

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案

【聽證會版】

實施者：皇翔建設股份有限公司

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

建築單位：上圓聯合建築師事務所

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

陳銘光不動產估價師事務所

長興不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 3 月

目錄

都市更新權利變換計畫申請書.....	I	壹拾壹、更新前後權利價值查估.....	11-1
切結書.....	II	一、評價基準日.....	11-1
委託書.....	III	二、專業估價者委任說明.....	11-1
資訊公開同意書.....	IV	三、估價條件.....	11-1
新北市都市更新審議資料表.....	V	四、估價評定方式.....	11-1
回應綜理表.....	綜-1	五、更新前後權利價值估價結果.....	11-2
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	壹拾貳、共同負擔.....	12-1
一、辦理緣起.....	1-1	一、用地負擔(本案無).....	12-1
二、法令依據.....	1-1	二、費用負擔.....	12-1
貳、實施者姓名及住所或居所.....	2-1	三、土地所有權人平均共同負擔比率.....	12-1
一、實施者基本資料.....	2-1	四、土地所有權人共同負擔額度.....	12-2
參、權利變換範圍.....	3-1	壹拾參、更新後分配面積及位置.....	13-1
一、基地位置.....	3-1	一、更新後供分配之土地.....	13-1
二、基地總面積.....	3-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分.....	13-1
三、實施權利變換範圍.....	3-1	壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式.....	14-1
肆、原有公共設施用地與其他土地面積(本案無).....	4-1	一、申請分配位置通知.....	14-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	5-1	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	14-1
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1	壹拾伍、不參與分配名冊.....	15-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-1	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無).....	15-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無).....	5-1	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無).....	15-1
陸、更新後土地使用及建築計畫.....	6-1	三、現金補償之計算與發放.....	15-1
一、土地使用計畫.....	6-1	壹拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊.....	16-1
二、設計圖說.....	6-3	一、申請分配結果.....	16-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無).....	7-1	二、實施者分配結果.....	16-1
捌、土地改良物拆遷補償費.....	8-1	壹拾柒、地籍整理計畫.....	17-1
一、土地改良物之補償與安置.....	8-1	一、地籍測量及建物測量.....	17-1
二、補償金發放時程.....	8-1	二、土地、建物、權利金及他項權利登記.....	17-3
玖、舊違章建築戶處理方案(本案無).....	9-1	壹拾捌、實施進度.....	18-1
壹拾、權利變換所需費用.....	10-1	壹拾玖、其他應加表明事項.....	19-1
一、成本說明.....	10-1	一、專屬網頁及聯絡資訊.....	19-1
二、費用負擔計算.....	10-6	二、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布).....	19-2
三、實施者契約內承諾之共同負擔.....	10-6	附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1
		附錄二、主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件.....	附錄-3

附錄三、 鄰房鑑定範圍評估 附錄-4
附錄四、 相關合約與費用證明文件 附錄-8
附錄五、 三家估價報告書摘要 附錄-20

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊.....	5-1	表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表	13-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊.....	5-1	表 13-4 更新後車位分配面積表	13-3
表 6-1 土地使用強度表.....	6-1	表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊	15-1
表 6-2 申請容積項目及額度一覽表.....	6-3	表 15-2 不參與分配之權利變換關係人名冊	15-1
表 6-3 建築興建計畫表.....	6-3	表 16-1 預計總銷售金額表	16-1
表 6-4 面積檢討表.....	6-4	表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）.....	16-2
表 8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表.....	8-1	表 16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）	16-2
表 8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表.....	8-1	表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	10-1	表 17-2 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表	17-1
表 10-2 建築規劃設計費估算表.....	10-3	表 17-3 土地登記清冊表	17-3
表 10-3 營建工程計算表.....	10-3	表 17-4 建物登記清冊表	17-3
表 10-4 空氣汙染防制費計算表.....	10-3	表 17-5 土地他項權利登記清冊表	17-8
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表.....	10-3	表 18-1 更新實施進度預定表	18-1
表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表.....	10-4		
表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表.....	10-4		
表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表.....	10-4		
表 10-9 承攬契據之印花稅計算表.....	10-5		
表 10-10 實施者實際獲配之單元及車位總價值表.....	10-6		
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1		
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-2		
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-2		
表 11-4 更新前權利變換關係人權利價值表.....	11-2		
表 11-5 更新後各分配單元價值表.....	11-2		
表 11-6 更新後停車位價值表.....	11-3		
表 12-1 總費用負擔說明表.....	12-1		
表 12-2 費用共同負擔表.....	12-2		
表 13-1 更新後土地及建物總面積表.....	13-1		
表 13-2 更新後單元與車位表.....	13-1		

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖..... 3-2

圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖..... 3-3

圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖..... 3-4

圖 6-1 土地使用分區圖..... 6-2

圖 6-2 地下四層平面圖(S：1/200)..... 6-5

圖 6-3 地下三層平面圖(S：1/200)..... 6-6

圖 6-4 地下二層平面圖(S：1/200)..... 6-7

圖 6-5 地下一層平面圖(S：1/200)..... 6-8

圖 6-6 一層平面圖(S：1/200)..... 6-9

圖 6-7 二層平面圖(S：1/200)..... 6-10

圖 6-8 三至七層平面圖(S：1/200)..... 6-11

圖 6-9 八層至九層平面圖(S：1/200)..... 6-12

圖 6-10 十層平面圖(S：1/200)..... 6-13

圖 6-11 十一層至十八層平面圖(S：1/200)..... 6-14

圖 6-12 屋突一至三層平面圖(S：1/200)..... 6-15

圖 6-13 透視圖..... 6-16

圖 6-14 共用專有圖(一)..... 6-17

圖 6-15 共用專有圖(二)..... 6-18

圖 6-16 共用專有圖(三)..... 6-19

圖 6-17 共用專有圖(四)..... 6-20

圖 6-18 共用專有圖(五)..... 6-21

圖 6-19 共用專有圖(六)..... 6-22

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖..... 13-8

圖 13-2 更新後車位分配更新單元及位置對照圖-1..... 13-9

圖 13-3 更新後車位分配更新單元及位置對照圖-2..... 13-10

圖 17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖..... 17-2

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土地：新北市板橋區介壽段 146、146-2、147、148、167-13 及 167-17 地號，共 6 筆，1,275.00 平方公尺。

合法建築物：新北市板橋區民族路 10 號，共 1 筆，200.74 平方公尺(該合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，未辦理保存登記)。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬新建非合法建築物，共 789.04 平方公尺。

■ 使用分區：

「商業區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 32 條及第 48 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

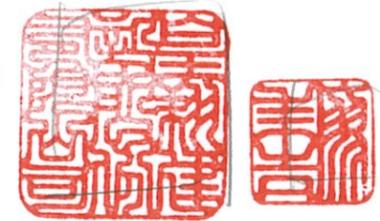
申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

切 結 書

一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、勝榮地政士聯合事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、勝榮地政士聯合事務所 自行承擔，與 貴府無關。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

實施者：

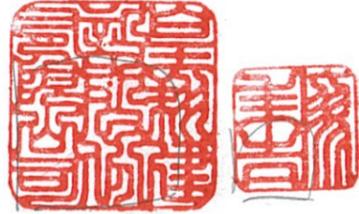
立切結書人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2388-2898



規劃公司：

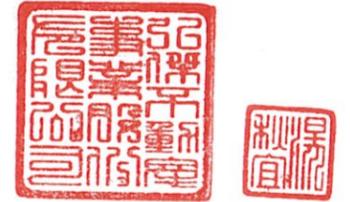
立切結書人：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

代表人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910



地政士事務所：

立切結書人：勝榮地政士聯合事務所

統一編號：72799975

代表人：黃勝榮

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段31號6樓

聯絡電話：(02)2961-8655

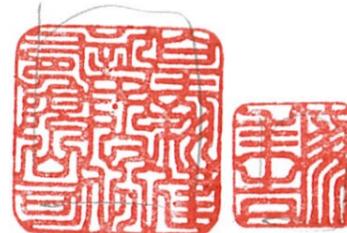


中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

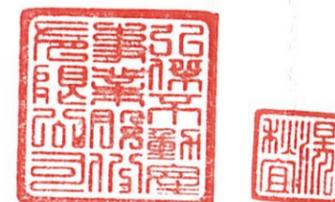
委 託 書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司、勝榮地政士聯合事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立此委託書如上。

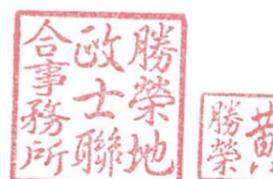
委託人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代表人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
聯絡電話：(02)2388-2898
聯繫窗口：蘇煜文 先生



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
代表人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：陳姿宜 小姐



受託單位：勝榮地政士聯合事務所
統一編號：72799975
代表人：黃勝榮
聯絡地址：新北市板橋區三民路二段31號6樓
聯絡電話：(02)2961-8655
聯繫窗口：潘玉芳 先生



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委託人：皇翔建設股份有限公司

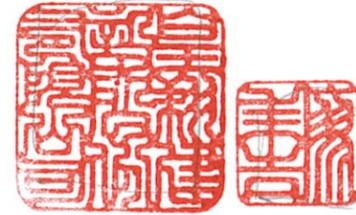
統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2388-2898

聯繫窗口：蘇煜文 先生



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司

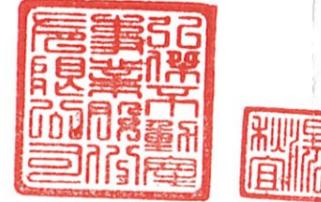
統一編號：12956520

代表人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910

聯繫窗口：陳姿宜 小姐



受託單位：勝榮地政士聯合事務所

統一編號：72799975

代表人：黃勝榮

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段31號6樓

聯絡電話：(02)2961-8655

聯繫窗口：潘玉芳 先生



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 4 日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案	法令適用日	113年5月14日
實施者及實施者	皇翔建設股份有限公司	評價基準日	113年1月31日
規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、勝榮地政士聯合事務所		
估價團隊	麗業不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所、長興不動產估價師聯合事務所		

基本資料	基地位置	板橋區中山路一段50巷以西、中山路一段50巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓			
	基地面積	1,275.00 m ²			
	更新前戶數	合法1戶/其他土地改良物6戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	商業區	1,275.00 m ²	70%	460%	
	實施方式	權利變換			
	更新地區	91年8月7日公告之「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 0.00 m ² (0%)		
		私有土地	市有：新北市政府財政局 1,266.00 m ² (99.29%)		
	事業計畫報核時同意比率	私有土地	9.00 m ² (0.71%)	私有土地面積 (m ²)	私有合法建築物數
排除總和		本案無需計算同意比例			
同意數					
同意比率					
棟別數	1幢1棟				單元戶數
建築設計	地上層	18層	實設停車位數	79部	
	地下層	4層	實設機車位數	138部	
	建築物構造	鋼骨鋼筋混凝土造實設自行車位數 21輛			
	項	-	樓層位置	-	
公益設施	面積 / 戶數	0.00 m ² /0戶	捐贈車位數	汽車0部/機車0部	
	時間	事由	時間	事由	
辦理歷程	113年2月16日	估價者選任公開抽籤	114年3月26日	第1次專案小組	
	113年4月9日	第一次自辦公聽會	114年9月25日	第2次專案小組	
	第一次選配期間：113年4月1日至113年5月2日，計32日		聽證會		
	113年5月3日	第一次公開抽籤	新北市都市更新及爭議處理審議會第次會議		
	113年5月14日	權利變換計畫報核	發布實施		
	113年10月15日	第二次自辦公聽會			
	第二次選配期間：113年10月7日至113年11月7日，計32日				
	113年11月8日	第二次公開抽籤			
	114年1月3日	公開展覽(30日)			
	114年1月22日	公辦公聽會			

獎勵面積類型及	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本			
	獎勵項目	容積量體 (m ³)	容積額度 (%)	
	都市更新容積獎勵合計(中央38.54%+地方12.00%)	2,932.50	50.00	
	其他容積獎勵項目			
	容積移轉 增額容積			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		2,932.50	50.00	
權利分配之	最小分配單元價值		10,311,910元	
	更新前土地及合法建物所有權人	2人	參與分配者	2人
			不能分配者(權利變換關係人)	2人
			合併選配 現金補償	0人 2人
不願分配者			0人	
公有土地分配情形	序	管理機關	更新前價值	可分配價值
	1	新北市政府財政局	1,015,574,126元	1,736,790,114元
	2			
估價結果	鑑價機構		麗業不動產估價師聯合事務所(選定)	
	更新前	土地均價(元/坪)	2,650,000元	
		更新前土地總價(元)	1,022,071,875元	
	更新後	店面均價(元/坪)	1,300,556元/坪	
		辦公室均價(元/坪)	664,767元/坪	
		住宅均價(元/坪)	750,997元/坪	
車位均價(元/個)		2,759,740元		
更新後總價(元)	3,120,139,730元			
共同負擔比率	項	目	報核版 / 公展版	第2次小組版
	更新後總權利價值(元)	3,138,766,480元	3,120,139,730元	核定版
	共同負擔金額(元)	1,380,429,497元	1,372,237,453元	元
	地主應分配權利價值(元)	1,758,336,983元	1,747,902,277元	元
共同負擔比率(%)	43.98%	43.98%	%	

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：114年3月26日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：彭委員建文(廖委員國誠代)

紀錄：徐彤

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	台灣電力股份有限公司 (書面意見)	(一)有關電纜地下化議題，查旨述地段周遭本公司電纜皆已地下化，民族路側人行道上供電設備如後續有遷移需求，建議再辦理現場會勘協商適當遷移地點。	敬悉，後續將配合相關單位意見辦理。	—
		(二)有關本建案充電設施規劃及地下配電場所設置議題，因本公司相關規定及所需檢討項目及眾多，會議計畫書內容無詳細工程圖說資訊，本處暫難以判定是否合乎規定，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。	遵照辦理，後續將於建照時依貴公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說並辦理圖面審查手續。	—
二	板橋區公所(書面意見)	為配合電纜地下化政策，倘涉及用電需求道路申挖，本所配合核發道路挖掘申請審查。	敬悉，後續將配合相關單位意見辦理。	—
三	本府經濟發展局 (書面意見)	本案基地範圍周邊倘有電力相關設備(民族路 10 號玩具銀行前方設有已完成電纜地下化之塔式電箱)，建議向台電公司提出評估需求並納入考量基地內留設公共空間供電纜地下化設施使用，並可參考該公司依專業評估提出之意見妥善處理，若有中華電信之電信箱亦建議一併納入考量。	敬悉，有關地下化設施使用後續將洽台電公司及中華電信公司評估。	—
四	本府財政局 (含書面意見)	(一)事業及權利變換計畫書： 1. 經查本次計畫書內容，辦公室單元分配之公設空間相較前次規劃面積增加約 320 平方公尺，公設比有顯著提高之情形(前次：34.1%；本次：36.6%至 37%)，請實施者說明差異及調整原因，並應合理規劃共有部分。	本案公設比調整原因係因 10 樓管委會空間原未與辦公層人員共用，依第一次專案小組審查意見調整為辦公層人員得經由緊急升降機前往 10 樓管委會空間並採預約方式使用，因此該空間本次計入共同使用部分，致辦公室單元分配之公共設施面積增加，公設比提高。	—
		2. 事業 P11-4：依建築技術規則規定防空避難室需配置兩處階梯式出入口，其中一處可由坡度不超過 1/8 之坡道替代，查本案防空避難室設置於地下四層，依圖 11-2 所載該樓層僅設置一處樓梯且車道坡度為 1/6，建請再予確認。	依建築技術規則施工編第 144 條規定，以汽車坡道作為避難室出入口者，其坡度不得超過 1/6，本案防空避難室設置於地下四層，地下一層至地下一層車道坡度為 1/6，地下一層至地上一層車道坡度為 1/8，皆符合規定。	事業 P. 11-5 至 P. 11-8
		3. 事業 P11-12：本案第 2-9 層辦公層電梯未能直達第 10 層管委會所在樓層，對辦公層人員通達公共空間較不具便利性，爰本局於前次小組會議建議可適度調整。查本次計畫書仍維持原規劃內容，並經實施者回應辦公層人員可利用緊急升降梯通往管委會空間，故考量辦公層受限電梯轉乘之便利性不佳，建請將該個別條件劣勢適度反應於辦公室更新後售價。	辦公層通往緊急升降梯與一般客梯距離相當，使用便利性上無影響，故未列屬個別條件因素考量。	—
		4. 事業 P12-7：經實施者回應本案停車格尚無設置充電樁，僅係依規定預留供電動車輛充電相關裝置之裝設空間，故請修正圖例之說明文字，避免誤解。	遵照辦理，已將文字調整為「電動車充電配管設施」。	事業 P. 12-7
		5. 事業 P24-2：有關實施者承諾舉辦 6 場公益講座之回饋事項，請實施者具體列出預計辦理完成之期限、預計辦理規模及宣傳方式等，以利檢核。	實施者預計於都市更新事業暨權利變換計畫核定後啟動籌辦作業，並於申報開工前辦理完成六場公益講座。講座主題將以「2050 淨零碳排」為核心，邀請相關領域專家主講，採實體方式舉行，每場規模預計 50 人次。宣傳將配合網路公告、社區管道及市府平台等方式彈性執行。相關文字已載明於報告書中。	事業 P. 24-2

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)麗業估價報告書： 1. 報告書 P88：店面之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 3 年調整 1%，相較通案似有偏高情形，仍請酌予調降。 2. 報告書 P106：辦公室之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 2 年調整 1%，相較其他案例似有偏高情形，仍請酌予調降。 3. 報告書 P106：經查本案辦公室公設比由前次之 34.1%提高為本次 36.6%，目前公設比調整率為每 3%調整 1%，該調整級距是否足以反映個別條件差異，建請評估並酌予調整。	本案已考量店面使用效益，屋齡影響敏感度較低，故相較住宅、辦公分別為每 1 年及每 2 年調整 1%，店面屋齡為每 3 年調整 1%，應屬合理。 本案參考板橋區域內辦公室出租情形，屋齡 20 年左右辦公室租金行情約 800~900 元/坪/月，屋齡 30 年左右辦公室租金行情約 750~850 元/坪/月，差異約 5~6%，故辦公室屋齡調整率每 2 年調整 1%，應屬合理。 經檢視公設比調整率後，修正辦公比準租金單價為 1,380 元/坪/月，收益價格調整為 63.7 萬/坪，辦公比準戶單價修正為 65 萬/坪。	麗業 P. 88 麗業 P. 106 麗業 P. 113、118
五	本府工務局(書面意見)	經查本局業以 114 年 3 月 17 日新北工建字第 1140479901 號函及 114 年 8 月 12 日新北工建字第 1141595411 號函回復在案，本次無新增意見。	敬悉。	—
六	本府交通局(含書面意見)	(一)本案汽車停車位未達一戶一車位部分，仍建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化，並可考量提供共享運具、共享車位的可行性。	本案因基地條件因素，尚難滿足一戶一車之需求，依民國 114 年 6 月統計新北市板橋區汽車家戶持有率為 0.51 部/戶，本案共 89 戶，設置汽車停車位 79 部(未包含垃圾暫停車位)，本案車戶比為 79 部/89 戶=0.88>0.51，高於新北市板橋區汽車家戶持有率，可滿足基地自身內部停車需求，另本案鄰近捷運府中站僅 250M，民眾亦可利用大眾運輸工具通行。	—
		(二)請於停車場出入口處繪設停止線與停標誌。	遵照辦理，已補充標示。	事業 P. 12-2
		(三)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(修正更新事業計畫仍未補充)。	遵照辦理，已補充標示。	事業 P. 11-8 至 P. 11-9
七	本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	(一)第 6-16 頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 44 條檢討有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 6-16
		(二)第 6-16 頁，有關施行細則第 45 條，經檢視本案非屬施行細則第 45 條規定應經都設會審議情形，檢討內容請再修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 6-16
		(三)第 6-22 頁，查本案法令適用日為 113 年 5 月 14 日，爰土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)請依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案檢討。	遵照辦理，已修正為 112 年 12 月 26 日核定實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案檢討。	事業 P. 6-22 至 P. 6-26
		(四)第 6-23 頁，土管要點第 7 點第 2 項請補充檢討內容。	遵照辦理，已補充檢討內容。	事業 P. 6-23
		(五)第 6-25 頁，土管要點第 14 點請補充檢討內容及計算式。	遵照辦理，已補充檢討內容及計算式。	事業 P. 6-25
八	本府都市更新處	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	—
九	委員綜合意見	一、人民陳情意見：本案僅有 1 位私有土地所有權人，雖報核迄今無陳情意見，惟其未出具同意書亦未簽署相關選配意願資料，係由實施者辦理公開抽籤，選配 15F-A8 住宅單元(未選配車位)，且需繳納差額價金 156 萬 2,281 元，故仍請實施者再與其溝通，並將歷次協調過程納入計畫書中。	遵照辦理，已將歷次協調過程載明於計畫書中。	事業 P. 附錄-69 至 P. 附錄-70

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		二、涉及都市計畫檢討部分，請依城鄉局計畫審議科意見修正。	遵照辦理，已修正。	事業 CH. 6
		三、現有巷道廢止：依本案建築線指示圖所載：「現有巷道(民族路)前經本府核發 85 定-板 12-1388 號建築線指定案在案，依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議記錄(86 年 1 月 20 日北工都線字第 140 號函)，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。」，故依「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三申請該巷道廢止，原則同意，請於計畫書第 11 章補充相關內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 11-1
		四、建築容積獎勵：「建築規劃設計獎勵」12%(703.80 m ²)，尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	—
		五、建築規劃設計： (一)有關本案無障礙停車位無法規劃鄰近地面層之垂直服務核設置部分，經實施者簡報第 37 頁說明因本案空間受限於機電設備及機房設置需求，為確保無障礙動線之安全及便利性，故僅能設置於地下 3-4 層，專案小組原則無意見。	敬悉。	—
		(二)本案於地面層車道出入口周邊規劃 2 部 1 公尺*2 公尺短時臨停空間，經交通局表示原則無意見，惟後續汽車臨停需下地部分，請補充標示並納入管理維護計畫章節。	遵照辦理，已於管理維護計畫補充相關文字。	事業 P. 20-1
		(三)請評估增加陽台、露臺及屋頂層綠化(增加小喬木)，並就市府財政局分回地上 2-9 層規劃作為一般事務所之陽台增加其功能性；另 10 樓以上為住宅單元，其設備管線有轉管之情形，請再行確認其高度是否足夠。	本案已於露臺及屋頂層增加綠化，並於 2-9 層一般事務所陽台預留空調主機位置，另 10 層以上轉管部分經檢討平均高度可達 3M 以上，高度無虞。	事業 P. 11-10 至 P. 11-12、P. 12-25 至 P. 12-28
		(四)建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，請再行考量。	遵照辦理，本案立面外牆已再次考量基地環境協調及地區特性進行調整。	事業 P. 12-1、P. 12-4
		六、財務計畫： (一)本案營建費用加計特殊必要費用，提列逆打工法 1 億 1,293 萬 8,128 元及耐震標章 1,316 萬 9,310 元部分，經實施者簡報第 41 頁說明該項目業於 114 年 6 月 26 日經台北土木技師公會審查通過確認有施作之必要性且費用合理，專案小組原則同意，惟「耐震標章」費用係為相關技師駐地監督費用，應提列至各項建築容積獎勵相關委辦費用，請修正。	遵照辦理，已將「耐震標章」費用修正提列至各項建築容積獎勵相關委辦費用。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		(二)申請各項建築容積獎勵後續維護管理費及委辦費： 1. 開放空間管理維護費 268 萬 8,400 元。	敬悉。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		2. 綠建築標章、無障礙標章、智慧建築標章及耐震標章之管理維護費分別各提列 124 萬 0,057 元。	因本次調整建築設計樓地板面積，故綠建築標章、無障礙標章、智慧建築標章及耐震標章之管理維護費一併修正，修正後金額分別各為 124 萬 8,495 元。	事業 P. 18-1、權變 P. 10-1
		3. 上述費用經專案小組原則同意，若涉及建築規劃調整，請併同順修費用，並授權作業單位確認；另本案未提列相關委辦費用。	因本次調整建築設計樓地板面積，故相關費用併同順修。	事業 P. 18-1 至 P. 18-3、權變 P. 10-1 至 P. 10-6

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)不動產估價費用提列 274 萬 6,000 元、都市更新規劃費提列 575 萬元及更新前土地及建物測量費用提列 15 萬 8,000 元，專案小組原則同意。	敬悉。	—
		七、共同負擔比率依與財政局簽訂之契約承諾事項調降至 43.98%。	本案依「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」核算共同負擔比率為 47.49%，惟依委託實施契約內容第四條第四項所載「乙方(實施者)承諾本案共同負擔比率最高不得超過 43.98%」，故土地所有權人應分配權利價值以更新後總權利價值 $\times(1-43.98\%)$ 計算。	事業 P.18-4、 權變 P.10-6
		八、本案選配原則係以應分配權利價值 130%為原則，依實施者簡報第 42 頁說明，若依通案「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」，則私有土地所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」，考量本案僅 1 為私有土地所有權人且涉及地上權估價部分，故專案小組原則無意見。	敬悉。	—
		九、估價： (一)估價條件第 4 點：其地上權係以「法定容積率重新建築鋼筋混凝土造建物，地面層建物面積 6.3 m ² 、地上層建物面積 35.1 m ² ，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本燈再約定支付地租」： 1. 依都市更新條例第 60 條規定，權利變換範圍內設定地上權之土地，由土地所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理，協議不成則由實施者估定其價值，本案地上權係按土地價值比例分配或補償予地上權人，請補充說明估價條件設定之背景緣由。	參酌委員意見，調整估價條件文字說明。更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本登載約定支付地租(96,000 元/年)。	麗業 P. 摘-3
		2. 介壽段 147 地號僅有 9 m ² ，且地上建築物(板橋區民族路 10 號之 1)有越界之情形，請補充說明估價條件設定重建面積之緣由，並再行檢視設定是否合理。	更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物。地上權謂在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，147 地號土地使用分區為商業區，考量最有效使用前提，因現況地上無合法建物，評估地上權以法定容積率重新建築鋼筋混凝土造建物，以面積比例計算建物可收益租金，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本登載約定支付地租(96,000 元/年)。	麗業 P. 59
		(二)三家估價報告書土地比較標的選擇差異較大，麗業及陳銘光估價報告書比較標的均為商業區，土地使用分區與勘估標的一致，但區域因素調整率較大(約 10%左右)，長興估價報告書均選擇住宅區，區域因素調整率小(約 2-3%)，但容積差異調整率相當大，建議長興估價報告書至少選擇一個商業區比較標的。	感謝委員建議，更換比較標的 2 江翠段商業區案例，區域調整率為 9%。	長興 P. 29
		(三)三家估價報告書對於 147 地號的整體調整率相當一致(約-10%左右)，因該地號為本案唯一私有土地所有權人，建議三家針對調整細項再檢視，避免調整內容落差過大。	遵照辦理，依委員意見檢視更新前土地各項調整項目及調整率。	長興 P. 69
		(四)其餘關於估價結果、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費之租金補貼，經實施者會上說明後，尚屬合理，原則同意下列金額： 1. 更新後地面層平均單價 130 萬 556 元/坪。	敬悉。	—

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 二樓以上均價為 70 萬 4,040 元/坪。 3. 車位平均價格為 275 萬 9,740 元/個。 4. 土地改良物拆遷補償費用總計為 68 萬 1,895 元。 5. 拆遷安置費用(租金補貼)費用 309 萬 6,720 元，其補貼單價為 1500/月/坪。		
十	結論	一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。 二、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依歷次相關單位及委員意見修正完成，估價報告書應由估價委員再行檢視後，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。	敬悉。 遵照辦理。	—

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：114年3月26日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：彭委員建文(廖委員國誠代)

紀錄：徐彤

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	台灣電力股份有限公司 (書面意見)	有關電動車充電設施及配電場所設置部分，初步依開會資料「表 6-4 面積檢討表」評估配電場所(總樓地板面積 15600.41 m ² 須 49 m ² +全數留設電動車充電設施數量 79 部須 10 m ²)至少須留設 59 m ² 以上(不含無效面積：淨寬未達 3.5m 及高度未達 2.5m)，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜。	遵照辦理，本案依照相關規定檢討，已規劃電動車充電設施所需空間，目前該空間面積達 60 m ² ，符合相關規定。	事業 P.12-21
二	本府經濟發展局 (書面意見)	針對本案車位規劃請申請人自行依「建築技術規則建築設計施工編」進行規劃及配置，並應依「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」向台灣電力股份有限公司提出合法申請用電。另就本案規劃內容本局無相關意見。	本案車位規劃已依「建築技術規則建築設計施工編」進行相關規劃檢討，均符合法令規定，日後充電設備依「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」之規範，電動車輛充電設備(樁)產品安全應符合國家標準要求；電動車輛充電設備(樁)，應取得經濟部標準檢驗局之商品檢驗或產品驗證，確保安全。	事業 P.12-7、 P.12-21
三	本府財政局(含書面意見)	(一)事業計畫書： 1. 目錄：章節名文字缺漏：壹拾玖、實施「者」風險控管方案。	遵照辦理，已修正。	事業 P.19-1
		2. 事業 P11-4：本案防空避難室空間劃設於地下四層，惟依通案劃設情形，防空避難空間皆較接近地面層，請釐清。	依「建築技術規則建築設計施工編」第 144 條規定，防空避難室並無強制、優先設置於地面一層等相關規範，故本案防空避難室設置於地下四層，尚符規定。	事業 P.11-4
		3. 事業 P11-4 至 P11-7：本案經實施者說明於地下三、地下四層各設置一處充電樁停車格，請補充說明車位車號。	本案無設置充電樁停車格。依建築技術規則施工編第 62 條規定「停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間」，故本案目前僅預留供電動車輛充電相關裝置之裝設空間，以因應未來電動車輛之充電需求。	—
		4. 事業 P11-6：請說明圖 11-4 中之緊急發電機其進排氣管道設置為何？其排氣管道設置應避免影響地面層人行空間。	本案緊急發電機進排氣管道設置於地面層南向管道間，排風方向並未面對人行空間。	事業 P.12-5
		5. 事業 P11-12：本案管委會空間位於 10F，未分隔為辦公室與住宅管委會空間，建議將住辦管委會空間區隔，以利後續使用。	經檢討本案管委會空間僅能提供約 50 坪之空間，若區分為辦公室與住宅管委會空間，空間太小，用途品質堪憂；後續建議以「點數管理」之方式供辦公與住宅共同使用管委會空間，以提升該空間之品質。	—
		6. 事業 P11-12：目前規劃將管委會空間置於第 10 層，而 2-9 層辦公層電梯並未能直達管委會所在樓層，對辦公層人員通達公共空間較不具便利性，建議適度調整。	本案除辦公層與住宅層有各自電梯外，目前緊急升降機(17 人)為可通達地面各樓層之電梯，辦公層人員可利用該電梯通往 10 層之管委會空間。	—
		7. 事業 CH12：請補充本案 4 級低碳認證相關規劃設計內容及認證內容項目評分試算，以利檢核是否符合契約。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 附錄-51
		8. 事業 P18-3 及附錄 P37-42：營建費用加計項目(地質改良、基樁工程、逆打工法及提高耐震能力)部分，請說明提列依據及必要性。地質改良及基樁工程費用，請檢附相關技師之鑽探報告書。提高耐震能力設施費用，請修正以差額提列並檢附相關證明文件。	本案營建費用加計項目修正為逆打工法及耐震標章，且經台北市土木技師公會 114 年 6 月 26 日審定在案，確認施作特殊工法有其必要性且費用合理。	事業 P. 附錄-61 至 P. 附錄-63
		9. 事業 P19-1：請將信託草約十八未能完工之協助處理章節摘錄至 CH19，以利檢視風險控管方案。	遵照辦理，已修正。	事業 P.19-1

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		10. 事業 P24-2：請實施者就承諾回饋事項之項次六具體說明舉辦公益講座之預計辦理時點、辦理方式及宣傳方式等。	本案預計於事業及權變計畫核定後，以 2050 淨零碳排為主題，舉辦六場公益講座，邀請環保、碳權、能源轉型、綠色金融、永續生活等相關領域專家學者主講，相關文字已補充於報告書中。	事業 P. 24-1
		11. 事業 P24-3：承諾回饋事項項次十三之執行情形說明本次將辦公樓層 3 樓至 9 樓無障礙廁所調整設置淋浴設備，惟相對應平面圖說尚無相關標示，請補充。另本次將「原設置於 2F」之哺(集)乳室及性別平等友善廁所位置「調整於 2F」，該說明文字是否有誤，請釐清修正，並請於圖面標示性平廁所位置。	遵照辦理，已於辦公樓層 3 樓至 9 樓補充標示無障礙廁所淋浴設備圖示、於 2 樓標示性別平等廁所位置，另修正表格內文字說明。	事業 P. 11-9 至 P. 11-11、P. 24-3
		12. 事業 P24-3：有關承諾回饋事項項次十五之執行情形說明，本次調整住宅電梯服務樓層數有誤植情形，請釐清修正。	經釐清後，住宅電梯服務樓層數為 B1F~B4F、1F、10F~R1F，已修正文字說明。	事業 P. 24-3
		13. 事業附錄七：經查現行事業計畫書範本規範共專有圖應標示專有部分、共有部分及車公等部分，故仍請將本案公設（包含大公、事務所、住宅公及車公）於案附共專有圖說分別標示清楚。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 附錄-9 至 P. 附錄-14、權變 P. 6-17 至 P. 6-22
		14. 事業附錄十三：依目前溝通協調紀錄所載，私地主聯繫狀況多為電話無人回應，實施者似未成功聯繫地主，為利本案推動，仍請實施者積極協調或安排實地拜訪，並詳加紀錄溝通情形。另本都更案尚有地上權人，請一併說明聯繫情形。	遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。	事業 P. 附錄-71、P. 附錄-72
		(二)權變計畫書：權變 P11-2、P13-1：單元編號及樓層標示有誤，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P. 11-2、P. 13-1
		(三)估價報告書（麗業）： 1. 查估價報告書更新後建物總樓高皆誤植為 19F，請修正，並請一併釐清是否有因誤植影響估價調整率之情形。	報告書更新後建物總樓高修正為 18F，未影響調整率。	—
		2. 查估價報告書所載比準地及宗地 1 之折減後容積率有多處不一致情形，請釐清修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%、宗地 1 為 471.10%。	麗業 P. 25、P. 26、P. 35
		3. 報告書 P25、P35：P25 折減後各宗土地容積率為 483.56%，與 P35 土開法評估容積率 483.89%不一致，請釐清修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%。	麗業 P. 25、P. 26、P. 35
		4. 報告書 P27、P28：查 P27 說明比準地土地形狀為近梯形，惟 P28 說明為近長方形，請釐清修正。	比準地土地形狀為近梯形，誤植已修正。	麗業 P. 28
		5. 報告書 P58、P59：合併前後各筆土地價格修正表所載合併後土地權利總值(1,072,211,250)與合併後各筆土地價格表及更新前各權利人土地權利價值表之土地價值合計(1,072,211,251)不同，請釐清修正。	誤植已修正為一致。	麗業 P. 58、P. 59
		6. 報告書 P66：比較標的 2 之景觀項目經回覆補充因面對海山高中調整率 -3%，接近學校程度項目調整 -2%，住宅寧適性項目經回覆因鄰接學校調整 -2%，調整率合計似有過高情形，請釐清。	比較標的 2 因面對海山高中，棟距大且採光景觀佳；接近學校程度為考量通學距離之便利性；住宅寧適性為考量主要道路車流量大，較為吵雜，巷內較寧靜，分項考量面向不同，應無重複修正疑慮。	—
		7. 報告書 P84： (1)店面之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每 3 年調整 1%，相較通案似有過高情形，請酌予調降。	已考量店面使用效益，屋齡影響敏感度較低，故相較住宅、辦公分別為每 1 年及每 2 年調整 1%，店面屋齡為每 3 年調整 1%。	—
		(2)請說明建築樓層規劃對於店面價格之相關性為何，並請檢視該個別因素項目選用適當性。	參酌委員意見，考量建築樓層規劃對店面價格影響較不顯著，故刪除該項目調整。	麗業 P. 84、P. 91
		8. 報告書 P101：查更新後辦公買賣比較標的 3 於區域因素修正其他影響因素(如商業活動)，請具體說明調整理由，又與市場項目是否有重複	區域因素修正項目說明修正為區域商圈發展成熟度，與市場項目考量區域內購物中心、量販店、超市…等數量及密集度有異，並未重複修正。	—

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		修正情形，請一併釐清說明。		
		9. 報告書 P102： (1)辦公室之屋齡敏感度應較低，本案調整率為每2年調整1%，相較其他案例似有偏高情形，請酌予調降。	參考板橋區域內辦公室出租情形，屋齡20年左右辦公室租金行情約800~900元/坪/月，屋齡30年左右辦公室租金行情約750~850元/坪/月，差異約5~6%，故辦公室屋齡調整率每2年調整1%，應屬合理。	—
		(2)樓層別調整率通案為1層調整1%，經查其餘兩家估價報告書亦調整1%，本案調整0.7%偏低，請酌予調整。	參酌委員意見，樓層別效用比調整率調整為1%。	—
		(3)請說明住辦混合大樓與分層住辦大樓於管理狀況之差異。	分層住辦大樓辦公及住宅樓層分開使用，可透過電梯管控或分開門廳方式管理人員進出，住辦混合大樓則無法分層管理，且同層住宅及辦公使用亦可能互相影響，故管理相較不易。	—
		10. 報告書 P109：請說明商業辦公大樓與辦公大樓於維護管理狀況之差異。	純辦大樓進出為公司員工或訪客，商業辦公大樓多屬營業性質之行業，如補習班、診所…等，進出多數為不特定人群，管理較純辦大樓不易。	—
		11. 報告書 P115：本案基地周邊環境非屬商業辦公氛圍，目前評估更新後辦公室產品之比準單元單價672,000元/坪，住宅產品之比準單元單價730,000元/坪，價差僅49,000元/坪(約7%)，考量住宅及辦公室產品使用性質差異較大，該價差幅度似不符市場行情，請修正。	綜合委員意見，調整後辦公比準戶單價為652,000元/坪，住宅比準戶單價為735,000元/坪，價差83,000元/坪(約13%)。	—
四	本府工務局(書面意見)	(一)都市計畫法新北市施行細則第41、44、45、47條檢討不全。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.6-16、P.6-17
		(二)法定空地重複使用及畸零地檢討請再釐清。	經釐清後，本案無涉及其他法定空地重複使用且未造成鄰地無法單獨建築之情形。	事業 P.2-6
		(三)建築線指示圖檢附未全。	遵照辦理，已補充圖面。	事業 P.附錄-20至 P.附錄-21
		(四)建築面積如何計算，請於1層平面圖上色區分範圍，並補地下室開挖範圍及高程。	遵照辦理，已於圖面上色區分範圍，並補充標示地下室開挖範圍及高程。	事業 P.11-8
		(五)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第16、164條件建築物高度相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.11-19
		(六)請補建築技術規則建築設計施工編第12章「高層建築物」相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.6-39至 P.6-42
		(七)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.11-8至 P.11-13
		(八)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條安全梯相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.11-8
		(九)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第108、109條緊急進口相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討，並於防火救災計劃消防預審中經新北市消防局確認。	事業 P.12-12至 P.12-20
		(十)11~18層平面圖空間名稱缺漏。	遵照辦理，已於圖面補充標示空間名稱。	事業 P.11-13
		(十一)請補建築技術規則建築設計施工編第6章防空避難設備檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.11-4
		(十二)地下室停車空間請補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，並補標示機車車道寬度。	遵照辦理，已於圖面補充標示機車車道寬度。	事業 P.6-34
		(十三)裝飾柱請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。	遵照辦理，已補充檢討。	事業 P.6-35至 P.6-38
		(十四)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理，後續將依規定送審。	—
五	本府交通局(書面意見)	(一)本案設89戶住宅，僅規劃設置79席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽車機車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則	本案因基地條件因素，尚難滿足一戶一車之需求，依民國114年6月統計新北市板橋區汽車家戶持有率為0.51部/戶，本案共89戶，設置汽車停車	事業 P.11-2

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給。	位 79 部(未包含垃圾暫停車位)，本案車戶比為 79 部/89 戶=0.88>0.51，高於新北市板橋區汽車家戶持有率，可滿足基地自身內部停車需求，另本案鄰近捷運府中站僅 250M，民眾亦可利用大眾運輸工具通行。	
		(二)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置 2.5Mx6M 短時臨停空間。	本案因基地條件因素，地面層難以設置大型短臨時停車位，故於車道入口側設置兩部 1x2 米短時臨停車位，供機車停放。	事業 P.12-5
		(三)請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。	本案於地下一層留設垃圾車暫停車位兼訪客臨停車位，未來若有訪客臨停需求，將由管理人員引導停放。	事業 P.12-6
		(四)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。	遵照辦理，已於圖面補充標示。	事業 P.11-4 至 P.11-8
六	本府都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	—
		(二)事業計畫書：第陸章與都市計畫之關係所載表 6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表第 44 條及第 47 條請補充檢討內容、表 6-4 土地使用管制要點檢討表第 11 點檢討有誤，請修正。	遵照辦理，已補充都市計畫法新北市施行細則檢討表第 44 條及第 47 條檢討內容並修正土地使用管制要點檢討表第 11 點檢討內容。	事業 P.6-16、P.6-17、P.6-24
		(三)權變計畫書： 1. 第 V 頁新北市都市更新審議資料表，請於辦理歷程補充第二次選配期間。	遵照辦理，已補充。	權變 P.V
		2. 第 11-1 頁表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表請補充地面層平均建坪單價。	遵照辦理，已補充。	權變 P.11-1
		3. 第 17-3 頁表 17-4 建物登記清冊之其他登記事項，請確實填寫。	遵照辦理，已修正。	權變 P.17-3 至 P.17-6
七	委員綜合意見	一、更新單元範圍：本案更新單元範圍符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，故原則同意本案更新單元範圍；惟關於介壽段 146 地號之地籍線與建築線不重合部分，經實施者簡報說明該地號業經板橋地政事務所於 114 年 1 月 14 日完成預為分割，計畫書內容請配合修正，另有關法空及畸零地檢討部分，請實施者先行向工務局確認。	經新北市政府工務局 114 年 8 月 12 日新北工建字第 1141595411 號函復本案無涉法定空地重複使用及造成鄰地畸零地一事。	事業 P. 附錄-85、P. 附錄-87
		二、建築容積獎勵： (一)「結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)」： 1. 領有使用執照之建築物，依使用執照所載建築基地面積計算，本案民族路 10 號(59 使 0558 號)計算之建築基地面積有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-1
		2. 申請該項獎勵者應為合法建築物，故有關計畫書所載坐落之 146 地號建物不符合規定，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	事業 P.10-1
		3. 上述內容經實施者會上簡報第 34 頁說明，「結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)」修正為基準容積 3.54%之獎勵值(面積 208.06 平方公尺，專案小組原則同意，計畫書內容請配合修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P.10-1

