

卓越創新 嚴謹誠信

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新權利變換計畫案」

都市更新公聽會

實施者：益州化學工業股份有限公司

都更規劃：君澤都市建築股份有限公司

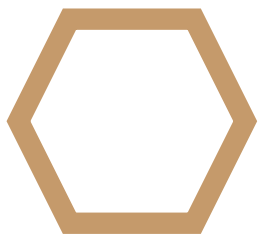
建築規劃：上城聯合建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

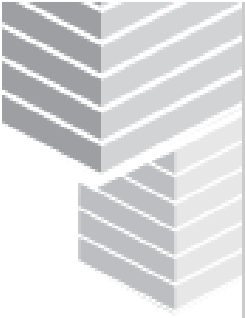
生耕不動產估價師事務所

禾仲不動產估價師聯合事務所

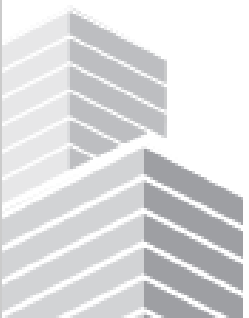
113年11月

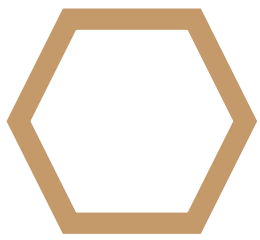


簡報大綱



計畫內容簡報		簡報單位
1	辦理緣起與法令依據	君澤都市建築股份有限公司
2	都市更新事業計畫說明	
3	權利變換計畫說明	
4	建築設計說明	建築師事務所
5	估價說明	不動產估價師聯合事務所





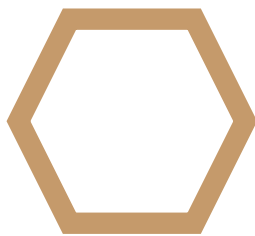
辦理緣起及目標

本案基地位於民國64年9月設立之土城產業園區（經濟部報編之工業區）內。

本更新單元範圍非位於經劃定應實施更新之地區，故依「都市更新條例」第23條規定，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。

本更新單元內建築物，使用執照登載為廠房及其附屬建物倉庫與油槽使用，皆已超過30年，於97年航拍圖原規劃有9處油槽及1棟一層樓高之鐵皮建物，至98年後已拆除3處油槽，現況仍有6處使用中油槽，

因擴廠需求且現有建築物窳陋有安全及土地使用未充分發揮之疑慮，預期透過都市更新之推動，促進區內土地適度發展，並改善整體環境



法令依據

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

計畫報核程序

依《都市更新條例》第22條、第23條、第32條、第37條、第48條

- ✓ 其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- ✓ 未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- ✓ 擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。
- ✓ 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4/5**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過4/5之同意**。
- ✓ 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，**權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理**。

公聽會程序

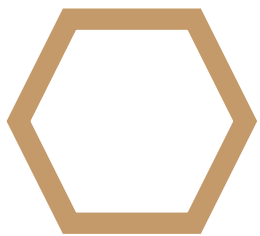
依《都市更新條例施行細則》第8條

- ✓ 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或**新聞紙三日，張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知**。
- ✓ 本案已於113年3月18日-3月20日登報3日，且**張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並於專屬或專門網頁周知**。

更新案實施者

益州化學工業股份有限公司

- ✓ 符合都市更新條例第26條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之谷費有限公司為限。



辦理流程、公告及通知方式

此為事業及權變公开展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

辦理都市更新事業概要

(得免擬具事業概要)

- ✓ 本案符合都市更新條例第22條之規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- ✓ 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

辦理流程、公告及通知方式

- ✓ 113年3月18日~3月20日於太平洋日報刊登本案公聽會日期及場地
- ✓ 113年3月18日張貼公告及門牌投遞傳單
- ✓ 113年3月22日寄發公聽會開會通知單
- ✓ 113年4月2日舉辦本案公聽會

公聽會辦理人

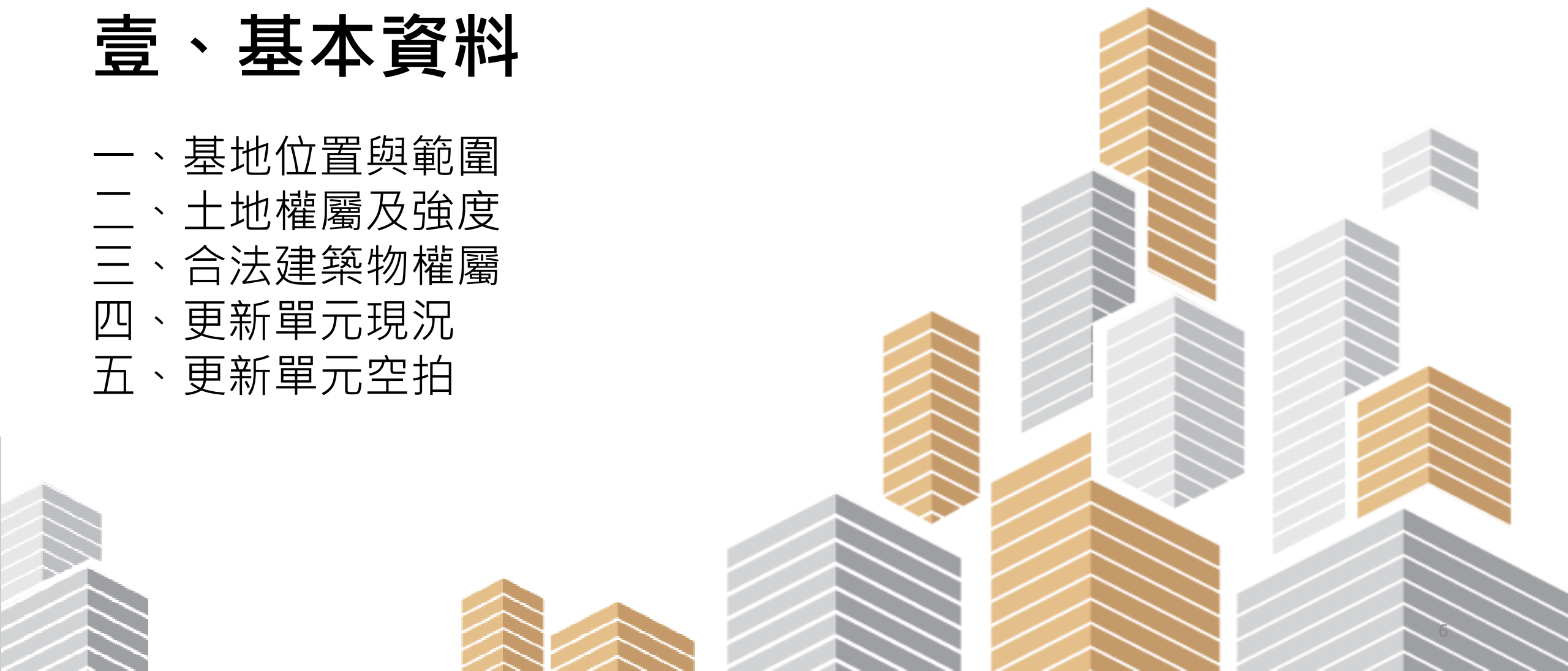
益州化學工業股份有限公司(實施者)；君澤都市建築股份有限公司(規劃單位)

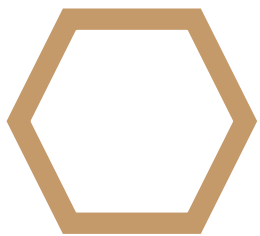
公聽會邀請對象

- ✓ 有關機關-新北市都市更新處、新北市土城區公所、經濟部土城產業園區服務中心
- ✓ 專家學者代表-黃映捷 國美建設專案室副理
- ✓ 當地居民代表-新北市土城區沛陂里 王金芬里長
- ✓ 土地及合法建築物所有權人及相關權利人、周邊毗鄰之土地所有權人

壹、基本資料

- 一、基地位置與範圍
- 二、土地權屬及強度
- 三、合法建築物權屬
- 四、更新單元現況
- 五、更新單元空拍





一、基地位置與範圍

更新單元範圍

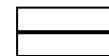
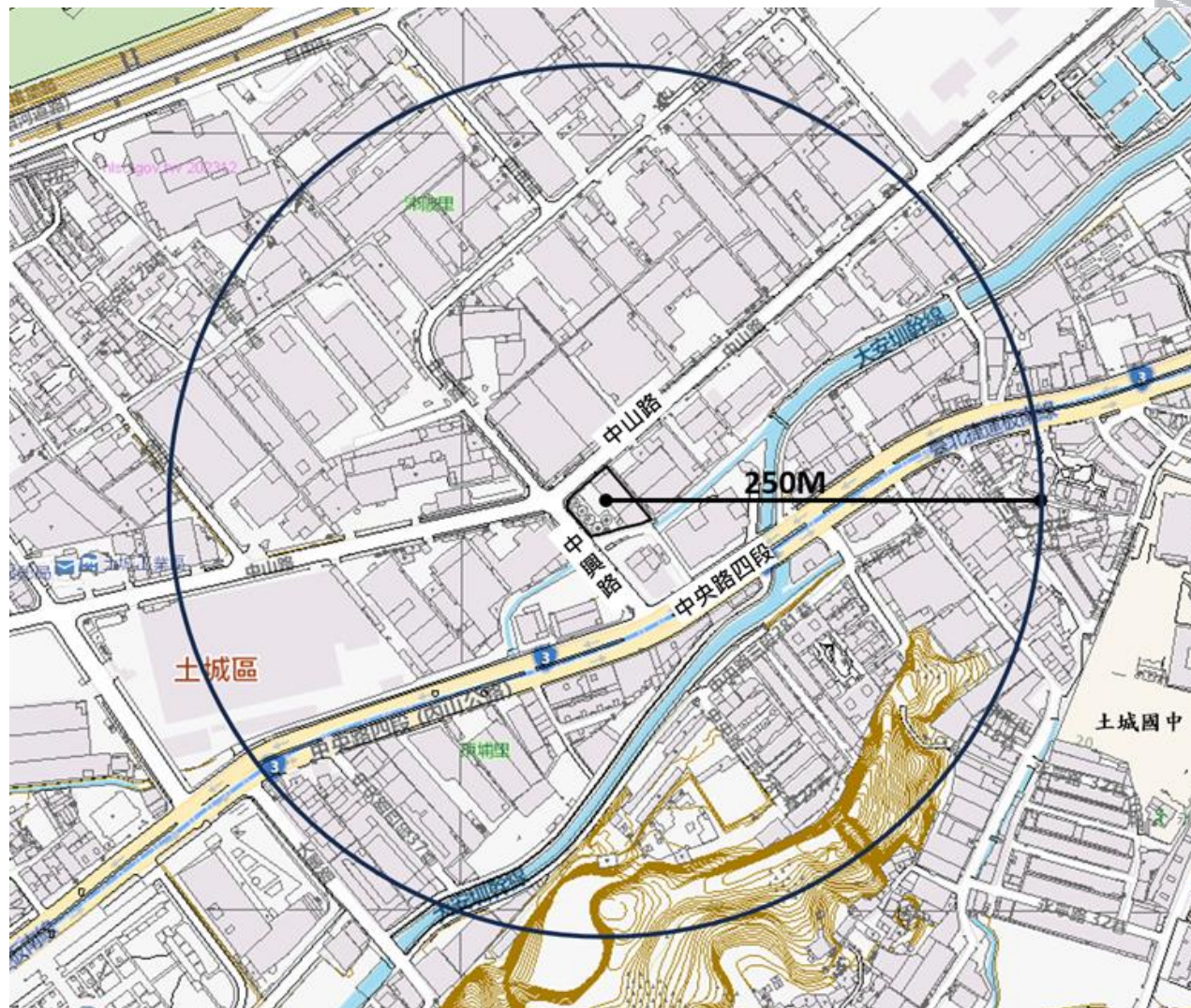
- ◆由北側中山路，西側中興路及南側大安圳幹線所圍街廓範圍內。

劃定歷程

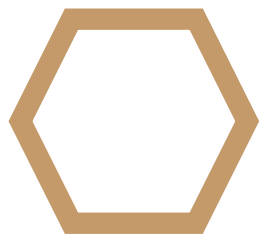
- ◆本更新單元採與都市更新事業計畫併送辦理。

土地範圍

- ◆土城區沛陂段133地號等1筆土地



更新單元範圍



二、土地權屬及強度

土地面積

2,033.65m² (615.18坪)

土地權屬

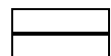
皆為私有

土地使用分區

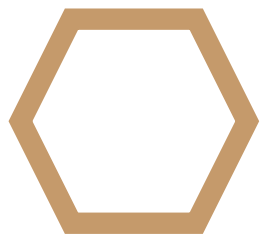
乙種工業區

建蔽率：60%

容積率：210%



更新單元範圍



三、合法建築物權屬

合法建築物範圍

土城區沛陂段133建號等1筆

建物面積

694.82m² (210.18坪)

土地權屬

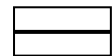
皆為私有

棟數及屋齡

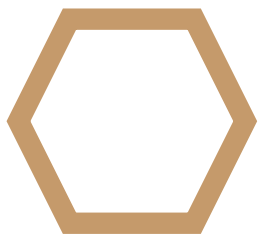
1棟1樓建物 (約48年)

使用現況

廠房及倉庫使用

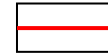


更新單元範圍

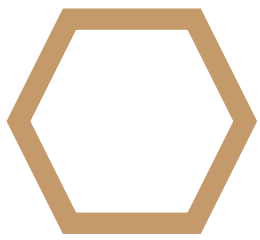


四、合法建築物權屬

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



更新單元範圍

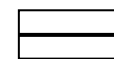


五、基地現況航照圖

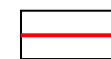
此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

- 本更新單元範圍內計有2棟合法建築物，合法建物面積為694.82m² (約210.18坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內產業結構發展。

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	237	中山路34號
	238	



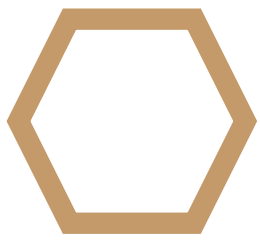
更新單元範圍



合法建築物位置

貳、計畫概要

- 一、同意比例&門檻
- 二、擬爭取容積獎勵項目/額度
- 三、細部計畫、計畫目標及效益評估
- 四、區段劃分及處理、實施方式、費用負擔
- 五、拆遷安置計畫
- 六、財務計畫
- 七、收益分析
- 八、實施風險控管方案維護管理及保固事項
- 九、實施進度
- 十、選配原則
- 十一、其他說明事項



一、同意比例&門檻

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

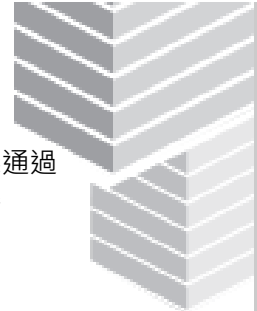
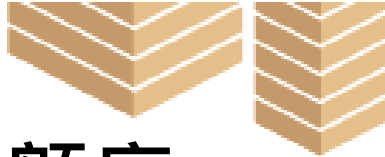
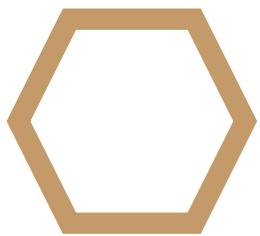
法令依據 依《都市更新條例》第37條1項規定

本案同意參與都市更新事業計畫之比例

◆私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過9/10同意，其所有權人數不予計算。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	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)	2,033.65	1	694.82	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,033.65	1	694.82	1
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,033.65	1	694.82	1
同意數(C)	2,033.65	1	694.82	1
法定同意比例(%) (C/B)	100%≥9/10 (即法定90%)	面積超過90%同意者，人數不予計算	100%≥9/10 (即法定90%)	面積超過90%同意者，人數不予計算

※ 事業計畫同意比例以送件(申請報核)時檢附之同意書為準。



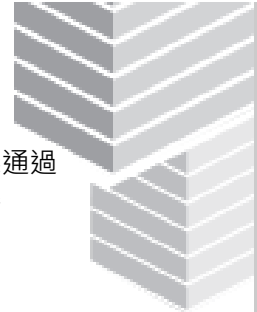
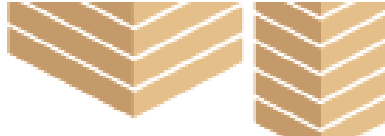
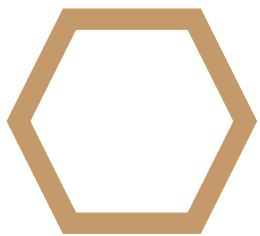
此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

二、擬爭取容積獎勵項目&額度

◆ 土地面積 $2,033.65\text{m}^2$ × 容積率210% = 基準容積 $4,270.67\text{m}^2$ (1291.88坪)

