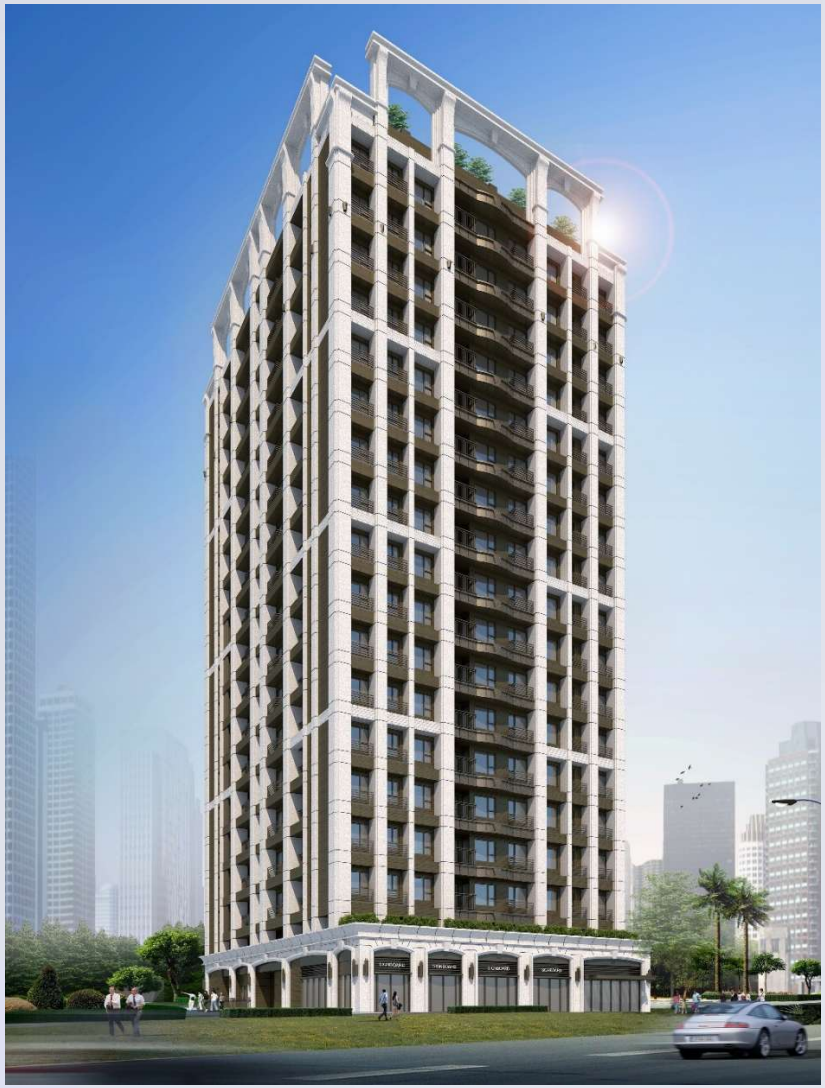
「擬訂新北市中和區南山段461地號等2筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南山段461地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」



公聽會簡報

實 施 者：敦陽國際開發股份有限公司
規劃團隊：陳廷杰建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司
估價單位：都昕不動產估價師事務所
高源不動產估價師聯合事務所
麗業不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 115 年 10 月 31日

一. 辦理緣起

二.事業計畫內容

三.建築規劃設計

四.權利變換計畫內容

簡　報　題　綱

辦　　理　　緣　　起

公聽會辦理公告及通知方式

辦理緣起與法令依據

本案依據「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」、「都市更新條例」第32條及第48條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

公聽會舉辦依據「都市更新條例施行細則」第8條規定，應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表參加，並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。

刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於**太平洋日報三日(115年10月14日~115年10月16日)**。

張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於**里辦公處公告牌及周邊主要出入口**。

土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於115年10月20日以**掛號附回執(雙掛號)**方式將開會通知單及簡報等資料寄予相關權利人，另傳單(載明公聽會資訊)則於同日以**平信**方式寄發予更新單元內門牌戶。

專案網站

https://www.yuetai-const.com.tw/

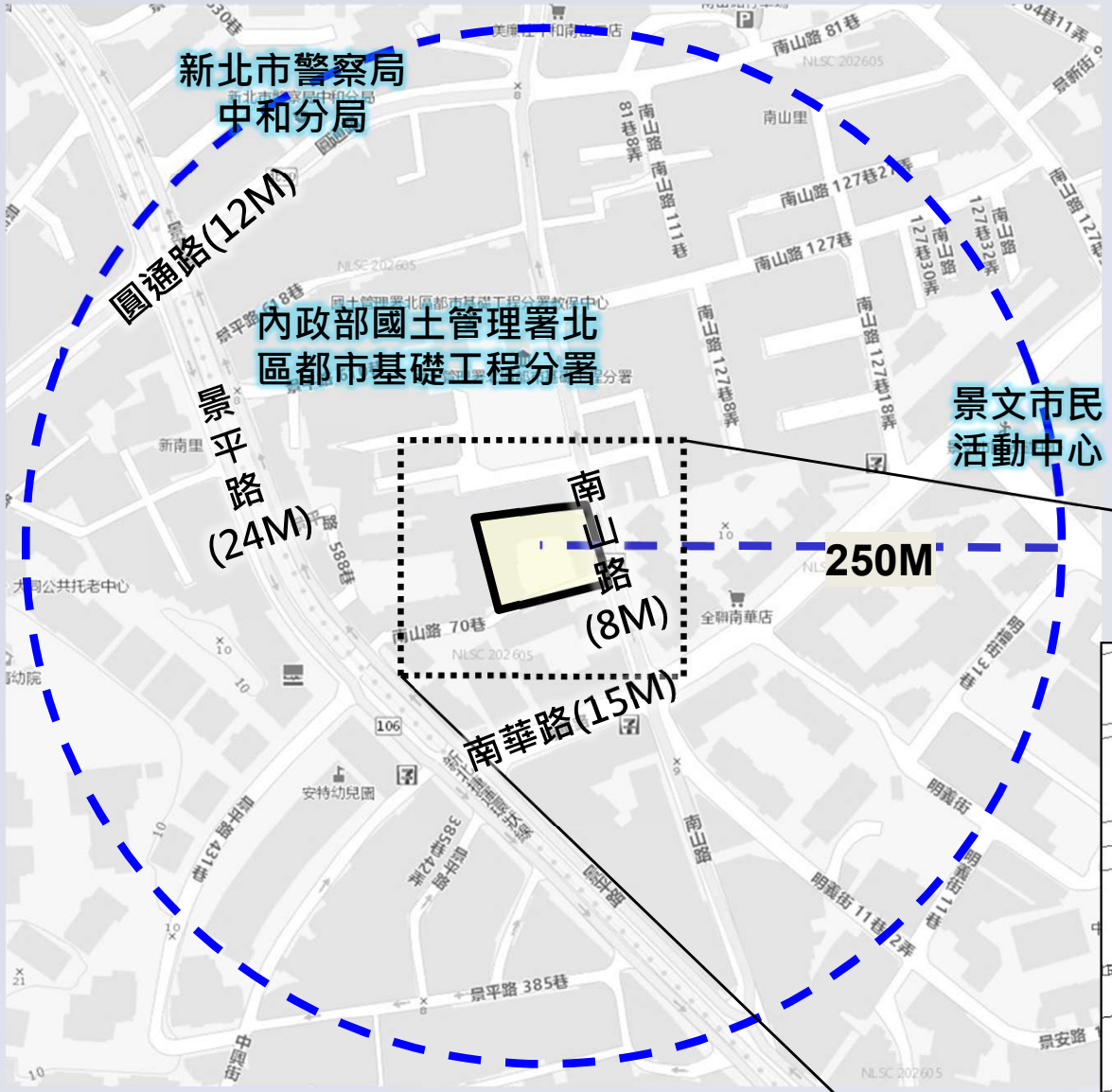
辦理歷程

時間	階段	無全體所有權人同意 辦理歷程(約3年)	全體所有權人同意 辦理歷程(約1年)
115年08月01日	前置作業	專業估價者選任作業	
115年10月20日		寄發公聽會、選屋文件及公開抽籤通知	
115年10月31日		事業計畫及權利變換計畫**自辦公聽會**	
115年10月31日 ~115年11月30日		申請分配期間	
115年12月12日		**公開抽籤**(涉及重複選配或已達價值但未申請)	
	審議	擬具事業計畫及權利變換計畫報核	防災型都更專案認定函
		市府審查及補正	申請變更都市計畫
		公開展覽30日及**公辦公聽會**	變更都市計畫發布實施
		變更都市計畫、都市更新及權利變換小組	申請拆除及建築執照…
		變更都市計畫審竣	
		聽證會	
		新北市都市更新及爭議處理審議會	
		變更都市計畫發布實施	
		事業計畫及權利變換計畫核定發布實施	
	執行	申請拆除及建築執照	
		發包及施工	
		申請使用執照	
		建物產權登記找補	
		成果備查	

事　業　計　畫　內　容

更新單元位置

位於新北市中和區南山路以西、南華路以北、景平路以東、圓通路以南所圍街廓中。



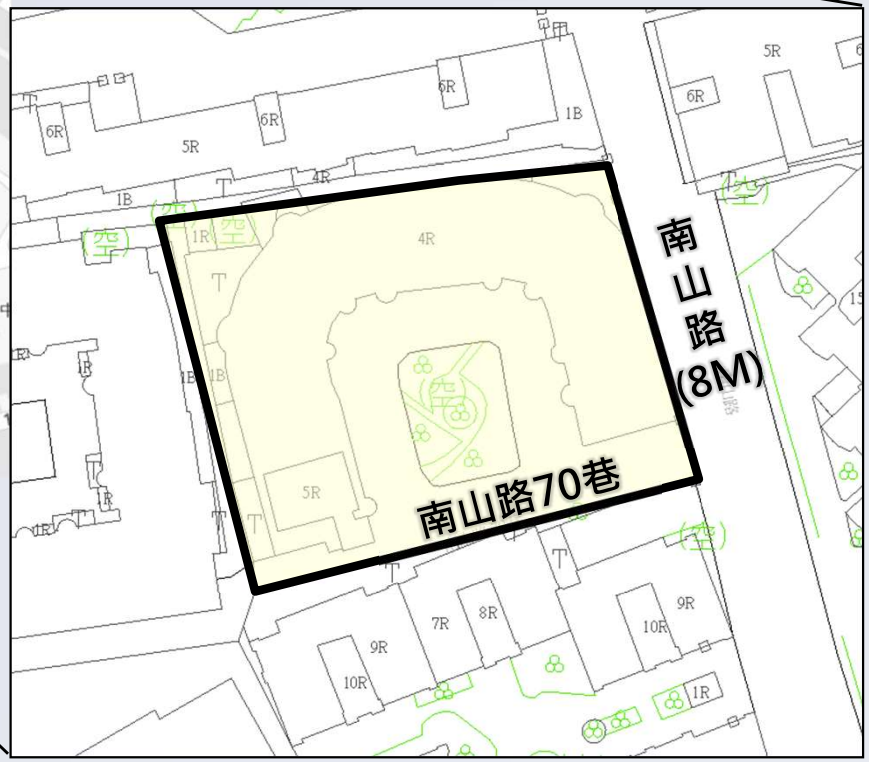
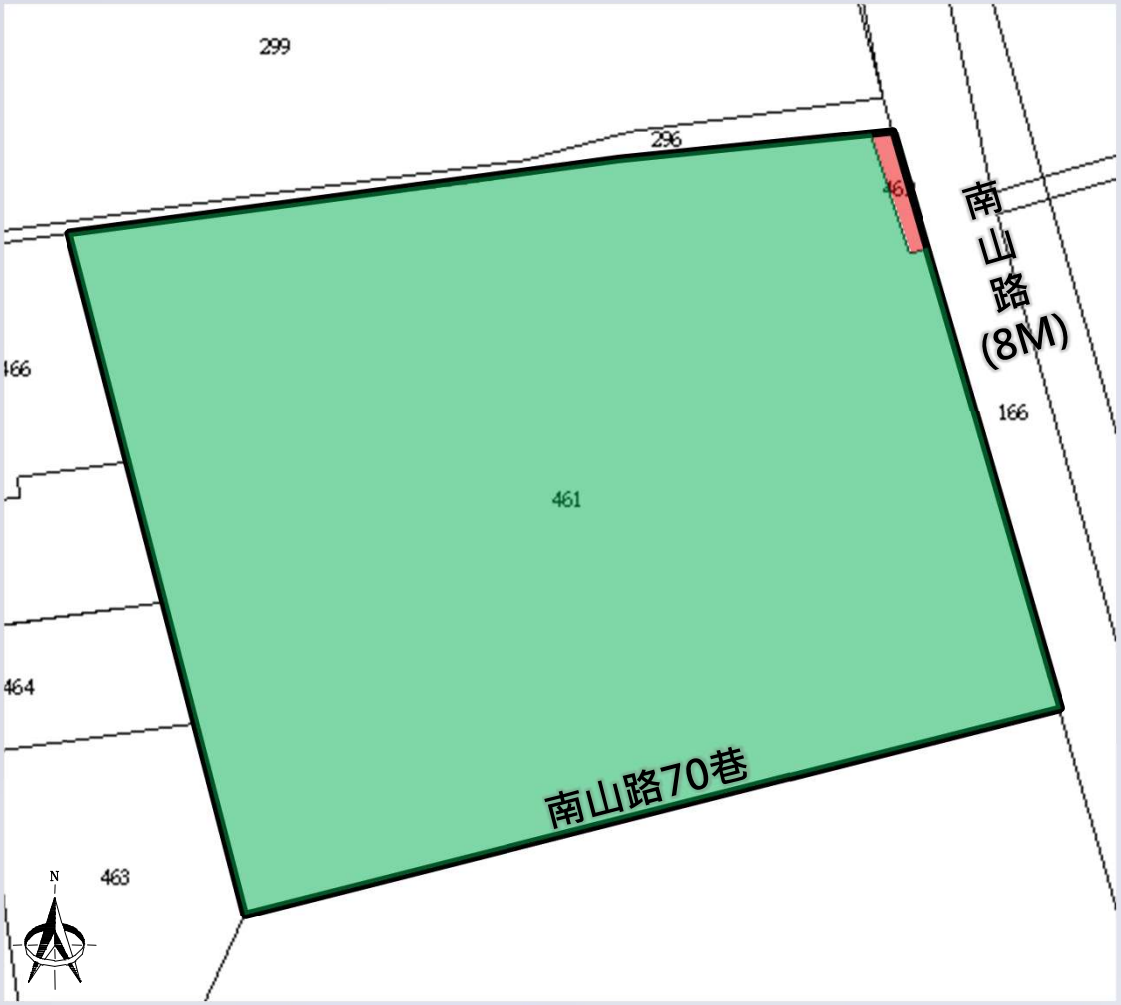


圖 例

更新單元範圍

更新單元範圍及權屬



■更新單元範圍

包含新北市中和區南山段461、462地號，共2筆土地。

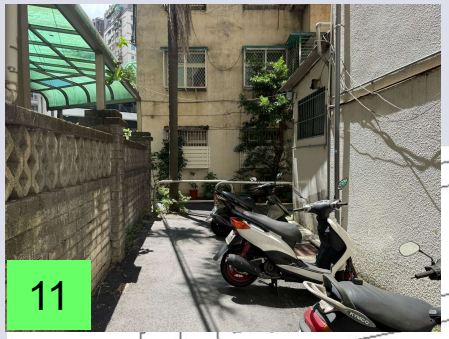
■更新單元面積

1,992.64㎡(602.77坪)。

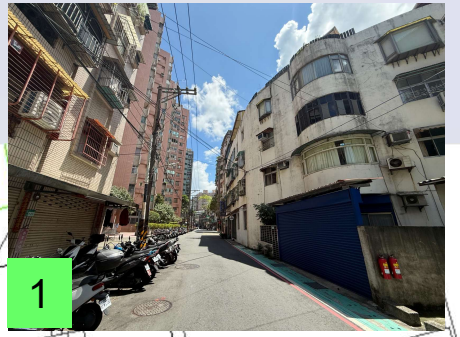
圖 例 更新單元範圍 私有土地 國有土地

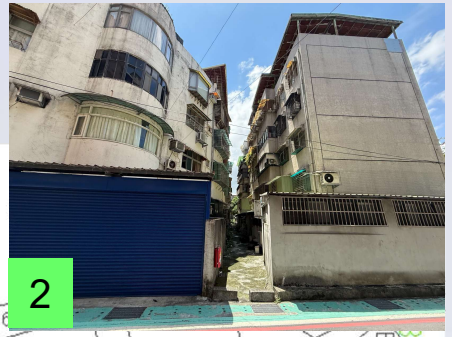
土地權屬(管理機關)	土地面積(㎡)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地(中華民國/財政部國有財產署)	8.94	0.45%	1	2.56%
私有土地	1,983.70	99.55%	38	97.44%
合　　計	1,992.64	100.00%	39	100.00%

更新單元土地使用現況







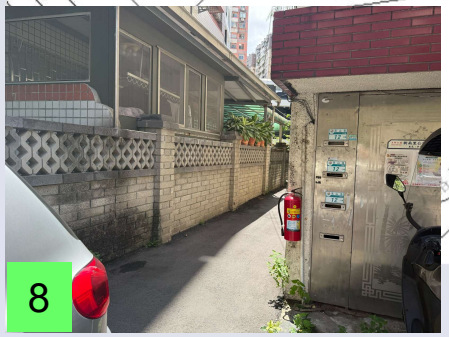




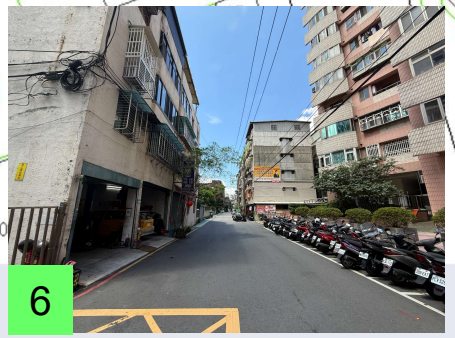














實施者

實 施 者：敦陽國際開發股份有限公司

統一編號：97328311

負 責 人：鄭志祥

聯絡地址：臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3

聯絡電話：(02)2736-2168

資本總額：150,000,000元

實收資本額：100,000,000元

營業項目：房屋、土地租售之介紹業務。

I102010 投資顧問業
H701060 新市鎮、新社區開發業
H701080 都市更新業
H701040 特定專業區開發業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701050 投資興建公共建設業
E201010 景觀工程業
JZ99050 仲介服務業
B601010 土石採取業
H705010 國有非公用財產代管業
B301010 非金屬礦業
B201010 金屬礦業
F118010 資訊軟體批發業
F401010 國際貿易業
H704031 不動產仲介經紀業
F111030 磚、瓦、石建材批發業
F112020 煤及煤製品批發業
E301010 水處理工程業
E302010 廢棄物清理設備安裝工程業
E303010 空氣污染防制工程業
E303020 噪音及振動防制工程業
E303030 土壤污染防治工程業
E401010 疏濬業
E402010 沙石、淤泥海拋業
E502010 燃料導管安裝工程業
E599010 配管工程業
E603010 電纜安裝工程業
E603020 電梯安裝工程業
E603030 通風系統安裝工程業
E603040 消防安全設備安裝工程業
E603050 自動控制設備工程業
E603080 交通號誌安裝工程業
E603090 照明設備安裝工程業
E604010 機械安裝業
E701030 電信管制射頻器材裝設工程業
E801010 室內裝潢業
E801020 門窗安裝工程業
EZ06010 交通標示工程業
EZ07010 鑽孔工程業
EZ10010 預拌混凝土壓送工程業
EZ08010 測量工程業
EZ02010 起重工程業
EZ05010 儀器、儀表安裝工程業
H701010 住宅及大樓開發租售業
H701020 工業廠房開發租售業
H703090 不動產買賣業
H703100 不動產租賃業
I503010 景觀、室內設計業
I401010 一般廣告服務業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

計畫目標

促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

改善實質居住環境

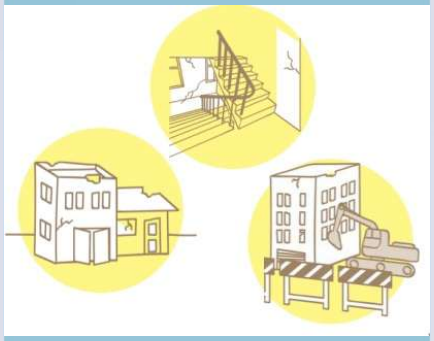
本案更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

依114年11月10日修正發布之新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫：

一.適用對象



1. 高氯離子鋼筋混凝土造建物，有危險應拆除
2. 震損合法建築物(紅色及黃色)
3. **建築物經鑑定為耐震能力不足ID值<0.35**

二.臨路及退縮設計



臨計畫道路8公尺以上
臨路退縮4公尺人行步道

三.雙標章認證



綠建築標章

綠建築銀級

住宅性能評估

結構安全第三級

- **專案期程：自111年9月1日起實施5年**
- **以原建築容積或基準容積之1.5倍(擇一)重建**
- **不得再申請其他容積獎勵**

整體流程

市府城鄉發展局　市府都市更新處

情形3：變更都市計畫並依都市更新條例辦理(採事權併送)

