

擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆 土地都市更新權利變換計畫案

公聽會簡報

實施者：開晟建設股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 110 年 5 月 14 日



壹	簽到	14 : 30 ~ 14 : 40
貳	會議開始	14 : 40
參	主席致詞	14 : 40 ~ 14 : 45
肆	權利變換計畫說明	14 : 45 ~ 15 : 00
伍	學者專家及居民代表致詞	15 : 00 ~ 15 : 30
陸	詢問與答覆	15 : 30 ~ 16 : 00
柒	散會	16 : 00



議程

一. 辦理緣起與法令依據

二. 權利變換計畫內容(含選配作業說明)



簡 報 題 綱



辦理緣起與法令依據



時間	事由
104年11月18日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年12月23日	實施者擬具事業計畫報核
105年8月25日起	辦理公開展覽30日
105年9月6日	召開公辦公聽會
105年12月14日	第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組
107年5月29日	第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組
108年11月26日	第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組
109年5月6日	都市設計審議經市府同意核備
109年7月15日起	辦理公告20日
109年8月4日	辦理聽證會
109年8月28日	新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議-第二案
109年12月23日	都市設計審議(第一次變更設計)經市府同意核備
110年2月5日	事業計畫核定發布實施

本案事業計畫業經新北市政府於110年2月4日新北府城更字第1104650933號函核定，並自110年2月5日零時起生效；依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於104年12月23日申請事業計畫報核，故得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定。

本案依修正前「都市更新條例」第19條第29條規定舉辦公聽會，擬具權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請報核。

依修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，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。

新北市政府 函
 地址：22066新北市板橋區漢生東路286號1、2樓
 承辦人：鄭雅文
 電話：(02)29566206 分機319
 傳真：(02)29566556
 電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

234
 新北市永和區中山路一段186號3樓
 受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖1份)
 發文日期：中華民國110年2月4日
 發文字號：新北府城更字第1104650933號
 類別：普通件
 密等及密等條件或保密期限：
 附件：計畫書、圖各1份、總建築協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，並自110年2月5日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，請查照。

說明：
 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、108年8月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議紀錄及貴公司109年12月30日開展文化新字第109123001號函辦理。
 二、有關本案法令適用部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「未修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查貴公司於104年12月23日申請報核事業計畫，故得適用本條例暨其施行細則修正前之規定。
 三、實施者：開晟建設股份有限公司、統一編號：86690546、代表人：鄭阿明。
 四、同意本案依109年8月28日新北市都市更新審議委員會第14次會議審議第2案決議第3點辦理更新單元範圍內文化段854地號(部分)更新單元東側永和路279巷旁之現有通路廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。
 五、有關申請綠建築設計容積獎勵部分：
 (一)貴公司應於申報一樓樓版動驗審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣3,796萬640元)，於核准使用執

基金(帳戶：新北02700006、臺灣銀行一樓樓版動驗證書，應於6個逾期未提出者，畫，另未依協議取得綠建築證書，將貴公司未依協不得提出異議。證取得綠建築契約應通知本府易法相關規定處執照變更設計致本府，俾辦理重

之巷道鋪設拍油件供公眾使用，分所有權人應遵公眾通行及拒絕，亦不得任意變

見定於104年12月方式實施。本案公司依本條例第權利變換計畫向都市更新條例第訂，應自擬訂都...。請貴接，逾期未申請相關規定辦理。法令規定。另請30日修正公布之公布之同條例地畫執行情形之詳實地進度，含地務執行狀況，並竣工書圖、經會府備查。其餘未

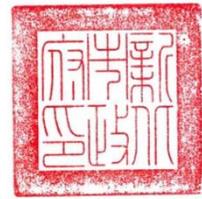
府得撤銷本行政月30日修正公布之次日起2個月1路101號)提起

、他項權利人、資料1份。如高10年3月19日內所，永和區區處閱覽，並掌握進度，網址如下：html。

第11條之1(108條)規定，本業案經證結果做成決定行聽證程序，依33條第2項規定，函送達之次日起2區福國路101號)

、尹世成、尹世志、袁偉志(通訊處)、何志遠(通訊處)、李宇頌、李宇頌、林秀琴、洪淑芳、洪淑芳(、茅思慈、孫麗華、陳三泰、許政廉、陳復良(通訊地址)、陳捷超、陳、陳國順(通訊地址)、彭煥裕、曾維表、藍再綱、路行、羅敏行(建設中華郵政股份有(代表人：蔡東亮)、大華國際股份有(代表人：郭明龍)、銀行股份有限公(公備用)、臺灣(審1份)、臺灣(計合計畫書、

擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案
 【新北府城更字第1104650933號】 【核定版】



實施者：開晟建設股份有限公司
 規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
 設計單位：陳廷杰建築師事務所
 中華民國110年2月



■ 刊登報紙

依修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(110年4月27日~110年4月29日)。

■ 張貼公告

依修正前「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於110年5月3日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

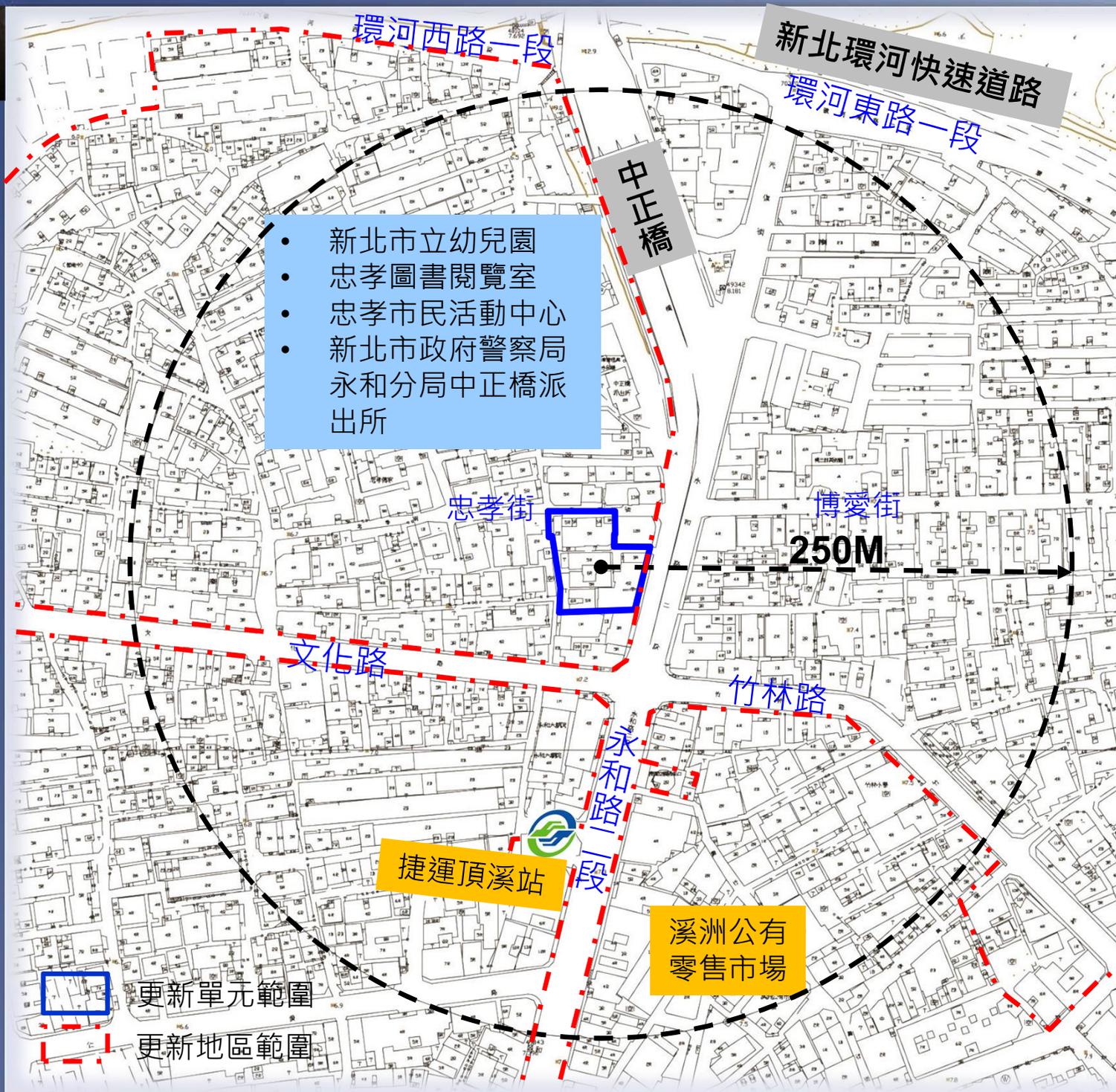
■ 專屬網頁周知

<http://www.keishen.com/>。

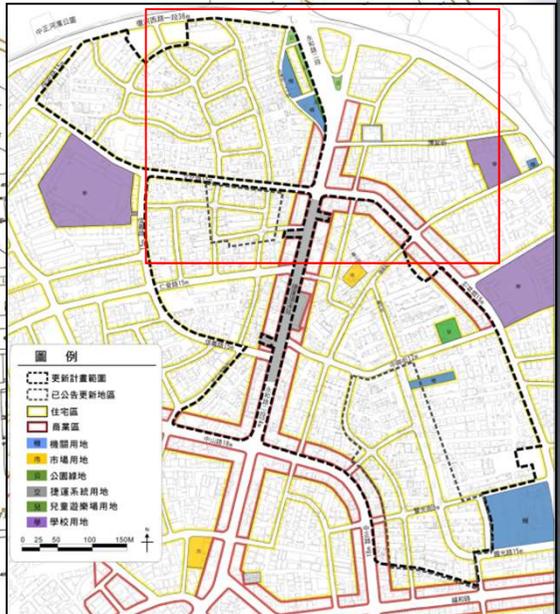


權利變換計畫內容

更新單元位置



- 新北市立幼兒園
- 忠孝圖書閱覽室
- 忠孝市民活動中心
- 新北市政府警察局永和分局中正橋派出所



本基地係依新北市政府102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」計畫範圍內，屬頂溪站周邊更新地區。



更新單元範圍 私有土地 公有土地

- 本案更新單元座落於新北市永和區永和路二段、文化路、文化路16巷及忠孝街所圍之區域北側。
- 本案更新單元範圍包括新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876地號等27筆土地，更新單元土地面積總計為2,130m²。
- 其中854地號為公有土地，屬新北市有，管理機關為新北市政府養護工程處，其餘均為私有土地。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
新北市(新北市政府養護工程處)	48.00	2.25%	1	1.52%
私有土地	2,082.00	97.75%	65	98.48%
合計	2,130.00	100.00%	66	100.00%



■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內**無**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**68位**；另權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

■ 舊違章建築戶處理方案

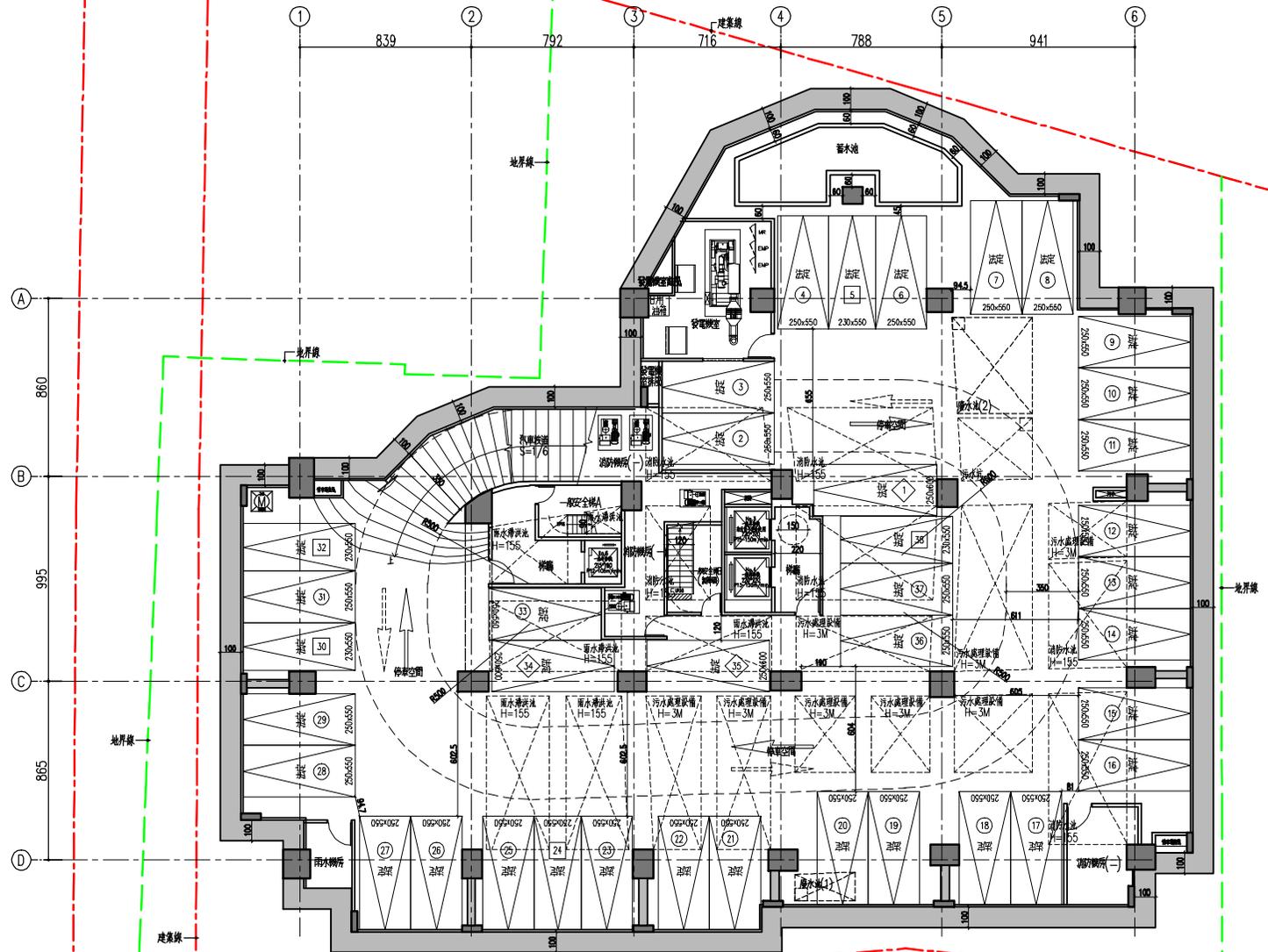
本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。



