

「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新權利變換計畫案」

第2次專案小組版

召集人：李委員擇仁

實施者：新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新會(理事長:張志遠)

出資者：安眾建設股份有限公司

規劃團隊：城宇國際顧問有限公司、楊振植建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、鴻創不動產估價師事務所、黃小娟不動產估價師事務所

簡報大綱

項次	議題	內容
一	背景說明	辦理歷程、法令適用日、同意比率、 相關案件審議
二	計畫內容	更新單元範圍、容積獎勵、事業計畫內容、 建築規劃內容
三	提請討論	

一、背景說明—辦理歷程及法令適用日

估價報告書之評價基準日	112年3月20日
自辦公聽會	112年07月01日
權利變換申請分配位置期間	112 年05月15日至 112 年06月15日止(計 32 日)
事業計畫及權利變換計畫申請	112年09月15日 法令適用日
公開展覽	113年10月04日起公開展覽30日 (公辦公聽會：113年10月15日)
專案小組	第一次專案小組(113年12月31日)
	第二次專案小組(114年10月22日)

一、背景說明—公私有產權比率



●公私有土地比率

公私有土地比率	公有	390.70平方公尺	9.44%
	私有	3,749.04平方公尺	90.56%

●管理單位

所有權人	管理機關
中華民國	財政部國有財產署
員林市	彰化縣員林市公所

●公有後續處理方式

採參與權利變換

一、背景說明—同意比率(本案採權利變換方式實施)

	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
私有計算總和	3,749.04	153	12,621.92	126
排除總和	1.85	1	0	0
同意數	3,295.06	127	10,885.47	109
同意比率	87.93%	83.55%	86.24%	86.51%
法定同意比率	80%	80%	80%	80%

備註：公開展覽期間無撤銷同意書(或其他特殊情形)

一、背景說明—相關案件審查進度

都市設計審議	本案依 <u>都市計畫法新北市施行細則第46條/土地使用管制要點</u> 規定免都市設計審議
容積移轉審查	本案無申請容積移轉
交通影響評估審查	交通局以 112 年 12 月 12 日新北交規字第 1122446131 號函請實施者補正，刻補正中。
文資審查	無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物
加強山坡地雜項執照審查	本案非屬山坡地
水土保持計畫審查	本案非屬山坡地
捷運影響評估審查	本案無涉及捷運影響評估審查

二、公開展覽版更新單元範圍



更新單元範圍

基地面積	4,139.74平方公尺	
使用分區	住宅區	4,139.74平方公尺
使用強度	住宅區	建蔽率50% 容積率300%
實施方式	採權利變換	

二、更新單元範圍現況圖



視角 A



現況為5層樓鋼筋混凝土造建築物，海砂屋

視角 B



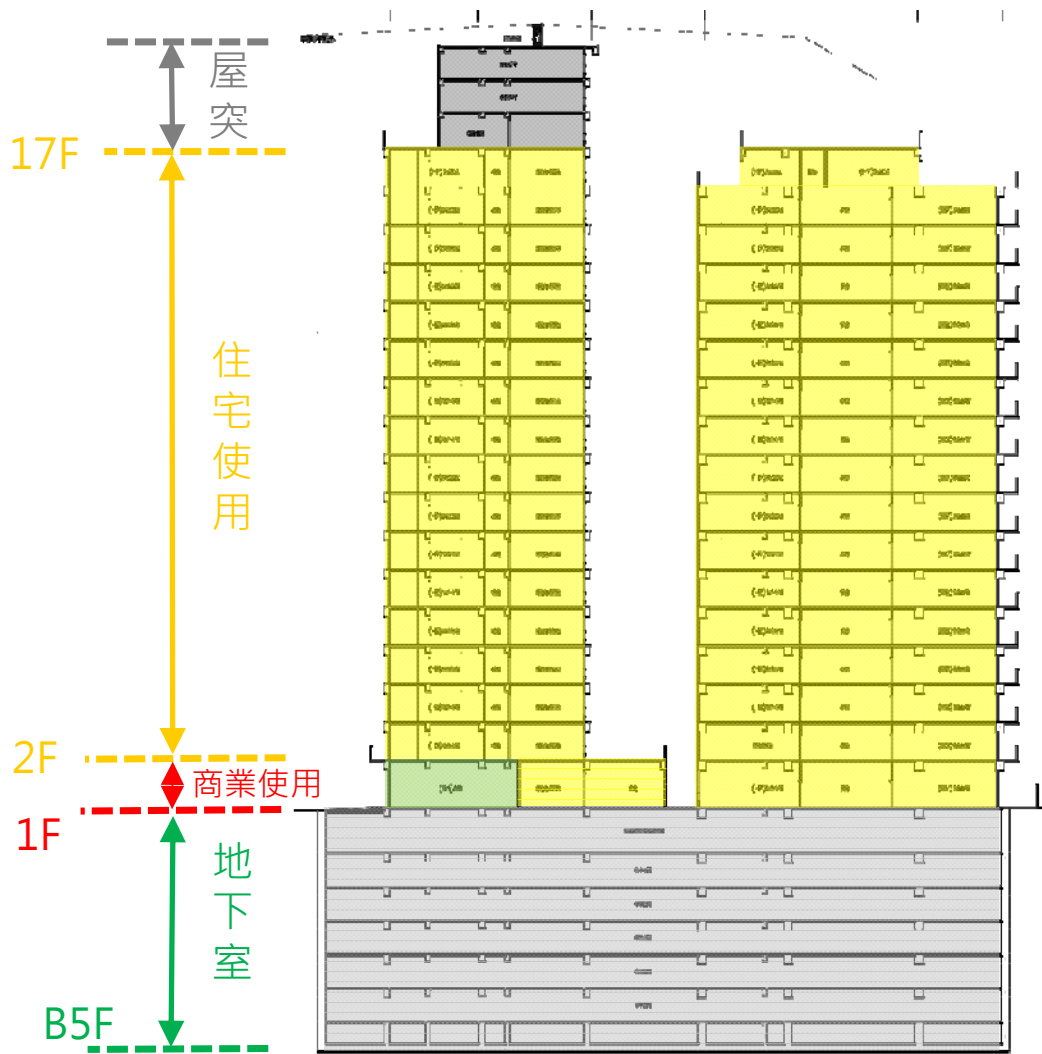
現有巷道的情形

二、容積獎勵額度

本案依110年5月28日版容積獎勵核算

項次		容積獎勵項目	第二次小組版	
			面積 (m²)	額度(%)
中央獎勵	六	建築結構安全獎勵	1,032.62	8.31
	<u>十二</u>	<u>住宅性能評估之無障礙環境(第 二級)</u>	<u>372.57</u>	<u>3.00</u>
	十四	時程獎勵	869.34	7.00
	十五	規模獎勵	1,030.79	8.30
	中央獎勵合計		3,305.32	26.61
地方獎勵	地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		0.00	0.00
都市更新容積獎勵合計 (A)			305.32	26.61
高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵(基準容積 30%) (B) 大豐段 239 地號(面積 3442.09 m²)			3,098.77	24.94
容積獎勵總計 (A + B)			6,404.09m²	51.55%
容積獎勵上限			6,209.61m²	50%

二、建築物規劃配置



建築量體		1幢2棟 地上17層 地下5層
建物構造		鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數		共計299戶 (更新前為110戶)
實設 停車位數	汽車	261部
	機車	325部

三、作業單位初核意見

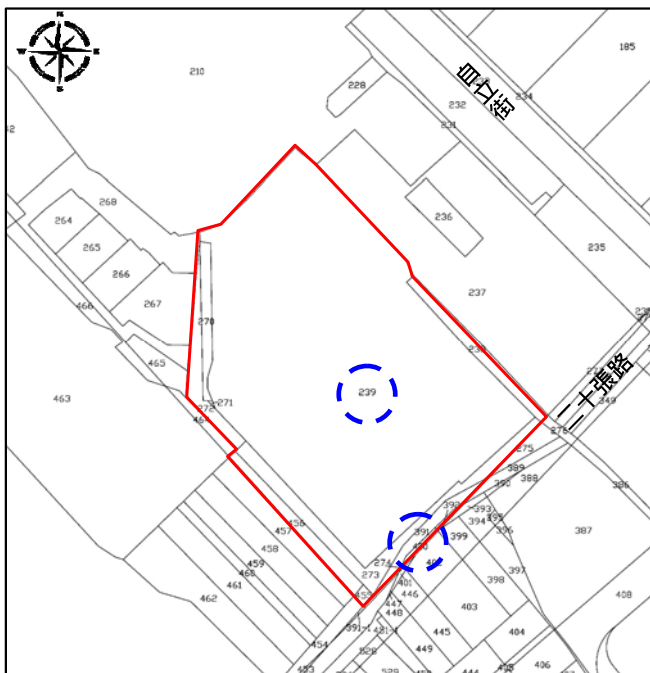
項次	初核意見	實施者回應
一、	本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴更新會逕負相關法律責任。	遵照辦理。
二、	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	遵照辦理，將依規定配合調整本案計畫書章節架構。
三、	事業計畫書意見如下： (一) 第 6 章相關都市計畫及各項法規檢討表，請逐一檢視檢討說明。	遵照辦理，將依規定配合逐一檢視檢討說明。
	(二) 第 10 章各項獎勵計算式請檢附計算依據。	遵照辦理，依規定配合檢附計算依據。
	(三)有關前次專案小組會議紀錄結論三(二)：「更新單元現有通路(二十張路)更新後維持現況鋪設柏油，請補充本案車行動線及車道配置與更新單元周邊之關係，並套繪鄰地現況圖清楚標示後原則同意。」，經查修正頁次 12-10 頁、12-11 頁未修正完竣。	遵照辦理，依審查意見修正相關書圖。
	(四)表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊序號 1、2、3 不一致，請釐清。	遵照辦理。將配合釐清後修正。 王光耀，應分配價值(元)，1823710元
四、	有關人民陳情意見部分，請依陳情人、時序、意見、處理情形匯整入陳綜理表於計畫書內，以利審議。	遵照辦理。

三、提請討論一議題綜整表

項次	議題	項次	議題
一	人民陳情	七	權利變換計畫之財務計畫(112版本)-依實際狀況認列
二	都市計畫	八	資金來源與出資者
三	建築容積獎勵	九	估價一設定之估價條件與更新前權利價值評估
四	建築規劃設計	十	估價一更新後權利價值評估
五	建築規劃設計-車位規劃	十一	分配結果
六	權利變換計畫之財務計畫(112版本)-特殊必要設計費用	十二	共同負擔比率

四、提請討論—人民陳情意見

項次	議題	說明
一	人民陳情	<p>1.第 1 次專案小組至本次專案小組前新增 1 位 陳情意見，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。</p> <p>2.本案尚有多位所有權人尚未同意參與更新，請實施者依陳情人門牌位置製作對照圖說說明各陳情意見及溝通協調處理情形後，提請討論。</p>



序	陳情訴求(摘要)	陳情人
1	資金來源、資料提供	黃○陵及蔡○枝(王○琦代)
2	估價問題	林○玄、沈○莉
3	參與分配、補償金	王○蓉(曾○志代)
4	續建機制	林沈○真
5	財務計畫	國產署
6	其他	林○女、高○霞

四、提請討論一都市計畫

項次	議題	說明
二	都市計畫	關於都市計畫法規檢討部分，請城鄉局計畫審議科協助檢視後，表示意見。

回應：

本案都市計畫相關檢討內容皆依規定檢討，並載明於計畫書第六章。

四、提請討論—建築規劃

項次	議題	說明
三	建築規劃—低碳政策	本案更新單元面積大於2000平方公尺(4,139.74平方公尺)，應取得銅級綠建築標章與低碳建築標示第三級，請實施者說明指標檢討內容，核定後洽財團法人台灣建築中心申請各項標章。

回應：

本案依規定配合取得銅級以上(銀級)綠建築標章及低碳建築標示第3級。相關檢討內容已補充於計畫書中。事業計畫附錄十六

四、提請討論—建築容積獎勵

項次	議題	說明
四	建築容積獎勵	本次取消申請「建築規劃設計獎勵」，新增申請「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」3%(372.57 m ²)，請說明相關指標內容，核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章。

回應：

依據「新建住宅性能評估」符合**無障礙環境第二級性能規定【附錄十七】**



住宅性能評估

一、住宅共用部分(A級)

1.室外通路

(1)符合法規，且通路淨寬**180公分**以上，大門淨寬大於**90公分**。

2.室內共用通路

(1).符合法規，且通路淨寬**180公分**以上。

3.升降機

(1).符合法規，且升降機機廂深度**145公分**以上，機門淨寬**90公分**以上。

二、住宅專用部分(D級)

1.符合法規且未達C級者

新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文 件說明	評估 結果	
					無此項	符合			
住宅共用部分	室外通路 (1)	集合住宅 60% ^(註) 非集合住宅 室內共用通路 (2) 外通路 20% 升降機	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	符合法規，且通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	符合法規，且通路淨寬150公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	室內共用通路 (2)		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	符合法規，且通路淨寬130公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	升降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計		A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於90公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於80公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3) 面積不得小於4平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門框或高低差，若設門框時，應為3公分以下，且門框高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於90公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於90公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

四、提請討論一建築規劃設計



項次	議題	說明
五	建築規劃設計	1.請實施者說明立面外觀與外部之協調性。

(二)建築物造型及量體計畫

1.設計理念

- (1)簡潔呈現現代建築的輕量化與明快特性。
- (2)由於現況周邊環境老舊，因此期望藉由本次更新後改善都市立面風貌，打造現代感的環境氛圍。
- (3)本案採低建蔽率方式，釋放出大量綠化空間、以最大的地面層開放性回饋都市環境的需求。

2.立面造型計畫

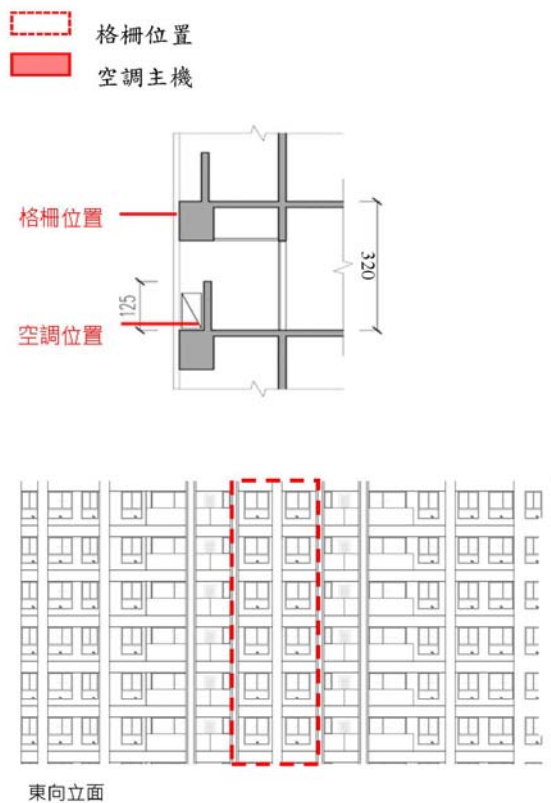
以簡潔的框架配合梁帶韻律線條，形成建築物立面的主要語彙，透過韻律線條部分強化橫向的視覺，減緩量體高度對環境的影響，配合選用淺色磚作為框架主體材料、搭配木紋色系磚，塑造清爽簡潔之量體。

3.與鄰近關係說明

考慮基地之形狀、棟距、物理環境，與相互關係對量體做出合理配置，除釋放出大面積的開放空間、人行步道外並離建築線退縮至足夠距離減緩量體對環境的影響。

四、提請討論一建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	2.有關本案都市設計與景觀計畫涉及建築物規劃設計、機電設備空間及陽台等部分，請實施者說明後提請討論。



