

擬訂新北市土城區沛陂段145地號1筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：聚鼎興業股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：宋哲賓建築師事務所

鑑價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

天易不動產估價師聯合事務所

行遠不動產估價師事務所

113年1月29日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見**。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**。

都市更新條例第48條：

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

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

1.辦理都市更新事業概要（得免擬具）

- 依『都市更新條例第22條』規定，同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比率門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫暨自行劃定更新單元

- 113年1月15日至1月17日報紙刊登
- 113年1月17日張貼公告於土城區沛陂里公佈欄
- 113年1月17日雙掛號寄發本次公聽會開會通知
- 113年1月29日舉辦本案公聽會

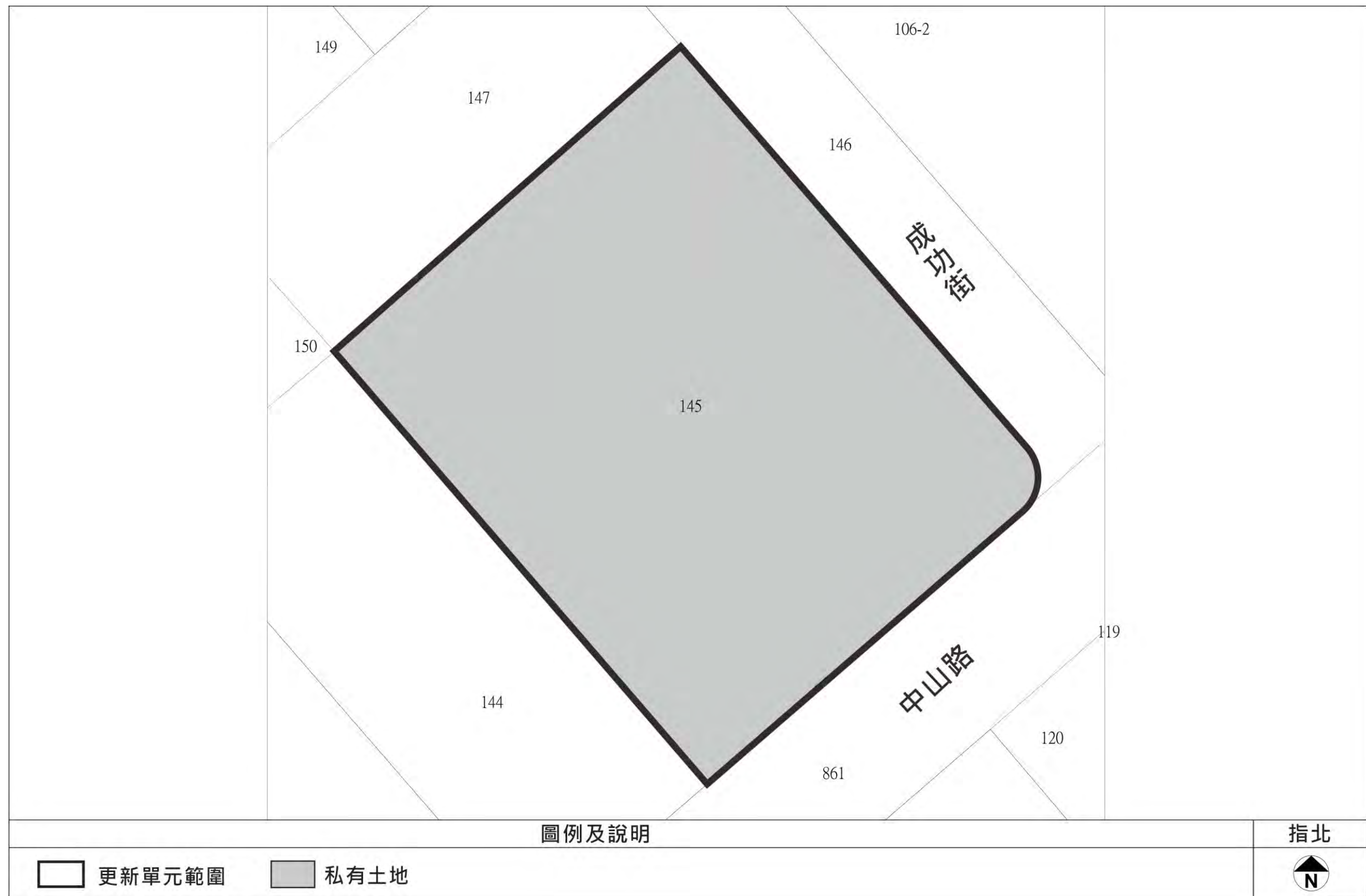
3.公聽會辦理人：聚鼎興業股份有限公司(實施者)
弘傑不動產事業股份有限公司(規劃單位)

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：新北市都市更新委員會 簡淑媛估價師

當地居民代表：新北市土城區沛陂里 里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人



■ 新北市土城區沛陂段145地號1筆土地

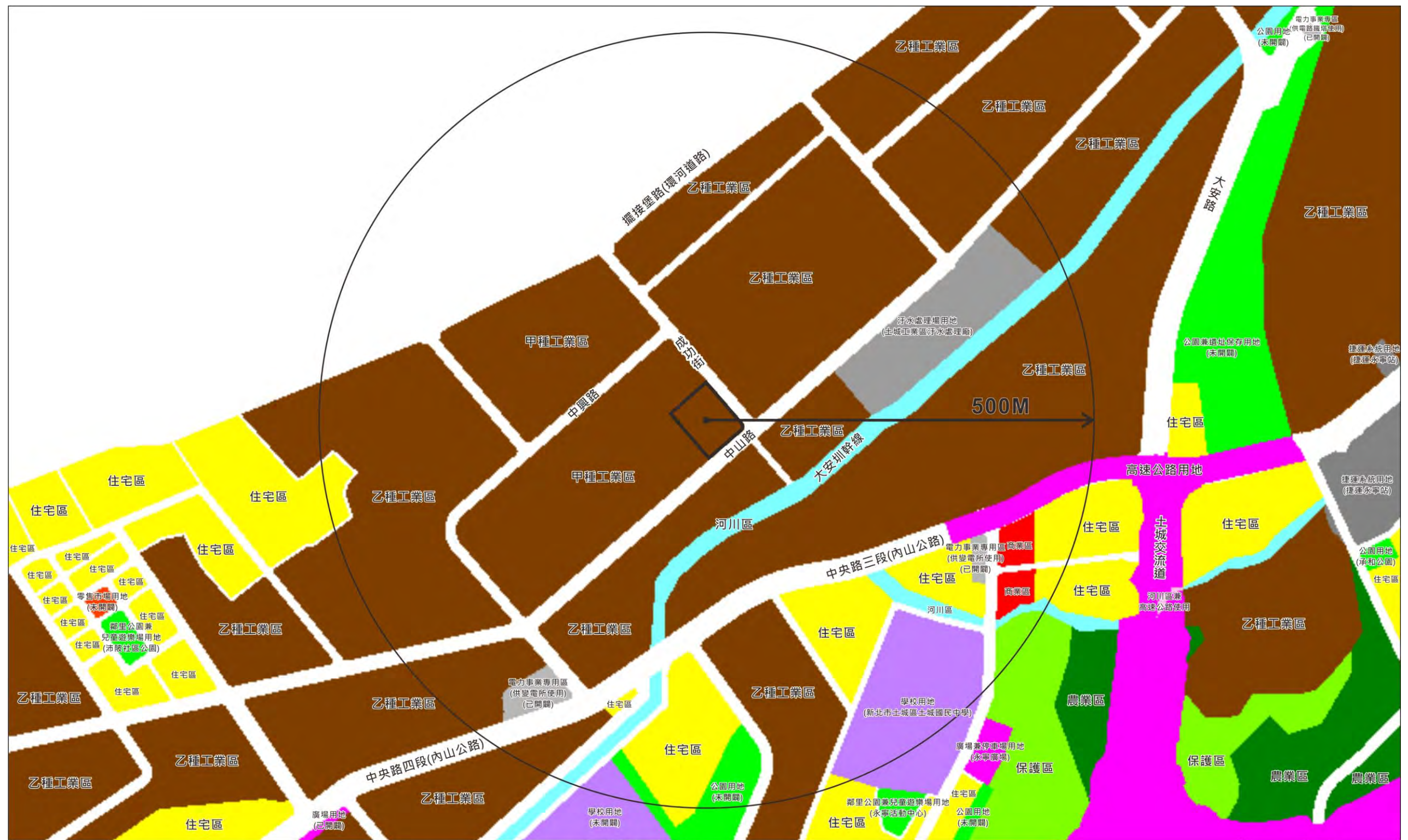
■ 土地部分

面積共計4,620.49 m²(約1,397.70坪)，產權均為私有，僅1名所有權人。

■ 建物部分

本案範圍內有1棟合法建築物，建物面積為4,300.02 m² (約1,300.76坪)，其他土地改良物面積為2,553.50 m² (約772.43坪)，產權均為私有，僅1名所有權人。

土地使用及都市計畫



圖例及說明

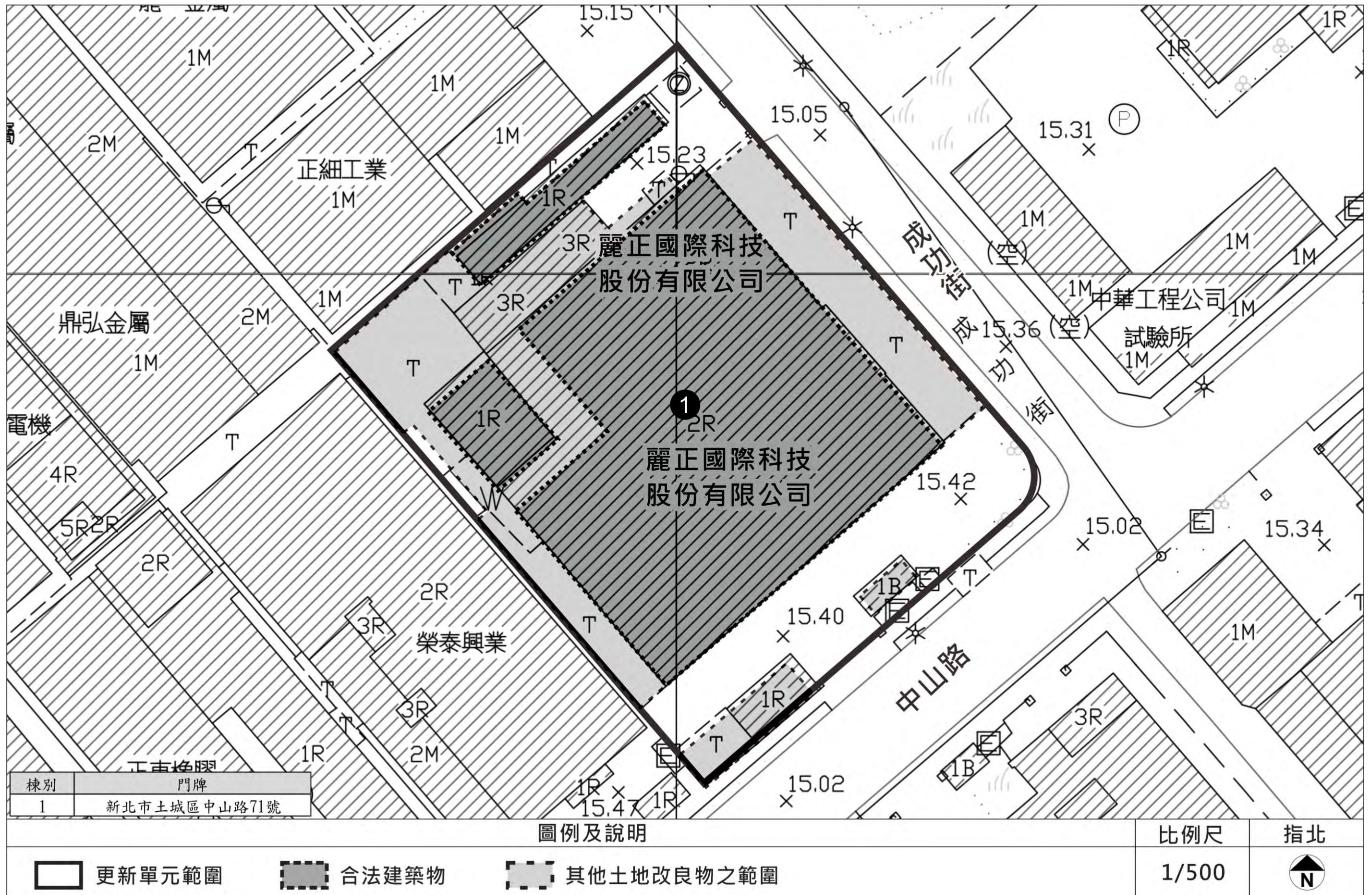
指北

更新單元範圍	住宅區	河川區	學校用地	廣場用地	汗水處理場用地	保護區	公園用地
工業區	零售市場用地	零售市場用地	學校用地	高速公路用地	電力事業專用區	公園兼遺址保存用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地
商業區	農業區	河川區兼供高速公路使用	學校用地	廣場兼停車場用地	捷運系統用地	公園兼遺址保存用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
甲種工業區	145地號	4,620.49	60%	210%	9,703.03
合計	1筆土地	4,620.49			9,703.03