- 建築量體設計為地下層6層，地上層23層，總樓地板26,496.48m²
- 建築結構為鋼筋混凝土造(RC)
- 法定建蔽率61.37%，設計建蔽率48.25%
- 允建容積率636.9%，設計容積率636.9%
- 1F店鋪6戶、2F~4F一般事務所27戶、5F~23F住宅145戶，共178戶
- 汽車位177部、機車位178部

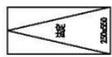
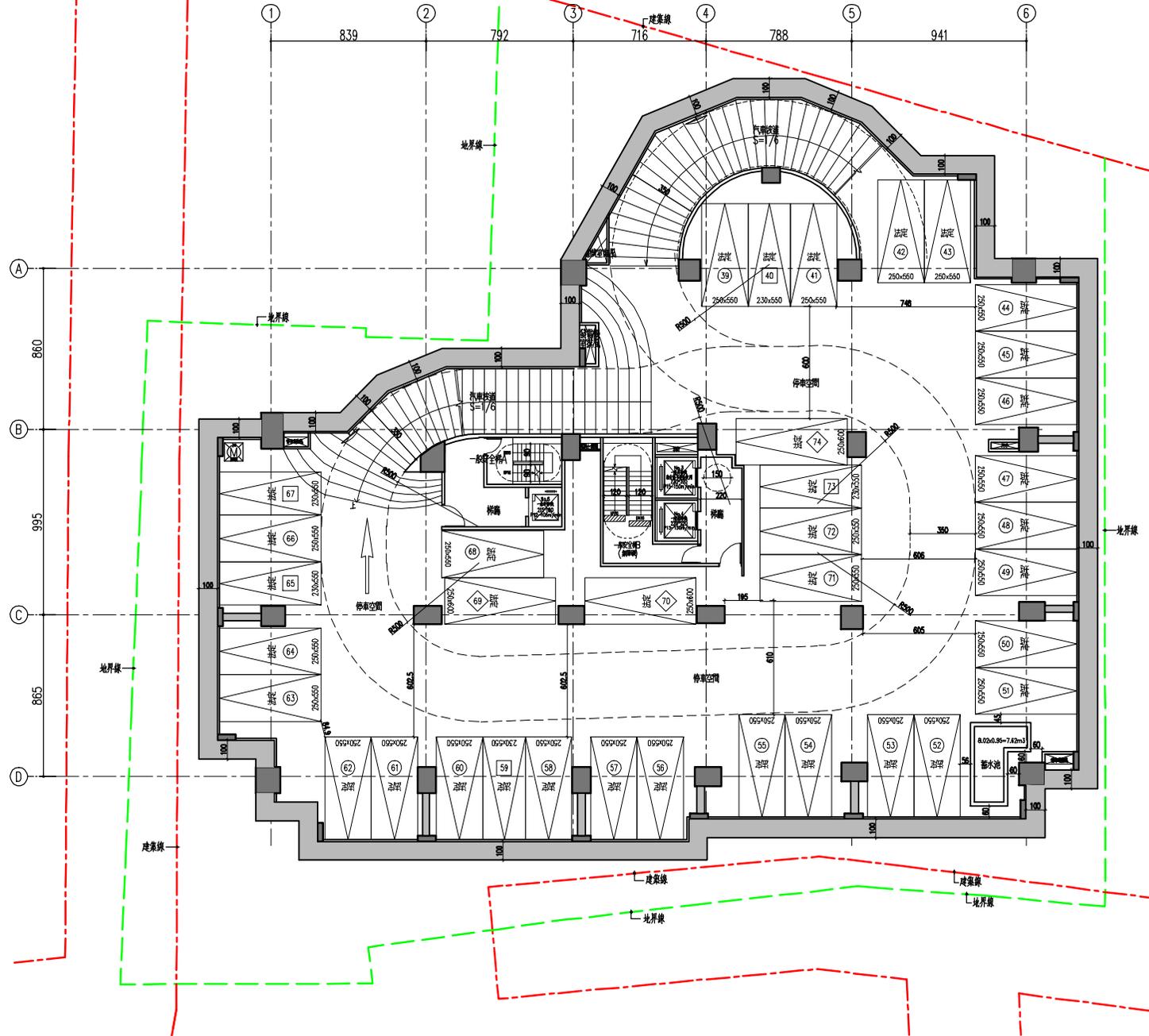


地下六層平面圖

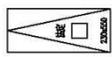




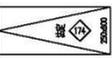
地下五層平面圖



法定大車位(250*550) **28部**



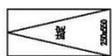
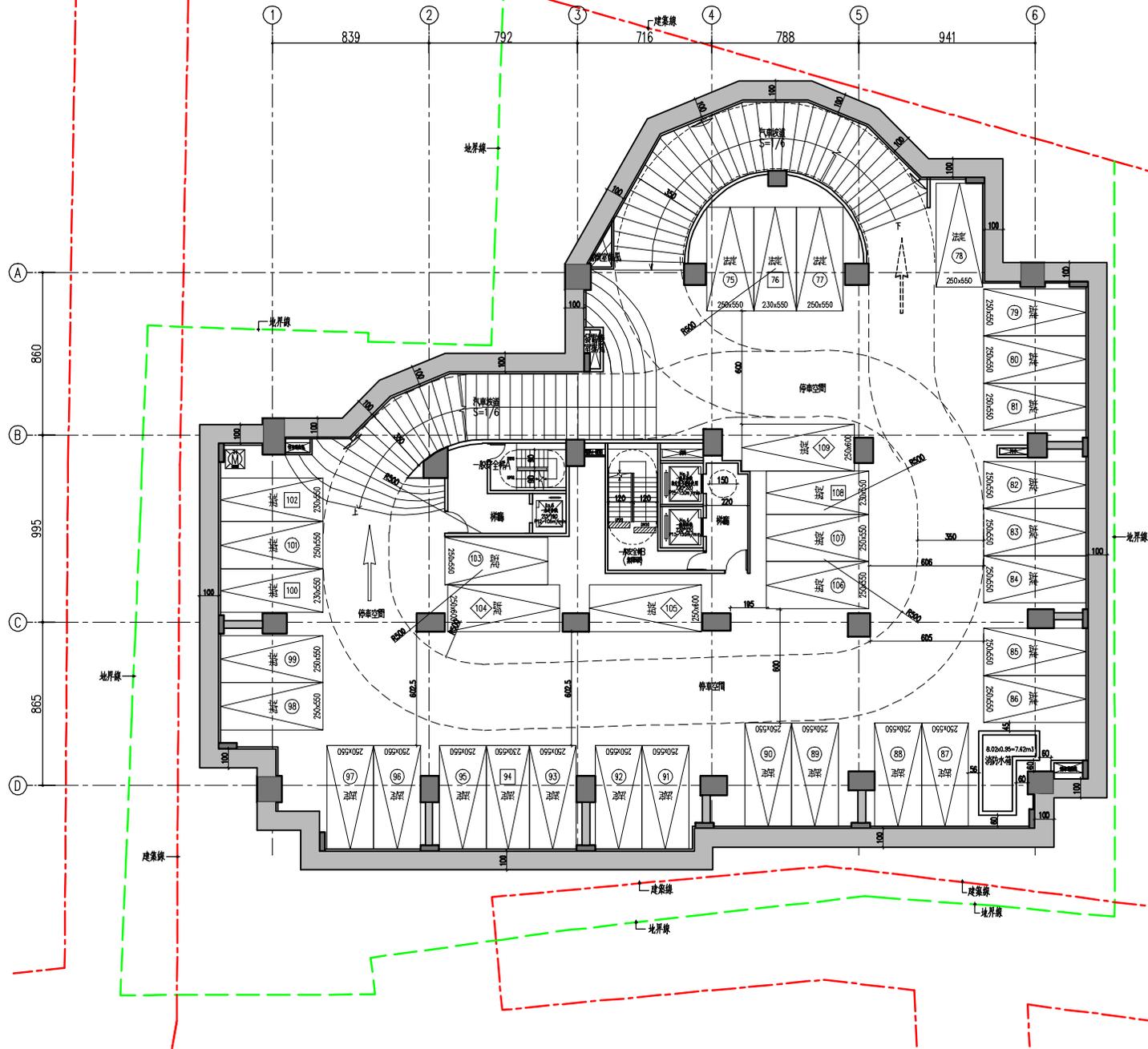
法定小車位(230*550) **5部**



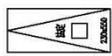
法定大車位(250*600) **3部**



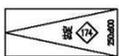
地下四層平面圖



法定大車位(250*550) **27部**



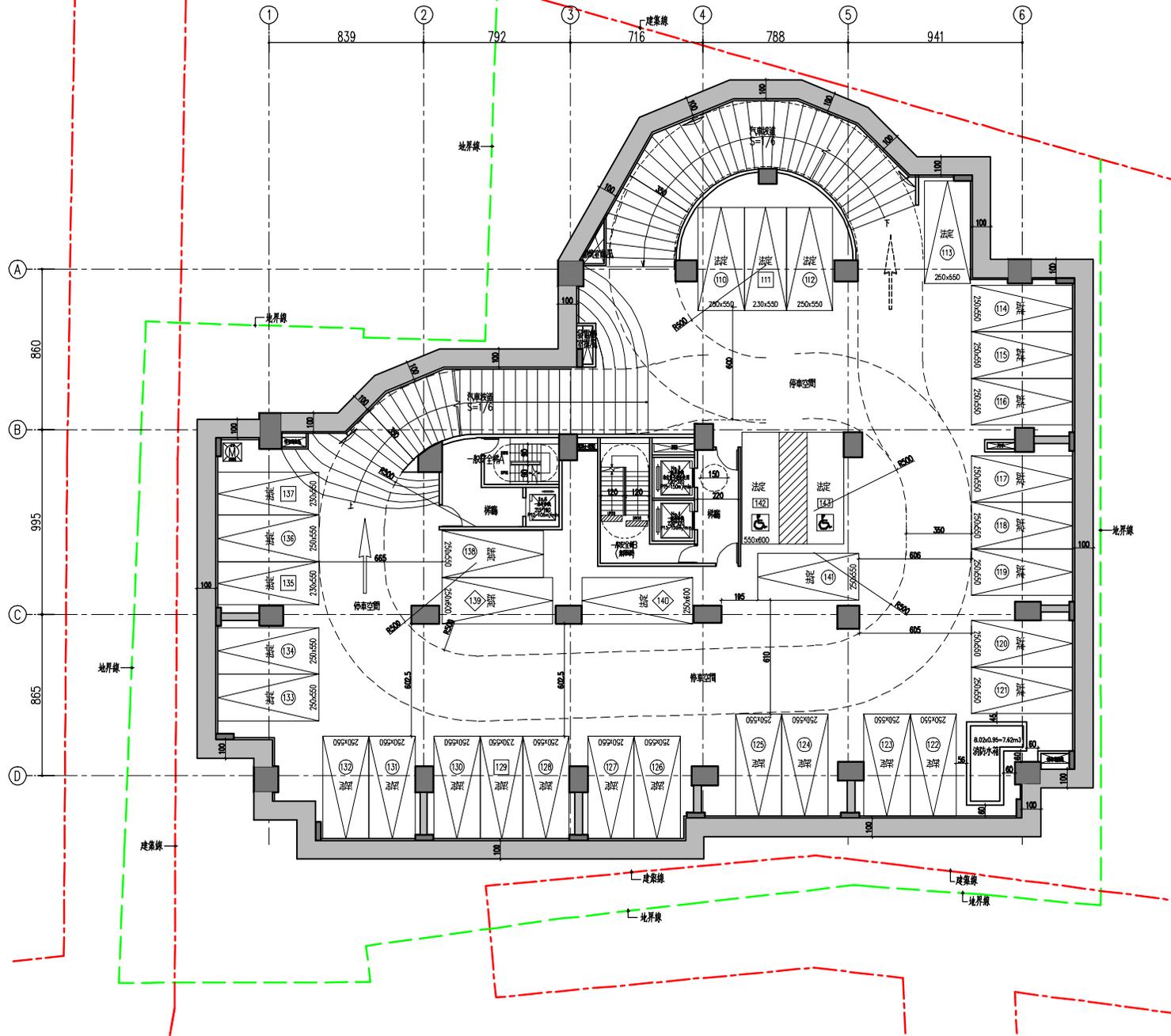
法定小車位(230*550) **5部**



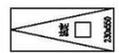
法定大車位(250*600) **3部**



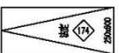
地下二層平面圖



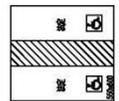
法定大車位(250*550) 26部



法定小車位(230*550) 4部



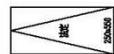
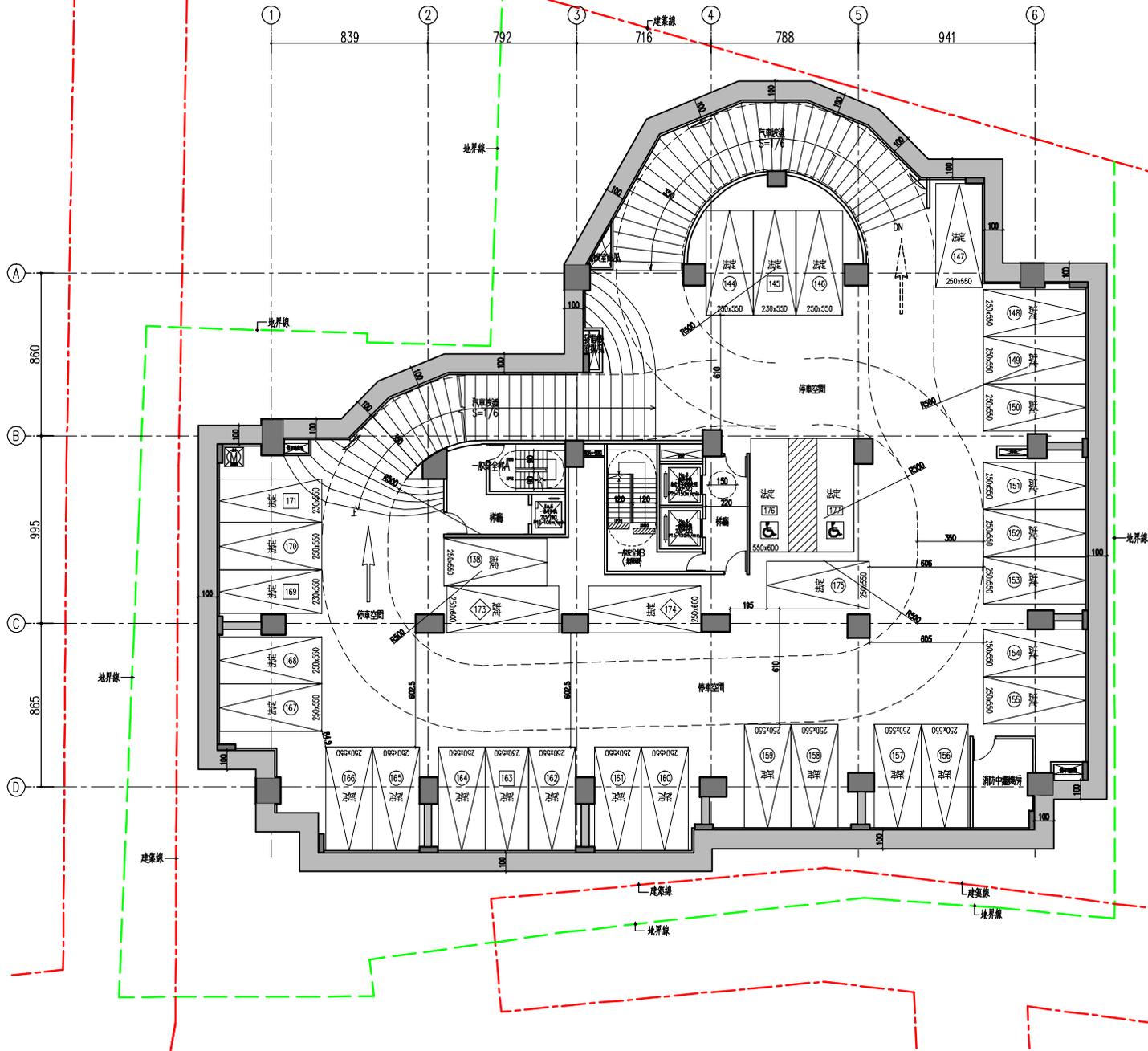
法定大車位(250*600) 2部