四、提請討論—建築規劃設計

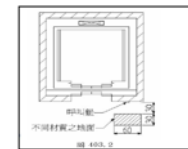
項次	議題	說明
五	建築規劃設計	3. 請實施者檢討並說明本案是否符合新北市審議原則第 12 至 14 點規定後，提請討論。

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
十二、	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一) 應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三) 毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四) 設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五) 供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六) 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一) 本案配合道路線行順平延續且考量無障礙動線。 (二) 車道鋪面為防滑材質並與相鄰空間順平處理。 (三) 本案人行道內無設置硬體設施物。 (四) 依規定辦理。 (五) 本案配合公共路燈擬訂照明計畫，設置高燈為主。 (六) 本案通風系統結合建築物設計，風方向無面對人行空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-30
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。	本案建築物各立面皆搭配融入當地環境，並考量使用分區及使用用途合理規劃。且屋頂、露台及平台之綠化達百分之五十。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-33~ 12-34
十四、	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。	本案綠覆率(1,603.62/1,444.43×100%=111.02%>100%...ok	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	12-32

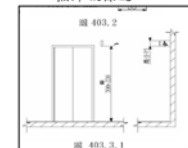
四、提請討論一建築規劃設計



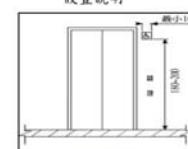
一、入口引導設備



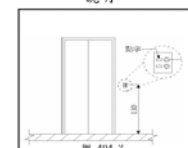
二、主入口樓層設置
無障礙標誌



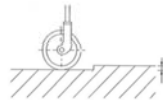
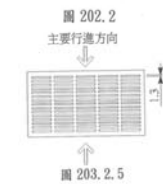
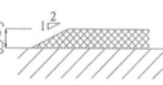
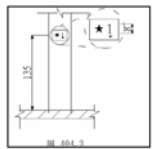
三、無障礙標誌
設置說明



四、升降機呼叫設置
說明



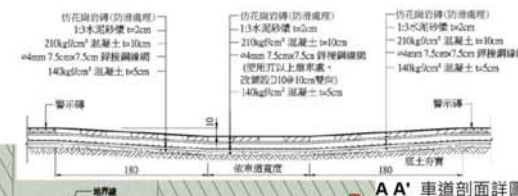
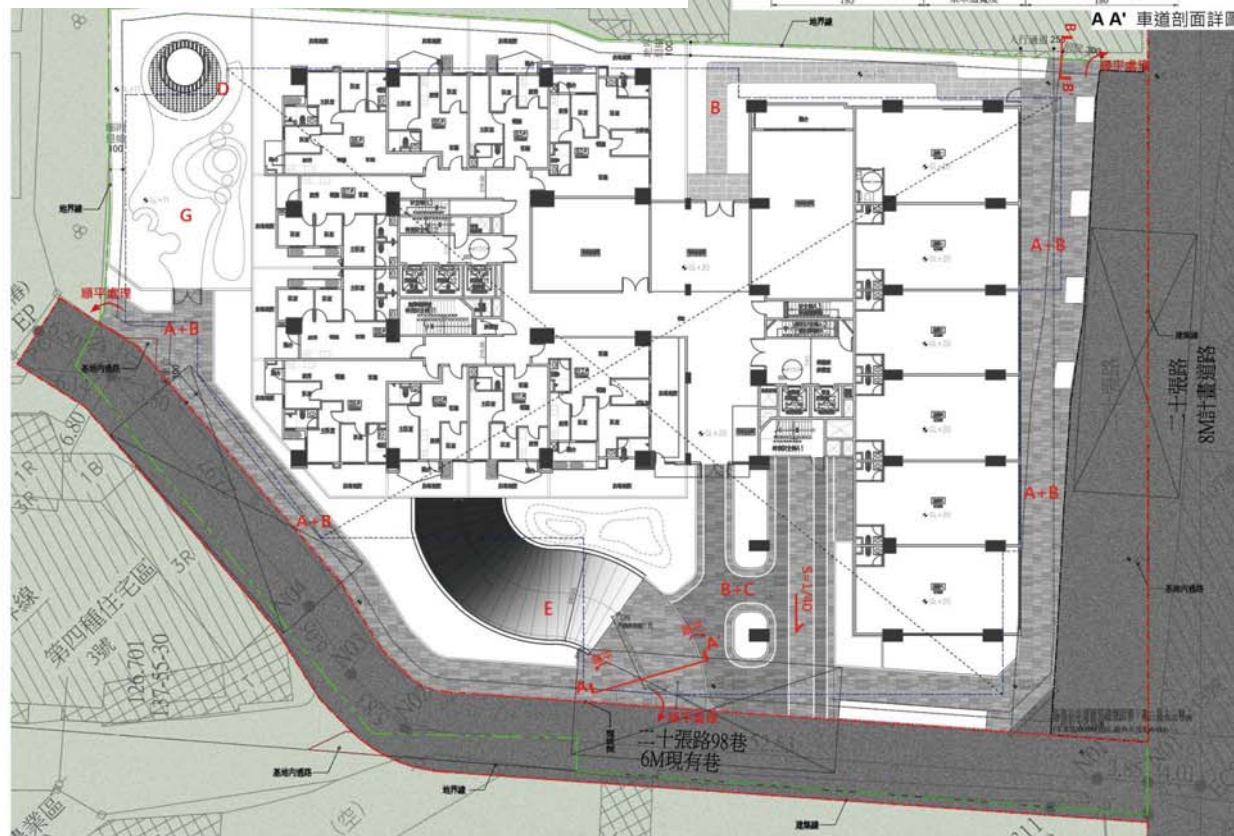
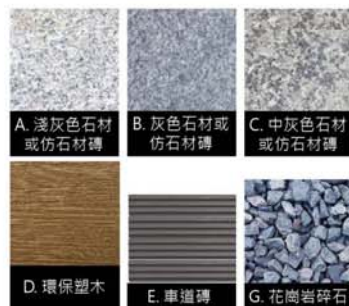
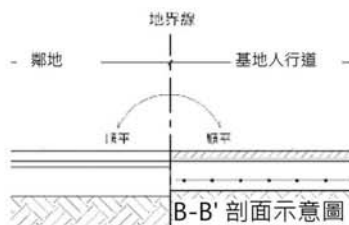
五、升降機入口觸覺
裝置說明



四、提請討論一建築規劃設計

鋪面計畫說明

鋪面設計之變化，運用不同的材料及顏色來呈現基地內空間之分別，因此人行道增添簡約的鋪面序列的設計語彙搭配建築風格營造開放空間的律動感。鋪面材質選用考慮止滑安全性，止滑係數採CNS 3299-12之C.S.R 0.55以上。鋪面彩色與周邊環境及建築融合創造最佳人形休憩為原則。



四、提請討論—建築規劃設計

景觀綠覆檢討

依「新北市都市設計審議原則」


綠覆率檢討：綠覆率應達 50% 以上

喬木綠覆面積 + 灌木綠覆面積 + 地被綠覆面積

$$= 740 \text{ m}^3 + 478.79 \text{ m}^3 + 384.83 \text{ m}^3 = 1603.62 \text{ m}^3$$

綠覆率檢討：1603.62/1444.43x100%=111.02%>100%...OK!



一樓綠覆面積檢討 Scale 1/300 

水質調査区	調査区	名称	規格/構造、冠高、m	D/mm	管径/mm	管長/m	管径/mm	管径/mm	管径/mm
本	T1	緑地	H7-8m W4-5m D=20-30cm	≤150mm	20φ	12m	240φ		
	T2	緑地	H7-8m W4-5m D=20-25cm	≤150mm	20φ	10m	200φ		
	T3	黄砂地	H4-5m W3-4m D=15-20cm	≤150mm	20φ	1m	20φ		
	T4	紅葉	H3-4m W1.5-2.5m D=10-15cm	≤150mm	20φ	1m	20φ		
	T5	黄砂地	H7-8m W3-4m D=18-25cm	≤150mm	20φ	5m	500φ		740φ
	T6	緑地	H4-6m W2-4m D=12-18cm	≤150mm	20φ	2m	48φ		
	T7	緑地	H7-8m W3-4m D=20-25cm	≤150mm	20φ	1m	20φ		
	T8	竹地	H5-7m W2.5-3.5m D=15-20cm	≤150mm	20φ	3m	100φ		

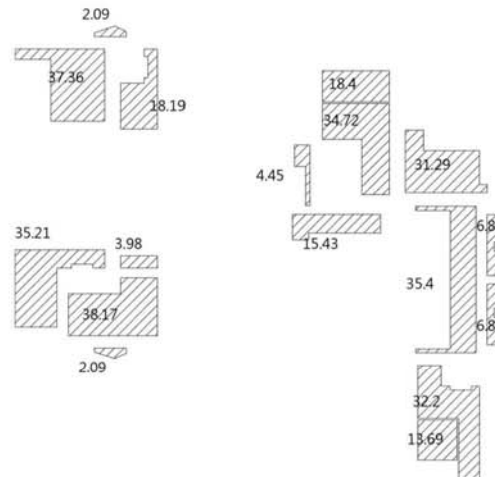
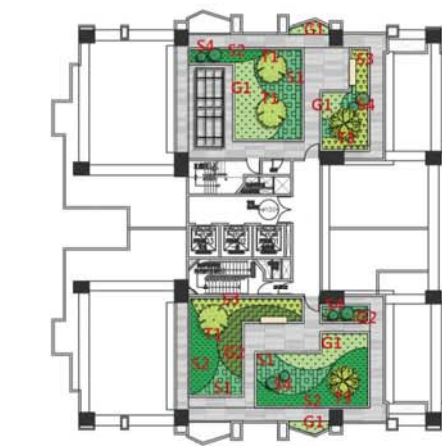
木竹类植物列表		植物规格						
編號	圖片	名稱	規格/株高、冠徑/m	D10cm 樹干直徑	單位 計算單位	數量	單株 種植價格	總計 計算價格
S1		結實杜鵑、細葉燕尾、熊腳包內黃葛、白壽木、寶樹仙桃 厚葉石斑木、女貞	H30-60cm W25-40cm	≥60mm	1.5/m	164.17m	246.26m	
S2		茂葉海桐、銀葉小檗、金門赤楠 金葉女、五木	H30-60cm W25-40cm	≥60mm	1.5/m	69.67m	104.51m	
S3		紫葉桃葉鼠李、蒼紅木 銀邊黃楊、春不老	H60-200cm W30-50cm	≥60mm	1.5/m	46.28m	69.42m	
S4		四季桂木、小葉黃楊、龍鱗 七葉蓮木	H30-60cm W25-40cm	≥60mm	1.5/m	28.81m	43.17m	
S5		龜背草山蒲、海桐樹、檉柳 黃尾扇、斑葉錦雞簕	H30-60cm W25-40cm	≥60mm	1.5/m	10.15m	15.23m	
S6		綠葉小葉黃楊	W=70-100cm					478.79m
G1		杜松北、玉簪草、鳳凰草 結實杜鵑、蒼紅木、四季李、草花	H5-20cm	≥30mm	1/m	354.86m	354.86m	
G2		芙蓉樹、三爪金龜、鳳凰草 香樟樹	H15-40cm W15-30cm	≥30mm	1/m	29.97m	29.97m	384.83m

四、提請討論一建築規劃設計

屋突一層景觀配置圖

綠覆率檢討表

編號	圖例	名稱	規格/株高,冠寬,m	D/cm 樹土深度	數量
小 喬 木	T1	楊梅	H2~3m W2m ϕ =10cm	≥ 100 cm	5
	T2	台灣赤楠	H4~5m W2~3m ϕ =15cm	≥ 100 cm	1
	T3	繡槐	H3~4m W2~3m ϕ =15cm	≥ 100 cm	3
	T4	象牙樹	H2m W1.5m ϕ =10cm	≥ 100 cm	4
灌 木	S1	細葉馬茶 圓葉赤楠 熊貓仙丹	H30~45cm W20~40cm	60cm	96.61m ²
	S2	五爪木 彩葉山漆草 芙蓉菊 三爪金龍	H=25~35cm W=20~30cm	60cm	61.45m ²
	S3	厚葉石斑木 斑葉海桐 壽不老	H=40~50cm, W=30~40cm	60cm	61.54m ²
	S4	球型女貞 球型月橘 球型小臘	ϕ =70~100cm	60cm	16株
草 花 地 被	G1	台北草	H=3~5cm	30cm	84.55m ²
	G2	麥門冬 銀紋沿街草 四季草花	H=15~30cm	30cm	39.25m ²



屋突一層平面配置圖 Scale 1/300

依新北市綠建築自治條例規定
屋頂平台綠化面積應達百分之五十
本案屋頂平台面積: 672.46m²
屋頂花園面積: 37.36+2.09+18.19+35.21+3.98+38.17
+2.09+18.4+34.72+4.45+15.43+35.4+31.29+6.83
+6.83+32.2+13.69 = 336.33 m²
336.33m²/672.46m²=0.5002=50.02%
本案屋頂平台綠化面積達50.02%...OK!

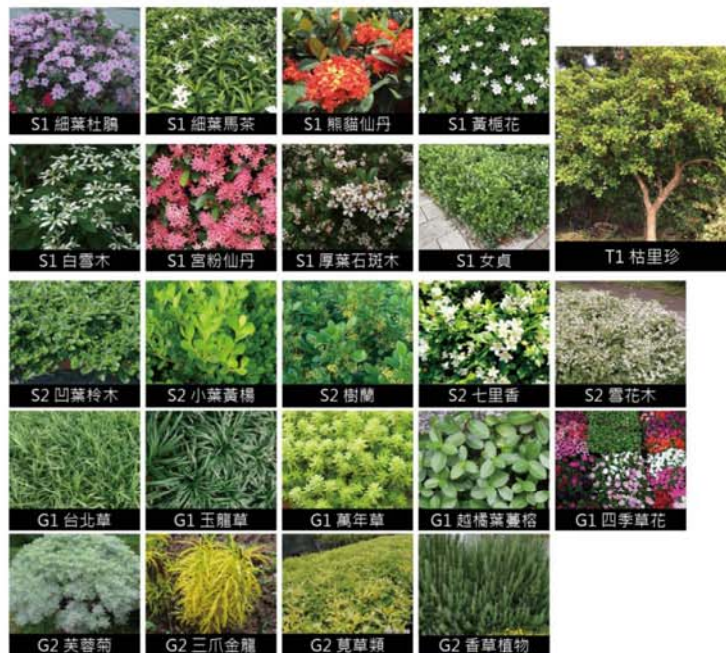
四、提請討論一建築規劃設計

喬木植栽圖例表

編號	圖例	名稱	規格/株高,冠寬,m	D/cm 覆土深度	數量
T1		枯里珍	H:2~3m W:1.5~2m Ø=10~15cm	≥ 100cm	2株

灌木地被圖例表

編號	圖例	名稱	規格/株高,冠寬,m	D/cm 覆土深度	數量
S1		細葉杜鵑,細葉馬茶,熊貓仙丹	H:30~60cm	≥ 60cm	27.94m²
		黃楊花,白雲木,宮粉仙丹	W:25~40cm		
		厚葉石斑木,女貞			
S2		凹葉柃木,小葉黃楊,樹蘭	H:30~60cm	≥ 60cm	19.61m²
		七里香,雪花木	W:25~40cm		
地被類		G1 台北草,玉龍草,萬年草	H:5~20cm	≥ 30cm	19.24m²
		越橘葉蔓榕,多年生四季草花			
G2		芙蓉菊,三爪金龍,莧草類	H:15~40cm	≥ 30cm	3.75m²
		香草植物	W:15~30cm		



