

變更新北市三重區永德段965地號等4筆土地 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

公聽會



至億建設股份有限公司

誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

111.12.6

實施者：至億建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：李浩原建築師事務所

變更新北市三重區永德段965地號等4筆土地 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案 公聽會

時間：民國111年12月6日（星期二）下午3時0分

地點：新北市三重區忠孝路二段30號(新北市政府三重區和平市民活動中心)

出席單位：

·所有權人：

·土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人

·實施者：至億建設股份有限公司

·主管機關：

·新北市政府都市更新處

·三重區公所

·永發里里長 陳綉娜

·專家學者

·涂靜妮 委員

第一階段 公告地區& 事業計畫

- 新北市政府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物→103年12月18日北工建字第1032353879號函公告
- 新北市政府104年4月27日（新北府城更字第1043433124號）公告實施之「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」
- 本更新單元於民國109年8月12日（新北府城更字第1094708941號）取得都市更新事業計畫核定在案

第二階段 變更事業計畫及擬 訂權利變換 計畫

- **自辦公聽會→111.12.6 實施者至億建設股份有限公司於新北市政府三重區和平市民活動中心舉辦**
- 選配意願調查
- 擬訂權利變換計畫送件
- 公開展覽及公辦公聽會
- 幹事會審查
- 聽證會
- 審議會審議
- 臺北市政府核定公告實施

■ 召開公聽會之目的

- 報告本案建築設計變更及權利變換計畫重點內容及後續作業。
- 告知所有權人更新前權益比及更新後可分價值。
- 聽取所有權人寶貴意見，作為未來規劃依據。
- 回應所有權人與現住戶都市更新上的任何疑難及疑問。
- 聽取公部門及學者專家意見，提供與相關單位溝通的機會，建立所有權人重建共識。

第三階段 執行

- 申請拆照及建照
- 發放補償金
- 工程施工
- 申請使照及產權登記
- 更新事業完成及成果備查

貳、更新單元概述

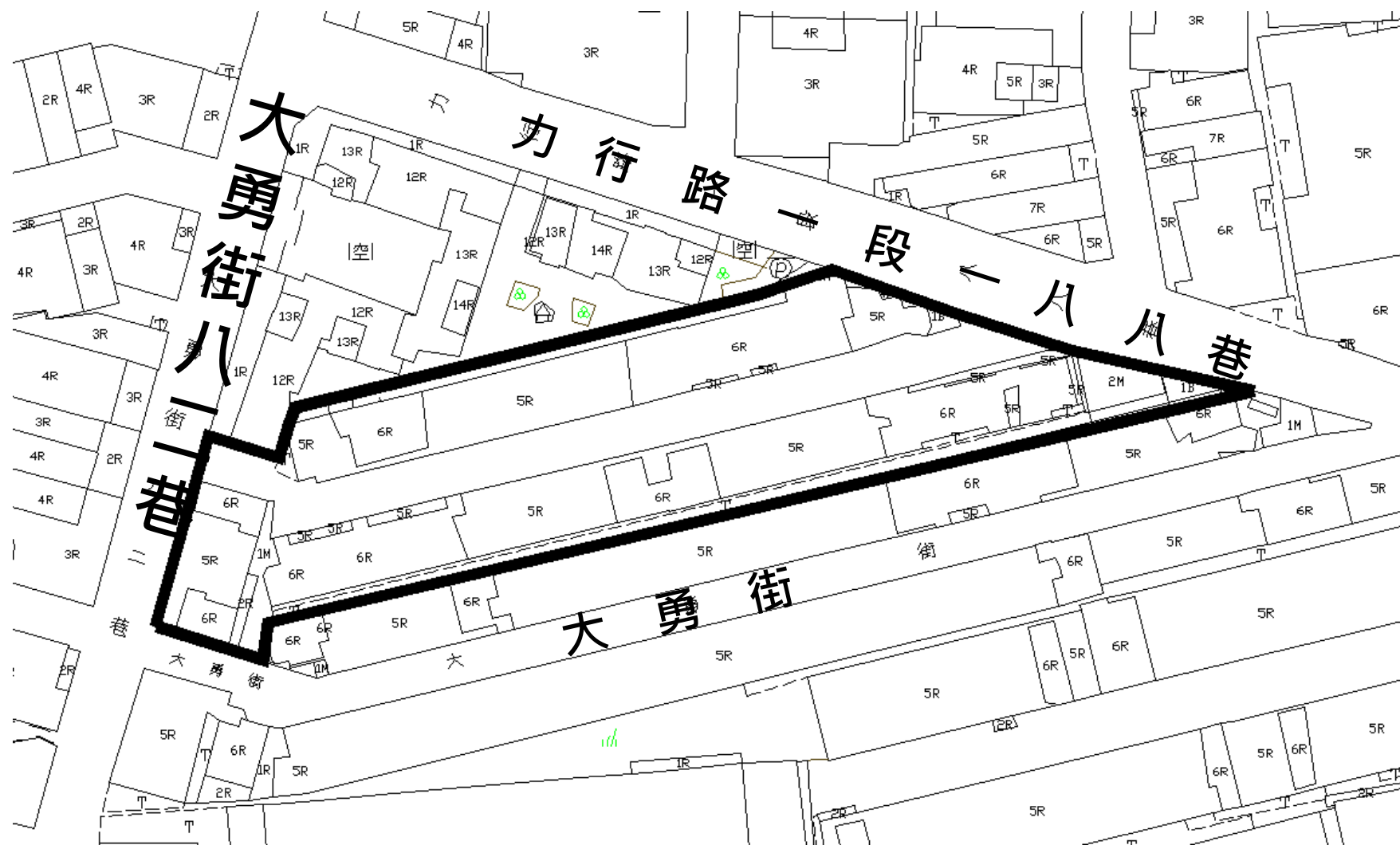
◆ 擬訂權利變換計畫概述一

■ 辦理緣起與法令依據

- 辦理緣起：本案於109年8月12日公告實施都市更新事業計畫核定；本次因配合修正建築圖面變更事業計畫併同擬具都市更新權利變換計畫。
- 法令依據：依99年4月20日公告之「都市更新條例第19條、第29條」及103年4月25日公告之「都市更新條例施行細則第6條」。

■ 權利變換地區範圍

- 基地位置：三重區大勇街以北、大勇街82巷以東、力行路一段188巷以西所圍之範圍，非屬完整街廓。
- 更新單元範圍：三重區永德段965、965-3、968-1及980-3地號等4筆地號，依土地登記謄本合計面積為5,691m²。



■ 實施方式

- 部分權利變換、部分協議合建

更新單元

*同意書簽署之意義與相關權益

■ 辦理依據

- 依99年4月20日公告之『都市更新條例』第22條：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，.....(略)」規定辦理。
- 另本案實施方式部分採協議合建；部分採權利變換，依99年4月20日公告之『都市更新條例』第25條之1：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，.....(略)」。

■ 同意書撤銷

- 依99年4月20日公告之『都市更新條例』第22條第3項：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」。

請所有權人確認自己產權是否正確

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

請確認所有權人姓名

勾選是否有意願參與權利變換

變更新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 至億建設股份有限公司 為實施者申請之「變更新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 - 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率：_____ %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率：_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
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

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D			
	權利範圍 (F)			
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：_____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)：_____ (簽名並蓋章)

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

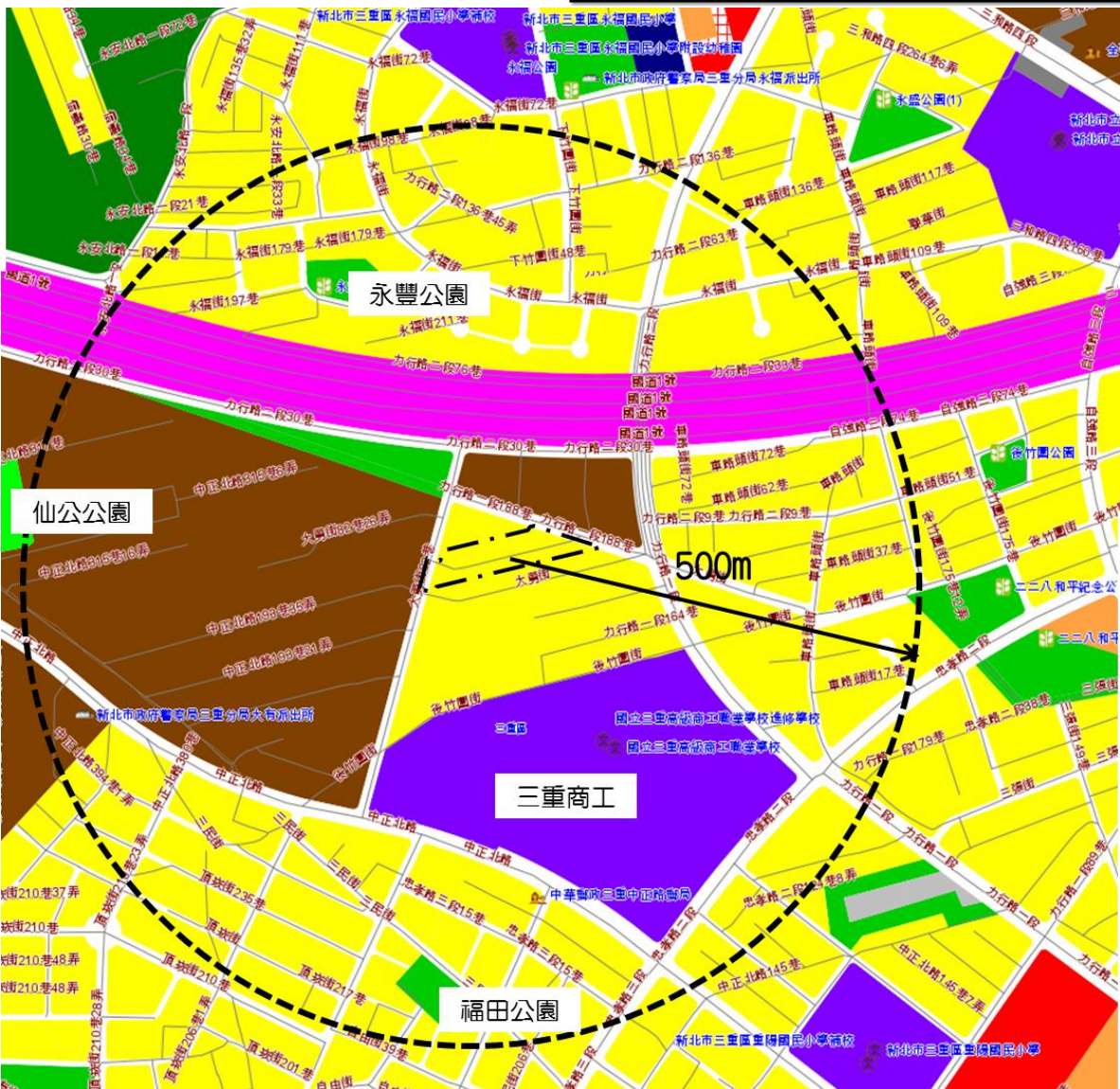
注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「變更新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

貳、更新單元概述

◆ 擬訂權利變換計畫概述一

相關都市計畫	100年1月17日(北府城審字第09912269291號)公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」				
使用分區	住宅區 建蔽率50%，容積率300%				
區段劃分	重建區段				
公共設施計畫	無				
整建維護計畫	無				
實施方式	部分權利變換、部分協議合建				
同意比例	私有土地		私有合法建築物		
	面積m ²	人數	面積m ²	人數	
	計算總和	5,062.00	161	17,312.10	155
	同意數	4,712.69	147	16,369.10	147
同意比例	93.10%	91.30%	94.55%	94.84%	
舊違建戶	無				
附近地區土地使用情形	周邊500公尺範圍內的公共設施1處學校用地(三重商工)公園用地則有福田公園、永豐公園及仙台公園等3處，皆已開闢。				



更新地區
更新單元

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0.00	0.00%	0	0.00%
	縣(市)有地	629.00	11.05%	1	0.62%
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00%	0	0.00%
私有土地		5,062.00	88.95%	161	99.38%
合計		5,691.00	100%	162	100%

參、申請獎勵項目及額度

◆ 擬訂權利變換計畫概述一

□ 本案依據「都市更新條例」第44條、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，擬申請容積獎勵如下：

項次	申請容積獎勵項目	原核定		變更後	
		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	512.19	3%	-	-
	(一)A1:設計建蔽率(綠覆率達60%以上)				
六	面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×1.5倍合計獎勵容積(住宅區a=1.5)	732.03	4.29%	803.66	4.71%
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達500平方公尺以上，以實際留設面積合計獎勵容積	571.71	3.35%	691.68	4.05%
七	綠建築，申請銀級	1,024.38	6%	1,024.38	6%
八	更新地區時程獎勵	1,707.30	10%	1,707.30	10%
九	更新單元規模及類型	2,560.95	15%	2,560.95	15%
	(二)A2:於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達3000平方公尺以上；或於未經劃定應實施之更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達3000平方公尺以上者				
十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	1,490.10	8.73%	1,490.10	8.73%
更新容積獎勵合計		8,598.66	50.37%	8278.07	48.49%
更新容積獎勵合計(不含公益設施)取50%上限值		8,536.50	50%	8,278.07	48.49%
其他獎勵容積(高氯離子)		4,470.30	26.18%	4,470.30	26.18%
其他獎勵容積(容積移轉)		4,268.25	25%	4,268.25	25%
申請容積獎勵總計		17,275.05	101.18%	17,016.62	99.67%

◆ 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請，確實數據以屆時新北市政府核准之內容為準。

建築規劃變更對照表

變更項目	原核准	變更後	差異值	說明
基地面積	5691.00m ²	5691.00m ²	同原核准	
設計建築面積	2178.78m ²	2570.28m ²	增加391.5m ²	設計建築面積原核准為2178.78m ² ，本次變更為2570.28m ² ，實際增加391.5m ²
設計建蔽率	38.28%	45.16%	增加6.88%	設計建蔽率原設計為38.28%，本次變更為45.16%，實際增加6.88%
總樓地板面積	60411.98m ²	60950.52m ²	增加538.54m ²	總樓地板面積原核准為60411.98m ² ，本次變更為60950.52m ² ，實際增加538.54m ²
設計容積面積	34346m ²	34087.11m ²	減少258.89m ²	容積樓地板面積檢討原核准34346m ² ，本次變更為34087.11m ² ，實際減少258.89m ²
設計容積率	603.51%	598.97%	減少4.54%	容積率原核准603.51%，本次變更為598.97%，實際減少4.54%
都市更新獎勵面積	8536.5m ² (50%)	8278.07m ² (48.49%)	減少258.43m ² (1.51%)	都市更新獎勵原核准8536.5m ² ，本次變更為8278.07m ² ，實際減少258.43m ²
樓層數	A棟:地上27層地下5層		減少地上6層樓	樓層數原設計為地上27層地下5層，本次變更為地上21層地下5層，實際減少地上6層
	B棟:地上27層地下5層	B棟:地上21層地下5層	減少地上6層樓	樓層數原設計為地上27層地下5層，本次變更為地上21層地下5層，實際減少地上6層
		C棟:地上21層地下5層	增加C棟	
戶數	408戶	450戶	增加42戶	戶數原設計為408戶，本次變更為450戶，實際增加42戶
停車空間	實設汽車408輛 實設機車422輛 實設自行車104輛	實設汽車451輛 實設機車453輛 實設自行車122輛	實設汽車增加43輛 實設機車31輛 實設自行車18輛	實設汽車原設計為408輛，本次變更為451輛，增加43輛 實設機車原設計為422輛，本次變更為453輛，增加31輛 實設自行車原設計為104輛，本次變更為122輛，增加18輛

建築規劃變更對照表

變更項目	原核准	變更後	差異值	說明
各層空間用途	地下二至四層:停車空間 地下一層:防空避難室兼停車空間 地上一層:管委會使用空間、停車空間 地上二至貳十柒層:集合住宅 屋突一層:樓梯間 屋突二至三層:機械室、水箱	地下二至四層:停車空間 地下一層:防空避難室兼停車空間 地上一層:管委會使用空間、停車空間 地上二至貳十壹層:集合住宅 屋突一層:樓梯間 屋突二至三層:機械室、水箱	增加C棟 減少地上6層樓	
綠化面積	1422.14m ²	1124.17m ²	減少297.97m ²	綠化面積原核准為1422.14m ² ，變更後為1124.17m ² ，減少297.97m ²
綠覆率	105.44%	101.38%	減少4.06%	綠覆率原設計為105.44%，變更後為101.38%，減少4.06%
喬木數量	99棵	100棵	增加1棵	喬木數量原設計99棵，本次變更為100棵，實際增加1棵
喬木種類	檫木、棟樹、青楓、樟樹、九芎、山櫻花、竹柏、楓香、鳳凰木、五葉松	檫木、棟樹、青楓、樟樹、九芎、山櫻花、竹柏、楓香、鳳凰木、五葉松	同原核准	
景觀設計				配合本次變更，圖面詳P6-1-2頁
立面外觀				配合本次變更，圖面詳P5.06頁
建築物總高度	95.40m	75.70m	減少19.70m	建築物總高度原設計為95.40m，本次變更為75.70m，實際減少19.70m
開挖率	62.71%(3569.39m ²)	62.67%(3566.58m ²)	減少0.04%(2.81m ²)	開挖率原核准為62.71%(3569.39m ²)，本次變更為62.67%(3566.58m ²)，實際減少0.04%(2.81m ²)

環境交通分析

二、交通動線系統：

本案基地鄰力行路一段188巷，可接至主要幹道力行路一段。交通就大眾運輸系統、汽車交通系統以及行人空間分別說明如下：

1. 大眾運輸系統：

在力行路一段上，可搭乘三重客運232、聯營公車815，於10分鐘內可達捷運蘆洲線。由捷運系統通達台北車站、台北市政府及新北市政府等都會區。

2. 汽車交通系統：

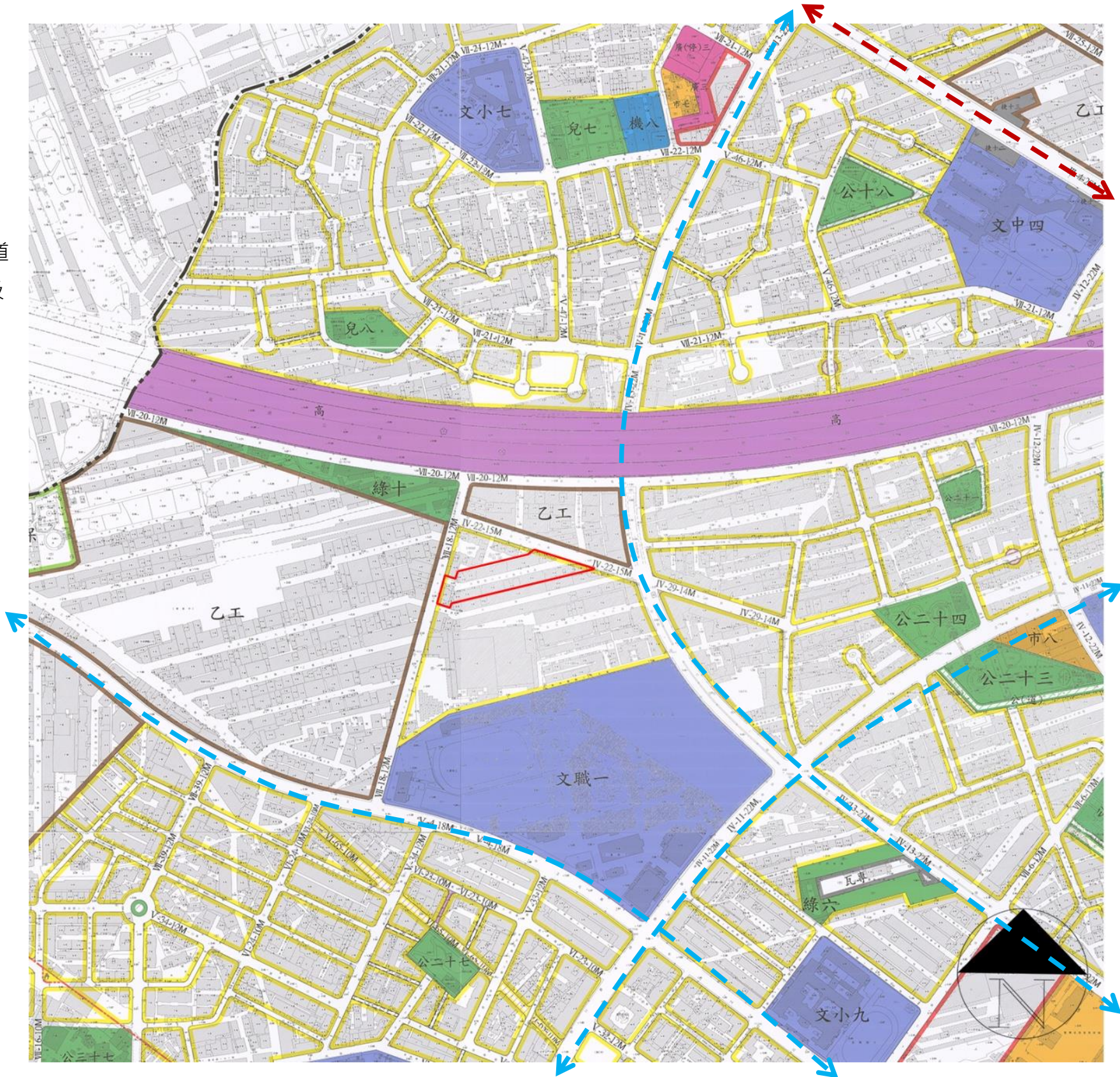
- (1) 開車由力行路一段接至重陽路可達國道高速公路三重交流道。
- (2) 由力行路二段接至三和路通達蘆洲、五股等地區。

3. 行人空間系統：

基地東側力行路一段及西側大勇街82巷皆有設置騎樓可供行人使用，步行空間充足。

← - - - → 公車路線

← - - - → 捷運路線



基地現況照片



基地位置



開發內容

(一)地 號：新北市三重區永新段965等4筆地號

(二)基地面積：5691m²

(三)住宅區

(四)建蔽率：50%

(五)允建容積率：

1.法定容積：300% (17073m²)

2.都市更新獎勵容積：17073m² x 48.49% = 8278.07 m²

3.高氯離子獎勵：17073m² x 26.18% = 4470.30m²

4.容積移轉：17073m² x 25% = 4268.25m²

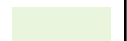



5.允建容積率合計：34089.62m² (599%)

