

擬訂新北市蘆洲區光華段42地號等2筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市蘆洲區光華段42地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案



公 聽 會

實施者：漢吉建設股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

理德不動產估價師聯合事務所

黃小娟不動產估價師事務所

中華民國 115 年 03 月 28 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

肆、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾38年以上鋼筋混凝土造、鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依 『都市更新條例』第22條 規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達 第37條 規定者，得免擬具事業概要，本案依 『都市更新條例』第32條 舉辦公聽會，將擬訂事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依 「都市更新條例施行細則」第8條 規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。



■ 刊登報紙

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(115年3月11日~115年3月13日)。

■ 張貼公告

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

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

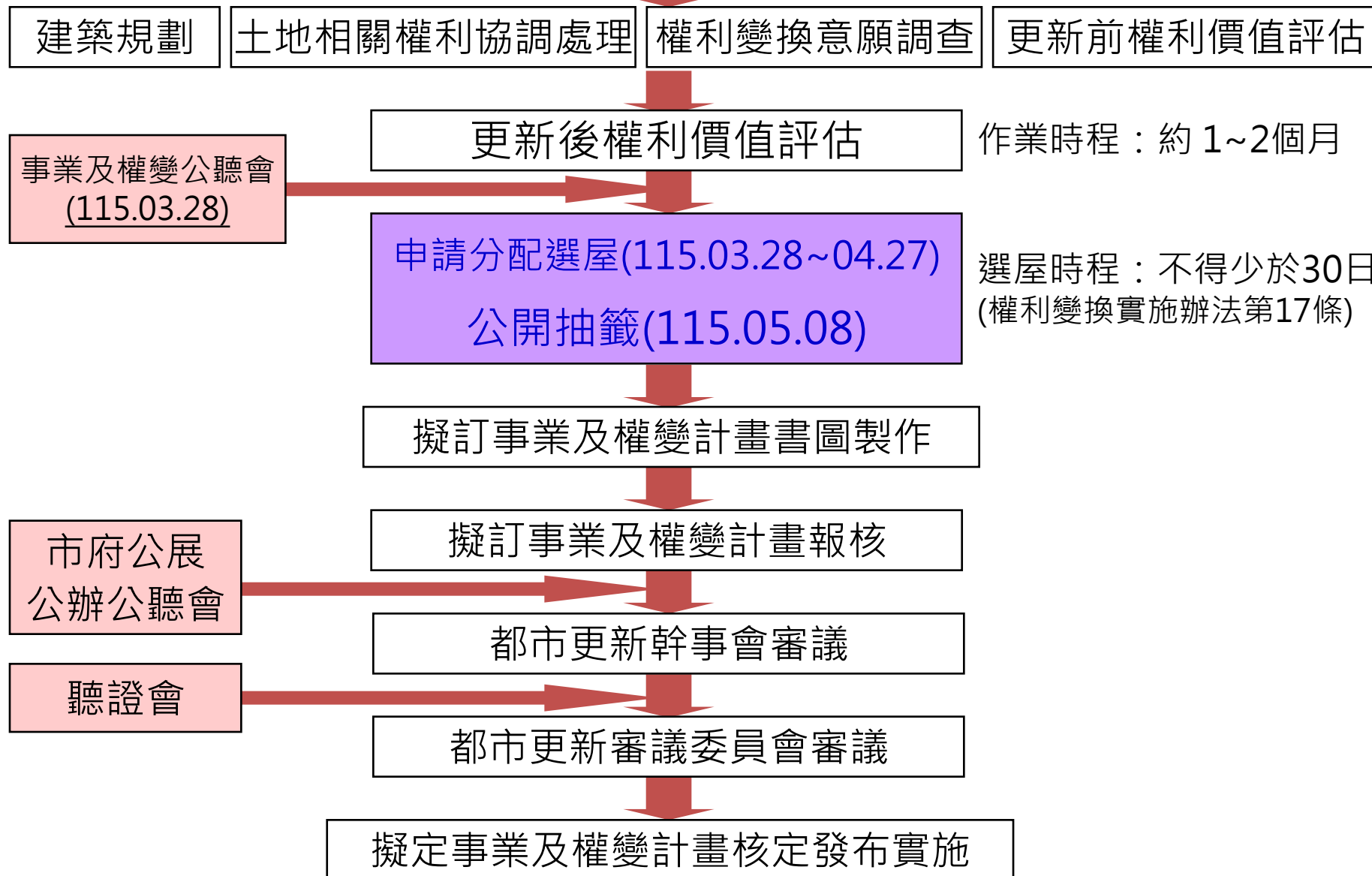
於115年03月16日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://www.hanhuang.com.tw/renovations/lu-zhou-qu-guang-hua-duan>



擬訂事業及權變計畫研擬





事業計畫內容

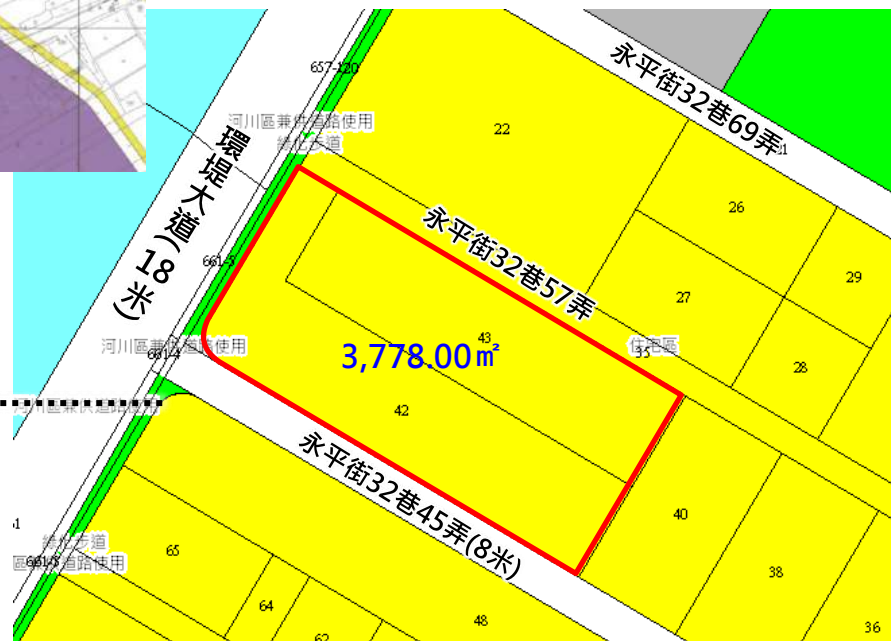


更新單元位置



本更新單元位於新北市蘆洲區環堤大道、永平街32巷69弄、永平街32巷45弄及永平街32巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元





■ 實施者

漢吉建設股份有限公司 (負責人：孫正乾)

聯絡地址：新北市中和區中山路二段299號1樓

統一編號：24423394

電 話：(02)2242-1200

資本總額：445,781,000元

實收資本總額：445,781,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、景觀、室內設計業、室內裝潢業、建材批發業、建材零售業、國際貿易業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務、都市更新重建業

■ 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

陳廷杰建築師事務所 (負責人：陳廷杰)

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2

電 話：(02) 2741-2555



實施者團隊介紹

漢皇開發

漢吉建設

漢庭營造

漢永建設



鼎極國際

漢鴻地產

漢皇建設

承諾為本，如實築家。



近五年完工交屋4件，尚有8件建案取得建照施工中。

實施者團近年實績



漢皇鼎真

使照號碼：113重使字第00118號
基地位置：三重區光復路二段87巷

樓層規劃：地下4層/地上18層
基地面積：約582.36坪
總樓地板面積：3,702.16坪
辦理進度：已完工



漢皇欽禾

使照號碼：114中使字第00127號
基地位置：中和區中正路839巷

樓層規劃：地下4層/地上25層
基地面積：約1,079.07坪
總樓地板面積：8,270.29坪
辦理進度：已完工



漢皇吾岳

使照號碼：113店使字第00234號
基地位置：新店區中山路38號

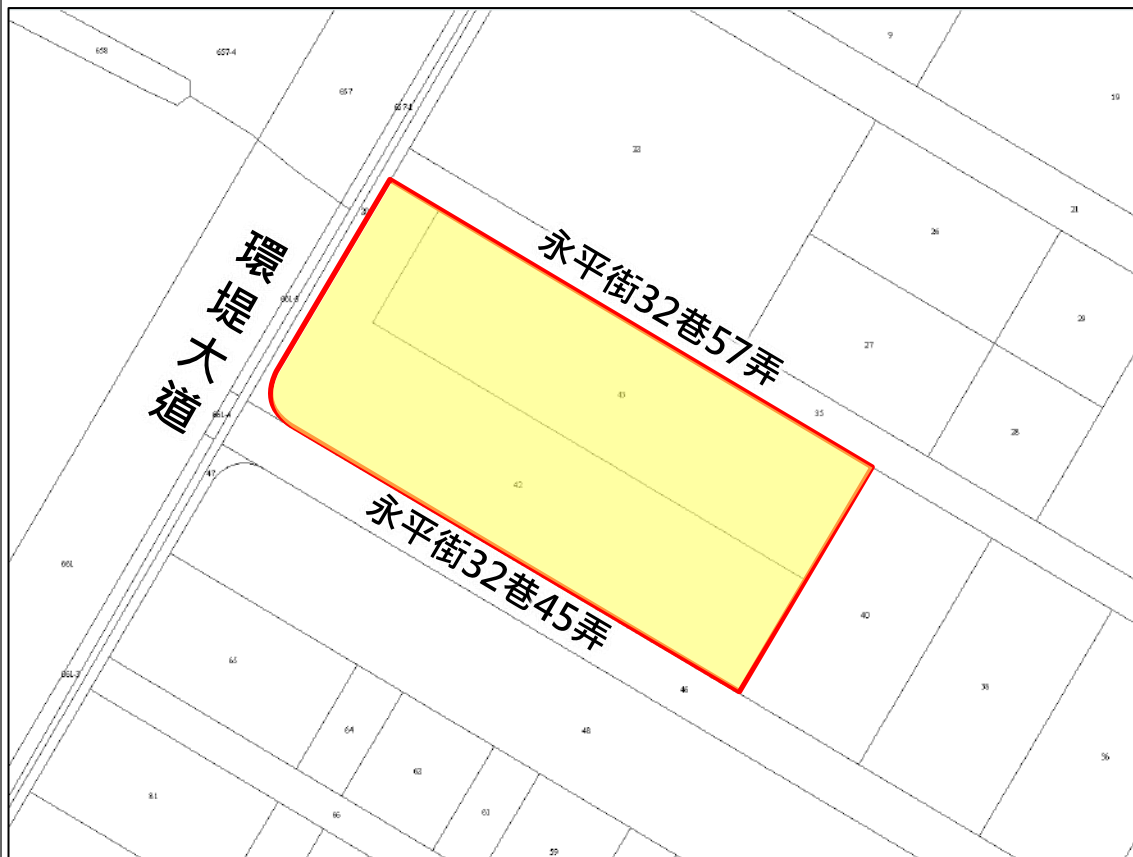
樓層規劃：地下3層/地上14層
基地面積：約956.06坪
總樓地板面積：9,149.54坪
辦理進度：已完工



漢皇里寓

使照號碼：113中使字第00427號
基地位置：中和區景新街109號

樓層規劃：地下2層/地上11層
基地面積：約156.49坪
總樓地板面積：1,143.02坪
辦理進度：已完工



更新單元範圍

新北市蘆洲區光華段42、43地號等2筆土地；範圍內土地權屬均私有土地。

更新單元面積

3,778.00m²
(約1,142.84坪)



圖例

更新單元範圍 私有

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	3,778.00	100.00	90	100.00
合計	3,778.00	100.00	90	100.00

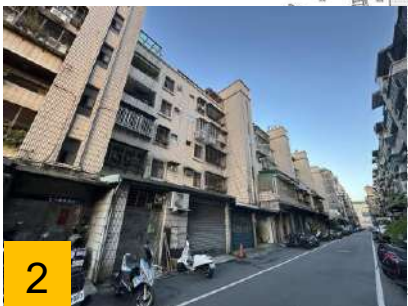


本更新單元範圍內主要為屋齡逾**38年**之**5層樓鋼筋混凝土建築物**，包含部分**鐵皮、棚架建築物**；均為住家使用。

現況分析



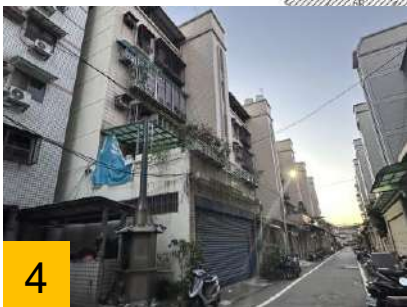
1



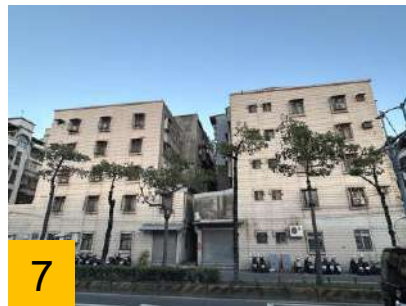
2



3



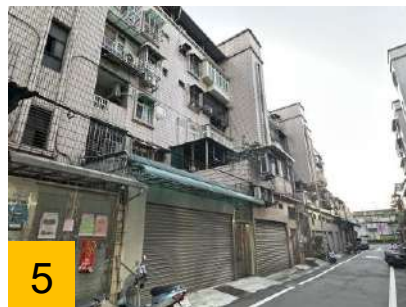
4



7




6



5

圖例

 更新單元範圍



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。

※請核對
1.所有權人姓名。
2.實施方式。
3.土地及建物權利範圍。
※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。

擬訂新北市蘆洲區光華段42地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 為實施者申請之「擬訂新北市蘆洲區光華段42地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率： %
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率： %
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率： %

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區				
地段				
小段				
地號				
土地面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
樓地板面積(m ²)	建物層次/總樓層次			
	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共 有 部 分	面積(C)		
	權利範圍(D)			
	持分面積 E=C*D			
	權利範圍(F)			
持有面積(m ²)	(A+B+E)*F			

以上資料經核對無誤由實施者填具

立同意書人(本人)：○○○ (簽印) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號：○○○○○○○○ 統一編號：
聯絡地址：○○○○○○○○ 聯絡地址：
聯絡電話：○○○○○○○○ 聯絡電話：

中華民國 000 年 0 月 0 日

注意事項：
1. 如委託他人代為簽名，須由本人委託書委託人及同意書人簽名為憑。須由本人簽名為憑。須由本人簽名為憑。
2. 如委託他人代為簽名，須由本人委託書委託人及同意書人簽名為憑。須由本人簽名為憑。須由本人簽名為憑。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都更新及爭議處理審議會審核，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	90	3,778.00	90	12,984.70
公有(a)	0	0.00	0	0
私有(b=A-a)	90	3,778.00	90	12,984.70
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	90	3,778.00	90	12,984.70
事業計畫法定門檻%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