◆ 依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討

擬申請容積獎勵項目		擬申請獎勵額度 (m^2)	占基準容積百分比 (%)
中央	#6 建築物結構安全條件	374.67	8.00
	#10 綠建築標章之建築設計	256.24	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計	256.24	6.00
	#14 時程獎勵	298.95	7.00
	小計(A)	1,186.10	27.00
地方 (上限 20%)	建築設計(二) 建築線退縮淨寬4米建築，退縮部分淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要路寬。 基地地界線退縮2米檢築，退縮部分淨空設計。	427.07	10.00
	小計(B)	427.07	10.00
中央及新北市預計爭取獎勵【A+B合計】		1,613.17	37.00
中央及新北市預計爭取獎勵【上限】		2,135.34	50.00
其他容積獎勵項目(工業區立體化方案)		768.72	18.00
容積移轉		1,024.96	24.00
小計		3406.85	79.00



三、細部計畫、計畫目標及效益評估

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

細部計畫、土地使用強度及使用組別

✓ 本更新單元位於新北市政府於民國108年12月27日公告實施之「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」範圍內，另土地使用強度及使用組別皆依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定辦理。

✓ 土地使用強度：

乙種工業區	容積率：210%
基地面積：2033.65m ²	基準容積：2033.65m ² × 210% = 4270.67m ²

✓ 計畫目標：

➢ 配合政府都市發展政策，以改善園區實質產業環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。

➢ 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

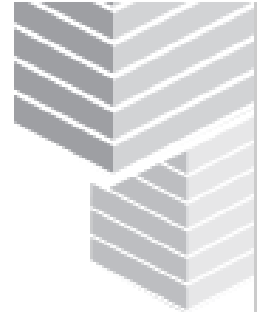
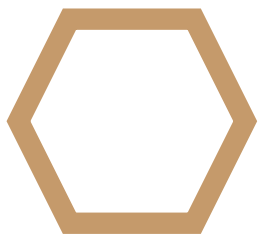
✓ 效益評估：

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

評估項目	更新前	更新後
地主	現有建物老舊且窳陋，潛藏許多公共安全之隱患。	充分發揮其都市計畫所賦予之機能及區位特性，藉由都市更新與整體規劃設計，提升土地利用價值。
政府	產業發展空間不足，未能提升產業結構強度。	1. 加速推動舊工業區的更新，符合政府極力推動都市更新政策目標。 2. 改善原有土地低度使用，發揮工業區應有之生產製造機能。
整體環境	老舊建築物影響地區景觀，市容及城市意象不明。	1. 沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。 2. 增加區內空地與綠化，營造與周圍公園綠地之空間感。
鄰近地區	未能有效落實土地使用，促使區域產業價值及附帶之經濟效益未能顯著成長。	1. 提供嶄新高品質作業辦公環境空間。 2. 整體規劃設計以創造集體最大的效益。

文資、都計表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫、區內公設興修或改善計畫

(本案無)



四、區段劃分及處理、實施方式、費用負擔

區段劃分、處理及實施方式

- ✓ 本更新單元全區為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換之方式實施都市更新事業，於原址重建廠辦大樓。

費用負擔原則

- ✓ 都市更新事業之各項申請程序由實施者益州化學工業股份有限公司具名辦理。
- ✓ 相關費用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辦理。
- ✓ 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

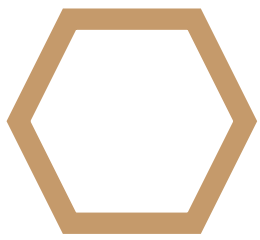
分配方式

- ✓ 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。

公有財產之處理方式及分配原則

(本案無)

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



五、拆遷安置計畫

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

地上物拆遷計畫

(依都市更新權利變換實施辦法第24條辦理)

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。...。
前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

同意書簽署之意義

確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。

同意書簽署之相關權益事項

依都市更新條例第37條規定：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。

本案補償標準

(參與權利變換者)

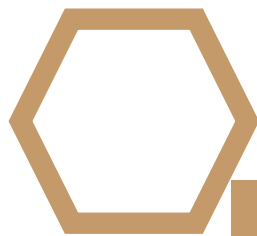
合法建築物			
項目	合法建築物拆遷補償	其他土地改良物	拆遷安置
	-	-	補償期間(月份)
本案估值	2,694,743	1,952,650	-

預定拆除時程



註1：補償及租金單價係依上開條例規定，由專業估價者查估更新單元現地水準評定之

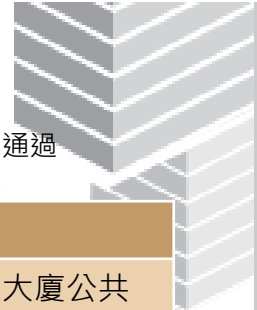
註2：租金補償期間依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」為更新期間
(開工至取得使照)+6個月計算



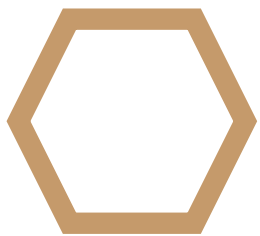
六、財務計畫



此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



總項目	項目	費用 (元)	備註
工程費用	重建費用	730,573,199	包含拆除費用、建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	-	
	小計	730,573,199	
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫經費及相關委辦費		4,185,019	綠建築、智慧建築等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	6,200,000	依合約金額提列。
	不動產估價費用	1,250,000	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	4,000	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	300,000	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	444,000	依社團法人台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償	4,647,393	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	3,956,328	以每戶2萬元提列，並另加計地政機關行政規費。
	審查費用	93,000	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	更新前土地及建物測量費用	128,460	依合約金額提列。
	小計	16,873,181	
貸款利息		28,754,204	
稅捐		17,749,403	包含印花稅及營業稅。
管理費用		207,894,943	包含人事(4.5%)、銷售(6%)、風險(12.5%)等管理費用。
容積移轉費用		40,607,923	
本案共同負擔費用總計		1,046,637,872	



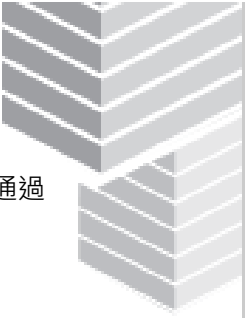
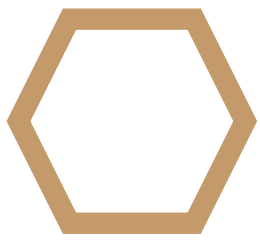
七、收益分析

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

◆本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/位)	總銷金額 (元)
作業廠房	3,530.01	坪	406,062	1,433,402,496
汽車位 (平面)	78	輛	1,772,917	127,650,000
銷售總收入金額				1,561,052,496

項目		金額 (元)
土地所有權人	土地所有權人分配比例	100.00%
	共同負擔	1,046,637,872
	應分配房地權利價值	1,561,052,496



八、維管及保固事項、實施風管方案

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

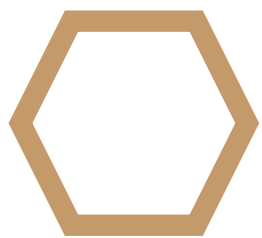
實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	來源：本案實施者將依信託契約約定於受託(融資)銀行開立專款專用信託專戶，信託專戶之資金及其利息皆受存款保險保障，孳息扣繳憑單之開立則由受託銀行信託部轉開予實際取得之委託人即本案實施者。 控管： 1.本案之信託專戶採專款專用並以存放新台幣存款為限，並限用於完成本專案興建開發有關之費用、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，如興建工程營建費用、廣告銷售費用、建築師設計費用、變更承造人費用、代書費用、規費、信託登記費用、法定公共基金、受託人之信託報酬、受託人委託辦理本信託相關事物所生之費用，及其他因本專案興建、銷售、處分信託財產所衍生之必要費用與支出，其餘於信託存續期間皆不得動用。 2.實施者依與本專案融資銀行所簽訂之授信契約即前述專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應檢附動撥申請書及相關證明文件，經本專案融資銀行確認審核無誤後始得動用，並將當期動撥之融資款項撥入信託專戶再由受託銀行信託專戶撥付。 3.信託存續期間，若信託專戶不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託銀行通知後10日內將不足之款項存入信託專戶，逾期末補足且致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責

維護管理及保固事項

- ◆ 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- ◆ 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 1 年。
- ◆ 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- ◆ 公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1 年。
- ◆ 以上4項保固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 (如門窗玻璃等) 則不在此限。



九、實施進度

實施進度及後續執行事項：

總更新時程約需約4.1年

(事權計畫核定至更新成果備查)

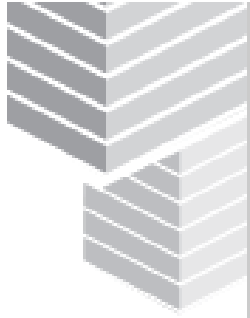
序號	進度	月數	預定完成日期
1	事業計畫暨權變計畫核定公告 (含主要計畫及細部計畫)	1	115/12
2	申請建照執照	2	116/02
3	改良物殘餘價值補償	2	116/02
4	申請更新期間稅捐減免	2	116/04
5	土地補償金發放作業	1	116/02
6	地上物騰空拆除	1	116/05
7	工程施工	19	116/06-117/12
8	申請使用執照	4	118/01-118/04
9	送水送電	3	118/05-118/07
10	申請測量	3	118/05-118/07
11	釐正圖冊	3	118/05-118/07
12	接管	1	118/08
13	計算及找補差額價金	1	118/09
14	產權登記	3	118/10-118/12
15	申請更新後稅捐減免	2	119/01-119/02
16	更新成果備查	1	119/03

註：所載時間須依實際進度為準。

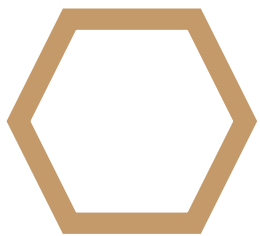
此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



十、選配原則



- ◆ 全棟由各相關權利人自由選配。
- ◆ 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者（合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元），實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦法，或另經實施者同意時，始得進行房車選配。
- ◆ 本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函（略以）：「……，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。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，…」辦理。
 - ✓ 選配以不影響他人選配之權益為原則，故選配之單位不得超過可選配之價值10%，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。
 - ✓ 選配以更新前「一房屋搭配一車位」為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元（車亦同），則以公開抽籤決定之。
- ◆ 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - ✓ 於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。
 - ✓ 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。
- ◆ 未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。



十、其他說明事項

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：益州化學工業股份有限公司

◆ 代表人：呂曜東

◆ 資本總額：資本總額9億元；實收資本額8億8,346萬6,400元

◆ 營業項目：基本化學工業、其他化學製品批發業、船舶及其他零件批發零售業、倉儲業、不動產租賃業、廢棄物清除業等。

◆ 地址：新北市土城區中央路四段2號6樓之2

◆ 電話：(02)2268-6668 #130

◆ 聯絡人：曹夢悟

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

◆ 地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓

◆ 電話：(02)2778-0095

◆ 聯絡人：陳煊淋

◆ 更新案專屬網站：
<https://www.jize.com.tw/%E5%9C%9F%E5%9F%8E%E7%9B%8A%E5%B7%9E%E6%A1%88.html>

此為事業及權變公開展覽簡報

後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過 並以新北市政府核定公告計畫內容為準



都市更新相關諮詢查詢

機關：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)29506206

法令園地網站：

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

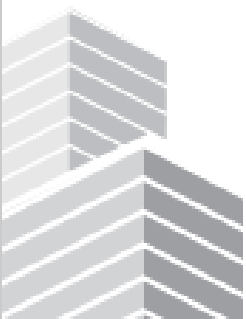
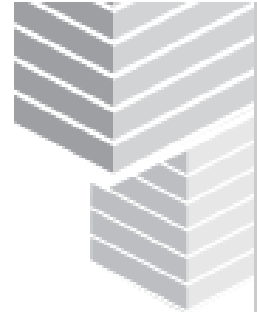
機關：內政部國土管理署

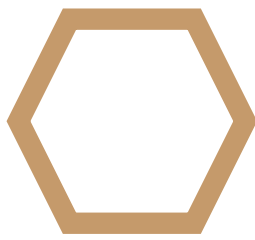
地址：台北市松山區八德路2段342號

電話：(02)87712345

都市更新入口網：

<https://twur.cpami.gov.tw/zh>





十一、同意書簽署時點與效力及核定實施後後續執行相關事項

- ✓ 依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

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「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

都市更新事業計畫核定實施後後續執行相關事項

- | | | |
|--------------|----------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照 | 5.工程施工 | 9.產權登記 |
| 2.改良物殘餘價值補償 | 6.申請使用執照 | 10.申請更新後稅捐減免 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 7.送水送電 | 11.更新成果備查 |
| 4.地上物騰空拆除 | 8.申請測量 | |

擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地
都市更新事業計畫同意書

本人 益州化學工業股份有限公司 同意參與由 益州化學工業股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、修護

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提供者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：100 %。
☐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：100 %。
☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率：100 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	土城區
地段	沛陂段
小段	-
地號	133
土地面積(㎡)	2,033.85
權利範圍	1/1
持分面積(㎡)	2,033.85

(二)建物

建號	257	258
建物門牌號	中山路34號	中山路34號
坐落地號	地段	沛陂段
小段	-	-
地號	133	133
建物層次/總樓層數	1/1	1/1
權利範圍	本建物地權(A)	579.80
附屬建物面積(B)	80.09	-
共有面積(C)	-	-
權利範圍(D)	-	-
持分面積	-	-
權利範圍(E)	-	-
持分面積(F)	1/1	1/1
持分面積(㎡)	639.80	118.82

以上權利範圍內資料由實施者填寫

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
連絡電話：

(簽名蓋章)
簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
連絡電話：

(簽名蓋章)
簽署
人印

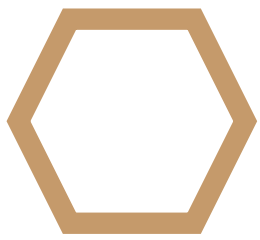
中華民國 113 年 3 月 22 日

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

建築規劃設計及景觀計畫

上城聯合建築師事務所

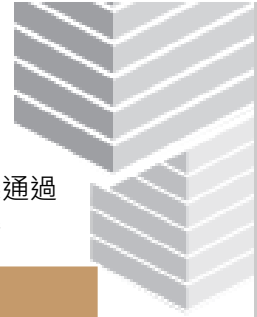




建築規劃設計



此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



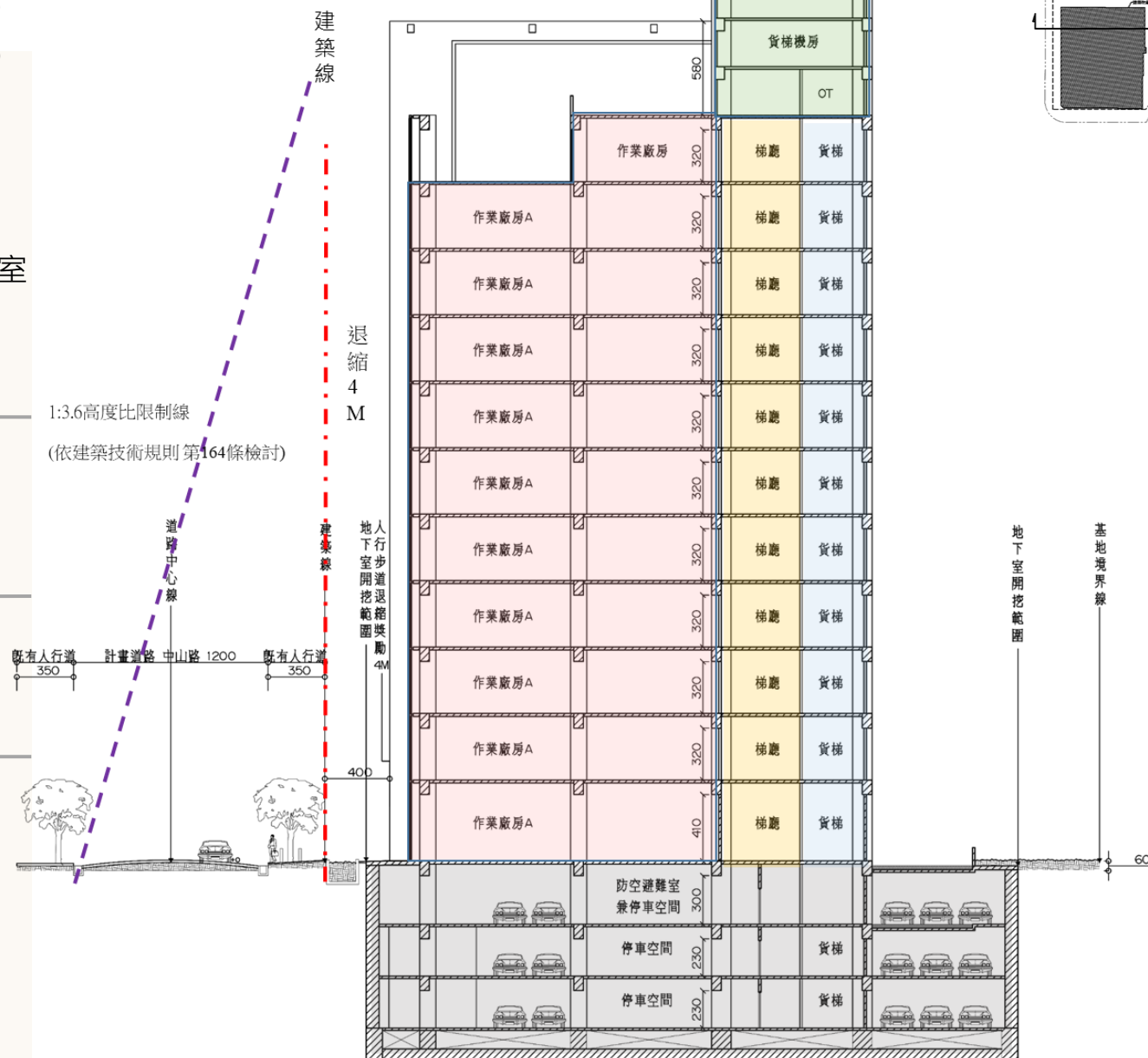
申請基地位置		新北市土城區沛陂段133地號1筆土地	
基地面積 (m ²)		2,033.65m ²	
土地使用分區		乙種工業區	
建蔽率	法定/實設 (%)	60% / 46.20%	
	實設建築面積 (m ²)	939.55m ²	
容積率	法定/實設 (%)	210% / 375.90%	
申請各項容積項目	都市更新容獎	37.00%	
	其他容獎	18.00%	
	容積移轉	24.00%	
	總計	79.00% (3,406.85m ²)	
	獎勵後總容積 (m ²)	7,644.49	
建築物規模		地上11層、地下3層、RC造	
地面層以上	棟數	1	
	建築物樓層	11F	66.15M (1F=5M , 2F~11F=4.2M)
地面層以下	地下室開挖率		72.46%(1,473.58m ²) < 72.46%...OK!
	停車數量	汽車數量	33部(法車)+45部 (自設) 78部
		機車數量	33部(法車) + 36部 (自設) 69部