四、提請討論一建築規劃設計

基地位於新店區二十張路上，介於捷運七張站與十四張站之間。附近以住宅使用為主，鄰近耕莘醫院及大豐國小。周遭的自然環境資源則是以遠眺山系與新店溪為優勢。

空間意象圖



1. 主入口
2. 入口水景
3. 景觀步道
4. 休憩涼亭
5. 休憩座椅
6. 景觀造型綠帶
7. 車道出入口

- - - 建築線
- - - 地界線
- - - 地下室開挖範圍



一樓平面配置圖 Scale 1/300

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	4.請實施者說明本案之綠化空間及照明計畫後提請討論。



庭園燈



車道燈



景觀高燈



矮柱燈

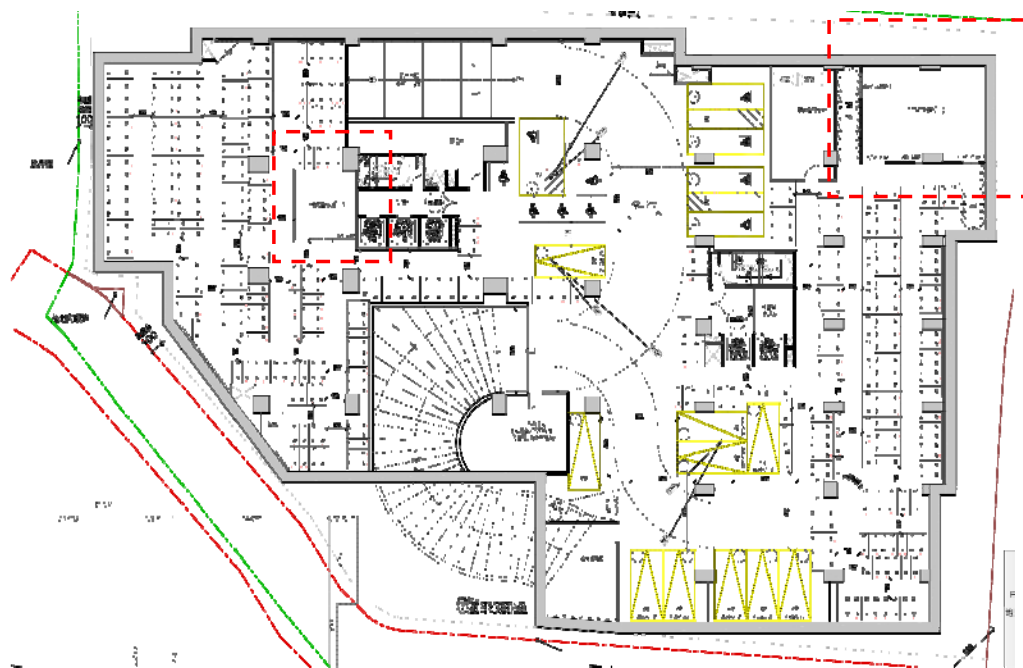
圖例	名稱	數量
	車道燈	8
	景觀高燈	7
	庭園燈	4
	矮柱燈	9

四、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	5.配合本府電纜地下化政策，請實施者評估可行性並留設配電設施空間等執行方式，並請經濟發展局、區公所、台電公司表示意見，提請討論。

回應：

本案於地下1層設置台電配電場所相關電纜配置均配合採地下化方式辦理。



四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	1.請實施者檢討並說明本案是否符合新北市審議原則第 18 點規定後，提請討論。

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
十八、	<p>機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一) 汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二) 汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三) 汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四) 考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>一、建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 本案住宅各戶總樓地板面積<66平方公尺總樓地板面積：$(23170.79-1994.2)/100=211.63$取212輛 住宅各分戶總樓地板面積超過66平方公尺戶數為 $63+6\times 2+4\times 4+5+2=98$戶 店鋪：$499.99/100=4.99$輛取5輛 應設置$212+98+5=315$輛</p> <p>另依新北市都市更新審議原則一戶一機車：應設299輛</p> <p>本案實設325輛...ok!</p> <p>二、汽車停車位之設置原則： (一)汽機車出入口設置警示及管制號誌，且鋪面以不同顏色之材質與人行動線區隔。 (二)汽機車坡道未臨接法定人行空間，汽車坡道出入口依建築技術規則五十九條之一，留設二公尺以上之緩衝車道。 (三)本案未設置機械式停車位。 (四)本案垃圾車暫停車位未計入法定及自設車位。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>11-3、 12-8、 12-26</p>

四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	1.請實施者檢討並說明本案是否符合新北市審議原則第 18 點規定後，提請討論。

(五)車行及人行動線計畫(外部空間)

1. 公共交通系統

更新單元臨接 8 米二十張路，基地西側為 6 米二十張路 98 巷，更新單元規劃人車動線分離，人行、車行進出口動線位在基地面臨 6 米二十張路 9

車行動線。

2. 車行動線系統

地下停車場入口採單車道系統，車道入口由 6 米二十張路 98 巷進出，並留設下車區之緩衝空間，以降低對人行空間之衝擊。

3. 行人動線系統面臨道路部分留設行人動線，可供民眾休憩行走，社區出入口由 6 米二十張路 98 巷進出社區大廳；店鋪出入口由 8 米二十張路進出。

4. 停車需求分析

(1) 本案設置戶數共 299 戶(住宅:293 戶+店鋪:6 戶)。實設汽車 261 部，機車 325 部，均符合規定。

(2) 停車場需求(含店鋪及分析)內部化，未來不得申設路邊停車。



四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	2.請實施者依前次專案小組所提動線、車道位置、停等空間、臨停區等意見說明修正內容，提請討論。

回應：

- 1.遵照辦理，本案車道出入口與二十張路98巷採正交形式，人車動線採分離設置，並設置警示燈及反射鏡等警示設施，以維護車道出入口人車通行安全。詳見圖1。
- 2.遵照辦理，本案車道出入口設置警示燈及反射鏡等警示設施，並且坡道起始點至人行空間之緩衝距離約4公尺，以維護行人與車輛通行安全。詳見圖1。

四、提請討論一車位規劃

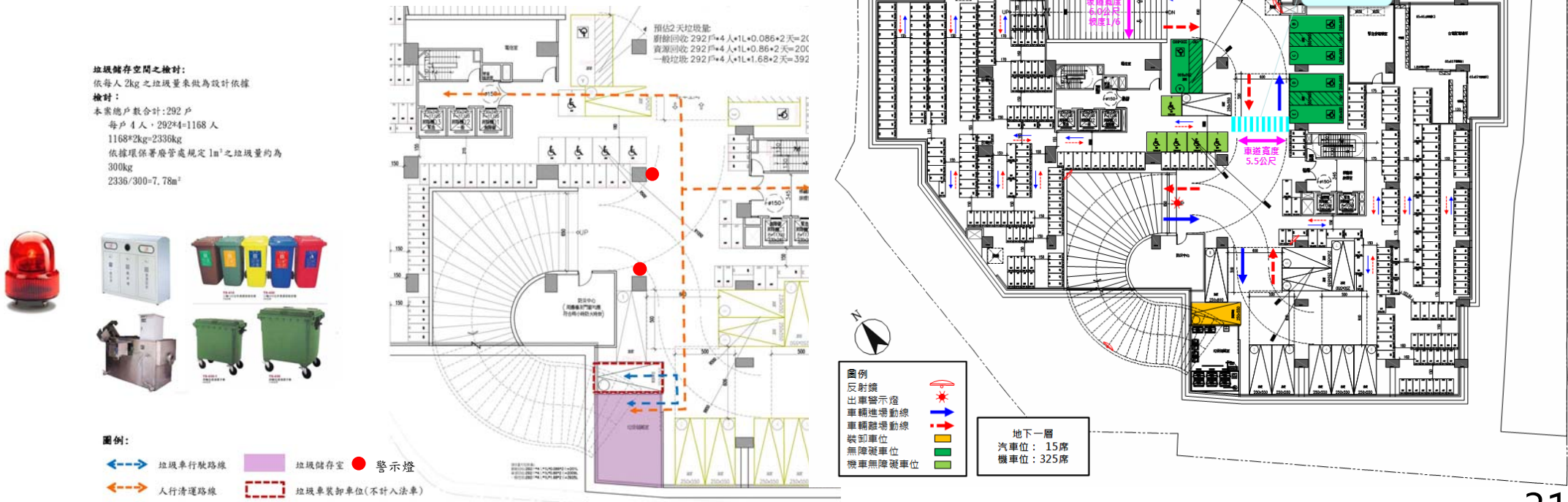
圖1



四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	3.地下1層垃圾儲存空間，應以人行使用不穿越車道並以接近垂直動線為原則設置，本次規劃於車道旁，請實施者說明動線規劃、警示設備後提請討論。

回應：於車道出入口設置警示燈及反射鏡等警示設施，以維護車道出入口人車通行安全。



四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	4.考量新生活模式、民生交通趨勢、基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請交通局表示意見。

回應：

遵照辦理，考量新生活模式民生交通趨勢，本案規劃於地面層設置短時臨停空間(2.5 M×6M)，可供物流車輛或不特定需求臨停使用。詳見圖12-7-1。



圖 12-7-1 人車動線計畫圖(S:1/300)

四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	5.請實施者說明本案地下停車場共專有圖合理性及公設比率、車位坪數，且共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致。

回應：

本案地下停車場皆為共有部分，住宅及店鋪公設比約為34.91%，其中車位約為9.04坪，應尚屬合理，且後續將與申請使用執照及辦理登記時一致。

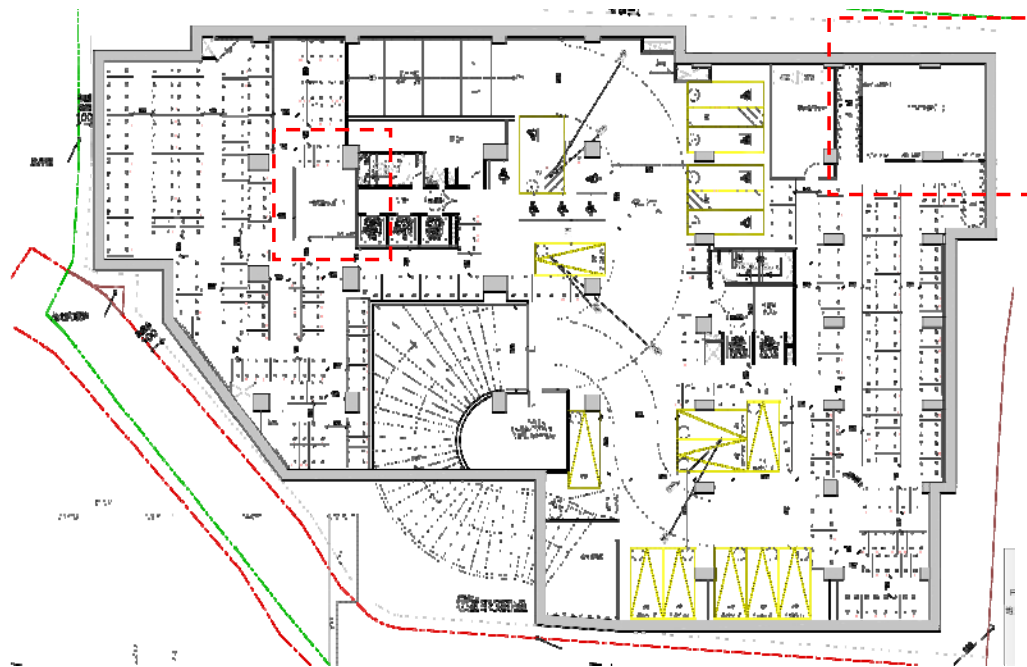


四、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	6.依臺灣電力股份有限公司配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年5月24日配字第1118059968號函，規定自111年3月1日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，請實施者說明設置充電管線情形，另請台灣電力股份有限公司配電處說明本案規劃充電設施及地下1層配電室是否符合規定，避免後續調整配電室空間致使影響停車位數量檢討。

回應：

本案因應停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施，另配合台灣電力股份有限公司配電處111年12月13日函文本案於地下1層設置台電配電場所並額外增加10平方公尺配電室面積供車充用電使用。



四、提請討論一權利變換計畫之財務計畫(112版本)

項次	議題	說明
七	權利變換計畫之財務(112版本)－特殊必要設計費用	實施者依前次專案小組意見提送公會審查費用合理性及必要性，請說明審查結果。

回應：

地質改良、壁樁工程、地中壁、扶壁工程及連續壁加深、制震壁工程：已送請市府公告外審之公學會名單審查，提列項目確實有其必要性及費用之合理性，依審查結論載明於計畫書。【事計-附錄八】

項目	費用
連續壁+內扶壁工程	6,431 萬 9,944 元
制震器工程	5,236 萬 5,600 元

四、提請討論一權利變換計畫之財務計畫(112版本)

台北市土木技師公會 函

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

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 114 年 7 月 2 日
發文字號：北土技字第 1142003008 號
附 件：如附件

主旨：檢送「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案提列特殊因素費用審查意見書」，請查收。

說明：

- 一、依據安眾建設股份有限公司 114 年 5 月 6 日申請書辦理。
- 二、隨函檢附本案審查報告書。

正本：安眾建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處、楊振植建築師事務所、
築遠工程顧問有限公司、本會結構審查委員會

理事長 賴建宏

台北市土木技師公會 都市更新案提列特殊因素費用委託審查案 審查意見書

一、申請案名：「擬訂新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新事業計畫案(及權利變換計畫案)」

二、委任單位：安眾建設股份有限公司

三、委任依據：台北市政府105年4月21日府都新字第10530014800號函送之委託審查原則辦理。

四、申請項目：1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)
2.特殊設備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求。
3.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。

五、審查會議時間：第1次-民國114年5月20日

六、審查會議地點：採視訊會議方式進行

七、審查會議出席人員：

- (一)審查單位：台北市土木技師公會
審查人員：陳建民、郭文吉、黃科銘、廖伊仁、王慶麟
- (二)申請單位：安眾建設股份有限公司 吳明錫
- (三)設計單位：楊振植建築師事務所 周韋任
築遠工程顧問有限公司 周辰穎

九、審查結論：

項目	內容概述(數量、價格)	合理性	備註
特殊大地	地質改良 本案由於地層屬砂性土壤，採用止水性之連續壁保護周邊鄰房及道路確有其必要。 另本案開挖深度達地下五層為改善建築物之沉陷及減少鄰損，並加強基礎的安全性，針對開挖採用地中壁及扶壁，擋土變形量由4.4cm改善至3.3cm，確有其安全上之必要性，且費用增加64,319,944元認屬合理	施作 <input checked="" type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input checked="" type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
基礎工程	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他特殊大地	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊設備	減制震設備 (地震加速度300Gal(含)以下) 為確保重建更新後之建築物有更佳之耐震能力，並增進建物使用之舒適性及更高之安全性要求，本案採用減制震系統，結構受震反應之改善幅度約10%(實際效益以建築執照階段詳細分析為主)，增加費用為新台幣52,365,600元，工法與價格尚屬合理。	施作 <input checked="" type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input checked="" type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
隔震設備 (地震加速度300Gal(含)以下)	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊工法	逆打工法	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他工法	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他	—	施作 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不必要 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	

四、提請討論一權利變換計畫之財務計畫(112版本)

項次	議題	說明
八	權利變換計畫之財務計畫 (112 版本)一依實際狀況認列	1.都市更新規劃費用依提列基準核算提列，請實施者說明，並請檢附契約佐證。 2.不動產估價費用應於計畫書提列依據，並依規定提列實際費用並檢附契約影本，請修正相關內容。

回應：

- 1.都市更新規劃費依提列標準計算為18,040,613元，本案依實際契約費用提列，詳見權變P10-7及附錄四。
- 2.不動產估價費用依提列標準計算為7,571,850元，本案依實際契約費用提列，詳見權變P10-7及附錄四。

項目	費用
都市更新規劃費	1,500 萬元
不動產估價費用	560 萬元
更新前土地及建物測量費用	19 萬 4,000 元
拆遷補償費	1 億 955 萬 8,978 元
拆遷安置費	1 億 1,115 萬 7,585 元
信託管理費用	2,000 萬

四、提請討論—權利變換計畫之財務計畫(112版本)