- 本更新單元範圍內計有1棟合法建築物，合法建物面積為4,300.02 m² (約1,300.76坪)。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境不佳的地區。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	1	4,620.49	1	4,300.02
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	1	4,620.49	1	4,300.02
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1	4,620.49	1	4,300.02
同意數 (C)	1	4,620.49	1	4,300.02
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日公告之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	776.24	8.00%
	綠建築	582.18	6.00%
	耐震設計	970.30	10.00%
	時程獎勵	679.21	7.00%
	規模獎勵	950.89	9.80%
	小計	3,958.82	40.80%
地方	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	970.30	10.00%
	小計	970.30	10.00%
都市更新容積獎勵合計		4,929.12	50.80%
都市更新容積獎勵上限		4,851.51	50.00%

※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。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本更新單元位於新北市政府於民國112年3月17日公告實施之「**擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)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，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
地主	建物環境	現有建物結構上有耐震及防火安全之顧慮，潛藏公共安全問題	嶄新地標，防震及防火設備完善，維護公共安全
整體環境	開放空間	僅有現有人行道	除現有人行道外，自建築線起再退縮留設人行步道
政府	都市景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	現代化設計，提升整體都市景觀品質
產業	產業發展	現有為舊式廠房規劃，使用彈性受限	更新後規劃為現代化廠房，提高整體使用效益，增加經濟產值及就業機會，並帶動周邊地區產業發展

* 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善及產業發展皆有顯著效益，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)

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，且以**權利變換方式**實施都市更新事業，於原址重建**廠辦大樓**。

■ 費用分擔原則

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

■ 分配方式

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

拆遷安置計畫

■ 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

拆遷補償及安置費用已與建物所有權人達成協議，依協議內容不予發放。

本案更新後興建一棟地上10層之地下2層之廠辦大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	1,129,804,922元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	小計	1,129,804,922元	
各項獎勵維護計畫相關經費	相關管理維護費用	6,458,430元	綠建築管理維護費、耐震建築理維護費、公共開放空間管理維護基金
權利變換費用	都市更新規劃費用	4,800,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	1,640,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	4,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	600,000元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	128,000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。
	土地改良物拆遷補償費用	—	本案無提列。
	地籍整理費	660,000元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	93,000元	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	7,925,000元	
貸款利息		31,812,073元	
稅捐		23,670,461元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		288,302,455元	包含人事(5%)、銷售(6%)、風險(13%)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。
共同負擔費用總計		1,487,973,341元	

註：本表所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(萬元)
作業廠房1F	630.18	坪	498,830元	314,352,670元
作業廠房2F-10F	5,906.80	坪	374,853元	2,214,183,917元
汽車位	104	部	2,014,423元	209,500,000元
銷售總收入金額小計				2,738,036,587元

項目		金額(萬元)
土地所有權人	共同負擔	1,487,973,341元(註)
	應分配房地權利價值	1,250,063,246元(註)
共同負擔比例		54.34%(註)

註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後十個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二、防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 1 年。
- 三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四、公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1 年。
- 五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

總更新時程預估需3.25年

(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	114/04
2	申請拆除及建造執照	3	114/05~114/07
3	申請更新期間稅捐減免	1	114/05
4	土地補償金發放作業	1	114/06
5	地上物騰空拆除	2	114/07~114/08
6	工程施工	16	114/09~115/12
7	申請使用執照	2	116/01~116/02
8	送水送電	1	116/03
9	申請測量	1	116/04
10	釐正圖冊	2	116/05~116/06
11	接管	2	116/07~116/08
12	計算及找補差額價金	2	116/09~116/10
13	產權登記	4	116/11~117/02
14	申請更新後稅捐減免	2	117/03~117/04
15	更新成果備查	2	117/05~117/06

■ 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。

■ 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

- | | |
|--------------|-------------|
| 1.申請拆除及建造執照 | 6.送水送電 |
| 2.申請更新期間稅捐減免 | 7.申請測量 |
| 3.地上物騰空拆除 | 8.產權登記 |
| 4.工程施工 | 9.申請更新後稅捐減免 |
| 5.申請使用執照 | 10.更新成果備查 |

選配原則

1. 受配人選配以「**一房屋至多搭配三車位**」為原則。
2. 選配房屋及車位之總價值以**不超過應分配權利價值110%**為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就**差額價金互為找補**。

■ 實施者：聚鼎興業股份有限公司

- 代表人：林江涯
- 資本總額：200,000,000
- 營業項目：
 - F102030 菸酒批發業
 - F203020 菸酒零售業
 - F401161 酒類輸入業
 - F501060 餐館業
 - CF01011 醫療器材製造業
 - F108031 醫療器材批發業
 - F208031 醫療器材零售業
 - ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

■ 實施者實績：

無

■ 連絡窗口

實施者：聚鼎興業股份有限公司

- 地址：新北市土城區中山路71號2樓
- 電話：(02)2880-1122
- 聯絡人：林瑞萍副總
- 更新案專屬網站：www.rectron.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：李欣怡特助

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部國土管理署

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

機關：新北市政府都市更新處

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

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第7條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於由實施者與土地所有權人共同指定三家專業估價者，相關選任結果如下：

■ 實施者與土地所有權人共同指定之專業估價者：

- 1) 連邦不動產估價師聯合事務所
- 2) 天易不動產估價師聯合事務所
- 3) 行遠不動產估價師事務所

4. 三家估價師事務所 (評價基準日為112年11月30日)

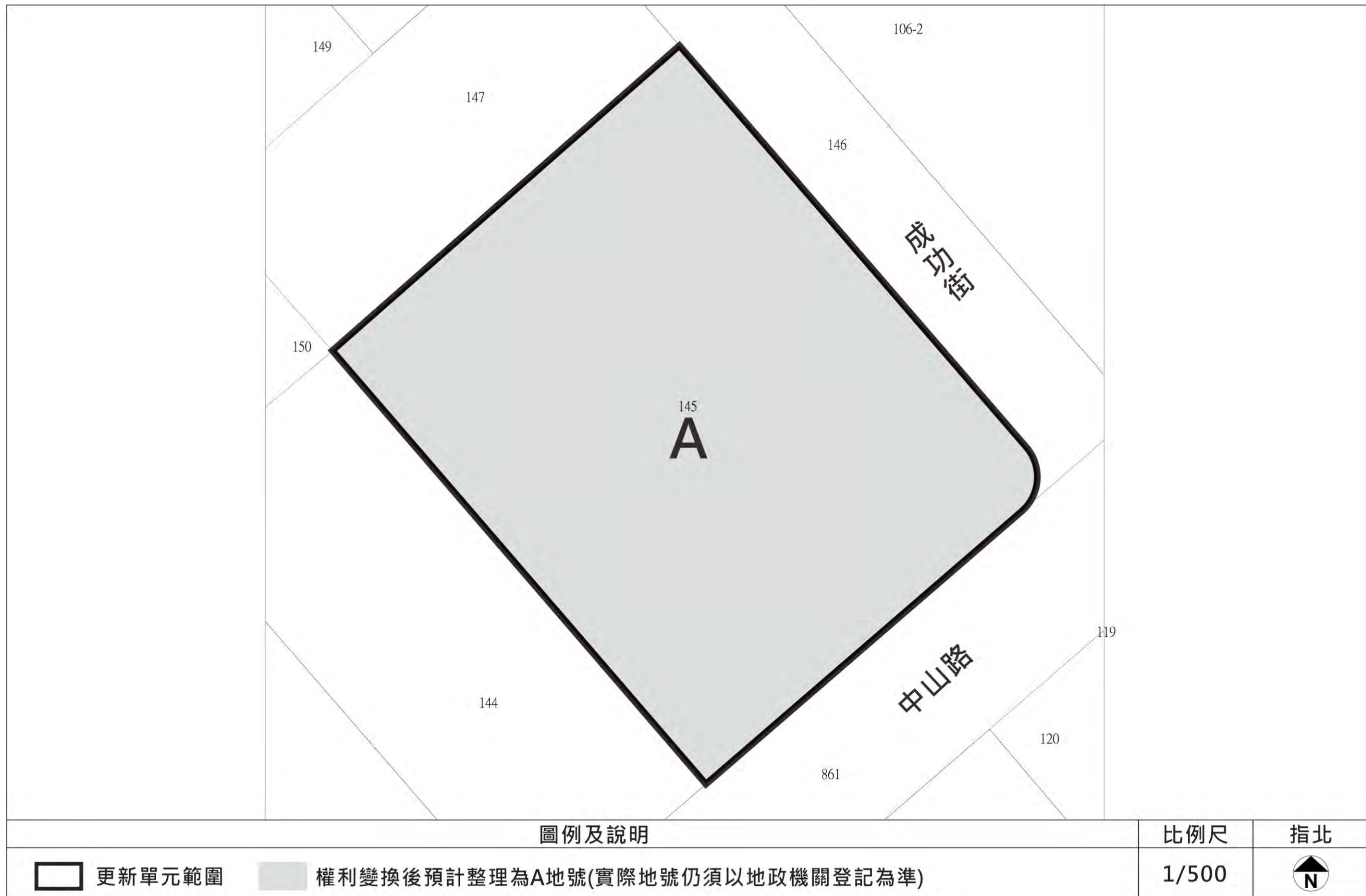
項目		連邦不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	540,000
	更新前土地總價 (元)	754,757,042
更新後 房地價值	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	374,853
	車位平均價格 (元/個)	2,014,423
	更新後總權利價值 (元)	2,738,036,587
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,250,063,246

5. 本案最小分配權值為5,499,094元。

(以更新後室內樓地板面積30.12 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為45,010,589元(3F-B戶)

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



通知申請分配



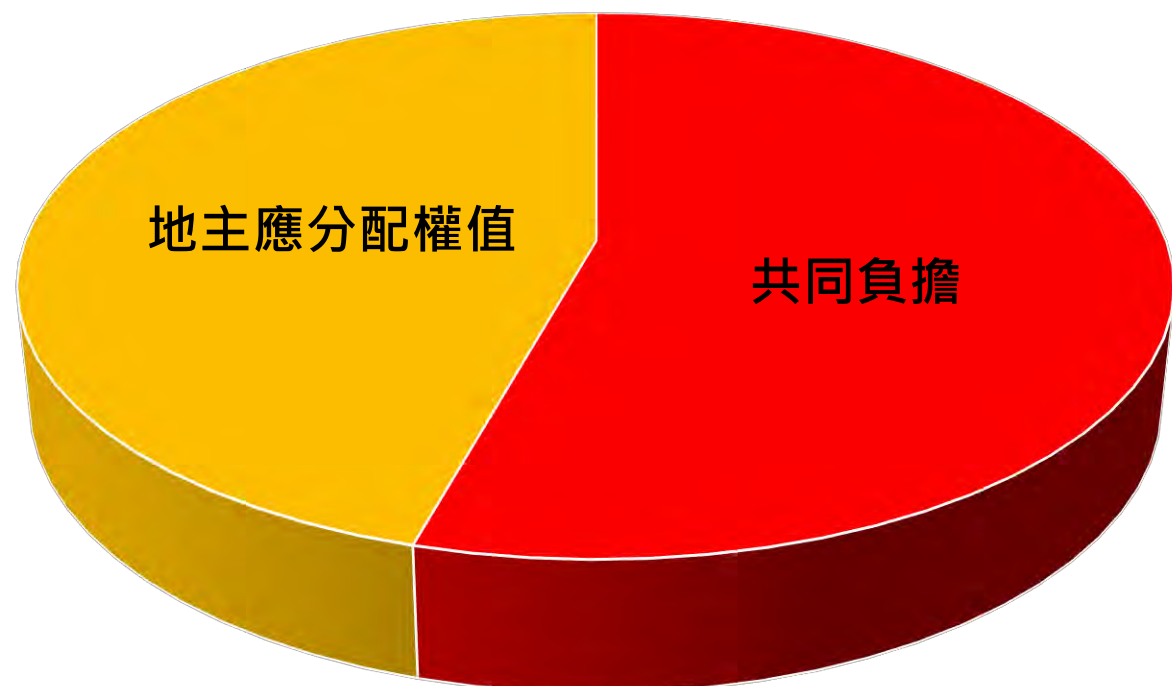
表達申請分配意願

- 1.寄發選配通知時間：113年1月17日。
- 2.選配期間：113年1月22日(星期一)起至113年2月21日(星期三)止，共計31日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於113年2月21日(星期三)前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三。

