

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

自辦公聽會

中華民國114年9月22日

實施者：台汽股份有限公司

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

地政單位：伯明翰地政士事務所

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

計畫報核程序

依《都市更新條例》第23條、第32條、第37條、第48條

- ✓ 都市更新事業計畫由**實施者（台汽股份有限公司）**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。
- ✓ 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**。
- ✓ 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9月11日-9月13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、社團法人臺北市都市更新整合發展協會 林友仁理事**（學者專家代表）、**沛陂里王金芬里長**（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

原實施者為益州化學工業股份有限公司

實施者名稱

台汽股份有限公司

負責人

張佳美

統一編號

16998471

地址

新北市土城區中央路四段2號6樓之2

電話

(02) 2267-1811

貳

基本資料

- ✓ 更新單元位置
- ✓ 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
- ✓ 更新單元現況

更新單元位置

更新單元範圍

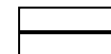
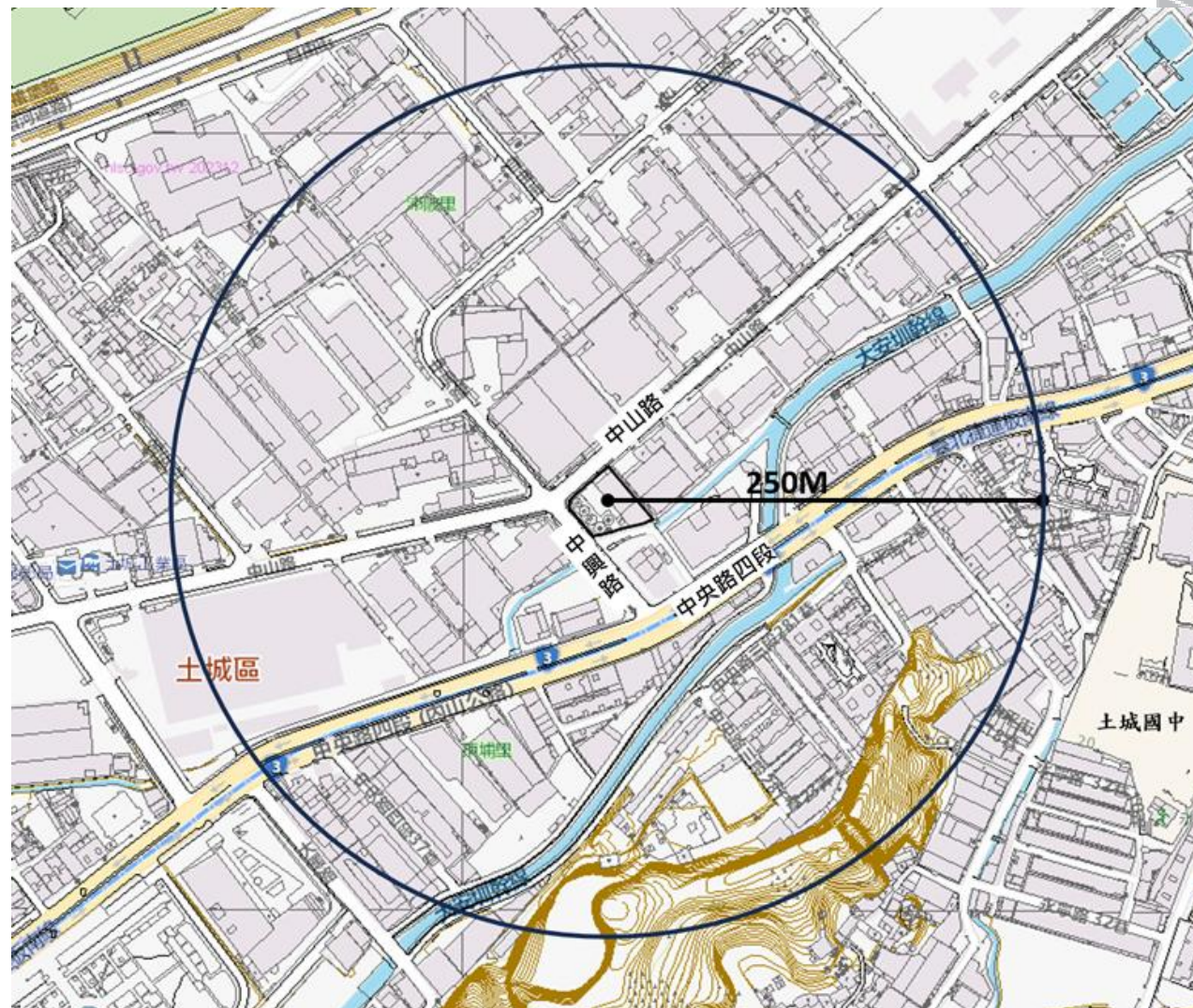
- ◆由北側中山路，西側中興路及南側大安圳幹線所圍街廓範圍內。

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1筆土地



土地權屬、分區與都市計畫之關係

土地範圍 & 權屬

土城區沛陂段133地
號1筆土地

❖產權：皆屬私有

❖所有權人：1人

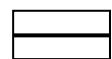
❖土地面積：2,033.65m²
(615.18坪)

土地使用分區

本案基地坐落於乙種工
業區

容積率：210%

建蔽率：60%



更新單元範圍

計畫名稱	函號	與本案有關之內容 概述
變更土城(頂埔地區)都市計畫 (既有發展地區)細部計畫(增訂 土地使用分區管制要點第十五 之一點土城編定工業區容積獎 勵規定)案	107.11.6 新北府城審 字第10720655211 號	增訂本地區土地使 用分區管制要點 (土城編定工業區 容獎規定)
變更土城(頂埔地區)(既有發展 地區)細部計畫(土地使用分區 管制要點專案通盤檢討)案	109.11.10 新北府城 審字第 10921062661號	檢討本地區土地使 用分區管制要點

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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



合法建築物權屬

合法建物範圍 & 權屬

土城區沛陂段237、238建號，2筆建築物

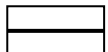
- ❖ 產權：皆屬私有
- ❖ 所有權人：1人
- ❖ 建物面積：754.82m²
(228.33坪)

棟數 & 屋齡

1棟1層樓 鋼筋混凝土造 (48年)

使用現況

廠房及倉庫使用



更新單元範圍



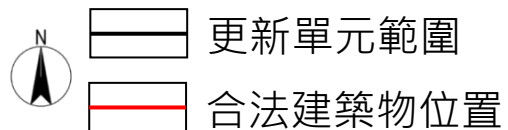
更新單元現況



更新單元現況-航照圖

* 本更新單元範圍內計有2棟合法建築物，合法建物面積為754.82m² (約228.33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	





計畫概要

- ✓ 同意比例&門檻
- ✓ 容積獎勵說明
- ✓ 細部計畫、計畫目標及效益評估
- ✓ 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 所有權面積 均超過 9/10 同意，其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	754.82	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2,033.65	1	754.82	1
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,033.65	1	754.82	1
同意數(C)	2,033.65	1	754.82	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

※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

◆ 依114年1月13日修正公告之「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

※擬申請容獎：3,373.78m²

※基準容積：4,270.66m² (1,291.88坪)

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	341.65	8.00
	#10 綠建築標章之建築設計	256.23	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計	256.23	6.00
	#14 時程獎勵	298.94	7.00
	小計(A)	1,153.05	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。	427.06	10.00
	小計(B)	427.06	10.00
中央及新北市預計爭取獎勵【A+B合計】		1,580.11	37.00
其他容積獎勵項目(工業區立體化方案)		555.18	13.00
中央及新北市預計爭取獎勵【上限】		2,135.29	50.00
容積移轉		1,238.49	29.00
小計		3,373.78	79.00

細部計畫、計畫目標及效益評估

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%
* 計畫目標：	基地面積：2033.65m ²	基準容積：2033.65m ² × 210% = 4270.66m ²

✓ 配合政府都市發展政策，改善園區實質產業環境，促進土地合理利用，形塑優質可親之開放空間，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。

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269萬元。
(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195萬元。
(補償金額以實際測量面積計算為準)

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。
- ❖ 由台汽股份有限公司（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，採續建機制方式實施風險控管。

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。
- ❖ 未來建築物之主要結構部分（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，及防水等工程之保固等皆由營造廠負責，並由實施者與營造廠之合約中另行載明。

財務計畫（共同負擔）

❖ 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

項目		金額（萬元）	說明
工程費用 (A)	重建費用	7億2,606萬	拆除工程、營建費用（以RC每坪造價約14.7萬）、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	-	-
	小計	7億2,606萬	-
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)		661萬	開放空間、綠建築及智慧建築等各項管理維護基金及委辦費。
權利變換費用 (C)		1,698萬	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) 及其他土地改良物拆遷補償、地籍整理費
貸款利息 (D)		3,312萬	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（70%）×「五大銀行平均基準利率（3.264%）」+ 自有資金（30%）×「郵政儲金（1.725%）」= 2.80%
稅捐 (E)		1,825萬	印花稅。

財務計畫（共同負擔）

❖ 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

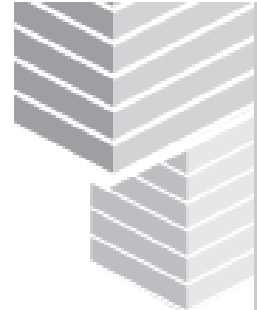
項目		金額（元）	說明
管理費用 (F)	信託費用	327萬	為一般建商。
	人事行政管理費用	2,341萬	(重建費用+公共設施費用+相關申請建築容積獎勵所支付之費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×3.15%
	銷售管理費用	6,319萬	為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本) (實施者(含出資者)實際獲配之單元及車位總價值)×6%
	風險管理費用	7,765萬	(重建費用+公共設施費用+相關申請建築容積獎勵所支付之費用+權利變換費用+申請容積移轉所支付之費用+貸款利息+行政作業費+信託費+人事行政管理費)×8.75%
	小計	1億6,751萬	-
都市計畫變更負擔費用 (G)		-	-
容積移轉費用 (H)		8,462萬	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		10.53億	

收益分析

❖ 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	3,543.86	坪	411,373	1,457,847,671
汽車位 (平面)	74	輛	1,769,595	130,950,000
銷售總收入金額				1,588,797,671

