

擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地  
都市更新事業計畫案及  
擬訂新北市永和區福和段1007地號等18筆土地  
都市更新權利變換計畫案



公 聽 會

實施者：源座建設開發股份有限公司  
規劃團隊：潤山建築師事務所  
安邦工程顧問股份有限公司  
估價單位：禾仲不動產估價師聯合事務所  
寶源不動產估價師事務所  
友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 1 2 年 4 月 2 2 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計



簡 報 題 綱

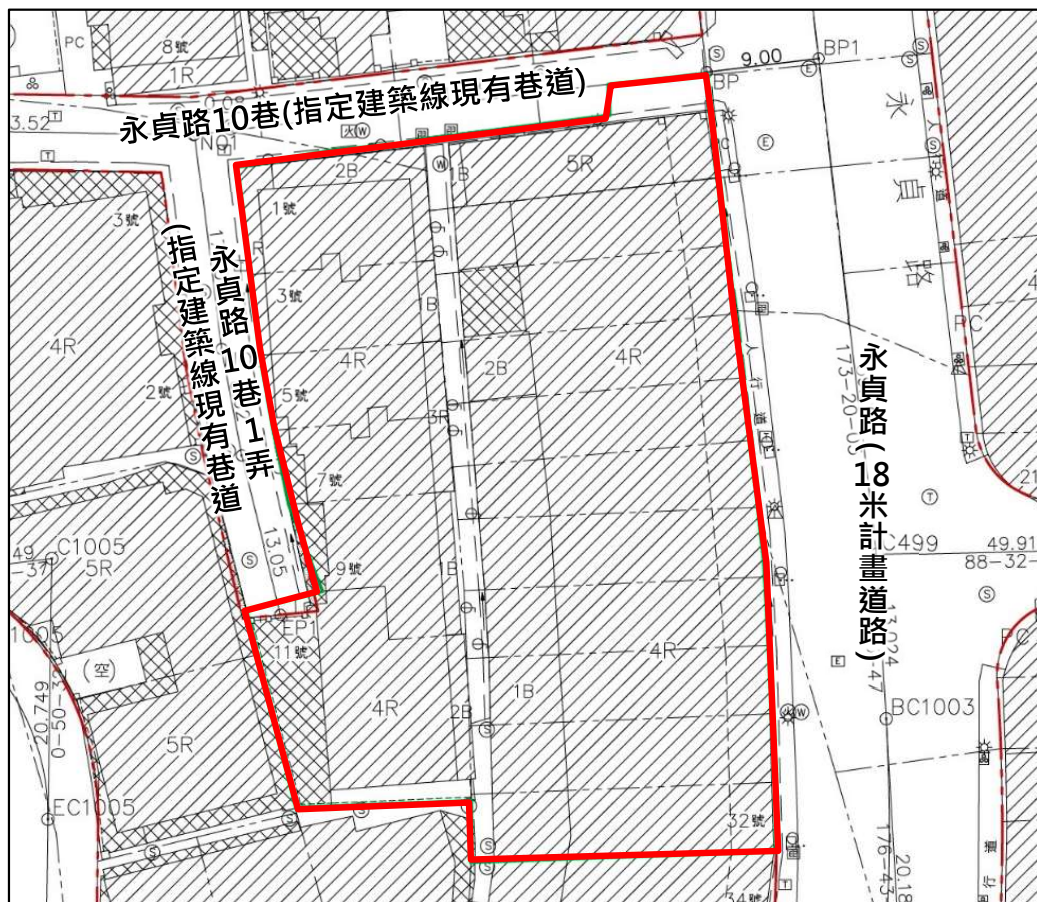


辦 理 緣 起



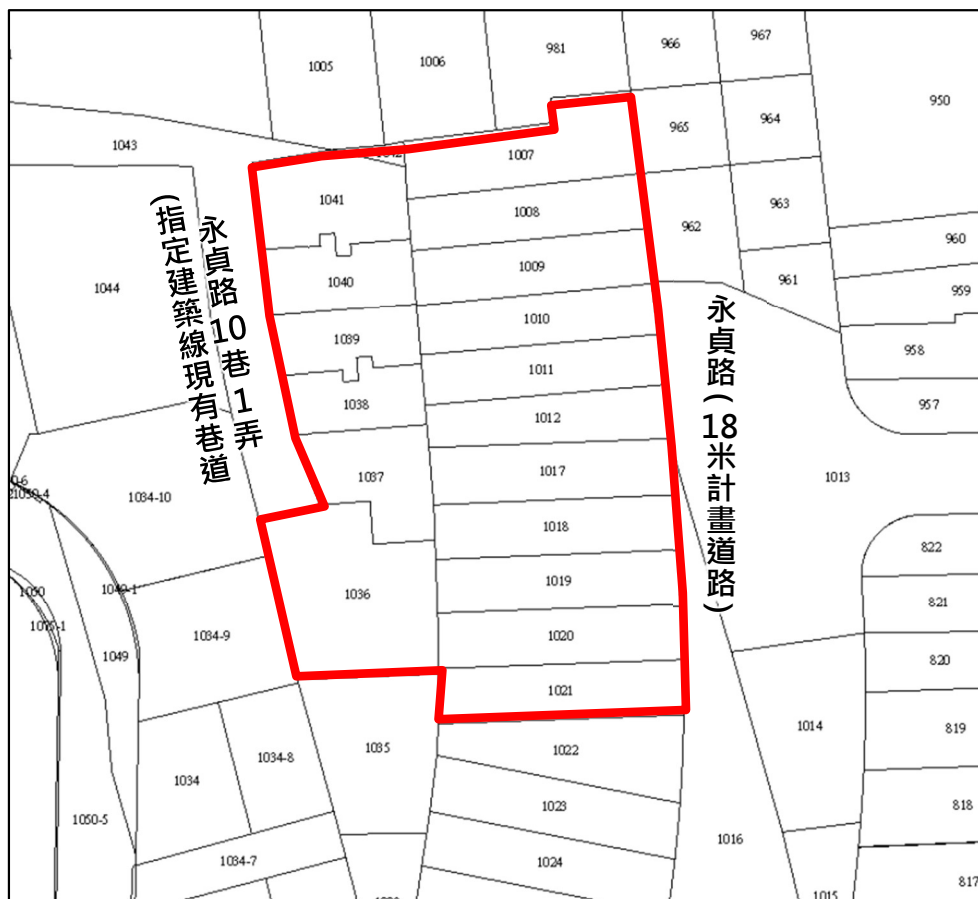


- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾44年之4~5層樓鋼筋混凝土建築物及鐵皮、棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。





- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。





## ■ 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(112年3月29日~112年3月31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[112年04月11日](#)以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將說明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://youdraw.com.tw/>



# 事業計畫內容





## ■ 實施者

源座建設開發股份有限公司 ( 負責人：麥季源 )

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

統一編號：29161172

電話：(02)2932-7899(聯絡窗口 分機18，陳小姐)

資本總額：35,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、一般廣告服務業、室內裝潢業、機械批發業、國際貿易業、停車場經營業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實績：由友座建築團隊成立，目前正執行臺北市文山區、臺北市大安區都市更新案。

## ■ 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 (聯絡窗口 分機214，賴先生)

### 2. 建築規劃設計

潤山建築師事務所 ( 負責人：葉鈺山 )

聯絡地址：臺北市大安區和平東路二段107巷16弄5號1樓

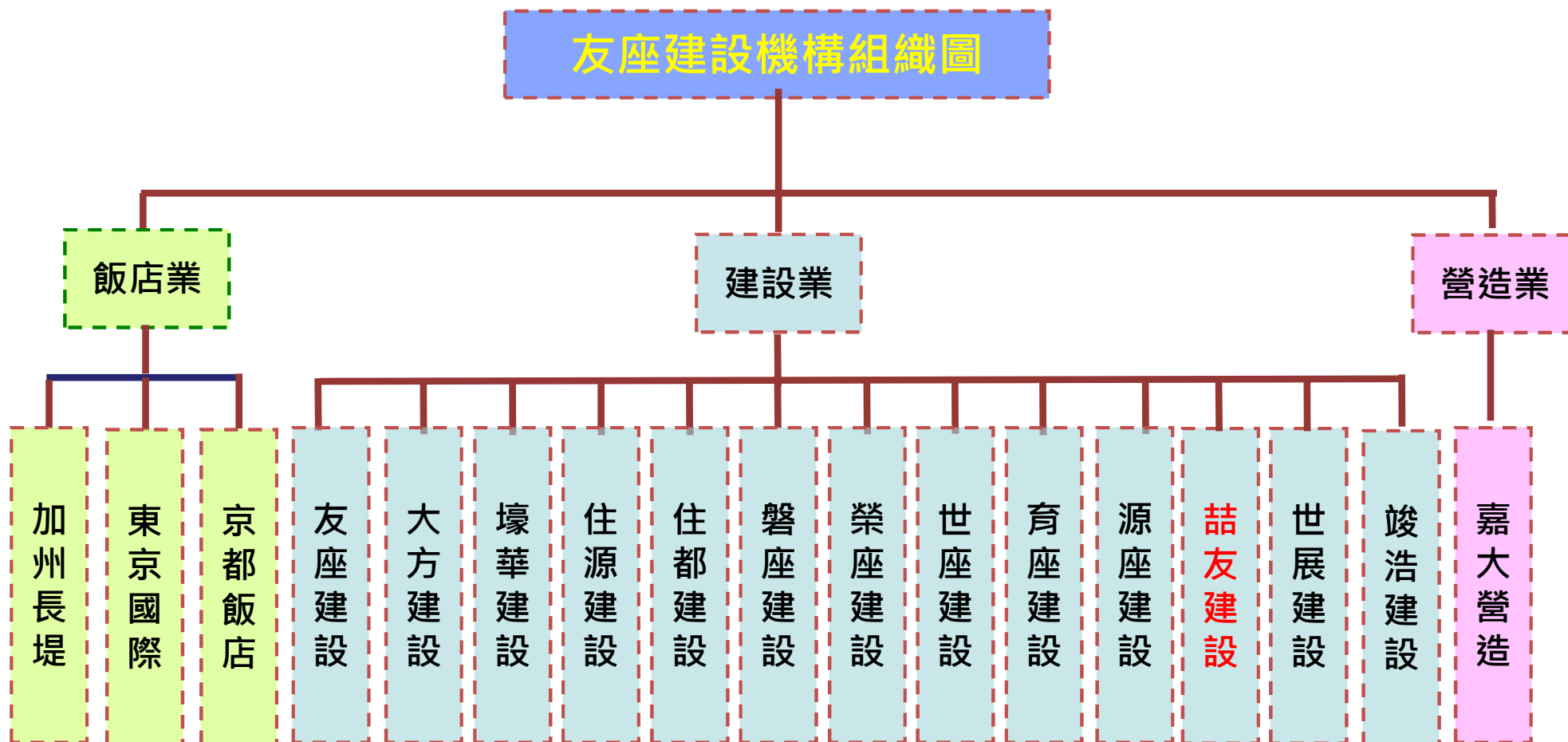
電話：(02)2531-2469(聯絡窗口 分機104，林先生)



# 友座建築團隊



成立於1971年，50年來，為超過8000個家庭，找到幸福.....







# 「每個客戶都是最好的朋友」

## 八大經營理念

### 選地精準

嚴選最精華的地廓，確保建築身價永續長存。

### 百年工藝

確保地質強度與工法，提昇耐震係數，強化結構安全。

### 藝術建築

把建築當作藝術品細細雕琢，讓美學徹底實踐。

### 傳世住宅

用住宅回應新家庭關係，三代同堂共享天倫之樂。

### 全程監工

每個細節嚴格把關，營建用心，品質當然安心。

### 珍惜資源

採用環保建材，關懷住戶、讓地球更健康。

### 密集會勘

廣邀專業團隊實地會勘，競圖檢討以力求完美。

### 社區營造

用心塑造優質空間，創造圓滿和諧的鄰里關係。

實施者	更新區域	坐落地號	目前階段	
源座建設開發股份有限公司	臺北市文山區	萬隆段一小段410地號等29筆土地	都更中	<a href="#">▶ 了解更多</a>
世話建設股份有限公司	臺北市南港區	南港段一小段138-1地號等58筆土地	都更中	<a href="#">▶ 了解更多</a>
源座建設開發股份有限公司	臺北市大安區	辛亥段三小段518地號等15筆土地	都更中	<a href="#">▶ 了解更多</a>
竣浩建設股份有限公司	臺北市文山區	興安段二小段 68 地號等 2 筆土地	都更中	<a href="#">▶ 了解更多</a>
住欣建設股份有限公司	臺北市文山區	萬隆段一小段188地號等12筆土地	都更中	<a href="#">▶ 了解更多</a>





