

# 擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

## 公辦公聽會

實施者：川悅建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

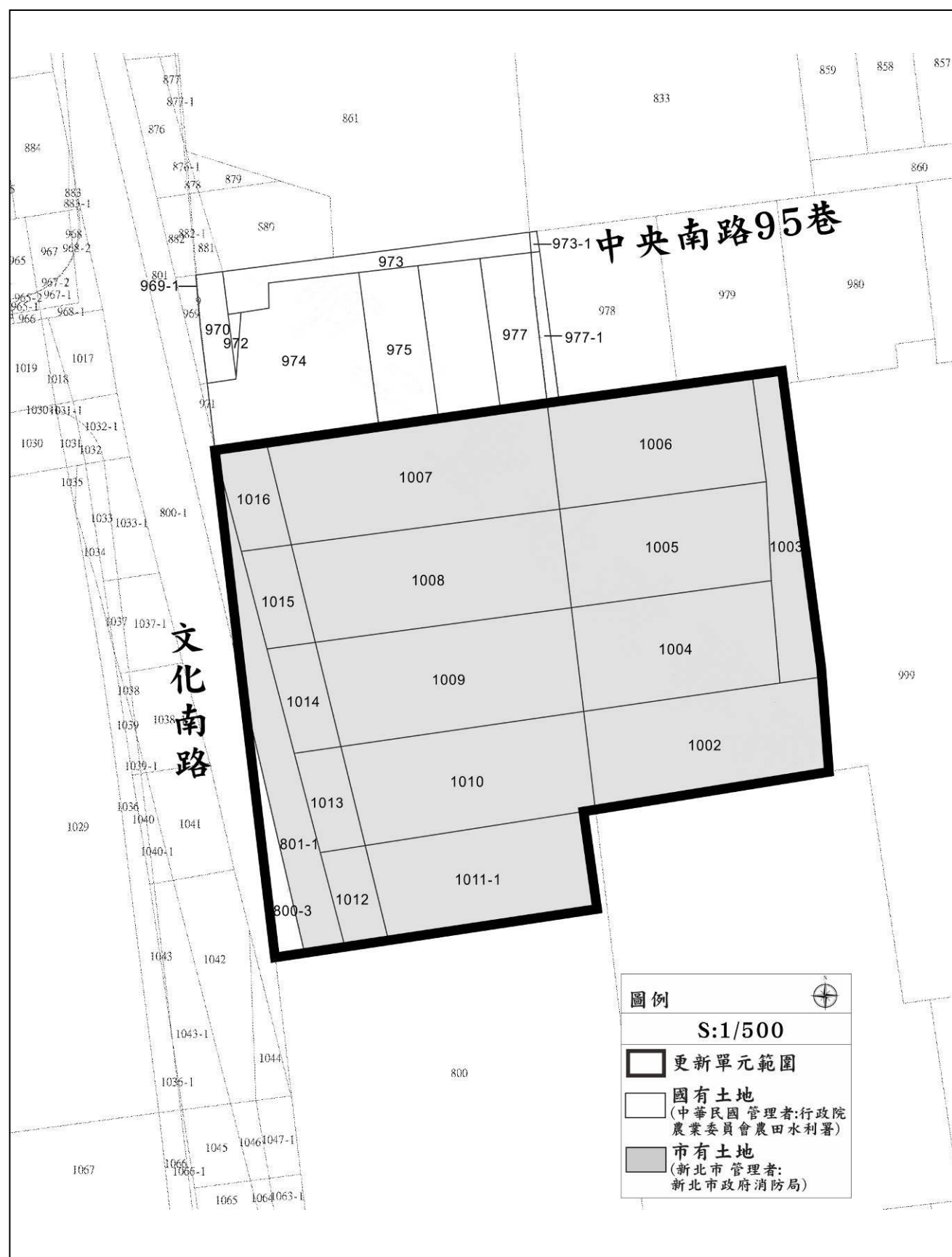
鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所



本案北臨福和街、東臨中央南路、南臨福德南路、西臨文化南路，為一非完整街廓



■ 新北市新北市三重區光興段1008地號等17筆土地，土地總面積為 **2,135.90m<sup>2</sup>** (約 **646.11坪**)。

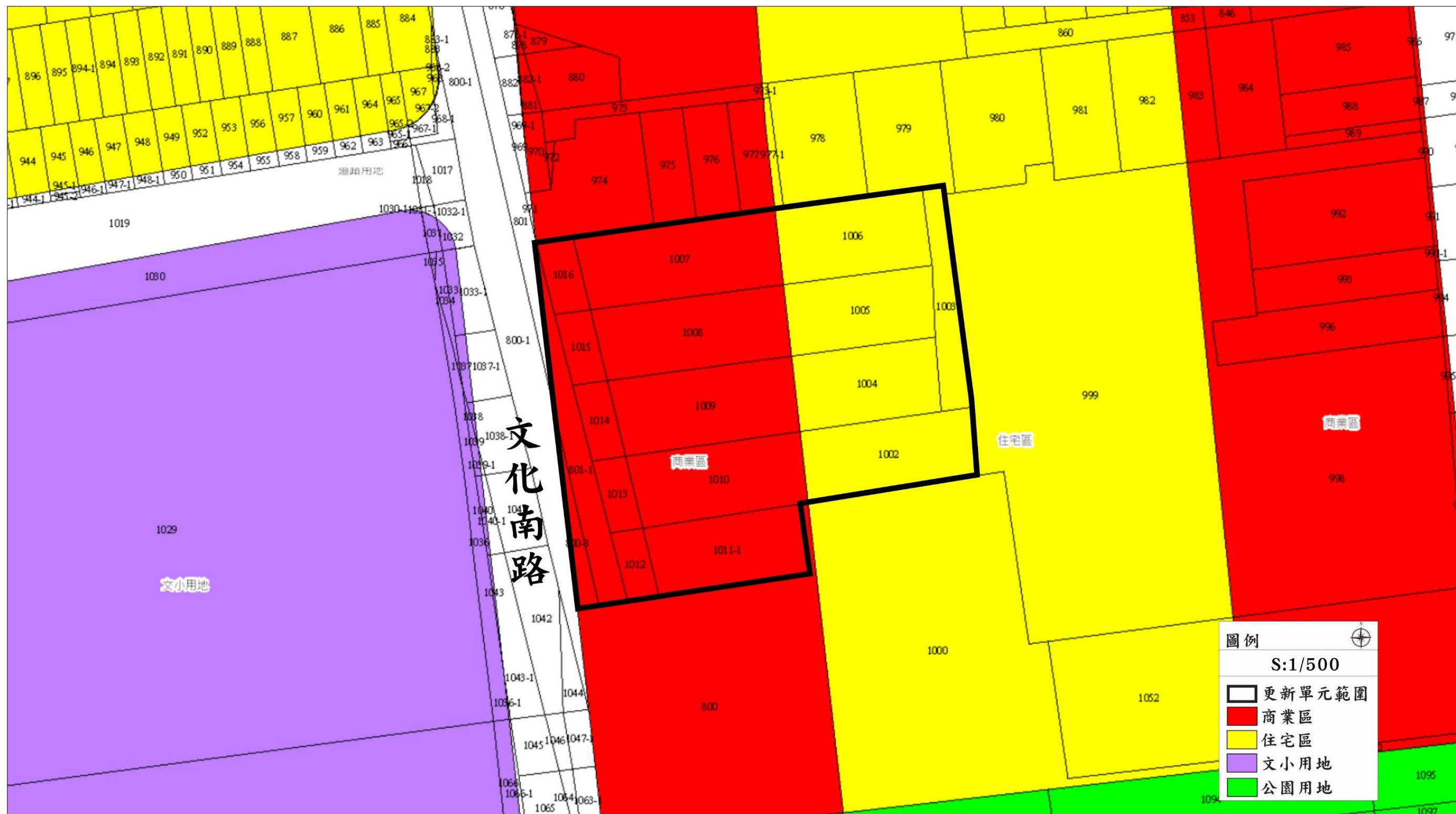
### 土地部分

- 範圍內皆為公有土地(共17筆)：
  - **國有土地**：共1筆土地，面積為 **32.38m<sup>2</sup>** (佔更新單元總面積1.52%)，管理單位為 **行政院農業委員會農田水利署**。
  - **市有土地**：共16筆土地，面積為 **2,103.52m<sup>2</sup>** (佔更新單元總面積98.48%)，管理單位為 **新北市政府消防局**。

### 建物部分

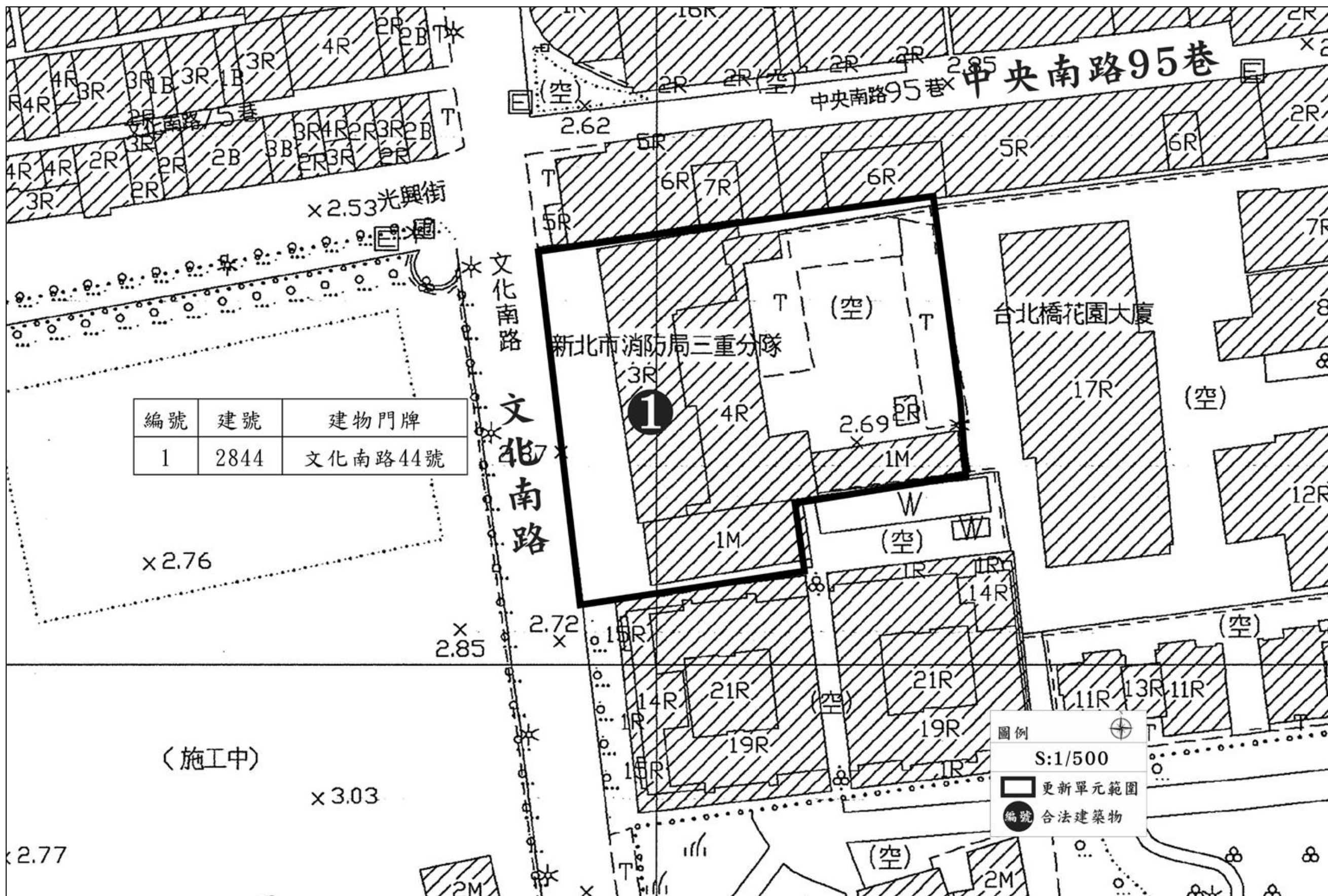
- 範圍內皆為公有建物(共1筆)：
  - 建物面積為 **2,684.74m<sup>2</sup>**，管理單位為 **新北市政府消防局**。

# 土地使用現況



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
商業區	800-3、801-1、1007、1008、1009、1010、1011-1、1012、1013、1014、1015及1016地號	1,357.83	70%	950.48	440%	5,974.44
住宅區	1002、1003、1004、1005及1006地號	778.07	50%	389.04	300%	2,334.21
合計	17筆	2,135.90		1,339.52		8,308.65

- 更新單元範圍內計有**1戶合法建築建築物**
- 現況為新北市政府消防局第三大隊三重分隊使用。



申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比例(%)
中央	捐贈公益設施	12.77
	綠建築標章之建築設計	6.00
	智慧建築標章之建築設計	6.00
	時程獎勵	10.00
	小計	34.77
地方 (上限 20%)	—	—
	小計	—
都市更新容積獎勵合計		34.77

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國103年9月26日發布實施「[擬定三重都市計畫細部計畫\(第一階段\)案](#)」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，透過都市更新將本地區環境實質改善。
- 希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。
- 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

## ■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	老舊建物	2戶消防分隊、1戶公益設施、228戶住宅
	都市防災	無助益	留設6公尺人行步道空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)
- 區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

## ■ 區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為重建區段，並以一次整體開發執行重建計畫，且以權利變換之方式實施都市更新事業，於原址重建三重消防分隊、公益性設施、集合住宅。

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由實施者川悅建設股份有限公司具名辦理。
- 相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。
- 土地所有權人則按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 公有財產之處理方式及分配原則

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值(包含都更獎勵)，並予以選配更新後之房屋及車位。
- 依新北市政府於109年2月10日以新北府財開字第10902169412號函表示，更新後分回住宅單元以一般住宅產品規劃。



## ■ 地上物拆遷計畫：

**依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：**

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

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

## ■ 建築物之補償與安置

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

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約10億2,847萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費及特殊工程費用等。
	公共及公益設施	—	本案無。
	各項管理維護計畫相關經費	約314萬元	綠建築、智慧建築管理維護基金
	小計	約10億3,161萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費用	約564萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	355萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約7萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	30萬元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	測量費	—	本案無。
	鄰房鑑定費用	約416萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償費用	約1,125萬元	依估價師提供建物殘值提列。
	拆遷安置費	—	依新北市政府申請須知之特別約定事項所載，公有建物無須提列拆遷安置費。
	地籍整理費	約462萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約9萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
小計	約2,968萬元		
貸款利息	約3,371萬元		
稅捐	約3,880萬元	包含印花稅及營業稅。	
管理費用	約2億5,055萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。	
都市計畫變更負擔費用	—	本案無。	
容積移轉費用	—	本案無。	
<b>共同負擔費用總計</b>		<b>約13億8,435萬元</b>	

註：財務計畫相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/位)	總銷金額(元)
消防隊	1,214.68	坪	43萬8,229	5億3,230萬6,500
住宅	4,149.36	坪	47萬8,430	19億8,517萬8,639
汽車位	85	輛	186萬5,294	1億5,855萬0,000
銷售總收入金額小計				26億7,603萬5,139

- 依前頁(p.9)共同負擔費用核計，本案原土地所有權人共同負擔比例為：  
13億8,434萬8,855元 / 26億7,603萬5,139元=51.73%
- 因實施者與新北市政府簽訂比例為44.65%，因本案以基礎基地範圍(A區)開發，共同負擔比例應依簽訂比例酌減1.8%，故本案以42.85%(44.65%-1.8%=42.85%)之共同負擔比例，核計下列土地所有權人收益內容：

項目		金額(元)
土地所有權人	土地所有權人分配比例	57.15%
	應分配房地權利價值	26億7,603萬5,139元×57.15% = 15億2,935萬4,082元

註：收益分析相關數值實際須以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，依本條例第50條第2項專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之；其於共同指定後，經實施者與全體土地所有權人同意後得變更之。

本案實施者與全體土地所有權人同意共同指定「宏大不動產估價師聯合事務所」、「信義不動產估價師聯合事務所」及「景瀚不動產估價師聯合事務所」，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

5. 三家估價師事務所 ( 評價基準日為110年5月15日 )

宏大不動產估價師聯合事務所(領銜)

信義不動產估價師聯合事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

項目		宏大	信義	景瀚
更新前土地價值	土地平均單價 ( 元/坪 )	1,600,000	1,546,400	1,570,000
	更新前土地總價 ( 元 )	1,033,775,600	999,144,504	1,014,392,308
更新後房地價值	B1~3層平均建坪單價 ( 元/坪 )	468,941	452,511	465,729
	4層以上平均建坪單價 ( 元/坪 )	478,430	476,484	474,684
	地面層消防車位平均價格(元/個)	2,931,818	2,500,000	2,854,545
	地下室車位平均價格 ( 元/個 )	1,865,294	2,082,353	1,865,294
	更新後總權利價值 ( 元 )	2,676,035,139	2,671,639,765	2,656,216,491
土地所有權人應分配權利價值 ( 元 )		1,529,354,082	1,524,958,708	1,509,535,434

