

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



聽證會簡報

112.10.12.

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

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

壹、辦理歷程

- ◆ 104.10.16 申請事業計畫報核(法令適用日)
- ◆ 110.03.22 主要計畫發布實施
- ◆ 110.03.25 細部計畫發布實施
- ◆ 111.07.25 事業計畫核定
- ◆ 111.08.24 自辦權利變換計畫公聽會
- ◆ 111.09.23 權利變換計畫報核
- ◆ 112.01.05 公開展覽期間
- ◆ 112.01.19 公辦公聽會
- ◆ 112.02.10 第一次專案小組
- ◆ 112.05.31 第二次專案小組
- ◆ 112.10.12 聽證會

貳、權利變換地區範圍與實施者

實施者

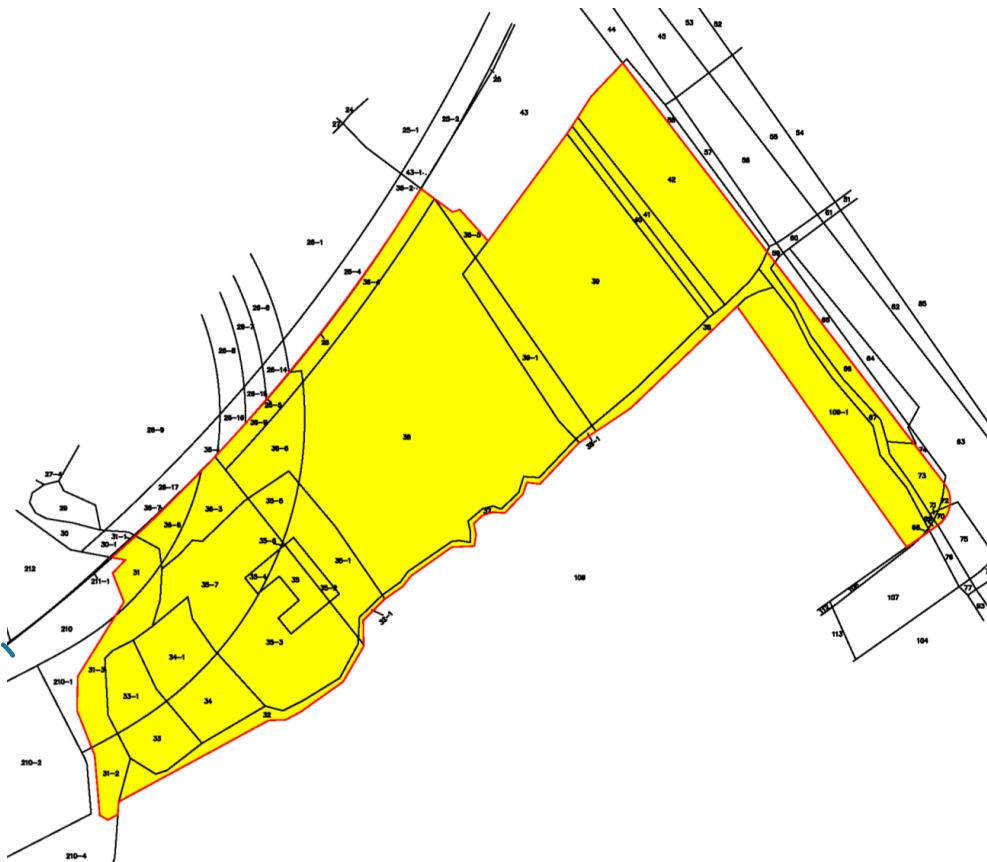
- 總行營造興業股份有限公司

出資者

- 威力國際開發股份有限公司
- 吉揚建設開發股份有限公司

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

- ◆ 位於「新北市新店榮工廠地
周邊都市更新地區」

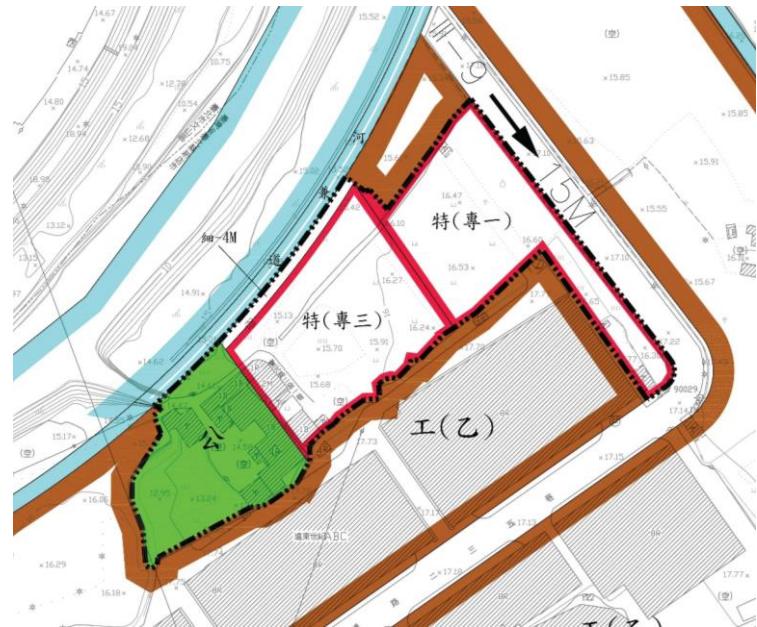
◆ 主要計畫

- ## ▶ 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



圖例

- 第一種特定專用區
- 第三種特定專用區
- 乙種工業區
- 河川區(兼供道路使用)
- 河川區
- 公園用地

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

建築設計概述

公園用地

特(專三)

特(專一)



全區一層平面圖
S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

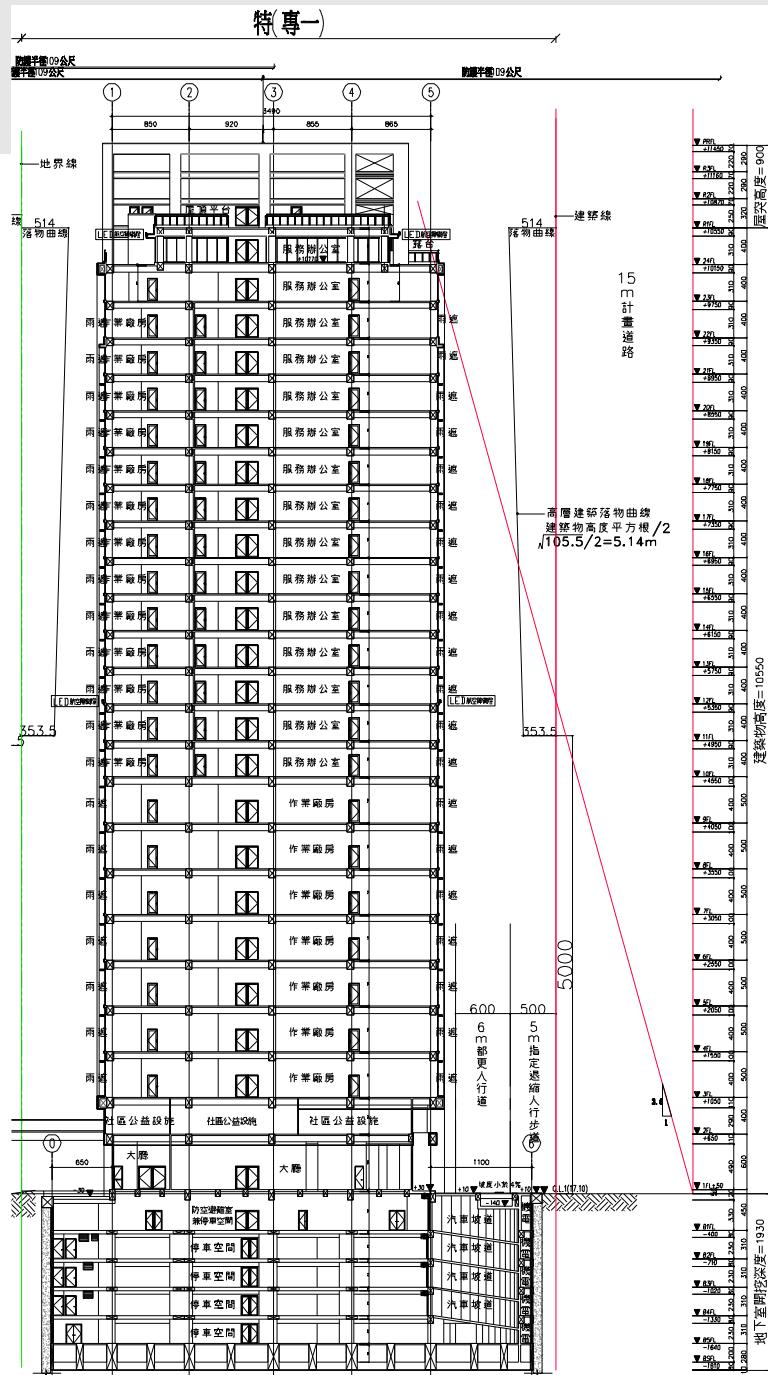
特(專一)

