

# 擬訂新北市永和區頂溪段75地號等263筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

## 都市更新公辦公聽會

實施者：漢皇開發股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：洪政鉉建築師事務所

鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

展碁不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

### 都市更新條例第12條：

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。
  - 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 新北市政府於110年4月30日至110年9月3日公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7範圍都市更新事業實施者」，經市政府評選後由「漢皇開發股份有限公司」為「永和新生地(大陳社區)更新單元7範圍都市更新事業實施者」最優申請人，並擔任都市更新事業實施者。

### 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：

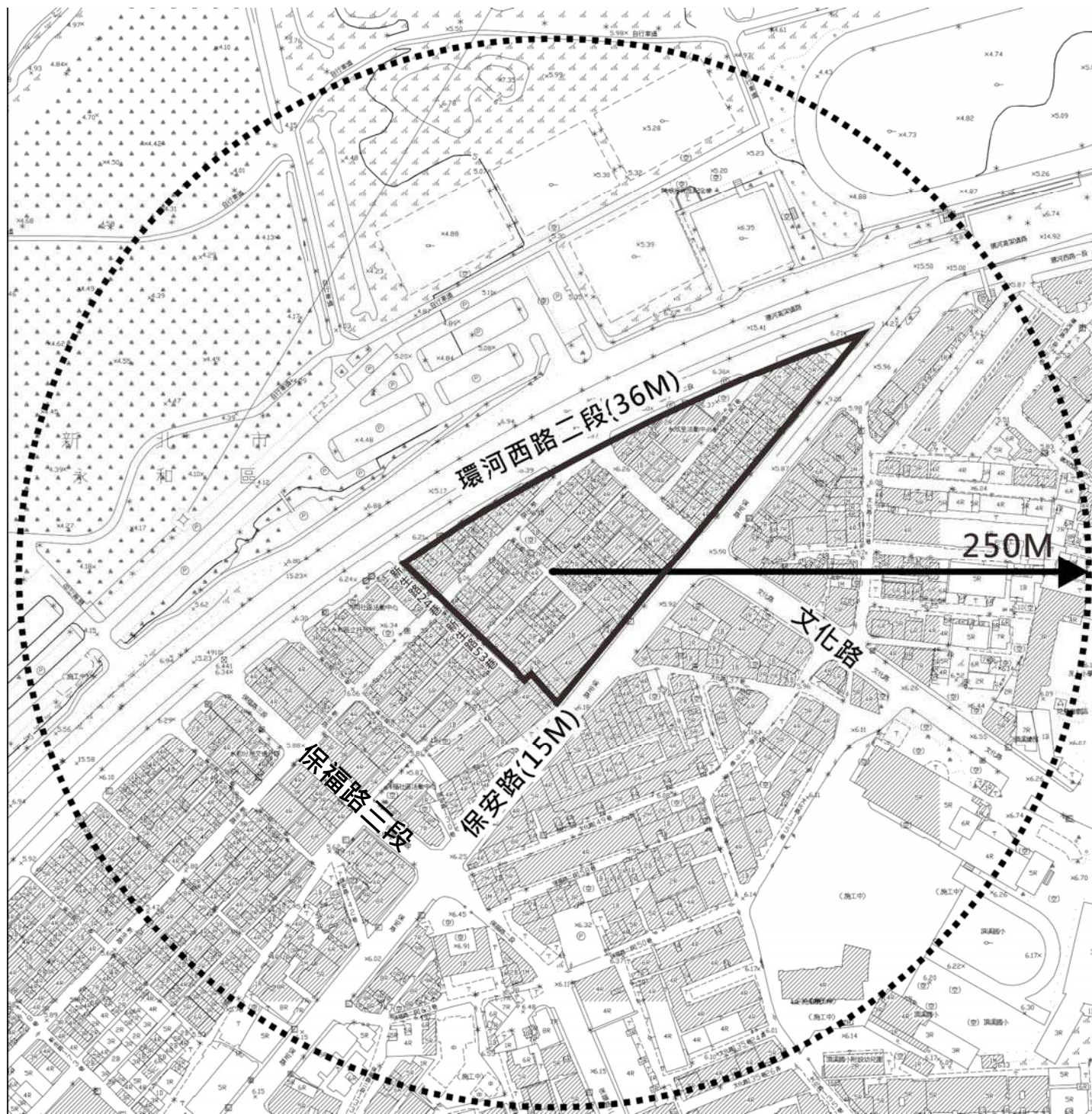
以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

### 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。

本更新單元位於新北市永和區環河西路二段、保安路、新生路24巷、新生路53巷。

更新單元位置

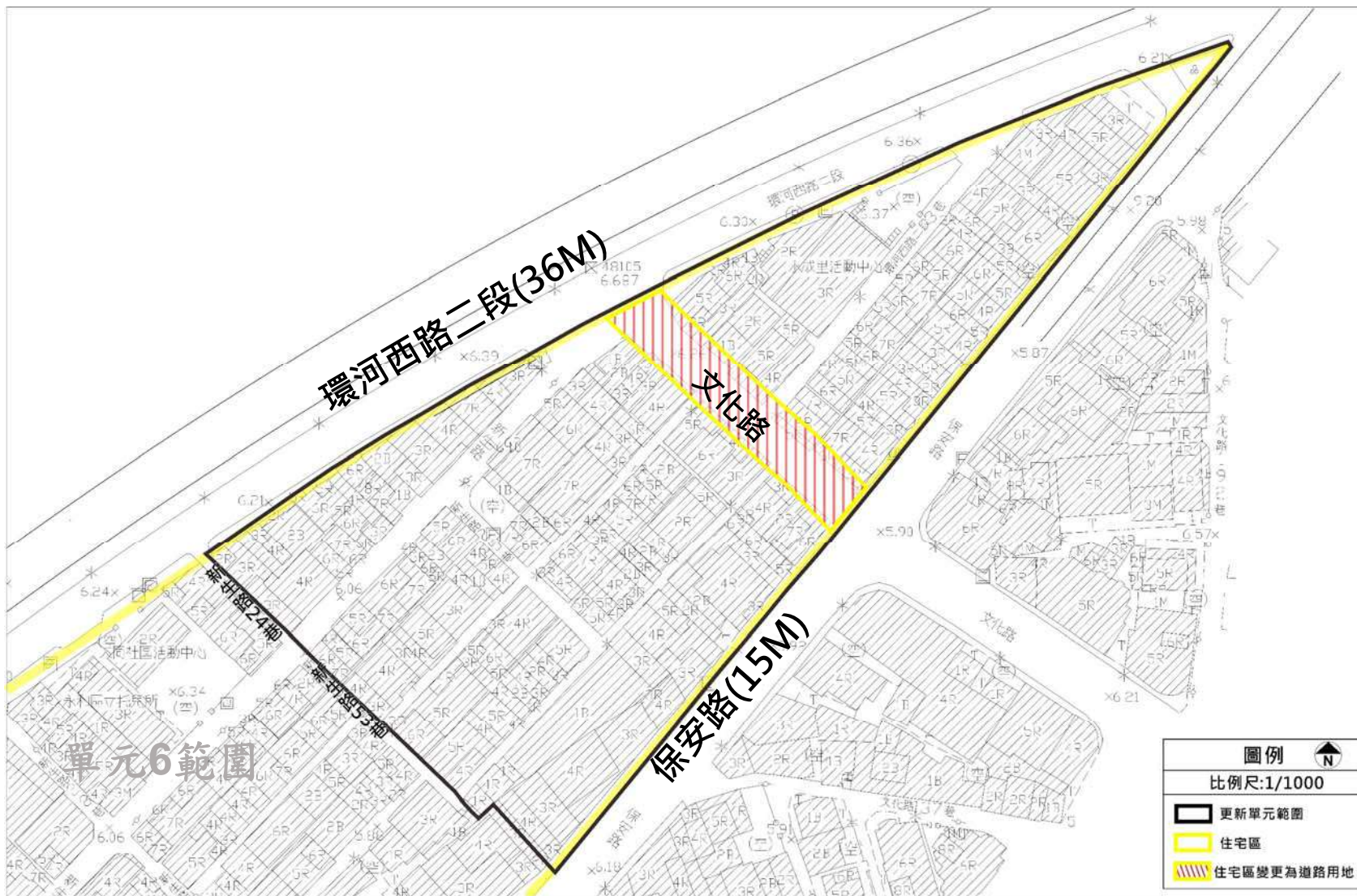


■ 新北市永和區頂溪段75地號等263筆土地，土地總面積為 13,403.58 m<sup>2</sup> (約4,054.6坪)。



土地權屬		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
公有土地	國有地	66.90	0.50%	1	0.28%	
	市有地	臺北市	189.00	1.41%	1	0.28%
		新北市	5,734.68	42.78%	1	0.28%
私有土地		7,413.00	55.31%	356	99.16%	
合計		13,403.58	100.00%	359	100.00%	

# 土地使用分區說明



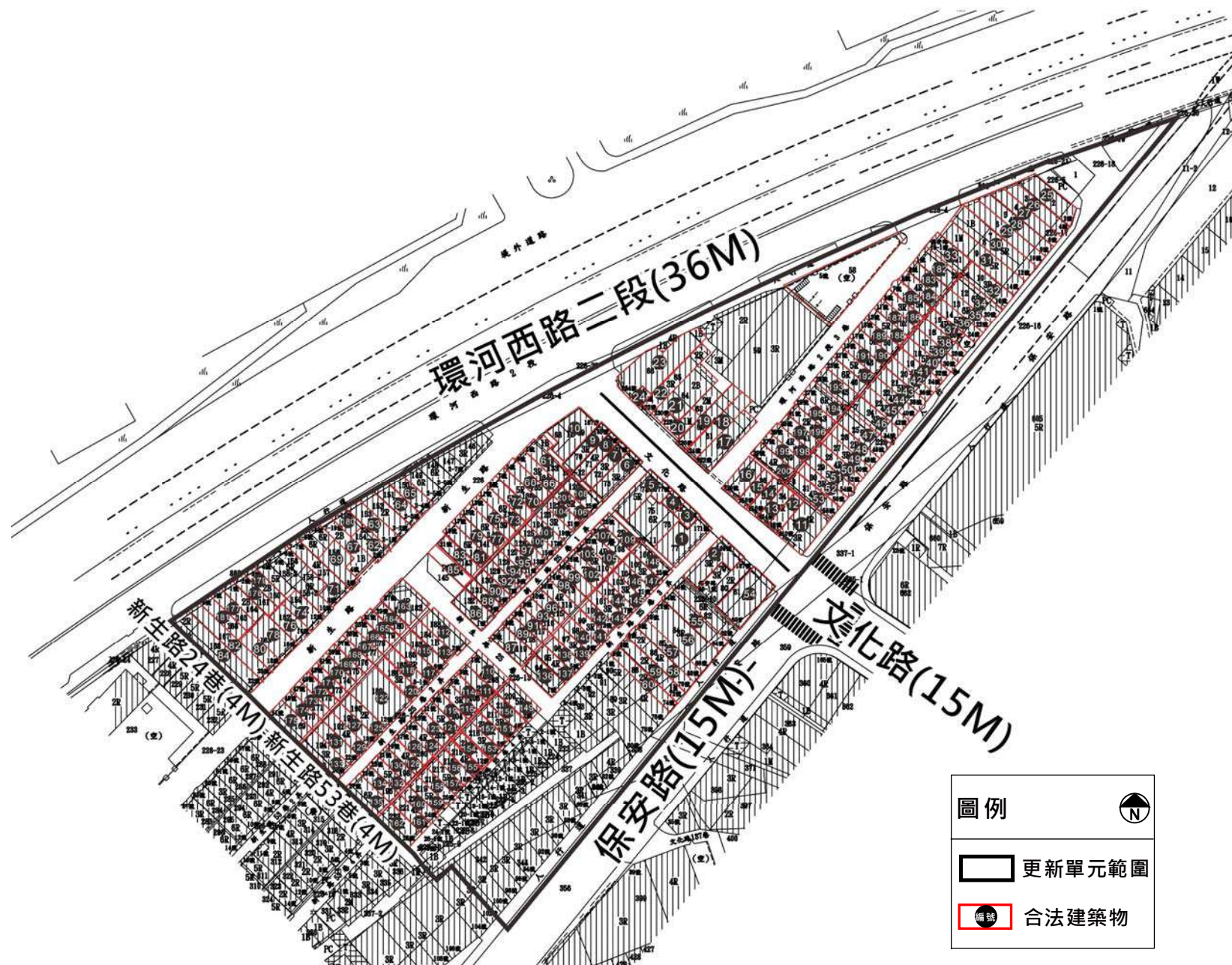
使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	12,578.95	50%	6,289.48	300%	37,736.85
道路用地(註)	824.63	-	-	-	-
合計	13,403.58				37,736.85

註：本更新單元範圍位於112年1月6日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」範圍內，為補強永和地區聯外交通路網，發展紋理及都市防災需求，將區內文化路原屬住宅區劃設為計畫道路之道路用地，提供地區緊急救援及消防救災道路，確保都市防災機能。

# 建築物現況－合法建築物(1)

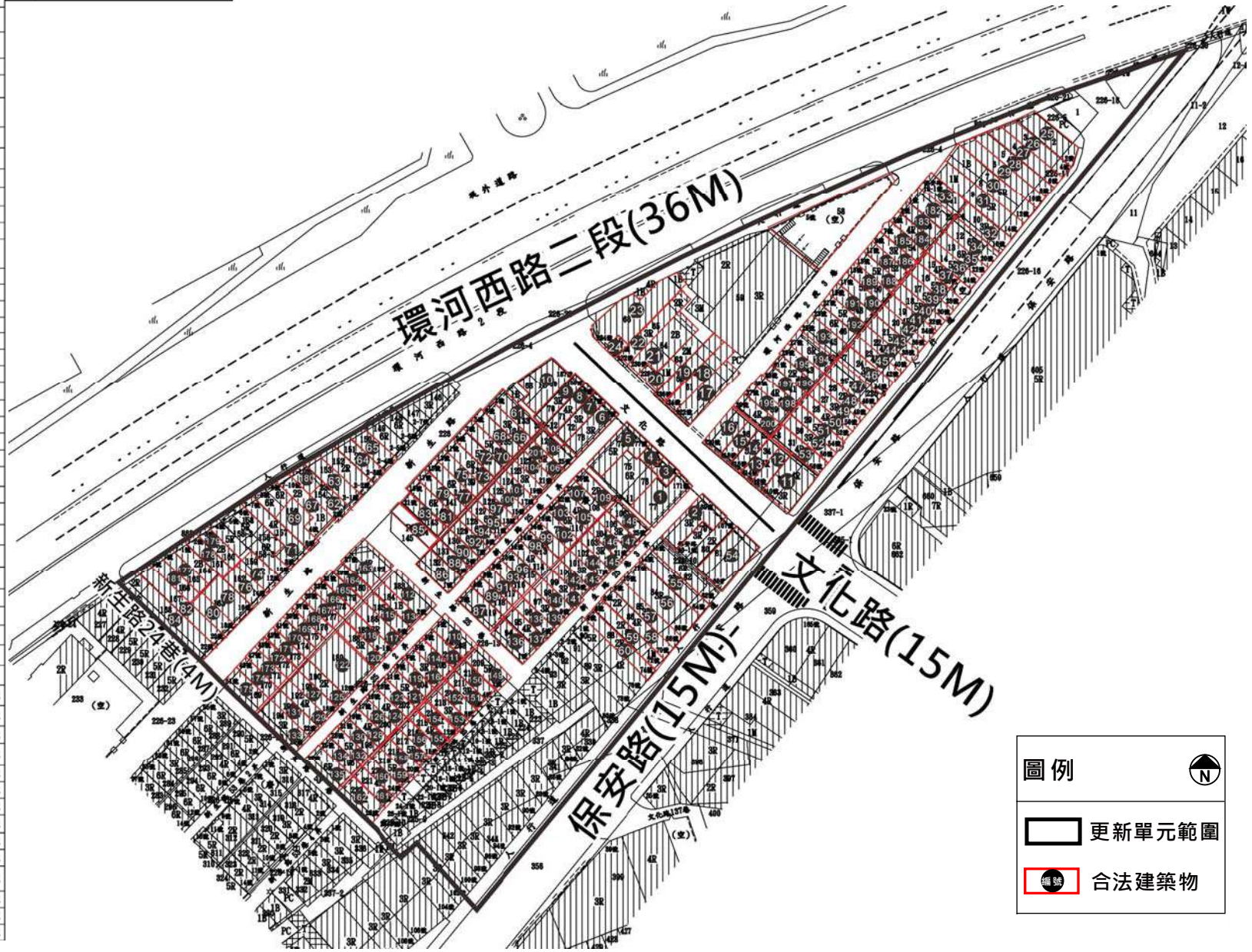
編號	門牌	編號	門牌
1	文化路169號	51	保安路54號
2	文化路171號	52	保安路56號
3	文化路173號	53	保安路58號
4	文化路175號	54	保安路60號
5	文化路177號	55	保安路64號 (新生路25巷3弄14號)
6	文化路179號	56	保安路66號 (新生路25巷3弄10·12號)
7	文化路181號	57	保安路68號 (新生路25巷3弄8號)
8	文化路183號	58	保安路70號 (新生路25巷3弄6號)
9	文化路185號	59	保安路72號 (新生路25巷3弄4號)
10	文化路187號	60	保安路74號 (新生路25巷3弄2號)
11	文化路210號	61	新生路1號
12	文化路212號	62	新生路2號
13	文化路214號	63	新生路2-1號
14	文化路216號	64	新生路2-3號
15	文化路218號	65	新生路2-4號
16	文化路220號	66	新生路3號
17	文化路222號	67	新生路4號 (環河西路二段7-10號)
18	文化路224號	68	新生路5號
19	文化路226號	69	新生路6號
20	文化路228號	70	新生路7號
21	文化路230號	71	新生路8號 (環河西路二段7-7號)
22	文化路232號	72	新生路9號
23	文化路234號	73	新生路11號
24	文化路234-1號	74	新生路12號
25	保安路2號	75	新生路13號
26	保安路4號	76	新生路14號
27	保安路6號	77	新生路15號
28	保安路8號	78	新生路16號
29	保安路10號	79	新生路17號
30	保安路12號	80	新生路18號
31	保安路14號	81	新生路19號
32	保安路18號	82	新生路20號
33	保安路18-1號	83	新生路21號
34	保安路20號	84	新生路22號
35	保安路22號	85	新生路23號
36	保安路24號	86	新生路25巷1弄1號
37	保安路26號	87	新生路25巷1弄2號
38	保安路28號	88	新生路25巷1弄3號
39	保安路30號	89	新生路25巷1弄4號
40	保安路32號	90	新生路25巷1弄5號
41	保安路34號	91	新生路25巷1弄6號
42	保安路36號	92	新生路25巷1弄7號
43	保安路38號	93	新生路25巷1弄8號
44	保安路40號	94	新生路25巷1弄9號
45	保安路42號	95	新生路25巷1弄11號
46	保安路44號	96	新生路25巷1弄10號
47	保安路46號	97	新生路25巷1弄13號
48	保安路48號	98	新生路25巷1弄14號
49	保安路50號	99	新生路25巷1弄16號
50	保安路52號	100	新生路25巷1弄15號

■ 本基地範圍內之合法建築物依建物騰本所載共計**219筆建號(201棟)**，合法建築物總面積合計為**11,307.54 m<sup>2</sup>(約3,420.53坪)**。



