

擬訂新北市樹林區文林段122地號等1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【公聽會】



實施者：新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會

建築設計：王成維建築師事務所

更新規劃：社團法人新北市都市更新學會

育辰工程顧問股份有限公司

估價團隊：易翔不動產估價師事務所

元宏不動產估價師聯合事務所

黃小娟不動產估價師事務所

<u>項次</u>	<u>議程</u>
一	主席宣布開會、議程說明、來賓介紹
二	簡報說明(事業計畫及權利變換計畫內容)
三	綜合討論
四	學者專家建言
五	主席結論、散會

1 法令依據

- 法令依據
- 公告及通知方式

2 實施者

3 事業計畫

- 基地概況
- 區段劃分、實施方式、費用分擔
- 參與都市更新同意比例
- 容積獎勵項目及額度
- 開發內容概要
- 建築設計
- 財務計畫
- 實施進度

4 權利變換計畫 (含選配作業說明)

- 計畫程序
- 權利變換法令依據
- 專業估價者選任
- 三家鑑價結果
- 估價說明
- 申請分配方式

5 專案服務與諮詢

1. 法令依據、公告及通知方式

■ 都市更新條例第32條

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

■ 都市更新條例施行細則第8條

- 舉辦公聽會時，應邀集有關機關、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。
- 公聽會之日期及地點，應於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。
- 應於專屬或專門網頁周知。

■ 公告及通知方式

- 110.04.19 寄發雙掛號通知。
- 110.04.19 以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 110.04.19 起刊登太平洋日報3日。
- 110.04.19 張貼公告於樹林區文林里辦公室公告欄。

■ 都市更新條例第3條

- 實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

■ 都市更新條例第27條

- 本案實施者是依據都市更新條例第27條規定組織之都市更新會。

新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會

- 都市更新條例第27條：

逾7人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

- 都市更新會之名稱及辦公地點。
- 實施地區。
- 成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 有關會務運作事項。
- 有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 其他必要事項。

3.1 事業計畫-基地概況(1)

■ 更新單元位置

- 更新單元位於樹林區大安路、潭興街107巷、潭興街107巷21弄所圍街廓範圍內。
- 鄰近文林國小，距臺鐵樹林站約750公尺。

■ 更新單元範圍

- 包括樹林區文林段122地號等1筆土地，總面積3,197.96平方公尺。
- 屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，於108年8月迅行劃定都市更新地區。

■ 計畫目標

- 危險建物重建，提升居住安全，創造舒適的生活環境。
- 整體規劃設計，提升環境品質，改善都市景觀。
- 提供公益設施，促進地區公益性。



圖例及說明				指北
更新單元範圍	第一種住宅區	電力	電力事業專用區	學校用地
乙種工業區	農業區	公園用地	機關用地	廣場用地
第二種商業區	宗教專用區	公園兼兒童遊樂場用地	停車場用地	溝渠用地
住宅區	行政區	綠地用地	市場用地	鐵路用地
				道路用地

比例 1/6000

3.1 事業計畫-基地概況(2)

■ 更新單元土地使用現況

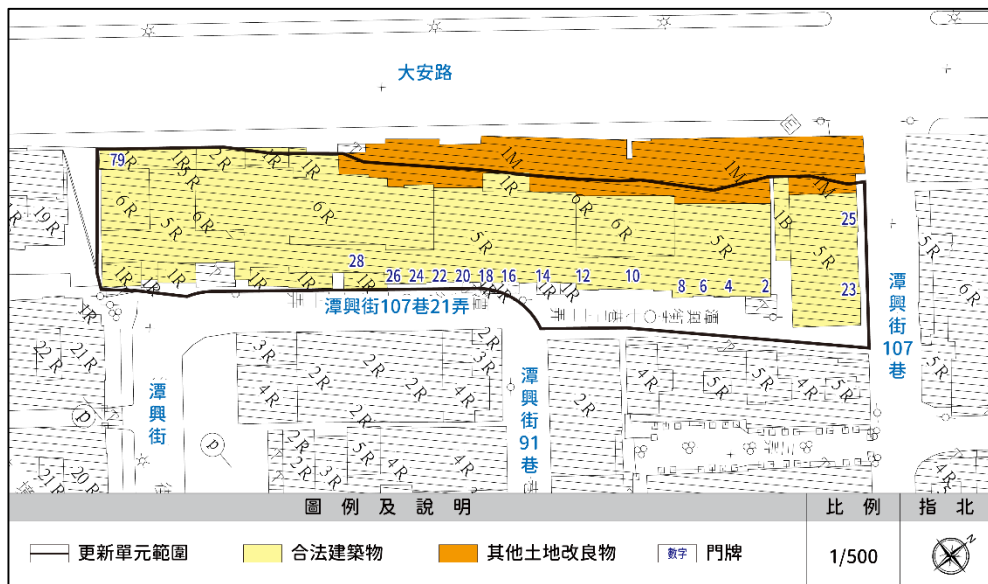
□ 更新單元面積3,197.96平方公尺，現況多為住宅使用，商業使用分布於大安路一樓。



3.1 事業計畫-基地概況(3)

■ 更新單元建物現況

- 範圍內多為5層樓以下建物，屋齡超過30年，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 合法建築物總面積11,220.02㎡，皆為私有，現況以住宅使用為主。
- 地上物另有增建頂加、鐵製屋、遮雨棚等構造物。



3.1 事業計畫-基地概況(4)

■ 都市計畫概述

- 93.02.04 「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)」
- 109.11.10 「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」
- **第一種住宅區，建蔽率50%、容積率260%。**



3.1 事業計畫-基地概況(5)

更新單元周邊500m範圍公共設施情形

學校用地	三處	<ul style="list-style-type: none"> • 文林國小 (距100m) • 樹人高級家事商業職業學校 (距500m) • 一處未開闢，現況住宅使用 (距450m)
公園用地	一處	潭底公園 (距400m)
公園兼兒童遊樂場用地	二處	未開闢 (距150m、250m)
綠地用地	一處	未開闢 (距400m)
廣場兼停車場用	兩處	未開闢 (距150m、250m)
機關用地	一處	供台電綜合研究所使用 (距300m)
鐵路用地	一處	臺鐵軌道 (距350m) 距臺鐵樹林站約750m
電力事業專用區	一處	台灣電力公司綜合研究所樹林所區 (距100m)
零售市場用地	一處	未開闢 (距150m)
水溝用地	一處	現況部分為釣蝦場 (距200m)



3.1 事業計畫-基地概況(6)

■ 道路系統

- **臨大安路**，為地區主要聯外道路。
- 連接中正路，可由樹林陸橋往東至板橋區，往西至新莊區。

■ 大眾運輸系統

- **以市區公車為主**，最近公車站牌位於大安中路口，公車行駛路線主要集中於大安路上。
- **鄰近臺鐵樹林站**，距離約750公尺。
- 捷運萬大樹林線預計於大安路與中正路口設置**捷運潭底站**，距更新單元約450m，將可提升交通可及性與不動產價值，具發展潛力。

■ 停車空間現況

- 更新單元周邊設有多處停車場，包括第六平面停車場、文林國小停車場，以及周邊路邊汽車停車位，車位數約計282位。



3.2 事業計畫-區段劃分、實施方式、費用分擔

■ 處理方式及區段劃分

- 更新單元採拆除重建方式更新，**全區劃為重建區段**。

■ 實施方式

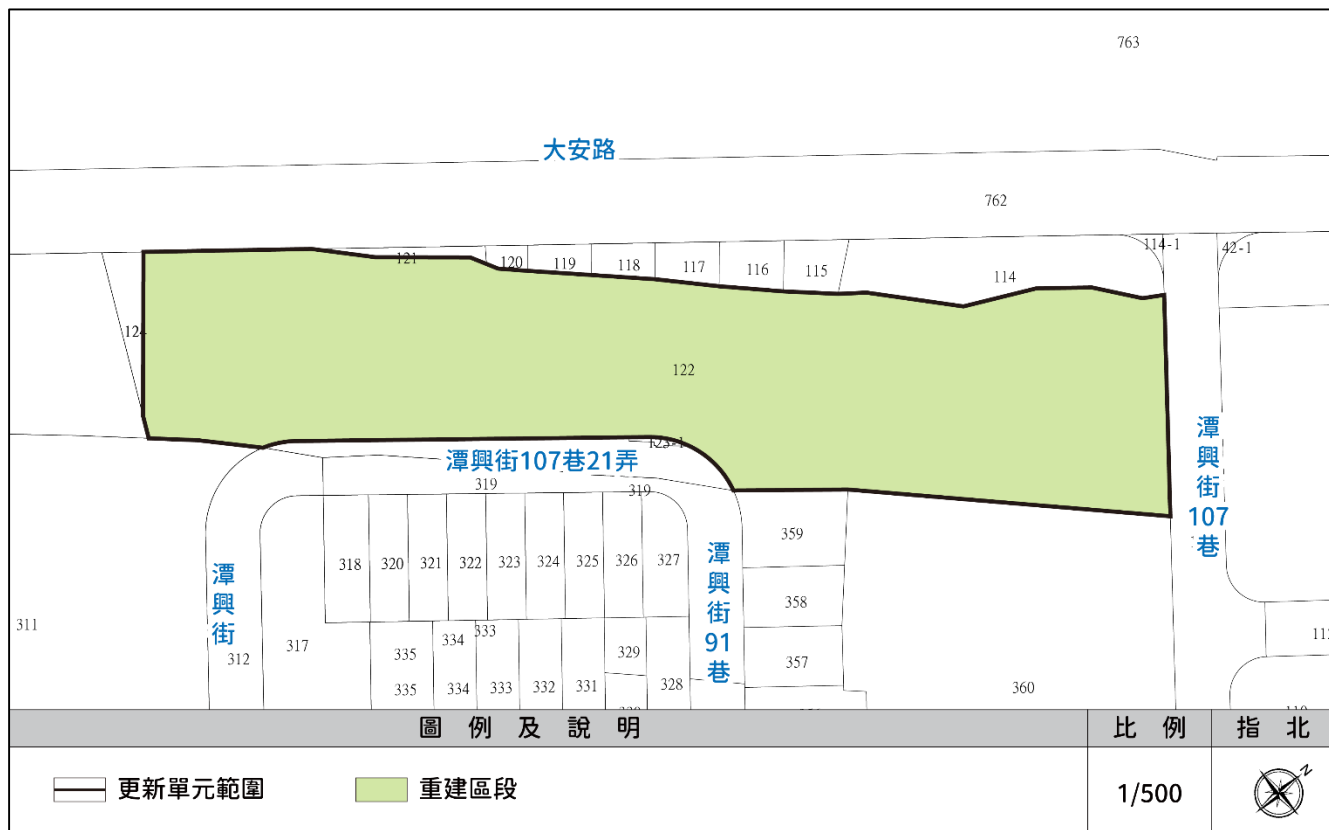
- **以權利變換方式**實施都市更新事業。

■ 費用分擔

- 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收益情形，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。

