

# 擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案 公聽會開會通知單

聯絡人：宏盛創新規畫股份有限公司 陳銘修  
聯絡電話：02-2984-9366  
聯絡地址：新北市三重區環河南路 125 號 1 樓

受文者：新北市政府都市更新處

速別：普通

發文日期：中華民國 111 年 2 月 18 日

發文字號：佳林更字 111021801 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置圖、公聽會傳單、申請分配資料

開會事由：擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

✓ 開會時間：中華民國 111 年 3 月 5 日(六) 上午 10 時整

開會地點：西林里里民活動中心(新北市林口區西林里竹林路 80-1 號)

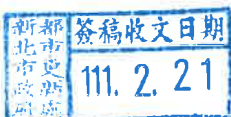
出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 23 條、第 37 條及第 48 條規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則第 8 條」規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、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。
- 三、公聽會資訊請上網址 (<http://www.whc999.com.tw/fc/index.php>) 查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「新北市中和區民安街 101 號 4 樓，10 時-17 時，或請洽詢專案人員谷建副總 02-2221-3183」提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 六、僅提供土地所有權人及合法建物所有權人之申請分配資料。

- ✓ 正本：新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、新北市政府都市更新處 (以上附件均含申請分配資料)、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市政府都市更新處、林口區區公所、林口區西林里里長、學者專家
- 副本：宏盛創新規畫股份有限公司、宏達建築師事務所、宇豐不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、展基不動產估價師事務所
- 備註：本會議通知以掛號附回執 (雙掛號) 寄出

實施者 鐵冠建設股份有限公司



機關收文 111/02/21



1114672131

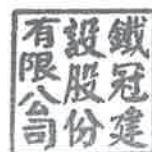
更新單元內門牌戶之住戶：您好!

鐵冠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，於民國 111 年 3 月 5 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定舉辦公聽會，以雙掛號郵寄邀請有關機關、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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 111 年 2 月 21 日、2 月 22 日、2 月 23 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 <http://www.whc999.com.tw/fc/index.php> 周知，並張貼公告於當地西林里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特定於民國 111 年 3 月 5 日(星期六)上午 10 時整在西林里民活動中心(新北市林口區西林里竹林路 80-1 號)舉辦公聽會，敬請踴躍參加。

實施者 鐵冠建設股份有限公司



中華民國 111 年 2 月 23 日

## 鐵冠建設股份有限公司 函

聯絡人：陳銘修

聯絡電話：02-2984-9366

聯絡地址：新北市三重區環河南路125號1樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 111 年 2 月 18 日

發文字號：佳林更字 111021802號

速 別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳申請分配附件一覽表

主旨：為辦理「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」之申請分配作業程序，鑒請 台端配合於期限內回覆相關文件，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第五條及第十七條規定辦理。
- 二、都市更新權利變換申請分配期間為民國 111 年 3 月 5 日至民國 111 年 4 月 7 日止，為期 35 天。
- 三、若 台端欲參與本案權利變換申請分配，請依更新後應分配權利價值(附件二)，參酌本更新事業可供分配之建物(附件三)及車位(附件四)，於民國 111 年 4 月 7 日(四)下午五時前以郵寄方式或親送方式回覆：
  - (一) 權利變換意願調查暨更新後分配位置申請書(附件六)
  - (二) 若有合併分配事宜，請附更新後合併分配協議書(附件七)
- 四、若 台端不願參與分配或更新後應分配權利價值無法選配且未辦理合併分配，則以領取現金補償方式辦理，其最小分配單元面積及價值詳附件一；本公司將依都市更新權利變換實施辦法第九條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，並於本案權利變換計畫發布實施之日起二個月內通知 台端，並於通知之日起三十日內發放領取。
- 六、若 台端未於第二項期限內提出分配位置申請或同一分配單元、停車位有二人以上提出申請分配時，將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，辦理公開抽籤作業。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 4 月 23 日(六)上午 10 時，地點為西林里里民活動中心(新北市林口區西林里竹林路 80-1 號)，後續以另行寄發通知單內容為準，抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

正本：新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地之土地所有權人及權利變換關係人

副本：新北市政府都市更新處、宏盛創新規畫股份有限公司

鐵冠建設股份有限公司

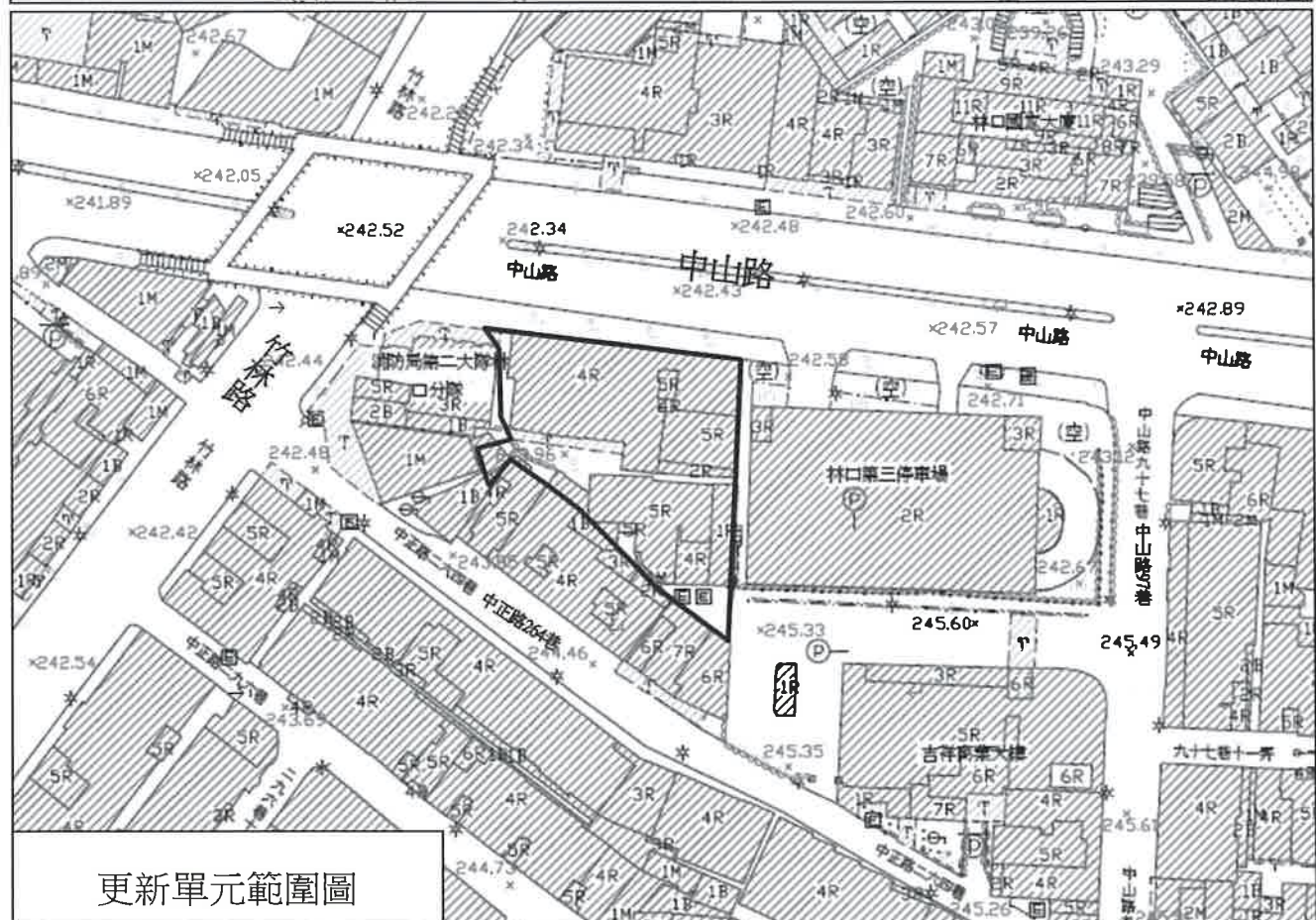




主旨：「擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間：中華民國 111 年 3 月 5 日(六)上午 10 時整

開會地點：西林里里民活動中心(新北市林口區西林里竹林路 80-1 號)









# 擬訂新北市林口區佳林段843地號等3筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

實施者：鐵冠建設股份有限公司

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司

建築設計：宏達建築師事務所

估價單為：宇豐不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

展碁不動產估價師事務所

中華民國111年3月5日

1

## 簡報大綱

- 壹、辦理緣起及法令依據
- 貳、事業計畫內容說明
- 參、權利變換內容說明
- 肆、建築規劃設計說明
- 伍、估價內容說明

## 壹、辦理緣起及法令依據

- 依「都市更新條例」第23條、第37條及第48條規定辦理本案。
- 依「都市更新條例施行細則」8條規定，於舉辦公聽會時邀請新北市政府都市更新處、林口區公所、西林里里長、及專家學者參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利關係人參加。
- 本範圍依據都市更新條例第7條第1項第2款於109年3月25日發布為更新地區。
- 依新北市政府工務局104年8月3日新北工建字第1041411318號函認定高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- 登報2/21、2/22、2/23共三日。
- 公告2/23。
- 寄發資料2/23。

## 壹、目前執行階段

	發布更新地區(109.03.25)
前期階段	登報(111.02.21~02.23)、公告(111.02.23) 申請分配(111.03.05~04.07)
事業及權變 計畫階段	權利變換計畫自辦公聽會召開(111.03.05) 權利變換計畫申請報核 權利變換計畫公開展覽及公辦公聽會 權利變換計畫專案小組審議 權利變換計畫聽證會 權利變換計畫委員會審議及核定公告
執行階段	發放補償 建照申請、施工、使照申請、產權登記

