

擬訂新北市中和區中和段43地號等27筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公辦公聽會



實施者：台陸建設股份有限公司

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：黃明智建築師事務所

鑑價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

中華不動產估價師聯合事務所

敏達不動產估價師聯合事務所

111年6月

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23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

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32條及第33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。

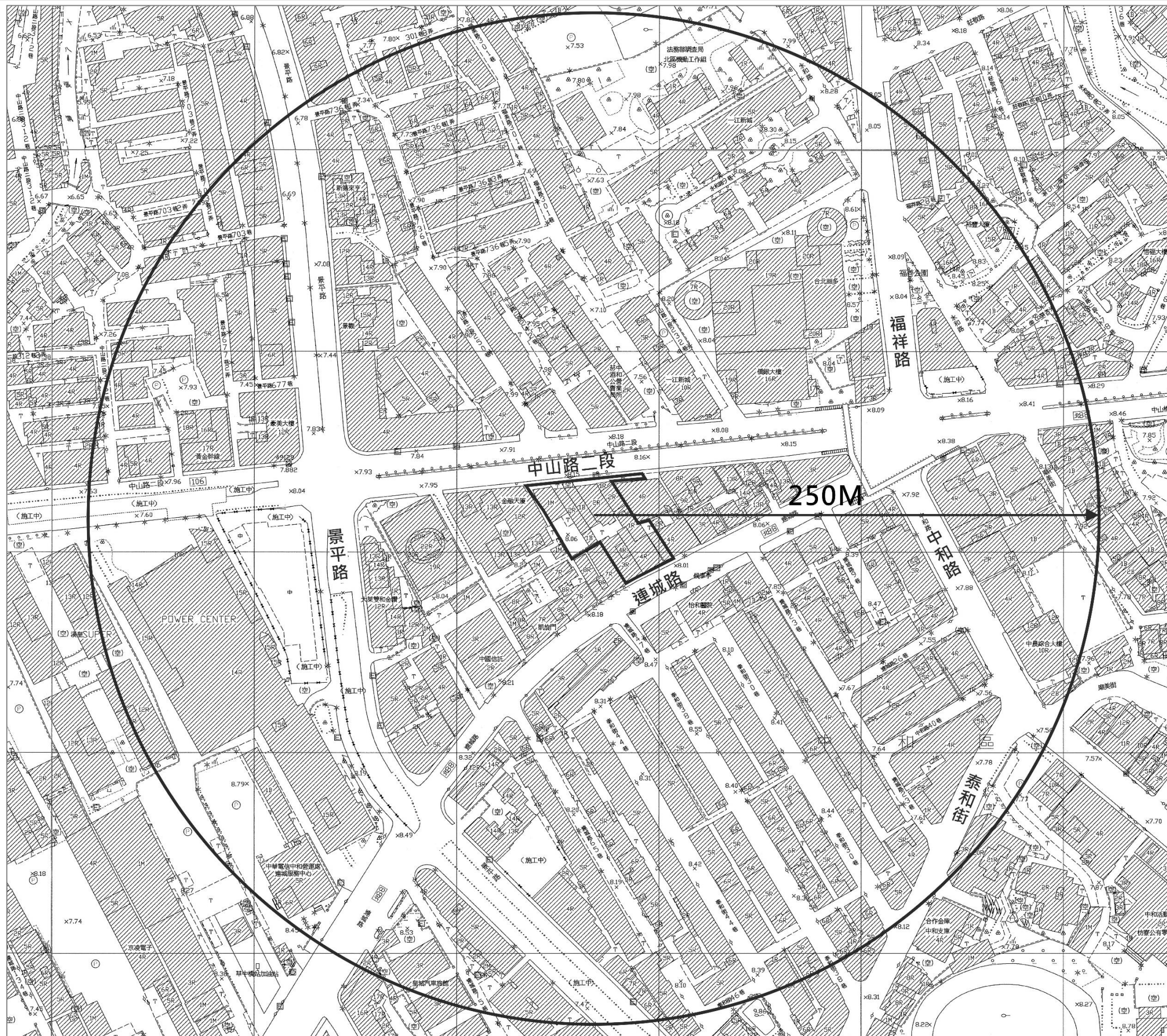
都市更新條例施行細則第8條：

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。

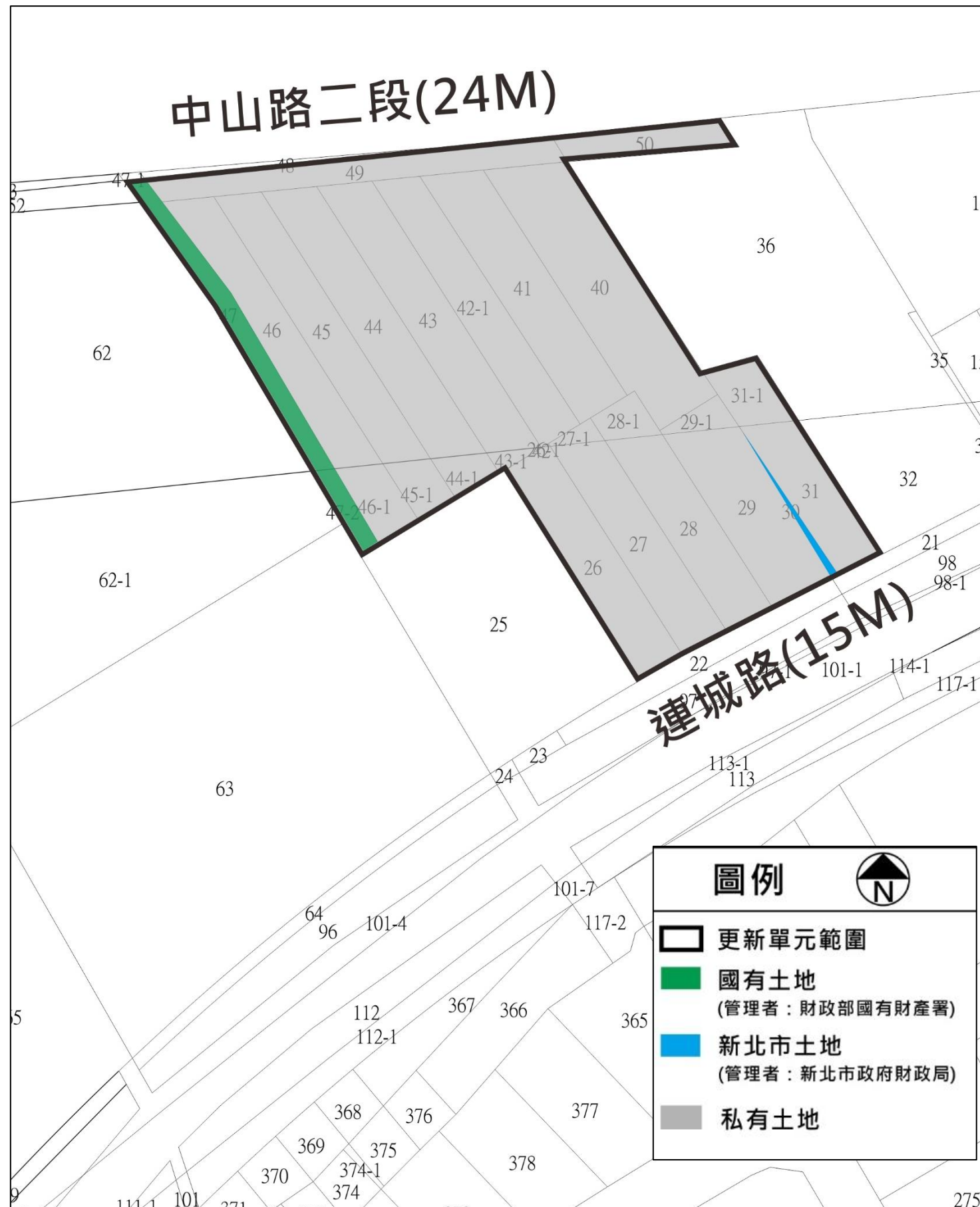
更新案實施者：台陸建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

更新單元位置



本案北臨中山路二段、南臨連城路，為非完整街廓



■ 新北市中和區中和段43地號等27筆土地，土地總面積為**1,977.02m²** (約598.05坪)。

■ 土地部分

➤ 公有土地(共3筆)：

- **國有土地**：共2筆土地，面積為**89.96m²**(佔更新單元總面積4.55%)，管理單位為**財政部國有財產署**。

- **市有土地**：共1筆土地，面積為**5.96m²**(佔更新單元總面積0.30%)，管理單位為**新北市政府財政局**。

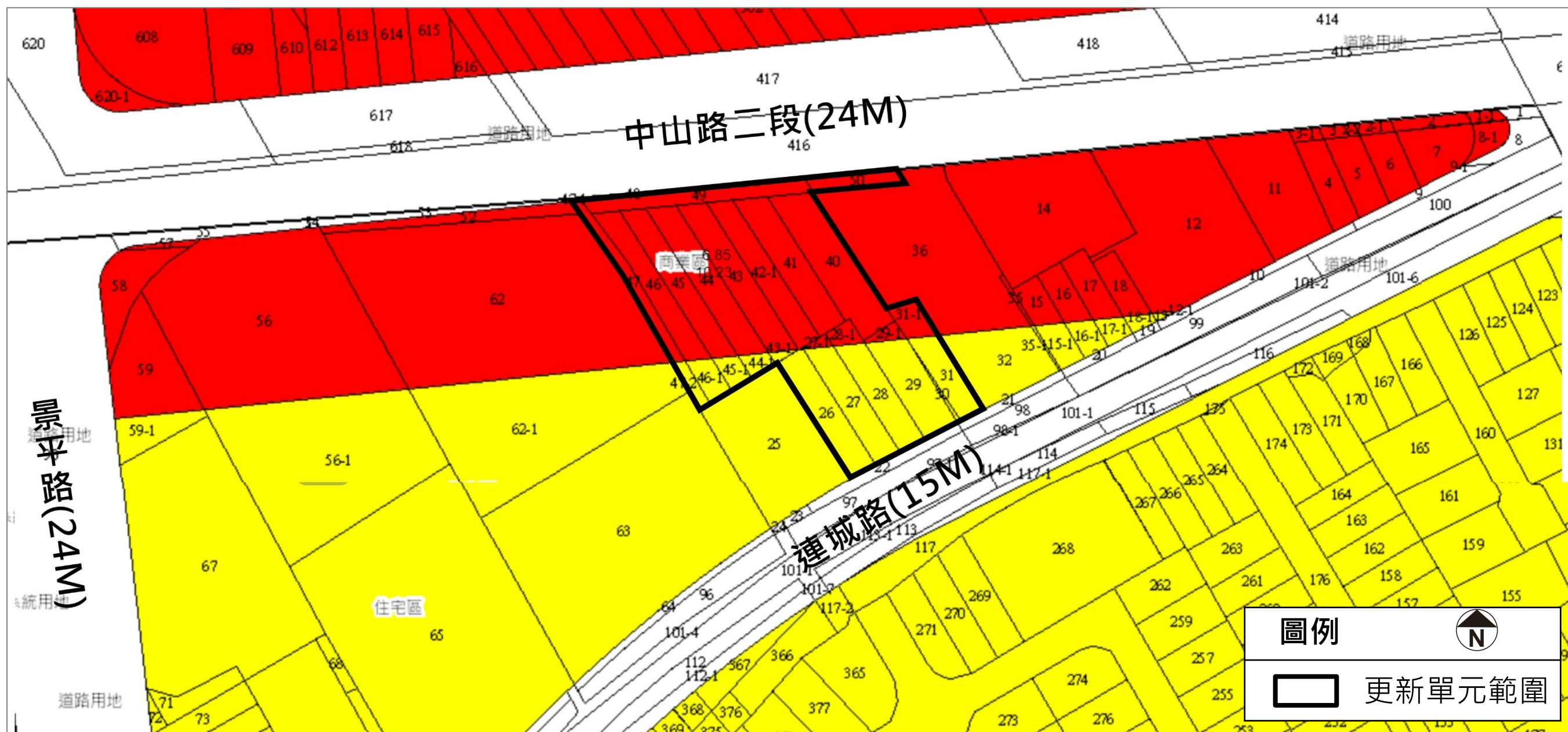
➤ 私有土地(共24筆)：

所有權人共64名，面積為1,881.10m² (569.03坪)。

■ 建物部分

所有權人共計11名，面積為1,309.52m²，皆為私有建物。

土地使用現況

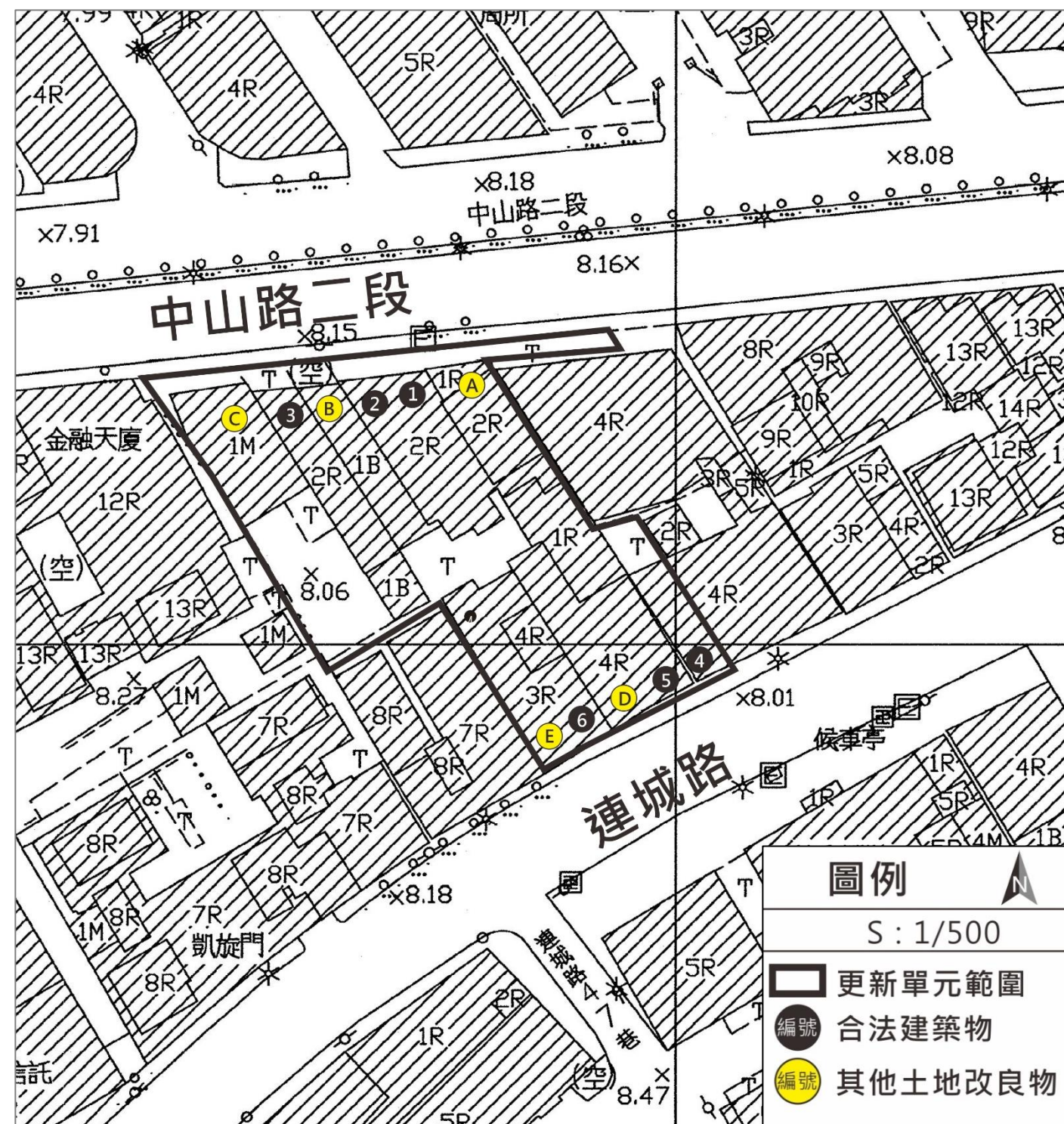


使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
商業區	26-1、27-1、28-1、 29-1、31-1、40、41、 42-1、43、44、45、 46、47、49及50	1,323.84	70%	440%	5,824.89
住宅區	26、27、28、29、30、 31、42、43-1、44-1、 45-1、46-1及47-2	653.18	50%	300%	1,959.54
合計	27筆土地	1,977.02			7,784.43

- 更新單元範圍內計有**9戶合法建築建築物**及**5戶其他土地改良物**，建物老舊窳陋。
- 結構上有**耐震及防火安全的顧慮**，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區，影響更新單元內居民生活。

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	3763	中山路二段241號
2	165	中山路二段243號
3	166	中山路二段247號
4	157	連城路40號
5	156	連城路42號
	153	連城路42號二樓
	154	連城路42號三樓
	155	連城路42號四樓
6	152	連城路46號

其他土地改良物	
編號	門牌
A	中山路二段239號
B	中山路二段245號
C	中山路二段249號
D	連城路44號
E	連城路48號



更新目標：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，創造健康安全生活空間。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	66	1,977.02	11	1,309.52
公有 (a)	2	95.92	-	-
私有 (b = A-a)	64	1,881.10	11	1,309.52
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	64	1,881.10	11	1,309.52
同意數 (C)	52	1,596.26	9	1,107.08
同意比例 (%) (C/B)	81.25% > 4/5 (即法定80%)	84.86% > 4/5 (即法定80%)	81.82% > 4/5 (即法定80%)	84.54% > 4/5 (即法定80%)

□ 本案同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危老建築	191.02	2.45
	綠建築，申請銀級	467.06	6.00
	智慧建築，申請銀級	467.06	6.00
	耐震設計，申請第三級	155.68	2.00
	時程獎勵	544.91	7.00
	小計	1,825.73	23.45
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4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8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之5。	934.13	12.00
	四、五層樓30年以上合法建築物	16.80	0.22
	小計	950.93	12.22
都市更新容積獎勵合計		2,776.66	35.67
容積移轉		3,035.92	39.00
申請容積獎勵總計		5,812.58	74.67

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

- 本案更新單元位於新北市政府於民國108年10月24日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」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	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	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

■ 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、一般事務所及集合住宅。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者台陸建設股份有限公司**具名辦理
- 相關費用(包含容積移轉費用)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(包含容積移轉、都更獎勵等)，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核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，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11億8,881萬元	包含新建工程、公寓大廈管理基金、空氣污染防治費、外接水電管線工程費等。
	相關管理維護費用	約968萬元	本案無。
	小計	約11億9,849萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費用	約667萬元	本案依合約金額提列。
	不動產估價費用	約462萬元	本案依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約11萬元	本案依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約22萬元	本案以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約368萬元	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。
	更新前測量費	約9萬元	本案依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費	約1,626萬元	本案依估價師查估之殘值及租金水準提列。
	地籍整理費	約740萬元	本案以每戶2.9萬元提列。
	審查費用	約10萬元	本案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。
	其他必要之費用	—	本案無。
	小計	約3,915萬元	
貸款利息		約4,933萬元	
稅捐		約5,260萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約3億5,303萬元	包含信託、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		約9,938萬元	本案擬辦理容積移轉39%。
共同負擔費用總計		約17億9,198萬元	

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

本案依連邦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)
一般零售業	345.47	坪	744,959	2億5,736萬1,192元
一般事務所	1,361.33	坪	455,368	6億1,990萬8,840元
住宅	4,947.12	坪	522,601	25億8,537萬0,603元
汽車位	173	部	2,189,306	3億7,875萬0,000元
銷售總收入金額小計				38億4,139萬0,635元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	17億9,198萬3,128元(註)
	應分配房地權利價值	20億4,940萬7,507元(註)

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及其利息，信託專戶中存款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">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、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。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。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。

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4.83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	111/10
2	申請建造執照	3	111/11-112/01
3	改良物殘餘價值補償	2	111/11-111/12
4	申請更新期間稅捐減免	1	111/12
5	土地補償金發放作業	1	112/01
6	地上物騰空拆除	2	112/02-112/03
7	工程施工	35	112/04-115/02
8	申請使用執照	2	115/03-115/04
9	送水送電	1	115/05
10	申請測量	1	115/06
11	釐正圖冊	2	115/07-115/08
12	接管	2	115/09-115/10
13	計算及找補差額價金	2	115/11-115/12
14	產權登記	4	116/01-116/04
15	申請更新後稅捐減免	2	116/05-116/06
16	更新成果備查	2	116/07-116/08

1. 受配人選配以「**一房屋搭配一車位**」為原則。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以**可分配權值±10%**為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋及車位。
3. 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。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - *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。
 - *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。
5. 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致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。

■ 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

- 實施者：台陸建設股份有限公司
- 代表人：鄭智陽
- 資本總額：56,000,000元
- 營業項目：
 - F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業
 - F111090 建材批發業
 - F113010 機械批發業
 - F401010 國際貿易業
 - H701010 住宅及大樓開發租售業
 - H701020 工業廠房開發租售業
 - H701040 特定專業區開發業
 - H701050 投資興建公共建設業
 - H701060 新市鎮、新社區開發業
 - H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
 - H701080 都市更新重建業
 - H701090 都市更新整建維護業
 - I105010 藝術品諮詢顧問業
 - I503010 景觀、室內設計業
 - J601010 藝文服務業
 - ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
 - H703090 不動產買賣業
 - H703100 不動產租賃業

■ 實施者實績：

案名	基地位置	備註
【翠亨】	新北市樹林區	與立信建設 共同興建
【微美小丘】	新北市五股區	
【微美嵐】	新北市五股區	
【新外灘-雙江翠】	新北市板橋區	
【新月天地】	新北市板橋區	

■ 連絡窗口

實施者：台陸建設股份有限公司

- 地址：臺北市中山區中山北路二段99號5樓
- 電話：(02)2523-1119
- 聯絡人：邱淑瑁
- 更新案專屬網站：
<http://tlu.com.tw/mproject.php>

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：楊立芝

■ 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>

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7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109年8月9日(日)上午9時整在四號公園文創-樂學室(新北市中和區中安街85號B1)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：連邦不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

- 1) 中華不動產估價師聯合事務所
- 2) 敏達不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

- 1) 戴德梁行不動產估價師事務所
- 2) 理德不動產估價師聯合事務所
- 3) 黃小娟不動產估價師事務所

5. 三家估價師事務所 (評價基準日為109年11月30日)

連邦不動產估價師聯合事務所(領銜)

中華不動產估價師聯合事務所

敏達不動產估價師聯合事務所

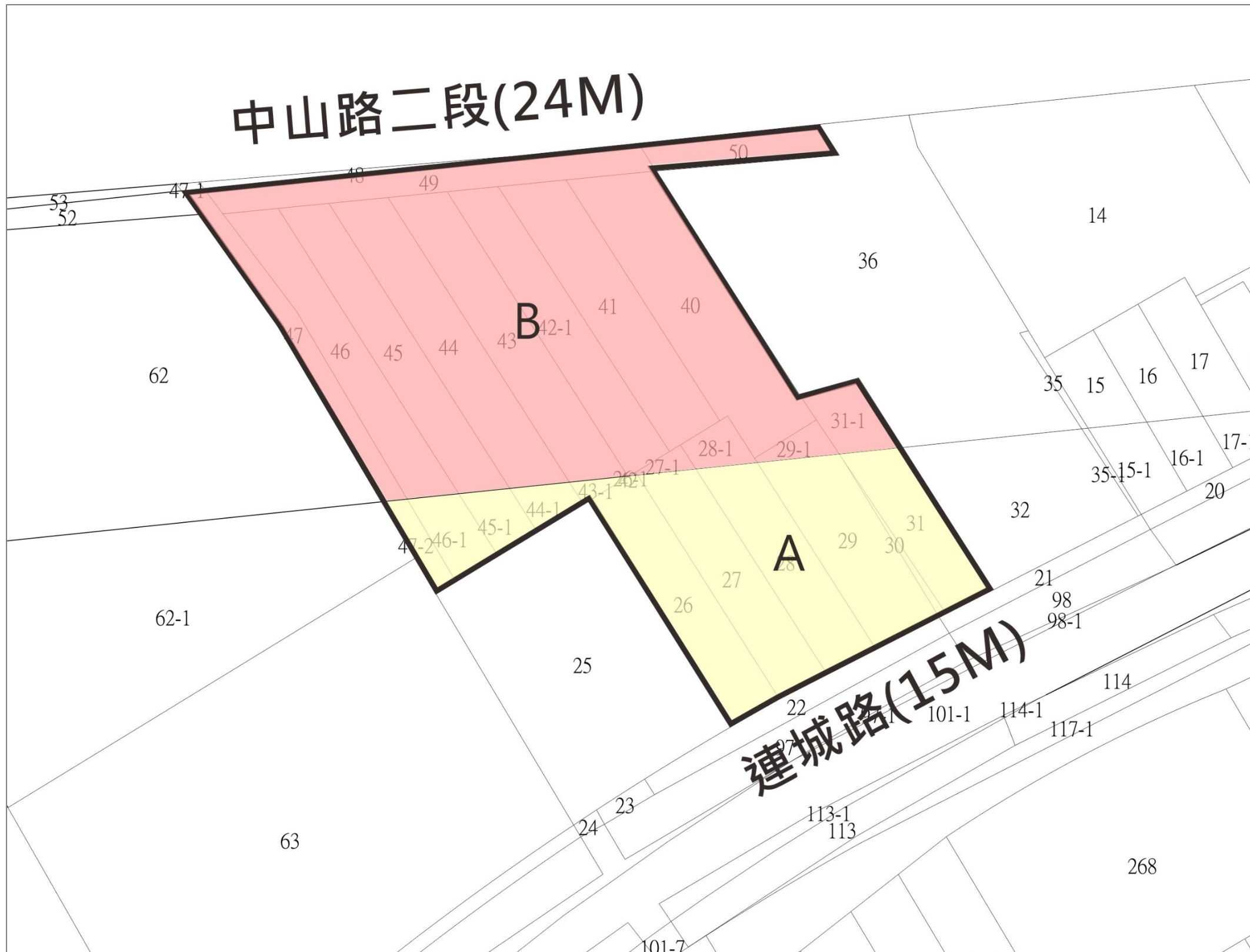
項目		連邦不動產估價師聯合事務所	中華不動產估價師聯合事務所	敏達不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,680,000	1,670,000	1,600,000
	更新前土地總價 (元)	1,004,721,564	998,741,079	956,877,700
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	744,959	751,101	642,067
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	508,092	507,234	492,417
	車位平均價格 (元/個)	2,189,306	2,156,069	2,052,312
	更新後總權利價值 (元)	3,841,390,635	3,832,350,664	3,683,256,566
土地所有權人應分配權利價值 (元)		2,049,407,507	2,040,367,536	1,891,273,438

