

擬訂新北市蘆洲區光華段329 地號1筆土地都市更新事業計 畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會

115.07.22

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

都更規劃：君澤都市建築股份有限公司

建築規劃：誠銘建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

巨秉不動產估價師聯合事務所

連邦不動產估價師聯合事務所

地政單位：李林國際地政士事務所

卓越創新 嚴謹誠信

簡報 大綱

01

辦理目的&法令依據

02

基本資料

03

計畫概要

04

建築規劃設計

05

權利變換

壹

辦理目的&法令依據

- ✓ 緣起目標
- ✓ 法令依據
- ✓ 實施者
- ✓ 辦理流程



緣起 目標

本更新單元經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第1090932033號函備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」，鑑定結果為「有立即危險，建議拆除重建」。其建築物現況有多處裂縫變大、鋼筋鏽蝕裸露情況嚴重、混凝土崩壞及柱牆面有大面積掉落等狀況，不僅危害住戶生命安全，且有波及社區周邊人、車安全之疑慮，對於居民之生命財產威脅甚鉅。

本更新單元現況為1~5層樓建築物，土地使用強度偏低，且屋齡已逾40年，結構安全亟為堪慮，爰藉由都市更新機制鼓勵居民重建，未來實施更新事業後，興建地上19層、地下5層之鋼筋混凝土造建物，以耐震安全、美觀建築形塑優質居住環境，並可有效提升整體土地使用強度，促進都市土地資源充分利用。

本更新單元內建物老舊，與都市景觀不協調，更新後採現代化建築設計，與現代都市環境相呼應，亦將增加開放空間及植栽綠化，創造視覺美感，提升社區環境品質並改善市容。

法令 依據

計畫報核程序

依《都市更新條例》第23條、第32條、第48條

- ✓ 都市更新事業計畫由**實施者（新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會）**擬訂，送由當地直轄市、縣（市）**主管機關（新北市政府）**審議通過後核定發布實施。
- ✓ 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所**公開展覽三十日，並舉辦公聽會**。
- ✓ 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

- ✓ 於**10日前**（114年6月17日-3月19日）刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網站週知。
- ✓ 公聽會通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- ✓ 本案後續將依規定以雙掛號通知（含會議資料、相關資訊），邀請**新北市都市更新處、台北市不動產估價師公會 鍾少佑理事長**（學者專家代表）、**永樂里李麗文里長**（當地居民代表）、**更新單元內所有權人、他項權利人等**參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



實施者

實施者名稱

新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會

理事長

呂逸嫻

統一編號

60181607

地址

新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

電話

(02) 2778-0095

辦理 流程

會員大會
議決

自辦
公聽會

地主
選配

事業&權變
計畫報核

都更&估價
專案小組
審議

申請變更都
市計畫

辦理拆遷及
興建作業

審議通過
發布實施

聽證會

都市更新
審議委員會

變更都市
計畫審竣

貳

基本資料

- ✓ 更新單元位置
- ✓ 更新單元簡介
- ✓ 土地權屬、分區與都市計畫之關係
- ✓ 合法建築物權屬
- ✓ 更新單元現況

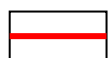
更新單元位置

更新單元範圍

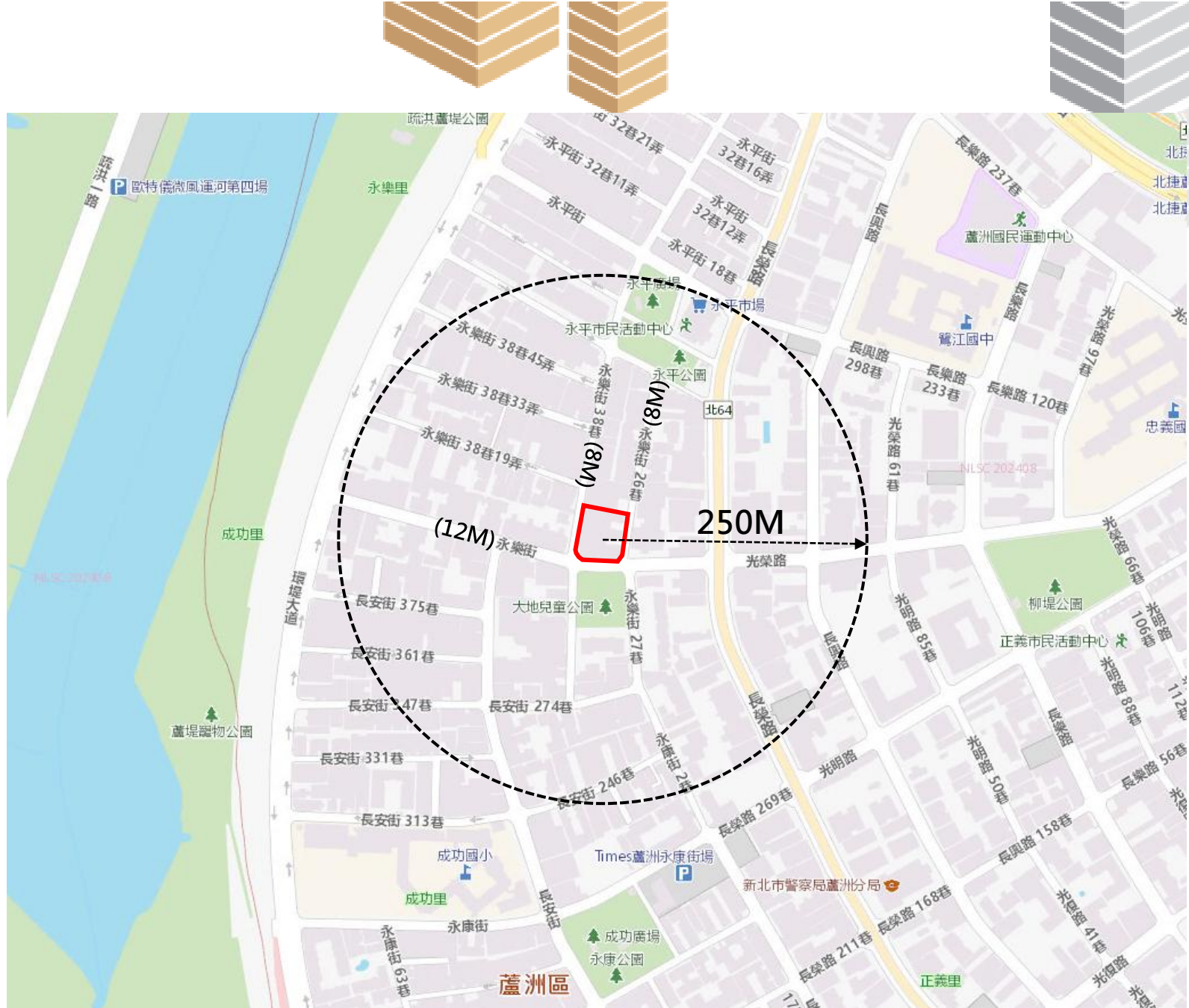
- ◆位於新北市蘆洲區長榮路100公尺範圍內

周邊交通

- ◆鄰近捷運蘆洲站距離約900公尺，步行約10分鐘



更新單元範圍



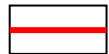
更新單元簡介

計畫範圍

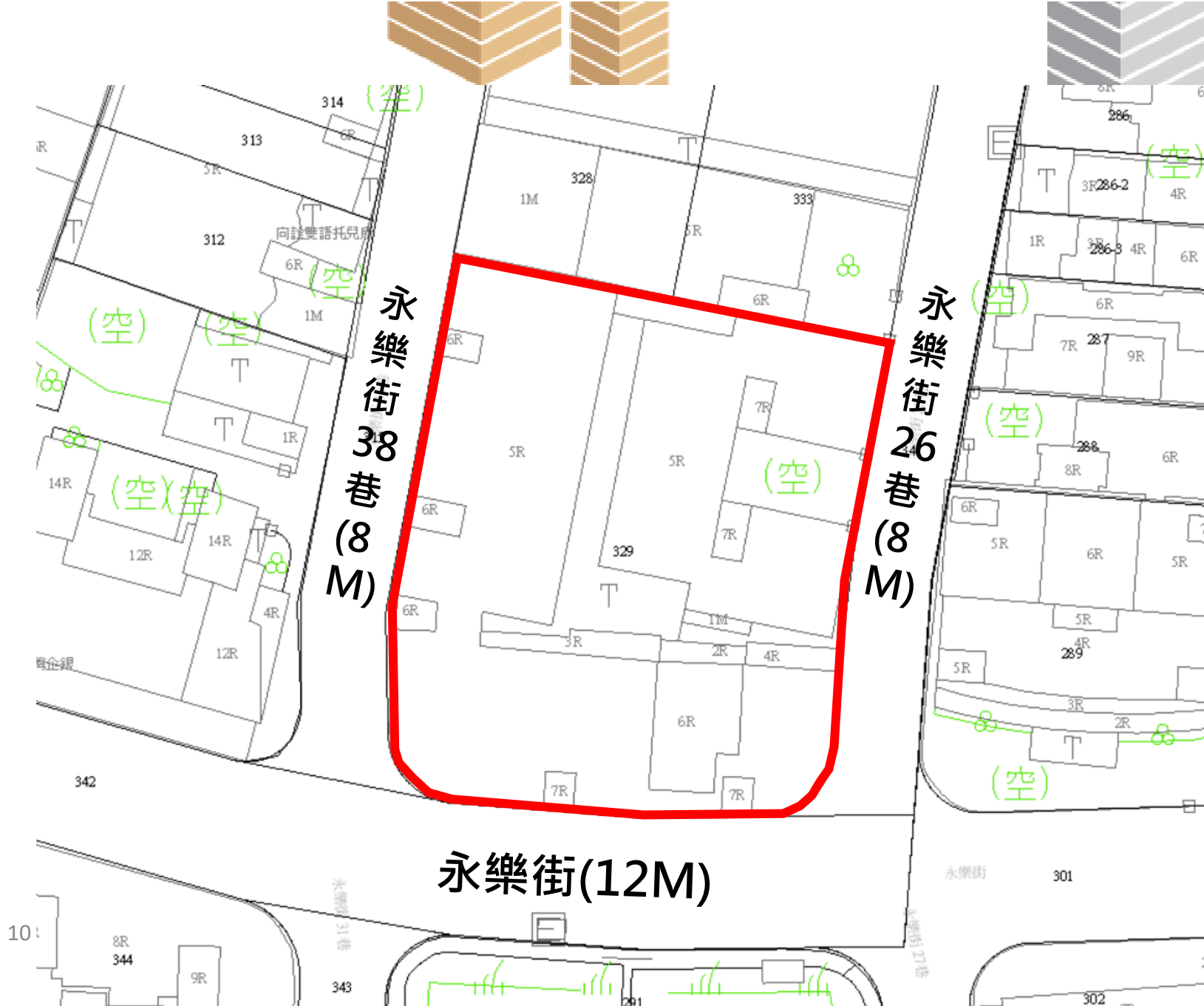
- ◆位於永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷所圍街廓內

計畫歷程

- ◆高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定於**109年5月20日**經市府備查「本市蘆洲區永樂街26巷1~7號(單)、28~36號(雙)及38巷2~8號(雙)，各附2至5樓，計65戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」
- ◆劃定更新地區於**113年3月13日**經市府公告劃定「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」



更新單元範圍



土地權屬、分區與都市計畫之關係

土地範圍 & 權屬

蘆洲區光華段329地號1筆土地

❖產權：皆屬私有

❖所有權人：60人

❖土地面積：**1,930m²**

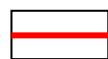
(583.825坪)

土地使用分區

本案基地坐落於住宅區

容積率：200%

建蔽率：50%



更新單元範圍



計畫名稱	函號	與本案有關之內容概述
變更大漢溪北都市計畫（第一階段）（蘆洲地區通盤檢討）案	111.5.4新北府城都字第 11107749231號	本案基地依其土地管制要點檢討
劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區	113.3.13北府城更字第 1134602670號	本案依都市更新條例第10條第2項劃定公告更新地區

合法建築物權屬

合法建物範圍 & 權屬

蘆洲區光華段4464建號等65筆建築物

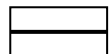
- ❖ 產權：皆屬私有
- ❖ 所有權人：60人
- ❖ 建物面積：7,730.15m²
(2,338.37坪)
- ❖ 本案已於114年12月22日核備原建築容積認定為346.831%。

棟數 & 屋齡

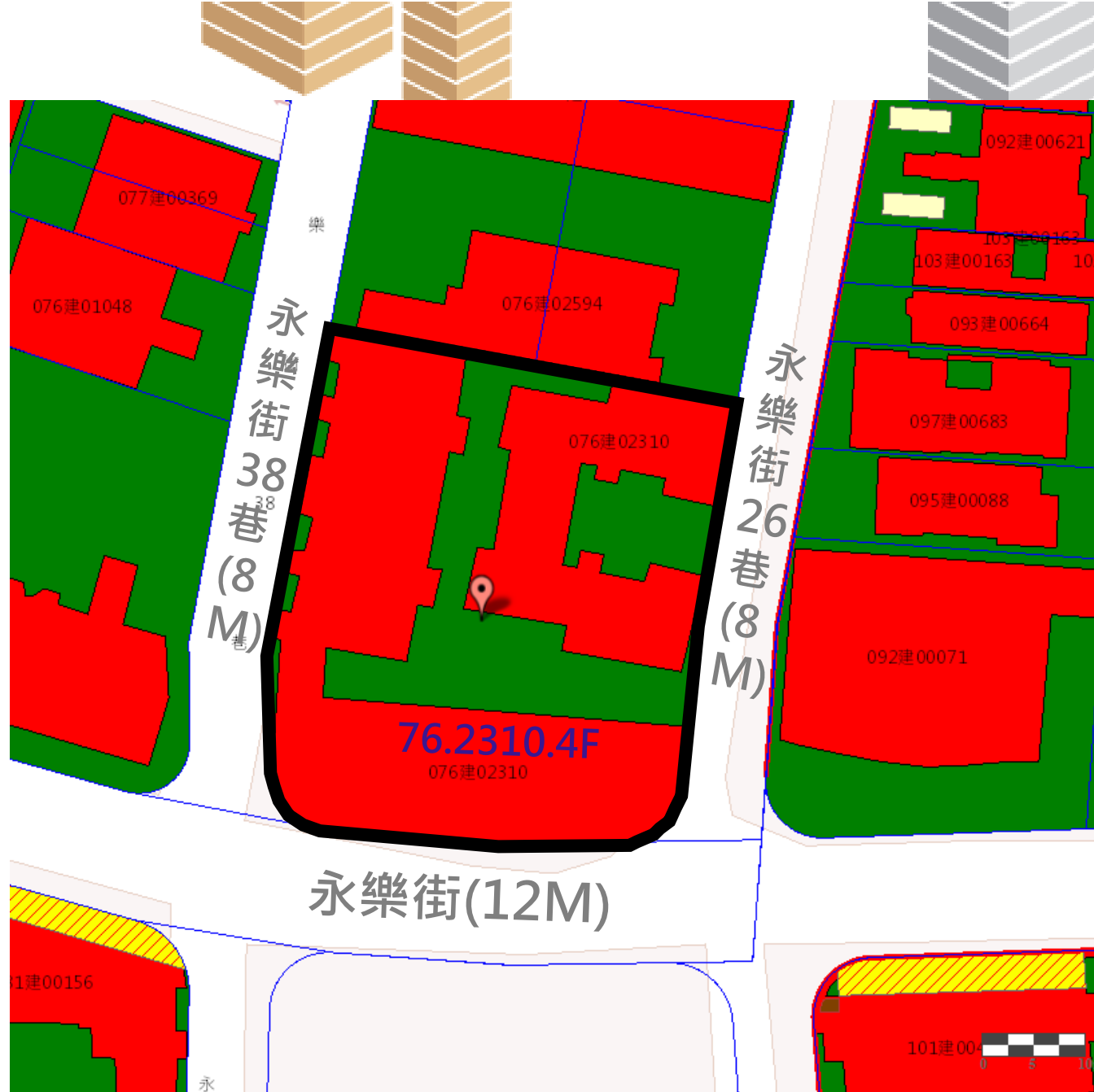
1幢8棟4~5層樓 鋼筋混凝土造 (38年)

使用現況

2樓以上主要為住宅使用、1樓部分商業使用



更新單元範圍



更新單元建築物現況

- ❖ 本更新單元範圍內計有8棟合法建築物，合法建物面積為7,730.15m² (約2,338.37坪)。
- ❖ 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區，且為高氯離子鋼筋混凝土建築物，有立即危險。





計畫概要

- ✓ 同意比例&門檻
- ✓ 容積獎勵說明
- ✓ 變更都市計畫
- ✓ 拆遷安置計畫
- ✓ 處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔
- ✓ 財務計畫（共同負擔）
- ✓ 收益分析
- ✓ 選配原則
- ✓ 實施進度
- ✓ 其他說明事項

同意比例&門檻

法令依據 依《都市更新條例》第37條規定；同意參與都市更新事業計畫比例

- ❖ 私有土地及私有合法建築物 所有權人數 同意數均超過 4/5 同意
- ❖ 私有 土地總面積 及私有合法建築物 總樓地板面積 均超過 4/5 同意

項目	報核版(114.08.29)				公開展覽版			
	土地部分		合法建築物部分		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)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	1,930.00	60	7,730.15	60	1,930.00	60	7,730.15	60
公有(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
其他私有(b=A-a)	1,930.00	60	7,730.15	60	1,930.00	60	7,730.15	60
排除總和(c)	-	-	-	-	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	1,930.00	60	7,730.15	60	1,930.00	60	7,730.15	60
同意數門檻(C)	>1,839.41	>57	>7,376.90	>57	>1,839.41	>57	>7,376.90	>57
同意比例(%) (C/B)	95.31%	95.00%	95.43%	95.00%	95.31%	95.00%	95.43%	95.00%
法定比率 (%)	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00