## 壹、公聽會目的

- 告知權利人都市更新事業規劃構想
- 說明權利變換內容及估價作業
- 聽取權利人寶貴意見作為規劃參考
- 聽取公部門及專家學者意見
- 建立社區更新共識



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

5

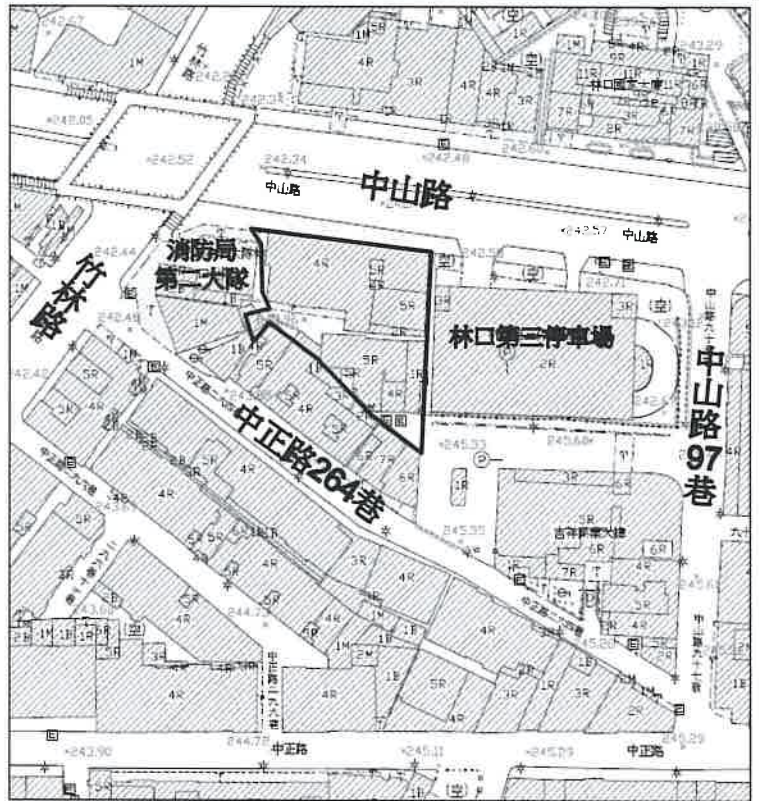
## 貳、事業計畫內容說明

6



# 更新單元位置

- 本案位於中山路、竹林路、中正路264巷及中山路97巷所圍街廓內。
- 本範圍依據都市更新條例第7條第1項第2款於109年3月25日發布為更新地區。



更新單元範圍

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

7

# 更新單元範圍

- 新北市林口區佳林段842、843、844地號等3筆土地。1,499.12m<sup>2</sup>
- 同地段1450~1483等34筆建號，建物面積為3,863.52m<sup>2</sup>。



更新單元範圍

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

8

# 土地及建物權屬

## ■ 土地權屬：

- 土地筆數：3筆土地。
- 土地面積：1,499.12m<sup>2</sup>。
- 土地所有權人：27人(皆為私有)。

## ■ 建物權屬：

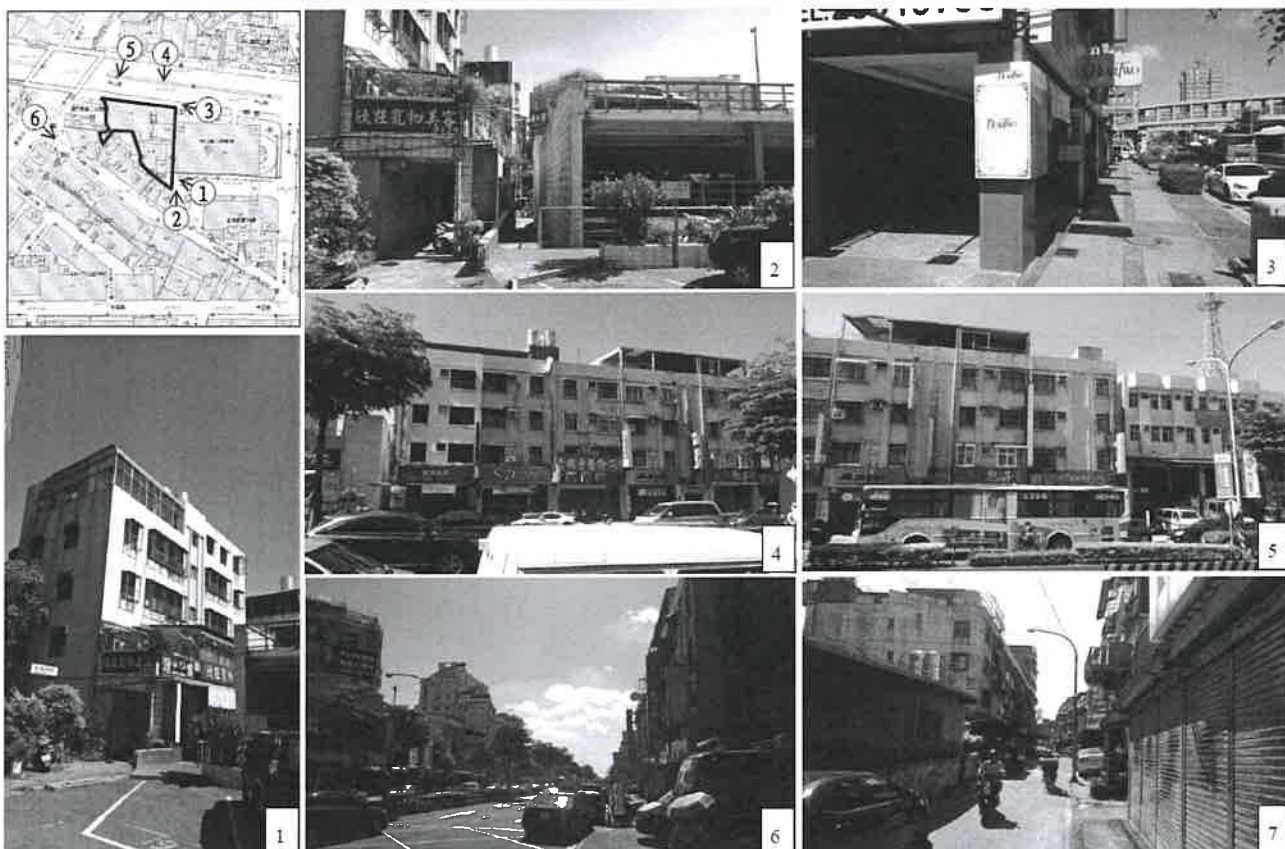
- 建物筆數：34筆建號。
- 建物棟數：8棟RC造合法建築物。
- 建物面積：3,863.52m<sup>2</sup>。
- 建物所有權人：26人(皆為私有)。
- 現況使用：1F為店面使用，其餘為住宅使用



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

9

# 現況照片圖



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

10



# 同意比例

- 同意比例符合都市更新條例第37條規定。

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總和 (A=a+b)	27	1,499.12	26	3,863.52
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	27	1,499.12	26	3,863.52
私有排除 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	27	1,499.12	26	3,863.52
同意數 (C)	20	1,025.69	20	3,053.83
同意比例 (C/B) (%)	74.07%	68.42%	76.92%	79.04%

- 本案依都市更新條例第7條進行劃定更新地區，須超過1/2同意。

# 相關都市計畫

- 75.10.30公告「變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)」。
- 土地使用分區：建成商業區
- 建蔽率：80%(依都市計畫法新北市施行細則規定建蔽率70%)。
- 法定建築面積：1,049.38m<sup>2</sup>。
- 容積率：320%。
- 法定容積：4,797.18m<sup>2</sup>。
- 本案得依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，得為原有合法之使用。



# 處理方式及實施方式

- 本案採權利變換並全區重建方式。
- 本案無協助開闢區內及區外公共設施。
- 本案無涉及古蹟及受保護樹木。



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

13

# 容積獎勵

獎勵項目-中央	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
原容大於法容	-	0.00%
危險建物有拆除必要者	-	0.00%
公益設施	-	0.00%
協助開闢公共設施	-	0.00%
建築物保存維護	-	0.00%
綠建築	287.83	6.00%
智慧建築設計	287.83	6.00%
無障礙空間規劃	-	0.00%
採建築物耐震設計	95.94	2.00%
時程獎勵	479.71	10.00%
規模獎勵	-	0.00%
全體同意之協議合建	-	0.00%
占他人土地舊違章建築戶	-	0.00%
獎勵項目-新北市20%	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
規劃設計-退縮4及2	-	0.00%
規劃設計-非工業區退縮4及2	-	0.00%
規劃設計-策略區退縮4及2	-	0.00%
捐贈基金	-	0.00%
街角廣場	-	0.00%
基地內通路	-	0.00%
合法四層樓以上	83.24	1.74%
未達8公尺道路	-	0.00%
都市更新獎勵	1,234.56	25.74%
海砂屋獎勵	1,248.73	26.03%
總獎勵容積	2,398.59	50.00%

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

14



# 拆遷補償及安置計畫

## ■ 拆遷補償原則

- 因權利變換而拆除遷移建物應補償其價值（依都市更新條例第57條）

## ■ 合法建築物拆遷補償費用

- 合法建築物面積為3,863.52m<sup>2</sup>，經估價查估補償費用為10,401,964元，拆除費用為4,056,707元，實際拆遷補償費用為6,345,258元。

## ■ 拆遷安置費用：補貼相關權利人於更新期間搬遷後在外居住或營業之租金補貼費用

- 補貼合法建物面積為1168.71坪，補貼單價以估價師評估周邊租金水準，1F為1000元/坪，2F以上為550元/坪，共補貼29個月，共計拆遷安置費用為21,428,680元。

# 建築摘要

## ■ 本案興建地上15F，地下3樓之RC造建築物。

使用分區	建成商業區
基地面積	1,499.12m <sup>2</sup>
建蔽率	70%
容積率	320%
法定容積	4,797.18m <sup>2</sup>
容積獎勵	2,398.59m <sup>2</sup> (50%)
獎勵後允建總容積	7,195.78m <sup>2</sup>
停車空間	實設汽車：86部
	實設機車：86部
總樓地板面積	12,961.48m <sup>2</sup>
1F及2F商業使用容積	1,019.26m <sup>2</sup> >原使用552.54m <sup>2</sup>
3F以上住宅使用容積	6,118.78m <sup>2</sup>

# 共同負擔費用

- 共同負擔費用為819,500,775元。
- 共同負擔比例為67.93%。

項目		費用(元)	說明
工程費用	重建費用	586,323,858	<ul style="list-style-type: none"> <li>■工程費用採RC，樓地板面積3923.89坪，營建單價為136,200元/坪。</li> <li>■重建費用包含營建費用、建築設計費用、工程管理費、空汙費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接瓦斯水電費用</li> </ul>
	公共設施費用	-	■無協助公共設施開關
建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦		4,259,091	■耐震設計、綠建築、智慧建築、開放空間
權利變換費用		40,114,088	■含鑽探費、鑑界費、鄰房鑑定費、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償及安置費、地籍整理費
貸款利息		16,072,248	■貸款利率1.747%，貸款期間35月（施工29個月+12個月）
稅捐		11,631,735	■印花稅、營業稅
管理費用		161,099,756	■人事行政費4.5%，銷售管理費6%，風險管理費13%，信託費用
合計		819,500,775	