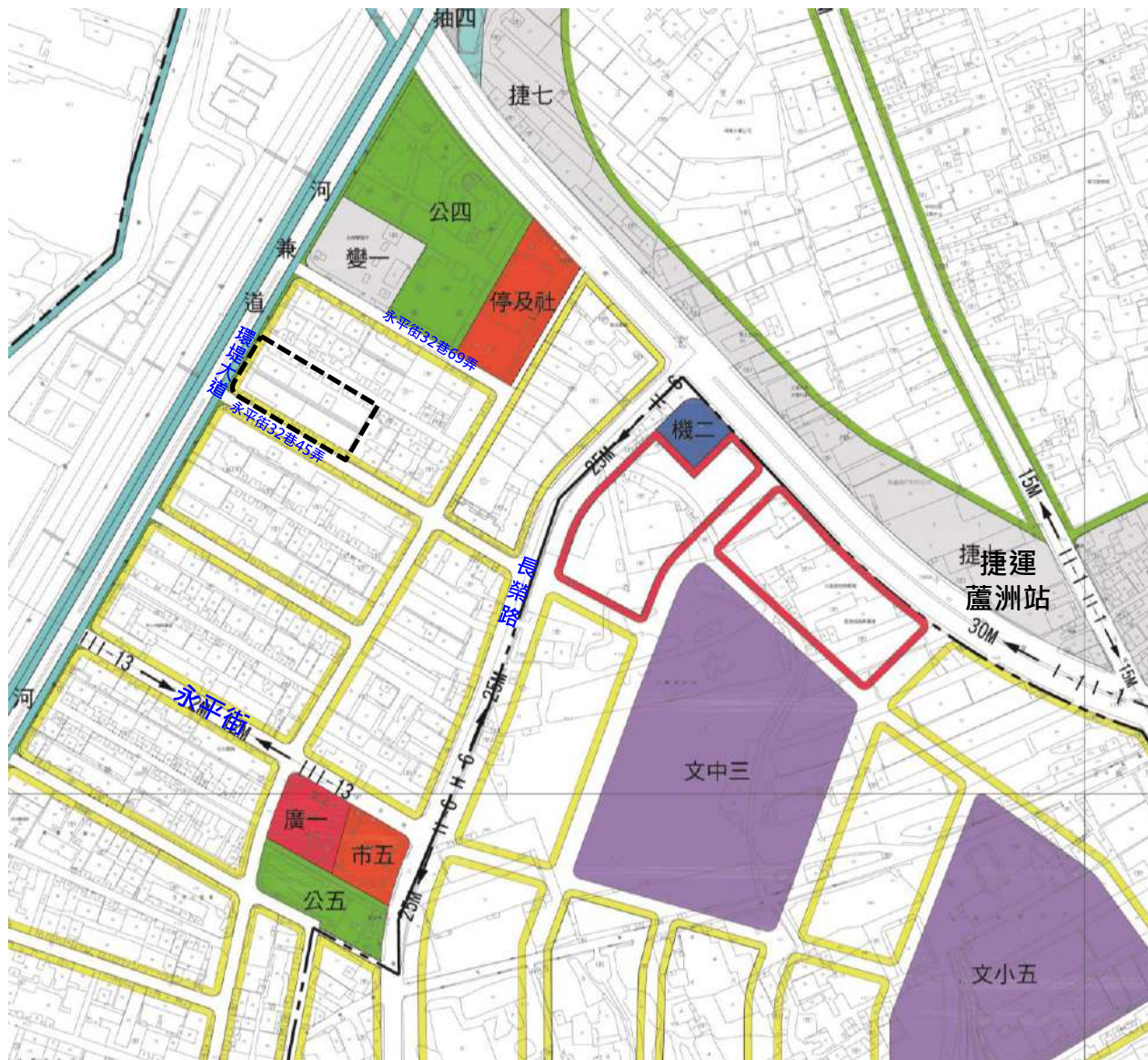
須符合都市更新條例第37條規定：

- 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。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。
- 未經劃定或變更應實施更新之地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。



(111/09/12)變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案

與都市計畫之關係



都市計畫分區：住宅區

面積	3,778.00 m ²
建蔽率	50%
容積率	200%

- 圖例
- 更新單元範圍
 - 住宅區
 - 商業區
 - 機關用地
 - 停車場及社會福利設施用地
 - 市場用地
 - 文小用地
 - 文中用地
 - 廣場用地
 - 公園用地



新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

新北市政府近年積極推動防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍

本案配合新北市政府於113年5月13日修正公布之「**新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫**」，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「**新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例**」及「**新北市政府處理防災型建築加速改善要點**」，**針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施**

綜上所述，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定以變更細部計畫為因應。

危險建築物重建專案計畫

111年9月1日實施

獎勵
額度

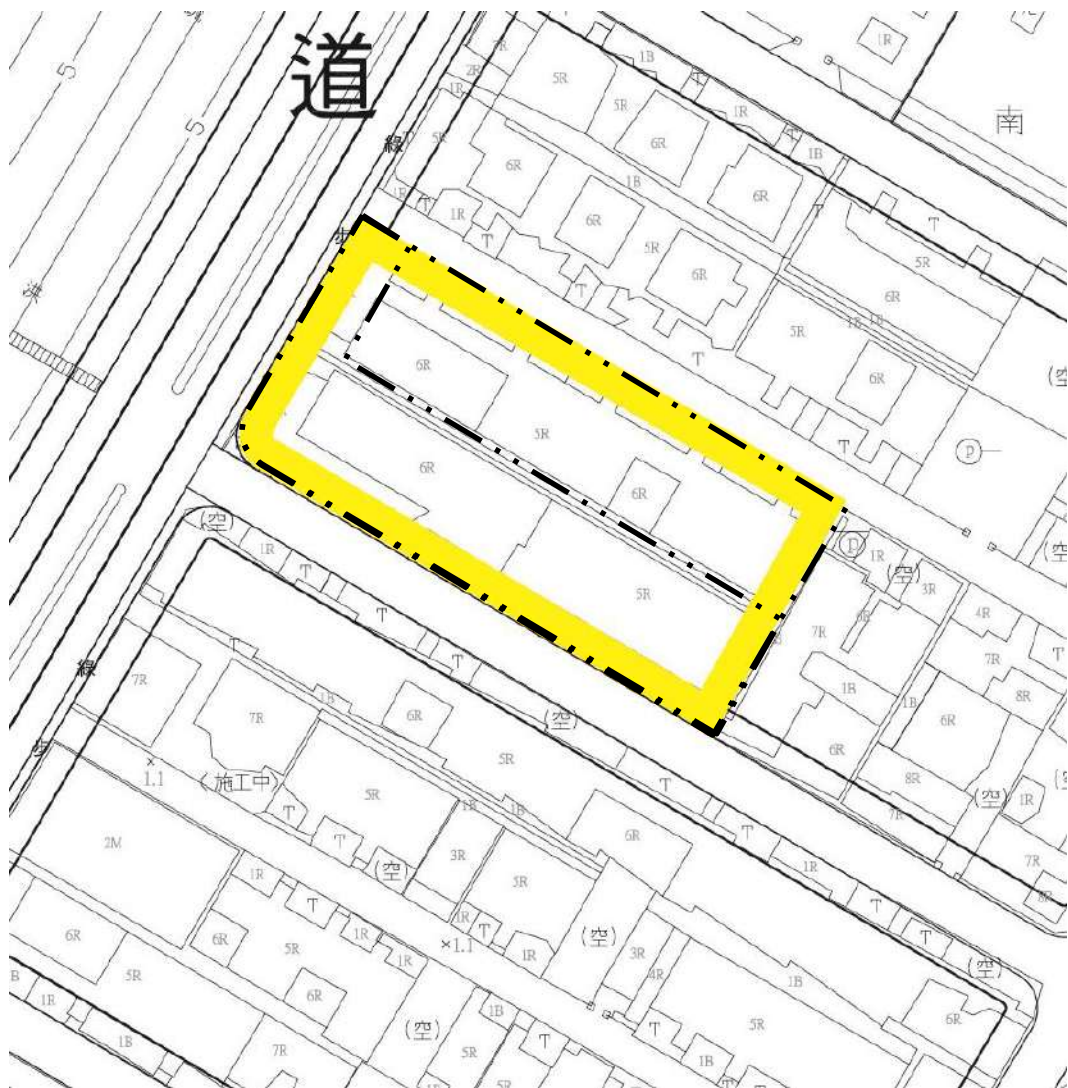
原基準容積1.5倍

或

原建築容積1.5倍

以**專案**辦理都市計畫**細部計畫**，將該申請案所在基地之**容積率提高**

自實施日起至116年9月1日止
(共實施5年)



圖例

住(特1) 住宅區(特1)

住(特1-1) 住宅區(特1-1)

本案適用「重建專案計畫」範圍，申請**原基準容積1.5倍**之獎勵，計算後調整額度為**444%及445%**，並調整使用分區為「**住宅區(特1)及住宅區(特1-1)**」

適用範圍		
基地面積	42地號	2,078.00
	43地號	1,700.0
現行都市計畫容積率	200%	
容積率調整額度		
調整額度	原容積× 1.5	
調整後容積率	42地號	444%
	43地號	445%

■ 促進土地有效合理利用

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

■ 改善環境品質及市容景觀

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

■ 強化地區消防及救災機能

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

■ 提升及展現更新公共利益

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



適用防災專案基地

$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = (2,078.00 \times 444\%) + (1,700.00 \times 445\%) = 16,809.45 \text{ m}^2$$

獎勵容積	基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
防災專案	取得候選綠建築證書：銀級	50.00%	8,404.72
	採建築物耐震設計：新建住宅性能評估-第3級		
	臨計畫道路退縮4公尺以上建築		
小計(A)		50.00%	8,404.72

申請容積獎勵項目及額度

◆ 道路退縮

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地
基地兩側臨接8公尺道路(計畫道路或現有巷道)，計畫基地面積條件屬於較佳，應提供友善人行空間使用。		需將1條補足8公尺道路路寬後，再行退縮2公尺人行步道，其餘臨建築線側以退縮2公尺人行步道。	人行步道用地側退縮2公尺人行步道辦理。

◆ 雙標章認證



銀級



結構安全第三級

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



本案無涉及現有巷道廢止或改道。

現有巷道廢止或改道計畫



1F層平面圖 S31/250

* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內土地及合法建築物全數皆為私有，未涉及公有財產。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，拆遷補償費以宏大不動產估價師聯合事務所查估結果，拆遷安置費用一樓800元/坪/月、二樓以上600元/坪/月計算，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施。

■ 費用負擔

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

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以信託方式實施風險控管。



- 一. 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之**110%**為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之**110%**者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。
- 六. 依內政部**100.12.7**台內營字第**1000810535**號函,選配申請人如有超額選配之情形,應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。



- (1) 地下五層、地上14層。
- (2) 鋼筋混凝土造。
- (3) 1樓為門廳及管委會空間。
- (4) 設計建蔽率47.58%
設計容積率444.92%
- (5) 住宅286戶
- (6) 汽車282部、機車286部



建築規劃設計內容



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

共同負擔

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

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



說明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用	建築規劃設計費、營建費用(以民國115年1月15日為評價基準日進行物價調整，加計特殊工法費用)、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	190,506
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	綠建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費	817
	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	28,137
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	9,507
	稅捐	印花稅、營業稅等	5,368
	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	59,585
	都市計畫變更負擔費用	辦理都市計畫變更所支付之委辦費	120
	共同負擔費用(萬元)		294,040
共同負擔比例		51.93%	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 成立公寓大廈管理委員會

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

■ 維護管理費用

本案擬申請綠建築銀級及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，另有依更新計畫及新北市都市更新獎勵退縮留設開放空間，依新北市政府規定計算提列開放空間管理維護費用，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

■ 保固事項

自交屋日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近捷運蘆洲站，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設4m人行步道，共計678.91m²。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並 劃設282席汽車、286席機車停車位 ，使周邊車輛及行人有良好出入動線。



實施進度

序號	進度	116年		117年								119年			120年												
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																								
2	申請拆除及建造執造			■	■	■	■	■	■	■																	
3	改良物殘餘價值補償							■	■																		
4	申請更新期間稅捐減免									■	■	■															
5	土地補償發放作業									■	■	■															
6	地上物騰空拆除									■	■	■															
7	工程施工										■	■	■	■													
8	申請使用執照												■	■	■	■											
9	送水送電																■										
10	申請測量																	■									
11	釐正圖冊																		■								
12	接管																			■							
13	計算及找補差額價金																				■						
14	產權登記及成立管委會																					■	■	■			
15	申請更新後稅捐減免																							■	■		
16	更新成果備查																									■	

註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



建築規劃設計說明 (含 景 觀 計 畫)



基地面積：3778.0 m²

使用分區：住宅區

法定建蔽率：50%

法定容積率：200%

防災專案獎勵容積：444.93%

實設建蔽率：47.58%

實設容積率：444.92%

總樓地板面積：33798.44 m²

建物高度：49.2m

戶數規劃：286戶

樓層規劃：地上14層；地下5層

車位規劃：汽車平面282輛

機車平面286輛

主要結構：RC

主要用途：集合住宅



一層平面圖



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



二層平面圖



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

6m現有巷(永平街32巷57弄)

F
E
D
C
B
18m計畫道路(環堤大道)



8m計畫道路(永平街32巷45弄)