申請事業暨權利變換計畫報核及本專案適用 → 事業暨權利變換計畫公開展覽 → 事業暨權利變換計畫專案小組會議 → 都市更新及爭議處理審議會 → 事業暨權利變換計畫核定公告 → 1年內 → 申請建築執照

逾期未申請依變更前之土地使用管制規定

向城鄉局申請變更都市計畫 → 變更都市計畫審竣 → 變更都市計畫發布實施

※請核對

1.所有權人姓名。

2.土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名並蓋章**。

※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。



「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

同意書

本人＿＿＿同意參與由 敦陽國際開發股份有限公司 代表申請新北市中和區南山段 461、462 地號等 2 筆土地適用「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」事宜及辦理都市計畫變更作業，同意之土地及建物權利範圍如下：

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				
建物門牌號				
坐落地號	地　　段			
	小　　段			
	地　　號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積(㎡)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)				
持分面積(㎡)(A+B+E)*F				

立同意書人：OOO 印　　（簽名並蓋章）

統一編號：OOOOOOOOO

聯絡地址：OOOOOOOOO

聯絡電話：OOOOOOOOO

中　華　民　國　115　年　　月　　日

注意事項：

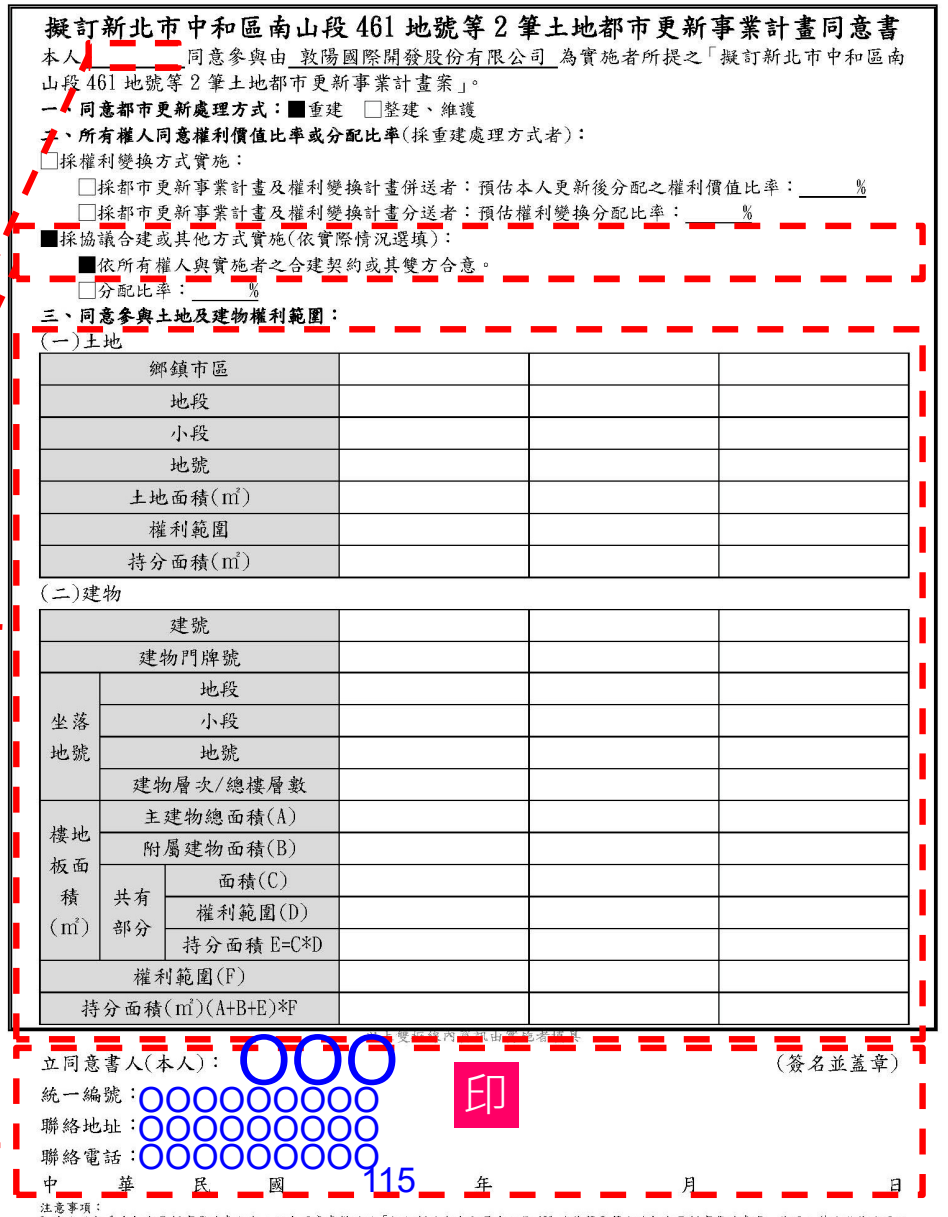
1. 本人已知悉專案計畫內容且本同意書僅限於「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」使用，禁止移作他用。
2. 立同意書係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

同意書簽署之意義與相關權益

- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。

※請核對
1.所有權人姓名。
2.**勾選**重建、採協議合建或其他方式實施、依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
3.土地及建物權利範圍。
※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章；**若產權移轉請一併通知實施者。**

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。



擬訂新北市中和區南山段 461 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 敦陽國際開發股份有限公司 為實施者所提之「擬訂新北市中和區南山段 461 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			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積(㎡)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部分	面積(C)		
		權利範圍(D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)				
持分面積(㎡)(A+B+E)*F				

立同意書人(本人)：OOO　印　(簽名並蓋章)

統一編號：OOOOOOOOO

聯絡地址：OOOOOOOOO

聯絡電話：OOOOOOOOO

中　華　民　國　115　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「擬訂新北市中和區南山段 461 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。

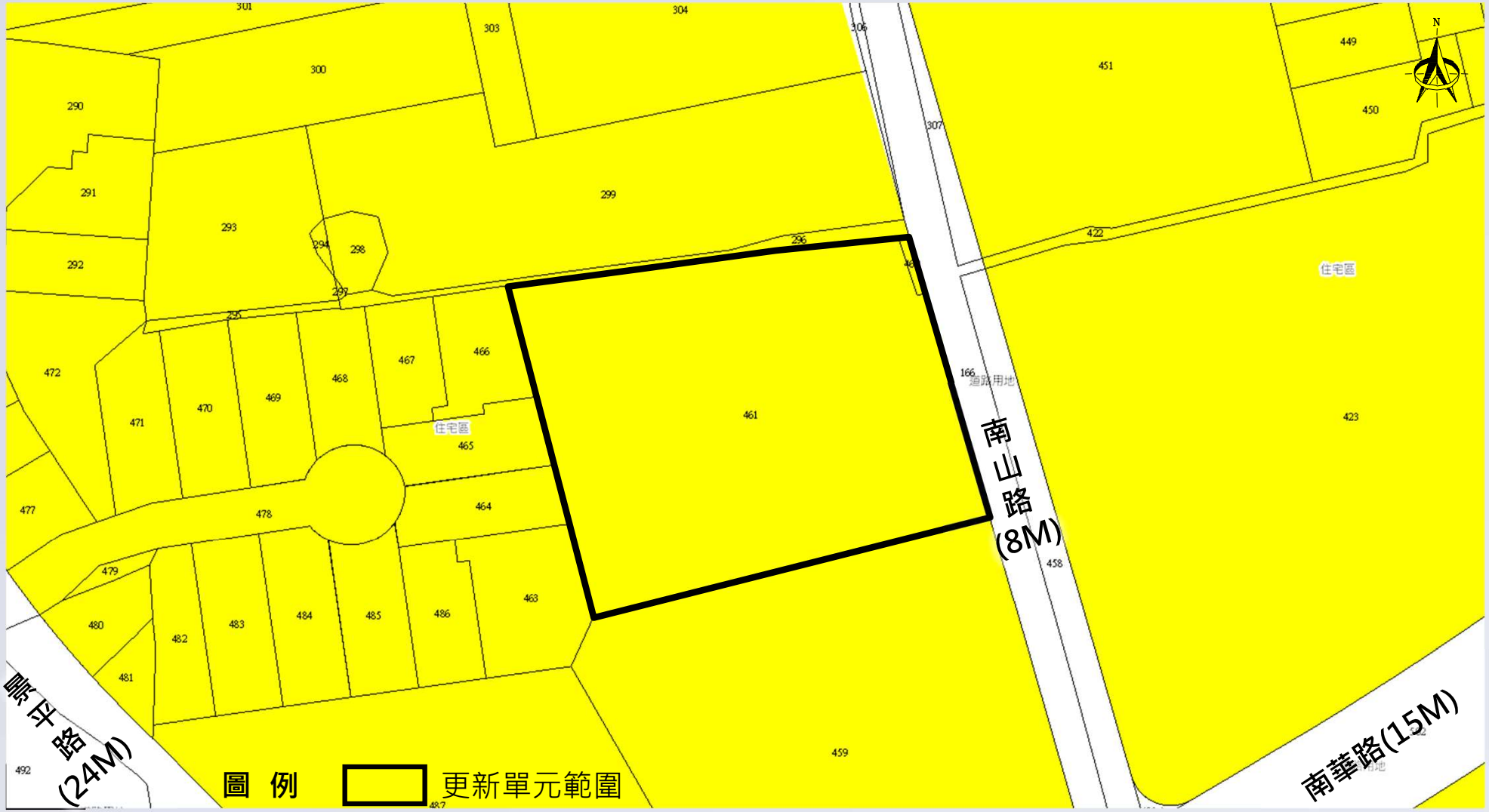
本案事業同意比率**已達**都市更新條例第37條規定：依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

依據都市更新條例第44條規定：經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，**就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之**。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m^2)	人數(人)	面積(m^2)
全區總和(A=a+b)	39	1,992.64	38	3,704.35
公有(a)	1	8.94	0	0.00
私有(b=A-a)	38	1,983.70	38	3,704.35
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	38	1,983.70	38	3,704.35
私有同意數(C)	33	1,699.74	33	3,171.96
同意比率(%)(C/B)	86.84%	85.69%	86.84%	85.63%
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

(108年10月24日) 變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案

與都市計畫之關係



使用分區	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	基準容積(㎡)
住宅區	1,992.64	50.00%	996.32	300%	5,977.92
合　　計	1,992.64	50.00%	996.32	300%	5,977.92

處理方式

本更新單元擬採「**重建**」方式進行。

區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個**重建區段。

申請容積獎勵項目及額度

容積項目			地號	461地號		462地號		合計	
			基準容積	5,951.10㎡		26.82㎡		5,977.92㎡	
			容積獎勵	額度(%)	面積(㎡)	額度(%)	面積(㎡)	額度(%)	面積(㎡)
中央	第6條	結構安全性能評估(8%)		--	--	--	--	--	--
	第10條	綠建築(6%)		--	--	--	--	--	--
	第11條	智慧建築(6%)		--	--	--	--	--	--
	第12條	耐震設計(10%)		--	--	--	--	--	--
	第13條	無障礙環境(3%)		--	--	--	--	--	--
	第14條	時程獎勵(3.5%)		--	--	3.50%	0.93	0.02%	0.93
	小計			--	--	3.50%	0.93	0.02%	0.93
地方	第2條	建築物規劃設計(10%~15%)		--	--	--	--	--	--
	小計			--	--	--	--	--	--
都市更新容積獎勵合計				--	--	3.50%	0.93	0.02%	0.93
其他獎勵容積	新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫	1.雙標章認證：**銀級綠建築**、新建住宅性能評估之**結構安全性能第三級**。 2.退縮空間設計： (1) 退縮淨寬**四公尺以上**建築。 (2) 淨空設計及設置無遮簷人行步道。		50.00%	2,975.55	--	--	49.78%	2,975.55
	容積移轉	區外容移		20.00%	1,190.22	20.00%	5.36	20.00%	1,195.58
申請容積獎勵合計				70.00%	4,165.77	23.50%	6.29	69.79%	4,172.06

註：實際容積獎勵額度應以新北市都市更新及爭議處理審議會審定之內容為準。

現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之基地內通路，經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，擬**依新北市都市更新審議原則第20條第1項第5款規定**之廢改道情形「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者」，**辦理南山路70巷廢止，考量都市紋理及西南側現有巷道(景平路588巷)有東西向人行通行需求，故本案留設4公尺寬基地內通路供行人通行**。

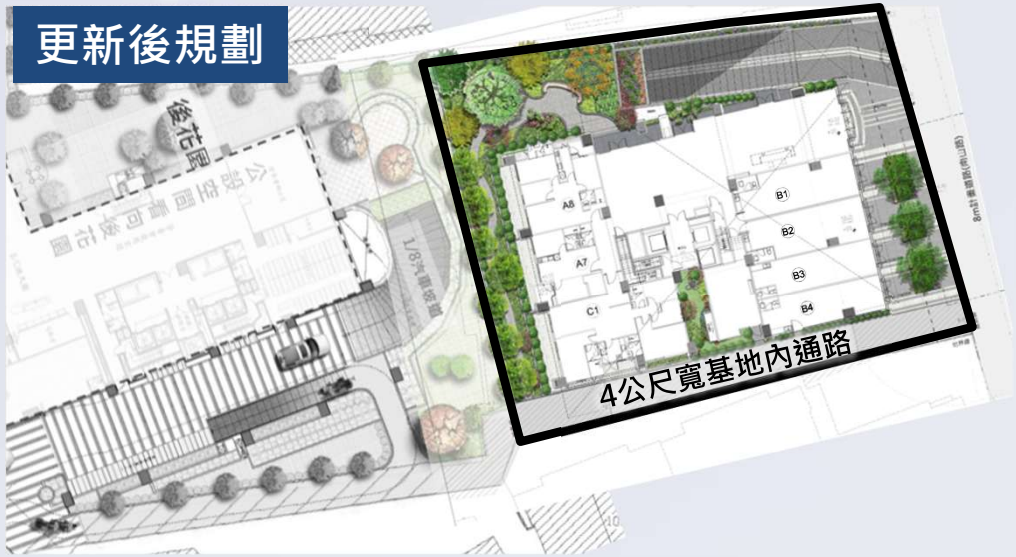
地形套都計圖



申請廢巷範圍



更新後規劃



景平路588巷現況

註：實際應以新北市都市計畫審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

實施方式

就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施都市更新事業。

有關費用負擔

本案之實施總成本，由實施者提供自有資金、銀行建築融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內**以「協議合建」方式之土地所有權人依據協議合建契約內容分配相關權利**；**以「權利變換」方式之土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**。

實施風險控管方案

本案以**土地(不含公有土地)及資金信託方式**實施風險控管。

選配原則

一. **以「協議合建」方式之土地所有權人依據協議合建契約內容分配相關權利**；**以「權利變換」方式之土地所有權人依據事業計畫核定之房地選配原則辦理。**

二. **店鋪以臨南山路之1樓所有權人依原位次**優先選配為原則，其餘**住宅單元**由所有權人**自由選配為原則**；一單元**最多選配一席**汽車停車位為原則。

三. 考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故**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(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。

四. 所有權人屬更新後應分配價值**未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值**，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償。

五. 所有權人應於實施者訂定之申請分配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

六. 實施者於申請分配期間屆滿後，依本原則第五點整理申請分配結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

(一)更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，未於申請分配期間提出分配位置申請，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

(二)如同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)，或更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值者，未於申請分配期間提出分配位置申請，依相關法令規定辦理公開抽籤。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 依「都市更新條例」及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；本案更新後規劃為店舖及集合住宅使用。

合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

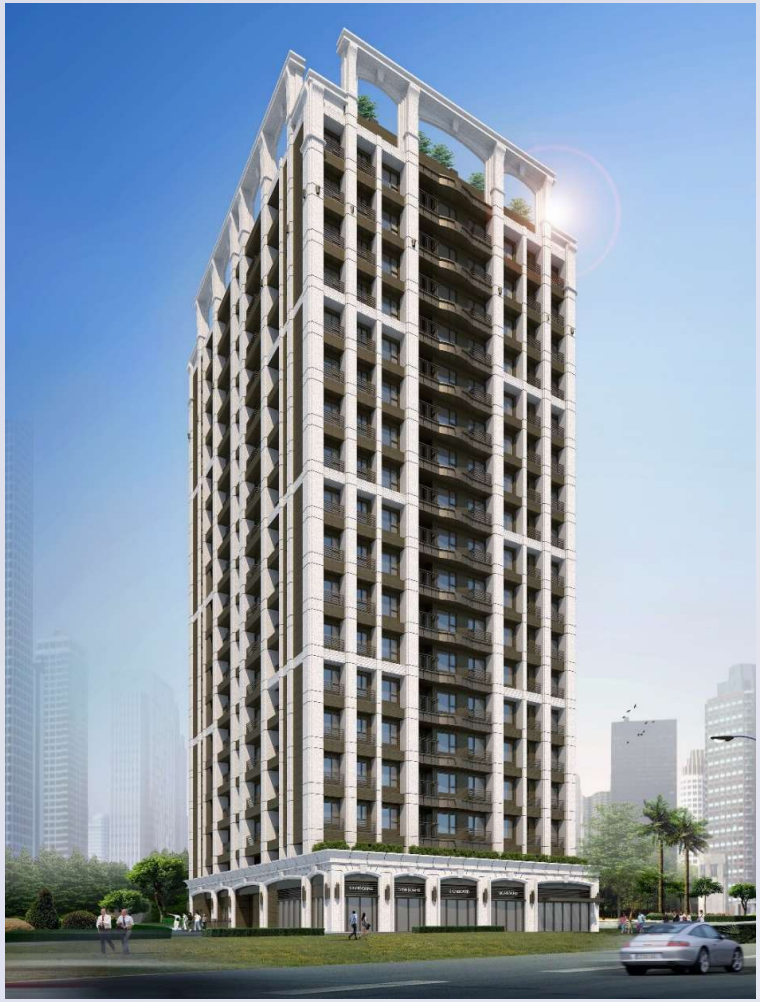
- 以「協議合建」方式之所有權人依據協議合建契約內容辦理。
- 以「權利變換」方式之所有權人依據權利變換計畫核定之內容辦理。
- 依都市更新條例第57條規定及都昕不動產估價師事務所評定，合法建築物之補償金額及租金補貼(臨南山路1樓以1,400元/坪、70巷1樓以900元/坪、其餘以820元/坪計)、其他土地改良物之補償金額計列，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。
- 合法建築物依據建物謄本登載面積，其他土地改良物依據實際測量面積計算。

占有他人土地之舊違章建築物之安置

- 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

土地使用與配置計畫

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		RC
地上/地下層數		地上18層/地下5層
規劃單元	總單元	173戶
	住宅單元	169戶
	商業單元	4戶





註：實際建築規劃設計應以事業計畫核定發布實施之內容為準。

建築規劃對共同負擔之影響

建築規劃設計內容
18F/B5/RC



- ➢建築設計費用
  依據法定總工程造價計算。
- ➢營建費用
  依營建工程物價指數調整。
- ➢空氣污染防治費
  依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- ➢公寓大廈公共基金
  依據建築物之法定工程造價計算。
- ➢外接水、電管線工程費用
  依照興建戶數核算。
- ➢建築執照相關規費
  以法定工程造價之0.1%計算。
- ➢容積移轉費用
  依據新北市規定計算移入上限。

共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- ➢利息
- ➢稅捐
- ➢管理費用

財務計畫

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(112年版)			提列金額(萬元)
共同負擔	A 工程費用	建築設計費、營建費用(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	137,213
	B 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	建築物結構安全獎勵委辦費、綠建築及智慧建築之委辦費與管理維護費、公共開放空間管理維護費、公益設施管理維護費	1,670
	C 權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、交通影響評估委辦費、權利金、公共停車代金	12,097
	D 貸款利息	依市府範本規定以自有資金、建築融資資金計算	7,990
	E 稅捐	印花稅、營業稅	4,541
	F 管理費用	信託費用、人事行政管理費(5%)、銷售管理費用(6%)、風險管理費用(13%)	46,713
	G 都計變更費用	依都市計畫相關法令變更都市計畫所支付之委辦費	130
	H 容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	11,119
	共同負擔費用(萬元)		**221,473**
更新後總價值(萬元)[銷售坪數x單價+銷售車位數x單價]			**410,191**
所有權人分配總值(萬元)[更新後總價值-共同負擔費用]			**188,718**
共同負擔比率(%)[共同負擔費用/更新後總價值]			**53.99%**
預估權利變換分配比率(%)[所有權人分配總值/更新後總價值]			**46.01%**

註1：依提列基準規定，銷售管理費=實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率；**本案因現階段僅能暫估，待申請分配截止及公開抽籤後確認實施者獲配之單元後，再依上述公式核實計算**。

註2：本表僅為估算階段，所列共同負擔費用及分配比率應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

維護管理及保固事項

■停車空間

本案車位數總計131部，其中不對外銷售車位包括地下一層2部無障礙車位。

■開放空間

本案依都市更新事業計畫規劃退縮4公尺人行步道146.19㎡，係屬於法令規定不得為約定專用部分，應無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆或其他障礙物等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為**950,235元**，由本公寓大廈管理委員會進行管理維護，應載明於銷售廣告及買賣契約，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，非經主管機關核准不得變更使用。