※上述同意比例仍以本案申請報核時檢附之同意書為準

容積獎勵說明

- ❖ 擬申請容獎：4,250.16m²
- ❖ 原建築容積：6,693.83m²

新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

本案屬上述專案計畫之適用對象，故依其規定，得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建。

本項計畫擬申請原建築容積一點五倍重建

容積移轉

依據都市計畫容積移轉實施辦法、新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則檢討

本案可申請之容移上限為40%，本案於本項擬申請23.4%。

拆遷安置計畫

拆遷補償（建物殘值）

- ❖ **法令依據：**《都市更新條例第57條》因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，**實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準**。
- ❖ **地上物拆遷計畫：**《都市更新權利變換實施辦法第24條》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日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。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。
- ❖ **提列原則：**
 - ✓ **實際發放：**拆遷補償費=殘餘價值-拆除費用
拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為合法建物所有權人。
 - ✓ **發放時間：**權利變換計畫核定公告後10日內通知，15日內發放完畢。
 - ✓ **補償單價依**《中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報》標準

合法 建築物

- ※針對合法建築物計算殘餘價值
- ✓ 拆遷補償費總計約5,720萬元。
(補償金額以謄本面積計算為準)

其他 改良物

- ※針對其他改良物計算殘餘價值
- ✓ 拆遷補償費總計約175萬元。
(補償金額以實際測量面積計算為準)

拆遷安置計畫

拆遷安置（租金補貼）

❖ 法令依據：

- ✓ 都市更新權利變換實施辦法第19條
- ✓ 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

❖ 提列原則：依租金補貼方式辦理

- ✓ 拆遷安置費（租金補貼）= 居住面積×租金水準×安置期間
- ✓ 發放對象為合法建物所有權人，騰本面積共約2,338.37坪。

租金補貼

- ✓ 騰本面積：租金水準：
 - 專業估價者查估現地行情評定之
 - 約650~2,200元/坪/月
- ✓ 安置期間：43個月-
更新期間（開工至取得使照）+12個月計算
- ✓ 安置費用：總計約9,427萬元



處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔

處理方式及區段劃分

- ❖ 全區為 重建區段
- ❖ 採 權利變換 方式實施

相關費用負擔

- ❖ 依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第19條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」 計算。
- ❖ 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

公有財產之處理方式及分配原則

- ❖ 本案無。

本案經查無以下事項

- ❖ 整建或維護區段計畫。
- ❖ 文化資產、都市計畫表明應保存價值建物之保存或維護計畫。

實施風險控管方案

- ❖ 本案以「重建」方式處理，採資金信託方式實施風險控管。

維護管理及保固事項

- ❖ 將依《公寓大廈管理條例》相關規定由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，待公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務依住戶通過之公約內容為準。
- ❖ 實施者承諾主要結構部分（如樑、柱、樓板等）保固10年，添附於結構上之固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚等）保固1年。

選配原則

- ❖ 1. 更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。
- ❖ 2. 更新後2樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配。
- ❖ 3. 更新前一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- ❖ 4. 殘障車位為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。
- ❖ 5. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 100%為原則。
- ❖ 6. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理公開抽籤。
- ❖ 7. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具「更新後合併分配協議書」。
- ❖ 8. 土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，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，且不宜併同抽籤處理。
- ❖ 9. 倘因個人需求，欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之100%者，應與選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

財務計畫（共同負擔）

備註：本案相關書圖仍持續優化中，故報核版數值將有±5%之調整率，且後續仍須依審議意見修正。

- ❖ 依112年8月17日版「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」及相關規定辦理
- ❖ 共同負擔：本案擬規劃**1棟地上19層、地下5層**之建築物，構造為**鋼筋混凝土造**建築物

項目		金額（萬元）	說明
工程費用 (A)	重建費用	11億100萬	拆除工程、營建費用（以RC每坪造價約16萬）、特殊費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、建築相關規費、相關委外審查費等。
	公共及公益設施	-	-
依規定留設公共開放空間及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（B）		731萬	開放空間、綠建築及住宅結構安全性能等各項管理維護基金及委辦費。
權利變換費用 (C)		1億7,430萬	建築設計費、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、 合法建築物拆遷補償費(實際發放額度須扣除代為拆除費用) 及拆遷安置費、其他土地改良物拆遷補償、地籍整理費
貸款利息（D）		8,744萬	為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。 年利率 = 融資（100%）×「五大銀行平均基準利率（3.264%）」 = 3.264%
稅捐（E）		113萬	印花稅。

財務計畫（共同負擔）

註：本案相關書圖仍持續優化中，故報核版數值將有±5%之調整率，後續仍須以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

- ❖ 依112年8月17日版「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」及相關規定辦理
- ❖ 共同負擔：本案擬規劃**1棟地上19層、地下5層**之建築物，構造為**鋼筋混凝土造**建築物

項目		金額（元）	說明
管理費用（F）	信託費用	108萬	自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者。
	人事行政管理費用	6,378萬	（重建費用+公共設施費用+相關申請建築容積獎勵所支付之費用+權利變換費用+申請容積移轉所支付之費用+都市計畫變更負擔費用+貸款利息）×5%
	銷售管理費用	7,995萬	為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本) （實施者實際獲配之單元及車位總價值）×6%
	風險管理費用	2億1,282萬	（重建費用+公共設施費用+相關申請建築容積獎勵所支付之費用+權利變換費用+申請容積移轉所支付之費用+都市計畫變更負擔費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費）×14%
都市計畫變更負擔費用（G）		30萬	本案適用防災專案計畫，故須辦理變更都市計畫。
容積移轉費用（H）		8,250萬	容積移轉面積×更新單元平均公告現值×市場調整比例 / 法定容積容積移轉購入費用及委辦費用
總計		18.21億	

收益分析

備註：本案相關書圖仍持續優化中，故報核版數值將有±5%之調整率，後續仍須以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

*收益分析：依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	面積/部	單位	總銷金額（億元）
店鋪+住宅	5,259.15	坪	32.30億
汽車位 (坡道平面)	121	部	2.61億
銷售總收入			34.91億

*依前頁共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比率 = 更新成本/銷售總收入 = 52.16%

*另土地所有權人收益內容如下：

項目		金額（元）
總共同負擔比例		52.16%
土地所有權人	土地所有權人分配比率	100% - 52.16% = 47.84%
	應分配房地權利價值	16.70億

實施進度

總更新時程約需約4.75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	117/06
2	申請拆、建照執照	4	117/07-117/10
3	改良物殘餘價值補償	4	117/07-117/10
4	申請更新期間稅捐減免	1	117/10
5	土地補償金發放作業	4	117/07-117/10
6	地上物騰空拆除	2	117/11-117/12
7	工程施工	31	118/01-120/07
8	申請使用執照	5	120/08-120/12
9	送水送電	4	121/01-121/04
10	申請測量	4	121/01-121/04
11	釐正圖冊	4	121/01-121/04
12	接管	7	121/05-121/11
13	計算及找補差額價金	2	121/10-121/11
14	產權登記	3	121/09-121/11
15	申請更新後稅捐減免	3	121/12-122/02
16	更新成果備查	4	122/01-122/04

其他說明事項

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：新北市蘆洲區光華段329地號1筆
土地都市更新會

- ◆ 代表人：呂逸嫻
- ◆ 地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

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://reurl.cc/Gn3Mop>

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>

肆

建築規劃設計

- ☑ 環境說明/基地涵構/定位
- ☑ 法規檢討/平面方案說明
- ☑ 立面造型/基地環境模擬



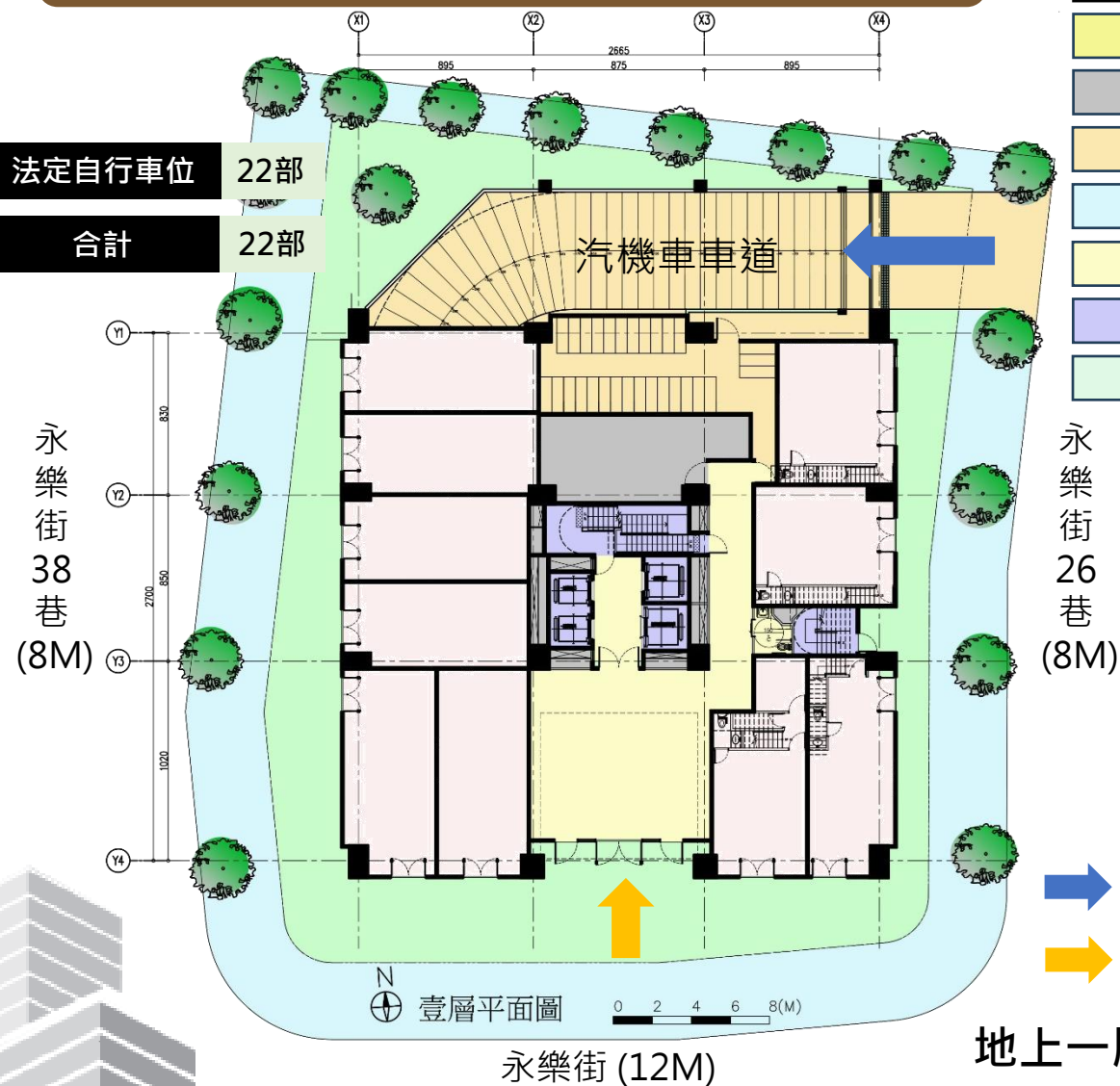
新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地 都市更新事業計畫 建築規劃設計說明簡報

誠銘建築師事務所

建築規劃設計

申請基地位置			新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地	
基地面積 (m²)			1,930.00m²	
土地使用分區			住宅區	
建蔽率	法定/實設 (%)		50% / 49.62%	
	實設建築面積 (m²)		957.76m²	
容積率	法定/原容/實設 (%)		200% / 346.831%/567.01%	
申請各項容積項目	都市更新容獎		-	
	其他容獎(防災)		50%	
	容積移轉		23.40%	
	總計		73.40% (4,250.16m²)	
	獎勵後總容積 (m²)		10,943.99	
建築物規模			地上19層、地下5層、RC造	
地面層以上	棟數		1	
	建築物樓層		19F	76.3M (1F=4.2M ， 2F~19F=3.5M)
地面層以下	地下室開挖率		62.57%(1,207.55m²) < 62.59%...OK!	
	停車數量	汽車數量	86部(法車)+37部 (自設)	123部(含2部無障礙)
		機車數量	185部(法車)	185部(含3部無障礙)

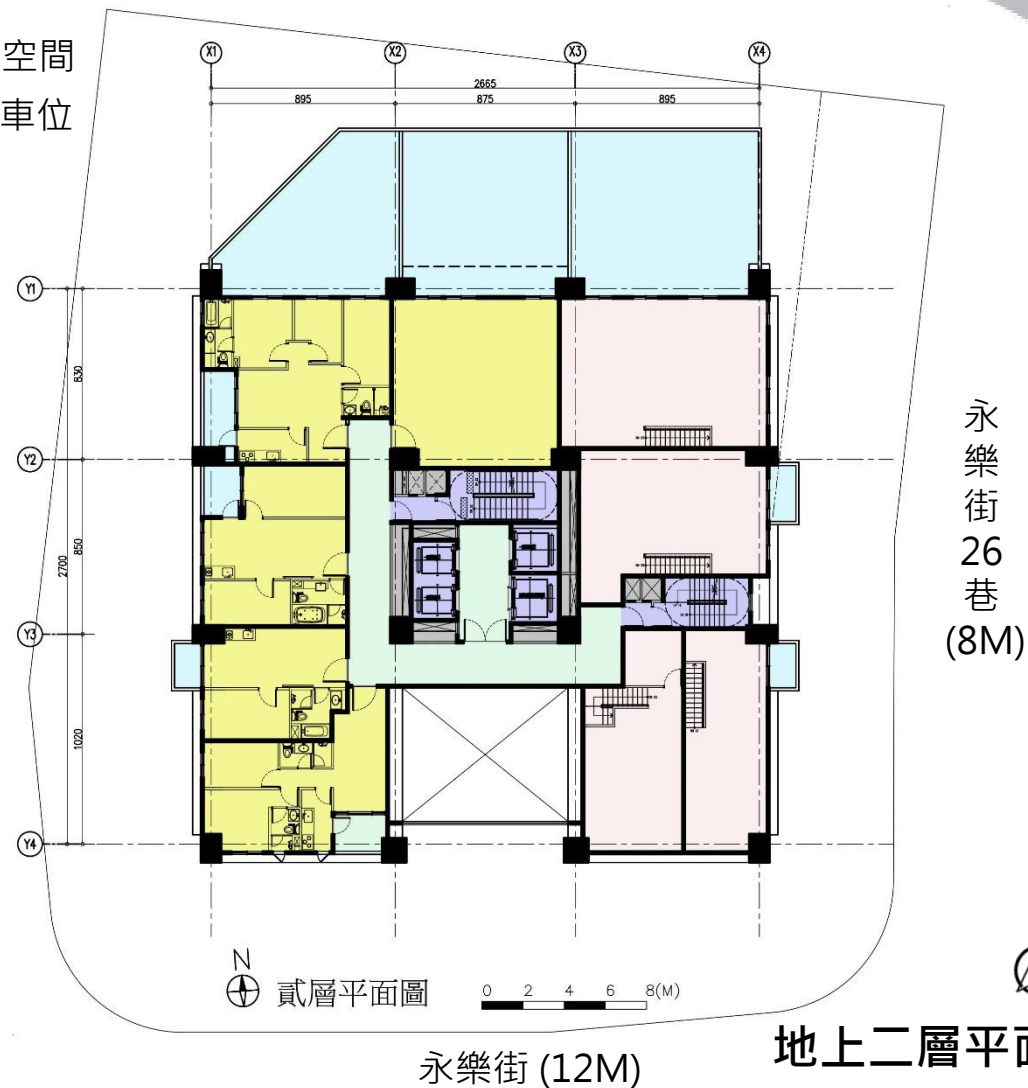
地上一層及二層平面圖



地上一層平面圖

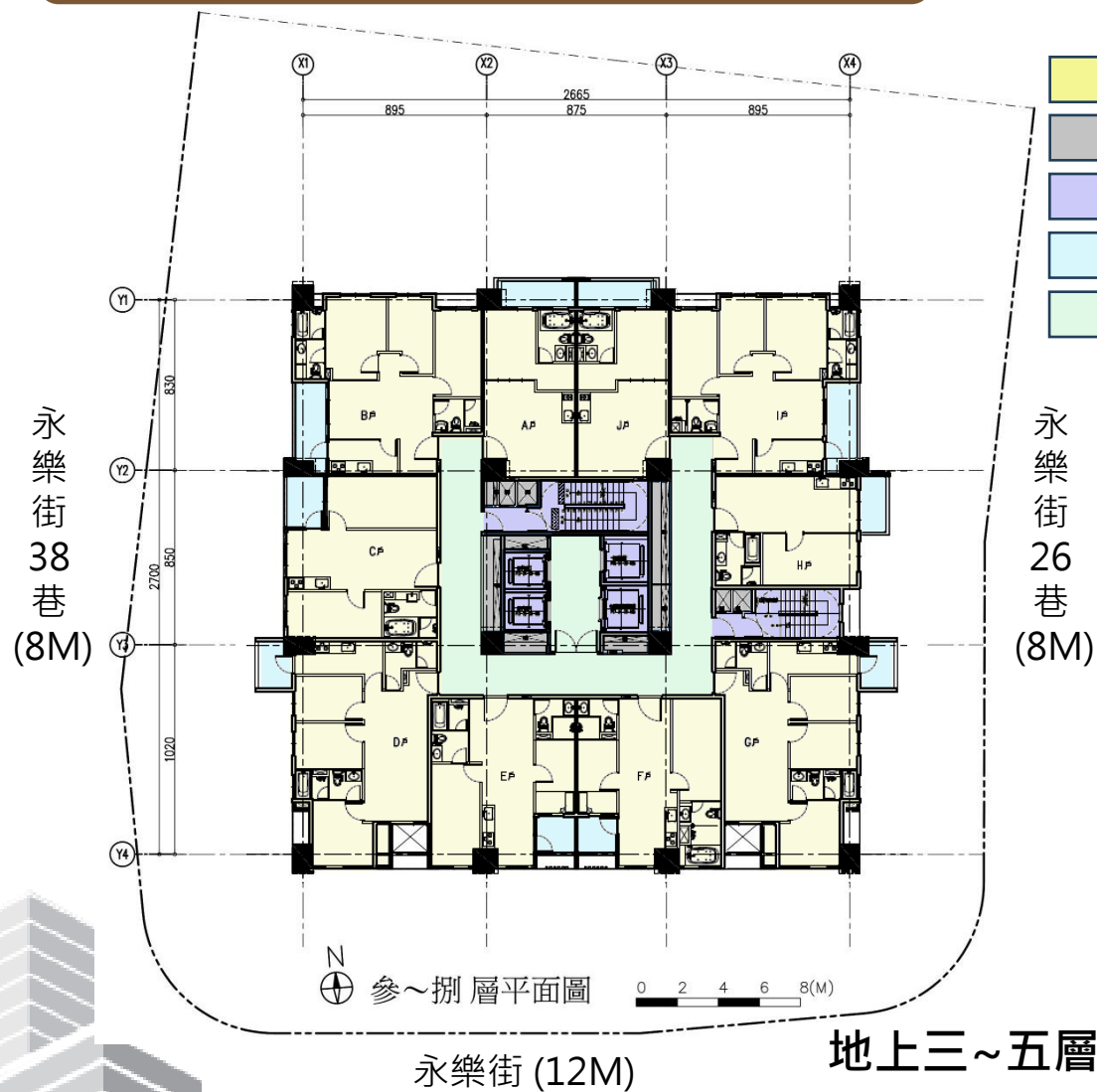
- 店鋪
- 住宅
- 機電、管道空間
- 車道及自行車位
- 陽台及露台
- 公設
- 垂直動線
- 走道