- 附件一 選配說明
- 附件二 權利變換意願調查表
- 附件三 更新後分配位置申請書
- 附圖冊 房屋及車位權值圖冊

■ 選配說明暨房屋及車位 權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
27億3,803萬6,587元

◆ 本案每位地主應分配權值

= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例

= 12億5,006萬3,246元 × 每人更新前權值比例

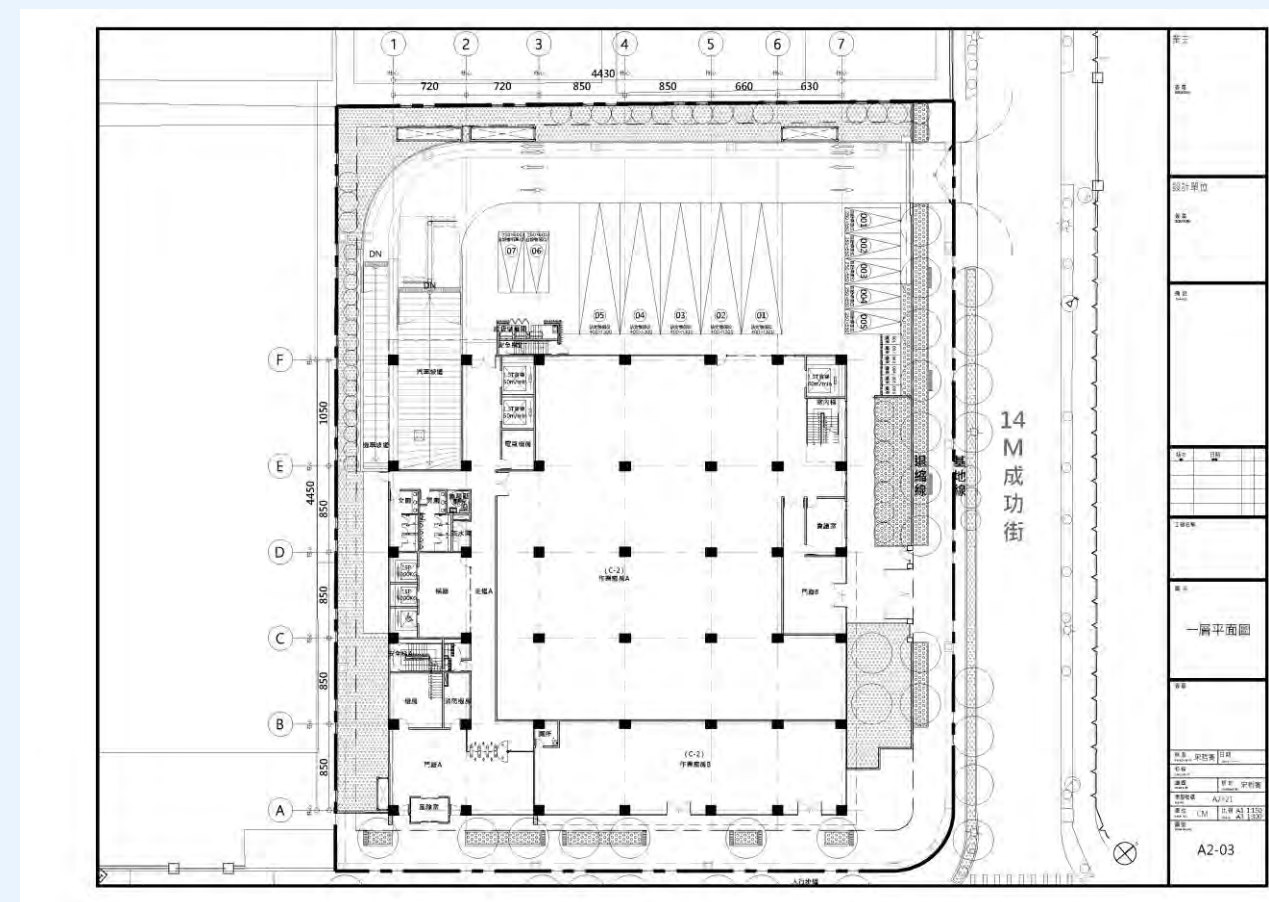
* 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，
本案估價公司為：

- 1.連邦不動產估價師聯合事務所
- 2.天易不動產估價師聯合事務所
- 3.行遠不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定連邦不動產
估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨
權利變換計畫」權利變換意願調查表

本人 A君 對於擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業之權利變換意願表
達如下 (請勾選一項):

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業範圍內之所有
權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：__筆建號

建號					
建物門牌					
總面積 (m ²)					
權利範圍					
持分面積 (m ²)					

所有權人： A君 印 (簽名並蓋章)

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

聯絡地址(營業所在地)： 新北土城區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 0 月 0 日

權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件
- 如不願意參與分配者，得以現金補償，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨
權利變換計畫案」更新後分配位置申請書

填寫人： A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 4 樓作業廠房 B 戶，則單元編號請填寫「4F-B」)

4F-B 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下一樓編號 20 之車位，則車位編號請填寫「B1-20」)

B1-10 等，共 1 部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配
 - (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
2. 本表請於民國 113 年 2 月 20 日(星期二)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達聚鼎興業股份有限公司(新北市土城區中山路 71 號 2 樓)。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人： A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)： A123456789

聯絡地址(營業所在地)： 新北市土城區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話： (02) 2345-6789

中 華 民 國 113 年 0 月 0 日

更新後分配位置申請書

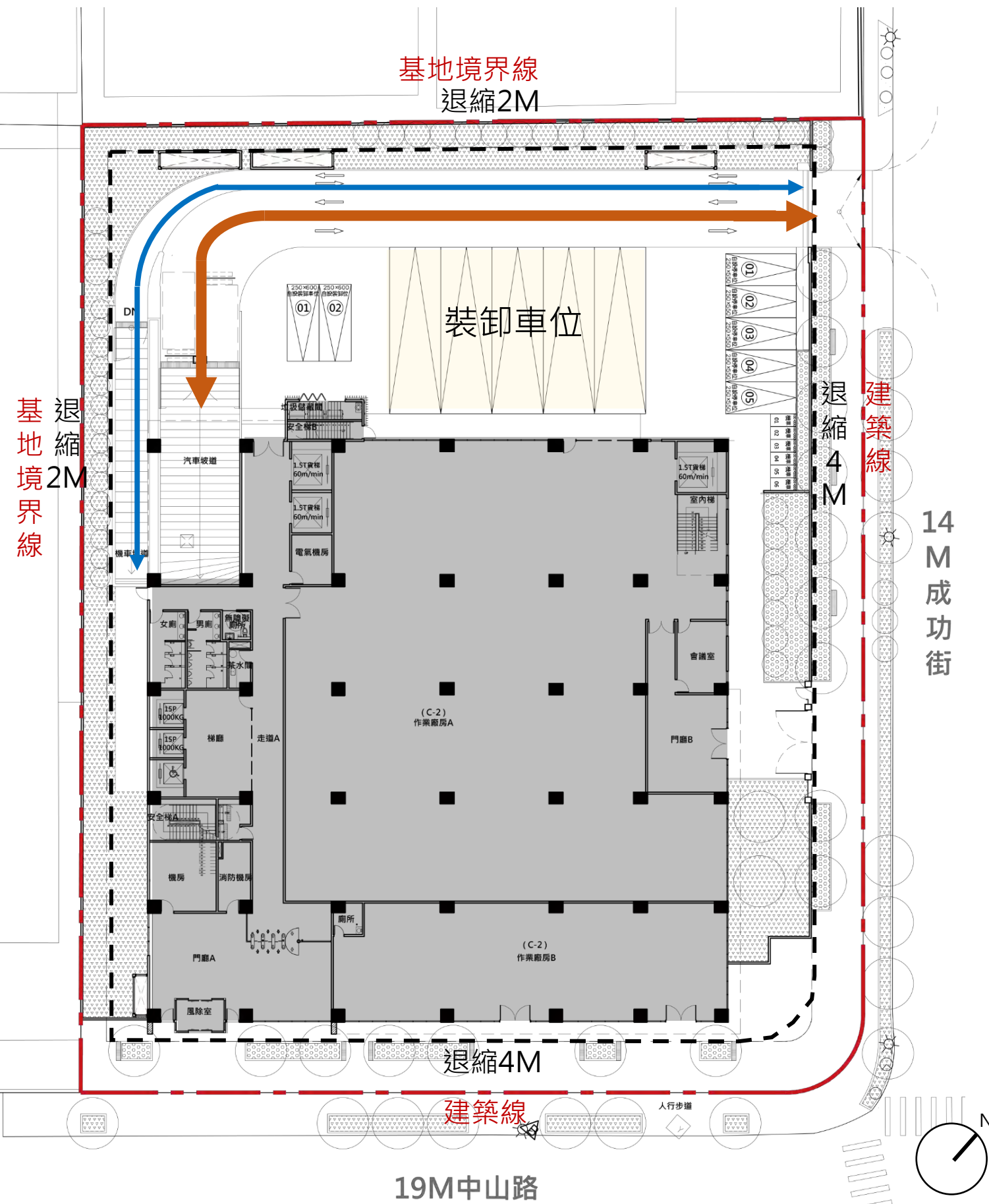
■ 填具右側所示更新後分配位置申請書

■ 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

重建區段之土地使用計畫 都市設計及景觀計畫

宋哲賓建築師事務所

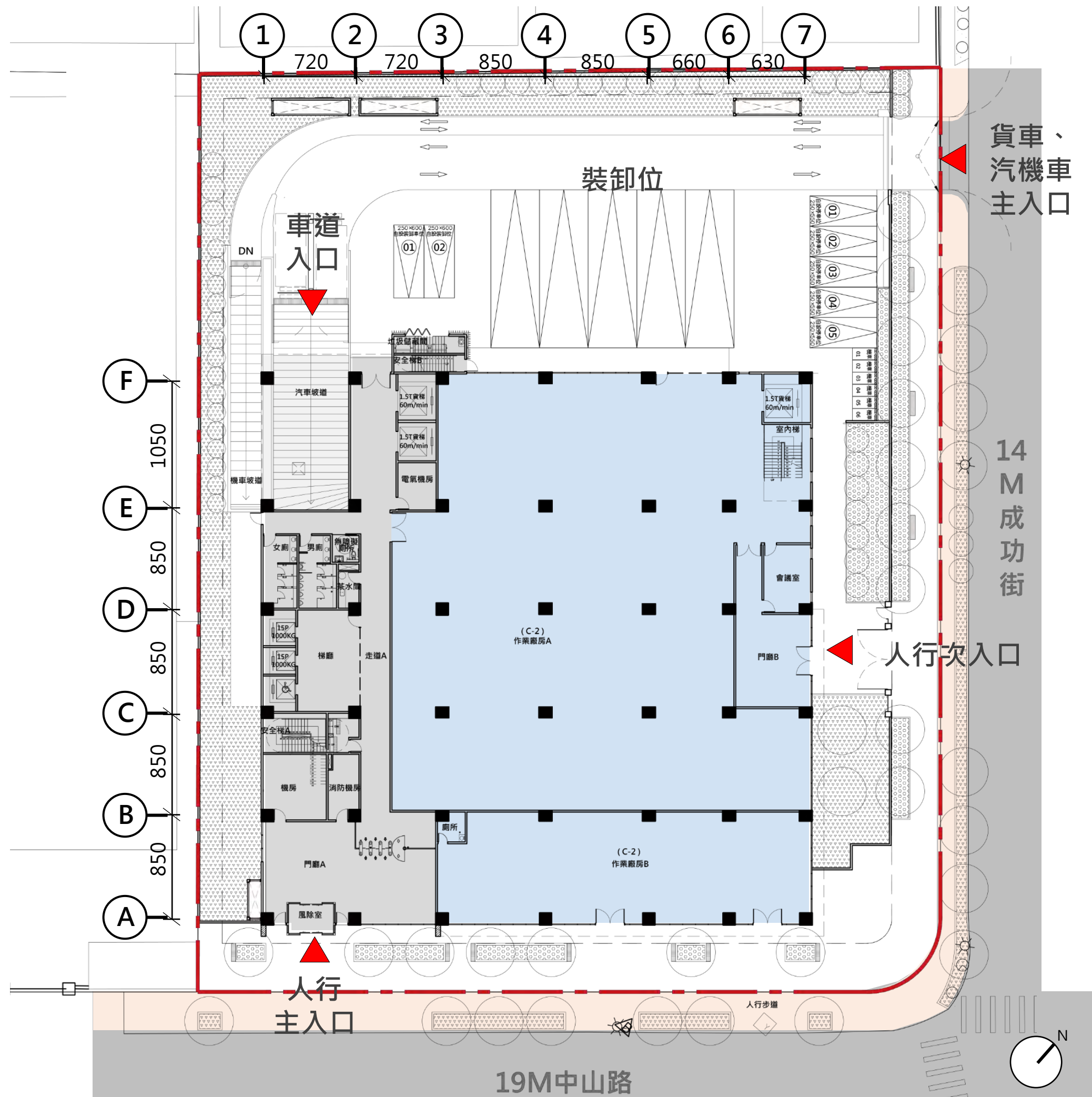
基地基礎資料		土地使用管制	
基地面積		1,398.08坪 (4,620.49m ²)	
使用分區		甲種工業區	
建蔽率		法定	實設
		60%	45.69%
法定容積率		210%	
都更獎勵		以上限容積獎勵值 50% 計算	
容積率估算		315%=基準容積率210%×(1+50%)	
容積樓地板		法定面積上限	實設面積
		14,554.54m ²	14,554.16m ²
免計容積	梯廳10%	1,869.48m ²	1,864.37m ²
	機房+管委會 15%	2,183.18m ²	2,183.69m ²
	屋突3層	790.44m ²	722.08m ²
樓地板面積	地上	19,416.67m²	(5,873.54坪)
	地下	6,292.93m ²	(1,903.61坪)
	總計	25,709.60m ²	(7,777.15坪)
預估開發		地上10層， 地下2層	
開挖率		法定開挖率	實設開挖率
		71.08%	68.94%