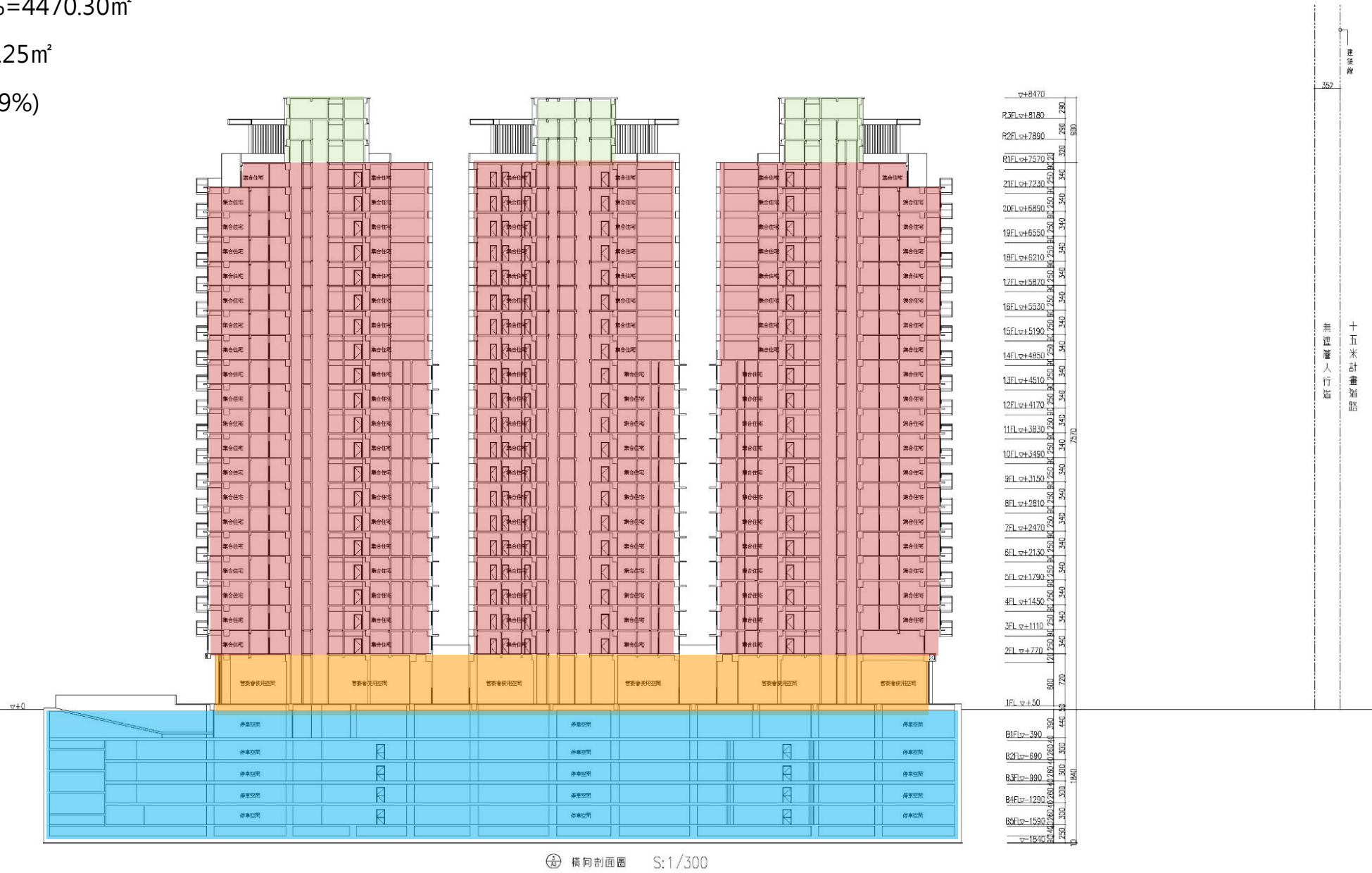
(六)設計容積率：34087.11m² (598.97%)

(七)樓層數：地上二十一層，地下五層

(八)建築空間規劃：

樓別	用途
B1F~B5F	停車空間
1F	梯廳、管理委員會使用空間
2-21F	集合住宅

圖例	說明
	屋頂突出物
	集合住宅
	管理委員會使用空間、梯廳
	停車空間



⊕ 橫向剖面圖 S:1/300

面積計算表

基地	座落	新北市三重區永德段 965,965-3,968-1,980-3 地號 4 筆				(使用分區:住宅區 建築率:50%,容積率:300%)		原核准	第一次變更設計	差異值		
	總本面積	5691.00㎡						= 5691.00㎡	= 5691.00㎡	= ±0㎡		
名層樓地板面積	樓地板面積				容積樓地板面積		陽合面積					
	地下伍層	詳 A2-14 面積: 3414.58㎡		(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.37㎡	= 3414.58㎡	= +0.21㎡		
	地下肆層	詳 A2-14 面積: 3414.58㎡		(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.37㎡	= 3414.58㎡	= +0.21㎡		
	地下參層	詳 A2-14 面積: 3414.58㎡		(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.37㎡	= 3414.58㎡	= +0.21㎡		
	地下貳層	詳 A2-14 面積: 3414.58㎡		(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.37㎡	= 3414.58㎡	= +0.21㎡		
	地下壹層	詳 A2-14 面積: 3414.58㎡		(用途:防空避難室兼停車空間) = 0.00㎡				= 3414.37㎡	= 3414.58㎡	= +0.21㎡		
	壹層	詳 A2-14 面積: 2123.99㎡		(用途:管委會使用空間, 停車空間) = 332.45㎡		陽合面積: 100.94㎡		= 1841.67㎡	= 2123.99㎡	= +282.32㎡		
	貳層	A棟	詳 A2-14 面積: 463.35㎡	1837.28㎡	(用途:集合住宅) = 318.73㎡		1459.65㎡	陽合面積: 32.55㎡	129.76㎡	= 1450.90㎡	= 1837.28㎡	= +386.38㎡
		B棟	詳 A2-14 面積: 665.15㎡		(用途:集合住宅) = 550.28㎡			陽合面積: 49.03㎡				
		C棟	詳 A2-14 面積: 708.78㎡		(用途:集合住宅) = 590.64㎡			陽合面積: 48.18㎡				
	參至陸層	A棟	詳 A2-14 面積: 708.78㎡	2082.71㎡	(用途:集合住宅) = 590.64㎡		1730.01㎡	陽合面積: 52.04㎡	151.56㎡	= 1450.90㎡	= 2082.71㎡	= +631.81㎡
		B棟	詳 A2-14 面積: 665.15㎡		(用途:集合住宅) = 548.73㎡			陽合面積: 47.48㎡				
		C棟	詳 A2-14 面積: 708.78㎡		(用途:集合住宅) = 590.64㎡			陽合面積: 52.04㎡				
	柒至拾肆層	A棟	詳 A2-14 面積: 708.78㎡	2082.71㎡	(用途:集合住宅) = 590.64㎡		1730.01㎡	陽合面積: 52.04㎡	151.56㎡	= 1500.14㎡	= 2082.71㎡	= +582.57㎡
		B棟	詳 A2-14 面積: 665.15㎡		(用途:集合住宅) = 548.73㎡			陽合面積: 47.48㎡				
		C棟	詳 A2-14 面積: 708.78㎡		(用途:集合住宅) = 590.64㎡			陽合面積: 52.04㎡				
	拾伍至貳拾層	A棟	詳 A2-14 面積: 677.99㎡	1990.34㎡	(用途:集合住宅) = 563.39㎡		1645.85㎡	陽合面積: 50.47㎡	144.69㎡	= 1600.06㎡	= 1990.34㎡	= +390.28㎡
		B棟	詳 A2-14 面積: 634.36㎡		(用途:集合住宅) = 519.07㎡			陽合面積: 43.75㎡				
		C棟	詳 A2-14 面積: 677.99㎡		(用途:集合住宅) = 563.39㎡			陽合面積: 50.47㎡				
	貳拾壹層	A棟	詳 A2-14 面積: 595.93㎡	1826.22㎡	(用途:集合住宅) = 500.84㎡		1519.13㎡	陽合面積: 60.20㎡	162.47㎡	= 1594.91㎡	= 1826.22㎡	= +231.31㎡
		B棟	詳 A2-14 面積: 634.36㎡		(用途:集合住宅) = 517.45㎡			陽合面積: 42.07㎡				
		C棟	詳 A2-14 面積: 595.93㎡		(用途:集合住宅) = 500.84㎡			陽合面積: 60.20㎡				
	貳拾貳至貳拾伍層	A棟	詳 A2-14 面積: 0㎡		= 0㎡			陽合面積: 0㎡		= 1600.06㎡	= 0㎡	= -1600.06㎡
B棟		詳 A2-14 面積: 0㎡	= 0㎡		陽合面積: 0㎡							
貳拾陸層	A棟	詳 A2-14 面積: 0㎡		= 0㎡			陽合面積: 0㎡		= 1594.91㎡	= 0㎡	= -1594.91㎡	
	B棟	詳 A2-14 面積: 0㎡		= 0㎡			陽合面積: 0㎡					
貳拾柒層	A棟	詳 A2-14 面積: 0㎡		= 0㎡			陽合面積: 0㎡		= 1369.05㎡	= 0㎡	= -1369.05㎡	
	B棟	詳 A2-14 面積: 0㎡		= 0㎡			陽合面積: 0㎡					
屋頂突出物	屋頂突出壹層	詳 A2-15 面積: 385.19㎡	(用途:機電機間) = 326.74㎡						= 326.74㎡	= 385.19㎡	= +58.45㎡	
	屋頂突出貳層	詳 A2-15 面積: 385.19㎡	(用途:機械室,水箱) = 326.74㎡						= 326.74㎡	= 385.19㎡	= +58.45㎡	
	屋頂突出參層	詳 A2-15 面積: 385.19㎡	(用途:機械室,水箱) = 326.74㎡						= 326.74㎡	= 385.19㎡	= +58.45㎡	
總樓地板面積	3414.58x5+2123.99+1837.28+2082.71x4+2082.71x8+1990.34x6+1826.22+385.19x3=60950.52㎡						= 60411.98㎡	= 60950.52㎡	= +538.54㎡			
陽合面積	100.94+129.76+151.56x4+144.69x6+162.47=3080.03㎡						= 3609.52㎡	= 3080.03㎡	= -529.49㎡			
基準容積	5691.00x300%=17073.00㎡						= 17073.00㎡	= 17073.00㎡	= ±0㎡			
容積移轉	17073.00x25%=4268.25㎡						= 4268.25㎡	= 4268.25㎡	= ±0㎡			
都更獎勵	8278.07㎡						= 8536.5㎡	= 8278.07㎡	= -258.43㎡			
氣離子獎勵	4470.30㎡						= 4470.30㎡	= 4470.30㎡	= ±0㎡			
允建總容積樓地板面積	17073.00+4268.25+8278.07+4470.30=34089.62㎡						= 34348.05㎡	= 34089.62㎡	= -258.43㎡			
容積樓地板面積檢討	140.66+332.45+1459.65+1730.01x4+1730.01x8+1645.85x6+1519.13=34087.11㎡ < 34089.62㎡						= 34346.0㎡	= 34087.11㎡	= -258.89㎡			
容積率	34087.11/5691.00x100%=598.97% < 34089.62/5691.00x100%=599% OK						= 603.51%	= 598.97%	= -4.54%			
開挖率	3414.58/5691.00x100%=60.00% < 60.00% OK!						= 60.0%	= 60.0%	= ±0㎡			
建築面積	詳 A1-4 面積: 2570.28㎡ < 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!						= 2178.78㎡	= 2570.28㎡	= +391.5㎡			
法定空地	5691.00-2570.28=3120.72㎡ > 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!						= 3512.22㎡	= 3120.72㎡	= -391.5㎡			
建蔽率	2570.28/5691.00x100%=45.16% < 50%						= 38.28%	= 45.16%	= +6.88%			
防空避難設備	2570.28㎡						= 2178.78㎡	= 2570.28㎡	= +391.5㎡			
工程造價	16050元x60950.52+150元x65981.73+227.46x2180元+439.03x710元=988,960,680元						= 956,113,261元	= 988,960,680元	= +32,847,419元			
停車空間檢討	停車位檢討: (1) 本案共450戶,設置一戶一位 (2) 詳表: 法定機車:450台 自設機車:18台 實設機車:451台 法定自行車:114台 自設自行車:8台 實設自行車:122台				(3) 實設停車位: B5F: 法定停車位:250x550 75台 平面停車位 230x550 18台 平面停車位 250x600 12台 平面停車位 B4F: 法定停車位:250x550 74台 平面停車位 230x550 17台 平面停車位 250x600 12台 平面停車位 B3F: 法定停車位:250x550 76台 平面停車位 230x550 17台 平面停車位 250x600 12台 平面停車位 B2F: 法定停車位:250x550 76台 平面停車位 230x550 17台 平面停車位 250x600 12台 平面停車位 B1F: 法定停車位:250x550 23台 平面停車位 230x550 4台 平面停車位 350x600 5台 平面停車位 自設停車位:250x550 1台 平面停車位 B1F: 法定機車位:100x200 222台 平面停車位 75x175 223台 平面停車位 220x225 5台 平面停車位 自設機車位:75x175 3台 平面停車位 1F: 法定自行車位:60x185 114台 平面停車位 自設自行車位:60x185 8台 平面停車位		(5) 詳表: (法定機車位) 250x550 324台 平面停車位 230x550 73台 平面停車位 250x600 48台 平面停車位 550x600 5台 平面停車位 250x550 1台 平面停車位 =451台 (法定機車位) 100x200 222台 平面停車位 225x220 5台 平面停車位 75x175 223台 平面停車位 75x175 3台 平面停車位 =453台 (法定自行車位) 60x185 114台 平面停車位 (自設自行車位) 60x185 8台 平面停車位 =122台					
	法定停車: 408 輛 實設停車: 408 輛 法定機車: 408 輛 自設機車: 14 輛 實設機車: 422 輛 法定自行車位: 102 輛 自設自行車位: 2 輛 實設自行車位: 104 輛	法定停車: 450 輛 自設停車: 1 輛 實設停車: 451 輛 法定機車: 450 輛 自設機車: 3 輛 實設機車: 453 輛 法定自行車位: 114 輛 自設自行車位: 8 輛 實設自行車位: 122 輛	法定停車: +42 輛 自設停車: +1 輛 實設停車: +43 輛 法定機車: +42 輛 自設機車: -11 輛 實設機車: +31 輛 法定自行車位: +12 輛 自設自行車位: +6 輛 實設自行車位: +18 輛									
高度檢討	B5~B2F: 3300cm, B1F: 470cm(扣除50cm), 1FL: 720cm, 2~21FL: 3340cm, R1FL: 3320cm, R2~R3FL: 3290cm								建築物總高度: 9540cm	建築物總高度: 7570cm	建築物總高度: -1970cm	
戶數檢討	2F: 21戶(A棟5戶, B棟8戶, C棟8戶), 3~14F: 24戶(A棟8戶, B棟8戶, C棟8戶), 15~20F: 21戶(A棟7戶, B棟7戶, C棟7戶), 21F: 15戶(A棟4戶, B棟7戶, C棟4戶) 21+24x12+21x6+15=450戶								408戶	450戶	+42戶	
備註	開挖面積: 3566.58㎡ 開挖深度: 18.50m 填土量: 3566.58x18.50=65981.73m³											

動線規劃

減少周遭道路車流與行人通行之衝突，以人車分離原則，避免車輛產生之危害與干擾。設置帶狀人行步道系統，增加行人便利、舒適性，連結基地與周遭環境，建構整體人行步道系統。

- 1.人行動線系統：規劃延道路側各留設人行步道，並且串聯兩側臨路留設人行步道，建構整體人行步道空間關係。
- 2.車行動線系統：停車場之外部進出動線，依基地週邊之道路系統加以規劃，以對道路影響最小及對駕駛者最為便捷與明確路徑為原則，使車輛能夠由各方向進出基地停車場，減低交通衝擊。

汽車出入口：設置於臨12M道路側，以不破壞人行道之連續性與安全性及車流交織最小化為原則，避免對基地、現有巷衝擊以及行人干擾。

機車出入口：於12M道路側與汽車車道相鄰獨立設置專用道，減少基地出入主要道路之破口，配合道路車流流向與用路者使用習慣，有效紓解基地車流，造成對鄰近道路與區域環境過度負面影響。






停車規劃

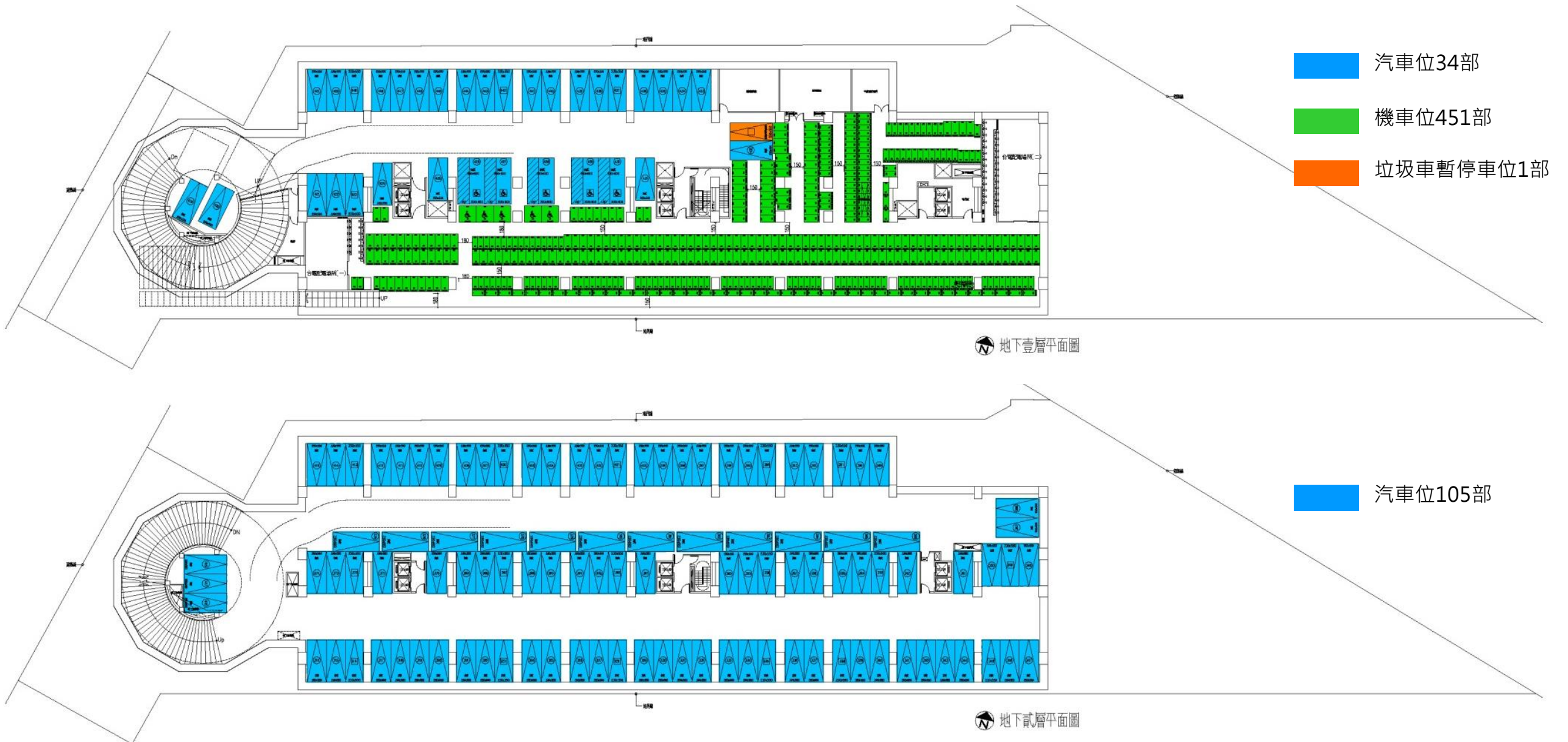
1. 規劃地下五層：

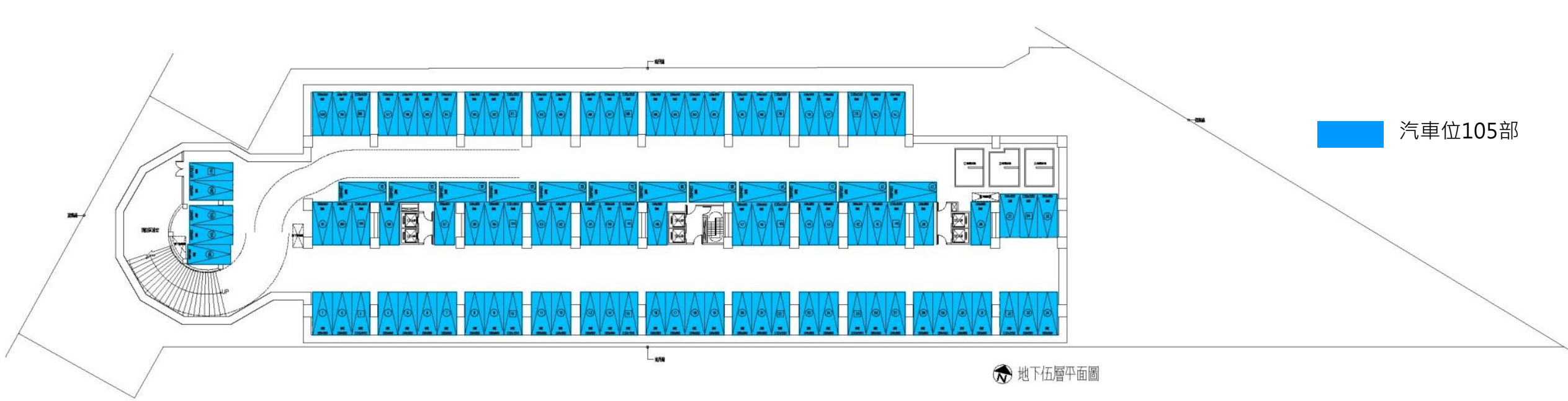
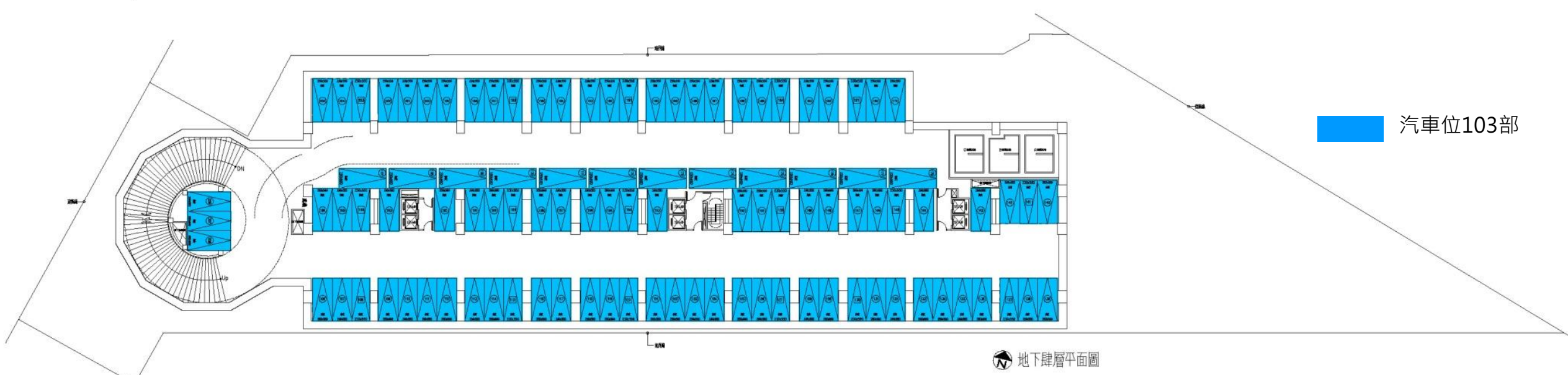
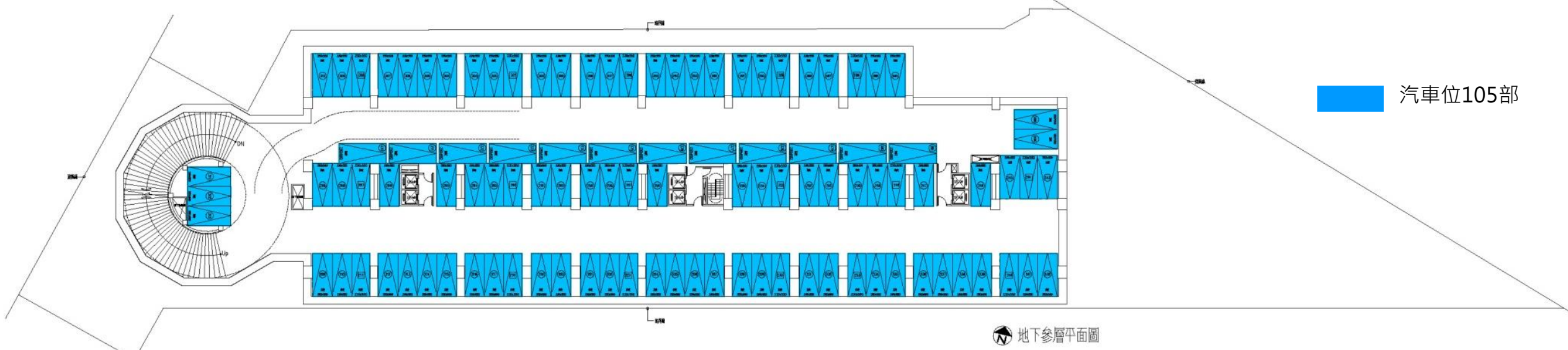
- B1：法定汽車位 32 部，自設汽車位 1 部
法定機車位 450 部，自設機車位 3 部
- B2：法定汽車位 105 部
- B3：法定汽車位 105 部
- B4：法定汽車位 103 部
- B5：法定汽車位 105 部