B3F 停車空間、機電設備空間
B2F 停車空間、機電設備空間
B1F 停車空間、機電設備空間、防空避難室
1F-2F 作業廠房(2戶)、
3-11F 作業廠房(17戶)

建築物總樓層數：11F
建築物高度(不含屋突)：66.15M
地上1層高度：5M
地上2層至11層高度：4.2M

規劃總戶數 19戶
作業廠房：19戶

地下室停車位總計：
汽車位合計：78輛
法定汽車：33輛(不含無障礙車位1輛)
自設汽車：45輛
機車位合計：69輛
法定機車：33輛
自設機車：36輛(不含無障礙車位1輛)



地上一層及二層平面圖

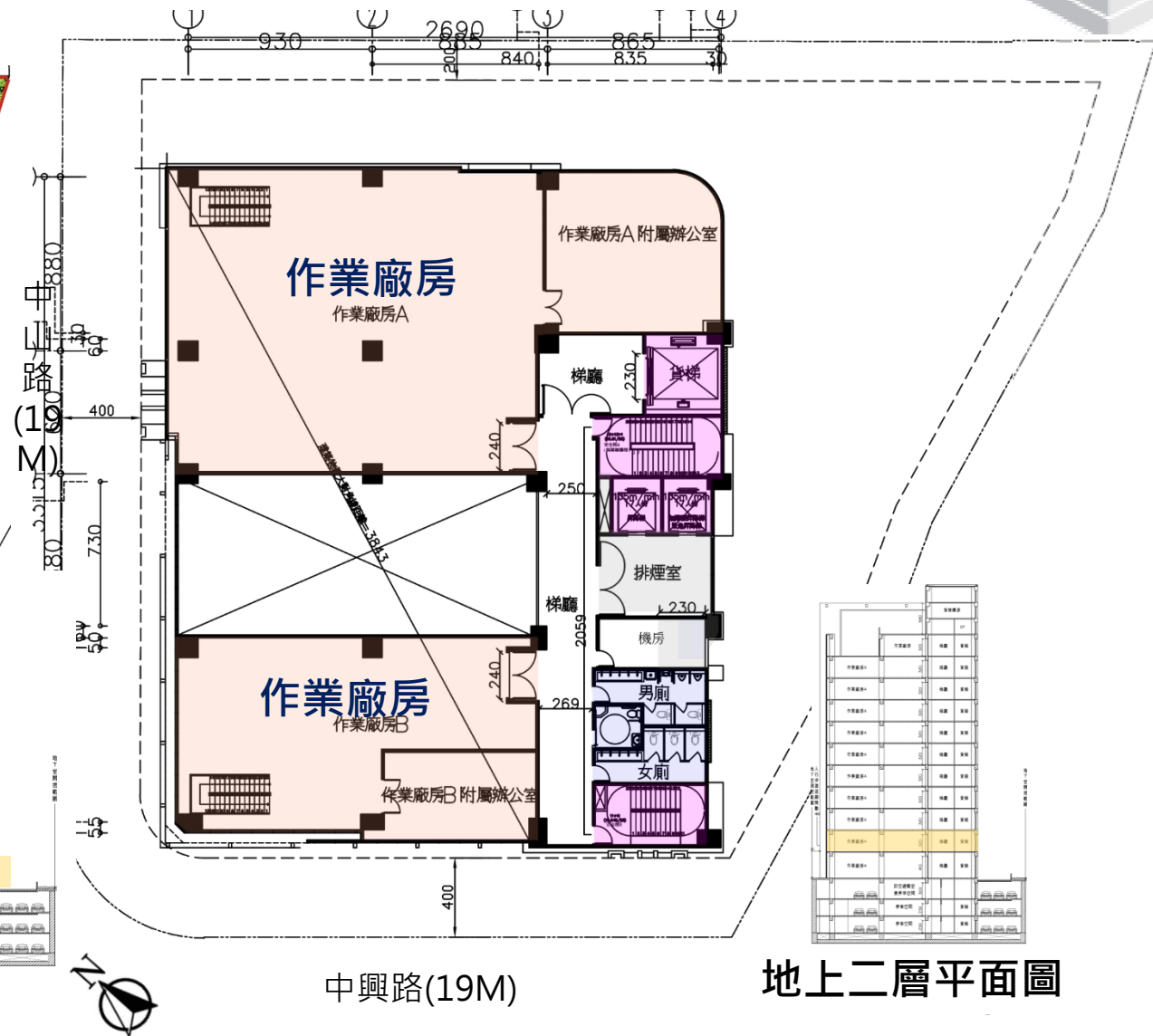
➡ 汽機車車道
 ➡ 作業廠房入口

此為事業及權變公開展覽簡報
 後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
 並以新北市政府核定公告計畫內容為準



中興路(19M)

地上一層平面圖

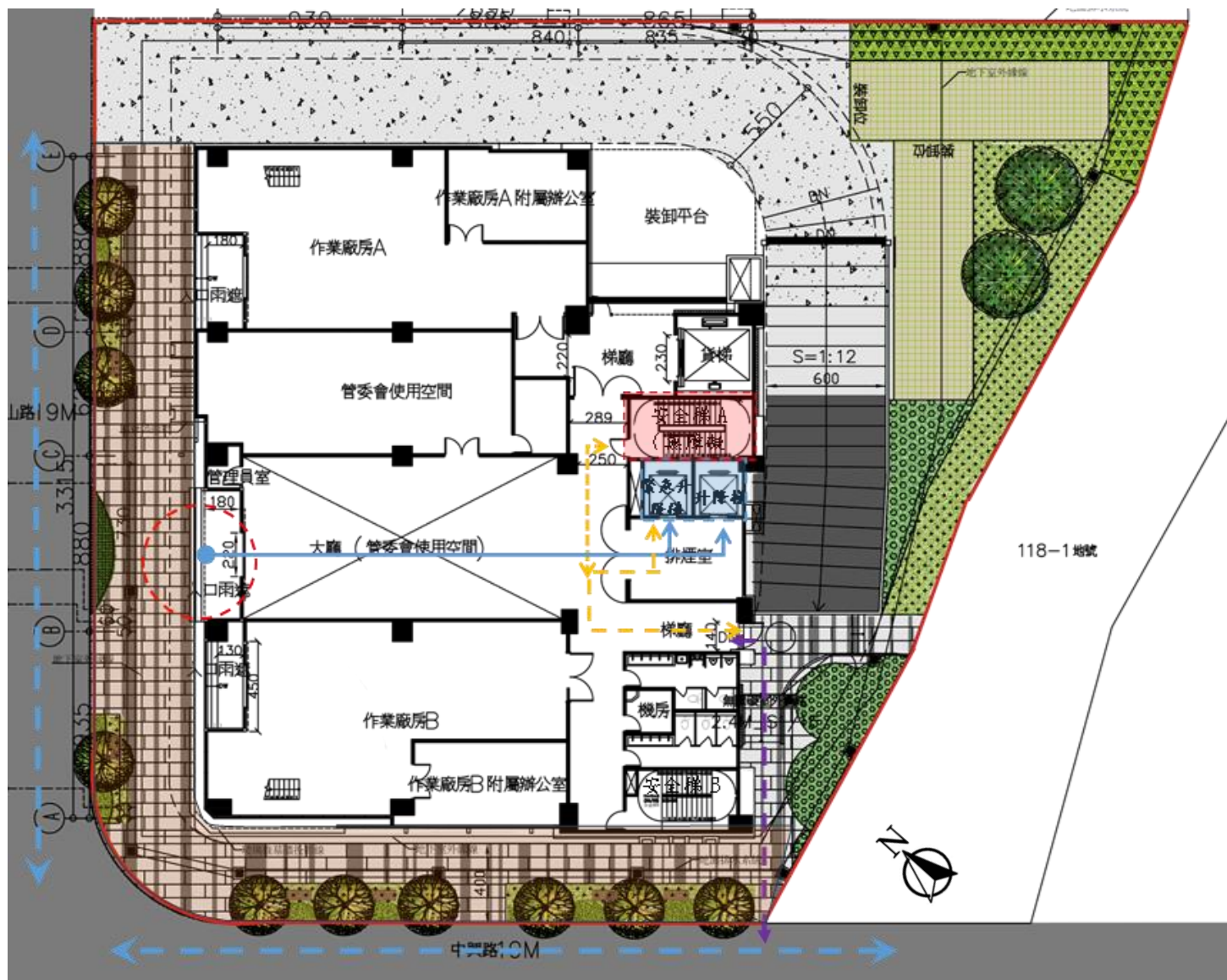


中興路(19M)

地上二層平面圖

一層人員及貨物動線示意圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



- 更新單元範圍
- 17人客梯
- 無障礙安全梯
- 沿街人行步道
- 內部人行動線
- ↔ 外部人行動線
- ↔ 無障礙室外通路
- ↔ 無障礙室內通路
- () 建築物主要出入口

景觀照明計畫

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



矮燈



景觀高燈

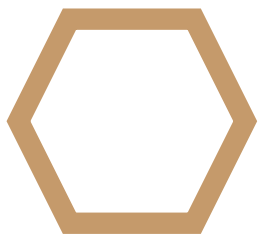


地燈

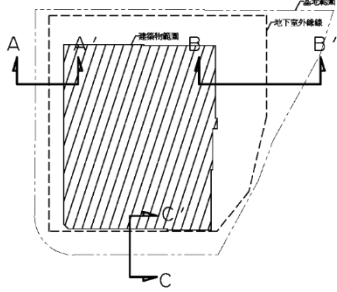
編號	名稱	圖例
1	景觀高燈	■
2	矮燈	●
3	地燈	▲

1. 分時分區進行廠區照明控管,達到節能減碳目標。
2. 藉由植栽旁景觀高燈及矮燈作為夜間視覺動線導引。
3. 考量夜間安全性,臨道路側加強燈光照明計畫。

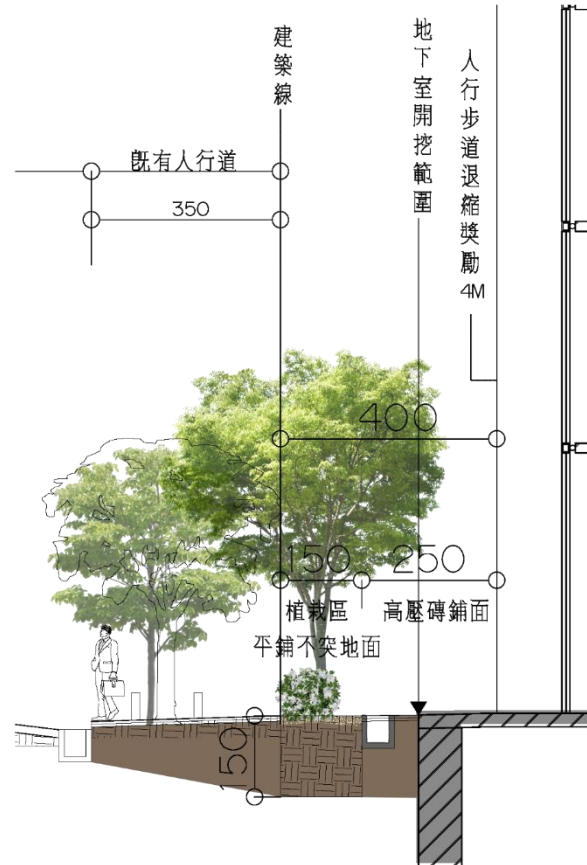
照明啟閉時段	區位
18:00-21:00	1. 臨中山路側:地燈、矮燈 2. 臨中興路側:地燈、矮燈 3. 臨本建築東南側:矮燈
21:00-24:00	1. 臨中山路側:景觀高燈、矮燈 2. 臨大安圳側:景觀高燈、矮燈
24:00-06:00	3. 臨本建築東南側:矮燈