6. 本案最小分配權值為1,105萬8,117元。

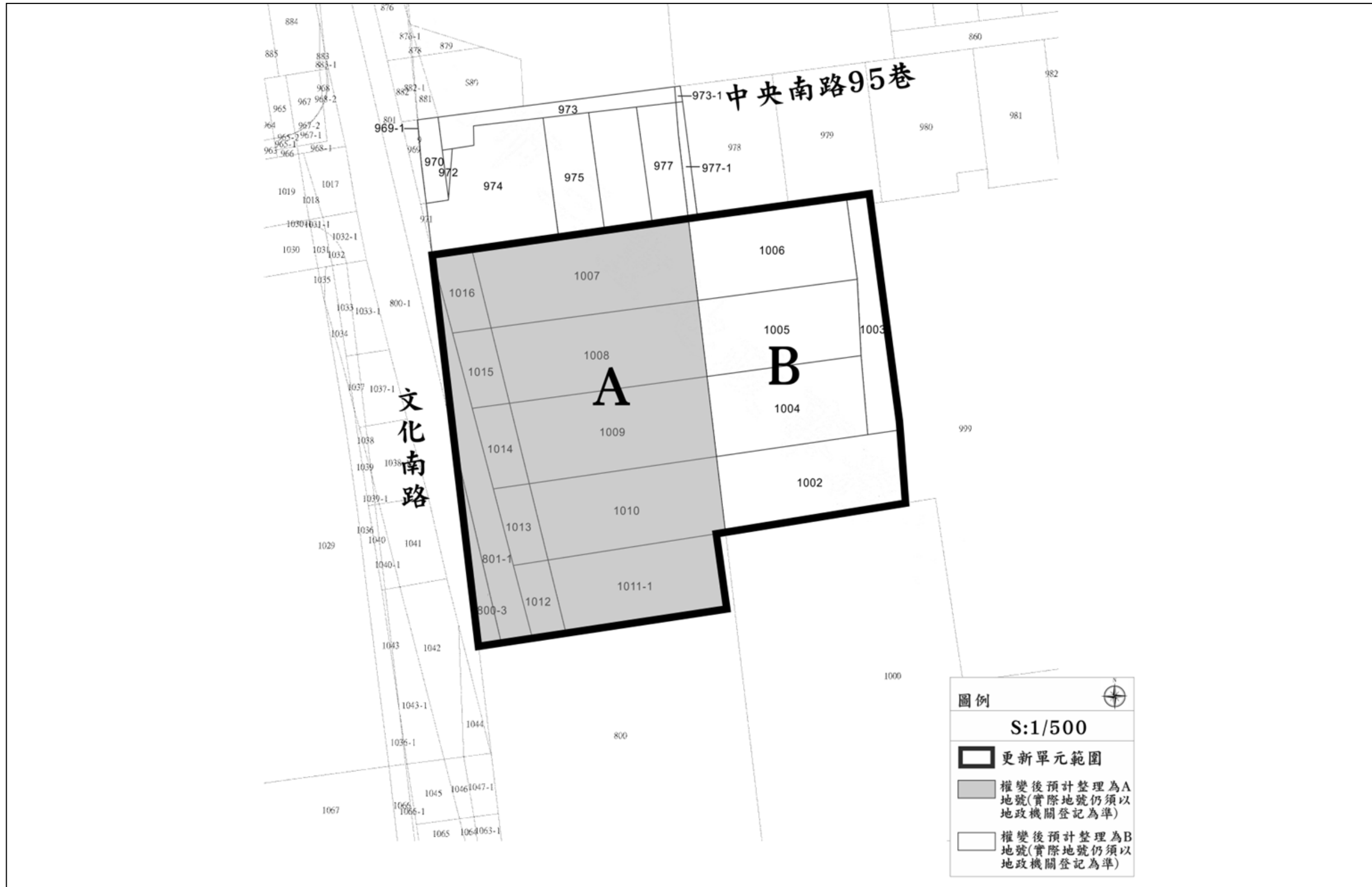
1. 「新北市政府消防局三重中隊、分隊新建工程」基本需求計畫書所規劃之更新後一至三樓消防廳舍空間，由新北市(管理者:新北市政府消防局)優先選配。
2. 停車位應選配滿足法定車位數之車位數。
3. 權利人選擇之房屋及車位權值以應分配權利價值+10%為上限，但若其應分配權利價值未達最小分配權利價值者，得選配一戶住宅單元；實際分配價值與應分配權利價值差額應繳付或領取差額價金。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
6. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...」辦理。

本案第二次權利變換意願調查期間：

110年12月20日起至111年1月19日止，共計31日

1	總房屋及車位數	房屋：231戶 車位：88部 (包含1戶公益設施及3部捐贈公益設施汽車停車位)
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	2人
3	申請分配房屋及車位人數	2人
	表示不參與分配擬領取權利金人數	0人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	0人
	同一位置有二人以上申請分配	本案無
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋89戶、車位51部
5	實施者折價抵付分得	房屋142戶、車位37部

- 依土地使用分區，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準





依據「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第九款約定：乙方(實施者)應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），並應報請甲方(新北市政府)同意備查，於權利變換完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

## 維護管理及保固事項

本建物(含點交時所附之設施設備)自完成交屋予新北市政府之日起，由實施者負責保固。保固期計算方式如下：

- 一. 建築物(含點交時所附之設施設備)之裝修、機電及除(二)、(三)外之所有其他部分，保固期間為3年。
- 二. 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
- 三. 防水保固期間除屋頂為5年外，其他部分防水保固期間為3年。
- 四. 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬實施者偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，實施者仍須負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

## 總更新時程

( 事權計畫核定至更新成果備查 )

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫暨權利變換計畫核定公告	1	111/12
2	申請建造執照	3	112/01-112/03
3	改良物殘餘價值補償	1	112/01
4	申請更新期間稅捐減免	1	112/02
5	土地補償金發放作業	1	112/03
6	地上物騰空拆除	2	112/04-112/05
7	工程施工	27	112/06-114/08
8	申請使用執照	2	114/09-114/10
9	送水送電	1	114/11
10	申請測量	1	114/12
11	釐正圖冊	2	115/01-115/02
12	接管	2	115/03-115/04
13	計算及找補差額價金	2	115/05-115/06
14	產權登記	4	115/07-115/10
15	申請更新後稅捐減免	2	115/11-115/12
16	更新成果備查	2	116/01-116/02

## ■ 同意書簽署時點與效力：

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

## ■ 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

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

- 實施者：川悅建設股份有限公司
- 代表人：段津華
- 實收資本額：60,000,000元
- 營業項目：

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務  
 H701010 住宅及大樓開發租售業  
 H703090 不動產買賣業  
 H703100 不動產租賃業  
 I401010 一般廣告服務業  
 I401020 廣告傳單分送業  
 E801010 室內裝潢業  
 F111090 建材批發業

### ■ 實施者實績：

案名	基地位置
【信義川普】	臺北市信義區



基地面積	1,267.71m <sup>2</sup>
地點	臺北市信義區
使用分區	第三種商業區
構造	RC
規劃樓層	14F/B4
使照號碼	103使字第0242號

### ■ 連絡窗口

實施者：川悅建設股份有限公司

- 地址：臺北市大安區敦化南路二段71號21樓
- 電話：(02)2755-2662分機113
- 聯絡人：沈杏蘭
- 更新案專屬網站：<http://www.hong-pu.com.tw>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

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

### ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

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

機關：新北市政府都市更新處

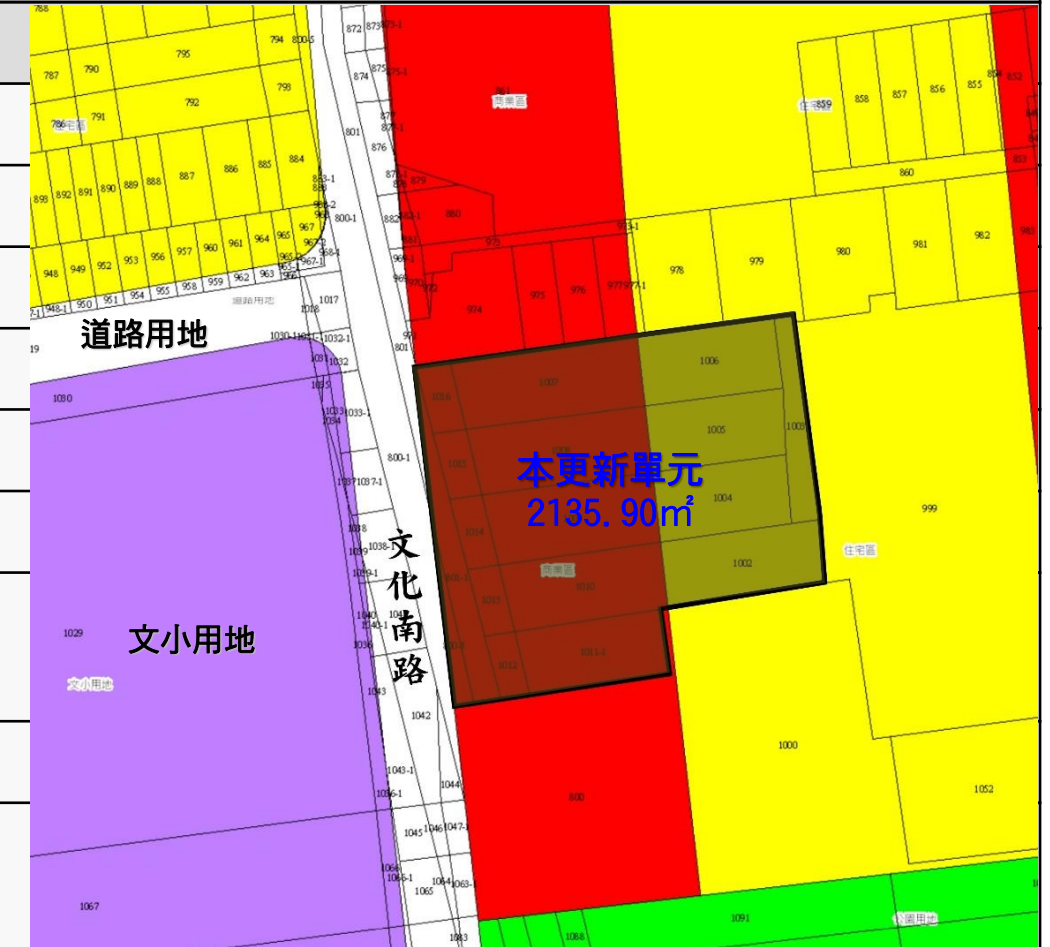
- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

# 重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

三門聯合建築師事務所

## 建築計畫 更新單元範圍

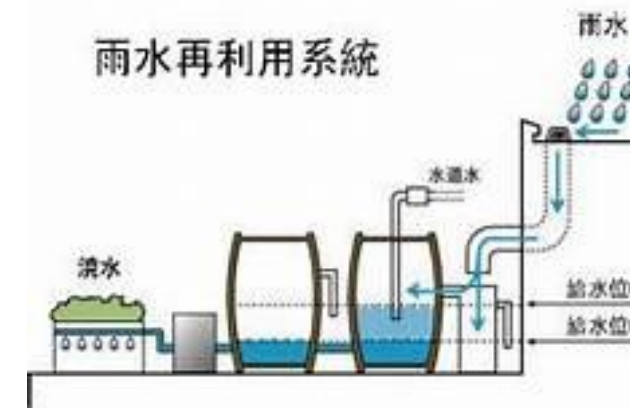
基地位置	新北市三重區光興段1008地號等17筆土地	
基地使用分區	商業區	1357.83m <sup>2</sup>
	住宅區	778.07m <sup>2</sup>
基地面積	實測基地面積	2135.90m <sup>2</sup>
	<b>使用基地面積</b>	<b>2135.90m<sup>2</sup></b>
建蔽率	法定建蔽率	62.71%(1339.43m <sup>2</sup> )
	實設建蔽率	62.71%(1339.37m <sup>2</sup> )
額外增加之樓地板面積	都市更新獎勵	<b>34.77%(2889.31m<sup>2</sup>)</b>
容積率	允建容積	524.27%(11197.96m <sup>2</sup> )
	實設容積	<b>522.42%(11158.30m<sup>2</sup>)</b>



樓層數	空間名稱	樓地板面積	停車數	戶數	建築物高度	備註
一層至三層	三重消防分隊	2678.02m <sup>2</sup>	法定機車：27 自設機車：13 法定汽車：18 自設汽車：0	2	<b>65.80M</b>	
<b>一層至三層</b>	<b>公益性設施(公托)</b>	<b>707.62m<sup>2</sup></b>	法定機車：3 法定汽車：3	<b>1</b>		設置面積>600m <sup>2</sup> ，且位於3樓以下，並具獨立出入口。
四層	集合住宅、管委會空間	11276.35m <sup>2</sup>	法定機車：228 法定汽車：69 自設汽車：0	228		
五層至十七層	集合住宅					
<b>合 計</b>			<b>機車位：271 汽車位：90</b>	<b>231</b>		

## 綠建築銀級標章：

1. 本案將申請綠建築銀級標章，預計興建1幢一棟複合式建築，地下四層，地上17層之RC建築物。
2. 預計申請『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2減量指標』、『廢棄物減量指標』、『水資源指標』及『污水垃圾改善指標』等7項指標。
2. 本案分級評估總得分 $\Sigma r_{si} = 45.98$ 分(實際得分依標章審查結果)，位於銀級 $41 \leq RS < 48$ 。案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。



垃圾子車

(請事先與清運公司確認，是否有舉昇裝置再採購)

1100 公升 L136 x D107 x H136 cm

660 公升 L136 x D77 x H118 cm



分類資源回收桶

120 公升 L48x D54 x H93 cm

240 公升 L58x D72 x H108 cm

360 公升 L60x D87 x H110 cm

## 智慧建築銀級標章：

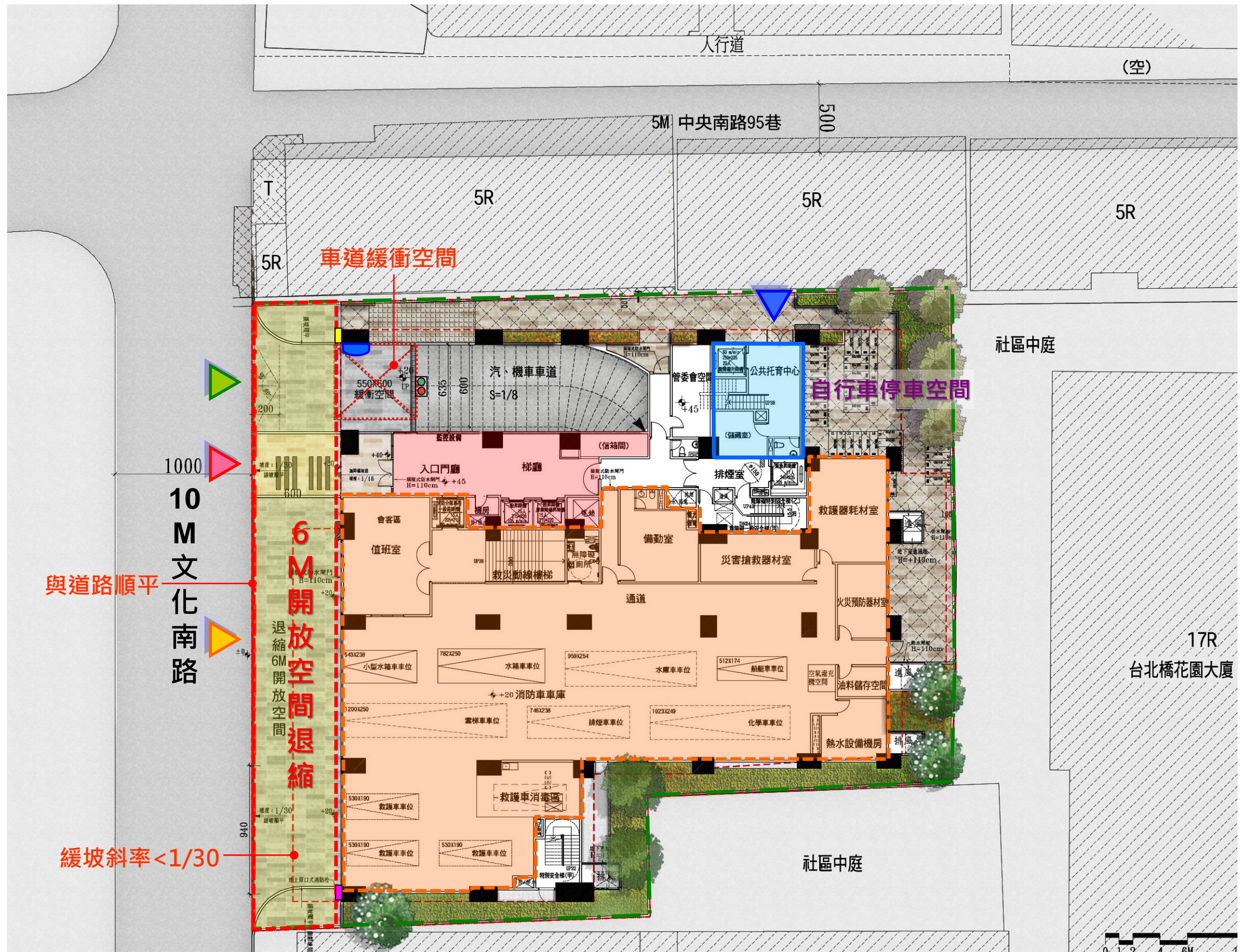
1. 本案將申請智慧建築銀級標章，檢討『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』、『智慧創新指標』等8項指標。
2. 本案符合所有基本規定之要求。本案住宿類部分鼓勵項目總得分110分，辦公服務類總得分98分，休閒文教類得分98分(實際得分依標章審查結果)，評定為銀級。



# 配置計畫

- 1.配置計畫上以能有效利用土地與環境，並達到人車獨立動線為主。
- 2.本案留設6米以上沿街步道式開放空間作為人車往來與救災避難之空間，以改善都市和居住品質。

-  車道出入口
-  住戶出入口
-  消防分隊出入口
-  公益性設施入口
-  6M開放空間
-  三重消防分隊
-  公共托育中心(公益設施)
-  住宅門廳
-  開放空間告示牌
-  公益性設施告示牌
-  警示燈
-  反射鏡