2. 本案總規劃車輛數：

- (1) 汽車位：法定 450 部，自設 1 部，合計 451 部。
- (2) 機車位：法定 450 部，自設 1 部，合計 451 部。
- (3) 自行車位：法定 114 部，自設 8 部，合計 122 部。

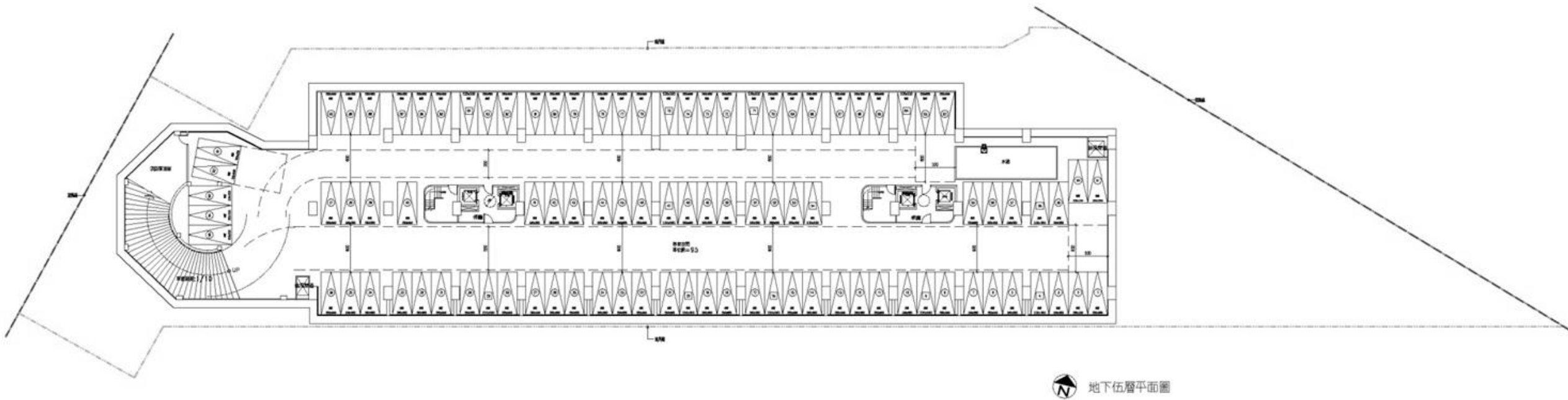
圖例	說明
	汽車停車位
	機車機車位
	垃圾車暫停車位





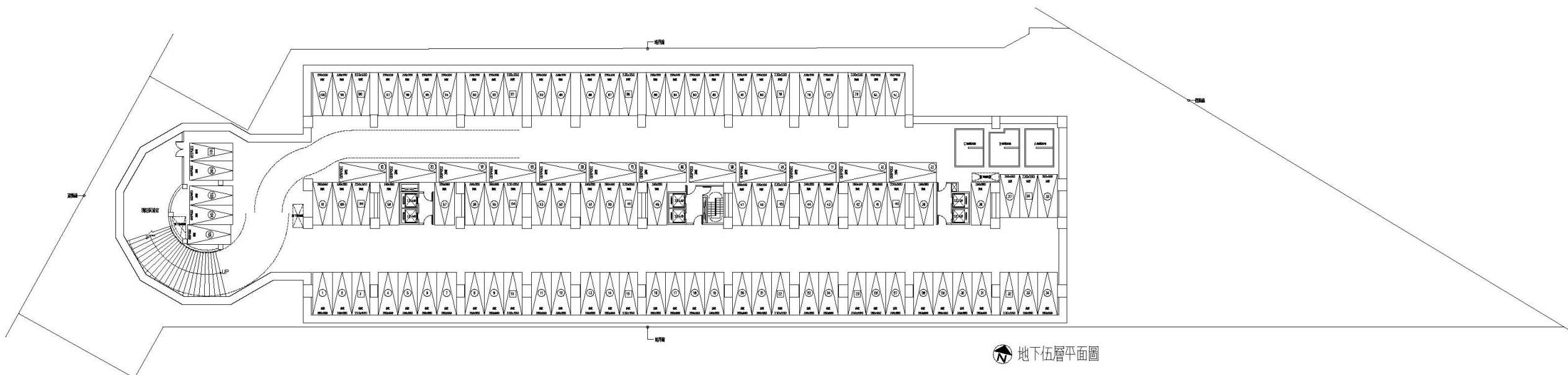
*地下五層

變更前



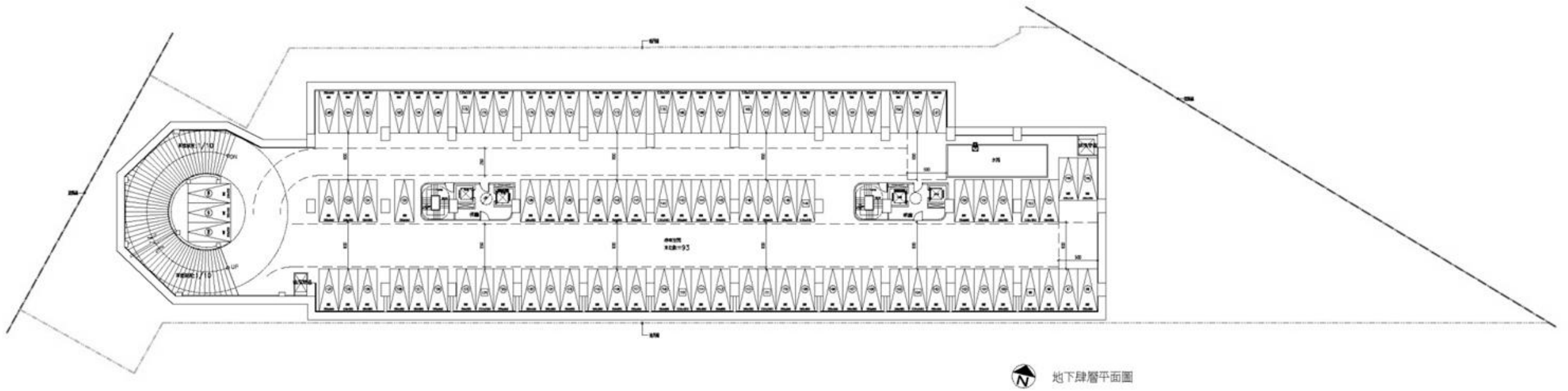
*地下五層

變更後



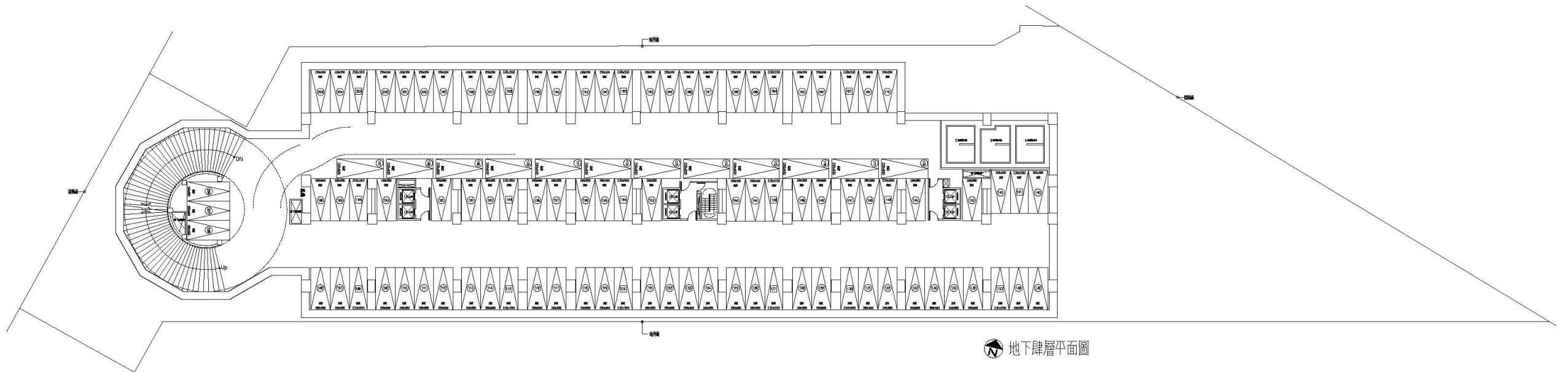
*地下四層

變更前



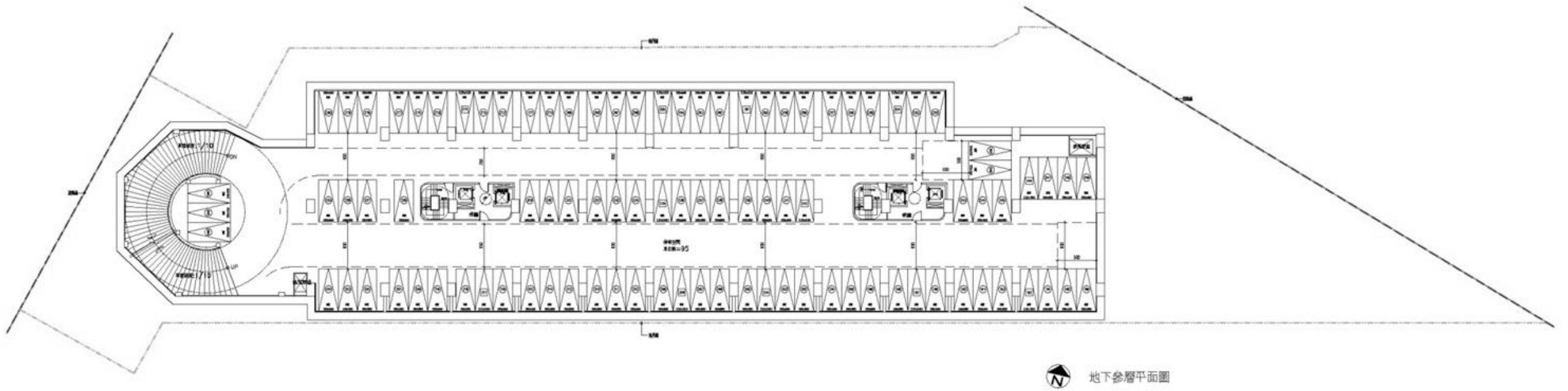
*地下四層

變更後



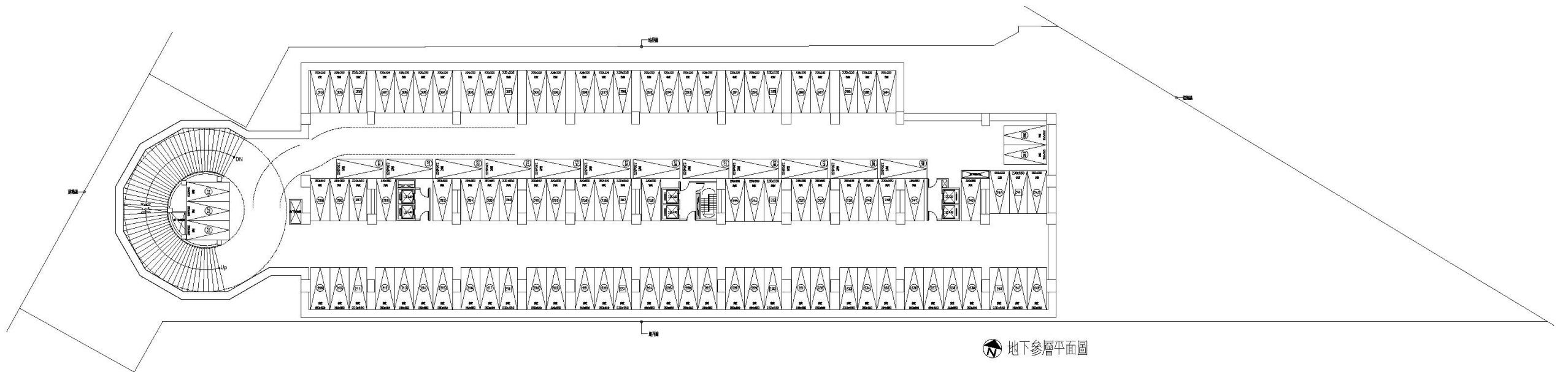
*地下三層

變更前



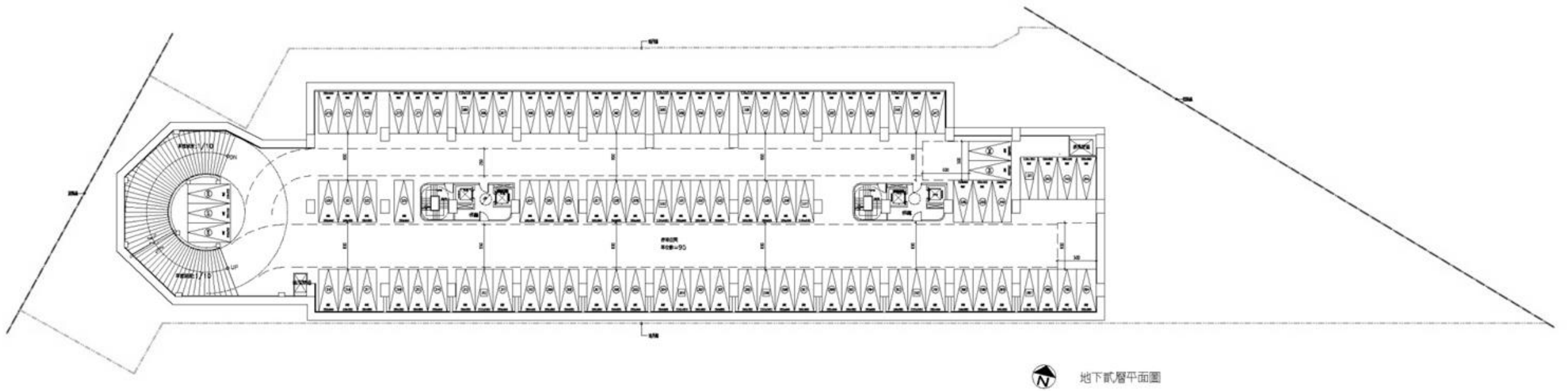
*地下三層

變更後



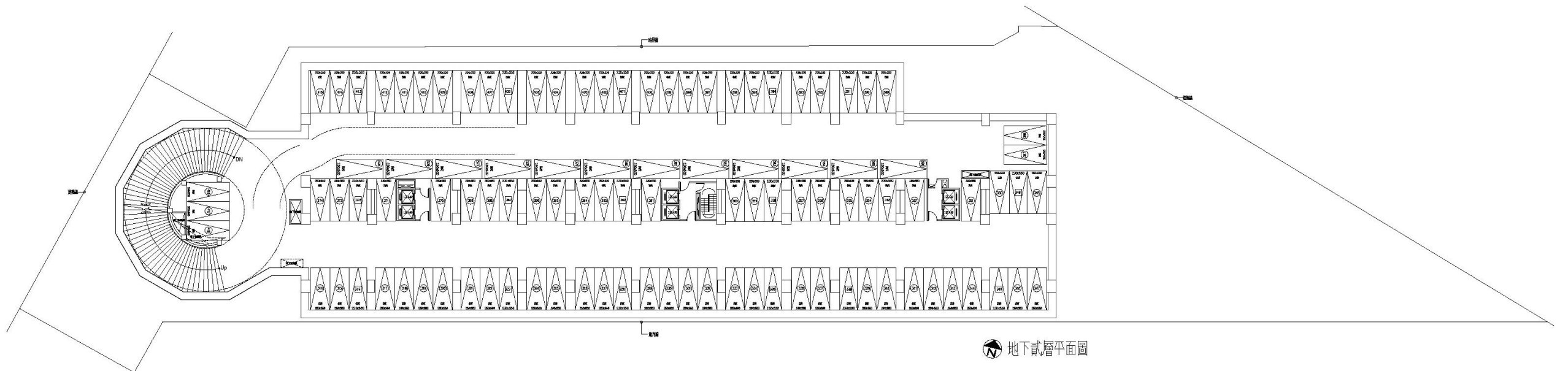
*地下二層

變更前



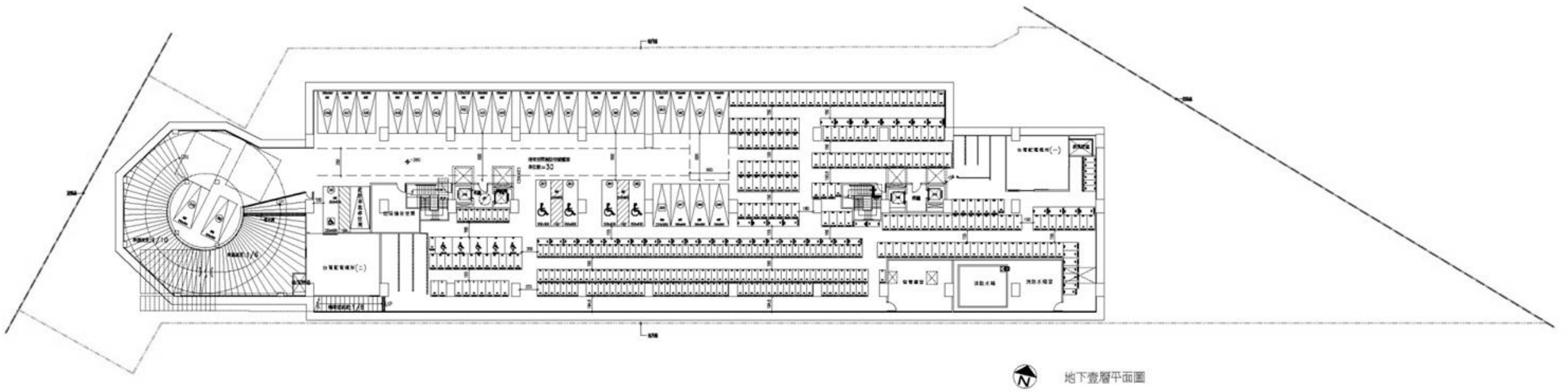
*地下二層

變更後



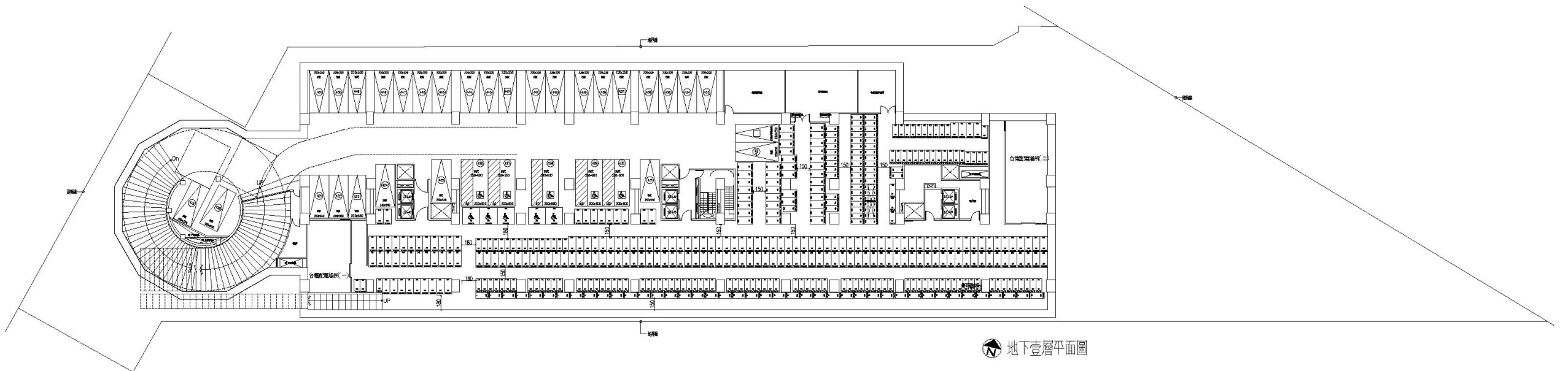
*地下一層

變更前

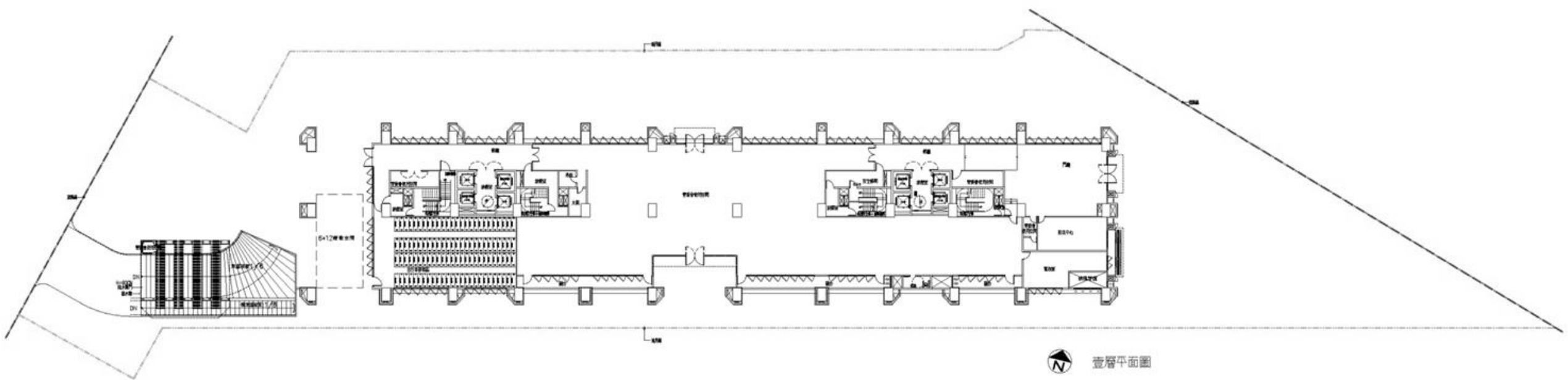


*地下一層

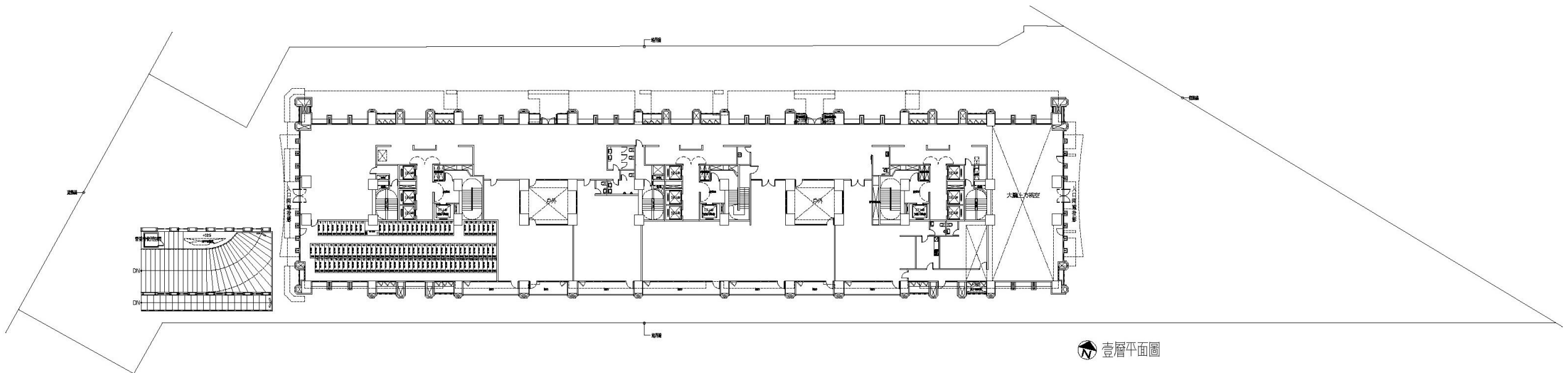
變更後



*一層 變更前

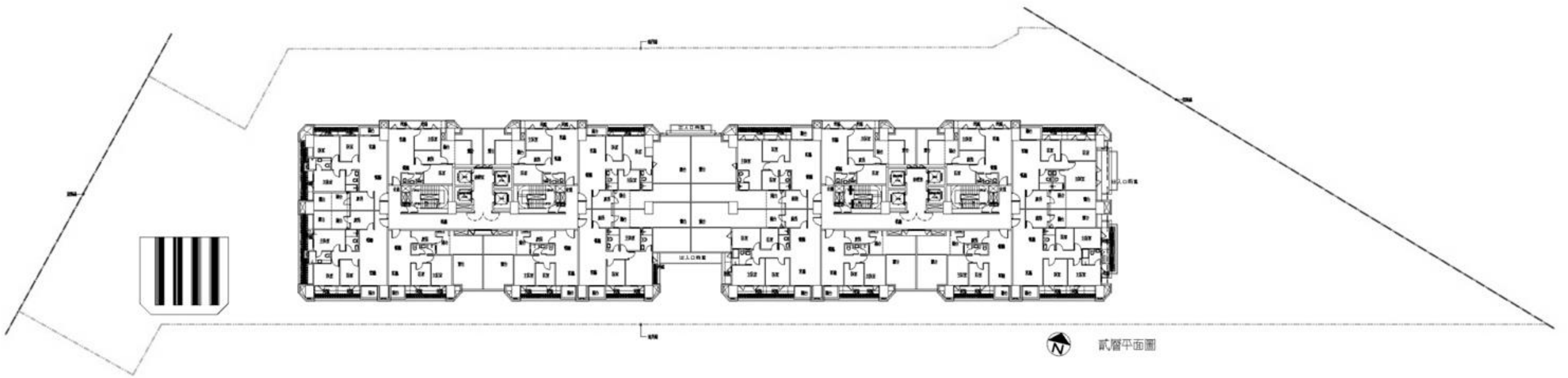


*一層 變更後



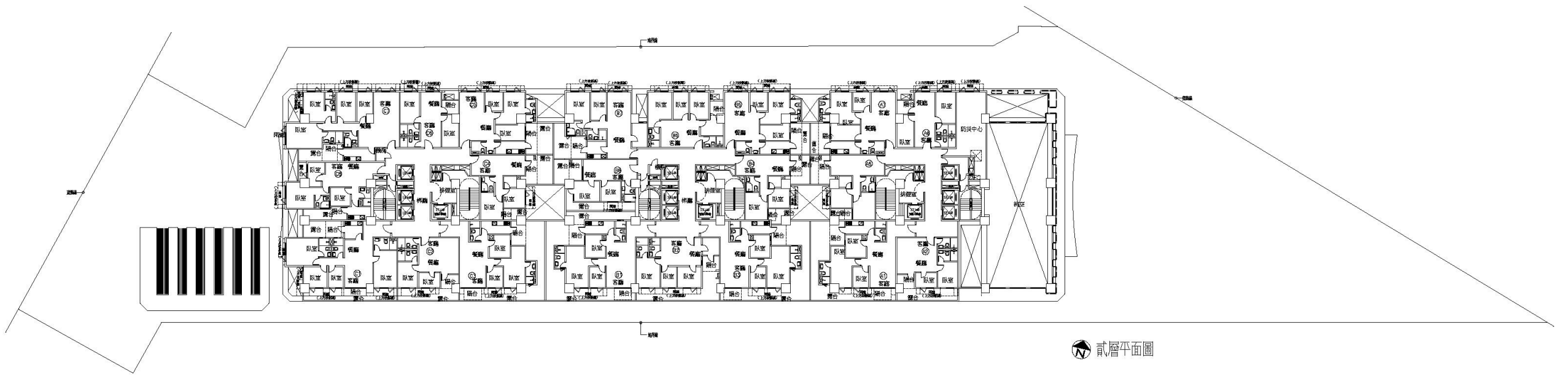
*二層