規劃樓層：24F / B5F

建物構造：鋼筋混凝土造

單元戶數：共計35戶
服務辦公室/作業廠房

停車位數：
汽車272/機車242部



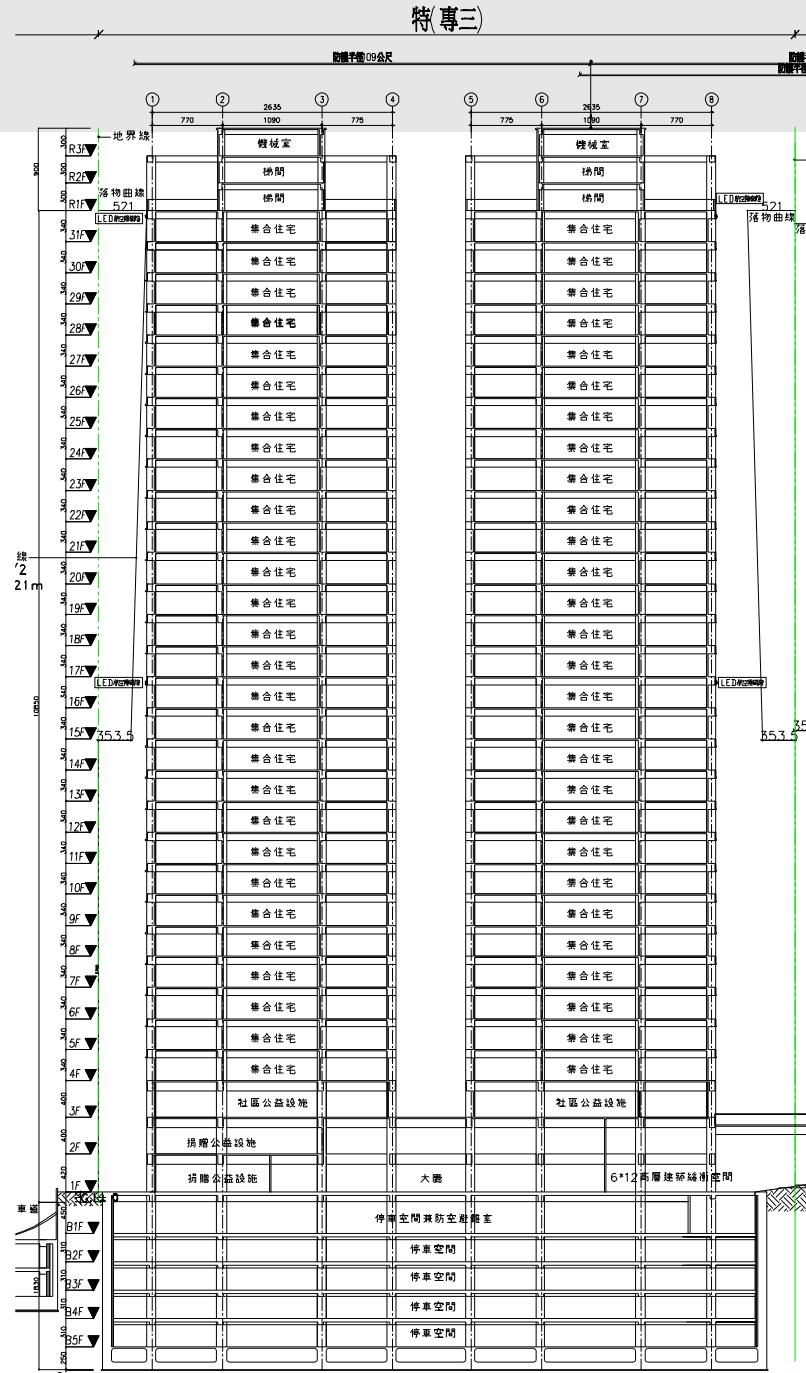
特(專三)

規劃樓層：31F /B5

建物構造：鋼骨造

單元戶數：共計337戶
住宅336戶/公益設施1戶
服務辦公室/作業廠房

停車位數：
汽車304/機車339部



申請容積獎勵-更新【特專一】

已核定

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%
申請容積移轉	33.50%
容積獎勵合計	83.50%

申請容積獎勵-更新【特專三】

已核定

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%
申請容積移轉	33.50%
容積獎勵合計	83.50%

肆
云

權利變換計畫內容

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)	1,060,000	950,000	950,000
	特(專三)土地平均單價(萬元/坪)	1,380,000	1,350,000	1,310,000
	特(專三)(捐贈)土地平均單價(萬元/坪)	1,320,000	1,269,000	1,231,400
	整體更新單元土地權利總價(元)	3,238,897,327	3,048,599,992	2,995,773,721
更新後房地價值	特(專一)3樓以上廠辦平均單價(元/坪)	513,126	490,520	501,135
	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)	6,611,634,700	6,324,931,380	6,475,190,630
	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)		15,241,623,890	14,678,809,447	15,022,368,233
土地所有權人應分配權利價值(元)		6,518,449,417	5,955,634,974	6,299,193,760

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 m²，其他土地改良物部分面積454.47 m²。
- ▶ 合法建築物之拆遷補償費共計0元，拆除費用106,265元由實施者吸收；其他土地改良物之拆遷補償費共計587,425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700元/坪提列，安置期間以55個月計之，拆遷安置費共計2,475,165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 m²、附屬建物521.22 m²，面積合計1,152.14 m²。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**。

財務計畫

- 依據中華民國104年1月16日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算
- 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	15,241,623,890	
支出	工程費用(A)	6,196,673,382	實際依權利變換計畫審查通過為準
	權利變換費用(B)	35,022,900	
	貸款利息(C)	307,392,444	
	稅捐(D)	210,895,652	
	行政作業費(E1)	0	
	信託費用(E2)	11,000,000	
	總務及人事管理費(E3)	356,785,869	
	銷售管理費(E4)	394,285,869	
	風險管理費(E5)	825,385,357	
	小計	1,587,457,095	
合計(A+B+C+D+E)		8,337,441,473	
都市計畫變更負擔費用(F)		2,800,000	
容積移轉費用(G)		382,933,000	
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)		8,723,174,473 (57.232579%)	
土地所有權人更新後可分配價值		6,518,449,417 (42.767421%)	

備註：本案若扣除都計變更應回饋之費用，共同負擔為8,462,548,285元，佔55.522616%。

共同負擔【分攤】

- 都市計畫變更回饋衍生費用，新北市政府財政局不必負擔
- 信託及衍生費用，財政部國有財產署及新北市政府財政局不必負擔。
- 其餘共同負擔費用，由全體土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