2F層平面圖

* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準

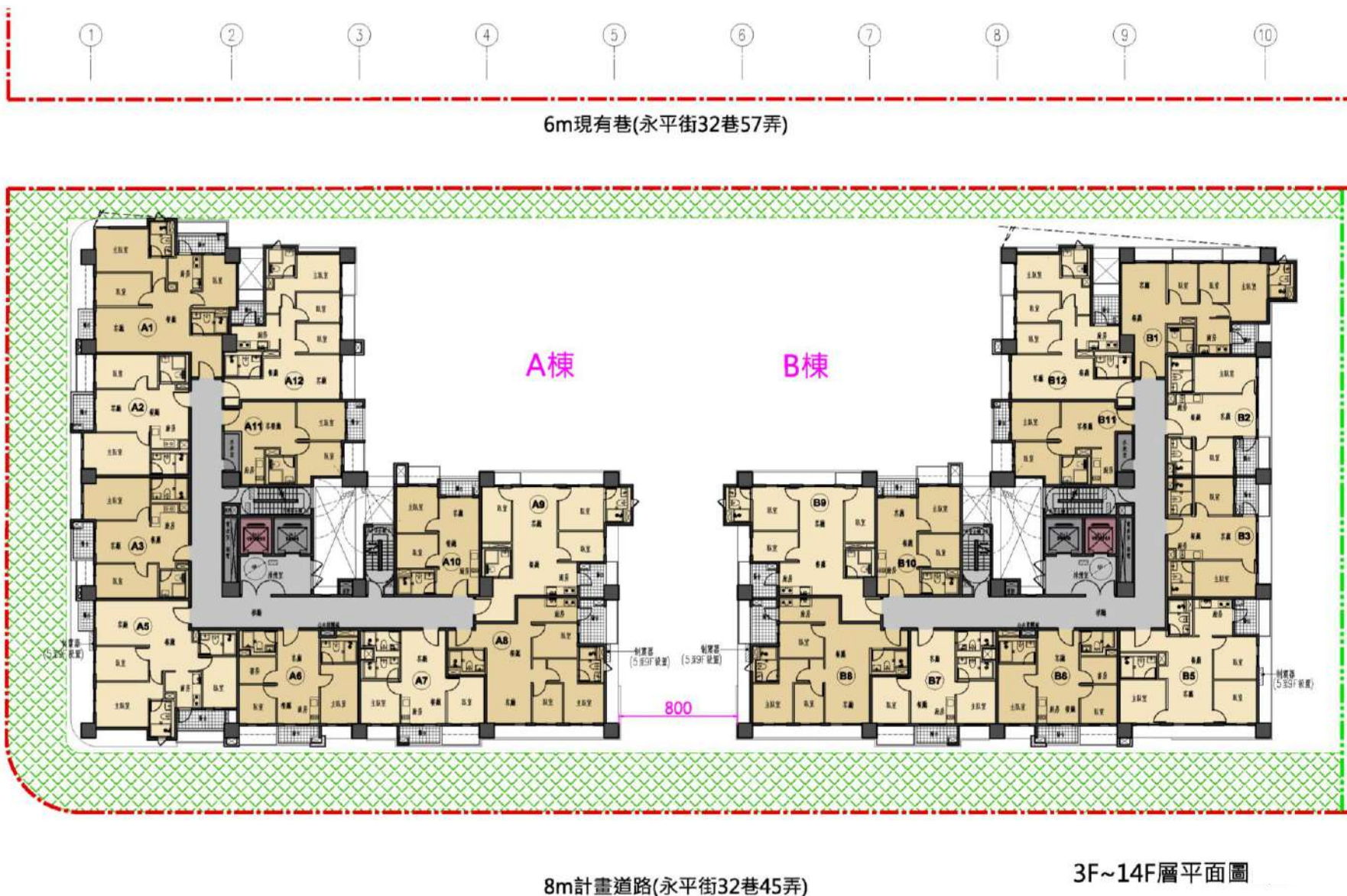
單層總戶數：22戶

樓層高度：3.3m

分戶坪數：約20坪~39坪 (2房~3房)



二至十四層平面圖



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準

單層總戶數：22戶

樓層高度：3.3m

分戶坪數：約20坪~39坪 (2房~3房)

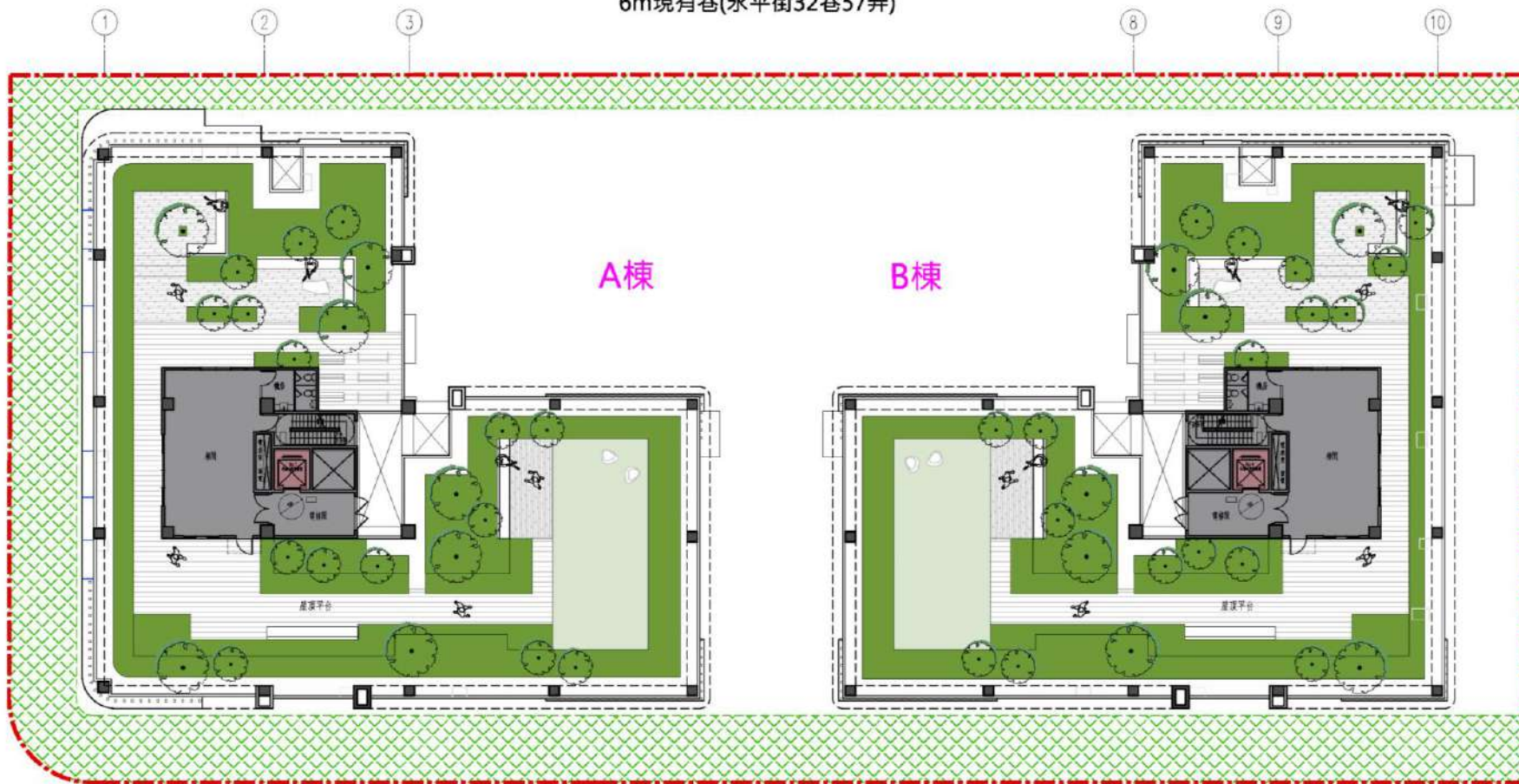


屋頂突出物一層平面圖



6m現有巷(永平街32巷57弄)

18m計畫道路(環堤大道)



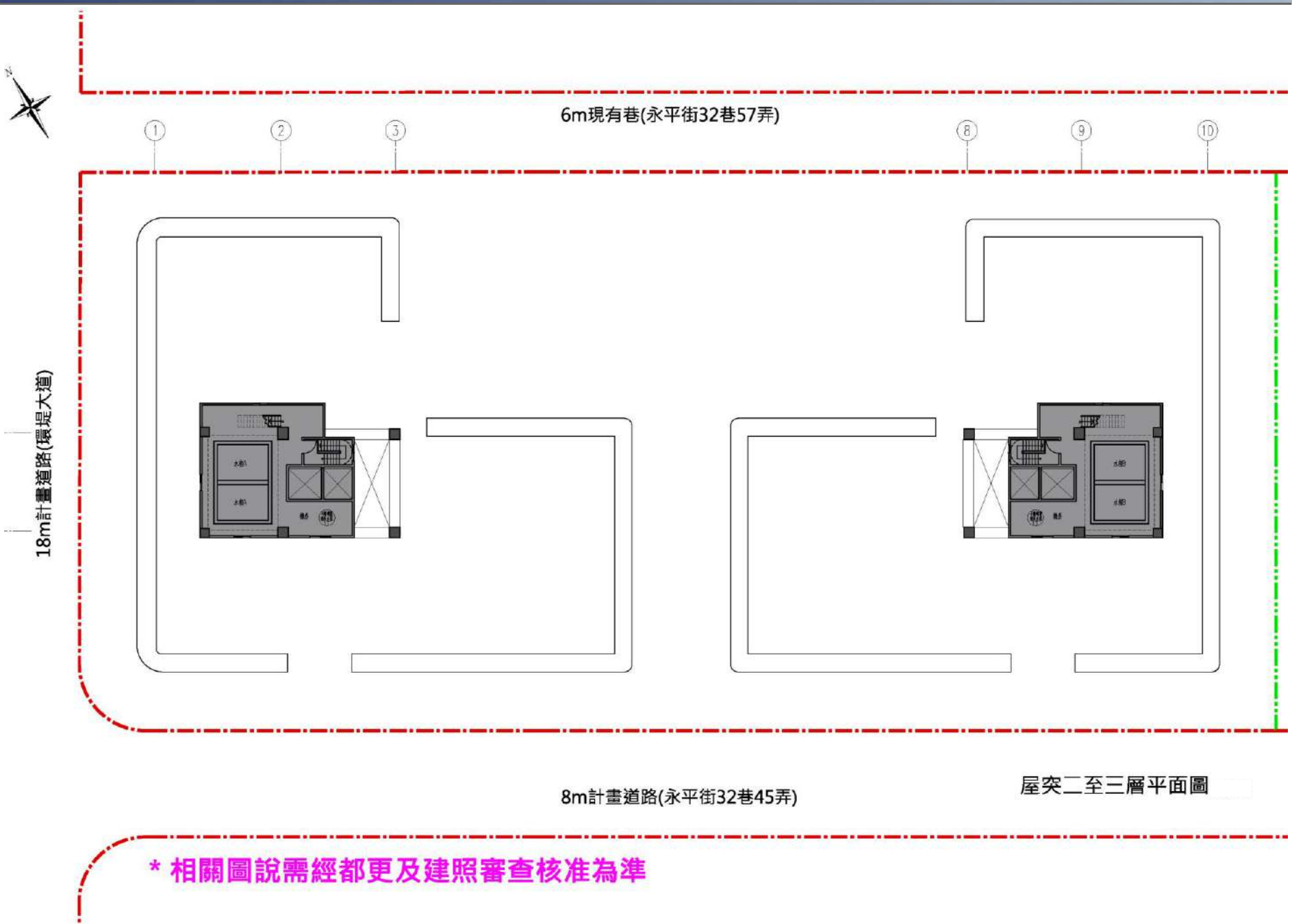
8m計畫道路(永平街32巷45弄)

屋頂層平面圖

* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



屋頂突出物一、二至三層平面圖





18m計畫道路(環堤大道)



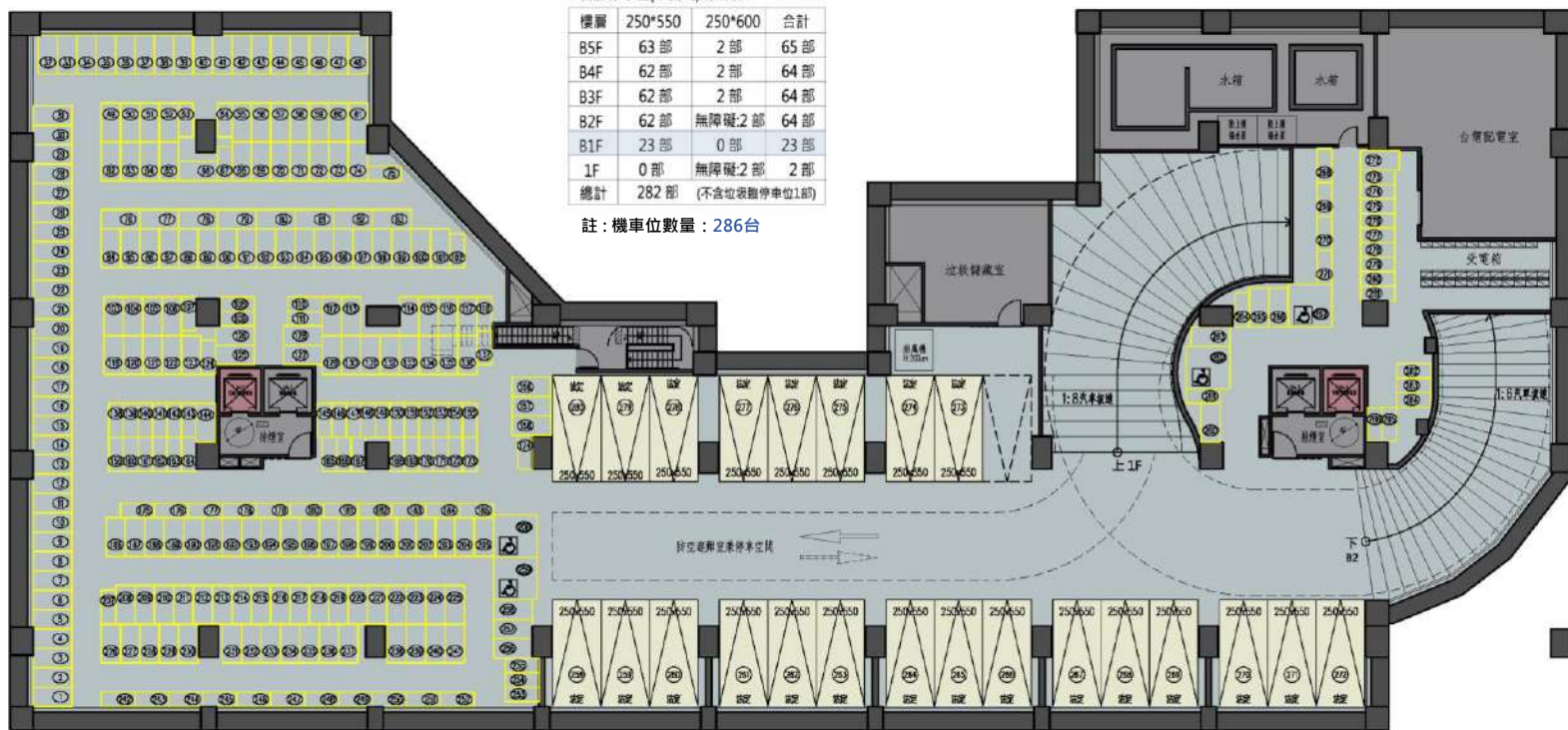
6m現有巷(永平街32巷57弄)



各層停車位(平面式)明細表:

樓層	250*550	250*600	合計
B5F	63部	2部	65部
B4F	62部	2部	64部
B3F	62部	2部	64部
B2F	62部	無障礙2部	64部
B1F	23部	0部	23部
1F	0部	無障礙2部	2部
總計	282部	(不含位視聽停車位1部)	