汽機車車道
社區入口

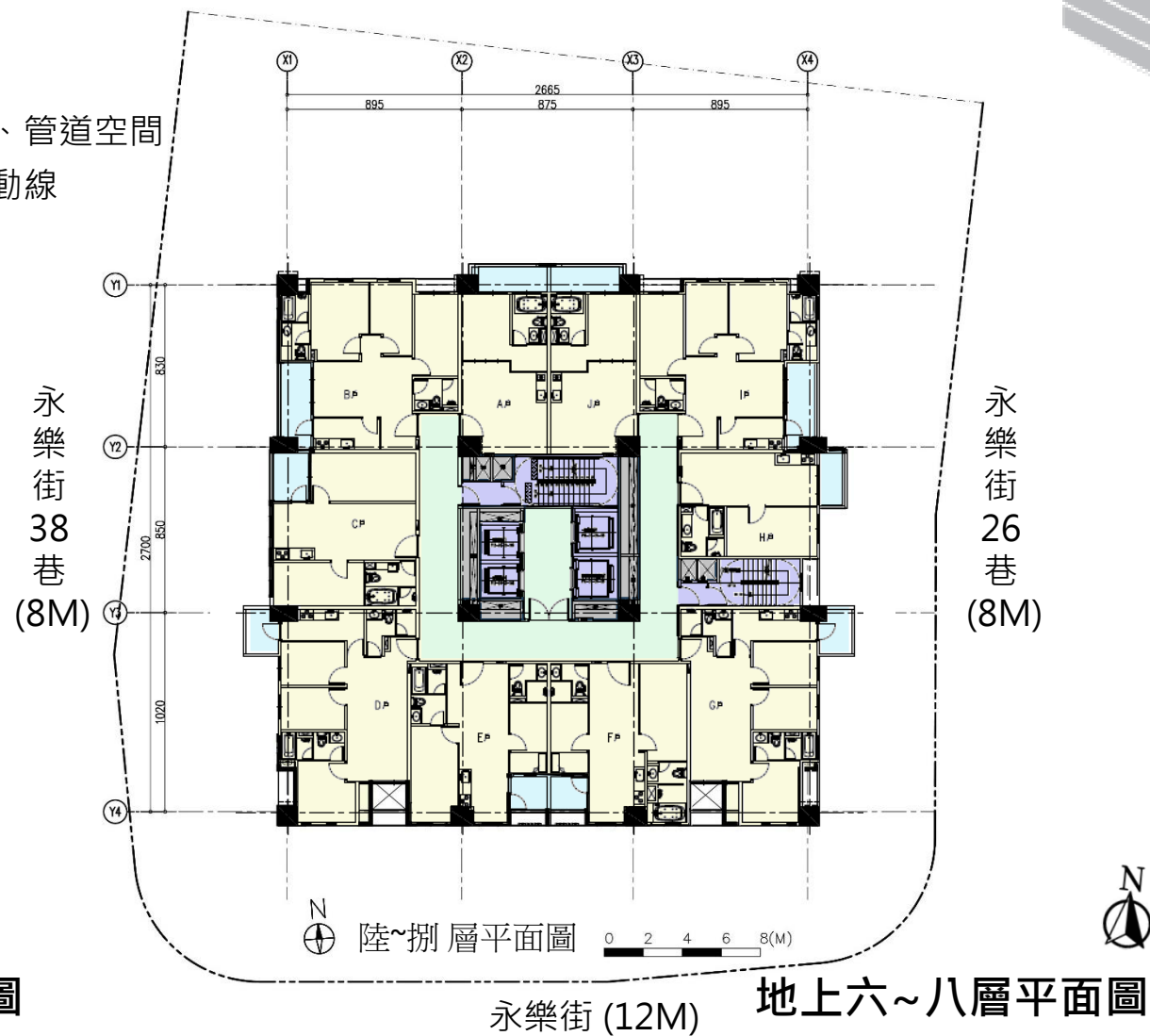


地上二層平面圖

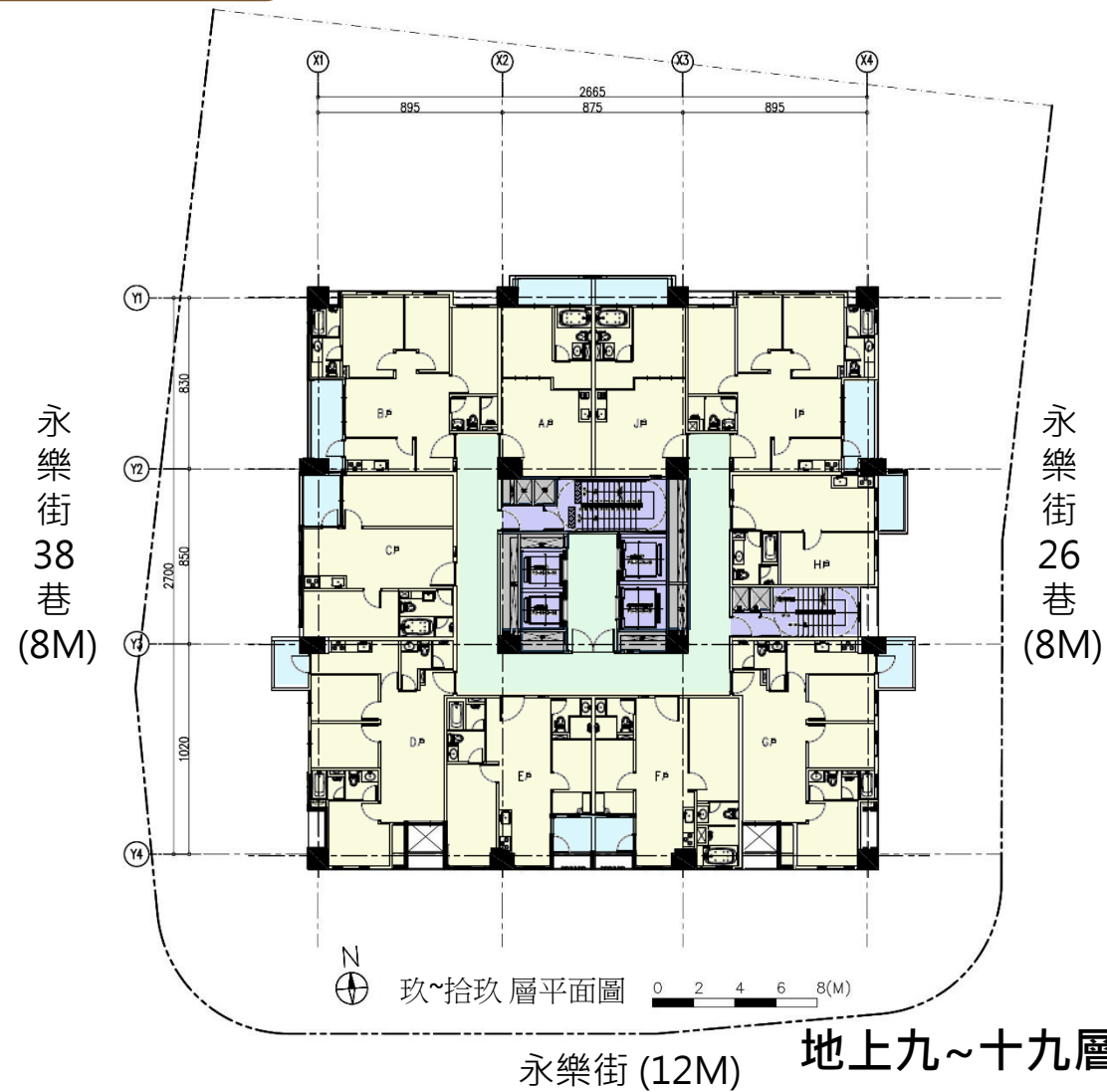
地面3層~8層平面圖



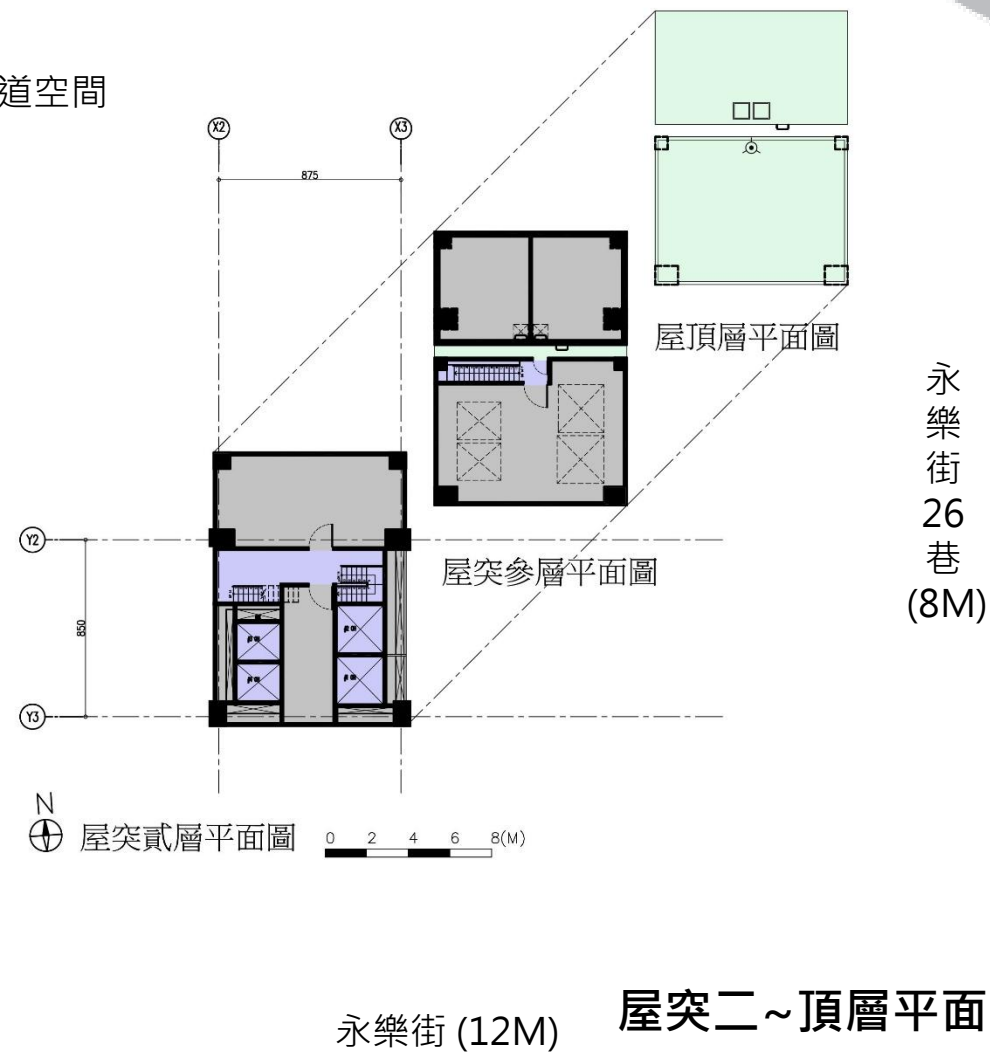
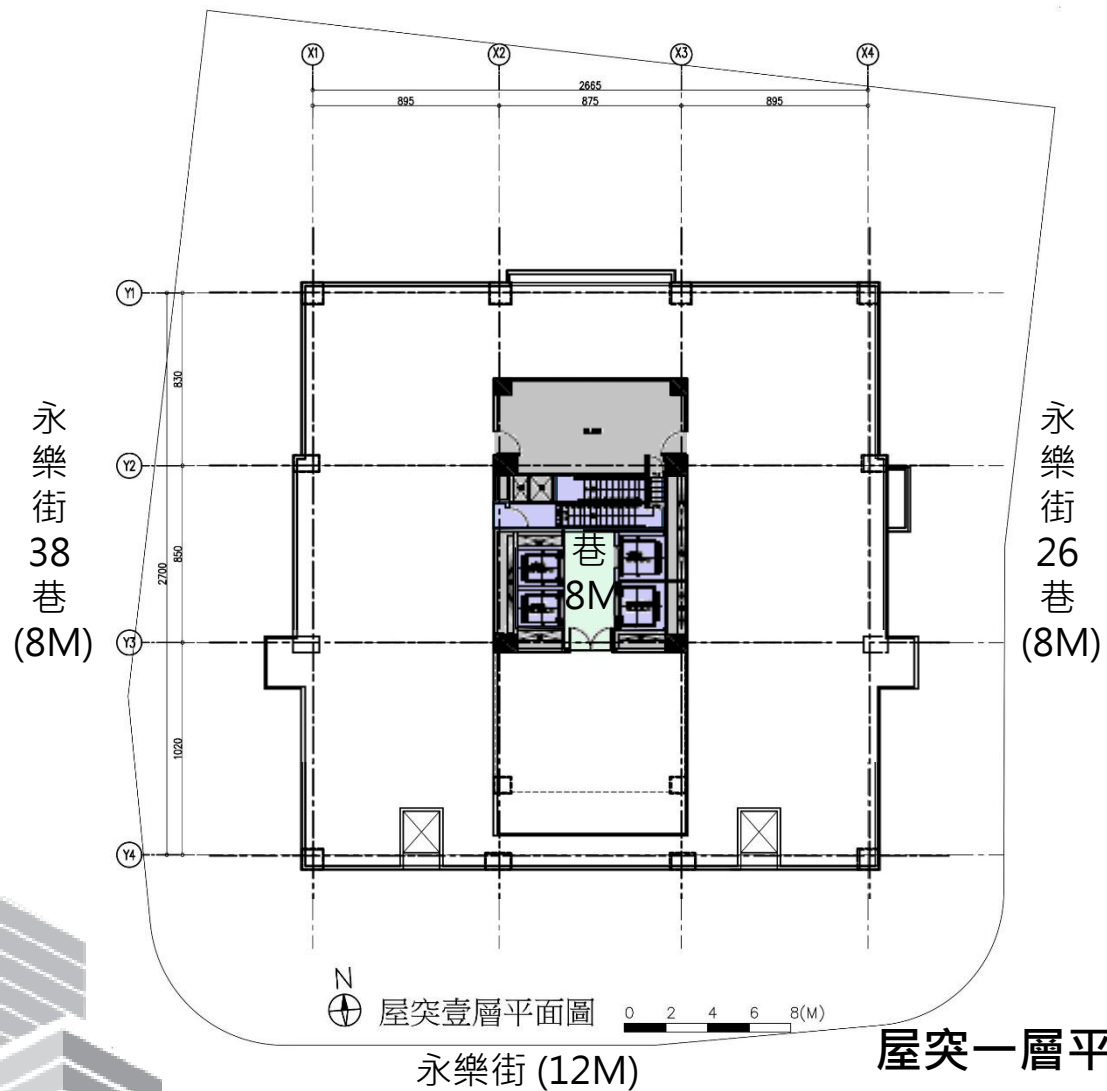
- 住宅
- 機電、管道空間
- 垂直動線
- 陽台
- 走道



地面9層~19層平面圖



屋突1層~頂層平面圖

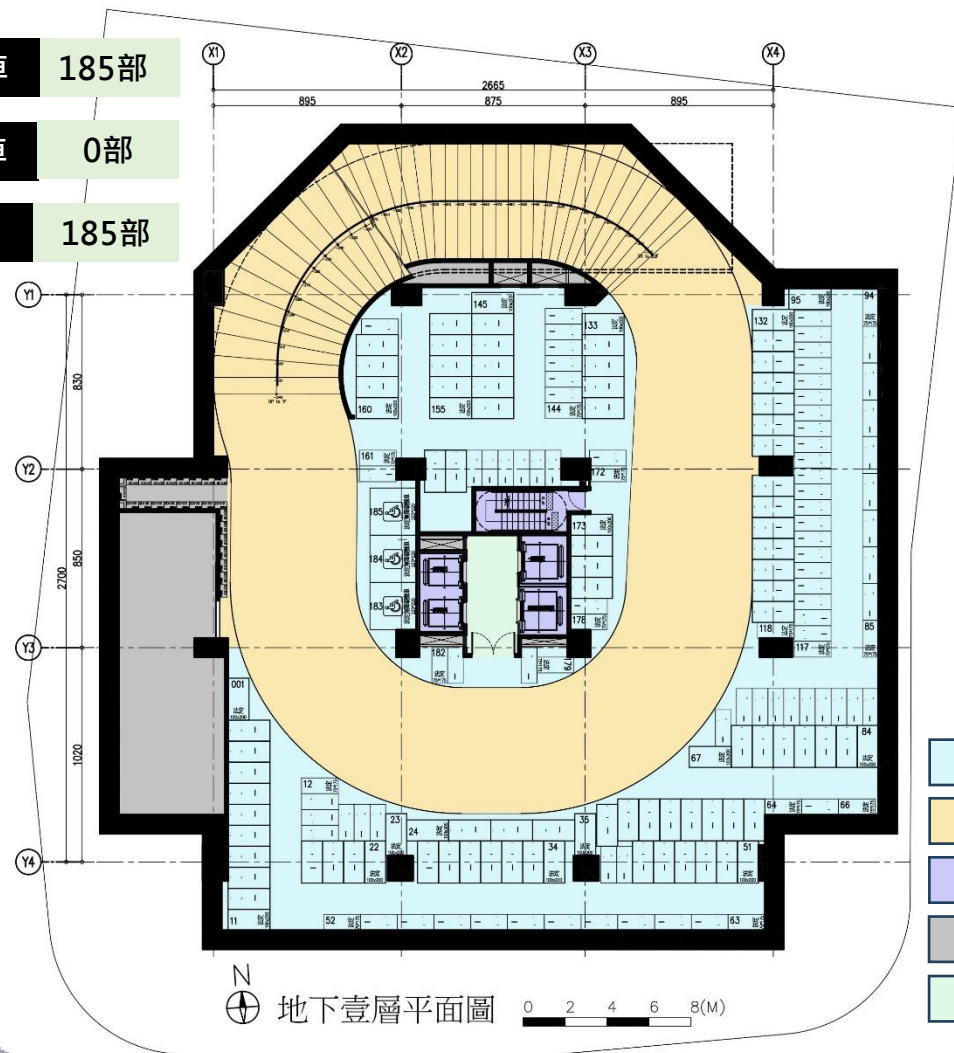


停車需求及配置

基地停車需求及配置					
汽車車停車位設置數量(部)		法定	自設	合計	各樓層配置
汽車停車位	汽車位	86	35	121	B2F：自設25位 B3F：法定22位 自設10位 B4F：法定32位 B5F：法定32位
	汽車無障礙車位	0	2	2	B2F：自設 2位
	小計	86	37	123	-
機車停車位	機車位	182	0	182	B1F：法定182位
	機車無障礙車位	3	0	3	B1F：法定 3位
	小計	185	0	185	-
自行車停車位	自行車位	28	0	28	1F：法定28位
	小計	28	0	28	-
無障礙車位兼公共車位	無障礙車位兼公共車位	0	2	2	B2F：自設 2位