- 採低建蔽率設計
- 人車分道，汽機車分道
- 建築退縮留設公共開放空間
- 景觀美化－創造都市空間品質

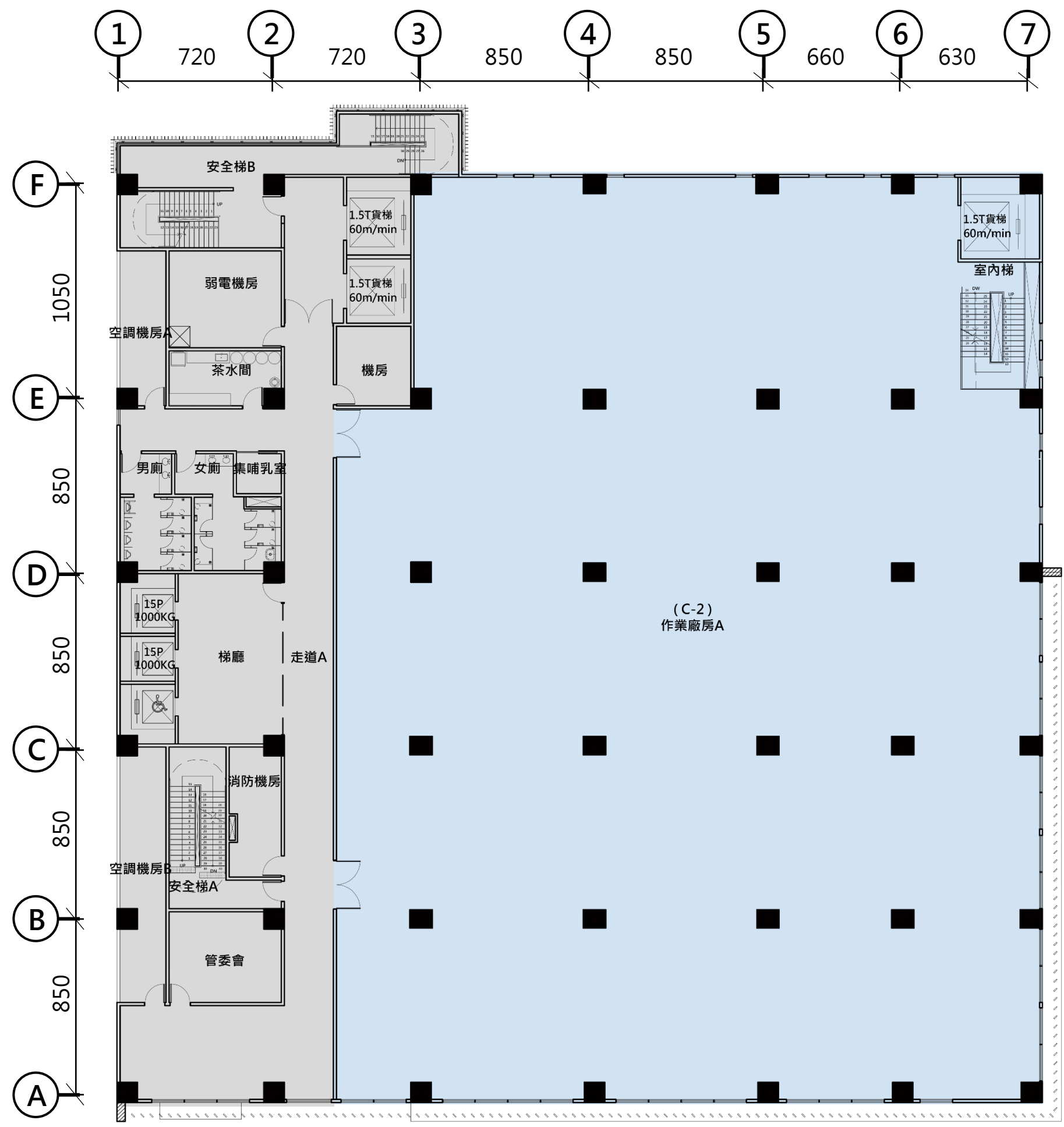
汽車動線
 機車動線

一樓平面圖

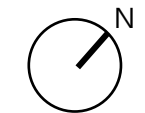


- 公共設施
- 作業廠房

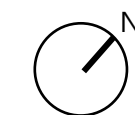
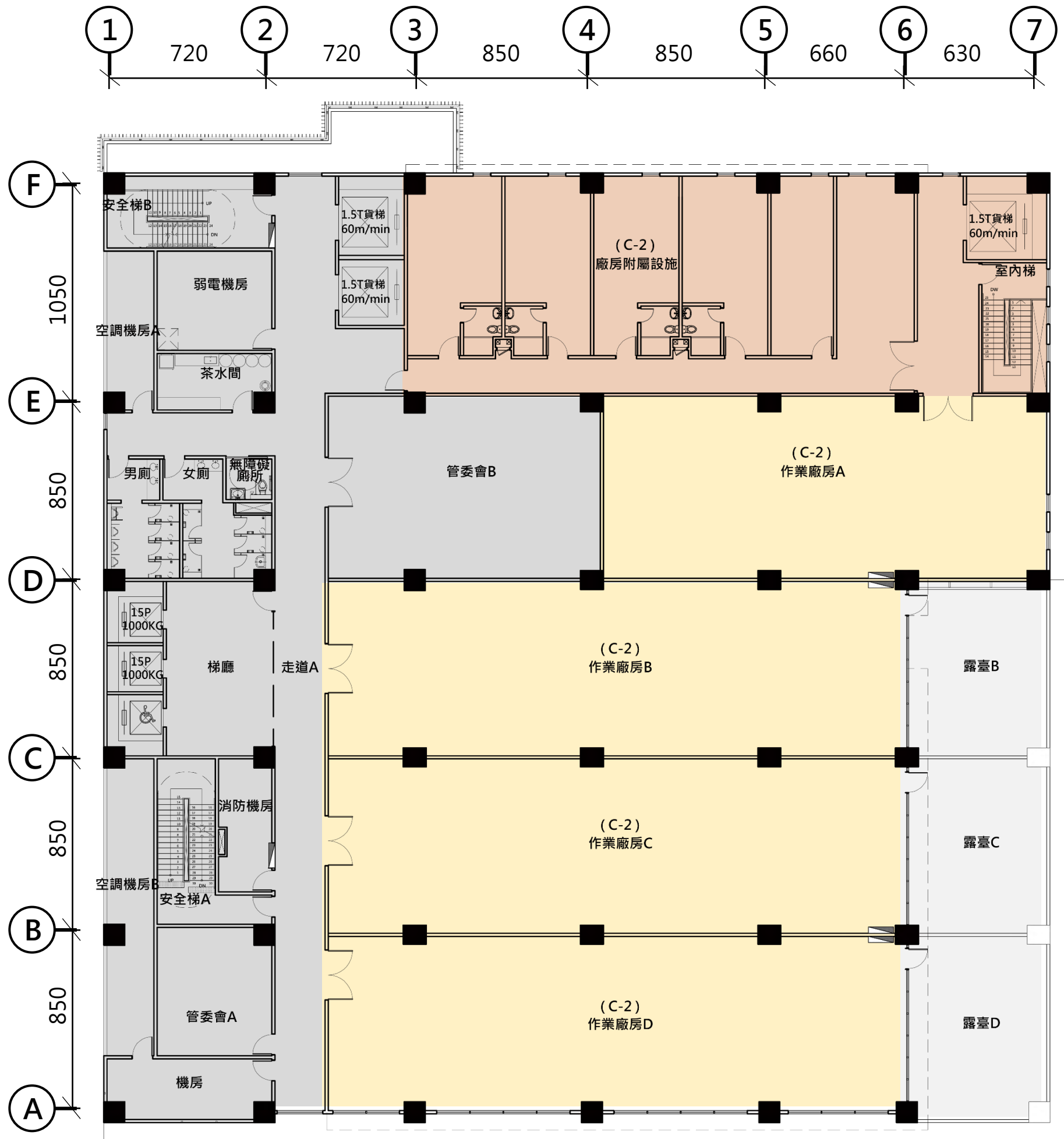
二樓平面圖



