擬訂新北市三重區菜寮段50地號等36筆土地都市更新權利變換計畫案

自辦公聽會簡報

實 施 者：全虹建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司
蕭家福聯合建築師事務所

估價單位：中泰不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所
歐亞不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

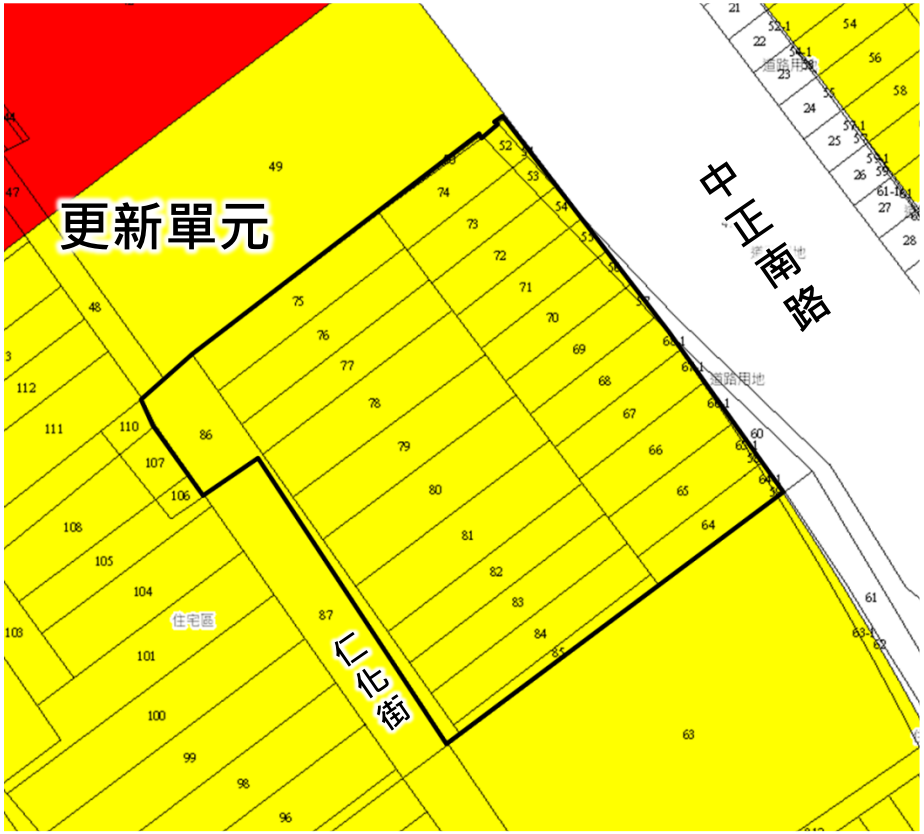
壹 簽到
貳 會議開始
參 主席致詞
肆 都市更新權利變換計畫說明
伍 學者專家、居民代表致詞
陸 詢問與答覆
柒 散會

議　　程

辦　理　緣　起

辦理緣起與法令依據

- 「**變更新北市三重區菜寮段50地號等36筆(原31筆)土地都市更新事業計畫**」業於112年9月20日經新北府城更字第1124620517號函核定發布實施。
- 本次依「都市更新條例」第48條規定，依核定之事業計畫內容辦理擬訂權利變換計畫。



公聽會辦理公告及通知方式

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.1.25~113.1.27)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年1月24日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

http://www.yeashin.com.tw/urbanredevelopment/

都市更新權利變換程序

事業計畫核定

土地相關權利協調處理

權利變換意願調查

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

權利變換公聽會
(113.2.6)

申請分配選屋(113.2.7~3.11)

公開抽籤(113.3.14)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂權利變換計畫書圖製作

擬訂權利變換計畫報核

市府公展
公辦公聽會

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂權利變換計畫核定發布實施

權利變換法令依據

■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、稅捐及管理費用，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例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；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。

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。

權利變換計畫內容

■實施者

全虹建設股份有限公司（負責人：蘇素真）
聯絡地址：新北市新莊區思源路555號30樓
統一編號：80551624
電　　話：（02）8522-9722

■規劃團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
電　　話：（02）8923-6788

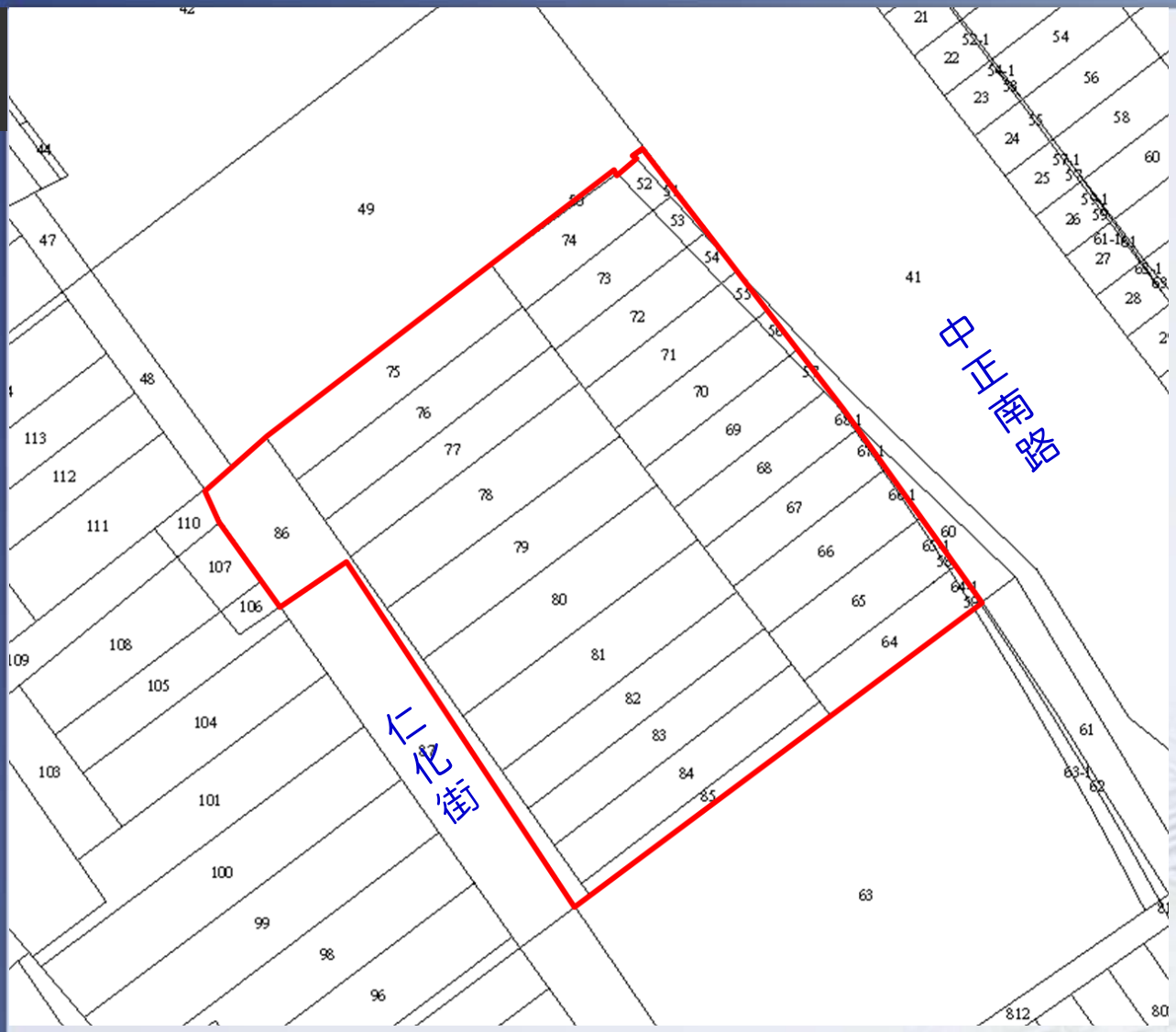
2.建築規劃設計

蕭家福聯合建築師事務所（負責人：蕭家福）
聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路四段153號11樓
電　　話：（02）2781-7606

3.地政士(代書)

承鴻地政士事務所（負責人：洪偉博）
聯絡地址：新北市板橋區民族路129巷16號1樓
電　　話：（02）2959-2868

實施權利變換地區範圍



■更新單元範圍

新北市三重區菜寮段
50、51、52、53、54、55、56、57、64、64-1、65、65-1、66、66-1、67、67-1、68、68-1、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86地號等
共筆36筆土地

■更新單元面積

2,073.95㎡

圖　例

更新單元範圍

更新單元土地權屬

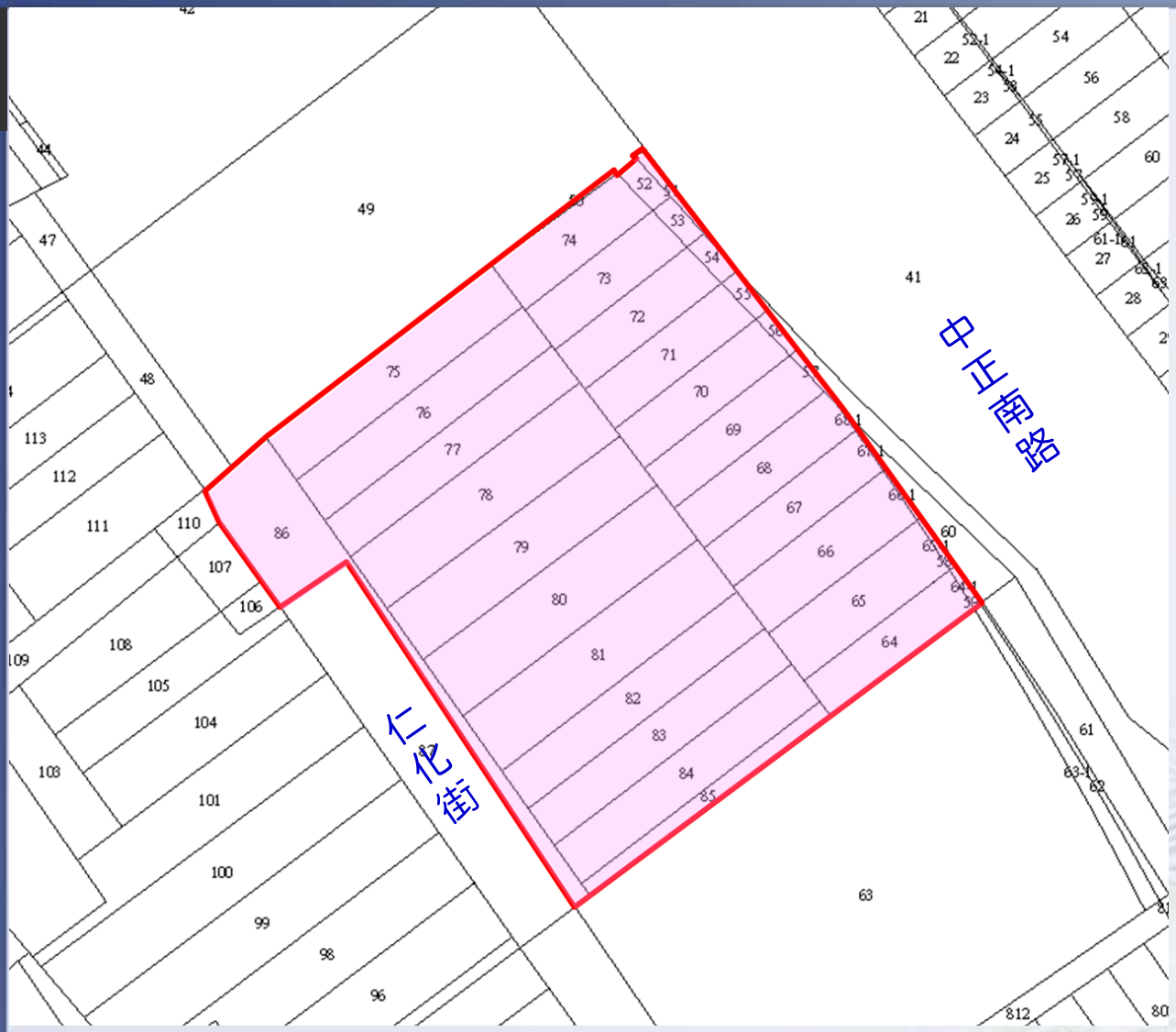


圖　例

更新單元範圍　　私有土地

■土地權屬

原案核定後公有土地已依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第2項及「都市更新條例」第27條第3項第5款規定讓售予實施者。