變更前



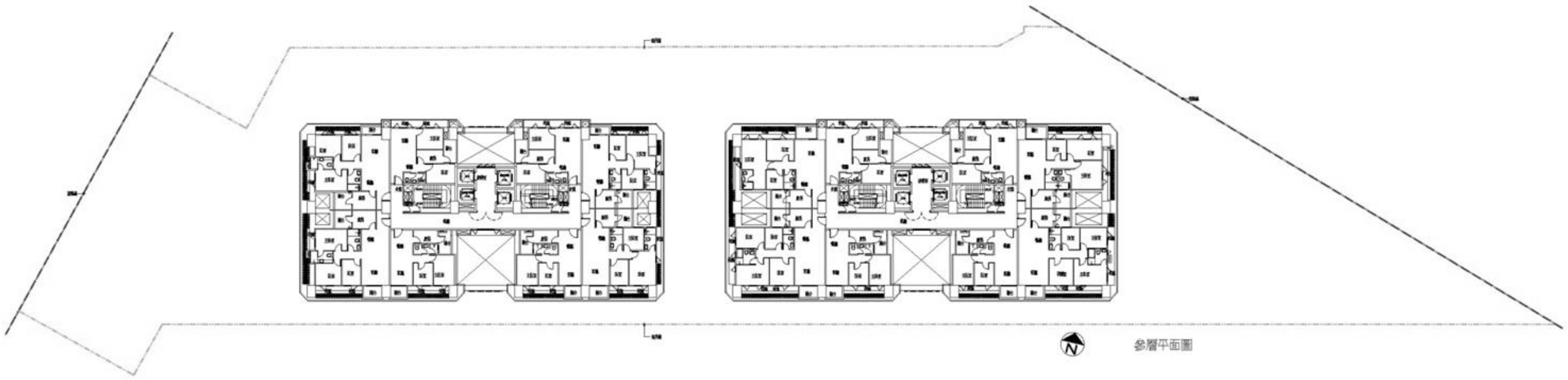
*二層

變更後



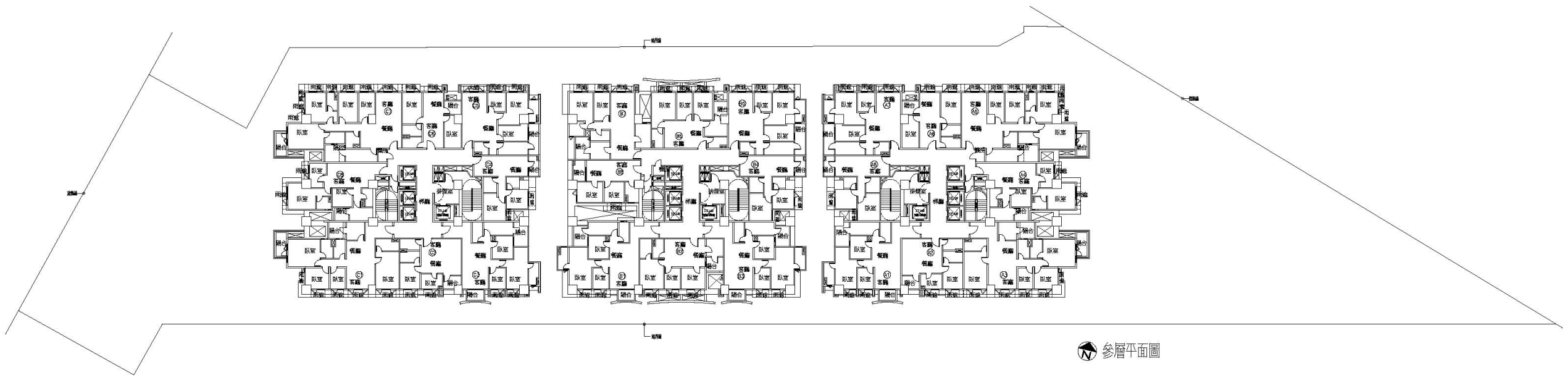
*三層

變更前



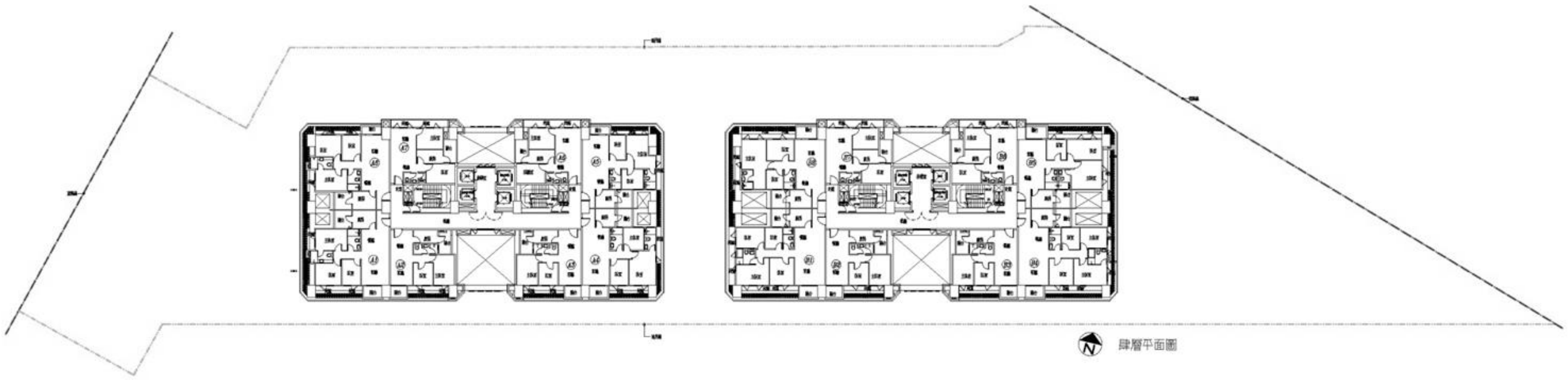
*三層

變更後



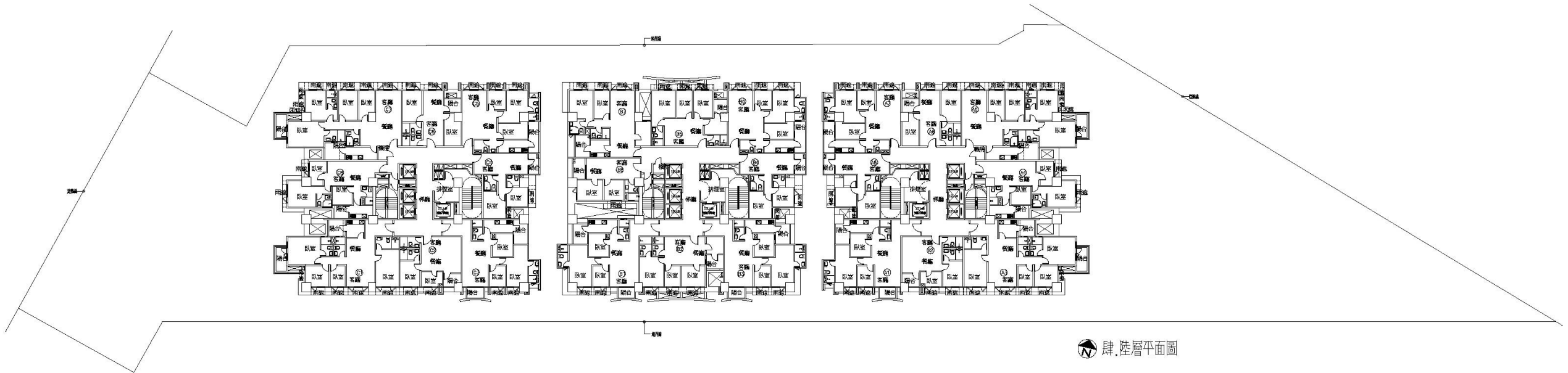
*四層

變更前



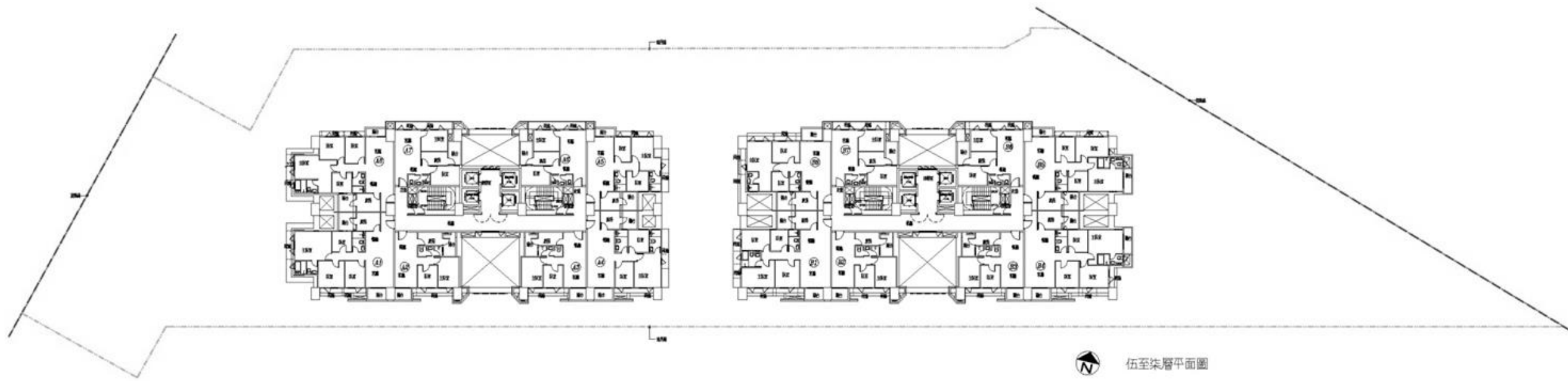
*四、六層

變更後



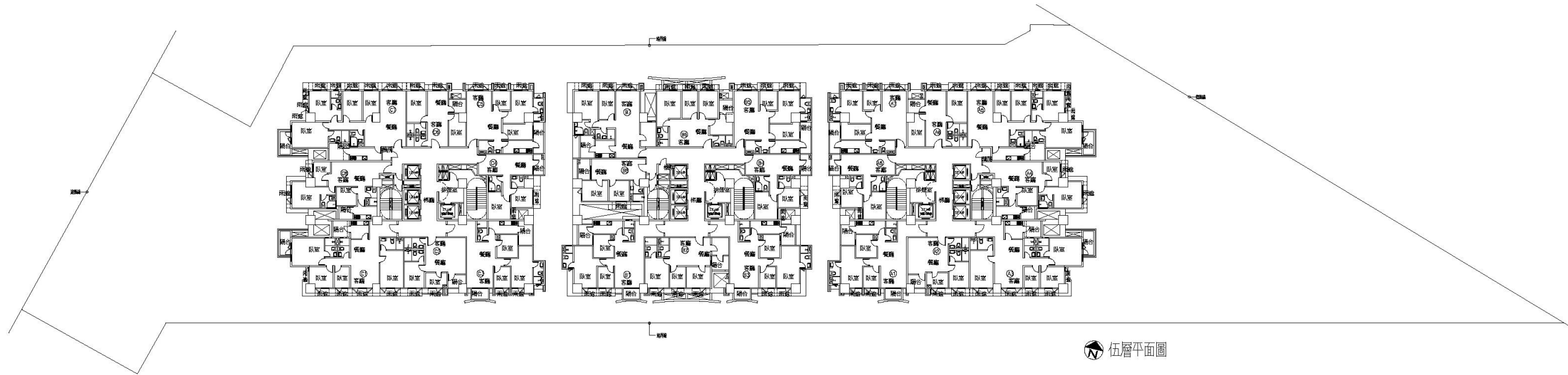
*五至七層

變更前



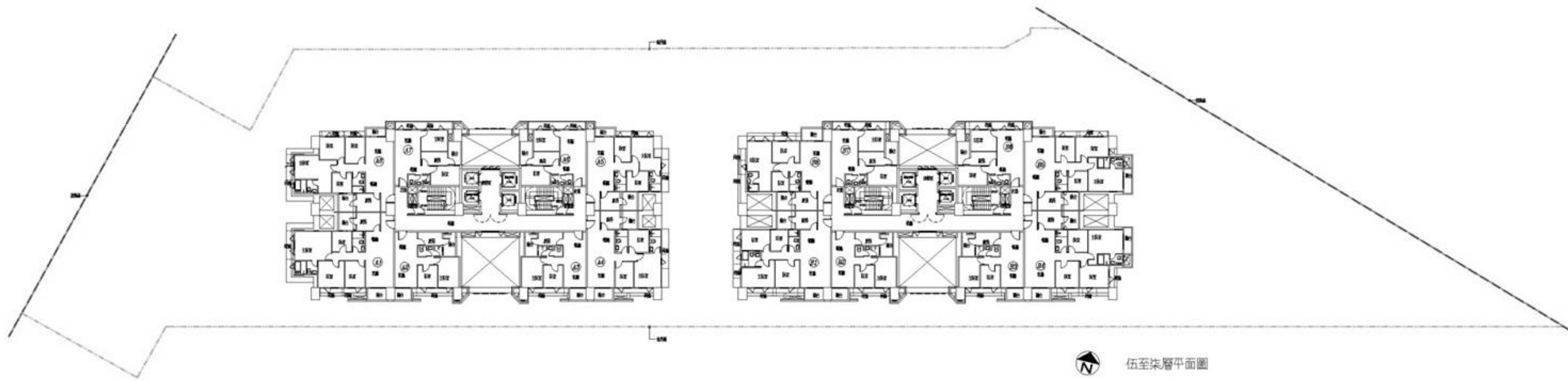
*五層

變更後



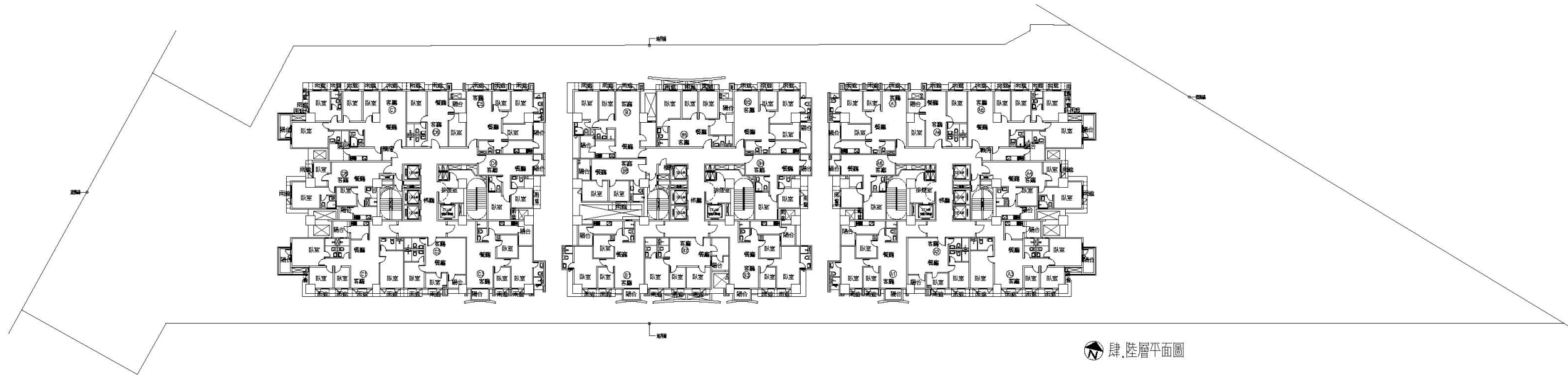
*五至七層

變更前



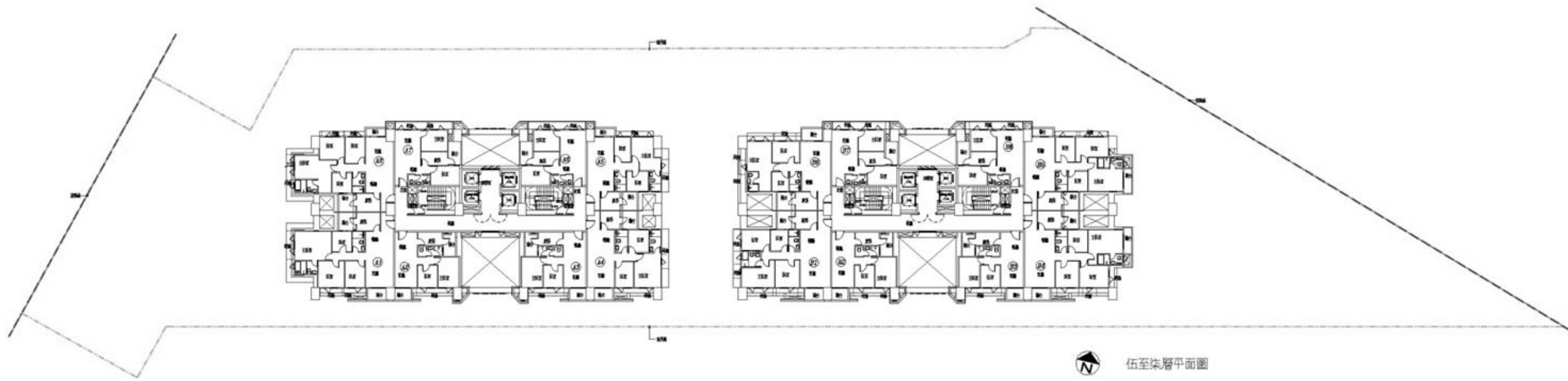
*四、六層

變更後



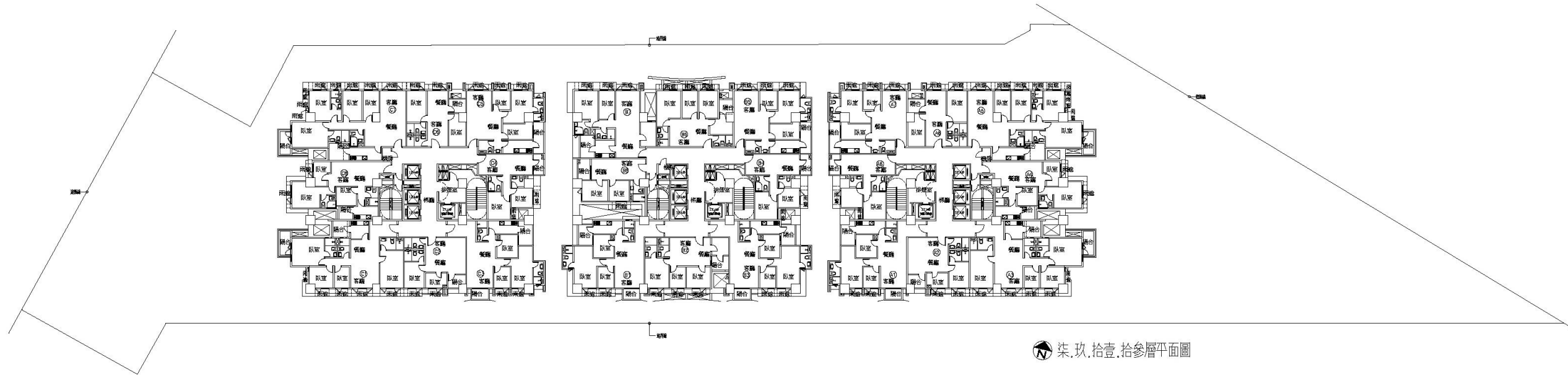
*五至七層

變更前



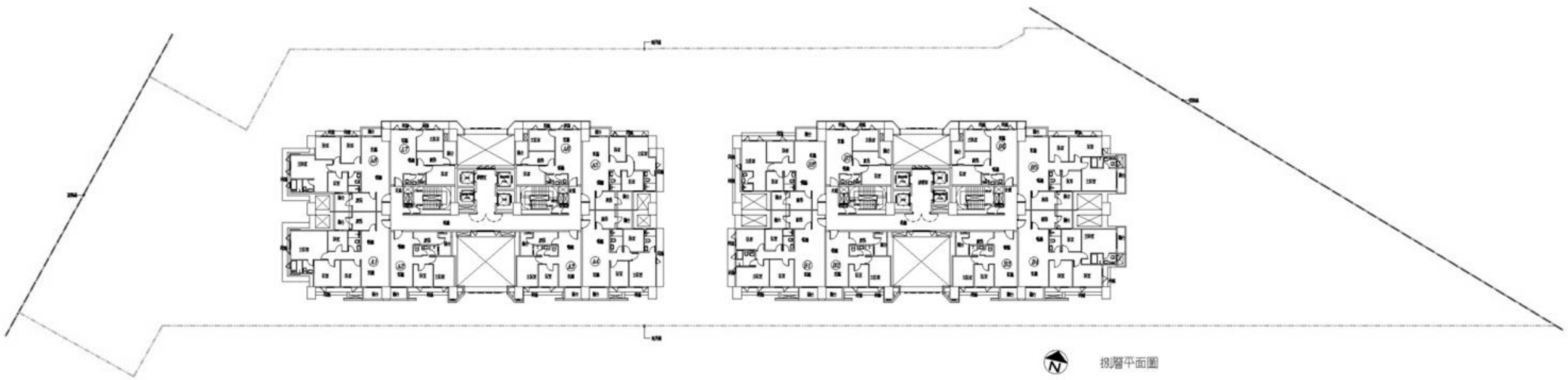
*七、九、十一、十三層

變更後



*八層

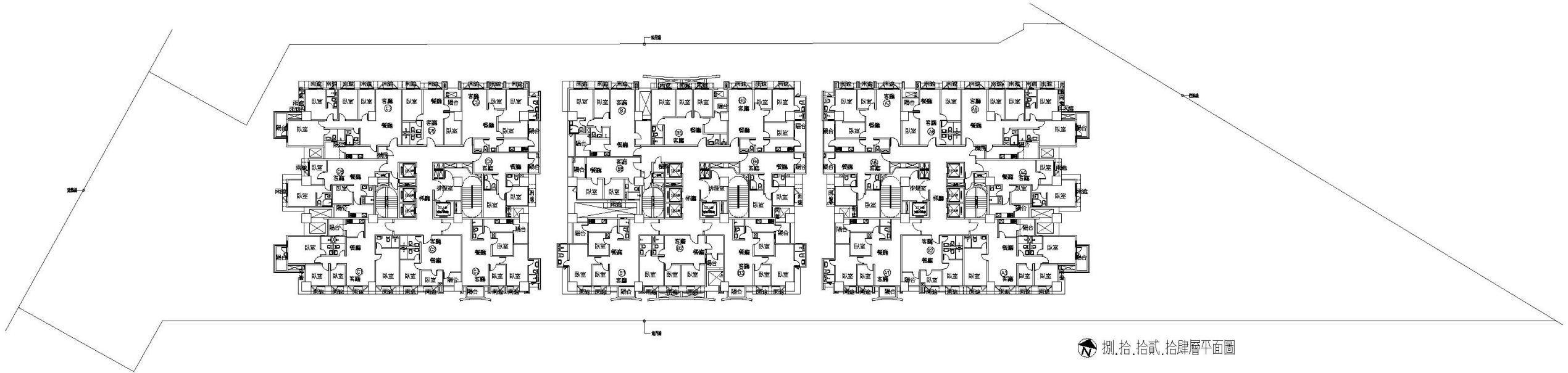
變更前



捌層平面圖

*八、十、十二、十四層

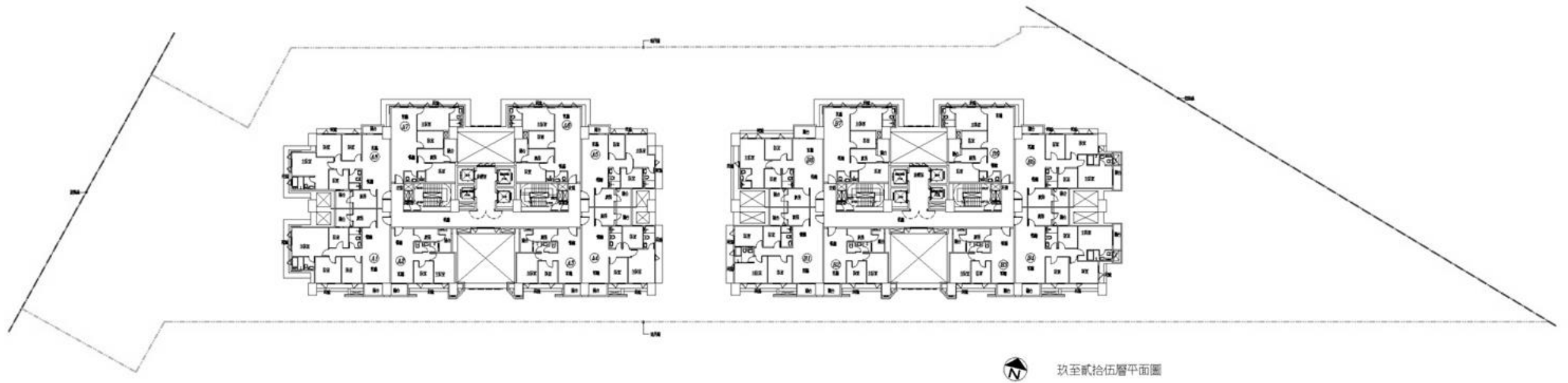
變更後



捌、拾、拾貳、拾肆層平面圖

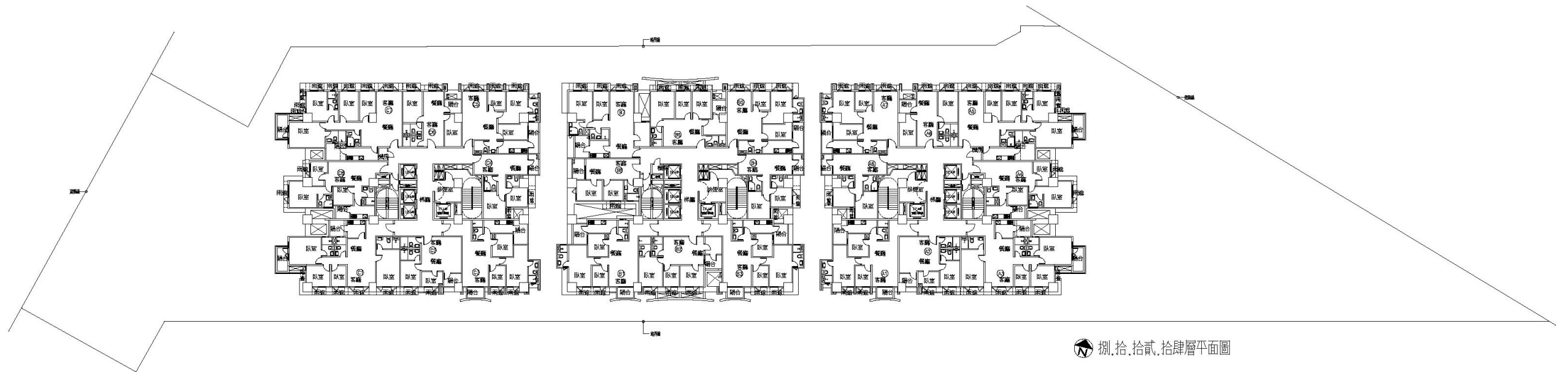
*九至二十五層

變更前



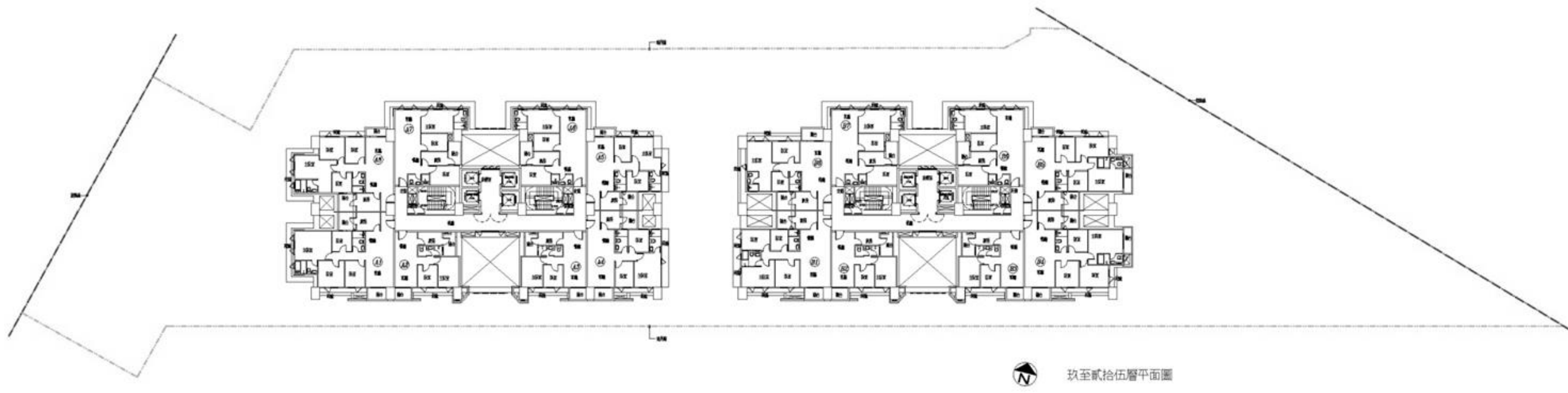
*八、十、十二、十四層

變更後



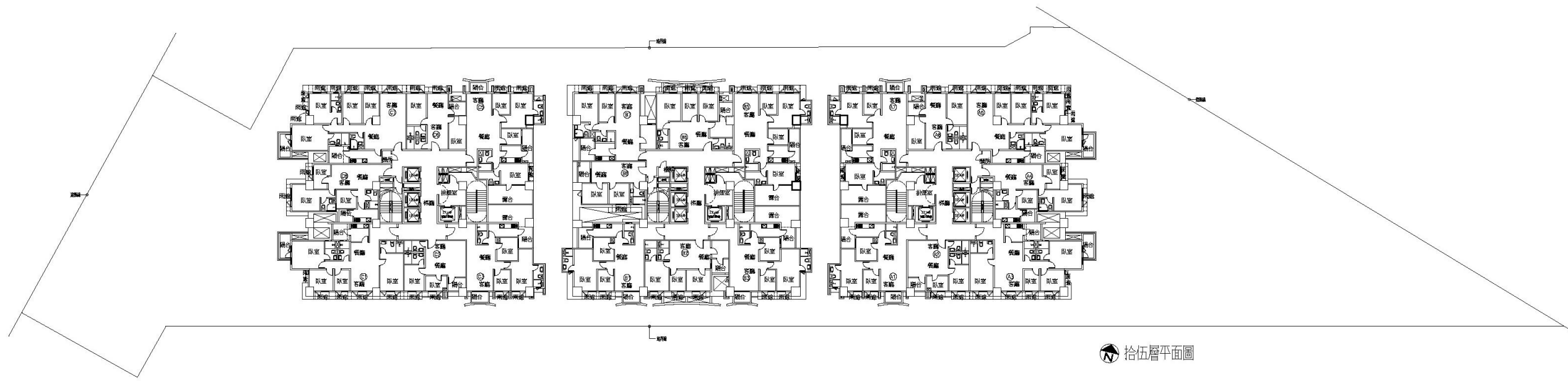