項目	所有權人	益州 (出資人)	台汽 (實施者)
更新後總權利價值(元) 15億8,879萬7,671元	5億3,565萬4,355元	9億8,374萬2,636元	6,940萬680元(6.59%)
共同負擔金額(元) 10億5,314萬3,316元	-	9億8,374萬2,636元	6,940萬680元(定額)
共同負擔比率(%) 66.29%	-	61.92%	4.37%



選配原則

- ❖ 全棟由各相關權利人自由選配。
- ❖ 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。
- ❖ 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。

實施進度

總更新時程約需約3.5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	116/03
2	申請建照執照	3	116/06
3	改良物殘餘價值補償	1	116/07
4	申請更新期間稅捐減免	1	116/08
5	土地補償金發放作業	1	116/09
6	地上物騰空拆除	2	116/10-116/11
7	工程施工	19	116/012-118/06
8	申請使用執照	2	118/07-118/08
9	送水送電	1	118/09
10	申請測量	1	118/10
11	釐正圖冊	2	118/11-118/12
12	接管	2	119/01-119/02
13	計算及找補差額價金	2	119/03-119/04
14	產權登記	2	119/05-119/06
15	申請更新後稅捐減免	1	119/07
16	更新成果備查	1	119/08

其他說明事項

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：台汽股份有限公司

◆代表人：張佳美

◆資本總額：163,800,000元

◆地址：新北市土城區中央路四段2號6樓之2

◆電話：(02)2778-0095 #822

◆聯絡人：陳煊淋

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 #822

◆聯絡人：陳煊淋

◆更新案專屬網站：<https://reurl.cc/bDpWW3>

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

建築規劃設計

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)	939.58m ²		
容積率	法定/實設 (%)	210% / 375.89%		
申請各項容積項目	都市更新容獎	37.00%		
	其他容獎	13.00%		
	容積移轉	29.00%		
	總計	79.00% (3,373.78m ²)		
	獎勵後總容積 (m ²)	7,644.44		
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	49M	(1F=5M , 2F~9F=4.1M , 10F=4.5M , 11F=6.7M)
地面層以下	地下室開挖率		72.45%(1,473.31m ²) < 72.46%...OK!	
	停車數量	汽車數量	38部(法車)+36部 (自設)	74部
		機車數量	38部(法車) +25部 (自設)	63部

地上三~六層平面圖

- 作業廠房
- 機電、管道空間
- 公設
- 垂直動線
- 無障礙廁所



中興路 (19M)

地上三、五、六層平面圖



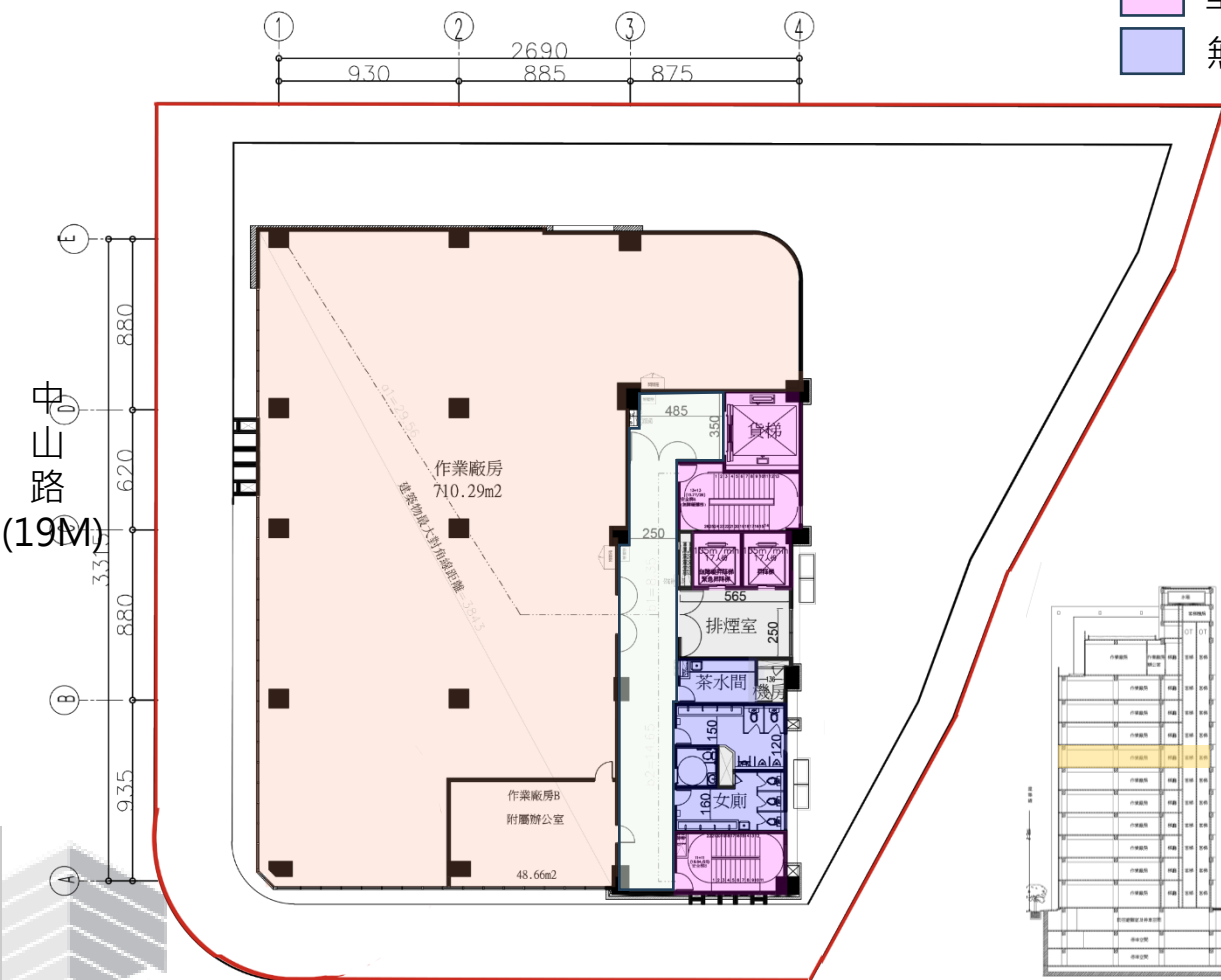
中興路 (19M)

地上四層平面圖

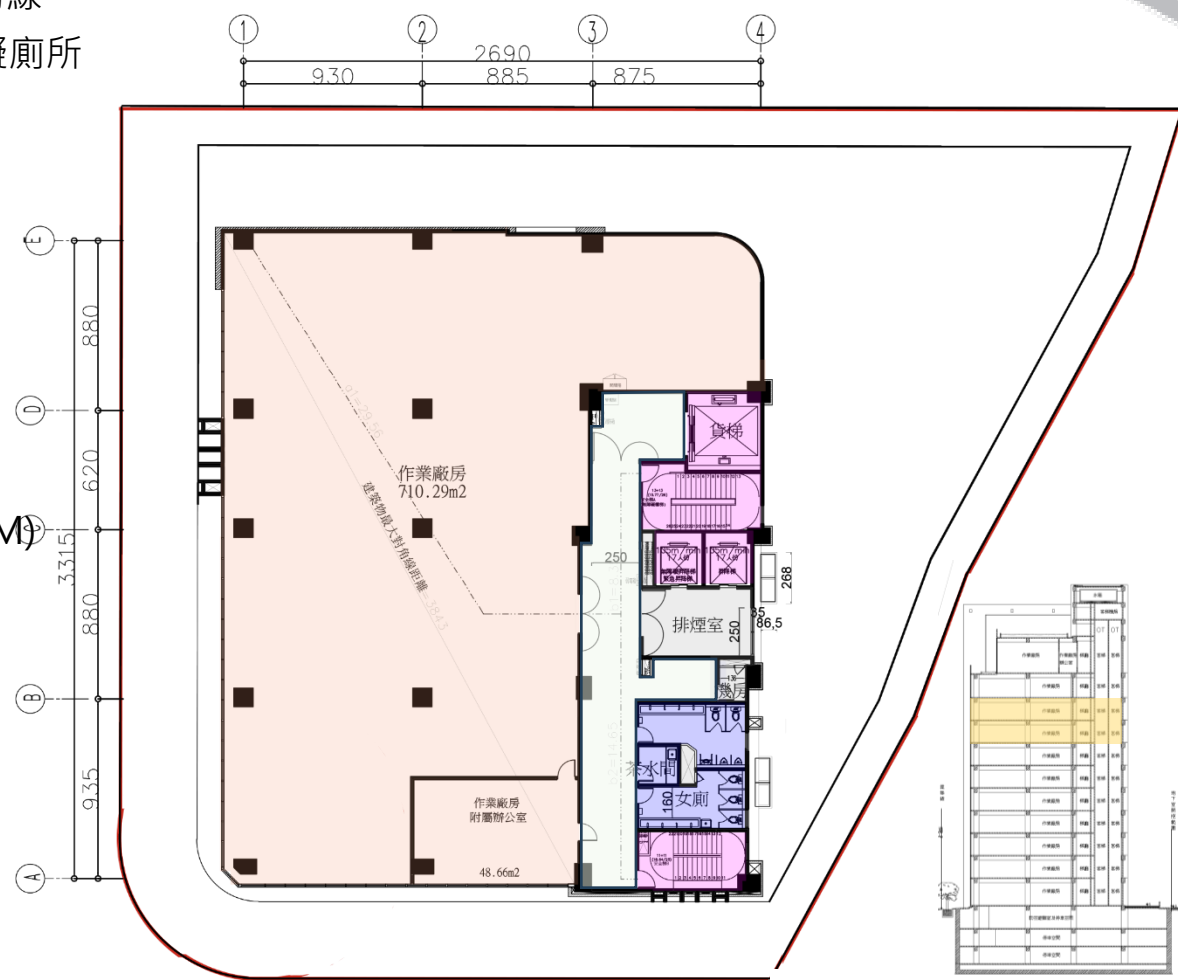
此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終仍需依新北市都市更新審議會審議通過，並以新北市政府核定公告計畫內容為準