■ 拆遷安置

- 提供地上物拆遷補償費。
- 考量實施者為更新會，暫不提列安置租金。



3.3 事業計畫-參與都市更新同意比率

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人(人)	面積(m ²)	所有權人(人)	面積(m ²)
全區總和 (A=a+b)	78	3,197.96	79	11,220.02
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	78	3,197.96	79	11,220.02
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	78	3,197.96	79	11,220.02
法定同意門檻數	63	2,558.37	64	8,976.02
法定同意比率 (迅行劃定更新地區法定同意比率 50%，政府輔導更新案應達80%)	80%	80%	80%	80%

註1：排除總和依據都市更新條例第24條規定；法定同意比率依據都市更新條例第37條規定。

註2：同意比率應以都市更新事業計畫報核時為準。

❖ 本案採事業計畫及權利變換計畫併送。公開展覽之計畫所載權利價值比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

3.4 事業計畫-容積獎勵項目及額度(1)

項目	土地面積(m ²)	法定建蔽率	法定建築面積(m ²)	法定容積率	法定容積(m ³)
第一種住宅區	3,197.96	50%	1,598.98 本案採原建蔽1,803.65	312% (260%加給20%)	9,977.64

容積獎勵項目及額度

□ 中央：都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)

條次	項目	獎勵條件	獎勵額度	獎勵值	
10	綠建築	鑽石級；黃金級； 銀級；銅級；合格級	10%；8%； 6%；4%；2%	-	
11	智慧建築	鑽石級；黃金級； 銀級；銅級；合格級	10%；8%； 6%；4%；2%	-	
12	無障礙 環境設計	無障礙住宅建築標章	5%	3%	
		新建住宅性能評估之無障礙 環境	第一級 第二級		4% 3%
13	耐震設計	取得耐震設計標章	10%	-	
		新建住宅性能評估之結構安 全性能	第一級		6%
			第二級 第三級		4% 2%
14	時程獎勵	劃定應實施更新之地區	修正施行日起五年內	10%	10%
			前日期間屆滿之次日起五年內	5%	
		未經劃定應實施更新之地區	修正施行日起五年內	7%	
			前日期間屆滿之次日起五年內	3.5%	
15	重建規模	含一個以上完整計畫街廓	5%	5.3%	
		土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	≤30%		
		土地面積達一萬平方公尺以上	30%		
小計			上限50%	18.30%	

註：獎勵項目及額度應以都市更新委員會審議通過為準。

3.4 事業計畫-容積獎勵項目及額度(2)

容積獎勵項目及額度

□ 地方：新北市都市更新建築容積獎勵辦法(108.10.02)

條次	規定	獎勵額度	獎勵值
2	建築設計依附表一之規定擇一申請容積獎勵 (此項需優先申請)	8%~30%	-
3	捐贈都市更新基金 容積獎勵額度 = (捐贈本府都市更新基金金額 × 建築基地基準容積)/(建築基地申請當期之土地公告現值總額 × 一點四)	-	-
4	留設無頂蓋街角廣場並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃 ❖ 街角廣場應設置於建築基地兩側面臨道路處，設置面積應達三十六平方公尺以上且各邊長度應達六公尺以上。 ❖ 道路係指計畫道路或已指定建築線之現有巷道。	實際面積給予	-
5	依本府公告之都市更新計畫於基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	實際面積給予	-
6	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以上獎勵額度擇一適用： 一、合法建築物之樓層數為四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。 二、合法建築物之樓層數為五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。	2%、4%	4%
7	建築基地面臨計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺且基準容積率依本市都市計畫土地使用分區管制應予降低	10%	-
小計		上限20%	4%

註：獎勵項目及額度應以都市更新委員會審議通過為準

3.4 事業計畫-容積獎勵項目及額度(3)

獎勵項目		額度
都市更新	中央	18.30%
	地方	4%
	合計	22.30%
都市計畫	高氯離子鋼筋混凝土建物	30%
合計(上限50%)		52.30% · 取50%

註：實際應以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

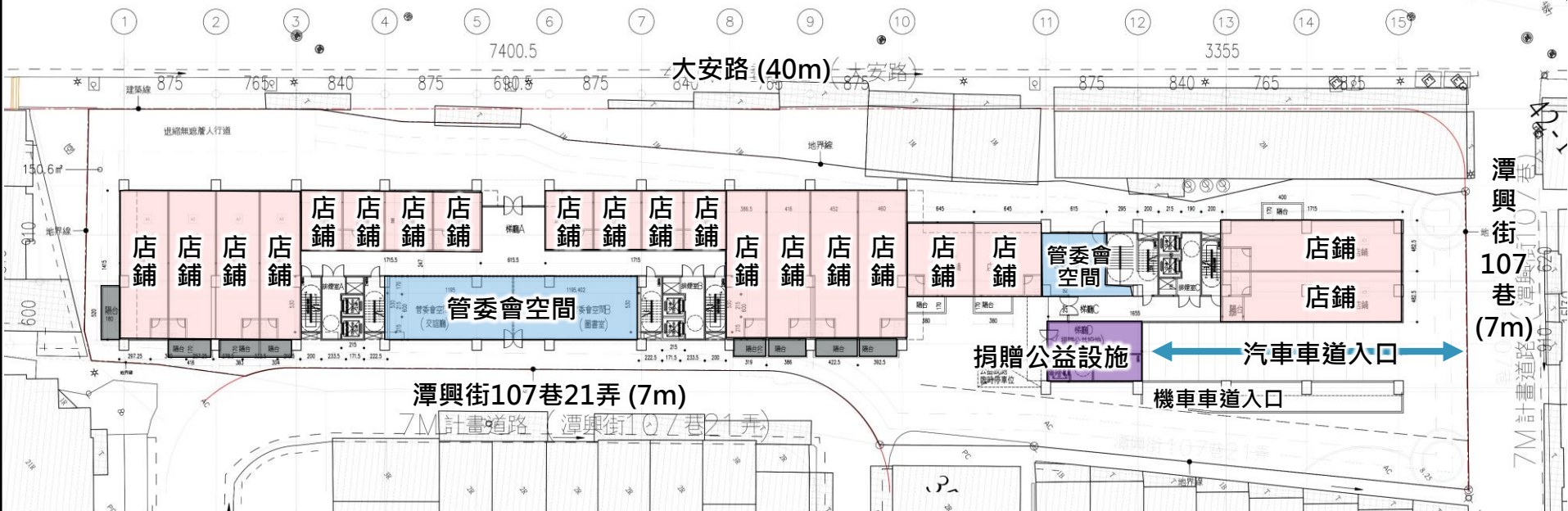
3.5 事業計畫-開發內容概要

基地概述	更新單元	新北市樹林區文林段122地號
	基地面積	3,197.96m ²
	使用分區	第一種住宅區
	建蔽率	50%
	容積率	312% (容積率260%加給20%)
	都市更新獎勵	50%
	允建容積	14,966.45m ²
建築規劃	設計概述	地上十四層，地下三層
	總樓地板面積	24,879.37m ²
	結構	鋼筋混凝土(RC)構造
停車位規劃	汽車	127部
	機車	165部

註：本案相關獎勵額度、建築量體等設計數據，應依事業計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

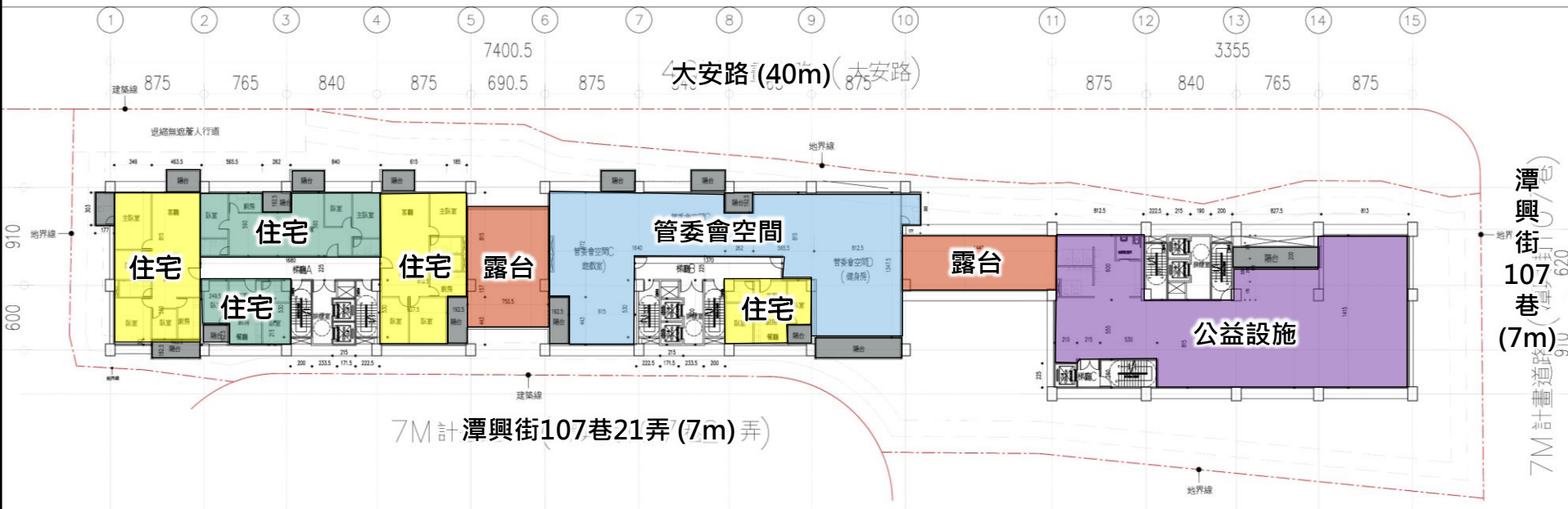
一層平面圖 (1F)