# 景觀設計說明

- 1.設計語彙手法：基地北側以米色系厚磚拼貼設計引導人行動線及視覺流動，以漸進空間層次，塑造具韻律感及適意性之步行活動空間；基地西側則以灰色系及米色系鋪面畫分出消防使用空間及社區入口。
- 2.創意概念說明：於基地北側自行車停車區旁規劃樟樹等灌木包圍，營造視覺與人群聚焦效果，建築後側規劃喬木及灌木群強化植群錯落意象，打造不同於外部環境的靜謐氛圍，基地北側留設人行與自行車通道，連接至周邊都市人行空間，以米色系厚磚或磚加強空間細部質感，沿街鋪面以低調色系減緩消防與行人的緊張感。





西北向外觀透視模擬圖

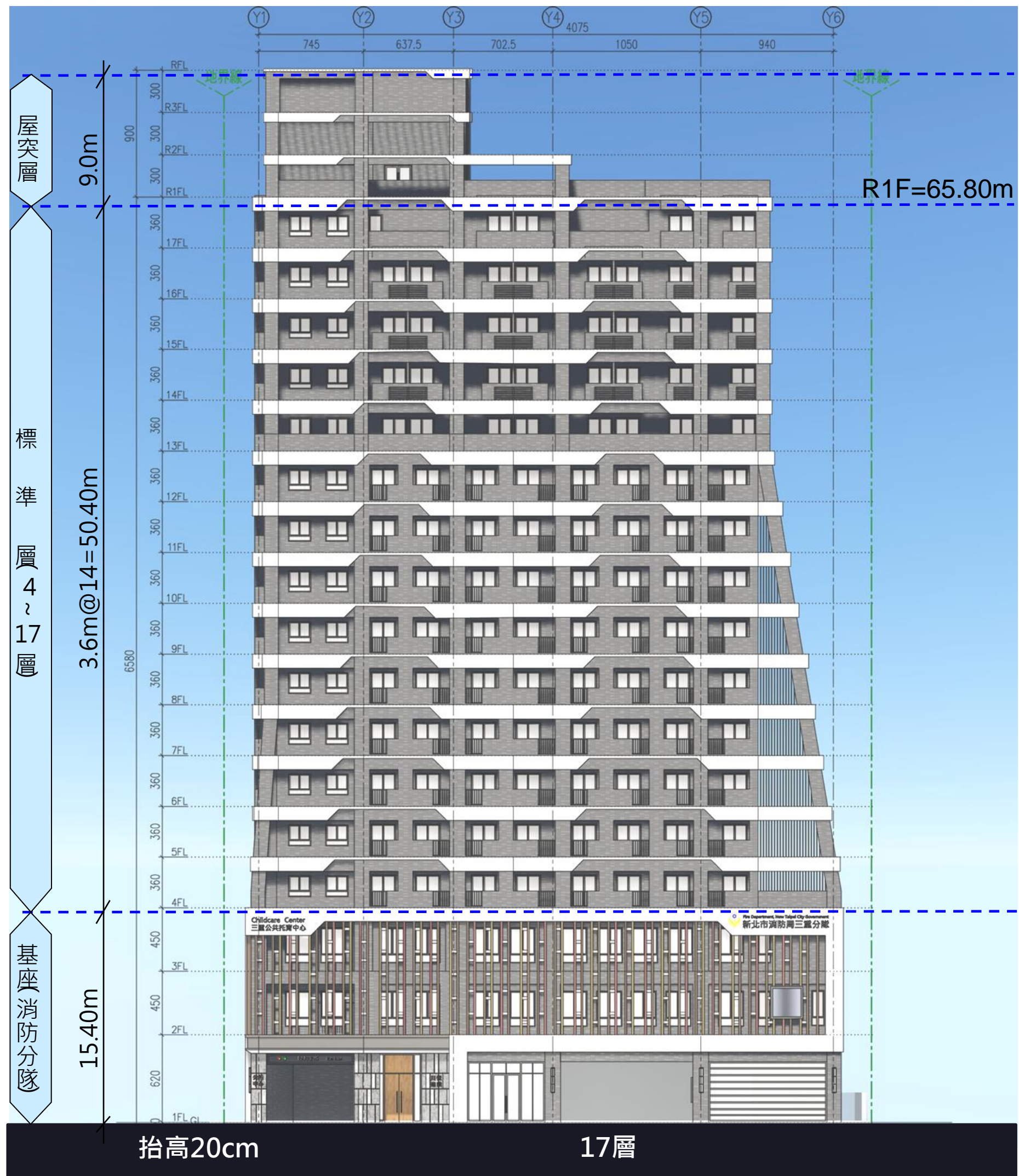


東南向外觀透視模擬圖

# 基座透視模擬圖



# 西向立面圖





# 建築物色彩及材料計畫



深灰色系磁磚

白色系磁磚

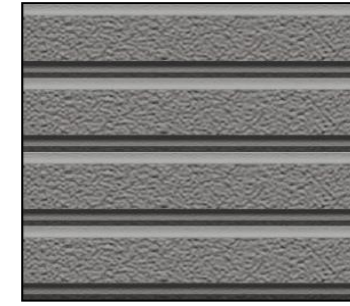
清玻璃/有色玻璃

灰色系鋁隔柵

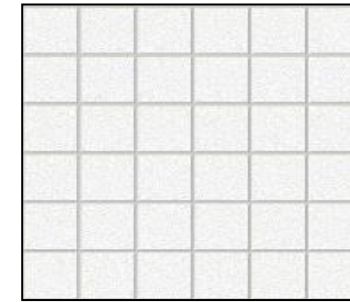
棕色系鋁隔柵

深灰色金屬板

灰色系石材



深灰色系磁磚



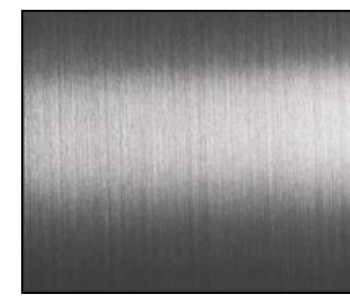
白色系磁磚



清玻璃/有色玻璃



棕色系鋁隔柵



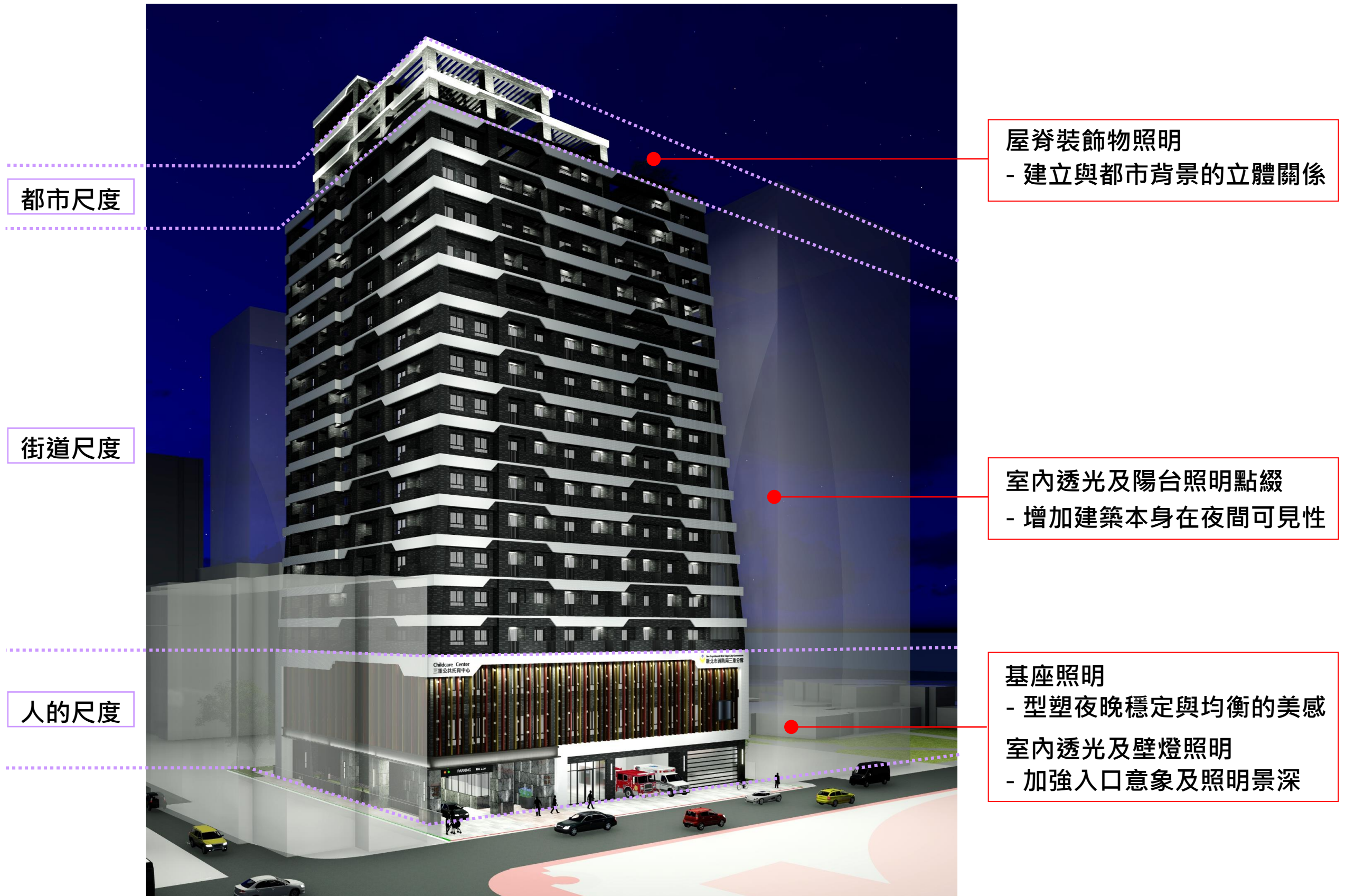
深灰色金屬板



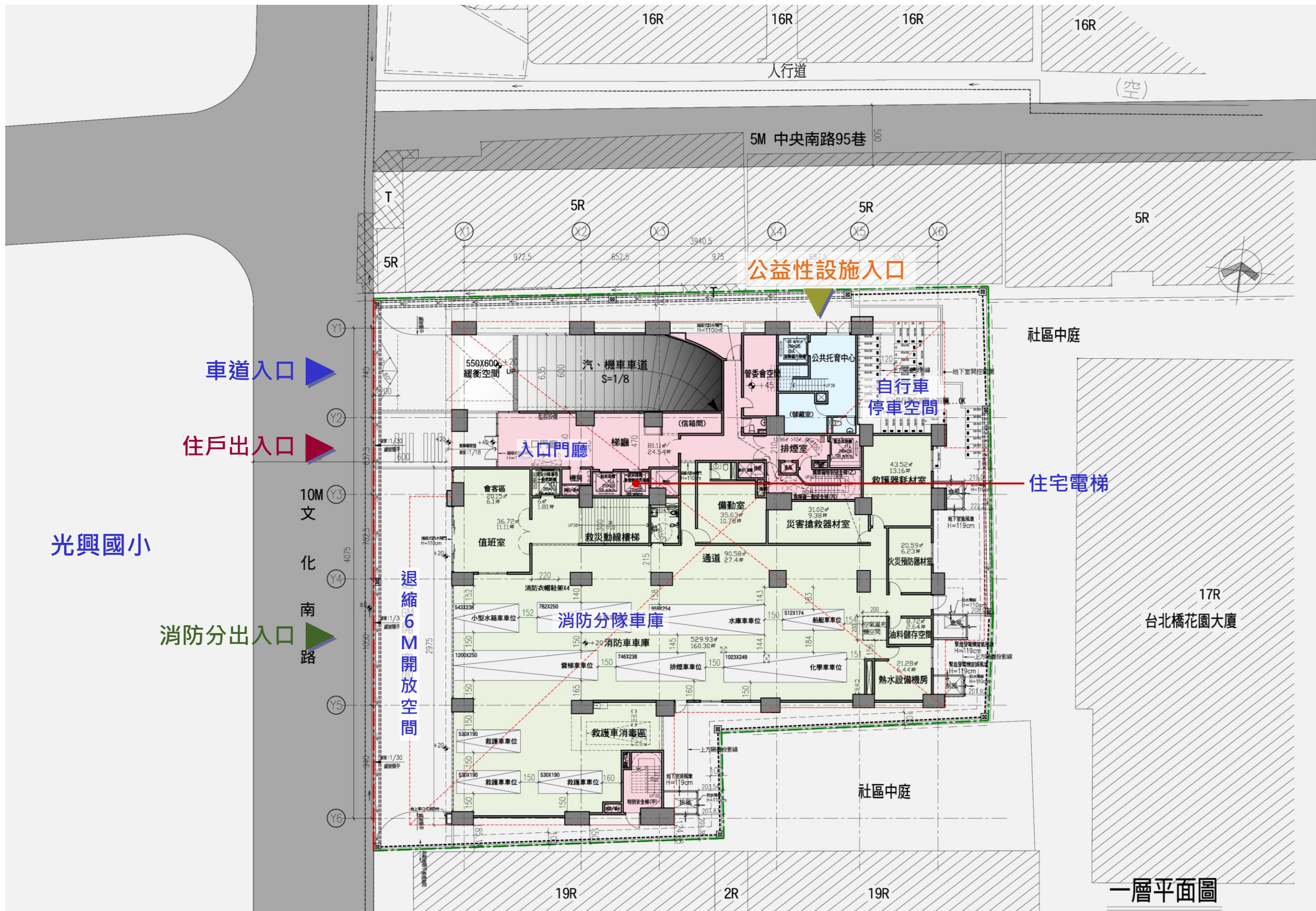
灰色系石材

# 夜間燈光設計模擬

1. 建築照明反映與環境的關係，同時也充分表現出建築本體的特色。
2. 將燈光視為形成結構的美感，使建築物的存在與都市空間、人為活動產生密切的呼應，也為城市夜景帶來更迷人的風采。
3. 設計將由三種尺度探討：都市尺度、街道尺度、人的尺度分別來看建築物，方能建立建築的夜間層次。