法定無障礙車位(250*600) 2部



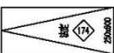
地下二層平面圖



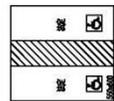
法定大車位(250*550) 26部



法定小車位(230*550) 4部



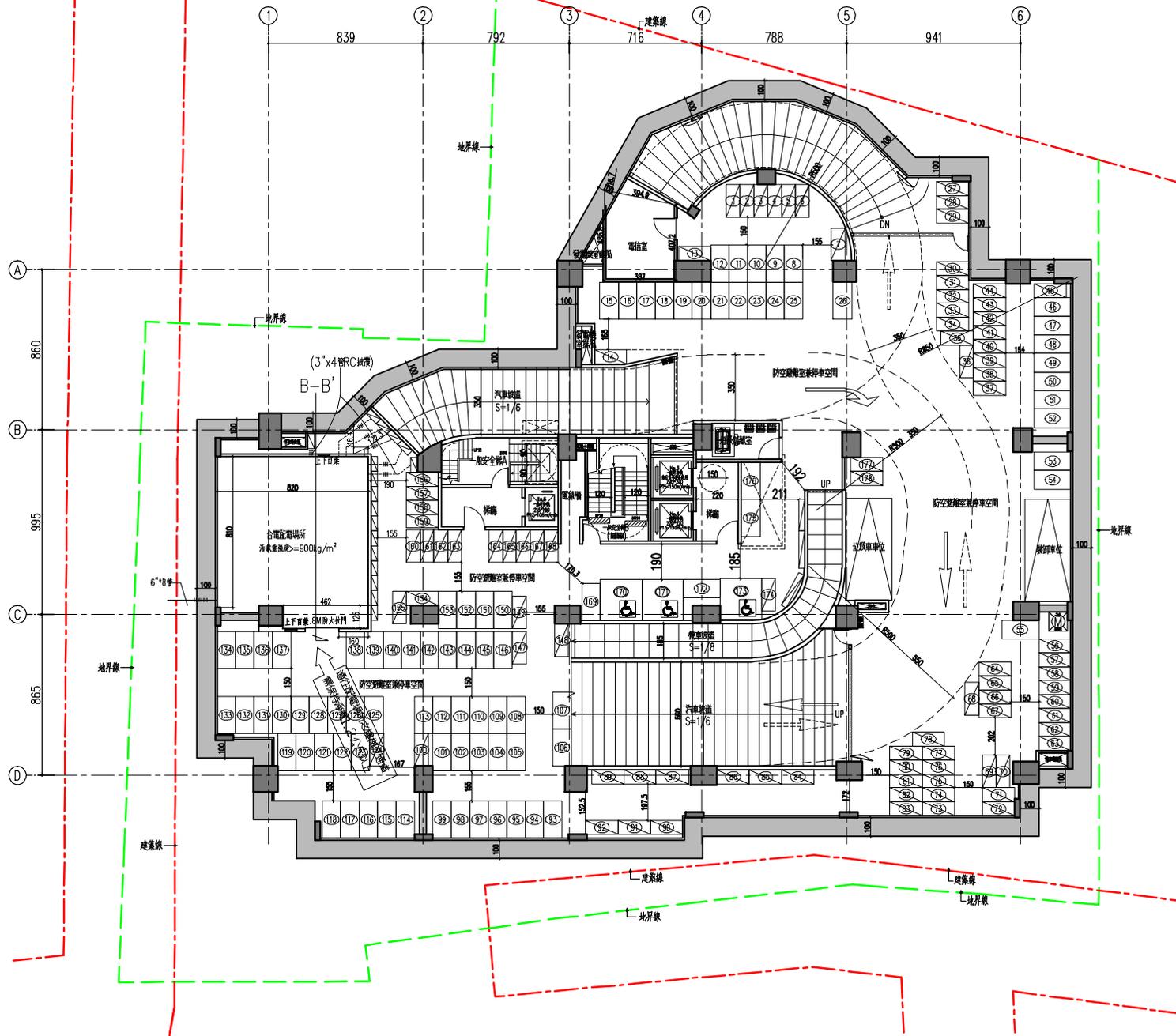
法定大車位(250*600) 2部



法定無障礙車位(250*600) 2部



地下一層平面圖



無障礙機車位(225*220)

3部



法定小機車位(75*175)

87部

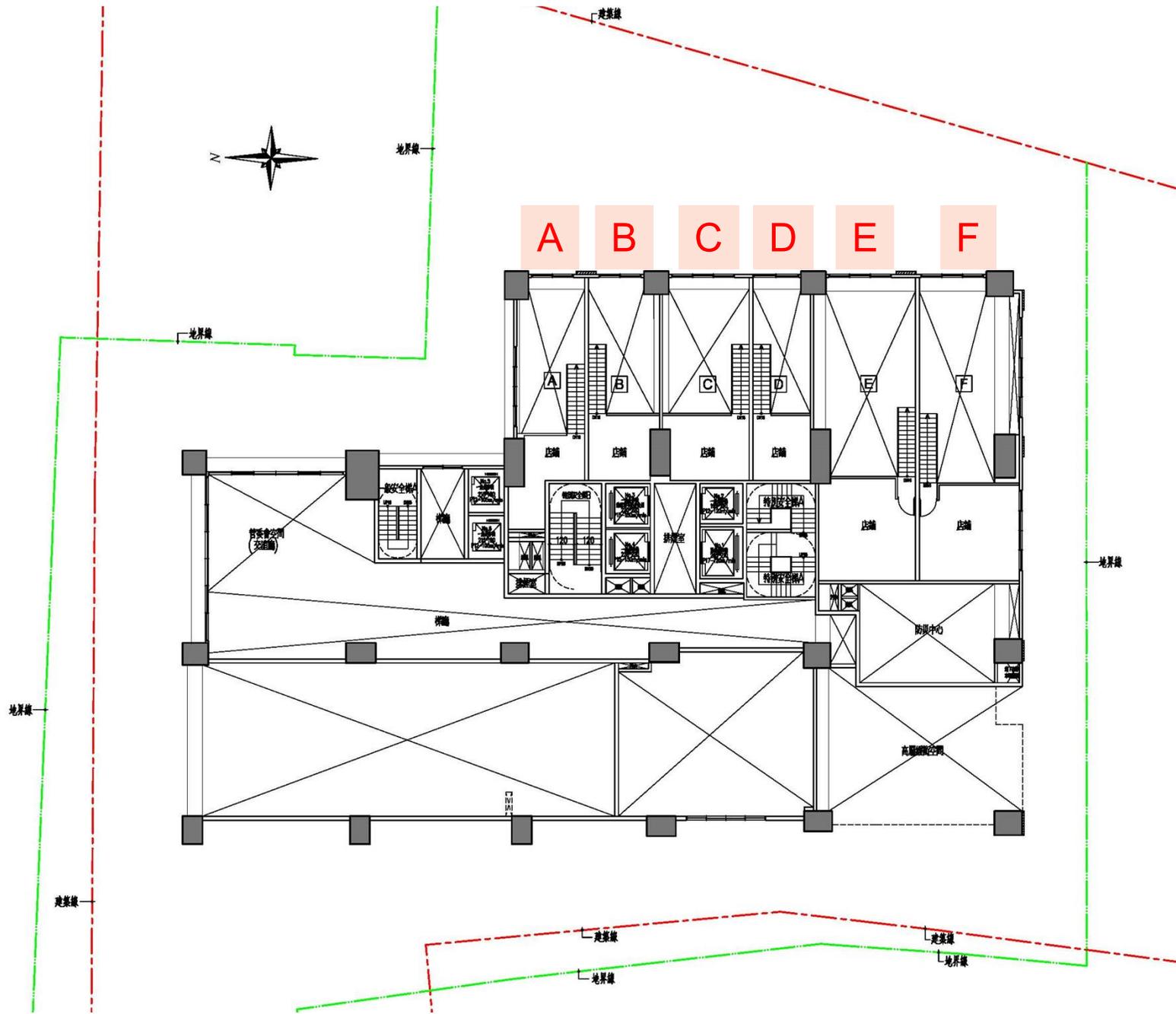


法定大機車位(100*200)

