

# 擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案公聽會開會通知單

地 址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號(威堡)

新北市保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)

受 文 者：威堡建設股份有限公司

聯 絡 人：林子傑(威堡)

速 別：普通

賴政安(安邦)

發文日期：中華民國 113 年 10 月 09 日

聯絡電話：(02)2393-1298(威堡)

發文字號：威堡淡海更字第 113100901 號

(02)89236788 分機 214(安邦)

附 件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 113 年 10 月 21 日(星期一) 上午 10 時 30 分

開會地址：新北市淡水區竿蓁一街 121 號(竿蓁林福德宮前廣場)

出席單位：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、本案原訂於 113 年 10 月 3 日召開公聽會，並於 113 年 9 月 20 日雙掛號寄發相關資料，惟因山陀兒颱風影響，新北市政府公告當日停止上班上課，故調整公聽會時間，並依相關規定重新登報及通知。
- 二、依據「都市更新條例」第 19、29 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，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。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<https://reurl.cc/A2bk1Z>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號、星期一至星期五，上午十點至下午四點」提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 六、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>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市淡水區公所、淡水區竿蓁里里長、新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市都市更新學會-王副理事長佩模

副本：安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所、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、景瀚不動產估價師聯合事務所、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、蔡議員錦賢、陳議員家琪

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

## 威堡建設股份有限公司





正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 威堡建設股份有限公司 函

地 址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號(威堡)

新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)

聯 絡 人：林子傑(威堡)

賴政安(安邦)

聯絡電話：(02)2393-1298(威堡)

(02)8923-6788#214 (安邦)

受文者：威堡建設股份有限公司

速 別：普通

發文日期：中華民國 113 年 10 月 09 日

發文字號：威堡淡海更字第 113100902 號

附 件：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「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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：

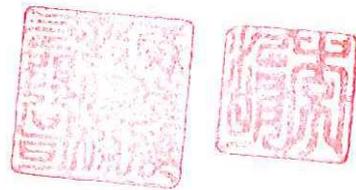
- 一、依都市更新條例及民國 103 年都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業，本案原訂於 113 年 10 月 3 日召開公聽會，並於 113 年 9 月 20 日雙掛號寄發相關資料，惟因山陀兒颱風影響，新北市政府公告當日停止上班上課，故調整公聽會時間，並依相關規定重新登報及通知，訂於民國 113 年 10 月 21 日（星期四）上午 10 時 30 分假新北市淡水區竿蓁一街 121 號(竿蓁林福德宮前廣場)辦理公聽會，屆時併同於會中說明選屋作業內容。
- 三、因本案已於 113 年 9 月 20 日雙掛號寄發選配資料，配合公聽會日期調整延長選配時間，故本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 9 月 23 日起至 113 年 11 月 21 日止。請 台端於 113 年 11 月 21 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。為配合選屋作業，於申請分配期間週一至週五上午 10 時至下午 4 時（地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號）均受理選屋作業。

- 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。
- 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 113 年 12 月 6 日（星期五）下午 2 時 30 分，地點為新北市淡水區中正東路一段 3 巷 6 號（竿蓁市民活動中心 二樓教室）。

正本：新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆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、威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司（不含附件）

代表人：李治明



# 擬訂新北市淡水區海鷗段768地號等15筆 土地都市更新權利變換計畫案



## 公 聽 會

實施者：威堡建設股份有限公司

規劃團隊：楊振植建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

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

景瀚不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月 2 1 日

壹、辦理緣起

貳、權利變換計畫內容(含選配作業說明)



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



辦理歷程

時間	辦理進度
104年11月13日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104年12月21日	實施者擬具事業計畫(併自行劃定更新單元)報核
<b>113年01月5日</b>	<b>事業計畫核定發布實施</b>
113年07月31日	評價基準日
113年9月20日	公聽會及選配通知
113年10月09日	因颱風原訂公聽會當日停班，通知公聽會及選配調整時間
113年09月23日至11月21日	申請分配期間(不少於30日)
113年10月21日	實施者召開權利變換計畫自辦公聽會
113年12月06日	實施者舉辦公開抽籤
	實施者擬具權利變換計畫報核
	辦理公開展覽30日
	召開公辦公聽會
	第1次都市更新專案小組
	第2次都市更新專案小組
	聽證會
	新北市都市更新及爭議處理審議會
	權利變換計畫核定發布實施



- 依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」及第3項規定：「權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。」；本案事業計畫於104年12月21日申請報核，業經新北市政府以112年12月29日新北府城更字第1124625111號函核定，並自113年1月5日零時起生效，故得適用本條例修正前之規定。
- 本案依修正前「都市更新條例」第19條、第29條規定舉辦公聽會，擬具權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請報核。
- 依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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。



## ■ 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(113年10月10日~113年10月11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113年09月20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，原訂公聽會日期因颱風停止上班，故另於113年10月09日以掛號附回執(雙掛號)方式將公聽會及選配時間調整通知寄予相關權利人，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://reurl.cc/A2bk1Z>



# 權利變換計畫內容



## ■ 實施者

威堡建設股份有限公司 ( 負責人：李治明 )

聯絡地址：臺北市愛國東路74巷18-1號

統一編號：28843191

電 話：( 02 ) 2393-1298

傳 真：( 02 ) 2395-2199

## ■ 顧問團隊

### 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

楊振植建築師事務所 ( 負責人：楊振植 )

聯絡地址：新北市中和區安和路171號1樓

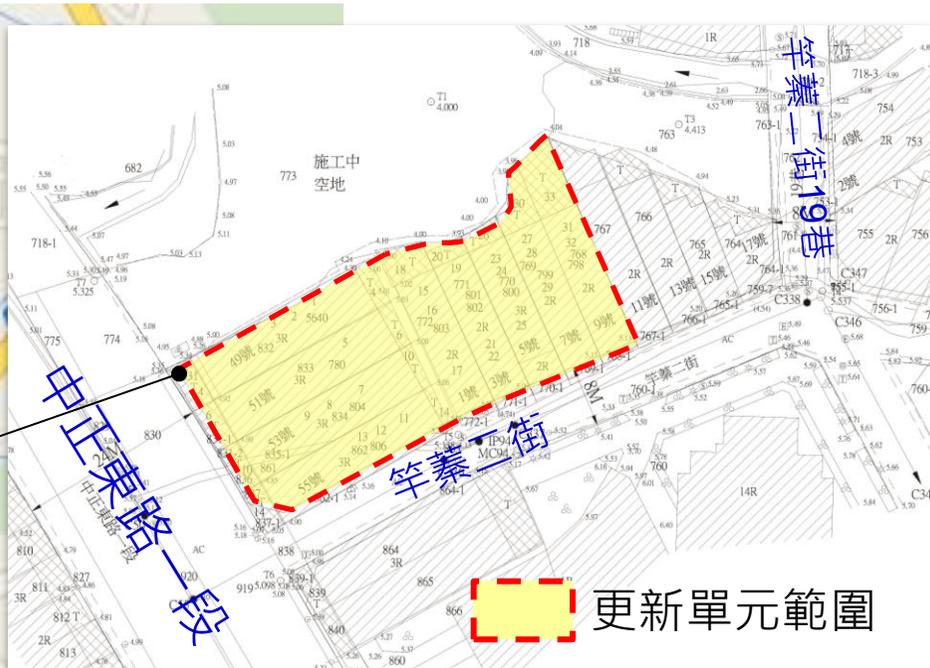
電 話：( 02 ) 2927-1368



★捷運淡水站

251台灣新北市淡水區竿蓁二街15號

捷運紅樹林站★

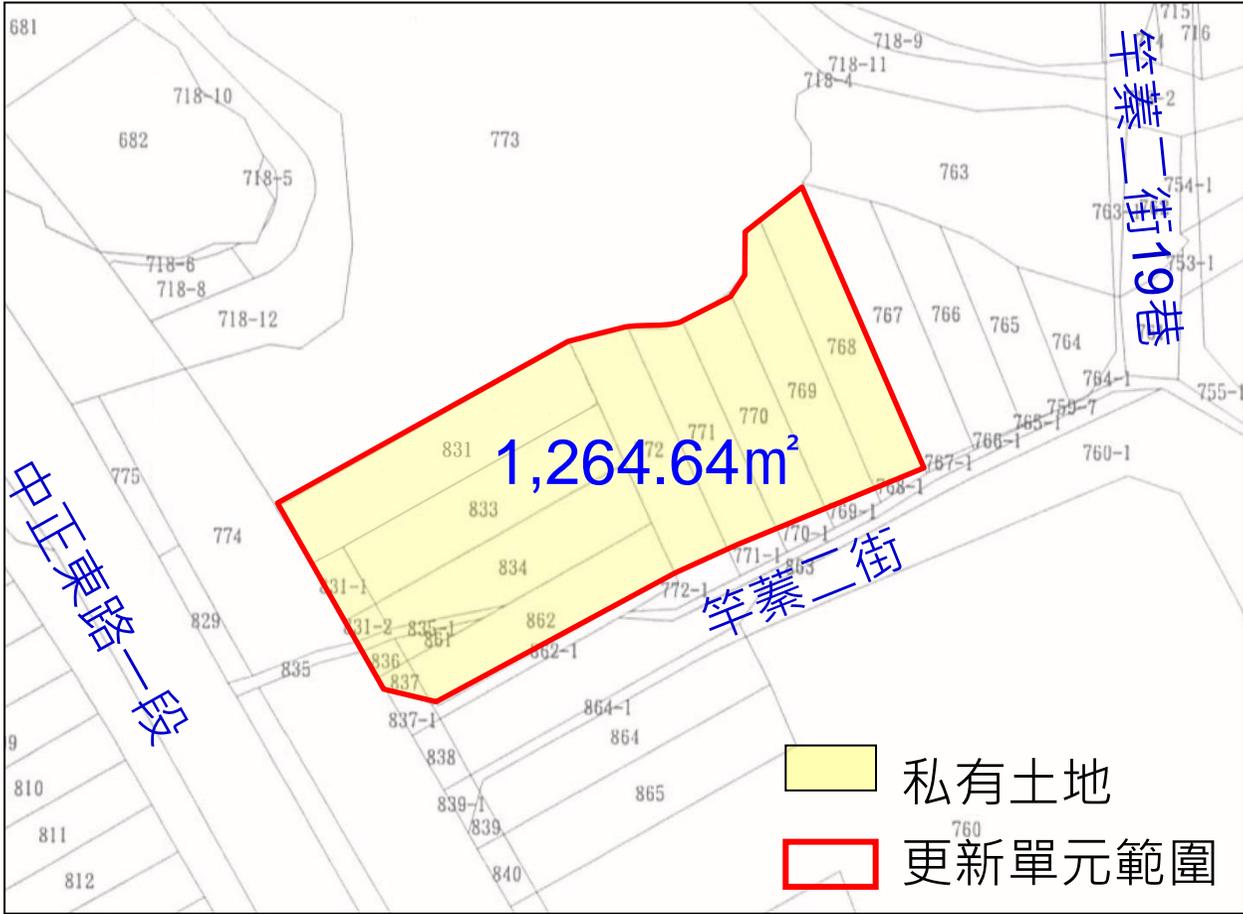


更新單元範圍

- 位置：位於新北市中正東路一段東側、中正東路南側一段21巷、竿蓁二街19巷西側、竿蓁二街北側所圍之街廓南側。
- 交通動線：現況以中正東路一段及竿蓁二街作為主要出入道路，位於捷運淡水站及紅樹林站之間。