- 公共設施
- 作業廠房

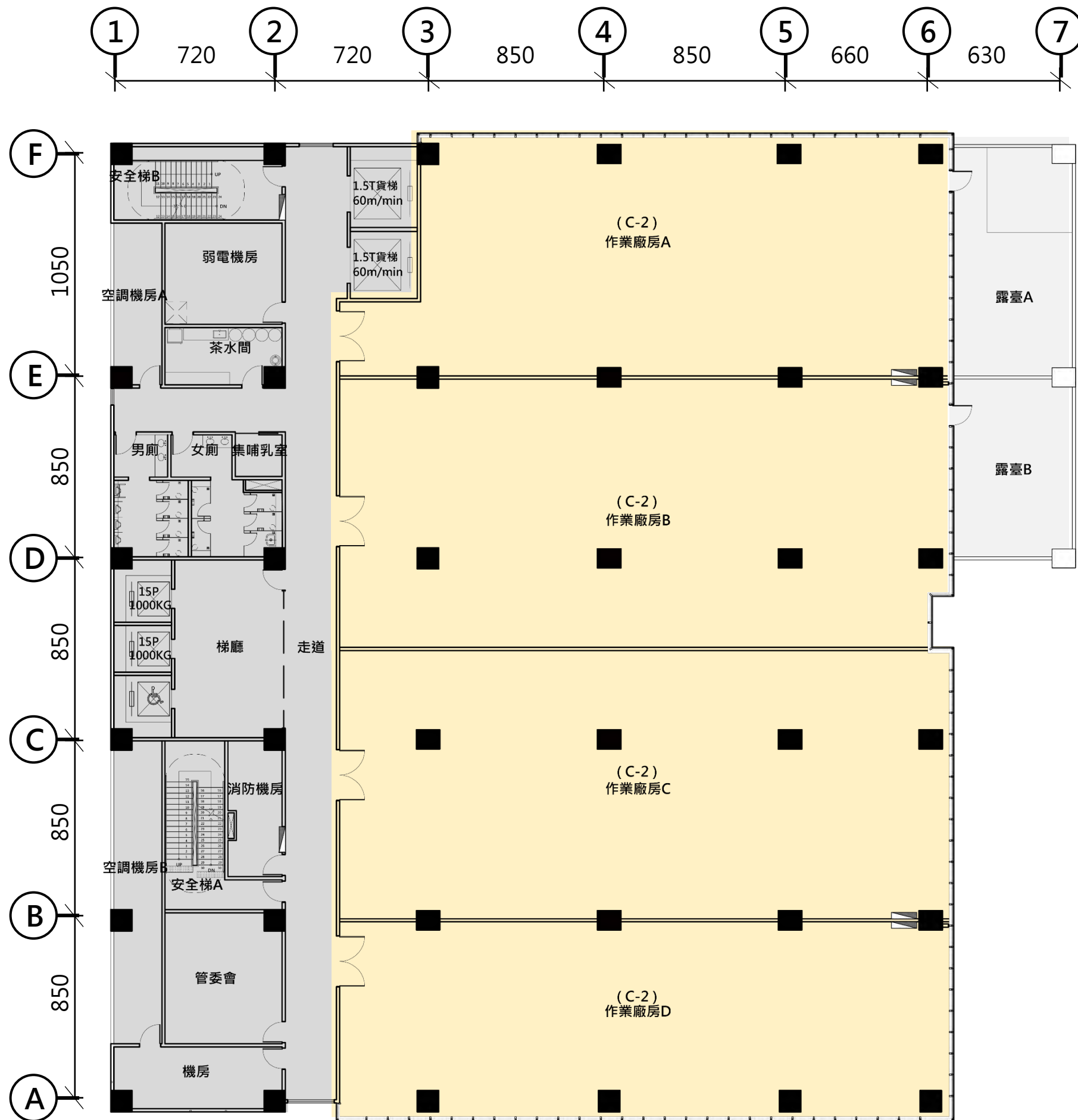


三樓平面圖

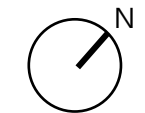


- 廠房附屬空間
- 公共設施
- 作業廠房
- 露台

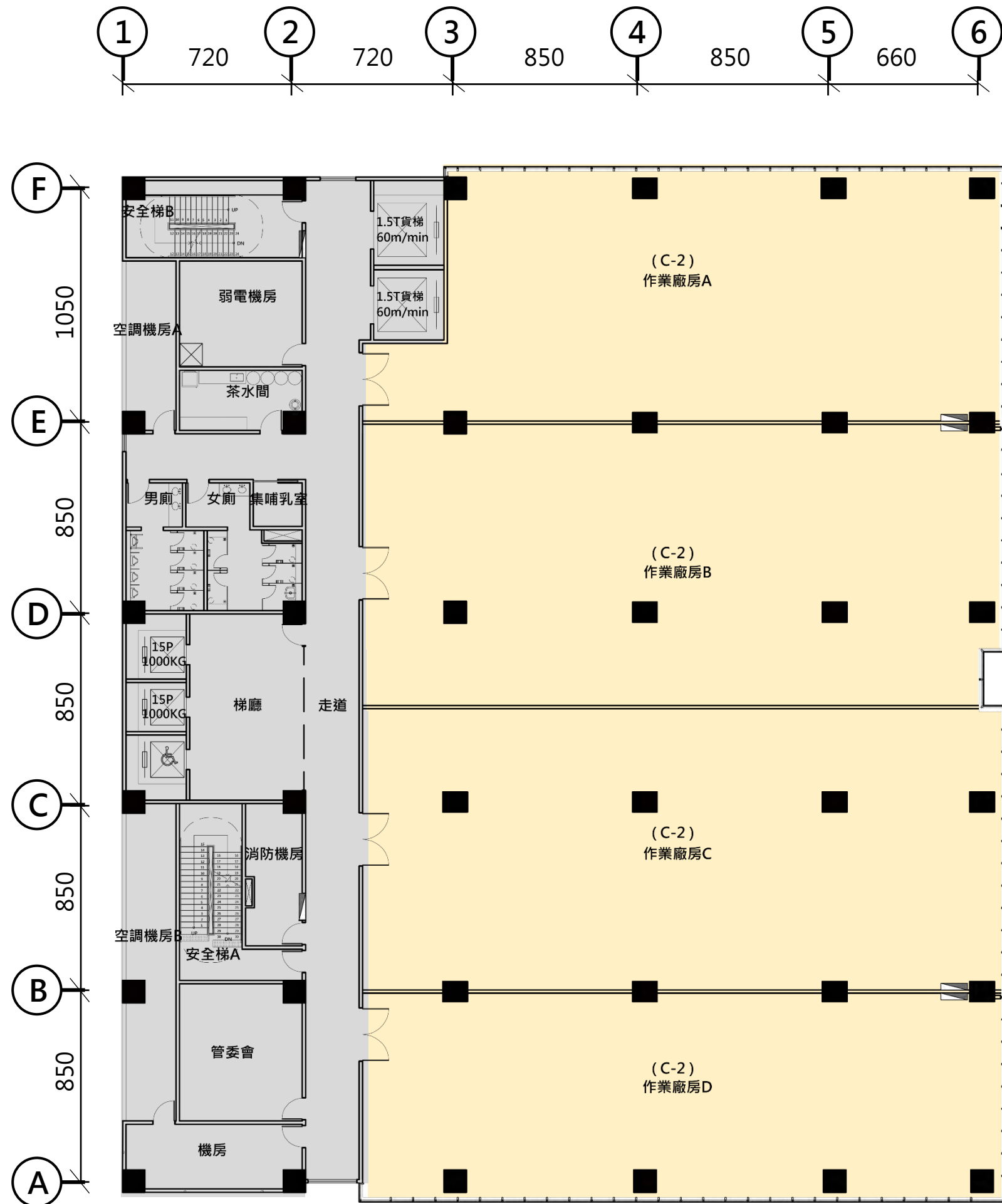
四樓平面圖



- 公共設施
- 作業廠房
- 露臺



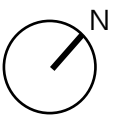
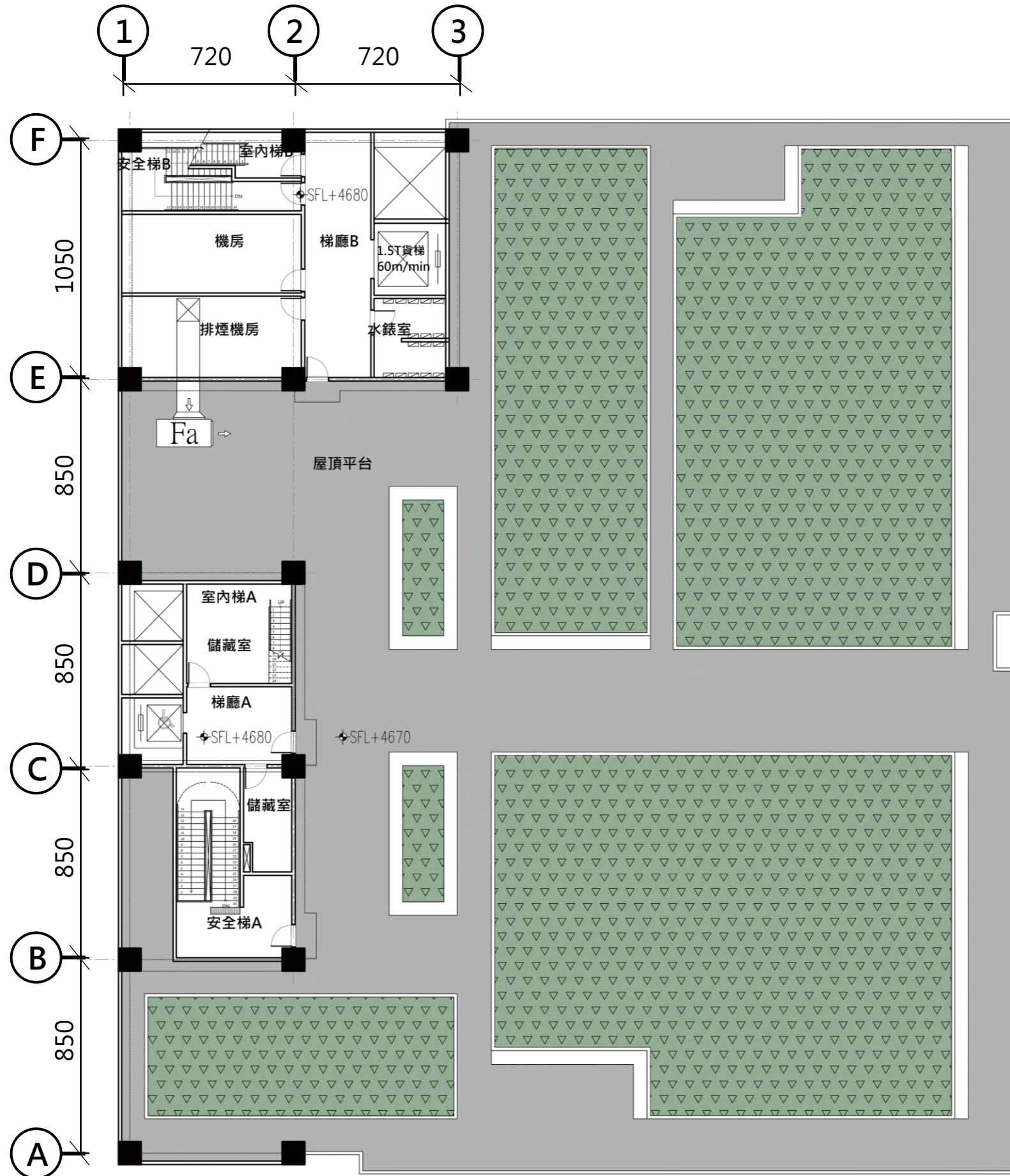
五~十樓平面圖



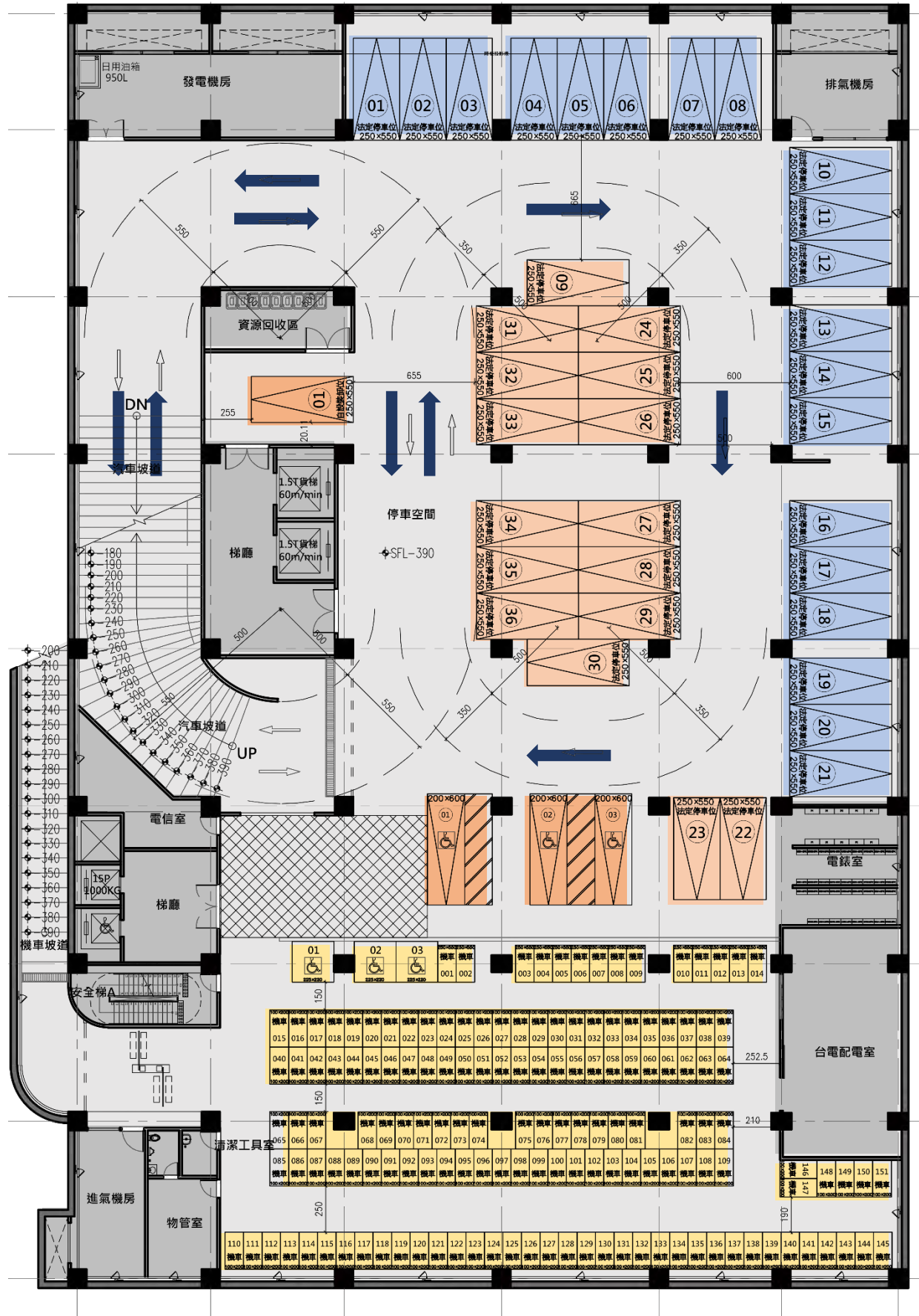
- 公共設施
- 作業廠房



屋突一層平面圖



地下一樓平面圖



項目	B1F、B2F			1F		合計
	法定	自設	公設車位	自設	法定	
汽車	68輛	36輛	3輛無障礙	5輛	-	112輛
機車	68輛	83輛	3輛無障礙	6輛	-	160輛
裝卸位	-	1輛	-	2輛	5輛	8輛