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 351.9 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 351.9 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 586.5 平方公尺)，經實施者會上簡報第 35 頁說明指標內容及自評結果後及於本次新增「無障礙住宅標章」，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。	敬悉。	事業 P.10-1
		(三)「時程獎勵」10%(586.5 m ²)，尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	事業 P.10-1
		(四)「建築規劃設計獎勵」，配合建築規劃設計意見修正後，於下次專案小組討論。	敬悉。	事業 P.10-1
		三、建築規劃設計： (一)依新北市都市更新審議原則規定，建築線退縮淨寬達 4 公尺以上者，其供人之淨寬不得小於 2.5 公尺，考量本案為市府財政局公辦之都市更新案件，應作為示範案例留設更寬廣且舒適之人行步道，故本案鄰接民族路側之 4 公尺人行步道，請配合整體空間及植栽規劃留設適當之人行步道淨寬，並配合鄰地公有人行道順平處理。	遵照辦理，已將北側人行步道上植栽往東側集中，以留設更寬廣且舒適之人行空間，並與鄰地公有人行道順平處理。	事業 P.11-3、P.12-2、P.12-30
		(二)無障礙停車位應規劃鄰近地面層之垂直服務核設置，請說明本案無法設置於地下 1 層之緣由，並將無障礙車位調整至地下 2-3 層，請檢討修正。	本案因基地條件因素，地下一層僅能放置法定機車及相關機電設備空間，無障礙停車位無有效空間放置。無障礙車位設置於垂直服務核旁僅能設置一輛，因地下一層設置緊急升降機、地下二層為升降機機坑，故僅能設置於地下三、四層。綜上所述，懇請同意無障礙車位維持原規劃設置於地下三、四層。	事業 P.11-4、P.11-5
		(三)基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨時停車空間，請依交通局意見規劃，且不得設置於退縮獎勵範圍內。	本案因基地條件因素，地面層難以設置大型短臨時停車位，故於車道入口側設置兩部 1x2 米短時臨時停車位，供機車停放。	事業 P.12-5
		(四)垃圾儲存空間：垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，經實施者簡報第 40 頁說明因地下室開挖率限制設計，故無法調整垃圾儲存空間，已設置警示標誌、穿行線及反射鏡加強通行安全，請併同於計畫書中載明後，原則無意見。	遵照辦理，已於圖面補充標示警示標誌、穿行線及反射鏡。	事業 P.12-11
		(五)管委會空間設置部分，請依市府財政局所提意見再行考量規劃之合理性，並向市府財政局協調後續使用如何劃分。	本案除辦公層與住宅層有各自電梯外，目前緊急升降機(17 人)為可通達地面各樓層之電梯，辦公層人員可利用該電梯通往 10 層之管委會空間。	事業 P.11-17 至 P.11-12、權變 P.6-8 至 P.6-13
		(六)有關室內格局，如房間及衛浴空間大小、走道等，請再行考量使用需求調整，另因住宅及一般事務所平面規劃不同，致設備管線有轉管之情形，請說明處理方式。	本案住宅空間、格局等規劃，委請專業團隊審慎評估規劃，住戶使用無虞；另因辦公空間樓高達 4.2 米，可藉由樓高之優勢克服轉管所需之空間。	—
		(七)請評估增加立體及屋頂層綠化。	本案已於西向立面外牆增設垂直綠化設施，屋頂層綠化面積亦有增加。	事業 P.12-28、P.12-29
		(八)本案汽車位規劃未能滿足一戶一汽車位，目前地下停車場共專有圖皆標示為公有部分，因涉及公設比率及所有權人分配之權益，請再行檢視合理性。	本案地下停車場皆為共有部分，住宅公設比為 36.5%、辦公及店面公設比為 34.1%，其中車位約為 11 至 13 坪，尚屬合理，且後續將與申請使用執照及辦理登記時一致。	—
		四、財務計畫： (一)本案營建費用加計項目(地質改良、基樁工程、逆打工法及提高耐震能力)部分，請實施者於下次專案小組前逕洽相關公會審查，並檢具	本案營建費用加計項目修正為逆打工法及耐震標章，且經台北市土木技師公會 114 年 6 月 26 日審定在案，確認施作特殊工法有其必要性且費用合	事業 P. 附錄-61 至 P. 附錄-63

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		審查結果證明文件；另地質改良及基樁工程費用，請檢附相關技師之鑽探報告書。	理。	
		(二)行政費用 850 萬 7,014 元，經實施者簡報第 50 頁說明刪除提列此項費用；另信託費用請檢具實際契約影本佐證。	本次刪除提列信託費用，由實施者自行吸收。	—
		(三)人事行政管理費率 4%、銷售管理費率 6%及風險管理費率 12.5%，請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性後，專案小組原則同意。	敬悉。	事業 P.18-3、 權變 P.10-6
		(四)共同負擔比率依與財政局簽訂之契約承諾事項於聽證前調降至 43.98%。	遵照辦理。	—
		五、本案資金來源為 30%自有資金、70%銀行融資，原則同意。	敬悉。	—
		六、風險控管機制採資金信託，原則同意。	敬悉。	—
		七、本案選配原則係以應分配權利價值 130%為原則，依通案應為 110%，考量本案僅 1 為私有土地所有權人且涉及地上權估價部分，請於計畫書中說明選配為 130%之緣由。	本案係依都市更新條例第 60 條規定評估地上權人土地權利價值比例，若依通案「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」，則私有土地所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」。	權變 P.14-1
		八、估價： (一)估價條件第 4 點：涉及介壽段 147 地號地上權部分，請依都市更新條例第 60 條規定辦理，並按土地價值比例分配或補償予地上權人，請實施者釐清該筆土地設定地上權之原因，另請作業單位協助向板橋地政事務所確認。	依新北市板橋地政事務所 114 年 4 月 29 日新北板地登字第 11460466321 號函，147 地號設定地上權權利範圍為所有權全部。故依都市更新條例第 60 條規定辦理，評估地上權人土地權利價值比例。	麗業估價摘要 P.摘-3
		(二)三家估價邏輯應一致性，請通盤檢視以下內容後併同修正估價報告書： 1. 土地比較標的選取部分，麗業比較標的三位於新莊副都心，區域因素調整率超高 10%，其他兩家事務所之比較標的均在板橋區，請斟酌其選用合理性，比較標的二雖位於板橋區，區域因素調整亦超過 10%，請併同檢視後修正。	更新單元位於板橋府中商圈範圍，區域發展成熟度高且公共設施配置齊全，比較標的 1.2 位於板橋江翠北重劃區，公共設施陸續配置中，區域發展成熟度較差，且因板橋區商業區土地交易案例較少，故擴大區域選取新莊副都心商業區土地交易案例，新莊副都心亦屬新興發展區，區域發展逐漸成熟，但板橋區相較新莊區具有交通便利性優勢，區域因素修正率稍大，綜合考量後應仍為合適案例。	—
		2. 三家估價師事務所相同期間的比較標的之價格日期調整率、共同比較標的或鄰近區位比較標的之區域因素調整率，差異較大，請併同檢視其合理性。	依委員意見檢視共同比較標的調整率。	—
		3. 三家估價師事務所土地、住宅、店面、辦公室之共同比較標的，若有條件不一致，請併同檢視後調整。	依委員意見檢視共同比較標的條件一致性。	—
		4. 三家估價師事務所勘估標的之容積折減率及臨路條件請維持一致性，請併同修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%。臨路條件一致修正為 3 面臨路。	—
		5. 因本次專案小組調整容積獎勵項目及額度，有關涉及獎勵容積調整率部分，請併同檢視後修正。	依本次容積獎勵項目變動調整，計算貢獻容積率比準地為 471.02%、宗地 1 為 471.10%。	—
		6. 麗業及長興估價報告書之比較標的不同案例容積率分別為 360%及 300%之情況下，其與勘估標的之調整率皆調整為 29%，請併同檢視後修正。	經檢視修正後長興之容積 300%比較標的與勘估標的之調整率修正為 36%。	—
		(三)麗業估價報告書： 1. 第 16 頁勘估標的所載形狀為「近梯形」，惟第 28 頁勘估標的所載形狀	比準地土地形狀為近梯形，誤植已修正。	麗業 P.28

項次	委員	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		為「近長方形」，請釐清後修正。		
		2. 第 30 頁比較標的之區域因素調整率為 11%-15%是否合理，請再行檢視後修正。	更新單元位於板橋府中商圈範圍，區域發展成熟度高且公共設施配置齊全，比較標的 1.2 位於板橋江翠北重劃區，公共設施陸續配置中，區域發展成熟度較差，且因板橋區商業區土地交易案例較少，故擴大區域選取新莊副都心商業區土地交易案例，新莊副都心亦屬新興發展區，區域發展逐漸成熟，但板橋區相較新莊區具有交通便利性優勢，區域因素修正率稍大，綜合考量後區域因素調整率為 8%-14%。	麗業 P. 30
		(四)長興估價報告書第 34 頁，表 4-6 土地開發分析法試算表所載規劃樓層數為地上 9 層、地下 2 層，其結構採 SRC 因成本較高，是否影響試算價格推估過程，請再行檢視後修正。	表 4-6 土地開發分析法試算表-測試 300%容積率，該表主要試算在其他條件相同下因容積不同產生之差異，對於建築結構之影響本所重新檢討及修正。	長興 P. 34
		(五)陳銘光估價報告書第 76 頁，一般事務所比較標的(10)及(11)屋齡皆超過 20 年，請更換。	考量區域內具替代性之辦公案例較稀少，僅抽換原屋齡 28 年之比較案例 10 為屋齡 1 年然位於江翠北重劃區之辦公案例，望委員諒察。	—
八	結論	一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	敬悉。	—
		二、請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正，並請具體說明修正前、後內容差異對照表，續提下次專案小組審議。	敬悉。	—

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：114年1月22日(星期三)上午10時整

開會地點：新北市板橋區公所6樓大禮堂(新北市板橋區府中路30號6樓)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	委員綜合意見	(一)本案為公辦都更案且產權相對單純僅 1 位私有土地所有權人，惟其尚未同意參與更新，後續仍請實施者妥與溝通協調。 (二)消防救災圖面，請釐清比例尺是否有誤。 (三)估價部分，陳銘光不動產估價事務所及長興不動產估價事務所更新前土地價值二者估價金額相同，請釐清是否兩家估價內容一致或數值誤植。	(一)遵照辦理，實施者後續仍會持續與所有權人溝通協調。 (二)經釐清後，簡報內消防救災圖面比例尺有誤，後續將修正簡報圖面。 (三)經釐清後，兩家估價內容確為一致。	(一)— (二)— (三)—
二	結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供參考審議。	敬悉。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 10 月 25 日新北更事字第 1134613363 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)	新北市都市更新審議資料表，未填寫法令適用日，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. V、權變 P. V
(二)事業計畫書部分			
1	請於第 6 章與都市計畫之關係章節補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)案」土管逐項檢討內容。	遵照辦理，已補充相關內容。	事業 P. 6-32
2	第 11 章重建區段之土地使用計畫及第 12 章都市設計或景觀計畫章節內容未依市府 112 年 8 月 30 日新北府更字第 1124619344 號函之計畫書範本製作計畫書內容，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已依範本修正內容。	事業 CH11、CH12
(三)權利變換計畫書部分			
1	計畫書封面未註明估價單位，請修正。	遵照辦理，已修正。	—
2	第 6 章，表 6-4 面積檢討表，請依範本修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P. 6-4
3	第 13 章，未檢附更新後車位位置對照圖，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P. 13-10
(四)附件冊			
1	建築線指示圖請更新，計畫書相關圖面請併同修正。	遵照辦理，已修正。	—
2	新北市都市更新單元劃定檢核表，請填寫申請日期及建築師、專業技師或機構簽署卡日期。	遵照辦理，已修正。	—
3	所有權人新北市所出具之「更新後分配位置申請書」所載分配單元 17F-A2 重複、未載 17F-A5，請釐清後修正。	本案因建築設計調整，業於 113 年 10 月 15 日重新召開公聽會說明並辦理權利變換意願調查及選屋分配，新北市政府財政局亦於 113 年 11 月 5 日重新出具更新後分配位置申請書，報告書相關內容皆已修正。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府財政局第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府財政局 113 年 8 月 19 日新北財開字第 1131619608 號函

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
事業計畫意見			
—	依本案契約約定之承諾事項 8. 配合公地主使用需求調整，規劃公地主全分回辦公室產品，查目前規劃內容，本府倘選配全部之店舖及辦公室產品，尚有 3.5 億餘元之權值，本案本府擬配合使用分區規劃選配商業單元，爰請貴公司調整現有設計，再增加規劃適當樓層之辦公室單元，以利本府選配。	1. 本案原辦公規劃樓層為 3 樓-8 樓，本次辦公樓層已調整為 2 樓-9 樓。 2. 本案因建築設計調整，業於 113 年 10 月 15 日重新召開公聽會說明並辦理權利變換意願調查及選屋分配，已依貴單位之選配意願調整計畫書相關內容。	事業 P11-9 至 P. 11-11
—	本案更新後住宅公設比達 36.1%，店面公設比達 38.2%，較一般市場之合理區間偏高，請說明必要性及合理性。	經調整後，店面公設比為 34.10%，較住宅公設比 36.50% 為低。	—
—	請再補充各該頁次應提供之圖說及附件。	遵照辦理，已補充。	—
P10-3	本案承諾及回饋事項說明本案沿民族路及中山路一段 50 巷側應退縮約 5M 帶狀活動廣場，惟目前退縮範圍只有 4M，請補充。	因本案規劃民族路沿至中山路一段 50 巷之開放空間尺寸為 5M-4.5M 不等之距離，故承諾事項表述為”約” 5M 之帶狀活動廣場。	事業 P. 11-3
P11-2	本案承諾事項表明辦公樓高為 4.2 公尺，惟目前規劃樓高僅為 4 公尺，請說明。	已修正辦公樓高為 4.2 公尺。	事業 P. 12-2
P11-2	面積計算表之 2 層樓高與 P11-19、P11-20 所載 2 層樓高不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 11-2

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
P11-4-11-7	請補充地下層車位預留充電設備管線空間情形。	本案依分層車位數量，各層分設採3φ4W 220-380V低壓電表，並建置汽車充電能源管理計費系統；本案於地下三、地下四層各設置一處充電樁停車格，其他車位將依法規預留供電動車輛充電之線架。	事業 P. 12-7
P11-6	查目前辦公層電梯只能連通至B2，是否已限縮本府選配車位位置？又查辦公車位數量檢討應至少設置32輛，目前B2車位僅25輛，該規劃是否合宜？請釐清說明。	已修正辦公層電梯連通至地下三層，辦公室車位檢討應設置38輛，本案地下二層及地下三層共設置51輛汽車位(含1部無障礙)供辦公室使用。	事業 P. 11-5 至 P. 11-11
P11-7	地下一層裝卸兼垃圾車位前空間與機車車位重疊，請實施者確認使用之可行性。	已修正圖面，現裝卸兼垃圾車位前空間已無與機車車位重疊。	事業 P. 11-7
P11-8、11-9	本案店舖規劃為 1、2 樓之挑空設計，規劃是否符合市場性需求，請補充說明。	本案1樓店舖已取消挑空設計，2樓調整為一層一戶之一般事務所。	事業 P. 11-8、P. 11-9
P11-12	辦公層(3F~9F)設置3部電梯，惟其中1部電梯未達9樓，是否有相關考量？請補充說明。	本次圖面調整後，辦公樓層為2樓~9樓，三部電梯皆可通達至9樓。	事業 P. 11-8 至 P. 11-11
P11-14	本案屬高層建築物，廚房如使用有明火之燃具設備需自成一個區劃，住宅樓層住宅單元A3、A4、A5、A7、A8廚房無自成區劃，請再確認。	本案廚房皆為非燃氣設備之IH爐，故免區劃。	事業 P. 11-12 至 P. 11-13
P11-16	實施者於評選會議承諾回應本案規劃共用貨梯，若有辦公層使用者有需求皆可搭貨梯通達頂樓，惟目前貨梯未達屋突一層，請補充說明。	本次圖面調整後，貨梯可通達至屋突一層，辦公層使用者亦可前往該樓層。	事業 P. 11-14
CH12	請補充本案銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震六級、4級低碳認證相關規劃設計內容及認證內容項目評分試算。	遵照辦理，已檢附。	詳附件冊
P16-1	市有地原則不辦理信託，請於適當章節補充敘明。	遵照辦理，已將相關文字加註於財務章節之信託費用項目中。	事業 P. 18-3
P17-1	表17-2拆遷補償費應為「C=A-B」，請修正。	遵照辦理，已修正。	事業 P. 17-1 至 P. 17-2
P17-2	請確認民族路10號之1土地改良物受補償人是否確實同為土地所有權人(林○辰)。	經釐清後，民族路10號之1土地改良物受補償人確為土地所有權人。	事業 P. 17-2
P19-1	請實施者補充風險控管方案詳細內容。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 19-1
P24-1	請於實施者承諾及回饋事項再補充實施契約第 3.6.8 條、第 7.3.1 條內容。並請就承諾回饋事項項次(一)、(二)、(六)實際之執行方式內容再補充。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 24-2 至 P. 24-3
P24-1	請實施者補充針對本案之創意設計項目及執行情形。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 24-2 至 P. 24-3
附錄	請補充本案建材設備表。	遵照辦理，已補充。	事業 P. 附錄-53 至 P. 附錄-55
附錄七	本案目前規劃3項公設(大公、事務所、住宅公及車公)，建議案附共專有圖說應分別標示，以利檢核。	依照內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函規定，按「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。	事業 P. 附錄-9 至 P. 附錄-14
附錄十二	依實施契約約定，實施者應辦理本案資金信託予受託機構，其內容至少應包括未完工程之協助處理等事項，惟目前檢附之信託契約(草案)似未見相關內容，請釐清確認。	遵照辦理，已修正信託契約，將未完工程之協助處理等事項加註於信託草約中，信託草約已檢附於附錄十二。	事業 P. 附錄-37 至 P. 附錄-42
附錄十三	請補充實施者與私有土地所有權人溝通及徵詢意見紀錄，包含說明會前會後之電話、書面或實際到訪之簡要說明。另查本案地上權人有變更，建請一併修正。	遵照辦理，已更新協調紀錄。	事業 P. 附錄-44
整體提醒事項	一、一般事務所使用之電梯為前後開門電梯，如以無機房電梯設置，須注意其最上層淨高是否充足。	經確認後，本案電梯淨高無虞。	—
	二、因建築上層空間主要分為住宅與一般事務所，一樓部分各自有其梯廳須注意無障	經檢討後，1樓無障礙空間檢討皆符合規定。	事業 P11-9 至 P. 11-

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	礙通路、各自空間動線與至台電配電場所之樓梯通道淨寬，如以坡道代替需設置防火門以利逃生使用。		11
	三、機車停車數量大於100輛，目前汽機車坡道共用，請實施者再注意車道寬度。	本案汽機車共用坡道寬度為6M，符合規定。	事業 P. 11-7 至 P. 11-8
	四、垃圾儲藏空間設置於地下一樓，請實施者再注意垃圾車動線與淨高。	本案垃圾車位設置於垃圾暫存室旁，動線順暢，地下停車空間高度依建築技術規則檢討淨高大於2.1M，符合規定。	事業 P. 11-7
	五、考量淨零碳排趨勢，請於規劃時注意減碳規劃，如低碳車位與未來電動車集中留設、未來擴充問題，防災部分亦須注意其區劃問題。	本案響應淨零減碳願景，除了推廣辦公、洽公人員及住戶使用自行車作為通勤工具外，於1F設置腳踏車打氣室；電動車部分因應未來擴充問題預留線槽，防災區劃皆符合相關規定。	事業 P. 11-8
	六、因本案需取得銀級綠建築、銀級智慧建築標章、耐震標章，請注意室內淨高限制(住宅235cm、非住宿類250cm以上)。	本案住宅樓層樓高3.6M，辦公樓層樓高4.2M，經檢討皆滿足標章相關需求。	事業 P. 11-9 至 P. 11-13
	七、外部景觀空間應符合無障礙規範且注意外部活動與管制區域。	本案符合建築物無障礙設施設計規範，無障礙室外通路的部分地面坡度小於1/10；外部活動管制區域如車道口設置警示燈提醒用路人行進安全。	事業 P. 12-8
應確認事項	一、目前地下室機房空間較少，請確認本案是否有足夠空間設置相關機房、汗水泵補室等空間？水箱周邊是否留設充足淨空間？	本案經機電技師檢討，相關機房、汗水泵補室等空間大小依實際需求進行規劃，符合規定，另水箱旁留設淨空間0.6米，足供修繕使用。	事業 P. 11-4 至 P. 11-7
	二、本案緊急發電機房僅規劃一處，是否可提供足夠之緊急用電？其進排氣管道設置為何？排氣管道之設置應避免影響地面層人行空間。	經檢討後，發電機房皆滿足相關需求，可提供足夠之緊急用電，另於地下室空間設置排氣機房與進氣設備，未排向地面層人行空間。	事業 P. 11-6
權變計畫意見			
—	權變計畫如涉事業計畫所提相關意見，請一併釐清修正。	遵照辦理，已修正。	—
P6-3	表6-3裝卸車位數與事業計畫之表11-1所載不一致，請修正。	經釐清後，本案裝卸車位為1部，已修正表格內容。	權變 P. 6-3、事業 P. 11-1
P10-3	請說明營建費用加計提列之特殊工法內容。	本案特殊工法為地質改良工程、基樁工程、逆打工法及提高耐震力，加計特殊工法相關內容已補充於計畫書中，並將詳細內容補充於附錄中。	事業 P. 18-3、P. 附錄-31 至 P. 附錄-36、權變 P. 10-3
P10-4	本案不動產估價費用提列金額已高於權利變換不動產估價費用提列基準，請釐清修正。	不動產估價費用已修正擇低改以權利變換不動產估價費用提列基準金額提列。	事業 P. 18-2、權變 P. 10-2 及 P. 10-4
P17-3	依表17-4清冊所載共用部分權利範圍內容，本案1樓店舖配有事務所小公，請說明公設配置合理性。	本案1樓店舖需藉由事務所1F小公通達地下室停車場，故配有事務所小公尚屬合理。	權變 P. 17-3 至 P. 17-6
估價報告書(領銜)意見			
麗業估價 P42、P44	本案勘估標的之建物結構為鋼骨鋼筋混凝土，請釐清。	參考市場建物規劃定位，考量土開法建物僅規劃14F/B3，故建物結構設定為鋼筋混凝土造。	麗業估價報告書 P. 42
麗業估價P57	查介壽段147地號土地面積為2.7225坪，修正率為-6%，請說明修正之依據及合理性。	考量更新前土地係以合併利用為前提並參考市場交易情形，劃分面積修正率調整級距。	—
麗業估價P66	比較標的2之景觀項目說明是否為誤植，請釐清。	比較標的2面對海山高中，已補充文字說明。	麗業估價報告書 P. 66
麗業估價 P66	查比較標的1之學區為實踐國小，本案以海山國小判定接近學校之程度，是否為誤植，請釐清。	公共設施接近條件係以距離遠近程度判定。	—
麗業估價 P66、P73	鋼骨鋼筋混凝土與鋼筋混凝土價差僅3%，該調整率似不足以反映提列基準表中建材之價格差距，似有修正不足之情形，建請說明。	建物結構調整係參酌不動產估價師公會全國聯合會第四號公報建物營造施工費單價調整，故樓上層辦公室及住宅皆調整3%。	—
麗業估價	比較標的2之住宅寧適性標示略佳，並修正-2%，請補充說明相關評估及調整依據。	比較標的位於巷內且鄰接學校，住宅環境較佳。	—

頁碼	審閱意見	意見回應及處理情形	修正頁次
P66			
麗業估價 P78	住宅產品以買賣市場為主，且比較法交易案例與勘估標的區域條件、個別條件皆較具替代性，應以比較價格較具參考性，然報告書權重以比較法與收益法權重各50%，似不合理，請釐清。	買賣及租賃比較標的選取鄰近區域之交易案例，且各比較標的進行價格日期、區域因素及個別因素等差異進行調整，收益資本化率也是以市場萃取求得，皆已考量當時市場情況決定之，故賦予比較價格及收益價格各50%權重。	—
麗業估價附 錄	查權利變換拆遷補償費評估中，本案範圍內建物耐用年數與中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載不符，建請補充說明。	更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用3年計算。	麗業估價摘要 P. 摘-3
—	另2家估價報告書如涉前述所提相關意見，請一併釐清修正。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第二次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年10月15日(星期二)下午2時30分

開會地點：新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路10號)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 新北市政府財政局	(一)請實施者團隊再加強與私地主協調，後續也請將協調過程載明至報告書中。 (二)本案報核之後有陸續提供一些意見請實施者團隊做修正，屆時再請依照提供的意見做詳細的回應說明或修正報告書內容。	(一)遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。 (二)遵照辦理，皆已依照意見修正報告書內容並將回應綜理表檢附於報告書中。	(一)事業 P. 附錄-44 (二)—
二	專家學者 楊弘志建築師	(一)選配原則中「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」，在建築設計上是否已考量私地主達最小分配單元可以參與選屋？ (二)另提醒建築師，因本案有申請銀級綠建築獎勵，屋頂綠化原則上要沿著女兒牆留設 90 公分淨寬的維修空間。	(一)選配原則通案為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」本案將選配原則放寬至「應分配權利價值 130%為原則」目的係為讓所有權人可以參與選配。 (二)遵照辦理，本案屋頂女兒牆已留設足夠維修空間。	(一)— (二)—

「擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年4月9日(星期二)下午2時30分

開會地點：板橋區景星市民活動中心2樓(新北市板橋區景福路25-27號2樓)

項次	公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	所有權人 新北市政府財政局	(一)實施者團隊先前有找私地主協調，後續請將協調過程載明至報告書中。 (二)財政局預計選配店鋪及一般事務所，若私地主有提出申請分配欲選店鋪，會優先讓私地主獲配，期望私地主共同參與本都市更新案。	(一)遵照辦理，已將協調過程載明於報告書中。 (二)本案私地主未於選配期間提出申請分配，故於 113 年 5 月 3 日公開抽籤當日由見證律師代為抽選房屋。	(一)事業 P. 附錄-44 (二)權變 P.14-1
二	專家學者 楊弘志建築師	(一)本案目前二樓有設置管委會空間，原則上管委會空間應集中設置於住宅及商用之間樓層，請檢討二樓的管委會空間是否有設置之必要性？另店鋪皆為挑高設計，請建築師釐清是否符合相關規定。 (二)另提醒建築師，因本案有申請銀級綠建築獎勵，屋頂綠化原則上要沿著女兒牆留設 90 公分淨寬的維修空間。	(一)實施者擬將管委會空間調整至 10F 並取消店鋪挑高設計，後續將併同專案小組意見一併修正圖面。 (二)遵照辦理，本案屋頂女兒牆已留設足夠維修空間。	(一)— (二)—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案位於新北市政府91年8月7日公告之「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」範圍內。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第12條、第32條及第37條規定辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

一、實施者基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負責人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2388-2898

(實施者證明文件影本詳附錄一。)

參、權利變換範圍

一、基地位置

位於新北市板橋區中山路一段 50 巷以西、中山路一段 50 巷以北、中山路一段以東、民族路以南所圍街廓，詳圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖。

二、基地總面積

本案範圍包括新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地，面積共計 1,275.00 平方公尺。詳圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



圖例及說明

比例尺

指北

 更新單元範圍

1/500



圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖

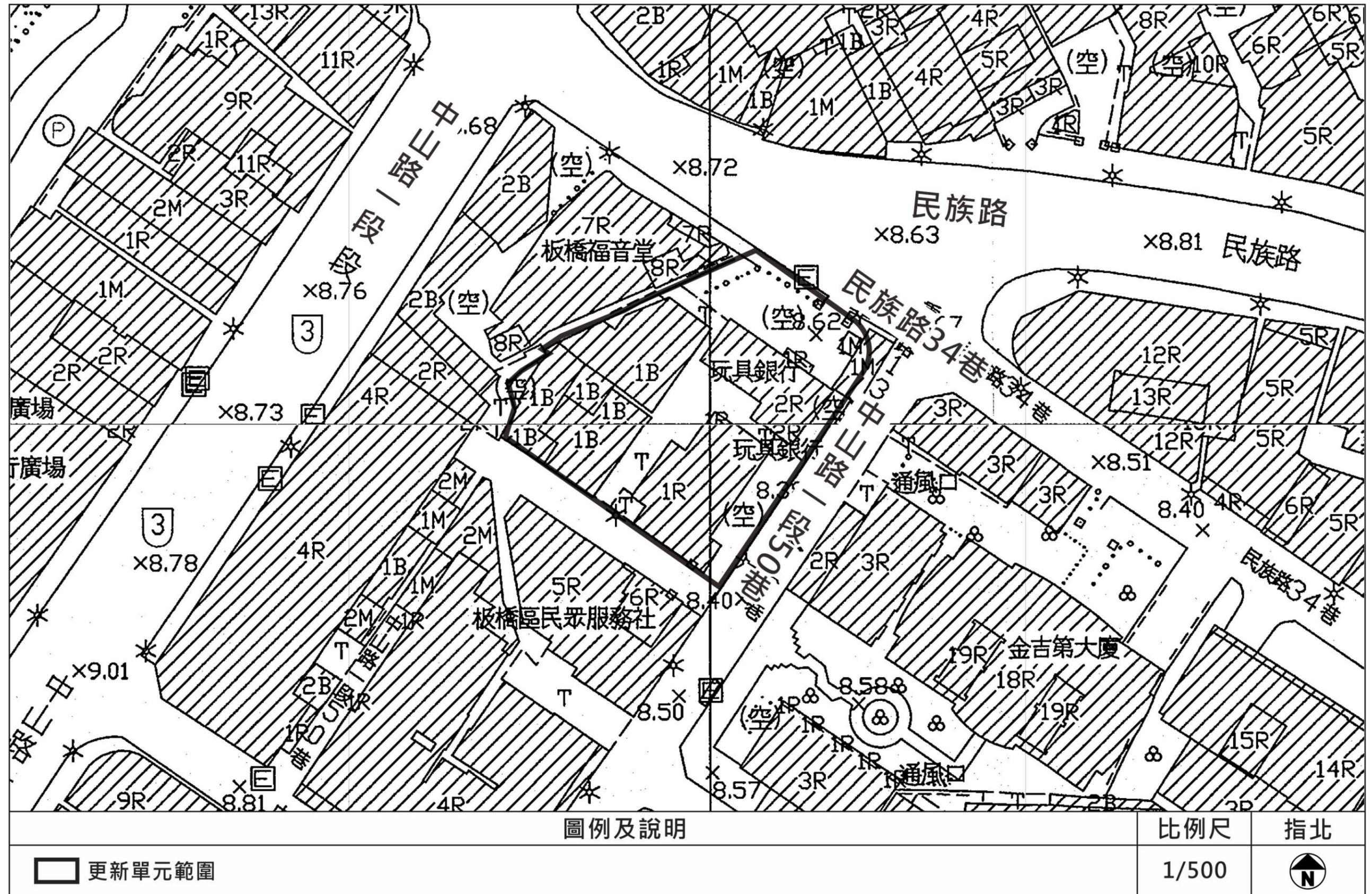


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積(本案無)

本案未涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地，面積共 1,275.00 平方公尺，土地所有權人共計 2 位，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理者	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	林○辰	板橋區介壽段	147	9.00	0001	1/1	9.00	地上權	0001-001	林○億	
								地上權	0001-002	林○美	
2	新北市(管理者：新北市政府財政局)	板橋區介壽段	146	636.00	0002	1/1	636.00				
			146-2	344.00	0002	1/1	344.00				
			148	254.00	0003	1/1	254.00				
			167-13	12.00	0094	1/1	12.00				
			167-17	20.00	0095	1/1	20.00				
總計	2 人			1,275.00			1,275.00				

註 1：本表為依據民國 115 年 1 月 6 日土地登記謄本之產權狀態登載。

註 2：更新單元基地均坐落於介壽段。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

包括新北市板橋區民族路 10 號 1 筆建築物，面積共 200.74 平方公尺(該合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，未辦理保存登記)，合法建物所有權人共計 1 位，詳表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	新北市(管理者：新北市政府財政局)	—	民族路 10 號	146-2、148	200.74	—	—	—	—	—	—	—
總計	1 人				200.74							

註：1. 更新單元基地均坐落於介壽段。

2. 本案合法建築物領有使用執照 59 使字第 558 號，建物面積依使用執照存根上登載之面積認列。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

表 6-1 土地使用強度表

項目	使用分區 商業區	總計
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)	1,275.00	1,275.00
法定建蔽率 (%)	70%	70%
基準容積率 (%)	460%	460%
允建建築面積 (m ²)	892.50	892.50
允建容積樓地板面積 (m ²)	8,797.50	8,797.50
備註		

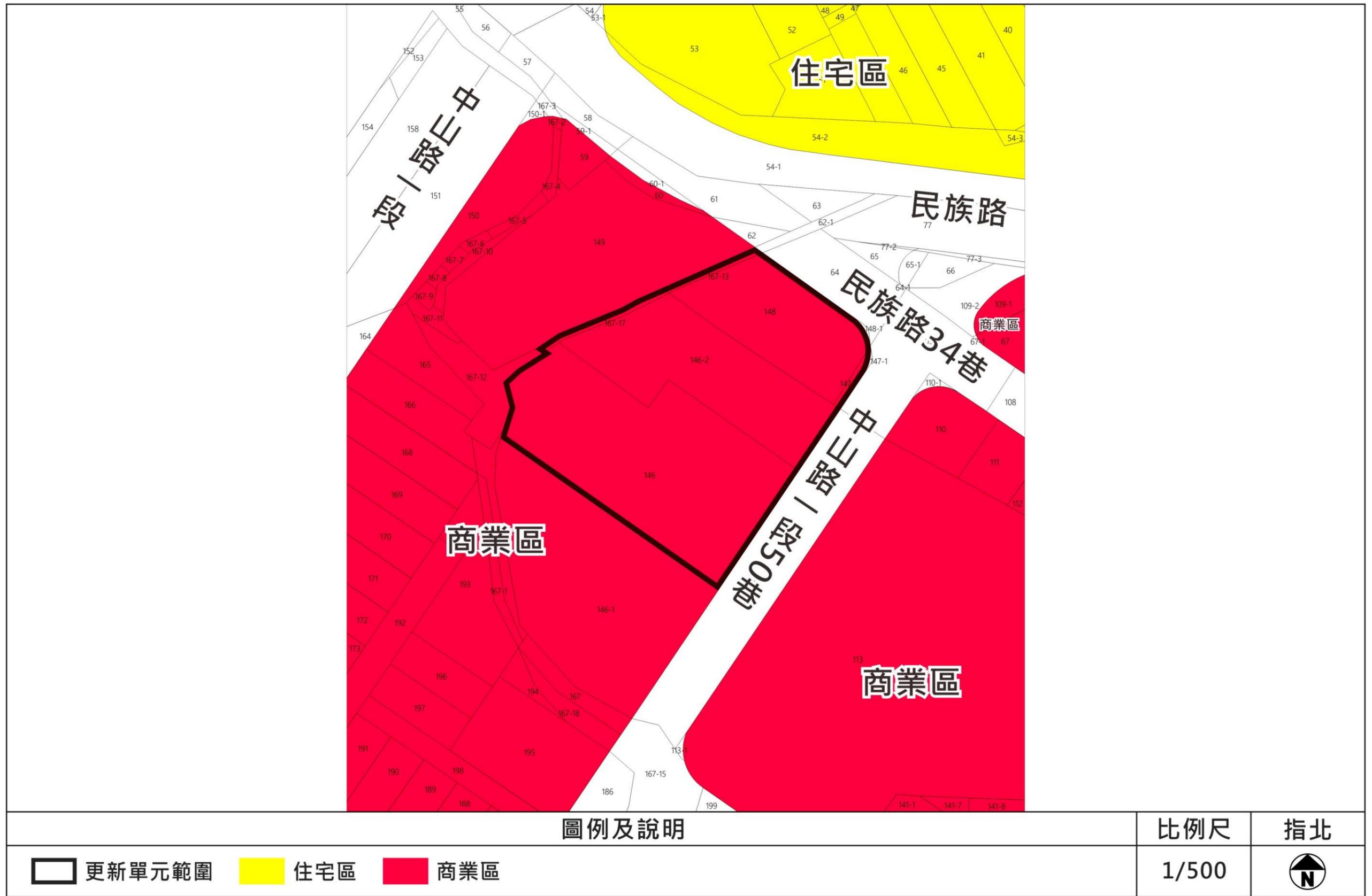


圖 6-1 土地使用分區圖

(二) 申請容積項目及額度

表 6-2 申請容積項目及額度一覽表

更新單元內建築基地面積		1,275.00m ²		
更新單元內之基準容積		5,865.00m ²		
申請容積項目 (#容積獎勵辦法)	申請量體 (m ²)	容積額度 (%)		
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積			
	#6 結構堪慮建築物	208.06	3.54	
	#7 公益設施			
	#8 協助開闢公共設施用地			
	#9 文資保存及維護			
	#10 綠建築	351.90	6.00	
	#11 智慧建築	351.90	6.00	
	#12 無障礙環境設計	175.95	3.00	
	#13 耐震設計	586.50	10.00	
	#14 時程	586.50	10.00	
	#15 規模			
	#16 全體同意採協議合建實施			
	#17 處理舊違建戶			
	新北市容積獎勵項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	703.80	12.00
		#3 捐贈都更基金		
		#4 留設無頂蓋街角廣場		
		#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築				
#7 受臨路寬度限制調降基準容積				
#8 提供社會福利設施或其他公益設施				
都市更新容積獎勵合計 (A)		2,964.61	50.54	
其他容積獎勵項目 (B)	—	—		
容積獎勵總計 (A+B) (超過上限以上限計)	2,932.50	50.00		
容積移轉 (C)	—	—		
增額容積 (D)	—	—		
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計 (A+B+C+D)	2,932.50	50.00		

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

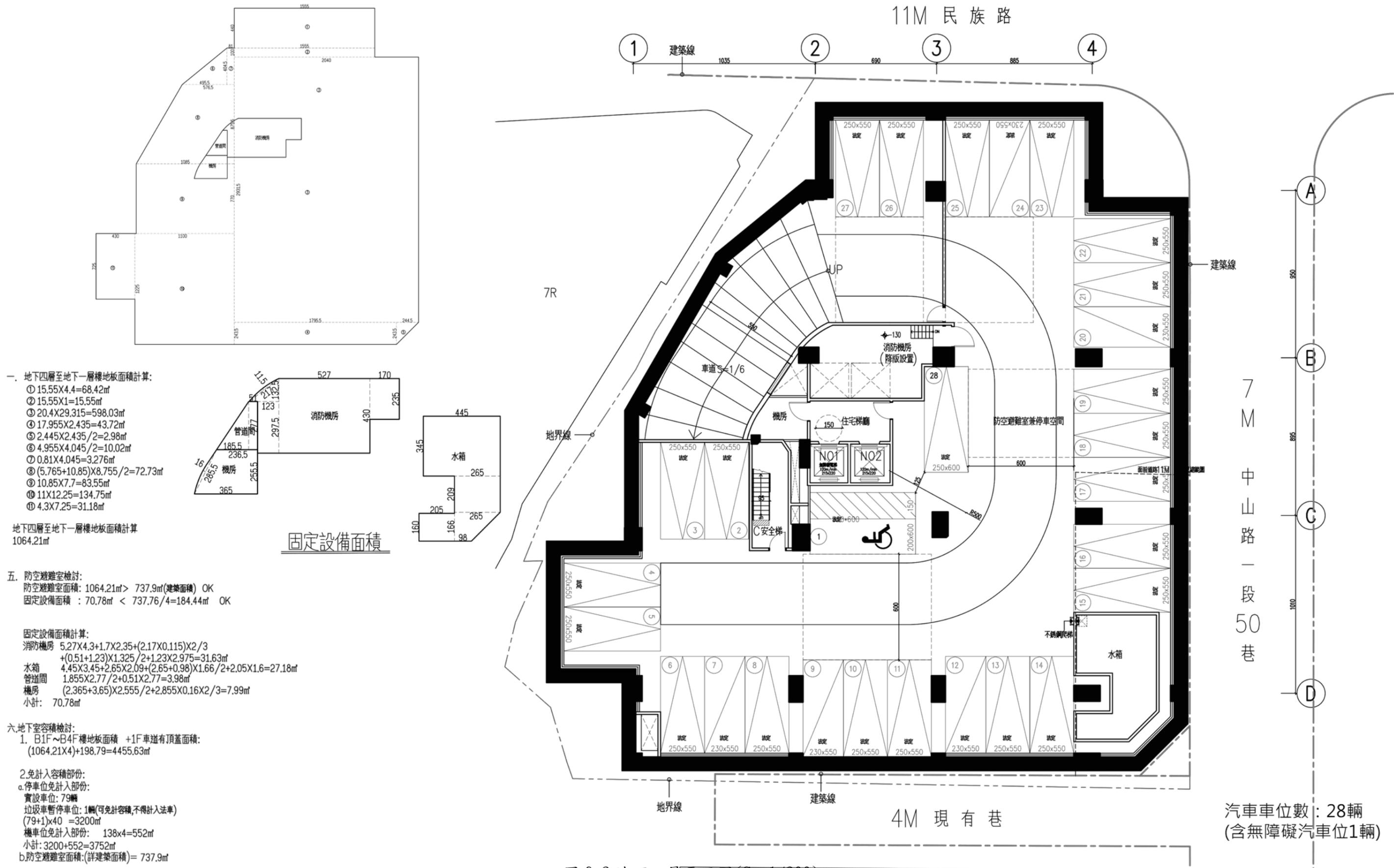
表 6-3 建築興建計畫表

項目	數值	
棟別數	1 幢 1 棟	
構造別	鋼骨鋼筋混凝土	
地上/地下層數	地上 18 層/地下 4 層	
規劃單元 (若設計 2 棟以上建築物，請分別敘明各棟使用用途)	總單元	89 戶
	住宅單元	住宅 78 戶
	商業單元	店鋪 3 戶、一般事務所 8 戶
	工業單元	—
	其他	—
汽車位	法定汽車位	70 部
	自設汽車位	9 部
	小計	79 部
機車位	法定機車位	138 部
	自設機車位	0 部
	小計	138 部
裝卸車位	法定裝卸車位	1 部
	自設裝卸位	0 部
	小計	1 部
自行車位	法定自行車位	21 部
	自設自行車位	0 部
	小計	21 部
公益設施	項目	—
	位於樓層	—
	面積	—
其他	裝卸兼垃圾車位	1 部

表 6-4 面積檢討表

面積計算表								
1	基地地號	板橋區介壽段146地號等6筆土地						
2	基地使用分區	商業區						
3	基地面積 (m ²)	1,275m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	70%					
		允建建築面積 (m ²)	1275m ² × 70% = 892.5m ²					
		設計建蔽率 (%)	57.87%					
		實設建築面積 (m ²)	737.90m ²					
5	容積率	基準容積率 (%)	460%					
		基準容積 (m ²)	1275m ² × 460% = 5,865m ²					
		允建容積率 (%)	690%					
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	5,865.00m ² + 2,932.50m ² = 8,797.5m ²					
		實設容積率 (%)	689.93%					
		實設總容積樓地板面積 (m ²)	8796.65m ²					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	83.92%					
		開挖面積 (m ²)	1,064.21m ²					
		實設開挖率 (%)	83.47%					
7	申請各項容積項目	總計	50.00% (2,932.50m ²)	其他容獎	0% (0m ²)	容積移轉	區內	-
		都市更新容獎	50.00% (2,932.50m ²)	增額容積	0% (0m ²)		區外	-
8	樓層興建數及構造	地上18層、地下4層、SRC造						
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)		
	地下肆層	1,064.21	0	0	停車空間，防空避難室	3.40		
	地下貳層至地下參層	各1,064.21 (= 2,128.42)	0	0	停車空間	3.20		
	地下壹層	1,064.21	0	0	停車空間	4.30		
	壹層	701.33	297.03	3戶	店舖 (G3)，門廳，管委會空間	4.20、GL : 0.30		
	貳層至柒層	各715.78 (= 4,294.68)	各600.00 (= 3,600.00)	各1戶 (= 6戶)	一般事務所 (G2)	4.20 (= 25.20)		
	捌層至玖層	各694.47 (= 1,388.94)	各578.69 (= 1,157.38)	各1戶 (= 2戶)	一般事務所 (G2)	4.20 (= 8.40)		
	拾層	552.89	257.19	6戶	集合住宅(H2)，管委會空間	3.6		
	拾壹層至拾捌層	各518.86(=4,150.88)	各429.65(=3,437.20)	各9戶 (= 72戶)	集合住宅(H2)	3.60 (= 28.80)		
	屋突壹層	110.50	0	0	樓電梯間，機械房	3.20		
	屋突貳層	110.50	0	0	樓梯間，水箱，機械房	2.90		
	屋突參層	110.50	0	0	樓梯間，水箱，機械房	2.80		
	機電超過15%	-	47.85	-	-	-		
	小計 (m ²)	15,677.06	8,796.65	89戶		70.50		
總樓地板面積總計 (m ²)	15,677.06m ²							
9	法定工程造價	建物:15677.06X18,250元=286,106,345元 / 水溝:141X2,120元=298,920元 / 挖方:18703.17X160元=2,992,507元 / 合計:289,397,772元						
10	汽車停車數量	法定汽車停車位70部 + 自設汽車停車位9部 = 實設汽車停車位79部						
11	機車停車數量	法定機車停車位138部 + 自設機車停車位0部 = 實設機車停車位138部						
12	裝卸車位或其他停車位數量	法定裝卸停車位1部 + 自設裝卸停車位0部 = 實設裝卸停車位1部						

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。



一. 地下四層至地下一層樓地板面積計算:

