

# 擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40 筆土地都市更新權利變換計畫案



## 公 聽 會

實施者：高昇建設股份有限公司

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

信彩不動產估價師事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

地政士：仲正地政士事務所

中華民國 113 年 7 月 30 日

壹、辦理緣起

貳、權利變換計畫內容



# 簡報題綱



辦 理 緣 起



# 都市更新事業計畫於112.11.7經新北市政府核准在案

副本

檔號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

承辦人：陳紅潔  
電話：(02)29506206 分機316  
傳真：(02)29506556  
電子郵件：AP5511@ntpc.gov.tw

234  
新北市永和區保生路1號4樓之1  
受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖各1份)

發文日期：中華民國112年11月6日  
發文字號：新北府城更字第1124622691號  
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書、圖各1份、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「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案」，並自112年11月7日零時起生效，及同意協議書用印，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例（以下簡稱本條例）第32條、112年7月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第53次會議紀錄及貴公司112年9月15日高昇仁愛字第112091501號、112年10月27日高昇仁愛字第112102701號函辦理。
- 二、實施者：高昇建設股份有限公司、統一編號：83618135、代表人：鄭阿明。
- 三、同意本案依112年7月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第53次會議決議第1點辦理更新單元範圍內「文化路113巷21弄」之現有道路廢巷事宜，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。
- 四、有關申請銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震設計標章獎勵部分，請貴公司依協議書內容辦理，另保證金款額請繳納予新北市政府都市更新處保管金專戶（帳戶：新北市政府都市更新處保管金專戶，帳號93016202700909，台灣銀行板橋分行）。
- 五、本案申請區內容積移轉15%，請貴公司逕依相關規定向本府城鄉發展局辦理。
- 六、本案留設人行步道及開放空間部分，均屬公共使用空間，

第1頁，共3頁

應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，相關內容如下：

- (一)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請貴公司於核准使用執照前繳納上開管理維護基金納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。
- (二)貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。
- (三)後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

七、本案由貴公司擔任實施者依本條例第32條規定於110年5月14日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第48條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。

八、依本條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

九、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依本條例第75、78條規定及同條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

十、貴公司對於本案計畫書、圖內容及所附之資料如有誤植、謬誤或登載不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十一、貴公司對於本處分書如有不服者，依本條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

十二、副本抄送本案土地、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：

- (一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間112年11月13日至112年12月12日內，至本府都市更新處、本市永和區公所、本市永和區上溪里辦公處閱覽。
- (二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：  
<https://rcurl.cc/b7OvbE>。
- (三)依本條例第33條規定，本案業於112年6月21日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。
- (四)因本案都市更新事業計畫於核定前已進行聽證程序，依本條例第33條第2項規定，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

正本：高昇建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)  
副本：內政部國土管理署(含光碟1份)、合法建物所有權人及其他權利關係人(均含光碟及綜理表各1份)、安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖各1份)、陳廷杰建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜 請假  
副市長 劉和然 代行  
本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



第3頁，共3頁





## ■刊登報紙

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年7月15日~113年7月17日)。

## ■張貼公告

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，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113年07月19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

<https://reurl.cc/YW6aGa>



# 權利變換計畫內容



## ■實施者

高昇建設股份有限公司 ( 負責人：鄭阿明 )

聯絡地址：新北市永和區中山路1段188號3樓

統一編號：83618135

電 話：( 02 ) 2920-7787

傳 真：( 02 ) 2921-9697

## ■顧問團隊

### 1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 ( 負責人：郭建興 )

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：( 02 ) 8923-6788

### 2.建築規劃設計

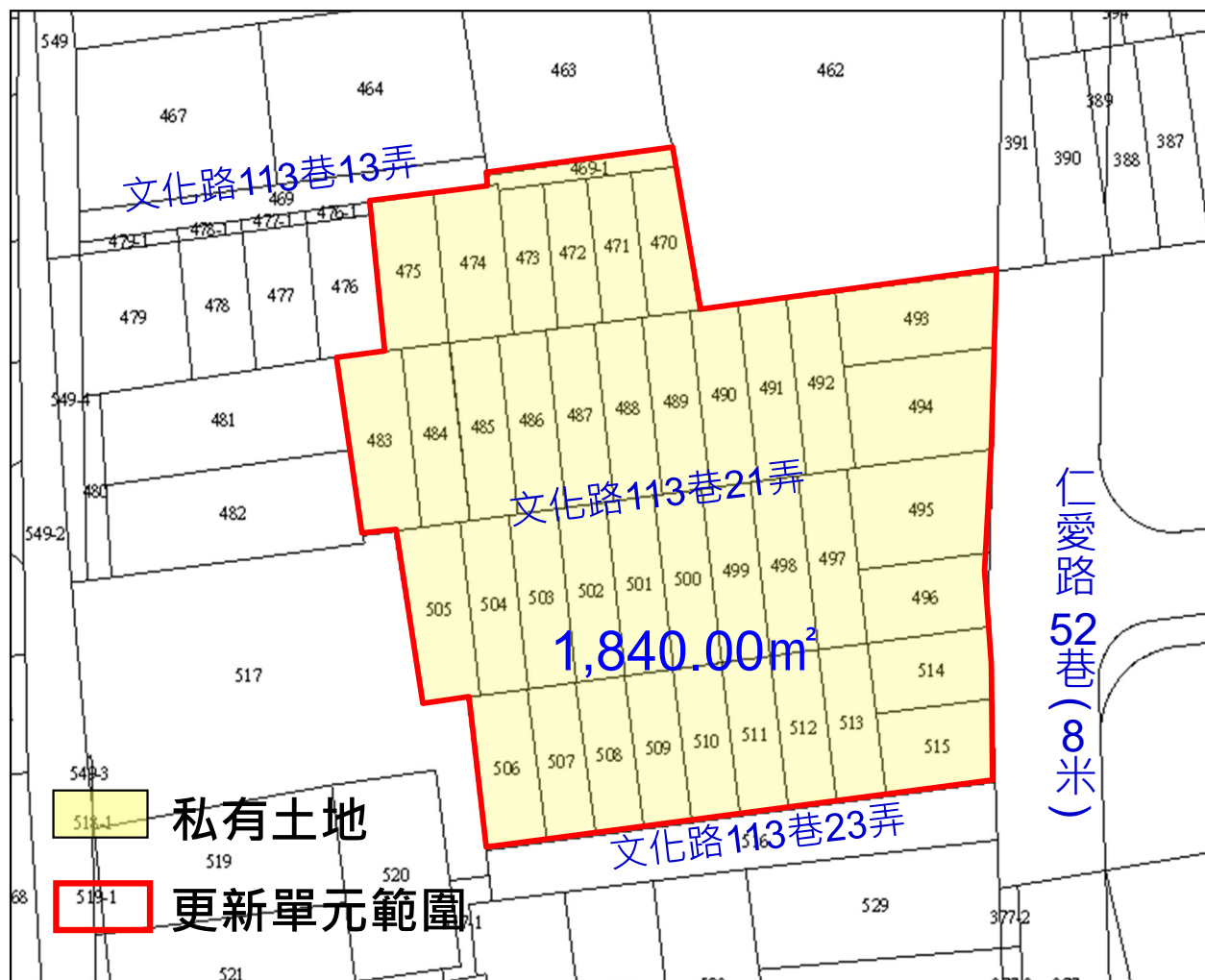
陳廷杰建築師事務所 ( 負責人：陳廷杰 )

聯絡地址：台北市內湖區瑞光路605號2樓

電 話：( 02 ) 2507-9998



# 權利變換範圍



- 新北市永和區仁愛路52巷、文化路113巷23弄及文化路113巷13弄所圍成之部分區域，屬於非完整街廓。
- 新北市永和區仁愛段469-1、470~475、483~515地號等40筆土地，總計1,840.00平方公尺。土地權屬皆為私有

| 土地權屬 | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)  | 人數(人) | 比例(%)  |
|------|-----------------------|--------|-------|--------|
| 私有土地 | 1,840.00              | 100.00 | 77    | 100.00 |
| 合計   | 1,840.00              | 100.00 | 77    | 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

本權利變換範圍同更新單元範圍，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計77位；另本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

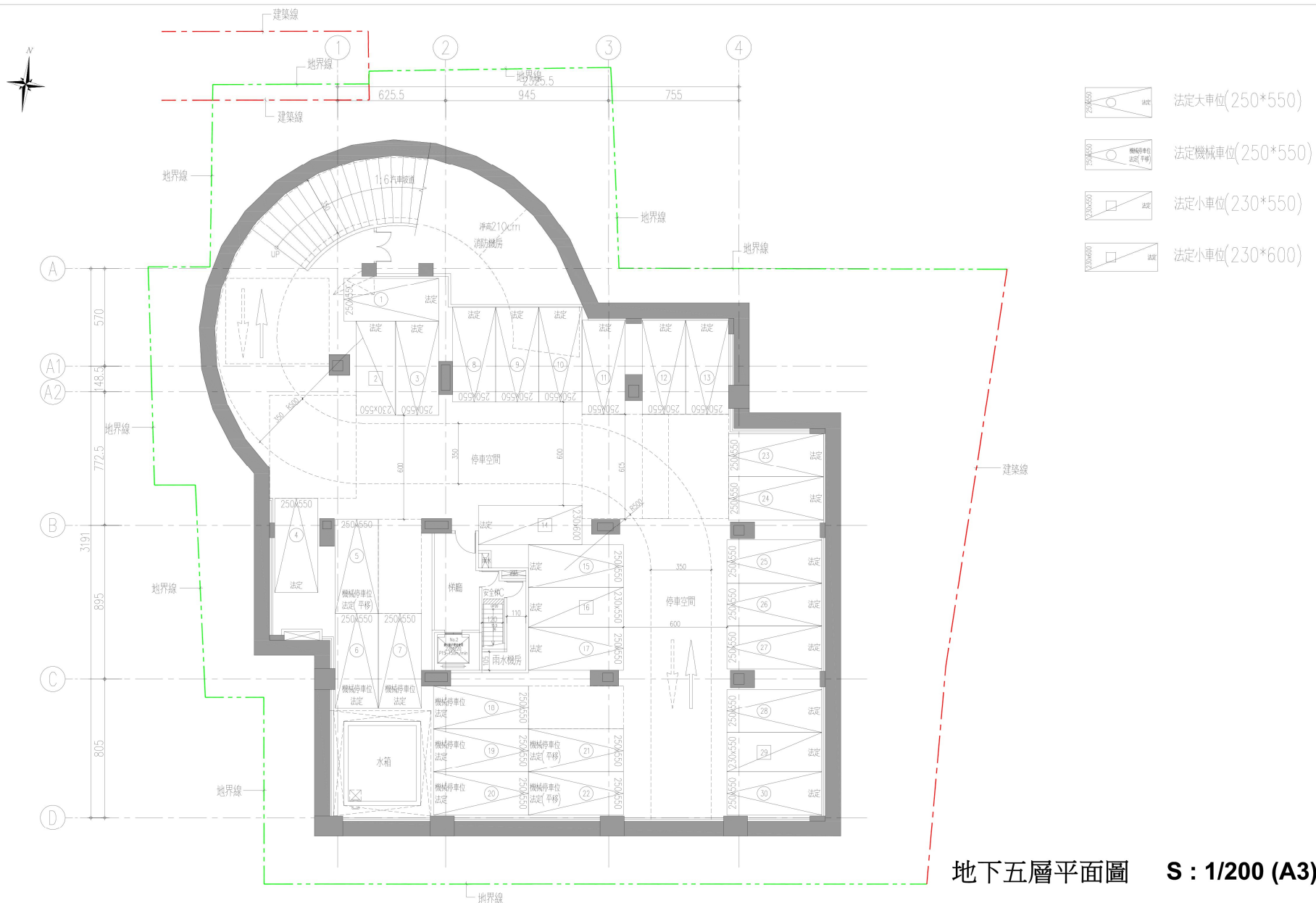
本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。