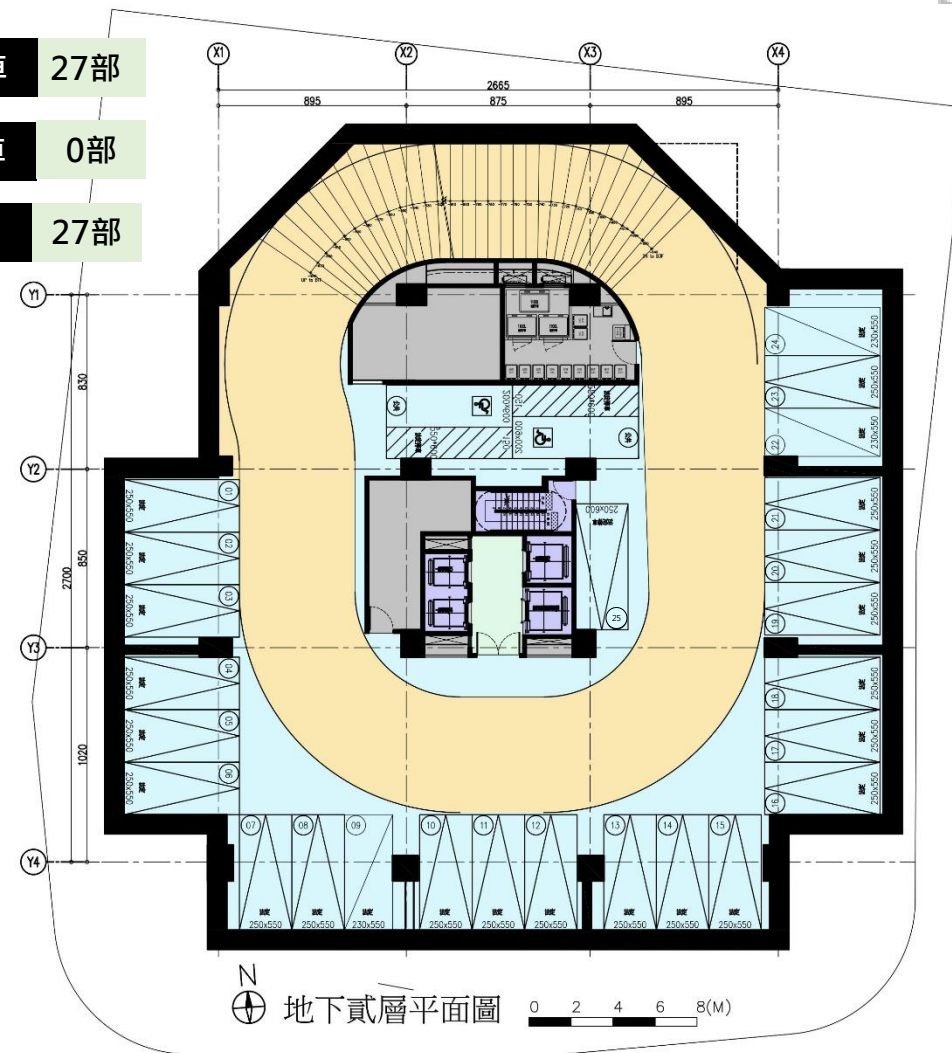
地下1層~2層平面圖

法定機車	185部
自設機車	0部
合計	185部



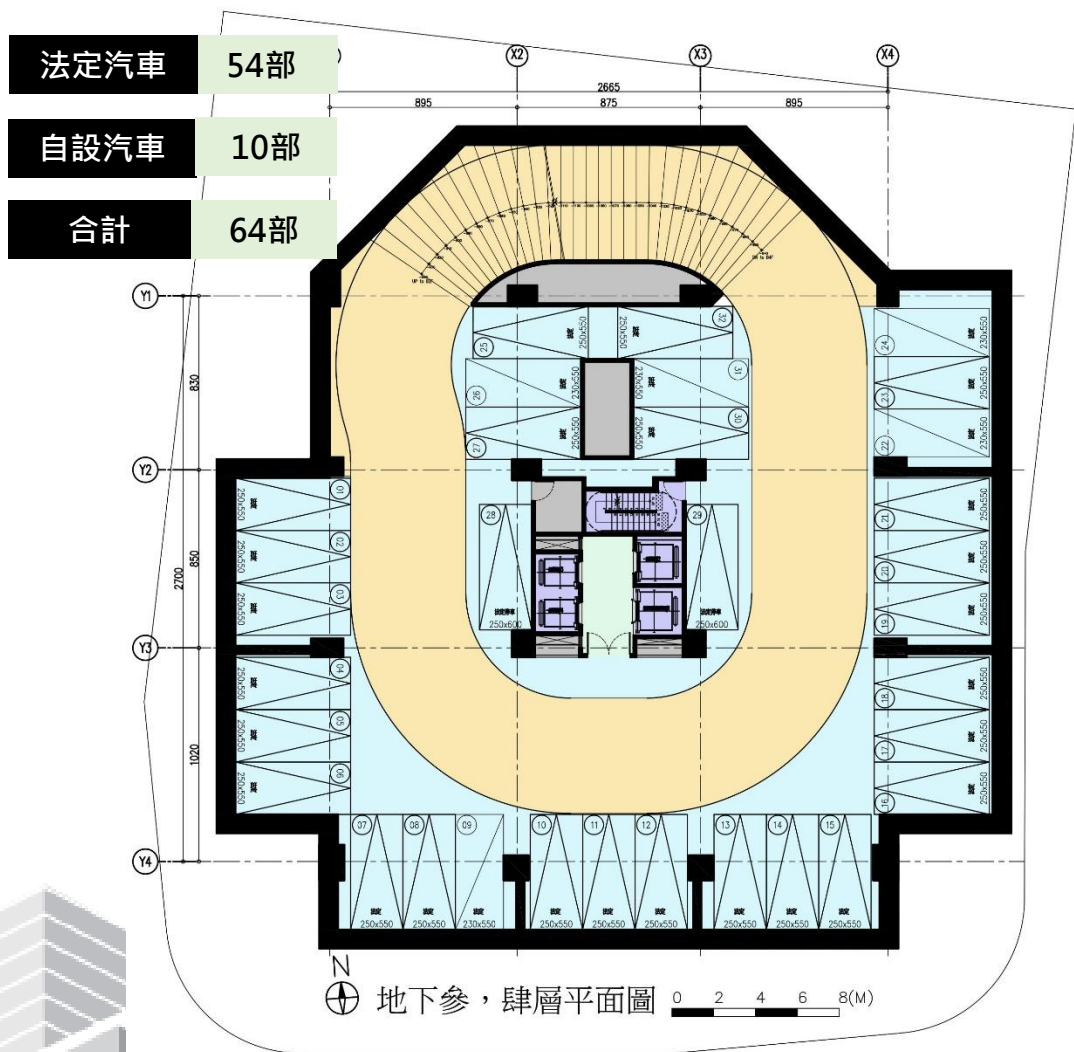
地下一層平面圖

法定汽車	27部
自設汽車	0部
合計	27部

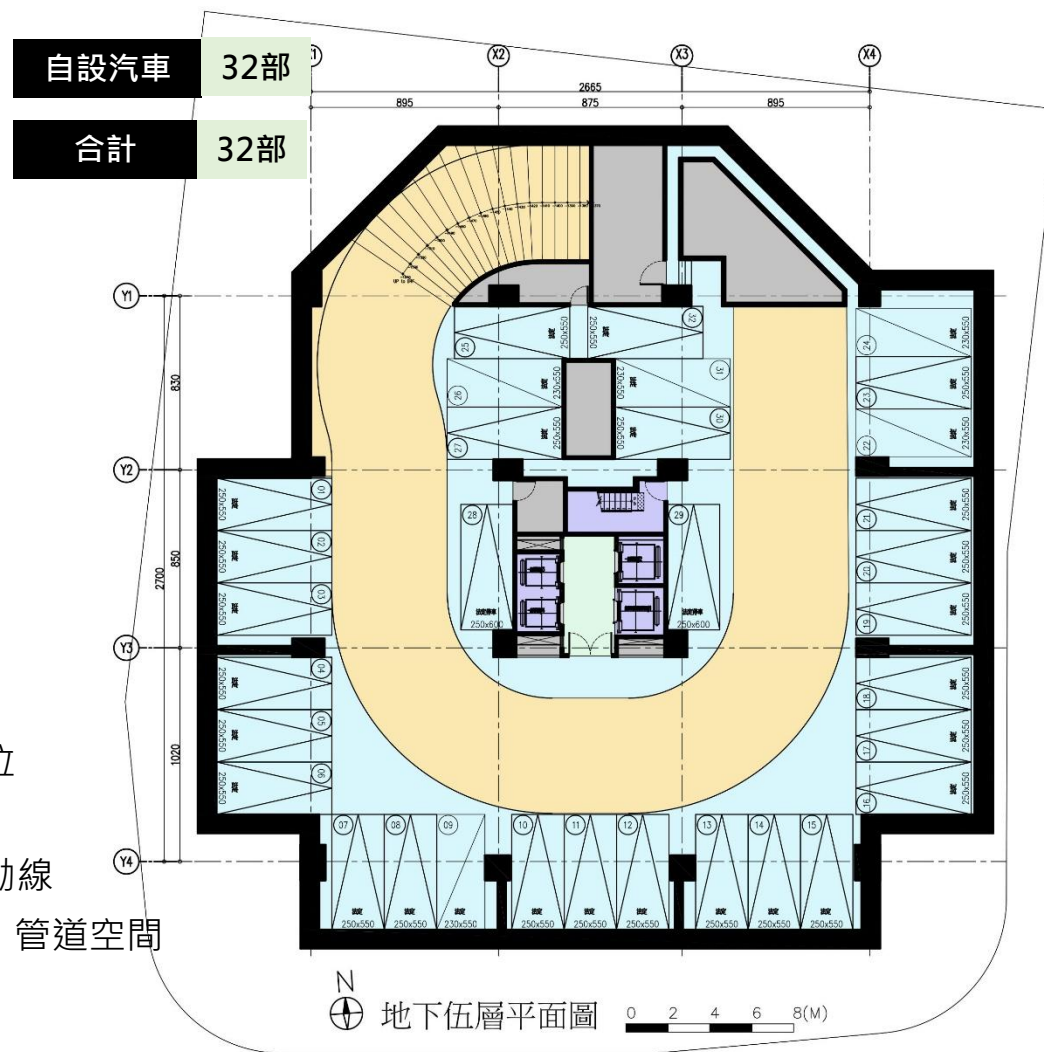


地下二層平面圖

地下3層~5層平面圖



地下三、四層平面圖



地下五層平面圖

- 汽車位
- 車道
- 垂直動線
- 機電、管道空間
- 走道

建築外觀日、夜景示意圖



建築造型、外牆材質及色彩計畫



深色造型格柵

深色磁磚

淺色磁磚

淺色塗料

灰色玻璃

深色金屬板

淺色石材
(基座)

深色造型
格柵

深色磁磚

淺色塗料

淺色磁磚

灰色玻璃

深色金屬板

淺色石材
(基座)

景觀配置平面示意圖



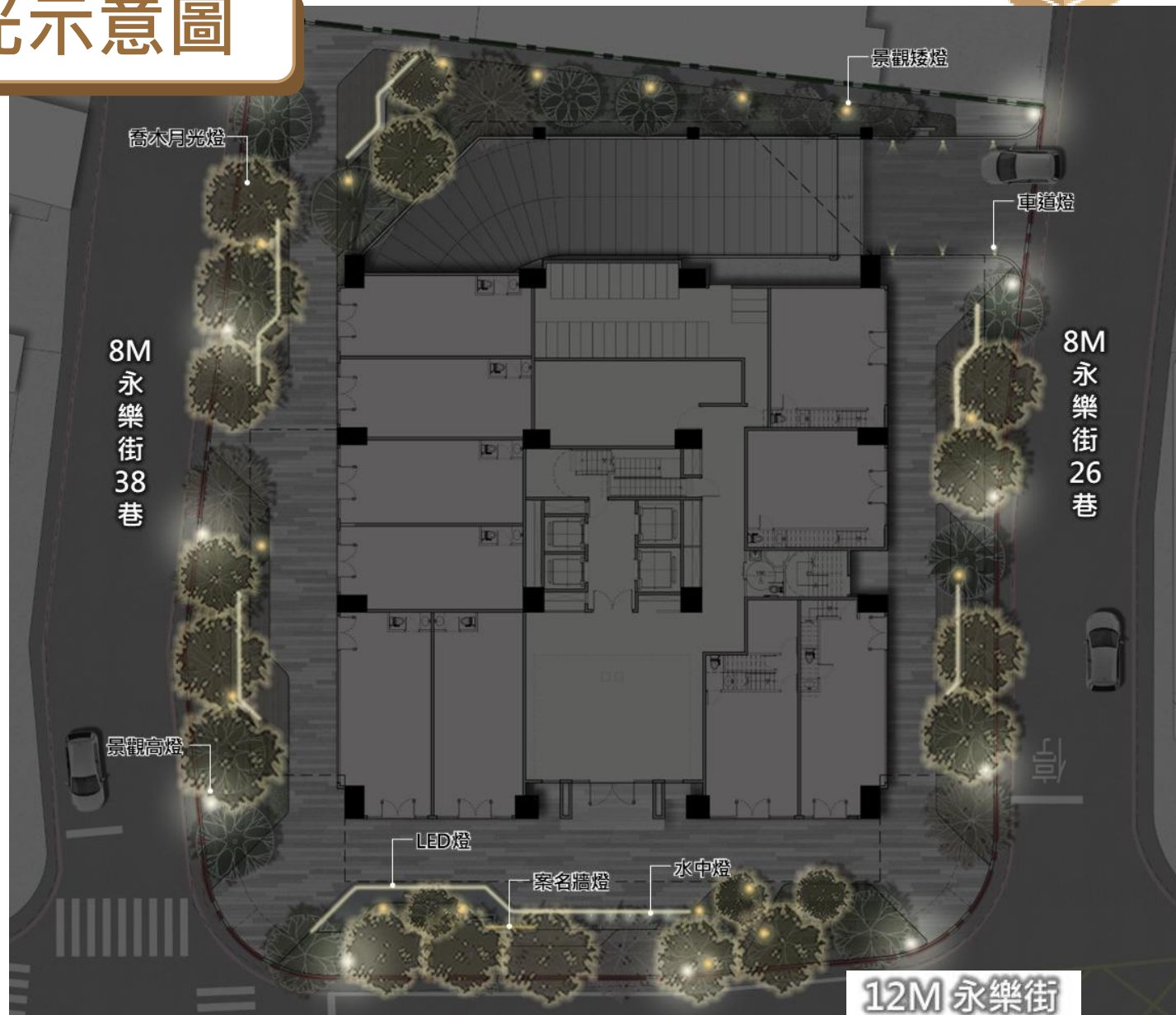
口袋休憩空間/沿街商業綠廊



入口迎賓水景

1. 街角廣場
2. 沿街商業綠廊
3. 口袋休憩空間
4. 綠蔭休憩長椅
5. 入口迎賓水景
6. 水景案名牆
7. 車道出入口

景觀燈光示意圖



照明圖例表

圖例	名稱	數量
	景觀高燈	11盞
	景觀矮燈	17盞
	車道燈	6盞
	喬木月光燈	20盞
	水中燈	5盞
	LED燈	60M
	案中牆燈	1組



建築剖面圖

建築物高度67.3M

2F-19F

各層高度3.5M

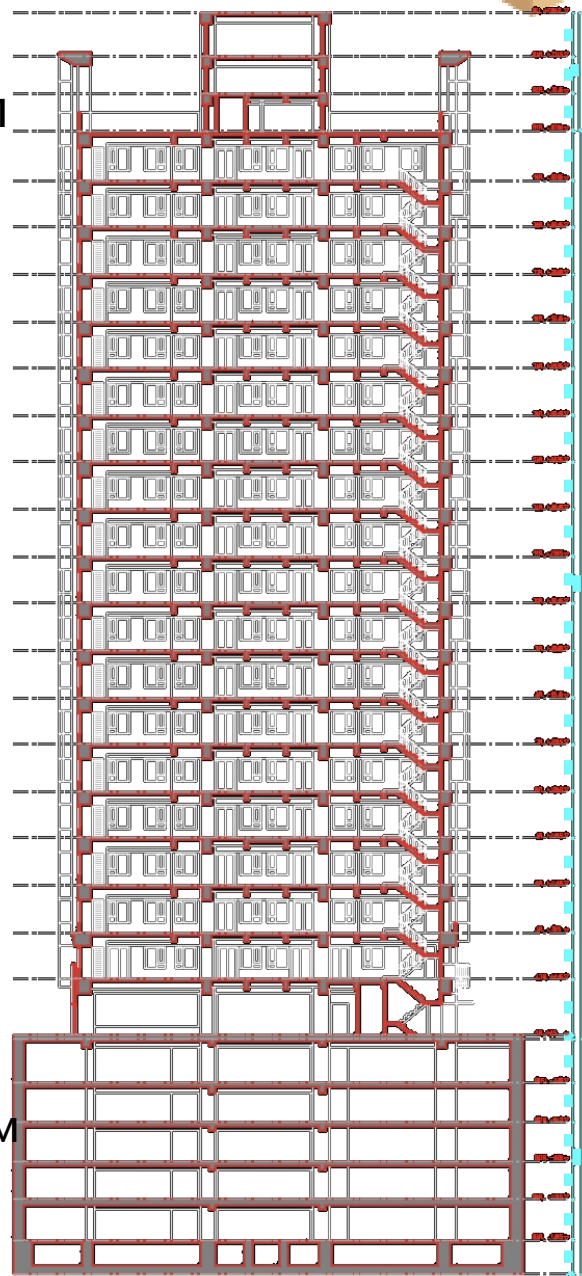
1F高度4.2M

B1F高度3.5M

B2F-B4F高度2.9M

B5高度3M

停車空間



建築物規劃設計

B5F	停車空間
B4F	停車空間
B3F	停車空間
B2F	停車空間
B1F	防空避難室兼停車空間
1F	自行車位(28輛)、店鋪(10戶)、大廳(管委會空間(1戶))
2~19F	集合住宅(175戶)
屋突	機房