- ① 15.55X4.4=68.42m²
- ② 15.55X1=15.55m²
- ③ 20.4X29.315=598.03m²
- ④ 17.955X2.435=43.72m²
- ⑤ 2.445X2.435/2=2.98m²
- ⑥ 4.955X4.045/2=10.02m²
- ⑦ 0.81X4.045=3.276m²
- ⑧ (5.765+10.85)X8.755/2=72.73m²
- ⑨ 10.85X7.7=83.55m²
- ⑩ 11X12.25=134.75m²
- ⑪ 4.3X7.25=31.18m²

地下四層至地下一層樓地板面積計算
1064.21m²

固定設備面積

五. 防空避難室檢討:

防空避難室面積: 1064.21m² > 737.9m²(建築面積) OK
固定設備面積: 70.78m² < 737.76/4=184.44m² OK

固定設備面積計算:

消防機房 5.27X4.3+1.7X2.35+(2.17X0.115)X2/3
+(0.51+1.23)X1.325/2+1.23X2.975=31.63m²
水箱 4.45X3.45+2.65X2.09+(2.65+0.98)X1.66/2+2.05X1.6=27.18m²
管道間 1.855X2.77/2+0.51X2.77=3.98m²
機房 (2.365+3.65)X2.555/2+2.855X0.16X2/3=7.99m²
小計: 70.78m²

六. 地下室容積檢討:

1. B1F~B4F樓地板面積 +1F車道有頂蓋面積:
(1064.21X4)+198.79=4455.63m²

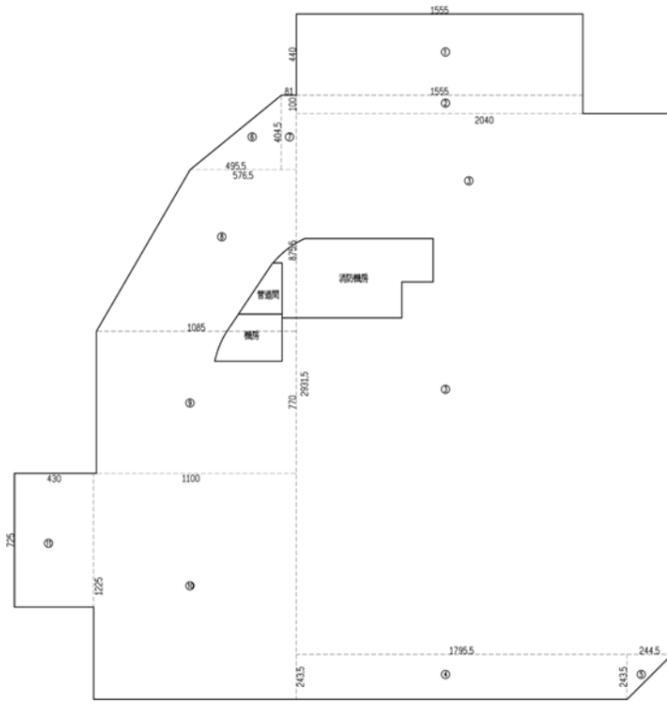
2. 免計入容積部份:

a. 停車位免計入部份:
實設車位: 79輛
垃圾車暫停車位: 1輛(可免計容積,不得計入法率)
(79+1)X40 =3200m²
機車位免計入部份: 138X4=552m²
小計: 3200+552=3752m²
b. 防空避難室面積:(詳建築面積)= 737.9m²

4455.63m² < 3752+737.9=4489.9m² ok

圖 6-2 地下四層平面圖(S: 1/200)

汽車車位數: 28輛
(含無障礙汽車位1輛)



一、地下四層至地下一層樓地板面積計算：

- ① 15.55X4.4=68.42m²
- ② 15.55X1=15.55m²
- ③ 20.4X29.315=598.03m²
- ④ 17.955X2.435=43.72m²
- ⑤ 2.445X2.435/2=2.98m²
- ⑥ 4.955X4.045/2=10.02m²
- ⑦ 0.81X4.045=3.276m²
- ⑧ (5.765+10.85)X8.755/2=72.73m²
- ⑨ 10.85X7.7=83.55m²
- ⑩ 11X12.25=134.75m²
- ⑪ 4.3X7.25=31.18m²

地下四層至地下一層樓地板面積計算
1064.21m²

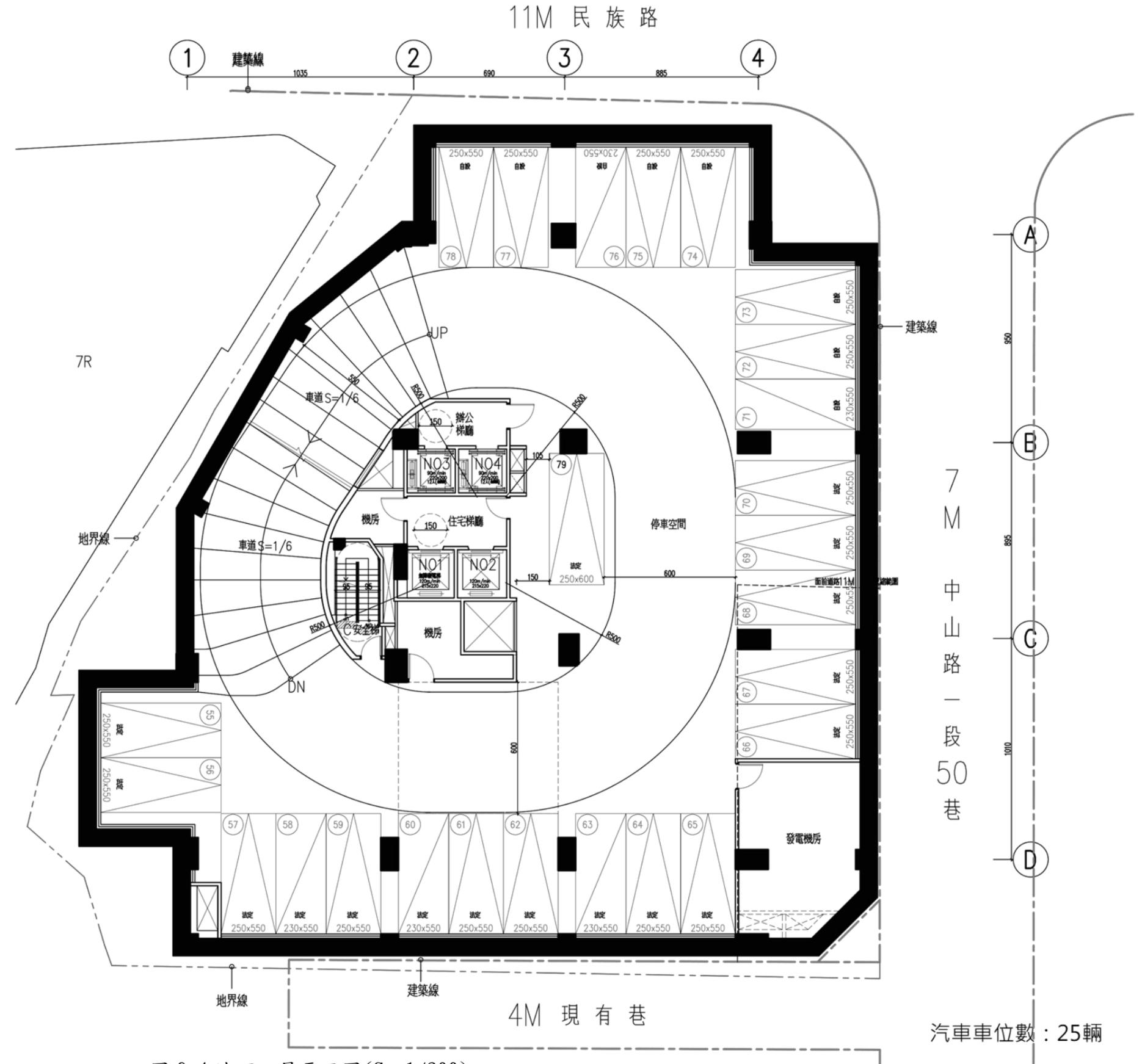
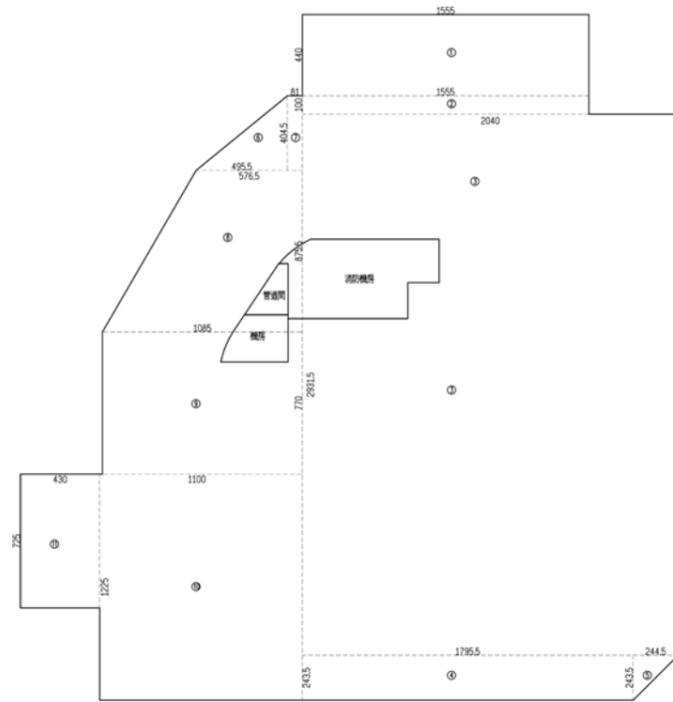


圖 6-4 地下二層平面圖(S: 1/200)

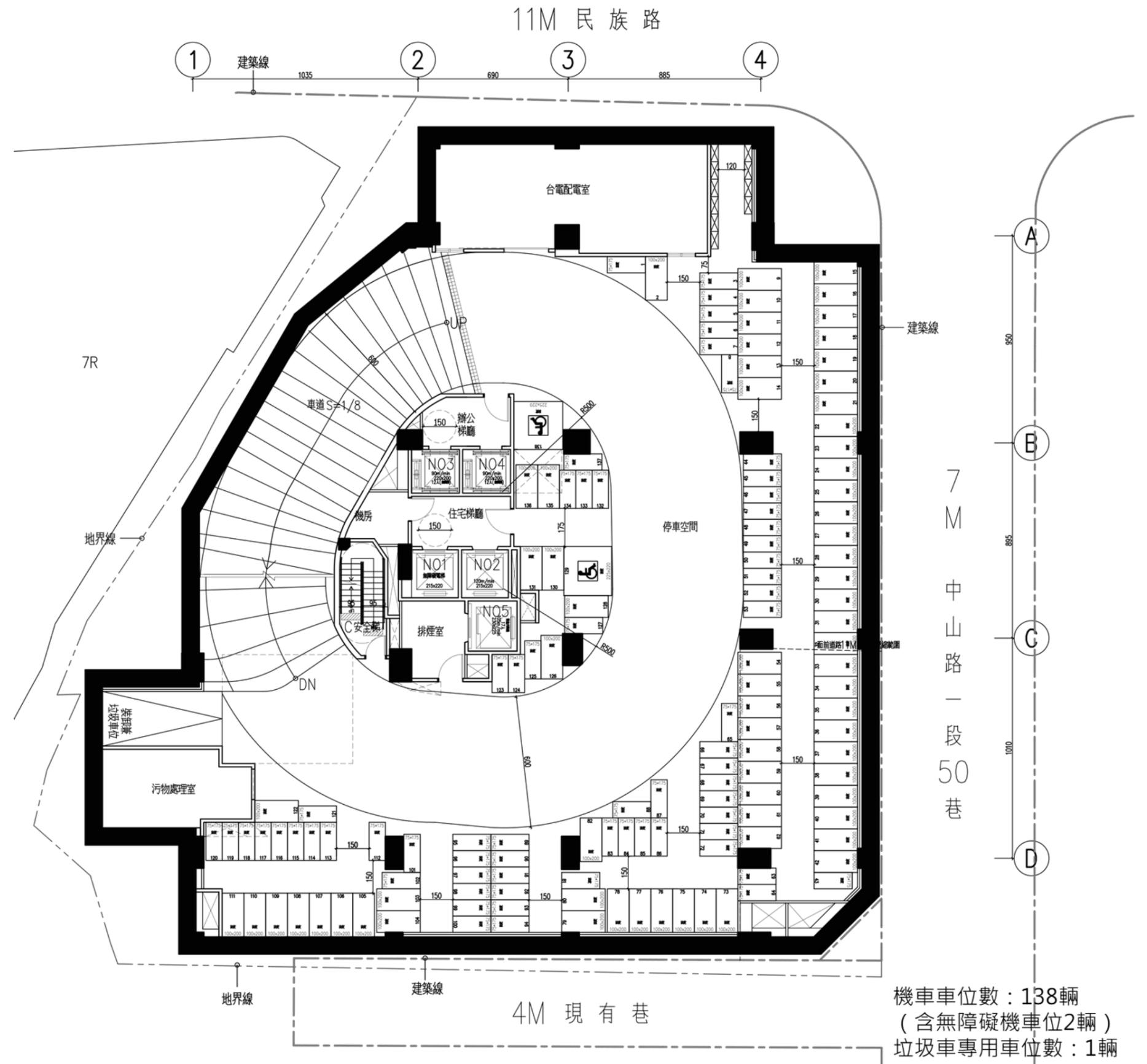
汽車車位數：25輛



一. 地下四層至地下一層樓地板面積計算:

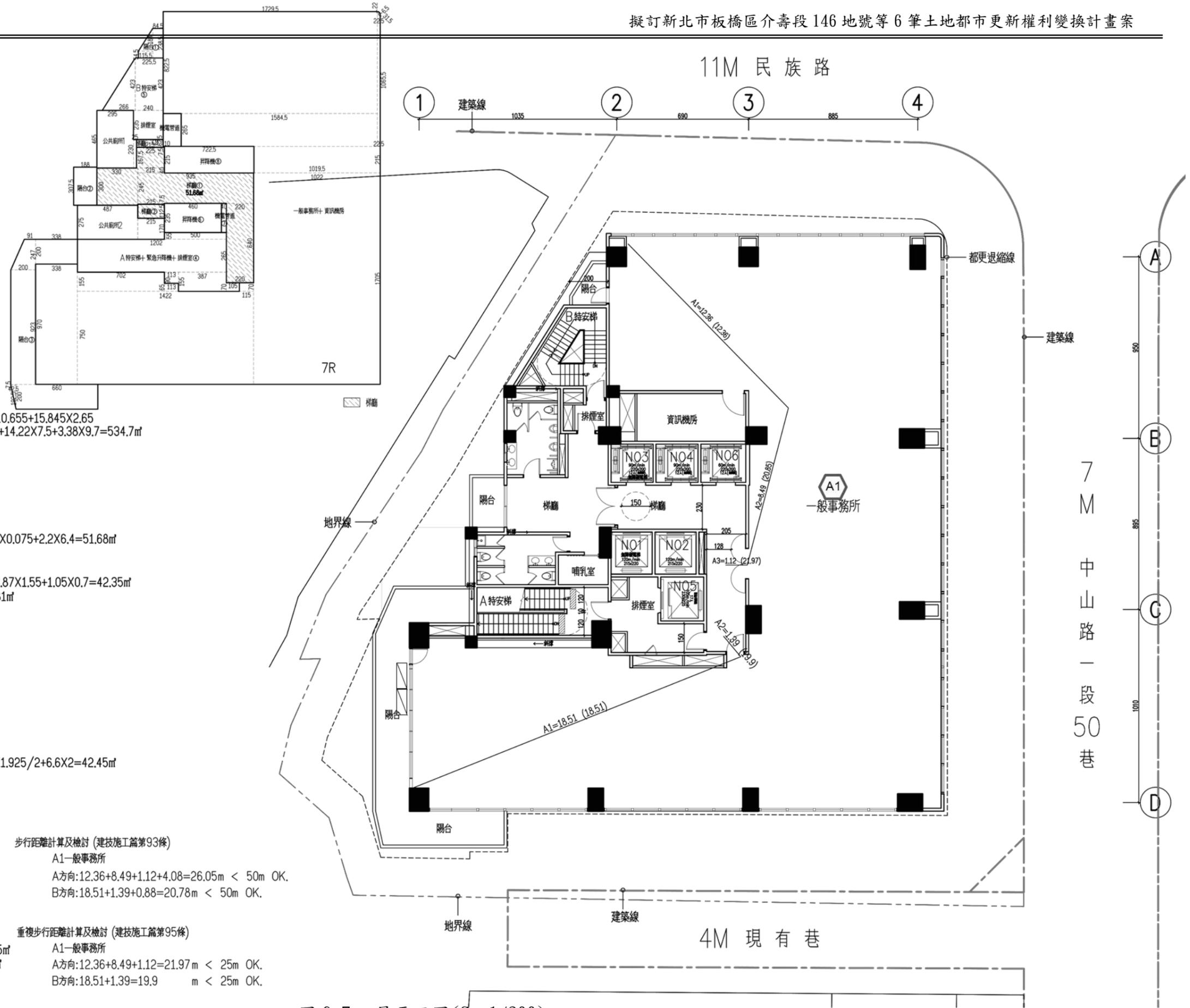
- ① 15.55X4.4=68.42m²
- ② 15.55X1=15.55m²
- ③ 20.4X29.315=598.03m²
- ④ 17.955X2.435=43.72m²
- ⑤ 2.445X2.435/2=2.98m²
- ⑥ 4.955X4.045/2=10.02m²
- ⑦ 0.81X4.045=3.276m²
- ⑧ (5.765+10.85)X8.755/2=72.73m²
- ⑨ 10.85X7.7=83.55m²
- ⑩ 11X12.25=134.75m²
- ⑪ 4.3X7.25=31.18m²

地下四層至地下一層樓地板面積計算
1064.21m²



機車車位數：138輛
(含無障礙機車位2輛)
垃圾車專用車位數：1輛

圖 6-5 地下一層平面圖(S: 1/200)



一、貳至柒層樓地板面積計算：

1. 室內面積
 - 一般事務所+資訊機房：
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65$
 $+ 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 17.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 534.7 \text{m}^2$
 機電管道：1.452 × 2.65 = 3.85m²
 公共廁所1：2.95 × 4.65 + 0.25 × 2.3 = 14.29m²
 公共廁所2：4.87 × 2.75 + 2.15 × 1.7 = 17.05m²
 小計：569.89m²
 - 梯間及排煙室面積
 - 梯廳 ① 2.25 × 1.675 + 2.15 × 0.4 + 3.3 × 3 + 9.35 × 2.45 + 2.15 × 0.075 + 2.2 × 6.4 = 51.68m²
 - 梯廳(計容積) ② 2.15 × 1.125 = 2.42m²
 - 梯廳(計容積) ③ 2.15 × 0.625 + 0.1 × 0.075 = 1.35m²
 - A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 × 0.55 + 12.02 × 2.65 + 1.13 × 0.9 + 3.87 × 1.55 + 1.05 × 0.7 = 42.35m²
 - B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 × 4.23 / 2 + 2.255 × 4.23 + 2.4 × 2.35 = 20.81m²
 - 升降機 ⑥ 4.6 × 2.35 = 10.81m²
 - 機電管道 ⑦ 0.4 × 2.35 = 0.94m²
 - 升降機 ⑧ 7.225 × 2.15 = 15.53m²
 - 小計：145.89m²

貳至柒層樓地板面積計算：569.89 + 145.89 = 715.78m²

二、陽台面積

- 陽台1：0.845 × 2.385 + (1.155 × 1.84 / 2) + 1.155 × 0.545 = 3.71m²
- 陽台2：1.88 × 3.075 = 5.78m²
- 陽台3：3.38 × 2 + (0.91 + 2) × 2.47 / 2 + 2 × 9.23 + 0.425 × 0.075 + 0.425 × 1.925 / 2 + 6.6 × 2 = 42.45m²
- 小計：51.94m²

三、容積樓地板面積計算及檢討

1. 陽台面積檢討：
51.94m² < 715.78 × 10% = 71.58m² ,OK.
2. 梯廳面積檢討：
51.68m² < 715.78 × 10% = 71.58m² ,OK.
3. 陽台+梯廳面積檢討：
51.94 + 51.14 = 103.08m²
103.62m² < 715.78 × 15% = 107.37m² ,OK.

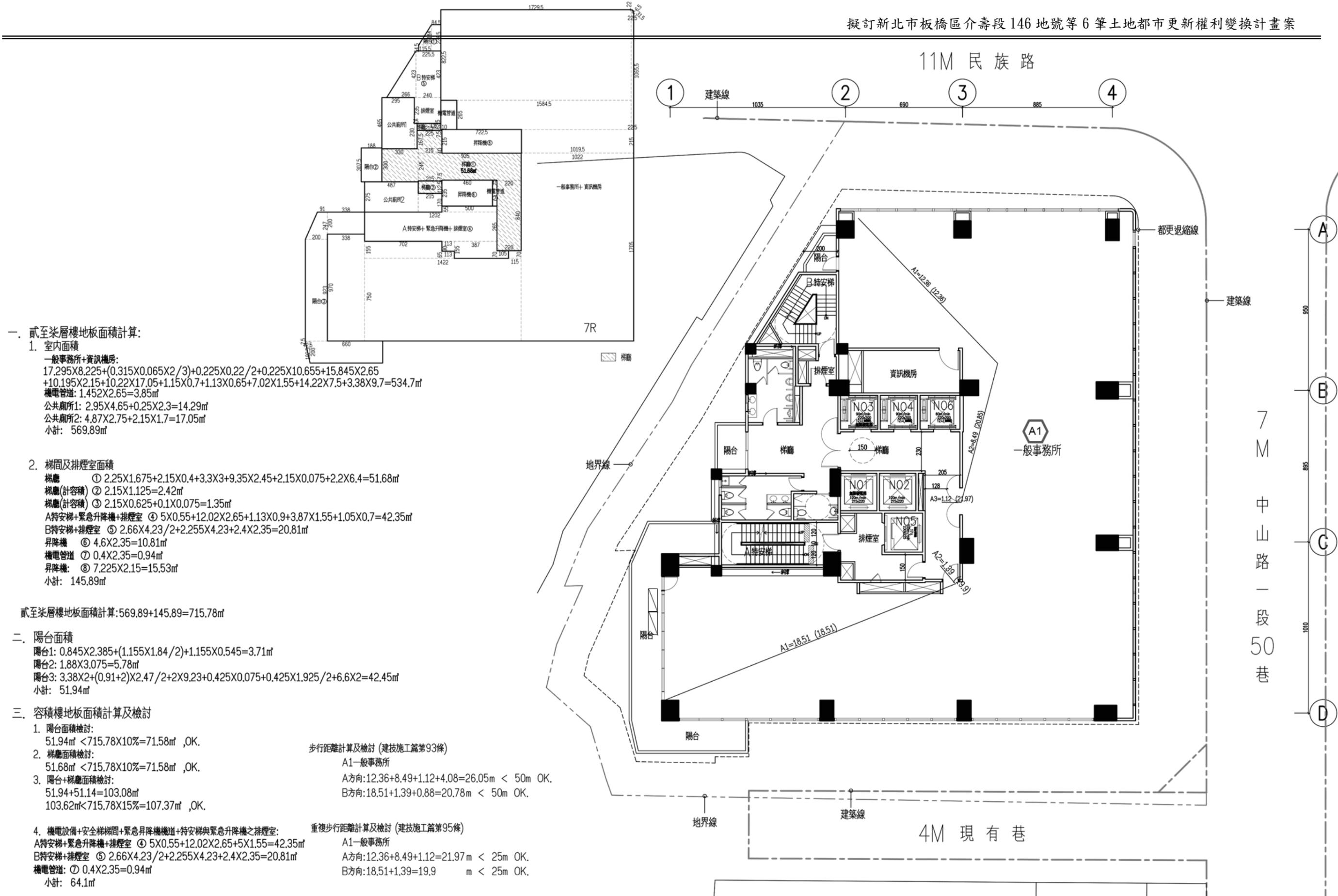
步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)
 A1-一般事務所
 A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 + 4.08 = 26.05m < 50m OK.
 B方向：18.51 + 1.39 + 0.88 = 20.78m < 50m OK.

4. 機電設備+安全梯梯間+緊急升降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室：
 A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 × 0.55 + 12.02 × 2.65 + 5 × 1.55 = 42.35m²
 B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 × 4.23 / 2 + 2.255 × 4.23 + 2.4 × 2.35 = 20.81m²
 機電管道：⑦ 0.4 × 2.35 = 0.94m²
 小計：64.1m²

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)
 A1-一般事務所
 A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 = 21.97m < 25m OK.
 B方向：18.51 + 1.39 = 19.9m < 25m OK.

圖 6-7 二層平面圖(S: 1/200)

貳至柒層容積樓地板面積：715.78 + 51.68 + 64.1 = 831.56m²



一、貳至柒層樓地板面積計算:

1. 室內面積

一般事務所+資訊機房:
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65$
 $+ 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 17.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 534.7 \text{m}^2$
 機電管道: $1.452 \times 2.65 = 3.85 \text{m}^2$
 公共廁所1: $2.95 \times 4.65 + 0.25 \times 2.3 = 14.29 \text{m}^2$
 公共廁所2: $4.87 \times 2.75 + 2.15 \times 1.7 = 17.05 \text{m}^2$
 小計: 569.89m^2

2. 梯間及排煙室面積

梯廳 ① $2.25 \times 1.675 + 2.15 \times 0.4 + 3.3 \times 3 + 9.35 \times 2.45 + 2.15 \times 0.075 + 2.2 \times 6.4 = 51.68 \text{m}^2$
 梯廳(計容積) ② $2.15 \times 1.125 = 2.42 \text{m}^2$
 梯廳(計容積) ③ $2.15 \times 0.625 + 0.1 \times 0.075 = 1.35 \text{m}^2$
 A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 1.13 \times 0.9 + 3.87 \times 1.55 + 1.05 \times 0.7 = 42.35 \text{m}^2$
 B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{m}^2$
 昇降機 ⑥ $4.6 \times 2.35 = 10.81 \text{m}^2$
 機電管道 ⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{m}^2$
 昇降機 ⑧ $7.225 \times 2.15 = 15.53 \text{m}^2$
 小計: 145.89m^2

貳至柒層樓地板面積計算: $569.89 + 145.89 = 715.78 \text{m}^2$

二、陽台面積

陽台1: $0.845 \times 2.385 + (1.155 \times 1.84 / 2) + 1.155 \times 0.545 = 3.71 \text{m}^2$
 陽台2: $1.88 \times 3.075 = 5.78 \text{m}^2$
 陽台3: $3.38 \times 2 + (0.91 + 2) \times 2.47 / 2 + 2 \times 9.23 + 0.425 \times 0.075 + 0.425 \times 1.925 / 2 + 6.6 \times 2 = 42.45 \text{m}^2$
 小計: 51.94m^2

三、容積樓地板面積計算及檢討

- 陽台面積檢討:
 $51.94 \text{m}^2 < 715.78 \times 10\% = 71.58 \text{m}^2$,OK.
- 梯廳面積檢討:
 $51.68 \text{m}^2 < 715.78 \times 10\% = 71.58 \text{m}^2$,OK.
- 陽台+梯廳面積檢討:
 $51.94 + 51.14 = 103.08 \text{m}^2$
 $103.62 \text{m}^2 < 715.78 \times 15\% = 107.37 \text{m}^2$,OK.

4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室:
 A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 5 \times 1.55 = 42.35 \text{m}^2$
 B特安梯+排煙室 ⑤ $2.66 \times 4.23 / 2 + 2.255 \times 4.23 + 2.4 \times 2.35 = 20.81 \text{m}^2$
 機電管道: ⑦ $0.4 \times 2.35 = 0.94 \text{m}^2$
 小計: 64.1m^2

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

A1-一般事務所
 A方向: $12.36 + 8.49 + 1.12 + 4.08 = 26.05 \text{m} < 50 \text{m}$ OK.
 B方向: $18.51 + 1.39 + 0.88 = 20.78 \text{m} < 50 \text{m}$ OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

A1-一般事務所
 A方向: $12.36 + 8.49 + 1.12 = 21.97 \text{m} < 25 \text{m}$ OK.
 B方向: $18.51 + 1.39 = 19.9 \text{m} < 25 \text{m}$ OK.

貳至柒層容積樓地板面積: $715.78 - 51.68 - 64.1 = 600 \text{m}^2$ (容積率5%)

圖 6-8 三至七層平面圖 (S: 1/200)

一、別及玖層樓地板面積計算：

1. 室內面積

一般事務所+資訊機房：
 $17.295 \times 8.225 + (0.315 \times 0.065 \times 2 / 3) + 0.225 \times 0.22 / 2 + 0.225 \times 10.655 + 15.845 \times 2.65$
 $+ 10.195 \times 2.15 + 10.22 \times 7 + 8.1 \times 10.05 + 1.15 \times 0.7 + 1.13 \times 0.65 + 7.02 \times 1.55 + 14.22 \times 7.5 + 3.38 \times 9.7 = 513.4 \text{m}^2$
 機電管道：1.452 × 2.65 = 3.85m²
 公共廁所1：2.95 × 4.65 + 0.25 × 2.3 = 14.29m²
 公共廁所2：4.87 × 2.75 + 2.15 × 1.7 = 17.05m²
 小計：548.59m²

2. 梯間及排煙室面積

梯廳 ① 2.25 × 1.675 + 2.15 × 0.4 + 3.3 × 3 + 9.35 × 2.45 + 2.15 × 0.075 + 2.2 × 6.4 = 51.68m²
 梯廳(計容積) ② 2.15 × 1.125 = 2.42m²
 梯廳(計容積) ③ 2.15 × 0.625 + 0.1 × 0.075 = 1.35m²
 A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 × 0.55 + 12.02 × 2.65 + 1.13 × 0.9 + 3.87 × 1.55 + 1.05 × 0.7 = 42.35m²
 B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 × 4.23 / 2 + 2.255 × 4.23 + 2.4 × 2.35 = 20.81m²
 昇降機 ⑥ 4.6 × 2.35 = 10.81m²
 機電管道 ⑦ 0.4 × 2.35 = 0.94m²
 昇降機 ⑧ 7.225 × 2.15 = 15.53m²
 小計：145.88m²

別及玖層樓地板面積計算：548.59 + 145.88 = 694.47m²

二、陽台面積

陽台1：0.845 × 2.385 + (1.155 × 1.84 / 2) + 1.155 × 0.545 = 3.71m²
 陽台2：1.88 × 3.075 = 5.78m²
 陽台3：3.38 × 2 + (0.91 + 2) × 2.47 / 2 + 2 × 9.23 + 0.425 × 0.075 + 0.425 × 1.925 / 2 + 6.6 × 2 = 42.45m²
 小計：51.94m²

三、容積樓地板面積計算及檢討

- 陽台面積檢討：
51.94m² < 694.47 × 10% = 69.28m² ,OK.
- 梯廳面積檢討：
51.68m² < 694.47 × 10% = 69.28m² ,OK.
- 陽台+梯廳面積檢討：
51.94 + 51.68 = 103.62
103.62m² < 694.47 × 15% = 104.17m² ,OK.
- 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室：
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ④ 5 × 0.55 + 12.02 × 2.65 + 1.13 × 0.9 + 3.87 × 1.55 + 1.05 × 0.7 = 42.35m²
B特安梯+排煙室 ⑤ 2.66 × 4.23 / 2 + 2.255 × 4.23 + 2.4 × 2.35 = 20.81m²
機電管道：⑦ 0.4 × 2.35 = 0.94m²
小計：64.1m²

別及玖層容積樓地板面積：694.47 - 51.68 - 64.1 = 578.69m²

步行距離計算及檢討 (建技施工篇第93條)

A1一般事務所
 A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 + 4.08 = 26.05m < 50m OK.
 B方向：18.51 + 1.39 + 0.88 = 20.78m < 50m OK.

重複步行距離計算及檢討 (建技施工篇第95條)

A1一般事務所
 A方向：12.36 + 8.49 + 1.12 = 21.97m < 25m OK.
 B方向：18.51 + 1.39 = 19.9 m < 25m OK.

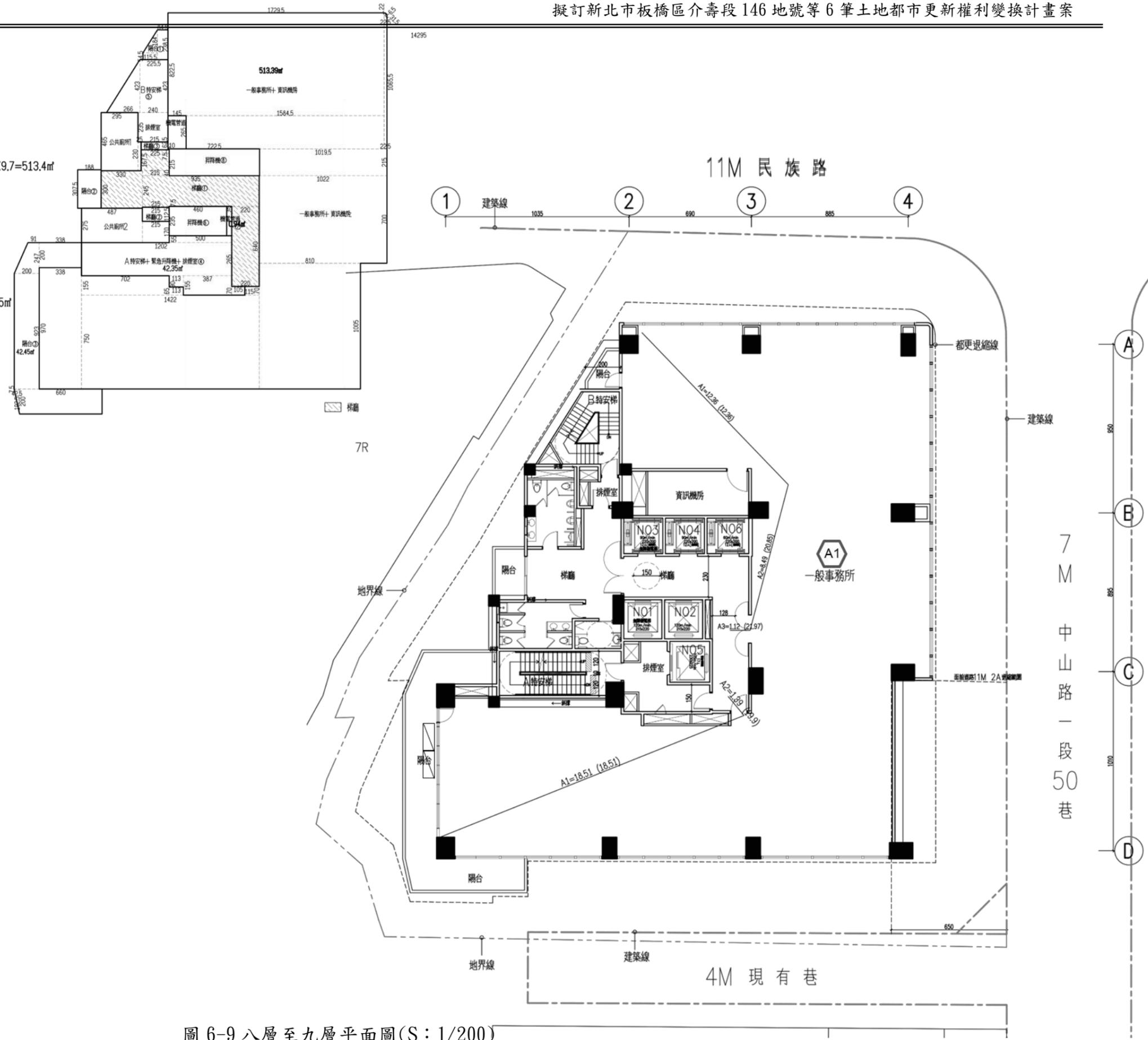


圖 6-9 八層至九層平面圖(S: 1/200)

- 一、拾層樓地板面積計算：
1. 室內面積
 - A4戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
 - A5戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
 - A6戶: $7.95 \times 4.2 + 1.35 \times 1.2 + 1.35 \times 4.2 + 7.775 \times 1.05 = 48.84\text{m}^2$
 - A7戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 = 26.76\text{m}^2$
 - A8戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 + 0.625 \times 1.05 = 27.42\text{m}^2$
 - A9戶: $2.53 \times 0.65 + 7.35 \times 2.6 + 0.95 \times 1.65 + 5.7 \times 4.9 + 3.15 \times 1.55 = 55.13\text{m}^2$
 - 管委會空間: $15.9 \times 5.45 + 5.35 \times 1.55 + 4.4 \times 2.45 + 7.95 \times 8.4 + 0.65 \times 4.025 = 175.12\text{m}^2$
 - 機電管線: $0.95 \times 2.45 = 2.33\text{m}^2$
 - 小計: 413.52m^2

2. 梯間及排煙室面積
 - 梯廳 ① $7.2 \times 2.25 + 2.2 \times 8.15 = 34.13\text{m}^2$
 - 梯廳(計容積) ② $6.25 \times 1.65 = 10.31\text{m}^2$
 - A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 41.44\text{m}^2$
 - B特安梯 ④ $2.25 \times 4.23 + (1.82 \times 2.89 / 2) + 1.82 \times 1.34 + (0.845 \times 1.34 / 2) + 1.95 \times 1.35 + 1.35 \times 0.95 + 1.85 \times 1.7 + 0.5 \times 1.575 + 5 \times 2.6 = 36.02\text{m}^2$
 - 機電管線 ⑤ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
 - 機電設備空間 ⑥ $2.2 \times 2.6 = 5.72\text{m}^2$
 - 昇降機 ⑦ $4.6 \times 2.35 = 10.81\text{m}^2$
 - 機電管線(管委會): $0.95 \times 2.45 = 2.33\text{m}^2$
 - 小計: 141.7m^2

拾層樓地板面積計算: $413.52 + 139.37 = 552.89\text{m}^2$

- 二、陽台面積
- 陽台(管委會): $1.505 \times 2.725 = 4.1\text{m}^2$
 - 陽台(A4戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
 - 陽台(A5戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
 - 陽台(A6戶): $1.625 \times 2.725 = 4.43\text{m}^2$
 - 陽台(A7戶): $2.35 \times 2 = 4.7\text{m}^2$
 - 陽台(A8戶): $0.625 \times 0.875 + 1.725 \times 2 = 4\text{m}^2$
 - 陽台(A9戶): $2.55 \times 1.625 = 4.14\text{m}^2$
 - 陽台(B特安梯): $1.275 \times 1.5 + 1.775 \times 4.85 = 10.52\text{m}^2$
 - 小計: 39.87m^2

- 三、容積樓地板面積計算及檢討
1. 陽台面積檢討: $39.87\text{m}^2 < 552.89 \times 10\% = 55.29\text{m}^2$,OK.
 2. 梯廳面積檢討: $34.13\text{m}^2 < 552.89 \times 10\% = 55.29\text{m}^2$,OK.
 3. 陽台+梯廳面積檢討: $39.87 + 34.13 = 74\text{m}^2 < 552.89 \times 15\% = 82.93\text{m}^2$,OK.
 4. 機電設備+安全梯梯間+緊急昇降機梯道+特安梯與緊急升降機之排煙室:
 - A特安梯+緊急升降機+排煙室 ① $5 \times 0.55 + 12.02 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 41.44\text{m}^2$
 - B特安梯 ② $2.25 \times 4.23 + (1.82 \times 2.89 / 2) + 1.82 \times 1.34 + (0.845 \times 1.34 / 2) + 1.95 \times 1.35 + 1.35 \times 0.95 + 1.85 \times 1.7 + 0.5 \times 1.575 + 5 \times 2.6 = 36.02\text{m}^2$
 - 機電管線 ③ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
 - 機電設備空間 ④ $2.2 \times 2.6 = 5.72\text{m}^2$
 - 管委會空間: $15.9 \times 5.45 + 5.35 \times 1.55 + 4.4 \times 2.45 + 7.95 \times 8.4 + 0.65 \times 4.025 = 175.12\text{m}^2$
 - 機電管線(管委會): $0.95 \times 2.45 = 2.33\text{m}^2$
 - 小計: 261.57m^2

拾層容積樓地板面積: $552.89 - 34.13 - 261.57 = 257.19\text{m}^2$

- 步行距離計算及檢討(建技施工篇第93條)
- A4戶: $4.87 + 5.2 + 4.69 + 4.57 + 0.63 = 19.96\text{m} < 50\text{m}$ OK.
 - A5戶: $4.14 + 5.49 + 1.25 + 4.57 + 0.63 = 16.08\text{m} < 50\text{m}$ OK.
 - A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 + 4.57 + 0.63 = 17.51\text{m} < 50\text{m}$ OK.
 - A7戶: $3.52 + 4.33 + 0.9 + 0.63 = 9.38\text{m} < 50\text{m}$ OK.
 - A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 + 0.63 = 9.97\text{m} < 50\text{m}$ OK.
 - A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 + 0.63 = 14.53\text{m} < 50\text{m}$ OK.

- 重複步行距離計算及檢討(建技施工篇第95條)
- A4戶: $4.87 + 5.2 = 10.07\text{m} < 25\text{m}$ OK.
 - A5戶: $4.14 + 5.49 = 9.63\text{m} < 25\text{m}$ OK.
 - A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 = 12.31\text{m} < 25\text{m}$ OK.
 - A7戶: $3.52 + 4.33 = 7.85\text{m} < 25\text{m}$ OK.
 - A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 = 9.34\text{m} < 25\text{m}$ OK.
 - A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 = 13.9\text{m} < 25\text{m}$ OK.