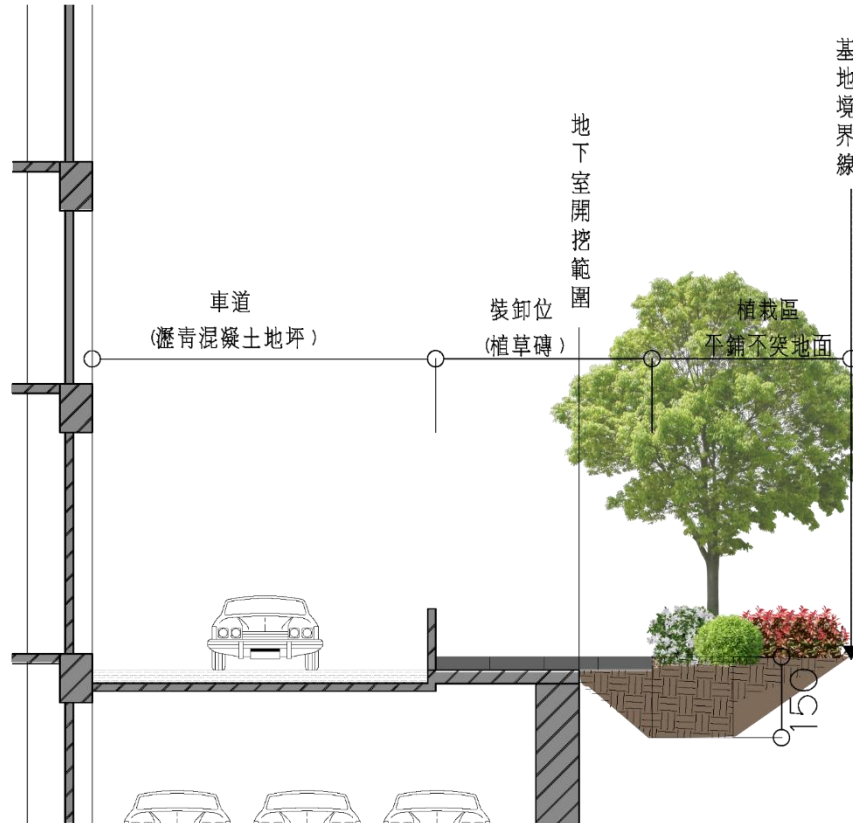
景觀配置剖面圖



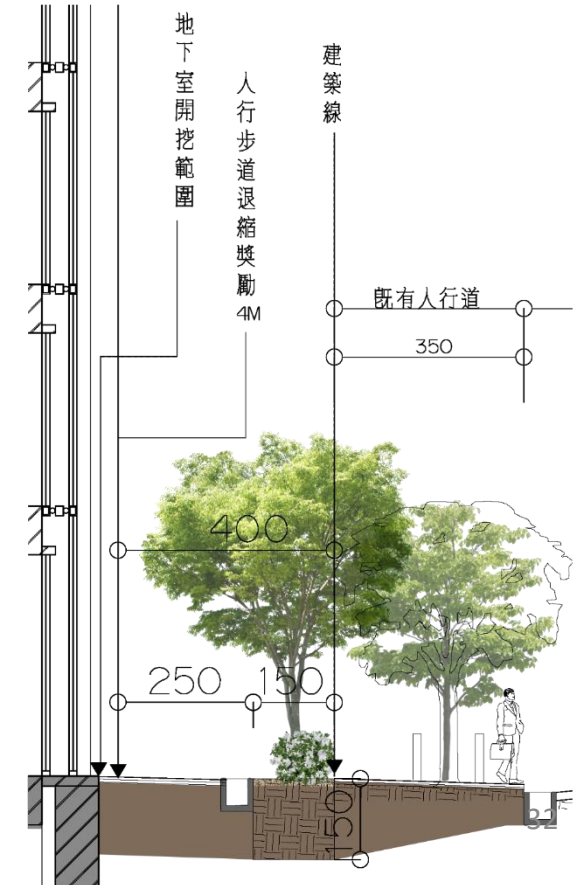
A-A' 景觀剖面圖 S=1:100



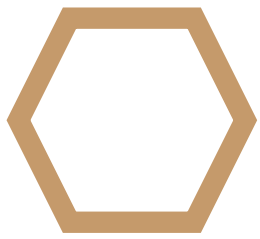
B-B' 景觀剖面圖 S=1:100



C-C' 景觀剖面圖 S=1:100

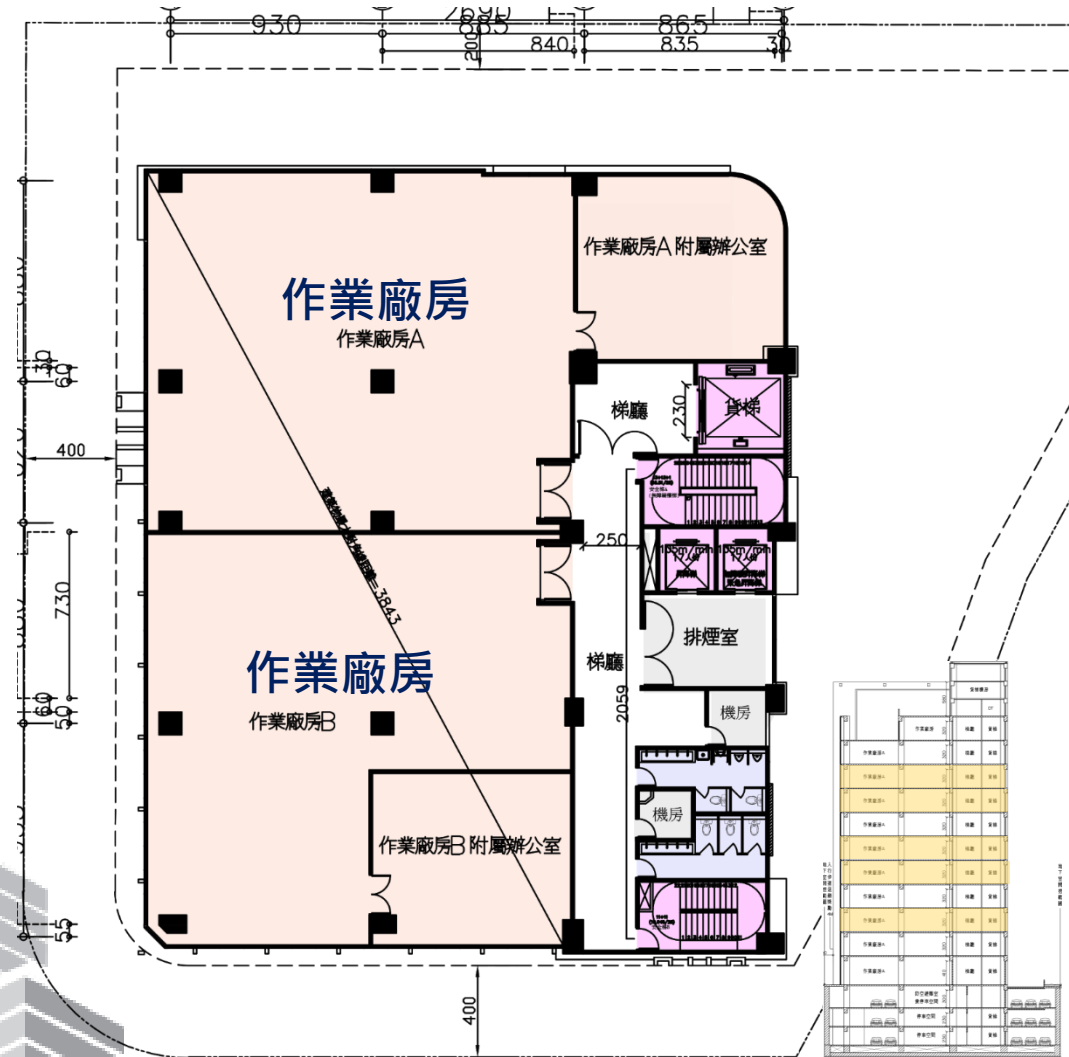


此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

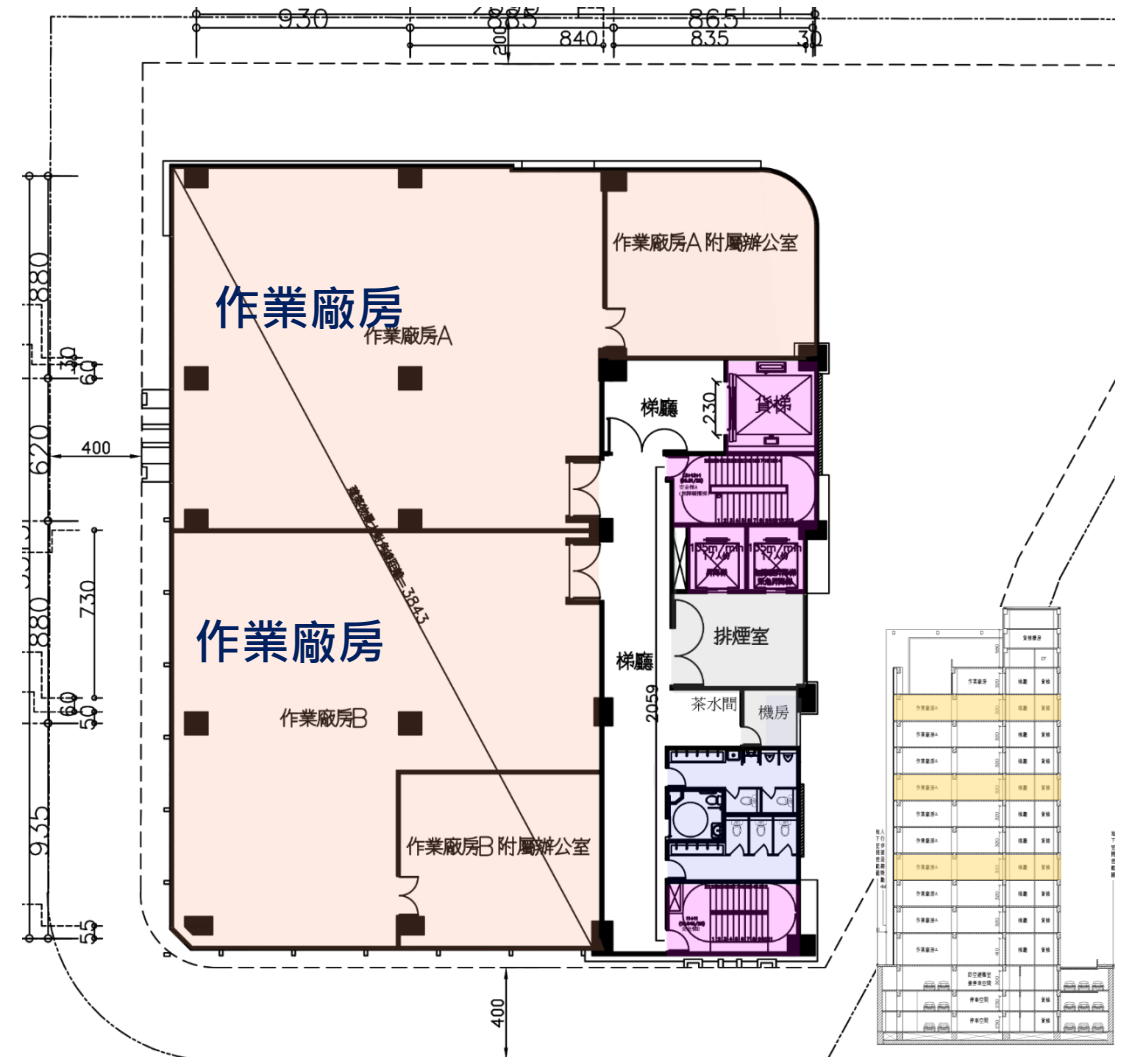


地面2層-10層平面圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

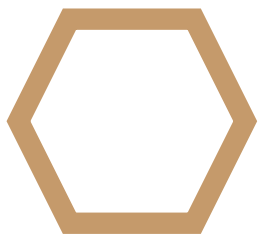


3、5、6、8、9層平面圖



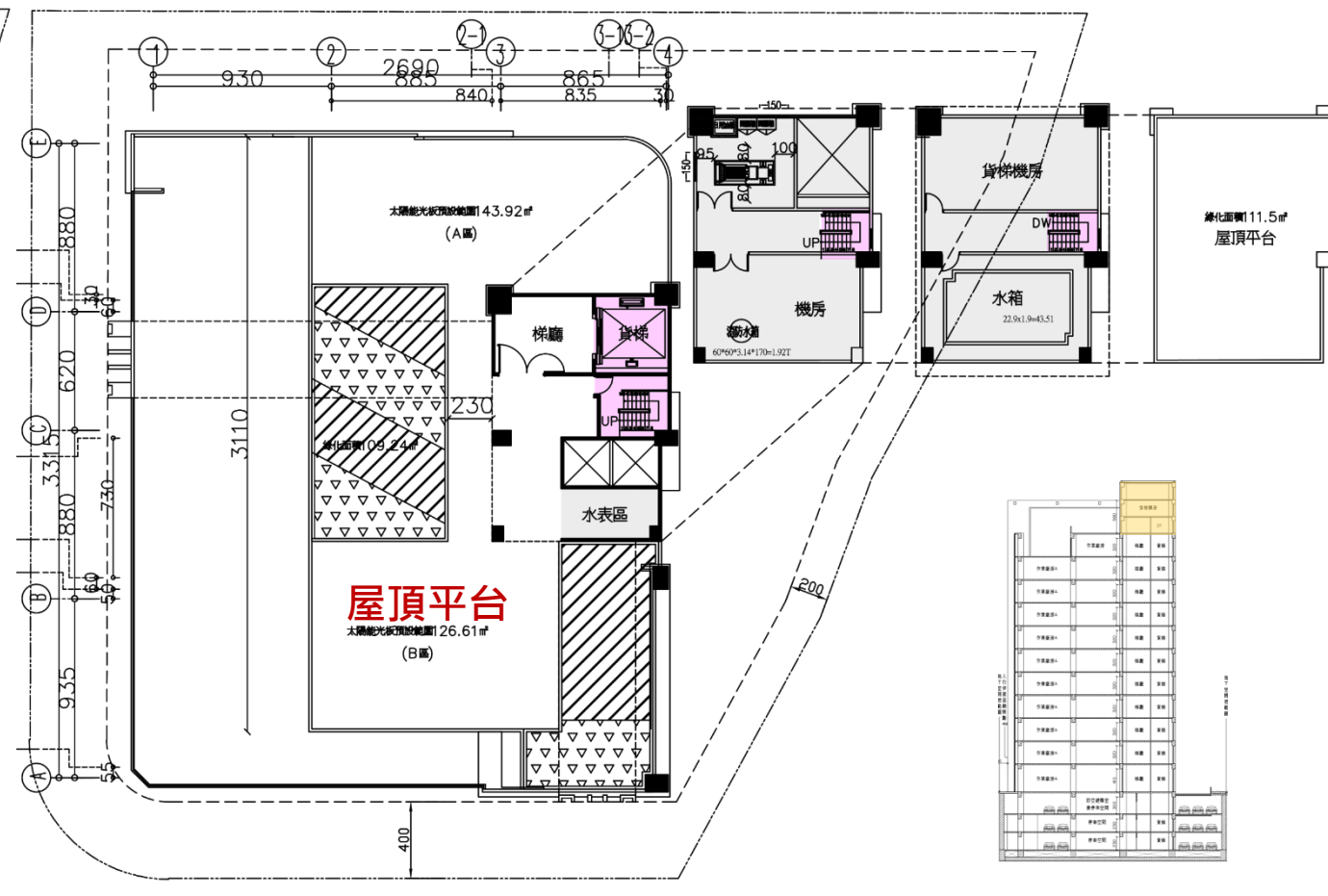
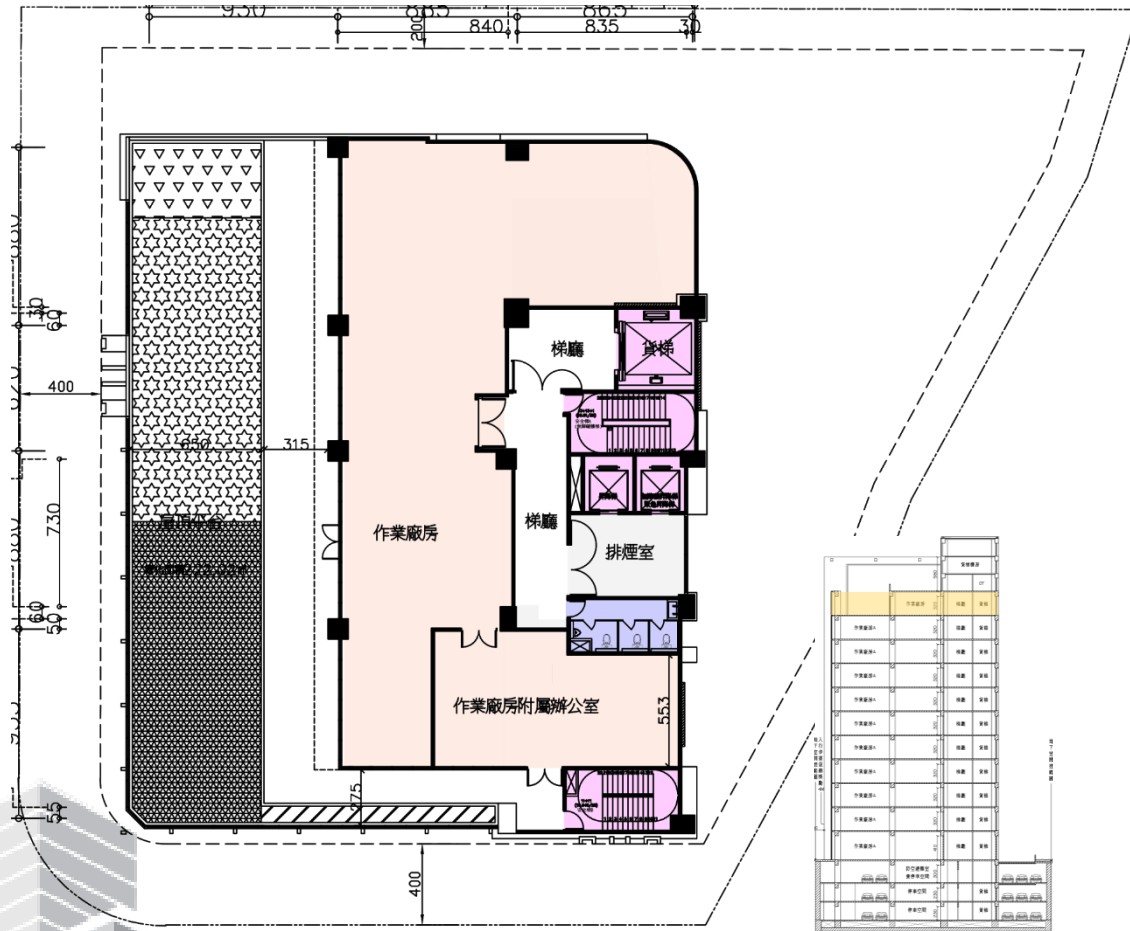
4、7、10層平面圖