建築物總樓層數：19F
建築物高度(不含屋突)：67.3M
地上1層高度：4.2M
地上2層至19層高度：3.5M

規劃總戶數 185戶
店鋪：10戶
住宅：175戶

地下室停車位總計：
汽車位合計：123輛
法定汽車：86輛(含無障礙車位2輛)
自設汽車：37輛
機車位合計：185輛
法定機車：185輛(含無障礙車位3輛)
自設機車：0輛
法定自行車：28輛

伍

權利變換

- ☑ 權利變換概念&精神
- ☑ 權利變換流程說明
- ☑ 估價選任過程與結果說明
- ☑ 估價說明(景瀚不動產估價師聯合事務所)
- ☑ 選配方式

權利變換概念&精神

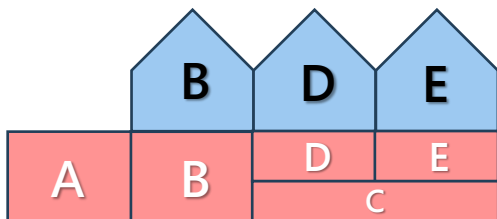
法源&程序精神

依《都市更新條例》第3條

- ❖ 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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。
- ❖ 透過公開、公正方式，以互助合作的方式實施都市更新，相關數值皆須經市府審議。

更新前

A：土地所有權人
B：土地建物所有權人
C：土地所有權人
D、E：地上權與建物所有權人

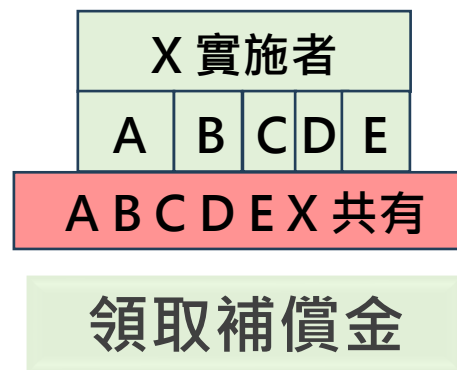


權利變換

參與者
進行權利變換

不參與者

更新開發後



權利變換流程說明

說明

- 更新前後價值以公開估價為準
- 以更新後房地折價抵付共同負擔地主比例分回
- 地主應分配價值依原土地所有權人更新前權利價值比例分回
- 土地所有權人依其應分配價值進行房地選配
- 依實際選配價值計算差額價金

專業估價者選任

更新前估價

評價基準日：114.03.10

計算個別權利價值比例

更新後估價

共同負擔計算

更新後應分配價值計算

更新後房地申請分配

預計120/12~121/01辦理

計算差額價金

權利變換辦理流程

估價選任程序

法令依據

- ❖ 依《都市更新條例第50條》及《都市更新權利變換實施辦法第6、7條》規定辦理。
- ❖ 本案因無法100%共同指定3家估價，故依上開規定由實施者指定1家（景瀚），其餘2家由主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

選任過程

- ❖ 本案已於114年2月15日（六）下午2時整在永平市民活動中心（新北市蘆洲區永平街1號4樓）召開【選任專業估價者公開抽籤會】，並依主持人及見證律師簽認之選任結果，優先洽詢2家正選事務所（巨秉、連邦）辦理估價委任事宜。

選任結果

- ❖ 後續將由更新會與上述3家估價者完成權變估價委任作業。

01

景瀚

不動產估價師聯合事務所

02

巨秉

不動產估價師聯合事務所

03

連邦

不動產估價師聯合事務所



擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【專業估價者選任抽籤結果】

辦理依據：都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第7條
地點：新北市蘆洲區永平街1號4樓（永平市民活動中心）
時間：114年2月15日下午2點整

編號	序號	估價師事務所名稱
1	正取 1	連邦不動產估價師聯合事務所-連邦
2	正取 2	巨秉不動產估價師聯合事務所-張銘毅
3	備取 1	廣福不動產估價師事務所
4	備取 2	域大不動產估價師事務所
5	備取 3	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

主持人簽章：陳世林 2/15

律師或見證人簽章：劉世瀚 114.2.15. 14:16

中華民國 114 年 2 月 15 日

估價成果及價值

三家估價師事務所更新前後估價成果

(評價基準日為民國114年3月10日)

項目		景瀚不動產估價師 聯合事務所	巨秉不動產估價師 聯合事務所	連邦不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,680,000	1,630,000	1,630,000
	更新前土地總價 (元)	980,826,000	951,634,750	951,634,750
更新後 房地價值	地面層及第二層店鋪平均建坪 單價(元/坪)	876,527	863,417	935,773
	2層以上平均建坪單價 (元/坪)	596,928	592,951	588,092
	車位平均價格 (元/個)	2,161,157	2,128,926	2,111,983
	更新後總權利價值 (元)	3,491,838,091	3,464,049,286	3,423,161,564
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,695,294,775	1,667,505,970	1,601,769,570

因更新前後價值均以「[景瀚不動產估價師聯合事務所](#)」所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換價值計算之依據。

本案最小分配價值為8,861,704元

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：以更新後室內樓地板面積 30.12m^2 (加計附屬建物及共有部分) 乘以二樓以上平均單價計算 ($30.12\text{m}^2 \times 1.53 \times 0.3025$) $\times 596,928\text{元/坪} = 8,861,704\text{元}$

本次僅為公辦公聽會之說明內容，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

選配說明

法令依據

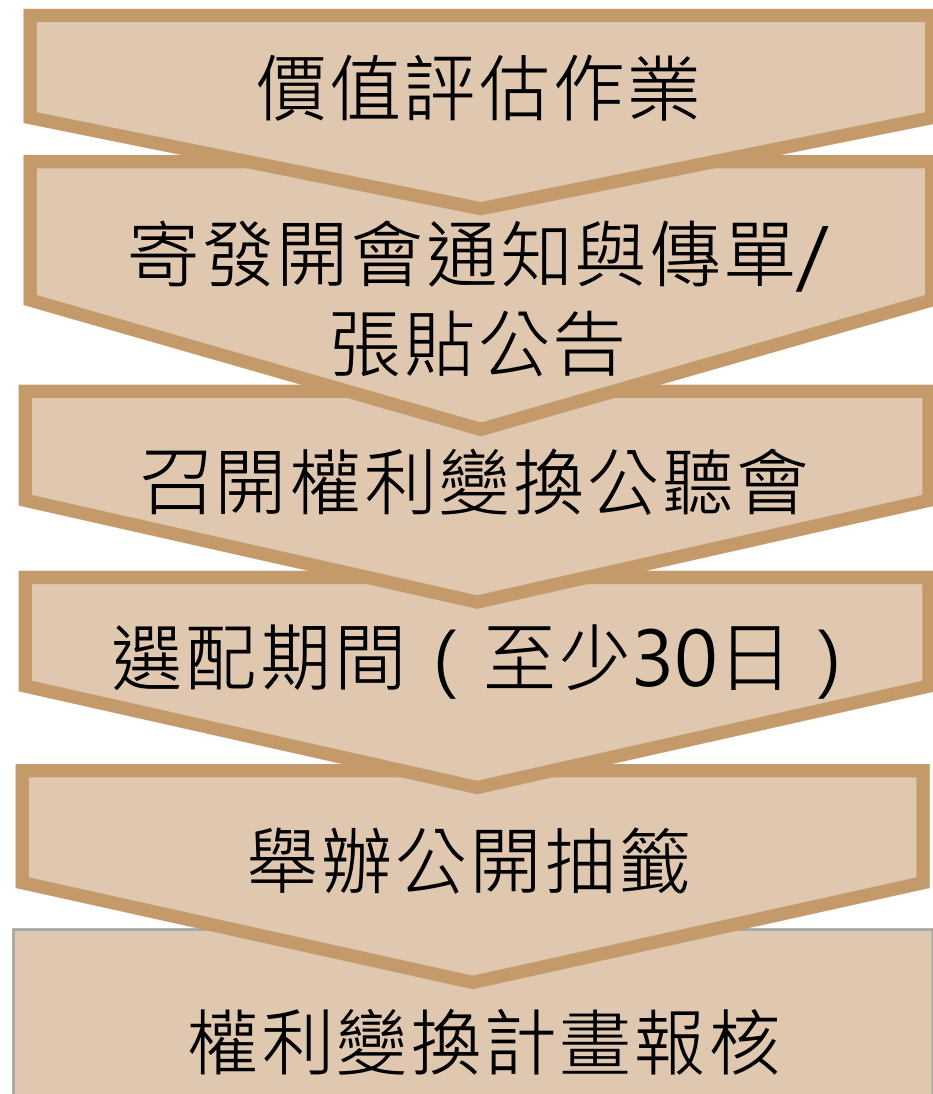
依《都市更新權利變換實施辦法》

- 調查參與分配**意願**、**分配單元**位置
- **選配期間**不得少於**30日**
- **選配重疊**則以**公開抽籤**方式辦理
- 可申請**合併分配**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者不得合併分配
- 於都市更新事業計畫表明分配及**選配原則**辦理

依《都市更新條例》第52條

- 權利變換分配之土地及建築物折價抵付共同負擔後為更新後**應分配價值**
- 實際分配多於或少於應分配價值應繳或領**差額價金**

申請選配作業程序



作業事項及內容：

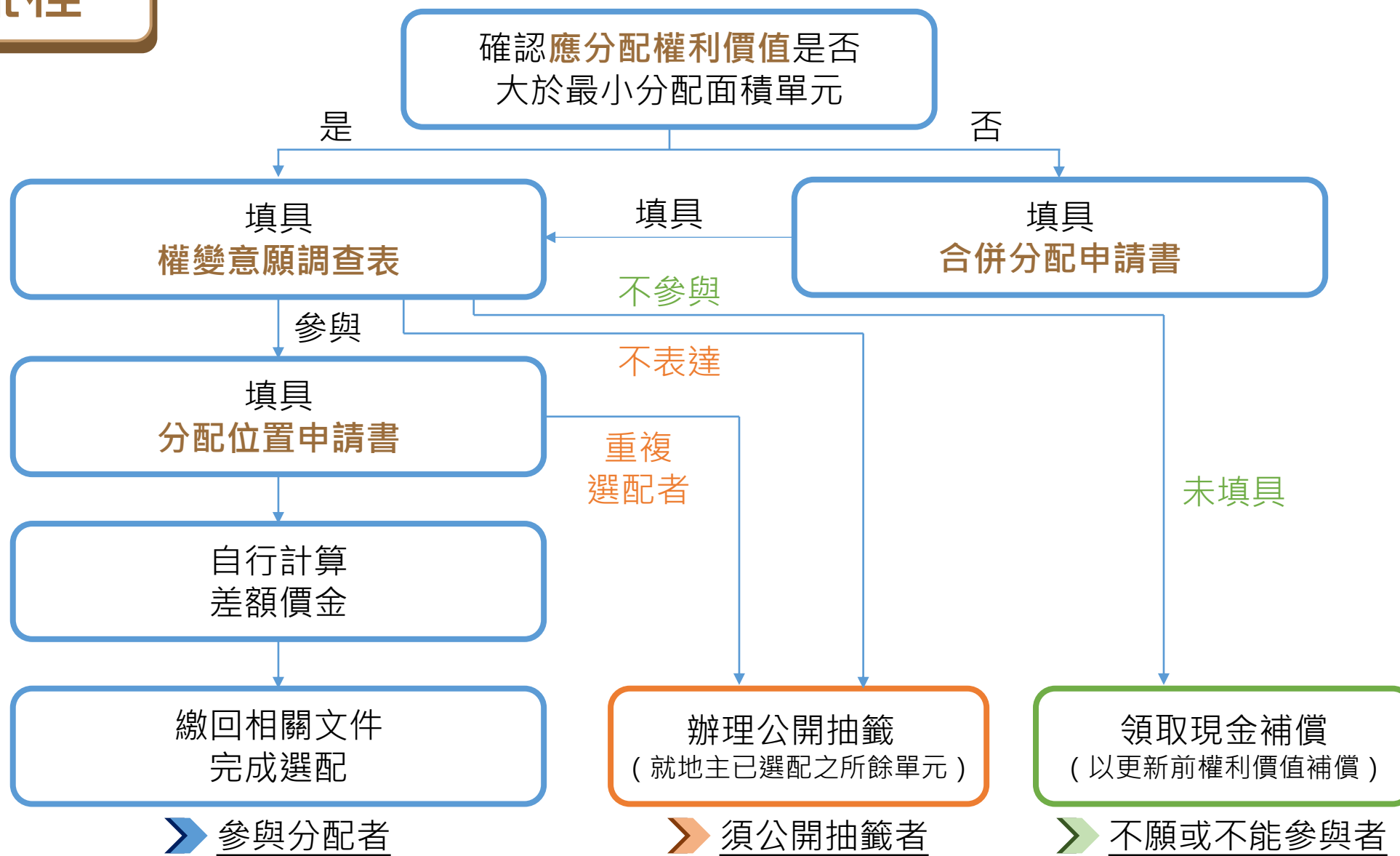
1. 更新前後價值評估
2. 共同負擔費用計算

1. 選配相關資料
2. 更新前權利人價值及更新後價值
3. 選配期間、公開抽籤之時地

1. 重複選配之權利人協調作業
2. 公開抽籤準備、律師
3. 公開抽籤：針對選配位置重疊及屆期末提出申請者辦理

1. 申請分配清冊
2. 差額價金找補結果
3. 不能或不願分配清冊
4. 現金補償金額及方式

選配流程



選配相關資料

1) 申請分配通知函

2) 相關附件資料 (如下表)

附件名稱	說明
1. 權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函	--
2. 個人之更新前後估價結果 (可分配、應分配權利價值)	
3. 權利變換意願調表	表達參與分配之意願
4. 更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達
5. 更新後合併分配協議書 (無合併分配者免填)	如有數人申請合併分配同一戶者須表明意願及權利範圍 (※無者免填)
6. 選配原則說明	選配單元、車位之原則說明
7. 更新後建築物單元位置平面圖及價值表	建物各單元平面圖、面積、價格表
8. 更新後停車位位置圖及價值表	停車位編號、位置及價格
9. 更新後分配單元參考圖集	建物各單元和車位之位置
10. 代為出席公開抽籤會議委託書	

本次僅為公辦公聽會之說明內容，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

新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新會 函

聯絡地址：106084 臺北市大安區建國南路 1 段 161 號 5 樓
聯絡人：陳耀淋
聯絡電話：(02) 2778-0095#813
電子信箱：jjze@jzlc.com.tw

受文者：新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人

發文日期：中華民國 114 年 6 月 17 日
發文字號：光華更字第 1140617002 號

速別：普通件

附件一：權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
附件二：個人之更新前後估價結果 (可分配、應分配權利價值)
附件三：權利變換意願調查表
附件四：更新後分配位置申請書
附件五：更新後合併分配協議書 (無合併分配者免填)
附件六：選配原則
附件七：更新後分配單元位置及價值對照表
附件八：更新後車位分配編號及價值對照表
附件九：更新後分配單元參考圖集
附件十：代為出席公開抽籤會議委託書

主旨：為辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，
務請 臺端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換參與意願調查暨申請分配期間，自民國 114 年 6 月 29 日 (星期日) 起至 114 年 7 月 29 日 (星期二) 止，共計 31 日。請 臺端於 114 年 7 月 29 日 (星期二) 下午 4 時前，將「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)」以雙掛號郵寄或親自送達于君澤都市建築股份有限公司 (台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓) 等方式擲遞。
- 三、若 臺端欲參與本案權利變換分配，請依個人之更新前後估價結果 (附件二)，參酌本更新事業可供分配之建物單元及停車位 (其位置編號、面積、價值 (詳參附件七-九)) 及本案選配原則 (詳參附件六)，並請於說明二所載之期間內填具附件三-附件五擲遞。
- 四、若 臺端欲與本案其他權利人合併分配者，請另填具「更新後合併分配協議書 (附件五)」，並載明持分登記情況，且亦請於說明二所載之期間內擲遞；惟須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。
- 五、若 臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達法定最小分配單元價值 元，應與本案其他權利人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，並填具「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)」，說明持分登記情況；若無合併分配之意願，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，則視為超額選配，申請分配單元應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配 (依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理)，並於第二項說明之期間內與實施者協議繳納方式與期限，若協議不成則領取

意願表達文件 (填妥後需寄回或親送于君澤公司)

選配步驟

Step1 確認選配文件是否齊備

▶ 附件一：意願、調查函及清單（範例）

隨申請分配通知函 檢附共 **10項附件**

（一）相關重要時間

- 1.選配文件寄發時間 **114.06.17**（雙掛號）
- 2.選配期間 **114.06.28-114.07.29**（31天）
- 3.權利變換公開抽籤 **114.08.09**（六）

（二）選配文件內容

- 1.核對清單
- 2.共計**10項**收取文件，請核對

（三）寄回文件—**114.07.29前**擲回

- 1.需於選配期間寄回之文件
 - （1）附件三-權利變換意願調查表
 - （2）附件四-更新後分配位置申請書
 - （3）附件五-更新後合併分配協議書（無則免）

