

# 擬訂新北市板橋區埔墘段2-3地號 等9筆土地

## 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案 公聽會

實施者：新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新會

都更規劃：社團法人新北市都市更新學會

建築設計：黃潘宗建築師事務所

鑑價機構：中信不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師事務所

110年4月25日

**都市更新條例第22條：**

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

**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。

**都市更新條例第37條：**

依第22條規定辦理者，依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均**超過二分之一**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

依第23條規定辦理者：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。

**都市更新條例第48條：**

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

**都市更新條例施行細則第8條：**

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

**更新案實施者：新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新會**

符合都市更新條例第27條規定：經當地直轄市、縣（市）主管機關核准組織之都市更新會。

1. 本案部分位於新北市政府於民國108年8月13日公告「劃定之新北市板橋區埔墘段2-3地號等1筆土地都市更新地區」自108年8月15日起發布實施

2. 辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

3. 辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫

- 110年4月8日至4月10日報紙刊登
- 110年4月14日張貼公告於板橋區埔墘里公佈欄
- 110年4月15日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 110年4月25日舉辦本案公聽會

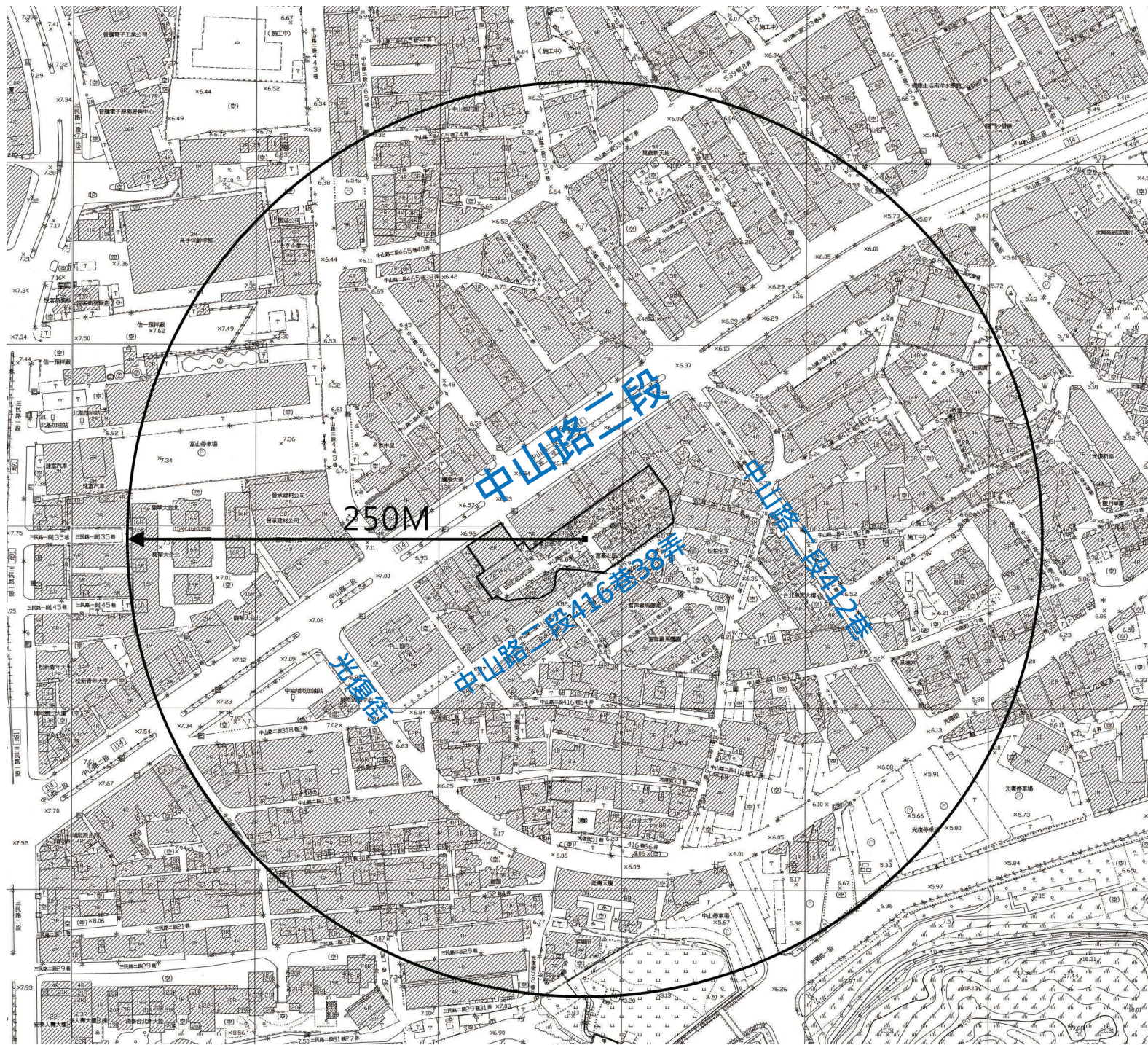
4. 公聽會辦理人：社團法人新北市都市更新學會（規劃單位）

5. 公聽會邀請對象：

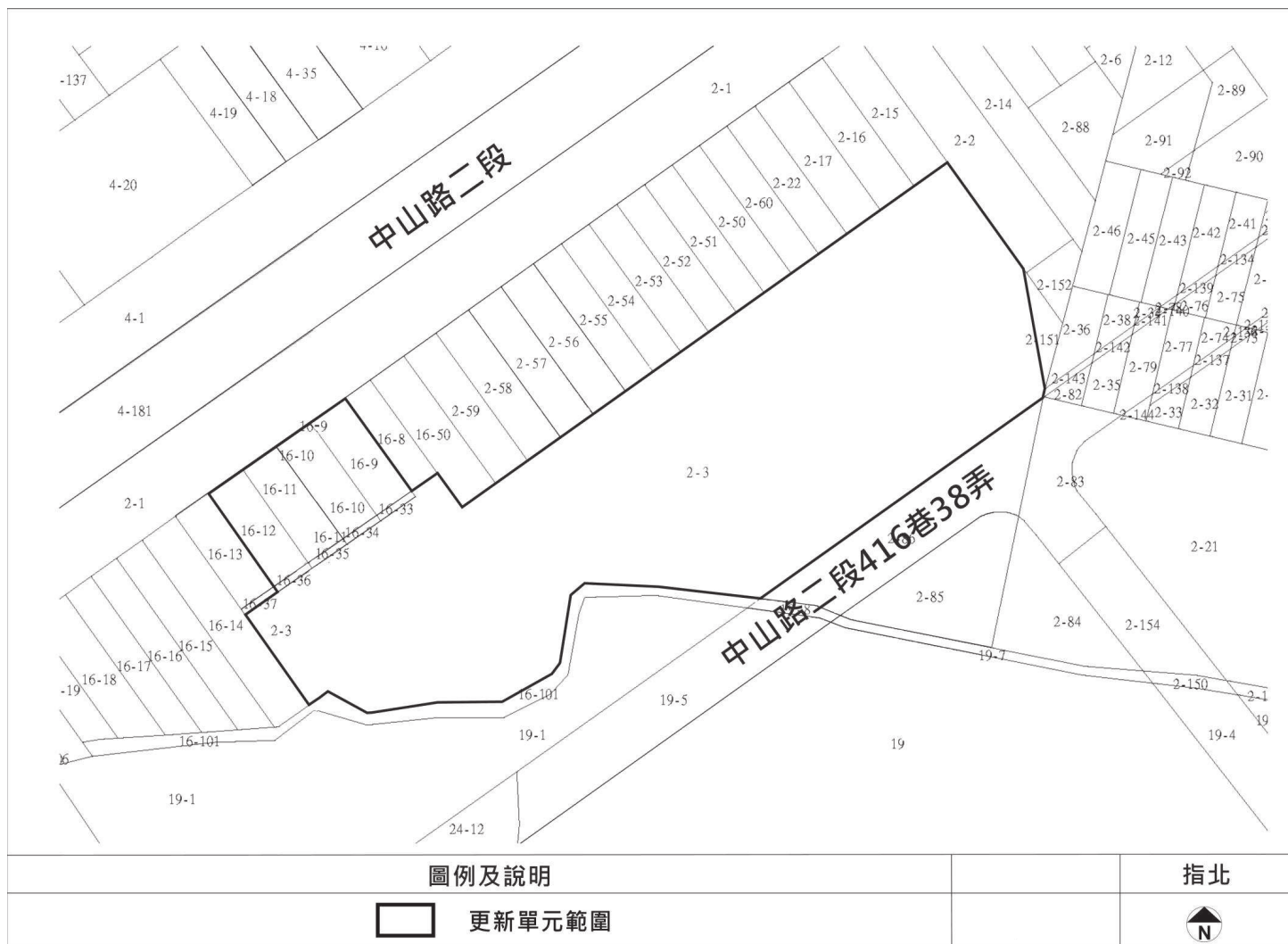
專家學者代表：張雨新律師事務所 張雨新律師

當地居民代表：新北市板橋區埔墘里 曾啟瑜里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地，北臨中山路二段、東臨中山路二段412巷、南臨中山路二段416巷38弄、西臨光復街，為一非完整街廓。



■ 新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地，土地總面積為**3,457.00m<sup>2</sup>** (約1,045.74坪)。