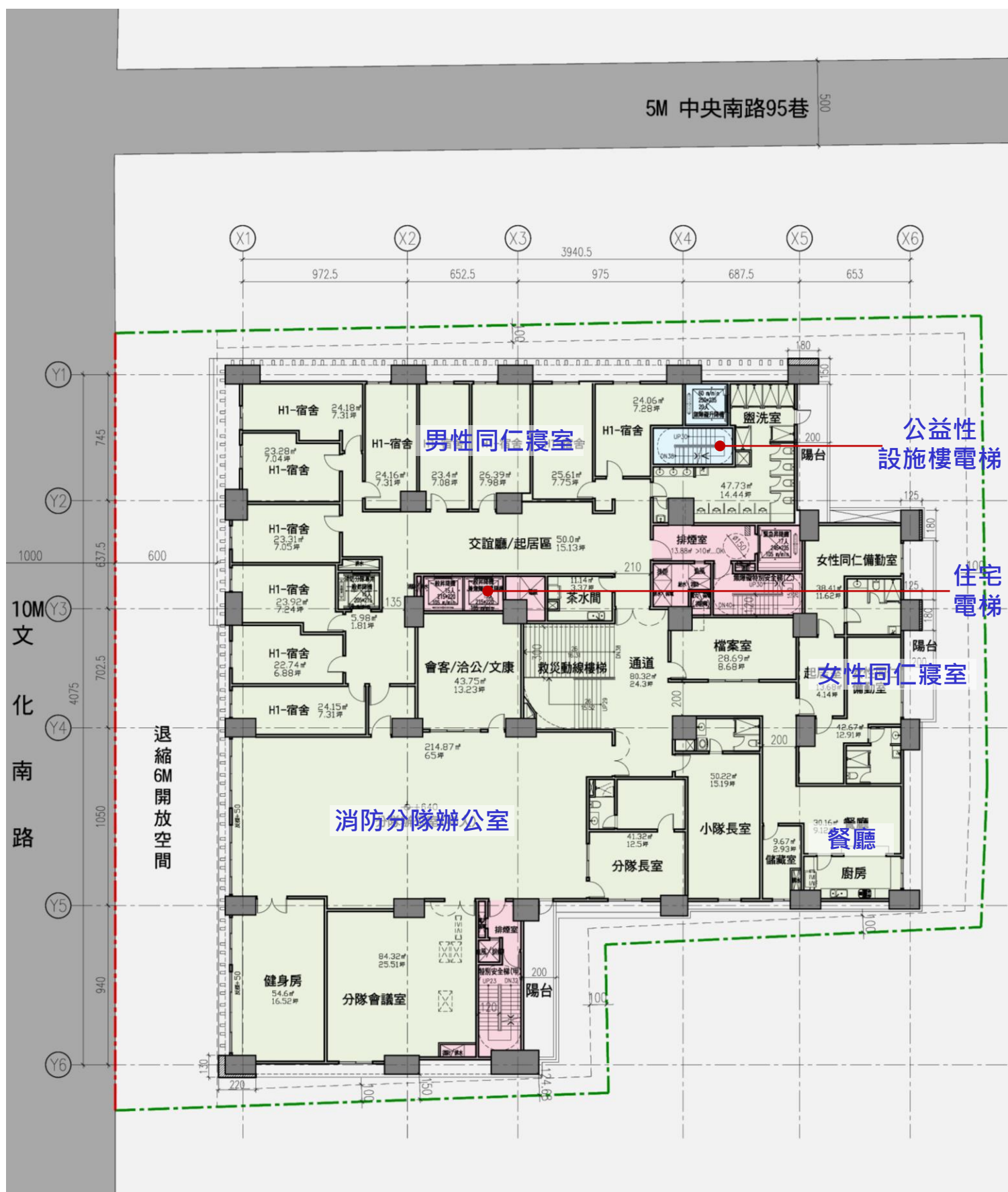
# 地上層平面圖



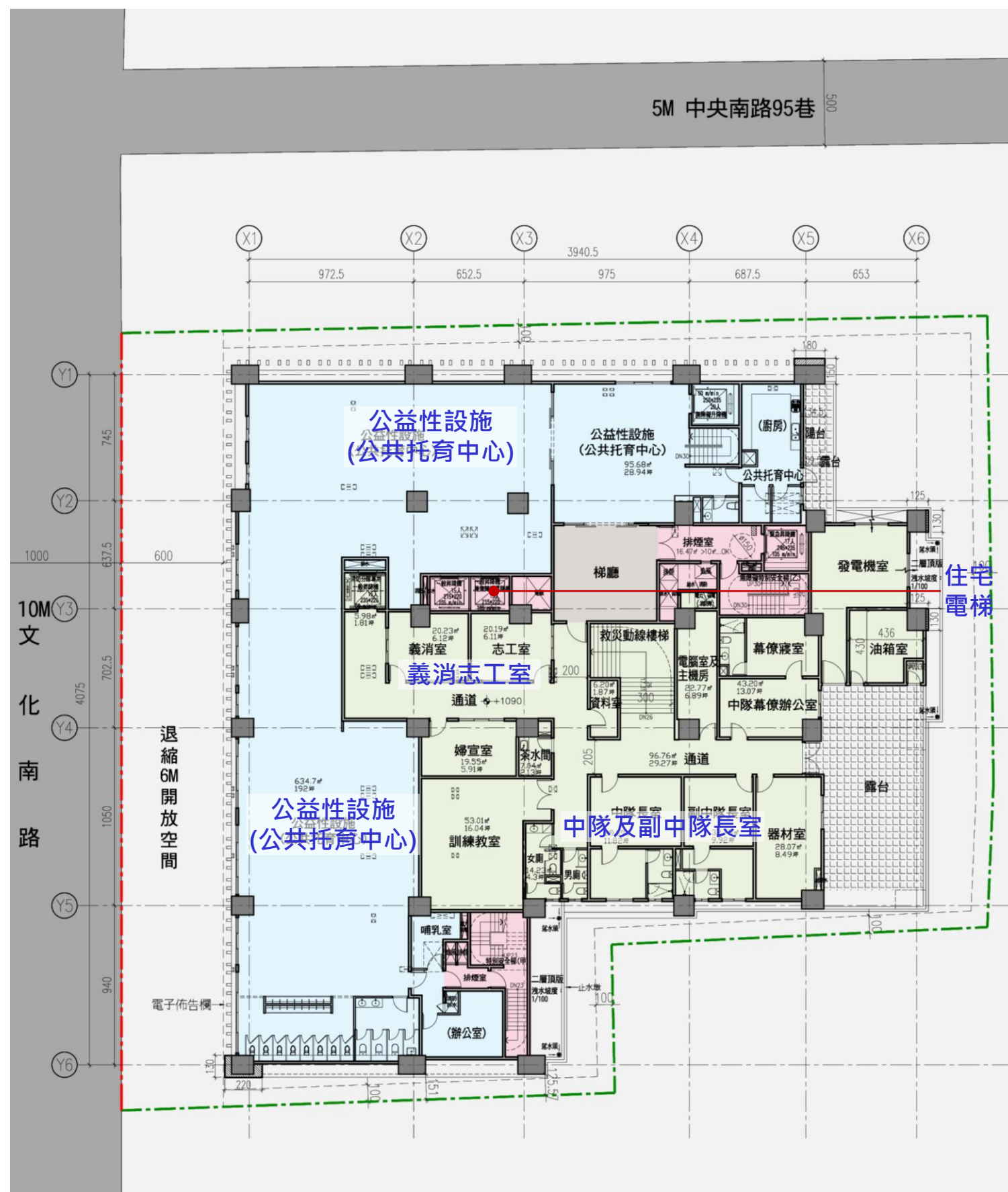
一層平面圖



# 地上層平面圖

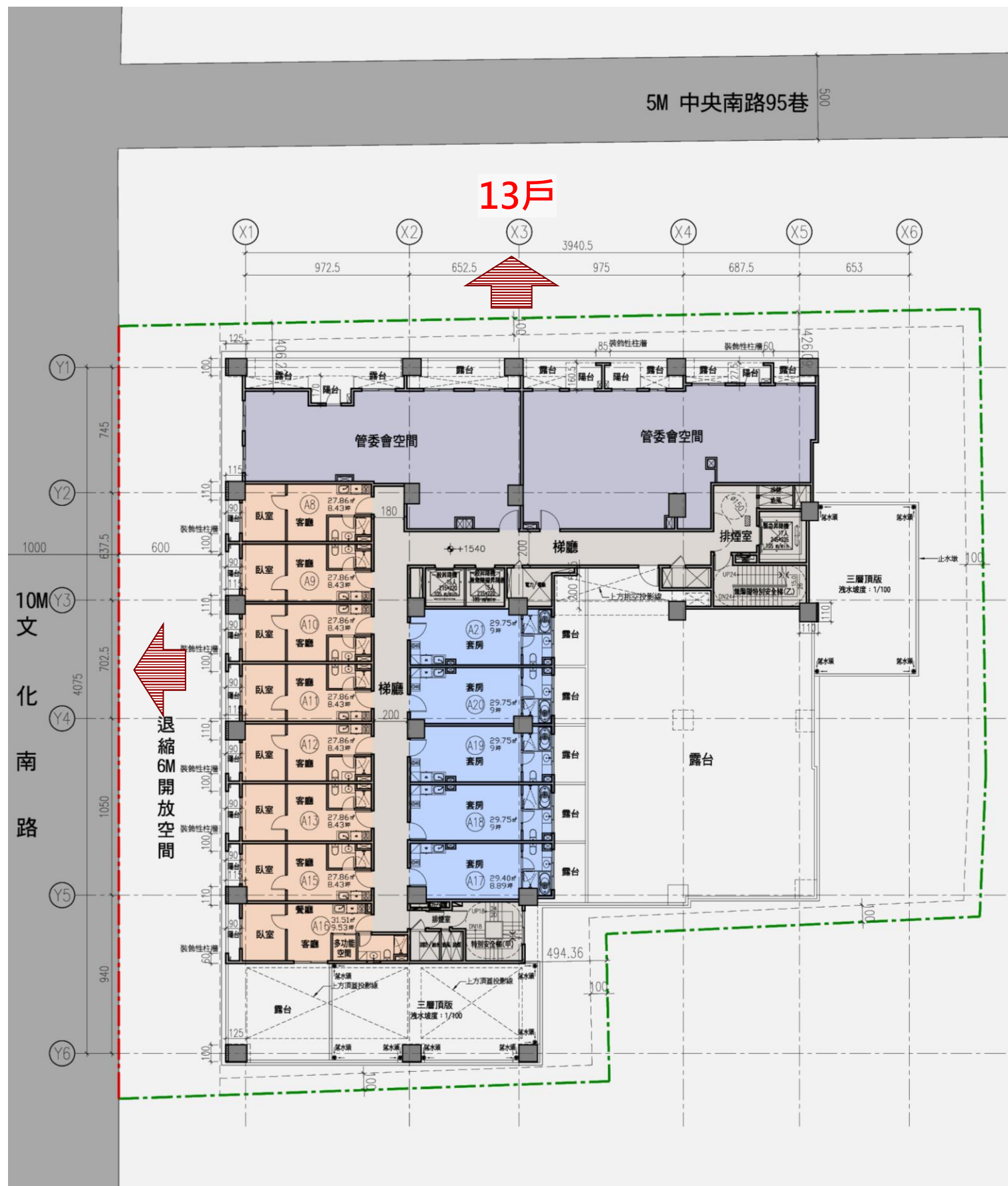


地上二層

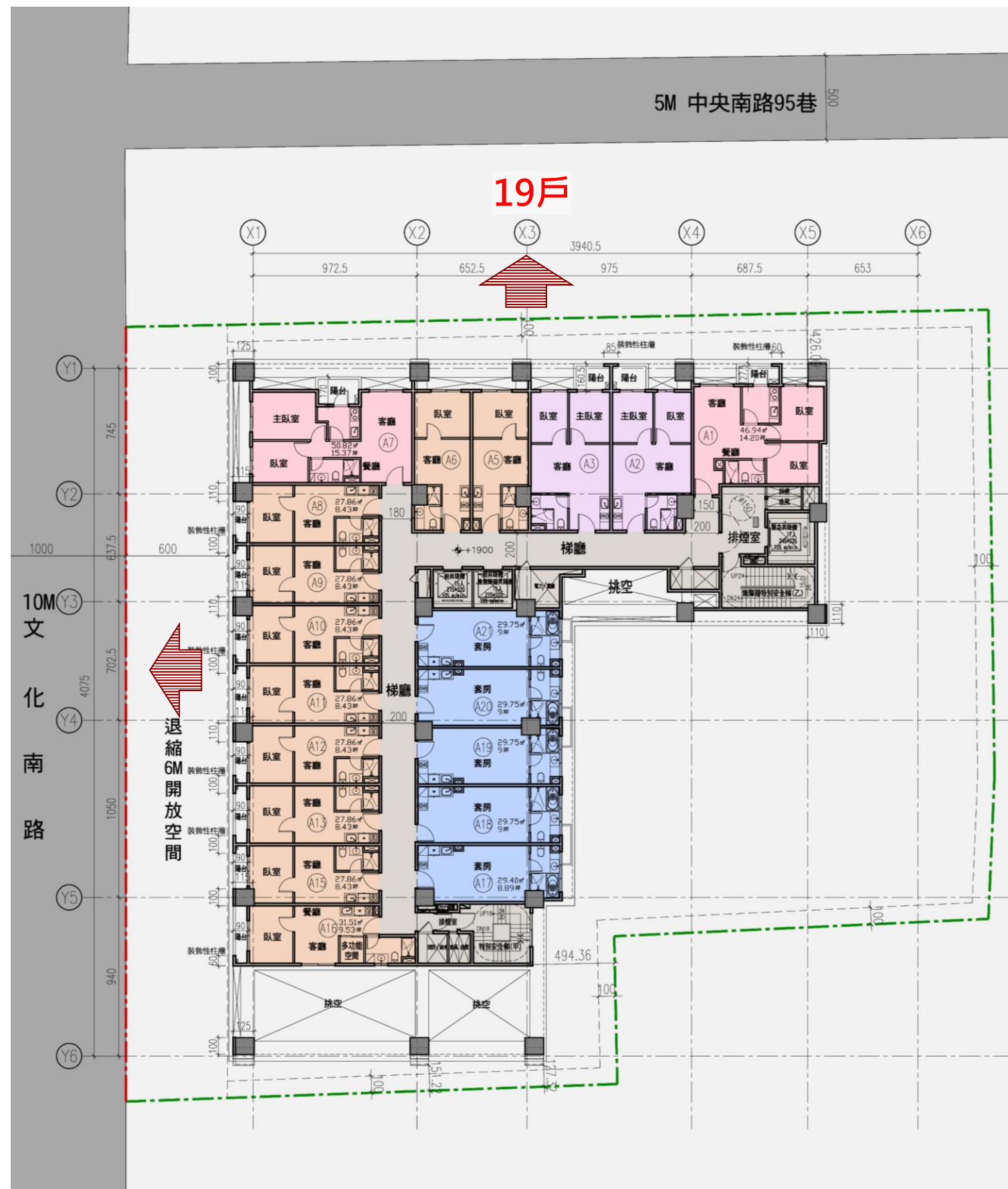


