

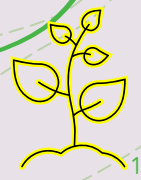


# 擬訂新北市三重區永安段1757地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 自辦公聽會

113/03/24

- 實施者：及第建設股份有限公司
- 規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
- 建築設計：璞旭建築師事務所
- 鑑價單位：中泰不動產估價師聯合事務所  
展碁不動產估價師聯合事務所  
宏大不動產估價師聯合事務所





# 目錄



**01** ▶ 辦理緣起及依據

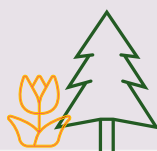
**02** ▶ 作業時程說明

**03** ▶ 事業計畫說明

**04** ▶ 權利變換計畫說明

**05** ▶ 建築設計內容說明

**06** ▶ 權利變換估價說明



# 辦理緣起及法令依據

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



## 改善實質 居住環境

現況建物老舊且出現樑面開裂、混凝土剝落及鋼筋外露等現象，結構強度堪憂，可能危害住戶生命財產安全，甚至波及社區周遭人車安全。



## 劃定為更新地區

本案經鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物且經新北市政府於112年12月5日發布實施劃定為更新地區，爰藉由都市更新機制協助重建。



## 預防災害 保障居住安全

為改善現況危險建物型態，本案透過重建方式重新規劃更具舒適性、安全性之空間等機能完善之現代新穎集合住宅大樓。

# 辦理緣起及法令依據

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



## 都市更新條例

### 第22條

經**劃定**或變更**應實施更新之地區**，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或**依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元**，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

### 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**及專屬或專門網頁周知。

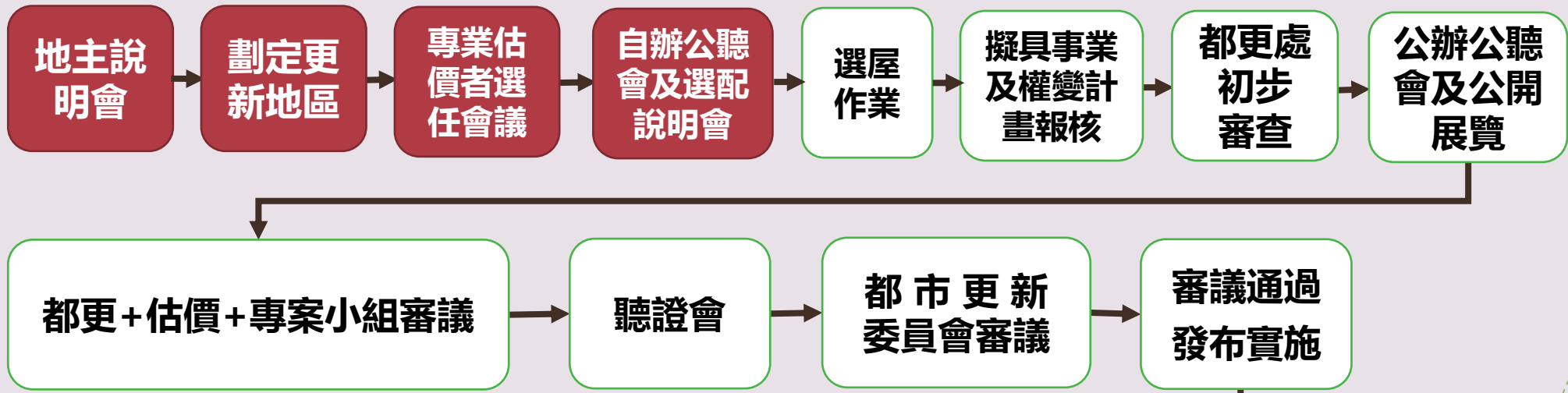
### 第18條

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。

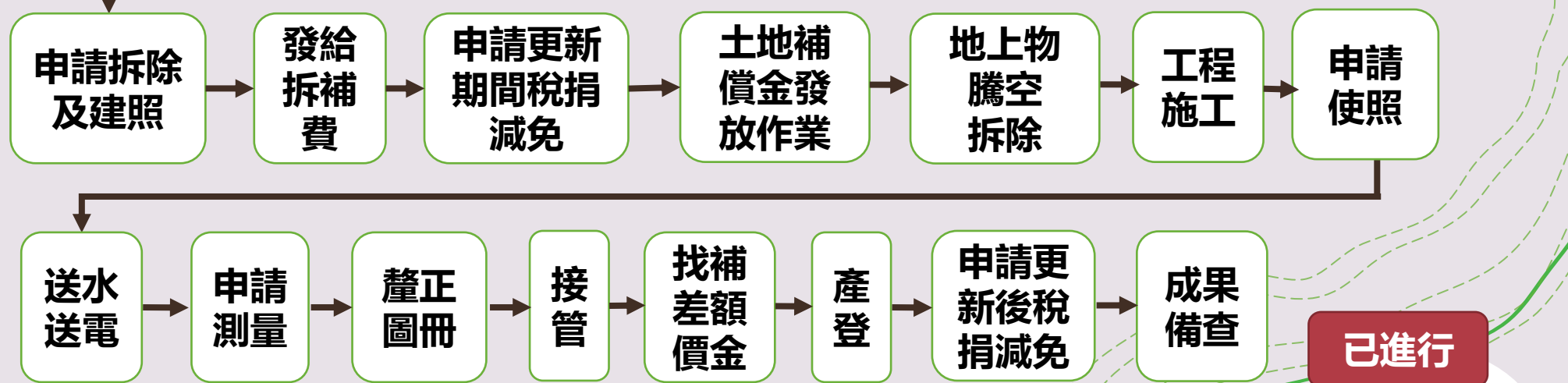
# 作業時程說明

- 辦理緣起及依據
- 作業時程說明
- 事業計畫說明
- 權利變換計畫說明
- 建築設計內容說明
- 權利變換估價說明

## 事業權變階段



## 執行階段



已進行

# 作業時程說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



# 更新單元基本資料

辦理緣起  
及依據

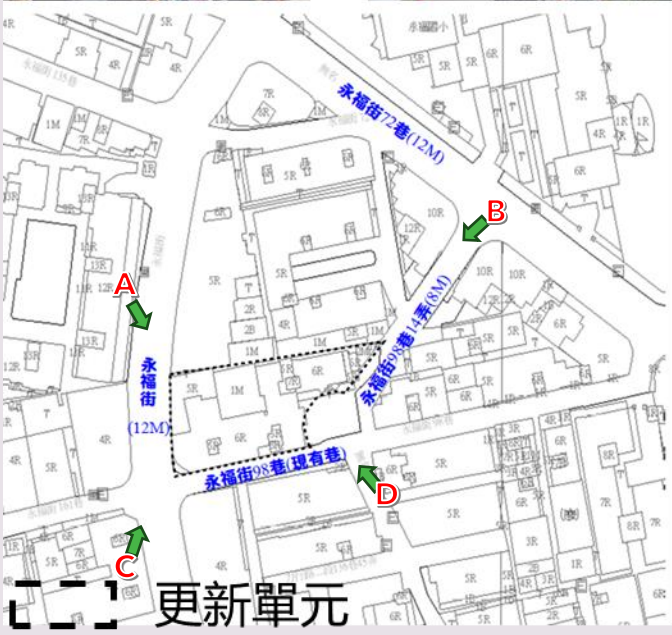
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



基地位置	永福街以東；永福街72巷以南；永福街98巷14弄以西；永福街98巷以北		
面前道路	永福街	12M 路寬	
	永福街98巷14弄	8M 路寬	
土地使用分區	住宅區	建蔽率	容積率
		50%	300%
地號及面積	永安段1757地號，土地面積1,333.00m <sup>2</sup>		
基地面寬	面寬約 30米、縱深約40米		
權屬	建築物共45戶，面積4,601.08m <sup>2</sup> ，均為私有		
重建方式	都市更新條例		

# 與都市計畫關係

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

- 本更新單元位屬新北市「三重都市計畫」範圍內之住宅區，建蔽率及容積率如下所示：

建蔽率	容積率
50%	300%



更新單元



# 自行劃定更新單元檢討



機關	公告	服務專區	法令	資訊公開	下載	申辦管理
112.12.05	劃定新北市三重區永安段1757地號1筆土地更新地區		都市更新條例第7條第1項第2款		1	0.1333 <a href="#">檔案下載</a>

本更新單元為新北市政府於112年12月5日發布實施之**更新地區**。

## 土地指標檢討

基地面積	1,333.00平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3	符合
因單元劃設造成畸零地之情事	無
劃定基準	臨接2條以上計畫道路(永福街11M、永福街98巷14弄8M)，且面積達1,000平方公尺以上。
結 論	<b>符合劃定基準</b>

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

# 事業計畫同意比率

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

項目	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數
全區總和(A=a+b)	1,333.00	47	4,601.08	47
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	1,333.00	47	4,601.08	47
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,330.00	47	4,601.08	47
私有同意數(C)	<u>979.76</u>	<u>34</u>	<u>3,368.47</u>	<u>34</u>
同意比率(C/B)	<u>73.50%</u>	<u>72.34%</u>	<u>73.21%</u>	<u>72.34%</u>

# 同意書簽署之意義及相關權益事項

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

擬訂新北市三重區永安段1757地號1筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_及第建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市三重區永安段1757地號1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(依實際情況選擇)：  
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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

(二)建物

坐落地號	建 號		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	持分面積 (m <sup>2</sup> )
	建物門牌號	地 段			
		小 段			
		地 號			
		建物層次/總樓層數			
		主建物總面積(A)			
		附屬建物面積(B)			
		面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
		權利範圍(F)			
		持分面積(m <sup>2</sup> )(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) 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 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「擬訂新北市三重區永安段1757地號1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。

## 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「擬訂新北市三重區永安段1757地號1筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用，並同意由「及第建設股份有限公司」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。

# 申請都更獎勵項目及額度

辦理緣起  
及依據

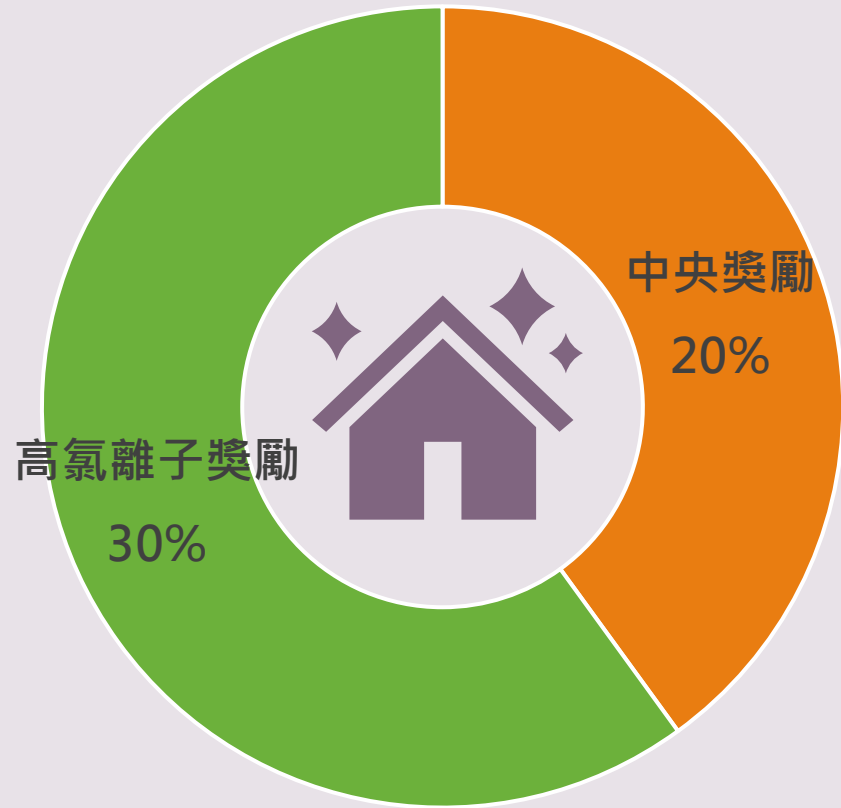
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