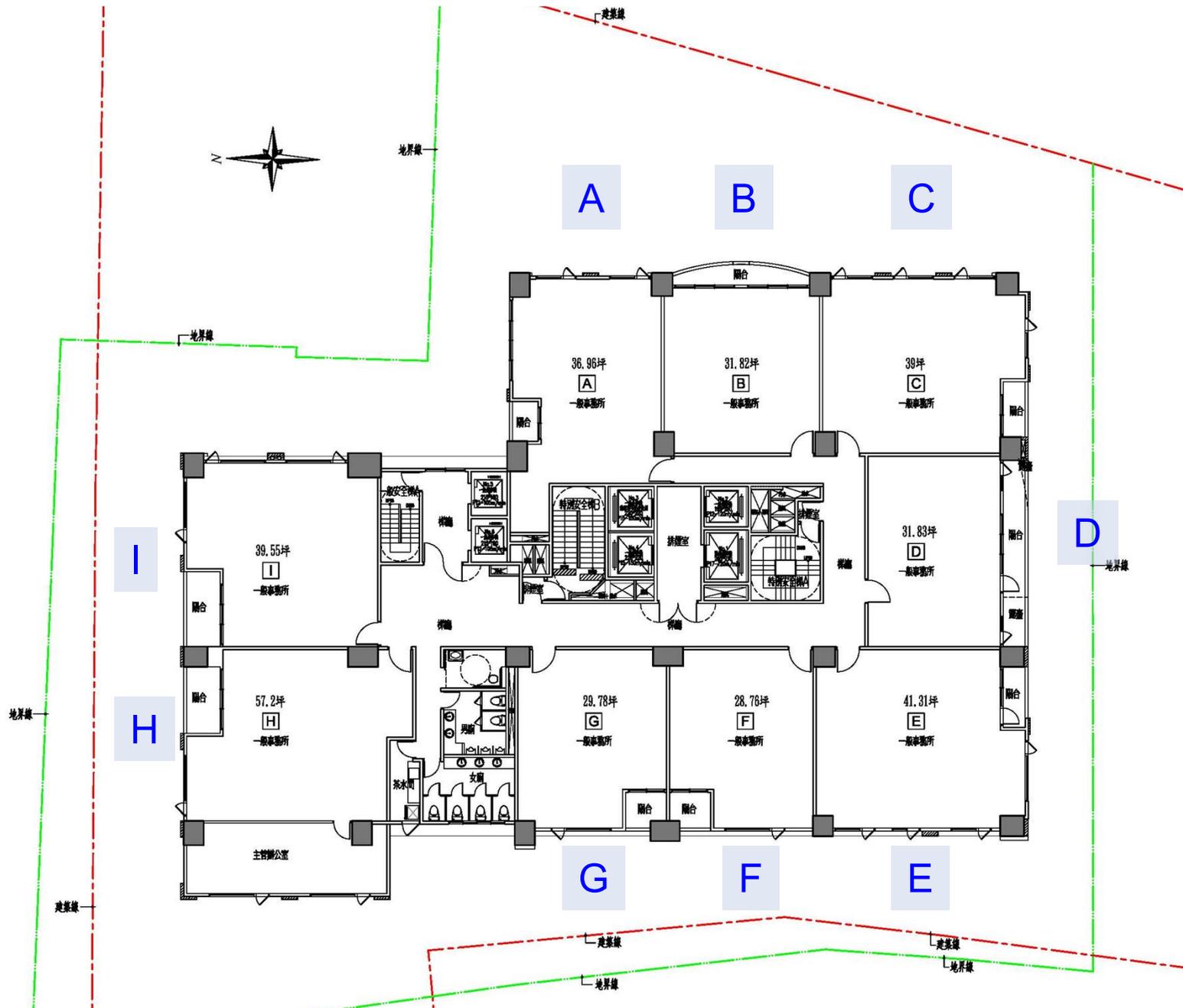
88部



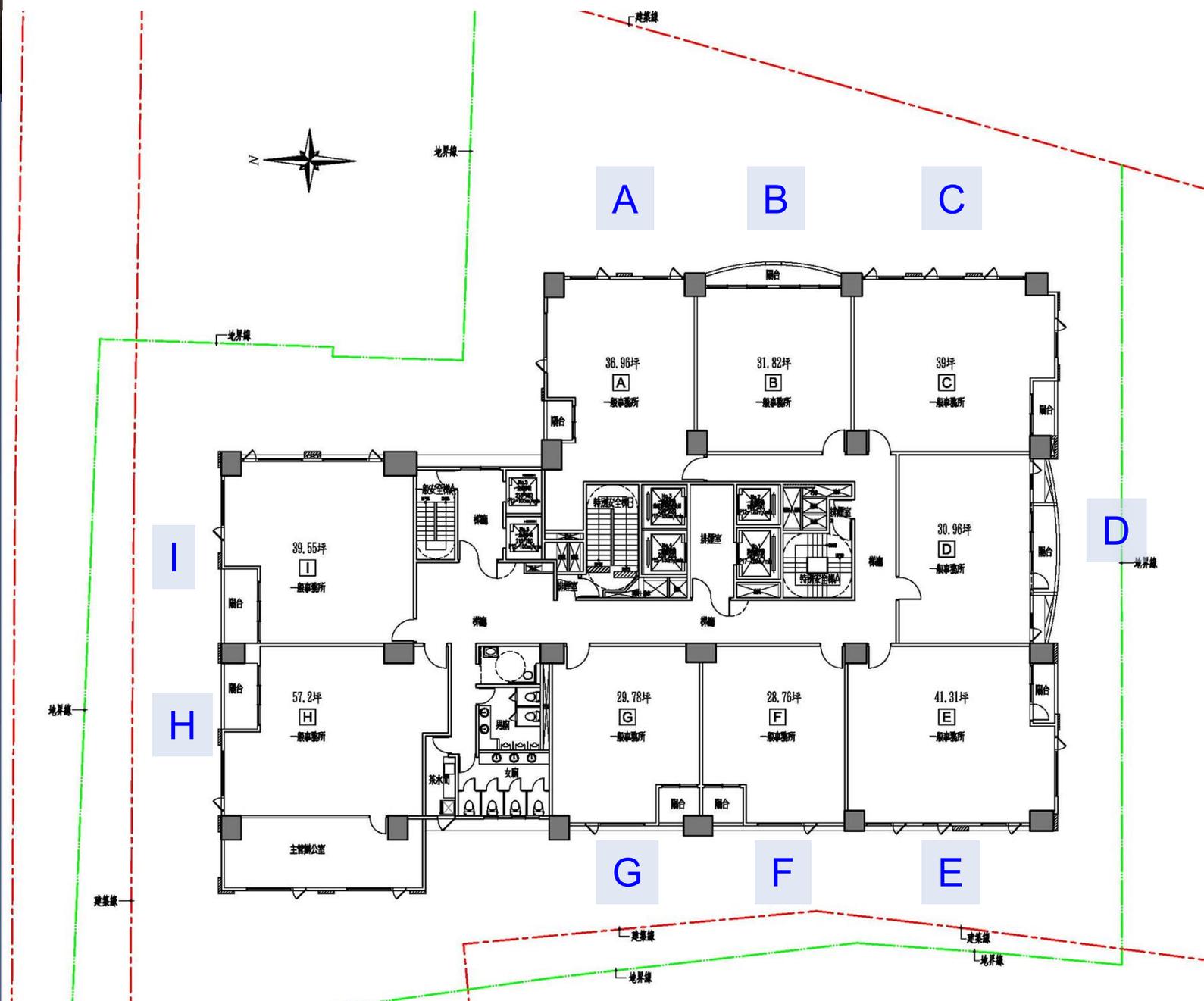
一層夾層平面圖



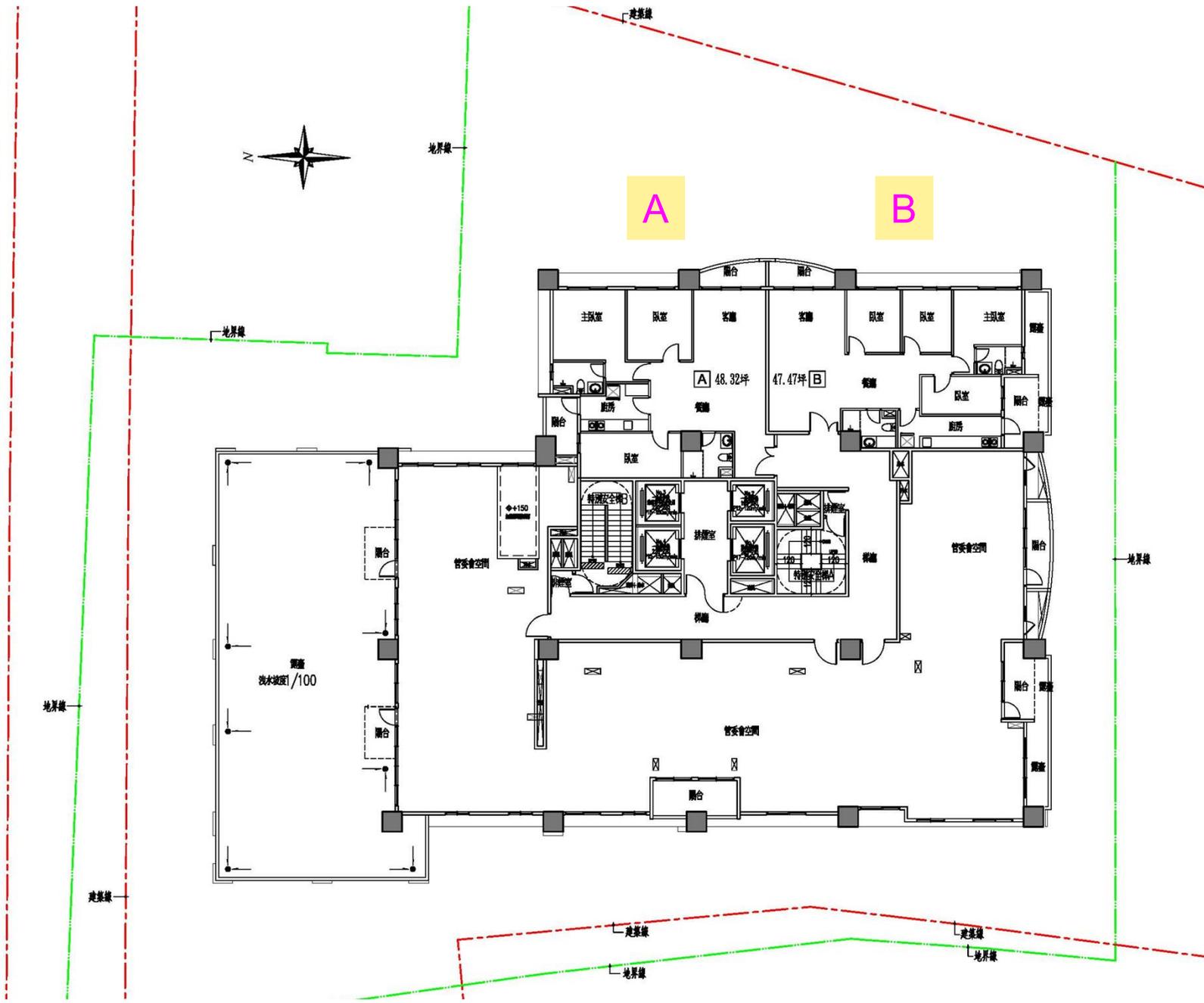
一層夾層平面圖 S:1/200



二層平面圖 S:1/200



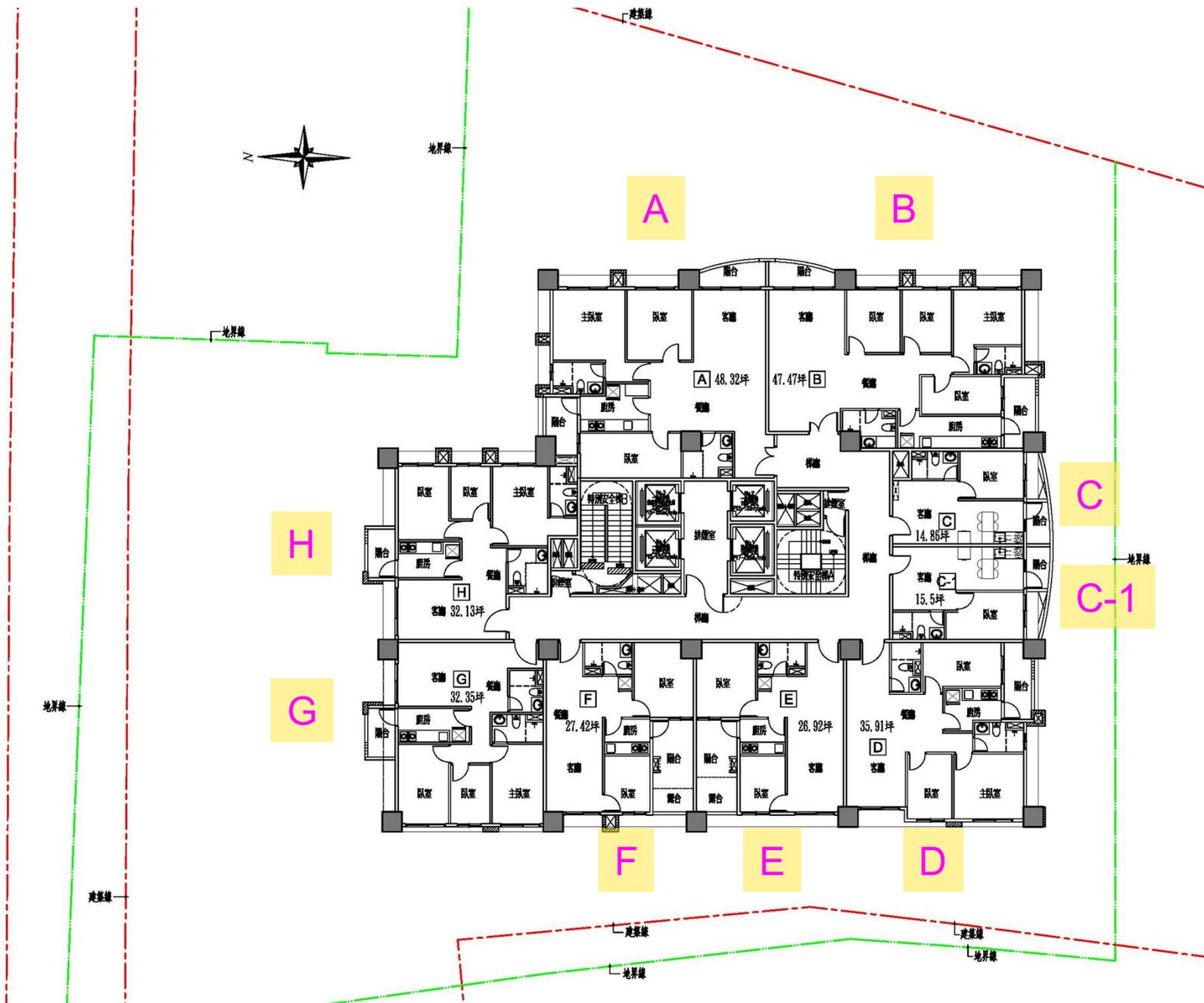
三至四層平面圖 S:1/200



五層平面圖 S:1/200



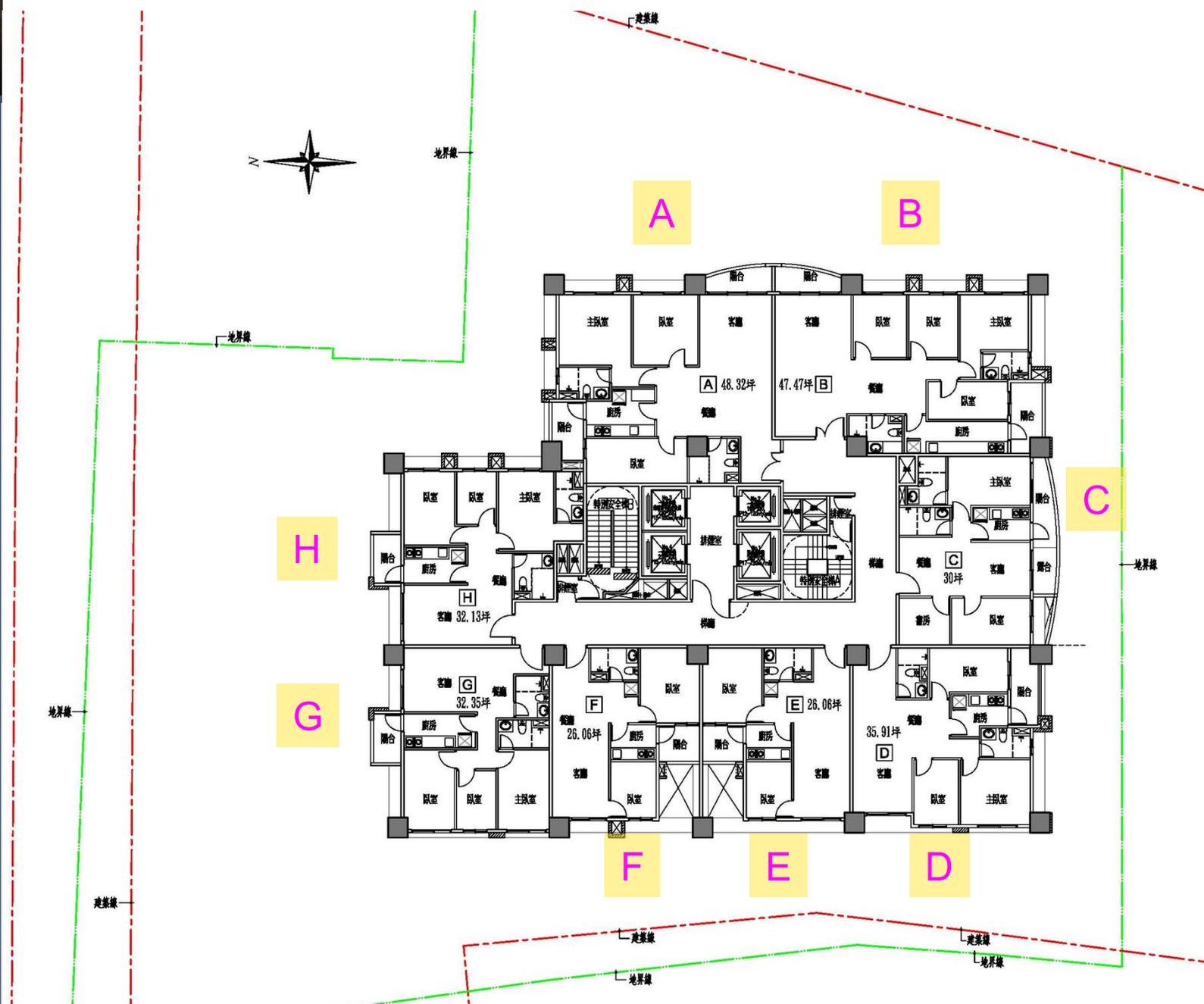
六層平面圖



六層平面圖 S:1/200



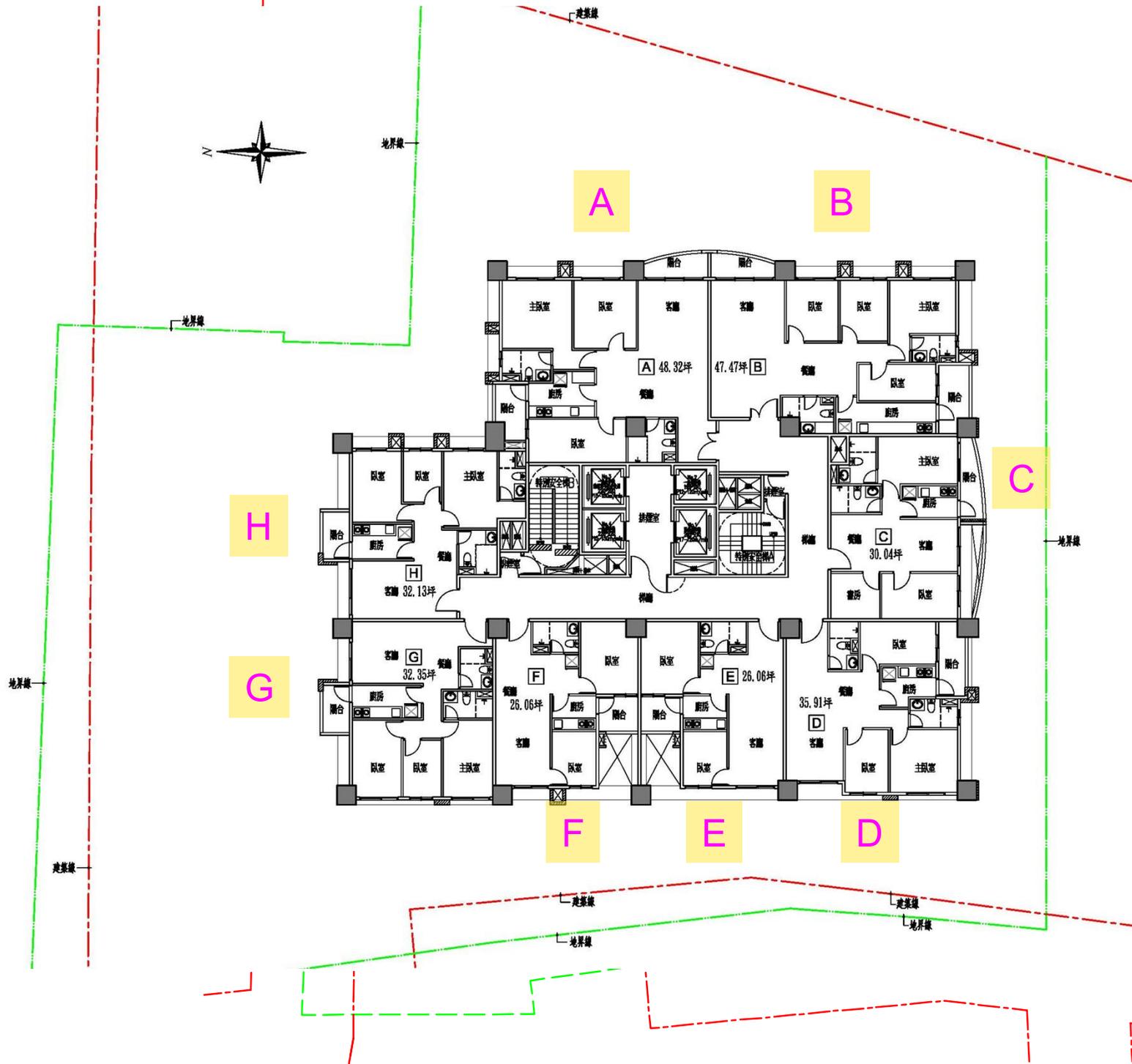
七層平面圖



七層平面圖 S:1/200



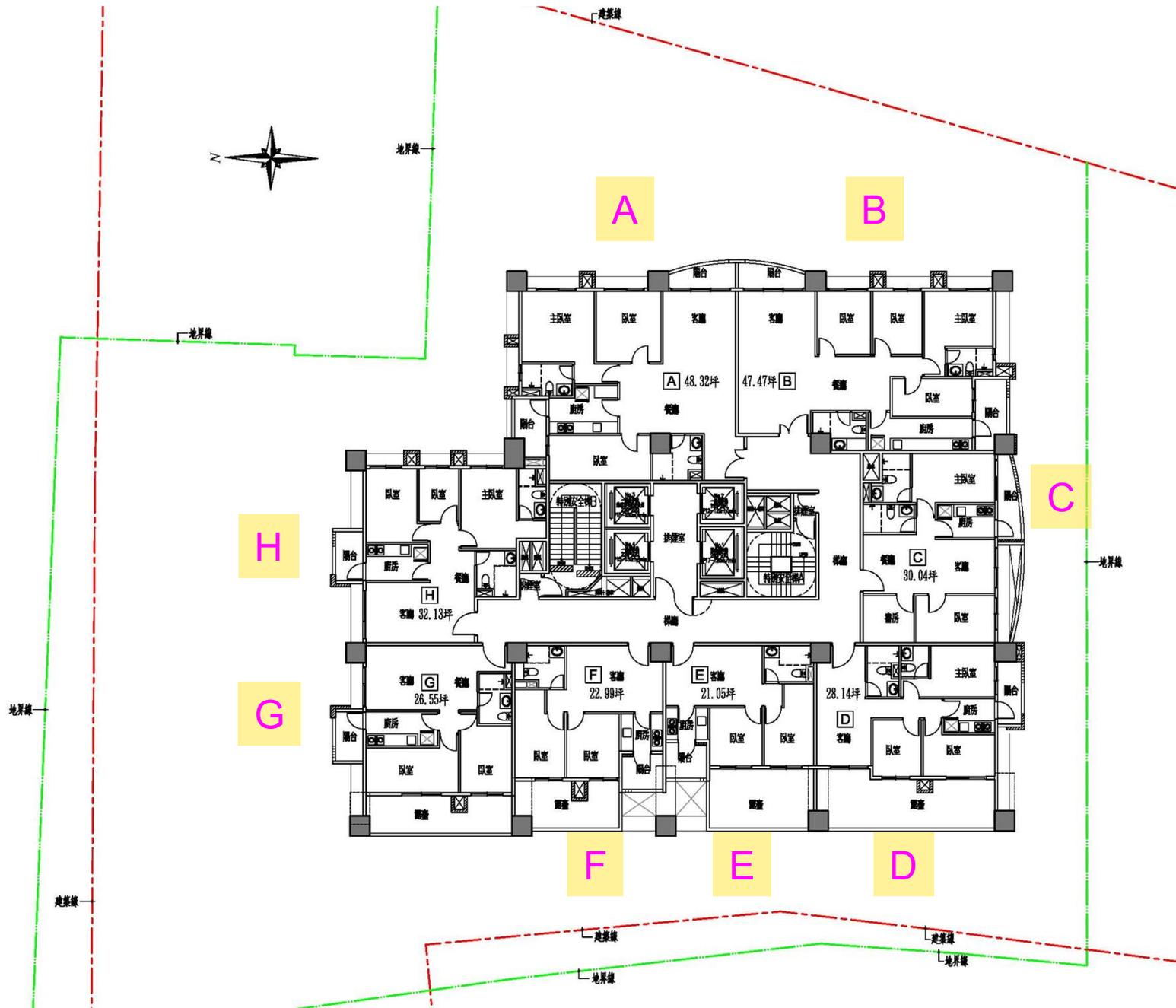
八至九層平面圖



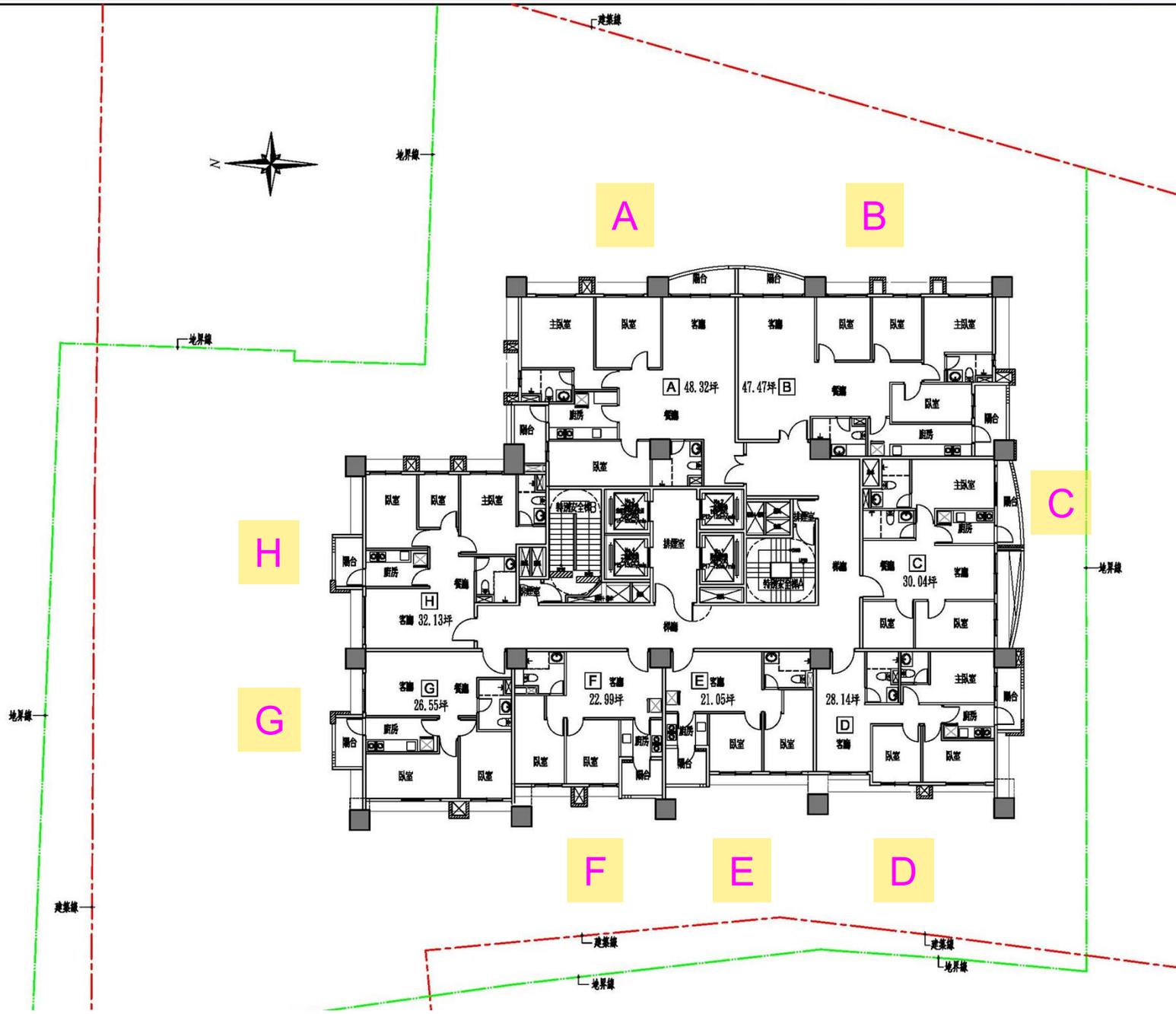
八至九層平面圖 S:1/200



十層平面圖



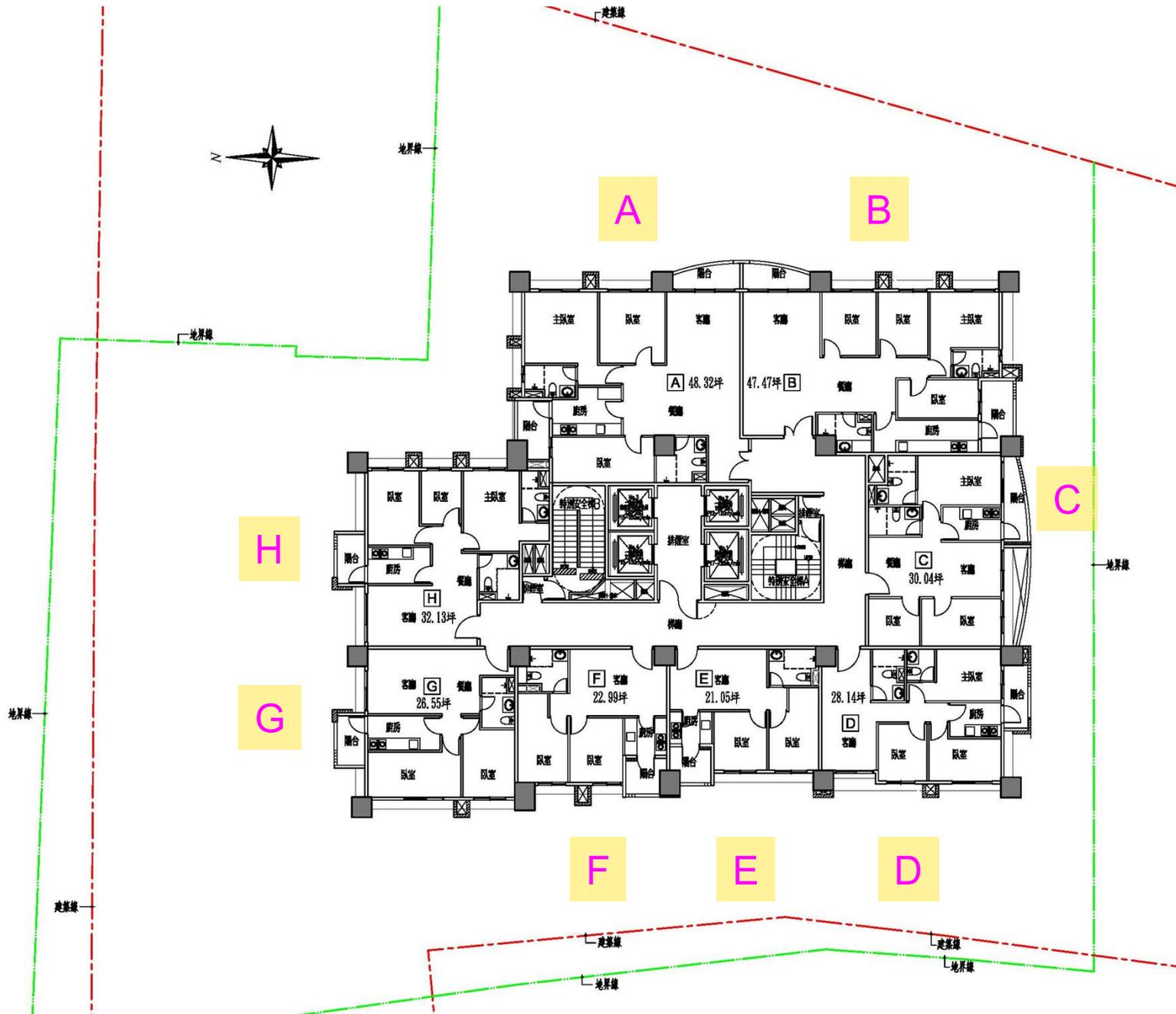
十層平面圖 S:1/200



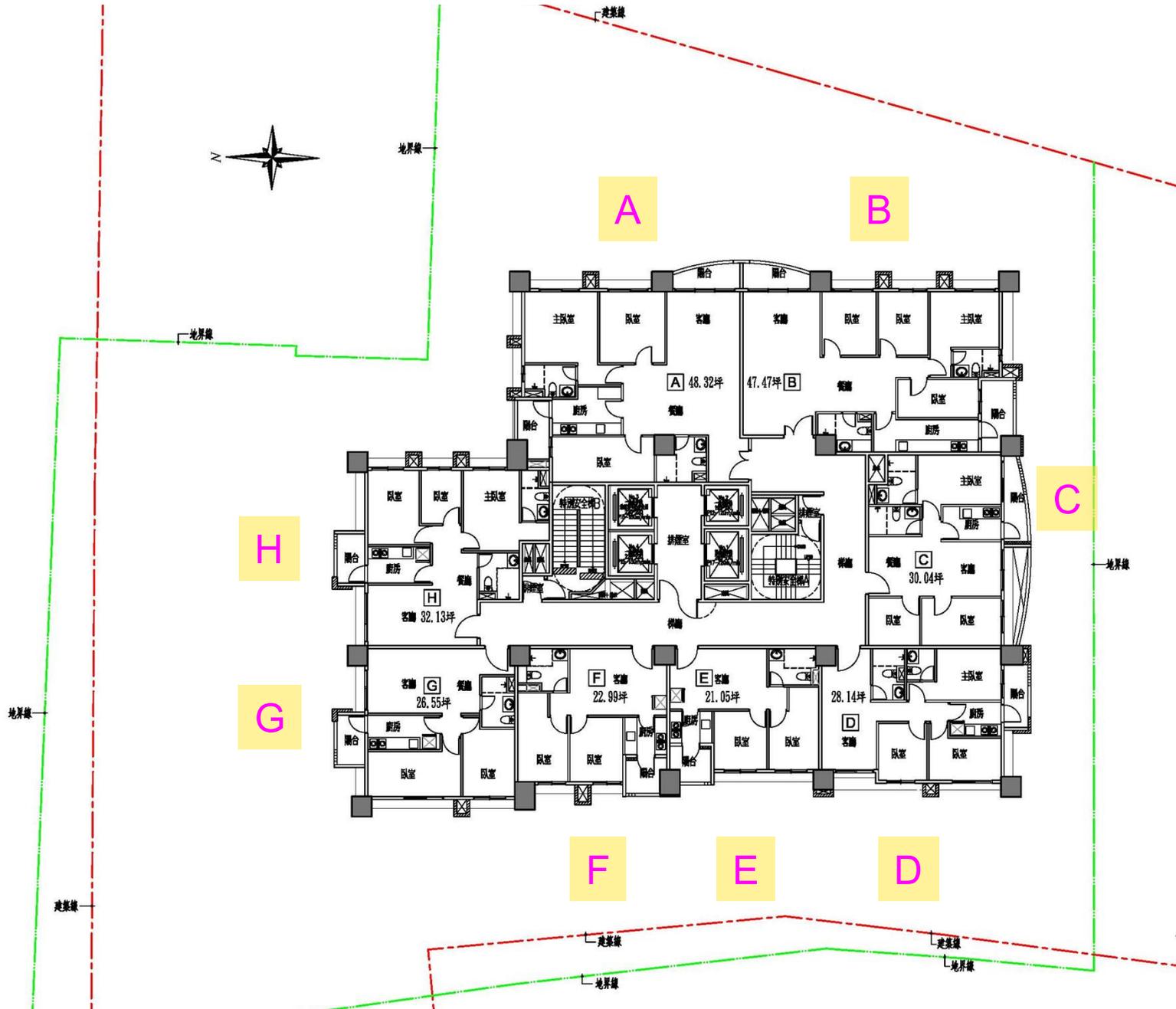
十一層平面圖 S:1/200



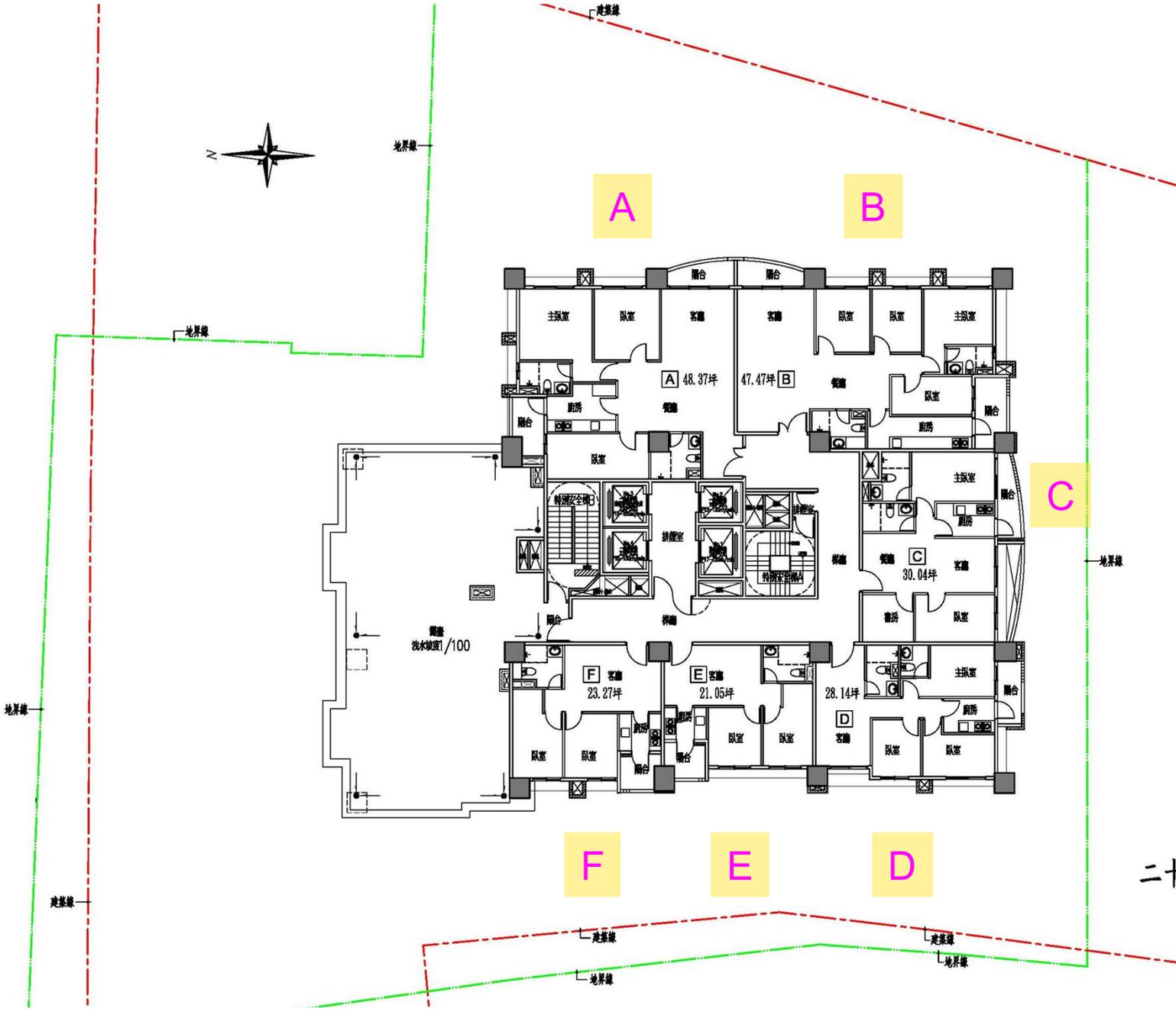
十二至十四層平面圖



十二至十四層平面圖 S:1/200



十五至二十二層平面圖 S:1/200



二十三層平面圖 S:1/200

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 依據修正前「都市更新條例」第36條規定，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查定之；及104年1月16日修正發布「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**中信不動產估價師聯合事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償及租金水準作為計算依據。
- ▶ 永和路二段一樓店面以3,000元/坪、二樓店面以900元/坪、三樓以650元/坪；忠孝街一樓以780元/坪、忠孝街二樓及文化路16巷16弄一樓、二樓以650元/坪；忠孝街及文化路16巷16弄三樓以640元/坪、四樓以630元/坪、五樓以620元/坪計，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	122,597
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	12,044