*九至二十五層

變更前



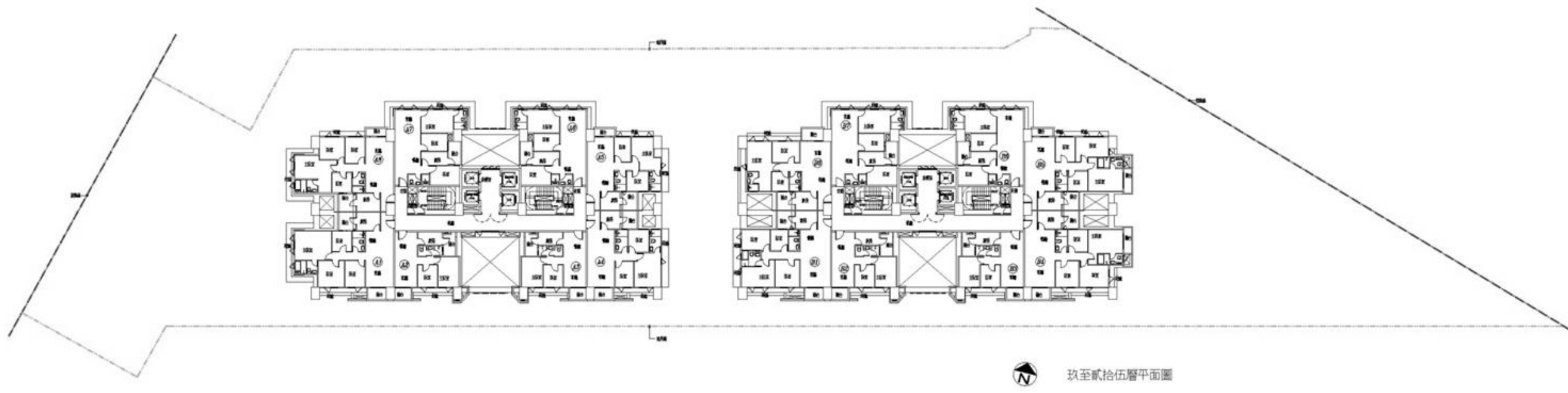
*十五層

變更後



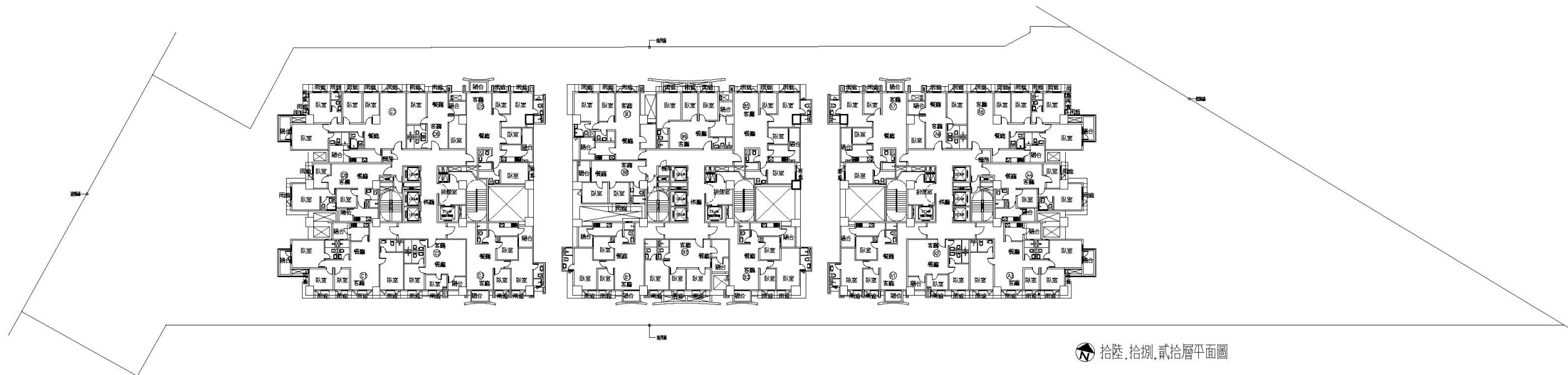
*九至二十五層

變更前



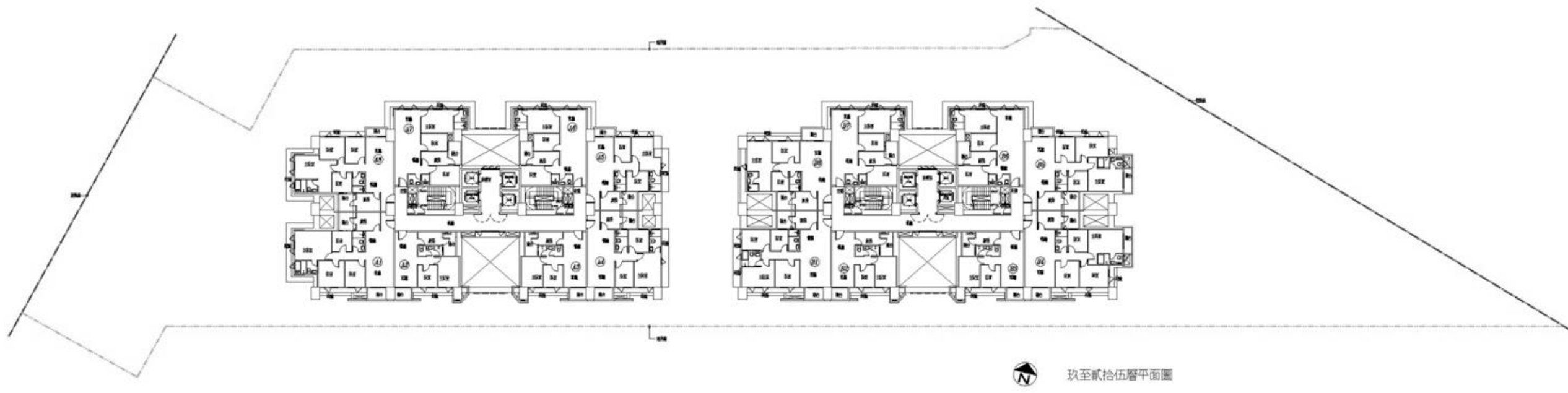
*十六、十八、二十層

變更後



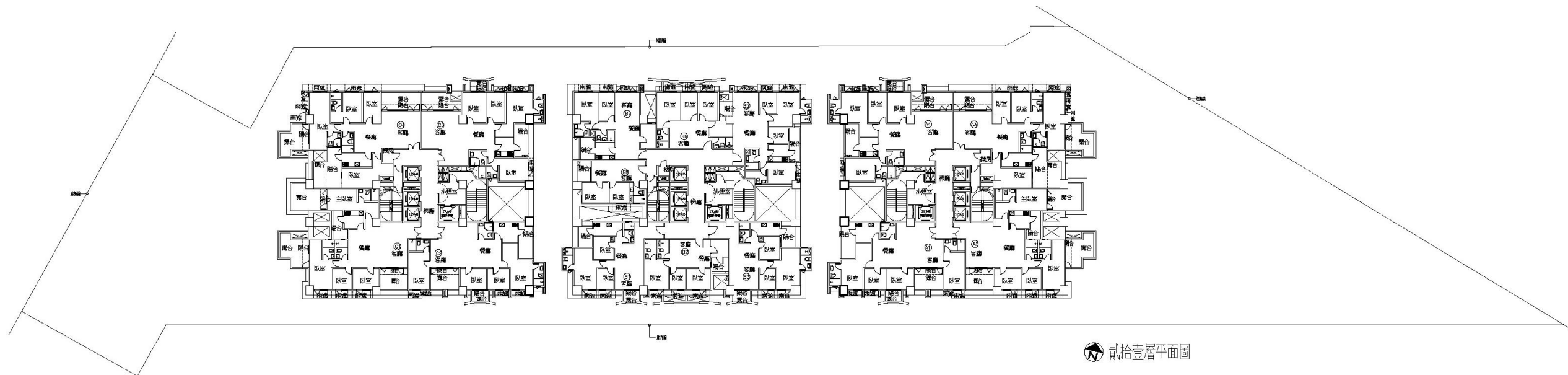
*九至二十五層

變更前



*二十一層

變更後



變更前

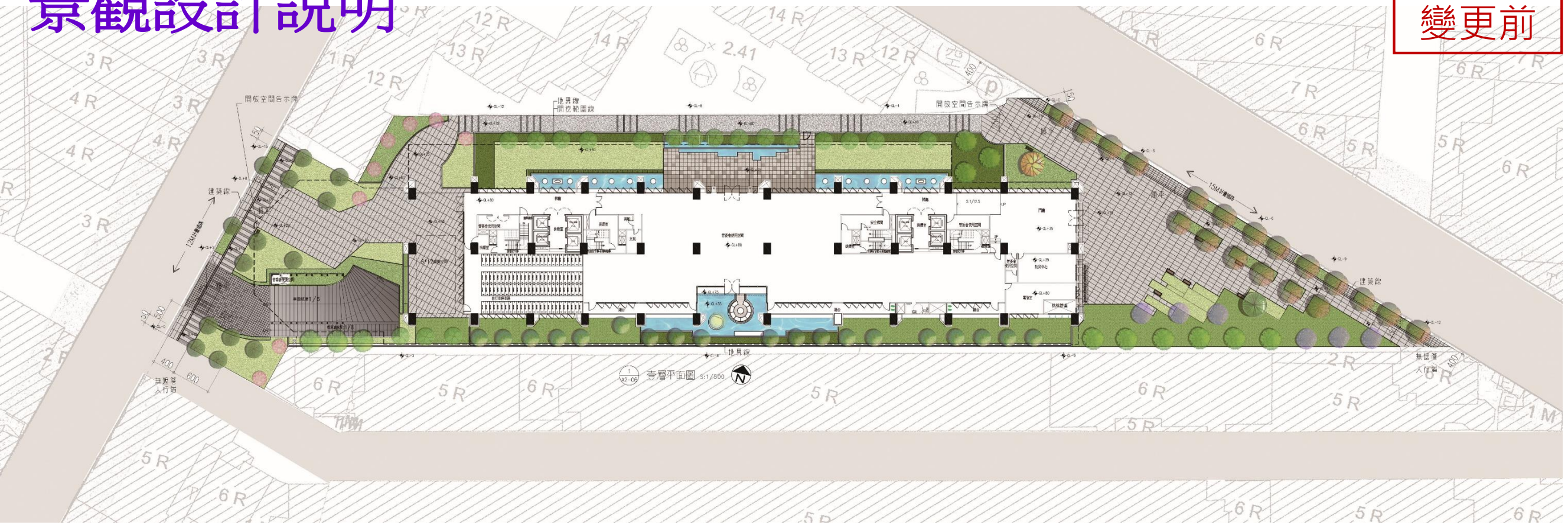


變更後

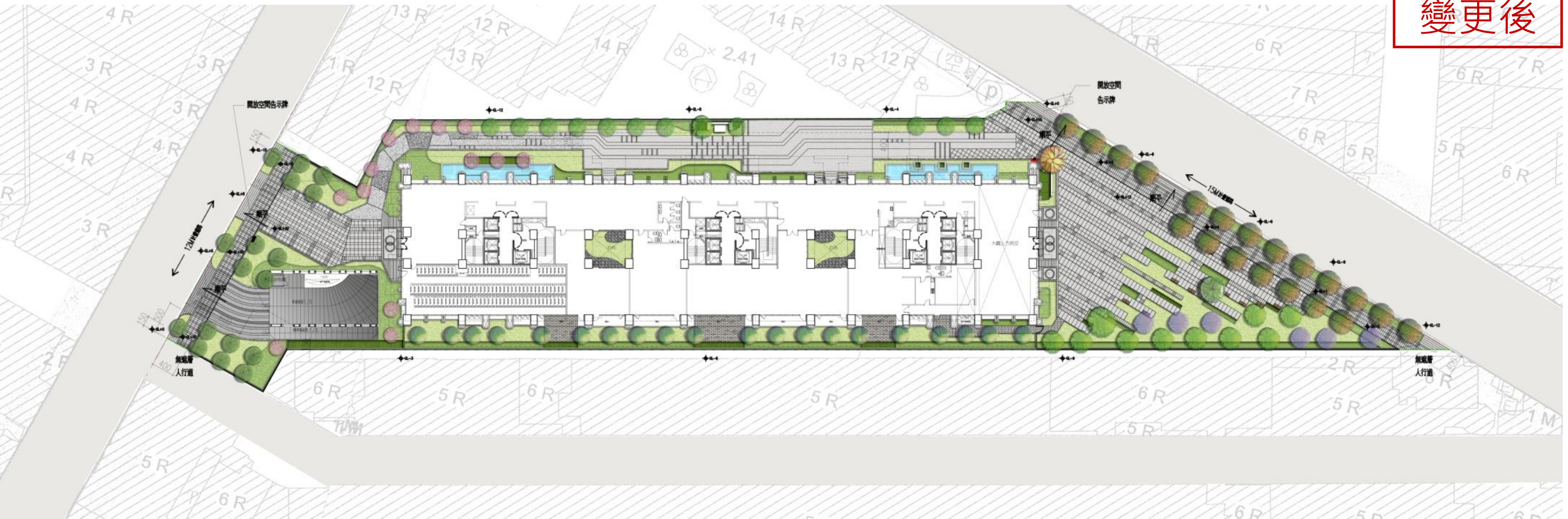


景觀設計說明

變更前

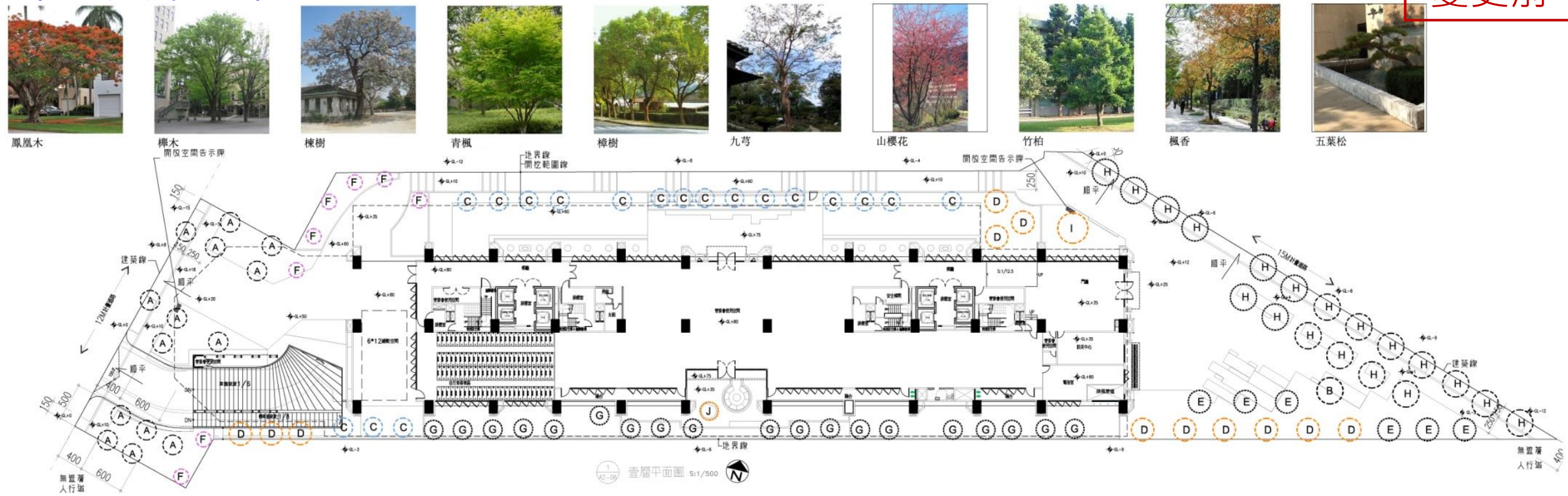


變更後

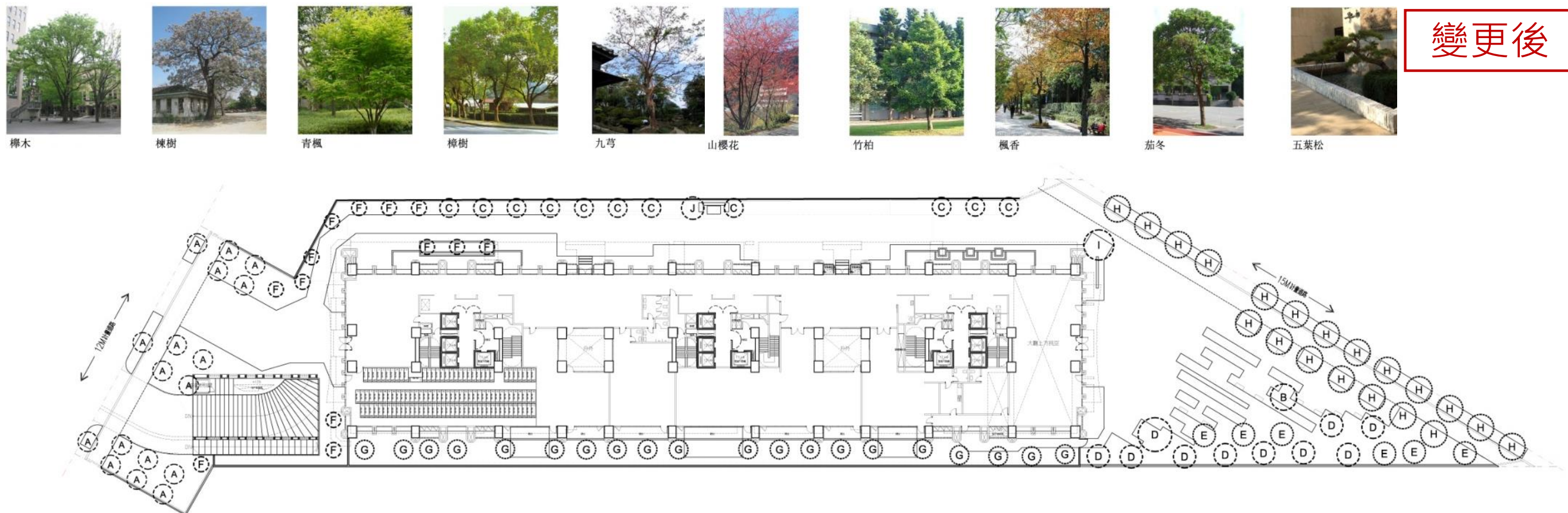


植栽設計說明

變更前

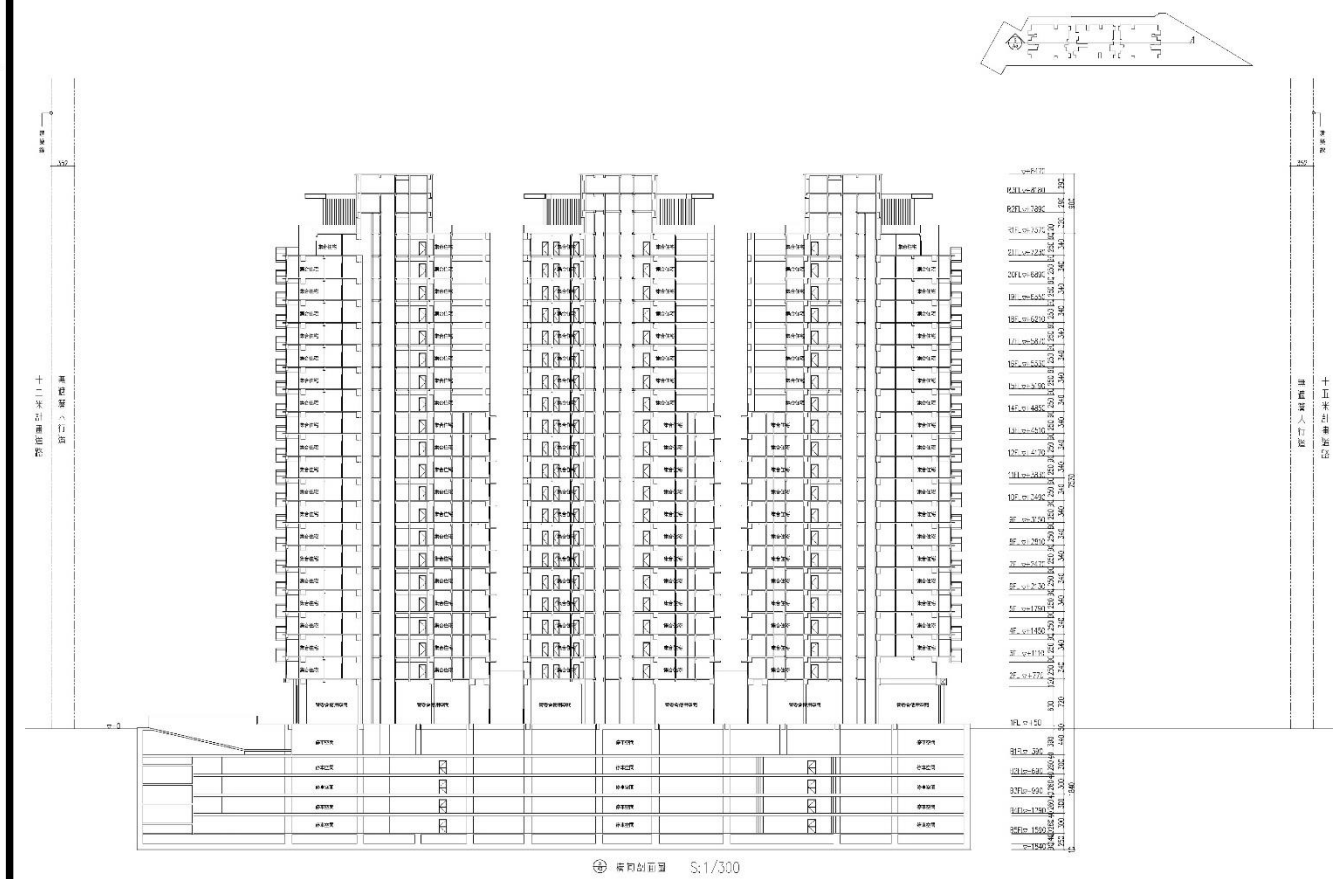
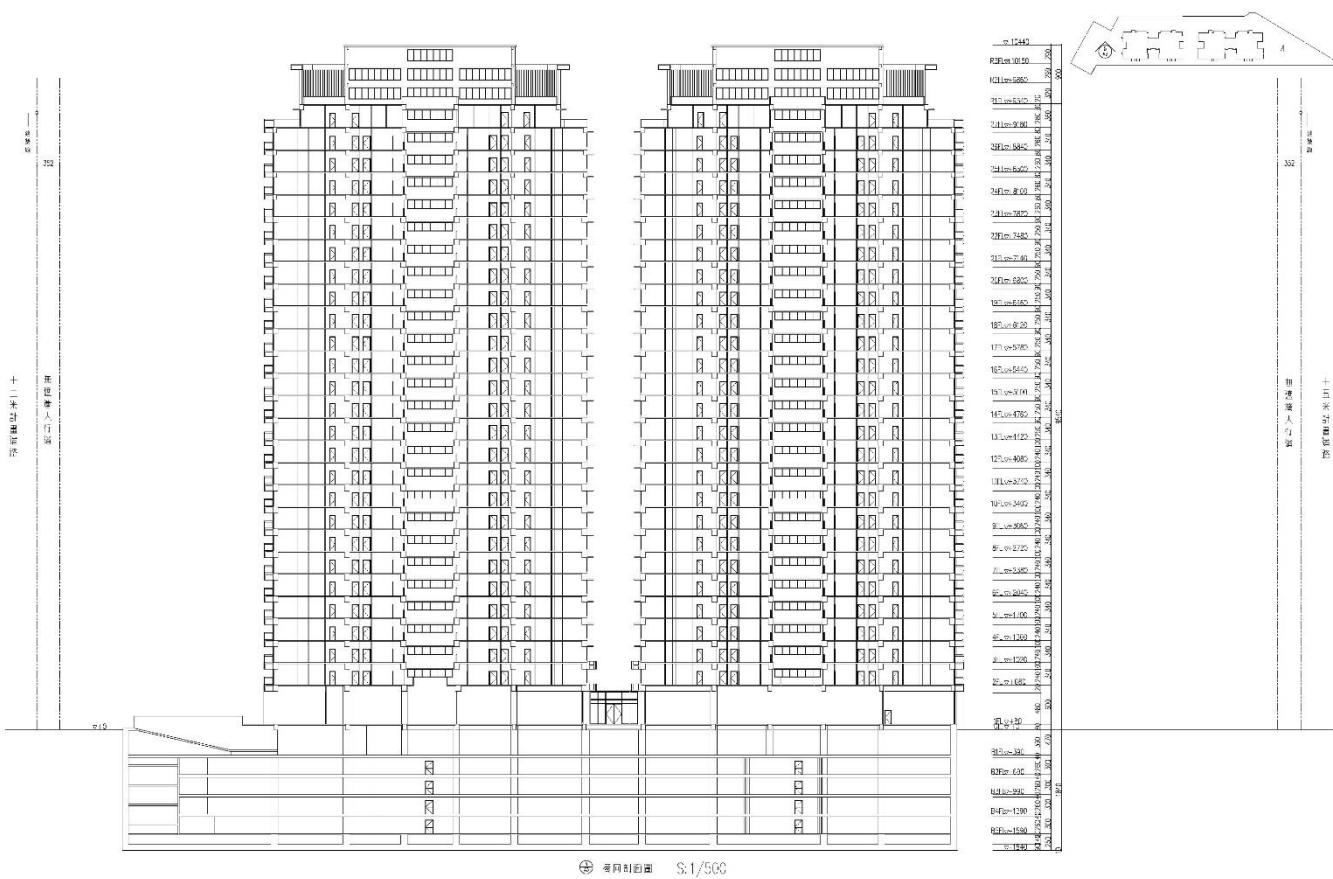


變更後



變更前

變更後



全區橫向剖面圖

新北市三重區永德段965地號 等4筆土地都市更新權利變換計畫案 估價說明



麗業不動產估價師聯合事務所
Elite Real Estate Appraisers Joint Firm



1. 更新前估價說明



1. 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，加計「**合法四層樓以上之建築物**」及「**高氯離子建物**」獎勵容積，評估各宗土地更新前土地權利價值，並依「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」進行容積折減。