註：機車位數量：286台



建築線

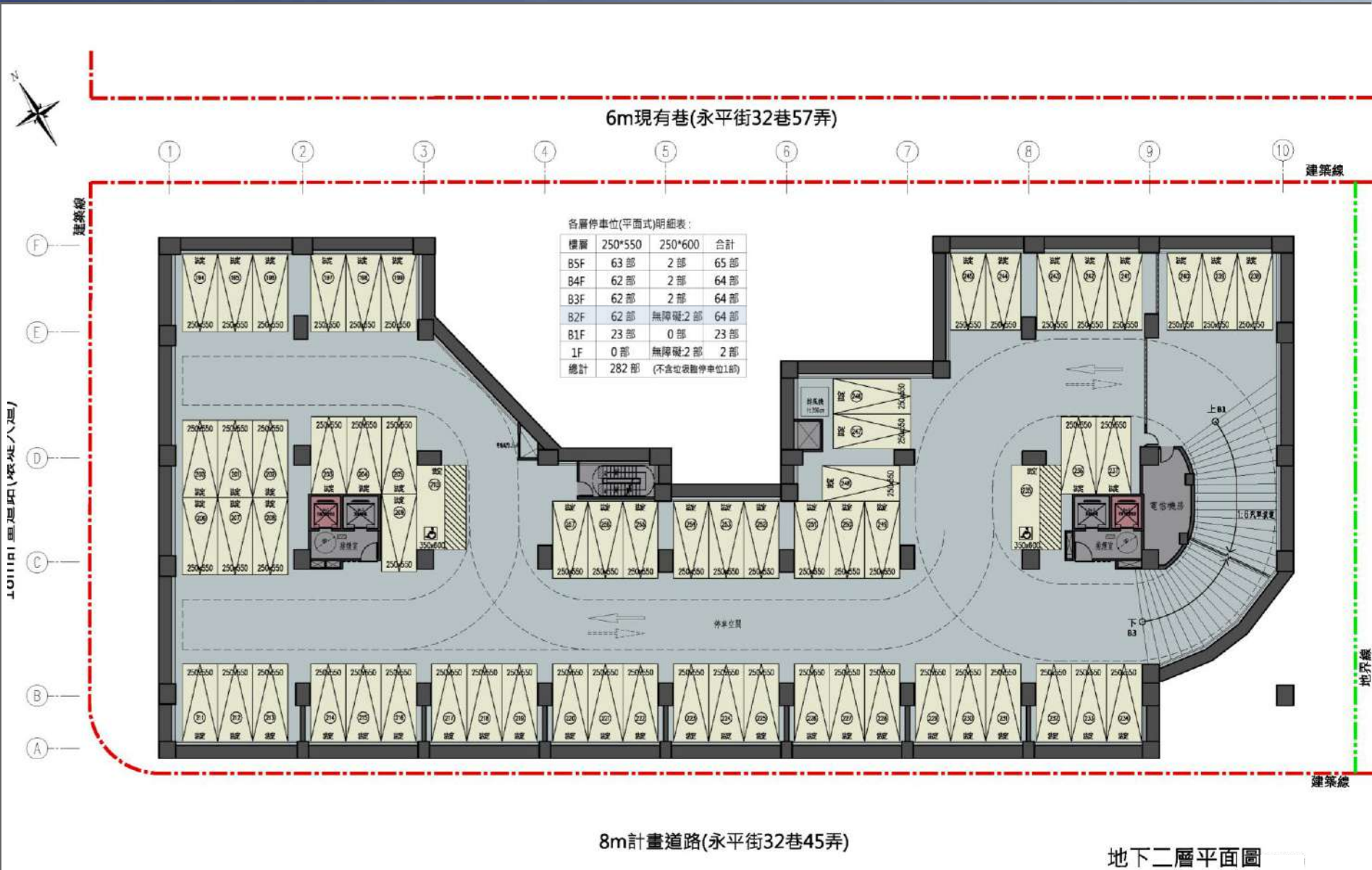
地界線

建築線

8m計畫道路(永平街32巷45弄)

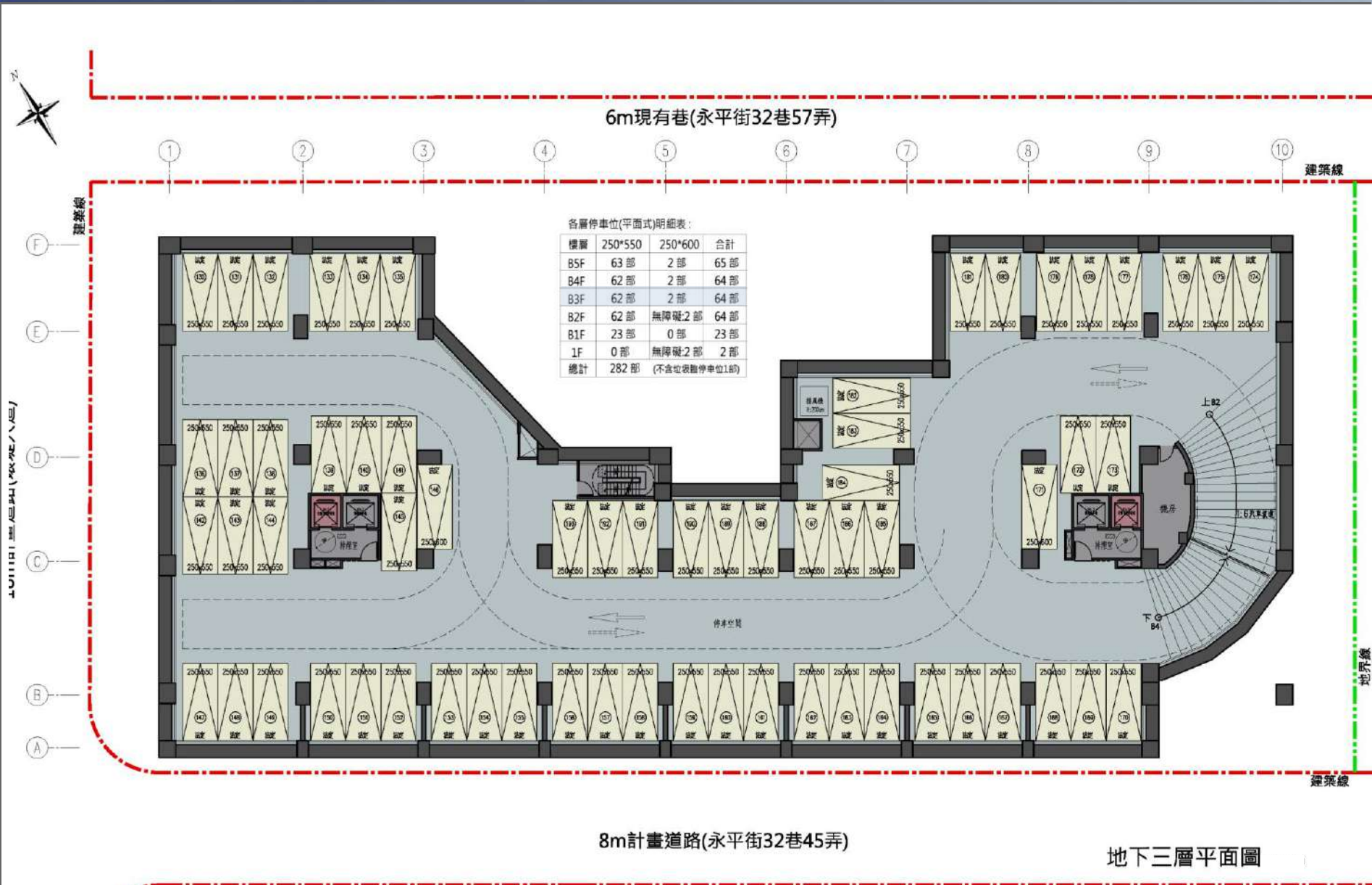
地下一層平面圖

* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



地下二層平面圖

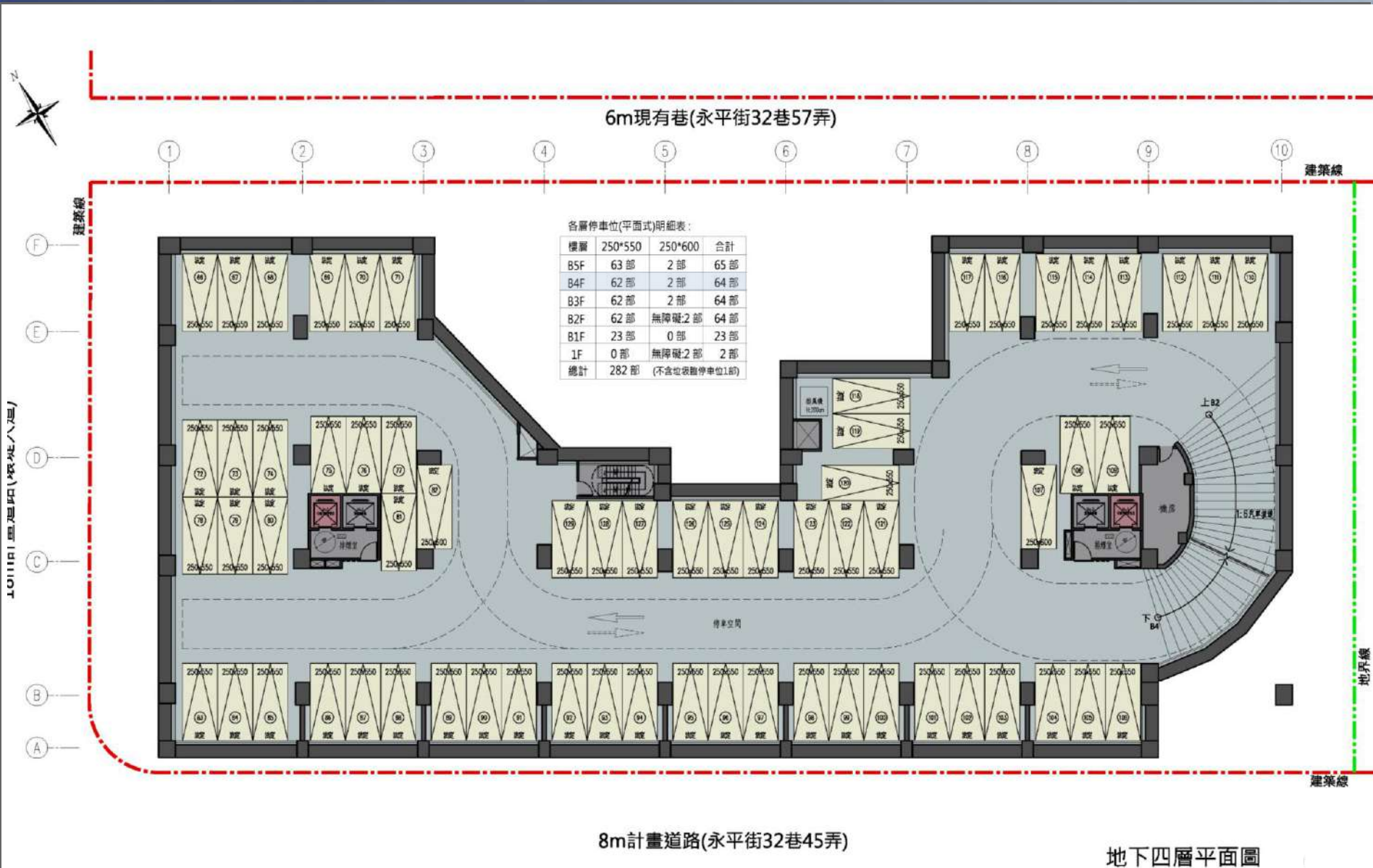
* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



