

■3筆公有土地

所有權人：員林市

管理單位：彰化縣員林市公所

面積：共213.80m²

更新單元範圍

員林市/彰化縣員林市公所



土地權屬	面積	比例	人數	比例
公有土地	213.80m ²	5.93%	1人	1.16%
私有土地	3,393.16m ²	94.07%	85人	98.84%
合計	3,606.96m ²	100.00%	86人	100.00%

四、合法建築物權屬

- 共計45棟合法建築物（66筆建號）；屋齡約26年及54年以上。
- 所有權人共70人，皆為私有。

編號	層數	構造	棟數
A	2層	加強磚造	41棟
B	4層	鋼筋混凝土造	1棟
C	5層	鋼筋混凝土造	3棟

合法建築物	
建物面積	4,965.83m ² (約1,502.16坪)
人數	70人

※依謄本面積計算



 更新單元範圍

五、基地現況說明與課題

- **建物老舊窳陋**，不符合耐震要求。
- **缺乏人行步道**，道路狹小，人車爭道，不利於都市防災。
- **無設置停車位及電梯**，多仰賴路邊停車。



建物老舊窳陋



建物老舊窳陋



現況道路狹小

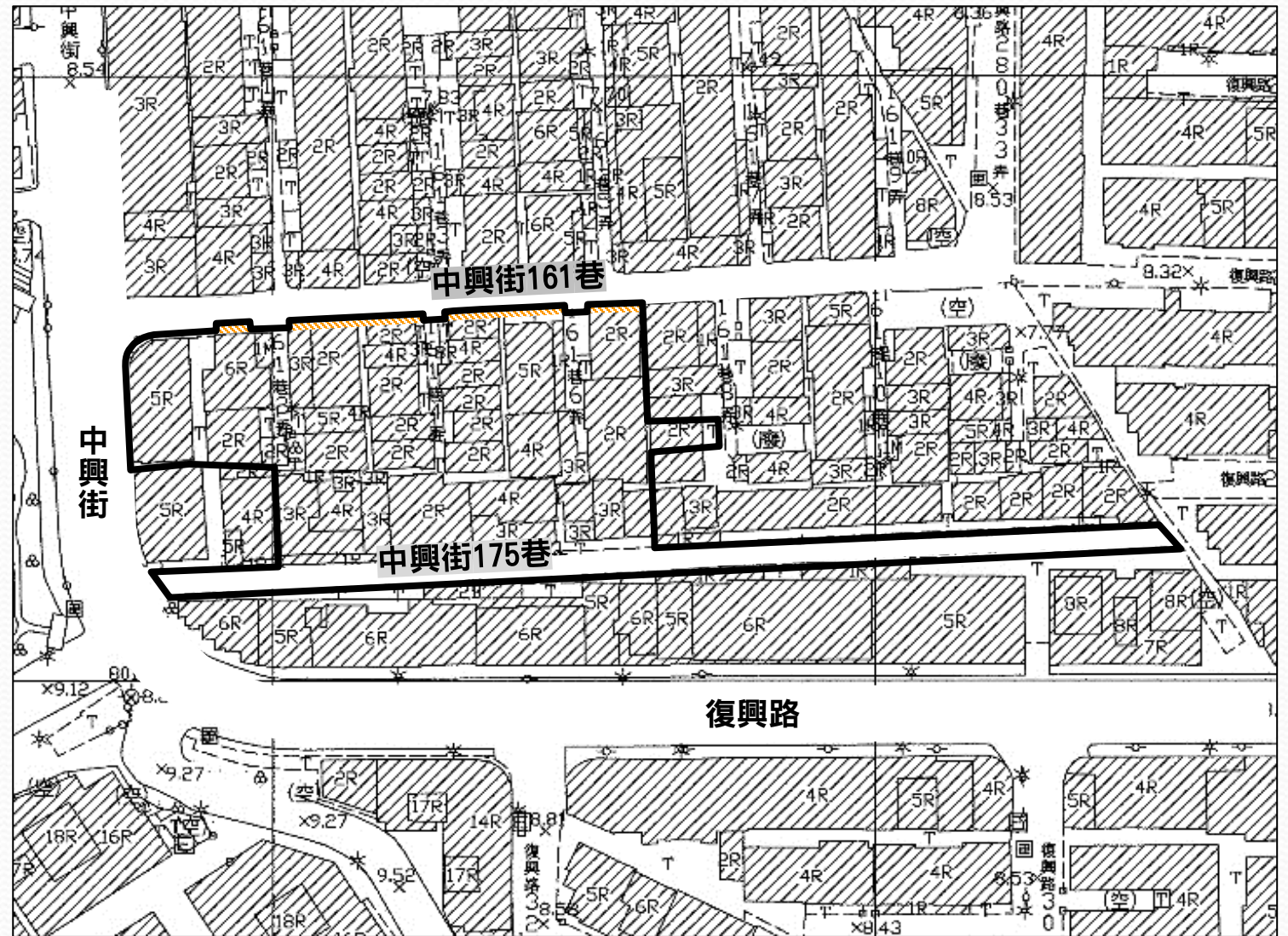


多數住宅無設置法定停車位



六、協助開闢計畫道路

□ 本案北側8公尺計畫道路（中興街161巷）現況雖已鋪設柏油路面並供公眾通行，然部分計畫道路用地產權仍為私有，加以其所有權人部分為更新單元內所有權人，**基於都市更新公益性原則，擬由實施者協助辦理開闢計畫道路。**



更新單元範圍 開闢計畫道路範圍

貳、事業計畫

- 一、同意比例/門檻
- 二、擬爭取容積獎勵額度
- 三、建築規劃設計
- 四、實施方式說明

一、同意比例/門檻

依《都市更新條例》第37條 1 項3款規定：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過4/5同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5同意

項目	土地		私有合法建築物	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總和 (A=a+b)	86	3,606.96	70	4,965.83
公有 (a)	1	213.80	-	-
其他私有 (b=A-a)	85	3,393.16	70	4,965.83
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	85	3,393.16	70	4,965.83
法定同意門檻數 (C)	> 68	> 2,714.53	> 56	> 3,972.67
法定同意比例 (%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

二、擬爭取容積獎勵額度

(實際獎勵額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

□ 基準容積：10,607.28m² (3,208.70坪)

□ 依都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請相關獎勵

擬申請容積獎勵項目		擬申請獎勵額度		說明
中央容積獎勵項目A	#6建築物結構安全條件	540.43m ²	5.09%	結構安全性能評估未達最低等級：建築基地基準容積 <u>8%</u>
	#8協助開闢公共設施用地	201.19m ²	1.90%	實際協助開闢道路用地面積： <u>71.20m²</u>
	#10綠建築標章之建築設計	636.43m ²	6.00%	綠建築銀級： <u>基準容積6%</u>
	#13耐震設計獎勵	1,060.72m ²	10.00%	耐震設計標章： <u>基準容積10%</u>
	#14更新時程獎勵	742.50m ²	7.00%	未經劃定應實施更新之地區，修正施行日起五年內報核者： <u>基準容積7%</u>
	#15完整街廓或基地規模獎勵	721.29m ²	6.80%	本案基地面積為3,606.96m ² 。 3,000m ² 以上未達10,000m ² ，3,000m ² 部分： <u>基準容積5%</u> 每增加100m ² ： <u>基準容積0.3%</u>
新北容積獎勵B	#2基地條件及建築物規劃設計	1,272.87m ²	12.00%	建築線及基地境界線退縮、設計建蔽率均符合相關規定： <u>基準容積12%</u>
	#3捐贈都市更新基金	79.09m ²	0.75%	為促進都市更新，對於新北市都市更新基金捐贈現金者，得依規定申請容積獎勵面積。
	#6合法建物之屋齡達30年以上者	49.12m ²	0.46%	<u>本案有3棟30年以上5層樓合法建築物。</u>
可申請容積獎勵總計 (A + B)		5,303.64m ²	50.00%	
容積獎勵總計 (法定上限)		5,303.64m ²	50.00%	

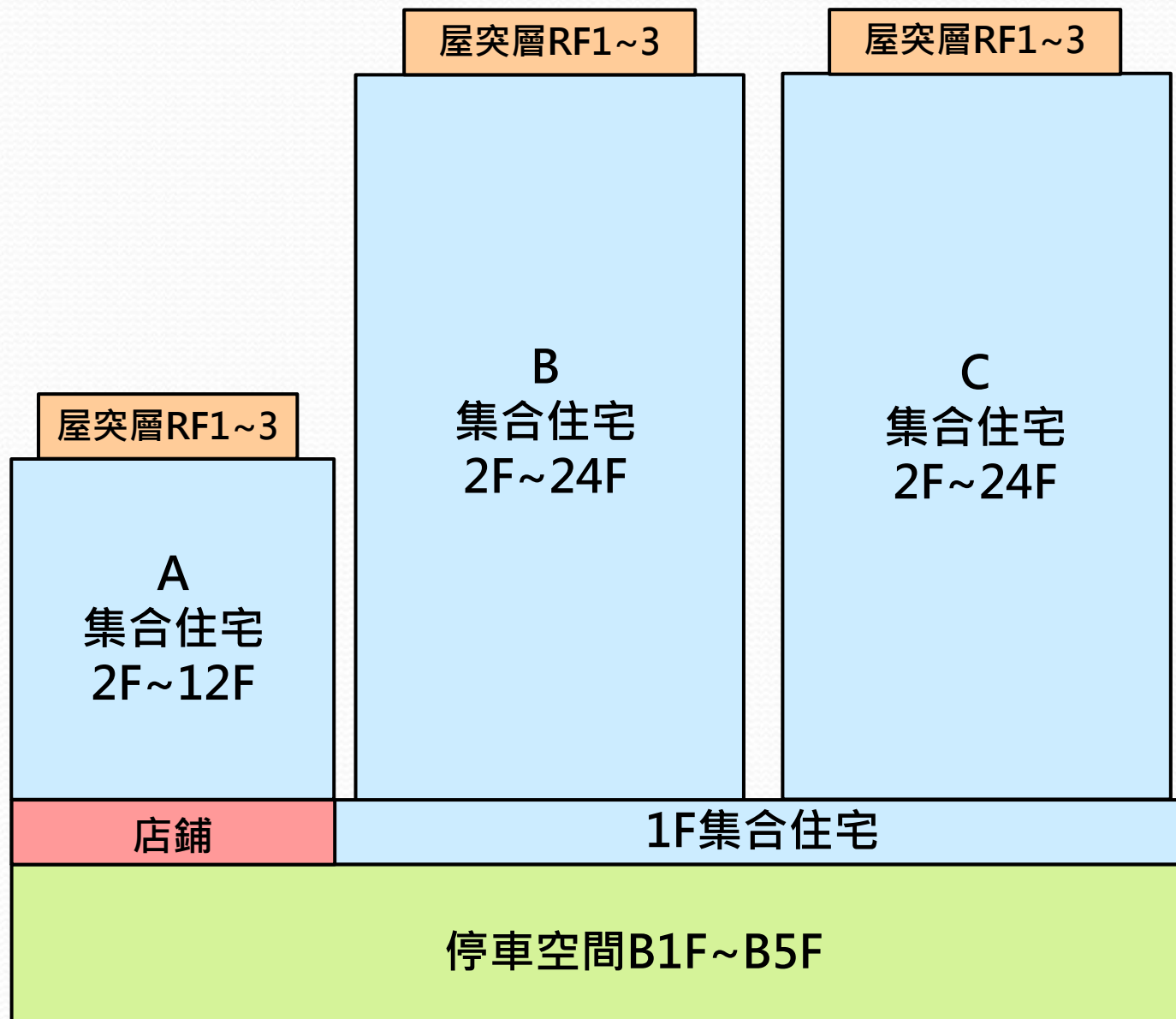
三、建築規劃設計

有真 楊振植建築師事務所

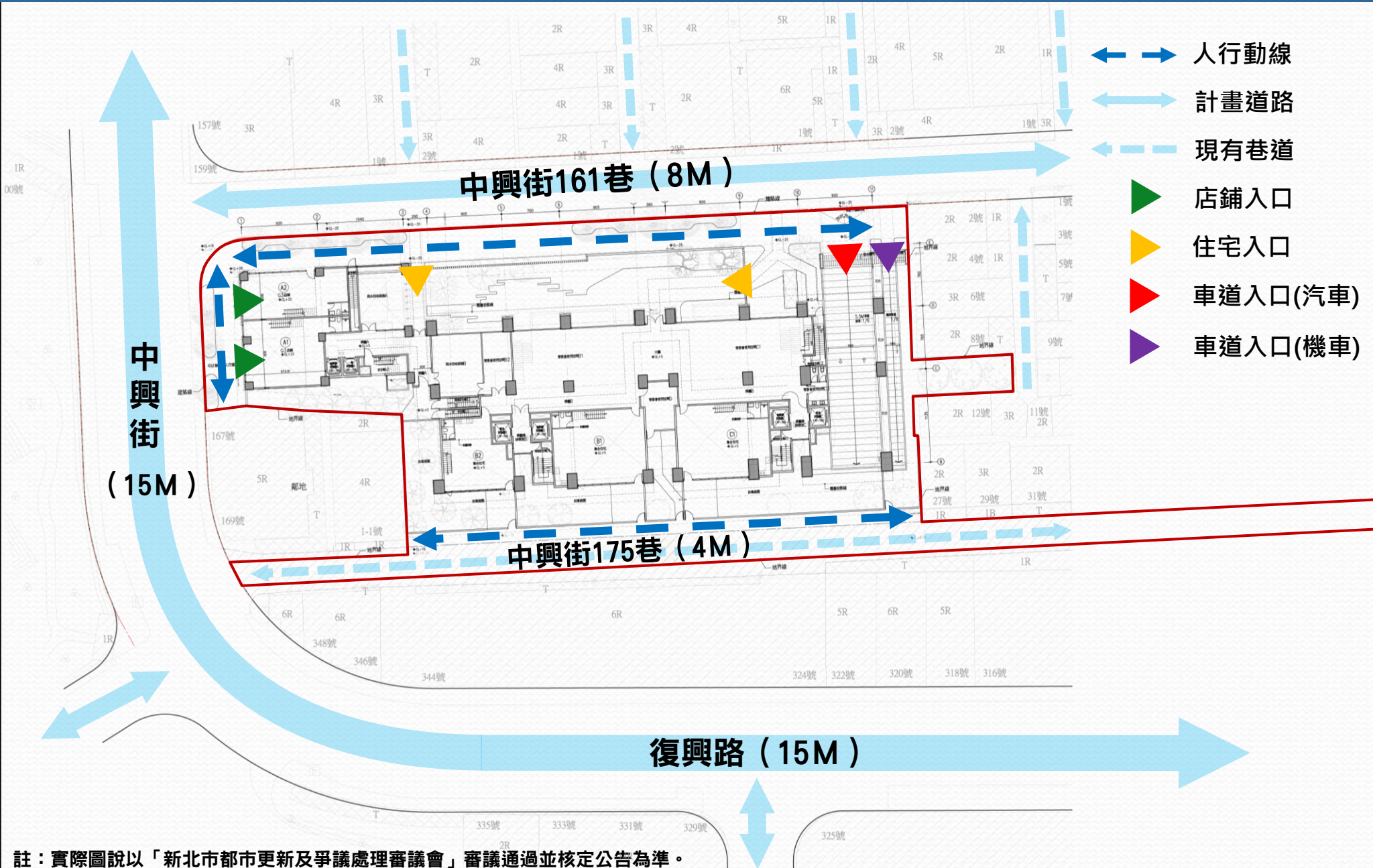


建築規劃概要說明

使用分區		住宅區
建築基地面積		3,535.76 m ²
法定基準容積		1,0607.28 m ²
開發強度	實設容積	1,9018.50 m ²
	建築面積	1,300.75 m ²
	樓地板面積	3,5282.63 m ²
建築計畫	構造/樓層數 (部分SRC、部分RC造 一幢三棟建築物)	SRC造：B1F A棟1F~4F BC棟1F~8F RC造：B2F~B5F A棟5F~12F BC棟9F~24F
	戶數	325戶 (2戶店鋪、323戶住宅)
	車位數	法定機車位 325 位 實設機車位 325 位 法定汽車位 156 位 實設汽車位 217 位