# 權利變換範圍



**■ 實施權利變換範圍**  
 新北市淡水區海鷗段  
 768~772、831、831-1、831-2、833、834、835-1、836、837、861及862地號等15筆土地，  
 權屬皆為私有，本案全區採權利變換方式實施。

**■ 基地總面積**  
 土地面積為1,264.64m<sup>2</sup>。  
 (約382.55坪)

 私有土地  
 更新單元範圍

土地權屬 (管理機關)	土地面積 ( m <sup>2</sup> )	比例 ( % )	人數(人)	比例 ( % )
公有土地	0	0	0	0
私有土地	1,264.64	100.00	18	100.00
合計	1,264.64	100.00	18	100.00



## ■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內**無涉及**原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

## ■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍同更新單元範圍，更新前原土地所有權人及權利變換關係人**共計22位**；另本權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、三七五租約...等他項權利關係及占有他人土地之舊違章建戶。

## ■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。



申請容積獎勵項目及額度

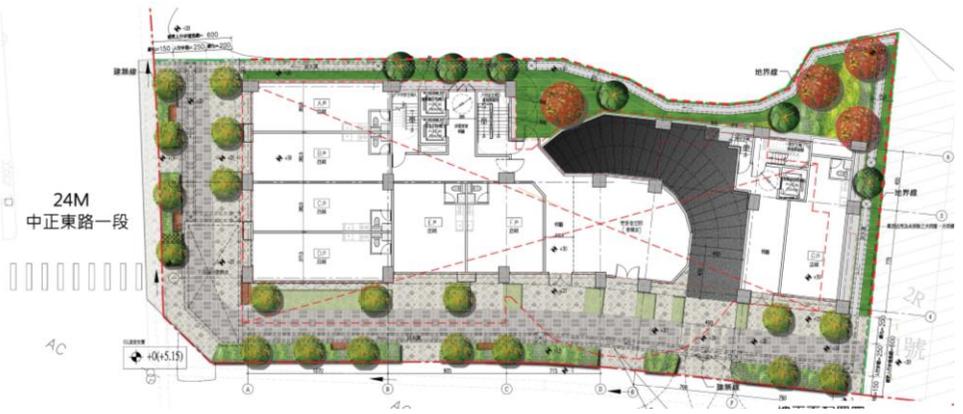
土地使用分區	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
第四種住宅區	1,264.64	50.00%	632.32	240%	3,035.13
合計	1,264.64	50.00%	632.32	240%	3,035.13

104年8月31日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」容積獎勵項目		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
容積獎勵	六、留設大面積開放空間、退縮人行步道(最高30%)： 4.面臨兩條以上計畫道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積(住宅區a=1.5)	507.45	16.72
	七、綠建築：銀級	182.10	6.00
	容積獎勵合計	689.55	22.72
	檢核:上述合計 = 22.72% < 50% , OK	689.55	22.72
	容積移轉	607.02	20.00
合計		1,296.57	42.72

註：本表所列實際容積獎勵額度同事業計畫核定發布實施之內容。



項目		數值			
棟別數		1幢2棟			
構造別		鋼筋混凝土造			
地上/地下層數		地上11層/地下4層			
規劃單元	總單元 <b>47戶</b>	住宅單元	<b>40戶</b>	商業單元	<b>7戶</b>
汽車位	總數 <b>47部</b>	法定	<b>47部</b>	自設	<b>0部</b>
機車位	總數 <b>47部</b>	法定	<b>47部</b>	自設	<b>0部</b>
自行車位	總數 <b>12部</b>	法定	<b>12部</b>	自設	<b>0部</b>



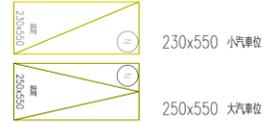


◎ 停車數量檢討  
(B1F ~ B4F)

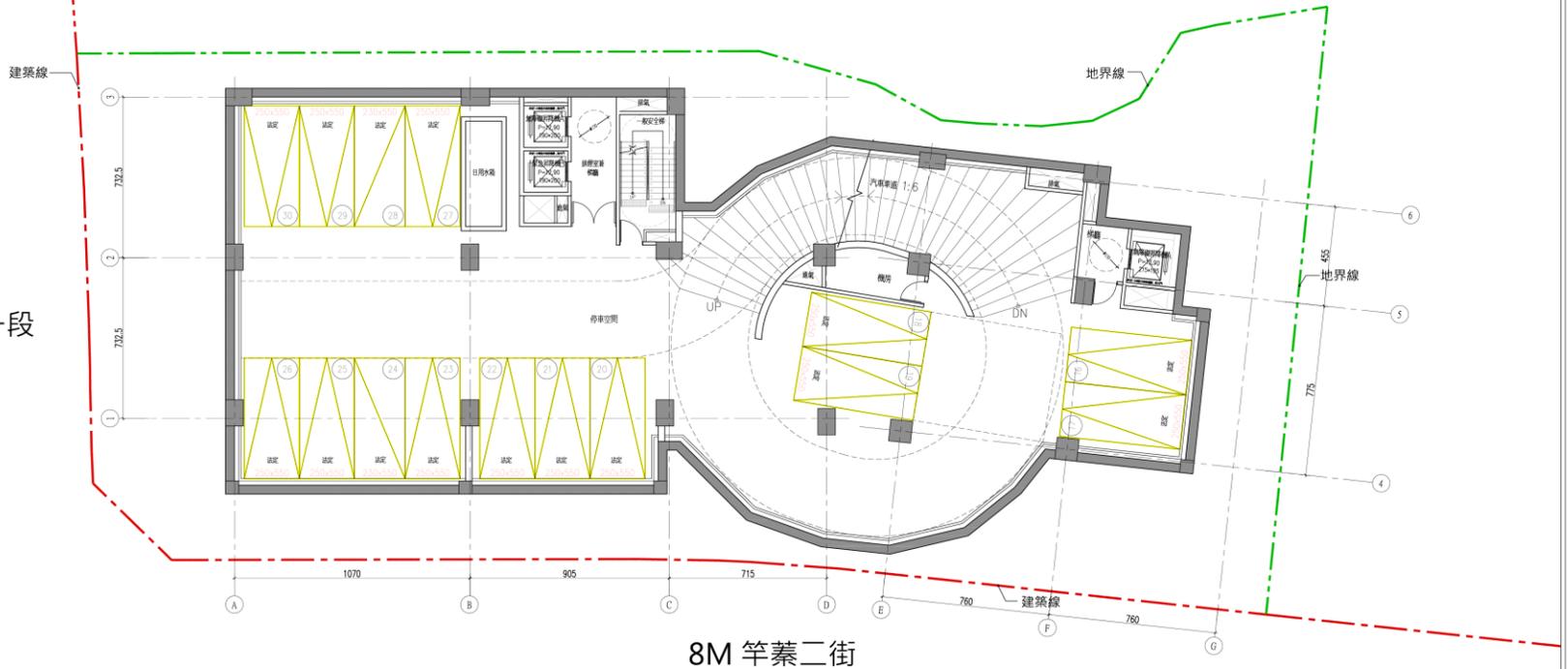
法定汽車數 = 47 部  
法定機車數 = 47 部

↓  
實設汽車數 = 47 部  
實設機車數 = 47 部

樓層	車位	數量
B1	自行車	12
	機車	47
	汽車	2
B2	平面車位	15
B3	平面車位	15
B4	平面車位	15



24M  
中正東路一段



8M 竿藁二街

本設計圖說僅供參考·實際仍以送審圖說為準

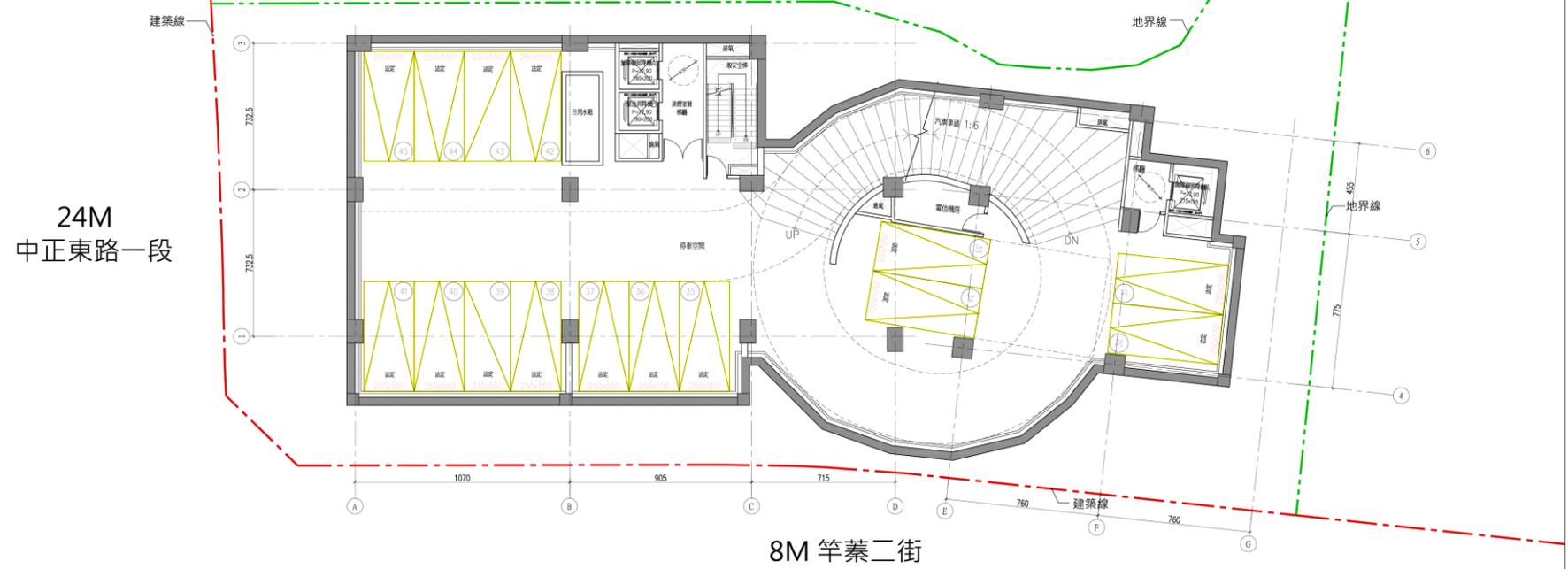
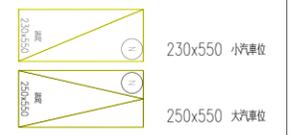
PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築執照	DESIGN 設計單位	日期 DATE	比例 SCALE	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
威信建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程		地下3層平面圖	圖號 00107-136 圖章	楊振植建築師事務所 中興路111號1樓 新北市中和區安和路111號1樓 TEL:02-2927-1368 FAX:02-2927-1369	-	1:200		