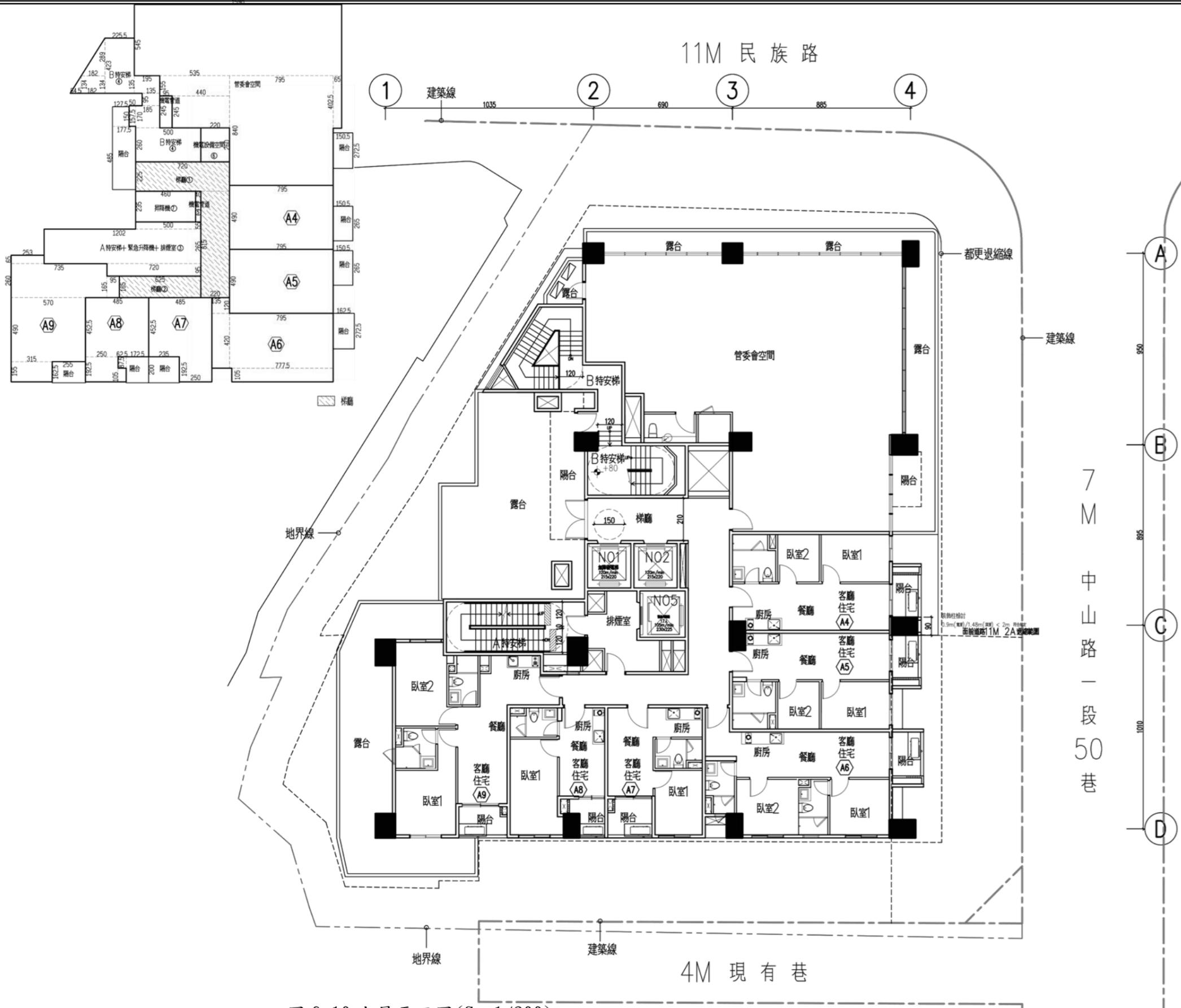


圖 6-10 十層平面圖(S: 1/200)

一、拾查層~拾捌層樓地板面積計算:

1. 室內面積
- A1戶: $5.75 \times 2.35 + 5.05 \times 6.6 + 2.55 \times 4.5 = 58.32\text{m}^2$
 - A2戶: $6.7 \times 8.45 + 0.35 \times 1.6 + 1.55 \times 4.95 = 64.85\text{m}^2$
 - A3戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
 - A4戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
 - A5戶: $7.95 \times 4.9 = 38.96\text{m}^2$
 - A6戶: $7.95 \times 4.2 + 1.35 \times 1.2 + 1.35 \times 4.2 + 7.775 \times 1.05 = 48.84\text{m}^2$
 - A7戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 = 26.76\text{m}^2$
 - A8戶: $4.85 \times 4.525 + 2.5 \times 1.925 + 0.625 \times 1.05 = 27.42\text{m}^2$
 - A9戶: $3.05 \times 0.65 + 7.35 \times 2.6 + 0.95 \times 1.65 + 5.7 \times 4.9 + 3.15 \times 1.55 = 55.47\text{m}^2$
 - 小計: **398.54m²**

2. 梯間及排煙室面積
- 梯廳 ① $2.2 \times 15.1 + 5 \times 2.25 = 44.47\text{m}^2$
 - 梯廳(計容積) ② $6.25 \times 1.65 = 10.31\text{m}^2$
 - A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ $5 \times 0.55 + 11.5 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 40.07\text{m}^2$
 - B特安梯 ④ $5 \times 2.6 + 0.6 \times 1.2 = 13.72\text{m}^2$
 - 機電設備空間 ⑤ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
 - 昇降機 ⑥ $4.6 \times 2.35 = 10.81\text{m}^2$
 - 小計: **120.32m²**

拾查層~拾捌層樓地板面積計算: **398.54+120.32=518.86m²**

- 二、陽台面積
- 陽台(A1戶): $1.925 \times 2.35 = 4.52\text{m}^2$
 - 陽台(A2戶): $1.625 \times 3.5 = 5.69\text{m}^2$
 - 陽台(A3戶): $1.505 \times 2.725 = 4.1\text{m}^2$
 - 陽台(A4戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
 - 陽台(A5戶): $1.505 \times 2.65 = 3.99\text{m}^2$
 - 陽台(A6戶): $1.625 \times 2.8 = 4.55\text{m}^2$
 - 陽台(A7戶): $2.35 \times 2 = 4.7\text{m}^2$
 - 陽台(A8戶): $0.625 \times 0.875 + 1.725 \times 2 = 4\text{m}^2$
 - 陽台(A9戶): $2.55 \times 1.625 = 4.14\text{m}^2$
 - 陽台(B特安梯): $1.175 \times 2.5 + 0.6 \times 1.225 = 3.67\text{m}^2$
 - 小計: **43.35m²**

- 三、容積樓地板面積計算及檢討
1. 陽台面積檢討:
 $43.35\text{m}^2 < 518.86 \times 10\% = 51.89\text{m}^2$,OK.
 2. 梯廳面積檢討:
 $44.47\text{m}^2 < 518.86 \times 10\% = 51.89\text{m}^2$,OK.
 3. 陽台+梯廳面積檢討:
 $43.35 + 44.47 = 87.82\text{m}^2$
 $87.82\text{m}^2 > 518.86 \times 15\% = 77.83\text{m}^2$
 $87.82 - 77.83 = 9.99\text{m}^2$ (計入容積)
 4. 機電設備+安全梯梯間+緊急升降機機道+特安梯與緊急升降機之排煙室:
A特安梯+緊急升降機+排煙室 ③ $5 \times 0.55 + 11.5 \times 2.65 + 7.2 \times 0.95 = 40.07\text{m}^2$
B特安梯 ④ $5 \times 2.6 + 0.6 \times 1.2 = 13.72\text{m}^2$
機電設備空間 ⑤ $0.4 \times 2.35 = 0.94\text{m}^2$
小計: **54.73m²**

拾查層~拾捌層容積樓地板面積: **518.86 - 44.47 - 54.73 + 9.99 = 429.65m²**

- 步行距離計算及檢討 (建築施工篇第93條)
- A1戶: $6.16 + 2.05 + 1.97 + 1.16 + 2.85 + 5.86 = 20.05\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A2戶: $4.66 + 3.73 + 3.57 + 1.53 + 1.16 + 2.85 + 5.86 = 23.36\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A3戶: $5.19 + 4.57 + 2.85 + 5.86 = 18.47\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A4戶: $4.87 + 5.2 + 4.69 + 4.57 + 0.63 = 19.96\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A5戶: $4.14 + 5.49 + 1.25 + 4.57 + 0.63 = 16.08\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 + 4.57 + 0.63 = 17.51\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A7戶: $3.52 + 4.33 + 0.9 + 0.63 = 9.38\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 + 0.63 = 9.97\text{m} < 40\text{m}$ OK.
 - A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 + 0.63 = 14.53\text{m} < 40\text{m}$ OK.

- 重複步行距離計算及檢討 (建築施工篇第95條)
- A1戶: $6.16 + 2.05 + 1.97 + 1.16 + 2.85 = 14.19\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A2戶: $4.66 + 3.73 + 3.57 + 1.53 + 1.16 + 2.85 = 17.5\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A3戶: $5.19 + 4.57 + 2.85 = 12.61\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A4戶: $4.87 + 5.2 = 10.07\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A5戶: $4.14 + 5.49 = 9.63\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A6戶: $4.3 + 5.16 + 2.85 = 12.31\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A7戶: $3.52 + 4.33 = 7.85\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A8戶: $4.9 + 2.17 + 2.27 = 9.34\text{m} < 20\text{m}$ OK.
 - A9戶: $3.97 + 1.37 + 3.42 + 5.14 = 13.9\text{m} < 20\text{m}$ OK.

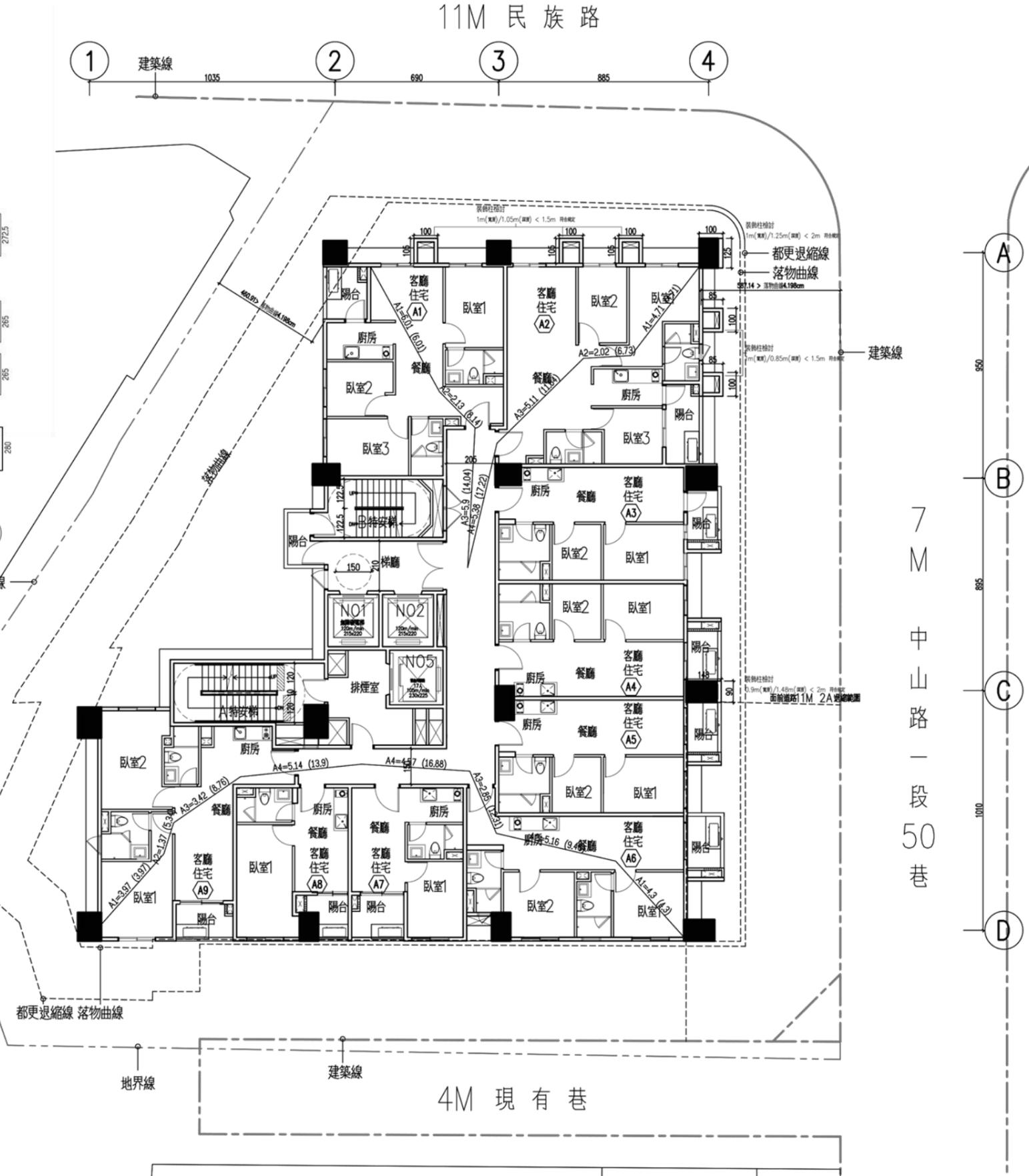
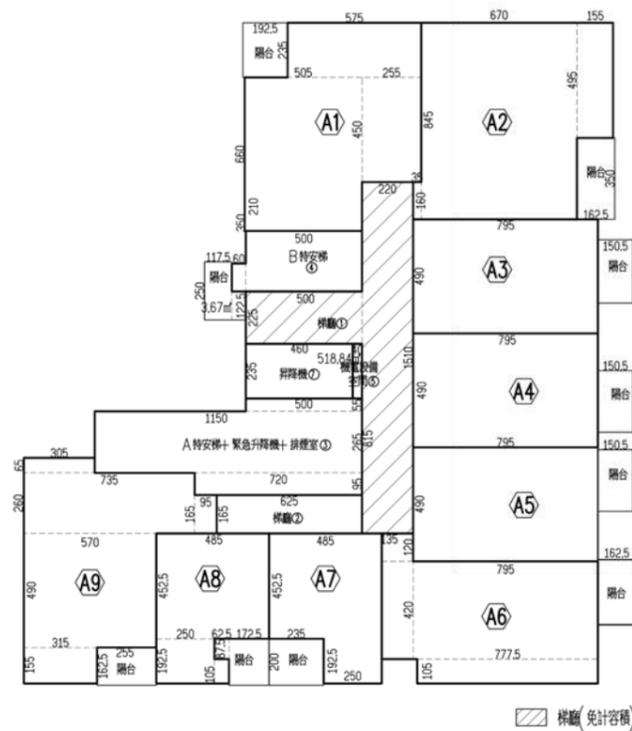


圖 6-11 十一層至十八層平面圖(S: 1/200)

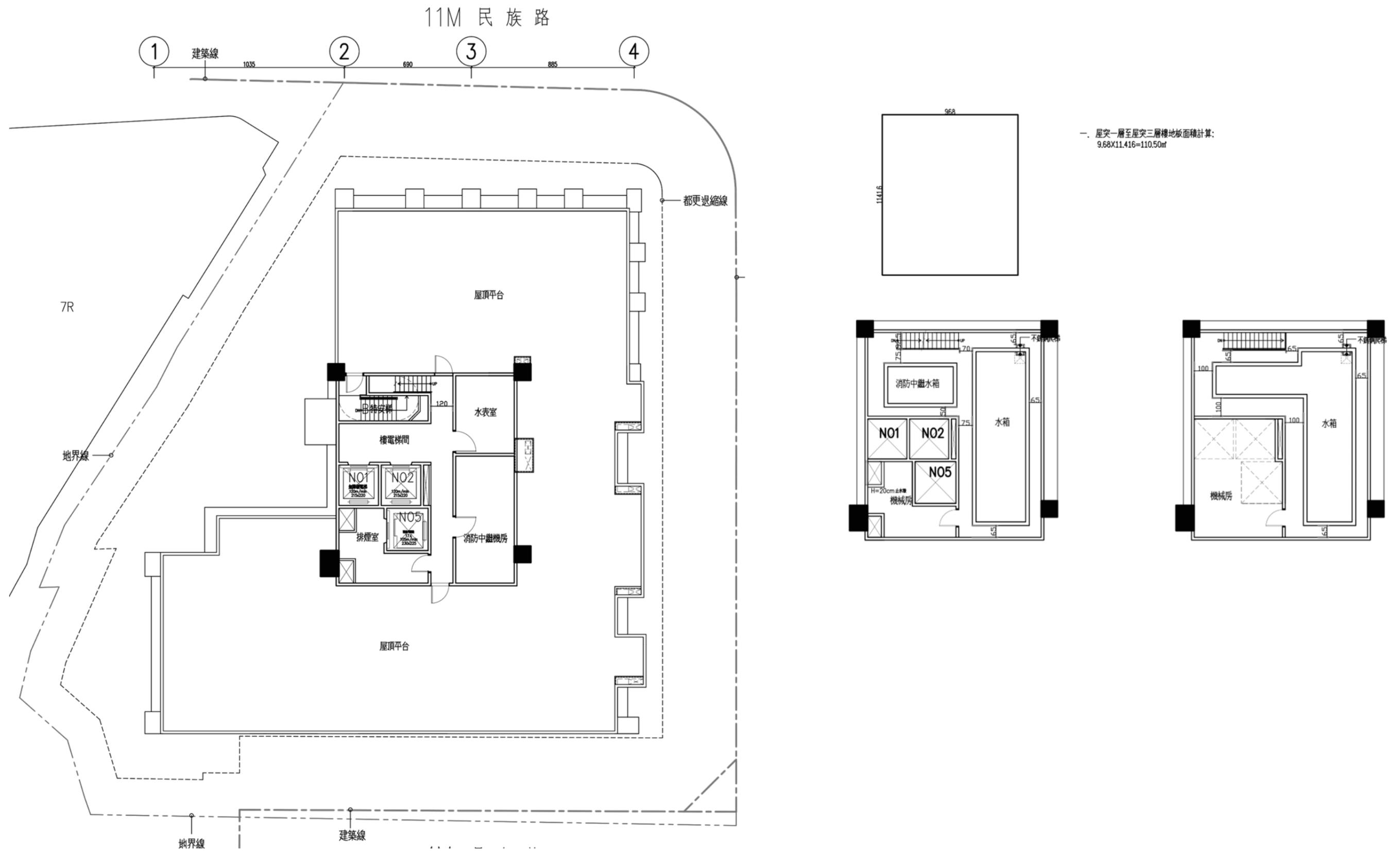


圖 6-12 屋突一至三層平面圖(S: 1/200)



圖 6-13 透視圖

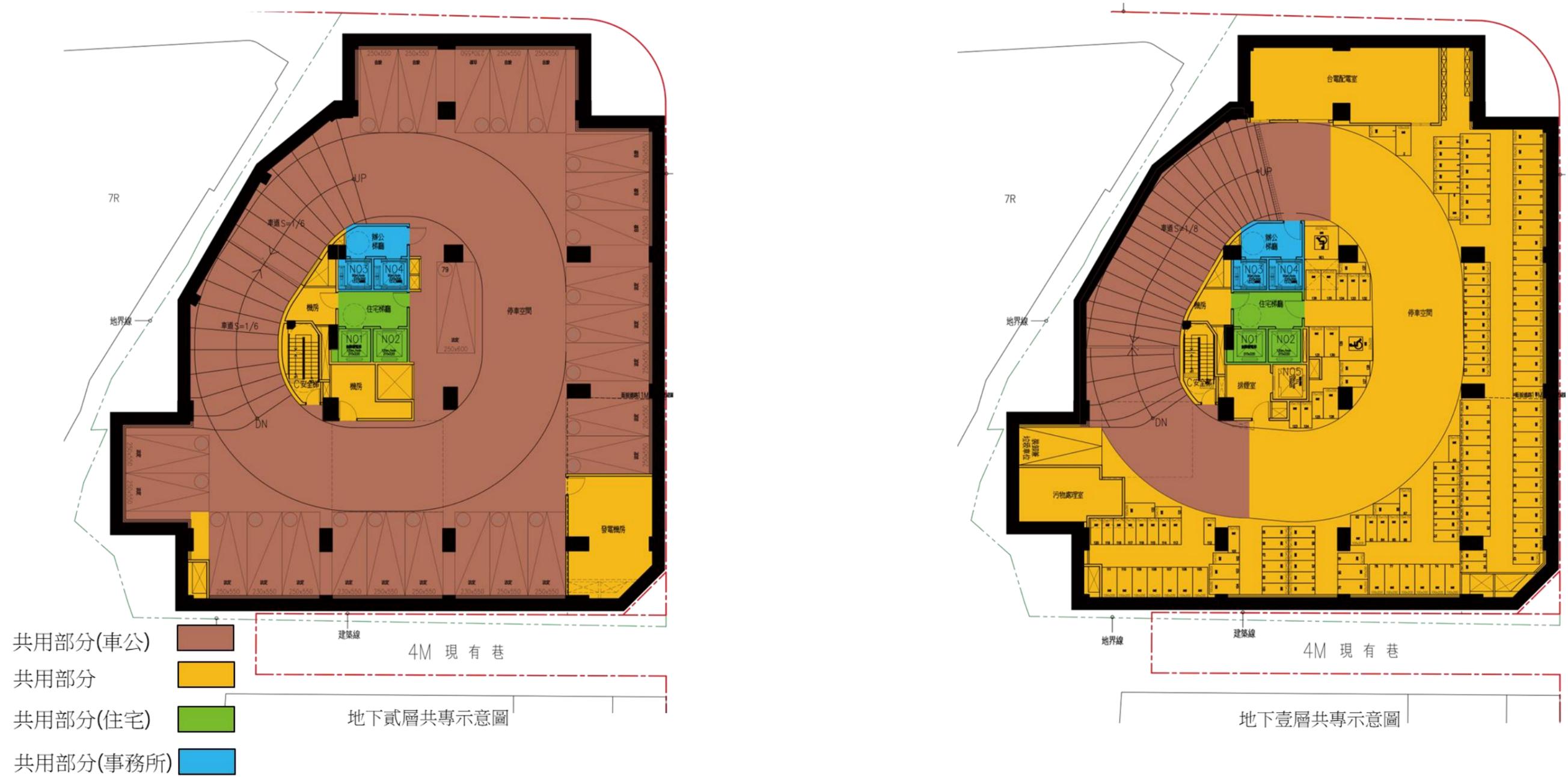
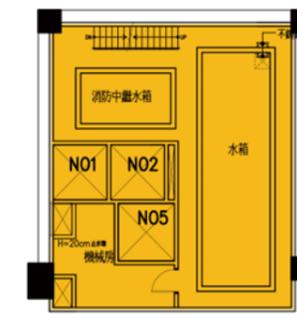
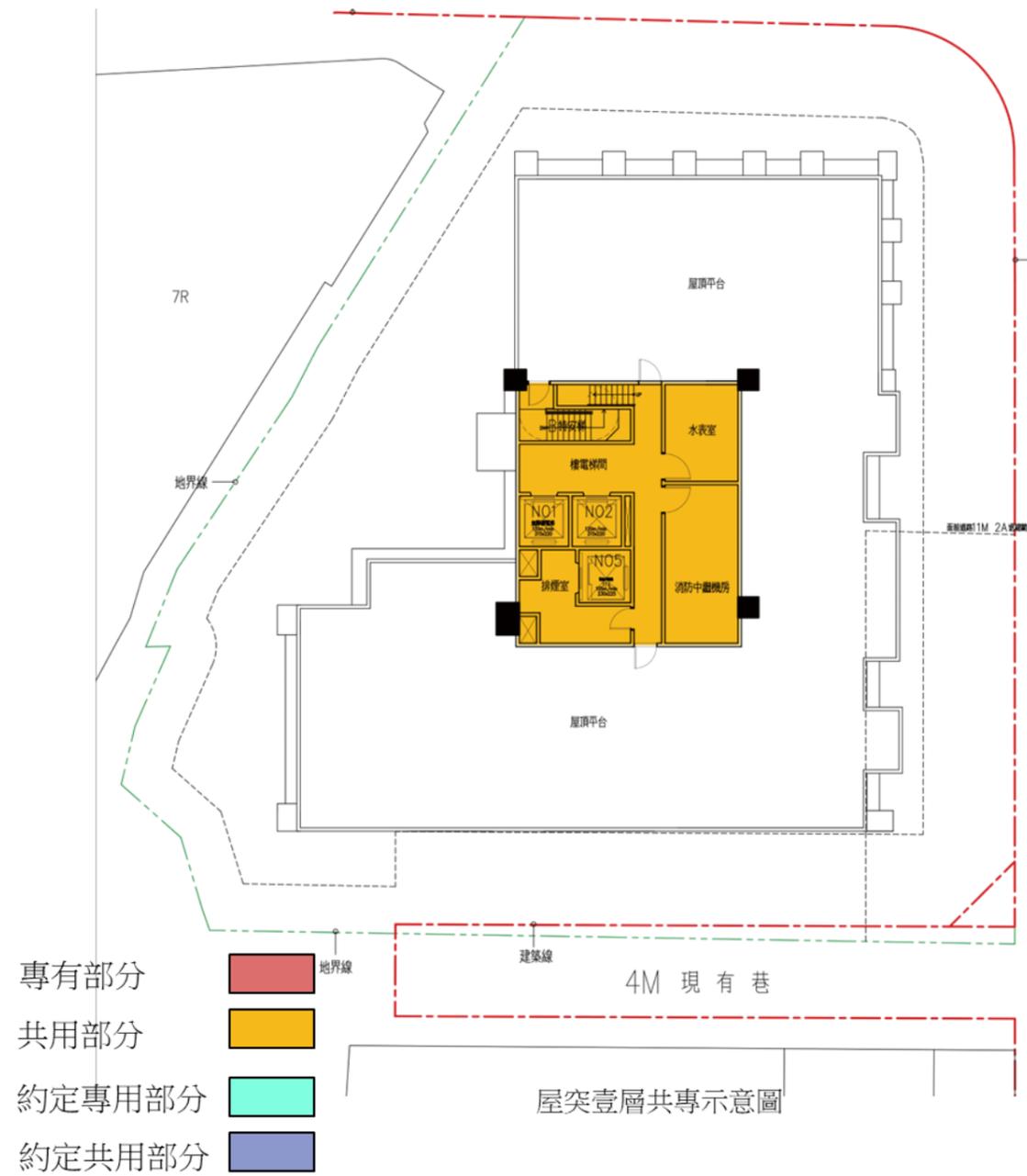
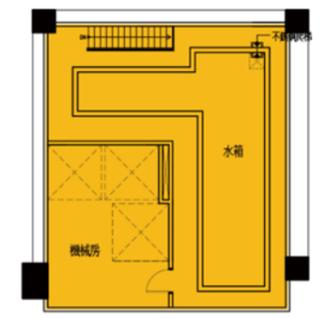


圖 6-15 共用專有圖(二)



R2F 平面圖



R3F 平面圖

屋突貳層、屋突參層共專示意圖

圖 6-19 共用專有圖(六)

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計 242,759 元，扣除拆除費用 180,666 元，實際發放拆遷補償費用 62,093 元、拆遷安置費用 3,096,720 元。

表 8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層次/層數	建物面積(m ²)a	建物總面積(坪)	所有權人/委託人(或管理單位)	權利範圍	拆除單價(m ²)b	合法建物拆遷補償費			合法建物拆遷安置費 D			應補償總價 C+D(元)
										建物殘餘價值(元)A	拆除費用(元/m ²)B=a*b	拆遷補償費(元)C=A-B	單價(元/坪)	月數	總價(元)	
1	-	民族路 10 號	加強磚造	1、2F/2F	200.74	60.72	新北市(管理者：新北市政府財政局)	全部	900	242,759	180,666	62,093	1,500	34	3,096,720	3,158,813
合計					200.74	60.72				242,759	180,666	62,093			3,096,720	3,158,813

(二) 其他土地改良物之補償

依估價報告書。

表 8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌號碼	受補償人	座落地號	建物殘餘價值(元)A	拆除面積(m ²)a	拆除單價(元/m ²)b	拆除費用小計(元)B=a*b	應補償總價(元)C=A-B	實際發放拆遷補償費(元)	
合法建物增建部分	A	民族路 10 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	148、146-2	18,151	15.00	1,050	15,750	2,401	0
					22,771	47.70	620	29,574	-6,803	
小計					40,922	62.70		45,324		-
其他土地改良物	1	民族路 12 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146-2、167-17	78,263	135.18	620	83,812	-5,549	0
					18,566	38.49	350	13,472	5,094	
	2	民族路 14 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	35,569	73.72	350	25,802	9,767	7,945
					25,743	44.46	620	27,565	-1,822	
	3	民族路 16 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	29,839	51.55	620	31,961	-2,122	0
	4	民族路 18 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	27,638	47.74	620	29,599	-1,961	0
	5	民族路 32 號	新北市(管理者：新北市政府財政局)	146	108,409	187.23	620	116,083	-7,674	8,155
					52,316	108.42	350	37,947	14,369	
					3,611	9.35	230	2,151	1,460	
	6	民族路 10 號之 1	林○辰	147、148	16,240	26.85	350	9,398	6,842	7,689
2,020					3.35	350	1,173	847		
小計					398,214	726.34		378,963		23,789
合計					439,136	789.04		424,287		23,789

二、補償金發放時程

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。

玖、舊違章建築戶處理方案(本案無)

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「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（民國112年8月17日）」核計。

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案無。	
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	20,460,345	元	依建築師酬金標準中級提列。	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	15,677.06	m ²	67,658	—	1,060,685,799	元	依營建工程標準單價計算提列。	
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(五)空氣污染防制費	1. 拆除工程	989.78	m ²	0.56	元/m ²	555	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積x0.56元/m ² 。
			2. 興建工程	737.90	m ²	2.54	元/m ² /月	41,234	元	更新後建築面積x2.54元/m ² /月x22個月。
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,496,989	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	89	戶	75,000	元/戶	6,675,000	元	每戶費用75,000元計算。
			3. 建照執照相關規費	289,397,772	元	0.10	%	289,398	元	以法定工程造價0.1%計算。
			4. 其他	—	式	—	—	0	元	本案暫無估算。
	重建費用小計:						1,090,649,320	元		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 工程開關費用	0.00	m ²	0	元/m ²	0	元	本案無。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計:						0	元	
	工程費用(A)合計						1,090,649,320	元		
貳、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 (B)	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	—	—	2,688,400	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。	
		(二)公益設施	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(三)綠建築標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金50%計算提列。	
		(四)智慧建築標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金50%計算提列。	
		(五)無障礙環境	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金50%計算提列。	
		(六)耐震標章	1	式	—	—	1,248,495	元	以公寓大廈基金50%計算提列。	
	委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(二)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(三)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	本案無。	
		(四)耐震標章	1	式	—	—	13,169,310	元	依特殊因素外審結果提列。	
管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)合計						20,851,690	元			
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	5,750,000	元	依合約金額提列。	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	2,746,000	元	因合約金額高於提列標準金額，故本案以提列標準金額提列。	
		(三)土地鑑界費	6	筆	4,000	元/筆	24,000	元	以更新前土地每筆4,000元提列。	
		(四)鑽探費用	3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。	
		(五)鄰房鑑定費用	809	戶	—	—	3,487,000	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。	
	二、更新前土地及建物測量費用	—	式	—	—	158,000	元	依合約金額提列。		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	242,759	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
		2. 非合法建築物	—	式	—	—	40,922	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
	(二)其他土地改良物		—	式	—	—	398,214	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	3,096,720	元	依估價師查估租金行情計算提列。
	六、地籍整理費用		—	戶	—	元/戶	1,780,000	元	本案更新後共 89 戶，以每戶 20,000 元提列=89 戶×20,000 元=1,780,000 元。
	七、審查費用		—	式	—	—	93,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費	交通影響評估	1	式	—	—	0	元	本案無。
都更二箭權利金		1	式	—	—	0	元	本案無。	
權利變換費用(C)合計						18,041,615	元		
肆、貸款利息(D)		—	式	—	—	37,717,935	元	貸款利息=(1)+(2) (1)(合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+G+H)×貸款年利率×貸款期間 (2)(工程費用A-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用C-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利率。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 113 年 1 月 31 日公告一年定存利率，500 萬元(含)以上為 0.710%。五大銀行平均基準利率以中央銀行 113 年 1 月 31 日公告五大銀行平均基準利率 3.136%。	
伍、稅捐(E)	一、印花稅	1,051,176,962	元	0.10	%	1,051,177	元	(建築設計費用+營建費用+公共設施開闢費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+容積移轉費用)×0.1%	
	二、營業稅	1	式	5	%	37,910,267	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%	
	稅捐(E)合計						38,961,444	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費(F1)		—	—	2.5	%	0	元	本案無。
	二、信託費用(F2)	1. 土地信託	0	元	50	%	0	元	本案無提列，費用由實施者自行吸收。
		2. 資金信託	1	式	—	—	0	元	本案無。
	三、人事行政管理費用(F3)		1,108,690,935	元	4	%	44,347,638	元	(A+C+G)×4%。
	四、銷售管理費(F4)		1,373,755,530	元	6.00	%	82,425,332	元	實施者實際獲配之單元及車位總價值×銷售管理費率。
	五、風險管理費(F5)		1,190,756,508	元	12.50	%	148,844,564	元	(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)×12.5%。
管理費用(F)合計:						275,617,534	元		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:		—	—	—	—	1,481,839,538	元		

(一) 工程費用【A】：

1、重建費用：

(1) 建築設計費

依民國112年7月17日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算。

法定工程造價 = 【總樓地板面積(平方公尺) × 工程單價 + 水溝 + 挖方】
= 289,397,772 元

表 10-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價		289,397,772 元	
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0-300 萬	8.00%	3,000,000 × 8.00% =	240,000
300 萬-1,500 萬	7.50%	12,000,000 × 7.50% =	900,000
1,500 萬-6,000 萬	7.25%	45,000,000 × 7.25% =	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	(289,397,772 - 6,000 萬) × 7.00% =	16,057,845
合計			20,460,345

(2) 營建費用

本案更新後興建1幢1棟地上18層，地下4層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，本案係依民國112年8月17日新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之營建單價基準，本案總營建費用金額為1,060,685,799元，平均營造工程單價為67,658元/m²(約為223,663元/坪)。

物價調整

指數增減率

= 【(113/1 指數 - 112/4 指數) ÷ 112/4 指數】 × 100%

= 【(110.26 - 109.60) ÷ 109.60】 × 100%

= 0.60%

指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整。

表 10-3 營建工程計算表

樓層數	樓高(M)	樓地板面積(m ²)	規定單價(元/m ²)	物調金額(元)	調整後之營建單價(元/m ²)	加成本率	加成本額(元)	加成本後單價(元/m ²)	金額(元)
RF3	2.80	110.50	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	6,354,303
RF2	2.90	110.50	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	6,354,303
RF1	3.20	110.50	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	6,354,303
18F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
17F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
16F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
15F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
14F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
13F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
12F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423
11F	3.60	518.86	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	31,030,423

樓層數	樓高(M)	樓地板面積(m ²)	規定單價(元/m ²)	物調金額(元)	調整後之營建單價(元/m ²)	加成本率	加成本額(元)	加成本後單價(元/m ²)	金額(元)
10F	3.60	552.89	57,505	0	57,505	4.00%	2,300	59,805	33,065,587
9F	4.20	694.47	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	43,963,424
8F	4.20	694.47	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	43,963,424
7F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
6F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
5F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
4F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
3F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
2F	4.20	715.78	57,505	0	57,505	10.00%	5,800	63,305	45,312,453
1F	4.20	701.33	57,505	0	57,505	6.00%	3,500	61,005	42,784,637
B1F	4.30	1,064.21	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	61,197,397
B2F	3.20	1,064.21	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	61,197,397
B3F	3.20	1,064.21	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	61,197,397
B4F	3.40	1,064.21	57,505	0	57,505	0.00%	0	57,505	61,197,397
小計		15,677.06							947,747,671
加計項目與費用(外審結果詳附錄四)					特殊工法(逆打)				112,938,128
合計									1,060,685,799

(3) 空氣汙染防制費

表 10-4 空氣汙染防制費計算表

項目	面積(m ²)	級數	費率(元/m ²)	期數(月)	合計(元)
拆除工程	989.78	第二級	0.56	1	555
建築工程	737.90	第一級	2.54	22	41,234
總計					41,789

(4) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價		289,397,772 元	
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0-1,000 萬	2.00%	10,000,000 × 2.00% =	200,000
1,000 萬-10,000 萬	1.50%	90,000,000 × 1.50% =	1,350,000
10,000 萬-100,000 萬	0.50%	189,397,772 × 0.50% =	946,989
100,000 萬以上	0.30%	-	-
合計			2,496,989

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

管線工程費用 = 更新後總戶數 × 75,000 元

= 6,675,000 元

C. 建築執照相關規費

規費 = 法定工程造價 × 0.1%

= 289,398 元

(二) 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【B】：

表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		2,496,989 元	
項目	金額(元)	備註	
管理維護項目	開放空間	2,688,400	留設面積：(獎勵留設)413.60 m ² (義務留設)0.00 m ² ◆獎勵留設：6,500 元/m ² ◆義務留設：2,000 元/m ²
	公益設施	-	捐贈面積 0.00 m ² ◆ 250 元/m ² ×30 年
	綠建築標章	1,248,495	公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章	1,248,495	
	無障礙環境	1,248,495	
耐震標章	1,248,495		

(三) 權利變換費用【C】：

1、調查費

(1) 都市更新規劃費用

表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積		1,275.00 m ²		權利人人數		2 人	
更新面積規模 X			權屬情形 Y(累計方式計算)				
更新單元面積(m ²)	基準(萬元/m ²)	金額(萬元)	權利人人數(人)	基準(萬元/人)	金額(萬元)		
1,000 m ² - 2,000 m ² (面積小於 1,000 m ² 者， 以 1,000 m ² 計算)	0.1	127.5000	20 人以下，均以 20 人計算	6	120.0000		
2,000 m ² - 4,000 m ²	0.08	-	20 人 - 100 人	4	-		
4,000 m ² - 6,000 m ²	0.06	-	100 人 - 200 人	2.5	-		
6,000 m ² - 10,000 m ²	0.04	-	200 人以上	1.5	-		
10,000 m ² 以上	0.02	-			-		
更新面積規模 X 小計		127.5000	權屬情形 Y 小計		120.0000		
項目			認列標準(萬元)		金額(萬元)		
事業概要	都市更新事業概要		P1=150		-		
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請 報核		P2=300+X+Y		547.5000		
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施		P3=150		150.0000		
另外加計	更新可行性評估		60		60.0000		
提列基準合計上限					757.5000		
實際契約金額(詳附錄四)					575.0000		

(2) 不動產估價費用(含技師簽證費)

表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	1	更新後	主建物筆數	89
	土地筆數	6			
1 家服務費用	400,000 + 更新前主建物筆數及土地筆數×4,500 + 更新後主建物筆數×4,500 =832,000 元				
提列基準合計上限	1 家服務費用 832,000 元×3 + 選定費用(1 家服務費用 832,000×30%【不低於 25 萬元】) =2,496,000 + 選定費用 250,000 元 =2,746,000 元				
實際契約金額 (詳附錄四)	麗業不動產估價師聯合事務所(選定)		1,300,000 元		3,000,000 元
	陳銘光不動產估價師事務所		850,000 元		
	長興不動產估價師聯合事務所		850,000 元		

(3) 土地鑑界費

鑑界費 = 更新前土地筆數×4,000 元
=24,000 元

(4) 鑽探費用

本案土地面積 1,275.00 m²，每 600 m²鑽一孔，共鑽 3 孔。
鑽探費 = 孔數×75,000 元
=225,000 元

(5) 鄰房鑑定費

鑑定戶數共 809 戶，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」第 8 級計算(詳附錄三)。
鑑定費 = 3,000 元/戶×809 戶 + 1,060,000 元
=3,487,000 元

2、更新前土地及建物測量費用

158,000 元(詳附錄四)

3、土地改良物拆遷補償費用

(1) 建築改良物

A. 合法建築物

242,759 元

B. 非合法建築物

40,922 元

(2) 其他土地改良物

398,214 元

4、拆遷安置費（租金補貼）

3,096,720 元

5、地籍整理費用

地籍整理費＝更新後戶數×20,000 元

＝1,780,000 元

6、審查費用

93,000 元

（四）貸款利息【D】：

施工期間 22 月、貸款期間 34 月（2.83 年）

貸款年利率＝（自有資金比率 30%×郵政儲金 0.710%+70%×五大銀行平均 3.136%）＝2.4082%

貸款利息＝（1）＋（2）＝37,717,935 元

（1）＝【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】×貸款年利率 2.4082%×貸款期間 2.83 年
＝46,473 元

（2）＝【〔工程費用（A）－公寓大廈管理基金〕＋〔權利變換費用（C）－合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費〕】×貸款年利率 2.4082%×貸款期間 2.83 年×0.5
＝37,671,462 元

（五）稅捐【E】：

1、印花稅

表 10-9 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	是否含營業稅	扣除營業稅 5%後	計算印花稅之金額
建築設計費	20,460,345	否	-	20,460,345
營建費用	1,060,685,799	是	1,010,176,951	1,010,176,951
工程管理費	-	-	-	-
外接水電瓦斯工程管線	6,675,000	否	-	6,675,000
公共設施開闢成本	-	-	-	-
都市更新規劃費用	5,750,000	是	5,476,190	5,476,190
不動產估價費用	2,746,000	否	-	2,746,000
鑽探費用	225,000	否	-	225,000
鄰房鑑定費	3,487,000	否	-	3,487,000
更新前測量費用	158,000	是	150,476	150,476
地籍整理費	1,780,000	否	-	1,780,000
其他必要業務費	-	-	-	-
信託費用	-	是	-	-
都市計畫變更負擔費用	-	-	-	-
容積移轉費用	-	否	-	-
合計				1,051,176,962
印花稅	扣除營業稅 5%合計 × 0.1 = 1,051,176,962 元 × 0.1% = 1,051,177 元			

2、營業稅

本案營業稅核算如下，採公式一提列。

公式一：

（更新後總價值-共同負擔）×（不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔÷更新後總價值）×5%

＝（3,120,139,730 元 -1,481,839,538 元）×（1,443,929,271 元 ÷3,120,139,730 元）×5%

＝1,638,300,192 元×46.28%×5%

＝37,910,267 元

公式二：

房屋評定標準價格＝房屋現值總值 255,093,051 元＋車位現值總值 47,430,768 元

＝302,523,819 元

房屋現值總值＝房屋產權面積 13,467.06 m²×調整後房屋構造標準單價第三類 13,530 元/m²×坐落地段等級調整率 140%

＝255,093,051 元

車位現值總值＝車位產權面積 3,130.00 m²×0.8×調整後房屋構造標準單價第三類 13,530 元/m²×坐落地段等級調整率 140%

＝47,430,768 元

（更新後總價值-共同負擔）×〔房屋評定標準價格÷（土地公告現值＋房屋評定標準價格）〕×5%

＝（3,120,139,730 元-1,481,839,538 元）×〔302,523,819 元÷（340,280,538 元＋302,523,819 元）〕×5%

＝1,638,300,192 元×47.06%×5%

＝38,549,204 元

（六）管理費用【F】：

1、信託費用（F2）：不提列共同負擔費用，由實施者自行吸收。

2、人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費＝【工程費用（A）＋權利變換費用（C）＋都市計畫變更負擔費用（G）】×4%

＝44,347,638 元

3、銷售管理費用 (F4)

銷售管理費用 = 實施者實際獲配之單元及車位總價值 1,373,755,530 元 × 費率 6.00% = 82,425,332 元

表 10-10 實施者實際獲配之單元及車位總價值表

實施者實際獲配之單元及車位價值			
房屋編號	房屋價值(元)	房屋編號	房屋價值(元)
10F-A4	14,295,650	14F-A6	19,129,390
10F-A5	14,295,650	14F-A7	11,143,040
10F-A6	18,396,560	14F-A8	11,112,760
10F-A7	10,716,160	14F-A9	21,157,500
10F-A8	10,687,040	15F-A1	22,445,050
10F-A9	22,337,280	15F-A2	24,851,820
11F-A1	21,585,200	15F-A3	15,054,900
11F-A2	23,889,600	15F-A4	15,017,450
11F-A3	14,472,000	15F-A5	15,017,450
11F-A4	14,436,000	15F-A6	19,331,550
11F-A5	14,436,000	15F-A7	11,260,800
11F-A6	18,573,450	15F-A9	21,354,970
11F-A7	10,819,200	16F-A1	22,652,600
11F-A8	10,789,800	16F-A2	25,117,260
11F-A9	20,536,880	16F-A3	15,215,700
12F-A1	21,792,750	16F-A4	15,177,850
12F-A2	24,155,040	16F-A5	15,177,850
12F-A3	14,632,800	16F-A6	19,508,440
12F-A4	14,596,400	16F-A7	11,363,840
12F-A5	14,596,400	16F-A8	11,332,960
12F-A6	18,750,340	16F-A9	21,552,440
12F-A7	10,922,240	17F-A2	25,349,520
12F-A8	10,892,560	17F-A4	15,318,200
12F-A9	20,734,350	17F-A5	15,318,200
13F-A1	22,000,300	17F-A6	19,685,330
13F-A2	24,387,300	17F-A7	11,466,880
13F-A3	14,773,500	17F-A8	11,435,720
13F-A4	14,736,750	17F-A9	21,778,120
13F-A5	14,736,750	18F-A1	23,097,350
13F-A6	18,952,500	18F-A2	25,581,780
13F-A7	11,040,000	18F-A3	15,497,100
13F-A8	11,010,000	18F-A4	15,458,550
13F-A9	20,931,820	18F-A5	15,458,550
14F-A1	22,237,500	18F-A6	19,887,490
14F-A2	24,619,560	18F-A7	11,584,640
14F-A3	14,914,200	18F-A8	11,553,160
14F-A4	14,877,100	18F-A9	21,975,590
14F-A5	14,877,100		
房屋價值小計		75 戶	1,279,855,530

車位編號	車位價值(元)	車位編號	車位價值(元)
B4-2	2,600,000	B4-20	2,400,000
B4-3	2,600,000	B4-21	2,600,000
B4-4	2,600,000	B4-22	2,600,000
B4-5	2,600,000	B4-23	2,600,000
B4-6	2,600,000	B4-24	2,600,000
B4-7	2,400,000	B4-25	2,400,000
B4-8	2,600,000	B4-26	2,600,000
B4-9	2,400,000	B4-27	2,600,000
B4-10	2,600,000	B4-28	2,700,000
B4-11	2,600,000	B3-33	2,600,000
B4-12	2,400,000	B3-35	2,600,000
B4-13	2,600,000	B3-38	2,600,000
B4-14	2,600,000	B3-46	2,600,000
B4-15	2,600,000	B3-51	2,600,000
B4-16	2,600,000	B3-54	2,900,000
B4-17	2,600,000	B2-58	2,800,000
B4-18	2,600,000	B2-60	2,800,000
B4-19	2,600,000	B2-79	3,100,000
車位價值小計		36 部	93,900,000
合計(房屋+車位)			1,373,755,530