2. 評估更新前各宗土地價值時，以**更新前整宗土地為比準地**，在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
3. 更新單元內區分所有建物為高氯離子鋼筋混凝土建築物，不影響其他所有權人之相對權利價值分配計算下，本次評估排除其對交易價格影響，以正常狀況評估更新前區分所有建物價格。
4. 更新範圍內之區分建物，依照不動產估價技術規則126條評估區分建物土地權利價值。更新前區分所有建物價格評估，**店面選定大勇街82巷9號、樓上層選定大勇街82巷15弄18號4樓作為比準單元**。
5. 更新前有部分地面層區分所有建物謄本登載用途為室內停車場，本次價格評估依法定用途面積計算建物價值。
6. 依使照竣工圖所載，更新前部分1樓建物設有室內樓梯連通地下室，本次考量地下室有專屬使用效益，評估該更新前區分所有建物價值。地下室使用面積依使照竣工圖面積計算表所載面積計算。



更新前估價說明

更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估

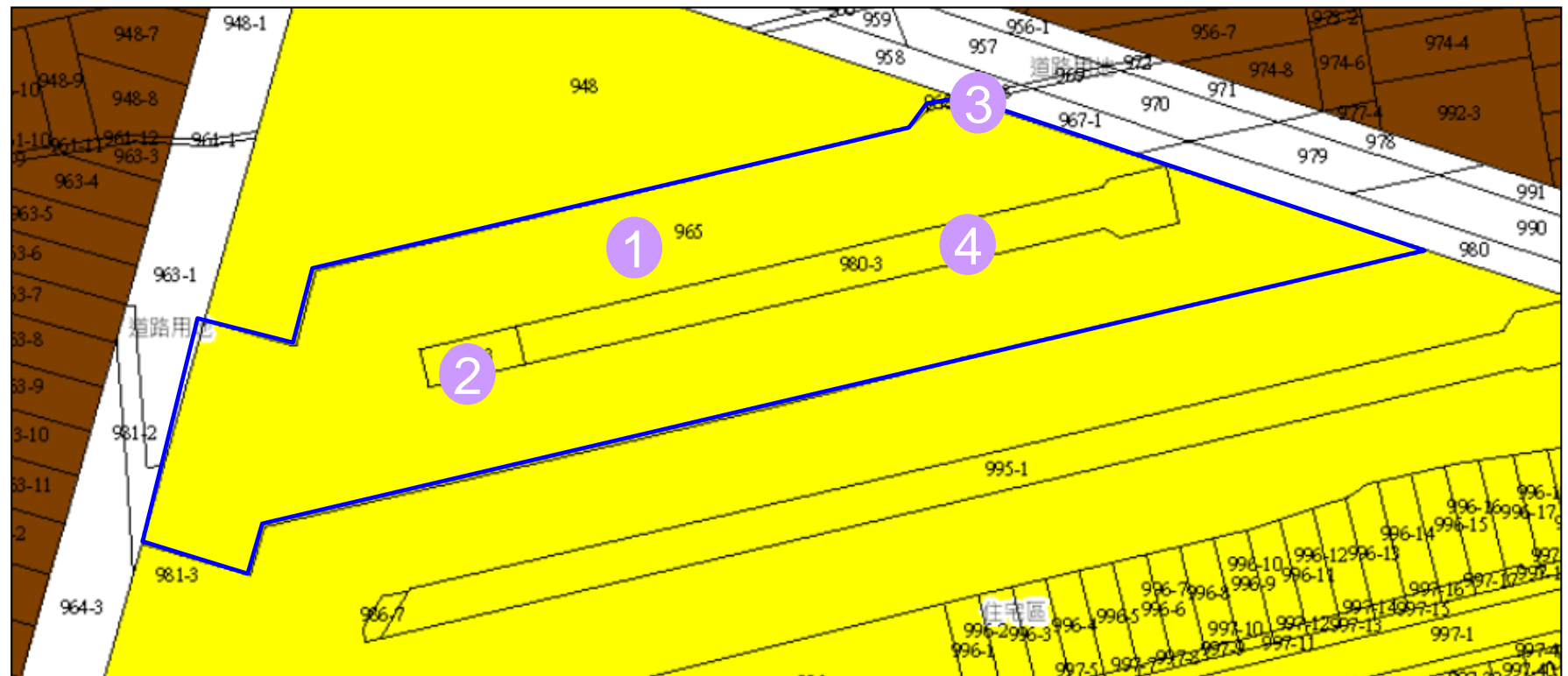


合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

編號	地號	面積(坪)	地形	臨路條件	折減後容積率	使用現況
1	965	1,502.5175	不規則形	15m,12m	385.86%	
2	965-3	27.2250	長方形	6m	300%	現有巷道
3	968-1	1.5125	長方形	15m	300%	
4	980-3	190.2725	近長條形	6m	300%	現有巷道





更新前估價說明

更新單元內宗地劃分



比準地之選定及分析



比準地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地
權利價值及比例推估

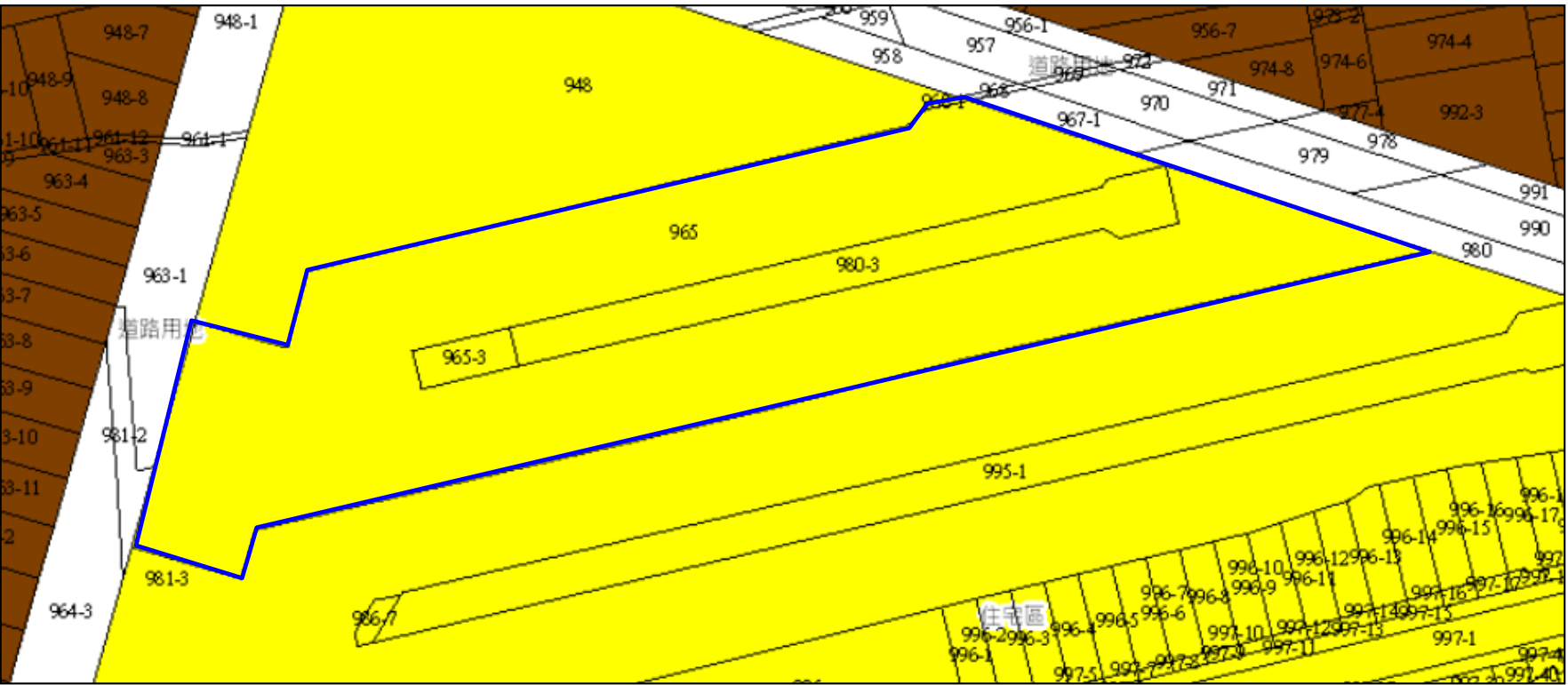


合併後土地價格評估
(比較法、土地開發法)



