

擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新公聽會

實施者：君峰開發股份有限公司

建築設計：三門聯合建築師事務所

都更規劃：弘傑城市開發股份有限公司

鑑價機構：宏大不動產估價師聯合事務所

葉美麗不動產估價師聯合事務所

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

111年11月1日

都市更新條例第22條：

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

都市更新條例第23條：

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

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

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

更新案實施者：君峰開發股份有限公司

符合都市更新條例第26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.辦理都市更新事業概要(得免擬具)

- 依『都市更新條例第23條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

2.辦理都市更新事業計畫

- 111年11月17日至11月19日報紙刊登
- 111年11月21日張貼公告於汐止區北山里及北峰里公佈欄
- 111年11月21日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年11月1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：

專家學者代表：張雨新 律師

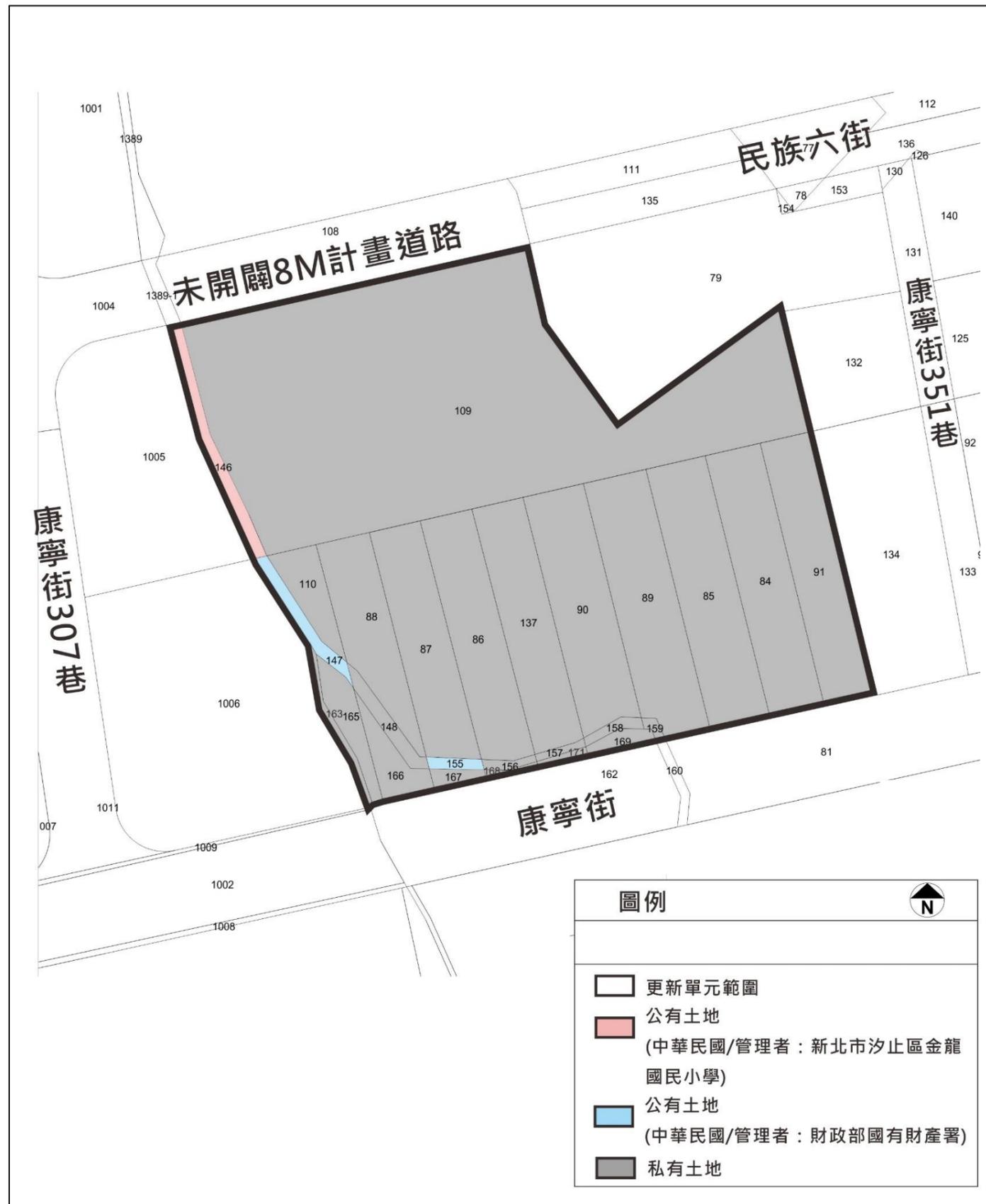
當地居民代表：新北市汐止區北山里里長、新北市汐止區北峰里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