- (1)地下5層、地上21層，RC構造
- (2)1樓為門廳、管委會空間及自行車停車空間。
- (3)建蔽率39.14%、容積率 494.99%
- (4)住宅140戶
- (5)汽車110部、機車140部、自行車37部



# 地下五層

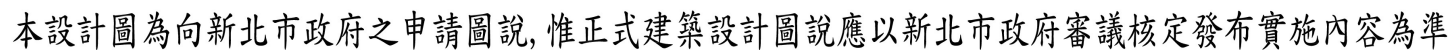


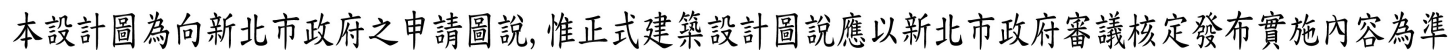
高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

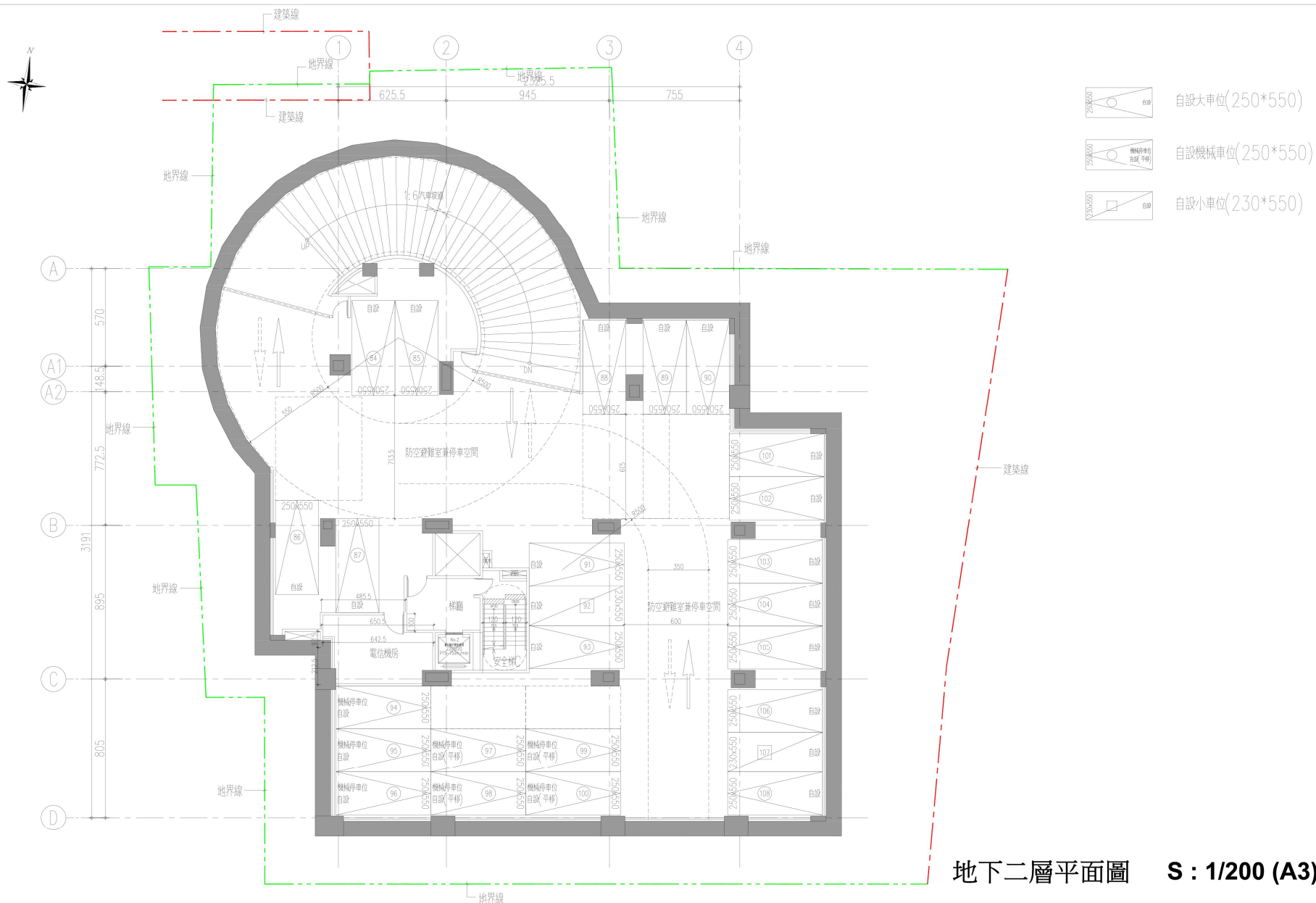








# 地下二層



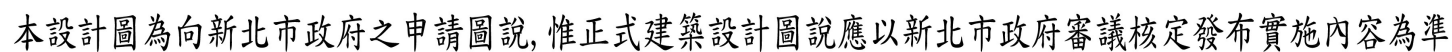
地下二層平面圖 S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

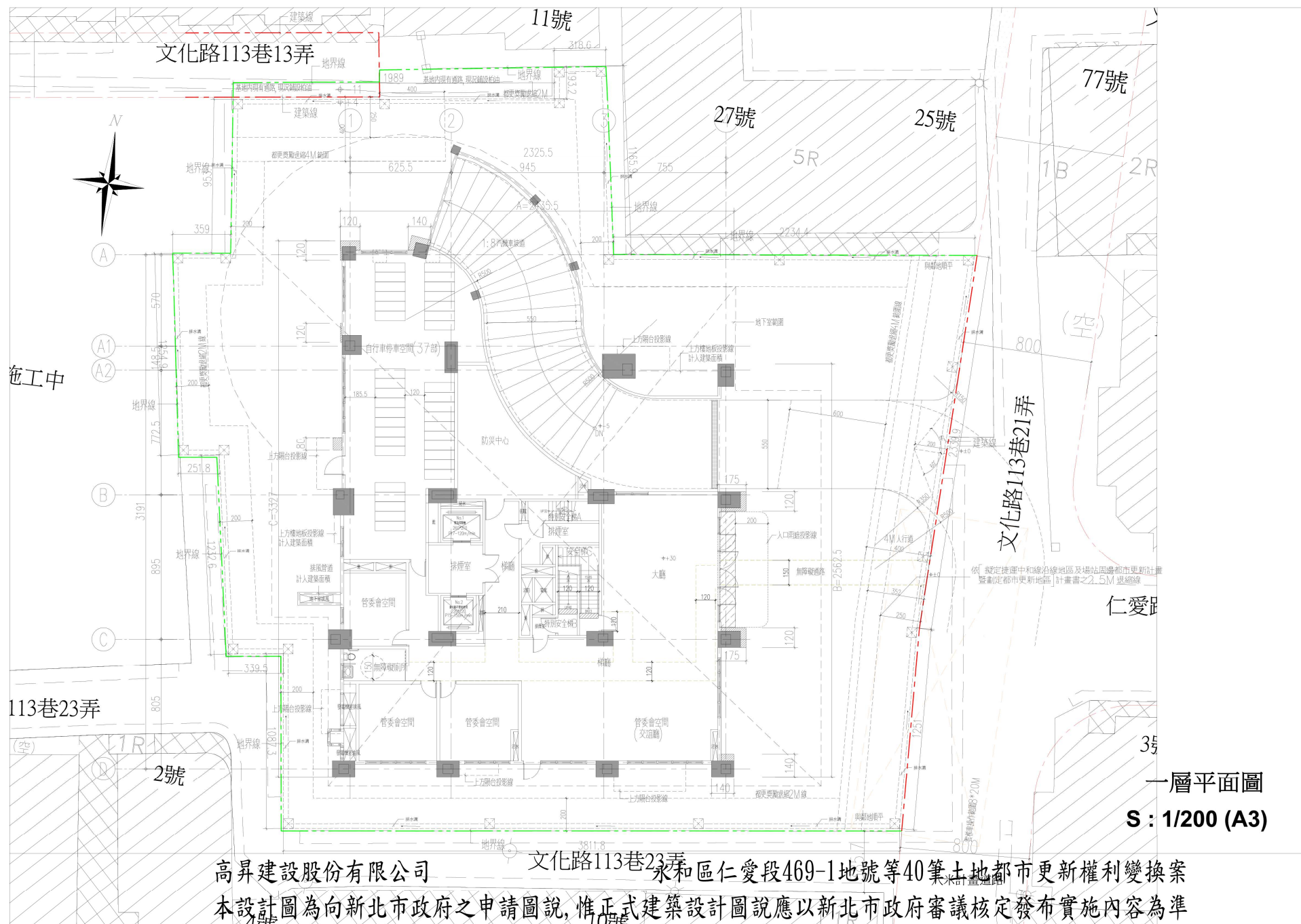
本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準