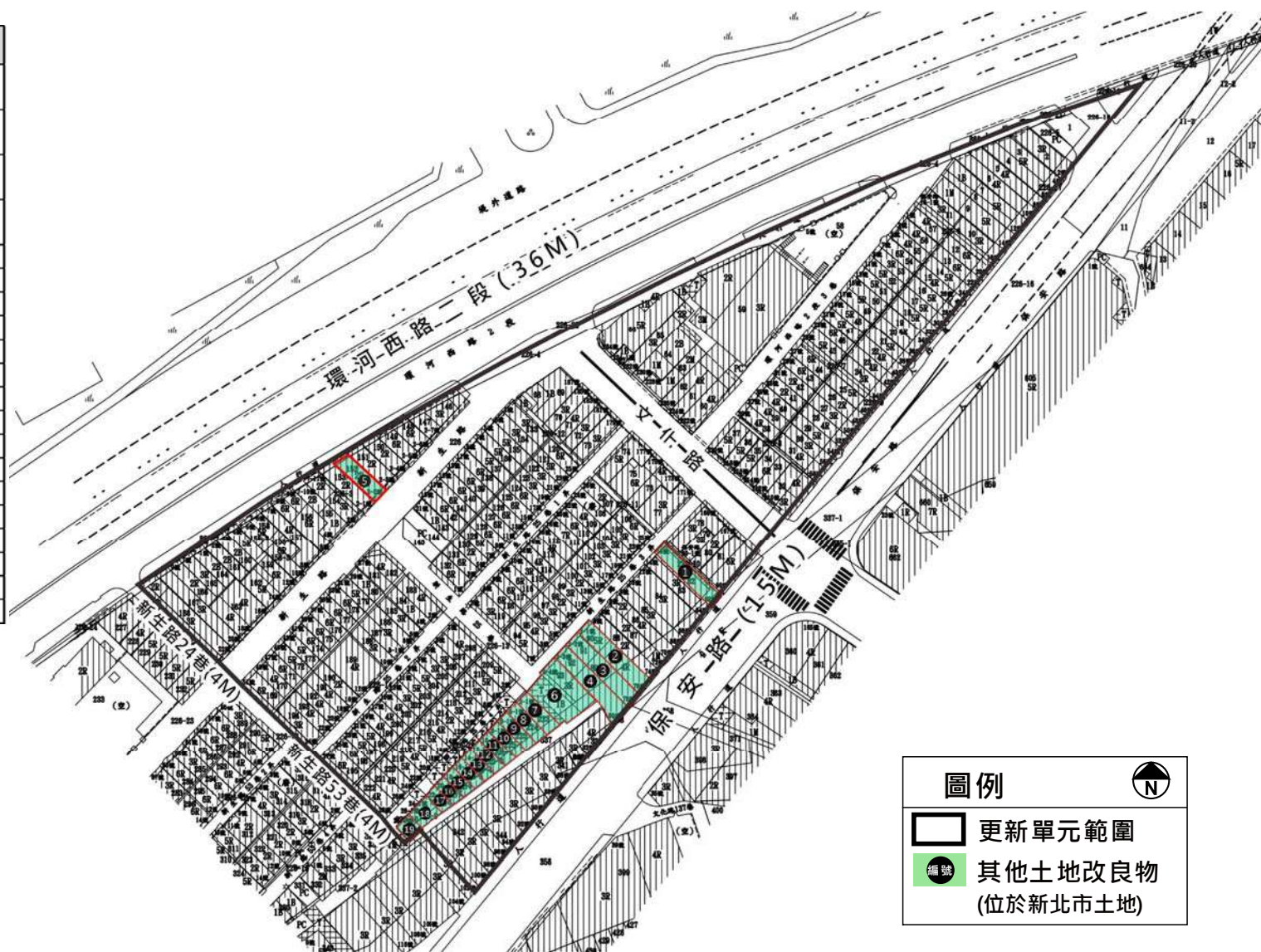
# 建築物現況-合法建築物(2)

編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
101	新生路25巷1弄17號	151	新生路25巷4弄6號	201	新生路25巷1弄23號頂樓增建
102	新生路25巷1弄18號	152	新生路25巷4弄8號		
103	新生路25巷1弄20號	153	新生路25巷4弄10號		
104	新生路25巷1弄21號	154	新生路25巷4弄12號		
105	新生路25巷1弄22號	155	新生路25巷4弄14號		
106	新生路25巷1弄23號	156	新生路25巷4弄16號		
107	新生路25巷1弄24號	157	新生路25巷4弄18號		
108	新生路25巷1弄25號	158	新生路25巷4弄20號		
109	新生路25巷1弄26號	159	新生路25巷4弄22號		
110	新生路25巷2弄1號	160	新生路25巷4弄24號		
111	新生路25巷2弄3號	161	新生路25巷4弄26號		
112	新生路25巷2弄2號	162	新生路25巷4弄28號		
113	新生路25巷2弄4號	163	新生路27號 (新生路27-1號)		
114	新生路25巷2弄5號	164	新生路29號		
115	新生路25巷2弄6號	165	新生路31號		
116	新生路25巷2弄7號	166	新生路33號		
117	新生路25巷2弄8號	167	新生路35號		
118	新生路25巷2弄8-1號	168	新生路37號		
119	新生路25巷2弄9號	169	新生路39號		
120	新生路25巷2弄10號	170	新生路41號		
121	新生路25巷2弄11號	171	新生路43號		
122	新生路25巷2弄12號	172	新生路45號		
123	新生路25巷2弄13號	173	新生路47號		
124	新生路25巷2弄15號	174	新生路49號		
125	新生路25巷2弄16號	175	新生路51號		
126	新生路25巷2弄17號	176	環河西路二段5號		
127	新生路25巷2弄18號	177	環河西路二段7號		
128	新生路25巷2弄19號	178	環河西路二段7-2號		
129	新生路25巷2弄20號	179	環河西路二段7-3號		
130	新生路25巷2弄21號	180	環河西路二段7-11號		
131	新生路25巷2弄22號	181	環河西路二段9號		
132	新生路25巷2弄23號	182	環河西路二段3巷1號		
133	新生路25巷2弄24號	183	環河西路二段3巷3號		
134	新生路25巷2弄25號	184	環河西路二段3巷5號		
135	新生路25巷2弄27號	185	環河西路二段3巷7號		
136	新生路25巷3弄1號	186	環河西路二段3巷9號		
137	新生路25巷3弄3號	187	環河西路二段3巷11號		
138	新生路25巷3弄5號	188	環河西路二段3巷13號		
139	新生路25巷3弄7號	189	環河西路二段3巷15號		
140	新生路25巷3弄9號	190	環河西路二段3巷17號		
141	新生路25巷3弄11號	191	環河西路二段3巷19號		
142	新生路25巷3弄13號	192	環河西路二段3巷21號		
143	新生路25巷3弄15號	193	環河西路二段3巷25號		
144	新生路25巷3弄17號	194	環河西路二段3巷27號		
145	新生路25巷3弄19號	195	環河西路二段3巷29號		
146	新生路25巷3弄21號	196	環河西路二段3巷31號		
147	新生路25巷3弄23號	197	環河西路二段3巷33號		
148	新生路25巷3弄25號	198	環河西路二段3巷35號		
149	新生路25巷4弄2號	199	環河西路二段3巷37號		
150	新生路25巷4弄4號	200	環河西路二段3巷39號		



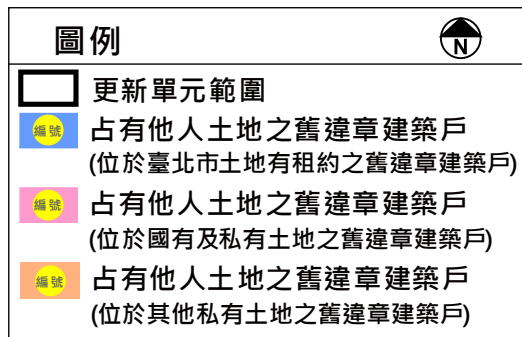
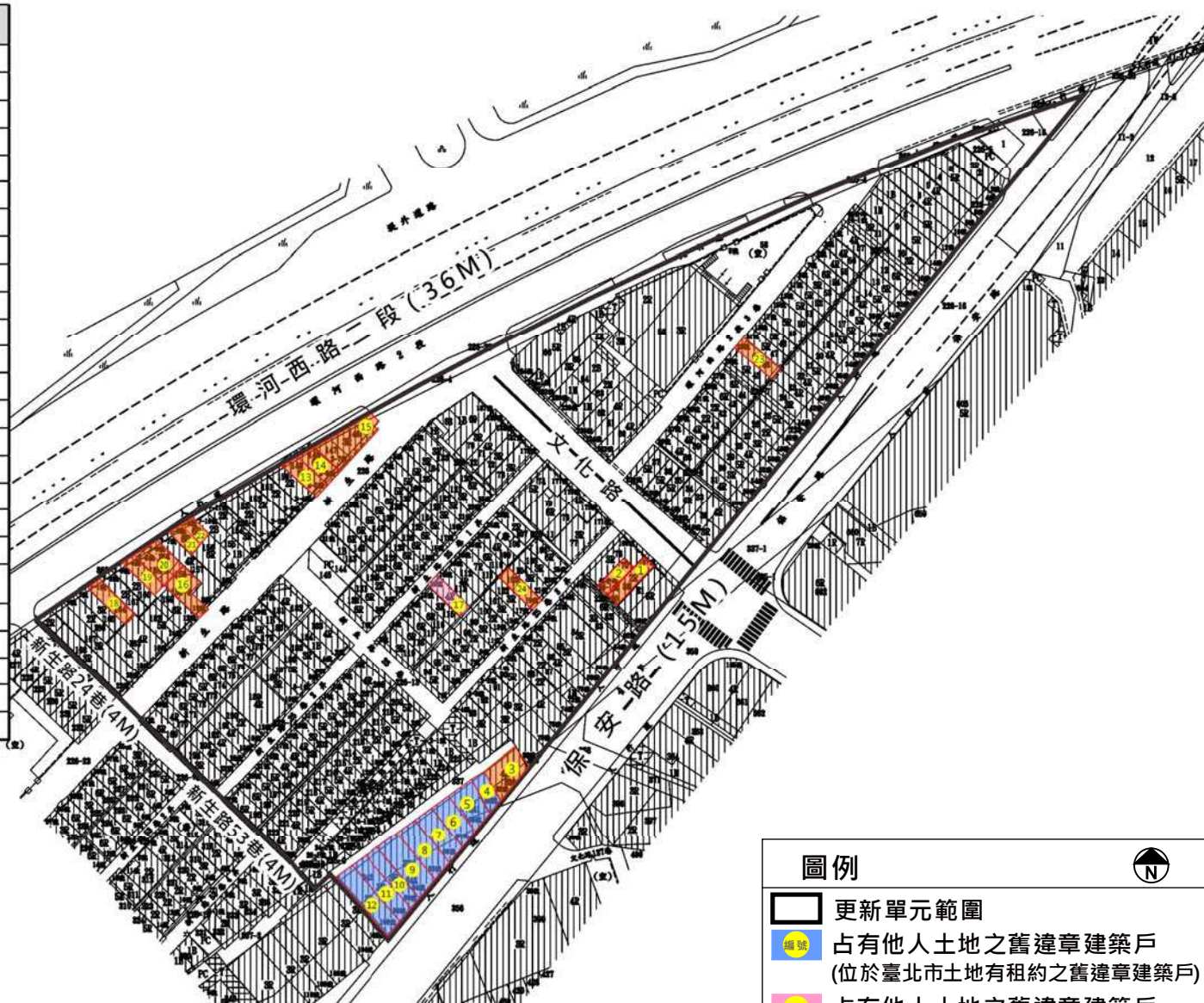
- 本案更新單元範圍內有其他土地改良物(包含合法建物增建及未辦理保存登記建物)，其中屬於租占新北市土地未辦理登記建物共計19棟，建築物總面積合計為2,291.39m<sup>2</sup>(約693.15坪)。

編號	門牌(其他土地改良物)
1	新北市永和區保安路62號 (新北市永和區新生路25巷3弄16號)
2	新北市永和區保安路76號 (新北市永和區新生路25巷3弄2-1號)
3	新北市永和區保安路78號 (新北市永和區新生路25巷3弄2-2號)
4	新北市永和區保安路80號 (新北市永和區新生路25巷3弄2-3號)
5	新北市永和區新生路2-2號
6	新北市永和區新生路25巷3弄2-4號
7	新北市永和區新生路25巷4弄2-1號
8	新北市永和區新生路25巷4弄4-1號
9	新北市永和區新生路25巷4弄6-1號
10	新北市永和區新生路25巷4弄8-1號
11	新北市永和區新生路25巷4弄10-1號
12	新北市永和區新生路25巷4弄12-1號
13	新北市永和區新生路25巷4弄14-1號
14	新北市永和區新生路25巷4弄16-1號
15	新北市永和區新生路25巷4弄18-1號
16	新北市永和區新生路25巷4弄20-1號
17	新北市永和區新生路25巷4弄22-1號
18	新北市永和區新生路25巷4弄24-1、26-1號
19	新北市永和區新生路25巷4弄28-1號
合計	19棟



■ 本案更新單元範圍內有占有他人土地舊違章建戶，為承租臺北市、國有土地未辦理登記建物之未辦理登記建物，及坐落其他私有土地之未辦理登記建物等共計24棟，建築物總面積合計為4,277.21 m<sup>2</sup> (約1,293.86坪)。

編號	門牌(占有他人舊違章建築戶)
1	新北市永和區文化路167號
2	新北市永和區保安路60-1號
3	新北市永和區保安路82號
4	新北市永和區保安路84號
5	新北市永和區保安路86號
6	新北市永和區保安路88號
7	新北市永和區保安路90號
8	新北市永和區保安路92號
9	新北市永和區保安路94號
10	新北市永和區保安路96號
11	新北市永和區保安路98號
12	新北市永和區保安路100號
13	新北市永和區新生路2-5號
14	新北市永和區新生路2-6號
15	新北市永和區新生路2-7號
16	新北市永和區新生路10號
17	新北市永和區新生路25巷1弄12號
18	新北市永和區環河西路二段7-1號
19	新北市永和區環河西路二段7-4號
20	新北市永和區環河西路二段7-5、7-6號
21	新北市永和區環河西路二段7-8號
22	新北市永和區環河西路二段7-9號
23	新北市永和區環河西路二段3巷23號
24	新北市永和區新生路25巷1弄19號
合計	24棟



項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	人數	面積 ( m <sup>2</sup> )	人數
全區總和 ( A=a+b )	13,403.58	355	11,284.82	306
公有 ( a )	5,990.58	3	879.44	1
私有 ( b = A-a )	7,413.00	352	10,405.38	305
排除總和 ( c )	143.25	5	157.50	5
計算總和 ( B = b-c )	7,269.75	347	10,247.88	300
同意數 ( C )	5,760.18	267	7,775.17	224
同意比率 ( % ) ( C/B )	79.23% > 1/2 ( 即法定50% )	76.95% > 1/2 ( 即法定50% )	75.87% > 1/2 ( 即法定50% )	74.67% > 1/2 ( 即法定50% )

● 本案報核時同意比率已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

- 本案依都市更新條例第八條劃定為策略性更新地區。
- 依都市更新條例第65條第1項但書規定，經新北市政府依第8條劃定為策略性更新地區，基地面積達1公頃以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地2倍基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。
- 本案因臨接36M之環河西路二段，依可申請基準容積加給15%，並符合申請資格，容積率調整如下：新北市都市計畫施行細則第39之2條
- **本案基準容積加給後容積率為：300%+300% x 15%=345%**

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		7A		7B	
		土地面積(m <sup>2</sup> )	8,295.88	土地面積(m <sup>2</sup> )	4,283.07
		基準容積(m <sup>2</sup> )	28,620.79	基準容積(m <sup>2</sup> )	14,776.59
		容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	容積獎勵比率(%)	容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	容積獎勵比率(%)
中央	# 7 提供指定之社會福利設施或其他公益設施	-	-	150.13	1.02%
	#10 綠建築(本案申請黃金級)	2,289.66	8.00%	1,182.12	8.00%
	#11 智慧建築(本案申請黃金級)	2,289.66	8.00%	1,182.12	8.00%
	#12 無障礙環境設計(本案申請第二級)	858.62	3.00%	443.29	3.00%
	#13 耐震設計(本案申請標章)	2,862.07	10.00%	1,477.65	10.00%
	#14 時程(公劃地區)	2,862.07	10.00%	1,477.65	10.00%
	#15 基地規模	8,586.23	30.00%	4,432.97	30.00%
	#17 占有他人土地之舊違章建築戶	1,807.49	6.32%	26.18	0.18%
	小計	21,555.80	75.32%	10,221.98	70.20%
新北市	# 2 建築基地及建築物規劃設計	8,586.23	30.00%	4,432.97	30.00%
	# 4 留設無頂蓋街角廣場並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者	663.36	2.32%	-	-
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	12.69	0.04%	40.43	0.27%
	小計	9,262.28	32.36%	4,473.40	30.27%
都市更新容積獎勵合計(A)		30,711.93	107.30%	14,845.51	100.47%
都市更新容積獎勵上限(A)		28,620.79	100.00%	14,776.59	100.00%
容積移轉(B)		4,293.11	15.00%	2,216.48	15.00%
本案申請容積總計(A) + (B)		32,913.90	115.00%	16,993.07	115.00%

備註：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，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## ■ 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112年1月6日發布實施「[變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（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

- 活化都市窳陋老舊社區。
- 改善市容觀瞻，提升都市景觀。
- 形塑水岸休憩環境，便民親水。
- 保障公有財產有效運用，作為地區更新再發展觸媒。

## ■ 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。

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

## ■ 區內公共設施興修或改善計畫

- 本案區內文化路將依民國112年1月公告之「[變更永和都市計畫細部計畫\(第一次通盤檢討\)\(第一階段\)書](#)」變更為計畫道路，後續將依「[新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法](#)」辦理及內政部頒布之「[市區道路及附屬工程設計規範](#)」等相關規定辦理。

## ■ 都市更新區段劃分、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**方式實施都市更新事業，於原址重建**店鋪、住宅大樓、另增設規劃公益性設施**。

## ■ 費用分擔原則

- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。
- 土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 處理方式及分配原則

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

## 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

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

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

## 建築物之補償與安置

- 本案建築物之拆遷補償費及安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。
- 另實施者額外提供住戶可依「[新北市永和新生地\(大陳地區\)更新單元3都市更新案](#)」公開評選投資人招商案之申請須知發放條件，給予住戶擇優選擇。

對象	項目	大陳3招商文件須知發放金額	本案共同負擔提列金額
合法建築物	拆遷補償費	3萬元/坪	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月	依估價師查估租金水準
非合法建築物	拆遷補償費	RC及磚造部分：2萬元/坪 鐵皮部分：7千元/坪 其餘構造依三家估價師查估為準	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元/月， 超過30坪的部分，每坪增加300元/月 <不包含占有他人土地舊違章建戶>	不得提列

地主可擇優領取

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	12,847,037,527元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	-	本案無。
	小計	12,847,037,527元	
依規定留設公共開放空間及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		56,637,485元	提列人行步道、公益設施等管理維護基金。綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計管理維護費由實施者自行吸收，不提列共同負擔。
權利變換費用	都市更新規劃費用	21,500,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	23,750,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	1,052,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	1,575,000元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	3,568,000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。
	更新前測量費用	804,676元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	227,077,463元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	30,440,000元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	105,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要費用	39,400,000元	包含交通影響評估、專案技術服務費、都更二箭權利金等。
	小計	349,272,139元	
貸款利息		868,779,382元	
稅捐		376,195,063元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		3,431,753,339元	包含行政作業、信託、人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		1,500,000元	依合約金額提列。
容積移轉費用		358,187,219元	本案擬容移15%並採代金繳納實際金額依審議結果為準。
本案更新成本總計		18,289,362,154元	
本案現地安置戶應負擔費用		162,954,699元	
本案共同負擔費用總計		18,126,407,455元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

■ 本案依宏大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
店面	341.22	坪	799,656元	272,856,301元
住宅	42,172.73	坪	674,497元	28,445,392,780元
汽車位	1,087	部	2,172,861元	2,361,900,000元
銷售總收入金額小計				31,080,149,081元
本案現地安置戶應安置價值				374,153,522元
更新後土地所有權人及實施者可分配價值				30,705,995,559元

■ 依前頁共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比例為：

=更新成本/銷售總收入

= 18,126,407,455元/30,705,995,559元 = 59.30%

■ 因實施者與新北市政府承諾共同負擔比率不得高於52.96%，故土地所有權人收益內容如下

項目		金額
共同負擔比例		52.96%
土地所有權人	土地所有權人分配比例	100% - 52.96% = <u>47.04%</u>
	應分配房地權利價值	30,705,995,559元 × 47.04% = <u>14,444,100,311元</u>