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

17

## 參、權利變換計畫內容說明

18



# 權利變換意義與原則

## ■ 權利變換意義

- 係透過公平、公開、公正的方式實施都市更新
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建

## ■ 權利變換原則

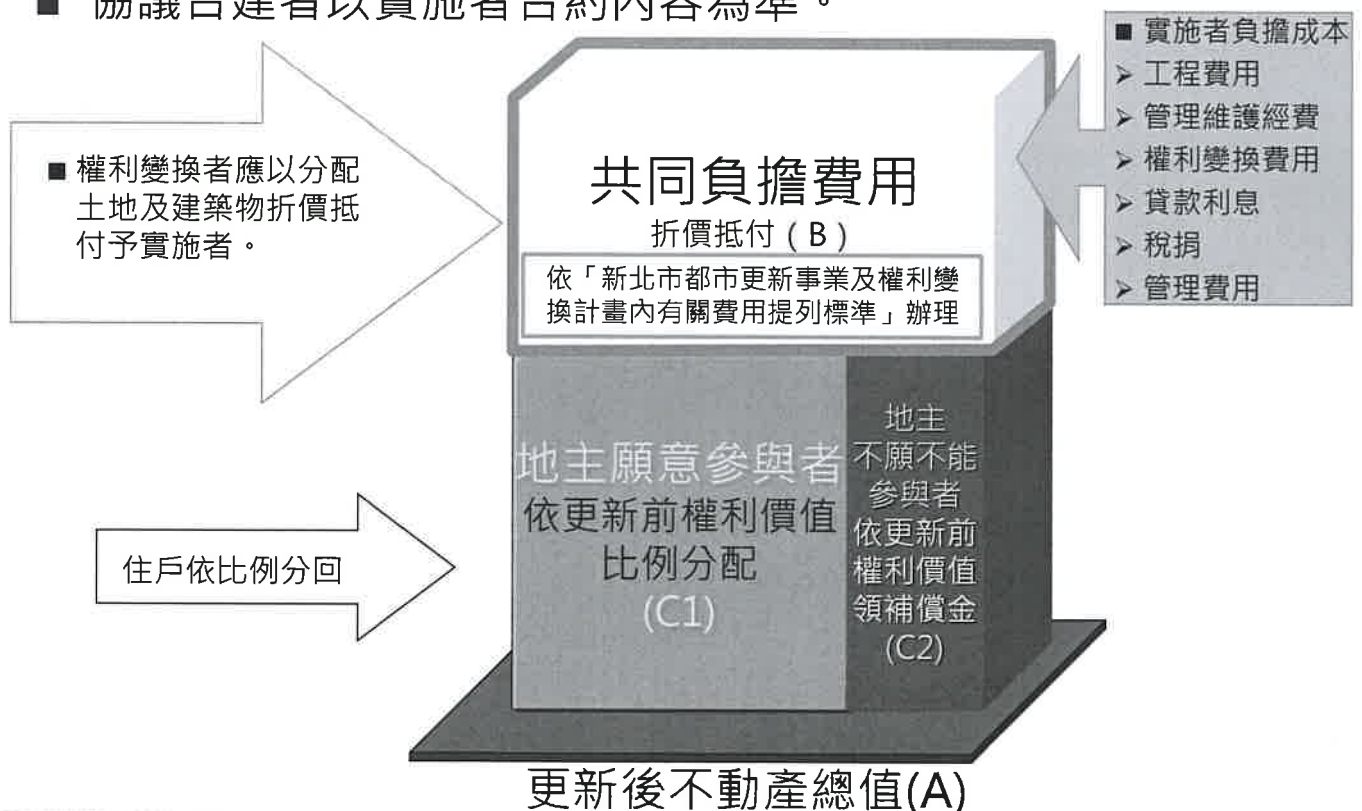
- 多數人同意即可實施
- 分配：更新後之土地及建築物價值扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地
- 估價：由實施者委託一家及公開抽籤二家以上鑑價機構查估後評定之
- 稅捐減免：地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

19

# 實施方式：權利變換

## ■ 協議合建者以實施者合約內容為準。



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

20

# 估價選定

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第6、7條
- 權利價值之估定
  - 估價抽籤於民國110年1月9日。估價單位，宇豐、宏大、展碁。
  - 以更新前後估值最高之宇豐估價為權利變換試算基礎。
- 評價基準日訂於民國110年12月31日

項目		宇豐	宏大	展碁
更新前土地價值	土地平均單價 (元/坪)	630,000	620,000	570,000
	更新前土地總價 (元)	285,694,794	281,159,956	258,485,766
更新後房屋及車位價值	1F+2F店面單元平均單價 (元/坪)	426,217	412,010	402,154
	1F+2F店面單元總價 (元)	213,576,314	20,645,105	20,151,827
	3F以上住宅單元平均單價 (元/坪)	286,045	276,765	284,084
	3F以上住宅單元總價 (元)	855,890,487	828,121,702	850,023,575
	車位平均單價 (元/部)	1,591,860	1,541,860	1,591,860
	車位總價 (元)	136,900,000	132,600,000	136,900,000
	更新後總權利價值 (元)	1,206,366,801	1,167,178,807	1,188,441,846
更新後分配價值 (元)		386,866,026	347,678,032	368,941,071

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

21

# 更新後應分配價值

- 合計更新後總價值為1,206,366,801元。

項目	數量	單價	複價 (元)
1 1F+2F店面	501.10坪	426,217元/坪	213,576,314元
2 3F以上住宅	2,992.15坪	286,045元/坪	855,890,487元
3 停車位	86部	1,591,860元/部	136,900,000元
更新後總價值			1,206,366,801元

- 本案共同負擔費用為819,500,775元。
- 更新後應分配價值=更新後總價值-共同負擔費用  
 =1,206,366,801元-819,500,775元=386,866,026元

更新後總價值	共同負擔費用	更新後應分配價值
1,206,366,801元	819,500,775元	386,866,026元
	67.93%	32.07%

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

22



## 選配原則及方式（詳選配原則）

- (一) 更新前持有臨中山路1樓者，以原所有權人之「相對位置」選配更新後之1樓+2樓建築單元，更新前持有臨中山路123巷1樓者選配更新後建築物南側商業單元，若未於期限內提出選配者，於公開抽籤作業時以更新前相對位置直接分配更新後相對位置建築單元。
- (二) 更新前2樓以上所有權人得自由選配更新後3F以上住宅單元，並以應分配價值±20%選配房屋單元及車位。
- (三) 地下室車位全部開放供所有權人自由選配。
- (四) 除更新前持有一樓者選配商業單元及1部車位者，得不受應分配價值±20%限制，倘有剩餘價值選配住宅單元及第2部以上車位者，應以「應分配價值±20%」選配。
- (五) 超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不得併同抽籤處理。若本案選配完成後，得經實施者同意後選配剩餘之房屋車位並不受超額選配限制。
- (六) 若應分配價值未達最小分配單元價值，得與其他所有權人合併分配或單獨領取價金。

## 選配原則及方式（詳選配原則）

- (七) 應分配價值已達最小分配價值且未於規定期限內選配者，後續將委由律師或里長或其他公正人士，依其應分配權利價值代為抽籤分配房屋單元及車位，若更新前持有1樓者，若未於期限內提出選配者，於公開抽籤作業時以更新前相對位置直接分配更新後相對位置建築單元。
- (八) 同一位置有二人以上申請分配，後續將採抽籤方式決定，未抽中者僅能就實施者分配部份予以申請分配，不得再與其他所有權人抽籤分配。

### 二、公開抽籤原則：

- (一) 重複選配者由實施者協調，若協調不成則採公開抽籤方式決定。
- (二) 達最小分配價值者，若未於都市更新權利變換實施辦法第17條規定之選配期間內提出分配位置之申請，則採以公開抽籤方式決定。

三、最小分配價值計算：依審議原則規定，以室內樓地板面積46平方公尺（另計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上均價。產權面積預估為46平方公尺×銷坪係數1.58=72.68平方公尺（21.99坪），二樓以上住宅均價為286,045元/坪，最小分配價值為6,288,903元。（21.99坪×286,045元/坪）

# 公開抽籤程序

## ■ (一) 第一階段：重複選配公開抽籤

### 步驟1：徵詢重複選配者改選意願及位置

- (1) 改選位置以無人選配之單元及車位為準，並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。
- (2) 若無人表達改選意願時，或改選後仍有重複選配，逕為辦理步驟2。

### 步驟2：重複選配者公開抽籤

- (1) 就重複之分配單元及車位，逐一由見證人置入該申請者「所有權人名籤」。
- (2) 由見證人抽出分配「所有權人名籤」為中籤者。並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

### 步驟3：重複選配抽籤未中籤者意願表達或抽籤

- (1) 未中籤者如有到場，可直接選配尚無人選配之單元及車位，若仍有重複者，再行以步驟2辦理。
- (2) 如未到場，納入第二階段，由見證人代為抽選。並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