現況更新單元範圍內土地皆屬私有土地，無公有土地。

■重建區段實施方式

以「協議合建」方式為主，

尚未同意所有權人部分則採「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

協議合建部分依據雙方協議契約內容；

權利變換部分則依更新單元內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

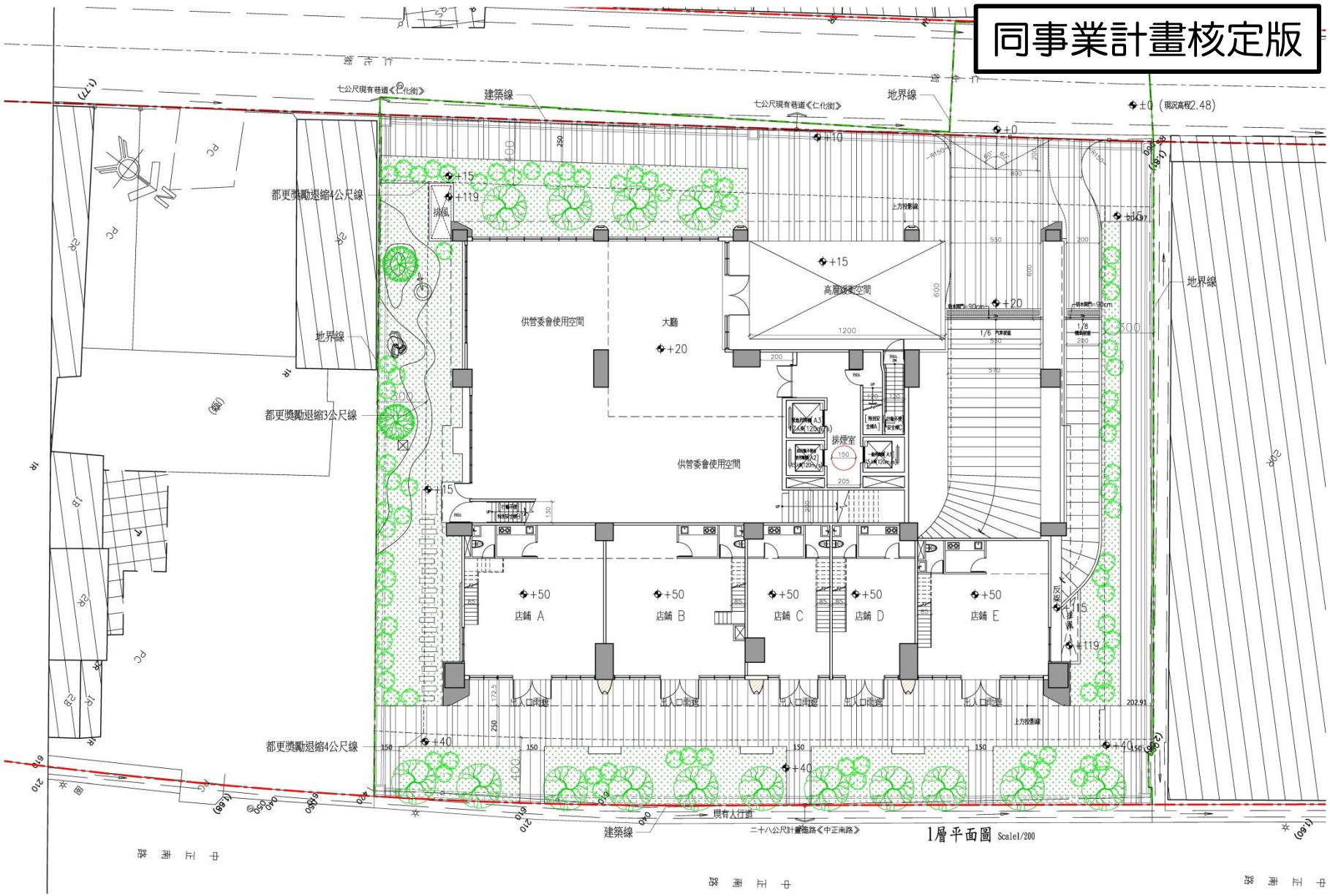
■各項公共設施設計施工基準及權屬

- 本案無涉及公有土地及公共設施。

■土地改良物拆遷補償費

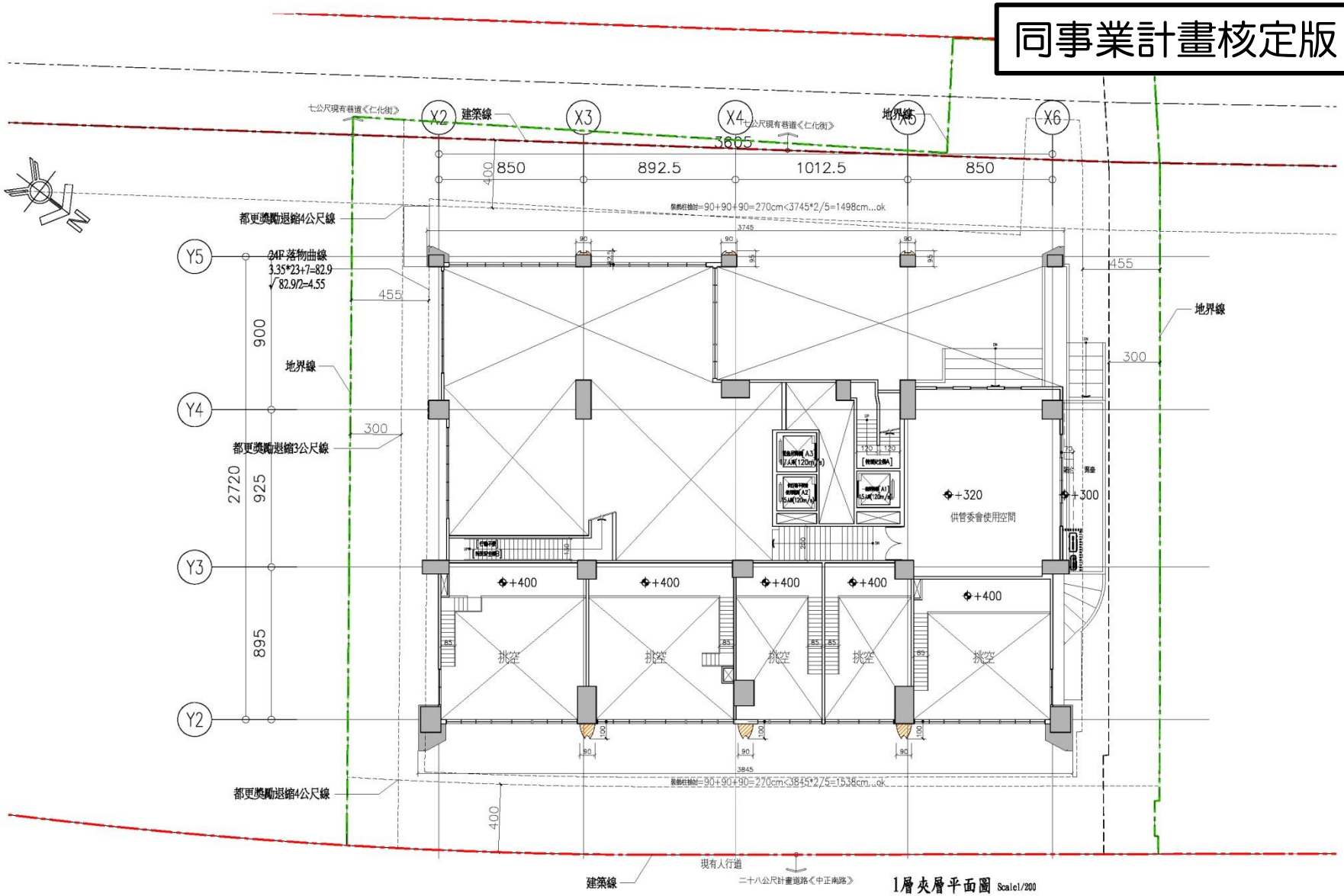
- 本案現況建築物皆已全部拆除完竣。

更新後建築平面圖 1 層


同事業計畫核定版
七公尺現有巷道《仁化街》
建築線
地界線
都更獎勵退縮4公尺線
都更獎勵退縮3公尺線
供管委會使用空間
大廳
高層緩衝空間
排煙室
店鋪 A
店鋪 B
店鋪 C
店鋪 D
店鋪 E
出入口雨遮
現有人行道
二十八公尺計畫道路《中正南路》
1層平面圖 Scale1/200