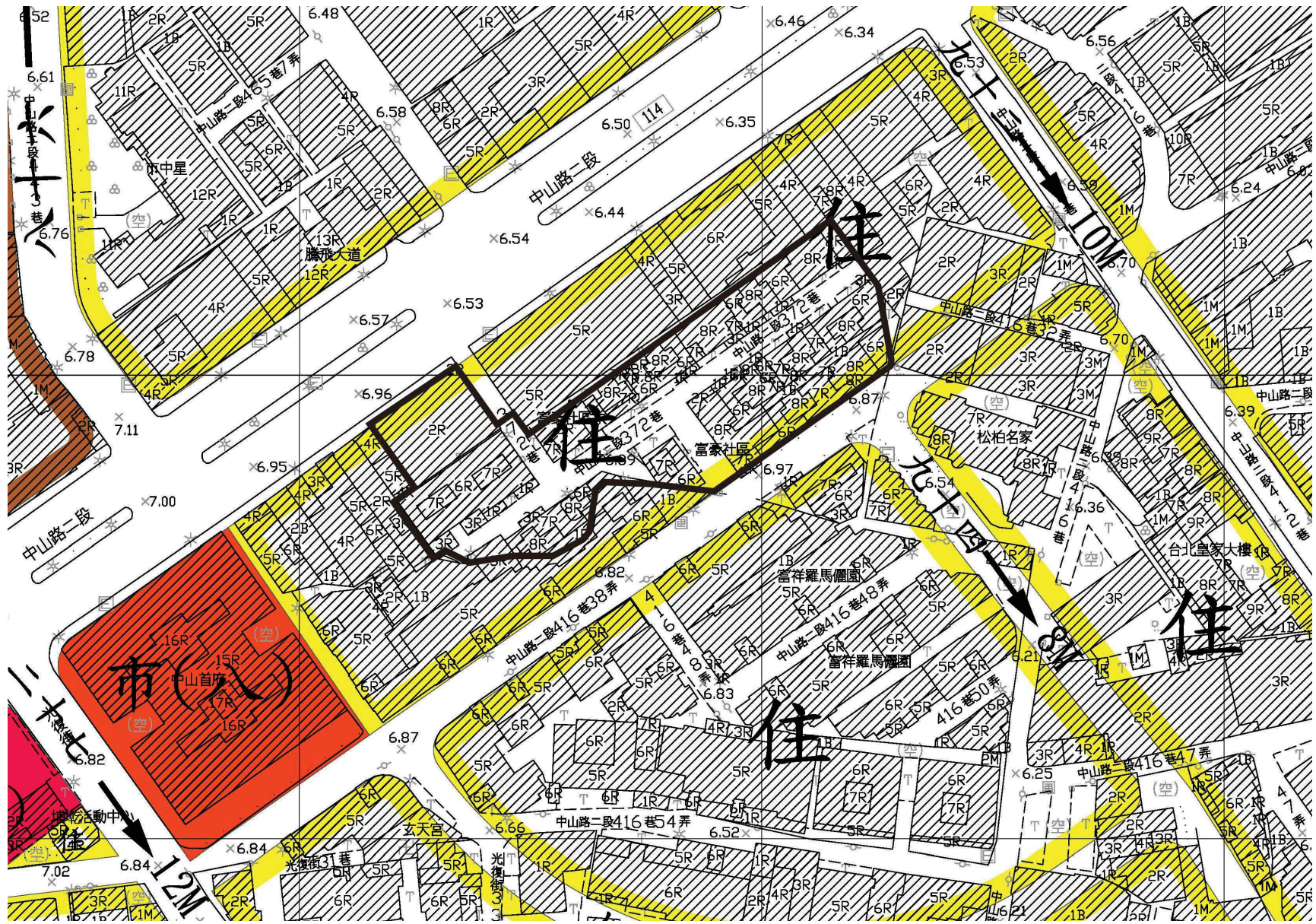
### 土地部分

- 私有土地(共9筆)：所有權人共94名，面積為 3,457.00m<sup>2</sup>(約 1,045.74坪)。

### 建物部分

所有權人共計83名，面積為11,324.46 m<sup>2</sup>，皆為私有建物。

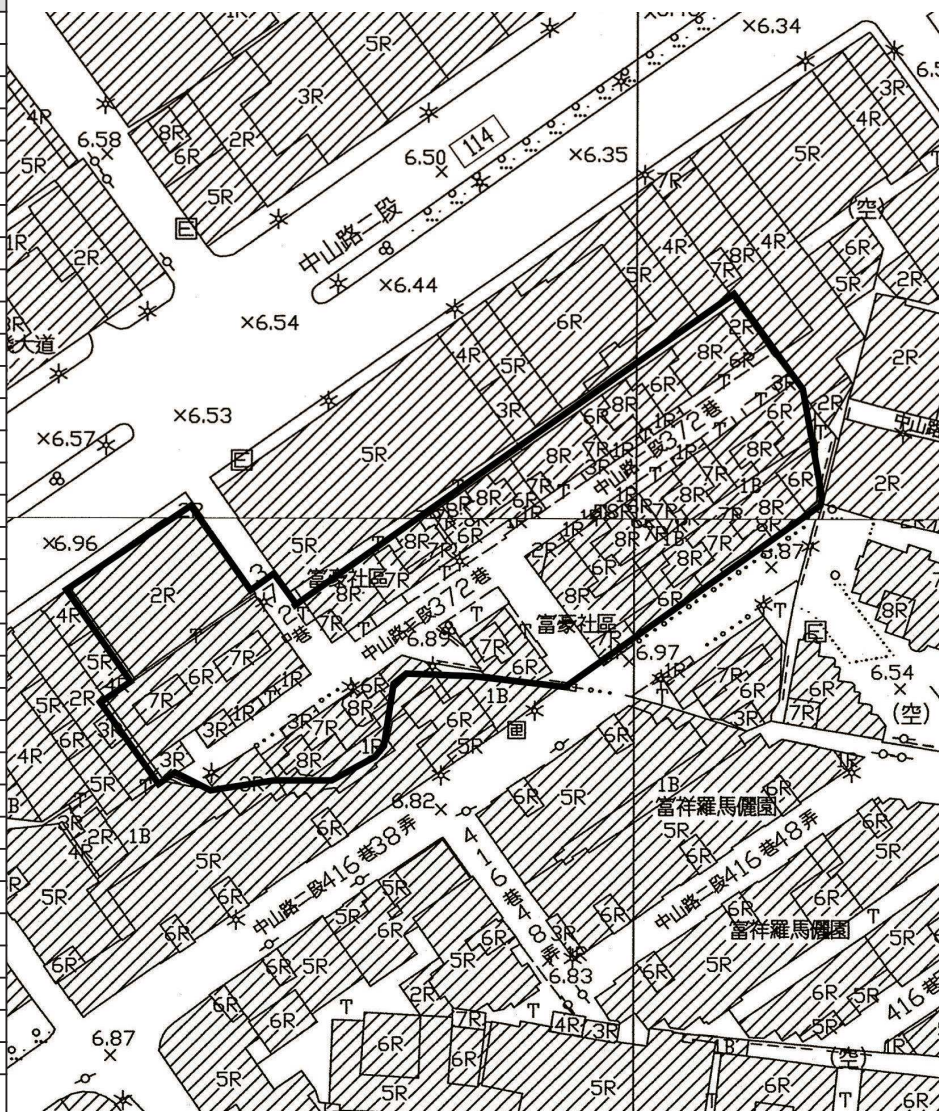
# 土地使用現況



圖例	
	更新單元範圍

■ 更新單元範圍內計有**68戶**合法建築建築物，**1戶**未辦保存登記建物，現況為住宅使用。

編號	建號	建物門牌號碼	編號	建號	建物門牌號碼
1	1003	中山路二段364號	36	1138	中山路二段372巷4號
2	1104	中山路二段372巷1號	37	1139	中山路二段372巷4號四樓
3	1105	中山路二段372巷1號四樓	38	1140	中山路二段372巷6號
4	1106	中山路二段372巷3號	39	1141	中山路二段372巷6號四樓
5	1107	中山路二段372巷3號四樓	40	1142	中山路二段372巷8號
6	1108	中山路二段372巷5號	41	1143	中山路二段372巷8號四樓
7	1109	中山路二段372巷5號四樓	42	1144	中山路二段372巷10號
8	1110	中山路二段372巷7號	43	1145	中山路二段372巷10號四樓
9	1111	中山路二段372巷7號四樓	44	1146	中山路二段372巷12號
10	1112	中山路二段372巷9號	45	1147	中山路二段372巷12號四樓
11	1113	中山路二段372巷9號四樓	46	1148	中山路二段372巷14號
12	1114	中山路二段372巷11號	47	1149	中山路二段372巷14號四樓
13	1115	中山路二段372巷11號四樓	48	1150	中山路二段372巷16號
14	1116	中山路二段372巷13號	49	1151	中山路二段372巷16號四樓
15	1117	中山路二段372巷13號四樓	50	1152	中山路二段372巷18號
16	1118	中山路二段372巷15號	51	1153	中山路二段372巷18號四樓
17	1119	中山路二段372巷15號四樓	52	1154	中山路二段372巷20號
18	1120	中山路二段372巷17號	53	1155	中山路二段372巷20號四樓
19	1121	中山路二段372巷17號四樓	54	1156	中山路二段416巷38弄20號
20	1122	中山路二段372巷19號	55	1157	中山路二段416巷38弄20號四樓
21	1123	中山路二段372巷19號四樓	56	1158	中山路二段416巷38弄18號
22	1124	中山路二段372巷21號	57	1159	中山路二段416巷38弄18號四樓
23	1125	中山路二段372巷21號四樓	58	1160	中山路二段416巷38弄16號
24	1126	中山路二段372巷23號	59	1161	中山路二段416巷38弄16號四樓
25	1127	中山路二段372巷23號四樓	60	1162	中山路二段416巷38弄14號
26	1128	中山路二段372巷25號	61	1163	中山路二段416巷38弄14號四樓
27	1129	中山路二段372巷25號四樓	62	1164	中山路二段416巷38弄12號
28	1130	中山路二段372巷27號	63	1165	中山路二段416巷38弄12號四樓
29	1131	中山路二段372巷27號四樓	64	1166	中山路二段416巷38弄10號
30	1132	中山路二段372巷29號	65	1167	中山路二段416巷38弄10號四樓
31	1133	中山路二段372巷29號四樓	66	1261	中山路二段366號
32	1134	中山路二段372巷31號	67	4991	中山路二段372巷1號三樓
33	1135	中山路二段372巷31號四樓	68	1341	中山路二段368號
34	1136	中山路二段372巷2號	69	-	中山路二段370號
35	1137	中山路二段372巷2號四樓			(未辦保存登記建物)



## 第 37 條

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。

**1. 本案2-3地號1筆土地**位於「劃定之新北市板橋區埔墘段2-3地號等1筆土地都市更新地區」內，依下列規定檢討同意比率：

二、依第二十二條規定辦理者：

(一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，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**二分之一**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一**之同意。

**2. 本案16-9地號等8筆土地**非屬都市更新地區，依下列規定檢討同意比率：

三、依第二十三條規定辦理者：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。

※本案預定於報核前取得符合都市更新條例第37條規定門檻標準之同意比例。



申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比例(%)
中央	危險建築獎勵	9.55
	時程獎勵	9.69
	規模獎勵	6.20
	小計	25.44
其他	高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵	26.95
	小計	52.39
都市更新容積獎勵合計(超出上限，以50%計算)		50.00

註：實際獎勵須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定，本案基地鄰接30公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達20公尺以上，得酌予加給基準容積率比例15%。

- 土地使用強度：

住宅區

基地面積：3457.00m<sup>2</sup>

容積率：300%

容積率(提高10%)：300% × (1+15%) = 345%

基準容積：3457.00m<sup>2</sup> × 345% = 11,926.65 m<sup>2</sup>

- 土地使用組別：

本案更新單元位於新北市政府於民國108年10月30日發布實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

## ■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	經鑑定為高氯離子建物及危老建物初評未達最低標準之建物，非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	新建高品質耐震建物，提供安心住居環境。提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

\* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫（本案無）

## ■ 區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**權利變換**之方式實施都市更新事業，於原址重建一般零售業及住宅。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者**新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新會具名辦理。
- 相關費用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表規定辦理。
- 土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。

## ■ 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

## ■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約15億1,930萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	小計	約15億1,930萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費用	1,196萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	422萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約3萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	45萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約342萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償費用	約7,486萬元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
	拆遷安置費	約9,132萬元	依估價師查估租金行情計算提列。
	地籍整理費	588萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約10萬元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
小計	約1億9,254萬元		
貸款利息		約5,273萬元	
稅捐		約6,808萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約4億5,082萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	本案無。
容積移轉費用		—	本案無。
<b>共同負擔費用總計</b>		<b>約22億8,349萬元</b>	

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面	106.92	坪	845,314	9,038萬1,000元
住宅	8,146.19	坪	506,285	41億2,429萬7,700元
汽車位	191	部	1,948,429	3億7,215萬0,000元
銷售總收入金額小計				45億8,682萬8,700元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	22億8,349萬1,847元
	應分配房地權利價值	23億0,333萬6,853元
共同負擔比例		49.78%

註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。</li><li>2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li><li>3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 ( 如浴廁、地下室連續壁體等 ) 保固 1 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備 ( 如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分 ) 移交予管委會後保固 1 年。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 ( 如門窗玻璃等 ) 則不在此限。



## 總更新時程約需6年

( 事權計畫核定至更新成果備查 )

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權利變換計畫核定公告	1	111/07
2	申請建造執照	3	111/08-111/10
3	改良物殘餘價值補償	1	111/08
4	申請更新期間稅捐減免	1	111/09
5	土地補償金發放作業	1	111/10
6	地上物騰空拆除	2	111/11-111/12
7	工程施工	30	112/01-114/06
8	申請使用執照	2	114/07-114/08
9	送水送電	1	114/09
10	申請測量	1	114/10
11	釐正圖冊	2	114/11-114/12
12	接管	2	115/01-115/02
13	計算及找補差額價金	2	115/03-115/04
14	產權登記	4	115/05-115/08
15	申請更新後稅捐減免	2	115/09-115/10
16	更新成果備查	2	116/01-116/02