# 公開抽籤程序

## ■ (二) 第二階段：未表達參與意願及選配者抽籤

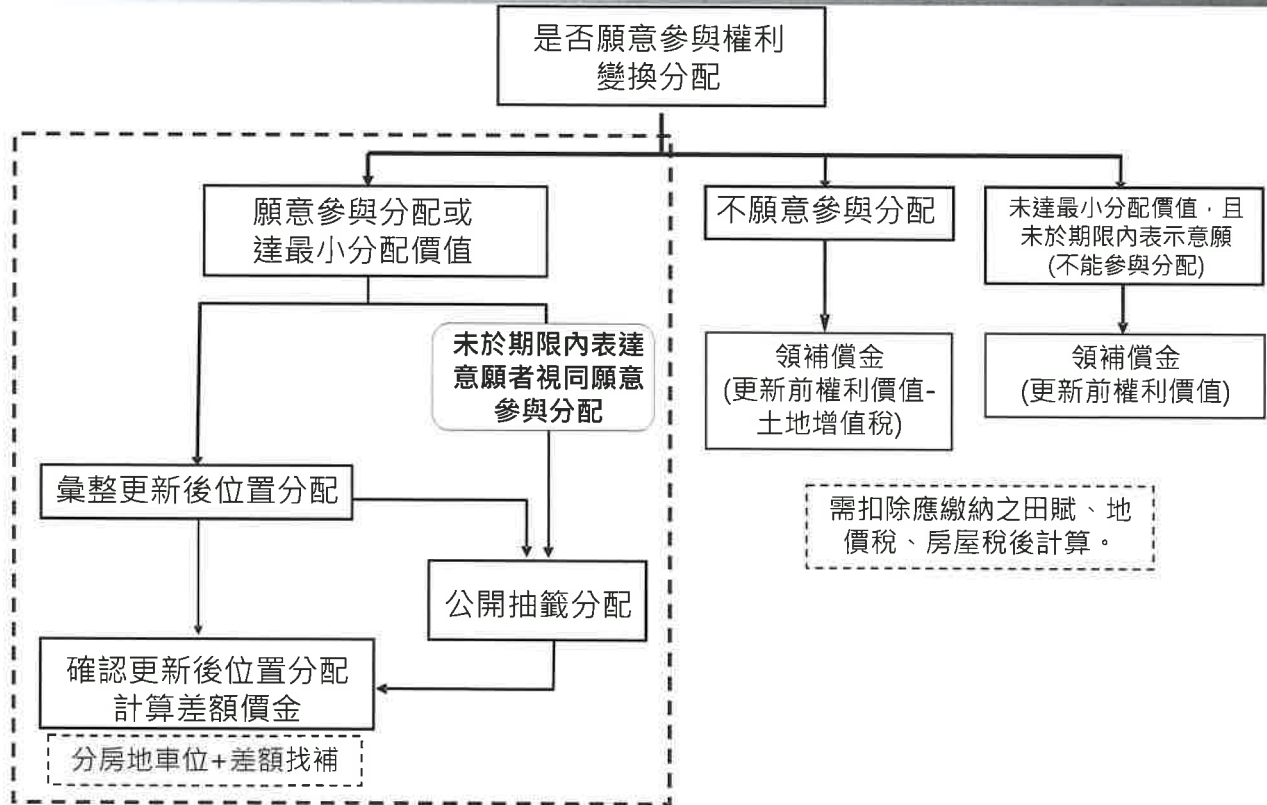
### 步驟1：重複選配抽籤未中籤者亦無表達改選位置者抽籤

- (1) 由見證人以無人選配之單元及車位代為抽選。並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

### 步驟2：未表達參與意願及選配者抽籤

- (1) 抽籤以最少1戶1車位為原則。為避免權利變換關係人繳納差額價金，先辦理車位抽籤後，再行辦理單元抽籤，實際分配價值以不超過應分配價值為原則。
- (2) 考量價值較低者無法選配到合適其應分配價值之單元，本次公開抽籤作業依所有權人更新後應分配價值金額決定抽籤順序，由更新後應分配價值較低者先開始抽籤。
- (3) 更新前持有1樓者，以其相對位置之更新後店面做為抽籤選配結果。並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。
- (4) 更新前持有2樓以上者，由見證人就更新後2樓以上建築單元代為抽選。並由主持人及見證人簽認「公開抽籤紀錄表」。

# 權利變換分配原則及方式



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 分配及權利價值表

1. 申請分配時間3月5日至4月7日，為期35天。
2. 親送或郵寄。
3. 111年4月23日（六）上午10時，地點為西林里里民活動中心（新北市林口區西林里竹林路80-1號）。未出席者由律師代為抽籤。
4. 不參與權利變換及選屋者，依都市更新條例第五十二條規定，以更新前權利價值金額補償之。
5. 參與權利變換及選屋者，依應分配權利價值進行選屋及選車。

擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案  
土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

所有權人：

有關 台瑞季與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	
	一	更新前總權利價值 (A)
二	台瑞之更新前權利價值 (B)	16,192,035
三	台瑞之更新前權利價值比例 (C) = (B) / (A)	5.6676%
更新後		
四	更新後總價值 (D)	1,206,366,801
五	共同負擔總額 (E)	819,500,775
六	全部地主應分配總權利價值 F = (D) - (E)	386,866,026
七	台瑞之應分配權利價值 G = (C) × (F)	21,926,015

註：本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至元整數位，權利價值比例係按四捨五入至小數點後 4 位方式呈現，如台瑞應分配價值實依上表公式計算後所有出入者依表內實際列學金額為準。

- 說明：1. 依「都市更新條例」第五十一條、五十二條，及「都市更新權利變換實施辦法」第六條、第十三條、第十五條規定辦理。  
2. 本案評基基準日訂為中華民國 110 年 12 月 31 日。  
3. 若台瑞願意參與權利變換，得依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，選配之實際分配價值以不得超過應分配價值為原則。如有需求致實際分配價值超過應分配價值，相關規定詳附件一選配原則。  
4. 本案最小分配價值預估為 6,288,903 元。  
5. 若更新後應分配價值未達最小分配單元價值，但願意參與權利變換，得與其他所有權人合併選配，但其選配單元以不損及其他連選配價值者之權益為原則。  
6. 若更新後應分配價值未達最小分配價值者，亦無表示選配意願，則以領取現金補償（更新前價值）方式辦理。  
7. 本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載為準。  
8. 有關申請意願調查、分配位置申請書、合併分配位置申請書請詳參附件六、七。

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準



# 車位價值表

車位編號。

車位規格。

## 3.車位價值。

編號	樓層	尺寸	單價(元/個)
1	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
2	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
3	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
4	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
5	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
6	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
7	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
8	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
9	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
10	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
11	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
12	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
13	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
14	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
15	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
16	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
17	B3	大車位 (250*550)	1,500,000
18	B3	大車位 (250*550)	1,500,000

編號	樓層	尺寸	單價(元/個)
43	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
44	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
45	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
46	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
47	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
48	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
49	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
50	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
51	B2	大車位 (250*600)	1,700,000
52	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
53	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
54	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
55	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
56	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
57	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
58	B2	大車位 (250*550)	1,600,000
59	B2	大車位 (250*600)	1,700,000
60	B2	小車位 (230*550)	1,500,000

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 房屋價值表

房屋編號。○F-○。

房屋坪數。

## 3.房屋價值。

	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A4	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8	8F-A9
8樓	產權面積(坪)	28.88	22.54	23.15	24.82	38.60	24.94	24.97	24.94	38.55
	每坪單價(元)	285,000	273,600	273,600	285,000	287,900	279,300	279,300	279,300	287,900
	該戶總價(元)	8,229,845	6,165,918	6,334,757	7,072,874	11,112,652	6,966,056	6,973,660	6,966,056	11,098,718
7樓	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A4	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	7F-A9
	產權面積(坪)	28.88	22.54	23.15	24.82	38.60	24.94	24.97	24.94	38.55
	每坪單價(元)	279,300	270,900	270,900	282,200	285,000	276,500	276,500	276,500	285,000
6樓	該戶總價(元)	8,065,248	6,105,070	6,272,243	7,003,386	11,000,715	6,896,221	6,903,749	6,896,221	10,986,921
	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A4	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	6F-A9
	產權面積(坪)	28.88	22.54	23.15	24.82	38.60	24.94	24.97	24.94	38.55
5樓	每坪單價(元)	276,500	268,100	268,100	279,300	282,100	273,700	273,700	273,700	282,100
	該戶總價(元)	7,984,394	6,041,969	6,207,413	6,931,416	10,888,778	6,826,386	6,833,837	6,826,386	10,875,124
	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A4	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	5F-A9
4樓	產權面積(坪)	28.88	22.54	23.15	24.82	38.60	24.94	24.97	24.94	38.55
	每坪單價(元)	273,700	262,600	262,600	276,500	279,200	270,900	270,900	270,900	279,200
	該戶總價(元)	7,903,539	5,918,019	6,080,070	6,861,928	10,776,841	6,756,551	6,763,926	6,756,551	10,763,328
3樓	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A4	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	4F-A9
	產權面積(坪)	28.88	22.54	23.15	24.82	38.60	24.94	24.97	24.94	38.55
	每坪單價(元)	270,900	259,900	259,900	268,100	268,100	268,100	268,100	268,100	276,300
2樓	該戶總價(元)	7,822,684	5,857,171	6,017,556	6,653,465	10,348,392	6,686,716	6,694,015	6,686,716	10,651,531
	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A4	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-A8	
	產權面積(坪)	51.91	41.07	41.37	40.32	33.68	36.45	43.18	32.63	
1樓	每坪單價(元)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	420,000	420,000	
	該戶總價(元)	15,572,700	12,320,220	12,410,063	12,095,160	10,104,105	10,933,560	18,136,388	13,704,884	
	單元編號	1F-A1	1F-A2	1F-A3	1F-A4	1F-A5	1F-A6			
	產權面積(坪)	22.73	23.73	34.14	35.56	32.44	31.91			
	每坪單價(元)	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000			
	該戶總價(元)	13,636,095	14,240,490	20,482,275	21,333,510	19,462,245	19,144,620			

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 附件六、意願調查表及申請分配書

## 擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 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 王玉琪 為新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地：

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
佳林段	843	1,300.76	88/1317	86.91

二、建物：

建物	面積 (m <sup>2</sup> )
建築	1476
建物門牌	中山路 123 巷 2 號
總面積 (m <sup>2</sup> )	130.67
權利範圍	1/1
持分面積 (m <sup>2</sup> )	130.67

對於新北市林口區佳林段 843 地號等 3 筆土地都市更新事業之權利變換意願表如下 (請勾選一項)：

1.  願意 參與權利變換，分配更新後土地房屋。  
 不願意 參與權利變換分配，擬領取補償金。

2. 所有權人：  
 身分證字號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：  
 中華民國 年 月 日

## 擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 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：王玉琪

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。

1. 一、分配單元部份：  
 本人申請分配單元之「單元編號」為 6F-A3、12F-B5、16F-A1  
 等共 3 個單元。  
 二、汽車停車位部份：  
 本人共申請分配車位之「車位編號」為 8、22、168、222  
 等共 4 部。

