

擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：華固建設股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：潘冀聯合建築師事務所

鑑價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

李林國際不動產估價師聯合事務所

正一不動產估價師事務所

111年7月5日

辦理緣起

本案權利變換意願調查及選屋分配（含公開抽籤）業已於110年3月24日至110年4月29日完成，並於**110年6月2日**向**新北市政府都市更新處**申請報核，現因擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫案經**新北市都市計畫委員會**審議通過，**本案配合都市計畫審議結果修正建築設計，召開公聽會說明並重新辦理權利變換意願調查及選屋分配（含公開抽籤）等相關作業。**

1.辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫

- 111年6月20日至6月22日報紙刊登
- 111年6月24日張貼公告於新店區寶興里公佈欄
- 111年6月24日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年7月5日舉辦本案公聽會

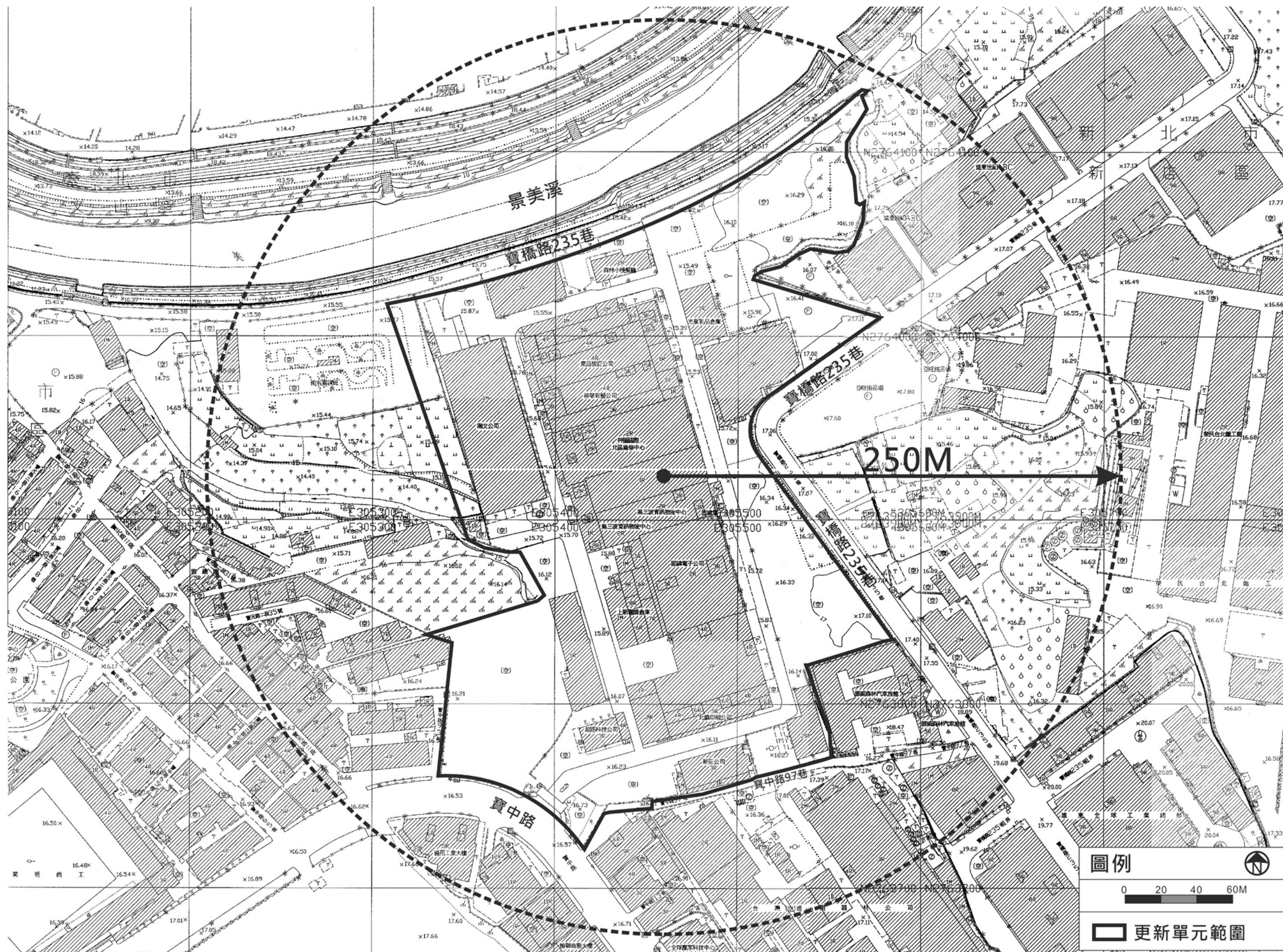
2.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

3.公聽會邀請對象：

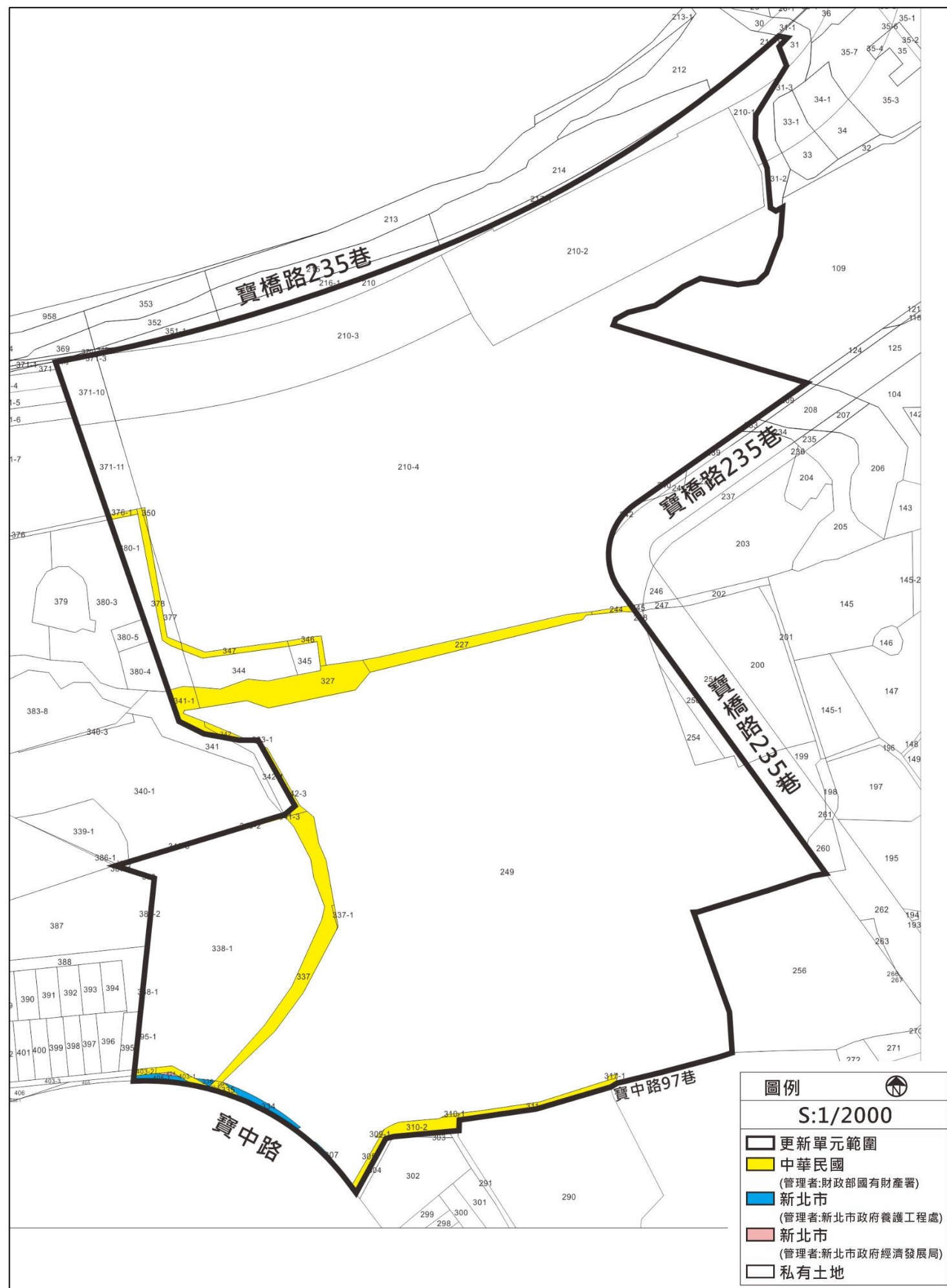
專家學者代表：楊弘志建築師

當地居民代表：新北市新店區寶興里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



本案南臨寶中路及寶中路97巷、東臨寶橋路235巷及北臨景美溪及寶橋路235巷，為非完整街廓



■ 新北市新店區寶元段210地號等54筆土地，土地總面積為64,581.67 m² (約19,535.96坪)。

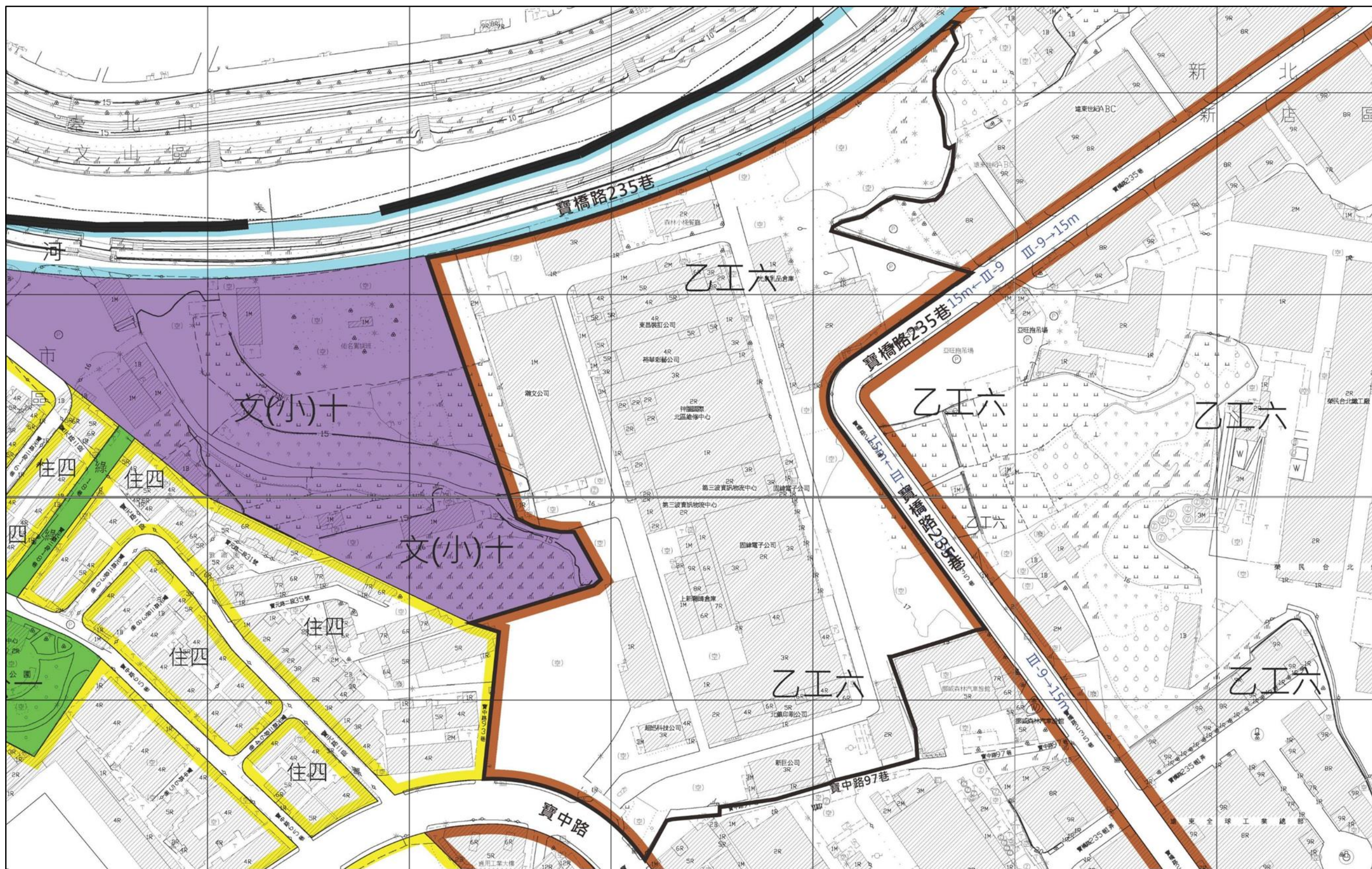
備註：範圍內210地號逕為分割為210、210-1、210-2、210-3、210-4地號等5筆土地，371-3地號逕為分割為371-3、371-9、371-10、371-11地號等4筆土地，故原報核版共計47筆土地，現共計54筆土地，土地總面積不變。

土地部分

- 公有土地(共33筆)：
 - 國有土地：共28筆土地，面積為2,342.56 m² (佔更新單元總面積3.63%)，管理單位為財政部國有財產署。
 - 市有土地：共5筆土地，面積為148m² (佔更新單元總面積0.23%)，管理單位為新北市政府經濟發展局及新北市政府養護工程處。
- 私有土地(共21筆)：
 - 所有權人共13名，面積為62,091.11m² (18,782.56坪)。

建物部分

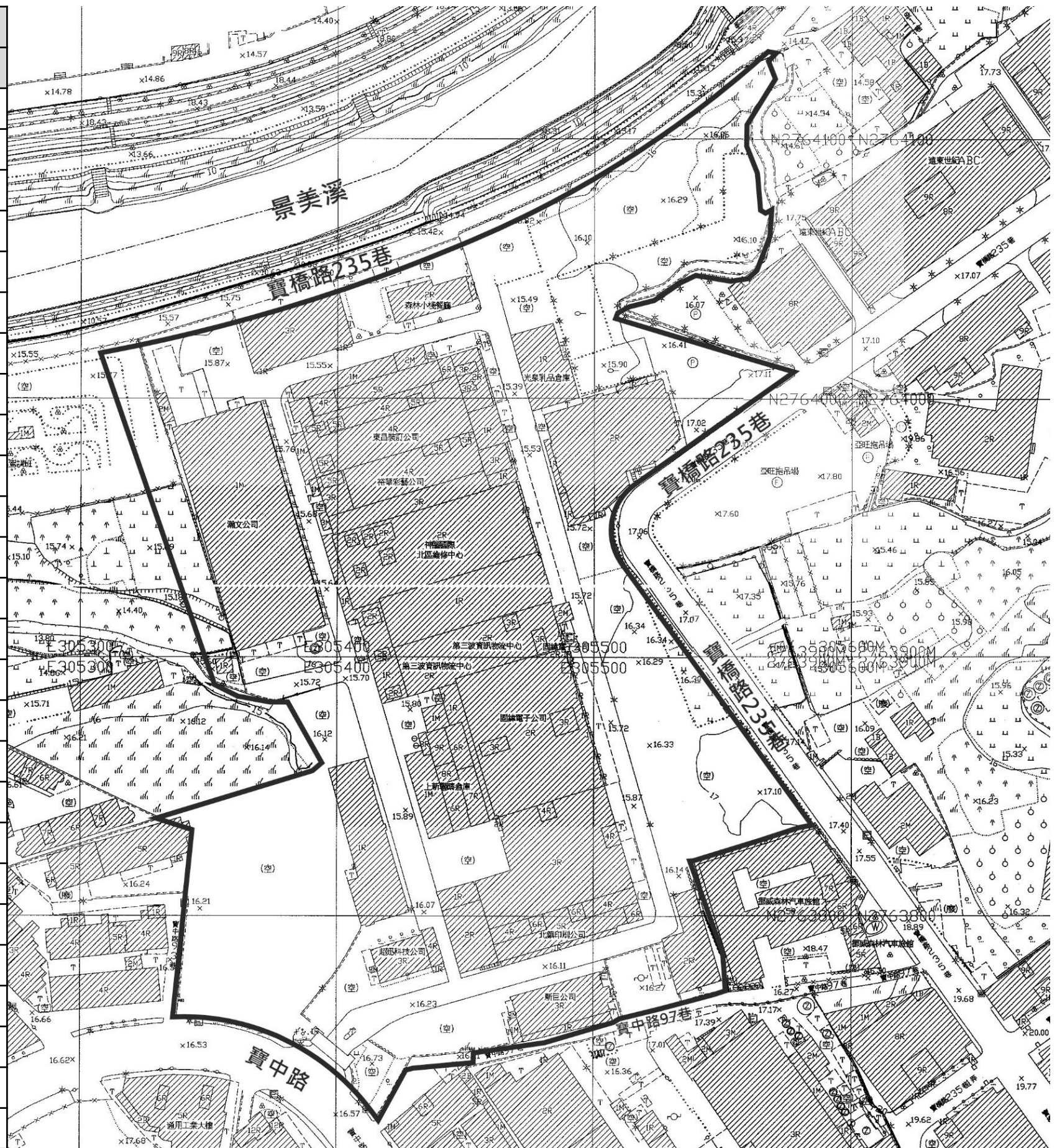
所有權人共計1名，面積為45,694.71m²，皆為私有建物。



圖例	▲ N
更新單元範圍	

■ 更新單元範圍內計有**26戶合法建築建築物**，現況為老舊廠辦使用。

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	223	寶中路95號
	224	寶中路95號
	226	寶中路95號
	513	寶中路95號
2	567	寶中路95-1號
3	514	寶中路95-2號
4	512	寶中路95-3號
5	2303	寶中路95之4號
	2304	寶中路95之4號二樓
	2305	寶中路95之4號三樓
	2306	寶中路95之4號四樓
	2307	寶中路95之4號五樓
6	515	寶中路95-5號
7	221	寶中路95-6號
	222	寶中路95-6號
8	228	寶中路95-7號
9	227	寶中路95-8號
	2311	寶中路95之8號二樓
	2312	寶中路95之8號三樓
10	2313	寶中路95之9號
11	2308	寶中路95之10號
12	2309	寶中路95之11號
13	2314	寶中路95之12號
	3338	寶中路95之12號二樓
	3339	寶中路95之12號三樓
	3340	寶中路95之12號四樓



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	28	64,581.67	1	45,694.71
公有 (a)	2	2,490.56	-	-
私有 (b = A-a)	26	62,091.11	1	45,694.71
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	26	62,091.11	1	45,694.71
同意數 (C)	3	61,045.74	1	45,694.71
同意比例 (%) (C/B)	面積超過90% 同意者，人數 不予計算	98.32% > 9/10 (即法定90%)	面積超過90% 同意者，人數 不予計算	100% > 9/10 (即法定90%)

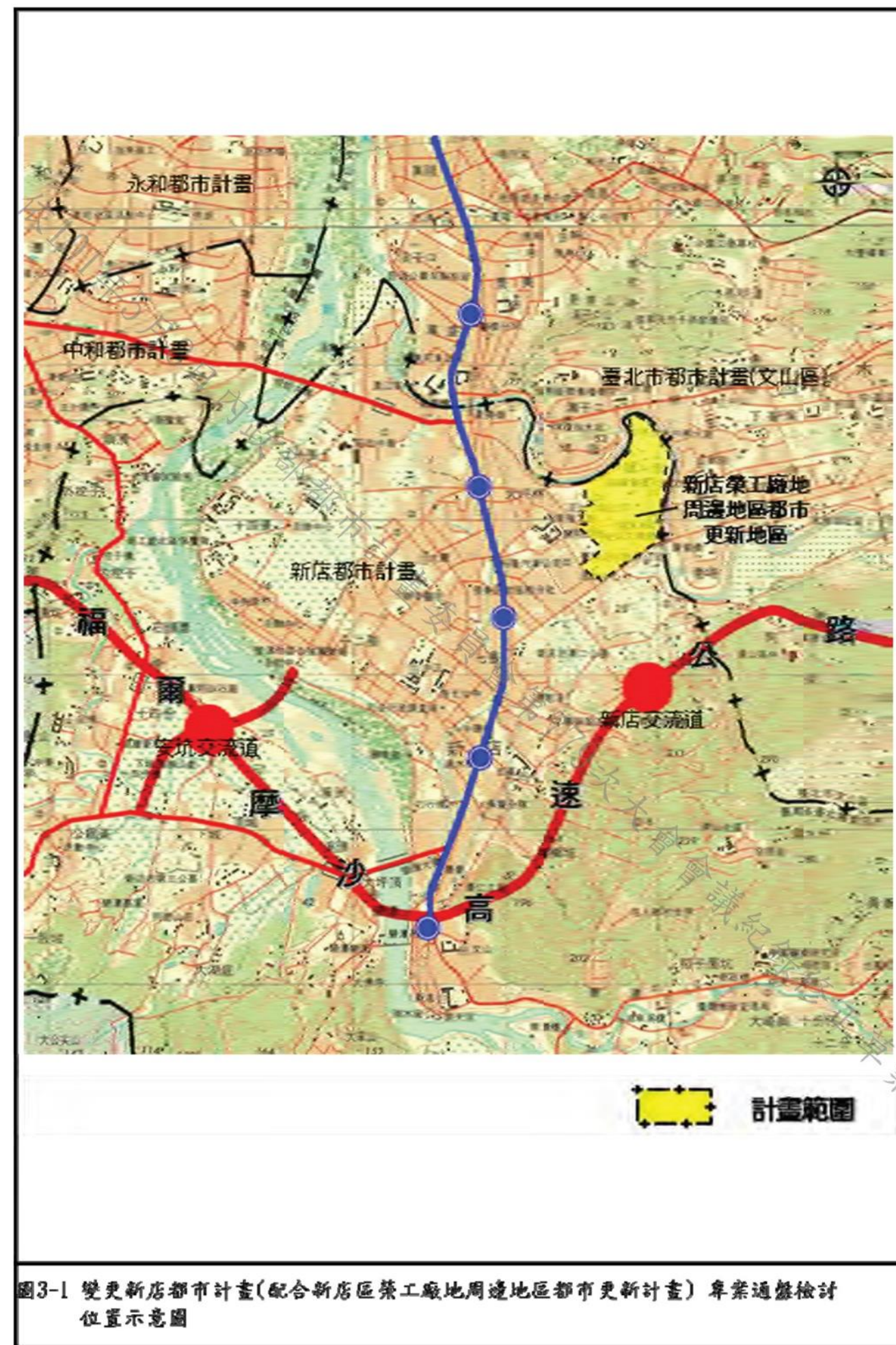
※上表為110年6月2日報核時取得之同意比例，報核後實施者陸續取得同意及買賣，目前同意比例土地面積部分已達99.58%同意。

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比例(%)
中央	時程獎勵	10.00
	規模獎勵	30.00
	小計	40.00
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	10.00
	小計	10.00
都市更新容積獎勵合計		50.00

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。

■ 都市計畫

- 本案更新單元位於「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」範圍內。
- 該都市計畫業經100年8月9日內政部都市計畫委員會第761次會議、101年5月8日內政部都市計畫委員會第779次會議及109年1月14日內政部都市計畫委員會第961次會議審竣，並將依循主要計畫之指導擬定細部計畫以完備都市計畫程序。
- 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫案於111年2月25日經新北市都市計畫委員會第138次會議審議通過。



■ 規劃構想

➤ 南側-產業

配合產業發展將產業機能集中配置於本計畫區南側，與鄰近企業總部相呼應並達到群聚效應。

➤ 北側-住宅

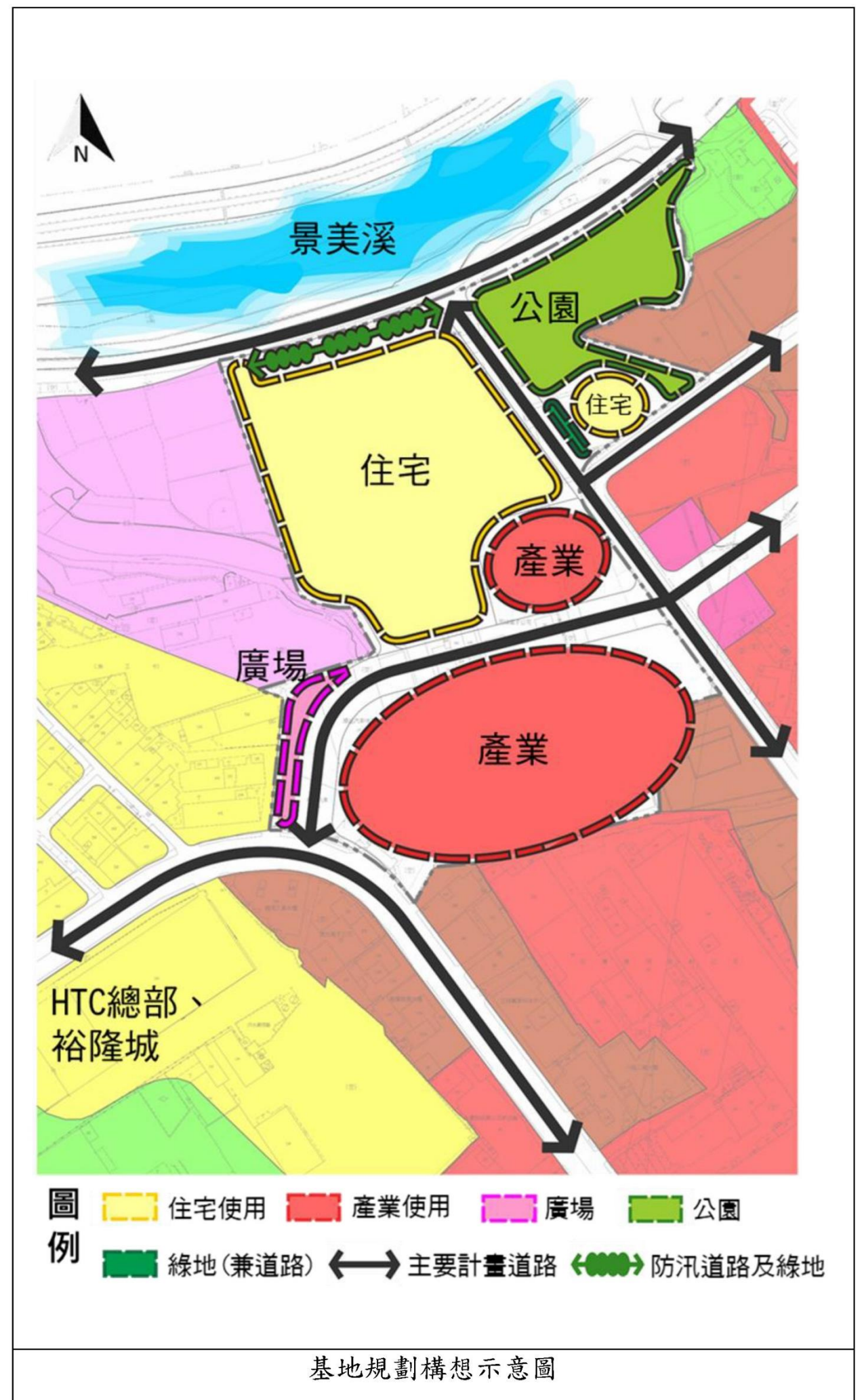
配合地區生活紋理，規劃將住宅機能配置於本計畫區北側，配合景美溪河岸景觀營造優質住宅社區。

➤ 東北側-捐贈可建地

乙種工業區變更為特定專用區需回饋部分土地，考量周邊發展機能及實際需求，於大型開放空間周邊作為捐贈可建地區位。

➤ 道路系統

- 東西向-計畫區內留設22M寬東西向道路連接寶中路為主要進出動線。
- 南北向-開闢15M寬南北向道路連接寶橋路235巷，強化南北聯絡機能。



■ 土地使用計畫

- 依循主要計畫之規定，於細部計畫劃設公共設施用地，並遵循審議規範及空間規劃架構。

項目			細部計畫	
			面積(m ²)	比例(%)
土地使用分區	第一種特定專用區	申請人取回	23,077.79	35.73
		捐贈可建築土地	2,212.94	3.43
	第三種特定專用區	申請人取回	19,916.44	30.84
		捐贈可建築土地	2,212.94	3.43
小計			45,207.17	70.00
公共設施用地	公園用地		7,960.21	12.33
	綠地用地		1,501.35	2.32
	綠地用地(兼供道路使用)		228.46	0.35
	廣場用地		1,394.85	2.16
	道路用地		8,289.63	12.84
	小計			19,374.50
總計			64,581.67	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