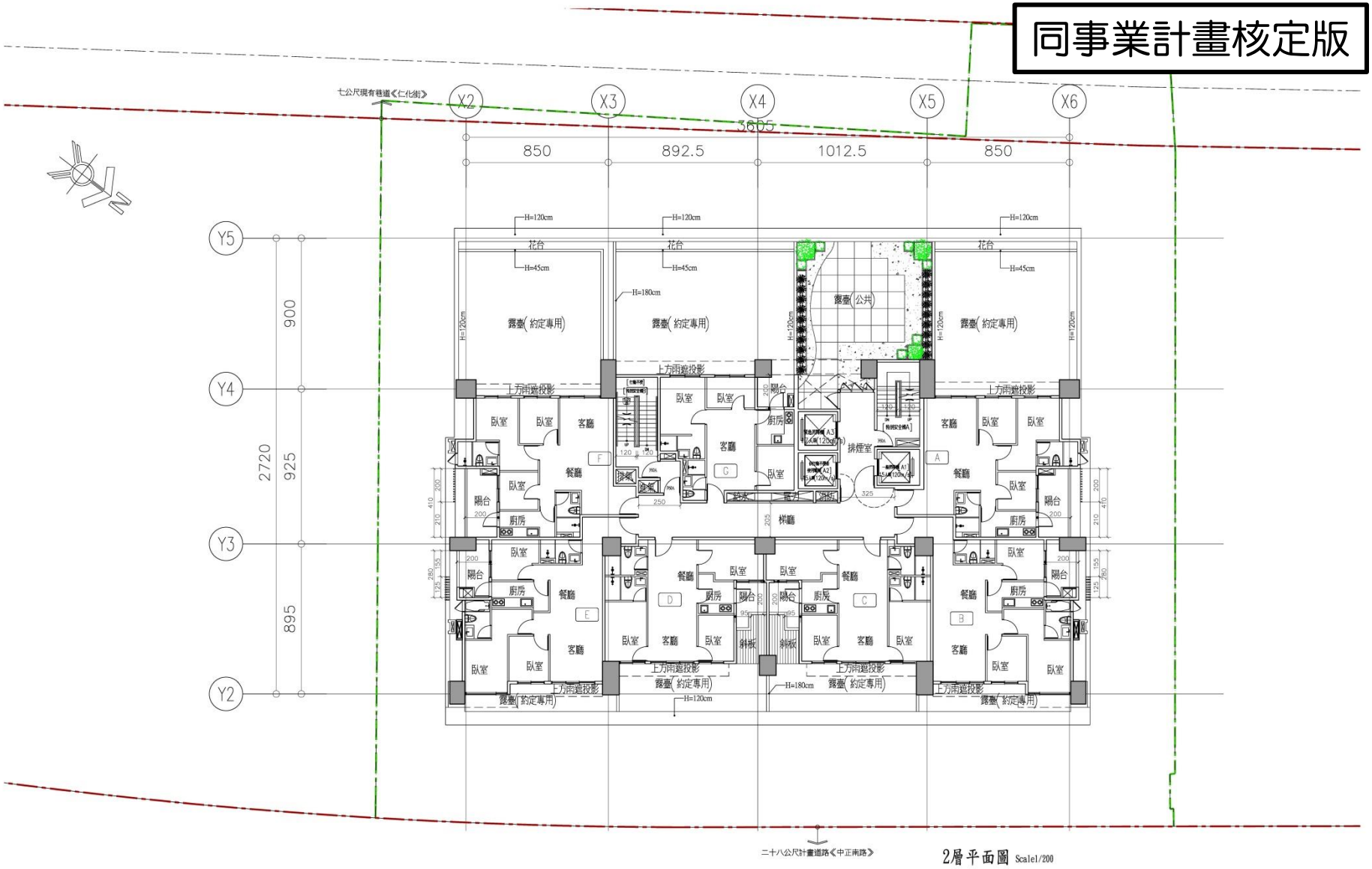
更新後建築平面圖 1 層夾層

同事業計畫核定版



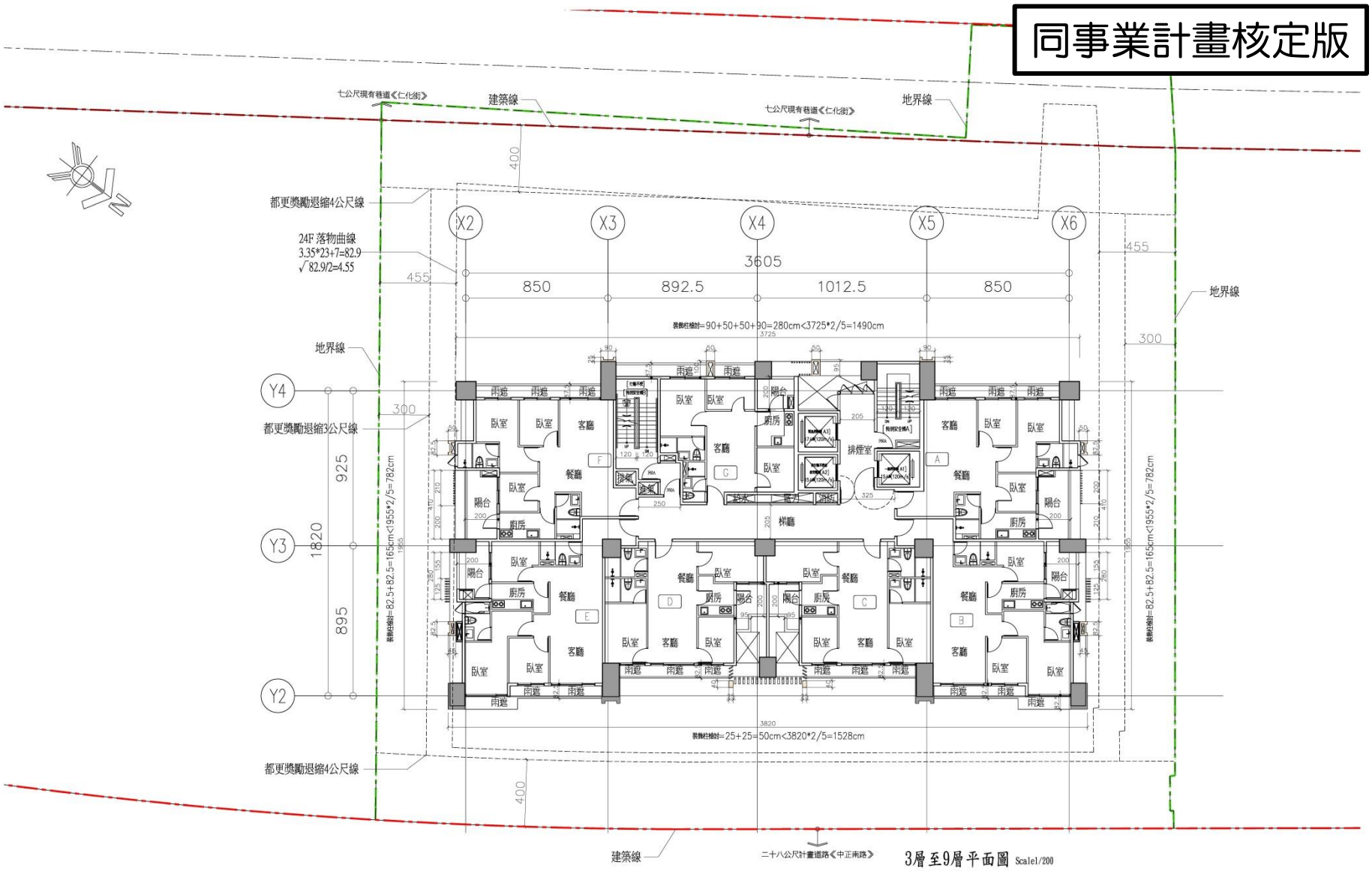
更新後建築平面圖 2 層

同事業計畫核定版



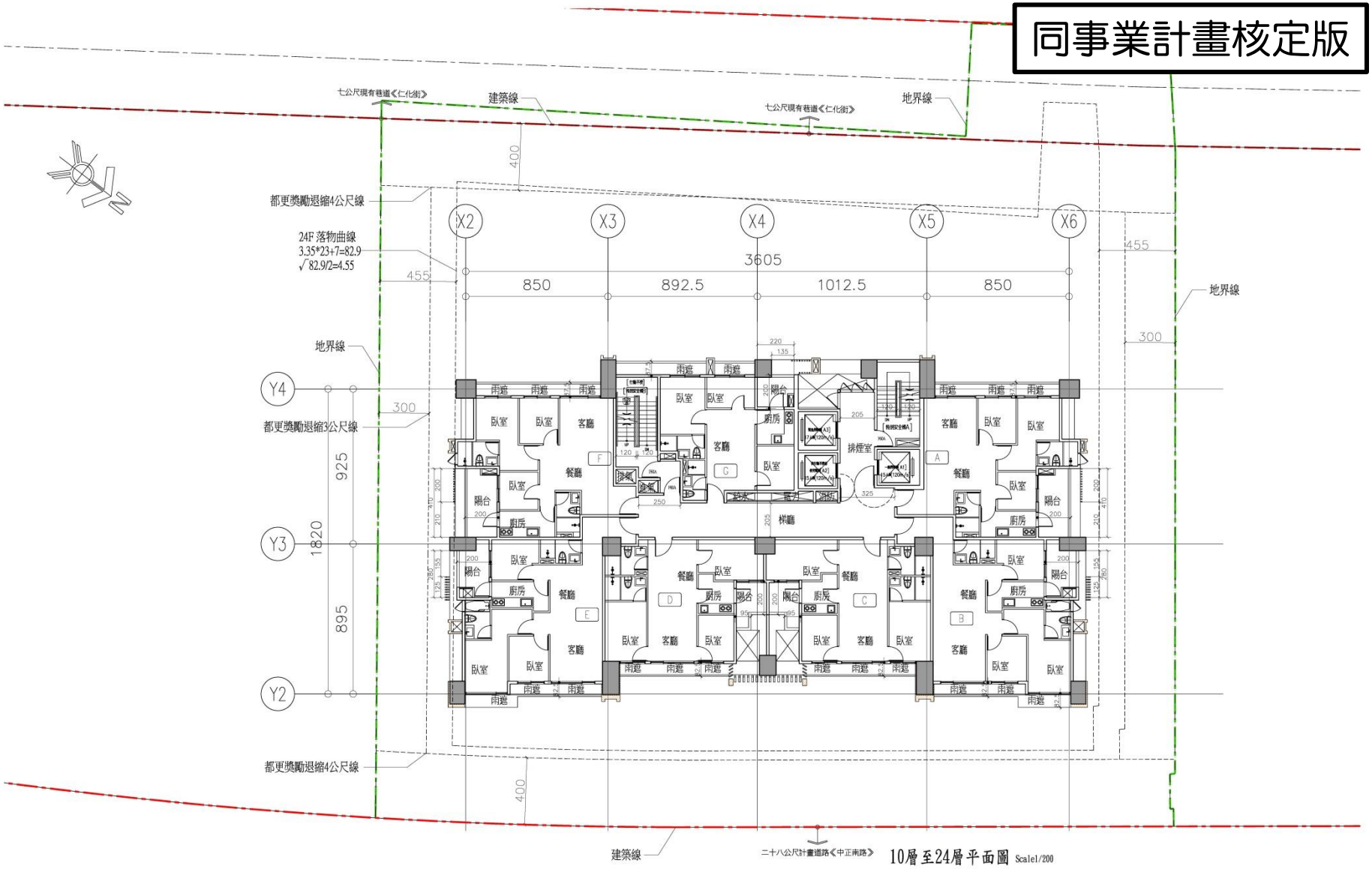
2層平面圖 Scale1/200

更新後建築平面圖 3至9層



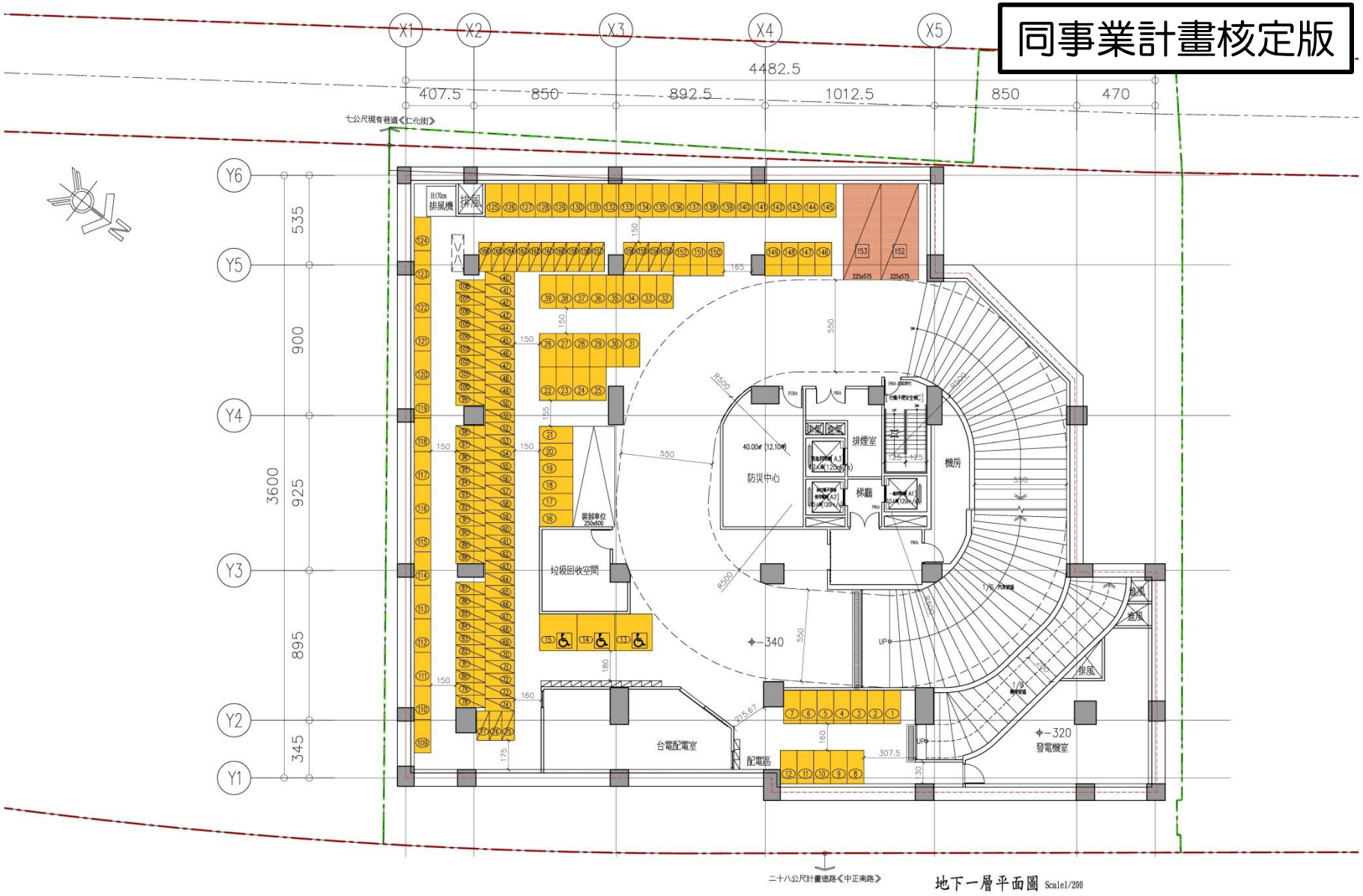
更新後建築平面圖10至24層

同事業計畫核定版



更新後建築平面圖 地下1層

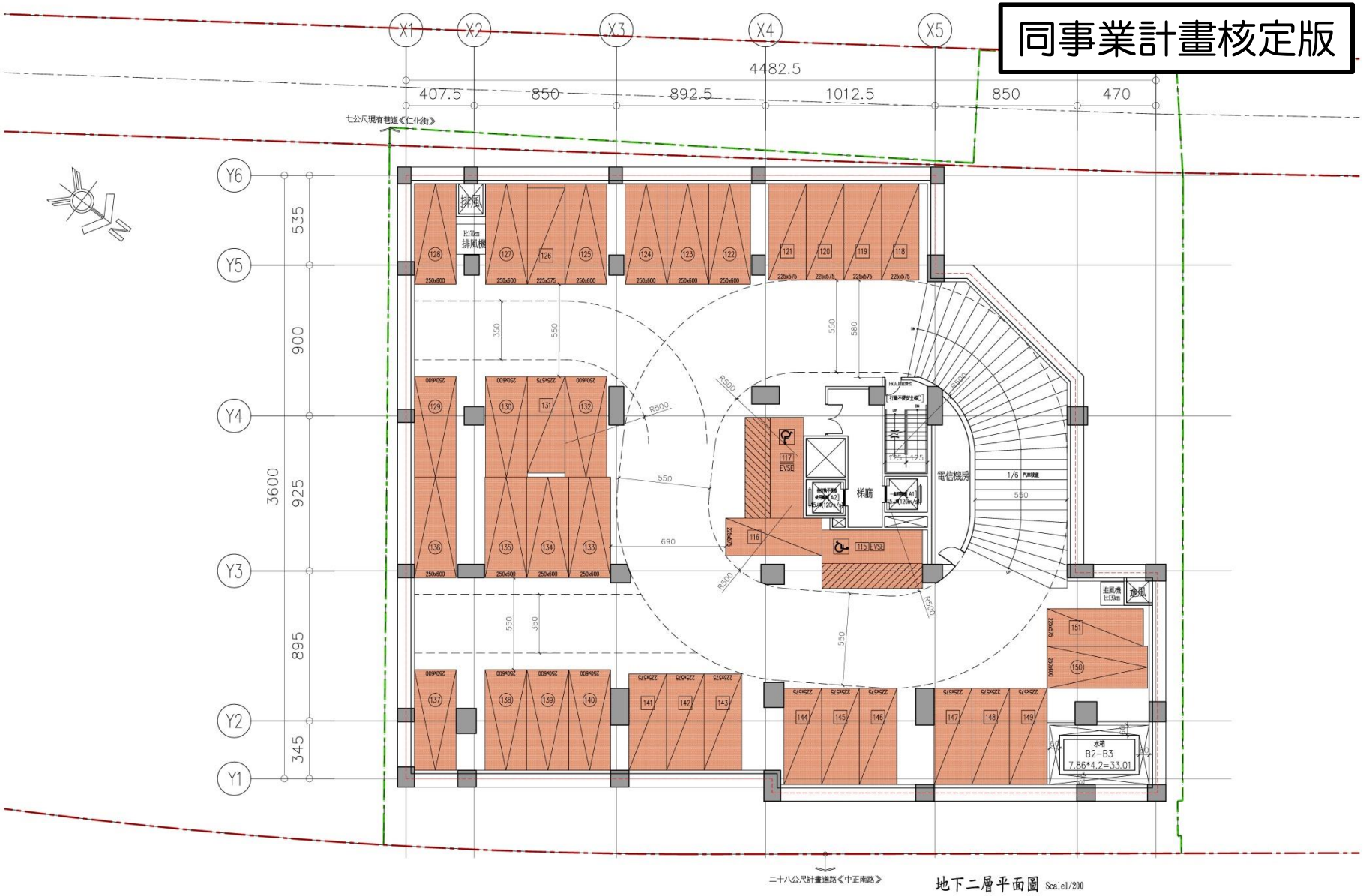
同事業計畫核定版



地下一層平面圖 Scale1/200

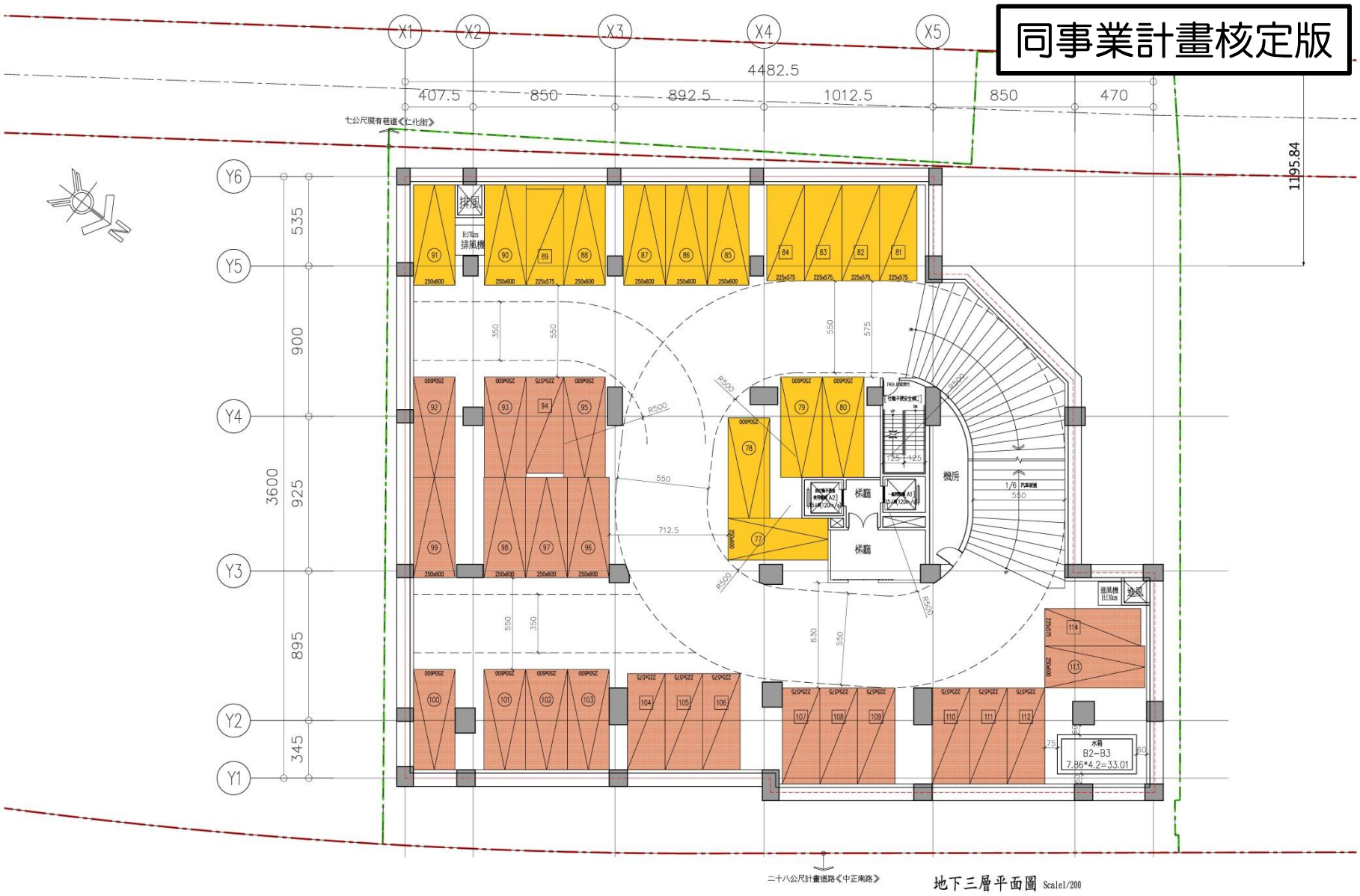
更新後建築平面圖 地下2層

同事業計畫核定版



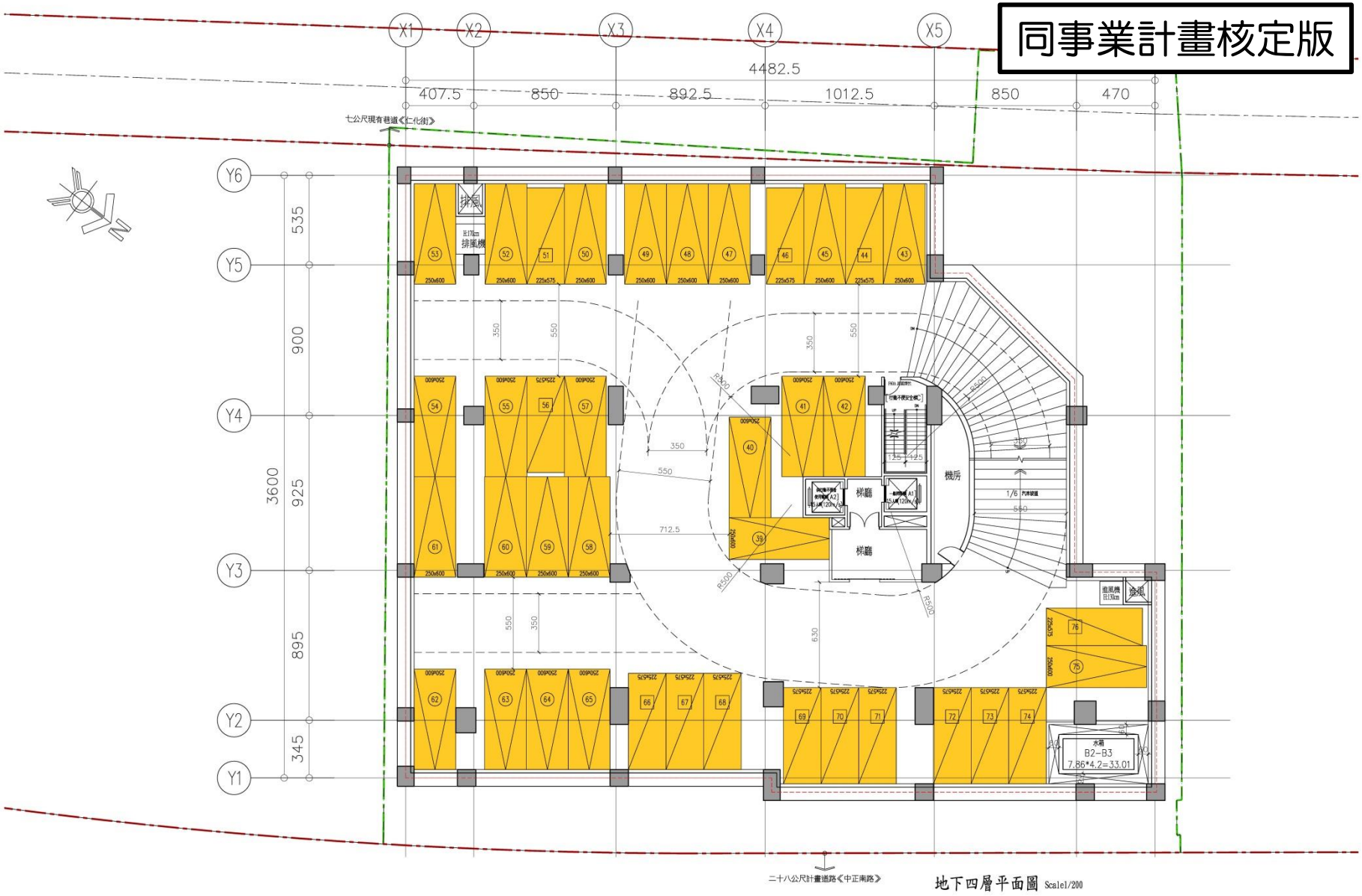
更新後建築平面圖 地下3層

同事業計畫核定版



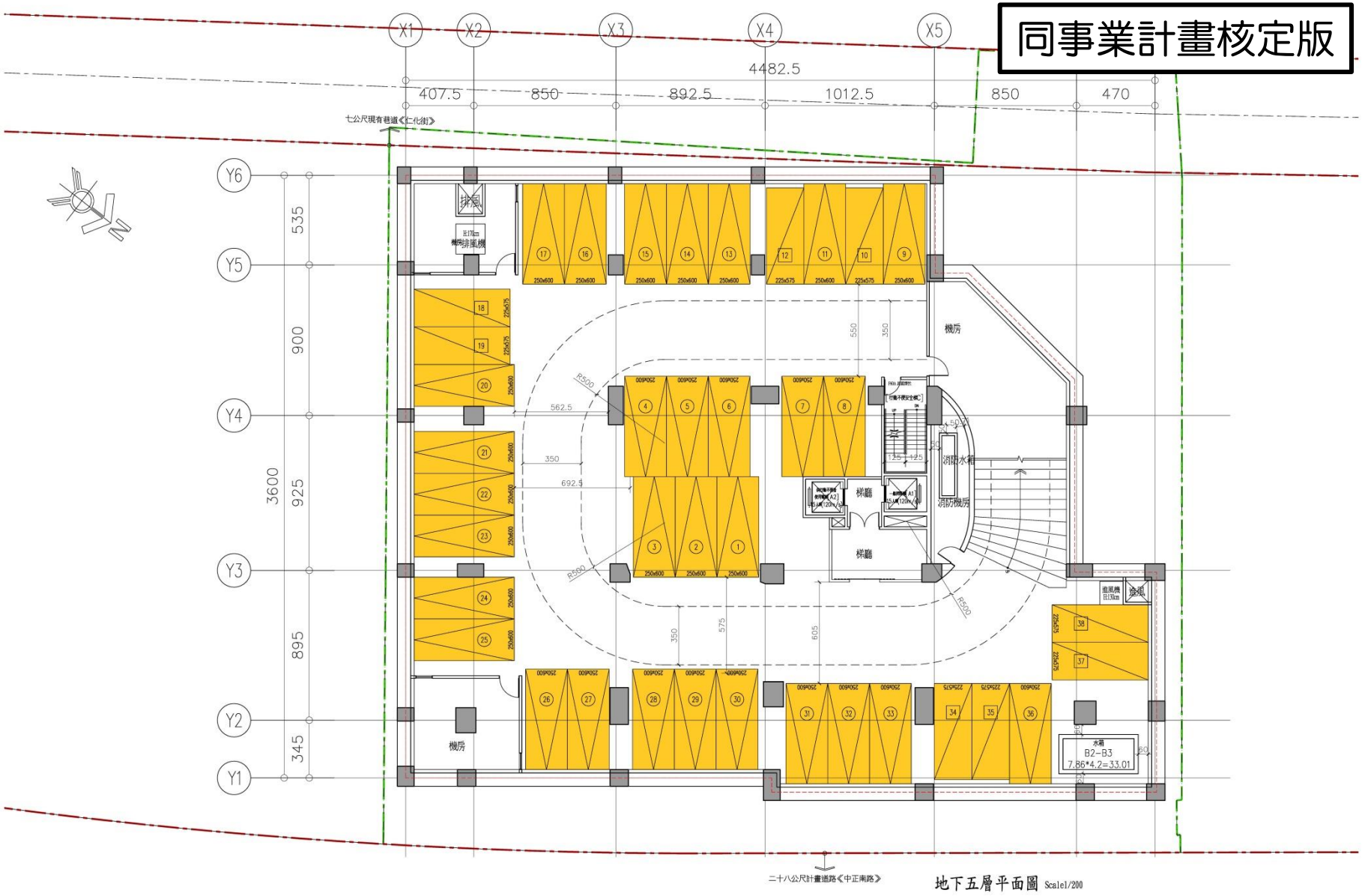
更新後建築平面圖 地下4層

同事業計畫核定版



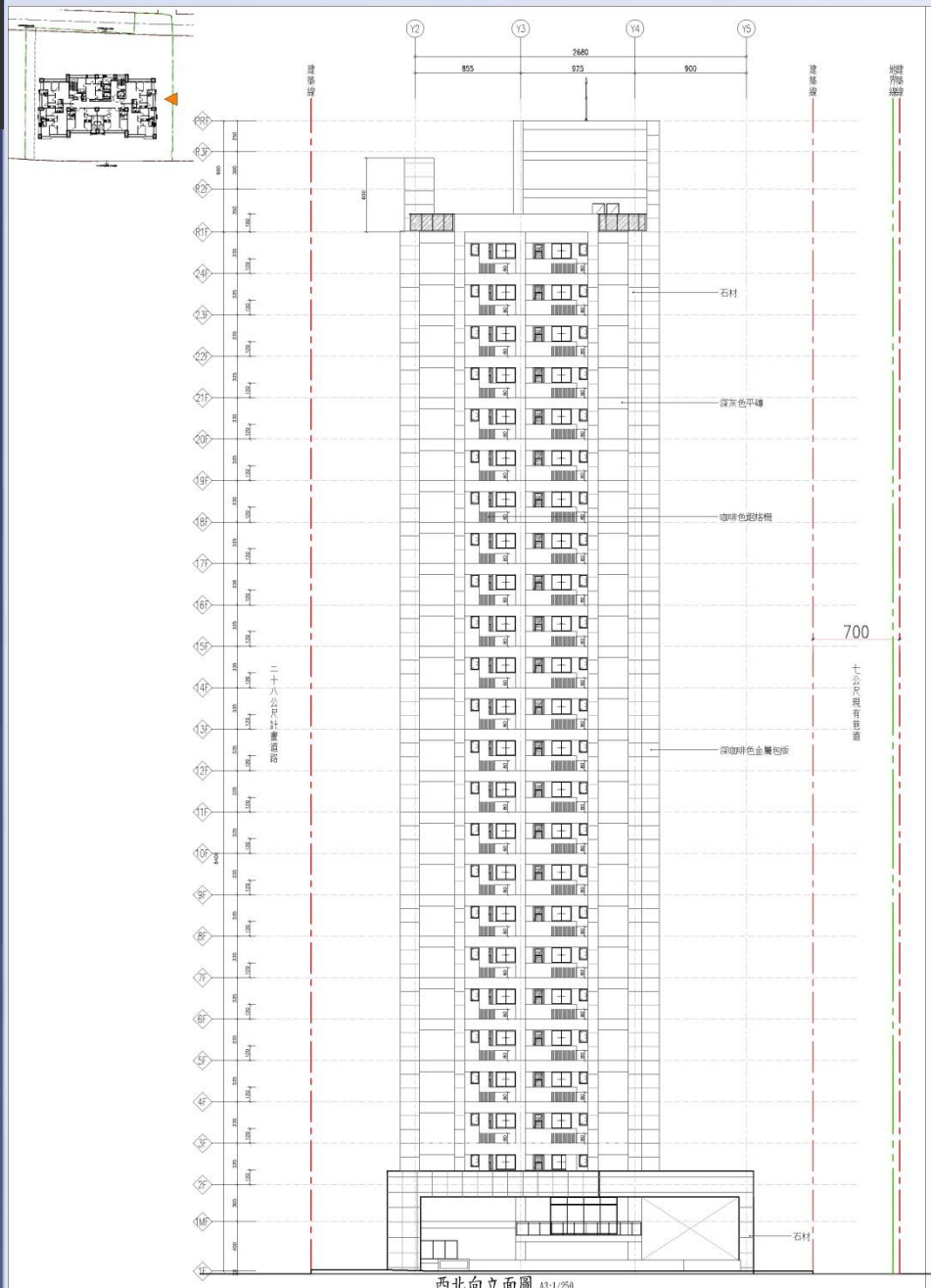
更新後建築平面圖 地下5層

同事業計畫核定版

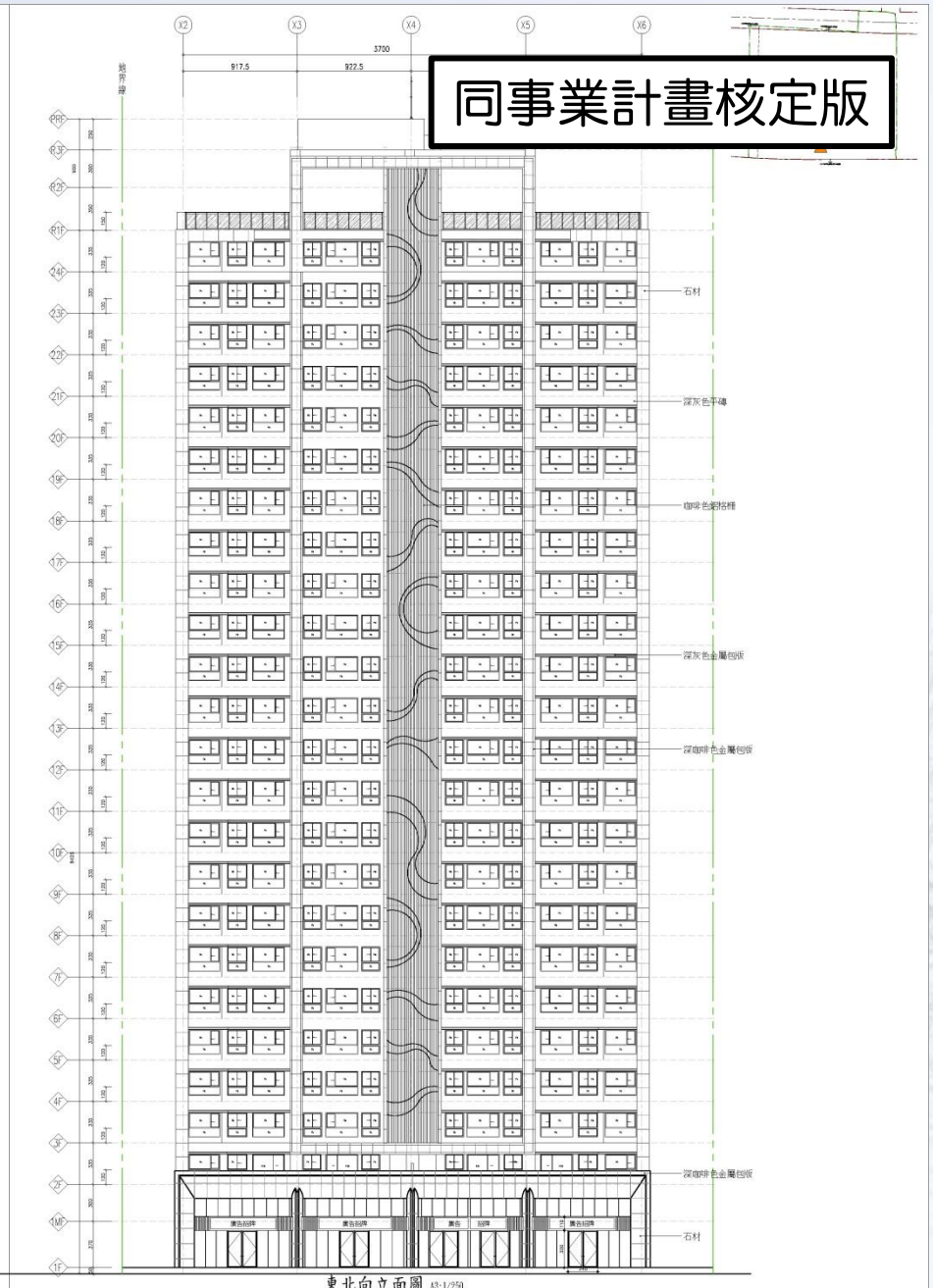


更新後建築 立面圖

同事業計畫核定版

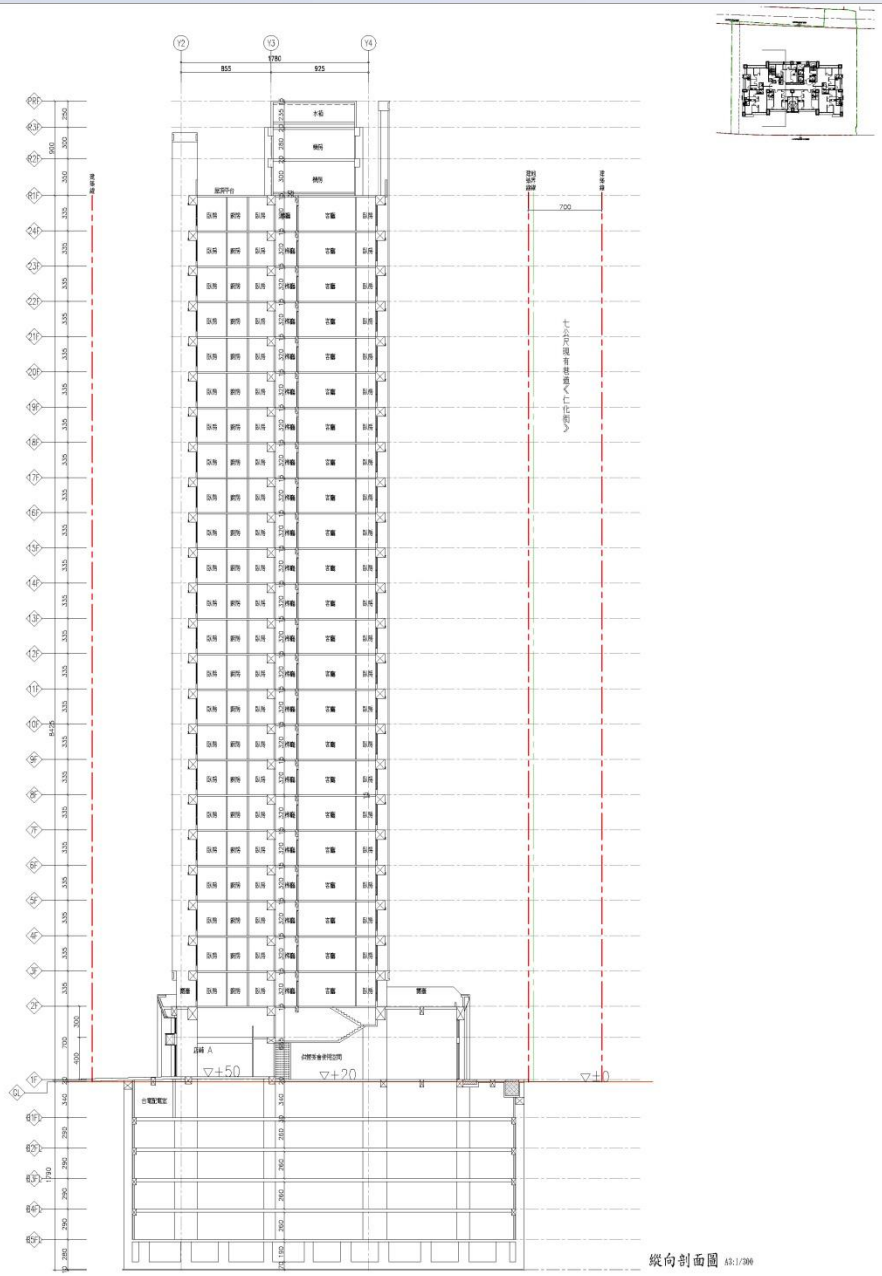


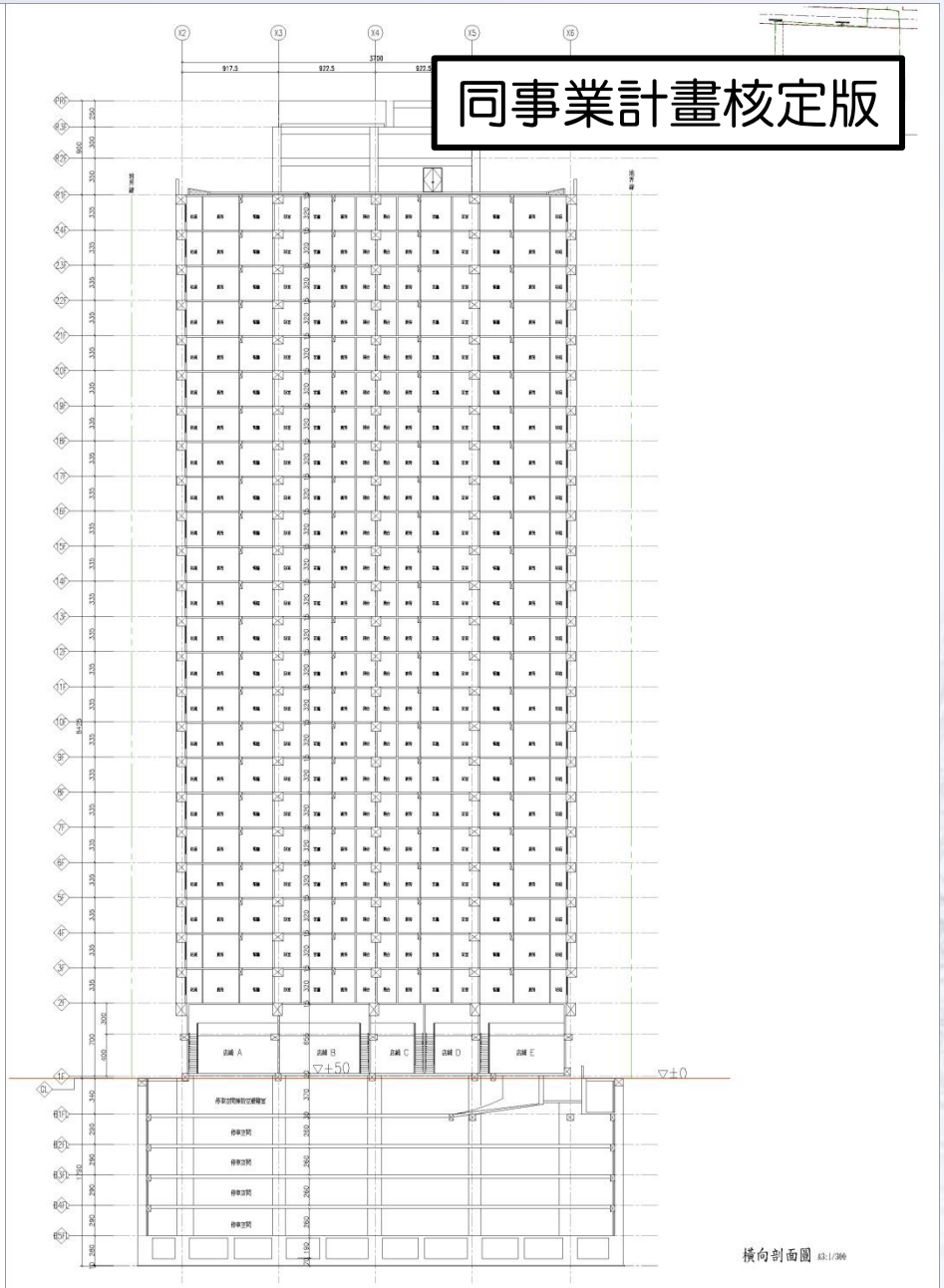
西北向立面圖 A3:1/250



東北向立面圖 A3:1/250

更新後建築 剖面圖





更新後建築 透視模擬圖

權利變換所需費用

- 依據112.8.17修正「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」計算共同負擔額度。
- 依**協議合建**部分依據**雙方協議契約內容為原則**；
- 依權利變換部分則依更新單元內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

	說明		金額(萬元)
共同負擔	工程費用	建築規劃設計費、營建費用、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、	124,226.72
	申請建築容獎管維相關經費	開放空間管理維護基金、綠建築管理維護基金、智慧建築管理維護基金、無障礙設計管理維護基金、耐震設計管理維護基金	885.54
	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	1,341.70
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	7,119.71
	稅捐	印花稅、營業稅等	5,021.41