項次	議題	說明
八	權利變換計畫之財務計畫 (112 版本) — 依實際狀況認列	<p>3.更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費及拆遷安置費，請實施者說明後提請討論。</p> <p>4.本案提列其他必要業務費交通影響評估費用40萬元、建築線6萬3,000元、海砂屋鑑定1,100萬元，請補充上開提列依據。</p>

回應：

- 1.更新前土地及建物測量費用依實際契約提列，詳見權變附錄四。
- 2.拆遷補償費及拆遷安置費，實施者委託連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，詳見權變CH8。
- 3交通影響評估費用40萬元、建築線6萬3,000元、海砂屋鑑定110萬元等皆依實際發包合約提列。權變附錄四

項目	費用
都市更新規劃費	1,500 萬元
不動產估價費用	560 萬元
更新前土地及建物測量費用	19 萬 4,000 元
拆遷補償費	1 億 955 萬 8,978 元
拆遷安置費	1 億 1,115 萬 7,585 元
交通影響評估費用	40萬元
建築線	6萬3,000元
海砂屋鑑定	1,100萬元
信託管理費用	2,000 萬

四、提請討論一權利變換計畫之財務計畫(112版本)

項次	議題	說明
八	權利變換計畫之財務計畫 (112 版本)- 依實際狀況認列	5.信託管理費用以2,000萬提列，請實施者說明提列依據，應於聽證前檢具契約書或報酬約定書佐證。

回應：

5.信託管理費暫依建經公司提供之報價單佐證，後續配合修改費用為1,150萬元。將補附於計畫書中。

僑 瓊 建 築 經 理 股 份 有 限 公 司

安 單 建 設【新店大豐段案】報 價 單

收費標準：

一、起造人信託管理費用：
起造人名義信託之收費以「法定工程造價」百分之一計收。
預估本開發案法定工程造價約為 615,306,000 元
本項費用為 615,306,000 元×1%=6,153,000 元

二、實施者信託管理費用：
實施者信託之收費以「法定工程造價」百分之一計收。
預估本開發案法定工程造價約為 615,306,000 元
本項費用為 615,306,000 元×1%=6,153,000 元

三、工程查核暨財務稽核費用：
預估查核次數為 36 次，每次查核費用為 40,000 元
本項費用為 40,000 元×36 次=1,440,000 元

四、週轉金查核費用：
預估查核次數為 10 次，每次查核費用為 20,000 元
本項費用為 20,000 元×10 次=200,000 元

五、半年度銷售查核費用：
預估查核次數為 8 次(每 6 個月一次，預估工期 4 年)，每次查核費用為 25,000 元。
本項費用為 25,000 元×8 次=200,000 元

六、協助續建或協助清理處分費用：
本次報價不含本項費用，於實際發生協助續建或協助清理處分時依實際委任項目另議。

七、服務費合計 14,146,000 元，本案以 11,500,000 元 承做。

八、以上費用之計算不包含公有地部分。

此致

安單建設股份有限公司

僑瓊建築經理股份有限公司
負責人：林中文

中華民國 114 年 10 月 13 日

四、提請討論一資金來源與出資者

項次	議題	說明
九	資金來源與出資者	資金來源：依計畫書所載本案實施者出資比例為0%，由本案出資者：安眾建設股份有限公司出資比例100%，有關出資者資金來源及更新會是否提供土地擔保或現金等部分，請實施者補充並說明後續執行機制及會員大會討論情形後提請討論。

【擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案】
合作開發協議書

立協議書人
新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會 (以下簡稱甲方)
安眾建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲、乙雙方同意就【擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案】(以下簡稱本案)成立協議，其內容如下：

- 一、本案係由甲方擔任實施者，由乙方擔任出資者合作開發。
- 二、甲、乙雙方同意合作開發，並全力完成上述都市更新案；本案權利變換計畫核定共同負擔總金額由乙方 100%出資；本案產生之風險及費用，均由乙方負擔，概與甲方無涉。
- 三、本協議書共製作正本壹式貳份，經雙方簽章後生效，甲、乙雙方各執乙份為憑。

立協議書人：

甲 方：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會
核准立案字號：108 年 10 月 30 日新北更事字第 1084217893 號

理 事 長：張志遠
聯絡住址：新北市新店區二十張路 98 巷 2 弄 10 號 4 樓
聯絡電話：0939-616-383

乙 方：安眾建設股份有限公司
統一編號：24763148
代表人：涂慕霖
聯絡住址：臺北市松山區南京東路三段 278 號 11 樓
聯絡電話：(02)2731-7568

中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月 2 5 日

甲、乙雙方同意就【擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案】(以下簡稱本案)成立協議，其內容如下：

一、本案係由甲方擔任實施者，由乙方擔任出資者合作開發。

二、甲、乙雙方同意合作開發，並全力完成上述都市更新案；本案權利變換計畫核定共同負擔總金額由乙方 100%出資；本案產生之風險及費用，均由乙方負擔，概與甲方無涉。

●出資者內容

資本額	資本額為1億元
出資時機	更新會成立後
出資比率	100%
風險管理費 雙方利潤比率	<input checked="" type="checkbox"/> 有協議 <input type="checkbox"/> 未協議

四、提請討論—資金來源與出資者

項次	議題	說明
九	資金來源與出資者	資金來源：依計畫書所載本案實施者出資比例為0%，由本案出資者：安眾建設股份有限公司出資比例100%，有關出資者資金來源及更新會是否提供土地擔保或現金等部分，請實施者補充並說明後續執行機制及會員大會討論情形後提請討論。

回應：

- 1.出資者資金來源為公司股東資金、其他資產抵押、銀行融資及分配更新後房屋及停車位之預售款等。未與出資者「安眾建設」簽立合建契約之權變戶並無提供土地擔保設定抵押融資。
- 2.本案交付銀行信託，成立專戶專款專用，信託內容除約定資金信託外，並有續建機制。
- 3.本案於108年12月15日第一屆第一次會員大會中投票通過，決議由『華林營造股份有限公司(安眾建設股份有限公司)』擔任統籌處理本案都市更新業務之機構。
- 4.本案更新會於114年6月28日召開第二屆第5次會員大會，經投票表決通過，實施者將由更新會變更為「安眾建設股份有限公司」。目前已取得80%以上同意書，後續將依規定辦理實施者變更程序。

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

1. 請實施者說明本案設定估價條件與更新前權利價值評估之項目，提請討論。

更新前估價條件：

價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
<div>1</div> <div>地價 評估基礎</div> <div>無變動</div>	<p>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，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元範圍內239地號有「結構堪慮建築物獎勵」及「高氯離子混凝土建築物獎勵」，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「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」之規定精神，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。</p>

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

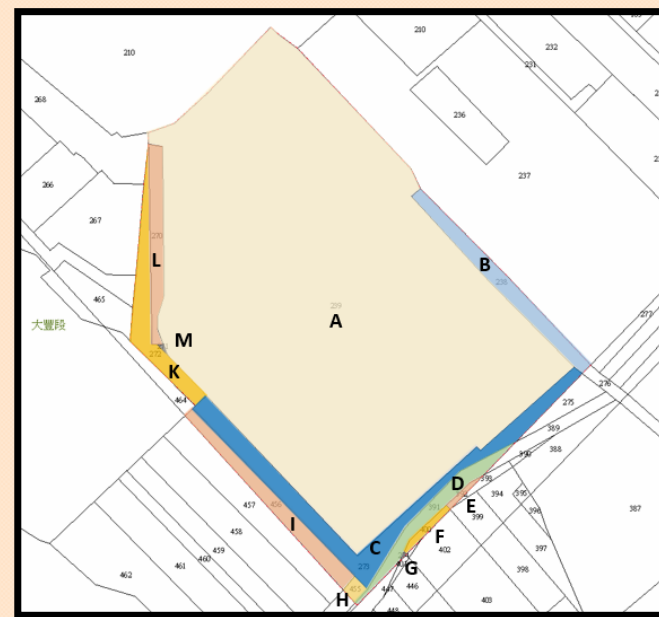
更新前估價條件：

項目

條件說明

更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」或「同一建築執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

分宗編號	地號	各宗地土地面積(m ²)	各宗地土地面積(坪)	備註
A	239	3,442.09	1,041.2322	【75使652號】
B	238	102.80	31.0970	
C	273	230.74	69.7989	
D	391	68.65	20.7666	
E	392	5.51	1.6668	
F	400	11.46	3.4667	
G	274	0.43	0.1301	
H	455	9.24	2.7951	
I	456	95.26	28.8162	
K	272	102.88	31.1212	
L	270	69.78	21.1085	
M	271	0.90	0.2723	
合計		4,139.74	1,252.2714	



註：上述面積依委託單位提供之產權清冊及謄本資料整理而成，土地面積(坪)採計算機連續計算，僅顯示至小數點第四位。

2

分宗

無變動

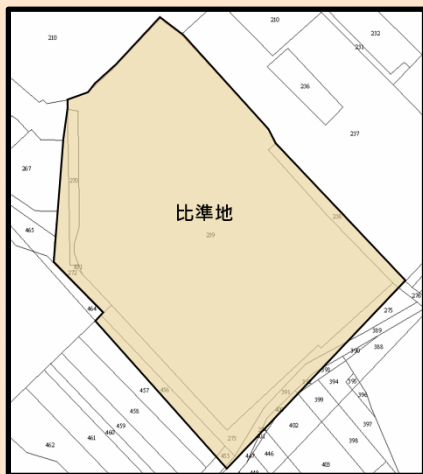
十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前估價條件：

項目

條件說明

本次選定合併後整宗土地(大豐段239地號等12筆土地)為比準地，且依據會員大會決議，合併後整宗土地容積率以法定容積率(300%)進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。



比準地	宗地編號	地號	宗地面積(m ²)	宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	評估容積率
	整宗	239地號等12筆	4,139.74	1,252.2714	第四種住宅區	300%	300%

3

比準地

無變動

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前估價條件：

項目

條件說明

本次依委託單位提供之更新單元內各筆土地面積，計算各宗土地容積折減後之容積，各宗土地容積率計算結果如下：

宗地編號	地號	各宗地面積(m ²)	各宗地面積(坪)	使用分區	法定容積率	各宗地基準容積(m ²)	結構堪慮建築物獎勵(m ²)	高氯離子混凝土建築物獎勵(m ²)	折減後容積率
A	239	3,442.09	1,041.2322	第四種住宅區	300%	10,326.27	1,032.62	3,097.88	398.83%
B	238	102.80	31.0970	第四種住宅區	300%	308.40			300.00%
C	273	230.74	69.7989	第四種住宅區	300%	692.22			300.00%
D	391	68.65	20.7666	第四種住宅區	300%	205.95			300.00%
E	392	5.51	1.6668	第四種住宅區	300%	16.53			300.00%
F	400	11.46	3.4667	第四種住宅區	300%	34.38			300.00%
G	274	0.43	0.1301	第四種住宅區	300%	1.29			300.00%
H	455	9.24	2.7951	第四種住宅區	300%	27.72			300.00%
I	456	95.26	28.8162	第四種住宅區	300%	285.78			300.00%
K	272	102.88	31.1212	第四種住宅區	300%	308.64			300.00%
L	270	69.78	21.1085	第四種住宅區	300%	209.34			300.00%
M	271	0.90	0.2723	第四種住宅區	300%	2.70			300.00%

計算說明詳下頁

4

容積折減

變動說明詳下頁

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前估價條件：

項目	條件說明
<div data-bbox="56 766 197 906">4</div> <p>容積折減</p>	<p>【計算說明】：</p> <p>本案申請都更獎勵值6,403.20m²(51.55%)，其都更獎勵值上限為6,209.61m²(50.00%)(其中共享部分約17.75%)，因本案獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限，故計算獎勵容積時需按比例調整。</p> <p>針對更新前土地欲申請「結構堪慮建築物獎勵」及「高氯離子混凝土建築物獎勵」，原則採取更新前土地權利價值應作獎勵容積折減，參照其方式計算折減後容積（以A宗地為計算範例如下），在此補充說明。</p> <p>折減後容積率 =</p> <p>【（結構堪慮建築物獎勵+高氯離子混凝土建築物獎勵）÷（1+其他共享獎勵容積率）+法定容積樓地板】÷土地面積</p> <p>= 【（（1,032.62m²×6,209.61m²÷6,403.20m²+3,097.88m²×6,209.61m²÷6,403.20m²）÷（1+17.75%）+10,326.27m²】÷3,442.09m²=398.83%（折減後）</p> <div data-bbox="510 1209 2056 1380"> <p>本次依據委託單位提供之容積獎勵表， 因申請之共享獎勵變動，造成總申請之容積獎勵由56.55%變動為51.55%， 使得超過上限之調整幅度下降，造成239地號折減後容積率變動。</p> </div>

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前估價條件：

項目	條件說明
5 海砂屋 無變動	更新單元內區分所有建物有高氯離子混凝土建築物之情形，本次以一般正常情況下， 不考慮高氯離子混凝土建築物之影響 進行評估。
6 比準戶選定 無變動	更新前各區分所有建物之權利價值，選定 地面層1543建號(二十張路90號)及第三層1545建號(二十張路90號三樓) 分別為店舖比準戶及住家比準戶。
7 拆遷補償費 無變動	更新單元內合法建物 屋齡約為36.9年 ，考量未來都市更新審議核定後將 拆除 ，鋼筋混凝土造建物耐用年數依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之 經濟耐用年數50年 為準。
8 建物所有權 無變動	本案更新前合法建物構造皆為鋼筋混凝土造， 屋齡約為36.9年 ，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。考量本案將評估建物所有權價值，本次依據「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，將 經濟耐用年數由50年延長至85年 評估。

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前估價條件：

項目	條件說明																																
<div>9</div> <div>瞭望台及 防空避難室</div> <div>無變動</div>	<p>更新單元內部分區分所有建物登記面積包含防空避難室及瞭望台，由於防空避難室及瞭望台未持有土地持分，故本案以有建物無土地之情形評估合法建物(防空避難室及瞭望台)所有權權利價值，並依第六號公報「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」規定及委託單位提供之下列條件評估：</p> <p>(1) 考量建物所有權價值隱含土地使用權價值，依更新前估價條件第8點，延長耐用年數至85年評估合法建物所有權之價值。</p> <p>(2) 年地租不予列計。</p>																																
<div>10</div> <div>室內停車位</div> <div>無變動</div>	<p>本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依使用執照竣工圖所載面積進行建物及車位價格分算：</p> <table><tr><th>建號</th><th>門牌</th><th>坐落地號</th><th>該建號全部面積(m2)</th><th>該建號全部面積(坪)</th><th>建物面積(坪)</th><th>室內車位面積(坪)</th><th>室內車位數量(個)</th></tr><tr><td>1533</td><td>二十張路86號</td><td>239</td><td>157.34</td><td>47.60</td><td>43.06</td><td>4.54</td><td>1</td></tr><tr><td>1548</td><td>二十張路92號</td><td>239</td><td>110.30</td><td>33.36</td><td>28.83</td><td>4.54</td><td>1</td></tr><tr><td>1558</td><td>二十張路96號</td><td>239</td><td>111.89</td><td>33.85</td><td>29.31</td><td>4.54</td><td>1</td></tr></table> <p>註：上述面積(坪)皆採計算機連續計算，僅顯示至小數點後二位。</p>	建號	門牌	坐落地號	該建號全部面積(m2)	該建號全部面積(坪)	建物面積(坪)	室內車位面積(坪)	室內車位數量(個)	1533	二十張路86號	239	157.34	47.60	43.06	4.54	1	1548	二十張路92號	239	110.30	33.36	28.83	4.54	1	1558	二十張路96號	239	111.89	33.85	29.31	4.54	1
建號	門牌	坐落地號	該建號全部面積(m2)	該建號全部面積(坪)	建物面積(坪)	室內車位面積(坪)	室內車位數量(個)																										
1533	二十張路86號	239	157.34	47.60	43.06	4.54	1																										
1548	二十張路92號	239	110.30	33.36	28.83	4.54	1																										
1558	二十張路96號	239	111.89	33.85	29.31	4.54	1																										