■ 區內公共設施興修或改善計畫

- 區內公共設施(含公園、綠地、廣場及道路)配置請詳後建築規劃設計說明。

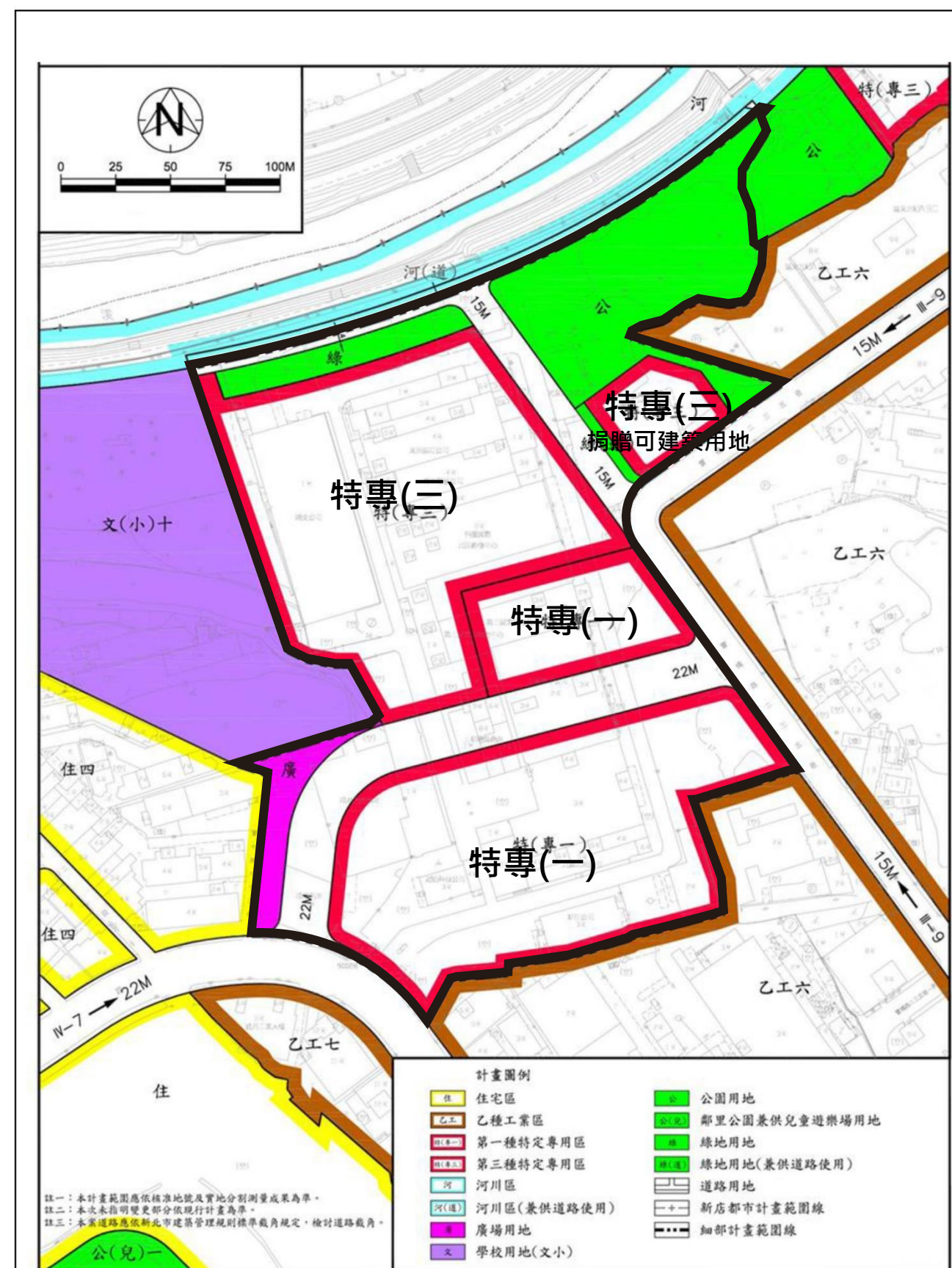


圖 22 擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫示意圖
(資料來源：本計畫繪製)

■ 土地使用強度及使用組別

- 依「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」之規定，本案基地鄰接22公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達20公尺以上，得酌予加給基準容積率比例10%。

➤ 土地使用強度：

第一種特定專用區－特專(一)

容積率：300%

容積率(提高10%)： $300\% \times (1+10\%) = 330\%$

第三種特定專用區－特專(三)

容積率：288%

容積率(提高10%)： $288\% \times (1+10\%) = 316.8\%$

➤ 土地使用組別：

「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區之細分區以供產業及住宅複合使用。

- 第一種特定專用區容許使用：為供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業及相關設施使用。
- 第三種特定專用區容許使用：為供各類型居住使用之建築物，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層，及經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

- 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）

■ 區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換之方式實施都市更新事業，於原址重建一般零售業、一般事務所及住宅。

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者華固建設股份有限公司具名辦理。
- 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。

■ 分配方式

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

■ 公有財產之處理方式及分配原則

- 同上述處理及實施方式、費用分擔原則及分配方式。

■ 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拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註	
工程費用	重建費用	約250億2,937萬元	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。	
	公共設施	公設開闢費用及管理維護經費	約1億7,437萬元	包含公園、綠地、廣場及道路用地開闢費用及管理維護經費。
		各式折繳代金及管理維護經費	約16億4,291萬元	包含二箭公益設施折繳代金、公益設施管理維護經費、公共停車位折繳代金、捐贈可建地之地上建物折繳代金、容許商業使用回饋金等。
	申請容積獎勵後續管理維護經費	約2,736萬元		
	小計	約268億7,401萬元		
權利變換費用	都市更新規劃費用	1,085萬元	依合約金額提列。	
	不動產估價費用	805萬元	依合約金額提列。	
	土地鑑界費用	約22萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。	
	鑽探費用	810萬元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。	
	鄰房鑑定費用	約101萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。	
	土地改良物拆遷補償費用	—	本案無提列。	
	拆遷安置費	—	本案無提列。	
	地籍整理費	3,350萬元	以每戶2萬元提列。	
	審查費用	約10萬元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。	
小計	約6,183萬元			
貸款利息	約10億9,748萬元			
稅捐	約7億7,281萬元	包含印花稅及營業稅。		
管理費用	約65億4,872萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。		
都市計畫變更負擔費用	約457萬元	依合約金額提列。		
容積移轉費用	—	本案無。		
共同負擔費用總計		約353億5,941萬元		

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

分區	項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元)
特專一	店面	2,229.18	坪	704,208	約15億6,981萬元
	辦公	53,231.34	坪	468,486	約249億3,815萬元
	汽車位	1,255	部	1,773,944	22億2,630萬元
(特專一)銷售總收入金額小計					約287億3,426萬元
特專三	店面	476.88	坪	730,331	約3億4,828萬元
	住宅	44,310.92	坪	585,664	約259億5,130萬元
	汽車位	1,346	部	1,998,180	約26億8,955萬元
(特專三)銷售總收入金額小計					約289億8,913萬元
特專三 (捐地)	店面	—	坪	—	—
	住宅	4,996.38	坪	575,604	約28億7,594萬元
	汽車位	153	部	1,991,830	3億0,475萬元
(特專三-捐地)銷售總收入金額小計					約31億8,069萬元
更新後總銷合計					約609億0,408萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	約353億5,941萬元
	應分配房地權利價值	約255億4,466萬元
共同負擔比例		58.06%

註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 1.5年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1.5 年。
- 四. 公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1.5年。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

總更新時程約需6年

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權利變換計畫核定公告	1	113/05
2	申請建造執照	3	113/06-113/08
3	改良物殘餘價值補償	1	113/06
4	申請更新期間稅捐減免	1	113/07
5	土地補償金發放作業	1	113/08
6	地上物騰空拆除	2	113/09-113/10
7	工程施工	48	113/11-117/10
8	申請使用執照	2	117/11-117/12
9	送水送電	1	118/01
10	申請測量	1	118/02
11	釐正圖冊	2	118/03-118/04
12	接管	2	118/05-118/06
13	計算及找補差額價金	2	118/07-118/08
14	產權登記	4	118/09-118/12
15	申請更新後稅捐減免	2	119/01-119/02
16	更新成果備查	2	119/03-119/04

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

■ 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

- 1.申請建造執照
- 2.改良物殘餘價值補償
- 3.申請更新期間稅捐減免
- 4.土地補償金發放作業
- 5.工程施工
- 6.申請使用執照
- 7.送水送電
- 8.申請測量
- 9.釐正圖冊
- 10.接管
- 11.計算及找補差額價金
- 12.產權登記
- 13.申請更新後稅捐減免
- 14.更新成果備查

1. 考量原所有權人「正大尼龍工業股份有限公司」(以下稱正大公司)更新後擬於此處延續產業發展並設立企業總部，須集中選配以利營運管理，更新後「特專一」A、B、C棟由「正大公司」優先全棟選配，其他受配人如有選配「一般事務所」需求，請於D棟進行選配。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值因「特專一」及「特專三」性質不同分別訂定上限如下：
 - 1) 選配「特專一」基地者：以應分配權利價值+30%為上限。
 - 2) 選配「特專三」基地者：以應分配權利價值+15%為上限。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - *於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 - *依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

- 實施者：華固建設股份有限公司
- 代表人：鍾榮昌
- 實收資本額：2,768,127,260元
- 營業項目：

- 1 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
 - 2 室內裝潢業務。
 - 3 建材及機械買賣及進出口貿易業務。
 - 4 委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。
- ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 實施者實績：

案名	基地位置
【華固國家置地】	新北市新莊區
【華固月河】	新北市板橋區
【華固智富中心】	臺北市內湖區
【華固創富中心】	臺北市北投區
【華固翡儷】	臺北市北投區
【華固馥儷】	臺北市內湖區
【華固敦品】	臺北市松山區
【國票金控大樓】	臺北市中山區
【碧湖天】	臺北市內湖區
【華固名鑄】	臺北市松山區
【華固樂慕】	臺北市中山區

■ 連絡窗口

實施者：華固建設股份有限公司

- 地址：臺北市信義區信義路四段456號7樓
- 電話：(02)2758-2828
- 聯絡人：許瑞堯
- 更新案專屬網站：<http://hkzda.com.tw>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

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

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

INDEX

01 建築概要說明

基地說明
規劃配置
動線說明
防災計畫
景觀說明
樓層用途
公益設施

02 設計規劃

建築平面
建築立面

03 附錄

INDEX

1

- 建築概要說明

一、建築概要說明

- 特專三(住宅)
- 特專一(辦公)

建築規劃-全區配置



一、建築概要說明



建築規劃-量體計畫

全區模擬示意圖，最終規劃依市府核定為準。

一、建築概要說明



設計說明





本案以創造適居樂活的生態環境為出發核心，透過建築量體適切的圍塑、錯落，打造開闊的住宅區中央公園；商辦特區開放親切的都市廣場。透過自然與水岸的緊密聯繫創造出商業、居住皆宜的新特區。

建築規劃-配置原則

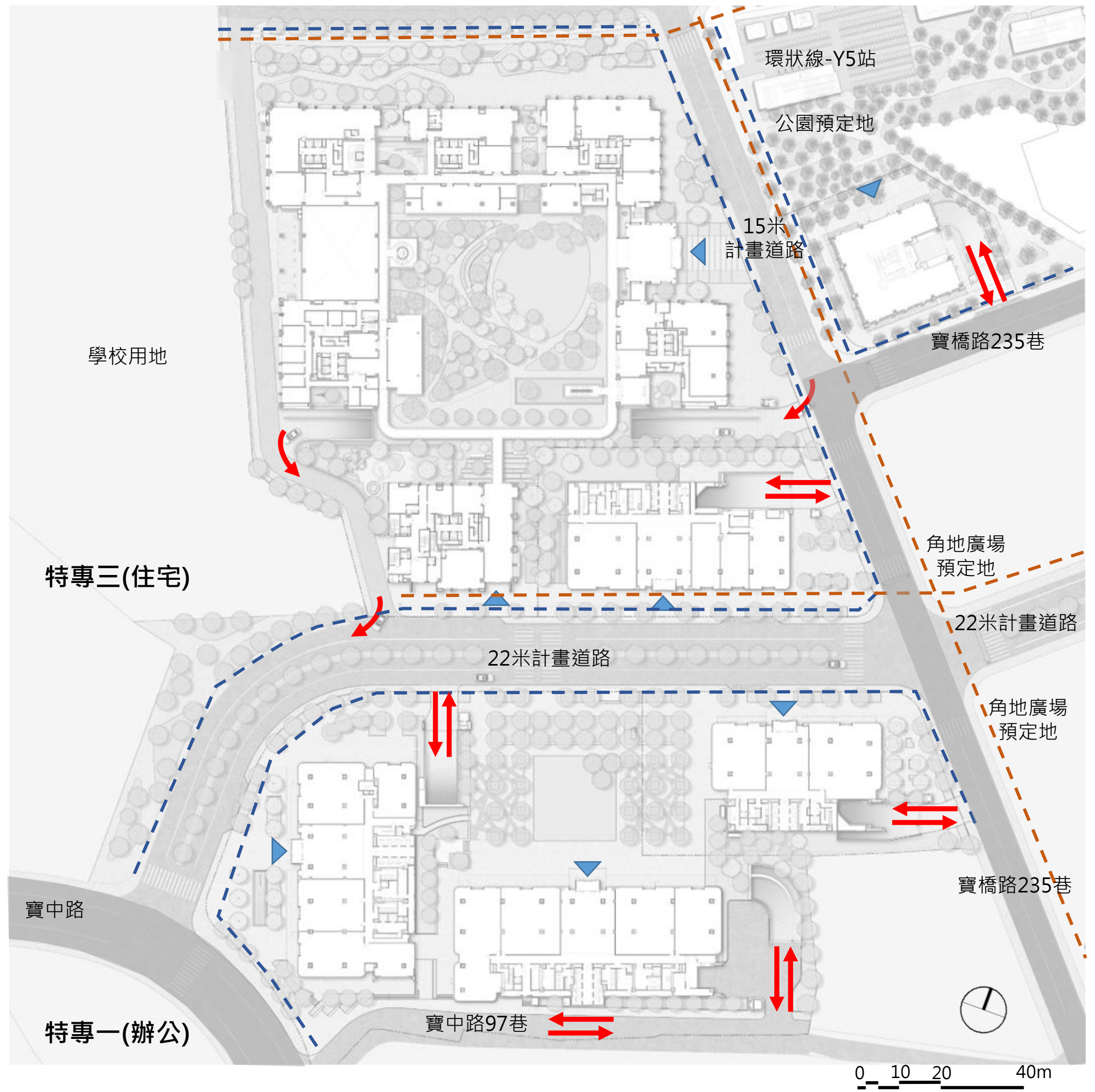
擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



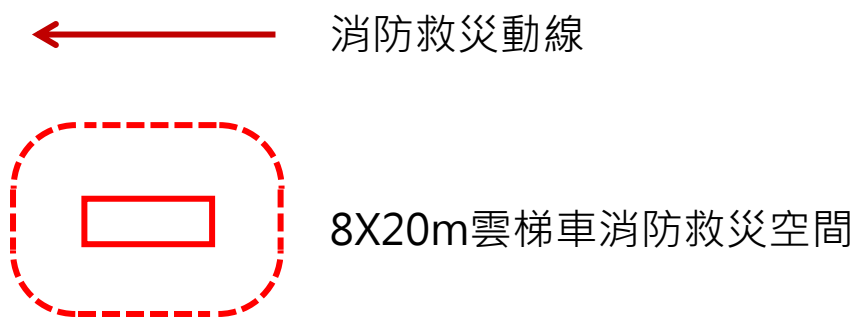
一、建築概要說明

-  人行動線
-  腳踏車動線
-  車行動線
-  出入口

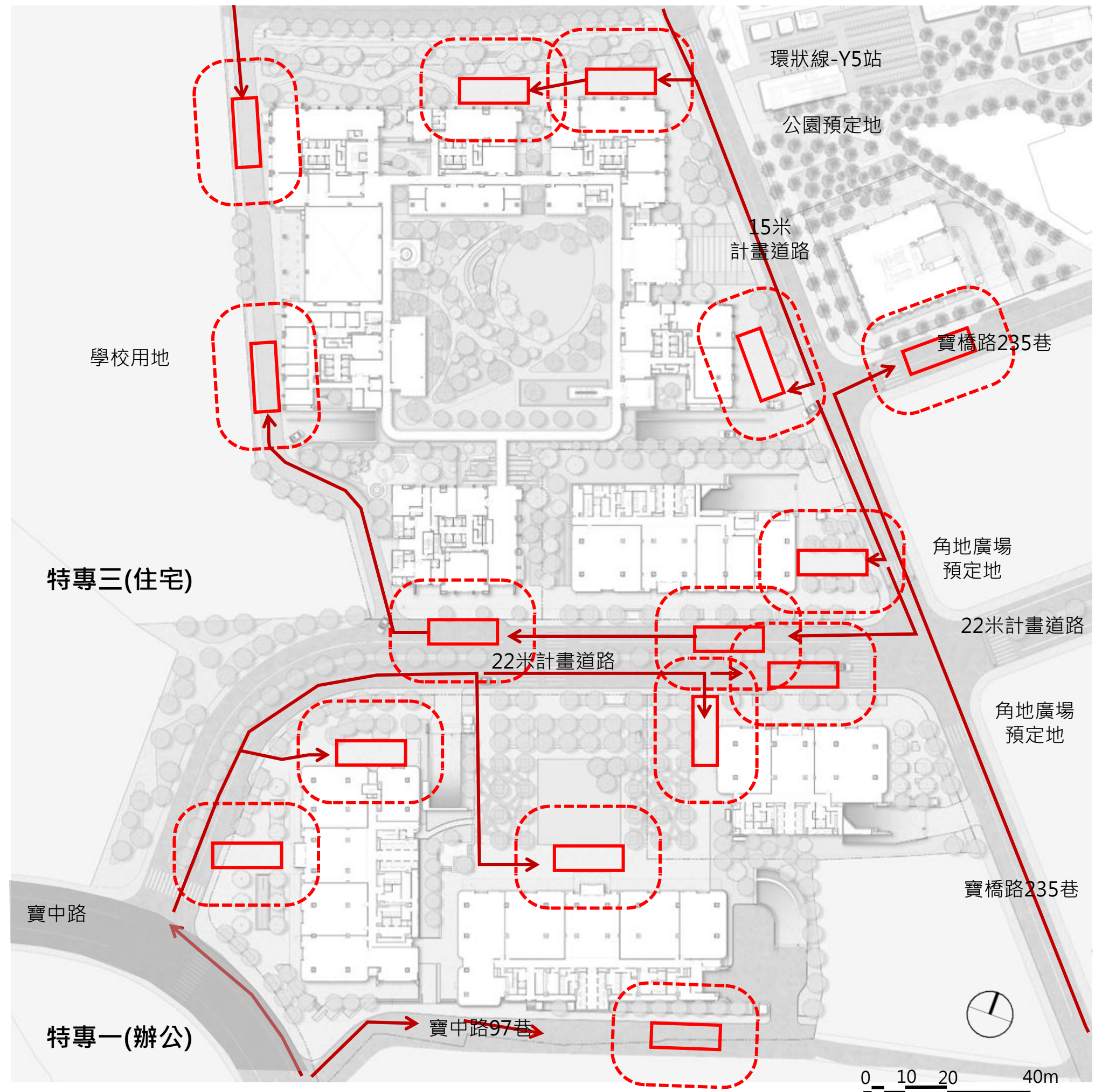
建築規劃-外部動線



一、建築概要說明



建築規劃-消防救災說明



一、建築概要說明

圖例	預計種植	預計數量
A	楓香or檫樹or小葉欖仁or台灣欖樹	90
B	緬梔	6
C	朴樹	3
D	燈稱	15
E	青楓	18
F	楊梅	2
G	賽赤楠	1
H	檫樹or棟樹or台灣欖樹or紫薇	22
I	九芎	7
J	茄苳or墨西哥落羽松	77
K	白水木	2
L	台灣欖樹	12
M	小花紫薇or九芎or光臘樹	12
N	黃連木	3
O	光臘樹	2
P	桂花	1
Q	紅花繼木	2
R	柚子	2
S	山黃梔	1
T	土密樹	1
U	落羽松	3
V	烏白	2
W	嘉寶果	1
X	水黃皮	5
Y	墨西哥落羽松	11
Z	烏心石	13
Z1	蘭嶼烏心石	9
Z2	四季桂	2
Z3	流蘇	2
總計		327