註：更新時程僅供參考，以實際作業時程為準

## ■ 同意書簽署時點與效力：

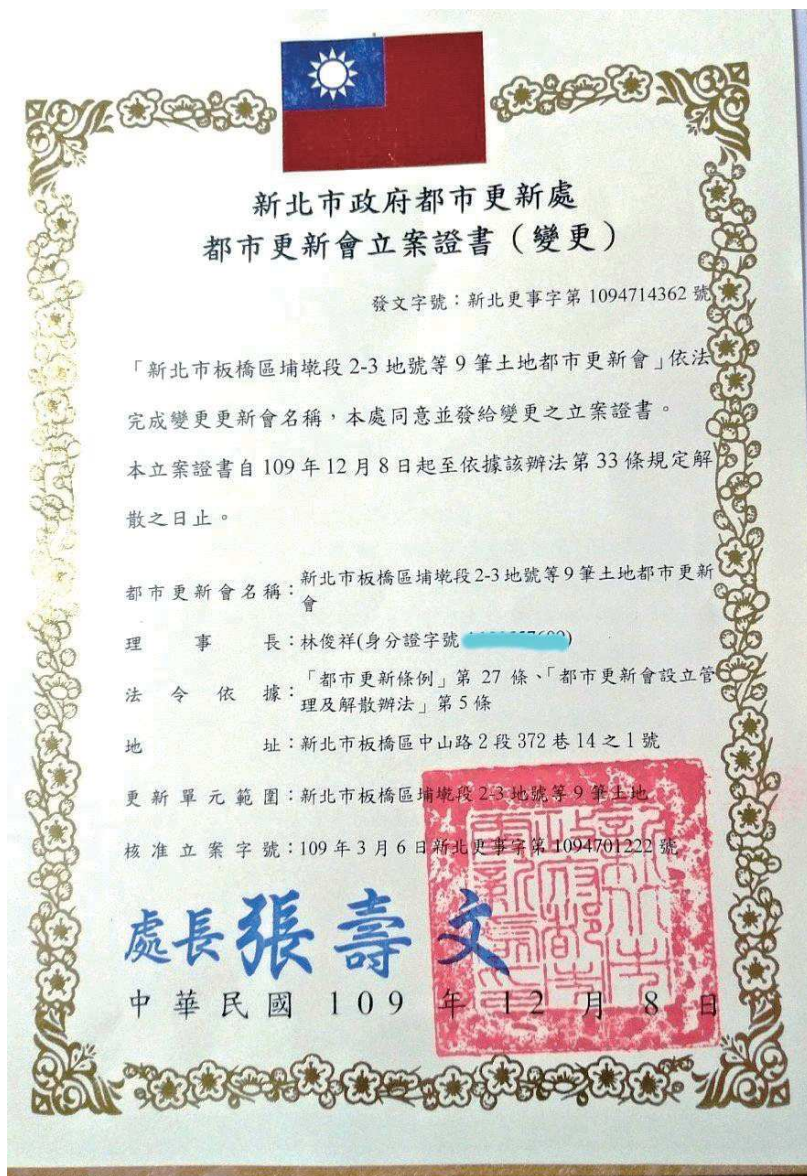
依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## ■ 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- 1.申請建造執照
- 2.改良物殘餘價值補償
- 3.申請更新期間稅捐減免
- 4.土地補償金發放作業
- 5.工程施工
- 6.申請使用執照
- 7.送水送電
- 8.申請測量
- 9.釐正圖冊
- 10.接管
- 11.計算及找補差額價金
- 12.產權登記
- 13.申請更新後稅捐減免
- 14.更新成果備查

1. 更新前臨中山路一樓店面優先選配更新後鄰中山路店面單元，若該戶一樓單元設計為一加二樓，則該二樓亦由其一併選配。
2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以其可分配權利價值加計其共同負擔費用總和為上限。
4. 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，可分配權值以不超過可分配權利價值為上限。
5. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
6. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。
7. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

- 實施者：新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新會
- 代表人：林俊祥 理事長



## ■ 連絡窗口

實施者：新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新會

- 地址：新北市板橋區中山路二段372巷14之1號
- 電話：0933-032-672
- 聯絡人：林俊祥 理事長
- 更新案專屬網站：  
<https://www.ntura.org.tw/1617087573-0.html>

規劃單位：社團法人新北市都市更新學會

- 地址：新北市板橋區民族路188號4樓
- 電話：(02)2959-9136
- 聯絡人：陳怡瑞

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

# 建築設計規劃

建築設計：黃潘宗建築師事務所  
P.T.H. Architect & Associates

## 產 品 規 劃 : ( 2 0 2 1 / 0 4 / 2 5 )

### · A、基準容積

住宅區：1054.82坪 (3457m<sup>2</sup>)

建蔽率53.53% 容積率300%X1.15=345% 開挖率約64%

### · B、容積獎勵 ( 1.5倍基準容積 )

高氯離子獎勵允建容積 17890m<sup>2</sup>

法定容積 3457\*345%=11926.65m<sup>2</sup>

獎勵容積50% 3457x345%x50%=5963.33m<sup>2</sup>

### · C、設計概要

1. 地上19層及15層 ( 產品2棟，捐贈公益設施容積777.83m<sup>2</sup>)

A棟<19F>1F店鋪2戶+公設，2F住宅4戶，

3-7F住宅，6戶/層，28坪/戶

8-19F住宅，3戶/層，56坪/戶，共72戶

B棟<15F>1-2F公設，3-15F住宅，6戶/層，35坪/戶，共78戶

C棟<15F>1-2F公設+公益設施，3-15F住宅，4戶/層，53坪/戶，共53戶

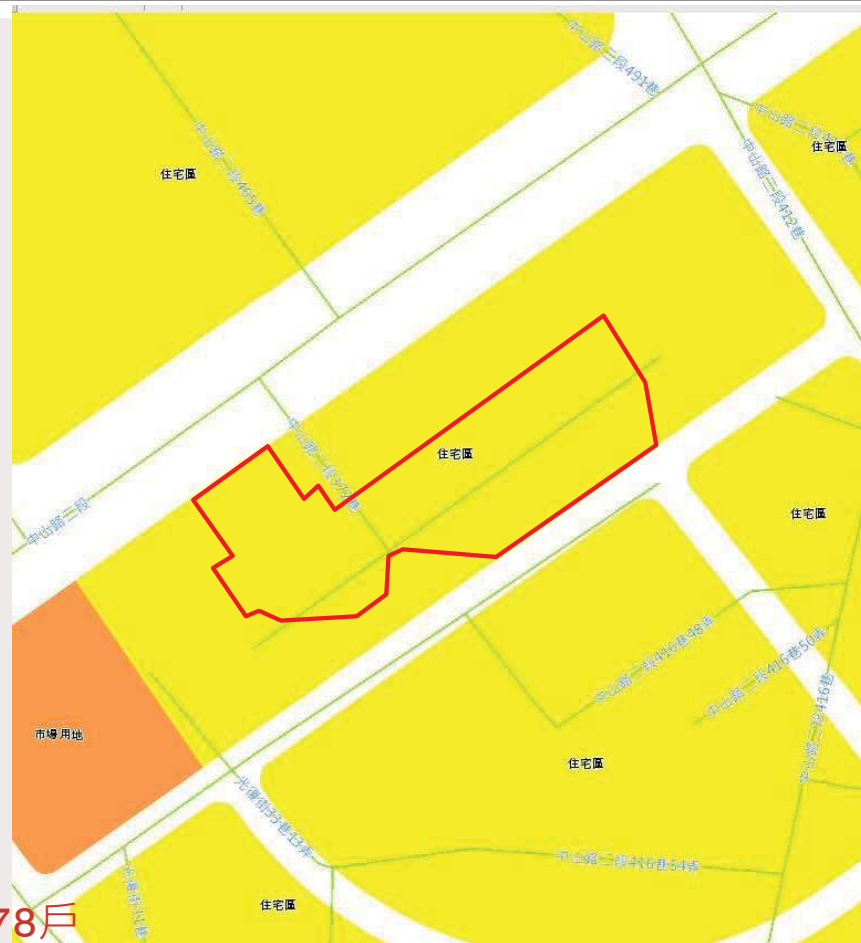
2. 共203戶，地下4層，開挖64%，屋突3層，R.C構造

3. 容積5412坪

4. 銷售8500坪(不含公益)