地上七~九層平面圖

- 作業廠房
- 機電、管道空間
- 公設
- 垂直動線
- 無障礙廁所



地上七層平面圖



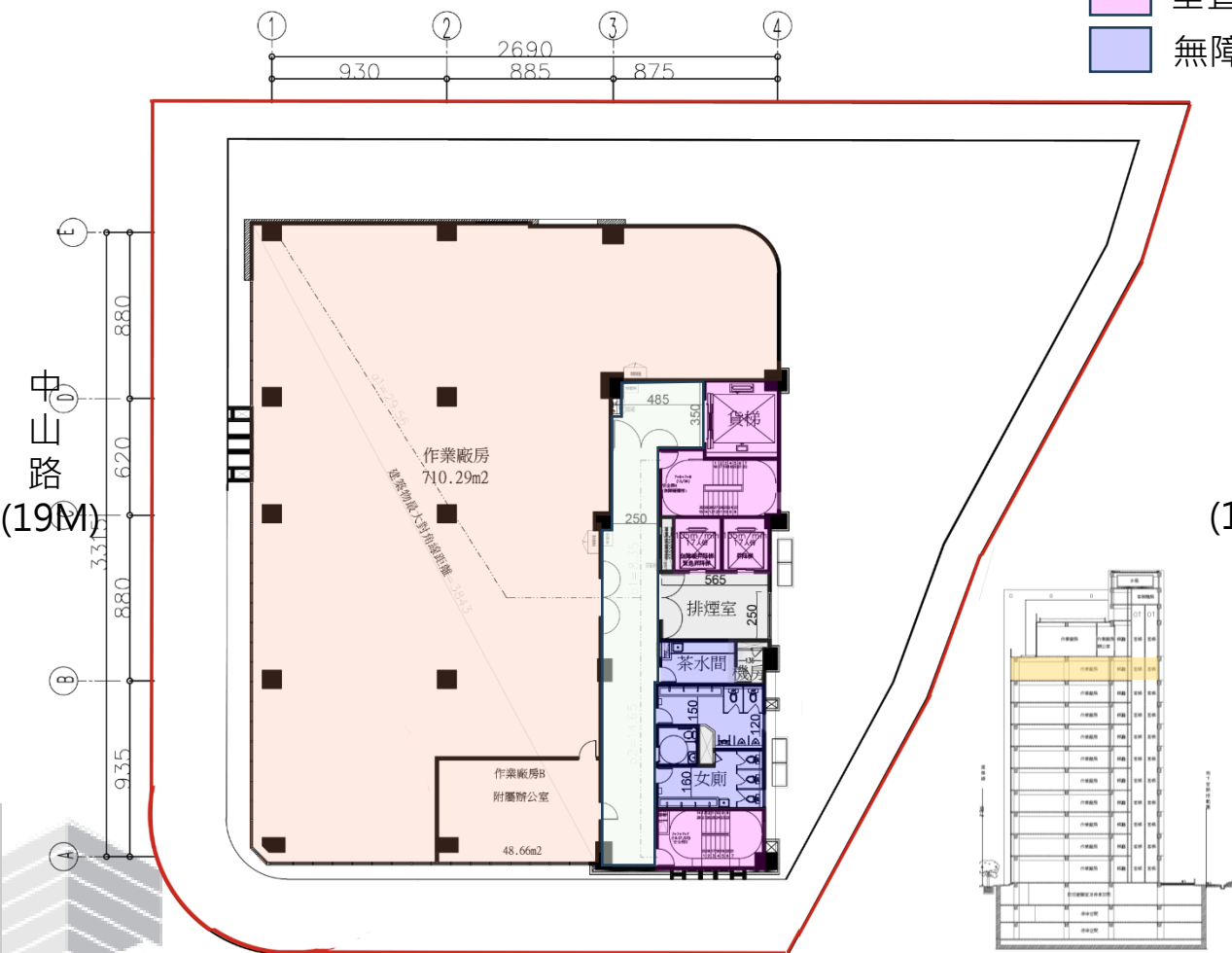
地上八、九層平面圖

中興路 (19M)

中興路 (19M)

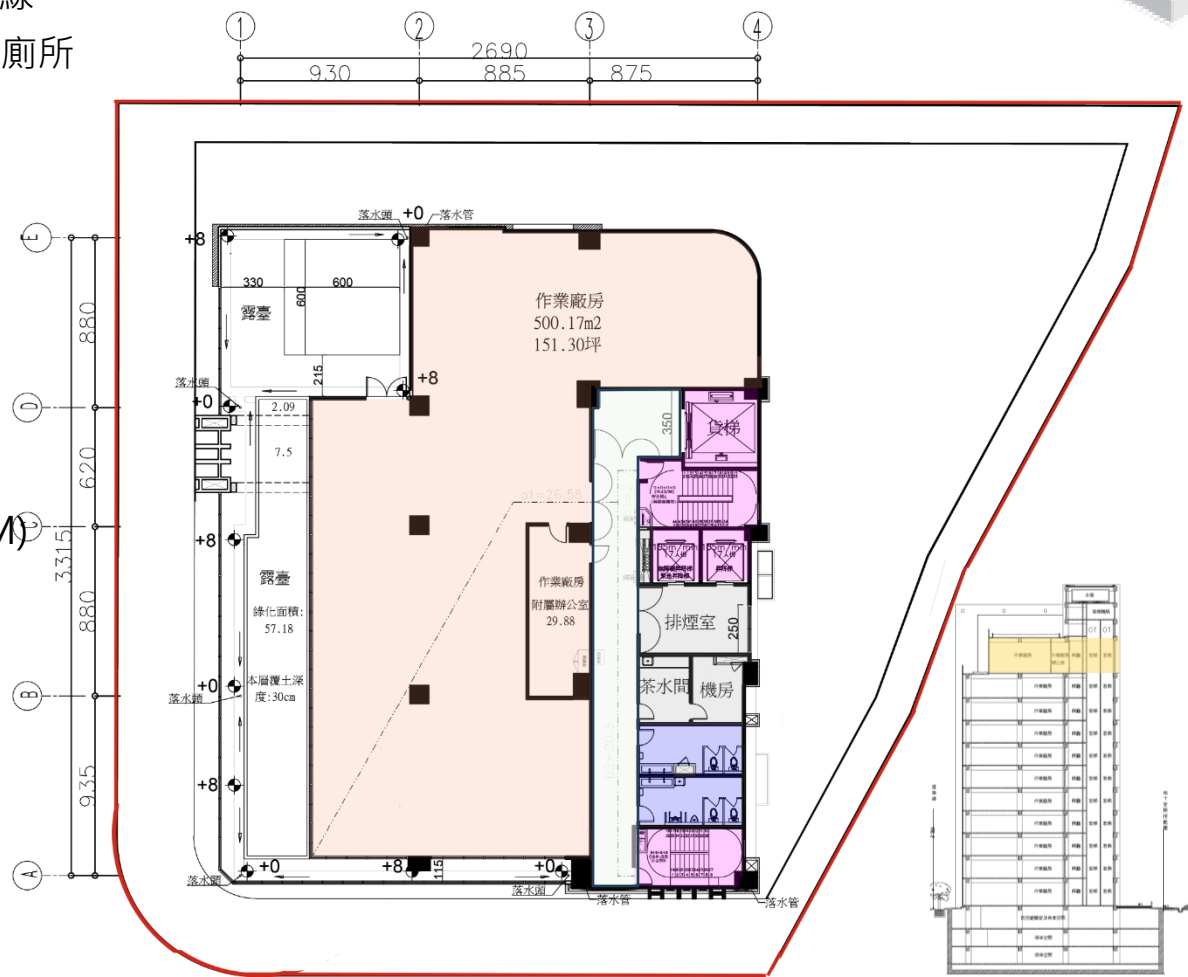
地上十~十一層平面圖

- 作業廠房
- 機電、管道空間
- 公設
- 垂直動線
- 無障礙廁所



中興路 (19M)

地上十層平面圖

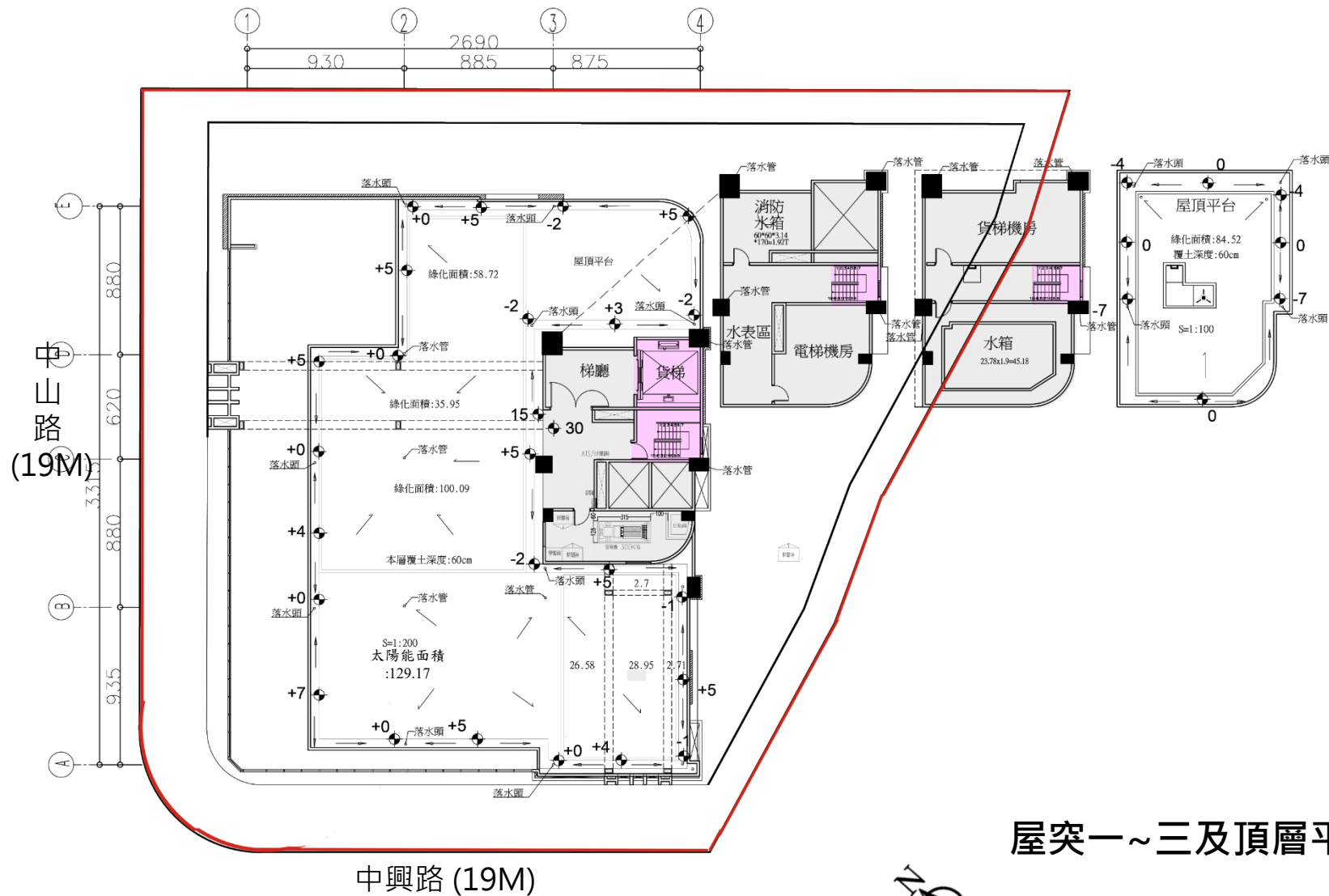


中興路 (19M)