內容	金額(元) 【信託部分】	金額(元) 【都計變更回 饋部分】	金額(元) 【共同負擔部 分】	金額(元) 【合計】
工程費用(A)	0	211,109,886	5,985,563,496	6,196,673,382
權利變換費用(B)	0	0	35,022,900	35,022,900
貸款利息(C)	0	9,523,338	297,869,106	307,392,444
稅捐(D)	0	184,269	210,711,383	210,895,652
管理費用 (E)	行政作業費(E1)	0	0	0
	信託費用(E2)	11,000,000	0	11,000,000
	總務及人事管理費(E3)	0	11,180,875	345,604,994
	銷售管理費(E4)	0	0	394,285,869
	風險管理費(E5)	1,210,000	25,827,820	825,385,357
	小計	12,210,000	37,008,695	1,587,457,095
	合計(A+B+C+D+E)	12,210,000	257,826,188	8,067,405,285
	都市計畫變更負擔費用(F)	0	2,800,000	0
	容積移轉費用(G)	0	0	382,933,000
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)	12,210,000	260,626,188	8,450,338,285
				8,723,174,473

不能、不願分配名冊

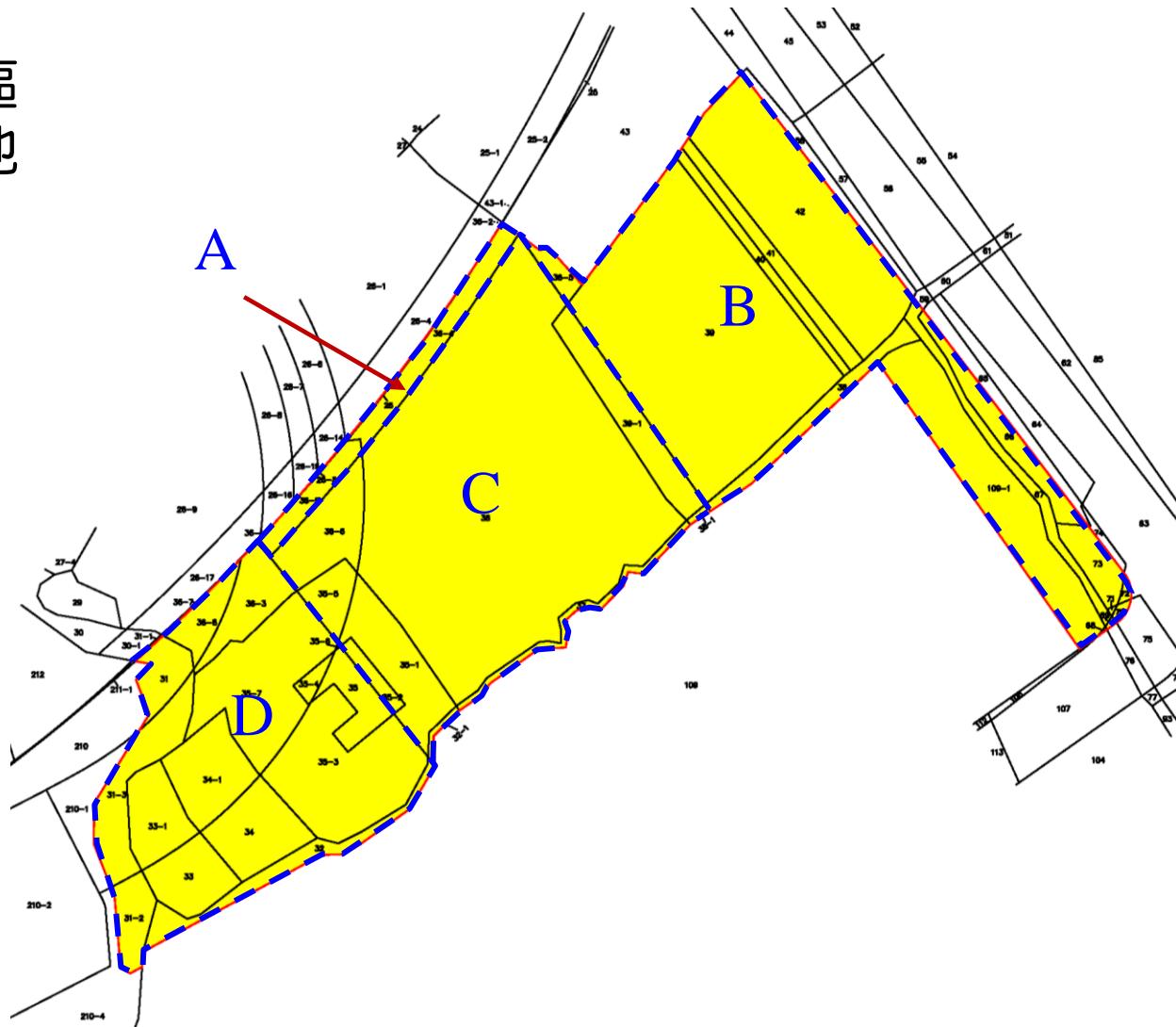
序號	姓名	不願	不能	應分配權利價值(元)	現金補償額度(元)	備註
1	吳○瑩		<input type="radio"/>	472,064		合併選配
2	吳○陸		<input type="radio"/>	472,584		合併選配
3	李○芳		<input type="radio"/>	11,187,166		合併選配
4	李○芳		<input type="radio"/>	7,458,132		合併選配
5	林○儀		<input type="radio"/>	9,813,452		合併選配
6	林○儀		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配
7	林○慧		<input type="radio"/>	9,813,452		合併選配
8	林○仁		<input type="radio"/>	3,470,204		合併選配
9	林○君		<input type="radio"/>	9,813,452		合併選配
10	林○淳		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配
11	林○華		<input type="radio"/>	35,065,308		合併選配
12	莊○儒		<input type="radio"/>	1,533,818		合併選配
13	莊○智		<input type="radio"/>	1,773,488		合併選配
14	陳○霞		<input type="radio"/>	4,256,306		合併選配
15	陳○鳳		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配
16	陳○而		<input type="radio"/>	1,773,488		合併選配
17	陳○而		<input type="radio"/>	1,274,989		合併選配
18	張○元		<input type="radio"/>	11,259,911		合併選配
19	張○忠		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配

不能、不願分配名冊

序號	姓名	不願	不能	應分配權利價值(元)	現金補償額度(元)	備註
20	張○		<input type="radio"/>	5,629,956		合併選配
21	許○卿		<input type="radio"/>	1,773,488		合併選配
22	蔡○廷		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配
23	蔡○晃		<input type="radio"/>	1,600,913		合併選配
24	劉○誠		<input type="radio"/>	3,939,930		合併選配
25	李○財	<input type="radio"/>		17,008,726	17,008,726	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
26	李○萬	<input type="radio"/>		17,008,726	17,008,726	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
27	李○億	<input type="radio"/>		17,008,726	17,008,726	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
28	陳○雄		<input type="radio"/>	8,169,930	4,074,085	三七五租約承租人，領取更新前價值之現金補償
29	張○然		<input type="radio"/>	5,629,956	2,807,482	意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償
30	張○翔		<input type="radio"/>	5,629,956	2,807,482	意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償
合計				200,842,689	60,715,228	

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)