備註：實際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	內容
信託方式及內容	<p>為確保實施者之資金及融資能依預定時程到位，實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約(草約詳事業計畫報告書)，但實施者應事先將信託契約草案提供新北市政府並事先取得新北市政府書面同意後始得簽訂。信託契約至少應包含以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日(辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記)為止。</li><li>2.信託財產應包括但不限於興建資金(包括但不限於融資機構授信資金、實施者自籌款及預售屋款)、在建工程(興建中建築物、未辦保存登記建築物等)以及實施者追加交付信託之資金。</li><li>3.信託專戶中之款項應專款專用於本案。實施者之自有資金、貸款及預售屋款項均應投入信託監管，並將信託資金存入信託專戶中。</li><li>4.若實施者之信託資金未依前款所定期程到位、信託專戶中之款項不足支應本案所需或實施者違反信託契約時，受託人均應以書面通知甲方(新北市政府)。</li><li>5.實施者委託之專業營建管理機構建築經理公司(需經受託銀行認可)簽署認可之文件，始得據以撥款。</li></ol>
續建機制之內容、啟動時點	<ol style="list-style-type: none"><li>1.本工程於施工期間，若因無故停工連續停工3個月或累計停工達6個月以上(不可抗力原因除外)，經建築經理公司、融資銀行或新北市政府催告復工建築，逾期仍未復工時、或因故而終止契約而經新北市政府要求辦理續建或實施者違反授言合約致融資款無法撥付時，則由建築經理公司邀集本案相關人員開會協調後續處理方式，並擬定續建計畫。</li><li>2.上述續建計畫若遇有無法或難以執行時，由建築經理公司與實施者另行協議之。</li></ol>

## 維護管理及保固事項

- (一) 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固30年。
- (二) 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂等設備保固期間為3年。
- (三) 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為10年。
- (四) 以上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。

## 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 實施進度及後續執行事項 (事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權變計畫核定公告	1	114/05
2	拆遷公告及通知	1	114/06
3	申請建造執照	3	114/07-114/09
4	改良物殘餘價值補償	1	114/06
5	預定公告拆遷日	1	114/09
6	申請更新期間稅捐減免	1	115/01
7	土地補償金發放作業	1	114/09
8	地上物騰空拆除	3	114/10-114/12
9	工程施工	50	115/01-119/02
10	申請使用執照	3	119/03-119/05
11	送水送電	1	119/06
12	申請測量	1	119/06
13	釐正圖冊	1	119/07
14	接管	1	119/07
15	計算及找補差額價金	1	119/08
16	產權登記	3	119/09-119/11
17	申請更新後稅捐減免	2	119/12-120/01
18	更新成果備查	2	120/02-120/03

## ■ 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。

## ■ 其他事項說明

### 實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：漢皇開發股份有限公司

- 聯絡地址：新北市中和區中山路2段299號2樓
- 現場駐點工作站：新北市中和區中山路二段305號1樓
- 聯絡電話：(02) 2242-1200分機221
- 聯絡人：王俊彥 主任
- 本案專屬網站：  
<http://www.hanhuang.com.tw/renovations>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02) 2507-1910
- 聯絡人：羅盈盈 規劃師

### 主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路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：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

■ 評價基準日：民國112年9月1日

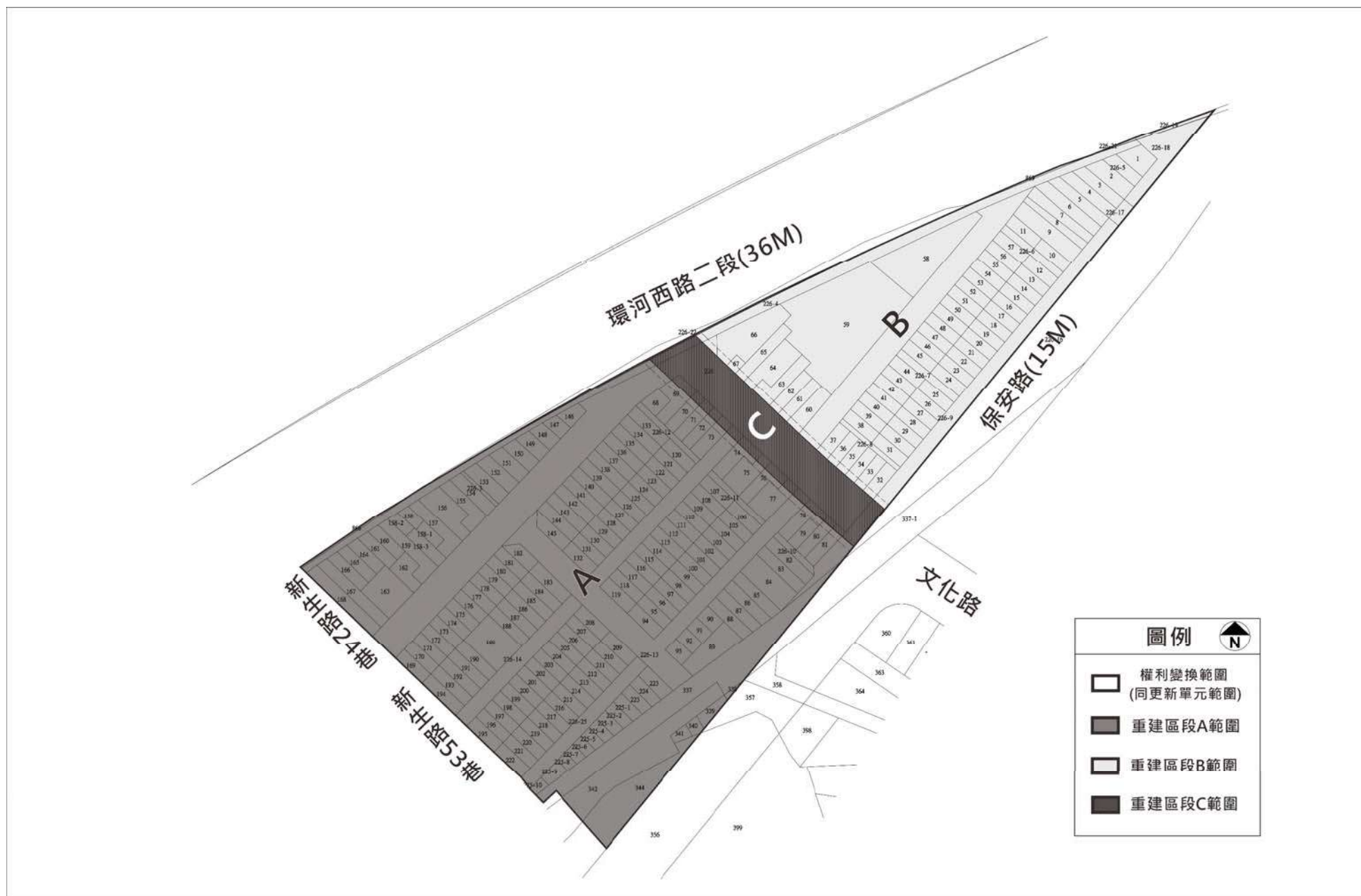
項目		宏大不動產估價師 聯合事務所	展碁不動產估價師 聯合事務所	第一太平戴維斯 不動產估價師事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,700,000	1,650,000	1,680,000
	更新前土地總價 (元)	6,486,532,878	6,350,227,442	6,410,221,440
更新後 房地總值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	799,656	886,597	799,275
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	674,497	657,751	672,193
	車位平均價格 (元/個)	2,172,861	2,202,483	2,167,080
	更新後總權利價值 (元)	31,080,149,081	29,638,489,819	30,980,881,420
	更新後總權利價值(元) (扣除現地安置戶安置面積之價值)	30,705,995,559	29,264,336,297	30,606,727,898
土地所有權人應分配權利價值 (元)		14,444,100,311	13,765,943,794	14,397,404,803

■ 本案最小分配權值為9,281,079元(以室內面積30.12㎡ × 本案銷坪係數×0.3025 × 二樓以上平均單價計算)

■ 本案權利變換意願調查期間112年10月30日起至112年11月29日，共計31日。

1	可分配總房屋及車位數 (不含公益設施及社會住宅)	房屋：1484戶 車位：1087部
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	362人
3	占有他人土地之舊違章建築戶	27戶
4	(1)申請分配房屋及車位人數	278人
	(2)未達最小分配面積，不能參與權利變換者	66人(其中39人合併選配、7人與實施者協議後參與選配)
	(3)已達最小分配面積，不願參與權利變換者	0人
	(4)未達最小分配面積，領取權利金者	18人
5	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋651戶、車位539戶部
6	現地安住戶分得	房屋1戶
7	實施者折價抵付分得	房屋832戶、車位548部

- 本更新單元區分為三個重建區段
- 依建造執照範圍，預計整理成3筆地號(C地號擬分割為道路使用)
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



本案依所有權人參與意願及方式、進駐機關之使用需求等訂定房地選配原則如下：

### 一、選配方式

(一) 本案權利變換應分配之土地及建築物位置，由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇。

(二) 地下室車位：

#### ■ 7A:

地下一層車位編號13至16號、地下二層車位編號10至12號、地下三層車位7至9號、地下四層車位4至6號、地下五層車位1至3號屬社區臨停車位應計入大公，故不提供選配；另地下四層車位編號349至357號及地下四層車位編號375至384號屬社會住宅專有車位，不提供選配。

地上層房屋：AB棟-2F及3F為社會住宅，屬公益設施捐贈予市府，故不提供選配。

#### ■ 7B:

地下二層車位編號1至5號屬社區臨停車位應計入大公，故不提供選配；另地上一層車位編號365至368號屬活動中心專有車位，不提供選配。

■ 地上層房屋：EF棟-1F、2F為活動中心屬公益設施捐贈予市府，故不提供選配。

### 二、選配原則及順序

(一) 店面：更新前原店面所有權人，優先選配更新後相對位次店面單元。

(二) 車位：本案選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。

### 三、選屋找補

選配更新後房地及車位總權利價值以不超過可分配權利價值之110%為原則，選配不足選配一住宅單元時，其得選擇補足餘額選配一住宅單元，或直接領取差額價金；實際選配總價值與可分配權利價值有差異時，雙方互為找補。

四、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。

五、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。

# 建築設計

洪政鉉建築師事務所

(單元7-A、B基地總表)  
都更單元獎勵值與面積計算表

1.使用分區(建蔽率/容積率)	住宅區( 30% / 345%)
2.基地面積(單元七劃定面積)	13,403.58m <sup>2</sup>
(1)可建築面積	12,578.95m <sup>2</sup>
(2)擬變更為計畫道路面積(文化路)	824.63m <sup>2</sup>

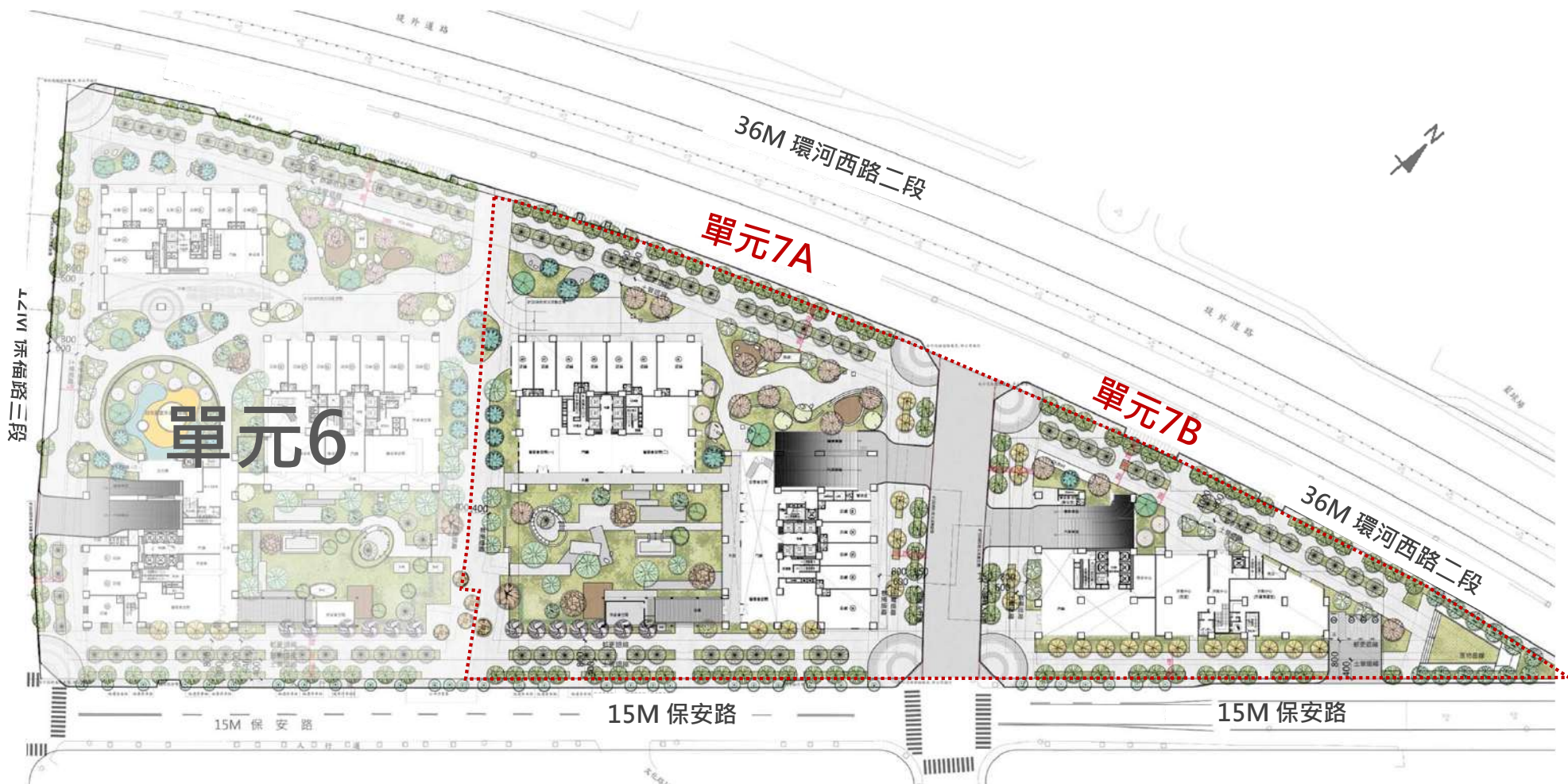
(單元7-A基地)	
基地面積	8,295.88m <sup>2</sup>
允建建築面積	2,488.76m <sup>2</sup>
基準容積	28,620.79m <sup>2</sup>
都更獎勵容積	28,620.79 m <sup>2</sup> ( 100.00% )
容積移轉	4,293.11 m <sup>2</sup> ( 15.00% )
允建總容積	61,534.69 m <sup>2</sup> ( 741.75% )

(單元7-B基地)	
基地面積	4,283.07m <sup>2</sup>
允建建築面積	1,284.92m <sup>2</sup>
基準容積	14,776.59m <sup>2</sup>
都更獎勵容積	14,776.59 m <sup>2</sup> ( 100.00% )
容積移轉	2,216.48 m <sup>2</sup> ( 15.00% )
允建總容積	31,769.66 m <sup>2</sup> ( 741.75% )

設計面積數量檢討	
總樓地板面積	110,329.71m <sup>2</sup>
實設容積樓地板	61,534.58m <sup>2</sup> ( 741.75% )
建築規模	地上36層/地下6層 (SRC造)
實設建築面積	2483.81m <sup>2</sup> ( 29.93% )
地下層開挖面積	4,968.72m <sup>2</sup> ( 59.89% )
停車數(法定/實設)	汽車：512輛/ 758輛； 機車：1,037輛/ 1,037輛
總戶數	988戶住宅、12戶店鋪、 37戶社會住宅 總計：1,037戶

設計面積數量檢討	
總樓地板面積	57,468.42m <sup>2</sup>
實設容積樓地板	31,769.44 m <sup>2</sup> ( 741.74% )
建築規模	地上36層/地下6層 (SRC造)
實設建築面積	1,255.83 m <sup>2</sup> ( 29.32% )
地下層開挖面積	2,609.51 m <sup>2</sup> ( 60.93% )
停車數(法定/實設)	汽車：268輛/ 376輛； 機車：485輛/ 498輛
總戶數	484戶住宅、1戶活動中心 總計：485戶

# 地面層景觀配置圖



 本更新單元範圍

# 地面層動線說明

## 人行動線：

**7A** 店鋪面環河西路二段及文化路皆設有獨立進出口。住戶則自南向保安路管理中心作主要進出，並經由外廊分別進入各棟。

**7B** 活動中心於環河西路二段及保安路側皆有進出口，居民使用更便利安全。住戶則由西側文化路大門進出。

## 自行車動線：

環河西路側及保安路側延續已核定單元設有獨立2.5M自行車道與3.5M人行道，惟7B地形較為狹長，於保安路側留設4M步道供自行車與行人通行。

## 汽機車動線：

7A、7B汽機車經由12米文化路進入基地，並於8M退縮後再留設6M緩衝連接汽機車坡道進入地下層停放。

- ➡ 道路車行動線
- ➡ 人行動線
- ➡ 自行車動線
- ➡ 機車動線
- ➡ 汽車動線
- ▶ 住宅出入口
- ▶ 活動中心出入口
- ☀ 車道警示燈
- ▬ 開放空間告示牌

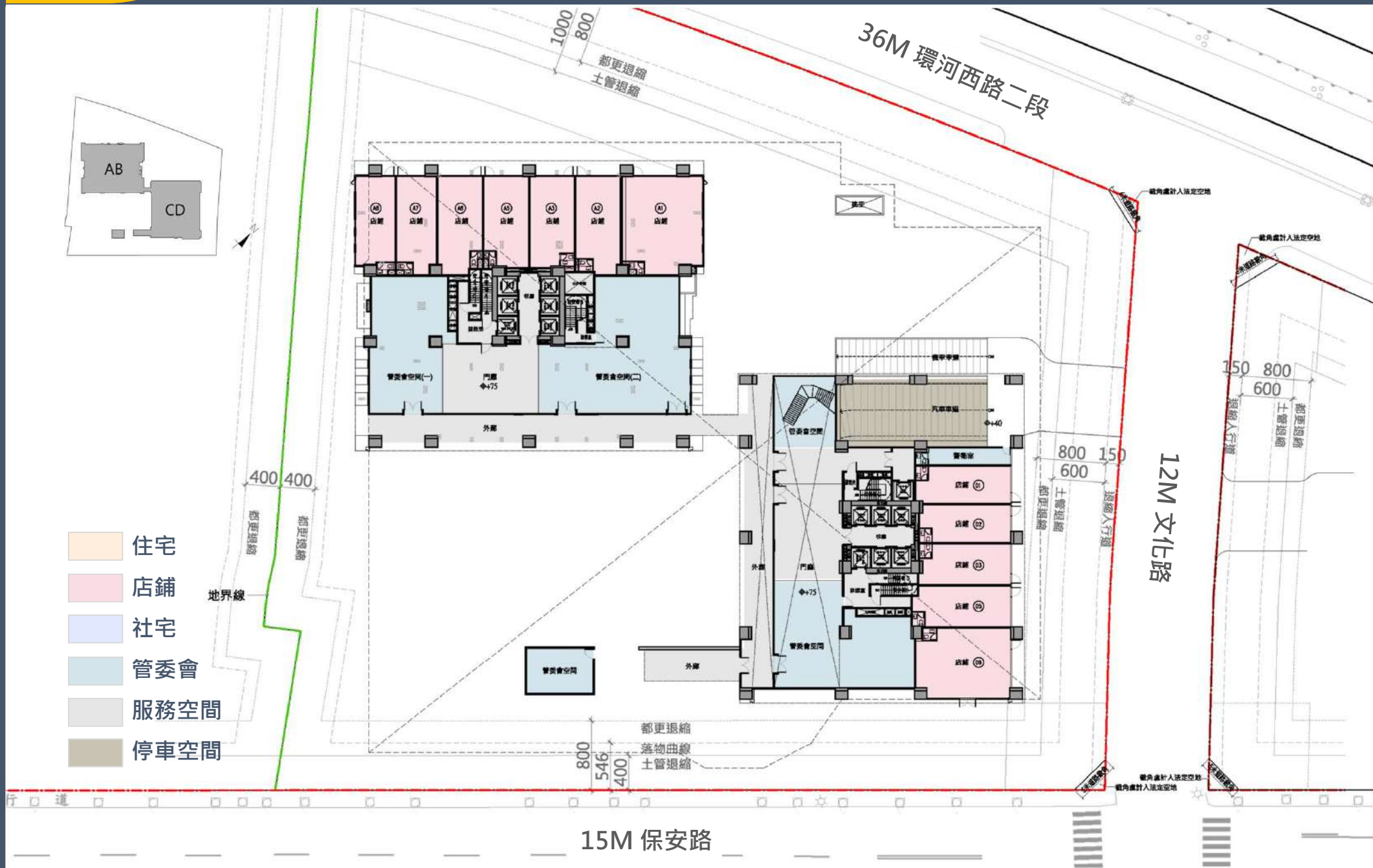




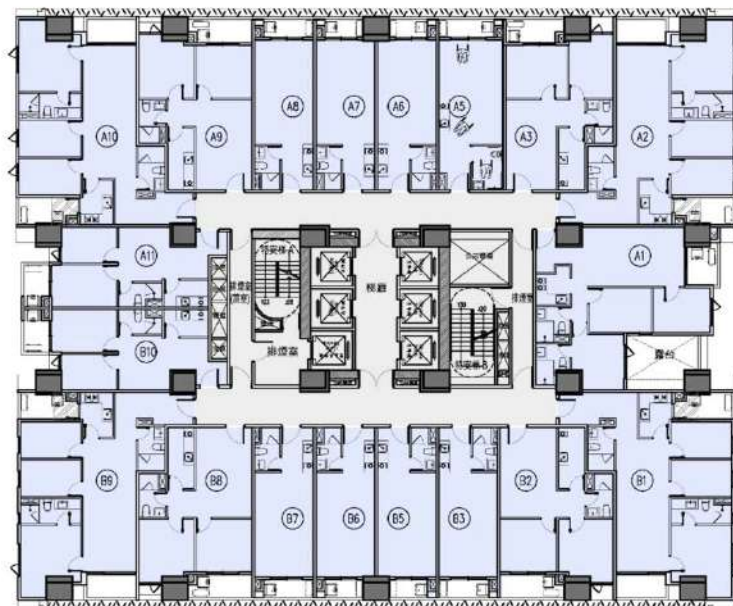
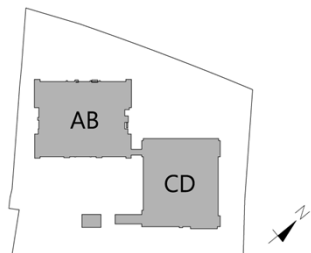