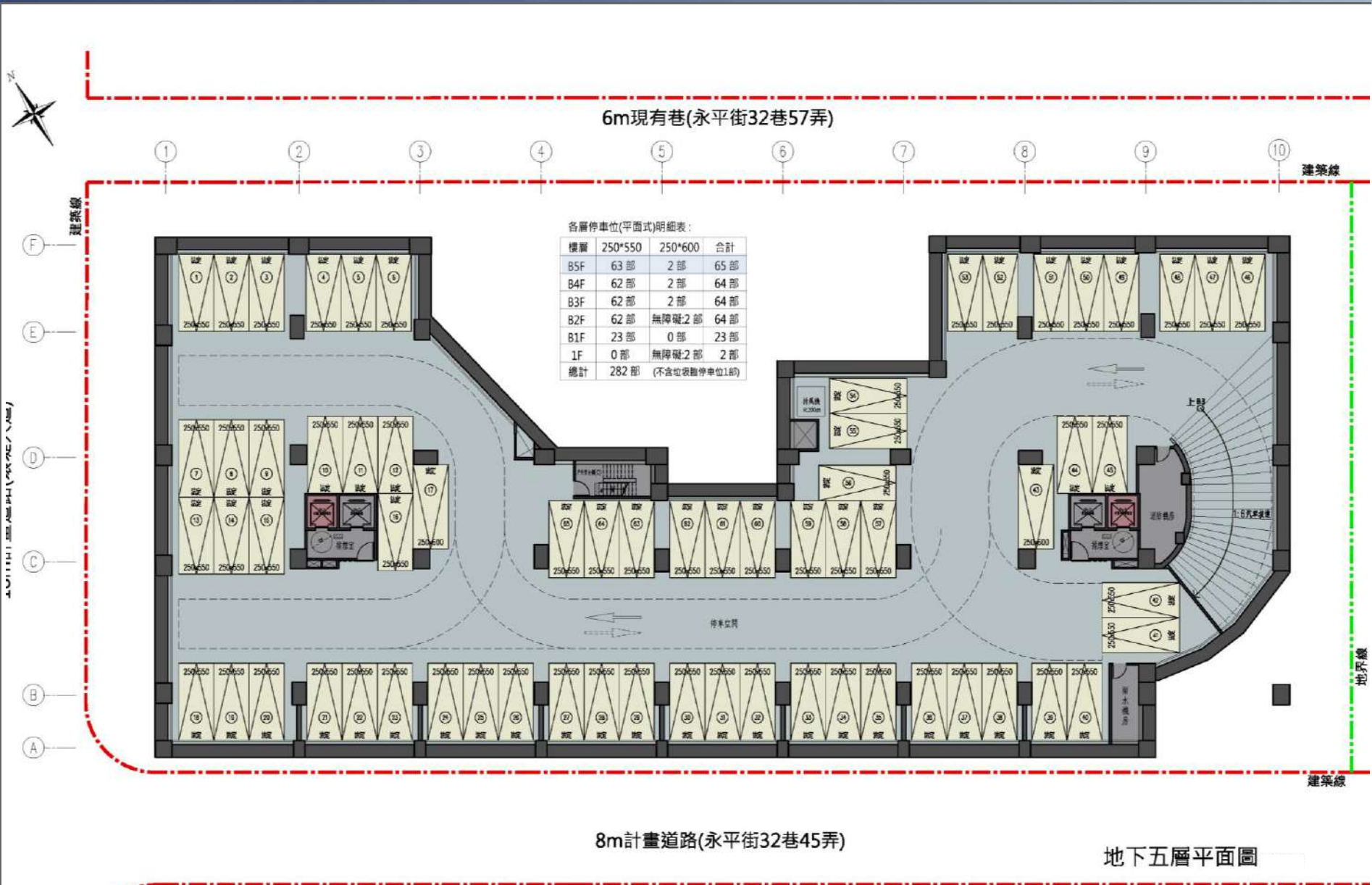
地下四層平面圖



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



地下五層平面圖



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



Design Concept

水岸



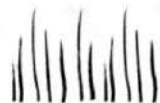
生態



視野

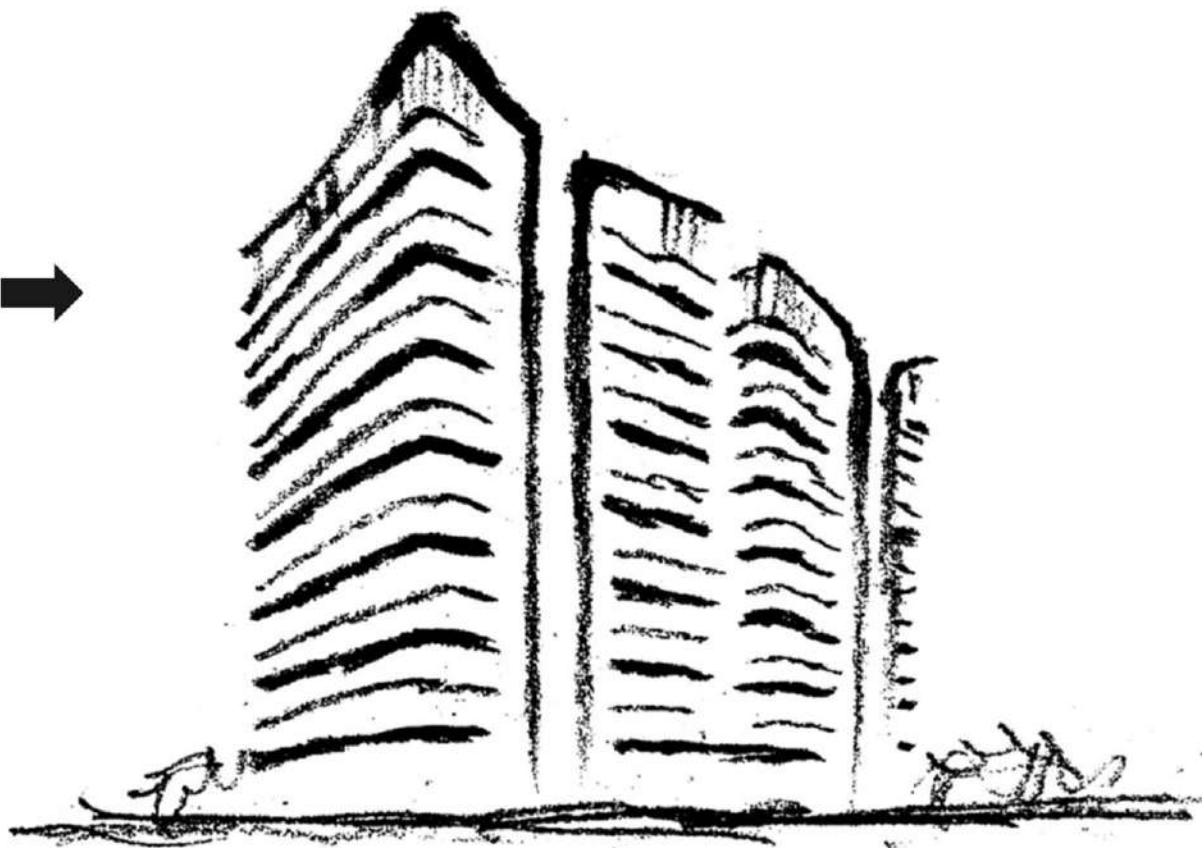


水鳥



自然生態 · 當代城市

融天光地色,現代生態居





建築造型透視圖



實際圖面以事業計畫核准內容為準



建築造型透視圖



實際圖面以事業計畫核准內容為準



建築立面材質色彩

金屬(木紋)

漢皇集團

GRC(木紋)

GRC(淺色)

玻璃(灰色)

磁磚(灰色)

石材(淺色)



實際圖面以事業計畫核准內容為準



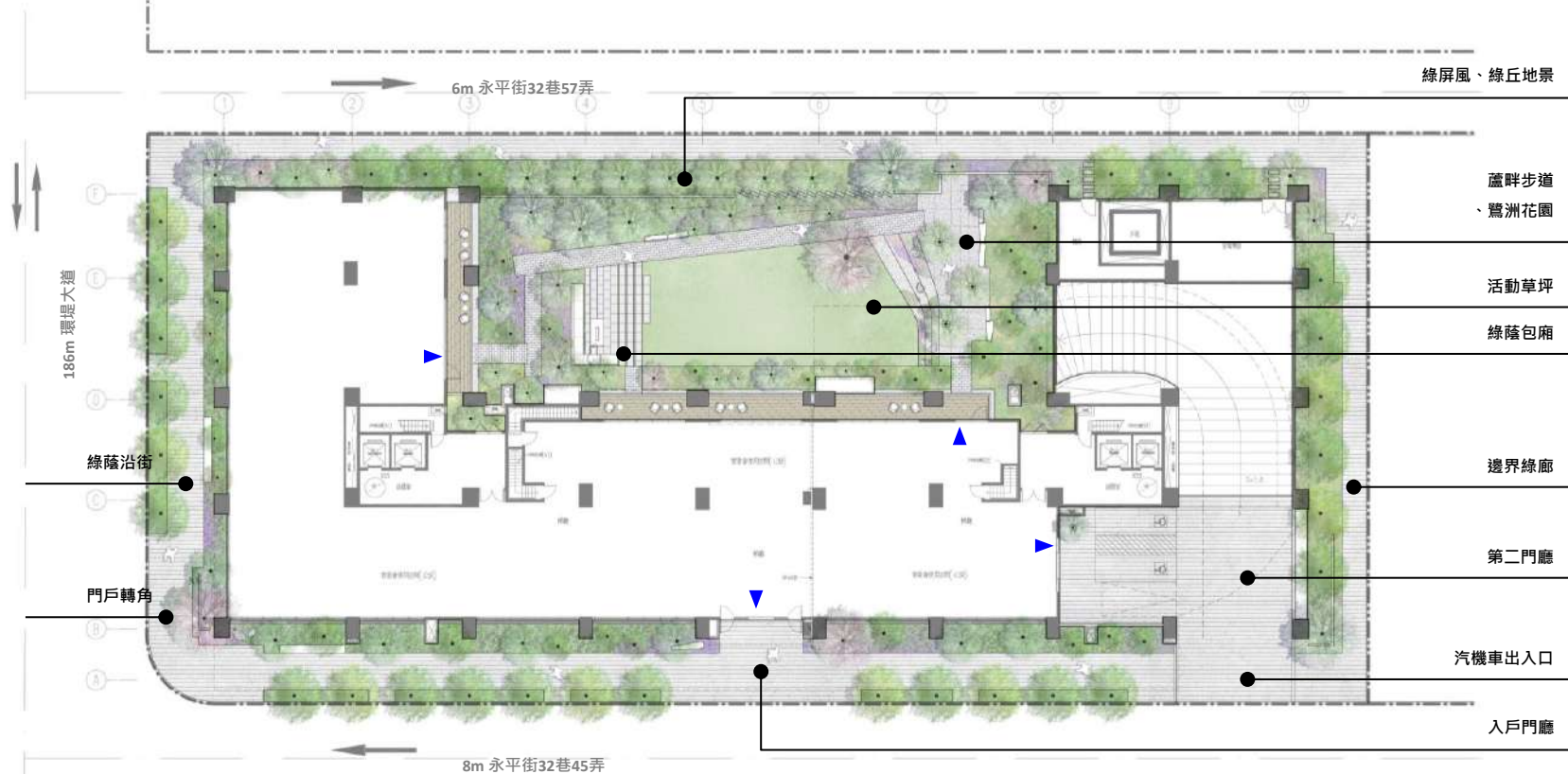
攜一縷自然，伴河韻回家

一步之隔，遠離喧囂；營造難得的抽離感，讓人回歸心的靜謐與純粹



1F 平面配置圖

景觀分區構想住宅入口



實際圖面以事業計畫核准內容為準



1F

綠蔭沿街、門戶轉角、入戶門廳、邊界線廊、第二門廳

分區1 開放沿街

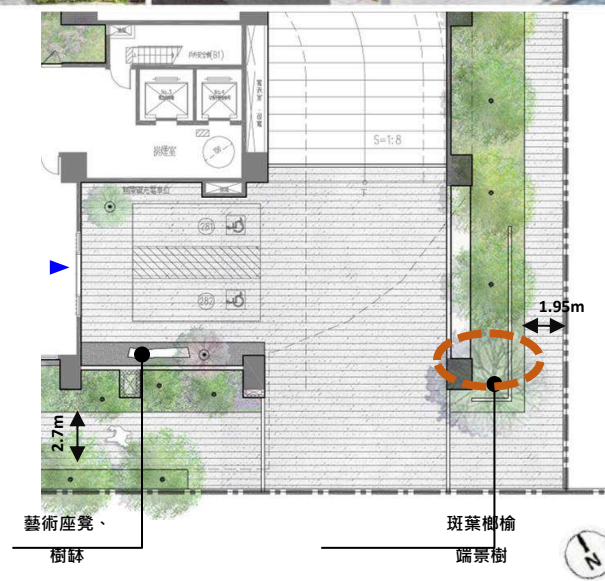
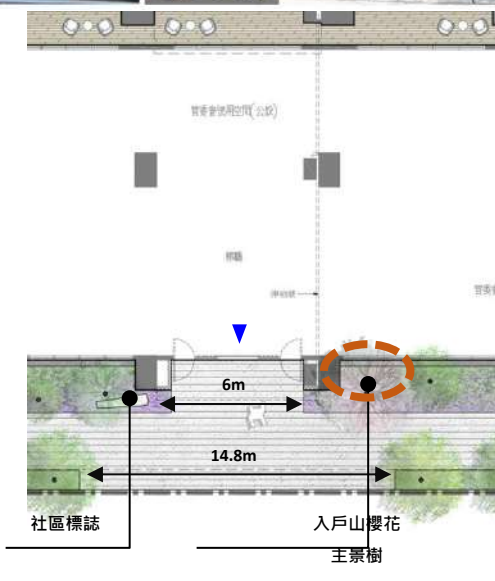
分區2 社區院落