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

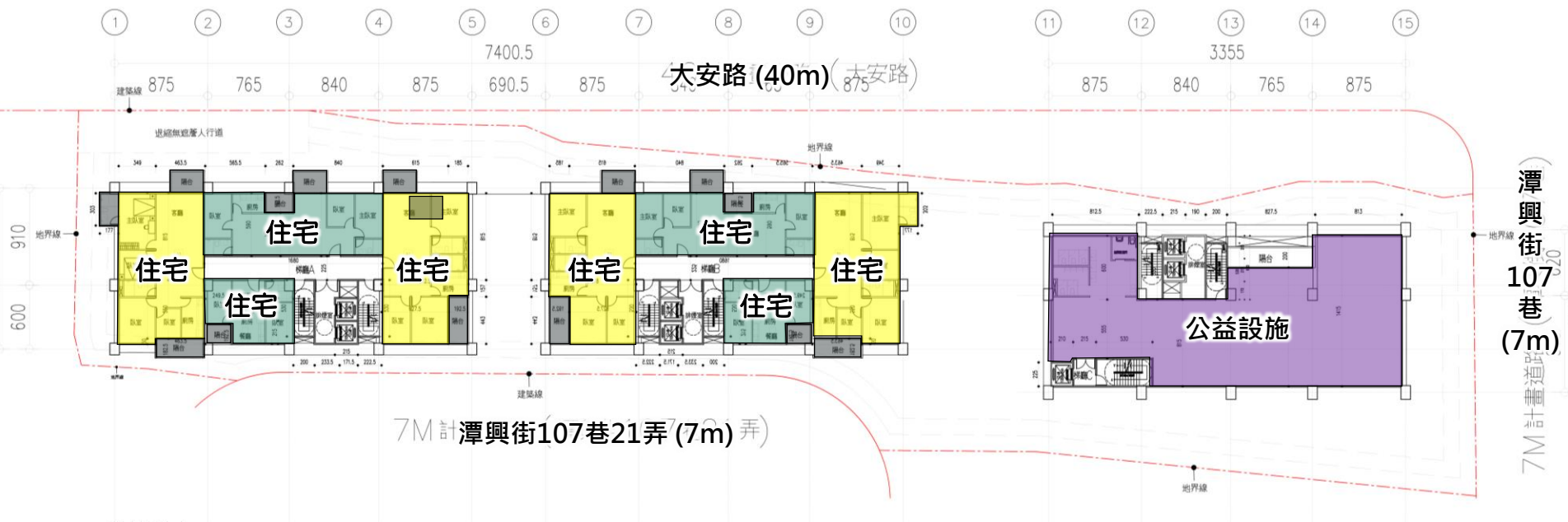
二層平面圖 (2F)



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

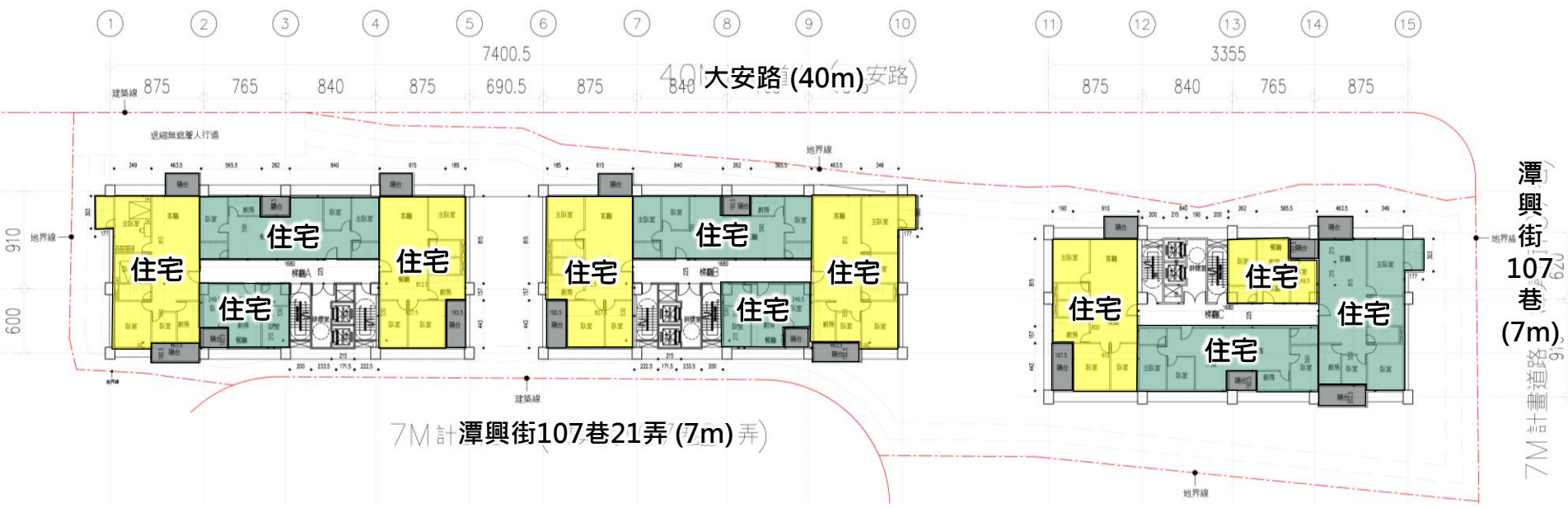
三層平面圖 (3F)