地上十一層平面圖

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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

屋突1層~頂層平面圖

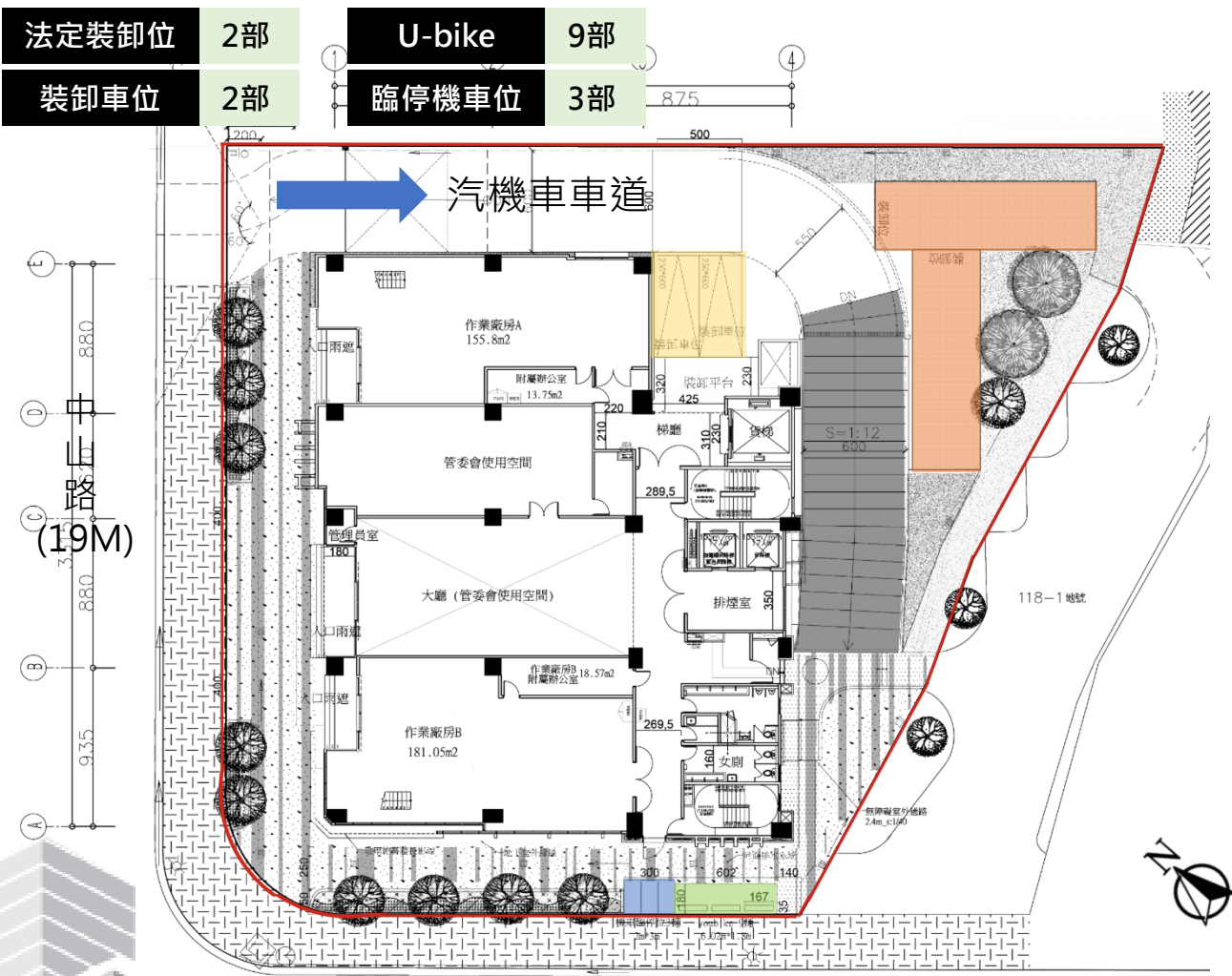


此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終仍需依新北市都市更新審議會審議通過，並以新北市政府核定公告計畫內容為準

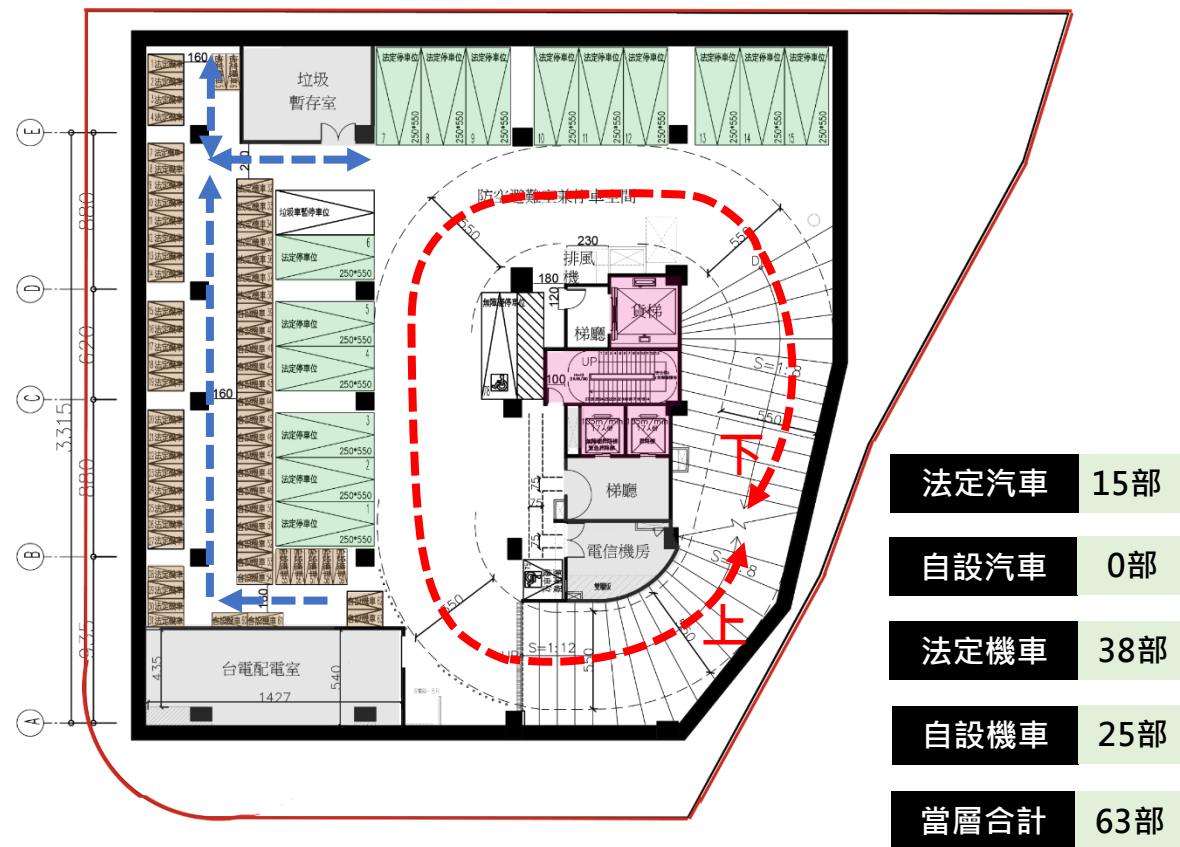
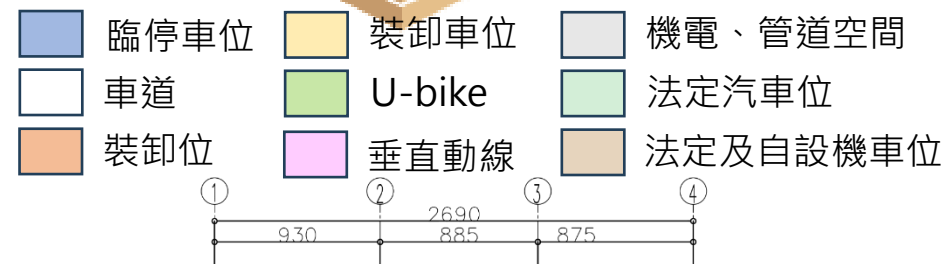
停車需求及配置

基地停車需求及配置					
汽車車停車位設置數量(部)		法設	自設	合計	各樓層配置
汽車停車位	汽車位	38	36	74	B1F：法設15位 B2F：法設23位；自設6位 B3F：自設30位
	汽車無障礙車位	1	0	1	B1F：法設 1位
	供公眾臨時使用車位	-	3	3	B3F：設3位
	小計	38	41	78	
機車停車位	機車位	38	25	63	B2F：法設38位；自設25位
	機車無障礙車位	1	0	1	B1F：法設 1位
	小計	38	25	64	
裝卸車位或其他 停車位數量	裝卸車位	2	0	2	1F： 2位
	裝卸位	2	0	2	1F：法設 2位
	臨停機車位 (100*200)	-	3	3	1F： 3位
	Ubike	-	9	9	1F： 9位
	垃圾車停車位	0	1	1	B1F：自設 1位