設計說明

景觀以動顯於六藝之習；靜在游於藝之得之文化意涵，創造自然適切充滿意趣的生活地景。

建築規劃-景觀設計


擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



一、建築概要說明

設計說明

本案打造延續性的沿街商業帶，透過商業活動的帶動塑造生活、辦公機能極佳的綜合型特區。

 沿街店鋪

建築規劃-沿街商業店鋪

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



一、建築概要說明

戶數統計：

金融業、餐廳、店舖：8戶

辦公室：252戶

總戶數：260戶

汽機車數量統計：

汽車位839部

機車位850部

社區使用車位12部

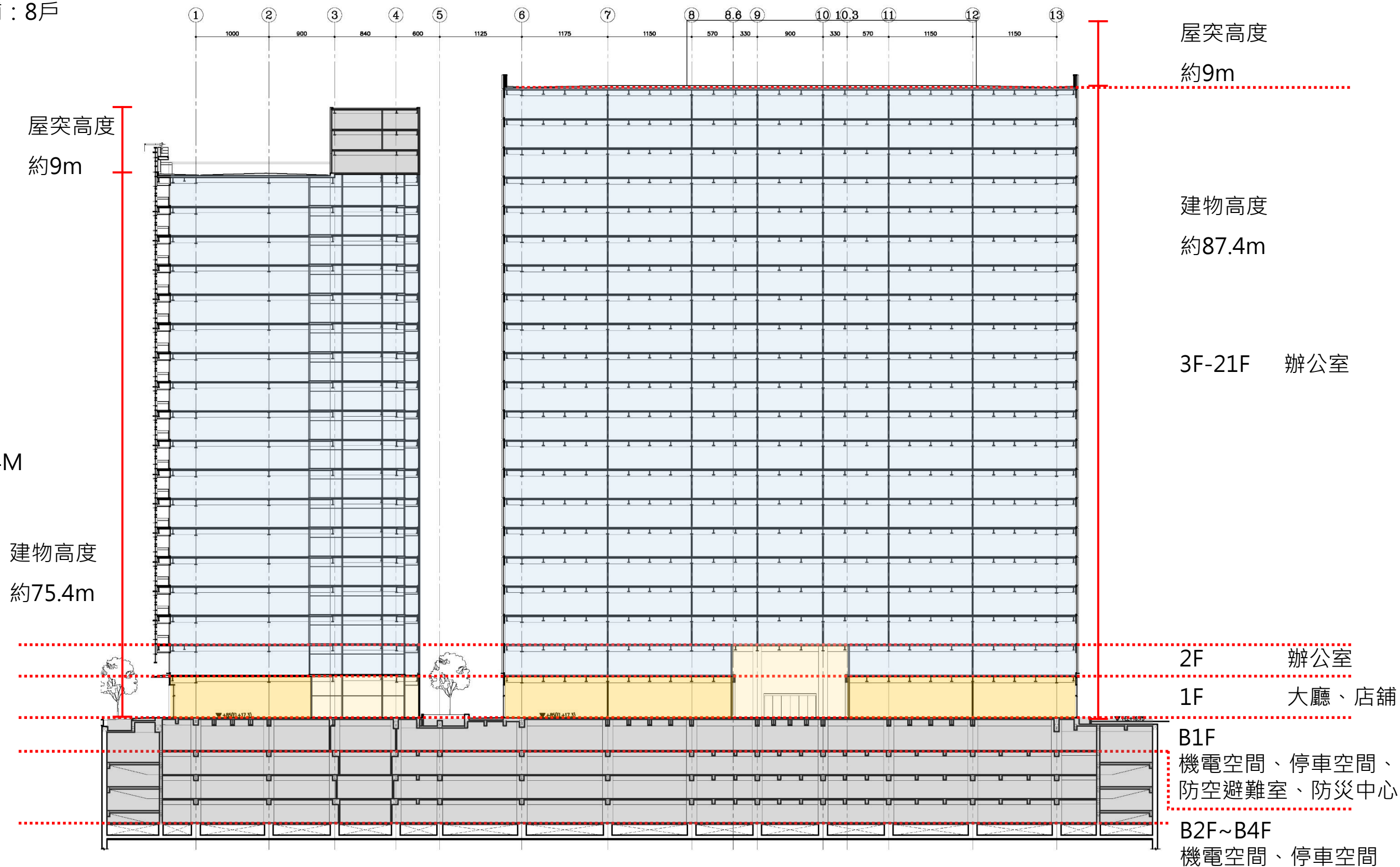
建築物樓高：

標準層：4M

2F：4.2M

1F：5.9M

建築物高度：約87.4M



■ 特專一 A、B棟各樓層用途說明圖

一、建築概要說明

戶數統計：

金融業、餐廳、店舖：2戶

辦公室：67戶

總戶數：69戶

汽機車數量統計：

汽車位207部

機車位260部

社區使用車位4部

建築物樓高：

標準層：4M

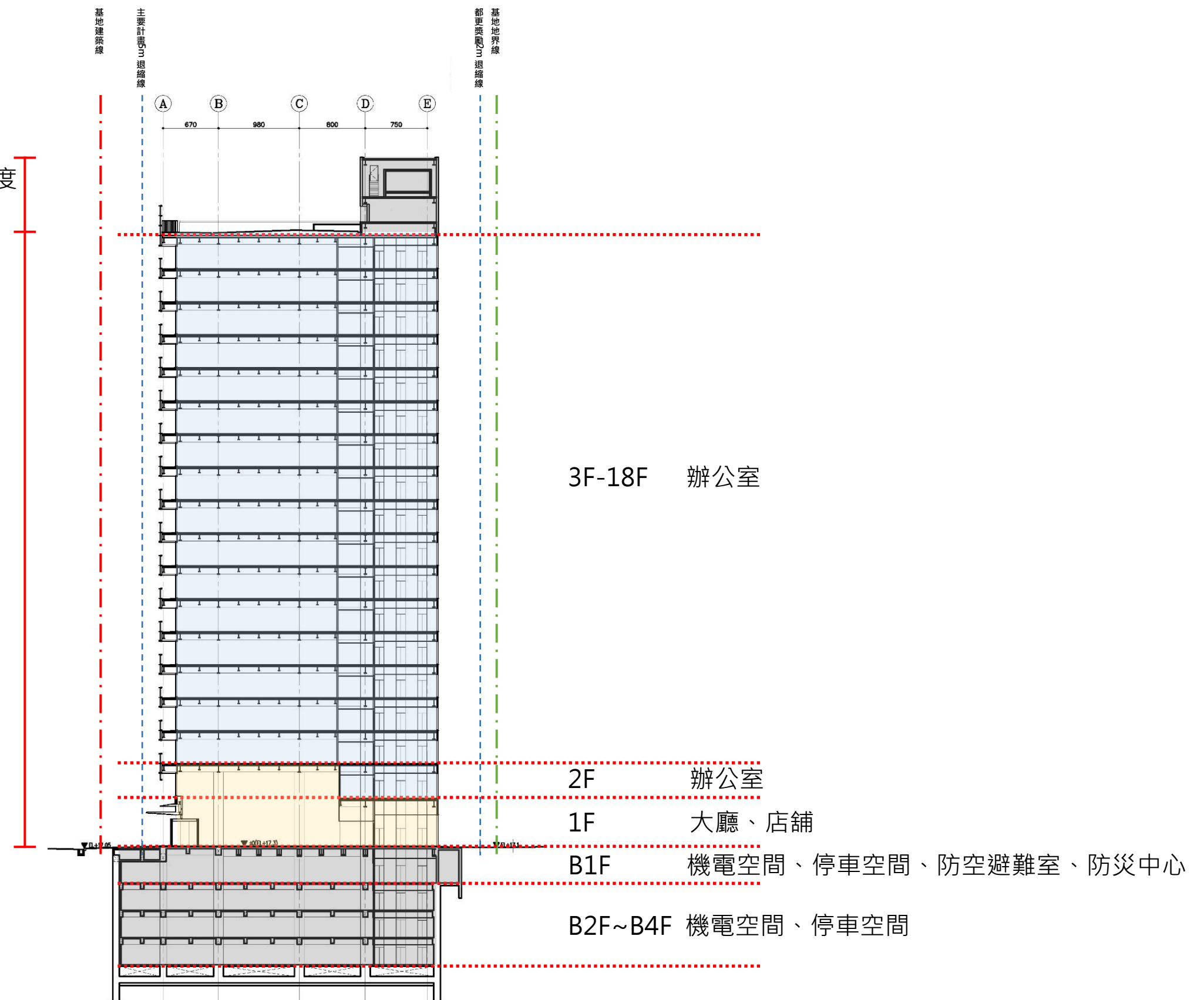
2F：4.2M

1F：5.8M

建築物高度：約74.5M

屋突高度
約9m

建物高度
約74.5m



■ 特專一 C棟各樓層用途說明圖

一、建築概要說明

戶數統計：

金融業、餐廳、店舖：4戶

辦公室：72戶

總戶數：76戶

汽機車數量統計：

汽車位236部

機車位279部

社區使用車位4部

建築物樓高：

標準層：4M

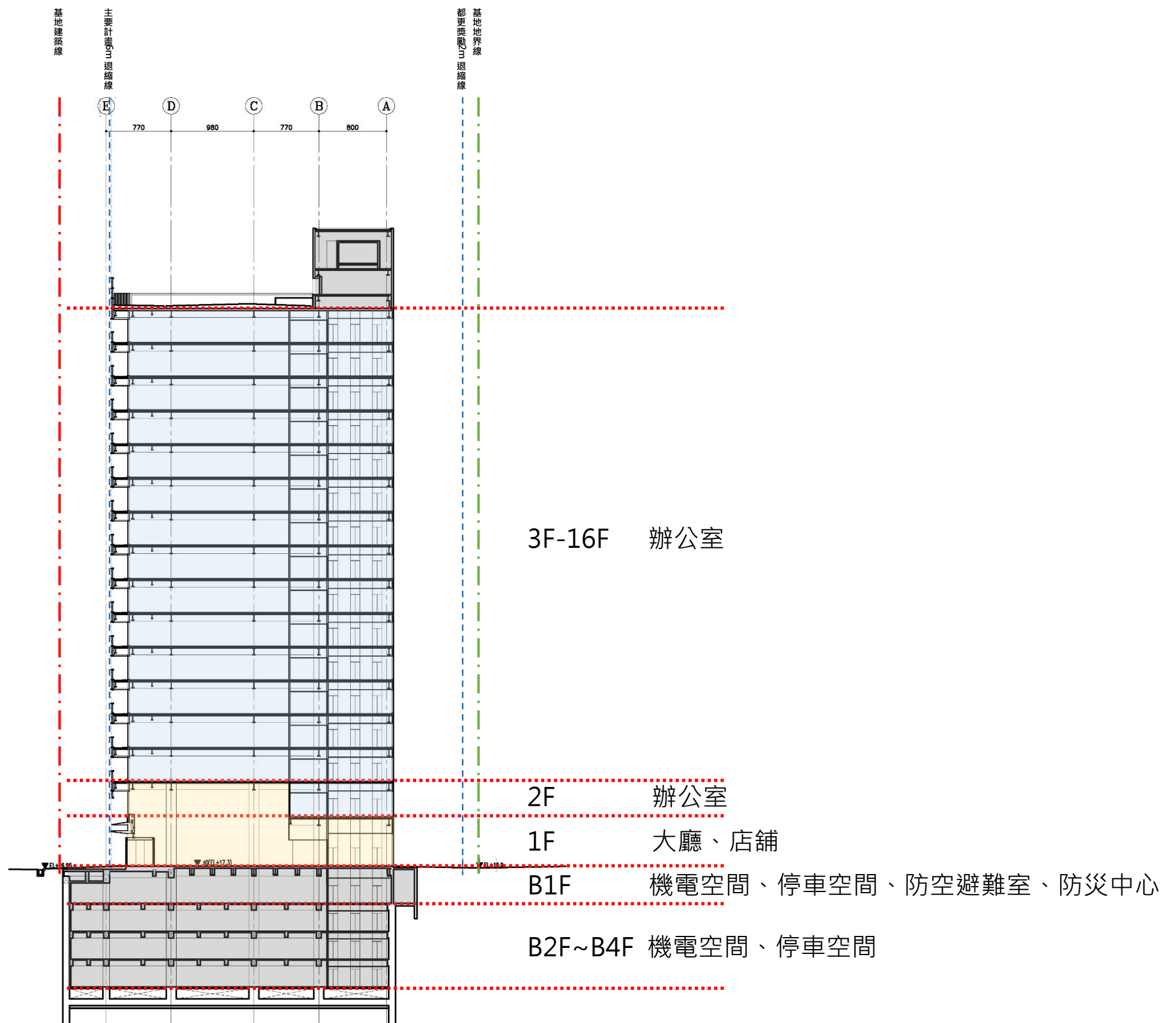
2F：4.2M

1F：5.8M

建築物高度：約66.5M

屋突高度
約9m

建物高度
約66.5m



■ 特專一 D棟各樓層用途說明圖

一、建築概要說明

戶數統計：
 店舖：7戶
 住宅：1129戶
 公益回饋設施(托老、托幼)：2戶
 總戶數：1138戶

汽機車數量統計：
 汽車位1394部
 機車位1276部
 社區使用車位24部

建築物樓高：
 32F：3.5M
 標準層：3.4M
 1F：6M
 建築物高度：約112.4M

屋突高度
約9m

建物高度
約112.4m



3F-32F 住宅

2F 管委會空間、住宅

1F 大廳、管委會空間、店舖

B1F 機電空間、停車空間、防空避難室、防災中心

B2F~B5F 機電空間、停車空間

■ 特專三 A-F棟各樓層用途說明圖

一、建築概要說明

戶數統計：

住宅：132戶

總戶數：132戶

汽機車數量統計：

汽車位156部

機車位133部

社區車位3部

建築物樓高：

23F：3.5M

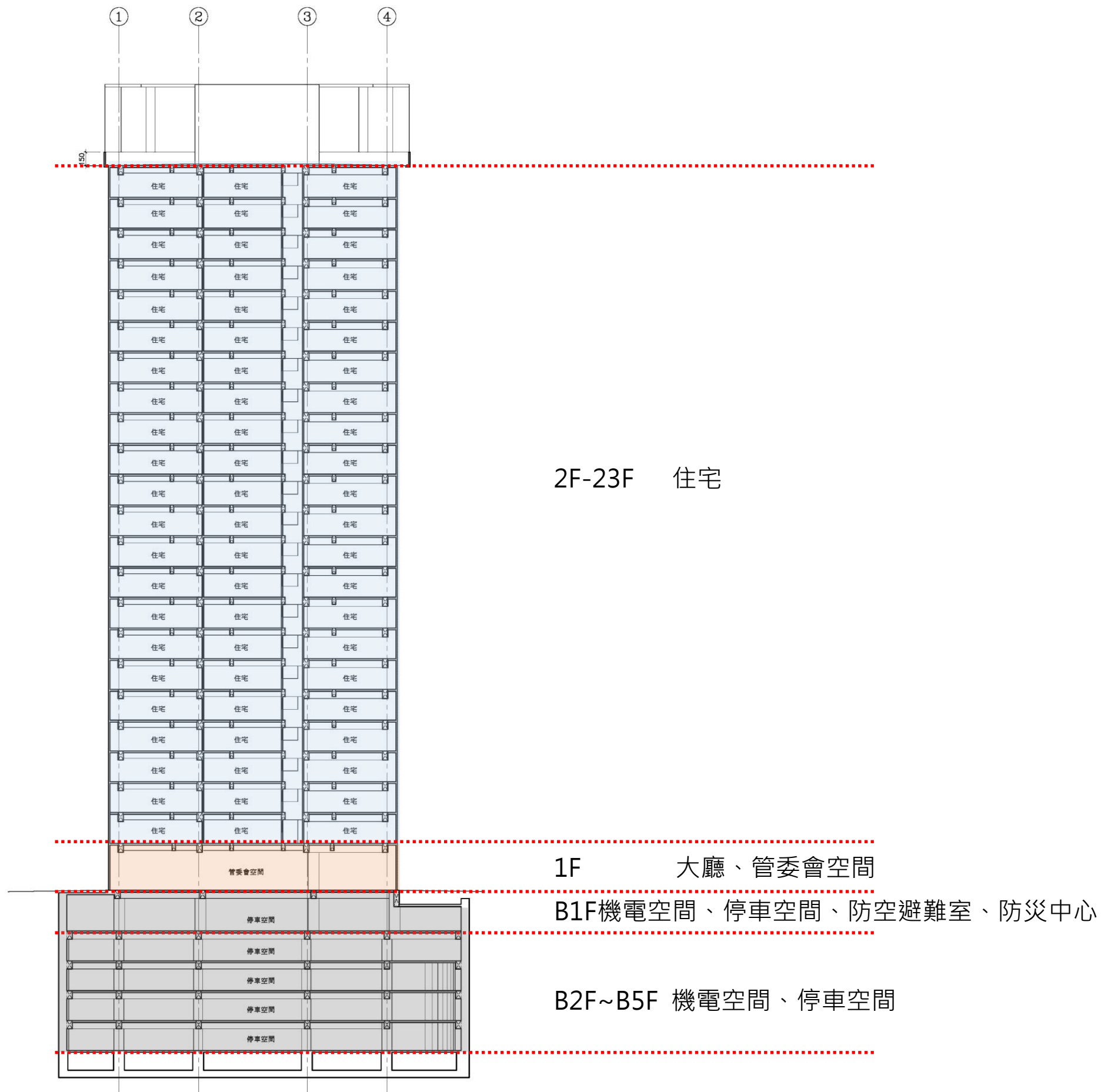
標準層：3.4M

1F：5.2M

建築物高度：約80.5M

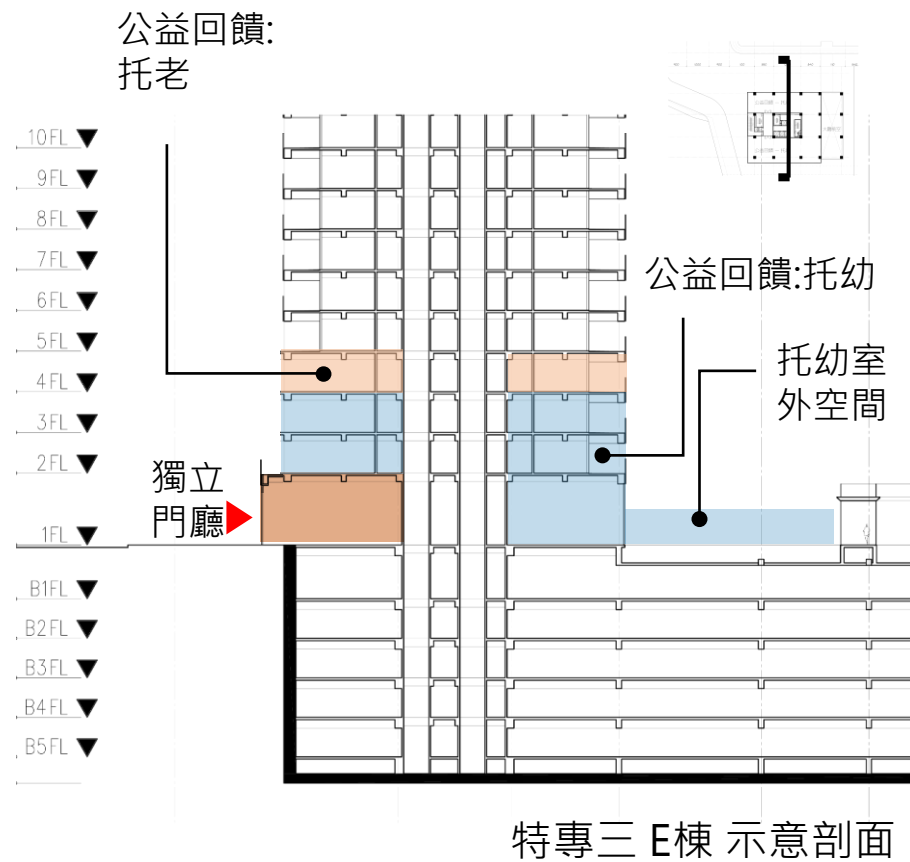
屋突高度
約9m

建物高度
約80.5m



■ 特專三 G棟各樓層用途說明圖

一、建築概要說明



設計說明

本案引入專業管理的幼兒園與社區型日照機構，提供就近服務、就近照顧，並以獨立動線獨立門廳提供服務性的優質機能。

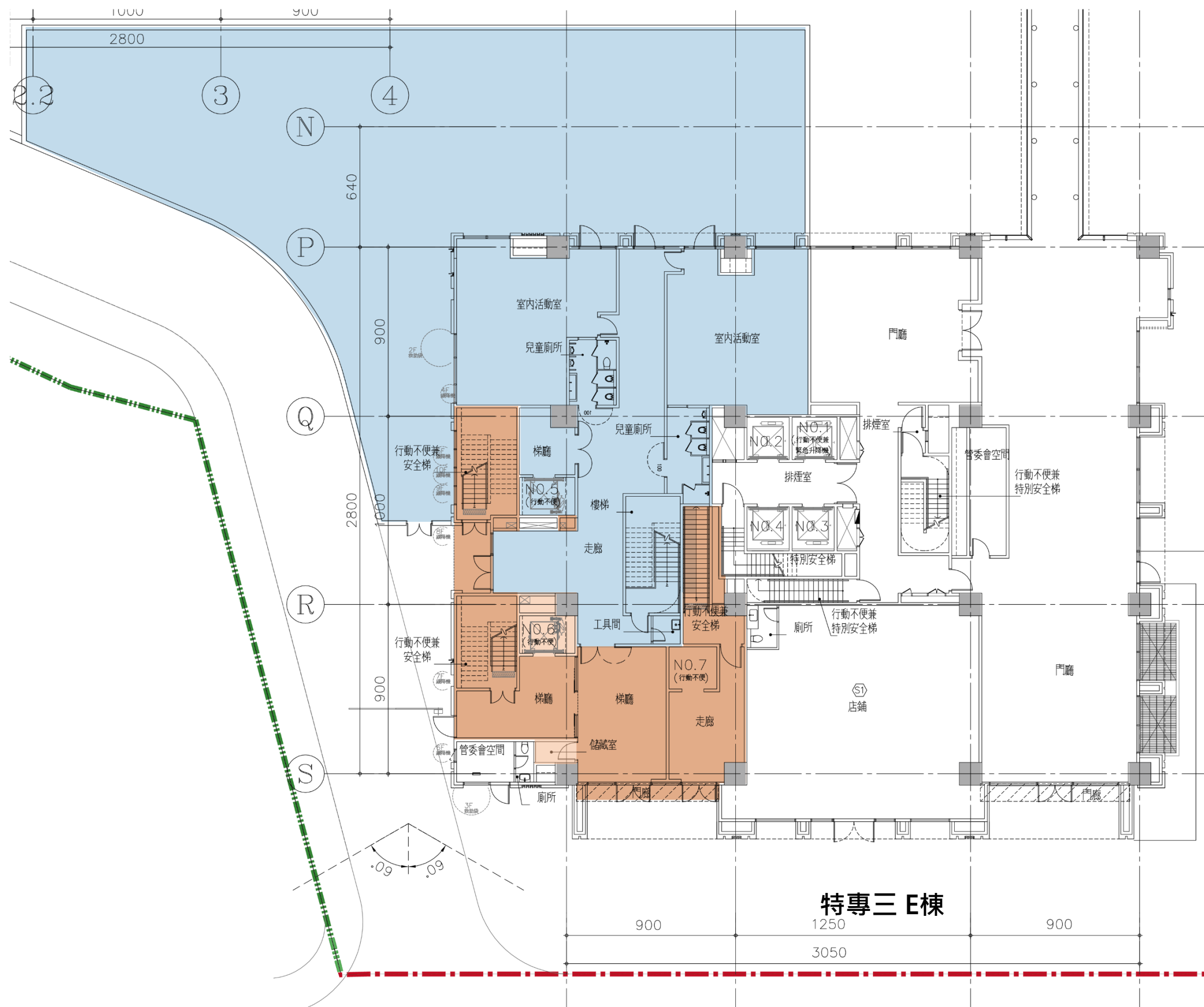
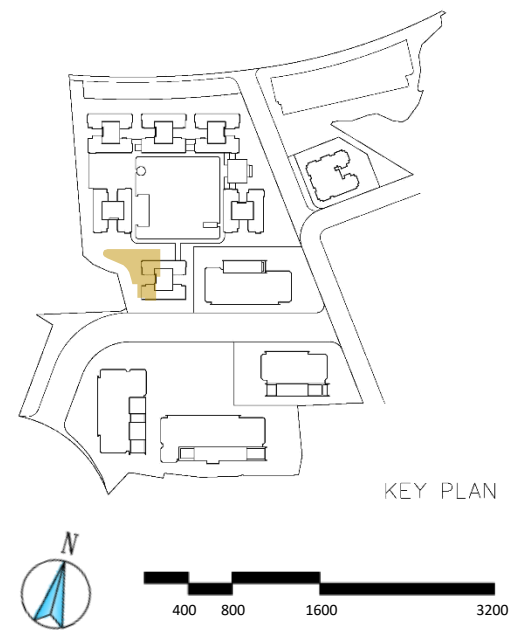
 公益性設施