地上三層

# 地上層平面圖

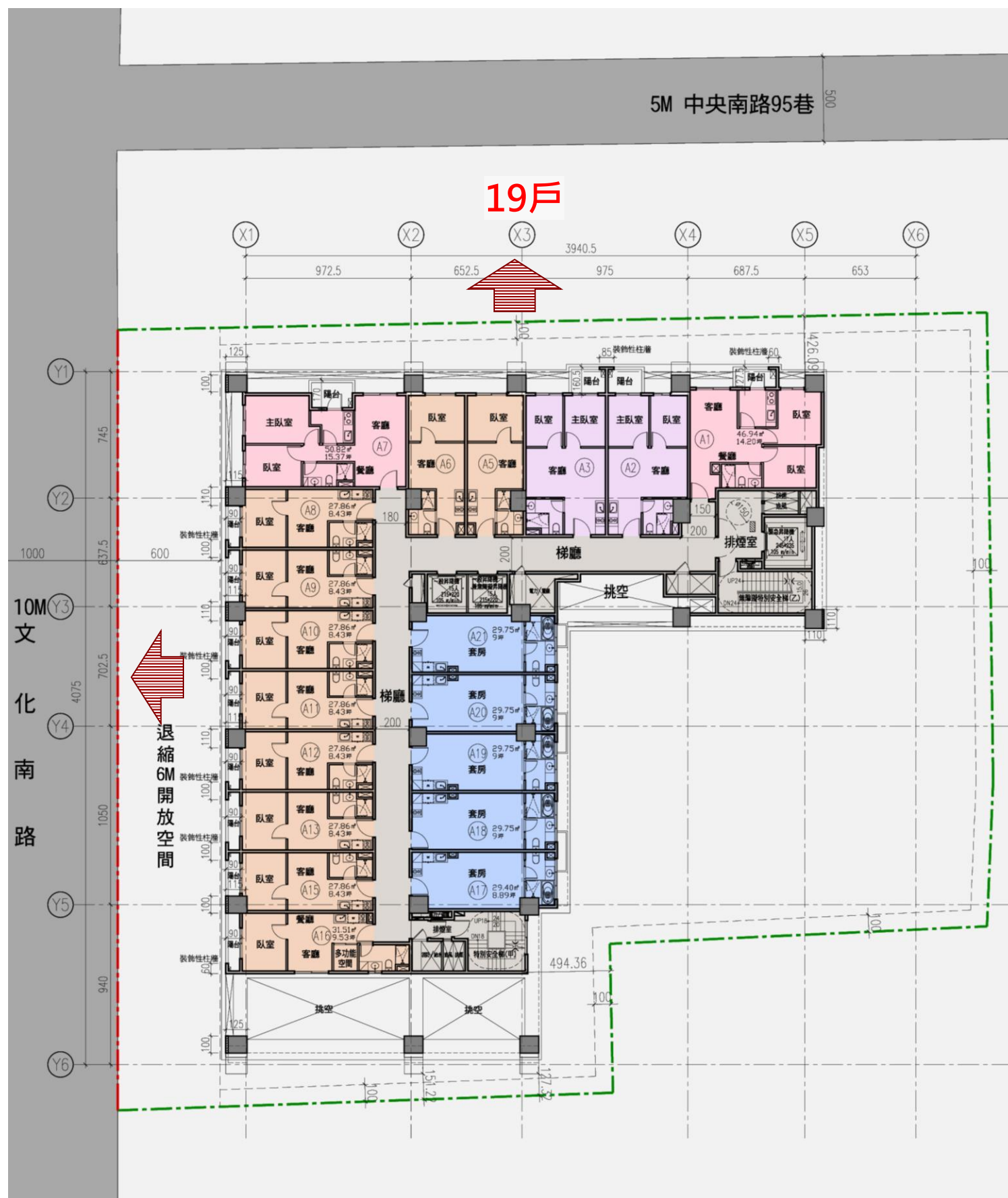


地上四層

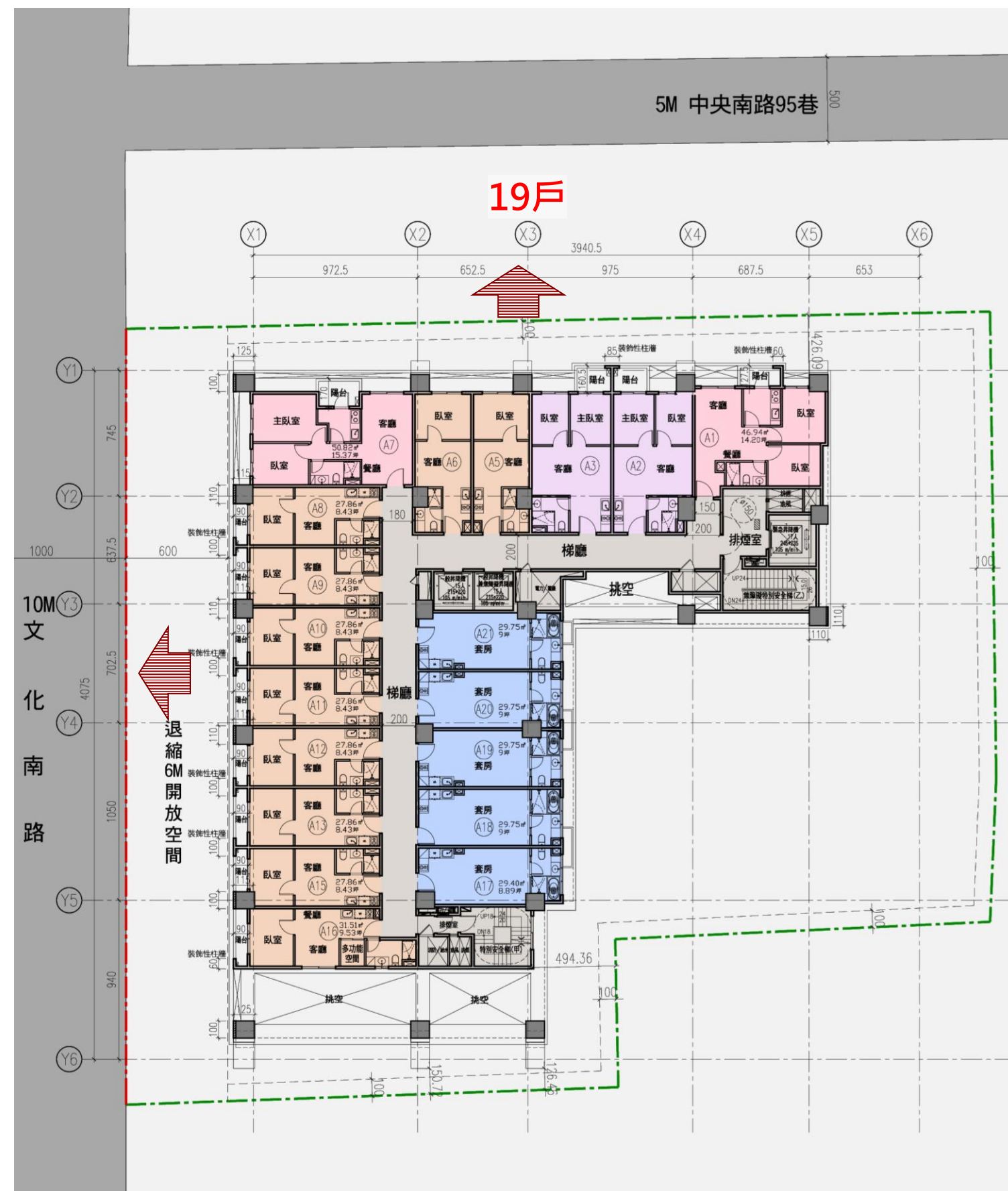


地上五層

# 地上層平面圖

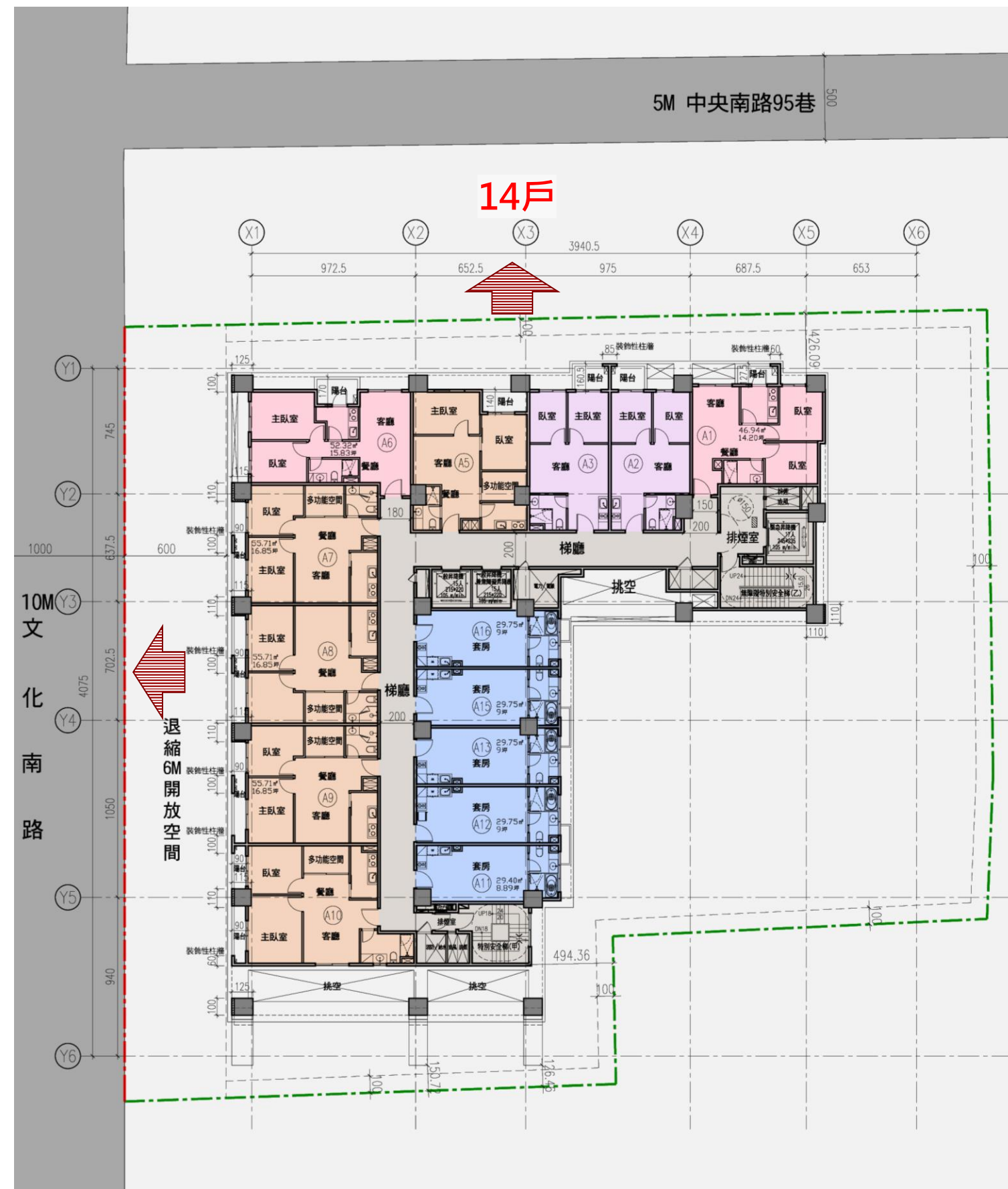
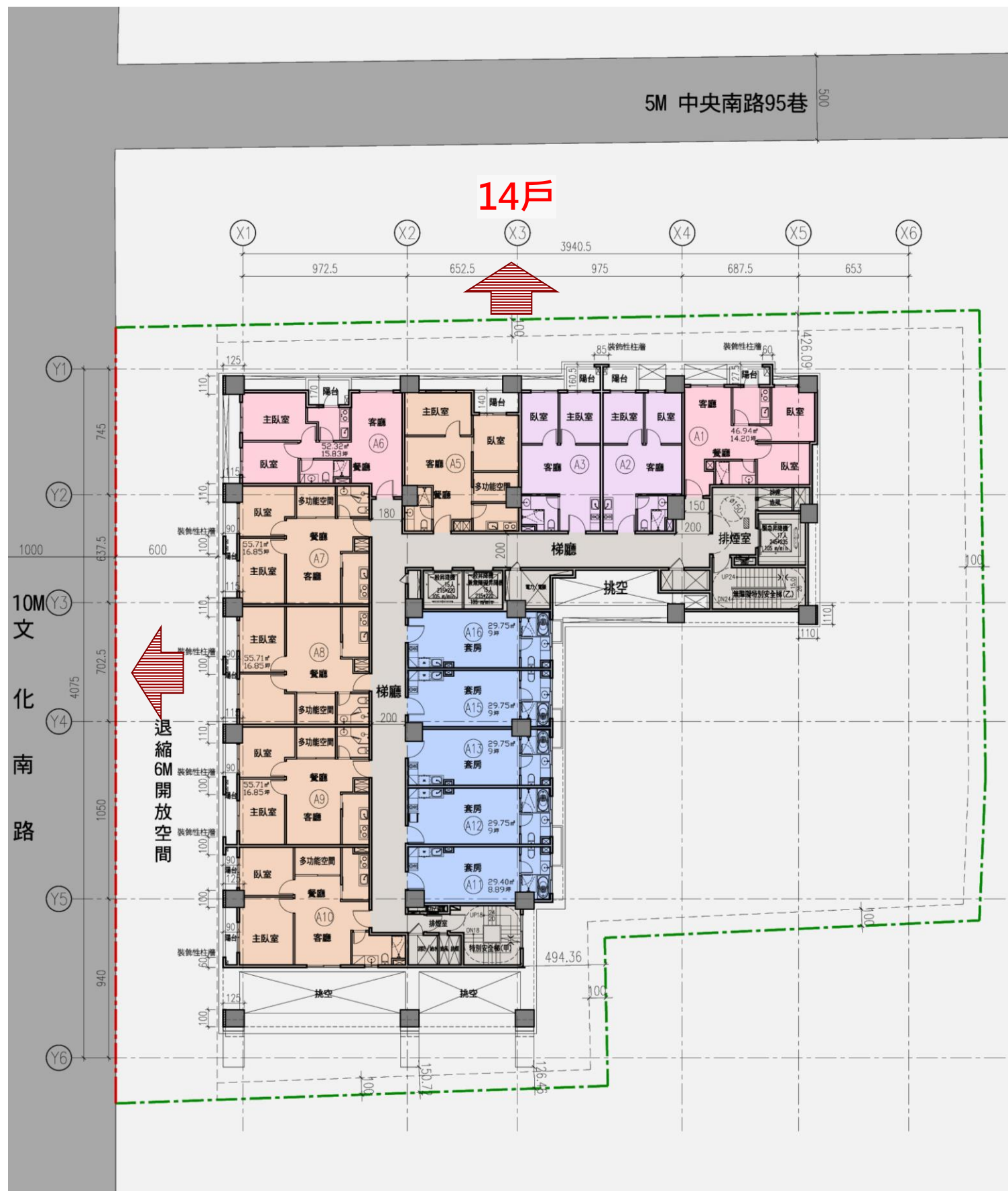


