

變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

- 說明：一、本案事業計畫業經新北市政府民國111年7月7日新北府城更字第1114677681號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用民國108年1月30日修正公布前(下同)之規定。
- 二、依「都市更新條例」第19條、第29條及「都市更新條例施行細則」第6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、公聽會資訊請上網頁(<https://hercci.com/計畫個案/蘆洲九芎段開發案/>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。
- 五、開會日期：中華民國112年3月31日(星期五)下午2時30分
- 六、開會地點：新北市蘆洲區和平路121巷8弄46號

實施者：益琦建設股份有限公司

聯絡住址：臺北市大安區大安路二段 66 號 12 樓

聯絡電話：(02) 2706-3858



中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 2 0 日

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

益琦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案」於民國112年3月31日舉辦公聽會，並依「都市更新條例施行細則」第六條規定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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

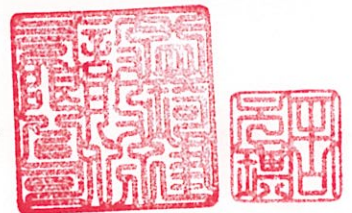
本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國112年3月14日、3月15日、3月16日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://hercci.com/計畫個案/蘆洲九芎段開發案/>)周知、張貼公告於當地里辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項變更(第一次)都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國112年3月31日(星期五)下午2時30分在新北市蘆洲區和平路121巷8弄46號舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：益琦建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市大安區大安路二段 66 號 12 樓

聯絡電話：(02) 2706-3858



中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 2 0 日

「變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地 都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案」公聽會開會通知單

聯絡地址：臺北市大安區大安路二段 66 號 12 樓

聯絡人：薛宏志

聯絡電話：(02) 2706-3858

受文者：益琦建設股份有限公司

速別：普通

發文日期：中華民國 112 年 3 月 20 日

發文字號：弘城(更)字第 11203205001 號

附件：開會地點位置圖、公聽會簡報、公聽會傳單

開會事由：「變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案」(以下稱本案)公聽會

開會時間：中華民國 112 年 3 月 31 日(星期五)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市蘆洲區和平路 121 巷 8 弄 46 號

出席單位(人員)：如正本

說明：

- 一、本案事業計畫業經新北市政府民國 111 年 7 月 7 日新北府城更字第 1114677681 號函准予核定實施，依都市更新條例第 86 條規定本案得適用民國 108 年 1 月 30 日修正公布前(下同)之規定。
- 二、本案依「都市更新條例」第 19 條、第 29 條規定舉辦公聽會，擬具變更(第一次)都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 三、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第 6 條規定，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(另以平信寄送)。
- 四、公聽會資訊請上網頁(<https://hercci.com/>計畫個案/蘆洲九芎段開發案/)查詢。
- 五、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，實施者並於每週一至週五(9:00 至 17:00)於益琦建設股份有限公司(臺北市大安區大安路二段 66 號 12 樓)提供諮詢服務。
- 六、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。
- 七、因應「嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)」疫情防治措施，為維護參與人員健康安全，請自備口罩並全程配戴或保持社交距離。

實施者：益琦建設股份有限公司



正本：新北市政府都市更新處、新北市蘆洲區公所、新北市蘆洲區中路里里長(以上皆附公聽會傳單)、新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：益琦建設股份有限公司、林秀芬建築師事務所、弘傑城市開發股份有限公司、中信不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中泰不動產估價師聯合事務所

備註：本會議通知及附件與申請分配公文及其附件以掛號附回執(雙掛號)一併寄出

附件:開會地點位置圖



更新單元範圍

變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地 都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：益琦建設股份有限公司
都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司
建築設計：林秀芬建築師事務所
鑑價單位：中信不動產估價師聯合事務所
麗業不動產估價師聯合事務所
中泰不動產估價師聯合事務所

112年3月31日

本案事業計畫業經新北市政府111年7月7日新北府城更字第1114677681號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用108年1月30日修正公布前(下同)之規定。

都市更新條例第19條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第22條：

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，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2/3，併其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例第29條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發佈實施後擬具權利變換計畫，依第19條規定程序辦理，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第6條：

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

更新案實施者：益琦建設股份有限公司

符合都市更新條例第14條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.本案「擬訂新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地都市更新事業計畫案」業經新北市政府民國111年7月7日新北府城更字第1114677681號函核定實施。

2.辦理變更(第一次)都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫

- 112年3月14日至3月16日報紙刊登
- 112年3月20日張貼公告於蘆洲區中路里公佈欄
- 112年3月20日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年3月31日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑城市開發股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

土地及專家學者代表：新北市都市更新及爭議處理審議會 汪俊男委員

當地居民代表：新北市蘆洲區中路里里長

合法建築物所有權人及相關權利人

變更(第一次)新北市蘆洲區九芎段
697地號等7筆土地
都市更新事業計畫案

建築設計變更
林秀芬建築師事務所

變更前

變更後

五、建築計畫

5-1 面積計算表

變更後說明:
總樓地板面積增加
開挖率增加

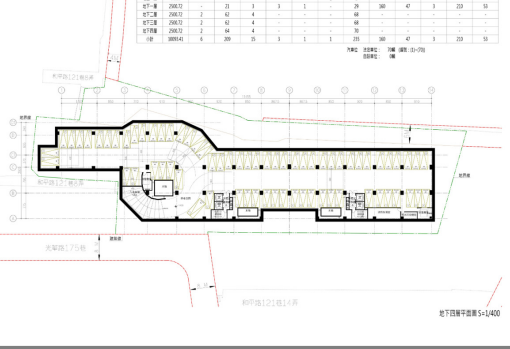
五、建築計畫

5-1 面積計算表

變更前

變更後

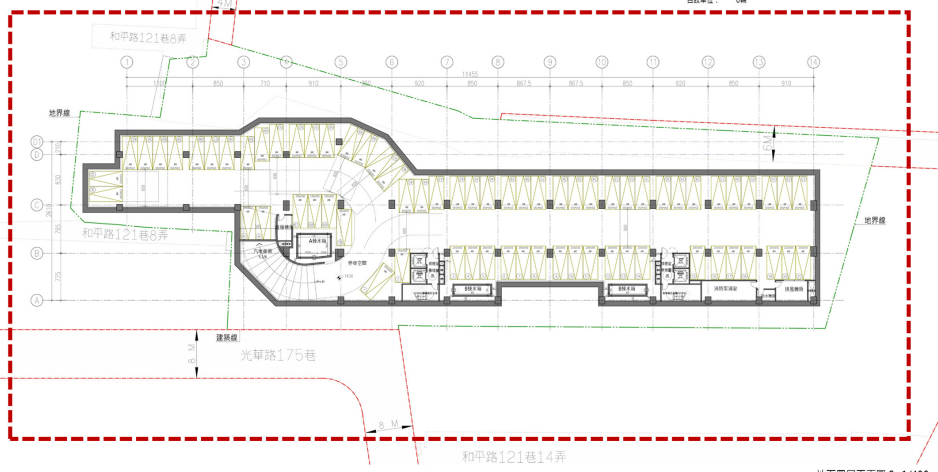
7-1 各層平面圖



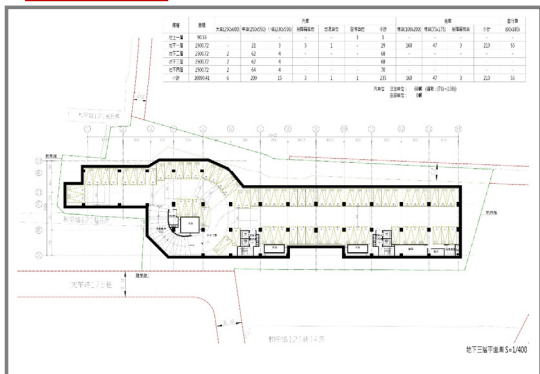
變更後說明:
建物服務核配置調整, 相關結構機電併同修正

七、設計圖面

7-1 各層平面圖



變更前

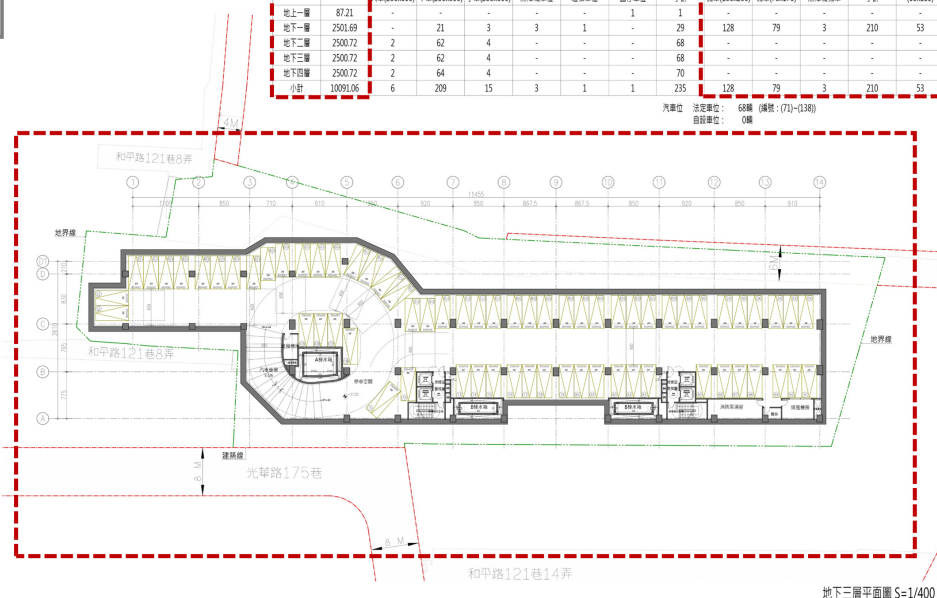


變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

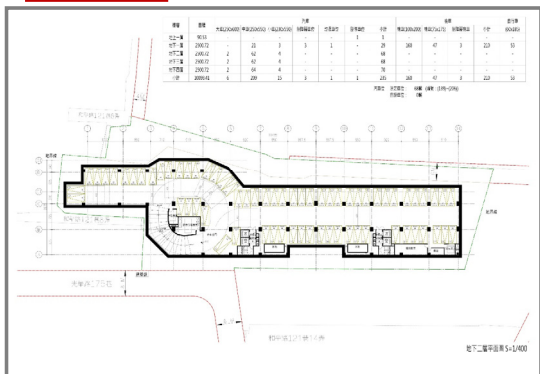
變更後

樓層	面積	汽機車					小計	機車			自行車 (60x185)
		大車(250x600)	中車(250x550)	小車(230x550)	無障礙車位	位板車位		無障礙車位	位板車位	小計	
地上一層	87.21	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
地下二層	2501.69	21	3	3	1	29	128	79	3	210	
地下三層	2500.72	62	4	-	-	68	-	-	-	-	
地下四層	2500.72	64	4	-	-	70	-	-	-	-	
小計	10091.06	209	15	3	1	235	128	79	3	210	