	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	33,678.32
	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	11,340.26
	共同負擔費用		183,613.66
共同負擔比率			**46.80%**
權利變換分配比率			**53.20%**

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。

權利變換估價師選任作業

- 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1家，其餘2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10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3人在場見證。
  四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取2家，備取數家。

- 本案估價師選任作業通知於112年10月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國112年10月24日下午3時30分假三重區過圳市民活動中心(新北市三重區過圳街19號1樓)辦理專業估價者選任作業，並依據112年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。

- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：

  正取1：14-宏大不動產估價師聯合事務所/卓輝華
  正取2：96-歐亞不動產估價師聯合事務所/謝宗廷
  備取1：89-環宇不動產估價師聯合事務所/趙惠美
  備取2：71-坤實不動產估價師聯合事務所/葉建源
  備取3：28-信義不動產估價師聯合事務所/王士鳴

權利變換估價方式

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「中泰不動產估價師事務所」、「宏大不動產估價師聯合事務所」及「歐亞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10月30日。

三家鑑價結果及選定

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		中泰	宏大	歐亞
更新前	土地平均單價(元/坪)	**1,470,000**	1,400,000	1,440,000
	土地總價(元)	**922,233,716**	878,317,825	903,412,620
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	**755,772**	783,062	769,357
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	**575,196**	566,699	571,449
	車位平均單價(元/個)	**2,608,497**	2,416,340	2,516,340