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	5,826
	稅捐	印花稅、營業稅等	3,962
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	37,593
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	12,181
	共同負擔費用		194,204
共同負擔比率		53.19%	
預估權利變換分配比率		46.81%	

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。



權利變換計畫研擬

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 2~3 個月

公聽會
(110.5.14)

申請分配選屋(110.5.4~6.14)
公開抽籤(110.6.18)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第11條)

權利變換計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

權利變換計畫報核

專案小組審議

審查時程：約12個月

聽證會

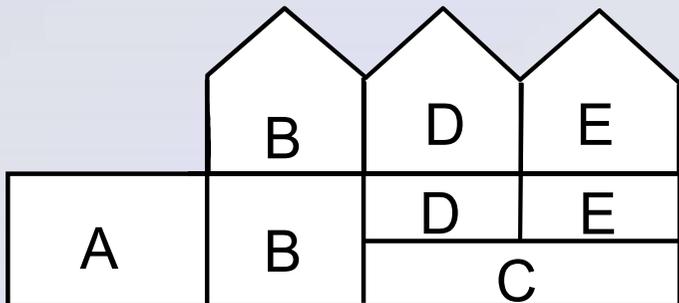
都市更新及爭議處理審議會審議

權利變換計畫核定發布實施



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 : 地上權與建物權人



權利變換方式

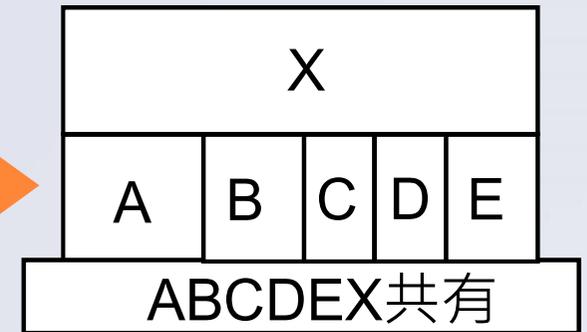
希望留下
權利變換

希望離開

更新開發後

X : 實施者或提供資金參與都市更新事業者

建物土地區分所有





■修正前都市更新條例 第3條

權利變換：係指更新單元內重建區段之土地及合法所有權人、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。

■修正前都市更新條例 第30條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例**共同負擔**，並以**權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達**最小分配面積單元**時，得改以**現金繳納**。

■修正前都市更新條例 第31條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以**現金補償**之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納**差額價金**；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給**差額價金**。