新北市新店區寶元段26地號 等43筆土地都市更新權利變換計畫案 估價說明

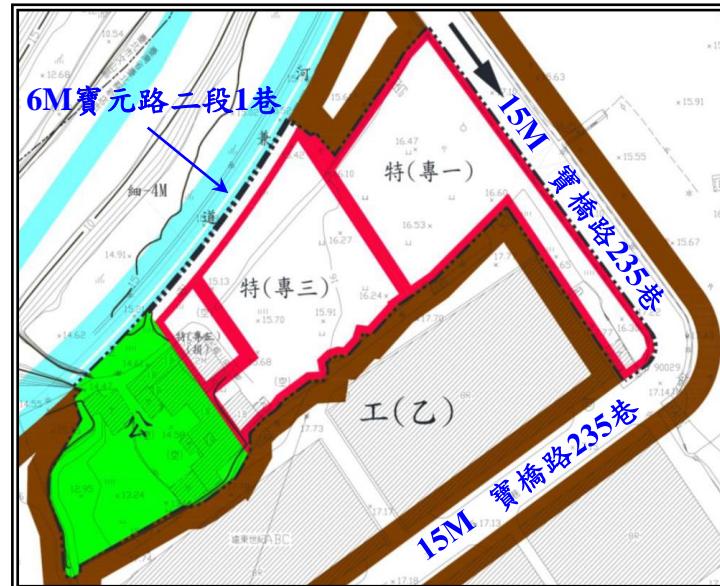
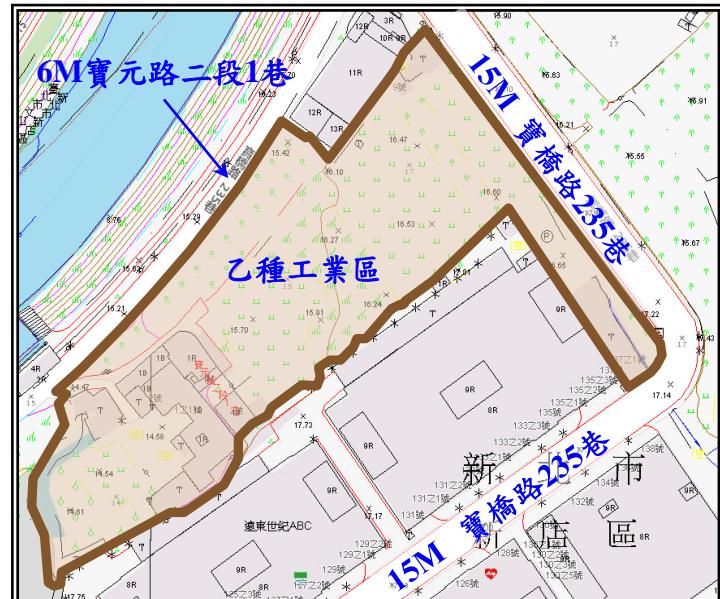
麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers Joint Firm



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



- ▶ 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坪)
- ▶ 特（專三）： $3,800.00\text{ m}^2$ (1,149.4909坪)
- ▶ 特（專三）（捐）： 603.00 m^2 (182.4075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%

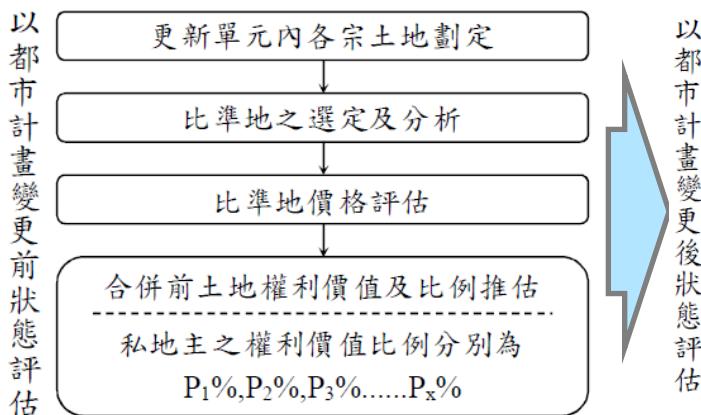




1. 依內政部營建署110年4月22日營署更字第1101075306號函說明，「本案實施者選擇採都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核，本案更新前各宗土地權利價值查估時之土地使用分區界定疑義，係屬估價條件之界定，應由委託人（實施者）依都市更新案委託事項為之。爰請新北市政府都市更新處就本案變更都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明，並由新北市都市更新及爭議處理審議會審酌相關權利人權益、個案合理性及可行性後本權責處理。」
2. 本案「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」已納入事業計畫第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點敘明，並由新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過；考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前權利價值，以事業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。

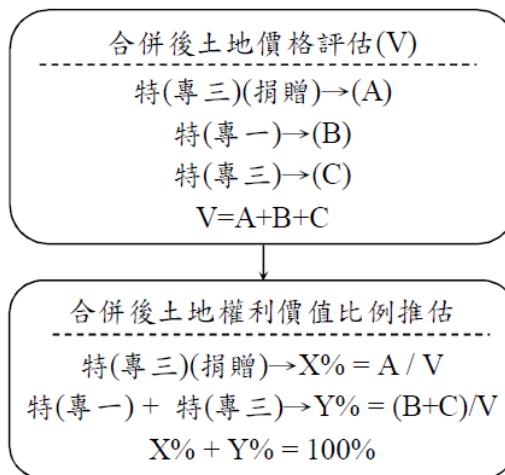


步驟一



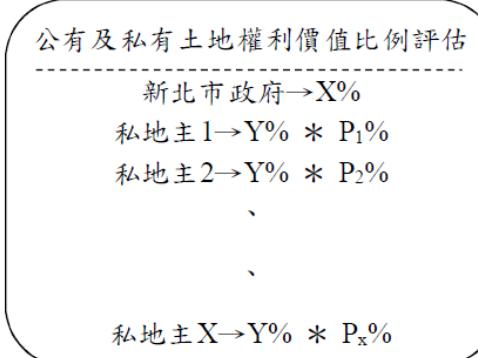
依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為
 $P_1\%, P_2\%, P_3\%, \dots, P_x\%$

步驟二



依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，**加總**後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例。

步驟三



依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例。



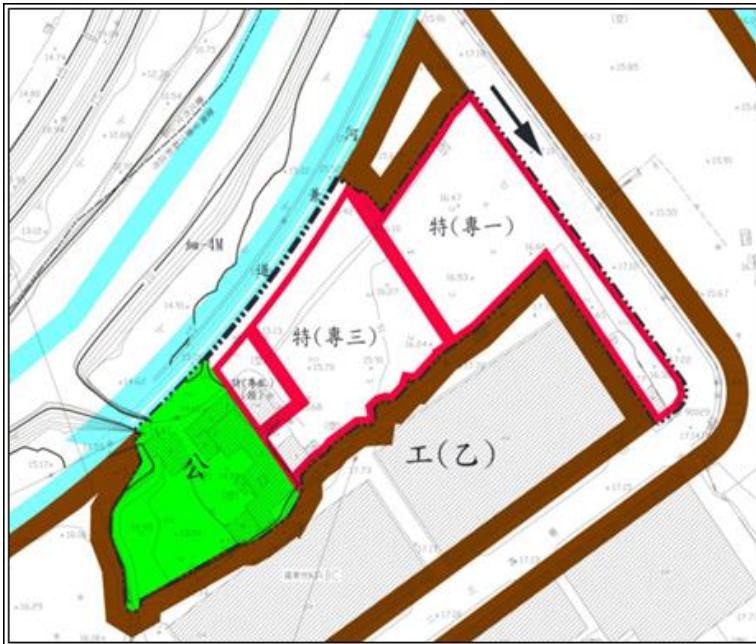
- 依據核定版「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21筆)土地都市更新事業計畫案」第十三章「實施方式及有關費用分擔」第三點「涉及都市計畫變更之權利變換估價條件」說明，本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施，考量權利人分配價值之公平性，各筆土地之更新前合併前權利價值比例，應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，更新前合併後土地價格及更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。
- 本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，依前述說明考量更新前土地權利價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



項次	地號	土地面積(坪)	所有權人/管理機關	劃分原則
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. 更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