■基地內通路

本公寓大廈範圍內涉及4公尺基地內通路，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管理處罰條例，鋪設柏油範圍由中和區公所繼續管理維護，本公寓大廈管理委員會及住戶應無條件同意其改善維護、維護管理等使用，不得限制其執行作業，後區分所有權人會議，亦不得變更，並應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

■銀級綠建築、結構性能評估第三級

本案依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築、結構性能評估第三級標章，後續管理維護由本公寓大廈管理委員會或委託物業管理公司執行，並提列管理維護費用共計**2,778,570元**，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於買賣契約中註記。

■保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

效益評估

項 目	更新前狀況	更新後效益
提供公益設施	--	--
留設人行步道及開放空間	無	4公尺人行步道146.19㎡
開放空間	無	--
開闢計畫道路	未開闢完成	--
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	--	4公尺基地內通路

(一)就住戶而言

1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。
2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。
3.提升土地使用效益，增加房地產價值。
4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。
5.建構永續、安全、智慧、健康及環保之優質住宅。

(二)就政府而言

1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。
2.強化地區消防及救災機能。
3.改善土地使用效益，增加政府稅收。
4.藉由容積移轉制度取得公共設施用地之產權，減輕政府徵收及開闢公共設施用地之財政負擔。

(三)就整體環境而言

1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。
2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。
3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。
4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四)就鄰近地區而言

1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。
2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

建　築　規　劃　設　計

建築規模

地上18層、地下5層

設計建蔽率：43.71%<50%

設計容積率：509.37%≦509.37%

設計總樓地板面積：19412.44 ㎡

設計建築面積：871.07 ㎡

戶數：173戶

車位：131輛

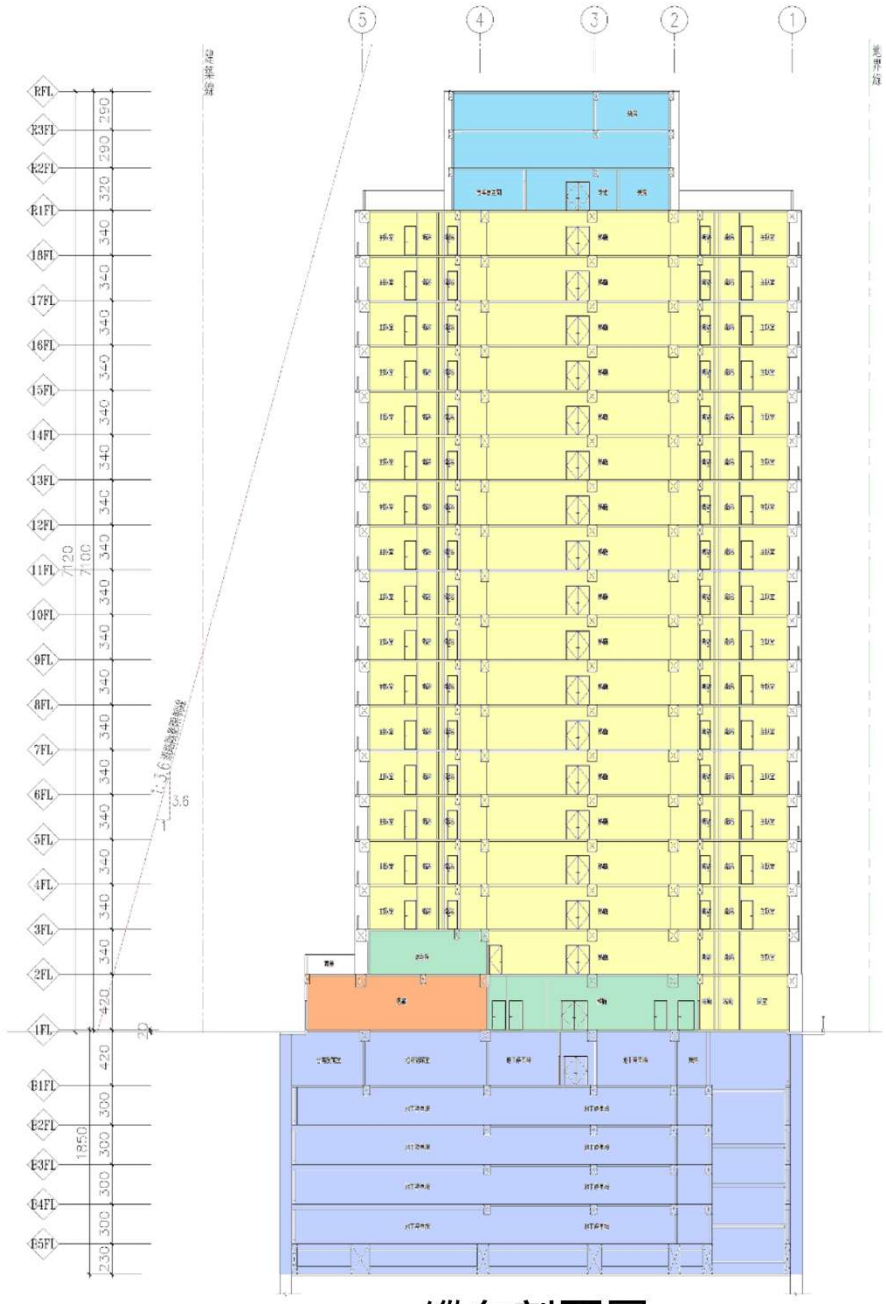
機車位：173輛

商業空間

住宅單元

公共空間 (大廳、管委會空間)