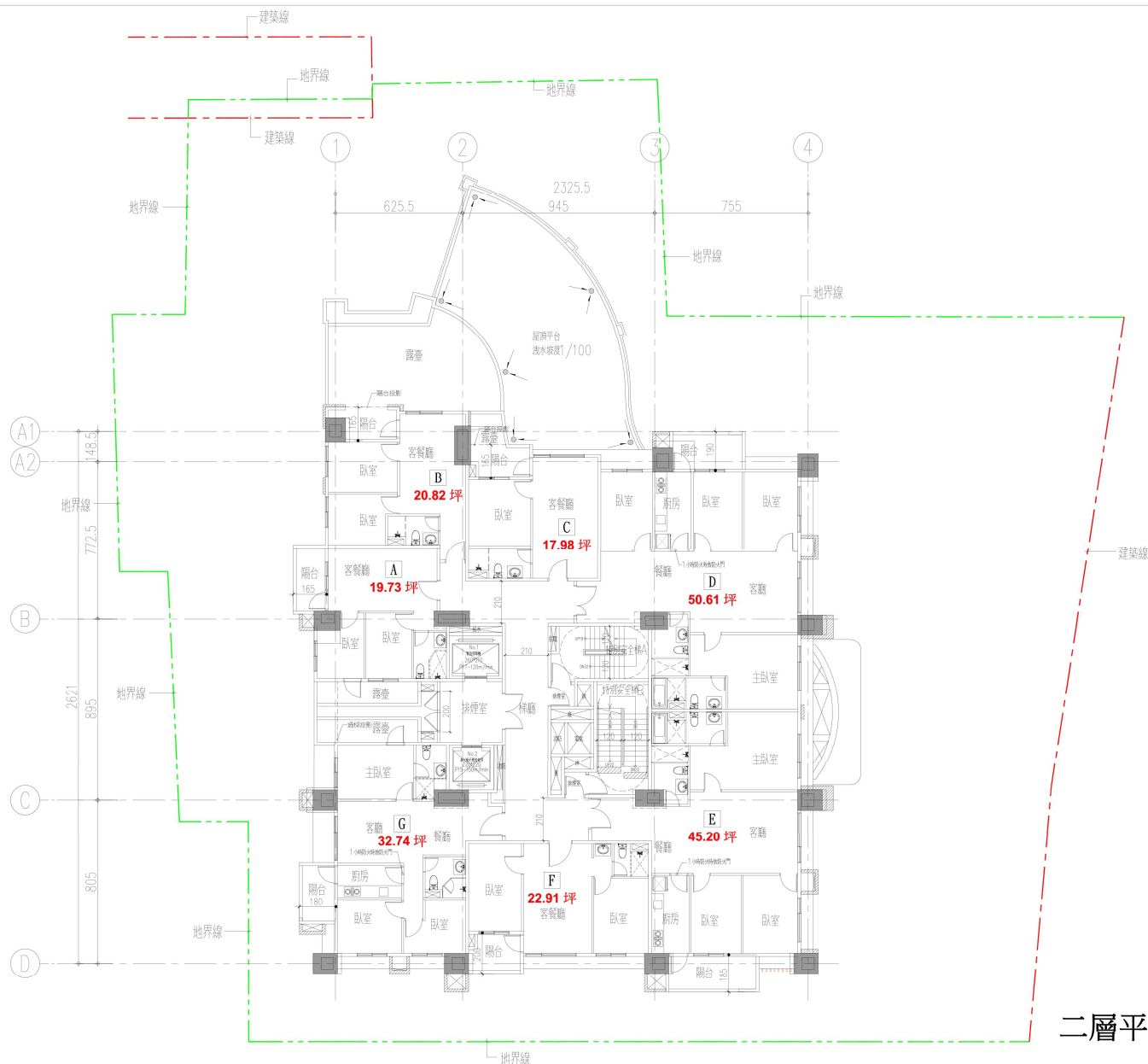


# 地上一層





# 地上二層



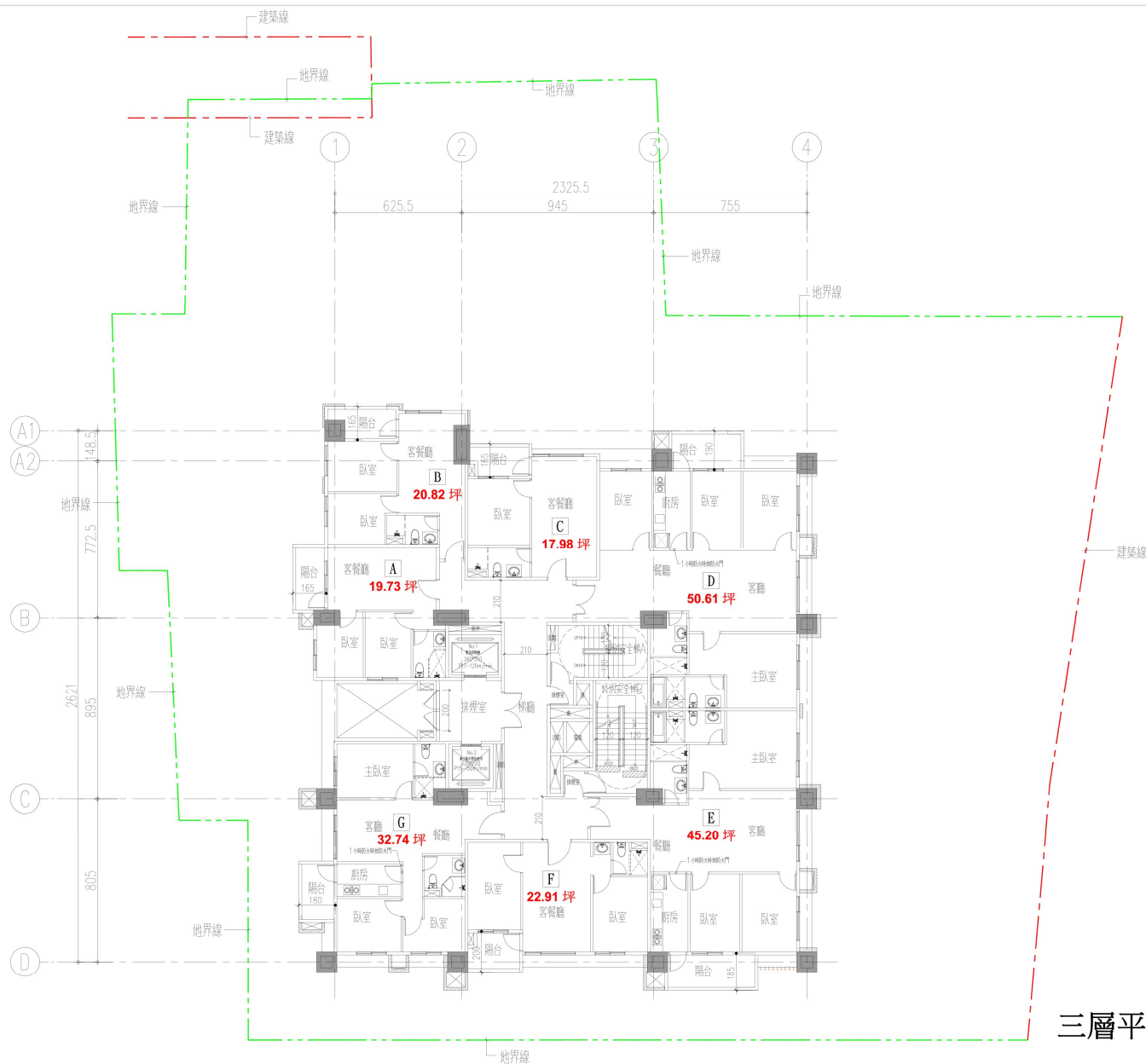
二層平面圖

S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準



三層平面圖

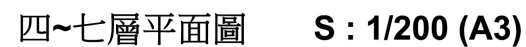
S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

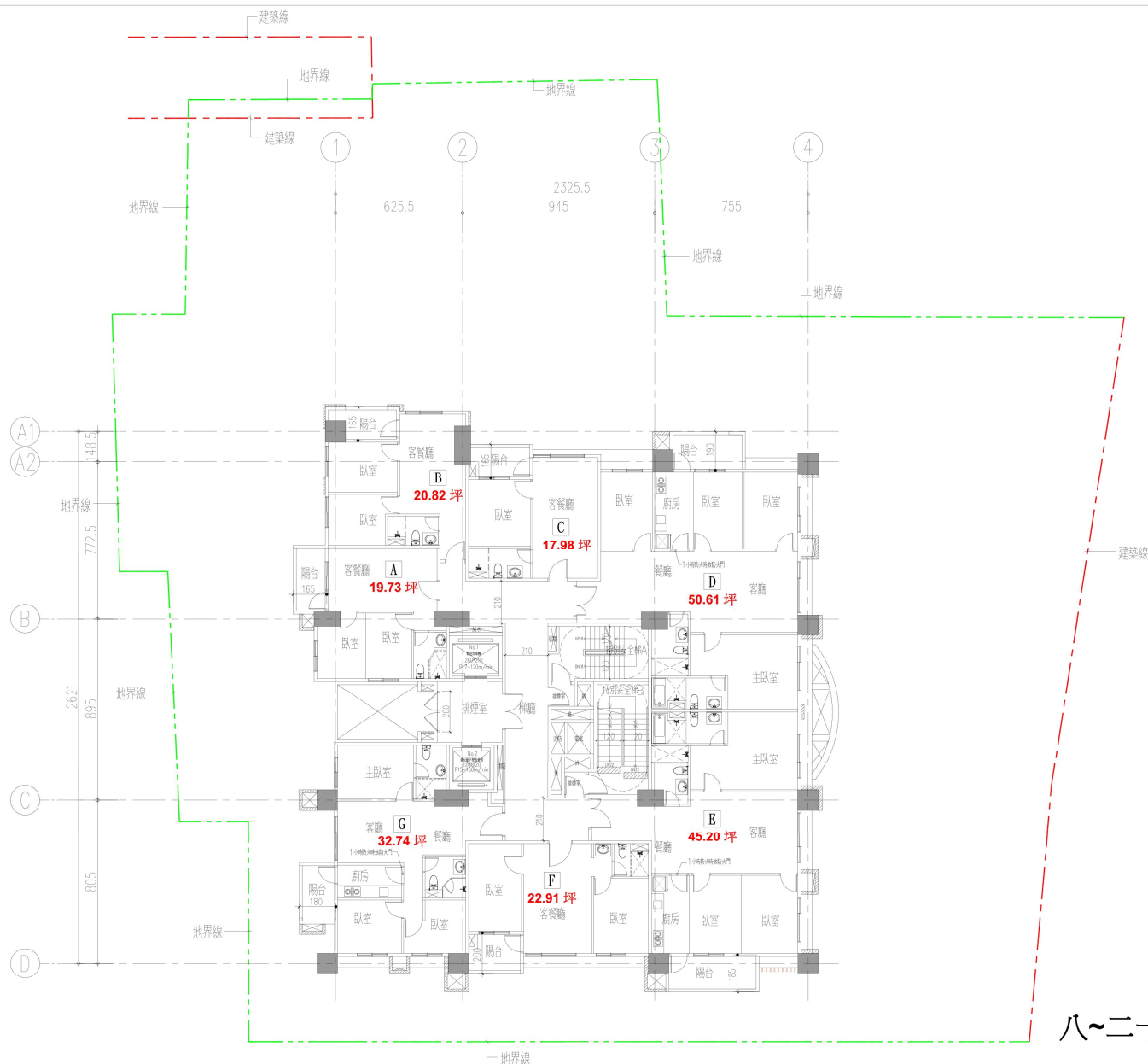
本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準