◎ 停車數量檢討 (B1F ~ B4F)

法定汽車數 = 47 部  
 法定機車數 = 47 部  
 ↓  
 實設汽車數 = 47 部  
 實設機車數 = 47 部

樓層	車位	數量
B1	自行車	12
	機車	47
	汽車	2
B2	平面車位	15
B3	平面車位	15
B4	平面車位	15



本設計圖說僅供參考·實際仍以送審圖說為準

PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築執照	DESIGN 設計單位	日期 DATE	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
威登建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程		地下二層平面圖	編號 DRS(2)NO A2-3 車數 588(F/D)	楊振植建築師事務所 專業建築師事務所 新北市中坜區安和路111號1樓 TEL:02-2027-1368 FAX:02-2027-1369	比例 SCALE 1:200		

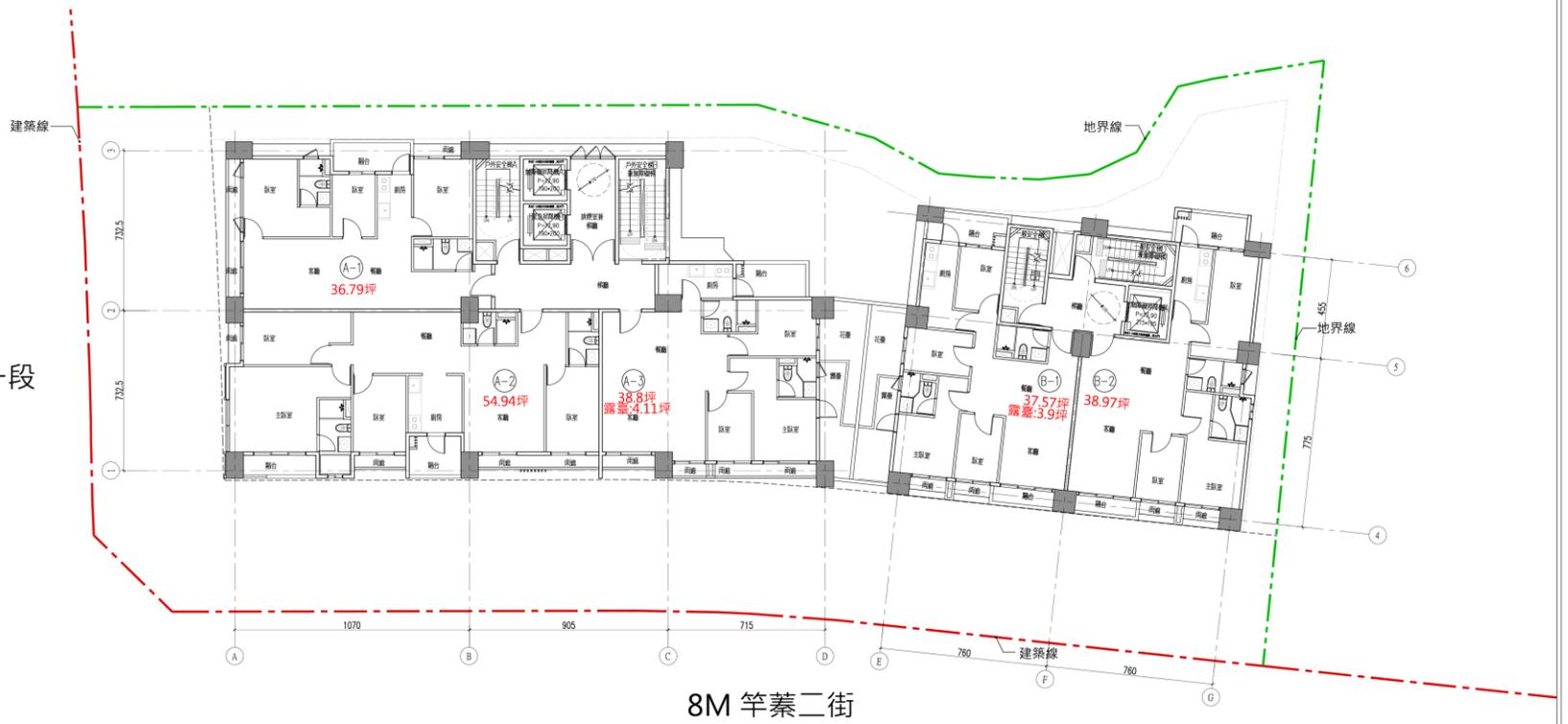






# 地上二層

24M  
中正東路一段



8M 竿莖二街

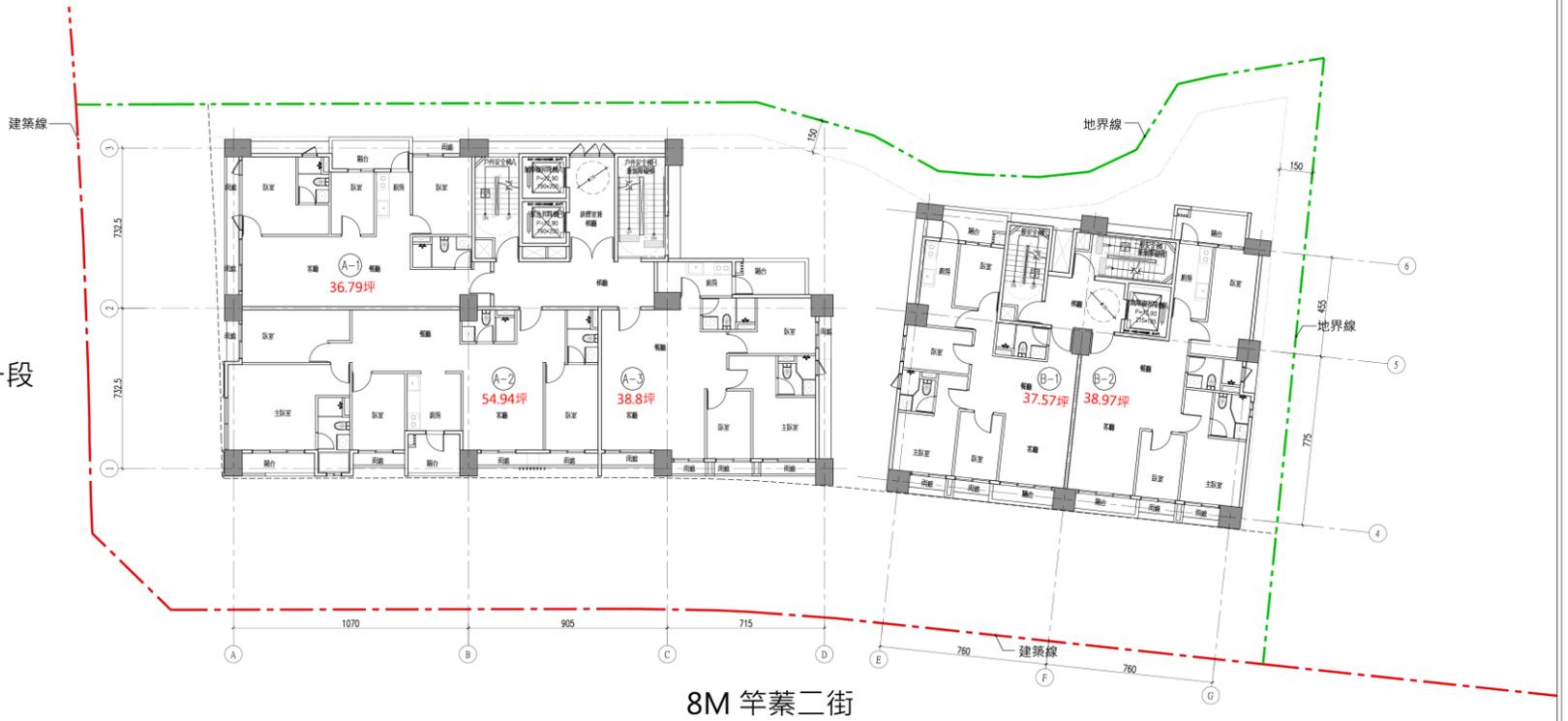
本設計圖說僅供參考，實際仍以送審圖說為準

PROJECT 工程名稱 威豐建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱 2層平面圖	建築執照		DESIGN 設計單位 楊振植建築師事務所 台灣建築師設計公會	日期 DATE -	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
			圖章 DRAWING NO.	A2-6				



地上二至六層

24M  
中正東路一段



本設計圖說僅供參考，實際仍以送審圖說為準

PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築執照	DESIGN 設計單位	日期 DATE	比例 SCALE	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
威登建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程		3-6層平面圖	圖號 00000200 圖數 000700	楊振植建築師事務所 台北市中正區安和路111號1樓 TEL: 02-2927-1368 FAX: 02-2927-1369	-	1:200		