4、風險管理費用 (F5)

風險管理費用 = 【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 行政作業費用 (F1) + 信託費用 (F2) + 人事行政管理費用 (F3) + 都市計畫變更負擔費用 (G) + 容積移轉費用 (G)】 × 費率 12.50% = 148,844,564 元

本案未來可能面對的風險包括經濟不確定性、供應鏈中斷、移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制、環保法規的加嚴與等級提升、新技術要求與既有工程之磨合、政策變動、自然災害和氣候變遷等，實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。故本案依規定提列風險管理費率 12.50% 實屬必要。

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計：1,481,839,538 元。

共同負擔比率：1,481,839,538 元 ÷ 3,120,139,730 元 = 47.49%

三、實施者契約內承諾之共同負擔

依本案委託實施契約內容第四條第四項所載「乙方(實施者)承諾本案共同負擔比率最高不得超過 43.98%」，故本案共同負擔承諾金額為 3,120,139,730 元 × 43.98% = 1,372,237,453 元。

本案未來若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較承諾之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為準。

壹拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以 113 年 1 月 31 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家麗業不動產估價師聯合事務所，其餘二家為陳銘光不動產估價師事務所、長興不動產估價師聯合事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

- (一) 通知日期：113 年 2 月 1 日以雙掛號寄送通知
- (二) 選任日期：113 年 2 月 16 日(星期五)下午 3 時整
- (三) 選任地點：新北市政府財政局 15 樓 1502 會議室(新北市板橋區中山路一段 161 號)

三、估價條件

(一) 更新前估價條件：

- 1、更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用條件下，以法定容積率加計危險及老舊建築獎勵，予以評估更新前合併後土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定進行容積折減。
- 2、本次評估以更新單元全部合併為一宗土地做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件優劣調整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，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
- 3、更新前合併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，劃分結果如下表所示：

編號	地號	土地所有權人(管理者)	視為同一宗土地之原因
1	146	新北市(新北市政府財政局)	同一所有權人
	146-2	新北市(新北市政府財政局)	
	148	新北市(新北市政府財政局)	
	167-13	新北市(新北市政府財政局)	
	167-17	新北市(新北市政府財政局)	
2	147	林○辰	

- 4、更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權

人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依謄本登載約定支付地租(96,000 元/年)。

- 5、更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用 3 年計算。

(二) 更新後估價條件

- 1、權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2、更新後各戶價格評估，店面選定「1F-A1」，住宅選定「12F-A1」，辦公室選定「4F-A1」為比準戶，停車位部分選定以「B3(250cm*550cm)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
- 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。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因麗業不動產估價師聯合事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配價值最有利，故以麗業不動產估價師聯合事務所作為評定依據。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	陳銘光不動產估價師事務所	長興不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(元/坪)	2,650,000	2,645,000	2,630,000
	更新前土地總價(元)	1,022,071,875	1,020,143,438	1,014,358,125
	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,300,556	1,289,200	1,224,996
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	702,925	698,002	692,510
	車位平均價格(元/個)	2,759,740	2,762,338	2,659,740
	更新後總權利價值(元)	3,120,139,730	3,099,808,428	3,065,205,800
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,747,902,277	1,727,570,975	1,692,968,347

註：本案共同負擔承諾比例為 43.98%，故土地所有權人應分配權利價值以更新後總權利價值 $\times(1-43.98\%)$ 計算。

五、更新前後權利價值估價結果

(一) 更新前估價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地段	地號	面積(m ²)	面積(坪)	更新前土地權利價值(元)	權利價值比率
1	介壽段	146	636.00	192.39	510,193,637	49.917589%
2	介壽段	146-2	344.00	104.06	275,953,791	26.999451%
3	介壽段	147	9.00	2.72	6,497,749	0.635743%
4	介壽段	148	254.00	76.84	203,756,578	19.935641%
5	介壽段	167-13	12.00	3.63	9,626,295	0.941841%
6	介壽段	167-17	20.00	6.05	16,043,825	1.569735%
合計			1,275.00	385.69	1,022,071,875	100.000000%

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前合併後土地權利價值(元)	更新前合併後土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	林○辰	147	9.00	1/1	9.00	5,645,169	5,645,169	0.552326%
2	新北市(管理者:新北市政府財政局)	146	636.00	1/1	636.00	510,193,637	1,015,574,126	99.364257%
		146-2	344.00	1/1	344.00	275,953,791		
		148	254.00	1/1	254.00	203,756,578		
		167-13	12.00	1/1	12.00	9,626,295		
		167-17	20.00	1/1	20.00	16,043,825		
合計	2 位		1,275.00		1,275.00	1,021,219,295	1,021,219,295	99.916583%

表 11-4 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利變換關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係之權利		價值占所座落或設定土地價值之比率(%)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
		標示部		所有權部		權利種類	權利範圍			
		地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍					
1	林○億	147	9.00	林○辰	1/1	地上權	1/2	6,560,581	426,290	0.041708%
2	林○美					地上權	1/2	6,560,581	426,290	0.041708%
合計	2 位		9.00						852,580	0.083417%

(二) 更新後估價結果

表 11-5 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
				(m ²)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
1	1F-A1	1F	店舖	86.68	26.22	1,306,000	-	-	-	34,243,320
2	1F-A2	1F	店舖	85.42	25.84	1,345,000	-	-	-	34,754,800
3	1F-A3	1F	店舖	71.66	21.68	1,241,000	-	-	-	26,904,880
4	2F-A1	2F	一般事務所	930.38	281.44	670,000	-	-	-	188,564,800

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
				(m ²)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
5	3F-A1	3F	一般事務所	930.38	281.44	657,000	-	-	-	184,906,080
6	4F-A1	4F	一般事務所	930.38	281.44	650,000	-	-	-	182,936,000
7	5F-A1	5F	一般事務所	930.38	281.44	657,000	-	-	-	184,906,080
8	6F-A1	6F	一般事務所	930.38	281.44	663,000	-	-	-	186,594,720
9	7F-A1	7F	一般事務所	930.38	281.44	670,000	-	-	-	188,564,800
10	8F-A1	8F	一般事務所	894.75	270.66	676,000	-	-	-	182,966,160
11	9F-A1	9F	一般事務所	894.75	270.66	676,000	-	-	-	182,966,160
12	10F-A4	10F	住宅	66.28	20.05	713,000	-	-	-	14,295,650
13	10F-A5	10F	住宅	66.28	20.05	713,000	-	-	-	14,295,650
14	10F-A6	10F	住宅	83.54	25.27	728,000	-	-	-	18,396,560
15	10F-A7	10F	住宅	48.66	14.72	728,000	-	-	-	10,716,160
16	10F-A8	10F	住宅	48.54	14.68	728,000	-	-	-	10,687,040
17	10F-A9	10F	住宅	92.70	28.04	720,000	14.92	144,000	2,148,480	22,337,280
18	11F-A1	11F	住宅	98.00	29.65	728,000	-	-	-	21,585,200
19	11F-A2	11F	住宅	109.69	33.18	720,000	-	-	-	23,889,600
20	11F-A3	11F	住宅	66.43	20.1	720,000	-	-	-	14,472,000
21	11F-A4	11F	住宅	66.28	20.05	720,000	-	-	-	14,436,000
22	11F-A5	11F	住宅	66.28	20.05	720,000	-	-	-	14,436,000
23	11F-A6	11F	住宅	83.54	25.27	735,000	-	-	-	18,573,450
24	11F-A7	11F	住宅	48.66	14.72	735,000	-	-	-	10,819,200
25	11F-A8	11F	住宅	48.54	14.68	735,000	-	-	-	10,789,800
26	11F-A9	11F	住宅	93.27	28.21	728,000	-	-	-	20,536,880
27	12F-A1	12F	住宅	98.00	29.65	735,000	-	-	-	21,792,750
28	12F-A2	12F	住宅	109.69	33.18	728,000	-	-	-	24,155,040
29	12F-A3	12F	住宅	66.43	20.1	728,000	-	-	-	14,632,800
30	12F-A4	12F	住宅	66.28	20.05	728,000	-	-	-	14,596,400
31	12F-A5	12F	住宅	66.28	20.05	728,000	-	-	-	14,596,400
32	12F-A6	12F	住宅	83.54	25.27	742,000	-	-	-	18,750,340
33	12F-A7	12F	住宅	48.66	14.72	742,000	-	-	-	10,922,240
34	12F-A8	12F	住宅	48.54	14.68	742,000	-	-	-	10,892,560
35	12F-A9	12F	住宅	93.27	28.21	735,000	-	-	-	20,734,350
36	13F-A1	13F	住宅	98.00	29.65	742,000	-	-	-	22,000,300
37	13F-A2	13F	住宅	109.69	33.18	735,000	-	-	-	24,387,300
38	13F-A3	13F	住宅	66.43	20.1	735,000	-	-	-	14,773,500
39	13F-A4	13F	住宅	66.28	20.05	735,000	-	-	-	14,736,750
40	13F-A5	13F	住宅	66.28	20.05	735,000	-	-	-	14,736,750
41	13F-A6	13F	住宅	83.54	25.27	750,000	-	-	-	18,952,500
42	13F-A7	13F	住宅	48.66	14.72	750,000	-	-	-	11,040,000

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	約定專用露台			權利價值 (含露台)(元)
				(㎡)	(坪)		面積 (坪)	單價 (元/坪)	總價(元)	
43	13F-A8	13F	住宅	48.54	14.68	750,000	-	-	-	11,010,000
44	13F-A9	13F	住宅	93.27	28.21	742,000	-	-	-	20,931,820
45	14F-A1	14F	住宅	98.00	29.65	750,000	-	-	-	22,237,500
46	14F-A2	14F	住宅	109.69	33.18	742,000	-	-	-	24,619,560
47	14F-A3	14F	住宅	66.43	20.1	742,000	-	-	-	14,914,200
48	14F-A4	14F	住宅	66.28	20.05	742,000	-	-	-	14,877,100
49	14F-A5	14F	住宅	66.28	20.05	742,000	-	-	-	14,877,100
50	14F-A6	14F	住宅	83.54	25.27	757,000	-	-	-	19,129,390
51	14F-A7	14F	住宅	48.66	14.72	757,000	-	-	-	11,143,040
52	14F-A8	14F	住宅	48.54	14.68	757,000	-	-	-	11,112,760
53	14F-A9	14F	住宅	93.27	28.21	750,000	-	-	-	21,157,500
54	15F-A1	15F	住宅	98.00	29.65	757,000	-	-	-	22,445,050
55	15F-A2	15F	住宅	109.69	33.18	749,000	-	-	-	24,851,820
56	15F-A3	15F	住宅	66.43	20.1	749,000	-	-	-	15,054,900
57	15F-A4	15F	住宅	66.28	20.05	749,000	-	-	-	15,017,450
58	15F-A5	15F	住宅	66.28	20.05	749,000	-	-	-	15,017,450
59	15F-A6	15F	住宅	83.54	25.27	765,000	-	-	-	19,331,550
60	15F-A7	15F	住宅	48.66	14.72	765,000	-	-	-	11,260,800
61	15F-A8	15F	住宅	48.54	14.68	765,000	-	-	-	11,230,200
62	15F-A9	15F	住宅	93.27	28.21	757,000	-	-	-	21,354,970
63	16F-A1	16F	住宅	98.00	29.65	764,000	-	-	-	22,652,600
64	16F-A2	16F	住宅	109.69	33.18	757,000	-	-	-	25,117,260
65	16F-A3	16F	住宅	66.43	20.1	757,000	-	-	-	15,215,700
66	16F-A4	16F	住宅	66.28	20.05	757,000	-	-	-	15,177,850
67	16F-A5	16F	住宅	66.28	20.05	757,000	-	-	-	15,177,850
68	16F-A6	16F	住宅	83.54	25.27	772,000	-	-	-	19,508,440
69	16F-A7	16F	住宅	48.66	14.72	772,000	-	-	-	11,363,840
70	16F-A8	16F	住宅	48.54	14.68	772,000	-	-	-	11,332,960
71	16F-A9	16F	住宅	93.27	28.21	764,000	-	-	-	21,552,440
72	17F-A1	17F	住宅	98.00	29.65	772,000	-	-	-	22,889,800
73	17F-A2	17F	住宅	109.69	33.18	764,000	-	-	-	25,349,520
74	17F-A3	17F	住宅	66.43	20.1	764,000	-	-	-	15,356,400
75	17F-A4	17F	住宅	66.28	20.05	764,000	-	-	-	15,318,200
76	17F-A5	17F	住宅	66.28	20.05	764,000	-	-	-	15,318,200
77	17F-A6	17F	住宅	83.54	25.27	779,000	-	-	-	19,685,330
78	17F-A7	17F	住宅	48.66	14.72	779,000	-	-	-	11,466,880
79	17F-A8	17F	住宅	48.54	14.68	779,000	-	-	-	11,435,720
80	17F-A9	17F	住宅	93.27	28.21	772,000	-	-	-	21,778,120

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價 (元/坪)	約定專用露台			權利價值 (含露台)(元)
				(㎡)	(坪)		面積 (坪)	單價 (元/坪)	總價(元)	
81	18F-A1	18F	住宅	98.00	29.65	779,000	-	-	-	23,097,350
82	18F-A2	18F	住宅	109.69	33.18	771,000	-	-	-	25,581,780
83	18F-A3	18F	住宅	66.43	20.1	771,000	-	-	-	15,497,100
84	18F-A4	18F	住宅	66.28	20.05	771,000	-	-	-	15,458,550
85	18F-A5	18F	住宅	66.28	20.05	771,000	-	-	-	15,458,550
86	18F-A6	18F	住宅	83.54	25.27	787,000	-	-	-	19,887,490
87	18F-A7	18F	住宅	48.66	14.72	787,000	-	-	-	11,584,640
88	18F-A8	18F	住宅	48.54	14.68	787,000	-	-	-	11,553,160
89	18F-A9	18F	住宅	93.27	28.21	779,000	-	-	-	21,975,590
合計				13,467.06	4,073.79				2,148,480	2,907,639,730

表 11-6 更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量(個)	車位權利價值(元/個)	價值(元)
地下二層	6.00 大車位	1	3,100,000	3,100,000
	大車位	19	3,000,000	57,000,000
	小車位	5	2,800,000	14,000,000
地下三層	6.00 大車位	1	2,900,000	2,900,000
	大車位	19	2,800,000	53,200,000
	小車位	5	2,600,000	13,000,000
地下四層	6.00 大車位	1	2,700,000	2,700,000
	大車位	21	2,600,000	54,600,000
	小車位	5	2,400,000	12,000,000
合計		77(註)		212,500,000

註：本案實設車位數共計 79 部，其中編號 B4-1 及 B3-29 為無障礙車位，計入大公不計價。

壹拾貳、共同負擔

一、用地負擔(本案無)

本案無公共設施用地、無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

表 12-1 總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	1,372,237,453 元
更新後總價值	B	3,120,139,730 元
平均費用負擔比率	A/B	43.98%

備註：

- 1. 上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約 85,882 元（已扣除拆除費用），需於公告後 120 天內發放完畢。
- 2. 本案共同負擔承諾比例為 43.98%，故土地所有權人應分配權利價值以更新後總權利價值×(1-43.98%)計算。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

本案土地所有權人平均共同負擔比率
 = 平均公共設施用地負擔比率 + 平均費用負擔比率
 = 0% + 43.98%
 = 43.98%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表 12-2 費用共同負擔表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	林○辰	5,645,169	0.552326%		7,579,225	7,579,225
2	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1,015,574,126	99.364257%		1,363,513,550	1,363,513,550
3	林○億	426,290	0.041708%		572,339	572,339
4	林○美	426,290	0.041708%		572,339	572,339
合計		1,022,071,875	100.000000%		1,372,237,453	1,372,237,453

備註:編號3、4為權利變換關係人(地上權)

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

表 13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積 (m ²)
土地總面積	1,275.00
建物總面積	13,467.06

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表 13-2 更新後單元與車位表

項目	數量(戶)	
規劃單元	住宅單元	78
	商業單元(含店舖及一般事務所)	11
	其他	-
車位	77	

表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					合計	
			樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)			(m ²)	(坪)
									1,275.00	/1000000	陽台		
1	店舖	1F-A1	1F	A1	8.33	6531	56.45	-	30.23	-	-	86.68	26.22
2	店舖	1F-A2	1F	A2	8.21	6437	55.63	-	29.79	-	-	85.42	25.84
3	店舖	1F-A3	1F	A3	6.89	5400	37.38	9.29	24.99	-	-	71.66	21.68
4	一般事務所	2F-A1	2F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
5	一般事務所	3F-A1	3F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
6	一般事務所	4F-A1	4F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
7	一般事務所	5F-A1	5F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
8	一般事務所	6F-A1	6F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
9	一般事務所	7F-A1	7F	A1	87.06	68282	545.57	44.61	208.72	131.48	-	930.38	281.44
10	一般事務所	8F-A1	8F	A1	83.17	65235	522.76	41.09	199.42	131.48	-	894.75	270.66
11	一般事務所	9F-A1	9F	A1	83.17	65235	522.76	41.09	199.42	131.48	-	894.75	270.66
12	住宅	10F-A4	10F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
13	住宅	10F-A5	10F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
14	住宅	10F-A6	10F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
15	住宅	10F-A7	10F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
16	住宅	10F-A8	10F	A8	4.67	3662	28.02	3.63	9.59	-	7.30	48.54	14.68
17	住宅	10F-A9	10F	A9	8.92	6994	56.61	3.84	18.31	-	13.94	92.70	28.04
18	住宅	11F-A1	11F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
19	住宅	11F-A2	11F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
20	住宅	11F-A3	11F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
21	住宅	11F-A4	11F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
22	住宅	11F-A5	11F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						
			樓層	戶別	總面積 (m ²) 1,275.00	權利範圍 /1000000	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²) 陽台	共同使用 (m ²)			合計	
									大公	事務所公	住宅公	(m ²)	(坪)
23	住宅	11F-A6	11F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
24	住宅	11F-A7	11F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
25	住宅	11F-A8	11F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
26	住宅	11F-A9	11F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
27	住宅	12F-A1	12F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
28	住宅	12F-A2	12F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
29	住宅	12F-A3	12F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
30	住宅	12F-A4	12F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
31	住宅	12F-A5	12F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
32	住宅	12F-A6	12F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
33	住宅	12F-A7	12F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
34	住宅	12F-A8	12F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
35	住宅	12F-A9	12F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
36	住宅	13F-A1	13F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
37	住宅	13F-A2	13F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
38	住宅	13F-A3	13F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
39	住宅	13F-A4	13F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
40	住宅	13F-A5	13F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
41	住宅	13F-A6	13F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
42	住宅	13F-A7	13F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
43	住宅	13F-A8	13F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
44	住宅	13F-A9	13F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
45	住宅	14F-A1	14F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
46	住宅	14F-A2	14F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
47	住宅	14F-A3	14F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
48	住宅	14F-A4	14F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
49	住宅	14F-A5	14F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
50	住宅	14F-A6	14F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
51	住宅	14F-A7	14F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
52	住宅	14F-A8	14F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
53	住宅	14F-A9	14F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
54	住宅	15F-A1	15F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
55	住宅	15F-A2	15F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
56	住宅	15F-A3	15F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
57	住宅	15F-A4	15F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
58	住宅	15F-A5	15F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
59	住宅	15F-A6	15F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
60	住宅	15F-A7	15F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
61	住宅	15F-A8	15F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
62	住宅	15F-A9	15F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					合計	
			樓層	戶別	總面積 (m ²) 1,275.00	權利範圍 /1000000	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²) 陽台	共同使用 (m ²)			(m ²)	(坪)
									大公	事務所公	住宅公		
63	住宅	16F-A1	16F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
64	住宅	16F-A2	16F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
65	住宅	16F-A3	16F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
66	住宅	16F-A4	16F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
67	住宅	16F-A5	16F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
68	住宅	16F-A6	16F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
69	住宅	16F-A7	16F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
70	住宅	16F-A8	16F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
71	住宅	16F-A9	16F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
72	住宅	17F-A1	17F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
73	住宅	17F-A2	17F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
74	住宅	17F-A3	17F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
75	住宅	17F-A4	17F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
76	住宅	17F-A5	17F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
77	住宅	17F-A6	17F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
78	住宅	17F-A7	17F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
79	住宅	17F-A8	17F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
80	住宅	17F-A9	17F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
81	住宅	18F-A1	18F	A1	9.43	7394	59.56	4.35	19.35	-	14.74	98.00	29.65
82	住宅	18F-A2	18F	A2	10.55	8276	66.22	5.31	21.66	-	16.50	109.69	33.18
83	住宅	18F-A3	18F	A3	6.39	5012	39.32	4.00	13.12	-	9.99	66.43	20.10
84	住宅	18F-A4	18F	A4	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
85	住宅	18F-A5	18F	A5	6.38	5000	39.32	3.90	13.09	-	9.97	66.28	20.05
86	住宅	18F-A6	18F	A6	8.04	6303	50.02	4.46	16.50	-	12.56	83.54	25.27
87	住宅	18F-A7	18F	A7	4.68	3671	27.35	4.38	9.61	-	7.32	48.66	14.72
88	住宅	18F-A8	18F	A8	4.67	3662	27.52	4.13	9.59	-	7.30	48.54	14.68
89	住宅	18F-A9	18F	A9	8.97	7037	56.98	3.84	18.42	-	14.03	93.27	28.21
合計	89戶					1000000	7,953.92	689.40	2,891.80	1,051.84	880.11	13,467.06	4,073.79

註：

1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
2. 實際面積依地政機關測量登記為準。

表 13-4 更新後車位分配面積表

序號	車位編號	車位類型	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
1	B4-1	無障礙車位		計入大公，不計價	—
2	B4-2	大車位	250*550	2,600,000	—
3	B4-3	大車位	250*550	2,600,000	—
4	B4-4	大車位	250*550	2,600,000	—
5	B4-5	大車位	250*550	2,600,000	—
6	B4-6	大車位	250*550	2,600,000	—

序號	車位編號	車位類型	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
7	B4-7	小車位	230*550	2,400,000	—
8	B4-8	大車位	250*550	2,600,000	—
9	B4-9	小車位	230*550	2,400,000	—
10	B4-10	大車位	250*550	2,600,000	—
11	B4-11	大車位	250*550	2,600,000	—
12	B4-12	小車位	230*550	2,400,000	—
13	B4-13	大車位	250*550	2,600,000	—
14	B4-14	大車位	250*550	2,600,000	—
15	B4-15	大車位	250*550	2,600,000	—
16	B4-16	大車位	250*550	2,600,000	—
17	B4-17	大車位	250*550	2,600,000	—
18	B4-18	大車位	250*550	2,600,000	—
19	B4-19	大車位	250*550	2,600,000	—
20	B4-20	小車位	230*550	2,400,000	—
21	B4-21	大車位	250*550	2,600,000	—
22	B4-22	大車位	250*550	2,600,000	—
23	B4-23	大車位	250*550	2,600,000	—
24	B4-24	大車位	250*550	2,600,000	—
25	B4-25	小車位	230*550	2,400,000	—
26	B4-26	大車位	250*550	2,600,000	—
27	B4-27	大車位	250*550	2,600,000	—
28	B4-28	6.00 大車位	250*600	2,700,000	—
29	B3-29	無障礙車位	計入大公，不計價		—
30	B3-30	大車位	250*550	2,800,000	—
31	B3-31	大車位	250*550	2,800,000	—
32	B3-32	大車位	250*550	2,800,000	—
33	B3-33	小車位	230*550	2,600,000	—
34	B3-34	大車位	250*550	2,800,000	—
35	B3-35	小車位	230*550	2,600,000	—
36	B3-36	大車位	250*550	2,800,000	—
37	B3-37	大車位	250*550	2,800,000	—
38	B3-38	小車位	230*550	2,600,000	—
39	B3-39	大車位	250*550	2,800,000	—
40	B3-40	大車位	250*550	2,800,000	—
41	B3-41	大車位	250*550	2,800,000	—
42	B3-42	大車位	250*550	2,800,000	—
43	B3-43	大車位	250*550	2,800,000	—
44	B3-44	大車位	250*550	2,800,000	—
45	B3-45	大車位	250*550	2,800,000	—
46	B3-46	小車位	230*550	2,600,000	—

序號	車位編號	車位類型	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
47	B3-47	大車位	250*550	2,800,000	—
48	B3-48	大車位	250*550	2,800,000	—
49	B3-49	大車位	250*550	2,800,000	—
50	B3-50	大車位	250*550	2,800,000	—
51	B3-51	小車位	230*550	2,600,000	—
52	B3-52	大車位	250*550	2,800,000	—
53	B3-53	大車位	250*550	2,800,000	—
54	B3-54	6.00 大車位	250*600	2,900,000	—
55	B2-55	大車位	250*550	3,000,000	—
56	B2-56	大車位	250*550	3,000,000	—
57	B2-57	大車位	250*550	3,000,000	—
58	B2-58	小車位	230*550	2,800,000	—
59	B2-59	大車位	250*550	3,000,000	—
60	B2-60	小車位	230*550	2,800,000	—
61	B2-61	大車位	250*550	3,000,000	—
62	B2-62	大車位	250*550	3,000,000	—
63	B2-63	小車位	230*550	2,800,000	—
64	B2-64	大車位	250*550	3,000,000	—
65	B2-65	大車位	250*550	3,000,000	—
66	B2-66	大車位	250*550	3,000,000	—
67	B2-67	大車位	250*550	3,000,000	—
68	B2-68	大車位	250*550	3,000,000	—
69	B2-69	大車位	250*550	3,000,000	—
70	B2-70	大車位	250*550	3,000,000	—
71	B2-71	小車位	230*550	2,800,000	—
72	B2-72	大車位	250*550	3,000,000	—
73	B2-73	大車位	250*550	3,000,000	—
74	B2-74	大車位	250*550	3,000,000	—
75	B2-75	大車位	250*550	3,000,000	—
76	B2-76	小車位	230*550	2,800,000	—
77	B2-77	大車位	250*550	3,000,000	—
78	B2-78	大車位	250*550	3,000,000	—
79	B2-79	6.00 大車位	250*600	3,100,000	—
合計	77部(註)			212,500,000	

註：本案實設車位數共計79部，其中編號B4-1及B3-29為無障礙車位，計入大公不計價。

		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
戶別	18F	18F-A1	18F-A2	18F-A3	18F-A4	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-A8	18F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		779,000	771,000	771,000	771,000	771,000	787,000	787,000	787,000	779,000
總價(元)		23,097,350	25,581,780	15,497,100	15,458,550	15,458,550	19,887,490	11,584,640	11,553,160	21,975,590
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	17F	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A4	17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-A8	17F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		772,000	764,000	764,000	764,000	764,000	779,000	779,000	779,000	772,000
總價(元)		22,889,800	25,349,520	15,356,400	15,318,200	15,318,200	19,685,330	11,466,880	11,435,720	21,778,120
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	16F	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A4	16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-A8	16F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		764,000	757,000	757,000	757,000	757,000	772,000	772,000	772,000	764,000
總價(元)		22,652,600	25,117,260	15,215,700	15,177,850	15,177,850	19,508,440	11,363,840	11,332,960	21,552,440
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	15F	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A4	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-A8	15F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		757,000	749,000	749,000	749,000	749,000	765,000	765,000	765,000	757,000
總價(元)		22,445,050	24,851,820	15,054,900	15,017,450	15,017,450	19,331,550	11,260,800	11,230,200	21,354,970
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	林○辰	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	14F	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A4	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8	14F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		750,000	742,000	742,000	742,000	742,000	757,000	757,000	757,000	750,000
總價(元)		22,237,500	24,619,560	14,914,200	14,877,100	14,877,100	19,129,390	11,143,040	11,112,760	21,157,500
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	13F	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A4	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8	13F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		742,000	735,000	735,000	735,000	735,000	750,000	750,000	750,000	742,000
總價(元)		22,000,300	24,387,300	14,773,500	14,736,750	14,736,750	18,952,500	11,040,000	11,010,000	20,931,820
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	12F	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A4	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8	12F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		735,000	728,000	728,000	728,000	728,000	742,000	742,000	742,000	735,000
總價(元)		21,792,750	24,155,040	14,632,800	14,596,400	14,596,400	18,750,340	10,922,240	10,892,560	20,734,350
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)

戶別	11F	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A4	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8	11F-A9
坪數(坪)		29.65	33.18	20.1	20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.21
單價(元/坪)		728,000	720,000	720,000	720,000	720,000	735,000	735,000	735,000	728,000
總價(元)		21,585,200	23,889,600	14,472,000	14,436,000	14,436,000	18,573,450	10,819,200	10,789,800	20,536,880
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	10F				10F-A4	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8	10F-A9
坪數(坪)					20.05	20.05	25.27	14.72	14.68	28.04
單價(元/坪)					713,000	713,000	728,000	728,000	728,000	720,000
總價(元)					14,295,650	14,295,650	18,396,560	10,716,160	10,687,040	22,337,280
姓名					皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
戶別	9F	9F-A1								
坪數(坪)		270.66								
單價(元/坪)		676,000								
總價(元)		182,966,160								
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)								
戶別	8F	8F-A1								
坪數(坪)		270.66								
單價(元/坪)		676,000								
總價(元)		182,966,160								
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)								
戶別	7F	7F-A1								
坪數(坪)		281.44								
單價(元/坪)		670,000								
總價(元)		188,564,800								
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)								
戶別	6F	6F-A1								
坪數(坪)		281.44								
單價(元/坪)		663,000								
總價(元)		186,594,720								
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)								
戶別	5F	5F-A1								
坪數(坪)		281.44								
單價(元/坪)		657,000								
總價(元)		184,906,080								
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)								

戶別	4F	4F-A1			
坪數(坪)		281.44			
單價(元/坪)		650,000			
總價(元)		182,936,000			
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)			
戶別	3F	3F-A1			
坪數(坪)		281.44			
單價(元/坪)		657,000			
總價(元)		184,906,080			
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)			
戶別	2F	2F-A1			
坪數(坪)		281.44			
單價(元/坪)		670,000			
總價(元)		188,564,800			
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)			
戶別	1F	1F-A1	1F-A2	1F-A3	
坪數(坪)		26.22	25.84	21.68	
單價(元/坪)		1,306,000	1,345,000	1,241,000	
總價(元)		34,243,320	34,754,800	26,904,880	
姓名		新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖

地下二層	車位編號	B2-55	B2-56	B2-57	B2-58	B2-59	B2-60	B2-61	B2-62	B2-63	B2-64
	車位單價(元/部)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	2,800,000	3,000,000	2,800,000	3,000,000	3,000,000	2,800,000	3,000,000
	姓名	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)
	車位編號	B2-65	B2-66	B2-67	B2-68	B2-69	B2-70	B2-71	B2-72	B2-73	B2-74
	車位單價(元/部)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	2,800,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
	姓名	新北市(管理者:新北市政府財政局)									
	車位編號	B2-75	B2-76	B2-77	B2-78	B2-79					
	車位單價(元/部)	3,000,000	2,800,000	3,000,000	3,000,000	3,100,000					
姓名	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)						
地下三層	車位編號	B3-29	B3-30	B3-31	B3-32	B3-33	B3-34	B3-35	B3-36	B3-37	B3-38
	車位單價(元/部)	計入大公,不計價	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,600,000	2,800,000	2,600,000	2,800,000	2,800,000	2,600,000
	姓名	—	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)
	車位編號	B3-39	B3-40	B3-41	B3-42	B3-43	B3-44	B3-45	B3-46	B3-47	B3-48
	車位單價(元/部)	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,600,000	2,800,000	2,800,000
	姓名	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)						
	車位編號	B3-49	B3-50	B3-51	B3-52	B3-53	B3-54				
	車位單價(元/部)	2,800,000	2,800,000	2,600,000	2,800,000	2,800,000	2,900,000				
姓名	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	新北市(管理者:新北市政府財政局)	皇翔建設股份有限公司(實施者)					
地下四層	車位編號	B4-1	B4-2	B4-3	B4-4	B4-5	B4-6	B4-7	B4-8	B4-9	B4-10
	車位單價(元/部)	計入大公,不計價	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,400,000	2,600,000	2,400,000	2,600,000
	姓名	—	皇翔建設股份有限公司(實施者)								
	車位編號	B4-11	B4-12	B4-13	B4-14	B4-15	B4-16	B4-17	B4-18	B4-19	B4-20
	車位單價(元/部)	2,600,000	2,400,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,400,000
	姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)									
	車位編號	B4-21	B4-22	B4-23	B4-24	B4-25	B4-26	B4-27	B4-28		
	車位單價(元/部)	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,400,000	2,600,000	2,600,000	2,700,000		
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)										

圖 13-2 更新後車位分配更新單元及位置對照圖-1

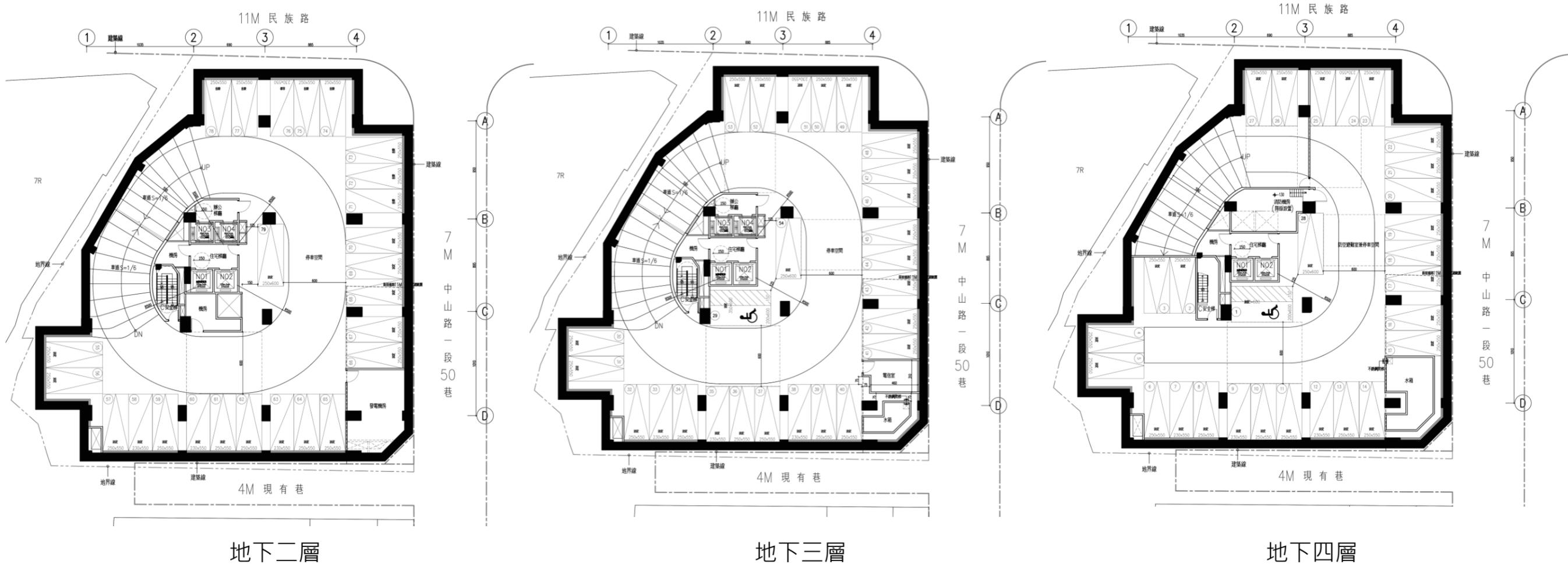


圖 13-3 更新後車位分配更新單元及位置對照圖-2

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一) 申請分配期間

1、第一次(報核前)

本案於 113 年 4 月 1 日(星期一)起至 113 年 5 月 2 日(星期四)止，共計 32 日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

2、第二次(報核後)

本案因報核後修正圖面，故於 113 年 10 月 7 日(星期一)起至 113 年 11 月 7 日(星期四)止，共計 32 日，重新辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二) 選配原則

- 1、受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則。
- 2、更新後規劃之店面由更新前一樓所有權人優先選配。
- 3、新北市政府財政局以優先選配全部辦公室單元為原則。
- 4、範圍內私有土地所有權人若不願參與更新分配或可分配權利價值未達最小分配單元者，領取更新後應分配之權利價值。
- 5、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，則以公開抽籤結果為準。

備註：因本案私有所有權人應分配權利價值未達最小分配單元價值，惟若訂定「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 110%為原則」將致所有權人無法選配一戶房屋，為維護私有土地所有權人權益，故本案將選配原則訂為「受配人選擇之房屋及車位權值以不超過應分配權利價值 130%為原則」。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 第一次(報核前)

本案於 113 年 5 月 3 日(星期五)於新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路 10 號)辦理公開抽籤作業。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形(通知選配期間及公開抽籤日期)
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	林○辰	未到場，已達最小分配價值，惟為維護土地所有權人參與都市更新權利，以原應分配權利價值 130%範圍內由見證律師代抽選獲配房屋：15F-A7。	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他：

(二) 第二次(報核後)

本案於 113 年 11 月 8 日(星期五)於新北市玩具銀行物流中心(新北市板橋區民族路 10 號)辦理公開抽籤作業。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形(通知選配期間及公開抽籤日期)
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	林○辰	未到場，已達最小分配價值，惟為維護土地所有權人參與都市更新權利，以原應分配權利價值 130%範圍內由見證律師代抽選獲配房屋：15F-A8。	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input type="checkbox"/> 其他：

壹拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數 = 1 + (共用部分總面積 ÷ 主建物面積) = 1.61

最小分配面積 = 室內面積 30.12 平方公尺 × 本案銷坪係數 × 0.3025 = 14.67 坪

最小分配價值 = 最小分配面積 × 二樓以上平均單價

= 14.67 坪 × 702,925 元/坪 = 10,311,910 元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為 10,311,910 元，計 2 位權利變換關係人屬更新後未達最小分配單元價值。

表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	權利價值(元)	應分配權利價值(元)	未達最小分配單元價值之處理方式
1	林○億	426,290	1,301,361	729,022	依都市更新條例第 60 條及都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，按地上權價值占原土地價值比率計算後，未達最小分配面積單元者，以領取現金補償方式辦理。
2	林○美	426,290	1,301,361	729,022	

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

本案計 2 位權利變換關係人屬不能參與權利變換、0 位所有權人屬不願參與權利變換，均採領取現金補償方式辦理。

表 15-2 不參與分配之權利變換關係人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償金額(元)	不參與分配之理由
1	林○億		√	426,290	依都市更新條例第 60 條及都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，按地上權價值占原土地價值比率計算後，未達最小分配面積單元者，以領取現金補償方式辦理。
2	林○美		√	426,290	
合計	2 人			852,580	

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，且實際發放金額應扣除稅捐單位查報之稅額及代償費用。

壹拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有4位土地所有權人及權利變換關係人，其中計2位土地所有權人參與權利變換分配。

表 16-1 預計總銷售金額表

項目	數量		更新後價值(元)	
1	店鋪	73.74 坪	1,300,556 元/坪	95,903,000
2	一般事務所	2,229.96 坪	664,767 元/坪	1,482,404,800
2	住宅	1,770.09 坪	750,997 元/坪	1,329,331,930
3	停車位	77 部		212,500,000
預計銷售總收入			3,120,139,730	

註：1. 本表所列更新後價值為麗業不動產估價師聯合事務所之估價結果。

2. 本案實設車位數共計79部，其中編號B4-1及B3-29為無障礙車位，計入大公不計價。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

=更新後總價值－共同負擔費用

=3,120,139,730 元－1,372,237,453 元

=1,747,902,277 元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，實施者實際獲配金額共計1,373,755,530元。

表 16-2 土地及建築物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前			更新後														備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元)F=D+E	預計繳納差額價金(元)		
								建築物				停車位					繳(元)		領(元)
								單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值(元)	權利範圍	價值小計(元)E				
1	林○辰	5,645,169	0.552326%	林○辰	17,233,344	7,579,225	9,654,119	15F-A8	11,230,200	全部	11,230,200	-	-	全部	-	11,230,200	1,576,081		
2	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1,015,574,126	99.364257%	新北市(管理者:新北市政府財政局)	3,100,303,664	1,363,513,550	1,736,790,114	1F-A1	34,243,320	全部	1,616,554,000	B2-70	3,000,000	全部	118,600,000	1,735,154,000		1,636,114	
1F-A2	34,754,800	全部	B2-74	3,000,000	全部														
1F-A3	26,904,880	全部	B2-77	3,000,000	全部														
2F-A1	188,564,800	全部	B2-55	3,000,000	全部														
			B2-56	3,000,000	全部														
			B2-57	3,000,000	全部														
			B2-59	3,000,000	全部														
			B2-61	3,000,000	全部														
			B2-62	3,000,000	全部														
			B2-63	2,800,000	全部														
3F-A1	184,906,080	全部	B2-64	3,000,000	全部														
			B2-65	3,000,000	全部														
			B2-66	3,000,000	全部														
			B2-69	3,000,000	全部														
			B2-71	2,800,000	全部														
			B2-72	3,000,000	全部														
			B2-73	3,000,000	全部														
4F-A1	182,936,000	全部	B2-75	3,000,000	全部														
			B2-76	2,800,000	全部														
			B2-78	3,000,000	全部														
			B3-30	2,800,000	全部														
			B3-31	2,800,000	全部														
			B3-32	2,800,000	全部														
			B3-34	2,800,000	全部														
5F-A1	184,906,080	全部	B3-36	2,800,000	全部														
			B3-37	2,800,000	全部														
			B3-39	2,800,000	全部														
			B3-40	2,800,000	全部														
			B3-41	2,800,000	全部														
			B3-42	2,800,000	全部														
			B3-43	2,800,000	全部														
6F-A1	186,594,720	全部																	
7F-A1	188,564,800	全部																	

序號	更新前			更新後														備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元						實分配權利價值(元)F=D+E	預計繳納差額價金(元)			
								建築物			停車位				繳(元)	領(元)		
								單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值(元)				權利範圍	
							8F-A1	182,966,160	全部		B3-44	2,800,000	全部					
											B3-45	2,800,000	全部					
											B3-47	2,800,000	全部					
											B3-48	2,800,000	全部					
							9F-A1	182,966,160	全部		B3-49	2,800,000	全部					
											B3-50	2,800,000	全部					
											B3-52	2,800,000	全部					
											B3-53	2,800,000	全部					
							17F-A1	22,889,800	全部		B2-67	3,000,000	全部					
							17F-A3	15,356,400	全部		B2-68	3,000,000	全部					
小計	2人	1,021,219,295	99.916583%		3,117,537,008	1,371,092,775	1,746,444,233				1,627,784,200			118,600,000	1,746,384,200	1,576,081	1,636,114	
以下領取補償金																		
3	林○億	426,290	0.041708%		1,301,361	572,339	729,022										1,458,044	
4	林○美	426,290	0.041708%		1,301,361	572,339	729,022											
小計	2人	852,580	0.083417%		2,602,722	1,144,678	1,458,044									0	1,458,044	
合計	4人	1,022,071,875	100.000000%		3,120,139,730	1,372,237,453	1,747,902,277	14戶			1,627,784,200	41部		118,600,000	1,746,384,200	1,576,081	3,094,158	

表 16-3 土地及建築物分配清冊 (實施者)

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元											實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
		序號	建築物				序號	停車位				繳		領		
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B					
皇翔建設股份有限公司	1,372,237,453	1	10F-A4	14,295,650	全部	14,295,650	1	B4-2	2,600,000	全部	2,600,000	1,373,755,530	1,518,077			
		2	10F-A5	14,295,650	全部	14,295,650	2	B4-3	2,600,000	全部	2,600,000					
		3	10F-A6	18,396,560	全部	18,396,560	3	B4-4	2,600,000	全部	2,600,000					
		4	10F-A7	10,716,160	全部	10,716,160	4	B4-5	2,600,000	全部	2,600,000					
		5	10F-A8	10,687,040	全部	10,687,040	5	B4-6	2,600,000	全部	2,600,000					
		6	10F-A9	22,337,280	全部	22,337,280	6	B4-7	2,400,000	全部	2,400,000					
		7	11F-A1	21,585,200	全部	21,585,200	7	B4-8	2,600,000	全部	2,600,000					
		8	11F-A2	23,889,600	全部	23,889,600	8	B4-9	2,400,000	全部	2,400,000					
		9	11F-A3	14,472,000	全部	14,472,000	9	B4-10	2,600,000	全部	2,600,000					
		10	11F-A4	14,436,000	全部	14,436,000	10	B4-11	2,600,000	全部	2,600,000					
		11	11F-A5	14,436,000	全部	14,436,000	11	B4-12	2,400,000	全部	2,400,000					
		12	11F-A6	18,573,450	全部	18,573,450	12	B4-13	2,600,000	全部	2,600,000					
		13	11F-A7	10,819,200	全部	10,819,200	13	B4-14	2,600,000	全部	2,600,000					
		14	11F-A8	10,789,800	全部	10,789,800	14	B4-15	2,600,000	全部	2,600,000					
		15	11F-A9	20,536,880	全部	20,536,880	15	B4-16	2,600,000	全部	2,600,000					
		16	12F-A1	21,792,750	全部	21,792,750	16	B4-17	2,600,000	全部	2,600,000					
		17	12F-A2	24,155,040	全部	24,155,040	17	B4-18	2,600,000	全部	2,600,000					