本更新單元位於新北市汐止區民族六街、康寧街307巷、康寧街、康寧街351巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。

更新單元位置





■ 新北市汐止區北山段84地號等26筆土地，土地總面積為3,526.42m² (約1,066.74坪)。

土地部分

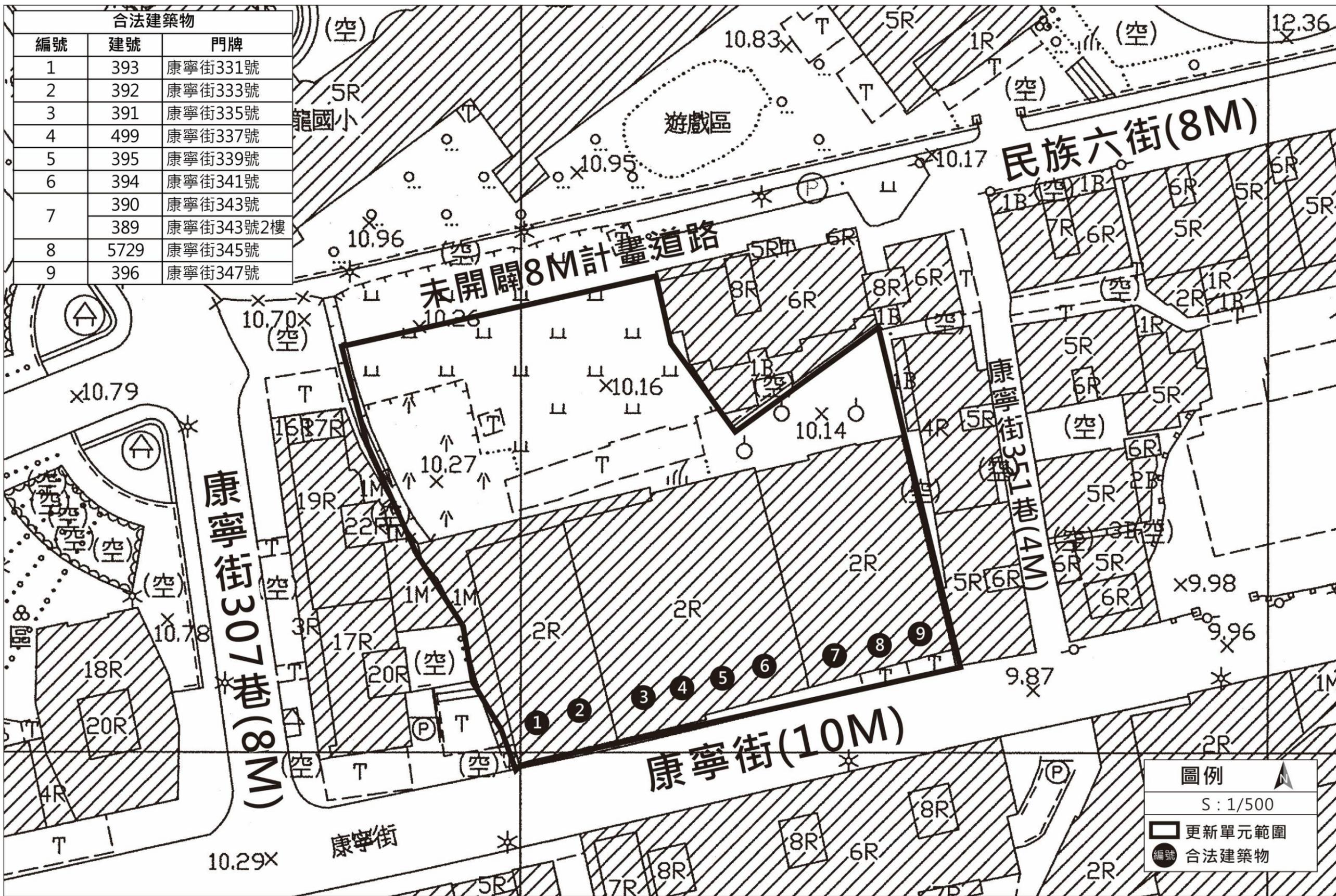
- 公有土地(共3筆)：
 - **國有土地**：面積為88.60m² (佔更新單元總面積2.51%)，管理單位為財政部國有財產署及新北市汐止區金龍國民小學。
- 私有土地(共23筆)：
 - 所有權人共25名，面積為3,437.82m²。