24M  
中正東路一段



8M 竿藁二街

本設計圖說僅供參考·實際仍以送審圖說為準

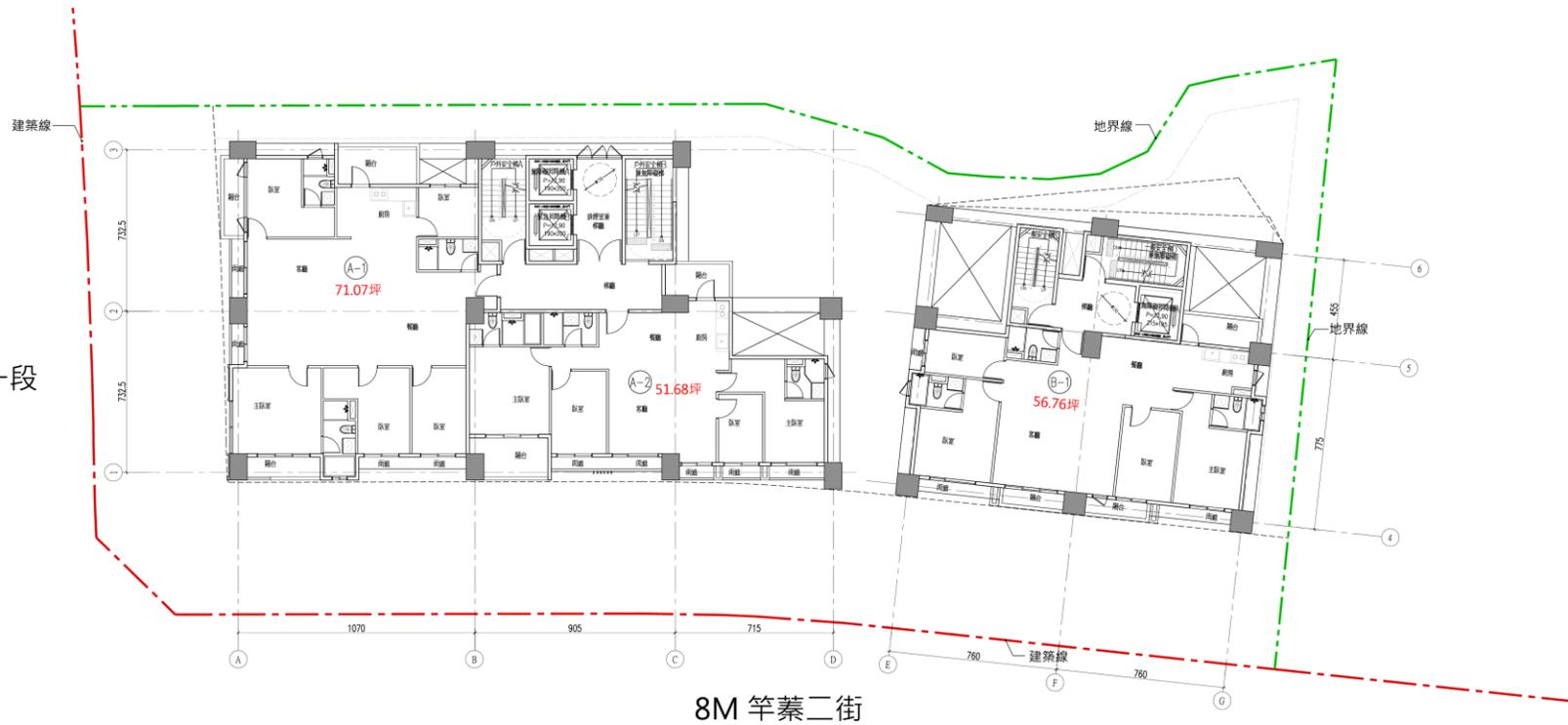
REVISIONS 圖面修正

PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築概況	DESIGN 設計單位	日期 DATE	GENERAL NOTES 說明
威能建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程		7層平面圖	圖號 A2-8	楊振植建築師事務所 專業建築設計工程 臺北市中興區安樂街11號樓 TEL:02-2927-1368 FAX:02-2927-1369	比例 SCALE 1:200	



# 地上八至十一層

24M  
中正東路一段



本設計圖說僅供參考，實際仍以送審圖說為準

PROJECT 工程名稱	SIGNATURE 簽章	DRAWING TITLE 圖面名稱	建築執照	DESIGN 設計單位	日期 DATE	GENERAL NOTES 說明	REVISIONS 圖面修正
威榮建設 淡水區海墘段768等15筆地號 集合住宅新建工程		8-11層平面圖	圖章 A2-9 蓋章 8007730	楊振植建築師事務所 住商建築師事務所 臺北市中正區安樂路111號4樓 TEL: 02-2927-1368 FAX: 02-2927-1369	比例 Scale 1:200 業務號碼 8007730		

## ■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 本案採權利變換方式辦理，10戶合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託**中泰不動產估價師聯合事務所**評定之，殘餘價值提列計5,244,580元，租金水準以臨中正東路一段一樓1150元/坪/月、臨巷弄一樓750元坪/月，二樓以上住家600元坪/月計算。
- ▶ 本案含合法建築物增建，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託**中泰不動產估價師聯合事務所**評定之，殘餘價值提列計1,502,446元。
- ▶ 本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起30日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依「都市更新權利變換實施辦法」第25條規定辦理法院提存，且視為已給付。

## ■ 舊違章建築戶處理方案

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

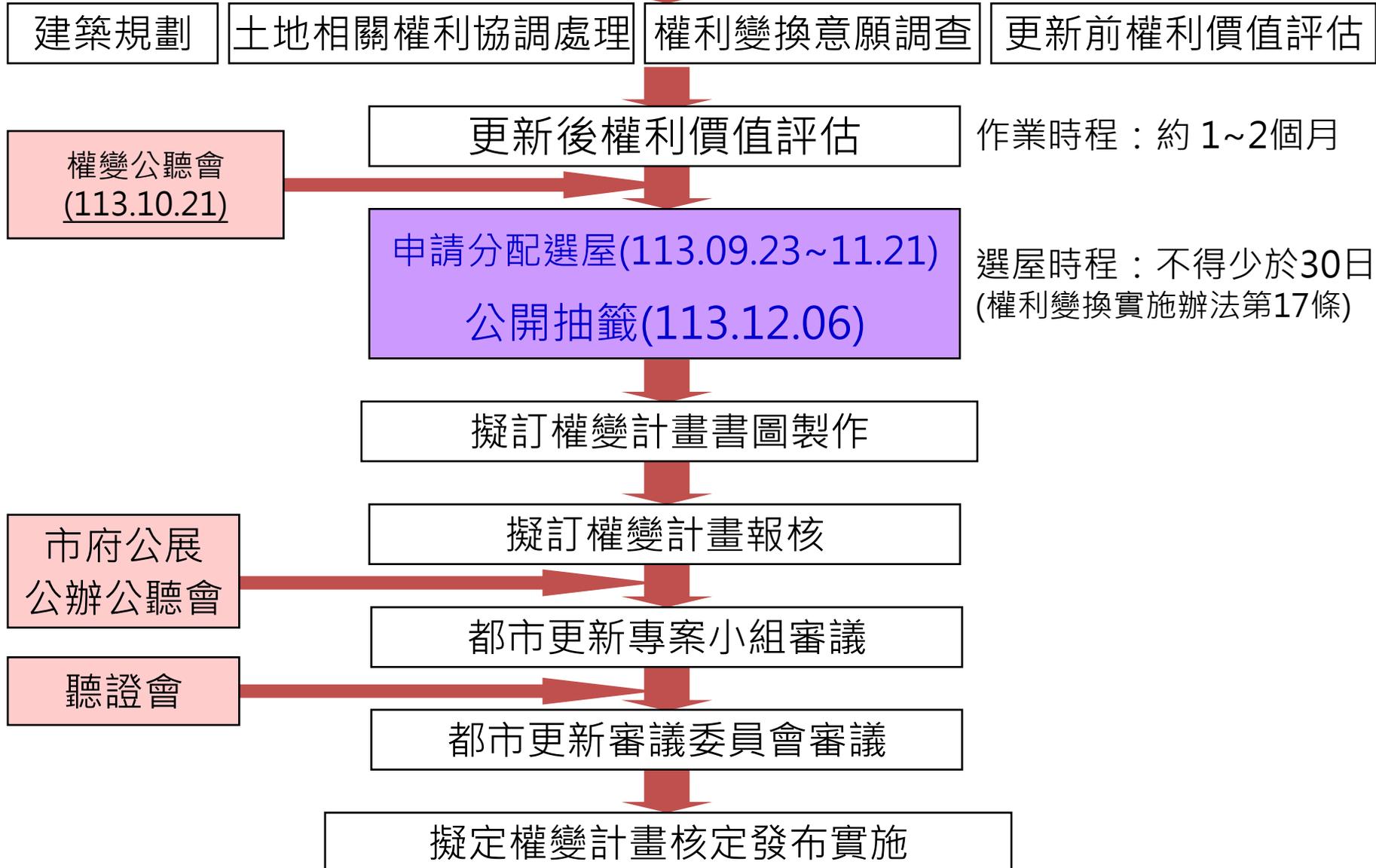
參照民國104年1月16修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築規劃設計費、營建費用(以民國113年7月31日為評價基準日進行物價調整)、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、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	41,542.81
	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	4,266.89
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	3,108.82
	稅捐	印花稅、營業稅等	658.29
	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	12,011.74
	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	1,365.11
	<b>共同負擔費用(萬元)</b>		<b>62,953.67</b>
<b>共同負擔比例</b>		<b>67.84%</b>	
<b>預估權利變換分配比率</b>		<b>32.16%</b>	

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。



# 擬訂權變計畫研擬





### ■ 民國99年都市新更條例第3條

權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

### ■ 民國99年都市更新條例第30條

實施權利變換時，...其不足土地與工程費用、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，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。

### ■ 民國99年都市更新條例第31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。



- 依據108年1月30日公布施行之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」及第3項規定：「權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。」；本案事業計畫於104年12月21日申請報核，業經新北市政府以112年12月29日新北府城更字第1124625111號函核定，並自113年1月5日零時起生效，故得適用本條例修正前之規定。
- 依103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「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」及「景瀚不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，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。本案以民國113年7月31日為評價基準日。

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	景瀚
更新前	土地平均單價(元/坪)	<b>640,000</b>	630,000	635,000
	土地總價(元)	<b>244,834,304</b>	241,008,768	242,921,536
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	<b>500,188</b>	497,963	494,177
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	<b>400,492</b>	394,888	397,476
	車位平均單價(元/個)	<b>1,851,064</b>	1,797,872	1,846,809
	<b>更新後總權利價值(元)</b>	<b>927,976,947</b>	914,345,619	921,142,240