申請容積獎勵項目		獎勵容積比率
中央	#6結構堪慮建物獎勵	10%
	#14 時程獎勵	10%
高氬離子建築物獎勵		30%
<b>總獎勵額度合計</b>		<b>50%</b>

# 實施者

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 實施者

及第建設股份有限公司

負責人：林紘維

統一編號：53215000

聯絡地址：新北市三重區集賢路16號

聯絡電話：(02)8287-5252

資本總額：80,000,000元

## 規劃團隊

### 都市更新

大展資產顧問股份有限公司

負責人：曹文建

### 建築規劃設計

璞旭建築師事務所

負責人：邱旭遠



### 歷年業績

三重區	蘆洲區	土城/新店/基隆
<ul style="list-style-type: none"><li>●1997年 五華大街</li><li>●2001年 長元名人居</li><li>●2009年 及第金站</li><li>●2012年 及福千江月</li><li>●2020年 及福樂之町</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●1999年 鳳禧NO.1</li><li>●2003年 四季花園</li><li>●2005年 玫瑰花園</li><li>●2006年 香榭花園</li><li>●2006年 花園物語</li><li>●2007年 城市花園</li><li>●2008年 花園經典1期</li><li>●2008年 花園經典2期</li><li>●2008年 花園新象</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●2017年 及第好悅</li><li>●2020年 及福心天地</li><li>●2021年 新店錦瑋段案</li><li>●2022年 五堵案</li></ul>

### 都市更新開發業績

投資興建/實施者	聯名開發
<ul style="list-style-type: none"><li>● 三重區 福德南案 (事業計畫小組審議中)</li><li>● 台北市中正區 永昌案 (100%同意, 事業計畫審議小組排會中)</li><li>● 三重區 五華案 (事業概要已送件)</li><li>● 三重區 永安案3 (112年12月核定進行劃定更新地區 事業計畫+權利變換計畫報核籌備中)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 三重區 碧華案 (已取得建照, 施工興建中)</li><li>● 三重區 永安案 (事業計畫及權利變換審查中)</li><li>● 三重區 永安案2 (112年6月報核, 7月達100%同意 改申請防災2.0情形一)</li></ul>
危老重建	危老重建
<ul style="list-style-type: none"><li>● 台北市中山區 吉林案 (100%同意, 危老耐震初評程序中)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 板橋區 中山路二段案 (已取得建照, 施工興建中)</li></ul>

## 機構事業體



及福建設  
JIFU DEVELOPMENT  
CO., LTD.



及第建設  
Ji Di Development Co., Ltd.



全家不動產管理  
顧問有限公司



安質營造  
AN ZHI



忠碩不動產

# 處理方式及區段劃分

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 處理方式

本案採「**重建**」  
方式進行，並以  
「**權利變換**」  
實施

## 區段劃分

本案範圍全部劃分  
「**重建區段**」

## 費用負擔

依110年9月8日與  
112年8月17日發布  
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」規定提列)。

## 風險控管

本案以「重建」方式  
處理，以土地信託及  
資金信託方式實施風  
險控管。

本案經查無右列事項：整建或維護區段計畫、文化資產、都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫

# 拆遷安置計畫

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## ◆ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第23條、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條規定及「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鑑價機構查估後評定之，**實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。**

# 財務規劃構想

本案更新後興建1棟地上15層及地下4層之商業住宅大樓，構造為RC。

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	51,966	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、結構設計費用、高氯離子混凝土構造物鑑定費用
申請獎勵之委辦費用	191	開放空間管理維護費
權利變換費用	10,128	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、拆遷補償及安置費用、地籍整理費
貸款利息	2,470	
稅捐	2,128	印花稅及營業稅
管理費用	16,846	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
更新事業總成本	83,729	共同負擔比率 <b>49.52%</b>

註：未來依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



# 選配原則

## 辦理緣起 及依據

## 作業時程 說明

## 事業計畫 說明

## 權利變換 計畫說明

## 建築設計 內容說明

## 權利變換 估價說明

- 一、更新前持有1樓土地所有權人得**原位次優先選配更新後1樓店舖**。
- 二、更新後2樓以上住宅單元之**選配優先順序**如下：
  - 1、原位於永福街92、94、96號及永福街98巷2號門牌者，得優先選配更新後A1、A2、A8之住宅單元。
  - 2、原位於永福街98巷4、6、8、10、12號門牌者，得優先選配更新後A3、A5、A6、A7之住宅單元。
- 三、更新前產權登記每戶門牌得選配一汽車位為原則。
- 四、考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**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**110%**者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五、如有**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。
- 六、更新後應分配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：
  - 1、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。
  - 2、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，就剩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。
- 七、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，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：依112.08.08新北市都市更新審議原則規定：係指室內樓地板面積 $30.12\text{m}^2$ 另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。計算結果為 $30.12\text{m}^2 \times 1.56 \times 0.3025 \times 546,324 = 7,765,246$ 元]

# 維護管理及保固事項

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 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、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）負責**保固15年**。
- ② 建材部分（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、防水設施及公共設施之電梯、機器設備）**保固1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

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

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	-	36.57m <sup>2</sup>
開放空間	-	282.38m <sup>2</sup>
開闢計畫道路	-	-
保護樹木規劃 (有/無)	無	無
歷史古蹟保存規畫 (有/無)	無	無
無障礙設施規劃 (有/無)	無	有
就業人口	-	-
產值	-	-
其他	無	無

# 實施進度

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

序號	進度	113~114年	115年				116~117年	118年			119年		
		113/5~114/12	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~12月	1~3月	4~6月	6~12月	1~3月	4~6月	7~10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												

# 法令依據

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

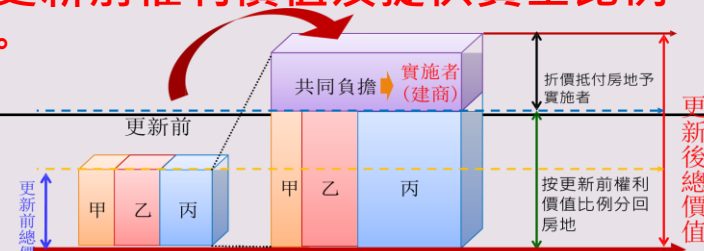
權利變換  
估價說明

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 第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按**其更新前權利價值及提供資金比例**，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



## 都更條例 第51條

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 第52條

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

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 依都更條例第50條公開、隨機方式選任專業估價者

- 1.選任地點：  
新北市三重區永豐市民活動中心  
(三重區永福街197巷6-1 號)
- 2.選任之日期：**113年2月16日**  
(113/2/5通知土地及建物權利人)
- 3.公正第三人：陳鈺盛律師
- 4.依「**113年度「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為「中泰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.展碁不動產估價師聯合事務所-袁漢昇
  - 2.宏大不動產估價師聯合事務所-田捷克
- 備取3家

- 1.理德不動產估價師聯合事務所-曾郁凱
- 2.信義不動產估價師聯合事務所-王士鳴
- 3.台住不動產估價師聯合事務所-黃國義

「擬訂新北市三重區永安段1757地號1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113年2月16日 (星期五) 上午10:00整	抽籤地點	新北市三重區永豐市民活動中心 (新北市三重區永福街197巷6-1號)
辦理依據	依「都市更新條例」第五十條規定於舉辦公聽會前辦理專業估價者選任，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、隨機方式選任之，且依「都市更新權利變換實施辦法」第七條規定，應通知權利變換範圍內全體土地所有權人參加。		
隨機抽籤成果	序號	事務所名稱	
	正取1	88 展碁不動產估價師聯合事務所 袁漢昇	
	正取2	23 宏大不動產估價師聯合事務所 田捷克	
	備取1	105 理德不動產估價師聯合事務所 曾郁凱	
	備取2	30 信義不動產估價師聯合事務所 王士鳴	
備取3	92 台住不動產估價師事務所 黃國義		

主持人簽章：陳鈺盛

見證人簽章：陳鈺盛律師

中華民國 113 年 2 月 16 日

# 專業估價者選任作業

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

A large table displaying a list of names and information, likely a drawing or selection result. The table has multiple columns and rows of text.

肆、抽籤結果

作業依據	正取1	備取1
58 興泰不動產估價師聯合事務所-黃漢昇	105 理勝不動產估價師聯合事務所-曾郁凱	

作業依據	正取2	備取2
23 啟大不動產估價師聯合事務所-田維堯	30 信義不動產估價師聯合事務所-王士賜	

作業依據	備取3
92 台任不動產估價師事務所-黃國維	

實施者應委任正取之事務所，雙方無法完成委任時，依序委任備取估價事務所

# 估價結果及選定

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

- 評價基準日：**113年2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：**中泰不動產估價師聯合事務所(領銜)**

項目		中泰不動產 估價師聯合事務所	展碁不動產 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 (元 / 坪)	1,694,627元/坪	1,684,260元/坪	1,644,549元/坪
	更新前土地總價 (元)	685,495,250元	681,462,925元	665,333,625元
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	820,764元/坪	823,354元/坪	808,197元/坪
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	546,324元/坪	529,259元/坪	536,653元/坪
	車位平均價格 (元/個)	2,280,000元/個	2,100,000元/個	2,199,000元/個
	更新後總權利價值 (元)	1,690,823,998元	1,635,333,000元	1,659,052,532元

註：未來依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。



# 權利變換概念

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 權利變換關鍵計算式：

**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：即都市更新所需的成本花費

# 選配作業說明

申請分配文件：

01 02 03 04 05

選配車位權值圖冊  
說明暨房屋及

權利變換意願調查表

更新申請書  
後分配位置

更新協議書  
後合併分配

代為出席公開抽籤  
會議委託書

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

# 選配作業說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 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 × 每人更新前權值比例

= 853,528,223元 × 每人更新前權值比例

➔ 估價公司鑑價

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	1757地號		
	永福街0巷0號0樓		
合計	1筆		

更新後

方案	項目	分配價值				應分配權值 C=(A-B)(元)
		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)	
權利變換方 案		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 車位單元價值依據

# 選配作業說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

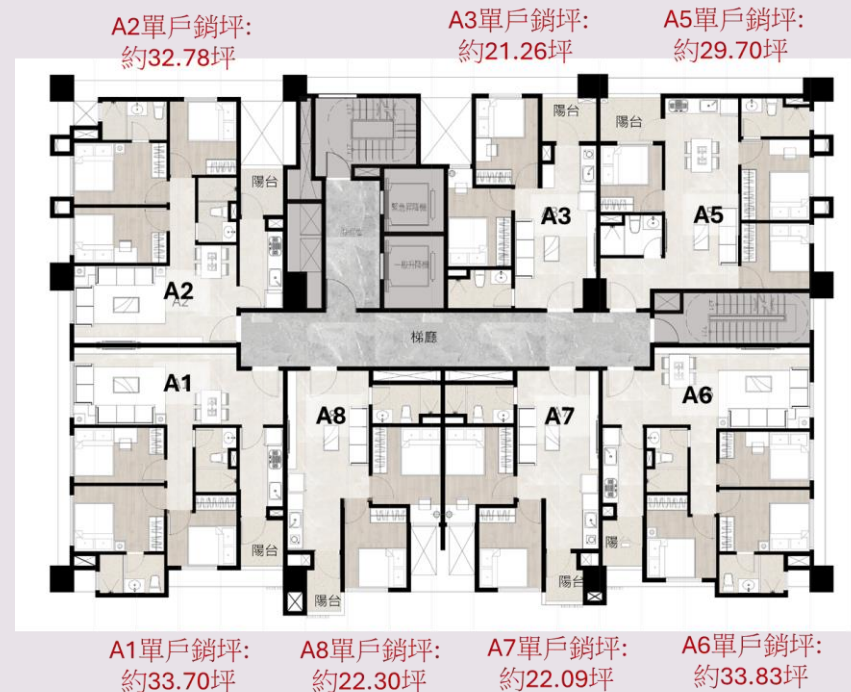
## 01 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 853,528,223元 × 每人更新前權值比例