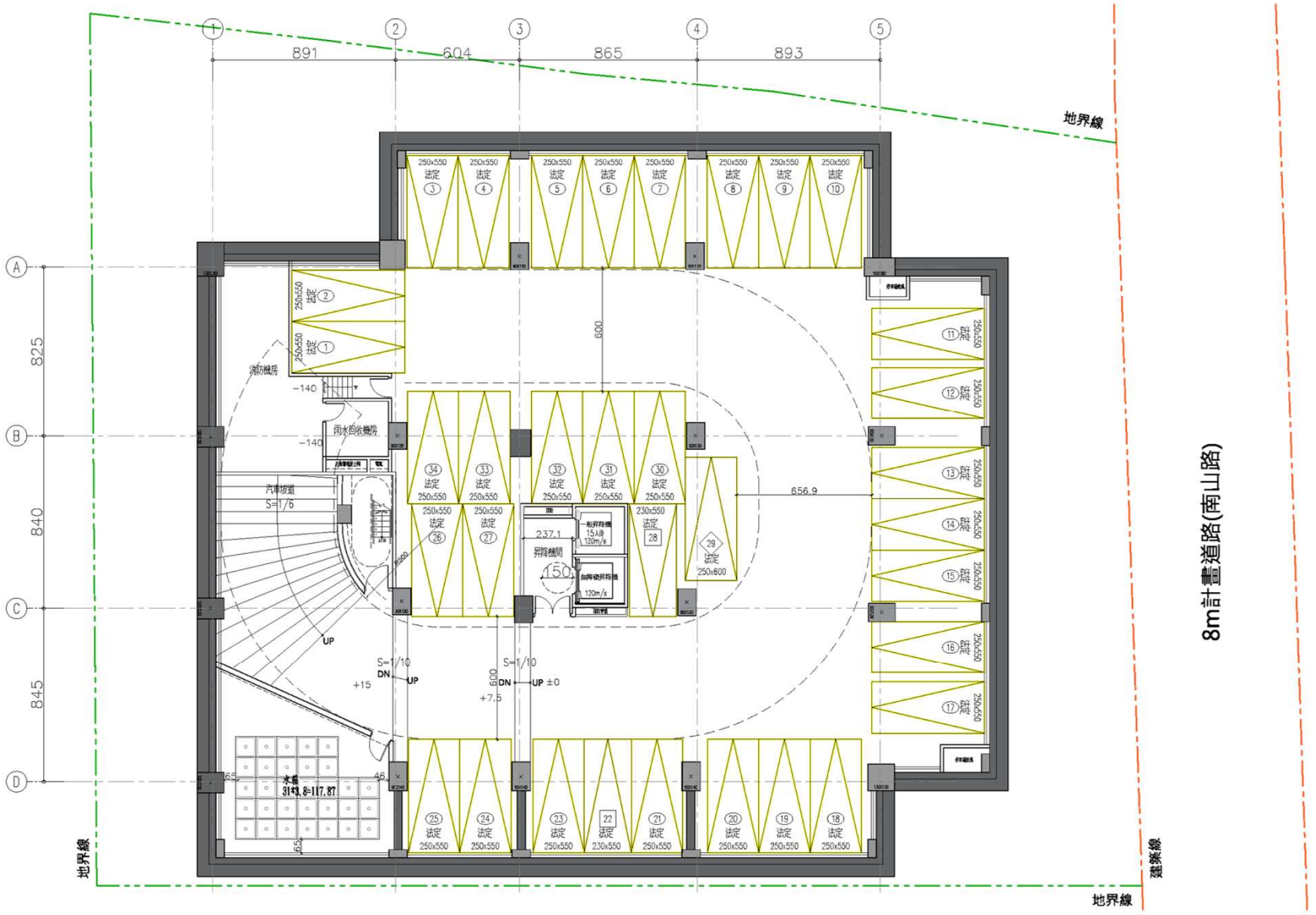
地下室停車空間



縱向剖面圖

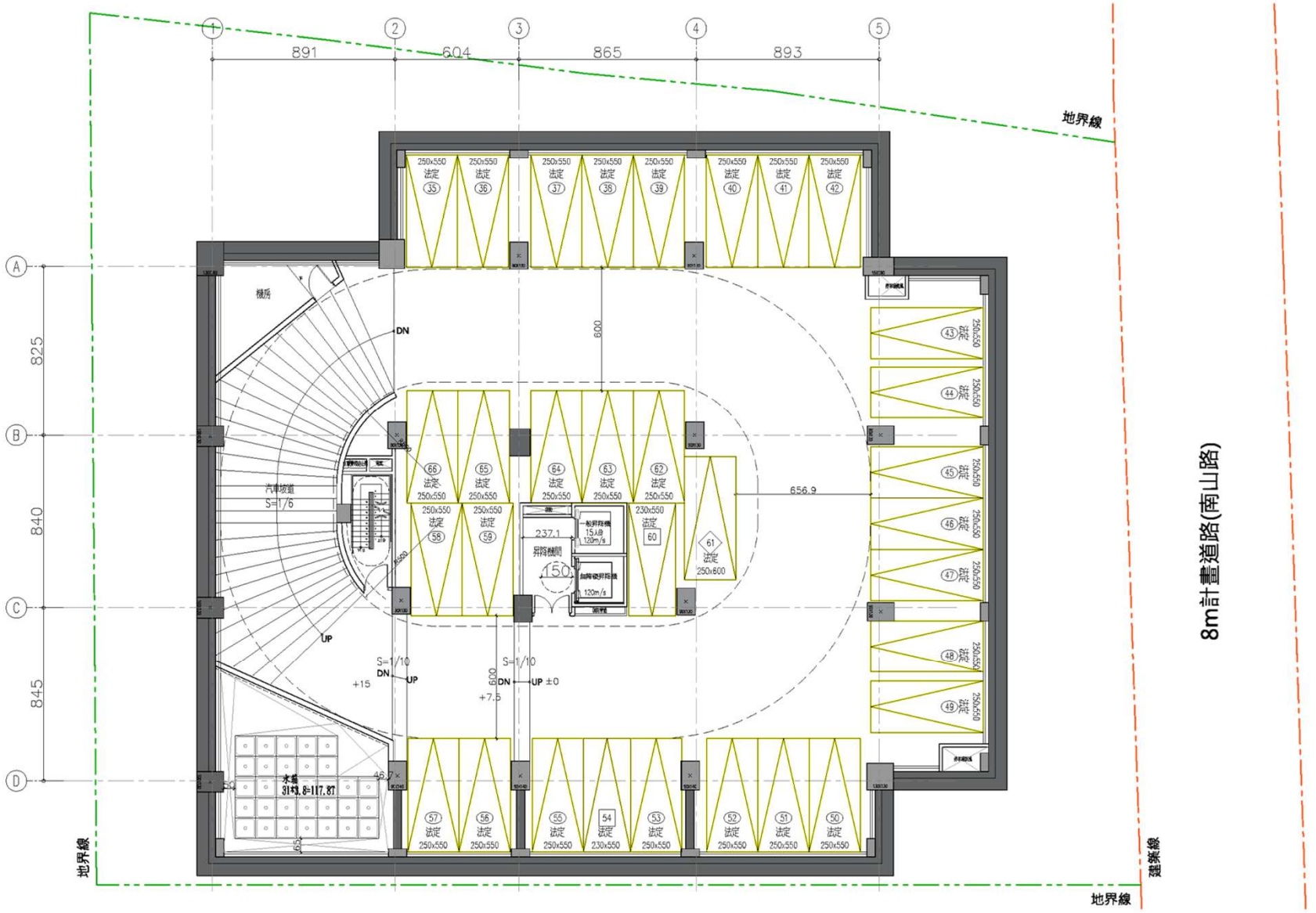
B5 PLAN

地下五層平面



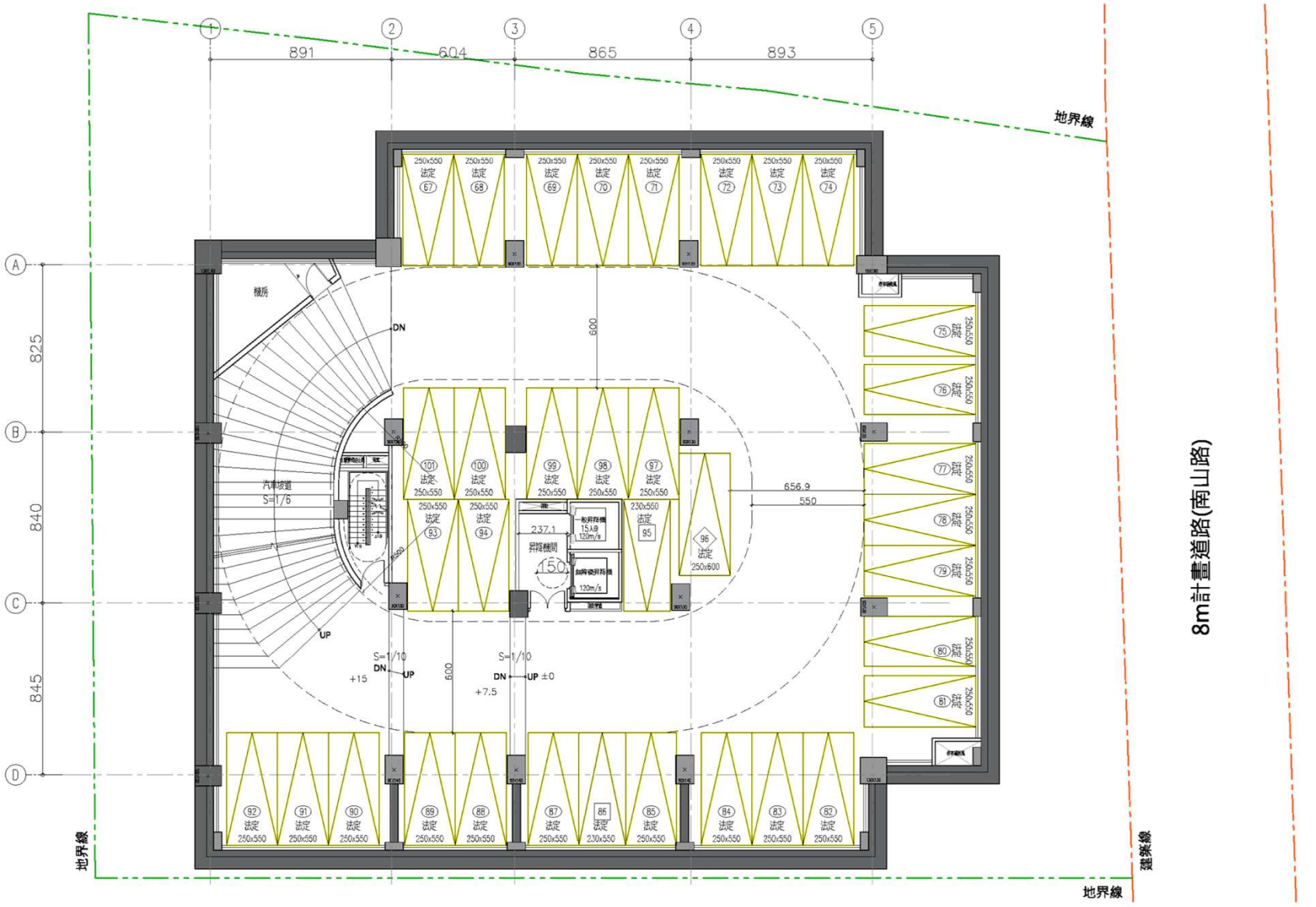
B4 PLAN

地下四層平面



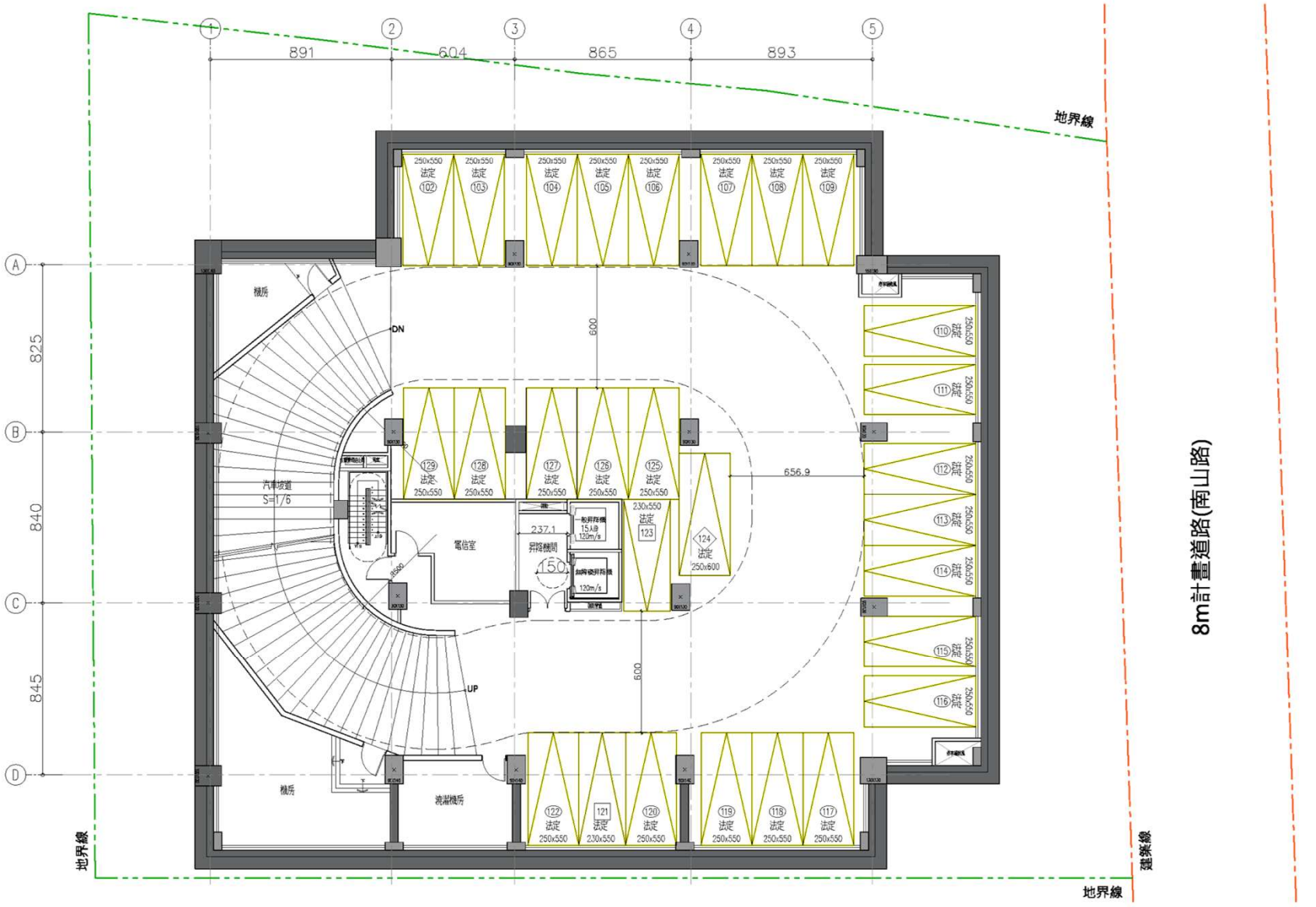
B3 PLAN

地下三層平面



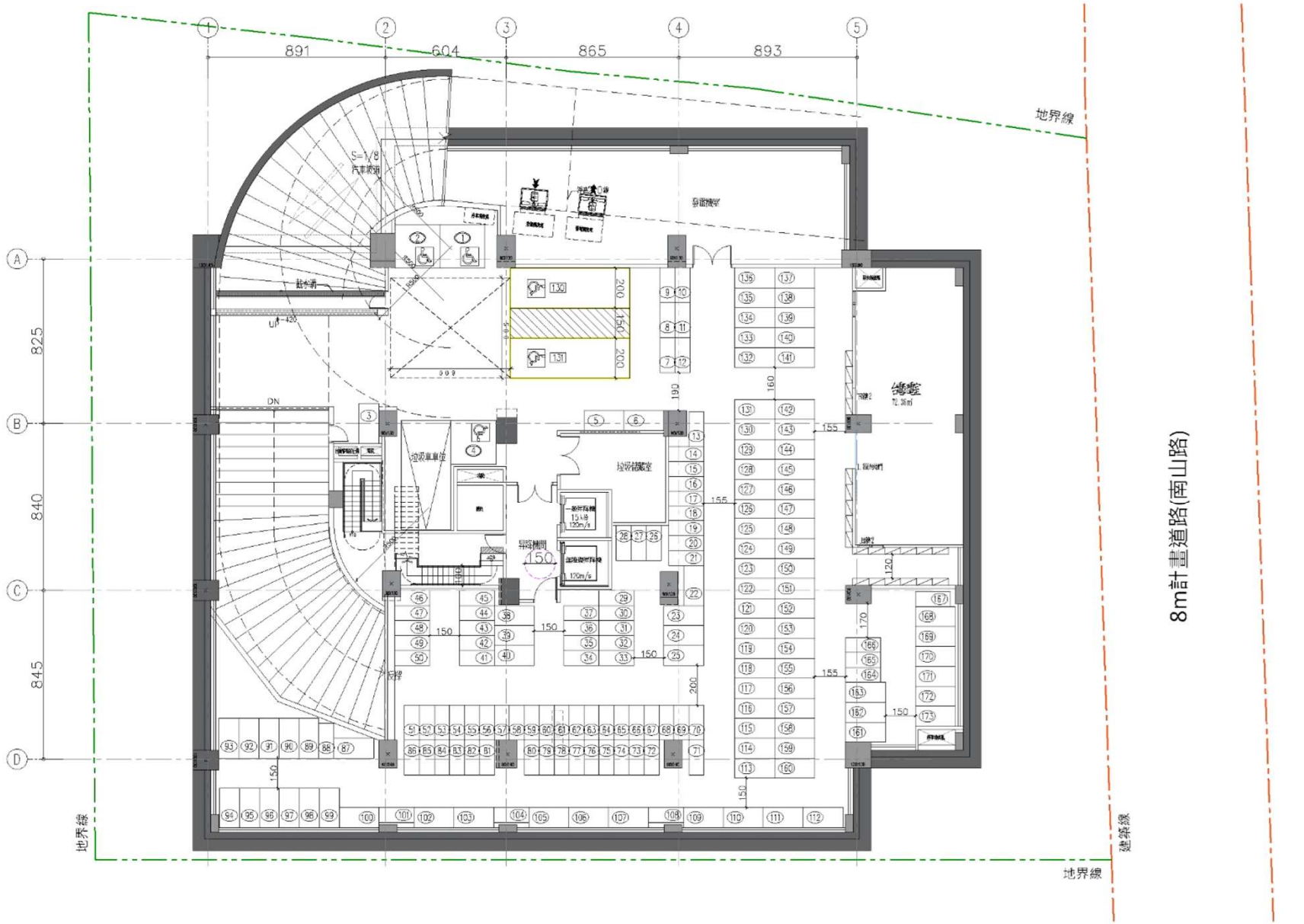
B2 PLAN

地下二層平面

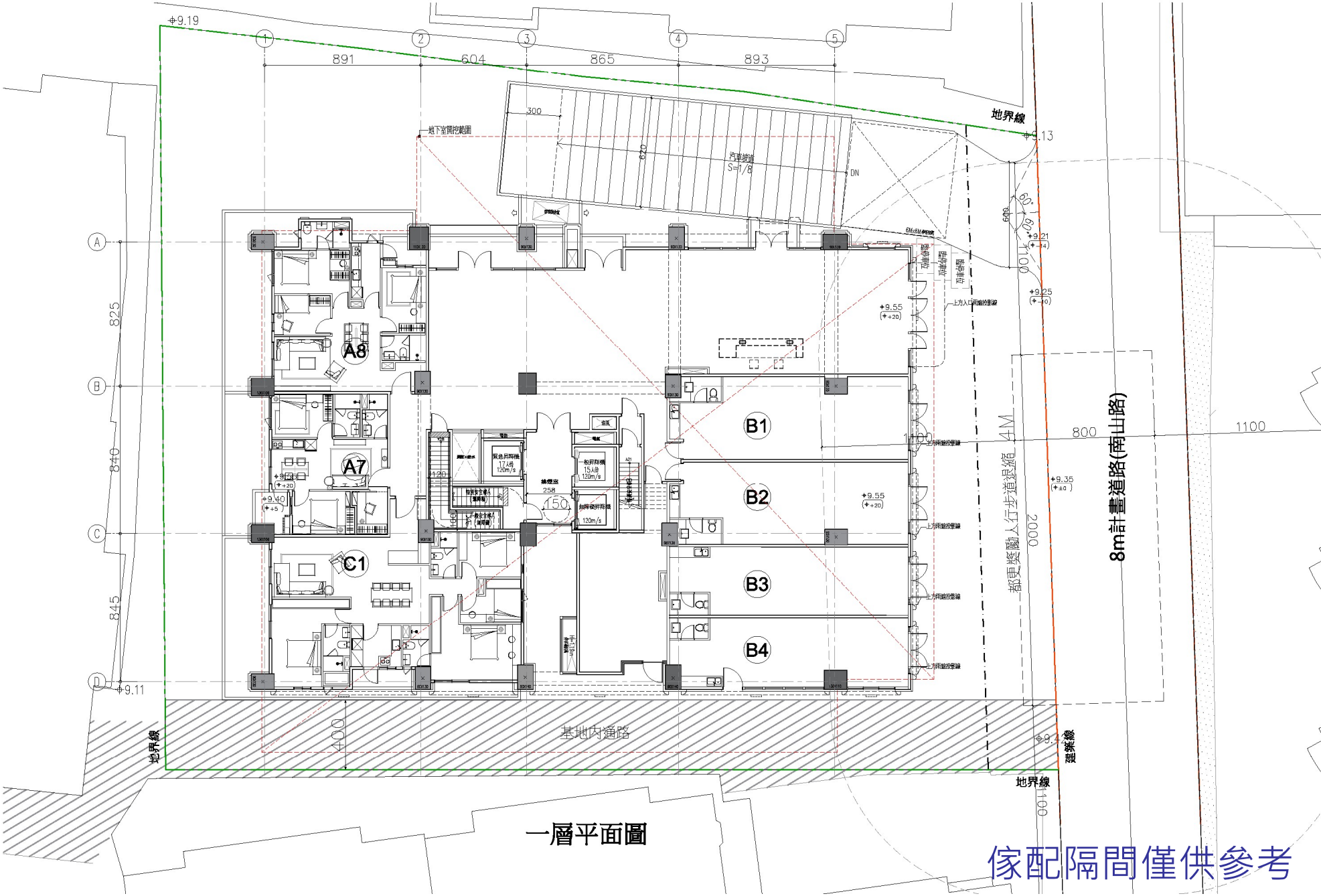


B1 PLAN

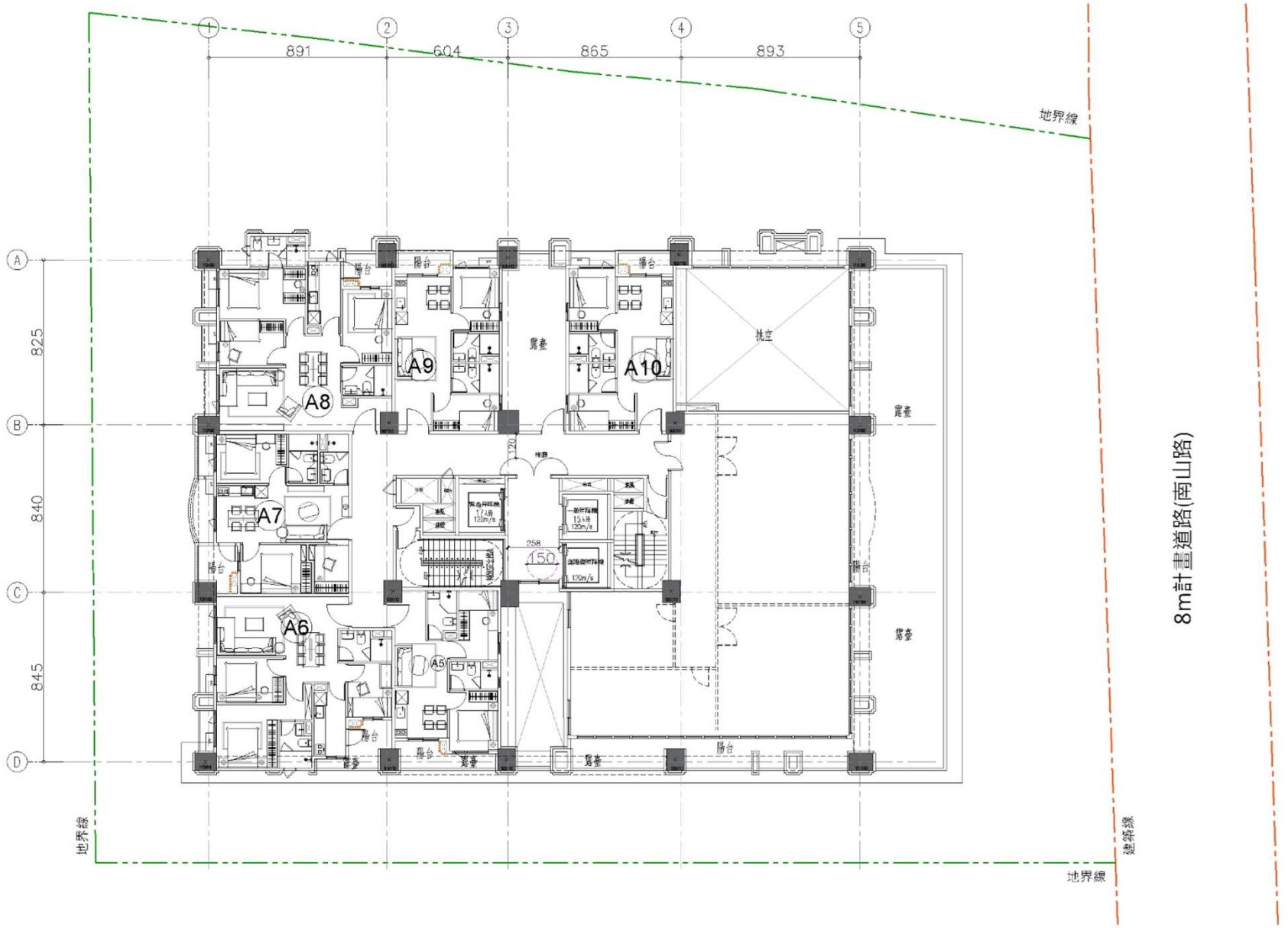
地下一層平面



1F PLAN


891
604
865
893
地界線
地下室開挖範圍
汽車坡道
S=1/8
A8
A7
C1
B1
B2
B3
B4
825
840
845
800
1100
2000
8m計畫道路(南山路)
超額獎勵人行步道退縮 4M
基地內通路
400
地界線
地界線
建築線
一層平面圖
傢配隔間僅供參考