合併前各筆土地價值比例
分配合併後土地價格

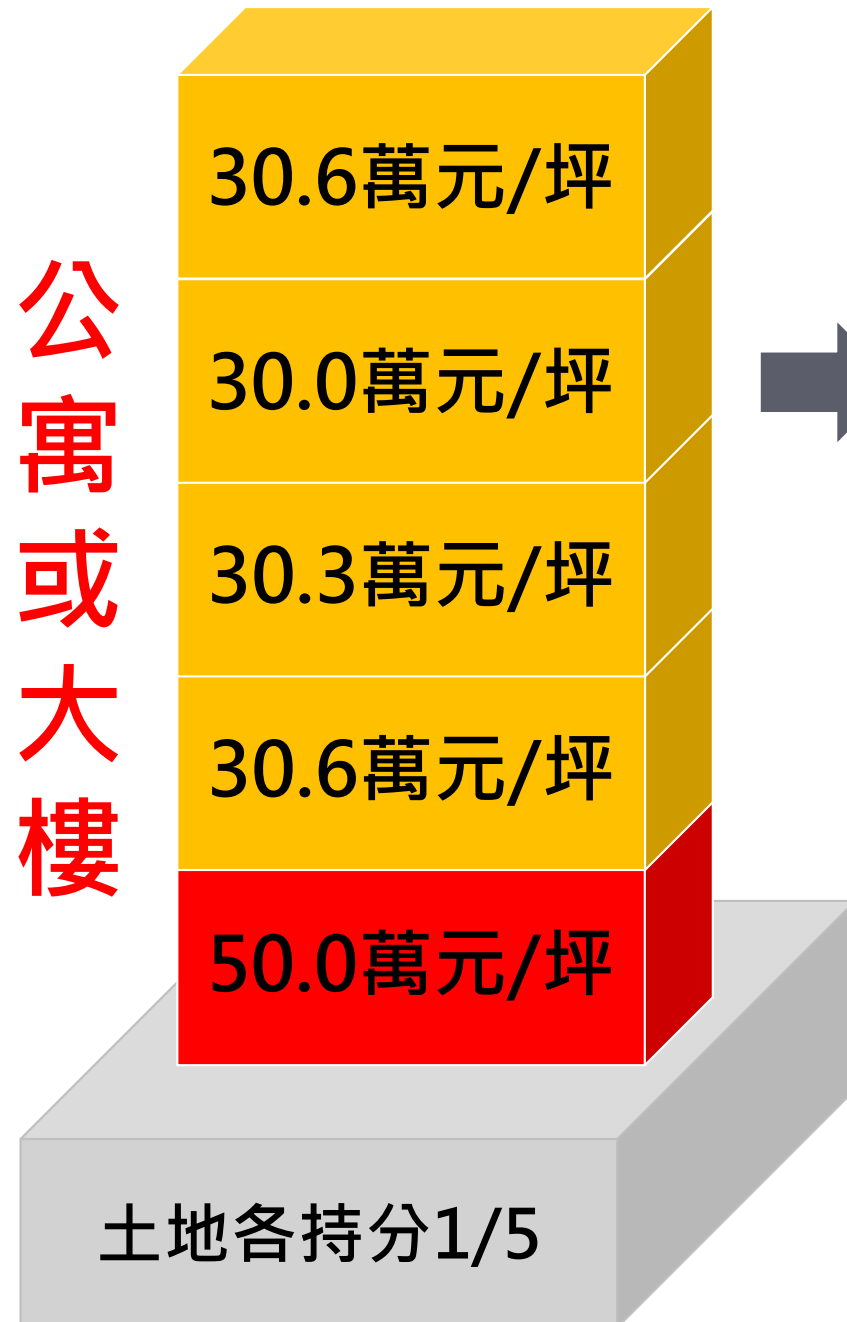
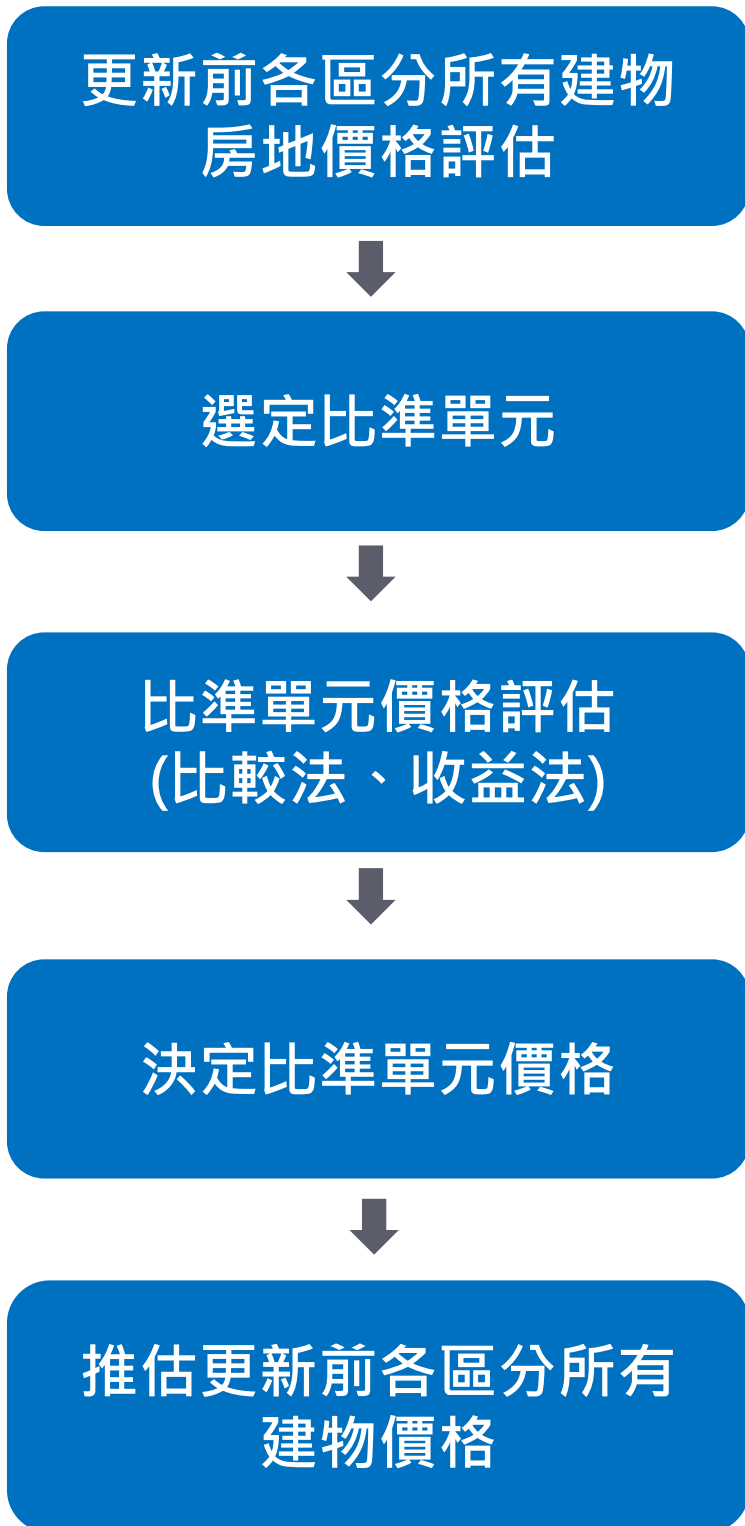
比準地(更新前合併後土地)	
面積(坪)	1,721.5175
地形	近梯形
臨路條件	15m、12m
折減後容積率	374.94% (含4層樓建物及海砂屋專屬獎勵)
土地單價	1,250,000元/坪
土地總權利價值	2,151,909,375元





更新前各土地所有權人權利價值計算說明

※ 以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



土地50坪、建物30坪

更新前土地價值
總價8,000萬
如何分配？

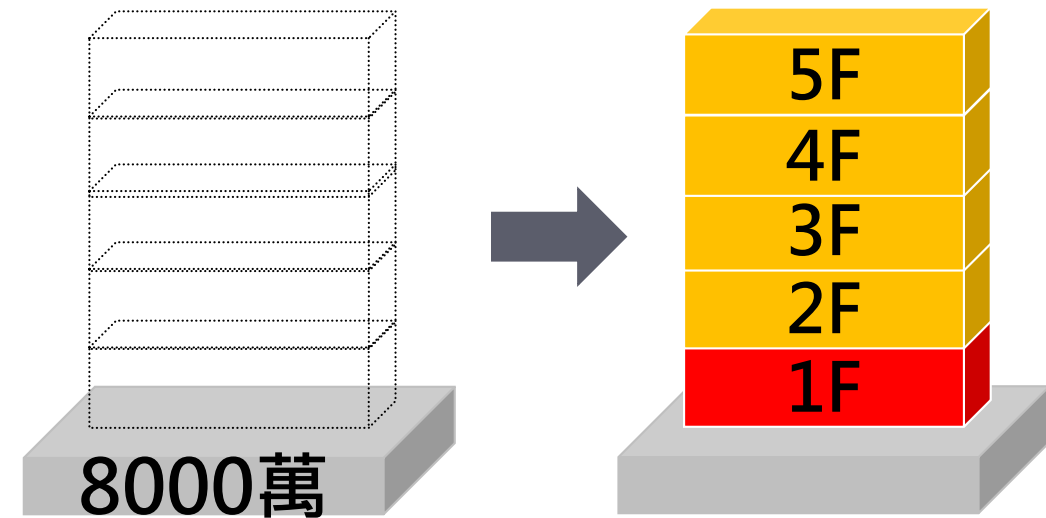
地價立體化

與他宗土地分配無關



更新前估價說明

《假設計算範例》



基地更新前價值

更新前區分建物總價

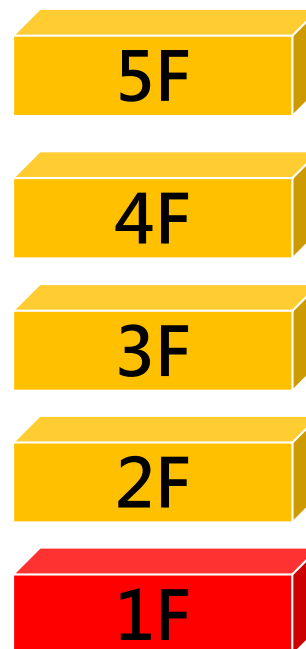
區分建物分配地價比例(%)

5F : 918萬	5F = 918萬 / 5145萬 = 17.8%
4F : 900萬	4F = 900萬 / 5145萬 = 17.5%
3F : 909萬	3F = 909萬 / 5145萬 = 17.7%
2F : 918萬	2F = 918萬 / 5145萬 = 17.8%
+) 1F : 1500萬	1F = 1500萬 / 5145萬 = 29.2%
<hr/>	
= 5145萬	

地價立體化



基地更新前價值



5F = 8000萬 × 17.8% = 1424萬
4F = 8000萬 × 17.5% = 1400萬
3F = 8000萬 × 17.7% = 1416萬
2F = 8000萬 × 17.8% = 1424萬
1F = 8000萬 × 29.2% = 2336萬

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a bright, cloudy sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A red rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

2. 更新後估價說明



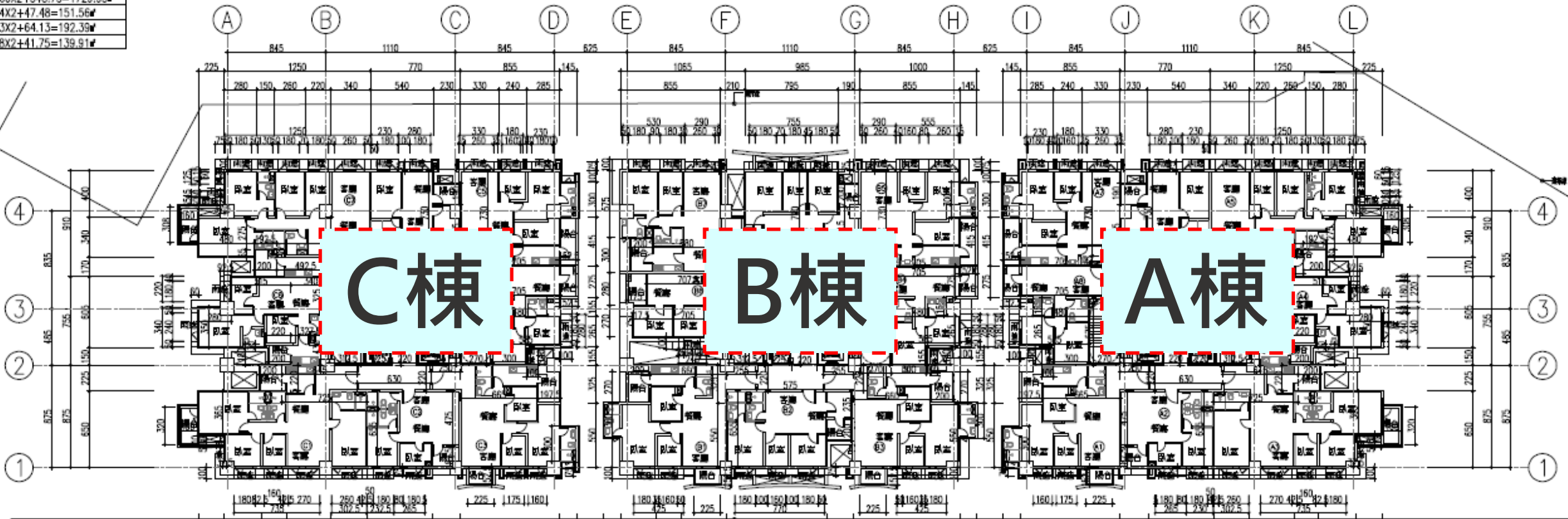
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新**評價基準日當時之新成屋價格**查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值
3. 評估更新後各戶價格，**住宅選定12樓C5戶、停車位選定地下二層大車位(250*550cm)作為比準單元。**



更新後建築規劃

產品類型	住宅大樓 (地上21層、地下5層)
建物構造	鋼筋混凝土造
住宅規劃	A棟：每層8戶，坪數約25~60坪 B棟：每層8戶，坪數約22~44坪 C棟：每層8戶，坪數約25~60坪
停車位	坡道平面停車位 (451部)

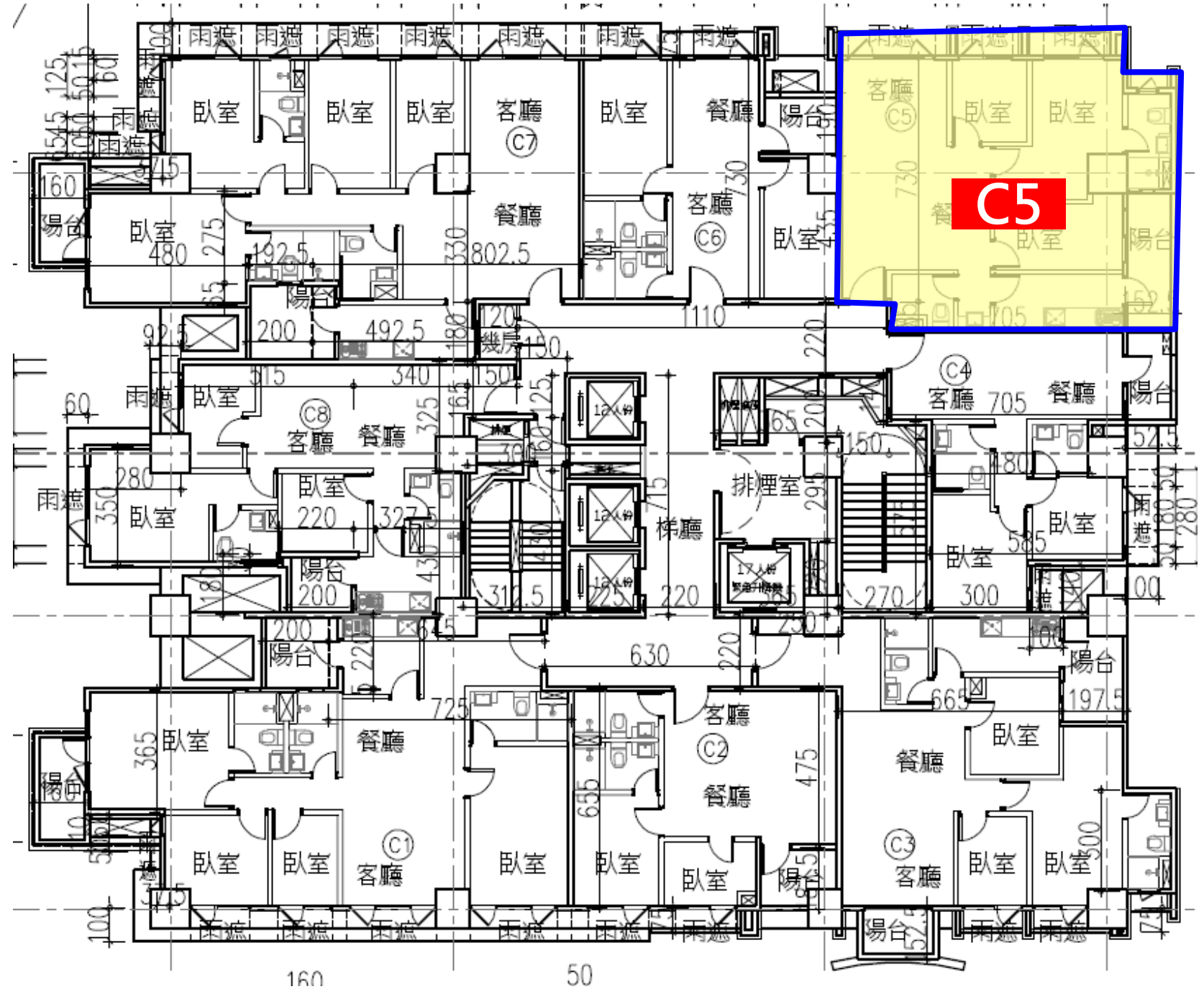
粗估、估價、估價總計
樓地板面積: 708.78X2+665.15=2082.71㎡
容積樓地板面積: 590.60X2+548.73=1729.93㎡
陽台面積: 52.04X2+47.48=151.56㎡
機房面積: 64.13X2+64.13=192.39㎡
雨遮面積: 49.08X2+41.75=139.91㎡





住宅比準戶

樓層	12F
戶別	C5
面積(坪)	38.66
通風採光	二面採光
格局	方整
棟距	普通
公設比	33.3%



建物個別條件考量因子：面積、通風採光、格局、棟距



價格日期：111年09月30日

更新前	更新前土地單價(元/坪)	1,250,000
	更新前土地總價(元)	2,151,909,375
更新後	2樓以上住宅平均單價(元/坪)	464,482
	車位均價(元/個)	2,058,204
	更新後房地總價值(元)	9,034,107,670

■ 地上物拆遷計畫 與原核定相同，無變更

□ 法令依據

依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。

另依據「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，地上物拆遷補償費得比照新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準拆遷標準金額。

□ 拆除方式及面積

本案地上物之拆除，採協議合建者已協議自行拆除，採權利變換者，由實施者代為拆除，不提列拆除費用，依據合法建築物謄本登載，本更新單元內計有155戶合法建築物，拆除面積17312.10m²；合法建物以外之各樓、頂樓增建，拆除面積3,703.24m²，拆除面積共計21,015.34m²。

□ 預定拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第18、19條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊有建築戶處理方案及預定公告拆遷日。

2. 公告拆遷日

依據都市更新權利變換實施辦法第19條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月，故本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起30日公告期滿後加2個月(60日)，即權利變換計畫發布日起90日。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起第120天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計30日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

■ 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』規定提列，實際費用仍將以新北市政府審議核定內容為準。

■ 合法建築物拆遷安置

項目	原核定	變更後
拆遷安置補貼	本案租金補貼每月以： <ul style="list-style-type: none"> ● 1樓：139.82元/m² (462元/坪) ● 2-5樓：104.87元/m² (347元/坪) 	本案租金補貼每月以： <ul style="list-style-type: none"> ● 82巷1樓：347.88元/m² (1,150元/坪) ● 82巷15弄 1樓：272.25元/m² (900元/坪) ● 每戶2~5樓：166.38元/m² (550元/坪)
預計施工期	36個月	36個月
拆遷安置費用總金額	69,656,869元	118,235,416元

■ 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』規定提列，實際費用仍將以新北市政府審議核定內容為準。

□ 法令依據

依99年之都市更新條例第36條規定：「...因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回...。」

■ 合法建築物拆遷補償

項目	原核定	變更後
合法建築物之殘餘價值	由陳銘光不動產估價師事務所查定之殘餘價值如下： 重建成本單價為18,600元/m ² ，提列折舊(29年) 最終評估折舊後重建成本單價為11,532元/m ² 。	由麗業不動產估價師聯合事務所查定之殘餘價值如下： 重建成本單價為23,595元/m ² ，提列折舊(33.5年)， 最終評估折舊後重建成本單價為8,577元/m ² 。
拆除費	本案無提列，不另扣回代為拆除費用。	本案無提列，不另扣回代為拆除費用
合法建築物拆遷補償費總金額	199,643,121元	148,485,893元

■ 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』規定提列，實際費用仍將以新北市政府審議核定內容為準。

■ 合法建物以外之各樓、頂樓增建等拆遷補償費

項目	原核定	變更後		
合法建物以外之各樓、頂樓 增建等之殘餘價值	以前述重建成本單價(折舊後)之七成做為評估結果 RC造以8,072元/m ² 、鐵造3,780元/m ² 提列			
	構造	重建成本單價(折舊後) (元/M2)	成數	合法建築物以外之重建成本單價(折舊後) (元/M2)
	RC造	11,532	70%	8,072
	鐵造	5,400	70%	3,780
拆除費	本案無提列，不另扣回代為拆除費用。	本案無提列，不另扣回代為拆除費用		
合法建物以外之各樓、頂樓 增建等拆遷補償費總金額	27,379,835元	19,157,024元		

■ 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』規定提列，實際費用仍將以新北市政府審議核定內容為準。

■ 本案無其他土地改良物；無占有他人土地之舊違章建築戶

柒、權利變換所需費用負擔

◆ 權利變換計畫概述二

- 財務計畫主要係配合估價基準日進行物價指數調整工程造价，因本案為事業計畫與權利變換計畫分別報核，依103年1月16日修正之都市更新權利變換實施辦法第13條規定，工程費用、權利變換費用、貸款利息以核定之權利變換計畫所載數額為準。
- 本次都市更新事業實施費用初步估算總額為5,011,305,321元。

總項目	項目	原核定	變更後	增減值
壹、工程費用(A)	一、重建費用(包括拆除工程、新建工程及其他費用)	2,754,466,344	3,343,166,902	+588,700,558
	二、公共及公益設施	0	0	0
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)		10,531,072	11,478,009	+946,937
參、權利變換費用(C) (包括調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用、拆遷安置費、地籍整理費用及審查費用等)		338,702,285	331,821,943	-6,880,342
肆、貸款利息(D)		133,304,642	144,445,174	+11,140,532
伍、稅捐(E)		148,371,125	74,883,093	-73,488,032
陸、管理費(F)(包括人事行政管理費、信託管理費、銷售管理費、風險管理費等)		844,983,267	930,511,951	+85,528,684
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0	0	0
捌、容積移轉費用(H)		168,410,189	174,998,250	+6,588,061
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計		4,398,768,924	5,011,305,321	+612,536,397
更新後總銷售金額		9,255,898,700	9,034,107,670	-221,791,030

- 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』規定提列，實際費用仍將以新北市政府審議核定內容為準。

■ 管理維護計畫

1. 依據公寓大廈管理條例規定，為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成**管理委員會**。
2. **住戶費用負擔及收支基準**
 - A. **公共設施使用費收入**：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
 - B. **經常管理費**：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。
 - C. **公共設備水電費**：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
 - D. **臨時分擔費用**：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
 - E. 管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為**管理周轉基金**。

3. 管理事項

有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

■ 管理維護計畫

4. 其他事項

A. 留設人行步道及空地集中留設開放空間

本大樓退縮留設之人行步道位於大勇街82巷、力行路一段188巷，面積共535.77 m²及空地集中留設開放空間691.68 m²，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，且適用道路交通管理處罰條例之規定。

B. 綠建築

- a. 本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級建築標章，依規定申請通過綠化量指標等七項，並依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。
- b. 本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應保用十五年以上並不得隨意更改及其動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。
- c. 本公寓大廈綠建築保證金為綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價之5倍，總計80,157,735(元)；綠建築管理維護費用為綠建築保證金之5%，總計為4,007,887(元)。
- d. 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- e. 本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。
- f. 若住戶違反上述規定時，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
- g. 本公寓大廈屬取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，得由建築物所有權人或使用人，檢附原標章申請人同意書及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件向評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。
- h. 本公寓大廈銀級綠建築標章屬依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空地及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾暫存室、雨水回收室及垃圾分類等其他類似行為。