說明  
 1 若 台灣願意參與權利變換，係依權利變換後應分配權利價值選配更新後房地，選配之實際分配價值以不超過應分配價值為原則，如有需求致實際分配價值超過應分配價值，相關規定詳附件一選配原則。  
 2 本表請於 111 年 4 月 7 日前 (郵戳為憑) 以郵寄或親自送達。未於規定期限內表達意願者，實施者得依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 111 年 4 月 23 日 (六) 上午 10 時，地點為西林里里民活動中心 (新北市林口區西林里竹林路 80-1 號)，後續以寄行寄發通知單內容為準，若無須辦理公開抽籤則不另行通知。  
 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。

此致 鐵冠建設股份有限公司

2. 填寫人 (代表人) 簽名：  
 身分證字號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：  
 中華民國 年 月 日

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 附件七、合併分配申請書

## 擬訂新北市林口區佳林段 843 地號等 3 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 陳○○、林○○、吳○○ 地所有權人，共 3 位，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：  
 申請分配之「單元代碼」為 6F-A3  
 申請分配之「車位編號」為 216  
 二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
6F-A3	1 陳○○	1 / 2	
	2 林○○	1 / 4	
	3 吳○○	1 / 4	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
216	1 陳○○	1 / 2	
	2 林○○	1 / 4	
	3 吳○○	1 / 4	

請注意：此協議書係與權利變換實施者簽訂之協議書，實施者與土地人應協商和解決糾紛，該辦理、該處分配之房地及車位，不得再行分配。

此致 鐵冠建設股份有限公司

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 陳○○				
2 林○○				
3 吳○○				

中華民國 111 年 月 日

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 陸、其他應表明事項

### ■ 實施者聯絡方式：

- 聯絡電話：02-2221-8886
- 聯絡地址：新北市中和區民安街101號4樓
- 網站：<http://www.tk-group.com.tw/>

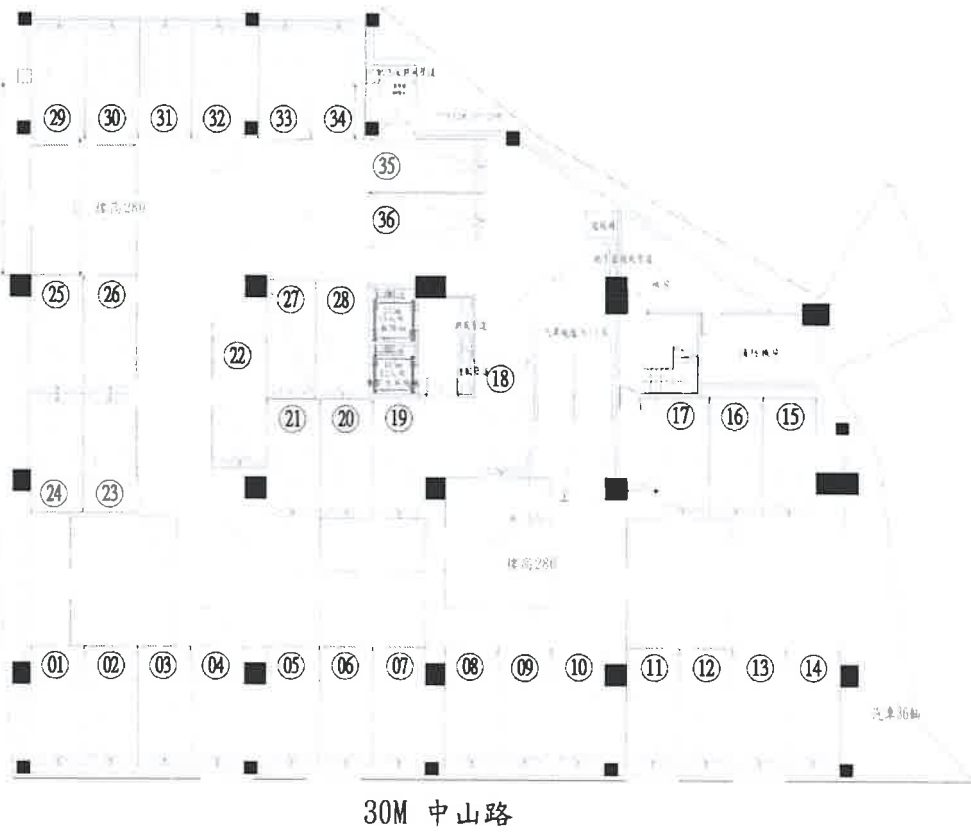
### ■ 新北市政府都市更新處聯絡方式：

- 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
- 網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

## 肆、建築規劃設計內容

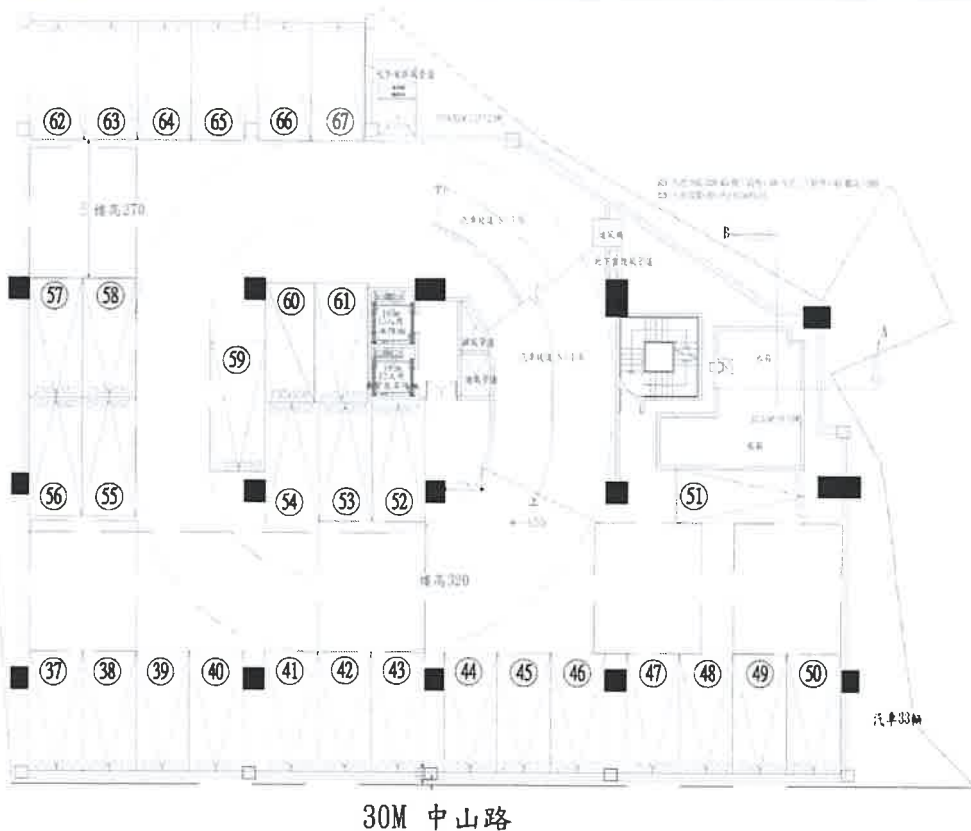


# B3平面圖



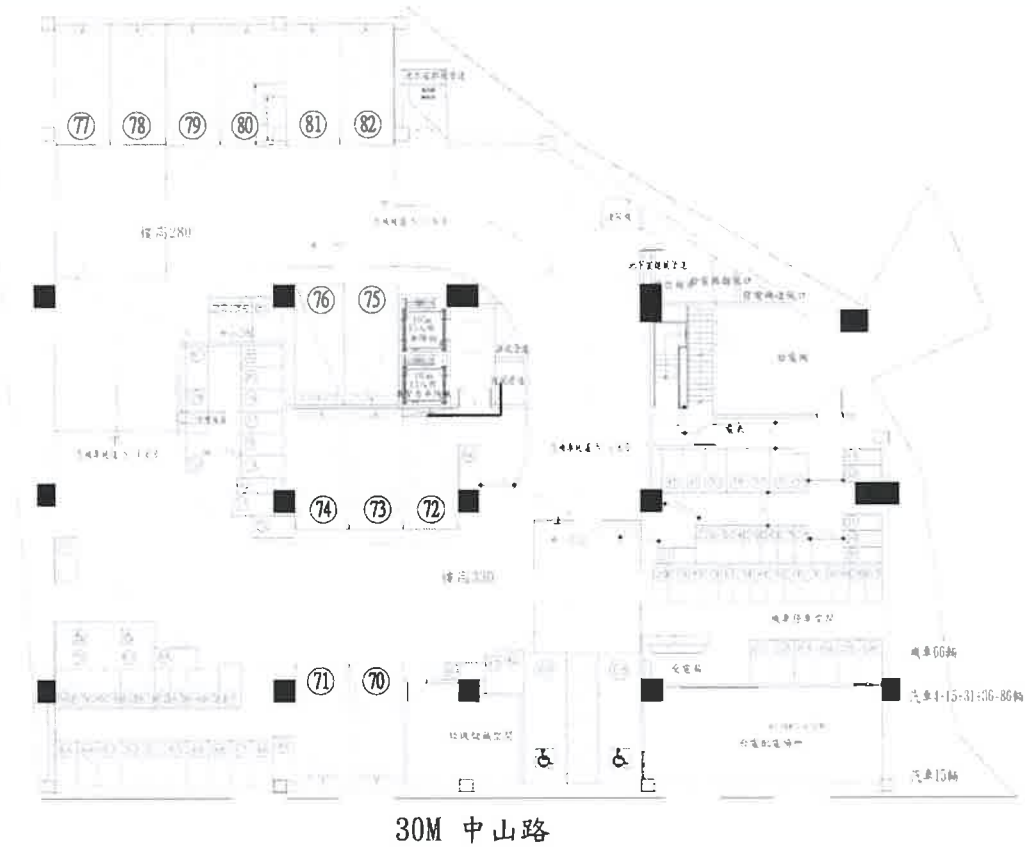
事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# B2平面圖