# 碧湖君鄰

基地位置：內湖區內湖路二段

樓層規劃：地下3層、地上14層

基地面積：1,489坪

總樓地板面積：9,040坪

辦理進度：104年完工交屋







# 友座森觀

基地位置：文山區興隆路二段96巷

樓層規劃：地下4層、地上12層

基地面積：622坪

總樓地板面積：4,206坪

辦理進度：99年完工交屋







# 友座君綻

基地位置：內湖區內湖路3段60巷

樓層規劃：地下3層  
地上15層

基地面積：776坪

總樓地板面積：4,545坪

辦理進度：108年完工交屋



## 友座君綻

內湖站4分鐘 776坪氣派莊園



## 友座森鄰

基地位置：內湖區金龍路67巷

樓層規劃：地下3層  
地上13層

基地面積：253坪

總樓地板面積：1,526坪

辦理進度：使照申請中







# 友座臻美

基地位置：新北市 新店區 民族路

樓層規劃：地下4層  
地上17層

基地面積：826坪

總樓地板面積：6,851坪

辦理進度：108年完工交屋





## 友座臻璽

基地位置：大安區和平東路三段212巷42號

樓層規劃：地下4層、地上14層

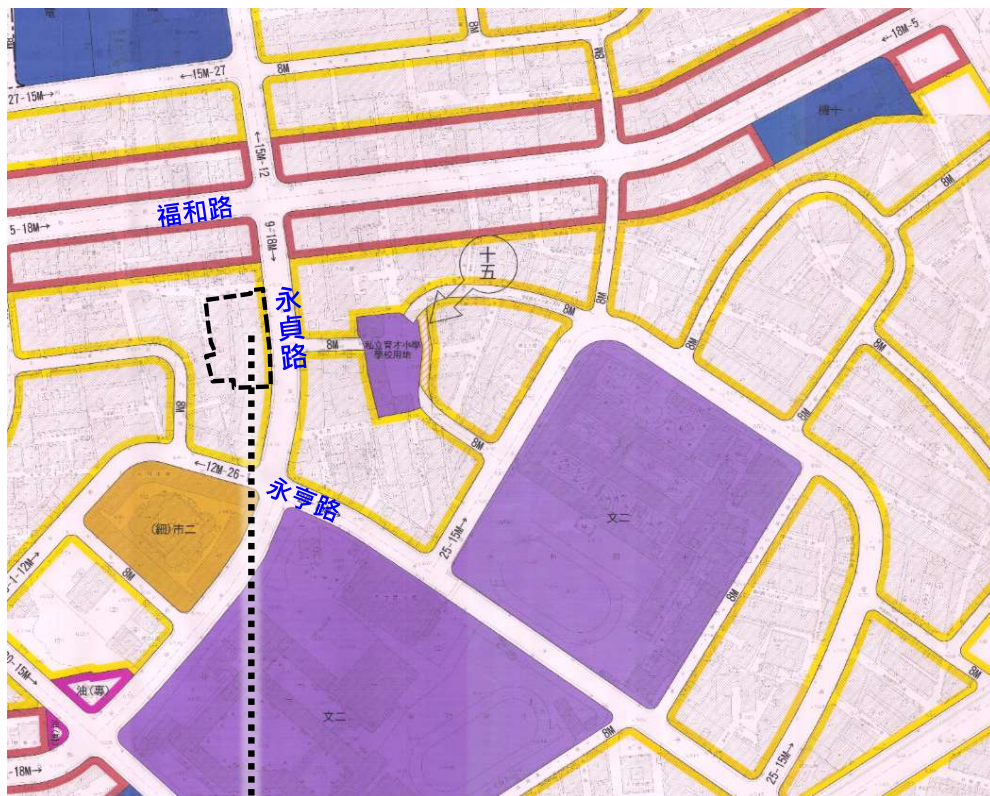
基地面積：385.39坪

總樓地板面積：2,899.24坪

辦理進度：106年完工交屋

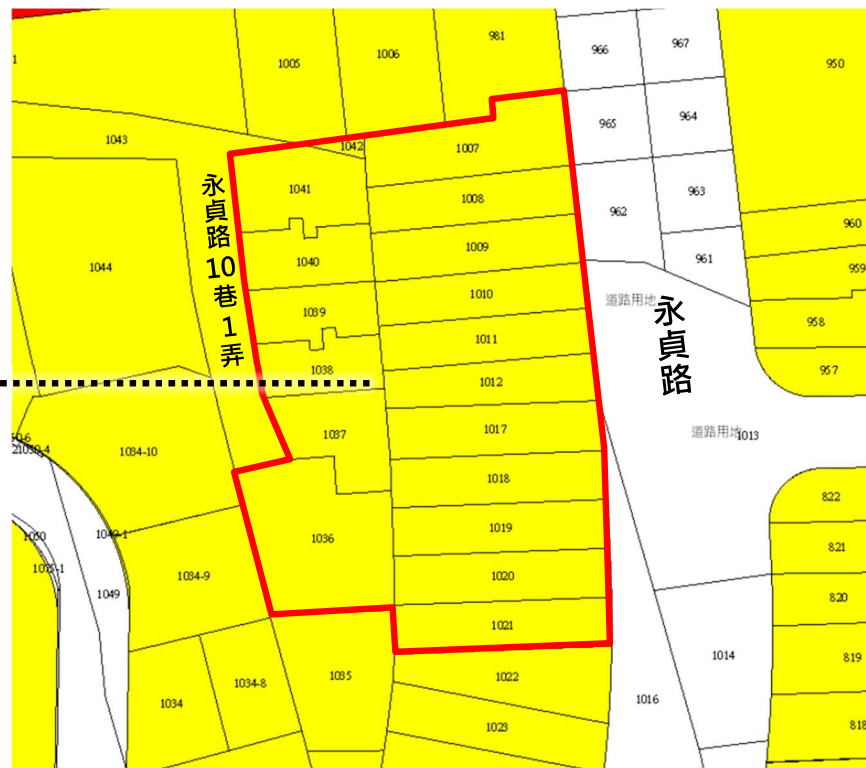




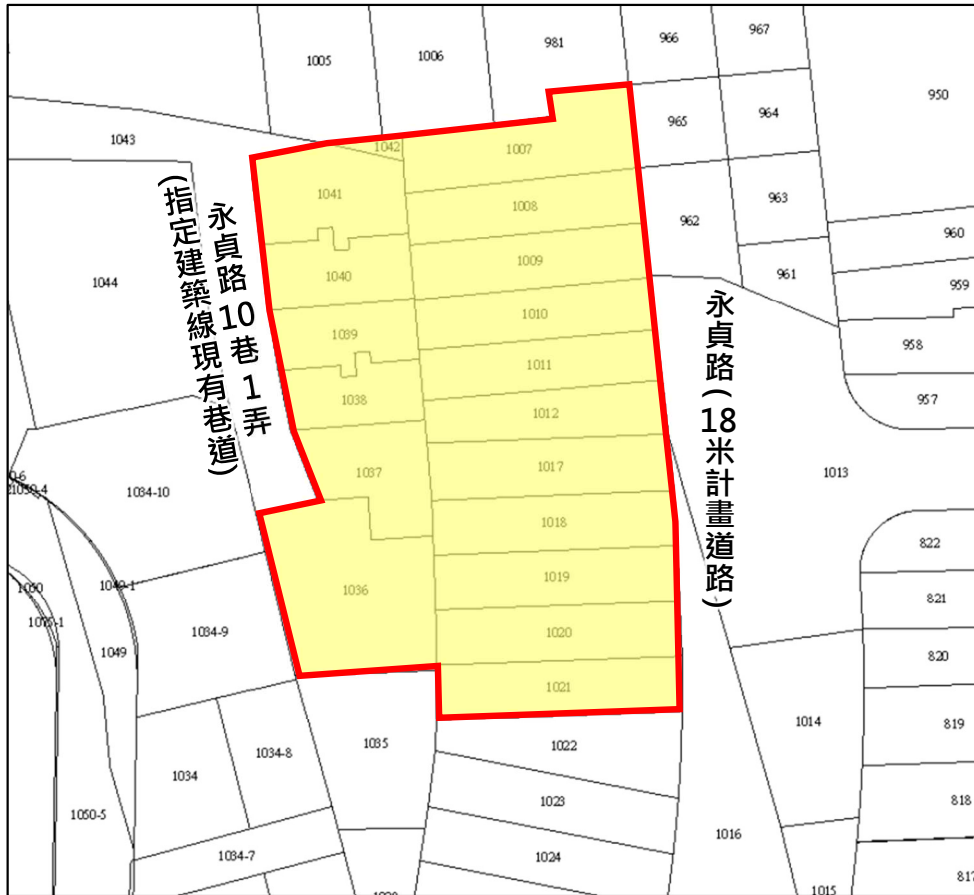


本更新單元位於新北市永和區福和路、永貞路及永亨路所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元







## 更新單元範圍

新北市永和區福和段1007、1008、1009、1010、1011、1012、1017、1018、1019、1020、1021、1036、1037、1038、1039、1040、1041、1042地號等18筆土地，面積共計2,172.00m<sup>2</sup>；範圍內土地均為私有。

圖例

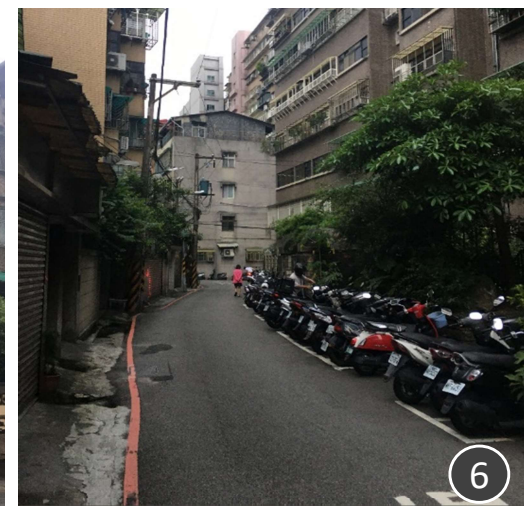
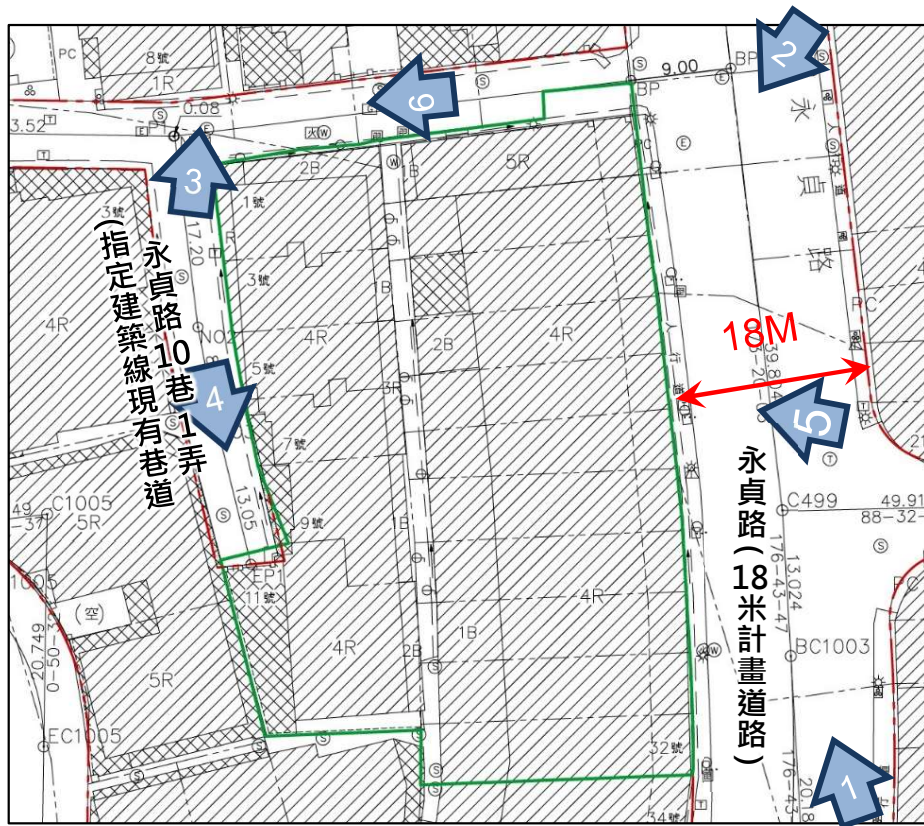


- 更新單元範圍
- 私有

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	2,172.00	100.00	77	100.00
合計	2,172.00	100.00	77	100.00



本更新單元範圍內主要為屋齡逾44年之4~5層樓鋼筋混凝土建築物，包含部分鐵皮、棚架建築物；臨永貞路之建築物一樓為商業使用，其餘均為住家使用。









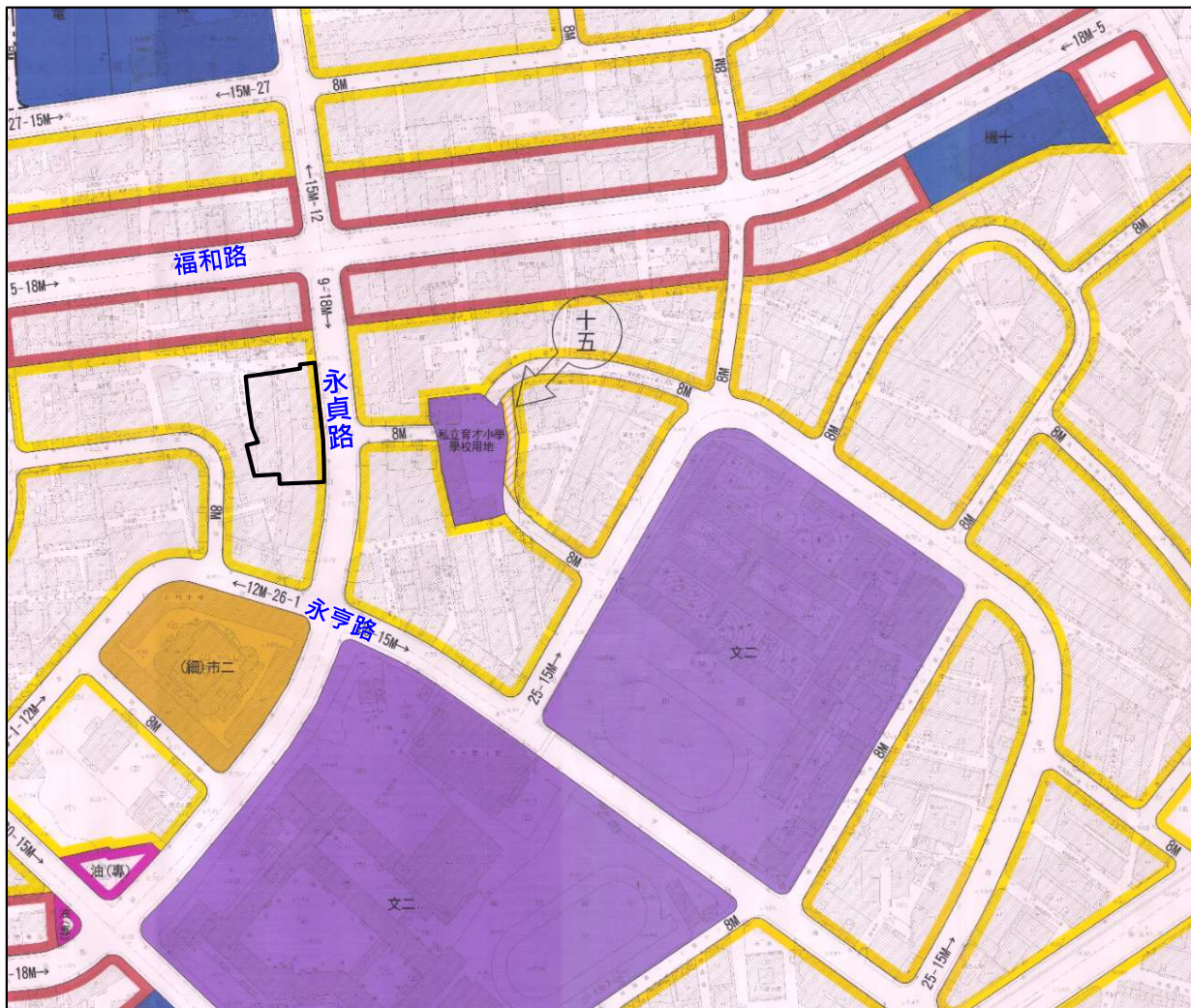


項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	77	2,172.00	75	6,028.50
公有(a)	0	0.00	0	0
私有(b=A-a)	77	2,172.00	75	6,028.50
排除總和 (c)	1	0.33	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	76	2,171.67	75	6,028.50
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

須符合都市更新條例第37條規定：








未經劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

# (112/01/06)變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案



都市計畫分區：住宅區	
面積	2,172.00m <sup>2</sup>
建蔽率	50%
容積率	300%

圖例

-  更新單元範圍
-  住宅區
-  商業區
-  市場用地
-  機關用地
-  文教用地
-  加油站專用區







## ■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

## ■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

## ■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

## ■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近福和國中及永和國中，配合規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



# 申請容積獎勵項目及額度

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )
中央	第6條	結構安全性能評估：未達最低等級(本項以實際申請結果為準)	7.97%	519.36
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6%	390.96
	第11條	取得候選智慧建築證書：銀級	6%	390.96
	第12條	建築物無障礙環境設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：第二級	3%	195.48
	第13條	建築物耐震設計：耐震標章	10%	651.60
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	7%	456.12
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> <li>自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</li> <li>自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</li> </ul>	10%	651.60
	第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓及五層以上者，得給予容積獎勵。	2.13%	120.66 18.36
更新容積獎勵合計(上限50%)			<b>52.10%</b> (以50%上限申請)	3,258.00
容積移轉			<b>29.60%</b>	1,928.73
<b>申請容積獎勵總計</b>			<b>79.60%</b>	<b>5,186.73</b>

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。





## ■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



## ■ 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，拆遷補償費以禾仲不動產估價師聯合事務所查估結果，拆遷安置費用以一樓店面1,500元/坪/月，一樓住家840元/坪/月，鄰永貞路二樓以上800元/坪/月，其他住家700元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。





## ■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施。

## ■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為權利變換，故土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以土地及資金信託方式實施風險控管。



- 一. 全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路10巷1弄、永貞路及永貞路10巷交叉口邊間、永貞路10巷及永貞路10巷1弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 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。
  - 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。



- (1) 地下六層、地上二十二層。
- (2) 鋼骨鋼筋混凝土造。
- (3) 1樓為一般零售業。
- (4) 建蔽率49.36%  
容積率 538.75%
- (5) 店鋪9戶、住宅163戶
- (6) 汽車172部、機車172部



## 建築規劃設計內容



- 建築設計費用  
依據法定總工程造價計算。
- 營建費用  
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費  
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金  
依據建築物之法定工程造價計算。
- 外接水、電管線工程費用  
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費  
以法定工程造價之0.1%計算。
- 容積移轉費用  
依據新北市規定計算移入容積量。

## 共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (SRC)	建築規劃設計費、營建費用(以民國112年2月28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	156,686.26
	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、無障礙環境設計、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費	22,912.85
	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	13,635.48
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	9,094.68
	稅捐	印花稅、營業稅等	5,090.21
	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	47,238.59
	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	13,966.13
<b>共同負擔費用(萬元)</b>		<b>245,711.36</b>	
<b>共同負擔比例</b>		<b>59.85%</b>	

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。



## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後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，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築、智慧建築、無障礙環境設計及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，共計6,186,590元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

自使用執照取得之日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分保固3年，防水工程保固5年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。





項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近福和國中，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， <b>提升土地之整體效用及效益。</b>
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	<b>提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設4m人行步道，共計535.40m<sup>2</sup>。</b>
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並 <b>劃設172席汽車、172席機車停車位</b> ，使周邊車輛及行人有良好出入動線。



# 實施進度

序號	進度	113年		114年								117年				118年											
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8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	10月	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																								
2	申請拆除及建造執造			■	■	■	■	■	■	■																	
3	改良物殘餘價值補償							■	■																		
4	申請更新期間稅捐減免									■	■	■															
5	土地補償發放作業																										
6	地上物騰空拆除										■	■	■														
7	工程施工											■	■	■	■												
8	申請使用執照															■	■	■	■								
9	送水送電																	■									
10	申請測量																		■								
11	釐正圖冊																			■							
12	接管																				■						
13	計算及找補差額價金																					■					
14	產權登記及成立管委會																						■	■	■		
15	申請更新後稅捐減免																									■	
16	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。



建築規劃設計說明  
( 含 景 觀 計 畫 )



# 基地現況

本案更新單元步行範圍500公尺內公共設施用地包括機關用地及學校用地，由於地區發展成熟，生活機能相關公共設施類別眾多(請詳見右圖)，為永和區生活機能最優越區段之一。更新單元500公尺範圍內主要公共設施用地分述如下：