建築規劃-公益性設施

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



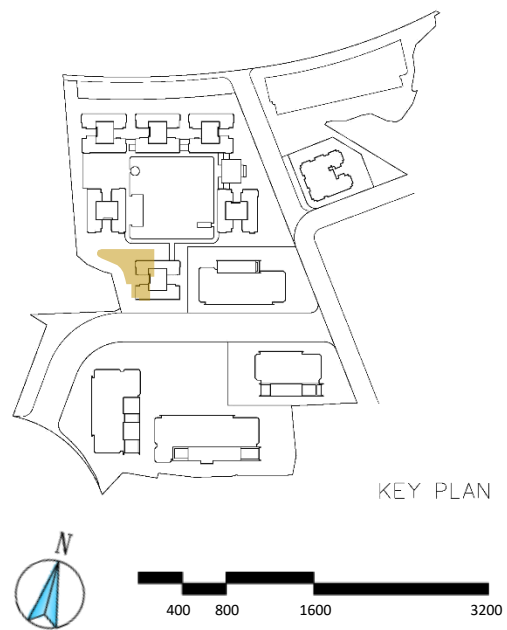
一、建築概要說明



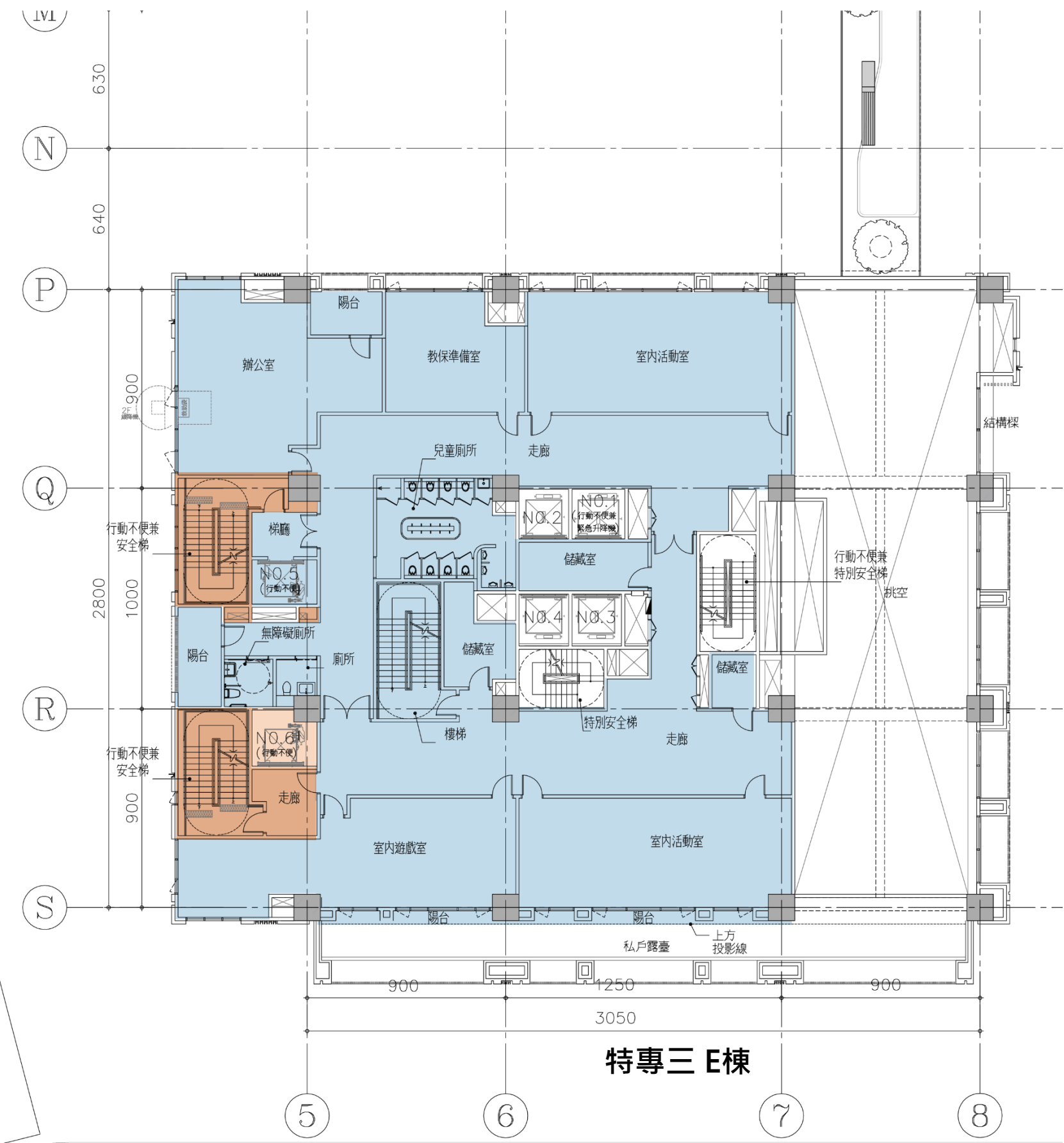
- 公益設施共同空間
- 托老中心
- 幼兒園

建築規劃-公益性設施一層平面說明

一、建築概要說明



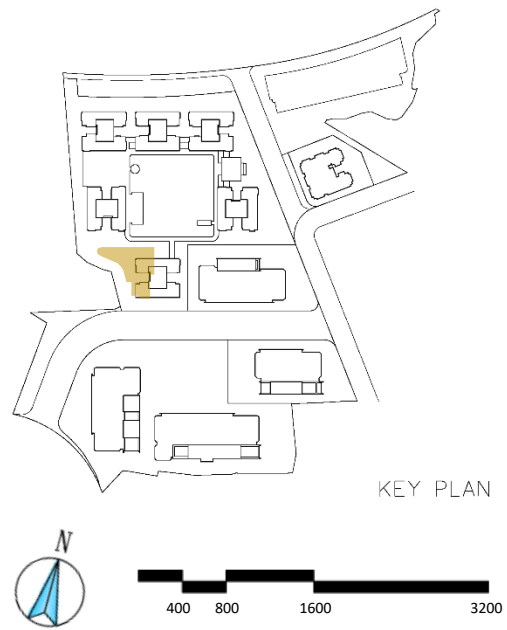
- 公益設施共同空間
- 托老中心
- 幼兒園



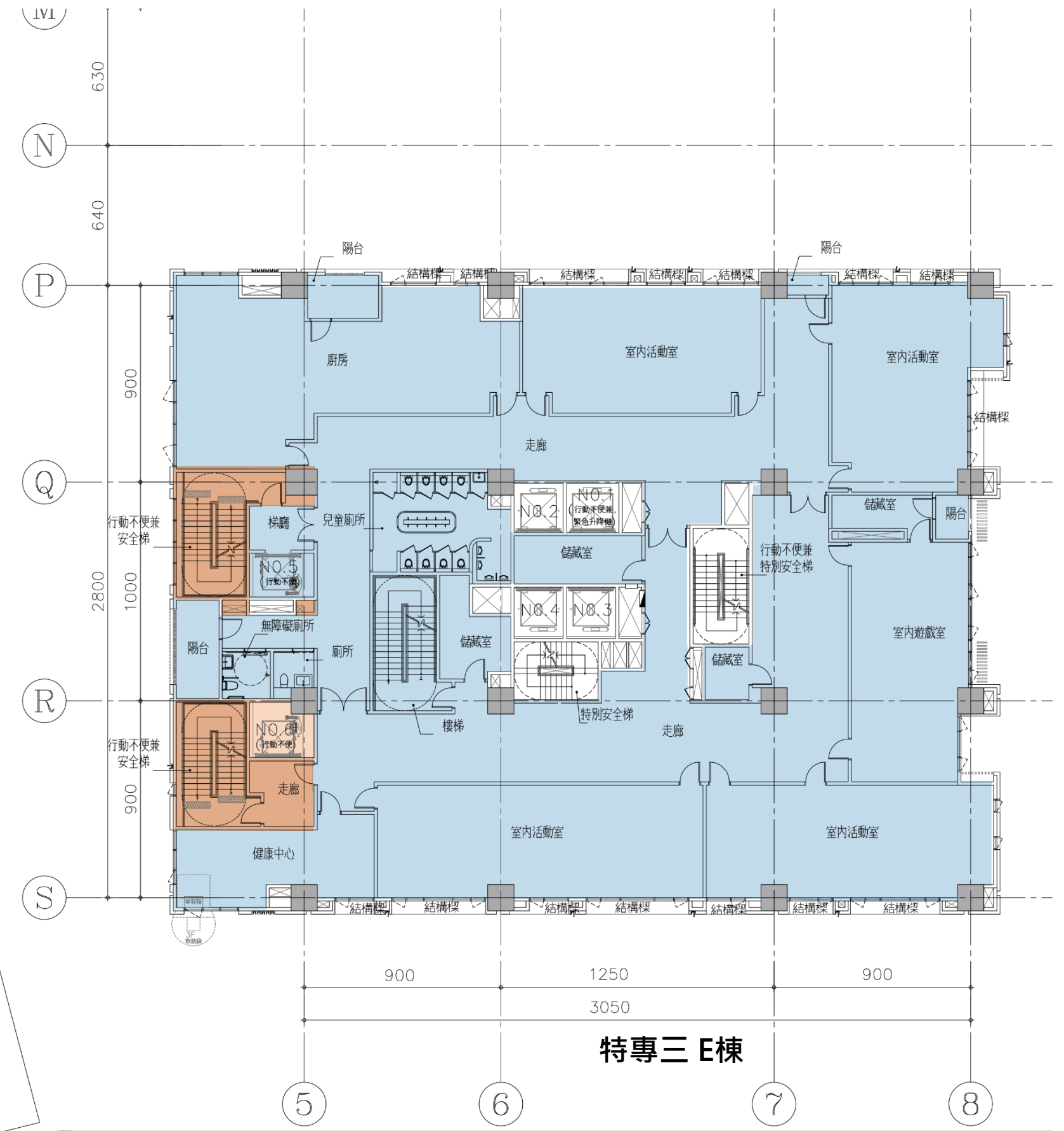
建築規劃-公益性設施二層平面說明

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

一、建築概要說明

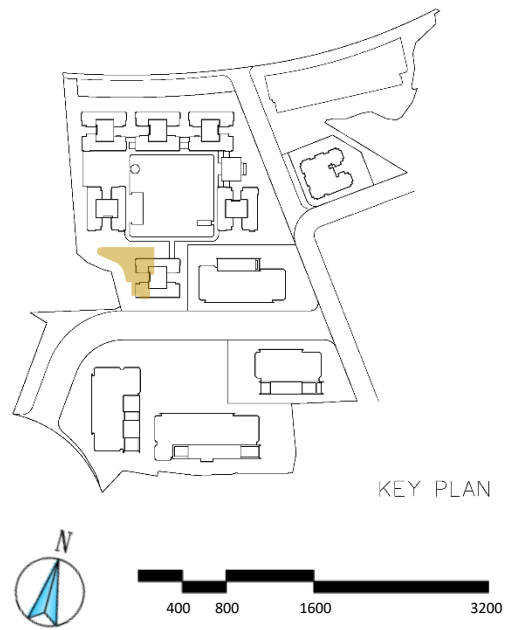


- 公益設施共同空間
- 托老中心
- 幼兒園

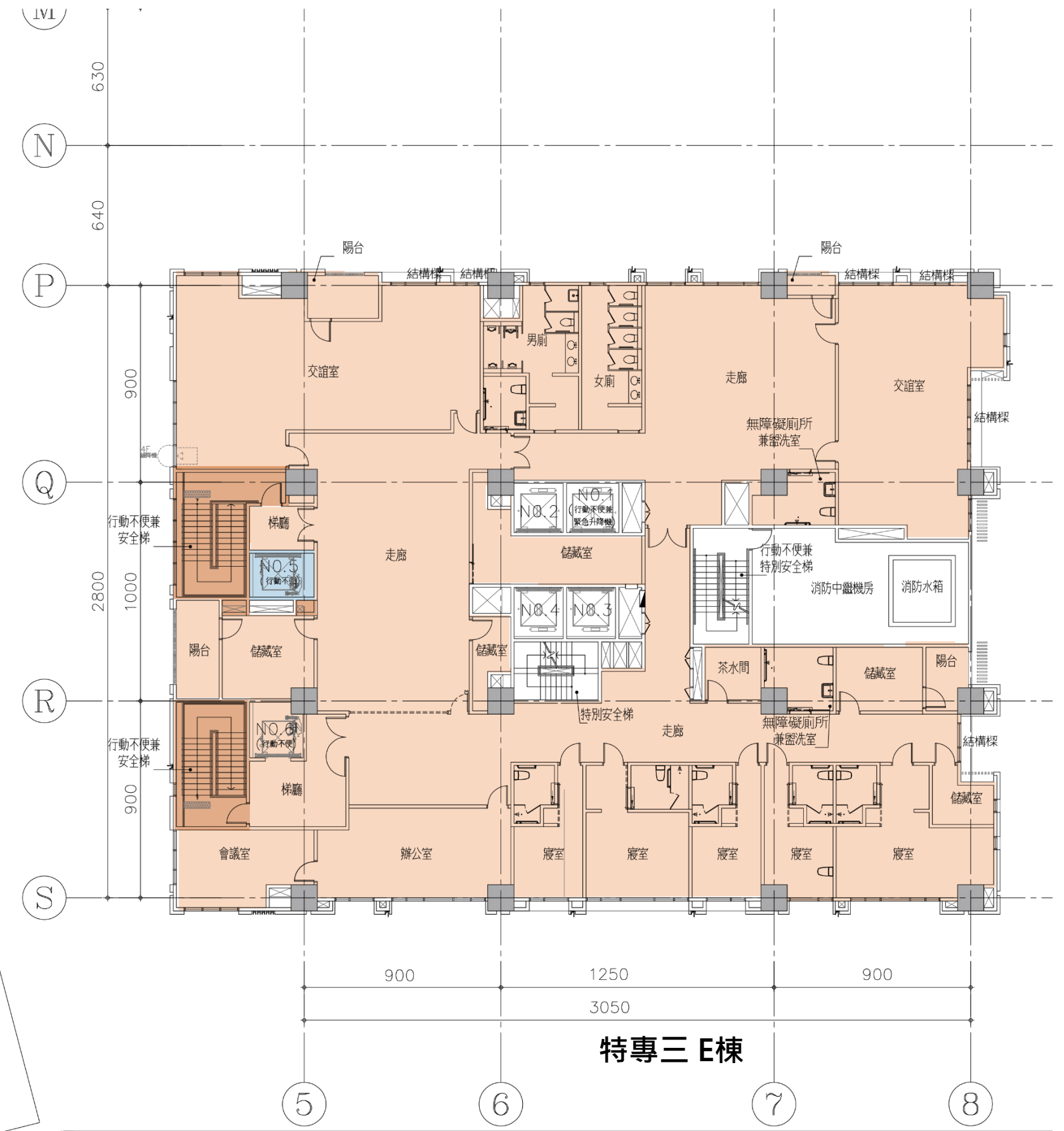


建築規劃-公益性設施三層平面說明

一、建築概要說明



- 公益設施共同空間
- 托老中心
- 幼兒園



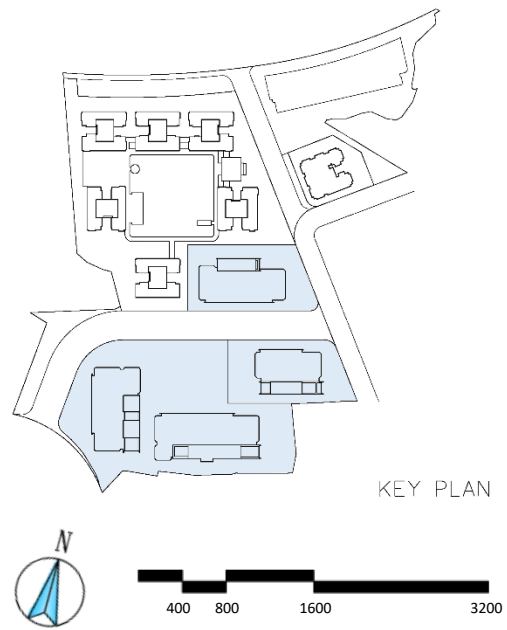
建築規劃-公益性設施四層平面說明

INDEX



- 設計規劃

二、設計規劃

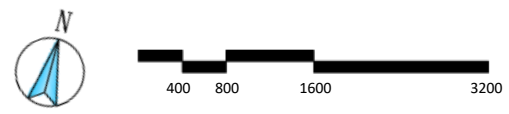
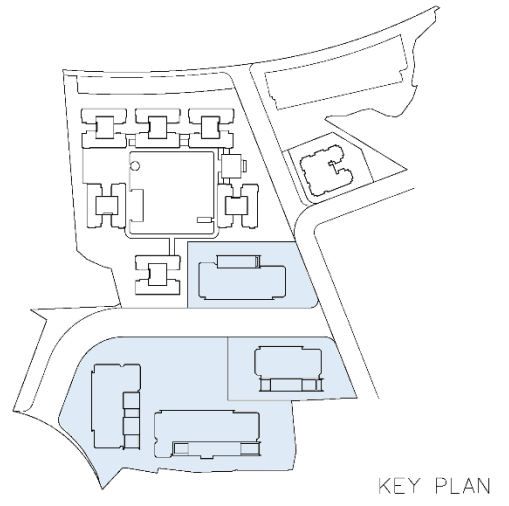


- 社區使用車位
(不提供選配)
- 店鋪
- 大廳
- 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 地面層平面圖



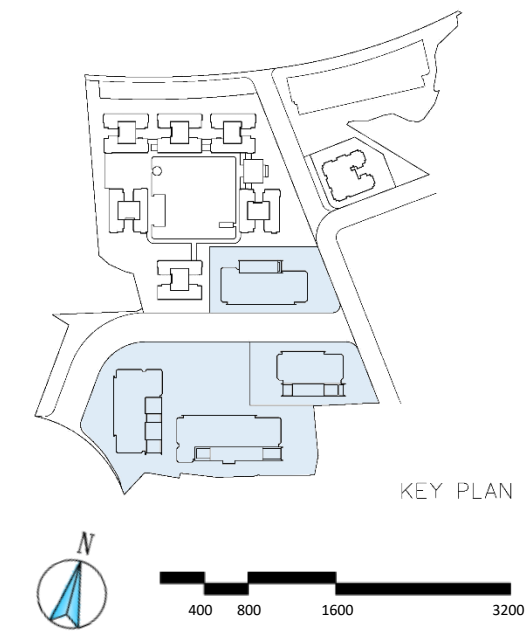
二、設計規劃



- 辦公室(含陽台)
- 走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 二層平面圖

二、設計規劃

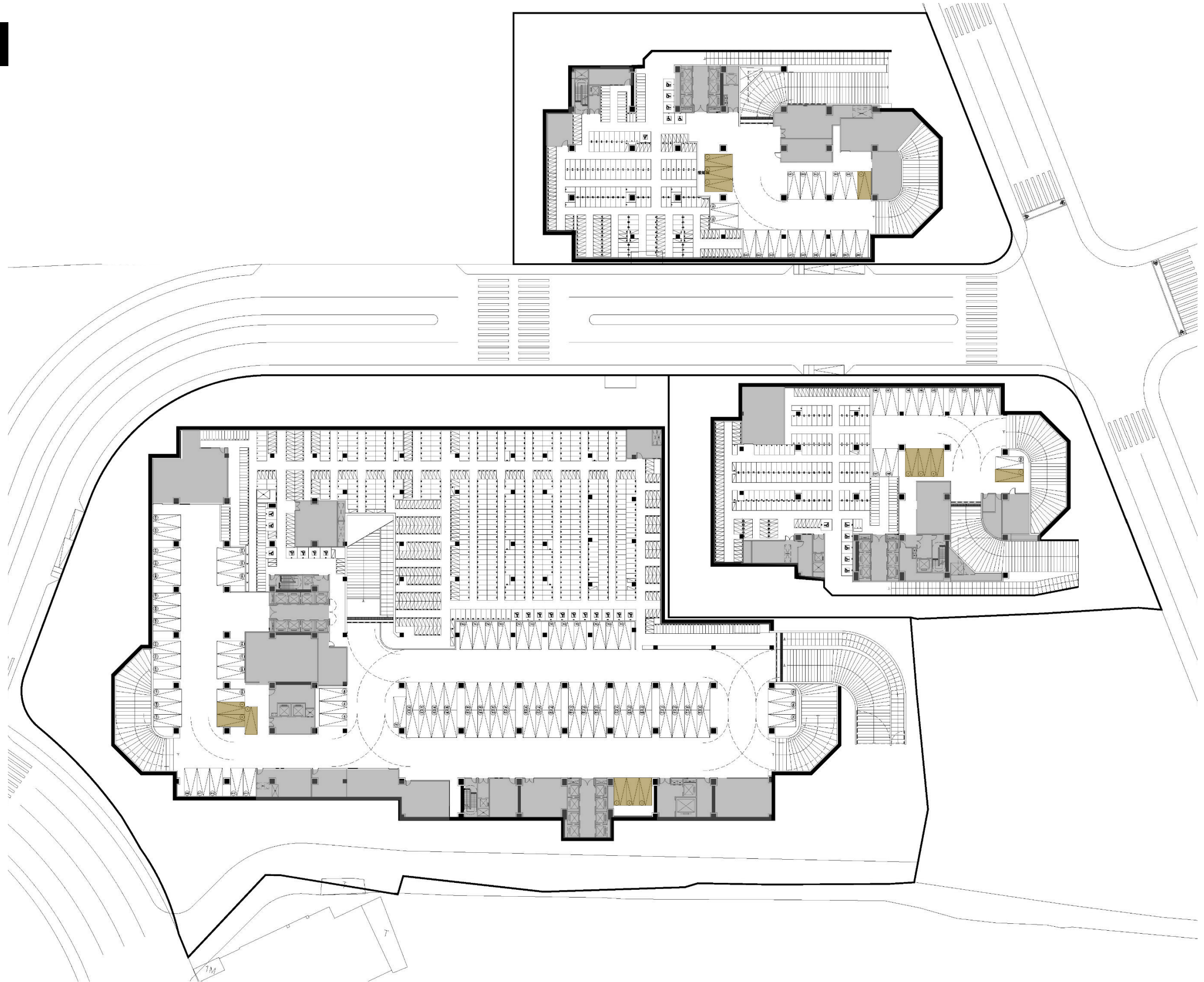
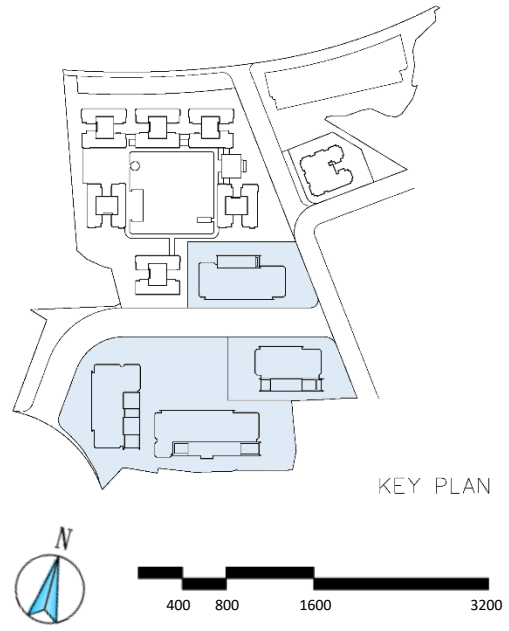


- 辦公室(含陽台)
- 走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 標準層平面圖



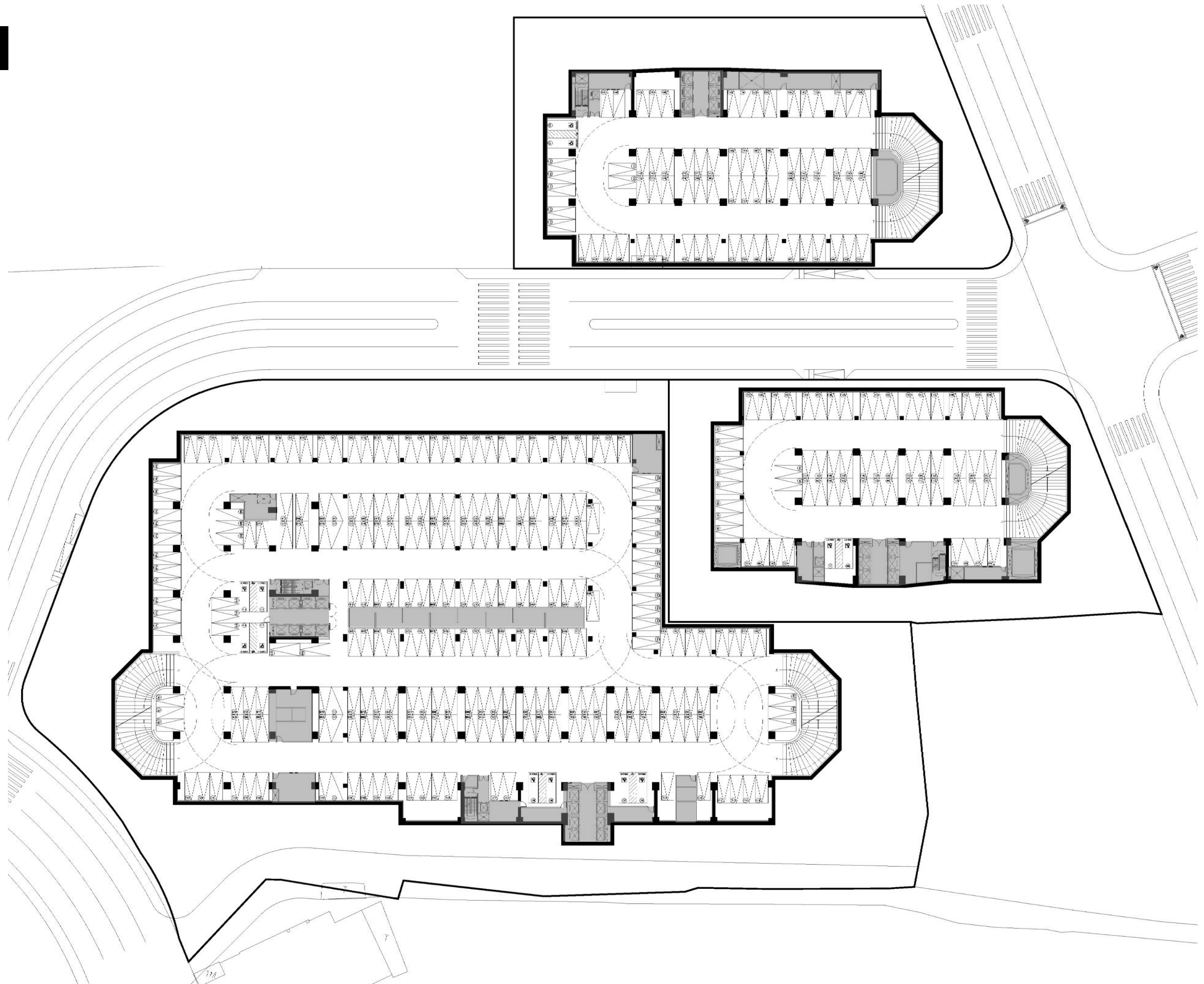
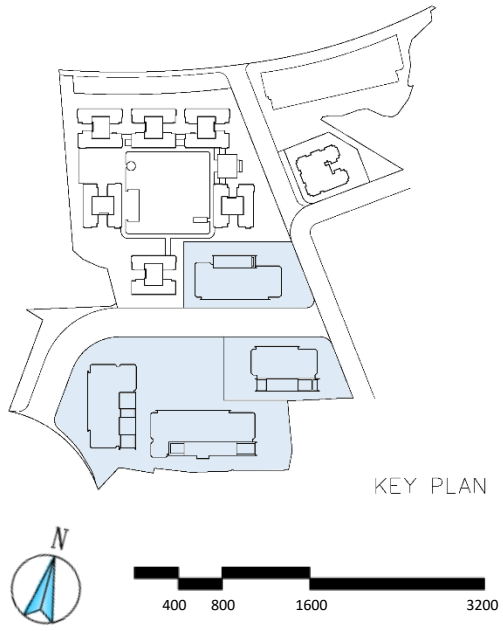
二、設計規劃



- 社區使用車位
(不提供選配)
- 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 地下一層平面圖

二、設計規劃

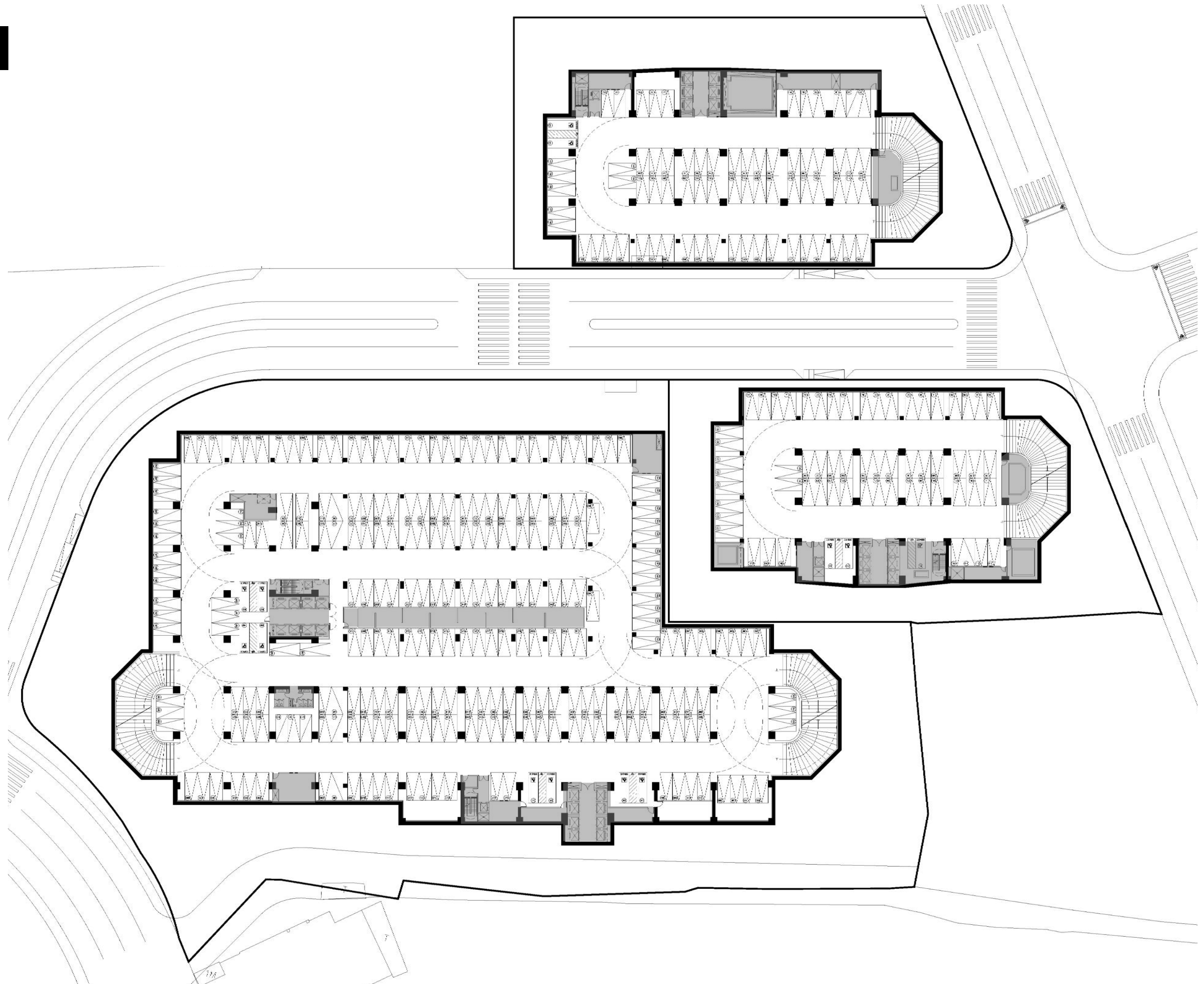
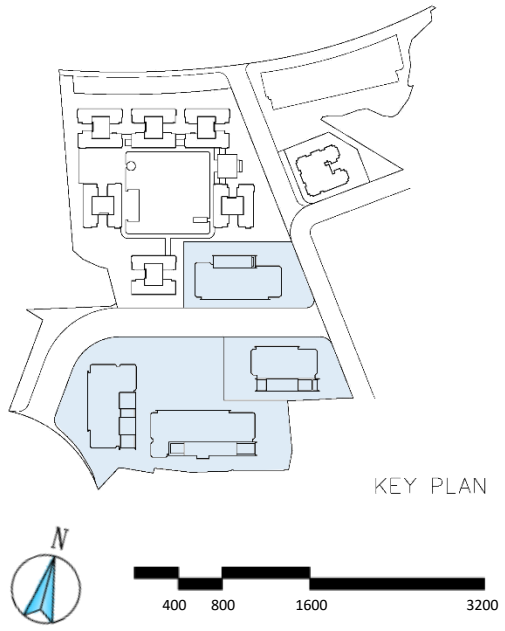


■ 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 地下二層平面圖

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

二、設計規劃

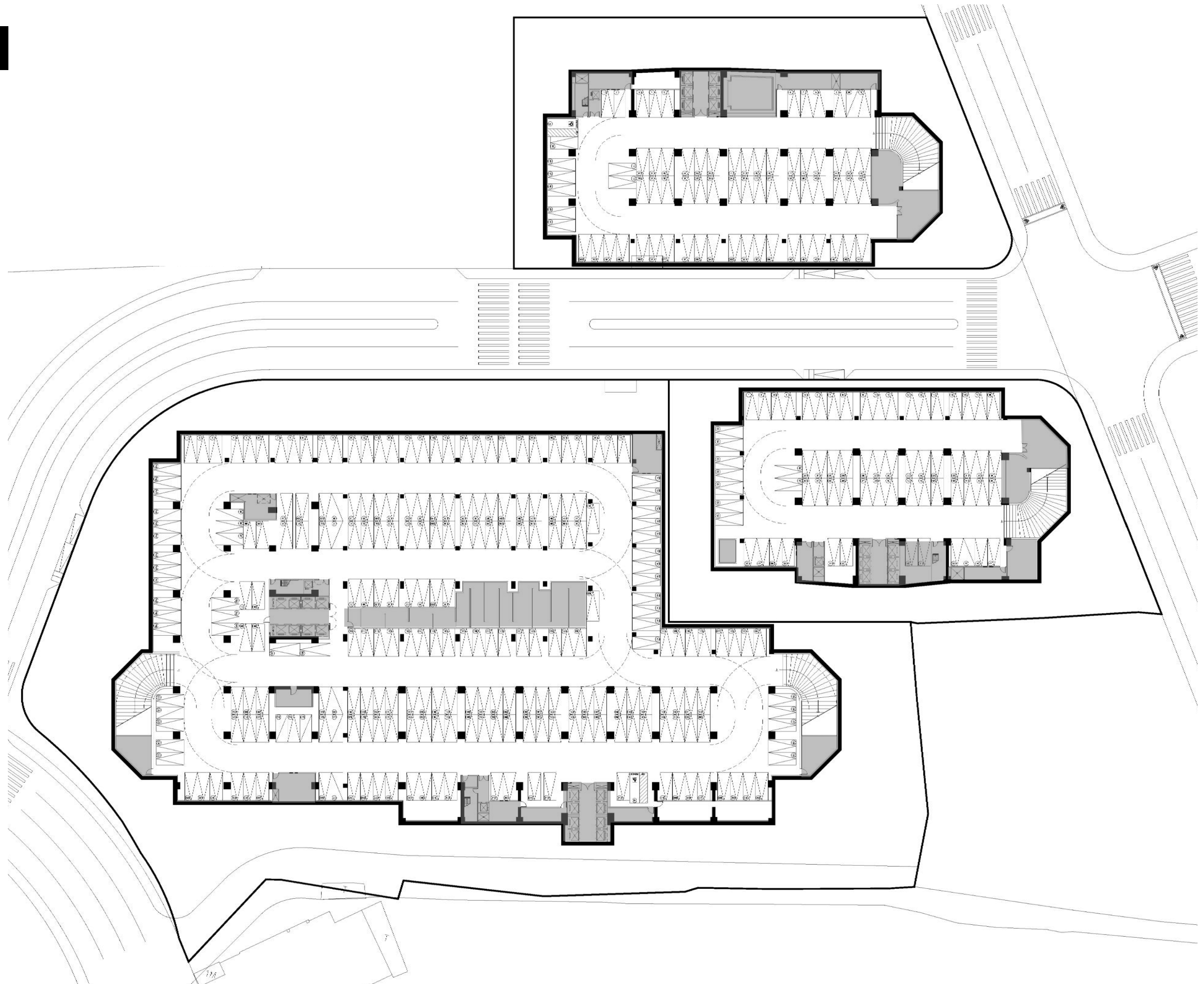
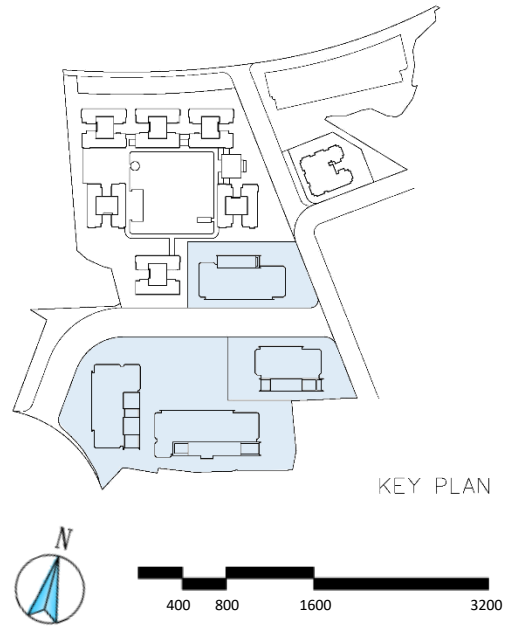


■ 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 地下三層平面圖

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

二、設計規劃

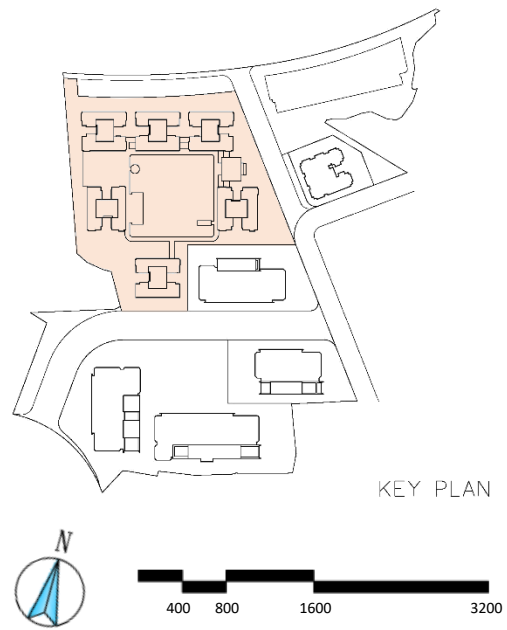


■ 服務核
(樓電梯間、機房、洗手間)

■ 特專一 地下四層平面圖

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

二、設計規劃

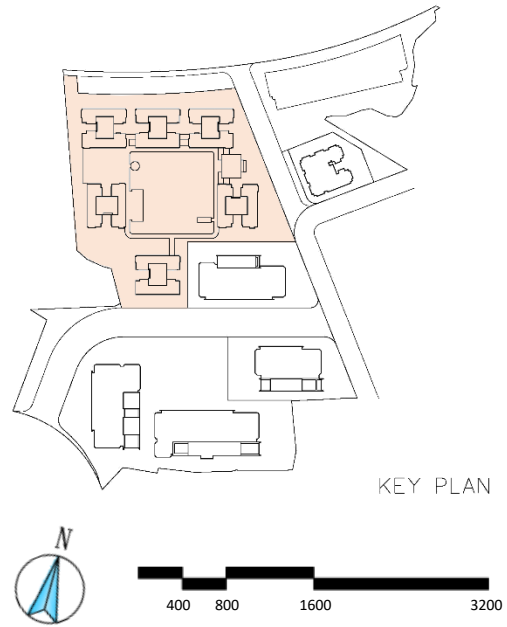


- 店鋪
- 公設車位
(不提供選配)
- 公益設施
- 管委會、大廳、走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房)



