

擬訂新北市新店區寶元段26地號等 43筆(原21筆)土地 都市更新權利變換計畫案



公聽會

111.8.24.

實施者：總行營造興業股份有限公司
出資者：威力國際開發股份有限公司
吉揚建設開發股份有限公司
建築設計：簡俊卿建築師事務所
都更規劃：城宇國際顧問有限公司
估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

※實際內容以新北市政府核准之權利變換計畫為準

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市都市更新處代表

學者專家：許君薇

實施者致詞-總行營造興業股份有限公司

■ 規劃單位報告-城宇國際顧問有限公司

■ 估價單位報告-麗業不動產估價師聯合事務所

連邦不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

■ 總合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

權利變換地區範圍與實施者

參

事業計畫內容概述

肆

權利變換計畫內容

伍

估價說明

辦理歷程

時間	辦理說明
104.10.16	申請事業計畫報核
109.5.22	第11次審議會
111.1.28	第31次審議會
111.3.4	第32次審議會
111.7.25	事業計畫公告實施
111.7.30-111.8.29	權利變換計畫【選配(共31日)】
111.8.24	權利變換計畫【自辦公聽會】
	權利變換計畫【公開展覽】
	權利變換計畫【公辦公聽會】
	權利變換計畫【專案小組】
	權利變換計畫【聽證會】
	權利變換計畫【審議會】
	權利變換計畫【公告實施】

壹、辦理緣起與法令依據

都市更新事業計畫核准文件

■ 本案事業計畫業經新北市政府於民國111年7月25日新北府城更字第11146782961號函准予核定實施在案。

來函
新北市府函
信號：
郵件內容：

地址：230505新北市中和區淡水路105號5樓
郵政編號：242
電話：(02)26582100 分機3014
傳真：(02)26583552
電子郵件：taiwan@ntpc.gov.tw
郵政信箱：24195#新北市中和區淡水路105號15樓
收文者：
總經理 諸英勝股份有限公司
夫人：林英華
郵件日期：[2013-07-17] 10:00:00
郵件內容：關於本公司之新辦公地址
通知：省略
郵件說明：請各部會依序於新辦公地址
主旨：檢討行經營營利事業股份有限公司擔任總經理其「擬訂新
市府新辦公地址及辦公室佈置等43項(原公單)」市地局更新專事
計畫及都市更新審議委員會」檢討實施公告及書、國多2份、
監督、申請。
說明：
一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱各款修條例)
第19條及施行規定與樂斯有限公司111年3月31日(111)
他字第11133101001號、111年5月6日(111)他字第
1110506018號及111年6月1日(111)他字第111061001
號、111年6月10日(111)他字第111061001號、111
年6月14日(111)他字第1110614001號、111年6月24日
檢附補定版規範書及111年7月7日(111)他字第
11107070101號函辦妥。
二、茲逕行委請樂斯有限公司擔任總經理其「擬訂新
市府新辦公地址及辦公室佈置等43項(原公單)」市地局更新專事
計畫及都市更新審議委員會」，並自111年7月1日起生效，
請各部會及國多2份各函告所屬，並請各部會及書、國多所附
實施細則辦公地址及辦公時間、周知、張貼日期自111年6月2
日至111年8月31止，計30日，並請該局保持清楚完整。

主旨：檢送總行營造興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」核定實施公告及書、圖各2份，請查照。

三、函件抄送列于單行：

(一)財政部及財政署北區分署：隨文檢送各計畫書、圖各1份；後續修改依循內容辦理相關事宜。

(二)本府財政局：隨文檢送各計畫書、圖各1份；後續修改依循內容辦理相關事宜。

(三)本府工務局：

1、本專案係底本府經辦獎勵案於108年5月3日的北區更第字第1084321390號函(函文內容為申請辦理北市府都市更新事業計畫與市設公報合併令案)函件內1本為審查書，故都市更新委員會依案辦理並請依函件審核修改。

2、請貴局為本專案繼續辦理並請依函件註明下列經營：

(1)核擬造訪執照前，應否或下列事項後得核准建造執照：

甲、特(專一)：申請擴增都市更新獎勵金額至7,000萬、9,000元，應於造訪執照前繳附一次繳納予新北市都市發展處獎勵金。

乙、特(專一)、特(專二)：申請擴增建築容積獎勵(黃金級)部分，應於造訪執照前核准與本府完成協議書簽訂。

丙、特(專一)、特(專三)：申請設計建蔽率容積獎勵部分，應於造訪執照前不得超過35%，特(專三)：實設容積不得超過30%。

(2)核準用款執照前，審批費應依「新北市行政機關公文釐核費」核批供款使用款項並審理釐核審批費」及「新北市公共工程委託管理辦法」計算辦理委託管理費，計費費用並請依本委託公寓處公文基金專戶，後依核准用款用款：

甲、特(專一)部分：應於核准用款後依公文釐核費

爭取以舊有建築基層為前提三分之二一計，除
公益設施外，並應考慮到鄰居，不得侵犯。

3、有關鄉鎮行政機關申請用事業項目的核批及各鄉市更新事業處
審批規範，參見〈規範辦理部分〉。

(四) 本府交通局：（原）龍寶縣涉及提供公共交通車票及運費部分
係依本府與本府簽訂之都市計畫協議書及鄉市計畫相關規定
辦理。

(五) 本府社會局：（原）第三項（三）辦理設施設備採購辦法
就其執行、（原）第二項（二）公共衛生管理中心不含有全部而有部分
於更新事業，故依原「產權單位」，實務處理
有建蔽率及基底面積之分項之報批（總面積），並於
得使民間同意或公處、或公處隨附，徵收其報批之
費用會妥當辦理並應移交相應，隨文繳送旨意依核定
報批之後之公處或公處。

(六) 本府城鄉處：（原）申請設置調查表，則依前述各項計畫書，
1份，後續依各鄉市本府簽訂之都市計畫協議書及鄉市
計畫相關規定辦理。

(七) 本府城鄉處：（原）開發管理處：本業案於104年10月16日申
都巿更新事業計畫申請區外接續轉持33.5%，請本處
實務者請依下列辦理：惟就徵收百分比依本項
之先確百分比供給。

(八) 本府城鄉處：（原）申請設施裝修工程計量表、本方案系累積至
第1期，現行通路方案，而隨文遞送已依核定之複本。
審批時之參考。

宜友佳住市長官署

擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地
都市更新事業計畫及都市設計審議案



實施者：總行營造興業股份有限公司
建築規劃：簡俊卿建築師事務所
更新規劃：城宇國際顧問有限公司

壹、辦理緣起與法令依據

法令依據

依據「**都市更新條例**」第32條、第48條及「**都市更新施行細則**」第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

◆邀請對象：

- 於舉辦公聽會時邀請新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市都市更新處、新店區寶福里里長及學者專家。

◆公聽會資訊網頁：

- <http://www.top-formosa.com.tw/index.html>查詢

◆會議通知公告日期

- 於民國111年8月12日以雙掛號通知(含傳單)，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

◆刊登新聞紙

- 於民國111年8月11日、111年8月12日、111年8月13日於太平洋日報續刊登3日。

貳、權利變換地區範圍與實施者

實施者

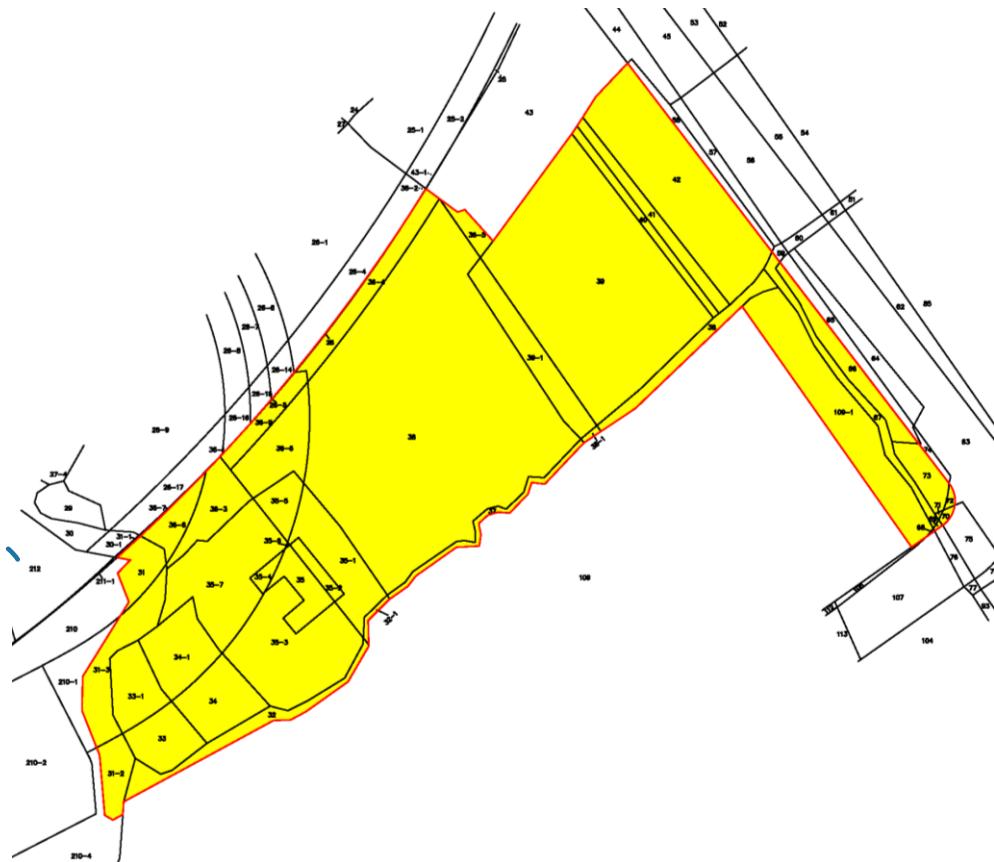
- 總行營造興業股份有限公司

出資者

- 威力國際開發股份有限公司

權利變換地區範圍

- 新北市新店區寶元段26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、6、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等43筆土地，面積共計12,322.35m²



權利變換地區範圍(同更新單元範圍)



事業計畫內容概述

細部計畫及其圖說

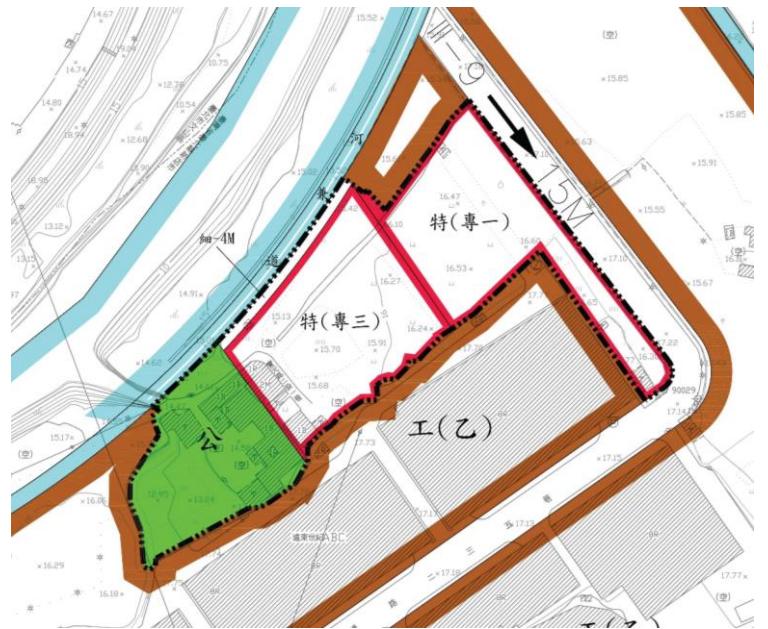
◆ 主要計畫

- ▶ 特定專用區
 - ▶ 公園用地



◆ 擬定細部計畫

- ▶ 特定專用區(一)
 - ▶ 特定專用區(三)
 - ▶ 公園用地
 - ▶ 道路用地



註：本計畫範圍應依核准地號及地政機關實地測量鑑界成果為準。

細部計畫及其圖說

◆ 使用分區

- ▶ 特定專用區(一)
- ▶ 特定專用區(三)
- ▶ 公共設施用地

◆ 使用強度

- ▶ 建蔽率：55%
- ▶ 容積率：特專(一)300%
特專(三)288%

項目		面積(平方公尺)	百分比(%)
土地使用分區	特定專用區(一)	4,403.00	35.73
	特定專用區(三)	3,799.97	30.84
	特定專用區(三)(捐)	603.00	4.89
	小計	8,805.97	71.47
公共設施用地	公園用地	3,189.34	25.88
	道路用地	327.04	2.65
	小計	3,516.38	28.53
合計		12,322.35	100.00

區內公共設施用地興修計畫

◆ 開闢項目、範圍及面積

- ▶ 公園用地面積：3,189.34m²
- ▶ 道路用地面積：327.04m²
- ▶ 公園用地興建地下停車場總樓地板面積4,821.43m²

◆ 協助開闢總費用說明

◆ 地上物拆除補償費用

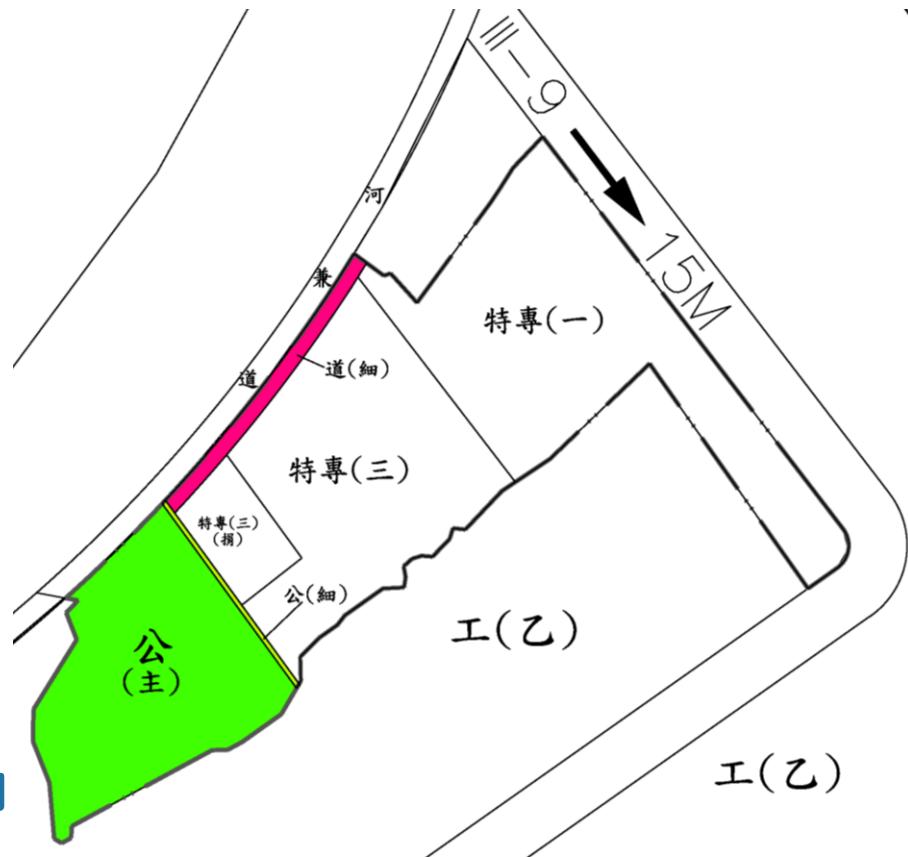
- ▶ 現況為空地使用，無地上物拆除補償費用

◆ 公共設施興闢工程費用

- ▶ =工程面積×整地費用及綠美化費用
- ▶ =3,516.38m² × 3,000元/m²
- ▶ =10,549,140元

◆ 公園地下停車場開闢費用

- ▶ =1,458.48坪 × 122,249元/坪
- ▶ =178,297,687元



—— 細部計畫(更新單元)範圍

■ 公園用地 ■ 道路用地

申請容積獎勵-更新【特專一】

獎勵項目說明	獎勵(%)
二、*更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 【819.63m ² 】	6.21% (免計)
三、*2.捐贈都市更新基金或管理維護更新單元周邊公共設施	5.93%
五、A1：設計建蔽率，且綠覆率達60%以上(B=法定建蔽率－設計建蔽率)	7.00%
六、基地配置自建築線退縮四公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統， 設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化 植栽或增加必要之路寬者	9.07%
八、更新時程獎勵(一年內10%)	10.00%
九、更新單元規模	15.00%
更新容積獎勵合計	47.00%
土管容積獎勵【綠建築黃金級】	3.00%
容積獎勵合計	50.00%

申請容積獎勵-更新【特專三】

獎勵項目說明	獎勵(%)
二、1.*更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 【887.00m ² 】	6.99% (免計)
二、2.經政府指定額外提供公益設施 【公共托育中心】	9.17%
五、A1：設計建蔽率，且綠覆率達60%以上(B=法定建蔽率－設計建蔽率)	9.00%
六、基地配置自建築線退縮四公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統， 設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化 植栽或增加必要之路寬者	3.83%
八、更新時程獎勵(一年內10%)	10.00%
九、更新單元規模	15.00%
更新容積獎勵合計	47.00%
土管容積獎勵【綠建築黃金級】	3.00%
容積獎勵合計	50.00%

容積移轉

◆ 容移額度

- 本案欲辦理容積移轉特專(一)4,425.01m²，特專(三)4,247.98m²，各佔基準容積**33.50%**。

◆ 容移費用

- 容積移轉費用約**317,124,718元**。
- 費用支付：由實施者負擔，其費用納入共同負擔計列。

◆ 容積取得方式：

- 透過捐贈新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地。

◆ 容積分配方式：

- 依權利變換相關規定辦理。

建築設計概述

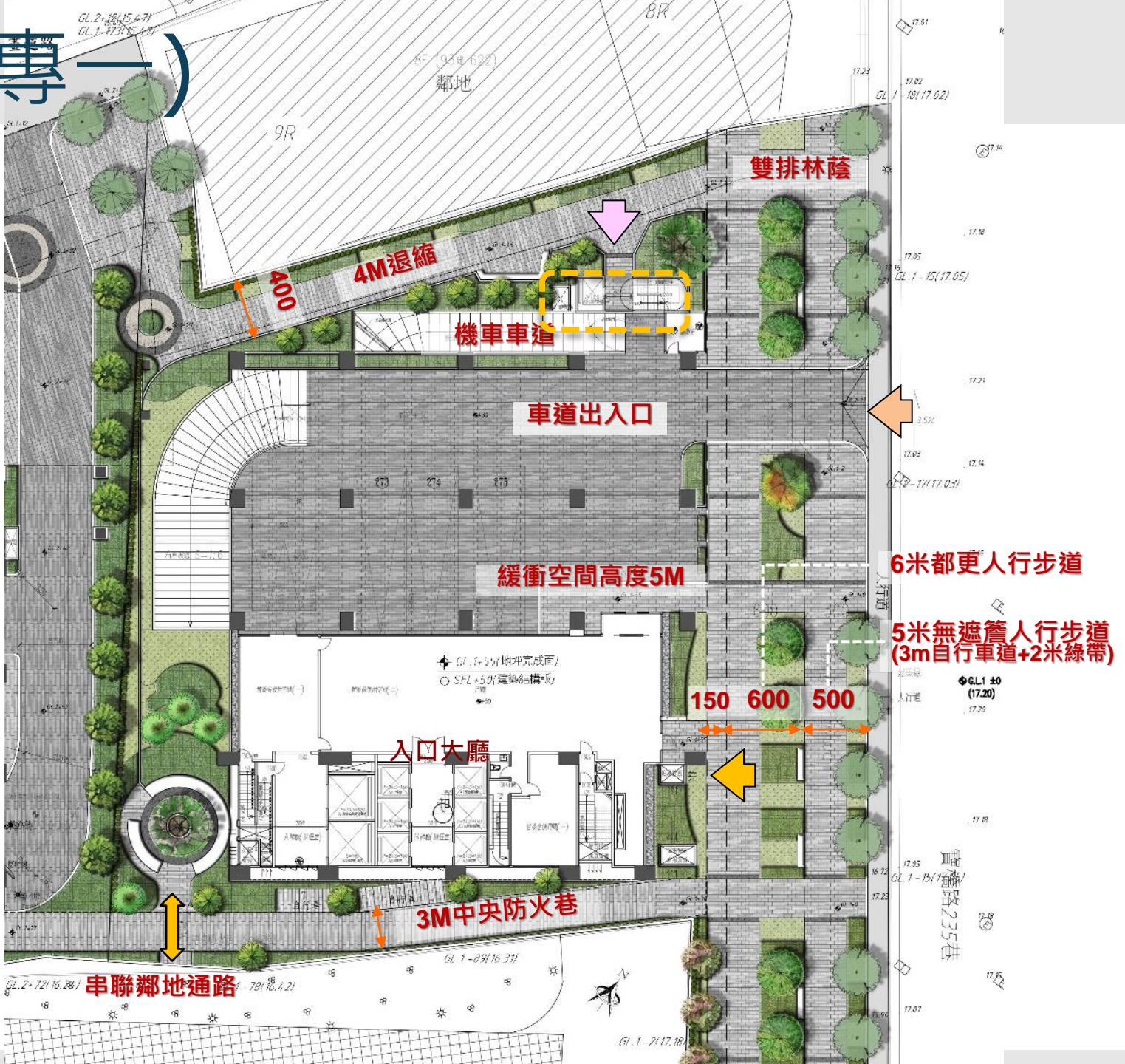
公園用地

特(專三)

特(專一)



特(專一)



特(專一)

規劃樓層：24F / B5F

鋼筋混凝土造

1F 大廳 樓高：6.0m

2F 社區公共設施

樓高：4.0m

3~9F 作業廠房

樓高： 5.0m

10~24F

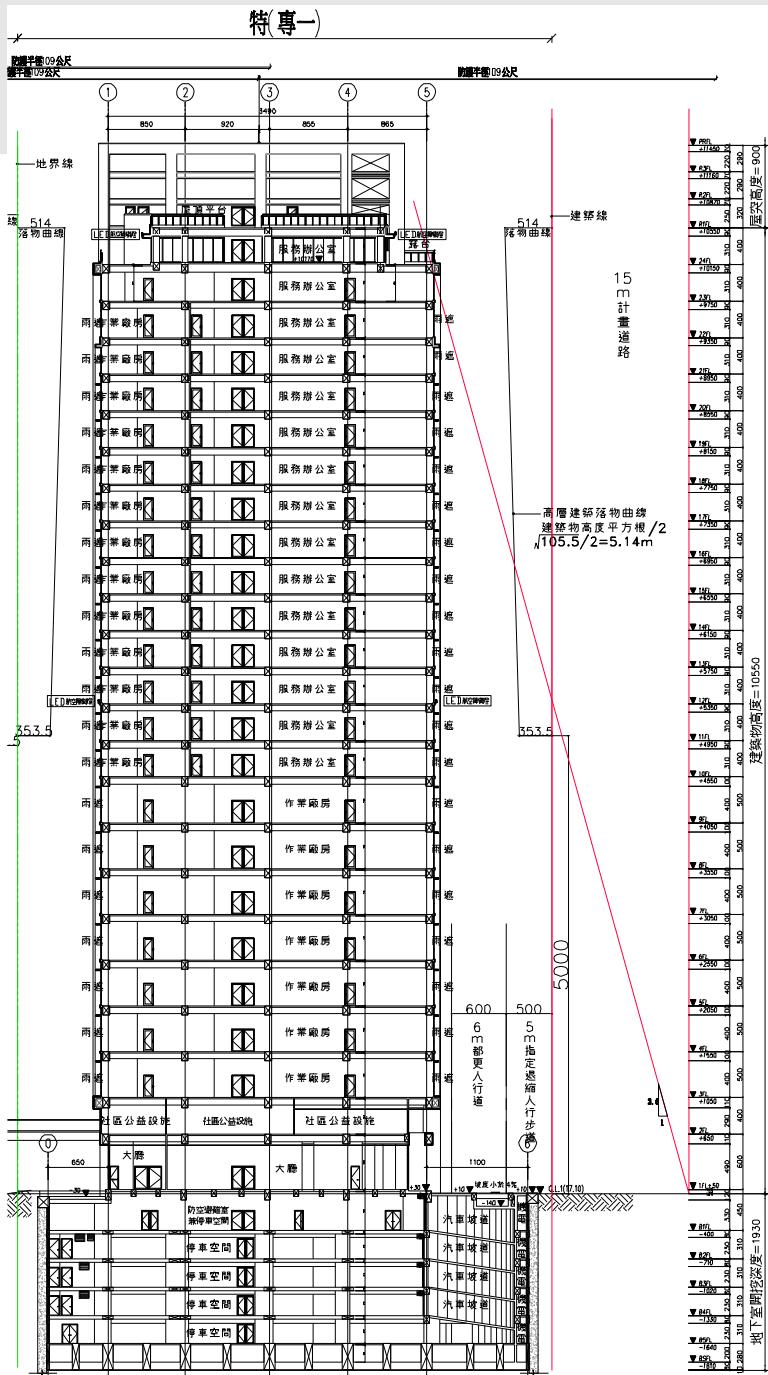
服務辦公室、作業廠房

樓高：4m

建築物高度: 105.5m

地下室:

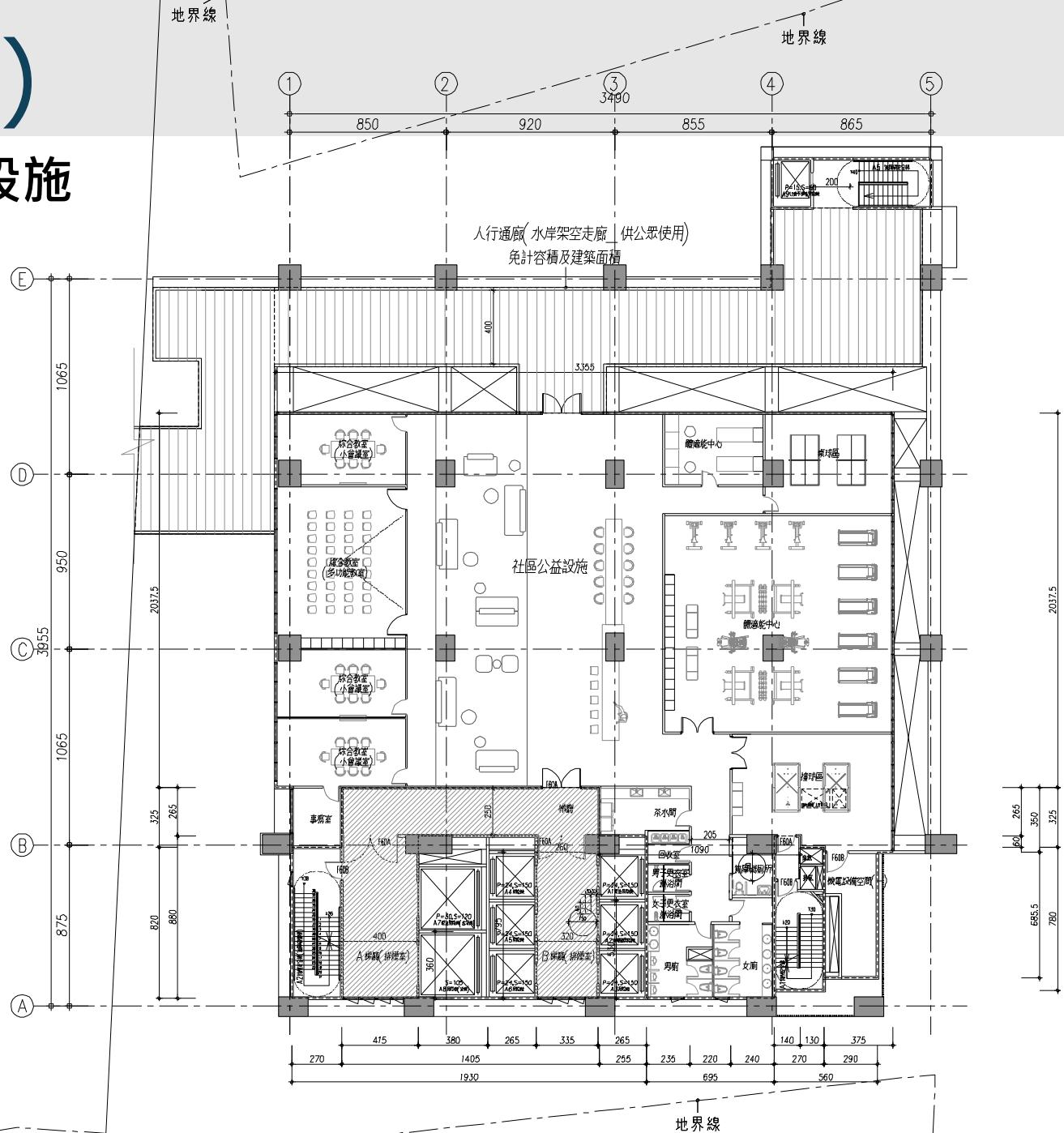
B1F~B5 汽機車停車空間



特(專一)

2層-社區公益設施

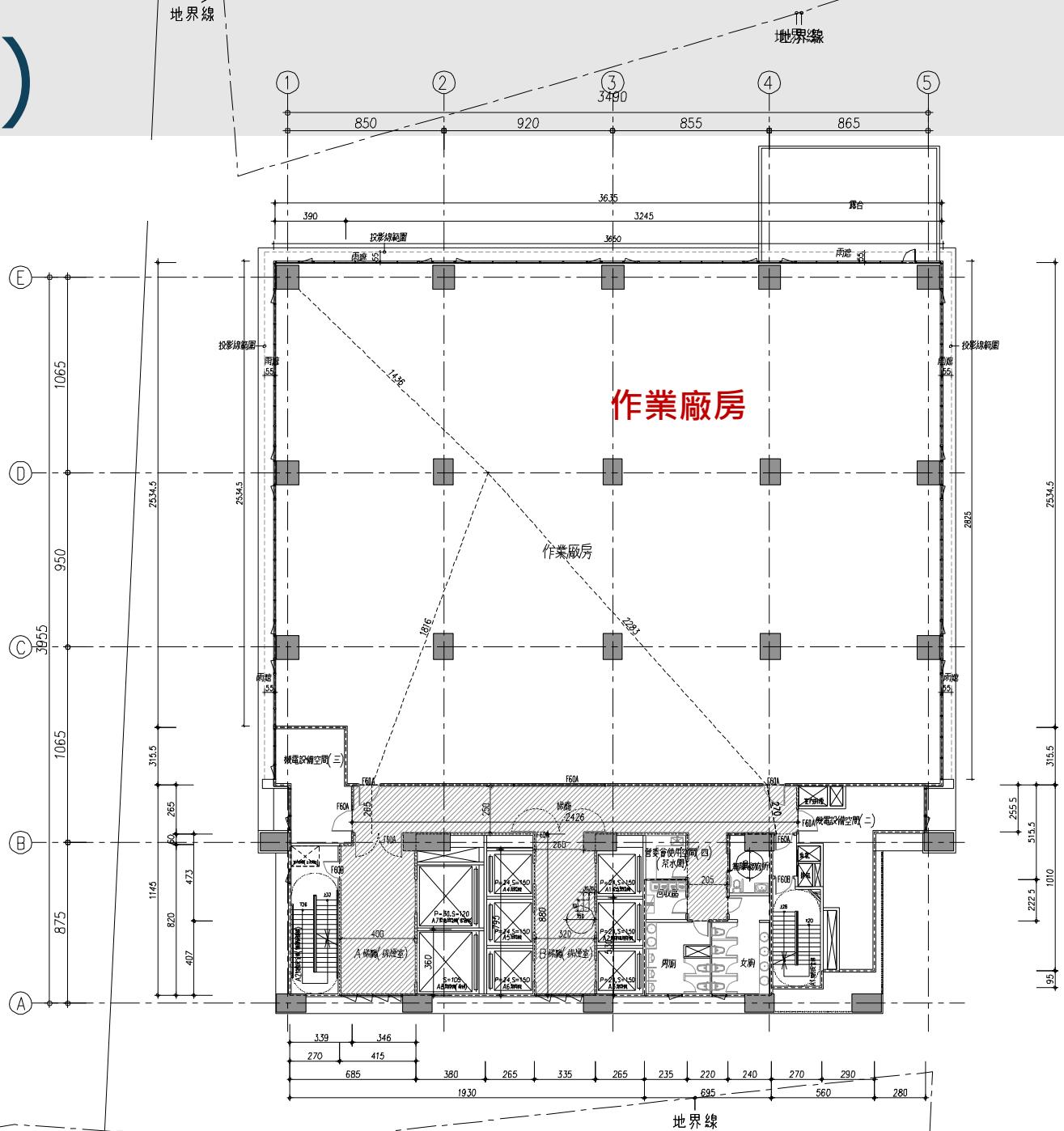
特(專三)



特(專一)

3層

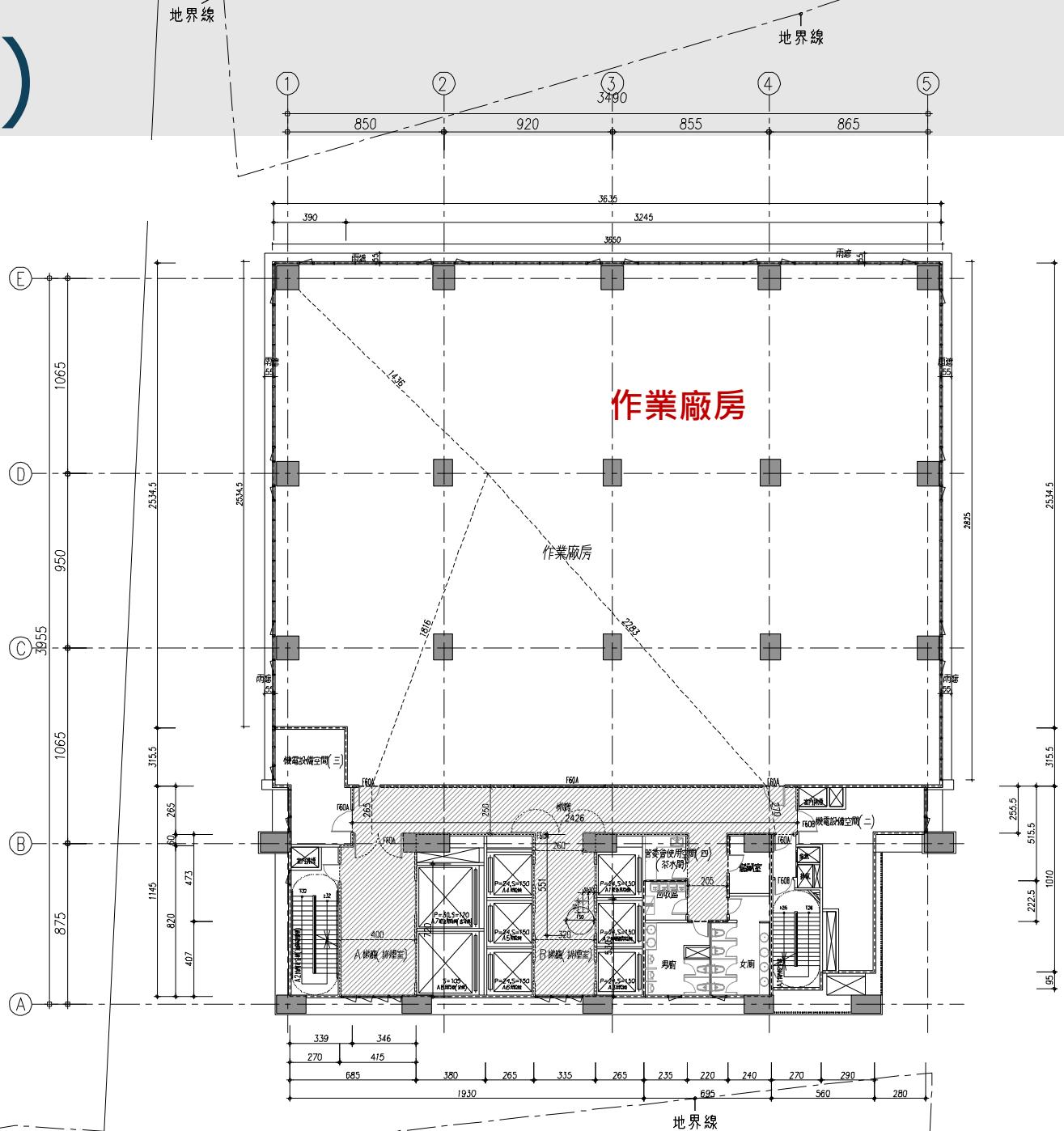
特(專三)



特(專一)

4,5,7,8層

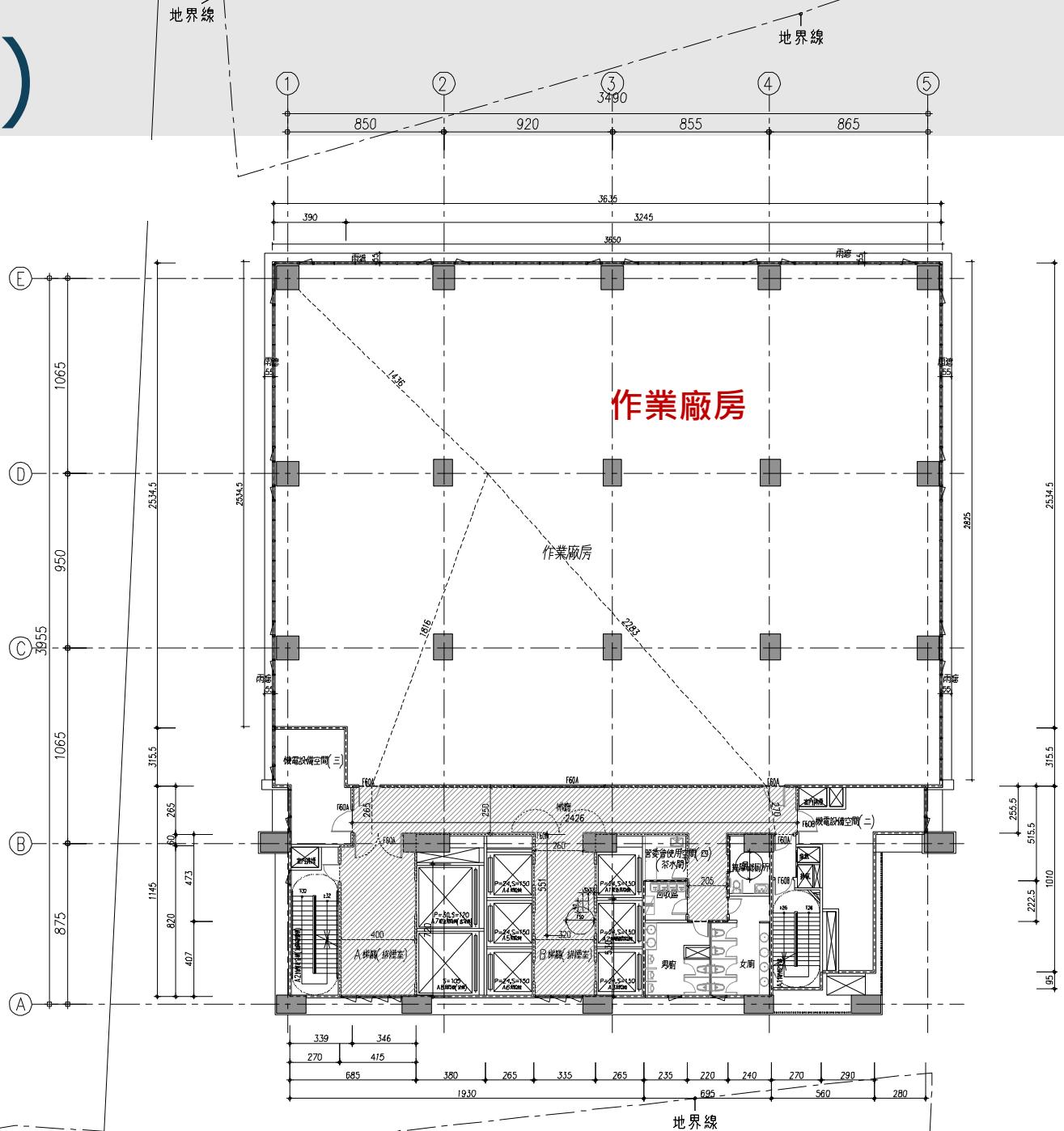
特(專三)



特(專一)

6層

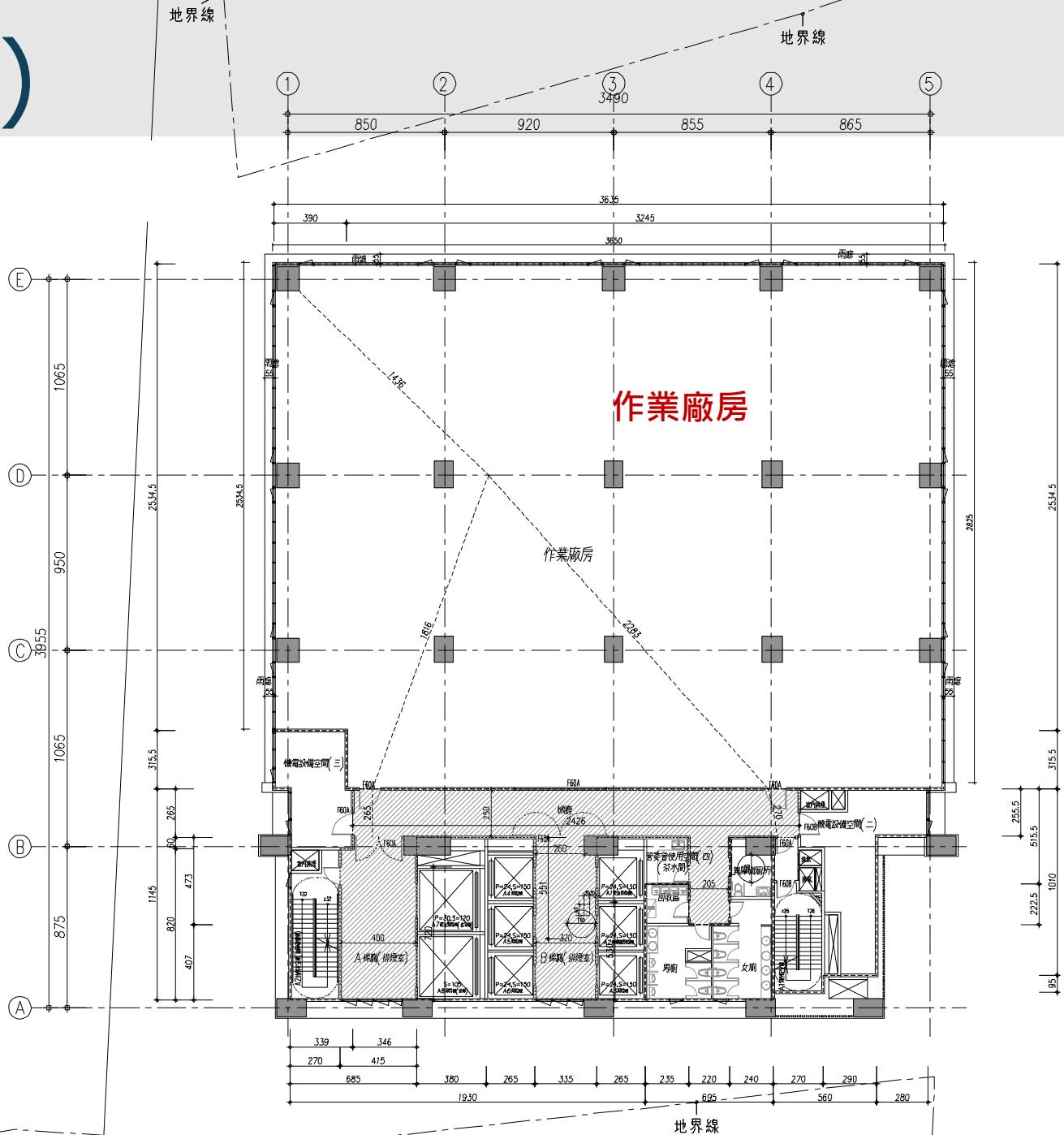
特(專三)



特(專一)

9層

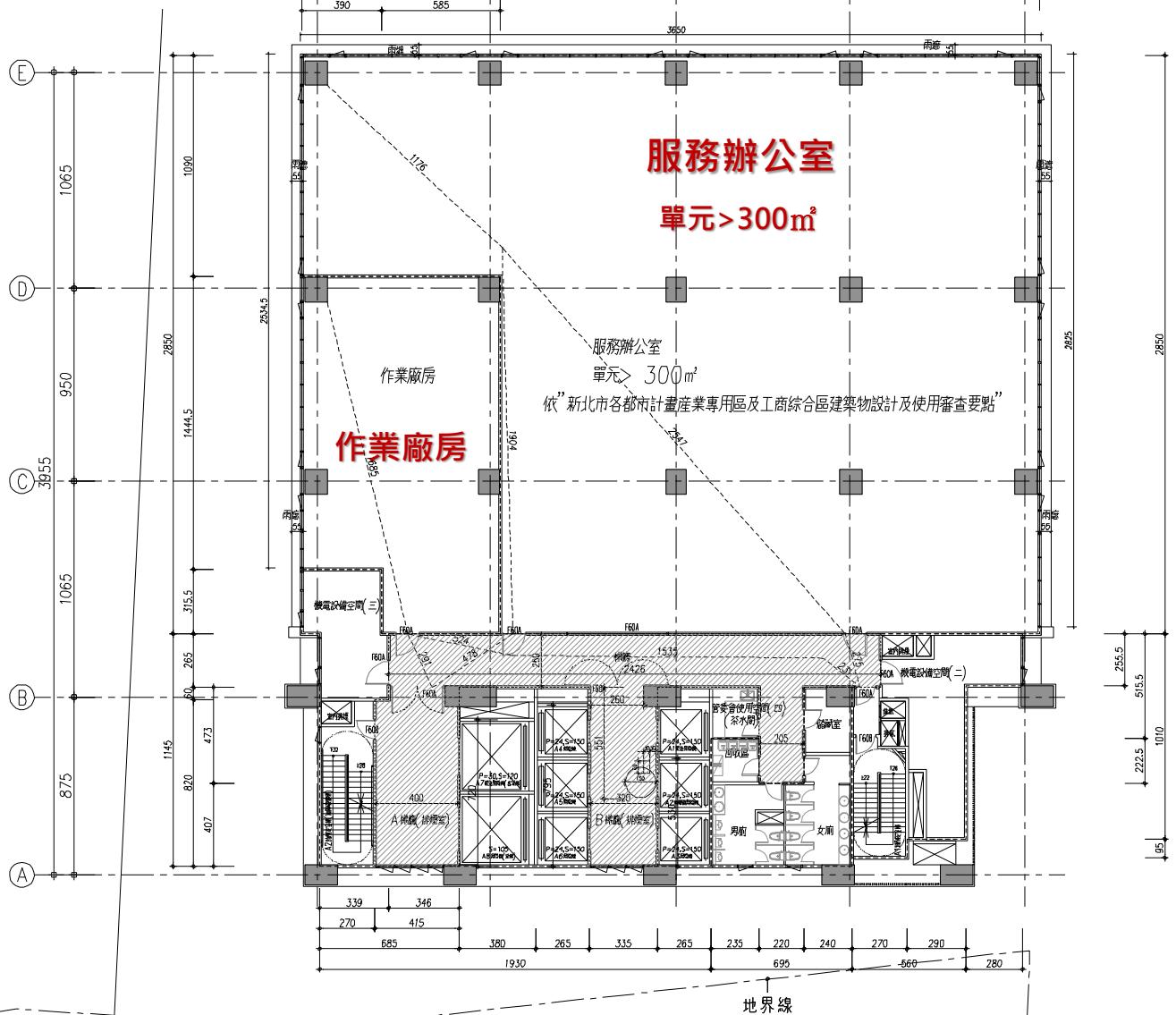
特(專三)



特(專一)