1F

# 7A 建築平面圖

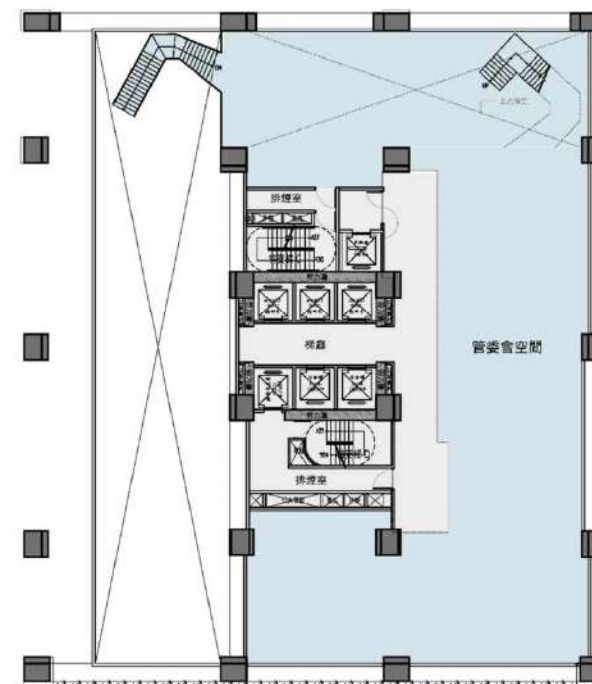


## 7A 建築平面圖



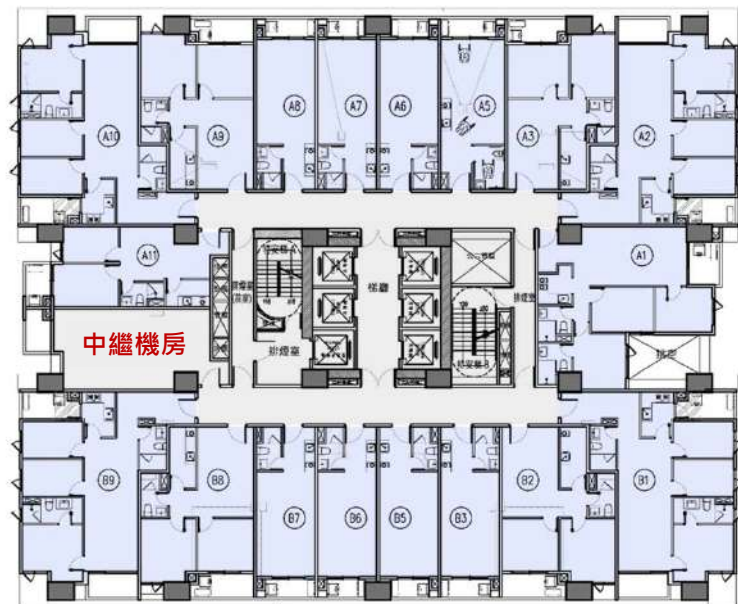
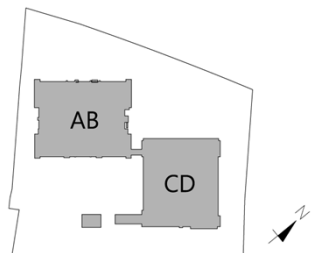
社宅規範 1房型40% · 2房以上約60%  
5%通用設計 · 2間須做無障礙

社宅戶型	2F	3F	小計	比例
一房	8	8	16	43.24%
二房	6	5	11	56.76%
三房	5	5	10	
總數	19	18	37	100.00%



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間

## 7A 建築平面圖



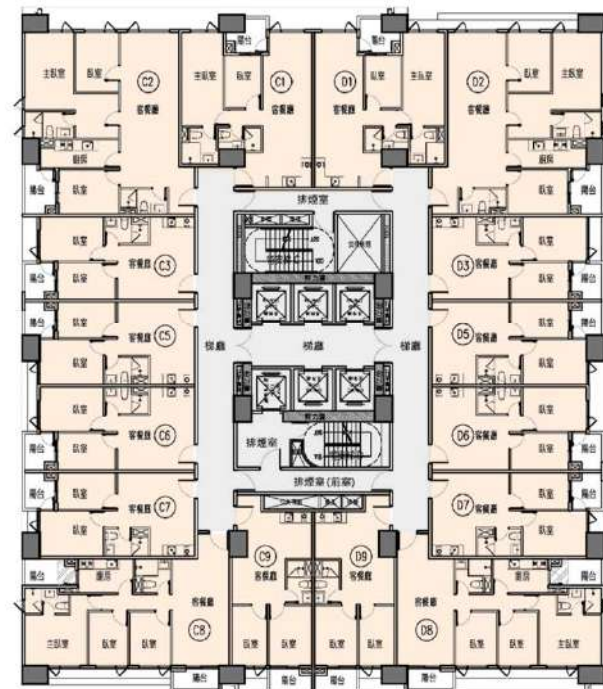
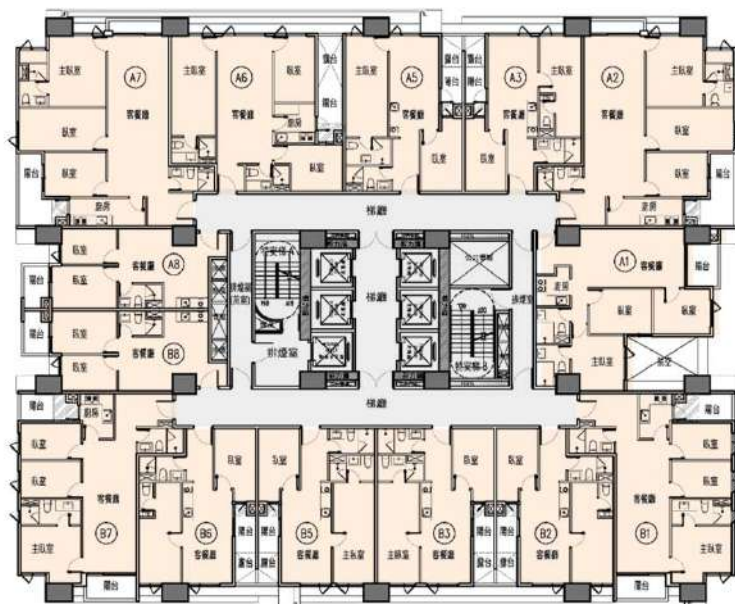
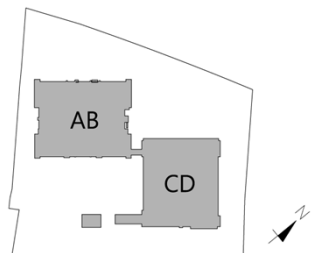
社宅規範 1房型40% · 2房以上約60%  
5%通用設計 · 2間須做無障礙

社宅戶型	2F	3F	小計	比例
一房	8	8	16	43.24%
二房	6	5	11	56.76%
三房	5	5	10	
總數	19	18	37	100.00%

- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間

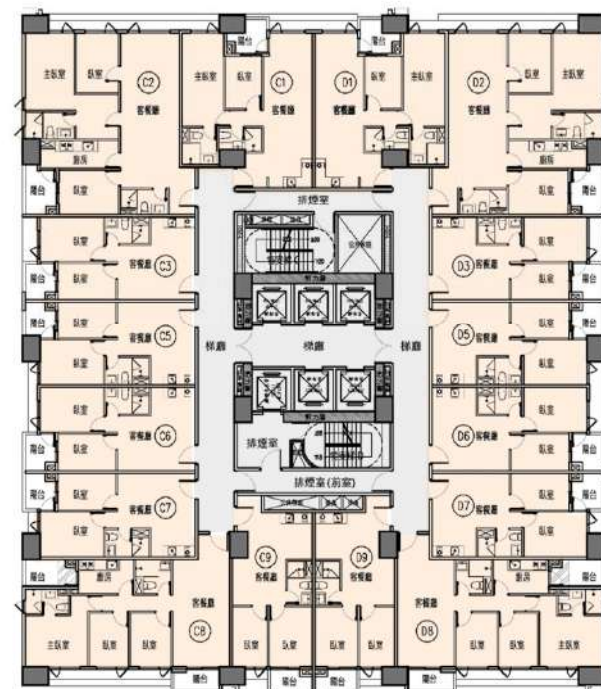
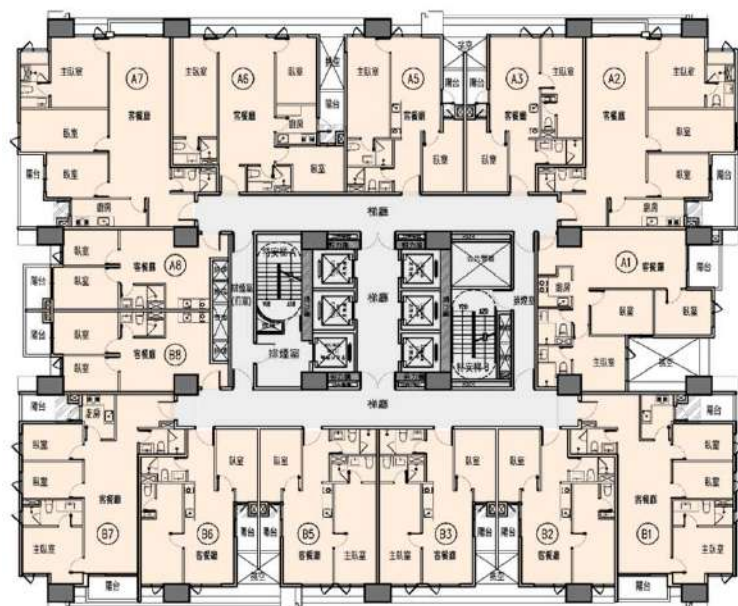
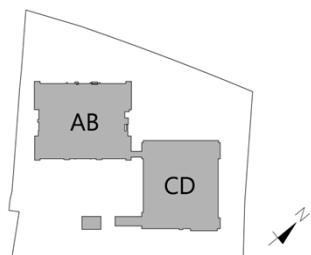


## 7A 建築平面圖

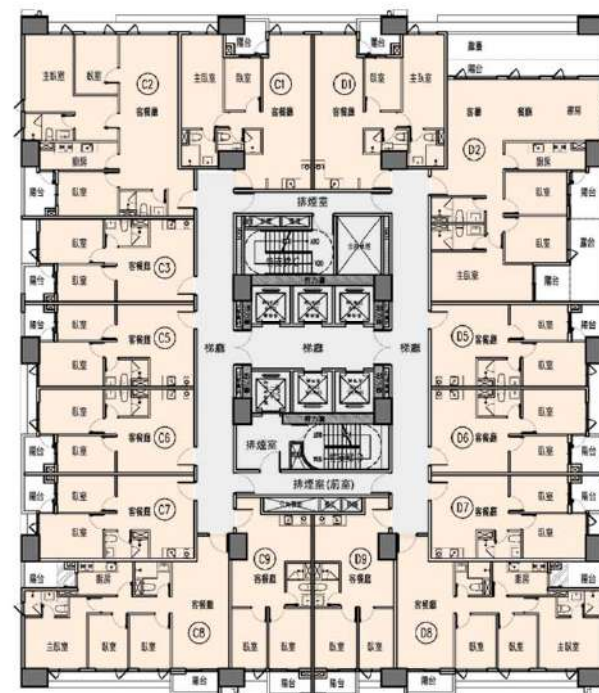
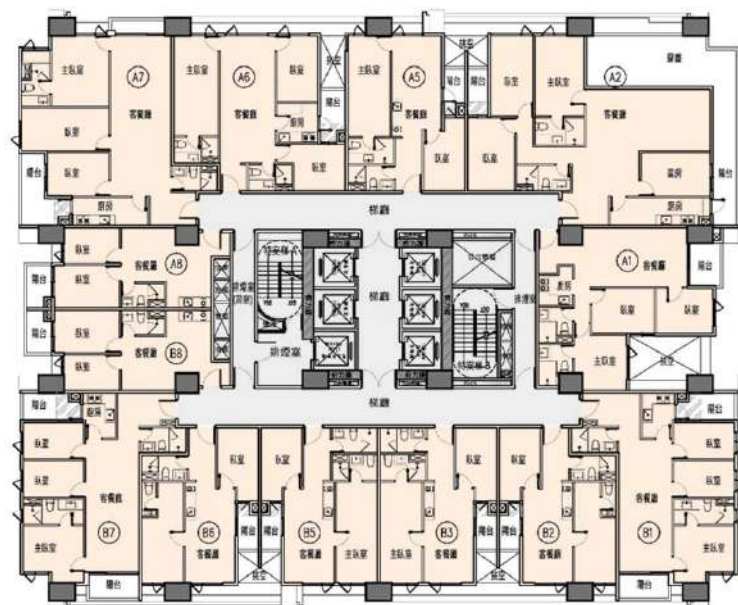
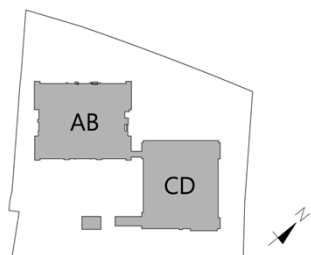


- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間

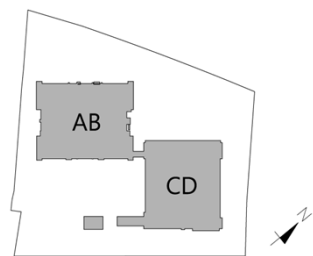
# 7A 建築平面圖



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間



- 住宅
- 店鋪
- 社宅
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間



# 7A 建築平面圖

## 車輛規劃：

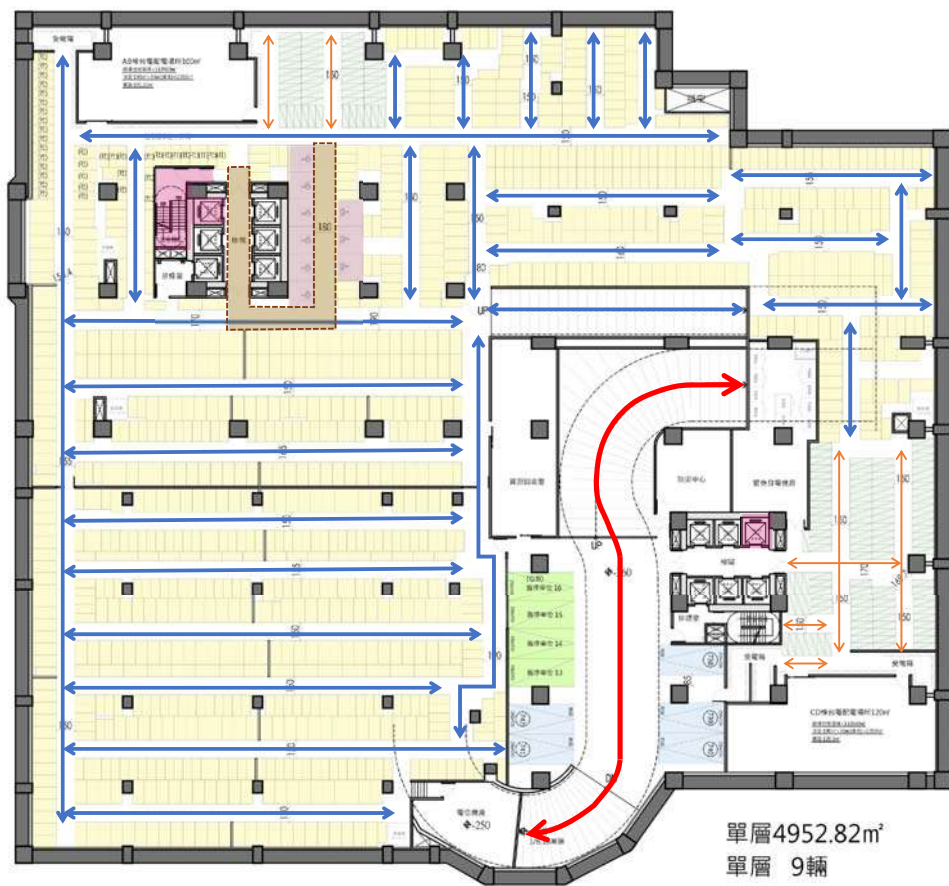
- 1) 開挖地下六層，供停車空間及機房使用。
- 2) 機車與自行車位集中設置於地下一層。
- 3) 地下一至六層皆為平面停車。

## 車道規劃：

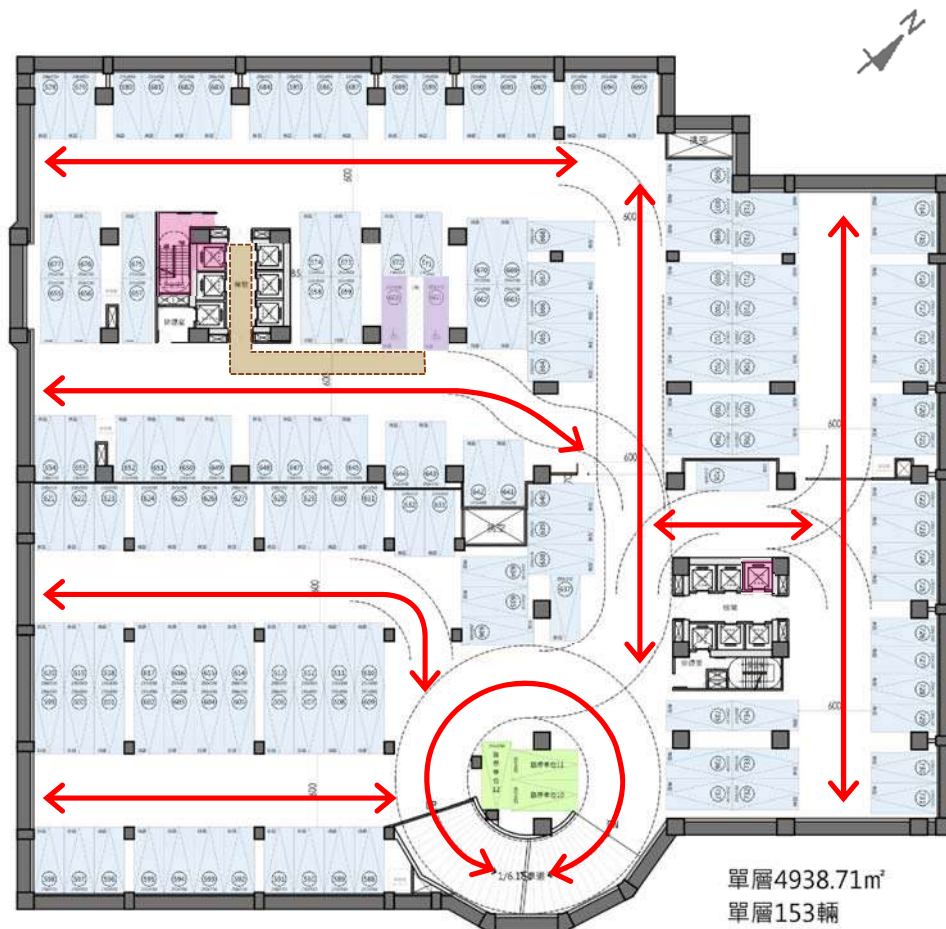
- 汽車道設置5.5M雙車道，坡度1/6。  
機車道設置4.0M雙車道，坡度1/8。