地上六層

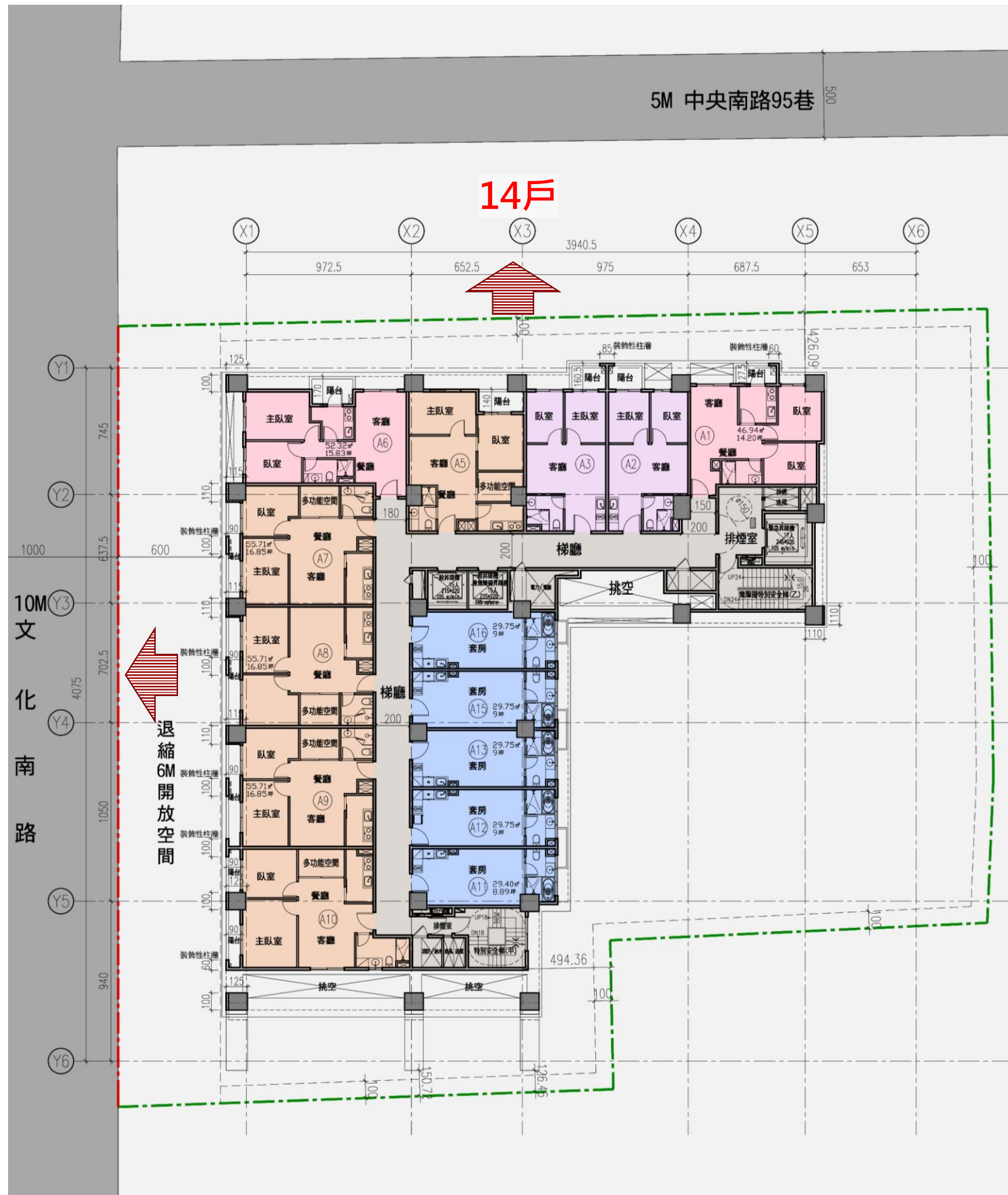


地上七層

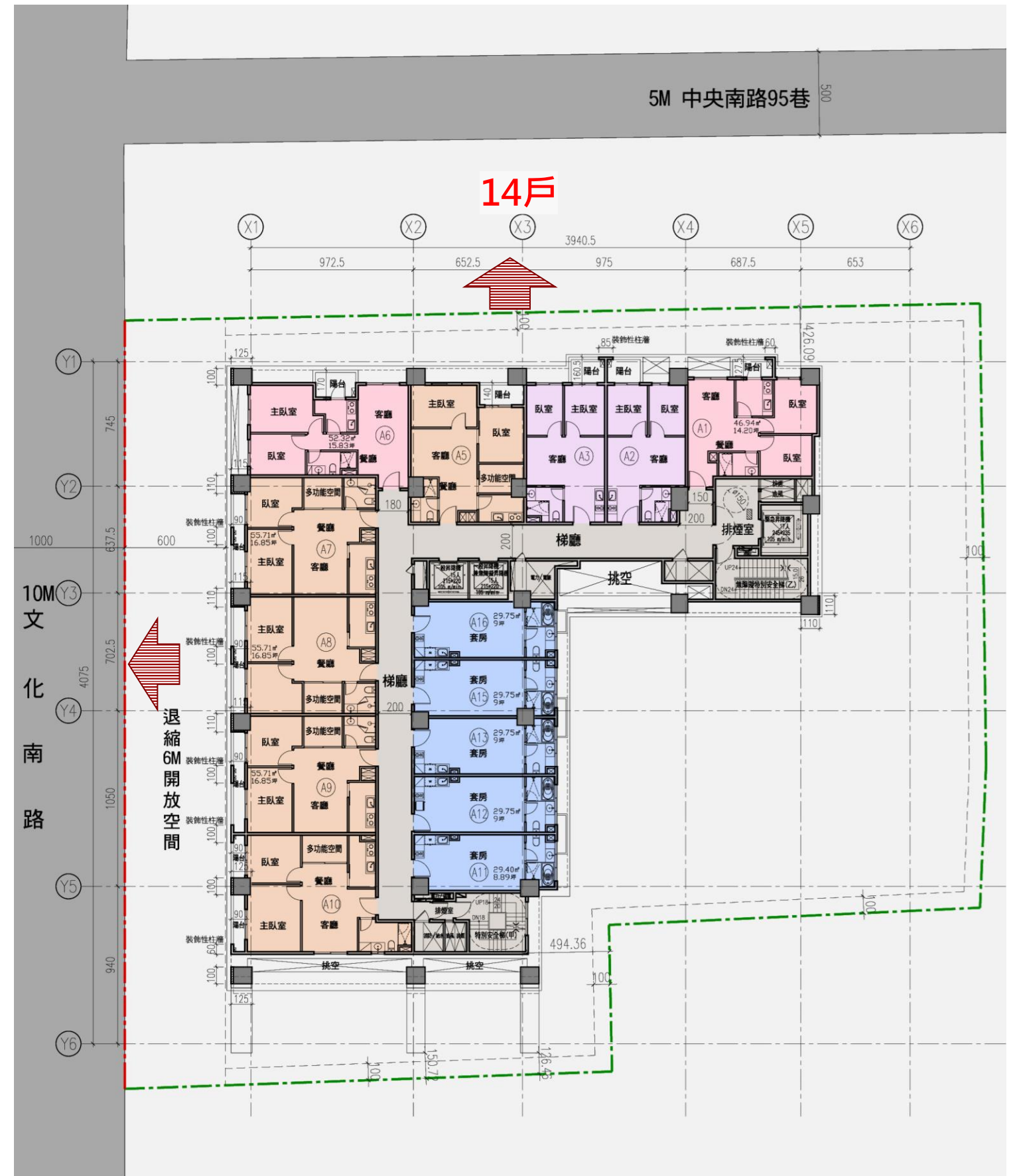
# 地上層平面圖



# 地上層平面圖

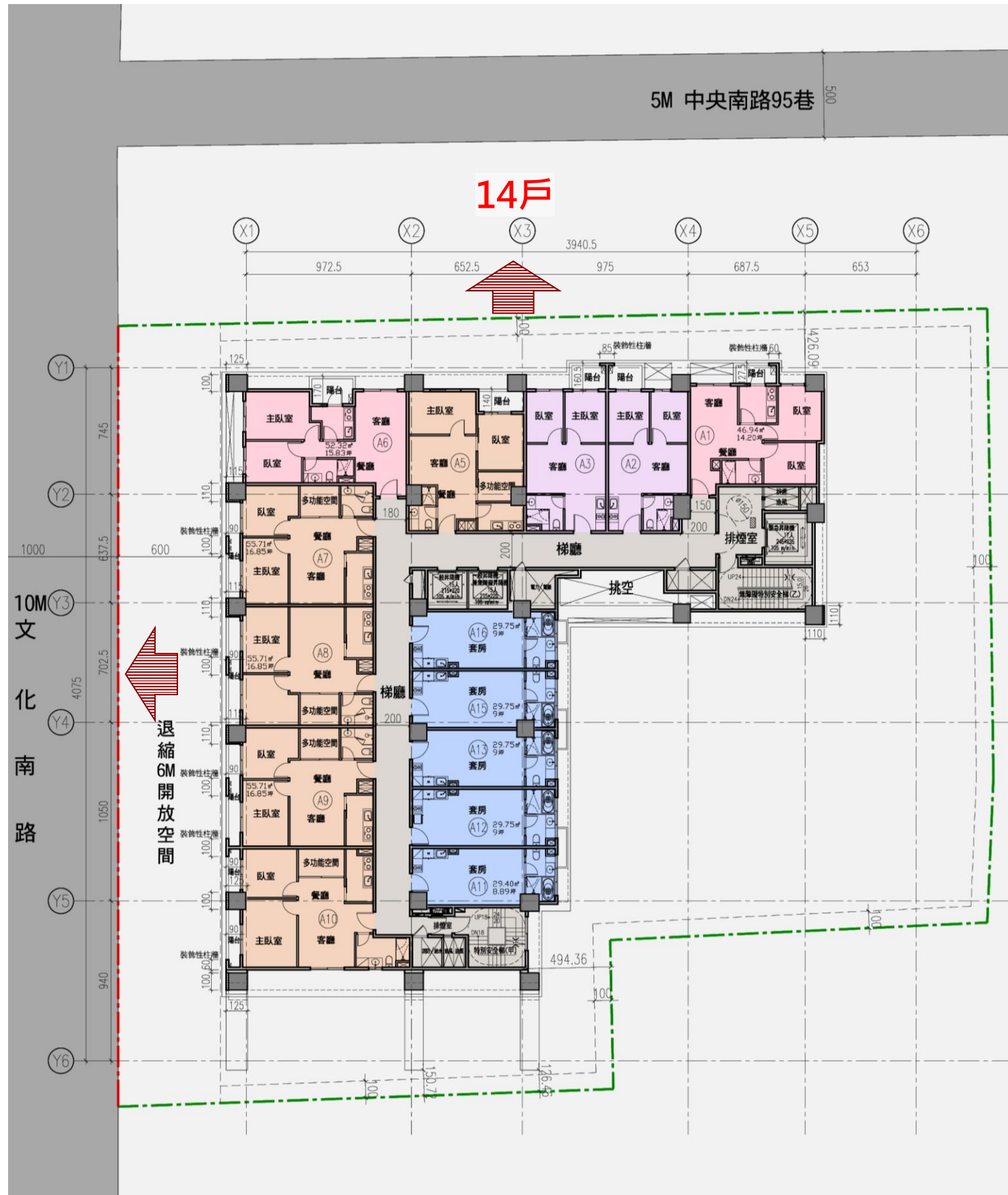


地上十層

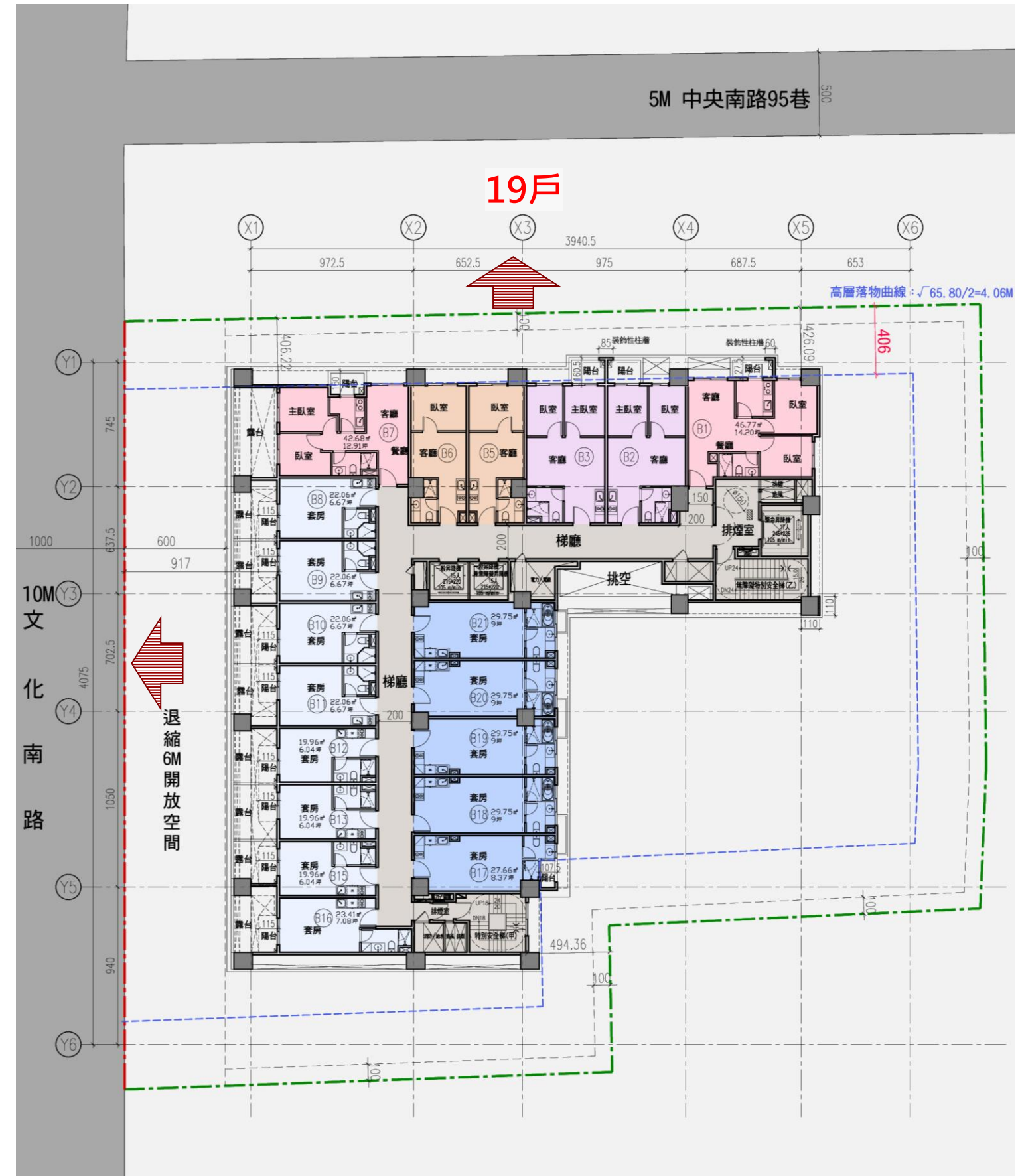


地上十一層

# 地上層平面圖

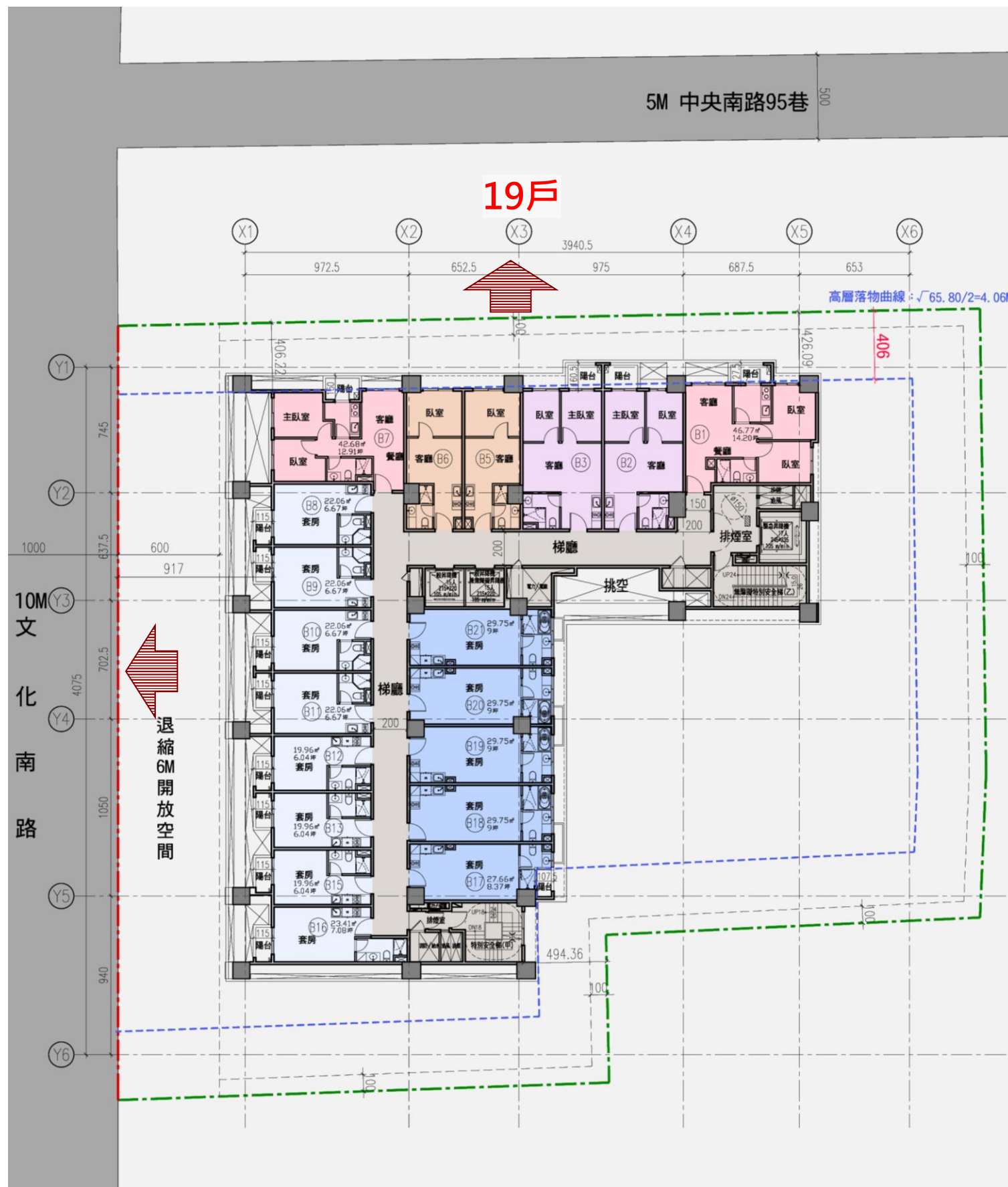


地上十二層

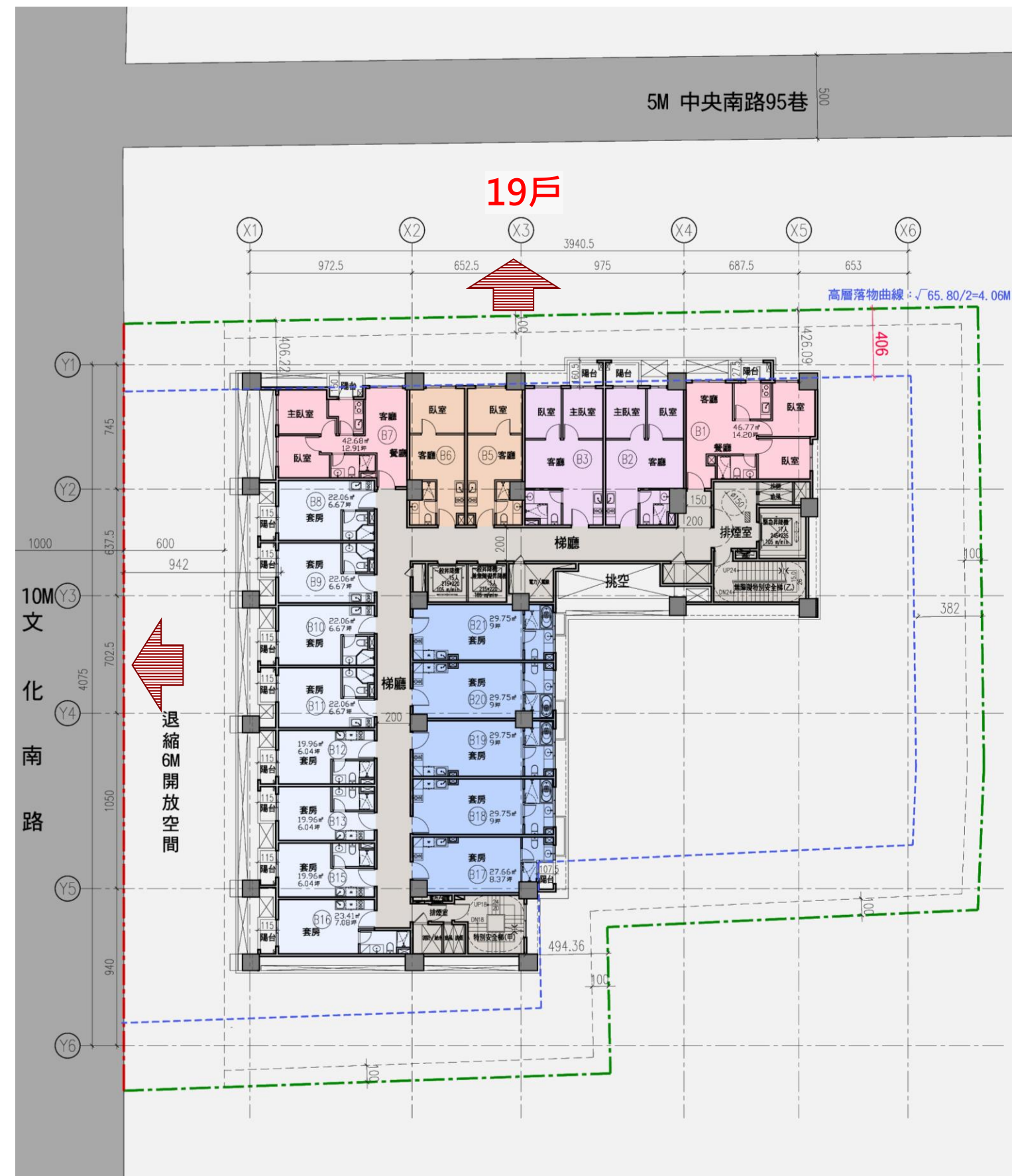


地上十三層

# 地上層平面圖

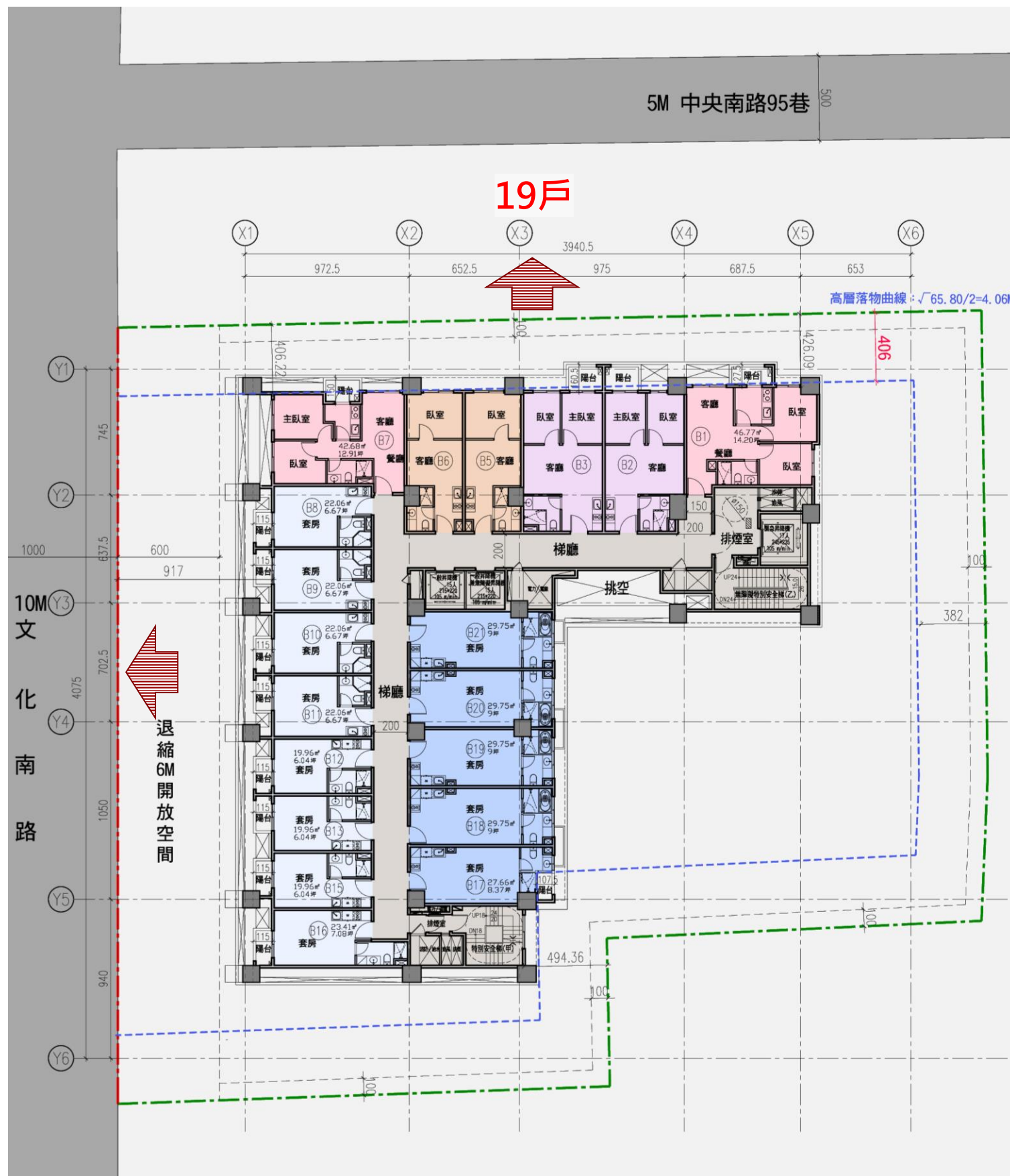


地上十四層

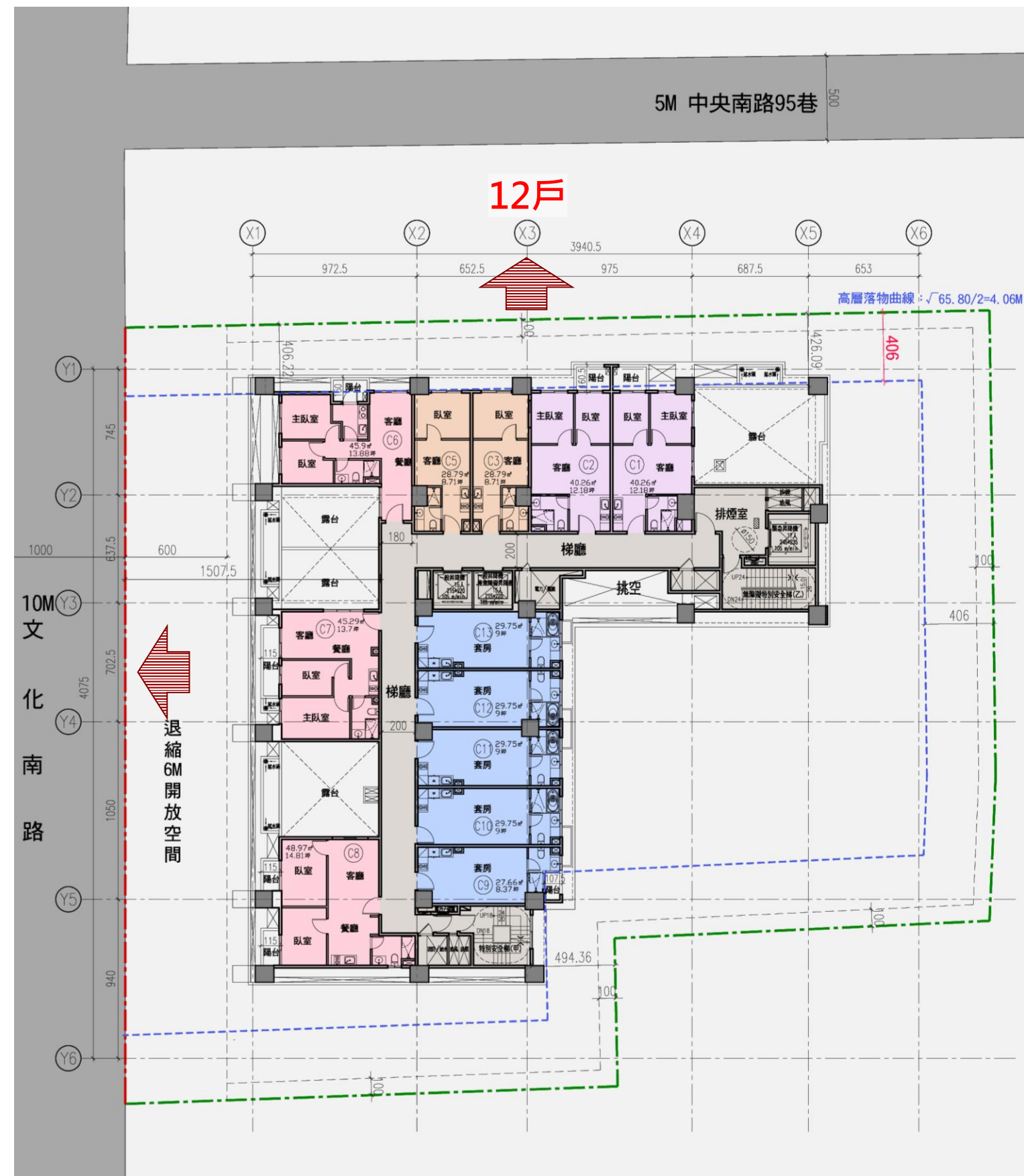


地上十五層

# 地上層平面圖



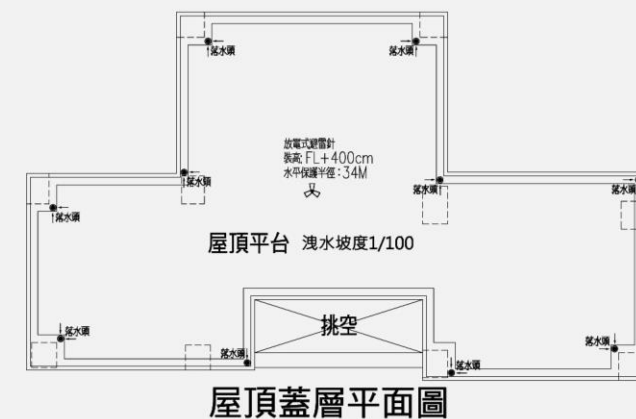