5. 總樓地板10064坪

6. 198輛汽車(法車153部(含公益7部) 自設45部) / 203部機車



基地位置

- 一層配置圖：■ 車道由 8 m 道路出入，中山路側配置 2 戶店鋪
- 統一門禁：藉由氣派門廳統一管理左、右 ( A 棟、B 棟 ) 出入動線




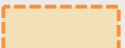
入口大廳

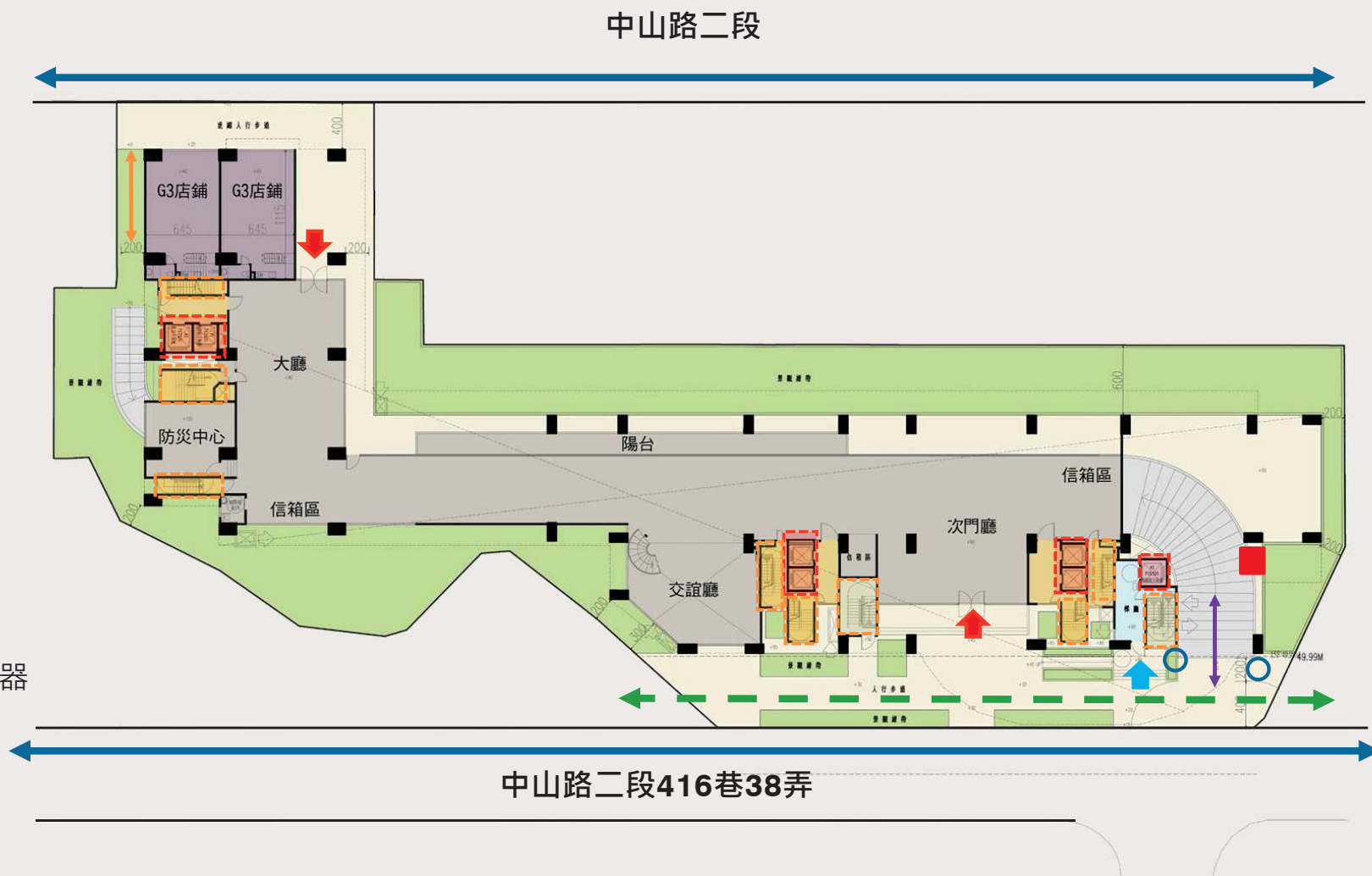


梯廳

## 人車動線計畫圖：

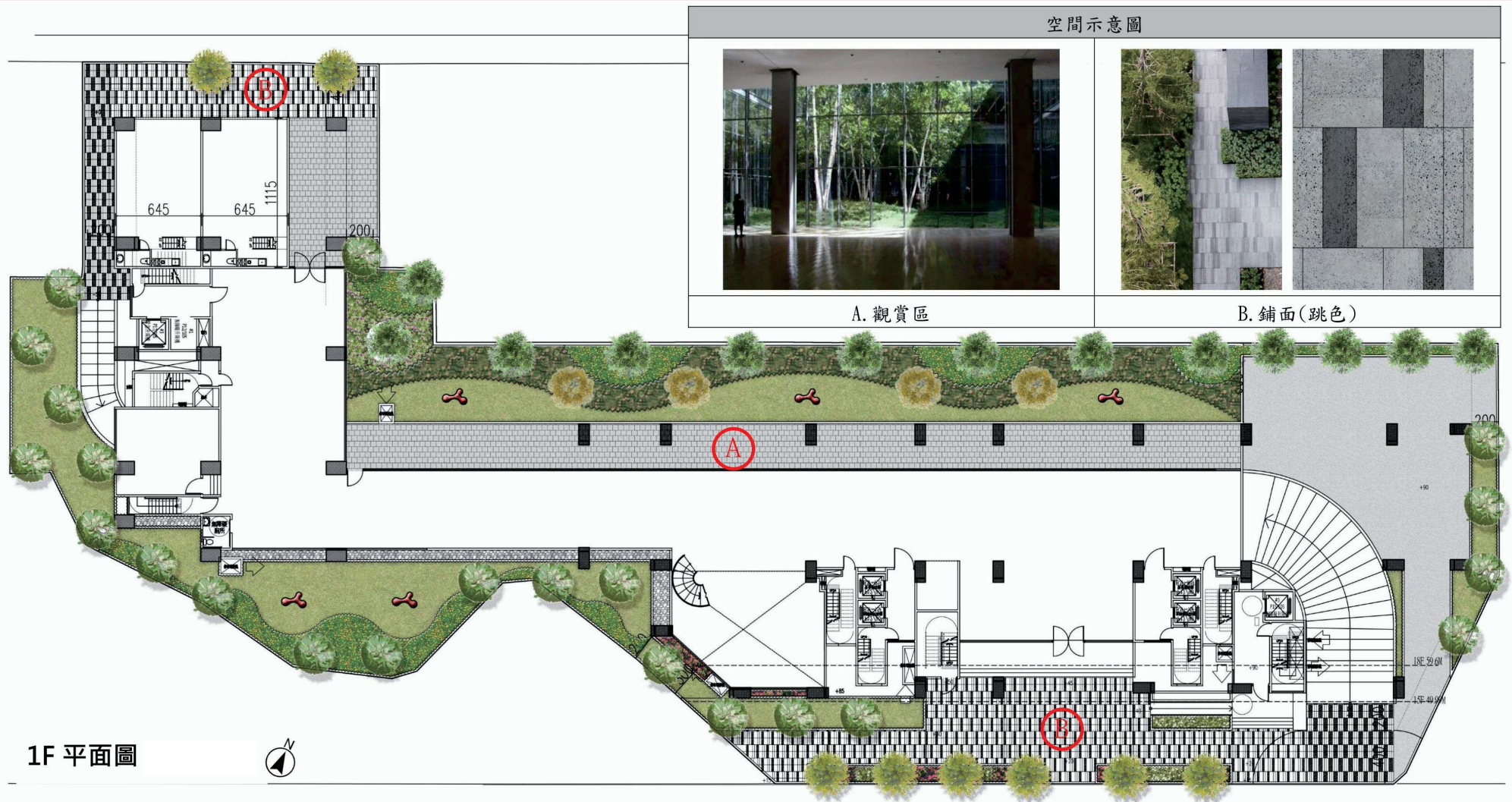
### 圖例

-  人行動線
-  車行動線
-  汽車出入口
-  機車出入口
-  步行樓梯
-  電梯升降通道
-  住宅出入口
-  公益設施出入口
-  出車警示燈及蜂鳴器
-  凸面鏡

