

擬訂新北市中和區復興段399-7地號等43筆(原36筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

第2次公辦公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION
TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：洪新發建築師事務所

115.09.14

辦理歷程

時間	項目
111/10/01	自辦公聽會
111/12/26	事業計畫及權利變換計畫報核
112/9/13	更新單元範圍諮詢會議
113/4/24	公開展覽30日
113/5/10	公辦公聽會
113/8/23	新北市都市更新及爭議處理審議會第69次會議
113/11/26	第1次專案小組
115/9/14	第2次公辦公聽會

辦理緣起與法令依據

(一)辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、48條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫。
- 依據新北市政府112年9月13日更新單元範圍諮詢會會議紀錄，納入608、609、610、611、612、614、615、616地號等8筆土地。
- 依據依財政部國有財產署114年3月31日台財產北改字第11400092620號書面函復排除608地號（鳳翔臨時抽水站用地）無意見，故本案排除608地號。

(二)法令依據

- 本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定。
- 依據「都市更新條例」第23條、第32條、第37條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

出資者(出資比例50%)

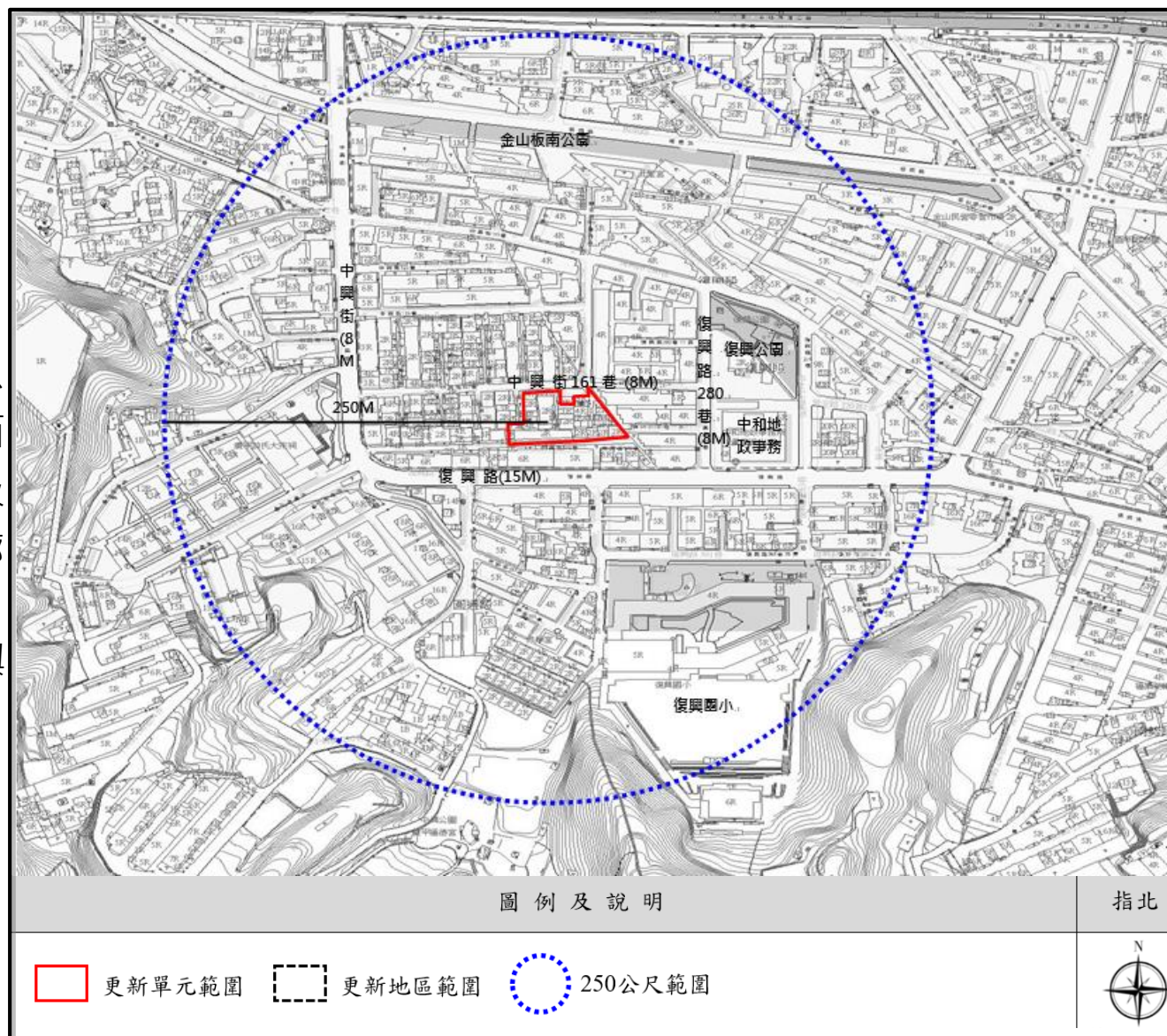
- 出資者名稱：德謙建設股份有限公司
- 代表人：洪輝堅
- 統一編號：42822056
- 地址：台北市大安區安和路二段5號4樓之3
- 聯絡電話：(02)2704-9477

計畫範圍

(一)更新單元位置

位於中和區中興街(15M)以東、復興路280巷(8M)以西、中興街161巷(8M)以南及復興路(15M)以北所圍街廓之北側。

鄰近中和地政事務所、復興國小、金山板南公園復興公園。



現況分析

- 更新單元範圍共43筆土地，共2,349.07 m²。

(一)土地使用分區

- 本案基地坐落於住宅區
- 容積率:300%
- 建蔽率:50%

(二)土地權屬

- 私有土地，共2,059.23 m²
- 公有土地，共289.84 m²

公有單位	地號	持分	持有面積
員林市公所	399-7	1/1	84.64
	594	1/1	81.92
	609	1/1	67.05
國產署	583	1/1	56.23



- 更新單元範圍
- 住宅區
- 私有土地(彰化縣員林市公所)
- 公有土地(中華民國)

(三)合法建物權屬

- 更新單元內計40筆建號，共2,372.64 m²。



現況照片 ● 均為住宅使用



同意比例

計畫書報核時統計

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,867.49	35	2,015.34	34
公有 (a)	222.79	2	66.24	1
其他私有 (b=A-a)	1,644.70	33	1,949.10	33
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,644.70	33	1,949.10	33
同意數 (C)	1,343.76	27	1,595.10	27
同意比率 (%)(C/B)	81.70%	81.82%	81.84%	81.82%
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%

擴大範圍後(43筆)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,349.07	49	2,372.64	48
公有 (a)	289.84	2	66.24	1
其他私有 (b=A-a)	2,059.23	47	2,306.40	47
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	2,059.23	47	2,306.40	47
同意數 (C)	1,761.64	40	1,952.40	40
同意比率 (%)(C/B)	85.55%	85.11%	84.65%	85.11%
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%

處理方式

(一)處理方式

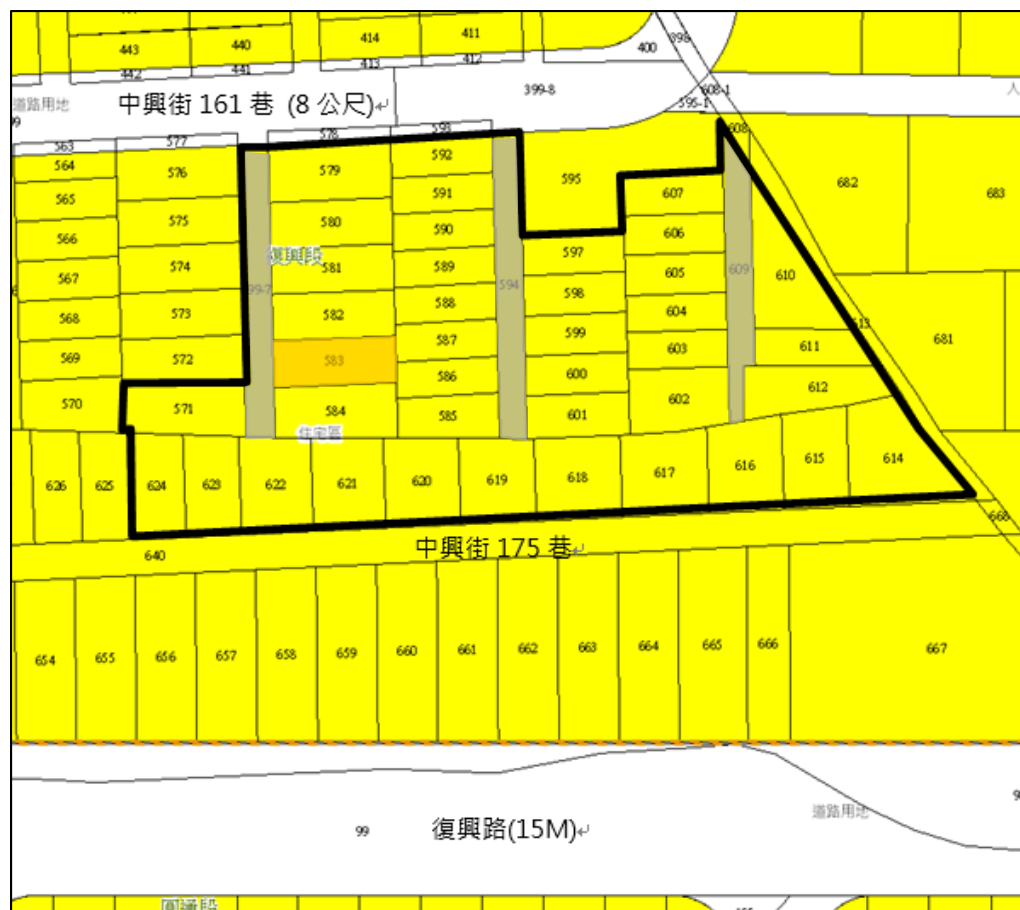
- 本案將採「**重建方式**」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓。

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為「**重建區段**」實施都市更新事業。

六、公共設施興修或改善計畫

- 本案無公共設施興修或改善計畫。



- 更新單元範圍
- 私有土地(彰化縣員林市公所)
- 公有土地(中華民國)

土地使用計畫-申請容積獎勵項目及額度

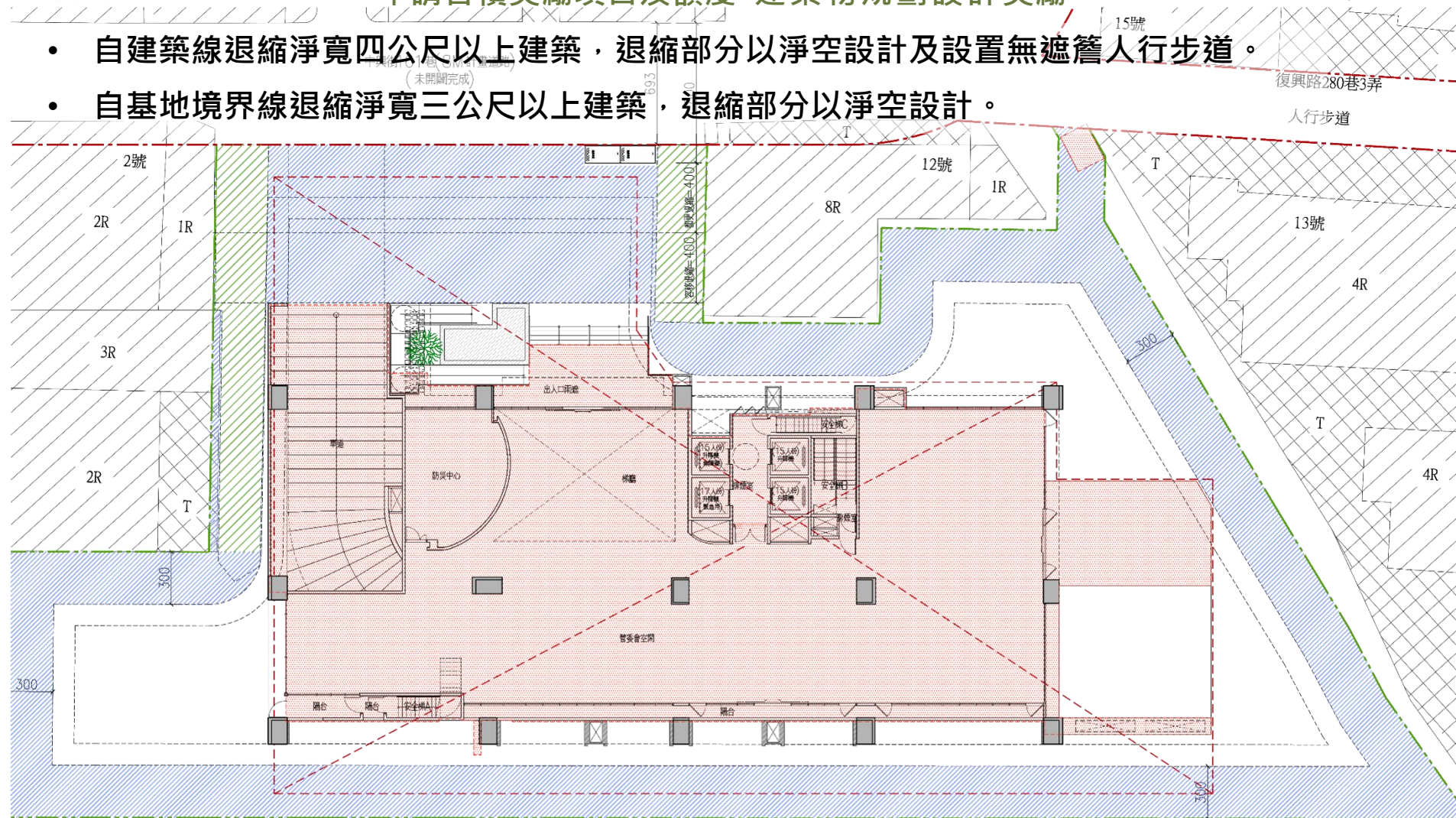
□ 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵。

都更獎勵容積(基準容積= 2,349.07m²x300%=7,047.21m²		獎勵值(m²)	獎勵容積 (%)
中央容積獎勵			
#6性能評估	結構安全性能評估-未達最低等級	494.21	7.01%
#10綠建築	取得綠建築銀級	422.83	6.00%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級	422.83	6.00%
#13耐震設計	取得耐震設計標章	704.72	10.00%
#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內	493.30	7.00%
新北市都市更新容積獎勵項目			
#2建築基地及建築物規劃設計	符合建築規劃設計「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條附表一之項次四。	1,057.08	15.00%
都市更新容積獎勵合計(A)		3,594.78	51.01%
其他容積獎勵項目B)		-	-
容積獎勵總計(A+B)		3,523.61	50.00%
容積移轉(C)		782.24	11.10%
增額容積(D)		704.72	10.00%
申請其他容積獎勵、容積移轉及增額容積總計(A+B+C+D)		5,010.57	71.10%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

申請容積獎勵項目及額度-建築物規劃設計獎勵

- 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。
- 自基地境界線退縮淨寬三公公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。



1. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築。

2. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。

基地面積：2356.24㎡

法定建蔽率：50%

建築面積：942.44㎡

設計建蔽率：942.44/2356.24=39.99%

法定建蔽率-設計建蔽率=50%-39.99%=10.01%

建築面積

退縮人行步道

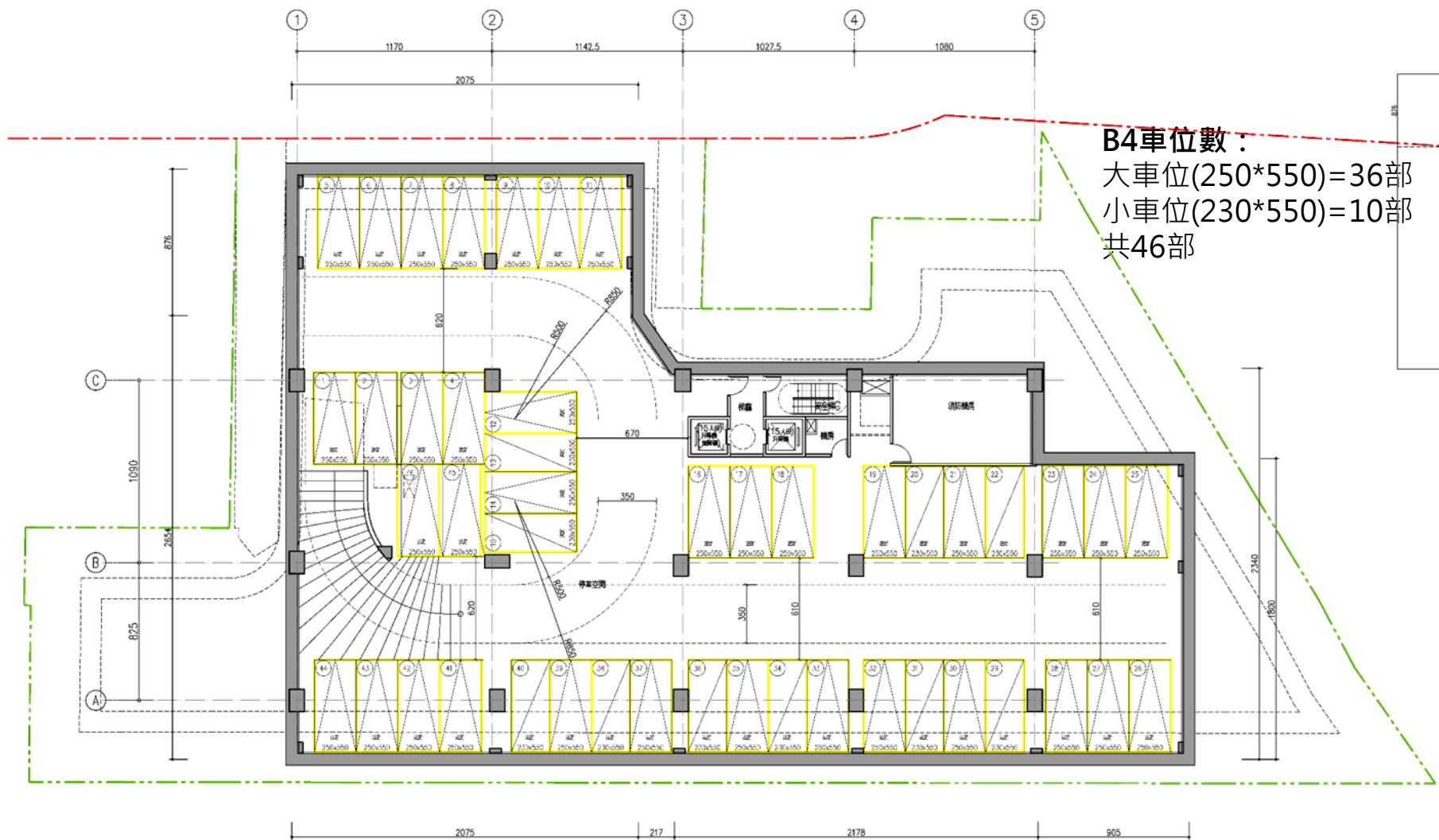
一層平面圖 S:1/200



建築規劃

- 用途：住宅大樓
- 建築規模：地上21層、地下4層
- 構造：部分SRC、部分RC
- 戶數：住宅223戶
- 坪數規劃：15~45坪住宅單元
- 車位：平面車位131部，機車位223部。





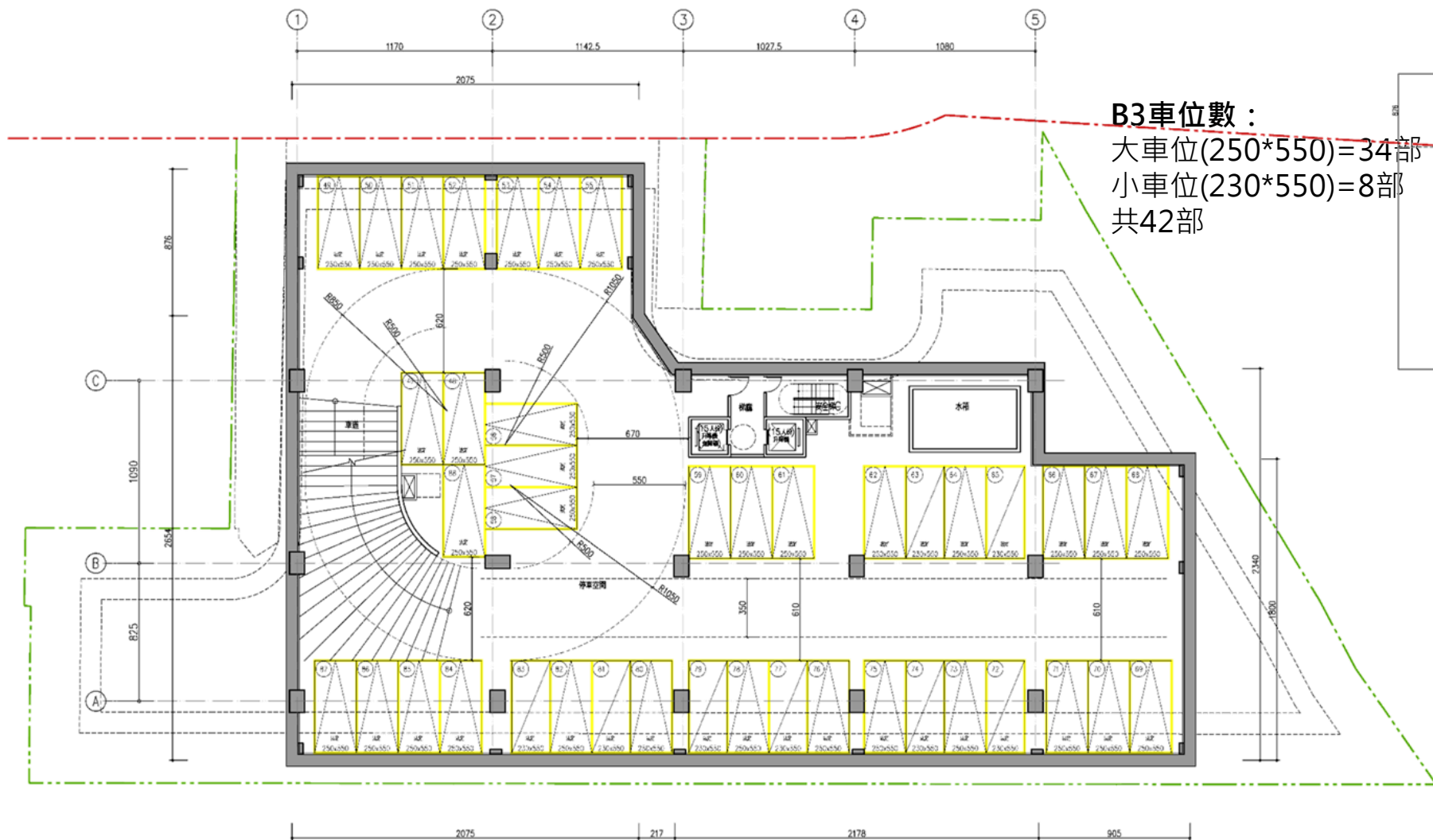
B4車位數：
大車位(250*550)=36部
小車位(230*550)=10部
共46部

一、樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18=1463.04#

二、B4F車位數量
大車位(250*550)= 36部
小車位(230*550)= 10部
合計= 46部

地下四層平面圖 S: 1/200





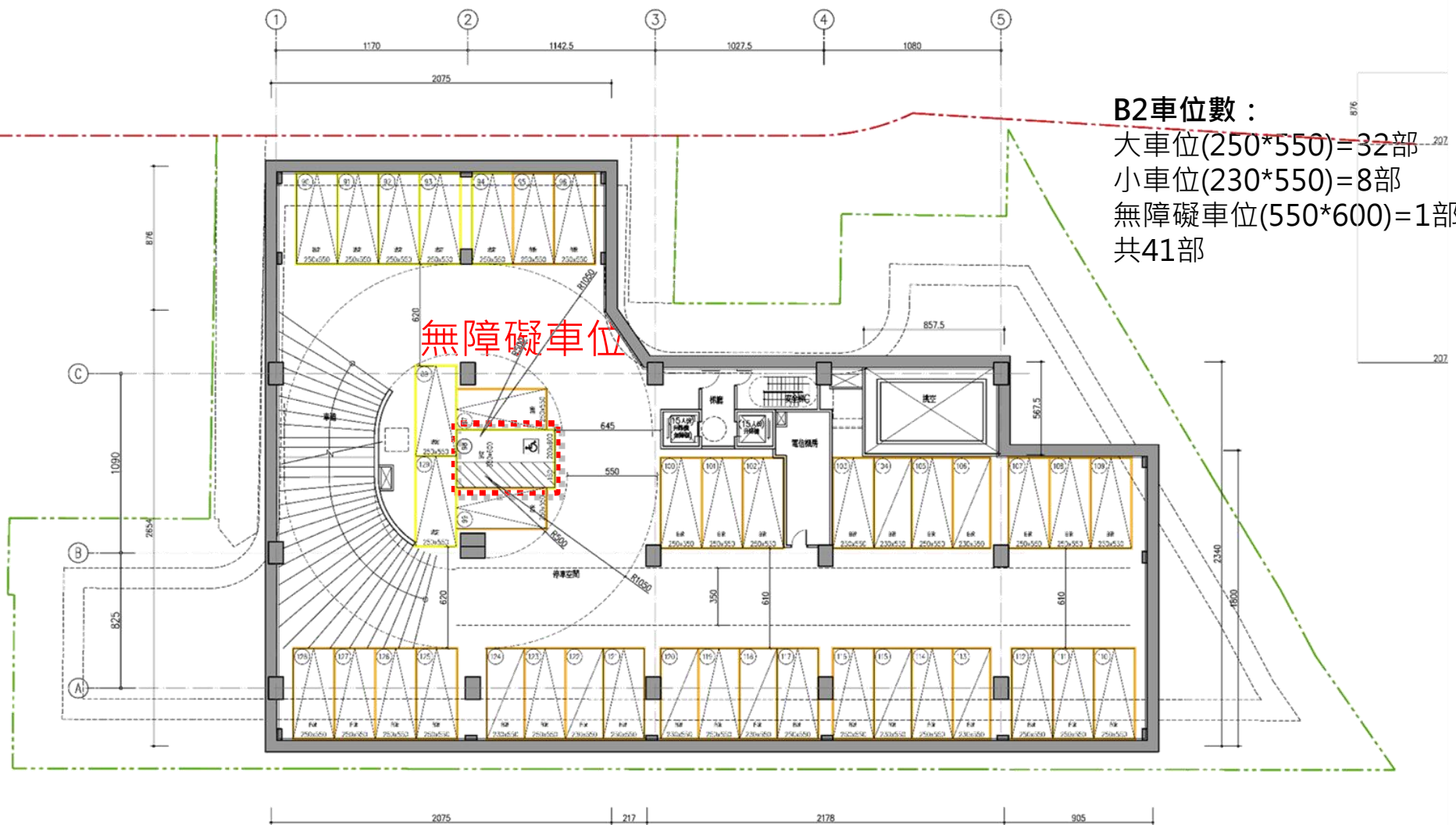
B3車位數：
 大車位(250*550)=34部
 小車位(230*550)=8部
 共42部

一、樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18=1463.04#

二、B3F車位數量
 大車位(250*550)= 34部
 小車位(230*550)= 8部
 合計= 42部

地下三層平面圖 S:1/200



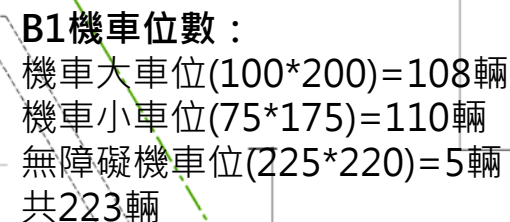


一、樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18-8.675*5.825=1412.51㎡

二、B2F車位數量
 大車位(250*550)= 32部
 小車位(230*550)= 8部
 無障礙車位(550*600)= 1部
 合計= 41部

地下二層平面圖 S:1/200

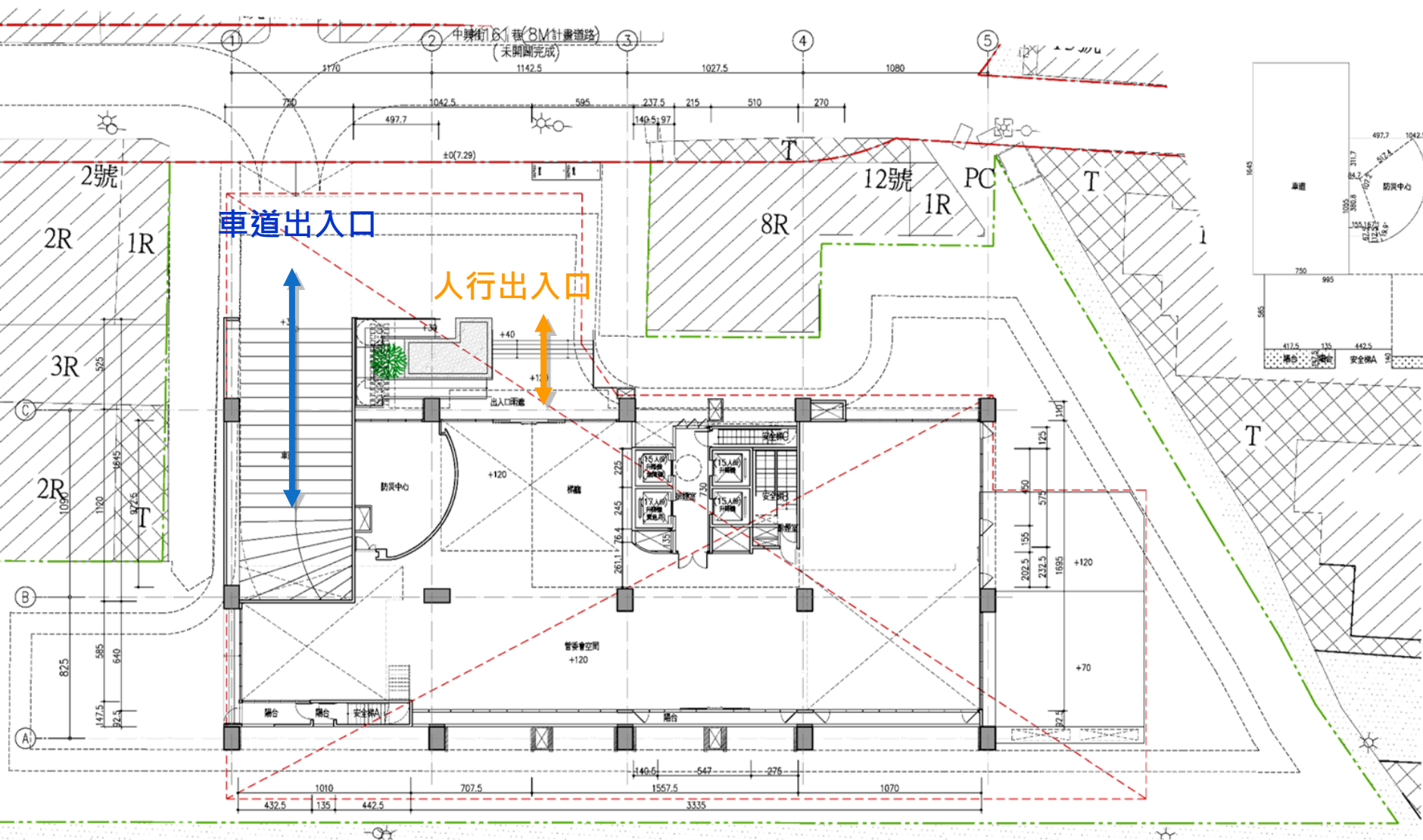




二、B1F 單位數量

大車位(250*550)=	0 部	機車大車位(100*200)=	108 部
小車位(230*550)=	0 部	機車小車位(75*175)=	112 部
無障礙車位(550*600)=	2 部	無障礙機車位(225*220)=	5 部
合計=	2 部	合計=	225 部