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

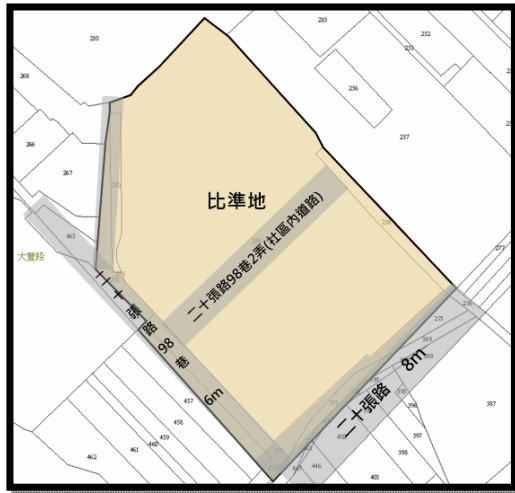
更新後估價條件：

價格日期：民國112年3月20日

項目	條件說明
<div>1</div> <div>價格評估 基礎</div> <div>無變動</div>	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。
<div>2</div> <div>比準戶選定</div> <div>無變動</div>	更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「1F-店鋪六」作為比準戶、住宅部分選定以「6F-A3」作為比準戶、停車位部分選定以「B2-19」作為比準車位。
<div>3</div> <div>約定專用評估</div> <div>無變動</div>	更新後區分所有建物如有規劃庭院、露臺等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入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。

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前比準地基本資料



調整部分宗地土地形狀文字、239地號因獎勵值變動造成折減後容積率由387.96%變動為398.83%，容積率差異調整率由25.0%變動為28.0%，因上述變動且239地號有不動產技術規則第125條之情形，造成更新前總權利價值變動。

地號	新店區大豐段 239地號 等12筆土地
使用分區	第四種 住宅區
面積(m ²)	4,139.74m ²
面積(坪)	1,252.2714坪
法定容積率%	300% <small>依據更新前估價條件第3點</small>
土地單價 (元/坪)	1,770,000元/坪
更新前 總權利價值(元)	2,282,837,839元 <small>本案有不動產估價技術規則第125條之情形。</small>

個別條件項目		調整率
主要臨路寬度	約8-10M	0.0%
	約8-10M(地籍線未直接臨路)	-1.0%
	約4-6M	-2.0%
面積	1200坪以上	0.0%
	900坪-1200坪	-1.0%
	50坪-100坪	-5.0%
	15坪-50坪	-6.0%
	1坪-15坪	-7.0%
	1坪以下	-8.0%
土地形狀	近似梯形	0.0%
	三角形	-1.0%
	狹長形/不規則形	-2.0%
商業效益	稍佳	1.0%
	普通	0.0%
	稍差	-1.0%
是否廢巷	廢巷/無現有巷	1.0%
	部分不廢巷(不廢巷占比小)	0.0%
	部分不廢巷(不廢巷占比大)	-0.5%
	不廢巷	-2.0%
容積率差異	398.83%	28.0%
	300.00%	0.0%

十、估價-設定之估價條件與更新前權利價值評估

更新前比準店鋪基本資料 無變動

比準類別	門牌	樓層	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)
店鋪	二十張路90號	1F	33.36	780,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

店鋪調整項目	條件	調整率
角邊間效益	角間	1.0%
	邊間	0.5%
	無	0.0%
公設比例	較小(較低)	2.0%
	普通	0.0%

更新前比準住家基本資料 無變動

比準類別	門牌	樓層	建物面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)
住家	二十張路90號三樓	3F	33.36	530,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

住家調整項目	條件	調整率
棟距	約8-10M	0.0%
	約4-6M	-1.0%
面積	28坪-37坪	0.0%
	38坪-47坪	-1.0%
採光	一面優+一面+一面稍差	2.0%
	三面	1.5%
	二面+一面稍差	1.0%
	一面+二面稍差	0.5%
	一面+一面稍差	0.0%

住家調整項目	條件	調整率
屋形	方正	0.0%
	不方正	-1.0%
建物遮蔽	無遮蔽	2.0%
	部分受遮蔽	1.0%
	受遮蔽	0.0%
公設比例	較小(較低)	2.0%
	普通	0.0%
車道影響	無影響	0.0%
	受影響	-1.0%

樓層	樓層別效用比	備註
1F	120%	
2F	101%	
3F	100%	住家比準戶
4F	99%	
5F	99%	

十一、估價-更新後權利價值評估

項次	議題	說明
十一	更新後權利價值評估	請實施者說明下列內容後，提請討論。 1.請實施者說明本案公設比率及車位坪數，俾利審議總銷估價之合理性。

公設比
34.91%

車位種類	車位數	車位面積(每位)			車位總持分
		持分	m ²	坪	
平面	253	1623	29.89	9.04	410619

可售車位數計253位，另有無障礙車位6位及裝卸車位1位計入大公計算

十一、估價-更新後權利價值評估

2. 請依前次專案小組意見說明修正後之估價內容。
3. 更新後地面層均價為82萬2,040元/坪、2樓以上均價為62萬7,064元/坪，車位平均價格為252萬3,922元/部，請實施者說明估價摘要、更新前後比準地擇定原則、所選比較案例、修正因素及估價原則後提請討論。

239地號因獎勵值變動造成折減後容積率由387.96%變動為398.83%，容積率差異調整率由25.0%變動為28.0%，因上述變動且239地號有不動產技術規則第125條之情形，造成更新前總權利價值變動。

更新後均價及總銷無變動。

項目		第一次小組版	第二次小組版
更新前	比準地單價(元/坪)	1,770,000	1,770,000
	更新單元合併後土地單價(元/坪)	1,770,000	1,770,000
	整體更新單元土地權利總價(元)	2,286,615,985	2,282,837,839
更新後	建物總銷(元)	5,999,911,054	5,999,911,054
	建物總面積(坪)	9,408.75	9,408.75
	店面比準單價(元/坪)	880,000	880,000
	住宅比準單價(元/坪)	620,000	620,000
	地面層均價(元/坪)	822,040	822,040
	二樓以上住宅均價(元/坪)	627,064	627,064
	車位平均價格(元/個)	2,523,922	2,523,922
	全案總銷(元)	6,643,511,054	6,643,511,054

十一、估價-更新後權利價值評估

更新前比準地：合併後整宗更新單元

■ 單元範圍

新店區大豐段239地號等12筆土地

■ 面積

4,139.74m²(約1,252.2714坪)

■ 使用現況

地上5層樓公寓22棟

■ 土地使用分區

第四種住宅區：

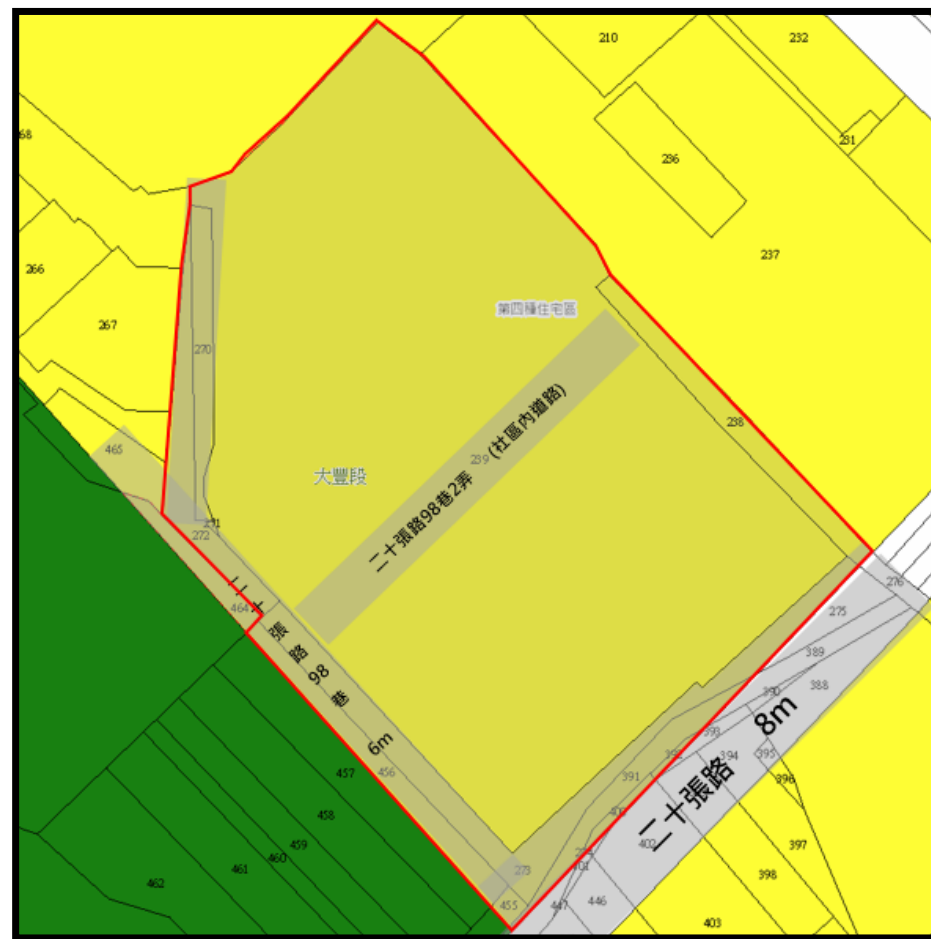
法定建蔽率50%/法定容積率300%

■ 臨路寬度

約8M 二十張路(計畫道路)、

約6M 二十張路98巷(現有巷道)、

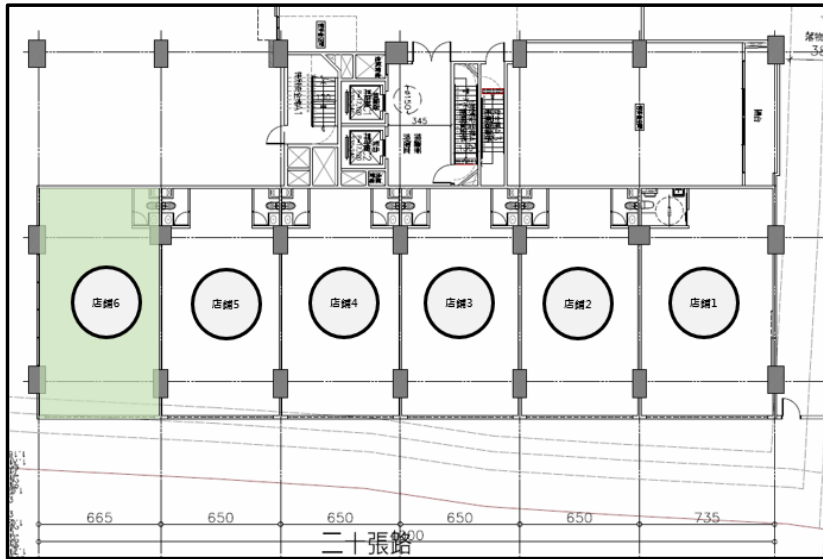
約6M 二十張路98巷2弄(社區道路)



十一、估價-更新後權利價值評估

店鋪比準單元

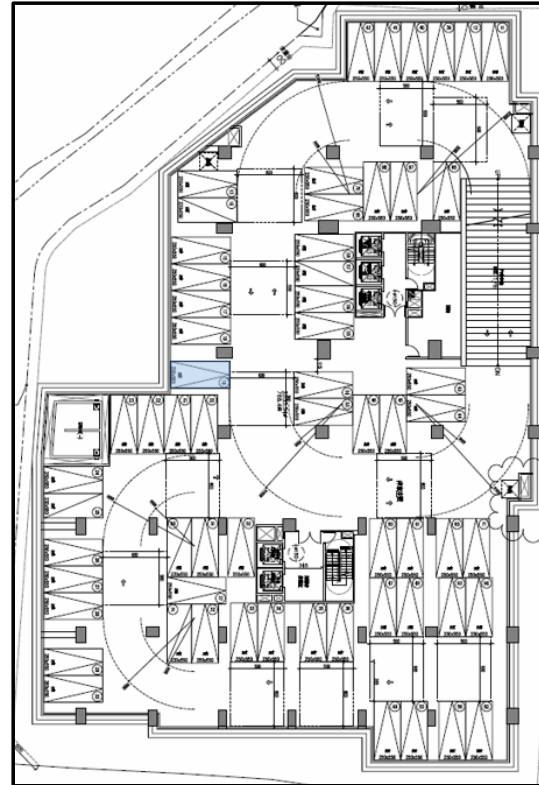
樓層	戶別	建物面積(坪)
1F	店鋪六	39.42



項目	條件	調整率
角邊間效益	角間	0.0%
	邊間	-0.5%
	無	-1.0%

車位比準單元

樓層	型式	大小
B2-19	坡道平面	250cm*550cm

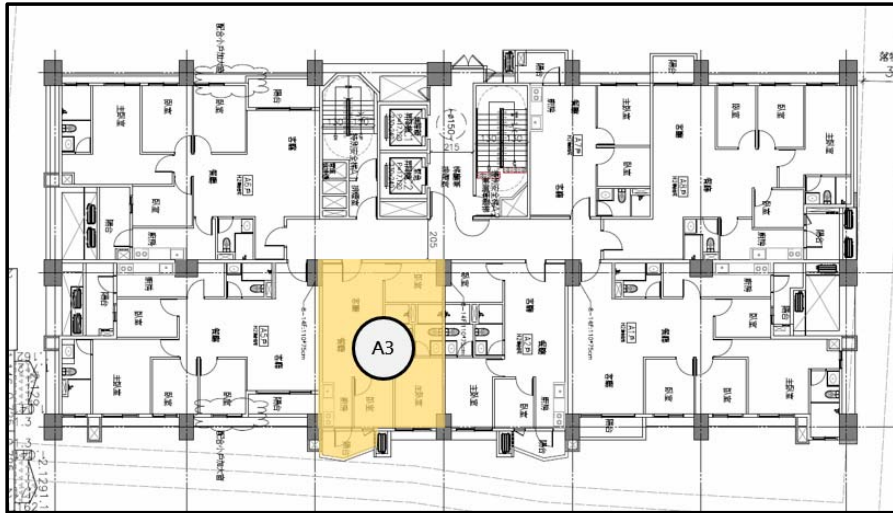


調整項目	條件	調整額(元)
樓層	B1	200,000
	B2	0
	B3	-100,000
	B4	-200,000
	B5	-300,000
車位尺寸 (cm×cm)	250×600	50,000
	250×550	0
	230×550	-100,000
柱位空間	有	0
	無	-50,000
停車難易度	普通	0
	稍難	-50,000
	較難	-100,000

十一、估價-更新後權利價值評估

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積(坪)
6F	A3	26.93



項目	條件	調整率
採光	極佳	2.5%
	佳	2.0%
	較佳	1.5%
	稍佳	1.0%
	普通	0.5%
	稍差	0.0%
面積	較差	-0.5%
	20坪以下	1.0%
	20坪-30坪	0.0%
	30坪-40坪	-1.0%
棟距	40坪-55坪	-2.0%
	佳	1.0%
	稍佳	0.0%
	普通	-1.0%
建物遮蔽	稍差	-2.0%
	無遮蔽	0.0%
	部分受遮蔽	-1.0%
車道影響	受遮蔽	-3.0%
	無影響	0.0%
受管委會空間影響	受影響	-1.0%
	無影響	0.0%
	略受影響	-2.0%
單層戶數	受影響	-3.0%
	4-5戶	1.0%
	6-8戶	0.0%
屋形	9-11戶	-1.0%
	方正	0.0%
轉管影響	略不方正	-0.5%
	無影響	0.0%
	受影響	-1.0%