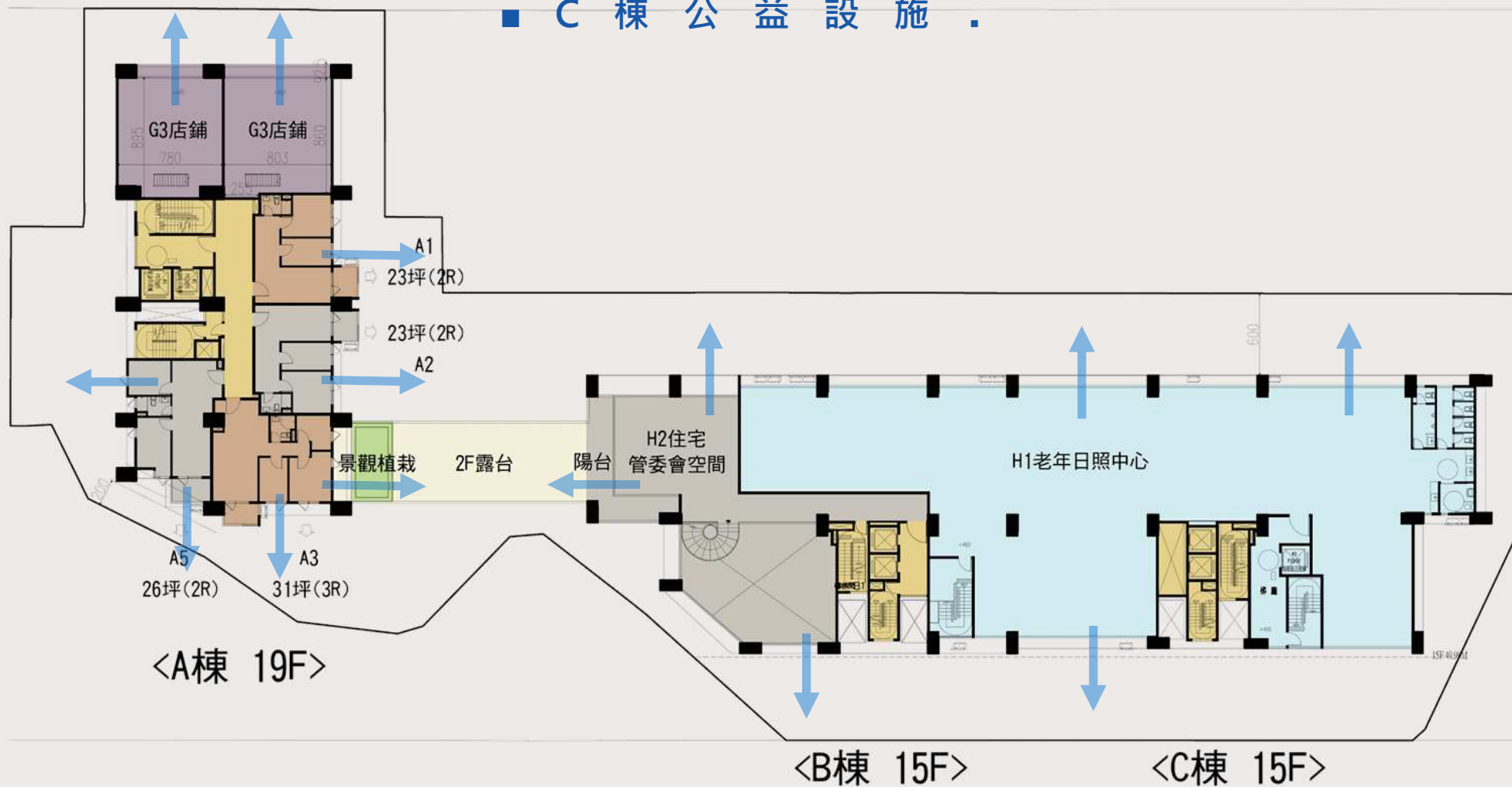




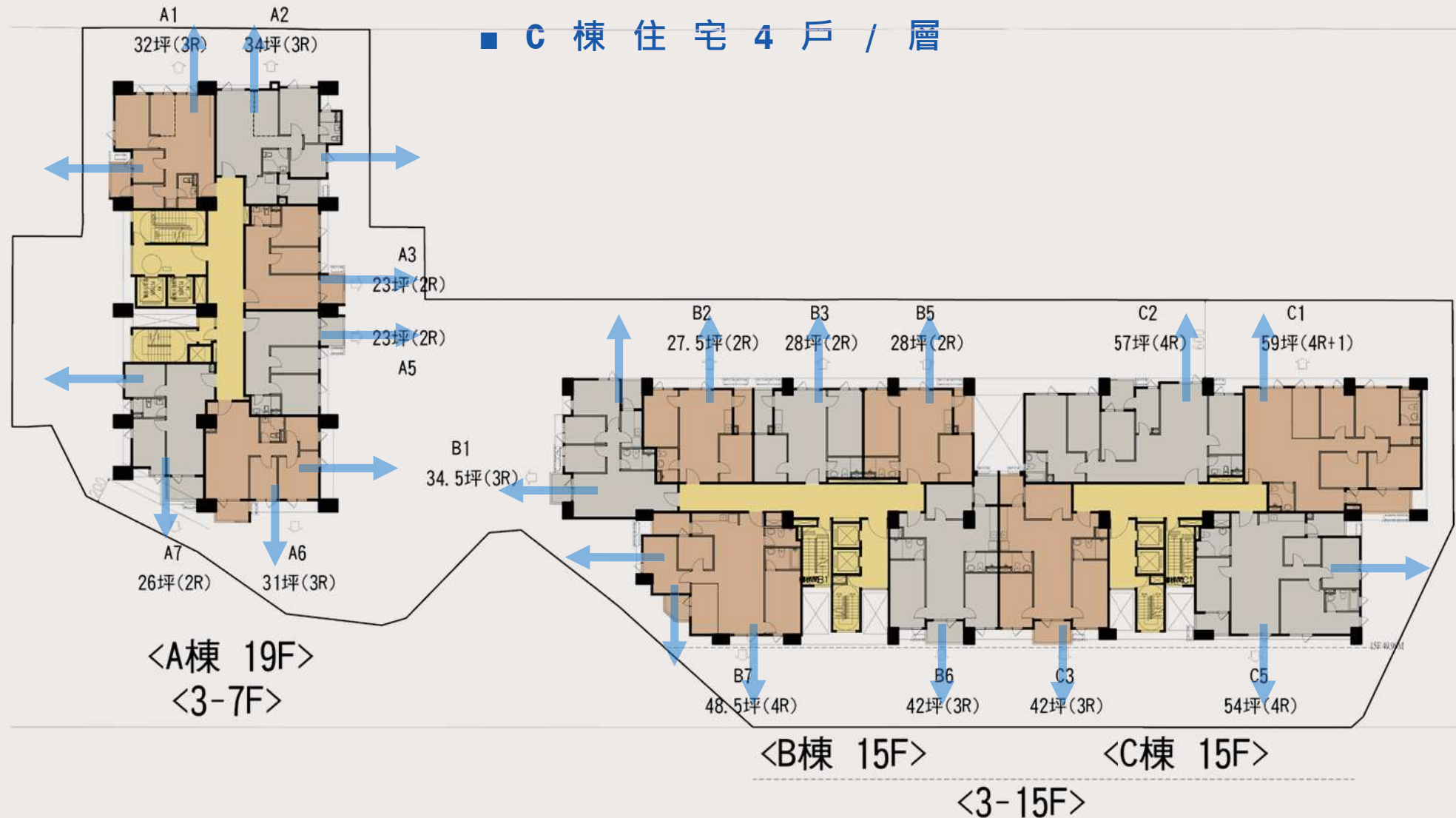
景觀設計：以具律動感之弧形線條設計，併大面積複層灌木及地被延伸空間感



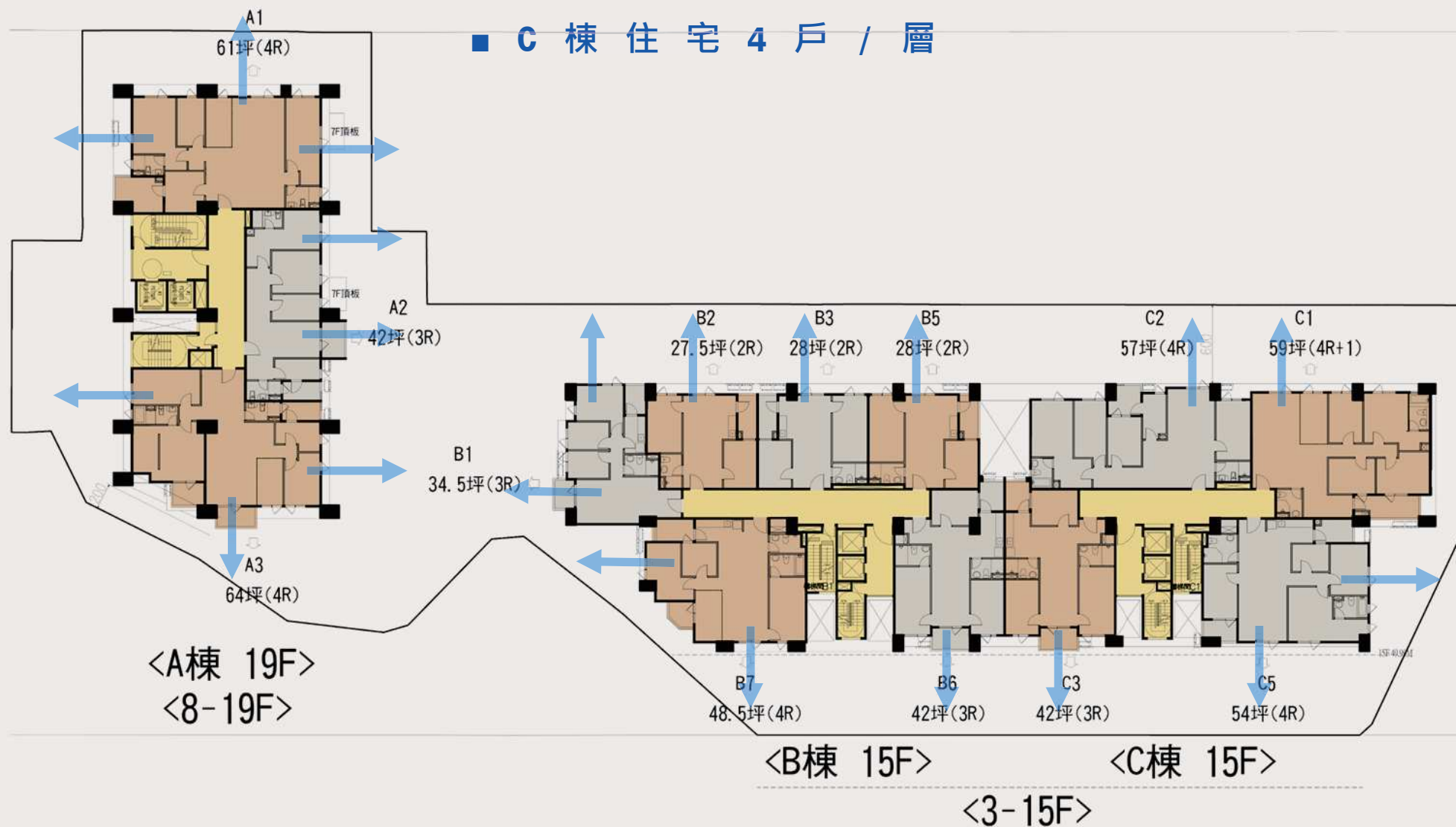
- 二層平面圖：
- A棟住宅4戶/層
  - B棟管委會空間
  - C棟公益設施