\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

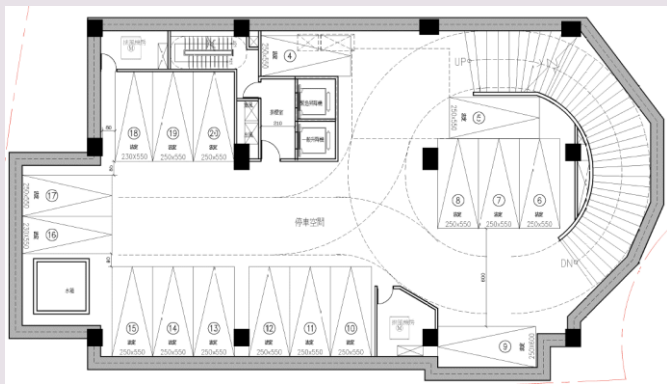


房屋規劃											
類型	店面			2房			3房				合計
戶別	A	B	C	A3	A7	A8	A1	A2	A5	A6	
坪數	31.67	32.85	33.33	21.26	22.09	22.30	33.70	32.78	29.70	33.83	
戶數	1	1	1	14	14	14	14	14	14	14	101

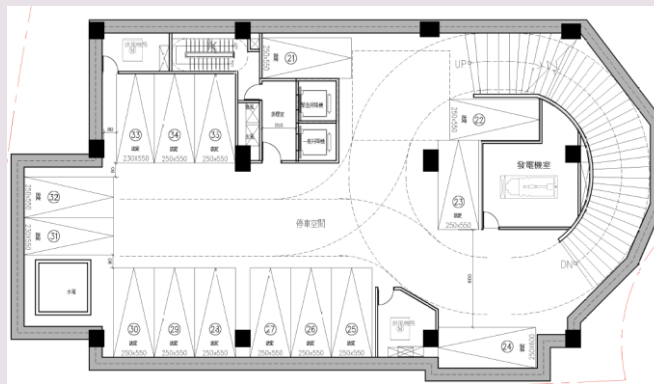
# 選配作業說明

## 01 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

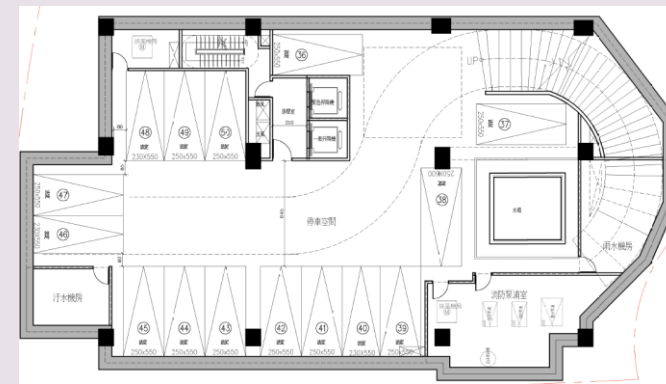
車位規劃													
樓層	1層	B1		B2		B3			B4			合計	
尺寸	350* 600	250* 600	250* 550	250* 600	250* 550	230* 550	250* 600	250* 550	230* 550	250* 600	250* 550	230* 550	
數量	1	1	1	1	14	2	1	12	2	1	11	3	50



地下二層



地下三層



地下四層

最終以審查後之建照核准圖為準

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

# 選配作業說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 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  
的**正式**書面文件。

擬訂新北市三重區永安段 1757 地號 1 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\*\*** 對於新北市三重區永安段 1757 地號 1 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1勾選

本人 **A\*\*** 為新北市三重區永安段 1757 地號 1 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

建號			
建物門牌			
總面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

蓋章

所有權人：**A\*\*** (簽名並蓋章)

身分證字號 (統一編號)：**F123456789**

聯絡地址 (營業所在地)：**新北市三重區○○路○○巷○○號○○樓**

連絡電話：**02-2345-6789**

中華民國 **113** 年 **○○** 月 **○○** 日



# 選配作業說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明


事業計畫  
說明

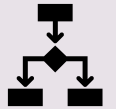
權利變換  
計畫說明


建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 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佔合併總權值比例，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。

擬訂新北市三重區永安段 1757 地號 1 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 A\*\*、B\*\*  
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「單元編號」為 5F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3F-35。

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
5F-A1	1 A**	1/2	
	2 B**	1/2	
	3 /		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3F-35	1 A**	1/2	
	2 B**	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。

立書協議人

立書協議人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	連絡電話	蓋章
1 A**	F123456789	新北市三重區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	02-2345-6789	蓋章
2 B**	G123456789	新北市三重區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	02-2345-6789	蓋章
3				

中華民國 113 年 ○○ 月 ○○ 日



# 選配作業說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 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，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

擬訂新北市三重區永安段1757地號1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

113年5月2日(星期四)上午十時於新北市三重區永福街197巷6-1號  
(永豐市民活動中心)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\*\***

 (簽名及蓋章)

身分證字號：**F123456789**

住址：**新北市三重區○○路○○巷○○號○○樓**

電話：**02-2345-6789**

委託人：**B\*\***

 (簽名及蓋章)

身分證字號：**G123456789**

住址：**新北市三重區○○路○○巷○○號○○樓**

電話：**02-2345-6789**

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 **113** 年 **○○** 月 **○○** 日



# 公開抽籤

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

✓ 公開抽籤日 113年5月2日 上午10時

✓ 公開抽籤地點 新北市三重區永豐市民活動中心  
(新北市三重區永福街197巷6-1號)

✓ 公開抽籤情形

- 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(113年4月24日)提出分配位置申請
- 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)
- 未到場亦無委託人者，由實施者代為抽籤
- 委請律師(第三公正人)見證

# 開發概要

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## ■ 開發內容

- 基地位置：新北市三重區
- 土地使用分區：住宅區
- 基地面積：1333.00m<sup>2</sup>
- 建築規模：1幢1棟，地上15層/地下4層之RC建物，共101戶單元

## ■ 開發概要

- 依變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書規定。
- 本案屬住宅區，並以劃設鄰里性住宅區為主，提供該地區居民住宿所需。

## ■ 設計目標及構想

- 透過都市設計管制，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配置以延續街道完整性為原則，借以提高其居住品質。
- 塑造重劃區附近地區之高品質住宅及與都市環境達成和諧共榮為目標。



西向立面



東向立面

# 面積計算表

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

項目	數值	
棟別數	1幢1棟	
構造別	鋼筋混凝土	
地上/地下	地上15地層/ 地下4層	
規劃單元	集合住宅	98戶
	店舖	3戶
	總戶數	101戶
汽車位	法定汽車	48部
	自設汽車	2部
	小計	50部
機車	法定機車	101部
	自設機車	0部
	小計	101部

新北市三重區永安段1757地號土地都市更新案														
基地概要		基地位置	新北市三重區永安段1757地號											
		基地面積	總本面積:	1333.00m <sup>2</sup>										
		使用分區	使用面積:	1333.00m <sup>2</sup>										
		使用分區	住宅區											
		基地面積	1333.00m <sup>2</sup>											
		法定建蔽率	50%											
		法定建築面積	666.50m <sup>2</sup>											
		法定空地面積	666.50m <sup>2</sup>											
		法定容積率	300%											
		法定容積	3999.00m <sup>2</sup>											
		容積獎勵50%	1999.50m <sup>2</sup>											
		最大總容積樓地板	5998.50m <sup>2</sup>											
		最大容積率	450.00%											
		技規162條15%機電設備面積	899.78m <sup>2</sup>											
各層樓地板面積	樓層	項目	總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) (含梯廳、機房)	總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	梯廳+陽台(免計容積詳各層檢討)(m <sup>2</sup> )				其他	機房/樓梯 (m <sup>2</sup> )(15%)	戶數	用途	樓高(m) —棟	
					免計梯廳	陽台	陽台梯廳15%	超過15%計容積						
地下層	B4F		727.56	0.00								停車空間、機房	3.20	
	B3F		727.56										停車空間、機房	3.20
	B2F		727.56										停車空間、機房	3.20
	B1F		727.56										防空避難室兼停車空間	3.30
	小計		2910.24		0.00									GL+0.2
	1F		572.40		323.91	57.00	0.00	0.00	0.00	40.00	151.49	3	入口大廳、店舖	4.20
地上層	2F		493.75	349.83	35.00	24.50	74.06	0	59.10	108.92	7	集合住宅H2	3.20	
	3F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	4F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	5F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	6F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	7F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	8F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	9F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	10F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	11F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	12F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	13F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	14F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	15F		493.75	408.93	35.00	24.50	74.06	0		49.82	7	集合住宅H2	3.20	
	小計		7484.90	5989.83	547.00	343.00				908.07	101		49.20	
屋突層	R1F		70.00									樓電梯間、水箱	3.00	
	R2F		70.00									機房、水箱	3.00	
	R3F		70.00									機房	2.90	
	小計		210.00										8.90	
合計		10605.14	5989.83	547.00	343.00				908.07	101				
總樓地板面積		10605.14m <sup>2</sup>												
總工程造价		1.建築:10,605.14*16,030=170,000,394元 2.挖方: 727.56*15.7*160=1,827,631元 3.排水溝: 82.6*780=64,428元 1至3項, 合計: 新台幣171,892,453元整												
免計機電上限(15%)		899.78m <sup>2</sup> < 908.07m <sup>2</sup> (實設機電超出免計) -8.30m <sup>2</sup> 超出反計容積												
實設總容積		5989.83m <sup>2</sup> (實設容積樓地板面積) + 8.30m <sup>2</sup> (機電反計面積) = 5998.13m <sup>2</sup> < 允建總容積樓地板面積上限 5998.50m <sup>2</sup>												
實設建築面積		572.40m <sup>2</sup> < 666.50 OK												
實設空地面積		760.60m <sup>2</sup> > 666.50 OK												
實設建蔽率		572.40m <sup>2</sup> / 1333.00m <sup>2</sup> = 42.94% < 法定50% .....OK!												
實設容積率		5989.83m <sup>2</sup> / 1333.00m <sup>2</sup> = 449.35% < 法定450% .....OK!												
實設開挖率		727.56m <sup>2</sup> / 1333.00m <sup>2</sup> = 54.58% < 法定55% .....OK!												
停車檢討	汽車停車位數量檢討	集合住宅:	樓地板面積	7371.90m <sup>2</sup>	-300	/150	=	47.15	取	48	輛			
	機車停車位數量檢討	店舖:	樓地板面積	210.00m <sup>2</sup>	<	300m <sup>2</sup>						面積未達設置標準併入住宅樓地板面積檢討停車數量		
小計		法定一戶一機車位		101輛	≤	實設		101輛	.....OK!			合計	48輛 實設50輛.....OK!	
地下免計容積檢討		2910.24m <sup>2</sup>	<	572.40m <sup>2</sup> + 49*40 + 101*4		(法定防空避難室面積)						=	2936.40m <sup>2</sup> 地下室免計.....OK!	
		地下室汽車機車免計面積												