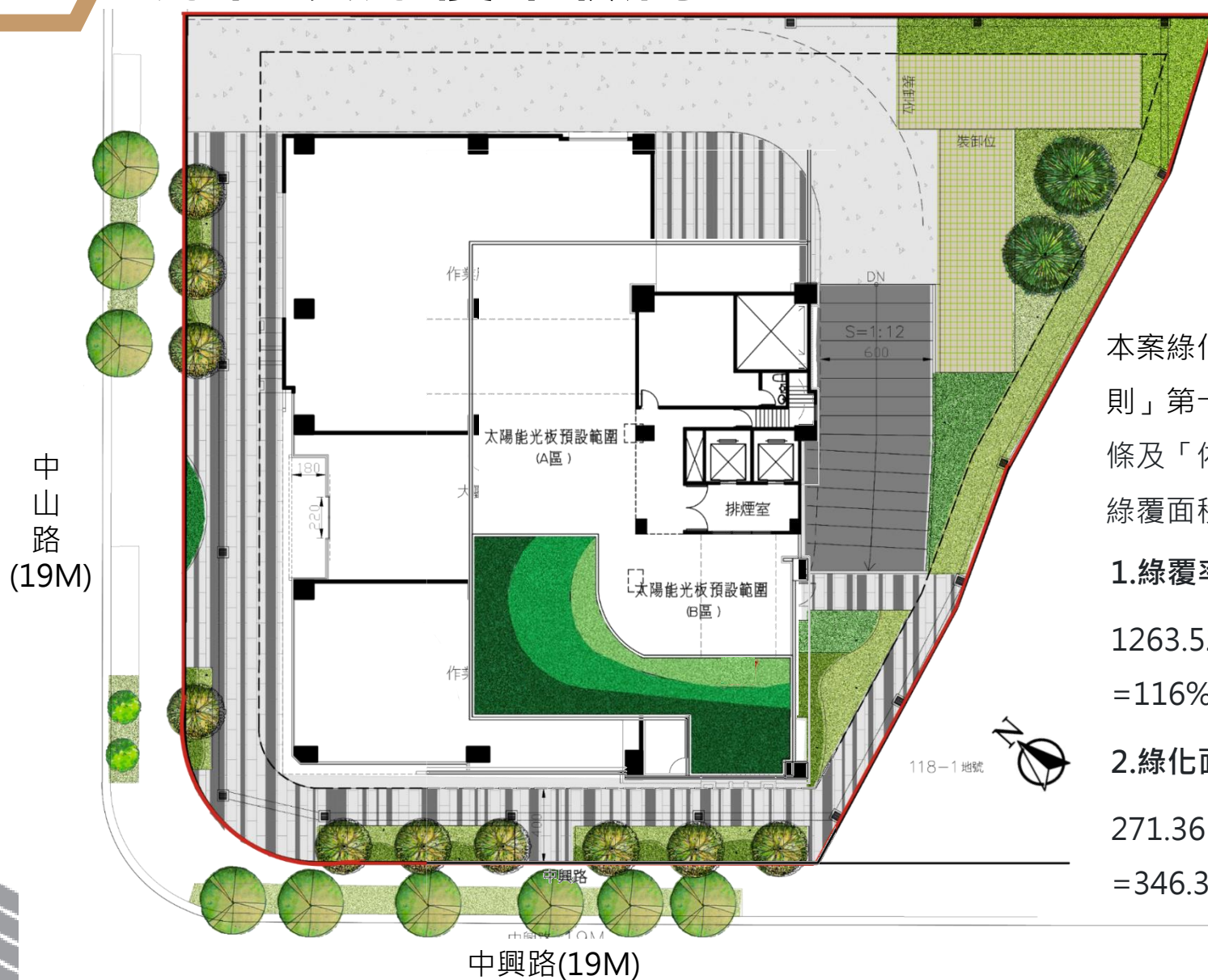
地面11層及屋突平面圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



綠化及綠覆率檢討

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



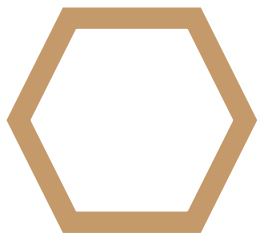
本案綠化及綠覆率規劃設計係依「新北市都市更新審議原則」第十四條、「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條及「依產業園區用地變更規劃辦法」第十六條規定檢討，綠覆面積符合規定。

1.綠覆率檢討：

$$1263.52 / (2033.65 - 941.5) = 1263.52 / 1093.15 \\ = 116\% > 100\% \dots \text{符合規定}$$

2.綠化面積檢討：

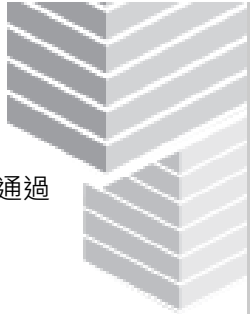
$$271.36 + 83.87 = 355.23\text{m}^2 > (2033.65 - 941.5 - 399.53) / 2 \\ = 346.31\text{m}^2 \dots \text{符合規定}$$



停車需求及配置



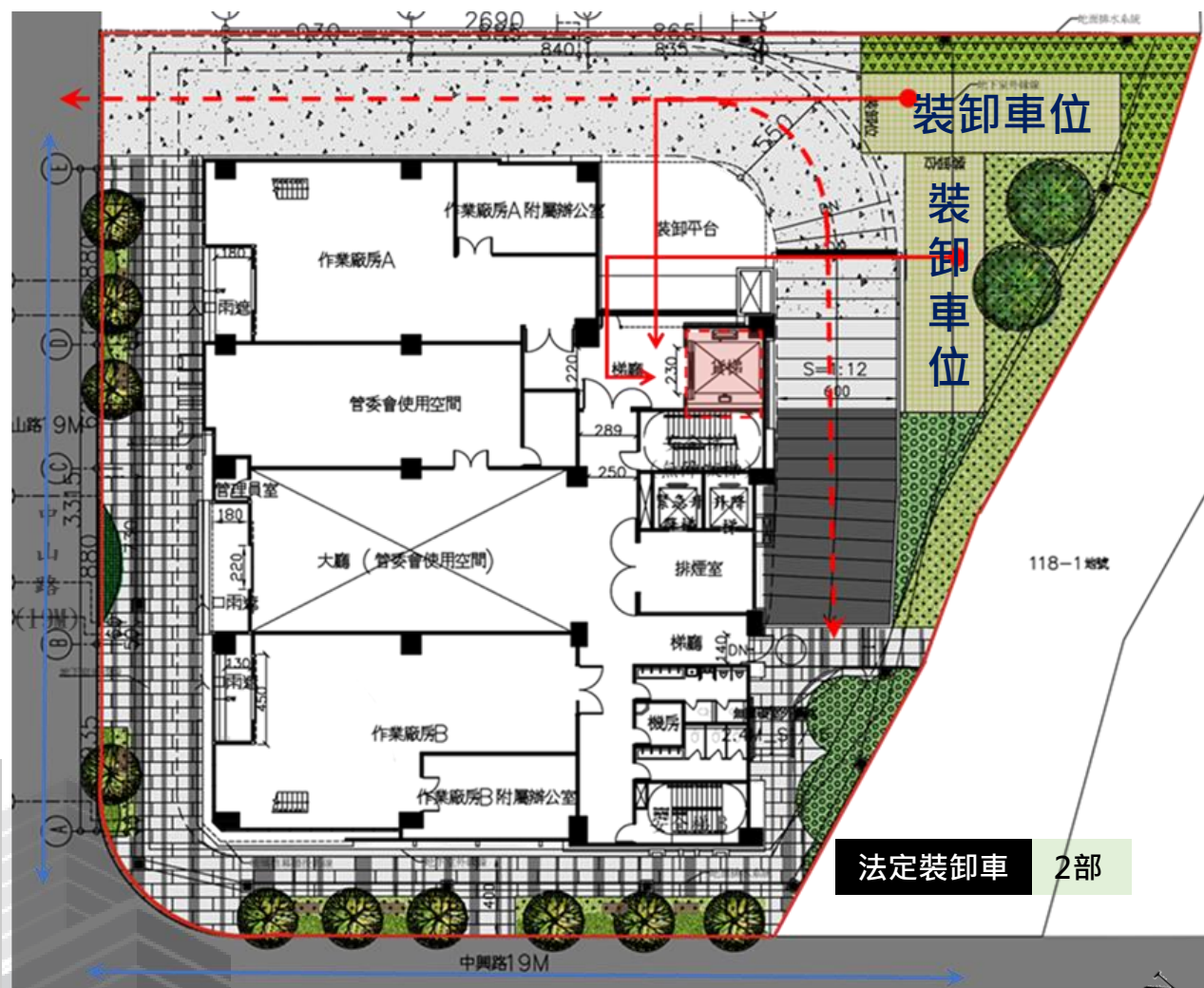
此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



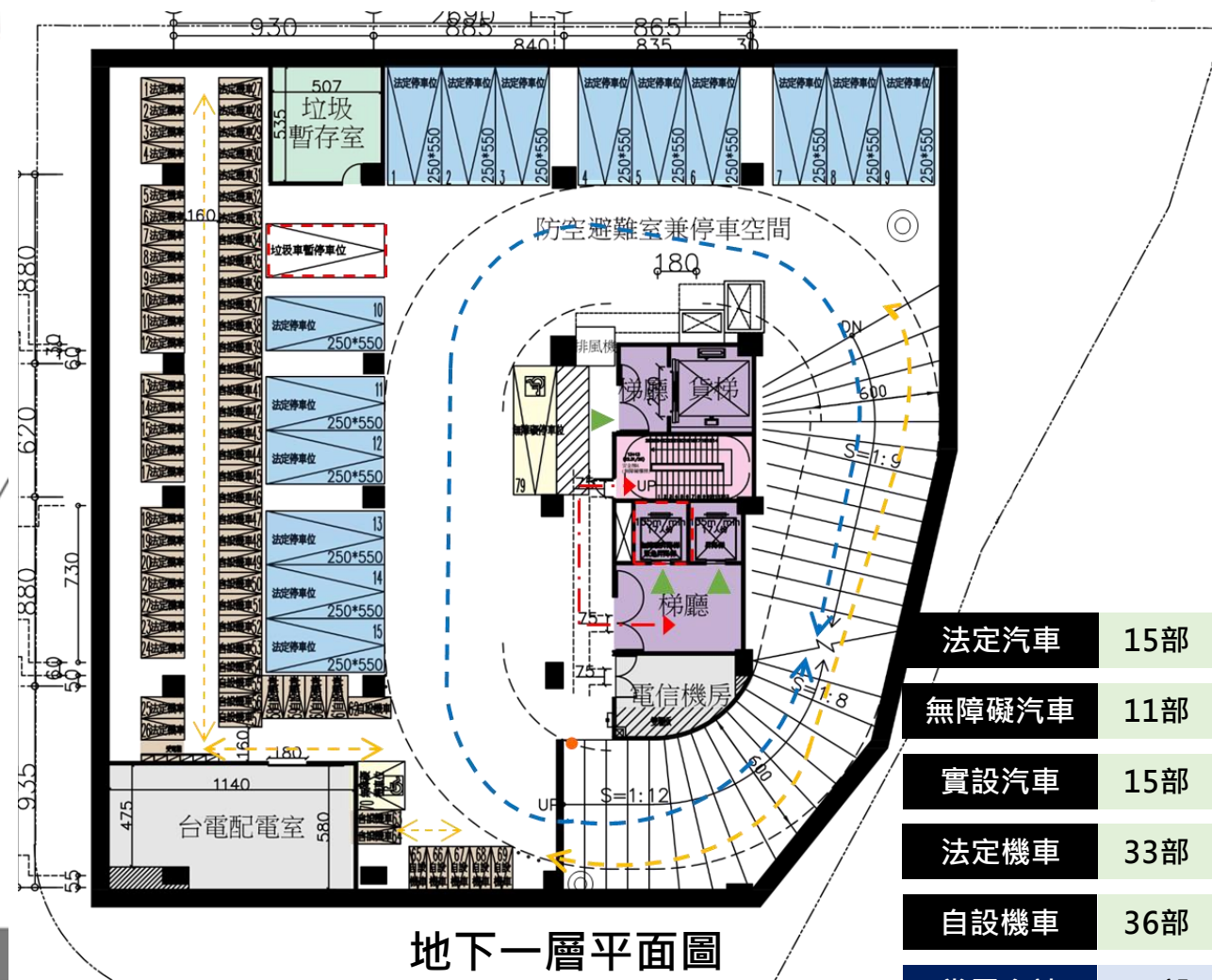
基地停車需求及配置					
汽車車停車位設置數量(部)		法設	自設	合計	各樓層配置
汽車停車位	汽車位	33	45	78	B1F：法設15位 B2F：法設18位 自設 11位 B3F：自設34位
	汽車無障礙車位	1	0	1	B1F：法設 1位
	小計	34	45	79	
機車停車位	機車位	33	36	69	B1F：法設33位 自設36位
	機車無障礙車位	1	0	1	B1F：法設 1位
	小計	34	36	70	
裝卸車位或其他停車位數量	裝卸車位	2	0	2	1F：法設 2位
	垃圾車停車位	0	1	1	B1F：自設 1位

地上及地下1層平面圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



地上一層平面圖

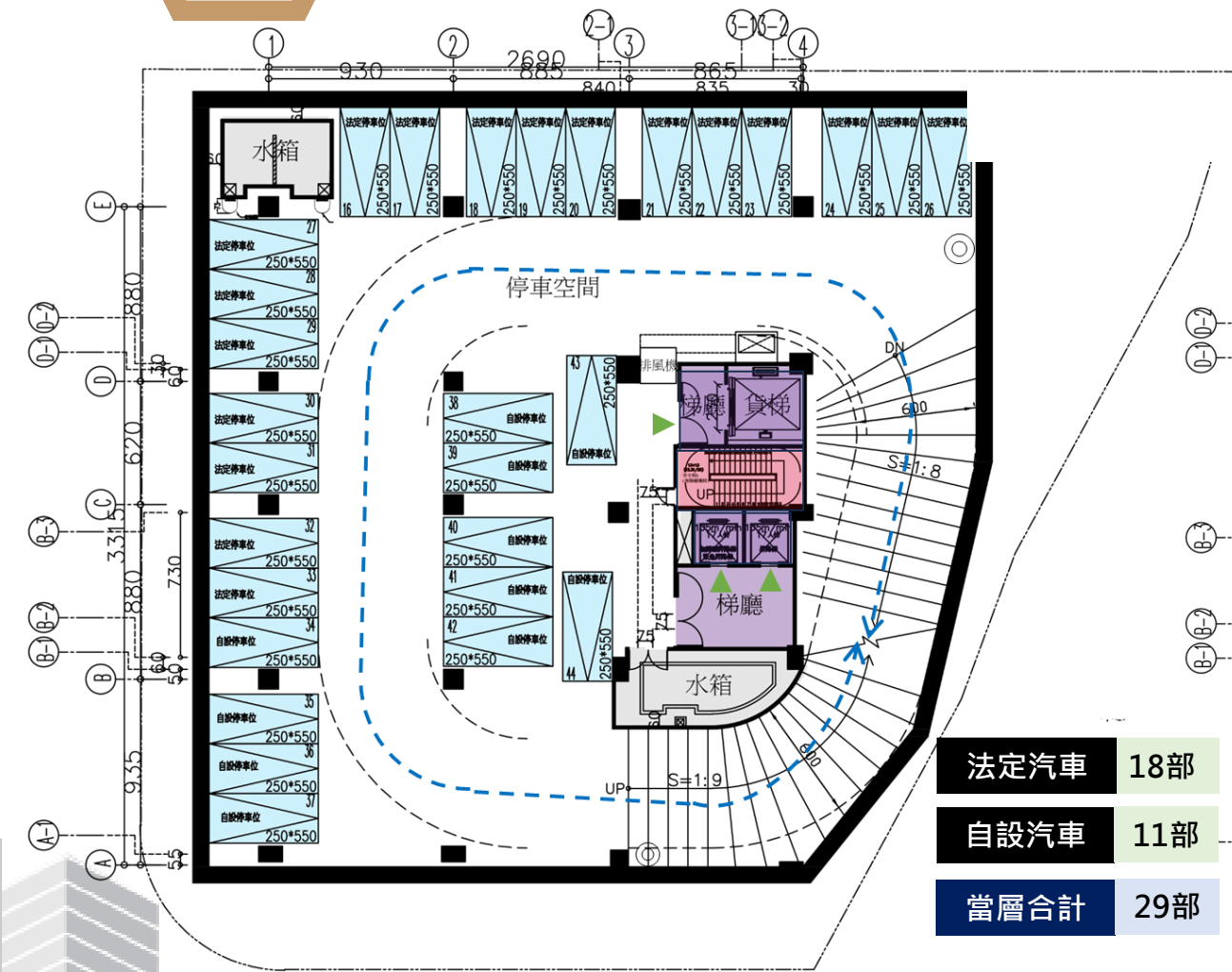


地下一層平面圖

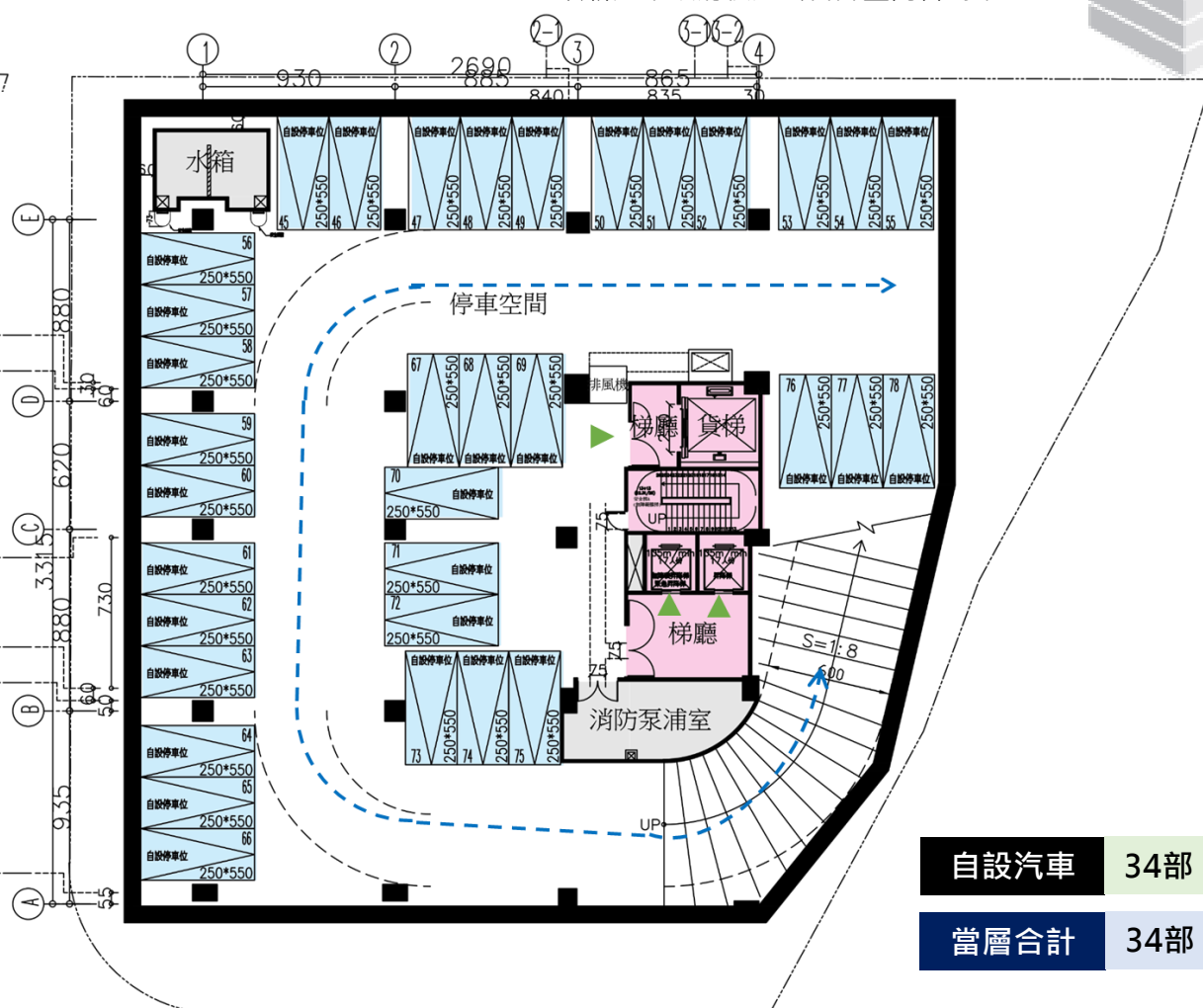
法定汽車	15部
無障礙汽車	11部
實設汽車	15部
法定機車	33部
自設機車	36部
當層合計	69部