- 三至七層平面圖：
- A棟住宅 6戶 / 層
  - B棟住宅 6戶 / 層
  - C棟住宅 4戶 / 層

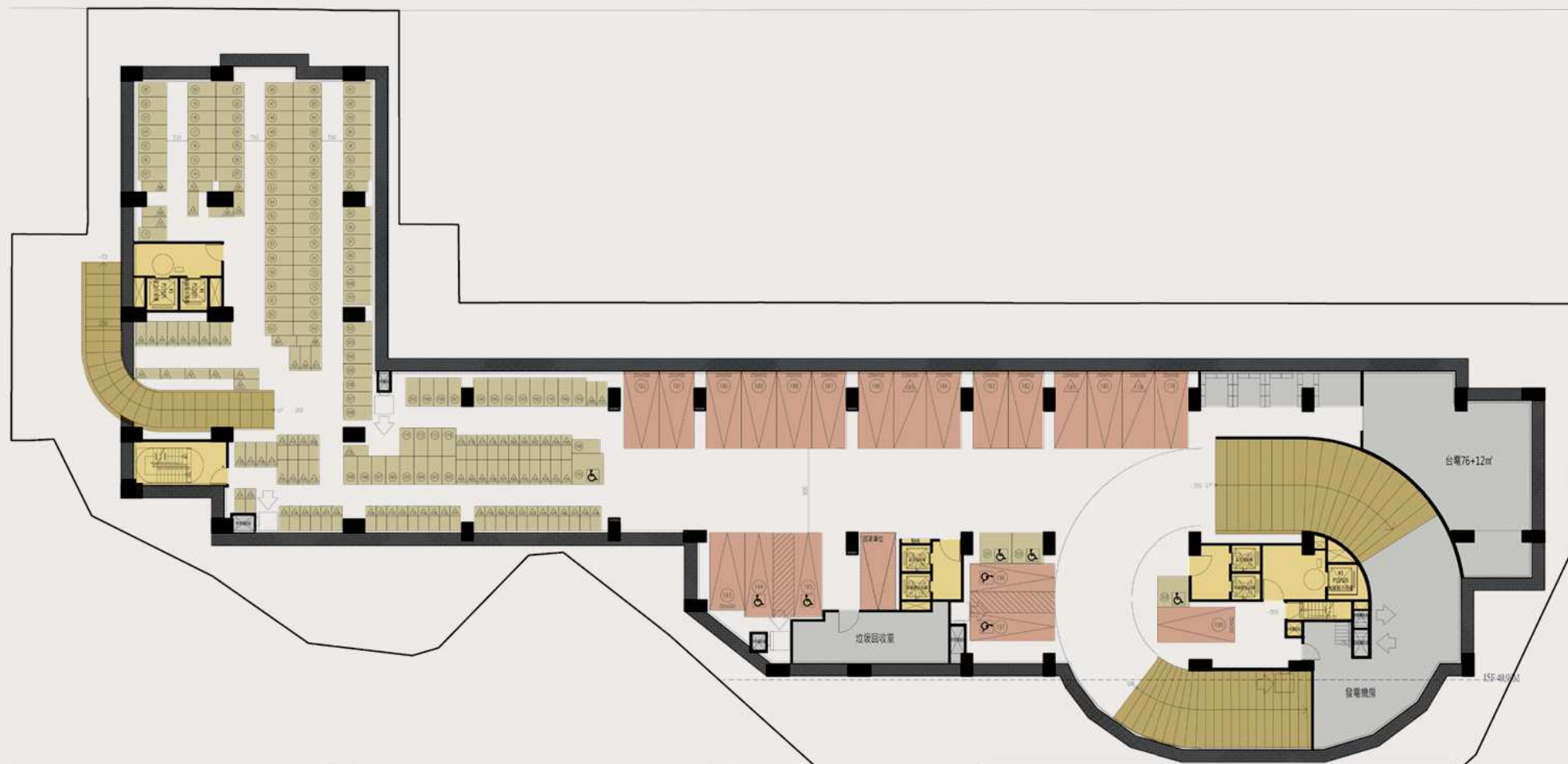


- 八至十五層標準層平面圖：
- A棟住宅 3戶 / 層
  - B棟住宅 6戶 / 層
  - C棟住宅 4戶 / 層

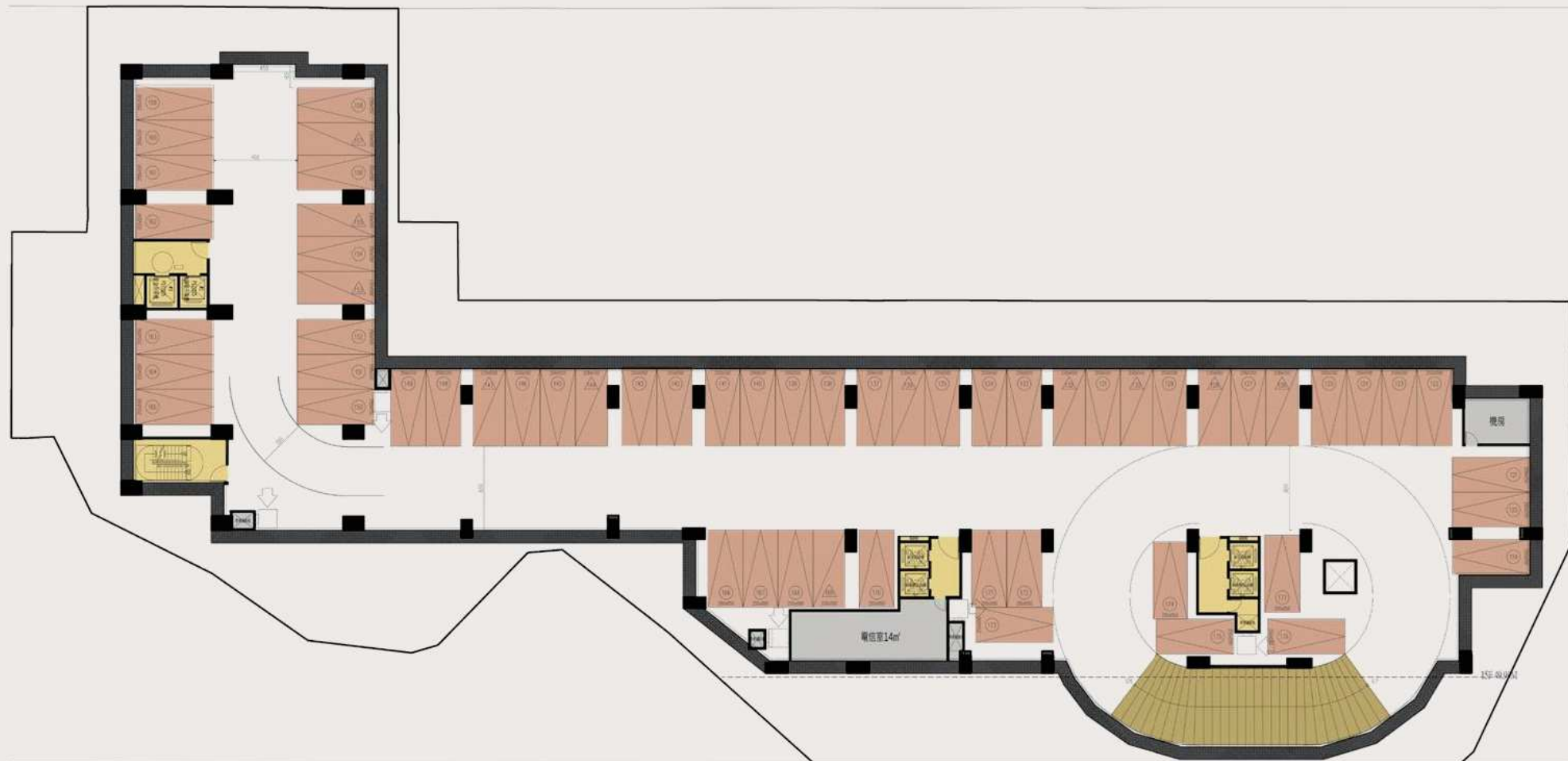


地下一層平面圖： ■ 地下一層：汽車位21部 / 機車位203部

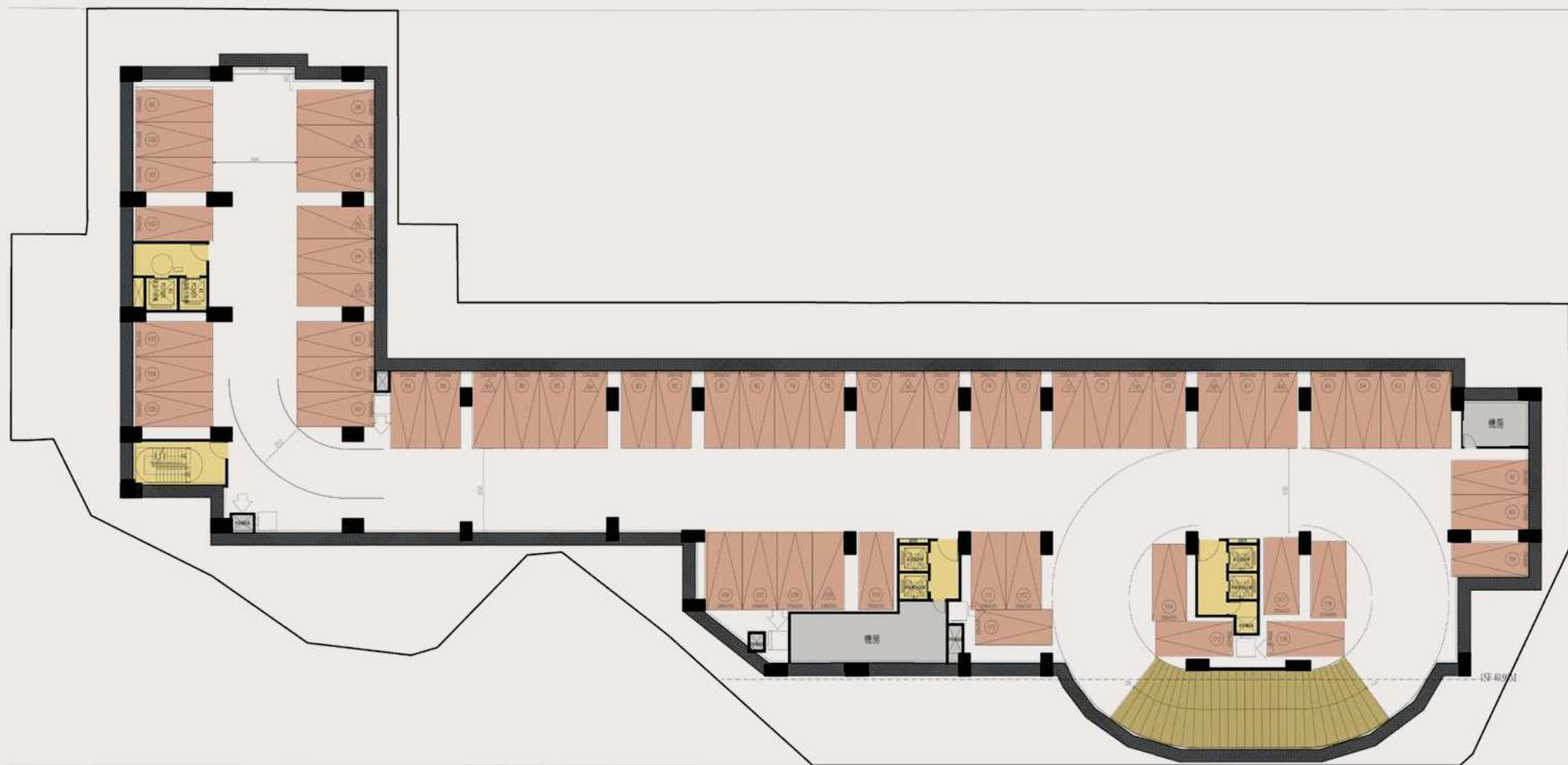
B1F~B4F小計：汽車共198部 / 機車共203部



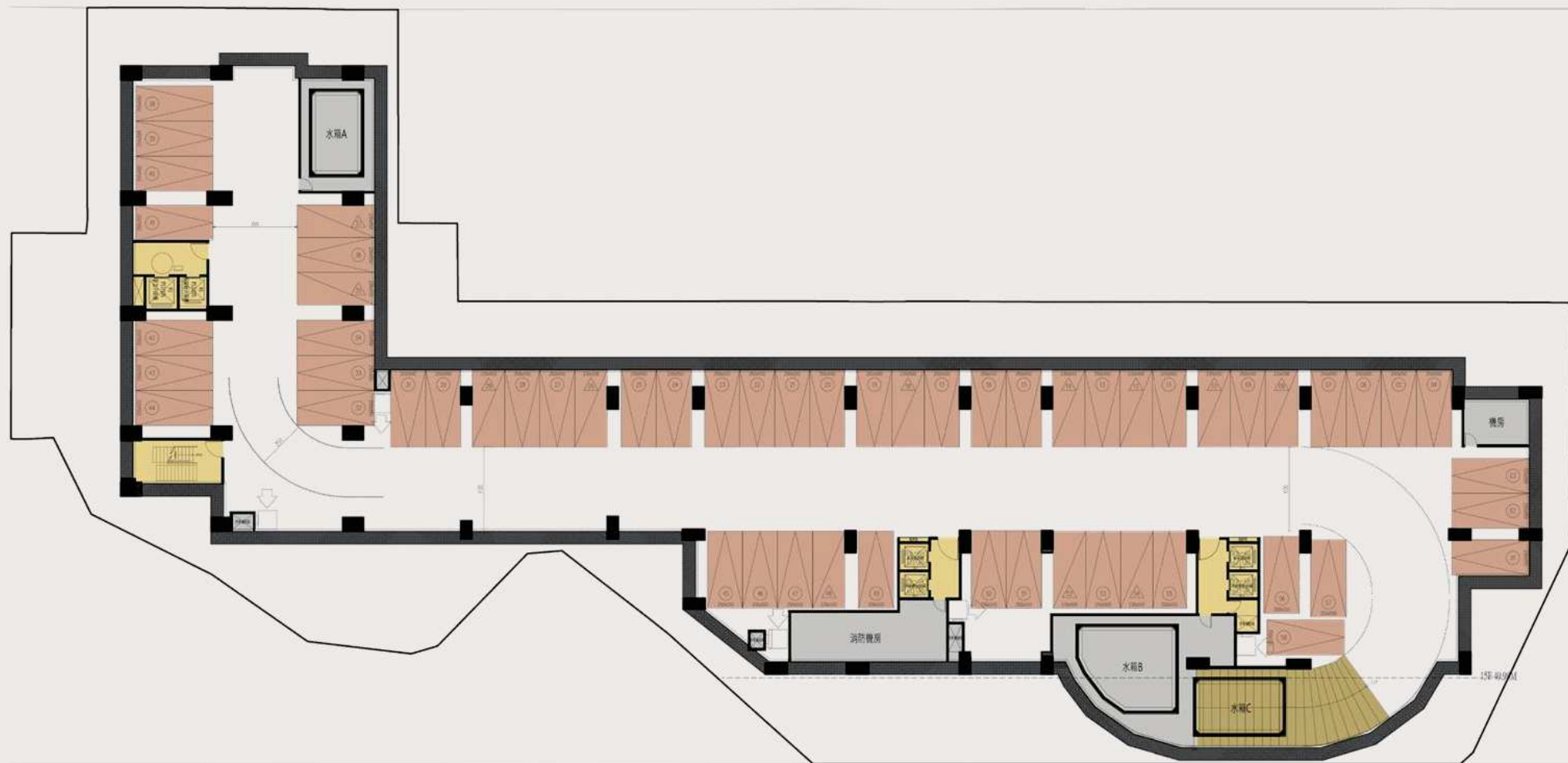
## 地下二層平面圖： ■ 地下二層：汽車位 59 部



## 地下三層平面圖： ■ 地下三層：汽車位 60 部



## 地下四層平面圖： ■ 地下四層：汽車位 58 部





## 北向立面圖：

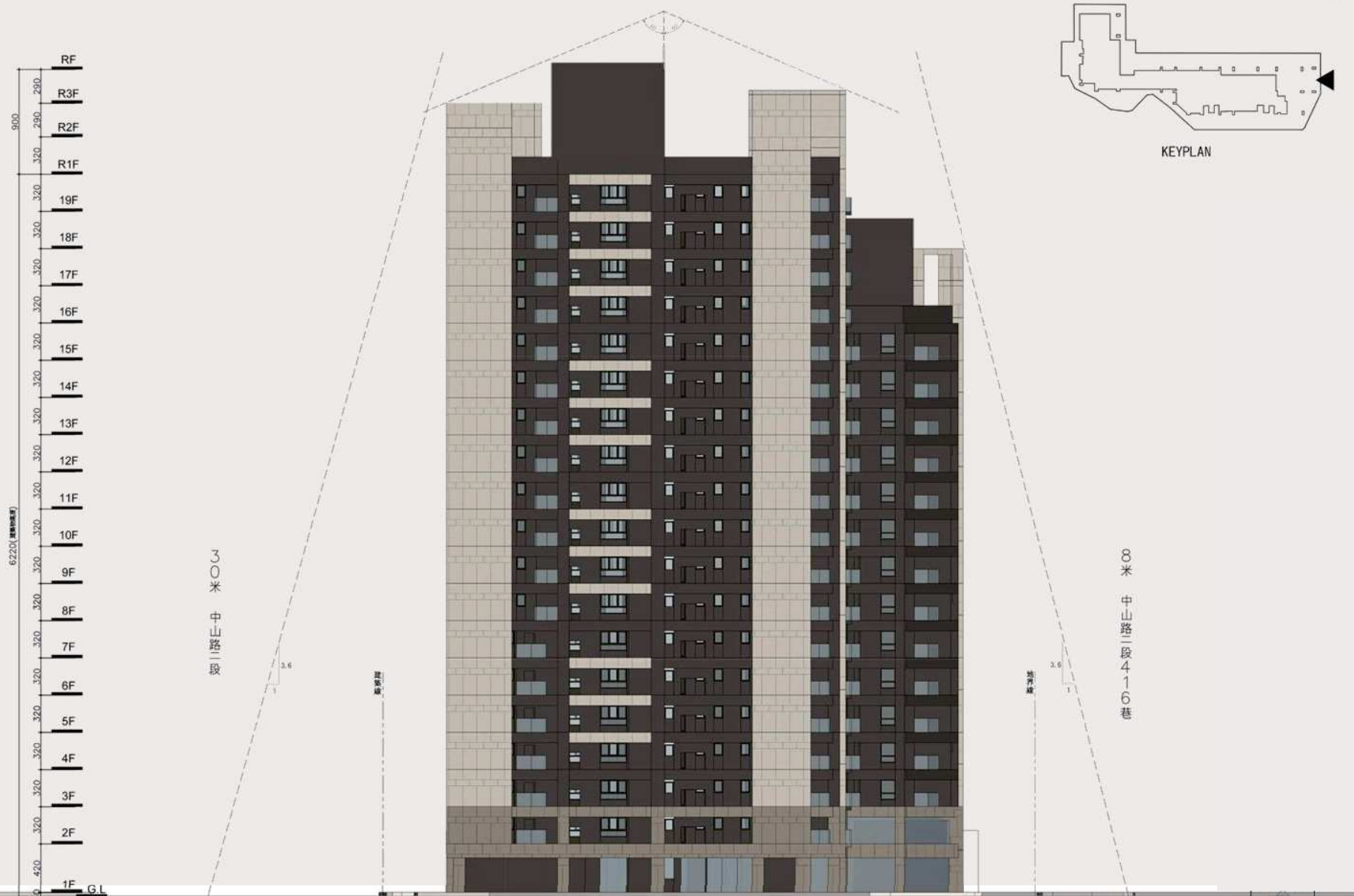


## 南向立面圖：





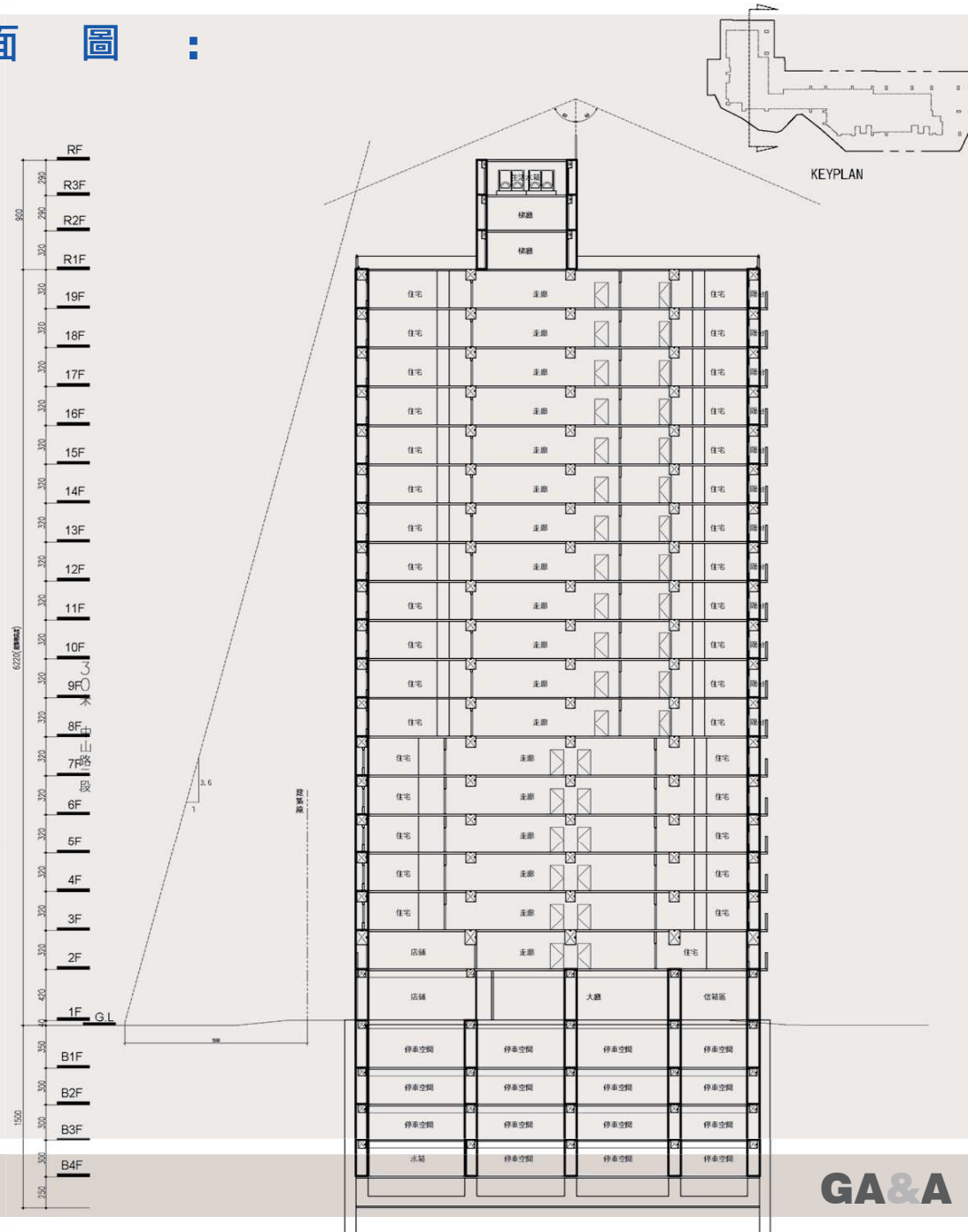
## 東 向 立 面 圖 :