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「中信不動產估價師聯合事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「友宏不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國110年3月2日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		中信	麗業	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,595,000	1,570,000	1,590,000
	土地總價(元)	1,027,698,375	1,011,590,250	1,024,476,750
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	995,570	966,304	989,166
	辦公室平均建坪單價(元/坪)	458,271	461,535	459,795
	住宅平均建坪單價(元/坪)	555,483	544,219	553,995
	車位平均單價(元/個)	2,085,028	2,086,723	2,059,040
	更新後總權利價值(元)	3,651,165,912	3,595,881,160	3,639,855,696

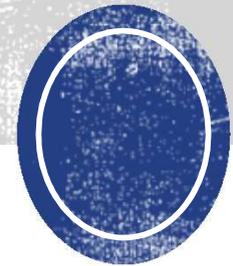
■ 本案權利變換鑑價結果，以「中信不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



China Prudence Real Estate Appraisers Firm

新北市永和區文化段837地號等27筆土地 都市更新權利變換計畫估價說明

中信不動產估價師聯合事務所
China Prudence Real Estate Appraisers Firm



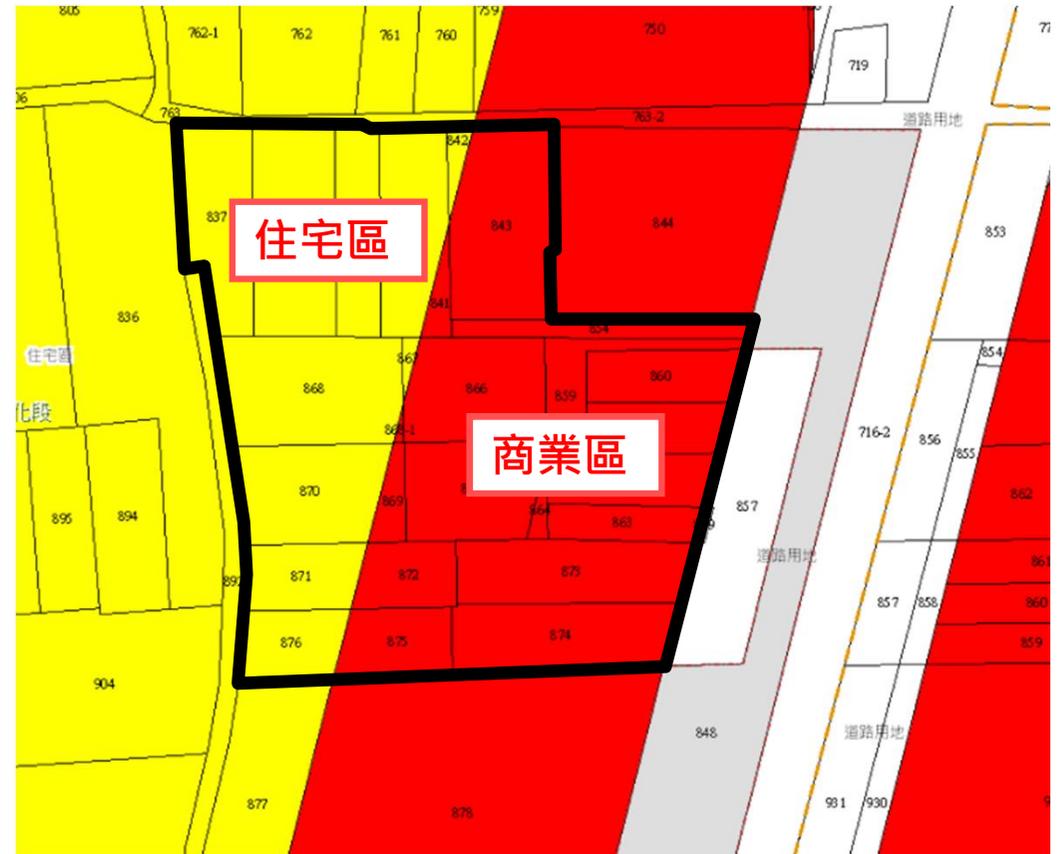
■ 簡報大綱

- 更新範圍基本資料
- 更新後規劃
- 估價流程說明
- 估價條件說明
- 比準地、比準戶條件說明
- 估價權值說明



更新範圍基本資料

- 土地總面積：
 - 2,130.00 m²
- 土地使用分區：住宅區、商業區
- 土地使用強度：
 - 住宅區基準容積率：300%
 - 商業區基準容積率：440%
- 更新前建物型式：更新前建物型式：鋼筋混凝土造公寓、磚造及加強磚造透天厝。