10,11層

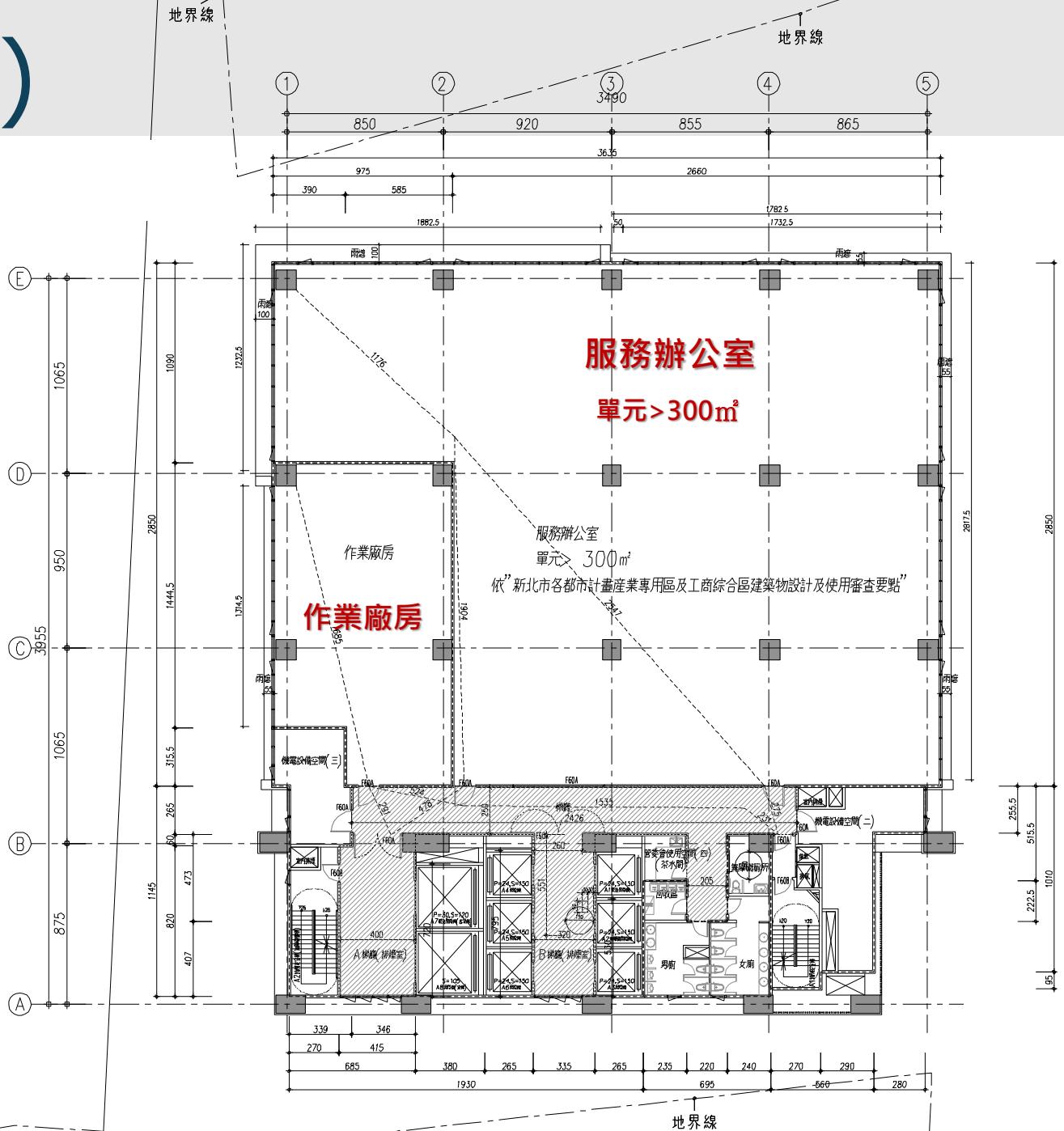
特(專三)



特(專一)

12層

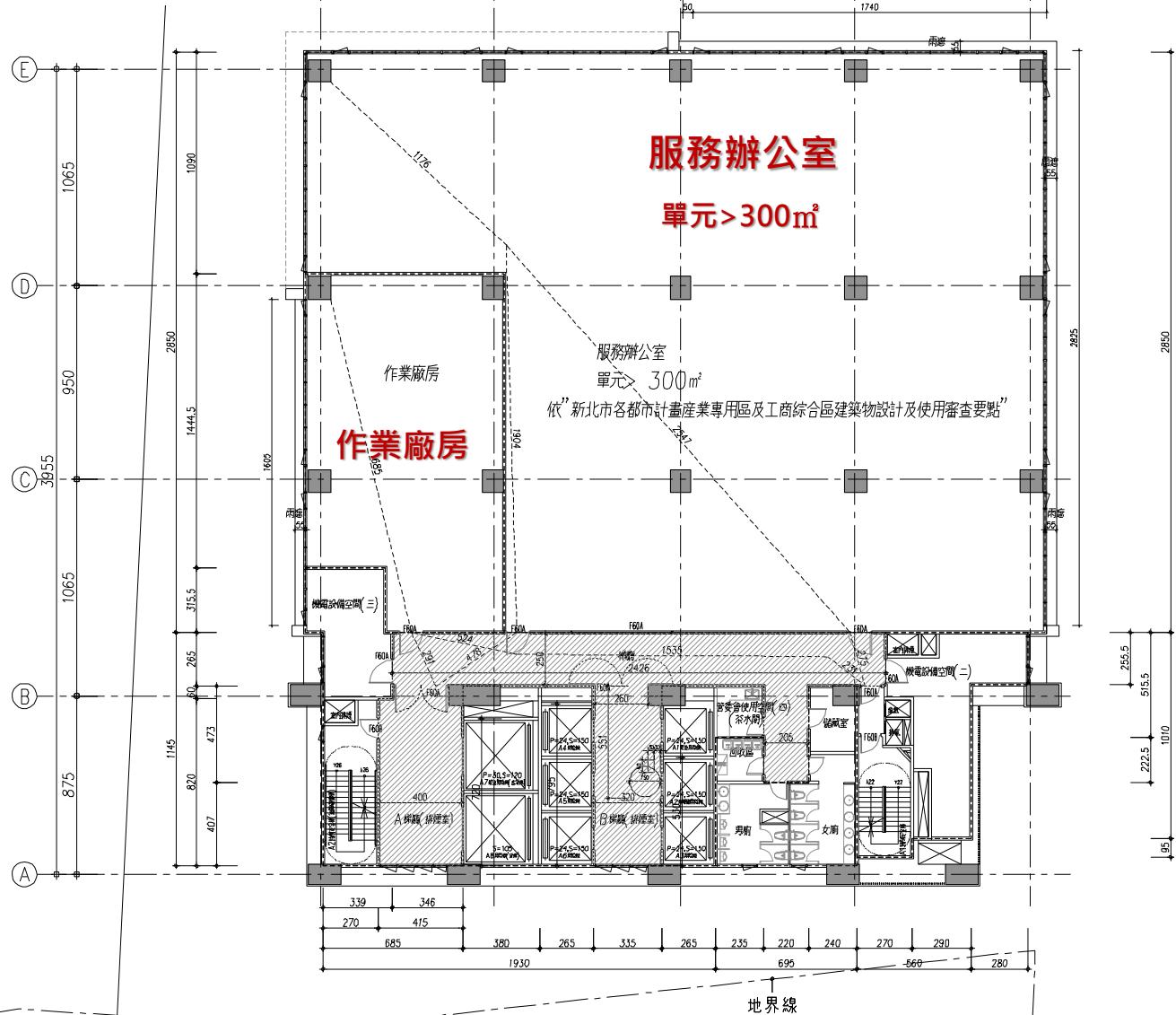
特(專三)



特(專一)

13,14層

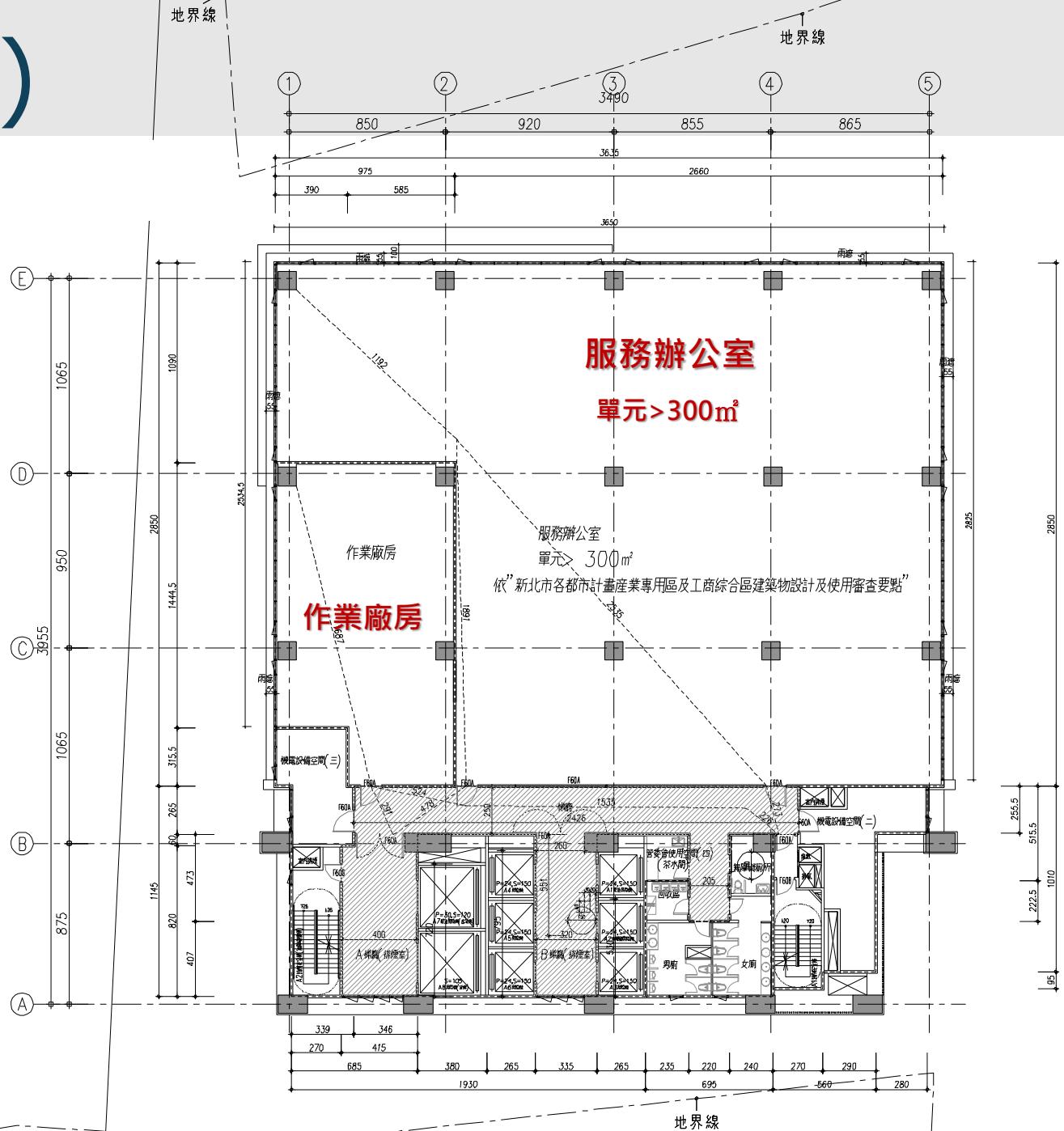
特(專三)



特(專一)

15層

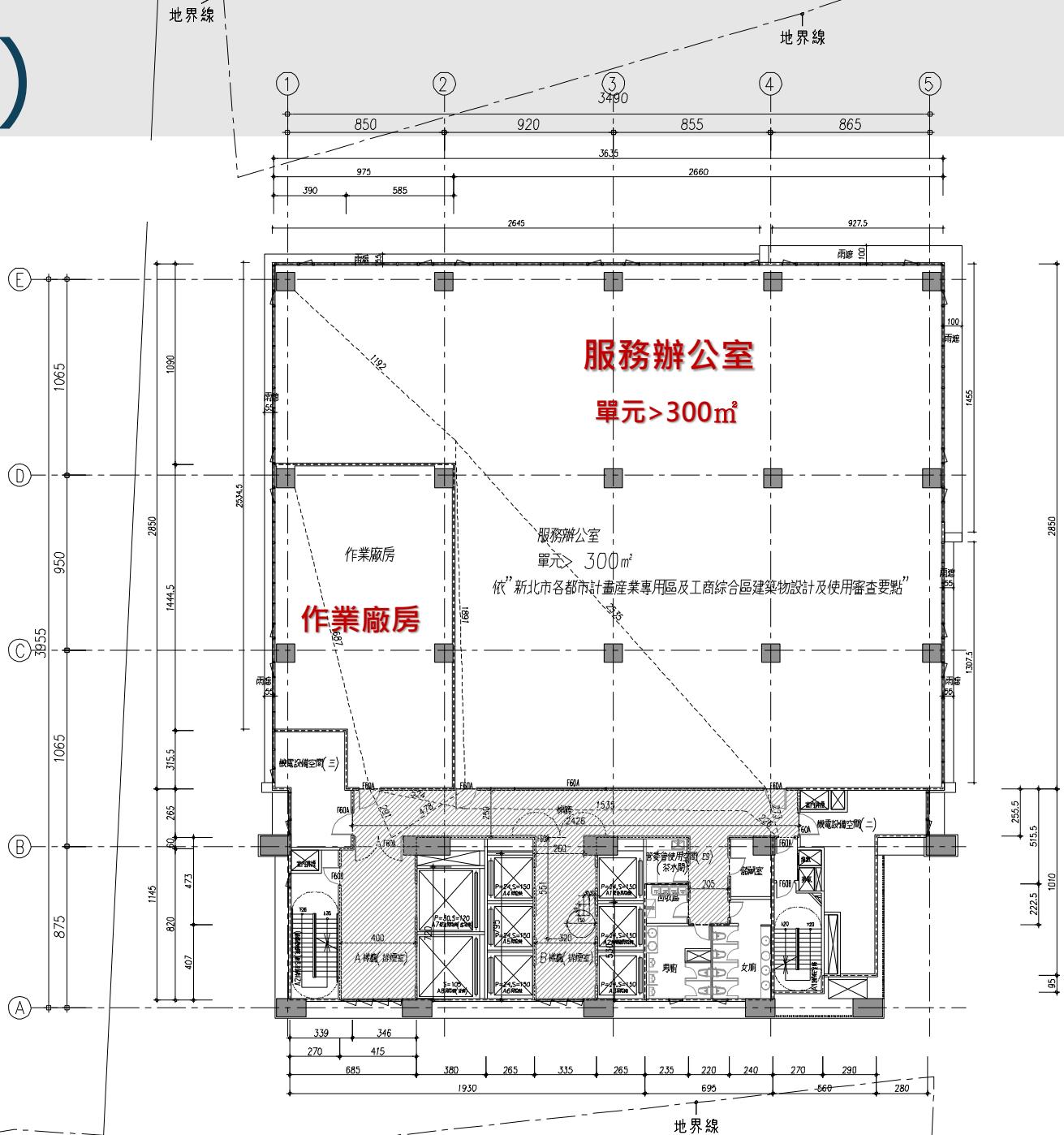
特(專三)



特(專一)

16層

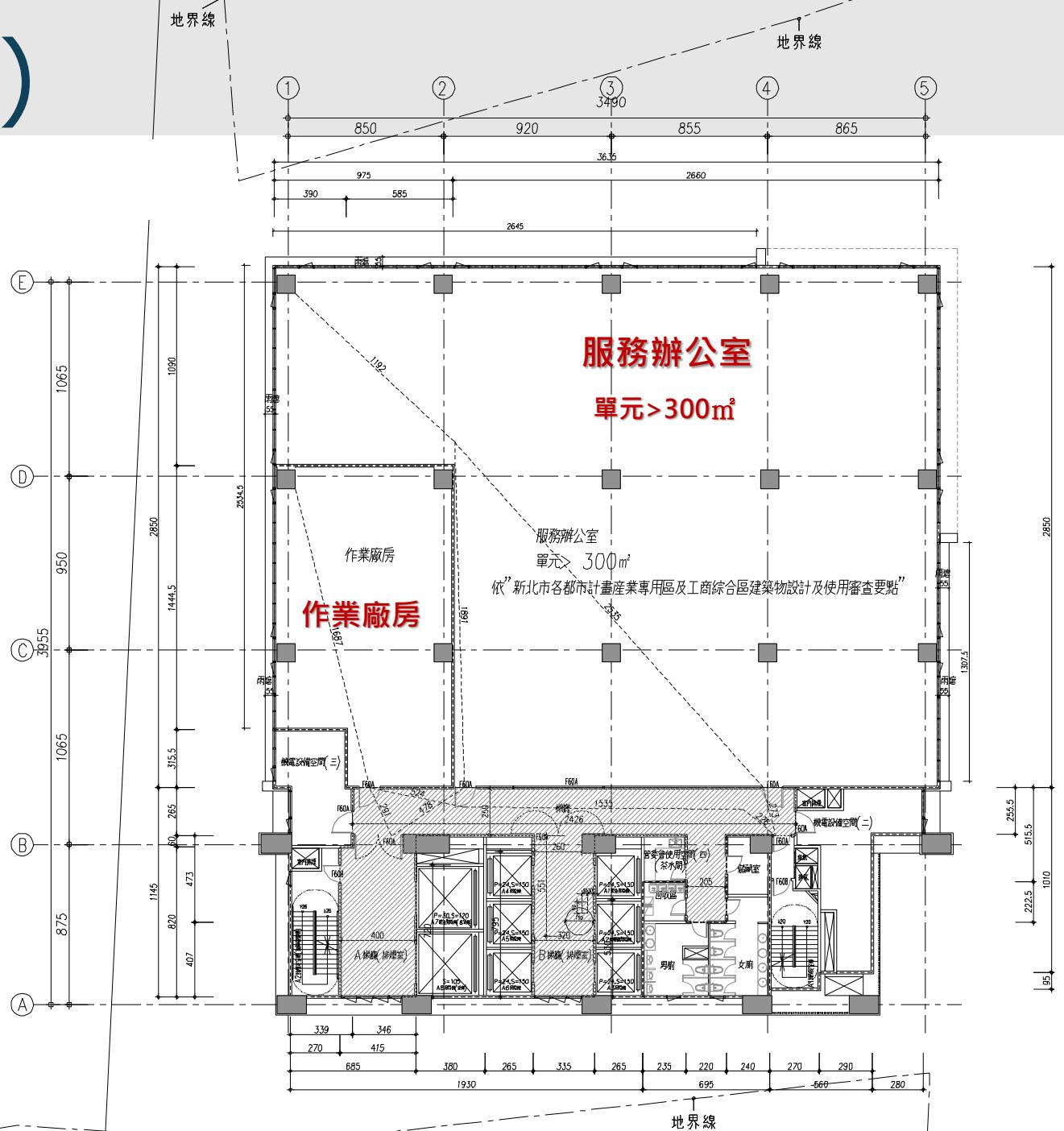
特(專三)



特(專一)

17層

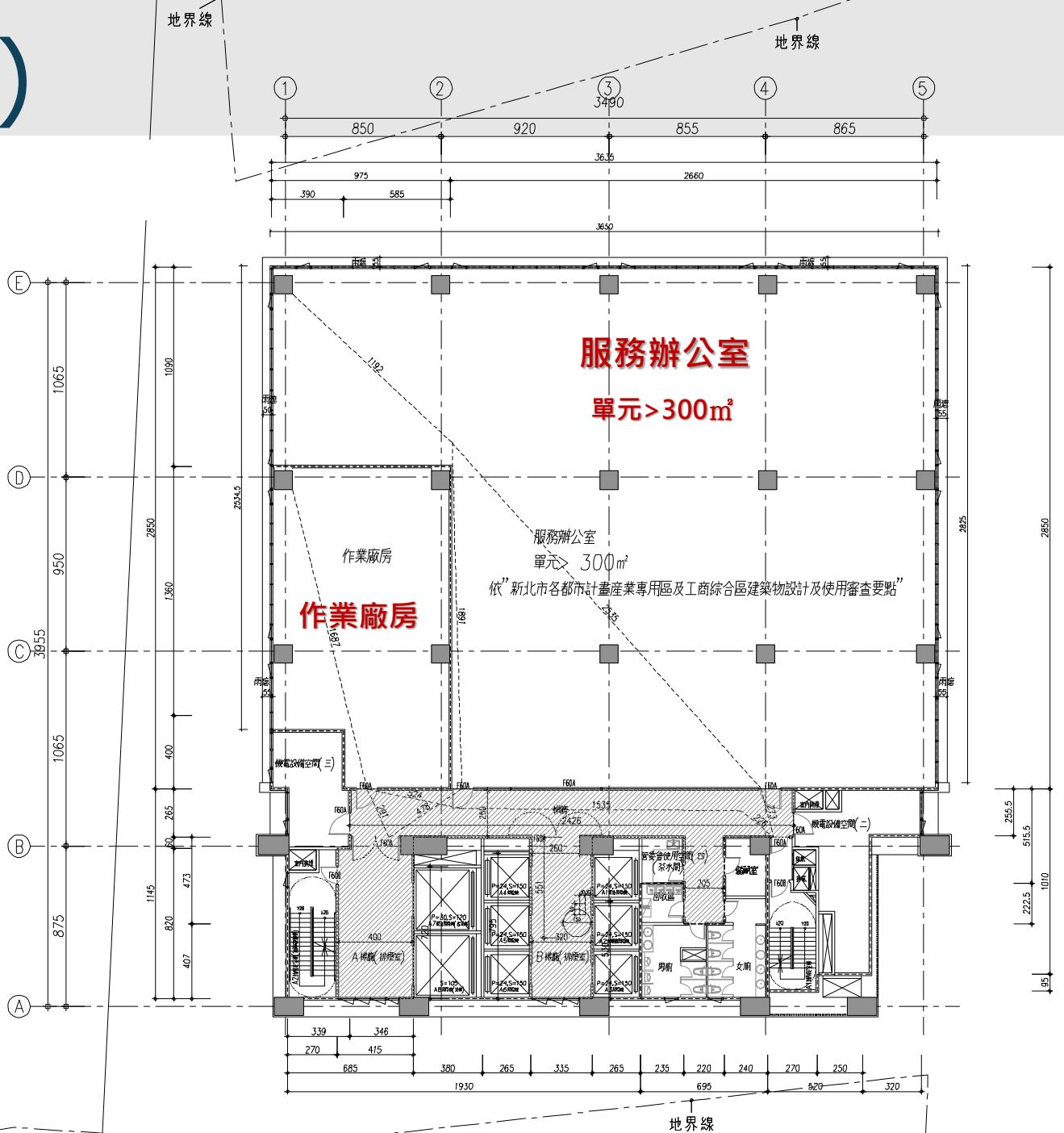
特(專三)



特(專一)

19,20層

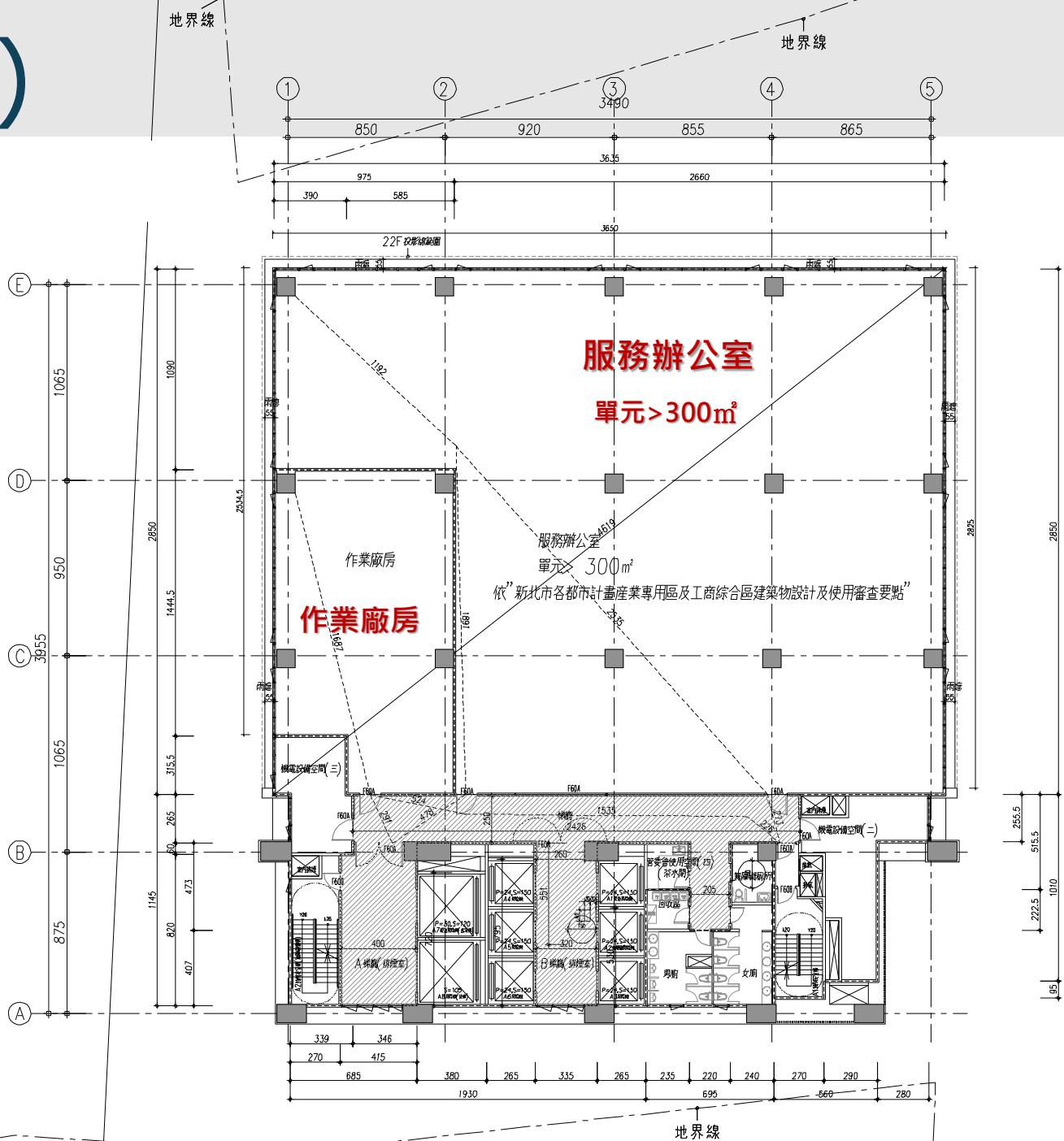
特(專三)