景觀分區構想示意圖



8m 永平街32巷45弄

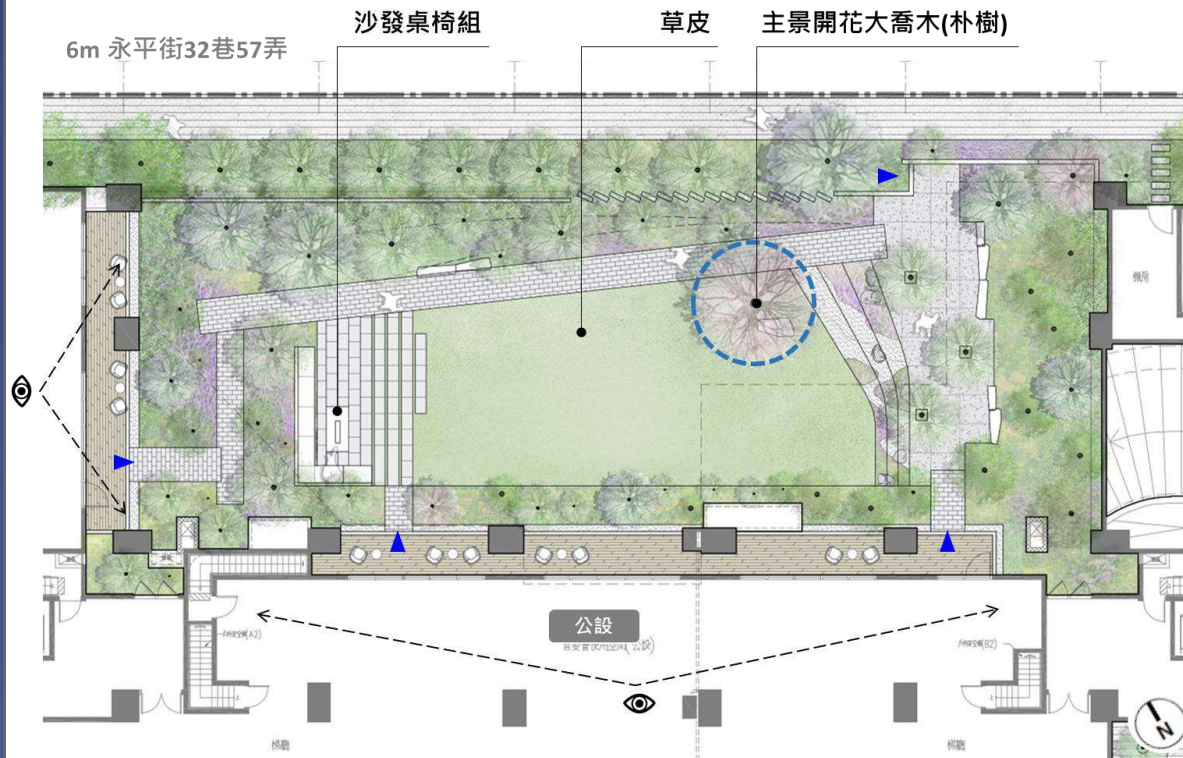


實際圖面以事業計畫核准內容為準



1F

綠蔭包廂、活動草坪



分區1 開放沿街

分區2 社區院落



+ 主景大樹 · 點亮後院



+ 親子休閒、娛樂



+ 綠植圍繞的包廂 · 營造野趣的休閒氛圍



+ 開門見景 · 大面積的窗景被引入室內



+ 綠意圍繞平台

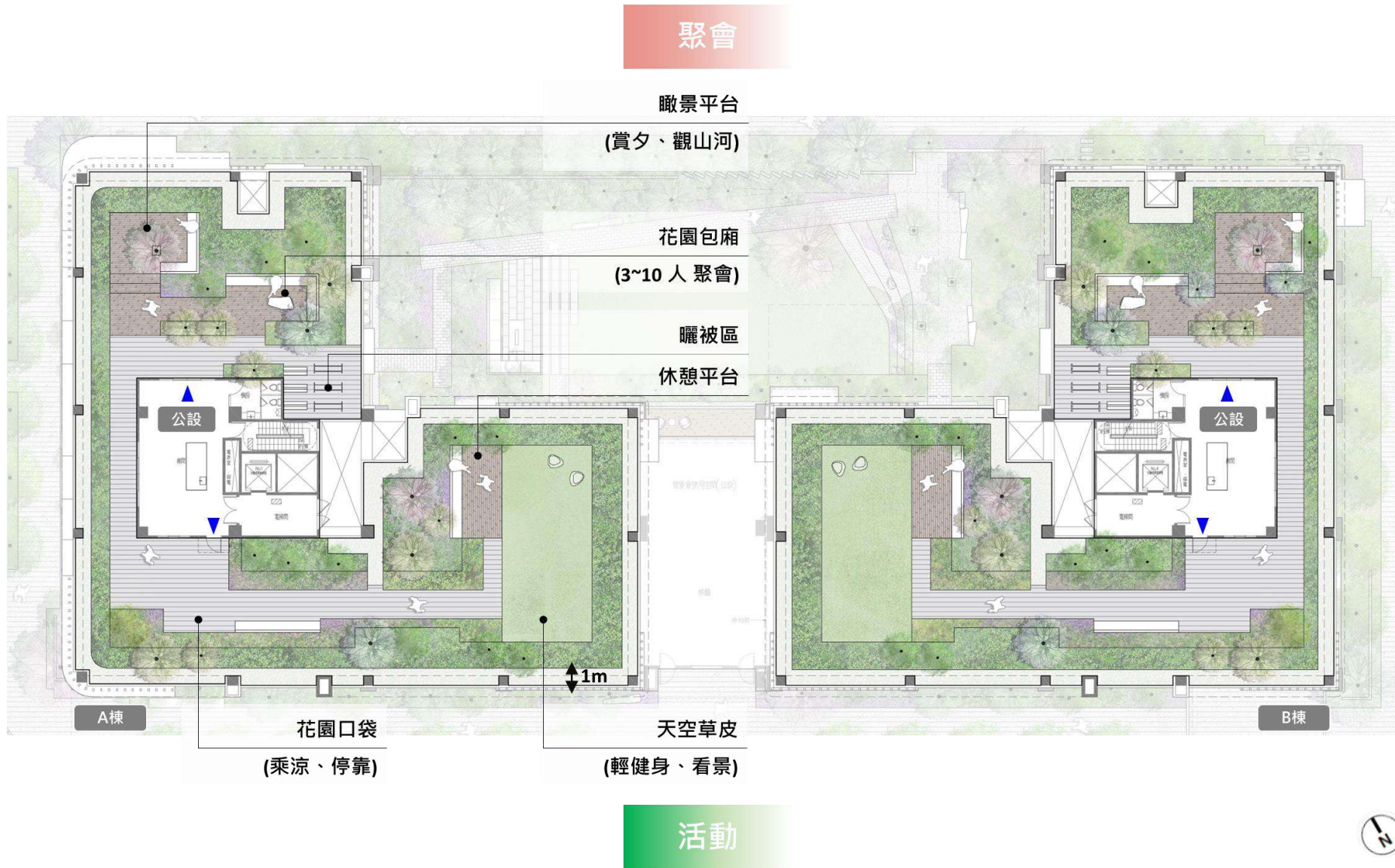
景觀分區構想
休閒步道

實際圖面以事業計畫核准內容為準



R1F
平面配置圖

景觀分區構想屋頂露台





權利變換計畫內容



■ 都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於114年10月27日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國114年11月7日晚上19時30分假新北市蘆洲區永平街1號4樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據113年12月12日新北府城更字第1134615559號函公告(114年9月4日更新)之新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：103-黃小娟不動產估價師事務所/黃小娟
 - 正取2：110-理德不動產估價師聯合事務所/章志鵬
 - 備取1：35-連邦不動產估價師聯合事務所/黃火明
 - 備取2：64-中聯不動產估價師事務所/廖逢麟
 - 備取3：106-富嘉不動產估價師事務所/黃昶綸
 - 備取4：29-信義不動產估價師聯合事務所/遲維新



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案由實施者指定一家「宏大不動產估價師聯合事務所」，另依選任結果委任「黃小娟不動產估價師事務所」及「理德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115年1月15日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		宏大	理德	黃小娟
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,300,000	1,294,000	1,292,000
	土地總價(元)	1,485,698,500	1,478,841,430	1,476,555,740
更新後	二樓以上住家平均建坪單價(元/坪)	610,278	607,747	607,469
	車位平均單價(元/個)	2,193,036	2,146,429	2,236,786
	更新後總權利價值(元)	5,662,525,216	5,628,541,860	5,651,541,240

本案權利變換鑑價結果，以「宏大不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



www.hondapac.com.tw



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

新北市蘆洲區光華段42地號等二筆 都市更新估價評估說明



更新單元基本資料

1. 更新單元基本資料
2. 評估內容
3. 更新前一估價條件
4. 更新前權利價值評估
5. 更新後一估價條件
6. 更新前權利價值評估

基本資料



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

更新單元基本資料

1. 更新單元：

新北市蘆洲區光華段**42、43**地號

2. 基地面積：

1,142.85坪(**3,778.00** m²)

3. 使用分區：

住宅區(法定建蔽率**50%**、法定容積率**200%**)

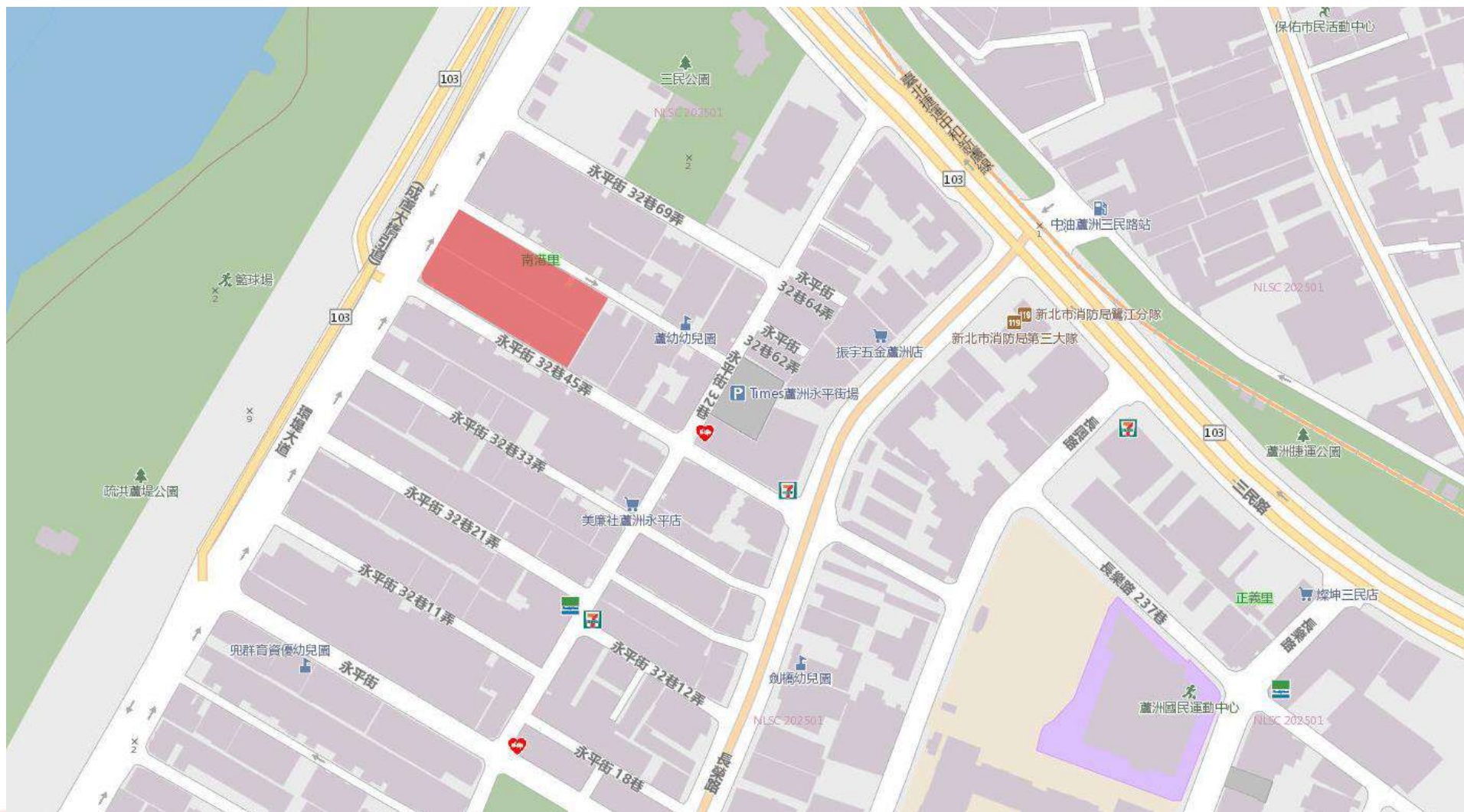
4. 臨路情況：三面臨路

(**22M**環堤大道、**8M**永平街**32**巷**45**弄、**6M**永平街**32**巷**57**弄)



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

更新單元位置圖

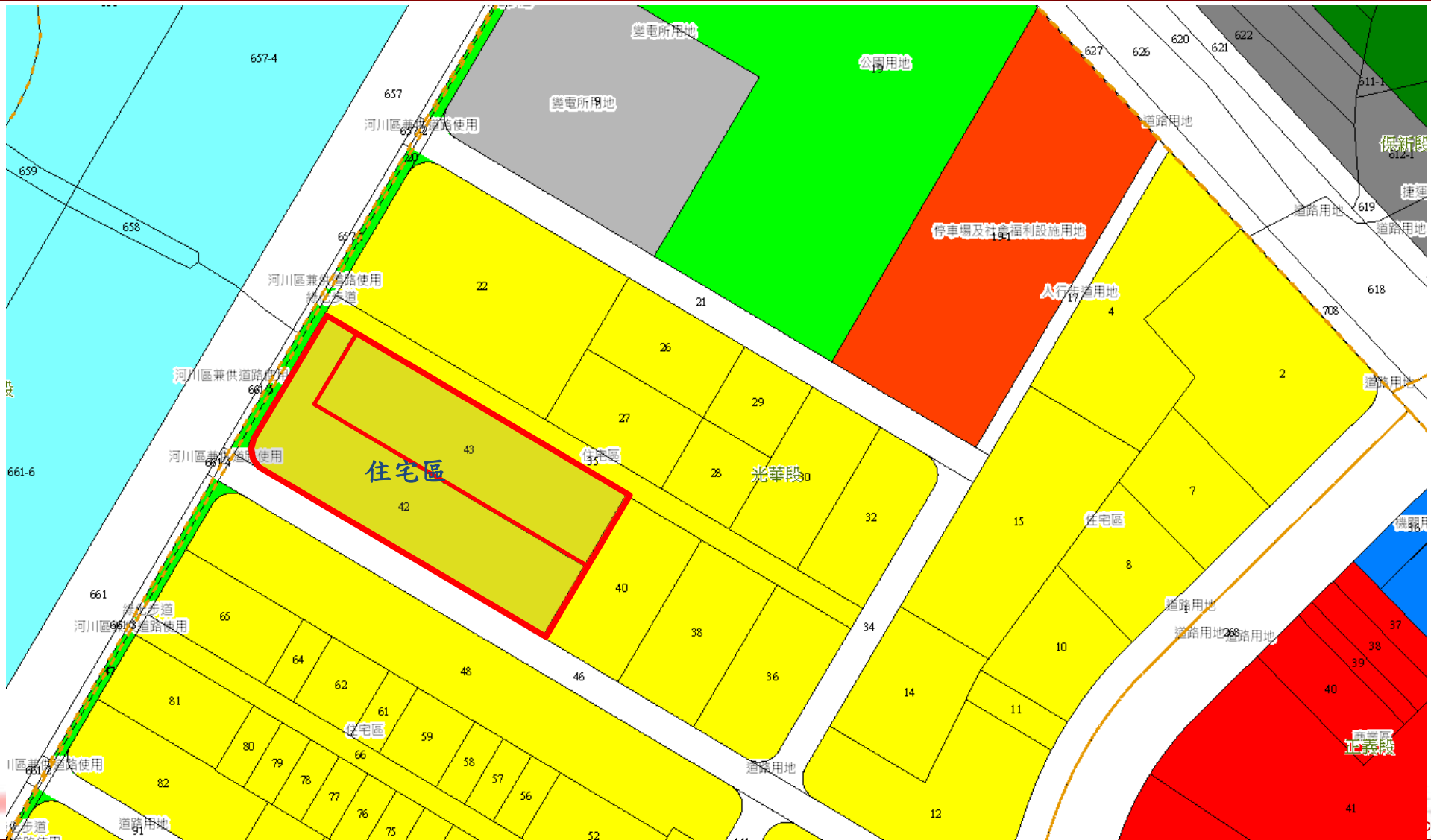


www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

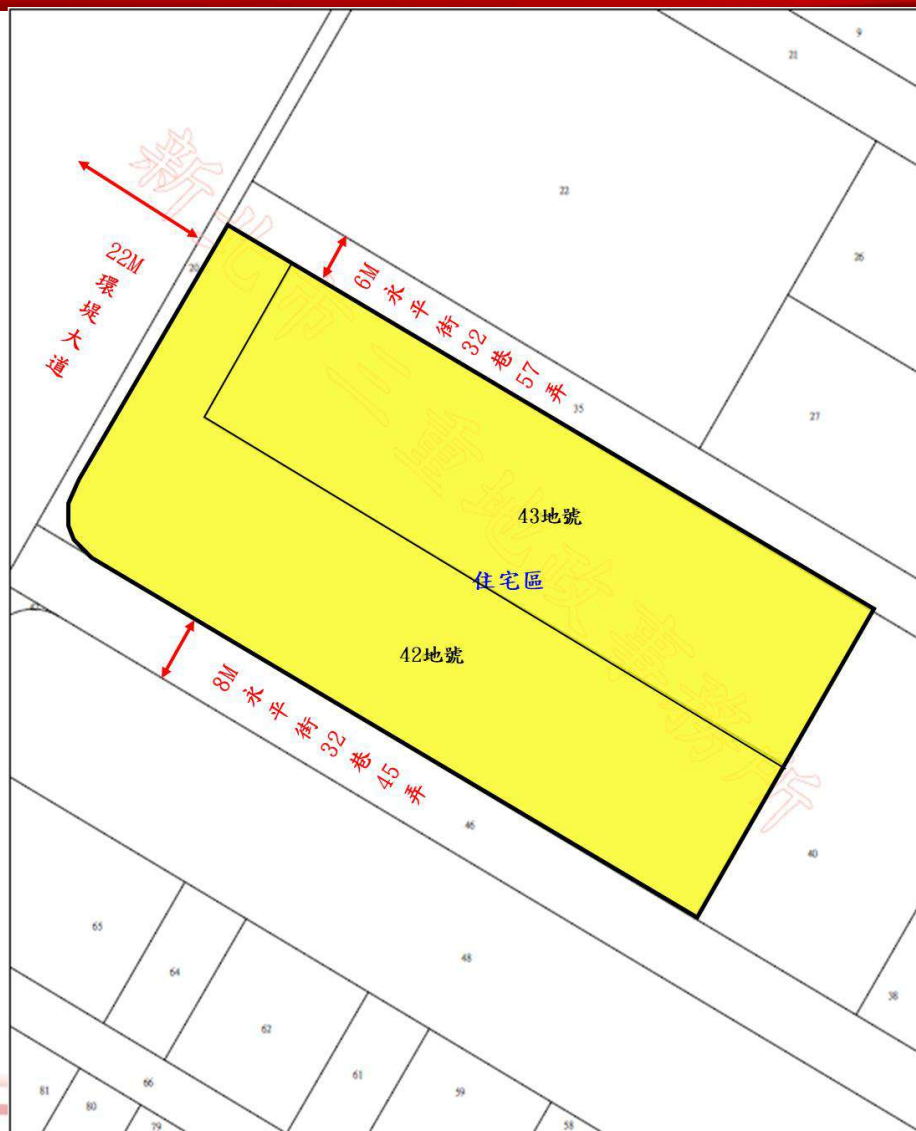
使用分區示意圖





專業·負責·公正·誠信

勘估標的位置圖



www.hondapac.com.tw



評估內容

1. 評估**更新前**土地之權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
3. 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。