地下2層-3層平面圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



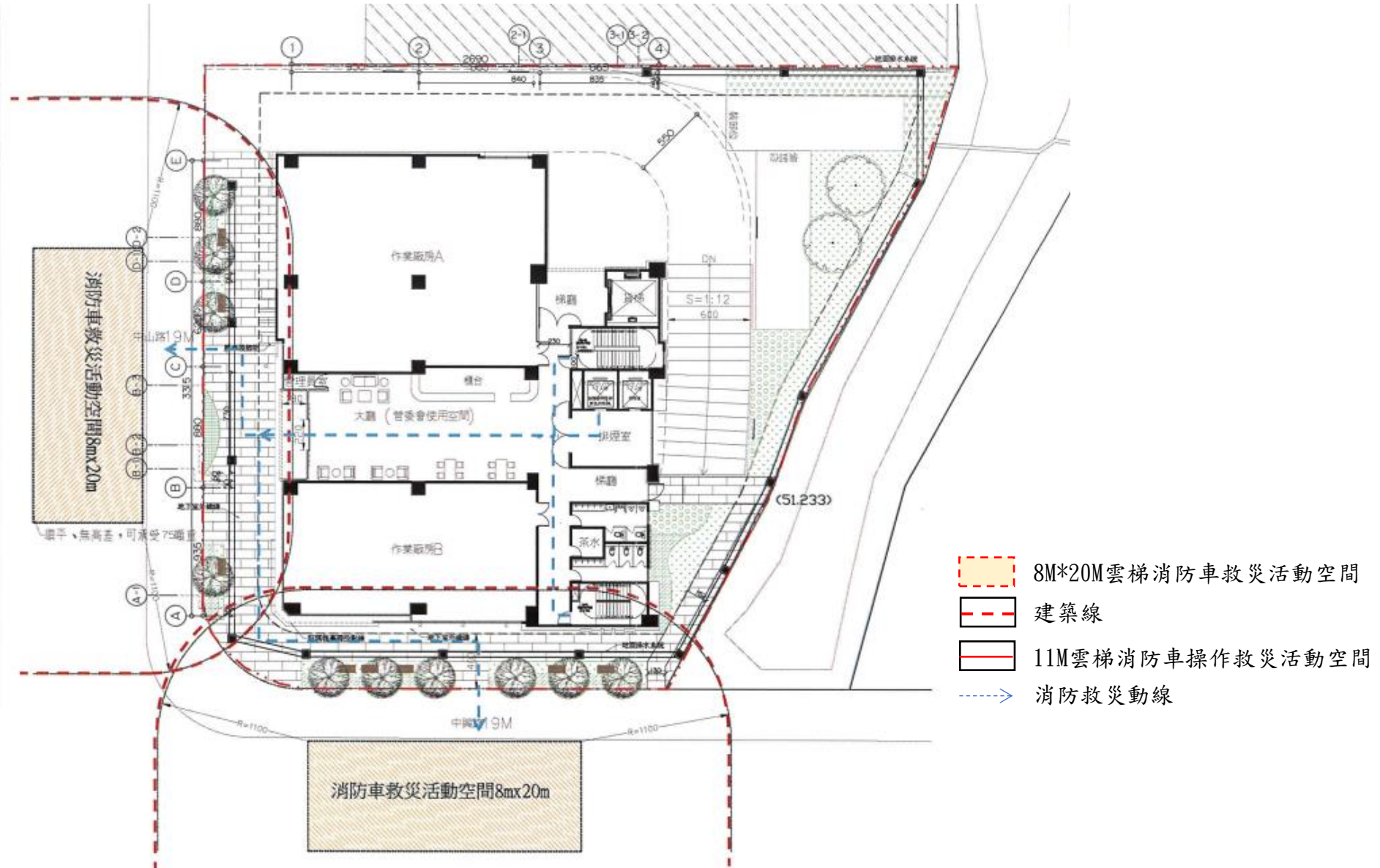
地下二層平面圖

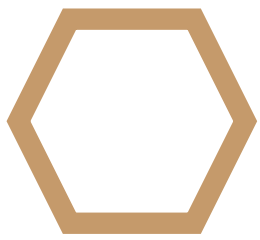


地下三層平面圖

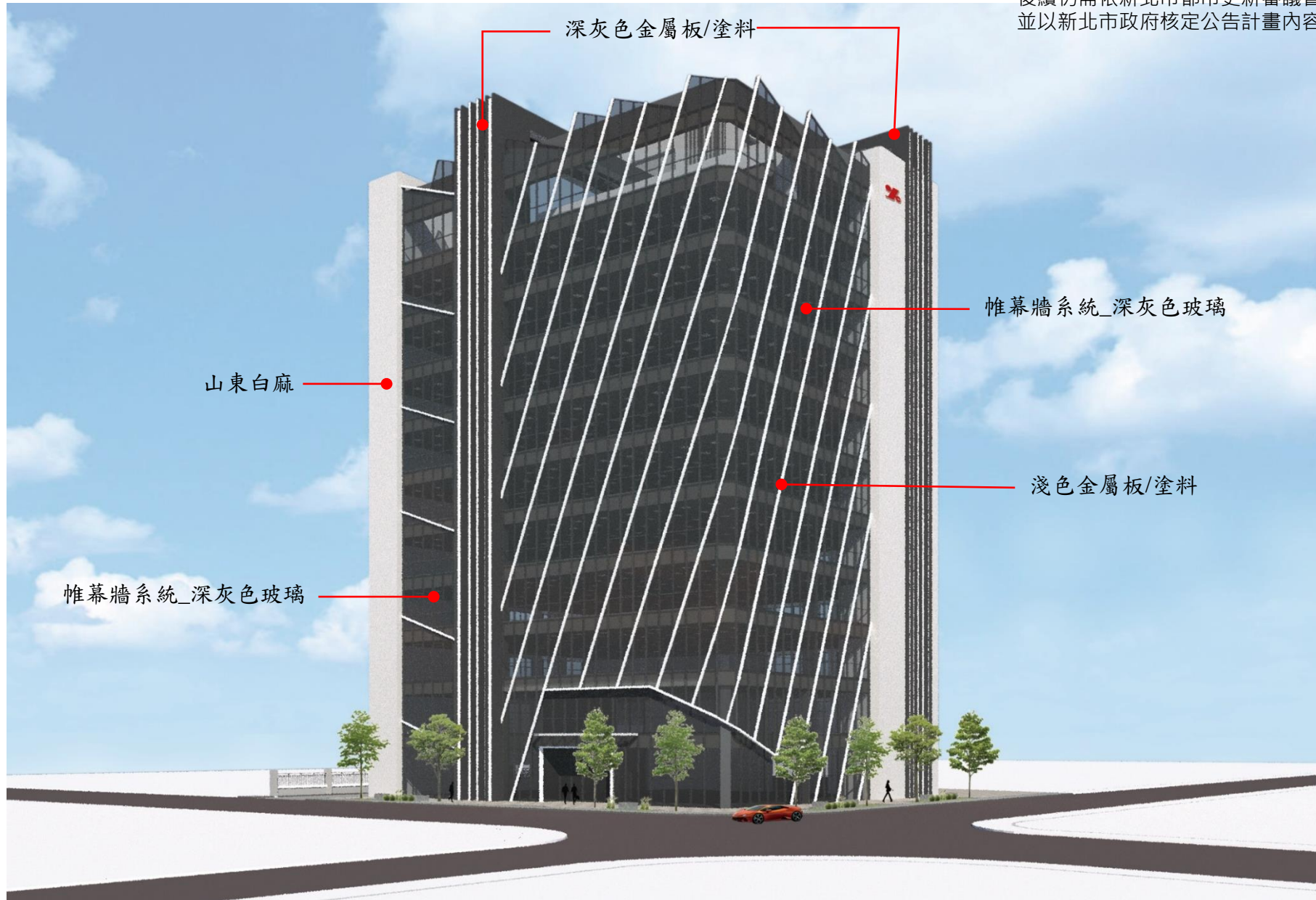
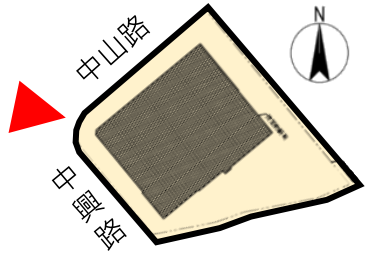
消防車救災活動空間檢討圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

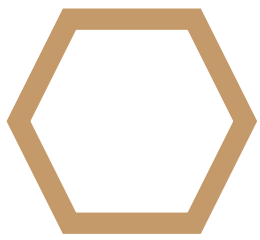




西北向立面圖



此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

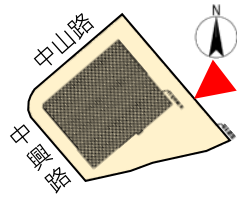


東向/南向立面圖

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

東向立面示意圖

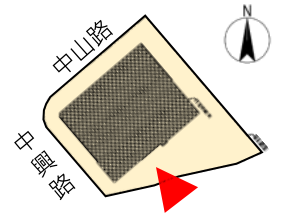
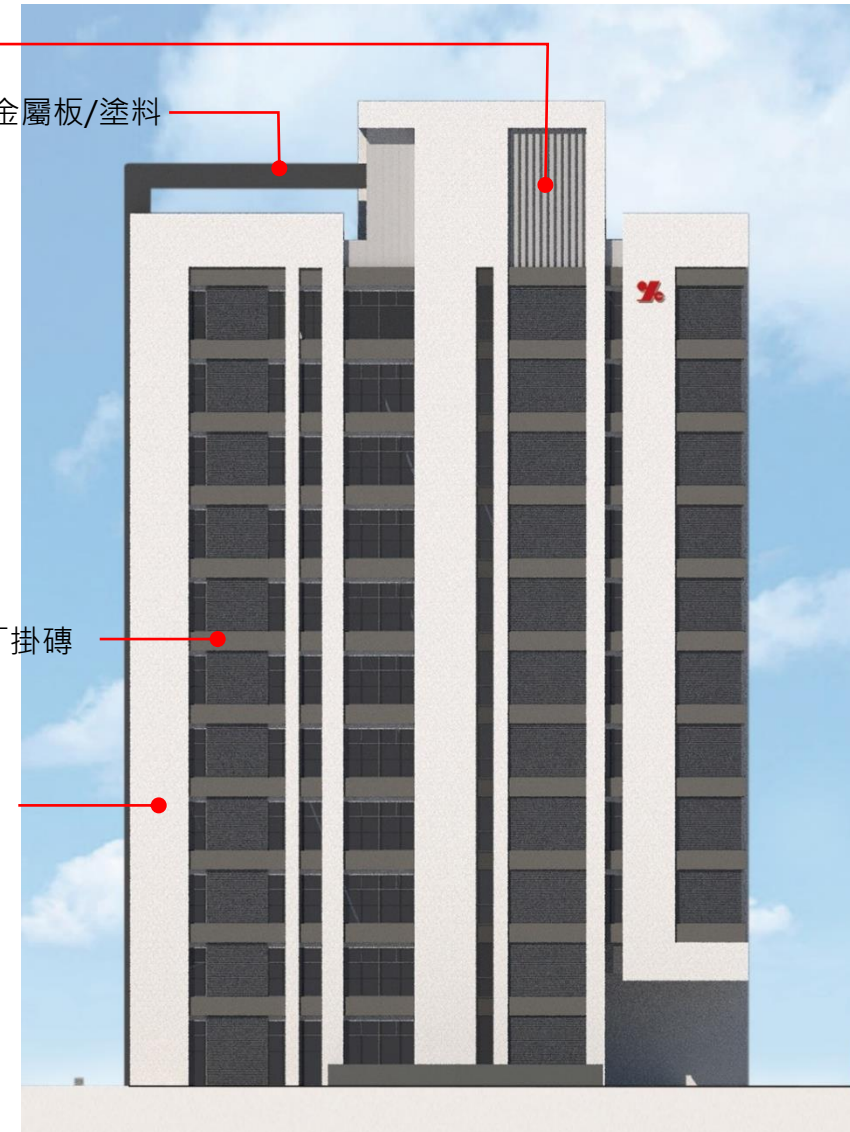
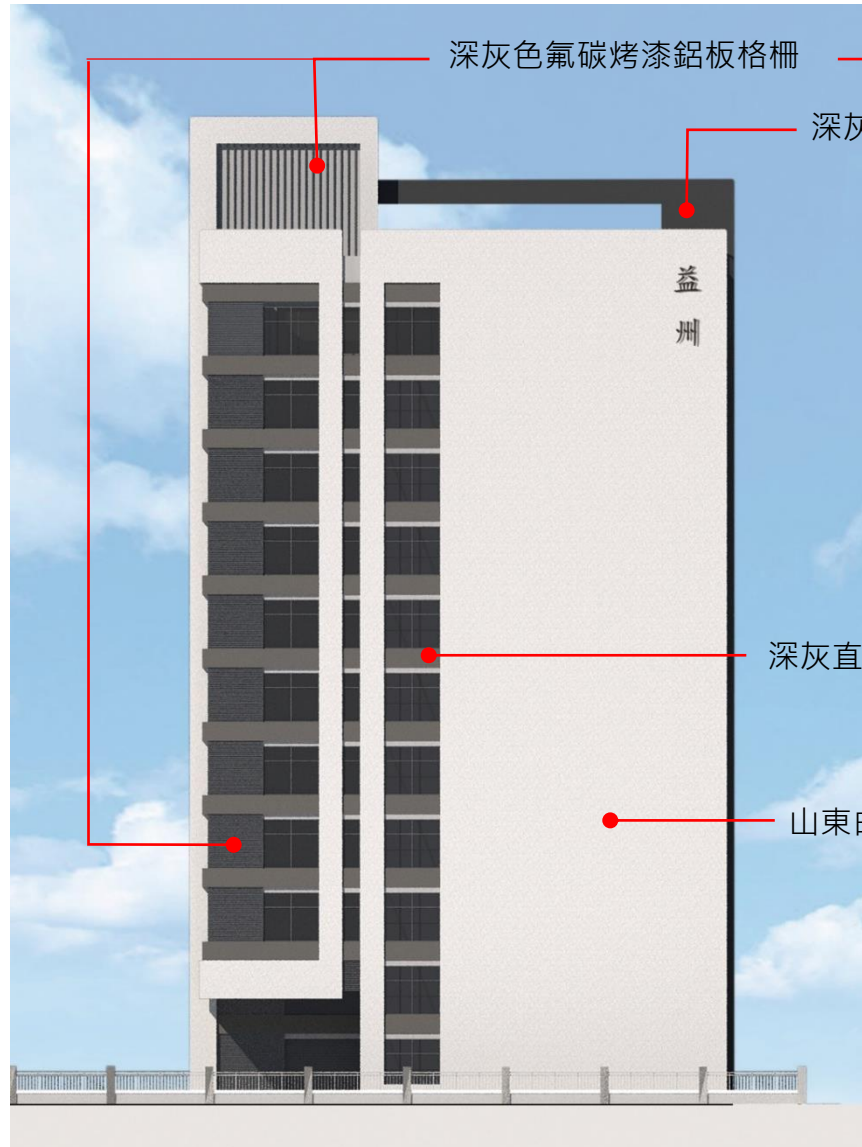
南向立面示意圖