地上一層及地下一層平面圖



中興路 (19M) 地上一層平面圖

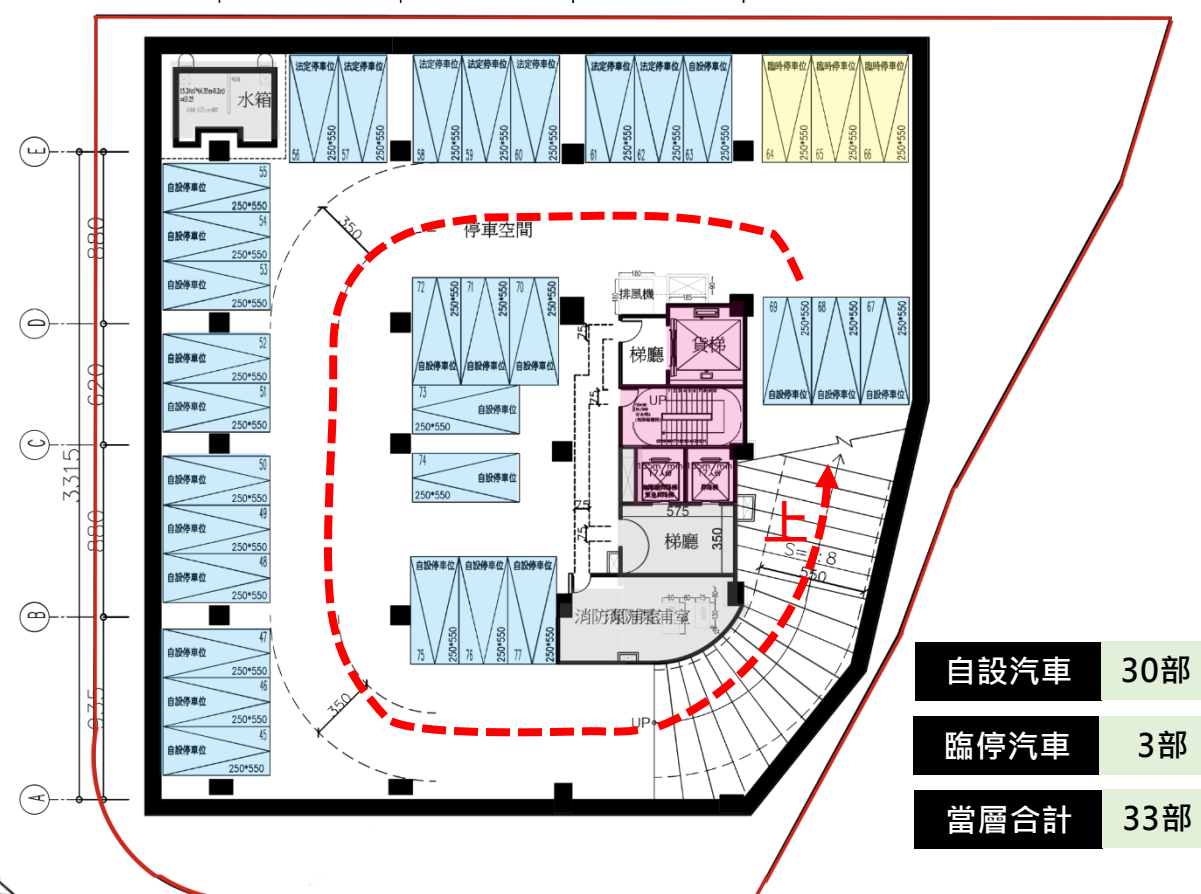
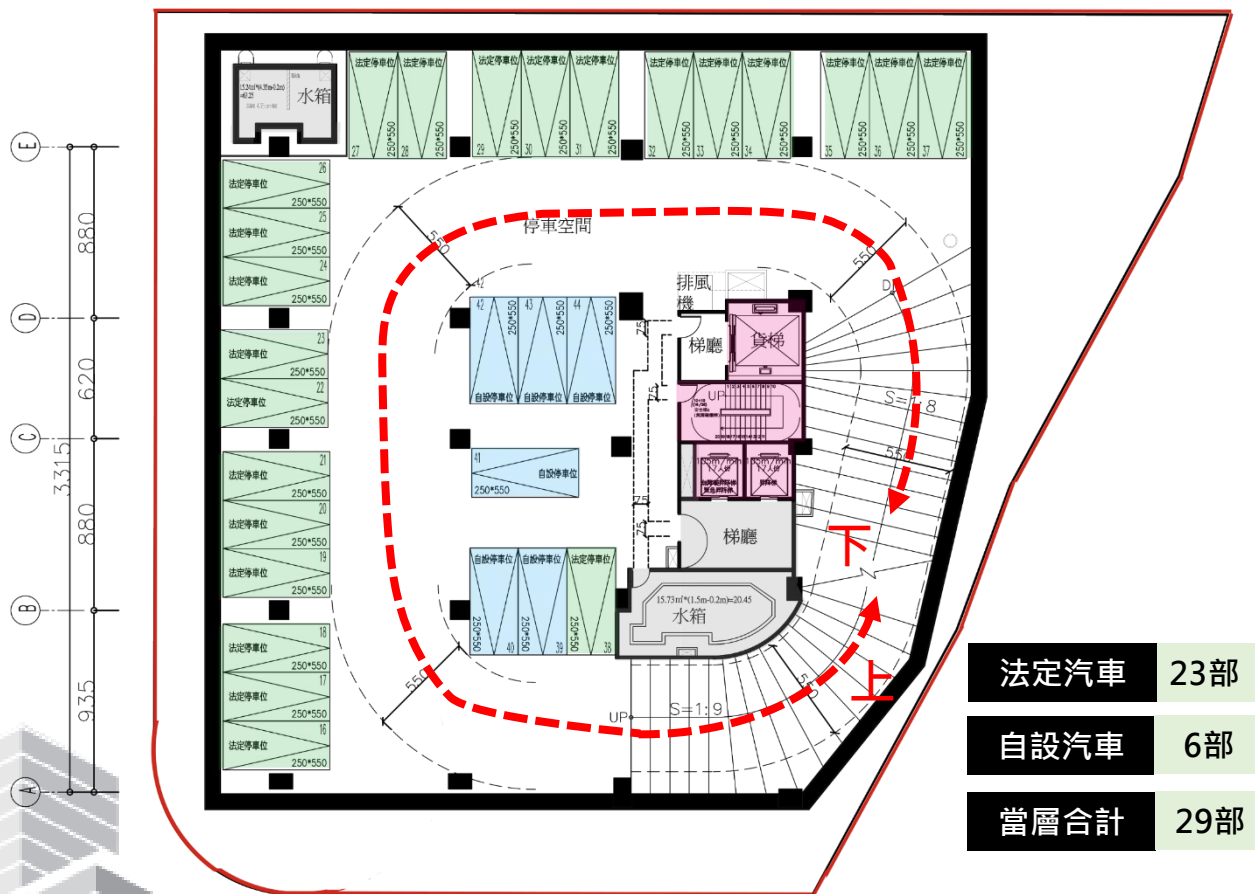
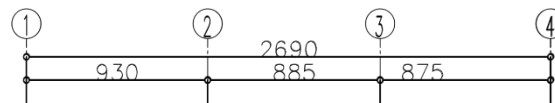
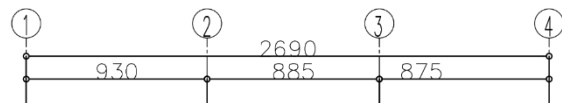


地下一層平面圖

地下2層~3層平面圖

- 機電、管道空間
- 法定汽車位
- 自設汽車位

- 臨停車位
- 車道
- 垂直動線



地下二層平面圖

地下三層平面圖

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案
最終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

建築外觀日、夜景示意圖



此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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



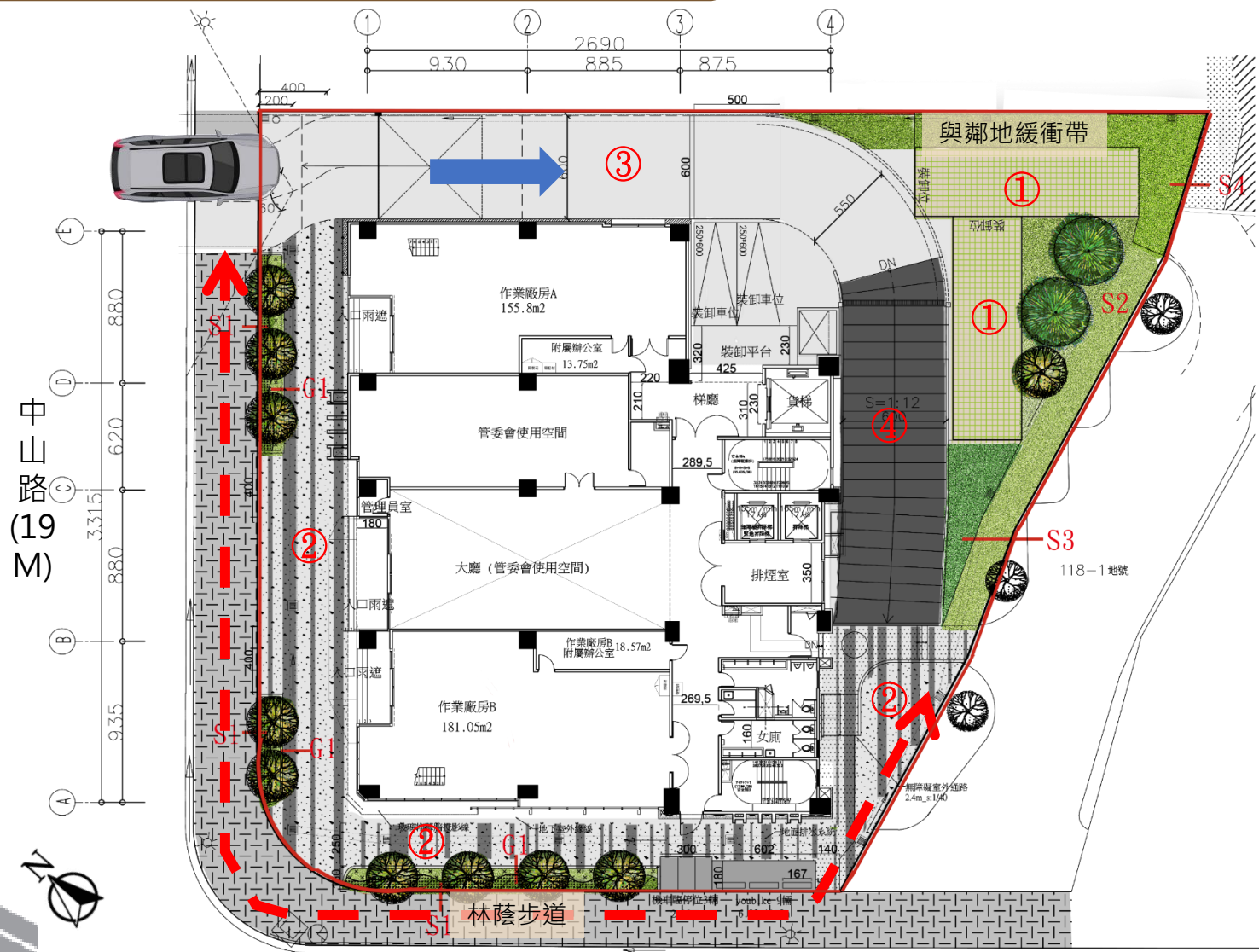
編號	名稱	數量	開燈時間	圖例
1	景觀高燈	18	PM18-24	
2	矮燈	12	PM18-24	