本案權利變換鑑價結果，以「中泰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。

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。



**中泰**

**不動產估價師聯合事務所**

ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

**新北市淡水區海鷗段768地號等15筆**

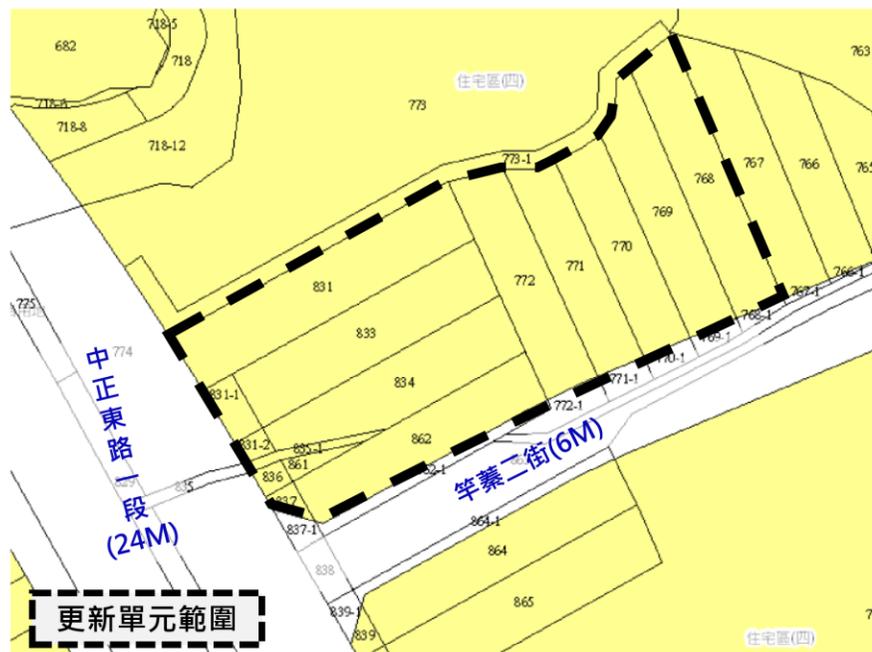
**都市更新權利變換評估說明**

113.09

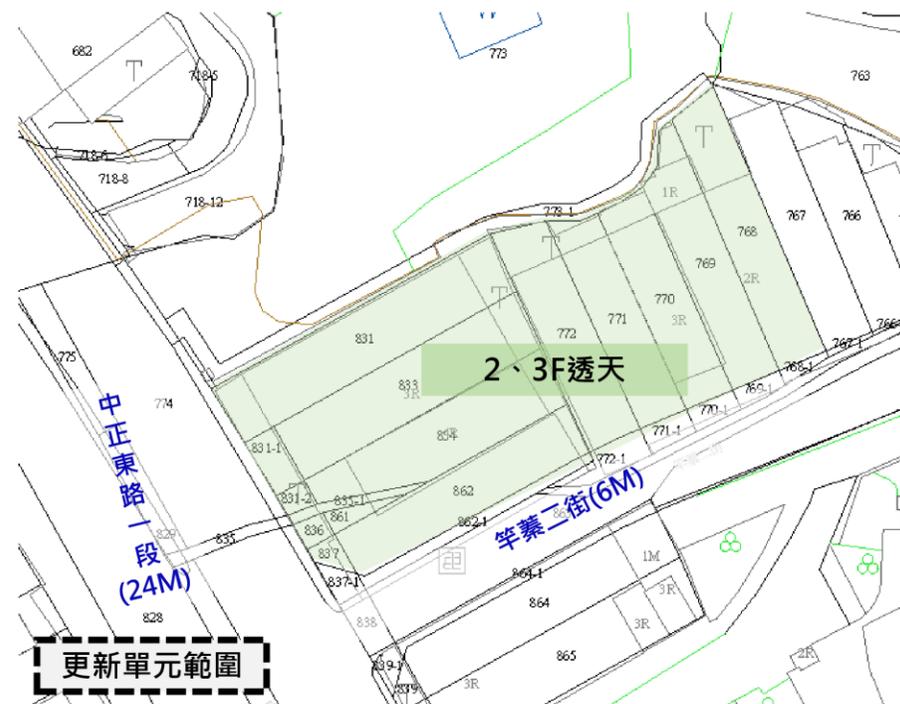
# 簡報目錄

- ◆基本資料及估價條件
- ◆更新前權利價值評估
- ◆更新後權利價值評估

# 勘估標的基本資料

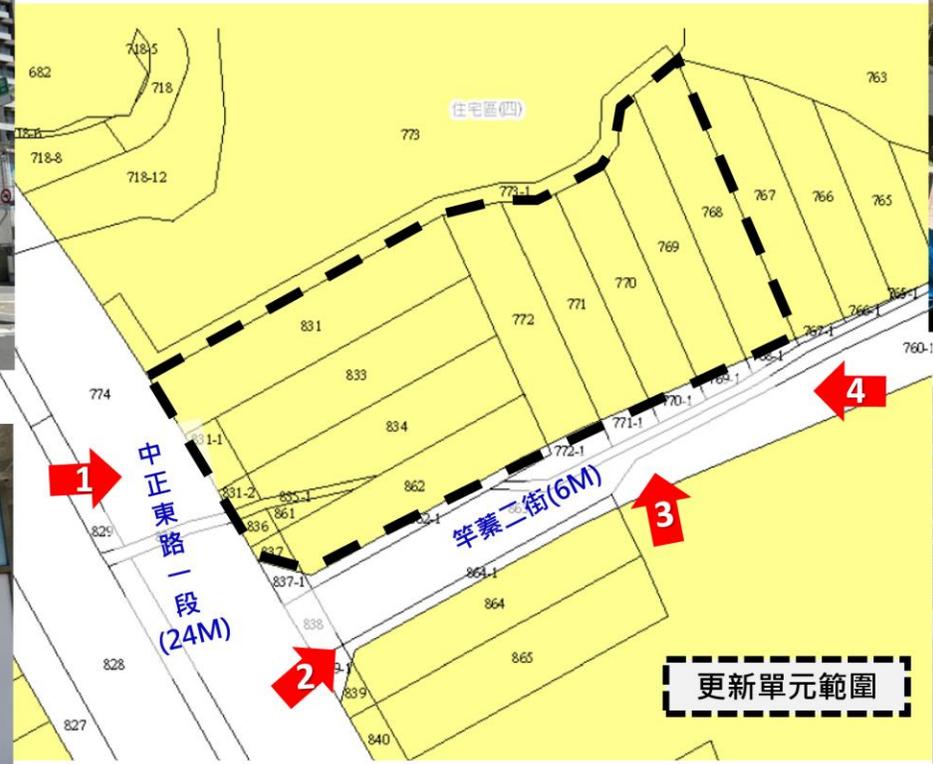


土地面積：1,264.64平方公尺，約為382.55坪  
使用分區：住宅區(四) (建蔽率50%、容積率240%)  
臨路條件：兩面臨路(24M、6M)



- 多數土地坐落地上2、3層樓透天 (另有部分頂樓增建情形)，屋齡約53~56年，結構為加強磚造
- 建物現況臨中正東路一段地面層多為店面使用、其餘多為住家使用

# 勘估標的基本資料-地籍圖與現勘照片



# 估價條件-1

■ 價格日期：民國113年07月31日

項目	條件說明
<p data-bbox="198 658 306 765">1</p> <p data-bbox="122 793 385 836">地價評估基礎</p>	<p data-bbox="441 772 1943 853">更新前各權利人之權利價值，係以<b>法定容積之土地素地價格</b>為基礎，在合併利用情況下，不考量任何獎勵容積，評估各宗土地更新前權利價值。</p>



# 估價條件-3

項目	條件說明
<p data-bbox="188 629 298 739">3</p> <p data-bbox="122 758 381 853">更新前 區分建物評估</p>	<ol data-bbox="430 551 1980 1058" style="list-style-type: none"><li data-bbox="430 551 1980 696">1. 更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定<b>竿蓁二街3號（801建號）</b>做為更新前<b>比準戶</b>，評估比準戶之合理價格後，依各戶個別條件之優劣，評估更新前各戶區分建物權利價值。</li><li data-bbox="430 729 1980 929">2. 更新單元內<b>合法建物屋齡</b>已逾全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，本次依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則」，觀察維護保養情形並考量公平性，<b>經濟耐用年數以屋齡加計5年</b>，進行<b>建物殘值</b>評估。</li><li data-bbox="430 962 1980 1058">3. 本次<b>不考慮增建、改建</b>之狀況，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前區分建物合理價值。</li></ol>

# 估價條件-4

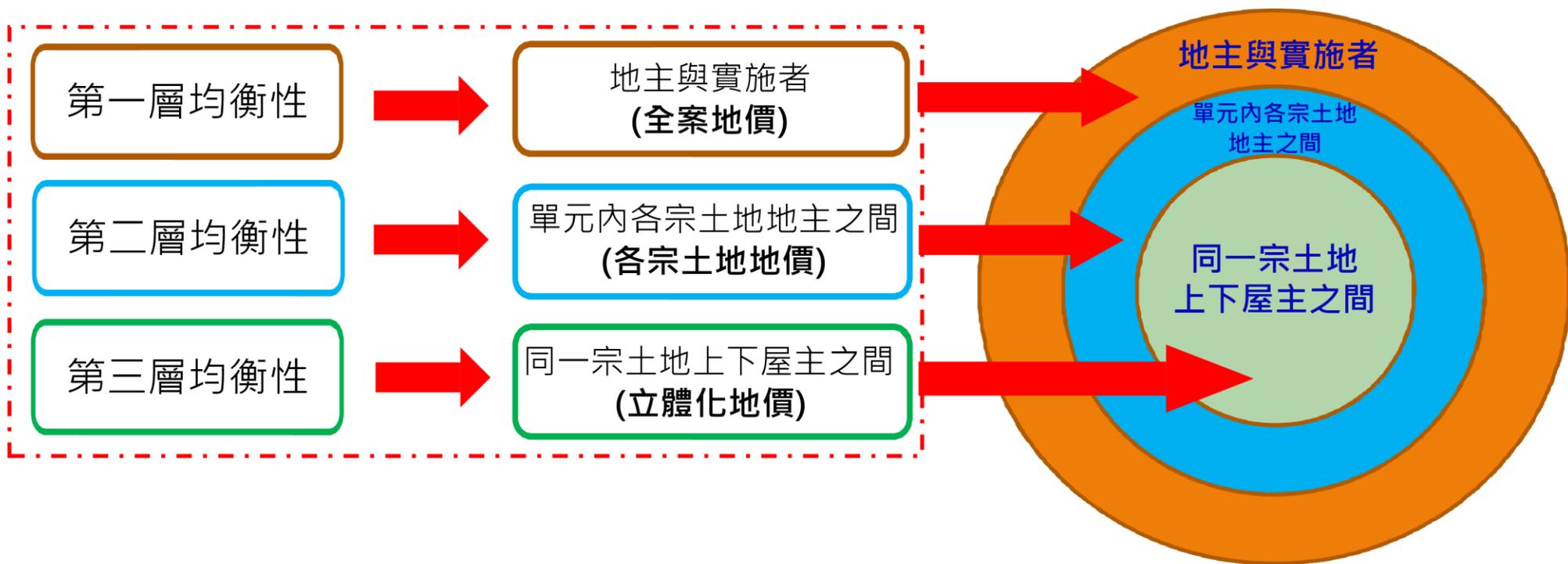
項目	條件說明
<p data-bbox="167 661 281 768">4</p> <p data-bbox="140 782 312 825">特殊情形</p>	<p data-bbox="395 654 1943 958">更新單元內<b>803建號合法建物之所有權人與該建物所坐落之土地所有權人非屬同一人</b>，故依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，<b>其合法建物之權利價值，以一定期間收益法進行評估</b>。本案合法建物屋齡已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第四號公報所載之耐用年數，依臺北市不動產估價師公會「第五號估價作業通則」，考量建物所有權包含土地使用權價值時，以屋齡或<b>經濟耐用年數加計20年</b>為前提進行評估。</p>