更新前權利價值評估



專業·負責·公正·誠信



估價條件—更新前估價條件

■ 價格日期：民國115年1月15日

1. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，僅考量原容積大於法定容積之容積率所評估之價值。

地號	原容積(平方公尺)	原容積大於法定容積之容積率
42	6,153.80	296.14%
43	5,052.50	297.21%

2. 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆毗鄰土地為「同一張建築執照、使用執照或同一所有權人視為同一宗土地」原則作為劃分之依據。

編號	地號	土地所有權人/管理人	備註
1	42	林○恒等人	使用執照(77使1724號)
2	43	陳○○玉等人	使用執照(77使1723號)



估價條件—更新前估價條件

- 3.** 本次評估選定整宗土地為比準地，僅考量原容積大於法定容積之容積率(296.62%)前提下評估比準地之合理價格後，作為更新前土地素地價格評估之基礎，計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 4.** 評估更新前各戶價格，地面層選定永平街32巷45弄26號(3904建號)作為比準戶、公寓樓上層選定永平街32巷45弄26號四樓(3907建號)作為比準戶。
- 5.** 本次勘估標的合法建物均為鋼筋混凝土造，經濟耐用年數為**50**年，建築完成日期分別為民國77年11月25日及民國77年11月24日，考量現況為高氯離子混凝土建築物後，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈之「第一號估價作業通則」第4條，不延長經濟耐用年數，以**50**年評估建物成本價格，並依第5條於上述調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計**20**年作為可收益年數。



估價條件—更新前估價條件

6. 下列表格土地與其對應建物分屬不同人，評估合法建築物所有權之權利價值時，經濟耐用年數依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」進行調整。合法建築物所有權之權利價值係依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估。

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	35.03	林○桓	50%	3874	119.46	林○桓	1/1
		林○來	50%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	35.03	林○桓	50%	3875	119.46	林○桓	1/1
		林○來	50%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.52	林○承	50%	3886	117.76	林○承	1/1
		林○來	50%	--	--	--	--



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.52	林○承	50%	3887	117.76	林○承	1/1
		林○來	50%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.66	林○雄	0.01%	3892	117.76	林○雄	1/1
		林○全	99.99%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.66	林○雄	0%	3893	117.76	林○雄	1/1
		林○松	100%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.66	林○雄	50.00%	3932	119.13	林○雄	1/1
		林○琅	50.00%	--	--	--	--

地號	土地持分面積(m ²)	所有權人	持分土地之比例	建號	總面積(m ²)	所有權人	持分
42	34.66	林○雄	50.00%	3894	119.13	林○雄	1/1
		林○琅	50.00%	--	--	--	--

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

7. 更新單元內之區分所有建物經鑑定列管屬高氯離子混凝土建築物。考量本案辦理都市更新，未來將拆除重建，更新前各戶區分所有建物價值評估時，不考量高氯離子混凝土建築物對房價之影響，並以一般屋況進行評估。



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

參考「新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本及審查注意事項」及「不動產估價技術規則」



www.hondapac.com.tw

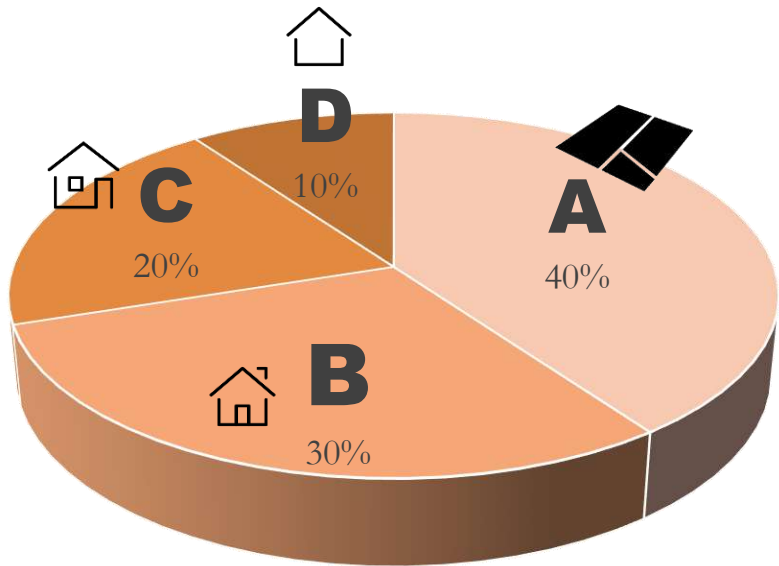


專業·負責·公正·誠信

權利變換價值評估模式

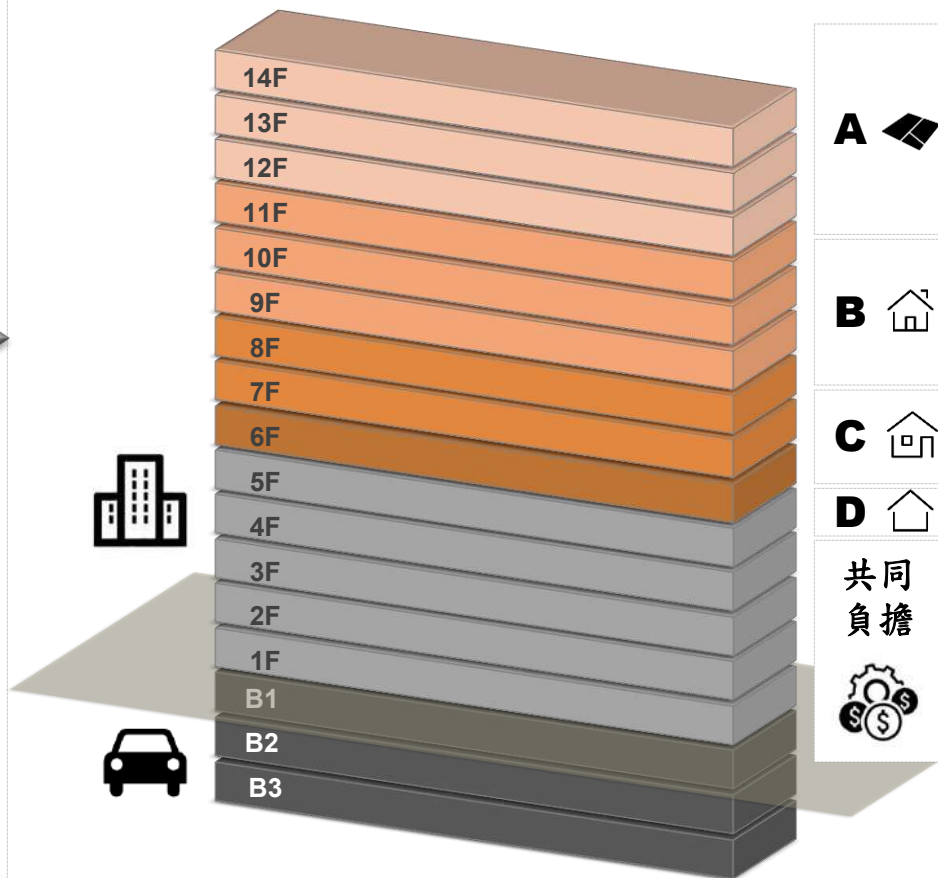
更新前權利價值評估

評估土地所有權、合法建物所有權、地上權人之權利價值及核算權利價值比例



更新後權利價值評估

評估更新後新成屋建物及車位





專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

- **步驟一：評估土地合併前各宗土地價格**
 - 評估比準地【選取整宗作為比準地，以容積率**296.62%**評估】
比準土地單價為130萬元/坪
比準土地面積為1,142.85坪
土地價值為1,485,698,500元
 - 考慮各宗土地個別條件包括
開發適宜性、地形、臨路條件、景觀、面高架橋影響等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

- 步驟二：評估合併後整宗土地價格

- 合併後整宗土地

(考量「原容積大於法定容積」之容積率**296.62%**)

土地單價為130萬元/坪

土地面積為1,142.85坪

土地價值為1,485,698,500元

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

區分所有建物比準戶

地面層比準戶

樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
1F	永平街32巷45弄26號	35.62	500,000

公寓住宅比準戶

樓層	門牌	面積(坪)	建物單價(元/坪)
4F	永平街32巷45弄26號四樓	35.62	380,000

比較項目

臨路條件
棟距視野
使用效益



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

- 更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$$13,000,000 \div 1,485,698,500 \text{元} = 0.8750\%$$

更新前 某地號之所有權人 權利價值(元)	更新前 權利價值總額 (元)	更新前 某地號之所有權人 權利價值比例
13,000,000	1,485,698,500	0.8750%

以上為假設條件非本案實際數字，實際數值應以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

更新後估價條件



專業·負責·公正·誠信



專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新後估價條件

■ 價格日期：民國115年1月15日

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，住宅選定6F-B7戶作為比準單元，車位選定地下二層坡道平面大車位(250*550)編號224作為比準車位。
3. 更新後部分單元設有約定專用露台，考量其約定專用之使用效益予以評估其權利價值。



更新後評估基礎說明

1

- 依更新後所規劃單元之使用類型，選定住家比準單元進行評估

2

- 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更新後各戶之建築物及其土地權利價值評估



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

1. 產品類型：住宅大樓
2. 建築樓層：地上14層、地下5層
3. 住宅規劃：二樓至十四樓規劃共計規劃286戶

樓層	規劃設計
2~14樓	一層規劃22戶



專業·負責·公正·誠信

更新後地形套繪圖



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

住宅比準戶

樓層別	單元	面積(坪)	通風採光	建物單價(元/坪)
6F	B7	23.83	單面採光	600,000

實際數字以新北市都市更新審議會審議核定為準

住宅比較項目

面積
通風採光
棟距視野
景觀(河景)
車道影響
變電廠影響
暗房影響



som.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	大小	尺寸	數量(個)	車位平均單價 (元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	大車位	250*550	23	2,486,957	57,200,000
坡道平面	B2	大車位(側停)	250*600	2	2,400,000	4,800,000
坡道平面	B2	大車位	250*550	62	2,393,548	148,400,000
坡道平面	B3	大車位(側停)	250*600	2	2,250,000	4,500,000
坡道平面	B3	大車位	250*550	62	2,243,548	139,100,000
坡道平面	B4	大車位(側停)	250*600	2	2,100,000	4,200,000
坡道平面	B4	大車位	250*550	62	2,093,548	129,800,000
坡道平面	B5	大車位(側停)	250*600	2	1,950,000	3,900,000
坡道平面	B5	大車位	250*550	63	1,938,889	122,150,000
B1~B5可銷售車位小計				280		614,050,000

實際數字以新北市都市更新審議會審議核定為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物面積(坪)	均價(元/坪)	總價(元)
2F以上住宅	8,272.42	610,278	5,048,475,216
建物合計	8,272.42	610,278	5,048,475,216

實際數字以新北市都市更新審議會審議核定為準

住宅總銷(元)	5,048,475,216
車位總銷(元)	614,050,000
全案總銷(元)	5,662,525,216

建材：鋼筋混凝土造 (RC-3級)

價格日期：115/1/15



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



■ 都市更新條例 第52條

◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

◆ 新北市都市更新審議原則(114年11月25日)

◆ 依第二十四條規定，都市更新條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。

◆ 依前述規定計算其價值為**9,063,494元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(2F-A10、2F-B10、3F-A10、3F-B10戶)之價值為**11,708,550元**，低於其規定標準，考量部分所有權人應分配價值較小，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到9,063,494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**4名**。



- 本案選配通知已於115年3月16日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自115年3月28日起至115年4月27日止。請於115年4月27日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」、「更新後分配位置申請書(附件2)」、「更新後合併分配協議書(附件3-無合併分配則免)」擲還(或郵寄完成以郵戳為準)。為配合選屋作業，於申請分配期間於「新北市中和區中山路二段 299 號 1 樓、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 分配及選配原則
 - 一. 全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
 - 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
 - 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 六. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 七. 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。
 - 八. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函,選配申請人如有超額選配之情形,應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- 預定公開抽籤日為115年5月8日(星期五)晚上19時30分，地點為新北市蘆洲區永平街1號4樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)。



權利變換意願調查及申請分配通知函

漢吉建設股份有限公司 函

地址：新北市中和區中山路二段299號1樓(漢吉)
新北市永和區保生路1號4樓之1(安邦)
聯絡人：王木河(漢吉)
歐敏芬(安邦)
聯絡電話：(02)2242-1200#207(漢吉)
(02)8923-6788#228(安邦)

受文者：

發文日期：中華民國115年3月16日
發文字號：漢吉光華更字第115031602號
速別：普通

密等及解密條件：普通

附件1：權利變換意願調查表
附件2：更新後分配位置申請書
附件3：更新後合併分配協議書
附件4：更新後應分配價值表
附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料
附件6：建物及停車位位置編號平面圖

主旨：為辦理「擬訂新北市蘆洲區光華段42地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理遷屋作業，並於民國115年3月28日(星期六)下午14時30分假新北市蘆洲區永平街1號4樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)辦理公聽會，屆時併同於會中說明遷屋作業內容。
- 三、本次都市更新權利變換申請分配期間自115年3月28日起至115年4月27日止。請 台端於115年4月27日下午5時前將「權利變換意願調查表(附件1)」及「更新後分配位置申請書(附件2)」擲還。為配合遷屋作業，於申請分配期間週一至週五上午10時至下午5時(地址：新北市中和區中山路二段299號1樓)均受理遷屋作業。
- 四、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件4)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件5、附件6)，選擇分配單元及車位，並於第三項說明期限內填具下列文件擲還。
- 五、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件3)，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。

第1頁 共2頁

六、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第三項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。

七、若 台端更新後應分配價值已達最小分配面積單元且未於第三項說明之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為115年5月8日(星期五)晚上19時30分，地點為新北市蘆洲區永平街1號4樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)。

正本：新北市蘆洲區光華段42地號等2筆筆土地之土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、漢吉建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

代表人： 孫正乾

- 本通知函及相關選配附件於3月16日寄發
- 截止選配日期為4月27日
- 公開抽籤日為5月8日



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於115年3月16日寄發
- 截止選配日期為115年4月27日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

請**勾選**意願。

※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」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料(以謄本資料填具)

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人**簽名並蓋章**。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂蘆洲區光華段 42 地號等 2 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_____對於新北市蘆洲區光華段 42 地號等 2 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_____為新北市蘆洲區光華段 42 地號等 2 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)

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115年3月16日寄發
- 截止選配日期為115年4月27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)：5F-A1；車位單元(填寫範例)：B2-622。**車位單元以登記房屋單元順序填寫，如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。**

※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。
 ※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，**本申請書也要填寫合併之分配單元**

※請所有權人**簽名並蓋章**。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂新北市蘆洲區光華段 42 地號等 2 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：