汽機車 法定車位：68輛 (編號：(71)-(138))
自行車車位：0輛



變更前

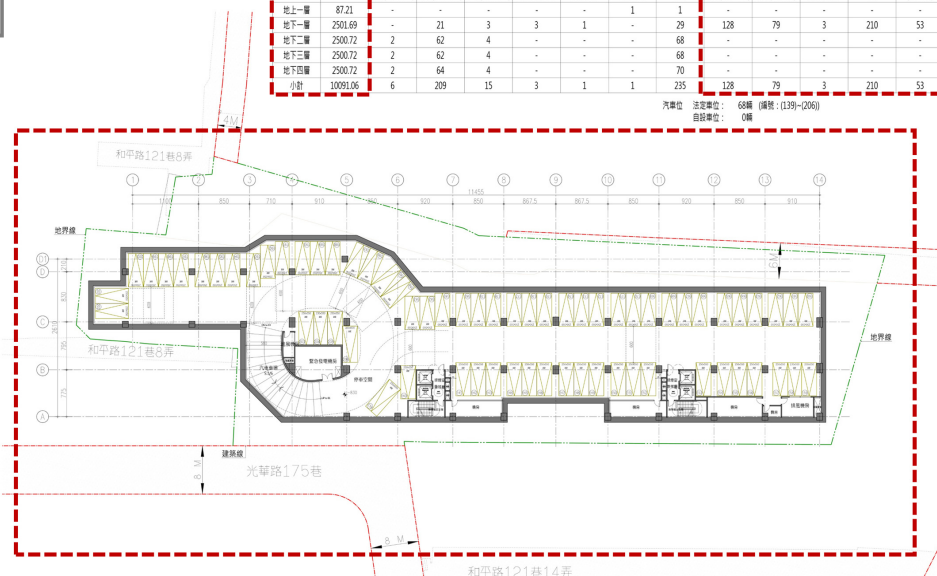


變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

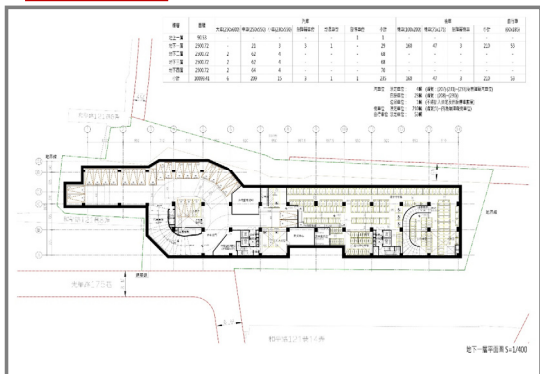
變更後

樓層	面積	汽機車					小計	機車			自行車 (60x185)
		大車(250x600)	中車(250x550)	小車(230x550)	無障礙車位	位板車位		無障礙車位	位板車位	小計	
地上一層	87.21	-	-	-	-	1	1	-	-	-	
地下二層	2501.69	21	3	3	1	29	128	79	3	210	
地下三層	2500.72	62	4	-	-	68	-	-	-	-	
地下四層	2500.72	64	4	-	-	70	-	-	-	-	
小計	10091.06	209	15	3	1	235	128	79	3	210	

汽機車 法定車位：68輛 (編號：(139)-(200))
自行車車位：0輛



變更前

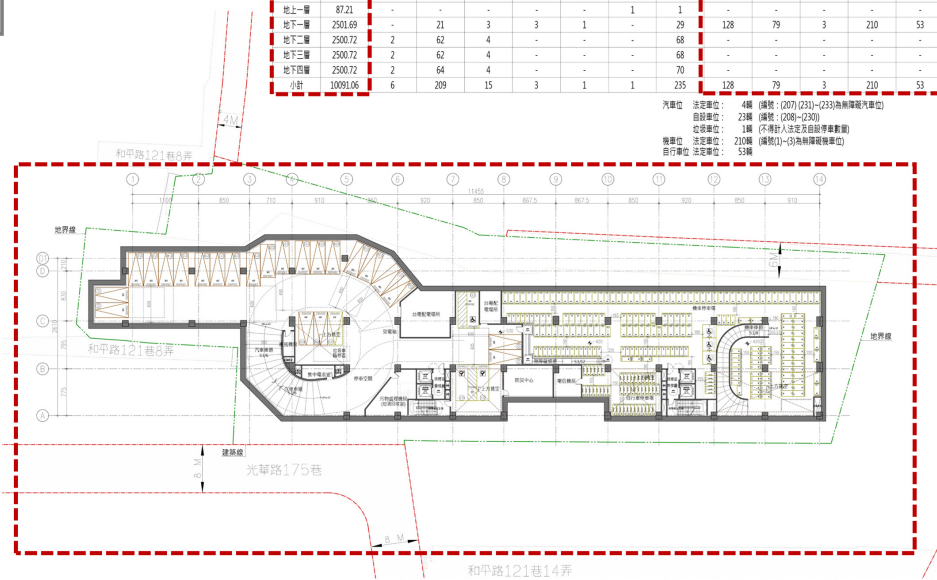


變更後

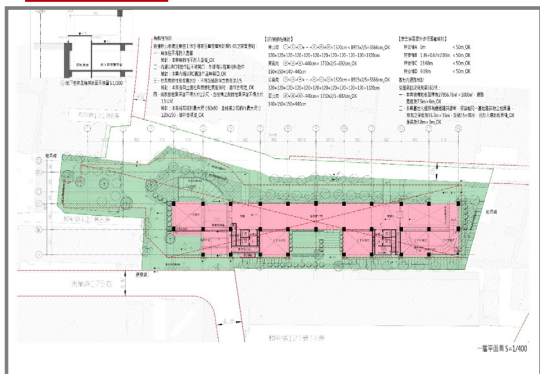
變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
機車車位、無障礙車位移位

樓層	面積	汽車					機車			自行車
		大車(250x600)	中車(250x550)	小車(230x550)	位數單位	位數單位	位數單位	位數單位	位數單位	
地上一層	87.21	-	-	-	-	1	-	-	-	-
地下二層	2501.69	-	21	3	3	1	-	-	29	-
地下三層	2500.72	2	62	4	-	-	-	-	68	-
地下四層	2500.72	2	64	4	-	-	-	-	70	-
小計	10091.06	6	209	15	3	1	1	235	128	79

汽庫位 法定單位：48輛 (編號：(207)-(233)為無障礙汽庫位)
 自設單位：23輛 (編號：(208)-(230))
 位數單位：1輛 (不得計入法定及自設停車數量)
 機車位 法定單位：210輛 (編號(1)-(3)為無障礙機車位)
 自行車 法定單位：53輛