6. 本案最小分配權值為11,453,562元。

(以更新後室內樓地板面積46 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為6,626,747元(4F-A13戶)

- 依土地使用分區，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



圖例

S : 1/500

權利變換地區範圍

權變後預計合併為A地號(實際地號仍需以地政機關登記為準)

權變後預計合併為B地號(實際地號仍需以地政機關登記為準)

◆ 本案權利變換意願調查期間：

110年2月27日至110年3月30日止，共計32日

(1)	總房屋及車位數	房屋255戶、車位173部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	51人
(3)	申請分配房屋及車位人數	43人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	2人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者 (本案最小分配單元價值以更新後室內樓地板面積46m ² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算： $46\text{m}^2 \times 1.62 \times 0.3025 \times 508,092\text{元/坪} = 11,453,562\text{元}$)	6人
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋114戶、車位90部
(5)	實施者折價抵付分得(含出資者)	實施者： 房屋83戶、車位51部 出資者： 房屋58戶、車位32部

建築設計

黃明智建築師事務所

面積表

面積計算表				
1	基地地號	新北市中和區中和段26、26-1、27、27-1、28、28-1、29、29-1、30、31、31-1、40、41、42、42-1、43、43-1、44、44-1、45、45-1、46、46-1、47、47-2、49、50地號等27筆土地		
2	基地使用分區	住宅區、商業區		
3	基地面積(m ²)	謄本面積：1977.02m ² 實測面積：1977.02m ² 63m ² (住宅區653.18m ² ，商業區1323.84m ²)		
4	法定建蔽率(%)	63% (住宅區50%，商業區70%)		
5	法定建築面積(m ²)	(基地面積) x (法定建蔽率-5%) = 1977.02 x 58% = 1146.67m ²		
6	法定容積率(%)	393.74%		
7	基準容積(m ²)	(基地面積) x (基準容積率) = 653.18 x 300% + 1323.84 x 440% = 7784.43m ²		
8	都市更新獎勵容積(%)	35.67%		
9	其他獎勵容積(%)	39% (容積移轉)		
10	允建容積率(%)	687.75%		
11	允建總容積樓地板面積(m ²)	13597.01m ²		
12	設計建蔽率(%)	48.02%	實設建築面積(m ²)	949.34m ²
13	法定空地面積(m ²)	731.5m ²	實設空地面積(m ²)	1027.68m ²
14	實設總容積樓地板面積(m ²)	13588.54m ²	實設容積率(%)	687.32%



建築物概要說明

戶數統計：

一般零售業： 8戶

一般事務所： 50戶

住宅： 197戶

總戶數： 255戶

汽機車數量統計：

汽車位173部

(法定113部+自設60部)

機車位140部

(法定140部)