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

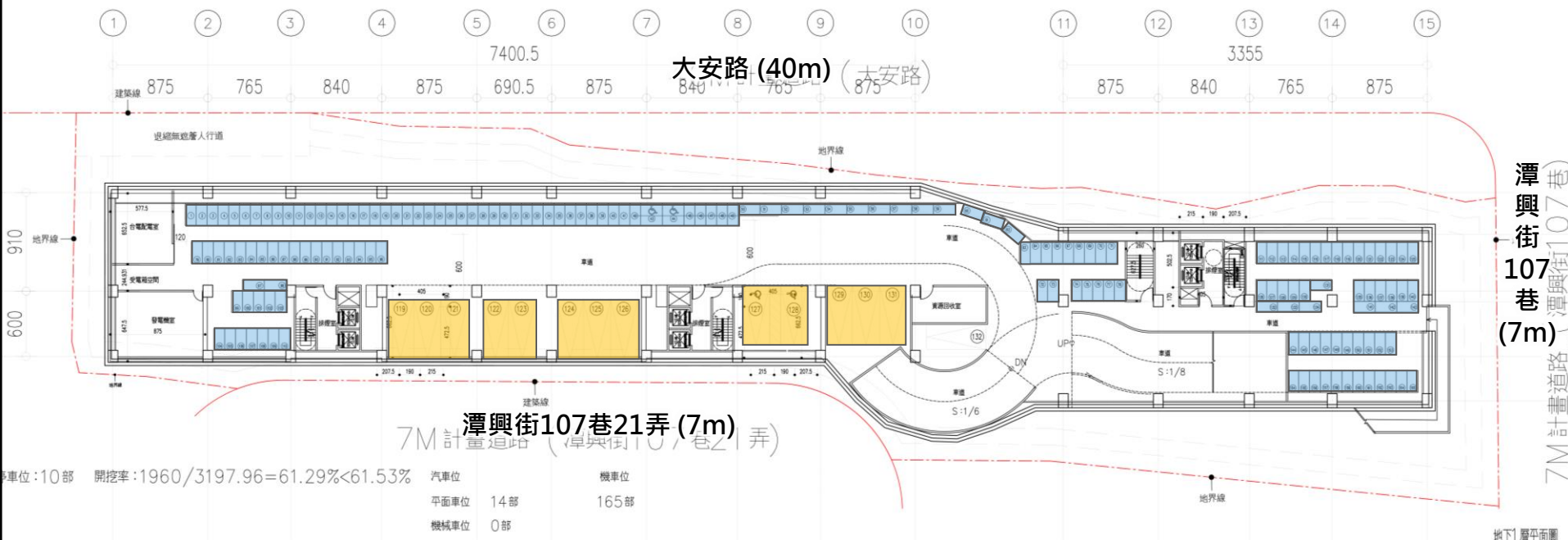
標準層平面圖



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

地下一層平面圖



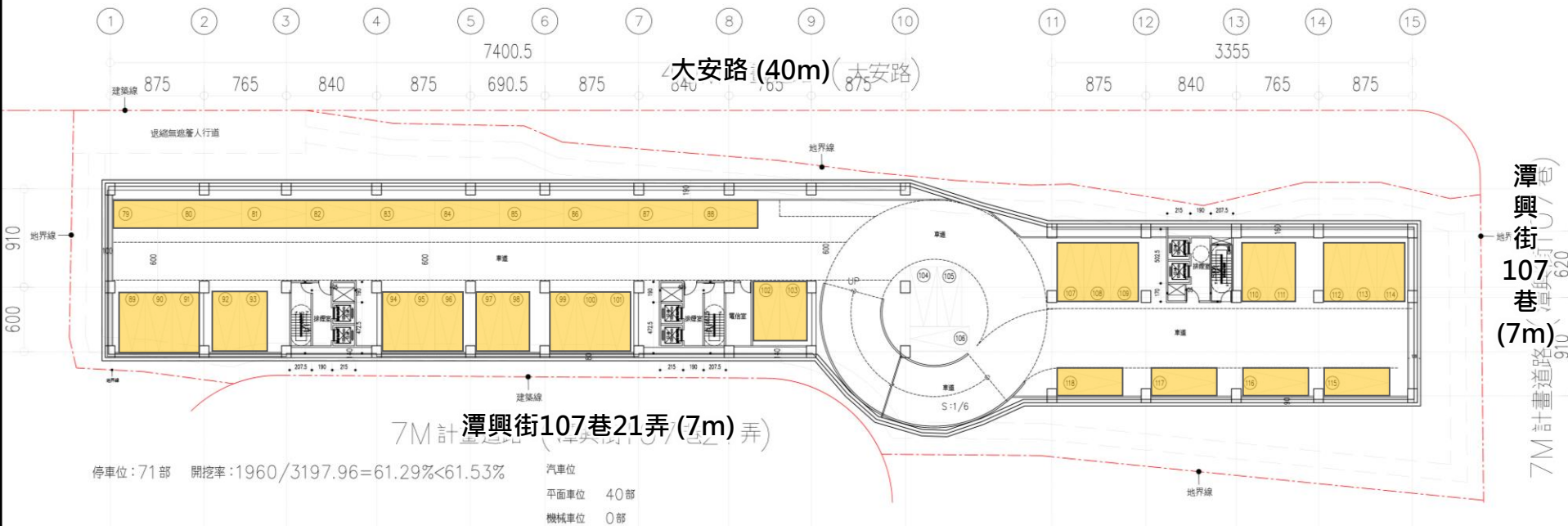
- 機車位
- 汽車位

項目	機車車位	汽車車位
B1	165	平面14
B2	—	平面40
B3	—	平面18、機械55
合計	165	127

註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

地下二層平面圖



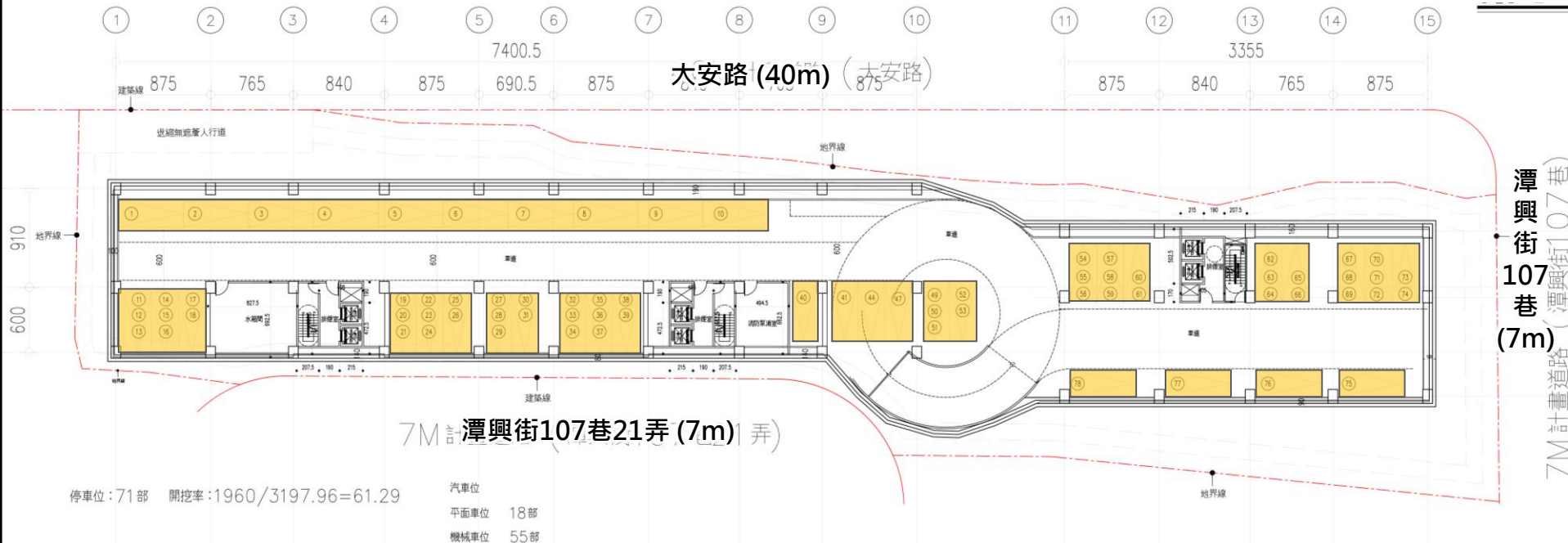
汽車位

項目	機車車位	汽車車位
B1	165	平面14
B2	—	平面40
B3	—	平面18、機械55
合計	165	127

註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

地下三層平面圖



■ 汽車位

項目	機車車位	汽車車位
B1	165	平面14
B2	—	平面40
B3	—	平面18、機械55
合計	165	127

註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

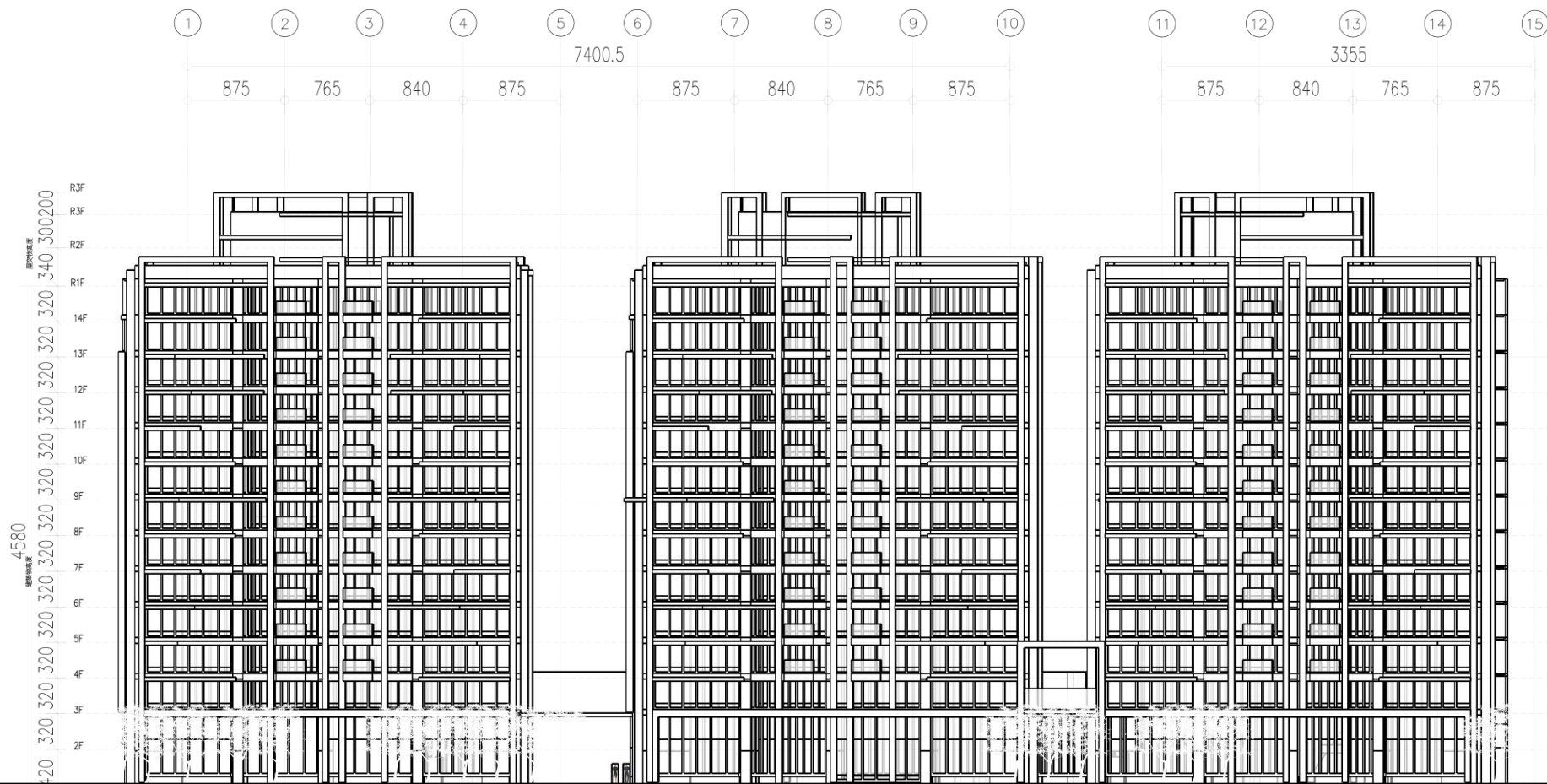
剖面圖



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

立面圖



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

3.6 事業計畫-建築設計

外觀模擬示意圖



註：建築設計應依計畫審議核定為準。

景觀設計

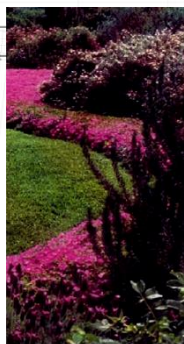


黃色/灰色收邊
天然石材或透水地磚

基地留設鋪面採自然素材為主，全區主要通道採天然石材或透水地磚，其他林蔭空間運自然鋪設與草坪間錯，或與卵石搭配，呈現自然景象並提高透水率。



櫻花



多層次植栽



車道 - 灰色系止滑地磚

3.7 事業計畫-財務計畫

❖ 依據104.01「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」提列，部分項目依實際狀況認列(建築設計費、測量費用、地籍整理費等需檢具契約)。