# 一層平面圖

辦理緣起  
及依據

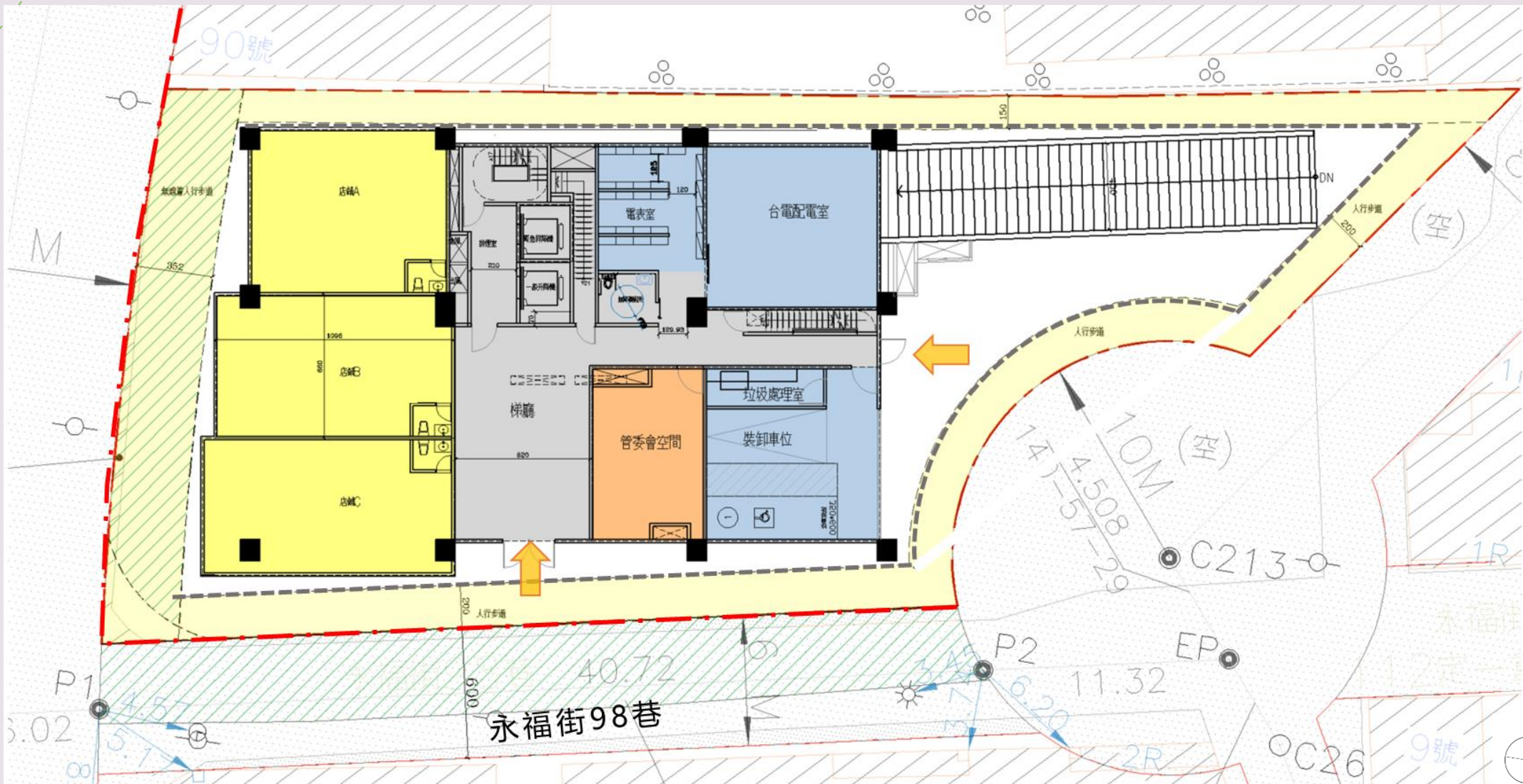
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 二層平面圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。

# 三至十五層平面圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。



# 地下一層平面圖

辦理緣起  
及依據

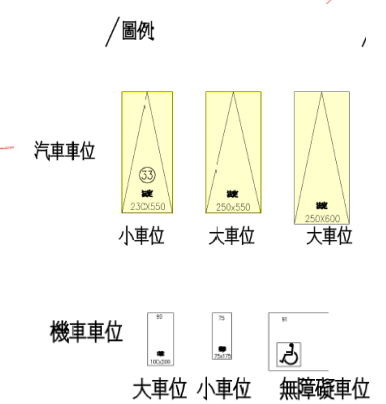
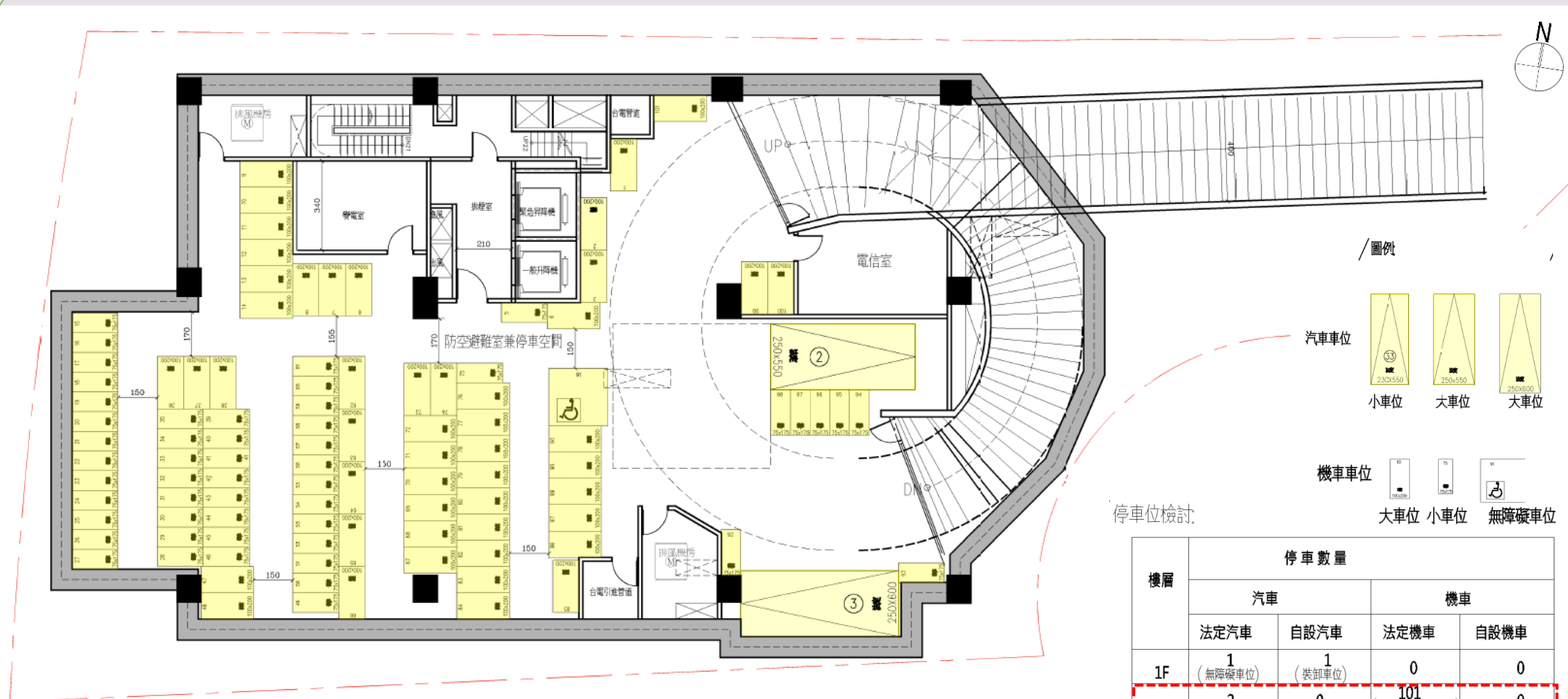
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



機車101輛 汽車2輛

停車位檢討

樓層	停車數量			
	汽車		機車	
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
1F	1 (無障礙車位)	1 (裝卸車位)	0	0
B1	2	0	101 (含無障礙車位1輛)	0
B2	17	0		
B3	15	0		
B4	13	2		
小計	50	0		
合計	51		101	

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 地下二層平面圖

辦理緣起  
及依據

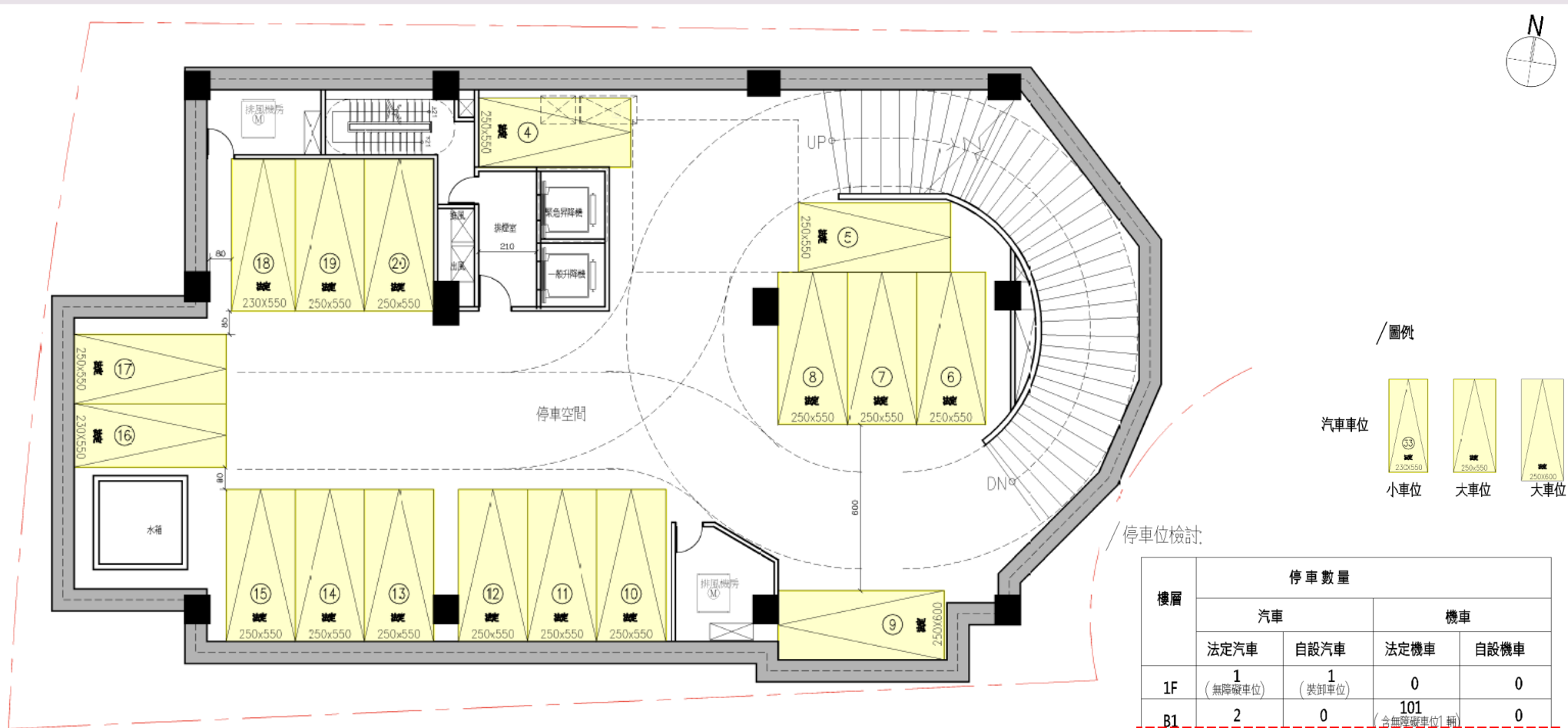
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