★抽籤日當天請攜帶私章及身分證，便於修正及確認身分，若非本人出席請填妥附件十委託書當日現場繳交

本次僅為公辦公聽會之說明內容，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

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件第一頁右上角的文件名稱，若有缺件請立即與 君澤公司 聯絡，以確保資料完備。

一、選配文件，請確認收取文件如下：

- ☐ 附件一 權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
- ☐ 附件二 個人之更新前後估價結果（可分配、應分配權利價值）
- ☐ 附件三 權利變換意願調查表
- ☐ 附件四 更新後分配位置申請書
- ☐ 附件五 更新後合併分配協議書（無合併分配者免填）
- ☐ 附件六 選配原則
- ☐ 附件七 更新後分配單元位置及價值對照表
- ☐ 附件八 更新後車位分配編號及價值對照表
- ☐ 附件九 更新後分配單元參考圖集
- ☐ 附件十 代為出席公開抽籤會議委託書

二、下列選配文件請於 114 年 7 月 29 日（星期二）下午 4 點前寄回或親送至君澤公司：

- ☐ 附件三 權利變換意願調查表
- ☐ 附件四 更新後分配位置申請書
- ☐ 附件五 更新後合併分配協議書（無合併分配者免填）

（一）郵寄地址：以雙掛號方式寄達台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓（以郵戳日期為憑），「君澤都市建築股份有限公司」收。

（二）親送：中華民國 114 年 7 月 29 日（星期二）下午 4 點前，親自送達台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓。

※為維護自身權益請撥電話(02) 2778-0095#833 鄭先生或#822 陳小姐確認是否收到。

三、各時間重點提醒【請準時與會】

（一）選配期間：114 年 6 月 29 日至 114 年 7 月 29 日止（共 31 日）

（二）選配申請意願：114 年 7 月 29 日前須提出

（三）公開抽籤：114 年 8 月 9 日（六）上午 10 時整，假新北市蘆洲區永平街 1 號 4 樓（新北市蘆洲區永平市民活動中心）

※公開抽籤當天請記得攜帶私章，若資料填寫有誤或分配單元有調整，可當場修正並繳回相關資料

四、申請分配期間處理事務

於申請分配期間，住戶若有任何選配問題均可於上班時間與規劃單位「君澤都市建築股份有限公司」聯絡，聯絡方式如下：

李明蓉 聯絡電話：(02)2778-0095#820

鄭承恩 聯絡電話：(02)2778-0095#833

陳煥淋 聯絡電話：(02)2778-0095#822

選配步驟

Step2 確認個人之應分配價值

▶ 附件二：更新前後應分配權利價值表(範例)

❖ 確認所有權人應分配價值金額，且是否有大於最小分配單元價值

1. 本案最小分配單元 4F-A 及 4F-J，
價值為 1,028萬元

1. 所有權人更新後應分配價值為 約2,460萬元

- ① 確認應分配價值大於最小分配單元價值（可參與分配）
- ② 於個人權利價值內選擇更新後之房地、車位

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表

權利人：王大明

臺端為本案之土地所有權人或權利變換關係人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：

項次	更新前	
一	土地所有權人及權利變換關係人更新前總權利價值(A)	980,826,000 元
二	臺端之更新前權利價值(B)	14,471,561 元
三	臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A)	1.4754 %
項次	更新後	
四	土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配總權利價值(D)	3,434,163,099 元
五	臺端之更新後應分配權利價值(E)=(C)×(D)	24,600,919 元

說明：

1. 上表係依相關規定及 114 年 3 月 10 日評價基準結果辦理，未來實際以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經新北市政府核定公告之內容為準。
2. 附件二、附件七、附件八、附件九之數值皆係提供參與意願調查與申請分配參考，實際數值需以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經新北市政府核定公告之內容為準。
3. 本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算四捨五入至整數位，權利價值比例採四捨五入至小數點後 4 位方式呈現，如 臺端應分配價值依上表公式計算後有所出入者，依表內實際列舉金額為準。

選配步驟

Step 3

填具權變參與意願調查表

附件三：權利變換意願調查表(範例)

- ❖ 確認是否願意參與權利變換分配
- ❖ 願意參與者 於權利變換意願調查表勾選「願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋」
- ❖ 不願意參與者 於權利變換意願調查表勾選「不願意參與權利變換分配，領取補償金」

勾選個人選配意願，以作為是否分配之依據

請核對「所有權人姓名」、「土地及建物明細」資料若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

請簽名並蓋章填寫身分證字號、地址、電話及日期。請於114年08月05日前擲回

「擬訂新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

附件三

權利變換意願調查表

本人 王大明 對於新北市蘆洲區光華段 329 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。

說明：分配意願請務必填寫清楚以作為是否分配之依據

本人 王大明 為新北市蘆洲區光華段 329 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)
光華段	-	329	10.00	1/1	10.00

二、建物：2 筆建號

說明：持有產權清冊，請各位住戶自行核對

建號		戶自行核對			
建物門牌					
樓地板面積 (m ²)	主建物及附屬建物面積合計(m ²) (A)				
	共同使用部分	面積(B)			
		權利範圍(C)			
		持分面積(D)=(B)×(C)			
權利範圍(E)					
持分面積(m ²) (A+D)×(E)					

所有權人：王大明

身分證字號(統一編號)：A000000001

聯絡地址(營業所在地)：新北市蘆洲區○○路○巷○號○樓

聯絡電話：(02)2345-6789

說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

王大明 (簽名並蓋章)

中華民國 114 年 07 月 08 日

(請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於 114 年 7 月 29 日前繳回)

選配步驟

Step4

填具更新後分配位置申請書

附件四：更新後分配位置申請書(範例)

❖ 填具更新後分配位置申請書

1. 確認個人應分配價值

2. 參考分配房地車位書圖

附件七.更新後建築物單元位置平面圖及價格表

附件八.更新後停車位位置圖及價格表

3. 在價值範圍內，選配/填寫約略價值之單元/車位於個人權利價值內選擇更新後之房地、車位

4. 所有權人簽名、蓋章，並確實填寫身分證字號、聯絡地址、電話、簽署日期

請「申請人」(所有權人)簽名

選擇分配單元及車位，依「戶別」-「樓層」順序填寫

請簽名並蓋章填寫身分證字號、地址、電話及日期。請於114年08月05日前擲回

附件四

「擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：王大明 說明：所有權人請簽名

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，則單元編號填寫「A1-1F」)

4F-G 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配汽車停車位 1 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「B2-1」)

B3-8 等，共 1 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抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與選配之【承諾書】；若較應價金，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114年7月29日下午4時前以雙掛號郵寄或親自送達君澤都市建築股份有限公司，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114年8月9日上午10時，地點為新北市蘆洲區永平街1號4樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)。

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及爭議處理審議會通過之核定版本為準。

說明：請依個人負擔能力申請分配單元，填寫幾個單元即代表有意願(分配及購買)幾戶，未來須依結果負擔價金，填寫方式先寫樓層再寫戶別如上述範例

所有權人：王大明

身分證字號(統一編號)：A000000001

聯絡地址(營業所在地)：新北市

聯絡電話：(02)2345-6789

王大明

(簽名並蓋章)

說明：所有權人資料及填寫日期請確實填入並簽名及蓋章，請勿遺漏

中華民國 114 年 07 月 08 日
(請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於114年7月29日前繳回)

選配步驟

Step 5

填具合併分配協議書
(無則免填)

附件五：更新後合併分配協議書(範例)

❖ 申請合併分配者

1. 填寫更新後合併分配協議書

① 欲申購合併分配同一單元、車位者，皆須填具在同一協議書上

② 權利範圍比例務必填寫

③ 依單元、車位產權持分比例計算個人分得價值

2. 所有權人簽名、蓋章，並確實填寫身分證字號、聯絡地址、電話、簽屬日期

請「立協議書人全體」簽名

選擇分配單元及車位，依「戶別」-「樓層」順序填寫，請自行協議分配比例

請「立協議書人全體」簽名並蓋章、填寫身分證字號、地址、電話及日期。請於114年08月05日前擲回

擬訂新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 王大明、王小明 等土地所有權人，共 2 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：說明：2人以上欲合併申請分配一戶時才須填寫此表

申請分配之「單元代碼」為 4F-G；分請分配車位共 1 位，其

「車位編號」為 B3-8 說明：2人以上欲合併申請分配一戶時，請將欲分配單元填寫清楚

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
4F-G	1 王大明	1 / 2	
	2 王小明	1 / 2	
	3	(假設2人均分)	

分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B3-8	1 王大明	1 / 2	
	2 王小明	1 / 2	
1		(假設2人均分)	

權利範圍比例務必填寫

立協議書人				
立協議書人	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王大明	A123456789	○○市○○路○○號○○樓	(02) 8765-4321	王大明
2 王小明	A123456780	○○市○○路○○號○○樓	(02) 8765-4320	王小明
3	說明：所有權人資料及填寫日期請確實檢核並簽名及蓋章，請勿遺漏			
中華民國 114 年 07 月 08 日				
(請逐項確實填寫，所有權人務必簽名及蓋章，並於114年7月29日前繳回)				

選配步驟

Step6 確認本案選配原則內容

▶ 附件六：選配原則說明

- ❖ 1. 更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖。
- ❖ 2. 更新後2樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配。
- ❖ 3. 更新前一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- ❖ 4. 殘障車位為更新後全體區分所有權人共用（屬公共設施），不納入選配範圍。
- ❖ 5. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 100% 為原則。
- ❖ 6. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理公開抽籤。

選配步驟

Step6 確認本案選配原則內容

▶ 附件六：選配原則說明

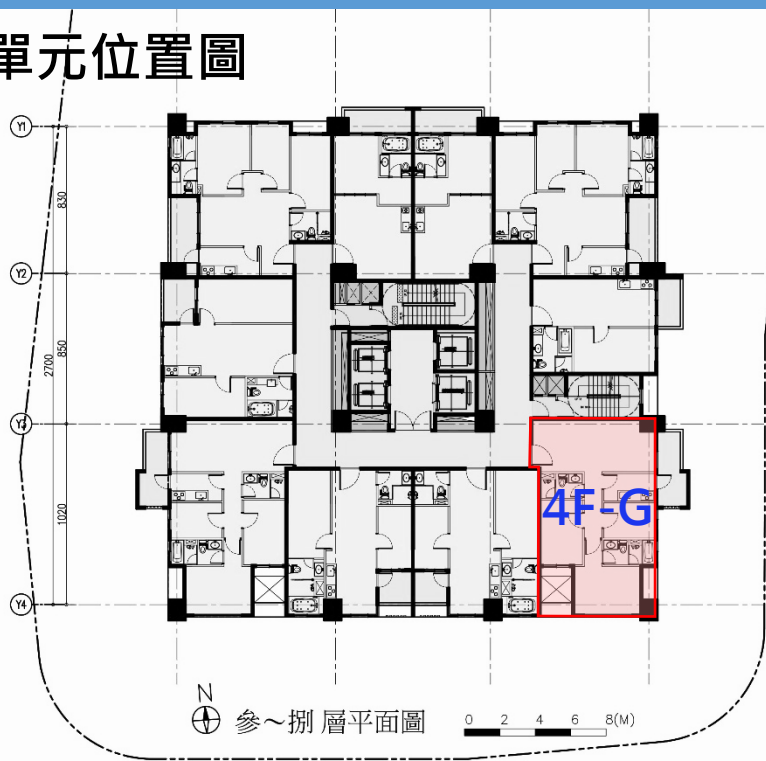
- ❖ 7. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值或不願參與分配者，依相關法令規定領取現金補償。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，並一同出具「更新後合併分配協議書」。
- ❖ 8. 土地所有權人應於申請分配期限內進行選配，並依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理。
- ❖ 9. 倘因個人需求，欲申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之100%者，應與選配期間內與實施者取得共識，且應以不影響其他所有權人優先選配權益，故不得與優先選配者重複選配。

選配步驟

Step7 參考單元位置及價值表

▶ 附件七：更新後分配單元位置及價值對照表(範例)

4F建物單元位置圖



《選配舉例》
單元編號：**4F-G**
單元面積：**35.46坪**
單價：**57萬元**
總價：**2,028萬元**

4F建物單元價值表

單元編號	面積 (坪)	單價 (元/坪)	總價 (元)
4F-A	19.58	513,000	10,042,408
4F-B	33.89	537,000	18,199,748
4F-C	25.74	537,000	13,821,530
4F-D	35.46	572,000	20,284,616
4F-E	26.39	572,000	15,092,750
4F-F	26.39	572,000	15,092,750
4F-G	35.46	572,000	20,284,616
4F-H	19.57	531,000	10,389,955
4F-I	33.89	531,000	17,996,399
4F-J	19.58	513,000	10,042,408

選配步驟

《選配舉例》

車位編號：8

尺寸規格：250cm×550cm

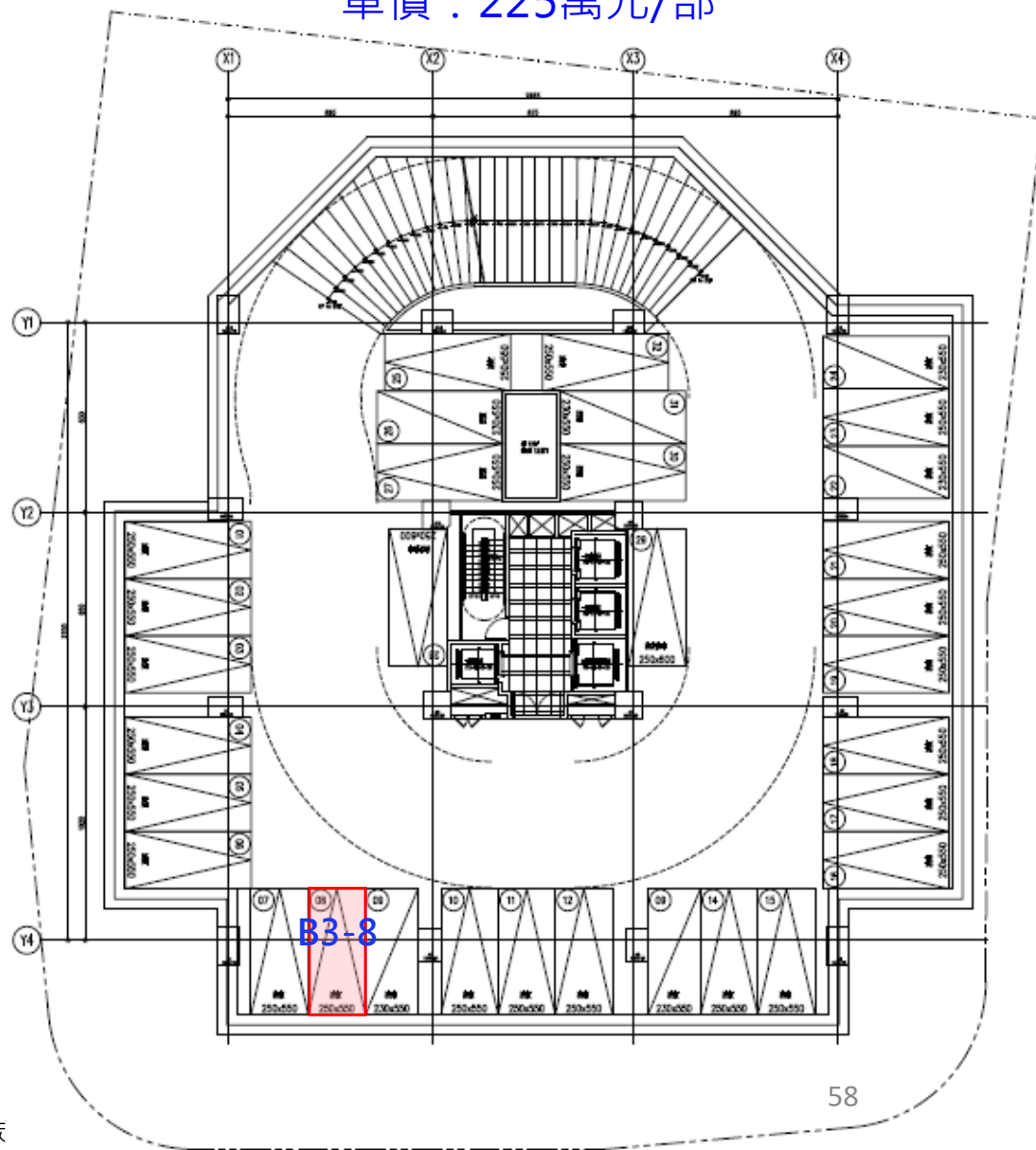
單價：225萬元/部

Step8 參考停車位置及價值表

▶ 附件八：更新後車位分配編號及價值對照表(範例)

B3層車位價值表

停車位價值/尺寸	萬元/部	車位編號
250cm x 550cm (大)	215萬	1、25、32
	225萬	2、5、6、8、11、14、16、17、20、23、27、30
	230萬	3、4、7、15、18、19、21
	235萬	10、12、28、29
230cm x 550cm (小)	205萬	26、31
	210萬	24
	220萬	22
	225萬	9、13



選配步驟

Step9 試算個人之差額價金

法令依據

《都市更新條例》第52條第2項

- ❖ 所有權人實際選配之單元及車位價值合計，**未超過**應分配價值者則**領取**差額價金；若**超過**應分配價值者則需**繳納**差額價金。

差額價金試算舉例說明(如下表)

權利人：○○○		
應分配權利價值 (A)	2,343萬	
申請分配 單元、車位 價值 (B) = (b1) + (b2)	住宅 (b1) 編號：4F-G 價值：2,028 萬元	車位 (b2) 編號：B3-8 價值：225萬元
	實分配合計：2,253萬元	
差額價金 (C) = (A) - (B)	尚可領取：約89.9萬元	