建築物樓高：

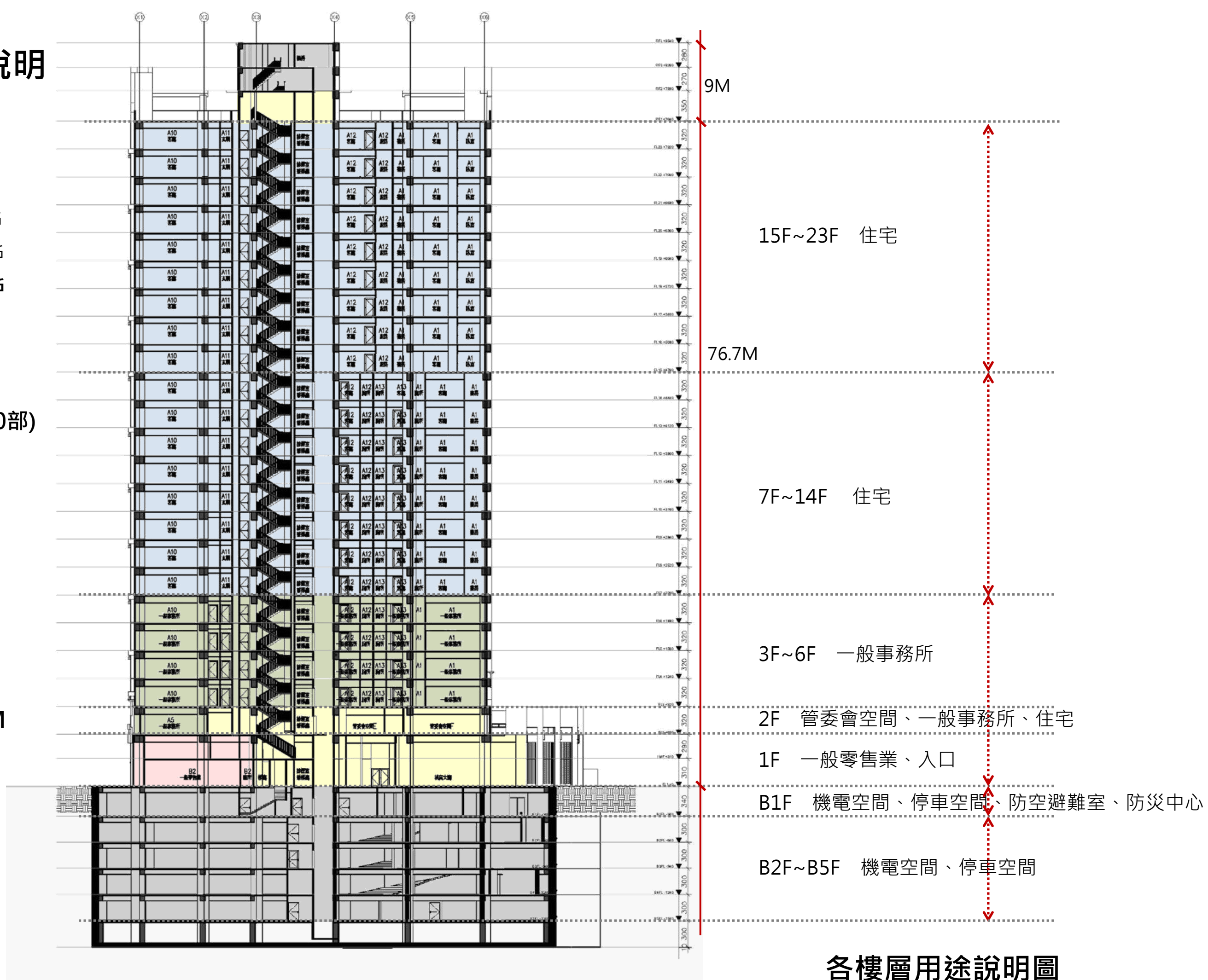
抬高： 0.3M

1F： 3.1M

1MF： 2.9M

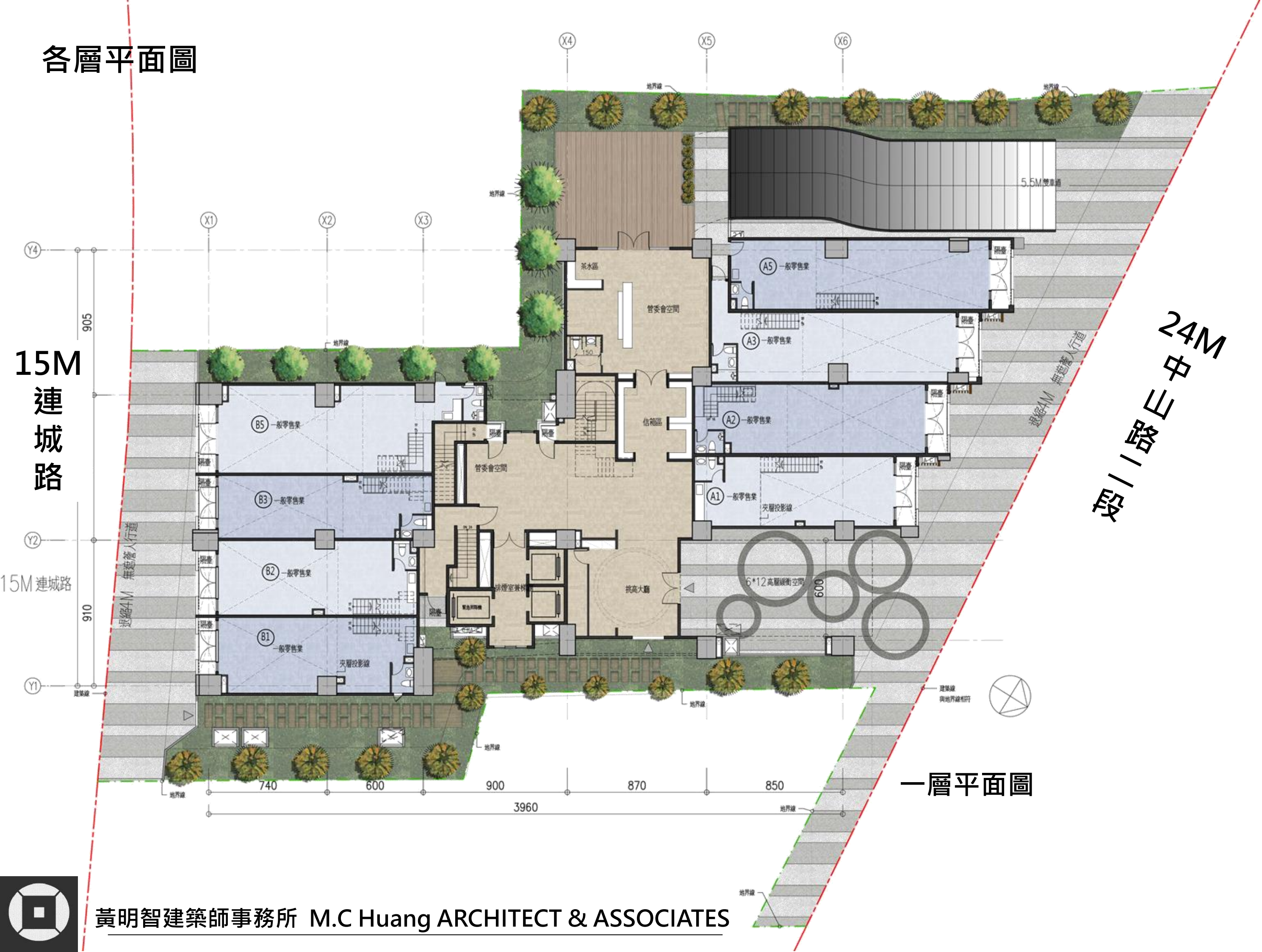
2~23F： 3.2M

建築物高度： 76.7M



各樓層用途說明圖

各層平面圖

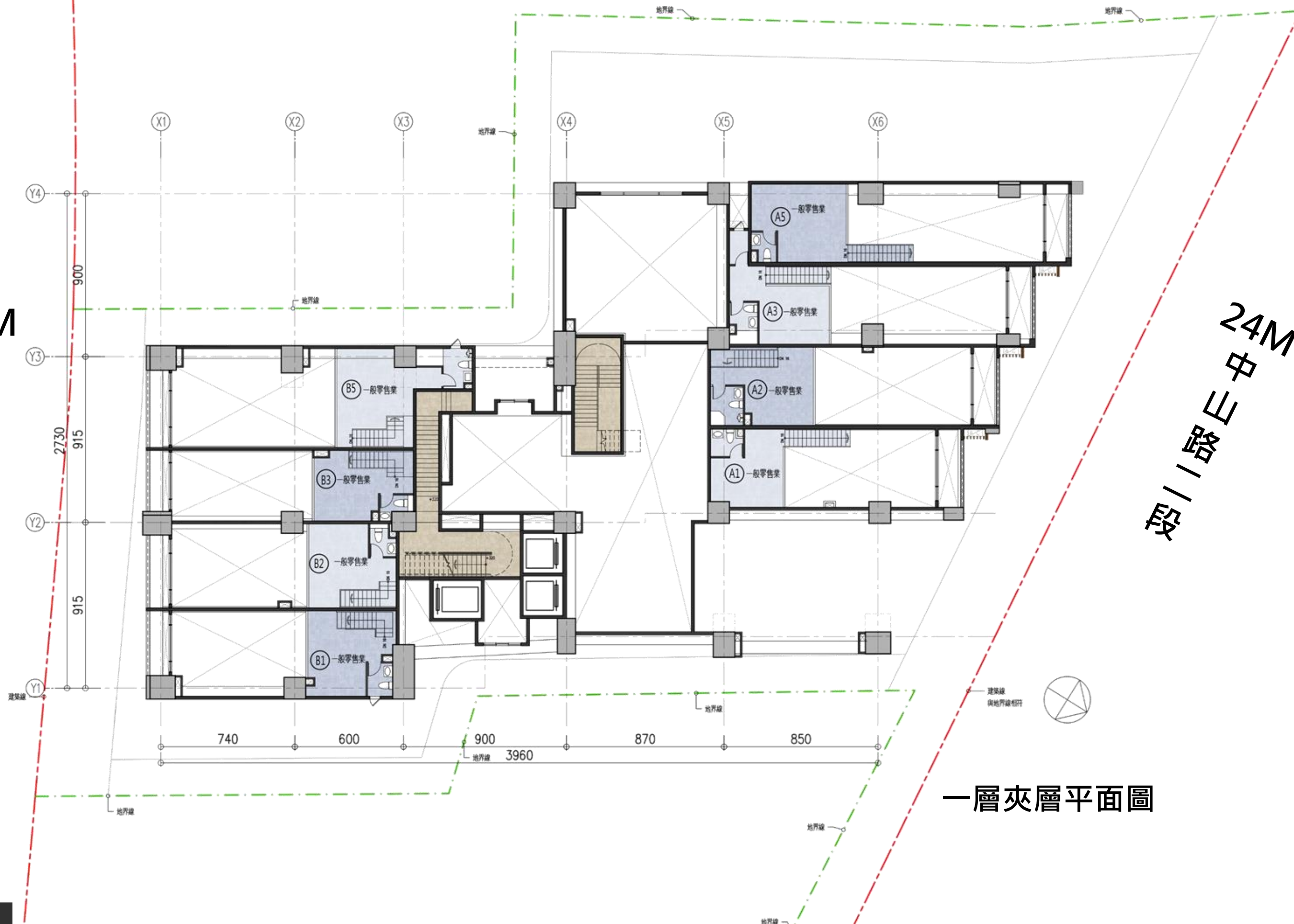


一層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



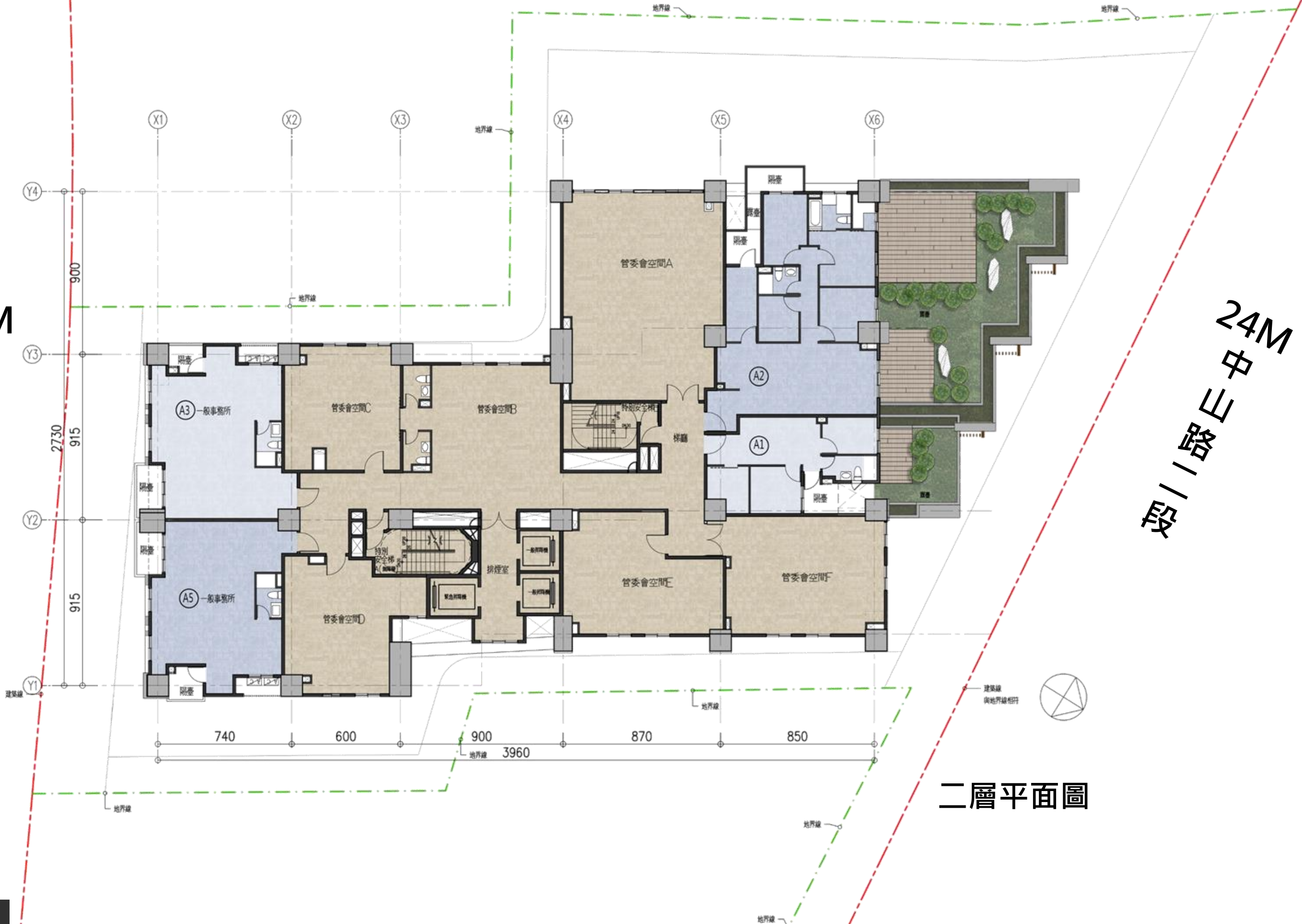
24M
段一器三中

一層夾層平面圖



各層平面圖

15M
連城路

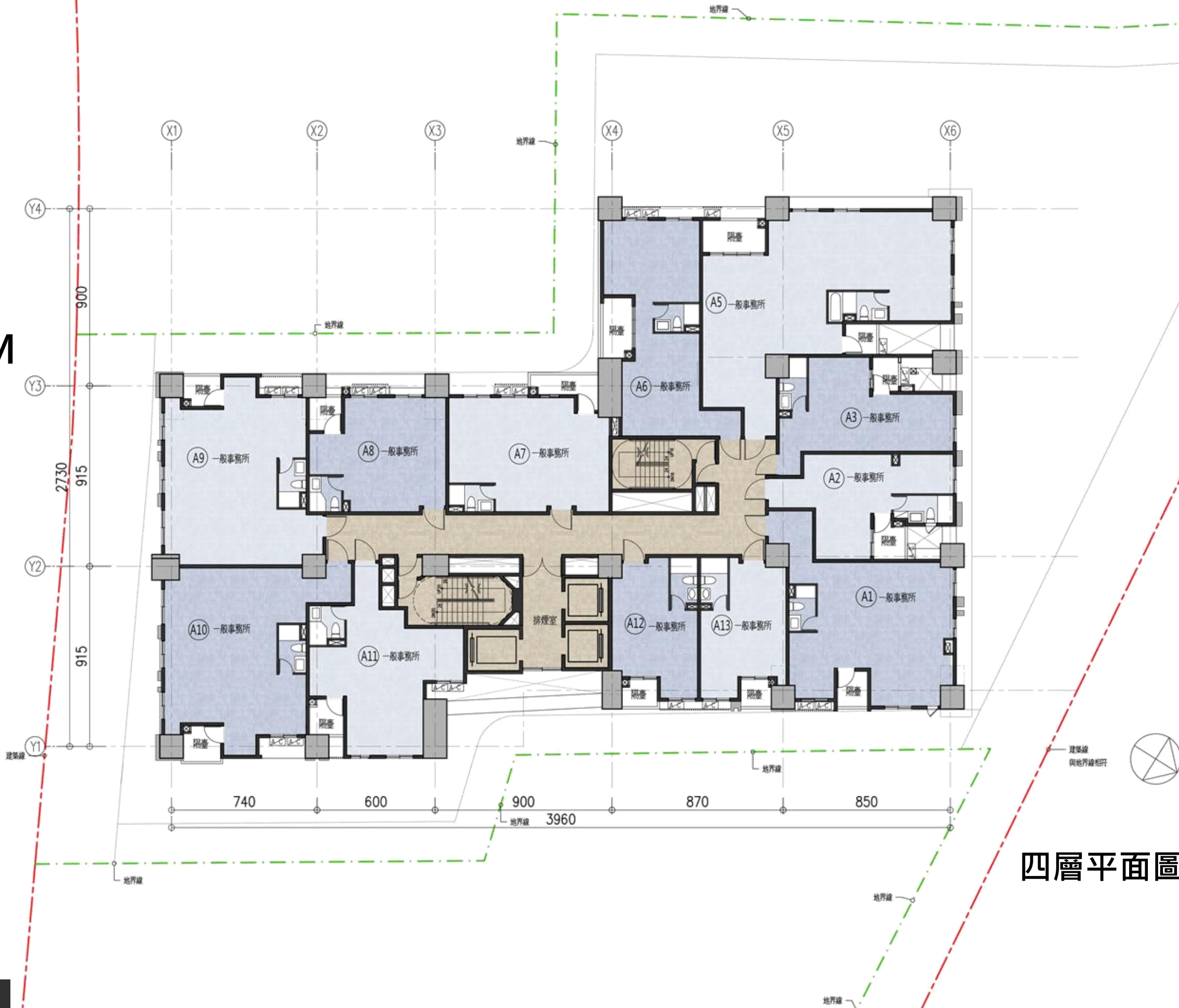


二層平面圖



各層平面圖

15M
連城路

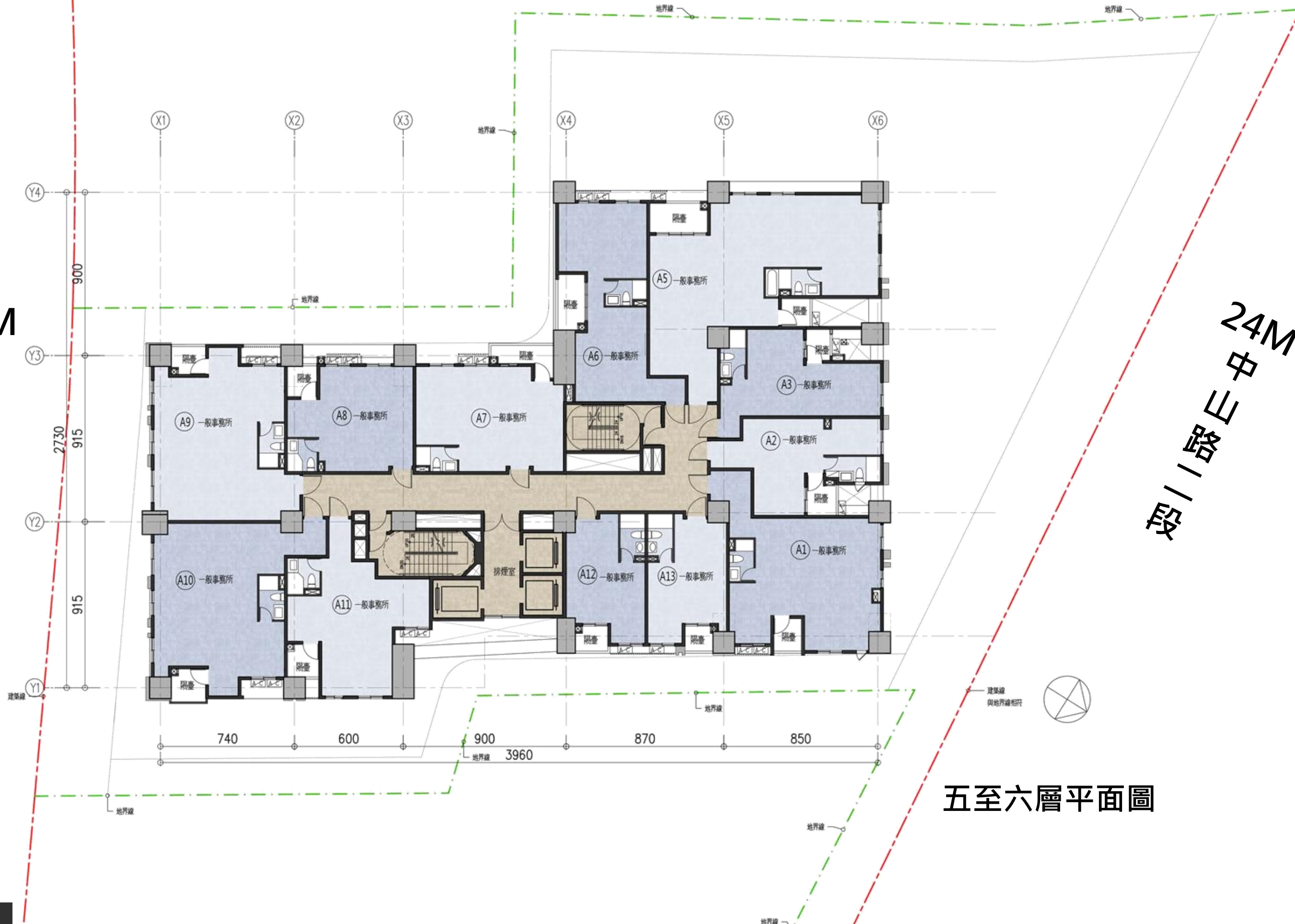


四層平面圖

24M
段一/路三中

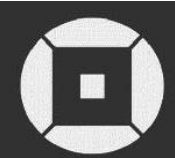
各層平面圖

15M
連城路



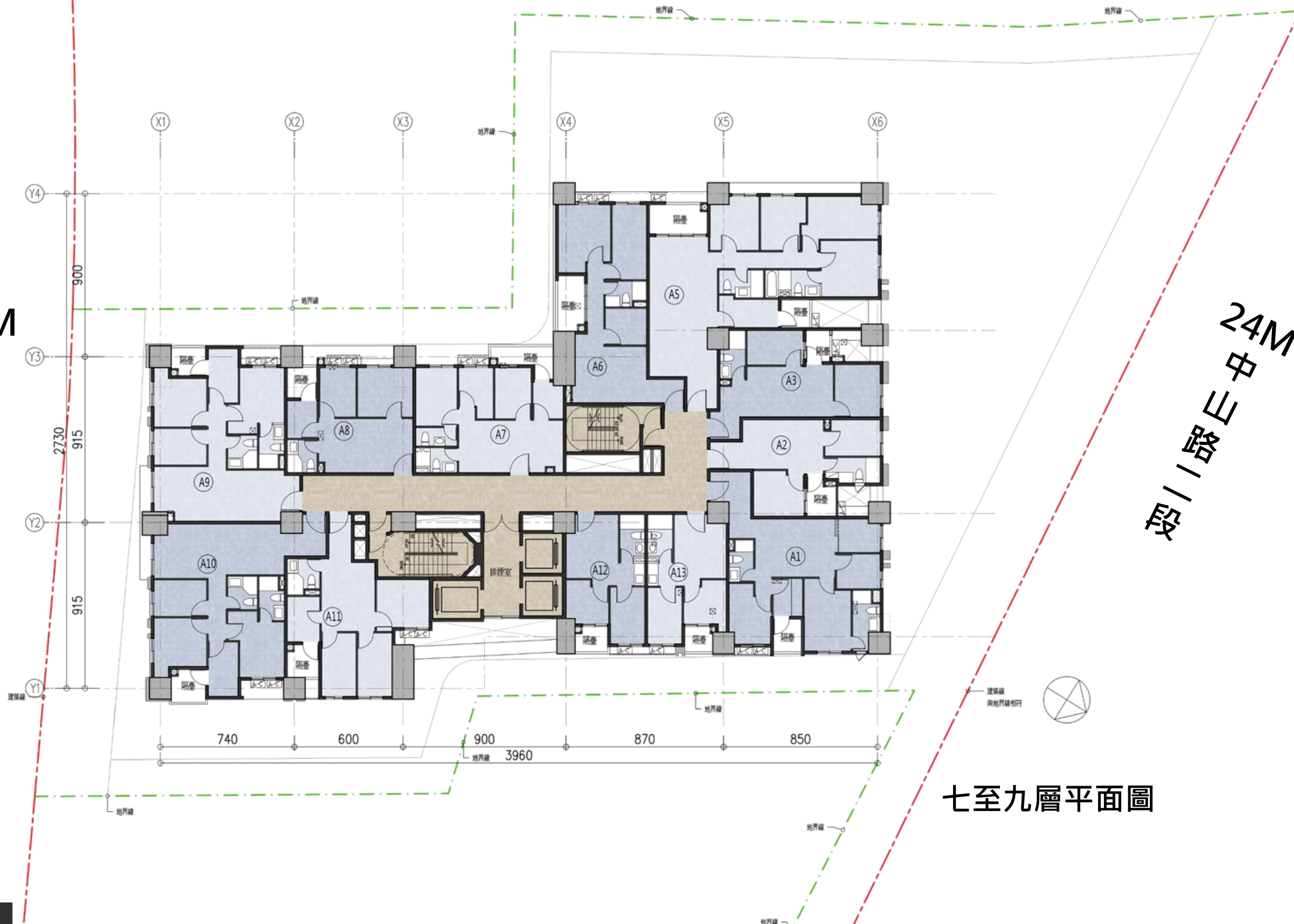
24M
段一/路三中

五至六層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



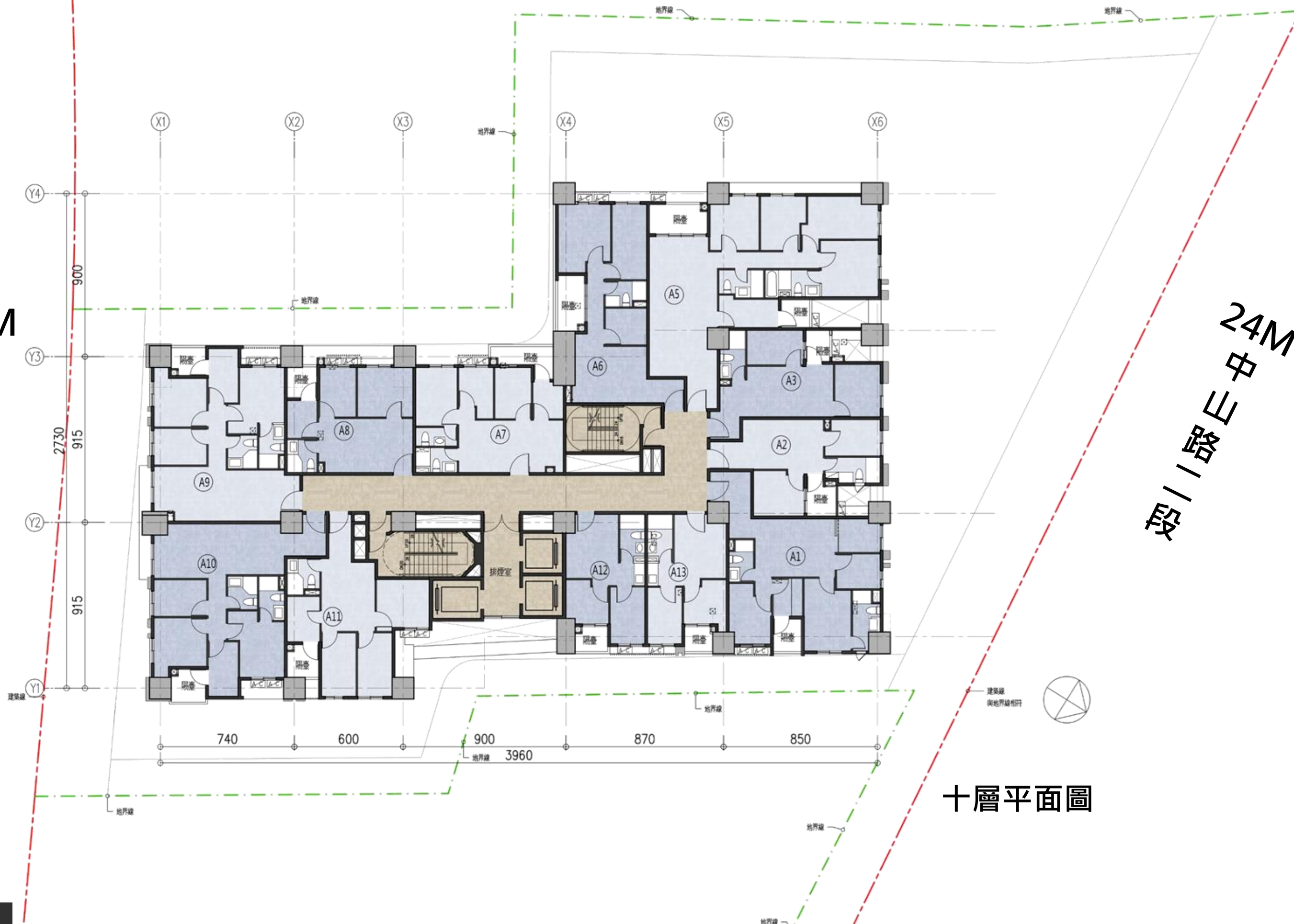
24M
翠一路E中

七至九層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



24M
翠一路E中

十層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



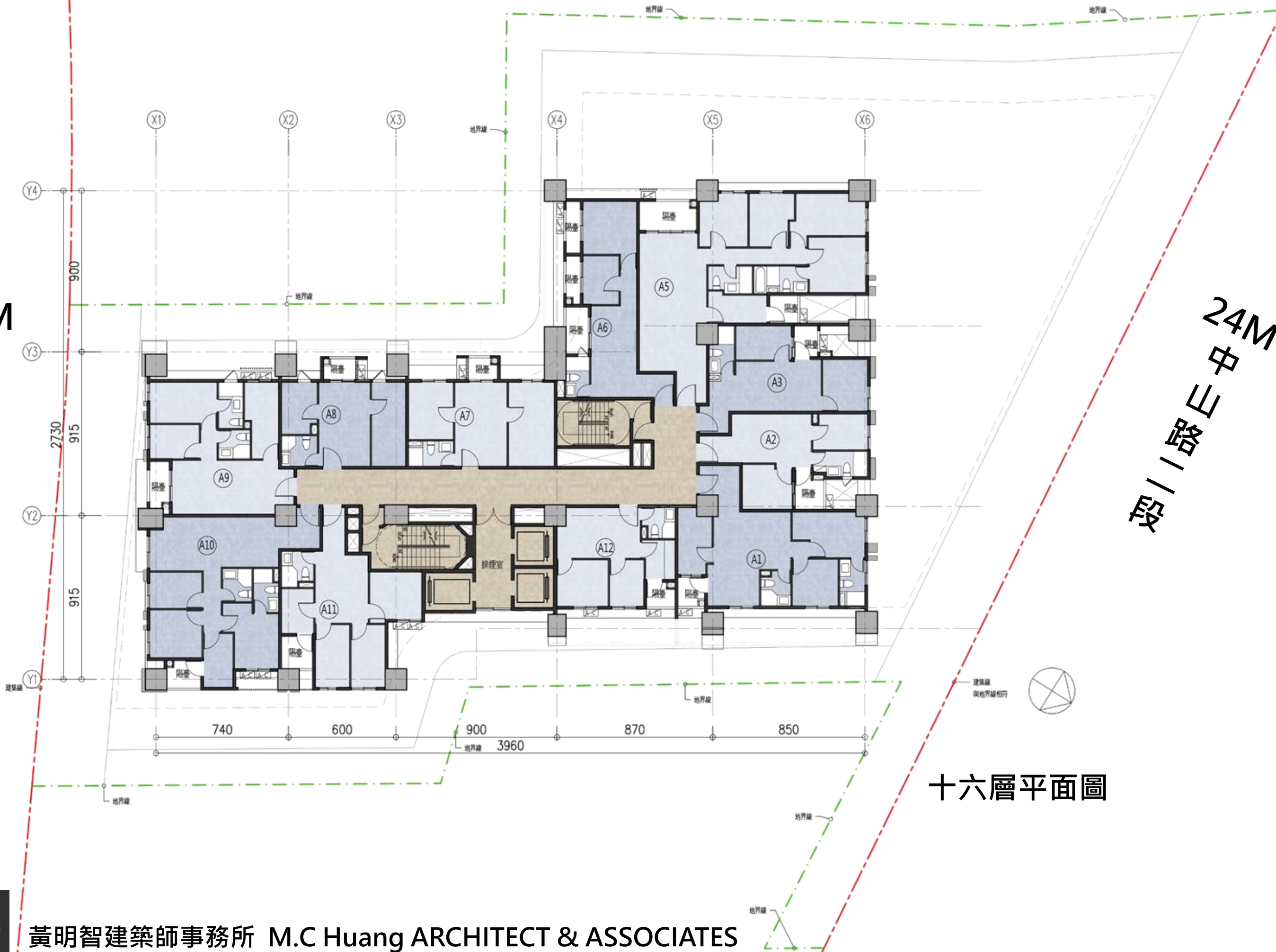
24M
翠一路E中

十一至十四層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



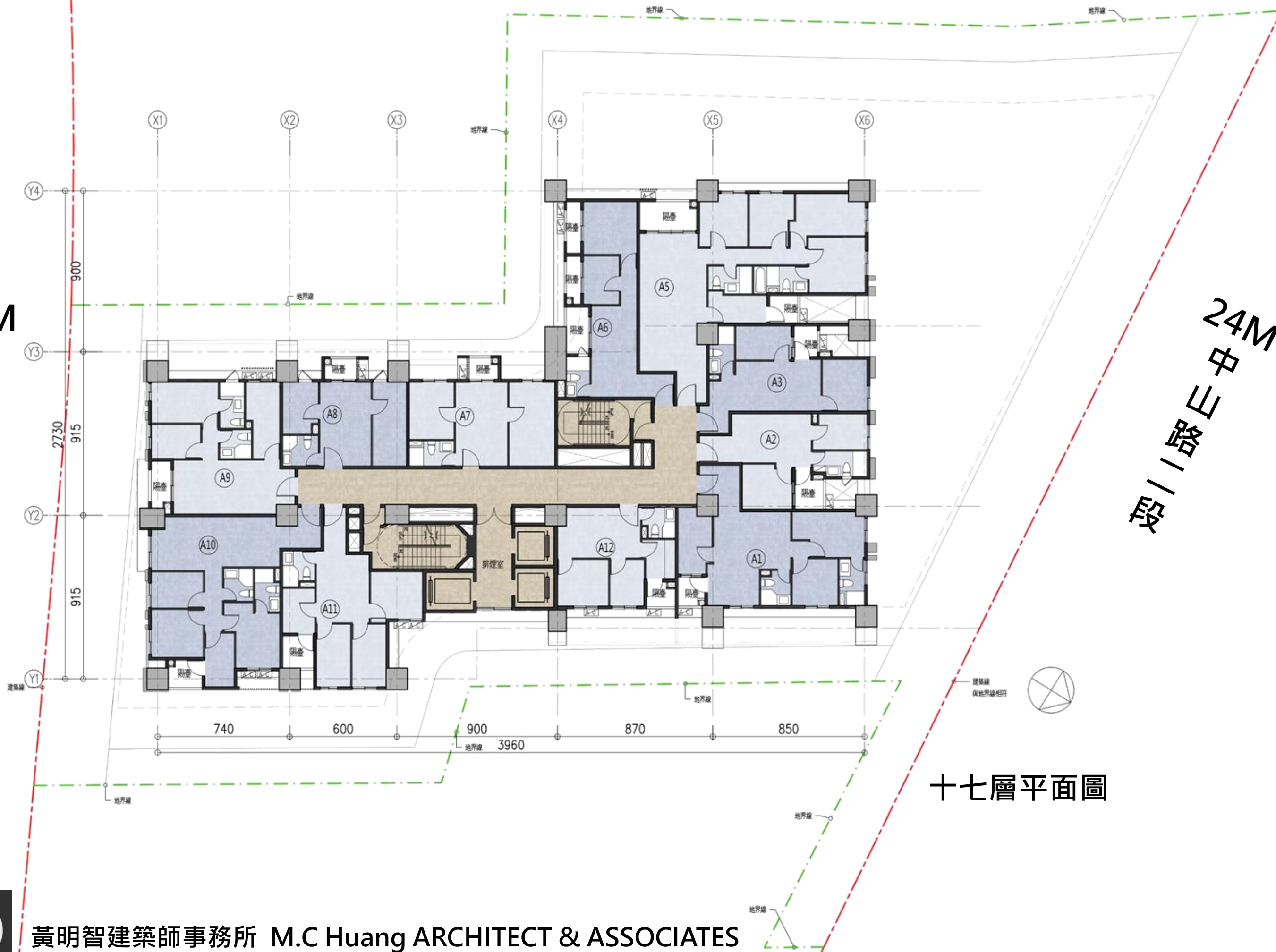
24M
翠一路

十六層平面圖



各層平面圖

15M
連城路

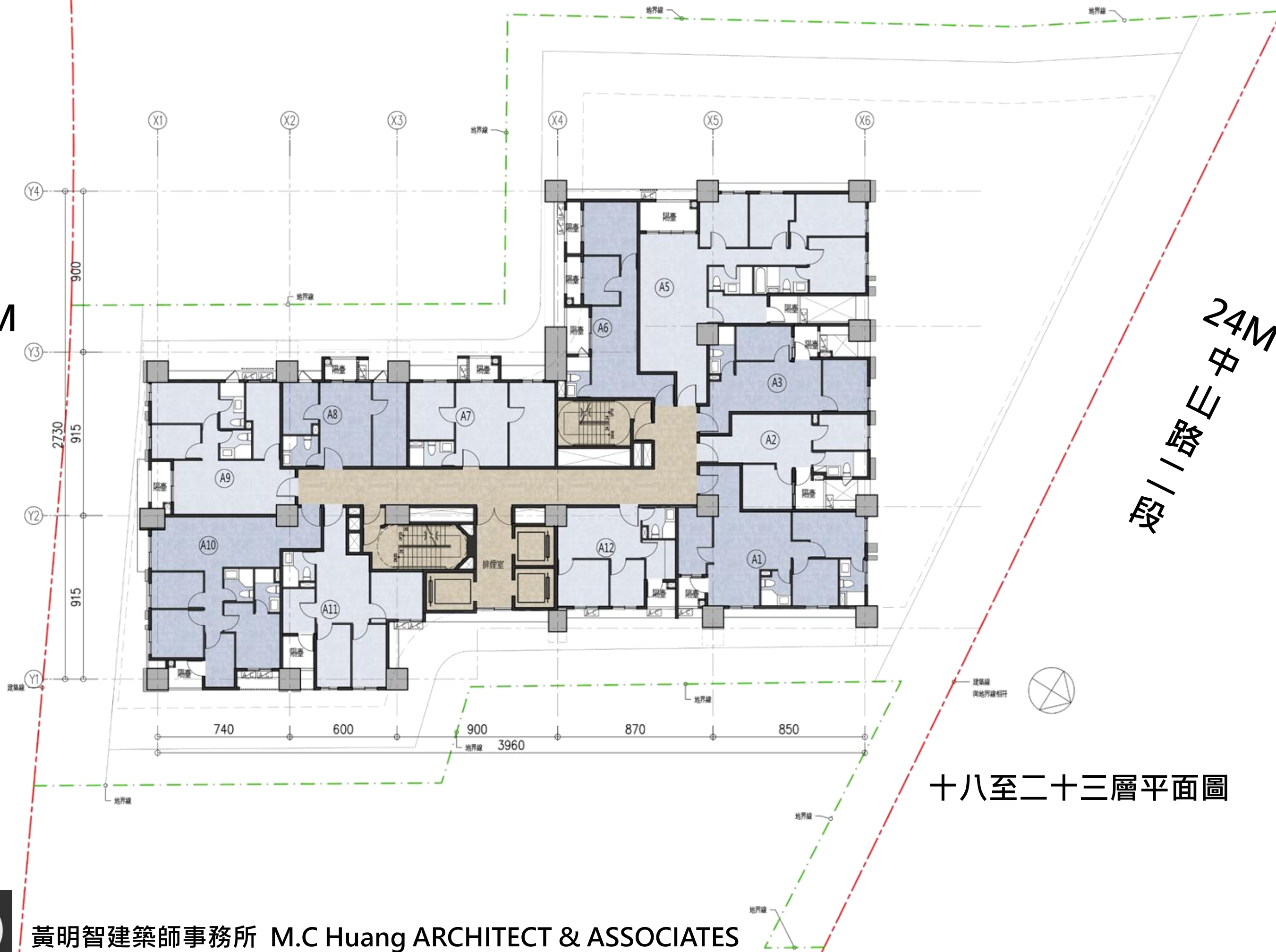


24M
翠一路E中

十七層平面圖