## 縱向剖面圖：



## 橫向剖面圖：



8 M 中山路二段416巷：



8 M 中山路二段 416 巷 :





30M 中山路二段：



30M 中山路二段 :



# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國110年1月10日(日)晚上7時整  
在新北市永安公園民活動中心1樓(新北市板橋區雙十路一段25號)召開  
「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：中信不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

- 1) 信義不動產估價師聯合事務所
- 2) 宏大不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

- 1) 第一太平戴維斯不動產估價師事務所
- 2) 中華徵信不動產估價師聯合事務所
- 3) 麗業不動產估價師聯合事務所

■ 本案於選任會議後，依序與抽選事務所進行議約作業，最後與正取2(宏大不動產估價)及備取3(麗業不動產估價)完成委任，並經110年4月11日都市更新會會員大會決議通過由中信不動產估價師聯合事務所擔任領銜估價。

5. 三家估價師事務所（評價基準日為**110年2月1日**）

中信不動產估價師聯合事務所(領銜)

宏大不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

項目		中信不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,360,000	1,340,000	1,320,000
	更新前土地總價（元）	1,422,209,800	1,401,294,950	1,380,380,100
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	510,678	500,434	506,042
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	506,285	495,907	501,983
	車位平均價格（元/個）	1,948,429	1,798,429	1,907,592
	更新後總權利價值（元）	4,586,828,700	4,473,636,260	4,540,767,645
土地所有權人應分配權利價值（元）		2,303,336,853	2,190,144,413	2,257,275,798

## 6. 本案最小分配權值為 11,060,581元。

(以更新後室內樓地板面積46㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價，最小分配單元價值為46㎡×1.57×0.3025×506,285元/坪=11,060,581元。)

註：估價相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



## 通知申請分配

- 1.寄發選配通知時間：110年4月15日。
- 2.選配期間：110年4月16日(星期五)起至110年5月18日(星期日)止，共計33日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

## 表達申請分配意願

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於110年5月18日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

## 公開抽籤

- 1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
- 2.未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
- 3.公開抽籤日：110年5月30日(星期日)下午2時30分於新北市政府板橋區埔墘第1市民活動中心(新北市板橋區光復街2號3樓)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

附件二 權利變換意願調查表

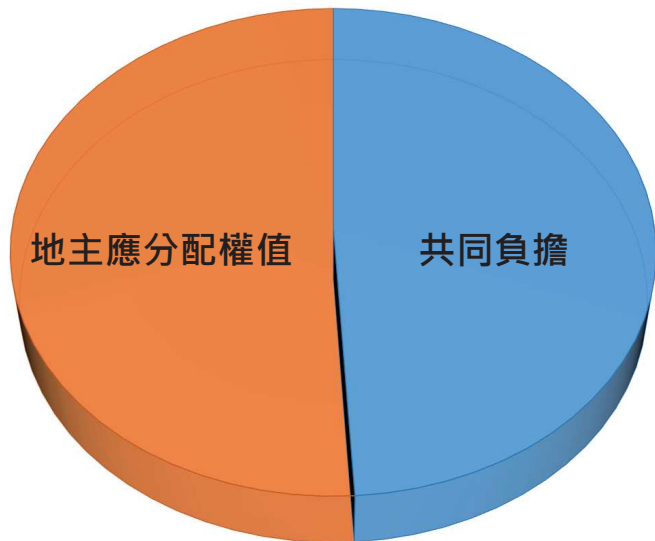
附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書



## ■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
45億8,682萬8,700元

### ◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 45億8,682萬8,700元 × 每人更新前權值比例

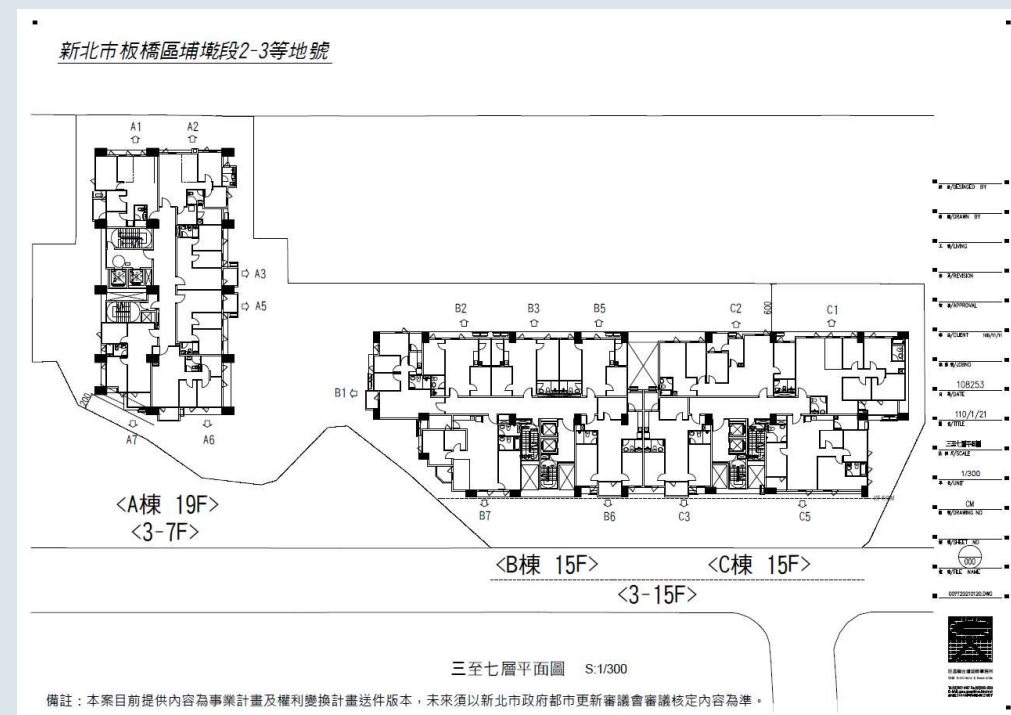
\* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1. 中信不動產估價師聯合事務所
2. 宏大不動產估價師聯合事務所
3. 麗業不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定中信不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



註：相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

## ■ 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 權利變換意願調查表

本人 **A君** 對於新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 9 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下 (請勾選一項):

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 **A君** 為新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 9 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： **A君**

印

(簽名並蓋章)

身分證字號： **A123456789**

(如係未成年，需有父母共同代理出具；  
如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址： **新北市板橋區○○路○○巷○○號○○樓**

聯絡電話： **(02) 2345-6789**

中 華 民 國      110      年      0      月      0      日

附件二 1/1

## ■ 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

「擬訂新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 更新後分配位置申請書

填寫人：A君

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：(舉例：如選取 A 棟 4 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「4F-A1」，如選擇 1-2 樓 A1 店舖，則單元編號請填寫「A1 店舖」)

4F-A1 等，共 1 個單元。

#### 二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 175 之車位，則車位編號請填寫「B2-175」)

B1-192 等，共 1 部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
  - 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。
  - 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。
- 本表請於 110 年 5 月 18 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 9 筆土地都市更新會委託之規劃單位社團法人新北市都市更新學會(新北市板橋區民族路 188 號 4 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住民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 110 年 5 月 30 日(星期日)下午 2 時 30 分，地點為新北市政府板橋區埔墘第 1 市民活動中心(新北市板橋區光復街 2 號)。
- 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：A君

印

(簽名及蓋章)

身分證字號：123456789聯絡地址：新北市板橋區○○路○○巷○○號○○樓聯絡電話：(02) 2345-6789中 華 民 國 110 年 0 月 0 日

附件三 1/1

## 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市板橋區埔墘段2-3地號等9筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」  
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 5F-B6 ；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B2-170 。

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
5F-B6	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-170	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
	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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	新北市板橋區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	新北市板橋區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 110 年 0 月 0 日

附件四 1/1



# 估價說明

中信不動產估價師聯合事務所



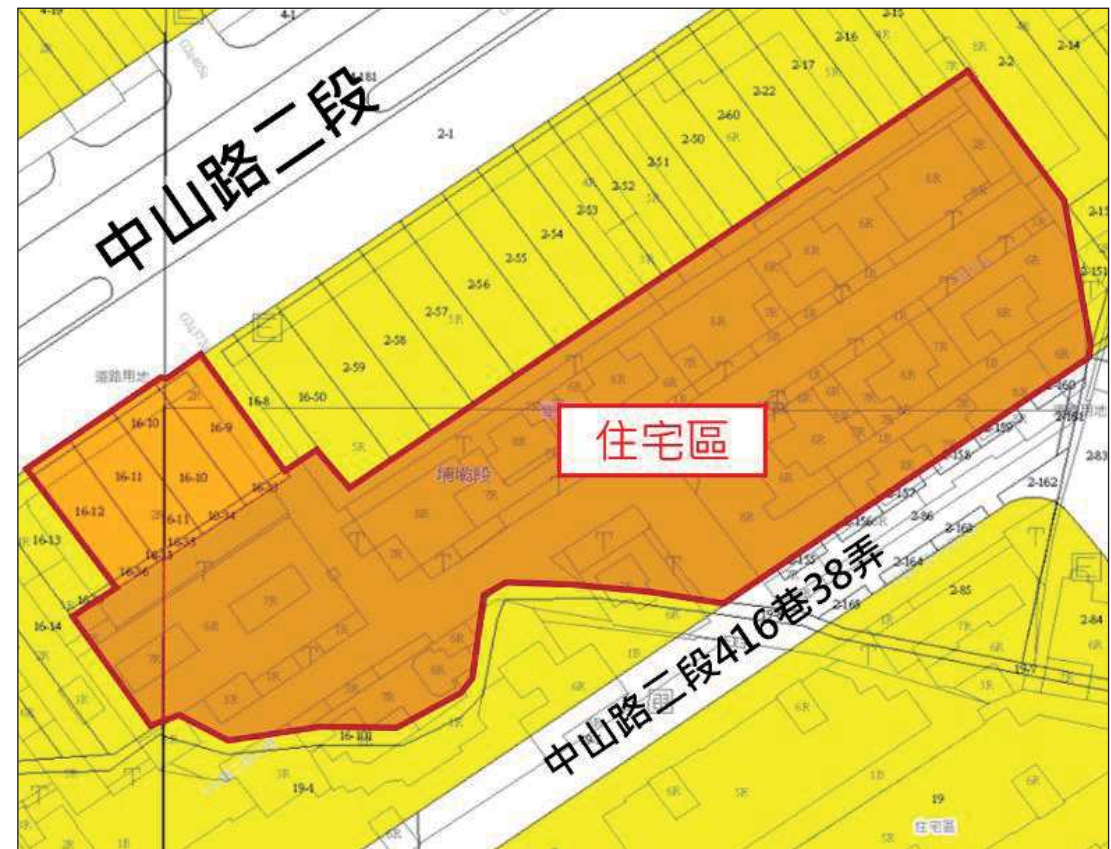
# ■ 簡報大綱

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



# ■ 更新範圍基本資料

- 土地總面積：
  - 3,457.00 m<sup>2</sup>
- 土地使用分區：住宅區
- 土地使用強度：
  - 本案符合基準容積加給15%資格，並依規定建蔽率調降5%。(依據新北市都市計畫法施行細則第39條之2規定)
  - 基準容積率：300%→345%
  - 建蔽率：50%→45%
- 更新前建物總面積：9,217.91m<sup>2</sup>
- 更新前建物型式：鋼筋混凝土造公寓、加強磚造透天厝。