(1) 更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為P1%, P2%, P3%. Px%。

(2) 更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：



所有權人	土地使用分區	價值	價值比例
新北市政府	特(專三)(捐贈)	A	$X\% = A/V$
土地相關權利人	特(專一)	B	$Y\% = (B+C)/V$
	特(專三)	C	
合計		V	100%

(3)新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

項次	所有權人	更新前土地權利價值比例
1	新北市政府	$X\%$
2	土地相關權利人 ₁	$Y\% * P_1\%$
3	土地相關權利人 ₂	$Y\% * P_2\%$
4	、 、 、	、 、 、
5	土地相關權利人 _x	$Y\% * P_x\%$
合計		100%

- 更新單元內35、35-2、35-4地號土地設定地上權，地上權權利人已出具協議書，同意不納入權利變換計畫案更新前權利價值之查估，並於更新後地上權登記塗銷消滅，更新前土地權利價值全部分配予土地所有權人。
- 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

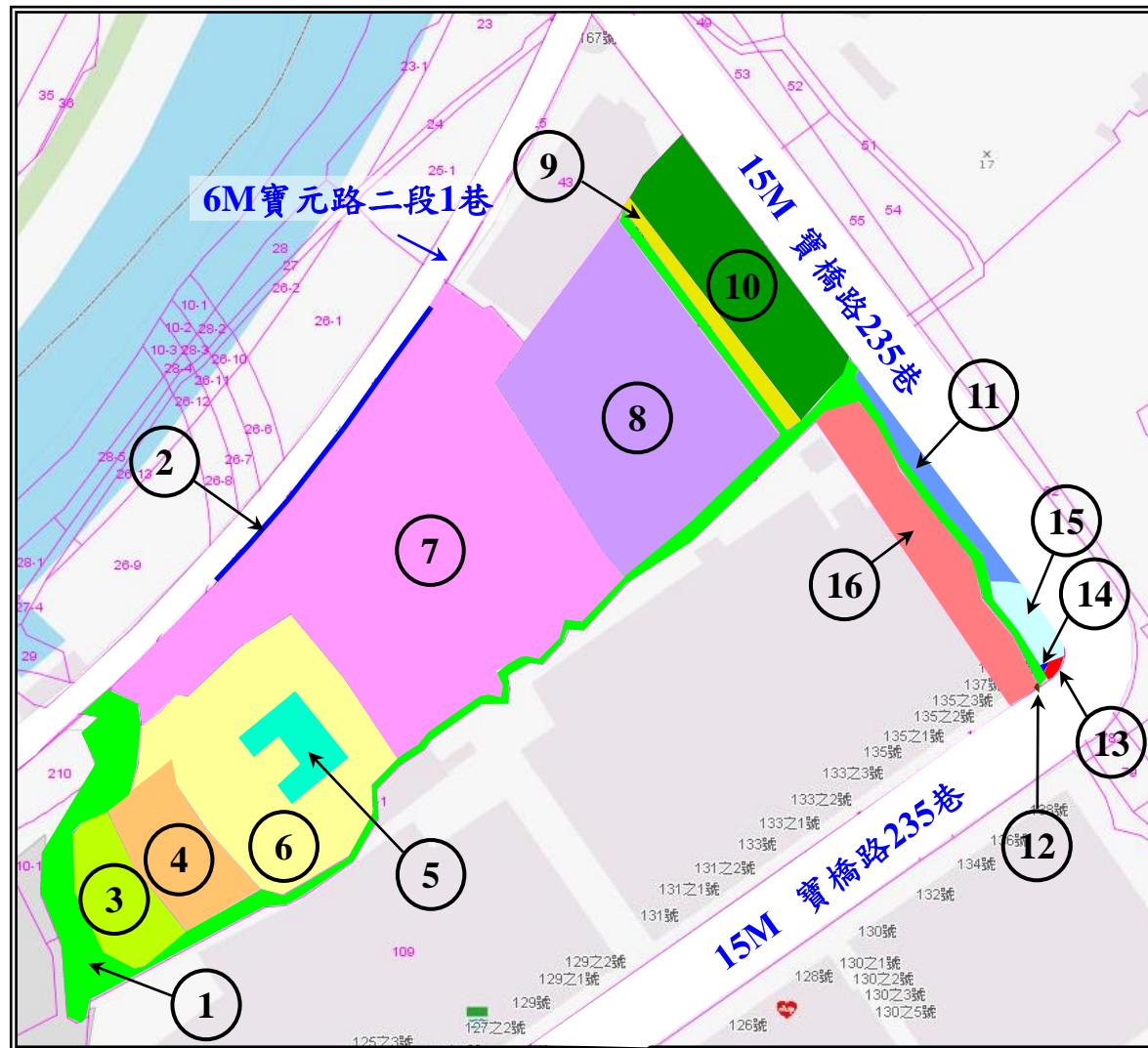
合併前各筆土地權利價值
及比例推估

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

合併前各筆土地價值比例

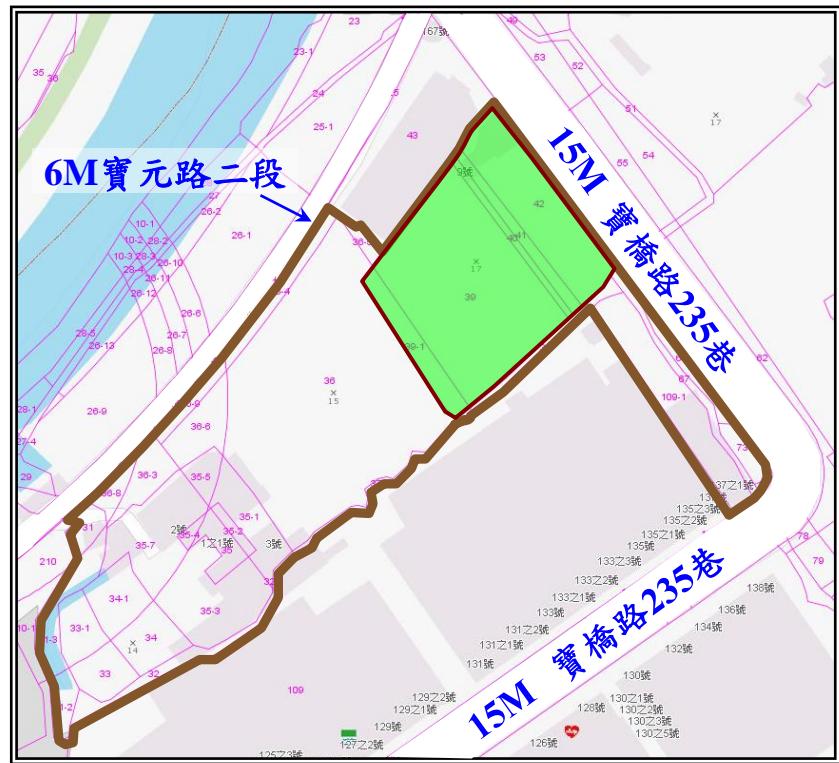
合併後土地價格評估

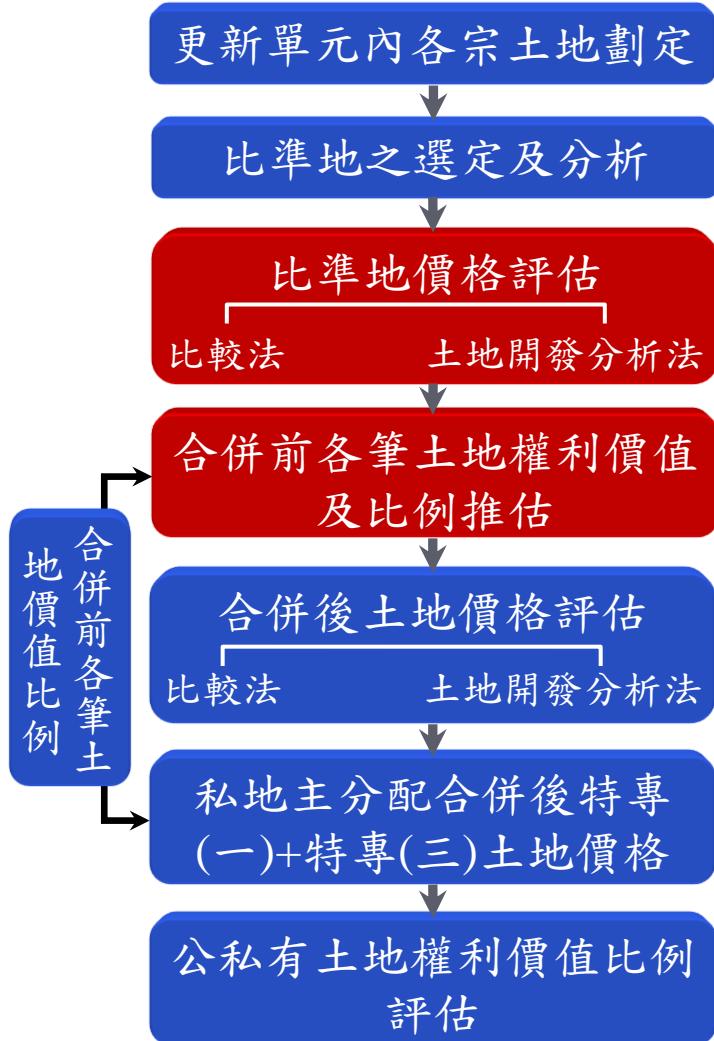
比較法 土地開發分析法

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

項次	地號	面積(坪)	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	近梯形	寶橋路235巷(15m)	50m以上	乙種工業區	210.00%





- 比準地面積:1,025.838坪
- 容積率:210.00%
- 比準地單價:780,000元/坪
- 平均容積單價:371,429元
- 合併前土地權利價值
2,704,751,973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)：1,060,000元/坪

特(專三)：1,380,000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	寬深比	修正率	綜合修正率	土地單價(元/坪)
比準地	特(專三)	1,149.4909	1000坪以上	0%	不規則形	0%	寶元路二段1巷(10m)	0%	50m以上	0%	普通	0%	0%	1,380,000