實施者 名稱	應分配權利價值(元)	分配單元											預計繳納差額價金(元)		備註
		序號	建築物				序號	停車位				實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領	
			單元編號	單元價值 (元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價 (元)	權利範圍	價值小計(元)B				
		18	12F-A3	14,632,800	全部	14,632,800	18	B4-19	2,600,000	全部	2,600,000				
		19	12F-A4	14,596,400	全部	14,596,400	19	B4-20	2,400,000	全部	2,400,000				
		20	12F-A5	14,596,400	全部	14,596,400	20	B4-21	2,600,000	全部	2,600,000				
		21	12F-A6	18,750,340	全部	18,750,340	21	B4-22	2,600,000	全部	2,600,000				
		22	12F-A7	10,922,240	全部	10,922,240	22	B4-23	2,600,000	全部	2,600,000				
		23	12F-A8	10,892,560	全部	10,892,560	23	B4-24	2,600,000	全部	2,600,000				
		24	12F-A9	20,734,350	全部	20,734,350	24	B4-25	2,400,000	全部	2,400,000				
		25	13F-A1	22,000,300	全部	22,000,300	25	B4-26	2,600,000	全部	2,600,000				
		26	13F-A2	24,387,300	全部	24,387,300	26	B4-27	2,600,000	全部	2,600,000				
		27	13F-A3	14,773,500	全部	14,773,500	27	B4-28	2,700,000	全部	2,700,000				
		28	13F-A4	14,736,750	全部	14,736,750	28	B3-33	2,600,000	全部	2,600,000				
		29	13F-A5	14,736,750	全部	14,736,750	29	B3-35	2,600,000	全部	2,600,000				
		30	13F-A6	18,952,500	全部	18,952,500	30	B3-38	2,600,000	全部	2,600,000				
		31	13F-A7	11,040,000	全部	11,040,000	31	B3-46	2,600,000	全部	2,600,000				
		32	13F-A8	11,010,000	全部	11,010,000	32	B3-51	2,600,000	全部	2,600,000				
		33	13F-A9	20,931,820	全部	20,931,820	33	B3-54	2,900,000	全部	2,900,000				
		34	14F-A1	22,237,500	全部	22,237,500	34	B2-58	2,800,000	全部	2,800,000				
		35	14F-A2	24,619,560	全部	24,619,560	35	B2-60	2,800,000	全部	2,800,000				
		36	14F-A3	14,914,200	全部	14,914,200	36	B2-79	3,100,000	全部	3,100,000				
		37	14F-A4	14,877,100	全部	14,877,100									
		38	14F-A5	14,877,100	全部	14,877,100									
		39	14F-A6	19,129,390	全部	19,129,390									
		40	14F-A7	11,143,040	全部	11,143,040									
		41	14F-A8	11,112,760	全部	11,112,760									
		42	14F-A9	21,157,500	全部	21,157,500									
		43	15F-A1	22,445,050	全部	22,445,050									
		44	15F-A2	24,851,820	全部	24,851,820									
		45	15F-A3	15,054,900	全部	15,054,900									
		46	15F-A4	15,017,450	全部	15,017,450									
		47	15F-A5	15,017,450	全部	15,017,450									
		48	15F-A6	19,331,550	全部	19,331,550									
		49	15F-A7	11,260,800	全部	11,260,800									
		50	15F-A9	21,354,970	全部	21,354,970									
		51	16F-A1	22,652,600	全部	22,652,600									
		52	16F-A2	25,117,260	全部	25,117,260									
		53	16F-A3	15,215,700	全部	15,215,700									
		54	16F-A4	15,177,850	全部	15,177,850									
		55	16F-A5	15,177,850	全部	15,177,850									
		56	16F-A6	19,508,440	全部	19,508,440									
		57	16F-A7	11,363,840	全部	11,363,840									
		58	16F-A8	11,332,960	全部	11,332,960									
		59	16F-A9	21,552,440	全部	21,552,440									
		60	17F-A2	25,349,520	全部	25,349,520									
		61	17F-A4	15,318,200	全部	15,318,200									

實施者 名稱	應分配權利價值(元)	分配單元											預計繳納差額價金(元)		備註		
		序號	建築物				序號	停車位				實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領			
			單元編號	單元價值 (元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價 (元)	權利範圍	價值小計(元)B						
		62	17F-A5	15,318,200	全部	15,318,200											
		63	17F-A6	19,685,330	全部	19,685,330											
		64	17F-A7	11,466,880	全部	11,466,880											
		65	17F-A8	11,435,720	全部	11,435,720											
		66	17F-A9	21,778,120	全部	21,778,120											
		67	18F-A1	23,097,350	全部	23,097,350											
		68	18F-A2	25,581,780	全部	25,581,780											
		69	18F-A3	15,497,100	全部	15,497,100											
		70	18F-A4	15,458,550	全部	15,458,550											
		71	18F-A5	15,458,550	全部	15,458,550											
		72	18F-A6	19,887,490	全部	19,887,490											
		73	18F-A7	11,584,640	全部	11,584,640											
		74	18F-A8	11,553,160	全部	11,553,160											
		75	18F-A9	21,975,590	全部	21,975,590											
合計	1,372,237,453		75戶	1,279,855,530		1,279,855,530		36部	93,900,000		93,900,000	1,373,755,530	1,518,077	-			

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

本案更新前計有新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地，土地面積計 1,275.00 平方公尺，屬商業區。地籍整理後為 1 筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	地籍整理後合併暫編地號	面積 (m ²)
1	146	636.00	商業區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,275.00
2	146-2	344.00			
3	147	9.00			
4	148	254.00			
5	167-13	12.00			
6	167-17	20.00			
合計		1,275.00			1,275.00

表 17-2 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表

序號	地號	面積 (m ²)	辦理項目	
			鑑界	分割
1	146	636.00	V	
2	146-2	344.00	V	
3	147	9.00	V	
4	148	254.00	V	
5	167-13	12.00	V	
6	167-17	20.00	V	
合計		1,275.00		

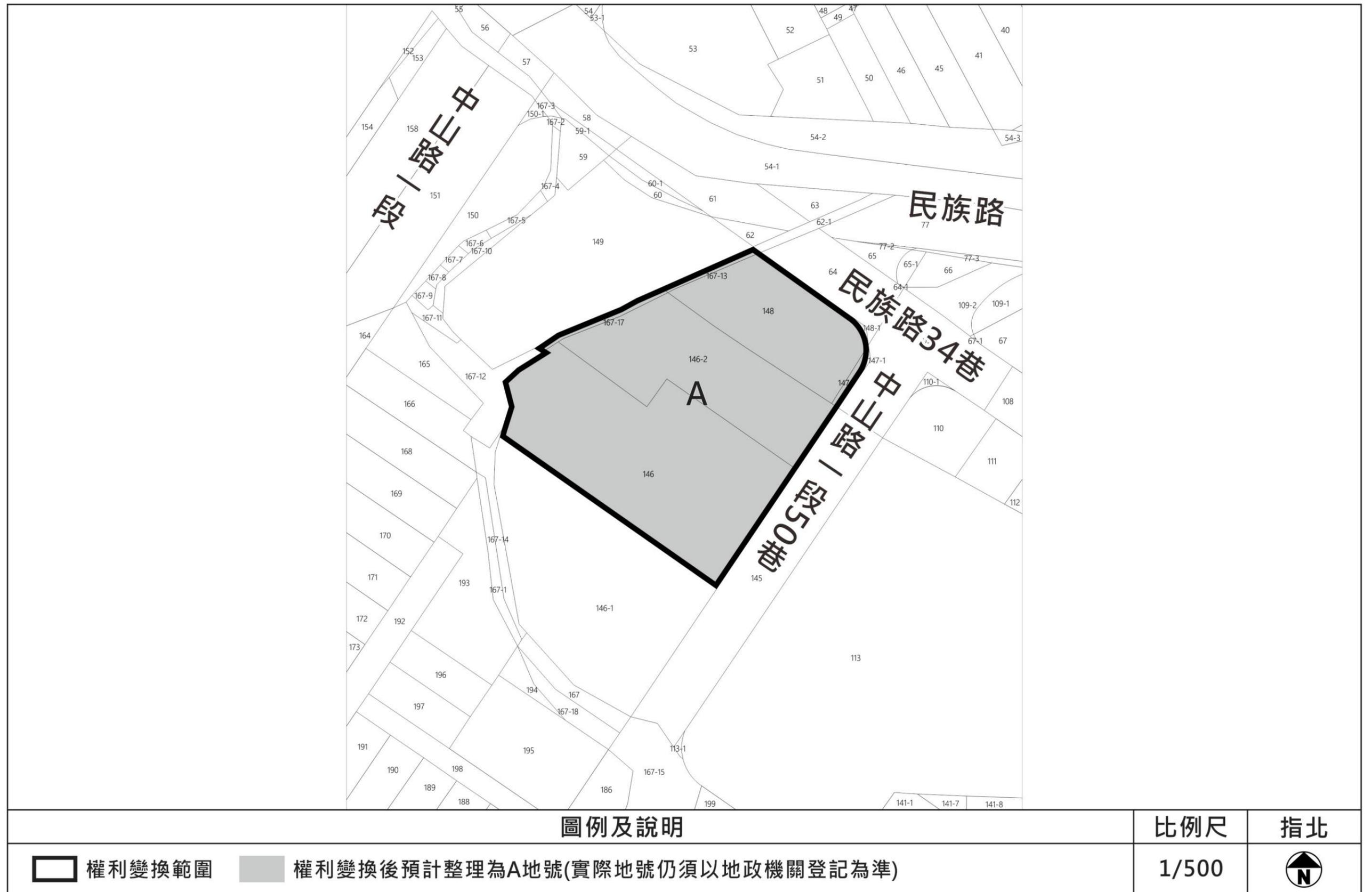


圖 17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計 89 戶（含店舖、一般事務所及住宅）及停車位 77 部。

表 17-3 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	標示部			所有權部						標示部			所有權部				
	行政區	段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	段	地號	面積 (m ²)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項		
1	板橋區	介壽段	146	636.00	0002	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1/1	636.00	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記	介壽段	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,275.00	林○辰	3662/1000000		地上權	
2	板橋區	介壽段	146-2	344.00	0002	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1/1	344.00	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記				新北市(管理者:新北市政府財政局)	570936/1000000	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
3	板橋區	介壽段	147	9.00	0001	林○辰	1/1	9.00					皇翔建設股份有限公司	425402/1000000		實施者	
4	板橋區	介壽段	148	254.00	0003	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1/1	254.00	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記								
5	板橋區	介壽段	167-13	12.00	0094	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1/1	12.00	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記								
6	板橋區	介壽段	167-17	20.00	0095	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1/1	20.00	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記								
合計				1,275.00				1,275.00					1				

表 17-4 建物登記清冊表

更新後變動情形																	
項目		標示部										所有權部			他項權利部/其他登記事項	備註	
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分面積 (m ²)				車位編號	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍			其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/1000000				(1)2,891.80 m ² (2)1,051.84 m ² (3)880.11 m ² (4)3,130.00 m ²	共用部分(1) 大公權利範圍 (/1000000)	共用部分(2) 事務所公權利範圍 (/8)	共用部分(3) 住宅公權利範圍 (/1000000)						
1	1F-A1	所有權	A	6531	1F	56.45	-	10454			13145	B2-70	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
2	1F-A2	所有權	A	6437	1F	55.63	-	10303			13145	B2-74	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
3	1F-A3	所有權	A	5400	1F	37.38	9.29	8643			13145	B2-77	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
4	2F-A1	所有權	A	68282	2F	545.57	44.61	72179	1		13145	B2-55	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B2-56					
											12095	B2-59					
											13145	B2-61					
5	3F-A1	所有權	A	68282	3F	545.57	44.61	72179	1		13145	B2-62	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											12095	B2-63					
											13145	B2-64					

更新後變動情形																	
項目		標示部									所有權部			他項權利部/其他登記事項	備註		
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共用部分面積(m ²) (1)2,891.80 m ² (2)1,051.84 m ² (3)880.11 m ² (4)3,130.00 m ²				車位編號	所有權人(管理者/受託人)			權利範圍	其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/1000000				陽台	共用部分(1)大公權利範圍(/1000000)	共用部分(2)事務所公權利範圍(/8)	共用部分(3)住宅公權利範圍(/1000000)			共用部分(4)車公權利範圍(/1000000)			
											13145	B2-65					
											13145	B2-66					
6	4F-A1	所有權	A	68282	4F	545.57	44.61	72179	1		13145	B2-69	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											12095	B2-71					
											13145	B2-72					
											13145	B2-73					
											13145	B2-75					
7	5F-A1	所有權	A	68282	5F	545.57	44.61	72179	1		12095	B2-76	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B2-78					
											13145	B3-30					
											13145	B3-31					
											13145	B3-32					
8	6F-A1	所有權	A	68282	6F	545.57	44.61	72179	1		12095	B3-34	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B3-36					
											13145	B3-37					
											13145	B3-39					
9	7F-A1	所有權	A	68282	7F	545.57	44.61	72179	1		13145	B3-40	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B3-41					
											13145	B3-42					
											13145	B3-43					
10	8F-A1	所有權	A	65235	8F	522.76	41.09	68960	1		13145	B3-44	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B3-45					
											13145	B3-47					
											13145	B3-48					
11	9F-A1	所有權	A	65235	9F	522.76	41.09	68960	1		13145	B3-49	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記		
											13145	B3-50					
											13145	B3-52					
											13145	B3-53					
12	10F-A4	所有權	A	5000	10F	39.32	3.90	4526		11327	13145	B4-2	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
13	10F-A5	所有權	A	5000	10F	39.32	3.90	4526		11327	13145	B4-3	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
14	10F-A6	所有權	A	6303	10F	50.02	4.46	5705		14277	13145	B4-4	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
15	10F-A7	所有權	A	3671	10F	27.35	4.38	3323		8315	13145	B4-5	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
16	10F-A8	所有權	A	3662	10F	28.02	3.63	3315		8294	13145	B4-6	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
17	10F-A9	所有權	A	6994	10F	56.61	3.84	6331		15844	13145	B4-7	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	
18	11F-A1	所有權	A	7394	11F	59.56	4.35	6693		16749	12095	B4-8	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利部/其他登記事項	備註
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分面積 (m ²)				車位編號	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍		
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍 /1000000				(1)2,891.80 m ² (2)1,051.84 m ² (3)880.11 m ² (4)3,130.00 m ²								
						陽台	共用部分(1) 大公權利範圍 (/1000000)	共用部分(2) 事務所公權利範圍 (/8)	共用部分(3) 住宅公權利範圍 (/1000000)	共用部分(4) 車公權利範圍 (/1000000)						
19	11F-A2	所有權	A	8276	11F	66.22	5.31	7491		18746	12095	B4-9	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
20	11F-A3	所有權	A	5012	11F	39.32	4.00	4537		11353	13145	B4-10	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
21	11F-A4	所有權	A	5000	11F	39.32	3.90	4526		11327	13145	B4-11	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
22	11F-A5	所有權	A	5000	11F	39.32	3.90	4526		11327	12095	B4-12	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
23	11F-A6	所有權	A	6303	11F	50.02	4.46	5705		14277	13145	B4-13	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
24	11F-A7	所有權	A	3671	11F	27.35	4.38	3323		8315	13145	B4-14	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
25	11F-A8	所有權	A	3662	11F	27.52	4.13	3315		8294	13145	B4-15	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
26	11F-A9	所有權	A	7037	11F	56.98	3.84	6369		15939	13145	B4-16	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
27	12F-A1	所有權	A	7394	12F	59.56	4.35	6693		16749	13145	B4-17	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
28	12F-A2	所有權	A	8276	12F	66.22	5.31	7491		18746	13145	B4-18	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
29	12F-A3	所有權	A	5012	12F	39.32	4.00	4537		11353	13145	B4-19	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
30	12F-A4	所有權	A	5000	12F	39.32	3.90	4526		11327	12095	B4-20	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
31	12F-A5	所有權	A	5000	12F	39.32	3.90	4526		11327	13145	B4-21	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
32	12F-A6	所有權	A	6303	12F	50.02	4.46	5705		14277	13145	B4-22	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
33	12F-A7	所有權	A	3671	12F	27.35	4.38	3323		8315	13145	B4-23	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
34	12F-A8	所有權	A	3662	12F	27.52	4.13	3315		8294	13145	B4-24	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
35	12F-A9	所有權	A	7037	12F	56.98	3.84	6369		15939	12095	B4-25	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
36	13F-A1	所有權	A	7394	13F	59.56	4.35	6693		16749	13145	B4-26	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
37	13F-A2	所有權	A	8276	13F	66.22	5.31	7491		18746	13145	B4-27	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
38	13F-A3	所有權	A	5012	13F	39.32	4.00	4537		11353	14340	B4-28	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
39	13F-A4	所有權	A	5000	13F	39.32	3.90	4526		11327	13145	B3-33	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
40	13F-A5	所有權	A	5000	13F	39.32	3.90	4526		11327	12095	B3-35	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
41	13F-A6	所有權	A	6303	13F	50.02	4.46	5705		14277	12095	B3-38	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
42	13F-A7	所有權	A	3671	13F	27.35	4.38	3323		8315	12095	B3-46	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
43	13F-A8	所有權	A	3662	13F	27.52	4.13	3315		8294	12095	B3-51	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
44	13F-A9	所有權	A	7037	13F	56.98	3.84	6369		15939	14340	B3-54	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
45	14F-A1	所有權	A	7394	14F	59.56	4.35	6693		16749	13145	B2-58	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
46	14F-A2	所有權	A	8276	14F	66.22	5.31	7491		18746	12095	B2-60	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
47	14F-A3	所有權	A	5012	14F	39.32	4.00	4537		11353	14340	B2-79	皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
48	14F-A4	所有權	A	5000	14F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
49	14F-A5	所有權	A	5000	14F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
50	14F-A6	所有權	A	6303	14F	50.02	4.46	5705		14277			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
51	14F-A7	所有權	A	3671	14F	27.35	4.38	3323		8315			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
52	14F-A8	所有權	A	3662	14F	27.52	4.13	3315		8294			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
53	14F-A9	所有權	A	7037	14F	56.98	3.84	6369		15939			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
54	15F-A1	所有權	A	7394	15F	59.56	4.35	6693		16749			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
55	15F-A2	所有權	A	8276	15F	66.22	5.31	7491		18746			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
56	15F-A3	所有權	A	5012	15F	39.32	4.00	4537		11353			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
57	15F-A4	所有權	A	5000	15F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利部/其他登記事項	備註
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積(m ²)	附屬建物(m ²)	共用部分面積(m ²)				車位編號	所有權人(管理者/受託人)	權利範圍		
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/1000000				(1)2,891.80 m ² (2)1,051.84 m ² (3)880.11 m ² (4)3,130.00 m ²								
						陽台	共用部分(1)大公權利範圍(/1000000)	共用部分(2)事務所公權利範圍(/8)	共用部分(3)住宅公權利範圍(/1000000)	共用部分(4)車公權利範圍(/1000000)						
58	15F-A5	所有權	A	5000	15F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
59	15F-A6	所有權	A	6303	15F	50.02	4.46	5705		14277			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
60	15F-A7	所有權	A	3671	15F	27.35	4.38	3323		8315			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
61	15F-A8	所有權	A	3662	15F	27.52	4.13	3315		8294			林○辰	全部	地上權	
62	15F-A9	所有權	A	7037	15F	56.98	3.84	6369		15939			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
63	16F-A1	所有權	A	7394	16F	59.56	4.35	6693		16749			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
64	16F-A2	所有權	A	8276	16F	66.22	5.31	7491		18746			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
65	16F-A3	所有權	A	5012	16F	39.32	4.00	4537		11353			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
66	16F-A4	所有權	A	5000	16F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
67	16F-A5	所有權	A	5000	16F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
68	16F-A6	所有權	A	6303	16F	50.02	4.46	5705		14277			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
69	16F-A7	所有權	A	3671	16F	27.35	4.38	3323		8315			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
70	16F-A8	所有權	A	3662	16F	27.52	4.13	3315		8294			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
71	16F-A9	所有權	A	7037	16F	56.98	3.84	6369		15939			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
72	17F-A1	所有權	A	7394	17F	59.56	4.35	6693		16749	13145	B2-67	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記	
73	17F-A2	所有權	A	8276	17F	66.22	5.31	7491		18746			皇翔建設股份有限公司	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記	實施者
74	17F-A3	所有權	A	5012	17F	39.32	4.00	4537		11353	13145	B2-68	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記	
75	17F-A4	所有權	A	5000	17F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部	申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記	實施者
76	17F-A5	所有權	A	5000	17F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
77	17F-A6	所有權	A	6303	17F	50.02	4.46	5705		14277			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
78	17F-A7	所有權	A	3671	17F	27.35	4.38	3323		8315			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
79	17F-A8	所有權	A	3662	17F	27.52	4.13	3315		8294			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
80	17F-A9	所有權	A	7037	17F	56.98	3.84	6369		15939			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
81	18F-A1	所有權	A	7394	18F	59.56	4.35	6693		16749			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
82	18F-A2	所有權	A	8276	18F	66.22	5.31	7491		18746			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
83	18F-A3	所有權	A	5012	18F	39.32	4.00	4537		11353			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
84	18F-A4	所有權	A	5000	18F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
85	18F-A5	所有權	A	5000	18F	39.32	3.90	4526		11327			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
86	18F-A6	所有權	A	6303	18F	50.02	4.46	5705		14277			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
87	18F-A7	所有權	A	3671	18F	27.35	4.38	3323		8315			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
88	18F-A8	所有權	A	3662	18F	27.52	4.13	3315		8294			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
89	18F-A9	所有權	A	7037	18F	56.98	3.84	6369		15939			皇翔建設股份有限公司	全部		實施者
合計				1000000		7,953.92	689.40	1000000	8	1000000	1000000					

(二) 共用部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案共用部分面積計：7,953.57 m² 地上一至十八層小計：3,163.68 m²、地下一至四層小計：4,448.82 m²、屋突一至三層小計：341.07 m²。

2、項目如下：

(1) 全部共用部分項目如下：

- A. 第1層梯廳、住宅挑高梯廳、辦公室挑高梯廳、門廊、防災中心、宅配室、排煙室、緊急升降機、信箱間、陽台、腳踏車打氣室、安全梯、一般升降機等
- B. 第2層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室等
- C. 第3~7層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- D. 第8層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- E. 第9層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- F. 第10層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- G. 第11~12、14~15、17~18層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- H. 第13、16層安全梯、緊急升降機、一般升降機、排煙室、陽台等
- I. 屋突1~3層梯廳、緊急升降機、一般升降機、安全梯、消防中繼水箱、水錶室、水箱、機房等
- J. 地下1層辦公梯廳、住宅梯廳、緊急升降機、一般升降機、安全梯、排煙室、排風機房、垃圾暫存室、裝卸兼垃圾車位、台電配電室、機車停車空間等
- K. 地下2層辦公梯廳、住宅梯廳、一般升降機、安全梯、排風機房、電信機房、機房、停車空間
- L. 地下3層辦公梯廳、住宅梯廳、一般升降機、安全梯、排風機房、水箱、無障礙車位、電信機房、停車空間等
- M. 地下4層住宅梯廳、一般升降機、安全梯、排風機房、消防機房、水箱、無障礙車位、防空避難室兼停車場等
- N. 權利範圍計算方式：全部各區分建物專有面積占全部區分建物專有總面積比例計算

(2) 部分共用一(事務所公)

- A. 第2層梯廳、性平廁所、哺乳室、陽台等
- B. 第3~7層梯廳、男廁、女廁、無障礙廁所、陽台等
- C. 第8層梯廳、男廁、女廁、無障礙廁所、陽台等
- D. 第9層梯廳、男廁、女廁、無障礙廁所、陽台等

權利範圍計算方式：第1至9層店舖及一般事務所各區分建物專有面積占第1至9層店舖及一般事務所區分建物專有總面積比例計算。

(3) 部分共用二(住宅公)

- A. 第10層梯廳、管委會使用空間、陽台等
- B. 第11~12、14~15、17~18層梯廳、陽台等
- C. 第13、16層梯廳、陽台等

權利範圍計算方式：第10至18層全體住戶各區分建物專有面積占第10至18層全體住戶區分建物專有總面積比例計算

(4) 部分共用三(車公)

A. 第 1 層車道等

B. 地下 1~4 層停車空間、車道及必要空間等

權利範圍計算方式：各車位面積占全部車位總面積比例計算

(三) 他項權利登記清冊

本案更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

表 17-5 土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部							更新後土地他項權利部					備註(收件年期及字號)
	行政區	段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記次序	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	存續期間	地租	設定義務人	設定權利種類	權利人	設定權利範圍	存續期間	地租	
1	板橋區	介壽段	147	9.00	0001	林○辰	0001-001	地上權	林○億	1/1	不定期限	年租新台幣玖萬陸仟元	林鐘城						民國 113 年板登字第 038990 號
							0002-002	地上權	林○美	1/1	不定期限	年租新台幣玖萬陸仟元	林鐘城						民國 113 年板登字第 038990 號

壹拾玖、其他應加表明事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：皇翔建設股份有限公司

連絡電話：(02)2388-2898

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

專屬網站：<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/24030709004958>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)

條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼	
一、	新北市政府(以下簡稱本府)為增進審查都市更新案件之效率,加速推動都市更新事業實施,特訂定本原則。			
二、	本原則所列事項,都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者,從其規定。			
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則,倘因個案具特殊情事,申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意,則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者,審議會應就其規劃構想先予審議確定,後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫: (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者,應為合法建築物,其基地面積認定方式如下: (一)領有使用執照者,得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者,得依建物登記簿所載之座落地號土地面積計算,且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者,得就個案認定之。	本案範圍內合法建築物領有使用執照,故依使用執照所載建築基地面積計算。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-1、P附錄-71
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者,應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本市容獎辦法)第八條規定及下列規定: (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵,應以建築物專有面積計算,並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分,併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位,以設立獨立連通之樓、電梯為原則,倘機關有其需求者,得依各受贈機關之設計需求辦理,該停車空間不計入獎勵,捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值,並以接近地面層集中配置為原則,且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者,協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時,其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定,並由各目的事業主管機關接管。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者,舊違章建築戶之戶數依門牌數認定,同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者,應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定,且退縮淨寬達四公尺以上者,其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者,淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內,其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者,得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物,指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一)本案於民族路、中山路一段50巷側退縮4m人行道,並依規定留設淨寬至少2.5m人行空間,符合規定。 (二)本案退縮空間無設置停車場坡道,符合規定。 (三)退縮人行步道及開放空間上方皆無構造物,符合規定。 (四)退縮範圍內之喬木皆符合樹高五公分以上及樹冠直徑一點五公尺以上的規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-3 ~P10-5、P11-4

	條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	無
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一)本案人行步道以直線順平延續，並依規定檢討無障礙動線，且坡度小於百分之四。 (二)本案車道穿越人行空間，鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)本案毗鄰公有人行道內無硬體設施物。 (四)本案人行空間未設置構造物，且植栽皆順平處理。 (五)本案無設置投射燈。 (六)本案進排氣管道設置於地面層南向管道間，排風方向並未面對人行空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-8、P12-23、P12-29、P12-32
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	本案建築物外觀已考量基地環境協調及地區特性設計。建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備設置50.30%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-25至P12-28
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	基地面積:1275m ² 實設建築面積:737.90m ² 實設空地面積:1275-737.90=537.1m ² 實設綠覆面積:400+194.52 =603.42m ² >537.1m ² OK! 綠覆率: 603.42m ² /537.1m ² x100%=112.35%>100% OK!	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-24
十五、	商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	(一)商業使用之樓層自地面層起連續設置：1~9F。 (二)本案一樓規劃店舖、2~9F規劃一般事務所，管委會空間設置於10F，住宅及商業動線規劃獨立區分；商業使用與住宅使用之立面形式以玻璃及石材做為區隔。 (三)本案商業區2F-9F規劃一般事務所，空間用途為供辦公使用，標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間集中於公共服務核內設置。本案各戶一般事務所面積大於150m ² ，但並無於單元內增設衛生設備。本案經消防檢討須於垂直管道間設置消防灑水等相關管線後續依消防局相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P11-9至P11-13、P12-3、P12-4

	條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
十六、	<p>工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。</p> <p>(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。</p> <p>(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。</p>	<p>本案無涉及。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>無</p>
十七、	<p>都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。</p> <p>依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>	<p>本案申請銀級綠建築標章，後續將與市政府簽訂協議書。另本案更新單元面積未達二千平方公尺，故無需取得銅級低碳建築標章。</p> <p>依民國113年7月3日公告之「新北市都市更新審議原則第17點規定涉及低碳建築標示與建築能效標示執行方式」所載，針對都更案取得銀級綠建築標章以上需一併取得建築能效標示第一級部分，114年7月1日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫案始適用之，本案申請銀級綠建築標章，惟事業計畫係於113年5月14日報核，故不適用建築能效標示第一級之規範。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P10-1</p>
十八、	<p>機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>機車數量檢討：</p> <p>【住宅】</p> <p>都更審議原則：一戶一車位檢討，本案住宅共78戶，應設置法定機車位78輛</p> <p>土管檢討：</p> <p>10F~18F(<66m²) 2905.6/100=29.06...取30輛</p> <p>11F~18F(>66m²)一戶一機車共8戶，故取8輛</p> <p>依土管檢討法定機車位應設38輛，故本案住宅法定機車位以都更審議原則78輛計</p> <p>【辦公】</p> <p>土管檢討：5733.36/100=57.33...取58輛</p> <p>【店鋪】</p> <p>土管檢討: 133.31/100=1.33...取2輛</p> <p>法定機車78+58+2=138輛，實設機車:138輛</p> <p>(一)依規定設置且其鋪面應以不同顏色之材質處理以利與人行道區隔。</p> <p>(二)本案留設約3.7米緩衝距離，大於建築技術規則留設2米之規定。</p> <p>(三)本案皆坡道式平面車位。</p> <p>(四)依規定設置垃圾車位兼裝卸車位兼訪客臨停車位，且該車位不得計入法定及自設停車數量，並於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P11-5至 P11-9、P12-29</p>

	條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
十九、	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>依本案建築線指示圖所載：「現有巷道(民族路)前經本府核發85定-板12-1388號建築線指定案在案，依都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定案指定方式專案討論會議記錄(86年1月20日北工都線字第140號函)，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。」，故依「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三申請該巷道廢止。</p> <p>該現有巷道緊鄰已開闢之民族路且往西北側銜接公有人行道，屬於「新北市都市更新審議原則」廢改道之情形三(大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者)，故申請該巷道廢止。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	事業P11-2
二十、	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>本案更新單元範圍業經第一次專案小組審議確認。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	事業P2-4
二一、	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>(一)本案範圍內無公共設施保留地。</p> <p>(二)本案為公辦都更案，並以權利變換方式實施。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	事業P16-1
一一、 一一、	<p>最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>(一)本案最小分配面積單元價值為10,311,910元，有兩位權利變換關係人應分配權利價值未達最小分配面積價值，屬不能參與分配者。</p> <p>(二)本案無不願參與者。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	權變P15-1

	條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
二二、	<p>估價原則及條件規定如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物兩遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如兩遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。</p> <p>(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</p> <p>(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>(一)遵照辦理，價格日期超過一年之比較標的案例，於報告書敘明。</p> <p>(二)本案更新前合法建築物無設置陽台。</p> <p>(三)本案未涉及都更條例第三十五條之情形。</p> <p>(四)本案引用之案例均為相同行政區。</p> <p>(五)本案更新後無設置兩遮。</p> <p>(六)本案更新前無現有巷道情形。</p> <p>(七)依規定辦理。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	詳估價報告書
二四、	<p>選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關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。</p> <p>(二)選配原則中不得規定下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百零九年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案已表明選配原則。</p> <p>(二)遵照辦理，本案選配原則無限縮之規定。</p> <p>(三)本案無超額選配之情形。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	權變P14-1
二五、	<p>共同負擔提列原則規定如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案拆遷補償費無納入更新前建物內部修繕費用。</p> <p>(二)本案營建費用加計其他特殊工法費用，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)本案無申請容積移轉。</p> <p>(五)本案無申請容積移轉。</p> <p>(六)遵照辦理。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	事業P17-1至P17-2、P18-1至P18-3、權變P8-1、P10-1至P10-6
二六、	<p>核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	事業P10-1
二七、	<p>本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。</p>	<p>本案屬原則修正發布後報核，未涉及本項規定。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	無
二八、	<p>本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	無

附錄一、實施者證明文件

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____

公司統一編號 8 6 3 7 9 0 2 4

公司聯絡電話 (0 2) 2 3 8 8 - 2 8 9 8

備外投資事業 是 否 公開發行 是 否

陸資 是 否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

複數表決權特別股 有 無

對於特定事項具否決權特別股 有 無

特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無

或當選一定名額之權利

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	中文	皇翔建設	股份有限公司
	(變更後)	(章程所訂)	
	外文	HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION	
二、(郵遞區號)公司所在地	(1 0 0) 台北市中正區博愛路 38 號 8 樓		
三、代表公司負責人	廖年吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	3,800,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,277,348,080 元		
七、股份總數	380,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 327,734,808 股 2. 特別股 - 股
九、董事人數任期	7~11 人自 113 年 06 月 07 日至 116 年 06 月 06 日 (含獨立董事不得少於 3 人，且不得少於董事席次五分之一)		
十、 <input type="checkbox"/> 監察人數任期 或 <input checked="" type="checkbox"/> 審計委員會	人自 年 月 日至 年 月 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	109 年 06 月 09 日		

變更登記日期文號 113 年 七月 廿六日 經授商字第 11330110130

113. 7. 26

公務記載蓋章欄

公司登記表專用章

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。

(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。

(三)※各欄如變更登記日期文號、稽號等，申請人請勿填寫。

(四)違反公司法代付資金導致公司資本不實；公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。

(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。

(六)第十欄依據公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記圖，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記圖，監察人之人數任期免填。

(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股款與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1.現金	股	元
		2.財產	股	元
		3.技術	股	元
		4.股份交換	股	元
		5.認股權憑證轉換股份	股	元
	權益科目調整	6.資本公積	股	元
		7.法定盈餘公積	股	元
		8.股息及紅利	股	元
	併購	9.合併	股	元
		10.分割受讓	股	元
		11.股份轉換	股	元
		12.收購	股	元
		13.債權抵繳股款	股	元
	其他	14.公司債轉換股份	股	元
		15.勞務	股	元
		股	元	
		股	元	

十三、本次股本減少明細					
1.彌補虧損	股	元	2.退還股款	股	元
3.註銷庫藏股	股	元	4.合併銷除股份	股	元
5.分割減資	股	元	6.收回特別股	股	元
		股	元		

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

與正本相符

公務記載蓋章欄

113. 7. 26

公司登記表專用章

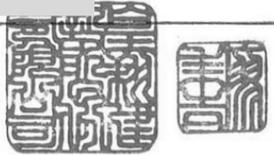
皇翔建設 股份有限公司變更登記表

所營事業		
編號	代碼	營業項目說明
1	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業
2	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業
3	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業
4	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業
5	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業
6	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業
7	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業
8	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業
9	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業
10	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業
11	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業
12	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業
13	Z 2 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

董事、監察人或其他負責人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
V 1	董事長	廖吉		134,609,348
V 2	董事	廖花		134,609,348
3	董事	張煌		85,446

本影本僅供辦理都市更新用

與正本相符



公務記載蓋章欄

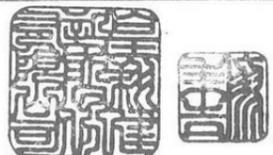
皇翔建設 股份有限公司變更登記表

董事、監察人或其他負責人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
V 4	董事	陳根		438,319
5	董事	廖祥		6,201,305
6	董事	蔡雄		0
V 7	董事	鄭秋		1,235,357
8	獨立董事	林祺		0
9	獨立董事	陳天		0
V 10	獨立董事	曾智		0
11	獨立董事	洪嬌		0

所代表法人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
V 1	01 ~ 02	皇銘實業股份有限公司	9 7 1 6 9 3 5 5

本影本僅供辦理都市更新用

與正本相符



公務記載蓋章欄

附錄二、主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府財政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw

100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月17日
發文字號：新北財開字第1121589440號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

112.8.18
收文
HDU1120906

訂

線

主旨：本局辦理之「新北市板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」於112年8月1日召開綜合評選會議，並依評選結果確認貴公司為本案最優申請人，請查照。

說明：依本案申請須知第3.1.1條規定，貴公司應自本局通知日起20日內，依評選會會議紀錄（詳附件）修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案，提送本局同意，後續並依本局申請須知第8.2.1條規定完成簽約，該執行計畫書同時納為實施契約之一部分。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

局長陳榮貴

第1頁 共1頁

附錄三、鄰房鑑定範圍評估

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	中山路一段50之1號
2	中山路一段50之2號
3	中山路一段50之2號二樓
4	中山路一段50之3號
5	中山路一段50之4號
6	中山路一段50之5號
7	中山路一段50之6號
8	中山路一段50之7號
9	中山路一段50之7號二樓
10	中山路一段50之7號三樓
11	中山路一段50之7號四樓
12	中山路一段50之8號
13	中山路一段50之8號二樓
14	中山路一段50之8號三樓
15	中山路一段50之8號四樓
16	中山路一段50之9號
17	中山路一段50之10號
18	中山路一段52號
19	中山路一段54號
20	中山路一段56號
21	中山路一段58號
22	中山路一段60號
23	中山路一段62號
24	中山路一段64號
25	中山路一段66號
26	中山路一段50巷1弄2號
27	中山路一段50巷1弄2號二樓
28	中山路一段50巷1弄2號三樓
29	中山路一段50巷1弄2號四樓
30	中山路一段50巷1弄4號
31	中山路一段50巷1弄4號二樓
32	中山路一段50巷1弄4號三樓
33	中山路一段50巷1弄4號四樓
34	中山路一段50巷1弄6號
35	中山路一段50巷1弄6號二樓
36	中山路一段50巷1弄6號三樓
37	中山路一段50巷1弄6號四樓
38	中山路一段50巷3號
39	中山路一段50巷3號二樓
40	中山路一段50巷3號三樓
41	中山路一段50巷3號四樓
42	中山路一段50巷5號
43	中山路一段50巷5號二樓
44	中山路一段50巷5號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
45	中山路一段50巷5號四樓
46	中山路一段50巷7號
47	中山路一段50巷7號二樓
48	中山路一段50巷7號三樓
49	中山路一段50巷7號四樓
50	中山路一段50巷9號
51	中山路一段50巷9號二樓
52	中山路一段50巷9號三樓
53	中山路一段50巷9號四樓
54	中山路一段50巷11號
55	中山路一段50巷11號二樓
56	中山路一段50巷11號二樓之一
57	中山路一段50巷11號三樓
58	中山路一段50巷11號三樓之一
59	中山路一段50巷11號四樓
60	中山路一段50巷11號四樓之一
61	中山路一段50巷13號
62	中山路一段50巷13號二樓
63	中山路一段50巷13號三樓
64	中山路一段50巷13號四樓
65	中山路一段50巷15號
66	中山路一段50巷15號二樓
67	中山路一段50巷15號二樓之一
68	中山路一段50巷15號三樓
69	中山路一段50巷15號三樓之一
70	中山路一段50巷15號四樓
71	中山路一段50巷15號四樓之一
72	中山路一段50巷17號
73	中山路一段50巷17號二樓
74	中山路一段50巷17號三樓
75	中山路一段50巷17號四樓
76	中山路一段50巷17號五樓
77	民族路6號
78	民族路8號
79	民族路8號地下一層
80	民族路8號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	民族路1號
2	民族路3號
3	民族路5號
4	民族路7號
5	民族路9號
6	中山路一段87號

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
7	中山路一段89號
8	中山路一段91號
9	中山路一段91號二樓
10	中山路一段91號三樓
11	中山路一段91號四樓
12	中山路一段91號五樓
13	中山路一段91號六樓
14	中山路一段91號七樓
15	中山路一段91號七樓之1
16	中山路一段99號
17	中山路一段101號
18	中山路一段103號
19	中山路一段105號
20	中山路一段105號二樓
21	中山路一段105號三樓
22	中山路一段105號四樓
23	中山路一段107號
24	中山路一段107號二樓
25	中山路一段107號三樓
26	中山路一段107號四樓
27	中山路一段109號
28	中山路一段109號二樓
29	中山路一段109號三樓
30	中山路一段109號四樓
31	縣民大道一段286號三樓
32	縣民大道一段286號四樓
33	縣民大道一段286號五樓
34	縣民大道一段286號六樓
35	縣民大道一段286號七樓
36	縣民大道一段286號八樓
37	縣民大道一段286號九樓
38	縣民大道一段286號十樓
39	縣民大道一段286號十一樓
40	縣民大道一段286號十二樓
41	縣民大道一段286號十三樓
42	縣民大道一段286號十四樓
43	縣民大道一段286號十五樓
44	縣民大道一段286號十六樓
45	縣民大道一段286號十七樓
46	縣民大道一段286號十八樓
47	縣民大道一段286號十九樓
48	縣民大道一段288號
49	縣民大道一段288號三樓
50	縣民大道一段288號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
51	縣民大道一段288號五樓
52	縣民大道一段288號六樓
53	縣民大道一段288號七樓
54	縣民大道一段288號八樓
55	縣民大道一段288號九樓
56	縣民大道一段288號十樓
57	縣民大道一段288號十一樓
58	縣民大道一段288號十二樓
59	縣民大道一段288號十三樓
60	縣民大道一段288號十四樓
61	縣民大道一段288號十五樓
62	縣民大道一段288號十六樓
63	縣民大道一段288號十七樓
64	縣民大道一段288號十八樓
65	縣民大道一段288號十九樓
66	縣民大道一段290號三樓
67	縣民大道一段290號四樓
68	縣民大道一段290號五樓
69	縣民大道一段290號六樓
70	縣民大道一段290號七樓
71	縣民大道一段290號八樓
72	縣民大道一段290號九樓
73	縣民大道一段290號十樓
74	縣民大道一段290號十一樓
75	縣民大道一段290號十二樓
76	縣民大道一段290號十三樓
77	縣民大道一段290號十四樓
78	縣民大道一段290號十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	中山路一段68號
2	中山路一段70號
3	中山路一段72號
4	中山路一段74號
5	中山路一段76號
6	中山路一段78號
7	中山路一段80號
8	中山路一段82號
9	中山路一段84號
10	中山路一段86號
11	中山路一段88號
12	中山路一段90號
13	中山路一段90號二樓
14	中山路一段90號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
15	中山路一段92號
16	中山路一段92號二樓
17	中山路一段92號三樓
18	中山路一段94號
19	中山路一段96號地下室
20	中山路一段96號
21	中山路一段96號地下室之1
22	中山路一段96號二樓
23	中山路一段96號三樓
24	中山路一段96號四樓
25	中山路一段98號
26	中山路一段98號二樓
27	中山路一段98號三樓
28	中山路一段98號四樓
29	中山路一段98號五樓
30	中山路一段100號
31	中山路一段100號二樓
32	中山路一段100號三樓
33	中山路一段100號四樓
34	中山路一段100號五樓
35	中山路一段102號
36	中山路一段102號二樓
37	中山路一段102號三樓
38	中山路一段102號四樓
39	中山路一段102號五樓
40	中山路一段102之1號
41	中山路一段102之1號二樓
42	中山路一段102之1號三樓
43	中山路一段102之1號四樓
44	中山路一段102之1號五樓
45	中山路一段102之2號
46	中山路一段102之2號二樓
47	中山路一段102之2號三樓
48	中山路一段102之2號四樓
49	中山路一段102之2號五樓
50	中山路一段102之3號
51	中山路一段102之3號二樓
52	中山路一段102之3號三樓
53	中山路一段102之3號四樓
54	中山路一段102之3號五樓
55	民族路13號
56	民族路15號
57	民族路21號
58	民族路21之1號