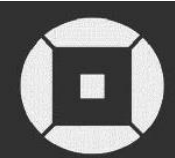
各層平面圖

15M
連城路



24M
翠一路E中

十八至二十三層平面圖



各層平面圖

15M
連城路

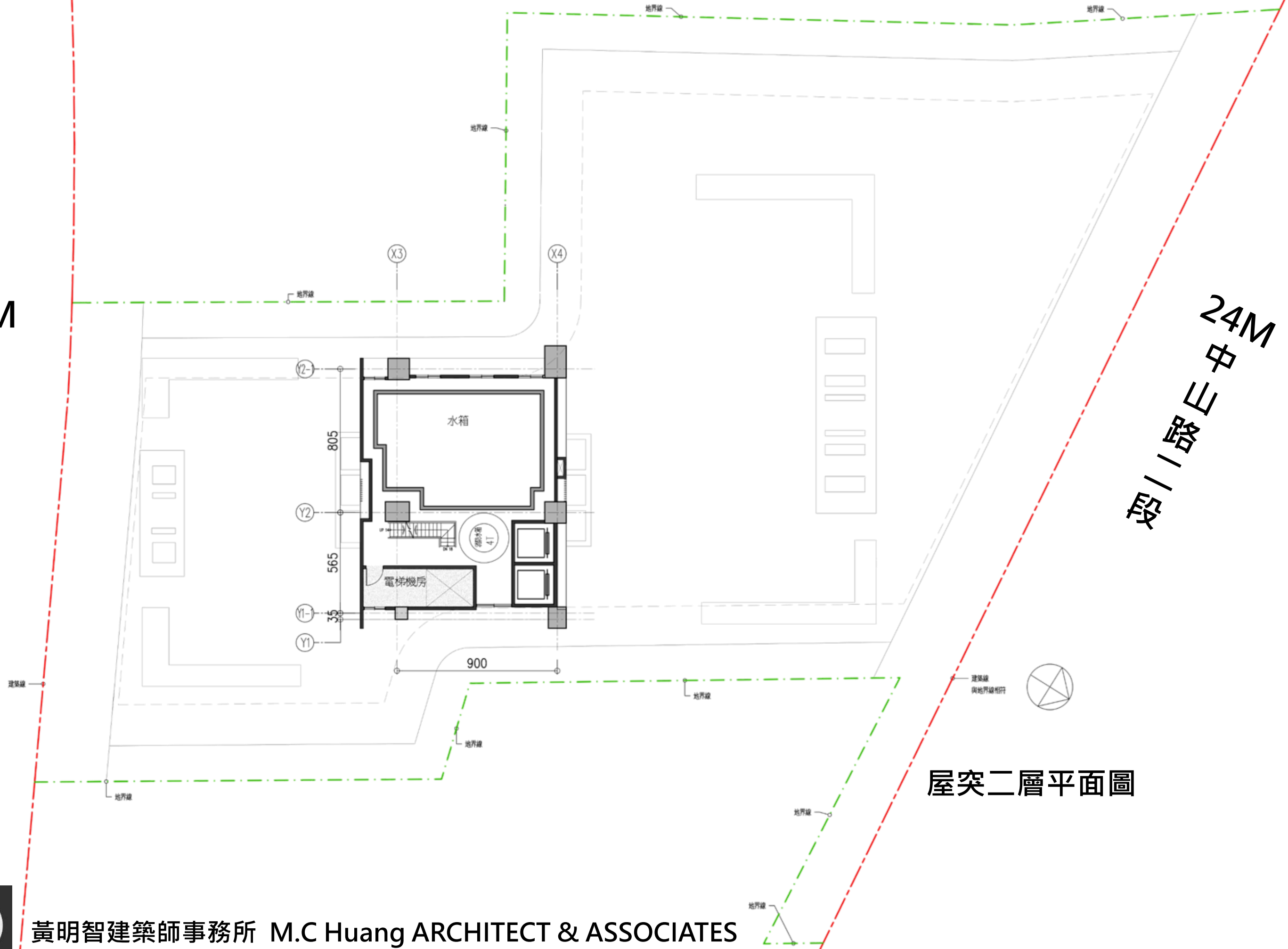


24M
中區三號路

屋突一層平面圖

各層平面圖

15M
連城路

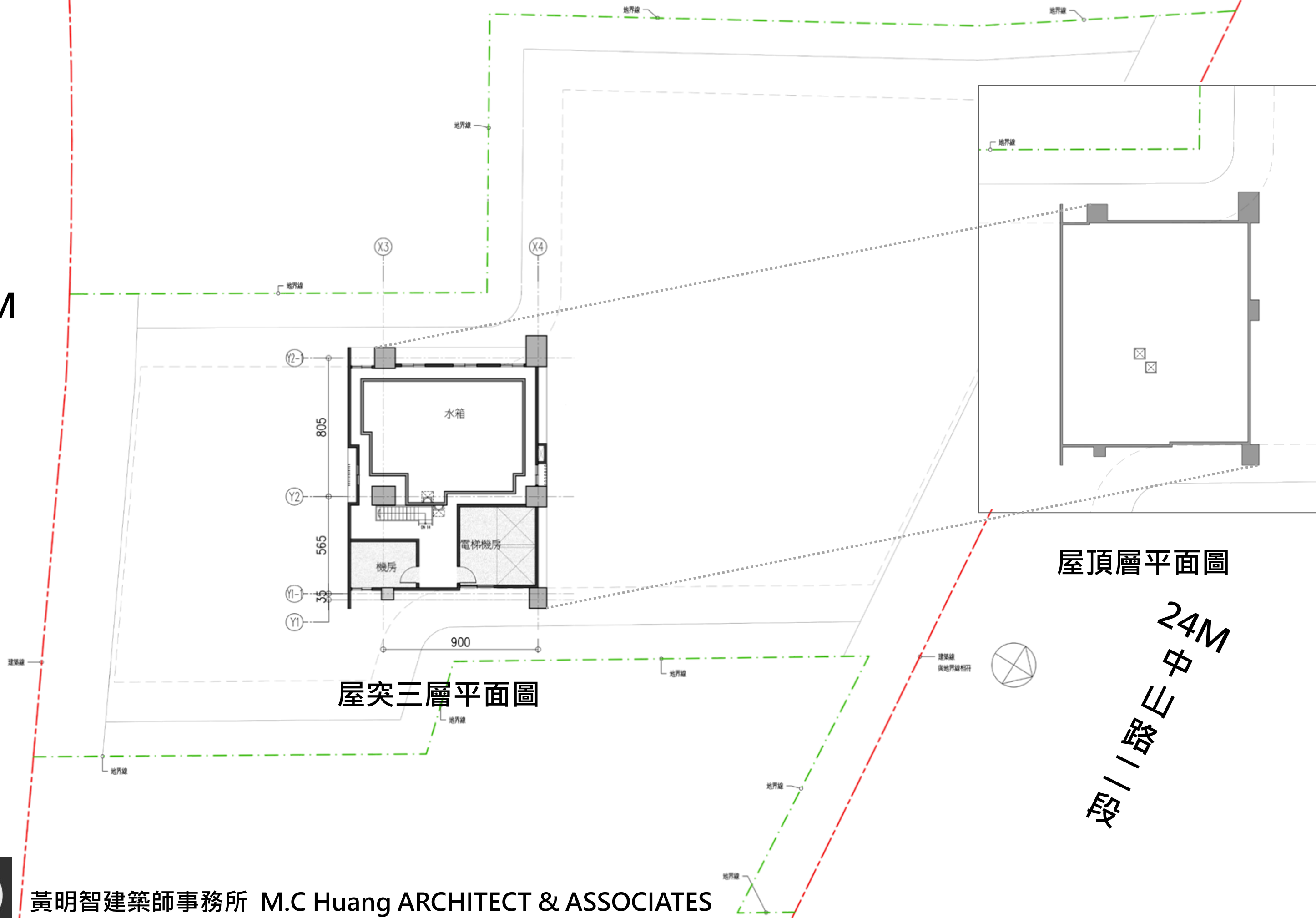


屋突二層平面圖



各層平面圖

15M
連城路



屋突三層平面圖

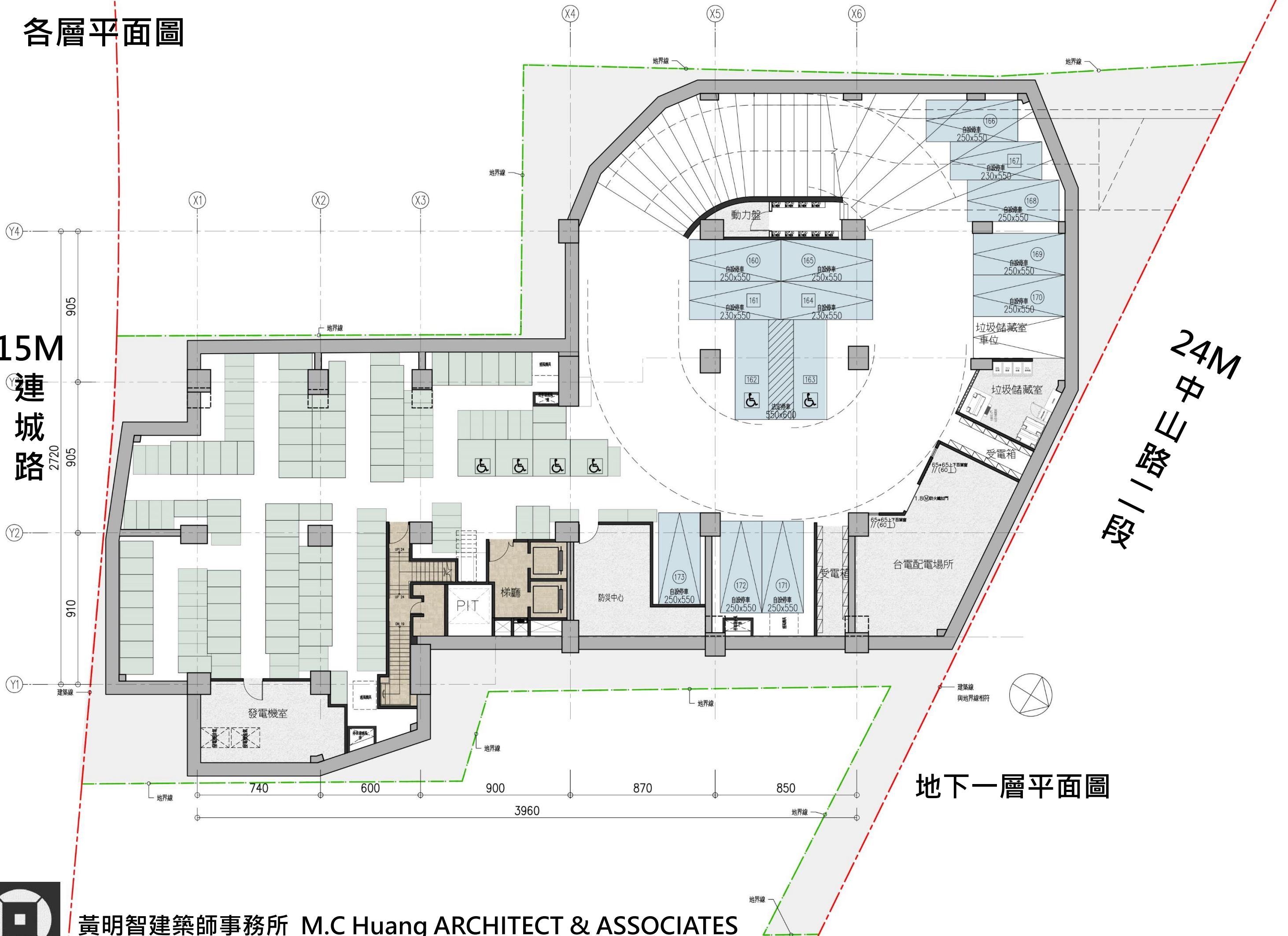
屋頂層平面圖

24M
中三路一段

各層平面圖

15M
連城路

24M
段一器三中

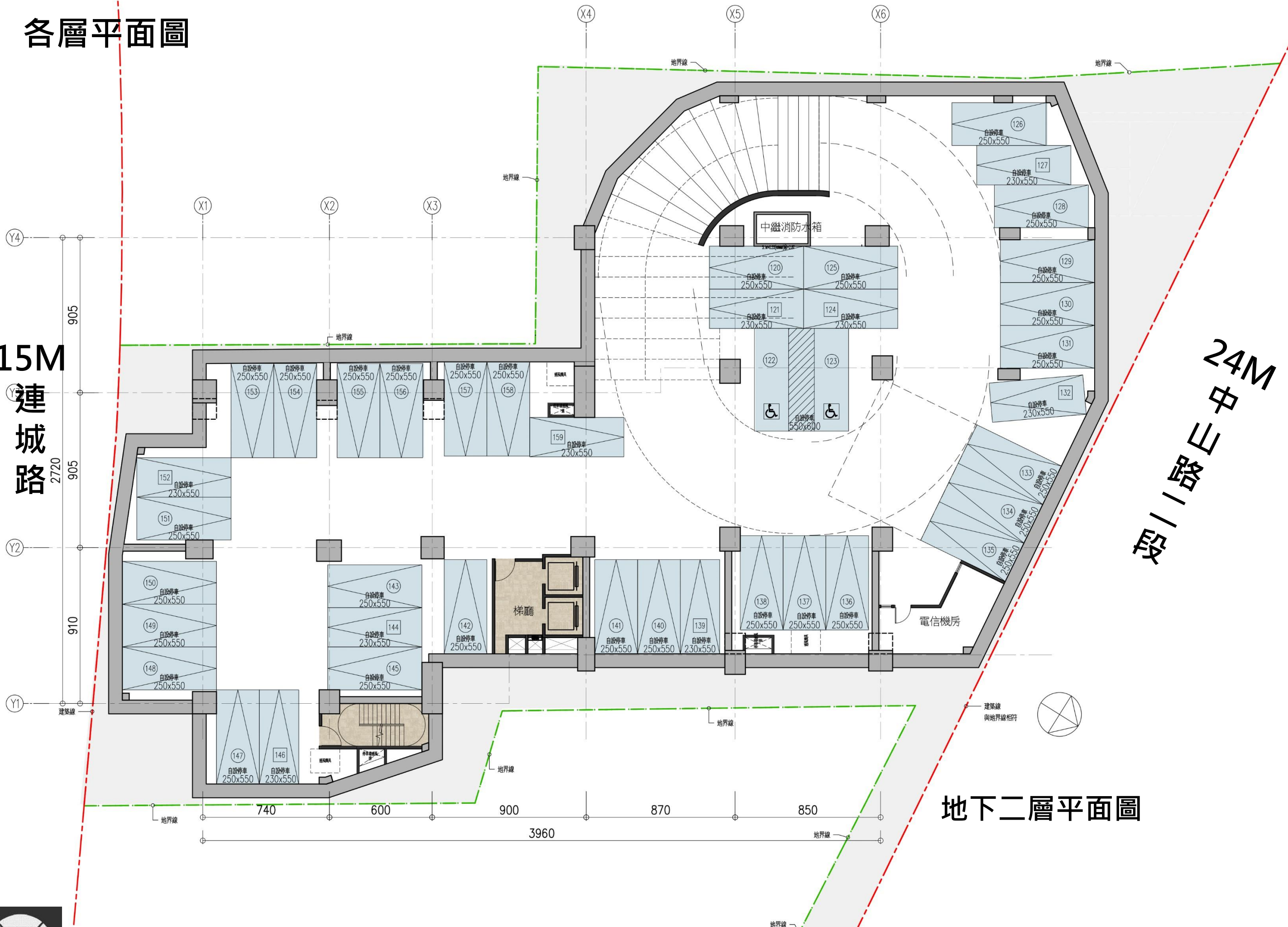


地下一層平面圖

各層平面圖

15M
連城路

24M
翠一路E中

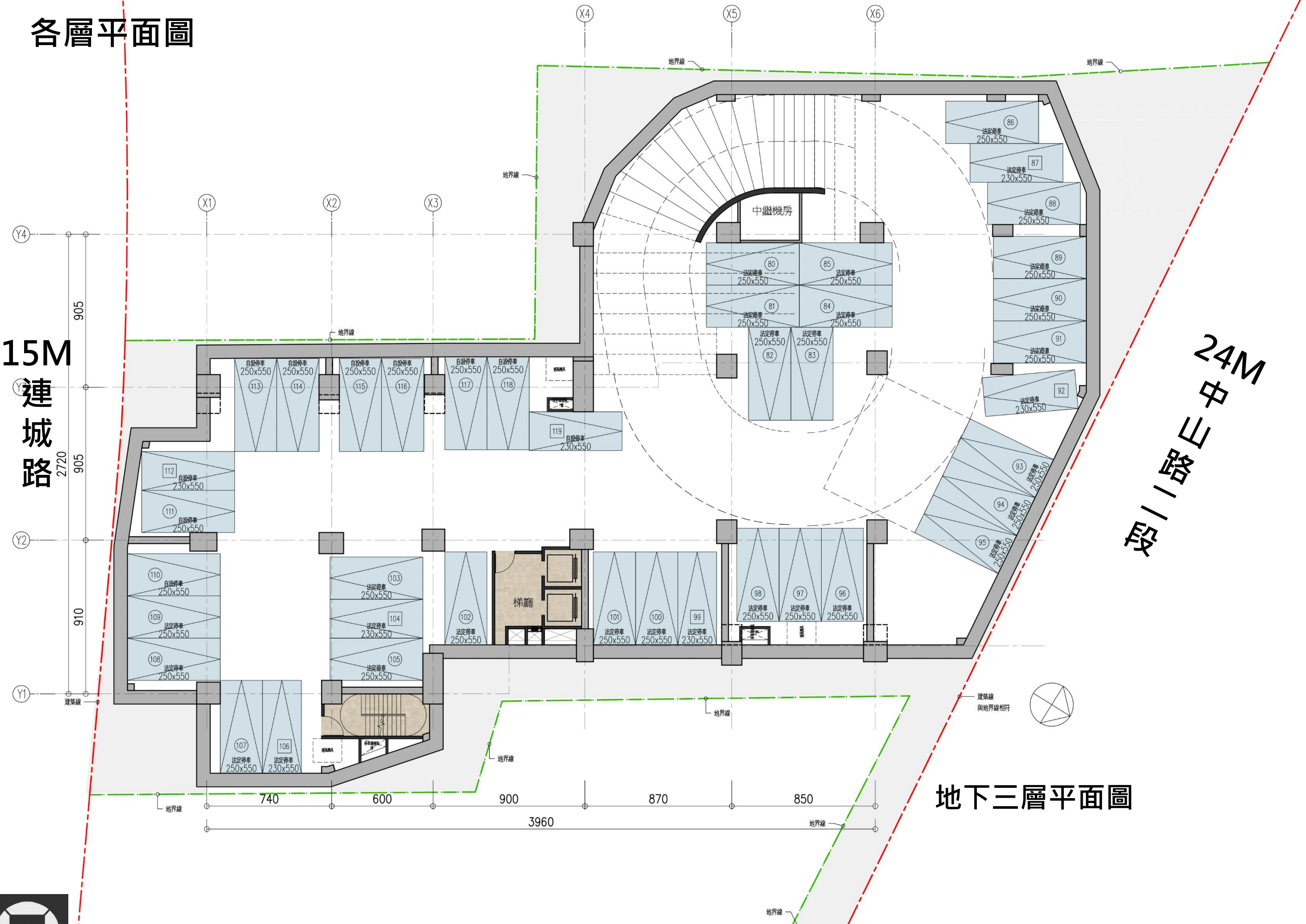


地下二層平面圖

各層平面圖

15M
連城路

24M
翠一路E中

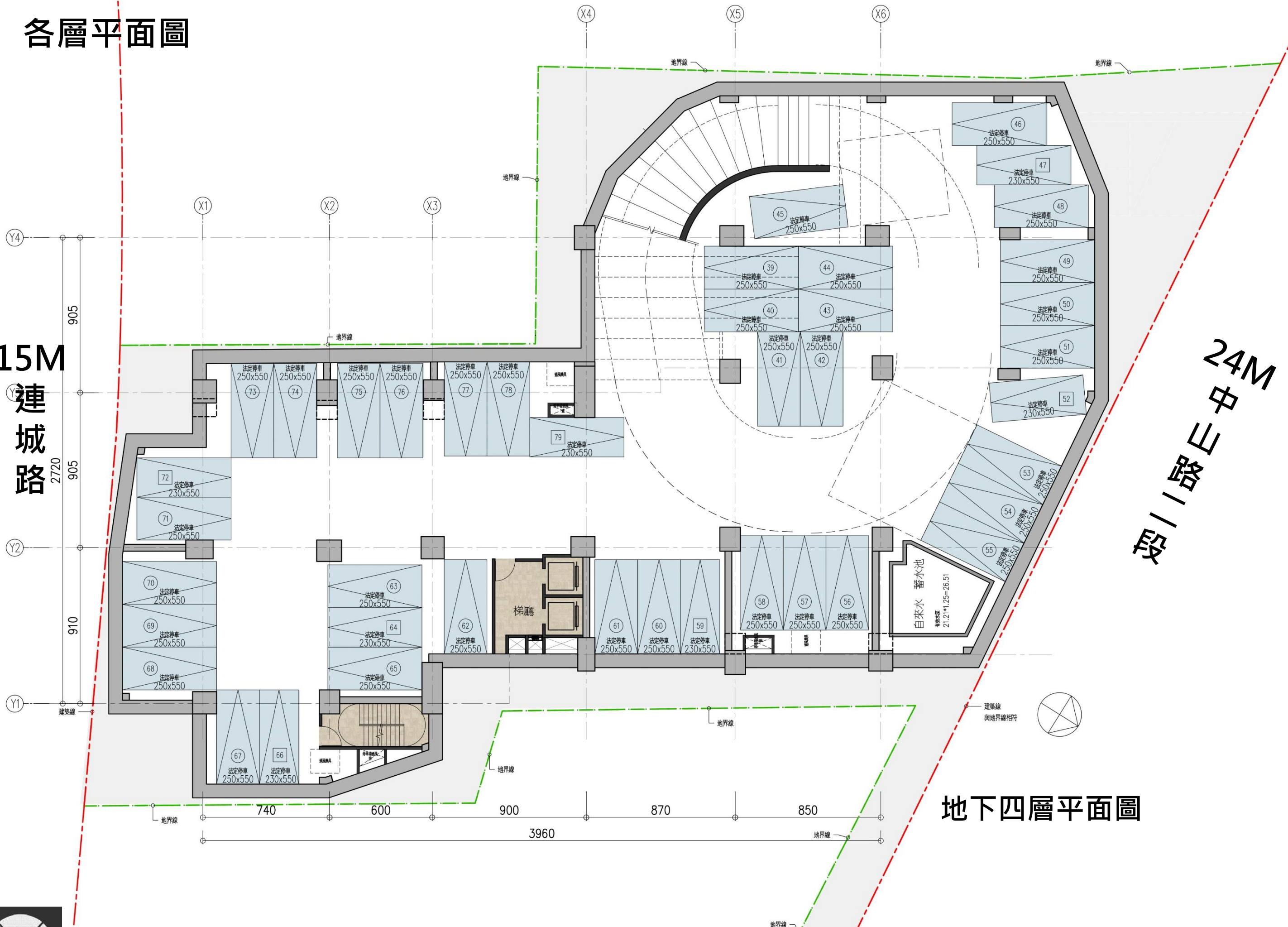


地下三層平面圖

各層平面圖

15M
連城路

24M
翠一路E中

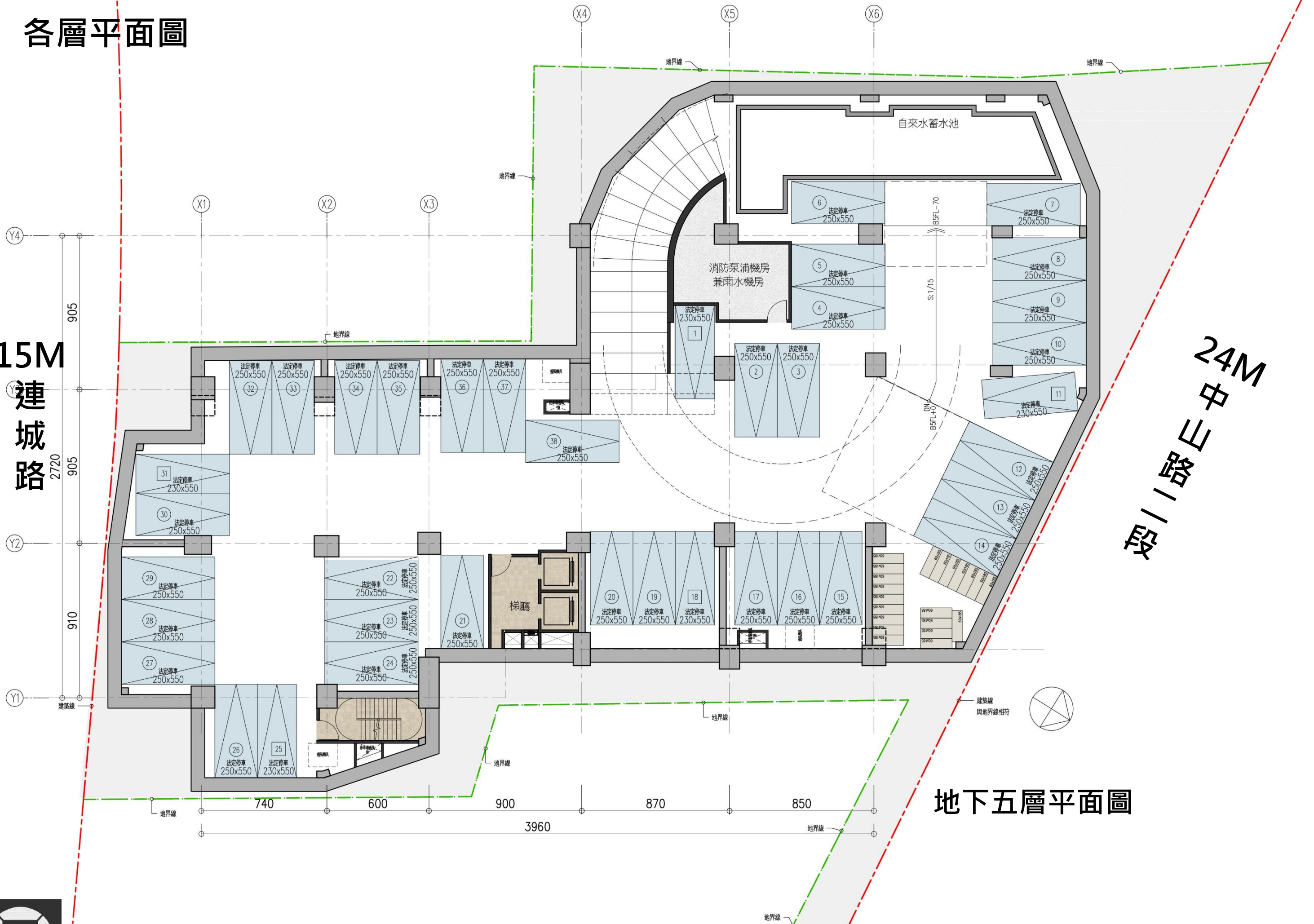


地下四層平面圖

各層平面圖

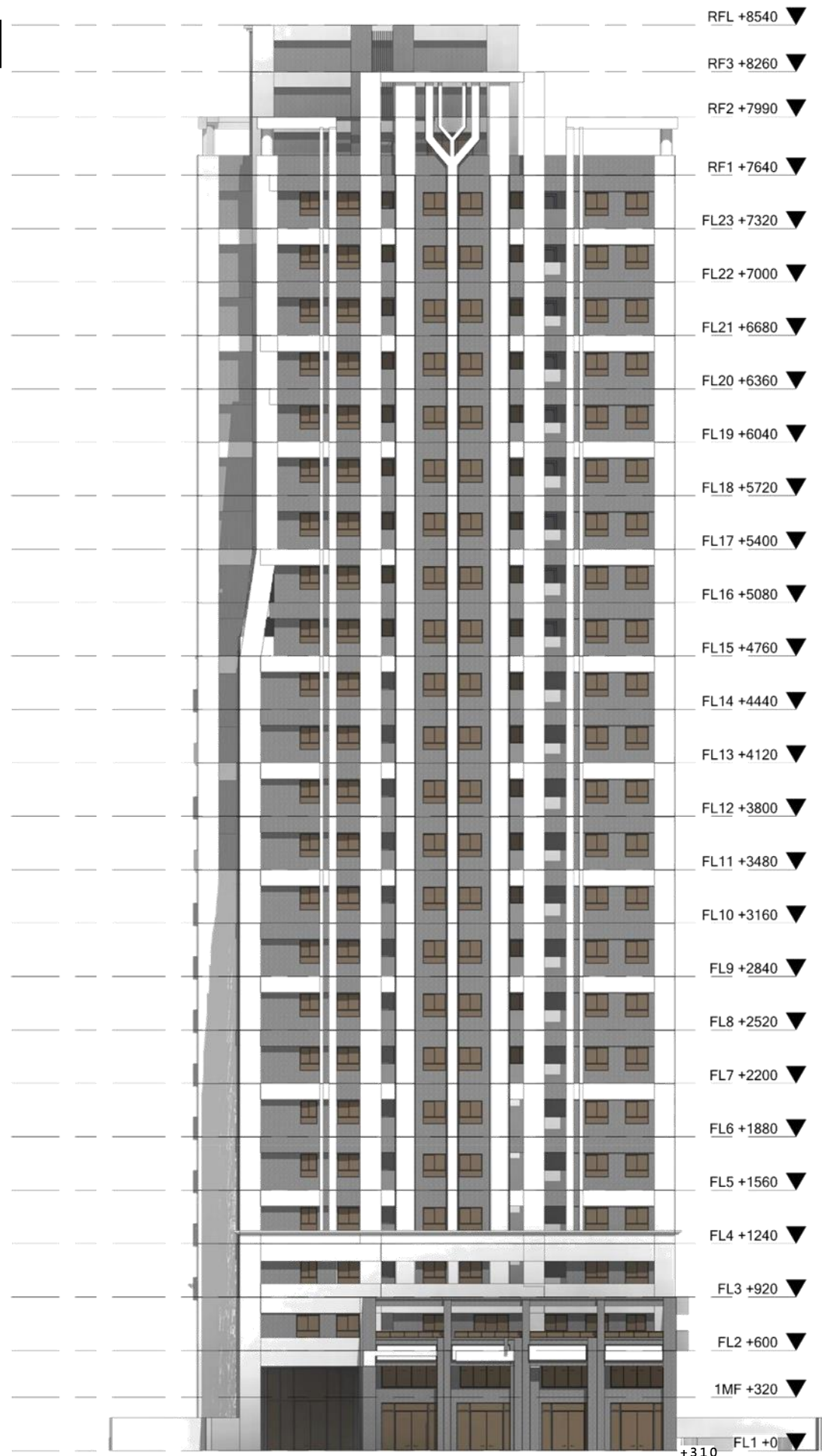
15M
連城路

24M
翠一路E中

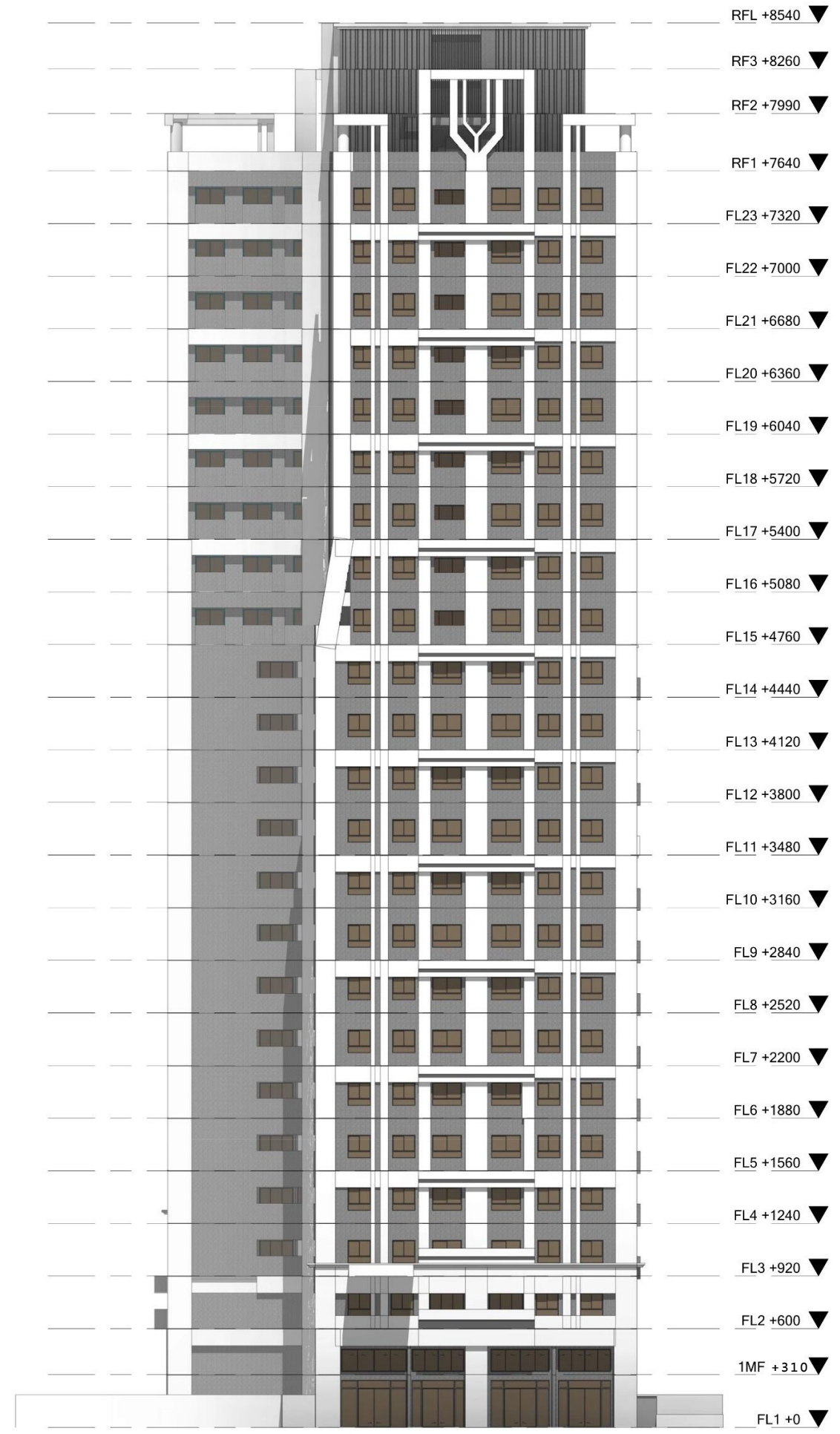


地下五層平面圖

各向立面圖



北向立面圖

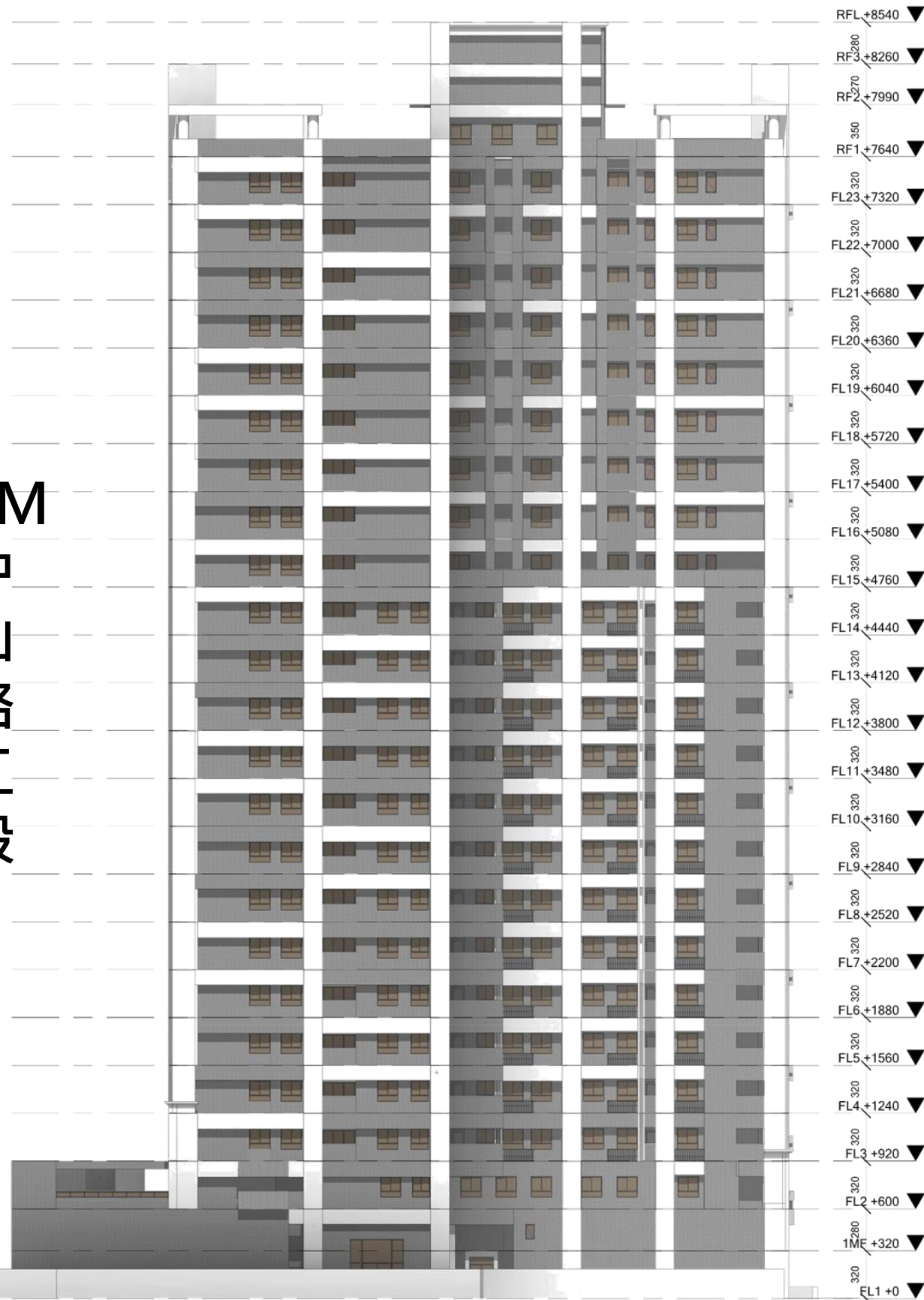


南向立面圖



各向立面圖

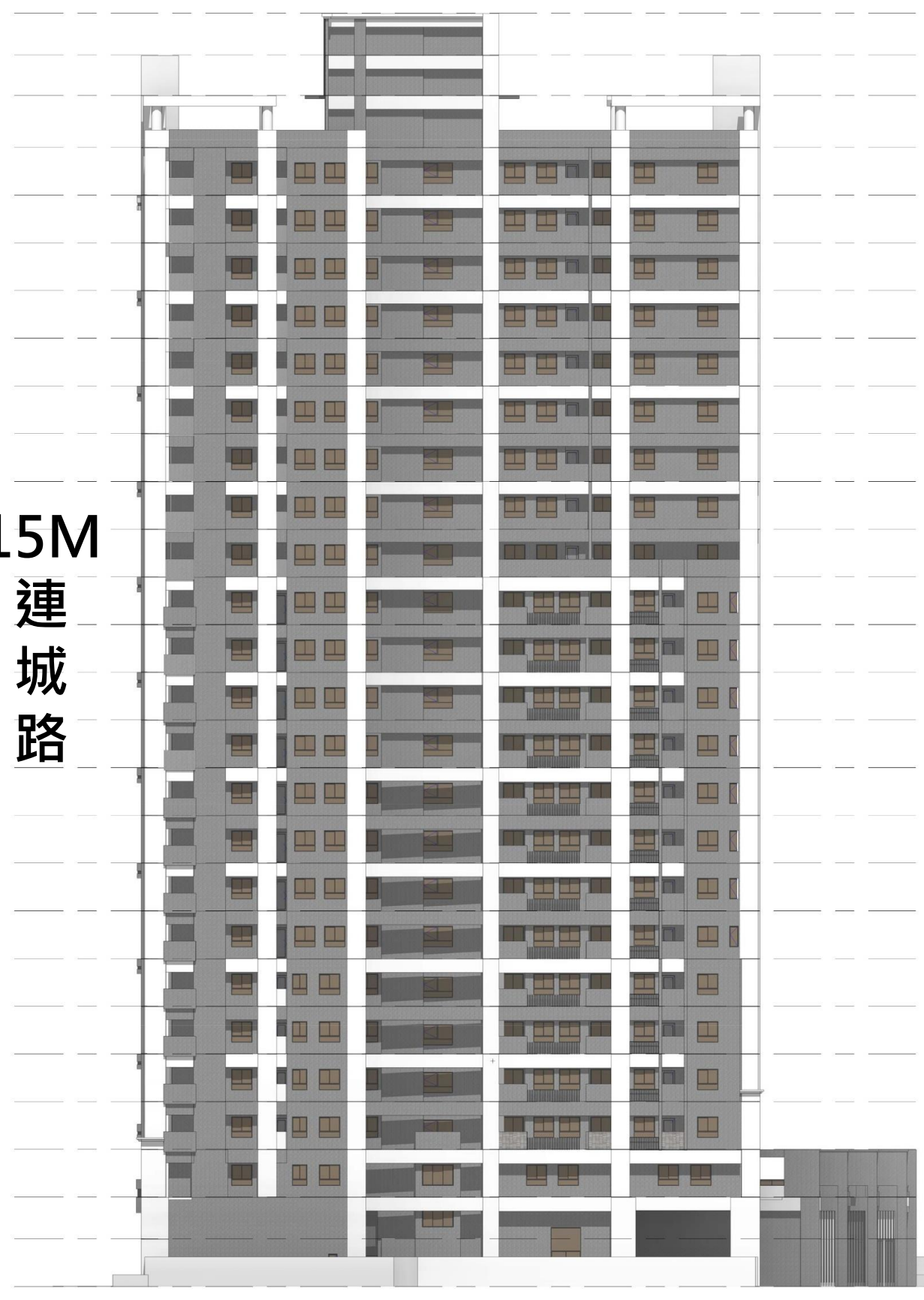
24M
中山路一段



- RFL +8540 ▼
- RF3 +8260 ▼
- RF2 +7990 ▼
- RF1 +7640 ▼
- FL23 +7320 ▼
- FL22 +7000 ▼
- FL21 +6680 ▼
- FL20 +6360 ▼
- FL19 +6040 ▼
- FL18 +5720 ▼
- FL17 +5400 ▼
- FL16 +5080 ▼
- FL15 +4760 ▼
- FL14 +4440 ▼
- FL13 +4120 ▼
- FL12 +3800 ▼