## (一)機關用地

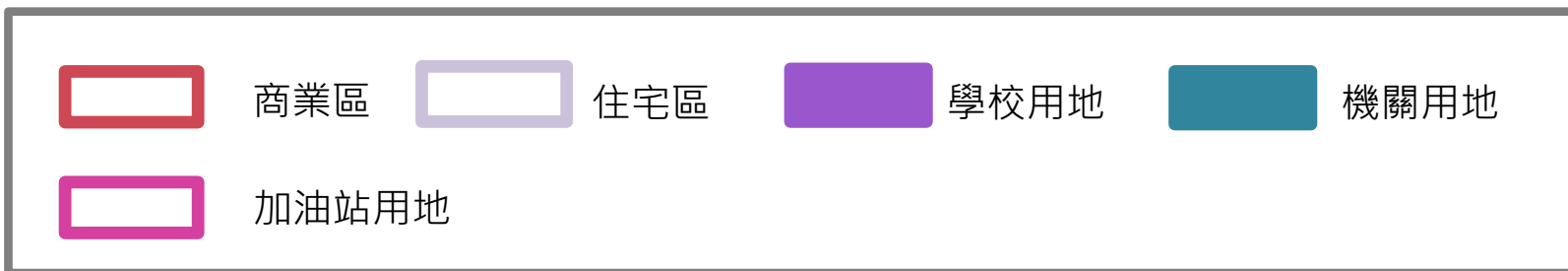
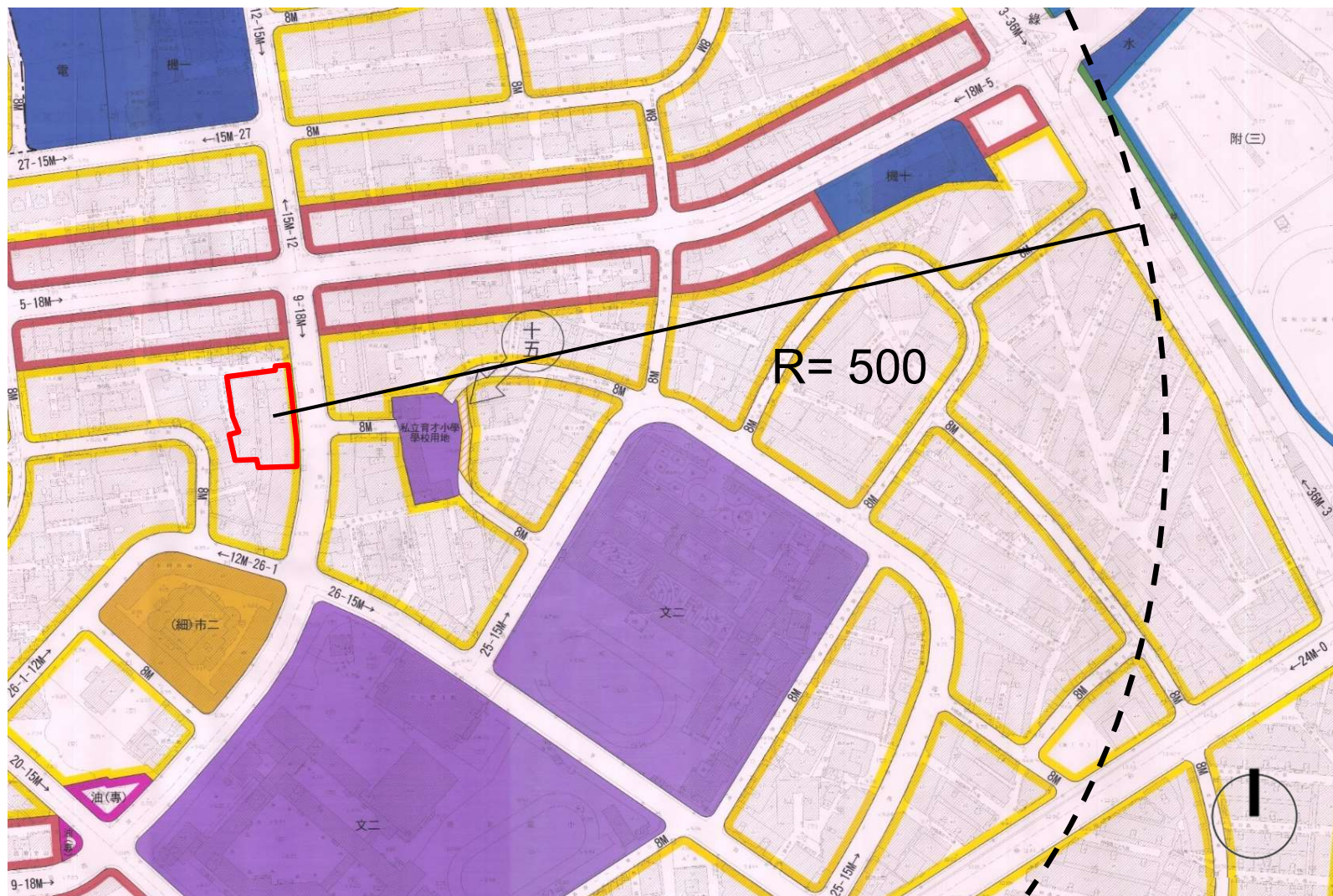
機關用地3處，其中2處位於更新單元北側，分別為**新北市立圖書館**與**永和區公所**、**新北市永和區國父紀念館**，東側為**新北市永和區河濱市民活動中心**。

## (二)學校用地

學校用地3處，位於更新單元東側的**新北私立育才國小**，民國52年創立。位於更新單元東南方的**新北永和國中**，民國68年創立。位於更新單元南方的**福和國中**，也是於民國68年創立。

## (三)市場用地

更新單元南側永亨路，原商二現在改為住宅區。

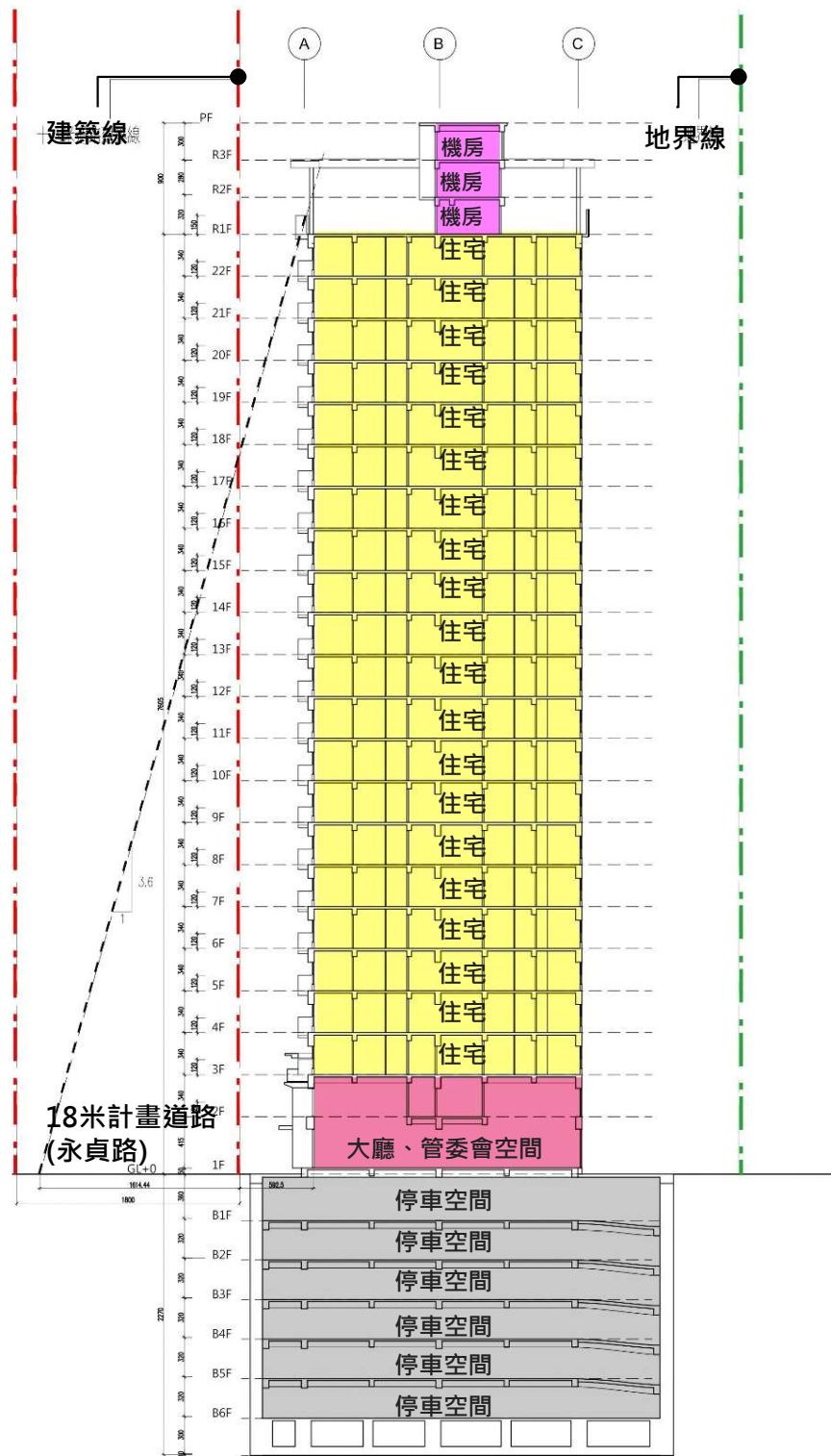


# 面積檢討

案名	友座建設永和區福和段都更開發案	
說明	一、申請位置	新北市永和區福和段1007等18筆地號
	二、設計單位	潤山建築師事務所 建築師：葉鈺山
	三、申請人	源座建設開發股份有限公司
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%，容積率：300%)
	五、設計概要	<b>地上22層，地下6層；鋼骨鋼筋混凝土造</b>
設計內容概述	(一)建築基地面積	<b>2172 m<sup>2</sup> 總計：172戶</b>
	(二)設計建築面積	1072.04m <sup>2</sup>
	(三)設計建蔽率	49.36% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	62.24% < (2172-500)*60%+(500*70%)=1353.2m <sup>2</sup> 1353.2/2172=62.3%...OK
	(五)法定空地面積	1086m <sup>2</sup>
	(六)法定基準容積	<b>6516 m<sup>2</sup></b>
	(八)都市更新獎勵	<b>3258 m<sup>2</sup> ( 50% )</b>
	(九)容積移轉	<b>1928.74 m<sup>2</sup> ( 29.6% )</b>
	(十)總容積樓地板	<b>11702.74 m<sup>2</sup> (允建總容積樓地板)</b>
	(十一)總樓地板面積	23210.78m <sup>2</sup>
	(十二)法定停車數量	實設 <b>汽車172輛</b> (法定96輛) <b>機車172輛</b> (法定172輛)
	六、法令依據	依據「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」