### 圖例

-  無障礙動線
-  自行車動線
-  機車動線
-  汽車動線
-  無障礙樓電梯
-  汽車車位
-  機車車位
-  無障礙車位
-  自行車車位
-  社區使用車位



地下一層平面圖



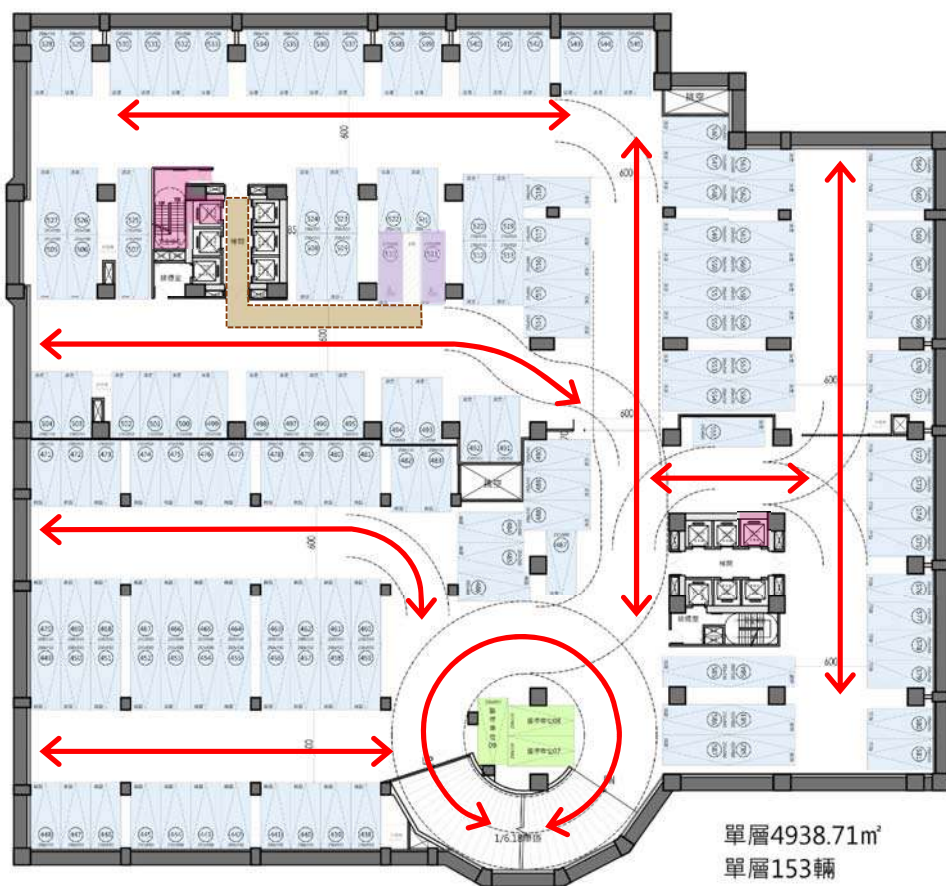
地下二層平面圖

B3F  
B4F

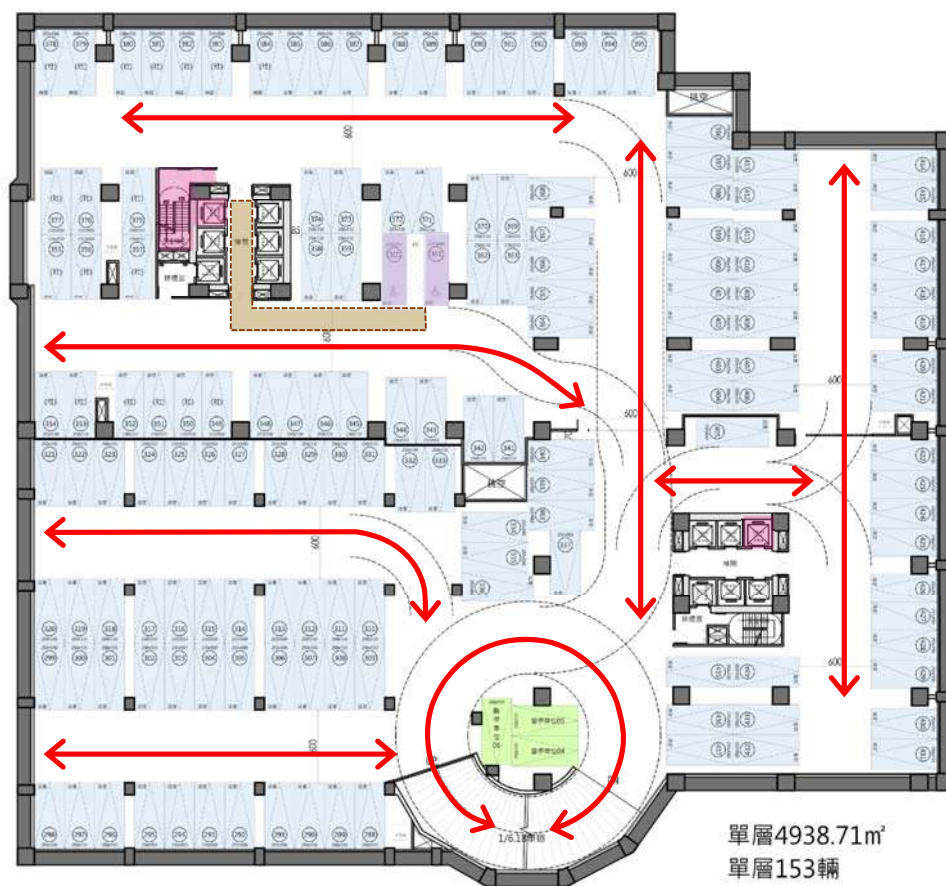
# 7A 建築平面圖

圖例

- 無障礙動線
- 自行車動線
- 機車動線
- 汽車動線
- 無障礙樓電梯
- 汽車車位
- 機車車位
- 無障礙車位
- 自行車車位
- 社區使用車位



地下三層平面圖



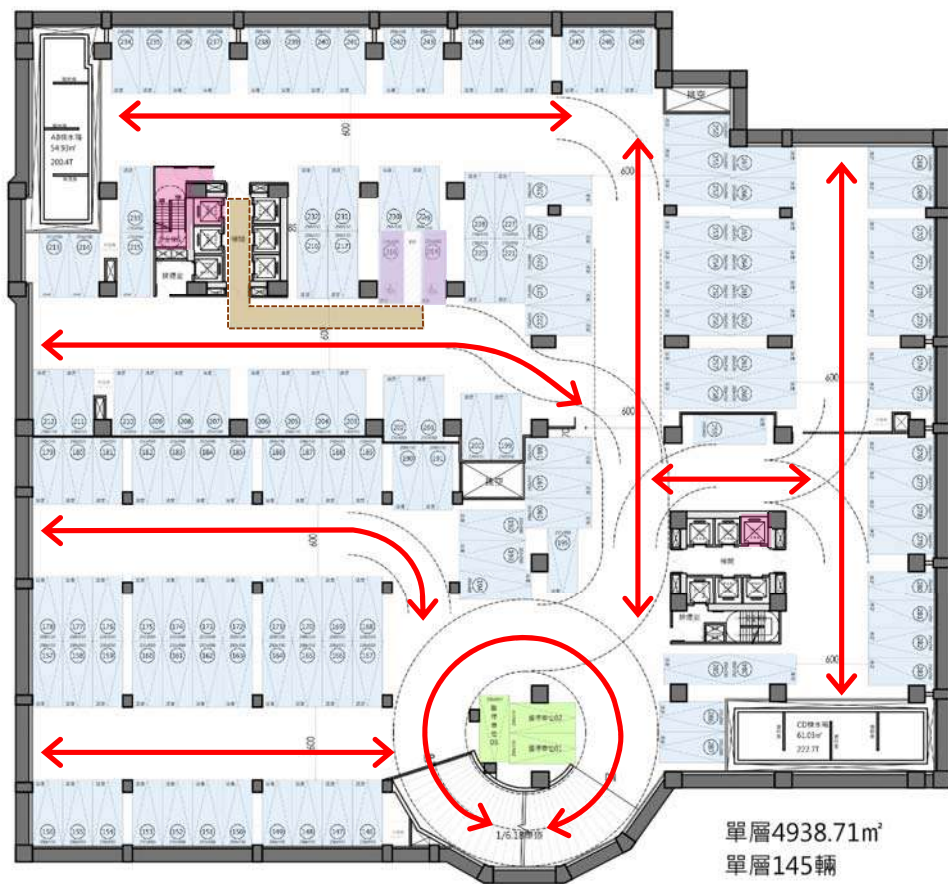
地下四層平面圖

B5F  
B6F

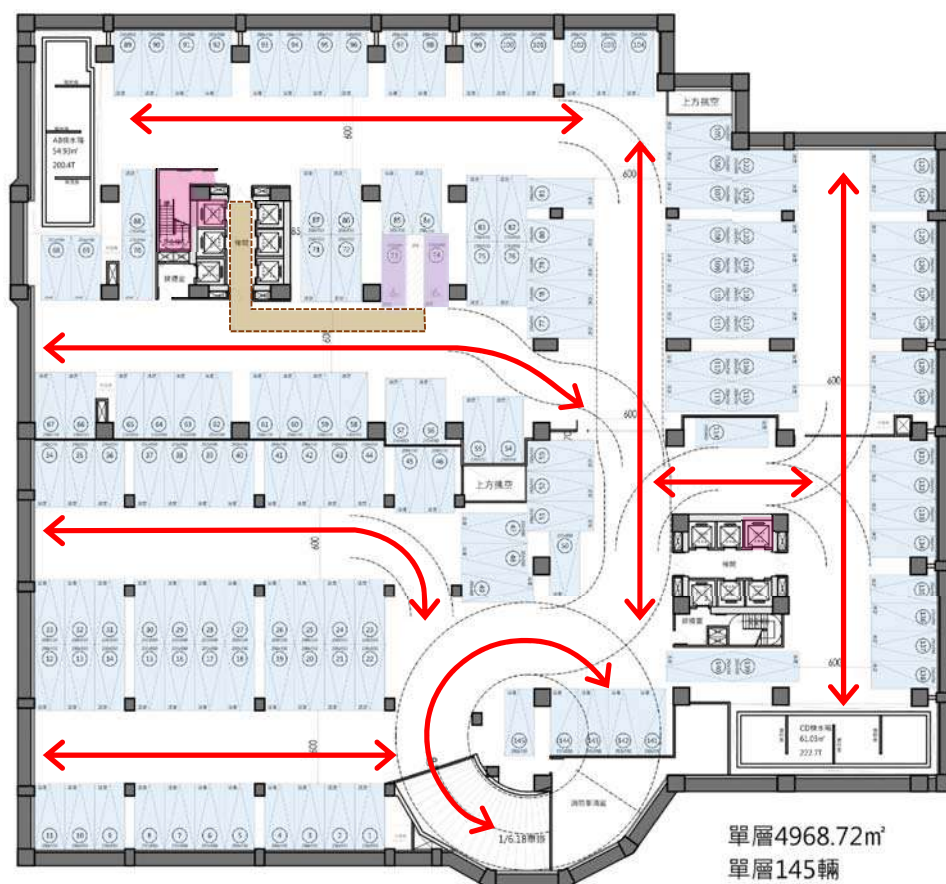
# 7A 建築平面圖

圖例

- 無障礙動線
- 汽車車位
- 自行車動線
- 機車車位
- 機車動線
- 無障礙車位
- 汽車動線
- 自行車車位
- 無障礙樓電梯
- 社區使用車位

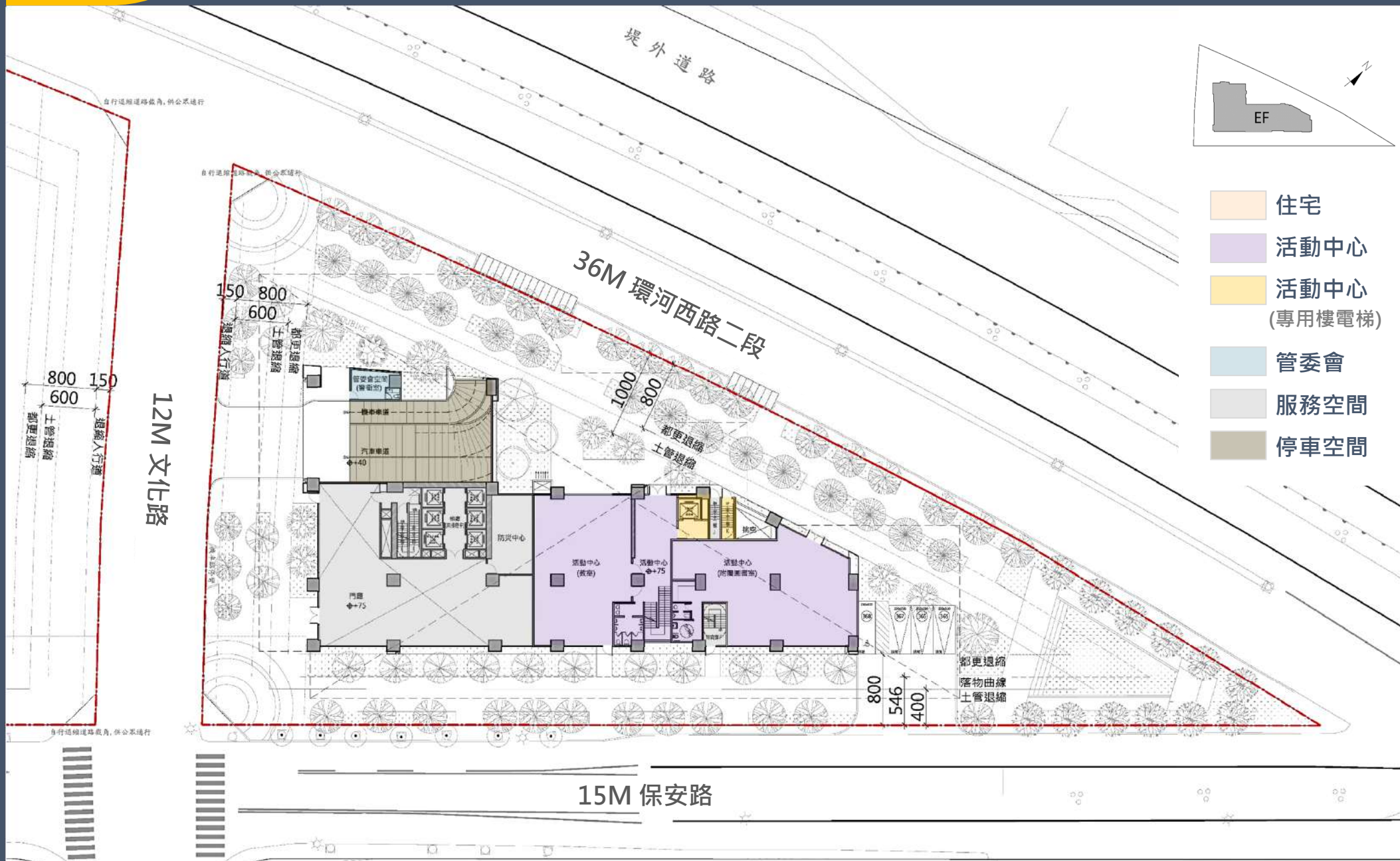


地下五層平面圖



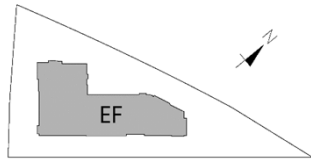
地下六層平面圖

## 7B 建築平面圖

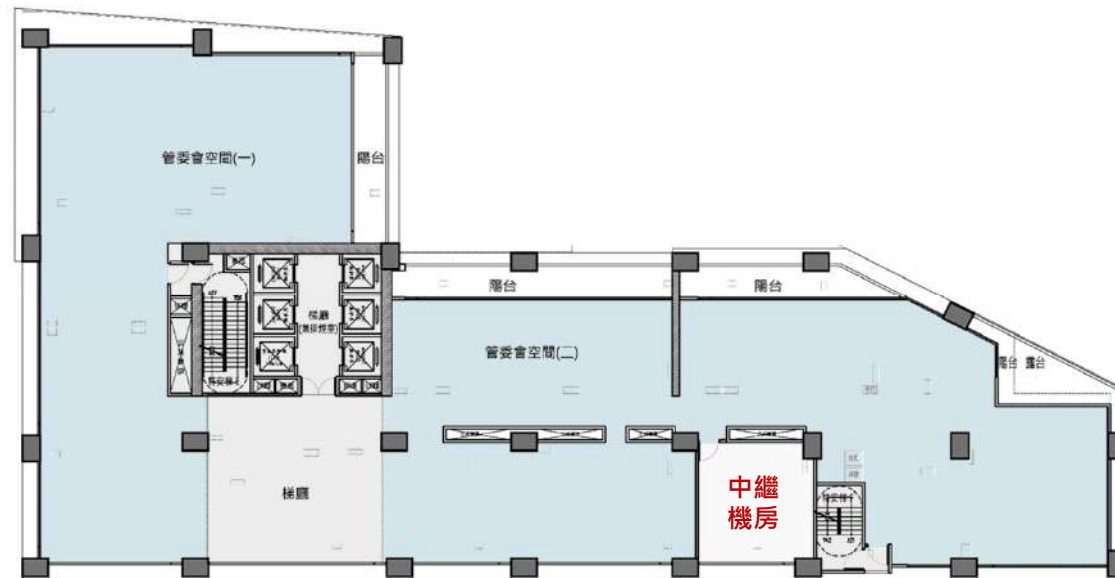


2F  
3F

# 7B 建築平面圖

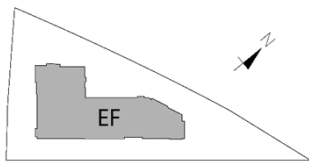


- 住宅
- 活動中心
- 活動中心 (專用樓電梯)
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間

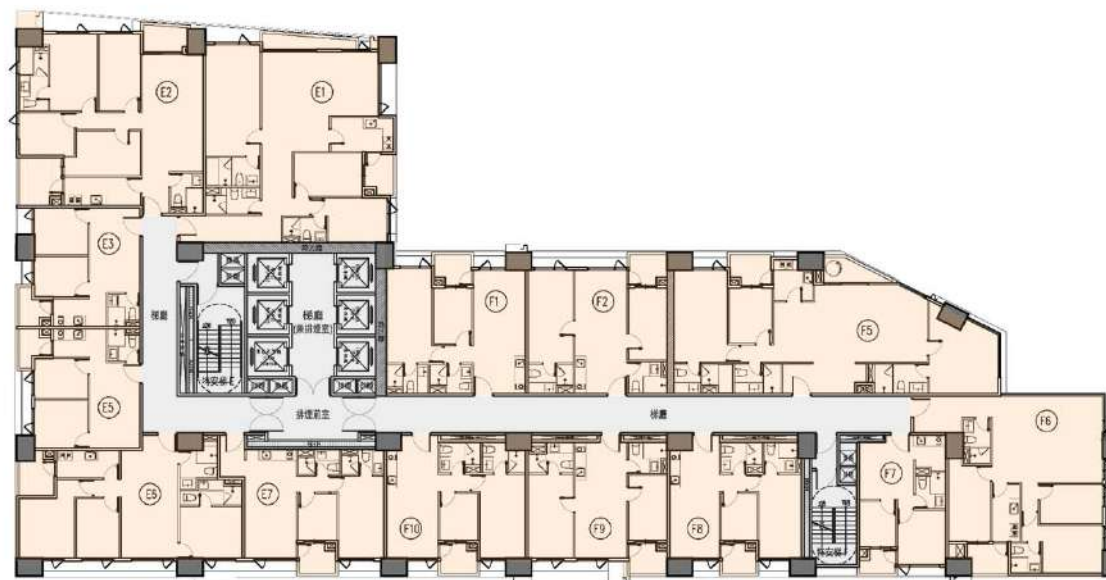


4-25F  
26-36F

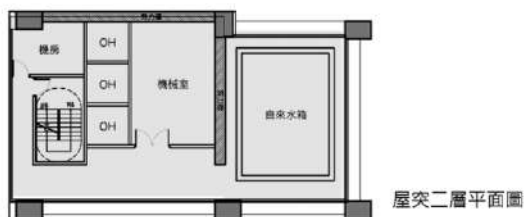
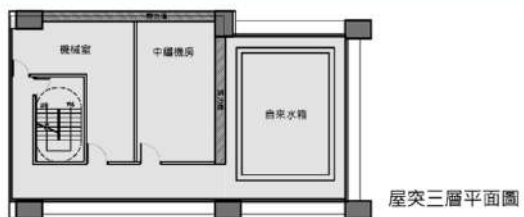
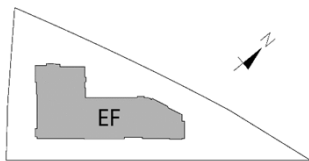
# 7B 建築平面圖