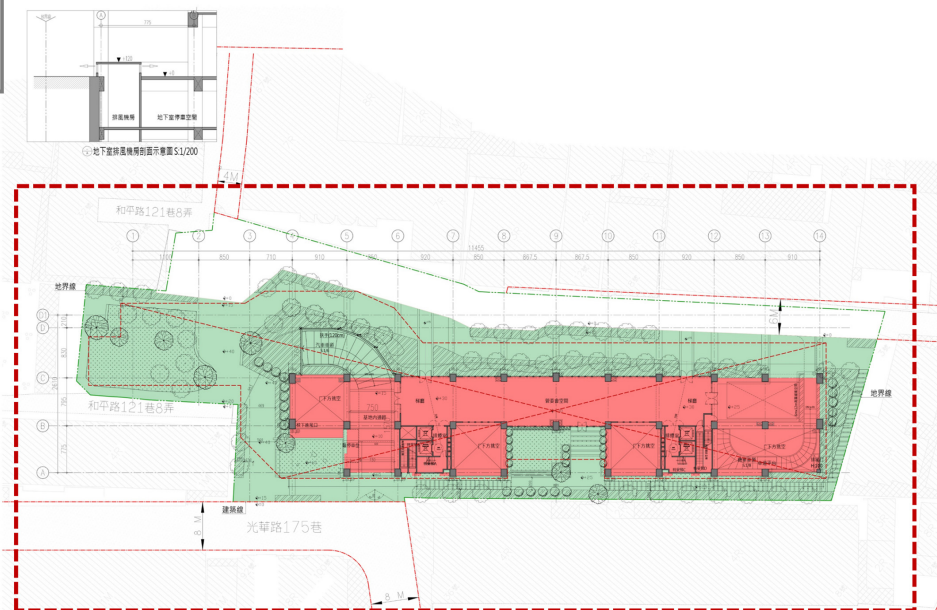


變更前

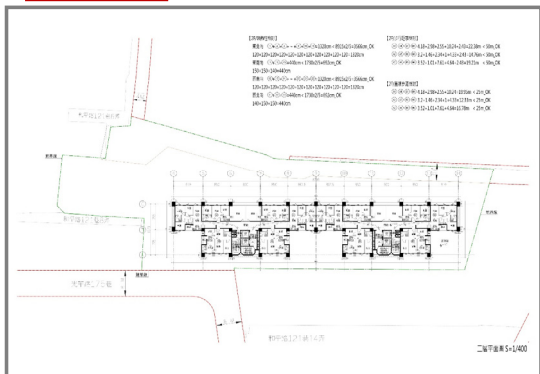


變更後

變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
景觀一喬木移位

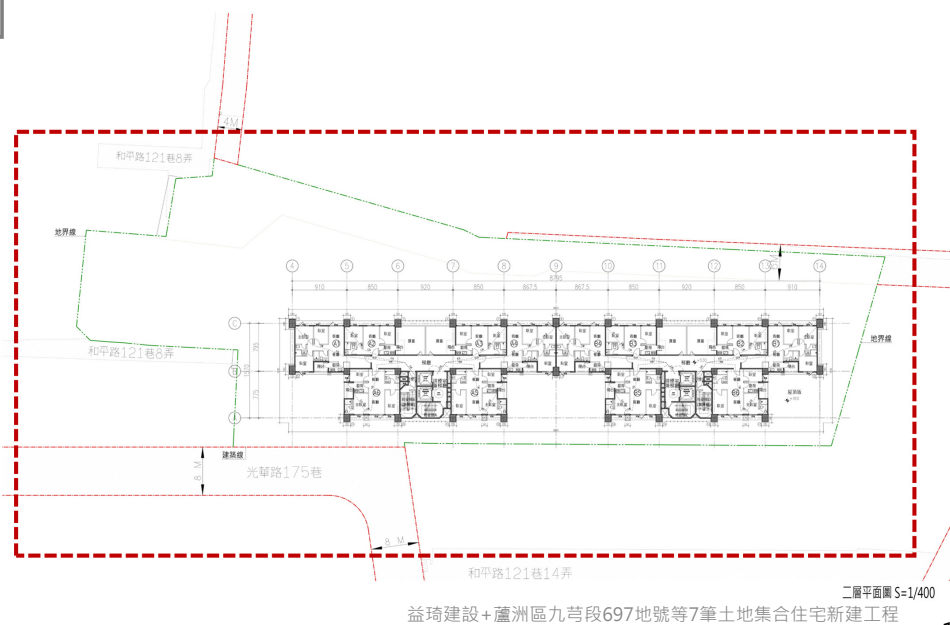


變更前

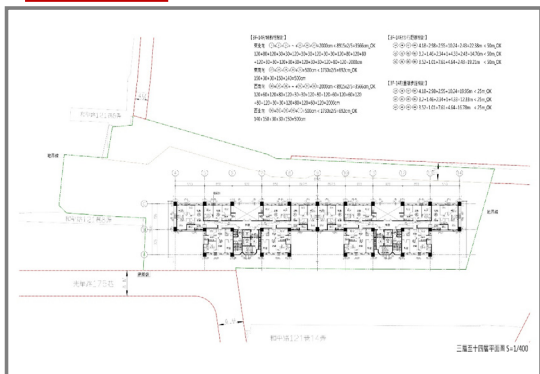


變更後

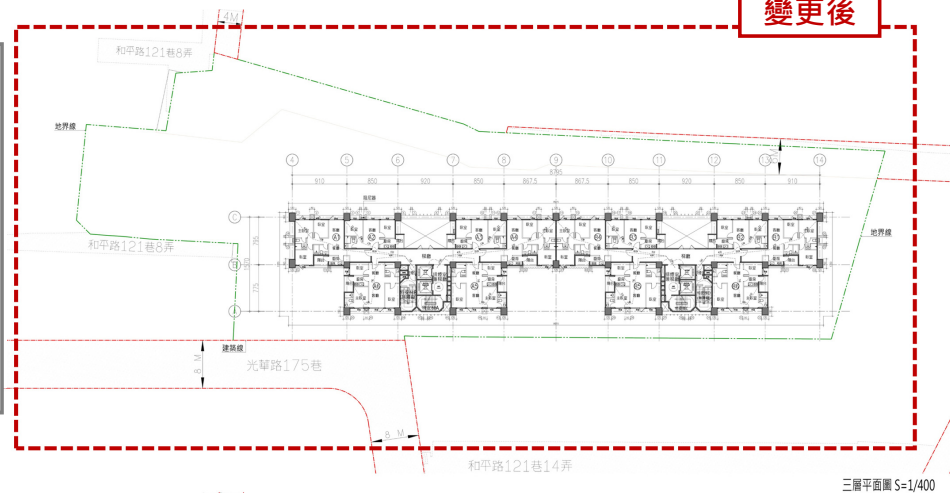
變更後說明:
建物服務核配置調整, 相關結構機電併同修正



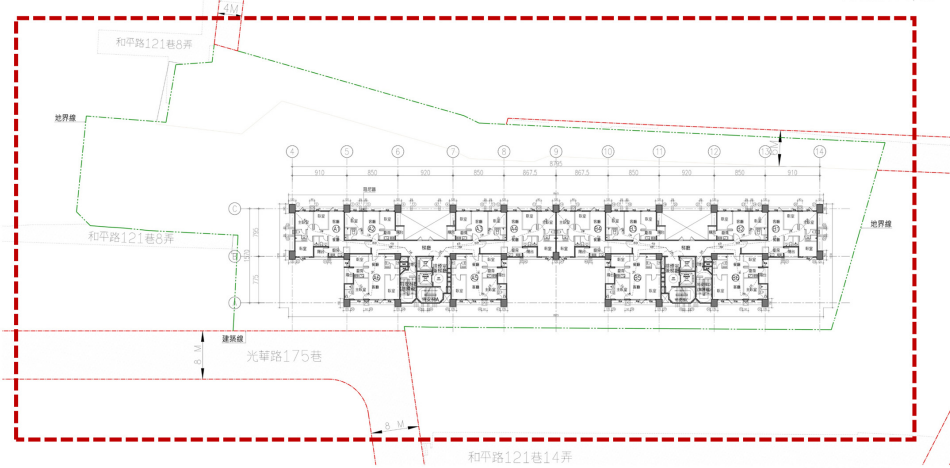
變更前



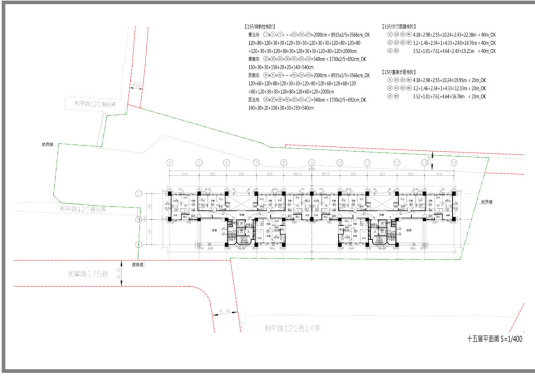
變更後



變更後說明:
建物服務核配置調整, 相關結構機電併同修正
立面修正增加三層平面圖

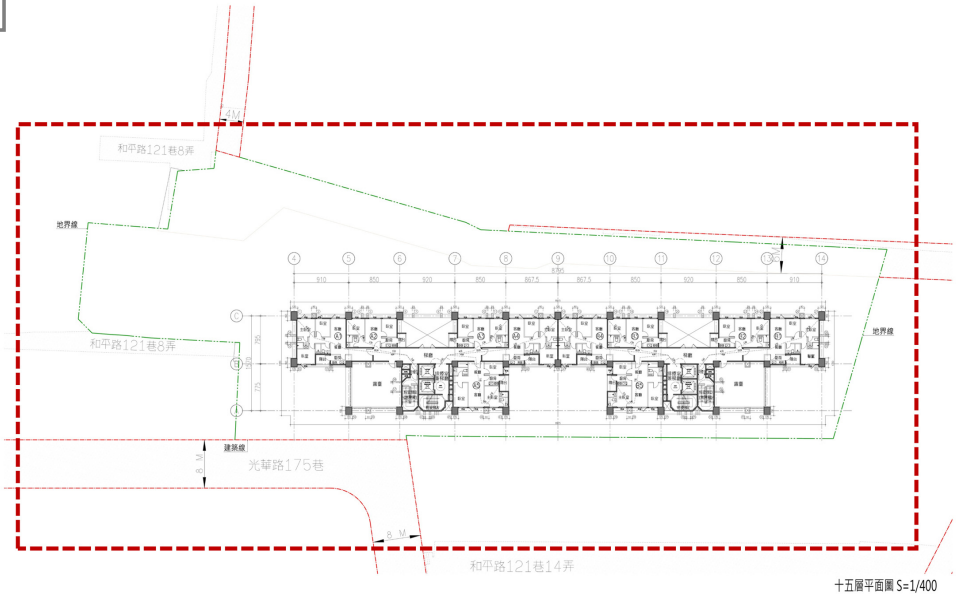


變更前

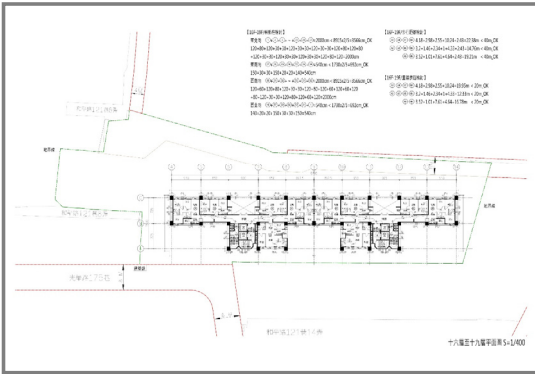


變更後

變更後說明:
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

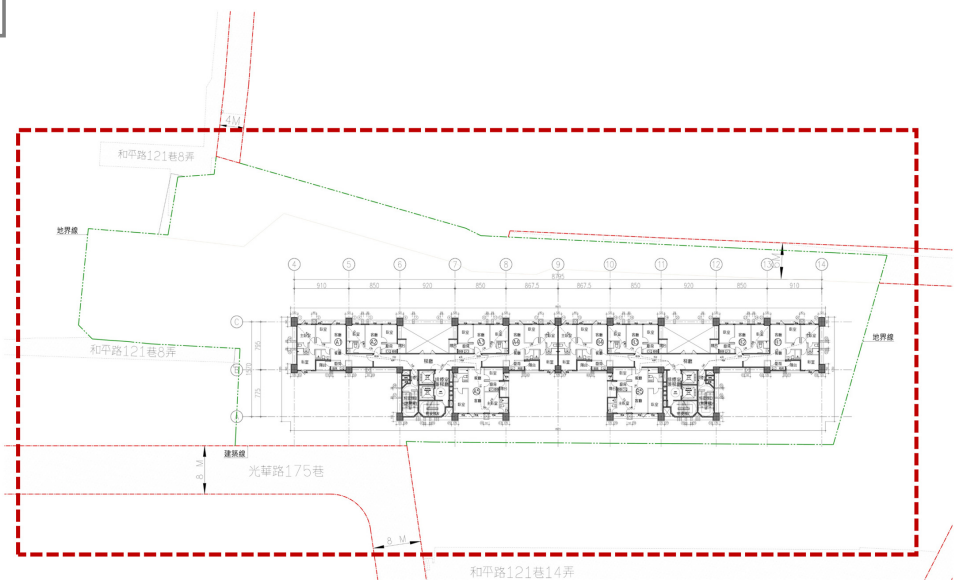


變更前

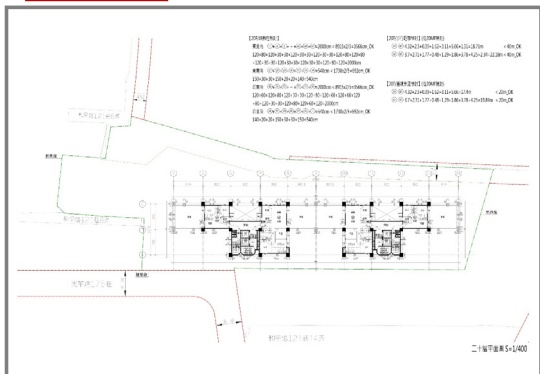


變更後

變更後說明:
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

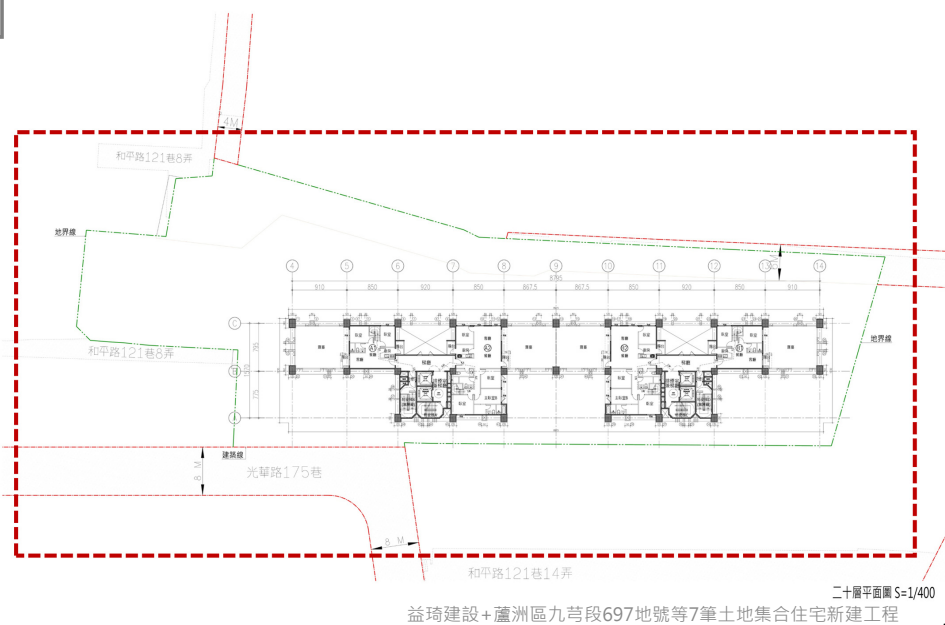


變更前

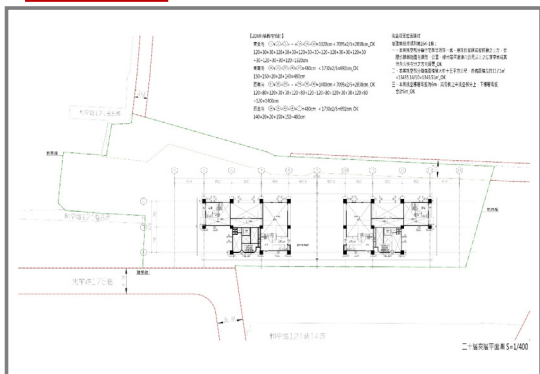


變更後

變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

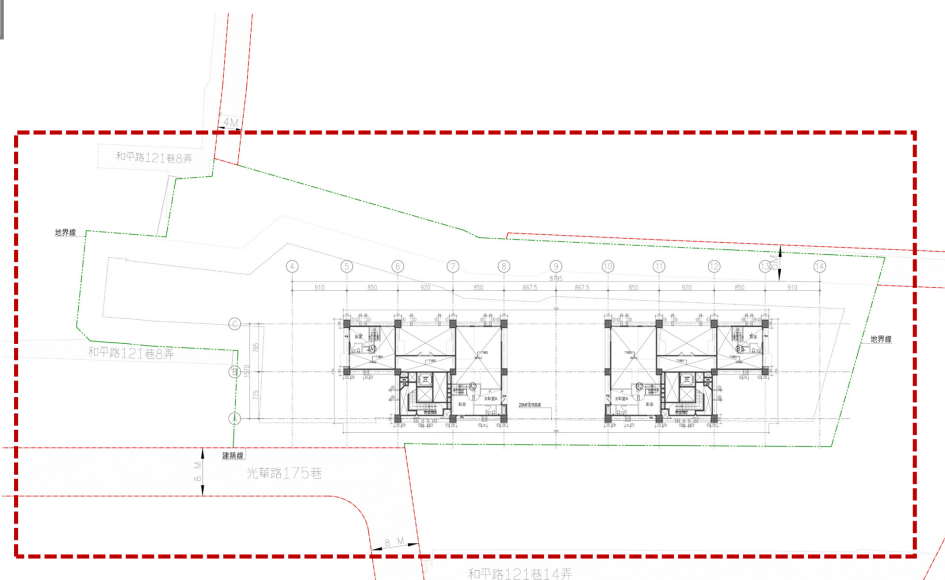


變更前

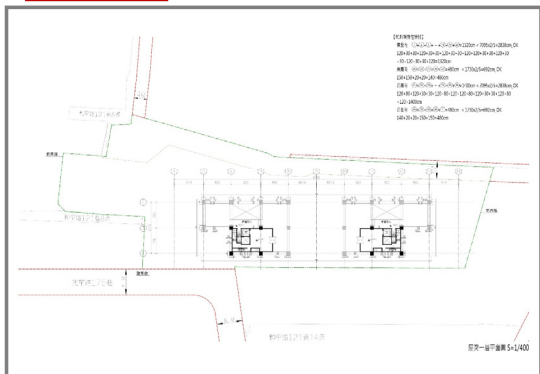