項目	內容		預估金額
壹、工程費用	重建費用	建築設計費、營建費用(鋼筋混凝土RC)、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、建築執照相關規費	9億4,863萬元
	公共及公益設施	室內裝修費用、公益設施認養經費	959萬元
	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(無障礙環境設計)		397萬元
貳、權利變換費用	規劃費	土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費	5,239萬元
	土地改良物拆遷補償費	合法建築物及非合法建築物拆遷補償費	
	地籍整理費		
參、貸款利息			3,026萬元
肆、稅捐	印花稅、營業稅		3,219萬元
伍、管理費用	廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費		2億7,547萬元
陸、都市計畫變更負擔費用			200萬元
柒、容積移轉費用			--
都市更新成本			13億5,450萬元
預計都更後價值			25億8,096萬元
共同負擔比率			52.48%
權變地主分配比率			47.52%

註：實際應以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

3.7 事業計畫-效益評估

評估項目	更新前情形	更新後效益
戶數	80戶	167戶
開放空間	無	退縮留設人行步道，提供舒適步行空間
地上物樓地板面積	登記面積 11,220.02 m ²	地上層 18,999.37 m ² 地下層 5,880 m ²
建築設計	合法建物為5層樓鋼筋混凝土造建物	<ul style="list-style-type: none">• 14層樓鋼筋混凝土造住宅大樓。• 提適居且安全兼具之居住空間。
使用項目	以住宅為主，臨大安路1樓現況為商業使用。	<ul style="list-style-type: none">• 1樓設置店鋪；2樓設有管委會空間。• 2~14樓住宅使用。• C棟1~3樓設有公益設施
都市景觀	現況多為老舊建物，未配合地區景觀設計。	<ul style="list-style-type: none">• 開放空間集中留設，與地區景觀調和。• 周邊植栽綠美化，改善整體環境景觀。

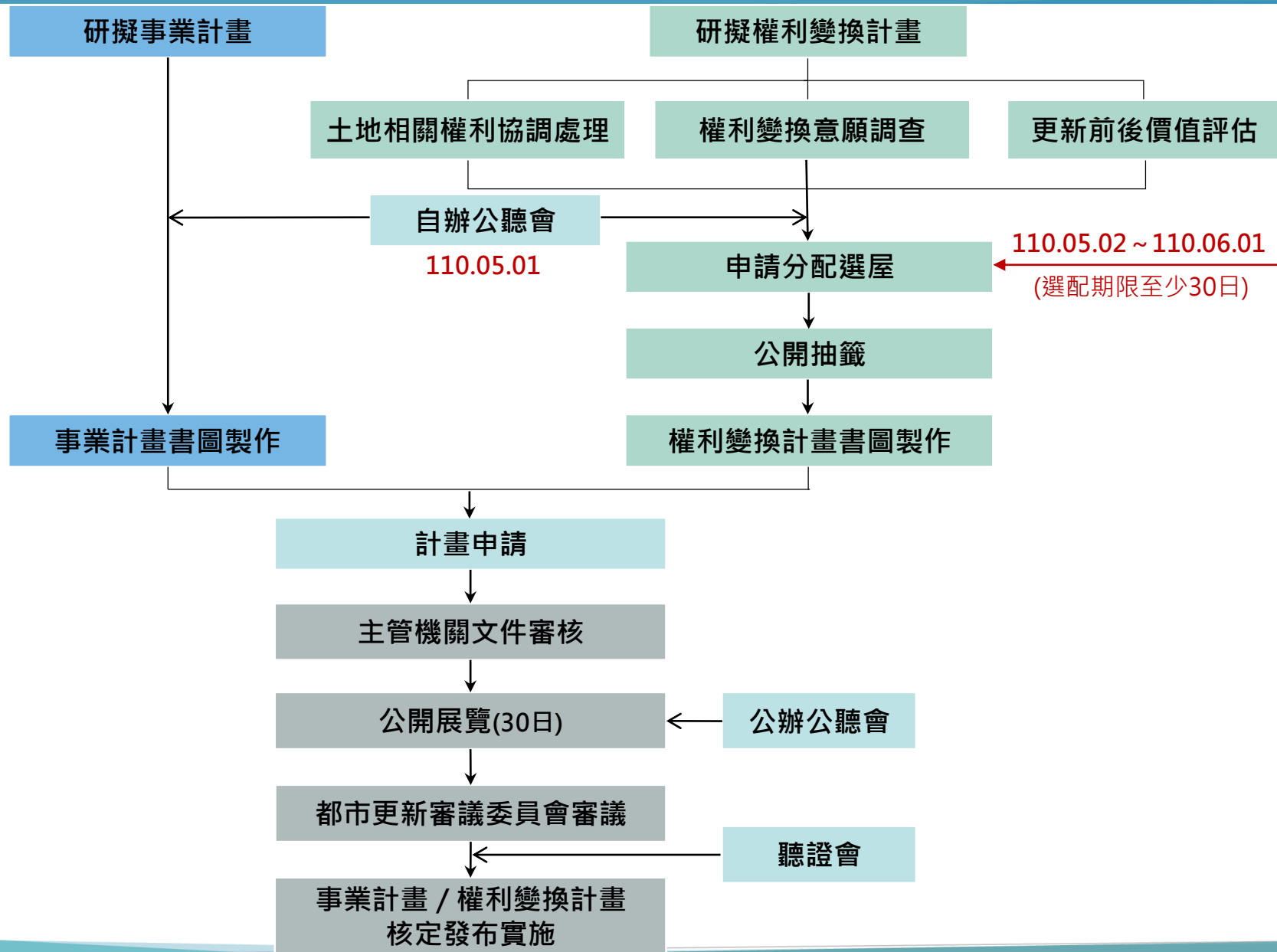
3.8 事業計畫-實施進度

■ 預計於111年核定事業及權利變換計畫，並於114年完工。

序號	進度	110年				111年				112年				113年				114年				115年		
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告			報核				◎																
2	申請拆除及建造執照																							
3	改良物殘餘價值補償																							
4	申請更新期間稅捐減免																							
5	地上物騰空拆除																							
6	工程施工																							
7	申請使用執照																							
8	送水送電																							
9	申請測量																							
10	產權登記																							
11	申請更新後稅捐減免																							
12	更新成果備查																							

註：本時程表為預定期程，實際時程以事業計畫及權利變換計畫核定公告時程為準。

4.1 權利變換計畫-計畫程序



■ 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，...(略)...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收益情形，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與實施者；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。

4.3 權利變換計畫-專業估價者選任

■ 109年10月17日公開選任專業估價者

- 指定一家估價者「易翔不動產估價師事務所」，另採公開隨機方式抽選正取二家及備取三家專業估價者。

序號	事務所名稱
正取1	景瀚不動產估價師聯合事務所
正取2	黃小娟不動產估價師事務所
備取1	元宏不動產估價師聯合事務所
備取2	正聯國際不動產估價師聯合事務所
備取3	泛亞不動產估價師聯合事務所

■ 109年10月30日通知估價者抽籤結果

4.4 權利變換計畫-三家鑑價結果

- 法令依據：都市更新條例第五十條
- 本案評價基準日：民國110年2月28日
- 三家估價師事務所權利變換估價結果比較：

項目		易翔不動產估價師事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	黃小娟不動產估價師事務所
更新前	土地單價(元/坪)	1,136,000	1,116,000	1,117,881
	土地總價(元)	1,098,943,680	1,079,596,080	1,081,415,734
更新後	店面均價(元/坪)	521,453	515,823	506,239
	住宅均價(元/坪)	353,811	350,980	351,765
	車位均價(元/個)	1,237,795	1,211,811	1,237,795
	更新後總價(含車位)(元)	2,580,964,300	2,557,669,883	2,561,522,313

※ 鑑價價格未來依實際送審核定為準

■ 鑑價結果說明

- 本案權利變換鑑價結果，以「易翔不動產估價師事務所」對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。

新北市樹林區 文林段122地號 更新前後權利價值說明

簡報大綱

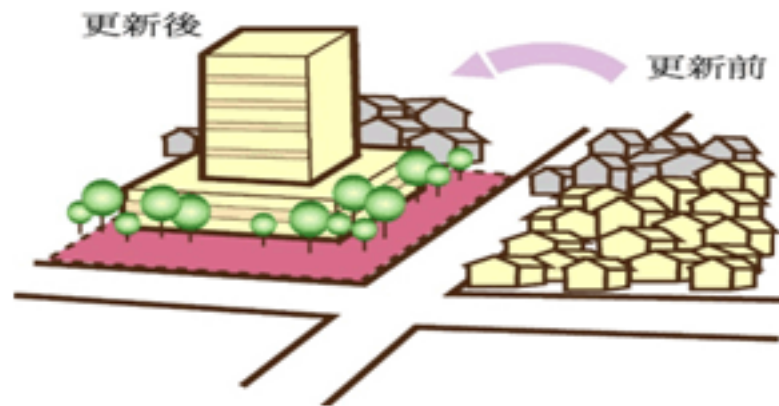
- 一、權利變換價值評估
- 二、評估內容
- 三、估價條件
- 四、更新前權利價值評估過程
- 五、更新後不動產價值評估過程
- 六、全案估價摘要