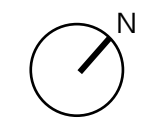


機車停車場示意圖

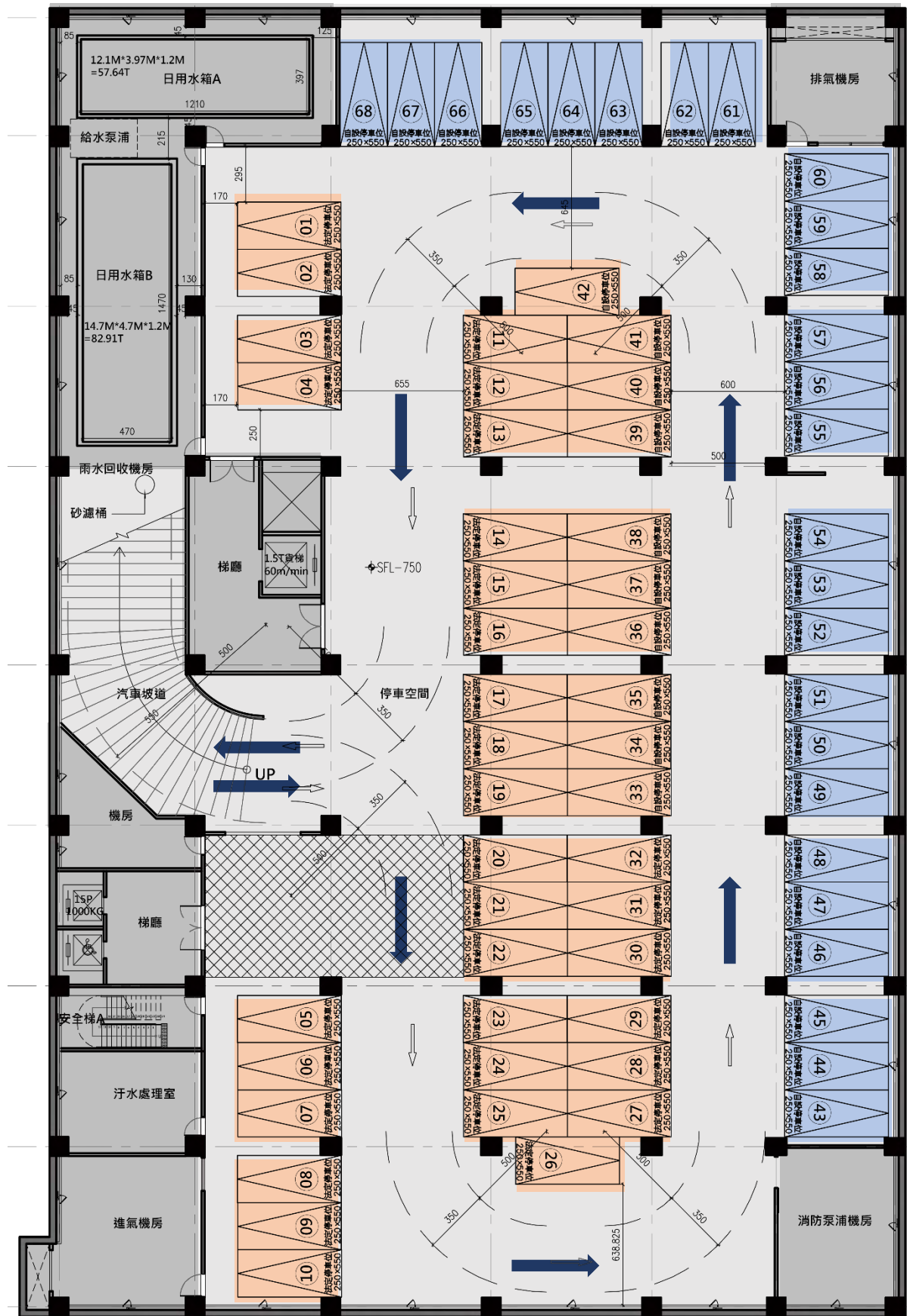


汽車停車場示意圖

- 機電空間
- 充電車位
- 公設車位
- 機車位
- 一般車位



地下二樓平面圖



項目	B1F、B2F			1F		合計
	法定	自設	公設車位	自設	法定	
汽車	68輛	36輛	3輛無障礙	5輛	-	112輛
機車	68輛	83輛	3輛無障礙	6輛	-	160輛
裝卸位	-	1輛	-	2輛	5輛	8輛

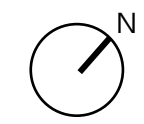


充電車位示意圖

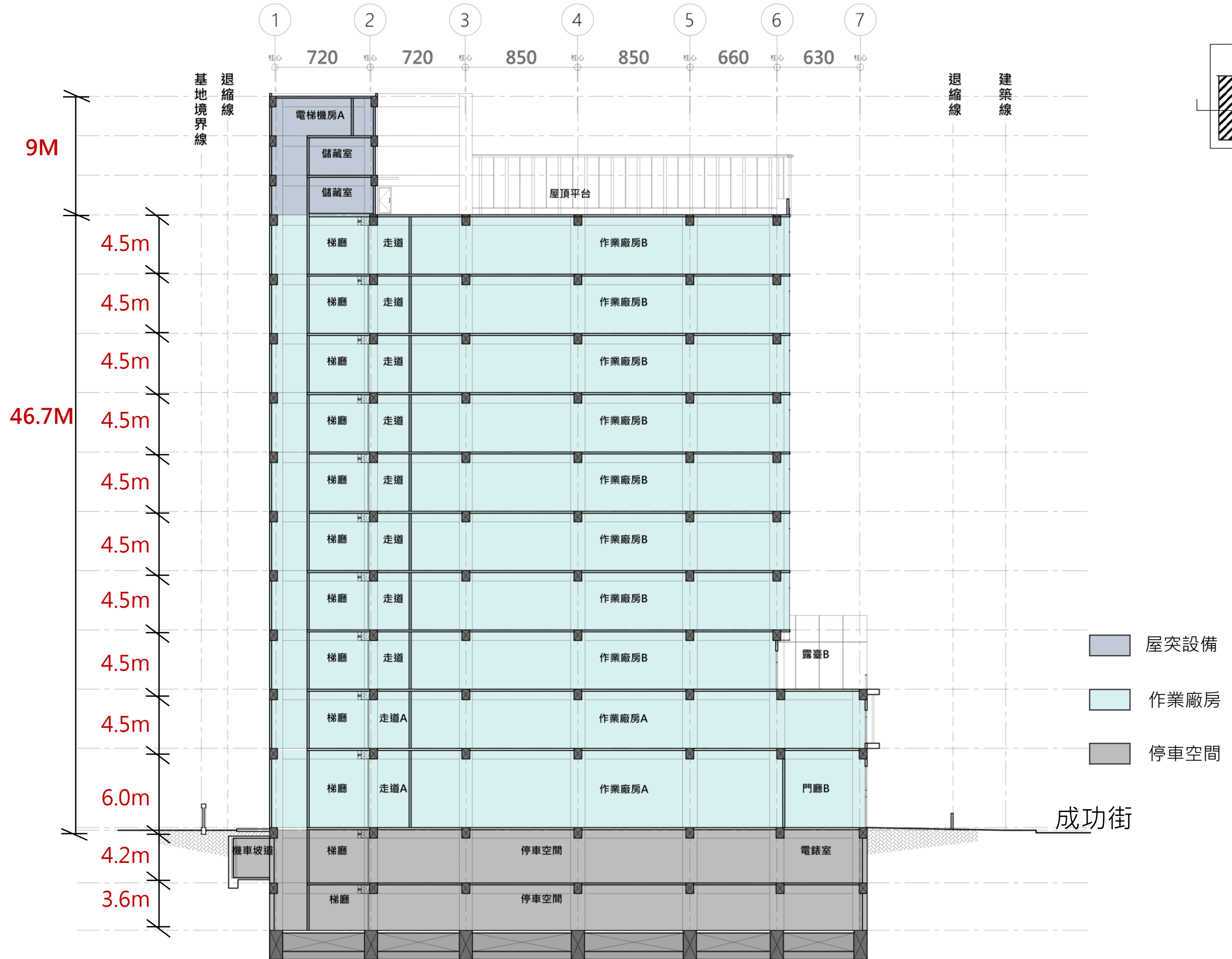


第二門廳示意圖

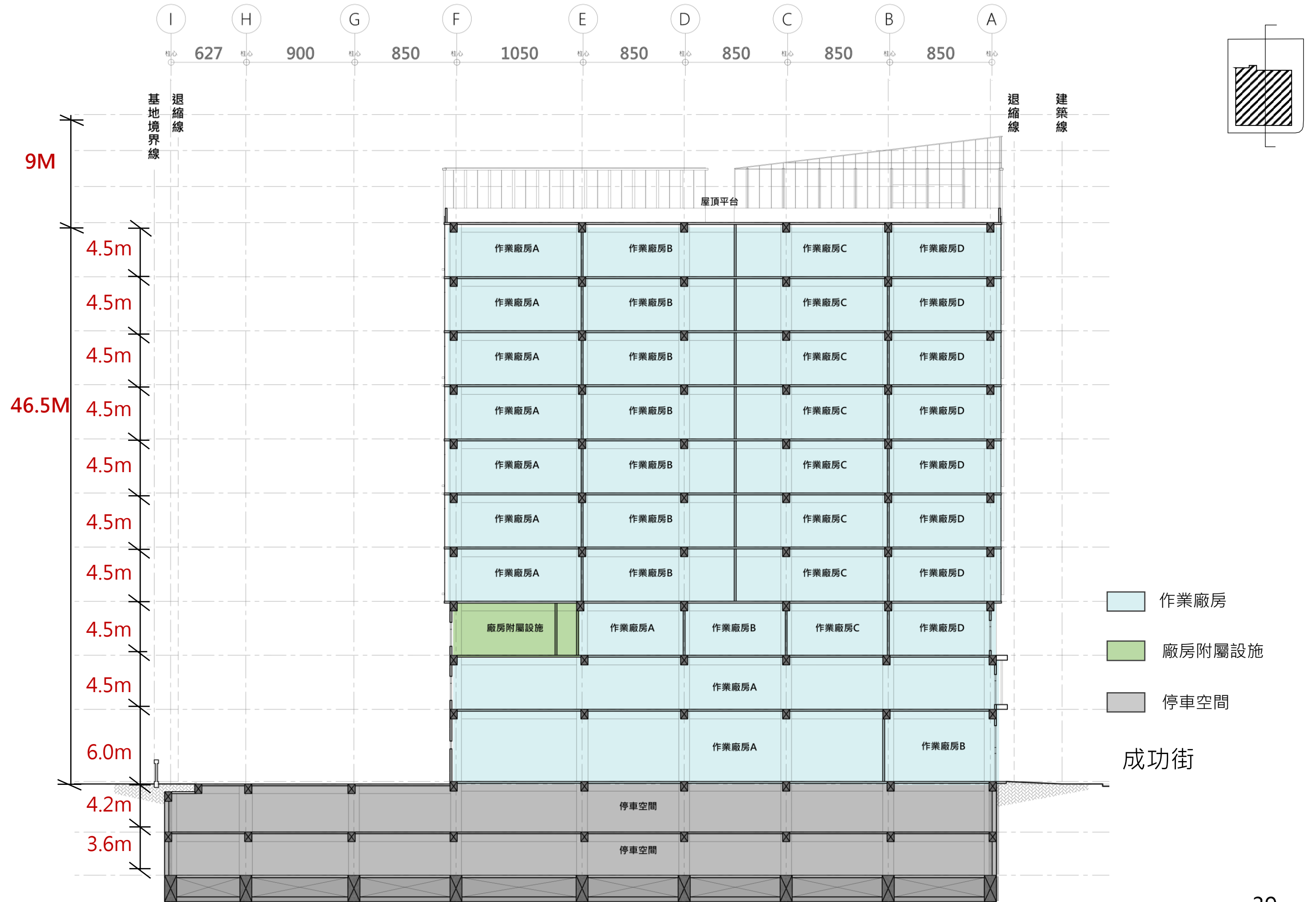
機電空間
 充電車位
 一般車位



剖面圖



剖面圖

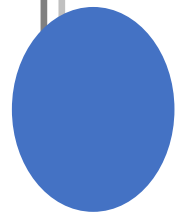


建築外觀



估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所



權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-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」

- 評估內容

更新前土地所有權人權利價值及權利價值比例

更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值

勘估標的基本資料

■ 單元範圍

新北市土城區沛陂段145地號1筆土地

■ 面積

4,620.49 m² (約1,397.6982坪)

■ 使用現況

工廠

■ 土地使用分區

甲種工業區

法定建蔽率60% / 法定容積率210%

■ 臨路情形

中山路(19M)、成功街(14M)