變更後

變更後說明：
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

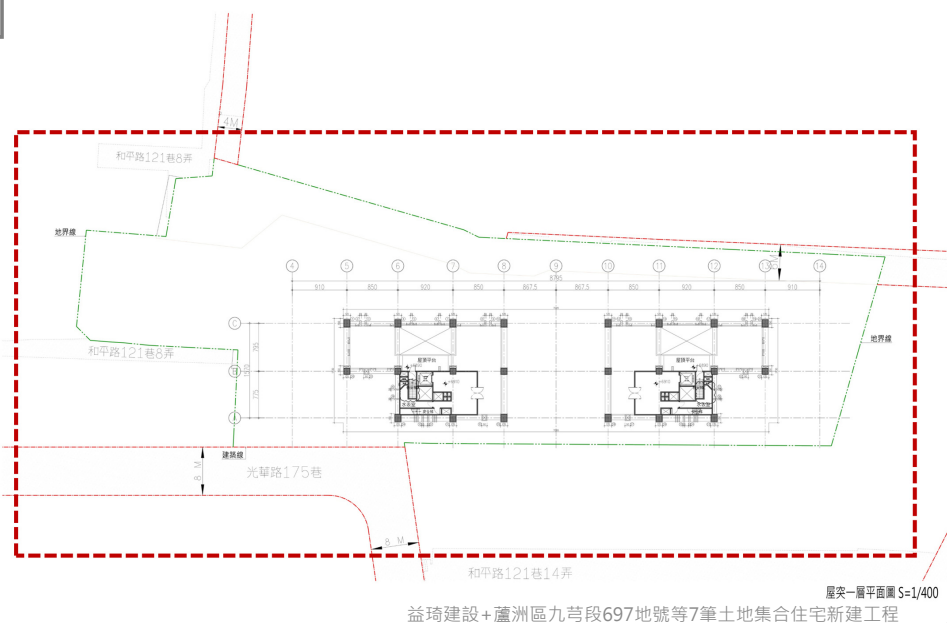


變更前

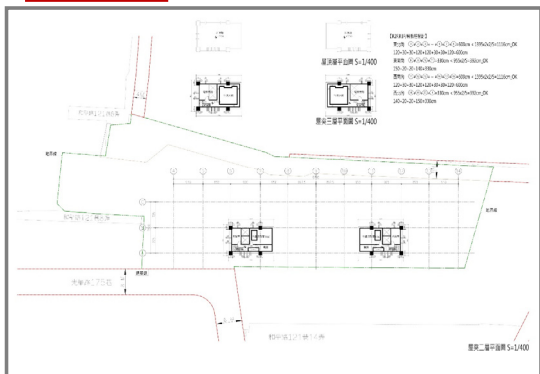


變更後

變更後說明:
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

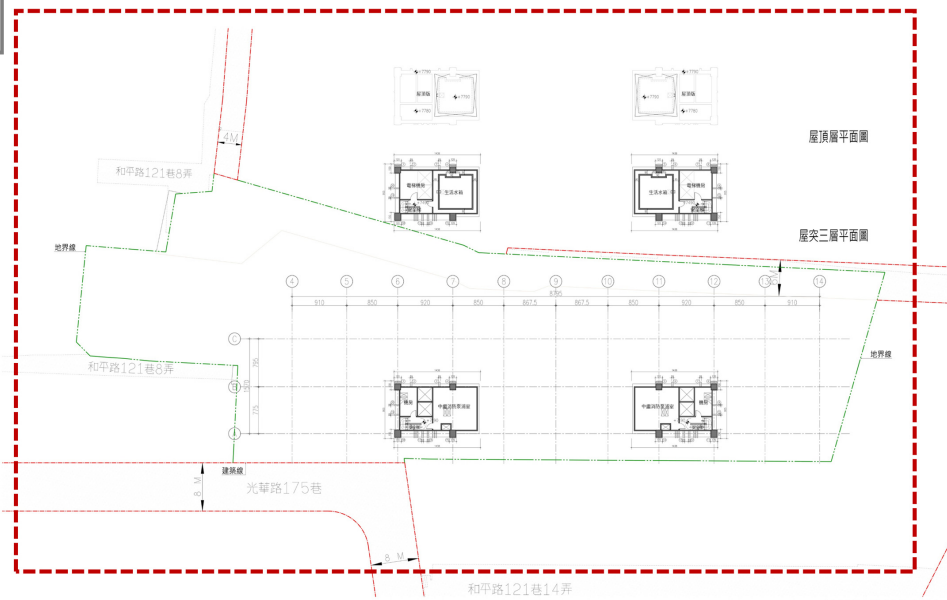


變更前

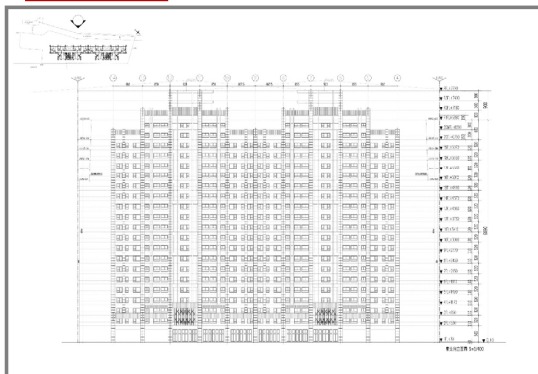


變更後

變更後說明:
建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正

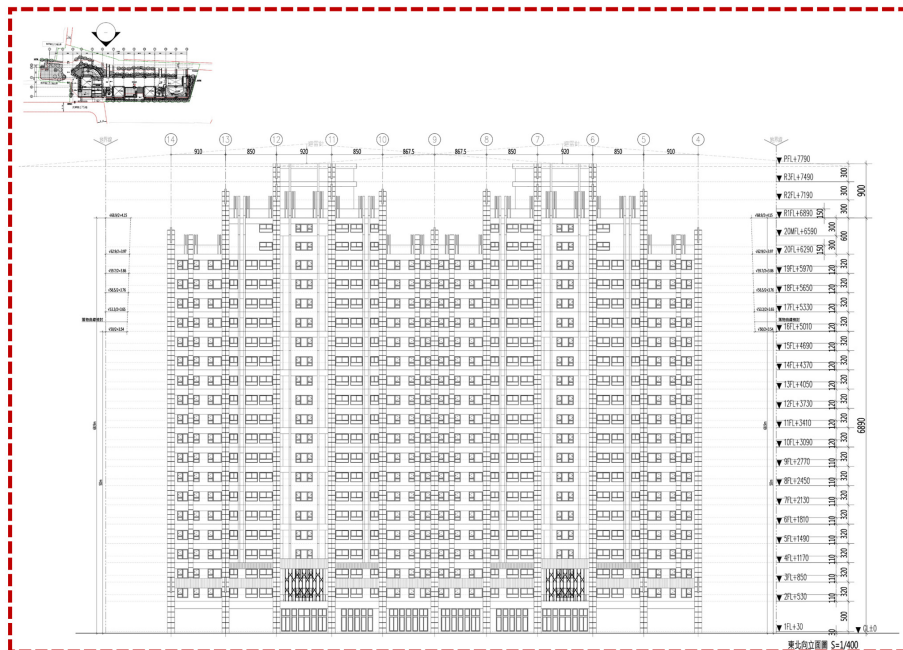


變更前

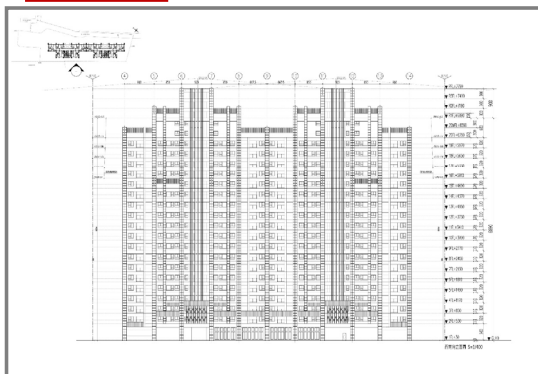


變更後

變更後說明:
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 立面格柵調整

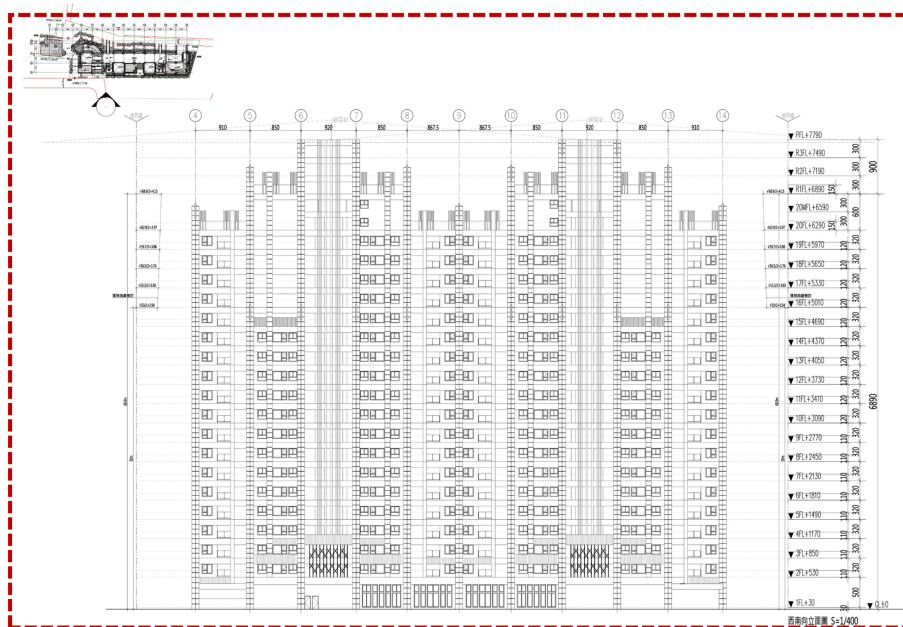


變更前

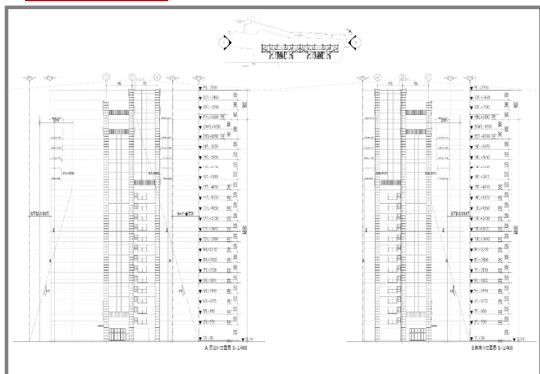


變更後

變更後說明:
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 立面格柵調整

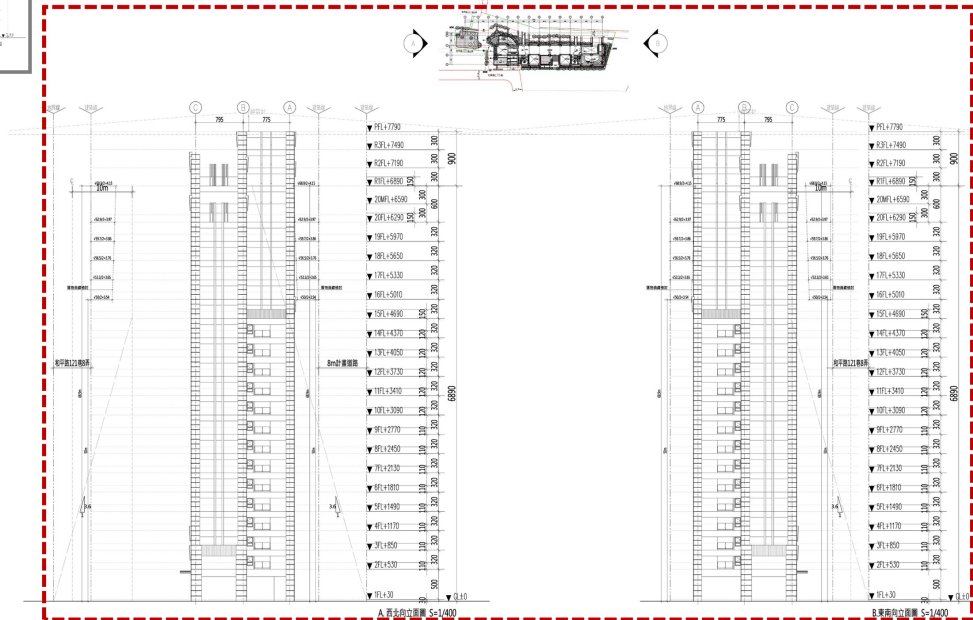


變更前

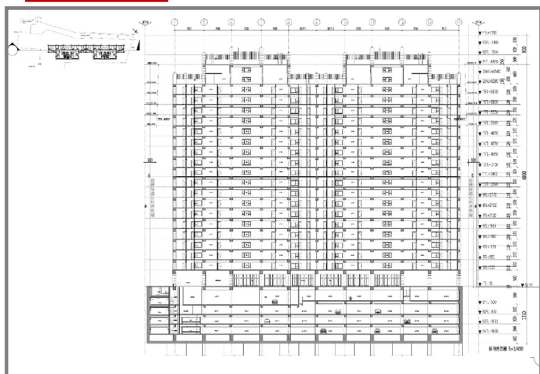


變更後

變更後說明：
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 立面格柵調整



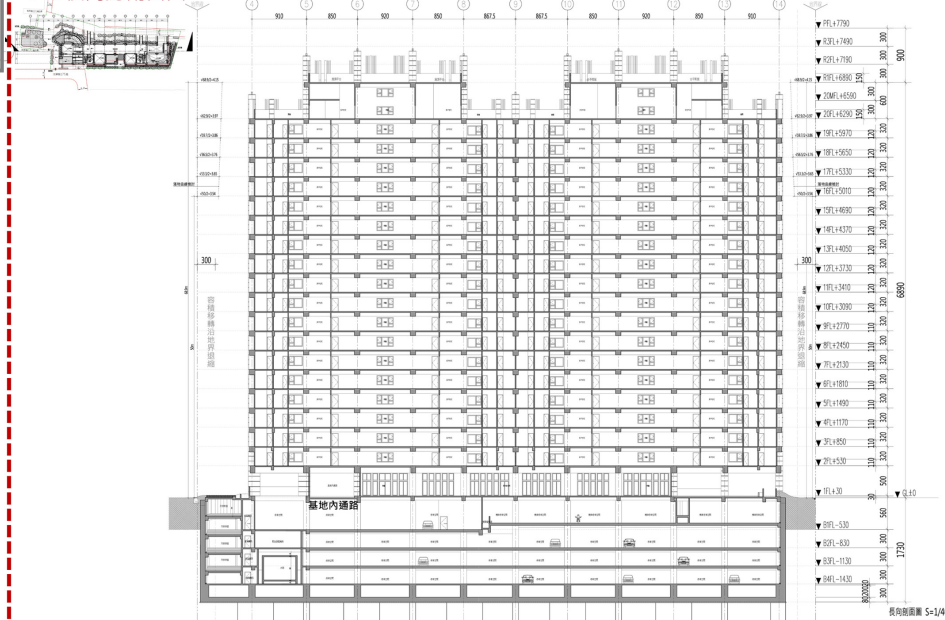
變更前



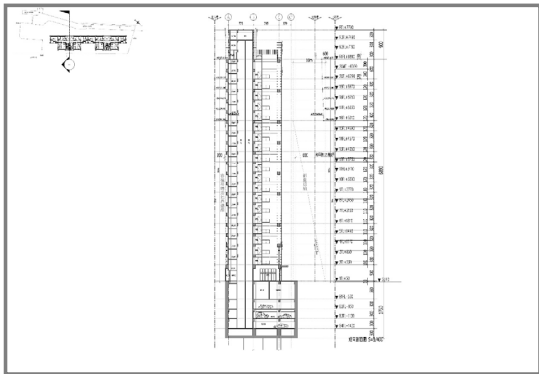
變更後

變更後說明：