景觀高燈

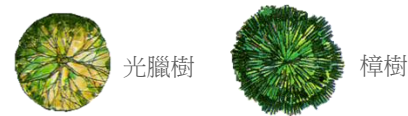
中興路(19M)

地面景觀及鋪面配置圖



此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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)



S1 山黃梔



G1 假儉草



①植草磚鋪面



S2 紅芽赤楠



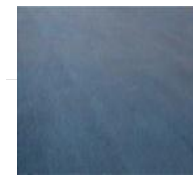
S4 小實女真



②高壓磚鋪面



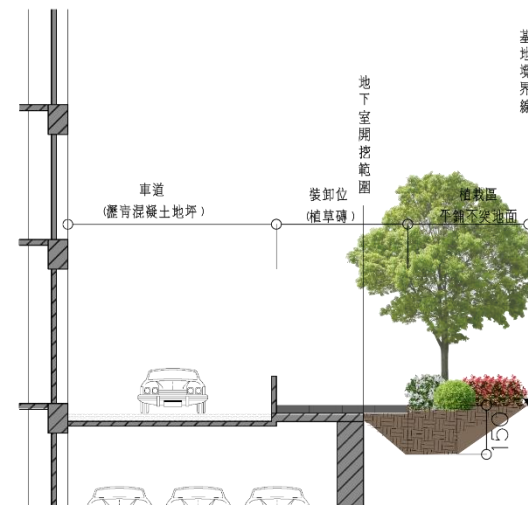
S3 七里香



④瀝青混凝土車道

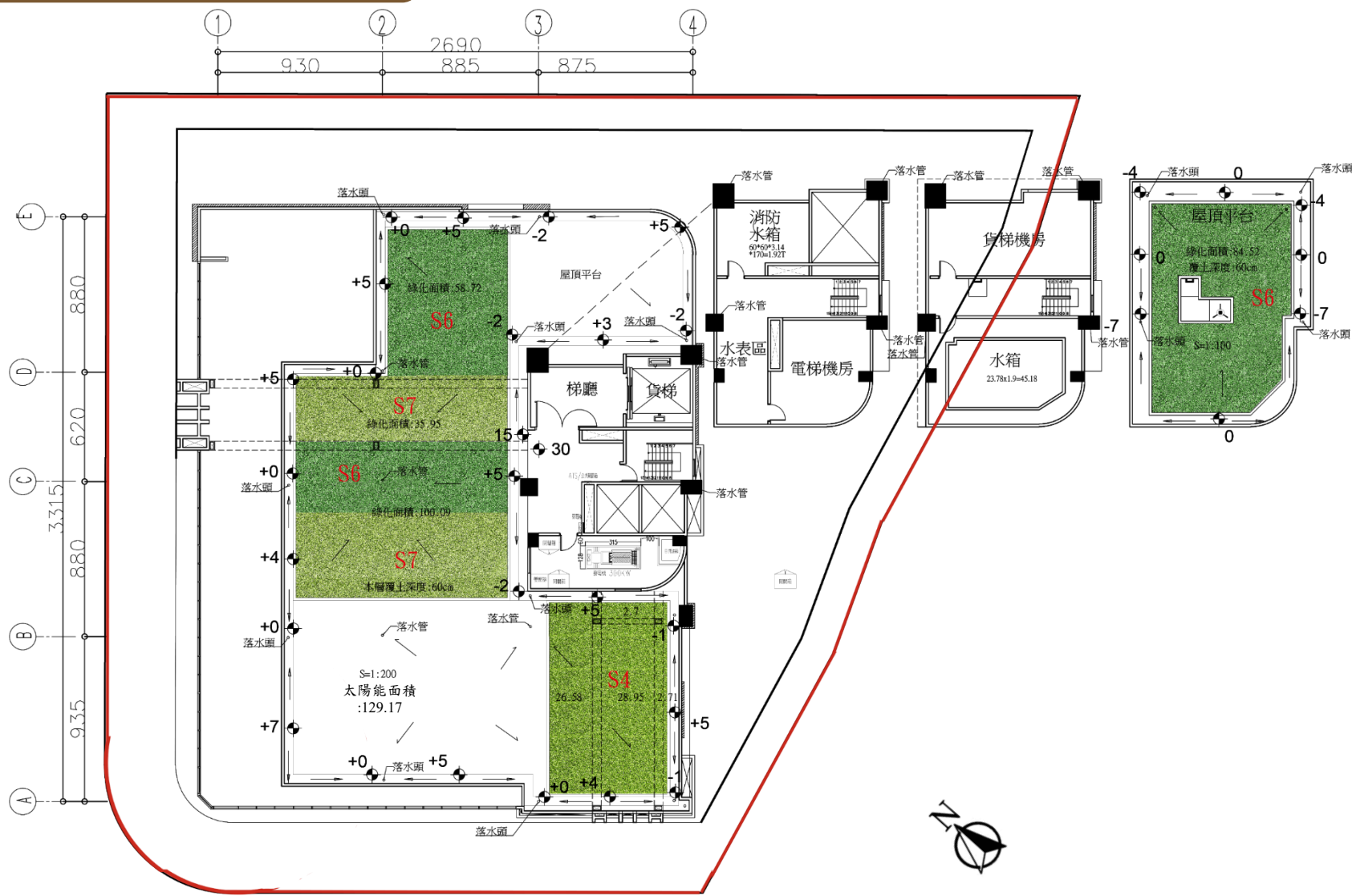


③W型車道止滑磚



屋頂景觀配置圖

中山路(19 M)



S4小實女真



S6小葉赤楠



S7野牡丹

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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)

建築剖面圖

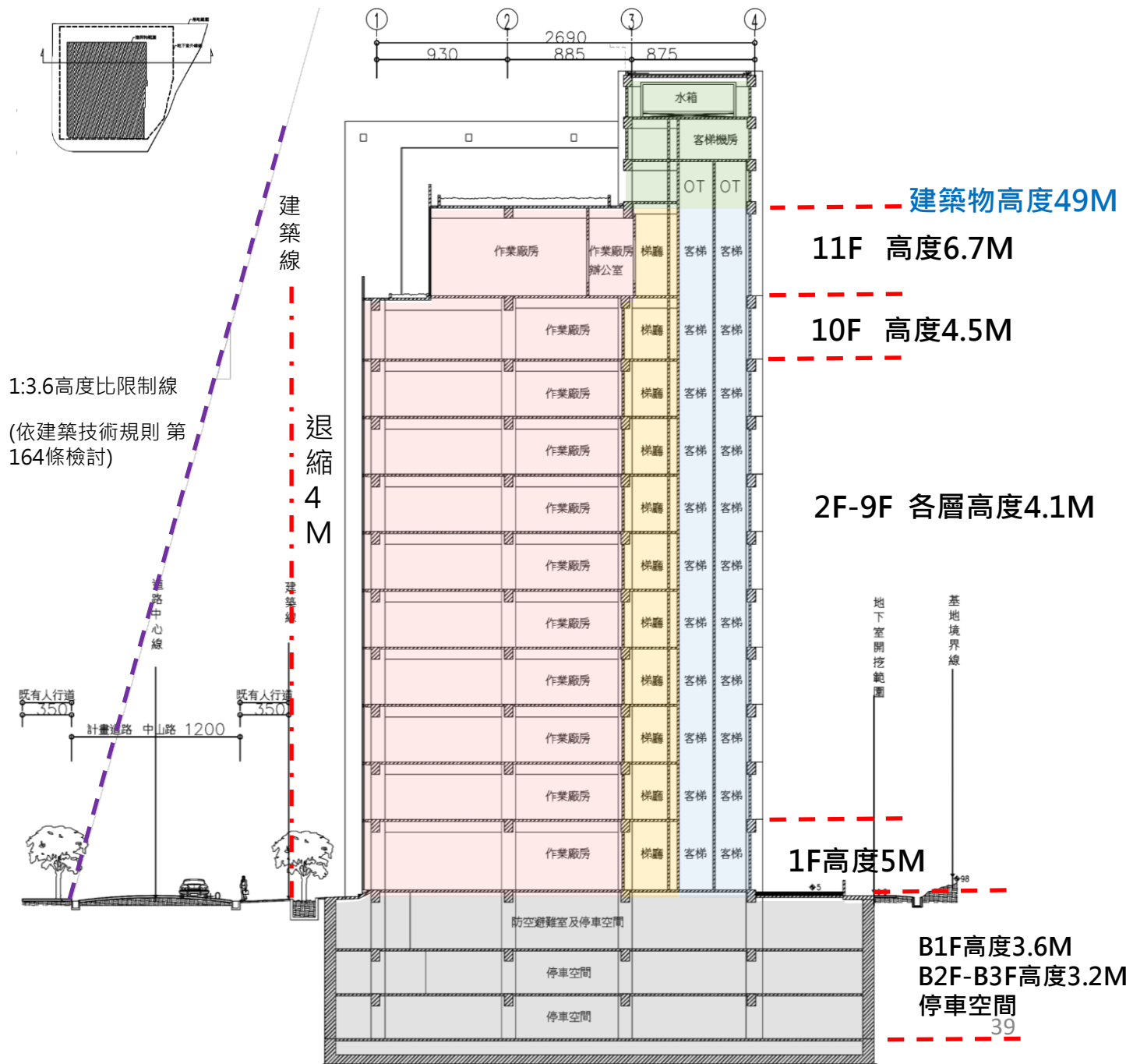
B3F	停車空間
B2F	停車空間
B1F	防空避難室兼停車空間
1F	作業廠房(2戶)、大廳(管委會空間(1))
2~6F	作業廠房(8戶)
7~11F	作業廠房(5戶)