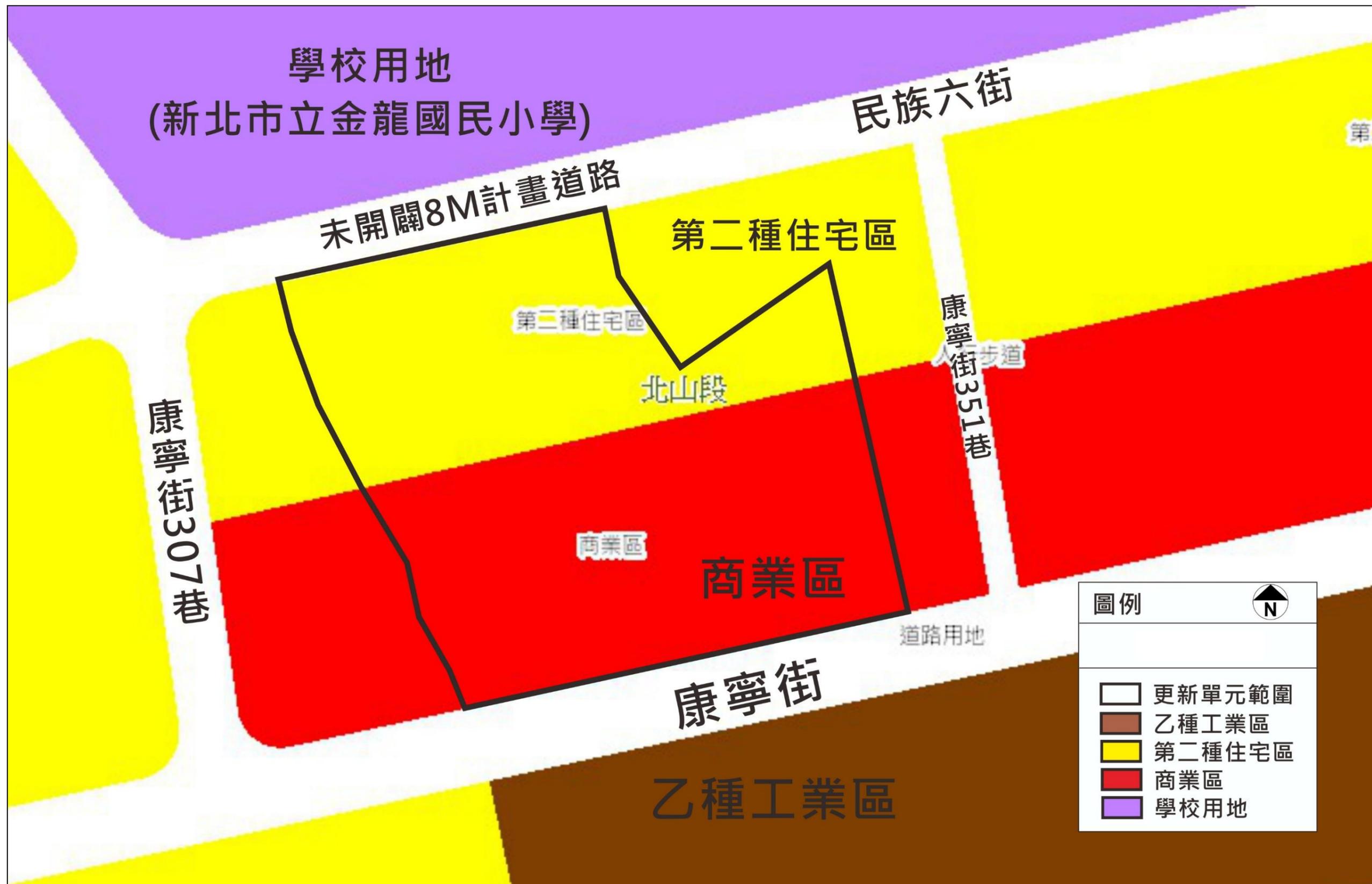
建物部分

所有權人共計25名，面積為3,133.98m²，皆為私有建物。

■ 更新單元範圍內計有**9戶合法建築建築物**，現況一樓多作店面使用、二樓作住宅使用。

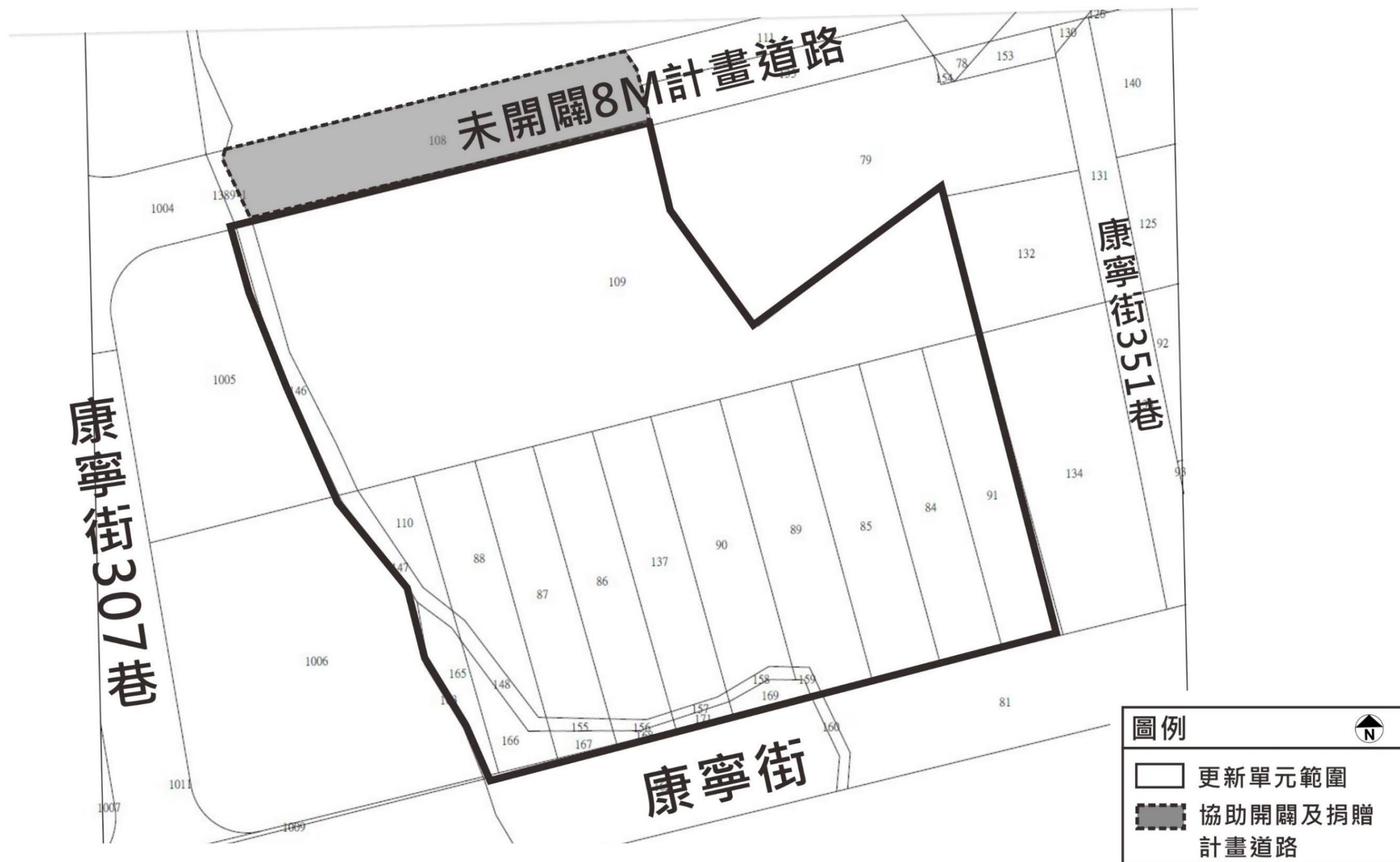
建築物現況
合法建築物





使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第二種住宅區	1,528.93	50	764.47	240	3,669.43
商業區	1,997.49	70	1,398.24	320	6,391.97

- 配合未來擬捐贈並協助開闢北側道路用地，以完善更新單元之公共設施系統，並依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，核算獎勵額度。



類別	擬捐贈並協助開闢之道路用地
地號	108地號
合計	1筆
面積	339.08m ²

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,526.42	26	3,133.98	26
公有 (a)	88.60	1	-	1
私有 (b = A-a)	3,437.82	25	3,133.98	25
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	3,437.82	25	3,133.98	25
同意數 (C)	3,179.23	21	2,701.41	21
同意比例 (%) (C/B)	92.48%	84.00%	86.20%	84.00%

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

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	411.31	4.09
	協助取得及開闢公共設施用地	866.59	8.61
	綠建築，申請銀級	603.68	6.00
	智慧建築，申請銀級	603.68	6.00
	時程獎勵	704.29	7.00
	規模獎勵	653.99	6.50
	小計	3,843.54	38.20
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 3.法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之5。	1,207.36	12.00
	小計	1,207.36	12.00
都市更新容積獎勵合計		5,050.90	50.20
都市更新容積獎勵上限		5,030.70	50.00
容積移轉		1,408.59	14.00
申請容積獎勵總計		6,439.29	64.00

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

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

■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者君峰開發股份有限公司**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。

■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值，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計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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。

■ 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109年11月11日發布實施「變更汐止都市計畫(土地分區使用管制要點第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 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)