- FL11 +3480 ▼
- FL10 +3160 ▼
- FL9 +2840 ▼
- FL8 +2520 ▼
- FL7 +2200 ▼
- FL6 +1880 ▼
- FL5 +1560 ▼
- FL4 +1240 ▼
- FL3 +920 ▼
- FL2 +600 ▼
- 1MF +320 ▼
- FL1 +0 ▼

15M
連城路

15M
連城路



- RFL +8540 ▼
- RF3 +8260 ▼
- RF2 +7990 ▼
- RF1 +7640 ▼
- FL23 +7320 ▼
- FL22 +7000 ▼
- FL21 +6680 ▼
- FL20 +6360 ▼
- FL19 +6040 ▼
- FL18 +5720 ▼
- FL17 +5400 ▼
- FL16 +5080 ▼
- FL15 +4760 ▼
- FL14 +4440 ▼
- FL13 +4120 ▼
- FL12 +3800 ▼
- FL11 +3480 ▼
- FL10 +3160 ▼
- FL9 +2840 ▼
- FL8 +2520 ▼
- FL7 +2200 ▼
- FL6 +1880 ▼
- FL5 +1560 ▼
- FL4 +1240 ▼
- FL3 +920 ▼
- FL2 +600 ▼
- 1MF +320 ▼
- FL1 +0 ▼

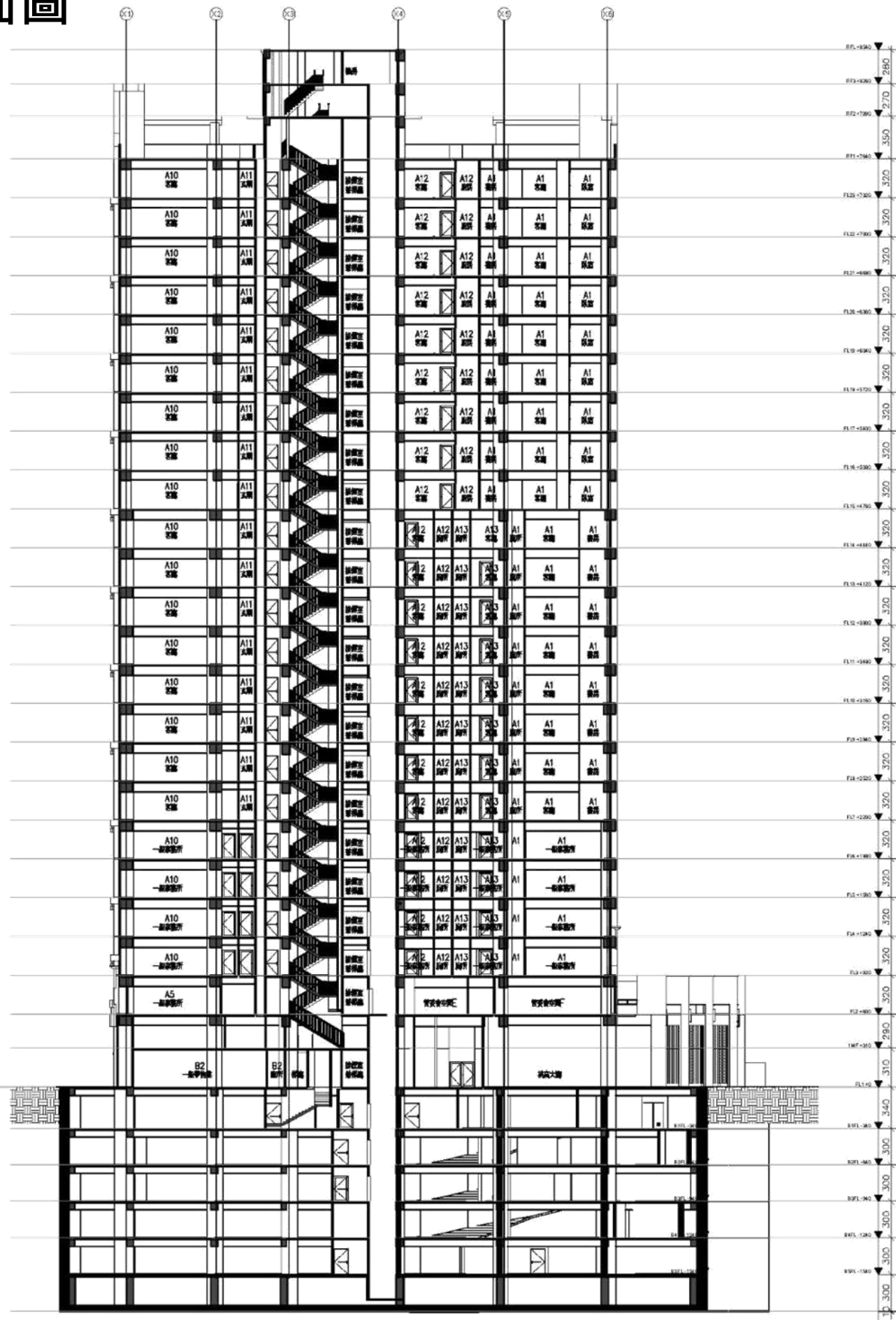
24M
中山路一段

西向立面圖

東向立面圖

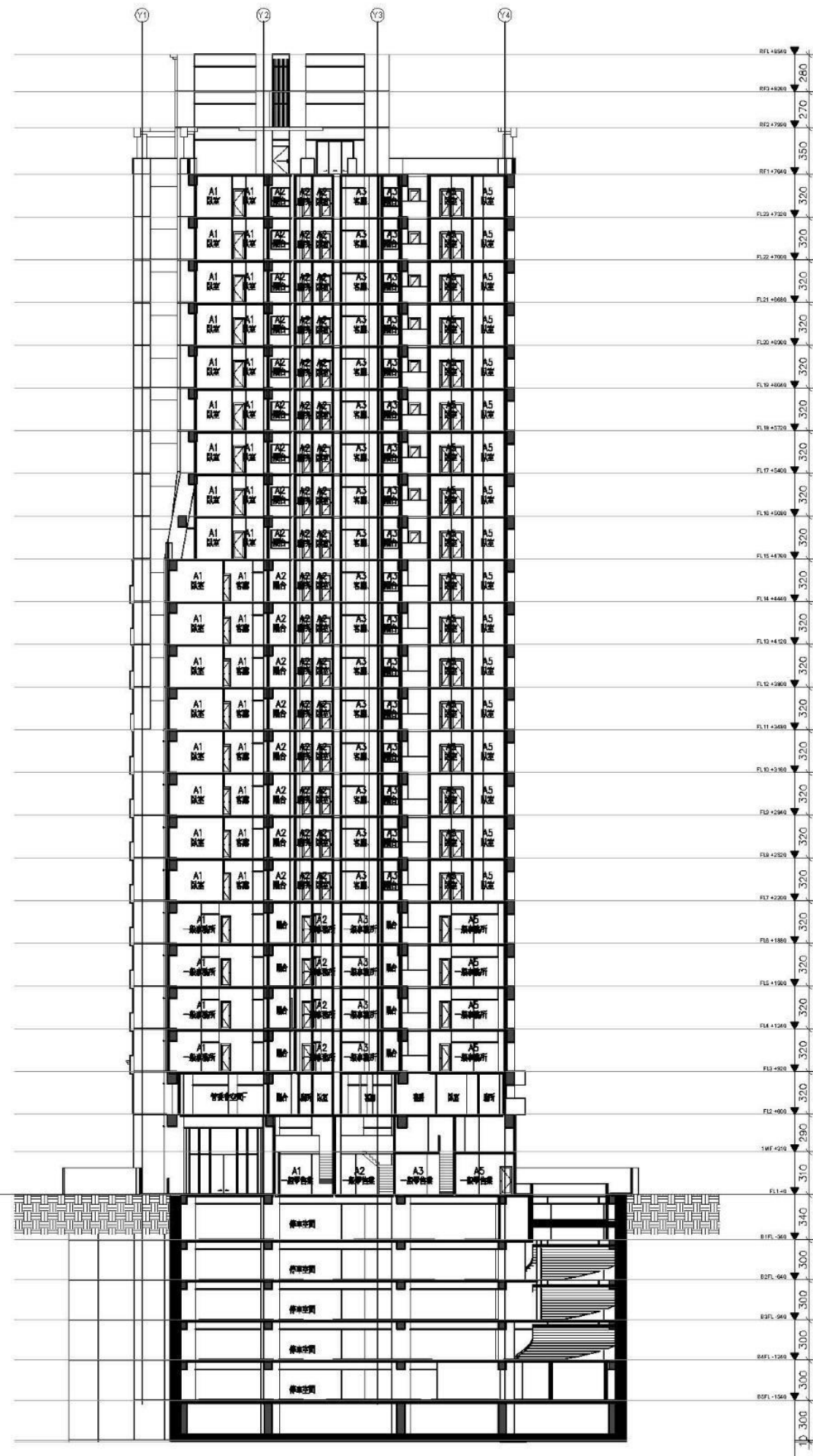
剖面圖

15M
連城路



南北向剖面圖

24M
中山路一段



東西向剖面圖

透視圖(中山路)



透視圖(連城路)

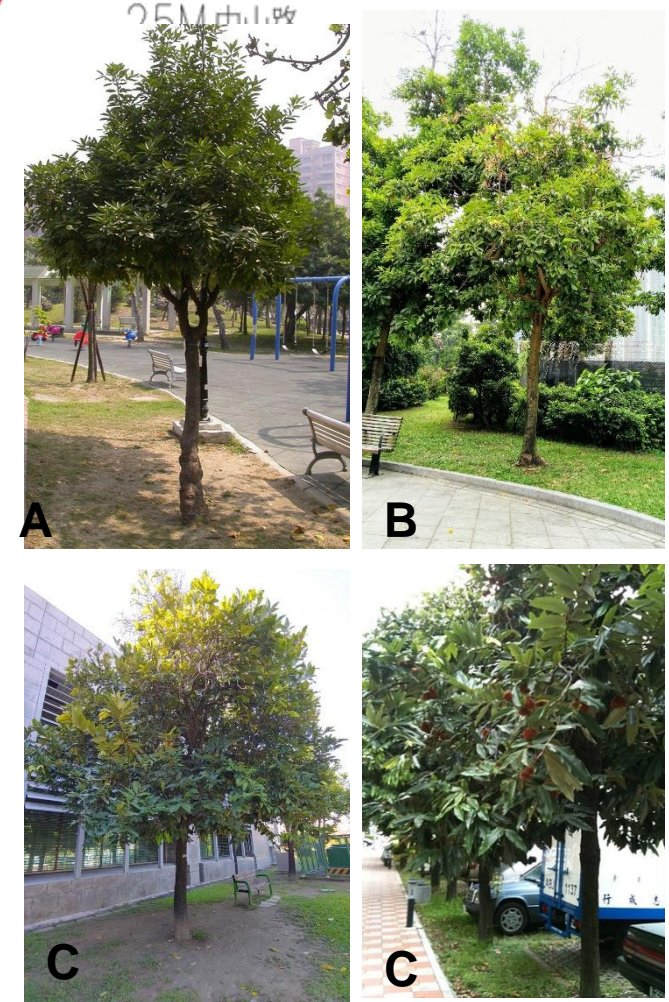


環境模擬圖(中山路)

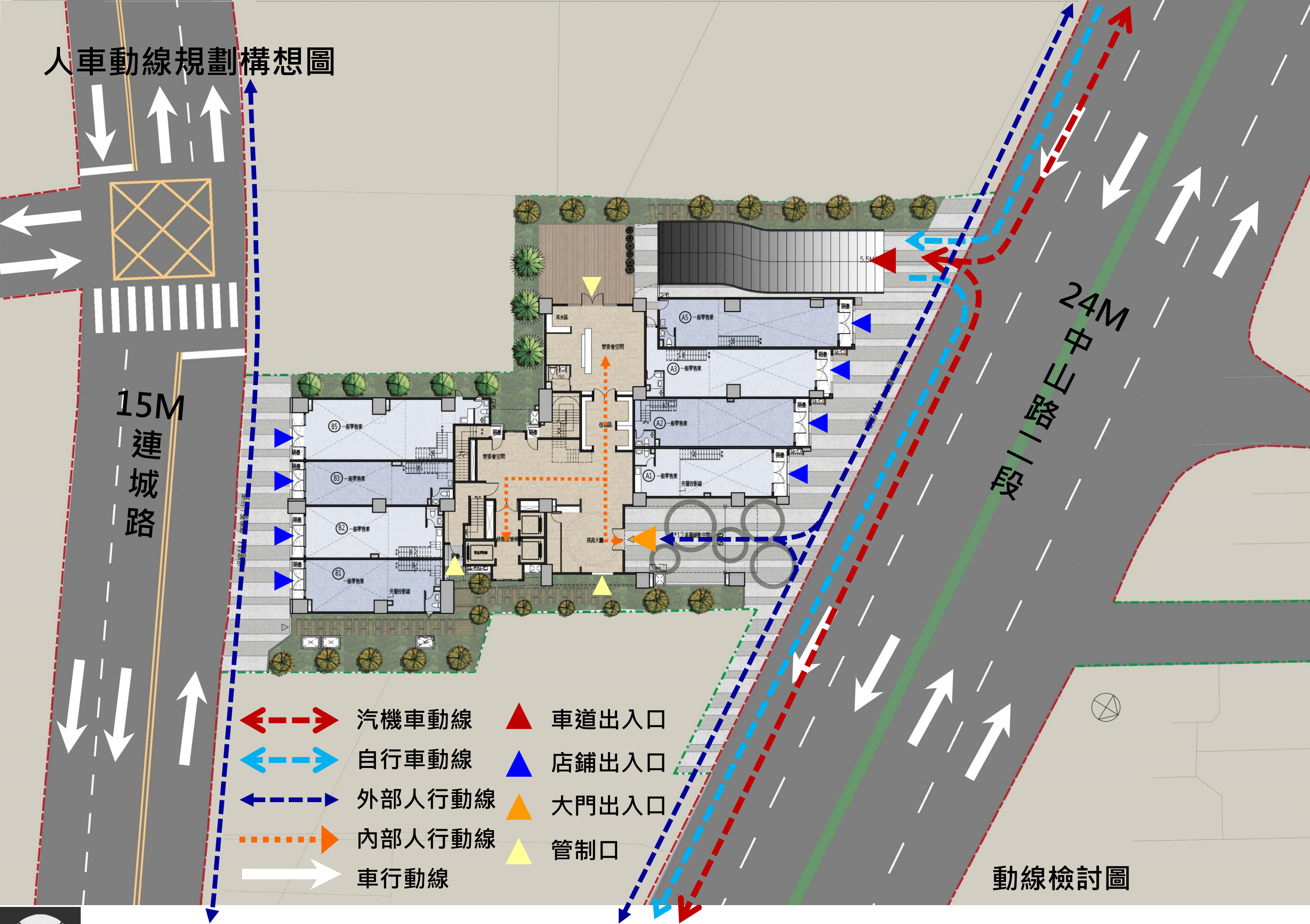


景觀配置圖

圖例	名稱	預計數量
	大葉楠	8
	杜英	15
	毛柿	6
小計		29



人車動線規劃構想圖

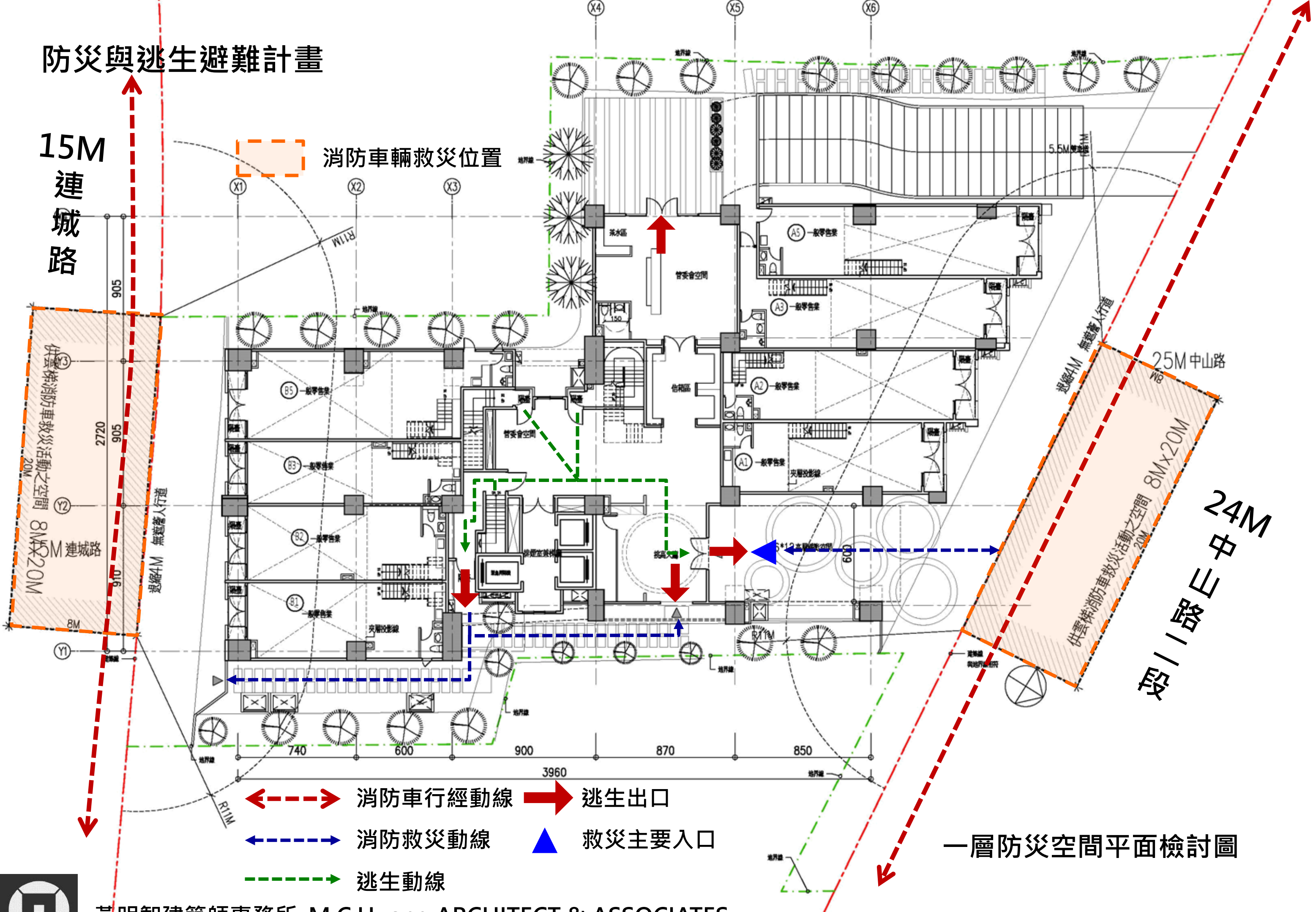


- | | | | |
|--|--------|--|-------|
| | 汽機車動線 | | 車道出入口 |
| | 自行車動線 | | 店鋪出入口 |
| | 外部人行動線 | | 大門出入口 |
| | 內部人行動線 | | 管制口 |
| | 車行動線 | | |