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 立面格柵調整

7-3 橫向總剖面圖



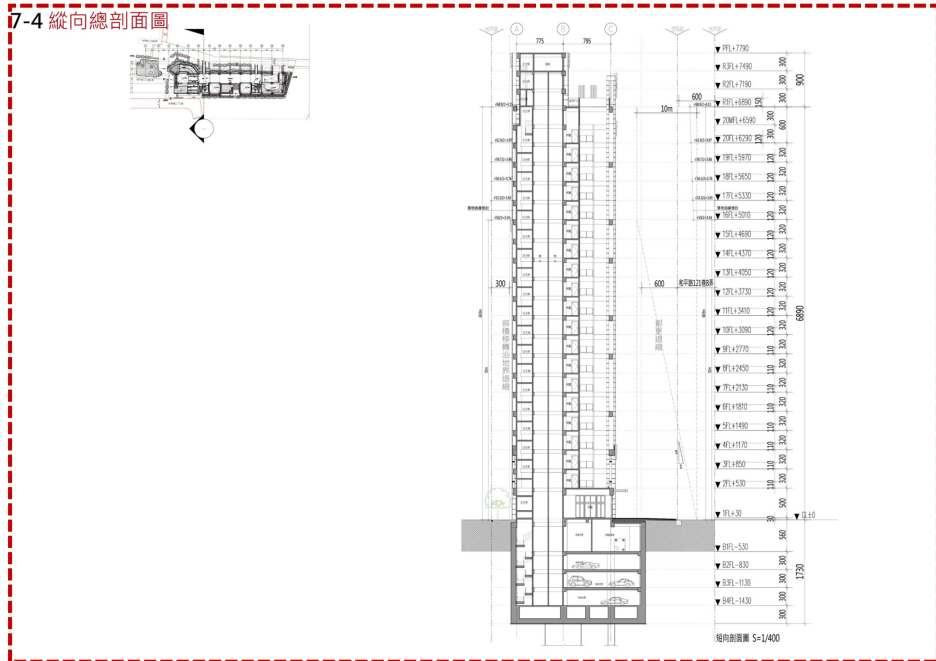
變更前



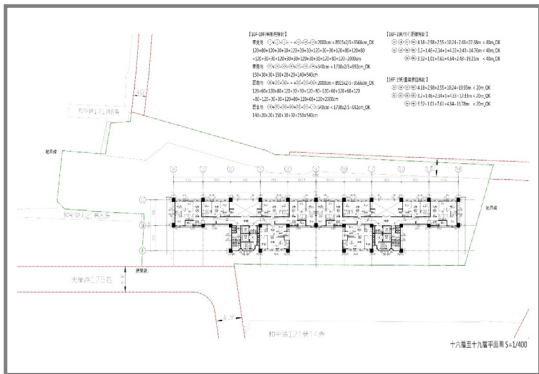
變更後

變更後說明:
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 立面格柵調整

7-4 縱向總剖面圖

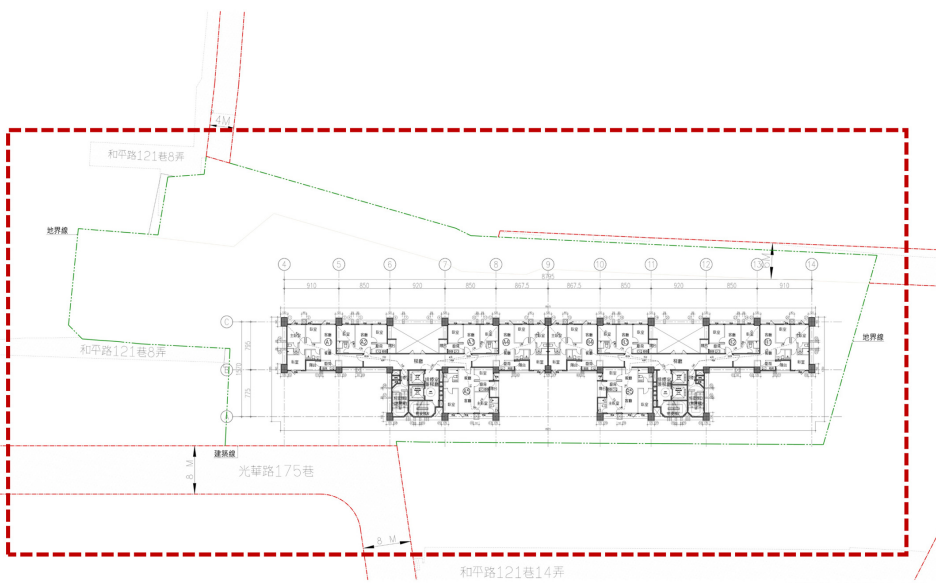


變更前



變更後

變更後說明:
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正



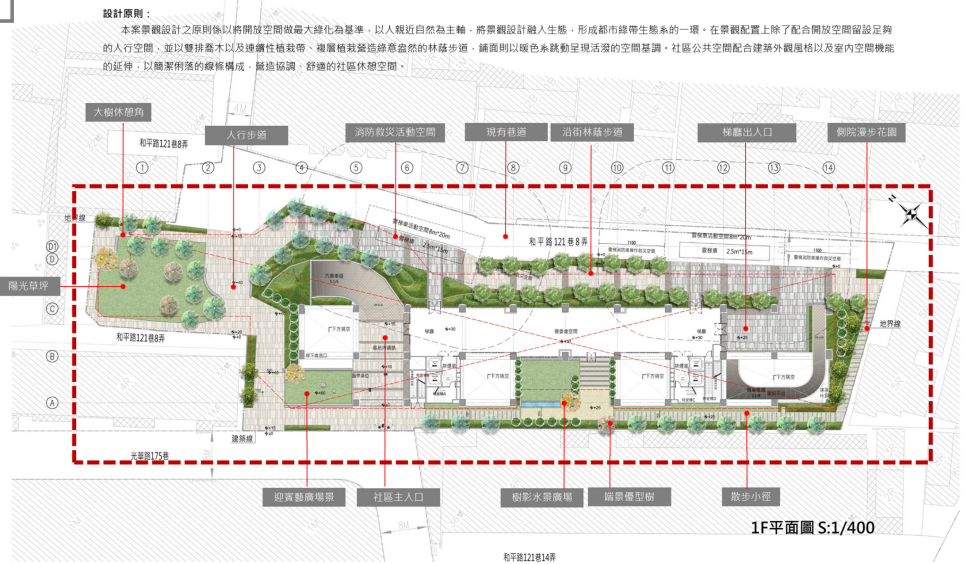
變更前



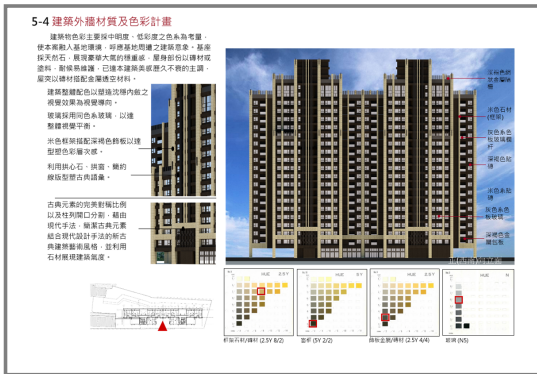
變更後

變更後說明:
 建物服務核配置調整，相關結構機電併同修正
 景觀一喬木移位

六、景觀計畫
 6-1 景觀配置圖



變更前



變更後

變更後說明:
 立面格柵調整

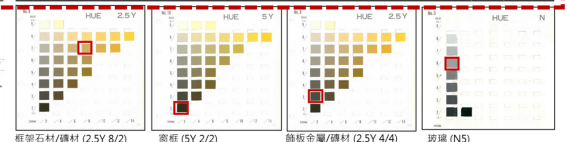
5-4 建築外牆材質及色彩計畫

建築物色彩主要採中明度、低彩度之色系為考量，使本案融入基地環境，呼應基地周圍之建築意象。基座採天然石，展現豪華大氣的穩重感。屋身部份以磚材或塗料，耐候易維護，已達本建築美觀歷久不衰的主調。屋突以磚材搭配金屬透光材料。

建築整體配色以塑造沈穩內斂之視覺效果為視覺導向。玻璃採用同色系玻璃，以達整體視覺平衡。

米色框架搭配深褐色飾板以達型塑色彩層次感。

古典元素的完美對稱比例以及柱列開口分割，藉由現代手法，簡潔古典元素結合現代設計手法的新古典建築藝術風格，並利用石材展現建築氣度。



5-5 建築物照明計畫

設計說明

透過照明設計手法，將建築物優雅的古典設計語彙於夜間呈現出來並且用光增加建築量體感。

為了可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，分別從都市尺度、街道尺度與人的尺度來規劃建築物的燈光，方能建立建築的夜間層次。