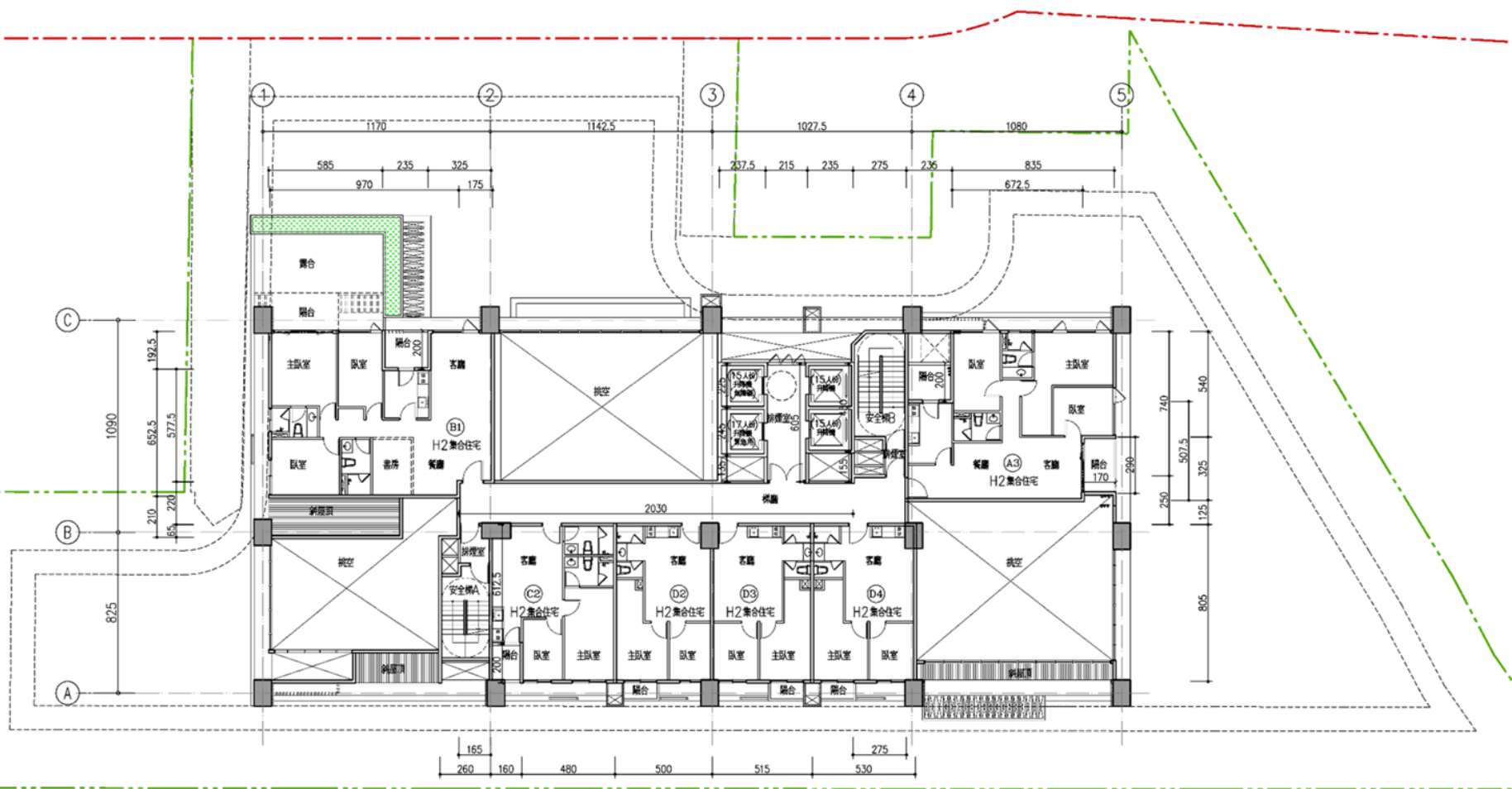
地下一層平面圖 S:1/200 



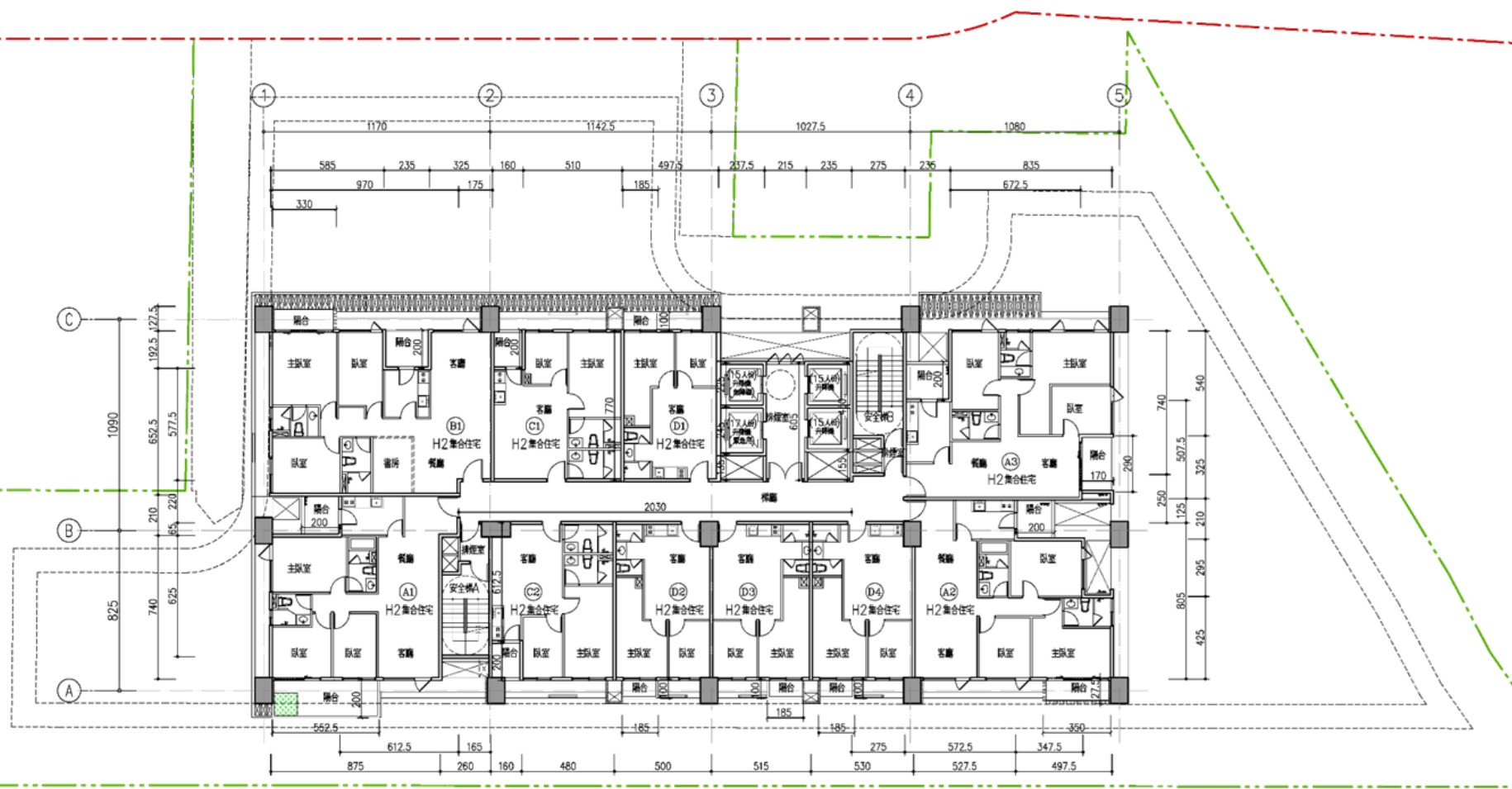
梯廳一 $9.725 \times 5.95 + (2.611 + 2.025) \times 1.405 / 2 + 1.522 \times 1.828 / 2 - (1.98 \times 1.98 \times 3.14 \times 45.22 / 360) + 5.47 \times 2.025 + 2.75 \times 2.325 = 78.44 \text{ m}^2$
 安全梯A = $1.4 \times 4.425 = 6.2 \text{ m}^2$
 安全梯B = $2.75 \times 5.75 = 15.81 \text{ m}^2$
 安全梯C = $5.1 \times 1.25 = 6.38 \text{ m}^2$