1	特(專三)(捐)	182.4075	100~400坪	-3%	梯形	1%	寶元路二段1巷(10m)	0%	10m~30m	-2%	略差	0%	-4%	1,320,000

編號	使用分區	基本資料		麗業估值	
		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	1,060,000	1,411,821,950
2	第三種特定專用區	288%	1,149.49	1,380,000	1,586,297,477
3	第三種特定專用區(捐贈)	288%	182.41	1,320,000	240,777,900
合計			2,663.81	1,215,891	3,238,897,327

➤平均容積單價：

特(專一)：353,333元

特(專三)：479,167元

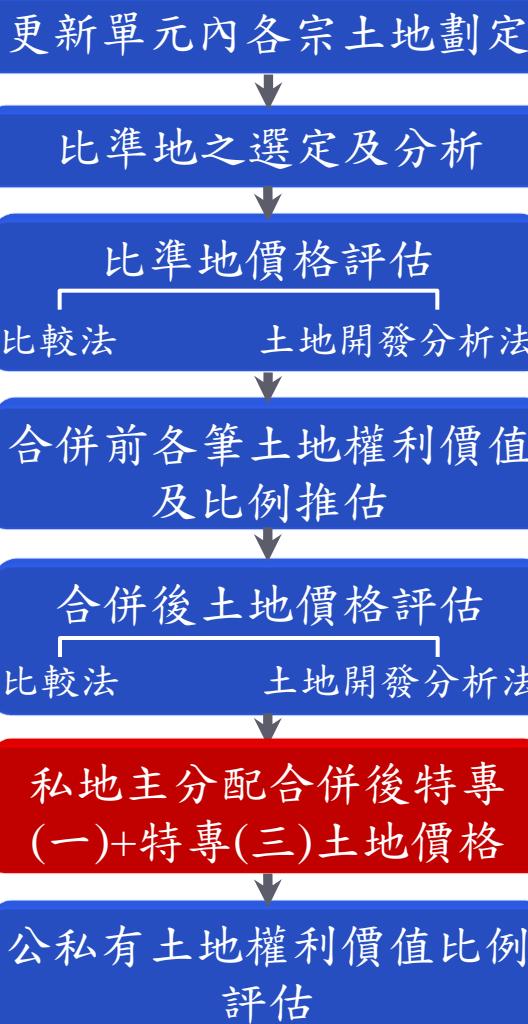
特(專三)(捐)：457,333元

➤合併後私地主土地權利價值

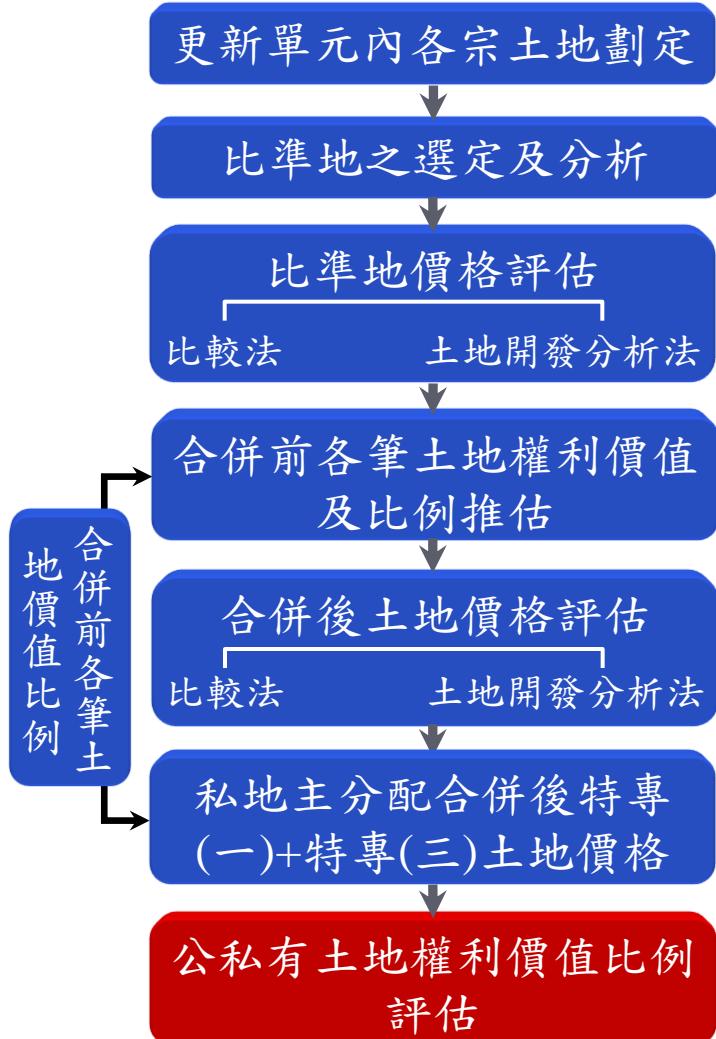
特(專一)+特(專三) = 2,998,119,427元



更新前估價說明



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	246,812,760	9.1252%	273,582,990
2	26、26-5	1,275,546	0.0472%	1,413,896
3	33、33-1	83,315,361	3.0803%	92,352,054
4	34、34-1	108,509,158	4.0118%	120,278,465
5	35、35-2、35-4	43,125,950	1.5945%	47,803,551
6	35-1、35-3、35-5 、35-6、35-7	321,823,342	11.8984%	356,729,498
7	36、36-3、36-4、 36-5、36-6、36-8、 36-9	973,365,314	35.9872%	1,078,940,134
8	39、39-1	479,345,898	17.7224%	531,337,536
9	41	33,111,099	1.2242%	36,702,452
10	42	212,404,833	7.8530%	235,443,050
11	66	38,126,571	1.4096%	42,261,920
12	68	161,956	0.0060%	179,522
13	70	1,860,419	0.0688%	2,062,206
14	71	375,349	0.0139%	416,061
15	72、73	26,630,686	0.9846%	29,519,149
16	109-1	134,507,733	4.9730%	149,096,942
合計		2,704,751,973	100.0000%	2,998,119,427