2F PLAN



傢配隔間僅供參考

3-11F PLAN

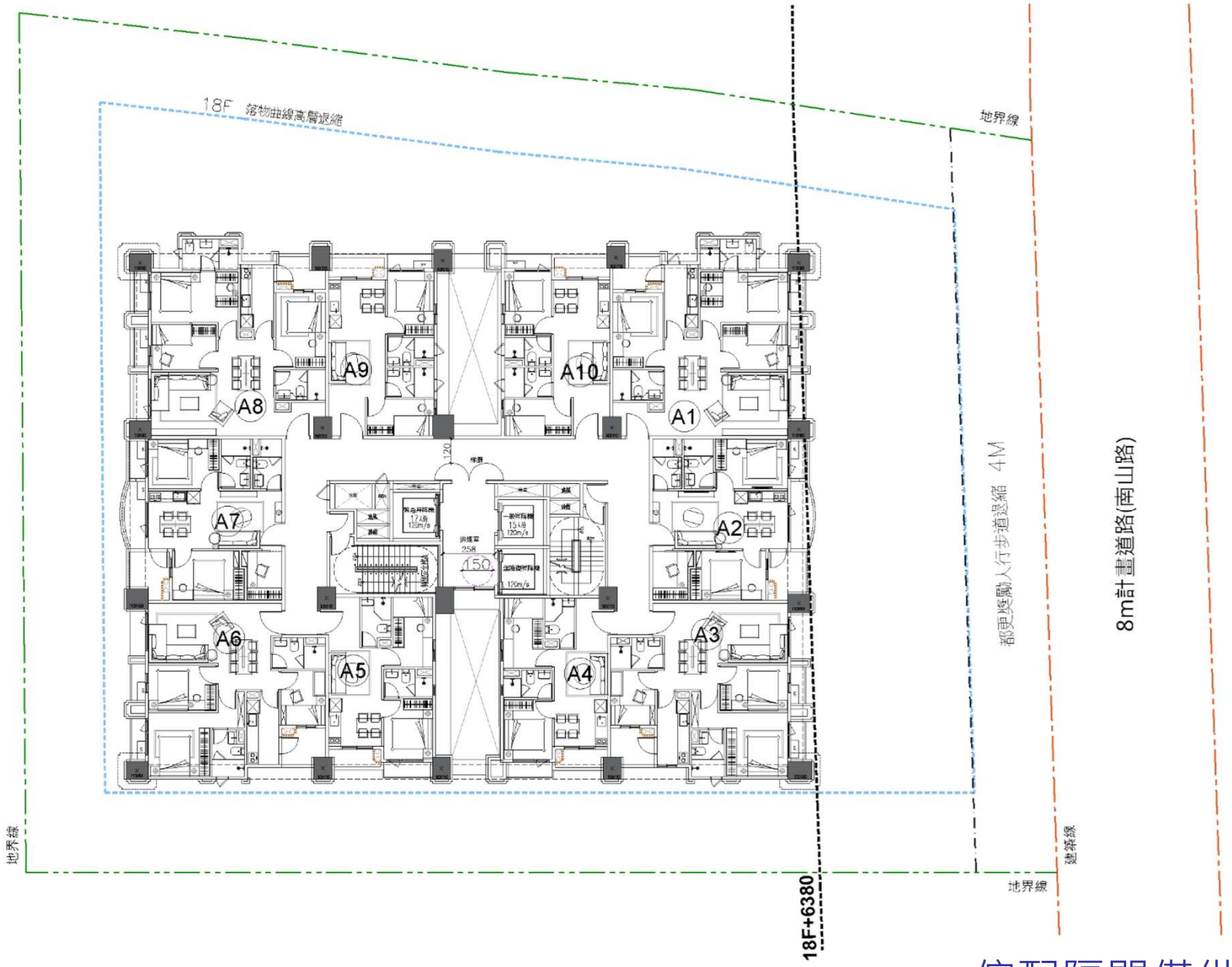
標準層平面



傢配隔間僅供參考

12-18F PLAN

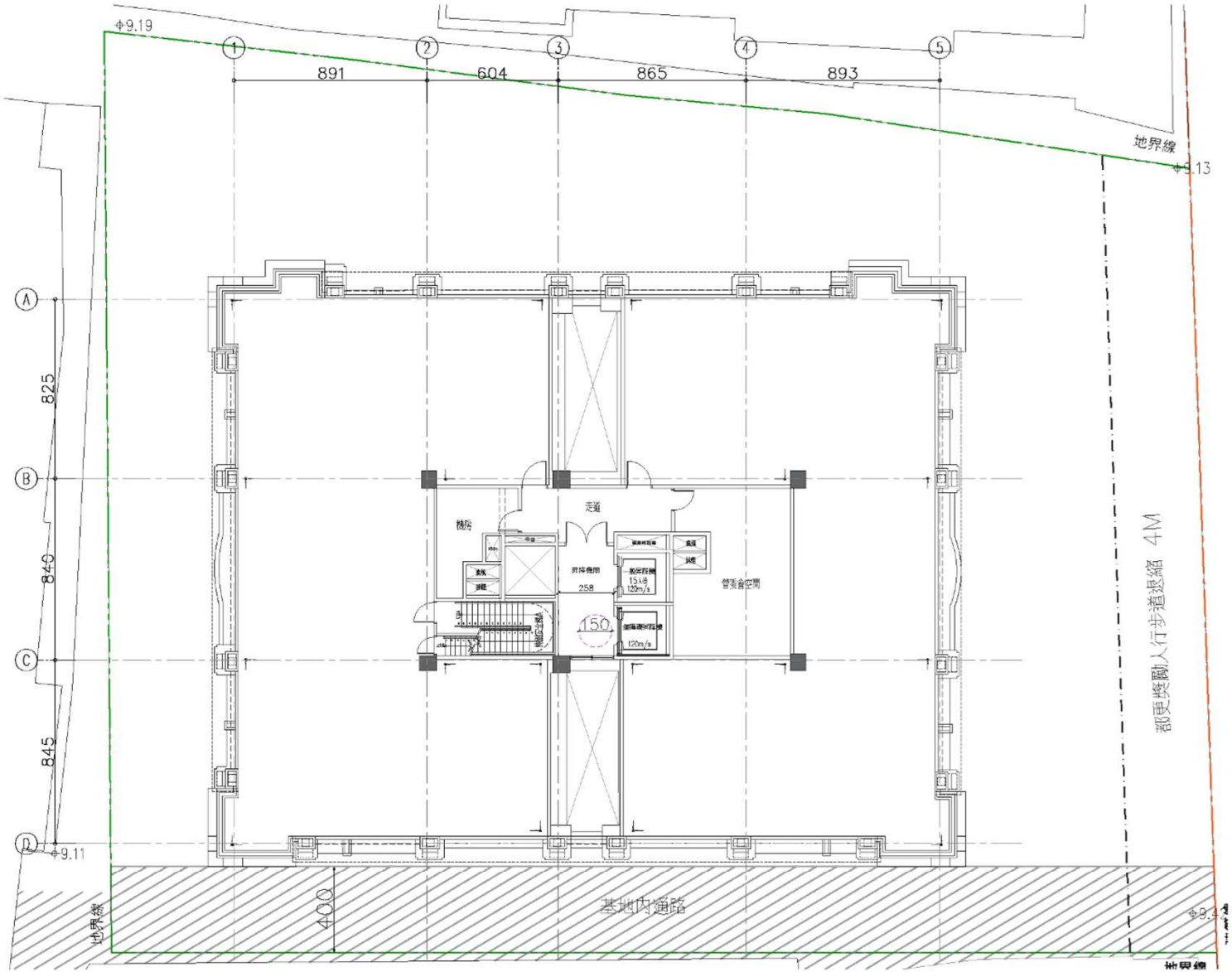
標準層平面



傢配隔間僅供參考

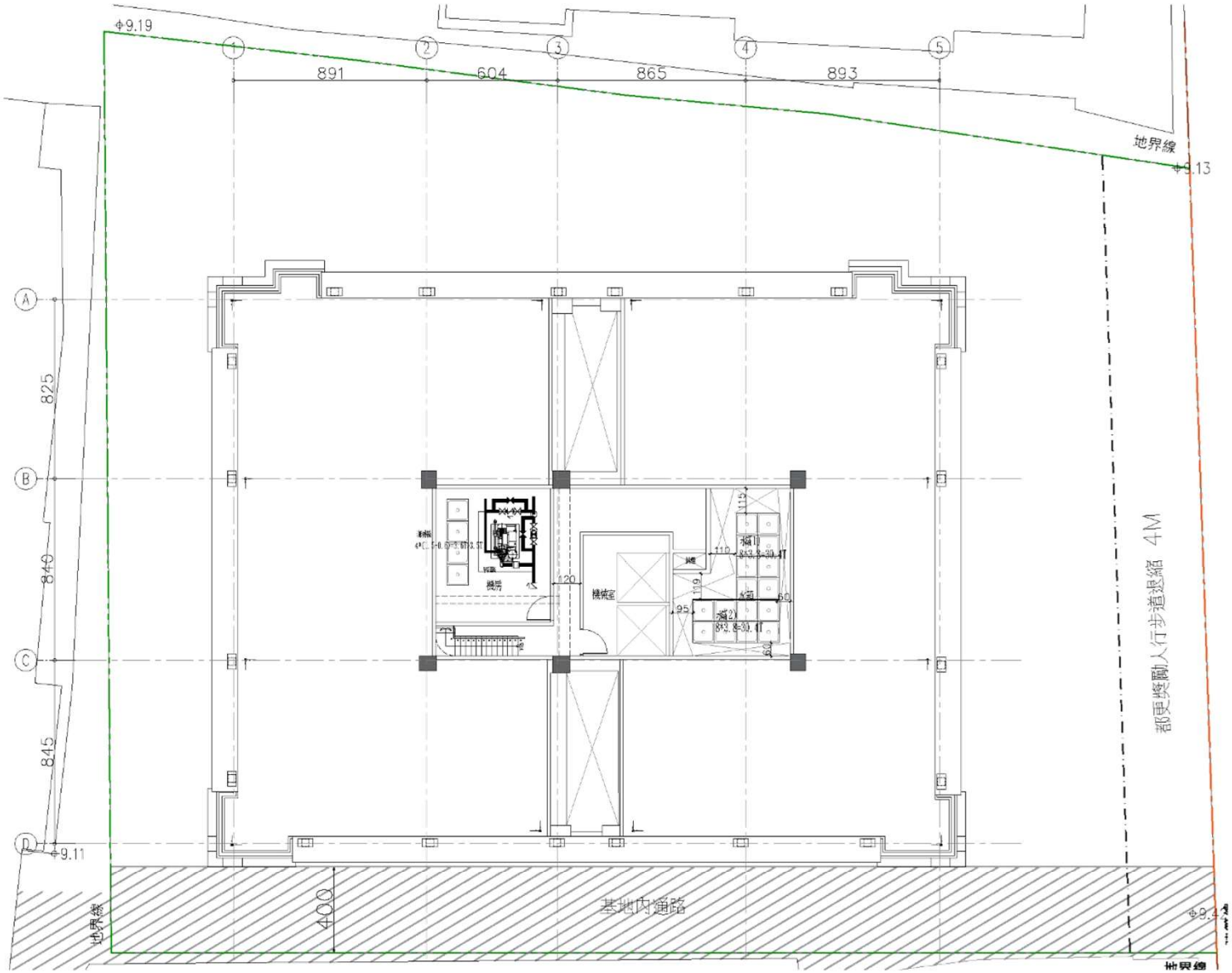
RF01 PLAN

屋突1樓平面



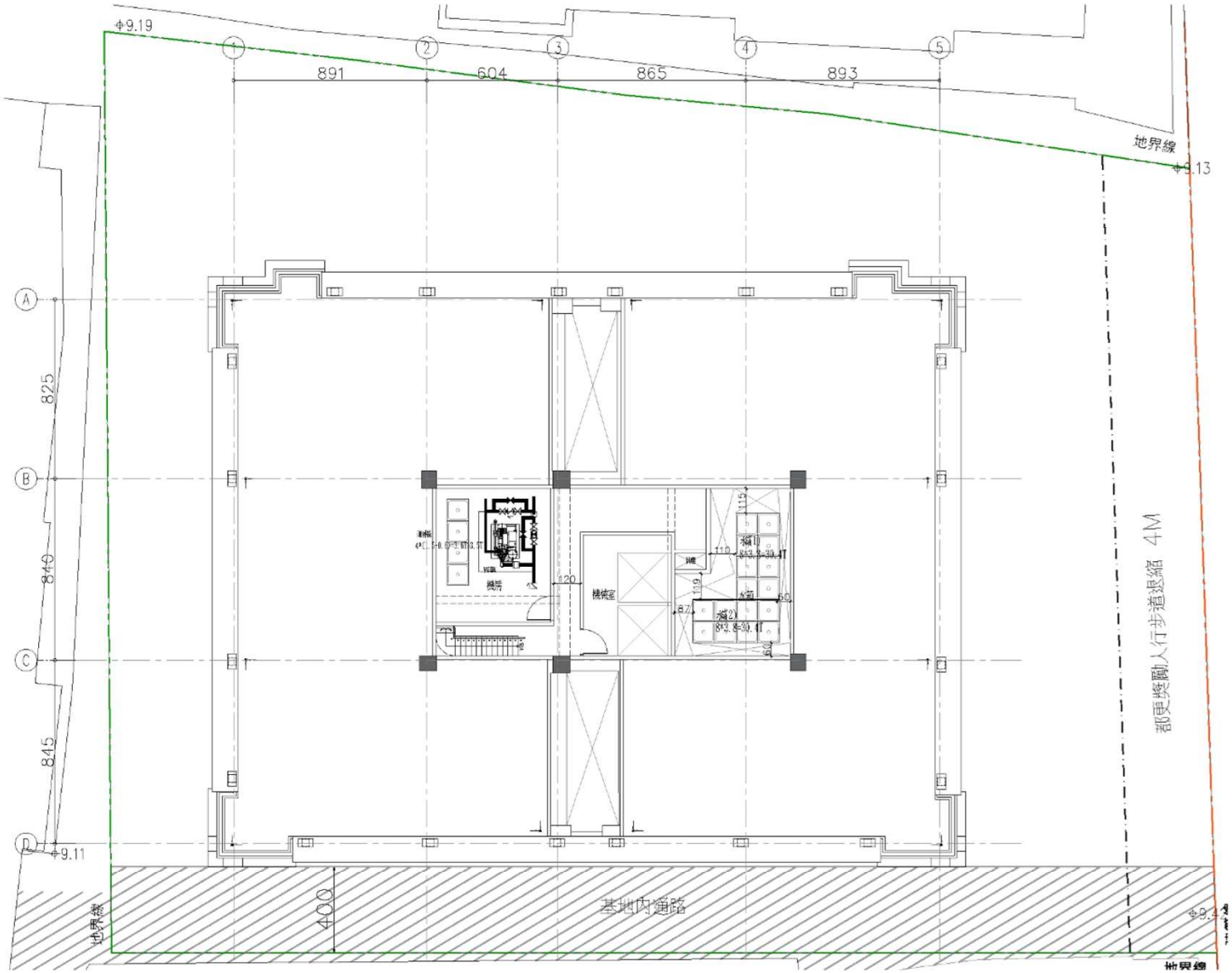
RF02 PLAN

屋突2樓平面



RF03 PLAN

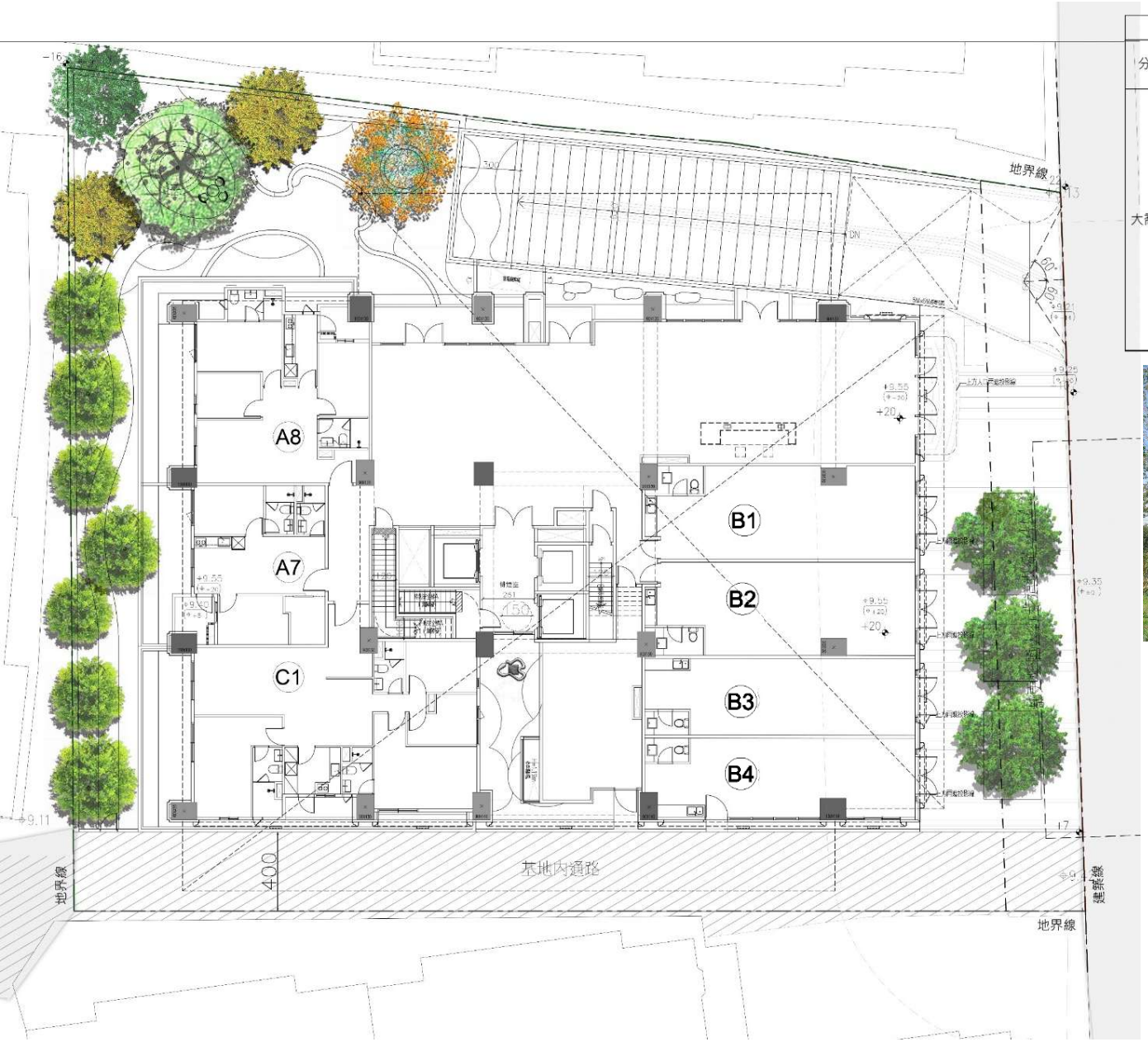
屋突3樓平面



一層景觀配置



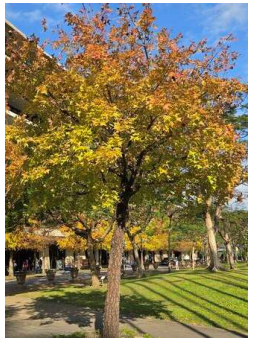
景觀喬木配置



1F喬木配置計畫表

分類	編號	圖例	中名	規格			覆土深度(cm)	數量	單位	備註
				高(M)	冠(M)	胸徑(cm)				
大喬木	T1		櫸木	7	2.5	Ø20	150	3	株	原生種
	T2		楓香	6	2.5	Ø15	150	7	株	原生種
	T3		茄苳	8	3	Ø28	150	1	株	原生種
	T4		光臘樹	6	2.5	Ø20	150	2	株	原生種
	T5		杜英	6	2.5	Ø20	150	1	株	原生種
	T6		無患子	6	2	Ø20	150	1	株	原生種
							大喬木數量總計	15	株	


櫸木


楓香


茄苳


光蠟樹


杜英


無患子

灌木地被配置



1F灌木及地被配置計劃表

分類	編號	圖例	中名	規格 高(M)	規格 冠(M)	規格 頭徑(cm)	覆土深度 (cm)	數量	單位	替選植栽
灌木	S1		低灌木	0.3	0.2	—	60	69.17	㎡	錫蘭葉下株、合果芋、偃柏、腎蕨、油點百合、兔腳蕨、闊葉麥門冬、芒萁、細葉雪茄花、小葉赤楠、山菊、穗花木藍、六月雪、翠米茶、黃金露花、細葉杜鵑、桔梗蘭
	S2		中灌木	0.4	0.25	—	60	134.81	㎡	長紅木、細葉杜鵑、白斑日本衛矛、宮粉仙丹、胡椒木、銀姬小蠟、楓港柿、細葉七里香、花葉冷水花、法國海葵、黃金三叉虎、樹蘭、日本女貞、宮粉仙丹、山馬茶、紅繅
	S3		高灌木	0.6	0.3	—	60	68.00	㎡	番茉莉、大王仙丹、厚葉石斑木、羅漢松、黃扇鳳尾、千年芋、大王白鶴芋、日本女貞、田代氏石斑木、羅漢松、茶樹、春不老、象牙木、桂花、翠蘆莉
						灌木面積總合		271.98	㎡	
地被	G1		地被	—	—	—	30	37.47	㎡	台北草、玉龍草、假儉草、蝦蟆草、越橘葉蔓榕、蔓花生
						地被面積總合		37.47	㎡	
						綠化面積總計		309.45	㎡	


錫蘭葉下珠


腎蕨


闊葉麥門冬


長紅木


細葉杜鵑

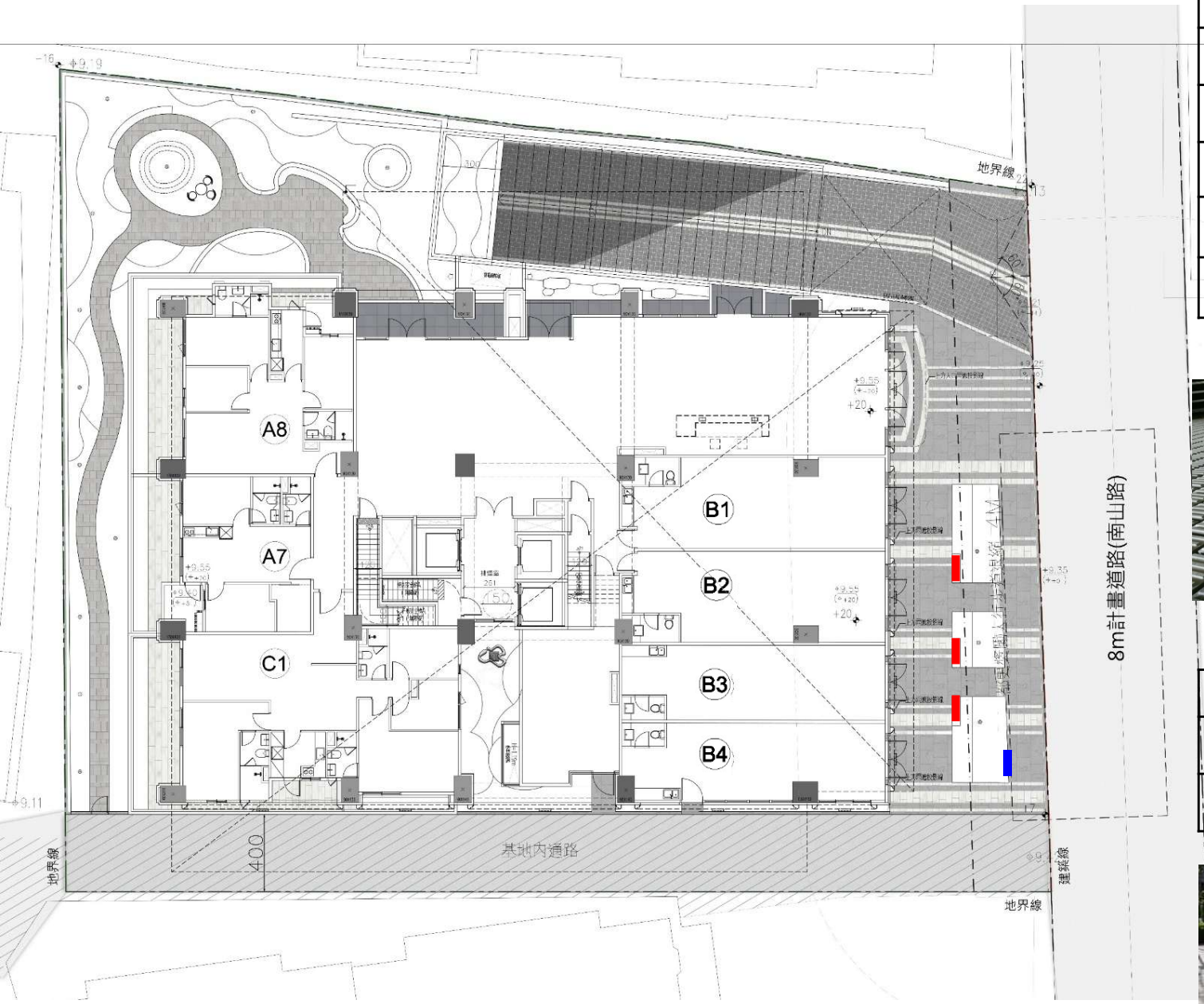

楓港柿


大王仙丹


台北草


越橘葉蔓榕

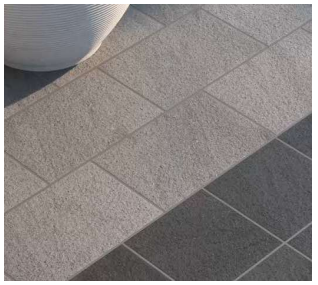
舖面及傢俱配置



圖例	名 稱	色系
	止滑地坪	灰
	止滑地坪	淺灰
	止滑地坪	深灰
	止滑地坪	灰色系
	車道磚	灰色系



車道磚



灰色止滑地坪

圖例	名 稱
	休憩座椅
	開放空間告示牌

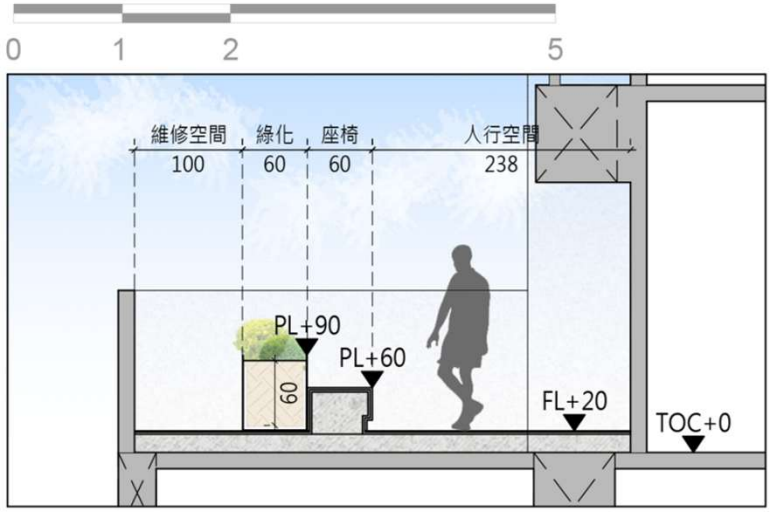


二層露臺景觀配置

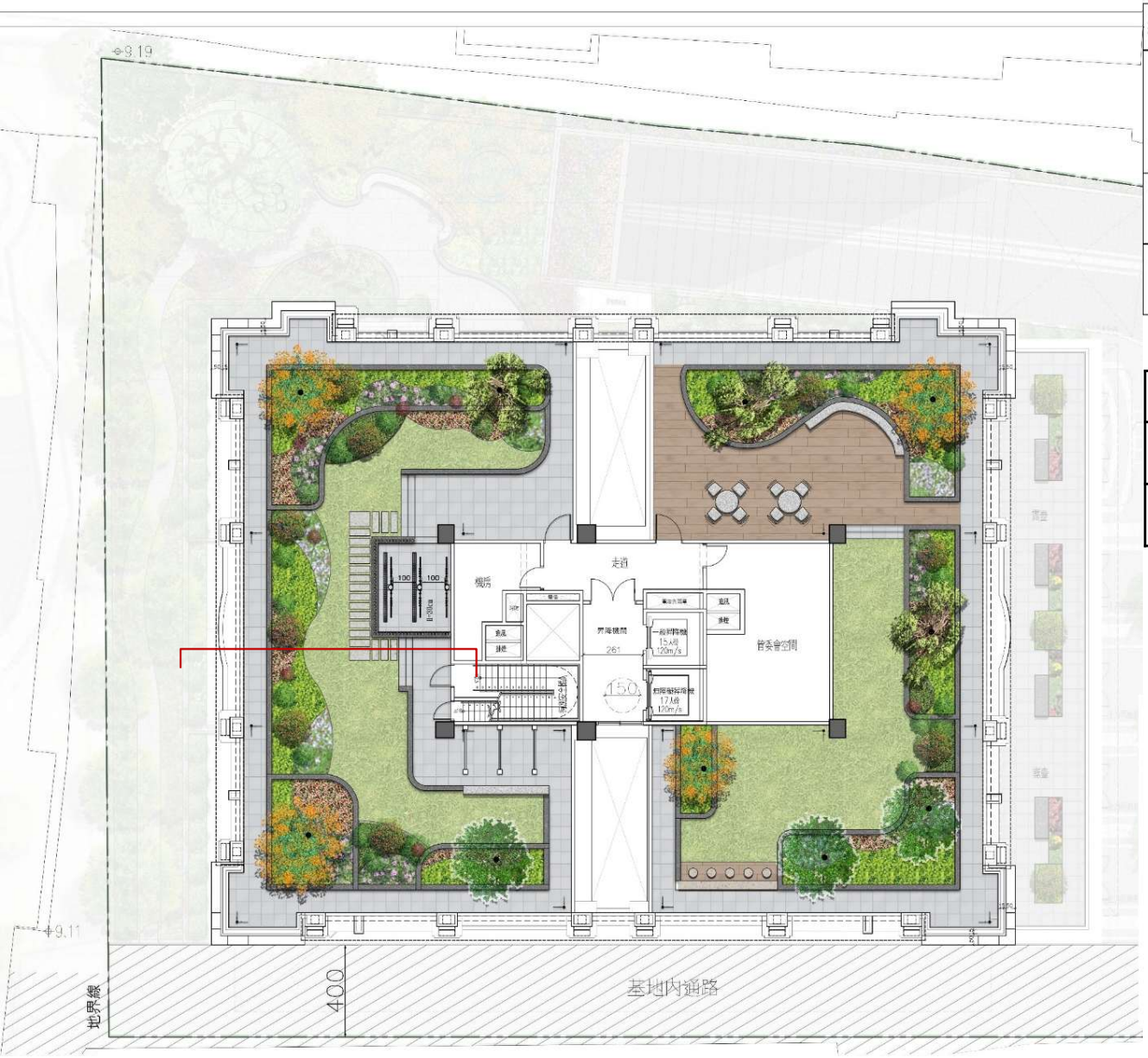


二層平面圖

2F植栽配置計劃表								
分類	編號	圖例	中名	規格		覆土深度	數量(m^2)	替選植栽
				高(M)	冠(M)	(cm)		
灌木	S1		灌木	—	—	60	18.1	細葉杜鵑、細葉七里香、法國海棠、黃金三叉虎、樹蘭、日本女貞、山馬茶、紅繼木、紅花玉芙蓉、黃梔、紫花野牡丹、立鶴花、鵝掌藤
大灌木	ST1		斑葉海桐	—	—	60	3株	蘭嶼羅漢松、樹蘭、胡椒木、紅花緬梔