山東白麻



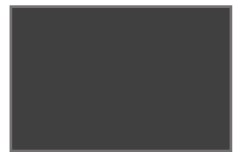
深灰色玻璃



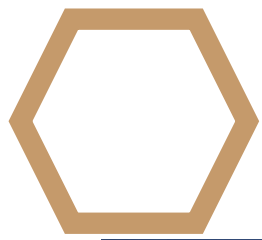
深灰直紋丁掛磚



深灰色氟碳烤漆鋁板格柵

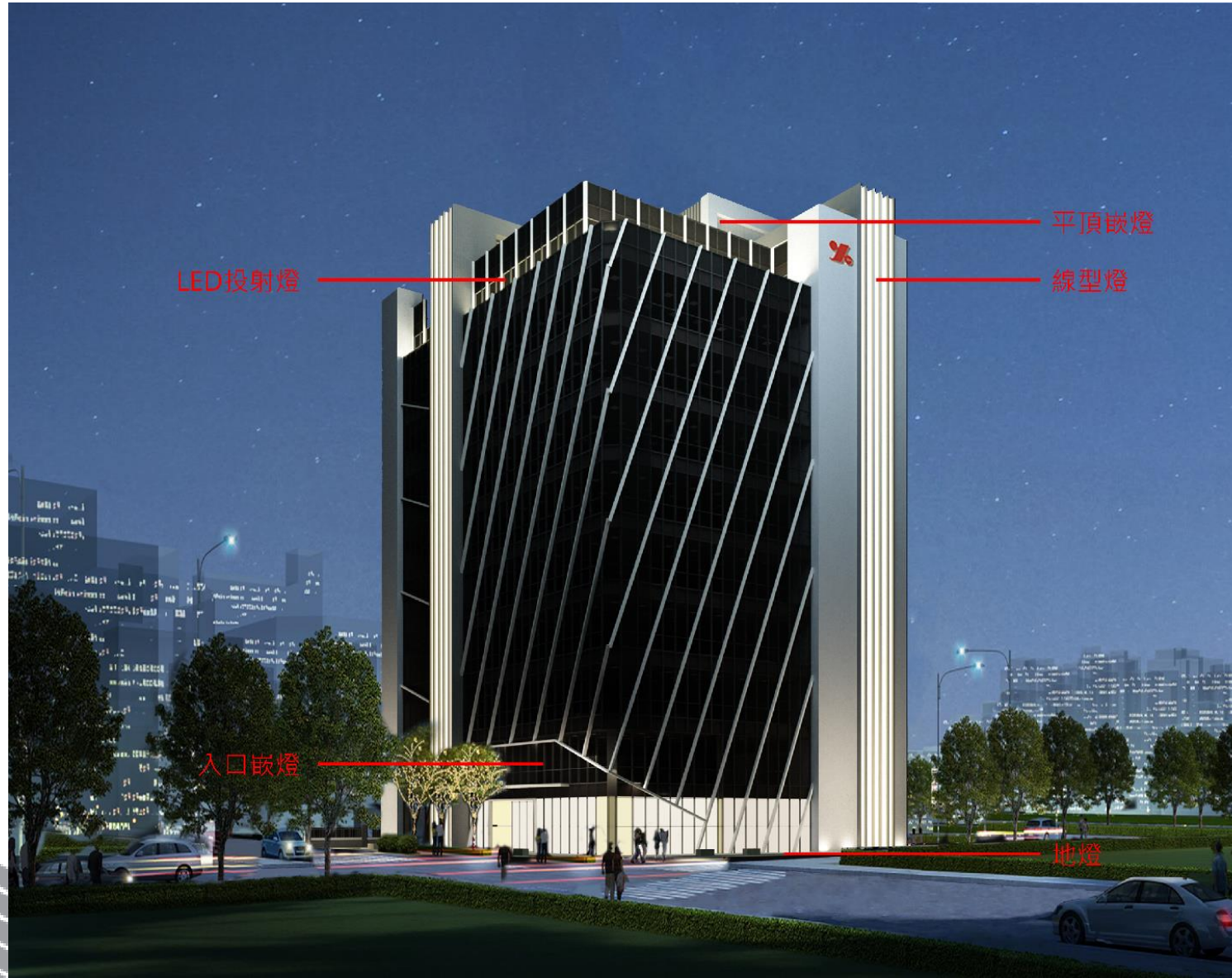


深灰色金屬
烤漆包板



立面照明計畫

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



土城益州沛陂案 照明計畫燈具規格表

	總數量	總耗電量	PM18-22	PM22-23	PM23-24
A-線型燈(屋突樑)	48 米	1,440 W	V	V	V
B-投射燈(屋突柱)	14 盞	560 W	V	V	V
B-投射燈(3F柱面)	6 盞	240 W	V		
C-平頂嵌燈	72 盞	720 W	V		
D-入口嵌燈(1F出入口)	12 盞	360 W	V	V	V
E-地燈(1F柱面)	8 盞	144 W	V		



A.線型燈



B.LED投光燈



C.平頂嵌燈



D.入口嵌燈

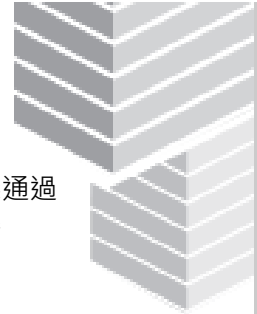
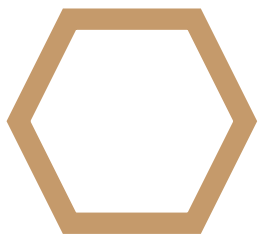


E.地燈

權利變換

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條



一、權利變換計畫內容及機制

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

法令依據： 都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法

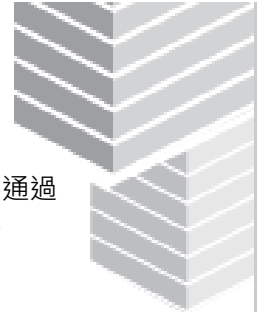
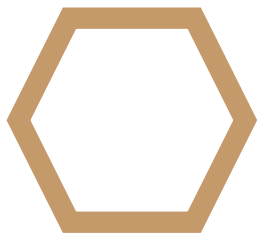
權利變換意義： 都市更新條例第3條

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

選任專業估價者： 都市更新條例第50條

- ◆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。另前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定。
- ◆共同指定專業估價者：本案已取得全部有所有權人之專業估價者共同指定意願書，本案共同指定之專業估價者如下：

	專業估價者	統一編號
一	巨秉不動產估價師聯合事務所	49889475
二	生耕不動產估價師事務所	25690349
三	禾仲不動產估價師聯合事務所	88271148



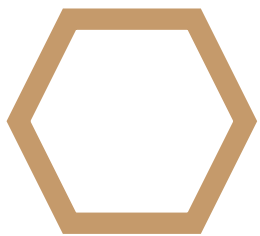
一、權利變換計畫內容及機制

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

三家估價師事務所 (評價基準日為113年2月20日)

- ◆ 巨秉不動產估價師聯合事務所(選定)
- ◆ 生耕不動產估價師事務所
- ◆ 禾仲不動產估價師聯合事務所

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	生耕不動產估價師事務所	禾仲不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	540,000	537,000	520,000
	更新前土地總價 (元)	332,196,714	330,351,177	319,893,132
更新後 房地價值	2層以上平均建坪單價 (元/坪)	401,165	388,874	397,834
	車位平均價格 (元/個)	1,772,917	1,741,944	1,772,917
	更新後總權利價值 (元)	1,561,052,496	1,514,460,461	1,547,457,481
土地所有權人應分配權利價值 (元)		514,414,624	467,822,589	500,819,609



二、申請分配方式

此為事業及權變公開展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準

通知申請分配

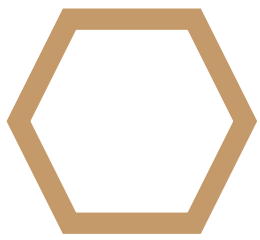
1. 寄發選配通知時間：113年3月21日
2. 選配期間：113年4月3日（星期三）起至113年5月3日（星期五）止，共計31日。
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 說明即應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於113年5月3日下午4時前親自或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四、附件五、附件六至益州化學工業股份有限公司（新北市土城區中央路四段2號6樓之2）。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：113年5月6日（星期一）上午10時整於益州化學工業股份有限公司（新北市土城區中央路4段2號6樓之2），如所有權人均已選配完成且無重複選配情形，則無須辦理公開抽籤。



申請分配文件

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

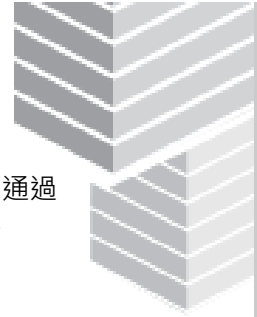
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

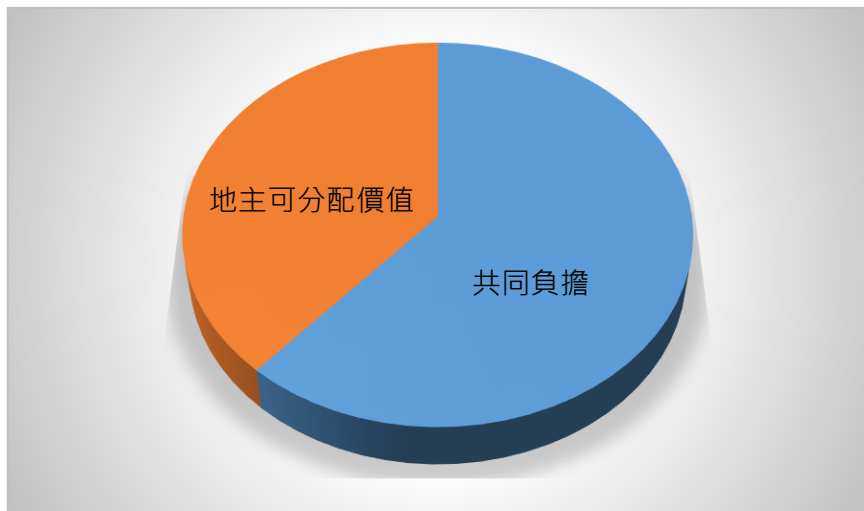
此為事業及權變公开展覽簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過
並以新北市政府核定公告計畫內容為準



附件 一

內容說明

◆選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值為1,561,052,496元

- 本案每位地主應分配權值
地主應分配權值×每人更新前權值比例
= 1,537,846,500元×每人更新前權值比例
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

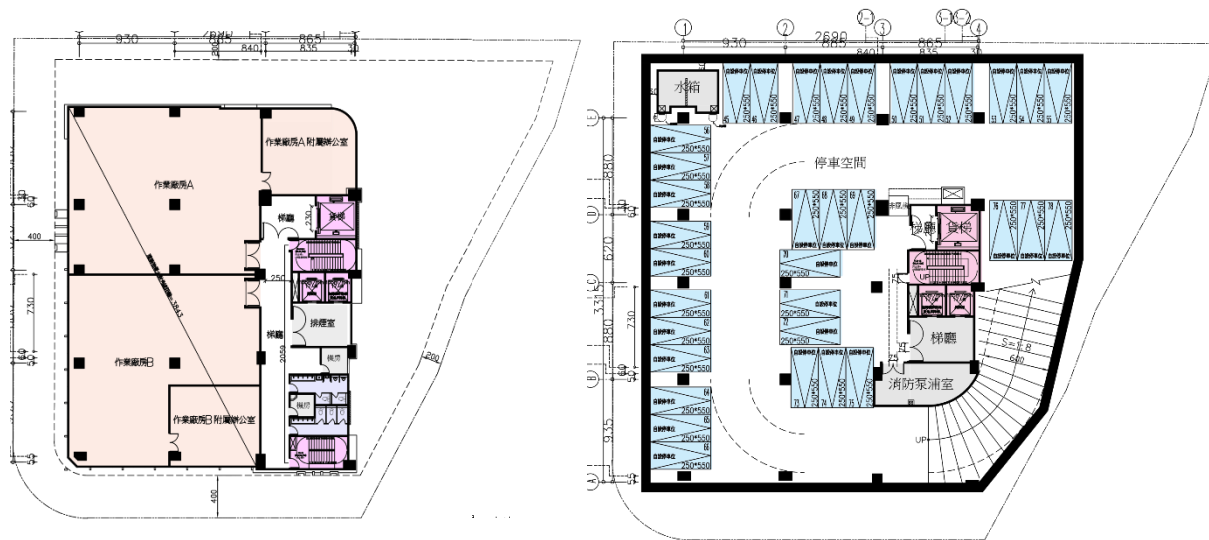
此為事業及權變自辦公聽會簡報
後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過 並以新北市政府核定公告計畫內容為準

(一) 可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1. 巨秉不動產估價師聯合事務所（領銜）
2. 生耕不動產估價師事務所
3. 禾仲不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二) 房屋及車位圖冊示意：



附件 二

◆權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

(法人請蓋公司印鑑大小章)

附件三

「擬訂新北市土城區沛陵段133地號1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.....對於新北市土城區沛陵段133地號1筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):

- ☐ 願意參與都市更新權利變換,分配更新後之土地房屋。
- ☐ 不願意參與都市更新權利變換分配,領取補償金。

本人.....為新北市土城區沛陵段133地號1筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人,產權如下:

一、土地: ... 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)
沛陵段	-	133	2,033.65	1/1	2,033.65

二、建物: ... 2. 筆建號

建號		237	238	
建物門牌		中山路34號	中山路34號	
樓地板面積(m ²)	主建物及附屬建物面積合計(m ²)·(A)	636.00	118.82	
	面積(B)		-	
	權利範圍(C)		-	
	持分面積(D)=(B)×(C)		-	
權利範圍(E)		1/1	1/1	
持分面積(m ²)·(A+D)×(E)		636.00	118.82	

所有權人:..... (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號):

聯絡地址(營業所在地):

聯絡電話:

中華民國 1 1 3 年 · · 月 · · 日

附件 三

◆更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金

(法人請蓋公司印鑑大小章)

附件四

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地 「擬定新北市土城區沛陂段133地號1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：(舉例：如選取1樓A1戶，則單元編號請填寫「1F-A1」)

_____等，共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位_____位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下三樓編號55之車位，則車位編號請填寫「B3-55」)

_____等，共_____部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有土地所有權人及權利變換關係人同時申請同一分配單元或車位時，則以公開抽籤決定之。
- (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，實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於113年5月3日下午4時前以雙掛號郵寄或親自送達益州化學工業股份有限公司，位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11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113年5月6日上午10時，地點為新北市土城區中央路四段2號6樓之2(益州化學工業股份有限公司)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以新北市都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日

附件 四

◆更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫。
- 需填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

(法人請蓋公司印鑑大小章)

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總泉質分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

此為事業及權變自辦公聽會簡報

後續仍需依新北市都市更新審議會審議通過 並以新北市政府核定公告計畫內容為準

擬訂新北市土城區沛陵段133地號1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_____；分請分配車位共_____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
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	1	/	
	2	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法18條規定，更新前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。

立協議書人基本資料

立協議書人	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國 1 1 3 年 月 日

附件 五

◆代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

(法人請蓋公司印鑑大小章)

附件六

擬定新北市土城區沛陵段133地號1筆土地
都市更新權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席中華民國113年5月6日(星期一)上午10時整於新北市土城區中央路四段2後6樓之2(益州化學工業股份有限公司)舉辦之權利變換分配公開抽會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查證。

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日

估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所



新 北 市 土 城 區 沛 陂 段
1 3 3 地 號 等 1 筆 土 地
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案



巨 秉 不 動 產 估 價 師 聯 合 事 務 所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

▶ 權利變換價值評估法源及內容

▶ 勘估標的基本條件說明

▶ 更新前不動產價值

- ▷ 估價條件

- ▷ 評估流程

- ▷ 合併後土地價值

- ▷ 各宗土地評估

▶ 更新後不動產價值

- ▷ 估價條件

- ▷ 評估流程

- ▷ 各單元評估

- ▷ 評估結論



評估法源及內容

► 都市更新權利變換估價法源依據

- ▷ 不動產估價技術規則
- ▷ 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本
(不動產估價第六號公報)
- ▷ 其他估價公報及作業通則