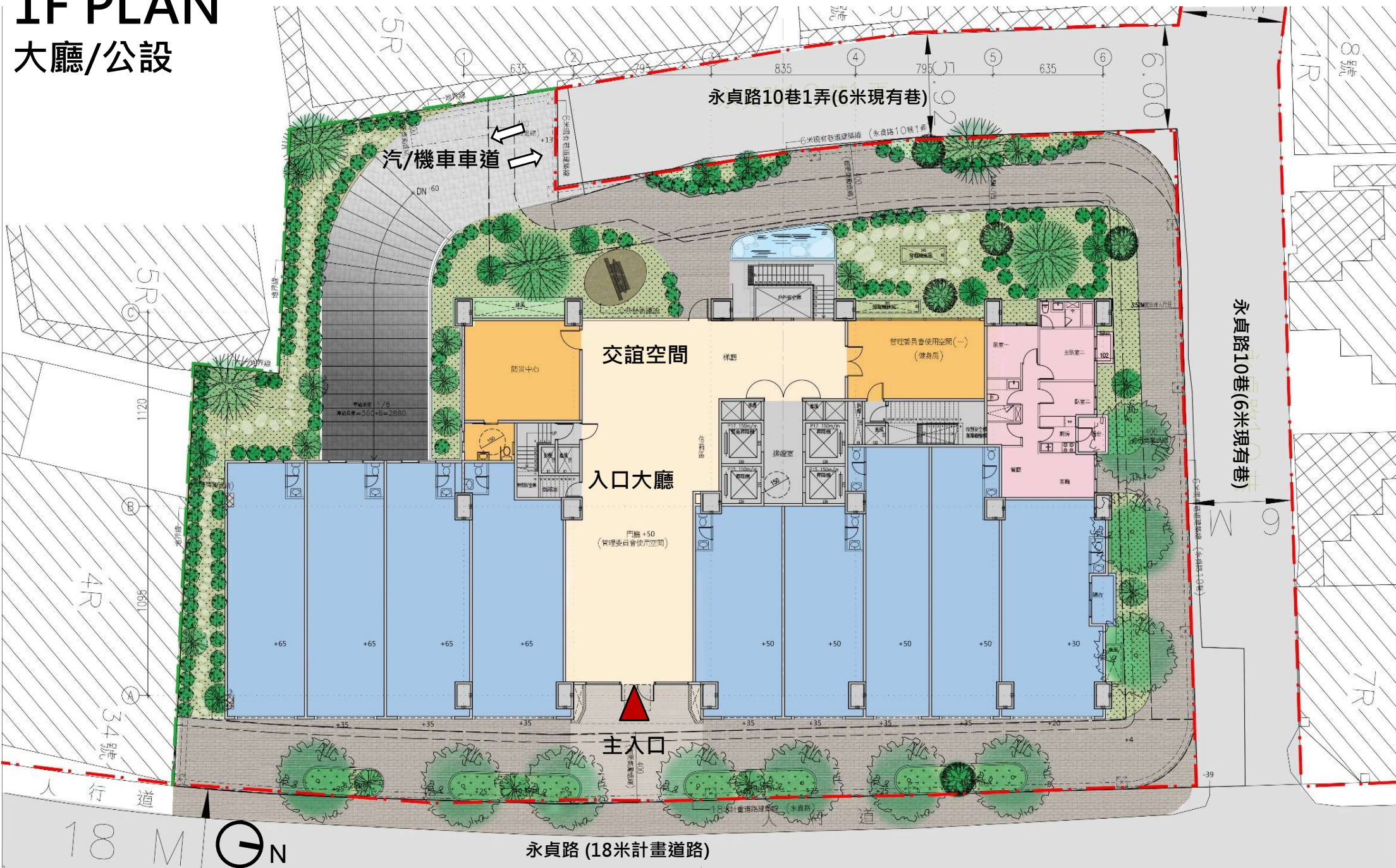
# 高度限制





# 1F PLAN

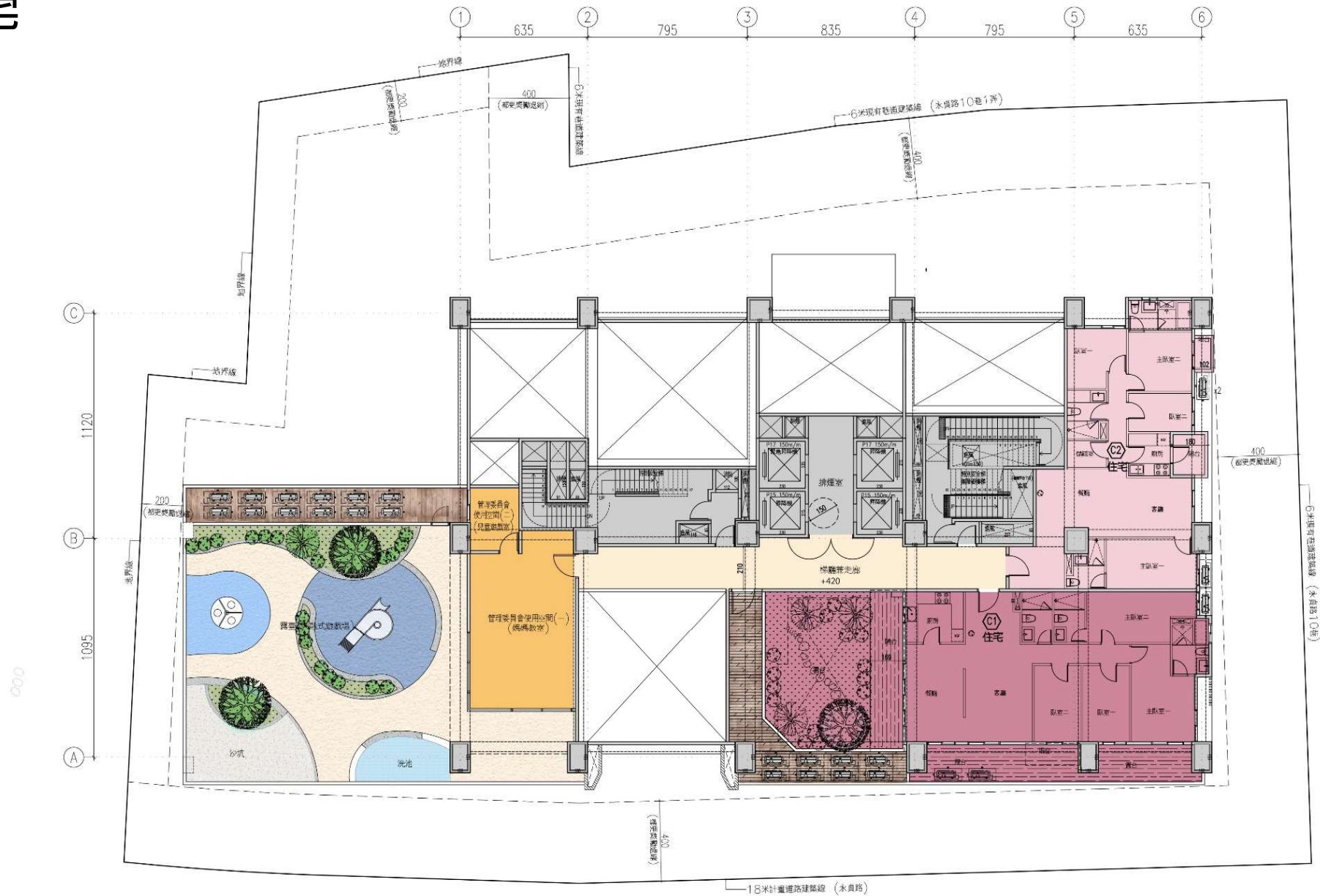
## 大廳/公設





# 2F PLAN

## 住宅

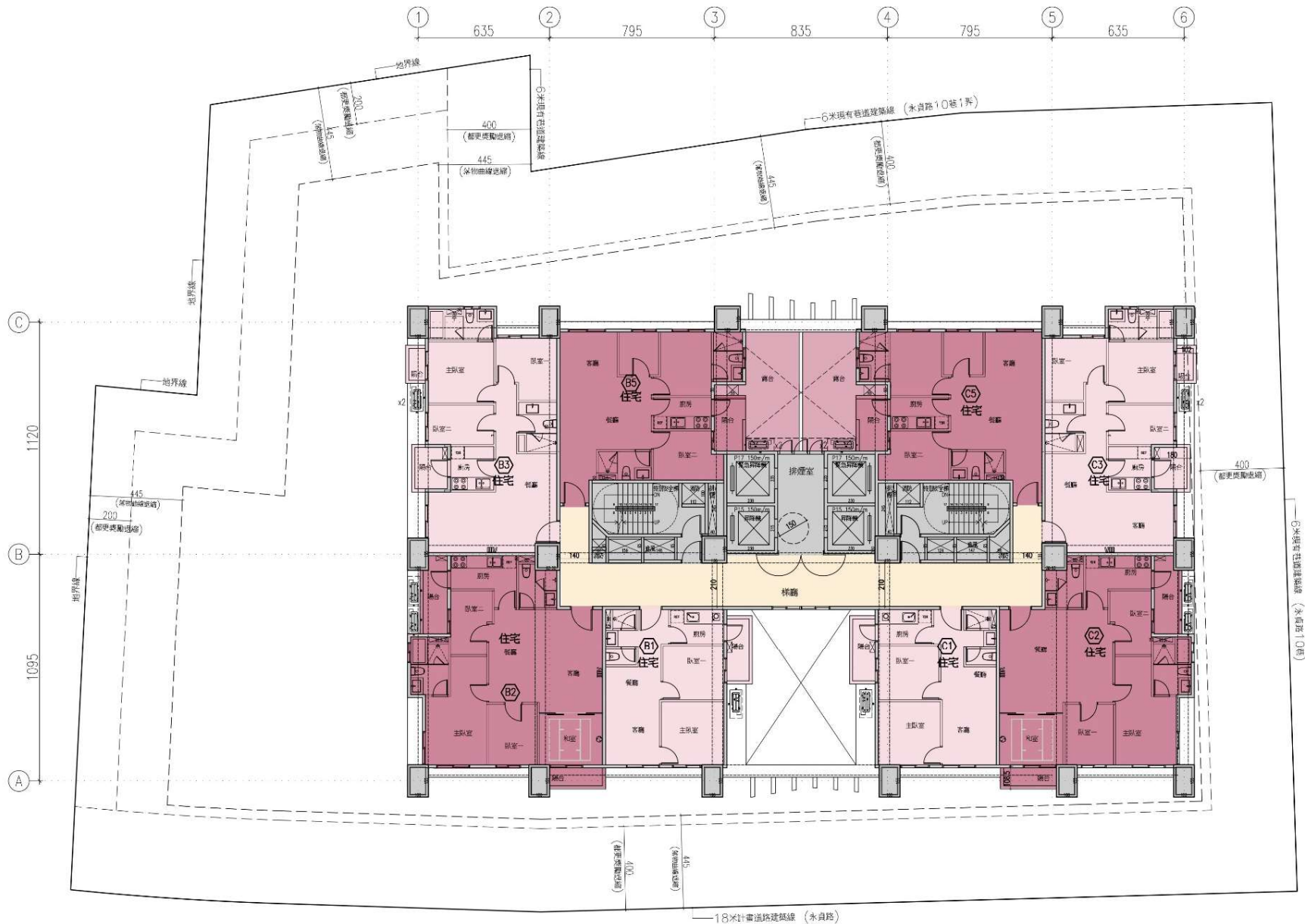


二層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# 3F PLAN

## 住宅



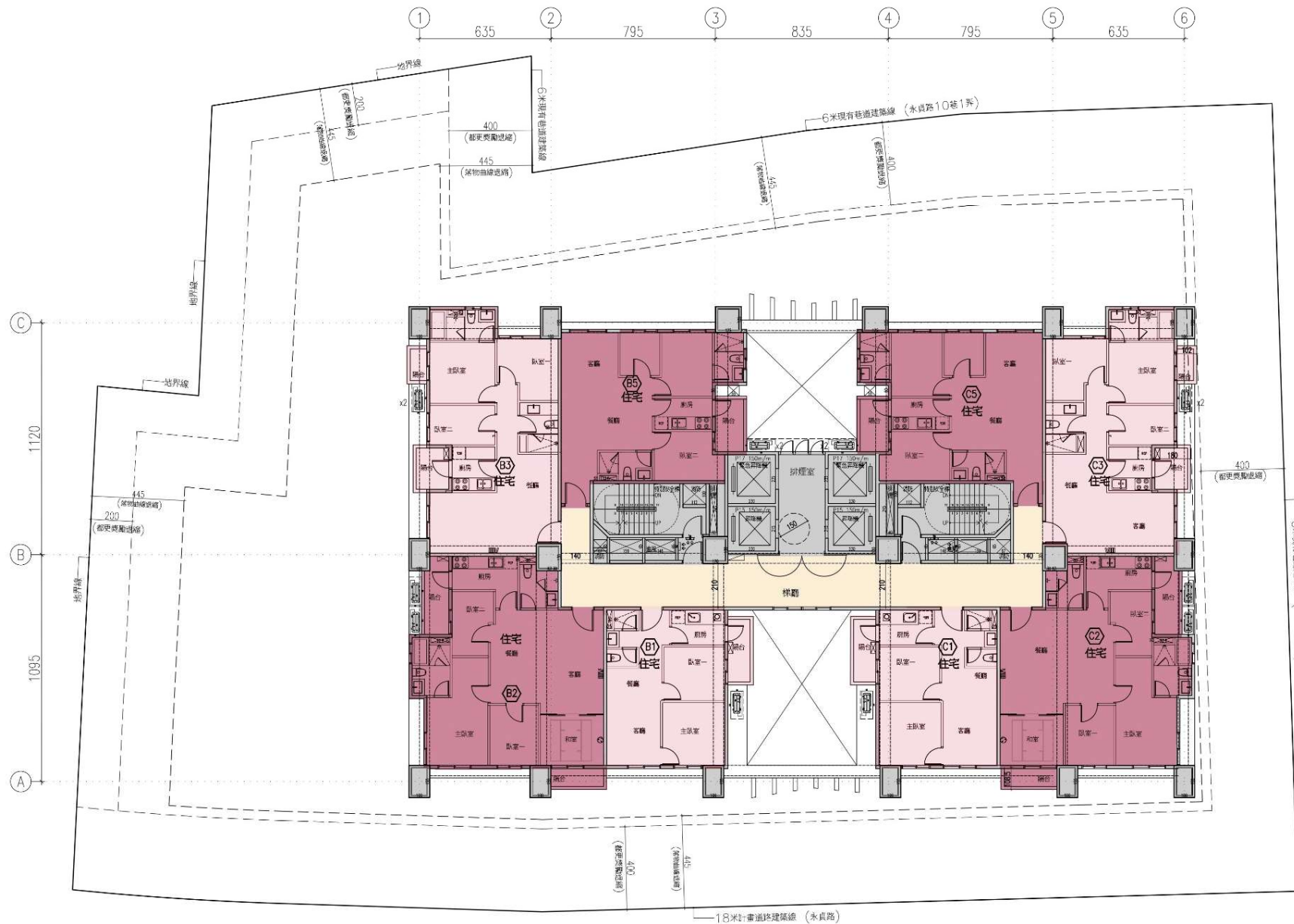
三層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準



# 4F~22F PLAN

## 住宅

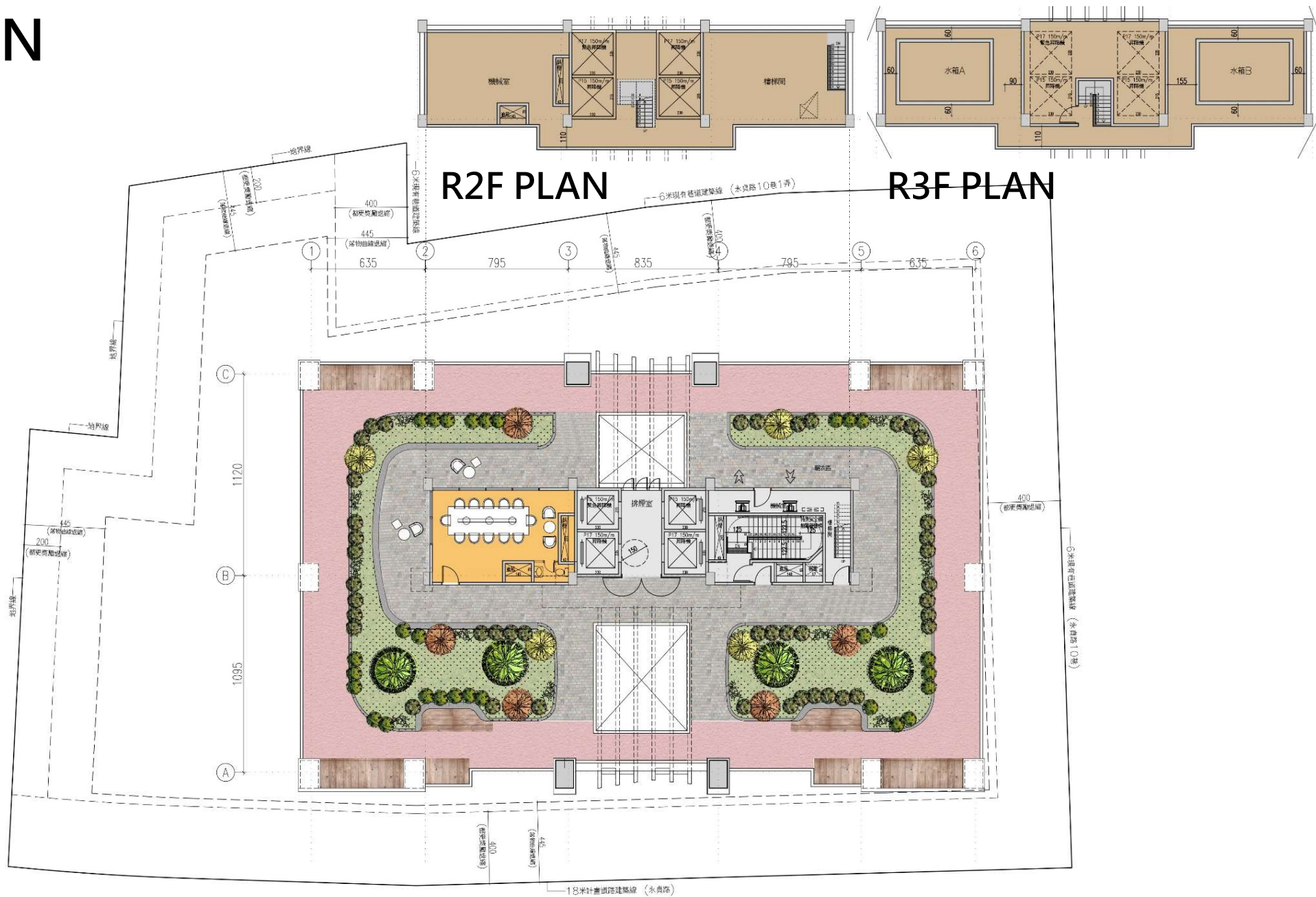


四至二十二層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# RF PLAN

露臺/機電

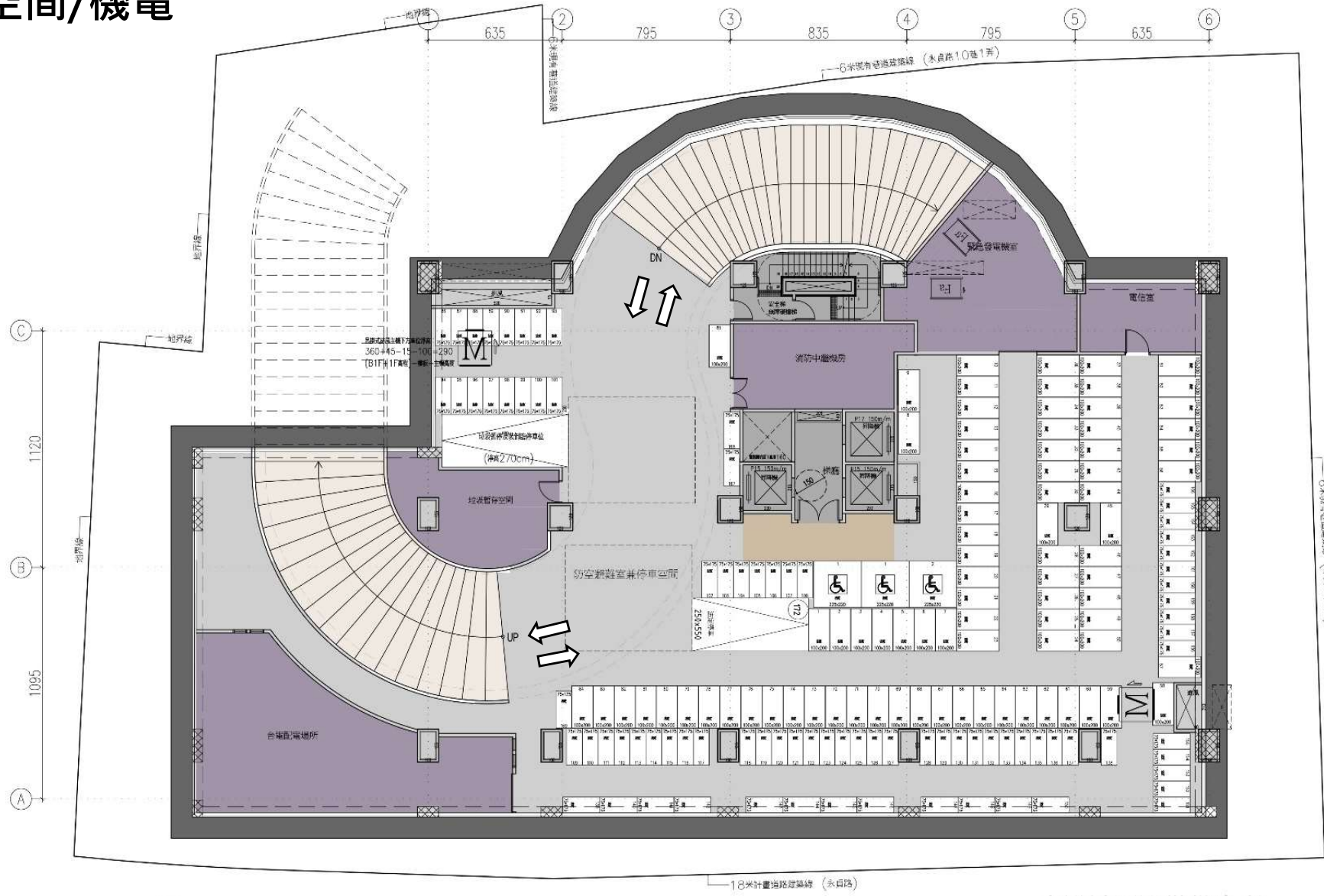


屋突一層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# B1F PLAN

## 停車空間/機電



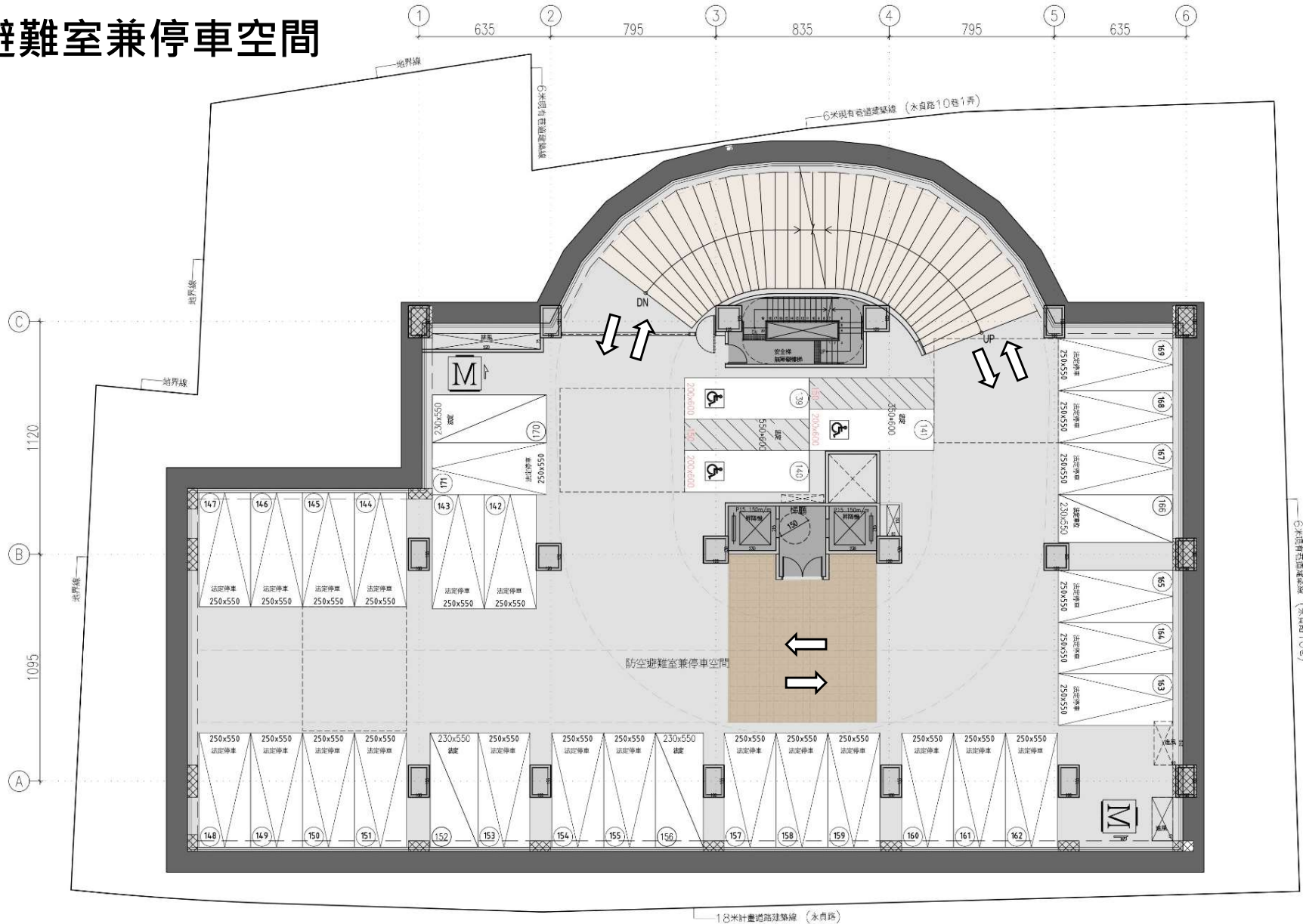
地下一層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準