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約16億9,174萬元	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、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	約3,089萬元	道路用地開闢及捐贈土地成本費用。
	小計	約17億2,263萬元	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		約570萬元	綠建築、智慧建築、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	588萬元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	425萬元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	約11萬元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	45萬元	以土地面積600 m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	約282萬元	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。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約5,192萬元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	496萬元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	約10萬元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	約7,049萬元	
貸款利息		約7,411萬元	
稅捐		約5,138萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		約5億0,170萬元	包含信託、人事、銷售、風險等管理費用。
容積移轉費用		約3,985萬元	未來以實際合約金額為準。
本案更新成本總計		24億6,586萬元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
A棟1樓店面	332.35	坪	902,204	2億9,984萬7,510元
A棟2-4樓店面	976.49	坪	448,222	4億3,768萬4,160元
B棟住宅	6,828.70	坪	449,238	30億6,771萬2,829元
汽車位	236	部	1,797,458	4億2,420萬0,000元
銷售總收入金額小計				42億2,944萬4,499元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	24億6,586萬2,482元
	應分配房地權利價值	17億6,358萬2,017元

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理不動產開發信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
不動產開發信託	<p>來源：本案實施者將於受託單位簽立不動產開發信託，依信託契約之約定，實施者同意受託單位以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○預售款」(下稱「預售信託專戶」)及以「○○商業銀行受託信託財產專戶 - ○○興建款」(下稱「興建信託專戶」)。</p> <p>預售信託專戶用以存放其買方所繳價金及利息，「興建信託專戶」用以存放興建資金之融資款、自有資金及利息。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之預售款信託專戶採專款專用，除支付本案約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，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，經受託單位審查無誤後始得動用；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發生之罰緩、滯納金、利息等費用，或衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起，由實施者負責建物之保固，保固期計算方式如下

- 一.建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂,保固期間為 1 年。
- 二.更新後之綠化植栽部分保活時間為 1 年。
- 三.建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為 2 年。
- 四.建物構造體或為此等工作之重大修繕者,保固期間為 15 年。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

總更新時程預估約4.83年

(事權計畫核定至更新成果備查)

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事權計畫核定公告	1	113/12
2	申請拆除及建造執照	3	114/01-114/03
3	改良物殘餘價值補償	1	114/01
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/02
5	土地補償金發放作業	1	114/03
6	地上物騰空拆除	2	114/04-114/05
7	工程施工	35	114/06-117/04
8	申請使用執照	2	117/05-117/06
9	送水送電	1	117/07
10	申請測量	1	117/08
11	釐正圖冊	2	117/09-117/10
12	接管	2	117/11-117/12
13	計算及找補差額價金	2	118/01-118/02
14	產權登記	4	118/03-118/06
15	申請更新後稅捐減免	2	118/07-118/08
16	更新成果備查	2	118/09-118/10

■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

1. 事權計畫核定公告
2. 申請拆除及建造執照
3. 改良物殘餘價值補償
4. 申請更新期間稅捐減免
5. 土地補償金發放作業
6. 地上物騰空拆除
7. 工程施工
8. 申請使用執照

■ 實施者：君峰開發股份有限公司

■ 代表人：蔡宗錡

■ 資本總額：60,000,000元

■ 營業項目：

1. 住宅及大樓開發租售業
2. 工業廠房開發租售業
3. 特定專業區開發業
4. 新市鎮、新社區開發業
5. 區段徵收及市地重劃代辦業
6. 都市更新重建業
7. 都市更新整建維護業
8. 建築經理業
9. 不動產買賣業
10. 不動產租賃業
11. 老人住宅業
12. 投資顧問業
13. 管理顧問業
14. 國際貿易業
15. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

9. 送水送電
10. 申請測量
11. 釐正圖冊
12. 接管
13. 計算及找補差額價金
14. 產權登記
15. 申請更新後稅捐減免
16. 更新成果備查

■ 連絡窗口

實施者：君峰開發股份有限公司

- 地址：台北市大安區仁愛路三段32號6樓
- 電話：(02)2706-9988 分機235
- 聯絡人：鄭淑靜 小姐
- 更新案專屬網站：<https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5>

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：陳姿宜

■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路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：

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

同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由君峰開發股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	汐止區		
地段	北山段		
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

統一編號：A123456789 (簽章) 統一編號： (簽章)

聯絡地址：新北市000000 (人印) 聯絡地址： (人印)

聯絡電話：0200000000 (人印) 聯絡電話： (人印)