一層平面圖 S: 1/200



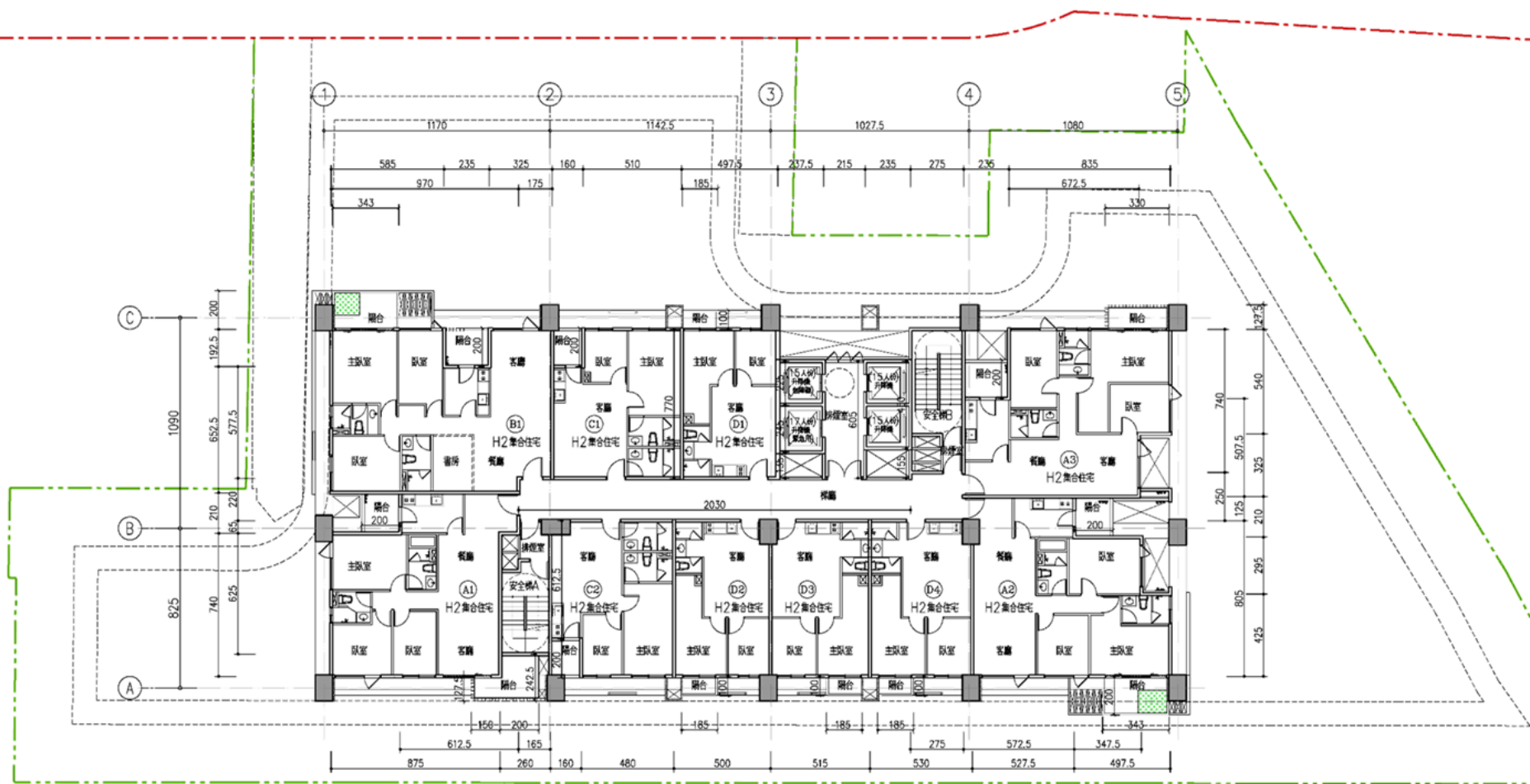


二層平面圖 S: 1/200

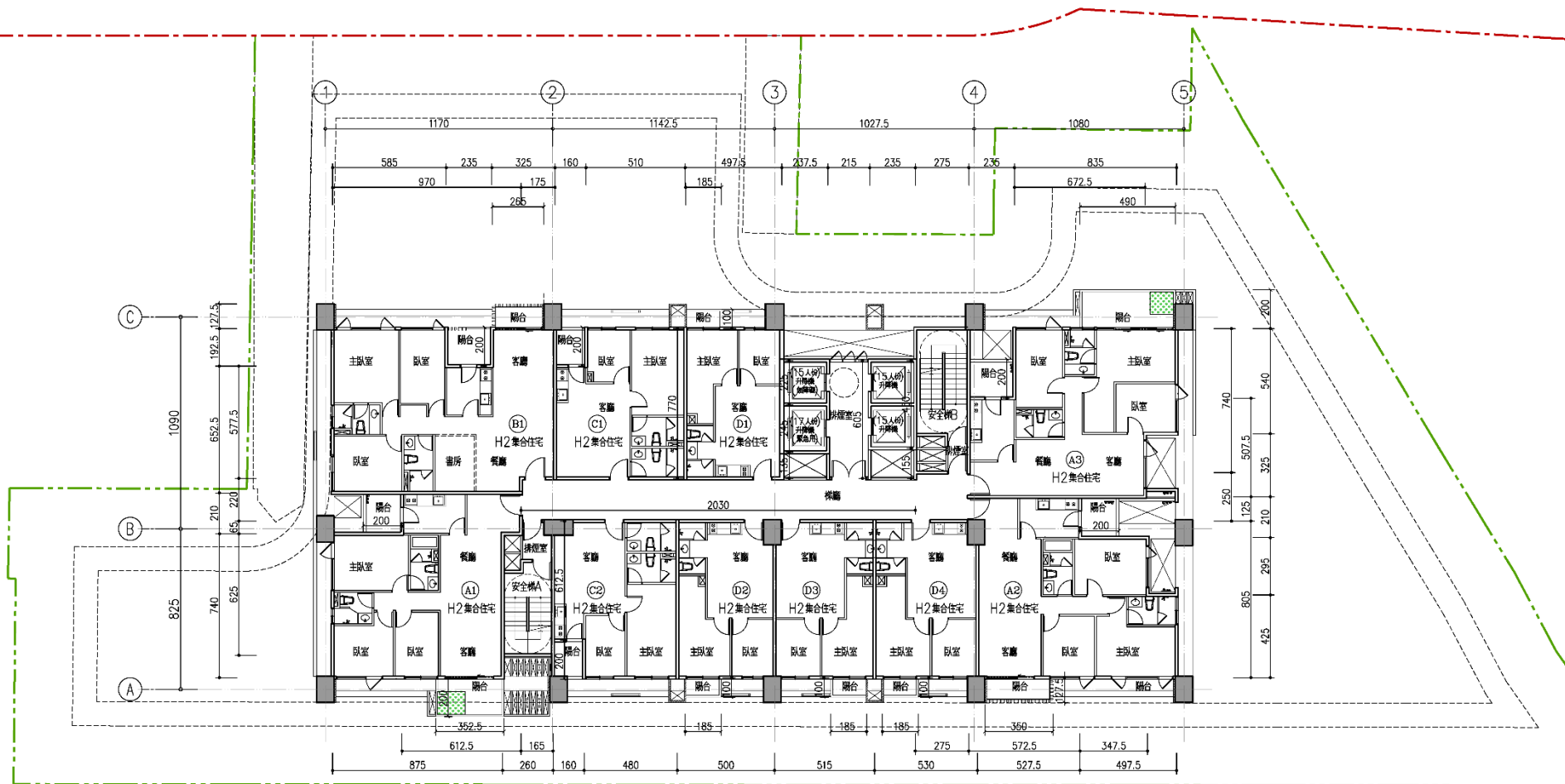


三層平面圖 S:1/200



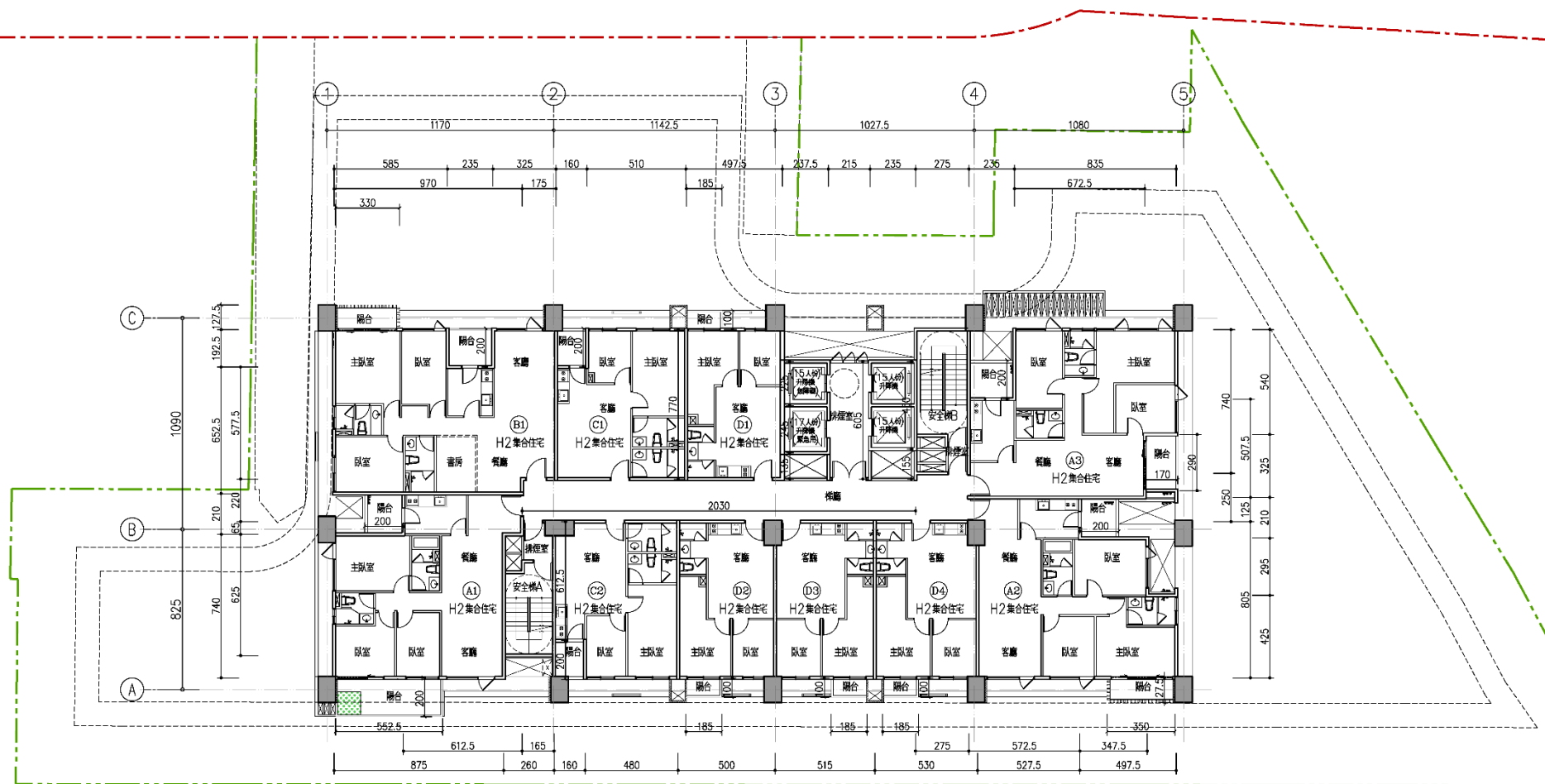


四、八、十二層平面圖 S:1/200

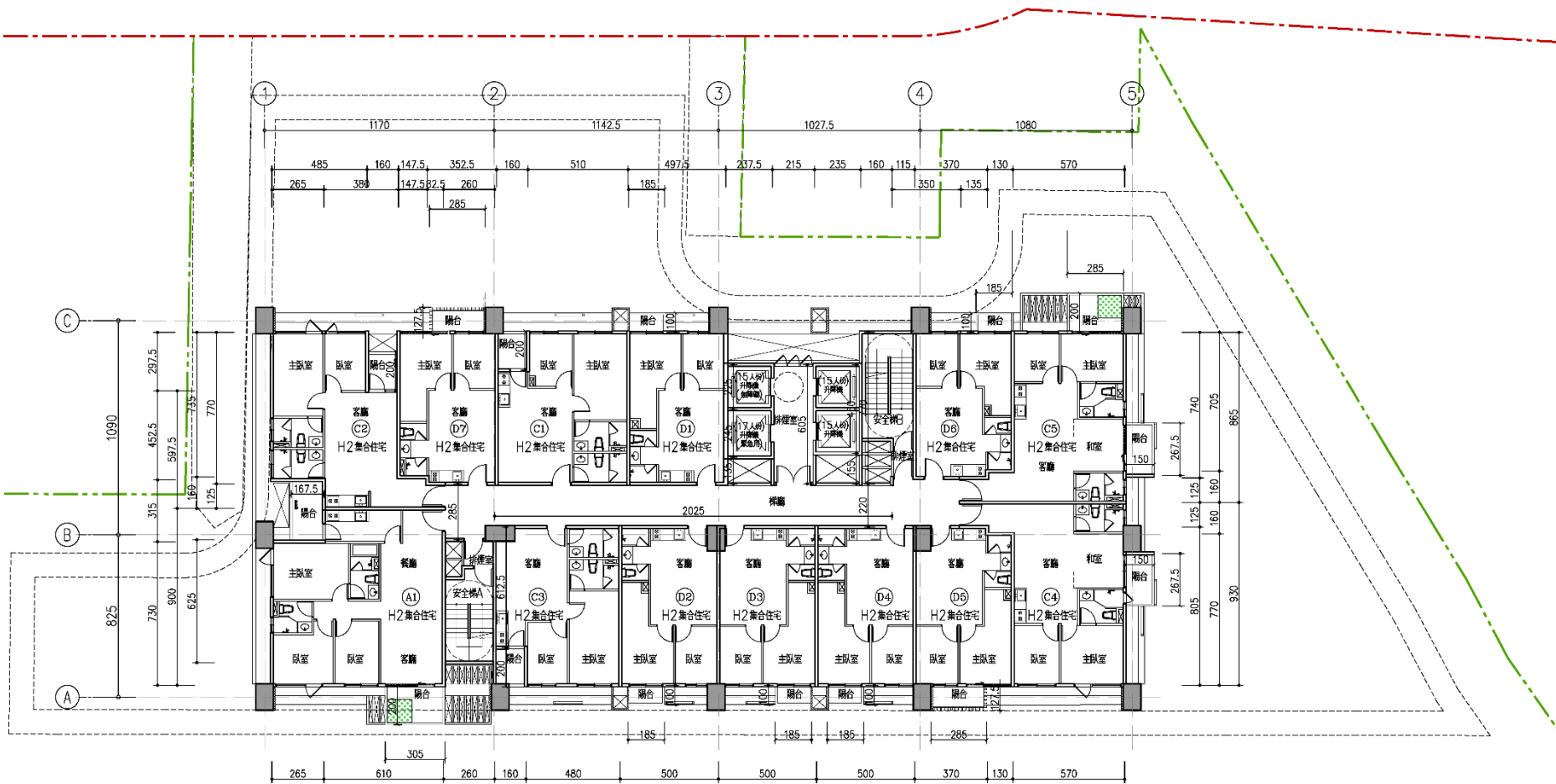


五、九層平面圖 S: 1/200