樓層	效用比
1F	120.0%
2F	97.0%
3F	98.0%
4F	97.0%
5F	99.0%
6F	100.0%
7F	101.0%
8F	102.0%
9F	103.0%
10F	104.0%
11F	105.0%
12F	106.0%
13F	107.0%
14F	108.0%
15F	109.0%
16F	110.0%
17F	111.0%

十一、估價-更新後權利價值評估

更新後店鋪所選比較案例及修正因素：

項目	勘估標的 (更新後店鋪)	更新後店鋪 買賣比較標的一	更新後店鋪 買賣比較標的二	更新後店鋪 買賣比較標的三
地址	新北市新店區二十張路 (1F-店舖六)	新北市新店區 順德街 126 號	新北市新店區 中興路二段 225 號	新北市新店區 十四張路 391 號
社區名稱	--	禾禾好好	合環御景	波爾多
勘估日期	民國 111 年 12 月 5 日等多次	民國 112 年 3 月 20 日	民國 112 年 3 月 20 日	民國 112 年 3 月 20 日
價格日期	民國 112 年 3 月 20 日	民國 110 年 12 月 23 日	民國 111 年 4 月 26 日	民國 111 年 10 月 28 日
總價	--	6,425.00 萬元	7,400.00 萬元	3,250.00 萬元
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
總價	--	6,425.00 萬元	7,400.00 萬元	3,250.00 萬元
1F 單價	--	78.61 萬元/坪	99.77 萬元/坪	97.01 萬元/坪
2F 單價	--	--	--	--
夾層單價	--	--	--	67.91 萬元/坪
B1 單價	--	--	--	--
車位總價	--	830 萬元	500 萬元	285 萬元
總面積	39.42 坪	104.98 坪	85.86 坪	41.56 坪
1F 面積	39.42 坪	71.17 坪	69.16 坪	24.20 坪
2F 面積	--	--	--	--
夾層面積	--	--	--	9.09 坪
B1 面積	--	--	--	--
車位總面積	--	33.81 坪	16.70 坪	8.27 坪
(車位數量)	--	3 個	2 個	1 個
使用分區	第四種住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
比較標的樓層	1F	1F	1F	1F
建築樓層	17F	7F	20F	15F
建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡	新成屋	0.4 年	11.6 年	1.1 年
店舖邊間	角間	邊間	邊間	角間
店舖臨路情況	8M	10M	42M(含陸橋)	15M
店舖臨路面	一面	一面	一面	二面
道路種別	巷弄	一般道路	主幹道	一般道路
平均深度	12.50M	12.20M	13.94M	11.52M
交通條件	普通	普通	普通	稍優
公共設施	普通	較劣	普通	較劣
整體條件	普通	稍劣	較優	普通
公設比	34.91%	33.81%	27.73%	33.01%
1F 樓高	約 4.20M	約 5.60M	約 4.20M	約 4.87M
1F 面寬	約 6.65M	約 10.89M	約 11.08M	約 4.65M
備註	--	1、比較標的包含 2 個 B1 坡道平面式停車位、1 個 B2 坡道平面式停車位、依實價登錄登錄以共 830 萬元評估。 2、主要用途：商場。	1、比較標的包含 2 個 B1 坡道平面式停車位、依社區行情以共 500 萬元評估。 2、主要用途：一般零售業。	1、夾層面積約 9.09 坪，以地面單價 70%(約 67.91 萬元/坪)計算。 2、比較標的包含 1 個 B1 坡道平面式停車位、依實價登錄登錄以 285 萬元/個評估。 3、主要用途：店舖。
資料來源與其他說明	--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近期與勘估標的條件相近之店舖成交案例稀少難尋，故本次擴大範圍、屋齡及拉長價格日期區間搜尋，並參酌信義全球資產發佈之商辦平均單價進行價格日期因素修正，且依區域條件差異修正區域因素。



十一、估價-更新後權利價值評估

更新後店鋪所選比較案例及修正因素：

區域因素

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後店鋪 買賣比較標的一	調整 率	更新後店鋪 買賣比較標的二	調整率	更新後店鋪 買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	52M	0%	40M	0%	52M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	稍劣	+1%	普通	0%	稍劣	+1%
	市場、商場	普通	稍劣	+1%	普通	0%	稍劣	+1%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	稍劣	+1%	普通	0%	稍劣	+1%
	調整率小計			+3%		0%		+3%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	稍劣	+1%	普通	0%	稍劣	+1%
	重大建設計畫	普通	稍優	-2%	普通	0%	稍優	-2%
	發展趨勢	普通	稍優	-3%	普通	0%	稍優	-3%
	調整率小計			-4%		0%		-4%
其他	房地產供需情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			-1%		0%		-1%	

更新後店鋪買賣比較標的三，調整為以1F+夾層面積共33.29坪進行「總價與單價關係及面積適宜性」比較分析，調整率由-1.0%變為0.0%

個別因素

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後店鋪 買賣比較標的一	調整 率	更新後店鋪 買賣比較標的二	調整率	更新後店鋪 買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0.0%	鋼筋混凝土造	0.0%	鋼筋混凝土造	0.0%
	屋齡	新成屋	0.4 年	0.0%	11.6 年	+4.0%	1.1 年	0.0%
	總價與單價關係及面積適宜性	39.42 坪	71.17 坪	+2.0%	69.16 坪	+2.0%	33.29 坪	0.0%
	角邊間效益	角間	邊間	+0.5%	邊間	+0.5%	角間	0.0%
	格局	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	樓層位置	1F	1F	0.0%	1F	0.0%	1F	0.0%
	騎樓佔比	無騎樓面積登記	無騎樓面積登記	0.0%	無騎樓面積登記	0.0%	無騎樓面積登記	0.0%
	公設比例	34.91%	33.81%	0.0%	27.73%	-2.0%	33.01%	0.0%
	樓層高度	4.20M	5.60M	-3.0%	4.20M	0.0%	4.87M	-1.0%
	面寬	6.65M	10.89M	-2.0%	11.08M	-2.0%	4.65M	+1.0%
	車道影響	無影響	無影響	0.0%	無影響	0.0%	無影響	0.0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+2.0%	稍優	-1.0%	稍劣	+1.0%
	景觀	無	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%
	產品適宜性	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	管理狀況	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
道路條件	調整率小計			-0.5%		+1.5%		+1.0%
	面臨主要道路路寬	8M	10M	0.0%	42M(含陸橋)	-3.0%	15M	-2.0%
	店舖臨接道路路面	一面	一面	0.0%	一面	0.0%	二面	-1.0%
	道路權別	巷弄	一般道路	-1.0%	主幹道	-3.0%	一般道路	-1.0%
	道路鋪設	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	調整率小計			-1.0%		-6.0%		-4.0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站	小碧潭站		七張站		十四張站	
		約 650M	約 800M	0.0%	約 600M	0.0%	約 300M	-1.0%
	接近學校程度	大豐國小	大豐國小		北新國小		大豐國小	
		約 300M	約 1000M	+1.0%	約 500M	0.0%	約 1600M	+2.0%
	接近市場程度	全聯	全聯		家樂福		全聯	
		約 200M	約 850M	+1.0%	約 200M	0.0%	約 1400M	+2.0%
	接近公園程度	大豐公園	十四張歷史公園		綠港公園		秀朗清溪河濱公園	
		約 150M	約 500M	0.0%	約 450M	0.0%	約 200M	0.0%
	調整率小計			+2.0%		0.0%		+3.0%
	地勢	平坦	平坦	0.0%	平坦	0.0%	平坦	0.0%
週邊條件	日照	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	嫌惡設施有無	無	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%
	停車方便性	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	調整率小計			0.0%		0.0%		0.0%
	商業效益	普通	稍劣	+1.0%	稍優	-3.0%	稍劣	+1.0%
個別因素總調整率			1.5%		-7.5%		1.0%	

註：更新後店鋪買賣比較標的二「面臨主要道路路寬」扣除陸橋後約 22M。

十一、估價-更新後權利價值評估

更新後住宅所選比較案例及修正因素：

項目	勘估標的 (更新後住宅)	更新後住宅 買賣比較標的一	更新後住宅 買賣比較標的二	更新後住宅 買賣比較標的三
地址	新北市新店區二十張路 98 巷 (6F-A3)	新北市新店區二十張路 105 巷 36 號七樓	新北市新店區建國路 20 號三樓	新北市新店區中央路 32 號三樓
社區名稱		中寶雅藏	日日和	全陽大嘉
勘察日期	民國 111 年 12 月 5 日等多次	民國 112 年 7 月 15 日	民國 112 年 7 月 15 日	民國 112 年 7 月 15 日
價格日期	民國 112 年 3 月 20 日	民國 112 年 3 月 9 日	民國 112 年 4 月 11 日	民國 112 年 3 月 20 日
總價	--	1,943.00 萬元	1,580.00 萬元	2,200.00 萬元
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
交易價格	總價	1,943.00 萬元	1,580.00 萬元	2,200.00 萬元
	建坪單價	66.96 萬元/坪	64.49 萬元/坪	65.02 萬元/坪
	車位總價	180 萬元	140 萬元	250 萬元
面積	總面積	26.93 坪	26.88 坪	40.57 坪
	建物面積	26.93 坪	22.33 坪	29.99 坪
	車位總面積	--	3.95 坪	10.58 坪
	(車位數量)	--	1 個	1 個
使用分區	第四種住宅區	第四種住宅區	第四種住宅區	住宅區
比較標的樓層	6F	7F	3F	3F
建築樓層	17F	13F	13F	21F
建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡	新成屋	0.1 年	0.5 年	1.1 年
建物採光通風	一面	三面	三面	三面
社區出入口道路	6M	5M	22M	25M
社區臨路面	二面	二面	二面	二面
臨路面寬	6.5M	5.2M	8.7M	6.0M
道路種別	巷弄	巷弄	主幹道	主幹道
平均深度	7.8M	9.8M	4.9M	9.4M
交通條件	普通	普通	稍優	普通
公共設施	普通	普通	普通	稍劣
整體條件	普通	稍優	較優	較優
公設比	34.90%	34.98%	32.74%	34.88%
陽臺比	8.18%	11.24%	17.62%	6.62%
雨遮比	無雨遮面積登記	無雨遮面積登記	無雨遮面積登記	6.76%
樓高	約 3.40M	約 3.00M	約 3.60M	約 3.35M
備註	--	1、比較標的包含 1 個倉儲式停車位、依實價登錄登錄以 180 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個倉儲式停車位、依實價登錄登錄以 140 萬元/個評估。	1、比較標的包含 1 個 B4 坡道平面式停車位、依實價登錄登錄以 250 萬元/個評估。
資料來源與其他說明	--	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網	內政部不動產交易實價查詢服務網

註：因近期與勘估標的條件相近之住宅成交案例稀少，故本次擴大範圍搜尋，並依區域條件差異修正區域因素。



十一、估價-更新後權利價值評估

更新後住宅所選比較案例及修正因素：

區域因素

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅 買賣比較標的一	調整 率	更新後住宅 買賣比較標的二	調整率	更新後住宅 買賣比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	40M	40M	0%	40M	0%	52M	0%
	捷運便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公車便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	鐵路運輸便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	接近交流道程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	排水之良否	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
	地勢傾斜度	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
	災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
	調整率小計			0%		0%		0%
公共設施配置	學校	普通	普通	0%	普通	0%	稍劣	+1%
	市場、商場	普通	普通	0%	普通	0%	稍劣	+1%
	公園、廣場等	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	觀光遊憩設施	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	服務性設施	普通	普通	0%	普通	0%	稍劣	+1%
	調整率小計			0%		0%		+3%
發展潛力	區域利用成熟度	普通	普通	0%	普通	0%	稍劣	+1%
	重大建設計畫	普通	普通	0%	普通	0%	稍優	-2%
	發展趨勢	普通	普通	0%	普通	0%	稍優	-3%
	調整率小計			0%		0%		-4%
其他	房地產供需情形	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
區域因素總調整率			0%		0%		-1%	

無變動。

個別因素

主要項目	次要項目	勘估標的	更新後住宅 買賣比較標的一	調整 率	更新後住宅 買賣比較標的二	調整率	更新後住宅 買賣比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0.0%	鋼筋混凝土造	0.0%	鋼筋混凝土造	0.0%
	基地規模	1,252 坪	120 坪	+2.0%	105 坪	+2.0%	3,019 坪	-2.0%
	建材、建築設計	普通	稍劣	+2.0%	稍劣	+2.0%	稍優	-2.0%
	屋齡	新成屋	0.1 年	0.0%	0.5 年	0.0%	1.1 年	+1.0%
	總價與單價關係及面積適宜性	26.93 坪	26.33 坪	0.0%	22.33 坪	0.0%	29.99 坪	0.0%
	採光通風	一面	三面	-2.0%	三面	-2.0%	三面	-2.0%
	樓層位置	6F	7F	-1.0%	3F	+2.0%	3F	+2.0%
	公設比例	34.90%	34.98%	0.0%	32.74%	-1.0%	34.88%	0.0%
	景觀	無	部分面學校	-3.0%	無	0.0%	無	0.0%
	樓層高度	3.40M	3.00M	+2.0%	3.60M	-1.0%	3.35M	0.0%
	兩邊比	無兩邊面積登記	無兩邊面積登記	0.0%	無兩邊面積登記	0.0%	6.76%	+2.0%
	格局	方正	方正	0.0%	方正	0.0%	方正	0.0%
	視野	無遮蔽	無遮蔽	0.0%	無遮蔽	0.0%	無遮蔽	0.0%
	陽臺比	8.18%	11.24%	0.0%	17.62%	+1.0%	6.62%	0.0%
道路條件	調整率小計			+0.0%		+3.0%		-1.0%
	社區出入口道路路寬	6M	5M	0.0%	22M	-4.0%	25M	-4.0%
	臨接道路面	二面	二面	0.0%	二面	0.0%	二面	0.0%
	道路種別	巷弄	巷弄	0.0%	主幹道	-3.0%	主幹道	-3.0%
	道路鋪設	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	調整率小計			0.0%		-7.0%		-7.0%
接近條件	接近捷運程度	大坪林站 約 650M	大坪林站 約 750M	0.0%	七張站 約 400M	-1.0%	小碧潭站 約 800M	0.0%
	接近學校程度	大豐國小 約 300M	大豐國小 約 350M	0.0%	大豐國小 約 600M	0.0%	大豐國小 約 650M	0.0%
	接近市場程度	全聯 約 200M	全聯 約 300M	0.0%	建國市場 約 150M	0.0%	全聯 約 600M	+1.0%
	接近公園程度	大豐公園 約 150M	大豐公園 約 100M	0.0%	交通公園 約 400M	0.0%	大豐公園 約 400M	0.0%
	調整率小計			0.0%		-1.0%		+1.0%
	地勢	平坦	平坦	0.0%	平坦	0.0%	平坦	0.0%
週邊條件	日照	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	嫌惡設施有無	無	無	0.0%	無	0.0%	無	0.0%
	停車方便性	普通	普通	0.0%	普通	0.0%	普通	0.0%
	調整率小計			0.0%		0.0%		0.0%
其他	單層戶數	7 戶	3 戶	-2.0%	3 戶	-2.0%	6 戶	0.0%
個別因素總調整率			-2.0%		-7.0%		-7.0%	

十一、估價-更新後權利價值評估

- 4.請釐清說明表8-1合法建築物拆遷補償費用明細表補償總價計算方式(含各門牌號碼之拆除面積、補償面積、補償單價提列依據)。
- 5.合法建築物拆遷補償費用總計1億955萬8,978元，請實施者說明各結構補償單價估價過程及結果後提請討論。

回應：

本案更新前合法建物之拆遷補償費成本價格、殘值率、經濟耐用年數係參酌民國110年中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第四號公報推估而得，並依相關估價作業規範進行相關計算，計算過程及結果詳下頁所示：