➤新北市政府→特(專三)(捐)

$$X\% = 240,777,900 \text{元} / 3,238,897,327 \text{元} = 7.43\%$$

➤私地主(Y%)→特專一(Y1%) + 特專三(Y2%)

$$Y1\% = 1,411,821,950 \text{元} / 3,238,897,327 \text{元} = 43.59\%$$

$$Y2\% = 1,586,297,477 \text{元} / 3,238,897,327 \text{元} = 48.98\%$$

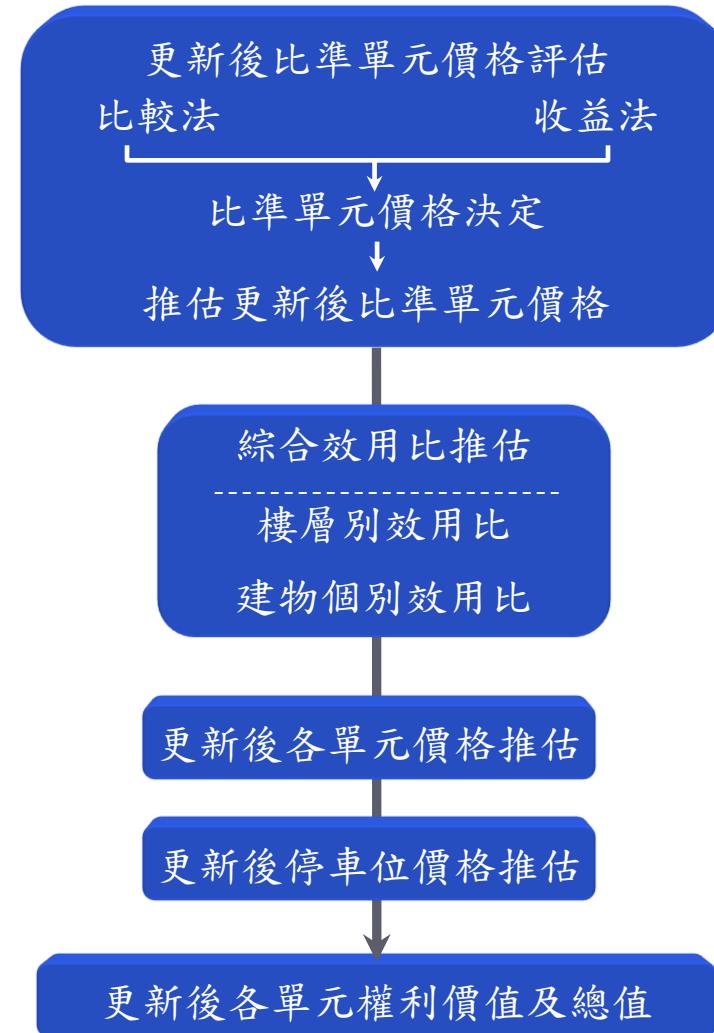
$$Y\% = Y1\% + Y2\% = 43.59\% + 48.98\% = 92.57\%$$

$$X\% + Y\% = 7.43\% + 92.57\% = 100.00\%$$



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「9F-作業廠房」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。