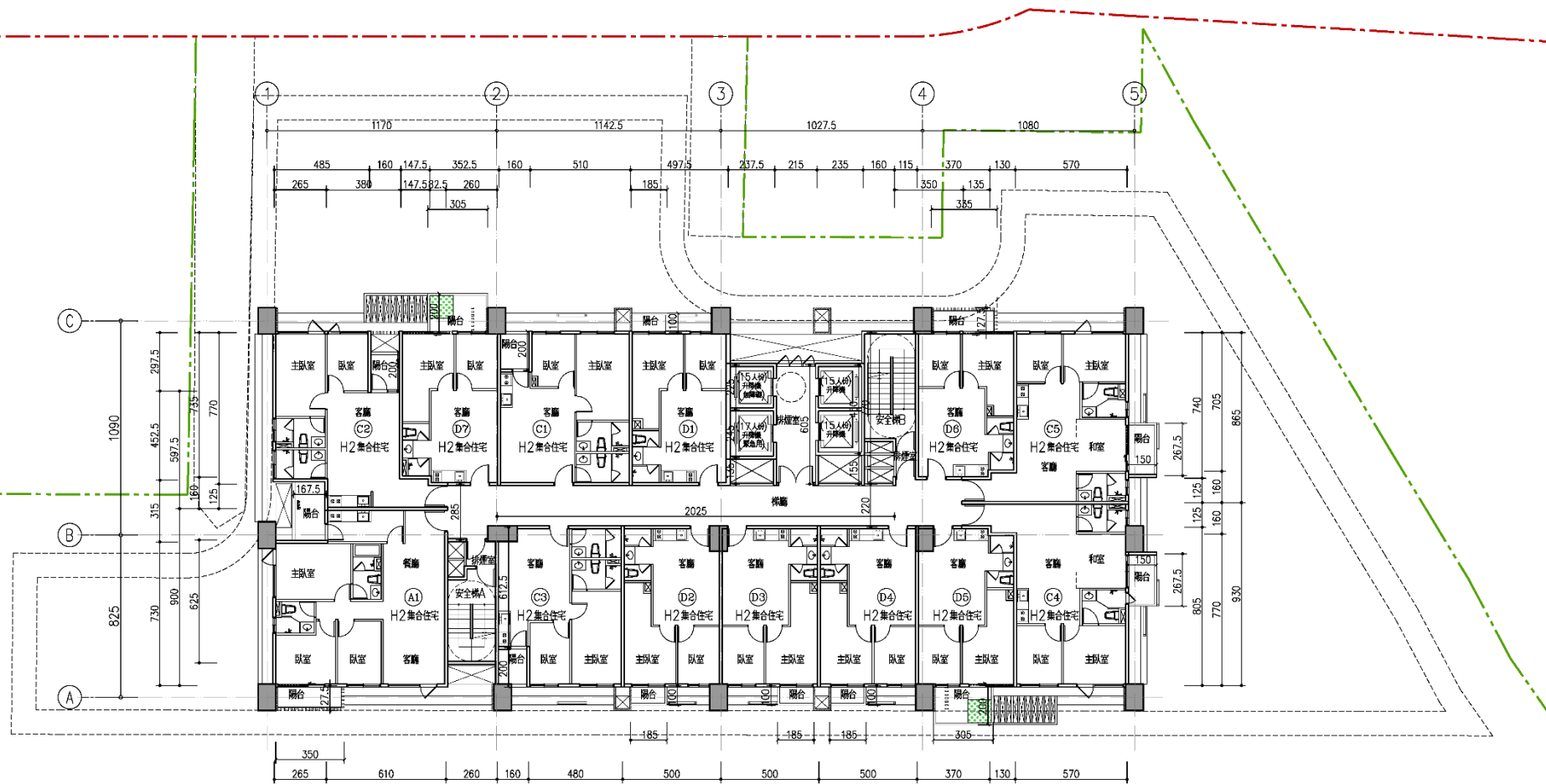




七、十一層平面圖 S:1/200

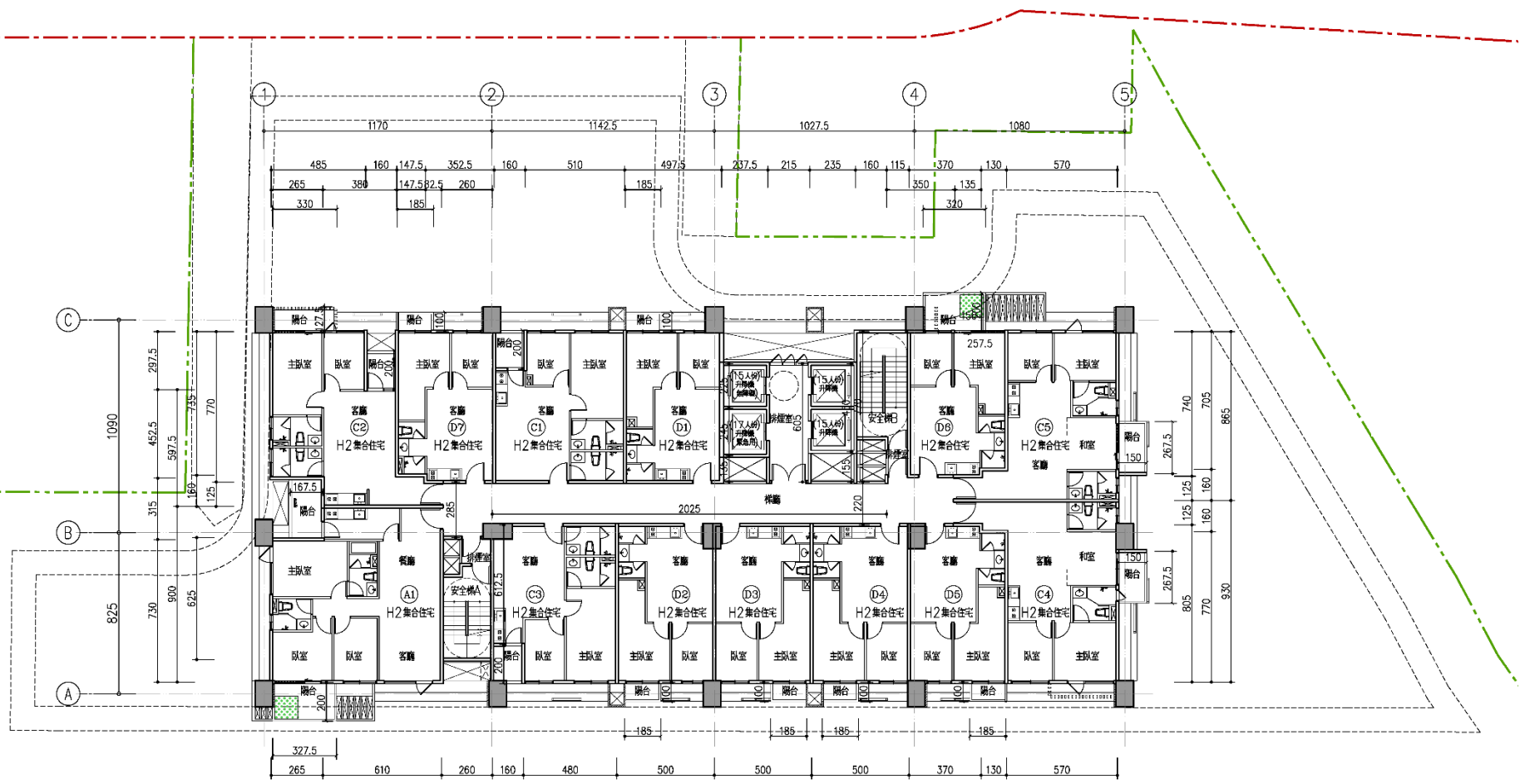


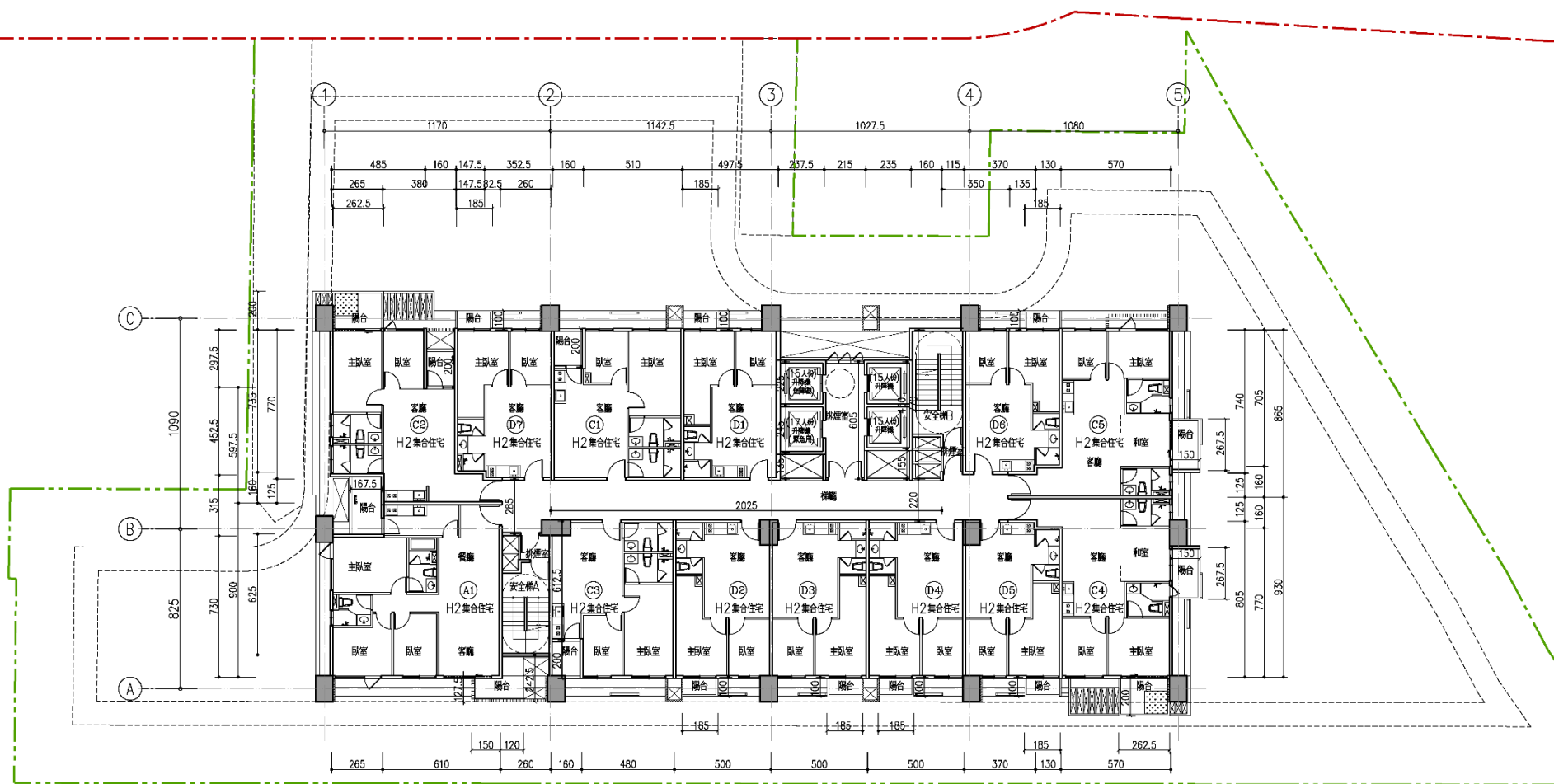
十三、十七層平面圖 S:1/200



十四層平面圖 S: 1/200

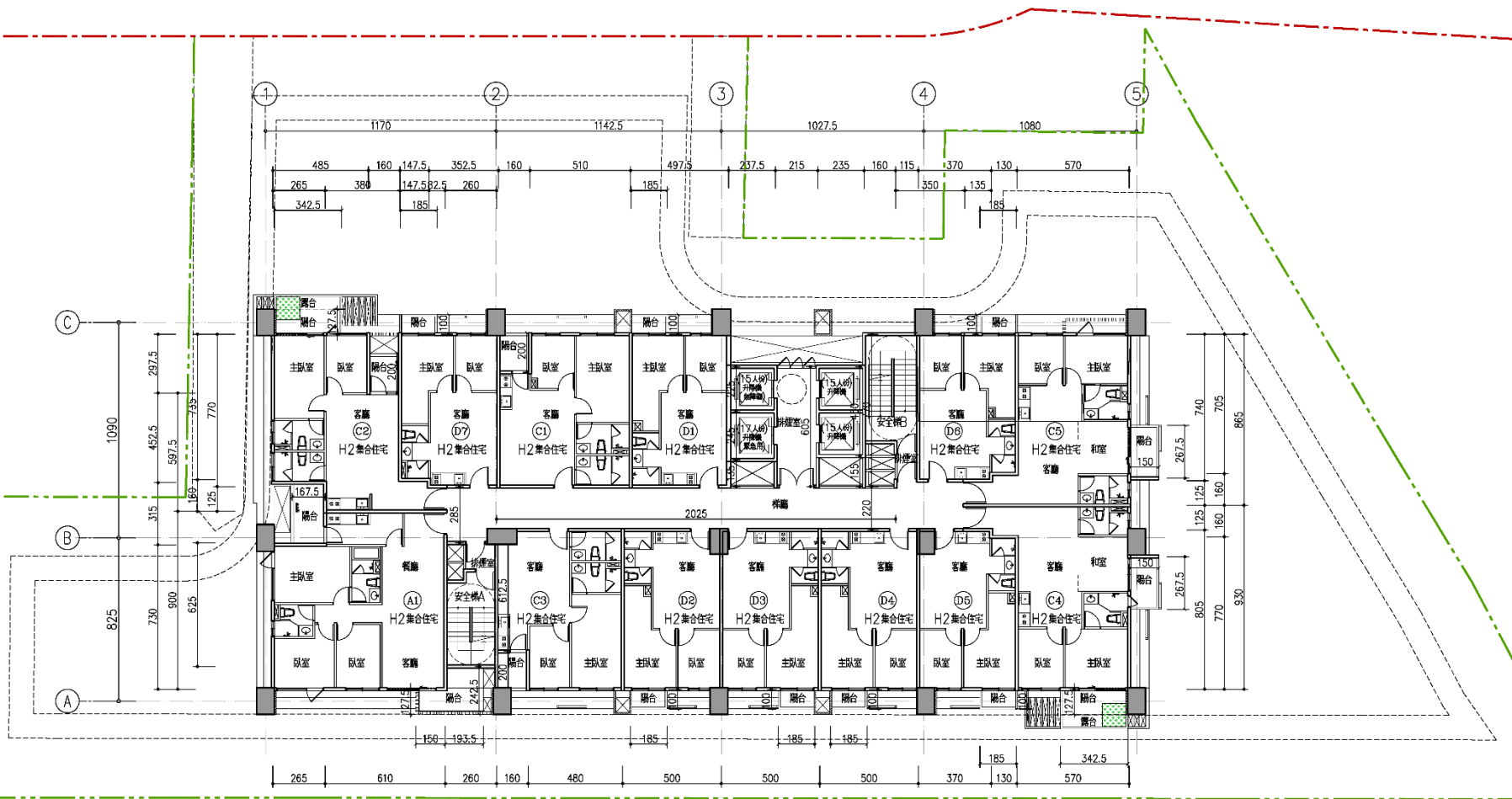




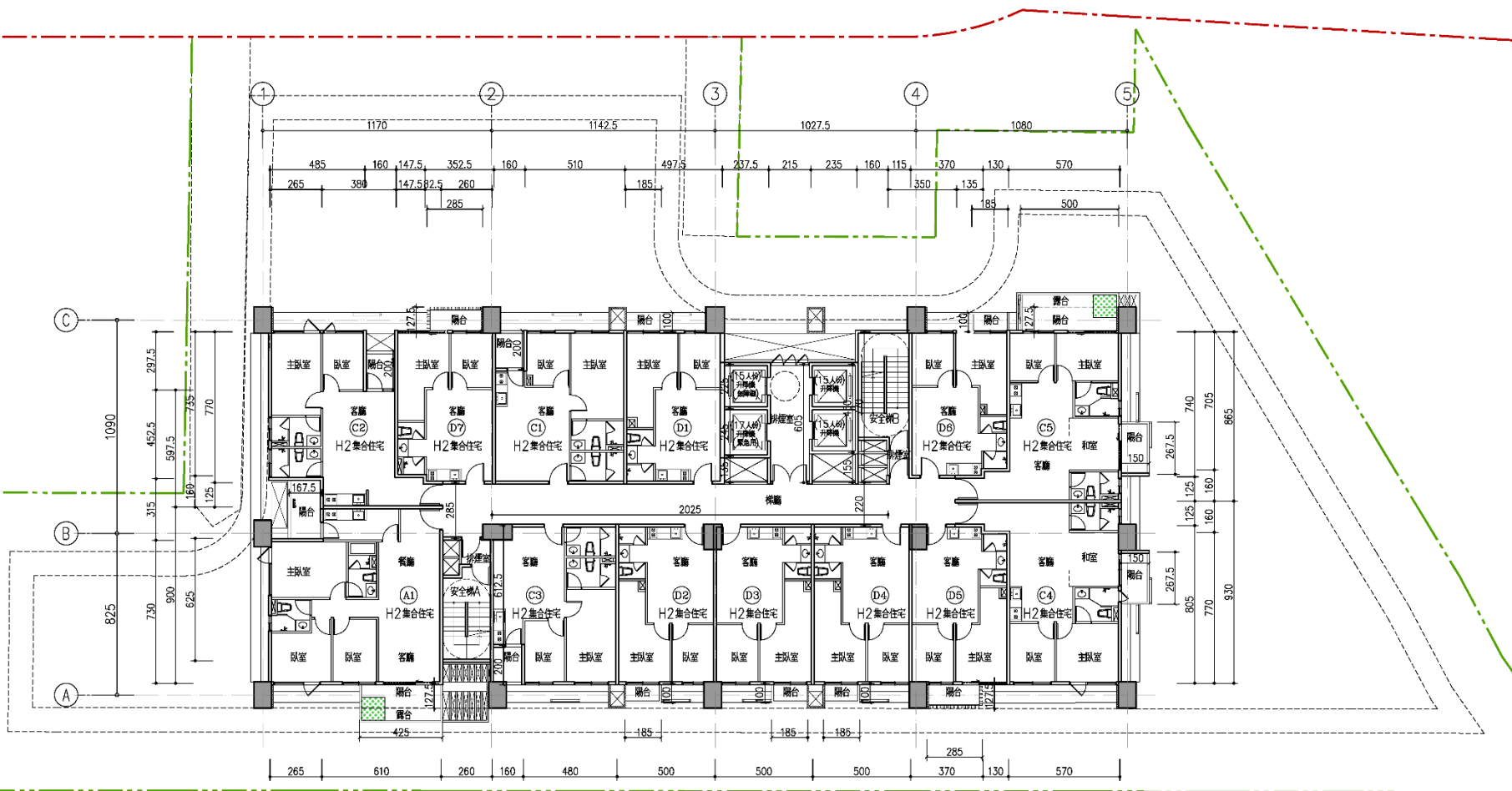