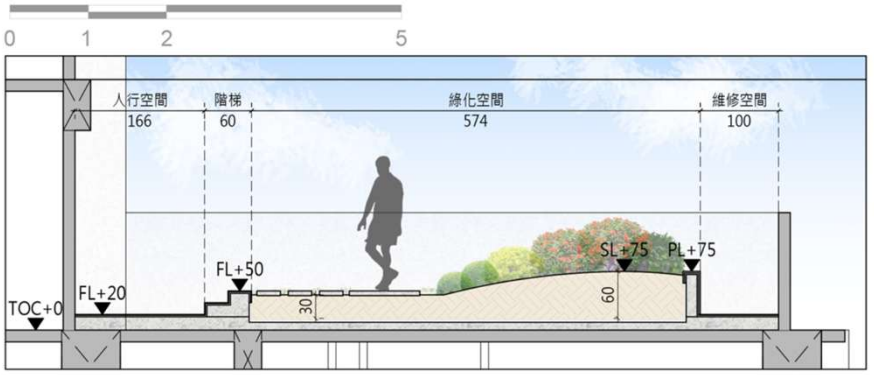
屋突一層露臺景觀配置



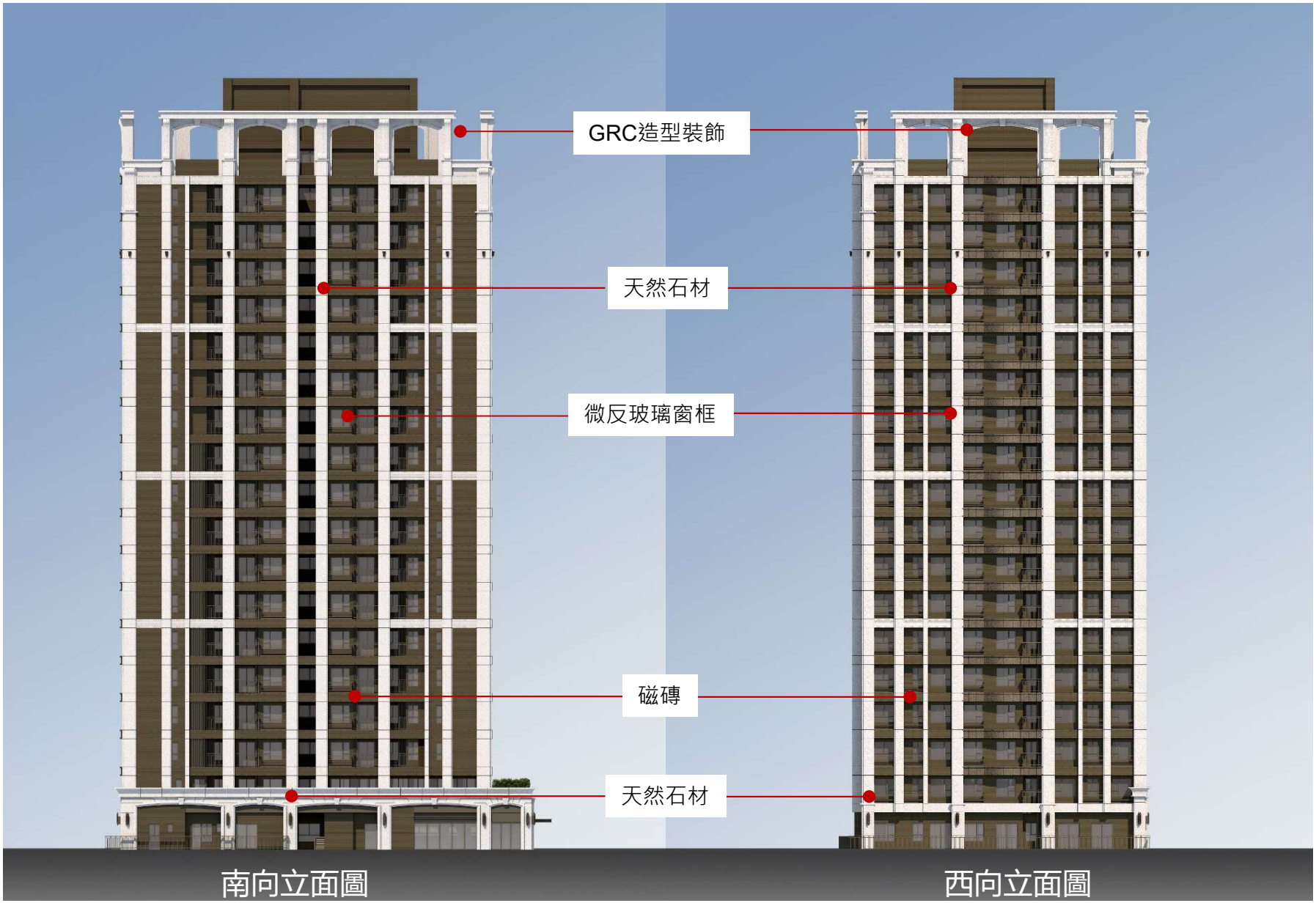
RF植栽配置計劃表

編號	圖例	中名	規格 高(M)	規格 冠(M)	覆土深度 (cm)	數量(m^2)	替選植栽
S1		灌木	0.3	0.2	60	173.65	錫蘭葉下株、細葉雪茄花、小葉赤楠、山菊、穗花木藍、六月雪、翠米茶、黃金露花、細葉杜鵑、桔梗蘭、矮仙丹、梔子花
ST1		大灌木	2	2	60	10	紅花緬梔、楓港柿、蘭嶼羅漢松、樹蘭
G1		地被	—	—	30	134.65	台北草、玉龍草、假儉草、蝦蟆草、鬱蝶菊、馬櫻丹

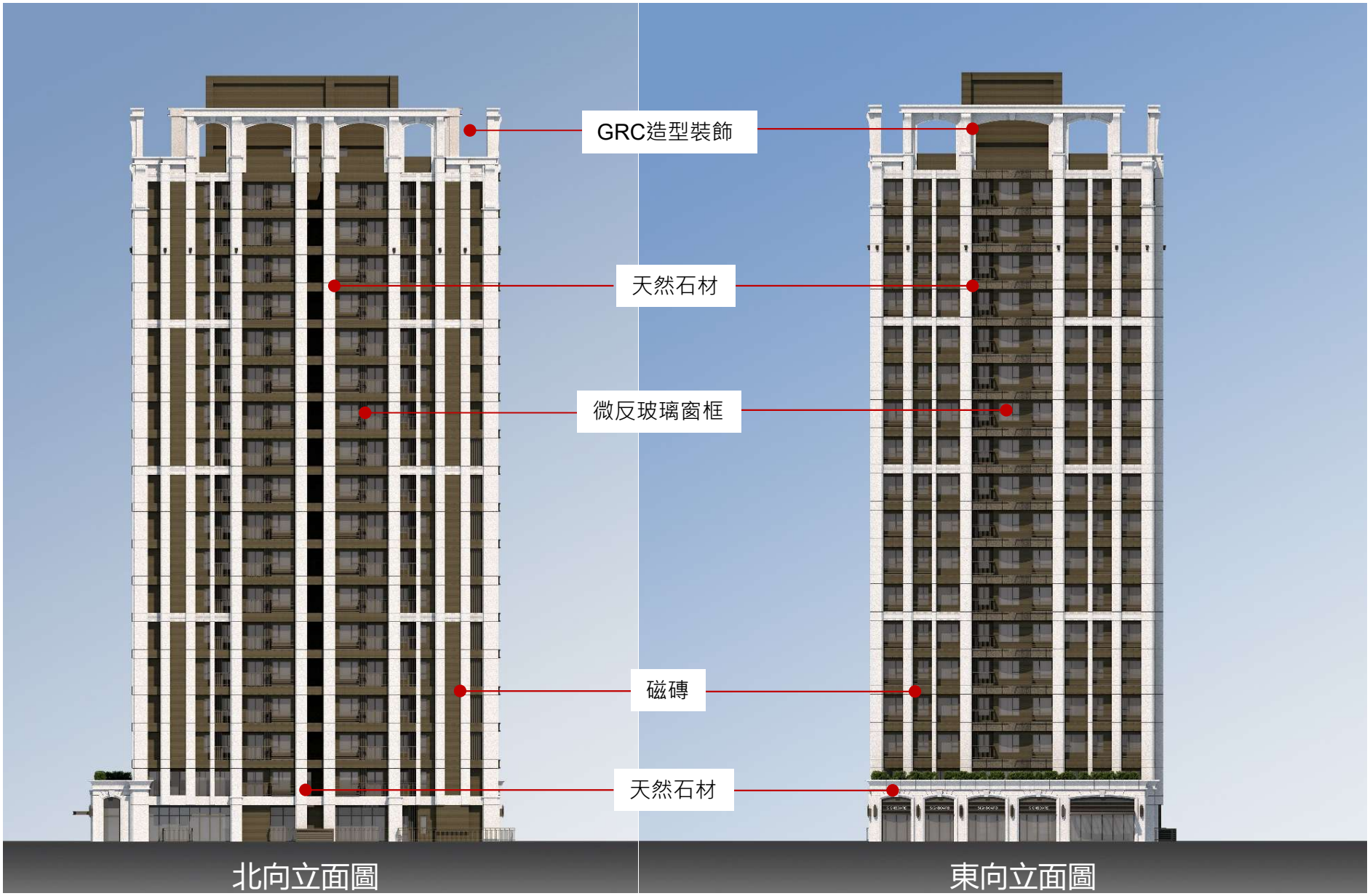
圖例	名稱	色系
	止滑地坪	灰
	止滑地坪	木紋



南向及西向立面圖



北向及東向立面圖





權利變換計畫內容

原有公共設施用地與其他土地面積

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

更新前權利關係人

本案更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計39位，除抵押權、最高限額抵押權外，查**無**地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

舊違章建築戶處理方案

本案**無**占有他人土地之舊違章建築戶。

評價基準日及專業估價者選任

■ 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前六個月內。本案以民國**115年9月10日為評價基準日**。

■ **依「都市更新條例」第50條**規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；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。

■ 本案三家專業估價者**因無法**由實施者與土地所有權人**共同指定**，故依「都市更新條例」第50條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條及第7條規定，由實施者指定一家「**都昕**不動產估價師事務所」，其餘二家「**高源**不動產估價師聯合事務所」、「**麗業**不動產估價師聯合事務所」，則係由實施者自新北市政府公告「115年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單及注意事項」中，以公開、隨機方式選任之。

(一)通知日期：115年7月21日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：**115年8月1日(星期六)上午10時整**。

(三)選任地點：新北市中和國民小學-視聽教室(新北市中和區中和路100號)。

■ 依據三家專業估價者之估價結果，因「**都昕**不動產估價師事務所」評定之更新前、更新後之權利價值最高，**對於土地所有權人應分配權利價值最有利**，故採其估價結果作為評定依據。

專業估價者查估結果比較表

項目		(選定) 都昕	高源	麗業
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,620,000	2,557,000	2,530,000
	更新前土地總價(元)	1,579,267,094	1,541,292,095	1,525,017,461
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	890,258	878,869	845,661
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	775,908	753,841	746,781
	車位平均價格(元/個)	2,294,961	2,253,488	2,300,775
	更新後總權利價值(元)	4,101,908,400	3,991,533,610	3,957,211,960

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

目 錄

- 1、法源依據與評估內容
- 2、更新單元基本資料
- 3、更新前估價條件
- 4、更新前土地權利價值評估過程
- 5、更新後估價條件
- 6、更新後權利價值評估過程

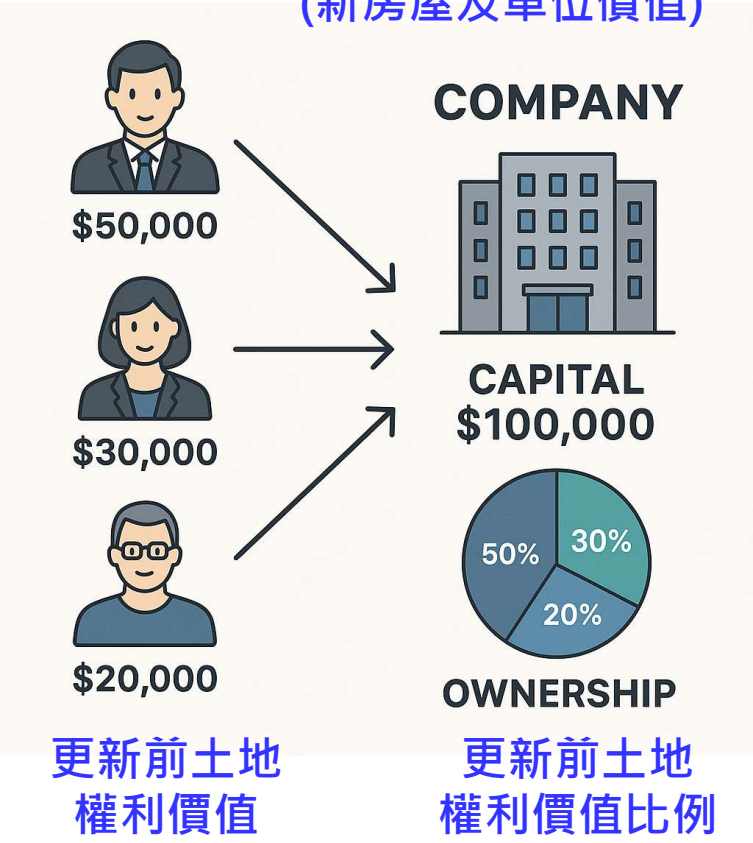
評估法源依據與評估內容

法 源

- 不動產估價技術規則
- 都市更新條例
- 權利變換實施辦法
- 新北市政府修訂「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本及審查注意事項」

評估內容

- 更新前權利價值
- 更新前權利價值比例
- 更新後權利價值



更新單元基本資料

- 更新單元土地面積

1,992.64㎡(602.7736坪)

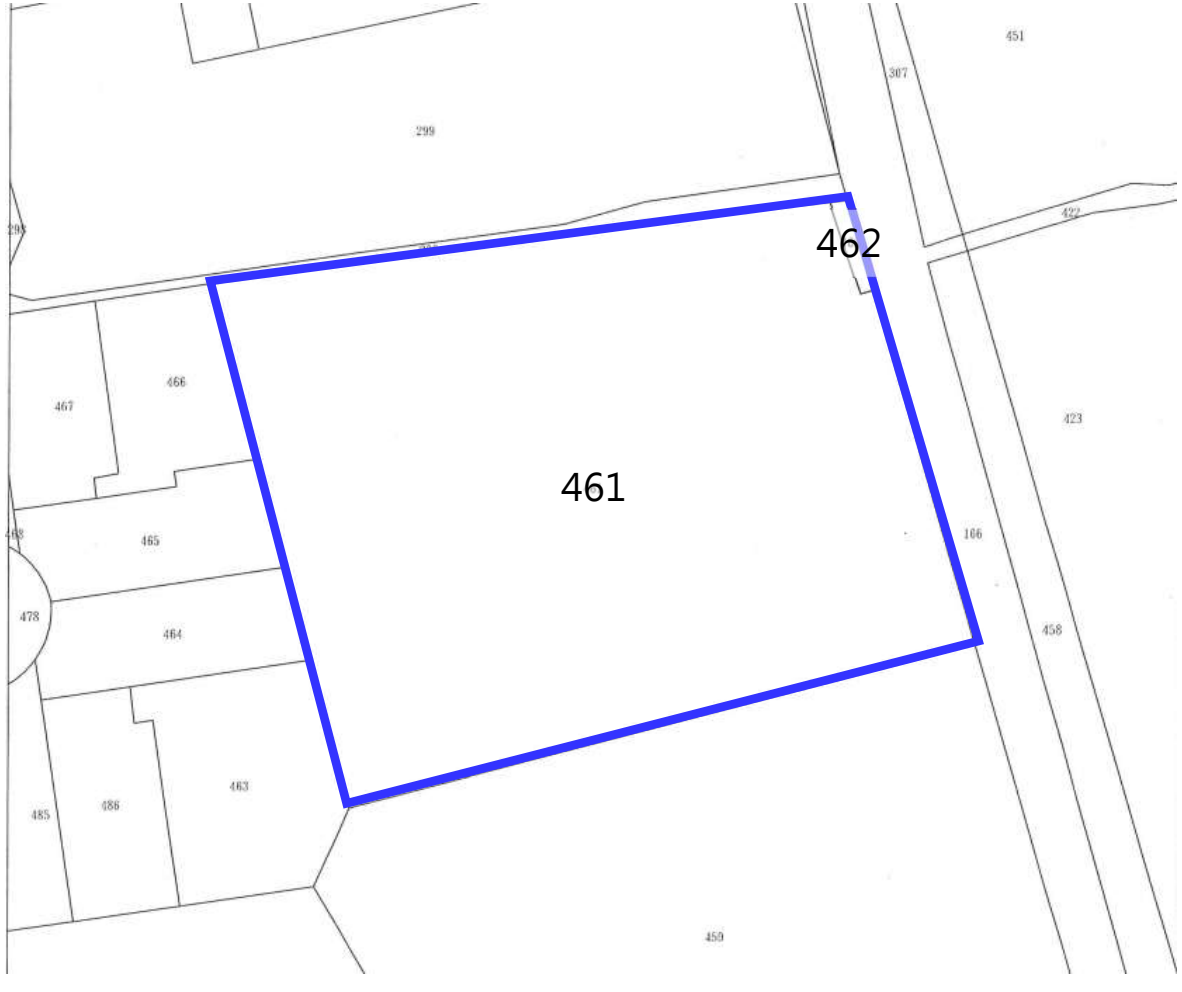
- 土地使用分區：

住宅區

(法定建蔽率50%、法定容積率300%)

- 更新單元臨路條件

8M南山路



更新前估價條件

- **價格日期：民國115年9月10日**
- **更新前估價條件:**

(一)更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，依「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本及審查注意事項」之規定，以價格日期當時「同一張使用執照」視為同一宗土地，劃分結果如下：

編號	地號	所有權人	備註
A	461	姜〇〇等人	64使字第1483號
B	462	中華民國 (管理機關:財政部國有財產署)	-

更新前估價條件

(二)更新前土地權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，考量本案申請獎勵容積之情況進行評估。本案461地號申請防災都更獎勵為專屬獎勵，在不影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，考量申請獎勵需負擔之成本，且因本案並無共享容積，故以各筆土地申請獎勵值為評估依據。本案都更獎勵申請狀況如下：

編號	地號	土地總面積(㎡)	基準容積(㎡)	防災獎勵面積(㎡)	時程獎勵(㎡)	含申請獎勵值面積(㎡)
1	461	1,983.70	5,951.10	2,975.55	-	8,926.65
2	462	8.94	26.82	-	0.93	27.75
總計		1,992.64	5,977.92	2,975.55	0.93	8,954.40

提醒：未來申請獎勵值變動，本案地價隨之變動。

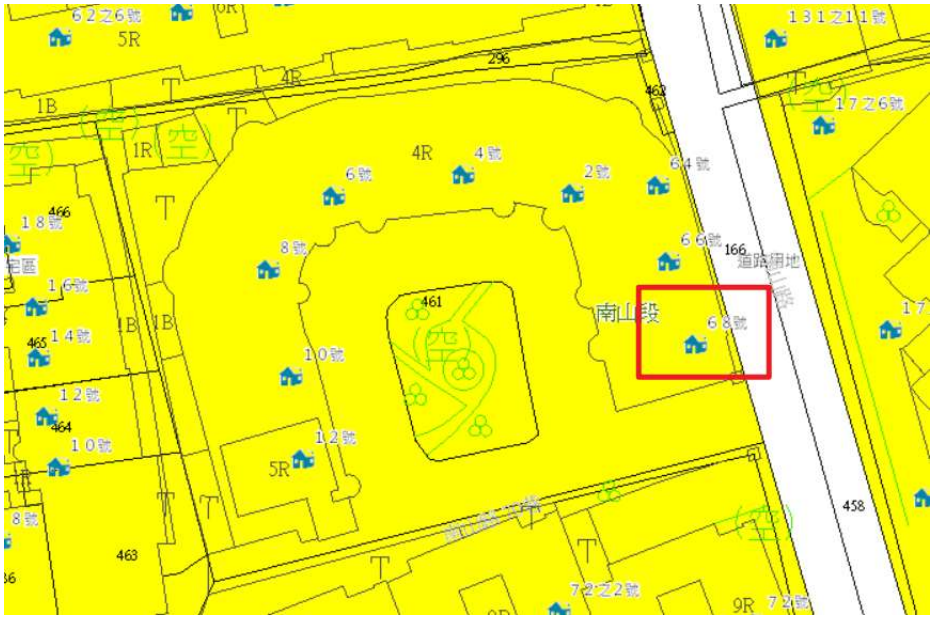
更新前估價條件

(三)本次以更新基地範圍全部2筆土地做為比準地，並考量防災型都更獎勵及其他土地申請獎勵之前提下，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。