建築物總樓層數：11F
建築物高度(不含屋突)：49M
地上1層高度：5M
地上2層至9層高度：4.1M
地上10層高度：4.5M
地上10層高度：6.7M

規劃總戶數	15戶
作業廠房	15戶
管委會空間	1戶

地下室停車位總計：74輛
汽車位合計：74輛
 法定汽車：38輛(不含無障礙車位1輛)
 自設汽車：36輛
 供公眾臨時使用：3輛
機車位合計：63輛
 法定機車：38輛
 自設機車：25輛(不含無障礙車位1輛)

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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



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

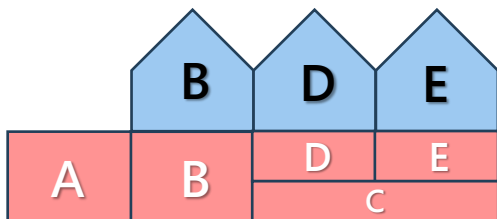
法源&程序精神

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

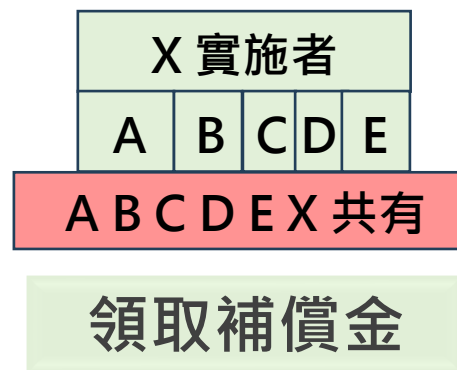


權利變換

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

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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

專業估價者選任

更新前估價

評價基準日：113.02.20

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119/03~119/04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。
- ❖ 本案已取得全部所有權人100%共同指定3家估價，並取得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。

01

巨秉

不動產估價師聯合事務所

02

生耕

不動產估價師事務所

03

禾仲

不動產估價師聯合事務所

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113年2月20日)

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)	562,000	522,000	530,000
	更新前土地總價 (元)	345,730,654	321,123,490	326,044,923
更新後 房地價值	2層以上平均建坪單價 (元/坪)	405,631	377,759	394,668
	車位平均價格 (元/個)	1,769,595	1,741,944	1,769,595
	更新後總權利價值 (元)	1,588,797,671	1,490,646,022	1,548,348,542
土地所有權人應分配權利價值 (元)		535,654,355	437,502,706	495,205,226

因更新前後價值均以巨秉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依據。

本案最小分配價值為6,135,071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30.12m² (加計附屬建物及共有部分) 乘以二樓以上平均單價計算 (30.12m² × 1.66 × 0.3025) × 405,631元/坪 = 6,135,071元

此為114年9月22日自辦公聽會簡報，以確認本案後續審議內容
最終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

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

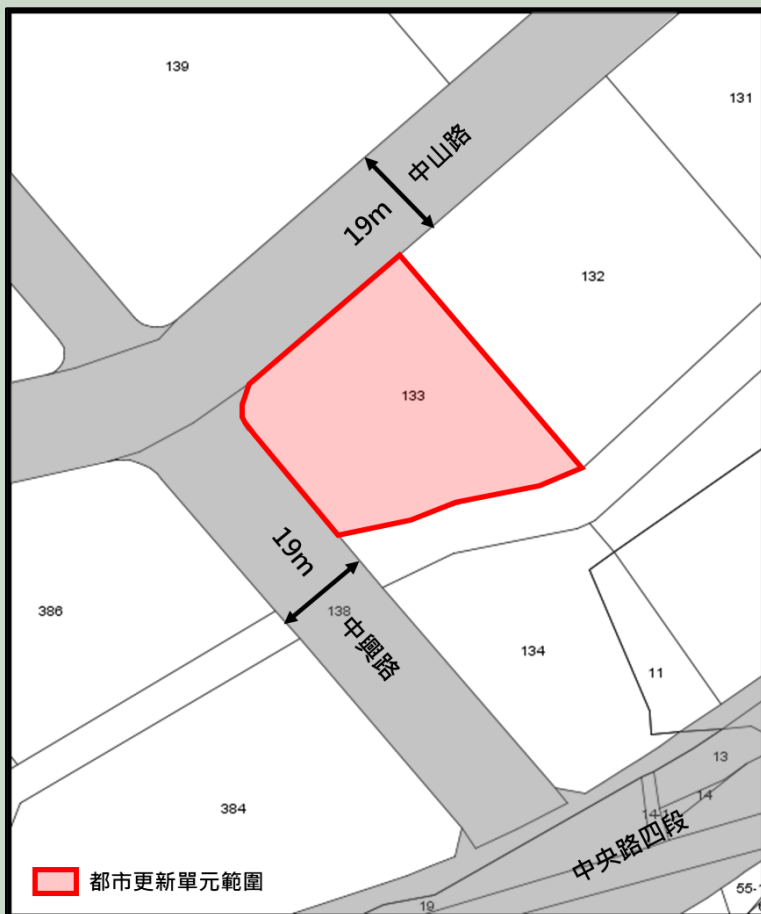
► 評估內容

- ▷ 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 (19m)



更新前不動產

估價條件

► 價格日期：民國113年02月20日

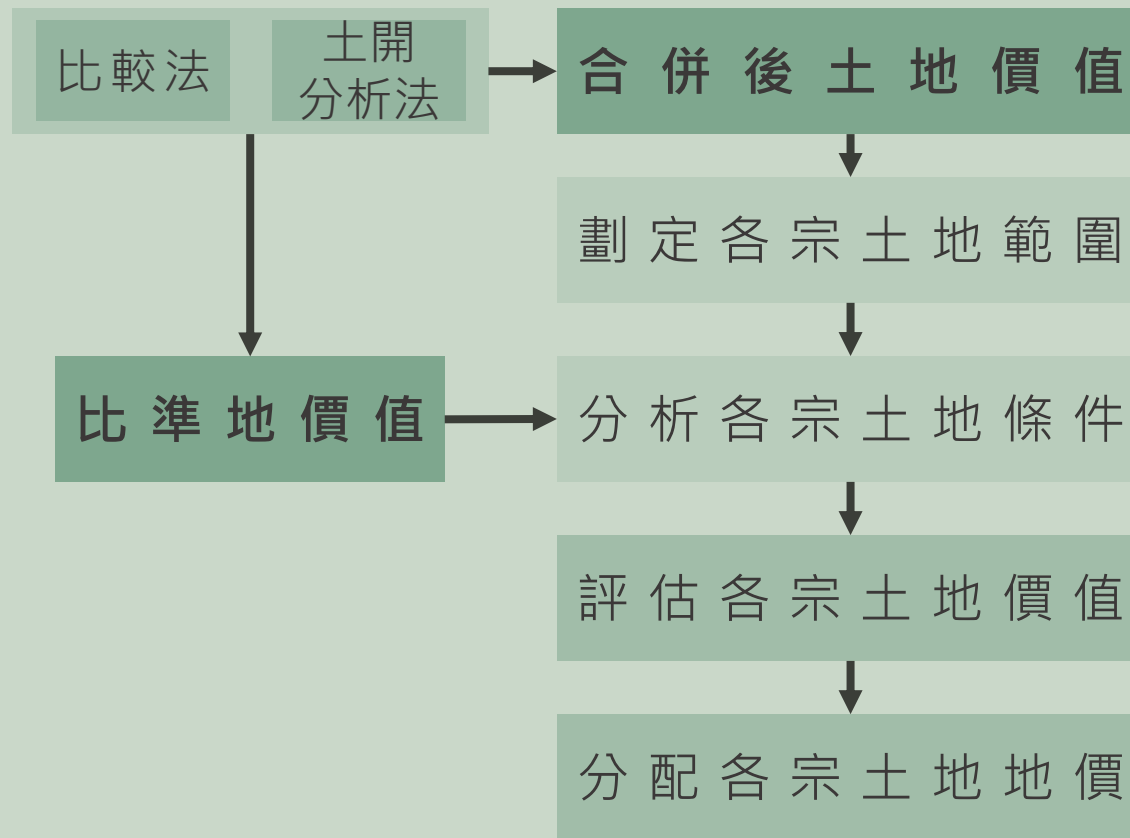
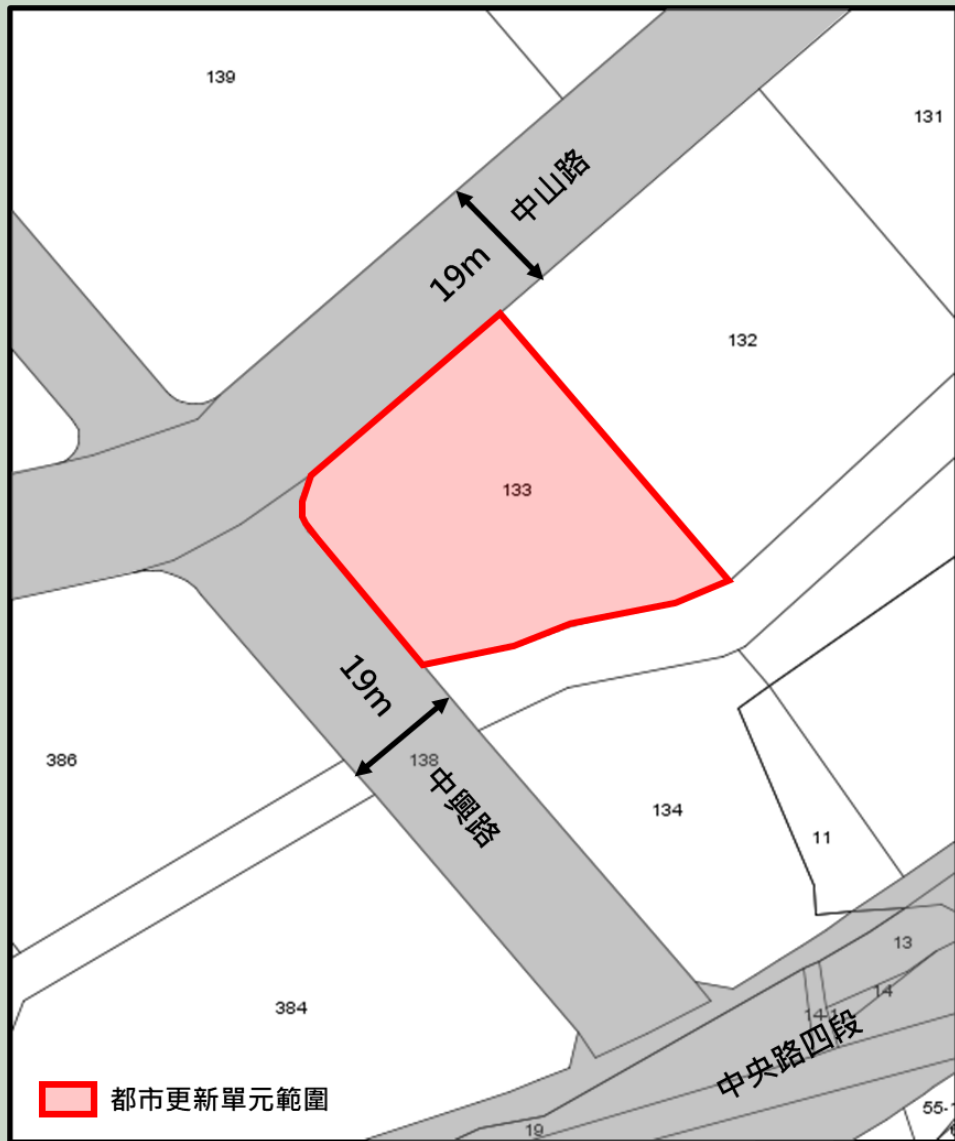
► 估價條件：