本人共申請分配汽車停車位_____位，其「車位位置代碼」

為_____等，共_____部。

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。其餘依本案選配原則辦理。

2.本表請於 115 年 4 月 27 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者漢吉建設股份有限公司諮詢服務處(地址新北市中和區中山路二段 299 號 2 樓)，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 115 年 5 月 8 日(星期五)晚上 19 時 30 分，地點為新北市蘆洲區永平街 1 號 4 樓(新北市蘆洲區永平市民活動中心)。

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115年3月16日寄發
- 截止選配日期為115年4月27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，並繳回一張。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者不得合併分配**。
 ※本表暫提供填寫六位之協議書，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)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-256。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂新北市蘆洲區光華段 42 地號等 2 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_____；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	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		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	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國_____年_____月_____日



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

二-2.不參與分配而領取補償金(領A值扣除備註1稅金)

二-1.參與分配更新後土地房屋(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市蘆洲區光華段 42 地號等 2 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			更新後總權 利價值 × B	共同負擔 費用 × B	C-D	是/否

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依據「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之土地補償金(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) 全區單元住宅單元由所有權人自由選配；(2) 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」規定，以現金補償之；(3) 一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則；(4) 實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值 E 之 110% 為原則；(5) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
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(9,063,494 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 115 年 3 月 28 日起至 115 年 4 月 27 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。

一.表格內為「是」，可直接參與分配(填寫附件2)若為「否」，則建議合併分配(填寫附件2、3)

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。



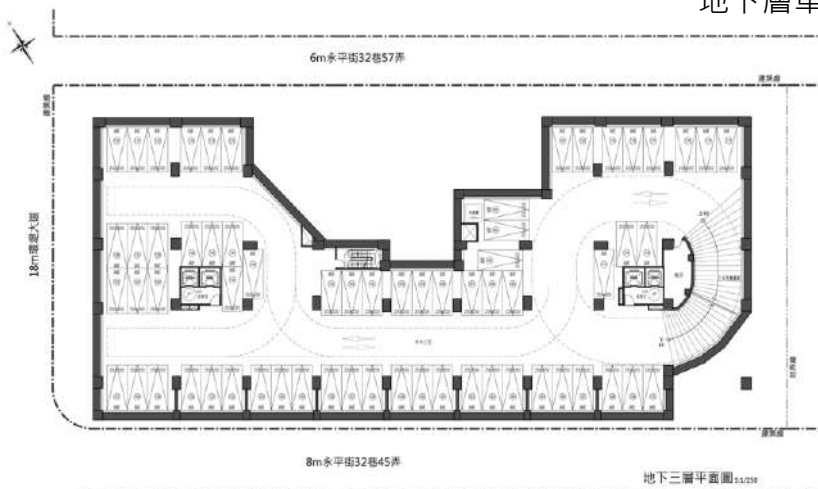
■ 建物及停車位位置編號面積及價值資料(A3)(附件5) 房屋單元

建物位置編號、面積及價值資料(A棟)							建物位置編號、面積及價值資料(B棟)						
14F	單元編號	14F-A8	14F-A9	14F-A10	14F-A11	14F-A12	14F	單元編號	14F-B8	14F-B9	14F-B10	14F-B11	14F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	648,000	648,000	635,000	629,000	629,000		每坪單價(元)	648,000	648,000	635,000	629,000	642,000
	該戶總價(元)	22,628,160	22,181,040	13,112,750	13,114,650	20,706,680		該戶總價(元)	22,628,160	22,181,040	13,112,750	13,114,650	21,429,960
13F	單元編號	13F-A8	13F-A9	13F-A10	13F-A11	13F-A12	13F	單元編號	13F-B8	13F-B9	13F-B10	13F-B11	13F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	642,000	642,000	629,000	623,000	623,000		每坪單價(元)	642,000	642,000	629,000	623,000	636,000
	該戶總價(元)	22,418,640	21,975,660	12,988,850	12,989,550	20,509,160		該戶總價(元)	22,418,640	21,975,660	12,988,850	12,989,550	21,229,680
12F	單元編號	12F-A8	12F-A9	12F-A10	12F-A11	12F-A12	12F	單元編號	12F-B8	12F-B9	12F-B10	12F-B11	12F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	636,000	636,000	623,000	617,000	617,000		每坪單價(元)	636,000	636,000	623,000	617,000	630,000
	該戶總價(元)	22,209,120	21,770,280	12,864,950	12,864,450	20,311,640		該戶總價(元)	22,209,120	21,770,280	12,864,950	12,864,450	21,029,400
11F	單元編號	11F-A8	11F-A9	11F-A10	11F-A11	11F-A12	11F	單元編號	11F-B8	11F-B9	11F-B10	11F-B11	11F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	630,000	630,000	617,000	611,000	611,000		每坪單價(元)	630,000	630,000	617,000	611,000	624,000
	該戶總價(元)	21,999,600	21,564,900	12,741,050	12,739,350	20,114,120		該戶總價(元)	21,999,600	21,564,900	12,741,050	12,739,350	20,829,120
10F	單元編號	10F-A8	10F-A9	10F-A10	10F-A11	10F-A12	10F	單元編號	10F-B8	10F-B9	10F-B10	10F-B11	10F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	624,000	624,000	612,000	605,000	605,000		每坪單價(元)	624,000	624,000	612,000	605,000	618,000
	該戶總價(元)	21,790,080	21,359,520	12,637,800	12,614,250	19,916,600		該戶總價(元)	21,790,080	21,359,520	12,637,800	12,614,250	20,628,840
9F	單元編號	9F-A8	9F-A9	9F-A10	9F-A11	9F-A12	9F	單元編號	9F-B8	9F-B9	9F-B10	9F-B11	9F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	618,000	618,000	606,000	599,000	599,000		每坪單價(元)	618,000	618,000	606,000	599,000	612,000
	該戶總價(元)	21,580,560	21,154,140	12,513,900	12,489,150	19,719,080		該戶總價(元)	21,580,560	21,154,140	12,513,900	12,489,150	20,428,560
8F	單元編號	8F-A8	8F-A9	8F-A10	8F-A11	8F-A12	8F	單元編號	8F-B8	8F-B9	8F-B10	8F-B11	8F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	612,000	612,000	600,000	594,000	594,000		每坪單價(元)	612,000	612,000	600,000	594,000	606,000
	該戶總價(元)	21,371,040	20,948,760	12,390,000	12,384,900	19,554,480		該戶總價(元)	21,371,040	20,948,760	12,390,000	12,384,900	20,228,280
7F	單元編號	7F-A8	7F-A9	7F-A10	7F-A11	7F-A12	7F	單元編號	7F-B8	7F-B9	7F-B10	7F-B11	7F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	606,000	606,000	594,000	588,000	588,000		每坪單價(元)	606,000	606,000	594,000	588,000	600,000
	該戶總價(元)	21,161,520	20,743,380	12,259,800	12,259,800	19,356,960		該戶總價(元)	21,161,520	20,743,380	12,259,800	12,259,800	20,028,000
6F	單元編號	6F-A8	6F-A9	6F-A10	6F-A11	6F-A12	6F	單元編號	6F-B8	6F-B9	6F-B10	6F-B11	6F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	600,000	600,000	588,000	582,000	582,000		每坪單價(元)	600,000	600,000	588,000	582,000	594,000
	該戶總價(元)	20,952,000	20,538,000	12,142,200	12,134,700	19,159,440		該戶總價(元)	20,952,000	20,538,000	12,142,200	12,134,700	19,827,720
5F	單元編號	5F-A8	5F-A9	5F-A10	5F-A11	5F-A12	5F	單元編號	5F-B8	5F-B9	5F-B10	5F-B11	5F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	582,000	588,000	576,000	576,000	588,000		每坪單價(元)	582,000	588,000	576,000	576,000	588,000
	該戶總價(元)	20,323,440	20,127,240	11,894,400	12,009,600	19,356,960		該戶總價(元)	20,323,440	20,127,240	11,894,400	12,009,600	19,627,440
4F	單元編號	4F-A8	4F-A9	4F-A10	4F-A11	4F-A12	4F	單元編號	4F-B8	4F-B9	4F-B10	4F-B11	4F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	576,000	582,000	570,000	570,000	582,000		每坪單價(元)	576,000	582,000	570,000	570,000	582,000
	該戶總價(元)	20,113,920	19,921,860	11,770,500	11,884,500	19,159,440		該戶總價(元)	20,113,920	19,921,860	11,770,500	11,884,500	19,427,160
3F	單元編號	3F-A8	3F-A9	3F-A10	3F-A11	3F-A12	3F	單元編號	3F-B8	3F-B9	3F-B10	3F-B11	3F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	573,000	579,000	567,000	567,000	579,000		每坪單價(元)	573,000	579,000	567,000	567,000	579,000
	該戶總價(元)	20,009,160	19,819,170	11,708,550	11,821,950	19,060,680		該戶總價(元)	20,009,160	19,819,170	11,708,550	11,821,950	19,327,020
2F	單元編號	2F-A8	2F-A9	2F-A10	2F-A11	2F-A12	2F	單元編號	2F-B8	2F-B9	2F-B10	2F-B11	2F-B12
	產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	32.92		產權面積(坪)	34.92	34.23	20.65	20.85	33.38
	每坪單價(元)	573,000	579,000	567,000	567,000	579,000		每坪單價(元)	573,000	579,000	567,000	567,000	573,000
	該戶總價(元)	21,726,728	21,275,355	11,708,550	11,821,950	19,718,810		該戶總價(元)	21,726,728	21,275,355	11,708,550	11,717,700	19,701,650



■ 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)

地下層車位平面圖(節錄)



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準

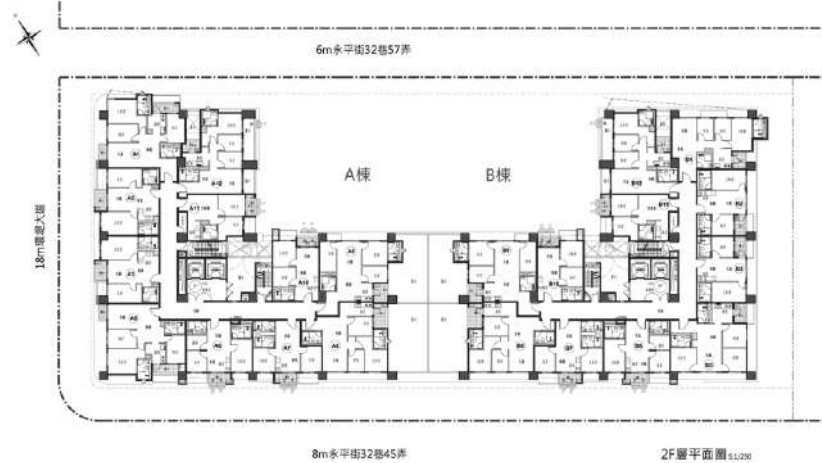


* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準

地上層房屋平面圖(節錄)



* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準



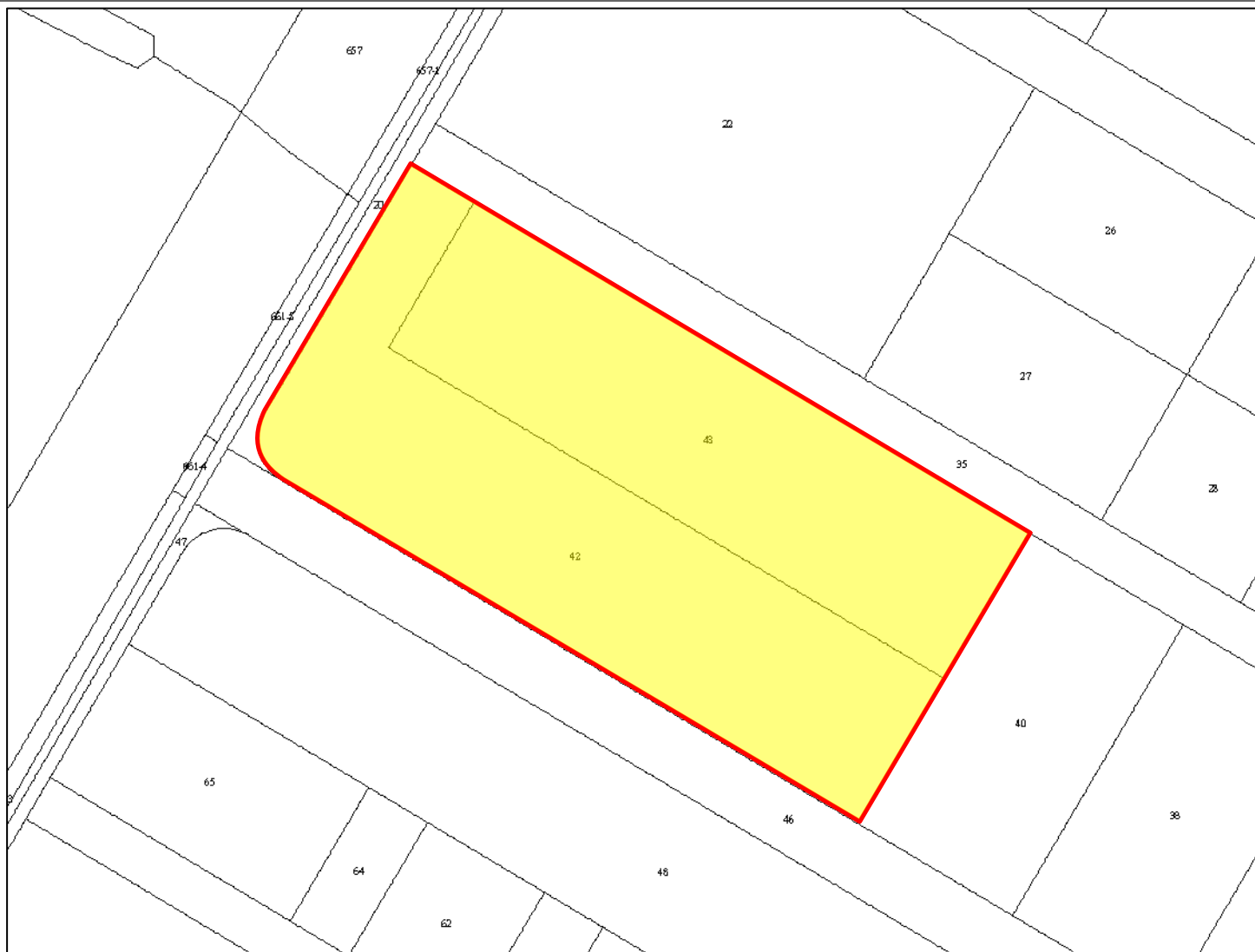
* 相關圖說需經都更及建照審查核准為準





- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序
 1. 先由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，如有更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
 2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。
 3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者或申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%但未與實施者完成協議繳納方式及期限者，於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。
 4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



地籍整理計畫



 更新單元範圍  住宅區

本案現況為筆土地，未來編定仍維持為1筆土地，倘有新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
 - 漢吉建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)2242-1200 (聯絡窗口 分機207，王小姐)
聯絡地址：新北市中和區中山路二段299號1樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機228，歐小姐)
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 新北市政府都市更新處**
聯絡電話：(02)2950-6206
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站
https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=17
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網
<https://twur.cpami.gov.tw/>

謝謝！



敬請指教