選配步驟

Step10 申請分配結果繳回

❖ 須於選配期間截止前繳回申請分配相關文件

選配期間為114年07月02日~08月05日，請於114年08月05日下午4時前擲還：

- ① 權利變換意願調查表
- ② 更新後分配位置申請書
- ③ 合併分配申請書（如有申請合併分配者）

❖ 分配結果繳回方式

- ① 郵寄：建議以雙掛號方式寄予君澤都市建築股份有限公司
- ② 親送：君澤都市建築股份有限公司

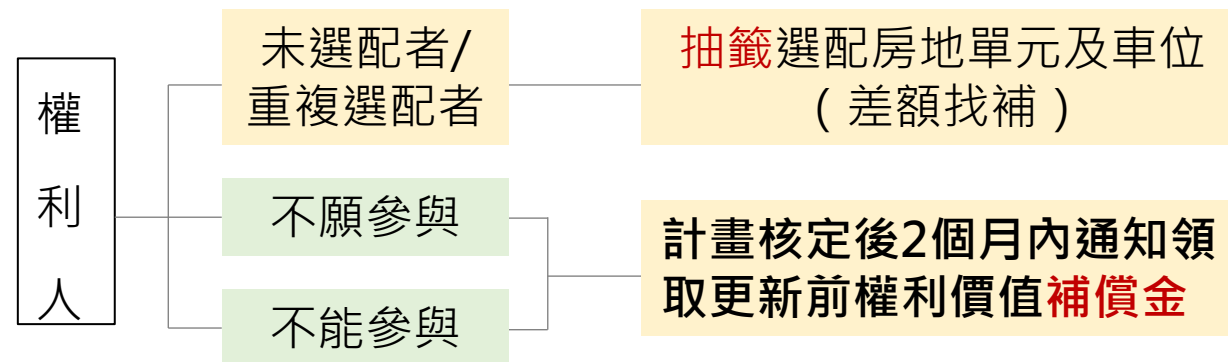
選配期間駐點時間：

週六日於永樂里里長辦公處【上午10：00 - 下午17：00】

周一、三【上午10：00 - 下午17：00】

週五【下午13：00 - 晚上20：00】

❖ 未表達、不願不能參與權利變換



選配步驟

Step11 公開抽籤作業

❖ 公開抽籤條件

1. 《權利變換實施辦法》第11條規定
2. 若有兩位以上所有權人同時申請同一分配單元（車位亦同），則以公開抽籤決定之
3. 若更新後應分配價值達最小分配單元價值，但未於規定期限內提出申請者，由實施者代為公開抽籤

❖ 公開抽籤時間、地點

1. 時間：預計114年08月16日下午15時整
2. 地點：新北市蘆洲區永平街1號4樓（新北市蘆洲區永平市民活動中心）

後續將選配結果載入權變計畫書報核，完成選配程序

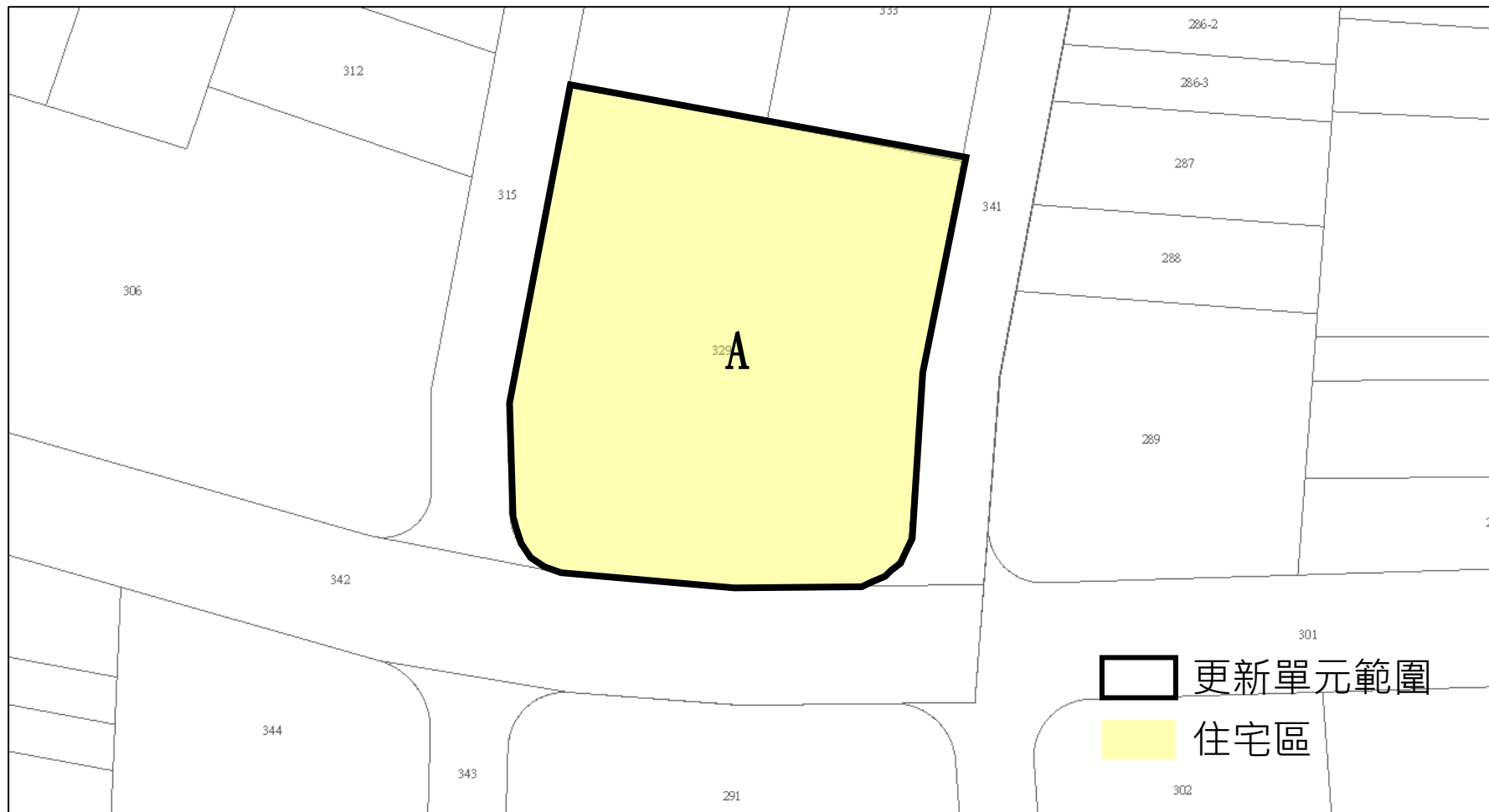
申請分配結果

- ❖ 本案共計有60位土地及建築物所有權人，共計60位土地及建築物所有權人參與權利變換分配、無人領取現金補償。

更新前土地及合法建築物所有權人	60人	參與分配者	60人		
		不能分配者 (權利變換關係人)	0人	合併選配	0人
				現金補償	0人
				與實施者協調後選配	0人
		不願分配者	0人		

地籍整理計畫

- ❖ 為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區住宅區，合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都 市更新權利變換估價簡報

景瀚不動產估價師聯合事務所
Jin Han Real Estate Appraisers Joint Firm





簡報內容

1

基本內容說明

2

更新前價值評估說明

01

基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 更新單元範圍基本資料

權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「**不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項**」

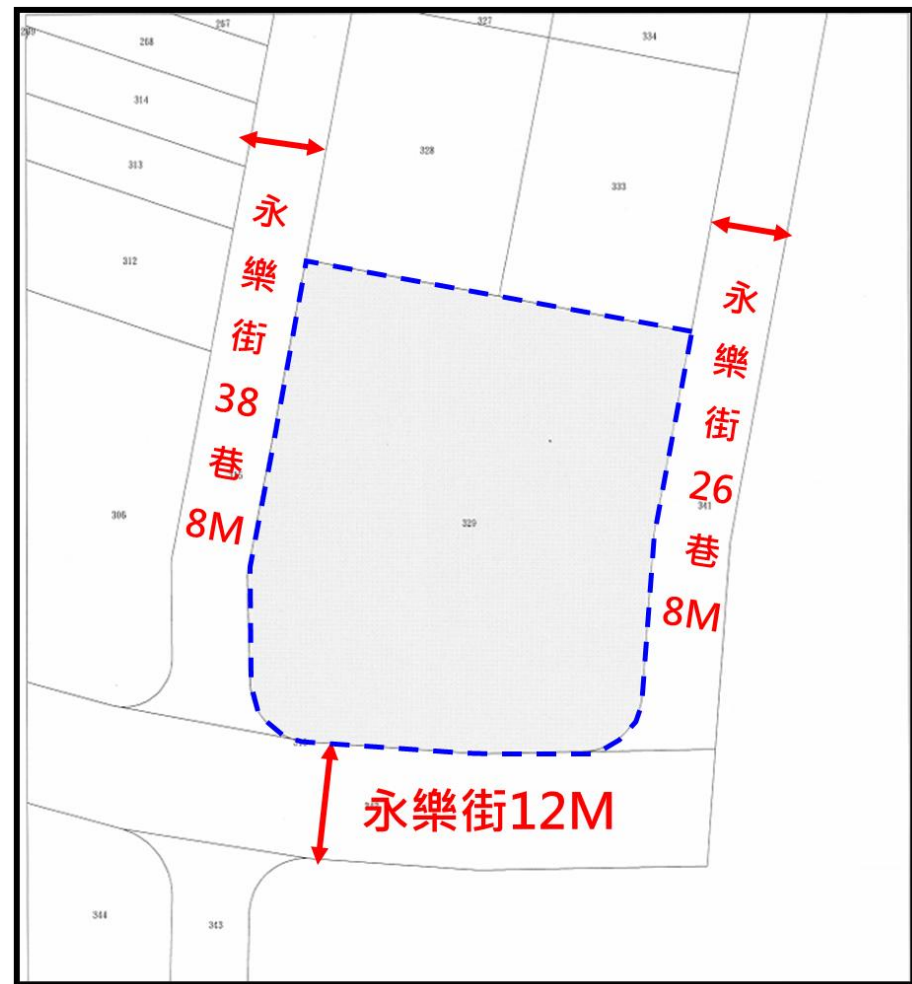
- 評估內容

更新前各權利人之**權利價值**及價值**比例**。

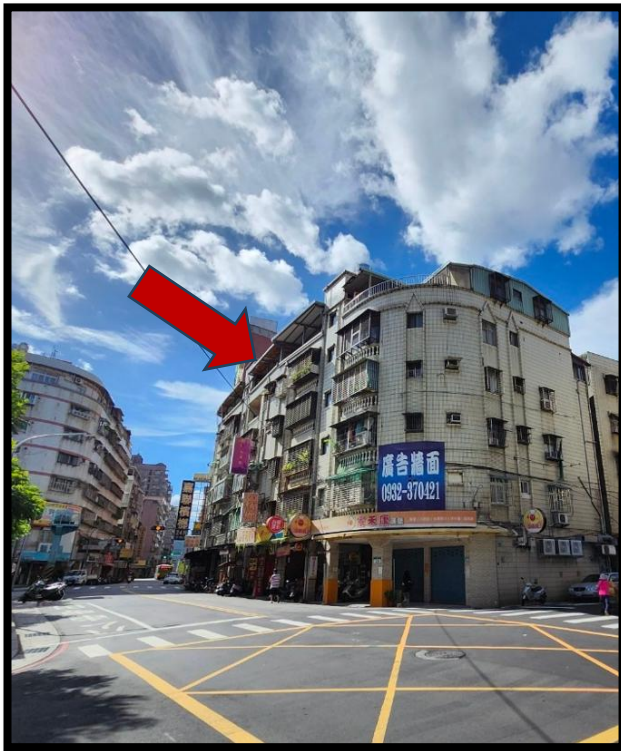
更新後每個分配單元之**權利價值**。

更新單元範圍基本資料

- 更新單元範圍
新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地
- 基地面積
1,930.00 m²(約583.8250坪)
- 使用現況
五層樓公寓
- 使用分區
住宅區 (建蔽率50% / 容積率200%)
- 臨路情形
東側-永樂街26巷(約8M)
南側-永樂街(約12M)
西側-永樂街38巷(約8M)



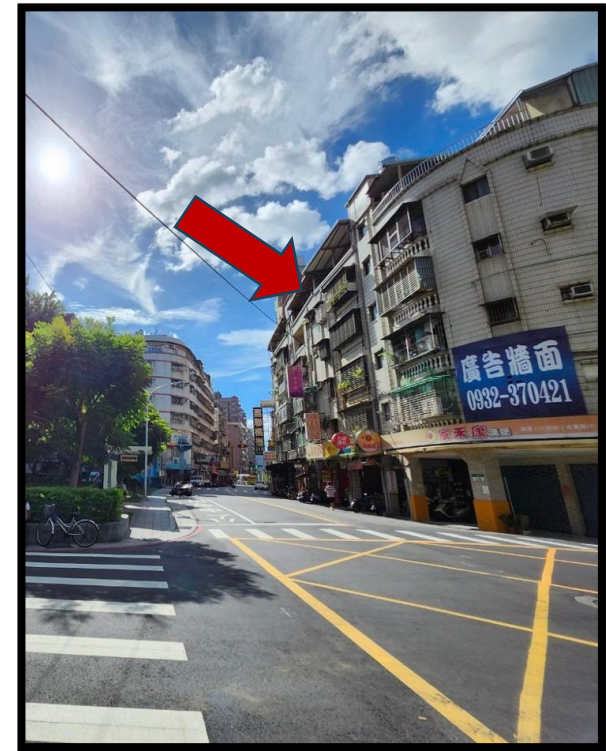
更新單元現況照片



勘估標的現況

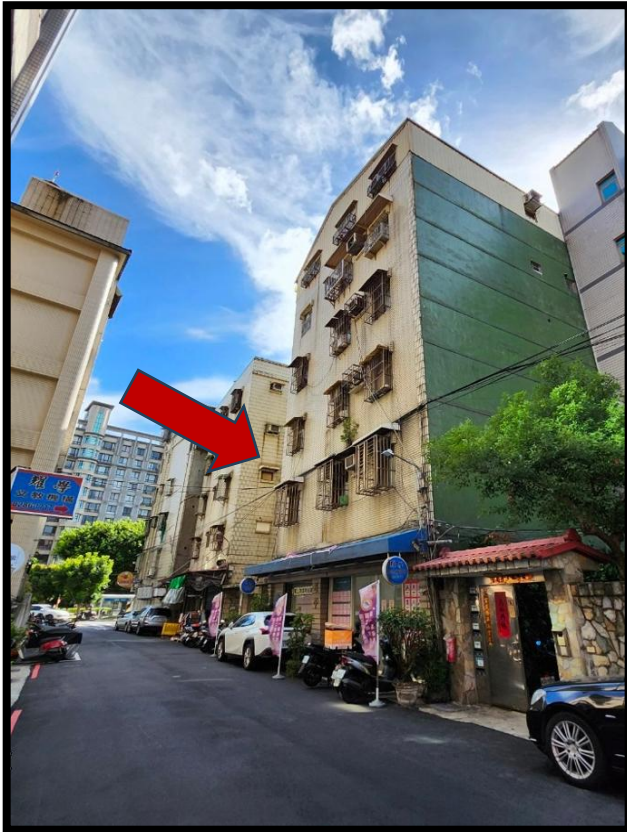


勘估標的現況



永樂街

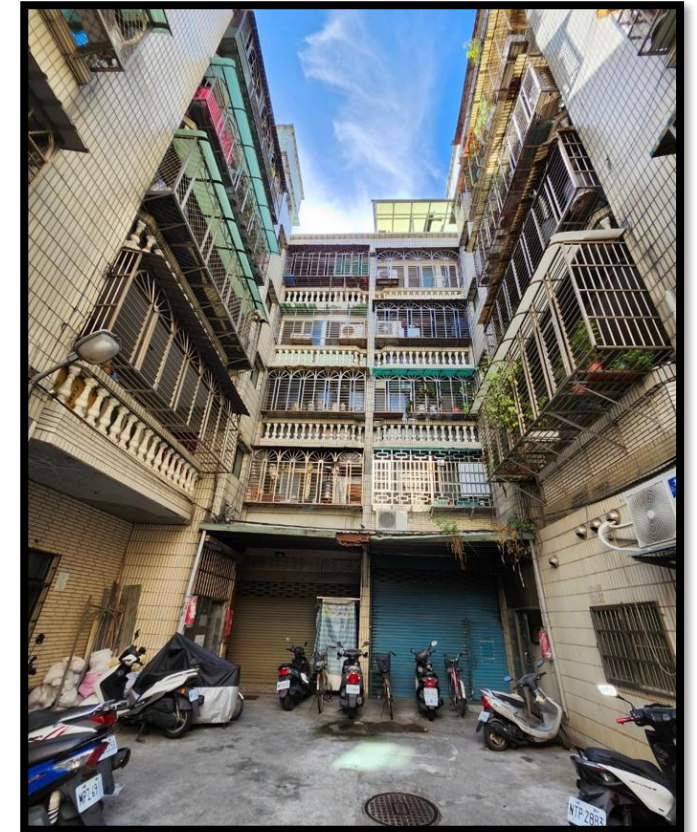
更新單元現況照片



永樂街26巷臨路



永樂街38巷臨路



永樂街26巷內側

02

更新前價值評估說明

■更新前估價條件說明

■更新前土地權利價值估價步驟

- 1) 更新前土地權利價值評估
- 2) 區分所有建物地價立體化
- 3) 更新前土地權利價值歸戶

更新前估價條件說明

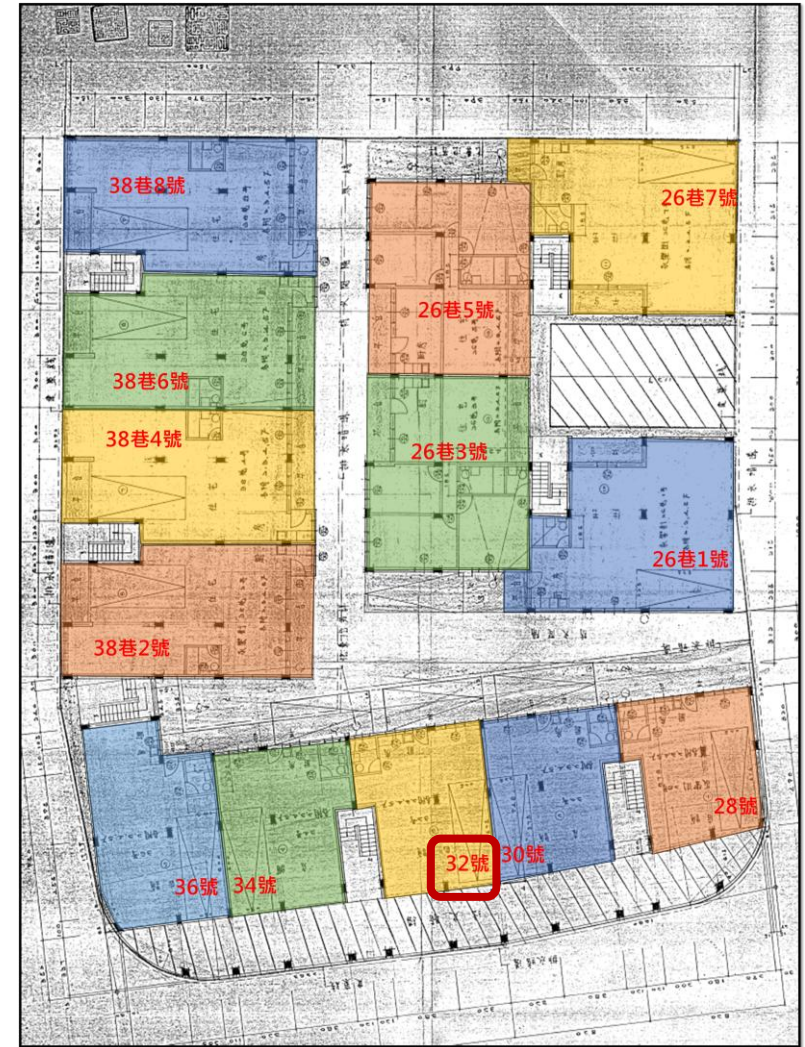
■價格日期：民國114年3月10日

■更新前估價條件內容

(一) 更新前各權利人土地權利價值，係以原容積率為依據之土地素地價格為基礎，評估土地更新前權利價值。

分宗編號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	原容積 (m ²)	原容積率 (%)
整宗	329地號	1,930.00	583.8250	3,860.00	346%