■ 特專三A-F棟 地面層平面圖

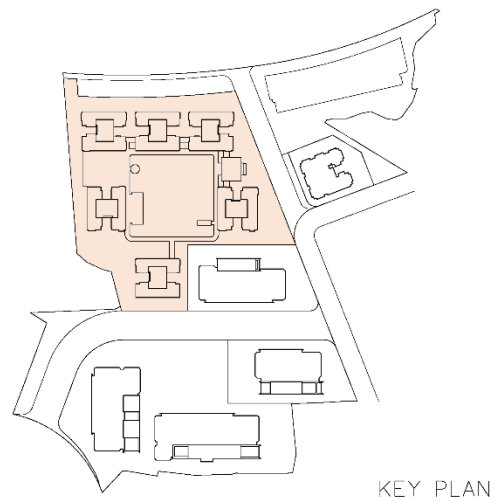
二、設計規劃



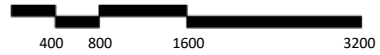
- 住宅單元
- 公益設施
- 管委會、大廳、走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房)

■ 特專三A-F棟 二層平面圖

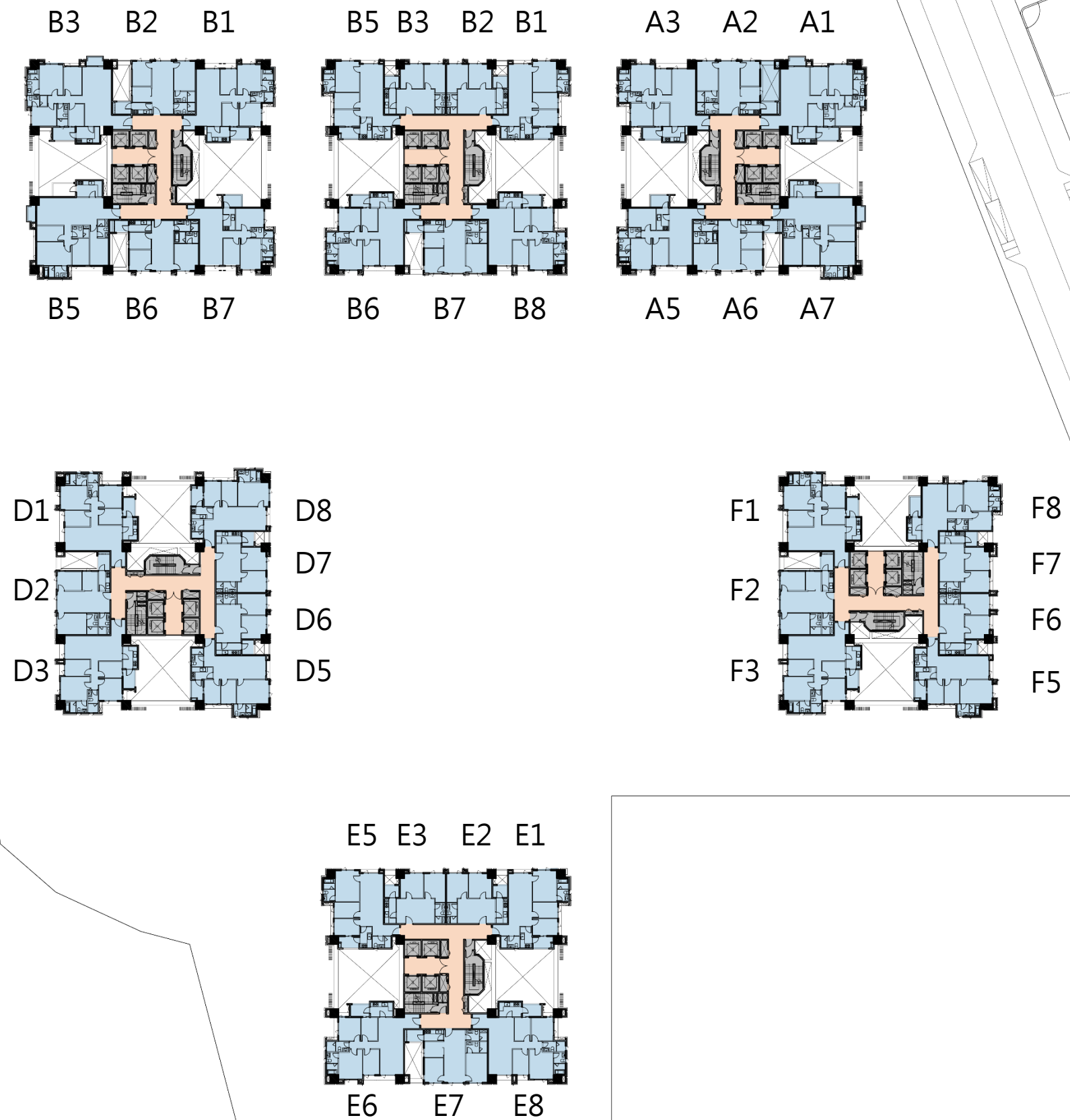
二、設計規劃



KEY PLAN

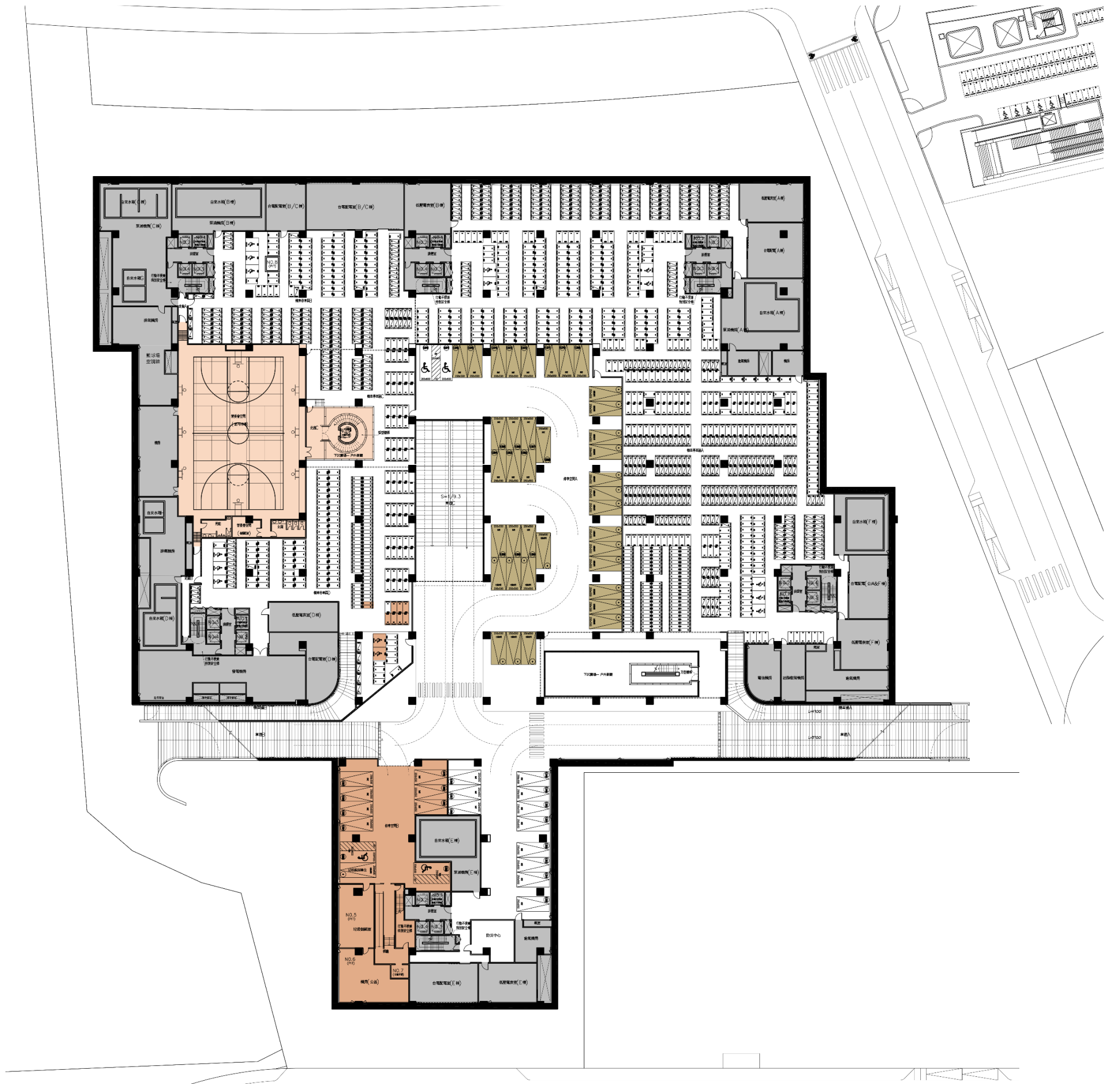
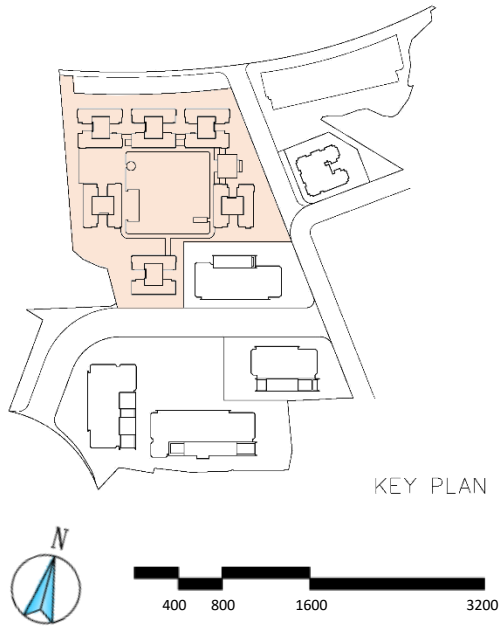






- 住宅單元
- 走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房)



■ 特專三A-F棟 標準層平面圖

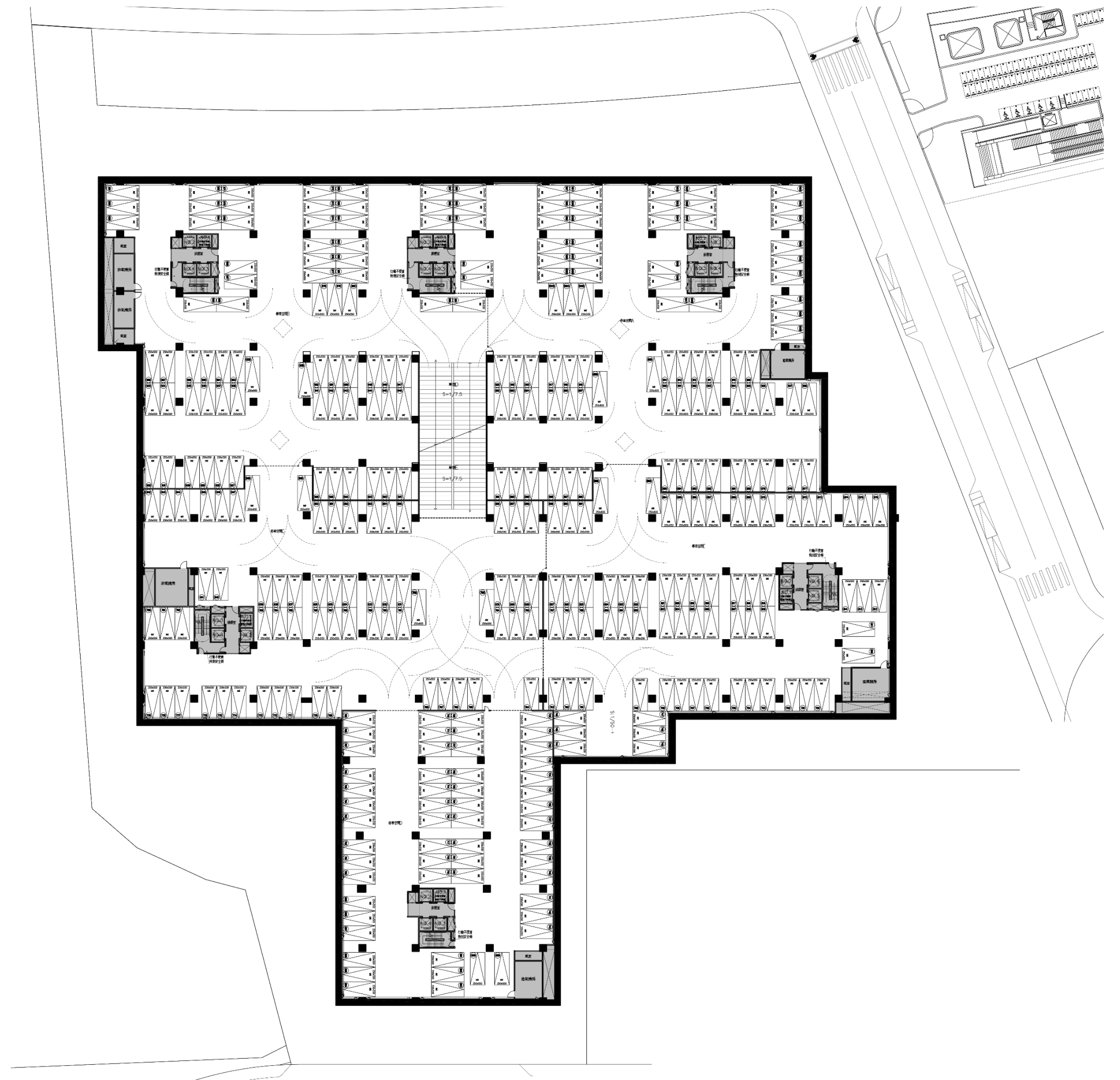
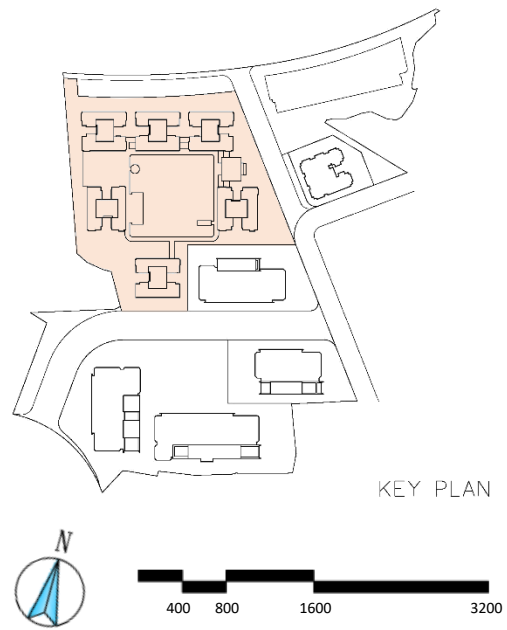
二、設計規劃



-  公設車位、社區使用車位
(不提供選配)
-  公益設施
-  管委會、大廳、走廊
-  服務核
(樓電梯間、機房)

■ 特專三A-F棟 地下一層平面圖

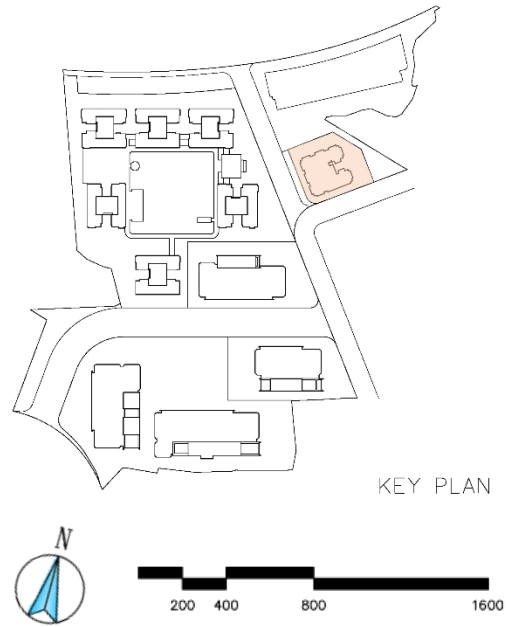
二、設計規劃



■ 服務核
(樓電梯間、機房)

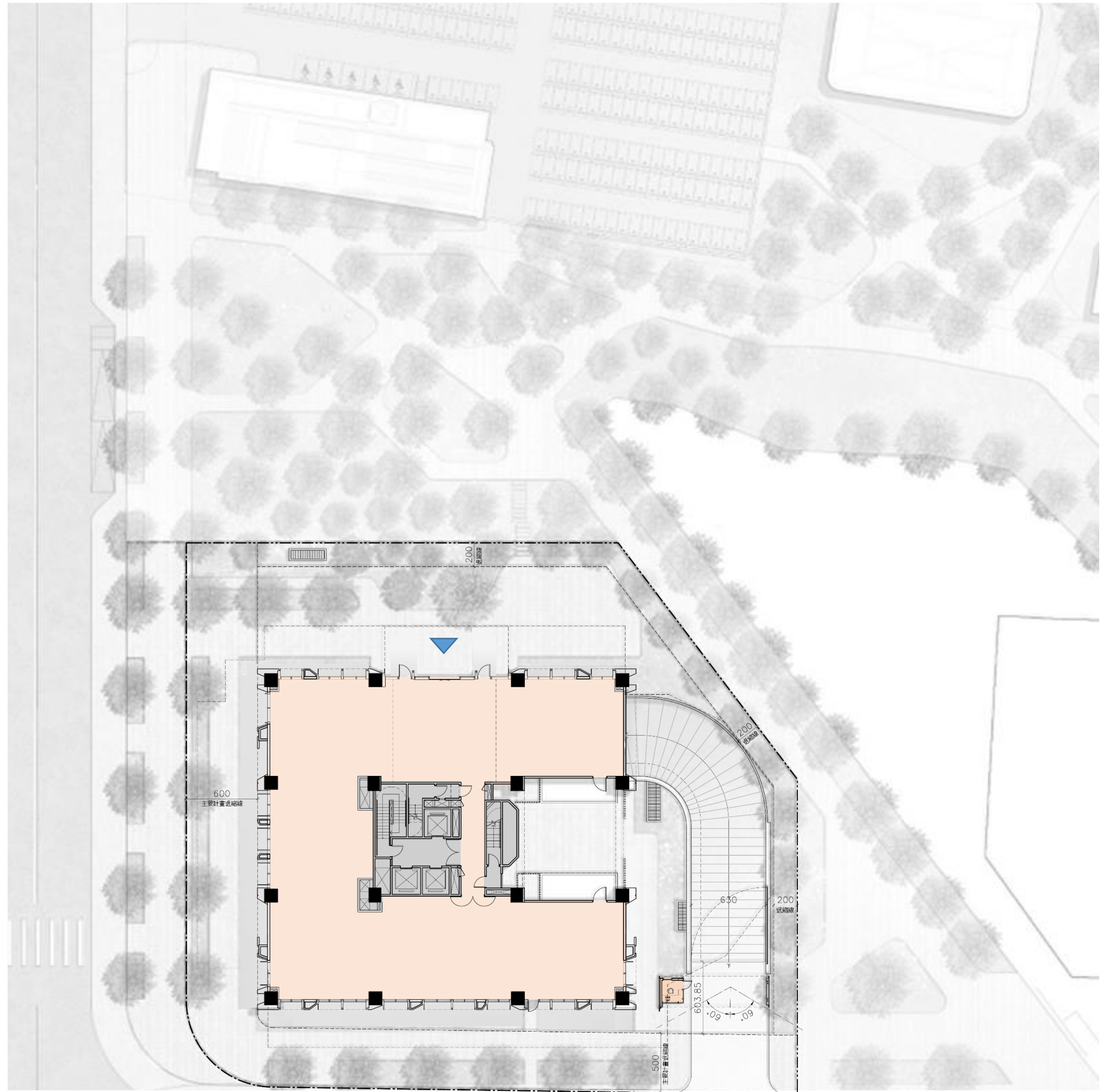
■ 特專三A-F棟 地下標準層平面圖

二、設計規劃

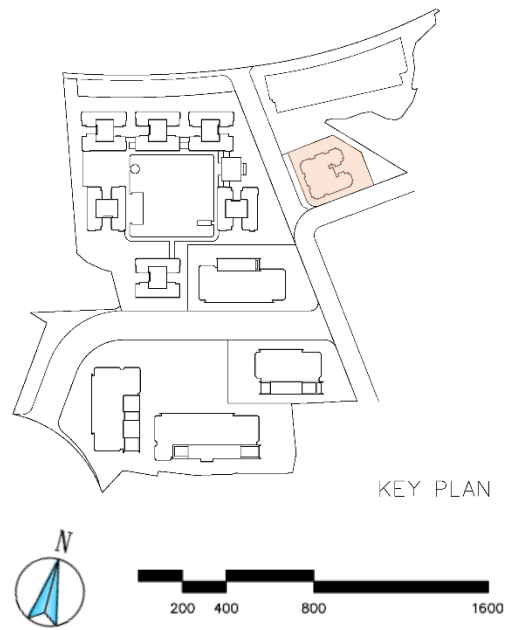


- 住宅單元
- 管委會、大廳、走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房)

■ 特專三G棟 地面層平面圖



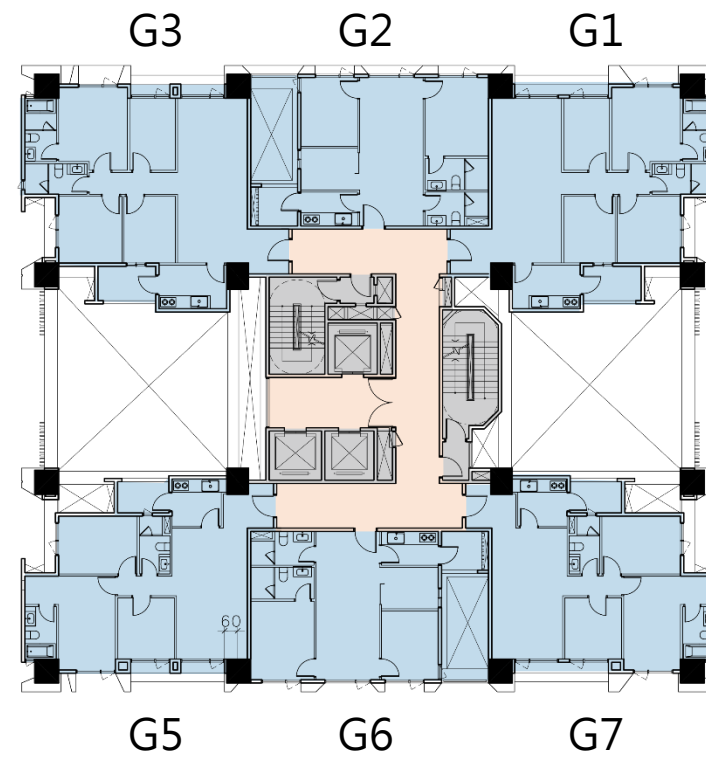
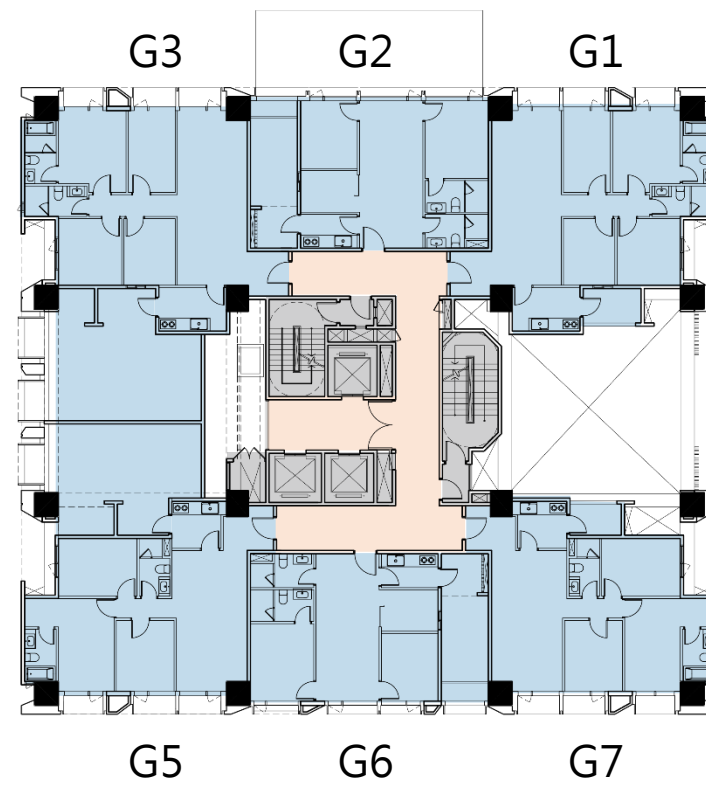
二、設計規劃



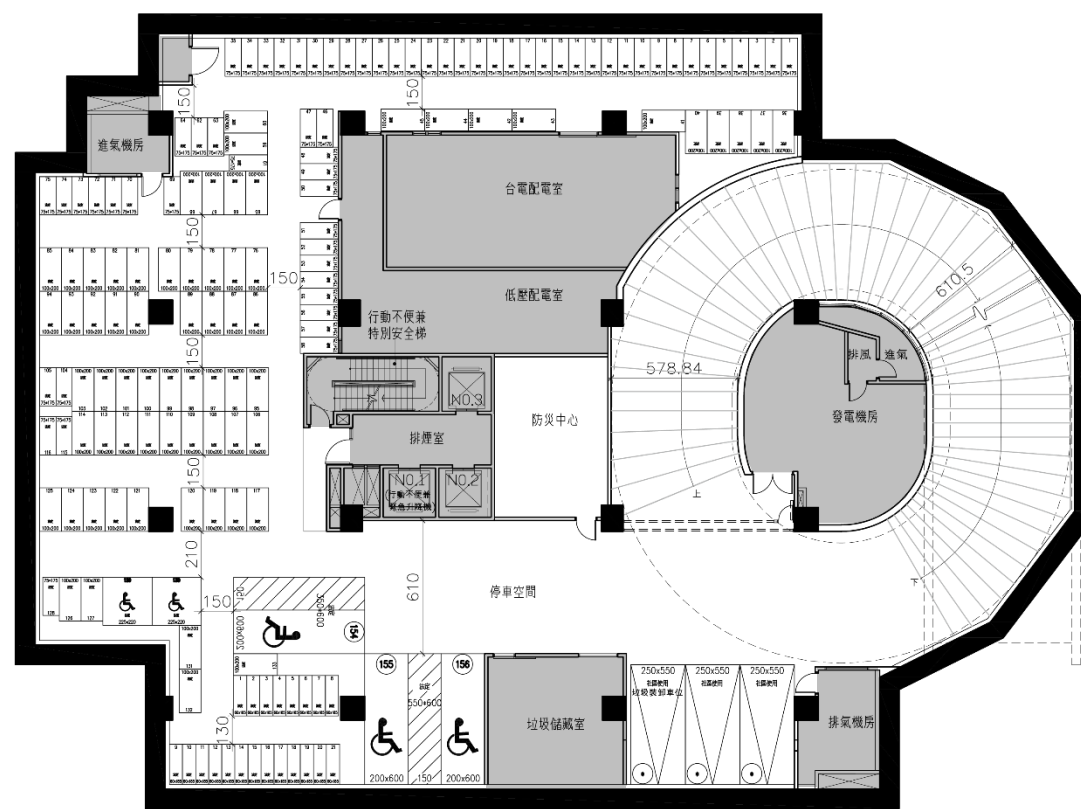
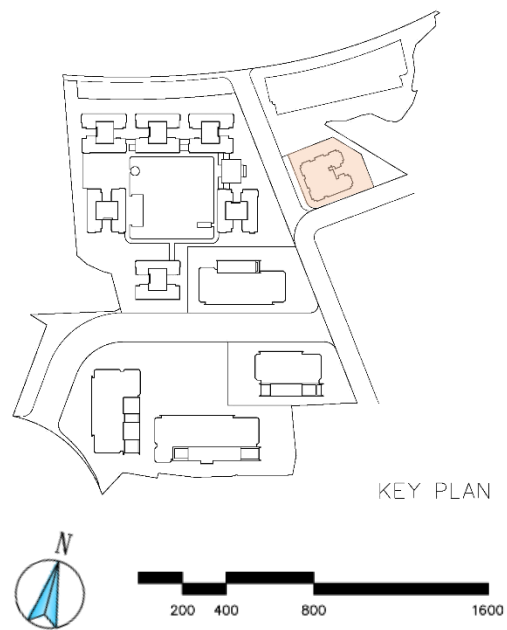
- 住宅單元
- 走廊
- 服務核
(樓電梯間、機房)