■ 更新後建築規劃

- 更新後規劃：
 - 地上23層、地下6層之住商混和大樓。
- 產品類型：
 - 店面：
 - 1樓共6戶，規劃約18~46坪。
 - 辦公室：
 - 2樓至4樓共27戶，規劃約28~57坪。
 - 住宅：
 - 5樓至23樓共145戶，規劃約14~48坪。
- 更新後供分配建坪面積：
 - 5,938.50坪(19,630.93m²)
- 可分配停車位：177個坡道平面停車位。
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造。



■ 更新前估價條件說明

估價基準日：民國110年3月2日

- 1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
- 2) 更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中，商業區法定容積率為440%、住宅區法定容積率為300%，本案以平均法定容積率379.60%為更新前比準地之基準容積率，以評估比準地價格，並以比準地價格推估各宗土地更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積或移入容積之情況。
- 3) 本案更新單元內861、863、874、840、841、842、843、838、839、876、875、871、872、868、868-1、870、869、867、866、865地號為合法四層樓以上建築物，申請容積獎勵為599.62m²，依「合法四層樓以上建築物」之既有容積獎勵計算各筆土地獎勵容積。依本案事業計畫，「合法四層樓以上建築物」獎勵容積在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利原則下，進行折減，其獎勵容積=各該宗地獎勵樓地板面積÷(1+25.56%)。

- 4) 更新前土地素地價格評估，本案選定全案更新範圍為比準地，評估該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
- 5) 更新前數筆土地上有區分所有建物，且為同一張建築執照或使用執照，則劃為同一宗土地，並依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算：

項目	地號	使用執照號碼	所有權人	使用分區
1	865、866、867、868、868-1 869、870、871、872、875、 876地號等11筆	63使1155號	蘇敏行等31人	商業區、住宅區
2	840、841、842、843地號	69使2825號	林麗卿等11人	商業區、住宅區

- 6) 854、859地號及864地號各自為一宗土地計算其更新前權利價值。
- 7) 更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期為準。
- 8) 873地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。
- 9) 更新前區分所有建物，以文化段361建號(忠孝街1之1號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

- 10) 915建號為徐雅堂、徐雅君、徐雅鳳持分共有，但其土地為僅屬徐雅堂持有，因建物與土地共有人為親屬關係，故土地與建物權利價值不作屋地不同人之分算。
- 11) 忠孝街1之4號一樓至四樓，有土地持分及建物持分面積比例不相當之情形，惟因建物與土地所有權人皆為親屬關係，故不另做土地權利價值找補。
- 12) 更新單元內部份房屋有辦理附屬建物面積補登記，依衡平原則，關於更新前專有部分之附屬建物面積無論是否辦理補登記，本案皆以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估。

■ 更新後估價條件說明

- 1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 2) 更新後區分所有建物，店舖以一樓C戶為比準戶、一般事務所以二樓B戶為比準戶、住宅以十三樓C戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更新後各戶之價格。

■ 估價流程說明

評估比準地價格，比較比準地與各宗土地個別條件差異，推算各筆土地合併前價格，並計算合併前各筆土地價值比例。



評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。



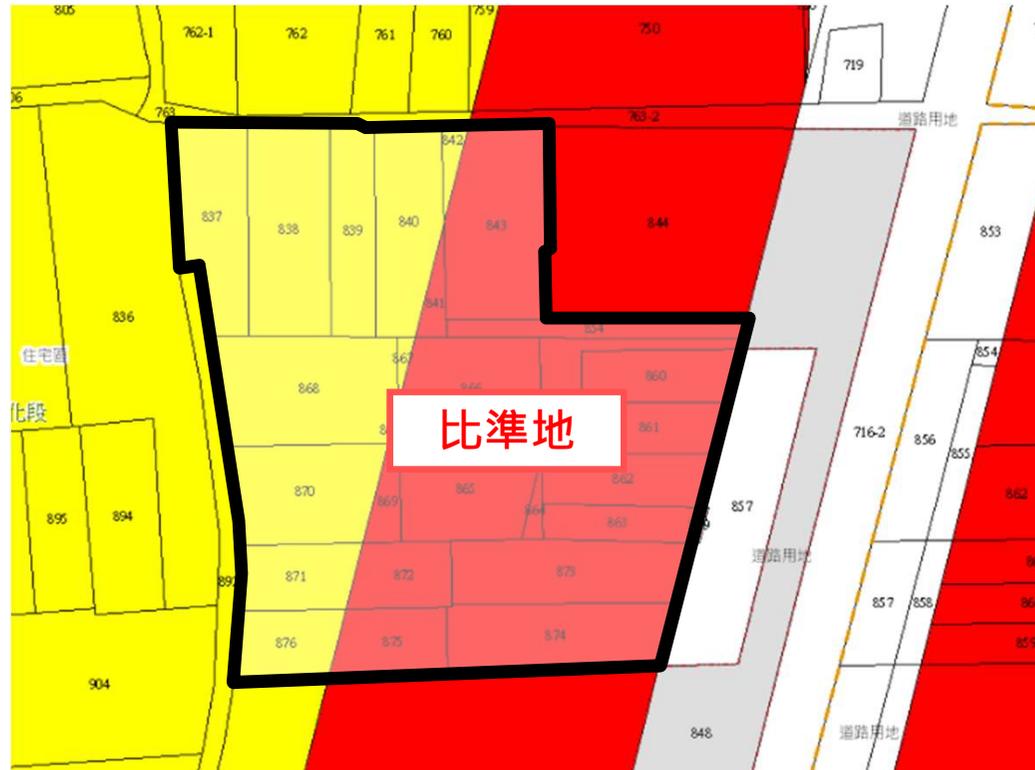
核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）



評估更新後各區分所有建物之價格與總價，並計算投資人與土地所有權人權益價值比例，以各土地所有權人間基地權利價值比例拆算其更新後可獲配權利價值。

比準地價格評估

比準地條件說明：

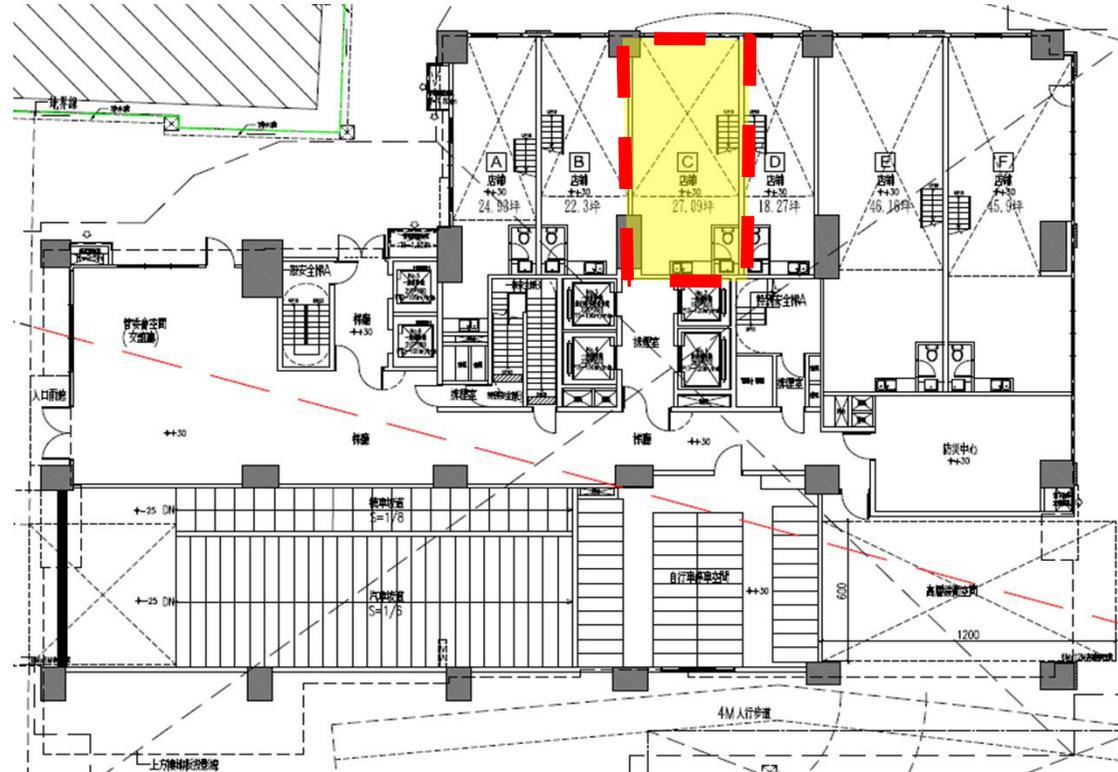


使用分區	面積(m ²)	面積(坪)	面積與總價關係	地形	臨路情形	臨路路寬(m)	容積率	面寬	其他	比準地價格(元/坪)
住宅區、商業區	2,130.00	644.33	標準	多邊形	雙面臨路	24M	379.60%	30M	無	1,595,000

更新後比準戶-店鋪【1F-C戶】

● 店鋪比準戶條件說明：

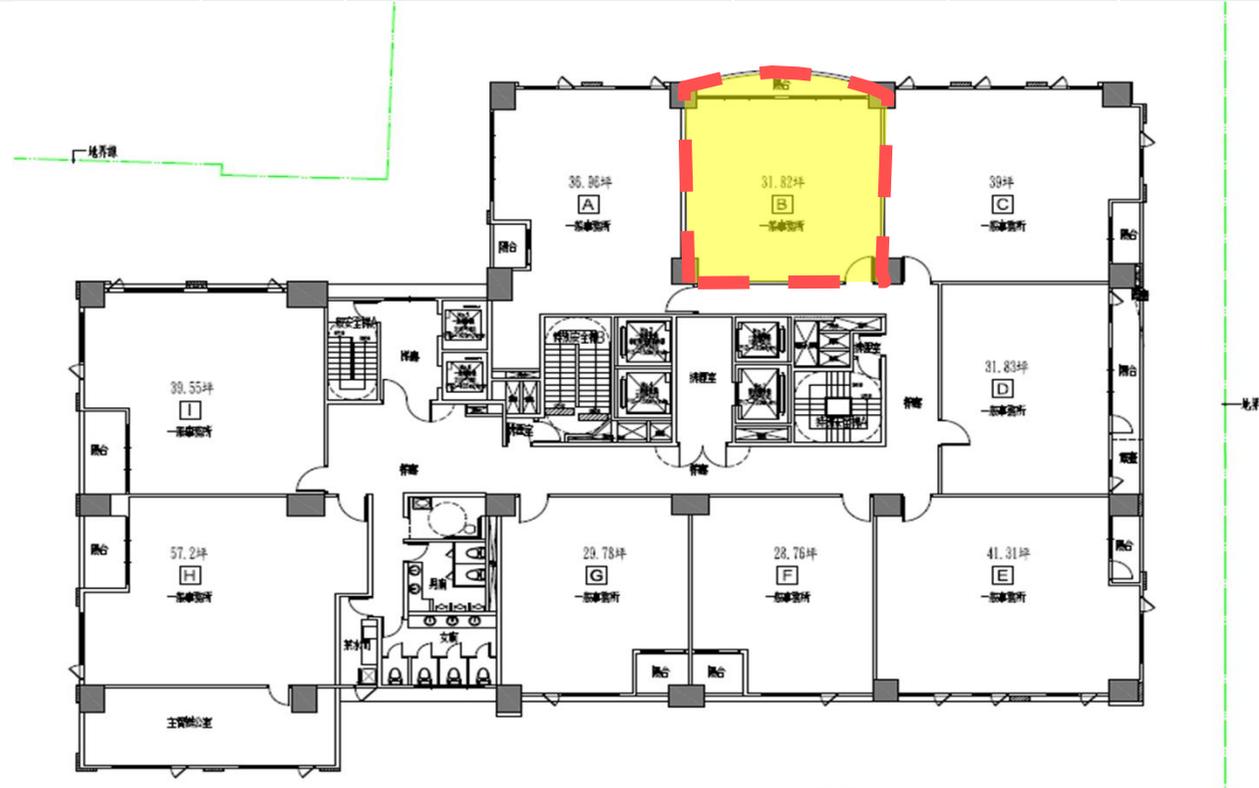
分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)(含夾層)	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	面寬	格局	平均建坪單價(含夾層)(元/坪)
C-01	店鋪	27.09	1	27.09	一面	無景觀	標準	方正	989,276