一、權利變換價值評估依據

- 不動產估價技術規則
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第六號公報「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」。

二、評估內容

- 評估更新前各土地所有權人之權利價值比例。
- 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。



三、估價條件

(一)價格日期：民國110年2月28日。

(二)更新前估價條件

- (1) 更新前各宗土地權利價值評估係以本實施者者所提供之產權清冊相關資料為土地分宗及歸戶之基礎，更新前土地權利價值總額係以法定容積為基礎。
- (2) 本案更新單元122地號擬申請高氯離子混凝土建物獎勵、危險建築物獎勵、合法五層樓以上建築物且屋齡達三十年以上獎勵，故更新前土地素地價格係以上述獎勵為前提進行評估，但在不影響其他容積獎勵分享權利之原則下，進行容積折減評估。

三、估價條件

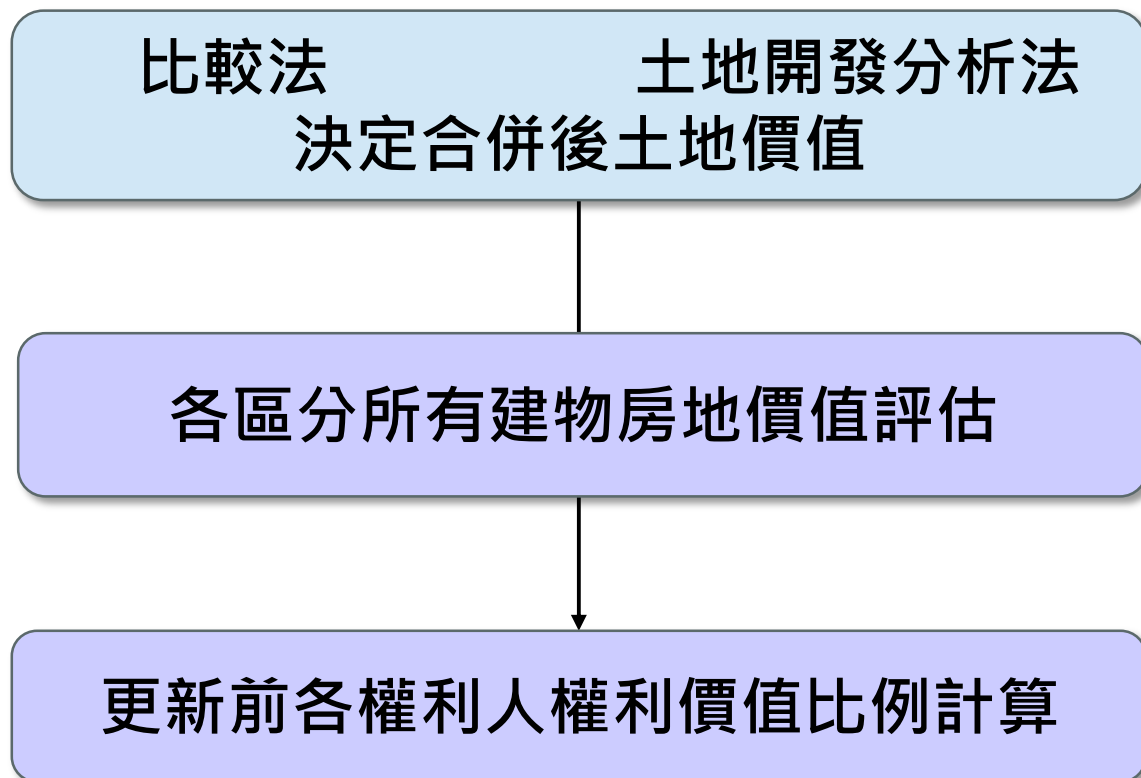
- (3) 樹林區潭興街107巷21弄26號五樓有屋地不同人之情形，其合法建築物所有權價值於該土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，自行協議處理。
- (4) 經檢視竣工圖，部分建物一樓室內設有停車空間，故該部分以停車位進行評估。
- (5) 本案更新單元內122地號上之各區分所有建物經鑑定皆為高氣離子建築物，故更新前區分所有建物以未考量前述影響下評估之合理房地總價，作為分算基地權利價值依據。
- (6) 更新前區分所有建物室內以一般正常情況下進行評估，不考量個別建物之裝潢情形。此外，更新前有部分區分所有建物之地面層或頂樓等處有增建違章建物之情形，該部分之使用效益亦不在考量範圍內。

三、估價條件

(三)更新後估價條件

- (1) 更新後之分配單元，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等因素，以估價基準日之新成屋價格查估之。
- (2) 更新後店鋪比準單元選定為A3-1F，住宅比準單元選定為B2-8F，比準車位選定為地下二層大車位。
- (3) 部分更新後區分所有建物設有約定專用露台部分，考量其約定專用之使用效益予以評估。
- (4) 更新後產品公益設施空間將捐贈予公部門，不參與更新後分配，更新後權利價值不予評估。

四、更新前權利價值評估過程



四、更新前權利價值評估過程

※考量高氣離子混凝土建物獎勵、危險建築物獎勵、合法五層樓以上建築物且屋齡達三十年以上獎勵後，依估價範本計算折減，折減後容積率為415.21%。

評估更新前土地價值為：

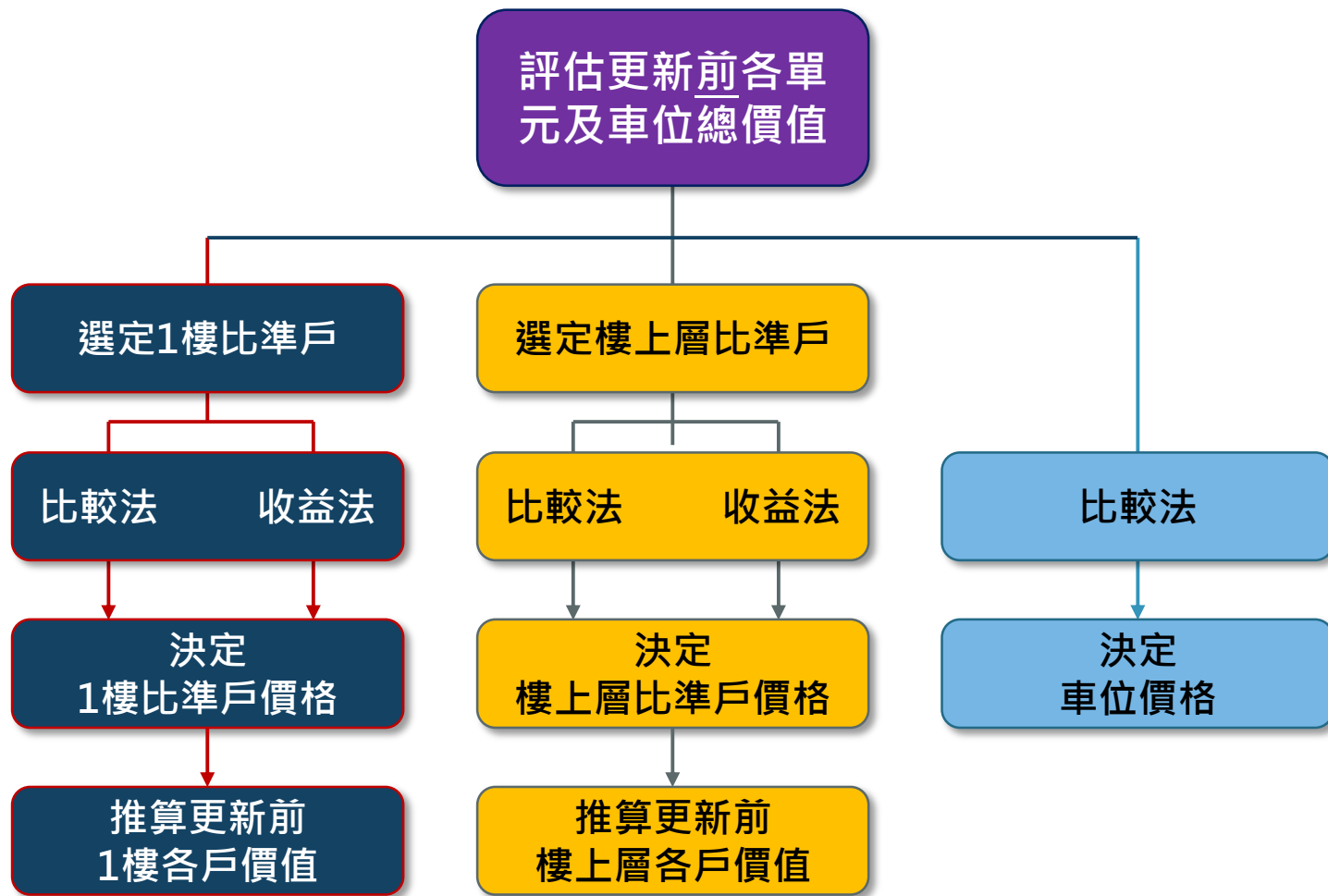
1,098,943,680元

(折合約113.6萬/坪)