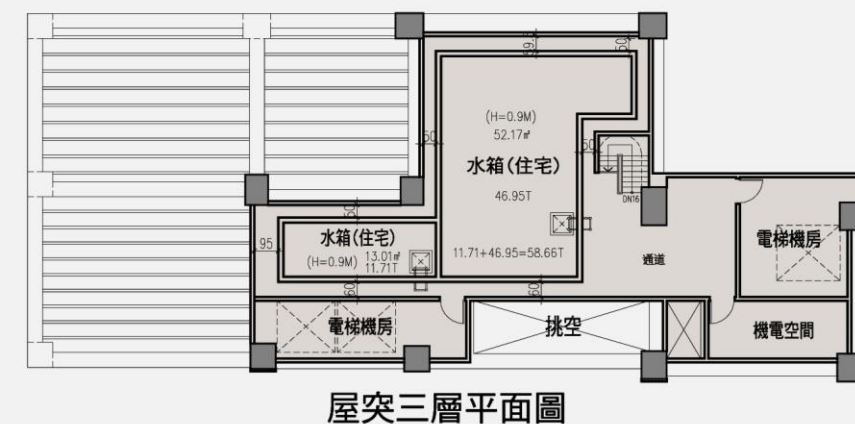
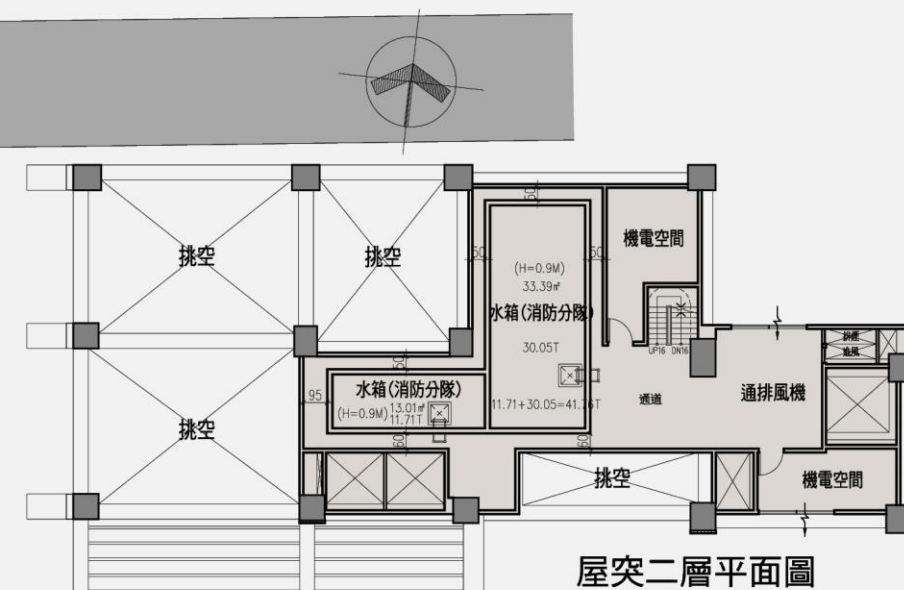
地上十六層



地上十七層

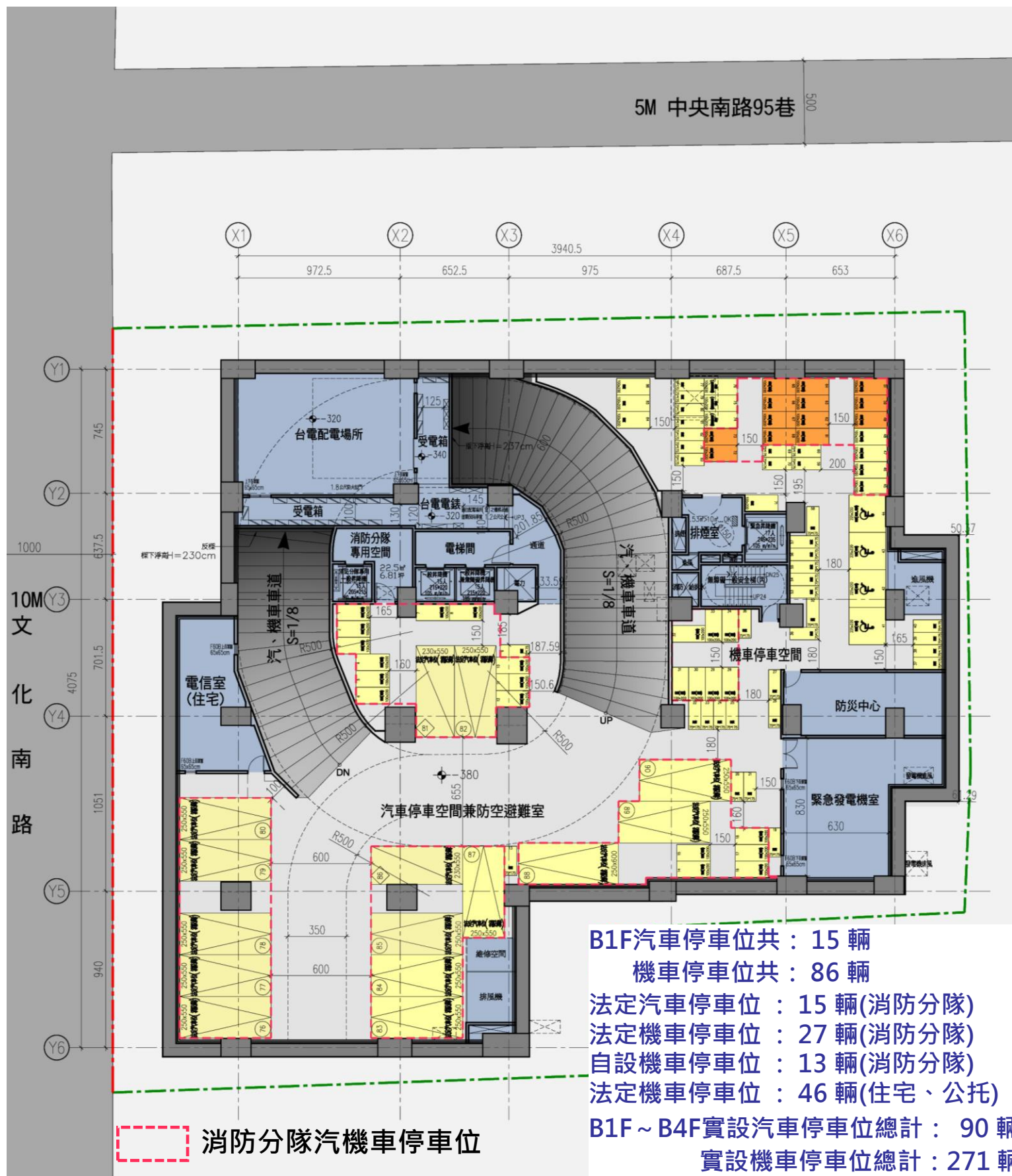


# 屋突層平面圖

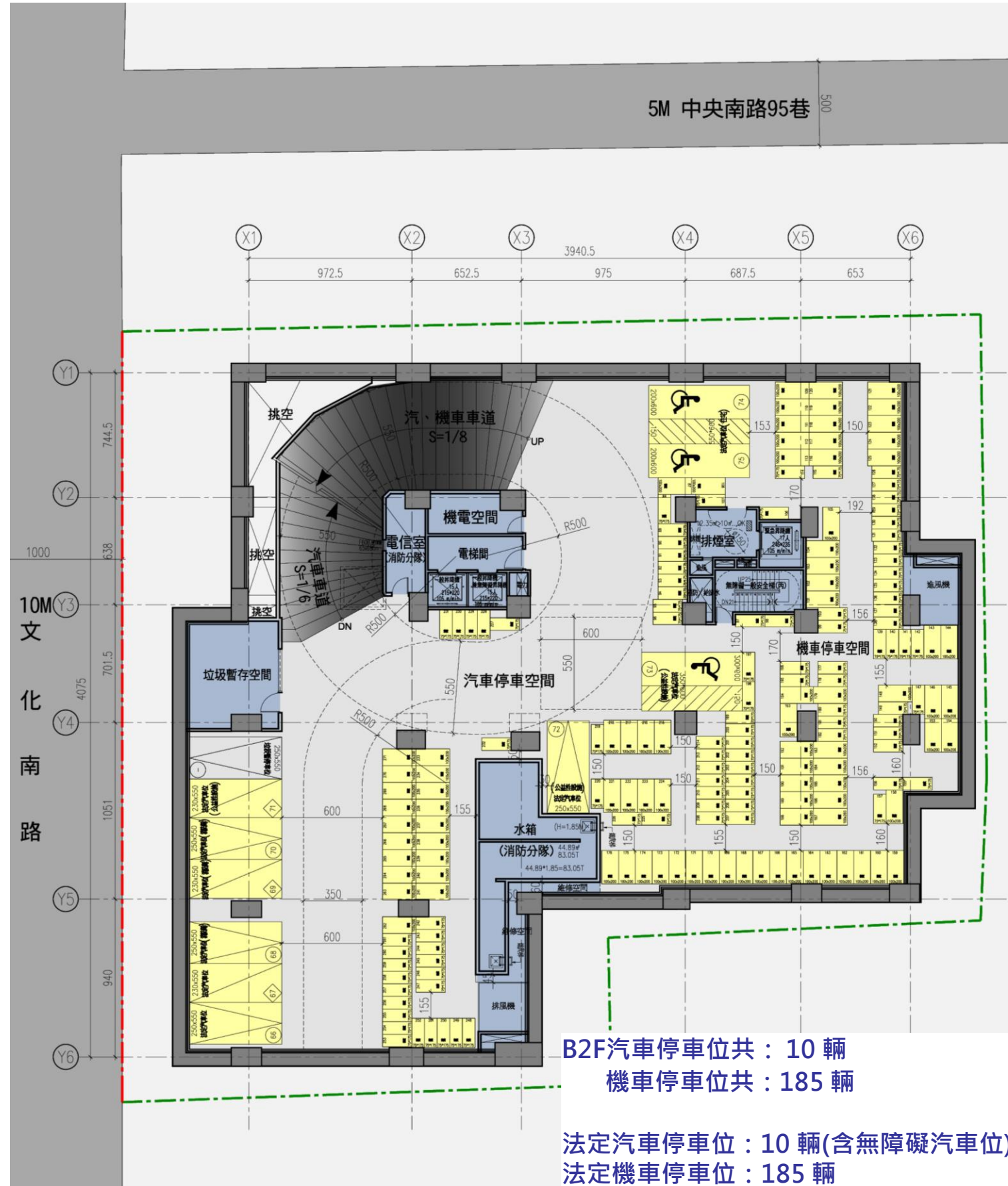


屋突層平面圖

# 地下層平面圖

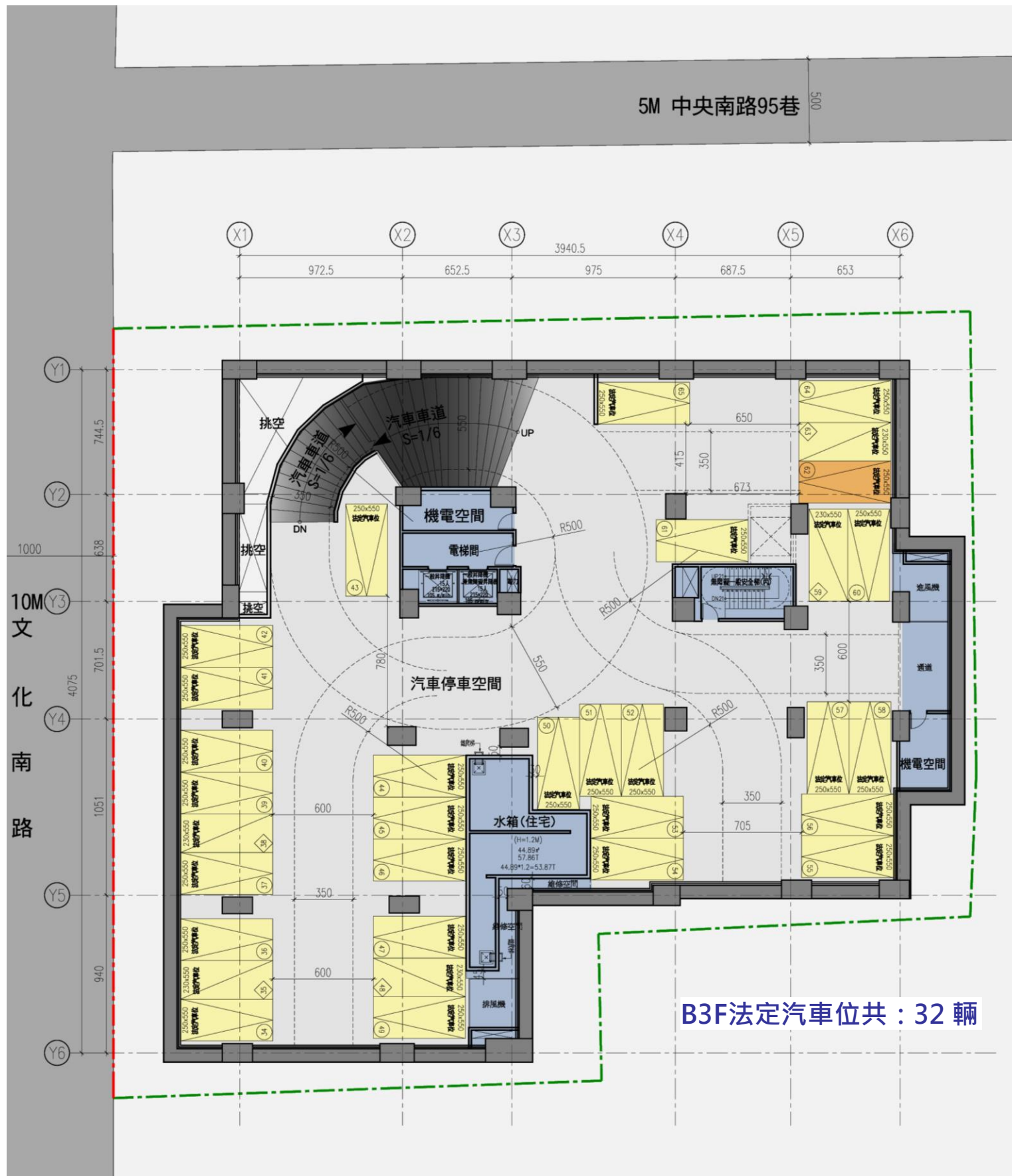


地下一層



地下二層

# 地下層平面圖



地下三層



地下四層

# 估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所



專業·負責·公正·誠信

# 估價條件—更新前估價條件

價格日期：民國110年5月15日

- 1.更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
- 2.更新前各宗土地劃分方式，依『相鄰土地為同一所有權人』、『相鄰土地為同一使用執照』之情況下劃分，本次評估劃分宗地為2筆：