# 估價條件-5

項目	條件說明
<p data-bbox="196 644 306 751">5</p> <p data-bbox="167 768 339 865">更新後 價值評估</p>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="430 496 1972 696">1. 更新後權利價值評估標的為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前後樓層別效用比關聯性等因素，以<b>都市更新評價基準日當時之新成屋價格</b>查估之。</li><li data-bbox="430 729 1972 876">2. 本次以<b>1F-A戶、4F-B1戶及地下二層坡道平面大車位 ( 250cm x 550cm , 編號33 )</b>分別做為更新後<b>店面、住宅及車位之比準單元</b>，依各單元條件之優劣評估更新後區分建物權利價值。</li><li data-bbox="430 909 1972 1005">3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另設有<b>露臺</b>約定專用部分，本次<b>考量使用效益</b>後評估其價值。</li><li data-bbox="430 1038 1972 1133">4. 更新後新建物規劃有<b>雨遮</b>，<b>無納入產權面積</b>；本次考量<b>雨遮實際使用效益</b>，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。</li></ol>

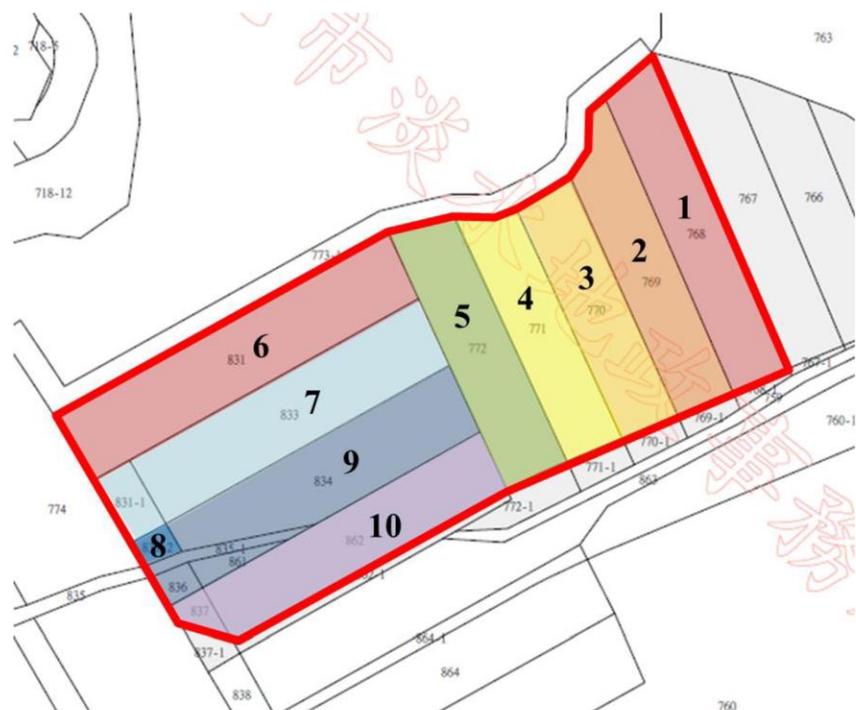
# 估價說明\_更新前土地價值

## ◆ 價格均衡



# 估價說明\_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為64萬/坪，**合併後整宗土地權利價值約為2.45億。**



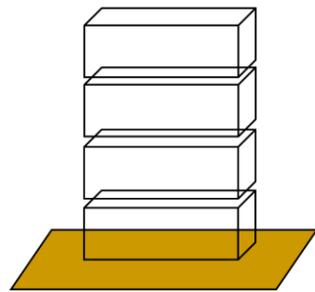
本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「面寬」、「臨路寬」、「角地」、「商效」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

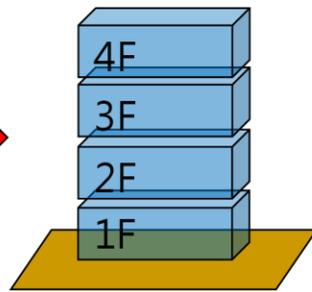
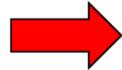
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

# 估價說明\_更新前區分所有建物地價立體化

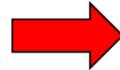
依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價6,000萬  
(土地持分皆相同)



區分建物總價5,000萬  
(主建物面積相當)



4F : A萬	$\rightarrow A/5000 =$	$A' \%$	$\neq 25\%$
3F : B萬	$\rightarrow B/5000 =$	$B' \%$	$\neq 25\%$
2F : C萬	$\rightarrow C/5000 =$	$C' \%$	$\neq 25\%$
1F : D萬	$\rightarrow D/5000 =$	$D' \%$	$\neq 25\%$

區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量『樓層別效用比』條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

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\_更新前區分所有建物評估

竿藁二街3號



## 區分建物價格層次

2F

26.7萬/坪

1F

比準單價：33萬/坪

1. 更新單元內多為透天建物，惟竿藁二街3號、竿藁二街3號二樓產權分別持有，本次調查周邊地面、樓上層案例，以樓層別效用比進行推估。
2. 區分建物個別條件均依謄本及建測圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估。
3. 經調查周邊案例推算，比準戶-竿藁二街3號（801建號）做為更新前單價約33萬/坪。

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\_更新後規劃建築量體

- 產品型態：店面住宅大樓
- 建築樓層：地上**11**層、地下**4**層(1幢2棟)
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 社區戶數：店面**7**戶、住家**40**戶，合計**47**戶
- 坪數規劃：住家約**35~70**坪(標準層5、3戶)
- 公設比：約**31~33%**
- 車位資訊：坡道平面車位，可售車位共**47**個(另含1個個行動不便車位)

# 估價說明\_周邊預售、新成屋交易資訊

社區名稱	漫活時代2 (預售)
門牌位置	竿蓁二街19巷
總戶數	132戶
基地面積	503坪
樓層規劃	11F/B4
成交均價	32~45萬/坪

社區名稱	海鷗日光(預售)
門牌位置	中正東路一段 111巷30號
總戶數	22戶
基地面積	123坪
樓層規劃	8F/B2
成交均價	33~38萬/坪

社區名稱	大陽豐盈海(5年)
門牌位置	中正東路二段 51-1號
總戶數	55戶
基地面積	1,295坪
樓層規劃	28F/B4
成交均價	37~46萬/坪



社區名稱	布拉諾花園(5年)
門牌位置	坪頂路56號
總戶數	262戶
基地面積	1,597坪
樓層規劃	11F/B4
成交均價	37~47萬/坪

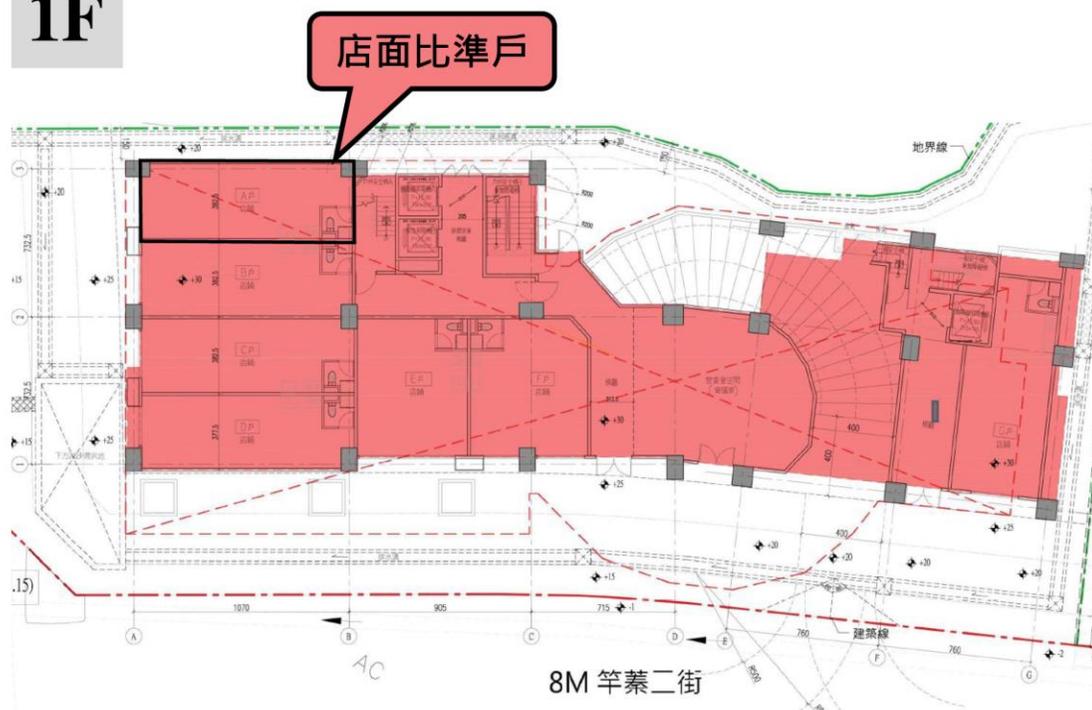
社區名稱	好風光2(1年)
門牌位置	紅樹林路57號
總戶數	276戶
基地面積	1,891坪
樓層規劃	25F/B7
成交均價	37~43萬/坪