特(專一)

21層

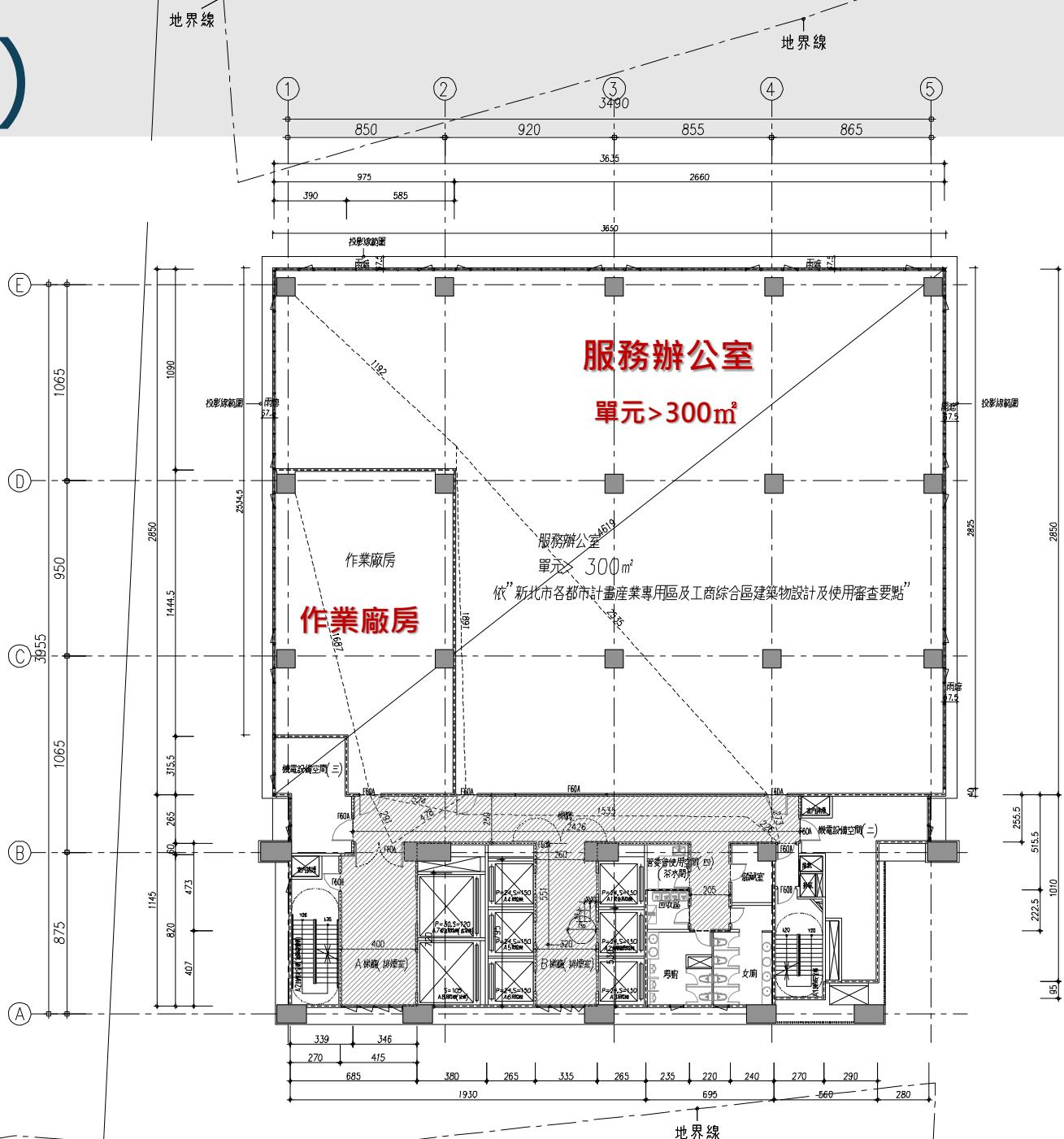
特(專三)



特(專一)

22層

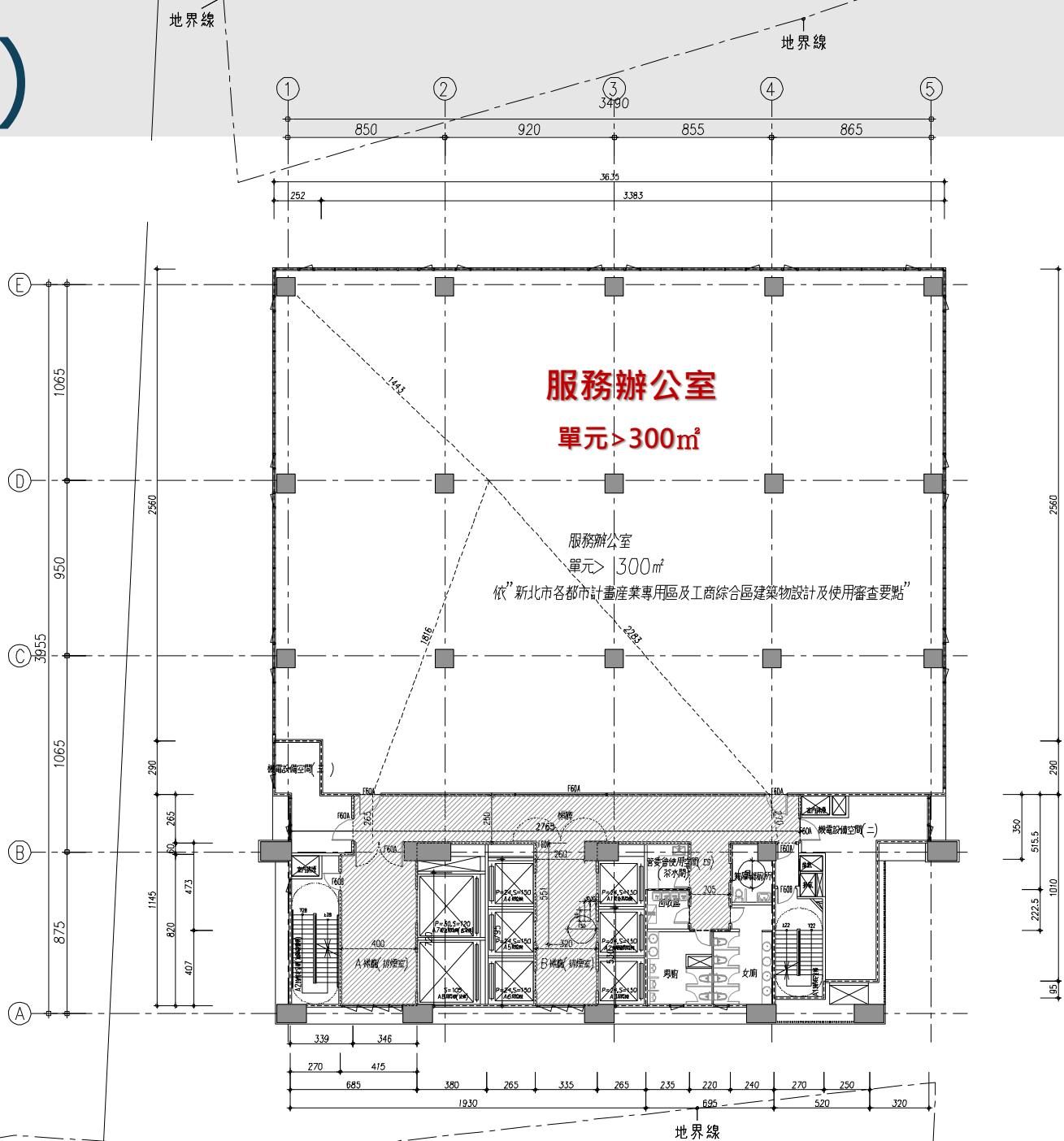
特(專三)



特(專一)

23層

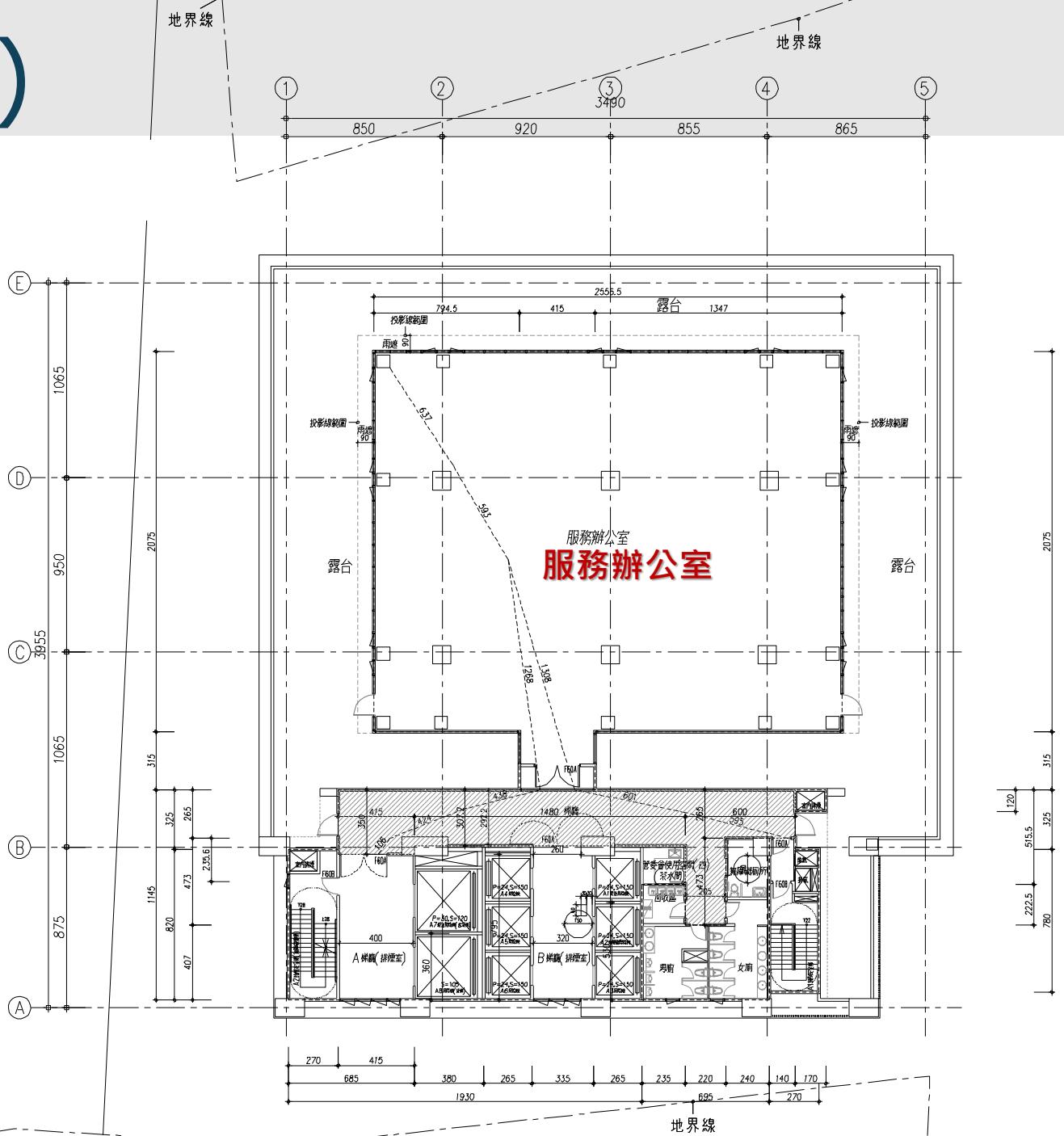
特(專三)



特(專一)

24層

特(專三)



特(專一)

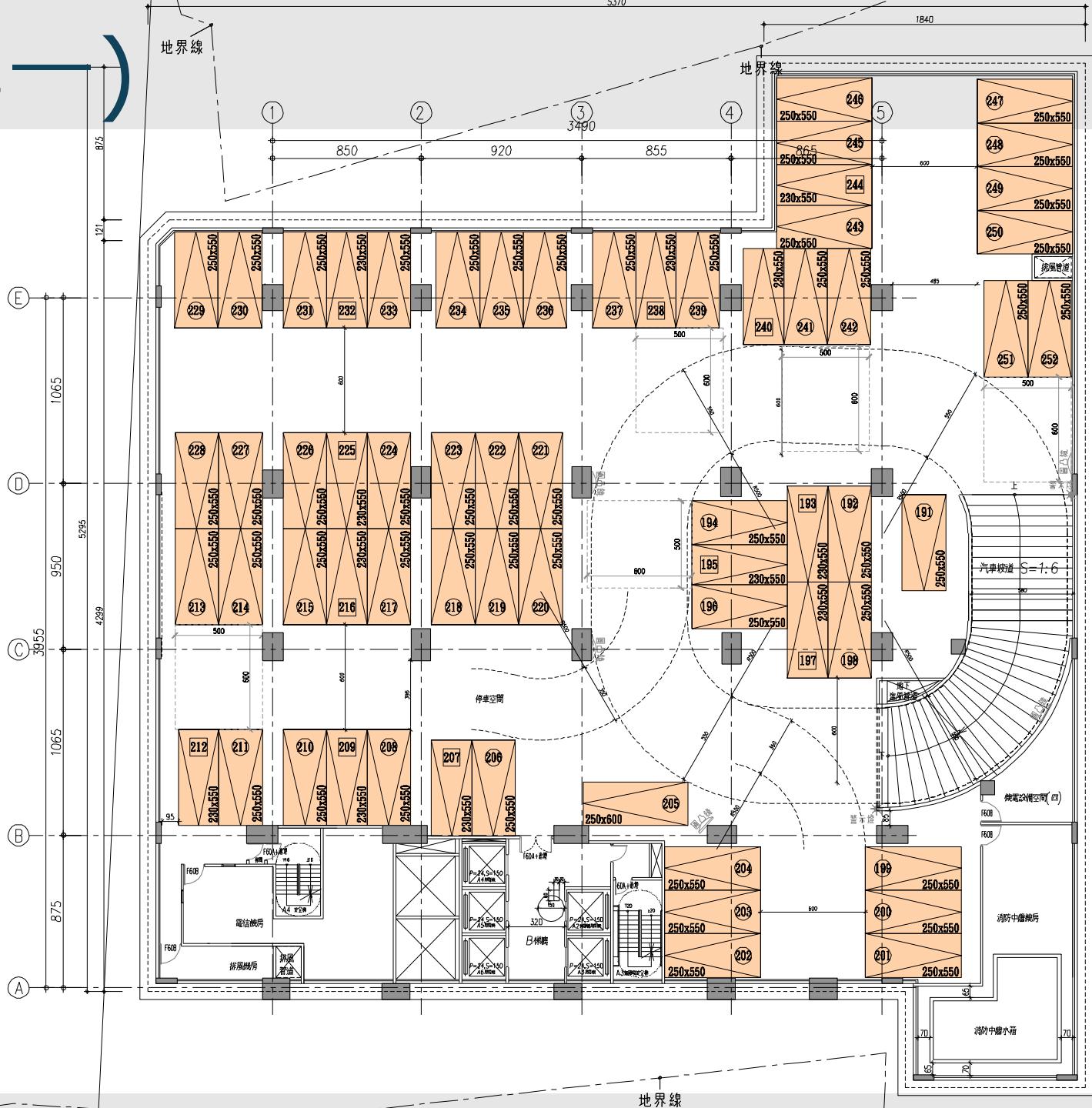
樓層	B1
汽車	20 裝卸:2 無障礙:4
機車	242



特(專一)

樓層	B2
汽車	62

特(專三)



特(專一)

B3

汽車 62

特(專三)



特(專一)

樓層	B4
汽車	62

特(專三)



特(專一)

樓層	B5
汽車	66

特(專三)



特(專三)



特(專三)