- 住宅
- 活動中心
- 活動中心  
(專用樓電梯)
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間



## 7B 建築平面圖



- 住宅
- 活動中心
- 活動中心  
(專用樓電梯)
- 管委會
- 服務空間
- 停車空間



屋突一層平面圖

# 7B 建築平面圖

## 車輛規劃：

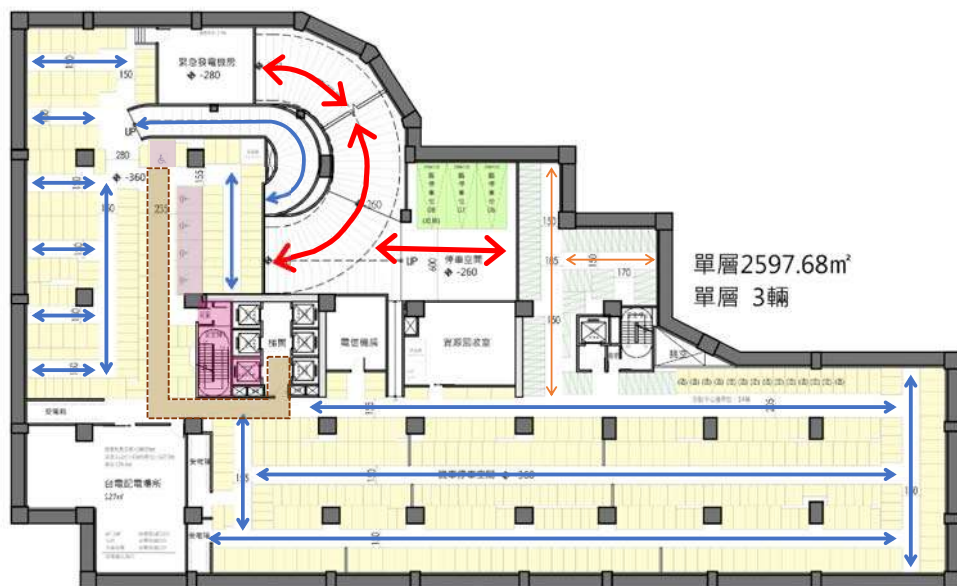
- 1) 開挖地下六層，供停車空間及機房使用。
- 2) 機車與自行車位集中設置於地下一層。
- 3) 地下一至六層皆為平面停車。

## 車道規劃：

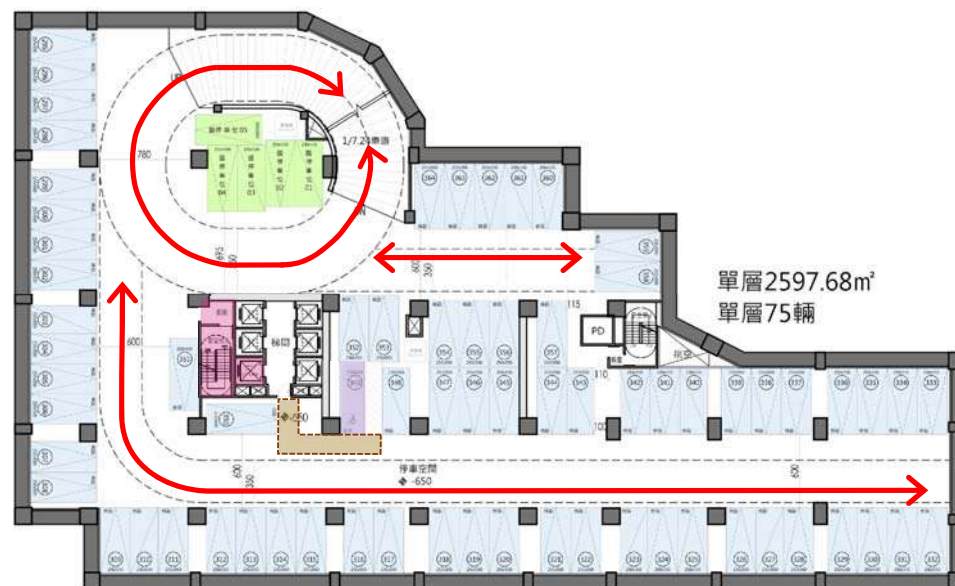
- 汽車道設置5.5M雙車道，坡度1/6，  
機車道設置2.5M雙車道，坡度1/8。

### 圖例

	無障礙動線		汽車車位
	自行車動線		機車車位
	機車動線		無障礙車位
	汽車動線		自行車車位
	無障礙樓電梯		社區使用車位



地下一層平面圖

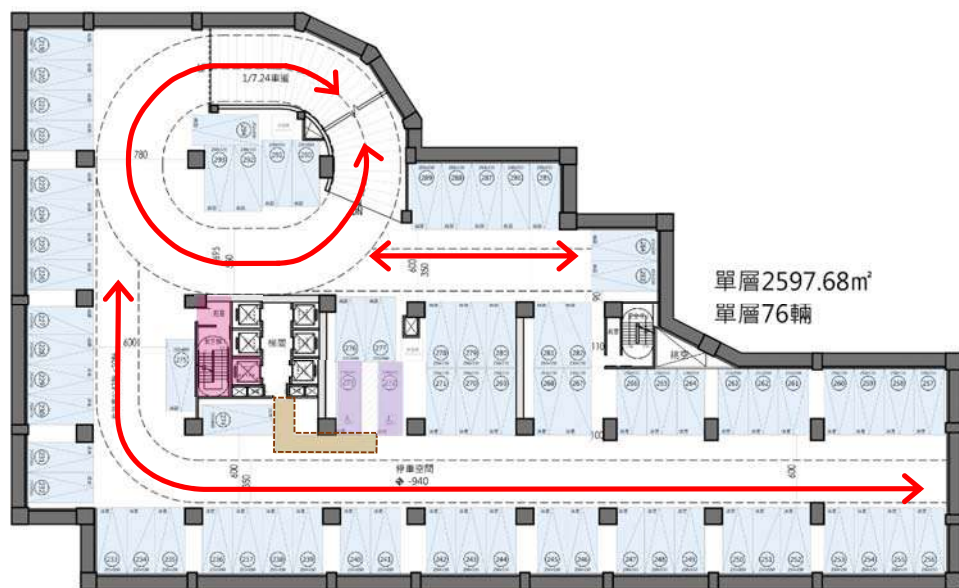


地下二層平面圖

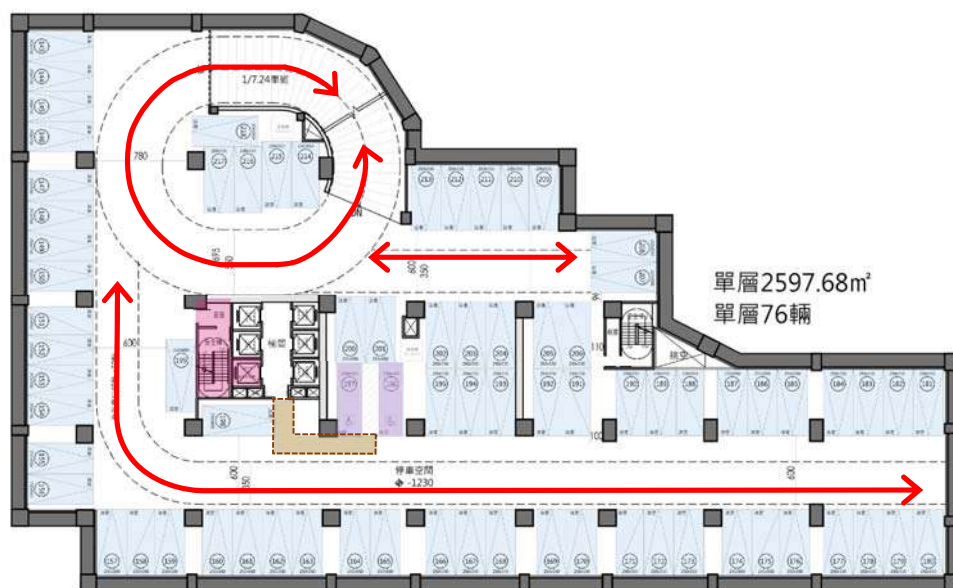
# 7B 建築平面圖

## 圖例

- |   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
|  | 無障礙動線  |  | 汽車車位   |
|  | 自行車動線  |  | 機車車位   |
|  | 機車動線   |  | 無障礙車位  |
|  | 汽車動線   |  | 自行車車位  |
|  | 無障礙樓電梯 |  | 社區使用車位 |



地下三層平面圖



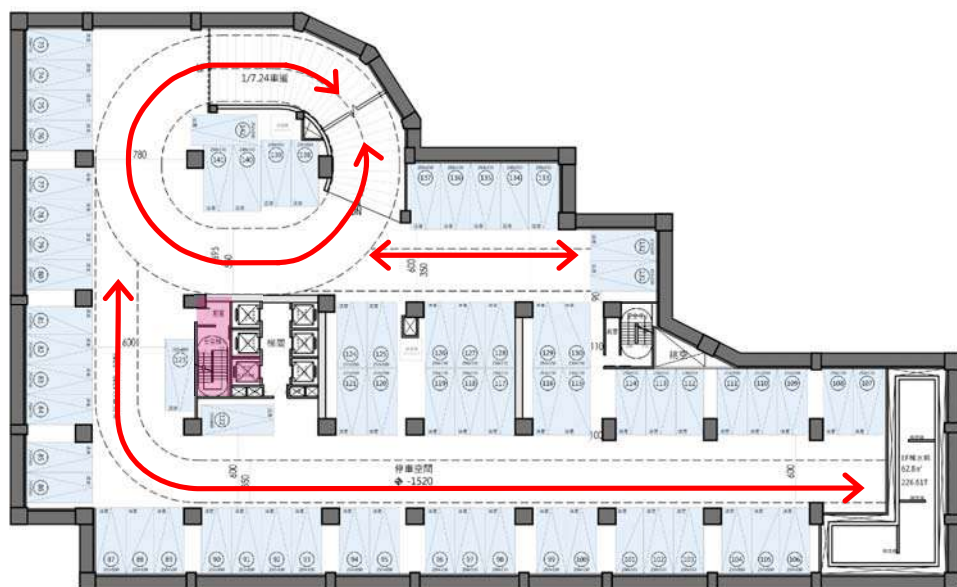
地下四層平面圖

B5F  
B6F

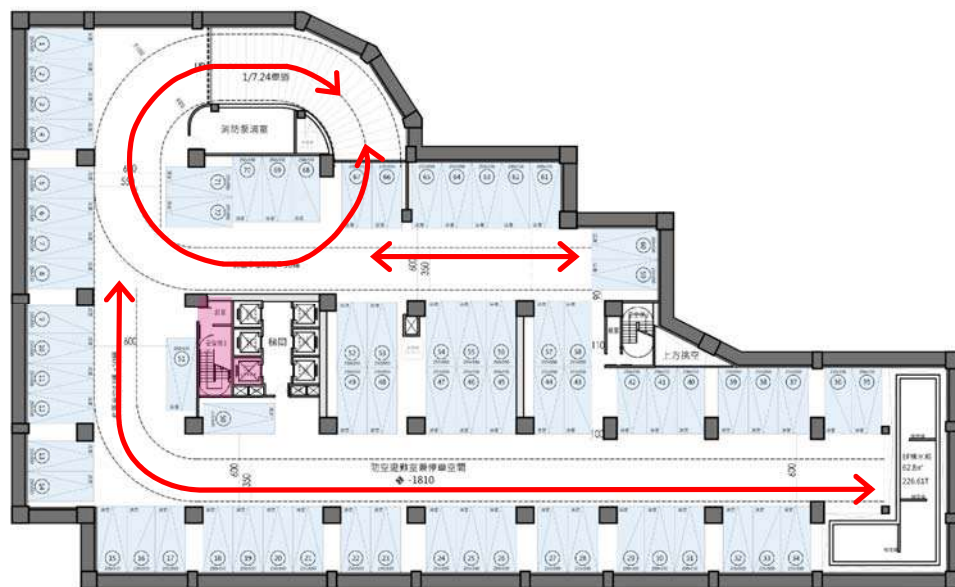
# 7B 建築平面圖

圖例

- 無障礙動線
- 汽車車位
- 自行車動線
- 機車車位
- 機車動線
- 無障礙車位
- 汽車動線
- 自行車車位
- 無障礙樓電梯
- 社區使用車位

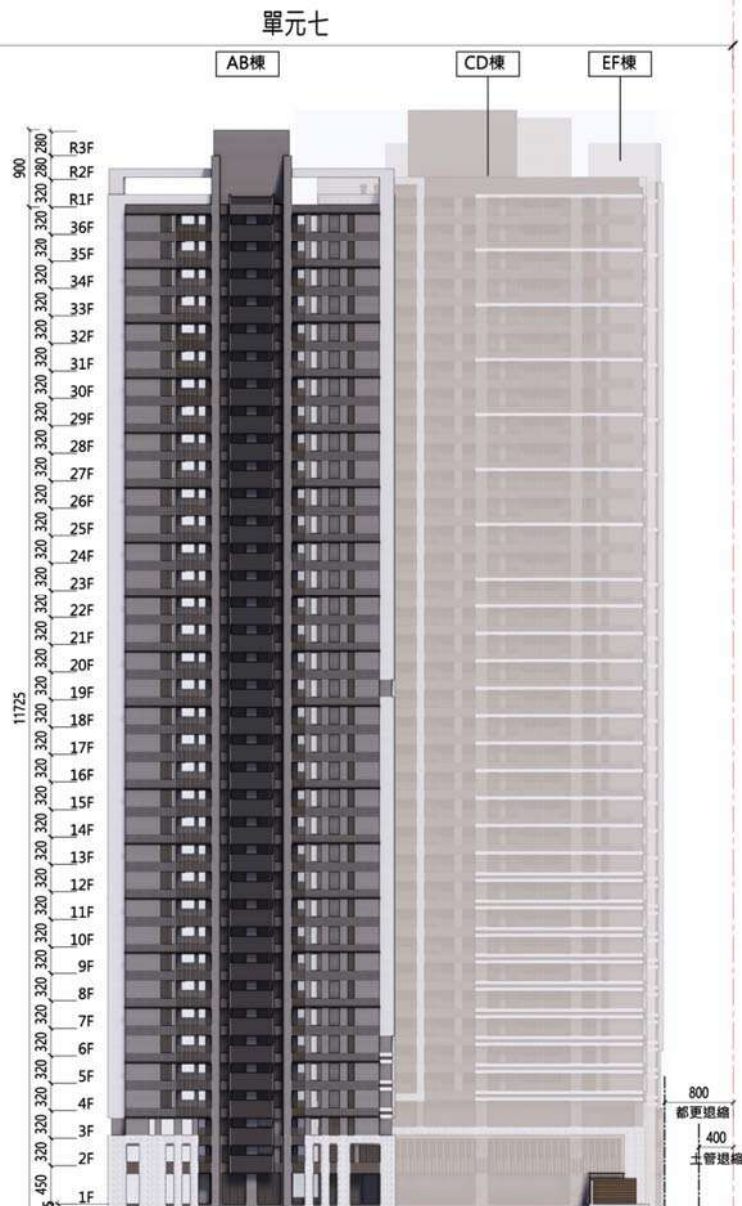
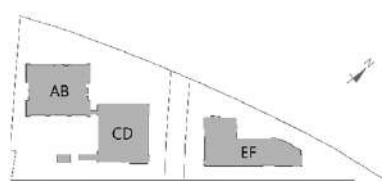


地下五層平面圖

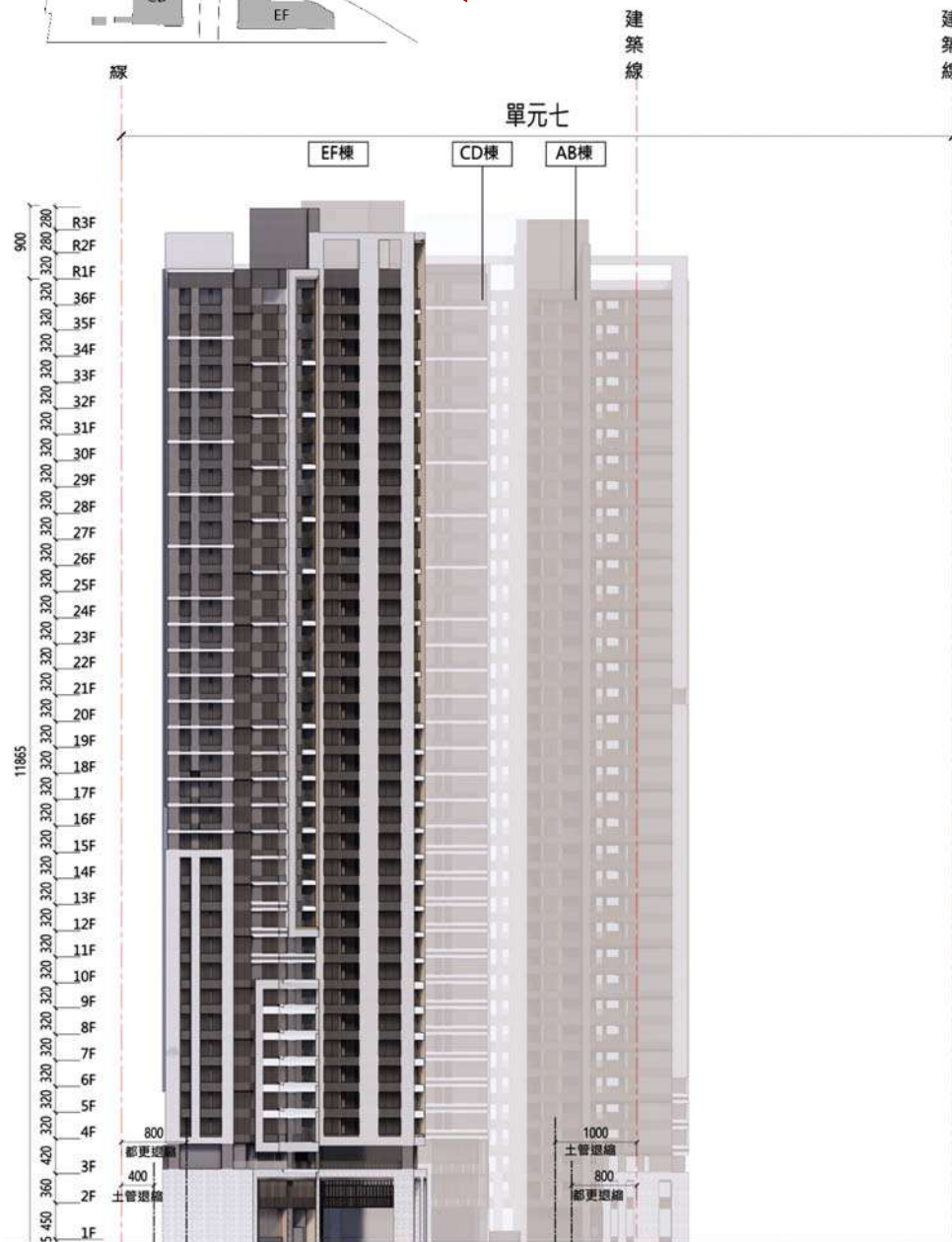
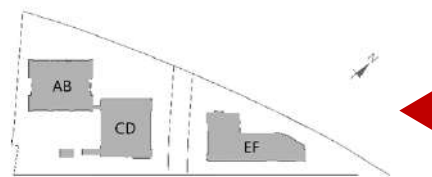