# B2F PLAN

## 防空避難室兼停車空間

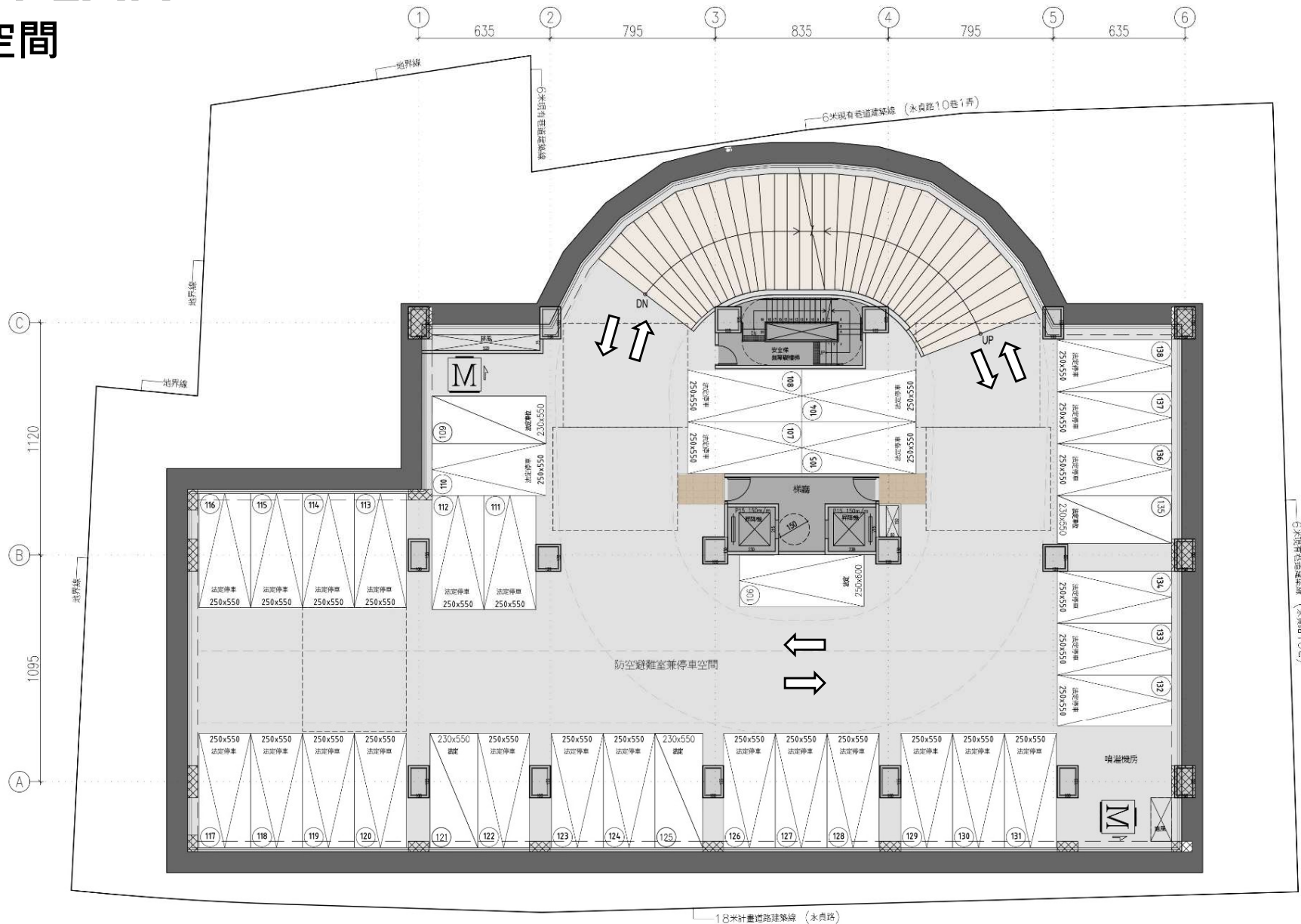


地下二層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# B3F PLAN

## 停車空間

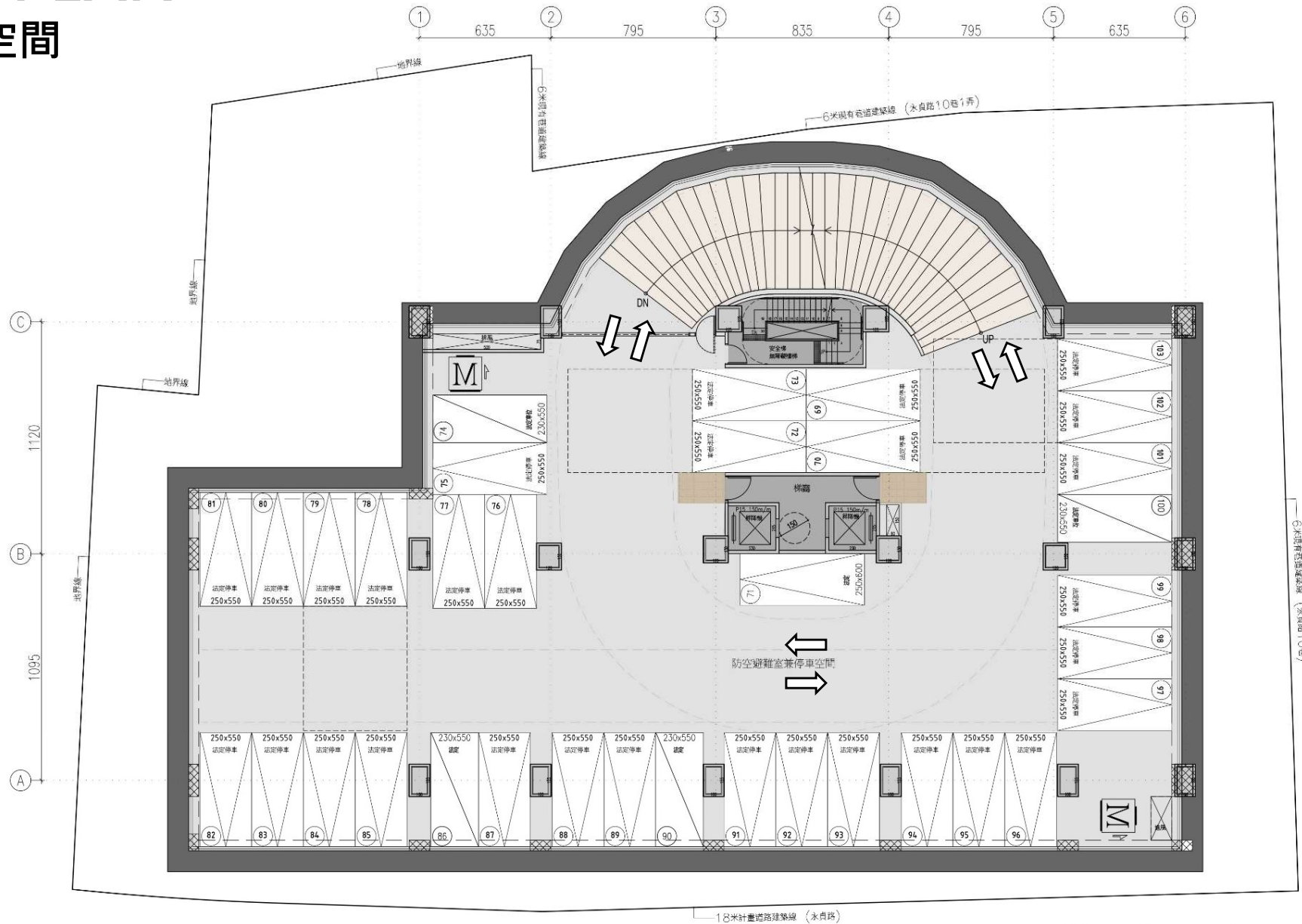


地下三層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# B4F PLAN

## 停車空間



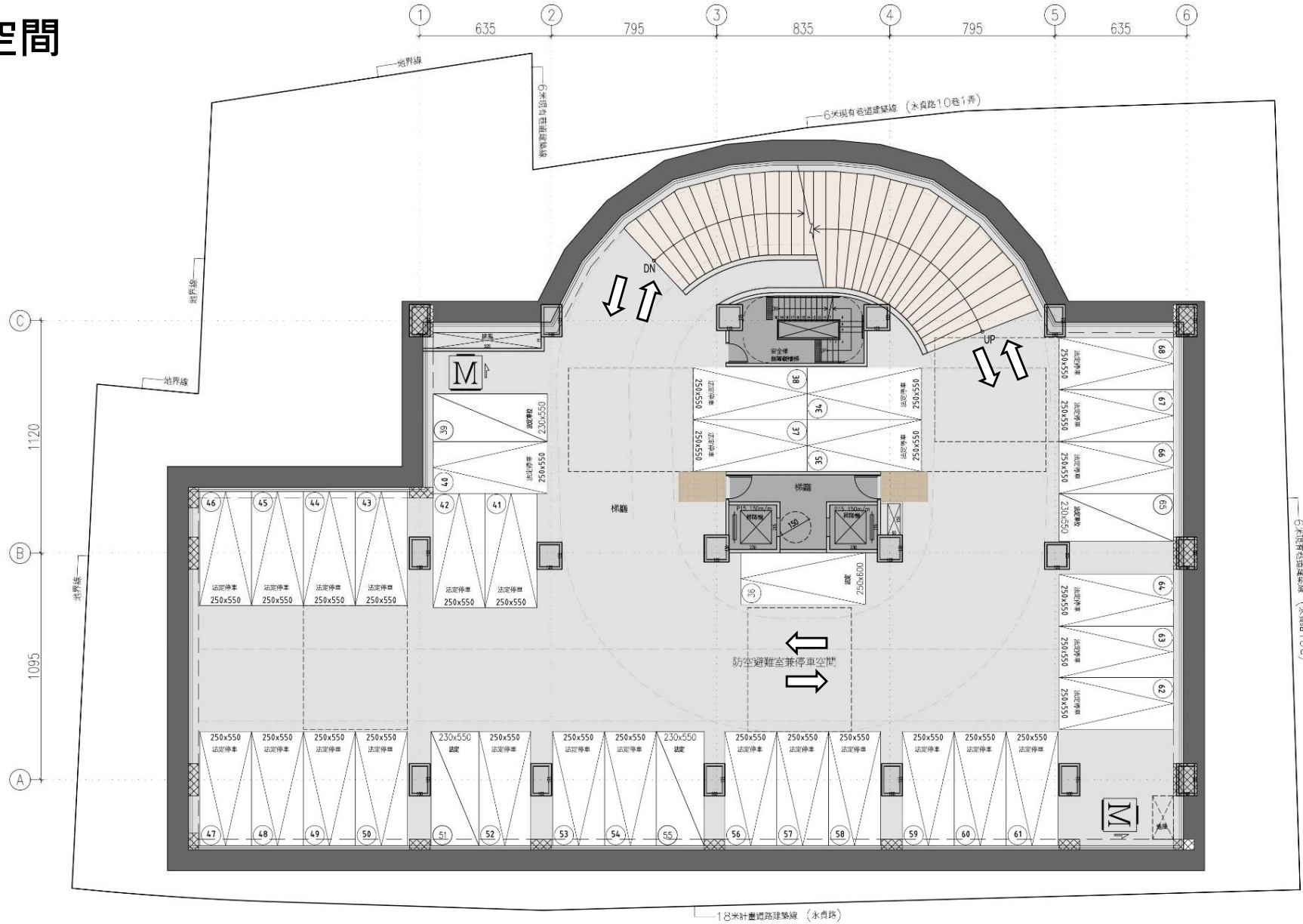
地下四層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準