規劃樓層：31F /B5
鋼骨造

1F 大廳

公共托育 樓高：4.2m

2F 公共托育 樓高：4.0m

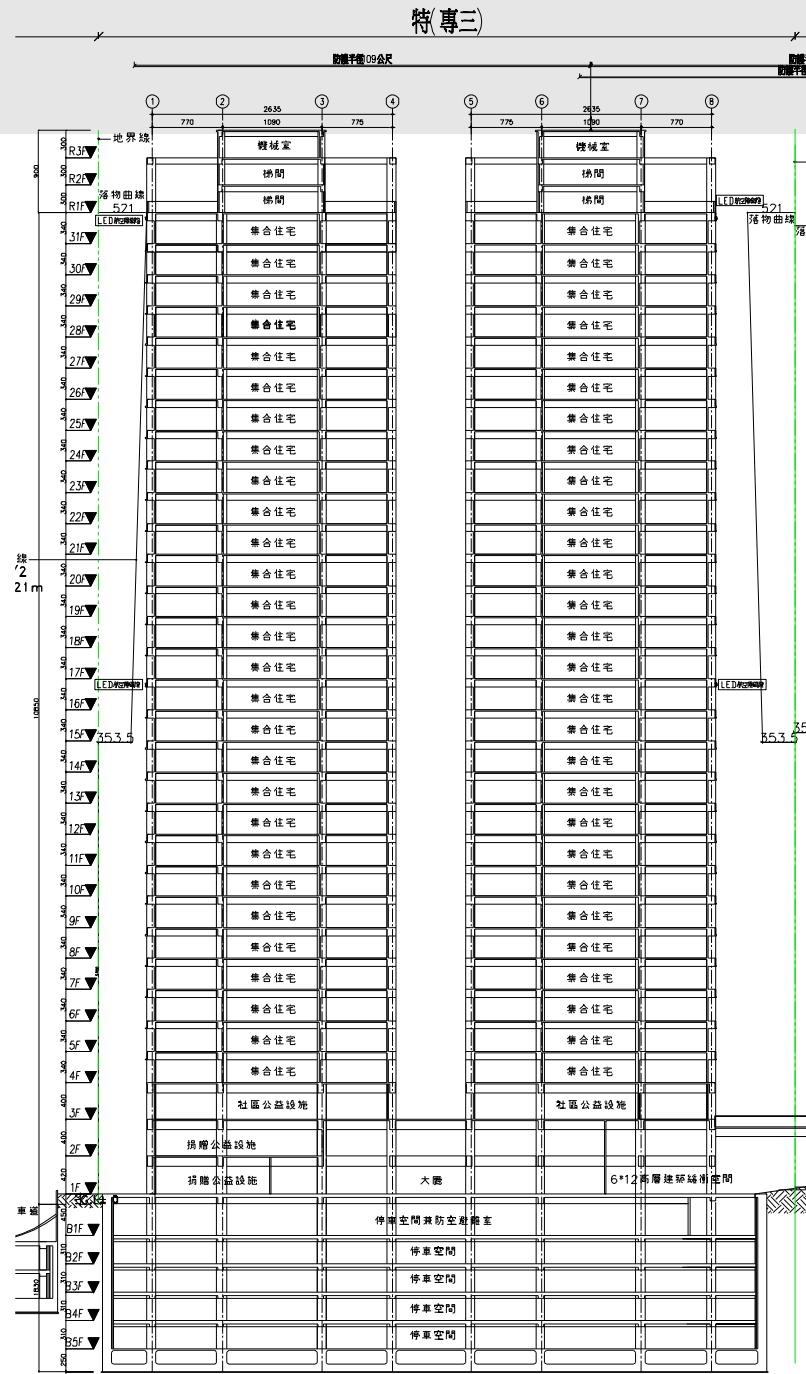
3F 社區公益設施 樓高：4.0m

4F~31F 集合住宅 樓高：3.4m

建築物高度: 108.50m

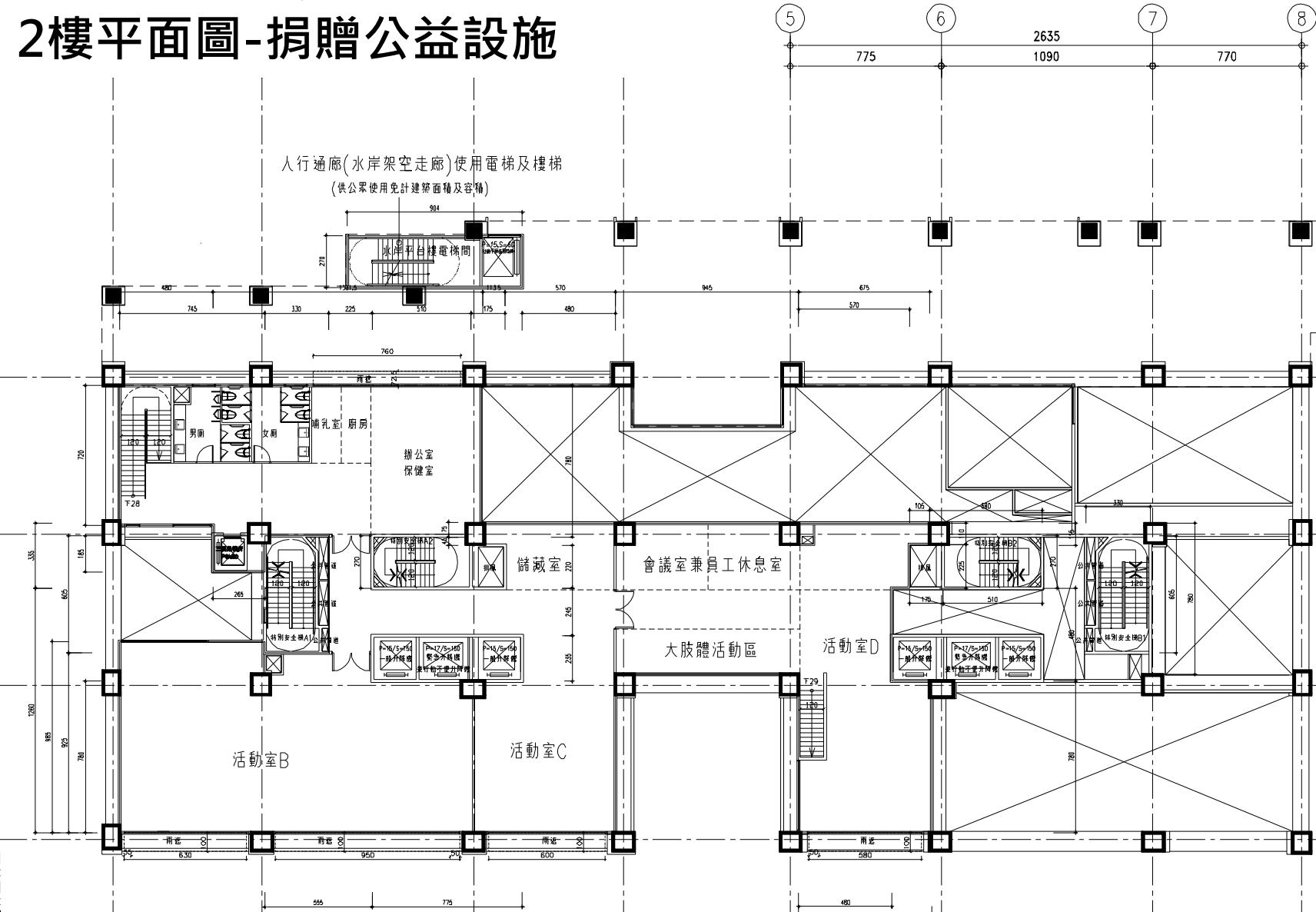
地下室：

B1 汽機車停車空間
B2~B5F 汽車停車空間



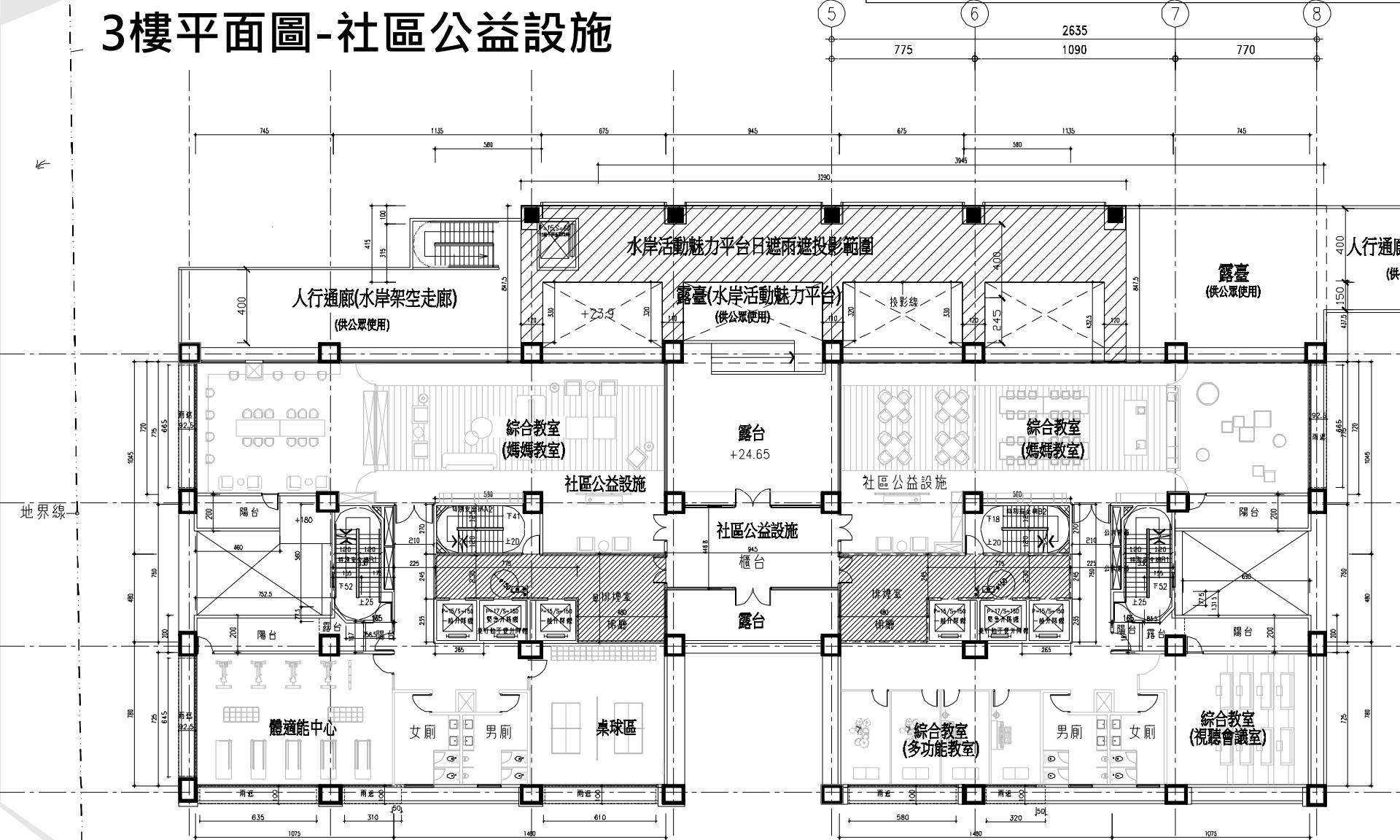
2樓平面圖-捐贈公益設施

人行通廊(水岸架空走廊)使用電梯及樓梯
(供公眾使用免計建築面積及容積)



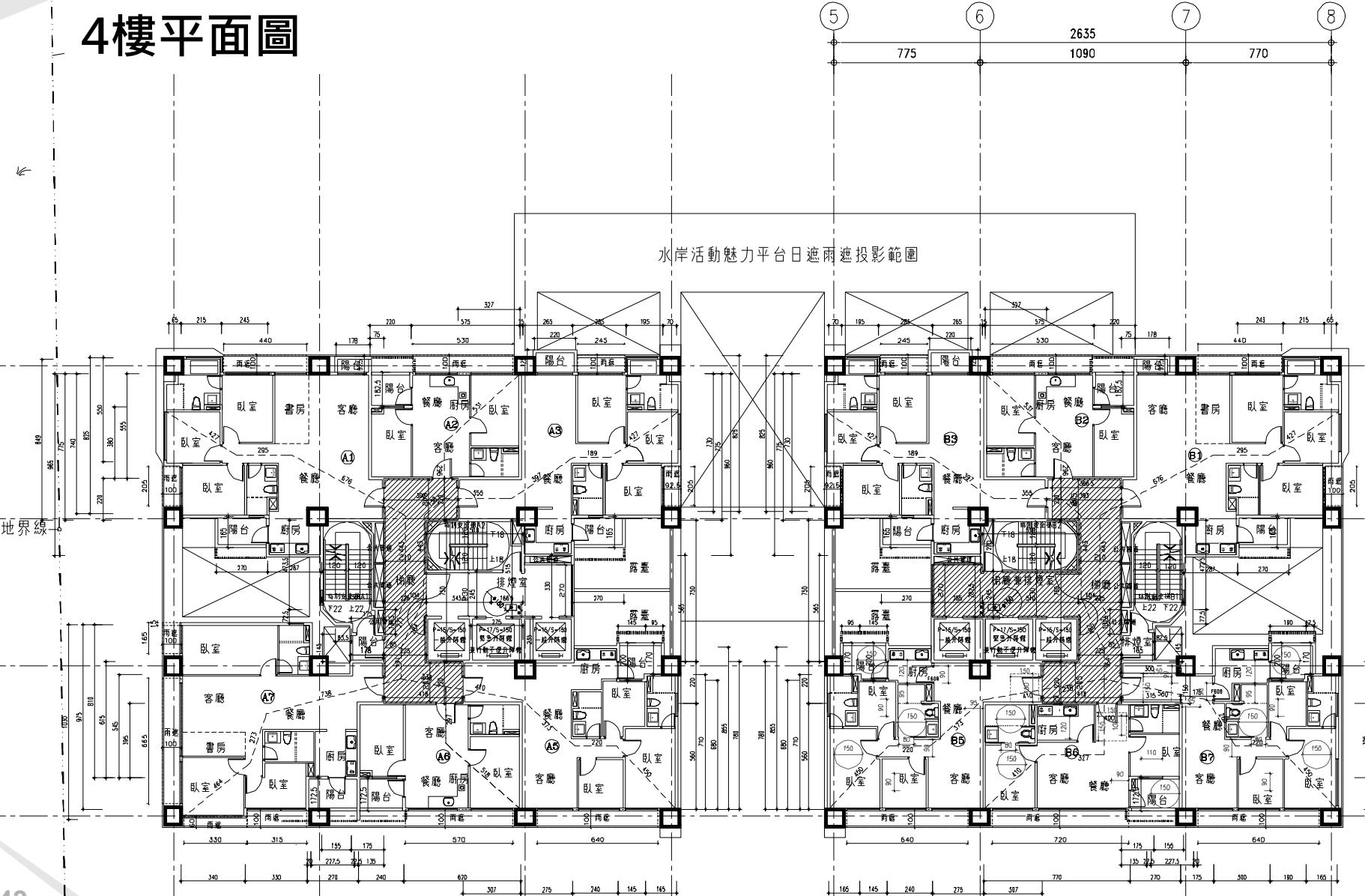
特(專二)

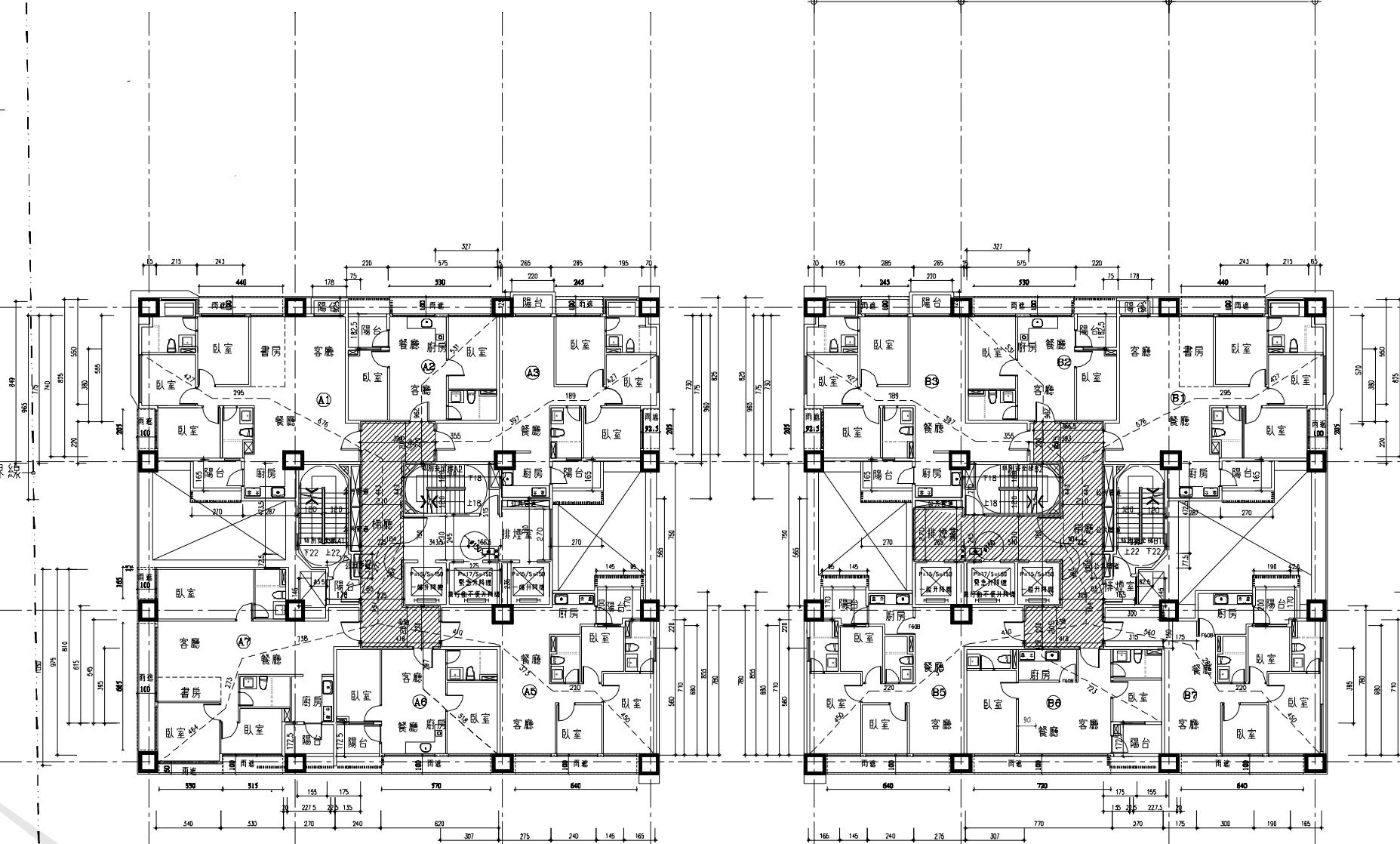
3樓平面圖-社區公益設施



特(專二)

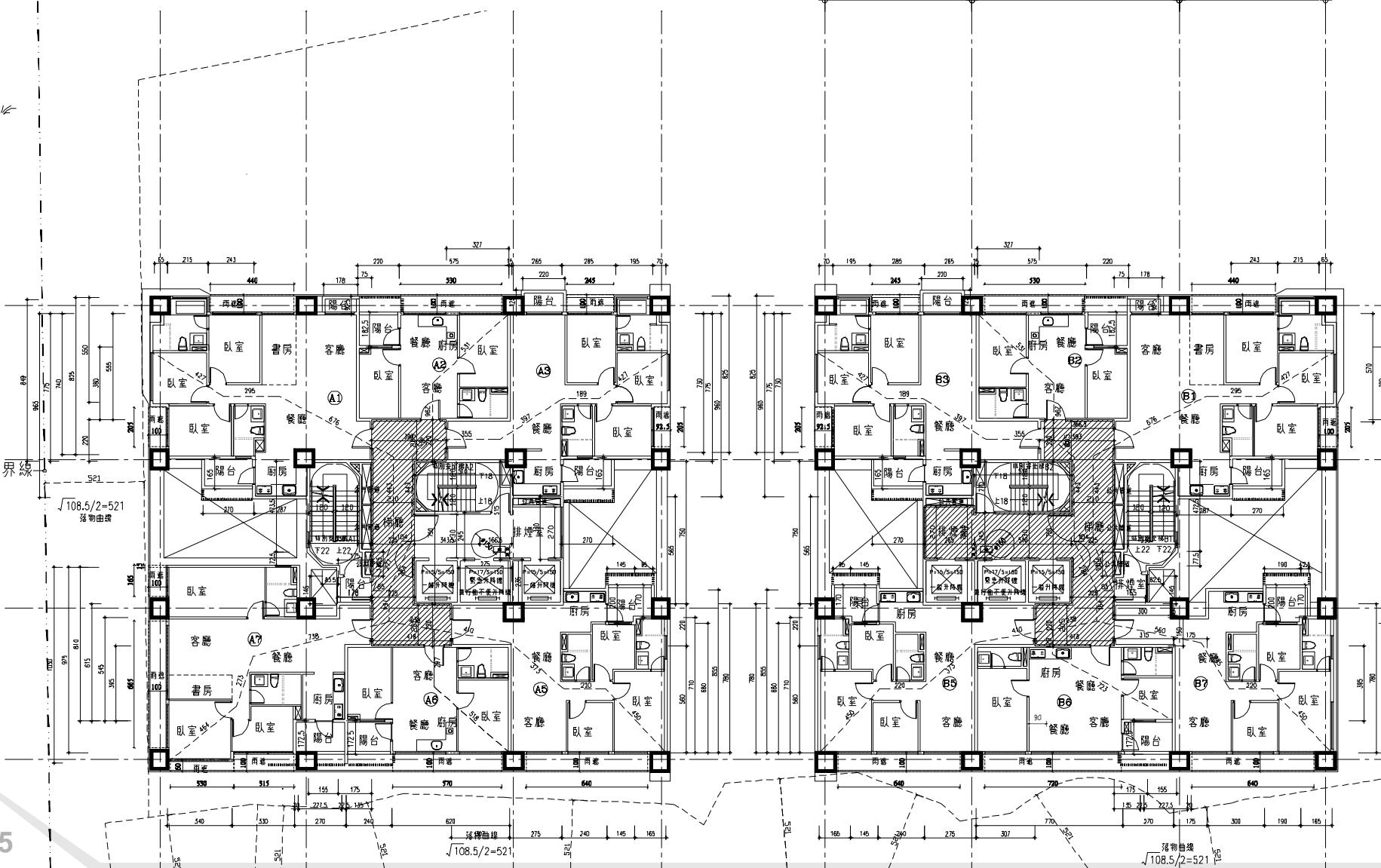
4樓平面圖





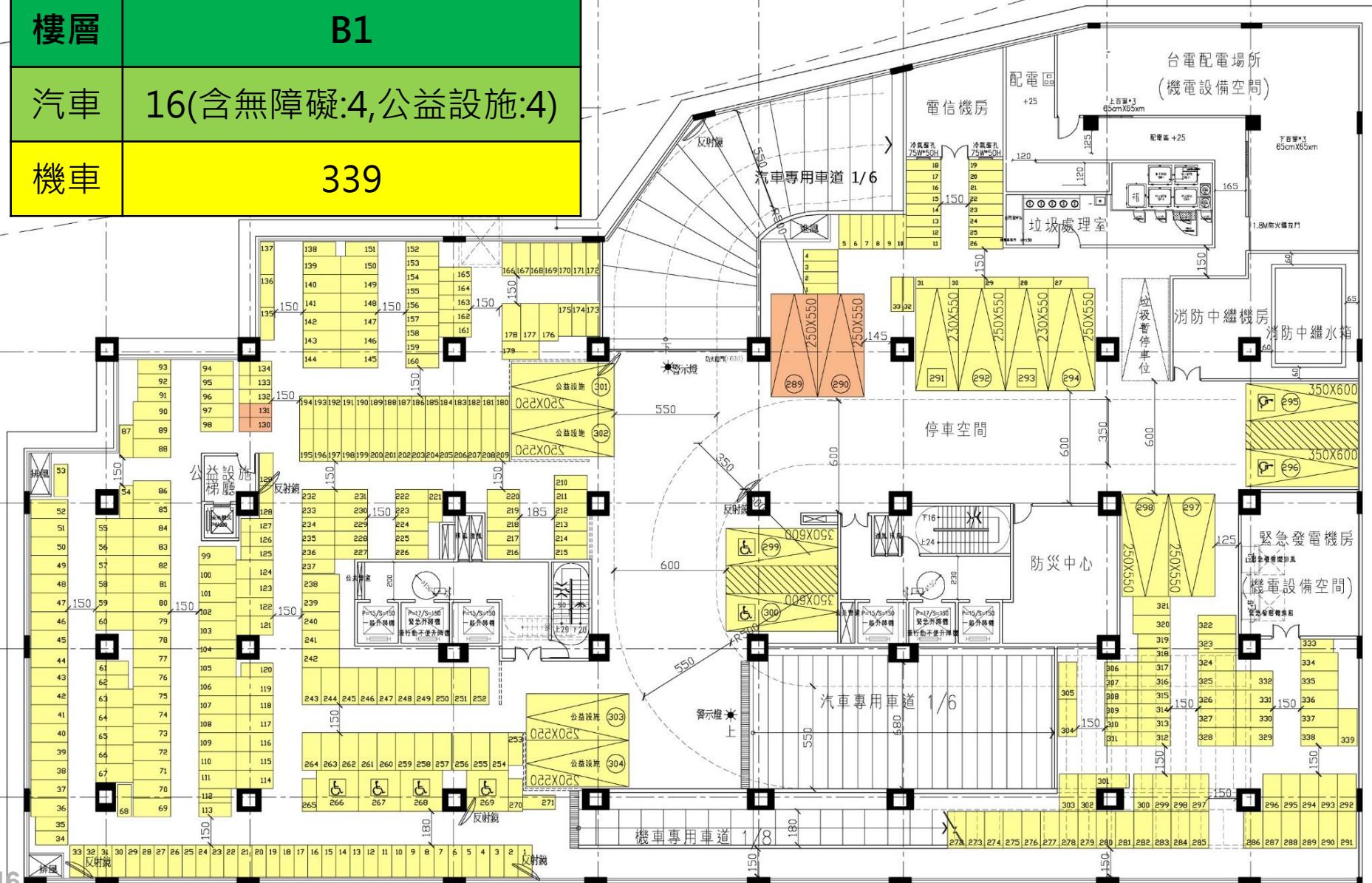
15.43 特(專三)

12-31樓平面圖



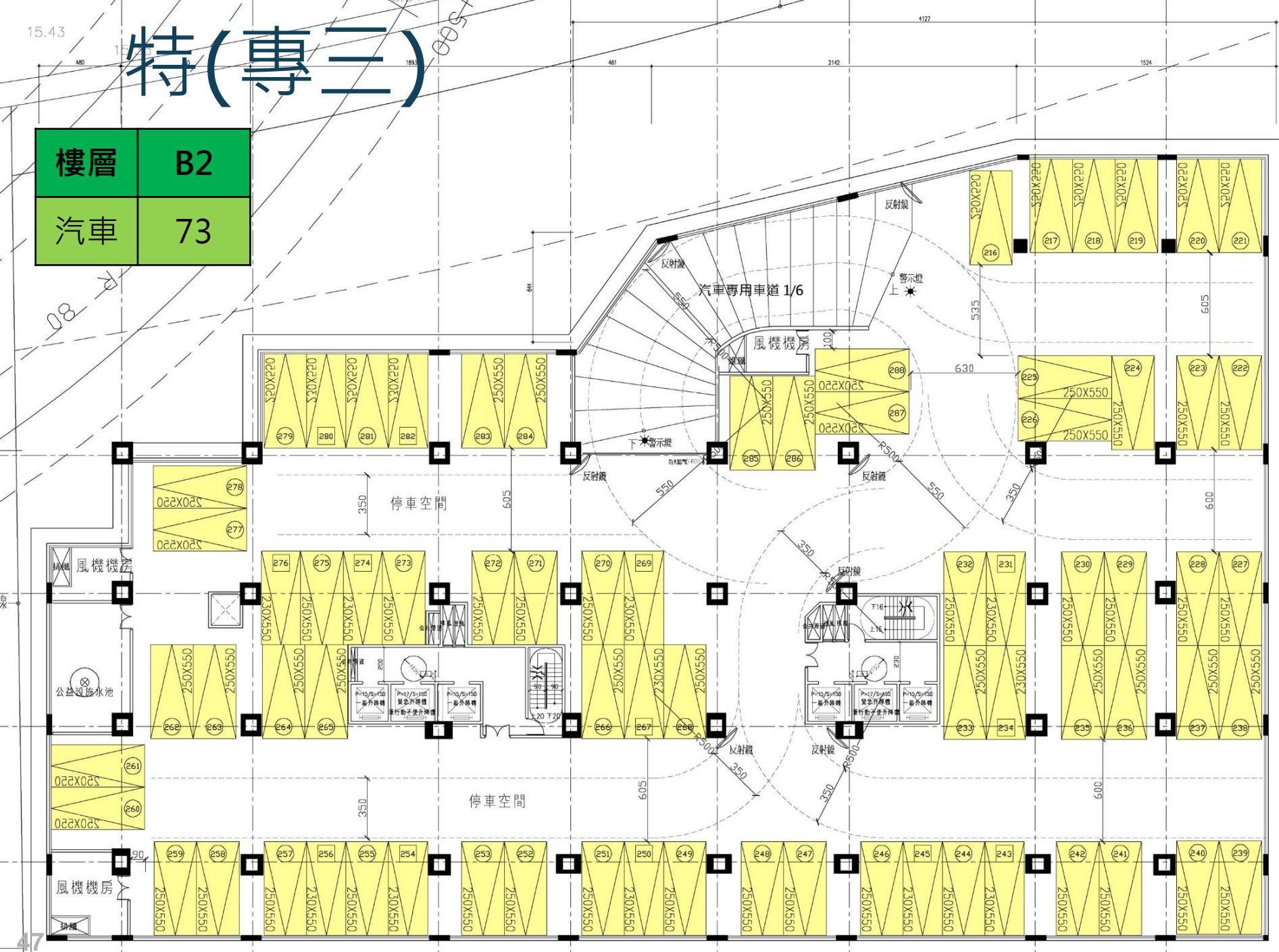
特(專三)