地下六層平面圖

# 建築立面圖

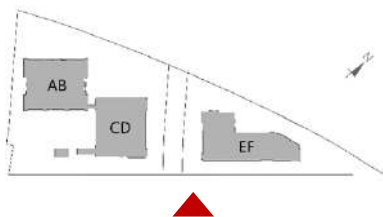


西向立面圖



東向立面圖

# 建築立面圖



南向立面圖



# 外觀透視圖



# 更新前後估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所



專業·負責·公正·誠信

# 報告大綱

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



專業·負責·公正·誠信

# 更新單元基本資料

1. 更新單元：永和區頂溪段75地號等263筆土地
2. 基地面積：4,054.58坪(13,403.58 m<sup>2</sup>)
3. 使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率300%)
4. 臨路情況：二面臨路(20M環河西路二段、15M保安路)



專業·負責·公正·誠信

# 評估內容

1. 評估**更新前**土地權利價值。
2. 評估**更新前**各土地所有權人之權利價值比例。
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。



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112年9月1日

- 1、更新前土地之權利價值評估，除「合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上」獎勵外，未考量其他任何獎勵容積，以300%容積率為基準並考慮折減後容積率予以評估更新前土地權利價值。
- 2、更新前各宗土地劃分方式，依『相鄰土地為同一所有權人』、『相鄰土地為同一建築執照或使用執照』之情況下劃分，各宗土地劃分如下：

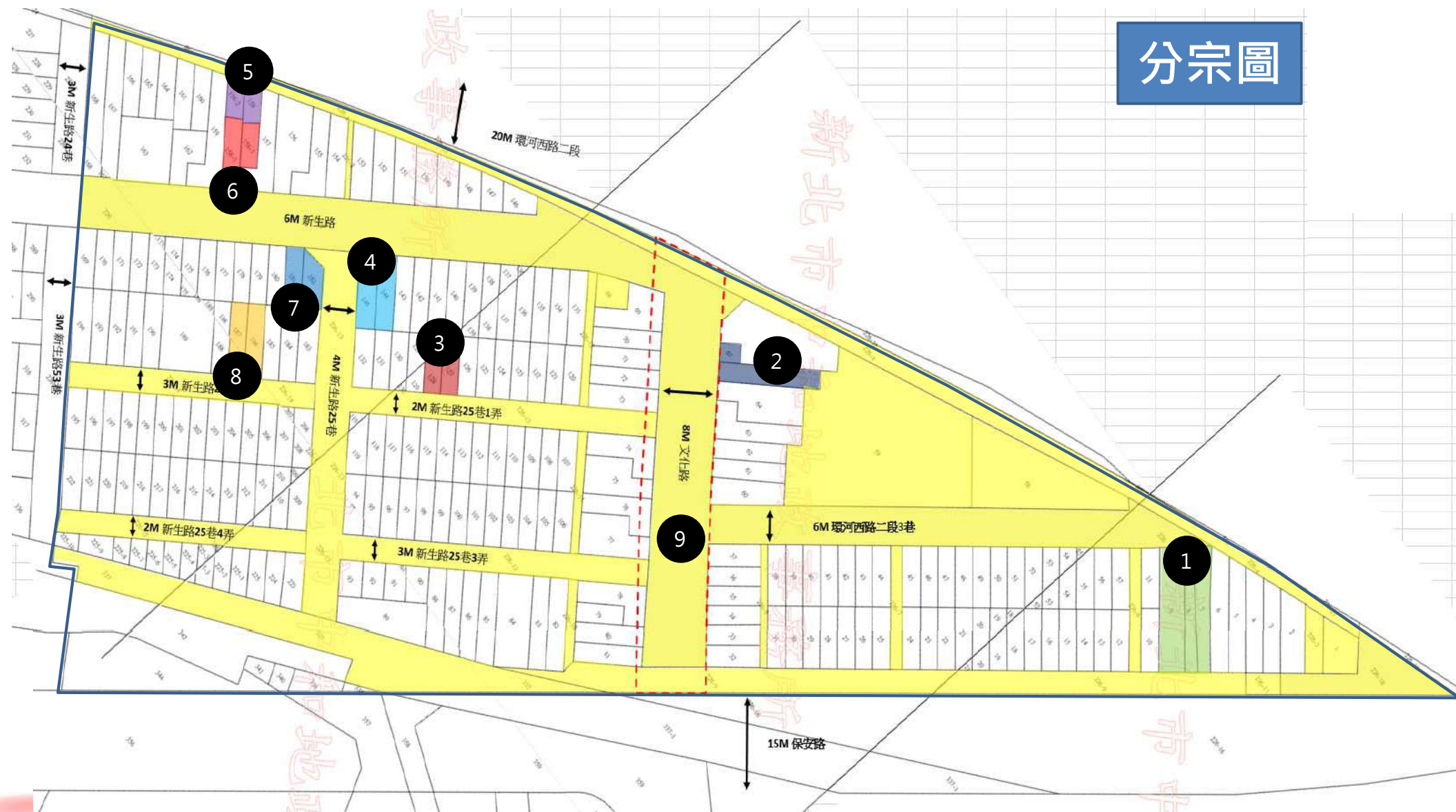
編號	土地地號	土地所有權人/管理者	劃分依據
1	7、8、9	尹○○清等13人	同一使用執照 (69永使字第422號)
2	65、67	葉○○香	同一所有權人
3	127、128	李○○鳳	同一所有權人
4	144、145	陶○○琳	同一所有權人
5	158、158-2	梁○○富、牟○○香	同一所有權人
6	158-1、158-3	牟○○雲、 中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
7	181、182	林○○珠	同一所有權人
8	186、187	韓○○華	同一所有權人
9	1	新北市/新北市政府交通局	同一所有權人
	58、59	新北市/新北市政府財政局	
	226、226-3、226-4、226-5、226-6、226-7、 226-8、226-9、226-10、226-11、226-12、 226-13、226-14、226-17、226-18、226-25	新北市/新北市政府養護工程處	

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件



分宗圖

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

- 3、更新前土地素地價格評估，係先評估勘估標的合併前各宗土地之合理價格，本次以頂溪段59、60、61、62、63、64、65、66、67地號等9筆土地為比準地，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。





專業·負責·公正·誠信

## 估價條件—更新前估價條件

- 4、本案更新前部分新北市(新北市政府財政局)土地有與上表編號9之土地相毗鄰情形，現況有簽訂租賃契約之市有土地，承租人依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售作業」，得於其承租土地範圍向新北市政府承購市有土地參與都市更新，為考量公平性，依承租人承購意願情形，雖所有權尚未移轉，仍視為承租人已承購其承租土地，故將該宗已出租之市有土地視為個別宗地條件獨立評估，不視為一宗土地。

### 更新單元內市有土地已出租及占用明細

68-A、89、93、152、223、224、225、225-1、225-2、  
225-3、225-4、225-5、225-6、225-7、225-8、225-9、  
225-10、337地號



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

市有土地出租  
示意圖



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

5、現況有簽訂租賃契約之市有土地，承租人、承租面積及承租範圍詳見下表

68地號承租人承租範圍



承租人	地號	承租面積(m <sup>2</sup> )
李○香	68-A	3.41

89、93地號承租人承租及占用範圍



承租人/占用人	地號	承租面積(m <sup>2</sup> )
朱○國、朱○華(占用人)	89-A	24.03
郭○傑	89-B	20.00
謝○○妹、鄔○恒	89-C	17.89
賈○中	89-D	16.08
賈○中	93	21.00

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

### 337地號承租人承租範圍



承租人/占用人	地號	承租面積(m <sup>2</sup> )
陳○惠	337-B	6.37
周○生(占用人)	337-C	6.81
蘇○慈、蘇○祥(占用人)	337-D	19.21
陶○明、陶○忻、陶○花	337-E	12.72
楊○○妹	337-F	14.74
方○義、羅○鳳	337-G	15.34
孫○正	337-H	17.26
朱○國、朱○華	337-I	28.48
郭○傑	337-J	29.75
謝○○妹、鄔○恒	337-K	35.59
賈○中	337-L	14.08

註：337-A 及 337-M 二筆土地無出租，所有權人為新北市(管理者：新北市政府財政局)

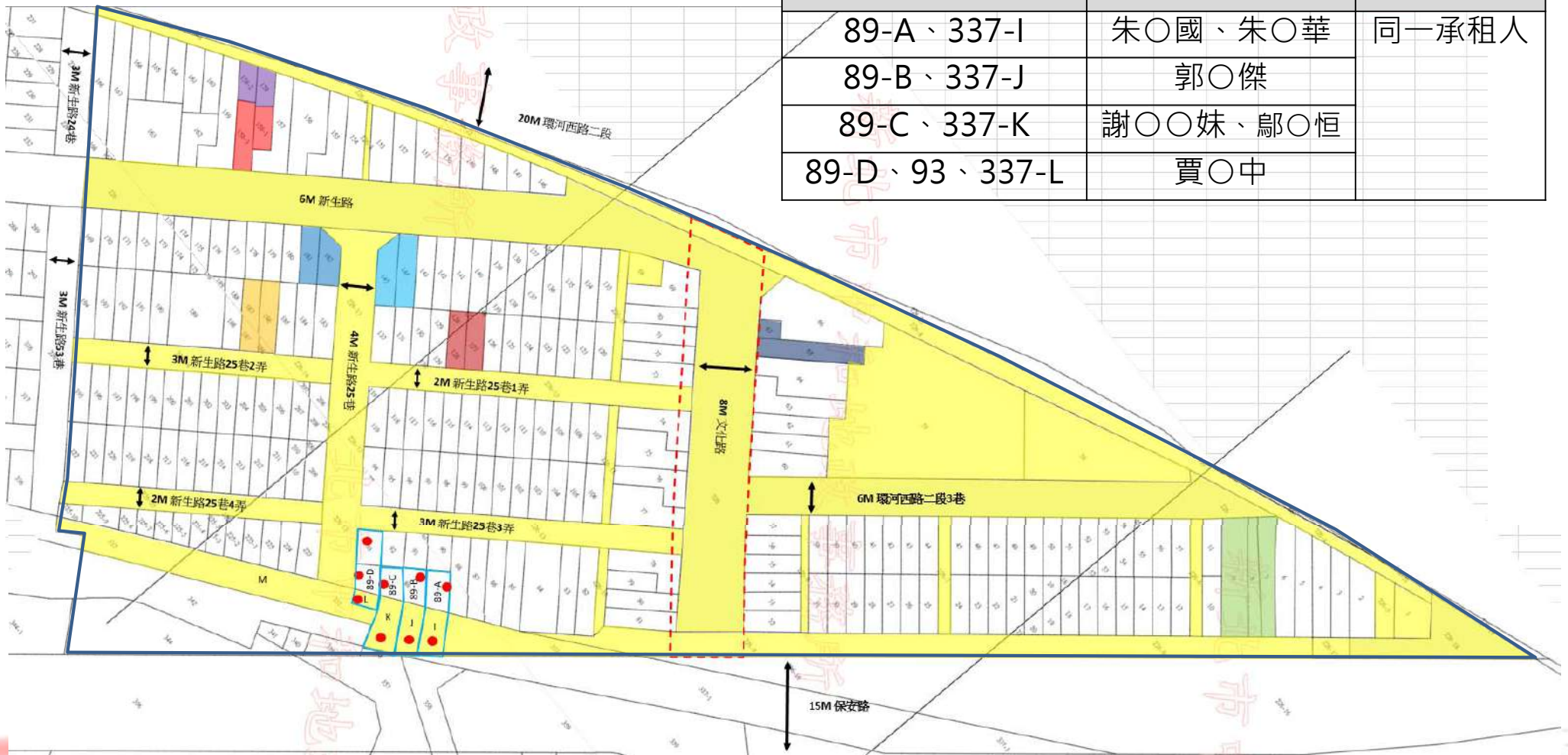


專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

6、依新北市政府提供之承租人資料，因有相鄰土地為同一承租人故視為一宗，詳見下表。

土地地號	承租人	劃分依據
89-A、337-I	朱○國、朱○華	同一承租人
89-B、337-J	郭○傑	
89-C、337-K	謝○○妹、鄔○恒	
89-D、93、337-L	賈○中	



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

- 7、評估更新前建物各戶價格，選定新生路**16號2樓(21建號)**作為比準戶。
- 8、本次更新前建物結構為磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造，依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物耐用年數，磚造為**25**年，加強磚造為**35**年，鋼筋混凝土造為**50**年；磚造及加強磚造以尚可使用**10**年為前提評估該合法建物之權利價值，鋼筋混凝土造延長經濟耐用年數至**70**年來評估合法建物之權利價值；另建物成本價格以屋齡延長**5**年來計算。
- 9、本單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況，詳細情況請見下表。

編號	地號	土地所有權人	建號	建物門牌	建物所有權人
1	61	梁○成	522	文化路224號	梁謝○○
2	62	梁○豪	1015	文化路226號	梁謝○○
3	73	王○墩	532	文化路179號	王○墩
		陳○華			
4	118	余○蘭	567	新生路25巷1弄4號	余○蘭
		鮑○興			
5	120	周○綸	569	新生路25巷1弄25號	周○綸
		邱○鈴			邱○鈴
		周○羚			-
6	153	陳○惠	595	新生路2之1號	翁○玉
7	189	王○權	25	新生路25巷2弄12號	傅○貞
		管○			陳○治
		王○芬			-
8	196	應○誠	632	新生路25巷2弄25號	沈○花
					應○霖
9	221	簡○盈	655	新生路25巷4弄26號	吳○豪

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

其合法建築物所有權之權利價值，係依『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』及『全聯會六號公報』規定及下列條件評估：**(1)屋齡及建物成本價格依據估價條件第七點計算。(2)年地租不予列計。**

10、更新單元內**66地號**有土建持分不均之情形，故以建物總面積比例計算合理之土地持分面積，再依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算，另文化路**234號**地下之防空避難室則以建物使用權進行評估。

地號	建號	門牌	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )
66	13	文化路234號	26.40	79.82 (防空避難室面積28.75)
	12	文化路234號2樓	26.40	79.82
	14	文化路234號3樓	26.40	79.82
	15	文化路234號4樓	26.40	84.23
	16	文化路234號5樓	26.40	54.59

11、更新單元內868及869地號等2筆土地現況為供公眾通行使用之人行道及既成巷道；新北市所持有之土地(1地號等37筆土地)大部分面積為既成巷道並供公眾通行使用，故本案於評估各宗土地更新前合併前之地價時，考量其使用現況情形予以價值折減。



專業·負責·公正·誠信

## 估價條件—更新前估價條件

12、依臺北縣政府99年4月29日公告，「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依其公共設施調整計畫所示，計畫透過此更新計畫開闢三條計畫道路，包含永平路(開闢15公尺)、保福路(開闢12公尺)及文化路(開闢15公尺)等三條計畫道路，其中更新範圍內頂溪段226、226-4及226-9地號使用分區為住宅區，但為預計拓寬至12米之文化路範圍(226、226-4及226-9之部分面積)，且用地取得方式為公有地依規定優先抵充，因考量配合本案更新時程併同進行都市計畫變更協助開闢計畫道路，更新後該三筆土地供抵充之道路用地面積為688.15平方公尺，故本次不評估此三筆土地部分面積價值；預計拓寬至12米之文化路範圍內有部分為私人土地，面積為101.85平方公尺，依規定用地取得方式為公有地優先抵充，本次文化路不足之面積由新北市政府之土地優先抵充(分宗編號9之土地)，故供抵充之道路用地面積共為790.00平方公尺。



專業·負責·公正·誠信

## 估價條件—更新前估價條件

13、更新單元內因有部分合法建物(詳下表)謄本上未登載建築完成日期，故以下列日期作為建築完成日期。

建號	門牌	建築完成日期	備註
522	文化路224號	民國56年12月4日	第一次登記日期
1015	文化路226號	民國55年12月4日	第一次登記日期
532	文化路179號	民國56年5月10日	第一次登記日期
569	新生路25巷1弄25號	民國55年12月4日	第一次登記日期
571	新生路25巷1弄21號	民國55年12月4日	第一次登記日期
632	新生路25巷2弄25號	民國55年12月3日	第一次登記日期
653	新生路25巷4弄20號	民國55年12月4日	第一次登記日期
654	新生路25巷4弄22號	民國55年12月4日	第一次登記日期
655	新生路25巷4弄26號	民國55年12月4日	第一次登記日期

14、保安路60號謄本登載建物坐落地號為頂溪段80及頂溪段81地號，保安路60號建物所有權人為郝○群，80地號所有權人為陸○人，81地號所有權人為郝○群，但依據建物測量成果報告書，保安路60號並無坐落於80地號上，故本次評估不考量保安路60號與頂溪段80地號土建不同人之情形。



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

15、本案各宗土地除面臨計畫道路外，多面臨既成巷道，或土地上有非合法建物可直接經由計畫道路進出，故各宗土地之臨路條件依據下表進行評估。

地號	臨路條件	地號	臨路條件	地號	臨路條件
59、60、61、62、63、64、 65、66、67(比準地)	三面(20、8、6)	19	一面(15)	35	一面(8)
2	二面(20、15)	20	一面(15)	36	一面(8)
3	二面(20、15)	21	一面(15)	37	二面(8、6)
4	二面(20、15)	22	一面(15)	38	一面(6)
5	二面(20、15)	23	一面(15)	39	一面(6)
6	二面(20、15)	24	一面(15)	40	一面(6)
7、8、9	二面(20、15)	25	一面(15)	41	一面(6)
10	一面(15)	26	一面(15)	42	一面(6)
11	一面(20)	27	一面(15)	43	一面(6)
12	一面(15)	28	一面(15)	44	一面(6)
13	一面(15)	29	一面(15)	45	一面(6)
14	一面(15)	30	一面(15)	46	一面(6)
15	一面(15)	31	一面(15)	47	一面(6)
16	一面(15)	32	二面(15、8)	48	一面(6)
17	一面(15)	33	一面(8)	49	一面(6)
18	一面(15)	34	一面(8)	50	一面(6)

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

地號	臨路條件	地號	臨路條件	地號	臨路條件
51	一面(6)	71	一面(8)	89-A、337-I	一面(15)
52	一面(6)	72	一面(8)	89-B、337-J	一面(15)
53	一面(6)	73	二面(8、2)	89-C、337-K	一面(15)
54	一面(6)	74	二面(8、2)	89-D、93、337-L	二面(4、3)
55	一面(6)	75	一面(8)	90	一面(3)
56	一面(6)	76	一面(8)	91	一面(3)
57	一面(6)	77	二面(8、3)	92	一面(3)
1、58、59、68、226、226-3、 226-4、226-5、226-6、226-7、 226-8、226-9、226-10、226- 11、226-12、226-13、226-14、 226-17、226-18、226-25、337	三面(20、15、3)	78	二面(8、3)	94	二面(4、3)
60	二面(8、6)	79	未臨路	95	一面(3)
61	一面(8)	80	一面(8)	96	一面(3)
62	一面(8)	81	二面(15、8)	97	一面(3)
63	一面(8)	82	一面(3)	98	一面(3)
64	一面(8)	83	一面(3)	99	一面(3)
65、67	一面(8)	84	一面(3)	100	一面(3)
66	二面(20、8)	85	一面(3)	101	一面(3)
68-A	一面(20)	86	一面(3)	102	一面(3)
69	二面(20、8)	87	一面(3)	103	一面(3)
70	一面(8)	88	一面(3)	104	一面(3)