■ 保固事項

1. **本案工程興建期間**，實施者應負責管理工地及工人，並對財務及人員之安全預先防範，倘發生任何意外或損害情事，**概由實施者負責，與地主無關**。
2. 實施者應對本建築物自領到使用執照之日起，針對結構體部分負責保固十五年，其他固定設備及外牆防水部分負責保固18個月，**惟如因人為使用不當或天災、不可抗力等非可歸責實施者之損害則不在保固範圍**。
3.
 - A. 地主如需變更室內工程，應接獲實施者通知後十五日內提出申請。經實施者確認變更項目及估價後，地主應於七日內簽認以利實施者施工。
 - B. 實施者於領得使用執照六個月內通知地主交屋，地主應於接獲通知日起十五日內前來辦理交屋手續。
 - C. 本大樓工程通知交屋前，非經實施者同意，地主不得自行遷入或僱工裝修。
 - D. 地主應辦妥交屋手續後，始可接管分得之房屋，或遷入使用居住。交屋時地主應繳清下列款項：
 - (1) 結算**室內工程變更之追加、減費用**。
 - (2) 繳清**代書費暨依約履行負擔支付一切費用**。
 - (3) 繳交**大樓管理基金等費用**。
 - E. 地主於**交屋時，就當時所存在之瑕疵或未盡事宜，得一次列單要求實施者限期修改完成**，但該瑕疵不可歸責實施者之事由所致者，不在此限。
 - F. 實施者完成**前項修繕後應再通知地主複驗**，如經實施者通知日逾期十日，地主仍未會同或勘驗，視同驗收完成，實施者不負保管責任。地主於交屋日起或視同驗收完成日起，無論遷入與否，均應負擔應付費用。

評估項目	更新前	更新後(原核定)	更新後(變更後)
建物耐震	更新前基地建物建皆未達建築技術規則耐震規定	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障
人行步道	沿基地四周路緣行走，人車未分離	基地臨大勇街82巷、力行路一段188巷留設4公尺寬以上人行步道，面積計 488.02 平方公尺	基地臨大勇街82巷、力行路一段188巷留設4公尺寬以上人行步道，面積計 535.77 平方公尺
居住品質	更新前為 155 戶居住單元	更新後提供 408 戶現代化建築	更新後提供 450 戶現代化建築
停車供給	無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形	依規定劃設足夠法定停車位 408 輛	實際停車位451輛 ，依規定劃設足夠法定停車位 450 輛
建築外觀	五層樓 高氯離子鋼筋混凝土建築物	本案興建 27 層樓高	本案興建 21 層樓高，
財務效益	更新前總價值1,721,530,000元	更新後總價值提高至 9,255,898,700 元	更新後總價值調整至 9,034,107,670 元
開放空間	基地及鄰近地區之步行空間不良缺乏綠化及開放空間	本案容積移轉友善方案為增加對環境之友善性，將基地鄰接12米路以及鄰接15M路之開放空間串連起來，留設2.5M 的人行空間，並且規畫設計複層式植栽，面積合計 753.56 平方公尺。	本案容積移轉友善方案為增加對環境之友善性，將基地鄰接12米路以及鄰接15M路之開放空間串連起來，留設2.5M 的人行空間，並且規畫設計複層式植栽，面積合計 757.19 平方公尺。

■ 實施者風險控管方案

- 本案以重建方式處理，並以信託方式實施風險控管方案(信託範圍不含公有土地權利範圍)，由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予金融機構或經政府許可之信託部執行履約管理。

拾、更新前後權利價值鑑定

- 評價基準日：111年9月30日
- 依「不動產鑑價技術規則」進行更新前後權利價值查鑑
- 為保障所有權人最高應分配權益，選定以「麗業不動產估價師聯合事務所」鑑價結果為權利變換計算依據。

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所	友宏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)	1,250,000	1,240,000	1,240,000
	更新前土地總價(元)	2,151,909,375	2,134,694,100	2,134,694,100
更新後 房地價值	二樓以上平均單價(元/坪)	464,482	463,344	458,431
	車位平均價格(元/個)	2,058,204	2,042,262	2,058,758
	更新後總權利價值(元)	9,034,107,670	9,007,059,400	8,928,766,824
共同負擔(元)		5,011,305,321	5,011,305,321	5,011,305,321
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,022,802,349	3,995,754,079	3,917,461,503

※ 本案依103年1月16日公告之「都市更新權利變換實施辦法」第6條：權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

■ 共同費用負擔

- 因無公共設施用地抵充，故共同負擔總額為5,011,305,321元。

■ 更新後總銷售額

- 地上層房屋單元總銷售面積為17,451.41坪，銷售金額為8,105,857,670元。
- 地下層停車位共451位，總銷為928,250,000元。
- 故本案總銷售額為9,034,107,670元。

■ 所有權人可分配總價值 = 更新後總銷售額 - 共同費用負擔

$$= 9,034,107,670 \text{ 元} - 5,011,305,321 \text{ 元}$$

$$= 4,022,802,349 \text{ 元}$$

■ 最小分配面積單元基準

- 依99年4月20日公告之『都市更新條例』第三十條第一項規定，最小分配面積單元基準不得小於46m²。
- 本案更新單元最小面積約為74.88m² (22.65坪)。

■ 法令依據

- 99年4月20日公告之都市更新條例第25條之1條
- 103年1月16日權利變換實施辦法第5條、第6條、第7-3條

■ 參與權利變換者

- 依更新後應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

■ 不願參與或不能參與權利變換者

- 依其更新前權利價值領取補償金

拾參、權利變換意願調查說明

◆ 權利變換計畫概述二

■ 意願調查寄發資料明細（主要針對權利變換戶，協議合建戶依合建契約執行）

寄出項目	內容說明	備註
意願調查通知及更新後申請分配位置調查通知函	說明選配時間及公開抽籤時間	附件一
選配原則	說明選配方式	附件二
各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表		附件三
各戶單元產權面積與總價對照表 /各個停車位之編號與總價對照表	載明分配單元編號、面積、總價	附件四
各樓層平面配置圖	各層建築圖	圖面資料
權利變換意願調查表	表達參與意願	附件五
更新後分配位置申請書	選填更新後單元及車位	附件六
更新後合併分配協議書	若欲與他人合併選配則須填寫	附件七

所有權人填寫用印後，
擲還予實施者。

- 意願調查期間：111年11月24日起至112年1月5日
- 申請分配期間：111年11月24日起至112年1月5日
- 調查時間：符合法令30天以上之規定
- 請於限期內(依通知函註明時間)繳交意願調查表及更新後分配位置申請書
- 於意願調查期間後，若所有權人仍未繳交選配申請書，或有同一分配單元二人以上重複選配情形者，將依規定擇期進行抽籤事宜。
(暫定抽籤日期為112年1月12日；暫定抽籤地點：新北市三重區大勇街82巷15弄21號)

■ 意願調查通知及更新後申請分配位置調查通知函

至億建設股份有限公司 函

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：

速別：普通
發文日期：中華民國 111 年 11 月 22 日
發文字號：至建字第 111112202 號
附件：權利變換意願調查表

主旨：為辦理「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 臺端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

一、依 99 年 4 月 20 日公告之都市更新條例及 103 年 1 月 16 日公告之都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。

二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 111 年 11 月 24 日起至 112 年 1 月 5 日止。

三、若 臺端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本都市更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件)，並於第四項說明期限內填具下列文件擲還。

四、請 臺端於 112 年 1 月 5 日下午五時整前，將隨函檢附之「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」擲還本公司(詳聯絡地址)。

五、若 臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況，並於第四項說明期限內填具下列文件擲還。

六、若 臺端未於第四項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，依據 103 年 1 月 16 日公告之都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定以公開抽籤方式辦理。若後續需要抽籤會另行通知詳細時間地點。

正本：擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地所有權人及權利變換關係人
副本：新北市政府

實施者 至億建設股份有限公司

□ 實施者於意願調查前應寄出意願調查及更新後申請分配位置調查通知函及相關表單，所有權人應注意意願調查期間，並於期限內繳還意願調查表其相關表單。

□ 繳回方式：親送或掛號郵寄
(實施者地址)。

□ 繳回文件：1.附件五 權利變換意願調查表
2.附件六 更新後分配位置申請書
3.附件七 更新後合併分配協議書
(無合併分配者免繳回)

選配期間
111.11.24~112.1.5

擲還日期
112.1.5 下午五點前

拾肆、選配原則

附件二

本案依99年4月20日公告之都市更新條例第25條之1，部分協議合建，部分採權利變換方式實施，為確保參與權利變換分配之所有權人權益，參與協議合建者及參與權利變換分配者皆依規定於同一時間內選配單元，且協議合建者及權利變換者皆無優先選配之權利。

一、採協議合建者，以雙方簽訂之契約為原則。

二、採權利變換者：

(一)公有土地：市有土地部分以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物，且併同私有土地方式選配。

(二)私有土地：

1. **二樓以上開放給所有地主作自由選配，實分配價值(房地價值+車位價值)，不超過權利變換計畫所載應分配權利價值1.1倍**，避免未來辦理權利變換選配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，過度超額選配影響其他所有權人權益，並依相關規定辦理差額價金找補。
2. 汽車車位設置於地下一層至地下五層，**除地下一層之無障礙車位(編號426、427、428、429、430)非屬可選配之範圍外**，權利人依各樓層可分配車位選配。
3. 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符上述選配原則而無法參與分配者，依99年4月20日公告之都市更新條例第31條規定，**以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配**。
4. 若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或**公開抽籤方式**辦理。
5. 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及案件之穩定性。
6. 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人。
7. 有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式，本案依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函：
 - (1)有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。
 - (2)至於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103年1月16日公告之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。本案於應分配外，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，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

各所有權人更新前權利價值比例及更新後分配權利價值表

共同負擔費用：5,011,305,321 元

總銷售金額：9,034,107,670 元

合法所有權人分回總金額：4,022,802,349 元

項目	更新前								更新後		
	土地標示部		土地持分情形		建物標示部		建物持分情形		受配人姓名	應分配權利比例	應分配權利價值
土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	權利面積(m ²)	建號	面積(m ²)	權利範圍	權利面積(m ²)			
新北市政府養護工程處	980-3	629.00	1/1	629.00	-	-	-	-	新北市政府養護工程處	6.7557%	271,770,297

※註 1：應分配權利價值=合法所有權人分回總金額×應分配權利比例

※註 2：共同負擔費用項目中，稅捐將因所有權人實際選配結果而有所調整，故受配人應分配權利價值將配合選配結果之共同負擔調整而調動

■ 各戶單元產權面積與總價對照表

*2F~8F

8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A4	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B4	8F-B5	8F-B6	8F-B7	8F-B8	8F-C1	8F-C2	8F-C3	8F-C4	8F-C5	8F-C6	8F-C7	8F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	463,000	463,000	459,000	454,000	454,000	459,000	459,000	450,000	454,000	450,000	454,000	450,000	450,000	445,000	450,000	450,000	450,000	450,000	454,000	454,000	450,000	450,000	445,000	454,000
	該戶總價	19,348,770	11,959,290	25,754,490	15,740,180	27,099,260	12,135,960	17,744,940	11,416,500	19,835,260	14,697,000	19,771,700	11,416,500	17,820,000	15,250,150	18,171,000	10,192,500	25,249,500	11,722,280	18,972,660	11,416,500	17,397,000	11,898,000	26,562,050	15,740,180
	受配人																								
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A4	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B4	7F-B5	7F-B6	7F-B7	7F-B8	7F-C1	7F-C2	7F-C3	7F-C4	7F-C5	7F-C6	7F-C7	7F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	460,000	460,000	456,000	451,000	451,000	456,000	456,000	447,000	451,000	447,000	451,000	447,000	447,000	442,000	447,000	447,000	447,000	447,000	451,000	451,000	447,000	447,000	442,000	451,000
	該戶總價	19,223,400	11,881,800	25,586,160	15,636,170	26,920,190	12,056,640	17,628,960	11,340,390	19,704,190	14,599,020	19,641,050	11,340,390	17,701,200	15,147,340	18,049,860	10,124,550	25,081,170	11,644,820	18,847,290	11,340,390	17,281,020	11,818,680	26,382,980	15,636,170
	受配人																								
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A4	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B4	6F-B5	6F-B6	6F-B7	6F-B8	6F-C1	6F-C2	6F-C3	6F-C4	6F-C5	6F-C6	6F-C7	6F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	458,000	458,000	453,000	449,000	449,000	453,000	453,000	444,000	449,000	444,000	449,000	444,000	444,000	439,000	444,000	444,000	444,000	444,000	449,000	449,000	444,000	444,000	439,000	449,000
	該戶總價	19,139,820	11,830,140	25,417,830	15,566,830	26,800,810	11,977,320	17,512,980	11,264,280	19,616,810	14,501,040	19,553,950	11,264,280	17,582,400	15,044,530	17,928,720	10,056,600	24,912,840	11,593,180	18,763,710	11,264,280	17,165,040	11,739,360	26,203,910	15,566,830
	受配人																								
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A4	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B4	5F-B5	5F-B6	5F-B7	5F-B8	5F-C1	5F-C2	5F-C3	5F-C4	5F-C5	5F-C6	5F-C7	5F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	455,000	455,000	450,000	446,000	446,000	450,000	450,000	441,000	446,000	441,000	446,000	441,000	441,000	437,000	441,000	441,000	441,000	441,000	446,000	446,000	441,000	441,000	437,000	446,000
	該戶總價	19,014,450	11,752,650	25,249,500	15,462,820	26,621,740	11,898,000	17,397,000	11,188,170	19,485,740	14,403,060	19,423,300	11,188,170	17,463,600	14,975,990	17,807,580	9,988,650	24,744,510	11,515,720	18,638,340	11,188,170	17,049,060	11,660,040	26,084,530	15,462,820
	受配人																								
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A4	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B4	4F-B5	4F-B6	4F-B7	4F-B8	4F-C1	4F-C2	4F-C3	4F-C4	4F-C5	4F-C6	4F-C7	4F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	436,000	436,000	431,000	440,000	440,000	445,000	445,000	436,000	436,000	431,000	436,000	436,000	436,000	431,000	436,000	436,000	431,000	436,000	436,000	436,000	436,000	436,000	431,000	440,000
	該戶總價	18,220,440	11,261,880	24,183,410	15,254,800	26,263,600	11,765,800	17,203,700	11,061,320	19,048,840	14,076,460	18,987,800	11,061,320	17,265,600	14,770,370	17,605,680	9,875,400	24,183,410	11,257,520	18,220,440	11,061,320	16,855,760	11,527,840	25,726,390	15,254,800
	受配人																								
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A4	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-A8	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-B4	3F-B5	3F-B6	3F-B7	3F-B8	3F-C1	3F-C2	3F-C3	3F-C4	3F-C5	3F-C6	3F-C7	3F-C8
	產權面積(坪)	41.79	25.83	56.11	34.67	59.69	26.44	38.66	25.37	43.69	32.66	43.55	25.37	39.60	34.27	40.38	22.65	56.11	25.82	41.79	25.37	38.66	26.44	59.69	34.67
	每坪單價	438,000	438,000	434,000	443,000	443,000	447,000	447,000	438,000	438,000	434,000	438,000	438,000	438,000	434,000	438,000	438,000	434,000	438,000	438,000	438,000	438,000	438,000	434,000	443,000
	該戶總價	18,304,020	11,313,540	24,351,740	15,358,810	26,442,670	11,818,680	17,281,020	11,112,060	19,136,220	14,174,440	19,074,900	11,112,060	17,344,800	14,873,180	17,686,440	9,920,700	24,351,740	11,309,160	18,304,020	11,112,060	16,933,080	11,580,720	25,905,460	15,358,810
	受配人																								
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2			2F-A6	2F-A7	2F-A8	2F-B1	2F-B2	2F-B3	2F-B4	2F-B5	2F-B6	2F-B7	2F-B8	2F-C1	2F-C2	2F-C3	2F-C4	2F-C5	2F-C6	2F-C7	2F-C8	
	產權面積(坪)	41.86	26.18			26.53	38.87	26.14	43.53	32.66	43.37	25.34	39.67	34.44	40.45	22.67	54.19	25.95	41.86	26.14	38.99	26.44	57.86	34.44	
	每坪單價	473,260	460,977			447,000	452,172	452,547	475,317	465,937	475,800	458,531	442,965	434,000	448,624	451,189	453,467	461,180	473,102	459,491	447,877	438,000	438,124	454,089	
	該戶總價	19,810,674	12,068,367			11,858,910	17,575,913	11,829,581	20,690,529	15,217,490	20,635,465	11,619,184	17,572,436	14,946,960	18,146,825	10,228,457	24,573,353	11,967,627	19,804,050	12,011,099	17,462,739	11,580,720	25,349,852	15,638,808	
	受配人																								

■ 各個停車位之編號與總價對照表

*地下一層

車位編號	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428
樓層	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F
車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面(無障礙車位)	坡道平面(無障礙車位)	坡道平面(無障礙車位)
車位規格(公分)	250*550	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550	350*550	350*550	350*550
車位權利價值(元/個)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,200,000	2,300,000	2,300,000	2,350,000	2,350,000	2,350,000
受配人										
車位編號	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438
樓層	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F
車位型式	坡道平面(無障礙車位)	坡道平面(無障礙車位)	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面
車位規格(公分)	350*550	350*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550
車位權利價值(元/個)	2,350,000	2,350,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,200,000	2,300,000
受配人										
車位編號	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448
樓層	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F	B1F
車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面	坡道平面
車位規格(公分)	250*550	250*550	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
車位權利價值(元/個)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,200,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000
受配人										
車位編號	449	450	451							
樓層	B1F	B1F	B1F							
車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面							
車位規格(公分)	230*550	250*550	250*550							
車位權利價值(元/個)	2,200,000	2,300,000	2,300,000							
受配人										

■ 權利變換意願調查表 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____為新北市三重區永德段 965 地號等 4 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：

請確認所有權人姓名

一、土地：

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
永德段					

二、建物：

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

請所有權人確認自己產權是否正確

對於新北市三重區永德段 965 地號等 4 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。

勾選是否有意願參與權利變換

所有權人： _____ (簽章並蓋章)

身分證字號： _____

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

■ 更新後分配位置申請書 (*若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 _____ 等共 _____ 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為 _____ 共 _____ 部。

此致 至億建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：_____

身份證字號：_____

戶籍地址：_____

聯絡電話：_____

(簽名並蓋章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

7F	單元編號	7F-A1
	產權面積(坪)	41.79
	每坪單價	460,000
	該戶總價	19,223,400

1	2
B5F	B5F
坡道平面	坡道平面
250*550	250*550
1,900,000	1,900,000

◆ 依各層平面圖及住戶單元產權面積與總價對照表對照後，選擇屬意之單元編號及車位編號。

各項資料皆應確實填寫，並且用印

簽署日期應確實填寫

■ 更新後合併分配協議書

(*若有塗改請於修改處蓋章)

- 所有權人若因更新後應分配權利價值不足更新後最小單元之銷售價額，或因個人因素欲合併分配更新單元者，應簽署本協議書。
- 依據都市更新權利變換實施辦法第12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。

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，
共_____位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1			
2			
3			

二、產權持分協議內容：

此致 至億建設股份有限公司

立協議書人資本資料

立協議書人 (簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

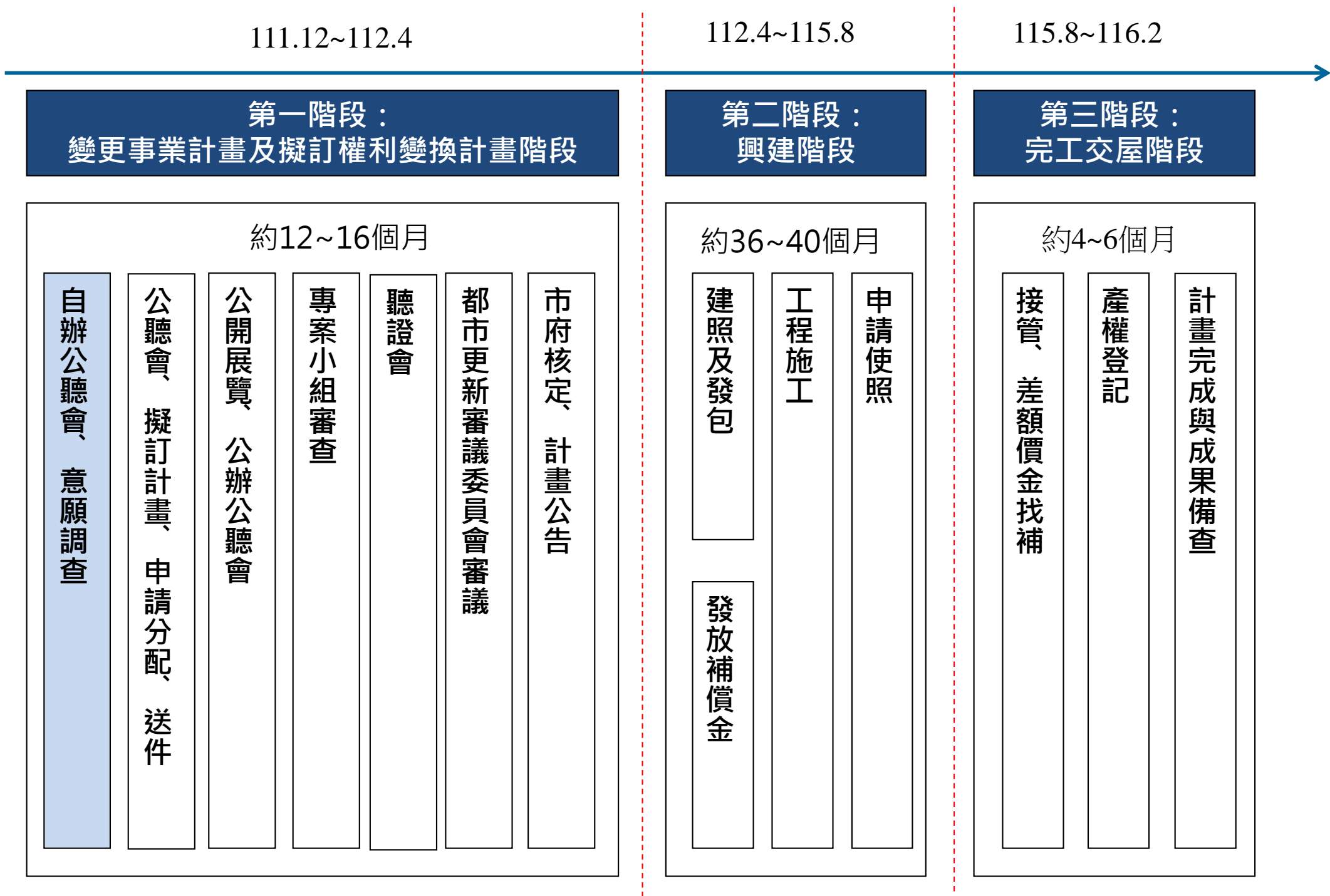
協議合併分配者，確實填寫所有權人名與人數

填寫要合併選配的單元及車位，並應填寫各協議合併者權利範圍分配

所有合併分配之所有權人皆須填寫各項基本資料，並簽名及用印

簽署日期應確實填寫

拾伍、實施進度



□備註：實際應依本案審議時程及相關配合進度執行情形辦理之。

拾陸、其他應加表明之事項

■ 本案專屬網站及更新服務處聯絡方式

- 網站：<http://www.reach-rich.tw/>
- 至億建設股份有限公司
- 聯絡電話：(02)2848-6598
- 專案聯絡人：新北市三重區大勇街82巷15弄21號

■ 政府部門諮詢方式—新北市都市更新處

- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>
- 聯絡電話：(02) 2950-6206
- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

簡報結束 敬請指教