(二) 更新前各區分所有建物之權利價值，選定永樂街32號1樓(4474建號)及永樂街32號3樓(4476建號)分別為地面層及樓上層比準戶，且依謄本登載內容為準，其室內維護保養情形以一般屋況評估。



更新前估價條件說明

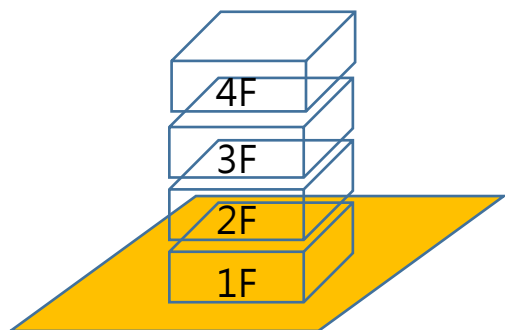
(三)本案更新前區分所有建物有土地持分面積與建物持分面積比例不一致之情況，故依據建物產權面積比例計算合理之土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值；進行建物使用權計算時，依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數，調整結果如下表：

地號	建號	建築完成日期 (民國/月/日)	構造	屋齡 (年)	經濟耐用年數 (年)	加計年數(年)	尚可使用年數 (年)
329地號	4509等65戶	77年12月10日	鋼筋混凝土	36.3	50.0	20.0	33.7

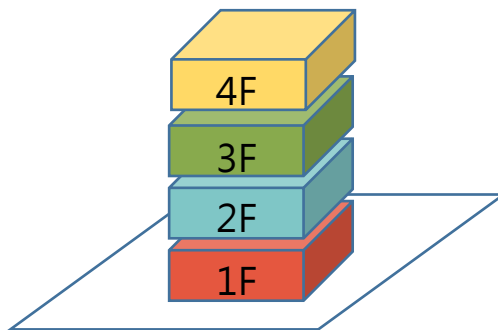
更新前土地權利價值估價步驟

步驟一

評估更新前土地權利價值



先估土地價值



後估現況房價

步驟二

更新前區分所有建物地價立體化-依據
「不動產估價技術規則」拆算區分所
有建物之基地權利價值

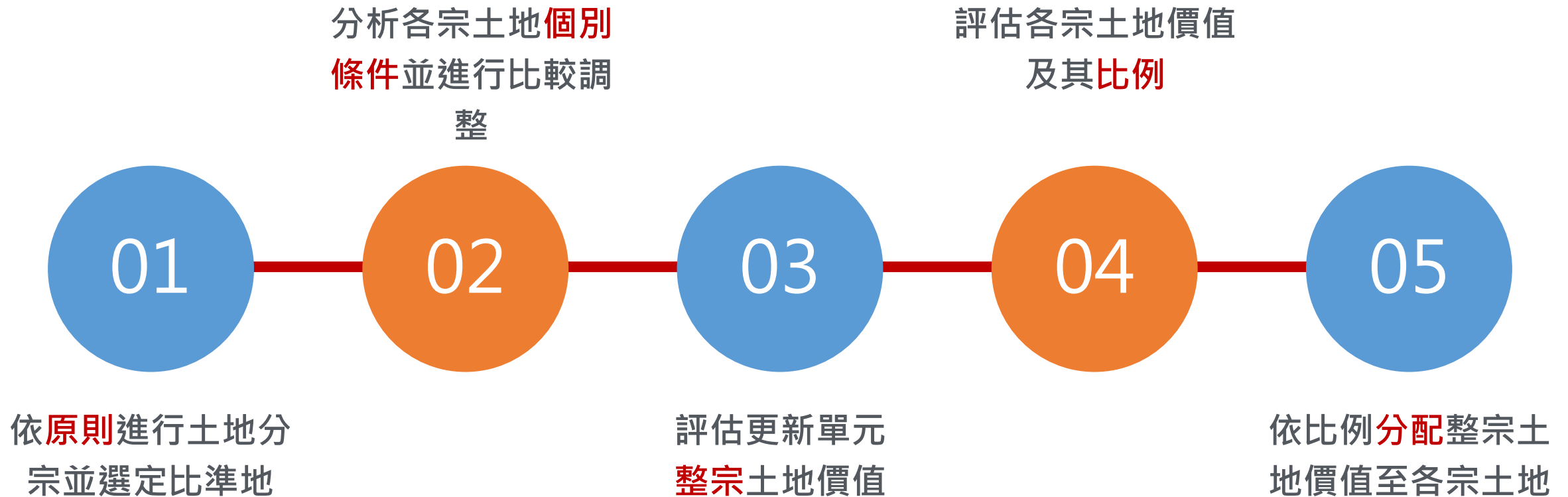
步驟三

將權利人價值歸戶，並
核算其權利價值比例



依產權比例分配價值

素地或透天厝省略步驟二



分析各戶建物個別
之**水平及垂直條件**
並進行比較調整

以各戶建物價值比
例**分配**其坐落宗地
之合併後土地價值

01

02

03

04

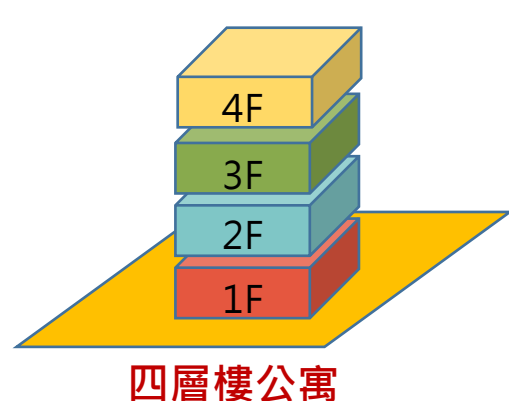
05

選定**店鋪、住宅**比
準戶並**評估比準戶**
價格

評估各戶建
物價格

依所有權人持分情
形**分配**各戶建物分
得之合併後土地價
值

不動產估價技術規則125&126條概念



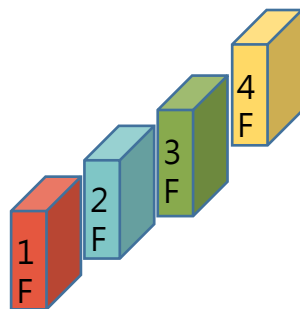
更新前區分所有建物總價

4F(1,000萬)
3F(1,000萬)
2F(1,010萬)
1F(1,500萬)
=4,510萬



區分所有建物分配地價比例

4F=1,000萬/4,510萬=22.17%
3F=1,000萬/4,510萬=22.17%
2F=1,010萬/4,510萬=22.39%
1F=1,500萬/4,510萬=33.27%



各戶更新前權利價值

4F = 10,000萬 × 22.17% = 2,217萬
3F = 10,000萬 × 22.17% = 2,217萬
2F = 10,000萬 × 22.39% = 2,239萬
1F = 10,000萬 × 33.27% = 3,327萬

步驟三相關內容：更新前土地權利價值歸戶

舉例說明：

土地所有權人 及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建物	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例
甲	123地號	222建號	22,170,000	11.0850%
↓	↓	↓	↓	↓
乙	123地號	111建號	33,270,000	16.6350%
↓	↓	↓	↓	↓
丙	456地號	---	40,000,000	25.0000%
總計			200,000,000	100.0000%

計算式：

$$33,270,000 \text{元} \div 200,000,000 \text{元} = 16.6350\%$$



依更新前價值比例，換算可分回房地價值後，再選屋並進行找補。

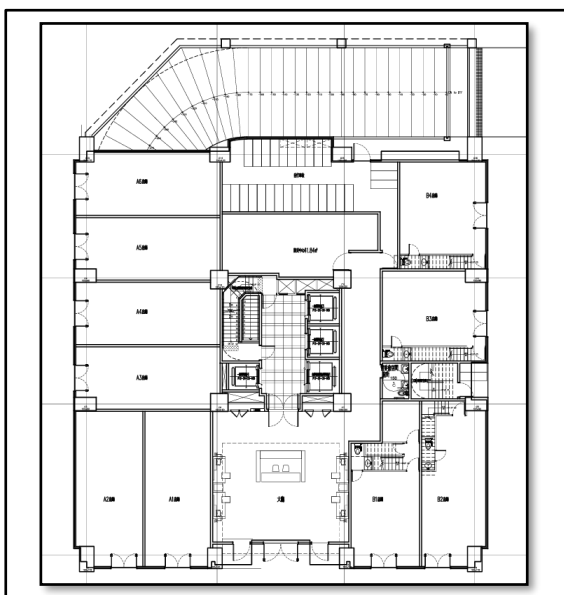
03

更新後價值評估說明

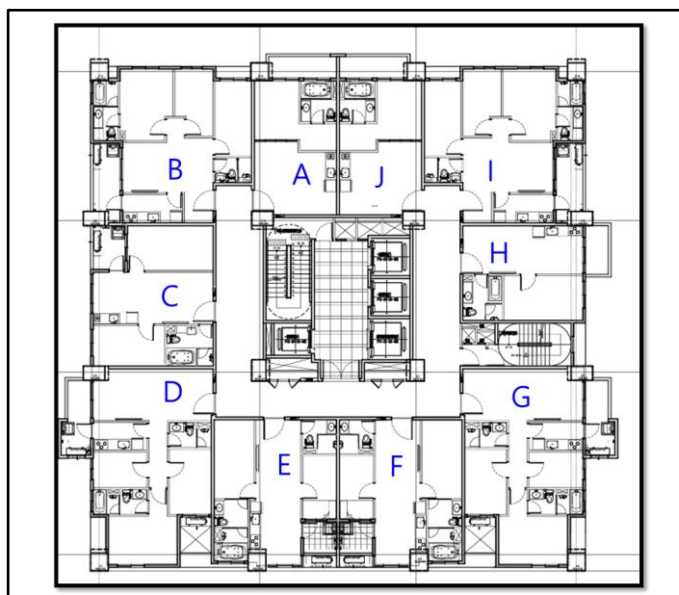
- 更新後產品基本資料
- 更新後估價條件說明
- 更新後價值評估流程圖
- 更新後建物各產品評估過程說明
- 更新後總銷售金額評估結果

更新後產品基本資料

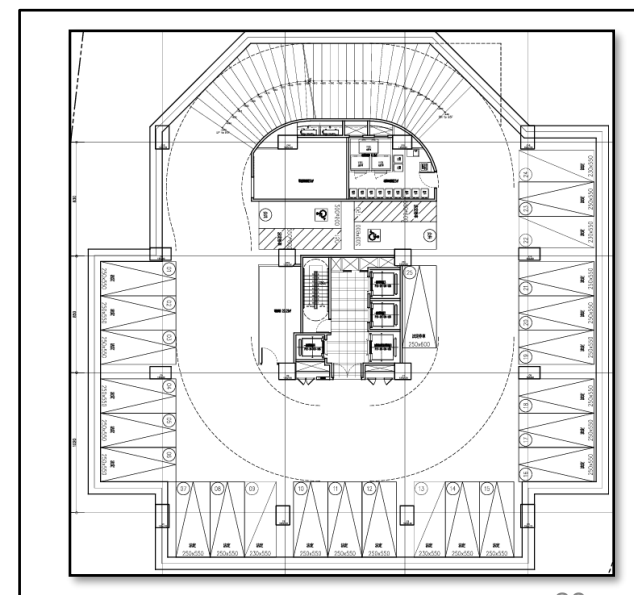
- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上19層/地下5層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1F~2F店面產品、2F~19F住宅產品、B1F~B5F車位產品
- ▲ 平面圖：



地面層



地面層標準層



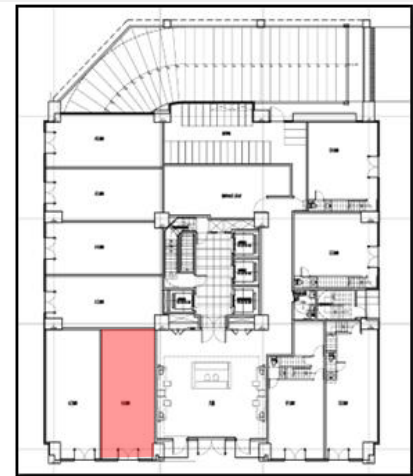
地下二層車位

更新後估價條件說明

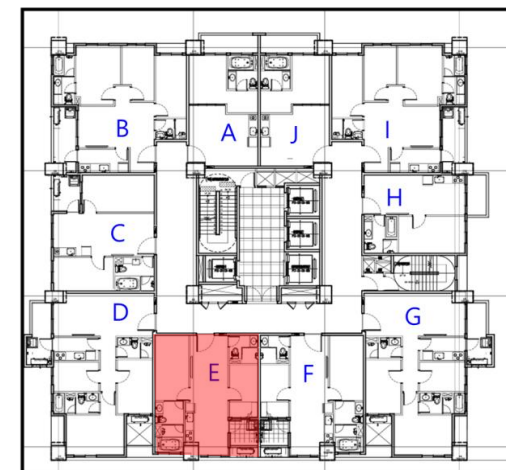
■ 價格日期：民國114年3月10日

■ 更新後估價條件內容

- (一)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估。
- (二)本次評估店面以**1F-A1戶**作為店面比準單元;住宅以**6F-E戶**作為住宅比準單元；車位以**地下二層250cm×550cm坡道平面**車位作為車位比準單元。
- (三)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃約定專用面積。本次考量**約定專用**之使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。

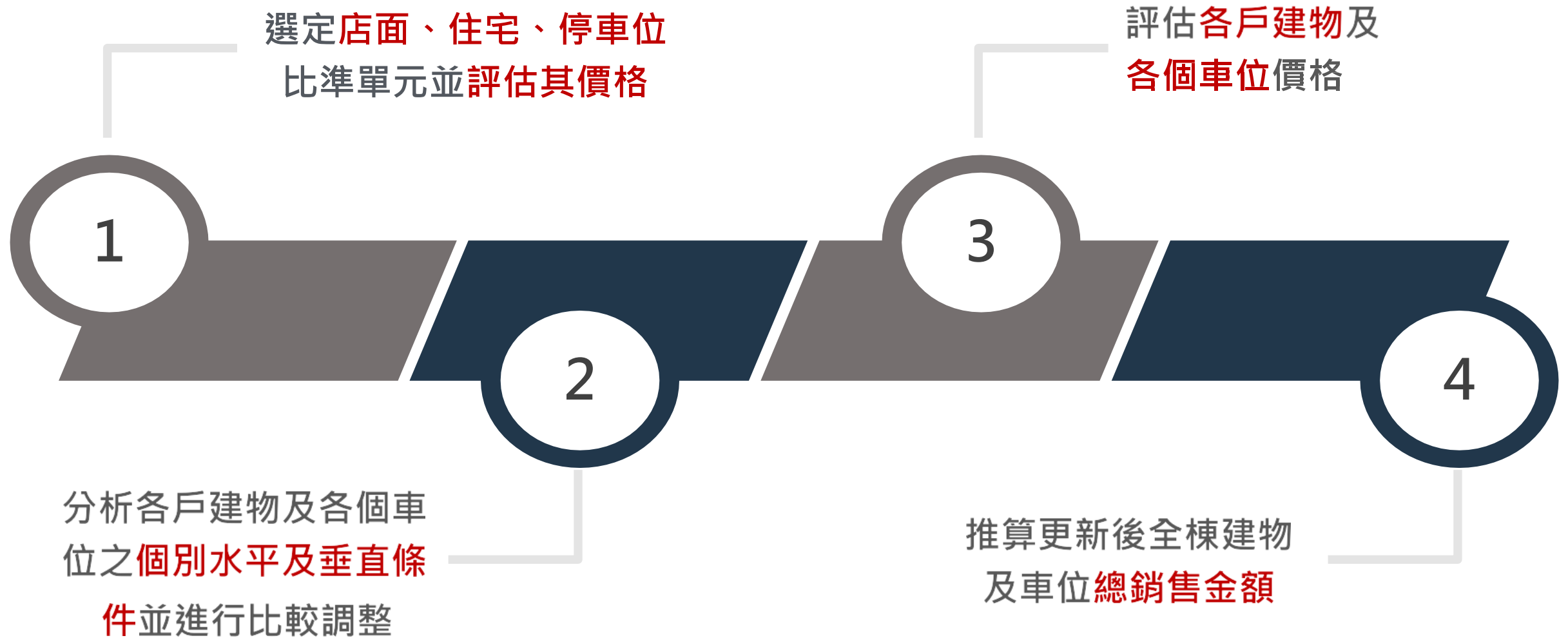


店面比準單元位置示意圖



住宅比準單元位置示意圖

更新後價值評估流程圖



景瀚不動產估價師聯合事務所

Jin Han Real Estate Appraisers Joint Firm

穩重 踏實 為您思考



The slide features decorative geometric shapes in the corners. In the top-left and bottom-right corners, there are stacks of gray 3D rectangular blocks. In the top-right and bottom-left corners, there are stacks of orange 3D rectangular blocks. The central text is in a large, bold, black font.

簡報結束