汽車17輛

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 地下三層平面圖

辦理緣起  
及依據

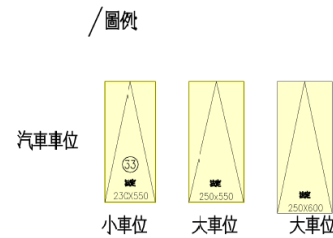
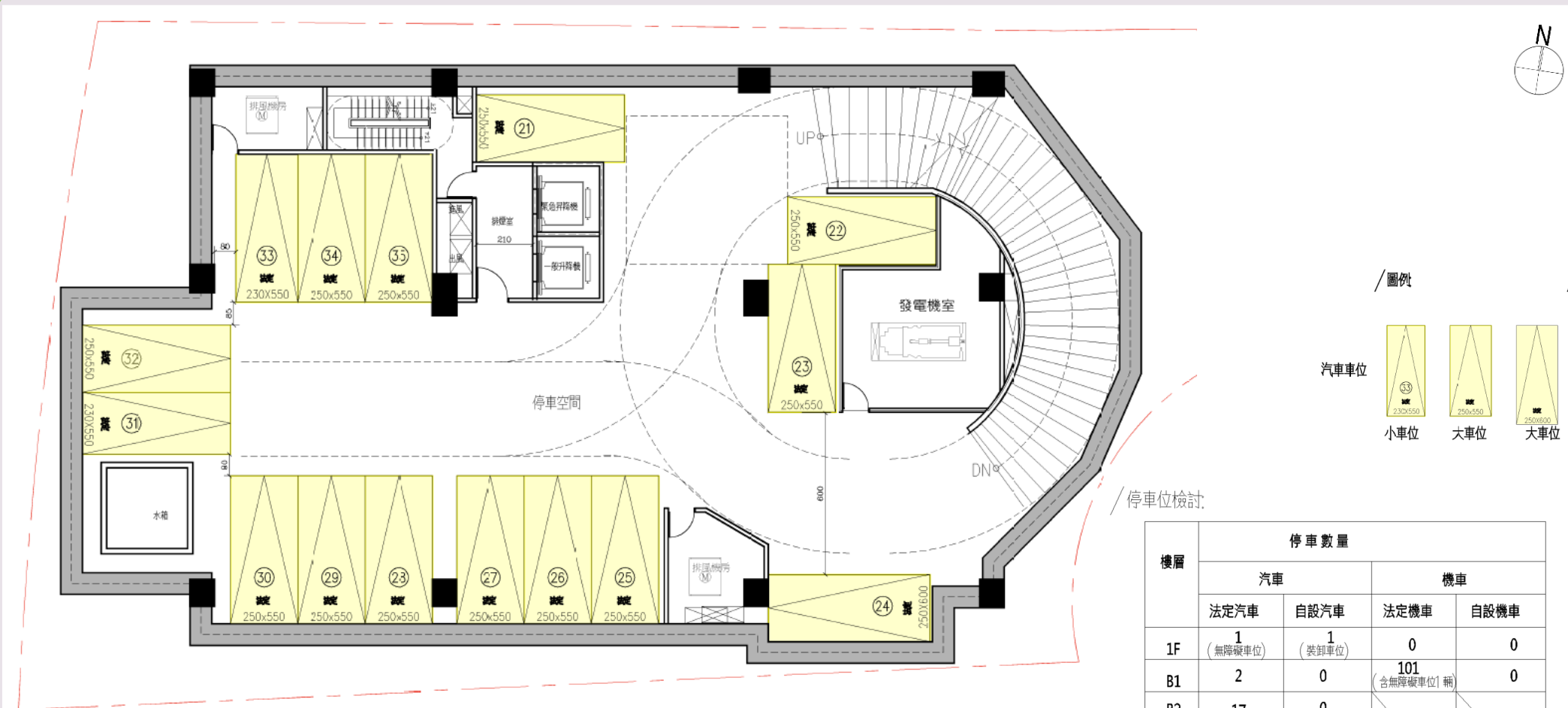
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



停車位檢討

樓層	停車數量			
	汽車		機車	
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
1F	1 (無障礙單位)	1 (裝卸單位)	0	0
B1	2	0	101 (含無障礙單位1輛)	0
B2	17	0		
B3	15	0		
B4	13	2		
小計	50	0		
合計	51		101	

汽車15輛

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 地下四層平面圖

辦理緣起  
及依據

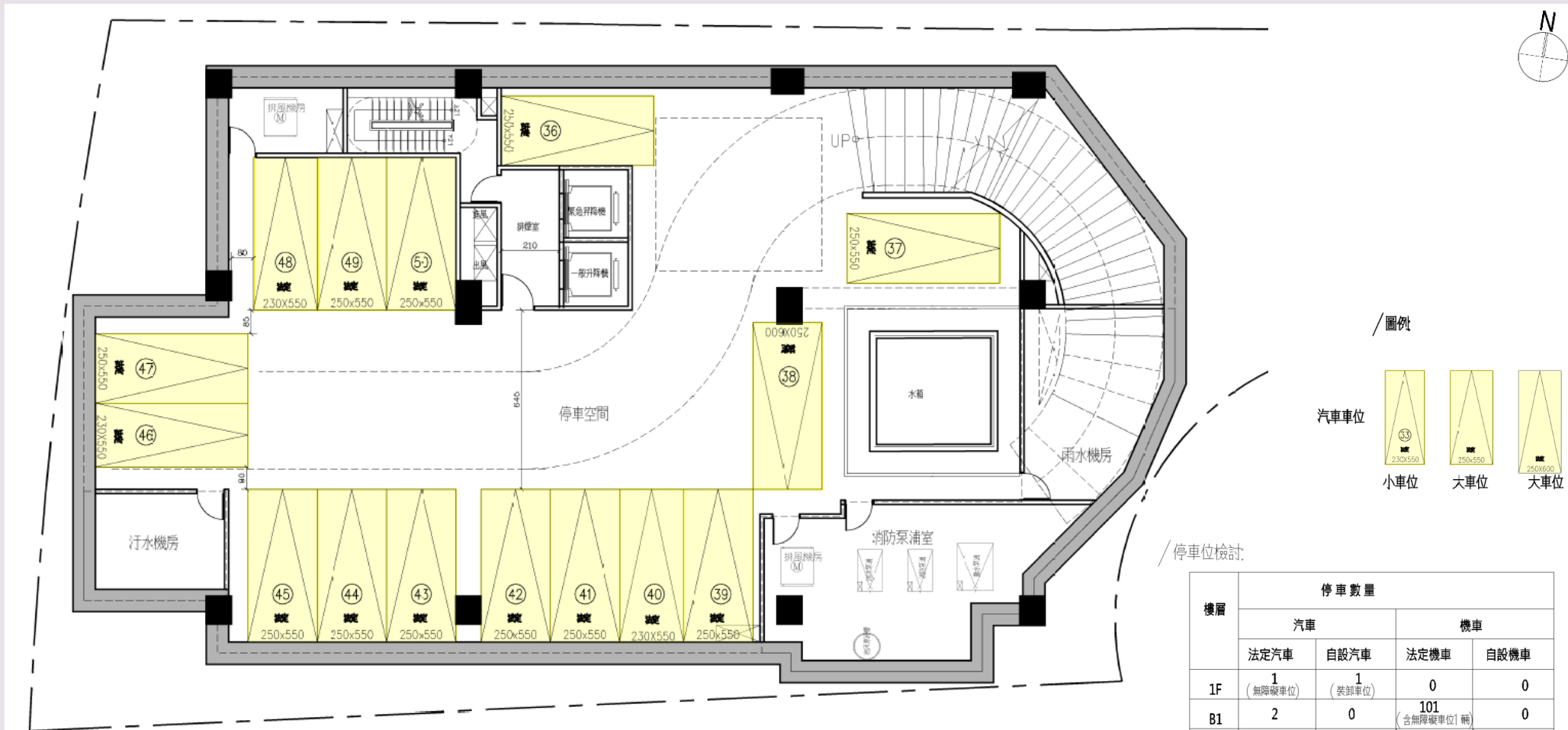
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



汽車15輛

停車位檢討:

樓層	停車數量			
	汽車		機車	
	法定汽車	自設汽車	法定機車	自設機車
1F	1 (無障礙單位)	1 (裝卸單位)	0	0
B1	2	0	101 (含無障礙單位1輛)	0
B2	17	0		
B3	15	0		
B4	13	2		
小計	50	0		
合計	51		101	

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 人車動線說明

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



- 行車動線
- 人行動線
- 無障礙通路

# 退縮檢討圖說

辦理緣起  
及依據

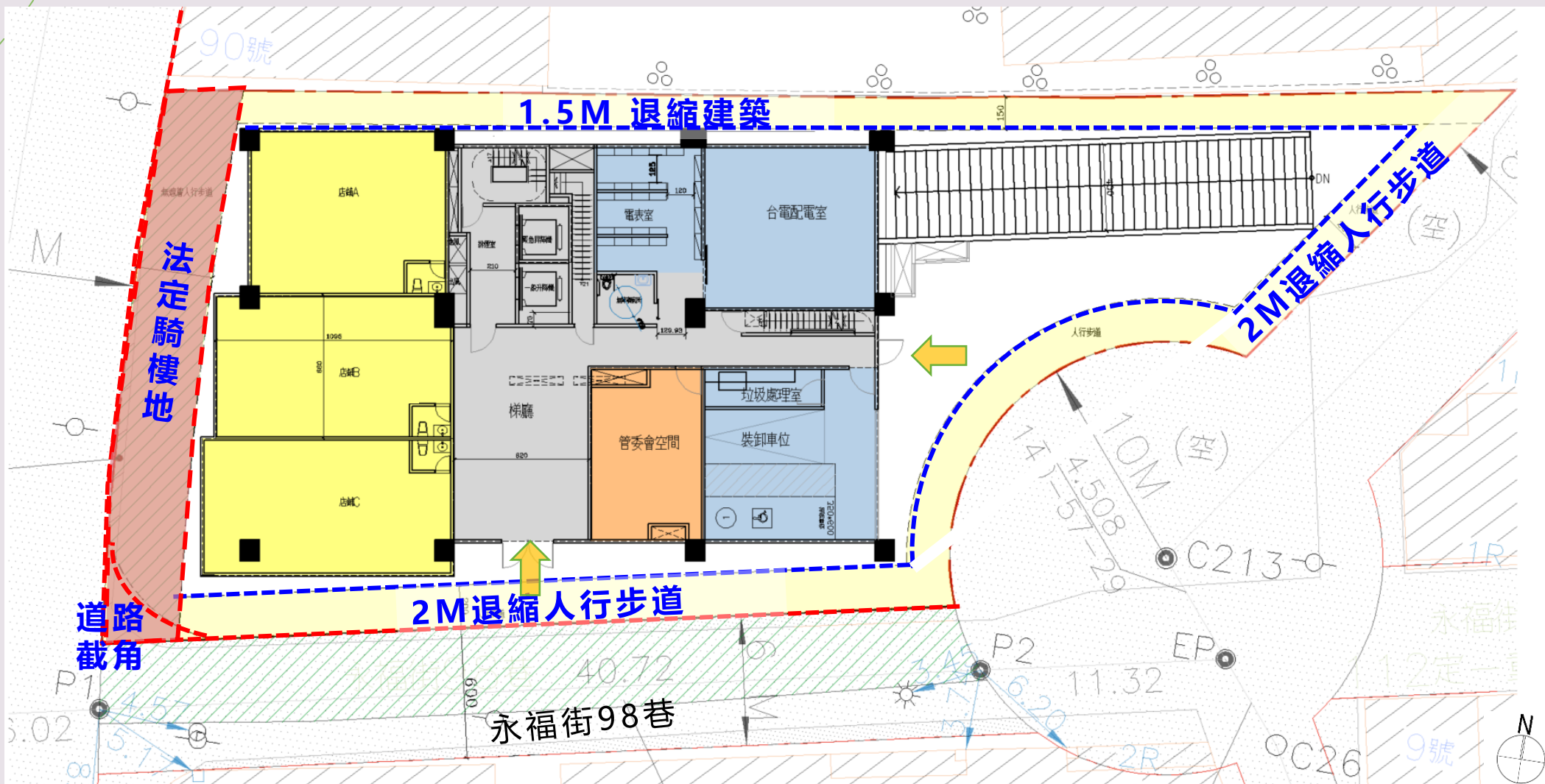
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 地面層景觀配置圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。