■ 特專三G棟

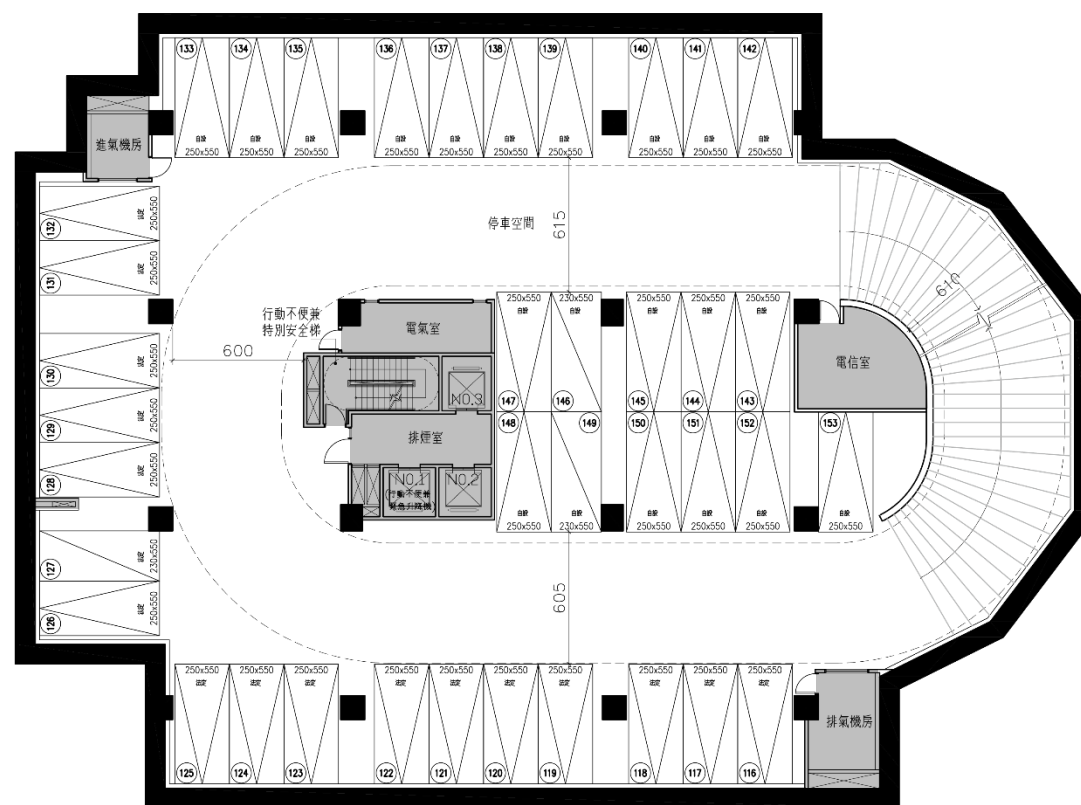
擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



二、設計規劃



■ 地下一層平面圖



■ 地下標準層平面圖

■ 服務核
(樓電梯間、機房)

■ 特專三G棟

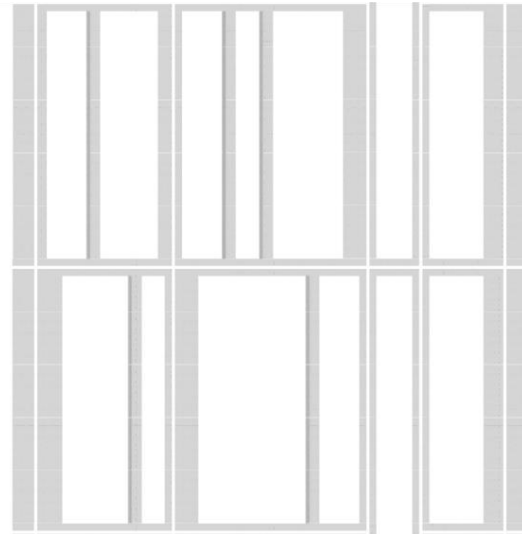
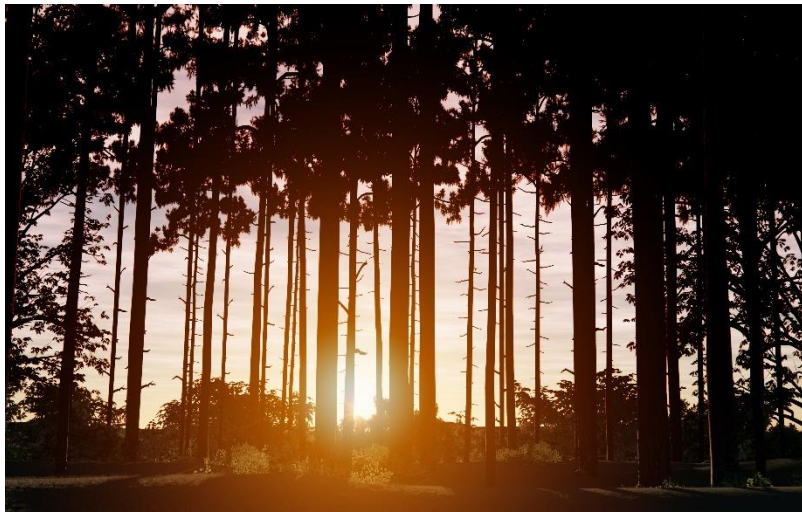
擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

二、設計規劃

■ 特專一



■ 特專三A-F棟

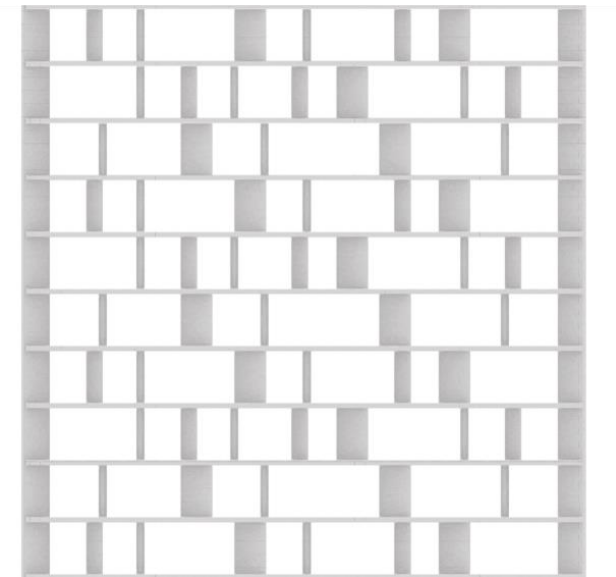


棹林

■ 特專三G棟

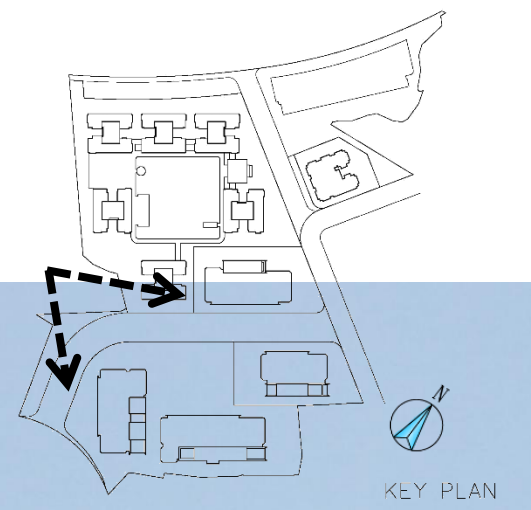


帆影



■ 建築外觀-概念說明

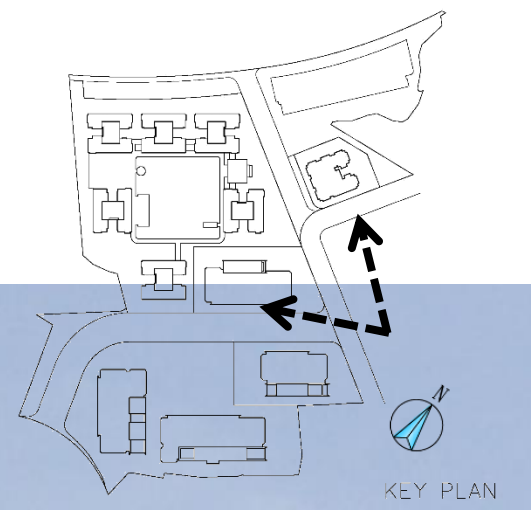
二、設計規劃



■ 建築外觀-特專一模擬圖

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

二、設計規劃



■ 建築外觀-特專三模擬圖

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

INDEX



- 附錄

五、附 錄

一 銀級綠建築檢討

(依都市計畫法新北市施行細則第46條規定辦理)

評估類別：基本型、住宿類

版本採用：2019年版

綠化量指標

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

二氧化碳減量指標

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

污水垃圾改善指標

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

基地保水指標

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

廢棄物減量指標

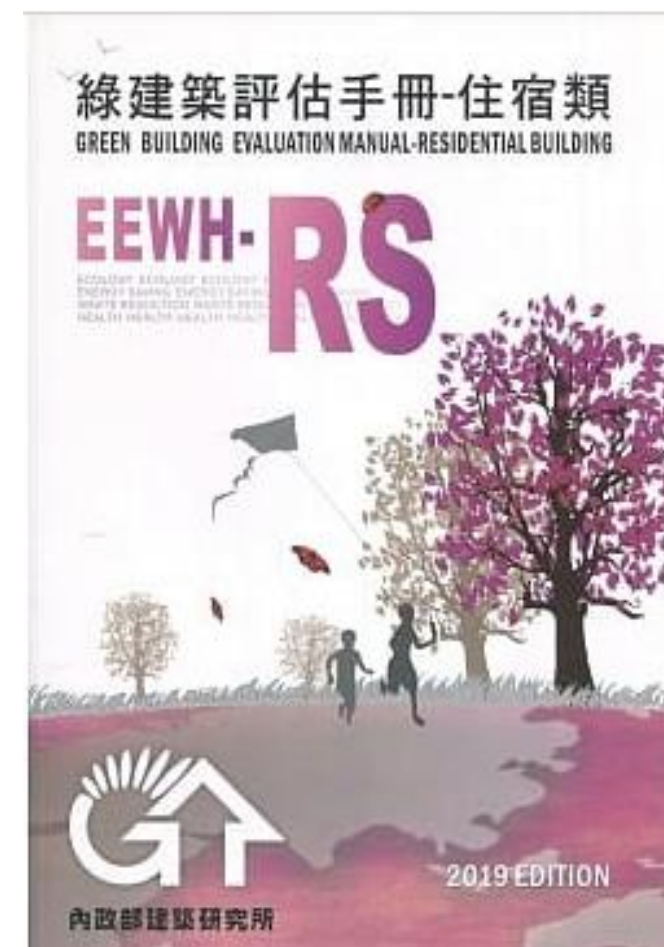
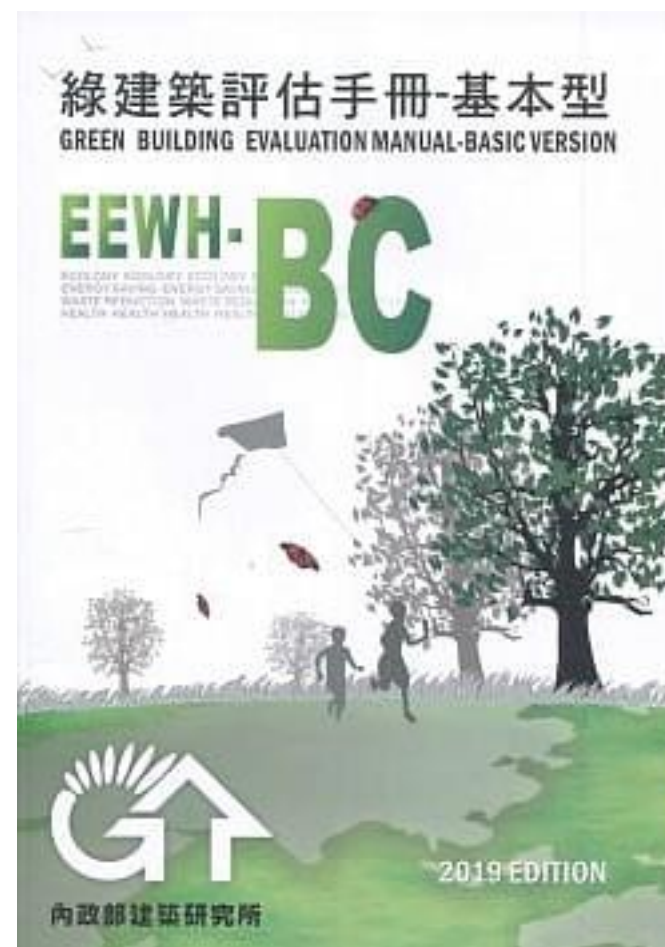
本案於空氣污染防治方面，包含清洗措施、澆水噴霧、防塵網罩及圍籬等各項措施，減少粉狀物飛揚污染環境。

日常節能指標

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

水資源指標

本案用水設備均使用具備省水標準或省水設計之器材，以有效節約用水。設置雨水貯集槽，將回收雨水用於澆灌使用。自然草坪部分全置種植耐旱之草種，有效減少澆灌次數。



	綠建築評估版本 (2019年版)	綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
特專一 AB 棟	基本型	九大指標全評估 總得分RS範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
特專三 A-F 棟	住宿類	九大指標全評估 總得分RS範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$

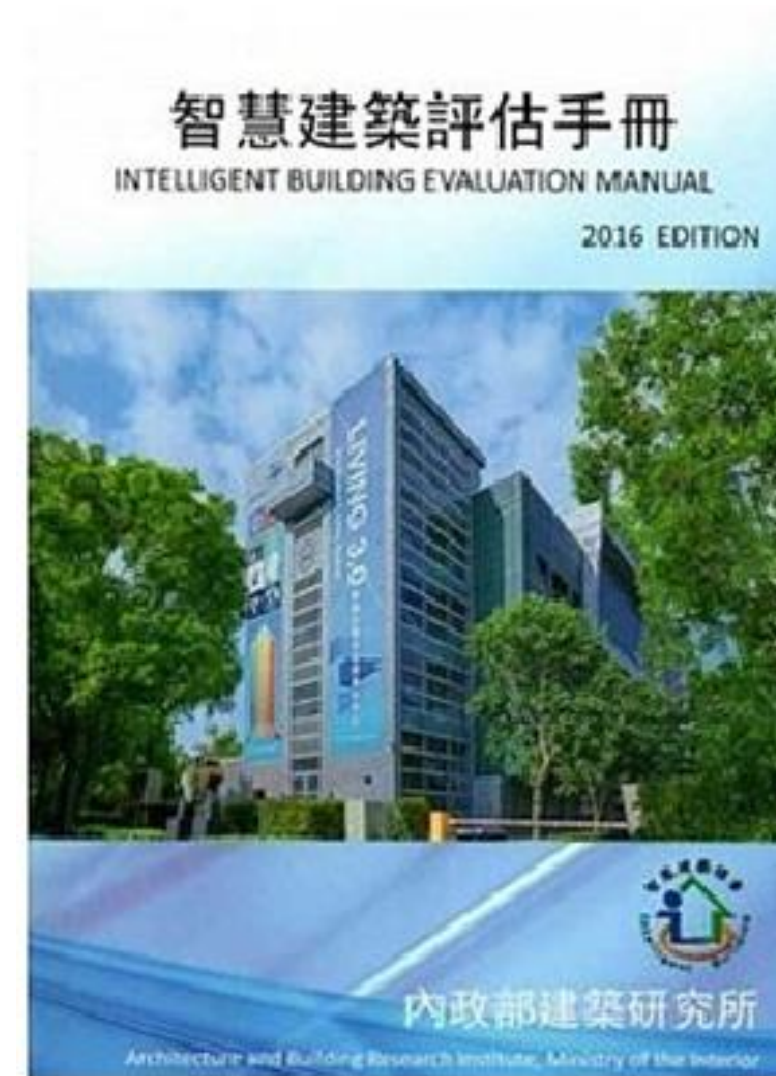
五、附錄

二 銅級智慧建築檢討

(依都市計畫法新北市施行細則第46條規定辦理)

評估類別：辦公、服務類/住宿類

版本採用：2016年版



評分系統：基本規定+鼓勵項目

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

棟別	智慧建築評估版本 (2016年版)	智慧建築評量等級 (得分概率分佈)	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
特專一 AB 棟	辦公、服務類	總得分範圍 (八指標全評估)	50 ≤ RS < 90	90 ≤ RS < 120	120 ≤ RS < 140	140 ≤ RS
特專三 A-F 棟	住宿類					

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國110年1月5日(二)上午10時30分在新店區寶中路95號(正大尼龍工業股份有限公司廠區管理室)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：巨秉不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 李林國際不動產估價師聯合事務所

2) 正一不動產估價師事務所

■ 備取3家：

1) 戴德梁行不動產估價師事務所

2) 陳銘光不動產估價師事務所

3) 歐亞不動產估價師聯合事務所

4. 三家估價師事務所 (評價基準日為110年1月31日)

巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)

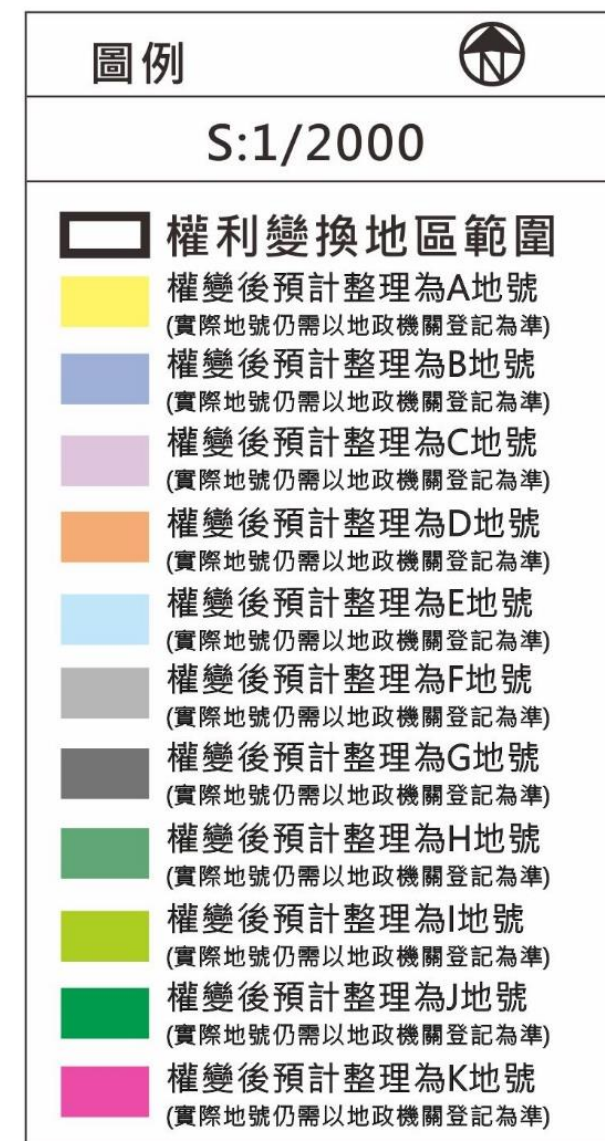
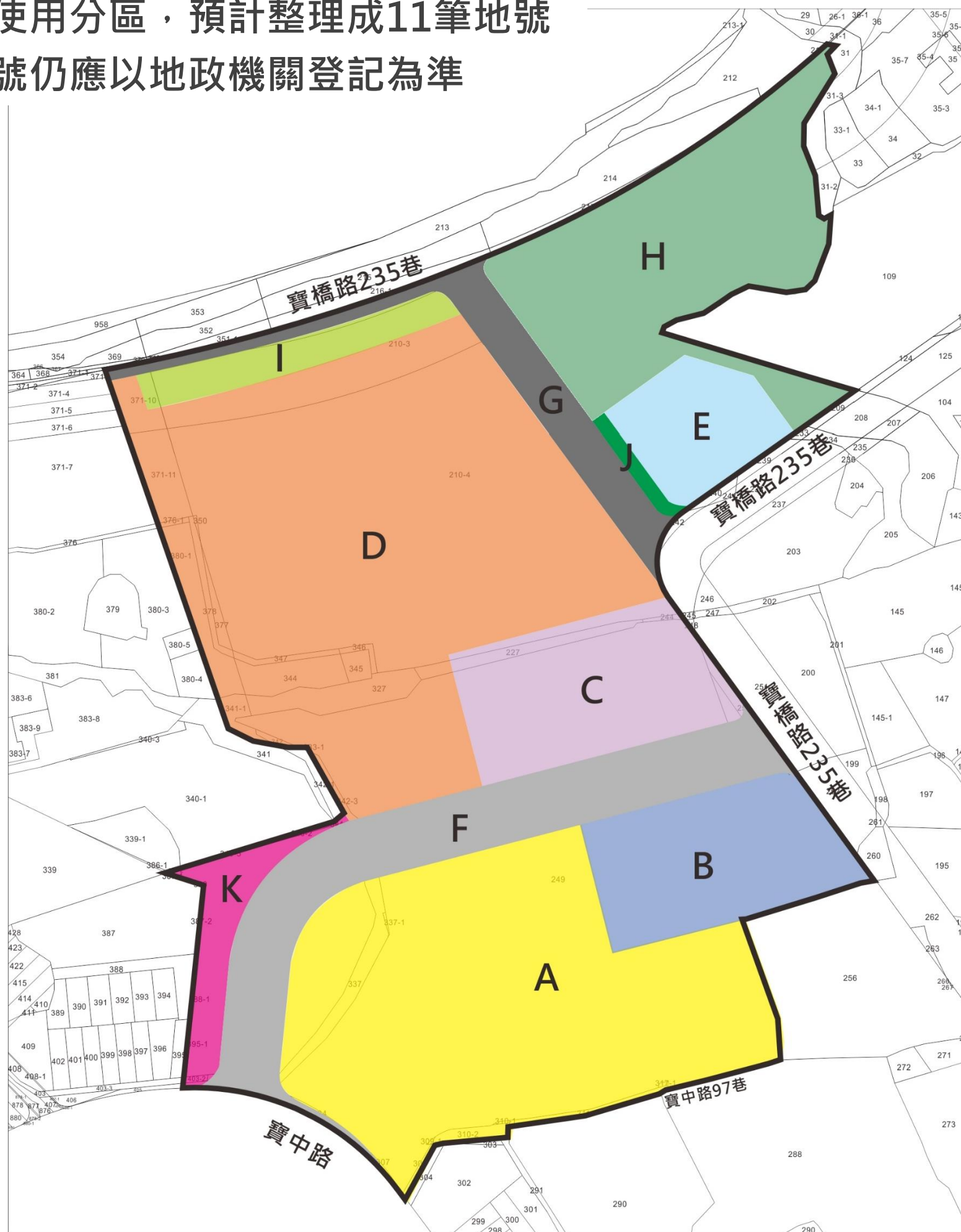
李林國際不動產估價師聯合事務所

正一不動產估價師事務所

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	李林國際不動產估 價師聯合事務所	正一不動產估價 師事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	996,161	965,874	970,427
	更新前土地總價 (元)	19,460,955,267	18,926,388,232	18,958,208,873
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	708,812	671,945	693.209
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	524,343	501,462	514.381
	車位平均價格 (元/個)	1,895,643	1,895,280	1.882.280
	更新後總權利價值 (元)	60,904,076,800	58,457,191,888	59,803,634,240
土地所有權人應分配權利價值 (元)		25,544,664,109	23,097,779,197	24,444,221,549

5. 本案最小分配權值為 12,257,671 元。

- 依土地使用分區，預計整理成11筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

1.選配期間：111年6月29日(星期三)起至111年7月29日(星期五)止，共計31日。

2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。

2.申請分配意願與申請分配結果，請於111年7月29日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。

1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。

2.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。

3.公開抽籤日：111年8月4日(星期四)下午2時20分於新北市新店區寶興市民活動中心1樓會議室(新北市新店區寶中路65巷59號)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

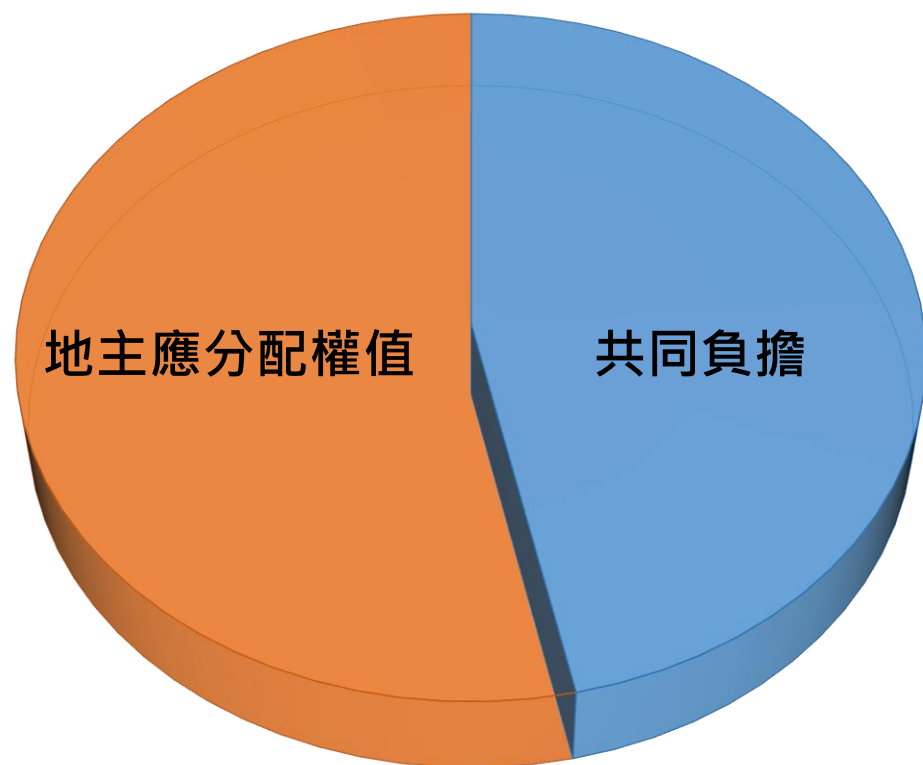
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
609億0,407萬6,800元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 255億4,466萬4,109元 × 每人更新前權值比例

* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

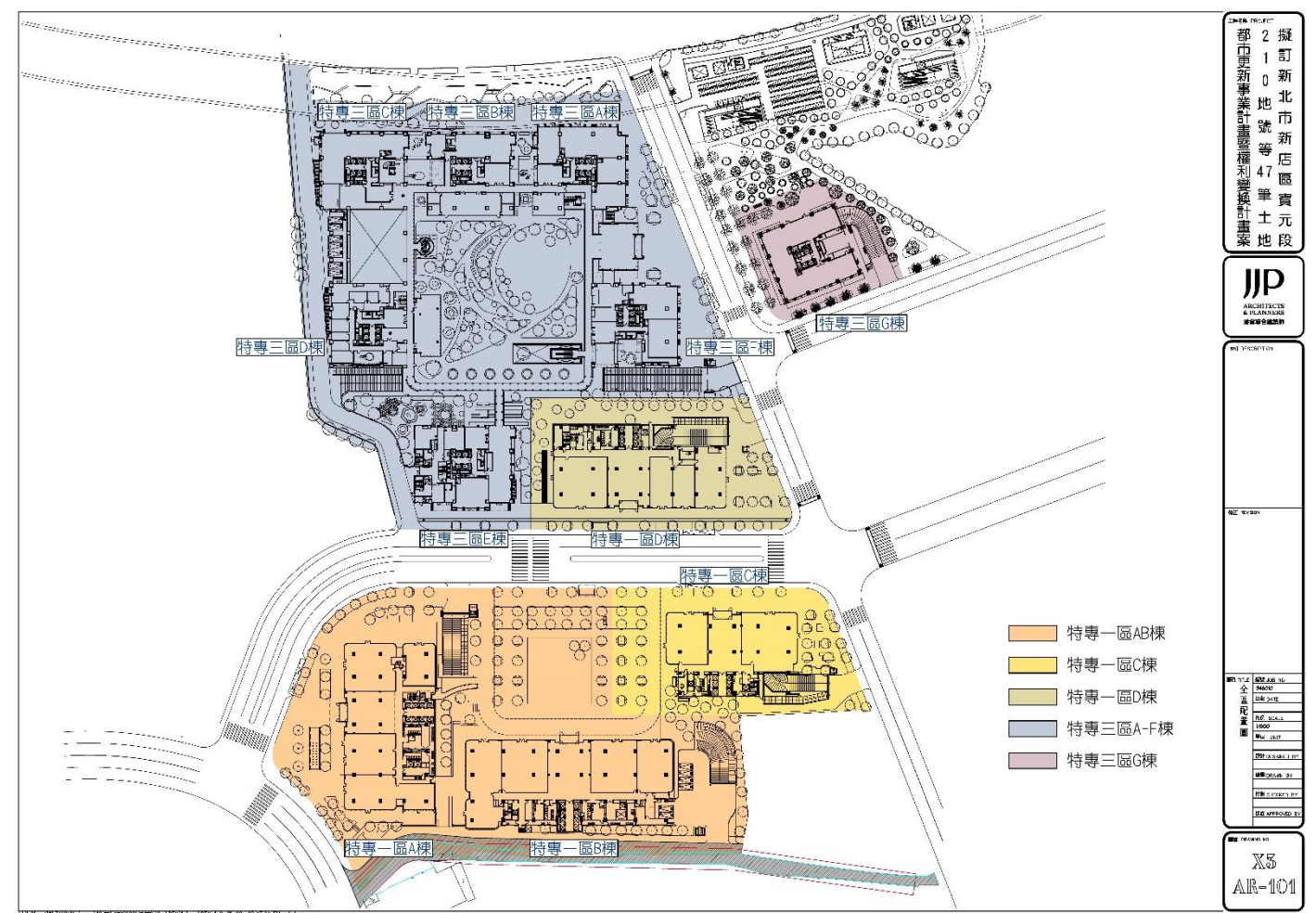
1.巨秉不動產估價師聯合事務所

2.李林國際不動產估價師聯合事務所

3.正一不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



權利變換意願調查表

表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 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 A君 為新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 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：A君 印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789 (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 0 月 0 日