動線規劃



■ **串聯地方步行動線**
更新單元之西、北側均臨計畫道路，並留設至少4M以上之人行步道，將人車動線分離，保障步行安全與串連周圍人行動線延續地方活動脈絡。

■ **營造優美舒適環境**
基地西側及北側為無遮簷人行道。除留設4M以上人行步道外；列植四季常綠喬木，植栽穴滿植灌木，並配合燈光照明，藉以形塑優雅的生活環境。

註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

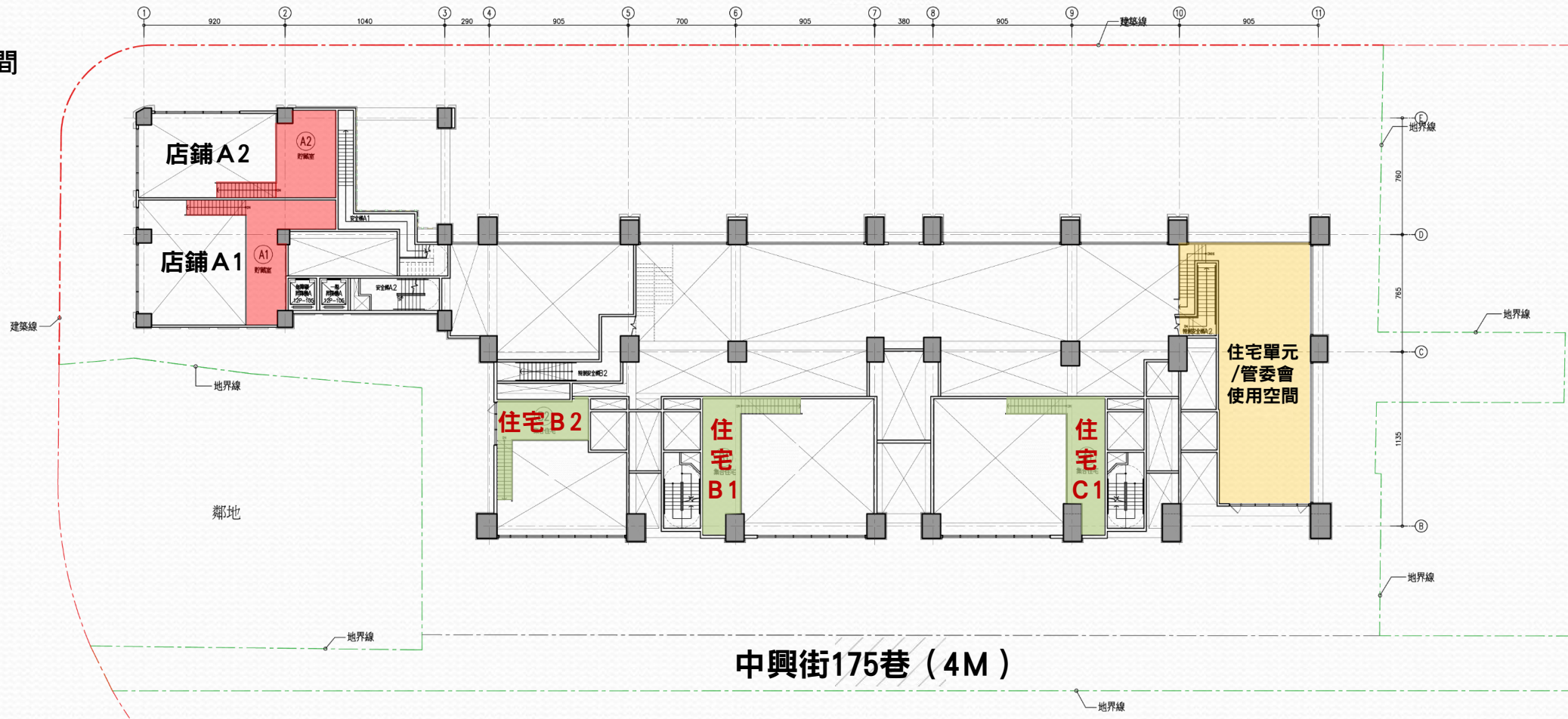
一層夾層平面圖

- 住宅單元
- 住宅管委會空間
- 店鋪

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



1 一層夾層平面圖
SCALE: 1/250



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

二層平面圖

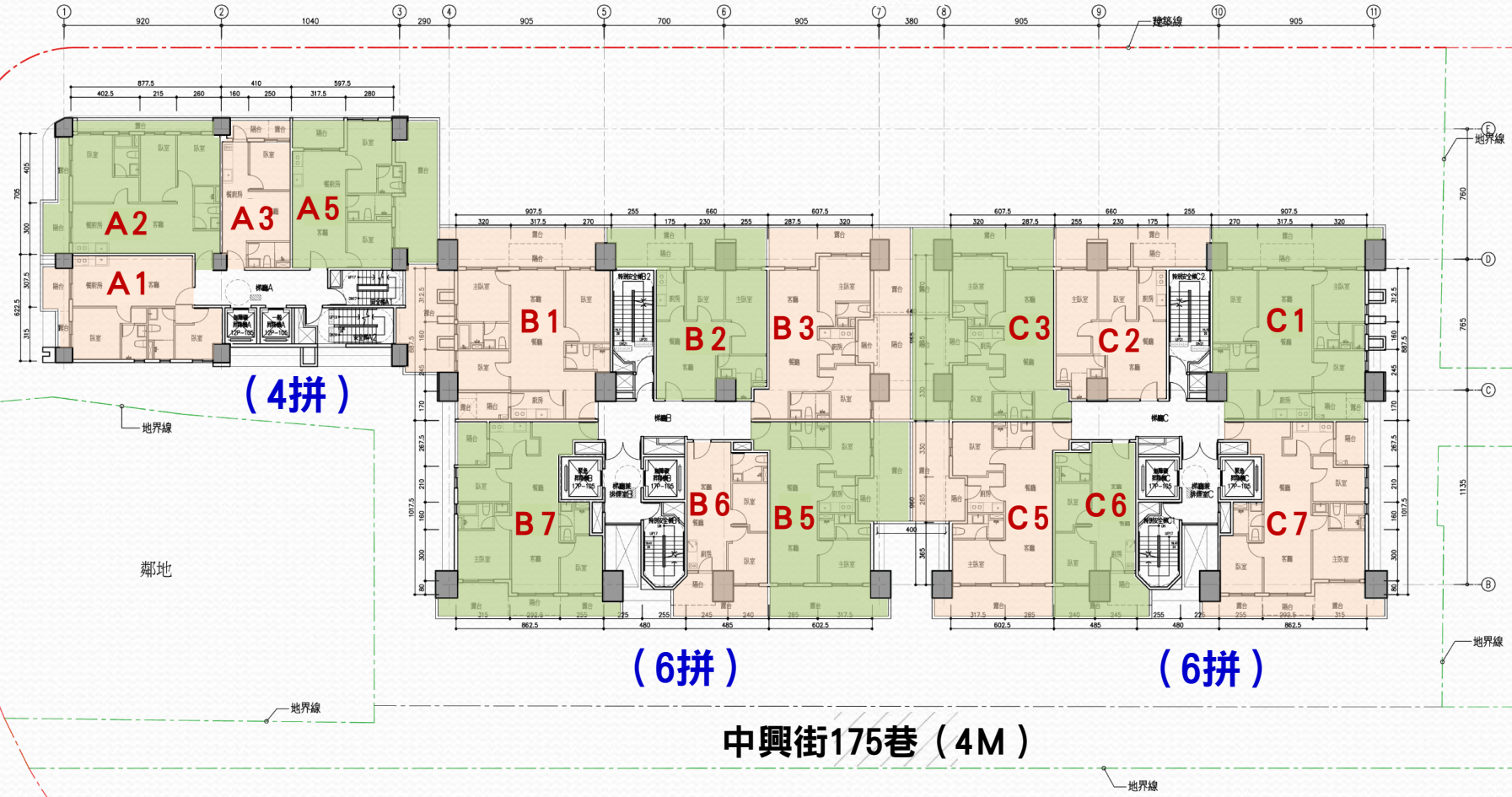
- 住宅單元
- 住宅單元

集合住宅共16戶

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

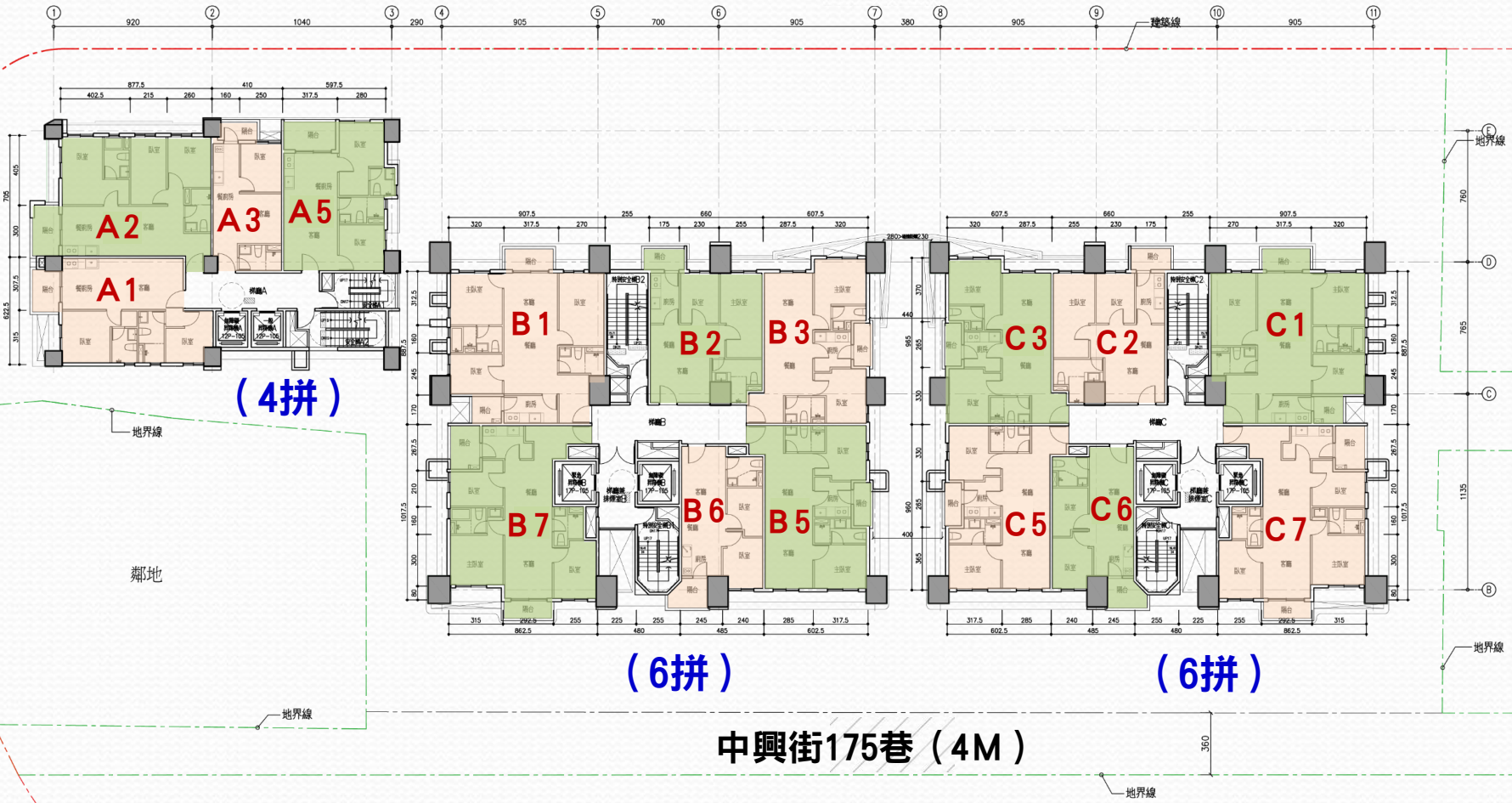
三層平面圖

- 住宅單元
- 住宅單元

集合住宅共16戶

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)



1 三層平面圖
SCALE: 1/300



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

四至十二層平面圖

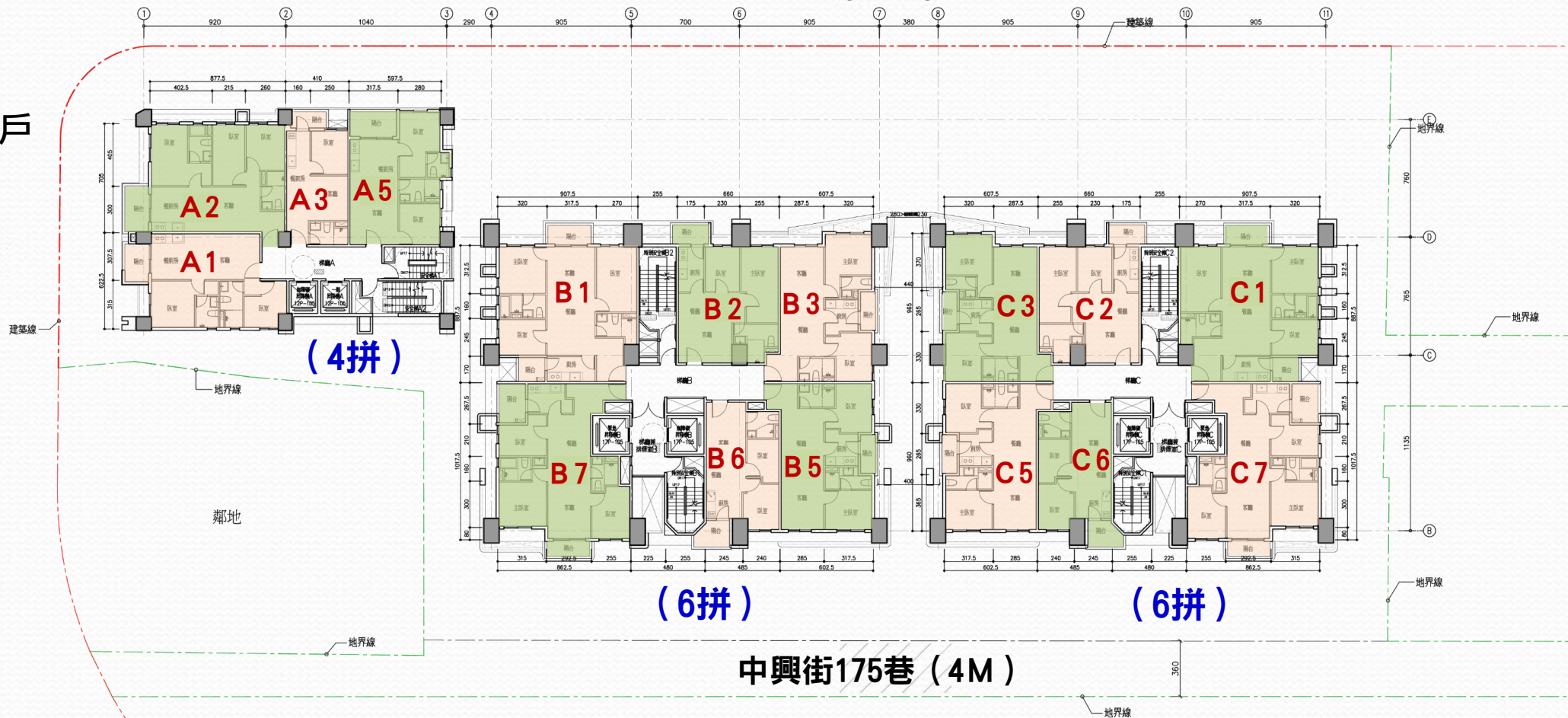
住宅單元

住宅單元

集合住宅共16戶

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)



1 四~十二層平面圖
SCALE: 1/300



十三至二十四層平面圖

住宅單元

住宅單元

集合住宅共12戶

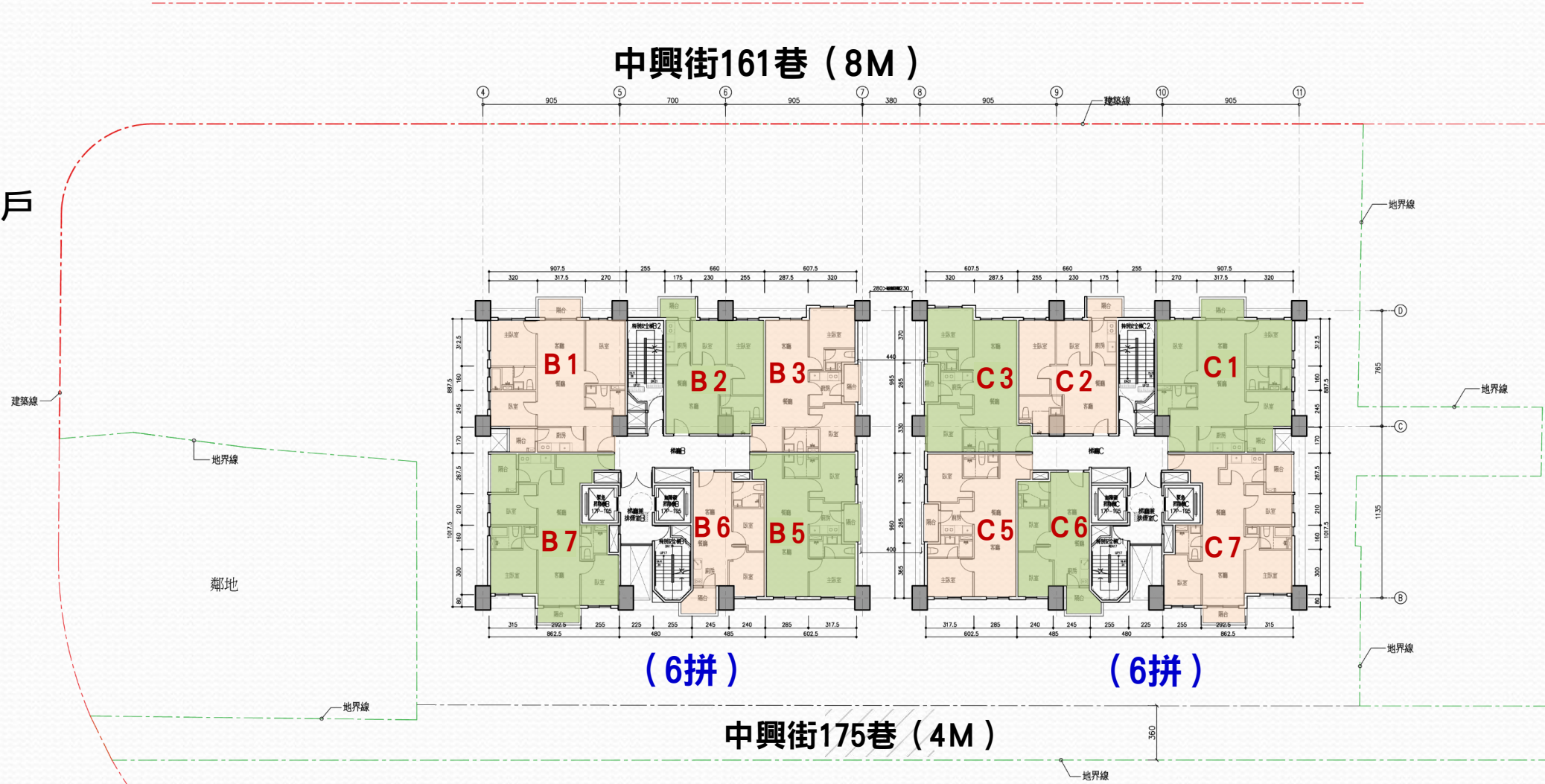
中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