	更新後總權利價值(元)	**3,923,682,766**	3,849,542,251	3,890,146,537

本案權利變換鑑價結果，以「中泰不動產估價師事務所」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。

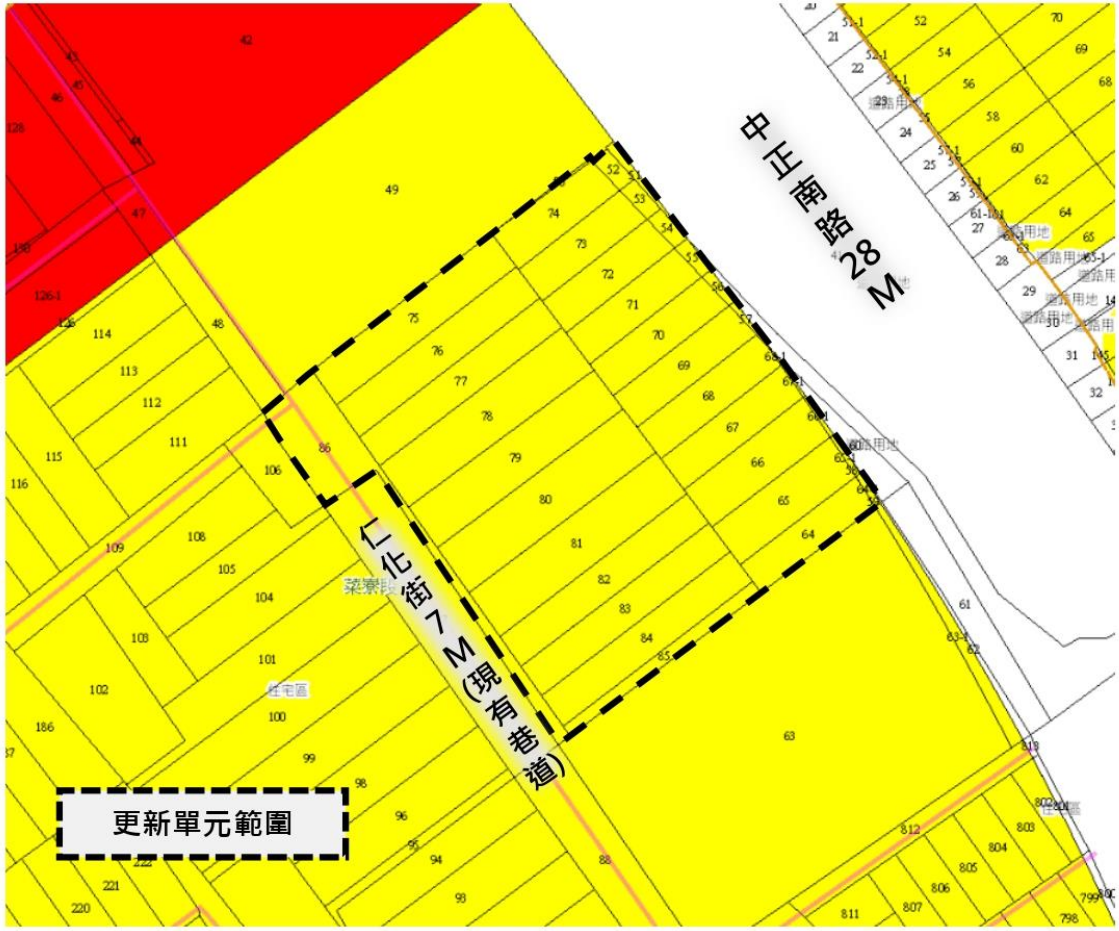
中泰 不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

新北市三重區菜寮段50地號等36筆土地
都市更新權利變換評估說明

簡報目錄

- 更新單元基本資料
- 估價條件
- 更新前權利價值評估
- 更新後權利價值評估

更新單元基本資料



土地面積：2,073.95平方公尺(約627.3699坪)
使用分區：住宅區
容積率/建蔽率：300%/60%
臨路條件：兩面臨路(28、7公尺)
使用現況：空地

估價條件-1

- 價格日期：**民國112年10月31日**
- 更新前估價條件
  1. 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不可考慮任何獎勵容積之前提下，以**法定容積**所評估之價值。
  2. 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「**同一所有權人視為同一宗土地**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

宗地編號	地號	面積 (平方公尺)	面積(坪)	所有權人/管理者	備註
1	50	1.86	0.5627	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：林銀助等13人)	--
2	51	6.85	2.0721	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：亞昕國際開發股份有限公司)	--
3	52 53	16.53	5.0003	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：全虹建設股份有限公司)	同一所有權人
4	54	7.38	2.2325	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：鮑桂英)	--
5	55	6.12	1.8513	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：侯淑真)	--
6	56	4.17	1.2614	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：謝梅郎)	--
7	57	2.61	0.7895	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人：亞昕國際開發股份有限公司)	--

估價條件-2

- 更新前估價條件

宗地編號	地號	面積 (平方公尺)	面積(坪)	所有權人/管理者	備註