動線檢討圖

防災與逃生避難計畫

15M
連城路

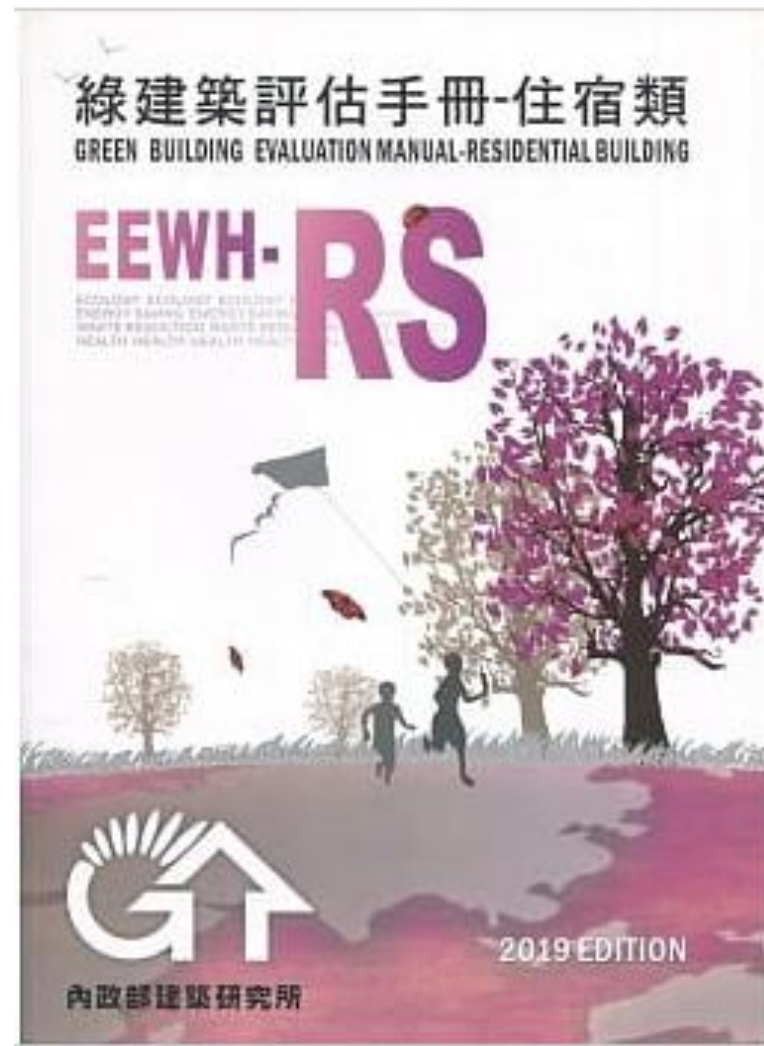


- ← - - - → 消防車行經動線
- ← - - - → 消防救災動線
- - - - - → 逃生動線
- 逃生出口
- ▲ 救災主要入口

一層防災空間平面檢討圖

銀級綠建築計畫

評估類別：住宿類
版本採用：2019年版



綠化量指標

本案種植大喬木有青剛櫟、台灣檫木等，小喬木有紫葳及塔型羅漢松，灌木有春不老、七里香、樹蘭及黃金葉金露花，草皮採用耐旱之草種，均採原生之誘鳥誘蝶種，形成生態複層。



基地保水指標

基地土質為黏土，讓雨水得以自然滲透進入土壤之中，而建築部分利用自然綠地、透水鋪面、花台等設施，達到良好的基地保水功效。



日常節能指標

本案因應基地現有條件，建築物於座向配置及服務核的安排上均因應方位規劃，以求優良的通風採光環境，大面積且多向開窗提供優良的自然通風路徑，能有效減輕空調負荷量，室內設置足夠照明亮度，並採防眩光之燈具設備，且本案設置再生能源，太陽能光電板設備。



二氧化碳減量指標

建築形狀設計方正，屋頂設備設計基礎避免設備更新時備及防水層，所有管線採用管設計，設備更新時會備及替換，但不會備及結構體，室內使用再生面磚。



廢棄物減量指標

本案於空氣污染防治方面，包含清洗措施、灑水噴霧、防塵網罩及圍籬等各項措施，減少粒狀物飛揚污染環境。



室內環境指標

本案室內空間大量開窗並配合適當遮蔭，並採用防眩光之燈具設施，以達到良好的自然採光及人工照明環境，以大面積且多向的開窗設計，可提供良好的自然通風環境，裝修大量使用綠建材。



水資源指標

本案用水設備均使用具備水標章或省水設計之器材，以有效節約用水，設置雨水貯集槽，將回收雨水用於灌溉使用，自然草坪部分全高種植耐旱之草種，有效減少澆灌次數。



污水垃圾改善指標

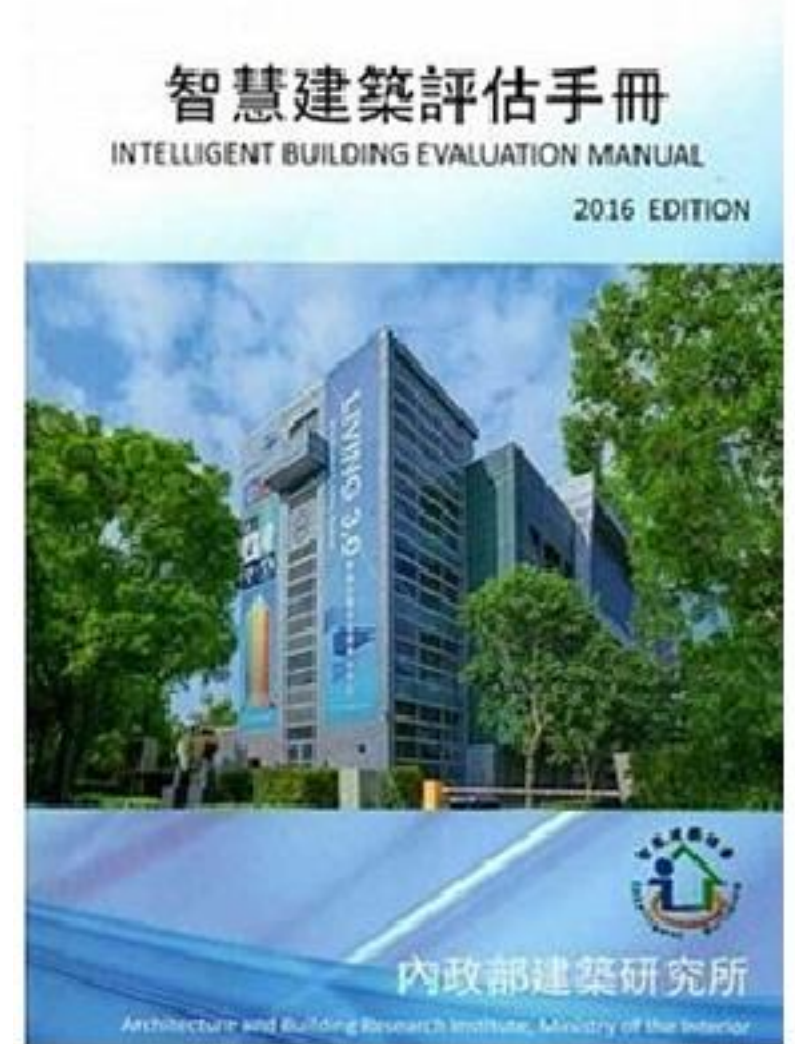
本案生活雜排水及廁所之污水，均排放至衛生下水道，設置專用浴室雜排水，排水管確實接至污水處理設施，設置垃圾集中空間，並保持乾淨乾燥之狀態以及定期之清理清洗。

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
免評估生物多樣性指標RS範圍	18~≤RS<34	18~≤RS<34	34~≤RS<41	41~≤RS<48	58~≤RS



銀級智慧建築計畫

評估類別：住宿類
版本採用：2016年版



評分系統：基本規定+鼓勵項目

綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
------	------	------	------	------	------	------	------

智慧建築評量等級 (得分概率分佈)	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
總得分範圍(八指標全評估)	$50 \leq RS < 89$	$90 \leq RS < 119$	$120 \leq RS < 139$	$140 \leq RS$



建築物耐震設計

耐震設計
評估等級：第三級

評分系統：結構設計、耐震設計



附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果							
					無此項	符合									
基地狀況	10%	距第一類活斷層最小距離	A級	≥ 300 公尺	山坡地距第一類活斷層最小距離	B級	≥ 600 公尺	土壤之液化潛能 ⁽¹⁾	$P_L \leq 5$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		B級	≥ 150 公尺	≥ 300 公尺	$5 < P_L \leq 15$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
		C級	≥ 75 公尺	≥ 150 公尺	$P_L > 15$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
		D級	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
結構系統平面不規則性 ⁽²⁾	15%	扭轉不規則	A級	$A_x \leq 1.0$	橫隔板不連續	B級	$1.0 < A_x \leq 1.1$	面外之錯位性 ⁽⁹⁾	$> 0\% \text{ 且 } \leq 5\%$	非平行結構系統 ⁽¹⁰⁾	$> 0^\circ \text{ 且 } \leq 15^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		B級	$1.1 < A_x \leq 2.0$	$> 5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$> 5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$> 15^\circ \text{ 且 } \leq 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		C級	$A_x > 2.0$	$> 10\%$	$> 10\%$	$> 30^\circ$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		D級	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
結構系統立面不規則性 ⁽²⁾	15%	勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	A級	沒有	質量不規則性 ⁽⁹⁾	B級	$\leq 5\%$	立面幾何不規則性 ⁽⁹⁾	$\leq 5\%$	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾	比值 $> 90\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		B級	$\leq 5\%$	$\leq 5\%$	$\leq 5\%$	$85\% < \text{比值} \leq 90\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		C級	$> 5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$> 5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$> 5\% \text{ 且 } \leq 10\%$	$80\% < \text{比值} \leq 85\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
		D級	$> 10\%$	$> 10\%$	$> 10\%$	比值 $\leq 80\%$	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	A級 ⁽¹²⁾	採用之地震力為1.35V 採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	B級 ⁽¹²⁾	採用之地震力為1.15V 採用之地震力為1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	C級 ⁽¹³⁾	採用之地震力為1.0V ^(A) 採用之地震力為1.15V ^(B)	D級	符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

耐震設計等級	第三級(2%)	第二級(4%)	第一級(6%)	取得耐震標章(10%)
合計積分	1.5 ≤ 基分 < 2.5	2.5 ≤ 基分 < 3.5	3.5 ≤ 基分	3.5 ≤ 基分



權利變換估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所

評估法源依據及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

 - 不動產估價技術規則

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

- 評估內容

 - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。

 - 更新後每個分配單元之權利價值。

估價目的-都市更新權利變換估價

勘估標的基本資料

■ 單元範圍：

中和段26地號等27筆土地

■ 土地面積：

1,977.02m²，約598.0486坪

■ 使用現況：

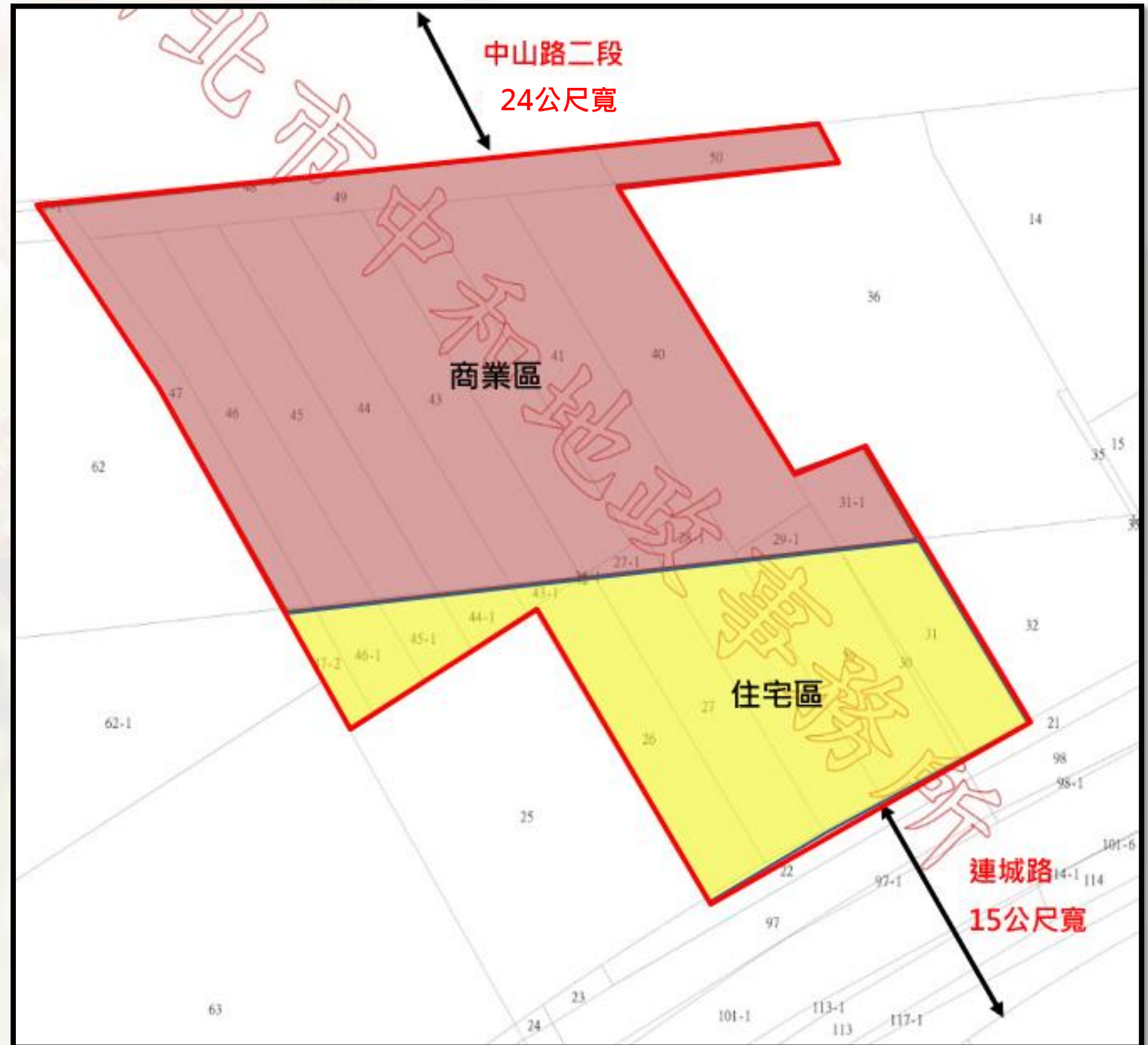
部分為素地、部分為屋齡約44~54年之透天厝及未登記建物(部分為鋼筋混凝土造、部分為加強磚造)。

■ 土地使用分區：

部分為商業區土地(法定容積率440%，法定建蔽率：70%)、部分為住宅區土地(法定容積率：300%，法定建蔽率：50%)

■ 臨接路寬：

24M之中山路二段、15M之連城路



估價目的-都市更新權利變換估價

勘估標的現況照片



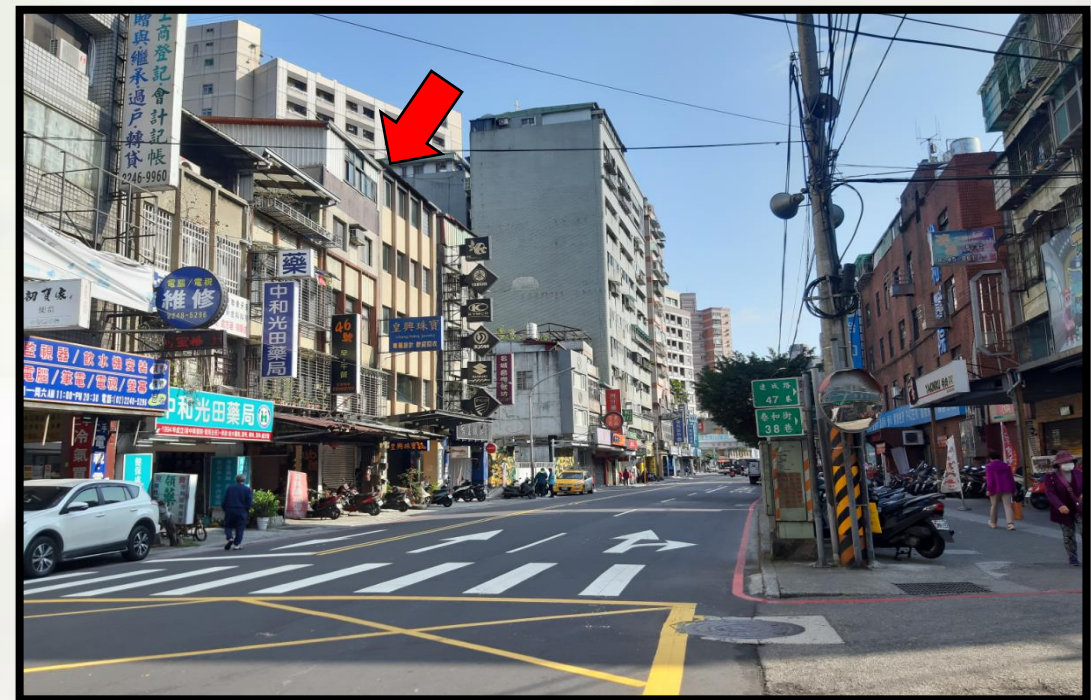
勘估標的現況(北側)



勘估標的臨路(中山路二段24M)



勘估標的現況(南側)



勘估標的臨路(連城路15M)

更新前估價條件

價格日期：民國109年11月30日

項目

條件說明

地價 評估 基礎

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無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟下述地號有「**危險建築**」及「**合法建築物屋齡達30年以上且樓層數四層樓以上者**」之獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-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」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

地號	使用分區	法定建蔽率(%)	法定容積率(%)	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	法定容積 (m ²)	危險建築獎勵 (m ²)	合法四層樓獎勵 (m ²)
41	商業區	70%	440%	148.49	44.9182	653.3560	52.2700	--
42	住宅區	50%	300%	0.01	0.0030	0.0300	0.0024	--
42-1	商業區	70%	440%	127.18	38.4720	559.5920	44.7700	--
27	住宅區	50%	300%	111.58	33.7530	334.7400	26.7800	--
27-1	商業區	70%	440%	6.98	2.1115	30.7120	2.4600	--
29	住宅區	50%	300%	123.66	37.4072	370.9800	29.6800	7.4196
29-1	商業區	70%	440%	13.98	4.2290	61.5120	4.9200	--
31	住宅區	50%	300%	81.68	24.7082	245.0400	19.6000	4.9008
31-1	商業區	70%	440%	36.96	11.1804	162.6240	13.0100	--
合計							193.4924	12.3204

註：上述獎勵值係以委託人提供為準。

更新前估價條件

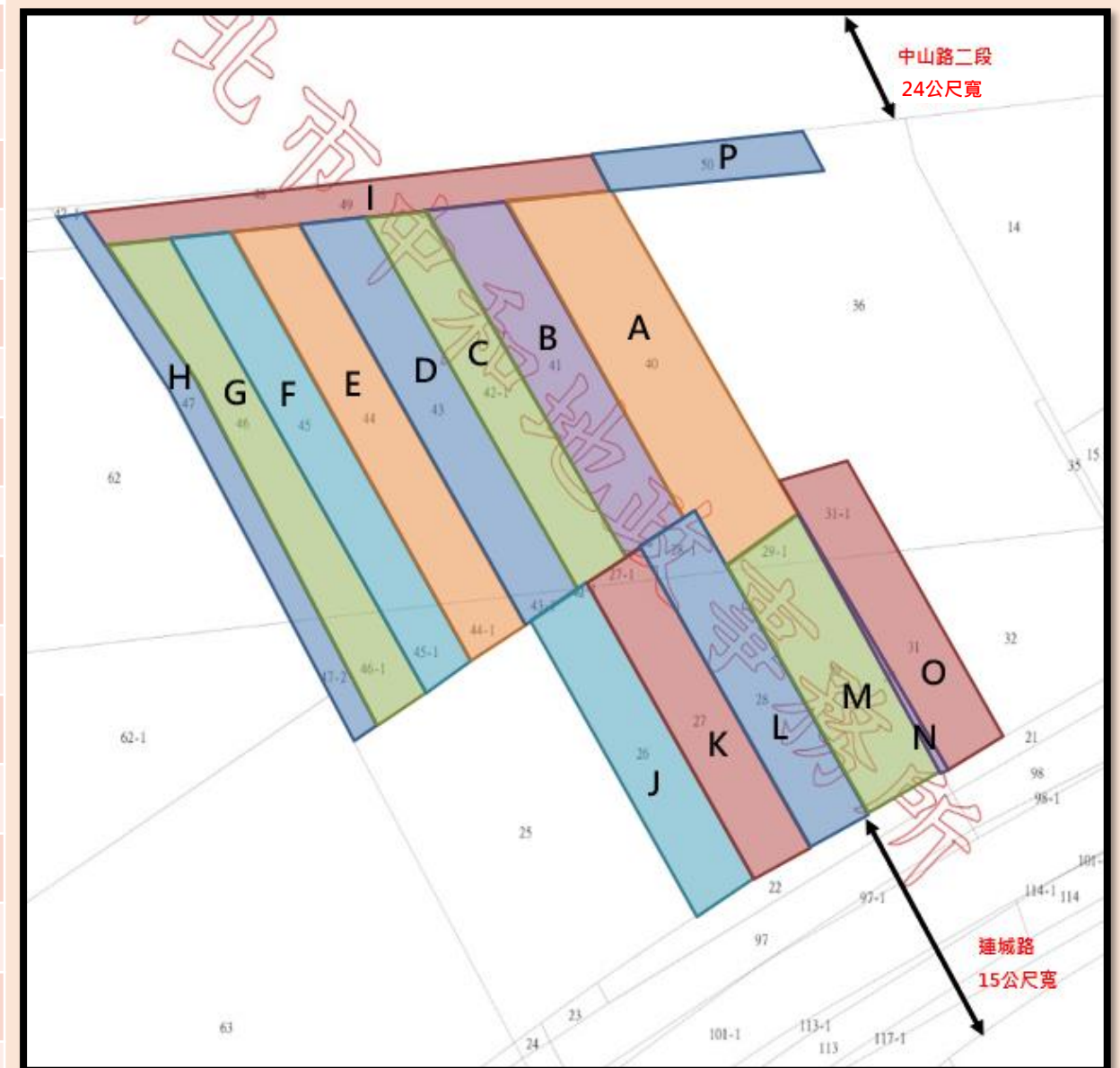
項目

條件說明

更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」視為同一宗土地。劃分結果如下圖表所示：

坵塊編號	同一宗土地之地號	面積(坪)	視為同一宗土地之原因
A	40	62.7204	--
B	41	44.9182	--
C	42、42-1	38.4750	同一土地所有權人
D	43、43-1	46.2190	同一土地所有權人
E	44、44-1	50.2543	同一土地所有權人
F	45、45-1	45.7894	同一土地所有權人
G	46、46-1	46.9541	同一土地所有權人
H	47、47-2	27.2129	同一土地所有權人
I	49	30.8127	--
J	26、26-1	37.5433	同一土地所有權人
K	27、27-1	35.8644	同一土地所有權人
L	28、28-1	37.7913	同一土地所有權人
M	29、29-1	41.6361	同一土地所有權人
N	30	1.8029	--
O	31、31-1	35.8886	同一土地所有權人
P	50	14.1661	--
合計		598.0486	