(6拼)

(6拼)

中興街175巷 (4M)



1 十三層~二十四層平面圖
SCALE: 1/300



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

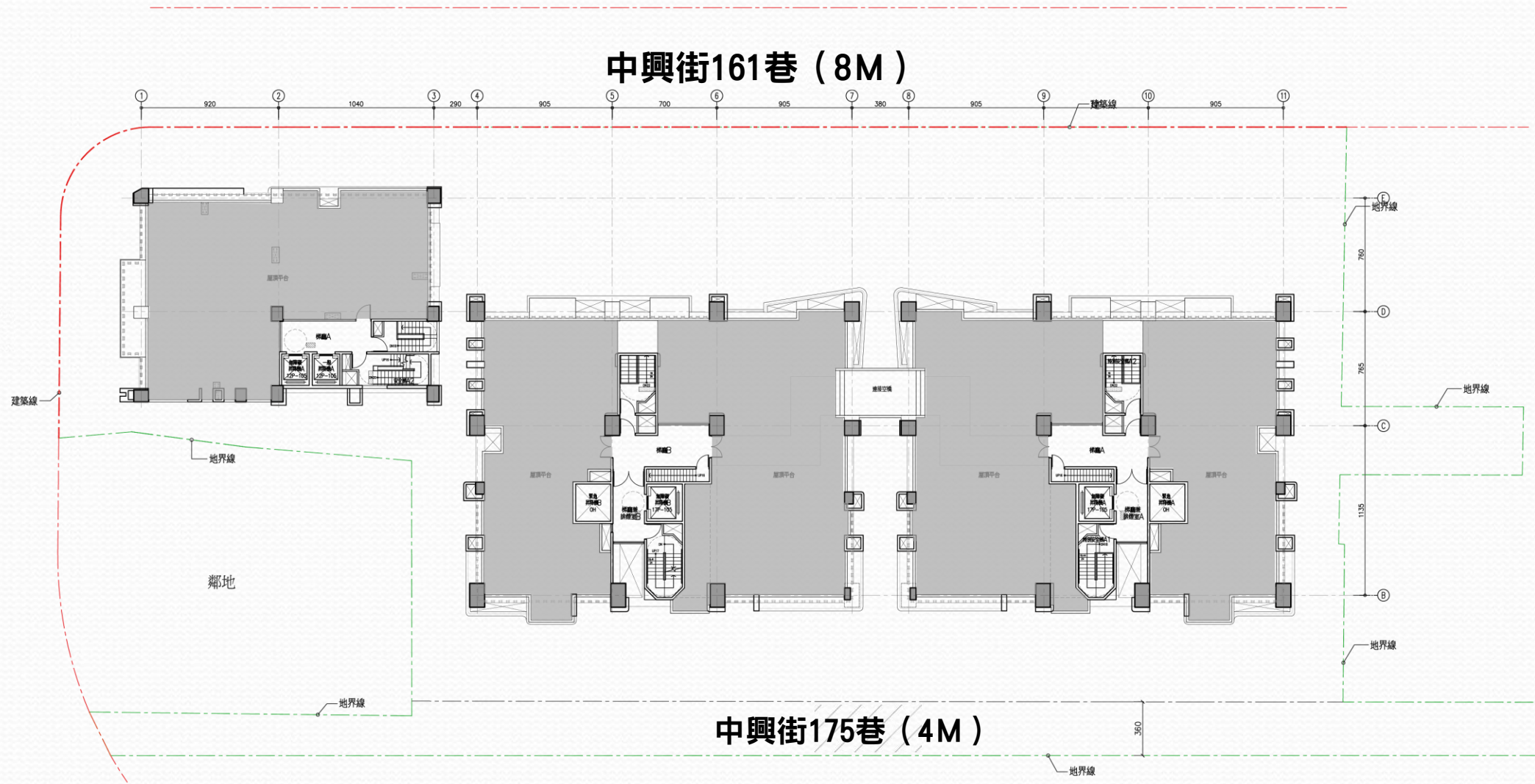
屋突一層平面圖

■ 屋頂平台

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



1 屋突一層平面圖
SCALE : 1/300



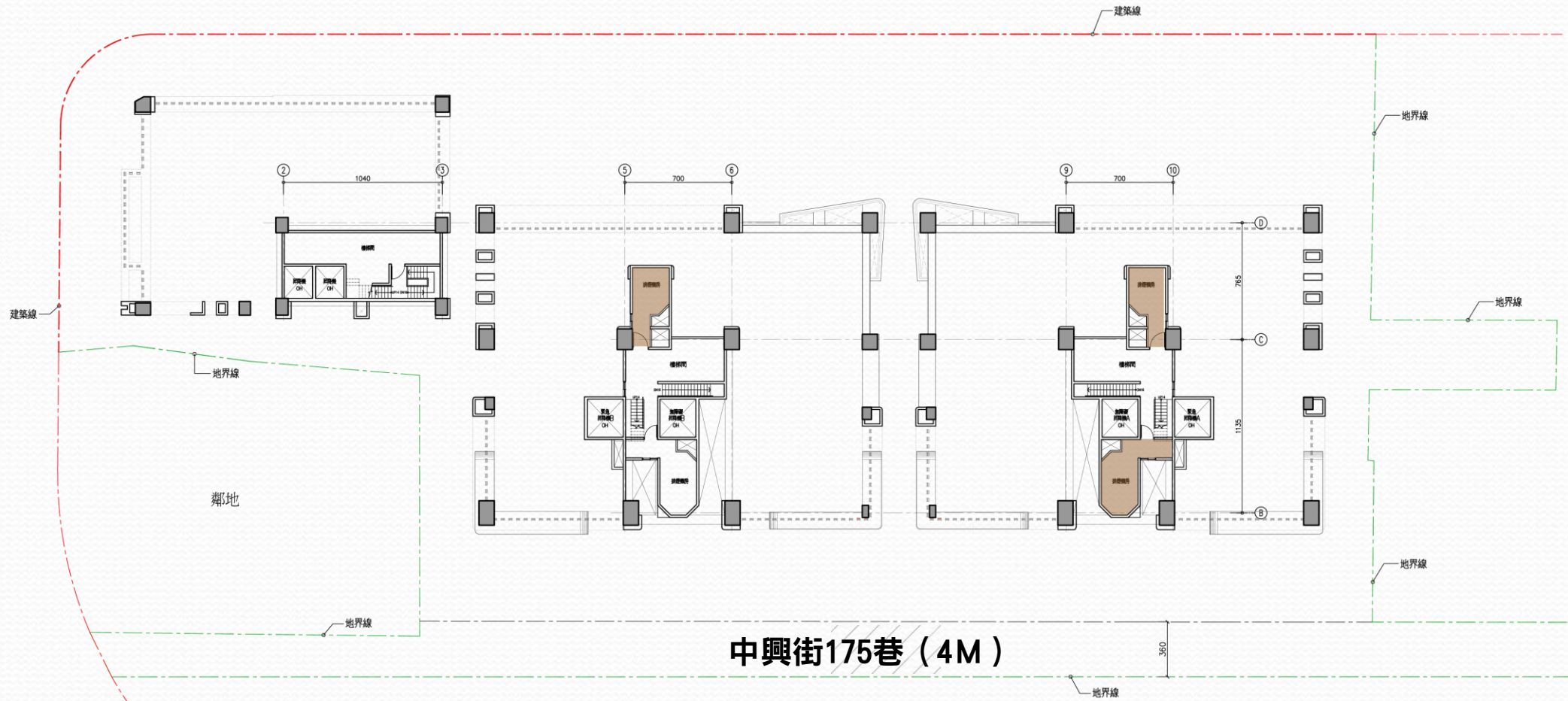
註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

屋突二層平面圖

機電空間

中興街161巷 (8M)

中興街
(15M)