8	64	347.63	105.1581	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等13人)	同一所有權人
	65				
	66				
	82				
	85				
9	64-1	2.44	0.7381	汪金珠等13人	--
10	65-1	2.58	0.7805	汪金珠等14人	--
11	66-1	1.91	0.5778	汪金珠等13人	--
12	67	66.11	19.9983	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等14人)	--
13	67-1	1.30	0.3933	汪金珠等13人	同一所有權人
	68-1				
14	68	198.66	60.0947	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等13人)	同一所有權人
	69				
	70				
15	71	62.13	18.7943	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人侯淑真等14人)	--
16	72	152.82	46.2281	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等14人)	同一所有權人
	77				
17	73	265.92	80.4408	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等13人)	同一所有權人
	75				
	76				
18	74	60.92	18.4283	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等13人)	--

估價條件-3

- 更新前估價條件

宗地編號	地號	面積 (平方公尺)	面積(坪)	所有權人/管理者	備註
19	78	134.47	40.6772	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等16人)	--
20	79 86	253.01	76.5355	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等15人)	同一所有權人
21	80 81	282.83	85.5561	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等16人)	同一所有權人
22	83	95.50	28.8888	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等14人)	--
23	84	100.20	30.3105	台北富邦商業銀行股份有限公司(信託委託人林銀助等13人)	--

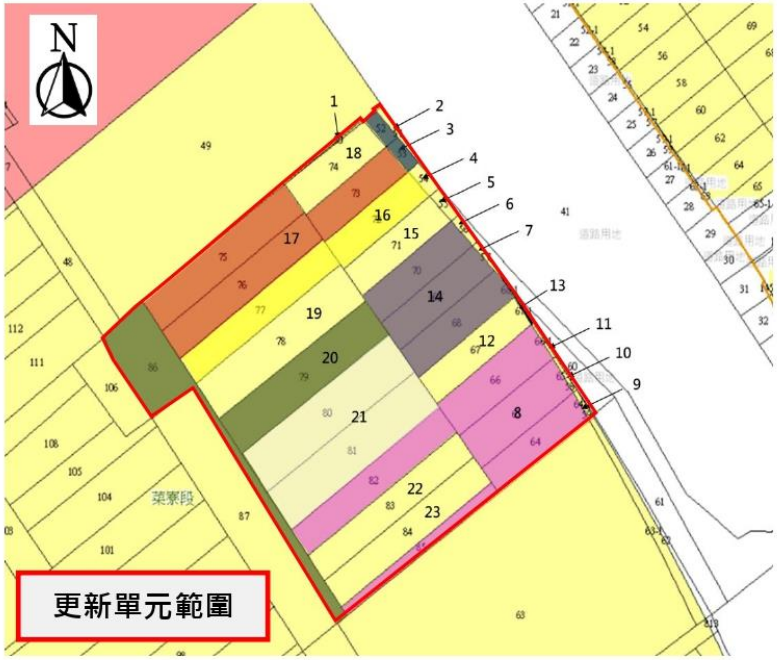
3. 更新前各宗土地價值評估選定**合併後整宗土地**為比準地。
4. 宗地1、3、4、8、12、14、15、16、17、18現況可經由鄰地(基地範圍內其餘宗地)連接中正南路，列入價格評估考量。