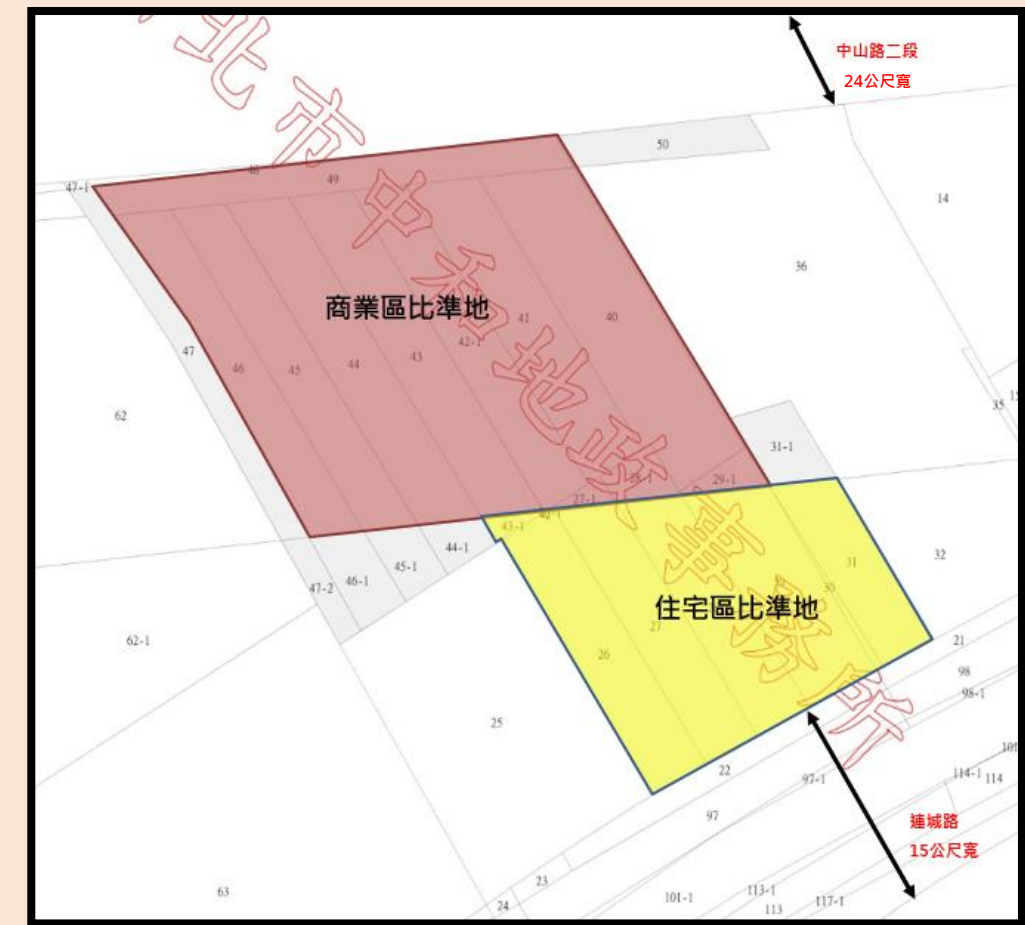
宗地劃分



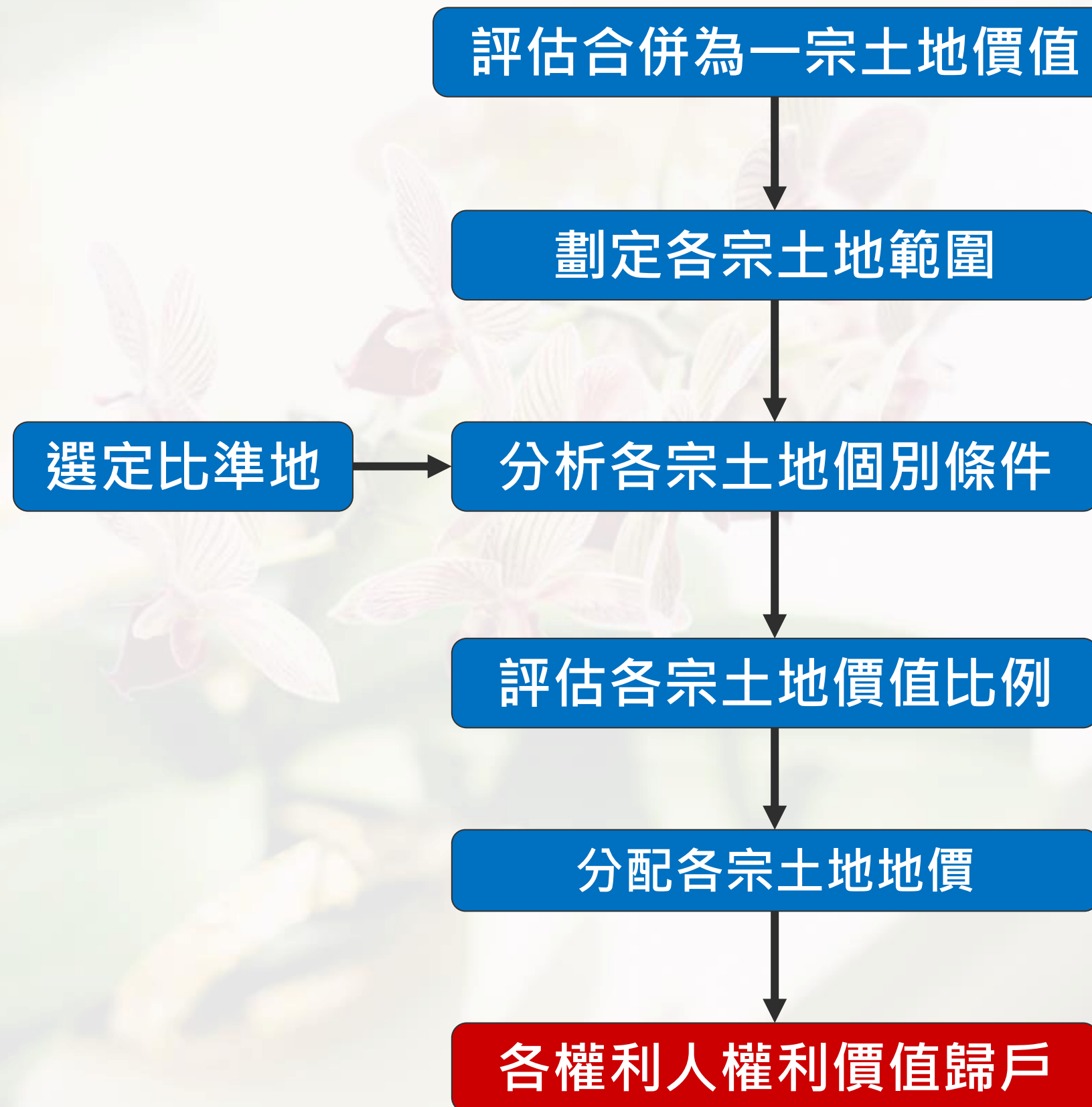
註：上述面積依委託人提供之土地產權清冊整理而成，僅顯示至小數點第四位。

更新前估價條件

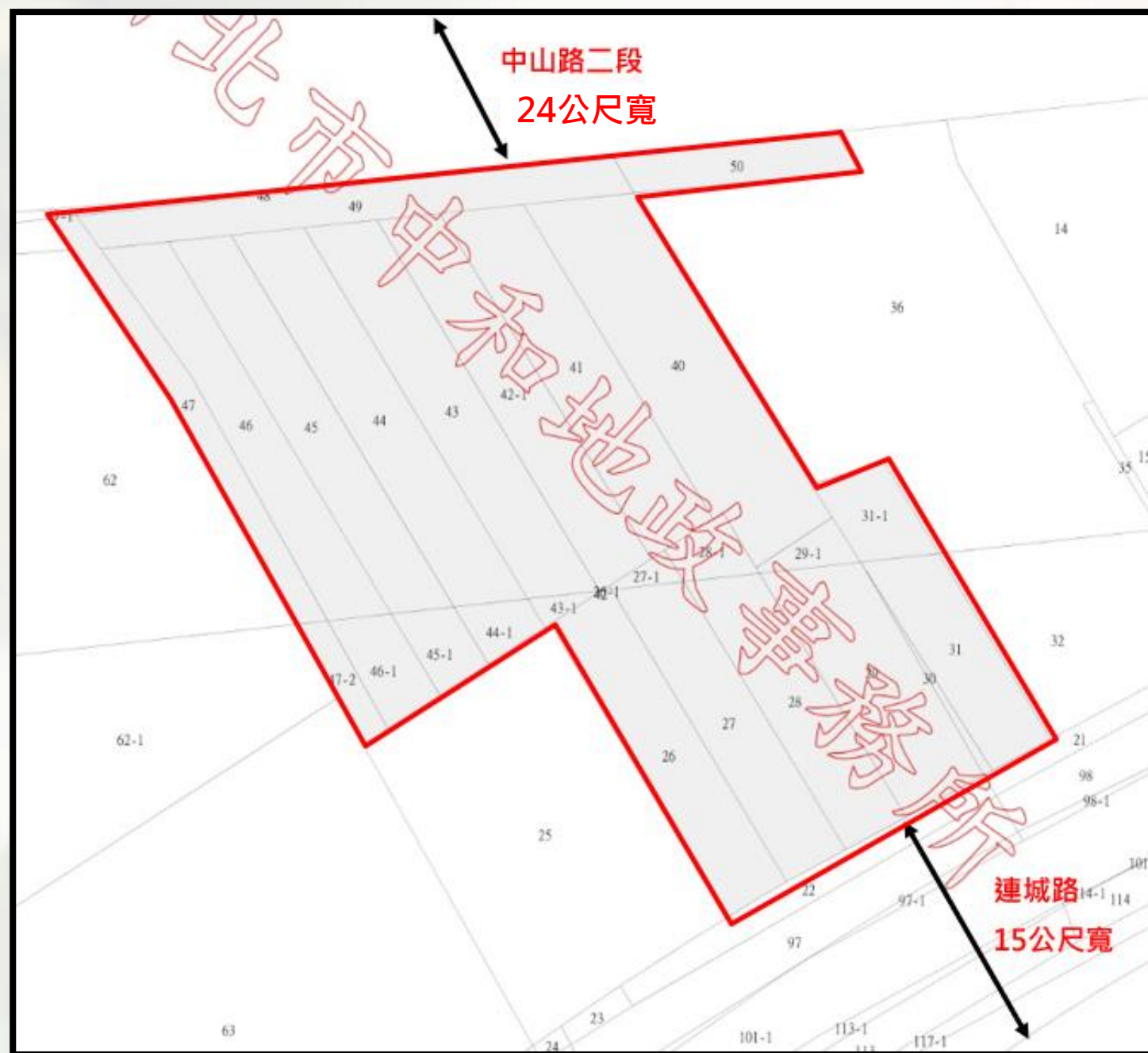
項目	條件說明					
比準地	本次選定40地號等12筆土地作為 商業區土地 比準地，選定26地號等8筆土地作為 住宅區土地 比準地，評估合併前各宗土地之價格，比準地資料如下：					
	商業區比準地	中和段	40、41、 42-1、43、 44、45、 46、49、 26-1、27- 1、28-1、 29-1地號等 12筆土地	1,169.87	353.8857	440%
	住宅區比準地	中和段	26、27、 28、29、 30、31、 42、43-1 地號等8筆 土地	558.44	168.9281	300%



更新前價值評估流程



更新前地價評估-合併為一宗之地價



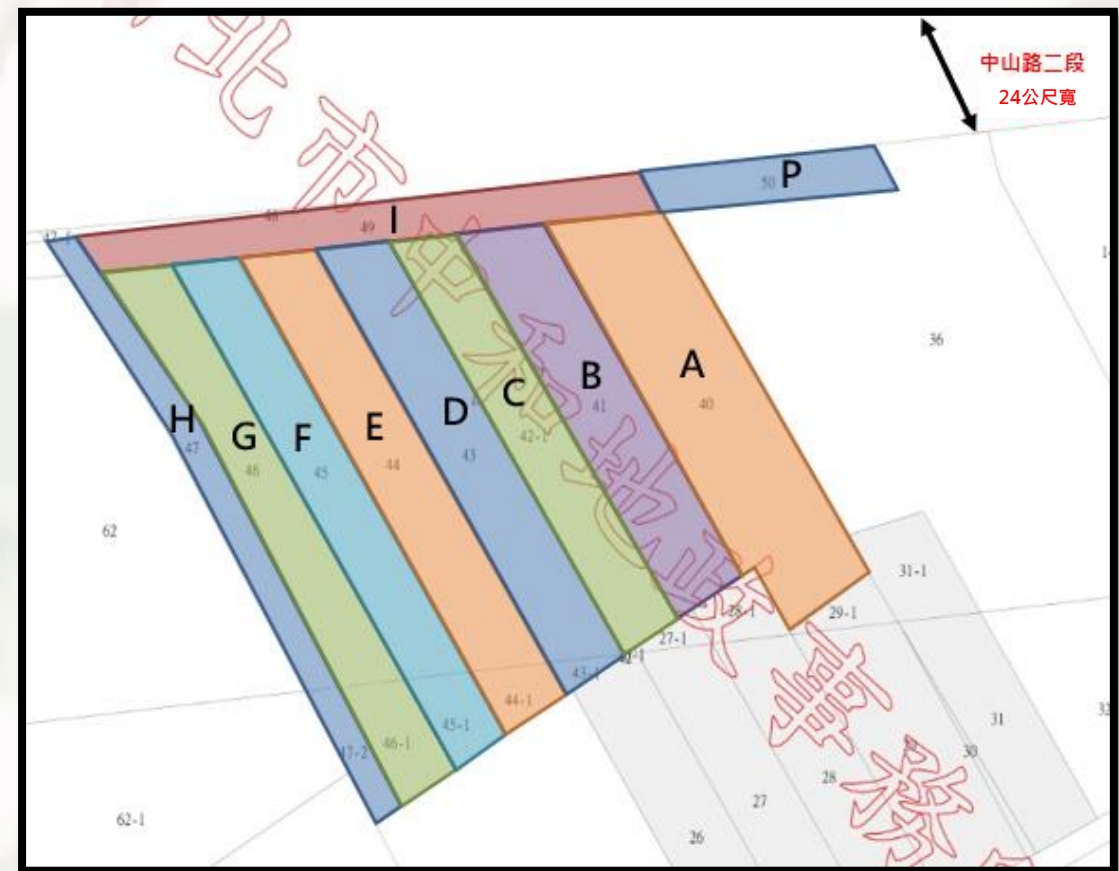
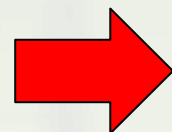
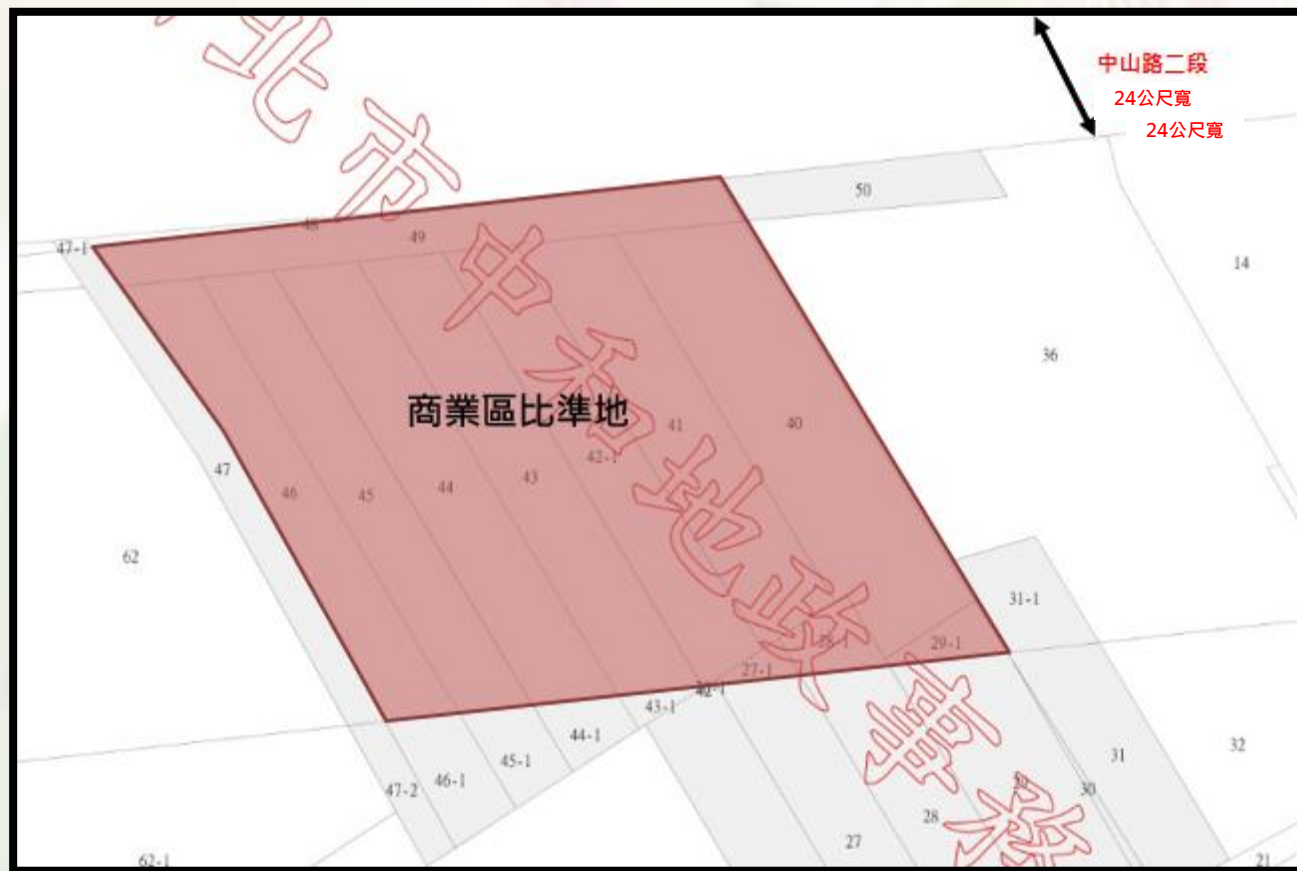
註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

使用分區	住商混合區
面積(m ²)	1,977.02
面積(坪)	598.0486
考量「 危險建築 」及「 合法建築物屋齡達30年以上且樓層數四層樓以上者 」獎勵折減後平均容積率	401.57%
估價方法	1.比較法 2.土地開發分析法
土地單價(元/坪)	<u>1,680,000</u>
更新前總權利價值(元)	<u>1,004,721,564</u>

註：上表面積僅顯示至小數點後第四位，實際係採計算機連續計算至無窮盡，於此敘明。

更新前地價評估-評估各宗地權利價值及修正項目

商業區調整率									
地形	調整率	主要臨路路寬	調整率	臨主要道路面寬	調整率	開發適宜性	調整率	容積率	調整率
略呈長方形	0%	24M	0%	佳	0%	350-400坪	0%	466.47%	4%
長條形	-2%	地籍線未臨路	-6%	稍差	-1%	50-100坪	-2%	466.46%	4%
細長形	-4%			差	-4%	25坪-50坪	-3%	440.00%	0%
						15坪以下	-4%	434.69%	-1%
								425.42%	-2%
								417.96%	-3%
								409.49%	-5%
								409.22%	-5%

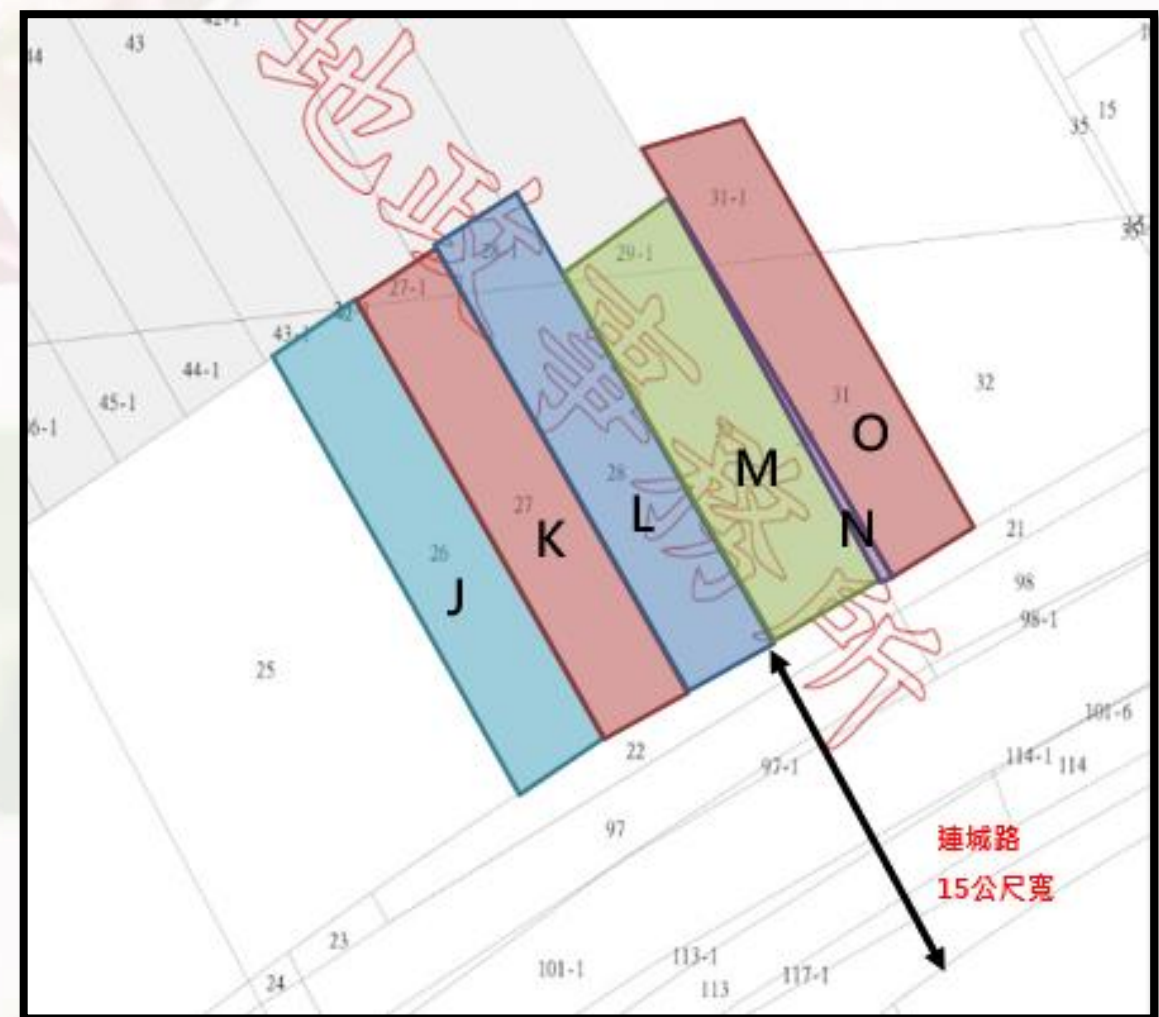
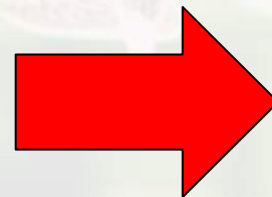
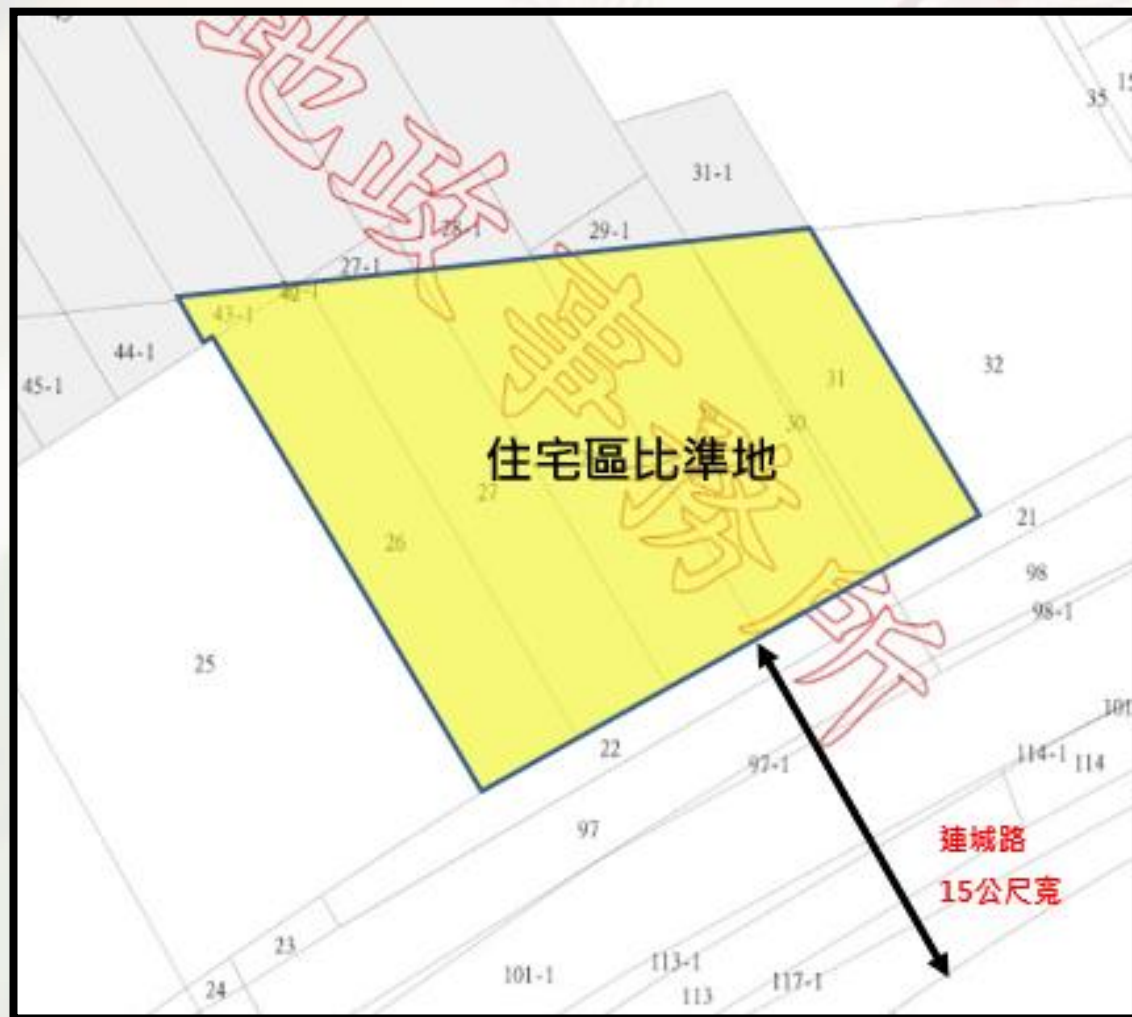


以商業區比準地為基準，評估各宗地價值比例及更新前權利價值。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新前地價評估-評估各宗地權利價值及修正項目

住宅區調整率							
地形	調整率	主要臨路面寬	調整率	開發適宜性	調整率	容積率	調整率
略呈梯形	0%	佳	0%	150-200坪	0%	367.39%	16%
長條形	-2%	稍差	-1%	25坪-50坪	-2%	337.17%	9%
略呈三角形	-4%	差	-4%	15坪以下	-3%	326.79%	6%
						321.50%	4%
						300.11%	0%
						300.00%	0%



以住宅區比準地為基準，評估各宗地價值比例及更新前權利價值。

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新前權利價值及分配比例計算說明

案例說明：

■更新前土地權利價值

=更新前土地權利價值×地主權利範圍(持分比例)