1 屋突二層平面圖
SCALE: 1/300



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

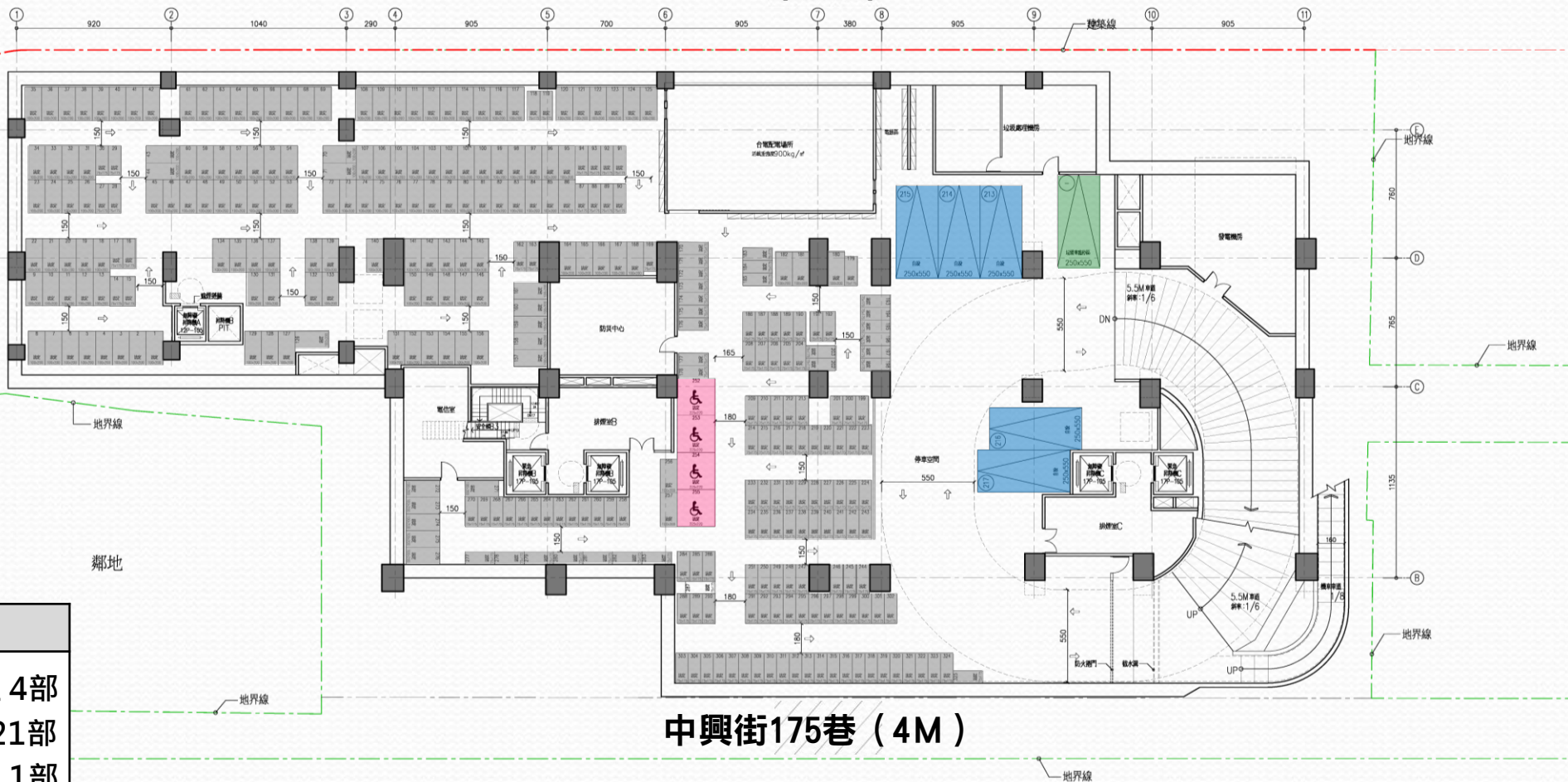
地下一層平面圖

- 機車位
- 無障礙機車位
- 標準車位
- 垃圾車位

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



地下層	車位數
地下一層	無障礙機車位 4部
	機車位 321部
	垃圾車位 1部
	標準車位 5部

1 地下一層平面圖
SCALE: 1/300



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

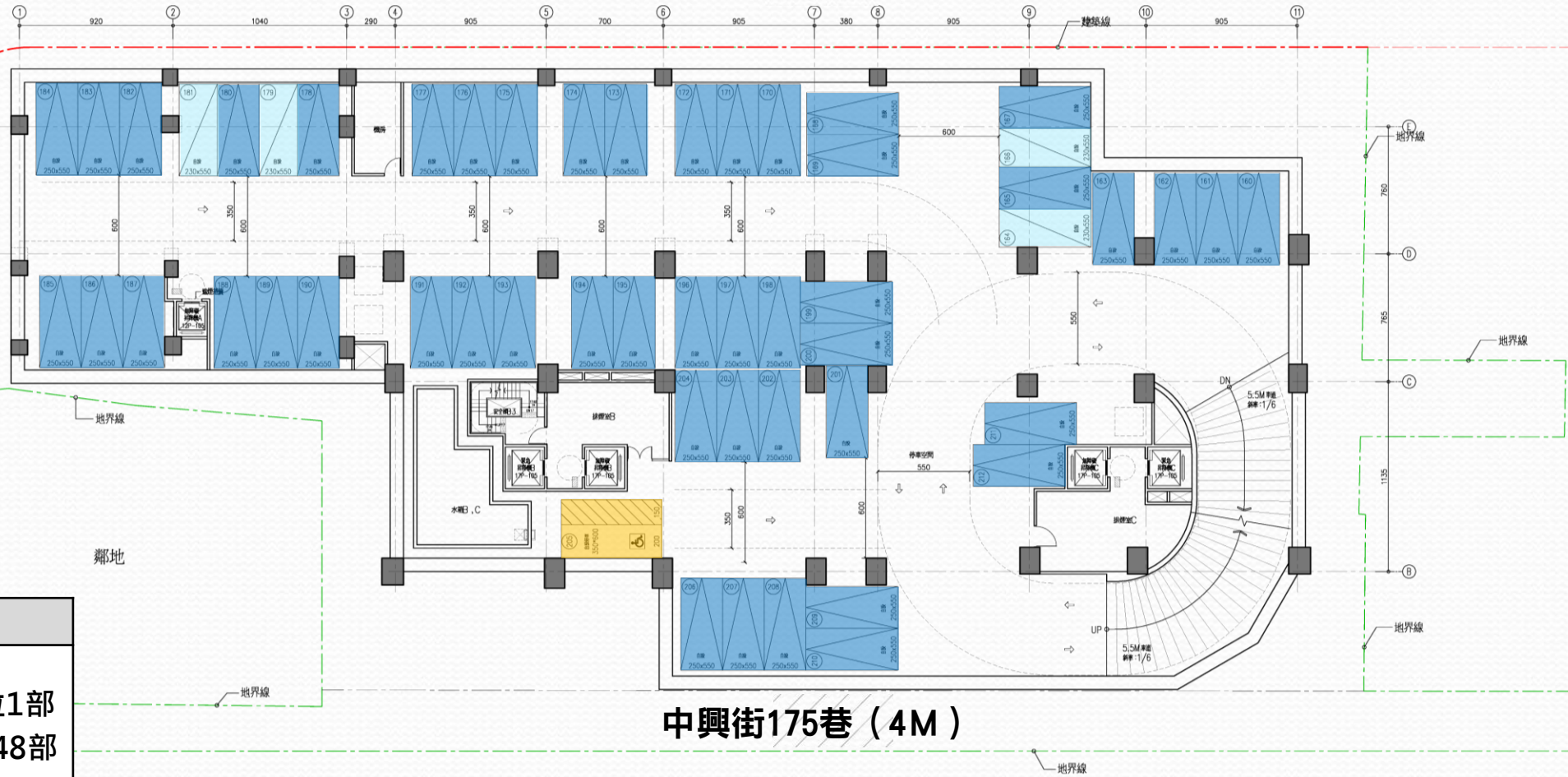
地下二層平面圖

- 標準車位
- 小汽車位
- 無障礙汽車位

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



地下層	車位數
地下二層	無障礙汽車位1部 標準車位 48部 小汽車位 4部

1 地下二層平面圖
SCALE: 1/300



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

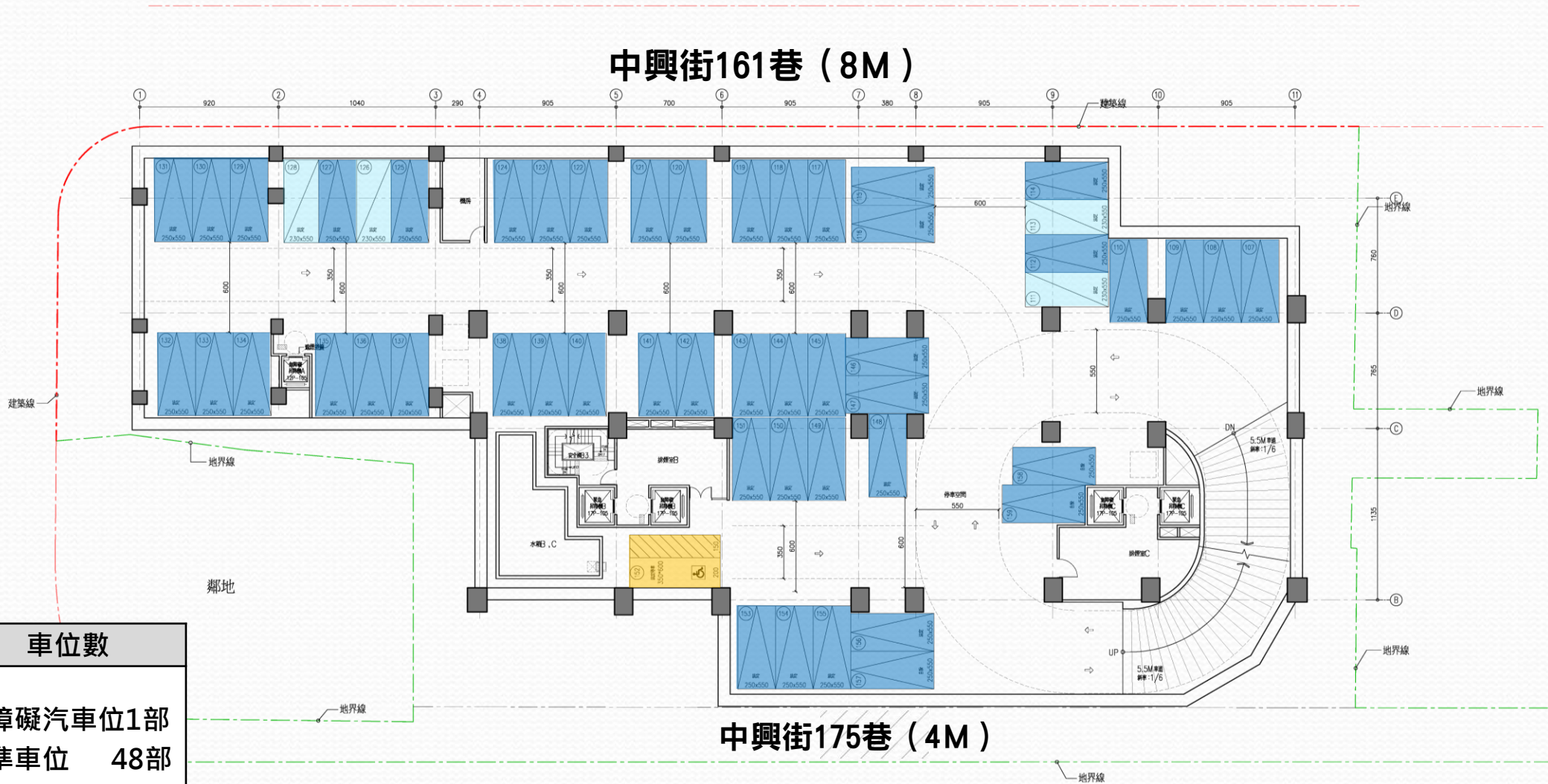
地下三層平面圖

- 標準車位
- 小汽車位
- 無障礙汽車位

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



地下層	車位數
地下三層	無障礙汽車位1部 標準車位 48部 小汽車位 4部

1 地下三層平面圖
SCALE: 1/300



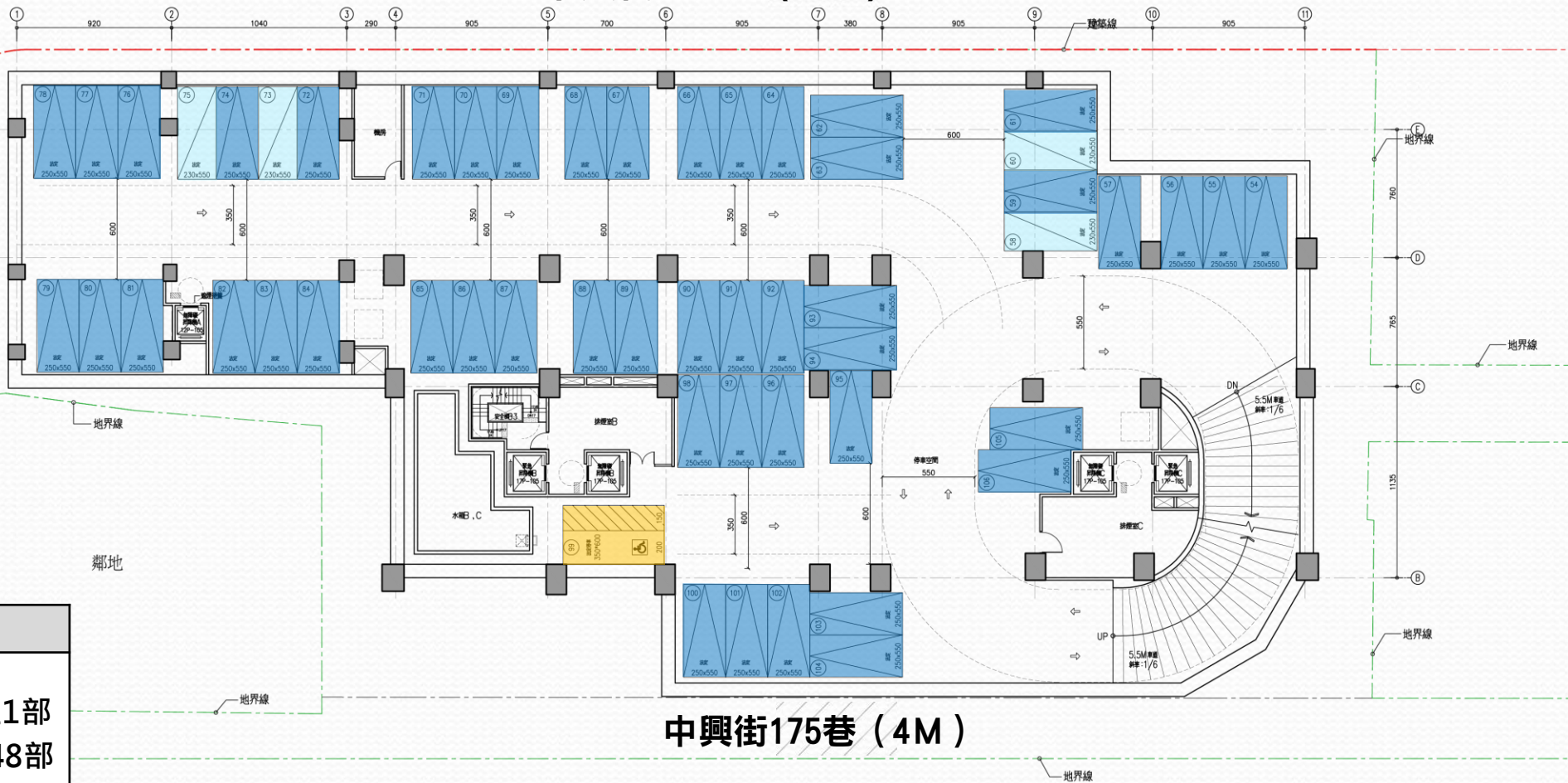
地下四層平面圖

- 標準車位
- 小汽車位
- 無障礙汽車位

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



地下層	車位數
地下四層	無障礙汽車位1部 標準車位 48部 小汽車位 4部

1 地下四層平面圖
SCALE : 1/300



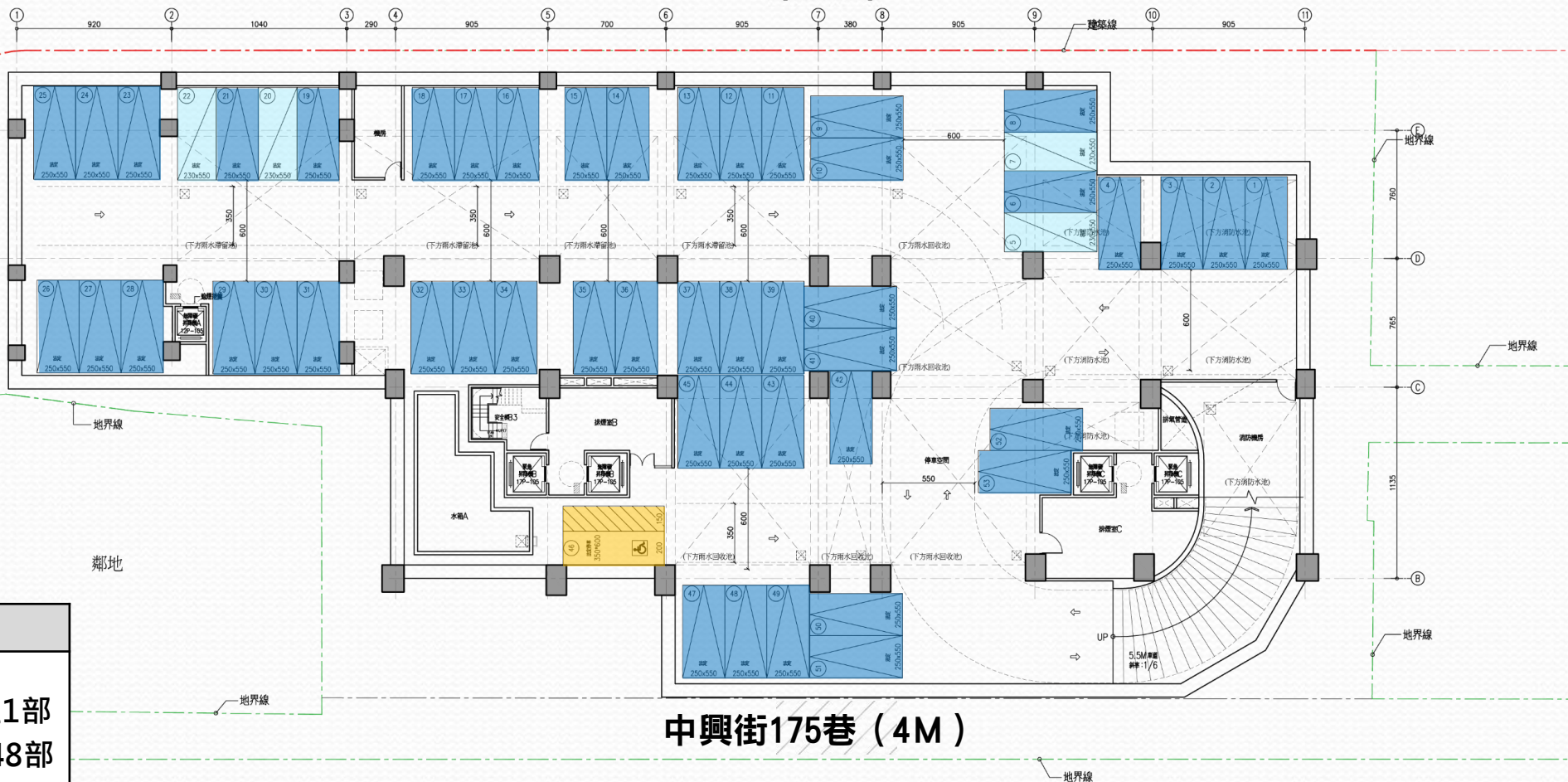
地下五層平面圖

- 標準車位
- 小汽車位
- 無障礙汽車位

中興街
(15M)

中興街161巷 (8M)

中興街175巷 (4M)



地下層	車位數
地下五層	無障礙汽車位1部 標準車位 48部 小汽車位 4部

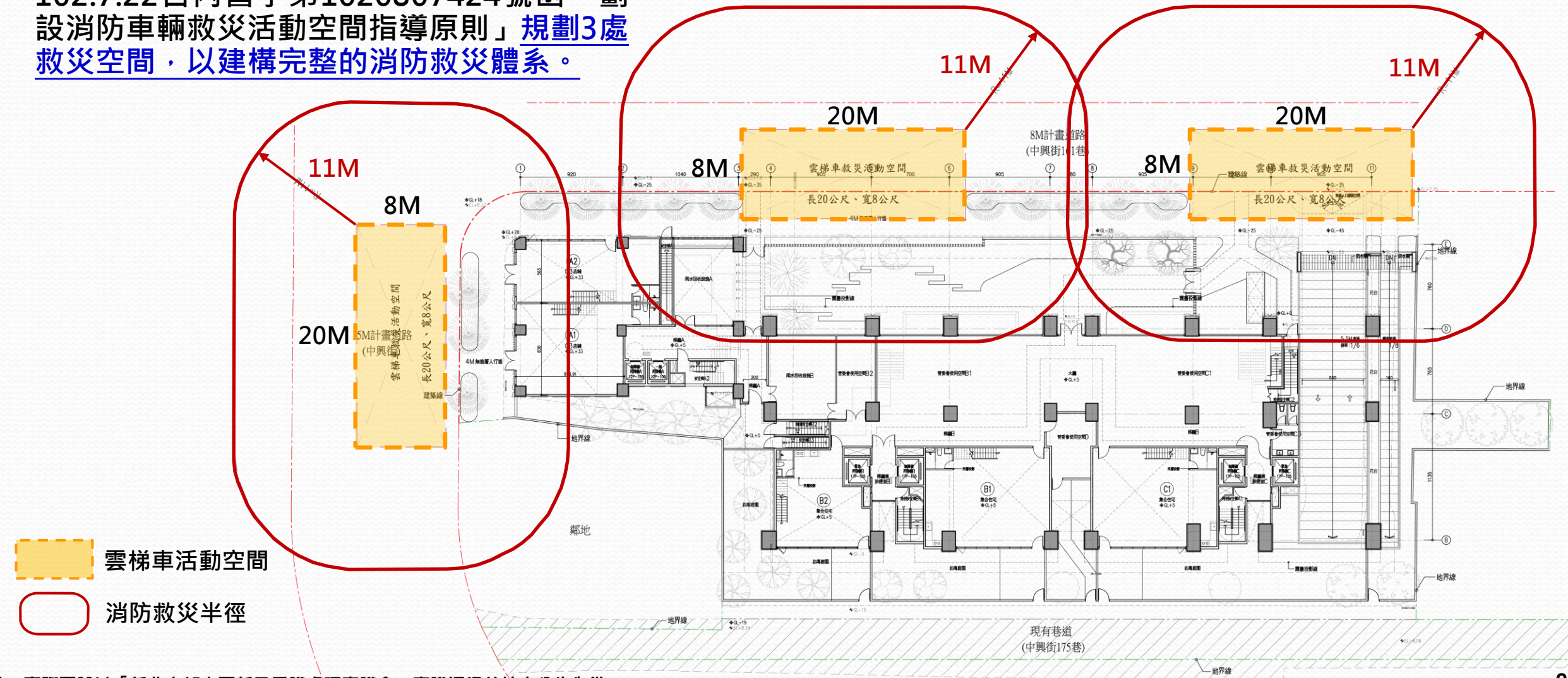
1 地下五層平面圖
SCALE : 1/300



消防逃生避難計畫

■ 強化地方救災機能

本案為一幢三棟集合住宅大樓，依內政部102.7.22台內營字第1020807424號函「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃3處救災空間，以建構完整的消防救災體系。



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

景觀規劃說明 (地面層)

■悠遊林蔭·都市綠廊
以「綠與光」為題，沿街
種植直立開展的喬木，營
造優質都市景觀空間。

■行人友善空間
留設4M無遮簷人行道，
透過深淺相間的鋪面變化
，搭配綠蔭行道樹和複層
式綠帶，打造「友善共好
、永續樂活」的城市。

■生態複層綠化
多樣化喬木搭配具觀賞價
值的複層植栽，延伸綠意
、豐富空間層次。

■照明設計
選用景觀立燈搭配矮燈，
植栽區中點綴部分花叢燈
，以提供安全柔和為主的
夜間照明。



鋪面圖例：

圖例	名稱	位置
[Pattern]	戶外止滑地磚或花崗石 灰色A	人行道/社區中庭
[Pattern]	戶外止滑地磚或花崗石 灰色B	社區中庭
[Pattern]	戶外止滑地磚或花崗石 灰色C	社區中庭
[Pattern]	花崗石踏片	社區中庭
[Pattern]	塑木或戶外止滑木紋磚	住戶陽台
[Pattern]	車道磚	車道

喬木植栽表

種類	圖例	名稱
喬木	[Tree Icon]	紅楠
	[Tree Icon]	光蠟樹
	[Tree Icon]	杜英
	[Tree Icon]	黃連木
	[Tree Icon]	山櫻花
	[Tree Icon]	楓港柿



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

景觀規劃說明 (屋突層)