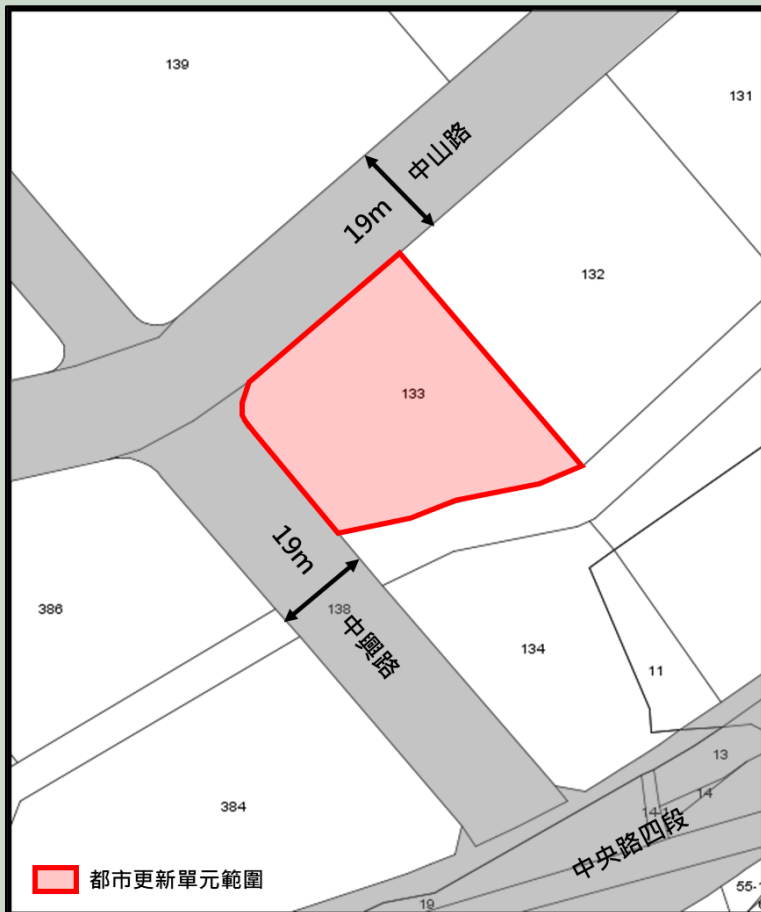
► 評估內容

- ▷ 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- ▷ 更新後各分配單元之權利價值



勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : 2,033.65 m^2
- ▶ 土地面積 (坪) : 615.1791 坪
- ▶ 使用分區 : 乙種工業區
- ▶ 法定建蔽率 : 60%
- ▶ 法定容積率 : 210%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 中山路 (19m)
 - ▷ 中興路 (6m)



更新前不動產

估價條件

► 價格日期：民國113年02月20日

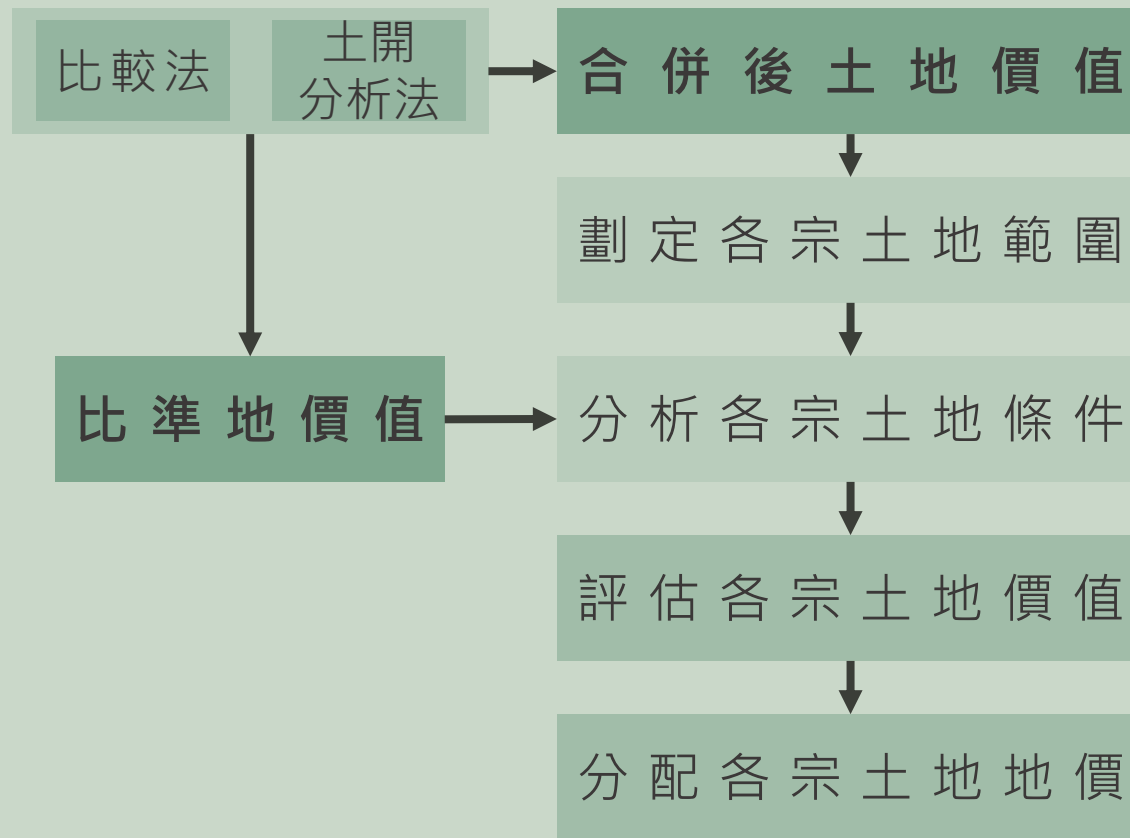
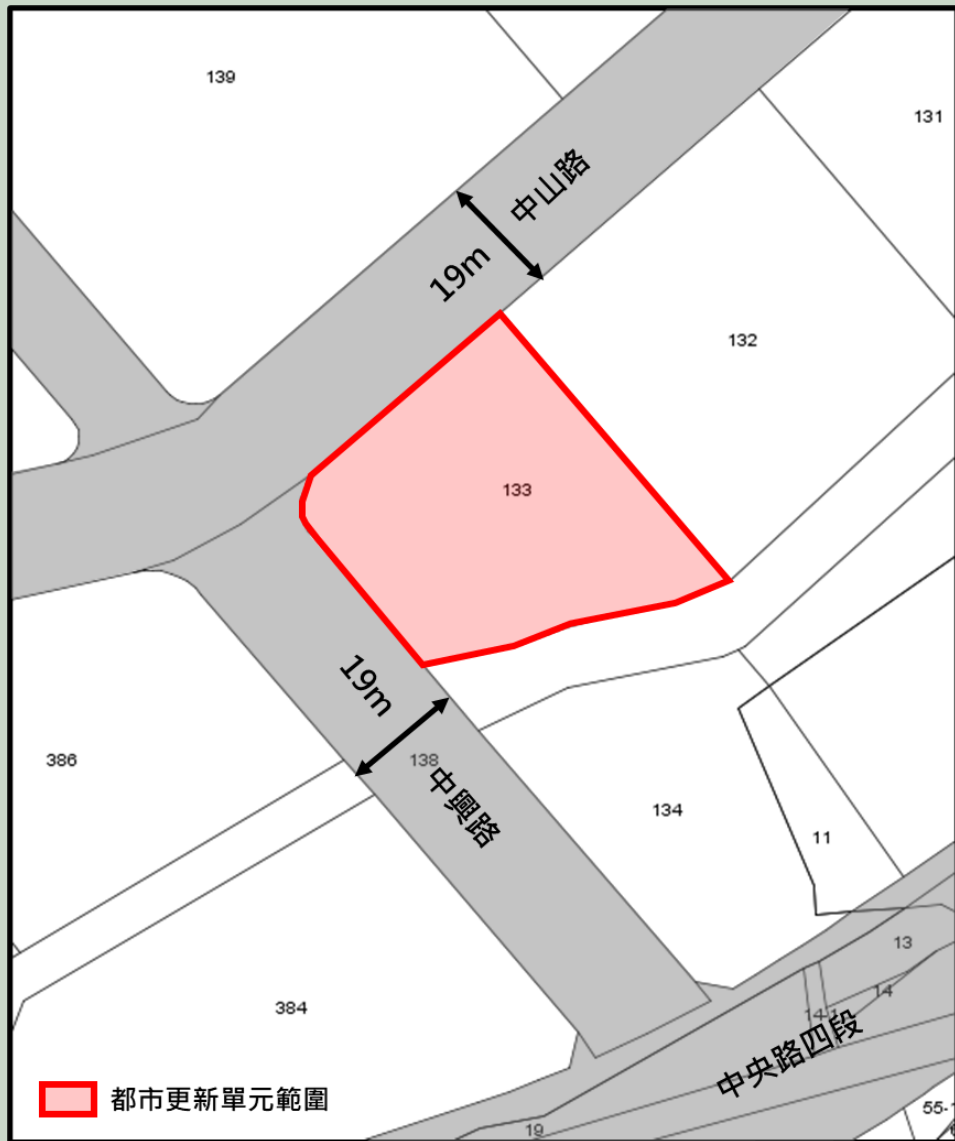
► 估價條件：

1. 本案評估所需相關資料皆以實施者提供為依據。
2. 更新前土地之權利價值評估，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何容積獎勵條件下，評估更新前各宗土地權利價值。因本案僅一筆土地，故以該筆地號為比準地(容積為210%之條件下)，同時也為合併後土地，評估土地合理更新前價值。



更新前不動產

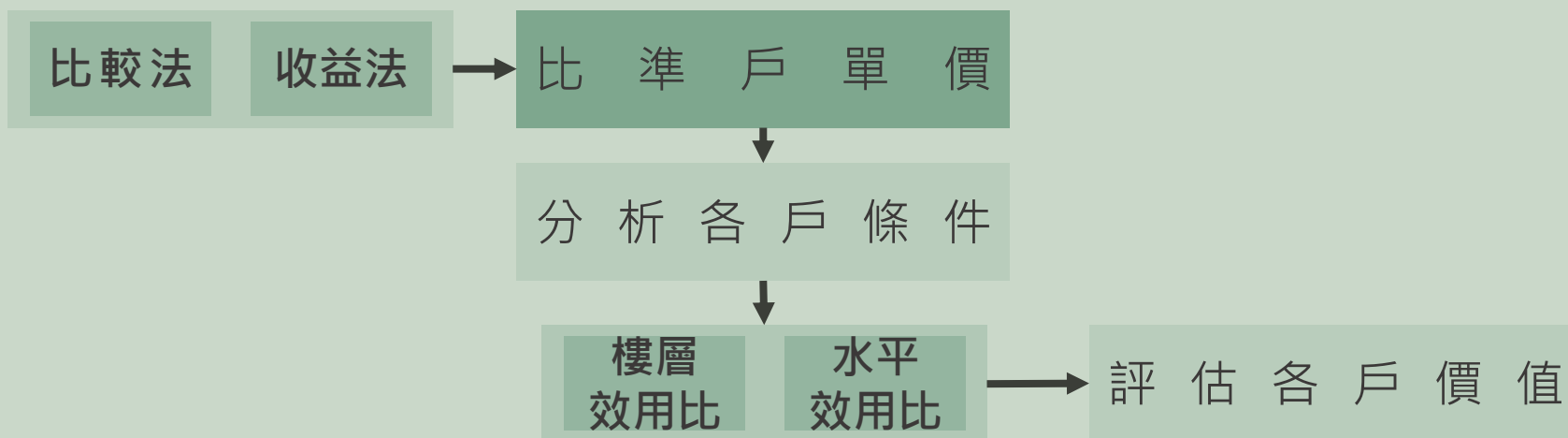
評估流程 & 合併後土地價值



面積(m ²)	面積(坪)	容積率	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
2,033.65	615.1791	210.00%	540,000	332,196,714

▶ 估價條件：

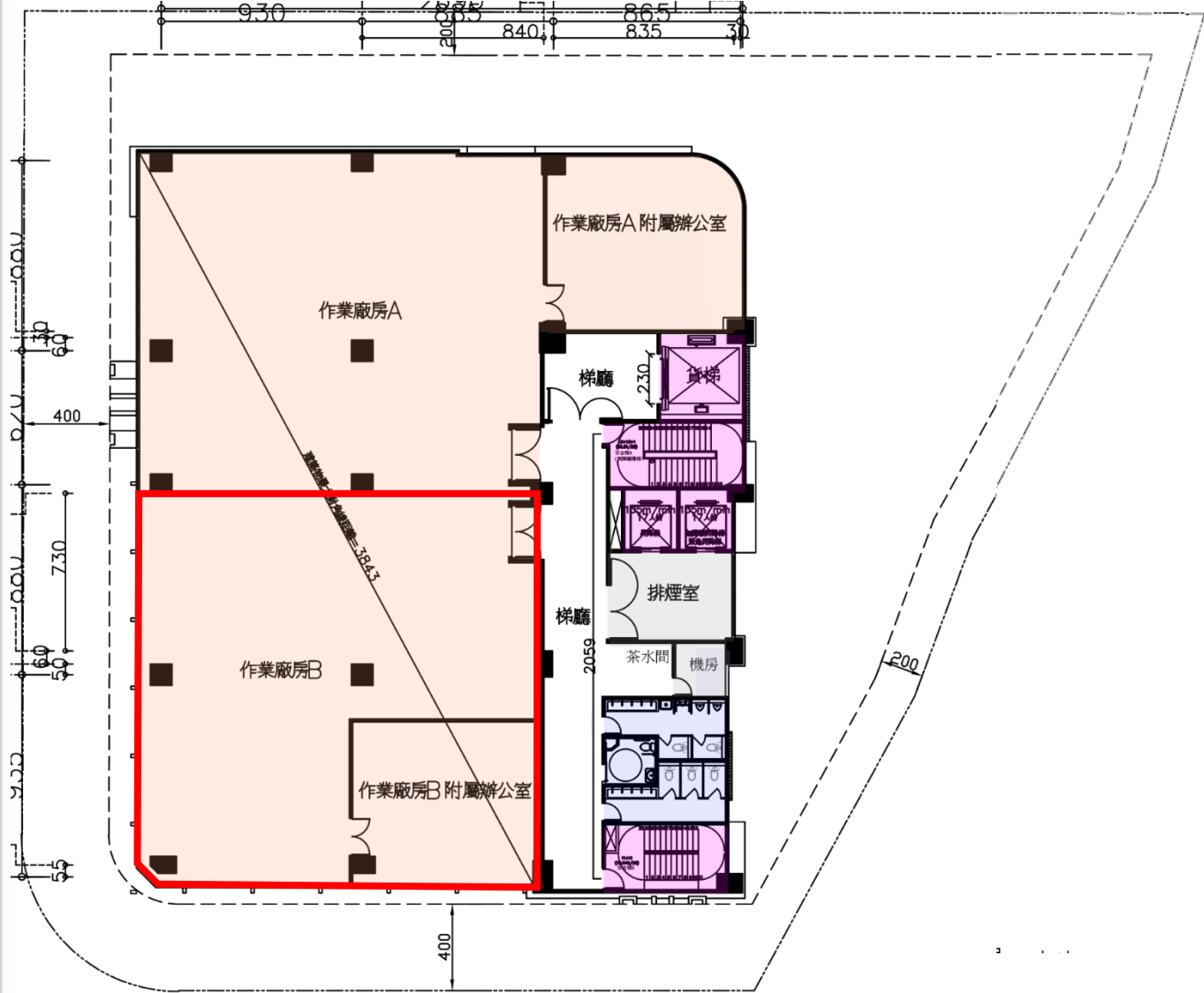
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估。。
2. 更新後各戶價格評估，樓上層廠房部分選定「**4F-廠房B**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2-車位編號33**」為比準車位。。
3. 更新後區分所有建物如有規劃約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後不動產

估價條件 & 評估流程

廠房：4F-廠房B



更新後不動產

各單元評估

1 - 11F
廠房

廠房比準戶評估單價：388,000元/坪

樓層	戶號	調整率	樓層	戶號	調整率
1F	A	127.50%	7F	--	103.00%
	B	131.3%			
2F	A	98%	8F	--	104.00%
	B	100			
3F	--	99%	9F	--	105.00%
4F	--	100.00%	10F	--	106.00%
5F	--	101%	11F	--	107.00%
6F	--	102%		--	

面積	調整率	位置	調整率
100坪以上	0%	普通	0%
100坪以下	2%	臨路條件佳	3%



更新後不動產

評估結論

產品別	樓層	面積(坪)/ 車位(個)	總價(元)	均價(元/坪) ; (元/個)
廠房	1F	171.08	85,917,657	502,000
廠房	2-11F	3,358.93	1,347,484,839	395,963
合計		3,530.01	1,433,402,496	406,062
坡道平面車位	B1-5	72	127,650,000	1,772,917
總銷售金額			1,561,052,496	

- ▶ 本次估價結果依實施者目前提供更新後建築平面版本。
- ▶ 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查完成後，方為定值。



The page features decorative 3D block graphics in the corners. The top-left and bottom-right corners have orange blocks, while the top-right and bottom-left corners have grey blocks. The central text is in a clean, black, sans-serif font.

簡 報 結 束