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷補償費：

建號	門牌	產權面積		總樓層	層次	建築結構	建築完成日期	屋齡(年)	尚可使用年數	營造單價(元/坪)	建物價格殘值率	殘餘價值(元)
		m ²	坪									
1533	二十張路86號	113.35	34.29	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	983,884
1533	二十張路86號	43.99	13.31	5F	B1	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	381,836
1537	二十張路86號二樓	113.35	34.29	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	983,884
1534	二十張路86號三樓	113.35	34.29	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	983,884
1535	二十張路86號四樓	113.35	34.29	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	983,884
1536	二十張路86號五樓	113.35	34.29	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	983,884
1538	二十張路88號	109.29	33.06	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	948,643
1538	二十張路88號	47.61	14.40	5F	B1	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	413,257
1539	二十張路88號二樓	115.91	35.06	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,006,099
1540	二十張路88號三樓	115.91	35.06	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,006,099
1541	二十張路88號四樓	115.91	35.06	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,006,099
1542	二十張路88號五樓	115.91	35.06	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,006,099
1543	二十張路90號	110.30	33.36	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1544	二十張路90號二樓	110.30	33.36	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1545	二十張路90號三樓	110.30	33.36	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1546	二十張路90號四樓	110.30	33.36	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1547	二十張路90號五樓	110.30	33.36	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1548	二十張路92號	110.30	33.36	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1549	二十張路92號二樓	110.30	33.36	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1550	二十張路92號三樓	110.30	33.36	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1551	二十張路92號四樓	110.30	33.36	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1552	二十張路92號五樓	110.30	33.36	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1553	二十張路94號	110.30	33.36	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1554	二十張路94號二樓	110.30	33.36	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1555	二十張路94號三樓	110.30	33.36	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1556	二十張路94號四樓	110.30	33.36	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1557	二十張路94號五樓	110.30	33.36	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,378
1557	二十張路94號五樓	15.26	4.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	132,458
1558	二十張路96號	111.89	33.85	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	971,251
1559	二十張路96號二樓	111.89	33.85	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	971,251
1560	二十張路96號三樓	111.89	33.85	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	971,251
1561	二十張路96號四樓	111.89	33.85	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	971,251
1562	二十張路96號五樓	111.89	33.85	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	971,251
1562	二十張路96號五樓	15.26	4.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	132,458

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷補償費：

建號	門牌	產權面積		總樓層	層次	建築結構	建築完成日期	屋齡(年)	尚可使用年數	營造單價(元/坪)	建物價格 殘值率	殘餘價值(元)
		m ²	坪									
1617	二十張路98巷2弄1號	109.68	33.18	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	952,056
1618	二十張路98巷2弄1號二樓	110.30	33.37	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,438
1619	二十張路98巷2弄1號三樓	110.30	33.37	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,438
1620	二十張路98巷2弄1號四樓	110.30	33.37	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,438
1621	二十張路98巷2弄1號五樓	110.30	33.37	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	957,438
1621	二十張路98巷2弄1號五樓	17.50	5.29	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	151,901
1588	二十張路98巷2弄2號	99.84	30.20	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	866,649
1589	二十張路98巷2弄2號二樓	99.84	30.20	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	866,649
1590	二十張路98巷2弄2號三樓	99.84	30.20	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	866,649
1591	二十張路98巷2弄2號四樓	99.84	30.20	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	866,649
1592	二十張路98巷2弄2號五樓	99.84	30.20	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	866,649
1592	二十張路98巷2弄2號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275
1612	二十張路98巷2弄3號	118.07	35.72	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,024,889
1613	二十張路98巷2弄3號二樓	118.62	35.88	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1614	二十張路98巷2弄3號三樓	118.62	35.88	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1615	二十張路98巷2弄3號四樓	118.62	35.88	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1616	二十張路98巷2弄3號五樓	118.62	35.88	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1583	二十張路98巷2弄4號	98.40	29.76	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1584	二十張路98巷2弄4號二樓	98.40	29.76	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1585	二十張路98巷2弄4號三樓	98.40	29.76	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1586	二十張路98巷2弄4號四樓	98.40	29.76	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1587	二十張路98巷2弄4號五樓	98.40	29.76	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1587	二十張路98巷2弄4號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275
1578	二十張路98巷2弄6號	98.40	29.76	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1579	二十張路98巷2弄6號二樓	98.40	29.76	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1580	二十張路98巷2弄6號三樓	98.40	29.76	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1581	二十張路98巷2弄6號四樓	98.40	29.76	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1582	二十張路98巷2弄6號五樓	98.40	29.76	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1582	二十張路98巷2弄6號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275
1573	二十張路98巷2弄8號	98.40	29.76	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1574	二十張路98巷2弄8號二樓	98.40	29.76	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1575	二十張路98巷2弄8號三樓	98.40	29.76	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1576	二十張路98巷2弄8號四樓	98.40	29.76	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1577	二十張路98巷2弄8號五樓	98.40	29.76	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1577	二十張路98巷2弄8號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷補償費：

建號	門牌	產權面積		總樓層	層次	建築結構	建築完成日期	屋齡(年)	尚可使用年數	營造單價(元/坪)	建物價格殘值率	殘餘價值(元)
		m ²	坪									
1568	二十張路98巷2弄10號	98.40	29.76	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1569	二十張路98巷2弄10號二樓	98.40	29.76	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1570	二十張路98巷2弄10號三樓	98.40	29.76	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1571	二十張路98巷2弄10號四樓	98.40	29.76	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1572	二十張路98巷2弄10號五樓	98.40	29.76	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	854,078
1572	二十張路98巷2弄10號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275
1563	二十張路98巷2弄12號	99.76	30.18	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	865,883
1564	二十張路98巷2弄12號二樓	99.76	30.18	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	865,883
1565	二十張路98巷2弄12號三樓	99.76	30.18	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	865,883
1566	二十張路98巷2弄12號四樓	99.76	30.18	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	865,883
1567	二十張路98巷2弄12號五樓	99.76	30.18	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	865,883
1567	二十張路98巷2弄12號五樓	18.58	5.62	5F	瞭望台	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	161,275
1608	二十張路98巷2弄5號	118.07	35.72	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,024,889
1609	二十張路98巷2弄5號二樓	118.62	35.88	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1610	二十張路98巷2弄5號三樓	118.62	35.88	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
2534	二十張路98巷2弄5號四樓	118.62	35.88	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1611	二十張路98巷2弄5號五樓	118.62	35.88	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1603	二十張路98巷2弄7號	118.07	35.72	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,024,889
1604	二十張路98巷2弄7號二樓	118.62	35.88	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1605	二十張路98巷2弄7號三樓	118.62	35.88	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1606	二十張路98巷2弄7號四樓	118.62	35.88	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1607	二十張路98巷2弄7號五樓	118.62	35.88	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1598	二十張路98巷2弄9號	118.07	35.72	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,024,889
1599	二十張路98巷2弄9號二樓	118.62	35.88	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1600	二十張路98巷2弄9號三樓	118.62	35.88	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1601	二十張路98巷2弄9號四樓	118.62	35.88	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1602	二十張路98巷2弄9號五樓	118.62	35.88	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,029,663
1593	二十張路98巷2弄11號	152.42	46.11	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,322,988
1594	二十張路98巷2弄11號二樓	153.21	46.35	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,329,846
1595	二十張路98巷2弄11號三樓	153.21	46.35	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,329,846
1596	二十張路98巷2弄11號四樓	153.21	46.35	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,329,846
1597	二十張路98巷2弄11號五樓	153.21	46.35	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,329,846

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷補償費：

建號	門牌	產權面積		總樓層	層次	建築結構	建築完成日期	屋齡(年)	尚可使用年數	營造單價(元/坪)	建物價格殘值率	殘餘價值(元)
		m²	坪									
1637	二十張路98巷4號	145.54	44.03	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,263,319
1638	二十張路98巷4號二樓	145.54	44.03	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,263,319
1639	二十張路98巷4號三樓	145.54	44.03	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,263,319
1640	二十張路98巷4號四樓	145.54	44.03	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,263,319
1641	二十張路98巷4號五樓	145.54	44.03	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	1,263,319
1632	二十張路98巷6號	108.63	32.86	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1633	二十張路98巷6號二樓	108.63	32.86	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1634	二十張路98巷6號三樓	108.63	32.86	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1635	二十張路98巷6號四樓	108.63	32.86	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1636	二十張路98巷6號五樓	108.63	32.86	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1627	二十張路98巷8號	108.63	32.86	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1628	二十張路98巷8號二樓	108.63	32.86	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1629	二十張路98巷8號三樓	108.63	32.86	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1630	二十張路98巷8號四樓	108.63	32.86	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1631	二十張路98巷8號五樓	108.63	32.86	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	942,912
1622	二十張路98巷10號	110.18	33.33	5F	1F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	956,351
1623	二十張路98巷10號二樓	110.18	33.33	5F	2F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	956,351
1624	二十張路98巷10號三樓	110.18	33.33	5F	3F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	956,351
1625	二十張路98巷10號四樓	110.18	33.33	5F	4F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	956,351
1626	二十張路98巷10號五樓	110.18	33.33	5F	5F	鋼筋混凝土造	75/4/26	36.9	13.1	96,000	29.89%	956,351
合計	110筆	12,621.92	3,818.13									109,558,978

十一、估價-更新後權利價值評估

6.合法建築物拆遷安置費用總計1億1,115萬7,585元，請實施者補充個別樓層、性質等對應之租金單價、估價過程及結果後提請討論。

回應：

本案拆遷安置費(租金補貼)係依據本所選取區域周邊個別條件相近之產品成租行情，並經比較法調整後，決定更新前店鋪比準戶(二十張路90號)租金為1,600元/坪/月、更新前住家比準戶(二十張路90號三樓)租金為800元/坪/月，並考量垂直效用比及位置差異，決定更新前各區分所有建物之合理租金單價，並作為計算拆遷補償費(租金補貼)之依據，計算結果如下頁所示：

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷安置費：

建號	建物門牌	建物 面積(坪)	車位 面積(坪)	車位 數量(個)	建物 總面積(坪)	建材	層數	層次	水平 調整率	樓層別 效用比	綜合 效用比	比準租金 單價 (元/坪/月)	評估建物 租金單價 (元/坪/月)	評估車位 月租金 (元/個/月)
1533	二十張路86號	29.75	4.54	1	34.29	鋼筋混凝土	5F	1F	102.5%	100.0%	102.5%	1,600	1,640	5,000
		13.31	0.00	0	13.31	鋼筋混凝土	5F	B1	102.5%	25.0%	25.6%	1,600	410	-
1537	二十張路86號二樓	34.29	0.00	0	34.29	鋼筋混凝土	5F	2F	102.5%	101.0%	103.5%	800	830	-
1534	二十張路86號三樓	34.29	0.00	0	34.29	鋼筋混凝土	5F	3F	102.5%	100.0%	102.5%	800	820	-
1535	二十張路86號四樓	34.29	0.00	0	34.29	鋼筋混凝土	5F	4F	102.5%	99.0%	101.5%	800	810	-
1536	二十張路86號五樓	34.29	0.00	0	34.29	鋼筋混凝土	5F	5F	102.5%	99.0%	101.5%	800	810	-
1538	二十張路88號	33.06	0.00	0	33.06	鋼筋混凝土	5F	1F	102.0%	100.0%	102.0%	1,600	1,630	-
		14.40	0.00	0	14.40	鋼筋混凝土	5F	B1	102.0%	25.0%	25.5%	1,600	410	-
1539	二十張路88號二樓	35.06	0.00	0	35.06	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1540	二十張路88號三樓	35.06	0.00	0	35.06	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1541	二十張路88號四樓	35.06	0.00	0	35.06	鋼筋混凝土	5F	4F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1542	二十張路88號五樓	35.06	0.00	0	35.06	鋼筋混凝土	5F	5F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1543	二十張路90號	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	1F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1544	二十張路90號二樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1545	二十張路90號三樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1546	二十張路90號四樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	4F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1547	二十張路90號五樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	5F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1548	二十張路92號	28.83	4.54	1	33.36	鋼筋混凝土	5F	1F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	5,000
1549	二十張路92號二樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1550	二十張路92號三樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1551	二十張路92號四樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	4F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1552	二十張路92號五樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	5F	102.0%	99.0%	101.0%	800	810	-
1553	二十張路94號	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	1F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1554	二十張路94號二樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1555	二十張路94號三樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1556	二十張路94號四樓	33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	4F	102.0%	99.0%	101.0%	800	810	-
		33.36	0.00	0	33.36	鋼筋混凝土	5F	5F	102.0%	99.0%	101.0%	800	810	-
1557	二十張路94號五樓	4.62	0.00	0	4.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	102.0%	99.0%	101.0%	800	810	-
1558	二十張路96號	29.31	4.54	1	33.85	鋼筋混凝土	5F	1F	101.0%	100.0%	101.0%	800	810	5,000
1559	二十張路96號二樓	33.85	0.00	0	33.85	鋼筋混凝土	5F	2F	101.0%	101.0%	102.0%	800	820	-
1560	二十張路96號三樓	33.85	0.00	0	33.85	鋼筋混凝土	5F	3F	101.0%	100.0%	101.0%	800	810	-
1561	二十張路96號四樓	33.85	0.00	0	33.85	鋼筋混凝土	5F	4F	103.0%	99.0%	102.0%	800	820	-
		33.85	0.00	0	33.85	鋼筋混凝土	5F	5F	103.0%	99.0%	102.0%	800	820	-
1562	二十張路96號五樓	4.62	0.00	0	4.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	103.0%	99.0%	102.0%	800	820	-

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷安置費：

建號	建物門牌	建物 面積(坪)	車位 面積(坪)	車位 數量(個)	建物 總面積(坪)	建材	層數	層次	水平 調整率	樓層別 效用比	綜合 效用比	比準租金 單價 (元/坪/月)	評估建物 租金單價 (元/坪/月)	評估車位 月租金 (元/個/月)
1617	二十張路98巷2弄1號	33.18	0.00	0	33.18	鋼筋混凝土	5F	1F	100.5%	120.0%	120.6%	800	960	-
1618	二十張路98巷2弄1號二樓	33.37	0.00	0	33.37	鋼筋混凝土	5F	2F	100.5%	101.0%	101.5%	800	810	-
1619	二十張路98巷2弄1號三樓	33.37	0.00	0	33.37	鋼筋混凝土	5F	3F	100.5%	100.0%	100.5%	800	800	-
1620	二十張路98巷2弄1號四樓	33.37	0.00	0	33.37	鋼筋混凝土	5F	4F	100.5%	99.0%	99.5%	800	800	-
1621	二十張路98巷2弄1號五樓	33.37	0.00	0	33.37	鋼筋混凝土	5F	5F	100.5%	99.0%	99.5%	800	800	-
		5.29	0.00	0	5.29	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	100.5%	99.0%	99.5%	800	800	-
1588	二十張路98巷2弄2號	30.20	0.00	0	30.20	鋼筋混凝土	5F	1F	100.0%	120.0%	120.0%	800	960	-
1589	二十張路98巷2弄2號二樓	30.20	0.00	0	30.20	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1590	二十張路98巷2弄2號三樓	30.20	0.00	0	30.20	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1591	二十張路98巷2弄2號四樓	30.20	0.00	0	30.20	鋼筋混凝土	5F	4F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1592	二十張路98巷2弄2號五樓	30.20	0.00	0	30.20	鋼筋混凝土	5F	5F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1612	二十張路98巷2弄3號	35.72	0.00	0	35.72	鋼筋混凝土	5F	1F	98.0%	120.0%	117.6%	800	940	-
1613	二十張路98巷2弄3號二樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1614	二十張路98巷2弄3號三樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1615	二十張路98巷2弄3號四樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1616	二十張路98巷2弄3號五樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1583	二十張路98巷2弄4號	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1584	二十張路98巷2弄4號二樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1585	二十張路98巷2弄4號三樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1586	二十張路98巷2弄4號四樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1587	二十張路98巷2弄4號五樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1578	二十張路98巷2弄6號	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1579	二十張路98巷2弄6號二樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1580	二十張路98巷2弄6號三樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1581	二十張路98巷2弄6號四樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1582	二十張路98巷2弄6號五樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1573	二十張路98巷2弄8號	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1574	二十張路98巷2弄8號二樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1575	二十張路98巷2弄8號三樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1576	二十張路98巷2弄8號四樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1577	二十張路98巷2弄8號五樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷安置費：