■ 打造舒適的屋頂休憩空間，植栽以地被，搭配易維護的灌木，及多年生觀葉植物。

■ 屋頂層的鋪面以戶外高止滑地磚和木紋磚為主。



長紅木



細葉杜鵑



重瓣梔子花



錫蘭葉下珠



細葉仙丹



小葉赤楠



細葉雪茄花



台北草



假儉草



楓港柿

鋪面圖例：

圖例	名稱	位置
	戶外止滑地磚或花崗石	活動空間
	戶外止滑石英地磚	維修走道/設備空間
	塑木或戶外止滑木紋磚	休憩平台

立面造型

■ 造型設計

建築立面設計上將建築物分為三層，東西南北各向以量體的重疊及至天際線，突顯立面材質、色彩等變化，特別是於中興街側強調層層相疊的設計，利用基地創造標示性的設計。

■ 外觀材質及色彩計畫

建築物外牆顏色，與鄰近建築物相互調和，以中低明度及中低彩度之色彩為原則。材料以淺色系石材或磁磚、金屬、玻璃搭配其他建材。



淺色石材



灰色色板玻璃



金屬



深色磁磚



淺色磁磚

淺色磁磚

灰色色板玻璃

金屬

淺色磁磚

深色磁磚

金屬

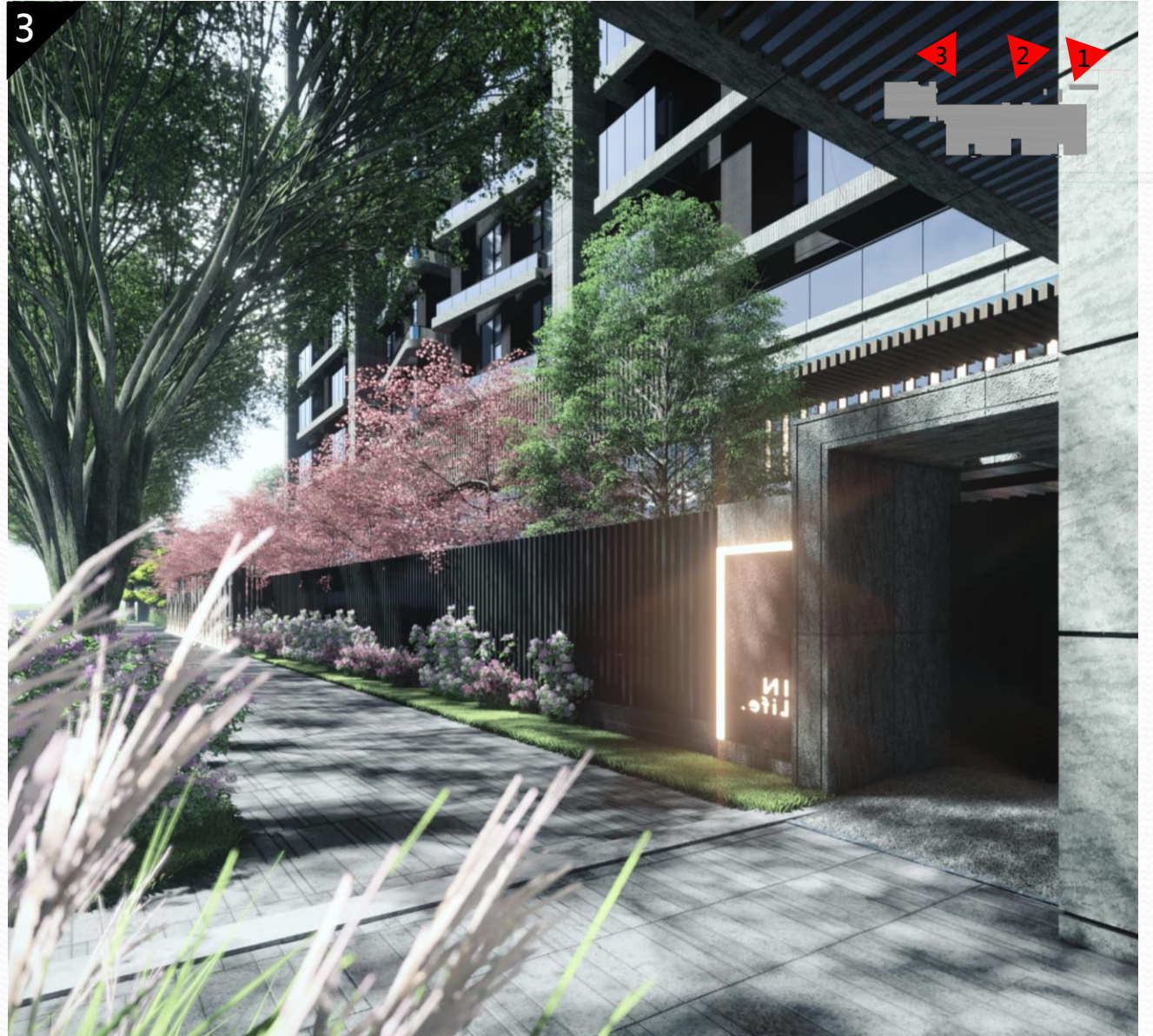
淺色石材

透視模擬圖



註：實際圖說以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並核定公告為準。

透視模擬圖



四、實施方式說明

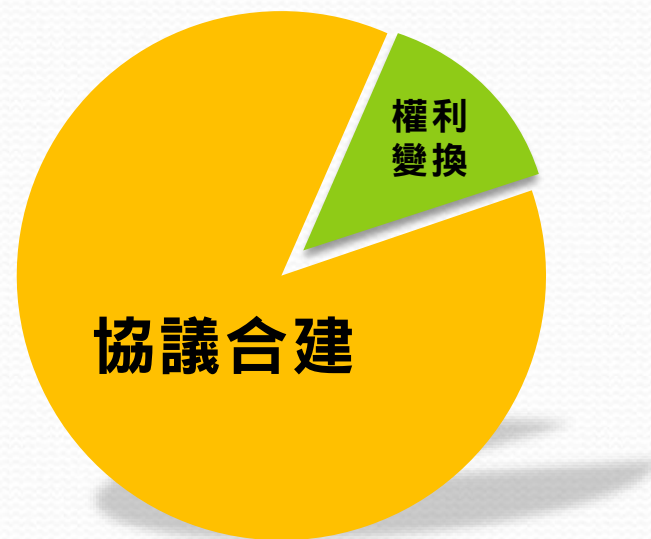
□處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採部分合建、部分權利變換方式實施



依《都市更新條例》第44條規定

1. 私有土地及合法建築物人數、面積均超過4/5同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施。（>80%）
2. 其餘以權利變換方式實施。



以下說明僅針對**未參與合建之「權利變換戶」**

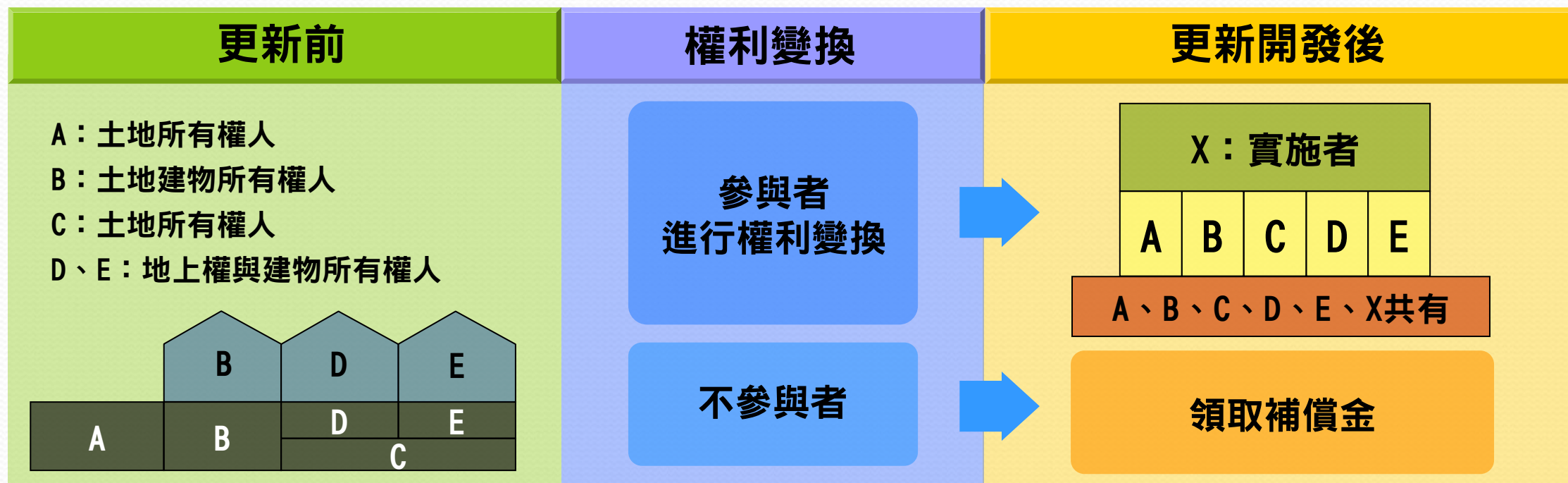
參、權利變換計畫

- 一、權利變換意義
- 二、權利變換說明
- 三、權利變換流程
- 四、專業估價者選任程序
- 五、更新前後總價值
- 六、估價說明 (景瀚不動產估價師聯合事務所)

一、權利變換意義

《都市更新條例》第3條規定

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。



二、權利變換說明_{1/2}

「參與」與「不參與」權利變換之處理

□ 《都市更新條例》第52條、《都市更新權利變換實施辦法》第9條

<p>參與 權利變換</p>	<p>□ 依<u>更新後應分得權利價值</u>參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。</p>
<p>不願參與 權利變換</p>	<p>□ 依其「<u>更新前權利價值</u>」領取補償金。 □ 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。</p>
<p>不能參與 權利變換</p>	<p>□ 應分配土地及建築物<u>未達最小分配面積單元價值者（本案為13,018,842元）</u>，屬不能分配者，得以「<u>更新前權利價值</u>」計算補償金。 □ 不足最小分配單元者，<u>得與他人合併分配房地。</u>（<u>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。</u>） □ 現金補償數額，應以評定之權利變換前價值扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。</p>

二、權利變換說明^{2/2}

他項權利處理方案

□抵押權（分配建物）

- 更新前設定之抵押權於更新後將按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

□抵押權、限制登記（發放補償金/提存）（不能或不願者）

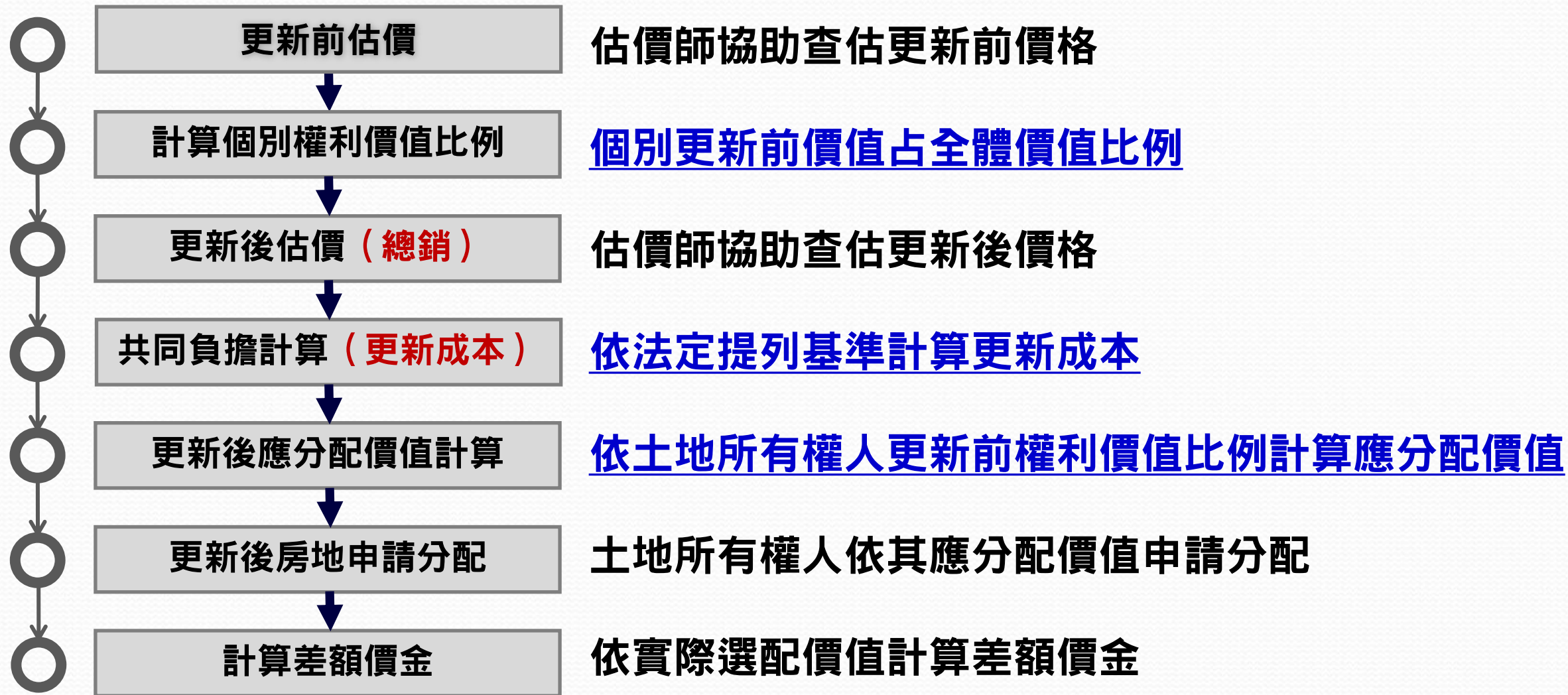
- 該權利應予塗銷，並通知權利登記或囑託限制之法院或機關。

權利變換結果登記

□更新後產權：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。（都市更新條例第64條）

□差額價金未繳納：獲配土地及建築物加註未繳納價金，除繼承外不得辦理所有權人移轉登記或設定負擔。登記完成後，該管登記機關應通知抵押權人換發書狀。（權利變換實施辦法第31條）

三、權利變換流程



四、專業估價師選任程序

■ 都市更新條例第50條第2項

權利變換範圍內於評價基準日之權利價值，由實施者與土地所有權人共同指定三家以上專業估價者查估後評定之。

若無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 本案於111年12月7日辦理選任作業，選任專業估價者。


選任結果
1. 景瀚不動產估價師聯合事務所
2. 宏大不動產估價師聯合事務所
3. 麗業不動產估價師聯合事務所

擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 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	111/12/7(三) 上午 10 時 30 分	抽籤地點	新北市中和區復興路 280 巷 6 號
序號	事務所名稱		
正取一	宏大不動產估價師聯合事務所		
正取二	麗業不動產估價師聯合事務所		
備取一	信義不動產估價師聯合事務所		
備取二	生耕不動產估價師事務所		
備取三	第一太平戴維斯不動產估價師事務所		

主持人：張莉旻  (簽章)

見證人：王松石  (簽章)

中華民國 111 年 12 月 7 日

五、更新前後總價值^{1/2}

價格基準

- 評價基準日：本案評價基準日定為112年4月30日
 - 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內
《都市更新權利變換實施辦法》第13條

估價選定

- 本案委託景瀚、宏大、麗業估價師事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為本案選定估價。

五、更新前後總價值^{2/2}

(實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

項目		景瀚	宏大	麗業
更新前	土地單價	155萬元/坪	150萬元/坪	150萬元/坪
	更新前土地總價	16.79億元	16.27億元	16.24億元

較優

估價結果以 **景瀚** 對地主最有利

項目		景瀚	宏大	麗業
更新後	店鋪平均單價	77.07萬元/坪	75.58萬元/坪	76.42萬元/坪
	住宅平均單價	56.40萬元/坪	54.79萬元/坪	55.96萬元/坪
	房地價值總計	54.14億元	52.60億元	53.72億元
	車位平均單價	221萬元/個	222萬元/個	221萬元/個
	更新後總價值	58.85億元	57.32億元	58.43億元

新北市中和區復興段558地號等56筆土地 都市更新權利變換計畫案估價簡報



景瀚不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

- 一、更新單元基本資料
- 二、價格日期暨估價條件
- 三、更新前權利價值評估說明
- 四、更新後權利價值評估說明

一、更新單元基本資料

1. 勘估標的：中和區復興段558地號等56筆。

2. 使用分區：住宅區、道路用地。

3. 土地面積：

分區	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)
住宅區	3, 535. 76	1, 069. 5680
道路用地	71. 20	21. 5380
合計	3, 606. 96	1, 091. 1060