(四)更新單元內之區分所有建物價值評估，選定南山路68號(53建號)做為臨南山路地面層比準單元；南山路68號三樓(55建號)做為巷弄內地面層及樓上層比準單元。

(五)本案更新前建物皆為同一張使照(64使字第1483號)，但建物謄本登載之建完日期與構造別有部分戶別不同，本次評估以使用執照上登載使照核發日期民國64年8月4日，及構造別為RC造為依據。

(六)更新前區分所有建物以謄本登記面積為評估依據，不考慮增建、改建之狀況，室內維護保養情形以一般屋況評估，依各戶個別條件之優劣，評估更新前區分建物權利價值。



※ 框選範圍為本案比準單元

更新前估價條件

(七)更新前建物屋齡已達51.1年，已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)發布之第四號公報經濟耐用年數，故依照全聯會發布之第一號作業通則延長經濟耐用年數，延長情況如下:

地號	門牌	建物結構	屋齡(年)	延長後經濟耐用年數(年)
461	南山路64號、66號、68號、70巷2號、70巷4號、70巷6號、70巷8號、70巷10號、70巷12號全棟	RC	51.1	70

(八)本案其他改良物計算拆遷補償費時，因無法確認其建築完成日期，而以其附屬合法建物之建築完成日期為評估依據。因其屋齡均超過全聯會發布之第四號公報經濟耐用年數，依照全聯會發布之第一號作業通則延長剩餘經濟耐用年數為十年。

更新前土地權利價值評估過程

步驟 ❶

- 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 ❷

- 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。

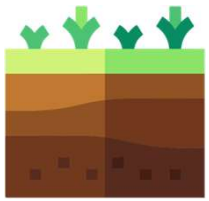
步驟 ❸

- 依據不動產估價技術規則第125或126條拆算區分所有建物土地權利價值。

步驟 ❹

- 將權利人價值歸戶，並核算價值比例。





土地權利價值享有
合併開發放大效應

更新前土地權利價值評估過程

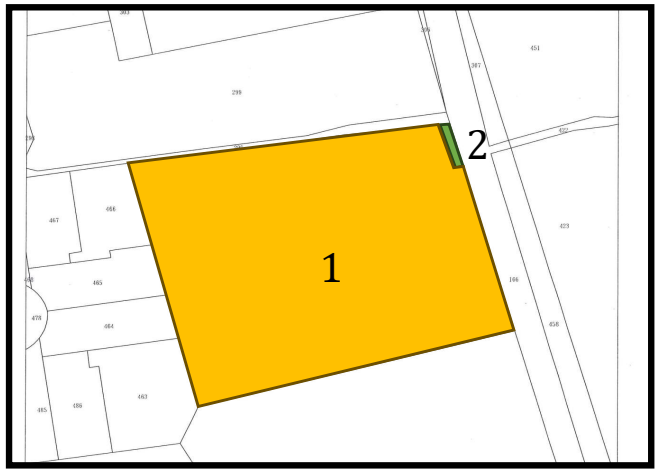
步驟一：評估比準地(本案即合併後整宗基地)與各筆土地合併前價格，以求得各筆土地合併前價格比例

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

項目	面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地總值(元)
整宗基地(比準地)	602.7737	2,620,000	1,579,267,094

土地比較項目：開發適宜性、地形、臨路條件、商效、寬深度比、評估容積率

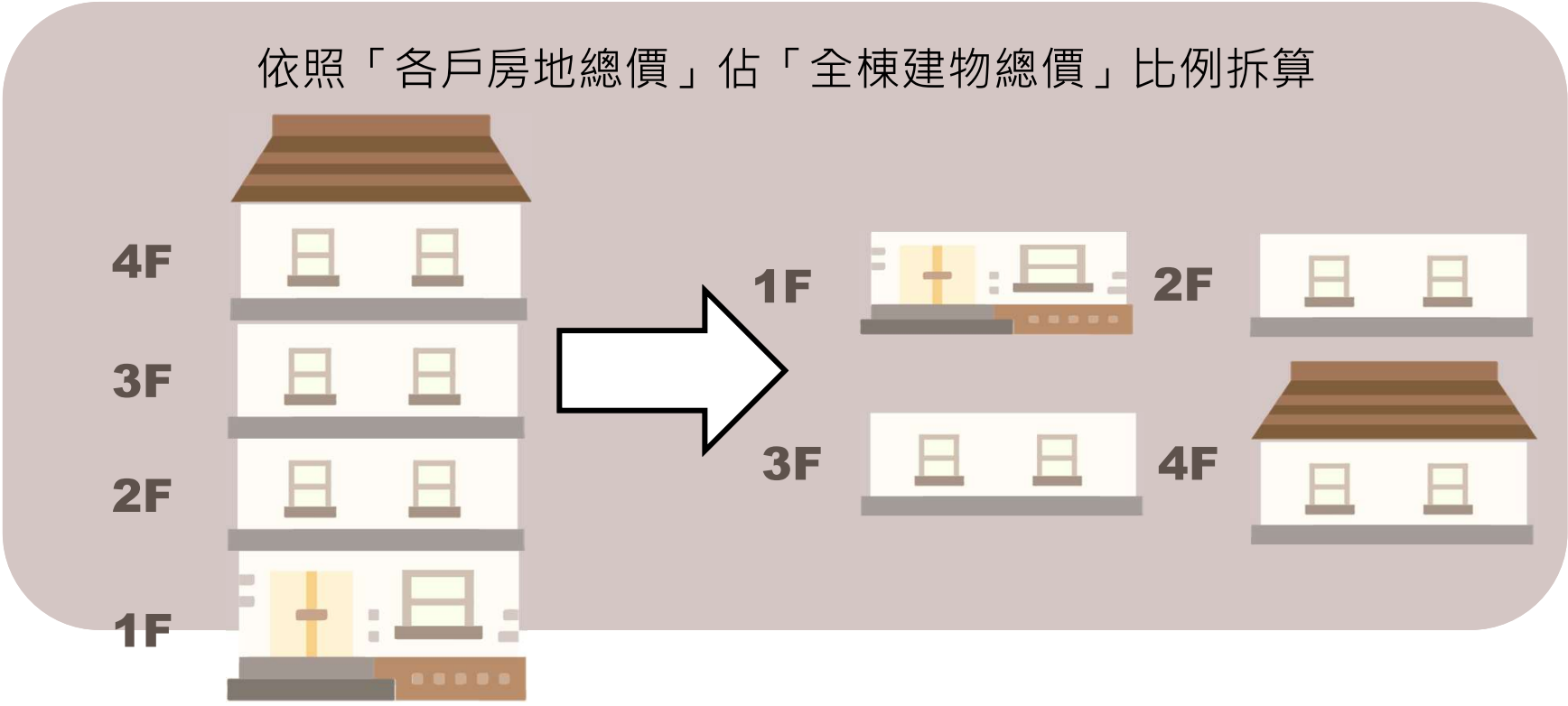
編號	地號	面積(坪)	土地單價(萬元/坪)
1	461	600.0693	262.41
2	462	2.7044	170.57



» 本案土地單價，將以新北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

更新前土地權利價值評估過程

步驟三：依據不動產估價技術規則第125或126條拆算區分所有建物土地權利價值，並考量土地與建物持分面積差異

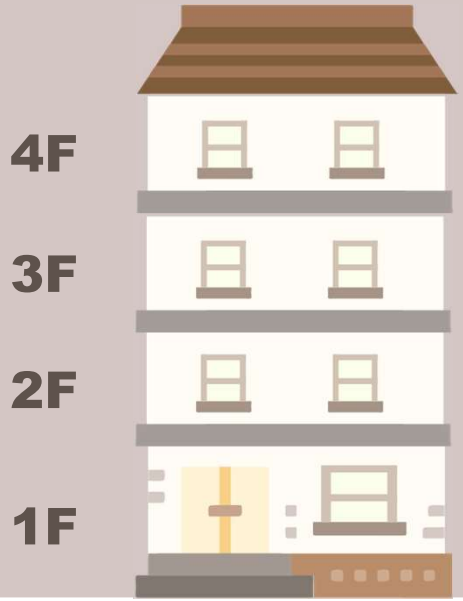


更新前各戶市價依價格日期評估，並由訪查當地買賣案例，考量個別因素差異，決定各戶合理市場價值

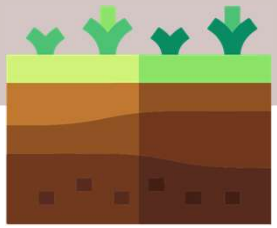
更新前土地權利價值評估過程

步驟三：依據不動產估價技術規則第125或126條拆算區分所有建物土地權利價值，並考量土地與建物持分面積差異

依照「各戶房地總價」佔「全棟建物總價」比例拆算



樓層別	建物面積(坪)	建坪單價(萬元/坪)	建坪總價(萬元)	樓層占比
4F	30	53	1,590	24.4240%
3F	30	52	1,560	23.9631%
2F	30	53	1,590	24.4240%
1F	30	59	1,770	27.1889%
總計			6,510	100.0000%



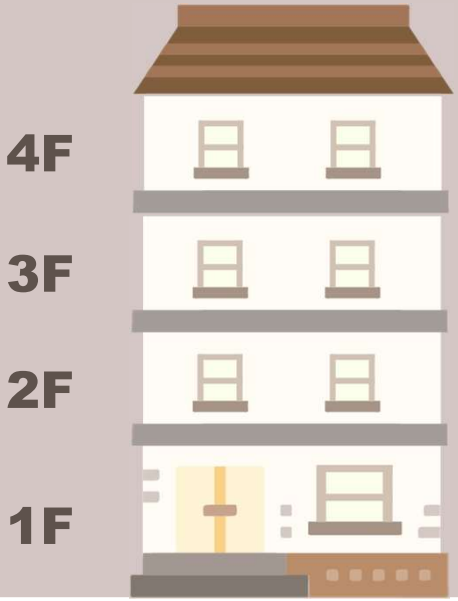
※ 以上數值皆為虛擬範例供舉例使用。

更新前土地權利價值評估過程

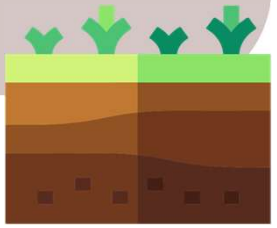
步驟三：依據不動產估價技術規則第125或126條拆算區分所有建物土地權利價值，並考量土地與建物持分面積差異

土地更新前總權利價值10,000萬元，各樓層土地所有權人如何分配該權利價值?

依照「各戶房地總價」佔「全棟建物總價」比例拆算



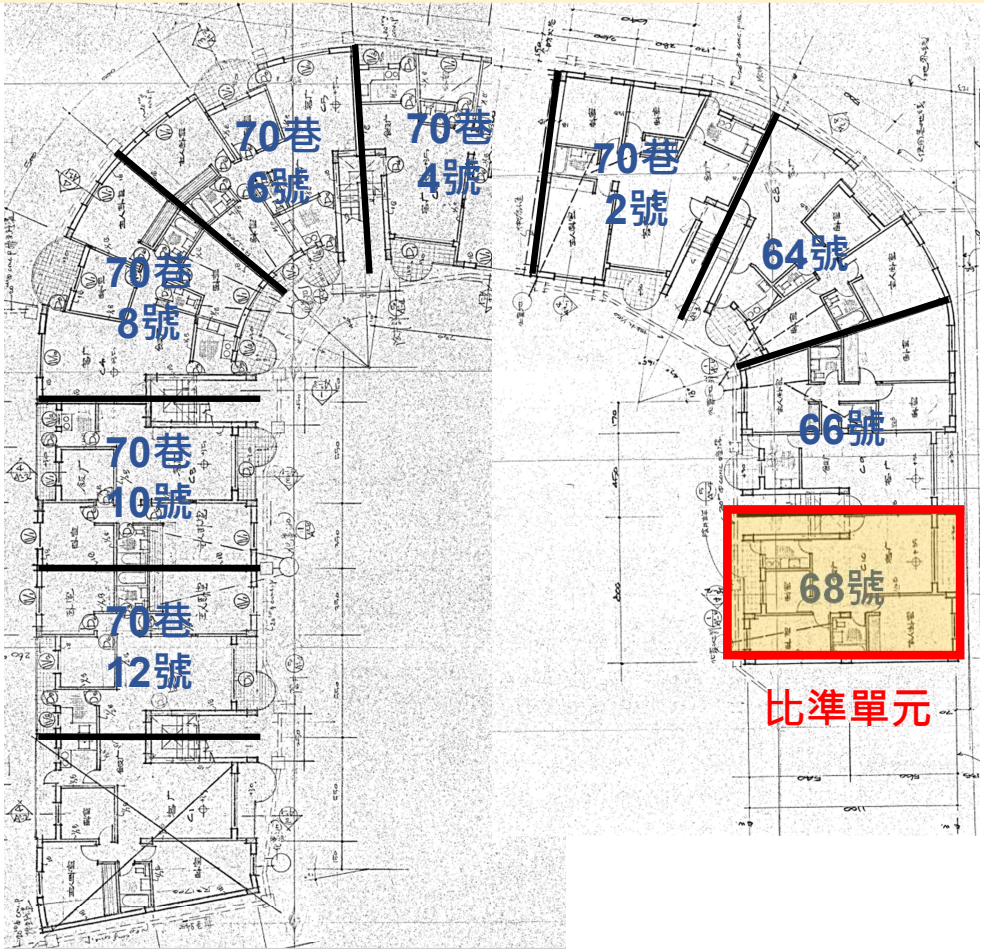
樓層別	建物面積(坪)	建坪單價(萬元/坪)	建坪總價(萬元)	樓層占比	分配土地權利價值(萬元)
4F	30	53	1,590	24.4240%	2,442.40
3F	30	52	1,560	23.9631%	2,396.31
2F	30	53	1,590	24.4240%	2,442.40
1F	30	59	1,770	27.1889%	2,718.89
總計			6,510	100.0000%	10,000



※ 以上數值皆為虛擬範例供舉例使用。

更新前土地權利價值評估過程

步驟三：依據不動產估價技術規則第125或126條拆算區分所有建物土地權利價值，並考量土地與建物持分面積差異



比準單元	戶號	建號	評估房價(元 / 坪)
店面	68號	53	610,000
住宅	68號三樓	55	470,000

- 店面調整項目：
  - (1)商效
  - (2)屋型
- 住宅調整項目：
  - (1)樓層別效用比
  - (2)屋型
  - (3)單層戶數

更新前土地權利價值評估過程

步驟四：將權利人價值歸戶，並核算價值比例(以下僅舉例)

土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明-地號	權利價值來源說明-建物	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
○○○	○○地號	○○建號	35,909,641	2.2738%
…	…	…	…	…
…	…	…	…	…
總計			1,579,267,094	100.0000%

依更新前價值比例，換算可分回房地價值後，再選屋並進行找補

» 本案土地權利價值總值，將以新北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

更新後估價條件

- **價格日期：民國115年9月10日**
- **更新後規劃概況：**

(1)基地規劃：RC造、地上18層、地下5層店面住宅大樓

(2)規劃供選配戶數：店面4戶，住宅169戶

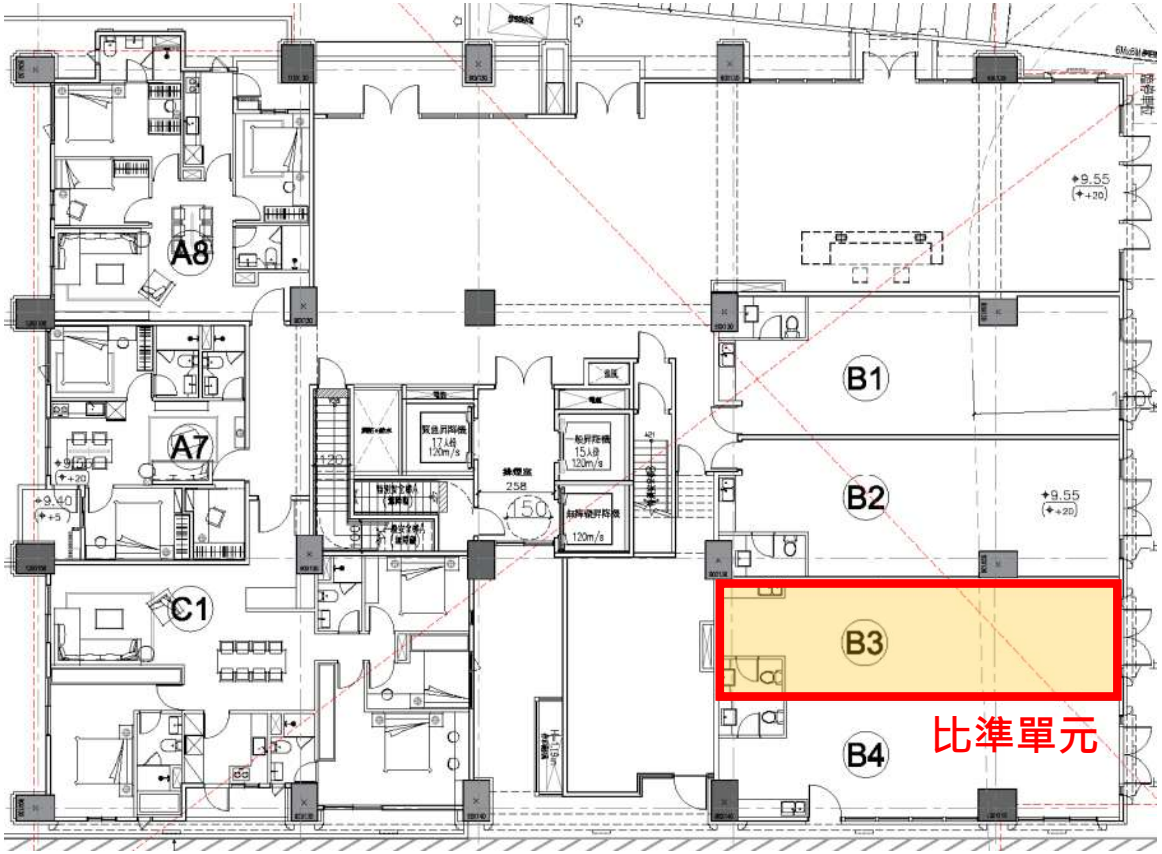
- **更新後估價條件：**

(1)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。

(2)本次評估店面以1F-B3戶作為店面比準單元；住宅以10F-A2戶作為住宅比準單元；車位以地下三層250cm×550cm坡道平面車位(車位編號98號)作為車位比準單元。