# 屋頂景觀配置圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



# 消防救災動線圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

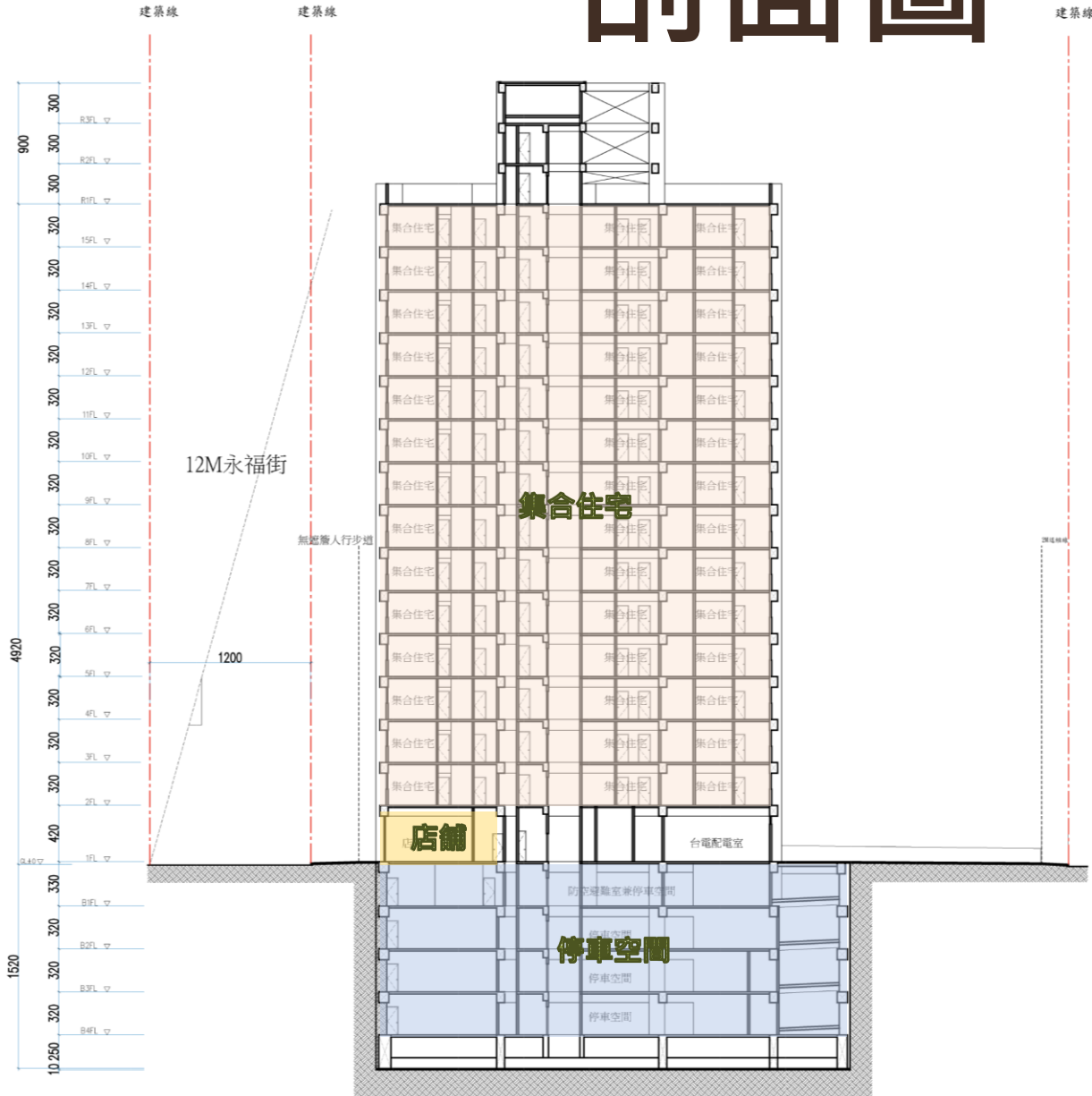
建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

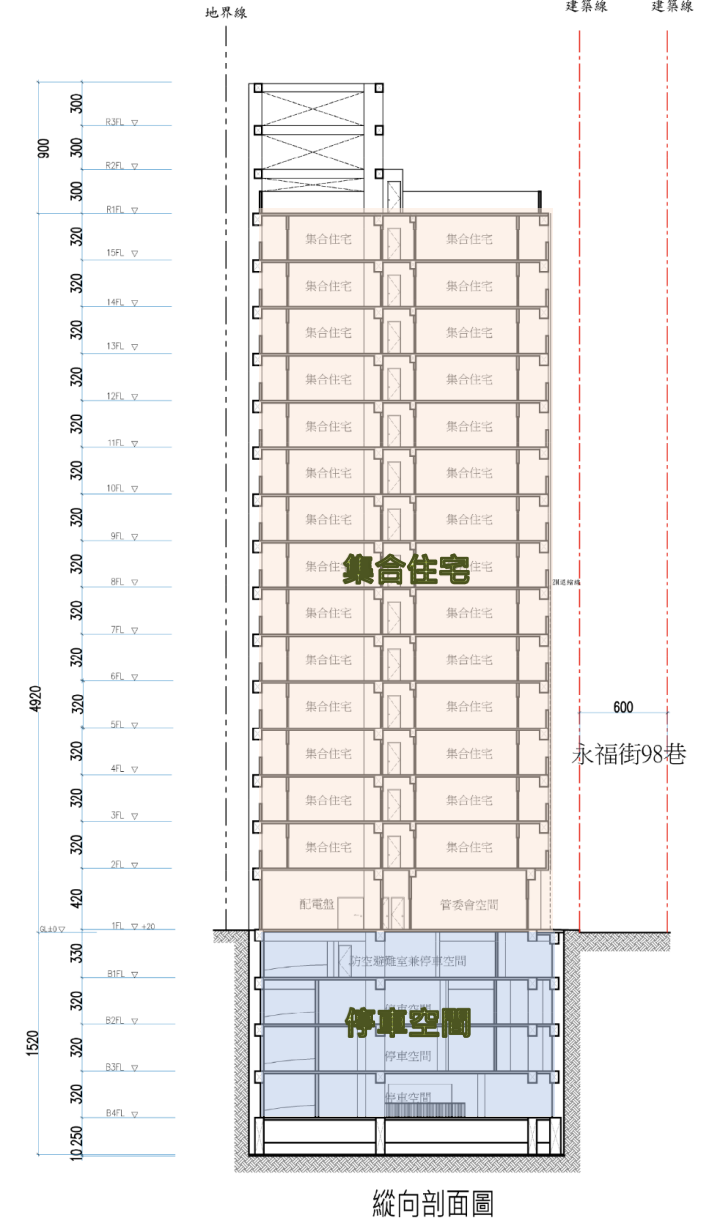


# 剖面圖

- 辦理緣起及依據
- 作業時程說明
- 事業計畫說明
- 權利變換計畫說明
- 建築設計內容說明
- 權利變換估價說明



橫向剖面圖



縱向剖面圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。

# 立面圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



西向立面



東向立面

# 立面圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



南向立面

# 透視圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



全景模擬圖

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



 **中泰** 不動產估價師聯合事務所  
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

# 新北市三重區永安段1757地號1筆土地 都市更新權利變換評估說明

113.3.24

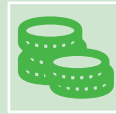
# 簡報目錄



基本資料及估價條件



更新前權利價值評估



更新後權利價值評估

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明





# 勘估標的基本資料-地籍圖與現勘照片

辦理緣起  
及依據

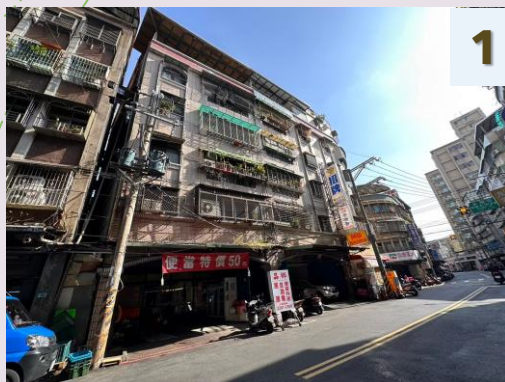
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明





# 估價條件-2

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## • 更新前估價條件(續)：

- 更新前區分所有建物，**地面層選定永福街94號(8444建號)**為比準戶、**樓上層選定永福街94號三樓(8446建號)**為比準戶。另外，本次不考慮增建及改建，依據建物謄本、測量成果圖及竣工圖評估，並以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前區分建物合理價值。
- 本案**有土地持分面積與建物持分面積比例不均**之情形，本次按中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發布之「第六號公報」及「第一號估價作業通則」等相關規定，以尚可使用年數20年為前提，評估合法建物所有權人之權利價值。
- 更新前區分所有建物係屬高氯離子建物，惟該因素對於房價之影響程度不易量化，且本社區區分所有建物均採同一原則評估，不影響所有權人間之權利價值，故本案於評估更新前房地價格時，**不考量高氯離子建物對房地價格之影響**。

# 估價條件-3

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

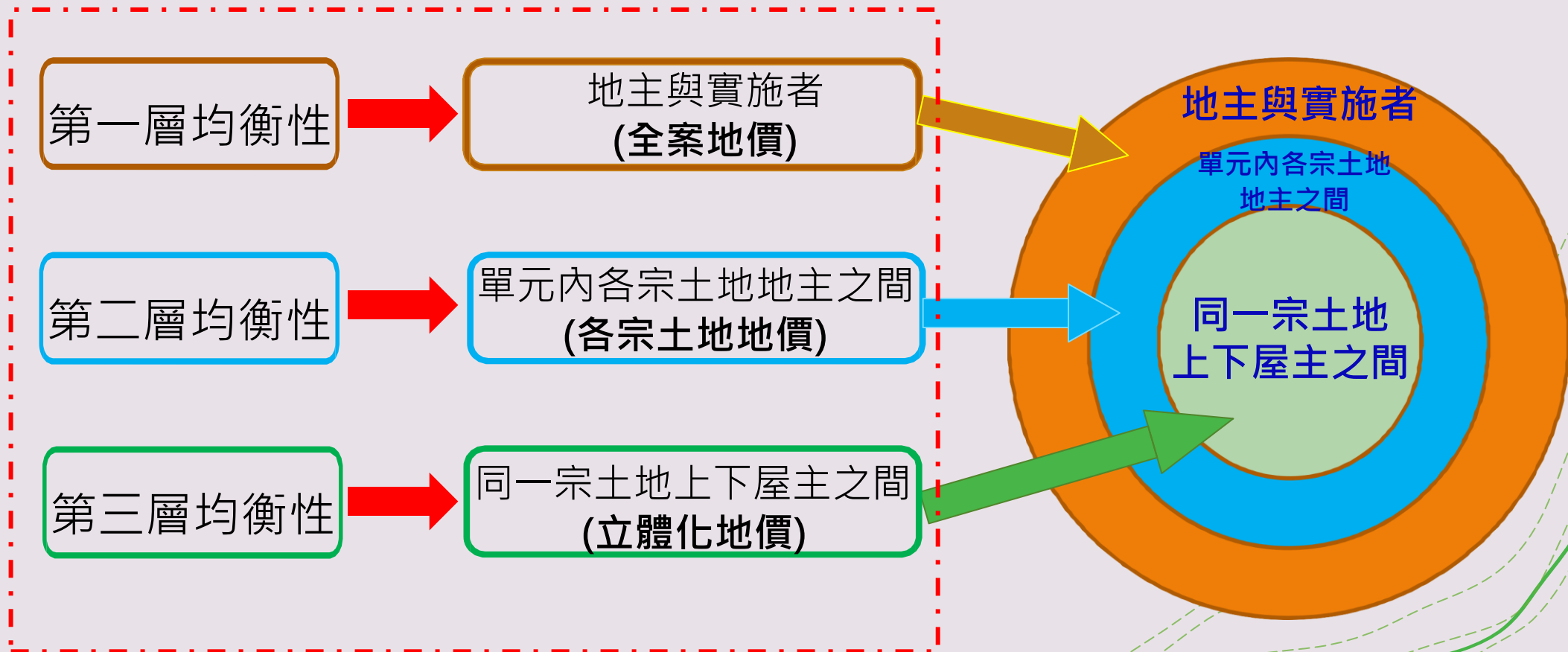
## • 更新後估價條件：

- 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新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。
- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**地面層B戶為店面比準戶、樓上層4樓A1戶為住宅比準戶**，**地下二層坡道平面標準車位(250cm \*550cm)為比準車位**。
- 更新後部分區分所有建物**另有規劃露臺，並有約定專用**。本案在考量露臺使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 估價說明\_更新前土地價值