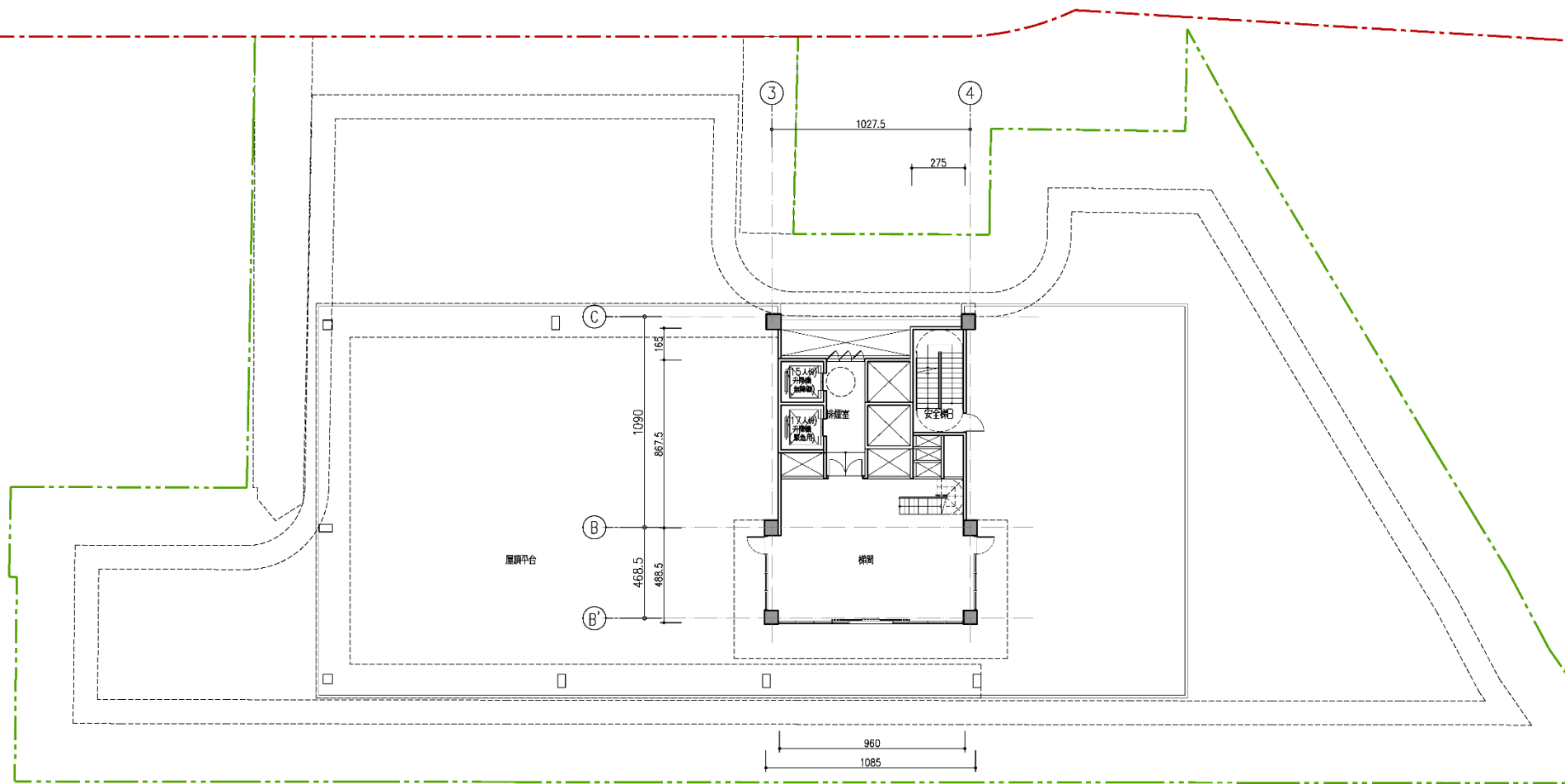


二十層平面圖 S:1/200



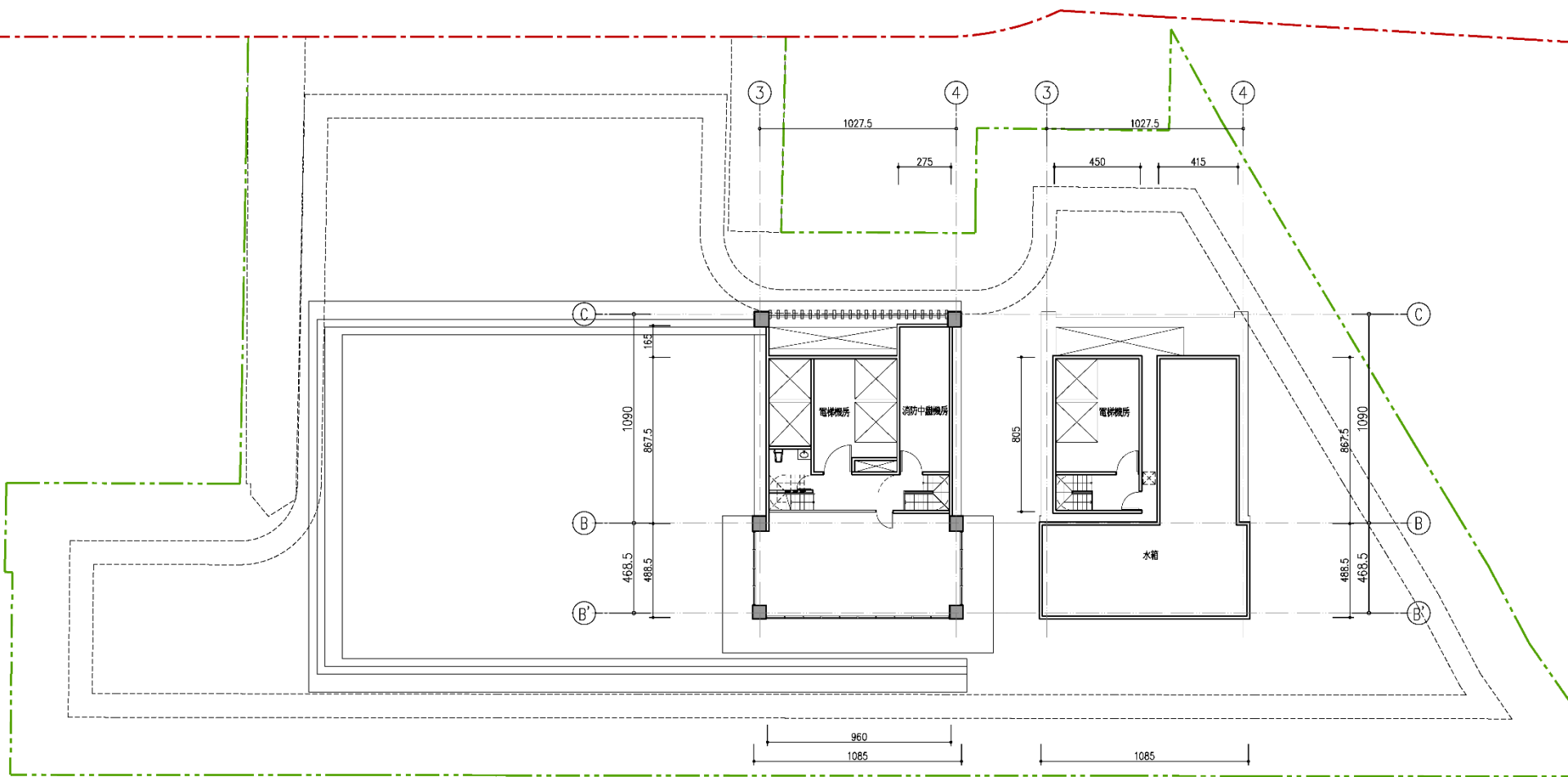
二十一層平面圖 S:1/200





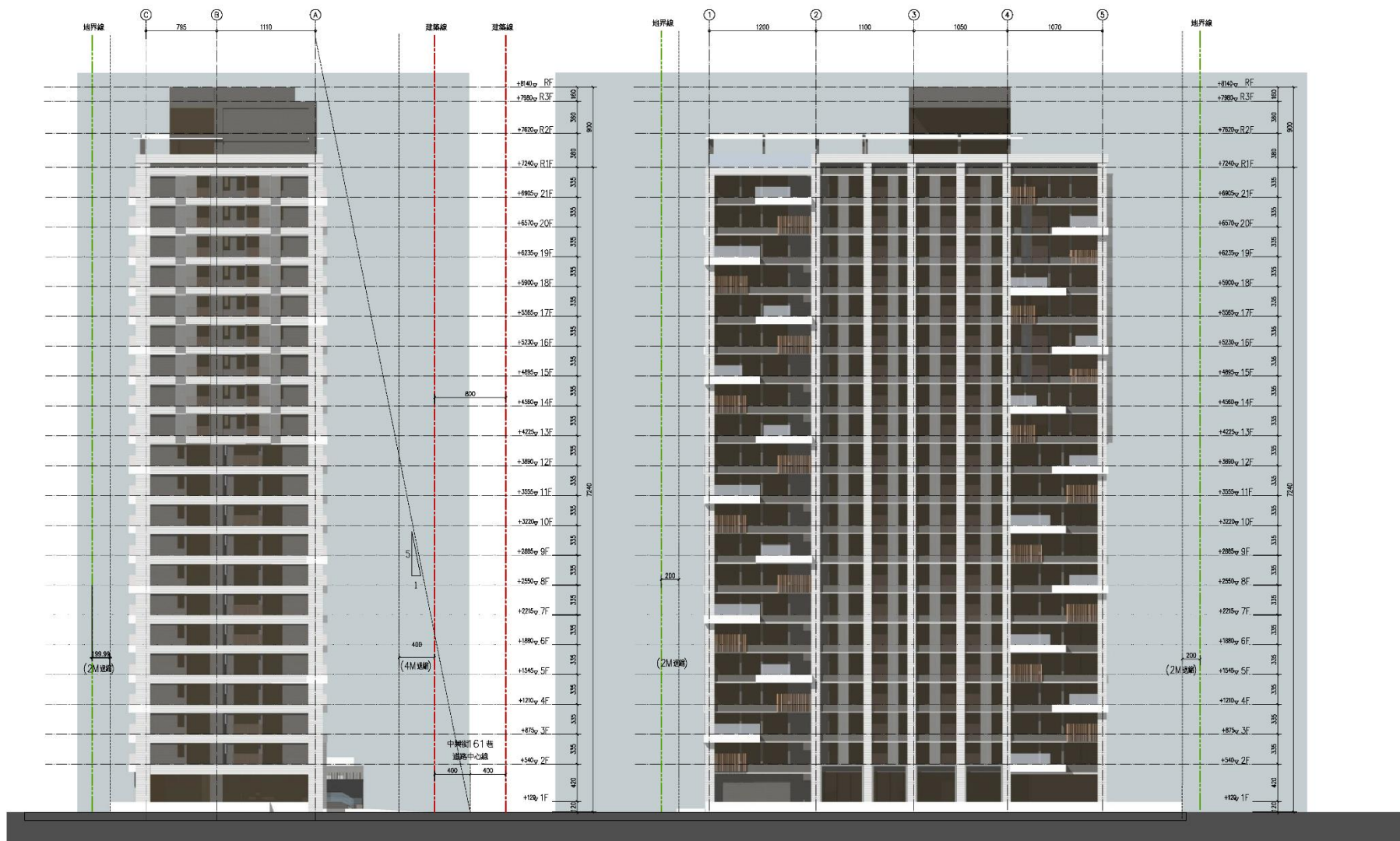
屋突一層平面圖 S: 1/200





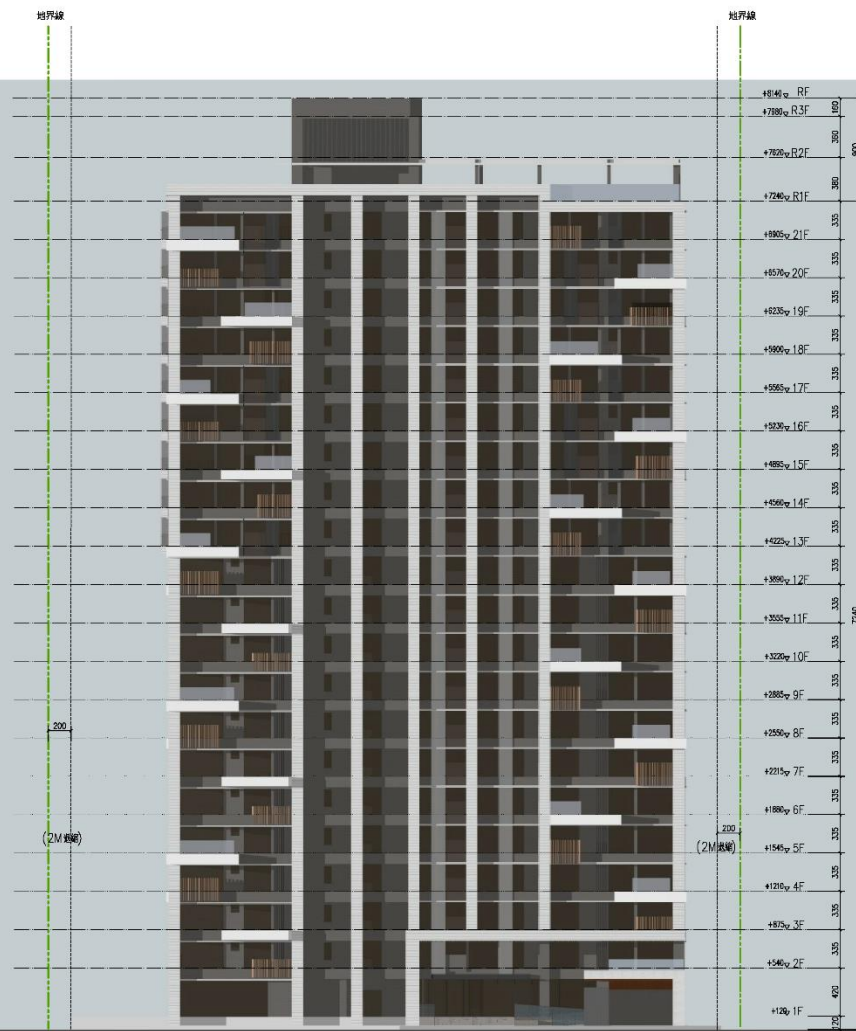
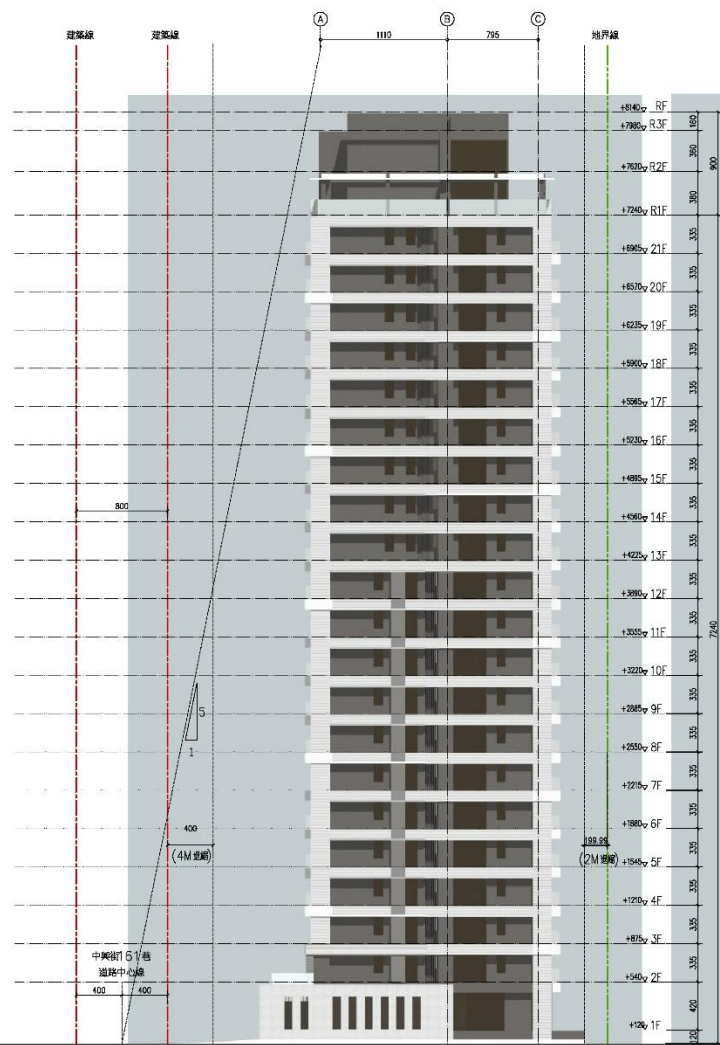
屋突二, 三層平面圖 S:1/200