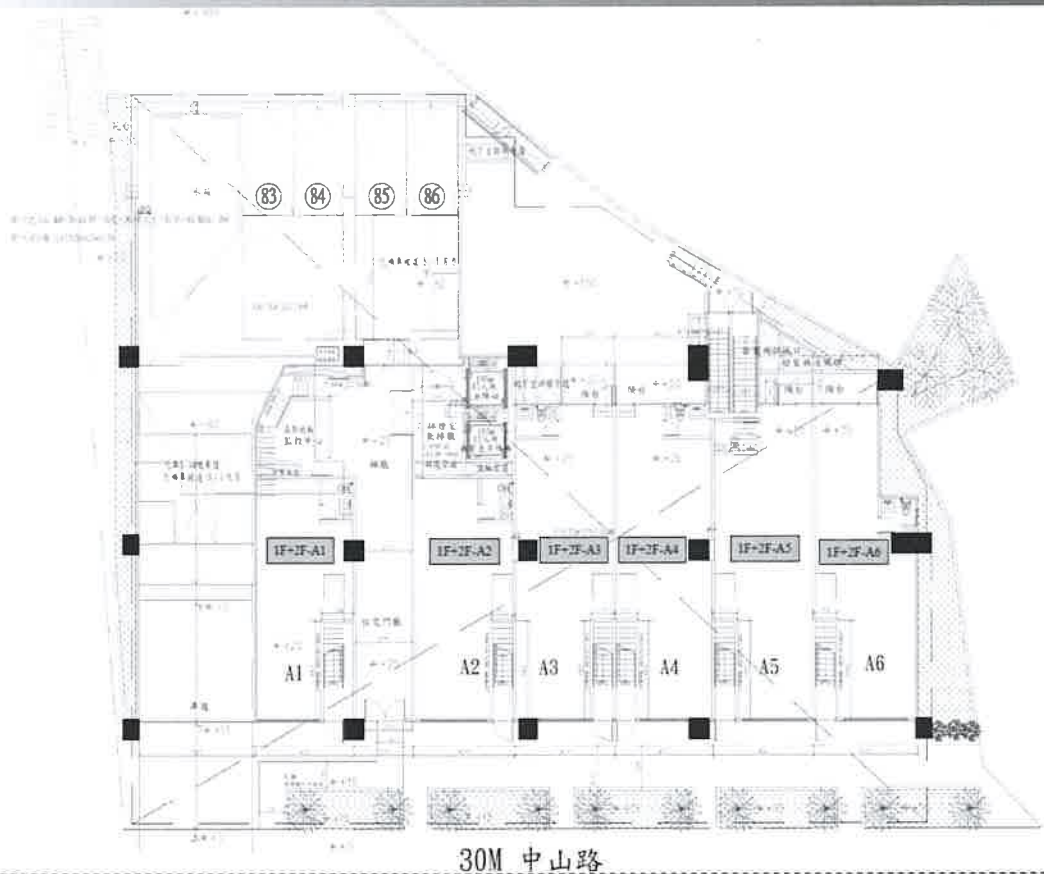
事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# B1平面圖



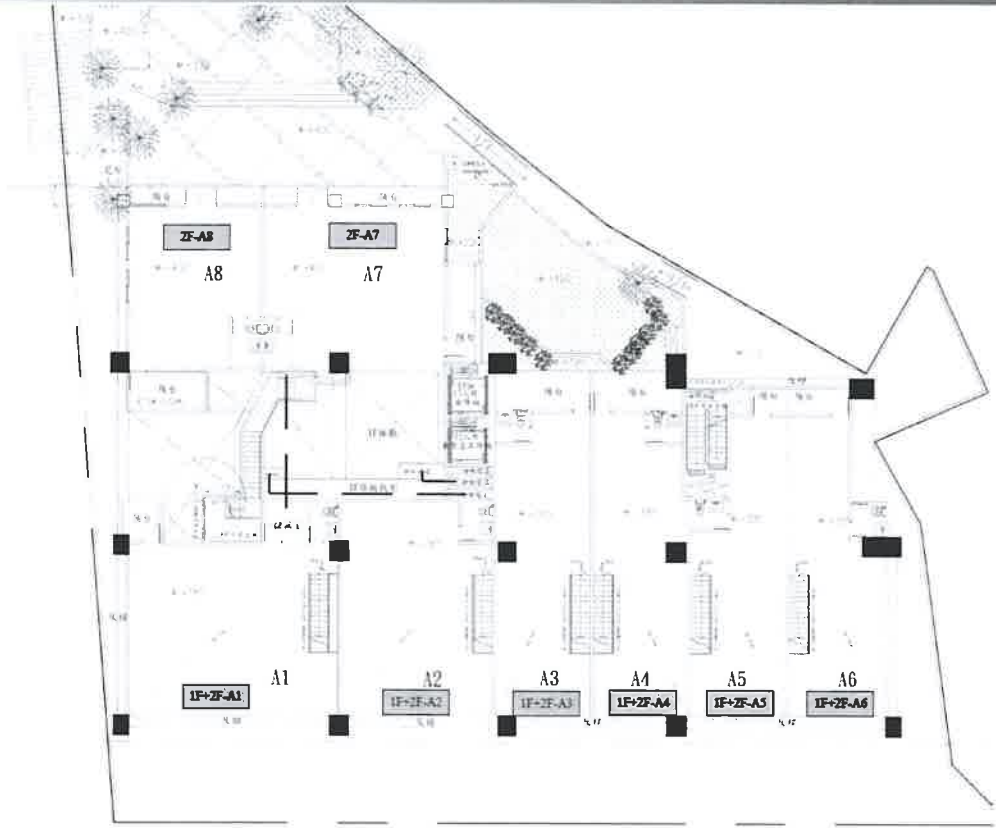
事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 1F平面圖