永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

19

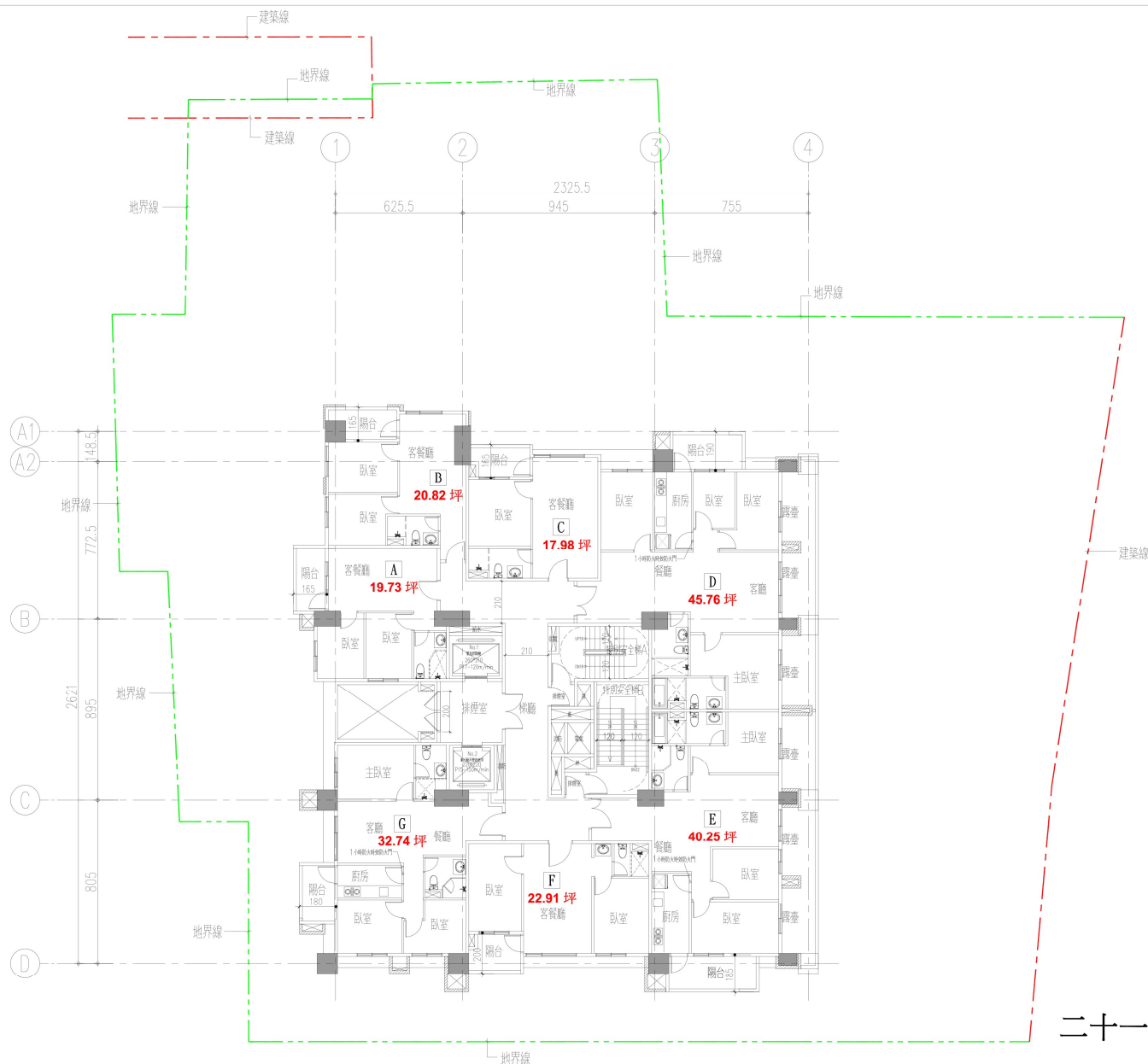


八~二十層平面圖 S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準



二十一層平面圖 S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司

永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說, 惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準



## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57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。
- ▶ 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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，拆遷補償費以中信不動產估價師聯合事務所查估結果，拆遷安置費用以650元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

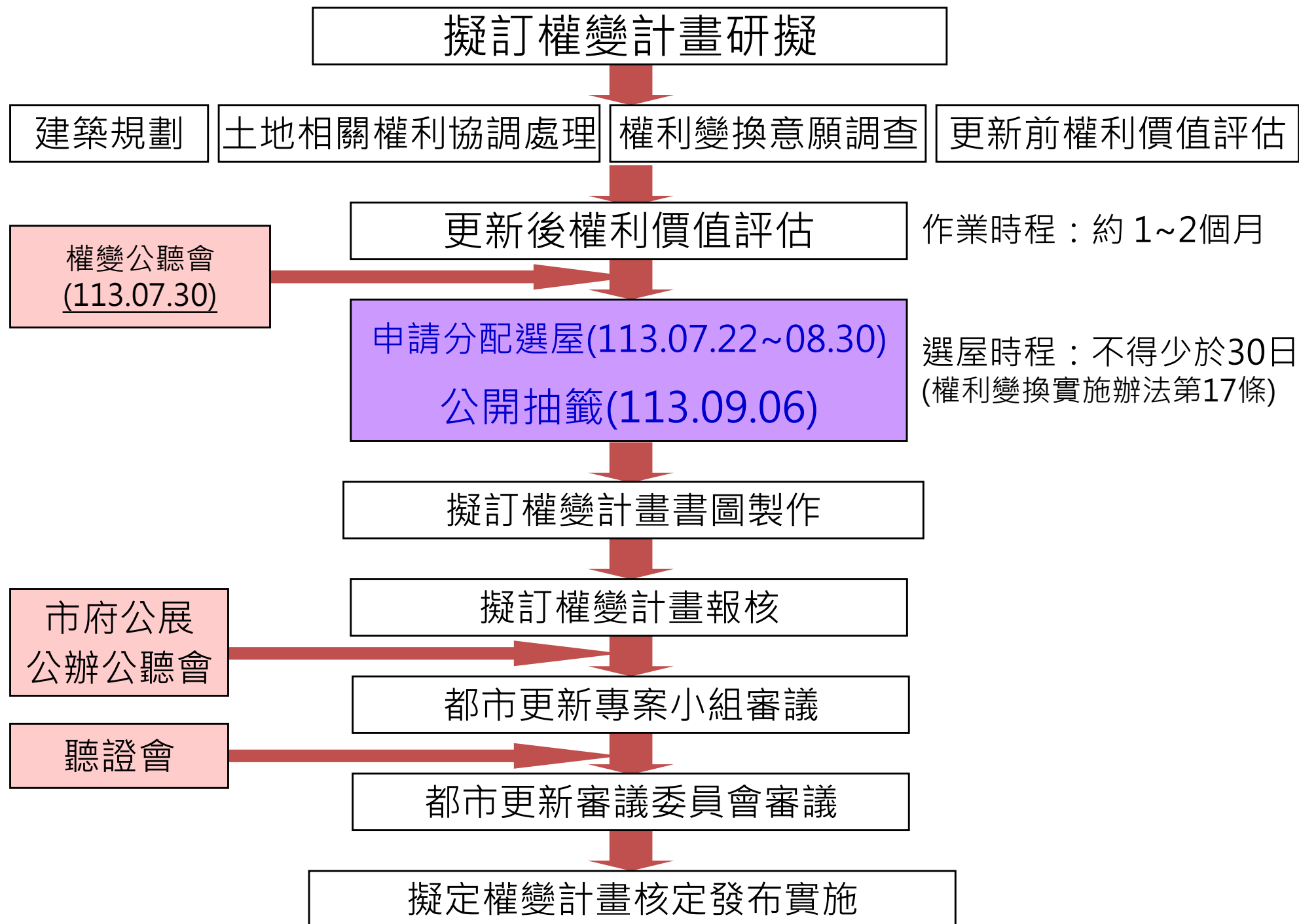


# 財務計畫

| 說 明    |                              | 金額(萬元)                                                                                   |            |
|--------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 共同負擔   | 工程費用<br>(RC)                 | 建築規劃設計費、營建費用(以民國113年3月30日為評價基準日進行物價調整)、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費              | 107,928.55 |
|        | 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費 | 綠建築、智慧建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費                                                       | 1,452.51   |
|        | 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、其他必要業務費 | 3,523.93   |
|        | 貸款利息                         | 自有資金(30%)、融資資金(70%)                                                                      | 4,663.04   |
|        | 稅捐                           | 印花稅、營業稅等                                                                                 | 3,836.44   |
|        | 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                                                               | 28,729.30  |
|        | 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                                                                     | 5,623.50   |
|        | 共同負擔費用(萬元)                   |                                                                                          | 155,757.26 |
| 共同負擔比例 |                              | 51.27%                                                                                   |            |

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。







### ■都市新更條例第3條

**權利變換**：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。

### ■都市更新條例第51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都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；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。

### ■都市更新條例第52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率，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。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
  - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
  - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
  - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
  - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於113年1月19日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年1月30日下午2時30分假新北市永和區中山路118號3樓（高昇建設股份有限公司會議室）辦理專業估價者選任作業，並依據112年12月15日新北府城更字第11246245021號函公告之113年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
  - 正取1：70-中鼎不動產估價師事務所/簡武池
  - 正取2：32-信義不動產估價師聯合事務所/蔡文哲
  - 備取1：94-信彩不動產估價師事務所/邱纓喬
  - 備取2：90-友宏不動產估價師聯合事務所/王澤仁
  - 備取3：38-高源不動產估價師聯合事務所/劉逸柏



- 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」、「信彩不動產估價師事務所」及「友宏不動產估價師聯合事務所」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，本案評價基準日訂為民國113年3月31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            | 信彩            | 友宏            |
|------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 更新前  | 土地平均單價(元/坪)     | 1,750,000     | 1,700,000     | 1,700,000     |
|      | 土地總價(元)         | 974,050,000   | 946,220,000   | 946,220,000   |
| 更新後  | 地面層平均建坪單價(元/坪)  | --            | --            | --            |
|      | 二樓以上平均建坪單價(元/坪) | 663,375       | 651,157       | 662,598       |
|      | 車位平均單價(元/個)     | 2,347,273     | 2,275,000     | 2,300,455     |
|      | 更新後總權利價值(元)     | 3,037,742,860 | 2,978,596,175 | 3,029,336,134 |

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

# 新北市永和區仁愛段469-1地號等40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



## ■更新單元位置

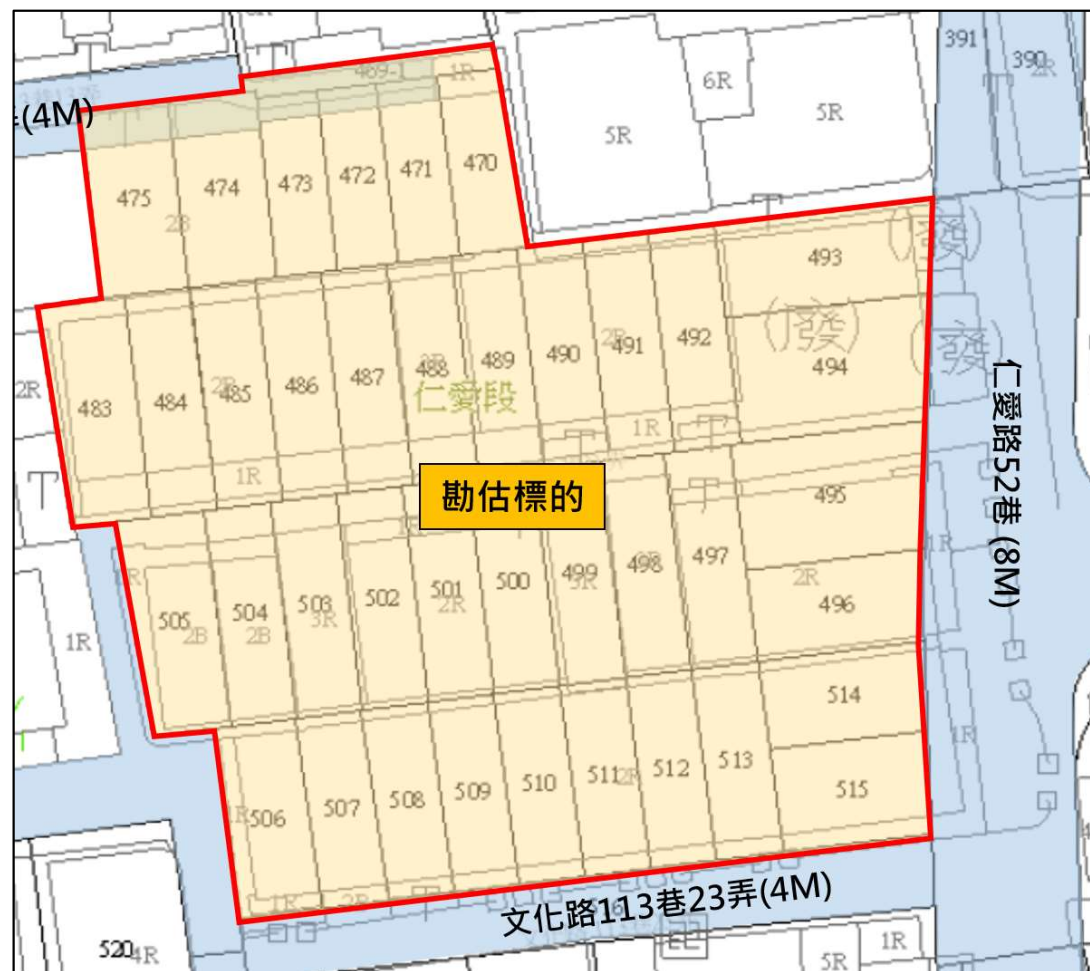
- 更新單元為新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地，鄰近捷運頂溪站。