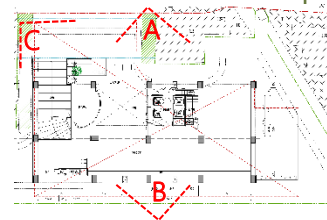
東向立面圖 S:1/400

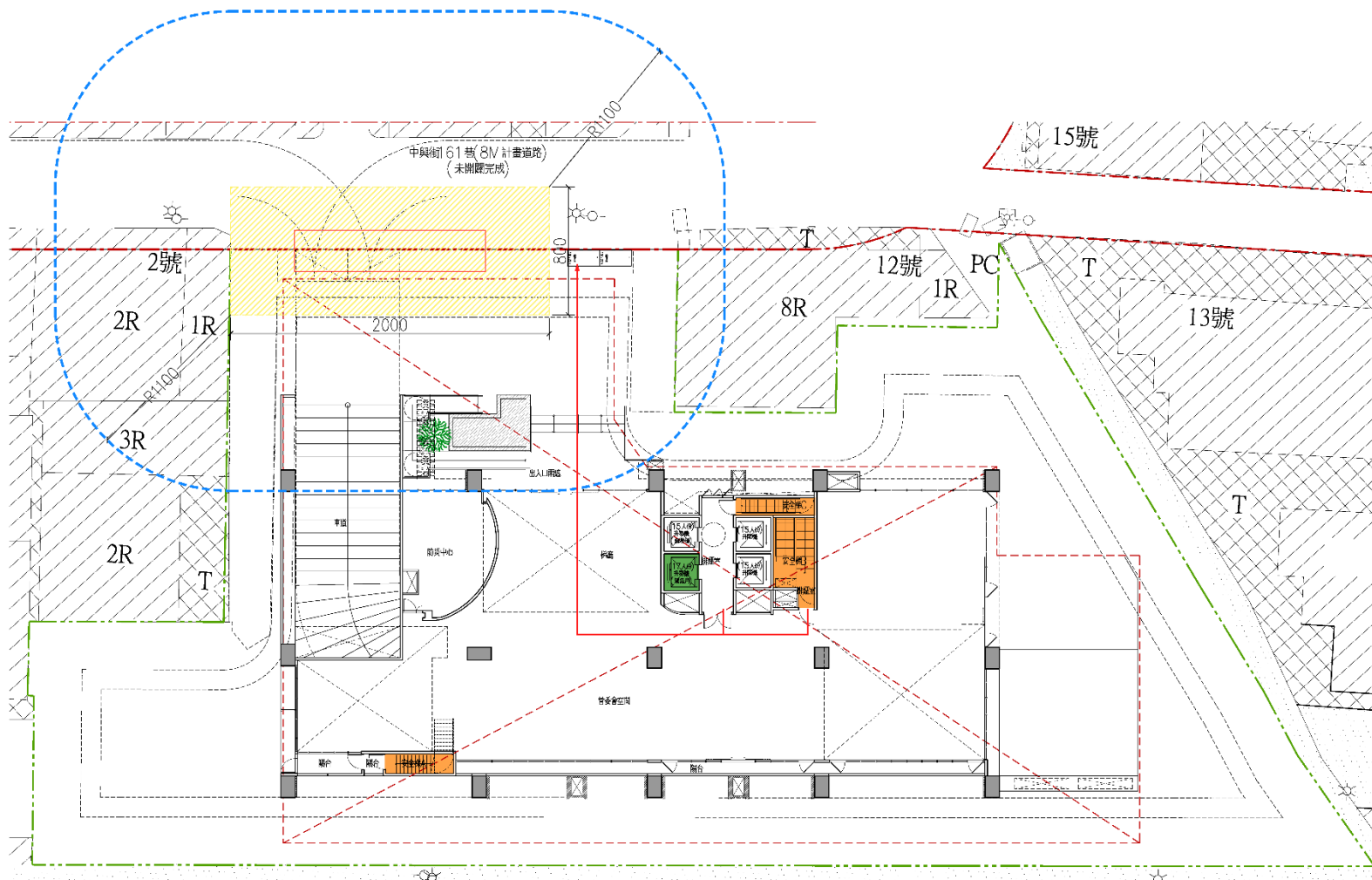
南向立面圖 S:1/400



西向立面圖 S:1/400

北向立面圖 S:1/400





一層平面圖 S:1/200



- 緊急升降機
- 安全梯
- 消防車救災活動空間(8m*20m)
- 人行逃生動線
- 雲梯消防車救災範圍

八、拆遷安置計畫

(一)地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號40筆，總計拆除面積約2,372.64 m²

(二)合法建築物之補償與安置

■法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

■拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

- 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人

- 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。

* 逾期未領取者，依法提存

- 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。

九、實施方式、費用負擔及選配原則

(一)實施方式

- 本都市更新事業以「權利變換」方式實施之

(二)費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內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。

(二)選配原則

1. 二樓以上開放選配，並以原位次分配為原則。
2. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過其應分配價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
3. 同一位置有二人以上申請分配及未於期限內提出分配申請者，以公開抽籤方式辦理。
4. 未達最小分配面積者，依都市更新條例領取補償金。

備註：

內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。

二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第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，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(一)處理方式 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

- 依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定略以，除抵稅土地分配權利金外，其餘國有非公用土地應按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。本案本署更新後分回國有房地，經住都中心113年4月17日住都字第1130010061號函評估旨案更新後建築物單元及停車位位置圖與價值表，建請辦理選配並納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅。

本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(二)更新後之分配使用原則 國有非公用土地參與都市更新注意事項(節錄)

- 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
 - 1、更新前國有土地主要所在區位。
 - 2、邊間優先。
- 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。
- 依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。
- 更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(二)更新後之分配使用原則 國有非公用土地參與都市更新注意事項(節錄)

■ 有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

- 與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。
- 依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制

財務計畫

■ 本案依『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表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	1,301,791,561
	二、公共及公益設施(B)	0
貳、申請各項建築容積獎勵後續管 理維護計畫相關經費及委辦費(B)		9,618,945
參、權利變換費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍 整 理費用及其他費用等)		47,655,344
肆、貸款利息(D)		56,885,369
伍、稅捐(E)		41,629,590
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等)		399,656,018
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		150,908,015
	共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計	2,008,154,843

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

維護管理及保固事項

管理維護計畫：

(一) 停車空間：

本案不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：3部-B2編號98、B1編號130、131
2. 垃圾車位：1部

(二) 開放空間管理維護計畫：

本案退縮留設之人行步道等設施均順平道路處理，係為無償開放予公眾使用，實施者另提撥管理維護費用，後續統一由本大樓之管理委員會管理維護。

(三) 綠建築管理維護計畫：

本案爭取取得綠建築銀級標章，建築設計達到綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及汙水垃圾改善等指標評估，維護管理遵照相關法令規定辦理。

綠建築設施維護後續由社區管理費提撥支應，並由所有權人依主管機關相關規定自行出資繳交管理維護基金費用，後續由管委會負責為管事項。

(四) 智慧建築管理維護計畫：

本案爭取取得智慧建築銀級標章，維護管理遵照相關法令規定辦理。

智慧建築設施維護後續由社區管理費提撥支應，並由所有權人依主管機關相關規定自行出資繳交管理維護基金費用，後續由管委會負責為管事項。

(五) 耐震標章建築管理維護計畫：

本案爭取取得耐震設計標章，維護管理遵照相關法令規定辦理。

耐震建築設施維護後續由社區管理費提撥支應，並由所有權人依主管機關相關規定自行出資繳交管理維護基金費用，後續由管委會負責為管事項。

(六) 留設人行步道(含公有人行道)管理維護計畫：

本案退縮留設之人行步道等設施均順平道路處理，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主關機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

維護管理及保固事項

保固事項：

- (一) 實施者自交屋日起對結構部份(如梁柱、承載牆壁)保固15年。
- (二) 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固5年。
- (三) 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等) 保固2年。

若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

實施進度

序號	進度	117年										～	120年				121年								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月		月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月
1	事業計畫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（本案無）																								
4	申請更新期間稅捐減免																								
5	土地補償金發放作業																								
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																								

權利變換計畫

一、更新前後權利價值估價

■ 估價選任

- 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取2家、備取3家專業估價者。

1. 本案於111.5.19寄發會議通知，111.5.31召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依新北市專業估價者建議名單(111版)抽選正取二家，備取五家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	陳銘光不動產估價師事務所
	正取2	麗業不動產估價師聯合事務所

備取	備取1	瑞普國際不動產估價師聯合事務所
	備取2	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
	備取3	中華徵信不動產估價師聯合事務所
	備取4	宏大不動產估價師聯合事務所
	備取5	李林不動產估價師聯合事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：

1. 中泰不動產估價師聯合事務所

- 其餘兩家協議後委任正取兩家：

2. 陳銘光不動產估價師事務所
3. 麗業不動產估價師聯合事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：111年6月30日

■ 本案於111年12月26日報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

■ 鑑價結果比較

■ 委託中泰不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇中泰不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主 及相關權利人最為有利。

估價結果

項目		中泰不動產估價師 聯合事務所	麗業不動產估價師 聯合事務所	陳銘光不動產估 價師事務所
更新前	土地平均單價 (萬元/坪)	1,360,000	1,340,000	1,320,000
	更新前土地總價 (元)	966,407,976	952,196,094	937,984,212
更新後	地面層均價 (萬元/坪)	-	-	-
	二樓以上住宅均價 (萬元/坪)	564,761	555,933	560,011
	車位均價 (萬元/輛)	2,251,172	2,228,125	2,234,688
	更新後總權利價值 (元)	3,609,841,544	3,554,915,110	3,579,793,347
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,601,686,701	1,546,760,267	1,571,638,504



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

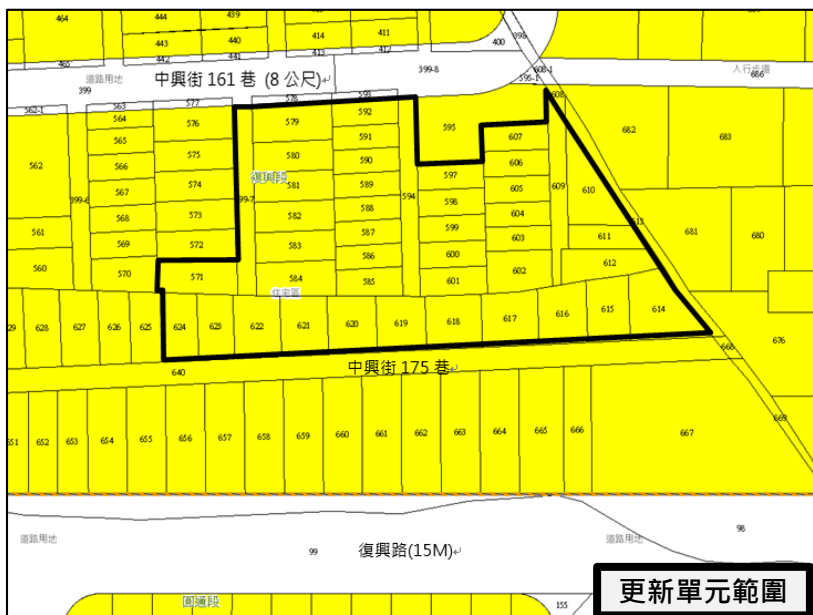
- 新北市中和區復興段399-7地號等43筆(原36筆)
- 都市更新權利變換評估說明(二次公辦公聽會)

• 115.8

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

勘估標的基本資料



土地面積：2,349.07平方公尺，約為710.5941坪
 使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%)
 臨路條件：兩面臨路(8M計畫道路、4M現有巷)



地上建物為4層樓以下之透天厝，屋況老舊窳陋

建物現況利用皆以住家使用為主

本案無區分建物型態，無須拆分立體地價

估價條件-1

- 價格日期：民國111年6月30日(無變動)
- 更新前估價條件：
 - 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，**評估在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下**，以法定容積推估權利變換前各宗土地權利價值。
 - 更新前土地劃分原則，一般以價格日期當時「**毗鄰數筆土地為同一（組）所有權人**」或「**同一張建築執照或使用執照**」時，視為同一筆土地，宗地劃分如下：

地號	使用分區	面積(坪)	面積小計(坪)	分宗原則
580	住宅區	16.9370	33.7076	同一所有權人
581	住宅區	16.7706		
591	住宅區	11.0624	23.0233	同一所有權人
592	住宅區	11.9609		

備註：其餘39筆土地各自為一宗土地，共計41宗

- 更新前合併前後土地價值評估以**合併後整宗基地做為比準地**。

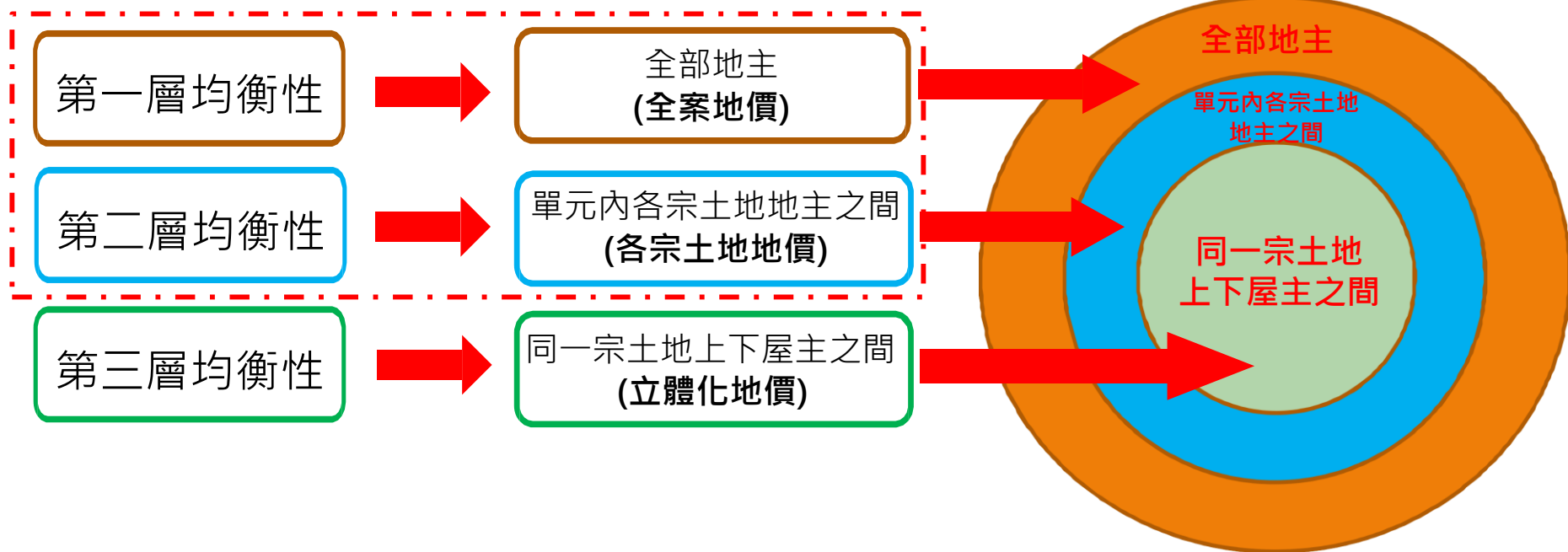
估價條件-2

- 更新後估價條件：

- 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋價格查估之**。
- 評估更新後各戶價格，選定**第8層戶別編號【C1】戶**做為**住宅比準戶**；停車位選定**地下二層編號101號車位**(尺寸：250cm*550cm)做為車位比準單元。
- 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價**考量露臺使用效益**評估其合理價值。