# B5F PLAN

## 停車空間

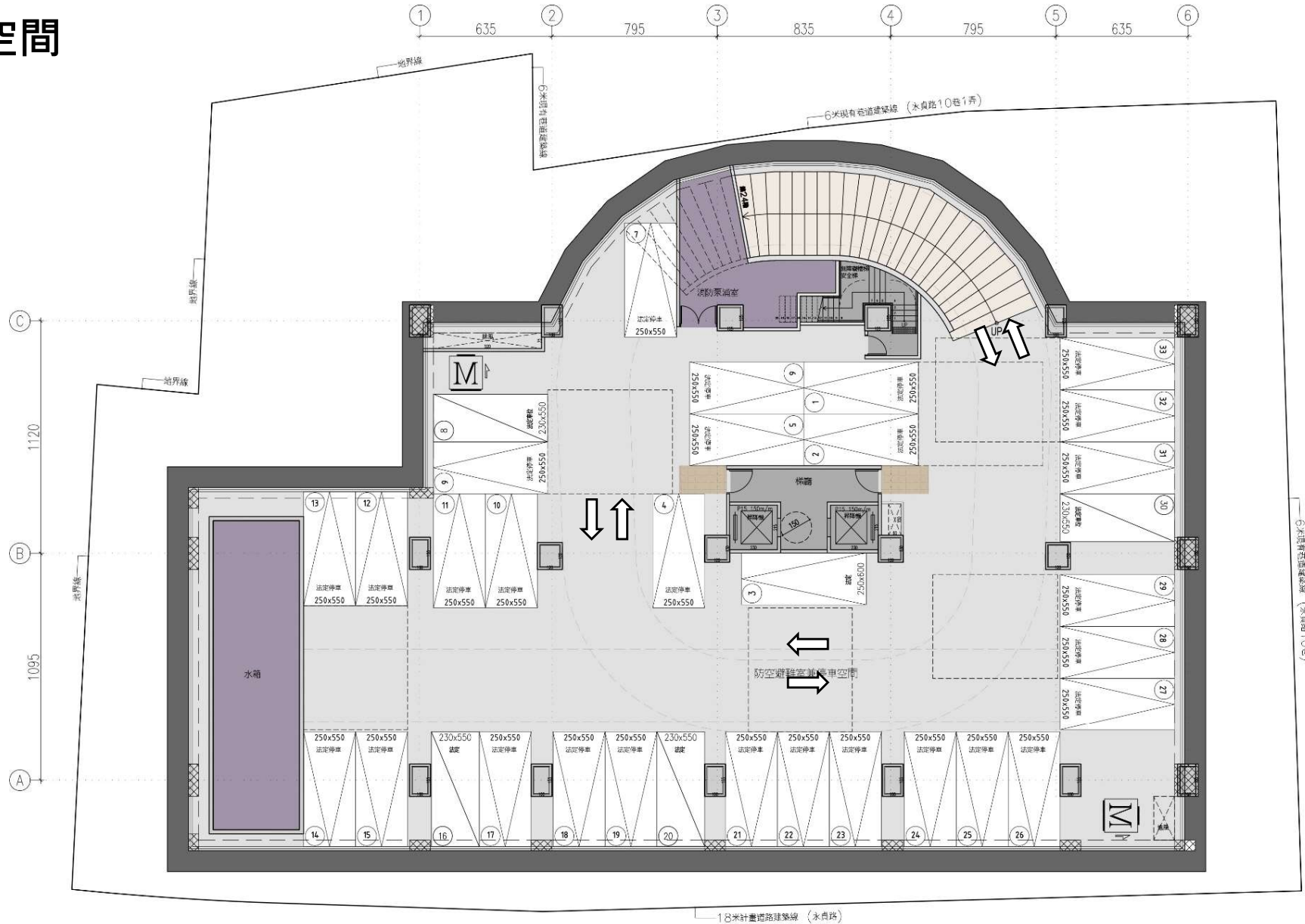


地下五層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準

# B6F PLAN

## 停車空間



地下六層平面圖 S:1/200

本設計圖說僅供參考  
以實際送審圖說為準







# 一層景觀配置

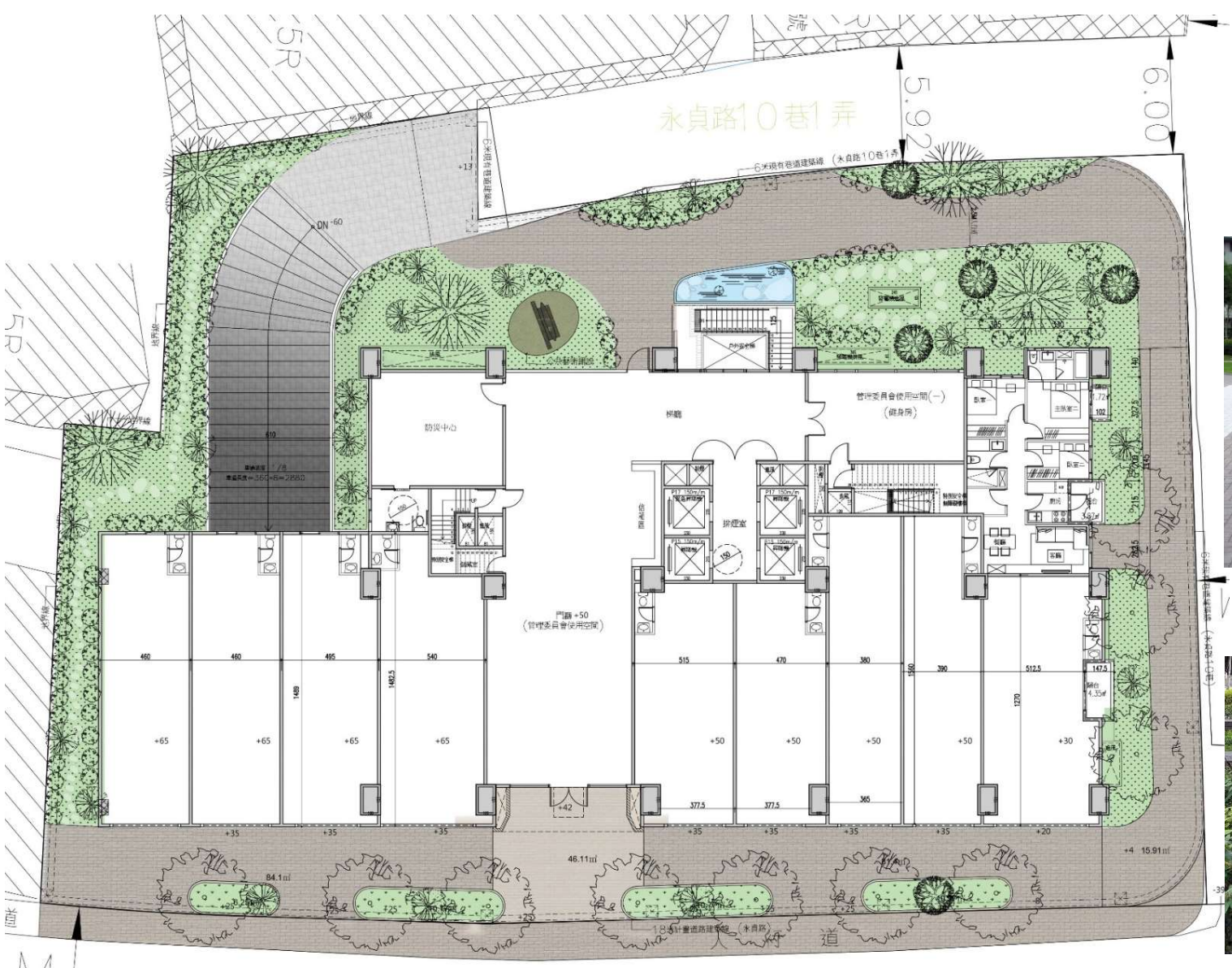


- 1.入口廣場
- 2.車道
- 3.花園小徑
- 4.後院



# 一層景觀配置 (鋪面計畫)

圖例	材質	色系
	車道磚	灰色系
	石材或磚	灰或褐色
	石材或磚	灰或褐色
	石材鋪面	灰或褐色



中庭及人行道鋪面示意圖



碎石小徑示意圖

水池示意圖



# 建築造型

## ■ 主體照明:

本案主體為住宅居住單元，以居室及陽台之空間照明外滲光線為主，營造家的意象，利用既有之照明設備之設計，以有利於後續維修及節約能源。

## ■ 重點照明:

主要表現建築物量體的變化及立面材質的效果，型塑人文與都會意象。



PM 18:00 ~ PM 21:00



PM 18:00 ~ PM 21:00



PM 18:00 ~ PM 21:00



# 建築立面

**建築意象** - 以流線型風格的線性對稱、為設計概念，將建築量體以不同的顏色及材質作分割，創造視覺和諧的韻律感。以主體陣列的石材柱身為基座，可加強建築物的立面材質感，屋突天際線特別飾以線板裝飾，加上燈光照明的設計配置，使大樓成為此地的一座地標。石材的柱身基座，與外牆採同色系搭配，配合淺灰色柱面裝飾及其他金屬物料相輔相成，具流體意象的立面美感，使這座展現出現代感的流線建築風格。






# 建築立面

外觀材質計畫 – 建築物色彩主要採中明度、彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，而使色彩能有一致的表現，同時呼應基地周操之建築意象。基座及柱列以石材為主，展現穩重大氣的流線感，使本建築美感能歷久不衰，屋突採透空及延續性的框架造型線板，型塑動態並富有空間層次的建築地標。



# 透視模擬



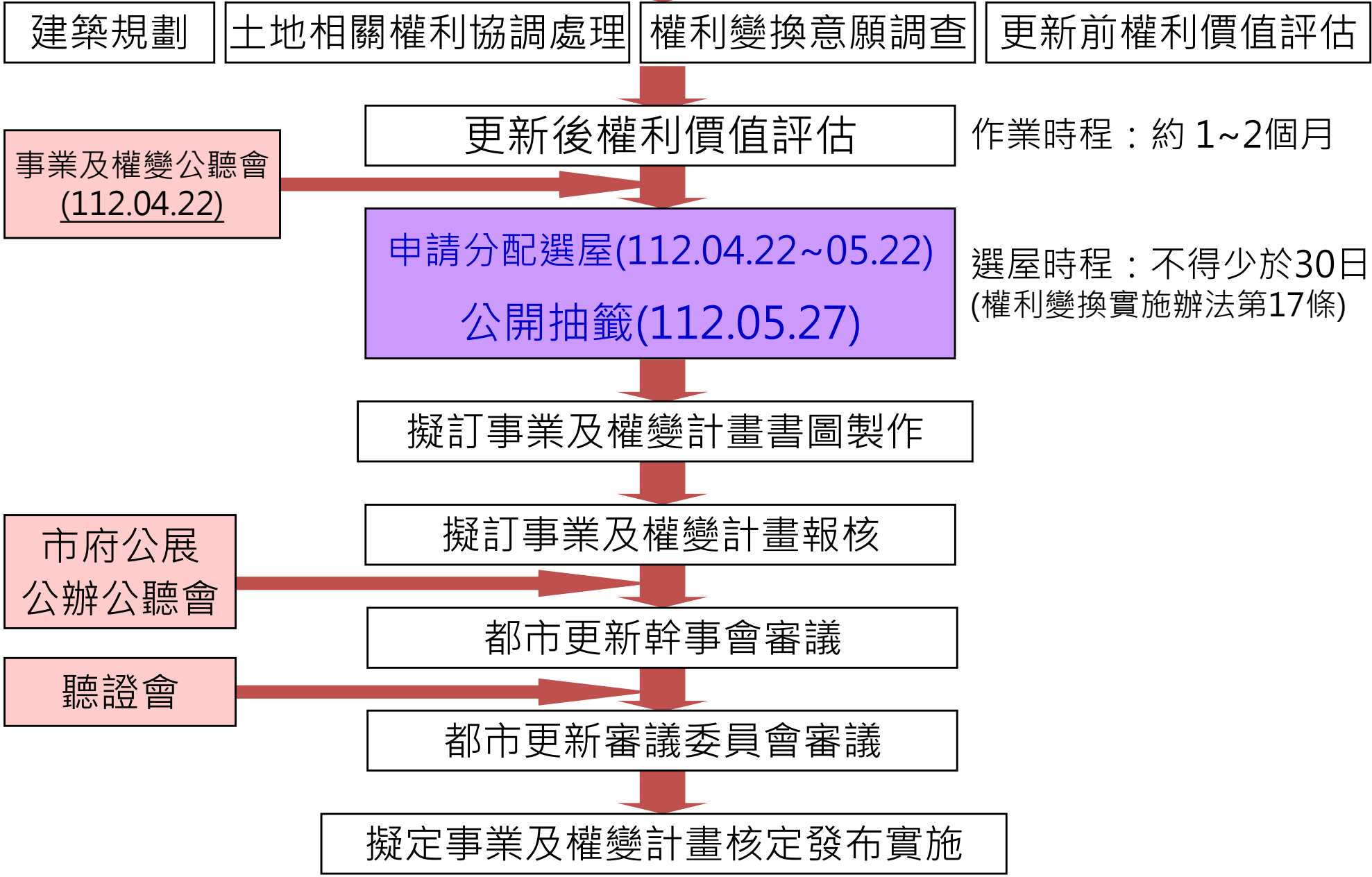


# 權利變換計畫內容





# 擬訂事業及權變計畫研擬





### ■ 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111年4月28日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國111年5月12日下午2時30分假新北市中和區中安街85號地下1樓（四號公園文創 樂學堂）辦理專業估價者選任作業，並依據110年12月14日新北府城更字第1104664381號函公告之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1：67-寶源不動產估價師事務所/葉紫光
  - 正取2：72-友宏不動產估價師聯合事務所/王澤仁
  - 備取1：5-中華不動產估價師聯合事務所/謝典璟
  - 備取2：50-戴德梁行不動產估價師事務所/李根源
  - 備取3：30-信義不動產估價師聯合事務所/蔡文哲





- 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「禾仲不動產估價師聯合事務所」、「寶源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112年2月28日。



### 三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		禾仲	寶源	友宏
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,750,000	1,680,000	1,700,000
	土地總價(元)	1,149,802,500	1,103,810,400	1,116,951,000
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,095,477	1,068,710	1,067,244
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	642,042	641,125	638,597
	車位平均單價(元/個)	2,355,030	2,353,254	2,287,574
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	<b>4,105,299,700</b>	<b>4,091,807,837</b>	<b>4,067,003,693</b>

本案權利變換鑑價結果，以「禾仲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。

# 權利變換更新前後權利價值評估說明

---

## 簡報內容

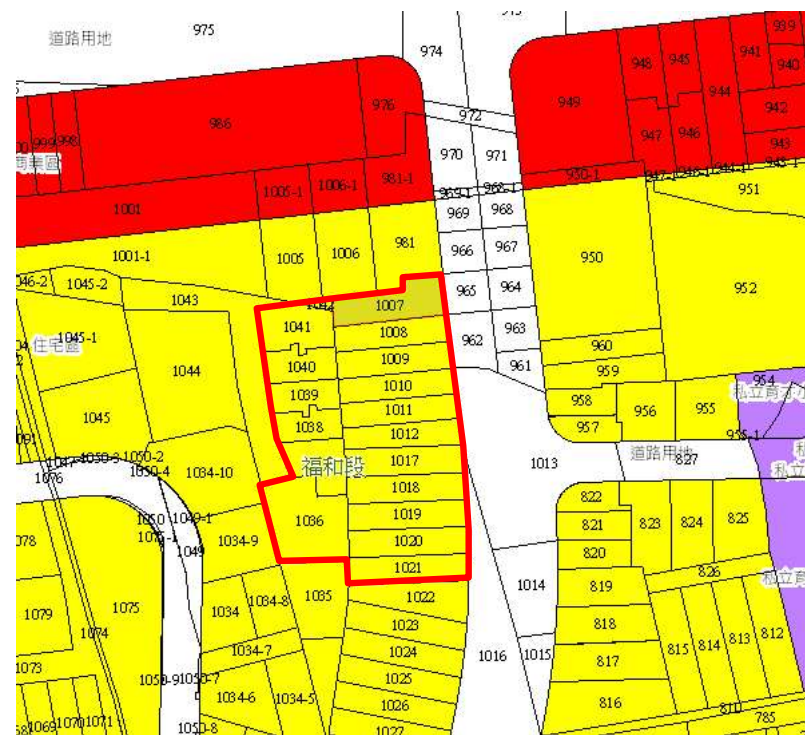
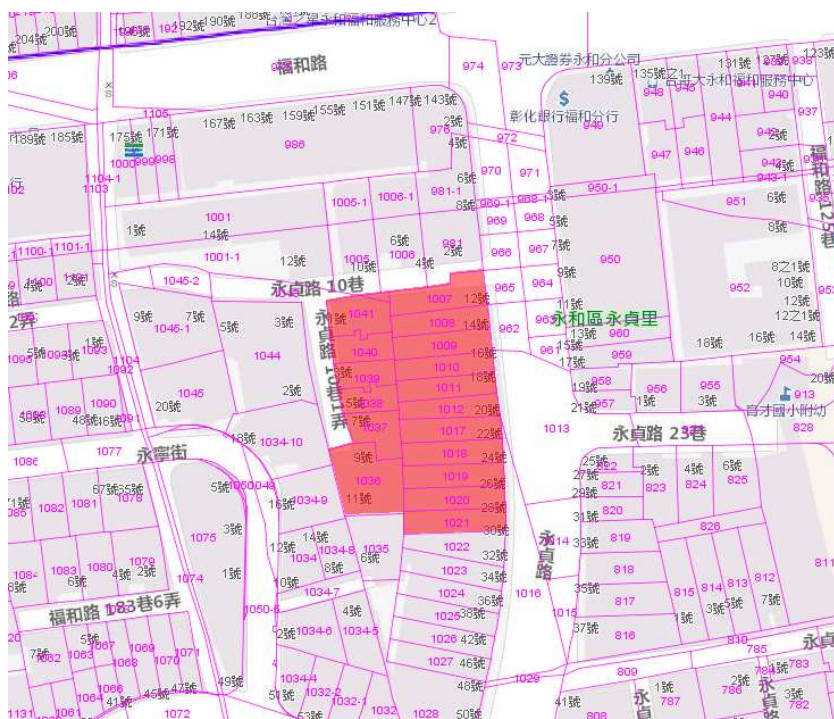
- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**



# 勘估標的基本條件說明

更新單元	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	土地使用分區	法定建蔽率(%)	法定容積率(%)
永和區福和段1007地號 等18筆土地	2,172.00	657.03	住宅區	50%	300%



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 權利變換價值評估法源及內容

---

## □都市更新權利變換估價法源依據：

- ◆ 不動產估價技術規則
- ◆ 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(103年07月修訂版；不動產估價公會全國聯合會第六號公報)