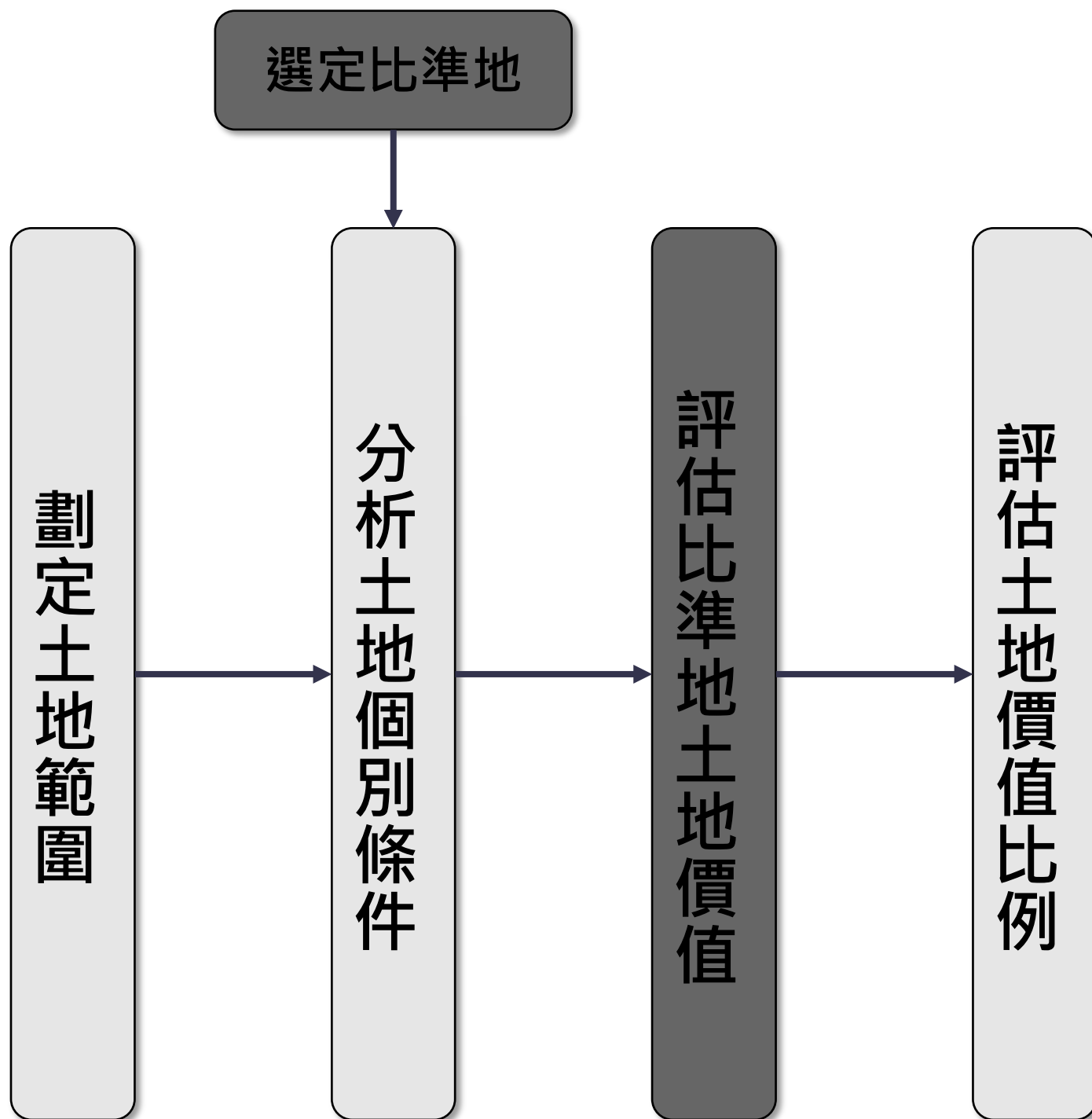


更新前估價條件

價格日期：民國112年10月31日

項目	條件說明
土地價格 評估基礎	更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎， 不考慮任何獎勵容積 下，評估土地更新前權利價值。
比準地	本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。

更新前價值評估



更新前合併前地價評估



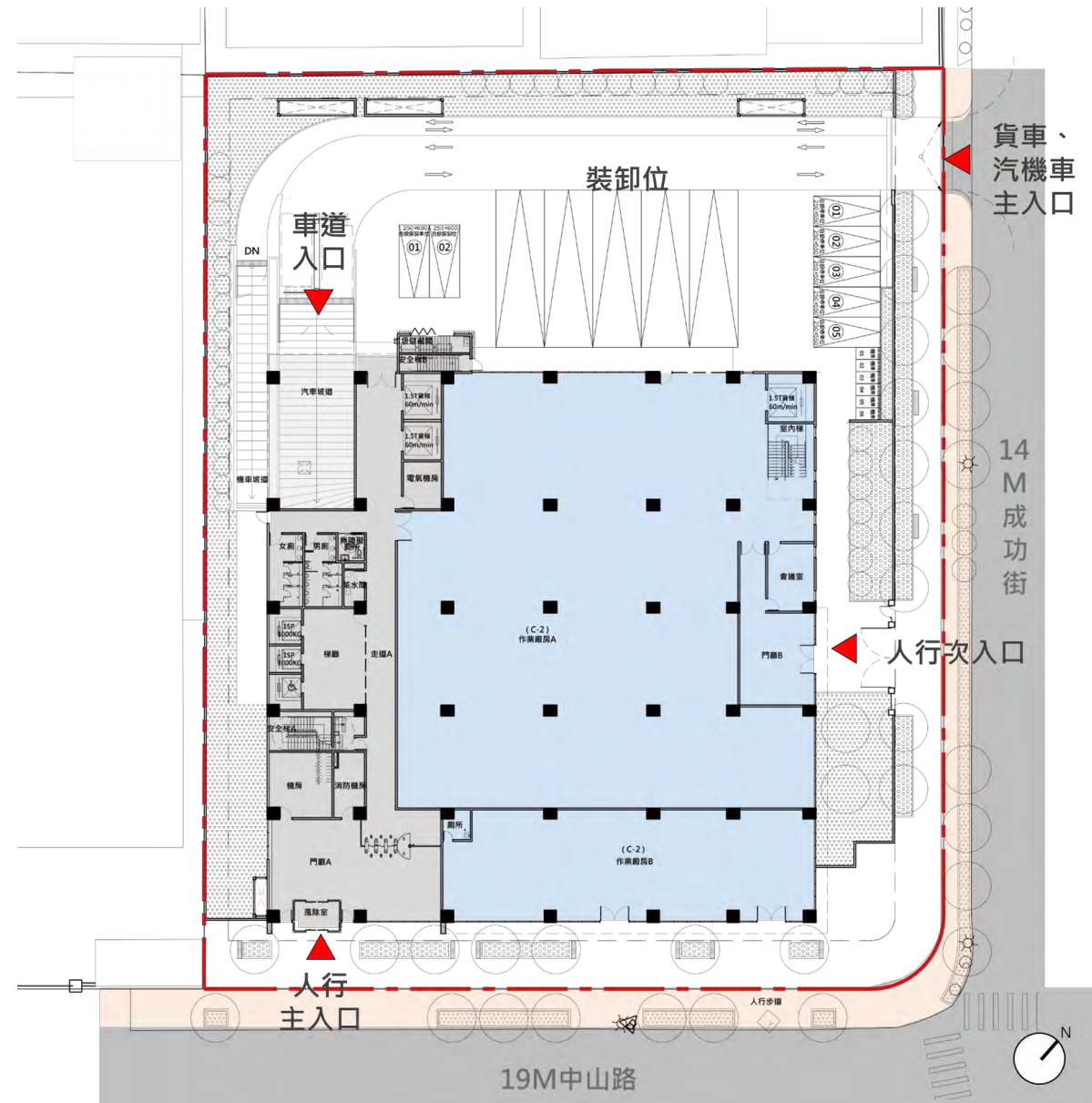
使用分區	甲種工業區
面積(m ²)	4,620.49
面積(坪)	1,397.6982
法定容積率	210%
土地單價(元/坪)	540,000
更新前權利價值(元)	754,757,042

註1：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

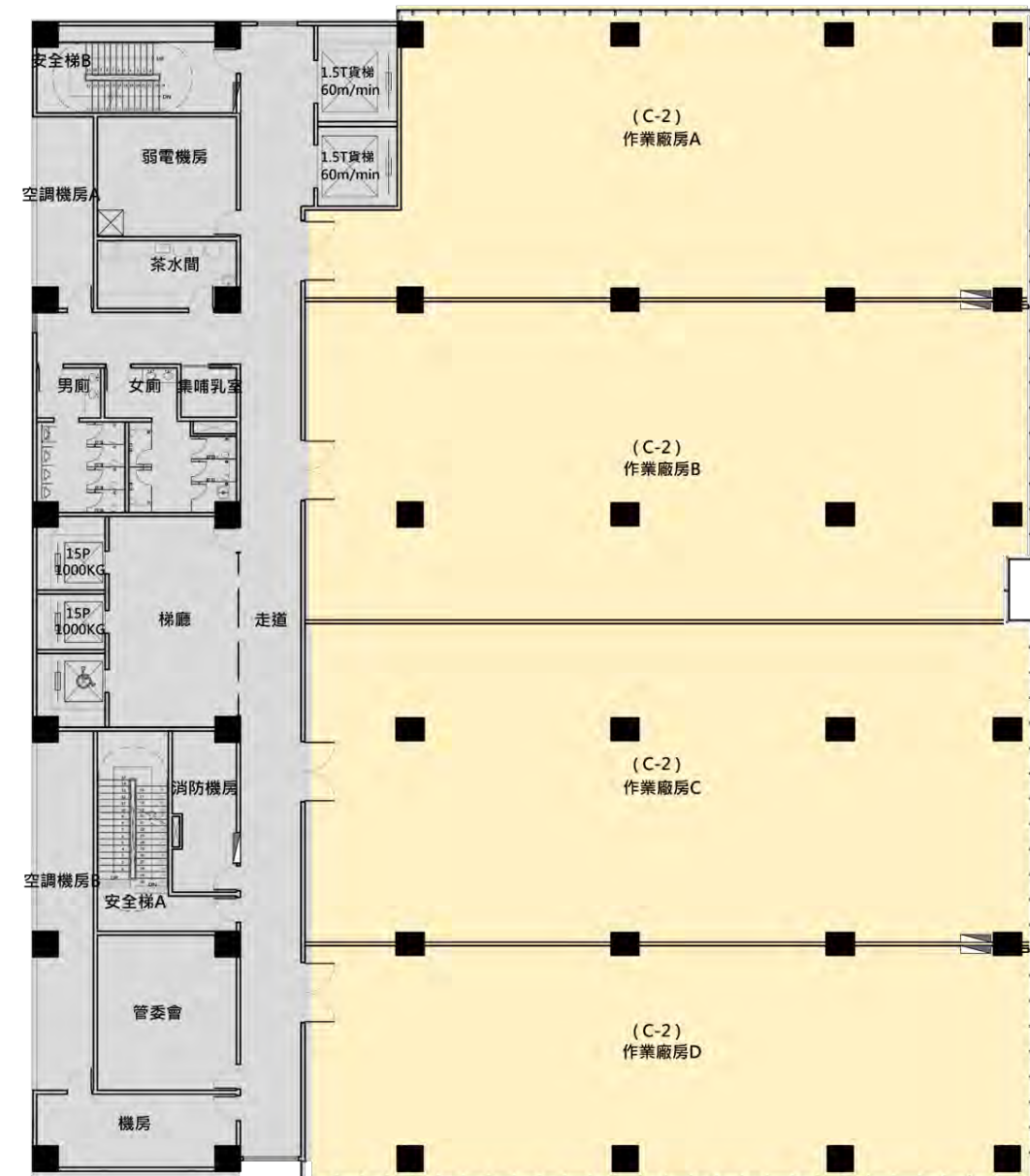
註2：土地面積(坪)僅顯示至小數點後第四位，實際運算採連續計算至無窮盡。

更新後產品基本資料

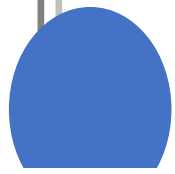
- ▲ 產品型態：廠辦大樓
- ▲ 建築樓層：地上10層，地下2層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1至10層為作業廠房