## ■更新範圍基本資料

- 土地面積：556.60坪(1,840 m<sup>2</sup>)
- 土地使用分區：住宅區
- 建蔽率：50%
- 容積率：300%
- 臨路情形：三面臨路
- 臨路路寬：8M、4M、4M
- 更新前建物型式：  
加強磚造2F透天。





## ■更新後建築規劃

- 更新後規劃：
  - 地上21層、地下5層之住宅大樓。
- 產品類型：
  - 住宅：2~21樓共140戶，約18~50坪。
  - 車位：79個坡道平面車位、31個坡道機械車位，共計110個。
- 建坪面積：4,190坪(13,850.99m<sup>2</sup>)
- 建物構造：RC造。
- 特殊工法：綠建築銀級  
智慧建築銀級  
耐震設計





## ■ 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，並計算實施者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。



## ■ 估價條件

➤ 估價基準日：民國113年03月31日

➤ 更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，再依『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報』規定以折減後容積率評估更新前土地權利價值；本案申請都市更新容積獎勵項目如下表：

| 容積獎勵申請項目 |              | 獎勵容積額度(m <sup>2</sup> ) | 獎勵容積額度(%) |
|----------|--------------|-------------------------|-----------|
| 專屬容積獎勵   | 結構堪慮建築物      | 393.15                  | 7.12%     |
| 共享容積獎勵   | 綠建築(銀級)      | 322.75                  | 5.85%     |
|          | 智慧建築(銀級)     | 322.75                  | 5.85%     |
|          | 耐震設計         | 537.92                  | 9.74%     |
|          | 時程           | 537.92                  | 9.74%     |
|          | 建築基地及建築物規劃設計 | 645.50                  | 11.69%    |
| 合計       |              | 2,760.00                | 50.00%    |

其中專屬獎勵容積率為393.15 m<sup>2</sup>，其他共享獎勵容積為2,366.85 m<sup>2</sup>，不含專屬獎勵之其他共享獎勵容積率為42.88%，專屬獎勵折減為 $393.15 / (1 + 42.88\%) = 275.16 \text{ m}^2$ 。



## 2. 更新前各宗土地劃定，以「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為劃分原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

| 宗地 | 地號                      | 面積(㎡)   | 基準容積(㎡) | 折減後專屬容積(㎡) | 含折減後專屬容積(㎡) | 含折減後專屬獎勵容積率(%) | 分宗原則            |
|----|-------------------------|---------|---------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| 1  | 469-1                   | 18.00   | 54.00   | -          | 54.00       | 300.00%        | --              |
| 2  | 470、471、472、473、474、475 | 243.00  | 729.00  | 39.78      | 768.78      | 316.37%        | 同一使照(55使字第460號) |
| 3  | 483                     | 59.00   | 177.00  | 9.66       | 186.66      | 316.37%        | --              |
| 4  | 484                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 5  | 485                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 6  | 486                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 7  | 487                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 8  | 488                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 9  | 489                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 10 | 490                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 11 | 491                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 12 | 492                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 13 | 493                     | 63.00   | 189.00  | -          | 189.00      | 300.00%        | --              |
| 14 | 494                     | 78.00   | 234.00  | -          | 234.00      | 300.00%        | --              |
| 15 | 495                     | 75.00   | 225.00  | 12.28      | 237.28      | 316.37%        | --              |
| 16 | 496                     | 49.00   | 147.00  | 8.02       | 155.02      | 316.37%        | --              |
| 17 | 497                     | 46.00   | 138.00  | 7.53       | 145.53      | 316.37%        | --              |
| 18 | 498                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 19 | 499                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 20 | 500                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 21 | 501                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 22 | 502                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 23 | 503                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 24 | 504                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 25 | 505                     | 57.00   | 171.00  | 9.33       | 180.33      | 316.37%        | --              |
| 26 | 506                     | 49.00   | 147.00  | 8.02       | 155.02      | 316.37%        | --              |
| 27 | 507                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 28 | 508                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 29 | 509                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 30 | 510                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 31 | 511                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 32 | 512                     | 40.00   | 120.00  | 6.55       | 126.55      | 316.37%        | --              |
| 33 | 513                     | 41.00   | 123.00  | 6.71       | 129.71      | 316.37%        | --              |
| 34 | 514                     | 45.00   | 135.00  | 7.37       | 142.37      | 316.37%        | --              |
| 35 | 515                     | 50.00   | 150.00  | 8.18       | 158.18      | 316.37%        | --              |
| 合計 |                         | 1840.00 | 5520.00 | 275.16     | 5795.16     | 314.95%        |                 |



3. 更新前地價以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。
4. 更新前部分土地含現有巷道，文化路113巷21弄更新後廢止，故不作折減，文化路113巷13弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號2屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地2總地價，再依各筆土地條件差異二次拆算合併前地價。
5. 本案更新前合法建物依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報規定，住家用之建物耐用年數加強磚造為35年，勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次計算建物殘餘價值，以觀察法尚可使用年數為5年為前提進行評估。



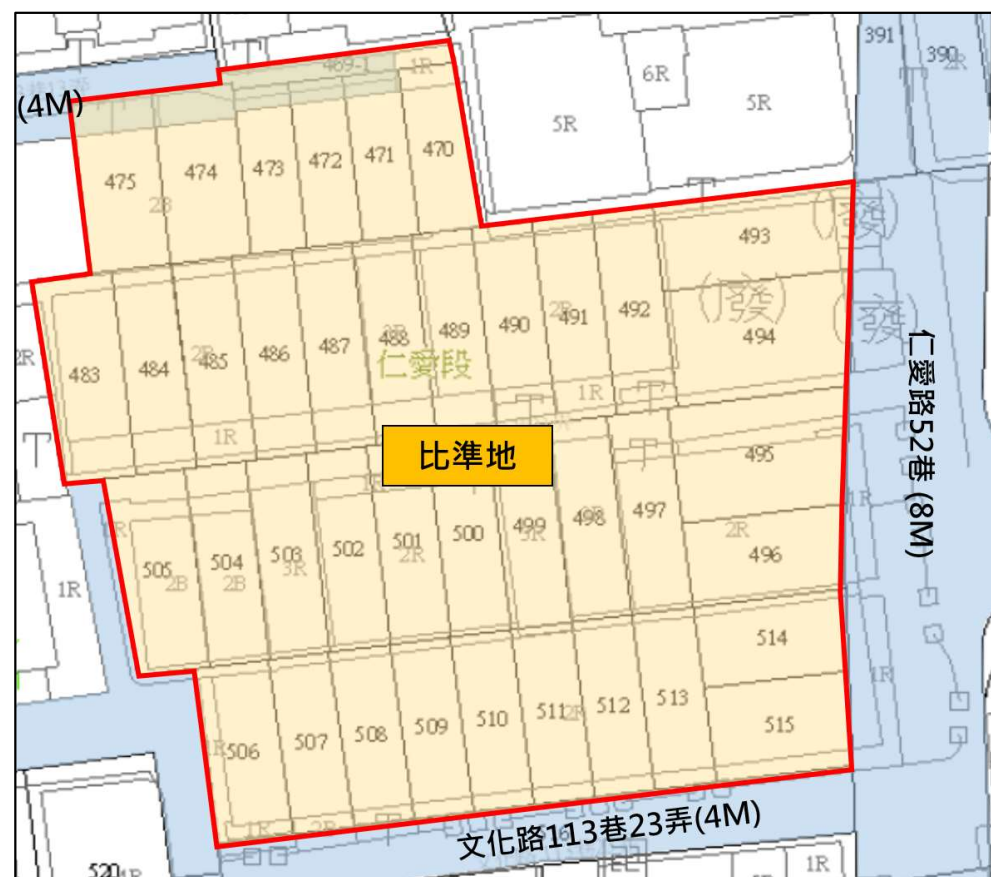
➤ 更新後估價條件：

1. 更新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之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**10F-G戶**為住宅比準戶、**地下三層坡道平面車位(250cmx550cm)**為車位比準戶。
3. 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

## ■比準地說明

以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格。

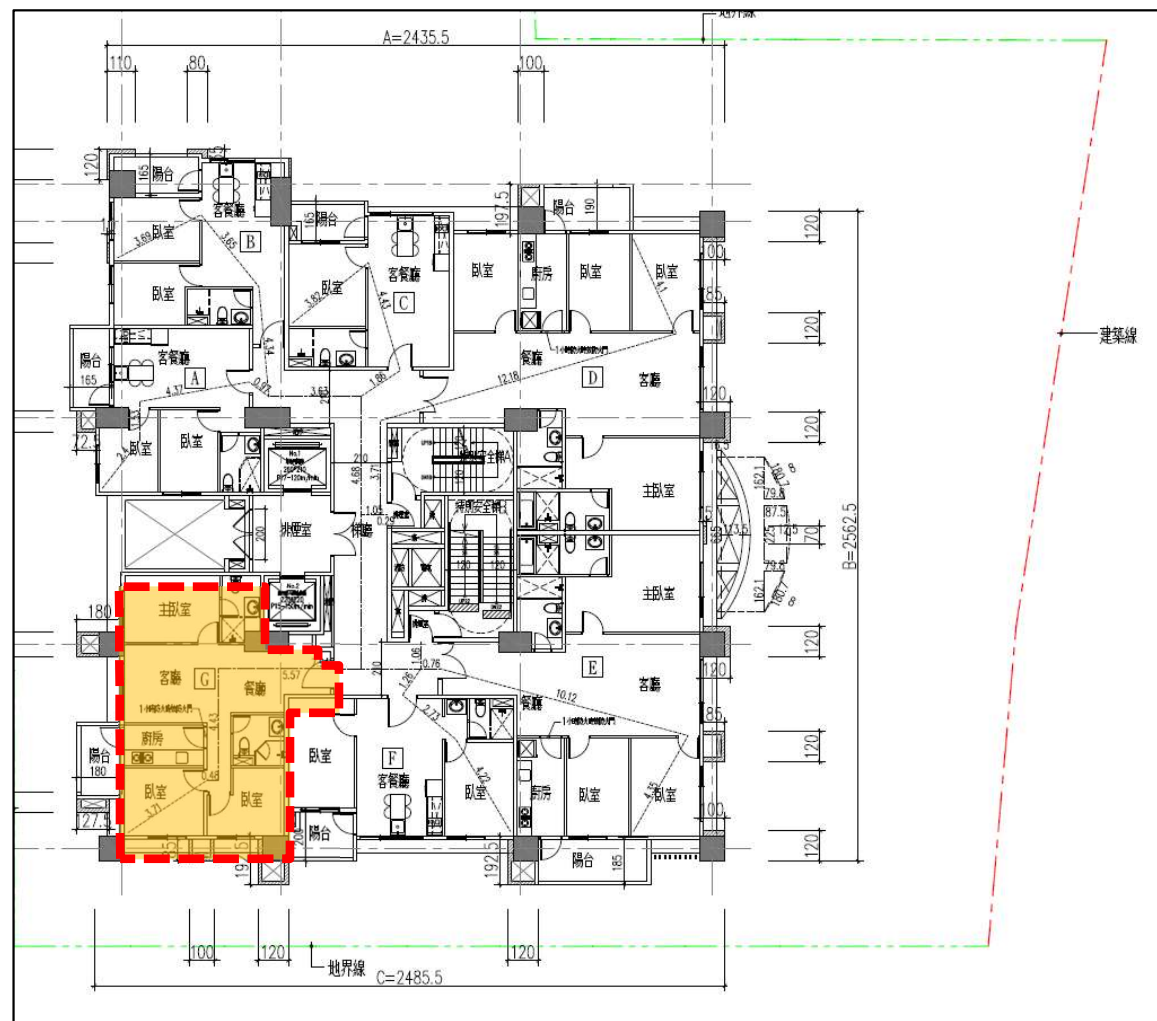
|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 使用分區                | 住宅區                    |
| 面積(m <sup>2</sup> ) | 1,840.00m <sup>2</sup> |
| 面積(坪)               | 556.60坪                |
| 土地形狀                | 多邊形                    |
| 土地地勢                | 平坦                     |
| 臨路路寬                | 8M、4M、4M               |
| 含折減專屬獎勵容積後容積率       | 314.95%                |
| 比準地單價(元/坪)          | 1,750,000              |