樓層	B1
汽車	16(含無障礙:4,公益設施:4)
機車	339



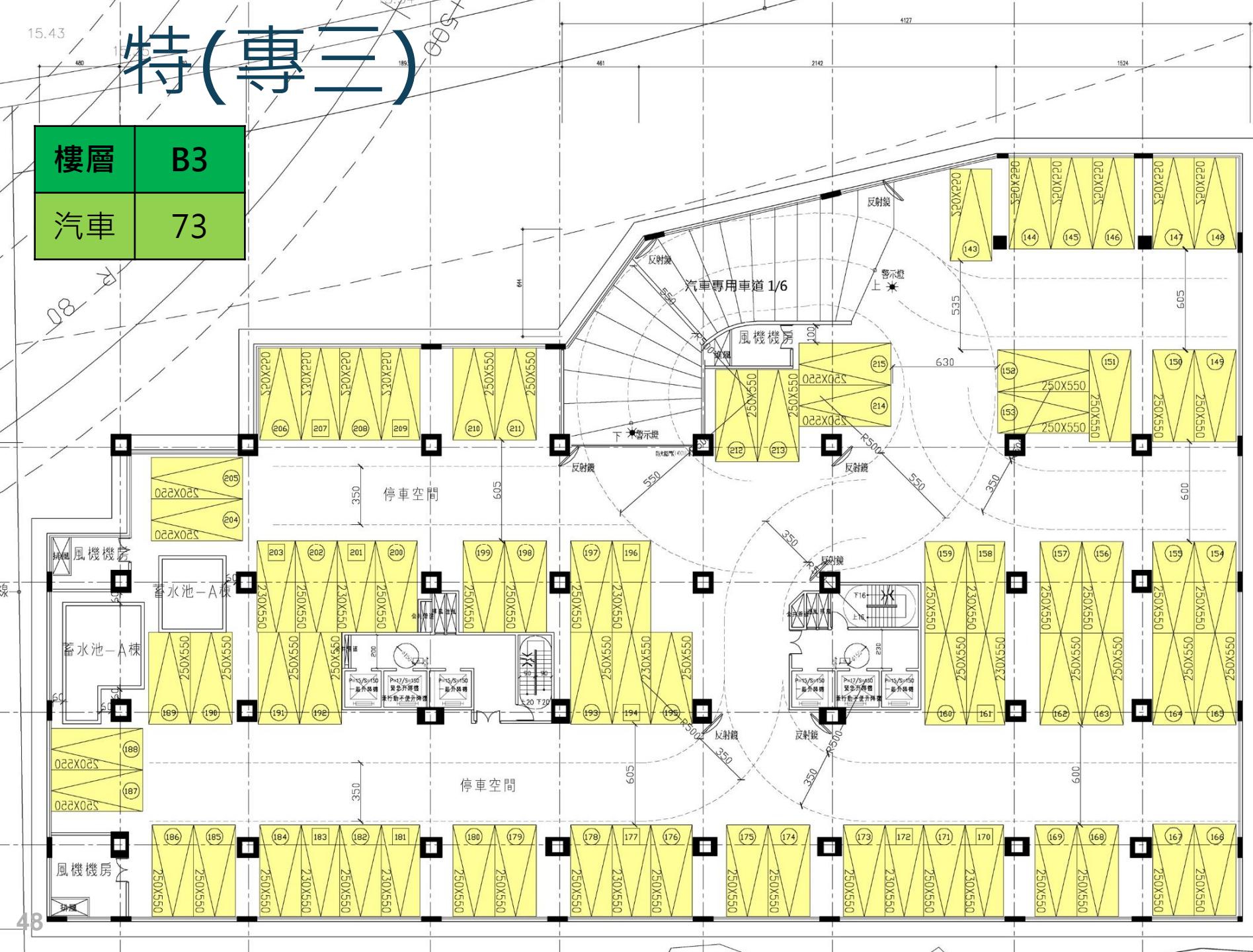
特(專二)

樓層	B2
汽車	73



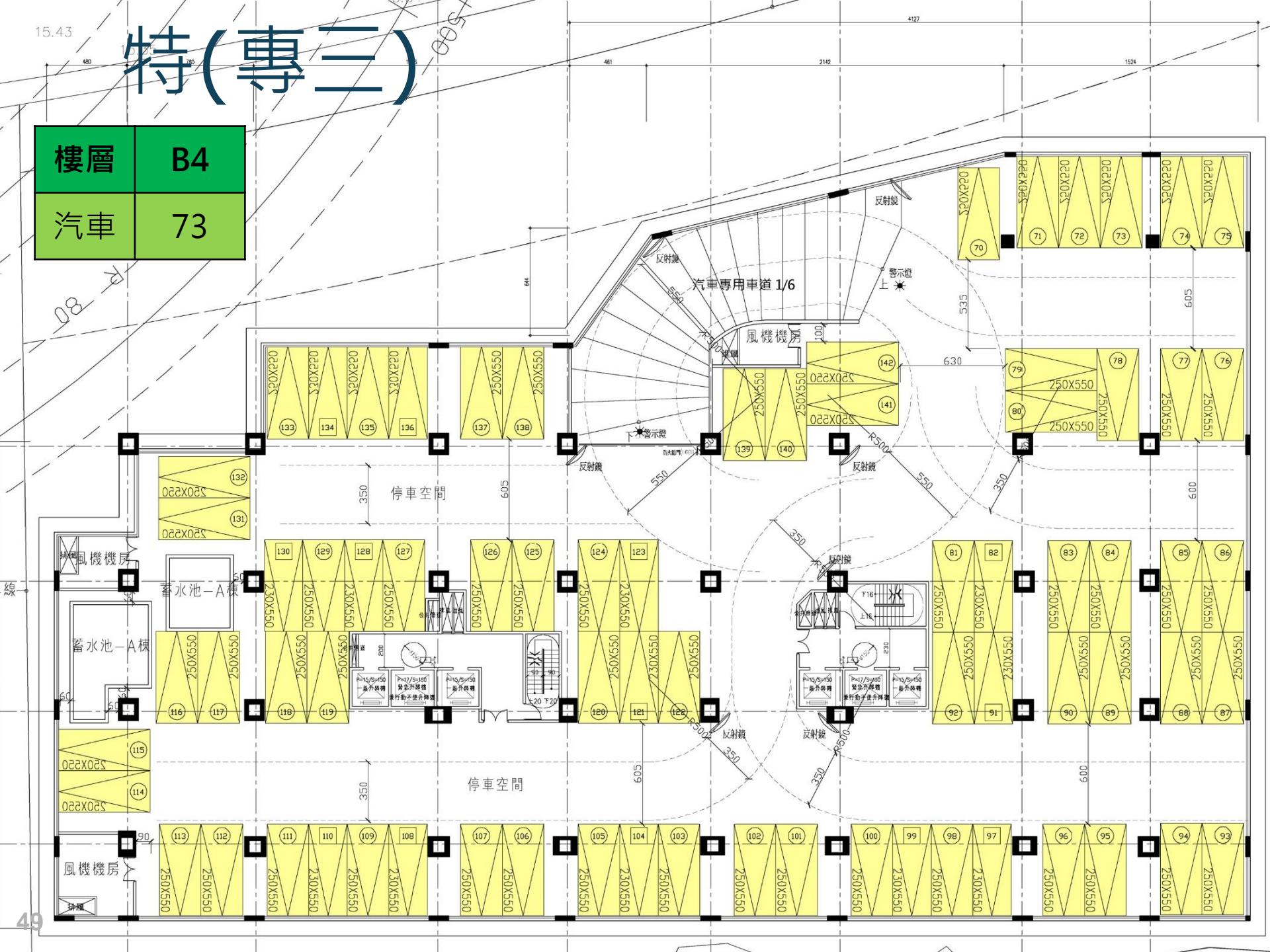
特(專二)

樓層	B3
汽車	73



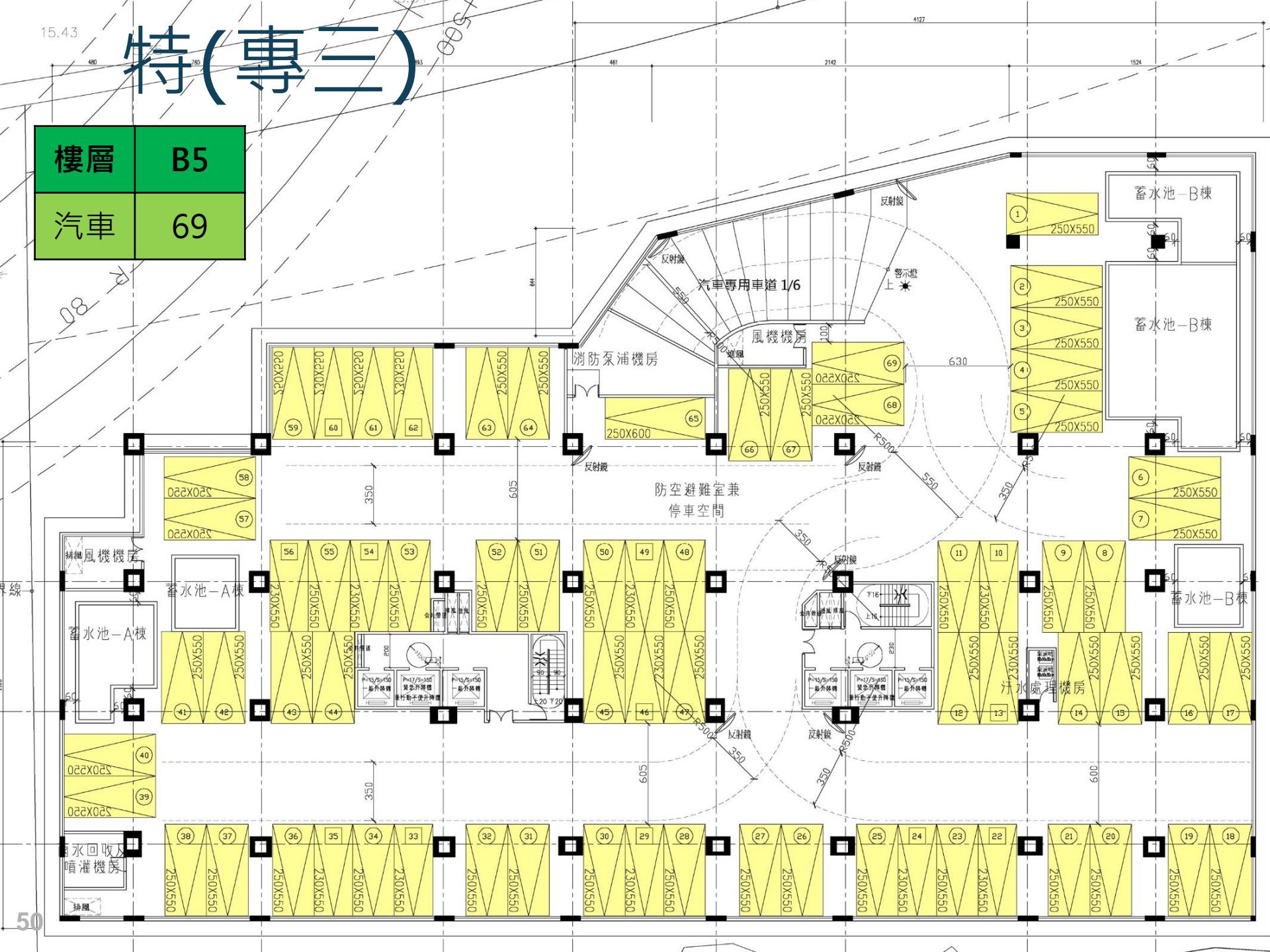
特(專二)

樓層	B4
汽車	73



特(專二)

樓層	B5
汽車	69



立面造型



肆
云

權利變換計畫內容

實施方式及有關費用負擔

◆ 實施方式

- ▶ 本案以**權利變換**方式實施。

◆ 有關費用分攤

- ▶ 費用分攤：共同負擔費用由實施者出資，地主則依分配比例以**更新後房地折價抵付**予實施者。

◆ 經費來源

- ▶ 都市更新事業所需費用由實施者負擔。

▶ 資金來源

➤ 30%自有資金：實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。出資者包括「**威力國際開發股份有限公司**」、「**吉揚建設開發股份有限公司**」

➤ 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資

拆遷安置計畫

◆ 拆遷計畫

- ▶ 依照「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。
- ▶ 合法建築物面積 212.53 m^2 ，其他土地改良物部分面積 454.47 m^2 。
- ▶ 合法建築物之拆遷補償費共計117,487元，其他土地改良物之拆遷補償費共計639,785元。
- ▶ 發放時程：於事業計畫核定發布日起十五日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。
- ▶ 合法建築物拆遷安置費以每月1,000元/坪提列，安置期間以60個月計之，拆遷安置費共計3,857,420元
- ▶ 本更新單元內共有2戶占有他人土地之舊違章建築戶，建物包括主建物 630.92 m^2 、附屬建物 521.22 m^2 ，面積合計 $1,152.14\text{ m}^2$ 。本案對於此兩戶並無計算拆遷補償費用，由實施者負責協調並自行吸收，不納入共同負擔。

共同負擔【用地負擔】

- ◆ 本案因辦理都市計畫變更，應劃設公共設施用地為公園用地，面積 $3,189.34m^2$ ；道路用地，面積 $327.04m^2$ 。
- ◆ 另，本案依主要計畫變更內容計算，應提供回饋捐地面積為 $603.00m^2$ ，依規定納入用地負擔。
- ◆ 本案用地負擔部分，面積合計為 $4,119.38m^2$ ，佔基地總面積**33.43%**
- ◆ 有關用地負擔內容，依都市更新條例第30條規定辦理。

項目	面積(m^2)	佔基地總面積百分比 (%)
用地負擔	特定專用區(三)(捐)	603.00
	公園用地	3,189.34
	道路用地	327.04
	合 計	4,119.38

共同負擔【費用負擔】

- ◆ 依據『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準』提列
- ◆ 費用總計 8,599,359,674元
- ◆ 表內數值僅惟預估，實際依權利變換內容及主管機關審查通過為準

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)	
一、重建費用 (A1)	(一)建築設計費用		1	120,000,000	120,000,000	
	(二)營建費用(含公益設施擴地板面積)		1	5,787,785,907	5,787,785,907	
	(三)工程管理費		--	--	--	
	(四)空氣污染防治費		1	325,439	325,439	
	(五)其他必要之費用	1.公寓大廈公共基金	1	8,671,059	8,671,059	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費	372	75,000	27,900,000	
		3.建築執照相關規費	1	1,873,686	1,873,686	
		4.其他	0			
	重建費用(A1)合計：				5,946,556,091	
	壹、工程費用 (A)	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費		0	
			2.工程開闢費用(含公共設施開闢及地下停車場興建)	1	188,711,827	188,711,827
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		0	
			4.其他必要費用	1	3,195	3,195
		(二)公益設施認養捐贈費用	空氣污染防治費	1	17,581,900	17,581,900
			其他(管理維護費)	1	6,631,103	6,631,103
			1.室內裝修費用	1	70,008,000	70,008,000
		(三)捐贈本市都市更新基金	(1)更新後提供社區使用之公益設施		282,936,024	
			(2)經政府指定額外提供之公益設施	1	8,533,150	8,533,150
	三、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(A3)	公共設施及公益設施(A2)合計：				
		(一)更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用	1	3,653,500	3,653,500	
			(二)經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用	1	12,186,650	
		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(A3)合計：				
貳、權利變換費用 (B)	工程費用(A)合計：				6,241,678,765	
	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	14,000,000	14,000,000	
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)	1	5,570,000	5,570,000	
		(三)土地鑑界費	43	4,000	172,000	
		(四)鑽探費用	21	75,000	1,575,000	
	二、更新前土地及建物測量費用	(五)鄰房鑑定費用	1	2,635,600	2,635,600	
		1.合法建築物	1	140,700	140,700	
		2.非法建築物	1	117,487	117,487	
		(二)其他土地改良物	1	50,775	50,775	
		四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				
肆、親捐(D)	五、拆遷安置費		1	3,857,420	3,857,420	
	六、地籍整理費用		372	20,000	7,440,000	
	七、審查費用		1	248,000	248,000	
	八、其他必要業務費(交評)		1	480,000	480,000	
	權利變換費用(B)合計：				36,286,982	
	參、貸款利息(C)		1	331,491,535	331,491,535	
	印花稅		1	5,842,372	5,842,372	
	營業稅		1	82,831,304	82,831,304	
	稅捐(D)合計：				88,673,675	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用(E1)		1	0	0	
	二、信託費用(E2)		1	28,300,000	28,300,000	
	三、人事行政管理費用(E3)		1	350,902,784	350,902,784	
	四、銷售管理費用(E4)		1	388,402,784	388,402,784	
	五、風險管理費用(E5)		1	813,698,431	813,698,431	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	管理費用(E)合計：				1,581,303,998	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：				8,279,434,955	
	柒、容積移轉費用(G)		1	2,800,000	2,800,000	
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：			1	317,124,718	317,124,718	
					8,599,359,674	

財務計畫

■ 費用由實施者出資，地主則依分配比例以更新後房地折價抵付。

項目	內容	金額(元)	備註
收入	更新後總價值	14,590,825,770	
	工程費用(A)	6,241,678,765	
	權利變換費用(B)	36,286,982	
	貸款利息(C)	331,491,535	
	稅捐(D)	88,673,675	
支出	行政作業費(E1)	0	
管理費用 (E)	信託費用(E2)	28,300,000	實際依權利變換計畫審查通過為準
	總務及人事管理費(E3)	350,902,784	
	銷售管理費(E4)	388,402,784	
	風險管理費(E5)	813,698,431	
	小計	1,581,303,998	
	合計(A+B+C+D+E)	8,279,434,955	
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000	
	容積移轉費用(G)	317,124,718	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)	8,599,359,674	
	土地所有權人更新後可分配價值	5,991,466,096	

更新前後權利價值估價-評價基準日111.7.27

- 本次選定麗業、宏大及連邦等三家不動產估價師(聯合)事務所為專業估價者，三家之評估結果如下。因麗業評估結果更新前後權利價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

項目		麗業	宏大	連邦
更新前土地價值	特(專一)土地平均單價(萬元/坪)	870,000	850,000	840,000
	特(專三)土地平均單價(萬元/坪)	1,370,000	1,350,000	1,310,000
	特(專三)(捐贈)土地平均單價(萬元/坪)	1,300,000	1,269,000	1,231,400
	整體更新單元土地權利總價(元)	2,970,691,842	2,915,409,242	2,849,263,896
更新後房地價值	特(專一)3樓以上廠辦平均單價(元/坪)	458,416	448,588	451,003
	特(專一)車位平均價格(元/個)	1,909,211	1,842,293	1,932,519
	特(專一)更新後總權利價值(元)	5,960,836,580	5,826,137,180	5,878,865,360
	特(專三)4樓以上住宅平均單價(元/坪)	663,803	642,508	656,333
	特(專三)車位平均價格(元/個)	2,105,743	2,040,709	2,130,405
	特(專三)更新後總權利價值(元)	8,629,989,190	8,353,878,067	8,547,177,603
更新後可分配總價值(元)		14,590,825,770	14,180,015,247	14,426,042,963
土地所有權人應分配權利價值(元)		5,991,466,096	5,580,655,573	5,826,683,289

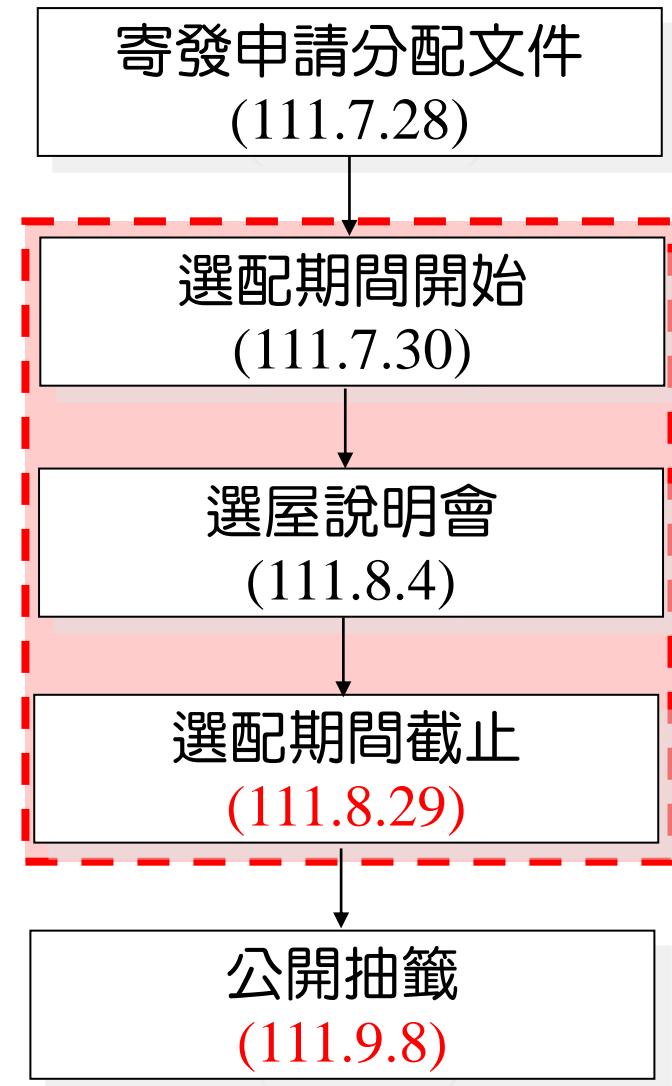
權利變換調查及選配作業

■ 權變調查及選配作業

一、權利變換意願調查函文及申請分配位置調查函文

二、附件

- 1.附件一：權利變換意願調查表
- 2.附件二：更新後分配單元及停車位選配原則
- 3.附件三：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
- 4.附件四：更新後建築物分配單元及位置對照圖
- 5.附件五：更新後停車位價值表
- 6.附件六：更新後分配單元建築規劃參考圖集
- 7.附件七：更新後分配位置申請書
- 8.附件八：更新後合併分配協議書



權利變換調查及選配作業

■ 分配申請截止日

- 法令依據：權利變換實施辦法第5、11、17條
 - ◆ 分配位置之申請期限不得少於三十日。
 - ◆ 111年7月30日至111年8月29日截止(共31天)
 - ◆ **擲回方式**：親送或雙掛號郵寄
 - 總行營造興業股份有限公司
 - 11141臺北市士林區中山北路五段518號10樓
 - ◆ **公開抽籤日**
 - 日期：111年9月8日(星期四)下午2時00分
 - 地點：新店區寶興市民活動中心2樓視聽教室
(新北市新店區寶中路65巷59號2樓)
 - 當日未出席者，由實施者另行委託律師代為抽籤

選配原則(1/2)

■ 權利變換關係人應於期限內進行分配，原則如下：

- 一、依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則，同一位置重覆者，以公開抽籤方式辦理。
- 二、選配價值以找補差額 $\pm 10\%$ 為依據，超過部分應與實施者協商。
- 三、車位選配原則：
 - (一)選配特(專一)房屋分配單元者，其選配之車位應為特(專一)之車位。
 - (二)選配特(專三)房屋分配單元者，其選配之車位應為特(專三)之車位。
- 四、本案都市計畫回饋10%可建地部分規劃於特(專三)之使用分區位置，故市府財政局分回部分應於特(專三)進行選配。
- 五、依國有財產署意見，考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續國有土地應分配價值部分，則分配更新後第三種特定專用區之住宅產品。【特(專三)，B棟四至十一層，單元編號B5、B6、B7】
- 六、除本原則有規定外，其餘事項依103年1月16日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理。

選配原則(2/2)

七、未達最小分配單元者之分配原則

(一)得與其他權利變換關係人合併分配。

(二)與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。

(三)前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額
價金應受第二條之限制。

(四)若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能
參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

➤ 需抽籤情形

- ◆ 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請
- ◆ 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者
之權益為原則。
- ◆ 抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

➤ 最小分配單元

- ◆ 特(專一)廠房單元，10樓廠房(產權面積85.79坪，權利價值36,718,120元)
- ◆ 特(專一)辦公單元，24樓辦公室(產權面積340.74坪，權利價值172,755,180元)
- ◆ 特(專三)住宅單元，4A6(產權面積24.17坪，權利價值13,511,030元)

選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件一：權利變換意願調查表

■ 請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予總行營造興業股份有限公司

(若有塗改請於修改處蓋章)

擇一
勾選

**擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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_____對於新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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_____為新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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： 1 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
寶元段		第三種特定專用區(捐贈)	182.41	1/1	182.41
寶元段					

二、建物： 1 筆建號

建號	建物門牌	建物持分情形

所有權人：
身分證字號(統一編號)：
聯絡地址(營業所在地)：
聯絡電話：

人簽印署 (簽名及蓋章)

中華民國 年 月 日

選配文件說明-各人分配權利價值

附件三：土地所有權人及權利 變換關係人應分配之 權利價值表

■ 說明更新前個人持有房地 價值佔更新單元房地總值 之比率

■ 以前述比率計算個人更新 後分得之權利價值【各人 依此價值進行選屋作業】

擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 筆)土地

都市更新權利變換案

土地所有權人及權利：

所有權人：中華民國/財政部國有財產局

有關 台端參與本案都市更新事業

項次	更新前	
	更新前總權利價值(A)	2,970,691,842
一	台端之權利價值(B)	
二	台端之權利價值(B)	268,189,280
三	台端之權利價值比例(C)=(B)/(A)	9.027839%
項次	更新後	
四	更新後總價值(D)	14,590,825,770
五	共同負擔總額(E)	8,599,359,674
六	應分配總權利價值(F)=(D)-(E)	5,991,466,096
七	台端之應分配權利價值 (G)=(C)×(F)	540,899,913