4. 臨路情況：中興街(15M)、中興街161巷(8M)、中興街175巷(4M)。

二、價格日期暨估價條件

(一) 價格日期：民國112年4月30日。

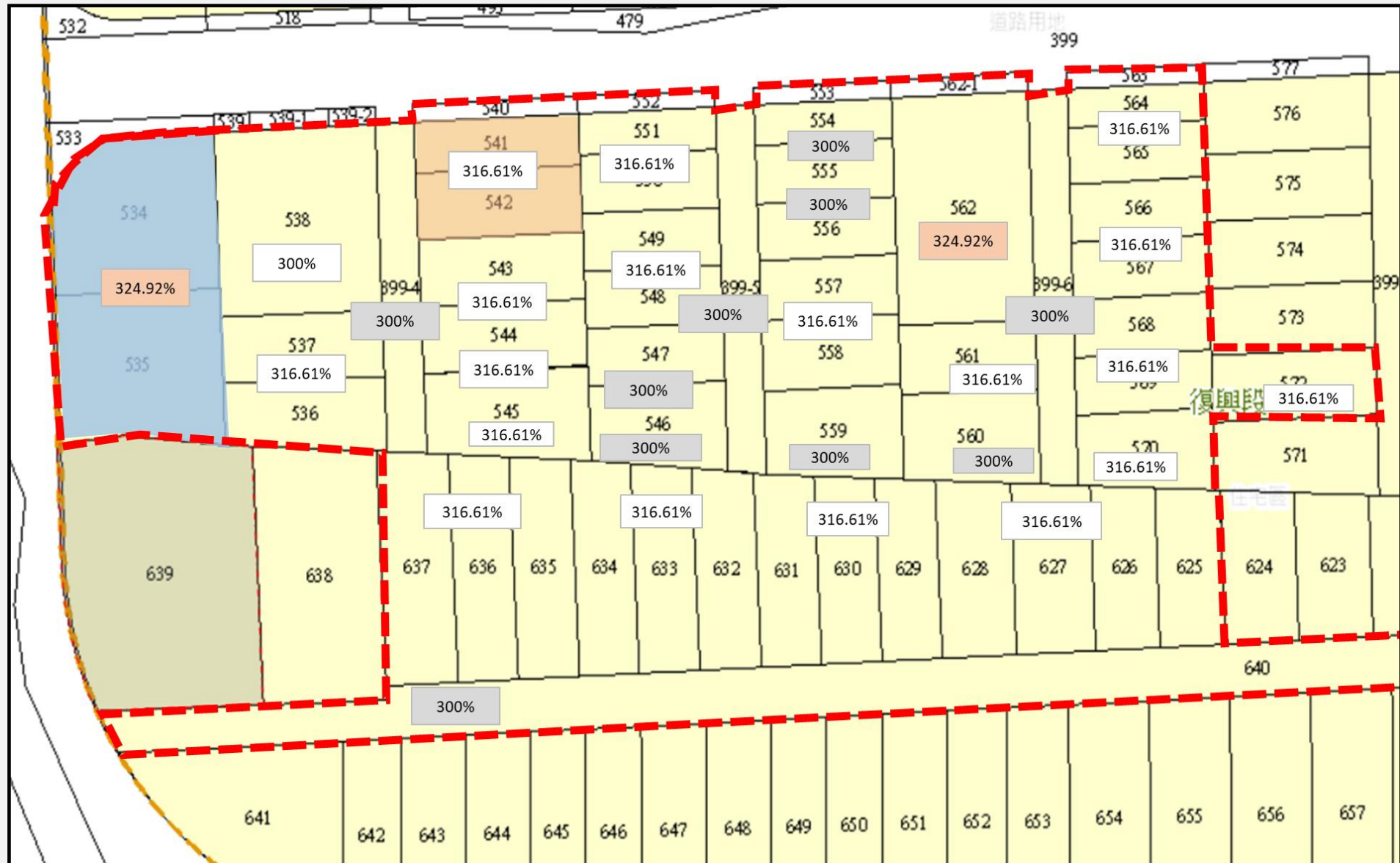
(二) 估價條件：

1. 更新前估價條件

(1) 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計「結構安全性能評估未達最低等級」及「四、五層樓合法建築物屋齡達三十年以上」獎勵容積，以折減後容積率評估各宗土地更新前土地權利價值。

(2) 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」或是「同一張使用執照之毗鄰土地視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，各宗土地劃分如下表：(見下頁)

地籍分宗圖示



二、價格日期暨估價條件

- (3) 本次係以不含道路用地之整宗更新單元 (399-4地號等50筆)作為比準地，評估該比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之差異進行土地權利價值之拆算。
- (4) 更新範圍內之區分所有建物，評估該建物土地權利價值時分別選定中興街165號地面層(即1842建號)及中興街165號四樓(即1846建號)做為地面層店面及樓上層住家之比準單元。
- (5) 各區分所有建物之個別條件及法定使用用途，本次係以建物登記謄本及建物測量成果圖所載之資料作為評估依據。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。
- (6) 更新單元內538地號上公寓建物有土建持分不對等之情形，故依據建物專有面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。

二、價格日期暨估價條件

2、更新後估價條件：

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分選定地面層A1-1F戶、第十層B3戶、地下二層坡平車位（車位尺寸250公分*550公分），分別做為店面、樓上層住家及車位之比準單元。
- (3) 更新後部分單元設有約定專用露台，考量其約定專用之使用效益予以評估其權利價值。

三、更新前權利價值評估說明

步驟一

評估比準地與各筆土地合併前價格，以求得各筆土地合併前價格比例。

步驟二

評估合併後土地總價，並以合併前價格比例拆算合併後總價。

步驟三

依據不動產估價技術規則第126條拆算區分所有建物土地權利價值。

步驟四

將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例。

三、更新前權利價值評估說明

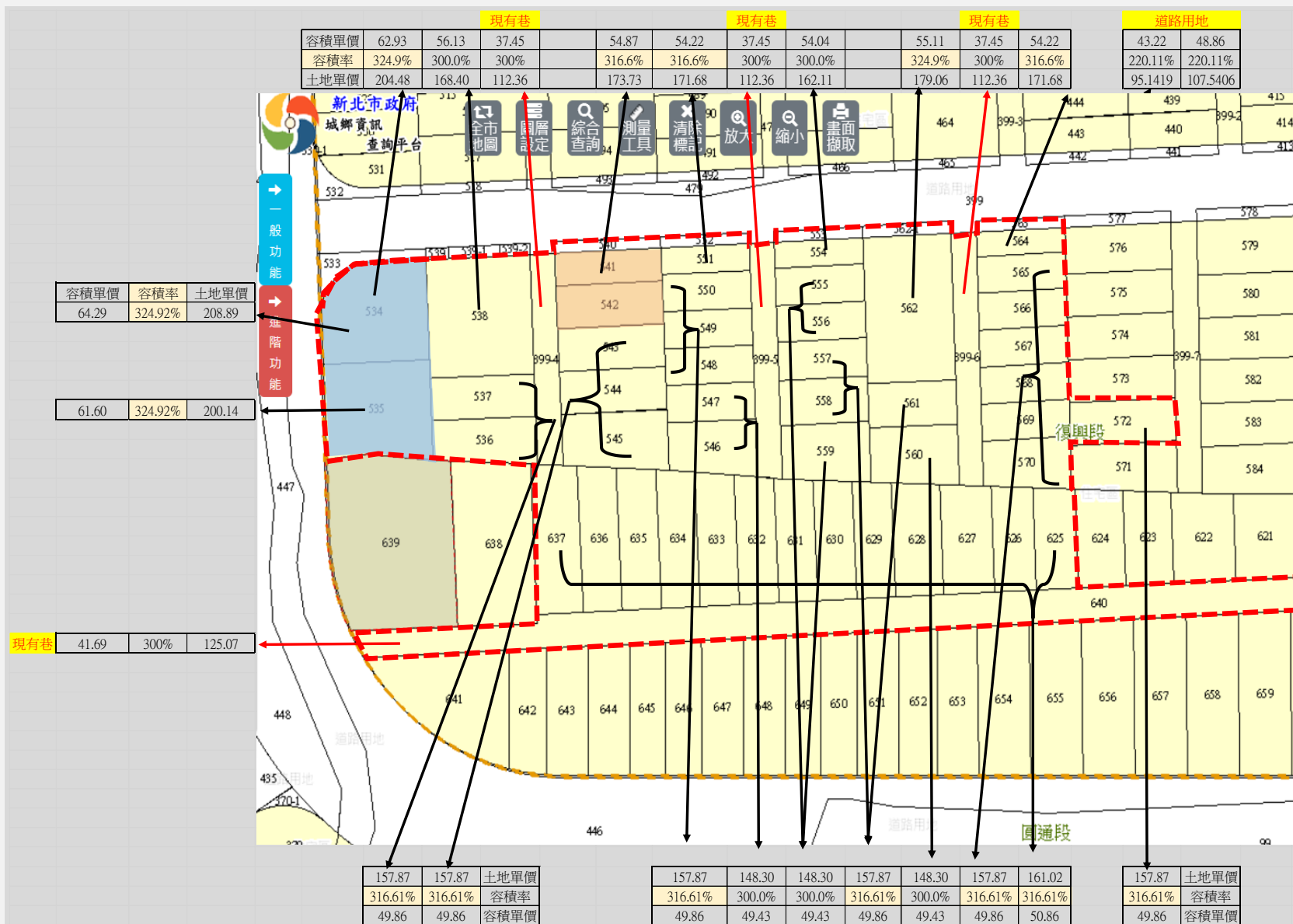
1. 合併後住宅區比準地土地價格為155萬元/坪。

土地使用分區	土地面積 (坪)	合併後土地單價 (元/坪)	更新前權利價值 (元)
住宅區	1,069.5680	1,550,000	1,657,830,400
道路用地	21.5380	平均963,694	20,756,045
合計	1,091.1060		1,678,586,445

2. 考量各宗土地個別條件之優劣以比準地之土地價格推估其他土地價格，土地個別條件評估考量因子如下：

- 面積與開發適宜性
- 容積率
- 地形
- 使用現況
- 臨路
- 商業效益

三、更新前權利價值評估說明



三、更新前權利價值評估說明

更新前區分所有建物評估

◎比準單元評估

更新前區分所有建物選定中興街165號地面層（即1842建號）及中興街165號四樓（即1846建號）做為地面層店面及樓上層住家之比準單元，以比較法及收益法之直接資本化法評估合理建坪價格。比準戶價格決定如下表：

項目	比準戶	決定單價(元/坪)
店面比準戶	中興街165號	<u>600,000</u>
住家比準戶	中興街165號四樓	<u>355,000</u>

◎更新前區分所有建物調整項目

1. 樓層效用比

2. 店面位置差異：面積、臨路、商效、採光

住家位置差異：面積、臨路、屋齡、採光

四、更新後權利價值評估說明

1. 更新後規劃：地上12層乙棟及地上24層二棟、地下5層之店面住宅大樓

2. 建材設備：部分SRC、部分RC造。

步驟一：選定第地面層A1戶、第十層B3及地下二層大車位 (250*550) 分別做為店面、住家及車位之比準單元，採用比較法及收益法評估店面、住家比準單元之合理價格，採用比較法評估車位比準單元之合理價格。

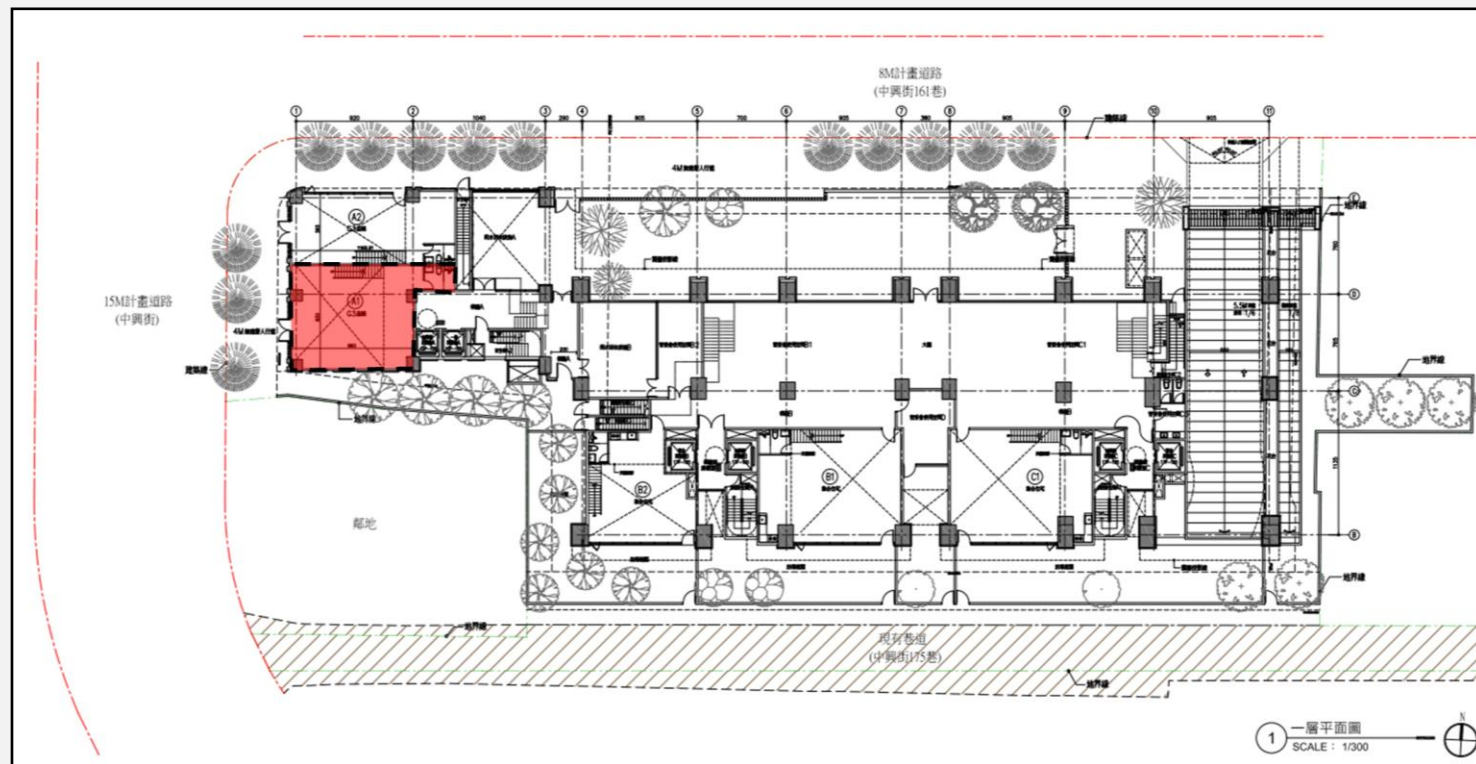
步驟二：以比準單元為比準，考量樓層別效用比及位置差異，推算其它各戶之合理價格。

四、更新後權利價值評估說明



1. 店面比準單元：

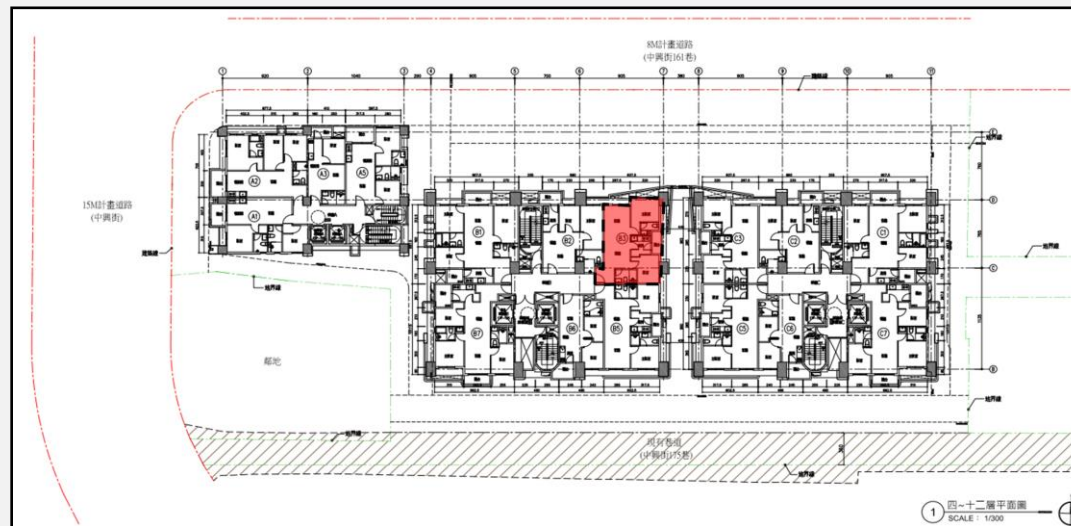
店面	戶別	面積 (坪)	公設比
	1F-A1	35.87 (不含夾層面積)	25.0%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面 (15)	雙面採光	無



四、更新後權利價值評估說明

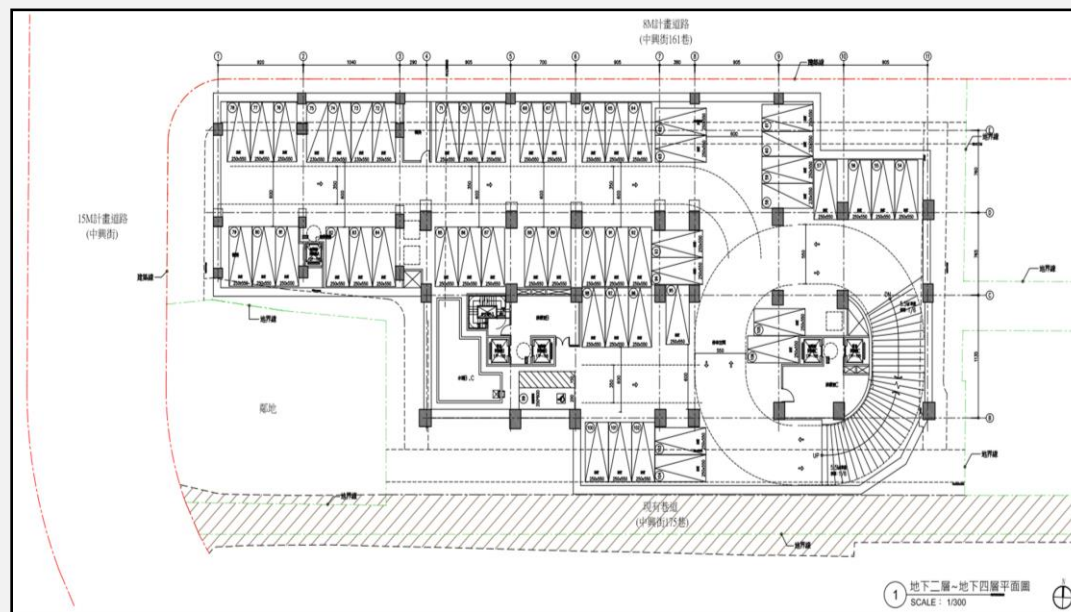
1. 住宅比準單元：

住家	戶別	面積 (坪)	公設比
	10F-B3	28.15	35.0%
	臨路	通風 採光	車道 影響
	單面 (8)	雙面採光	無



2. 車位之比準單元：

車位	戶別	車位形式	車位大小
	B2	坡道平面	250*550



四、更新後權利價值評估說明

◎比準戶價格決定

項目	比準戶	決定單價(元/坪;個)
店面比準戶	1F-A1	800,000
住家比準戶	10F-B3	555,000
車位	B2-250*550	2,450,000