## □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(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

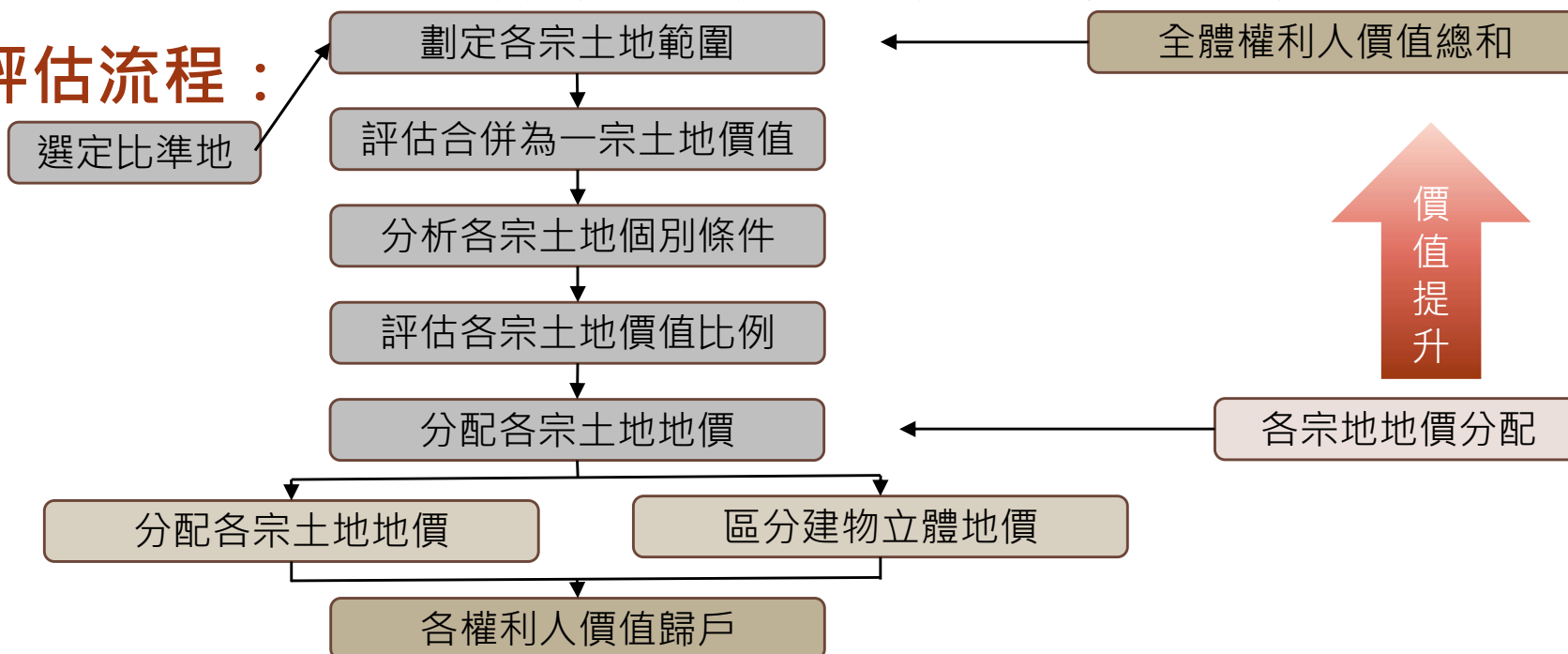
※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 評價基準日與更新前評估流程說明

## □價格日期：

- ◆ 即評價基準日(權利變換計畫報核日期6個月內)：112年02月28日
- ◆ 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準。

## □評估流程：



**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**



# 估價條件說明-1

---

- ◆ 價格日期：民國112年02月28日
- ◆ 更新前估價條件：
  1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且考量危險老舊建物獎勵之前提下，評估更新前合併後土地權利價值。
  2. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考量危險老舊建物獎勵計算，劃分結果如下表所示：

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 估價條件說明-2

坵塊編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	說明	折減後容積(m <sup>3</sup> )	含折減後容積率
1	1007	153.00	--	496.7841	324.70%
2	1008	123.00	同一建築執照	804.6547	320.58%
	1009	128.00			
3	1010	118.00	同一建築執照	1,125.2342	320.58%
	1011	119.00			
	1012	114.00			
4	1017	134.00	同一建築執照	2,112.6192	320.58%
	1018	130.00			
	1019	131.00			
	1020	132.00			
	1021	132.00			
5	1036	244.00	同一建築執照	2,404.3466	320.58%
	1037	114.00			
	1038	82.00			
	1039	86.00			
	1040	95.00			
	1041	129.00			
6	1042	8.00	--	--	300.00%
合計		2,172.00			320.79%

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 估價條件說明-3

---

3. 考慮更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地更新前價值。
4. 本案僅評估合法建物，違(增)建不予評估。
5. 本案更新前區分所有建物有部分附屬或共有建物登記不一情況，在權利價值比例公平分配之情況下，更新前權利價值計算時考量同棟建物如有登記附屬或共有建物面積者其樓上各層應進行調整，故評估依據如下表：

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**



# 估價條件說明-3

地號	建號	門牌	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	未登面積(m <sup>2</sup> )	補登後總面積(m <sup>2</sup> )	面積來源依據
1017	3055	永貞路 24 號	84.10	0	--	84.10	--
	3056	永貞路 24 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m <sup>2</sup>
	3057	永貞路 22 號 3 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 4 樓陽台面積 4.78 m <sup>2</sup>
	3058	永貞路 24 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
1018	3067	永貞路 26 號	84.10	0	--	84.10	--
	3068	永貞路 26 號 2 樓	85.03	0	4.78	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m <sup>2</sup>
	3069	永貞路 26 號 3 樓	85.03	4.78	--	89.81	--
	3070	永貞路 26 號 4 樓	85.03	4.78	--	89.81	依同棟 3、4 樓陽台面積 4.78 m <sup>2</sup>
地號	建號	門牌	主建物面積(m <sup>2</sup> )	共有部分面積(m <sup>2</sup> )	未登面積(m <sup>2</sup> )	補登後總面積(m <sup>2</sup> )	面積來源依據
1021	3071	永貞路 32 號	84.10	--	--	84.10	--
	3072	永貞路 32 號 2 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m <sup>2</sup>
	3073	永貞路 30 號 3 樓	85.03	--	15.67	100.70	依同棟 4 樓共有面積 15.67 m <sup>2</sup>
	2728	永貞路 32 號 4 樓	85.03	15.67	--	100.70	--

6. 更新單元內之更新前區分所有建物，選定永貞路16號(3039建號)及永貞路16號3樓(3041建號)，做為地面層店舖及樓上層或地面層住宅之比準單元。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 估價條件說明-5

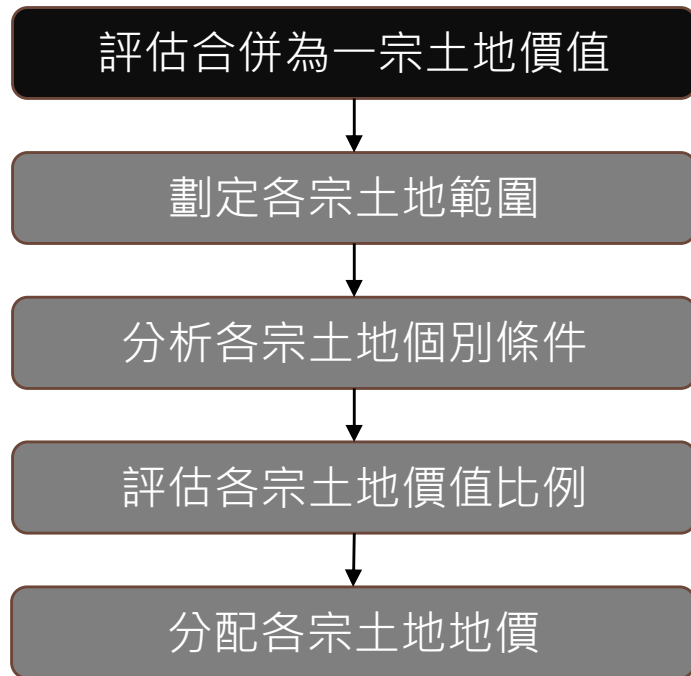
---

## ◆ 更新後估價條件：

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，店面部分選定「1F-A5」為比準戶，住宅部分選定「11F-C5」為比準戶，停車位部分選定以「B3坡道平面標準車位(550\*250)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用者。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新前權利價值評估-土地單價與總價



## □ 評估方法

經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。

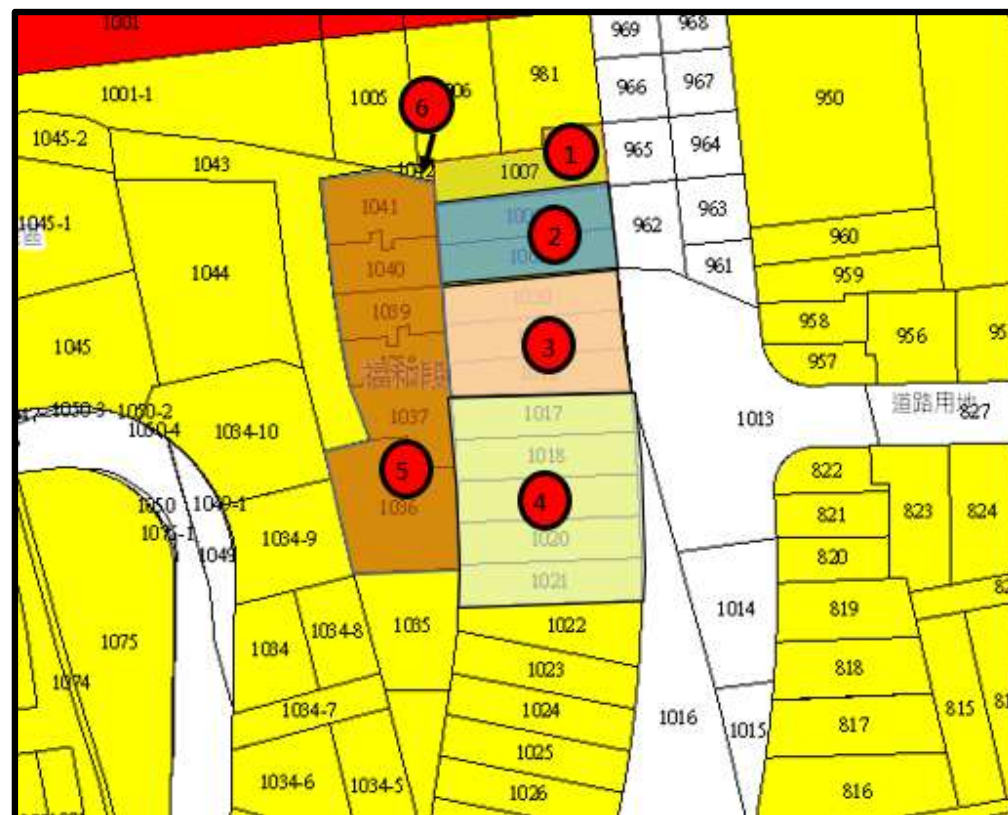
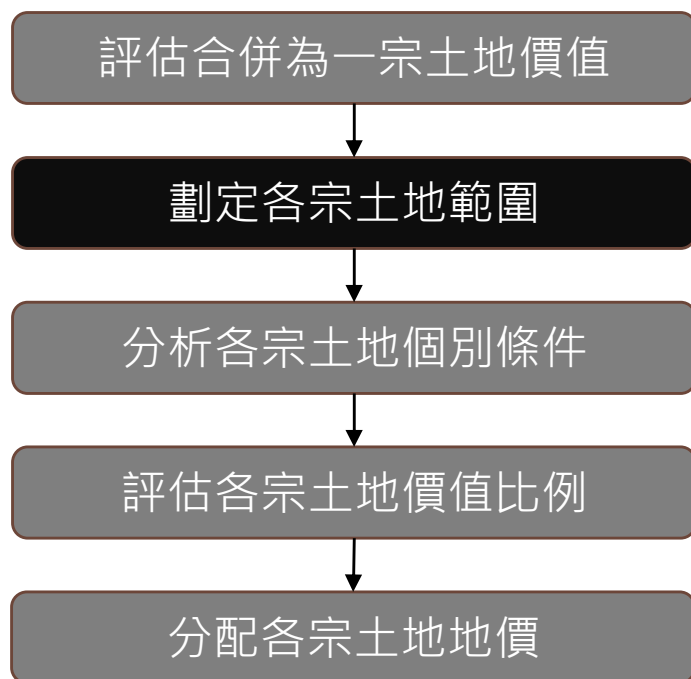
◆ 土地單價為1,750,000元/坪。

◆ 土地總值為1,149,802,500元。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

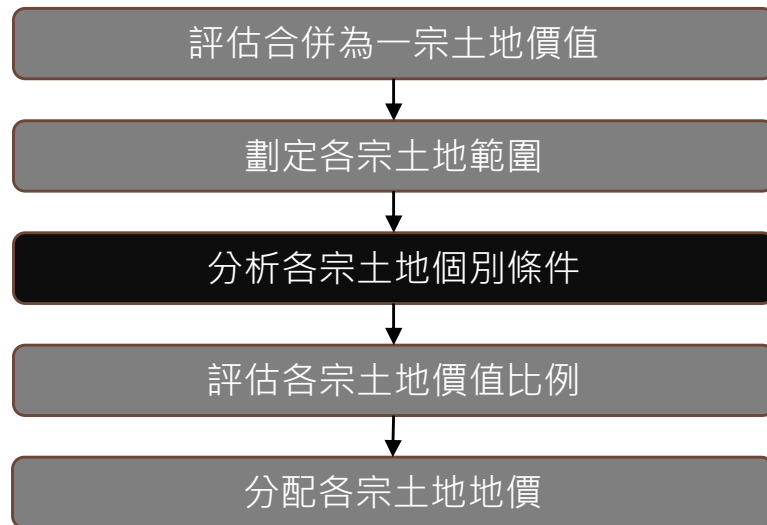


# 更新前權利價值評估-劃分宗地



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新前權利價值評估-個別條件分析



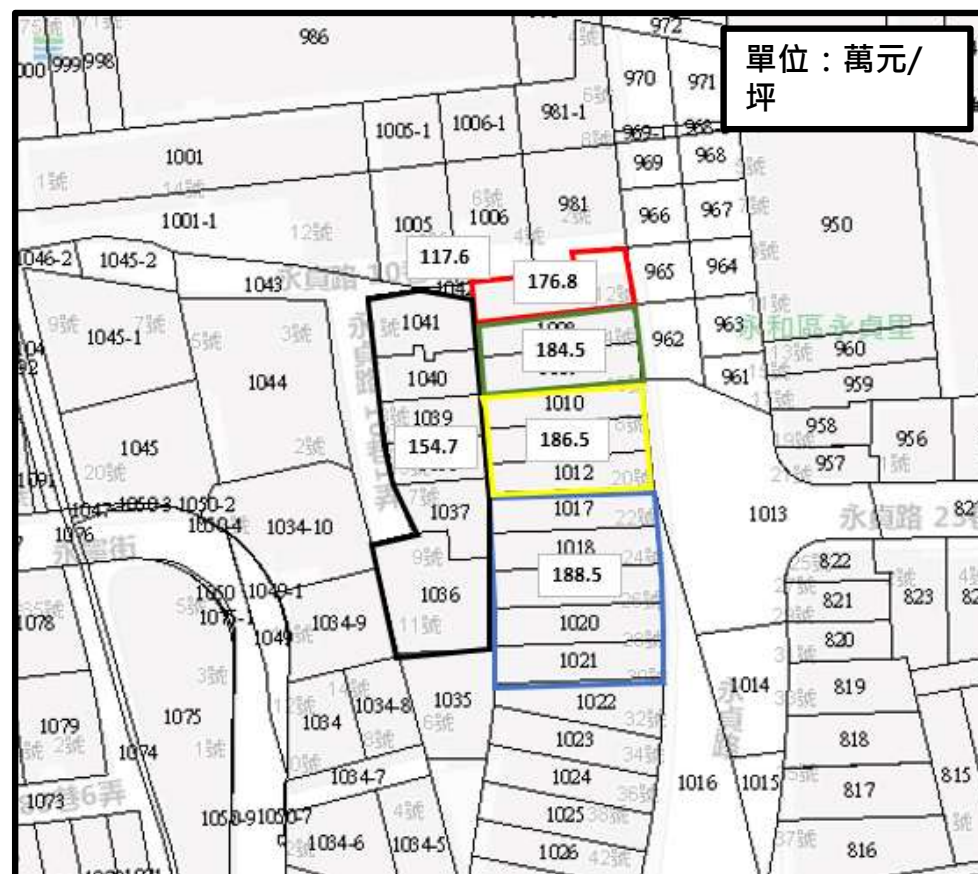
依都市更新權利變換不動產估價報告書  
範本及審議注意須知：

「各宗土地價值推估，建議考量因素計  
有面前道路寬度、臨路面、面積、形狀、  
容積率等。」

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

依評估結果，更新前分宗土地平均單價分布如下圖：



※本估價內容後續應以審議核定數據為準



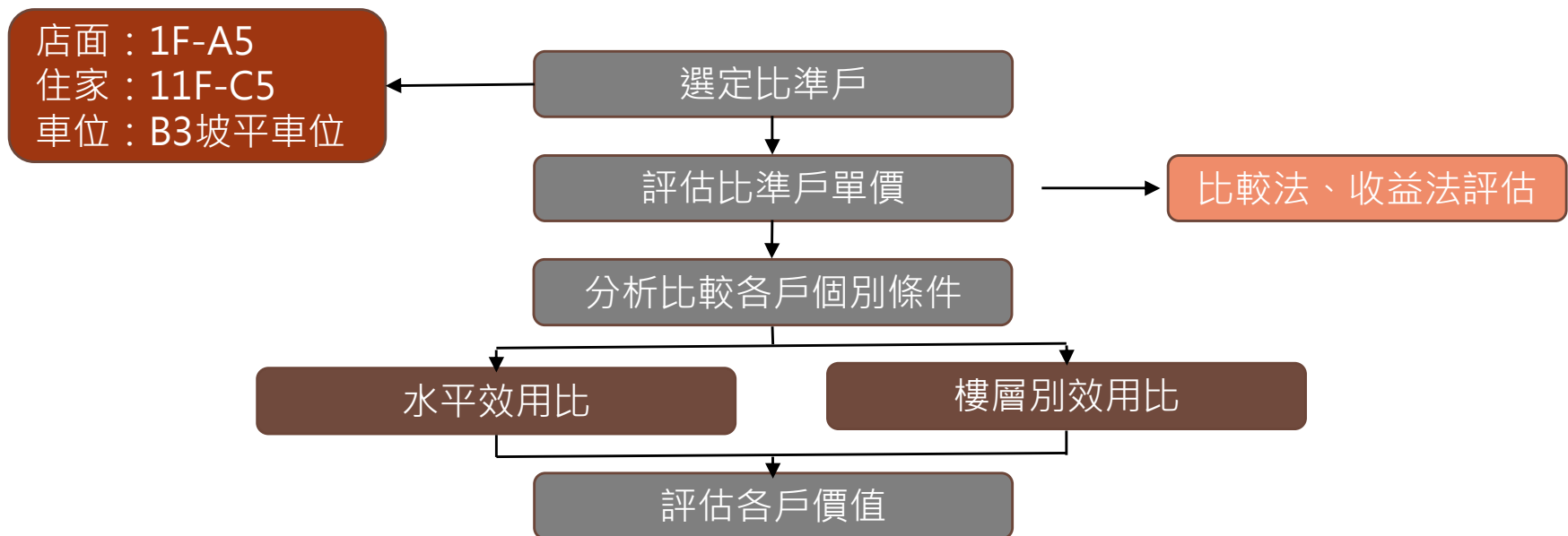
# 更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