附件二 1/1

更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

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、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取特專一2樓A1戶，則單元編號請填寫「(特專一)2F-A1」、如選取特專三5樓A7戶，則單元編號請填寫「(特專三)5F-A7」)
(特專一)2F-A1等，共1個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位1位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取特專一AB棟地下四樓編號65之車位，則車位編號請填寫「(特專一AB棟)B4-65」、如選取特專三地下五樓編號125之車位，則車位編號請填寫「(特專三)B5-125」)
(特專一AB棟)B4-65等，共1部。

說明：

- 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。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於111年7月29日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達華固建設股份有限公司(臺北市信義區信義路四段456號7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111年8月4日下午2時20分，地點為新北市新店區寶興市民活動中心1樓會議室(新北市新店區寶中路65巷59號)。
- 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：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 0 月 0 日

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

- ※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位
- ※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 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 (特專一)2F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 (特專一AB棟)B4-65。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
(特專一) 2F-A1	(特專一AB棟) B4-65	1 A君	45/100	
		2 B君	55/100	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	新北市新店區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	新北市新店區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 111 年 0 月 0 日

附件四 1/1

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市新店區寶元段 210 地號等 54 筆(原 47 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席民國 111 年 8 月 4 日(星期四)下午 2 時 20 分於新北市新店區寶興市民活動中心 1 樓會議室(新北市新店區寶中路 65 巷 59 號)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

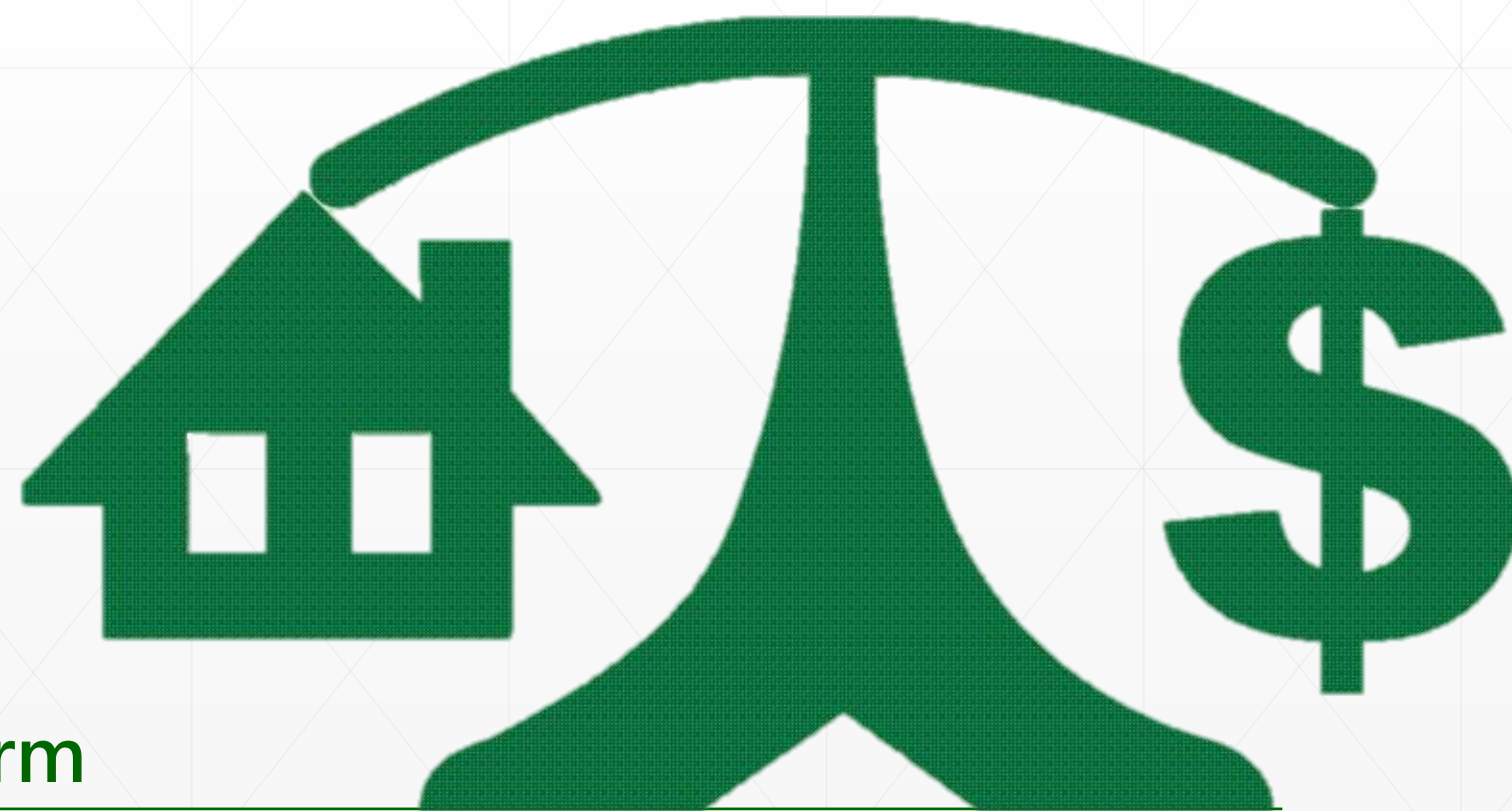
電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五/1

擬訂新北市新店區寶元段
210地號等54筆土地
都市更新權利變換
價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-BeamRealEstateAppraisersFirm

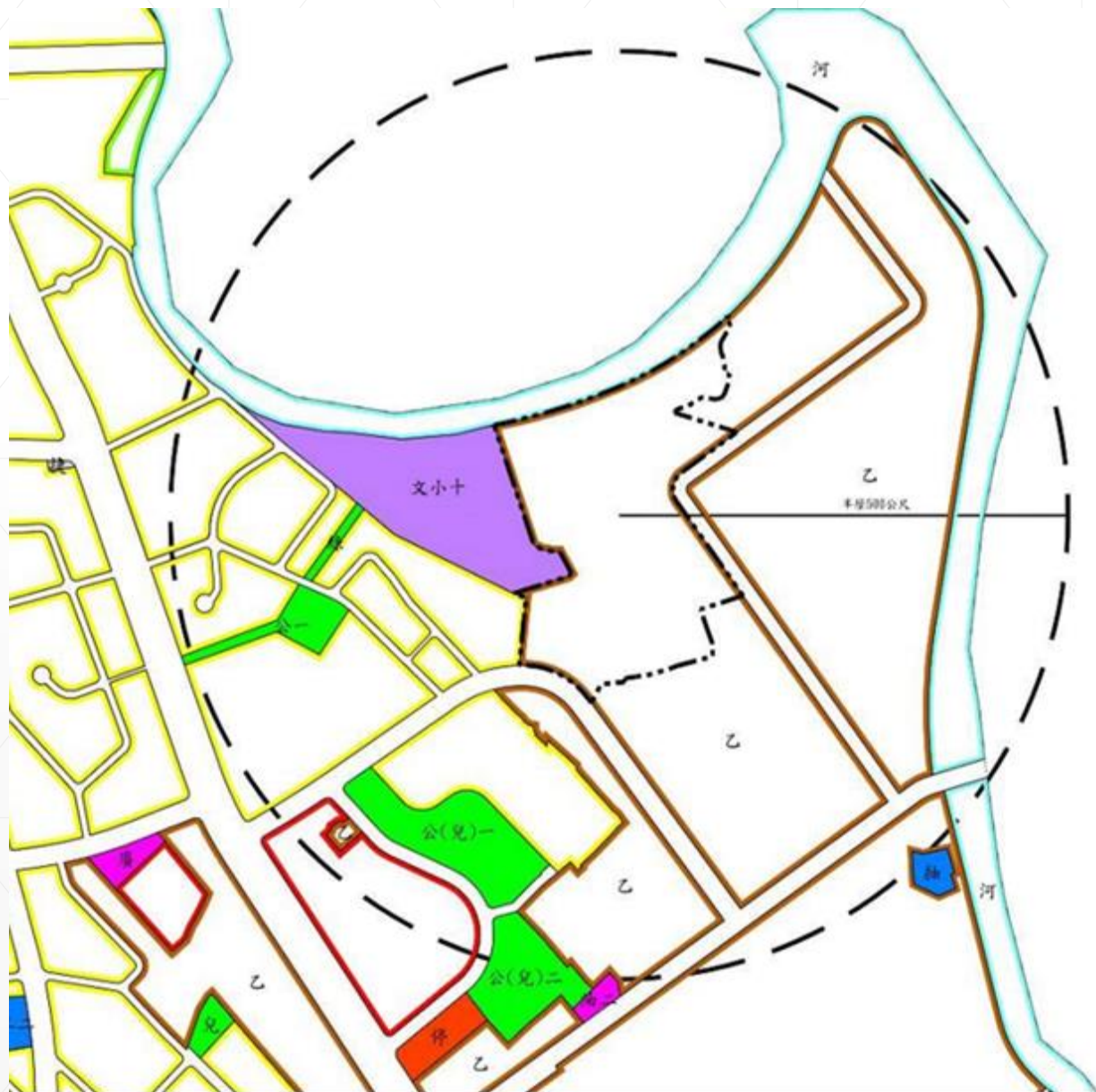
簡報內容

- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論



勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積 率
210地號等 54筆土地	64,581.67	19,535.95	乙種工業區	70%	210%

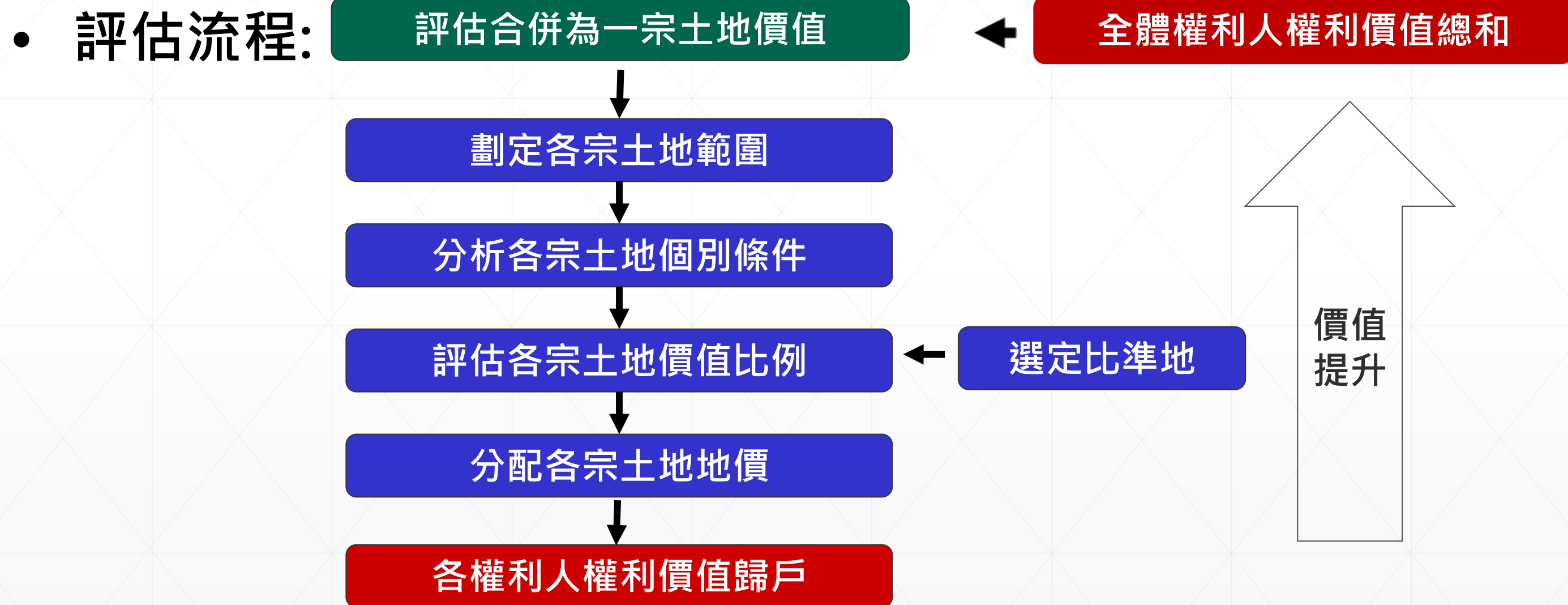


權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 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(103年7月修訂版；不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)
- 評估內容
 - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
 - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期：
 - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(110年1月31日)
 - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準



估價條件說明-更新前(1/4)

- 價格日期：民國110年1月31日
- 更新前估價條件
 1. 本案變更後土地劃分為第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(新北市政府受贈土地)，並依變更後土地規劃更新後不動產。因此本案更新前土地權利價值，分配應包括【土地相關權利人】及【受贈者新北市政府】，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值與比例，分三階段評估，如下所述。
 2. 第一階段：依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估【土地相關權利人】之間權利價值比率。
- 變更前各土地相關權利人土地權利價值，係以變更前之土地使用分區(工業區)及法定容積率(210%)為依據，並以素地價格為基礎，在合併利用狀況下予以評估【土地相關權利人】變更前土地權利價值。

估價條件說明-更新前(2/4)

- 變更前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」視為同一宗土地。可視為同宗土地劃分結果如下表所示：

劃分宗地	所有權人/管理人	地段	地號
A	正大尼龍工業股份有限公司	寶元段	210地號等11筆
B	中華民國/財政部國有財產署	寶元段	227地號等28筆
C	新北市/新北市政府養護工程處	寶元段	307地號等5筆
D	華固建設股份有限公司	寶元段	250、254
E	周福來、華固建設股份有限公司	寶元段	371-3地號等4筆
	林淑珠	寶元段	377
	高怡和、高宏明	寶元段	380-1
F	張許寶蓮等7人共同共有	寶元段	388-1、395-1

- 本次將【變更前乙種工業區土地】合併為一宗為視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，求得【土地相關權利人】所得之權利比例。



估價條件說明-更新前(3/4)

3.第二階段：依變更後土地使用分區、容積率及坐落位置，分別評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(新北市政府受贈土地)土地價格，加總後即為本案更新前土地權利總價。

- 先就本案變更後土地結果進行劃分，可分為A、B、C、D四塊宗地，並以第一種特定專用區(A宗地)為第一種特定專用區之比準地，第三種特定專用區(C宗地)為第三種特定專用區之比準地，各自依照比較法與土開法評估比準地價格後，再以比準地推估其他第一種特定專用區(B宗地)及第三種特定專用區(D宗地)(新北市政府受贈土地)之土地價格。
- 劃分如下表及圖

宗地	範圍	土地面積(M ²)	土地面積(坪)	土地面積(坪)(合併)	容積率
A	特專一AB棟	14,335.54	4,336.50	5,609.56	330.0%
	特專一C棟	4,208.47	1,273.06		
B	特專一D棟	4,533.78	1371.47	1371.47	330.0%
C	特專三A-F棟	19,916.44	6,024.72	6,024.72	316.8%
D	特專三G棟	2,212.94	669.41	669.41	316.8%

估價條件說明-更新前(4/4)

4.第三階段：依前述更新前土地權利總價，扣除【新北市政府受贈土地】第三種特定專用區之土地價值後，剩餘土地價值依照變更前【土地相關權利人】土地權利價值比例分配，即可求得【新北市政府】與【土地相關權利人】土地權利價值比例。

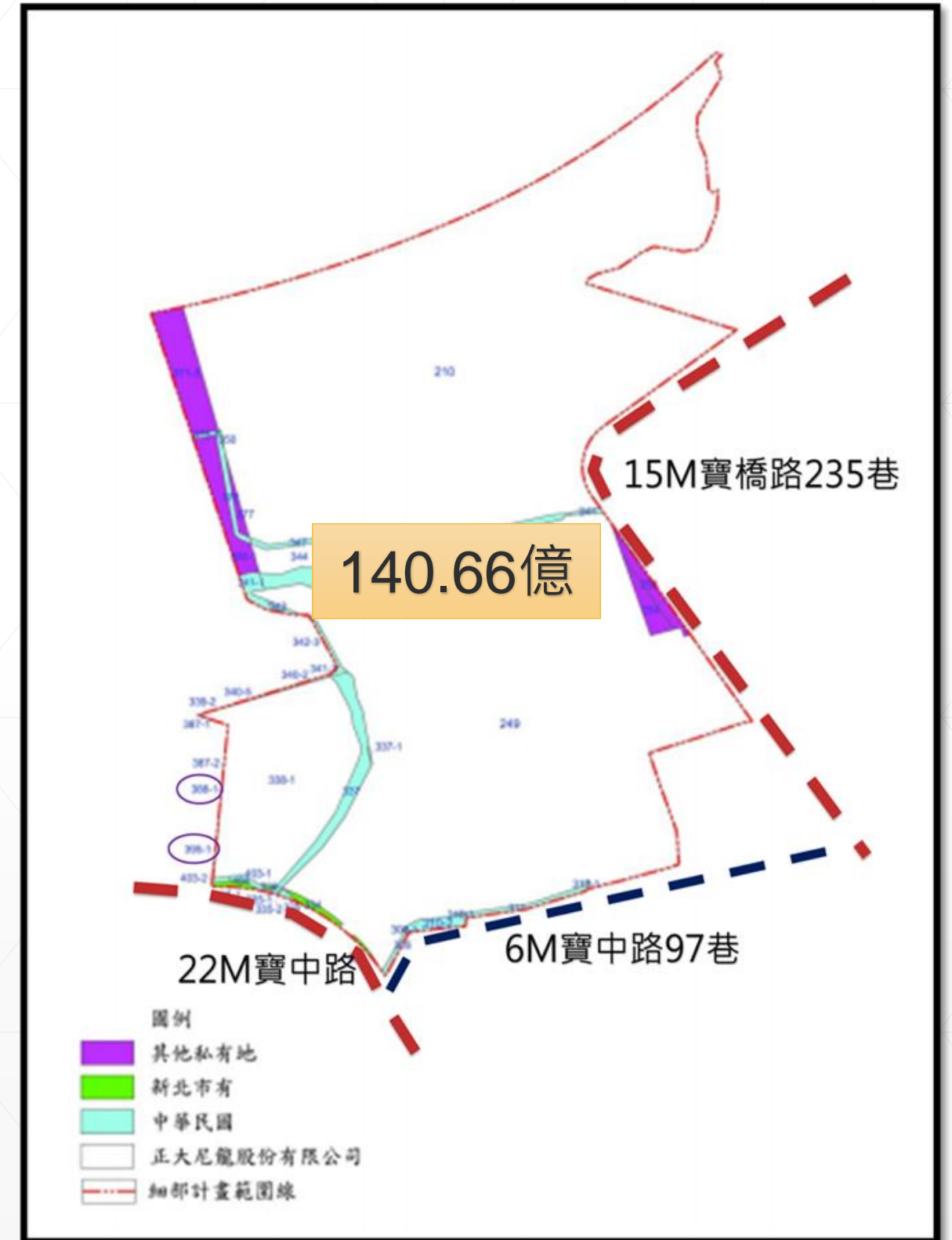
估價條件說明-更新後

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. 更新後各戶價格評估，店面部分選定「S5-1F」為比準戶，樓上層住宅部分選定「12F-B8」為比準戶，樓上層辦公部分選定「12F-C2」為比準戶，依照各戶位置、樓層、景觀等建物個別條件不同，進而推估樓上層各戶價格，而停車位部分則選定「住宅棟B2坡道平面大車位」為比準車位，再依各車位所對應之產品、位置、大小、所在樓層等因素，再推估各樓層車位價格。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。

變更前乙種工業區土地權利價值評估

• 評估方法

- 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案乙種工業區合併後土地單價及總值。
 - 土地單價為每坪720,000元。
 - 土地總值為14,065,886,232元。

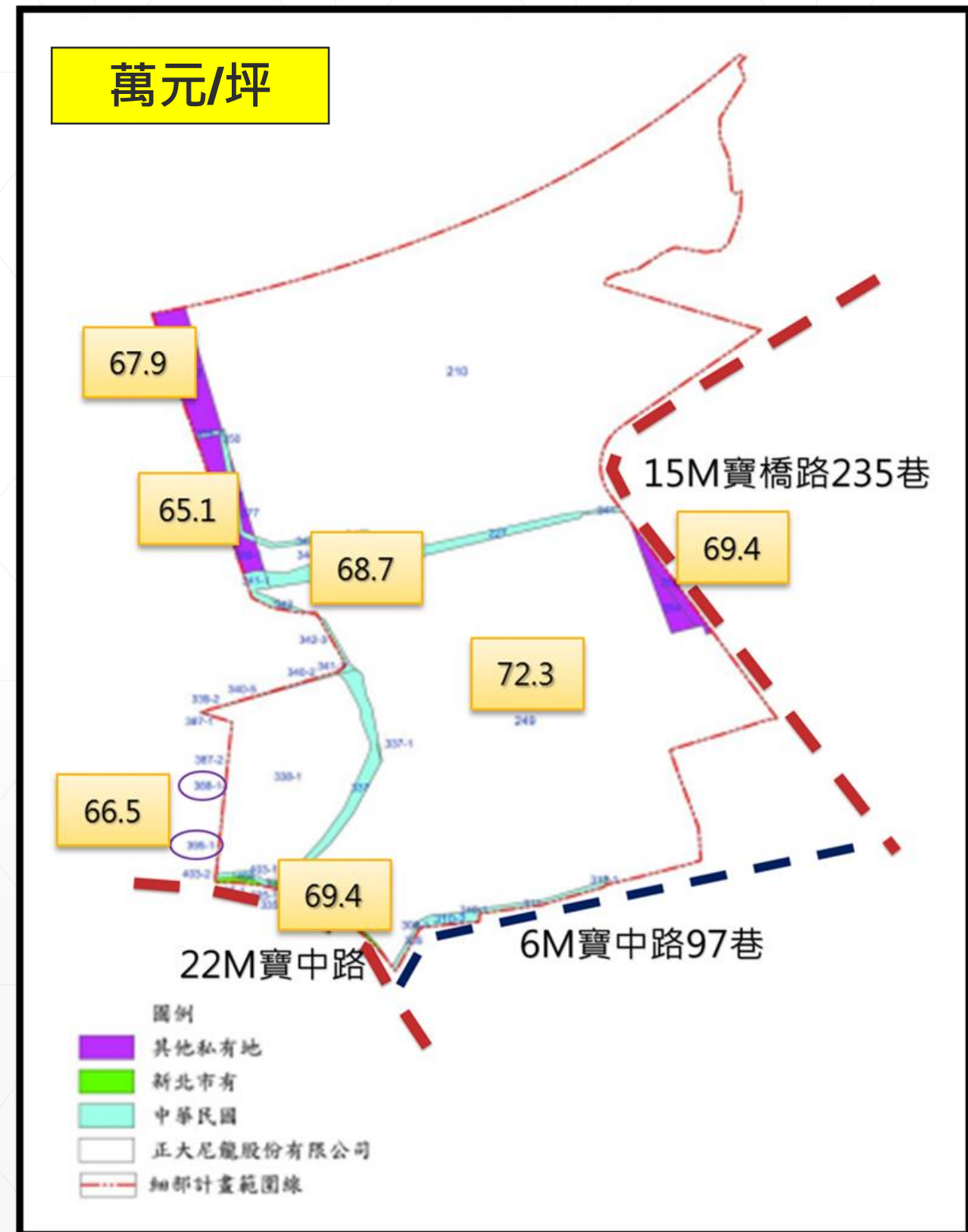


變更前乙種工業區土地價值結果

依評估結果，變更前各宗土地調整因素與土地單價結果如下

臨路面	調整率	臨路寬度	調整率	地形	調整率	面積	調整率
2面	0%	15M	-1%	方整	0%	1000坪以上	0%
1面	-2%	6M	-4%	極度不規則	-3%	500至1000坪	-1%
未臨路	-10%	22M	0%	狹長	-2%	200至500坪	-2%
				三角	-1%	200坪以下	-3%

依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：
 本案更新前土地價值推估，以比準地為基礎，考量因素計有臨路面、臨路寬度、地形、面積等。

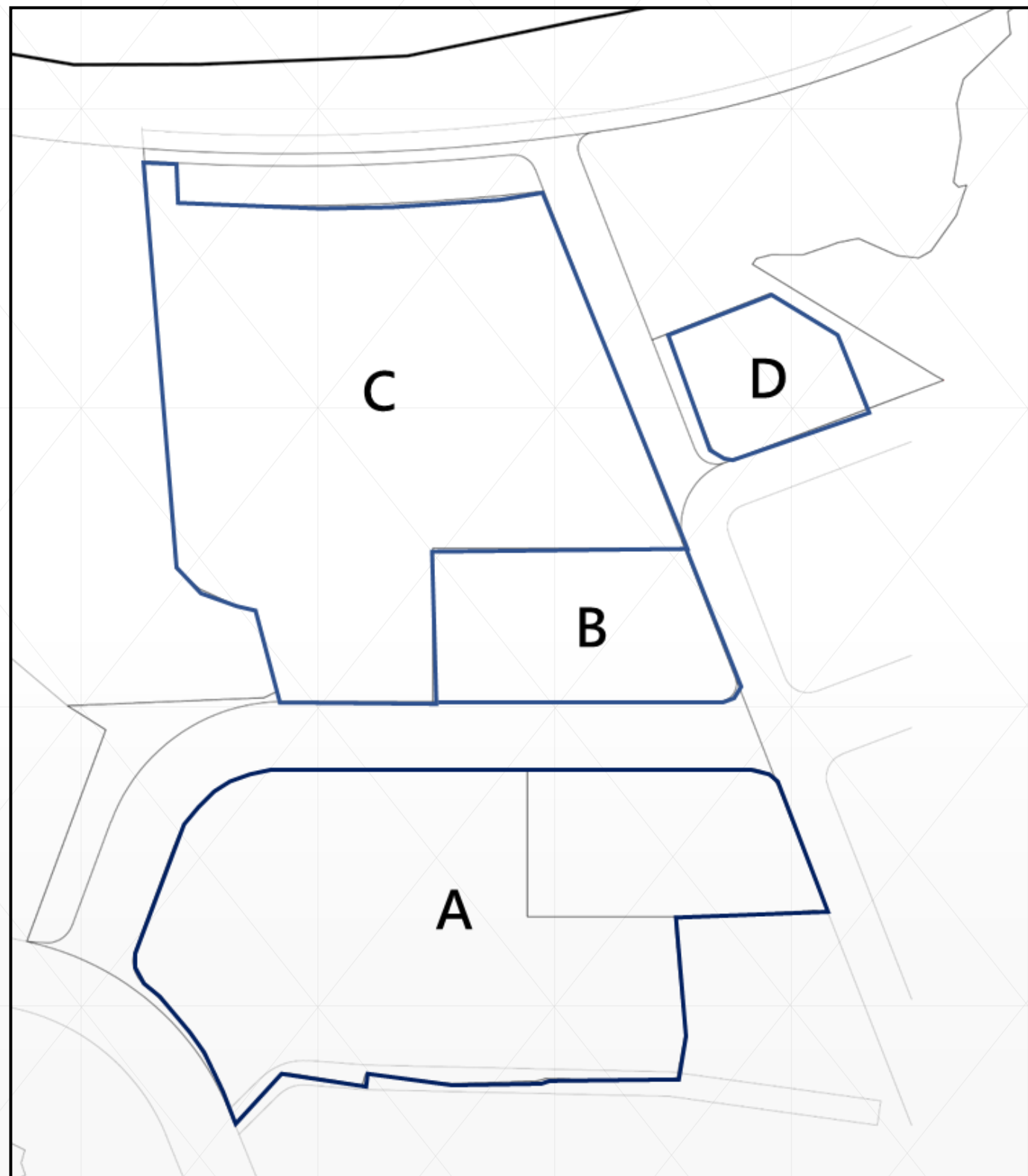


變更前土地相關權利人土地價值

所有權人/管理人	變更前各權利人分配土地總價(元)	變更前土地權值比例
中華民國/財政部國有財產署	481,880,217	3.4259%
正大尼龍工業股份有限公司	13,184,385,976	93.7331%
周福來	40,174,886	0.2856%
林淑珠	16,849,346	0.1198%
高宏明	49,214,664	0.3499%
高怡和	49,214,665	0.3499%
張許寶蓮、張村旭、張志旭、張成旭、張世宜、張世欣、張青華	2,403,397	0.0171%
華固建設股份有限公司	211,643,865	1.5047%
新北市/新北市政府經濟發展局	1,094,929	0.0078%
新北市/新北市政府養護工程處	29,025,781	0.2064%
總計	14,065,887,726	100.0000%