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
59	民族路23號
60	民族路25號
61	民族路27號
62	民族路31號
63	民族路31號二樓
64	民族路31號二樓之1
65	民族路31號三樓
66	民族路31號三樓之1
67	民族路31號四樓
68	民族路31號四樓之1
69	民族路31號五樓
70	民族路31號五樓之1
71	民族路31號六樓
72	民族路31號六樓之1
73	民族路31號七樓
74	民族路31號七樓之1
75	民族路31號八樓
76	民族路31號八樓之1
77	民族路33號
78	民族路33號二樓
79	民族路33號三樓
80	民族路33號四樓
81	民族路33號五樓
82	民族路33號六樓
83	民族路33號七樓
84	民族路33號八樓
85	民族路35號
86	民族路35號地下一層
87	民族路35號地下一層之1
88	民族路35號二樓
89	民族路35號三樓
90	民族路35號四樓
91	民族路35號五樓
92	民族路35號六樓
93	民族路35號七樓
94	民族路35號八樓
95	民族路37號
96	民族路37號二樓
97	民族路37之1號
98	民族路37之1號二樓
99	民族路37之1號三樓
100	民族路37之1號四樓
101	民族路37之1號五樓
102	民族路37之2號
103	民族路37之2號二樓
104	民族路37之2號三樓
105	民族路37之2號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
106	民族路37之2號五樓
107	民族路37之3號
108	民族路37之3號二樓
109	民族路37之4號
110	民族路37之4號二樓
111	民族路37之4號三樓
112	民族路37之4號四樓
113	民族路37之4號五樓
114	民族路39號
115	民族路41號
116	民族路43號
117	民族路43號二樓
118	民族路43號三樓
119	民族路43號四樓
120	民族路43號五樓
121	民族路43號六樓
122	民族路43號七樓
123	民權路5巷1弄5號
124	民權路5巷1弄5號二樓
125	民權路5巷1弄5號二樓之一
126	民權路5巷1弄5號三樓
127	民權路5巷1弄5號三樓之一
128	民權路5巷1弄5號四樓
129	民權路5巷1弄5號四樓之一
130	民權路5巷1弄5之1號
131	民權路5巷1弄7號
132	民權路5巷1弄7號二樓
133	民權路5巷1弄7號三樓
134	民權路5巷1弄7號四樓
135	民權路5巷1弄9號
136	民權路5巷1弄9號二樓
137	民權路5巷1弄9號三樓
138	民權路5巷1弄9號四樓
139	民權路5巷1弄11號
140	民權路5巷1弄11號二樓
141	民權路5巷1弄11號三樓
142	民權路5巷1弄11號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	民族路40號
2	民族路40號二樓
3	民族路40號二樓之一
4	民族路40號三樓
5	民族路40號三樓之一
6	民族路40號四樓
7	民族路40號四樓之一
8	民族路40號五樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
9	民族路40號五樓之一
10	民族路40號六樓
11	民族路40號六樓之一
12	民族路40號七樓
13	民族路40號七樓之一
14	民族路40號八樓
15	民族路40號八樓之一
16	民族路40號九樓
17	民族路40號九樓之一
18	民族路40號十樓
19	民族路40號十樓之一
20	民族路40號十一樓
21	民族路40號十一樓之一
22	民族路40號十二樓
23	民族路40號十二樓之一
24	民族路42號
25	民族路44號
26	民族路46號
27	民族路48號
28	民族路50號
29	民族路50號二樓
30	民族路50號三樓
31	民族路50號四樓
32	民族路50號五樓
33	民族路50號六樓
34	民族路50號七樓
35	民族路50號八樓
36	民族路50號九樓
37	民族路50號十樓
38	民族路50號十一樓
39	民族路50號十二樓
40	民族路52號
41	民族路52號二樓
42	民族路52號二樓之一
43	民族路52號三樓
44	民族路52號三樓之一
45	民族路52號四樓
46	民族路52號四樓之一
47	民族路52號五樓
48	民族路52號五樓之一
49	民族路52號六樓
50	民族路52號六樓之一
51	民族路52號七樓
52	民族路52號七樓之一
53	民族路52號八樓
54	民族路52號八樓之一
55	民族路52號九樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
56	民族路52號九樓之一
57	民族路52號十樓
58	民族路52號十樓之一
59	民族路52號十一樓
60	民族路52號十一樓之一
61	民族路52號十二樓
62	民族路52號十二樓之一
63	民族路54號
64	民族路54號二樓
65	民族路54號三樓
66	民族路54號四樓
67	民族路54號五樓
68	民族路56號
69	民族路56號二樓
70	民族路56號三樓
71	民族路56號四樓
72	民族路56號五樓
73	民族路58號
74	民族路58號三樓
75	民族路58號四樓
76	民族路58號五樓
77	民族路58號六樓
78	民族路58號七樓
79	民族路58號八樓
80	民族路58號九樓
81	民族路58號十樓
82	民族路58號十一樓
83	民族路60號
84	民族路60號三樓
85	民族路60號四樓
86	民族路60號五樓
87	民族路60號六樓
88	民族路60號七樓
89	民族路60號八樓
90	民族路60號九樓
91	民族路60號十樓
92	民族路60號十一樓
93	民族路62號
94	民族路64號
95	民族路34巷1號
96	民族路34巷1號地下一層
97	民族路34巷9號
98	民族路34巷9號二樓
99	民族路34巷9號三樓
100	民族路34巷9號四樓
101	民族路34巷9號五樓
102	民族路34巷11號

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
103	民族路34巷11號二樓
104	民族路34巷11號三樓
105	民族路34巷11號四樓
106	民族路34巷11號五樓
107	民族路34巷13號
108	民族路34巷13號二樓
109	民族路34巷13號三樓
110	民族路34巷13號四樓
111	民族路34巷13號五樓
112	民族路34巷15號
113	民族路34巷15號二樓
114	民族路34巷15號三樓
115	民族路34巷15號四樓
116	民族路34巷15號五樓
117	民族路34巷17號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	民族路34巷6號
2	民族路34巷8號
3	民族路34巷10號
4	民族路34巷18號
5	民族路34巷18號二樓
6	民族路34巷18號三樓
7	民族路34巷18號四樓
8	民族路34巷18號五樓
9	民族路34巷18號六樓
10	民族路34巷18號七樓
11	民族路34巷18號八樓
12	民族路34巷18號九樓
13	民族路34巷18號十樓
14	民族路34巷18號十一樓
15	民族路34巷18號十二樓
16	民族路34巷18號十三樓
17	民族路34巷18號十四樓
18	民族路34巷20號
19	民族路34巷20號二樓
20	民族路34巷20號五樓
21	民族路34巷20號七樓
22	民族路34巷20號八樓
23	民族路34巷20號九樓
24	民族路34巷20號十樓
25	民族路34巷20號十一樓
26	民族路34巷20號十二樓
27	民族路34巷20號十三樓
28	民族路34巷20號十四樓
29	民族路34巷22號
30	民族路34巷22號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
31	民族路34巷22號三樓
32	民族路34巷22號四樓
33	民族路34巷22號五樓
34	民族路34巷22號六樓
35	民族路34巷22號七樓
36	民族路34巷22號八樓
37	民族路34巷22號九樓
38	民族路34巷22號十樓
39	民族路34巷22號十一樓
40	民族路34巷22號十二樓
41	民族路34巷22號十三樓
42	民族路34巷22號十四樓
43	中山路一段50巷26號
44	中山路一段50巷28號
45	中山路一段50巷30號
46	中山路一段50巷32號
47	中山路一段50巷34號
48	中山路一段50巷36號
49	中山路一段50巷36號二樓
50	中山路一段50巷36號二樓之1
51	中山路一段50巷36號二樓之2
52	中山路一段50巷36號二樓之3
53	中山路一段50巷36號二樓之4
54	中山路一段50巷36號三樓
55	中山路一段50巷36號三樓之1
56	中山路一段50巷36號三樓之2
57	中山路一段50巷36號三樓之3
58	中山路一段50巷36號三樓之4
59	中山路一段50巷36號三樓之5
60	中山路一段50巷36號三樓之6
61	中山路一段50巷36號三樓之7
62	中山路一段50巷36號三樓之8
63	中山路一段50巷36號三樓之9
64	中山路一段50巷36號四樓
65	中山路一段50巷36號四樓之1
66	中山路一段50巷36號四樓之2
67	中山路一段50巷36號四樓之3
68	中山路一段50巷36號四樓之4
69	中山路一段50巷36號四樓之5
70	中山路一段50巷36號四樓之6
71	中山路一段50巷36號四樓之7
72	中山路一段50巷36號四樓之8
73	中山路一段50巷36號四樓之9
74	中山路一段50巷36號五樓
75	中山路一段50巷36號五樓之2
76	中山路一段50巷36號五樓之3
77	中山路一段50巷36號五樓之4

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
78	中山路一段50巷36號五樓之5
79	中山路一段50巷36號五樓之6
80	中山路一段50巷36號五樓之7
81	中山路一段50巷36號五樓之8
82	中山路一段50巷36號五樓之9
83	中山路一段50巷36號六樓
84	中山路一段50巷36號六樓之1
85	中山路一段50巷36號六樓之2
86	中山路一段50巷36號六樓之3
87	中山路一段50巷36號六樓之4
88	中山路一段50巷36號六樓之5
89	中山路一段50巷36號六樓之6
90	中山路一段50巷36號六樓之7
91	中山路一段50巷36號六樓之8
92	中山路一段50巷36號六樓之9
93	中山路一段50巷36號七樓
94	中山路一段50巷36號七樓之1
95	中山路一段50巷36號七樓之2
96	中山路一段50巷36號七樓之3
97	中山路一段50巷36號七樓之4
98	中山路一段50巷36號七樓之5
99	中山路一段50巷36號七樓之6
100	中山路一段50巷36號七樓之7
101	中山路一段50巷36號七樓之8
102	中山路一段50巷36號七樓之9
103	中山路一段50巷36號八樓
104	中山路一段50巷36號八樓之1
105	中山路一段50巷36號八樓之2
106	中山路一段50巷36號八樓之3
107	中山路一段50巷36號八樓之4
108	中山路一段50巷36號八樓之5
109	中山路一段50巷36號八樓之6
110	中山路一段50巷36號八樓之7
111	中山路一段50巷36號八樓之8
112	中山路一段50巷36號八樓之9
113	中山路一段50巷36號九樓
114	中山路一段50巷36號九樓之1
115	中山路一段50巷36號九樓之2
116	中山路一段50巷36號九樓之3
117	中山路一段50巷36號九樓之4
118	中山路一段50巷36號九樓之5
119	中山路一段50巷36號九樓之6
120	中山路一段50巷36號九樓之7
121	中山路一段50巷36號九樓之8
122	中山路一段50巷36號九樓之9
123	中山路一段50巷36號十樓
124	中山路一段50巷36號十樓之1

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
125	中山路一段50巷36號十樓之2
126	中山路一段50巷36號十樓之3
127	中山路一段50巷36號十樓之4
128	中山路一段50巷36號十樓之5
129	中山路一段50巷36號十樓之6
130	中山路一段50巷36號十樓之7
131	中山路一段50巷36號十樓之8
132	中山路一段50巷36號十樓之9
133	中山路一段50巷36號十一樓
134	中山路一段50巷36號十一樓之1
135	中山路一段50巷36號十一樓之2
136	中山路一段50巷36號十一樓之3
137	中山路一段50巷36號十一樓之4
138	中山路一段50巷36號十一樓之5
139	中山路一段50巷36號十一樓之6
140	中山路一段50巷36號十一樓之7
141	中山路一段50巷36號十一樓之8
142	中山路一段50巷36號十一樓之9
143	中山路一段50巷36號十二樓
144	中山路一段50巷36號十二樓之1
145	中山路一段50巷36號十二樓之2
146	中山路一段50巷36號十二樓之3
147	中山路一段50巷36號十二樓之4
148	中山路一段50巷36號十二樓之5
149	中山路一段50巷36號十二樓之6
150	中山路一段50巷36號十二樓之7
151	中山路一段50巷36號十二樓之8
152	中山路一段50巷36號十二樓之9
153	中山路一段50巷36號十三樓
154	中山路一段50巷36號十三樓之1
155	中山路一段50巷36號十三樓之2
156	中山路一段50巷36號十三樓之3
157	中山路一段50巷36號十三樓之4
158	中山路一段50巷36號十三樓之5
159	中山路一段50巷36號十三樓之6
160	中山路一段50巷36號十三樓之7
161	中山路一段50巷36號十三樓之8
162	中山路一段50巷36號十三樓之9
163	中山路一段50巷36號十四樓
164	中山路一段50巷36號十四樓之1
165	中山路一段50巷36號十四樓之2
166	中山路一段50巷36號十四樓之3
167	中山路一段50巷36號十四樓之4
168	中山路一段50巷36號十四樓之5
169	中山路一段50巷36號十四樓之6
170	中山路一段50巷36號十四樓之7
171	中山路一段50巷36號十四樓之8

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
172	中山路一段50巷36號十四樓之9
173	中山路一段50巷36號十五樓
174	中山路一段50巷36號十五樓之1
175	中山路一段50巷36號十五樓之2
176	中山路一段50巷36號十五樓之3
177	中山路一段50巷36號十五樓之4
178	中山路一段50巷36號十五樓之5
179	中山路一段50巷36號十五樓之6
180	中山路一段50巷36號十五樓之7
181	中山路一段50巷36號十五樓之8
182	中山路一段50巷36號十五樓之9
183	中山路一段50巷36號十六樓
184	中山路一段50巷36號十六樓之1
185	中山路一段50巷36號十六樓之2
186	中山路一段50巷36號十六樓之3
187	中山路一段50巷36號十六樓之4
188	中山路一段50巷36號十六樓之5
189	中山路一段50巷36號十六樓之6
190	中山路一段50巷36號十六樓之7
191	中山路一段50巷36號十六樓之8
192	中山路一段50巷36號十六樓之9
193	中山路一段50巷36號十七樓
194	中山路一段50巷36號十七樓之1
195	中山路一段50巷36號十七樓之2
196	中山路一段50巷36號十七樓之3
197	中山路一段50巷36號十七樓之4
198	中山路一段50巷36號十七樓之5
199	中山路一段50巷36號十七樓之6
200	中山路一段50巷36號十七樓之7
201	中山路一段50巷36號十七樓之8
202	中山路一段50巷36號十七樓之9
203	中山路一段50巷36號十八樓
204	中山路一段50巷36號十八樓之1
205	中山路一段50巷36號十八樓之2
206	中山路一段50巷36號十八樓之3
207	中山路一段50巷36號十八樓之4
208	中山路一段50巷36號十八樓之5
209	中山路一段50巷36號十八樓之6
210	中山路一段50巷36號十八樓之7
211	中山路一段50巷36號十八樓之8
212	中山路一段50巷36號十八樓之9
213	中山路一段50巷38號
214	中山路一段50巷40號
215	公園街34巷10號
216	公園街34巷10號二樓
217	公園街34巷10號三樓
218	公園街34巷10號四樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
219	公園街34巷10號五樓
220	公園街34巷12號
221	公園街34巷12號二樓
222	公園街34巷12號三樓
223	公園街34巷12號四樓
224	公園街34巷12號五樓
225	公園街34巷14號
226	公園街34巷14號二樓
227	公園街34巷14號三樓
228	公園街34巷14號四樓
229	公園街34巷14號五樓
230	公園街34巷16號
231	公園街34巷16號二樓
232	公園街34巷16號三樓
233	公園街34巷16號四樓
234	公園街34巷16號五樓
235	公園街34巷18號
236	公園街34巷18號二樓
237	公園街34巷18號三樓
238	公園街34巷18號四樓
239	公園街34巷18號五樓
240	公園街34巷20號
241	公園街34巷20號二樓
242	公園街34巷20號三樓
243	公園街34巷20號四樓
244	公園街34巷20號五樓
245	公園街34巷22號
246	公園街34巷24號
247	公園街34巷26號
248	公園街34巷26號地下一層
249	公園街34巷8弄6號
250	公園街34巷8弄6號二樓
251	公園街34巷8弄6號三樓
252	公園街34巷8弄6號四樓
253	公園街34巷8弄6號五樓
254	公園街34巷8弄8號
255	公園街34巷8弄8號二樓
256	公園街34巷8弄8號三樓
257	公園街34巷8弄8號四樓
258	公園街34巷8弄8號五樓
259	公園街34巷8弄10號
260	公園街34巷8弄10號二樓
261	公園街34巷8弄10號三樓
262	公園街34巷8弄10號四樓
263	公園街34巷8弄10號五樓
264	公園街34巷8弄12號
265	公園街34巷8弄12號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
266	公園街34巷8弄12號三樓
267	公園街34巷8弄12號四樓
268	公園街34巷8弄12號五樓

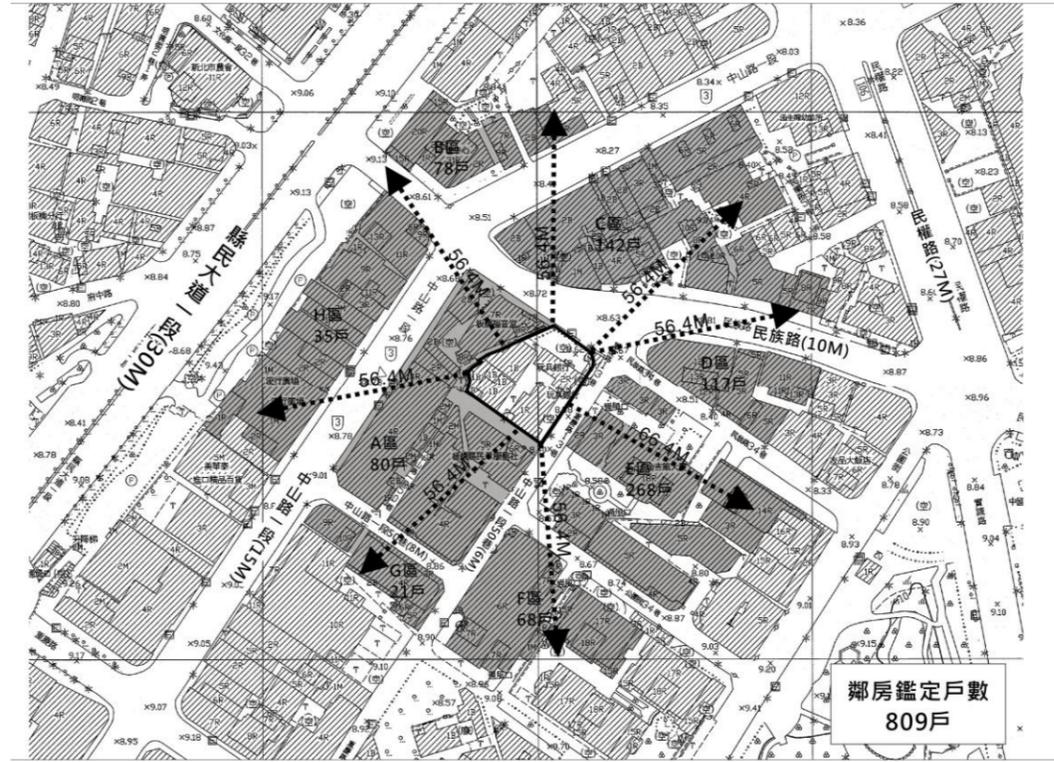
編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	中山路一段50巷22號
2	中山路一段50巷22號二樓
3	中山路一段50巷22號三樓
4	中山路一段50巷22號四樓
5	中山路一段50巷22號五樓
6	中山路一段50巷22號五樓之2
7	中山路一段50巷22號六樓
8	中山路一段50巷22號地下一層
9	中山路一段50巷22號地下二層
10	中山路一段50巷22之1號
11	公園街38號二樓
12	公園街38號三樓
13	公園街38號四樓
14	公園街38號五樓
15	公園街38號六樓
16	公園街38號七樓
17	公園街38號八樓
18	公園街38號九樓
19	公園街38號十樓
20	公園街38號十一樓
21	公園街38號十二樓
22	公園街38號十三樓
23	公園街38號十四樓
24	公園街38號十五樓
25	公園街38號十六樓
26	公園街38之1號二樓
27	公園街38之1號三樓
28	公園街38之1號四樓
29	公園街38之1號五樓
30	公園街38之1號六樓
31	公園街38之1號七樓
32	公園街38之1號八樓
33	公園街38之1號九樓
34	公園街38之1號十樓
35	公園街38之1號十一樓
36	公園街38之1號十二樓
37	公園街38之1號十三樓
38	公園街38之1號十四樓
39	公園街38之1號十五樓
40	公園街38之1號十六樓
41	公園街38之2號二樓
42	公園街38之2號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
43	公園街38之2號四樓
44	公園街38之2號五樓
45	公園街38之2號六樓
46	公園街38之2號七樓
47	公園街38之2號八樓
48	公園街38之2號九樓
49	公園街38之2號十樓
50	公園街38之2號十一樓
51	公園街38之2號十二樓
52	公園街38之2號十三樓
53	公園街38之2號十四樓
54	公園街38之2號十五樓
55	公園街38之3號二樓
56	公園街38之3號三樓
57	公園街38之3號四樓
58	公園街38之3號五樓
59	公園街38之3號六樓
60	公園街38之3號七樓
61	公園街38之3號八樓
62	公園街38之3號九樓
63	公園街38之3號十樓
64	公園街38之3十一樓
65	公園街38之3號十二樓
66	公園街38之3號十三樓
67	公園街38之3號十四樓
68	公園街38之3號十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	中山路一段50巷2號
2	中山路一段50巷2號二樓
3	中山路一段50巷2號三樓
4	中山路一段50巷2號四樓
5	中山路一段50巷4號
6	中山路一段50巷4號三樓
7	中山路一段50巷4號四樓
8	中山路一段50巷6號
9	中山路一段50巷6號二樓
10	中山路一段50巷6號三樓
11	中山路一段50巷6號四樓
12	中山路一段50巷8號
13	中山路一段50巷8號三樓
14	中山路一段50巷8號四樓
15	中山路一段50巷10號三樓
16	中山路一段50巷10號四樓
17	中山路一段50巷12號
18	中山路一段50巷12號二樓
19	中山路一段50巷12號三樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
20	中山路一段50巷12號四樓
21	中山路一段48號

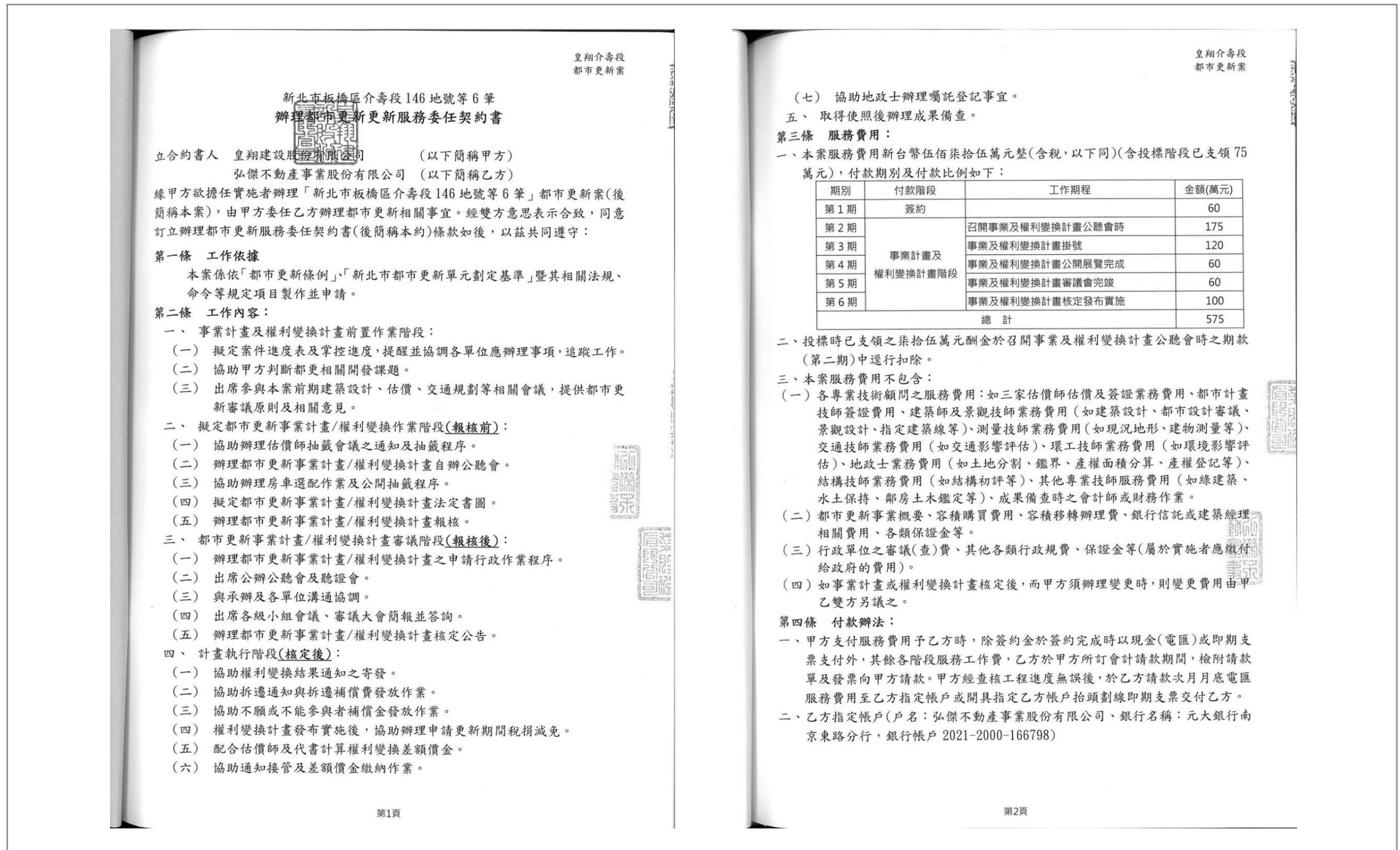
編號	鄰房鑑定門牌【H區】
1	中山路一段51號
2	中山路一段53號
3	中山路一段55號
4	中山路一段57號
5	中山路一段59號
6	中山路一段61號
7	中山路一段63號
8	中山路一段65號
9	中山路一段67號
10	中山路一段67號二樓
11	中山路一段67號三樓
12	中山路一段67號四樓
13	中山路一段67號五樓
14	中山路一段67號六樓
15	中山路一段67號七樓
16	中山路一段67號八樓
17	中山路一段67號九樓
18	中山路一段69號
19	中山路一段69號二樓
20	中山路一段69號三樓
21	中山路一段69號四樓
22	中山路一段69號五樓
23	中山路一段69號五樓之一
24	中山路一段69號六樓
25	中山路一段69號六樓之一
26	中山路一段69號七樓
27	中山路一段69號七樓之一
28	中山路一段69號八樓
29	中山路一段69號八樓之一
30	中山路一段69號九樓
31	中山路一段69號九樓之一
32	中山路一段69號十樓
33	中山路一段69號十一樓
34	中山路一段69號十一樓之一
35	中山路一段69號地下一層



鄰房戶數：
 A區(80戶)+B區(78戶)+C區(142戶)+D區(117戶)+E區(268戶)+
 F區(68戶)+G區(21戶)+H區(35戶)=809戶

附錄四、 相關合約與費用證明文件

一、 都市更新規劃費用



皇翔介壽段
都市更新案

第五條 合約變更與執行：

- 一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。
- 二、本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。
- 三、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，經乙方以書面定期通知仍未履行者，乙方得以書面方式通知甲方於7日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

第六條 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

第七條 本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

第八條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。



第3頁

皇翔介壽段
都市更新案

立約人

甲方

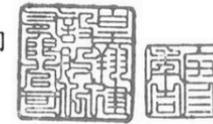
公司名稱：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

統一編號：86379024

聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：02-23882898



乙方

公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司

代表人：湯秋宜

統一編號：12956520

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：02-25071910



中華民國 113 年 2 月 26 日

第4頁

二、不動產估價費用

(一)麗業不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方：皇翔建設股份有限公司

乙 方：麗業不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：估價標的

更新單元範圍：新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地。

第二條：估價目的

都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，20個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20個工作天內提交評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- 二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第1頁 / 共5頁

第七條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開或洩漏予第三人。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 850,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 450,000 元整(以上費用已含 10%執行業務所得稅)。

第2頁 / 共5頁

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：本案原於112年5月間簽訂「新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新權利變換前期評估」服務契約書，依前述合約第六條約定：若甲方獲選為本案實施者，並委託乙方做正式權利變換估價，則於權利變換估價服務費用中扣除第六條之全部服務費用，計新台幣20萬元(含稅)。

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費用10%。	計85,000元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用15%。	計127,500元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用15%。	計127,500元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) 於本期扣除前期評估費用新台幣20萬元	計425,000元整。 扣除前期評估費用200,000元，實際應支付225,000元
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計450,000元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用10%。	計85,000元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。



第十一條：委託契約範圍變動

一、若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計或產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，除因第十一條約定情形外，乙方不另收費。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍應依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍應依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。



第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

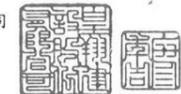
甲方：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

統一編號：86379024

地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

電話：02-2388-2898



乙方：麗業不動產估價師聯合事務所

所長：陳玉霖

統一編號：48735071

地址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓

電話：02-2369-0028



中華民國 113 年 03 月 19 日



(二)陳銘光不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書

立契約書人：

甲 方：皇翔建設股份有限公司
乙 方：陳銘光不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：估價標的

更新單元範圍：新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地。

第二條：估價目的

都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考。

第三條：估價內容

- 一、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第四條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第五條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第六條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，20個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20個工作天內提交評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，20個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- 二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第1頁 / 共5頁

第七條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標之最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開或洩漏予第三人。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 850,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 450,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。

第2頁 / 共5頁

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費用 10%。	計 85,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。	計 127,500 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。	計 127,500 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本服務費用 50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 425,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計 450,000 元整。
第五期款	於權利變換審議通過，計畫公告實施後，支付乙方基本服務費用 10%。	計 85,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

三、以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十一條：委託契約範圍變動

一、若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後建築設計或產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：工作成果提報

一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，除因第十一條約定情形外，乙方不另收費。

第十三條：契約有效期限

本契約有效期限為自簽約日起二年內有效，如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍需依本契約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十四條：契約之終止

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作者，甲方仍需依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十六條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

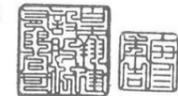
甲方：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

統一編號：86379024

地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

電話：02-2388-2898



乙方：陳銘光不動產估價師事務所

所長：陳銘光

統一編號：31896657

地址：臺北市松山區南京東路四段164號12樓

電話：02-2577-7152



中華民國 113 年 03 月 19 日

(三)長興不動產估價師聯合事務所

不動產估價契約書

皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人
長興不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲就『新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地』-土地、地上建物及更新後建物。辦理都市更新權利變換計畫之更新前後土地及建物權利價值評估工作，經雙方協議後同意訂定本契約之條款如下，以資共同遵守：

第一條 估價目的：都市更新權利變換更新前後不動產權利價值參考

第二條 價格日期：價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件：
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 作業內容：
依不動產估價技術規則及都市更新條例等相關法規之規定作業。
一、更新前各所有權人及權利變換關係人之土地及建物價格評估及權利比例計算。
二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
五、配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。
六、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條 工作期限：
一、自估價原則確定之日起，20 個工作天內提交評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，20 個工作天內提交評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，20 個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起 10 個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第六條 作業所需資料：
一、更新前估價所需相關文件資料：
1. 土地登記簿謄本

2. 土地地籍圖謄本
3. 建物登記謄本
4. 建物測量成果圖
5. 土地及合法建物產權清冊(電子檔)
6. 經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表。(簡稱：未登記建物測量成果圖表)
7. 土地使用分區證明書
8. 原建築執照、原竣工圖說
9. 其他相關資料

二、更新後估價所需相關文件資料：
1. 建築規劃設計圖說
2. 各分配單元預計登記產權面積明細(電子檔)
3. 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表
4. 其他相關資料

三、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

四、估價條件，由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

第七條 帶領現場勘查及產權描述：甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第八條 服務費用：
一、基本估價服務費：**850,000** 元整。
領銜服務費：選定乙方之估價結果為權利變換價值計算(領銜)服務費為新台幣 **450,000** 元整。
二、上述服務費用含 10% 所得稅扣繳及差旅費，不含登記謄本等相關政府規費。產權清冊地籍謄本由委託單位提供。
三、若事業計畫及權利變換計畫無法併送，另須先行出具事業計畫之估價報告書時，甲乙雙方價格另議。
四、本案出具估價報告書後，日後配合權利變換計畫各次審查所出具之估價報告書總份數在 50 本(含)以內不另收費，超過每本加收新台幣 1,500 元整(含稅)工本費。超印費用於最後一次付款時一次結清。

第九條 服務費用支付方式：
本案服務費用付款時程及金額約定如下：
第一期款：於簽約完成時，甲方應支付乙方基本服務費百分之十，計新台幣

85,000元整。

第二期款：出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣127,500元整。(含稅)

第三期款：出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣127,500元整。(含稅)。

第四期款：於出具估價報告書後，甲方應支付乙方服務費用百分之五十，計新臺幣425,000元整。(含稅)

甲方若選定乙方為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用100%，計新臺幣450,000元整。

第五期款：於權利變換計畫通過審查完成核定後，乙方得申請本階段服務費用百分之十，計新臺幣85,000元整(含稅)

第十條 服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方。

第十一條 工作成果：

- 一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，50本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新台幣壹仟伍佰元工本費。
- 二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，除因第十二條約定情形外，乙方不另收費。

第十二條 委託契約範圍變動：

- 一、 若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過壹年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。
- 二、 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十三條 權利義務：

- 一、 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開或洩漏予第三人。

三、 乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

四、 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。

五、 甲方應於估價啟動一個月前與乙方議定估價前提。

六、 甲方應配合乙方估價時程提供必要之估價資料。

第十四條 契約終止：

委託期間，因可歸責於甲方之事由而終止本約全部或部分工作時，甲方不得要求退回已支付服務費用，如因甲方已通知乙方製作本契約相關之工作項目且乙方已進行製作，甲方仍應依本約第十條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。乙方處理本契約，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得終止本契約，乙方不得異議。甲方若於中途減少或終止本契約時，應以書面通知乙方，甲方並同意依已完成之工作項目支付乙方服務費用。

第十五條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十六條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。如甲方逾有效期間仍未通知乙方出具報告書時，本契約即當然終止，無須通知。然甲方仍應依本契約第九條所載各期費用依比例核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十七條 本案估價報告書著作人為乙方，著作財產權歸屬於甲方，乙方不對甲方行使著作人格權。且乙方保證，本估價報告書之內容未侵害第三人智慧財產權。

第十八條 其他約定：

- 一、 因不可抗力事故(如天災、戰爭、水災等)所致之遲延不計入工作期限，並應於不可抗力事故發生後，立即知會對方，共同協商後續處理方案。
- 二、 本契約若有未盡事宜，得經雙方合理諮商及按民法與善良習慣處理之。
- 三、 權利變換計畫審議核定後，若有爭議處理及行政訴訟等程序，其增加之估價服務費及作業時間另議。

第十九條 關於本約之爭議糾紛，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條 本契約書乙式二份，由二方各執一份為憑，並自簽約日起生效。嗣後若有其他增、刪、修改，雙方應另以書面為之，始生效力。

立契約書人：

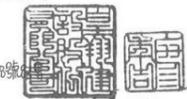
甲 方：皇翔建設股份有限公司

代表人：陳年吉

地 址：台北市中正區博愛路38號

統一編號：06374024

電 話：02-2388-2898



乙 方：長興不動產估價師聯合事務所

代表人：吳國仕

地 址：台南市東區東門路二段297號7樓之1

統一編號：47771859

電 話：06-2003918



中 華 民 國 113 年 03 月 22 日



三、測量費用

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司（以下簡稱甲方）將「新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地更新事業」之建築細部測量等相關工程，交由群測工程有限公司（以下簡稱乙方）承攬，經雙方同意訂立條款如下：

第一條：工作內容

乙方應於座落新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地更新事業土地更新事業上，辦理建築細部測量等工程（下稱本工程），有關本工程之詳細內容詳估價單所示。

第二條：工作期限

乙方應配合甲方通知之進度開工並於60個工作天內完成本工程（包含指定建築線）。

第三條：總報酬

本工程採總價承攬方式，工程總報酬為新台幣壹拾伍萬捌仟元整（含稅）。

第四條：付款方式

（一）本工程完成提送違章戶及分戶面積量測、戶地面積量測、戶地面積計算之電子圖檔、測量成果報告書圖（含技師簽證）與建築線指定副本予甲方確認無誤後，甲方支付總報酬之百分之九十，甲方應於乙方請款後，依公司請款作業流程通知乙方領款，以30天期票支付新台幣壹拾肆萬貳仟貳佰元整予乙方（票期起算日以領款當日起算）。

（二）乙方於提送本條第一項所示測量成果報告書圖等資料

經甲方驗收合格完成三個月後，向甲方請款總報酬之百分之十，若甲方、地主或違章戶所有權人對測量結果有異議時乙方須協助處理完成，甲方應於乙方請款後，依公司請款作業流程通知乙方領款，以即期票支付新台幣壹萬伍仟捌佰元整予乙方（票期起算日以領款當日起算）。

（三）乙方請款應檢具請款單、發票向甲方提出申請，經甲方確認無誤後，甲方應以30天期票支付予乙方。

第五條：違約責任

（一）乙方應依相關法令於本約第二條所訂期限內完成本工程，逾期仍未完成，每逾一日乙方應給付甲方依總報酬百分之一計算之金額作為懲罰性違約金，甲方並得由報酬中扣抵。

（二）乙方如有違反本契約任何情事者，經甲方定相當期限催告仍未改善時，甲方得終止契約並請求損害賠償，乙方所提出之報告書及電子檔，如有錯誤或缺漏，乙方應於甲方通知期限內改善完成。

第六條：依本契約所製作之圖樣或文件，以甲方為著作人及所有人，非經甲方事前書面同意，乙方不得再行轉用。

第七條：本契約書於簽訂前業經雙方詳細審閱，並經雙方討論合意後方簽訂本契約；合約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹式為憑。

立合約書人

甲方：皇翔建設股份有限公司

法定代理人：廖年吉

統一編號：86379024

聯絡地址：台北市中正區博愛路38號7樓

電話：02-2388-2898 傳真：02-2389-6999

乙方：群測工程有限公司

法定代理人：陳翠媛

統一編號：80006343

聯絡地址：新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓

電話：02-2251-7091 傳真：02-2251-5491

中華民國 113 年 2 月 29 日

四、特殊工法費用（依外審結果）

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市東興路 28 號 9 樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168 分機 24
連絡人：王淑英

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國 114 年 6 月 26 日
發文字號：北土技字第 1142002929 號
附 件：如附件



主旨：檢送「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫案提列特殊因素費用審查意見書」，請查收。

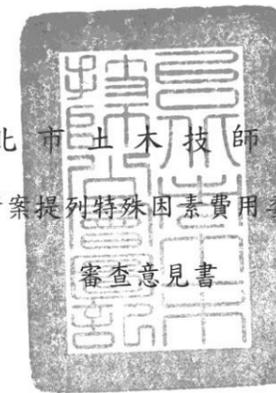
說明：

- 一、依據皇翔建設股份有限公司 114 年 3 月 24 日申請書辦理。
- 二、隨函檢附本案審查報告書。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、上圓聯合建築師事務所、
上贊工程有限公司、本會結構審查委員會

理事長 賴建宏

台北市土木技師公會
都市更新案提列特殊因素費用委託審查案



- 一、申請案名：「新北市板橋區介壽段146地號等6筆地號土地都市更新事業計畫案」
- 二、委任單位：皇翔建設股份有限公司
- 三、委任依據：皇翔建設股份有限公司114年3月24日申請書辦理。
- 四、申請項目：1.特殊工法(逆打工法)
2.耐震標章
- 五、審查會議時間：第1次-民國114年5月22日
- 六、審查會議地點：採視訊會議方式進行
- 七、審查會議出席人員：
 - (一)審查單位：台北市土木技師公會
審查人員：楊維和、黃萬福、楊高雄、陳建民、謝宗榮
 - (二)申請單位：皇翔建設股份有限公司
 - (三)設計單位：上圓聯合建築師事務所
上贊工程有限公司
林弘章、劉哲嘉



八、審查會議內容：

第一次審查會議主要內容：

(一) 特殊工法需求性說明：

1. 本案最深開挖至地下4層，開挖深度達16.9m，屬深開挖工程。本案地質條件於表層7.3m內為回填覆土層，GL-17.0m~GL-35.3m為粘土層，基地四周鄰房多為老舊公寓，為了避免開挖造成鄰損，故採逆打工法降低土壤側向變位，確保開挖階段鄰房之安全。
開挖採逆打工法需配置：基樁、地中壁、扶壁、逆打鋼骨。
2. 本案申請耐震標章。

(二) 審查意見及回覆：

1. 請提供與特殊因素審查一致之結構平面圖說。
回覆：已提送。
2. 請提供與順打分析一致之安全措施平剖面。
回覆：已提送。
3. 請提送與特殊因素審查一致之鑽探報告(含報告分析及結論)。
回覆：已提送。
4. 建議將特殊因素審查內容之最後結論，做成詳細之比較表，以方便都審委員之審查。
回覆：已修正，詳報告書P.3。
5. 請於章節四或適當章節補充綜合說明，內容大概為：因軟弱地層、特殊大地或基礎工程…等因素，故提列此特殊因素費用。
回覆：依照委員建議修正文字敘述。
6. 建議增加若採順打、無地中壁、扶壁…情形之工法方案，其連續壁最大變位為多少？以利比較在防範損鄰之顯著效益。
回覆：採順打、無地中壁、無扶壁之工法方案，其連續壁最大變位為6.98cm，遠大於逆打工法為2.03cm。
7. 本文請補充頁碼，以利檢視。
回覆：已補充頁碼。

8. 三、1：開挖擋土設計：敘述緊臨巷道寬度與逆打地工配置圖部份不合，請依實際修正一致。
回覆：文字修正與圖說一致，東北側臨12m民族路，東南側臨7m巷道，西南側臨4m現有巷，四周鄰房多為老舊公寓。
9. 逆打安全支撐剖面圖：開挖說明，開挖面PC施打10cm，因地質不穩，安全考量建議加厚。
回覆：依建議，PC加厚至20cm。
10. 回填層很深，建議針對導溝施工加強管控。
回覆：本案已規劃導溝旁施作直徑40cm，深12.0m密接地質改良樁(穿越回填層GL-7.3m)，增加施工安全。
11. 部份逆打鋼柱放在連續壁內，因回填層很深建議加強控管。
回覆：已規劃該區域旁施作直徑40cm，深12.0m密接地質改良樁。
12. 本案地質條件不佳且地下水位偏高，採用一般順打變位達6.98cm，採用逆打等特殊工法，確實有提升整體安全性與必要性。
回覆：採用逆打工法具合理性與必要性。
13. 耐震標章之駐地費用正確單位應為“人月”，後續報價單均採“月”計價，與工期不符，建議修正。
回覆：依建議修正報價單為“人月”。

七、審查結論：

項目	內容概述(數量、價格)	合理性	備註	
特殊大地	地質改良	因鑽探報告評估本案不須施作地質改良，且地質改良對深開挖鄰房變位控制效果不佳。故本案不採用。	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input checked="" type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	基礎工程	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	其他特殊大地	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊設	減制震設備(地震加速度300Gal(含)以下)		施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	

項目	內容概述(數量、價格)	合理性	備註
備 隔震設備 (地震加速度 300Gal(含)以下)	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊 工法 逆打工法	由於本案開挖深度達地下四層16.9m，屬深開挖工程，若採用順打工法，擋土壁變形 6.98cm，對於鄰房損害風險極高，本基地周圍多為老舊公寓，為了確保開挖階段鄰房之安全，本案採逆打工法，擋土壁變形減小至2.03cm，可確保開挖階段鄰房之安全。 逆打工法需配置基樁、地中壁、扶壁及逆打鋼骨，增加相關費用為(已扣除順打工法型鋼支撐費用) 112,938,128元。	施作 <input checked="" type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input checked="" type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他工法	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他 耐震標章	本案為落實設計到施工的品質，故申請耐震標章，於設計階段經由技師公會審查，並於結構體施工階段派駐技師駐地監督，確保結構體施工品質。 增加相關費用為 13,169,310元	施作 <input checked="" type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input checked="" type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	