編號	土地地號	劃分依據
1	800-3	
2	801-1等16筆地號	同一所有權人(新北市：管理者新北市政府消防局)

- 3.更新前土地素地價格評估，係先評估勘估標的合併前各宗土地之合理價格，本次以光興段800-3地號等17筆土地為比準地，評估該土地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格，並計算合併前各宗土地價值比例。

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



專業·負責·公正·誠信

# 更新前評估基礎說明

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



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



專業·負責·公正·誠信

# 更新前合併前權利價值評估

## 步驟一：評估更新前比準地土地價格

- 以比較法及土地開發分析法  
評估比準地土地價格

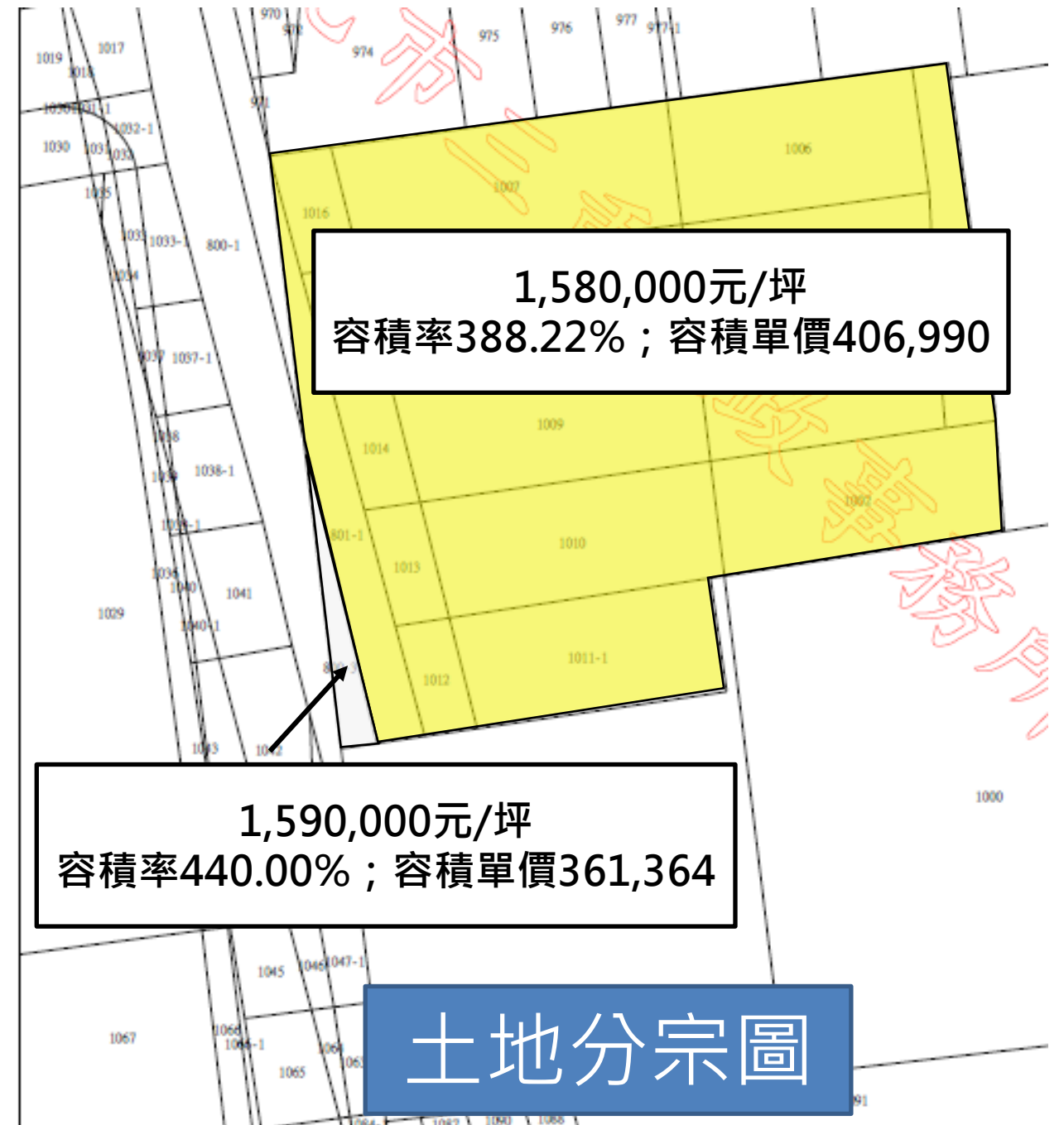
(混合容積率為389.00%)

土地單價為160萬元/坪

土地面積為646.1098坪

土地價值為1,033,775,600元

- 考慮各宗土地個別條件包括**面積**、  
**地形**、**容積率**、**面寬**等條件差異  
採用百分率法，進行個別土地價格調整。



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

# 更新前權利價值評估

- 步驟二：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$$10,000,000 \div 1,033,775,600 \text{元} \approx 0.9673\%$$

更新前某所有權人 權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
10,000,000	1,033,775,600	0.9673%

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

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



# 更新後權利價值評估



專業·負責·公正·誠信



# 估價條件—更新後估價條件

- 1.更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- 2.評估更新後各戶價格，消防大隊選定**二樓**做為比準單元，住宅單元選定**8F-A10**戶作為比準單元。
- 3.評估更新後地下各層車位價格，選定**地下一層車位(250cm×550cm)(編號80)**作為比準單元。
- 4.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值。



專業·負責·公正·誠信

# 更新後評估基礎說明

考量更新後各單元  
之樓層別效用比及位置差異，  
以比準單元之權利價值推估  
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，  
選定比準單元進行評估

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

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



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

1.產品類型：辦公住宅大樓

2.建築樓層：地上17層、地下4層

3.地面層至第二層規劃為消防大隊；第三層規劃部分消防大隊部分公托中心使用

4.住宅規劃：第四層以上規劃為住家單元

(4F單層規劃13戶)、(5~7F、13~16F單層規劃19戶)

(8~12F單層規劃14戶)、(17F單層規劃12戶)

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



專業·負責·公正·誠信

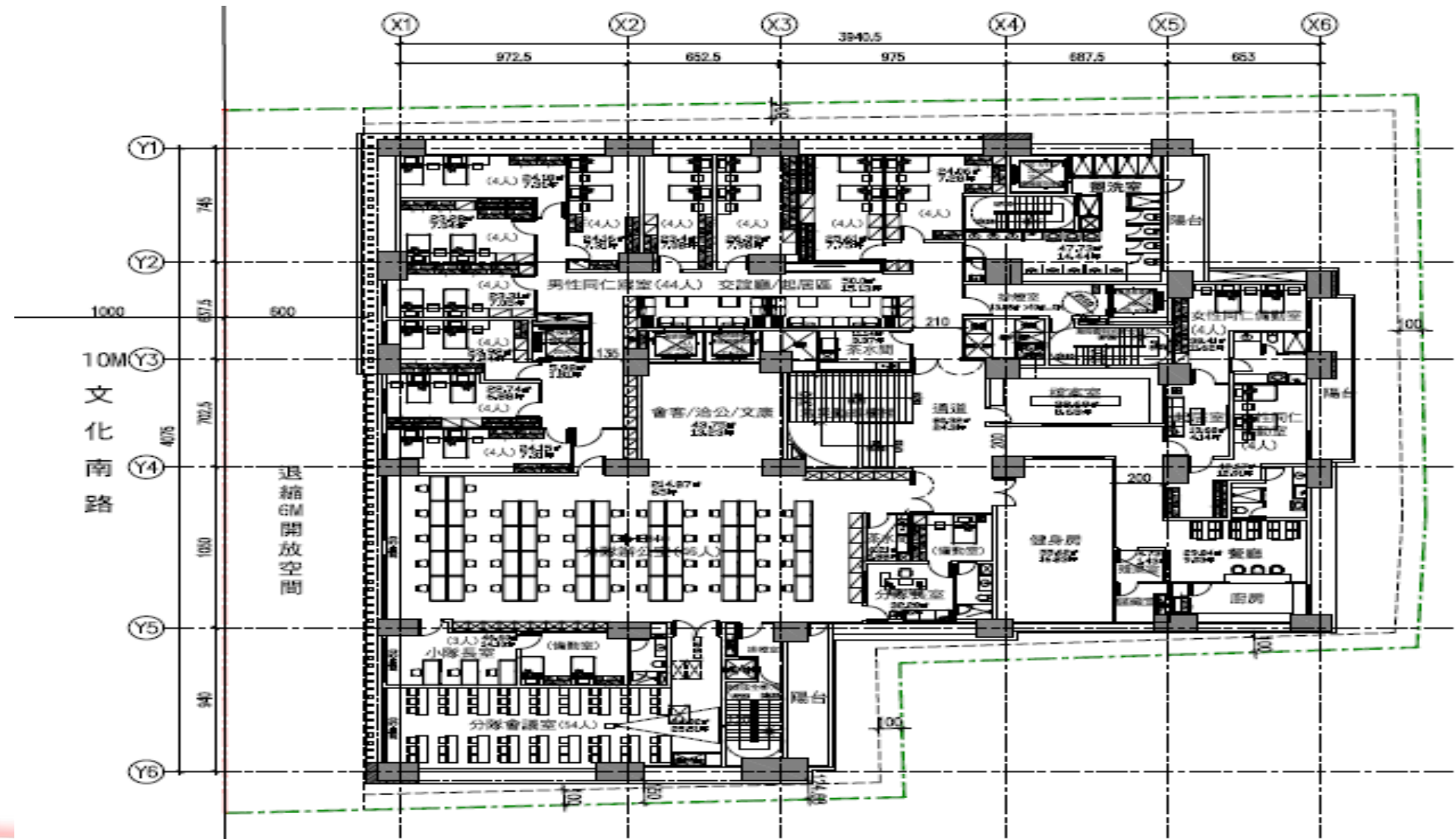
# 更新後權利價值評估

## 消防大隊比準戶

樓層	建物面積(坪)	通風採光	面積	建物單價(元/坪)
2F	621.33	四面採光	200坪以上	445,000

## 消防大隊比較項目

面積  
-----  
樓層別效用比



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

# 更新後權利價值評估

## 住家比準戶

樓層	單元	建物面積 (坪)	單層戶數	臨路條件	通風採光	棟距	建物單價 (元/坪)
8F	A10	32.91	15戶以下	10M 文化南路	雙面採光 (普通)	較佳 (面學校)	490,000

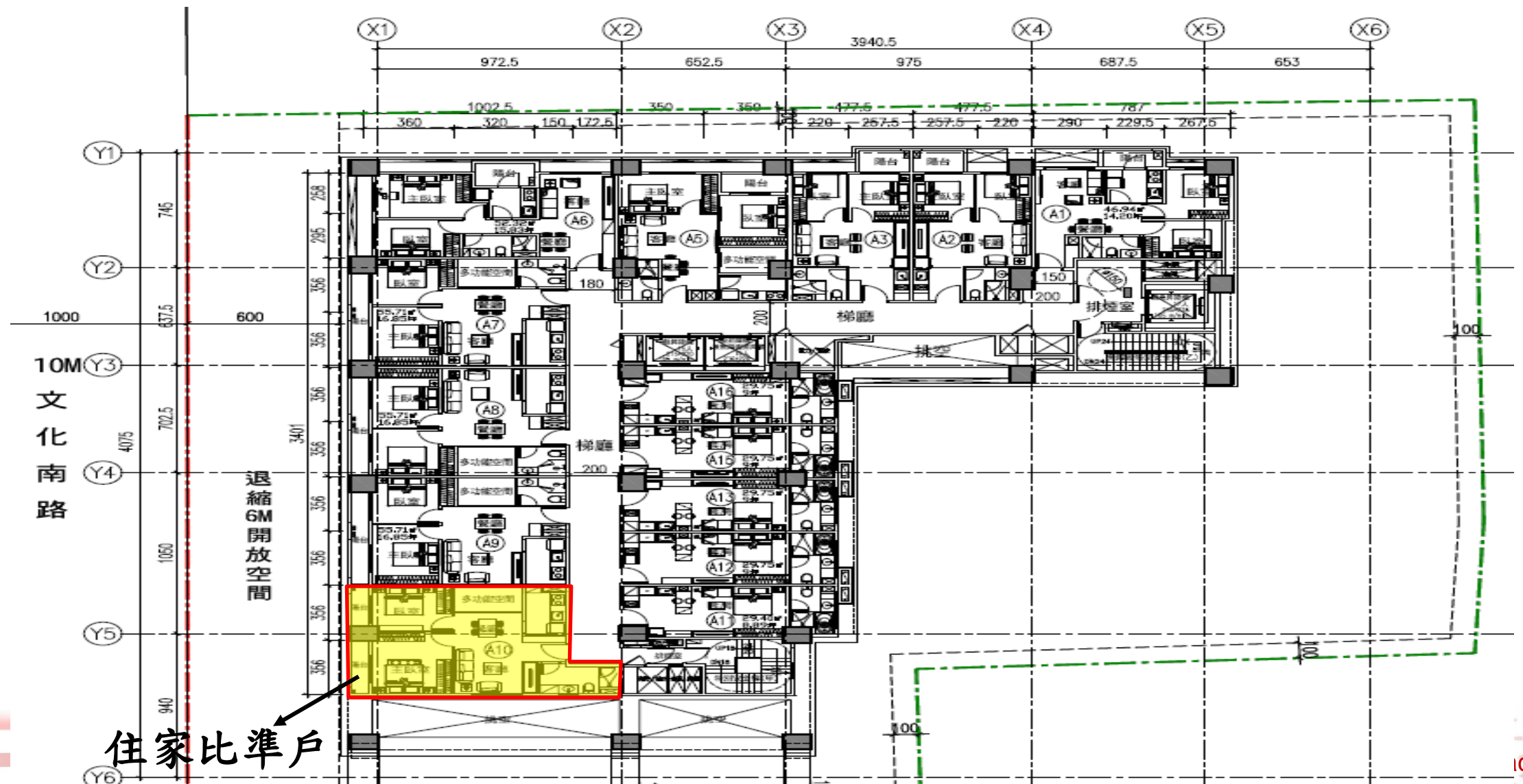
## 住家比較項目

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

單層戶數  
臨路條件  
通風採光  
棟距  
坪數

-----

樓層別效用比



ic.com.tw



專業·負責·公正·誠信

# 更新後車位權利價值評估

樓層別	類別	車位數量(位)	車位單價(元/位)	車位權利價值(元)
地下一層	平面車位(250*600)	1	2,200,000	2,200,000
	平面車位(250*550)	12	2,100,000	25,200,000
	平面車位(230*550)	2	2,000,000	4,000,000
地下二層	平面車位(250*550)	3	2,000,000	6,000,000
	平面車位(230*550)	2	1,900,000	3,800,000
地下三層	平面車位(250*550)	27	1,900,000	51,300,000
	平面車位(230*550)	5	1,800,000	9,000,000
地下四層	平面車位(250*600)	1	1,850,000	1,850,000
	平面車位(250*550)	24	1,750,000	42,000,000
	平面車位(230*550)	8	1,650,000	13,200,000
合計		85		158,550,000

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

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



專業·負責·公正·誠信

# 更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物 規劃類型	建物總價(元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
消防大隊(B1~3F)	500,056,500	1,066.35	468,941
4F以上住家	1,985,178,639	4,149.36	478,430

建物總銷(元)	2,517,485,139
車位總銷(元)(消防車位)	32,250,000
車位總銷(元)(地下層車位)	158,550,000
全案總銷(元)	2,676,035,139

價格日期	110年5月15日
建材	鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

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



簡報結束 敬請指教