※鑑價價格未來依實際送審核定為準

四、更新前權利價值評估過程



四、更新前權利價值評估過程

1樓比準戶「潭興街107巷21弄24號(不含車位)」
面積(不含車位)：38.49坪
評估單價：375,000元/坪



四、更新前權利價值評估過程

樓上層比準戶「潭興街107巷21弄24號4樓」

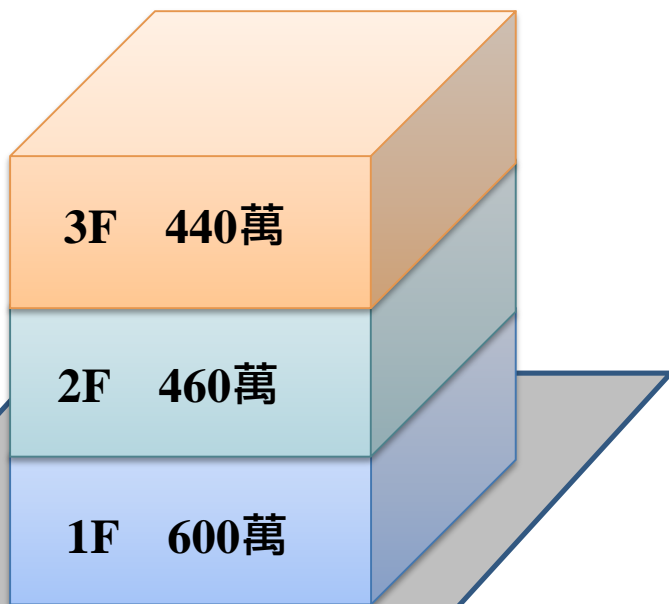
面積：42.65坪

評估單價：246,000元/坪



4.5 權利變換計畫-更新前後估價說明

區分所有建物地價立體分配(不動產技術規則第125、126條原理)
計算舉例：



合併後土地總價2000萬

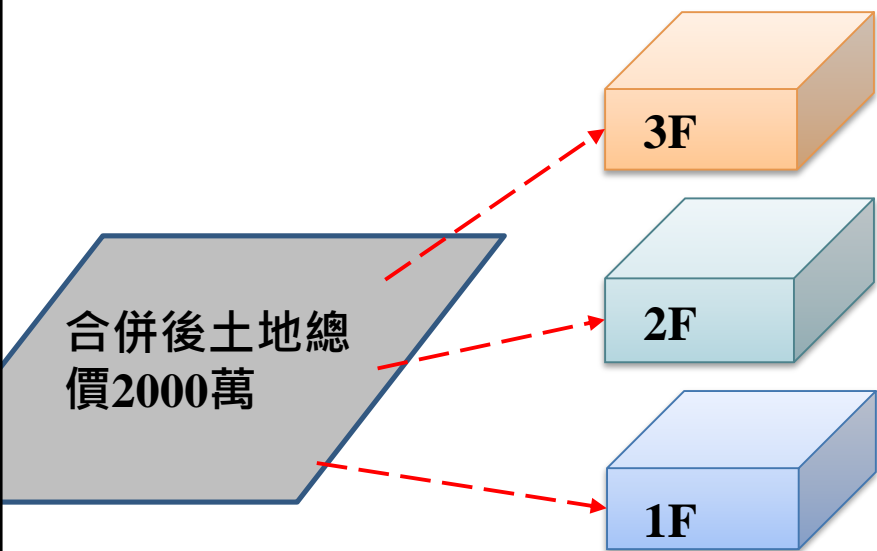
樓層	房地總價	基地權利價值 (假設為95%)	各區分所有建物 占合併後宗地分 配總價之比例
3樓	440萬	418萬	29.33%
2樓	460萬	437萬	30.67%
1樓	600萬	570萬	40.00%
合計	1500萬	1425萬	100.00%

$600 \times 95\% = 570$

$570 \div 1425 = 40\%$

4.5 權利變換計畫-更新前後估價說明

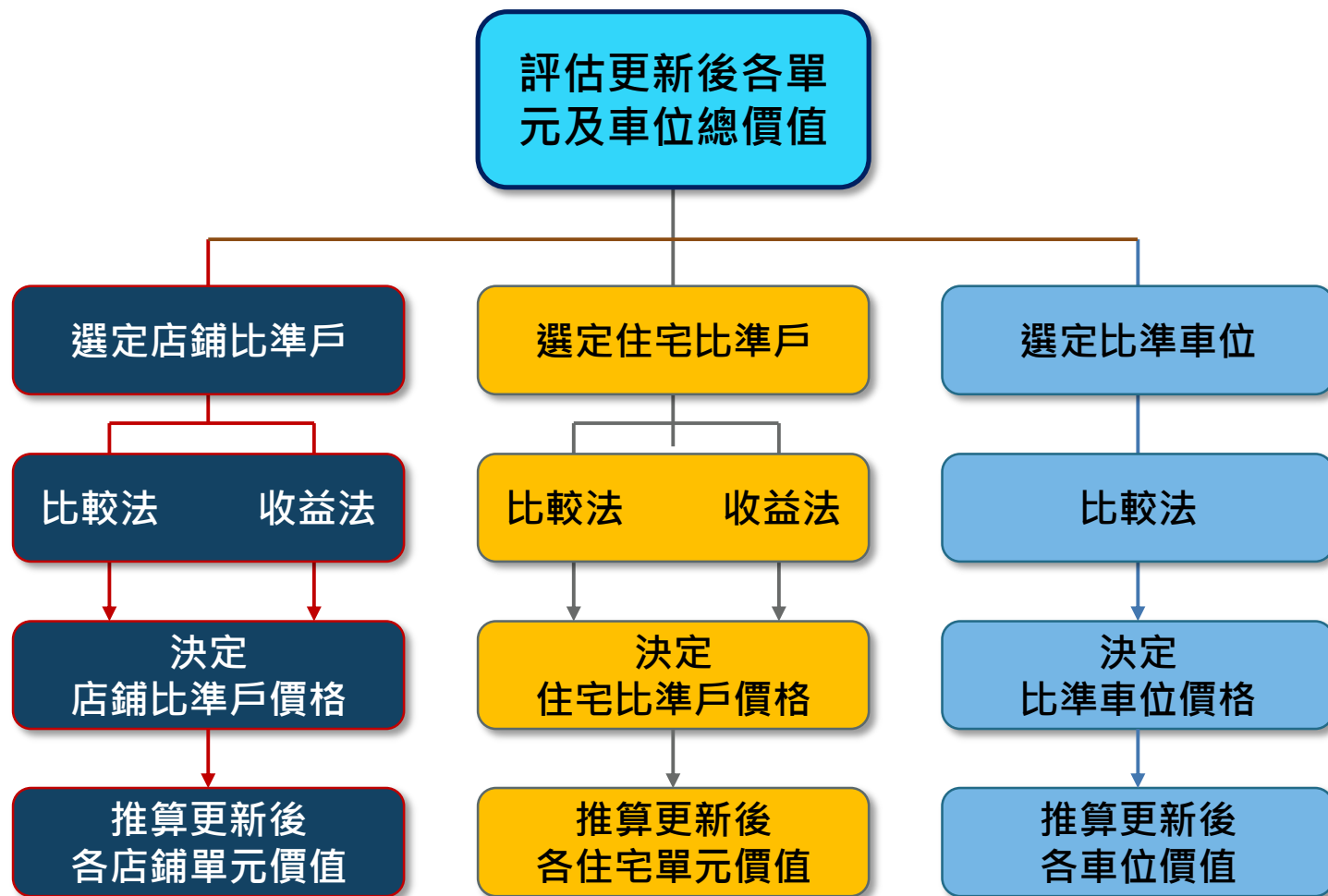
區分所有建物地價立體分配(不動產技術規則第125、126條原理)
 計算舉例：



樓層	各區分所有建物占合併後分配總價之比例	合併後分配總價	土地所有權人及合法建築物所有權人之土地權利價值
3樓	29.33%	2000萬	587萬
2樓	30.67%		613萬
1樓	40.00%		800萬
合計	100.00%		2000萬