審查單位：台北市土木技師公會
 審查代表：楊維和 
 黃萬福 
 楊高雄 
 陳建民 
 謝宗榮 

中華民國 114 年 6 月 26 日

附錄五、 公有土地管理機關意見

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw



100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓
受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年11月5日
發文字號：新北府財開字第1132169885號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二



H2011311034

主旨：關於「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年10月4日皇翔字第1130367號函。
- 二、本府前次選配之店鋪單元共3戶、辦公室單元共7戶、住宅單元16戶及停車位共50個，因本案調整規劃內容，爰本府配合調整選配。選配結果概述如下（詳如附件）：
 - (一)店鋪單元：選配地上1層編號1F-A1、1F-A2、1F-A3計3戶店鋪單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）9,485萬2,190元。
 - (二)辦公室單元：選配地上2層至9層（全部辦公單元）計8戶辦公單元，建物及其基地應有部分價值計14億4,525萬6,850元。
 - (三)住宅單元：選配地上17層編號17F-A1、17F-A2、17F-A3、17F-A4計4戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計8,299萬4,920元。
 - (四)停車位：選配地下2層（編號55、56、57、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72

、73、74、75、76、77、78）、地下3層（編號30、31、32、34、36、37、39、40、41、42、43、44、45、47、48、49、50、51、52、53）共43個平面停車位，車位價值計1億2,400萬元。

三、本市更新後應分配權利價值總計17億4,740萬5,348元，扣除上述選配價值後尚餘30萬1,388元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：謝宜君
電話：(02)29603456 分機8341
傳真：(02)22725545
電子信箱：AN8720@ntpc.gov.tw



100
臺北市中正區光復里博愛路38號8樓
受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年12月9日
發文字號：新北府財開字第1142494486號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年12月2日皇翔字第1140596號函。
- 二、本府前次選配店鋪單元共3戶、辦公室單元共8戶、住宅單元4戶及停車位共43個，因本案調整規劃及估價內容，爰本府配合調整選配，本次退選17F-A2、17F-A4計2戶住宅單元，及B2-60、B3-51計2個停車位。調整後選配結果概述如下：
 - (一)店鋪單元：選配地上1層編號1F-A1、1F-A2、1F-A3計3戶店鋪單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）9,590萬3,000元。
 - (二)辦公室單元：選配地上2層至9層（全部辦公單元）計8戶辦公單元，建物及其基地應有部分價值計14億8,240萬4,800元。
 - (三)住宅單元：選配地上17層編號17F-A1、17F-A3計2戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計3,824萬6,200元。



Hb2114205

- (四)停車位：選配地下2層（編號55、56、57、59、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78）、地下3層（編號30、31、32、34、36、37、39、40、41、42、43、44、45、47、48、49、50、52、53）共41個平面停車位，車位價值計1億1,860萬元。
- (五)本市更新後應分配權利價值總計17億3,679萬114元，扣除上述選配價值後尚餘163萬6,114元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：皇翔建設股份有限公司
副本：

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

附錄六、三家估價報告書摘要

「擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市
更新事業計畫暨權利變換計畫案」
不動產估價報告書摘要



委 託 人：皇翔建設股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國 115 年 01 月

版 本：聽證會版



麗業不動產估價師聯合事務所

Elite Real Estate Appraisers Joint Firm



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR32403C001

二、委託人：皇翔建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容

- (1) 土地標示：新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市板橋區民族路 10 號(未辦保存登記建物)。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析

(1) 土地所有權人及權利範圍

表一、土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	備註
1	146	636.00	新北市/新北市政府財政局	1	1	636.00	192.3900	
2	146-2	344.00	新北市/新北市政府財政局	1	1	344.00	104.0600	
3	147	9.00	林冠辰	1	1	9.00	2.7225	
4	148	254.00	新北市/新北市政府財政局	1	1	254.00	76.8350	
5	167-13	12.00	新北市/新北市政府財政局	1	1	12.00	3.6300	
6	167-17	20.00	新北市/新北市政府財政局	1	1	20.00	6.0500	
合計		1,275.00				1,275.00	385.6875	

(2) 建物所有權人及權利範圍

表二、建物產權分析表

編號	座落地號	建物門牌	總面積(m ²)	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	使用執照
1	146-2、148	民族路10號	200.74	新北市/新北市政府財政局	1 1	200.74	60.72	59使第558號
合計						200.74	60.72	

(3) 他項權利

表三、他項權利設定表

編號	權利種類	地號	權利人	權利範圍	設定日期	存續期間	設定權利範圍	備註
1-1	地上權	147	林科億	1/2	83.10.18	不定期限	1/1	地租：新台幣96,000元/年
1-2			林曉美	1/2				

3. 建築型式：勘估標的現況為 1~2 層平房、透天厝。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 18 層、地下 4 層之商業住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：13,467.06 平方公尺，核算為 4,073.79 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物之權利價值表。
3. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 113 年 01 月 31 日。

(四) 勘察日期：民國 113 年 02 月 27 日。

(五) 估價條件

依委託者提供民國 114 年 7 月 3 日皇翔字第 1140305 號函載明估價條件如下

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用條件下，以法定容積率加計危險及老舊建築獎勵，予以評估更新前合併後土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定進行容積折減。
- (2) 本次評估以更新單元全部合併為一宗土地做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件優劣調整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，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。

(3) 更新前合併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，劃分結果如下表所示：

編號	地號	土地所有權人(管理者)	視為同一宗土地之原因
1	146	新北市(新北市政府財政局)	同一所有權人
	146-2	新北市(新北市政府財政局)	
	148	新北市(新北市政府財政局)	
	167-13	新北市(新北市政府財政局)	
	167-17	新北市(新北市政府財政局)	
2	147		

(4) 更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依騰本登載約定支付地租(96,000 元/年)。

(5) 更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用 3 年計算。

2、更新後估價條件

(1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2) 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-A1」，住宅選定「12F-A1」，辦公室選定「4F-A1」為比準戶，停車位部分選定以「B3(250cm*550cm)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。

(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。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析、成本法。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,022,071,875 元(更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示)。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 3,120,139,730 元(含車位總價)(詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示)。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：

詹德



不動產估價師證書字號：(94)台內估字第000239號

台北市不動產估價師開業證書字號：(98)北市估字第000147號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(115)北市估證字第086號

不動產估價師：

陳文霖



不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000059號

台北市不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000031號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(115)北市估證字第017號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	林冠辰	147	5,645,169	5,645,169	0.5523%
2	林科億	147地上權	426,290	426,290	0.0417%
3	林曉美	147地上權	426,290	426,290	0.0417%
4	新北市/新北市政府財政局	146	510,193,637	1,015,574,126	99.3643%
	新北市/新北市政府財政局	146-2	275,953,791		
	新北市/新北市政府財政局	148	203,756,578		
	新北市/新北市政府財政局	167-13	9,626,295		
	新北市/新北市政府財政局	167-17	16,043,825		
合計			1,022,071,875	1,022,071,875	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建物單價(元/坪)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	總價(元)
1F	A1	店舖	2.52	26.22	1,306,000			34,243,320
1F	A2	店舖	2.48	25.84	1,345,000			34,754,800
1F	A3	店舖	2.08	21.68	1,241,000			26,904,880
2F	A1	一般事務所	26.34	281.44	670,000			188,564,800
3F	A1	一般事務所	26.34	281.44	657,000			184,906,080
4F	A1	一般事務所	26.34	281.44	650,000			182,936,000
5F	A1	一般事務所	26.34	281.44	657,000			184,906,080
6F	A1	一般事務所	26.34	281.44	663,000			186,594,720
7F	A1	一般事務所	26.34	281.44	670,000			188,564,800
8F	A1	一般事務所	25.16	270.66	676,000			182,966,160
9F	A1	一般事務所	25.16	270.66	676,000			182,966,160
10F	A4	住宅	1.93	20.05	713,000			14,295,650
10F	A5	住宅	1.93	20.05	713,000			14,295,650
10F	A6	住宅	2.43	25.27	728,000			18,396,560
10F	A7	住宅	1.42	14.72	728,000			10,716,160
10F	A8	住宅	1.41	14.68	728,000			10,687,040
10F	A9	住宅	2.70	28.04	720,000	14.92	144,000	22,337,280
11F	A1	住宅	2.85	29.65	728,000			21,585,200
11F	A2	住宅	3.19	33.18	720,000			23,889,600
11F	A3	住宅	1.93	20.10	720,000			14,472,000
11F	A4	住宅	1.93	20.05	720,000			14,436,000
11F	A5	住宅	1.93	20.05	720,000			14,436,000
11F	A6	住宅	2.43	25.27	735,000			18,573,450
11F	A7	住宅	1.42	14.72	735,000			10,819,200
11F	A8	住宅	1.41	14.68	735,000			10,789,800
11F	A9	住宅	2.71	28.21	728,000			20,536,880
12F	A1	住宅	2.85	29.65	735,000			21,792,750
12F	A2	住宅	3.19	33.18	728,000			24,155,040
12F	A3	住宅	1.93	20.10	728,000			14,632,800
12F	A4	住宅	1.93	20.05	728,000			14,596,400
12F	A5	住宅	1.93	20.05	728,000			14,596,400
12F	A6	住宅	2.43	25.27	742,000			18,750,340
12F	A7	住宅	1.42	14.72	742,000			10,922,240
12F	A8	住宅	1.41	14.68	742,000			10,892,560
12F	A9	住宅	2.71	28.21	735,000			20,734,350

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建物單價(元/坪)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	總價(元)
13F	A1	住宅	2.85	29.65	742,000			22,000,300
13F	A2	住宅	3.19	33.18	735,000			24,387,300
13F	A3	住宅	1.93	20.10	735,000			14,773,500
13F	A4	住宅	1.93	20.05	735,000			14,736,750
13F	A5	住宅	1.93	20.05	735,000			14,736,750
13F	A6	住宅	2.43	25.27	750,000			18,952,500
13F	A7	住宅	1.42	14.72	750,000			11,040,000
13F	A8	住宅	1.41	14.68	750,000			11,010,000
13F	A9	住宅	2.71	28.21	742,000			20,931,820
14F	A1	住宅	2.85	29.65	750,000			22,237,500
14F	A2	住宅	3.19	33.18	742,000			24,619,560
14F	A3	住宅	1.93	20.10	742,000			14,914,200
14F	A4	住宅	1.93	20.05	742,000			14,877,100
14F	A5	住宅	1.93	20.05	742,000			14,877,100
14F	A6	住宅	2.43	25.27	757,000			19,129,390
14F	A7	住宅	1.42	14.72	757,000			11,143,040
14F	A8	住宅	1.41	14.68	757,000			11,112,760
14F	A9	住宅	2.71	28.21	750,000			21,157,500
15F	A1	住宅	2.85	29.65	757,000			22,445,050
15F	A2	住宅	3.19	33.18	749,000			24,851,820
15F	A3	住宅	1.93	20.10	749,000			15,054,900
15F	A4	住宅	1.93	20.05	749,000			15,017,450
15F	A5	住宅	1.93	20.05	749,000			15,017,450
15F	A6	住宅	2.43	25.27	765,000			19,331,550
15F	A7	住宅	1.42	14.72	765,000			11,260,800
15F	A8	住宅	1.41	14.68	765,000			11,230,200
15F	A9	住宅	2.71	28.21	757,000			21,354,970
16F	A1	住宅	2.85	29.65	764,000			22,652,600
16F	A2	住宅	3.19	33.18	757,000			25,117,260
16F	A3	住宅	1.93	20.10	757,000			15,215,700
16F	A4	住宅	1.93	20.05	757,000			15,177,850
16F	A5	住宅	1.93	20.05	757,000			15,177,850
16F	A6	住宅	2.43	25.27	772,000			19,508,440
16F	A7	住宅	1.42	14.72	772,000			11,363,840
16F	A8	住宅	1.41	14.68	772,000			11,332,960
16F	A9	住宅	2.71	28.21	764,000			21,552,440

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	建物單價(元/坪)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	總價(元)
17F	A1	住宅	2.85	29.65	772,000			22,889,800
17F	A2	住宅	3.19	33.18	764,000			25,349,520
17F	A3	住宅	1.93	20.10	764,000			15,356,400
17F	A4	住宅	1.93	20.05	764,000			15,318,200
17F	A5	住宅	1.93	20.05	764,000			15,318,200
17F	A6	住宅	2.43	25.27	779,000			19,685,330
17F	A7	住宅	1.42	14.72	779,000			11,466,880
17F	A8	住宅	1.41	14.68	779,000			11,435,720
17F	A9	住宅	2.71	28.21	772,000			21,778,120
18F	A1	住宅	2.85	29.65	779,000			23,097,350
18F	A2	住宅	3.19	33.18	771,000			25,581,780
18F	A3	住宅	1.93	20.10	771,000			15,497,100
18F	A4	住宅	1.93	20.05	771,000			15,458,550
18F	A5	住宅	1.93	20.05	771,000			15,458,550
18F	A6	住宅	2.43	25.27	787,000			19,887,490
18F	A7	住宅	1.42	14.72	787,000			11,584,640
18F	A8	住宅	1.41	14.68	787,000			11,553,160
18F	A9	住宅	2.71	28.21	779,000			21,975,590
合計				4,073.79				2,907,639,730

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小 (cm*cm)	數量	單價(元/個)	總價(元)	備註
B2F	坡道平面	250*600	1	3,100,000	3,100,000	
B2F	坡道平面	250*550	19	3,000,000	57,000,000	
B2F	坡道平面	230*550	5	2,800,000	14,000,000	
B3F	坡道平面	250*600	1	2,900,000	2,900,000	
B3F	坡道平面	250*550	19	2,800,000	53,200,000	
B3F	坡道平面	230*550	5	2,600,000	13,000,000	
B4F	坡道平面	250*600	1	2,700,000	2,700,000	
B4F	坡道平面	250*550	21	2,600,000	54,600,000	
B4F	坡道平面	230*550	5	2,400,000	12,000,000	
合計			77		212,500,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土 地單價(元/坪)	更新前土地權利價值 總額(元)
	2,650,000	1,022,071,875	2,650,000	1,022,071,875
更新後	1樓平均建坪單價 (元/坪)	2樓以上平均建坪 單價(元/坪)	汽車停車位平均 單價(元/個)	更新後建築物及其土 地應有部分權利價值 總額(元)
	1,300,556	702,925	2,759,740	3,120,139,730



擬訂新北市板橋區介壽段146
地號等6筆土地都市更新事業
計畫暨權利變換計畫案

不動產估價報告書

委託單位：皇翔建設股份有限公司

估價單位：陳銘光不動產估價師事務所

版 本：聽證會版

出件日期：115年1月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：113MK—0302

二、委託人：皇翔建設股份有限公司

三、勘估標的之基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料—

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地

土地使用分區：商業區

土地使用現況：勘估標的屬低強度利用型態，現況為加強磚造地上二層、屋齡53.3年之透天建物。

(2) 建物標示：新北市板橋區介壽段1筆建物

建物使用現況：勘估標的為加強磚造地上二層、屋齡53.3年之透天建物，目前作社福機構使用(依外觀研判)。

(3) 評估標的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2. 產權分析—

(1) 土地所有權人：新北市(管理者：新北市政府財政局)等2人。

土地面積：1,275.00平方公尺，核算為385.6875坪。

(2) 建物所有權人：新北市(管理者：新北市政府財政局)等1人。

建物面積：200.74平方公尺，核算為60.72坪。

詳表一·土地產權分析表及表二·建物產權分析表。

(3) 他項權利及耕地三七五租約：

他項權利：147地號有未定期限之地上權，地上權設定土地面積為0.00平方公尺，依估價條件所述評估地上權權利價值。

表三·他項權利分析

上述產權分析之相關資料係以委託者提供之土地及建物產權清冊內容為準。

3. 建築型式—

更新前建物為加強磚造地上二層透天建物，非屬區分所有權建物型態。

表一·土地產權分析表

編號	地號	土地使用分區	土地面積(m ²)	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	146	商業區	636.00	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	1	1	636.00	192.3900		
2	146-2	商業區	344.00	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	1	1	344.00	104.0600		
3	147	商業區	9.00	林冠辰	1	1	9.00	2.7225		
4	148	商業區	254.00	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	1	1	254.00	76.8350		
5	167-13	商業區	12.00	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	1	1	12.00	3.6300		
6	167-17	商業區	20.00	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	1	1	20.00	6.0500		
合計			1,275.00				1,275.00	385.6875		

表二·建物產權分析表

編號	建號	門牌	所有權人	總面積(m ²)	持分分子	持分分母	建物持分面積(m ²)	建物持分面積(坪)	備註
1	--	民族路10號	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	200.74	1	1	200.74	60.72	59使第558號
合計							200.74	60.72	

表三·他項權利分析表

項次	種類	存續期間	權利人	權利價值	證明書字號	擔保物
1	地上權	不定期限	林科億	***	113北板他字第003820號	
2	地上權	不定期限	林曉美	***	113北板他字第003821號	
合計				0		

(二) 更新後基本資料—

1. 建築型式：計畫興建鋼骨鋼筋混凝土造地上十八層、地下四層之住商大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供之更新量體之總面積為13,467.06平方公尺，核算為4,073.79坪(不含地下層之停車位面積)。各單元面積詳見表九·更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表。

3. 建築構造：鋼骨鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容—

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例—

更新前土地權利價值總值為新台幣1,020,143,438元，詳見表四·更新前土地權利價值表。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之土地權利價值—

更新後全棟不動產權利價值(含停車位)總值為新台幣3,099,808,428元，詳見表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表、表六·更新後車位權利價值表。

四· 估價前提：

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國113年01月31日

(四) 勘察日期：民國113年03月10日

(五) 價格條件：

◎ 更新前估價條件—

- 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用條件下，以法定容積率加計危險及老舊建築獎勵，予以評估更新前合併後土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定進行容積折減。
- 本次評估以更新單元全部合併為一宗土地做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件優劣調整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，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
- 更新前合併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，劃分結果如下表所示：

編號	地號	土地所有權人(管理者)	視為同一宗土地之原因
1	146	新北市(新北市政府財政局)	同一所有權人
	146-2	新北市(新北市政府財政局)	
	148	新北市(新北市政府財政局)	
	167-13	新北市(新北市政府財政局)	
	167-17	新北市(新北市政府財政局)	
2	147	--	--

- 更新單元內147地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第60條第2項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以50年進行評估，收益期間依騰本登載約定支付地租(96,000元/年)。
- 更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用3年計算。

◎ 更新後估價條件—

- 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。
- 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-A1」，住宅選定「12F-A1」，辦公室選定「4F-A1」為比準戶，停車位部分選定以「B3(250cm*550cm)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
- 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。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五· 評估價值結論：

經本估價師針對勘估標的進行產權因素、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用之各項價格影響因素之綜合考量，及估價師專業意見分析後，評估結果如下：

1. 更新前土地權利價值總額：

更新範圍內之更新前土地權利價值總額：新台幣1,020,143,438元。

2. 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

更新量體全棟價值(含停車位)為新台幣3,099,808,428元。

地上層房地總值為新台幣2,887,108,428元。

地下層停車位總值為新台幣212,700,000元。

詳見表四·更新前土地權利價值表、表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表、表六·更新後車位權利價值表

以上評估結果僅適用勘估標的於都市更新權利變換價值參考估價目的下之價值參考；另使用本估價報告書請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限定條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：陳銘光

不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第○○○○四六號

開業證書字號：(九十一)北市估字第○○○○九號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(一一五)北市估證字第○○六號

表四·更新前土地權利價值表—歸地清冊

項次	地號	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)
1	146	192.39	2,647,212	509,297,080	49.9241%
2	146-2	104.06	2,647,212	275,468,861	27.0030%
3	148	76.835	2,647,212	203,398,519	19.9382%
4	167-13	3.63	2,647,212	9,609,379	0.9420%
5	167-17	6.05	2,647,212	16,015,631	1.5699%
6	147	2.7225	2,333,872	6,353,968	0.6229%
合計		385.6875	2,645,000	1,020,143,438	100.0000%

表四·更新前土地權利價值表—歸人清冊

項次	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		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率(%)
		地號	建號			
1	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	146	--	509,297,080	1,013,789,470	99.3771%
		146-2	--	275,468,861		
		148	--	203,398,519		
		167-13	--	9,609,379		
		167-17	--	16,015,631		
2	林冠辰	147	--	5,530,164	5,530,164	0.5421%
3	林科億	147地上權	--	411,902	411,902	0.0404%
4	林曉美	147地上權	--	411,902	411,902	0.0404%
合計				1,020,143,438	1,020,143,438	100.0000%

表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表

編號	樓別	樓別	規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(不含露台)	露台價值(元)	權利價值(元)(含露台價值)
1	1F	A1	店舖	8.33	26.22	1,287,000	33,745,140	0	33,745,140
2	1F	A2	店舖	8.21	25.84	1,326,000	34,263,840	0	34,263,840
3	1F	A3	店舖	6.89	21.68	1,248,000	27,056,640	0	27,056,640
4	2F	A1	一般事務所	87.06	281.44	662,000	186,313,280	0	186,313,280
5	3F	A1	一般事務所	87.06	281.44	655,000	184,343,200	0	184,343,200
6	4F	A1	一般事務所	87.06	281.44	649,000	182,654,560	0	182,654,560
7	5F	A1	一般事務所	87.06	281.44	655,000	184,343,200	0	184,343,200
8	6F	A1	一般事務所	87.06	281.44	662,000	186,313,280	0	186,313,280
9	7F	A1	一般事務所	87.06	281.44	668,000	188,001,920	0	188,001,920
10	8F	A1	一般事務所	83.17	270.66	675,000	182,695,500	0	182,695,500
11	9F	A1	一般事務所	83.17	270.66	681,000	184,319,460	0	184,319,460
12	10F	A4	集合住宅	6.38	20.05	703,000	14,095,150	0	14,095,150
13	10F	A5	集合住宅	6.38	20.05	703,000	14,095,150	0	14,095,150
14	10F	A6	集合住宅	8.04	25.27	710,000	17,941,700	0	17,941,700
15	10F	A7	集合住宅	4.68	14.72	703,000	10,348,160	0	10,348,160
16	10F	A8	集合住宅	4.67	14.68	703,000	10,320,040	0	10,320,040
17	10F	A9	集合住宅	8.92	28.04	717,000	20,104,680	2,139,528	22,244,208
18	11F	A1	集合住宅	9.43	29.65	725,000	21,496,250	0	21,496,250
19	11F	A2	集合住宅	10.55	33.18	725,000	24,055,500	0	24,055,500
20	11F	A3	集合住宅	6.39	20.10	710,000	14,271,000	0	14,271,000
21	11F	A4	集合住宅	6.38	20.05	710,000	14,235,500	0	14,235,500
22	11F	A5	集合住宅	6.38	20.05	710,000	14,235,500	0	14,235,500
23	11F	A6	集合住宅	8.04	25.27	717,000	18,118,590	0	18,118,590
24	11F	A7	集合住宅	4.68	14.72	710,000	10,451,200	0	10,451,200
25	11F	A8	集合住宅	4.67	14.68	710,000	10,422,800	0	10,422,800
26	11F	A9	集合住宅	8.97	28.21	725,000	20,452,250	0	20,452,250
27	12F	A1	集合住宅	9.43	29.65	732,000	21,703,800	0	21,703,800
28	12F	A2	集合住宅	10.55	33.18	732,000	24,287,760	0	24,287,760
29	12F	A3	集合住宅	6.39	20.10	717,000	14,411,700	0	14,411,700
30	12F	A4	集合住宅	6.38	20.05	717,000	14,375,850	0	14,375,850
31	12F	A5	集合住宅	6.38	20.05	717,000	14,375,850	0	14,375,850
32	12F	A6	集合住宅	8.04	25.27	725,000	18,320,750	0	18,320,750
33	12F	A7	集合住宅	4.68	14.72	717,000	10,554,240	0	10,554,240
34	12F	A8	集合住宅	4.67	14.68	717,000	10,525,560	0	10,525,560
35	12F	A9	集合住宅	8.97	28.21	732,000	20,649,720	0	20,649,720
36	13F	A1	集合住宅	9.43	29.65	739,000	21,911,350	0	21,911,350
37	13F	A2	集合住宅	10.55	33.18	739,000	24,520,020	0	24,520,020
38	13F	A3	集合住宅	6.39	20.10	725,000	14,572,500	0	14,572,500
39	13F	A4	集合住宅	6.38	20.05	725,000	14,536,250	0	14,536,250
40	13F	A5	集合住宅	6.38	20.05	725,000	14,536,250	0	14,536,250
41	13F	A6	集合住宅	8.04	25.27	732,000	18,497,640	0	18,497,640
42	13F	A7	集合住宅	4.68	14.72	725,000	10,672,000	0	10,672,000
43	13F	A8	集合住宅	4.67	14.68	725,000	10,643,000	0	10,643,000
44	13F	A9	集合住宅	8.97	28.21	739,000	20,847,190	0	20,847,190
45	14F	A1	集合住宅	9.43	29.65	747,000	22,148,550	0	22,148,550

編號	樓別	樓別	規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(不含露台)	露台價值(元)	權利價值(元)(含露台價值)
46	14F	A2	集合住宅	10.55	33.18	747,000	24,785,460	0	24,785,460
47	14F	A3	集合住宅	6.39	20.10	732,000	14,713,200	0	14,713,200
48	14F	A4	集合住宅	6.38	20.05	732,000	14,676,600	0	14,676,600
49	14F	A5	集合住宅	6.38	20.05	732,000	14,676,600	0	14,676,600
50	14F	A6	集合住宅	8.04	25.27	739,000	18,674,530	0	18,674,530
51	14F	A7	集合住宅	4.68	14.72	732,000	10,775,040	0	10,775,040
52	14F	A8	集合住宅	4.67	14.68	732,000	10,745,760	0	10,745,760
53	14F	A9	集合住宅	8.97	28.21	747,000	21,072,870	0	21,072,870
54	15F	A1	集合住宅	9.43	29.65	754,000	22,356,100	0	22,356,100
55	15F	A2	集合住宅	10.55	33.18	754,000	25,017,720	0	25,017,720
56	15F	A3	集合住宅	6.39	20.10	739,000	14,853,900	0	14,853,900
57	15F	A4	集合住宅	6.38	20.05	739,000	14,816,950	0	14,816,950
58	15F	A5	集合住宅	6.38	20.05	739,000	14,816,950	0	14,816,950
59	15F	A6	集合住宅	8.04	25.27	747,000	18,876,690	0	18,876,690
60	15F	A7	集合住宅	4.68	14.72	739,000	10,878,080	0	10,878,080
61	15F	A8	集合住宅	4.67	14.68	739,000	10,848,520	0	10,848,520
62	15F	A9	集合住宅	8.97	28.21	754,000	21,270,340	0	21,270,340
63	16F	A1	集合住宅	9.43	29.65	761,000	22,563,650	0	22,563,650
64	16F	A2	集合住宅	10.55	33.18	761,000	25,249,980	0	25,249,980
65	16F	A3	集合住宅	6.39	20.10	747,000	15,014,700	0	15,014,700
66	16F	A4	集合住宅	6.38	20.05	747,000	14,977,350	0	14,977,350
67	16F	A5	集合住宅	6.38	20.05	747,000	14,977,350	0	14,977,350
68	16F	A6	集合住宅	8.04	25.27	754,000	19,053,580	0	19,053,580
69	16F	A7	集合住宅	4.68	14.72	747,000	10,995,840	0	10,995,840
70	16F	A8	集合住宅	4.67	14.68	747,000	10,965,960	0	10,965,960
71	16F	A9	集合住宅	8.97	28.21	761,000	21,467,810	0	21,467,810
72	17F	A1	集合住宅	9.43	29.65	769,000	22,800,850	0	22,800,850
73	17F	A2	集合住宅	10.55	33.18	769,000	25,515,420	0	25,515,420
74	17F	A3	集合住宅	6.39	20.10	754,000	15,155,400	0	15,155,400
75	17F	A4	集合住宅	6.38	20.05	754,000	15,117,700	0	15,117,700
76	17F	A5	集合住宅	6.38	20.05	754,000	15,117,700	0	15,117,700
77	17F	A6	集合住宅	8.04	25.27	761,000	19,230,470	0	19,230,470
78	17F	A7	集合住宅	4.68	14.72	754,000	11,098,880	0	11,098,880
79	17F	A8	集合住宅	4.67	14.68	754,000	11,068,720	0	11,068,720
80	17F	A9	集合住宅	8.97	28.21	769,000	21,693,490	0	21,693,490
81	18F	A1	集合住宅	9.43	29.65	776,000	23,008,400	0	23,008,400
82	18F	A2	集合住宅	10.55	33.18	776,000	25,747,680	0	25,747,680
83	18F	A3	集合住宅	6.39	20.10	761,000	15,296,100	0	15,296,100
84	18F	A4	集合住宅	6.38	20.05	761,000	15,258,050	0	15,258,050
85	18F	A5	集合住宅	6.38	20.05	761,000	15,258,050	0	15,258,050
86	18F	A6	集合住宅	8.04	25.27	769,000	19,432,630	0	19,432,630
87	18F	A7	集合住宅	4.68	14.72	761,000	11,201,920	0	11,201,920
88	18F	A8	集合住宅	4.67	14.68	761,000	11,171,480	0	11,171,480
89	18F	A9	集合住宅	8.97	28.21	776,000	21,890,960	0	21,890,960
地上層合計				1,275.00	4,073.79	708,703	2,884,968,900	2,139,528	2,887,108,428

表六·更新後車位權利價值表

樓層	車位種類	車位數量	車位價格(元/位)	權利價值(元)
B2F	平面式大停車位(250*600)	1	2,950,000	2,950,000
B2F	平面式大停車位(250*550)	19	2,900,000	55,100,000
B2F	平面式小停車位(230*550)	5	2,800,000	14,000,000
B3F	平面式大停車位(250*600)	1	2,850,000	2,850,000
B3F	平面式大停車位(250*550)	19	2,800,000	53,200,000
B3F	平面式小停車位(230*550)	5	2,700,000	13,500,000
B4F	平面式大停車位(250*600)	1	2,700,000	2,700,000
B4F	平面式大停車位(250*550)	21	2,650,000	55,650,000
B4F	平面式小停車位(230*550)	5	2,550,000	12,750,000
計		77	2,762,338	212,700,000

表七·更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價(元)
	2,645,000	1,020,143,438	2,645,000	1,020,143,438
更新後	地面層平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	停車位平均單價 (元/位)	更新後總權利總價(元)
	1,289,200	698,002	2,762,338	3,099,808,428



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號

等 6 筆土地都市更新事業計畫暨權

利變換計畫案

不動產估價報告書

委託人：皇翔建設股份有限公司

估價單位：長興不動產估價師聯合事務所

版本：聽證會版

出件日期：中華民國 115 年 1 月

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一) 不動產估價報告書事務所案號：EMA240208-01

(二) 不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市板橋區介壽段146地號等6筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市板橋區民族路 10 號。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

- (1) 土地所有權人及權利範圍：面積共計 1,275.00 平方公尺，核算為 385.6875 坪。詳見表一土地產權分析表
- (2) 建物所有權人及權利範圍：建物未保存登記，依使用執照，面積共計 200.74 平方公尺，核算為 60.72 坪。詳見表二建物產權分析表
- (3) 他項權利及耕地三七五租約：無。
- (4) 依土地或建物登記(簿)謄本上登載其他登記事項：無。

3、建築型式：二層透天厝。

(二) 更新後基本資料：

1、建築型式：地上 18 層，地下 4 層之辦公住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

- (1) 建物總面積為 13467.06 平方公尺，核算為 4073.79 坪(不含車位產權面積)。詳見附表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。

(2) 汽車停車位總計 77 位。

3、建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：

更新前後權利價值

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國113年1月31日。

(四) 勘察日期：民國113年2月25日。

(五) 估價條件：

依委託者提供估價條件如下：

1、更新前估價條件：

- (1) 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各宗土地合併利用條件下，以法定容積率加計危險及老舊建築獎勵，予以評估更新前合併後土地權利價值，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「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」之規定進行容積折減。
- (2) 本次評估以更新單元全部合併為一宗土地做為比準地，並在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件優劣調整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，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
- (3) 更新前合併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，劃分結果如下表所示：

編號	地號	所有權人	視為同一宗土地之原因
1	146	新北市(新北市政府財政局)	同一所有權人
	146-2	新北市(新北市政府財政局)	
	148	新北市(新北市政府財政局)	
	167-13	新北市(新北市政府財政局)	
	167-17	新北市(新北市政府財政局)	
2	147	林冠辰	

- (4) 更新單元內 147 地號有未定期限之地上權，現況地上無合法建物，因土地所有權人及地上權人未於擬訂權利變換計畫前自行協議處理，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定辦理，評估地上權價值佔土地價值比率，計算地上權人分配或補償價值，納入權利變換計畫。評估地上權收益價值，使用年限依一般市場地上權設定期限以 50 年進行評估，收益期間依謄本登載約定支付地租(96,000 元/年)。
 - (5) 更新單元內合法建物因其屋齡已超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，考量使用現況、維護保養情況及未來都更審議核定後將拆除，評估建物成本價格，加強磚造建物耐用年數以價格日期起可再繼續使用 3 年計算。
- 2、更新後估價條件：
- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
 - (2) 更新後各戶價格評估，店面選定「1F-A1」，住宅選定「12F-A1」，辦公室選定「4F-A1」為比準戶，停車位部分選定以「B3(250cm*550cm)」為比準車位，再依個別條件差異評估其他戶及車位價格。
 - (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。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

表一:土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	地上建號	備註
1	146	636.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1	1	636.00	192.3900		
2	146-2	344.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1	1	344.00	104.0600		
3	147	9.00	林冠辰	1	1	9.00	2.7225		
4	148	254.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1	1	254.00	76.8350		
5	167-13	12.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1	1	12.00	3.6300		
6	167-17	20.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	1	1	20.00	6.0500		
	合計	1,275.00				1,275.00	385.6875		

表二:建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	門牌	總面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	使用執照
1		146-2、148	民族路10號	200.74	新北市/新北市政府財政局	1	1	200.74	60.72	59使第558號
合計				200.74				200.74	60.72	

表三:他項權利分析表

編號	順位	權利種類	設定標的	設定日期	權利人	權利價值(元)
1		地上權	介壽段147地號	113/3/8	林科億及林曉美各1/2	空白

表四:更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明-地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	新北市(管理者:新北市政府財政局)	146	506,343,118	1,007,909,415	99.3643%
		146-2	273,871,121		
		148	202,218,793		
		167-13	9,553,644		
		167-17	15,922,740		
2	林冠辰	147	5,614,264	5,614,264	0.5535%
3	林科億	147	417,223	417,223	0.0411%
4	林曉美	147	417,223	417,223	0.0411%
合計			1,014,358,125	1,014,358,125	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺價值(元)	權利價值(元)
1	1	A1	店面	2.52	26.22	1,210,000	31,726,200			0	31,726,200
2	1	A2	店面	2.48	25.84	1,283,000	33,152,720			0	33,152,720
3	1	A3	店面	2.08	21.68	1,174,000	25,452,320			0	25,452,320
4	2	A1	一般事務所	26.34	281.44	663,000	186,594,720			0	186,594,720
5	3	A1	一般事務所	26.34	281.44	657,000	184,906,080			0	184,906,080
6	4	A1	一般事務所	26.34	281.44	650,000	182,936,000			0	182,936,000
7	5	A1	一般事務所	26.34	281.44	657,000	184,906,080			0	184,906,080
8	6	A1	一般事務所	26.34	281.44	663,000	186,594,720			0	186,594,720
9	7	A1	一般事務所	26.34	281.44	670,000	188,564,800			0	188,564,800
10	8	A1	一般事務所	25.16	270.66	676,000	182,966,160			0	182,966,160
11	9	A1	一般事務所	25.16	270.66	683,000	184,860,780			0	184,860,780
12	10	A4	住家	1.93	20.05	696,000	13,954,800			0	13,954,800
13	10	A5	住家	1.93	20.05	696,000	13,954,800			0	13,954,800
14	10	A6	住家	2.43	25.27	696,000	17,587,920			0	17,587,920
15	10	A7	住家	1.42	14.72	696,000	10,245,120			0	10,245,120
16	10	A8	住家	1.41	14.68	696,000	10,217,280			0	10,217,280
17	10	A9	住家	2.70	28.04	696,000	19,515,840	14.92	232,000	3,461,440	22,977,280
18	11	A1	住家	2.85	29.65	703,000	20,843,950			0	20,843,950
19	11	A2	住家	3.19	33.18	703,000	23,325,540			0	23,325,540
20	11	A3	住家	1.93	20.10	703,000	14,130,300			0	14,130,300
21	11	A4	住家	1.93	20.05	703,000	14,095,150			0	14,095,150
22	11	A5	住家	1.93	20.05	703,000	14,095,150			0	14,095,150
23	11	A6	住家	2.43	25.27	703,000	17,764,810			0	17,764,810
24	11	A7	住家	1.42	14.72	703,000	10,348,160			0	10,348,160
25	11	A8	住家	1.41	14.68	703,000	10,320,040			0	10,320,040
26	11	A9	住家	2.71	28.21	703,000	19,831,630			0	19,831,630
27	12	A1	住家	2.85	29.65	710,000	21,051,500			0	21,051,500
28	12	A2	住家	3.19	33.18	710,000	23,557,800			0	23,557,800
29	12	A3	住家	1.93	20.10	710,000	14,271,000			0	14,271,000
30	12	A4	住家	1.93	20.05	710,000	14,235,500			0	14,235,500
31	12	A5	住家	1.93	20.05	710,000	14,235,500			0	14,235,500
32	12	A6	住家	2.43	25.27	710,000	17,941,700			0	17,941,700
33	12	A7	住家	1.42	14.72	710,000	10,451,200			0	10,451,200
34	12	A8	住家	1.41	14.68	710,000	10,422,800			0	10,422,800
35	12	A9	住家	2.71	28.21	710,000	20,029,100			0	20,029,100
36	13	A1	住家	2.85	29.65	717,000	21,259,050			0	21,259,050
37	13	A2	住家	3.19	33.18	717,000	23,790,060			0	23,790,060
38	13	A3	住家	1.93	20.10	717,000	14,411,700			0	14,411,700
39	13	A4	住家	1.93	20.05	717,000	14,375,850			0	14,375,850
40	13	A5	住家	1.93	20.05	717,000	14,375,850			0	14,375,850
41	13	A6	住家	2.43	25.27	717,000	18,118,590			0	18,118,590
42	13	A7	住家	1.42	14.72	717,000	10,554,240			0	10,554,240
43	13	A8	住家	1.41	14.68	717,000	10,525,560			0	10,525,560
44	13	A9	住家	2.71	28.21	717,000	20,226,570			0	20,226,570
45	14	A1	住家	2.85	29.65	724,000	21,466,600			0	21,466,600
46	14	A2	住家	3.19	33.18	724,000	24,022,320			0	24,022,320
47	14	A3	住家	1.93	20.10	724,000	14,552,400			0	14,552,400
48	14	A4	住家	1.93	20.05	724,000	14,516,200			0	14,516,200
49	14	A5	住家	1.93	20.05	724,000	14,516,200			0	14,516,200
50	14	A6	住家	2.43	25.27	724,000	18,295,480			0	18,295,480
51	14	A7	住家	1.42	14.72	724,000	10,657,280			0	10,657,280
52	14	A8	住家	1.41	14.68	724,000	10,628,320			0	10,628,320
53	14	A9	住家	2.71	28.21	724,000	20,424,040			0	20,424,040
54	15	A1	住家	2.85	29.65	731,000	21,674,150			0	21,674,150
55	15	A2	住家	3.19	33.18	731,000	24,254,580			0	24,254,580
56	15	A3	住家	1.93	20.10	731,000	14,693,100			0	14,693,100
57	15	A4	住家	1.93	20.05	731,000	14,656,550			0	14,656,550
58	15	A5	住家	1.93	20.05	731,000	14,656,550			0	14,656,550
59	15	A6	住家	2.43	25.27	731,000	18,472,370			0	18,472,370
60	15	A7	住家	1.42	14.72	731,000	10,760,320			0	10,760,320
61	15	A8	住家	1.41	14.68	731,000	10,731,080			0	10,731,080
62	15	A9	住家	2.71	28.21	731,000	20,621,510			0	20,621,510
63	16	A1	住家	2.85	29.65	738,000	21,881,700			0	21,881,700
64	16	A2	住家	3.19	33.18	738,000	24,486,840			0	24,486,840
65	16	A3	住家	1.93	20.10	738,000	14,833,800			0	14,833,800
66	16	A4	住家	1.93	20.05	738,000	14,796,900			0	14,796,900

編號	樓層	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺價值(元)	權利價值(元)
67	16	A5	住家	1.93	20.05	738,000	14,796,900			0	14,796,900
68	16	A6	住家	2.43	25.27	738,000	18,649,260			0	18,649,260
69	16	A7	住家	1.42	14.72	738,000	10,863,360			0	10,863,360
70	16	A8	住家	1.41	14.68	738,000	10,833,840			0	10,833,840
71	16	A9	住家	2.71	28.21	738,000	20,818,980			0	20,818,980
72	17	A1	住家	2.85	29.65	746,000	22,118,900			0	22,118,900
73	17	A2	住家	3.19	33.18	746,000	24,752,280			0	24,752,280
74	17	A3	住家	1.93	20.10	746,000	14,994,600			0	14,994,600
75	17	A4	住家	1.93	20.05	746,000	14,957,300			0	14,957,300
76	17	A5	住家	1.93	20.05	746,000	14,957,300			0	14,957,300
77	17	A6	住家	2.43	25.27	746,000	18,851,420			0	18,851,420
78	17	A7	住家	1.42	14.72	746,000	10,981,120			0	10,981,120
79	17	A8	住家	1.41	14.68	746,000	10,951,280			0	10,951,280
80	17	A9	住家	2.71	28.21	746,000	21,044,660			0	21,044,660
81	18	A1	住家	2.85	29.65	753,000	22,326,450			0	22,326,450
82	18	A2	住家	3.19	33.18	753,000	24,984,540			0	24,984,540
83	18	A3	住家	1.93	20.10	753,000	15,135,300			0	15,135,300
84	18	A4	住家	1.93	20.05	753,000	15,097,650			0	15,097,650
85	18	A5	住家	1.93	20.05	753,000	15,097,650			0	15,097,650
86	18	A6	住家	2.43	25.27	753,000	19,028,310			0	19,028,310
87	18	A7	住家	1.42	14.72	753,000	11,084,160			0	11,084,160
88	18	A8	住家	1.41	14.68	753,000	11,054,040			0	11,054,040
89	18	A9	住家	2.71	28.21	753,000	21,242,130			0	21,242,130
總計				385.72	4073.79		2,856,944,360	14.92		3,461,440	2,860,405,800

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	大小	數量	調整後價格(元/個)	總價
B2	坡道平面	大(250*600)	1	3,000,000	3,000,000
		大(250*550)	19	2,900,000	55,100,000
		小(230*550)	5	2,700,000	13,500,000
B3	坡道平面	大(250*600)	1	2,800,000	2,800,000
		大(250*550)	19	2,700,000	51,300,000
		小(230*550)	5	2,500,000	12,500,000
B4	坡道平面	大(250*600)	1	2,600,000	2,600,000
		大(250*550)	21	2,500,000	52,500,000
		小(230*550)	5	2,300,000	11,500,000
合計			77	2,659,740	204,800,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	2,630,000	1,014,358,125	2,630,000	1,014,358,125
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,224,996	692,510	2,659,740	3,065,205,800

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

- (一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣1,014,358,125元(詳見表四更新前土地權利價值表)
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣3,065,205,800元(詳見表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表六更新後車位權利價值表、表七更新前後權利價值分析表)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

長興不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：  林涵瑜

不動產估價師證書字號：(107)台內估字第 000562 號

台南市不動產估價師開業證書字號：(107)南市估字第 000081 號

台南市不動產估價師公會會員證書字號：(114)南市估師證字第 045 號

不動產估價師：  黃健誌

不動產估價師證書字號：(106)台內估字第 000545 號

台南市不動產估價師開業證書字號：(107)南市估字第 000078 號

台南市不動產估價師公會會員證書字號：(114)南市估師證字第 042 號