(3)更新後部分戶別設有約定專用面積，本次估價考量其使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

更新後評估過程-店面比準單元



比準單元	戶號	評估單價(元 / 坪)
店面	1F-B3	921,000

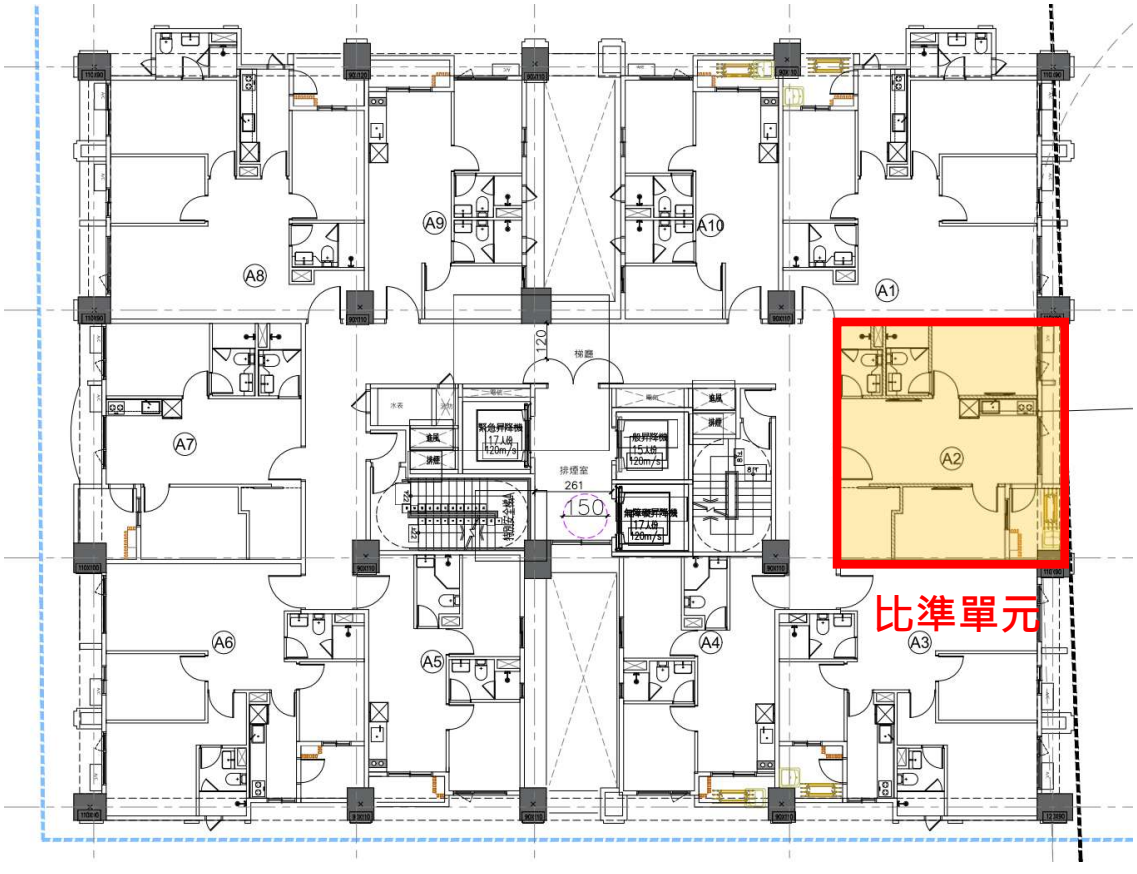
- **調整項目：**

(1)單總價關係

(2)結構柱

(3)商效

更新後評估過程-住宅比準單元



比準單元	戶號	評估單價(元 / 坪)
住宅	10F-A2	760,000

調整項目：

(1)單總價關係

(2)通風採光

(3)景觀

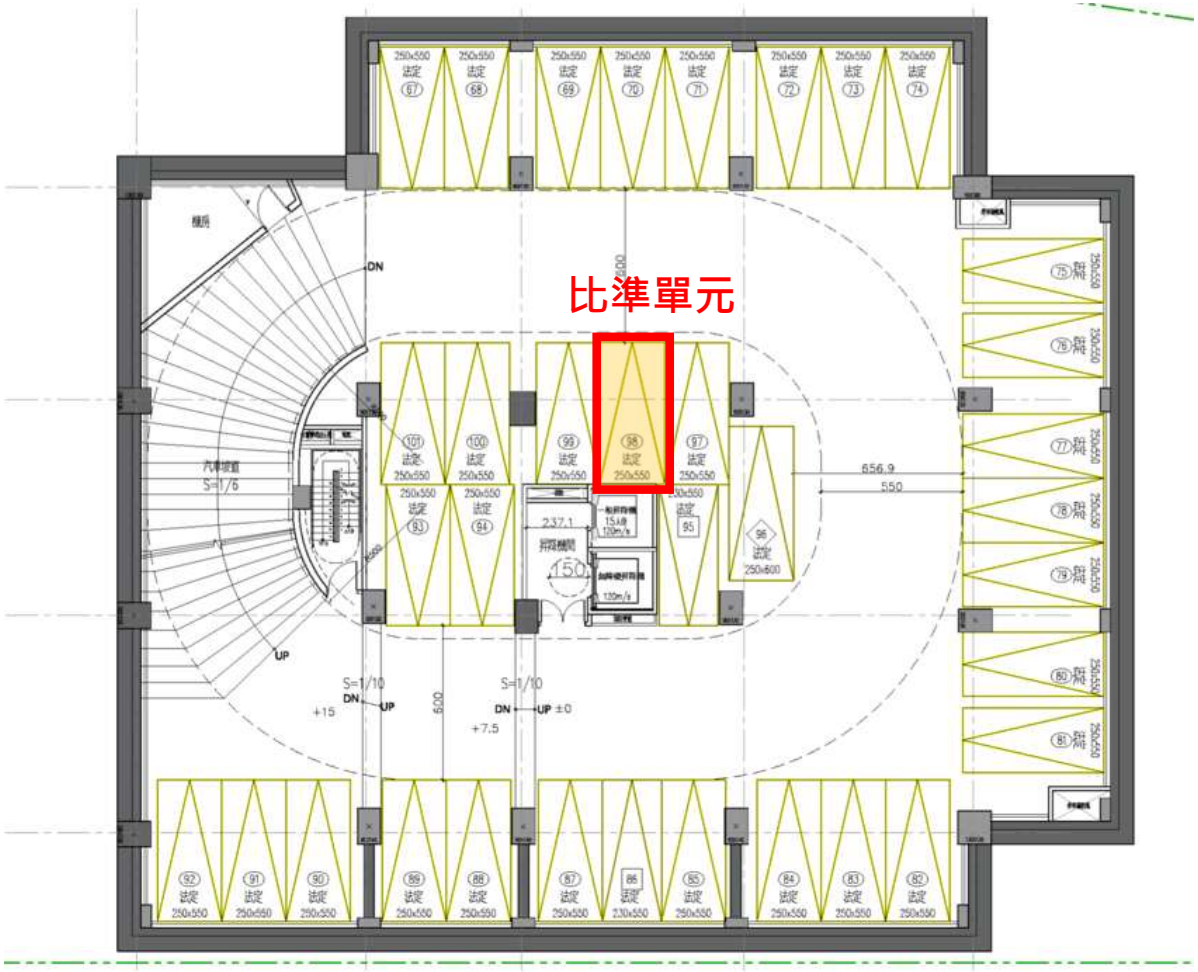
(4)單層戶數

(5)轉管

(6)樓層別效用比

(7)附屬建物比

更新後評估過程-車位比準單元



比準單元	戶號	評估單價(元 / 個)
車位	98	2,350,000

- **調整項目：**

(1)樓層價差

(2)尺寸價差

(3)停車難易度

(4)柱位影響

(5)距離電梯遠近

更新後不動產權利價值

樓層別	用途	建物銷售面積(坪)；車位個數	總銷金額(元)	均價
1F	店鋪	112.91坪	103,717,140	918,582元/坪
1F	住宅	117.80坪	101,674,340	863,110元/坪
2F以上	住宅	4,640.33坪	3,600,466,920	775,908元/坪
小計		4,871.04坪	3,805,858,400	
停車位		129個	296,050,000	2,294,961元/個
總值	**4,101,908,400元**			

» 本案規劃131個汽車位，其中B1有兩個無障礙車位計入公設為社區共用，故不另外計價。

» 以上金額為「都昕不動產估價師事務所」所估價值，未來仍需以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

法令依據

都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

一、參與分配更新後土地及建築物之意願。

二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

都市更新權利變換實施辦法 第17條

◆實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以**公開抽籤方式**辦理。

◆實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；**未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日**。

權利變換計畫最小分配單元

都市更新條例 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例，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。

新北市都市更新審議原則

- 本條例第51條第4項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積**30.12平方公尺**另加計附屬建物及共用部分(=約**18.02坪**)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配者。
- 不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配之。

依前述規定計算本案最小分配單元價值為**13,981,853元**，而本案設計最小分配單元價值為**4F-A4(14,794,080元)**，考量本案設計最小分配單元價值已高於法定標準，故更新後應分配權利價值(E項)若已達**13,981,853元**，則可參與選配，計**1位**所有權人屬更新後未達最小分配單元價值。

■通知方式

民國**115年10月20日以掛號附回執(雙掛號)**方式，併同事業及權利變換計畫公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函。

■申請分配期間

自**115年10月31日(星期六)起至115年11月30日(星期一)止**(31日)。

請於115年11月30日(星期一)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」郵寄或親自送達等方式交付予實施者(臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3)。

■公開抽籤時間、地點

時間：**115年12月12日(星期六)上午10點整**

地點：**景文市民活動中心(新北市中和區明禮街46號2樓)**。

涉及公開抽籤者，請攜帶**印章**到場

如委託他人出席公開抽籤者，須再提供**委託書**予實施者。

權利變換意願調查及申請分配通知函

敦陽國際開發股份有限公司　函

地　址：臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3(敦陽)
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)
聯 絡 人：蔡瓏毓、王藝蒨(敦陽)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2736-2168#53、52(敦陽)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國 115 年 10 月 20 日
發文字號：敦字第 11510002 號
速別：普通
密等及解密條件：普通
附件 1：權利變換意願調查表
附件 2：更新後分配位置申請書
附件 3：更新後合併分配協議書(無合併分配者免填)
附件 4：更新後應分配價值表
附件 5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件 6：建物及停車位位置編號平面圖
附件 7：選配原則
(以協議合建方式參與之所有權人，本次檢附之附件標示為粗體)

主旨：為辦理「擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請　臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

一、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。

二、本案依據「都市更新權利變換實施辦法」規定辦理權利變換分配申請作業，並於民國 115 年 10 月 31 日（星期六）上午 10 點整假新北市中和國民小學-二樓研習教室（新北市中和區中和路 100 號）召開公聽會，屆時併同於會中說明權利變換分配申請作業內容。

三、本次都市更新權利變換**申請分配期間自 115 年 10 月 31 日(星期六)起至 115 年 11 月 30 日(星期一)止**。請臺端於 115 年 11 月 30 日(星期一)下午 5 時前將**「權利變換意願調查表(附件 1)」、「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3-無合併分配則免)」**郵寄或親自送達等方式交付予實施者，實施者於「臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3、星期一至星期五，上午十點至下午五點」受理權利變換分配申請作業。

四、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件 4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)，並於第三項說明之期間內擲還前述文件。

五、若臺端欲與本案其他權利人合併分配者，請另填具「更新後合併分配協議書(附件 3)」，並說明持分登記情況。

六、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元之價值(詳附件 4)，應與本案其他權利人合併應分配權利價值，達最小分配單元價值始能申請選配，並填具「更新後分配位置申請書(附件 2)」、「更新後合併分配協議書(附件 3)」，說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理)，並於第三項說明之期間內與實施者協議繳納方式與期限，若協議不成則領取現金補償。

七、若臺端之更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值，未於第三項說明期間內提出分配位置申請，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。**預定公開抽籤日之時間訂為 115 年 12 月 12 日(星期六)上午 10 點整，地點為景文市民活動中心(新北市中和區明禮街 46 號 2 樓)**；涉及公開抽籤者，請攜帶印章到場，如委託他人出席公開抽籤者，須再出具委託書予實施者。

正本：擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案之土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(均不含附件)

代表人：鄭志祥

- 本案選配資料於10月20日寄發
- 選配截止日期為11月30日
- 公開抽籤日期為12月12日

權利變換意願調查表

- 請繳回本表，以利市政府檢核並作為選屋或領取補償金之依據。

※請核對所有權人姓名。

請**勾選**意願。
※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。
※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對
1.所有權人姓名
2.土地及建物資料
※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人＿＿＿對於新北市中和區南山段461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＿＿＿為新北市中和區南山段461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	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：　筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

所有權人：OOO　印　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：OOOOOOOOO

聯絡地址(營業所在地)：OOOOOOOOO

聯絡電話：OOOOOOOOO

中華民國 115 年 O 月 O 日

更新後分配位置申請書

- 請繳回本申請書，以利市政府檢核並作為選屋及產權登記之依據。

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
店面單元(填寫範例)：1F-B1。
住宅單元(填寫範例)：4F-A6
車位單元(填寫範例)：B4-50。
※車位須登記在房屋單元，**1戶登1車為原則，請依序填寫**單元；如特殊登記請在車位單元後面註記(如右圖)。
※與其他權利人**合併分配時，本申請書也要填寫合併之分配單元**。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，**建議可先前往「選配申請情形查詢網站」查詢後，再填寫**。
※如有**塗改，請在旁加蓋印章**。

※請所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

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 A樓層-編號 B樓層-編號 C樓層-編號 等
共 3 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 樓層-編號(登記於A單元) 樓層-編號(登記於A單元) 樓層-編號(登記於C單元) 等
共 3 部。

說明：
1.權利變換調查與申請分配
（1）依本案選配原則(附件 7)辦理。
（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。
2.本表請於 115 年 11 月 30 日(星期一)下午 5 時前以郵寄或親自送達等方式交付予實施者敦陽國際開發股份有限公司諮詢服務處(臺北市信義區基隆路二段 51 號 12 樓之 3)，未於規定期限內表達意願者，且更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值，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 12 月 12 日(星期六)上午 10 點整，地點為景文市民活動中心(新北市中和區明禮街 46 號 2 樓)。
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：OOO 印 (簽名及蓋章)
身份證字號(統一編號)：OOOOOOOOO
聯絡地址(營業所在地)：OOOOOOOOO
聯絡電話：OOOOOOOOO
中華民國 115 年 O 月 O 日

■更新後合併分配協議書

- **與其他權利人合併分配時，請繳回本協議書乙張**，以利市政府檢核並作為選屋及產權登記之依據。

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配，但經**法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：4F-A6。
車位單元(填寫範例)：B4-50。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，**建議可先前往「選配申請情形查詢網站」查詢後，再填寫**。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地
都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人 AOOO、BOOO、COOO 等土地所有權人，共 3 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 樓層-編號；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 樓層-編號。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
樓層-編號	樓層-編號	1	AOOO	1/3	
		2	BOOO	1/3	
		3	COOO	1/3	

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)		身份證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1	AOOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	印
2	BOOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	印
3	COOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	OOOO OOOO	印

中華民國 115 年 O 月 O 日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市中和區南山段 461 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比率(%)	C 更新後權利價值	D 共同負擔費用(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否已達最小分配單元
		詳參「權利變換意願調查表(附件 1)」列產權	估價師查估		更新後總權利價值 x B	共同負擔費用 x B	C-D	是/否

備註：

1. 若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選不願意參與權利變換分配，擬領取補償金，將依據「都市更新條例」第 52 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取，另現金補償數額尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅。
2. 依據「新北市都市更新審議原則」規定，本條例第 51 條第 4 項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積 30.12 平方公尺另加計附屬建物及共用部分乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配者。依前述規定計算本案最小分配單元價值為 13,981,853 元，而本案設計最小分配單元價值為 4F-A4(14,794,080 元)，考量本案設計最小分配單元價值已高於法定標準，故更新後應分配權利價值(E 項)若已達 13,981,853 元，則可參與選配。
3. 承上，若「權利變換意願調查表(附件 1)」勾選願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋，可依本表 E 項更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件 5 至 7)。
4. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值(13,981,853 元)，得與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配(詳附件 7 選配原則之備註)，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則領取現金補償(詳參備註 1 說明)。
5. 本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

領取補償金時點

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)

若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

■ **如同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值者，未於申請分配期間提出分配位置申請**等情形，辦理公開抽籤。

■ 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。

公開抽籤程序

1 公告申請結果

主席（實施者代表）請主持人（規劃公司代表）公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果。



2 說明特殊情形

如有更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，未於申請分配期間提出分配位置申請，依規定領取現金補償。



3 見證人確認

經見證人（律師）確認無誤後，開始進行公開抽籤。



4 詢問現場利害關係人意見

先行詢問現場重複選配者/被代為抽籤者是否有其他選配意願等相關意見。



- 已無重複選配/代抽情形 → ✓ 無須辦理公開抽籤
- 仍有重複選配/代抽情形

5 公開抽籤

(1) 重複選配



- 房屋或車位單元有重複選配之情形，以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。
- 未抽中者得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或車位單元。

(2) 代為抽籤



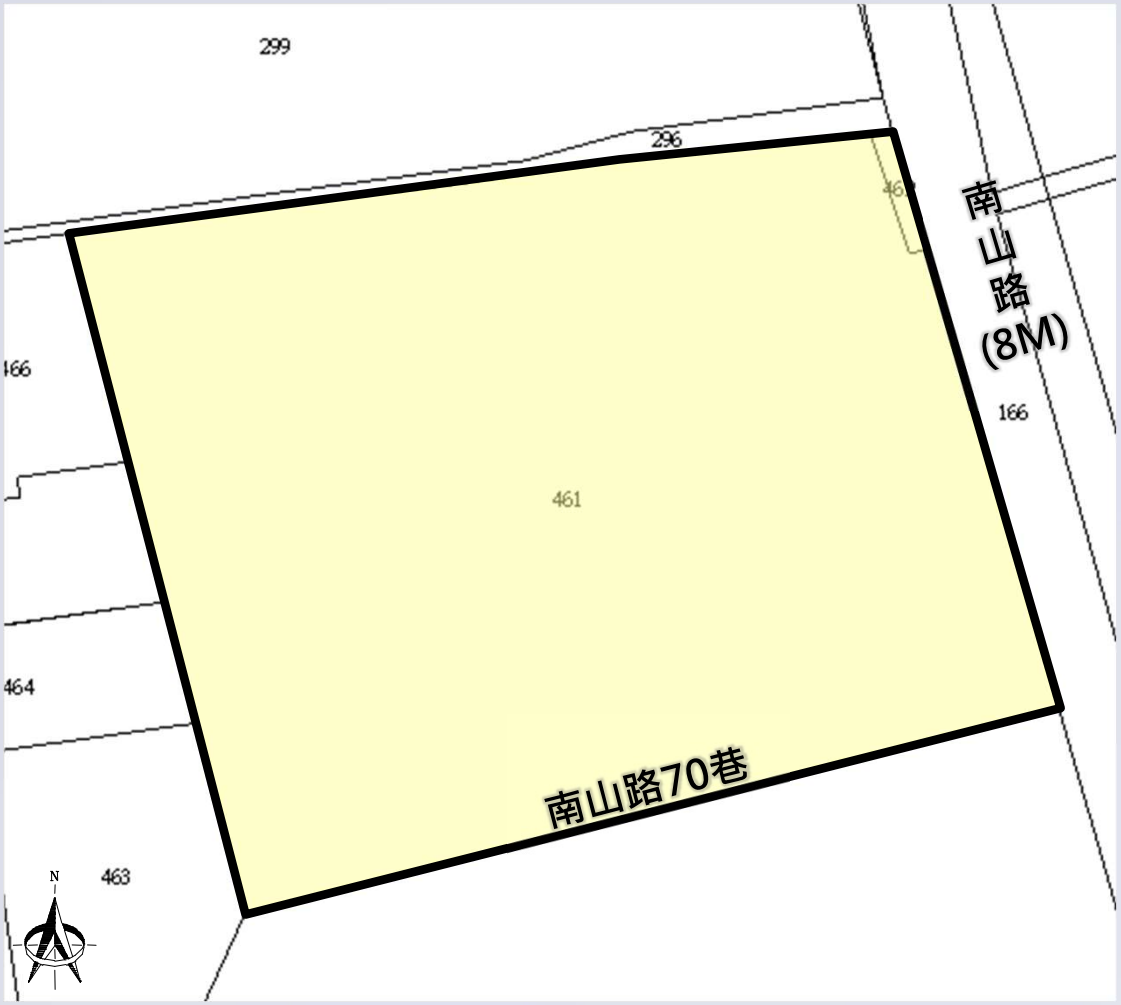
針對更新後應分配權利價值已達最小分配單元價值者，未於申請分配期間提出分配位置申請，於尚未被選配之房屋及車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值為原則。

6 確認結果

公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更。

7 更換選配單元

所有權人如有更換選配單元需求，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



更新單元範圍　　住宅區範圍

■ 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併為1宗土地，故合併後本更新範圍共計**1筆**土地，土地使用分區為**住宅區**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

實施進度

序號	進度	118年				119年			121年				122年					
		6月	7月	8月	12月	1月	2月	3月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
1	事業及權利變換計畫核定公告																	
2	申請拆除及建造執照																	
3	改良物殘餘價值補償																	
4	申請更新期間稅捐減免																	
5	土地補償發放作業																	
6	地上物騰空拆除																	
7	工程施工																	
8	申請使用執照																	
9	送水送電																	
10	申請測量																	
11	釐正圖冊																	
12	接管																	
13	計算及找補差額價金																	
14	產權登記																	
15	申請更新後稅捐減免																	
16	更新成果備查																	

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

專案服務與諮詢

一、本案後續相關通知將以紙本方式寄送予各權利人，包含**謄本登載住址及通訊地址，如收件地址有異動時，請主動通知實施者團隊**，以確保權利人收受本案相關資訊。

二、專案網站：https://www.yuetai-const.com.tw/。

三、本案都市更新相關諮詢

敦陽國際開發股份有限公司　　聯絡電話：(02)2736-2168

聯絡地址：臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3

安邦工程顧問股份有限公司　　聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

四、政府相關部門諮詢，為民服務時間：週一至週五，上午八點至下午六點

內政部國土管理署　　聯絡電話：(02)8771-2903

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

新北市政府都市更新處　　聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

五、都市更新相關法規可逕至內政部國土管理署(https://www.nlma.gov.tw)及新北市政府都市更新處網站(https://www.uro.ntpc.gov.tw/)下載查閱。

南山段都更案｜敦陽國際開發

實施者LINE服務帳號

選配申請情形查詢

實施者網站

謝 謝 ！

敬 請 指 教