適宜且不過亮的燈光強調建築特色，增加城市夜間美感，是現今照明的趨勢。



變更後說明：
立面格柵調整

5-5 建築物照明計畫

設計說明

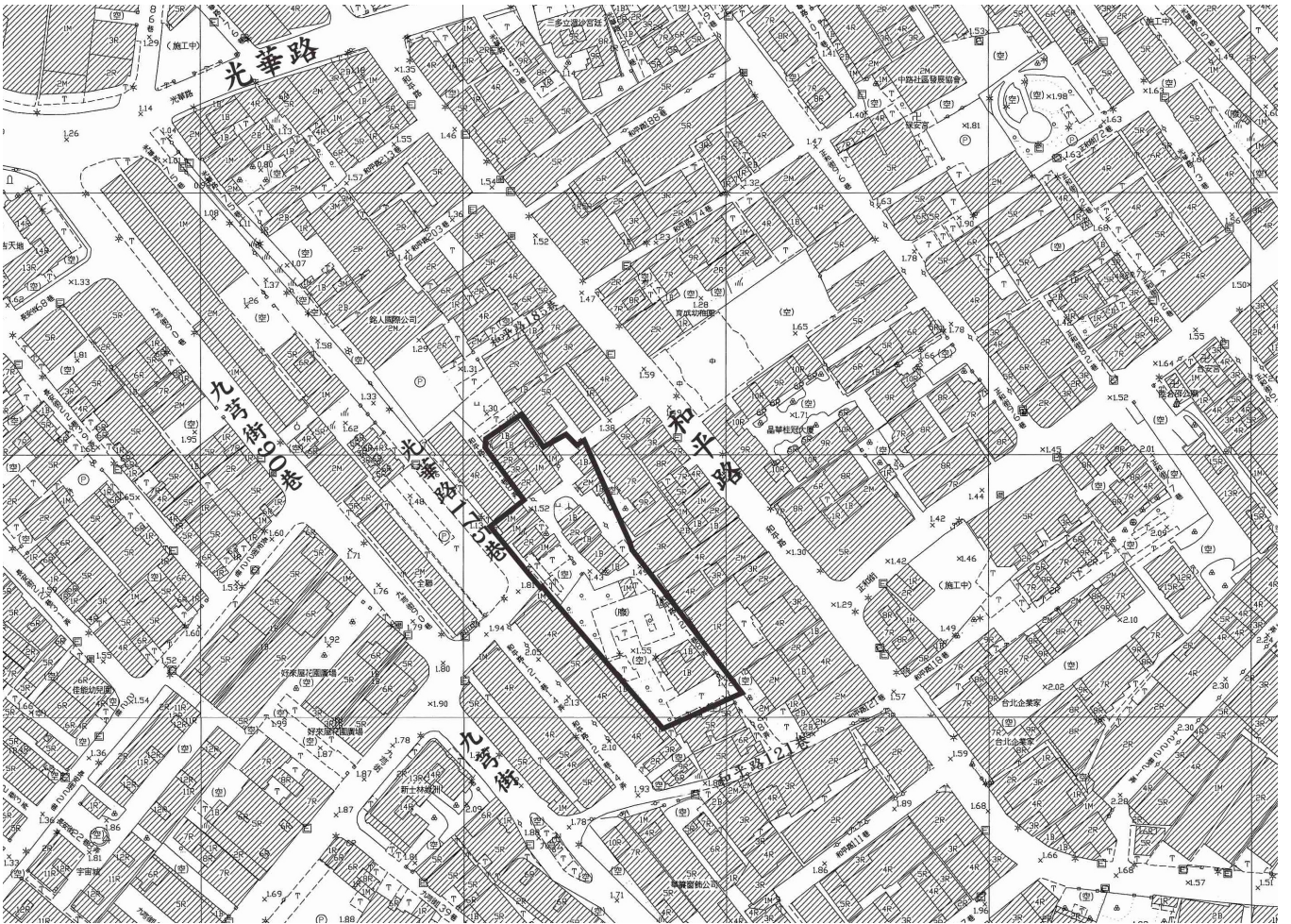
透過照明設計手法，將建築物優雅的古典設計語彙於夜間呈現出來並且用光增加建築量體感。

為了可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，分別從都市尺度、街道尺度與人的尺度來規劃建築物的燈光，方能建立建築的夜間層次。

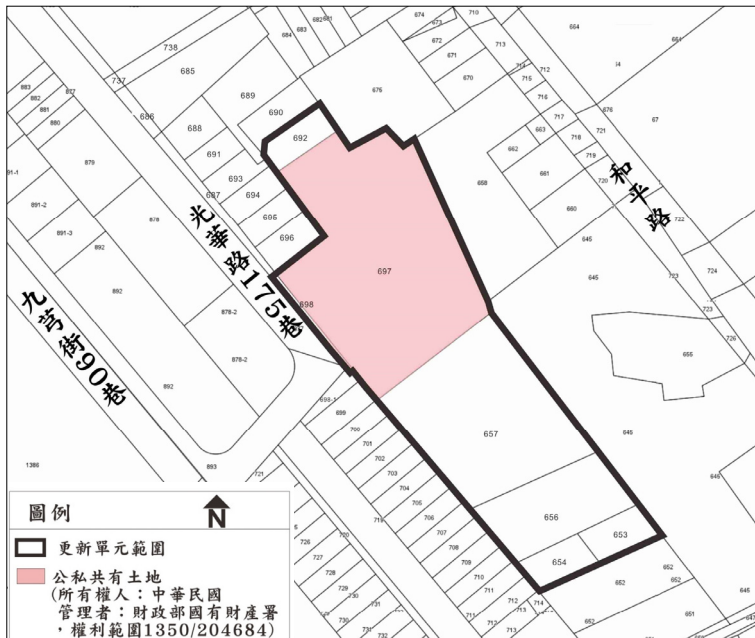
適宜且不過亮的燈光強調建築特色，增加城市夜間美感，是現今照明的趨勢。



擬訂新北市新北市蘆洲區九芎段
697地號等7筆土地
都市更新權利變換計畫案



本案位於和平路185巷、和平路、和平路121巷、九芎街及光華路175巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓



- 新北市新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地，土地總面積為4,329.75^m² (約1,309.75坪)。

土地部分

- 範圍內1筆為公私共有土地，其餘皆為私有土地(共7筆)：
 - 公私共有土地：697地號，公有土地權利範圍為1350/204684，持分面積為13.50^m²，為中華民國(管理者：財政部國有財產署)，佔0.31%。
 - 其餘皆為私有，面積為4,316.25^m²，佔99.69%。

建物部分

- 範圍內皆為私有建物(共5筆)

使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定容積(m ³)
住宅區	九芎段653、654、656、657、692、697及698地號	4,329.75	50%	200%	8,659.50
合計	7筆土地	4,329.75			8,659.50

- 更新單元範圍有合法建築物及其他土地改良物，屋齡已達使用年限，建物老舊窳陋。
- 結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、環境不佳的地區，影響更新單元內生活機能。



經新北市政府核定之容積獎勵

(本案事業計畫經新北市政府民國111年7月7日新北府城更字第1114677681號核定實施)

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
五	更新單元規劃設計獎勵	432.97	5.00
	A1：設計建蔽率		
六	人行步道	974.97	11.26
七	綠建築:黃金級	259.78	3.00
九	規模獎勵	892.79	10.31
十二	(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者	76.24	0.88
更新容積獎勵合計		2,636.75	30.45
其他容積獎勵-容積移轉		2,138.89	24.70
申請容積獎勵總計		4,775.64	55.15

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』之規定。

■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國60年10月5日發布實施「蘆洲都市計畫說明書」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依民國100年1月公告之「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」相關規定辦理。

■ 計畫目標

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

■ 效益評估

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	地標性建物
地主及民眾	社區品質	老舊建物	210戶住宅
	都市防災	無助益	沿街留設人行步道空間可供作鄰里救災防災空間
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提升都市更新競爭力

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

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

■ 區段劃分、處理及實施方式

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

■ 費用分擔原則

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

■ 公有財產之處理方式及分配原則

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

■ 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

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

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約14億7,533萬元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費及特殊工程費用等。
	公共及公益設施	—	本案無。
	各項管理維護計畫相關經費	約678萬元	綠建築、智慧建築管理維護基金
	小計	約14億8,211萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費用	1,000萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	390萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約3萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	約53萬元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約198萬元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	測量費	37萬元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償費用	約645萬元	依估價師提供建物殘值提列。
	拆遷安置費	約384萬元	依估價師查估租金行情計算提列。
	地籍整理費	約420萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約9萬元	依新北市都市更新新案件審查收費標準提列。
小計	約3,139萬元		
貸款利息		約6,601萬元	
稅捐		約4,538萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約4億1,171萬元	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	本案無。
容積移轉費用		約1億1,774萬元	以容移買賣合約金額提列。
共同負擔費用總計		約21億5,434萬元	

註：財務計畫相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

本案依**中信不動產估價師聯合事務所**鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/位)	總銷金額(元)
住宅	6,845.81	坪	52萬8,591	36億1,863萬5,570
汽車位	230	輛	204萬3,696	4億7,005萬0,000
銷售總收入金額小計				40億8,868萬5,570

項目		金額(元)
土地 所有權人	共同負擔比例	52.69%
	土地所有權人分配比例	47.31%
	應分配房地權利價值	19億3,434萬5,387元

註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。 2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。 3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如樑柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 2 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備 (如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分) 移交予管委會後保固 1年或使用執照取得後保固2年，以時間早者為準。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

總更新時程

(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	變更(第一次)事業計畫暨擬訂權利變換計畫核定公告	1	114/06
2	申請建造執照	3	114/07-114/09
3	改良物殘餘價值補償	1	114/07
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/08
5	土地補償金發放作業	1	114/09
6	地上物騰空拆除	2	114/10-114/11
7	工程施工	30	114/12-117/05
8	申請使用執照	2	117/06-117/07
9	送水送電	1	117/08
10	申請測量	1	117/09
11	釐正圖冊	2	117/10-117/11
12	接管	2	117/12-118/01
13	計算及找補差額價金	2	118/02-118/03
14	產權登記	4	118/04-118/07
15	申請更新後稅捐減免	2	118/08-118/09
16	更新成果備查	2	118/10-118/11

38

■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第22條規定：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。

■ 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定實施後後續執行相關事項

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

39

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值不超過10%為原則。
3. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
- (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- (2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條(現條次變更為第十八條)規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
4. 依內政部100.12.7 台內營字第1000810535 號函(詳備註)，二人以上同時選配同一房屋或車位時，以權值足夠選配者優先獲配(所稱權值足夠者非指更新後應分配權利價值增加10%後之權值，而是未增加10%前之應分配權值)，如同時有二人以上均足夠權值選配該房屋或車位，則以公開抽籤辦理。
- 備註:內政部100.12.7 台內營字第1000810535 號函(略以)：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第十七條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」
5. 本案範圍內19建號與697地號部分所有權人為同一家族，因繼承人僅辦理土地產權繼承登記，未併同辦理19建號建物繼承登記，以致土地及合法建物所有權人非為同一人。後續如完成繼承登記，將併同土地應分配權利價值予以選配更新後房屋及車位；如無法辦理繼承登記，亦無達最小分配價值，則實施者將以提存方式辦理。
6. 本案地上權人與土地及合法建物所有權人係為相同所有權人，後續將由估價師評估地上權權利價值，併同該所有權人土地及合法建物應分配權利價值參與分配。

40

- 實施者：益琦建設股份有限公司
- 代表人：周元琪
- 實收資本額：30,000,000元
- 營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業	I102010 投資顧問業
H701020 工業廠房開發租售業	I103040 大樓管理顧問業
H701040 特定專業區開發業	I501010 產品設計業
H701050 投資興建公共建設業	I503010 景觀、室內設計業
H701060 新市鎮、新社區開發業	IF01010 消防安全設備檢修業
H701070 區段徵收及市地重劃代辦業	IF02010 用電設備檢測維護業
H701080 都市更新業	F211010 建材零售業
H702010 建築經理業	F401010 國際貿易業
H703090 不動產買賣業	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
H703100 不動產租賃業	