1. 更新範圍內屬於空地或透天者，以目前土地產權狀態分配。
2. 另屬同一建築執照或使用執照建築基地者，於評估各戶更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，進行房地結合價值評估，再依照各戶區分所有建物計算結果，並依「不動產估價技術規則」規定，分算各戶應分得之土地權利價值。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新後不動產價值-評估流程及條件

- ◆ 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、工程造价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。



**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新後供分配建物估價說明

---

## □更新後規劃設計

- ◆ 建築樓層：22F/B5
- ◆ 建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造
- ◆ 公設比：約33.52%
- ◆ 登記種類：店鋪(9戶)、住宅(163戶)
- ◆ 用途型態：店面住宅大樓
- ◆ 車位：169個坡道平面車位(可銷售)

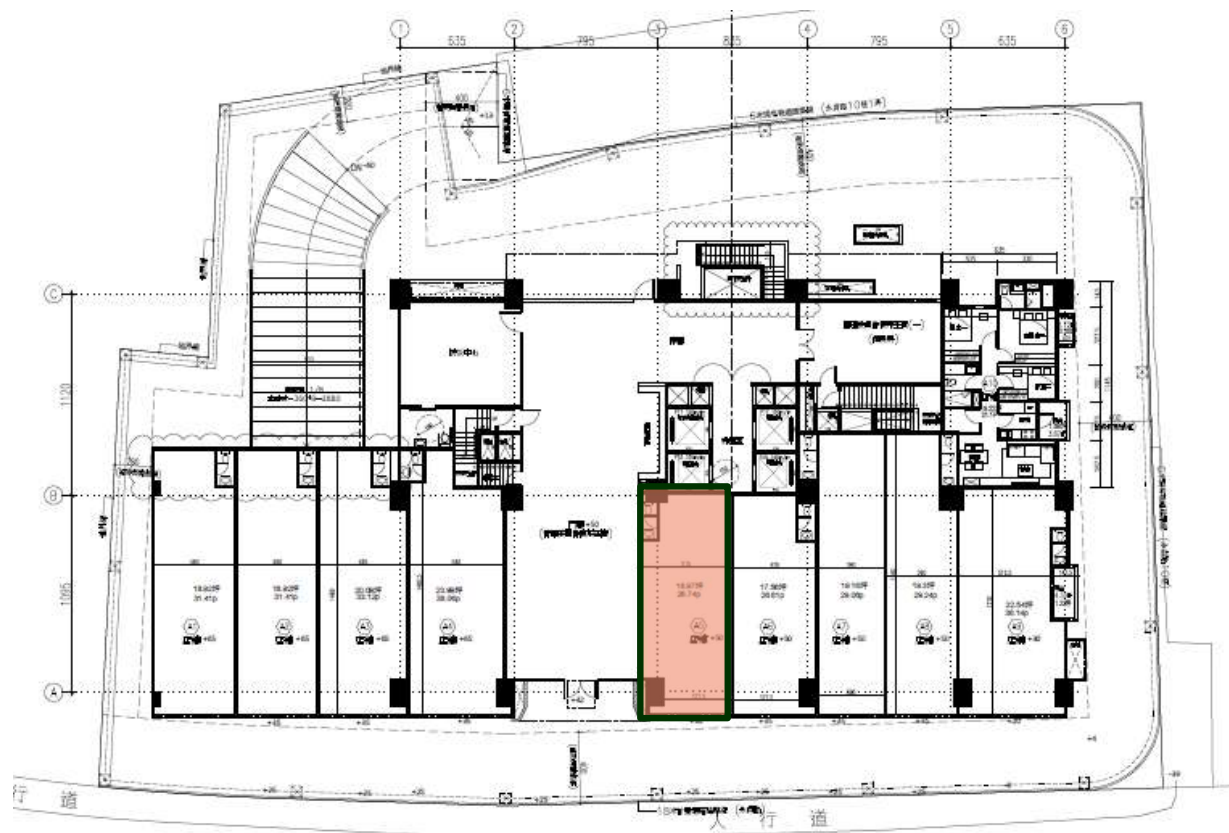
※本估價內容後續應以審議核定數據為準



# 更新後供分配建物估價說明-店面比準戶

- ◆ 店面比準戶
- 戶別：1F-A5
- 面積：28.80坪
- 公設比：33.59%
- 評估方法：比較法、收益法

本次評估1F-A5戶比準戶單  
價為115萬元/坪。



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

## ◆ 住宅比準戶

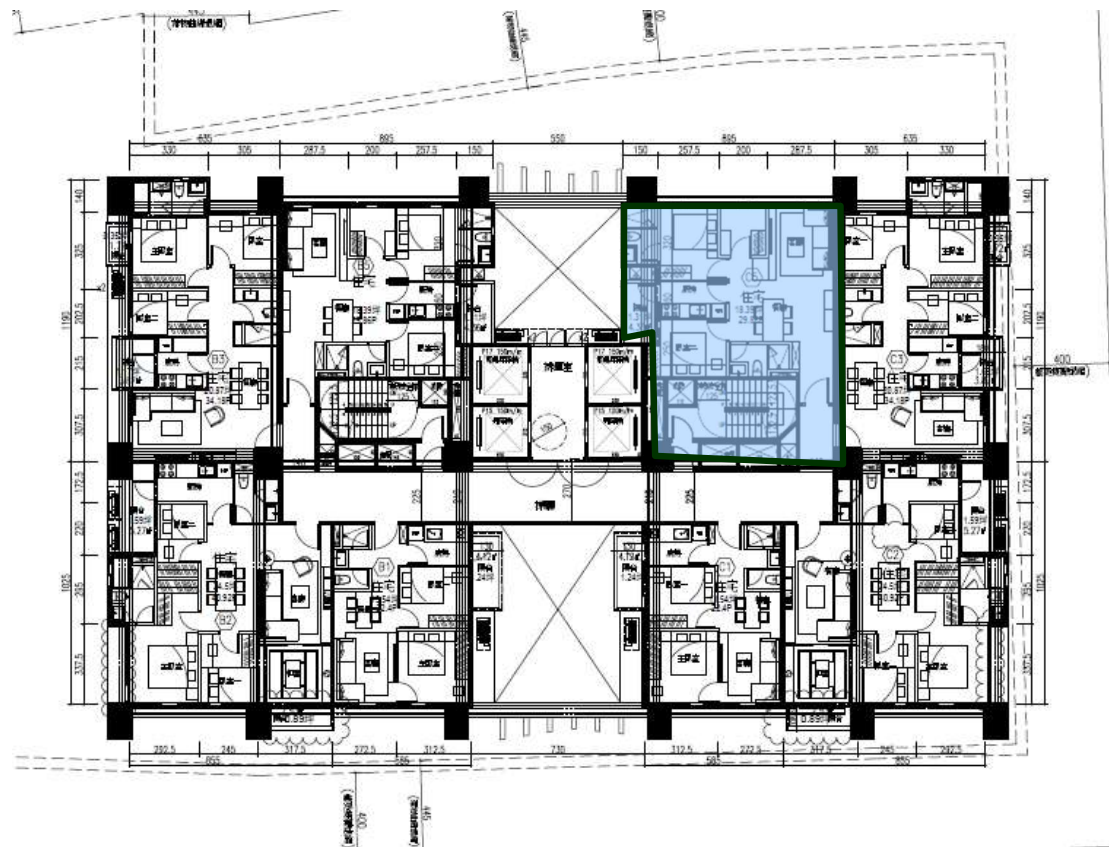
戶別：11F-C5

面積：30.10坪

公設比：33.49%

評估方法：比較法、收益法

本次評估11F-C5戶比準戶單  
價為64.00萬元/坪。



※本估價內容後續應以審議核定數據為準

# 更新後供分配建物估價說明-停車位比準單元

- ◆ 比準車位  
B3坡道平面標準車位  
評估方法：比較法

本次評估比準車位單價為250萬元/坪。

※本估價內容後續應以審議核定數據為準



# 更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

## ◆ 水平效用比(店面)

本次評估店面之水平效用比考量面積、面寬、商業效益、邊間、車道影響、臨路路寬、通風採光等因素。

## ◆ 垂直效用比(住家)

樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率	樓層	調整率
1F	115.0%	6F	96.0%	11F	100.0%	16F	104.0%	21F	108.0%
2F	94.8%	7F	96.8%	12F	100.8%	17F	104.8%	22F	109.2%
3F	95.2%	8F	97.6%	13F	101.6%	18F	105.6%		
4F	94.4%	9F	98.4%	14F	102.4%	19F	106.4%		
5F	95.2%	10F	99.2%	15F	103.2%	20F	107.2%		

## ◆ 水平效用比(住家)

本次評估住家之水平效用比考量面積、車道影響/噪音/路沖、臨路路寬、通風採光、臨棟距離等因素。

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**

# 更新後供分配建物估價說明-總銷金額

各項產品平均單價及總價計算如下表：

項目	面積(坪)/數量(個)	單價(元/坪)/(元/個)	總價(元)
一般零售業(1F)	281.13	1,136,536	319,514,390
住宅(1F)	32.11	736,000	23,632,960
住宅(2F以上)	5,239.77	642,042	3,364,152,350
小計		--	3,707,299,700
車位	169	2,355,030	398,000,000
合計			4,105,299,700

**※本估價內容後續應以審議核定數據為準**



## ■ 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(110年5月14日)
  - ◆ 依第十九條規定，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四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約**21.83**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**14,027,800元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(4樓B1戶)之價值為**12,953,721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**12,953,721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**14名**。



- 本案選配通知已於112年4月11日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自112年4月22日起至112年5月22日止。請於112年5月22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「**新北市永和區保生路1號4樓之1**、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. 全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路10巷1弄、永貞路及永貞路10巷交叉口邊間、永貞路10巷及永貞路10巷1弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
  - 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112年5月27日(星期六)上午11時，地點為**新北市永和區保生路1號4樓之1**。

# 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：

源座建設開發股份有限公司 函

地 址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓(源座)

新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)

聯絡人：賴政安(安邦)

聯絡電話：(02) 8923-6788#214(安邦)

受文者：

送 別：普通

發文日期：中華民國112年4月11日

發文字號：源座福和更字第112041102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「擬訂新北市永和區福和段1007地號等18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選屋作業，並於民國112年4月22日(星期六)上午10時30分假新北市永和區永利路71號(福和國民中學4樓 新如意廳)辦理公聽會，屆時併同於會中說明選屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自112年4月22日起至112年5月22日止。請 台端於112年5月22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。為配合選屋作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午5時(地址：新北市永和區保生路1號4樓之1)均受理選屋作業。
- 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

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112年5月27日上午11時，地點為新北市永和區保生路1號4樓之1。

正本：新北市永和區福和段1007地號等18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、源座建設開發股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

代表人：麥季源

■ 本通知函及相關選配附件於4月11日寄發

■ 截止選配日期為5月22日

■ 公開抽籤日為5月27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112年4月11日寄發
- 截止選配日期為112年5月22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

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 筆土地  
 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

#### 都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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\_\_\_\_\_為新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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> )

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

- 本更新後分配位置申請書於112年4月11日寄發
- 截止選配日期為112年5月22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-C1。  
 車位單元(填寫範例)：B2-157。  
 ※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

擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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：

- 1.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。
- 2.本表請於112年5月22日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達「新北市永和區保生路1號4樓之1，安邦工程顧問股份有限公司」，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112年5月27日上午11時，地點為新北市永和區保生路1號4樓之1。
- 3.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112年4月11日寄發
- 截止選配日期為112年5月22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-C1。  
 車位單元(填寫範例)：B2-157。  
 ※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

### 擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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	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

## 擬訂新北市永和區福和段 1007 地號等 18 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

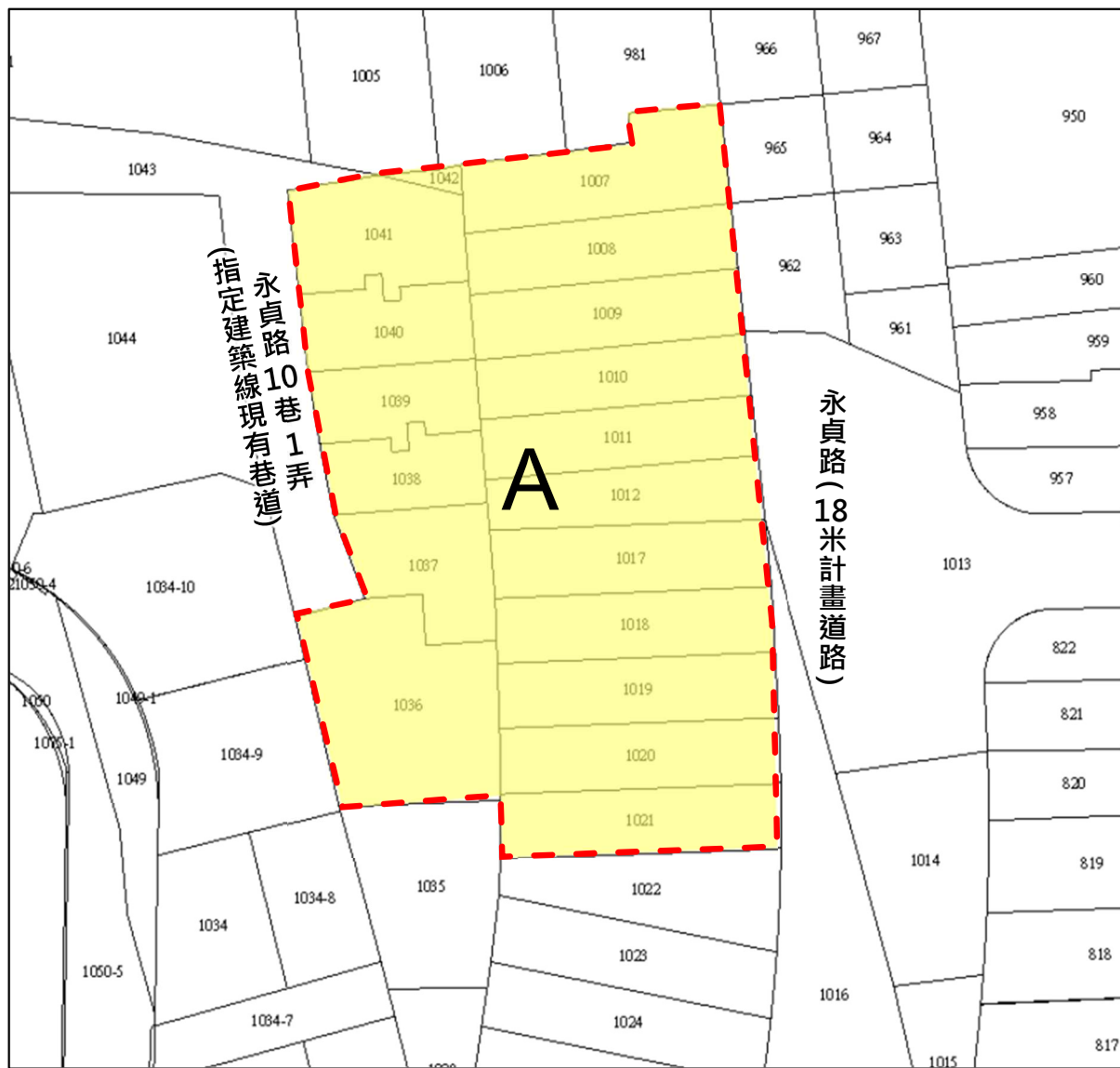
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「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)全區單元除一樓店面由原店面所有權人依原位次優先選配外，住宅單元以更新前原座落位次選配為原則(例如：臨永貞路、臨永貞路 10 巷 1 弄、永貞路及永貞路 10 巷交叉口邊間、永貞路 10 巷及永貞路 10 巷 1 弄交叉口邊間)，減少重複選配之情事；(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)一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，若選擇產權坪數 25 坪以下之房屋單元者，得免選配停車位；(4)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；(5)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(4F-B1)，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 112 年 4 月 22 日起至 112 年 5 月 22 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。



- 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。



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。





- 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
  - 源座建設開發股份有限公司**  
聯絡電話：((02)2932-7899(聯絡窗口 分機18，陳小姐)  
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125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://youdraw.com.tw/>
- 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、內政部營建署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>

**謝謝！**



**敬請指教**