事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

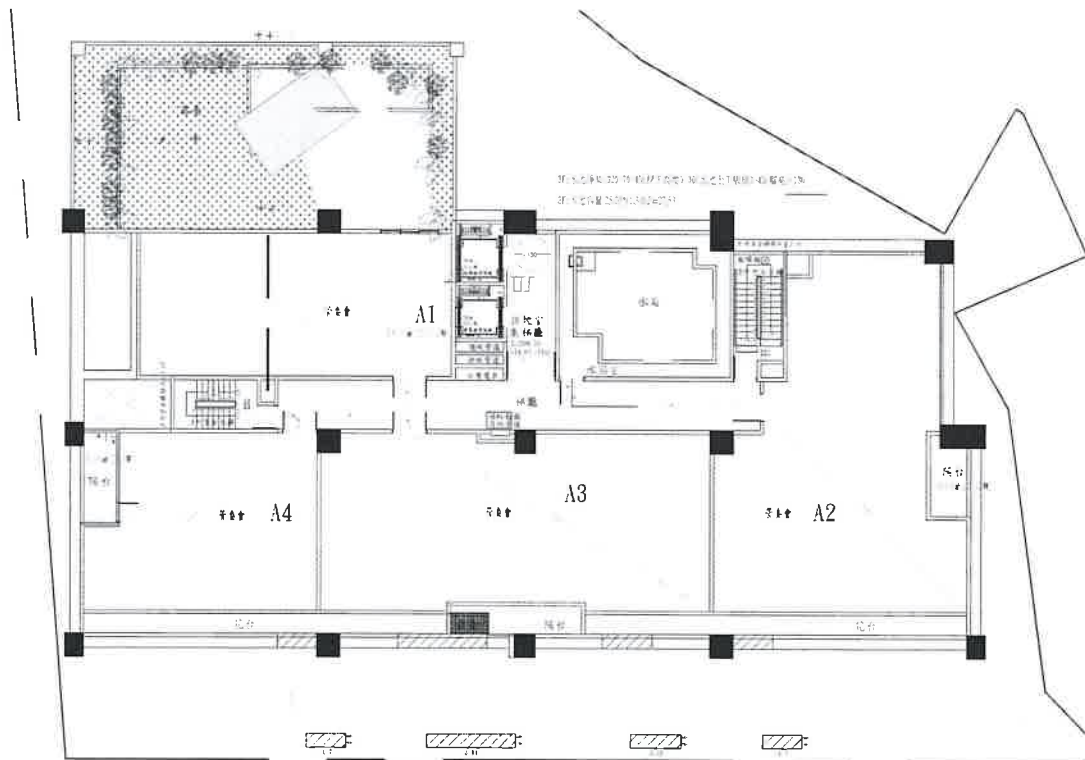
# 2F平面圖



30M 中山路

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 3F平面圖



30M 中山路

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準



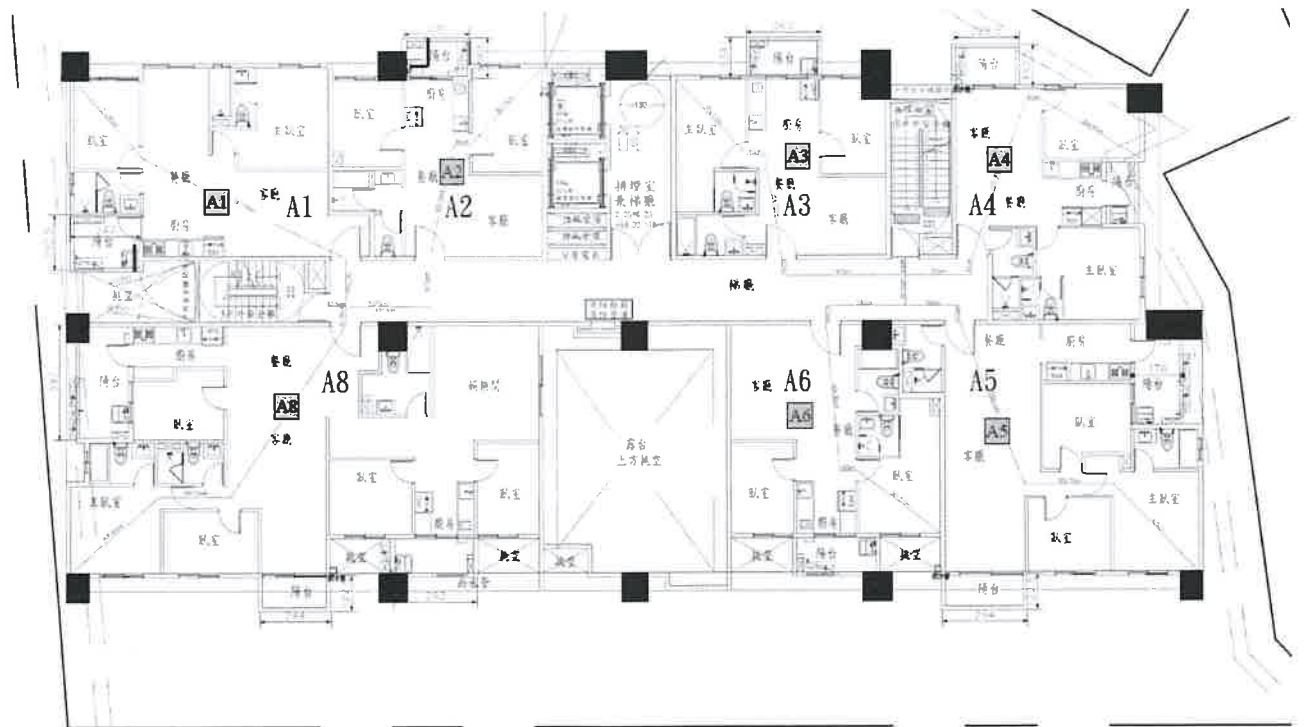
# 4F~14F平面圖



30M 中山路

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 15F平面圖



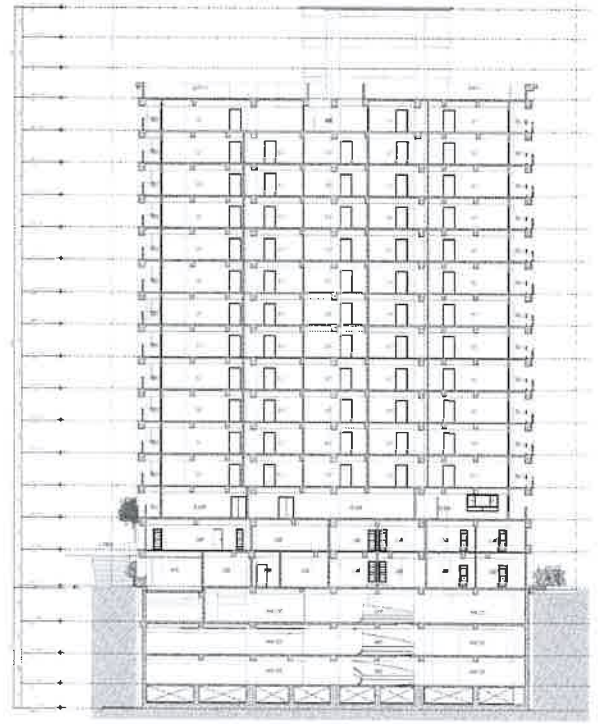
30M 中山路

事業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 剖面圖



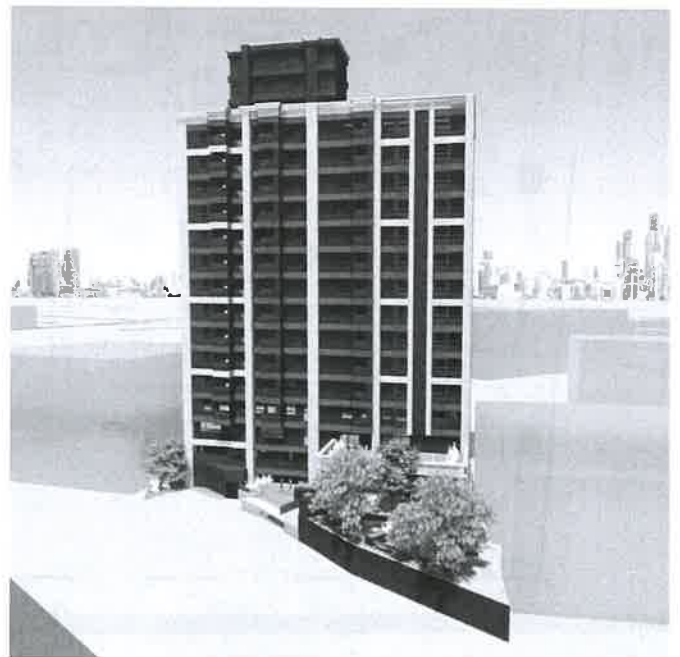
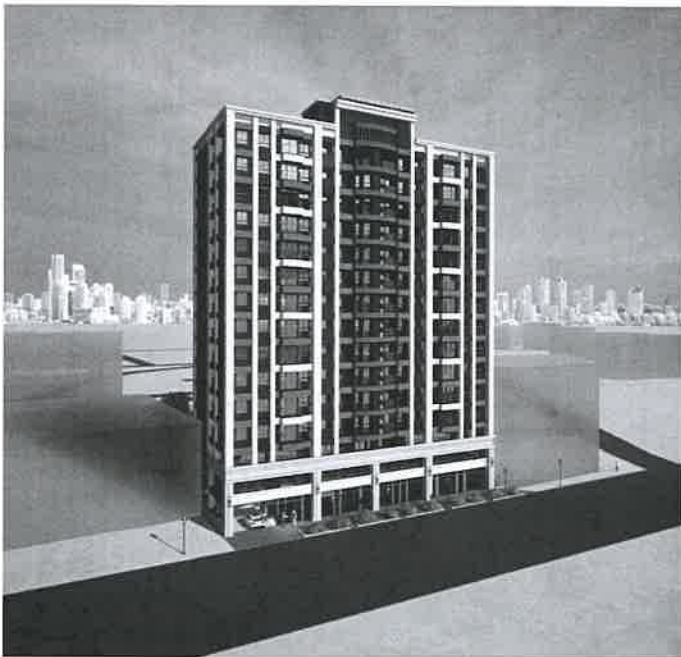
⊖ 南北向剖面 1/300



⊖ 東西向剖面圖 1/300

專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

# 透視圖



專業計畫及權利變換計畫內容依新北市政府核定為準

## 伍、估價內容說明

45

**UF** 宇豐不動產估價  
APPRAISAL YU FONG REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

新北市林口區佳林段  
842、843、844地號等3筆土地  
權利變換前後不動產估價

**胡毓忠** 不動產估價師  
所長

第九屆台北市優良不動產估價師



- 更新單元基本條件說明
- 權利變換價值評估法源及內容
- 評價基準日與更新前評估流程說明
- 估價條件說明
- 更新前權利價值評估說明
- 更新後供分配建物價值評估說明

## 更新單元基本條件



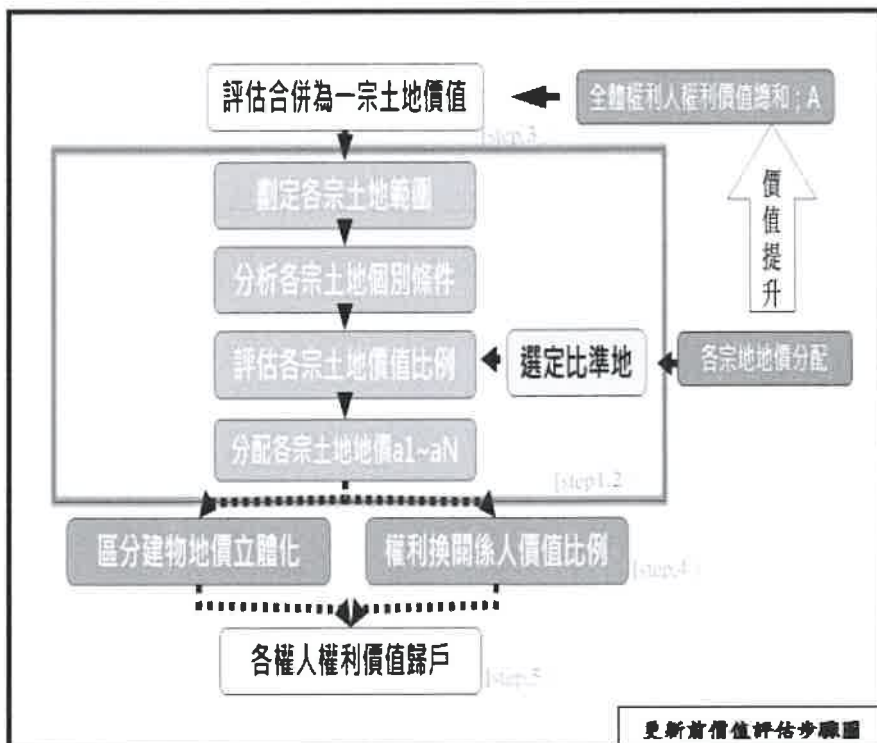
- 面積:453.48坪
- 使用分區:建成商業區
- 建蔽率:70%
- 容積率:320%
- 更新後規劃產品:地上15層、地下3層樓之住宅大樓



- 都市更新權利變換估價法源依據：
  - 不動產估價技術規則
- 評估內容
  - 更新前土地權利價值及土地權利價值比例
  - 更新後建築物及其土地應有部分面積權利價值

## 估價基準日與更新前評估說明

- 價格日期(評價基準日):民國110年12月31日
- 估價流程：



## ➤ 更新前估價條件

- 考量各宗地土地臨路及可獨立開發等之條件，選擇以整宗更新單元作為比準地，為評估更新前各宗土地價值之依據。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。
- 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，依法定容積率或原容積率之土地素地價格為基礎，加計「都市計畫法新北市實施細則」及其他相關辦法，申請高氯離子混凝土建築物重建容積、合法四層樓以上獎勵，評估各宗土地更新前土地權利價值，並依「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」進行容積折減。相關評估容積條件如下：
  - A. 843地號更新前合併前容積率為422.4%(含高氯離子混凝土建築物重建容積、合法四層樓以上獎勵)
  - B. 不含合法四層樓以上獎勵以及高氯離子容積之獎勵容積率為24.00%

# 估價條件

## C. 容積折減調整率計算如下：

$$\left[ \frac{\left( \frac{843地號總容積率422.4\%}{基準地容積率320\%} - 1 \right)}{(1 + 24\%)} \right] \times 單位容積實際調整率98\% = 25\%$$

- 本次評估各宗土地權利價值後，再依各宗土地內各地號土地個別條件之優劣，折算土地價值權利。各區分所有建物坐落基地權利價值折算後，再以不動產估價技術規則第126條折算其個人土地權利價值。評估更新前各戶價格，本次分別選定中山路135號為地面層比準單元，中山路135號3樓為樓上層之比準單元



## ➤ 更新後估價條件

- 更新後區分所有建物及其土地應有部份之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 更新後區分所有建物及其土地應有部分之評估，本次分別選定8F-A1戶作為樓上層住宅之比準單元、停車位選定B1-S(坡道平面車位，250cm x 550cm)為比準單元、地面層選定1F-3A戶作為比準單元。

# 更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

## ➤ 評估方法

- 依估價條件進行土地開發為前提，分別以比較法及成本法之土地開發分析法評估單價及總值，如下表：

項目	面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地總值(元)
整宗土地	453.4838	630,000	285,694,794