變更後土地權利價值評估

宗地	範圍	土地面積(坪) (合併)	容積率
A	特專一AB棟	5,609.56	330.0%
	特專一C棟		
B	特專一D棟	1371.47	330.0%
C	特專三A-F棟	6,024.72	316.8%
D	特專三G棟	669.41	316.8%



以比較法及土開法推估比準地地價如下

A宗地地價：140萬元/坪

C宗地地價：145萬元/坪



變更後土地權利價值評估

以比準地宗地A、C為基礎，考量因素計有臨路面、臨路狀況、面積、有無面公園等條件推估宗地B、D地價。

宗地D權利價值即為受贈人新北市政府權利價值。

產品	宗地	範圍	合併前各宗土地單價 (元/坪)	合併前各土地總價(元)	權利價值比例
辦公	A	特專一AB棟	1,400,000	7,853,388,235	40.354588%
		特專一C棟			
	B	特專一D棟	1,372,000	1,881,654,713	9.668871%
	合計			9,735,042,948	
住宅	C	特專三A-F棟	1,450,000	8,735,848,495	44.889104%
	D	特專三G棟	1,479,000	990,063,824	5.087437%
	合計			9,725,912,319	
總計				19,460,955,267	100.000000%

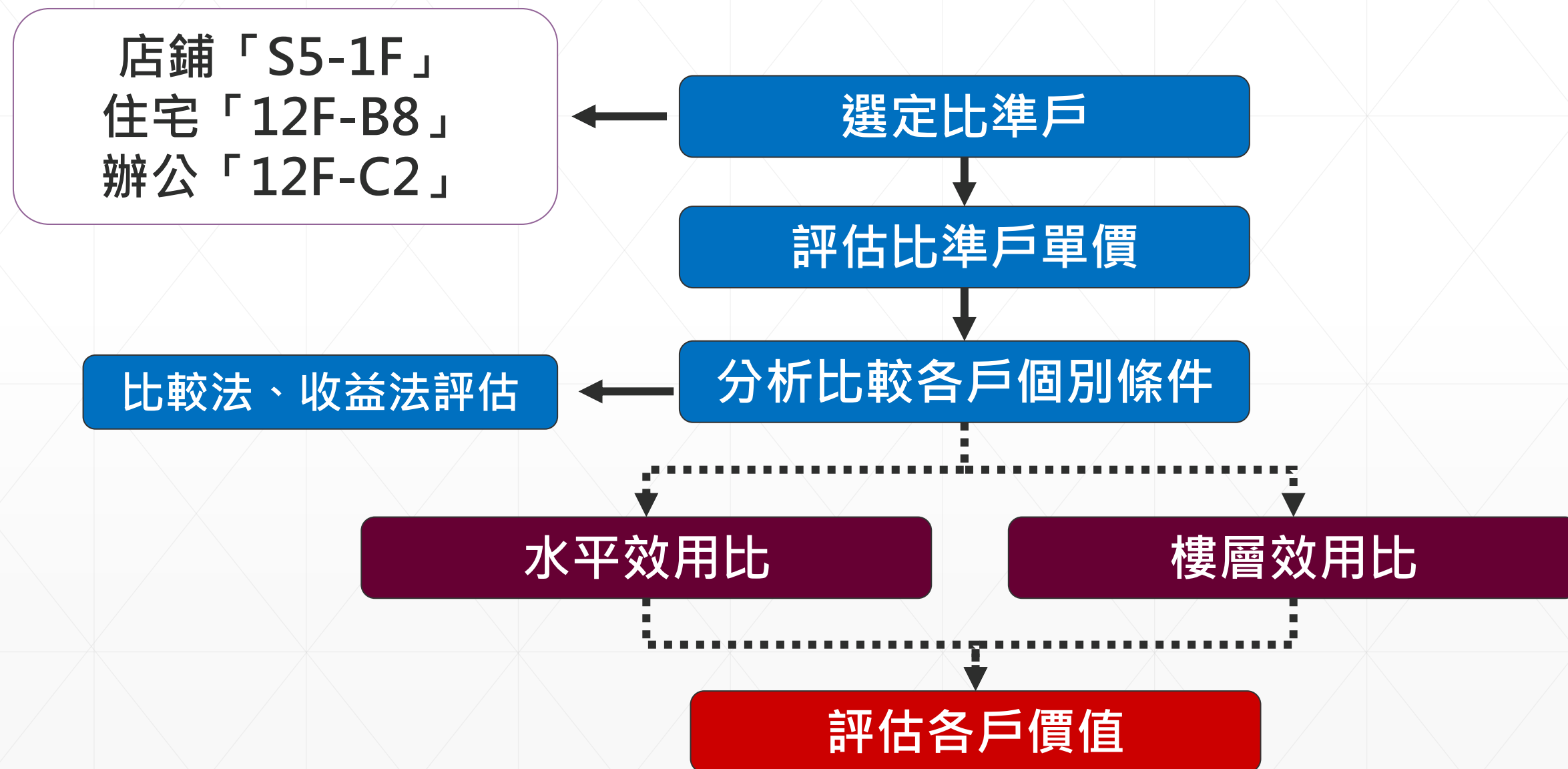
更新前權利價值評估-變更後土地價值

扣除新北市政府之權利價值比例，剩餘價值以變更前【土地相關權利人】土地權利價值比例分配，即可求得【新北市政府】與【土地相關權利人】土地權利價值比例。

所有權人	更新前土地價值比例	所有權人	變更前價值比例	更新前土地價值比例	更新前土地權利價值(元)
新北市政府	5.087437%	新北市政府		5.087437%	990,063,824
土地相關權利人	94.912563%	中華民國/財政部國有財產署	3.425878%	3.251589%	632,790,290
		正大尼龍工業股份有限公司	93.733053%	88.964443%	17,313,330,438
		周福來	0.285619%	0.271089%	52,756,426
		林淑珠	0.119789%	0.113695%	22,126,043
		高宏明	0.349887%	0.332086%	64,627,184
		高怡和	0.349887%	0.332086%	64,627,185
		張許寶蓮、張村旭、張志旭、張成旭、張世宜、張世欣、張青華	0.017087%	0.016217%	3,156,067
		華固建設股份有限公司	1.504661%	1.428112%	277,924,220
		新北市/新北市政府經濟發展局	0.007784%	0.007388%	1,437,827
		新北市/新北市政府養護工程處	0.206356%	0.195858%	38,115,763
合計	100%		100%	100%	19,460,955,267

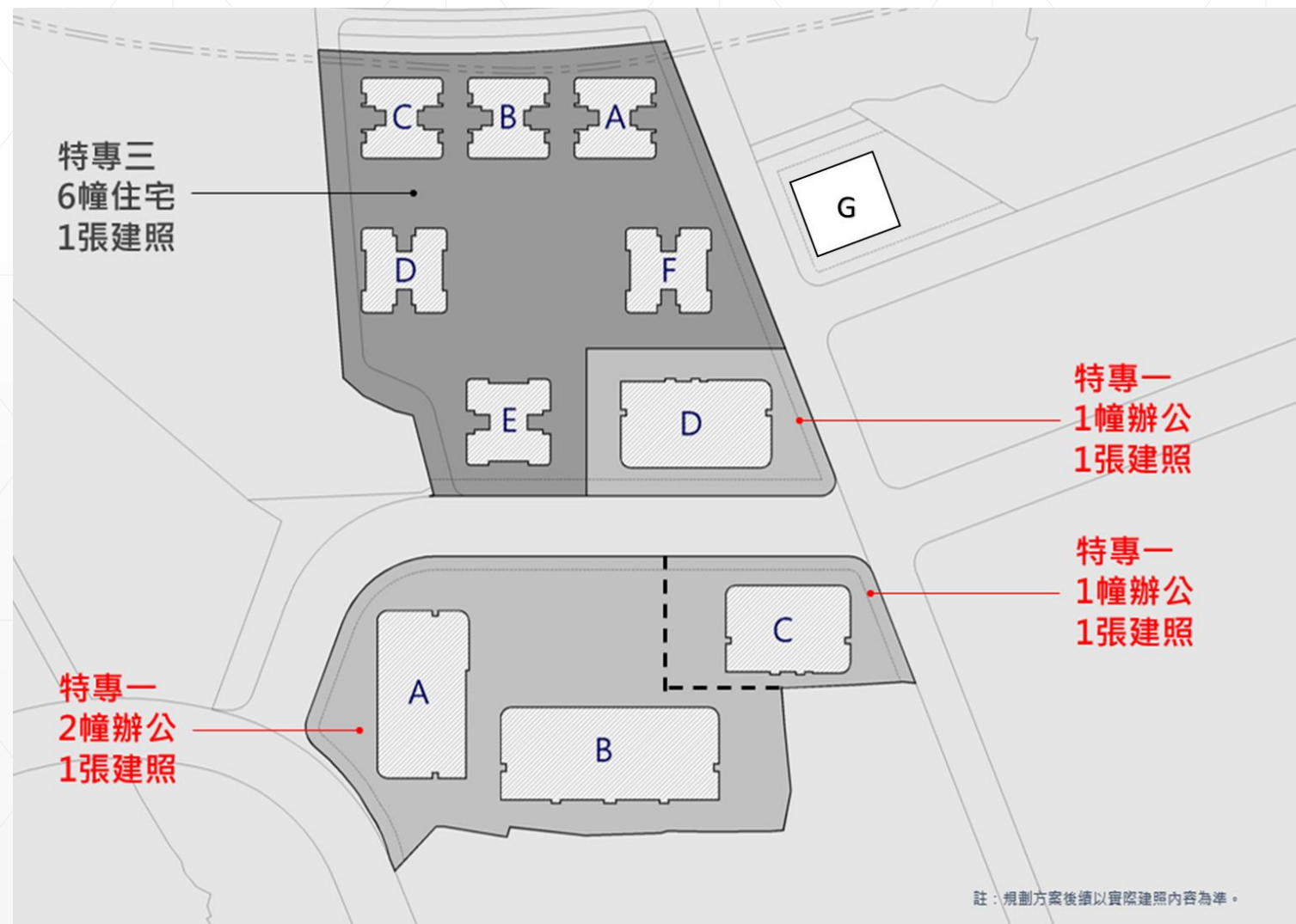
更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



更新後供分配建物估價說明

項目	特專三A~F	特專三G	特專一A+B	特專一C	特專D
地上層	28~32F	23F	18~21F	18F	16F
地下層	B4	B4	B4	B4	B4
用途	店面、住宅、公托	住宅	店面、辦公	店面、辦公	店面、辦公
總戶數	1136	132	260	69	76



更新後供分配建物估價說明-各產品比準戶

比準戶

*評估原則：新成屋

*評估方法：

-比較法

-收益法

根據本所調查，區域內性質較接近之店鋪產品，平均成交水準為約60~80萬元/坪。

本次評估地面層店鋪-比準戶單價為75萬元/坪。

根據本所調查，區域內性質較接近之住宅產品，平均新成屋成交水準為約50~60萬元/坪。

本次評估住宅-比準戶單價為56萬元/坪。

根據本所調查，區域內性質較接近之辦公產品，平均中古屋成交水準為約35~43萬元/坪。

本次評估辦公室-比準戶單價為47萬元/坪。

比準項目	比準戶	用途	元/坪；元/個
店面	S5	店面	750,000
住宅B棟	12F-B8	住宅	560,000
辦公C棟	12F-C2	辦公室	470,000
車位	B2F	大車位	2,300,000



更新後供分配建物估價說明-地面層比準戶

比準戶

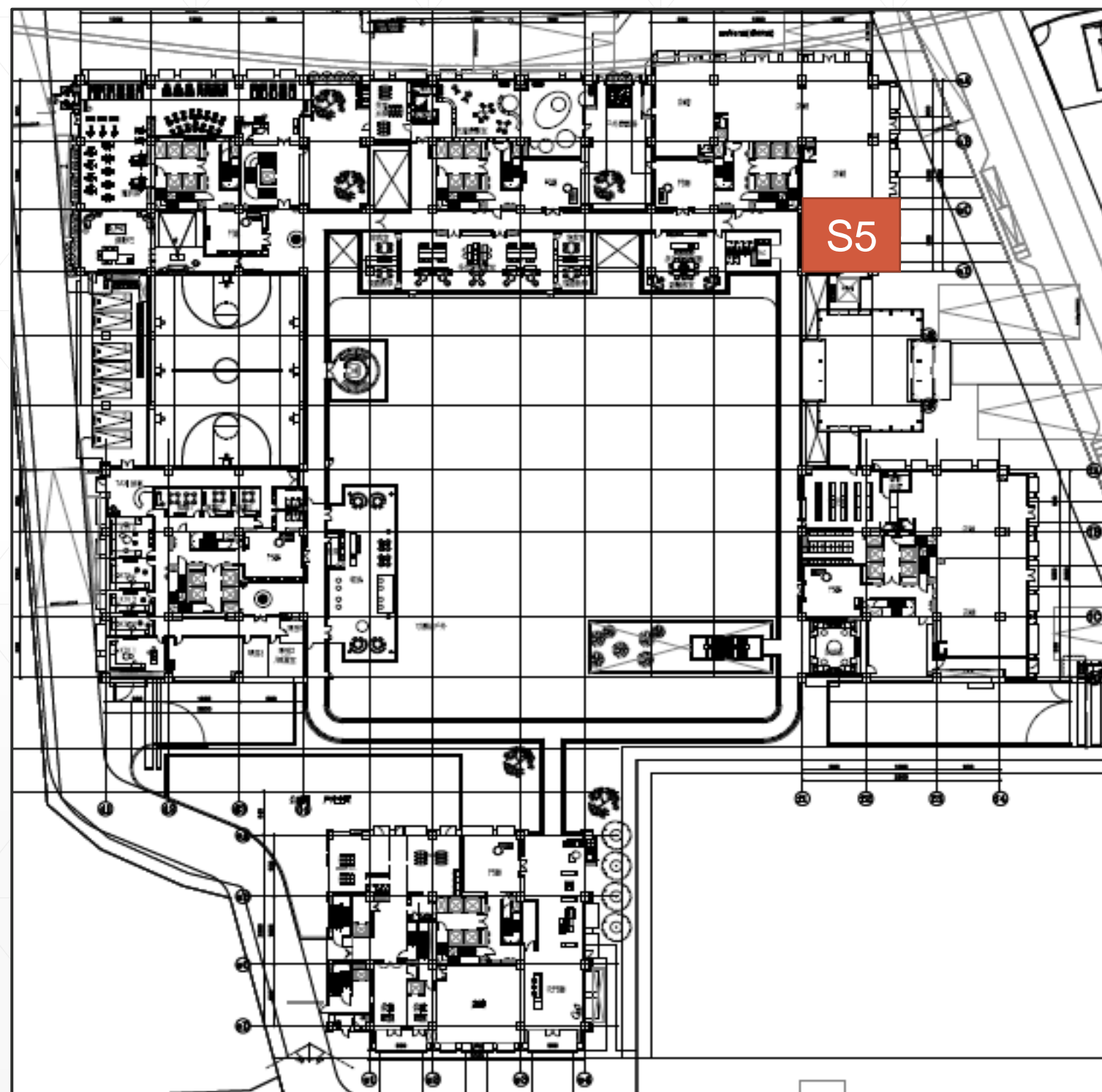
*評估原則：新成屋

*評估方法：

-比較法

-收益法

比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
店面	S5	51.66	店面	750,000



更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

比準戶

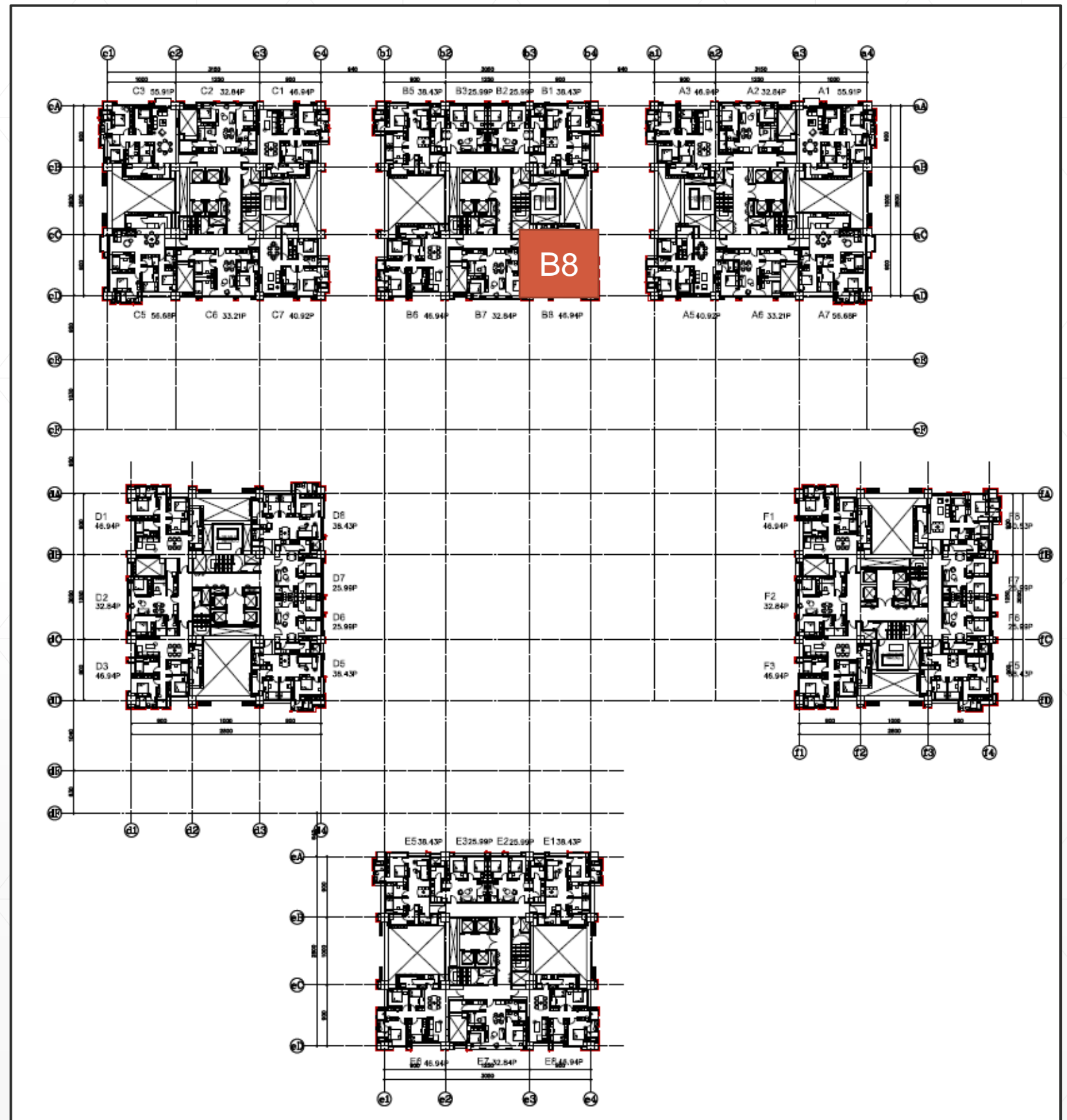
*評估原則：新成屋

*評估方法：

-比較法

-收益法

比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
住宅B棟	12F-B8	46.84	住宅	560,000



更新後供分配建物估價說明-辦公比準戶

比準戶

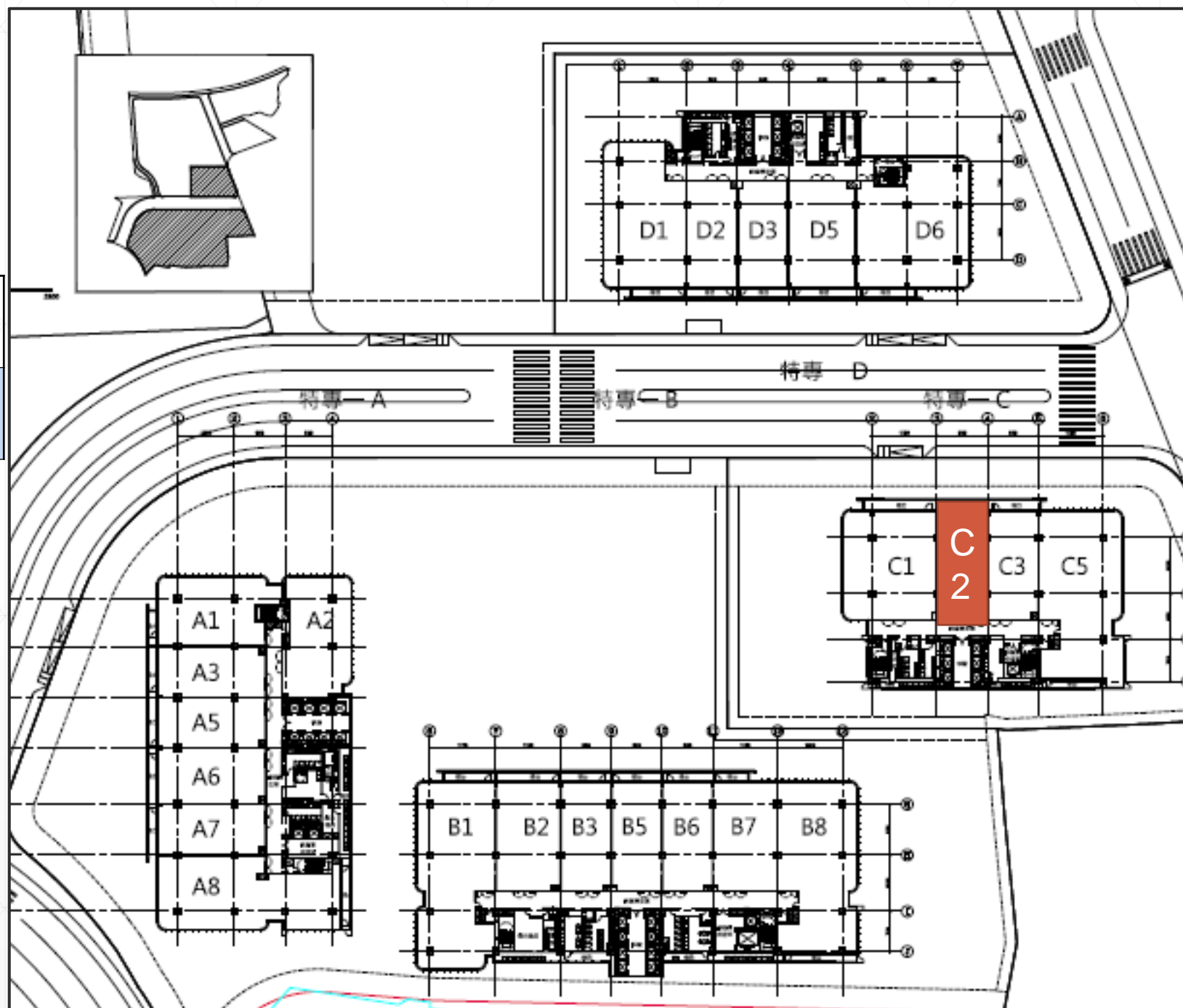
*評估原則：新成屋

*評估方法：

-比較法

-收益法

比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
辦公C棟	12F-C2	95.21	辦公室	470,000



更新後不動產價值-水平效用比調整

店面水平效用比

面積	調整率	角間	調整率	商業效益	調整率
50至100坪	0%	是	0%	佳	0%
100坪以上	-2%	否	-5%	差	-15%

住宅水平效用比

面積	調整率	景觀	調整率	西曬	調整率	採光	調整率	其他	調整率
30坪以下	2.0%	面鄰棟(遠)	-1.0%	無	0.0%	雙面	0.0%	無	0%
30至45坪	1.0%	面中庭	0.0%	有	-3.0%	單面	-1.0%	社區公設 項目略少	-2%
45至55坪	0.0%	正常	2.0%						
55坪以上	-1.0%	佳	5.0%						
		面鄰棟(近)	-3.0%						

辦公室水平效用比

面積	調整率	景觀	調整率	西曬	調整率	採光	調整率
100坪以下	0.0%	面鄰棟(近)	-2.0%	無	0.0%	雙面	2.0%
100至190坪	-1.0%	正常	0.0%	有	-1.0%	單面	0.0%
190坪以上	-2.0%	佳	2.0%			三面	3.0%

更新後不動產價值-垂直效用比調整

住宅垂直效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.50%	18F	104.50%
3F	93.25%	19F	105.25%
4F	94.00%	20F	106.00%
5F	94.75%	21F	106.75%
6F	95.50%	22F	107.50%
7F	96.25%	23F	108.25%
8F	97.00%	24F	109.00%
9F	97.75%	25F	109.75%
10F	98.50%	26F	110.50%
11F	99.25%	27F	111.25%
12F	100.00%	28F	112.00%
13F	100.75%	29F	112.75%
14F	101.50%	30F	113.50%
15F	102.25%	31F	114.25%
16F	103.00%	32F	115.00%
17F	103.75%	33F	115.75%

辦公室垂直效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.50%	16F	103.00%
3F	93.25%	17F	103.75%
4F	94.00%	18F	104.50%
5F	94.75%	19F	105.25%
6F	95.50%	20F	106.00%
7F	96.25%	21F	106.75%
8F	97.00%		
9F	97.75%		
10F	98.50%		
11F	99.25%		
12F	100.00%		
13F	100.75%		
14F	101.50%		
15F	102.25%		

更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經各項評估過程後，更新後評估結果如下

特專三住宅

樓上層

不含托育托老

項目	總面積(坪)；總數(個)	總價值(元)	均價(元/坪；元/個)
S(店面)小計	476.88	348,280,410	730,331
A棟(住宅)小計	8,248.72	4,897,333,388	593,708
B棟(住宅)小計	6,818.01	4,033,214,106	591,553
C棟(住宅)小計	7,670.09	4,545,964,653	592,687
D棟(住宅)小計	6,757.36	3,873,619,969	573,245
E棟(住宅)小計	7,203.95	4,193,246,693	582,076
F棟(住宅)小計	7,612.79	4,407,922,986	579,015
ABCDEF棟全棟小計	44,787.80	26,299,582,205	587,204
車位總值	1,346	2,689,550,000	1,998,180
總和		28,989,132,205	

更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經各項評估過程後，更新後評估結果如下

特專一辦公室

樓上層

項目	總面積(坪)；總數(個)	總價值(元)	均價(元/坪；元/個)
A棟(店面)小計	624.17	490,923,010	786,521
B棟(店面)小計	744.60	449,760,440	604,030
C棟(店面)小計	384.14	282,342,900	735,000
D棟(店面)小計	476.27	346,779,790	728,116
A棟(辦公)小計	13,757.88	6,393,498,940	464,715
B棟(辦公)小計	19,119.00	8,998,033,780	470,633
C棟(辦公)小計	9,862.64	4,664,598,480	472,956
D棟(辦公)小計	10,491.82	4,882,021,154	465,317
ABCD全棟小計	55,460.52	26,507,958,494	477,961
車位總值	1,255	2,226,300,000	1,773,944
總和		28,734,258,494	

更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經各項評估過程後，更新後評估結果如下

特專三G棟住宅

樓上層

項目	總面積(坪)；總數(個)	總價值(元)	均價(元/坪；元/個)
住宅小計	4,996.38	2,875,936,101	575,604
G棟全棟小計	4,996.38	2,875,936,101	575,604
車位總值	153	304,750,000	1,991,830
總和		3,180,686,101	

全部

更新後總銷合計

60,904,076,800



THANK YOU

URBAN RENEWAL

擬訂新北市新店區寶元段210地號等47筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

2022/06