估價條件-4

- 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. 評估更新後各戶價格，**店面選定1F-D戶**做為比準單元、**住宅選定13F-B戶**做為比準單元、**車位選定B3-大車位(250×600，編號95)**做為比準單元。
  3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺**，並設有**約定專用**。本次考量**露臺使用效益**之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

估價說明_更新前土地價值評估

- **比準地即為合併後土地**，再依據下表進行更新前各宗土地價格推估。
- 依全聯會六號公報及估價技術規則，採土開法及比較法做為估價方法，評估**合併後整宗土地價格為147萬/坪，合併後整宗土地權利價值約為9.22億**。



項目	條件	調整率
面積	500以上~未滿700坪	0.0%
	120以上~未滿250坪	-3.0%
	70以上~未滿120坪	-4.0%
	40以上~未滿70坪	-5.0%
	10以上~未滿40坪	-6.0%
	未滿10坪	-8.0%
地形	略呈矩形	0.0%
	不規則形	-2.5%
	狹長形	-3.0%
臨路條件	雙面臨路	0.0%
	單面臨路	-1.0%
出入方便性	優	0.0%
	稍優	-1.5%
	普通	-2.0%

項目	條件	調整率
臨路面寬	40M以上~未滿50M	0.0%
	10M以上~未滿20M	-1.5%
	6M以上~未滿10M	-2.0%
	3M以上~未滿6M	-2.5%
	未滿2M	-4.0%
臨路寬度	28M	0.0%
	7M	-5.0%
使用現況	建地	0.0%
	部分做道路使用(50-70%)	-3.0%
嫌惡設施	正臨高架道路(前側)	-0.5%
	背臨高架道路(後側)	0.5%
	正臨高架道路(前後側)	0%
景觀	部分面公園	0.0%
	面市景	-1.0%

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

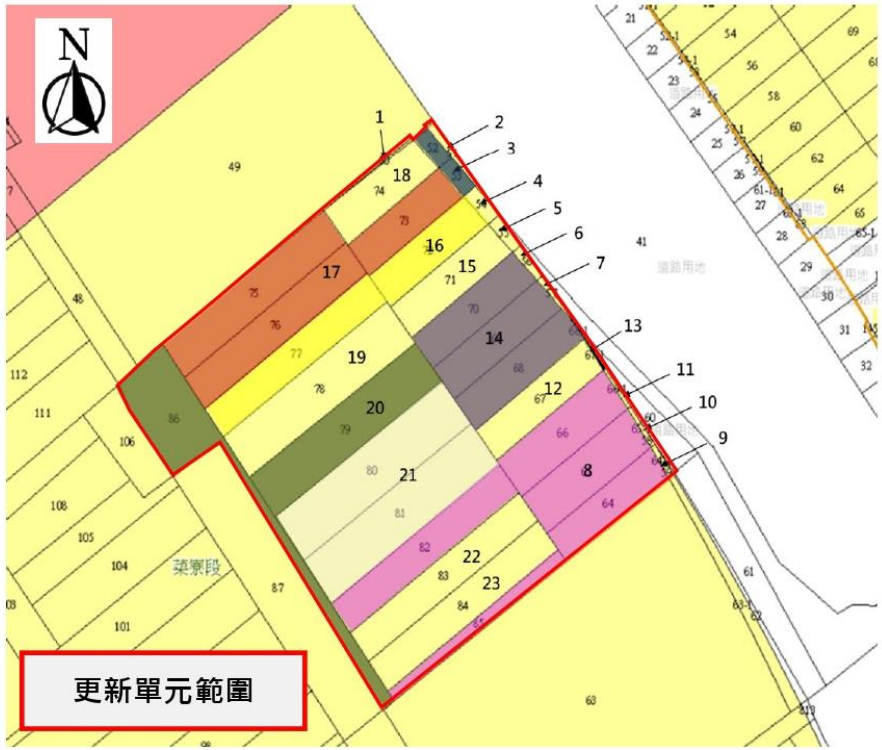
估價說明_更新前土地價值評估

分宗	地號	土地面積(坪)	容積率(%)	合併前各筆土地價值總額(元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地價值總額(元)	合併後土地價值單價(元/坪)
1	50	0.5627	300%	682,494	0.0842%	776,734	1,380,492
2	51	2.0721	300%	2,650,248	0.3271%	3,016,200	1,455,607
3	52、53	5.0003	300%	6,210,404	0.7664%	7,067,950	1,413,498
4	54	2.2325	300%	2,757,076	0.3402%	3,137,779	1,405,532
5	55	1.8513	300%	2,340,043	0.2888%	2,663,161	1,438,536
6	56	1.2614	300%	1,594,441	0.1968%	1,814,605	1,438,536
7	57	0.7895	300%	1,004,276	0.1239%	1,142,949	1,447,641
8	64~66、82、85	105.1581	300%	139,124,133	17.1686%	158,334,685	1,505,683
9	64-1	0.7381	300%	932,958	0.1151%	1,061,783	1,438,535
10	65-1	0.7805	300%	986,489	0.1217%	1,122,705	1,438,535
11	66-1	0.5778	300%	730,308	0.0901%	831,150	1,438,536
12	67	19.9983	300%	25,877,768	3.1934%	29,451,024	1,472,678
13	67-1、68-1	0.3933	300%	500,214	0.0617%	569,285	1,447,641
14	68~70	60.0947	300%	79,505,222	9.8113%	90,483,470	1,505,683
15	71	18.7943	300%	24,319,857	3.0012%	27,677,994	1,472,678
16	72、77	46.2281	300%	59,819,097	7.3820%	68,079,043	1,472,678
17	73、75~76	80.4408	300%	105,860,093	13.0637%	120,477,476	1,497,716
18	74	18.4283	300%	23,846,220	2.9427%	27,138,956	1,472,678
19	78	40.6772	300%	52,026,107	6.4203%	59,209,981	1,455,607
20	79、86	76.5355	300%	92,837,592	11.4566%	105,656,801	1,380,494
21	80~81	85.5561	300%	111,907,346	13.8099%	127,359,747	1,488,611
22	83	28.8888	300%	36,515,380	4.5062%	41,557,500	1,438,536
23	84	30.3105	300%	38,312,472	4.7279%	43,602,738	1,438,536
		627.3699			100.0000%	922,233,716	

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

中泰估價

估價說明_更新前土地價值評估



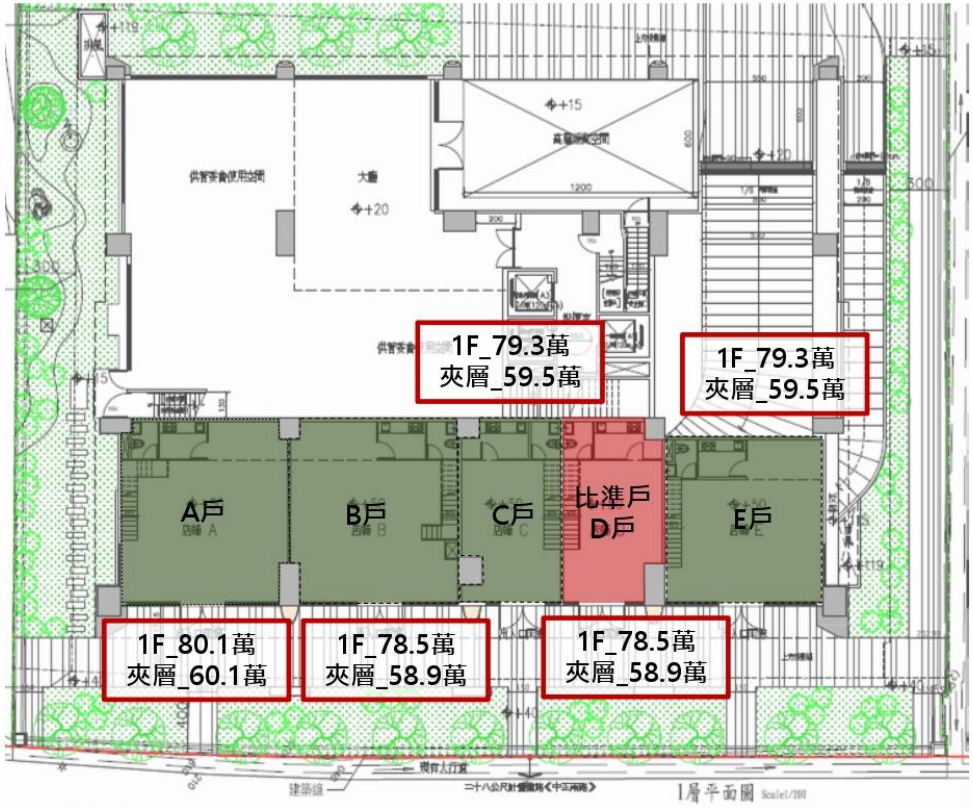
分宗	地號	合併前各筆土地價值總額(元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地價值總額(元)
1	50	682,494	0.0842%	776,734
2	51	2,650,248	0.3271%	3,016,200
3	52、53	6,210,404	0.7664%	7,067,950
4	54	2,757,076	0.3402%	3,137,779
5	55	2,340,043	0.2888%	2,663,161
6	56	1,594,441	0.1968%	1,814,605
7	57	1,004,276	0.1239%	1,142,949
8	64~66、82、85	139,124,133	17.1686%	158,334,685
9	64-1	932,958	0.1151%	1,061,783
10	65-1	986,489	0.1217%	1,122,705
11	66-1	730,308	0.0901%	831,150
12	67	25,877,768	3.1934%	29,451,024
13	67-1、68-1	500,214	0.0617%	569,285
14	68~70	79,505,222	9.8113%	90,483,470
15	71	24,319,857	3.0012%	27,677,994
16	72、77	59,819,097	7.3820%	68,079,043
17	73、75~76	105,860,093	13.0637%	120,477,476
18	74	23,846,220	2.9427%	27,138,956
19	78	52,026,107	6.4203%	59,209,981
20	79、86	92,837,592	11.4566%	105,656,801
21	80~81	111,907,346	13.8099%	127,359,747
22	83	36,515,380	4.5062%	41,557,500
23	84	38,312,472	4.7279%	43,602,738
			100.0000%	922,233,716

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新後權利價值評估—店面

1. 店面比準戶【1F-D戶，27.85坪】：1F-**78.5萬/坪**、夾層-**59.5萬元/坪**
2. 推估各戶店面價格個別因素調整：

項目	條件	調整率
面積(坪)	20~30(未達)	3%
	30~40(未達)	1%
	40~50(未達)	0%
可視性	邊間(優)	2.0%
	非邊間	0%
面寬	4-6M	0%
	6-10M	1%
車道影響	有影響	0%
	無影響	1%
樓效比	1F	100%
	夾層	75%



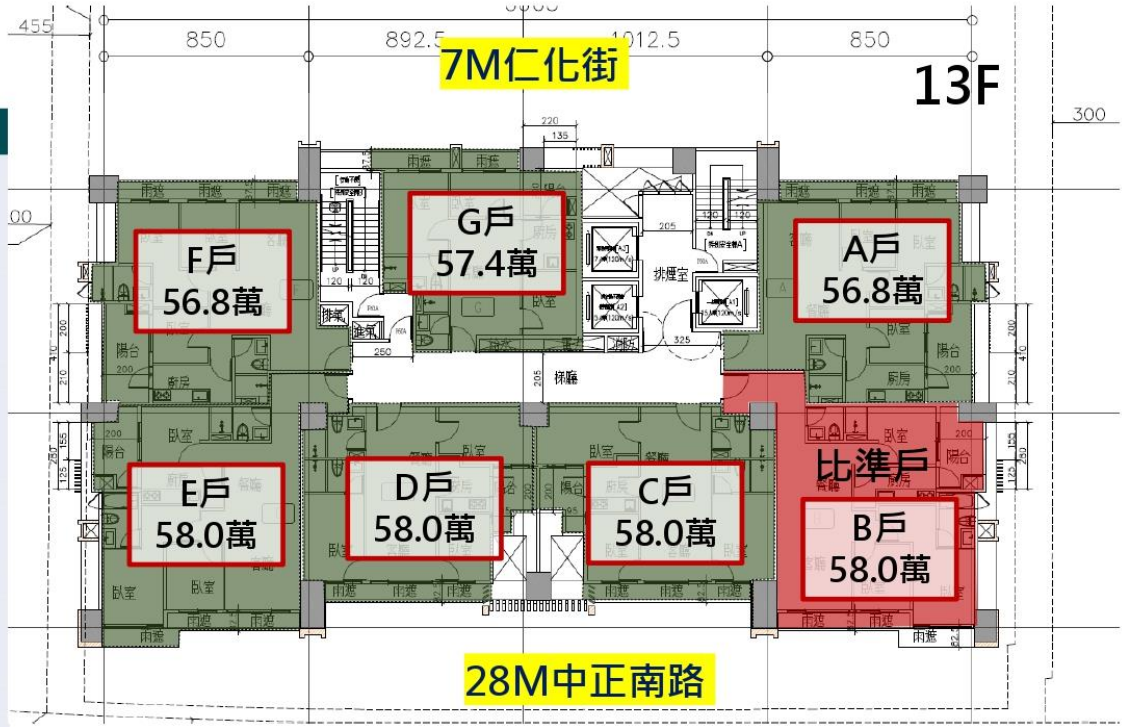
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新後權利價值評估—住家