◎更新後建物調整項目

1. 樓層效用比

2. 店面位置差異

- 面積
- 採光
- 臨路商效

3. 住家位置差異

- 面積
- 採光
- 臨路棟距
- 戶數管理
- 車道影響

4. 車位位置差異

- 樓層
- 車位大小

四、更新後權利價值評估說明

◎最後決定評估價格如下：

樓層	規劃用途	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
地面層	店面	66.33	818,369	54,282,400
夾層	店面	21.26	621,780	13,219,040
地面層	住家	129.71	669,865	86,888,180
夾層	住家	29.97	538,000	16,123,860
二層以上	住家	9,320.07	562,590	5,243,376,820
小計		9,567.34		5,413,890,300
B1至B5	車位	213	2,210,329	470,800,000
全案總銷				5,884,690,300

以下說明僅針對**未參與合建之「權利變換戶」**

肆、財務說明

- 一、財務計畫
- 二、拆遷安置計畫
- 三、權利變換計算結果

一、財務計畫（共同負擔）

（實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

□ 法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第19條、[「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」](#)

項目		金額(元)	說明
工程費用 (A)		21億5,878萬元	建築設計費用、營建費用（約19.37萬元/坪；部分RC、部分SRC造，含特殊費用）、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共及公益設施費用等。
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)		713萬元	建築容積獎勵及開放空間管理維護費用
權利變換費用 (C)		1億5,630萬元	都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、合法建築物拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用
貸款利息 (D)		1億4,616萬元	自有資金比率（30%）×「郵政儲金一年期定存利率（0.71%）」+融資比率（70%）×「五大銀行平均基準利率（3.039%）」
稅捐 (E)		6,501萬元	印花稅、營業稅
管理費用 (F)	信託費用	500萬元	依實際合約金額提列。
	人事行政管理費用	1億2,733萬元	（工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用）×5.50%
	銷售管理費用	2億712萬元	（實施者實際獲配之單元及車位總價值）×5.85%
	風險管理費用	3億8,766萬元	（工程費用+權利變換費用+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×13.50%
容積移轉費用 (H)		2億7,800萬元	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。
總計		35億3,849萬元	

二、拆遷安置計畫：拆遷補償（參與權利變換者）

（實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

□法令依據：《都市更新條例第57條》因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

□提列原則：

- 實際發放：拆遷補償費＝殘餘價值－拆除費用
拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為合法建物所有權人。
- 發放時間：權利變換計畫核定公告後10日內通知，並自受通知之日起30日內領取。

合法 建築物	<p>※針對全案合法建築物計算殘餘價值</p> <p>□補償單價由估價師協助查估： 殘餘價值總計金額為<u>47,368,493元</u>；拆除工程費用為<u>4,812,695元</u>； 拆遷補償發放總額為建物殘餘價值扣除拆除工程費用，總計金額為<u>42,555,798元</u>。</p> <p>□補償面積共約<u>1,502.22坪</u>，拆遷補償費總計約<u>4,737萬元</u>。</p>
其他 改良物	<p>※針對全案合法建築物之<u>建物增建</u>計算殘餘價值</p> <p>□補償單價由估價師協助查估。</p> <p>□補償面積共約<u>1,225.51坪</u>，拆遷補償費總計約<u>2,474萬元</u>。 （補償金額以實際測量面積計算為準）</p>

二、拆遷安置計畫：拆遷安置（租金補貼）

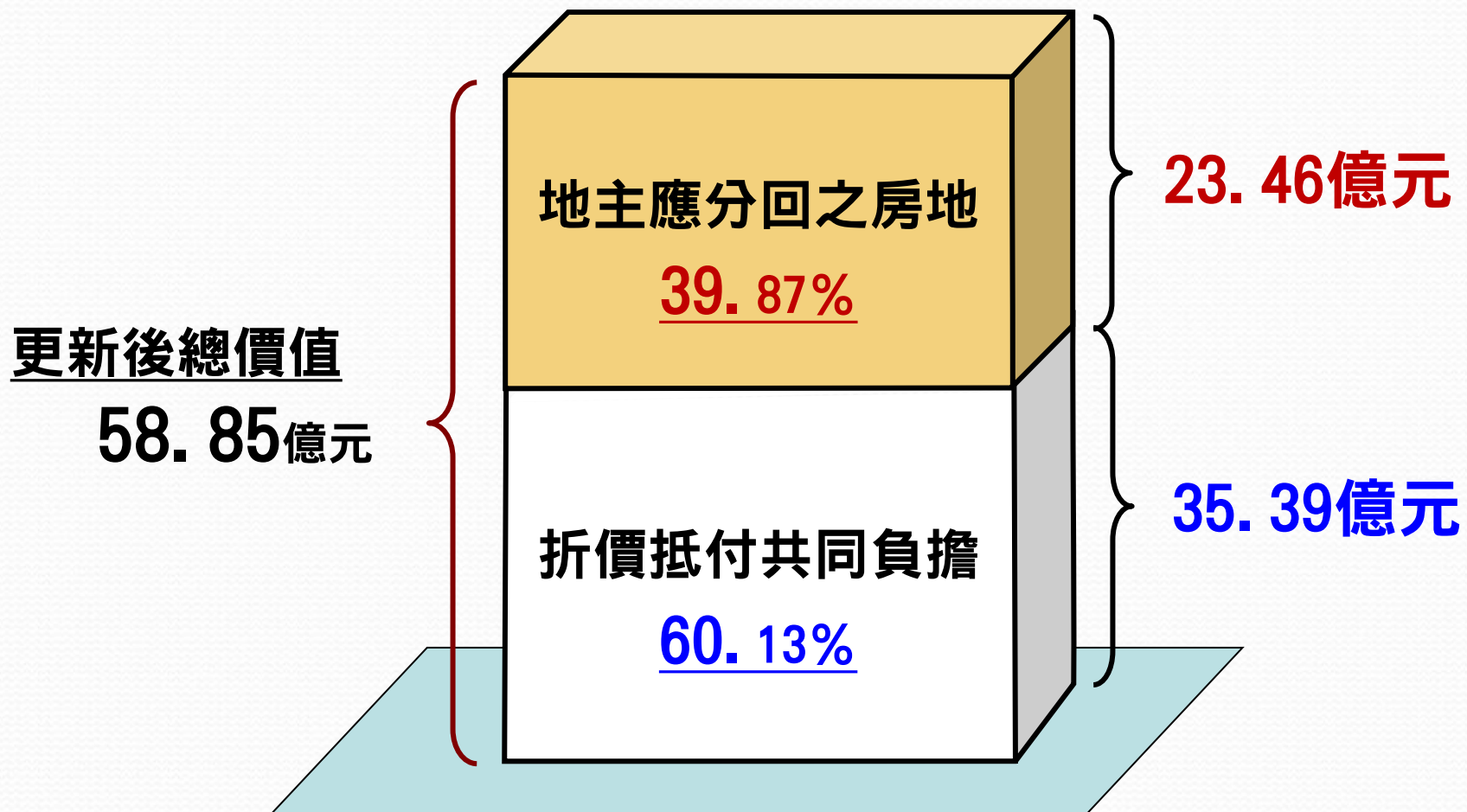
（實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準）

權利變換	<p>□法令依據</p> <ul style="list-style-type: none">■都市更新權利變換實施辦法第19條■新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準 <p>□提列原則</p> <p>租金補貼：居住面積×租金水準×安置期間 = <u>全案約5,667萬元</u></p> <ul style="list-style-type: none">■居住面積：騰本面積■租金水準：參考現地行情及估價師協助預估■安置期間：施工期間加12個月（51個月）■發放時間：建物騰空拆除點交後，按月發放。
協議合建	<p>□依協議合建契約內容辦理。</p>

三、權利變換計算結果

□地主與實施者之分配目前初估為

39.87% (地主) : 60.13% (實施者)



(上述數字實際額度以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定公告為準)

伍、申請分配說明

- 一、選配說明
- 二、選配原則
- 三、選配資料說明
- 四、選配流程

一、選配說明

- 調查參與分配意願、分配單元位置
- 選配期間不得少於30日
 - 本案於112年5月31日以雙掛號方式寄發選配意願調查
 - 申請分配期間：訂於112年6月15日至112年7月14日（約30天）
- 須辦理公開抽籤之情形（委由律師見證）
 - 同一位置有二人（包含合建及權變地主）以上申請分配（車位或單元有重複選配）。
 - 非屬不能參與分配者且未於規定期限內提出申請（未表達意願）。
- 公開抽籤日：暫訂於112年8月2日（若無上述情形，則不會辦理。）

二、選配原則^{1/2}

權變戶選配原則

一、更新後單元及停車位選配原則

(一) 更新後單元選配原則

1. 原中興街店鋪所有權人得依原位次優先選配店鋪單元。
2. 更新前建物門牌為新北市中和區中興街163號及165號之所有權人，得優先選配更新後A棟建物；更新前建物門牌為新北市中和區中興街161巷、175巷及現有巷道之所有權人，得優先選配更新後B、C棟建物。

(二) 停車位選配原則

1. 選配車位數量：
 - (1) 每選一戶店鋪單元，以搭配選擇一部停車位為原則。
 - (2) 每選一戶住宅單元，以搭配選擇一部停車位為原則；但選配住宅單元之產權面積小於26坪者，以不選配停車位為原則。
 - (3) 不得單獨選配停車位。

二、選配原則^{2/2}

二、基本原則

- (一) 臺端實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距10%內）進行選配；若有超額分配之申請，依內政部100年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。
- (二) 未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。
- (三) 本案所載之金額、分配單元及停車位之規劃設計、面積及位置以新北市政府公告結果為準，未來分配單元及車位編號若因審議過程中調整，由實施者與所有權人以原位次精神（原來或最接近之相對位置）協調選配位置並通知所有權人。

協議合建戶選配原則：依合建契約內容辦理。

三、選配資料說明：附件一覽表

擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱	說明	備註
附件一	更新後分配單元價值及位置對照表	分配單元編號面積、單價、總價一覽表	數據資料
附件二	更新後停車位價值表	停車位價格表	數據資料
附件三	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附件四	所有權人分配價值表	所有權人分配價值	協議合建戶分配價值，由實施者依合建契約提供。
附件五	選配原則	選配注意事項	協議合建戶依合建契約內容辦理。
附件六	權利變換意願調查表	表達是否參與之意願，若有參與意願則續填附件七更新後分配位置申請書。	協議合建戶免填
附件七	更新後分配位置申請書	參與分配，填寫欲分配之更新後分配單元及停車位位置編號。	填寫簽名用印後，以雙掛號郵寄或親自送達。
附件八	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶或數戶者需表明意願及持分權利範圍(無合併分配者免填)	

註：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

申請分配附件一覽表

價值、
建築
設計

- 附件一 更新後分配單元價值及位置對照表
- 附件二 汽車停車位價值表
- 附件三 建築規劃參考圖集

多少
價值
可選屋

- 附件四 各所有權人分配價值
(協議合建戶分配價值，由實施者依合建契約提供。)

規則

- 附件五 選配原則
(協議合建戶依合建契約內容辦理。)

意願、
選哪裡

- 附件六 權變意願調查表 (協議合建戶免填。)
- 附件七 更新後分配位置申請書
- 附件八 合併分配協議書

三、選配資料說明：附件一

更新後分配單元價值及位置 (附件一)

附件一

擬訂新北市中和區復興段558地號等56筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

圖例

10F-B3	樓層-單元代碼
28.15 坪	產權面積 (坪) (不含車位)
555,000 元/坪	每坪單價 (元/坪)
15,623,250 元	單元總價 (元)

圖例

10F-B3	樓層-單元代碼
28.15 坪	產權面積 (坪) (不含車位)
555,000 元/坪	每坪單價 (元/坪)
15,623,250 元	單元總價 (元)

樓層	內容	24F-B1	24F-B2	24F-B3	24F-B5	24F-B6	24F-B7	24F-C1	24F-C2	24F-C3	24F-C5	24F-C6	24F-C7
24F	單元編號	24F-B1	24F-B2	24F-B3	24F-B5	24F-B6	24F-B7	24F-C1	24F-C2	24F-C3	24F-C5	24F-C6	24F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	630,000元/坪	633,000元/坪	635,000元/坪	624,000元/坪	624,000元/坪	619,000元/坪	630,000元/坪	633,000元/坪	635,000元/坪	624,000元/坪	624,000元/坪	619,000元/坪
23F	單元編號	23F-B1	23F-B2	23F-B3	23F-B5	23F-B6	23F-B7	23F-C1	23F-C2	23F-C3	23F-C5	23F-C6	23F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	622,000元/坪	624,000元/坪	627,000元/坪	616,000元/坪	616,000元/坪	611,000元/坪	622,000元/坪	624,000元/坪	627,000元/坪	616,000元/坪	616,000元/坪	611,000元/坪
22F	單元編號	22F-B1	22F-B2	22F-B3	22F-B5	22F-B6	22F-B7	22F-C1	22F-C2	22F-C3	22F-C5	22F-C6	22F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	616,000元/坪	619,000元/坪	622,000元/坪	611,000元/坪	611,000元/坪	605,000元/坪	616,000元/坪	619,000元/坪	622,000元/坪	611,000元/坪	611,000元/坪	605,000元/坪
21F	單元編號	21F-B1	21F-B2	21F-B3	21F-B5	21F-B6	21F-B7	21F-C1	21F-C2	21F-C3	21F-C5	21F-C6	21F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	611,000元/坪	613,000元/坪	616,000元/坪	605,000元/坪	605,000元/坪	599,000元/坪	611,000元/坪	613,000元/坪	616,000元/坪	605,000元/坪	605,000元/坪	599,000元/坪
20F	單元編號	20F-B1	20F-B2	20F-B3	20F-B5	20F-B6	20F-B7	20F-C1	20F-C2	20F-C3	20F-C5	20F-C6	20F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	605,000元/坪	608,000元/坪	611,000元/坪	599,000元/坪	599,000元/坪	594,000元/坪	605,000元/坪	608,000元/坪	611,000元/坪	599,000元/坪	599,000元/坪	594,000元/坪
19F	單元編號	19F-B1	19F-B2	19F-B3	19F-B5	19F-B6	19F-B7	19F-C1	19F-C2	19F-C3	19F-C5	19F-C6	19F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	599,000元/坪	602,000元/坪	605,000元/坪	594,000元/坪	594,000元/坪	588,000元/坪	599,000元/坪	602,000元/坪	605,000元/坪	594,000元/坪	594,000元/坪	588,000元/坪
18F	單元編號	18F-B1	18F-B2	18F-B3	18F-B5	18F-B6	18F-B7	18F-C1	18F-C2	18F-C3	18F-C5	18F-C6	18F-C7
	單元面積(坪)	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪	38.83 坪	25.35 坪	28.15 坪	28.74 坪	19.77 坪	37.50 坪
	單價(元/坪)	594,000元/坪	597,000元/坪	599,000元/坪	588,000元/坪	588,000元/坪	583,000元/坪	594,000元/坪	597,000元/坪	599,000元/坪	588,000元/坪	588,000元/坪	583,000元/坪

第1頁/共3頁

※請所有權人選配適當坪數大小之單元。

三、選配資料說明：附件二、三

汽車停車位價值表（附件二）

附件二

擬訂新北市中和區復興段558地號等56筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後停車位價值表

車位編號	樓層	規格(公分)	車位價值(元)
1	地下五層	250*550	1,950,000
2	地下五層	250*550	1,950,000
3	地下五層	250*550	1,950,000
4	地下五層	250*550	1,950,000
5	地下五層	230*550	1,800,000
6	地下五層	250*550	1,950,000
7	地下五層	230*550	1,800,000
8	地下五層	250*550	1,950,000
9	地下五層	250*550	1,950,000
10	地下五層	250*550	1,950,000
11	地下五層	250*550	1,950,000
12	地下五層	250*550	1,950,000
13	地下五層	250*550	1,950,000
14	地下五層	250*550	1,950,000
15	地下五層	250*550	1,950,000
16	地下五層	250*550	1,950,000
17	地下五層	250*550	1,950,000
18	地下五層	250*550	1,950,000
19	地下五層	250*550	1,950,000
20	地下五層	230*550	1,800,000
21	地下五層	250*550	1,950,000
22	地下五層	230*550	1,800,000
23	地下五層	250*550	1,950,000
24	地下五層	250*550	1,950,000
25	地下五層	250*550	1,950,000
26	地下五層	250*550	1,950,000
27	地下五層	250*550	1,950,000
28	地下五層	250*550	1,950,000
29	地下五層	250*550	1,950,000
30	地下五層	250*550	1,950,000
31	地下五層	250*550	1,950,000
32	地下五層	250*550	1,950,000
33	地下五層	250*550	1,950,000
34	地下五層	250*550	1,950,000
35	地下五層	250*550	1,950,000
36	地下五層	250*550	1,950,000
37	地下五層	250*550	1,950,000
38	地下五層	250*550	1,950,000
39	地下五層	250*550	1,950,000
40	地下五層	250*550	1,950,000
41	地下五層	250*550	1,950,000
42	地下五層	250*550	1,950,000
43	地下五層	250*550	1,950,000
44	地下五層	250*550	1,950,000
45	地下五層	250*550	1,950,000
46	地下五層	無障礙車位	
47	地下五層	250*550	1,950,000
48	地下五層	250*550	1,950,000
49	地下五層	250*550	1,950,000
50	地下五層	250*550	1,950,000
51	地下五層	250*550	1,950,000
52	地下五層	250*550	1,950,000
53	地下五層	250*550	1,950,000