$2000 \times 40\% = 800$

五、更新後不動產價值評估過程

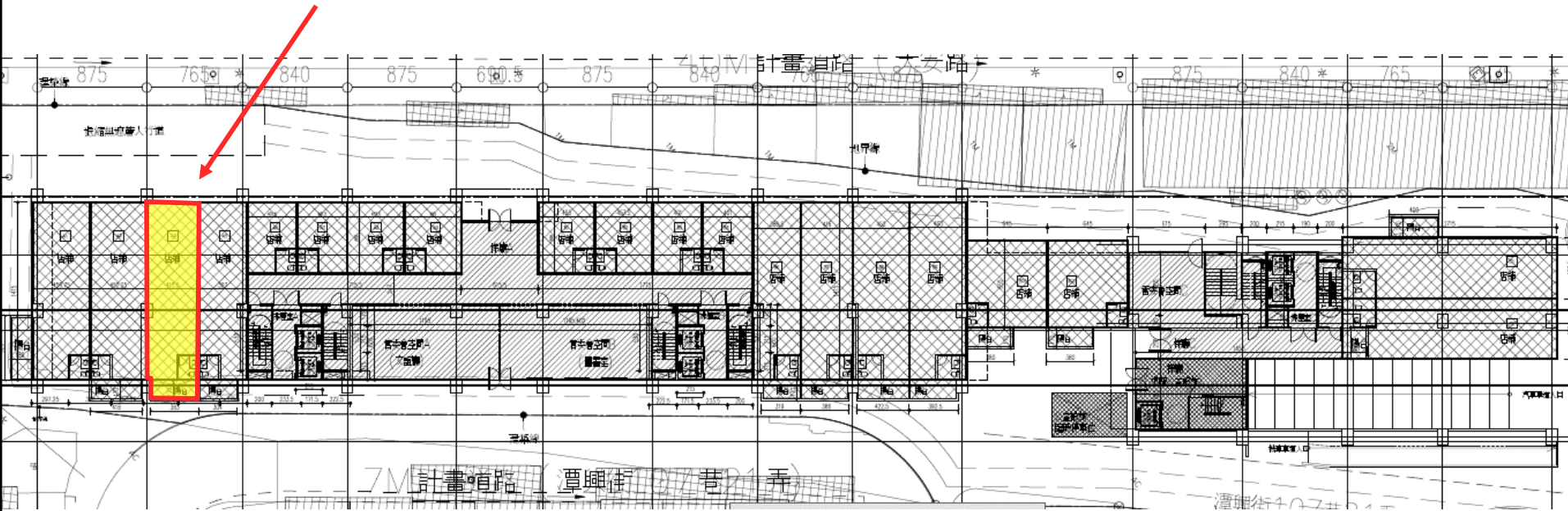


五、更新後不動產價值評估過程

店舖比準戶「A3-1F」

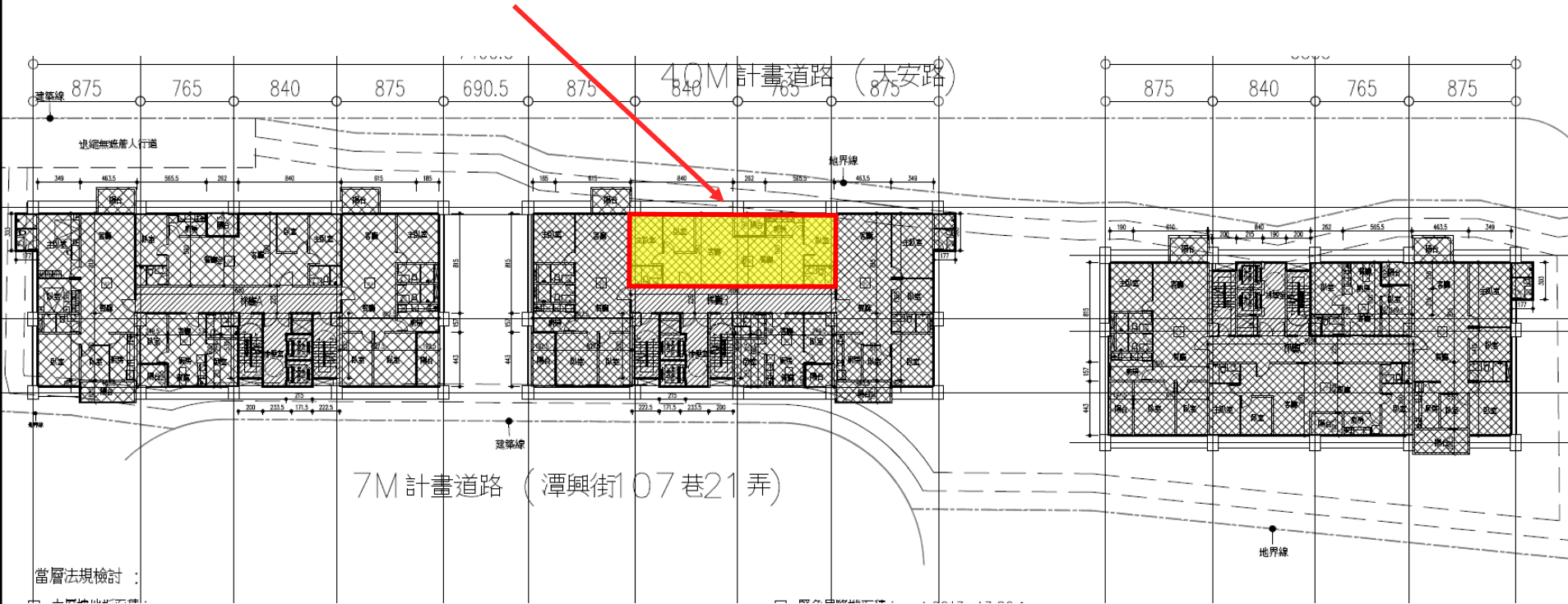
面積：28.63坪

評估單價：563,000元/坪



五、更新後不動產價值評估過程

住宅比準戶「B2-8F」
面積：43.50坪
評估單價：350,000元/坪



當層法規檢討：

五、更新後不動產價值評估過程

樓層層次	車位形式	車位數量	車位單價 (元/個)	車位總價值 (元)
地下一層	坡道平面式(無障礙)	2	1,650,000	3,300,000
	坡道平面式	12	1,600,000	19,200,000
地下二層	坡道平面式(比準)	40	1,500,000	60,000,000
地下三層	坡道平面式	18	1,400,000	25,200,000
	坡道機械式	55	900,000	49,500,000
總計		127	1,237,795	157,200,000

※鑑價價格未來依實際送審核定為準

五、更新後不動產價值評估過程

	面積或數量	評估總價	評估單價
1層店面	444.70坪	231,890,090元	521,453元/坪
2~14層住家	6195.04坪	2,191,874,210元	353,811元/坪
B1~B3層停車位	127個	157,200,000元	1,237,795元/個
全棟		2,580,964,300元	

※鑑價價格未來依實際送審核定為準

六、全案估價摘要

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元 土地權利總價(元)
	1,136,000	1,098,943,680	1,136,000	1,098,943,680
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)	車位平均價格 (元/個)	更新後 總權利價值 (元)
	521,453	353,811	1,237,795	2,580,964,300

※鑑價價格未來依實際送審核定為準

4.6 權利變換計畫-申請分配方式

■ 選配期間

- 申請分配期間：自110年5月2日(星期日)至110年6月1日(星期二)止，為期共計31天。
- 請於110年6月1日(星期二)下午5時前擲還下列文件：
 - 願意參與分配者：「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」。
 - 不願意參與分配者：「權利變換意願調查表」。

■ 願意參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「**願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋**」。
- 依更新後應分配權利價值，參酌本案可供申請分配單元及停車位，選擇**分配單元及停車位**，並視實際分配價值找補差額價金。
- **合併分配**：如欲與本案其他權利人合併分配，請填具「更新後合併分配協議書」，並填寫持分比例。
- 若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達設定最小分配面積單元，請於選配期限內與實施者協議以現金繳納共同負擔後，參與權利變換選配。若協議不成，則領取補償金(更新前土地權利價值)。

■ 不願意參與分配者

- 於權利變換意願調查表中勾選「**不願意參與權利變換分配，擬領取補償金**」。依法以更新前土地權利價值扣除應納土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算，發放補償金。

■ 選配原則

- 1.合法建築物1樓所有權人得優先選配1樓店面。
- 2.住宅單元及汽車停車位供所有權人自由選配。
- 3.每個單元（店鋪/住宅）選配不超過1個停車位。
- 4.應分配價值未達最小分配面積單元者，得合併選配或單獨領取權利金。
- 5.如有超額選配情形，應由實施者與所有權人合意為之，就實施者分配部分予以申請分配，不得影響其他所有權人應分配部分之選配權益。超額選配係指選配更新後房地有下列情形之一，並與實施者合意後納入權利變換計畫書中載明者：
 - (1)更新後應分配價值未達最小分配面積單元，具選配意願者。
 - (2)更新後應分配價值已達最小分配面積單元，選配後應繳之差額價金，高於最小分配面積單元之價值者，但僅選配一更新後房地單元者，不在此限。
- 6.應分配價值達最小分配面積單元者，應以選配為原則。

■ 須公開抽籤情形

- 於選配期限內提出書面申請分配，但選配之分配單元或停車位同一位置有二人以上申請者。
- 未於選配期限內提出書面申請分配，且更新後應分配權利價值達最小分配面積單元之土地所有權人及權利變換關係人。

■ 公開抽籤時間、地點：另行通知

■ 最小分配面積單元

- 本案規劃最小分配面積單元為4樓A5、B5，單元面積21.83坪，單元價值為7,291,220元；本案最小分配面積單元價值為7,136,368元。
- 更新後應分配權利價值若達7,136,368元，可參與分配。
- 本案權利變換者80人，更新後應分配價值未達最小分配面積單元之所有權/權利人，依法得以現金補償之。惟配合土地所有權人及權利變換關係人之意願，可合併選配或經實施者同意補差額價金者，亦可參與分配單元之選配。

4.6 權利變換計畫-申請分配方式

擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人 ○○○ 對於新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項):

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

← 表達參與意願

本人 ○○○ 為新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人, 產權如下:

一、土地: 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)
文林段				/	

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)

身分證字號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

擬訂新北市樹林區文林段 122 地號等 1 筆土地權利變換計畫案 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、分配單元部份:

本人申請分配單元之「單元編號」為 例如: 5F-A2
_____ 等共 _____ 個單元。

二、汽車停車位部份:

本人共申請分配車位 _____ 位, 其「車位位置代碼」為 例如: 22
_____。

說明:

1. 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 110 年 6 月 1 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達社團法人新北市都市更新學會, 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。公開抽籤日期將另行通知。

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核定版本為準。

所有權人: _____ (簽名及蓋章)

身分證字號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

4.6 權利變換計畫-申請分配方式

「擬訂新北市樹林區文林段122地號等1筆土地權利變換計畫案」

土地所有權人及權利變換關係人更新前後權利價值表

序號	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 > 最小分配單元

不願意/不能參與權利變換分配者，領取此金額，但尚須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。

願意參與權利變換分配者，依此金額選配單元及停車位。

『是』，得參與選配。

註：本案相關權利價值數據僅供本次申請分配參考之用，實際以核定發布實施之權利變換計畫書圖所載內容為準。

- 本案相關更新單元範圍、容積獎勵額度、建築量體與配置等實際數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會通過為準。
- 本案資訊可至網站(<http://www.ntura.org.tw/1617157102-0.html>)查詢，相關資訊將持續更新。
- 本案都市更新相關諮詢
 - 實施者：新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會
 - 聯絡電話：(02) 2675-5252 甘先生
 - 聯絡地址：新北市樹林區潭興街107巷21弄6號
 - 新北市政府都市更新處
 - 聯絡電話：(02) 2950-6206 分機301-321
 - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
 - 社團法人新北市都市更新學會
 - 聯絡電話：(02)2959-9136
 - 聯絡地址：新北市板橋區民族路188號4樓
- 更新相關法令請參閱新北市都市更新處/法規資訊 (<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

簡報結束・敬請指教