中華民國 年 月 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

一定要簽名及蓋章，所有欄位都必須填齊且以正楷書寫

建築設計

三門聯合建築師事務所

都市計劃土地使用強度 周遭動線



建築造型及量體計畫

1.本更新單元為二幢二棟建築物

2.現代建築樣式 – 律動的建築立面

(1) 量體外牆以相同元素處理，藉由水平元素削弱建築物厚重量體感，發展構成具流動韻律與雕塑立體感的意象

(2) 本案基地於康寧街側規劃連續店鋪，並設計整齊店招牌延續商業行為，以及活化新市鎮年輕意象

3.量體虛實及疊砌 – 層次感之空間及陰影變化

(1) 住宅主要入口處設計框架搭配垂直格柵，增加入口意象，連接建築物與建築物出入口，並將人行路線與車道入口分道

(2) 框架實牆搭配格柵與大片開窗面，形成虛實變化，量體進深退縮之組合搭配，創造豐富陰影及立面表情

4.低彩度高質感材質色彩計畫 – 降低環境衝擊

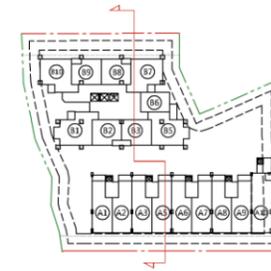
(1) 低彩度之色系規劃，圍塑素雅氛圍，降低都市環境之衝擊

商業大樓為地上四層，地下四層；
住宅大樓為地上二十五層，地下四層。

各棟各層規劃用途如下：

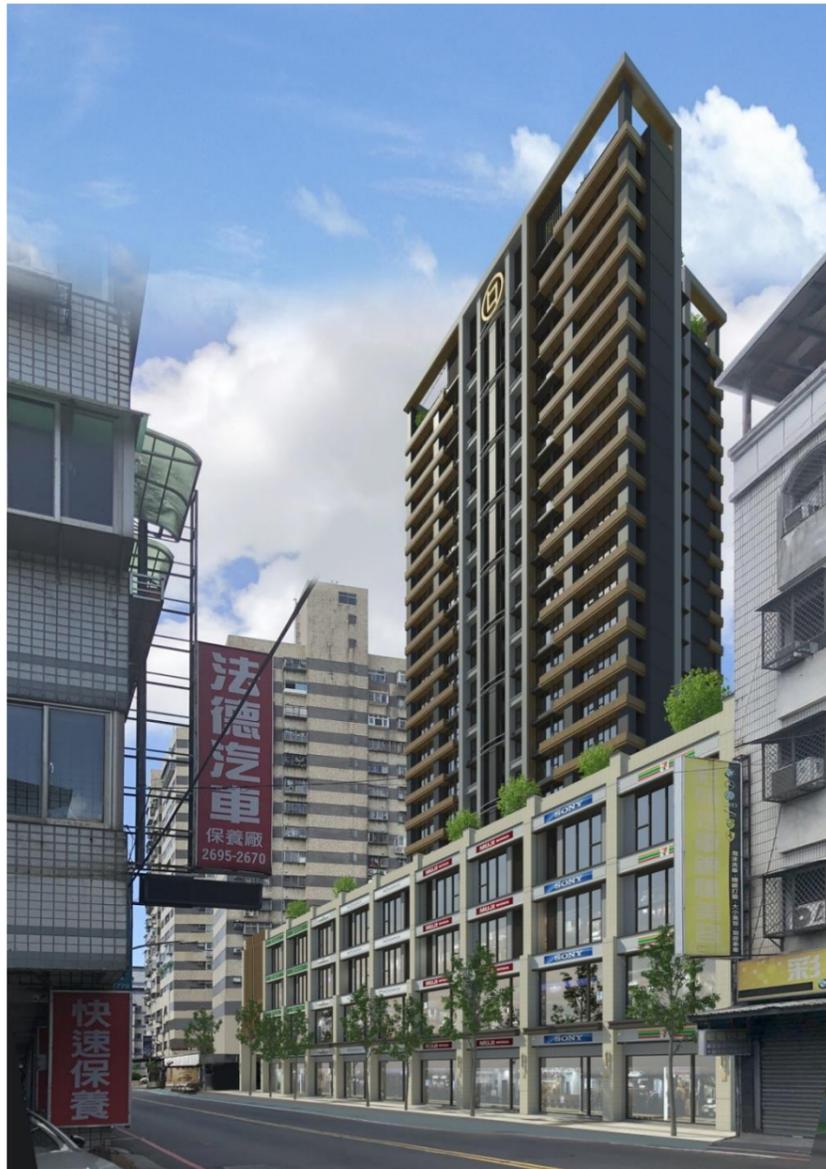
項目	樓層	用途	樓高	戶數
商業空間	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2米	-
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.5米	-
	1F	店鋪 (每層 9 戶)	4.2米	9
	2F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6米	9
	3F-4F	一般事務所 (每層 9 戶)	3.6米	18
				總戶數：36 戶