更新後比準戶-辦公室【2F-B戶】

● 辦公室比準戶條件說明：

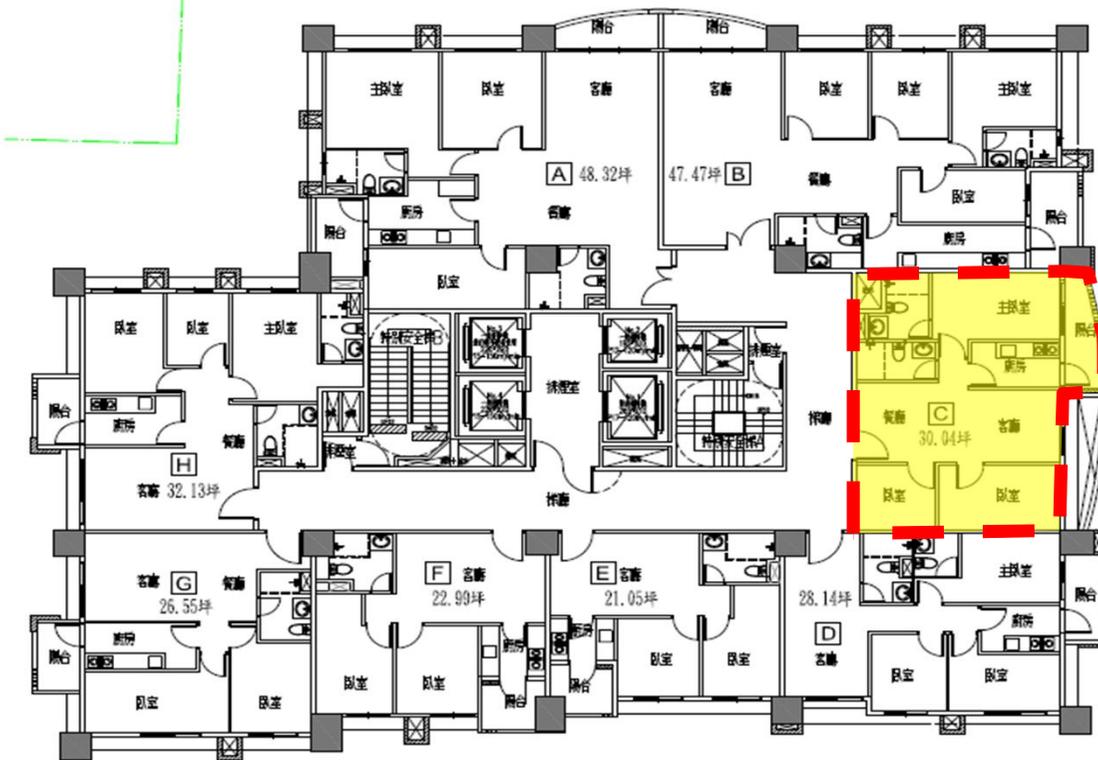
分配單元代號	規劃用途	建坪面積	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	格局	建坪單價 (元/坪)
B-02	一般事務所	31.82	2	面積相當(0.9<A<1.1倍)	一面	面街景	方正	465,000



更新後比準戶-住宅【13F-C戶】

住宅比準戶條件說明：

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	面積與總價關係	採光面	景觀	寧適性	格局	建坪單價 (元/坪)
C-13	集合住宅	30.04	13	面積相當(0.9<A<1.1倍)	一面	面街景	普通	方正	550,000



估價權值說明

		項目	數值
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)		1,595,000
	整體更新單元土地權利總價(元/坪)		1,027,698,375
更新後	店鋪	店鋪平均單價(元/坪)	995,570
		店鋪總權利價值(元)	183,831,970
	辦公室	辦公室平均單價(元/坪)	458,271
		辦公室總權利價值(元)	461,428,036
	住宅	住宅平均單價(元/坪)	555,483
		住宅總權利價值(元)	2,636,855,906
	停車位	停車位平均單價(元/部)	2,085,028
		停車位總權利價值(元)	369,050,000
		更新後總權利價值(元)	3,651,165,912



■ 法令依據

■ 修正前都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

■ 修正前都市更新權利變換實施辦法 第11條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。



- 本案選配通知已於110年5月3日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自110年5月4日起至110年6月14日止。請於110年6月14日下午5時前將「**權利變換意願調查表(附件1)**」、「**更新後分配位置申請書(附件2)**」、「**更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)**」擲還。為配合選屋作業，於申請分配期間星期一至五，上午十點至下午五點，本公司(新北市永和區中山路一段186號3樓)均可受理選屋作業。
- 分配及選配原則
 - (一)一樓店舖單元由持分臨永和路二段一樓門牌戶之所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。
 - (二)住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則；一單元以選配一席汽車停車位為原則。
 - (三)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110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - (四)所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配(註)，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 註：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。
- (五)所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- (六)實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
- 預定公開抽籤日之時間訂為110年6月18日(星期五)下午2時30分，地點為永和區永平市民活動中心教室三、四(新北市永和區永平路368號2樓)。



■修正前都市更新條例 第31條

- ◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- ◆ 新北市都市更新審議原則
 - ◆ 依附表二「最小分配面積單元及不願或不能分配」規定，都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積46平方公尺(另加計附屬建物及共有部分，約18.09坪)乘以二樓以上平均單價538,471元/坪者，不得列為不能參與分配。
 - ◆ 依前述規定計算其價值為 **9,740,940元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(6樓C戶)之價值為**7,846,080元**，低於其規定之標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到**7,846,080元**，則可參與選配。
 - ◆ 本案因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人計有**8名**。

權利變換意願調查及申請分配通知函

開晟建設股份有限公司 函



地址：新北市永和區中山路一段186號3樓(開晟)
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯絡人：張子利(開晟)
陳孟玟(安邦)
聯絡電話：(02)2920-7787(開晟)
(02)8923-6788#224(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國110年5月3日
發文字號：開晟文化新字第110050302號
速別：普通

密等及解密條件：普通

附件1：權利變換意願調查表
附件2：更新後分配位置申請書
附件3：更新後合併分配協議書
附件4：更新後應分配價值表
附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、本案事業計畫業經新北市政府於110年2月4日新北府城更字第1104650933號函核定，並自110年2月5日零時起生效；依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於104年12月23日申請事業計畫報核，故得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定。
- 二、依據108年1月30日修正公布前「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」第5條、第11條等相關規定辦理。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自110年5月4日(星期二)起至110年6月14日(星期一)止。請 台端於110年6月14日(星期一)下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間星期一至五，上午十點至下午五點，本公司(新北市永和區中山路一段186號3樓)均可受理遷屋作業

四、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)及事業計畫核定之選配原則，參酌本都市更新事業可供分配之房屋及停車位，選擇分配房屋單元及車位單元(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)。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。

五、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元(6F-C，面積14.86坪，權利價值為7,846,080元)，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配，請另填具更新後合併分配協議書(附件3)，並說明持分登記情況；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，則視為超額分配(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)，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並請於第三項說明申請分配期間內與實施者協議繳納方式與期限；若協議不成則視為未完成分配申請，依相關法令規定領取現金補償。

六、如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為110年6月18日(星期五)下午2點30分，地點為永和區永平市民活動中心教室三、四(新北市永和區永平路368號2樓)。

正本：新北市永和區文化段837地號等27筆土地之土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府都市更新處、安邦工程顧問股份有限公司、本公司開發部(不含附件)

代表人：鄭阿明



- 本通知函及相關選配附件於5月3日寄發
- 截止選配日期為6月14日
- 公開抽籤日為6月18日

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於5月3日寄發
- 截止選配日期為6月14日
- 請於截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請核對所有權人姓名
 ※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
 ※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
 ※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對土地及建物資料
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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_____對於新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人_____為新北市永和區文化段 837 地號等 27 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： 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)

二、建物： 筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

所有權人： _____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於5月3日寄發
- 截止選配日期為6月14日
- 請於截止日期前將本申請書擲還
(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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_____、_____、_____
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，其「車位位置代碼」
為_____、_____、_____、_____
等
共_____部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(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。其餘依本案選配原則辦理。
- 本表請於 110 年 6 月 14 日(星期一)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者開晟建設股份有限公司(新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 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 110 年 6 月 18 日(星期五)下午 2 時 30 分，地點為永和區永平市民活動中心教室三、四(新北市永和區永平路 368 號 2 樓)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：_____ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於5月3日寄發
- 截止選配日期為6月14日
- 請於截止日期前將本申請書擲還
(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**
※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：5F-A2。
車位單元(填寫範例)：B1-67。
※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
		1		
		2		
		3		

請注意：依「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國_____年_____月_____日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)
若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	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	A	B	C	D	E	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後可分配權利價值(元)	共同負擔額度(元)	更新後應分配權利價值(元)	
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

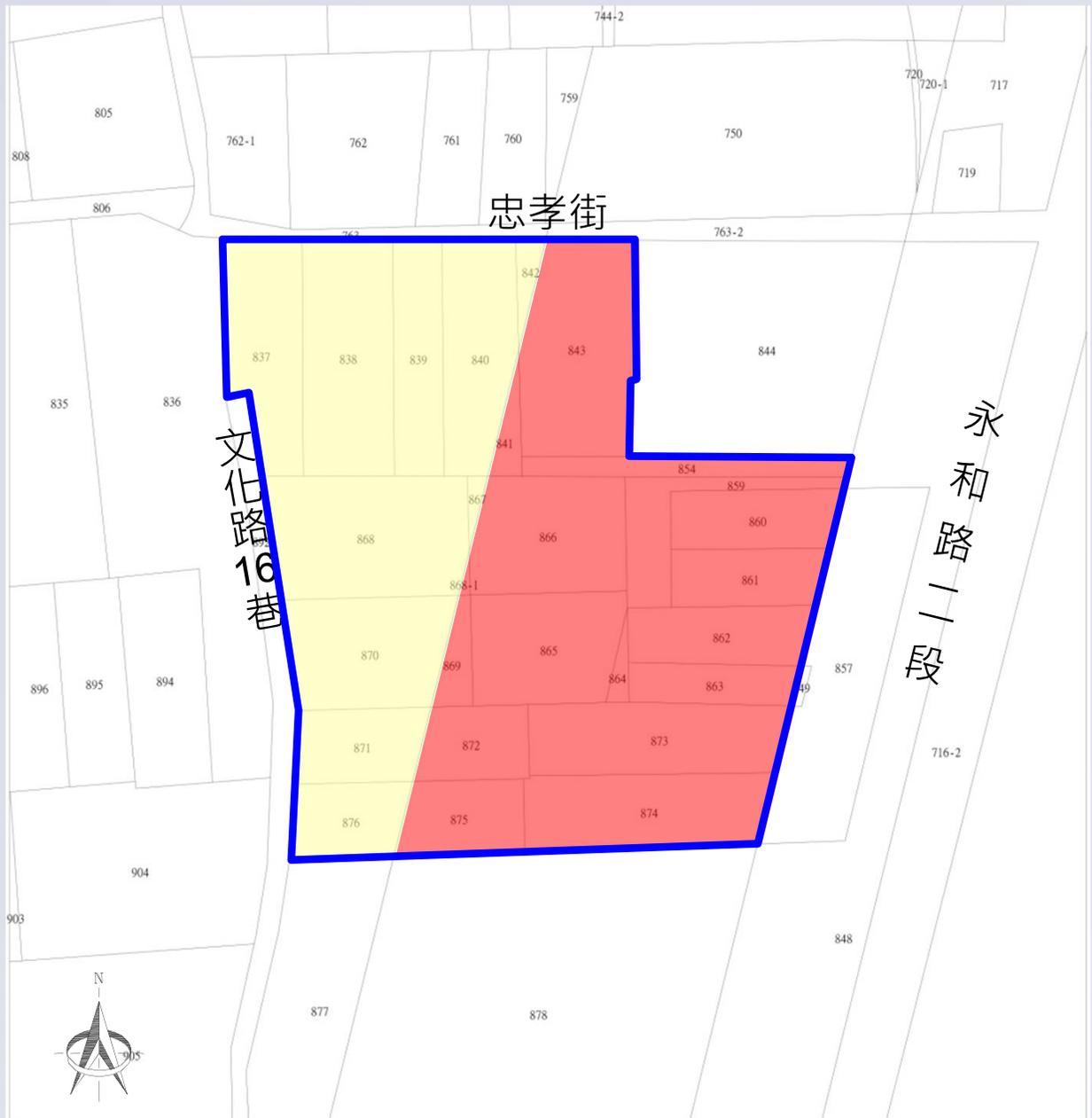
備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依據 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 依據「新北市都市更新審議原則」規定，修正前都市更新條例第三十條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。依前述規定計算其價值為 9,740,940 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(6 樓 C 戶)之價值為 7,846,080 元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E 項)若達到 7,846,080 元，則可參與選配。
- 承上開註 2，填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配依「更新後分配位置申請書」及「建物及停車位位置編號面積及價值資料」之建築單元及停車位，為避免造成鉅額差額價金產生，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110% 內為原則。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配權利價值未達 6 樓 C 戶之價值(7,846,080 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 110 年 5 月 4 日起至 110 年 6 月 14 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之土地補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 本表相關權利價值數據應以權利變換計畫核定版為準。

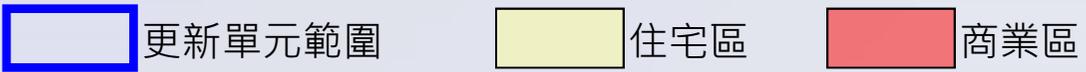
註：本表所列有關權利價值數據應以權利變換計畫核定之內容為準。



- 依修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條及修正前「都市更新條例」第31條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或應分配價值達最小分配面積，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，召開公開抽籤選配會。
- 若無上述之情事，則取消辦理抽籤選配會。
- 進行抽籤選配前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配。
- 由見證人確認，如應分配價值未達最小分配面積，又未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後合併本更新範圍共**2筆**土地，土地使用分區為**住宅區及商業區**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。





實施進度

序號	進度	110年			111年		112年					115年								116年		
		2月	3月	7月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
1	事業計畫核定公告	■	■																			
2	申請權利變換計畫報核			■																		
3	權利變換計畫核定公告				■	■																
4	申請拆除及建造執造						■	■														
5	改良物殘餘價值補償						■	■														
6	申請更新期間稅捐減免								■	■												
7	土地補償發放作業								■													
8	地上物騰空拆除									■												
9	工程施工										■	■										
10	申請使用執照												■									
11	送水送電													■								
12	申請測量														■							
13	釐正圖冊															■						
14	接管																■					
15	計算及找補差額價金																	■				
16	產權登記																		■			
17	申請更新後稅捐減免																			■		
18	更新成果備查																				■	■

註：本計畫預定實施進度需視實際審查進度而調整。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案專屬網頁網址<http://www.keishen.com/>；個案專線電話(02)2920-7787，聯絡人：張先生。
- 三、本案都市更新相關諮詢：
開晟建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2920-7787
聯絡地址：新北市永和區中山路一段186號3樓
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
新北市政府都市更新處
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教