# 更新後住宅比準戶【10F-G戶】

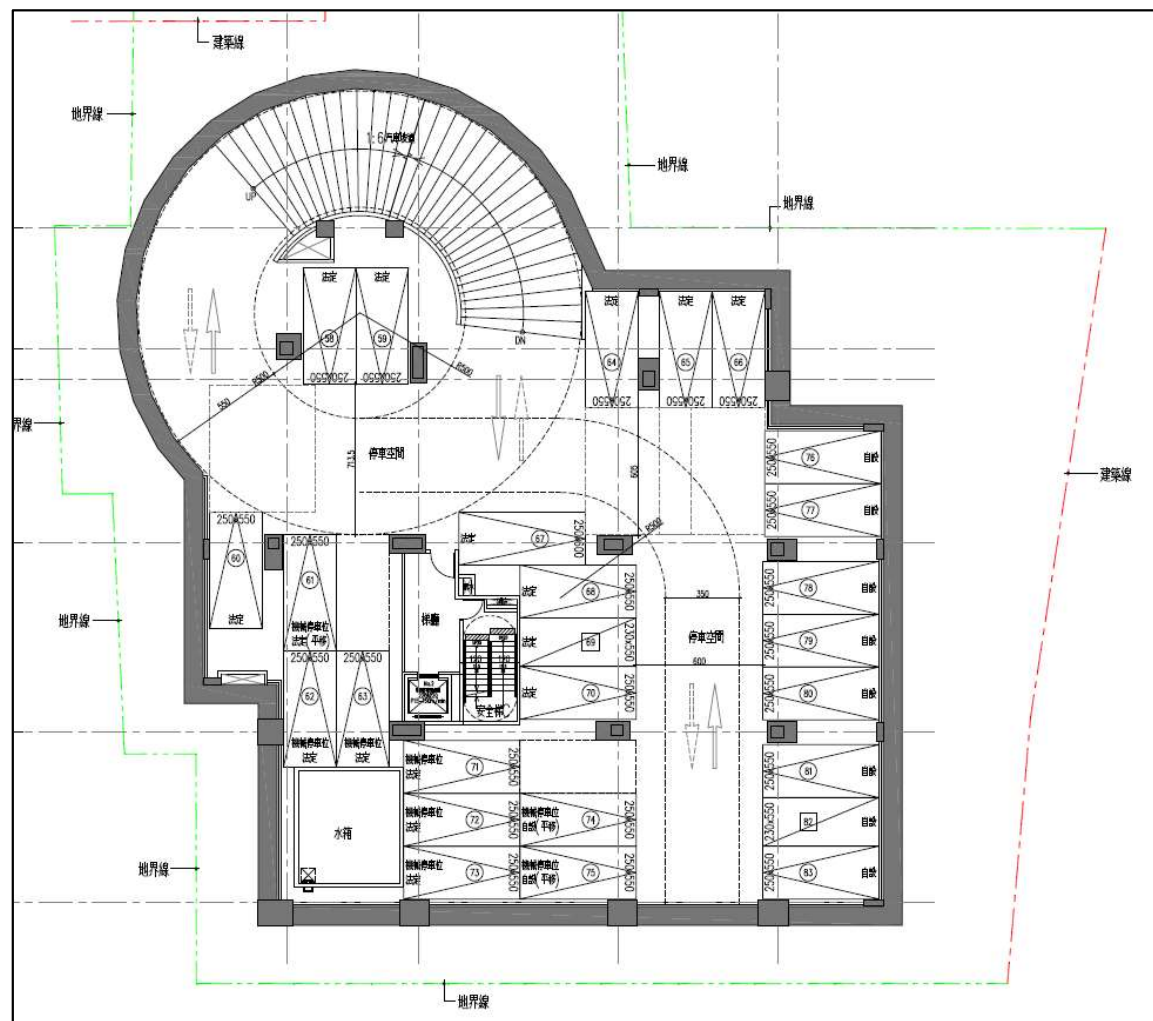
| 項目        | 比準戶條件   |
|-----------|---------|
| 樓層        | 10F     |
| 規劃用途      | 住宅      |
| 面積(坪)     | 32.74坪  |
| 採光面       | 二面      |
| 景觀        | 市街景觀    |
| 樓高(M)     | 3.3M    |
| 其他        | 無       |
| 建坪單價(元/坪) | 660,000 |





# 更新後比準車位【B3F坡平車位-250x550】

| 項目        | 比準車位條件      |
|-----------|-------------|
| 樓層        | B3F         |
| 車位尺寸      | 250cmx550cm |
| 車位類型      | 坡道平面        |
| 車位單價(元/個) | 2,700,000   |





## ■ 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) |           | 1,750,000     |
|     | 整體更新單元土地權利總價(元)   |           | 974,050,000   |
| 更新後 | 住宅                | 平均單價(元/坪) | 663,375       |
|     |                   | 總權利價值(元)  | 2,779,542,860 |
|     | 停車位               | 平均單價(元/部) | 2,347,273     |
|     |                   | 總權利價值(元)  | 258,200,000   |
|     | 更新後總權利價值(元)       |           | 3,037,742,860 |
|     | 二樓以上均價(元/坪)       |           | 663,375       |



## ■ 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

## ■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，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天。



## ■ 都市更新條例 第52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(112年8月8日)

- ◆ 依第二十二條規定，都市更新條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十一點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約14.32坪)乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- ◆ 依前述規定計算其價值為9,496,905元，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓C戶)之價值為11,093,660元，低於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到9,496,905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19名。





- 本案選配通知已於113年7月19日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年7月22日起至113年8月30日止。請於113年8月30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，於申請分配期間於「新北市永和區中山路1段188號3樓、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 分配及選配原則
  - 一. 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位，小坪數單元面積參照土管要點規定以各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者為原則。
  - 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故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；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。
  - 三. 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；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。
  - 四. 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)。
  - 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四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。
  - 六. 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)。
  - 七. 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。
- 預定公開抽籤日為113年9月6日(星期五)下午3時，地點新北市永和區永平路368號2樓(永平市民活動中心)。



# 權利變換意願調查及申請分配通知函

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高昇建設股份有限公司 函

地 址：新北市永和區中山路1段188號3樓(高昇)  
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)  
聯 絡 人：陳柏宇(高昇)  
賴政安(安邦)  
聯絡電話：(02)29207787分機36(高昇)  
(02)8923-6788#214(安邦)

受文者：

速 別：普通

發文日期：中華民國113年7月19日

發文字號：高昇仁愛更字第113071902號

附 件：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「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40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、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業，並於民國113年7月30日(星期二)上午10時假新北市永和區保福路三段2之1號(文化下溪市民活動中心1樓教室)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自113年7月22日起至113年8月30日止。請 台端於113年8月30日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」及「更新後分配位置申請書(附件2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午5時(地址：新北市永和區中山路1段188號3樓)均受理遷屋作業。
- 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)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)，選擇分配單元及車位，並於第三項說明期限內填具下列文件擲還。
- 五、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，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；為免爭議，請親洽本公司辦理。

第1頁 共2頁

司辦理。

- 六、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，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 七、若 台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元且未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為113年9月6日(星期五)下午3時，地點為新北市永和區永平路368號2樓(永平市民活動中心2樓教室三)。

正本：新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆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、高昇建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

代表人：鄭阿明

- 本通知函及相關選配附件於7月19日寄發
- 截止選配日期為8月30日
- 公開抽籤日為9月6日

第2頁 共2頁



## 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年7月19日寄發
- 截止選配日期為113年8月30日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※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  
1.所有權人姓名  
2.土地及建物資料(以謄本資料填具)  
※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

擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

#### 都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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\_\_\_\_\_為新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|-----|----|----|-----------------------|------|-----------------------|
| 仁愛段 |    |    |                       |      |                       |
|     |    |    |                       |      |                       |
|     |    |    |                       |      |                       |
|     |    |    |                       |      |                       |

二、建物：\_\_筆建號

| 建號                    |  |  |
|-----------------------|--|--|
| 建物門牌                  |  |  |
| 總面積(m <sup>2</sup> )  |  |  |
| 權利範圍                  |  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> ) |  |  |

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

- 本權利變換意願調查表於113年7月19日寄發
- 截止選配日期為113年8月30日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(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)：10F-C。  
車位單元(填寫範例)：B2-91。  
※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

擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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：

本人共申請分配車位\_\_\_\_\_位，其「車位位置代碼」為\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_等共\_\_\_\_\_部。

說明：

- 都市更新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。實際選配後總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則。
- 本表請於 113 年 8 月 30 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓，高昇建設股份有限公司」，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 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 113 年 9 月 6 日下午 3 時，地點為新北市永和區永平路 368 號 2 樓(永平市民活動中心 2 樓教室三)。
- 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

- 本權利變換意願調查表於113年7月19日寄發
- 截止選配日期為113年8月30日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(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。  
※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)：10F-C。  
車位單元(填寫範例)：B2-91。  
※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

擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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，協議合併分配更新後建築單元，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 | 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      |        |      |    |
| 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 | 戶籍地址 | 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

舉例

附件 4

擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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 更新前土地權利價值(元) | B 更新前土地權利價值比例(%) | C 更新後可分配權利價值(元) | D 共同負擔額度(元) | E 更新後應分配權利價值(元) | 更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元 |
|----|----------------|----------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------------|
|    |                | 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「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(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)。
- 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房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1) 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位，小坪數單元面積參照土管要點規定以各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者為原則；(2) 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」規定，以現金補償之；(3) 實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值 E 之 110% 為原則；(4) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值 9,496,905 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 113 年 7 月 22 日起至 113 年 8 月 30 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)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以新北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。