## ◆ 價格均衡

- 辦理緣起及依據
- 作業時程說明
- 事業計畫說明
- 權利變換計畫說明
- 建築設計內容說明
- 權利變換估價說明



# 估價說明\_更新前土地價值

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

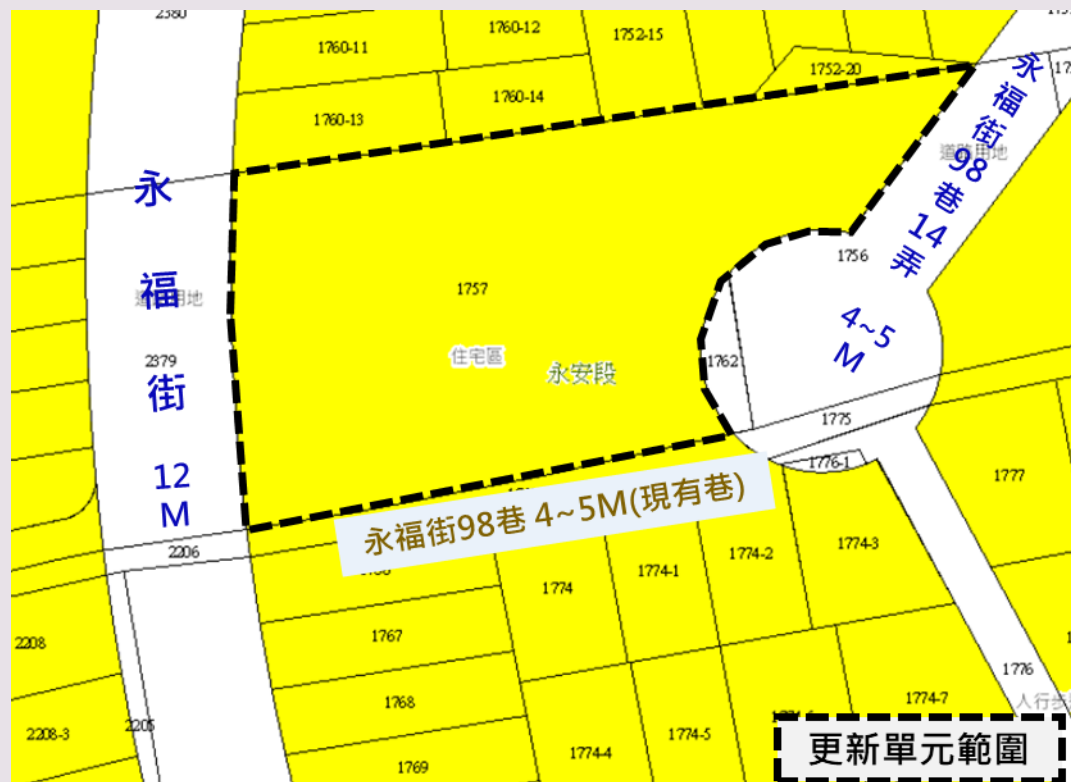
事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的比準地土地價格為**170萬/坪**(含專享獎勵之容積率為420%)，更新單元僅一筆土地，**整宗土地權利價值約為6.85億。**



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

# 估價說明\_更新前區分所有建物評估

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

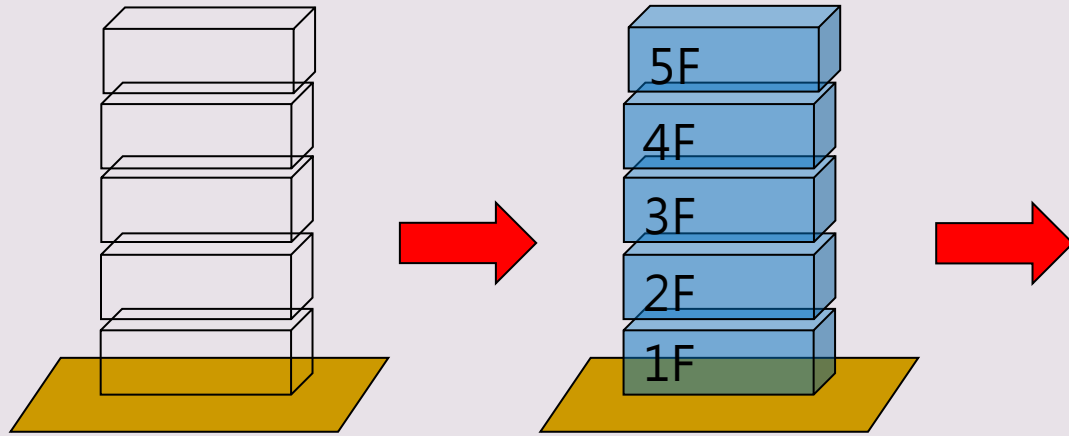
事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

假設計算案例：依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價6,000萬  
(土地持分皆相同)

區分建物總價5,000萬  
(主建物面積相當)

5F : A萬	→	$A/5000 = A'$	%	✓	≠20%
4F : B萬	→	$B/5000 = B'$	%	✗	≠20%
3F : C萬	→	$C/5000 = C'$	%	✗	≠20%
2F : D萬	→	$D/5000 = D'$	%	✗	≠20%
1F : E萬	→	$E/5000 = E'$	%	✗	≠20%

區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格會以價格日期當時估計，本事務所訪查當地類似交易案例，考量地面層及樓上層個別條件差異，故修正『面積』、『法定用途』、『位置』、『商業效益』、『可及性』、『樓層』、『通風採光』、『使用效益(頂樓)』、『臨路寬度』、『視野棟距』等項目，決定各戶區分建物合理價格。

# 估價說明\_更新前區分所有建物評估

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

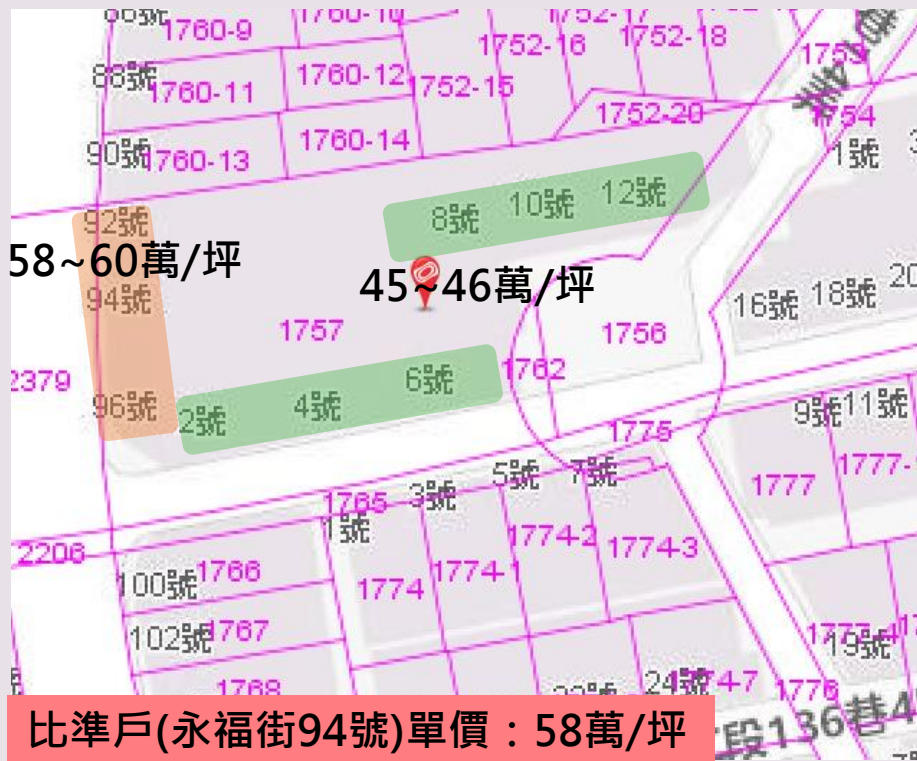
事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

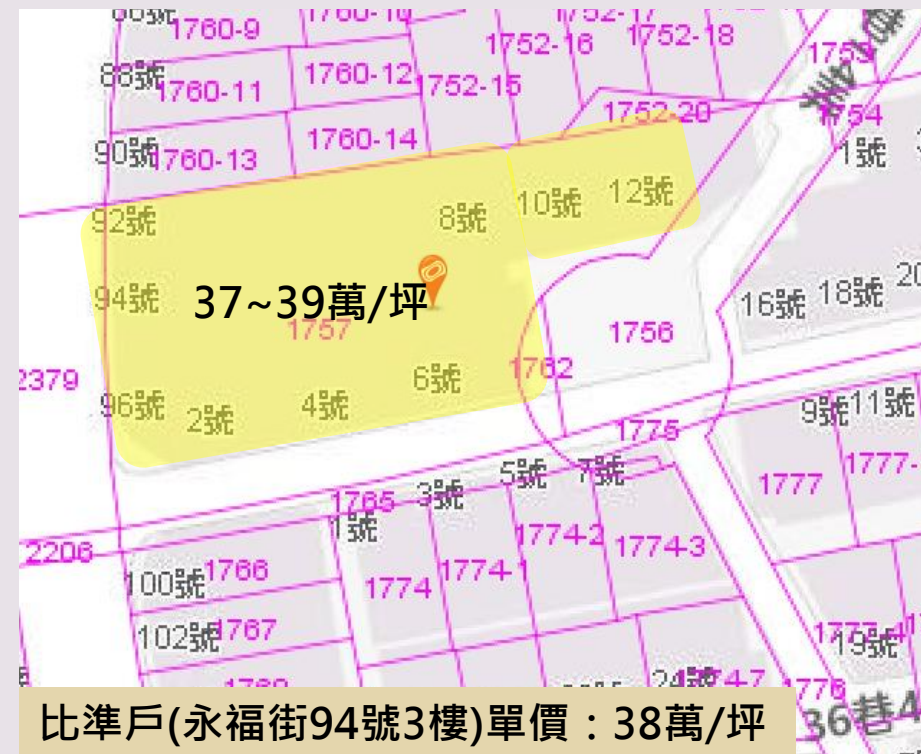
建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