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價



評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

地號	面積		宗地個別條件分析					
	(m <sup>2</sup> )	(坪)	容積率	臨路寬度	土地形狀	地勢		
整體更新單元	1499.12	453.48	320%	30M	不規則	平坦		
宗地編號	1	842、844	198.36	60.00	320%	未臨路	不規則	平坦
	2	843	1300.76	393.48	422.4%	30M	不規則	平坦

地號	面積		個別條件調整率					
	(m <sup>2</sup> )	(坪)	容積率	臨路寬度	土地形狀	地勢		
整體更新單元	1499.12	453.48	0%	0%	0%	0%		
宗地編號	1	842、844	198.36	60.00	0%	-10%	0%	0%
	2	843	1300.76	393.48	+25%	0%	0%	0%

# 更新前權利價值評估-各宗土地價值比例



YUFONG APPRAISAL

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

地號	面積		調整率合計	各宗土地單價(元/坪)	更新前土地總值(元)	各宗土地價值比例	
	(m <sup>2</sup> )	(坪)					
整體更新單元	1499.12	453.48	100%	500,000			
宗地編號 1	842、844	198.36	60.00	90%	450,000	27,001,755	9.893409%
宗地編號 2	843	1300.76	393.48	125%	625,000	245,924,938	90.106591%

# 更新前權利價值評估-各宗土地地價



YUFONG APPRAISAL

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

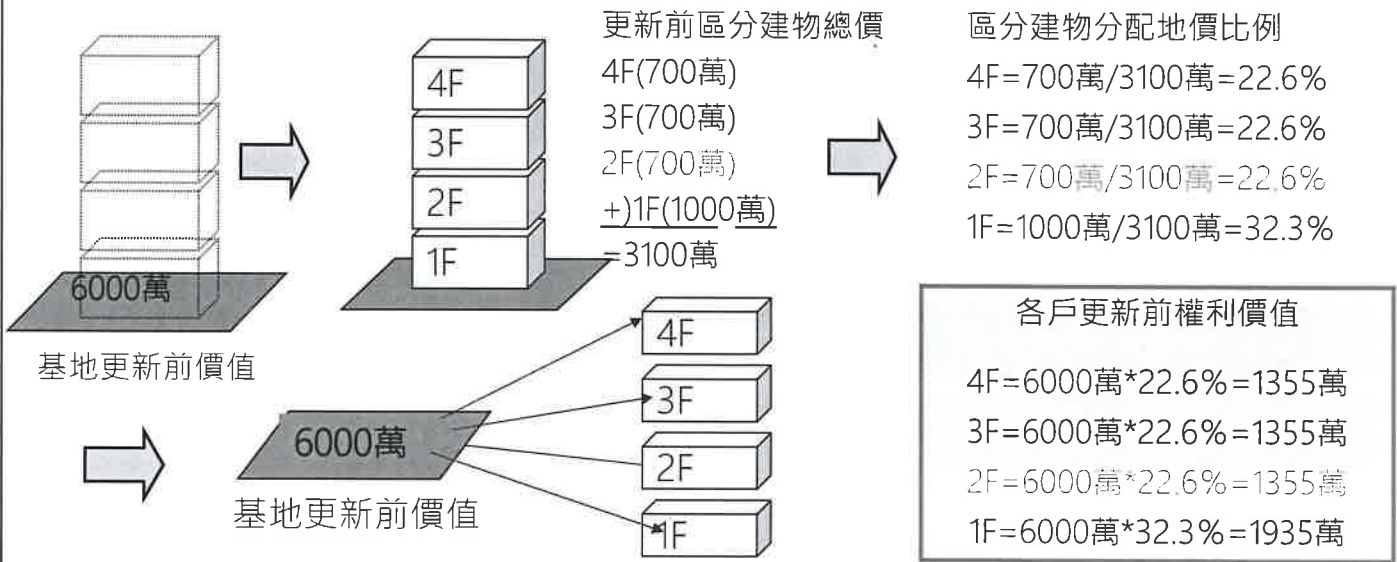
評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

地號		各宗土地單價(元/坪)	更新前土地總值(元)	各宗土地價值比例	各宗土地地價(元)
整體更新單元		500,000			
宗地編號 1	842、844	450,000	27,001,755	9.893409%	28,264,956
宗地編號 2	843	625,000	245,924,938	90.106591%	257,429,838
					285,694,794



## 假設計算範例(不動產估價技術規則§126條原理)：



更新前各戶市價會以評價基準日當時估計，並由訪查當地買賣案例，考量『樓層』、『通風採光』、『商業效益』及『出入方便性』等因素，決定各戶合理市場價值

## 更新前權利價值總表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值(元)		權利價值比例
			分宗	小計	
1	陳再立	842、844	28,264,956	28,264,956	9.893409%
2	王玉琪	843	16,192,035	16,192,035	5.667599%
3	王芝蘭	843	6,410,193	6,410,193	2.243720%
4	何麗幸	843	18,392,006	18,392,006	6.437641%
5	吳淑蓉	843	19,421,317	19,421,317	6.797925%
6	李金福	843	6,346,725	6,346,725	2.221505%
7	周阿城	843	6,476,273	6,476,273	2.266850%
8	林桂汝	843	6,697,614	6,697,614	2.344325%
9	林素嫻	843	6,442,478	6,442,478	2.255021%
10	邱銘川	843	8,446,248	8,446,248	2.956388%
11	張禹治	843	6,541,036	6,541,036	2.289519%
12	張麗華	843	19,812,383	19,812,383	6.934807%
13	許皓晴	843	6,506,903	6,506,903	2.277571%
14	陳文樹	843	6,346,725	6,346,725	2.221505%
15	陳志文	843	6,442,478	6,442,478	2.255021%
16	陳素英	843	6,410,193	6,410,193	2.243720%
17	陳萬福	843	12,748,559	12,748,559	4.462300%
18	黃秋霞	843	5,912,373	5,912,373	2.069472%
19	黃捷信	843	19,812,383	19,812,383	6.934807%
20	劉親親	843	19,421,317	19,421,317	6.797925%
21	盧蕙娟	843	5,847,402	5,847,402	2.046730%
22	賴素玲	843	6,506,903	6,506,903	2.277571%
23	賴素珍	843	6,442,478	6,442,478	2.255021%
24	魏宏吉	843	6,541,036	6,541,036	2.289519%
25	魏志煌	843	18,392,006	18,392,006	6.437641%
26	魏金樹	843	2,444,497	2,444,497	0.855632%
27	龔來好	843	6,476,273	6,476,273	2.266850%
合計			285,694,794	285,694,794	100.000000%

# 更新後供分配建物估價說明

- 基地規劃：地上15層、地下3層店鋪住宅大樓。
- 建物結構：鋼筋混凝土造(RC三級)
- 規劃戶數：共114戶【8戶店鋪、106戶住宅】，坡道平面車位86部。
- 更新後估價條件：
  - 更新後區分所有建物及其土地應有部份之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
  - 更新後區分所有建物及其土地應有部分之評估，本次分別選定8F-A1戶作為樓上層住宅之比準單元、停車位選定B1-S(坡道平面車位，250cm x 550cm)為比準單元、地面層選定1F-3A戶作為比準單元。

# 更新後供分配建物估價說明

社區：林口輕井澤  
基地面積：698坪  
結構：RC造  
樓層數：10F/B2  
建築完成日期:105.08  
單價：24.5萬元/坪  
(4F)。

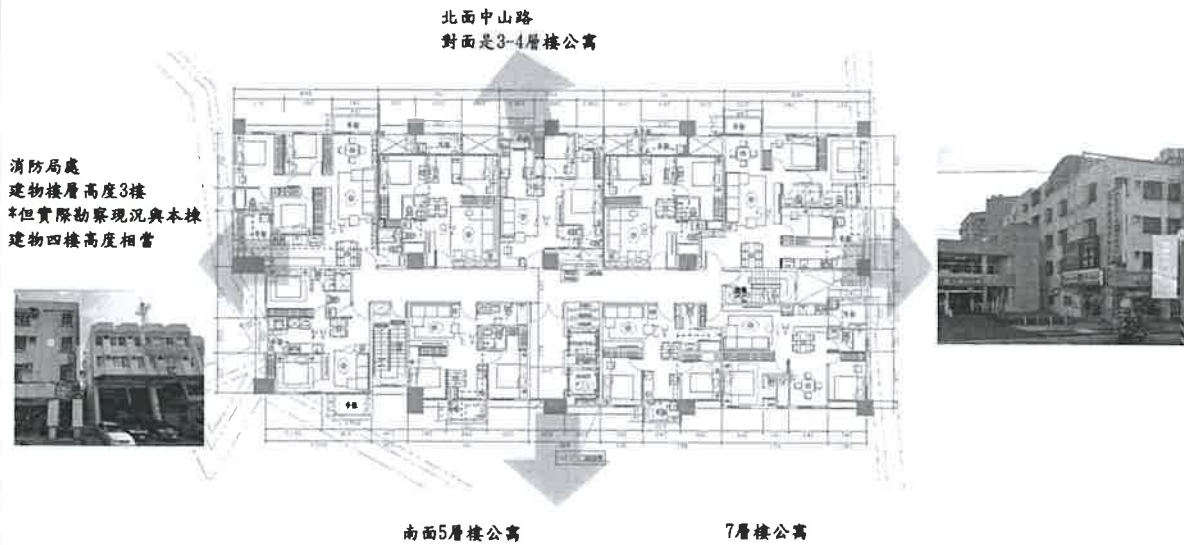
車道及人行進出

社區：立軒天美  
基地面積：566.68坪  
結構：RC造  
樓層數：14F/B2  
建築完成日期:104.12  
單價：29.7~30.7萬元/坪。  
坡道平面車位：190萬/個。

基地位置

社區：證源富品  
基地面積：389坪  
結構：RC造  
樓層數：14F/B4  
建築完成日期:110.04  
單價:27.5~29.8萬元/坪  
坡道平面車位:170~190萬元/個。

# 更新後供分配建物估價說明



項目	面積(坪) · 數量 (個)	平均單價(元/坪) 平均車位(元/個)	總價(元)
1F	501.10	426,217	213,576,314
2~26F	2,992.15	286,045	855,890,487
B1~B5	86	1,591,860	136,900,000
合計			1,206,366,801