■ 實施者實績：

建案名稱	年份
領袖敦南	1995年
大安布朗亨	2008年
關禾琺	2010年
大安薈館	2010年
天母絨琺	2012年
禾川琺	2019年
立川琺	2020年
川琦	2022年

■ 連絡窗口

實施者：益琦建設股份有限公司

- 地址：臺北市大安區大安路二段66號12樓
- 電話：(02)2706-3858
- 聯絡人：薛宏志
- 更新案專屬網站：<https://hercci.com/計畫個案/蘆洲九芎段開發案/>

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

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

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

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

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206

法令園地網站：

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/Announce/Index>

41

權利變換計畫

本案事業計畫業經新北市政府111年7月7日新北府城更字第1114677681號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定本案得適用108年1月30日修正公布前(下同)之規定。

法令依據：

- 都市更新條例第31條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

42

1.法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2.權利變換意義：都市更新條例第3條

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

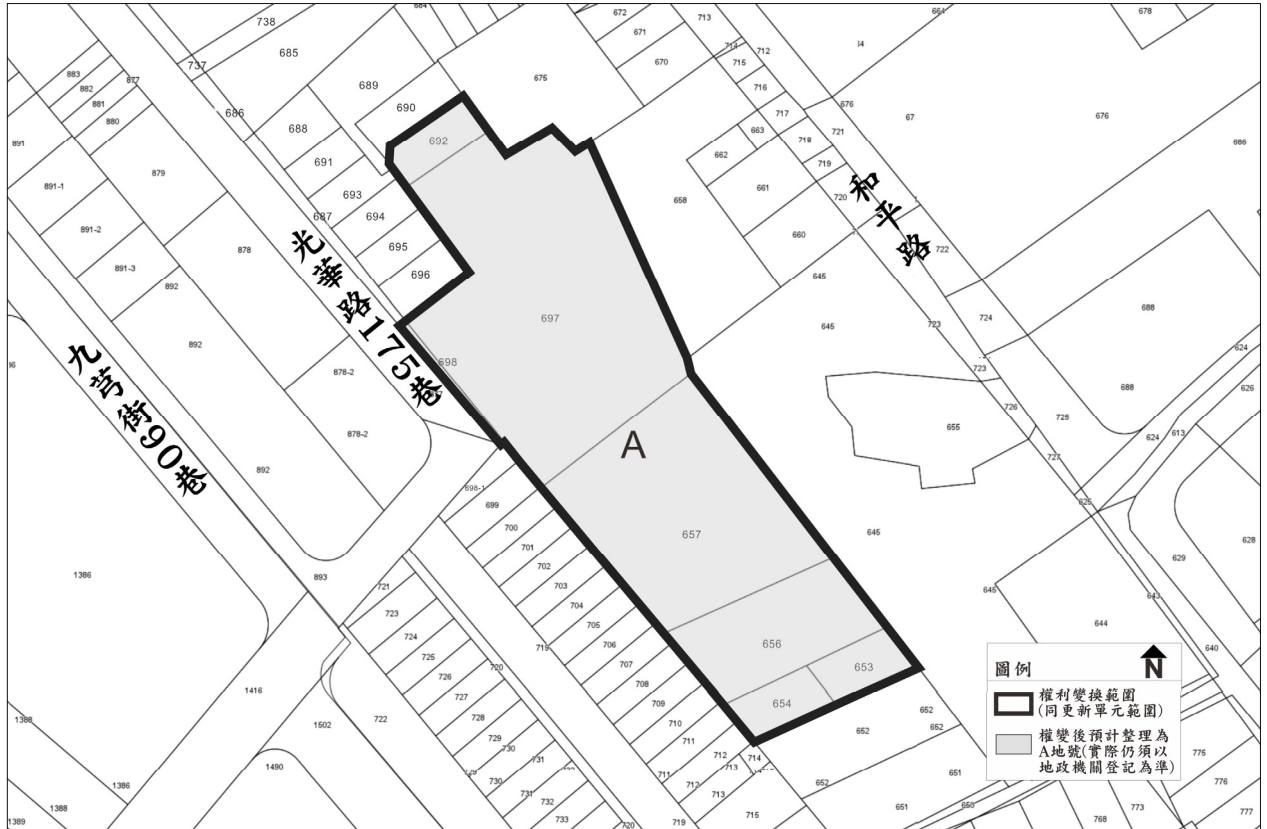
3.評價基準日為**112年1月1日**

項目		中信不動產估價師 聯合事務所	麗業不動產估價師 聯合事務所	中泰不動產估價師 聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	85萬0,000	82萬7,000	84萬0,000
	更新前土地總價(元)	11億1,328萬6,969	10億8,316萬2,754	11億0,018萬9,475
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	52萬8,591	52萬0,877	52萬4,245
	車位平均價格(元/個)	204萬3,696	191萬4,783	201萬6,087
	更新後總權利價值(元)	40億8,868萬5,570	40億0,622萬4,390	40億5,271萬5,521
土地所有權人應分配權利價值(元)		19億3,434萬5,387	18億5,188萬4,207	18億9,837萬5,338

4.本案最小分配權值為**1,235萬6,978元**。

43

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：[112年3月20日](#)。
2. 選配期間：[112年4月1日\(星期六\)起至112年5月8日\(星期一\)止，共計38日](#)。
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於[112年5月8日前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四](#)。

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 公開抽籤日：[112年5月16日\(星期二\)下午2時30分於新北市蘆洲區和平路121巷8弄46號](#)，如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

附件二 權利變換意願調查表

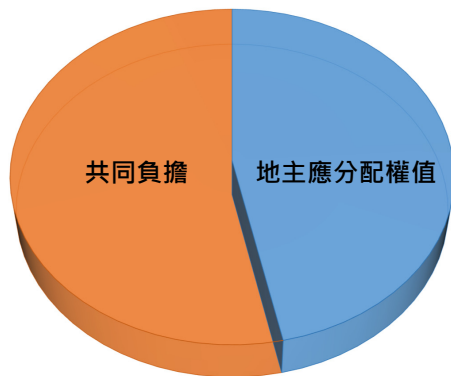
附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

46

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
40億8,868萬5,570元

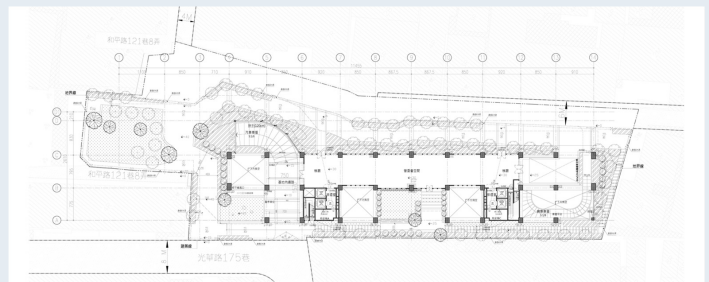
- ◆ 本案每位地主應分配權值
- = 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
- = 19億3,434萬5,387元 × 每人更新前權值比例
- * 藍色底線字體為估價公司鑑價

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

1. 中信不動產估價師聯合事務所(領銜)
2. 麗業不動產估價師聯合事務所
3. 中泰不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據(本案擇定中信不動產估價師聯合事務所之估價結果)

(二)房屋及車位圖冊：



47

■ 權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 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 A君 對於新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物： 筆建號

建號	建物門牌	總面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

所有權人：A君 印 (簽名蓋章)
 身分證字號(統一編號)：A123456789 (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)
 聯絡地址(營業所在地)：新北市蘆洲區○○路○○巷○○號○○樓
 聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件二 1/1

48

■ 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 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：A君

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 3 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「3F-A1」)
3F-A1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號 15 之車位，則車位編號請填寫「B4-15」)
B4-15 等，共 1 部。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
 (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 112 年 5 月 8 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達益琦建設股份有限公司(臺北市大安區大安路二段 66 號 12 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重啟更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將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 112 年 5 月 16 日下午 2 時 30 分，地點為新北市蘆洲區和平路 121 巷 8 弄 46 號。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市蘆洲區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件三 1/1

49

更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第18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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市蘆洲區九號段 697 地號等 7 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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，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 5F-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B1-99。

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
5F-A2	1 A君	45/100	
	2 B君	55/100	
	3 /	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B1-99	1 A君	45/100	
	2 B君	55/100	
	3 /	/	
	1 /	/	
	2 /	/	
	3 /	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	新北市蘆洲區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	新北市蘆洲區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中 華 民 國 112 年 0 月 0 日

附件四 1/1

50

代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填寫委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市蘆洲區九號段 697 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人 _____ 同意委託 _____ 全權代理本人出席民國 112 年 5 月 16 日 (星期二) 下午 2 時 30 分於新北市蘆洲區和平路 121 巷 8 弄 46 號舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人： (簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 年 月 日

附件五 1/1

51



新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地 都市更新權利變換計畫估價說明

中信不動產估價師聯合事務所
China Prudence Real Estate Appraisers Firm

簡報大綱

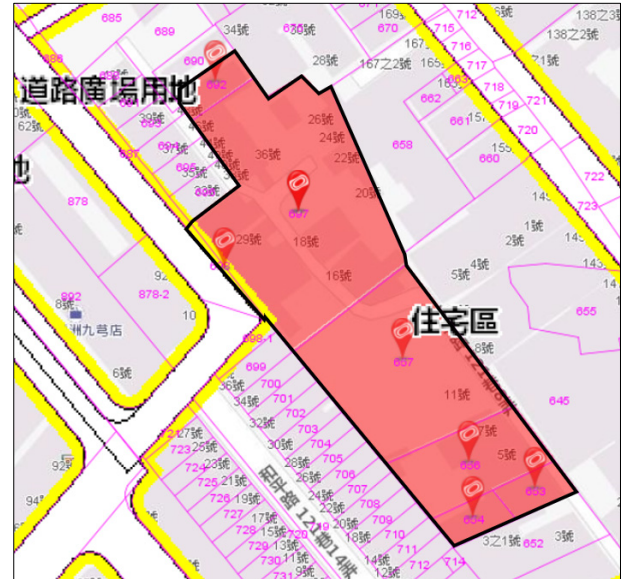
- 更新範圍基本資料
- 更新後建築規劃
- 估價流程說明
- 估價條件
- 比準地、比準戶說明
- 估價權值說明

更新範圍基本資料

- 土地總面積：1,309.75坪(4,329.75m²)
- 土地使用分區及強度：

地號	面積(m ²)	面積(坪)	使用分區	建蔽率	容積率
692	141.01	42.66	住宅區	50%	200%
697	2046.84	619.17	住宅區	50%	200%
698	31.20	9.44	住宅區	50%	200%
657	1291.59	390.71	住宅區	50%	200%
653	145.00	43.86	住宅區	50%	200%
656	533.41	161.36	住宅區	50%	200%
654	140.70	42.56	住宅區	50%	200%

- 更新前建物型式：磚造之一層樓透天厝及加強磚造、RC造之一層樓透天厝。



更新後建築規劃

- 更新後規劃：
 - 地上20層、地下4層之住宅大樓。
- 產品類型：
 - 住宅：2~20樓共210戶，規劃約23~86坪。
- 更新後供分配建坪面積：
 - 6,845.81坪(22,630.78m²)
- 可分配停車位：230個坡道平面車位。
- 建物構造：鋼筋混凝土造。

估價流程說明

評估比準地價格，比較比準地與各宗土地個別條件差異，推算各筆土地合併前價格，並計算合併前各筆土地價值比例。

評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例拆算各筆土地之權利價值。

核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）

評估更新後各區分所有建物之價格與總價，並計算投資人與土地所有權人權益價值比例，以各土地所有權人間基地權利價值比例拆算其更新後可獲配權利價值。

56

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

估價條件

➤ 估價基準日：民國112年01月01日

➤ 更新前估價條件：

1. 更新前合併後各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。以基準容積率評估更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積或移入容積之情況評估。
2. 更新前地價以合併後土地為比準地，推算各宗土地價值。