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

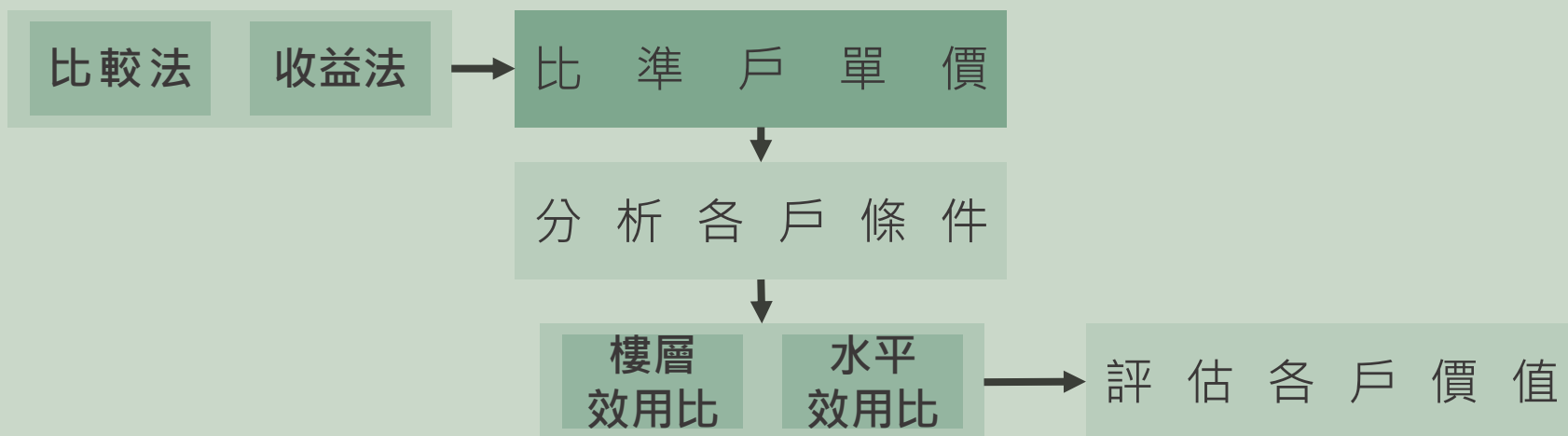
評估流程 & 合併後土地價值



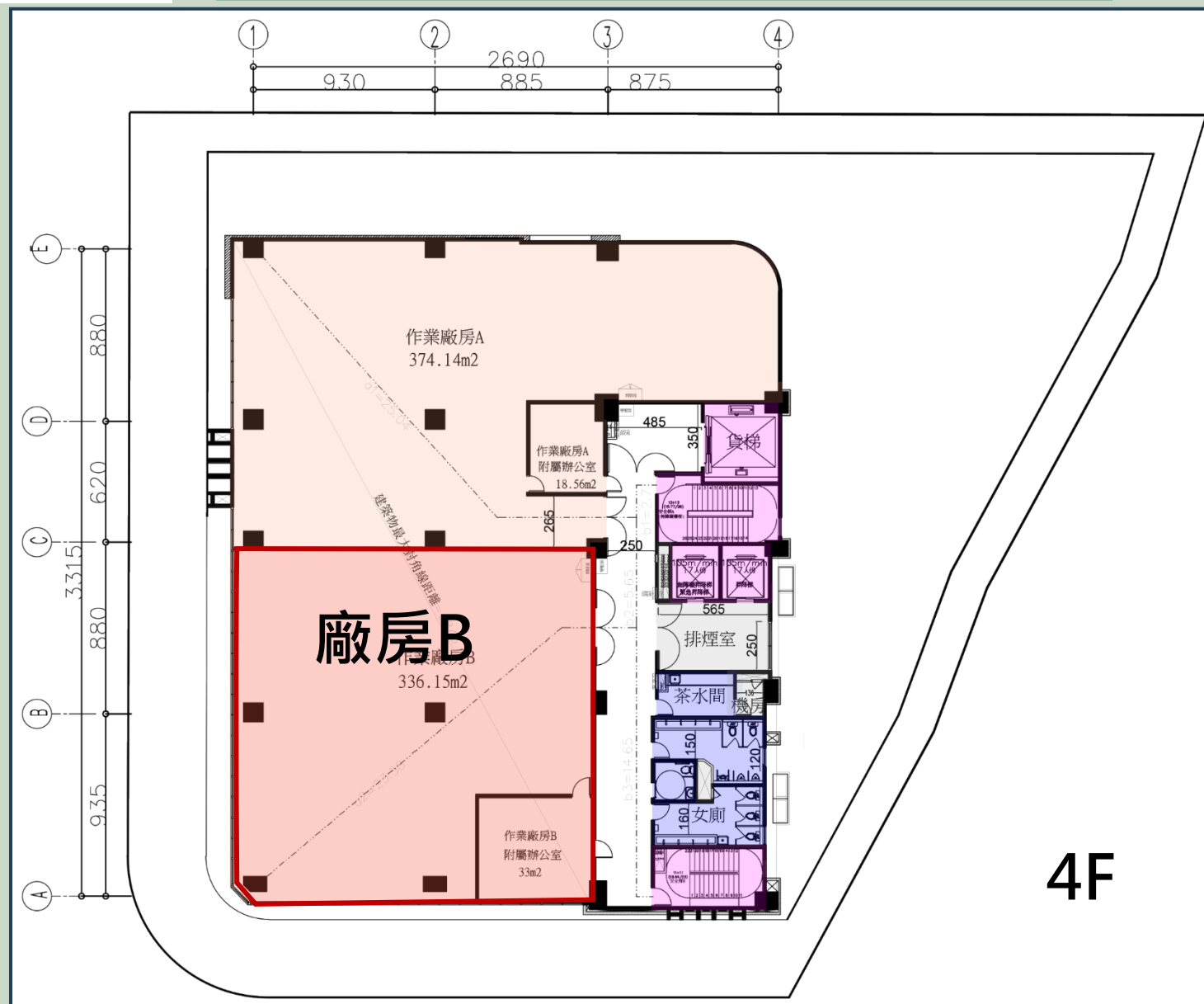
面積(m ²)	面積(坪)	容積率	土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
2,033.65	615.1791	210.00%	562,000	345,730,654

▶ 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。



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：400,000元/坪

樓層	調整率	樓層	調整率
1F	125.00%	7F	103.00%
2F	98%	8F	104.00%
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	樓高	調整率
100坪以上	0%	普通	0%	5M以下	0%
100坪以下	3%	臨路條件佳	3%	5M	2%
200-300坪	-3%				
300坪以上	-5%				



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	166.77	87,994,600	527,640
廠房	2-11F	3,377.09	1,369,853,071	405,631
合計		3,543.86	1,457,847,671	411,373
坡道平面車位	B1-5	74	130,950,000	1,769,595
總銷售金額			1,588,797,671	

- ▶ 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。





簡 報 結 束

選配說明

- ❖ 本案爰已於113年4月2日辦理自辦公聽會，並於113年4月3日~113年5月3日進行選配，惟本次係因變更實施者，故重新辦理自辦公聽會，選配內容皆與上開選配期間之結果相同，如下說明。

項目	原選配			本次選配		
	所有權人	實施者 (益州化學工業股份有限公司)	出資者 (台汽股份有限公司)	所有權人	實施者 (台汽股份有限公司)	出資者 (益州化學工業股份有限公司)
單元	1F-B、2F-B、 7F-A、7F-B、 8F-A、8F-B	所有權人及出資者所 選之剩餘單元	3F-B	1F-B、2F-B、4F-A、 4F-B、5F-A、5F-B	3F-B	所有權人及實施者 所選之剩餘單元
車位	B1-11、B2-32、 B2-33、B3-70、 B3-71	所有權人及出資者所 選之剩餘車位	B1-9	B1-11、B2-32、 B2-33、B3-70、 B3-71	B1-9	所有權人及實施者 所選之剩餘車位