1. 住家比準戶【13F-B戶，41.03坪】：**58.0萬/坪**
2. 推估各戶住家價格
   個別因素調整：

項目	條件	調整率
面積(坪)	25~31(未達)	3%
	31~37(未達)	1%
	37~43(未達)	0%
通風採光	雙面採光	0.0%
	雙面採光(普)	-1.0%
	單面採光	-2.0%
面前道路寬度	28M中正南路	0.0%
	7M仁化街	-2.0%
視野景觀	稍優	0.0%
	普通	-1.0%
	稍劣	-2.0%
嫌惡設施	影響大(噪音)	-1.5%
	影響輕微(噪音)	0.0%

項目	條件	調整率
樓層效用比	2F	95.5%
	3F	95.5%
	4F	95.0%
	5F	96.0%
	6F	96.5%
	7F	97.0%
	8F	97.5%
	9F	98.0%
	10F	98.5%
	11F	99.0%
	12F	99.5%
	13F	100.0%
	14F	100.5%
	15F	101.0%
	16F	101.5%
	17F	102.0%
	18F	102.5%
	19F	103.0%
	20F	103.5%
	21F	104.0%
	22F	104.5%



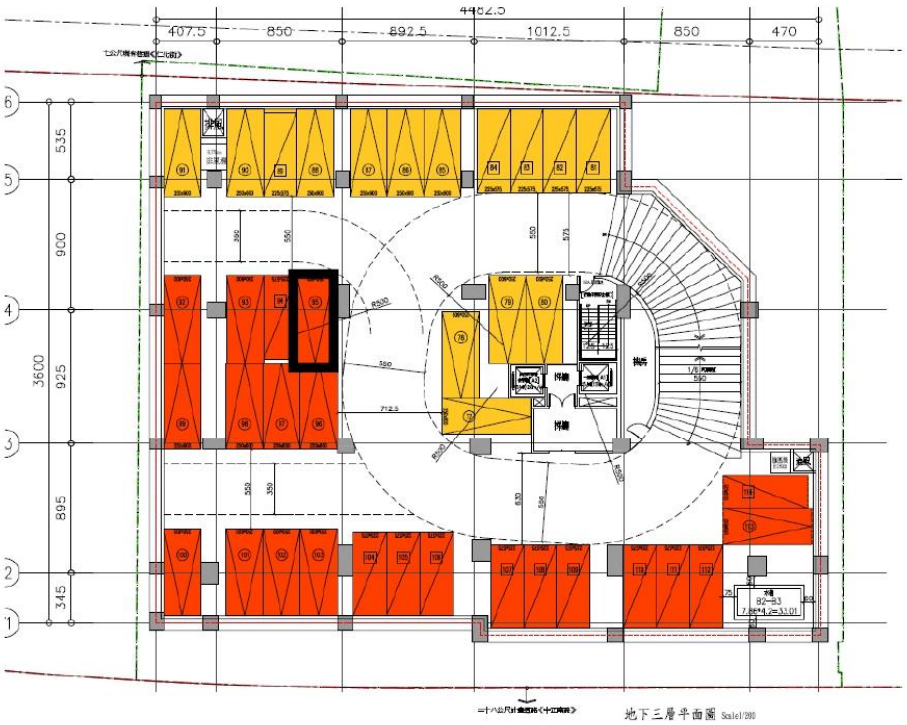
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新後權利價值評估—車位

1. 比準車位【B3-大車位(250×600，編號95)】：270萬/個

2. 推估各車位價格調整項目
   1) 樓層
   2) 車位大小

	車位型式	車位尺寸	車位個數	單價	總價
B1	坡道平面	225*575	2	2,810,000	5,620,000
B2	坡道平面	225*575	17	2,700,000	45,900,000
B2	坡道平面	250*600	18	2,810,000	50,580,000
B2	坡道平面	350*600	2	2,920,000	5,840,000
B3	坡道平面	225*575	16	2,590,000	41,440,000
B3	坡道平面	250*600	22	2,700,000	59,400,000
B4	坡道平面	225*575	14	2,480,000	34,720,000
B4	坡道平面	250*600	24	2,590,000	62,160,000
B5	坡道平面	225*575	8	2,380,000	19,040,000
B5	坡道平面	250*600	30	2,480,000	74,400,000
			153	2,608,497	399,100,000



備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更後價格評估總值

項目	面積(坪)(個)	平均建坪單價 (元/坪)(元/個)	總價(元) (含露臺)
1F(含夾層)店面	190.54	755,772	144,003,770
2F以上住宅	5,877.26	575,196	3,380,578,996
小計	6,067.80	580,867	3,524,582,766
停車位(個)	153	2,608,497	399,100,000
合計			3,923,682,766

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

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1位置有2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。

■都市更新條例 第51條第4項

- ◆ 第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

依據「新北市都市更新審議原則(112年8月8日)第22點：

- ◆ 本條例第51條第1項最小分配面積單元基準，係指市內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約13.04坪)乘以2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7,498,054元，然本案目前規劃最小分配面積單元(3F-G)價值為15,095,337元，高於其規定標準，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7,498,054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3名。

申請分配方式

- 本案選配通知已於113年1月24日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年2月7日起至113年3月11日止。請於113年3月11日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「**新北市新莊區思源路555號30樓、星期一至五，上午十點至下午五點**」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與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，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配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。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配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。預定公開抽籤日為113年3月14日上午10時30分，地點為三重區過圳市民活動中心(新北市三重區過圳街19號1樓)。

選配原則

一. 本案權利變換所有權人為全區自由選配；採協議合建所有權人則依協議預選位置為原則。

二. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，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；然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。

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；若無合併分配之意願，則視為超額選配，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4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。

■權利變換意願調查表

- ■ 本權利變換意願調查表於113年1月24日寄發
- ■ 截止選配日期為113年3月11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
※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。

範例

附件 1

擬訂新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 筆土地
都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿對於新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 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＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿為新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 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(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：___筆建號

建號				
建物門牌				
總面積(㎡)				
權利範圍				
持分面積(㎡)				

所有權人：　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

■更新後分配位置申請書

- ■ 本權利變換意願調查表於113年1月24日寄發
- ■ 截止選配日期為113年3月11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)：3F-G、5F-A。
車位單元(填寫範例)：B3-90。

※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。

範例

附件 2

擬訂新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 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。實際選配之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110%為原則。
2.本表請於 112 年 3 月 11 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「新北市新莊區思源路 555 號 30 樓，實施者：全虹建設股份有限公司」，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 3 月 14 日上午 10 時 30 分，地點為三重區過圳市民活動中心(新北市三重區過圳街 19 號 1 樓)。
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

- ■ 本權利變換意願調查表於113年1月24日寄發
- ■ 截止選配日期為113年3月11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)：3F-G、5F-A。
車位單元(填寫範例)：B3-90。

※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。

範例

附件 3

擬訂新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 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			
	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

範例

附件 4

擬訂新北市三重區菜寮段 50 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案

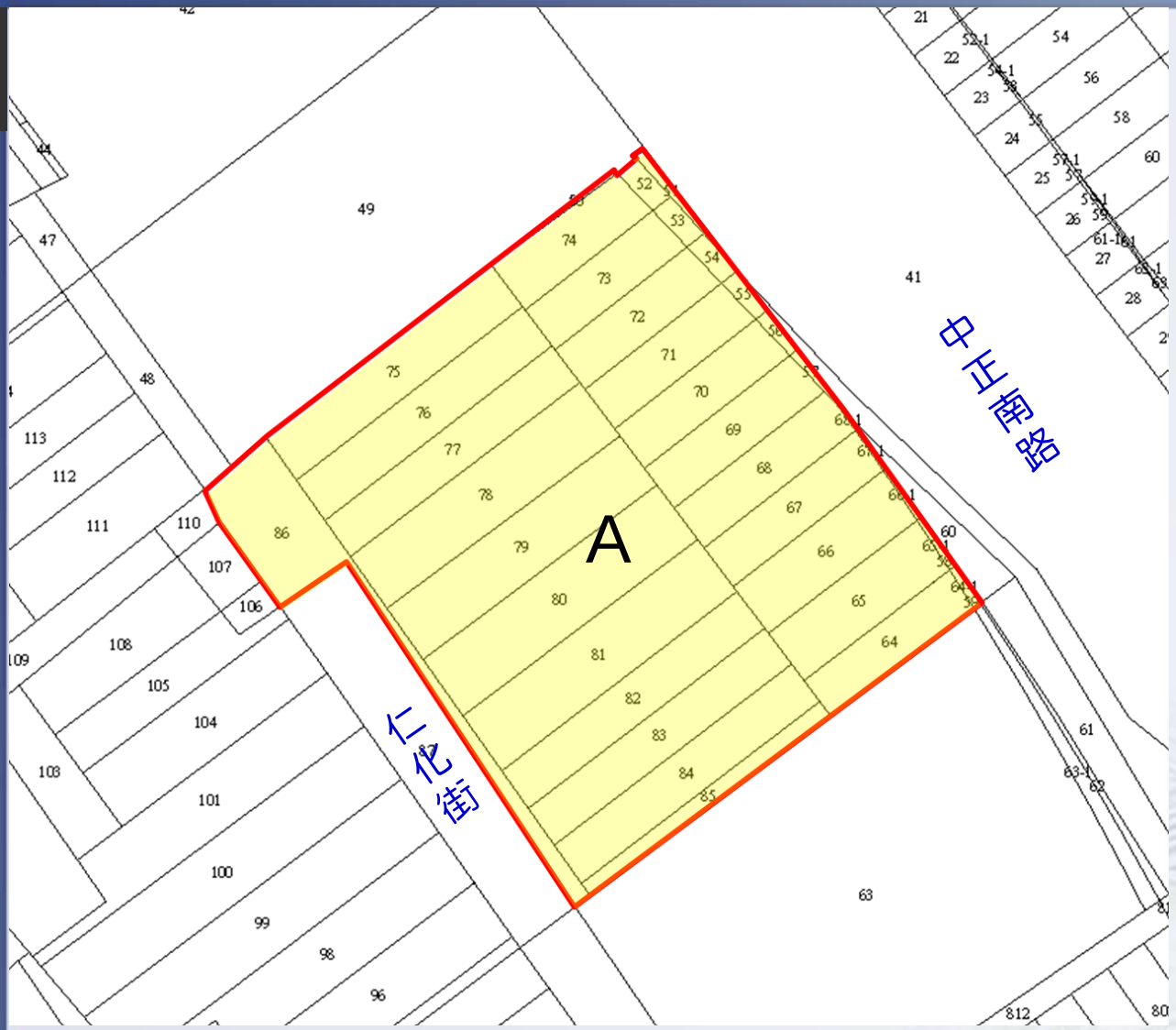
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

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：

1. 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 2 個月內，由實施者於通知之日起 30 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)。
2. 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)本案權利變換所有權人為全區自由選配；採協議合建所有權人則依協議預選位置為原則；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110%為原則；**(3)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，得與其他所有權人合併選配或依規定領取補償金**；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
3. 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(計算價值 7,498,054 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 113 年 2 月 7 日起至 113 年 3 月 11 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。
4. 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。

地籍整理計畫



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將全區合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

圖　例

更新單元範圍　　A地號範圍

預估實施進度

	工作項目	113年	114年				117年							118年				
		3月	3月	4月	5月	6月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
1	申請權利變換計畫報核																	
2	權利變換計畫核定公告																	
3	申請拆除及建造執照																	
4	改良物殘餘價值補償																	
5	申請更新期間稅捐減免																	
6	土地補償發放作業																	
7	地上物騰空拆除																	
8	工程施工																	
9	申請使用執照																	
10	送水送電																	
11	申請測量																	
12	釐正圖冊																	
13	接管																	
14	計算及找補差額價金																	
15	產權登記																	
16	申請更新後稅捐減免																	
17	更新成果備查																	

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。

專案服務與諮詢

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

■全虹建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8522-9722 / 聯絡窗口：黃天佑#823

聯絡地址：新北市新莊區思源路555號30樓

■安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■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

■內政部營建署都市更新

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：

內政部營建署/法規查詢(https://www.cpami.gov.tw/)；

新北市政府都市更新處/法令專區(http://www.uro.ntpc.gov.tw)

四、本案專屬網頁：http://www.yeashin.com.tw/urbanredevelopment/

謝 謝！

敬 請 指 教