備註
各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以臺北市政府核定公告之權利變換計畫圖所載為準。

係採四捨五入至小數點後 6 位
實際列舉金額為準。

更新後個人分配之權利價值(依此價值進行選屋)

依表內
換實施

說明：1.依「都市更新條例」

- 辦法」第六條、第七條、第八條、第十三條、第十五條、第十七條規定辦理。
- 台端之應分配價值包括建物及車位價值，得依前開應分配權利價值選配建物及車位，實際選配建物與車位，並視選配情況進行差額找補。
- 本案評價基準日訂為中華民國 111 年 7 月 27 日。
- 若 台端如不願透過權利變換方式參與更新土地及建築物分配，實施者得依「都市更新條例」第五十二條規定，以現金補償之。
- 若 台端權利變換後應分配之權利價值未達最小分配單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請書(合併後之應分配權利價值應超過最小分配單元價值)，實施者得依「都市更新條例」第五十二條規定，以現金補償之。
- 依「都市更新條例」第五十二條規定，若台端 應分配之權利價值未達最小分配面積單元價值，但改以現金共同負擔後則達最小分配面積單元價值，得選擇依現金繳納。若 臺端欲以現金繳納共同負擔時，請與實施者協調相關付款期程與方式。
- 本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫圖所載為準。
- 有關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請詳參附件。

選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件七：更新後分配位置申請書

■ 請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予總行營造興業股份有限公司

(若有塗改請於修改處蓋章)

確實分配單元，非志願順序

擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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，茲就實施者所提供之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單位位置。

一、分配單元部份：
本人申請分配單元之「單元編號」為 2A1、3A2、_____、_____、_____等
共 2 個單元。

二、汽車停車位部份：
本人共申請分配汽車停車位，「單位位置代碼」為等 22、23、_____、
共 2 部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
 - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 申請於 111 年 8 月 29 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者總行營造興業股份有限公司(臺北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 9 月 8 日下午 2 時，地點為新北市新店區寶中路 65 巷 59 號 2 樓(新北市新店區寶興市民活動中心 2 樓視聽教室)。
- 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：

身份證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

人印
簽署

簽名及蓋章

中 華 民 國 年 月 日

選配文件說明-需擲回表格填寫範例

附件八：(有合併分配才填) 更新後合併分配協議書

■ 請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予總行營造興業股份有限公司

(若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 43 筆(原 21 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 等土地所有
權人(共____位)，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為(2A2)；申請分配之車位(1)位，其「車位編號」為_____。

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
2A2	1 ??????????	1/2	
	2 ??????????	1/2	
	3	/	

分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
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。

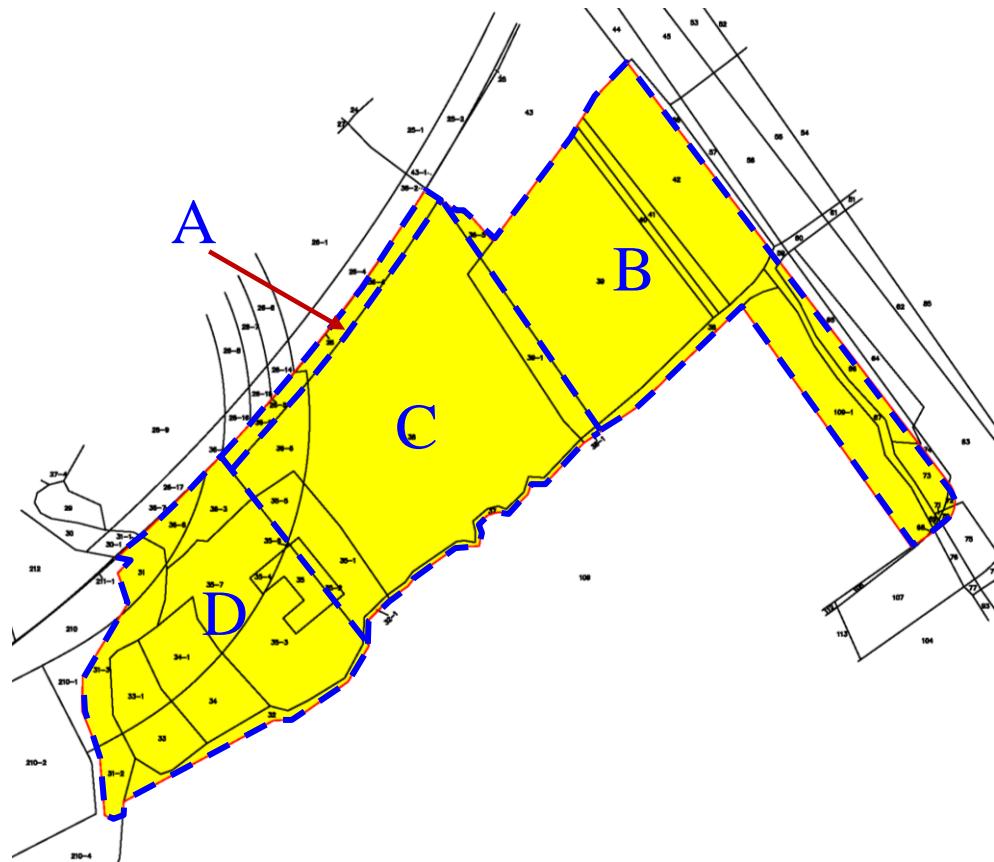
立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 ??????????			02-23456789	
2 ??????????			02-23456789	
3				

中 華 民 國 年 月 日

地籍整理計畫

- 依土地使用分區預計合併成4筆地號
- 實際地號依地政機關登記為準



 權利變換地區範圍(同更新單元範圍)

實施進度

序號及項目	進度	104年		104年~111年			111年		112年					113年~115年					116年							117年											
		~	6	1	~	6	7	8	~	12	1	2	3	4	~	12	1	2	3	~	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
(一) 都市更新事業計畫階段																																					
1 擬訂更新事業計畫及報核																																					
2 更新事業計畫審查及核定公告實施																																					
(二) 都市更新權利變換計畫階段																																					
1 擬訂都市更新權利變換計畫及報核																																					
2 都市更新權利變換計畫審查及核定公告實施																																					
(三) 工程前置作業																																					
1 申請拆除及建造執造																																					
(四) 工程施工階段																																					
1 工程施工																																					
2 領取使用執照																																					
3 送水送電																																					
(五) 產權登記階段																																					
1 建物第一次測量及產權登記																																					
2 申請更新後稅捐減免																																					
(六) 更新事業成果備查階段																																					
1 更新成果備查																																					

其他應加表明事項

◆ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為[http://www.top-formosa.com.tw/index_Abo ut01.html](http://www.top-formosa.com.tw/index_About01.html)，供民眾自行下載及閱覽。

◆ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市士林區中山北路五段518號10樓
- 聯絡電話：(02)7709-1177
- 傳真號碼：(02)2883-5558

◆ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.ntpc.gov.tw/web/Home>



麗業不動產估價師聯合事務所

擬訂新北市新店區寶元段26地號 等43筆(原21筆)土地都市更新權利變換計畫案 估價說明

麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers Joint Firm

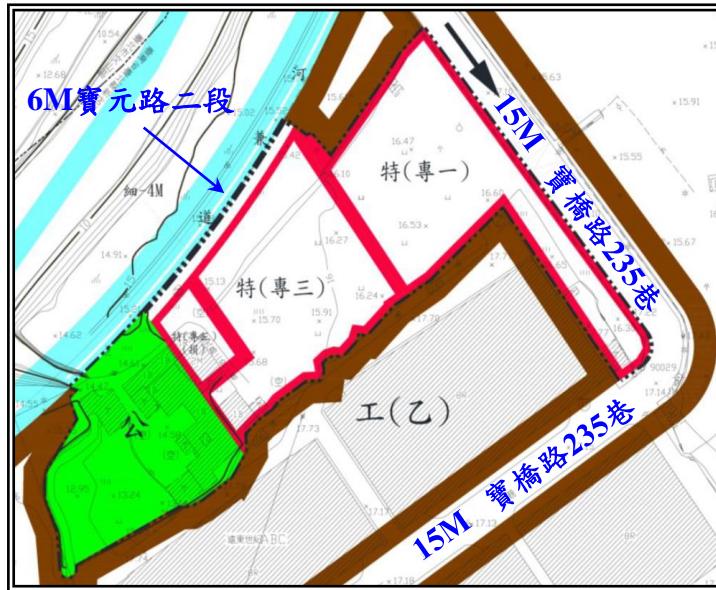


1. 更新單元基本資料
2. 更新前估價條件說明
3. 更新前估價說明
4. 更新後估價條件說明
5. 更新後估價說明
6. 估價結果



基本資料

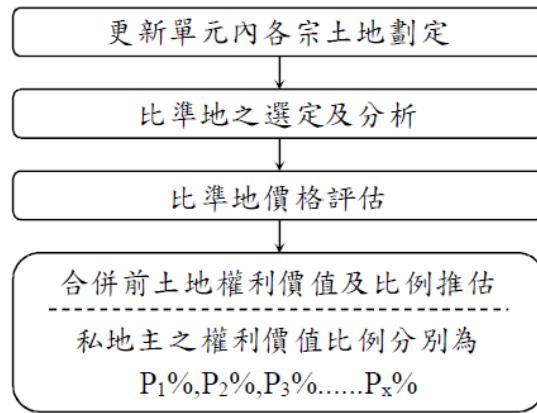
- ▶ 勘估標的：
 - ▶ 新北市新店區寶元段26地號等46筆土地
 - ▶ 價格日期：111年07月27日
 - ▶ 都市計畫變更前：
 - ◆ 基地面積：
 - ▶ $12,322.35\text{m}^2(3,727.51\text{坪})$
 - ◆ 使用分區：
 - ▶ 乙種工業區：
 - ▶ 建蔽率：60%、容積率：210%
 - ▶ 都市計畫變更後：
 - ◆ 基地面積：
 - ▶ 特（專一）： $4,403.00\text{ m}^2(1,331.9075\text{坪})$
 - ▶ 特（專三）： $3,800.00\text{ m}^2(1,149.4909\text{坪})$
 - ▶ 特（專三）（捐）： $603.00\text{ m}^2(182.4075\text{坪})$
 - ◆ 使用分區：
 - ▶ 特（專一）：建蔽率：55%、容積率：300%
 - ▶ 特（專三）：建蔽率：55%、容積率：288%





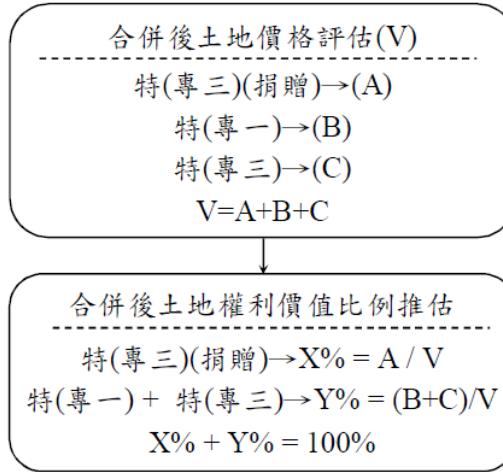
步驟一

以都市計畫變更前狀態評估



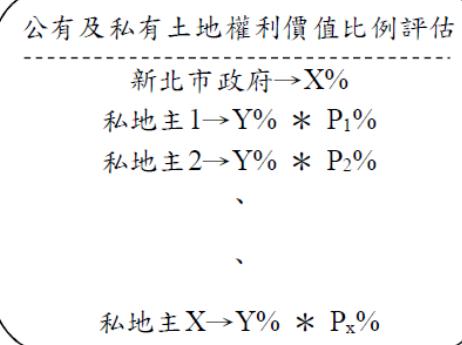
以都市計畫變更後狀態評估

步驟二



以都市計畫變更後狀態評估

步驟三





1. 依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前權利價值，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。
2. 本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前土地權利價值評估公平性及合理性，以變更前乙種工業區評估更新前土地權利價值。
3. 更新前各宗土地之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用且不考慮其他獎勵容積之條件下，評估各宗土地更新前土地權利價值。



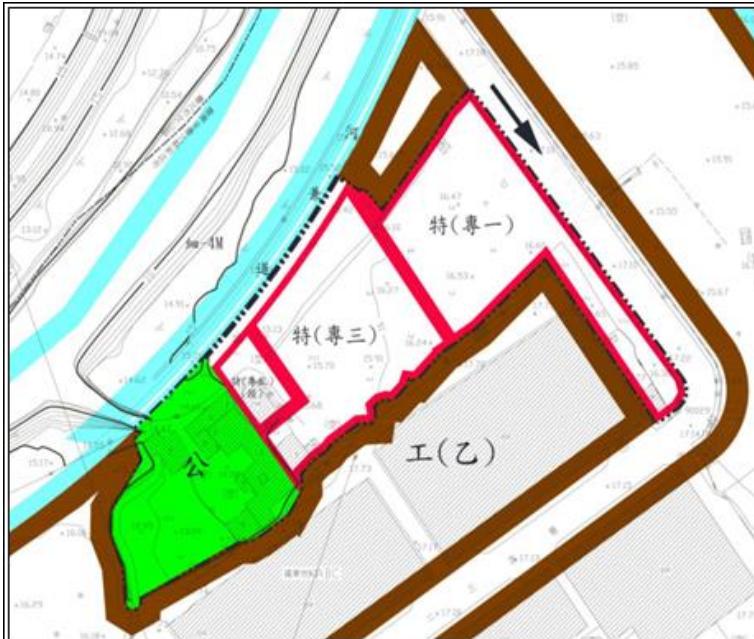
4. 更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期(民國111年07月27日)當時數筆土地為「同一所有權人」或是「同一張使用執照」之毗鄰土地視為同一宗土地之原則作為劃分之依據，本案可劃分為同一宗土地如下表：

項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
1	31、31-2、31-3、32、32-1、37、38、38-1、40、67、69	359.5757	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
2	26、26-5	1.9239	林隆盛等9人	同一所有權人
3	33、33-1	118.6829	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
4	34、34-1	154.5715	中華民國/財政部國有財產署、吳昭瑩、威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
5	35、35-2、35-4	64.2903	李淑珍等18人	同一所有權人
6	35-1、35-3、35-5、35-6、35-7	468.8569	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
7	36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9	1,286.4992	林隆盛等10人	同一所有權人
8	39、39-1	660.8022	威力國際開發股份有限公司	同一所有權人
9	72、73	36.3212	李添萬、李添億、李添財	同一所有權人

5. 更新前土地素地價格評估，選定39、39-1、40、41及42地號土地作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。



6. 更新前合併後土地價格評估，係分別評估第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，再以第三種特定區土地價格為基礎，依土地個別條件差異，評估第三種特定專用區(捐贈)土地價格。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依核定版事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



項次	土地使用分區	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
1	第一種特定專用區	4,403.00	1,331.9075	55%	300%
2	第三種特定專用區	3,799.97	1,149.4909	55%	288%
3	第三種特定專用區 (捐贈)	603.00	182.4075	55%	288%
合計		8,805.97	2,663.8059		

7. 更新前合併後土地權利價值計算，各權利人及權利變換關係人係分配第一種特定專用區及第三種特定專用區土地價格，第三種特定專用區(捐贈)由新北市政府分配，再依獲配土地權利價值計算各權利人土地權利價值比例。



8. 更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，由於地上權權利人已出具同意書不參與權利變換分配，將更新前土地權利價值分配予土地所有權人。
9. 更新單元內72、73地號土地有耕地三七五租約，更新前土地權利價值計算，依耕地三七五減租條例第17條第2項第三款規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一評估。



更新前估價說明

更新單元內各宗土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估

比較法 土地開發分析法

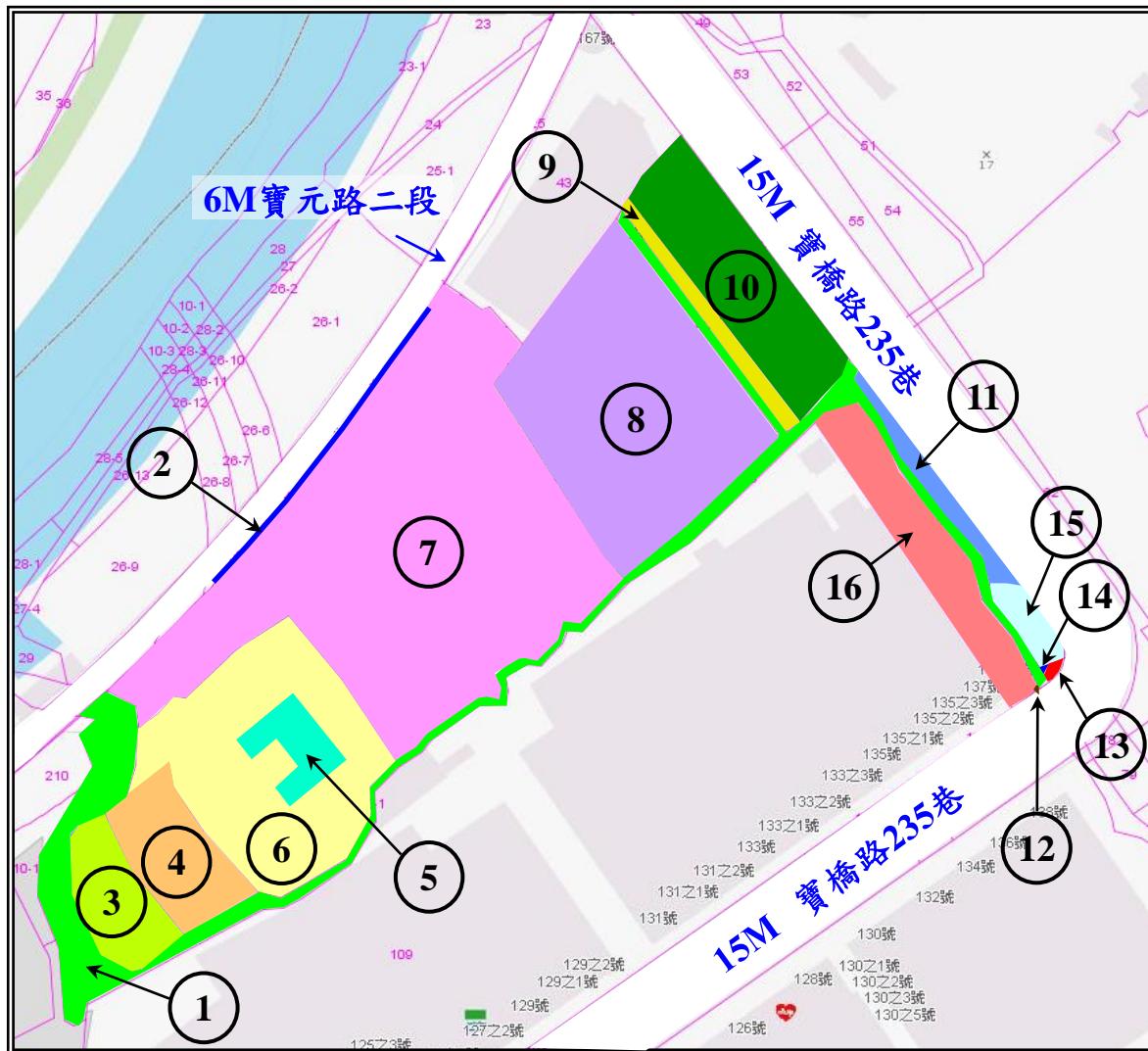
合併前各筆土地權利價值
及比例推估

合併後土地價格評估

比較法 土地開發分析法

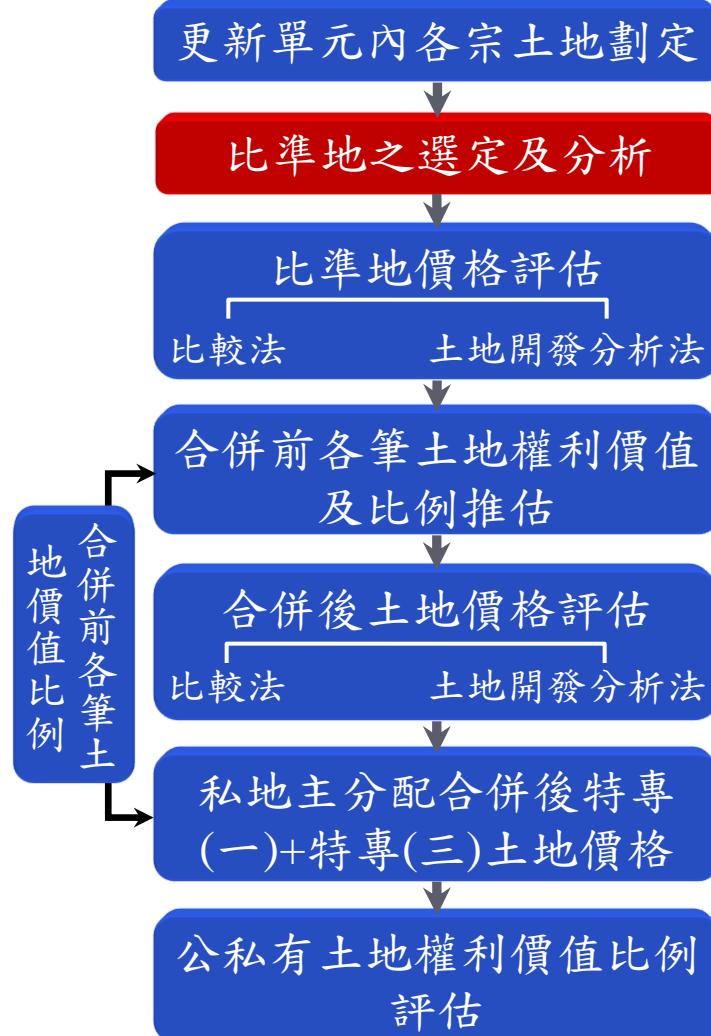
私地主分配合併後特專
(一)+特專(三)土地價格

公私有土地權利價值比例
評估



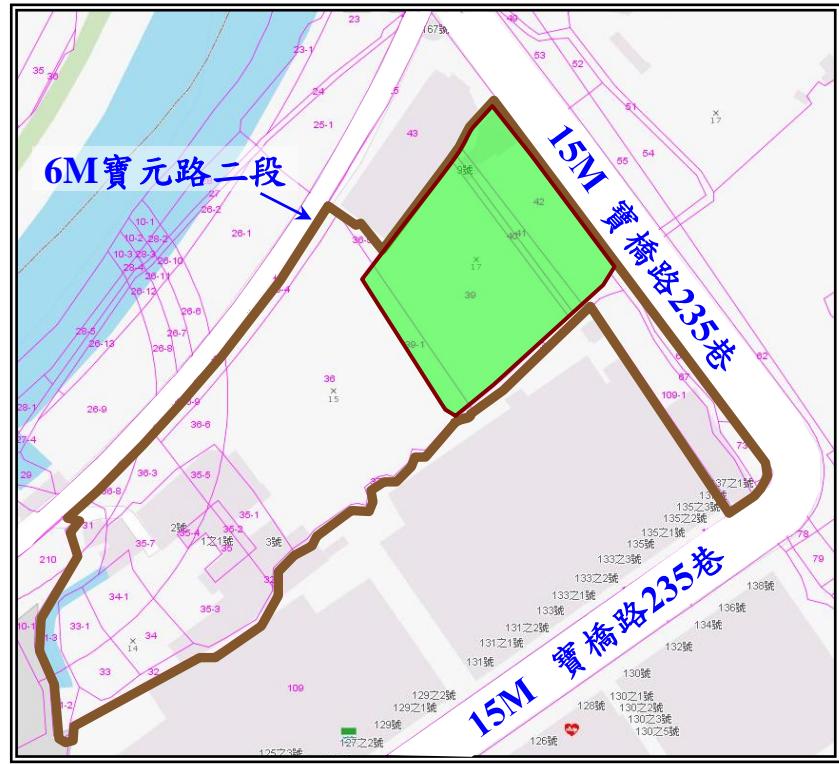


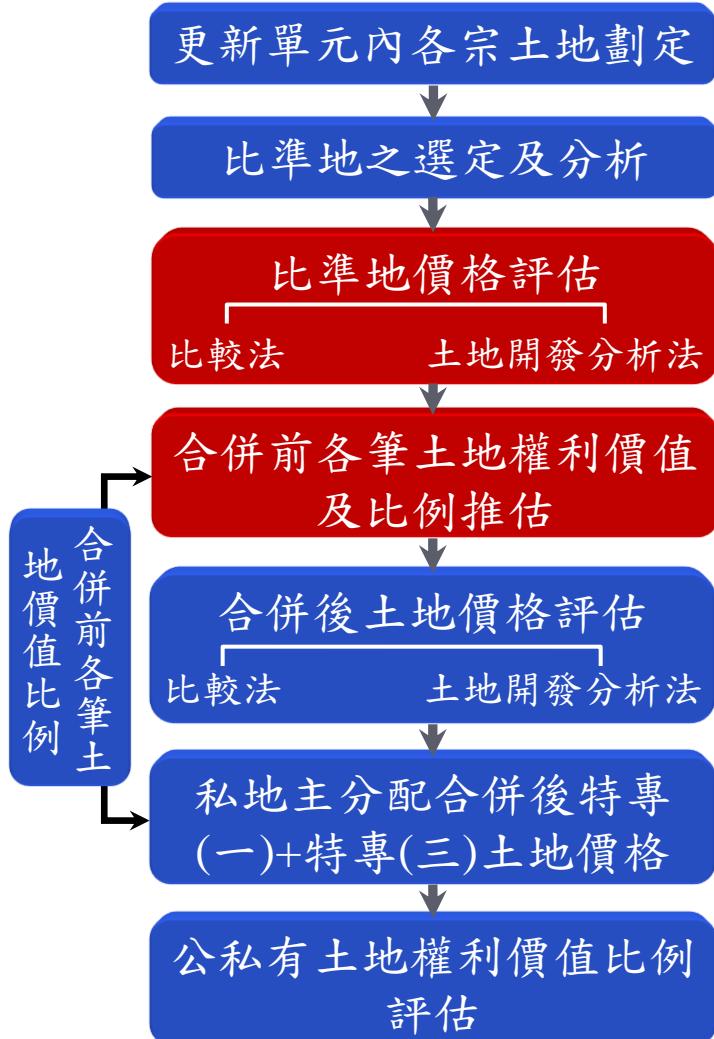
更新前估價說明



項次	地號	面積(坪)	開發適宜性	地形	臨路條件(m)	臨路面寬(m)	使用分區	容積率(%)
比準地	39、39-1、40、41、42	1,025.838	普通	近梯形	寶橋路235巷 (15m)	50m以上	乙種工業區	210.00%