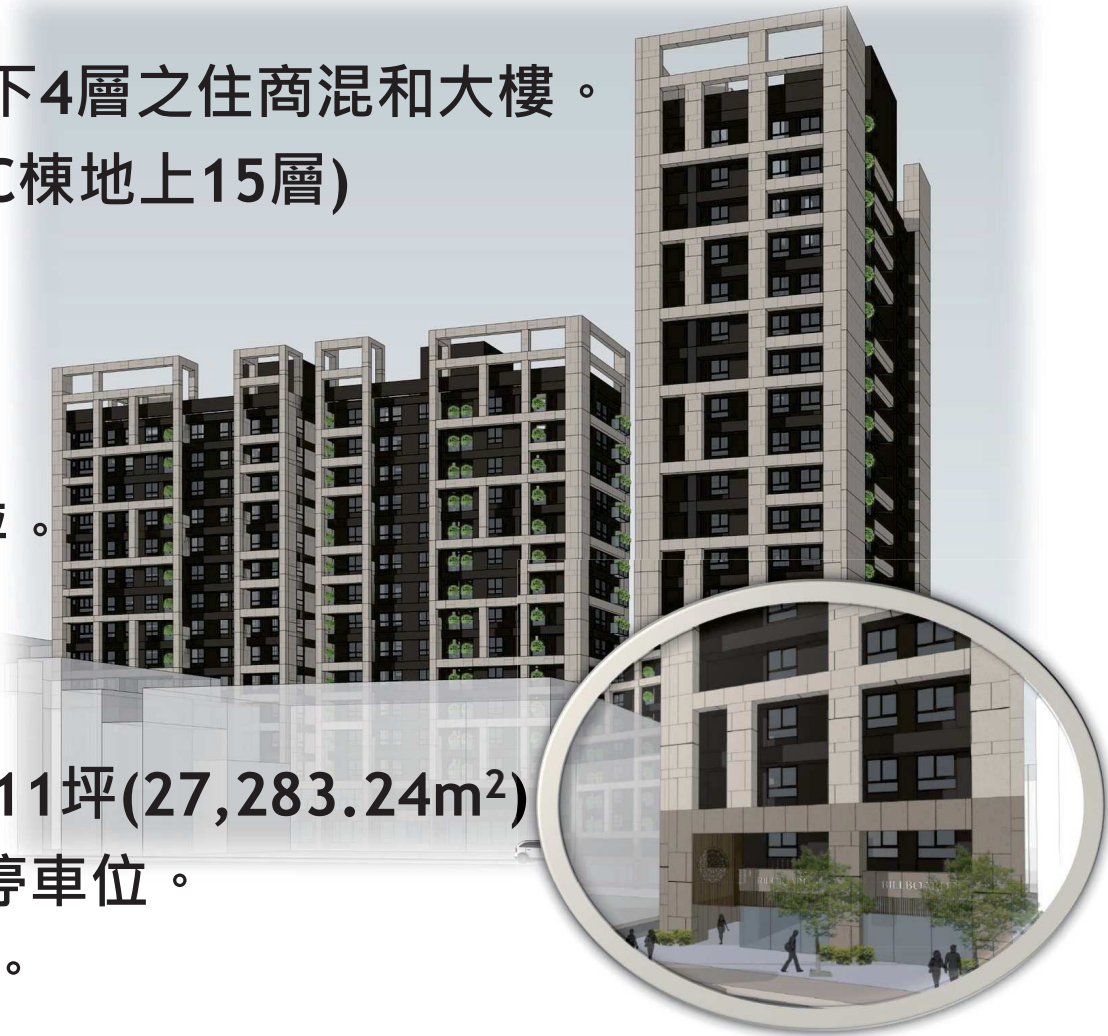






# ■ 更新後建築規劃

- 更新後規劃：地上15~19層、地下4層之住商混和大樓。
  - (A棟地上19層、B棟地上15層、C棟地上15層)
- 產品類型：
  - 店面：共2戶，規劃約53~54坪。
  - 住宅：
    - A棟每層3~6戶，坪數約23~63坪。
    - B棟每層6戶，坪數約26~45坪。
    - C棟每層4戶，坪數約38~55坪。
- 更新後供分配建坪面積：8,253.11坪(27,283.24m<sup>2</sup>)
- 可分配停車位：191個坡道平面停車位。
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造。





# 更新前估價條件說明

估價基準日：民國110年2月1日

- ① 更新前合併前部分土地於事業計畫申請個別土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。
- ② 更新前合併後各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。以法定容積率評估更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積或移入容積之情況評估。
- ③ 更新單元內部份房屋附有違章建物，本案僅就合法建物進行評估，不考量違章建物之效益。
- ④ 更新前各合法建物之價值，本案依使用執照及竣工圖登載之用途評估其價值。
- ⑤ 更新前合併前部分土地含現有道路，因更新後規劃設計該現有道路廢巷，故更新前現有道路土地價值不予折減。
- ⑥ 更新前地價以合併後土地為比準地，推算各宗土地價值。



- ⑦ 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

編號	地號	備註
1	2-3	同一張使用執照視為同一宗土地
2	16-9、16-33	同一所有權人
3	16-10、16-34	同一所有權人
4	16-11、16-35	同一所有權人
5	16-12、16-36	同一所有權人

- ⑧ 更新前區分所有建物，選定中山路二段372巷19號(建號1122)為比準戶。



# ■ 更新後估價條件說明

- 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 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層A棟A2戶為店舖比準戶、樓上層10樓B6戶為住宅比準戶，地下2層大車位為比準車位。



# ■ 估價流程說明

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



評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。



核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）



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

# 比準地價格評估

比準地條件說明：

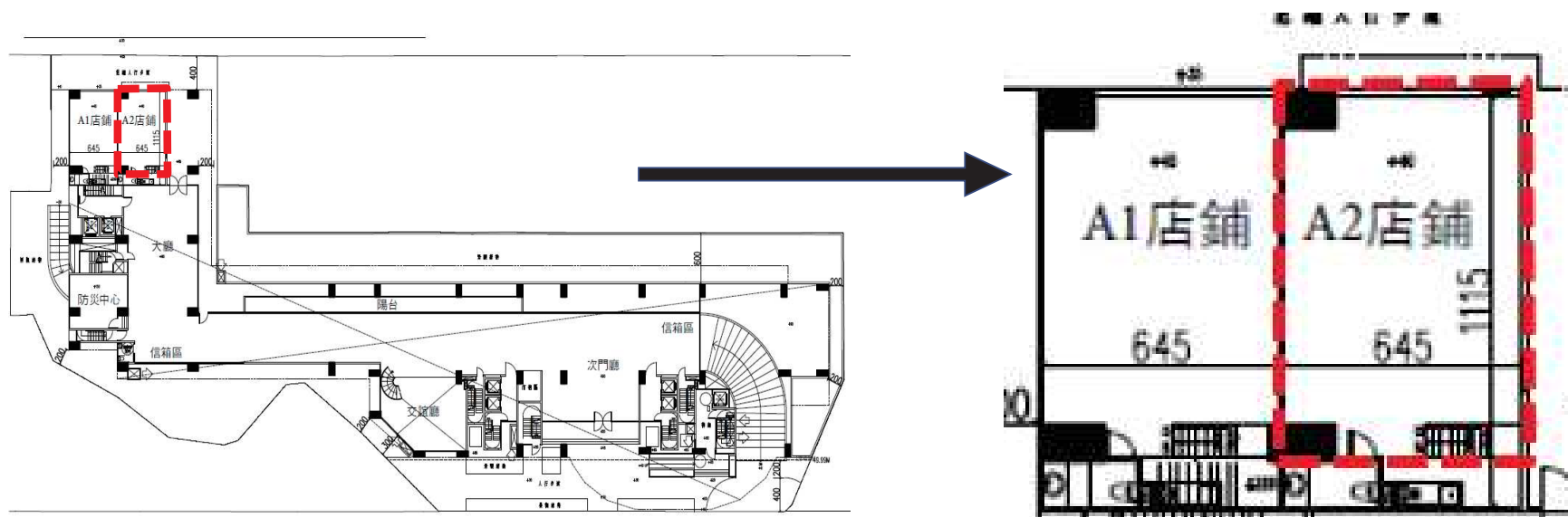


面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	使用分區	形狀	臨路情形	基準容積率	面寬	商效	比準地單價 (元/坪)
3,457.00	1,045.74	住宅區	不規則形	臨30M中山路及4M 現有道路	345%	22M	面中山路二段 稍優	1,360,000

# 更新後比準戶-店鋪【A棟-A2戶】

## ● 店鋪比準戶條件說明：

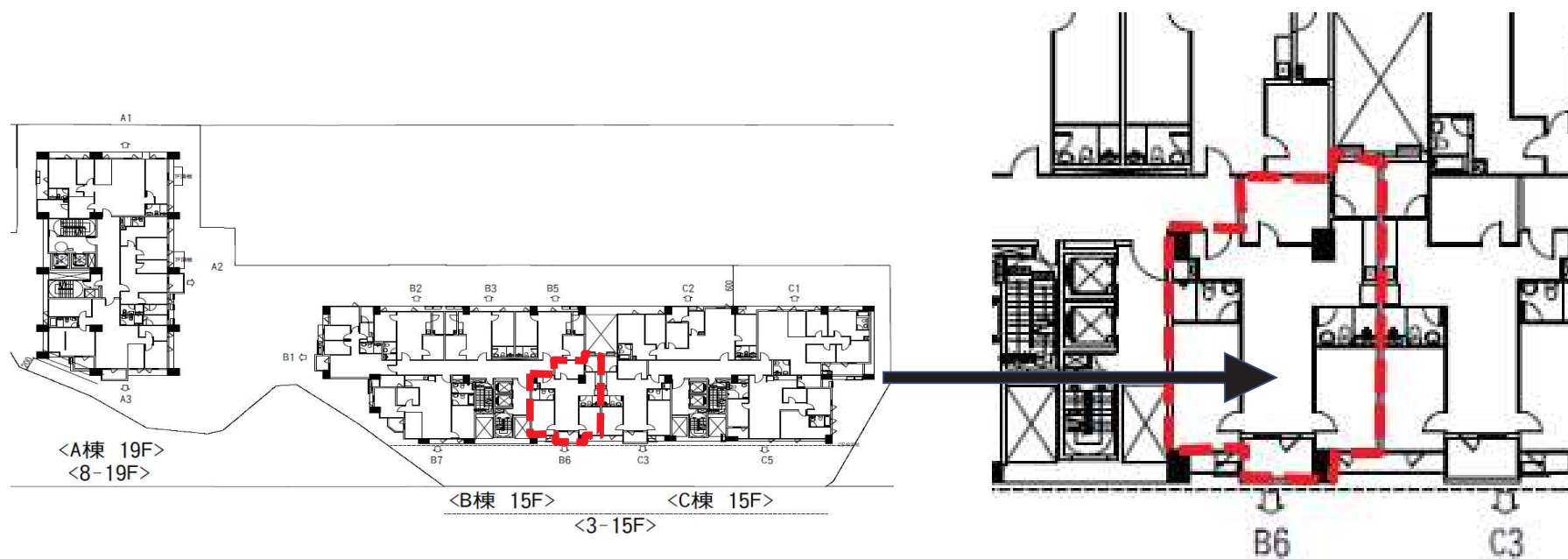
比準戶	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	採光面	景觀	商效	平均建坪單價
A棟-A2戶	店鋪	53.49	1F+2F	邊間	面街景	優	845,314



# 更新後比準戶-住宅【B棟10F-B6戶】

## 住宅比準戶條件說明：

比準戶	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	採光面	景觀	寧適性	建坪單價(元/坪)
10F-B6	住宅	41.53	10F	一面	面街景	面巷弄普通	515,000







# 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)		1,360,000
	整體更新單元土地權利總價(元/坪)		1,422,209,800
更新後	店鋪	店鋪平均單價(元/坪)	845,314
		店鋪總權利價值(元)	90,381,000
	住宅	住宅平均單價(元/坪)	506,285
		住宅總權利價值(元)	4,124,297,700
	停車位	停車位平均單價(元/部)	1,948,429
		停車位總權利價值(元)	372,150,000
更新後總權利價值(元)		4,586,828,700	



簡報結束