57

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

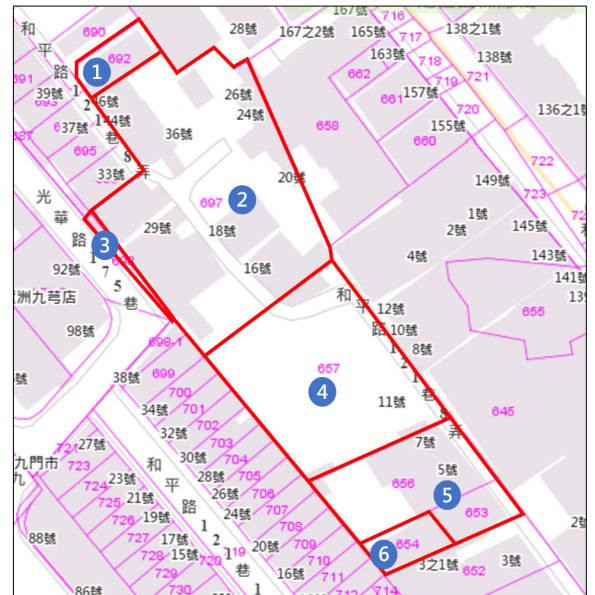
比準地及
比準戶條件

估價權值說明

估價條件

3. 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

坵塊	地號	面積(m ²)	面積(坪)	備註
1	692	141.01	42.66	--
2	697	2046.84	619.17	--
3	698	31.20	9.44	--
4	657	1291.59	390.71	--
5	653、656	678.41	205.22	同一所有權人
6	654	140.70	42.56	--
合計		4329.75	1309.75	



估價條件

4. 更新前土地697地號有設定兩筆地上權共計146.52 m²，此地上權未訂定期限，根據民法833-1條，以推估20年之土地使用權價值作為地上權價值。
5. 更新單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之情況，依不動產估價技術規則第126-2條及台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則之規定，推估其合法建物使用權價值；地租部分現況未支付故不予計算。

估價條件

更新後估價條件：

- 更新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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定11F-B6戶為住宅比準戶、地下二層坡平車位(250cm×550cm)為車位比準戶。
- 更新後部份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。

60

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

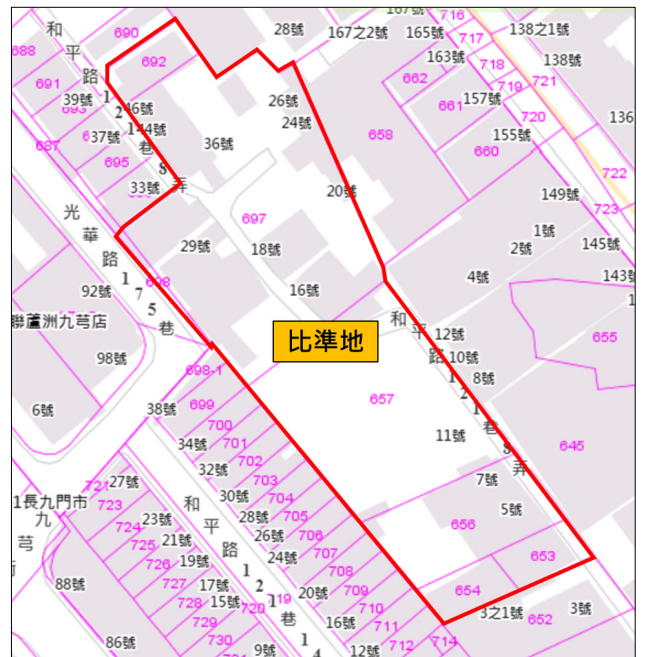
比準地及
比準戶條件

估價權值說明

比準地價格評估

比準地條件說明：

使用分區	住宅區
面積(m ²)	4,329.75
面積(坪)	1,309.75
土地形狀	不規則狀
臨路情形	臨8M計畫道路及6M、4M現有巷道
土地含部分現有巷道	含部分現有巷道(10-20%)
容積率	200%
比準地價格(元/坪)	850,000



61

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

比準地推各宗地調整項目

項目	比準地條件	各宗地條件	修正率
面積(坪)	1309.75	9.44	-9%
		42.56	-8%
		42.66	-8%
		205.22	-7%
		390.71	-6%
		619.17	-5%
		1309.75	0%
形狀	不規則形	細錐形	-2%
		不規則形	0%
		梯形	1%
		近似長方形	2%
臨路情形	臨8M計畫道路及6M、4M現有巷道	臨8M計畫道路及6M、4M現有巷道	0%
		臨8M計畫道路	-2%
		臨兩條4M現有巷道	-2%
		臨6M現有巷道	-4%
		臨4M現有巷道	-6%
		未臨路	-8%
土地含部分現有巷道	含部分現有巷道(10-20%)	未含現有巷道	4%
		含部分現有巷道(0-10%)	2%
		含部分現有巷道(10-20%)	0%
		含部分現有巷道(20-30%)	-2%
容積率	200%	200%	0%

62

更新範圍
基本資料

估價流程

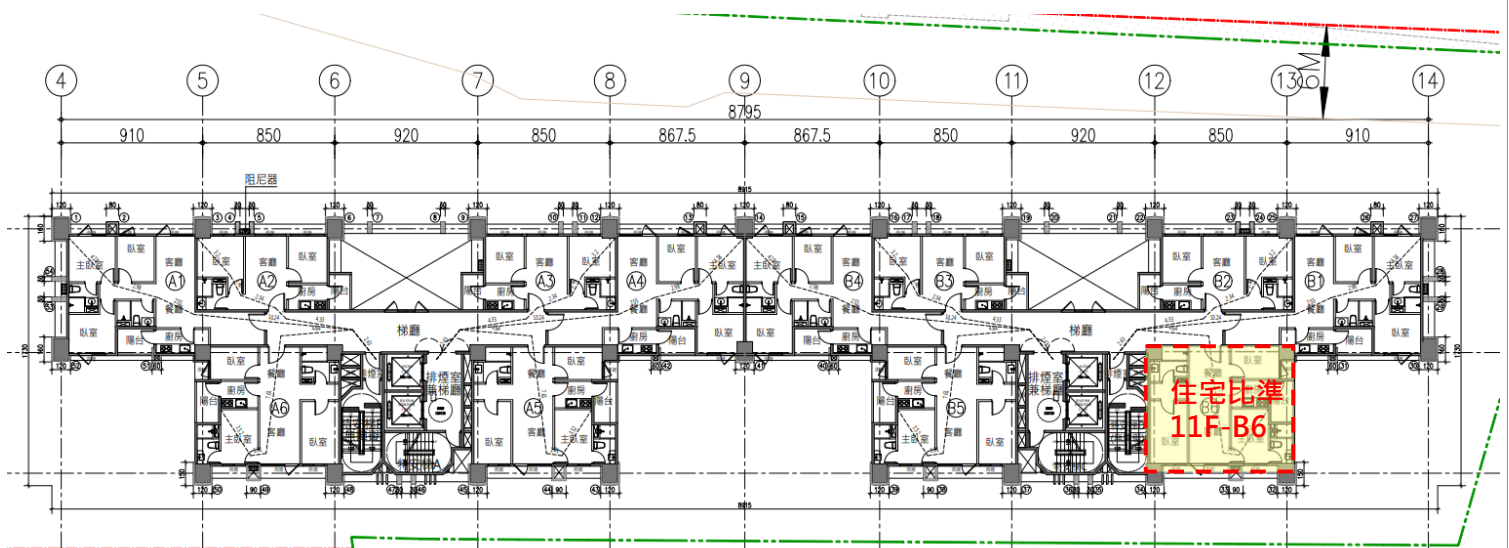
估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

更新後比準戶-住宅【11F-B6戶】

單元代號	規劃用途	建坪面積	採光面	景觀	樓高	建坪單價(元/坪)
11F-B6	住宅	35.53坪	雙面	市街景觀	3.2M	530,000



四層至十四層平面圖

63

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

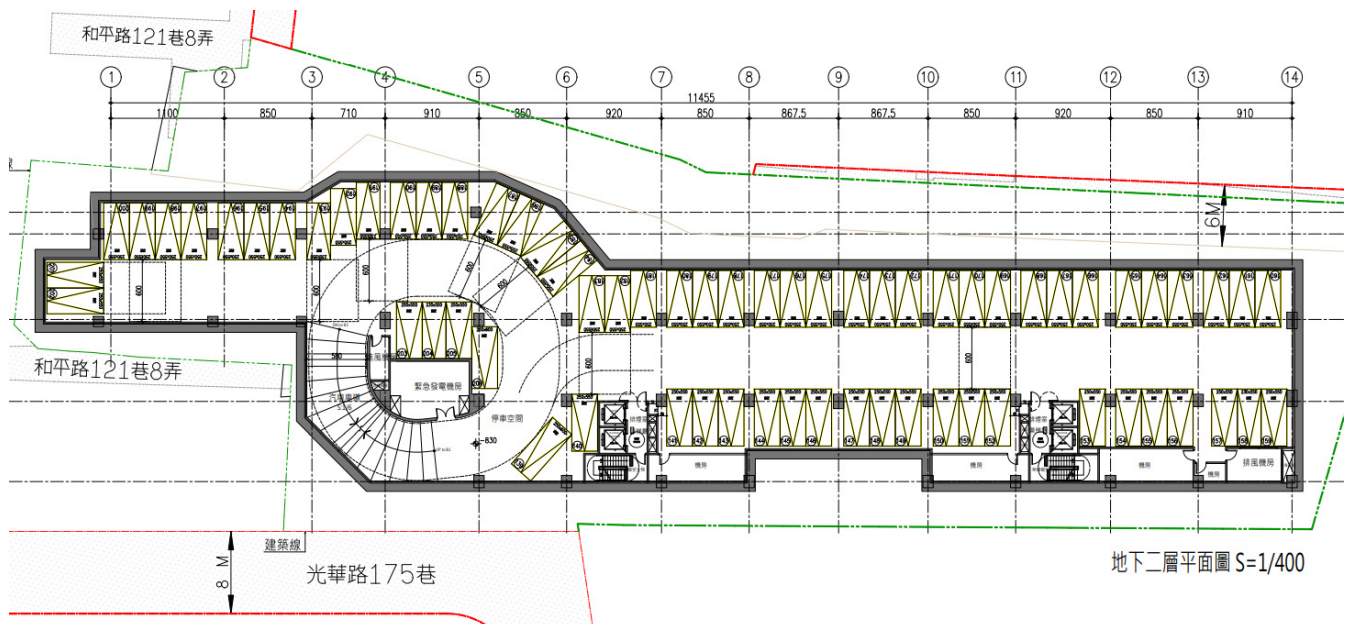
更新後建物比準戶推各戶調整項目

項目	比準戶條件	各戶條件	修正率
樓層	11F	2F	-7%
		3F	-6.5%
		4F	-7.5%
		5F	-6%
		6F	-5%
		7F	-4%
		8F	-3%
		9F	-2%
		10F	-1%
		11F	0%
		12F	1%
		13F	2%
		14F	3%
		15F	4%
		16F	5%
		17F	6%
		18F	7%
19F	8%		
20F	9%		

項目	比準戶條件	各戶條件	修正率
面積與總單價關係	面積標準(30-40坪)	面積較小(30坪以下)	1%
		面積相當(30-40坪)	0%
		面積較大(40-50坪)	-1%
		面積較大(50-60坪)	-2%
		面積較大(60坪以上)	-3%
		採光面	雙面
	前後	-1%	
	雙面	0%	
	三面	1%	
	四面	2%	
景觀	市街景觀	市街景觀	0%
		面鄰房	-1%
		面鄰房(棟距近)	-2%
樓高	3.2M	3.2M	0%
		6M	5%
其他	無	無	0%
		車道經過下方	-2%

更新後比準車位【B2F標準車位】

樓層	車位類型	車位尺寸	車位單價(元/部)
B2F	坡道平面	標準車位(250x550cm)	2,150,000



更新後比準車位推各車位調整項目

項目	比準車位條件	各車位條件	修正率
樓層	B2F	B1F	6%
		B2F	0%
		B3F	-6%
		B4F	-12%
車位尺寸	標準車位 250x550cm	大車位 250x600cm	3%
		標準車位 250x550cm	0%
		小車位 250x550cm	-3%

66

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

估價權值說明

	項目	數值	
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	850,000	
	整體更新單元土地權利總價(元)	1,113,286,969	
更新後	住宅	住宅平均單價(元/坪)	528,591
		住宅總權利價值(元)	3,618,635,570
	停車位	停車位平均單價(元/部)	2,043,696
		停車位總權利價值(元)	470,050,000
	更新後總權利價值(元)		4,088,685,570

67

更新範圍
基本資料

估價流程

估價條件

比準地及
比準戶條件

估價權值說明

簡報結束 敬請指教