一樓平面圖



標準層平面圖

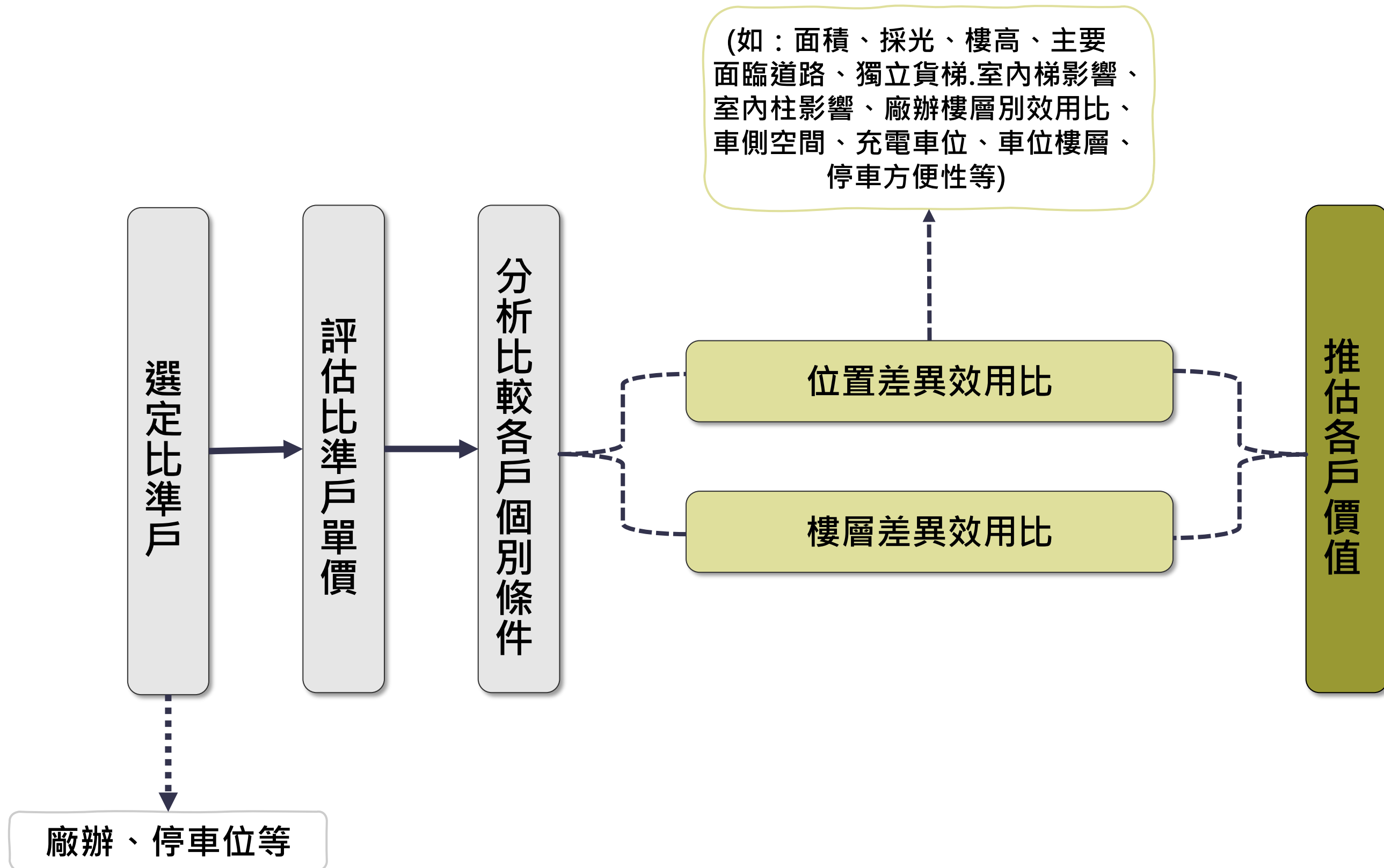


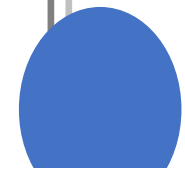
更新後估價條件

價格日期：民國112年10月31日

項目	條件說明
價格評估基礎	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、 <u>建材標準</u> 、 <u>設備等級</u> 、 <u>工程造價水準</u> 及 <u>更新前後樓層別效用比關聯性</u> 等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
比準戶選定	更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「 6F-D 」戶做為廠辦比準戶、選定「 B2-250cm*550cm 」做為車位比準單元。
約定專用之評估	更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

更新後價值評估





更新後價值評估-廠辦

廠辦比準戶

樓層	戶別	建物面積(坪)
6F	D	135.24

面積	
項目	調整率
100-200坪	0%
1,500-1,600坪	-5%

主要面臨道路	
項目	調整率
中山路	0%
成功街	-1%

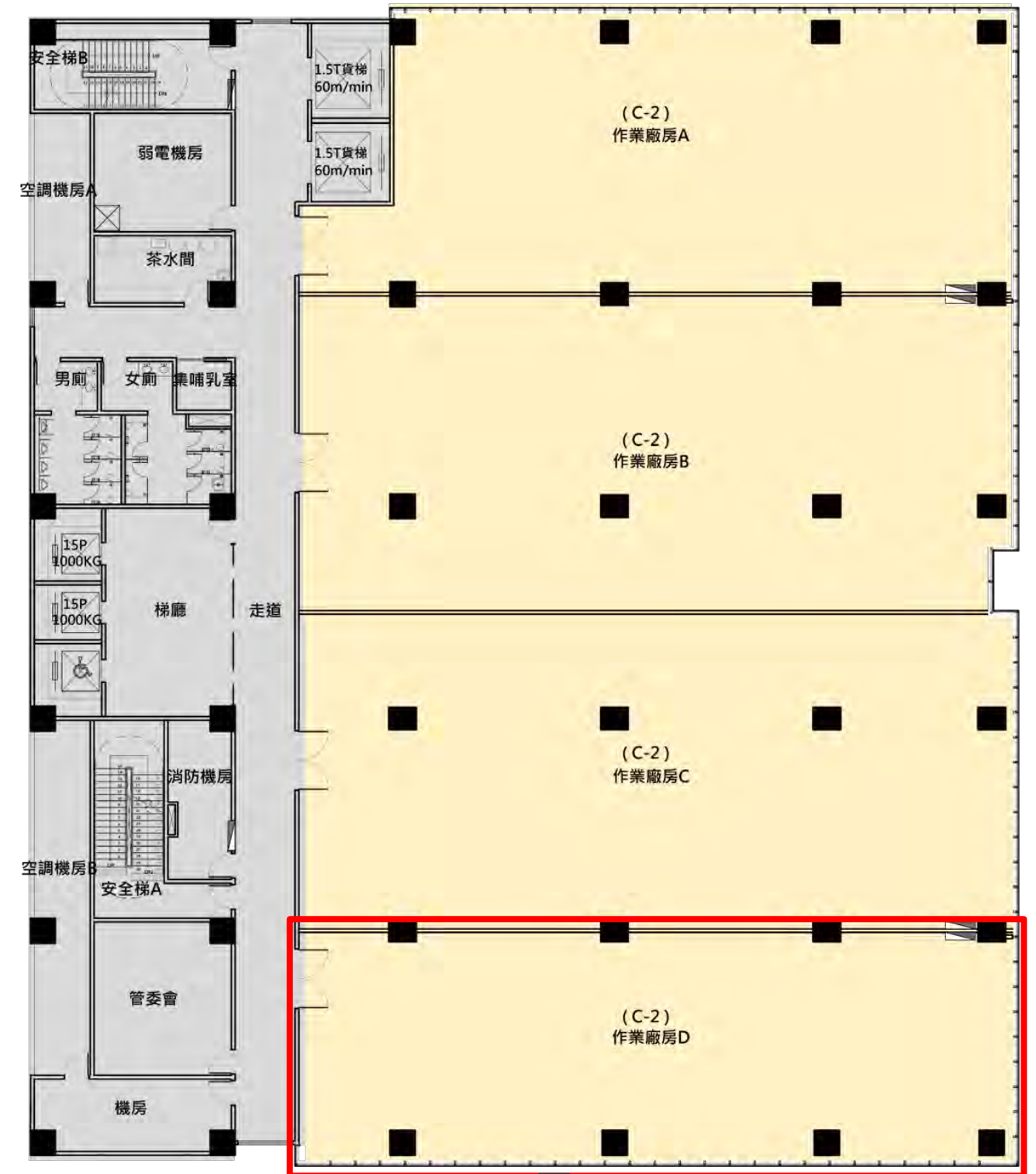
採光	
項目	調整率
稍優	2%
普通	0%
稍差	-2%

獨立貨梯、室內梯	
項目	調整率
有	2%
無	0%

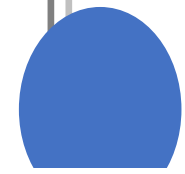
樓高	
項目	調整率
1F	5%
樓上層	0%

樓層	樓層別效用比(%)
1F	130%
2F	100%
3F	99%
4F	98%
5F	99%
6F	100%
7F	101%
8F	102%
9F	103%
10F	104%

室內柱影響	
項目	調整率
無影響	0%
有影響	-1%



比準戶



更新後價值評估-車位

車位比準單元

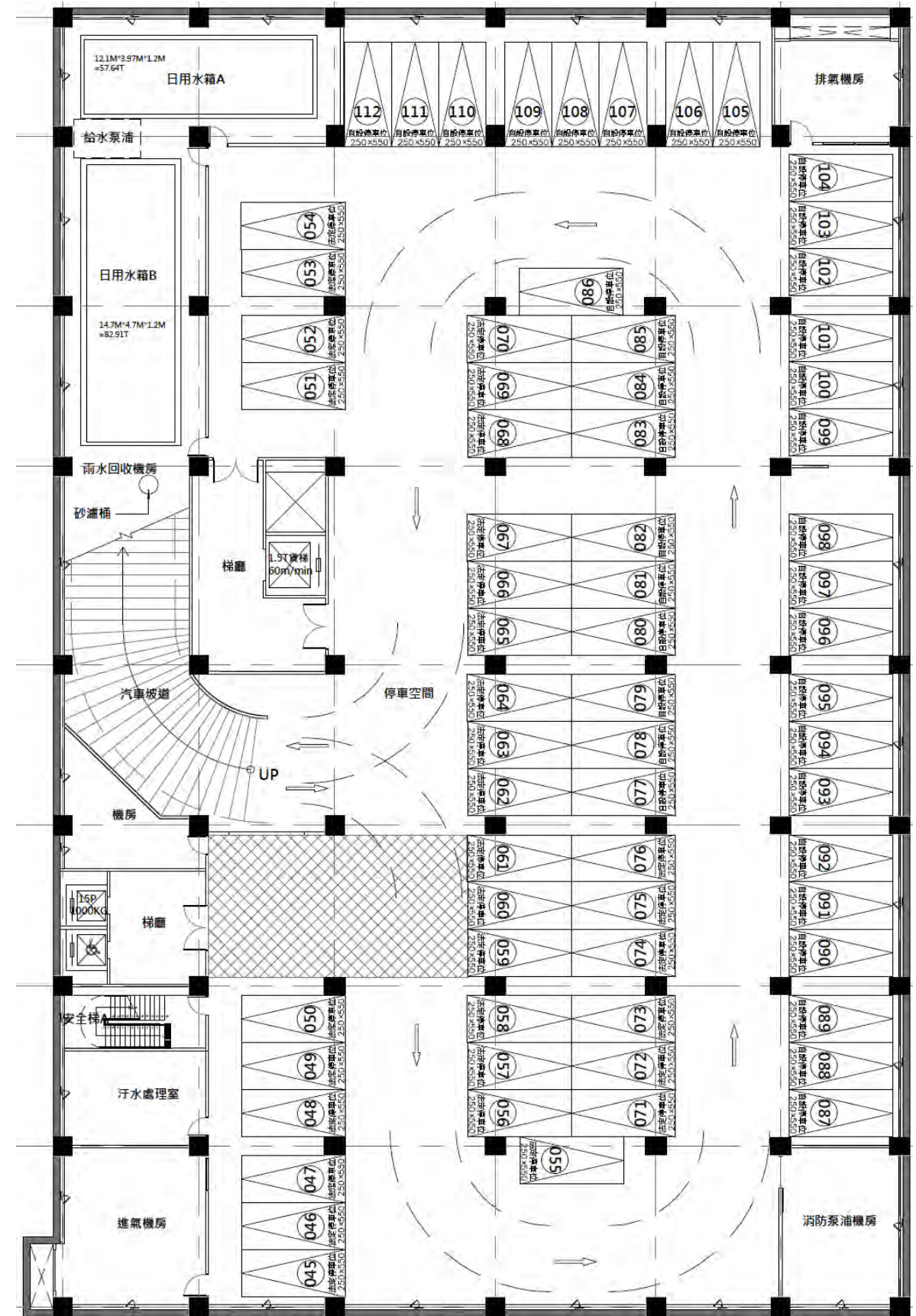
樓層	車位形式	車位大小
B2	平面式一般停車位	250cm*550cm

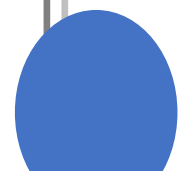
車位樓層	
項目	調整率
B1	200,000
B2	0

停車方便性	
項目	調整率
普通	0
稍差	-50,000

車側空間	
項目	調整率
有	100,000
無	0%

充電車位	
項目	調整率
是	200,000
否	0





更新後價值評估結果

- 1、廠辦比準單元價格評估為：380,000元/坪
車位比準單元價格評估為：1,800,000元/個

2、更新後價格結論：

產品	樓層	面積(坪)	總價(元)(含露臺價值)	平均單價(元/坪)
廠辦	1F	630.18	314,352,670	498,830
廠辦	2F-10F	5,906.80	2,214,183,917	374,853
建物小計		6,536.98	2,528,536,587	386,805
停車位	B1-B2	104個	209,500,000	2,014,423
全案總銷(元)			2,738,036,587	

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由**新北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

簡報結束