社區名稱	泊樂MRT(1年)
門牌位置	八勢一街63巷1號
總戶數	35戶
基地面積	220坪
樓層規劃	9F/B3
成交均價	31~44萬/坪

蒐集區域周邊預售、新成屋成交資訊，盡可能採用相同或相似條件具替代性之個案，依據勘估標的區位及個別條件，推估新成屋均價介於**35~45萬/坪**

# 估價說明\_更新後比準戶價格推估

1F



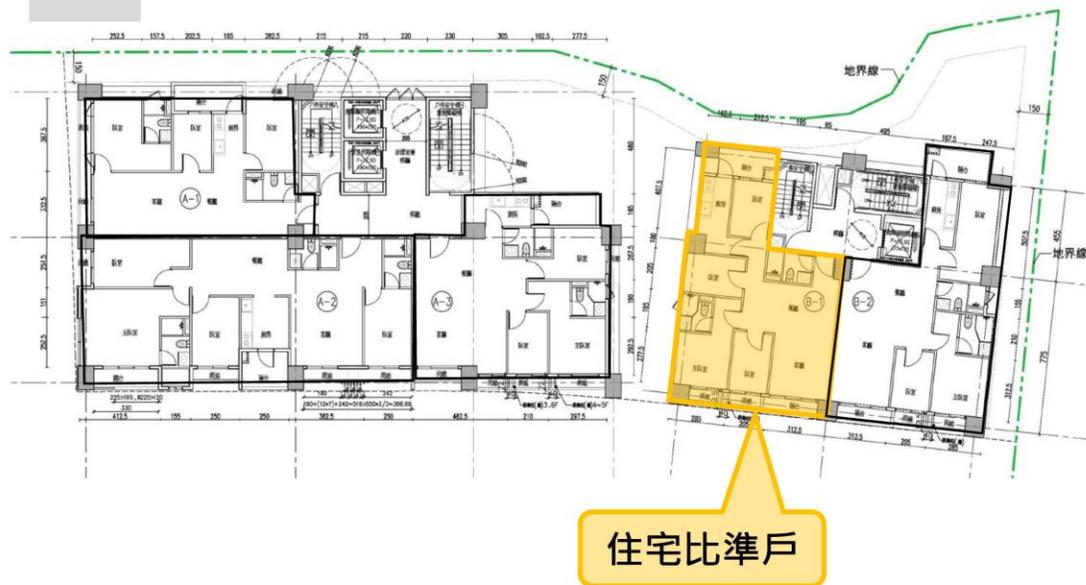
## 店面比準戶【1F-A戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的**店面比準戶**為**52萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**角間、商效、面寬**條件差異，推估各戶價格約**46.8~53.0萬/坪**。

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\_更新後比準戶價格推估

4F



## 住宅比準戶【4F-B1戶】

- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住宅比準戶為38.5萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野景觀、單層戶數、車道影響等條件差異，推估各戶價格約38.1~43.3萬/坪。
- 車位比準單價195萬/個，另依據樓層、尺寸、便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

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\_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
1F店面	133.68坪	50.0萬/坪	0.67億
2F以上住家	1,932.90坪	40.0萬/坪	7.74億
車位	47個	185.1萬/個	0.87億
合計	--	--	<b>9.28億</b>

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\_更新前後權利價值表

更新前	合併前		合併後
	比準地單價	比準地總價	
	64萬/坪	2.45億	
			<b>2.45億</b>
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	停車位平均單價
	50.0萬/坪	40.0萬/坪	185.1萬/個
			<b>9.28億</b>

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

簡報結束  
敬請指教



中泰估價



## ■ 民國103年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

## ■ 民國103年都市更新權利變換實施辦法 第11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日。



- 本案選配通知已於113年9月20日以掛號附回執(雙掛號)寄出，惟因颱風停班調整公聽會及選配時間，另於113年10月09日以掛號附回執(雙掛號)通知調整時間內容。
- 申請分配期間自113年9月23日起至113年11月21日止。請於113年11月21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。為配合選屋作業，於申請分配期間於「**臺北市中正區愛國東路74巷18-1號**、星期一至五，上午十點至下午四點」均可受理選屋作業。
- 分配及選配原則(112年12月29日核定之事業計畫內容)
  - 一. 以更新前原座落位次選配為原則，以減少重複之情事。
  - 二. 為避免造成差額價金過多，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則；依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函所有權人為超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先權益為限，不宜併同抽籤處理。。
  - 三. 若同一位置有二人以上申請分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
  - 四. 抽籤程序以先抽出一房屋單元，再抽出一汽車停車位之順序（選配汽車停車位數不得大於選配之房屋單元數）。
  - 五. 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元，可合併選配或與實施者協議；若所有權人應分配價值已達最小分配面積單元，亦可與他人合併選配，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)。
- 預定公開抽籤日為113年12月6日(星期五)下午2時30分，地點新北市淡水區中正東路一段3巷6號(竿蓁市民活動中心 二樓教室)。

## ■ 民國99年都市更新條例 第31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。

## ◆ 民國99年都市更新條例 第30條第二項

- ◆ 最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

### 參考新北市都市更新審議原則(112年8月8日)第22點：

- ◆ 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(約14.35坪)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5,755,568元，然本案目前規劃最小分配面積單元(1樓E戶)之價值為8,641,710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5,755,568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9名。

# 權利變換意願調查及申請分配通知函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：  
保存年限：

## 威堡建設股份有限公司 函

地 址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號(威堡)  
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)  
聯絡人：林子傑(威堡)  
賴政安(安邦)  
聯絡電話：(02)2393-1298(威堡)  
(02)8923-6788#214 (安邦)

受文者：

速 別：普通

發文日期：中華民國 113 年 10 月 09 日

發文字號：威堡淡海更字第 113100902 號

附 件：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「擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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、依都市更新條例及民國 103 年都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。
- 二、本案依據都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理選屋作業，本案原訂於 113 年 10 月 3 日召開公聽會，並於 113 年 9 月 20 日雙掛號寄發相關資料，惟因山陀兒颱風影響，新北市政府公告當日停止上班上課，故調整公聽會時間，並依相關規定重新登報及通知，訂於民國 113 年 10 月 21 日（星期四）上午 10 時 30 分假新北市淡水區竿蓁一街 121 號(竿蓁林福德宮前廣場)辦公聽會，屆時併同於會中說明選屋作業內容。
- 三、因本案已於 113 年 9 月 20 日雙掛號寄發選配資料，配合公聽會日期調整延長選配時間，故本次都市更新權利變換申請分配期間自 113 年 9 月 23 日起至 113 年 11 月 21 日止。請 台端於 113 年 11 月 21 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。為配合選屋作業，於申請分配期間週一至週五上午 10 時至下午 4 時(地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號)均受理選屋作業。

- 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。
- 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 113 年 12 月 6 日(星期五)下午 2 時 30 分，地點為新北市淡水區中正東路一段 3 巷 6 號(竿蓁市民活動中心 二樓教室)。

正本：新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆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、威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司(不含附件)

代表人：李治明

- 本通知函及相關選配附件於9月20日寄發
- 因應颱風調整公聽會及選配時間
- 截止選配日期為11月21日
- 公開抽籤日為12月6日

## 權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年9月20日寄發
- 截止選配日期為113年11月21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

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

### 都市更新權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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\_\_\_\_\_為新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_\_筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
海鷗段					

二、建物：\_\_\_\_筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

所有權人：

(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9月20日寄發
- 截止選配日期為113年11月21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-A-2；車位單元(填寫範例)：B2-39。**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

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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 \_\_\_\_\_  
A樓層-編號 \_\_\_\_\_ B樓層-編號 \_\_\_\_\_  
合併選配C樓層-編號 \_\_\_\_\_ 等共 3 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 \_\_\_\_\_  
樓層-編號(登記於A單元) \_\_\_\_\_ 樓層-編號(登記於A單元) \_\_\_\_\_  
合併選配樓層-編號(登記於C單元) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 等共 3 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
  - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則。
- 本表請於 113 年 11 月 21 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號，威堡建設股份有限公司」，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，實施者將依民國 103 年都市更新權利變換實施辦法第 11 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 12 月 6 日下午 2 時 30 分，地點為新北市淡水區中正東路一段 3 巷 6 號(羊羣市民活動中心 二樓教室)。
- 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9月20日寄發
- 截止選配日期為113年11月21日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還

※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)：5F-A-2。  
 車位單元(填寫範例)：B2-39。  
 ※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

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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			

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

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

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 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(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 x B	共同負擔費用 x B	C-D	是/否

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依民國 99 年「都市更新條例」第 31 條及民國 103 年「都市更新權利變換實施辦法」第 7-1 條及第 7-2 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 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)。
- 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) 以更新前原座落位次選配為原則，以減少重複之情事；(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) 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；(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。
- 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價值 5,755,568 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 9 月 23 日起至 113 年 11 月 4 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。
- 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)

附件 5

擬訂新北市淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案  
建物及停車位位置編號、面積及價值資料

### 建物(1棟至 11棟)

11F	單元編號   面積(坪)	11F-A-1   71.07	11F-A-2   51.68	11F-B-1   56.76					
	每坪單價(元)	433,000	404,000	410,000					
	總戶總價(元)	30,773,310	20,878,720	23,271,600					
10F	單元編號   面積(坪)	10F-A-1   71.07	10F-A-2   51.68	10F-B-1   56.76					
	每坪單價(元)	423,000	400,000	406,000					
	總戶總價(元)	30,489,030	20,672,000	23,044,560					
9F	單元編號   面積(坪)	9F-A-1   71.07	9F-A-2   51.68	9F-B-1   56.76					
	每坪單價(元)	423,000	402,000	402,000					
	總戶總價(元)	30,204,750	20,516,960	22,817,520					
8F	單元編號   面積(坪)	8F-A-1   71.07	8F-A-2   51.68	8F-B-1   56.76					
	每坪單價(元)	422,000	393,000	396,000					
	總戶總價(元)	29,891,540	20,310,240	22,500,480					
7F	單元編號   面積(坪)	7F-A-1   71.07	7F-A-2   51.68	7F-B-1   56.76					
	每坪單價(元)	419,000	401,344	411,447					
	總戶總價(元)	29,778,300	20,741,488	23,353,717					
6F	單元編號   面積(坪)	6F-A-1   36.79	6F-A-2   54.94	6F-A-3   38.80	6F-B-1   37.57	6F-B-2   38.97			
	每坪單價(元)	422,000	414,000	393,000	393,000	393,000			
	總戶總價(元)	15,525,380	22,745,160	15,248,400	14,765,010	15,315,210			
5F	單元編號   面積(坪)	5F-A-1   36.79	5F-A-2   54.94	5F-A-3   38.80	5F-B-1   37.57	5F-B-2   38.97			
	每坪單價(元)	395,000	387,000	389,000	389,000	389,000			
	總戶總價(元)	14,532,050	21,261,780	15,093,200	14,614,730	15,159,330			
4F	單元編號   面積(坪)	4F-A-1   36.79	4F-A-2   54.94	4F-A-3   38.80	4F-B-1   37.57	4F-B-2   38.97			
	每坪單價(元)	391,000	383,000	381,000	385,000	385,000			
	總戶總價(元)	14,384,890	21,042,020	14,782,800	14,464,450	15,003,450			
3F	單元編號   面積(坪)	3F-A-1   36.79	3F-A-2   54.94	3F-A-3   38.80	3F-B-1   37.57	3F-B-2   38.97			
	每坪單價(元)	393,000	385,000	383,000	387,000	387,000			
	總戶總價(元)	14,458,470	21,151,900	14,860,400	14,539,590	15,081,390			
2F	單元編號   面積(坪)	2F-A-1   36.79	2F-A-2   54.94	2F-A-3   38.80	2F-B-1   37.57	2F-B-2   38.97			
	每坪單價(元)	393,000	385,000	382,365	392,114	387,000			
	總戶總價(元)	14,458,470	21,151,900	14,731,730	14,691,390	15,081,390			
1F	單元編號   面積(坪)	1F-A   18.86	1F-B   18.86	1F-C   19.04	1F-D   18.79	1F-E   18.27	1F-F   19.02	1F-G   20.84	
	每坪單價(元)	520,000	520,000	520,000	530,000	473,000	473,000	468,000	
	總戶總價(元)	9,807,200	9,807,200	9,900,800	9,958,700	8,641,710	8,996,460	9,753,120	