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

地號	臨路條件	地號	臨路條件	地號	臨路條件
105	一面(3)	130	一面(2)	155	二面(20、6)
106	一面(3)	131	一面(2)	156	二面(20、6)
107	一面(2)	132	二面(4、2)	157	二面(20、6)
108	一面(2)	133	一面(20)	158、158-2	一面(20)
109	一面(2)	134	一面(20)	158-1、158-3	一面(6)
110	一面(2)	135	一面(20)	159	二面(20、6)
111	一面(2)	136	一面(6)	160	一面(20)
112	一面(2)	137	一面(6)	161	一面(20)
113	一面(2)	138	一面(6)	162	一面(6)
114	一面(2)	139	一面(6)	163	一面(6)
115	一面(2)	140	一面(6)	164	一面(20)
116	一面(2)	141	一面(6)	165	一面(20)
117	一面(2)	142	一面(6)	166	一面(20)
118	一面(2)	143	一面(6)	167	二面(20、6)
119	二面(4、2)	144、145	二面(6、4)	168	二面(20、6)
120	一面(2)	146	二面(20、6)	169	二面(6、3)
121	一面(2)	147	二面(20、6)	170	一面(6)
122	一面(2)	148	二面(20、6)	171	一面(6)
123	一面(2)	149	二面(20、6)	172	一面(6)
124	一面(2)	150	二面(20、6)	173	一面(6)
125	一面(2)	151	二面(20、6)	174	一面(6)
126	一面(2)	152	二面(20、6)	175	一面(6)
127、128	一面(2)	153	二面(20、6)	176	一面(6)
129	一面(2)	154	二面(20、6)	177	一面(6)

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

地號	臨路條件	地號	臨路條件	地號	臨路條件
178	一面(6)	204	一面(3)	225-3	一面(2)
179	一面(6)	205	一面(3)	225-4	一面(2)
180	一面(6)	206	一面(3)	225-5	一面(2)
181、182	二面(6、4)	207	一面(3)	225-6	一面(2)
183	二面(4、3)	208	二面(4、3)	225-7	一面(2)
184	一面(3)	209	二面(4、2)	225-8	一面(2)
185	一面(3)	210	一面(2)	225-9	一面(2)
186、187	一面(3)	211	一面(2)	225-10	二面(3、2)
188	一面(3)	212	一面(2)	337-B	一面(15)
189	一面(3)	213	一面(2)	337-C	一面(15)
190	一面(3)	214	一面(2)	337-D	一面(15)
191	一面(3)	215	一面(2)	337-E	一面(15)
192	一面(3)	216	一面(2)	337-F	一面(15)
193	一面(3)	217	一面(2)	337-G	一面(15)
194	二面(3、3)	218	一面(2)	337-H	一面(15)
195	二面(3、3)	219	一面(2)	338	一面(15)
196	一面(3)	220	一面(2)	339	一面(15)
197	一面(3)	221	一面(2)	340	一面(15)
198	一面(3)	222	二面(3、2)	341	一面(15)
199	一面(3)	223	二面(4、2)	342(部分)	一面(15)
200	一面(3)	224	一面(2)	344	一面(15)
201	一面(3)	225	一面(2)	868	一面(20)
202	一面(3)	225-1	一面(2)	869	一面(20)
203	一面(3)	225-2	一面(2)		

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新後估價條件

- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 2、評估更新後各戶價格，選定地面層(戶別D6)作為比準單元；選定樓上層(12FC8)作為比準單元；地下室停車位選定B2坡道平面式車位(編號629)(250\*550)作為比準單元。
- 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權利價值。



專業·負責·公正·誠信

# 更新前評估基礎說明

「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」

「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，  
並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，  
依不動產估價技術規則評估  
各戶區分建物土地權利價值

區分建物以  
比較法、收益法  
二種方法評估

評估更新單元合併後總值，  
為更新前權利價值

合併後土地  
以比較法及土開法兩種方法評估

評估比準地價格，依個別條  
件推估各筆土地合併前價格

合併前比準地  
以比較法及土開法兩種方法評估

[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新前土地價值評估

## 步驟一：評估比準地土地價格

以比較法及土地開發分析法評估(容積率為300.00%)

土地單價為152萬元/坪、土地面積為302.80坪、土地價值為460,259,800元

考慮各宗土地個別條件包括面積、地形、容積率、臨路、嫌惡設施、現況是否為既成巷道、景觀、引道影響及商效影響等條件差異採用百分率法調整後權值，進行各別土地價格調整。



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](http://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：評估更新前整宗土地價格

以比較法及土地開發分析法評估(容積率為302.60%)

土地單價為170萬元/坪、土地面積為3,815.61坪

土地價值為6,486,532,878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](http://www.hondapac.com.tw)



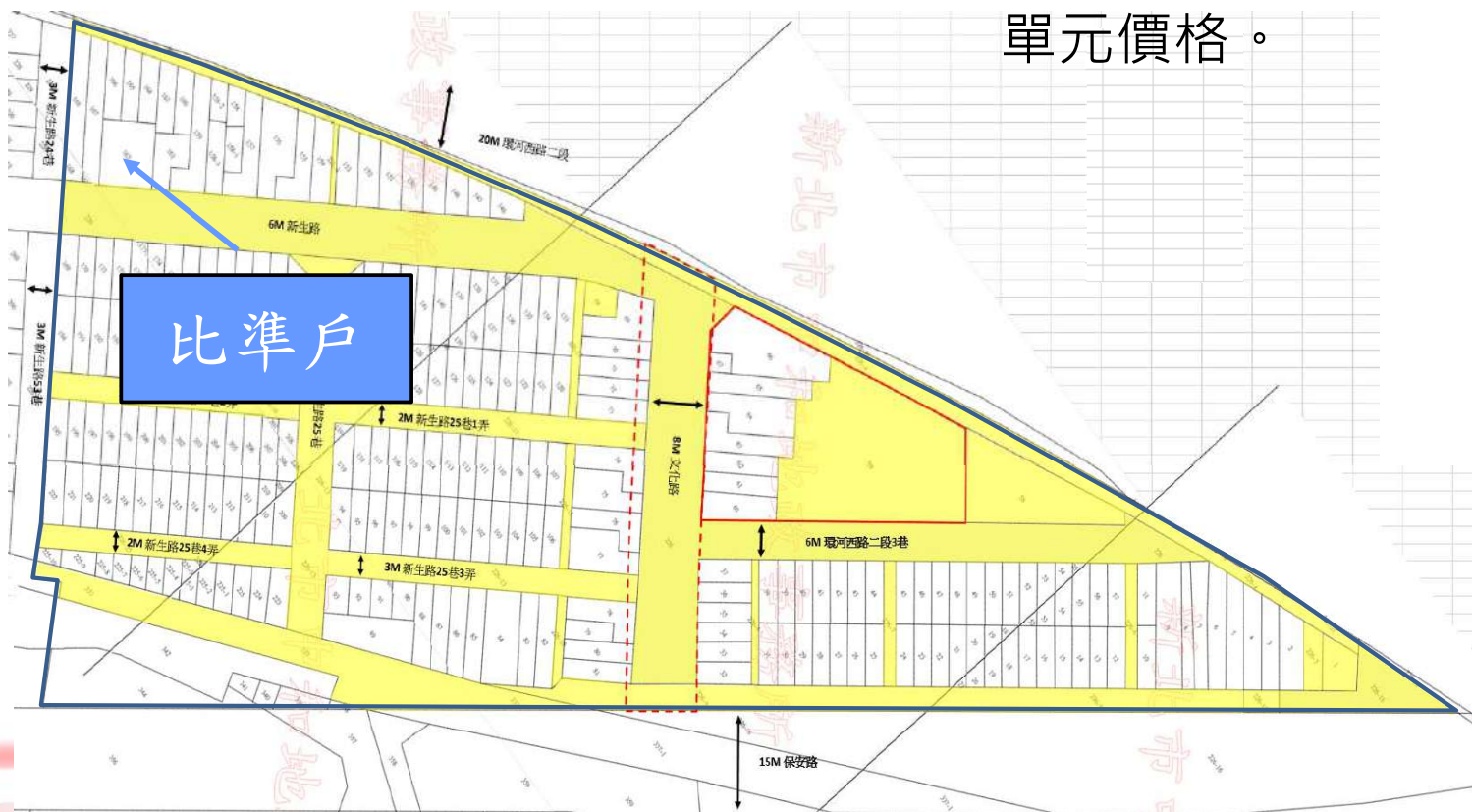
專業·負責·公正·誠信

# 更新前區分所有建物價值評估(步驟三)

## 公寓比準戶

地址	樓層數/ 總樓層數	面積(坪)	比準戶價格 (元/坪)
新生路 16號2樓	2/4	14.46	430,000

本案更新前公寓以比準單元考量建物個別條件樓層別效用比及位置差異(面積、通風採光、嫌惡設施及棟距等建物個別條件差異)，推估各單元價格。



[www.hondapac.com.tw](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新前權利價值評估

- 步驟三：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果  
 $15,000,000 \div 6,486,532,878 \text{元} \doteq 0.2312\%$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
15,000,000	6,486,532,878	0.2312%

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](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後評估基礎說明

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  
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，  
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃  
類型為**店舖、住宅**  
以**比較法**及**收益法**兩種方法評估



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

- 1、產品類型：店面住宅大樓
- 2、建築樓層：地上36層；地下六層
- 3、地面層規劃12戶店鋪；EF棟一、二樓為公益設施(活動中心)；  
AB棟二至三樓規劃37戶社會住宅
- 4、住宅規劃：共規劃1472戶住家單元(單層規劃13~16戶)



專業·負責·公正·誠信

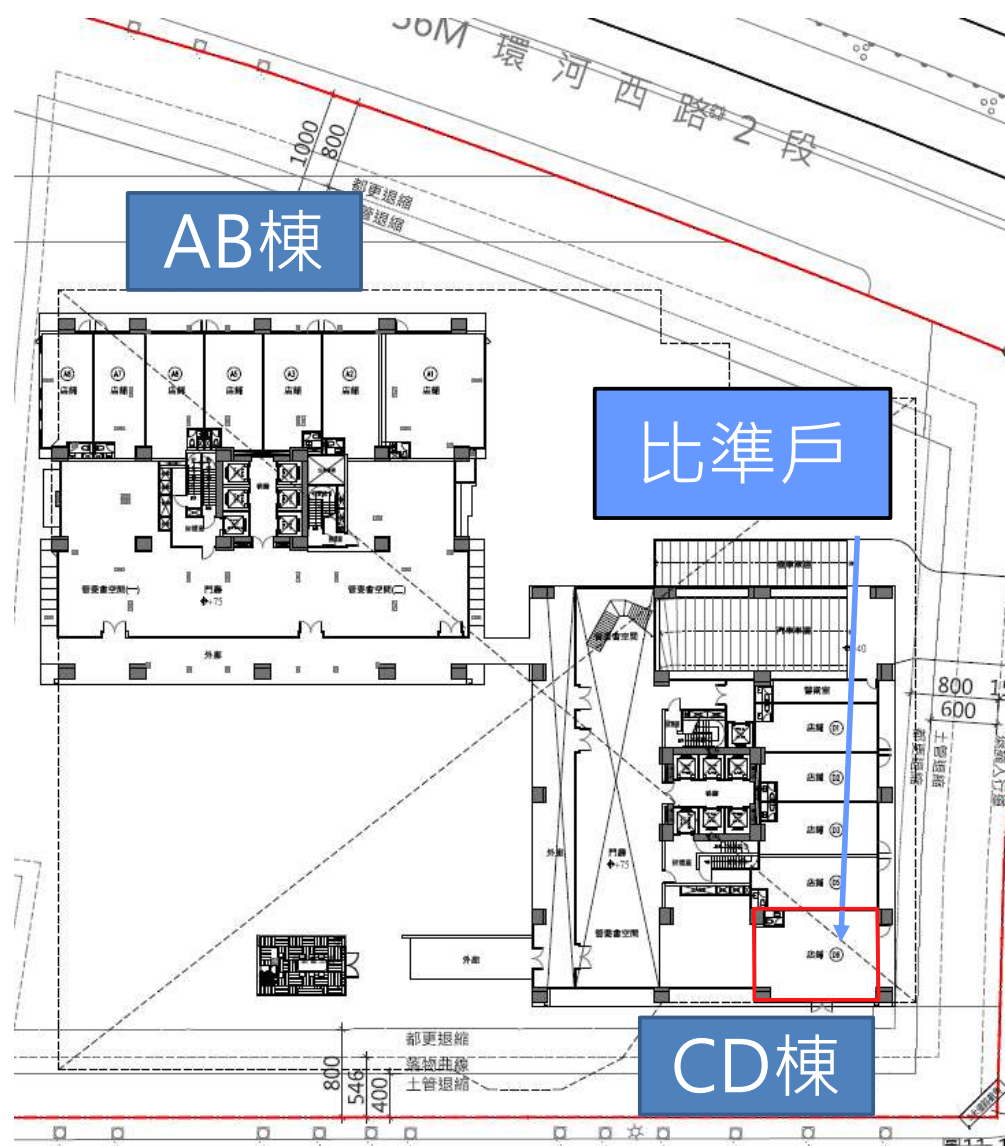
# 更新後權利價值評估

## 店鋪比準戶

戶別	建物面積(坪)	面積	角間
D6	41.90	40坪以上	是(較佳)
柱位影響	商效	面寬	臨路
無	普通	較佳	面保安路
建物單價(元/坪)		900,000	

## 店鋪比較項目

面積、角間、柱位影響、  
商效、面寬、臨路



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](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

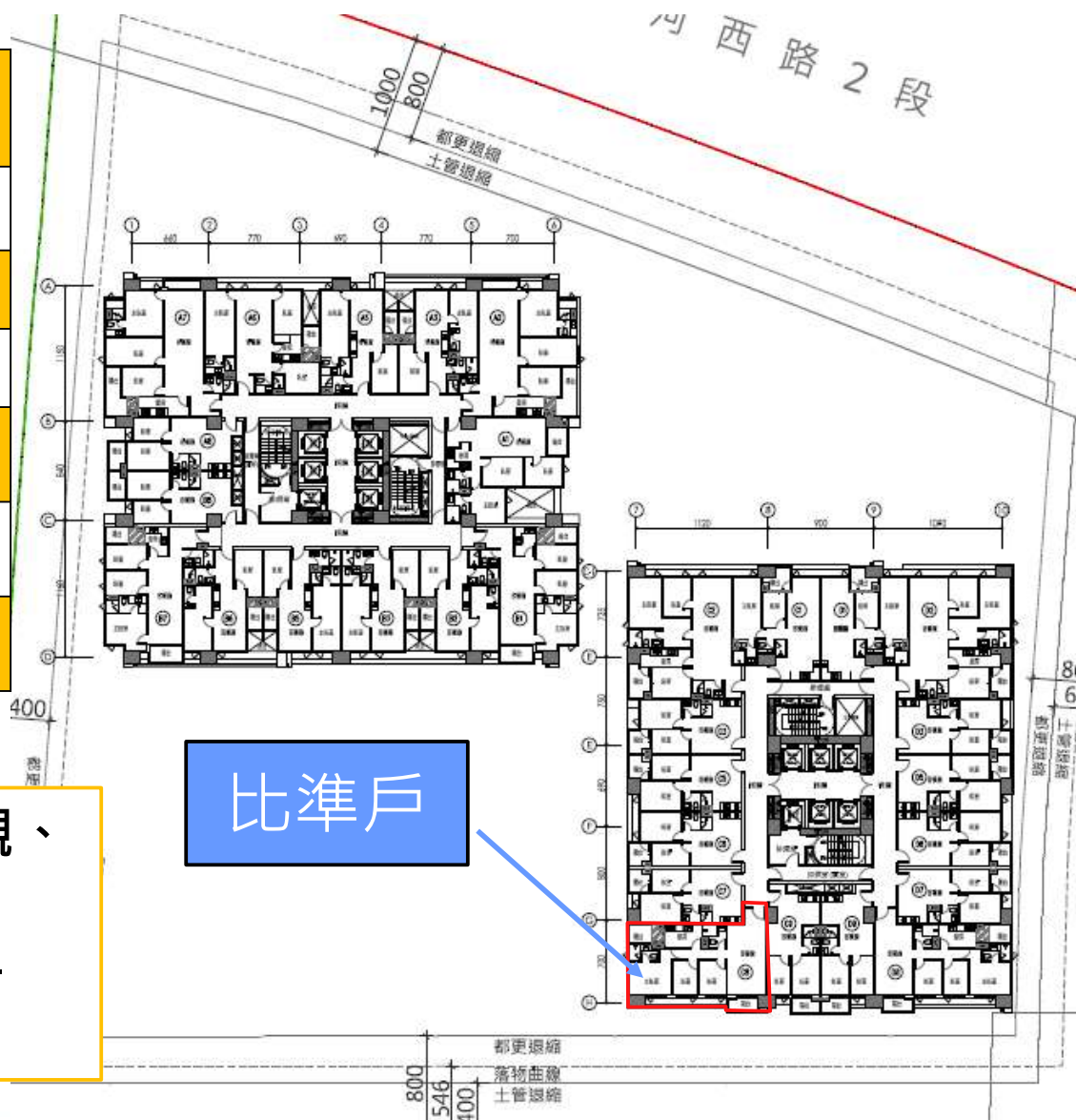
## 住家比準戶

樓層	戶別	建物面積(坪)	面積
12F	C8	35.37	32-37坪
通風採光	高架橋影響	景觀	棟距
二面	無	無	稍佳
附屬建物比		格局	
正常		普通	
建物單價(元/坪)		636,000	

## 住家比較項目

面積、通風採光、高架橋影響、景觀、  
棟距、附屬建物比、格局

樓層別效用比



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

宏大不動產估價師聯合事務所  
HondaAppraisersJointFirm

www.hondapac.com.tw

新北市永和區



專業·負責·公正·誠信

# 更新後車位權利價值評估(7A)

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)	
坡道平面	B1	250*550	5	2,660,000	13,300,000	
	B2	275*600(無障礙)	2	2,600,000	5,200,000	
		250*600	2	2,575,000	5,150,000	
		250*550	135	2,501,111	337,650,000	
		230*550	11	2,440,909	26,850,000	
	B3	275*600(無障礙)	2	2,450,000	4,900,000	
		250*600	2	2,425,000	4,850,000	
		250*550	135	2,351,111	317,400,000	
		230*550	11	2,290,909	25,200,000	
	B4	275*600(無障礙)	2	2,300,000	4,600,000	
		250*600	2	2,275,000	4,550,000	
		250*550	119	2,201,261	261,950,000	
		230*550	8	2,137,500	17,100,000	
	B5	275*600(無障礙)	2	2,100,000	4,200,000	
		250*600	2	2,075,000	4,150,000	
		250*550	127	2,004,331	254,550,000	
		230*550	11	1,940,909	21,350,000	
	B6	275*600(無障礙)	2	1,900,000	3,800,000	
		250*600	2	1,875,000	3,750,000	
		250*550	128	1,804,297	230,950,000	
		230*550	13	1,734,615	22,550,000	
	合計			723	2,177,040	1,574,000,000

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](http://www.hondapac.com.tw)



專業·負責·公正·誠信

# 更新後車位權利價值評估(7B)

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)	
坡道平面	B2	350*600(無障礙)	1	2,750,000	2,750,000	
		250*600	2	2,600,000	5,200,000	
		250*550	59	2,500,000	147,500,000	
		230*550	8	2,406,250	19,250,000	
	B3	275*600(無障礙)	2	2,500,000	5,000,000	
		250*600	2	2,450,000	4,900,000	
		250*550	62	2,350,000	145,700,000	
		230*550	10	2,250,000	22,500,000	
	B4	275*600(無障礙)	2	2,350,000	4,700,000	
		250*600	2	2,300,000	4,600,000	
		250*550	62	2,200,000	136,400,000	
		230*550	10	2,100,000	21,000,000	
	B5	250*600	2	2,100,000	4,200,000	
		250*550	58	2,003,448	116,200,000	
		230*550	10	1,900,000	19,000,000	
	B6	250*600	2	1,900,000	3,800,000	
		250*550	60	1,803,333	108,200,000	
		230*550	10	1,700,000	17,000,000	
	合計			364	2,164,560	787,900,000

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](http://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	建物總價(元); 車位總價(元)	建物面積(坪); 車位數量(個)	建物均價(元/坪); 車位均價(元/個)
店鋪價格	272,856,301	341.22	799,656
住家價格	28,445,392,780	42,172.73	674,497
全棟合計	28,718,249,081	42,513.95	675,502
車位	2,361,900,000	1087	2,172,861
全案總銷	31,080,149,081		

價格日期	112年9月1日
建材	鋼骨鋼筋混凝土造

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](http://www.hondapac.com.tw)

~簡報結束~