權利變換關係人	A宗地更新前權利價值(元)	地主權利範圍(持分比例)	更新前權利價值(元)
甲地主	114,009,872元	1/2	57,004,936元
乙地主		1/2	57,004,936元

■更新前土地權利價值分配比例

=更新前土地權利價值÷整宗基地總權利價值

權利變換關係人	更新前權利價值(元)	整宗基地權利價值(元)	更新前權利價值分配比例
甲地主	57,004,936元	1,004,721,564元	5.673705%
乙地主	57,004,936元		5.673705%

註：上表更新前土地權利價值係採計算機連續計算，僅係顯示至個位數；權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位。

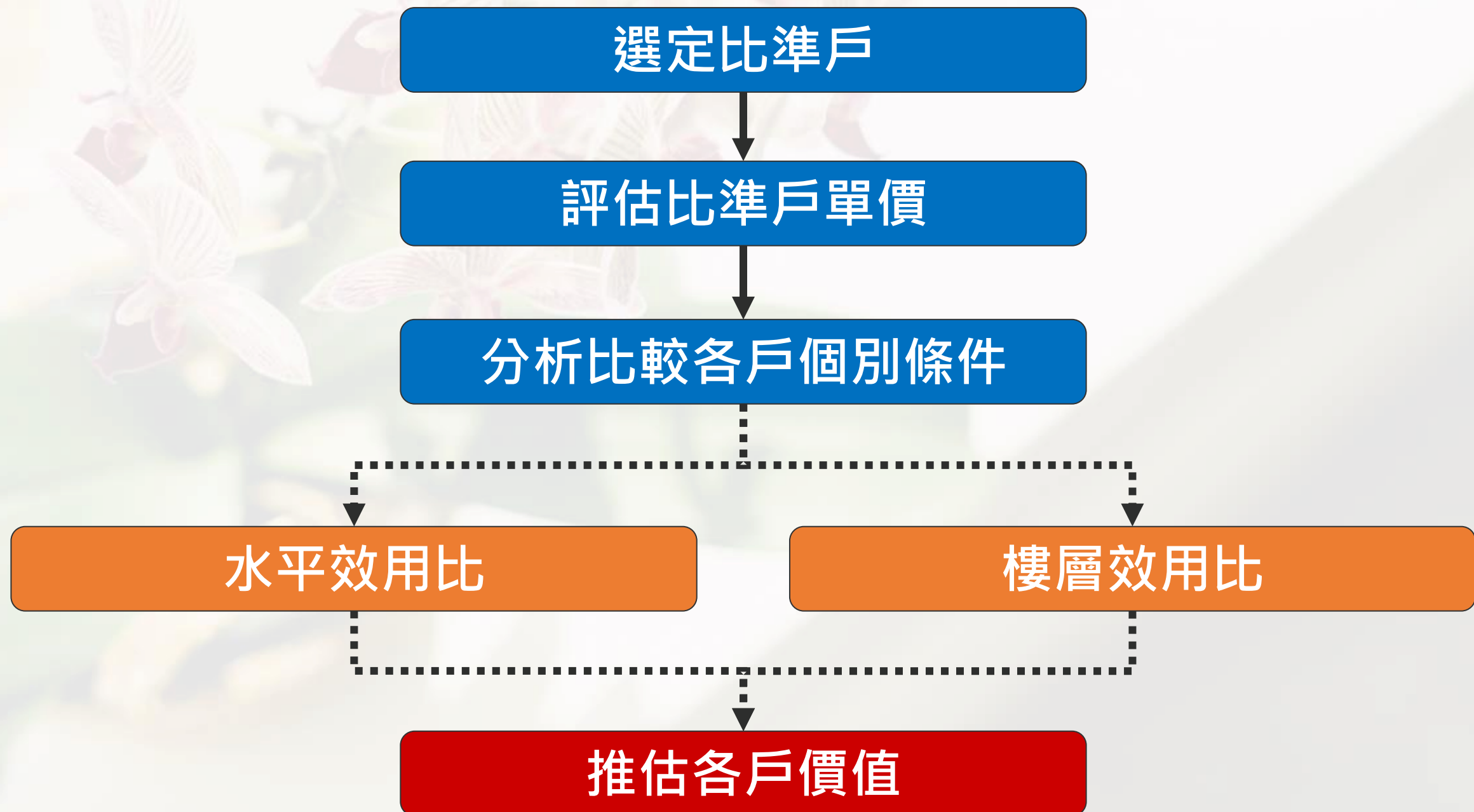
更新後價值評估

- **產品類型：**
店面辦公住宅大樓
- **建築樓層：**
地上23層、地下5層
- **店面規劃：**
地面層(含夾層)規劃為一般零售業，共規劃8戶
- **辦公規劃：**
第二層至第六層共規劃50戶一般事務所
- **住宅規劃：**
第二層、第七層至第二十三層共規劃197戶住宅



更新後價值評估流程

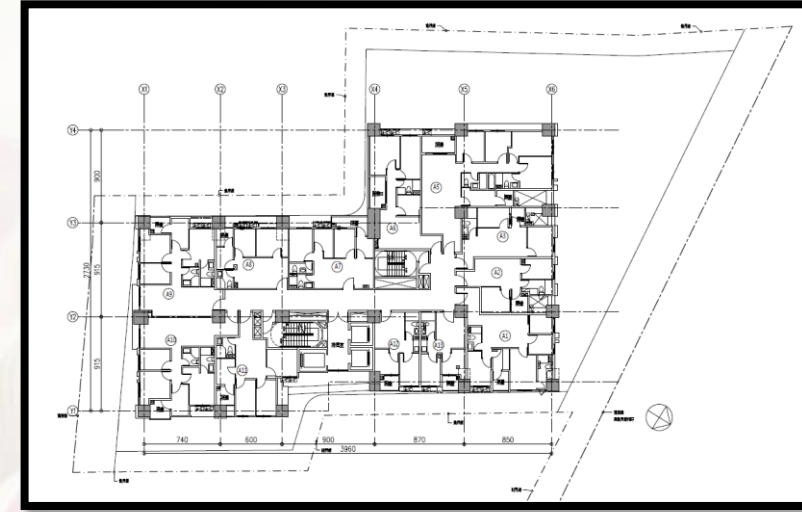
- 考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估之。
- 評估流程：



更新後價值評估流程

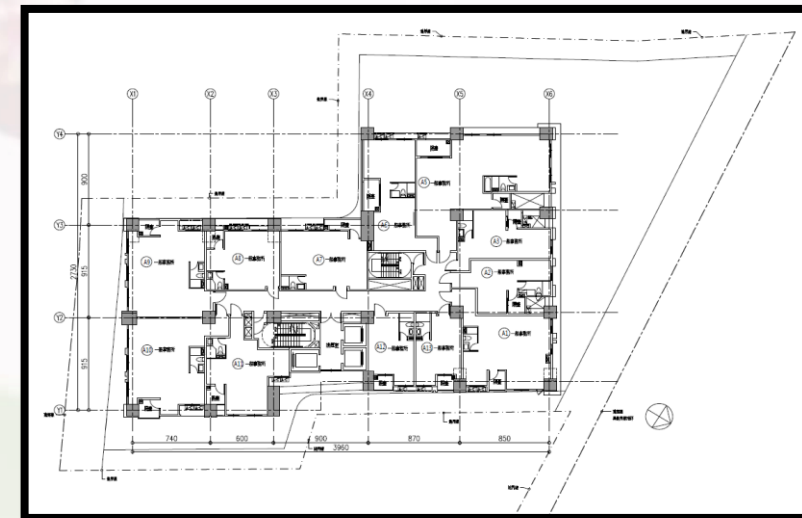
步驟一

更新後建物規劃
類型為店面、辦公、住宅



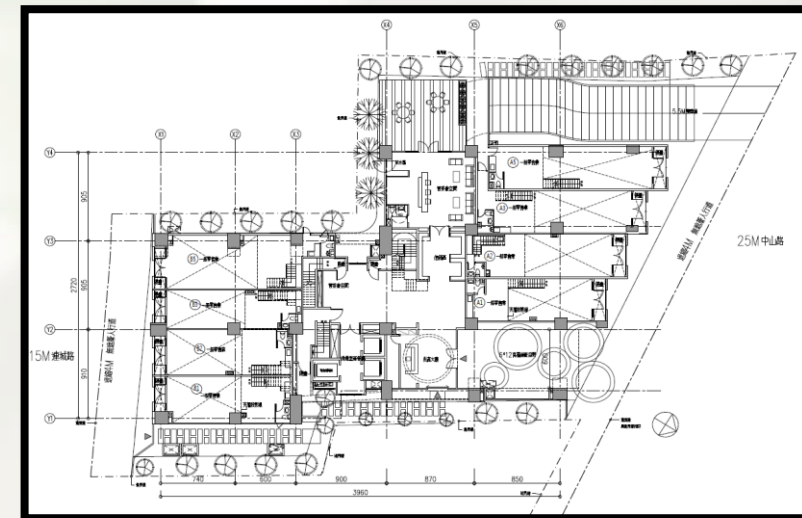
步驟二

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估



步驟三

考量更新後各單元之樓層別效用比及
位置差異，以比準單元之權利價值推
估重建後之建築物及其土地權利價值
評估



更新後價值評估-店面比準戶說明

步驟二

依更新後所規劃單元之使用類型，選定比準單元進行評估

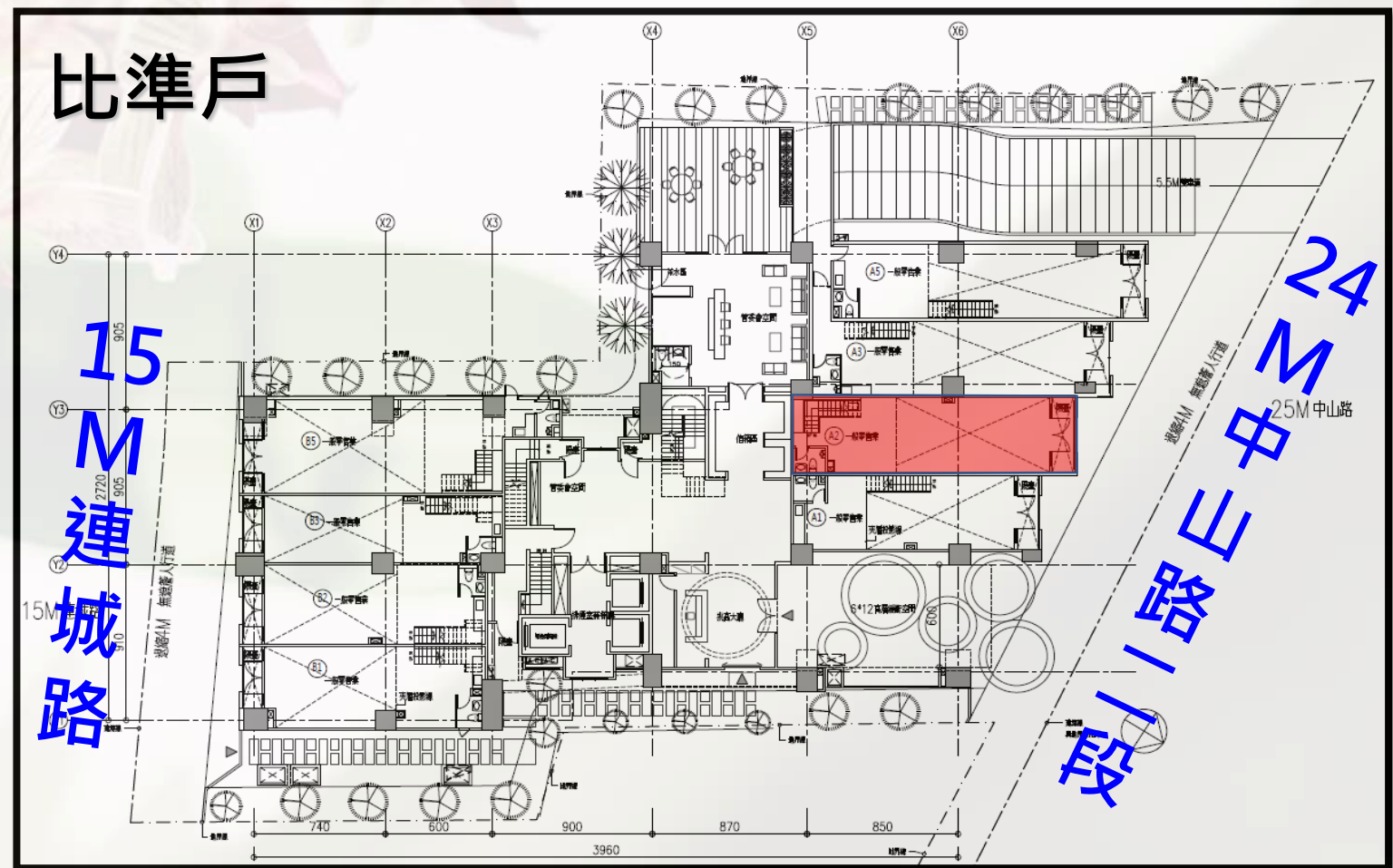
店面(一般零售業)比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	臨路	室內柱位 影響	商效	上方有管線通 過影響	實際面寬	邊間條件	建物單價 (元/坪)
1F	A2	32.88	中山路二段 (24M)	無影響	稍佳(中山路 二段)	無影響	普通	非邊間	820,000

店面比較項目

臨路
室內柱位影響
商效
上方有管線通過影響
實際面寬
邊間條件

樓層別效用比



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-辦公比準戶說明

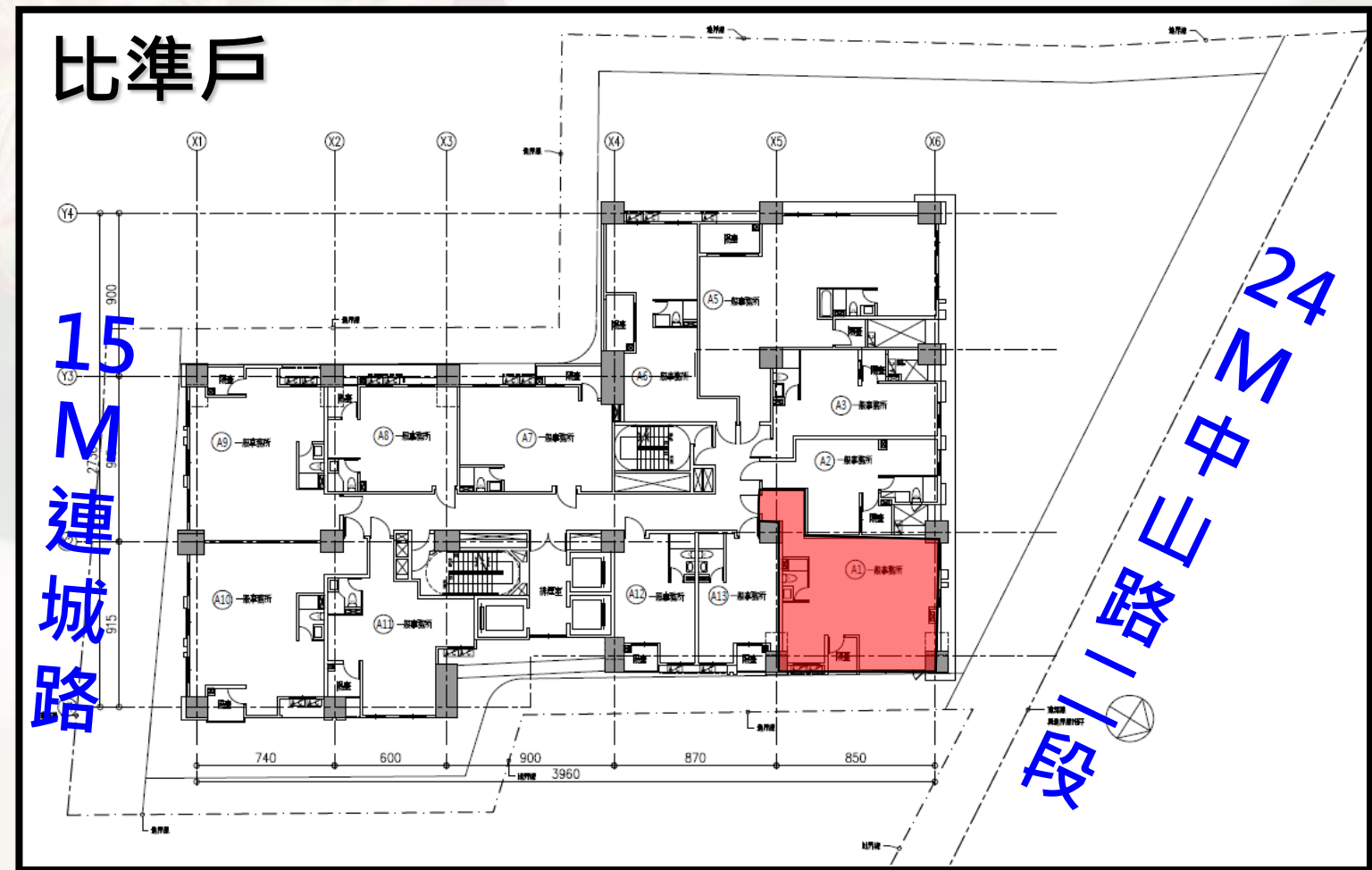
辦公(一般事務所)比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	棟距	採光	單總價關係	上方有管線 通過影響	建物單價 (元/坪)
4F	A1	31.80	中山路二段 (24M)	二面採光	31-34坪	無影響	460,000

辦公比較項目

棟距
採光
單總價關係
上方有管線通過影響

樓層別效用比



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅比準戶說明

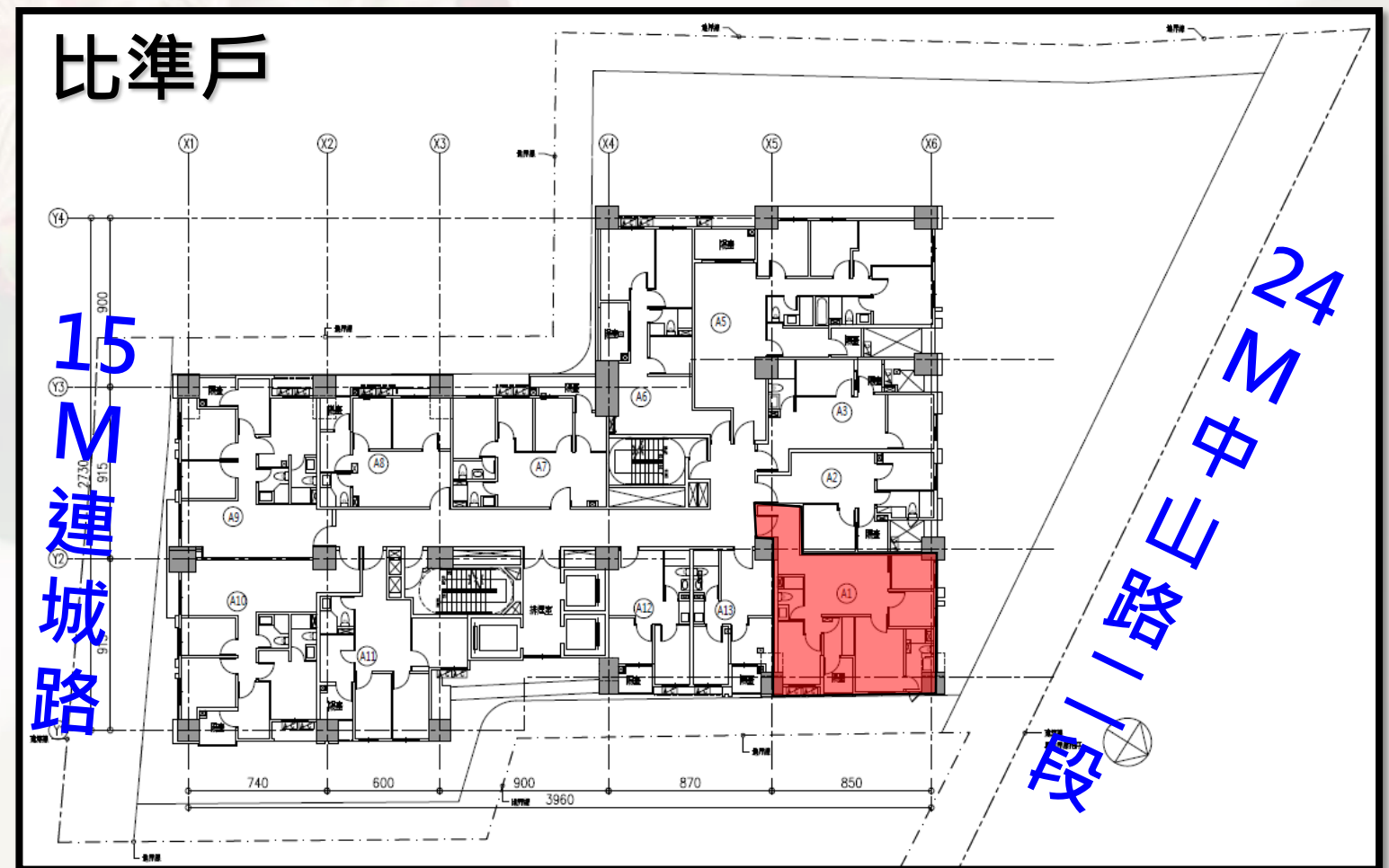
住家比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	棟距	採光	寧適	單總價關係	上方有管線通過影響	建物單價 (元/坪)
10F	A1	31.80	中山路二段(24M)	二面採光	普通	30-34坪	無影響	520,000

住家比較項目

棟距
採光
寧適
視野
單價總價關係
上方有管線通過影響

樓層別效用比



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

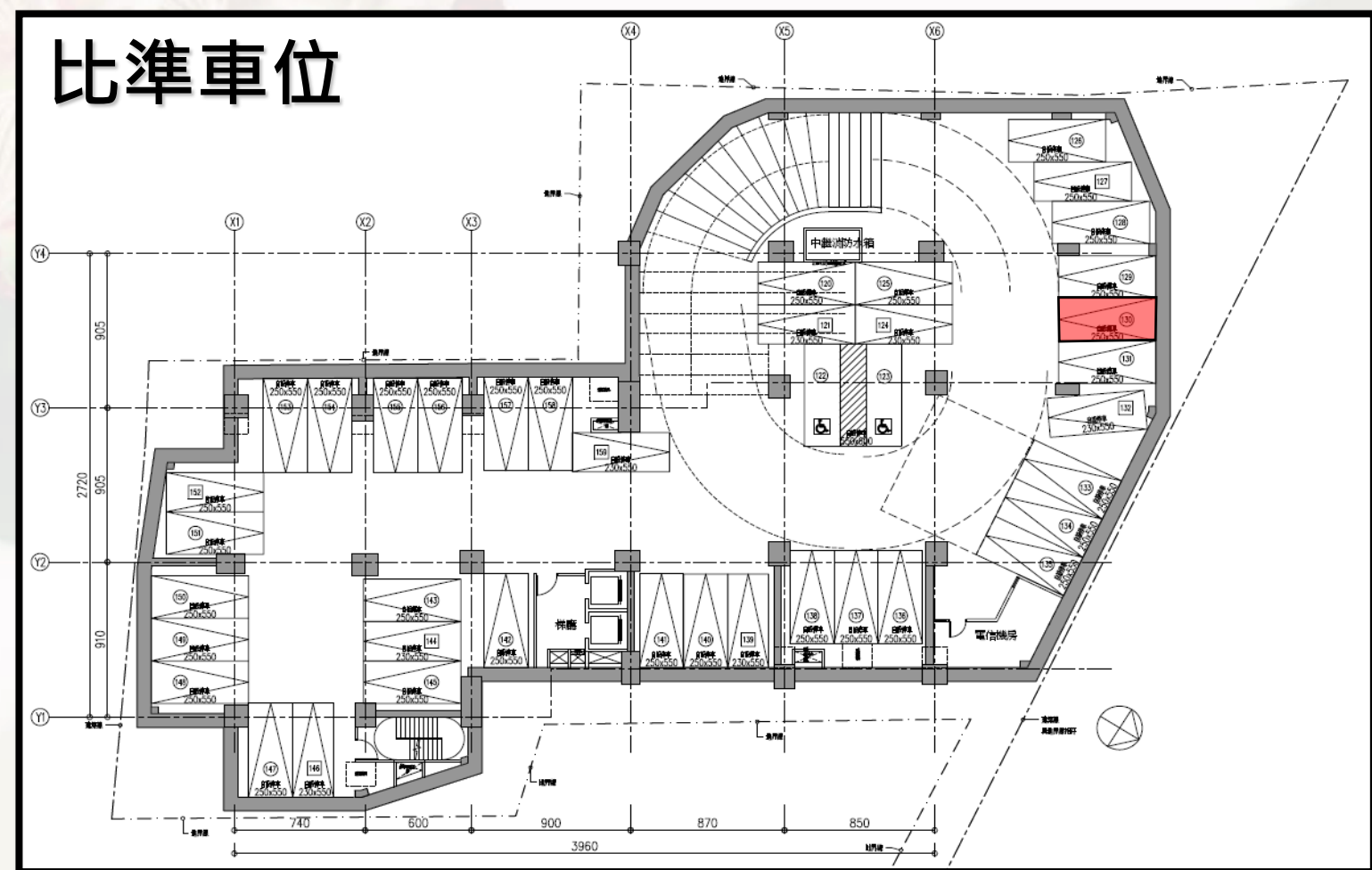
更新後價值評估-車位比準單元說明

車位比準單元

編號	樓層	車位形式	側邊空間	嫌惡設施影響	停車難易度	車位單價 (元/位)
130	B2F	坡道平面車位 (大)	無側邊 空間	無	正常	2,300,000

車位比較項目

樓層
車位形式
側邊空間
嫌惡設施影響
停車難易度



註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

更新後建物 規劃類型	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
1F及夾層 (一般零售業)	257,361,192	345.47	744,959
2F-6F (一般事務所)	619,908,840	1,361.33	455,368
7F-23F (住家)	2,585,370,603	4,947.12	522,601
建物合計	3,462,640,635	6,653.93	

註：上述面積依委託人提供之銷售面積整理而成，僅顯示至小數點第二位。

店面總銷(元)	257,361,192
辦公總銷(元)	619,908,840
住宅總銷(元)	2,585,370,603
車位總銷(元)	378,750,000
全案總銷(元)	3,841,390,635

評價基準日：民國109年11月30日
 建築材料：鋼筋混凝土RC

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

簡報結束