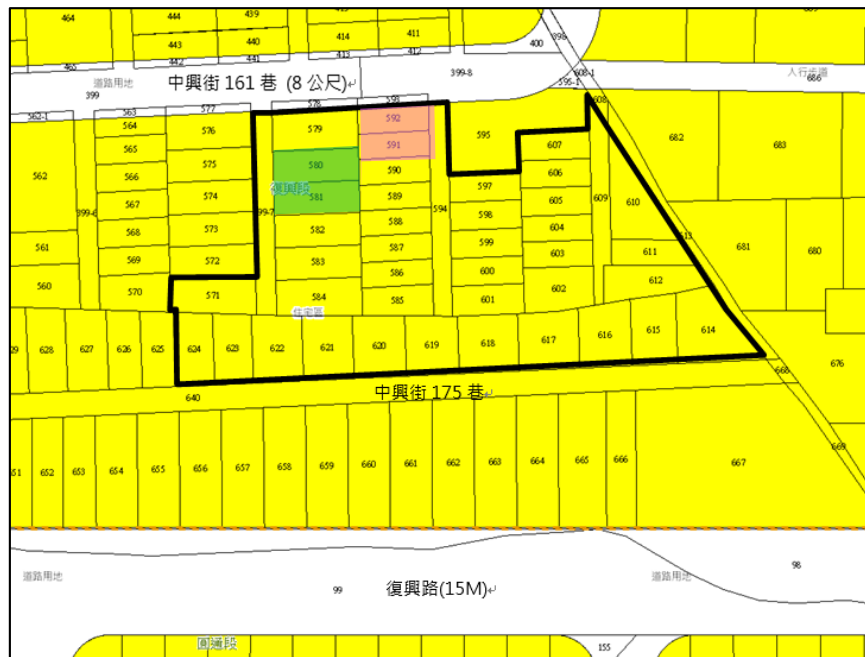
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 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，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為**136萬/坪**，合併後整宗土地權利價值約為**9.66億**。



本次評估比準地價格後，再依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「臨路寬度」、「出入方便性」、「使用效益(建地VS現有巷)」等條件差異，推估各宗土地價格。

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_更新前土地價值(續)

- 各宗土地合併後地價約123萬/坪~145萬/坪，如下表：

分宗	地號	面積(坪)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)
合併後基地		710.59	136	96,641	--	--	--
1	399-7	25.60	105.4	2,699	3.38%	3,270	127.7
2	571	18.82	111.5	2,099	2.63%	2,544	135.1
3	579	21.57	119.0	2,566	3.22%	3,110	144.2
4	580、581	33.71	114.2	3,851	4.83%	2,345	138.4
5	582	111.5	1,903	2,399	2,307	135.1	111.5
6	583	111.5	1,897	2,388	2,299	135.1	111.5
7	584	111.5	2,175	2,733	2,635	135.1	111.5
8	585	111.5	1,455	1,822	1,764	135.1	111.5
9	586	111.5	1,233	1,552	1,494	135.1	111.5
10	587	111.5	1,275	1,600	1,545	135.1	111.5
11	588	111.5	1,242	1,560	1,505	135.1	111.5
12	589	112.2	1,250	1,570	1,514	136.0	112.2
13	590	112.2	1,262	1,580	1,529	136.0	112.2
14	591、592	119.7	2,755	3,460	1,604	145.0	119.7
15	594	108.1	2,679	3,360	3,247	131.0	108.1
16	597	112.2	1,393	1,750	1,688	136.0	112.2
17	598	111.5	1,377	1,730	1,669	135.1	111.5
18	599	111.5	1,366	1,710	1,656	135.1	111.5
19	600	111.5	1,362	1,710	1,651	135.1	111.5
20	601	111.5	1,479	1,850	1,792	135.1	111.5
21	602	111.5	2,072	2,600	2,511	135.1	111.5

分宗	地號	面積(坪)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)
合併後基地		710.59	136	96,641	--	--	--
22	603	11.17	111.5	1,246	1.56%	1,510	135.1
23	604	11.06	111.5	1,233	1.55%	1,495	135.1
24	605	12.13	111.5	1,353	1.70%	1,640	135.1
25	606	11.85	112.2	1,329	1.67%	1,611	136.0
26	607	12.19	112.2	1,368	1.72%	1,658	136.0
27	609	20.28	102.0	2,069	2.59%	2,507	123.6
28	610	25.45	108.8	2,769	3.47%	3,356	131.9
29	611	12.65	110.2	1,393	1.75%	1,688	133.5
30	612	19.30	110.2	2,126	2.67%	2,577	133.5
31	614	28.54	113.6	3,241	4.06%	3,928	137.6
32	615	19.15	114.2	2,188	2.74%	2,651	138.4
33	616	20.31	114.2	2,320	2.91%	2,812	138.4
34	617	21.49	114.2	2,455	3.08%	2,975	138.4
35	618	21.08	114.2	2,408	3.02%	2,919	138.4
36	619	18.98	114.2	2,168	2.72%	2,627	138.4
37	620	19.69	114.2	2,249	2.82%	2,726	138.4
38	621	19.78	114.2	2,260	2.83%	2,739	138.4
39	622	20.50	114.2	2,342	2.94%	2,838	138.4
40	623	16.61	113.6	1,886	2.37%	2,286	137.6
41	624	17.18	113.6	1,951	2.45%	2,364	137.6

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_更新後規劃建築量體

- 產品型態：住宅大樓
- 建築樓層：地上21層、地下4層
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 社區戶數：無店面戶、住家223戶
- 坪數規劃：住家15~45坪(單層13戶)
- 公設比：約33~34%
- 車位資訊：坡道平面車位，共128個

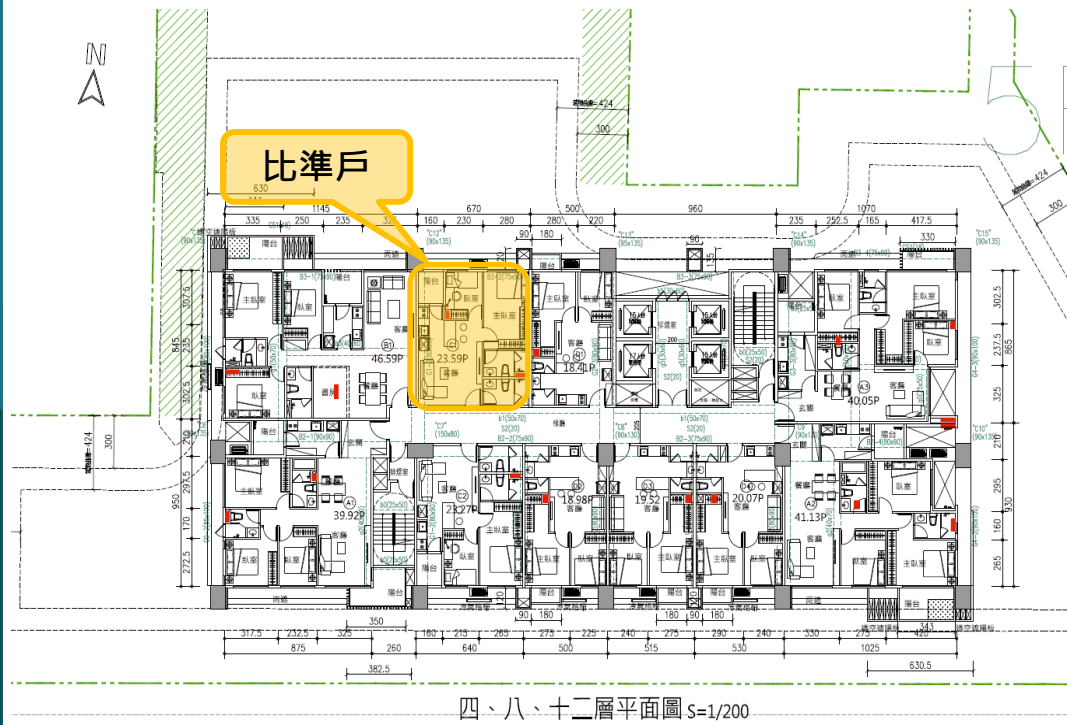


估價說明_周邊新成屋交易資訊



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，推估新成屋均價介於**50~58萬/坪**之間

估價說明_更新後比準戶價格推估



住家比準戶【8F-C1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**住家比準戶**為**55.3萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、通風採光、視野景觀、格局規劃、樑柱影響**條件差異，推估各戶價格。
- 車位比準單價240萬/個，另依據**樓層、尺寸、停車便利性**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

本次二次公展版
前次專案小組版

項目	面積/個數	平均單價	總價
住家(2F以上)	5,881.59坪	56.5萬/坪	33.22億
車位	128個	225.1萬/個	2.88億
合計	--	--	36.10億

項目	面積/個數	平均單價	總價
住家(2F以上)	5,934.20坪	56.4萬/坪	33.47億
車位	131個	225.1萬/個	2.88億
合計	--	--	36.35億

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_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價	比準地總價		合併後總價
	136萬/坪	9.66億		9.66億
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	--萬/坪	56.5萬/坪	225.1萬/個	36.10億

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

共同負擔

■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

■ 費用負擔

- 本案共同負擔費用總額共2,008,154,843元

- 本案更新後總價值為3,609,841,544元

- 平均費用負擔比例

- $\text{平均費用負擔比例} = \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\%$

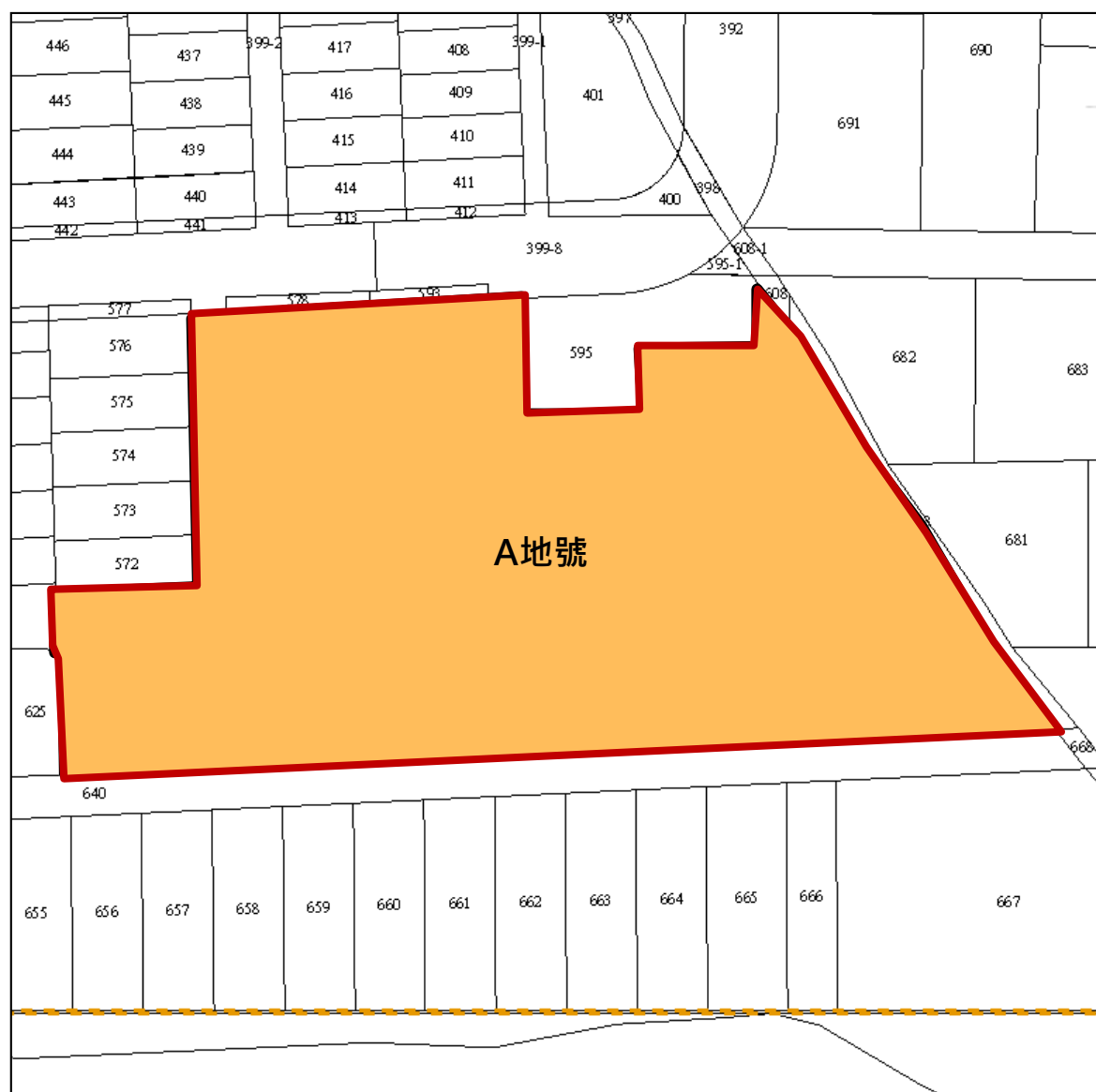
- $= \frac{2,008,154,843 \text{元}}{3,609,841,544 \text{元}} \times 100\% = 55.63\%$

■ 土地所有權人平均共同負擔比例

- $= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例}$
- $= 0\% + 55.63\% = 55.63\%$ 。

地籍整理計畫

- 依土地使用分區及地段，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



四、申請分配及公開抽籤作業方式

■原報核選配期間：本案事業計畫及權利變換計畫公聽會(111年10月1日)之開會通知單於111年9月19日以雙掛號方式寄出，。

■另因本案涉及範圍調整112年10月27日召開說明會，故於112年10月30日以雙掛號郵寄通知所有權人重行選配。

■ 附件資料：

- 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
- 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：資料寄送地址切結書

■ 申請分配期間：112年11月1日至112年11月30日(共計30天)

■ 未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理

■ 公開抽籤日為112年12月8日

■ 地點為耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)

■ 不願及不能參與分配者

本案銷坪係數 = 總銷坪 ÷ (基地面積 × 法定容積 × (1 + 獎勵容積 + 容積移轉)) = 1.5036

最小分配面積 = 室內面積 46m^2 × 銷坪係數 1.5036 × 0.3025 = 20.92坪

最小分配價值 = 最小分配面積 × 二樓以上平均單價

= $20.92\text{坪} \times 564,079\text{元} = 11,800,539\text{元}$

■ 本案目前不願參與分配者0人、不能參與分配者0人

聯絡窗口

實施者：耕薪都市更新股份有限公司

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：林廷倫副理

網站：<https://www.in-life.com.tw>

都市更新相關諮詢

內政部國土管理署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

簡報結束敬請指正