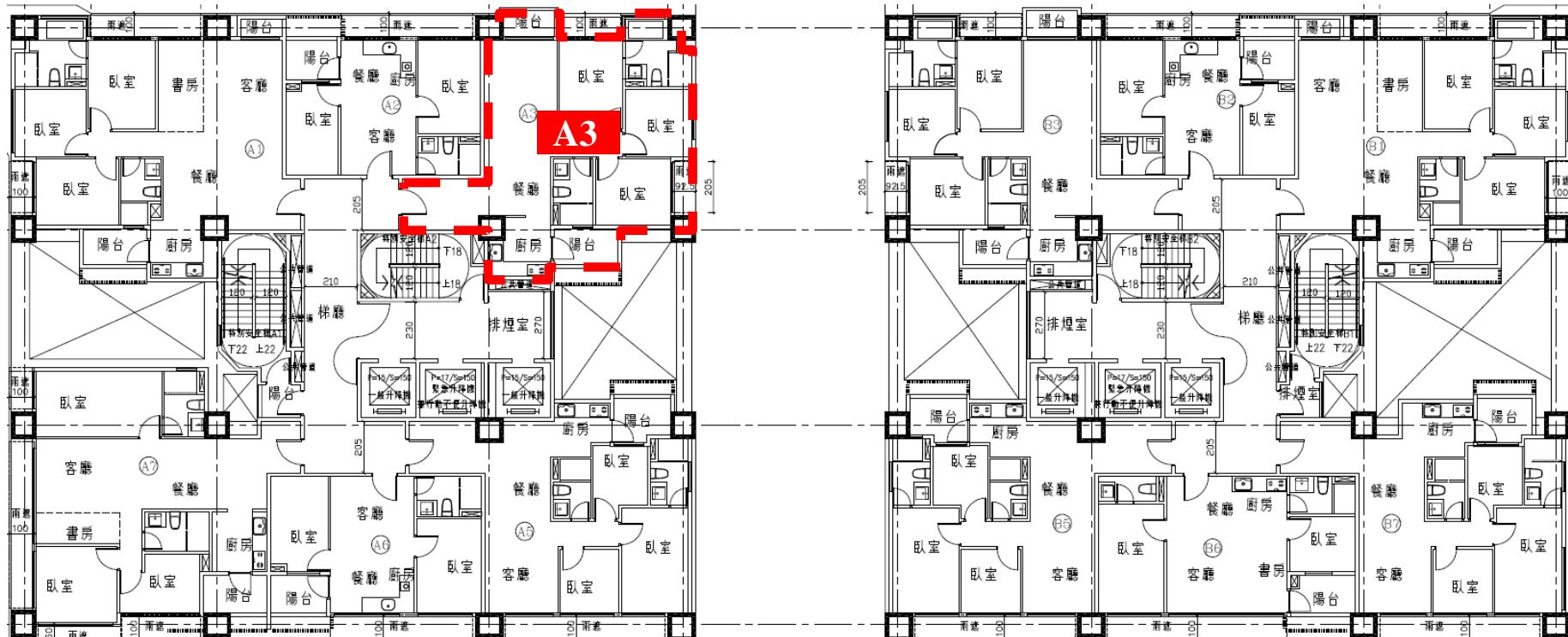
更新後建築規劃

- 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

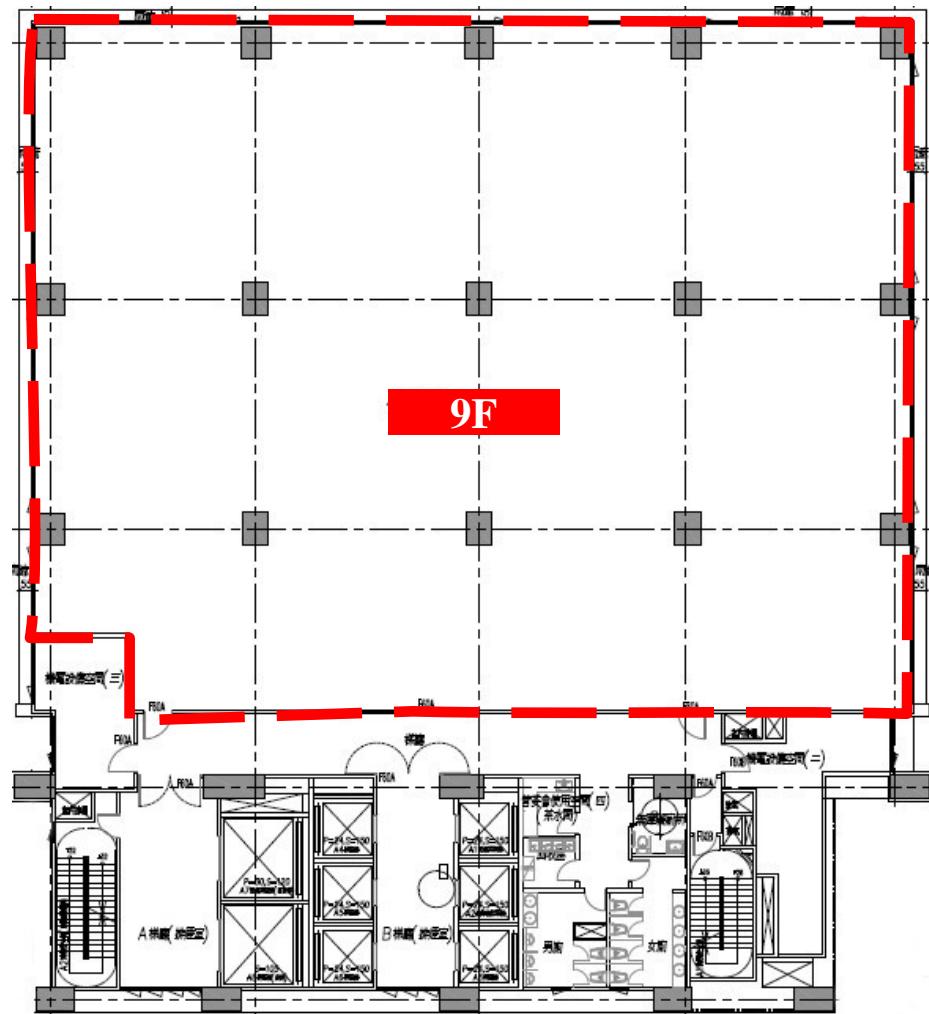
樓層	戶別	面積(坪)	通風採光	格局	視野景觀佳	雨遮比
10F	A3	40.34	二面採光	普通	尚佳	5.17%





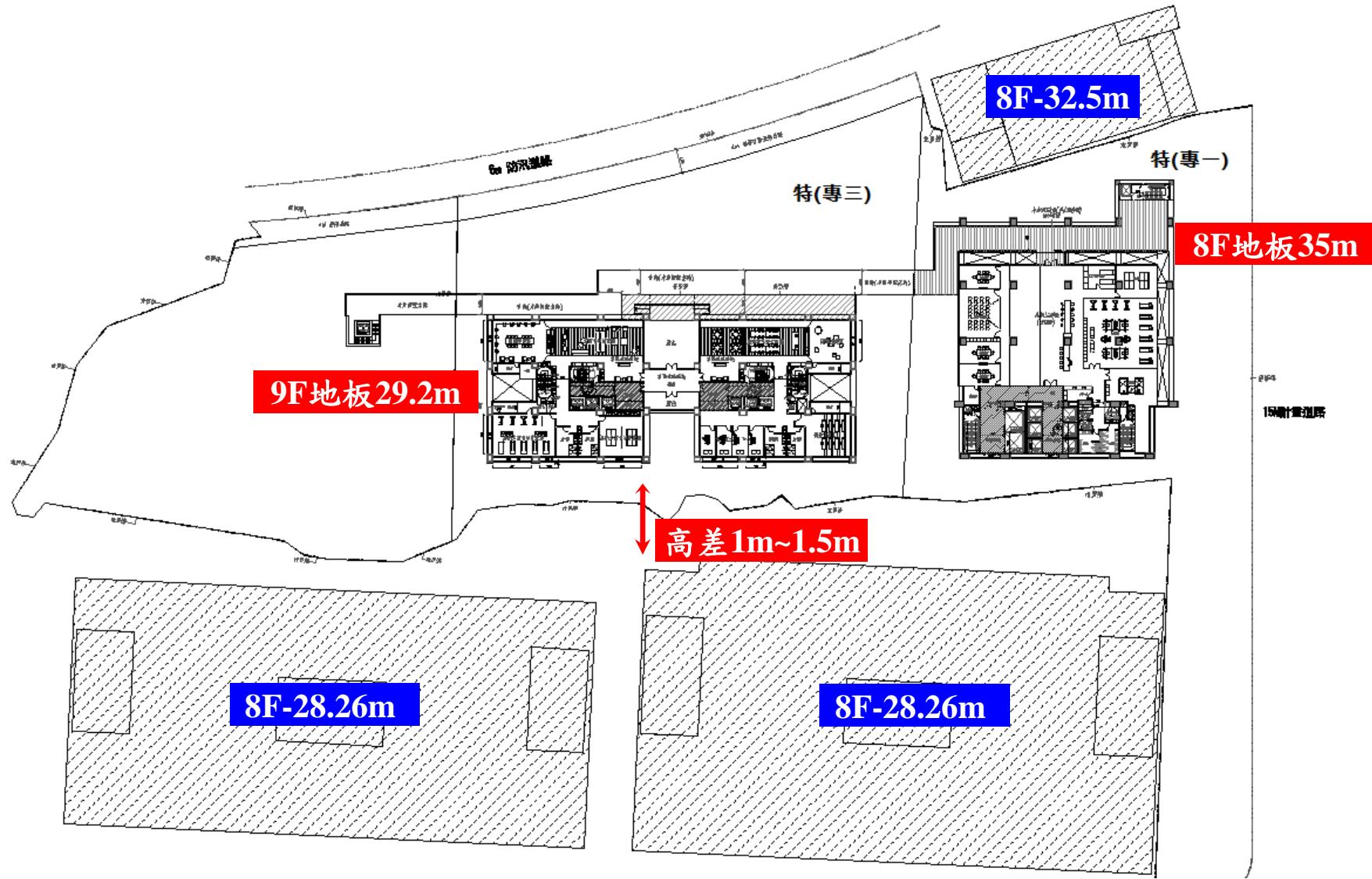
廠辦比準戶單價：49.5萬元/坪

樓層	9F
戶別	作業廠房
面積(坪)	550.92
通風採光	三面採光
格局	普通
樓高	5.0m
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：

項目	條件	調整率
面積	35坪以上	0%
	25~35坪	1%
	25坪以下	2%
通風採光	略佳	1%
	普通	0%
	略差	-1%
視野 景觀	較佳	3%
	稍佳	2%
	略佳	1%
	普通	0%
	稍差	-3%
雨遮比	差(面後側廠辦10F以下)	-10%
	9%以上	-1%
車道影響	無	0%
	有	-1%



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：

項目	條件	調整率
面積	400坪以上	0%
	250~400坪	1%
	100~250坪	2%
	100坪以下	3%
視野景觀	稍佳	4%
	略佳	3%
	普通	2%
	稍差	0%
樓層高度	5.0m	0%
	4.0m	-3%
使用性質差異	服務辦公室	3%
	作業廠房	0%
雨遮比	2%以下	1%
	2%~7%	0%
	7%以上	-1%
壁刀	無	0%
	有	-2%
公設比	42%以下	0%
	42%以上	-1%



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



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)		1,215,891 元/坪	
	更新前土地總價 (元)		3,238,897,327 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	528,745元/坪	3,660,799,720
	作業廠房	4,971.73	491,375元/坪	2,442,984,980
	廠辦停車位	266	1,909,211元/個	
	更新後房地總價值(元)		15,241,623,890	

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