第1頁/共2頁

建築規劃參考圖集（附件三）

附件三

擬訂新北市中和區復興段558地號等56筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配單元建築規劃參考圖集



註1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註2：本圖集圖面單元及車位代碼說明：

※單元之選配編號為「樓層別+戶別」

（例如：地上十層的房屋單元戶別B3，其選配編號即為10F-B3）

※車位選配編號為「車位編號」

（例如：地下五層的車位編號1，其選配編號即為①）

註3：各選配單元之面積、單價及價值敬請依單元樓層及編號參考附件一：更新後分配單元價值及位置對照表。

實施者：景裕建設股份有限公司

建築規劃：楊振植建築師事務所

71	地下四層	250*550	2,150,000
72	地下四層	250*550	2,150,000
73	地下四層	230*550	2,000,000
74	地下四層	250*550	2,150,000
75	地下四層	230*550	2,000,000

三、選配資料說明：附件四（合建戶分配價值，實施者另行提供。）

所有權人分配價值（附件四）

附件四

擬訂新北市中和區復興段558地號等56筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 所有權人分配價值表

所有權人：陳小美

臺端為本案之所有權人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

項次	更新前	
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)	1,600,000,000 元
二	臺端之更新前權利價值 (B)	20,000,000 元
三	臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)	1.250000%
項次	更新後	
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值 (D)	2,300,000,000 元
五	臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)	28,750,000 元

註 1：附件一、附件二、附件三、附件四之圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以「新北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經新北市政府發布實施為準。

註 2：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 6 位方式呈現，如 臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際列舉金額為準。

假設模擬數值

項次	更新前	
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值 (A)	1,600,000,000 元
二	臺端之更新前權利價值 (B)	20,000,000 元
三	臺端之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)	1.250000%
項次	更新後	
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值 (D)	2,300,000,000 元
五	臺端之更新後應分配權利價值 E = (C) × (D)	28,750,000 元



計算可以選配的坪數大小及
車位依據。（選配金額）

三、選配資料說明：附件六（協議合建戶免填）

權利變換意願調查表（附件六）

附件六

擬訂新北市中和區復興段558地號等56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 陳小美 為新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業範圍內之所有人，產權如下：

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			
基地	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (㎡)	總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E)		
	$E = C * D$		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (㎡)			
$(A + B + E) * F$			

對於新北市中和區復興段 558 地號等 56 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

所有權人： (簽名並蓋章)

身分證字號 (統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

□ 確認權利人姓名、土地地號及建物建號及坐落地號、持分範圍等資訊

□ 確認資訊後勾選願意與否並簽名蓋章

勾選是否願意參與權利變換分配。

對於新北市中和區復興段 558 地號等 56 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

目前更新主管機關對所有權人意思表達相當重視，為保障所有權人權益請確實填寫。
(簽名+蓋章)

所有權人：陳小美



身分證字號 (統一編號)：D22236789

聯絡地址：新北市中和區中興街○巷○號○樓

聯絡電話：(02) 8888-8888

中華民國 112 年 6 月 14 日

三、選配資料說明：附件七

分配位置申請書 (附件七)

附件七

擬訂新北市中和區復興段558地號等56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：陳小美

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元價值及位置對照表(附件一)、更新後停車位價值表(附件二)及更新後分配單元建築規劃參考圖集(附件三)，申請分配下列單元及單位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 10F-B3
等共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位之「車位編號」為 35
等共 1 部停車位。

說明：

- 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。
- 本表請於112年7月14日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達新北市新莊區新泰路2之21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，並減少實施部力，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條規定分配之。預定公開抽籤日之時間訂為112年8月2日，詳細時間、地點將另函通知。
- 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。

填寫人(所有權人)：陳小美

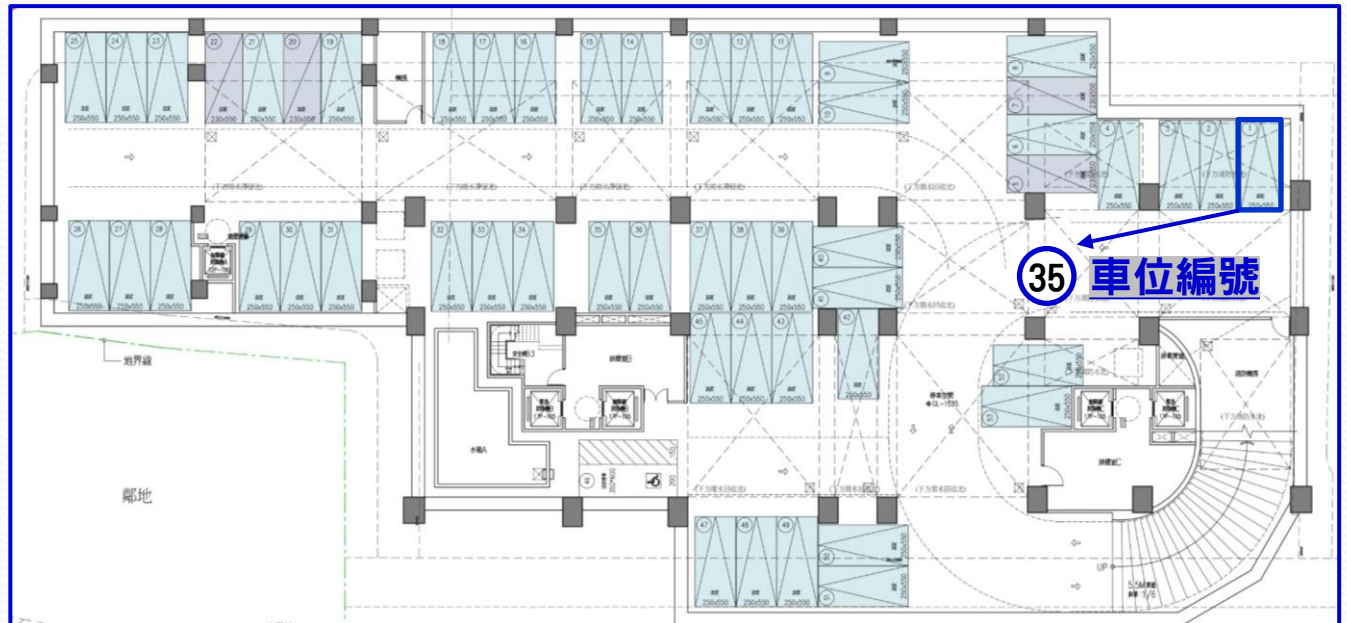
身分證字號(統一編號)：D22236789

聯絡地址：新北市中和區中興街○巷○號○樓

聯絡電話：(02) 8888-8888

目前主管機關對
所有權人意思表
達相當重視，為
保障所有權人權
益請確實填寫。
(簽名+蓋章)

中華民國 112 年 6 月 14 日



三、選配資料說明：附件八

合併分配申請申請書（附件八）

擬訂新北市中和區復興段558地號等56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 陳小美、陳小娟 等土地所有權人，共 2 位，
協議合併申請分配更新後建築單元及停車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	車位編號	權利範圍
10F-B3	1	陳小美	1 / 2	1	1 / 2
10F-B3	2	陳小娟	1 / 2	1	1 / 2
	3		/		/
	4		/		/

陳小美持分權利範圍為1/2。

二、產權持分協議內容：陳小娟持分權利範圍為1/2。

填具擬合併申請分配之單元編號及數量。

此致 景裕建設股份有限公司

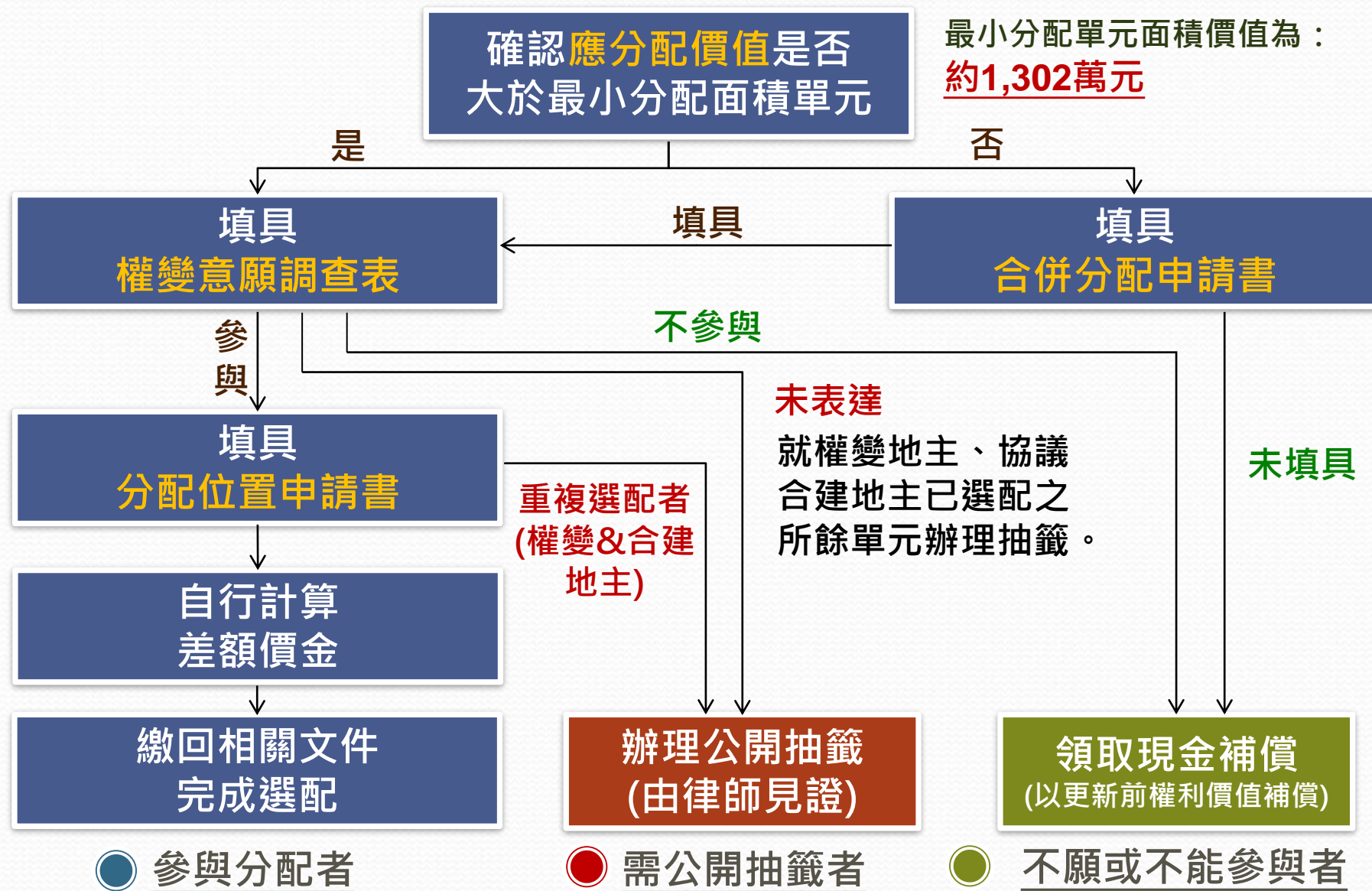
為保障所有權人權益請
確實填寫。（簽名+蓋章）

立協議書人基本資料

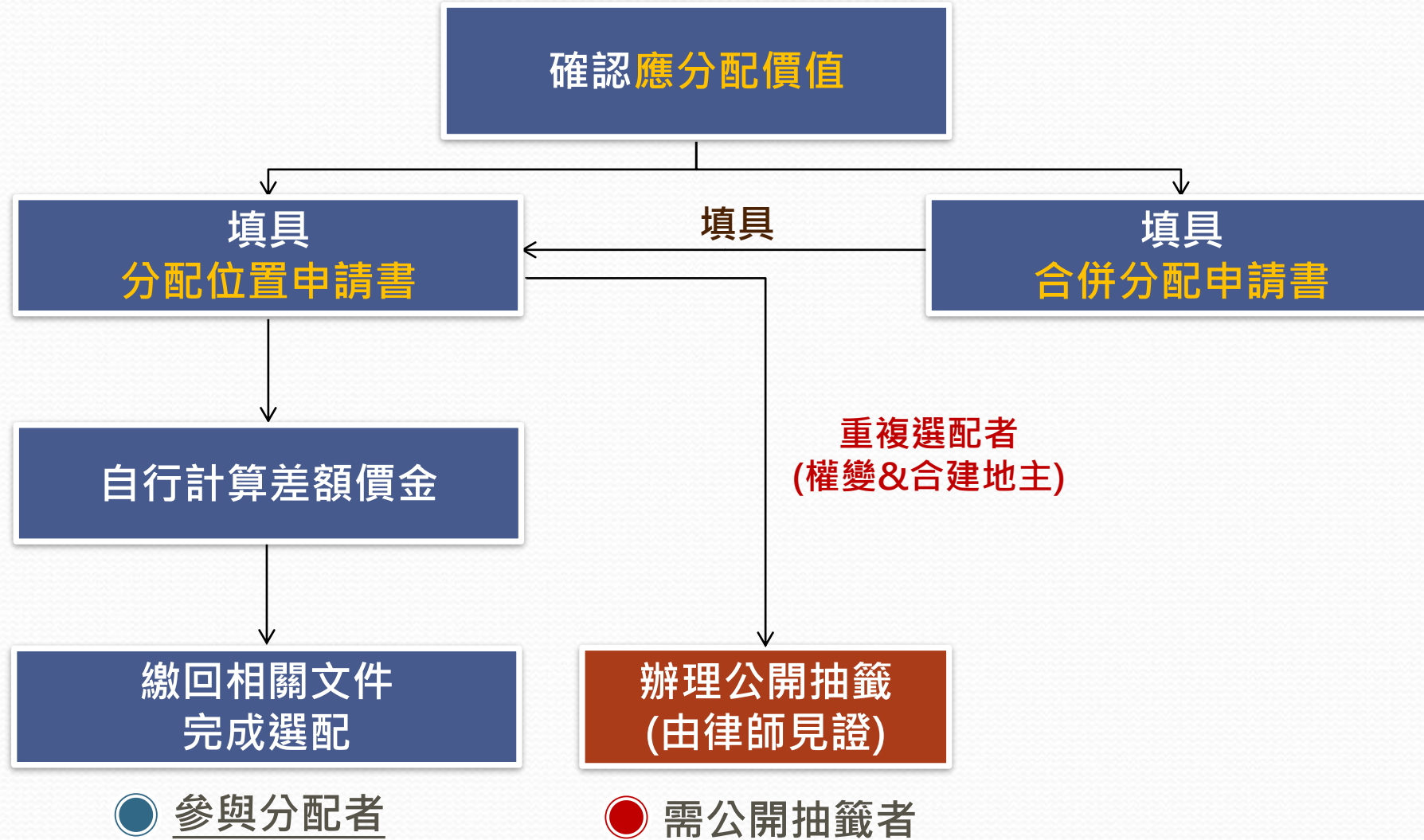
立協議書人(簽名)	統一編號	戶籍地址(聯絡地址)	聯絡電話	蓋章
1 陳小美	A22236789	新北市中和區中興街 ○巷○弄○號○樓	02-8888-8888	
2 陳小娟	A22385533	新北市中和區中興街 ○巷○弄○號○樓	02-8888-8887	
3				
4				

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日

四、選配流程（權利變換戶）



四、選配流程（協議合建戶）



陸、實施進度、風險控管及效益

一、實施進度

二、風險控管及維護管理/更新後效益

一、實施進度

(實施進度以實際執行進度為準)

目前實施進度

- 112/05/31 寄送公聽會及選配通知
- 112/06/14 自辦公聽會
- 112/06/15 至112/07/14 申請分配期間
- 預計112/08/02 辦理抽籤作業
- 預計112年8月底申請報核



二、風險控管及維護管理/更新後效益

□ 實施風險控管方案

- 本案擬辦理不動產信託。建築完成後返還信託財產予地主及實施者，對地主及實施者皆有保障。

□ 維護管理及保固事項

- 本案將依《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，並依相關規定擬定建築管理公約（維護管理之相關權利義務關係）。
- 本案自交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分負責保固15年、固定建材及設備部分負責保固1年。（協議合建戶依合建契約內容辦理）

□ 相關費用

- 依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」計算。
- 本更新事業之實施總成本由實施者（景裕建設股份有限公司）及共同出資人（禾蓮開發股份有限公司）以提供資金的方式，參與都市更新事業之實施。

□ 更新後效益

- 透過更新，提升原土地之使用效益與價值。
- 提升居住品質，改善公共安全。
- 增加人行道留設，塑造良好都市開放空間。
- 帶動整體地區環境水準提升。