## 地面層區分建物價格層次



## 樓上層區分建物價格層次(3F為例)



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明



# 估價說明\_周邊新成屋交易資訊

## 辦理緣起及依據

## 作業時程說明

## 事業計畫說明

## 權利變換計畫說明

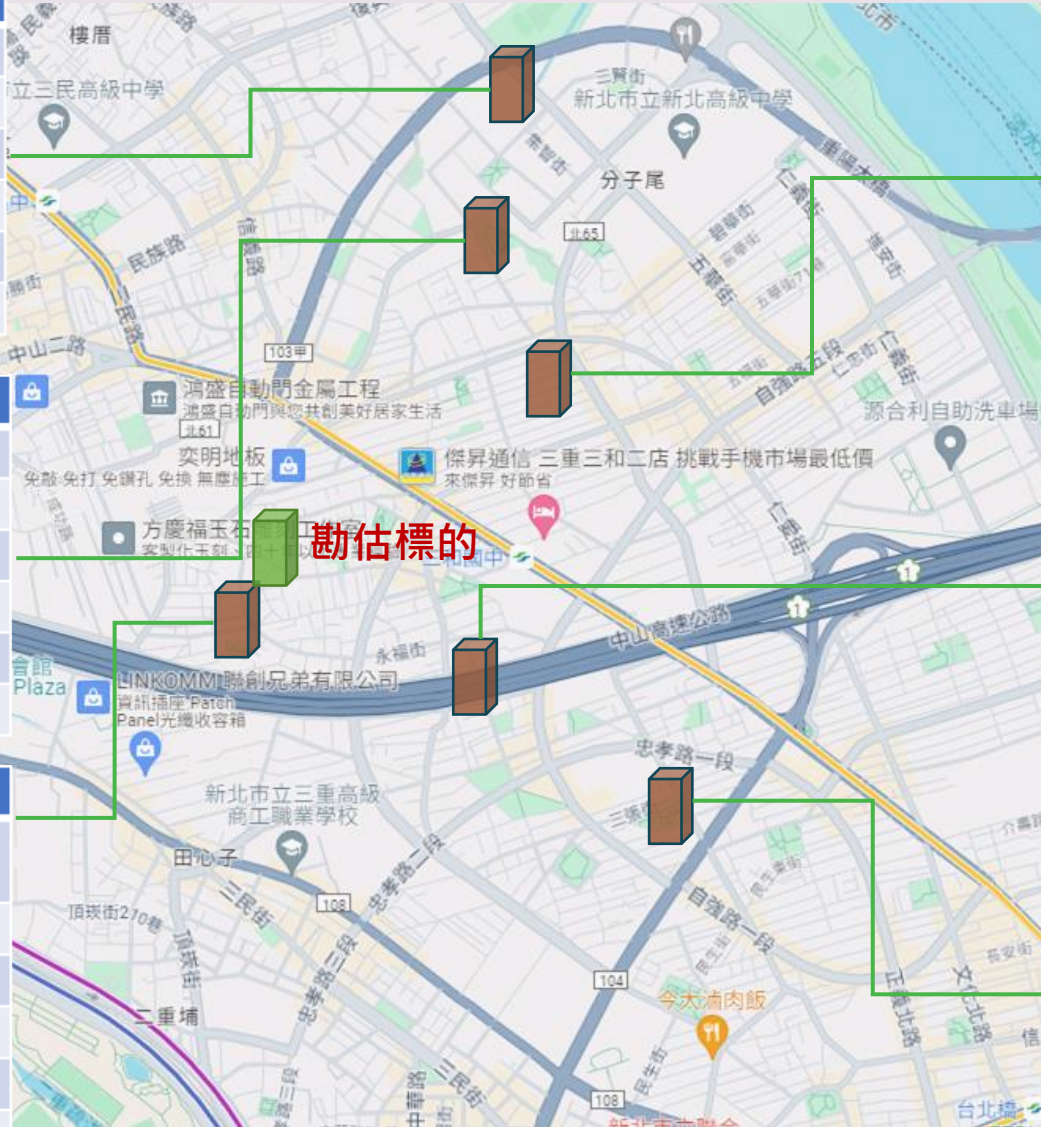
## 建築設計內容說明

## 權利變換估價說明

社區名稱	集英富琚(1年)
門牌位置	集英路136號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	52戶
基地面積	478坪
樓層規劃	13F/B4
成交均價	50~57萬/坪

社區名稱	弘盛元富(0年)
門牌位置	仁安街5號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	32戶
基地面積	291坪
樓層規劃	11F/B3
成交均價	57~60萬/坪

社區名稱	三和A+(6年)
門牌位置	力行路二段136巷20號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	34戶
基地面積	93坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	50~55萬/坪



社區名稱	幸福家綻(5年)
門牌位置	三和路四段203巷189號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	95戶
基地面積	355坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	60~63萬/坪

社區名稱	晶鑽遇見幸福(4年)
門牌位置	國道一段18號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	73戶
基地面積	234坪
樓層規劃	13F/B3
成交均價	51~59萬/坪

社區名稱	樹一品(5年)
門牌位置	重陽路四段66號
建物結構	鋼筋混凝土造
總戶數	66戶
基地面積	373坪
樓層規劃	12F/B2
成交均價	50~60萬/坪

蒐集區域周邊新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估比準戶新成屋均價介於**50~57萬/坪**之間

# 估價說明\_更新後比準戶價格推估

辦理緣起  
及依據

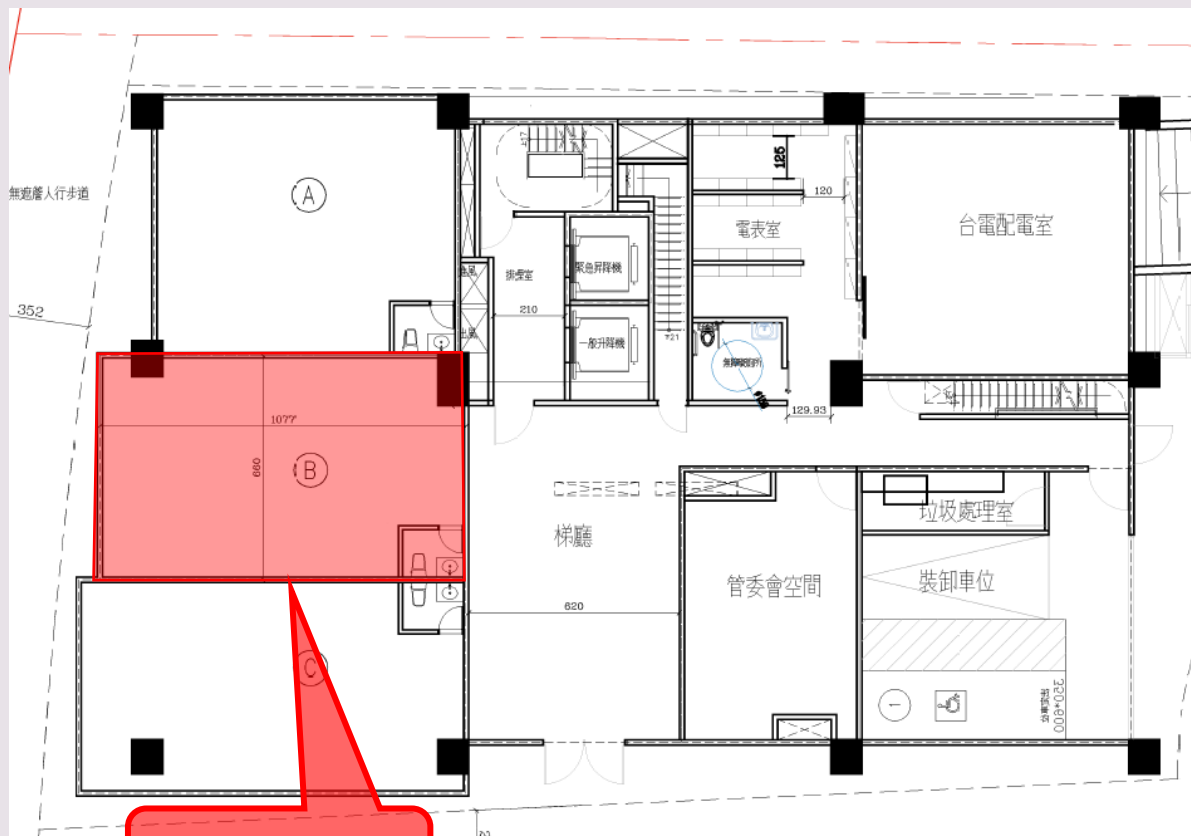
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



店面比準戶

## 店面比準戶【1F-B】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的店面比準戶為**81萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**位置**條件差異，推估各戶價格約81~83萬/坪。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書  
並經都更審議通過之結果為準，特此說明

# 估價說明\_更新後比準戶價格推估

辦理緣起  
及依據

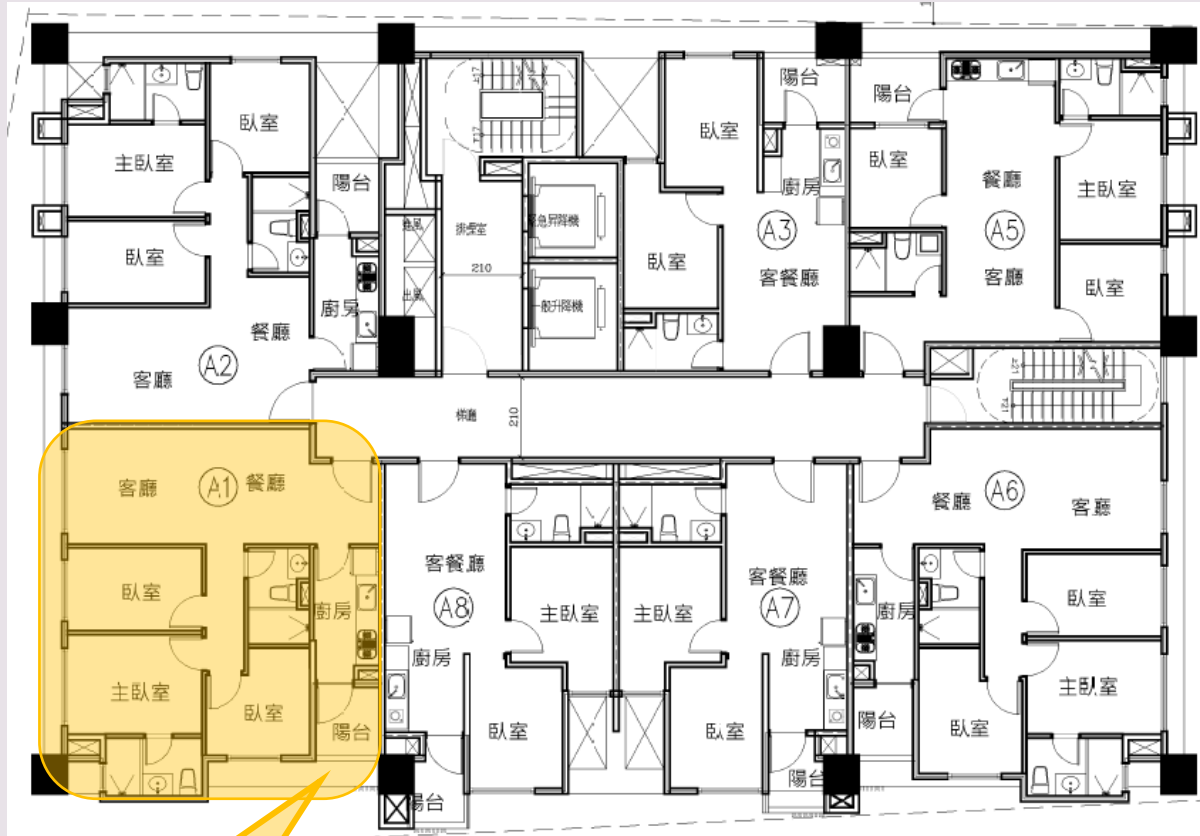
作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明



住宅比準戶

## 住宅比準戶【4F-A1戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為**52.2萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、樓層、通風採光、視野棟距、車道噪音**等條件差異，推估各戶價格約**50~57萬/坪**。
- **車位比準單價240萬/個**，另依據**樓層、尺寸、停車難易度**等車位條件差異修正，決定車位總價。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

# 估價說明\_更新後評估價值結論

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

項目	面積/個數	平均單價	總價
店面(1F)	97.85坪	82.1萬/坪	0.80億
住宅(2F以上)	2,739.24坪	54.6萬/坪	14.97億
車位	50個	228萬/個	1.14億
合計	--	--	<b>16.91億</b>

# 估價說明\_更新前後權利價值表

辦理緣起  
及依據

作業時程  
說明

事業計畫  
說明

權利變換  
計畫說明

建築設計  
內容說明

權利變換  
估價說明

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	170萬/坪	6.85億		<b>6.85億</b>
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	車位平均單價	更新後總價
	82.1萬/坪	54.6萬/坪	228萬/個	<b>16.91億</b>

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明



# 感謝聆聽

及第建設  
Ji Di Development Co., Ltd.



有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

實施者：及第建設股份有限公司

聯絡人：方先生

電話：(02) 8287-5252

諮詢地址：新北市三重區集賢路16號

網站：<https://jifu-dev.com/>



有關都市更新同意書簽定應注意事項，請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。

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，全國法規資料庫查詢。

機關：內政部國土管理署<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

<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)29506206