調整項目	開發適宜性	地形	臨路條件	臨路面寬
評估原則	面積、寬深比	地形方整度	臨路路寬、面數	面寬愈寬→愈佳 面寬愈窄→愈差





- 比準地(乙工)面積:1,025.838坪
- 容積率:210.00%
- 比準地(乙工)單價:680,000元/坪
- 平均容積單價:323,810元
- 合併前土地權利價值
2,357,988,900元



更新單元內各宗土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估

比較法 土地開發分析法

合併前各筆土地權利價值
及比例推估

合併後土地價格評估

比較法 土地開發分析法

私地主分配合併後特專
(一)+特專(三)土地價格

公私有土地權利價值比例
評估

合併前各筆土
地價值比例

➤ 合併後土地單價：

特(專一)：870,000元/坪

特(專三)：1,370,000元/坪

項次	土地使用分區	面積(坪)	開發適宜性	修正率	地形	修正率	臨路路寬(m)	修正率	臨路面寬(m)	修正率	綜合修正率	土地單價(元/坪)
比準地	特(專三)	1,149.4909	普通	0%	不規則形	0%	寶元路二段(6m)	0%	50以上	0%	0%	1,370,000
1	特(專三)(捐)	182.4075	稍差	-4%	梯形	1%	寶元路二段(6m)	0%	10~30	-2%	-5%	1,300,000

編號	基本資料			麗業估值	
	使用分區	容積率(%)	面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地總價(元)
1	第一種特定專用區	300%	1,331.91	870,000	1,158,759,525
2	第三種特定專用區	288%	1,149.49	1,370,000	1,574,802,567
3	第三種特定專用區(捐贈)	288%	182.41	1,300,000	237,129,750
合計			2,663.81		2,970,691,842

➤ 平均容積單價：

特(專一)：290,000元

特(專三)：475,694元

特(專三)(捐)：451,389元

➤ 合併後私地主土地權利價值

特(專一)+特(專三)=2,733,562,092元



更新單元內各宗土地劃定

比準地之選定及分析

比準地價格評估

比較法 土地開發分析法

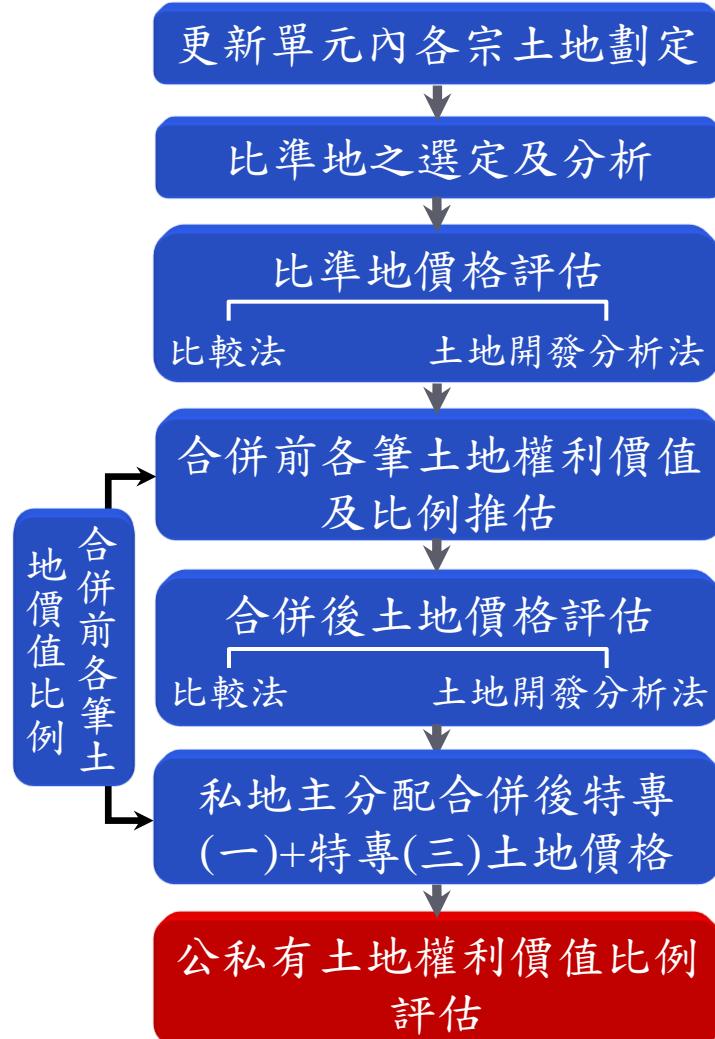
合併前各筆土地權利價值
及比例推估

合併後土地價格評估

比較法 土地開發分析法

私地主分配合併後特專
(一)+特專(三)土地價格公私有土地權利價值比例
評估合併前各筆土
地價值比例

宗地 編號	地號	合併前權利價值 (元)	權利價值比 例(%)	合併後權利價值 (元)
1	31、31-2、31-3、32 、32-1、37、38、 38-1、40、67、69	215,170,099	9.1252%	249,441,728
2	26、26-5	1,112,014	0.0472%	1,289,132
3	33、33-1	72,633,904	3.0803%	84,202,808
4	34、34-1	94,597,727	4.0118%	109,664,961
5	35、35-2、35-4	37,596,982	1.5945%	43,585,313
6	35-1、35-3、35-5 、35-6、35-7	280,563,939	11.8984%	325,251,297
7	36、36-3、36-4、 36-5、36-6、36-8、 36-9	848,574,889	35.9872%	983,733,277
8	39、39-1	417,891,295	17.7224%	484,451,731
9	41	28,866,087	1.2242%	33,463,788
10	42	185,173,444	7.8530%	214,667,298
11	66	33,238,549	1.4096%	38,532,682
12	68	141,192	0.0060%	163,681
13	70	1,621,903	0.0688%	1,880,235
14	71	327,228	0.0139%	379,347
15	72、73	23,216,495	0.9846%	26,914,347
16	109-1	117,263,152	4.9730%	135,940,465
合計		2,357,988,900	100.0000%	2,733,562,092



➤ 合併後公私地主土地權利價值

特(專一)+特(專三)+特(專三)(捐)

$$= 1,158,759,525 \text{ 元} + 1,574,802,567 \text{ 元} + 237,129,750 \text{ 元}$$

$$= \textcolor{red}{2,970,691,842} \text{ 元}$$

➤ 新北市政府→特(專三)(捐)

$$\begin{aligned} X\% &= 237,129,750 \text{ 元} / 2,970,691,842 \text{ 元} \\ &= \textcolor{red}{7.98\%} \end{aligned}$$

➤ 私地主(Y%)→特專一(Y1%) + 特專三(Y2%)

$$Y1\% = 1,158,759,525 \text{ 元} / 2,970,691,842 \text{ 元} = \textcolor{red}{39.01\%}$$

$$Y2\% = 1,574,802,567 \text{ 元} / 2,970,691,842 \text{ 元} = \textcolor{red}{53.01\%}$$

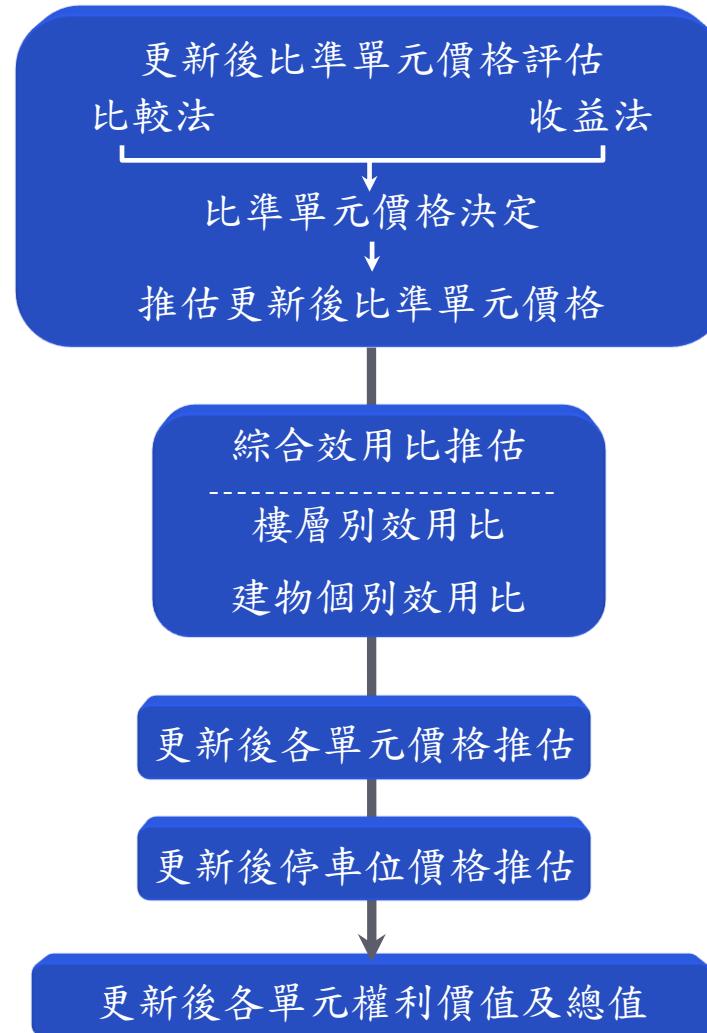
$$Y\% = Y1\% + Y2\% = \textcolor{red}{39.01\% + 53.01\% = 92.02\%}$$

$$X\% + Y\% = \textcolor{red}{7.98\% + 92.02\% = 100.00\%}$$



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後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後各戶價格評估，住宅選定「10F-A3」戶作為比準戶，廠辦選定10F-服務辦公室作為比準戶；住宅坡道平面停車位選定地下二層編號218號(250cm*550cm)作為比準車位，廠辦停車位選定地下二層編號222號(250cm*550cm)作為比準車位。
3. 更新後建物規劃露台為約定專用，本次評估考量露台使用效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部份之合理價值。

➤以都市更新評價基準日(民國111年07月27日)當時之新成屋價格查估之。





更新後建築規劃

- 產品類型：住宅大樓(地上31層、地下5層)、廠辦大樓(地上24層、地下5層)
- 建物構造：住宅為鋼骨造、廠辦為鋼筋混凝土造
- 住宅(4F~31F)336戶
主力坪數：22坪~24坪、37坪~47坪
- 作業廠房(3F~22F)20戶、服務辦公室(10F~24F)15戶
廠房坪數：85坪~87坪、550.92坪；辦公室坪數：465坪~470坪
- 住宅大樓停車位(296部)：B1→8部、B2~B4→各73部、B5→69部
- 廠辦大樓停車位(266部)：B1→14部、B2~B4→各62部、B5→66部



住宅比準戶單價：64.0萬元/坪

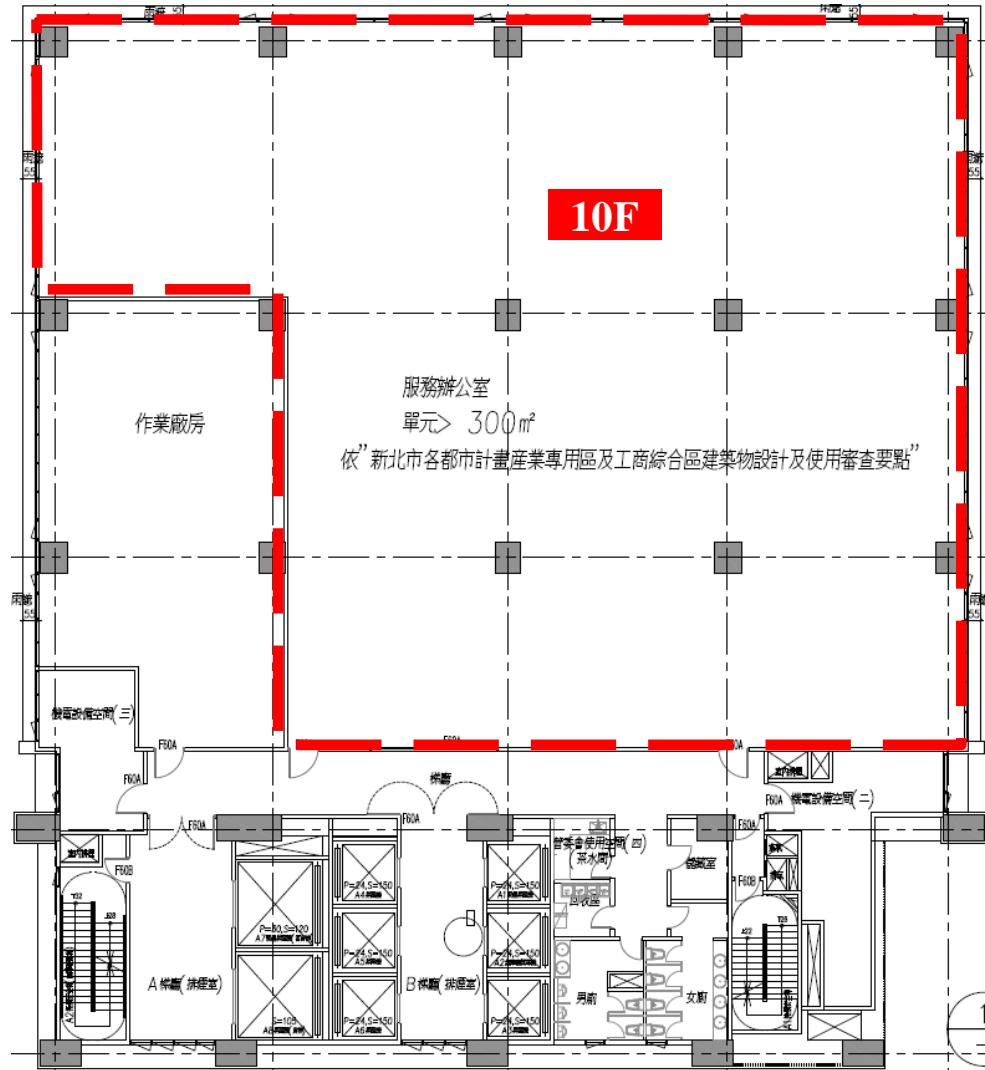
樓層	戶別	面積(坪)	通風採光	格局	視野景觀佳	雨遮比
10F	A3	40.34	二面採光	普通	尚佳	5.17%





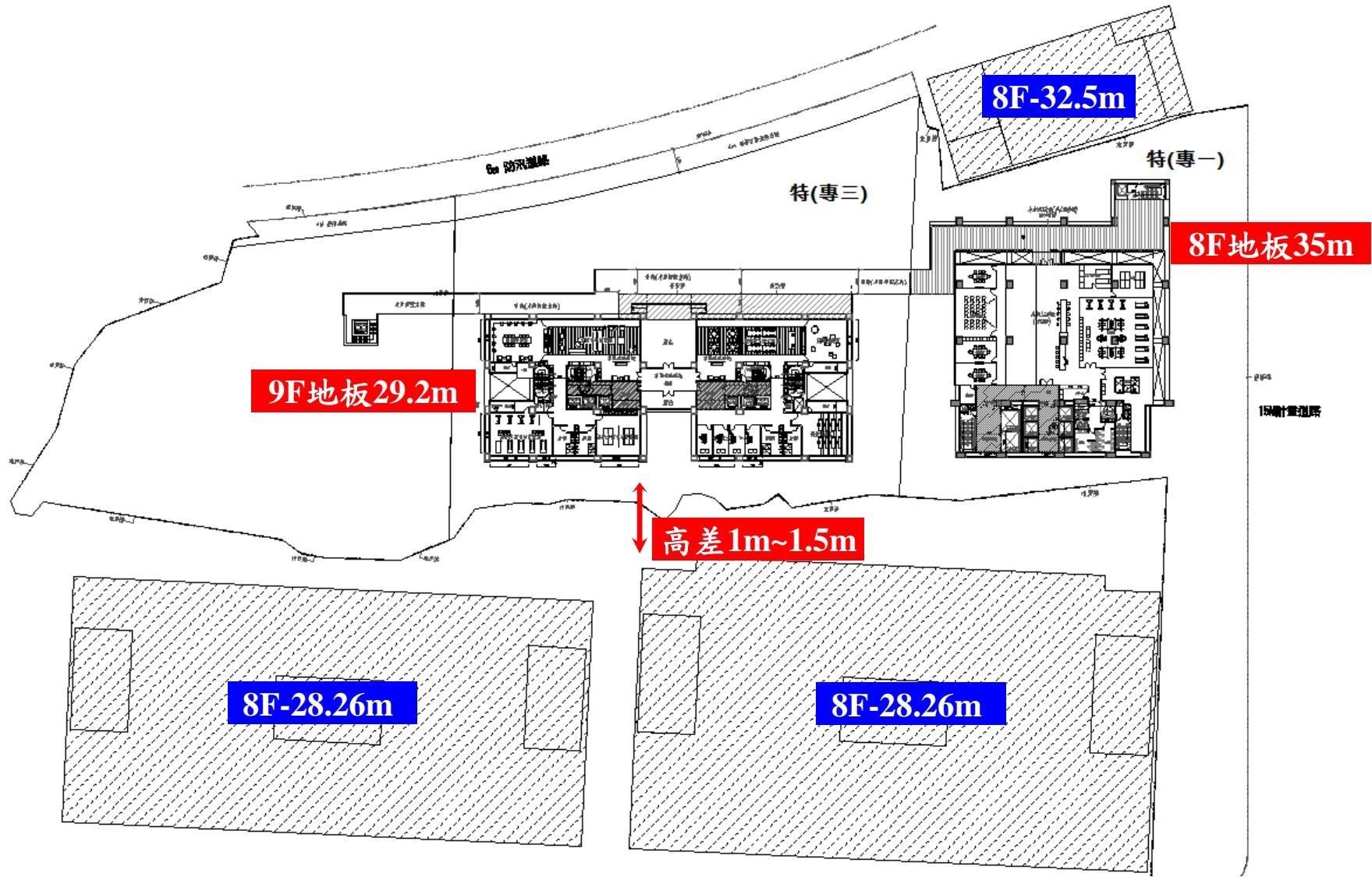
廠辦比準戶單價：46.0萬元/坪

樓層	10F
戶別	服務辦公室
面積(坪)	465.13
通風採光	三面採光
格局	普通
樓高	4.0m
視野景觀	普通
公設比	41.07%





更新後估價說明





更新後住宅價格調整因子

1. 樓層別效用比：

住 宅			
樓層	效用比	樓層	效用比
4F	97%	18F	104%
5F	98%	19F	105%
6F	98%	20F	105%
7F	99%	21F	106%
8F	99%	22F	106%
9F	100%	23F	107%
10F	100%	24F	107%
11F	101%	25F	108%
12F	101%	26F	109%
13F	102%	27F	110%
14F	102%	28F	111%
15F	103%	29F	112%
16F	103%	30F	113%
17F	104%	31F	114%

2. 住宅個別效用比：

面積

通風採光

視野景觀

雨遮比

車道影響



更新後廠辦價格調整因子

1. 樓層別效用比：

廠辦			
樓層	效用比	樓層	效用比
3F	98%	14F	102%
4F	97%	15F	103%
5F	98%	16F	103%
6F	98%	17F	104%
7F	99%	18F	104%
8F	99%	19F	105%
9F	100%	20F	105%
10F	100%	21F	106%
11F	101%	22F	106%
12F	101%	23F	107%
13F	102%	24F	108%

2. 廠辦個別效用比：

面積

視野景觀

樓層高度

使用性質差異

雨遮比

壁刀

公設比



停車位價格及均價評估

更新後車位調整因子：樓層別差異、車位類型

住宅停車位

B2比準車位:2,300,000元/個

停車位/型態		數量	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1	坡道式平面 250*550	6	2,450,000	14,700,000
	坡道式平面 230*550	2	2,350,000	4,700,000
B2	坡道式平面 250*550	60	2,300,000	138,000,000
	坡道式平面 230*550	13	2,200,000	28,600,000
B3	坡道式平面 250*550	60	2,150,000	129,000,000
	坡道式平面 230*550	13	2,050,000	26,650,000
B4	坡道式平面 250*550	60	2,050,000	123,000,000
	坡道式平面 230*550	13	1,950,000	25,350,000
B5	坡道式平面 250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道式平面 250*550	55	1,950,000	107,250,000
	坡道式平面 230*550	13	1,850,000	24,050,000
總計		296		623,300,000

廠辦停車位

B2比準車位:2,100,000元/個

停車位/型態		數量	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B1	坡道式平面 250*550	9	2,250,000	20,250,000
	坡道式平面 230*550	5	2,150,000	10,750,000
B2	坡道式平面 250*600	1	2,150,000	2,150,000
	坡道式平面 250*550	49	2,100,000	102,900,000
B3	坡道式平面 230*550	12	2,000,000	24,000,000
	坡道式平面 250*600	1	2,000,000	2,000,000
	坡道式平面 250*550	49	1,950,000	95,550,000
B4	坡道式平面 230*550	12	1,850,000	22,200,000
	坡道式平面 250*600	1	1,900,000	1,900,000
	坡道式平面 250*550	49	1,850,000	90,650,000
B5	坡道式平面 230*550	12	1,750,000	21,000,000
	坡道式平面 250*600	2	1,800,000	3,600,000
	坡道式平面 250*550	53	1,750,000	92,750,000
總計		266		507,850,000



更新後估價結果

價格日期：111年07月27日			麗業	備註
更新前	更新前平均土地單價(元/坪)		1,115,206 元/坪	
	更新前土地總價（元）		2,970,691,842元	
更新後	產品類型	面積(坪) 車位(個)	均價(元/坪(個))	總銷金額(元)
	住宅	12,061.84	663,803元/坪	8,006,689,190
	住宅停車位	296	2,105,743元/個	623,300,000
	服務辦公室	6,923.56	481,894元/坪	3,336,421,200
	作業廠房	4,971.73	425,720元/坪	2,116,565,380
	廠辦停車位	266	1,742,481元/個	
	更新後房地總價值(元)		14,590,825,770	

簡報結束

實 施 者：總行營造興業股份有限公司

出 資 者：威力國際開發股份有限公司

吉揚建設開發股份有限公司

建築設計：簡俊卿建築師事務所

都更規劃：城宇國際顧問有限公司

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

連邦不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所