註 1：單元編號 2F-A-3、2F-B-1、7F-A-1、7F-A-2、7F-B-1 總價已含露台價格。

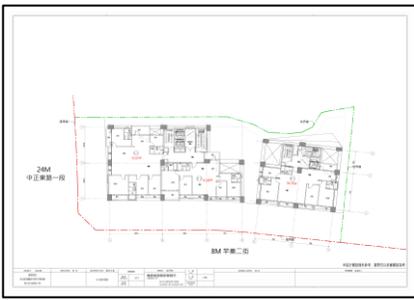
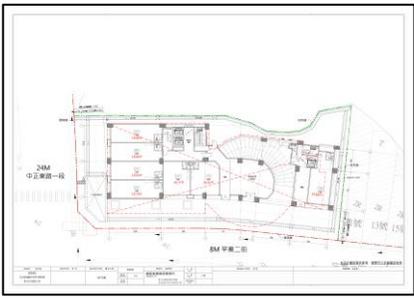
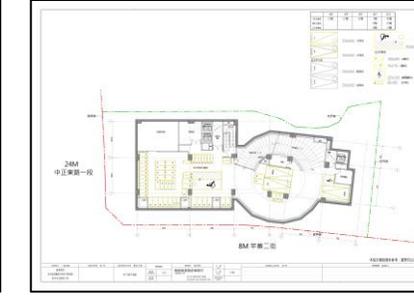
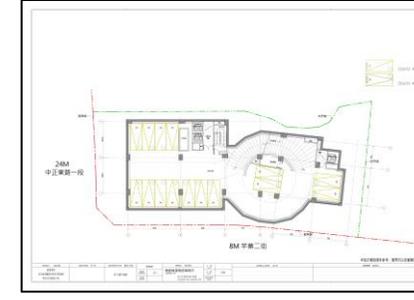
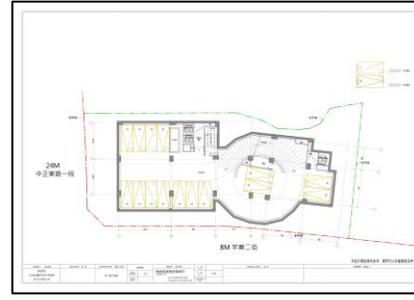
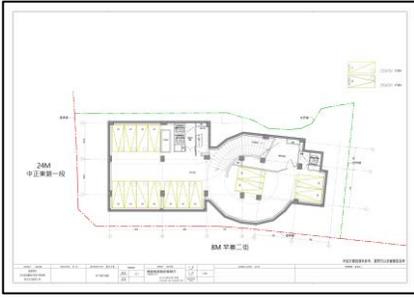
### 汽車停車位(B1至B4)

B1	單位編號	47	46				
	單位大小	行動不便車位350*600	坡道平面大車位250*550				
	該單位總價(元)	2,150,000	2,050,000				
B2	單位編號	45	44	43	42	41	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,946,154	1,946,154	1,900,000	1,946,154	1,946,154	
B3	單位編號	40	39	38	37	36	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,946,154	1,900,000	1,946,154	1,946,154	1,946,154	
B4	單位編號	35	34	33	32	31	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,946,154	1,946,154	1,946,154	1,946,154	1,946,154	
B5	單位編號	30	29	28	27	26	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,846,154	1,846,154	1,800,000	1,846,154	1,846,154	
B6	單位編號	25	24	23	22	21	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,846,154	1,800,000	1,846,154	1,846,154	1,846,154	
B7	單位編號	20	19	18	17	16	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,846,154	1,846,154	1,846,154	1,846,154	1,846,154	
B8	單位編號	15	14	13	12	11	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,746,154	1,746,154	1,700,000	1,746,154	1,746,154	
B9	單位編號	10	9	8	7	6	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面小車位230*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,746,154	1,700,000	1,746,154	1,746,154	1,746,154	
B10	單位編號	5	4	3	2	1	
	單位大小	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	坡道平面大車位250*550	
	該單位總價(元)	1,746,154	1,746,154	1,746,154	1,746,154	1,746,154	



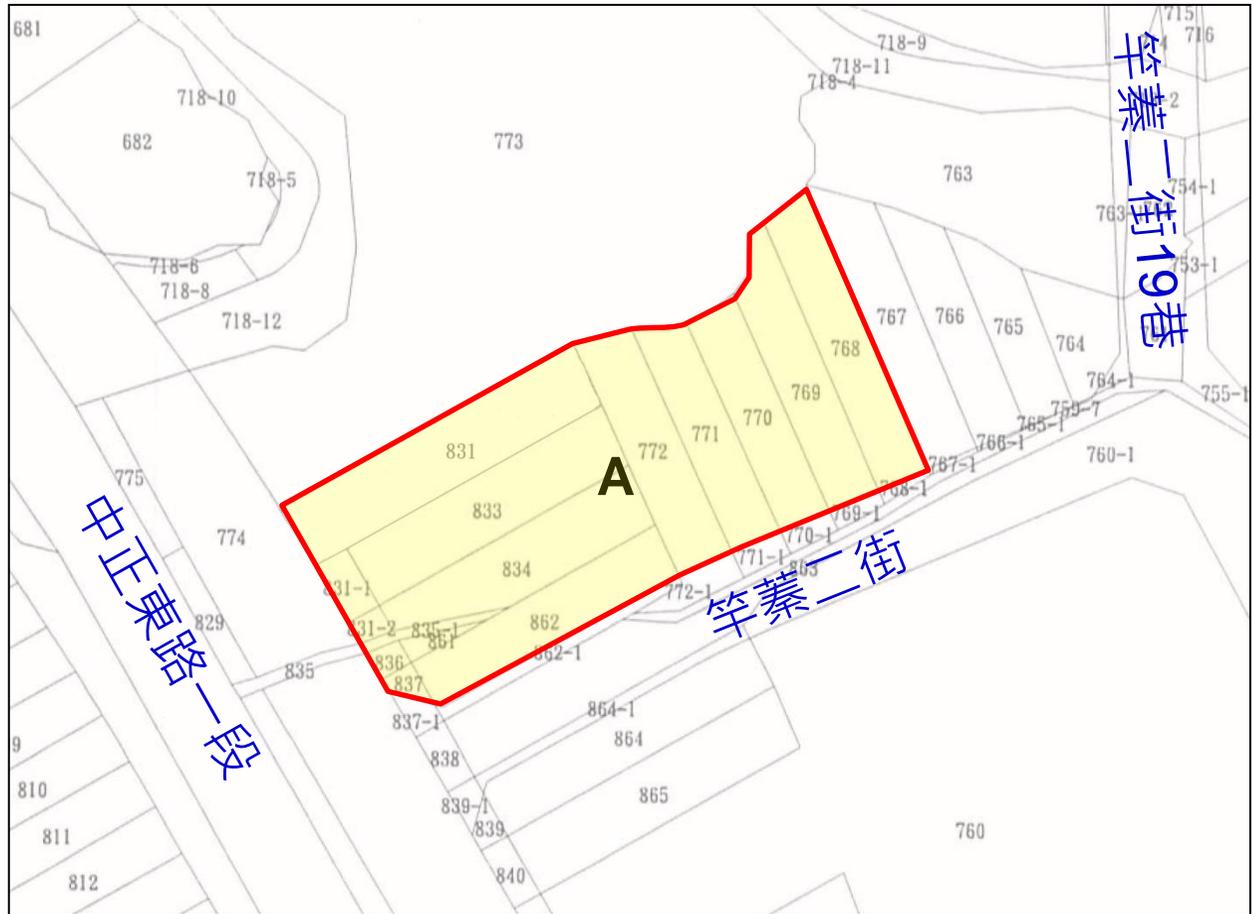
# ■ 建物及停車位位置編號圖(A3)(附件6)

權利變換意願調查及申請分配





- 依民國103年「都市更新權利變換實施辦法」第11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。



更新單元範圍      住宅區

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區第四種住宅區，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。



# 實施進度

序號	進度	112年		113年	114年	115年						119年						120年								
		11月	12月	12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月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	事業計畫核定公告	■	■																							
2	申請權利變換計畫報核			■																						
3	權利變換計畫核定公告				■																					
4	申請拆除及建造執造					■	■	■	■	■																
5	改良物殘餘價值補償						■	■	■	■																
6	申請更新期間稅捐減免									■	■	■														
7	土地補償發放作業									■	■	■														
8	地上物騰空拆除									■	■	■	■													
9	工程施工										■	■	■	■	■											
10	申請使用執照													■	■	■	■	■								
11	送水送電																■	■								
12	申請測量																	■	■							
13	釐正圖冊																		■	■						
14	接管																			■	■					
15	計算及找補差額價金																				■	■				
16	產權登記及成立管委會																					■	■	■		
17	申請更新後稅捐減免																						■	■		
18	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。



- 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
  - 威堡建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02) 2393-1298 (聯絡窗口 林先生)  
聯絡地址：臺北市愛國東路74巷18-1號
  - 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214，賴先生)  
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://reurl.cc/A2bk1Z>
- 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**