# 建物及停車位位置編號面積及價值資料(A3)

擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

建物(2樓至 21 樓)

| 單元編號 (含車位編號) | 21F-A      | 19-73      | 21F-B      | 20-B2      | 21F-C      | 17-38      | 21F-D      | 45-76      | 21F-E      | 40-25      | 21F-F      | 22-91      | 21F-G      | 32-74      |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 單元面積(㎡)      | 732.000    | 746.000    | 746.000    | 746.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,836.960 | 15,531.720 | 15,531.720 | 15,531.720 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 | 14,836.960 |
| 單元面積(㎡)      | 20F-A      | 19-73      | 20F-B      | 20-B2      | 20F-C      | 17-38      | 20F-D      | 45-76      | 20F-E      | 40-25      | 20F-F      | 22-91      | 20F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 746.000    | 746.000    | 746.000    | 746.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    | 713.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,118.580 | 15,289.960 | 15,289.960 | 15,289.960 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 | 13,297.220 |
| 單元面積(㎡)      | 19F-A      | 19-73      | 19F-B      | 20-B2      | 19F-C      | 17-38      | 19F-D      | 45-76      | 19F-E      | 40-25      | 19F-F      | 22-91      | 19F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 739.000    | 733.000    | 733.000    | 733.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,580.470 | 15,281.060 | 15,281.060 | 15,281.060 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 | 13,179.340 |
| 單元面積(㎡)      | 18F-A      | 19-73      | 18F-B      | 20-B2      | 18F-C      | 17-38      | 18F-D      | 45-76      | 18F-E      | 40-25      | 18F-F      | 22-91      | 18F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 733.000    | 726.000    | 726.000    | 726.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,462.000 | 15,115.360 | 15,115.360 | 15,115.360 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 | 13,063.480 |
| 單元面積(㎡)      | 17F-A      | 19-73      | 17F-B      | 20-B2      | 17F-C      | 17-38      | 17F-D      | 45-76      | 17F-E      | 40-25      | 17F-F      | 22-91      | 17F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 726.000    | 719.000    | 719.000    | 719.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,323.880 | 14,969.580 | 14,969.580 | 14,969.580 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 | 12,827.620 |
| 單元面積(㎡)      | 16F-A      | 19-73      | 16F-B      | 20-B2      | 16F-C      | 17-38      | 16F-D      | 45-76      | 16F-E      | 40-25      | 16F-F      | 22-91      | 16F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 719.000    | 712.000    | 712.000    | 712.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    | 679.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,185.870 | 14,844.460 | 14,844.460 | 14,844.460 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 | 12,619.140 |
| 單元面積(㎡)      | 15F-A      | 19-73      | 15F-B      | 20-B2      | 15F-C      | 17-38      | 15F-D      | 45-76      | 15F-E      | 40-25      | 15F-F      | 22-91      | 15F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 713.000    | 706.000    | 706.000    | 706.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    |
| 車位面積(㎡)      | 14,047.490 | 14,698.920 | 14,698.920 | 14,698.920 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 | 12,503.880 |
| 單元面積(㎡)      | 14F-A      | 19-73      | 14F-B      | 20-B2      | 14F-C      | 17-38      | 14F-D      | 45-76      | 14F-E      | 40-25      | 14F-F      | 22-91      | 14F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 706.000    | 699.000    | 699.000    | 699.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,909.380 | 14,574.000 | 14,574.000 | 14,574.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 | 12,386.000 |
| 單元面積(㎡)      | 13F-A      | 19-73      | 13F-B      | 20-B2      | 13F-C      | 17-38      | 13F-D      | 45-76      | 13F-E      | 40-25      | 13F-F      | 22-91      | 13F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 700.000    | 693.000    | 693.000    | 693.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,811.000 | 14,428.260 | 14,428.260 | 14,428.260 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 | 12,246.140 |
| 單元面積(㎡)      | 12F-A      | 19-73      | 12F-B      | 20-B2      | 12F-C      | 17-38      | 12F-D      | 45-76      | 12F-E      | 40-25      | 12F-F      | 22-91      | 12F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 693.000    | 686.000    | 686.000    | 686.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    | 646.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,672.880 | 14,282.520 | 14,282.520 | 14,282.520 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 | 12,134.280 |
| 單元面積(㎡)      | 11F-A      | 19-73      | 11F-B      | 20-B2      | 11F-C      | 17-38      | 11F-D      | 45-76      | 11F-E      | 40-25      | 11F-F      | 22-91      | 11F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 686.000    | 680.000    | 680.000    | 680.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,534.780 | 14,157.660 | 14,157.660 | 14,157.660 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 | 12,026.400 |
| 單元面積(㎡)      | 10F-A      | 19-73      | 10F-B      | 20-B2      | 10F-C      | 17-38      | 10F-D      | 45-76      | 10F-E      | 40-25      | 10F-F      | 22-91      | 10F-G      | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 680.000    | 673.000    | 673.000    | 673.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    | 634.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,416.430 | 14,041.860 | 14,041.860 | 14,041.860 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 | 11,909.540 |
| 單元面積(㎡)      | 9F-A       | 19-73      | 9F-B       | 20-B2      | 9F-C       | 17-38      | 9F-D       | 45-76      | 9F-E       | 40-25      | 9F-F       | 22-91      | 9F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 673.000    | 667.000    | 667.000    | 667.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    | 627.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,278.280 | 13,898.940 | 13,898.940 | 13,898.940 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 | 11,792.470 |
| 單元面積(㎡)      | 8F-A       | 19-73      | 8F-B       | 20-B2      | 8F-C       | 17-38      | 8F-D       | 45-76      | 8F-E       | 40-25      | 8F-F       | 22-91      | 8F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 667.000    | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,158.810 | 13,774.200 | 13,774.200 | 13,774.200 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 | 11,686.800 |
| 單元面積(㎡)      | 7F-A       | 19-73      | 7F-B       | 20-B2      | 7F-C       | 17-38      | 7F-D       | 45-76      | 7F-E       | 40-25      | 7F-F       | 22-91      | 7F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 660.000    | 653.000    | 653.000    | 653.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    | 614.000    |
| 車位面積(㎡)      | 13,051.800 | 13,665.460 | 13,665.460 | 13,665.460 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 | 11,580.440 |
| 單元面積(㎡)      | 6F-A       | 19-73      | 6F-B       | 20-B2      | 6F-C       | 17-38      | 6F-D       | 45-76      | 6F-E       | 40-25      | 6F-F       | 22-91      | 6F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 647.000    | 640.000    | 640.000    | 640.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    | 601.000    |
| 車位面積(㎡)      | 12,765.310 | 13,324.800 | 13,324.800 | 13,324.800 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 | 11,507.200 |
| 單元面積(㎡)      | 5F-A       | 19-73      | 5F-B       | 20-B2      | 5F-C       | 17-38      | 5F-D       | 45-76      | 5F-E       | 40-25      | 5F-F       | 22-91      | 5F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 640.000    | 637.000    | 637.000    | 637.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    | 597.000    |
| 車位面積(㎡)      | 12,627.200 | 13,184.140 | 13,184.140 | 13,184.140 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 | 11,373.440 |
| 單元面積(㎡)      | 4F-A       | 19-73      | 4F-B       | 20-B2      | 4F-C       | 17-38      | 4F-D       | 45-76      | 4F-E       | 40-25      | 4F-F       | 22-91      | 4F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 630.000    | 617.000    | 617.000    | 617.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    | 578.000    |
| 車位面積(㎡)      | 12,429.960 | 12,845.940 | 12,845.940 | 12,845.940 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 | 11,163.660 |
| 單元面積(㎡)      | 3F-A       | 19-73      | 3F-B       | 20-B2      | 3F-C       | 17-38      | 3F-D       | 45-76      | 3F-E       | 40-25      | 3F-F       | 22-91      | 3F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 637.000    | 624.000    | 624.000    | 624.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    | 584.000    |
| 車位面積(㎡)      | 12,268.010 | 12,991.880 | 12,991.880 | 12,991.880 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 | 11,019.560 |
| 單元面積(㎡)      | 2F-A       | 19-73      | 2F-B       | 20-B2      | 2F-C       | 17-38      | 2F-D       | 45-76      | 2F-E       | 40-25      | 2F-F       | 22-91      | 2F-G       | 32-74      |
| 單元面積(㎡)      | 627.000    | 620.000    | 620.000    | 620.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    | 568.000    |
| 車位面積(㎡)      | 12,083.140 | 14,063.000 | 14,063.000 | 14,063.000 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 | 11,253.170 |

註 1：本案 1 樓為門廳及管委會空間，無住宅單元  
註 2：單元編號 2F-A、2F-B、2F-C、2F-G、21F-D、21F-E 總樓已含露台價格。

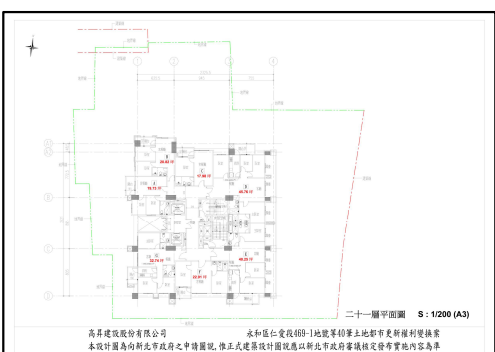
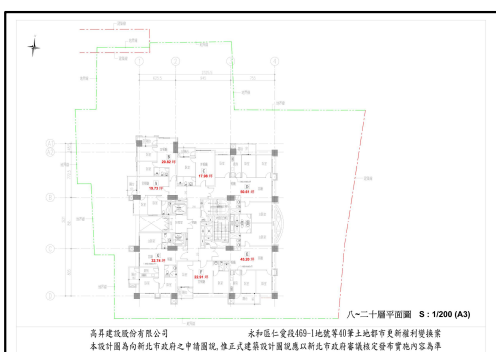
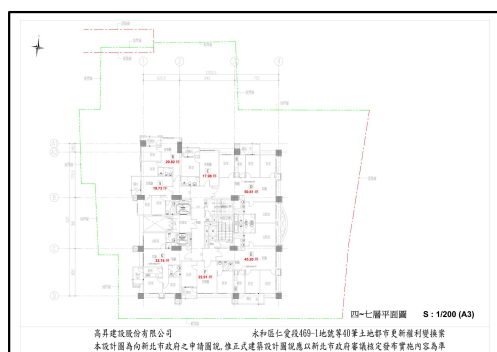
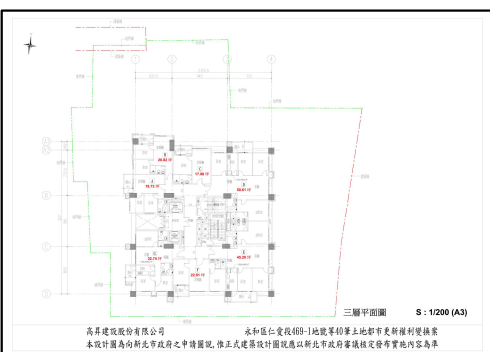
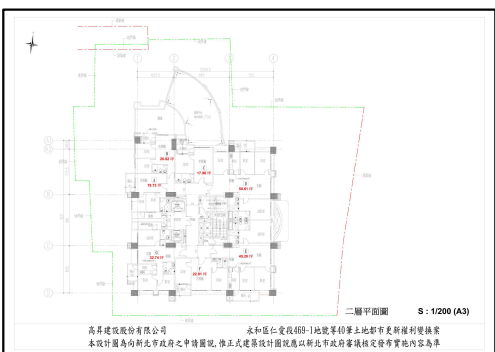
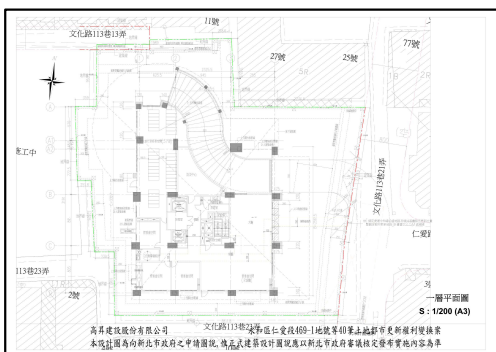
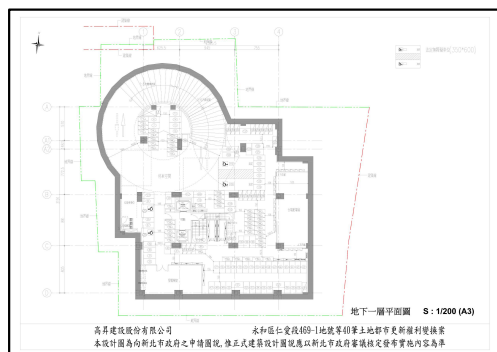
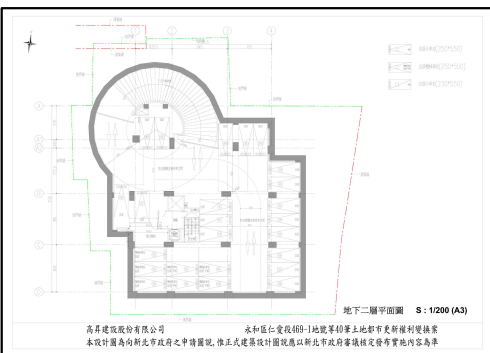
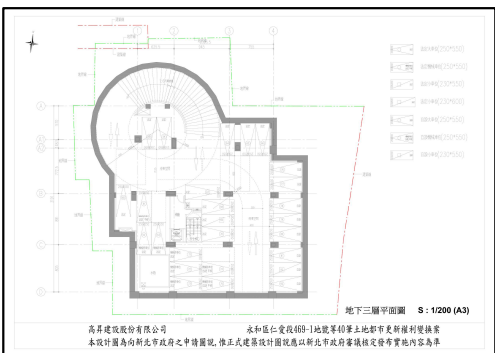
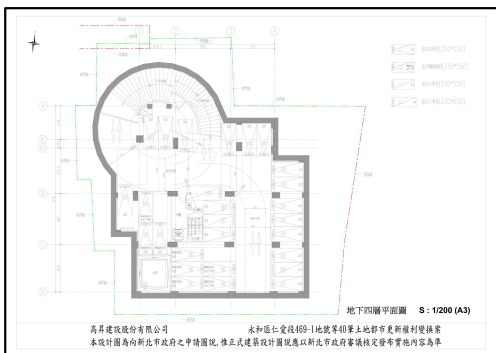
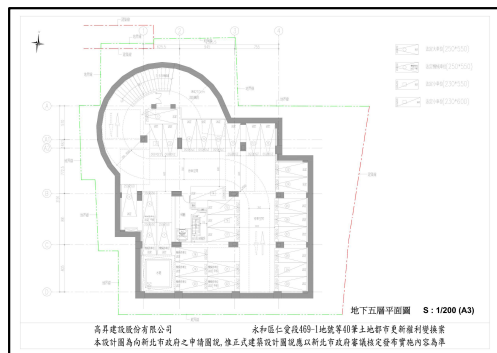
擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