建號	建物門牌	建物 面積(坪)	車位 面積(坪)	車位 數量(個)	建物 總面積(坪)	建材	層數	層次	水平 調整率	樓層別 效用比	綜合 效用比	比準租金 單價 (元/坪/月)	評估建物 租金單價 (元/坪/月)	評估車位 月租金 (元/個/月)
1568	二十張路98巷2弄10號	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1569	二十張路98巷2弄10號二樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1570	二十張路98巷2弄10號三樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1571	二十張路98巷2弄10號四樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1572	二十張路98巷2弄10號五樓	29.76	0.00	0	29.76	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1563	二十張路98巷2弄12號	30.18	0.00	0	30.18	鋼筋混凝土	5F	1F	99.5%	120.0%	119.4%	800	960	-
1564	二十張路98巷2弄12號二樓	30.18	0.00	0	30.18	鋼筋混凝土	5F	2F	99.5%	101.0%	100.5%	800	800	-
1565	二十張路98巷2弄12號三樓	30.18	0.00	0	30.18	鋼筋混凝土	5F	3F	99.5%	100.0%	99.5%	800	800	-
1566	二十張路98巷2弄12號四樓	30.18	0.00	0	30.18	鋼筋混凝土	5F	4F	99.5%	99.0%	98.5%	800	790	-
1567	二十張路98巷2弄12號五樓	30.18	0.00	0	30.18	鋼筋混凝土	5F	5F	99.5%	99.0%	98.5%	800	790	-
		5.62	0.00	0	5.62	鋼筋混凝土	5F	瞭望台	99.5%	99.0%	98.5%	800	790	-
1608	二十張路98巷2弄5號	35.72	0.00	0	35.72	鋼筋混凝土	5F	1F	98.0%	120.0%	117.6%	800	940	-
1609	二十張路98巷2弄5號二樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1610	二十張路98巷2弄5號三樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
2534	二十張路98巷2弄5號四樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1611	二十張路98巷2弄5號五樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1603	二十張路98巷2弄7號	35.72	0.00	0	35.72	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1604	二十張路98巷2弄7號二樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1605	二十張路98巷2弄7號三樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1606	二十張路98巷2弄7號四樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1607	二十張路98巷2弄7號五樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1598	二十張路98巷2弄9號	35.72	0.00	0	35.72	鋼筋混凝土	5F	1F	99.0%	120.0%	118.8%	800	950	-
1599	二十張路98巷2弄9號二樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	2F	99.0%	101.0%	100.0%	800	800	-
1600	二十張路98巷2弄9號三樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	3F	99.0%	100.0%	99.0%	800	790	-
1601	二十張路98巷2弄9號四樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	4F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1602	二十張路98巷2弄9號五樓	35.88	0.00	0	35.88	鋼筋混凝土	5F	5F	99.0%	99.0%	98.0%	800	780	-
1593	二十張路98巷2弄11號	46.11	0.00	0	46.11	鋼筋混凝土	5F	1F	98.5%	120.0%	118.2%	800	950	-
1594	二十張路98巷2弄11號二樓	46.35	0.00	0	46.35	鋼筋混凝土	5F	2F	98.5%	101.0%	99.5%	800	800	-
1595	二十張路98巷2弄11號三樓	46.35	0.00	0	46.35	鋼筋混凝土	5F	3F	98.5%	100.0%	98.5%	800	790	-
1596	二十張路98巷2弄11號四樓	46.35	0.00	0	46.35	鋼筋混凝土	5F	4F	98.5%	99.0%	97.5%	800	780	-
1597	二十張路98巷2弄11號五樓	46.35	0.00	0	46.35	鋼筋混凝土	5F	5F	98.5%	99.0%	97.5%	800	780	-

十一、估價-更新後權利價值評估

合法建物拆遷安置費：

建號	建物門牌	建物面積(坪)	車位面積(坪)	車位數量(個)	建物總面積(坪)	建材	層數	層次	水平調整率	樓層別效用比	綜合效用比	比準租金單價(元/坪/月)	評估建物租金單價(元/坪/月)	評估車位月租金(元/個/月)
1637	二十張路98巷4號	44.03	0.00	0	44.03	鋼筋混凝土	5F	1F	101.0%	120.0%	121.2%	800	970	-
1638	二十張路98巷4號二樓	44.03	0.00	0	44.03	鋼筋混凝土	5F	2F	101.0%	101.0%	102.0%	800	820	-
1639	二十張路98巷4號三樓	44.03	0.00	0	44.03	鋼筋混凝土	5F	3F	101.0%	100.0%	101.0%	800	810	-
1640	二十張路98巷4號四樓	44.03	0.00	0	44.03	鋼筋混凝土	5F	4F	101.0%	99.0%	100.0%	800	800	-
1641	二十張路98巷4號五樓	44.03	0.00	0	44.03	鋼筋混凝土	5F	5F	101.0%	99.0%	100.0%	800	800	-
1632	二十張路98巷6號	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	1F	101.0%	120.0%	121.2%	800	970	-
1633	二十張路98巷6號二樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	2F	101.0%	101.0%	102.0%	800	820	-
1634	二十張路98巷6號三樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	3F	101.0%	100.0%	101.0%	800	810	-
1635	二十張路98巷6號四樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	4F	101.0%	99.0%	100.0%	800	800	-
1636	二十張路98巷6號五樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	5F	101.0%	99.0%	100.0%	800	800	-
1627	二十張路98巷8號	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	1F	100.0%	120.0%	120.0%	800	960	-
1628	二十張路98巷8號二樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	2F	100.0%	101.0%	101.0%	800	810	-
1629	二十張路98巷8號三樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	3F	100.0%	100.0%	100.0%	800	800	-
1630	二十張路98巷8號四樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	4F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1631	二十張路98巷8號五樓	32.86	0.00	0	32.86	鋼筋混凝土	5F	5F	100.0%	99.0%	99.0%	800	790	-
1622	二十張路98巷10號	33.33	0.00	0	33.33	鋼筋混凝土	5F	1F	100.5%	120.0%	120.6%	800	960	-
1623	二十張路98巷10號二樓	33.33	0.00	0	33.33	鋼筋混凝土	5F	2F	100.5%	101.0%	101.5%	800	810	-
1624	二十張路98巷10號三樓	33.33	0.00	0	33.33	鋼筋混凝土	5F	3F	100.5%	100.0%	100.5%	800	800	-
1625	二十張路98巷10號四樓	33.33	0.00	0	33.33	鋼筋混凝土	5F	4F	100.5%	99.0%	99.5%	800	800	-
1626	二十張路98巷10號五樓	33.33	0.00	0	33.33	鋼筋混凝土	5F	5F	100.5%	99.0%	99.5%	800	800	-
		3,804.52	13.61	3	3,818.13									

四、提請討論一分配結果

項次	議題	說明
十二	分配結果	1.有關本案參與分配者、不能分配者及不願分配者人數合計有誤，請實施者釐清說明後提請討論。

回應：

- 本案最小分配單元價值為9,029,726元。所有權人共155人，參與分配者共128人，領取現金補償共27人。
- 共**36位**所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，屬不能分配者。
 - 12位採合併分配、1位與實施者協議後參與分配，**計13位參與選配**
 - **23位領取現金補償**(其中7位有表達不願參與權利變換)
- 不願參與權利變換分配，領取現金補償者
 - 11位所有權人表示不願參與權利變換分配(**4位**達最小分配單元價值，7位未達最小分配單元價值)
- 已配合修正相關統計數字。

四、提請討論一分配結果

項次	議題	說明
十二	分配結果	2. 本案計36人未達最小分配面積單元(12位採合併選配、1位與實施者協議後參與選配、23位領取現金補償)，有關領取更新前權利價值之補償金部分，請實施者說明是否妥予告知住戶相關權利。

回應：

- 本案領取現金補償共27人，其中23人為未達最小分配單元價值屬不能參與分配且未合併或協議參與分配。另4人為周○娟、林○明、林○東、蔡○枝屬已達最小分配單元價值而不願參與分配，故領取現金補償合計共27人。
- 選配結果皆已通知所有權人，有關領取現金補償者，亦於通知單上說明。

四、提請討論一分配結果

項次	議題	說明
十二	分配結果	3.有關計畫書第 15 章所載領取現金補償人數與第 16 章所載不一致部分，請實施者釐清後說明。

回應：

- 本案領取現金補償共27人，其中23人為未達最小分配單元價值屬不能參與分配且未合併或協議參與分配。另4人為周○娟、林○明、林○東、蔡○枝屬已達最小分配單元價值而不願參與分配，故領取現金補償合計共27人。
- 已重新釐清修正第 15 章與第 16 章所載內容一致。

四、提請討論一分配結果

項次	議題	說明
十二	分配結果	4.本案最小分配單元價值 902 萬 9,726元，經查尚符「新北市都市更新審議原則」規定檢討，請實施者說明後提請討論。

回應：

■ 本案銷坪係數

$$= 1 + (\text{共用部分總面積} \div \text{主建物面積}) = 1 + (10,853.92 \div 18,568.44) = 1.58$$

■ 最小分配面積

$$= \text{室內面積} 30.12\text{m}^2 \times \text{本案銷坪係數} \times 0.3025 = 30.12\text{m}^2 \times 1.58 \times 0.3025 = 14.40\text{坪}$$

■ 最小分配價值

$$= \text{最小分配面積} \times \text{二樓以上平均單價} = 14.40\text{坪} \times 627,064\text{元} = 9,029,726\text{元}$$

四、提請討論—共同負擔比率

項次	議題	說明
十三	共同負擔比率	共同負擔比率前次為 50.17%，本次修正後為 46.88%，請實施者說明修正情形後提請討論。


回應：

- 1.本案共同負擔項目及費用依「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」計算提列
- 2.另配合委員審查意見刪除部分項目及順修相關財務計畫費用，共同負擔已下修為46.88%，應屬合理。


五、實施者自提變更

議題一：實施者變更

- 本案更新會於114年6月28日召開第二屆第5次會員大會，經投票表決通過，實施者將由更新會變更為「安眾建設股份有限公司」。
- 目前已取得80%以上同意書，新舊實施者已於114年10月16完成相關文件公證程序。後續將辦理公聽會周知相關權利人，並向主管機關申請變更實施者。



臺灣台北地方法院所屬
民間公證人重慶聯合事務所



信譽比財富寶貴，人格比金銀可貴

本所致力追求專業化、人性化、多元化的公證服務，並以提昇辦證品質及公證法學研究，暨建立公平、客觀與彰顯公平正義之信譽為經營目標

台北市中正區100重慶南路1段121號7樓之1（東方大樓）
服務專線：02-2388-8688（代表號）
傳真號碼：02-2331-8361
網址：http://www.notary-public.com.tw
E-mail：23888688@notary-public.com.tw
The CHUNG CHING United Notary Public Office
of Taiwan Taipei District Court, R. O. C.
7F-1, No. 121, Sec. 1, Chungching S. Rd.,
Taipei, Taiwan 100, R. O. C.

□公證 □認證

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所

查詢電話：02-2388-8688 傳真：02-2331-8361

地址：台北市中正區100重慶南路1段121號7樓之1

公證書 正本

114年度北院民公證字第001853號

一、請求人：

立同意書人(甲方)：安眾建設股份有限公司 統一編號：24763148

登記：臺北市松山區南京東路3段278號11樓；

通訊：台北市中山區長安東路二段101號3樓

法定代理人：涂豪霖男 民國72年11月17日生 身分證字號：C121161154

臺北市松山區南京東路3段278號11樓

立同意書人(乙方)：新北市新店區大豐段239地號等12筆(原13筆)土地都市更新會
統一編號：87542642

新北市新店區二十張路98巷2弄10號4樓

代表人：張志遠男 民國65年12月24日生 身分證字號：F124018546

新北市新店區二十張路98巷2弄10號4樓

二、保證人或見證人：無。

三、請求公證事項之法律行為或私權事實：變更實施者同意書

四、公證人實際體驗情形：

(一)請求人對公證內容之陳述：

上開請求人間，因變更實施者同意書事件，訂立如後附同意書。雙方陳明對於同意書條款，已獲同意願互相遵守，切實履行，請求予以公證。

(二)公證人所見狀況及其他實際體驗之方法與結果：

- 1、請求人表示擬就後附之同意書請求准予公證。
- 2、請求人所提身分證明文件及相關證件，經核與其身分與同意書內容尚屬相符。
- 3、經公證人依公證法第36條規定開明同意書約定之法律意義及效果後，請求人均表示瞭解及承認後附同意書內容與其真意相符，並簽名或蓋章。

五、實施者自提變更

五、公證之本旨及依據法條：

公證人審查與同意書有關之文件，及在場人之身分證明等，均屬相符，乃據當事人陳述所協議之事項，作成本公證書並將同意書附綴於後，本公證書經公證人朗讀或交由請求人間覽確認無誤後，由請求人在公證書簽名或蓋章，承認為其行為。爰依公證法第貳條第壹項第捌拾條之規定予以公證。

本公證書於中華民國壹佰壹拾肆年壹拾月壹拾陸日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所作成。

本公證書經下列在場人承認無誤簽名或蓋章於後

請求人：

立同意書人(甲方)：安眾建設股份有限公司

法定代理人：涂豪霖

立同意書人(乙方)：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會

代表人：張志遠

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人

謝永誌

本正本於中華民國壹佰壹拾肆年壹拾月壹拾陸日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所照原本作成，交付與請求人收執。

臺灣臺北地方法院所屬民間公證人

謝永誌

變更實施者同意書

立同意書人

新實施者：安眾建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

原實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會 (以下簡稱乙方)

乙方同意將「擬訂新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新事業計畫案」之實施者變更為甲方，甲方同意承受乙方對主管機關及相關權利關係人之承諾與應盡之義務，本同意書應經公證，恐口無憑，特立此書。

此致
新北市政府都市更新處

立同意書人(甲方)：安眾建設股份有限公司

代表人：涂豪霖

統一編號：24763148

電話：02-2731-7568

營業登記地址：臺北市松山區南京東路三段 278 號 11 樓

通訊地址：台北市中山區長安東路二段 101 號 3 樓

立同意書人(乙方)：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆

(原 13 筆)土地都市更新會

代表人：張志遠

統一編號：87542642

電話：0939-616-383

地址：新北市新店區二十張路 98 巷 2 弄 10 號 4 樓

中華民國 114 年 10 月 16 日

中華民國 114 年 月 日

實施者變更切結書

茲有基地座落「新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地」辦理都市更新事宜。因業務需要依法辦理都市更新實施者變更說明如下：

原申請實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會(以下簡稱甲方)

變更後新任實施者：安眾建設股份有限公司(以下簡稱乙方)

切結事項：甲方已取得之都市更新相關核准文件及時效，同意移轉予乙方。

此致

新北市政府

原申請實施者：新北市新店區大豐段 239 地號等 12 筆(原 13 筆)土地都市更新會

代表人：張志遠

統一編號：87542642

地址：新北市新店區二十張路 98 巷 2 弄 10 號 4 樓

電話：0939-616-383

變更後新任實施者：安眾建設股份有限公司

負責人：涂豪霖

統一編號：24763148

營業登記地址：臺北市松山區南京東路三段 278 號 11 樓

通訊地址：台北市中山區長安東路二段 101 號 3 樓

電話：02-2731-7568

中華民國 114 年 10 月 16 日

中華民國 114 年 月 日

簡報結束