汽車停車位(B1 至 B3)

|          |           |               |               |              |              |
|----------|-----------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| B1       | 車位編號      | 110           | 109           |              |              |
|          | 車位大小      | 無障礙車位 305*600 | 無障礙車位 305*600 |              |              |
|          | 該車位總價(元)  | 3,000,000     | 3,000,000     |              |              |
|          | 車位編號      | 108           | 107           | 106          | 105          |
|          | 車位大小      | 250*550       | 230*550       | 250*550      | 250*550      |
| B2       | 該車位總價(元)  | 2,700,000     | 2,550,000     | 2,700,000    | 2,700,000    |
|          | 車位編號      | 103           | 102           | 101          | 100          |
|          | 車位大小      | 250*550       | 250*550       | 250*550      | 機車車位 250*550 |
|          | 該車位總價(元)  | 2,700,000     | 2,700,000     | 2,700,000    | 2,300,000    |
|          | 車位編號      | 98            | 97            | 96           | 95           |
|          | 車位大小      | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550 | 機車車位 250*550 |
|          | 該車位總價(元)  | 2,300,000     | 2,300,000     | 2,300,000    | 2,300,000    |
|          | 車位編號      | 93            | 92            | 91           | 90           |
|          | 車位大小      | 250*550       | 230*550       | 250*550      | 250*550      |
|          | 該車位總價(元)  | 2,700,000     | 2,550,000     | 2,700,000    | 2,700,000    |
|          | 車位編號      | 88            | 87            | 86           | 85           |
|          | 車位大小      | 250*550       | 250*550       | 250*550      | 250*550      |
|          | 該車位總價(元)  | 2,700,000     | 2,700,000     | 2,700,000    | 2,700,000    |
|          | 車位編號      | 83            | 82            | 81           | 80           |
|          | 車位大小      | 250*550       | 230*550       | 250*550      | 250*550      |
|          | 該車位總價(元)  | 2,550,000     | 2,400,000     | 2,550,000    | 2,550,000    |
|          | 車位編號      | 78            | 77            | 76           | 75           |
|          | 車位大小      | 250*550       | 230*550       | 250*550      | 機車車位 250*550 |
|          | 該車位總價(元)  | 2,550,000     | 2,550,000     | 2,550,000    | 2,150,000    |
|          | B3        | 車位編號          | 73            | 72           | 71           |
| 車位大小     |           | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550 | 250*550      |
| 該車位總價(元) |           | 2,150,000     | 2,150,000     | 2,150,000    | 2,550,000    |
| 車位編號     |           | 68            | 67            | 66           | 65           |
| 車位大小     |           | 250*550       | 250*600       | 250*550      | 250*550      |
| 該車位總價(元) |           | 2,550,000     | 2,600,000     | 2,550,000    | 2,550,000    |
| 車位編號     |           | 63            | 62            | 61           | 60           |
| 車位大小     |           | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550  | 機車車位 250*550 | 250*550      |
| 該車位總價(元) |           | 2,150,000     | 2,150,000     | 2,150,000    | 2,550,000    |
| 車位編號     |           | 58            |               |              |              |
| 車位大小     | 250*550   |               |               |              |              |
| 該車位總價(元) | 2,550,000 |               |               |              |              |



# ■ 建物及停車位位置編號圖(A3)



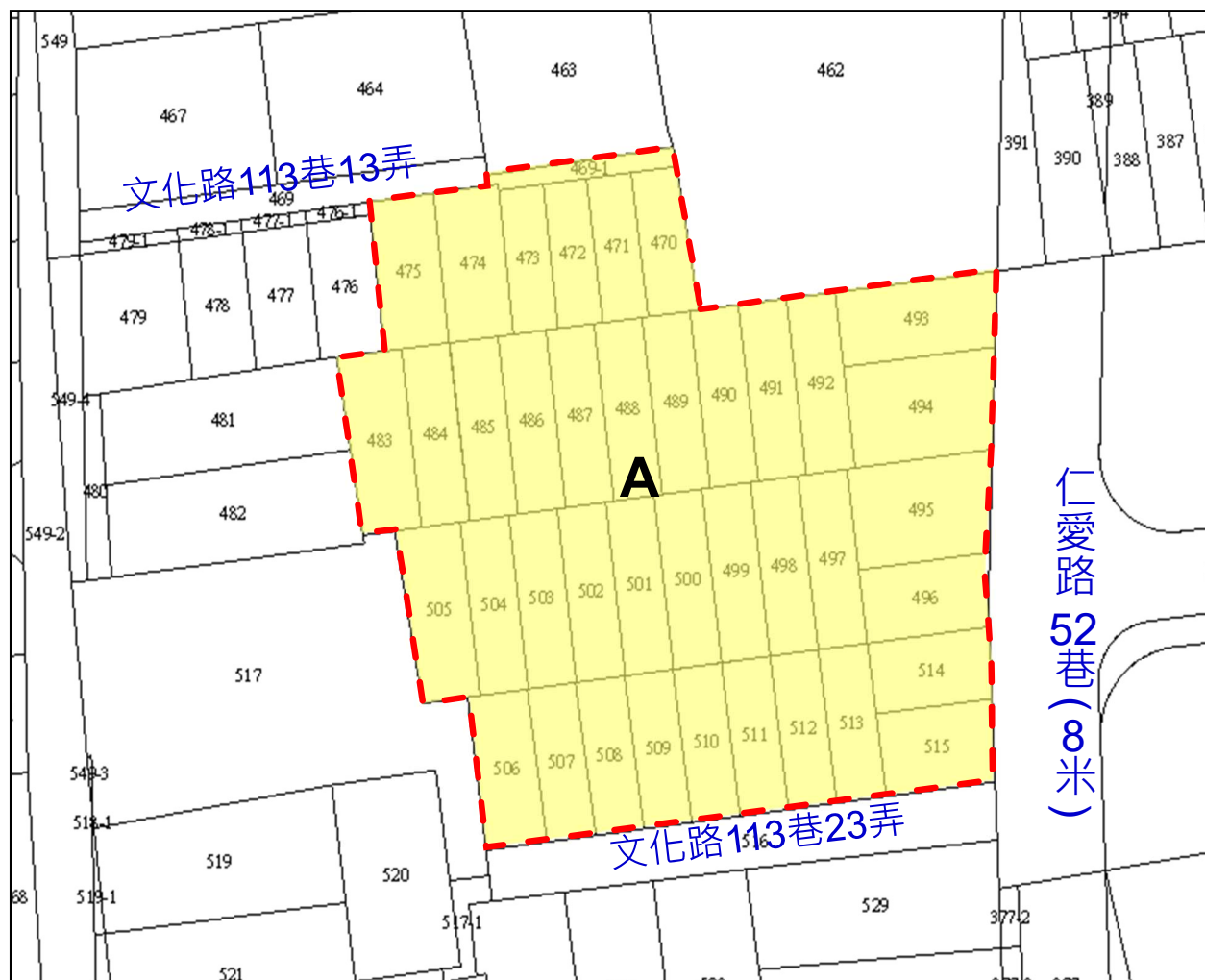


- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，**如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者**等情形，辦理公開抽籤。
- 若**無**上述之情事，則**取消辦理**公開抽籤。
- 公開抽籤程序
  1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)**唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果**，如有更新後應分配價值**未達最小分配單元價值，不願參與分配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**，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
  2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；**如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。**
  3. 針對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或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，**於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。**
  4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應**在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。**





# 地籍整理計畫



更新單元範圍 住宅區

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。





# 實施進度

| 序號 | 進度         | 112年 |     | 113年 | 114年 |     |     | 115年 |    |    |    |    |    | 118年 |    |    |     |     |     | 118年 |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|------------|------|-----|------|------|-----|-----|------|----|----|----|----|----|------|----|----|-----|-----|-----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|
|    |            | 10月  | 11月 | 9月   | 10月  | 11月 | 12月 | 1月   | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月   | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月   | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9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  | 申請拆除及建造執照  |      |     |      |      |     |     |      |    |    |    |    |    |      |    |    |     |     |     |      |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 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 | 產權登記及成立管委會 |      |     |      |      |     |     |      |    |    |    |    |    |      |    |    |     |     |     |      |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17 | 申請更新後稅捐減免  |      |     |      |      |     |     |      |    |    |    |    |    |      |    |    |     |     |     |      |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 18 | 更新成果備查     |      |     |      |      |     |     |      |    |    |    |    |    |      |    |    |     |     |     |      |    |    |    |    |    |    |    |    |

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



- 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、本案都市更新相關諮詢  
**高昇建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2920-7787(聯絡窗口 分機30 陳先生)  
聯絡地址：新北市永和區中山路1段188號3樓  
**安邦工程顧問股份有限公司**  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)  
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
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
<https://reurl.cc/YW6aGa>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>

**謝謝！**



**敬請指教**