項目	樓層	用途	樓高	戶數
住宅大樓	B2F-B4F	停車空間、水箱及機電空間	3.2米	-
	B1F	停車空間兼防空避難室	4.5米	-
	1F	大廳、社區公設、防災中心	4.2米	-
	2F	社區公設 (1 戶)、住宅 (4 戶)	3.6米	5
	3F-4F	住宅 (每層 9 戶)	3.6米	18
	5F-25F	住宅 (每層 9 戶)	3.4米	189
				3F-25F 標準層，每層 9 戶，總戶數：212 戶



建築外牆材質及色彩計畫

1. 為塑造本地區特殊風貌，本案建築物外牆之顏色，期能與該地區山水景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則，以現代簡潔語彙塑造獨特之地標性都市意象。
2. 建築物外牆顏色以大地色系丁掛搭配藍灰色玻璃，基調色彩佐以色彩相配合之建材為原則，著重建築美學之相容性，建築物基座以深色石材搭配簡單綠化為主，以配合附近地區景緻。



藍灰玻璃



丁掛磚(淺色)



外牆(中灰磚)



丁掛磚(木紋色)



外牆(中灰磚)

基座(石材)



建築物照明計畫

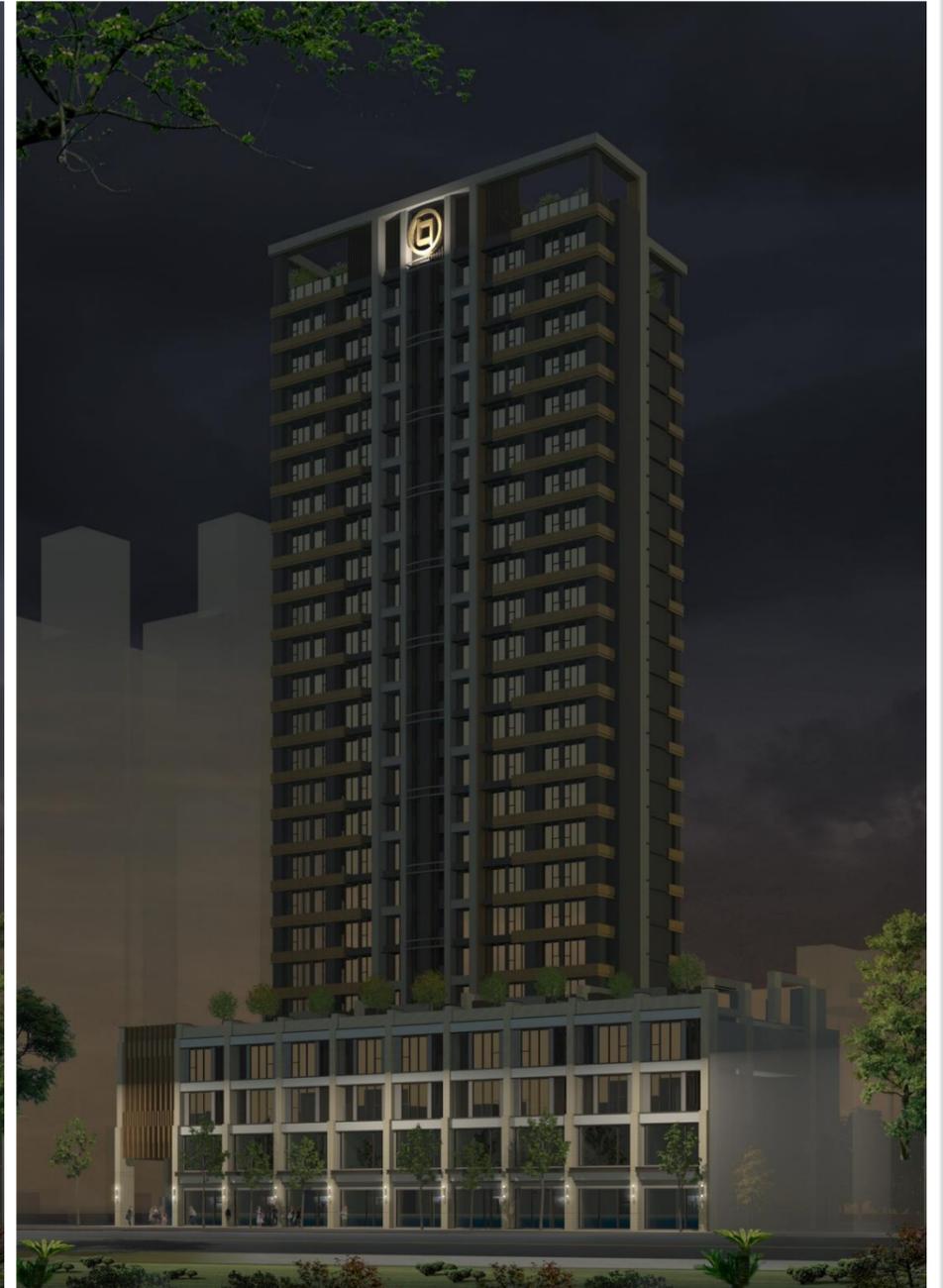
PM:7:00-10:00



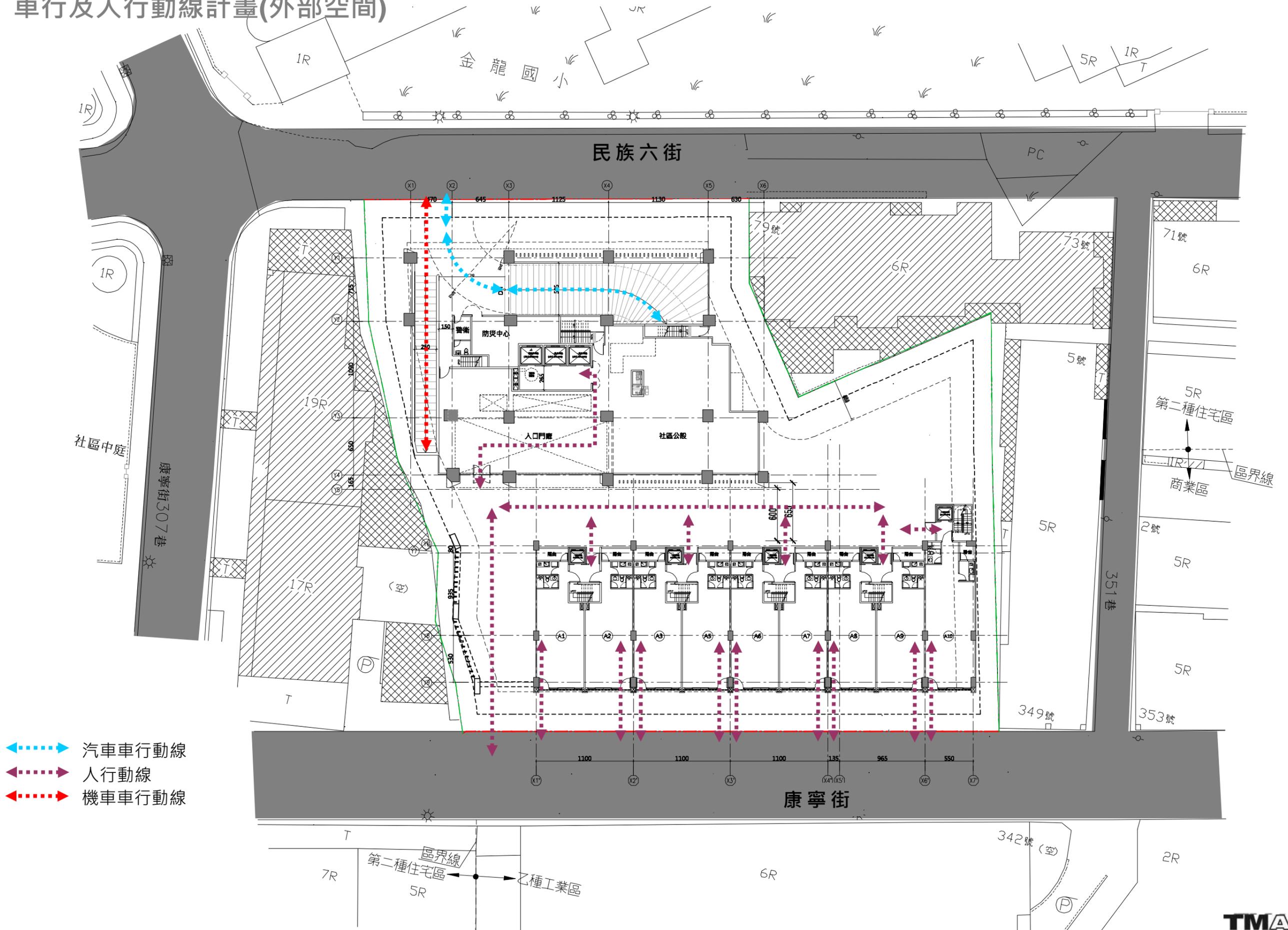
PM:10:00-12:00



AM:0:00-2:00



車行及人行動線計畫(外部空間)



- ↔ 汽車車行動線
- ↔ 人行動線
- ↔ 機車車行動線

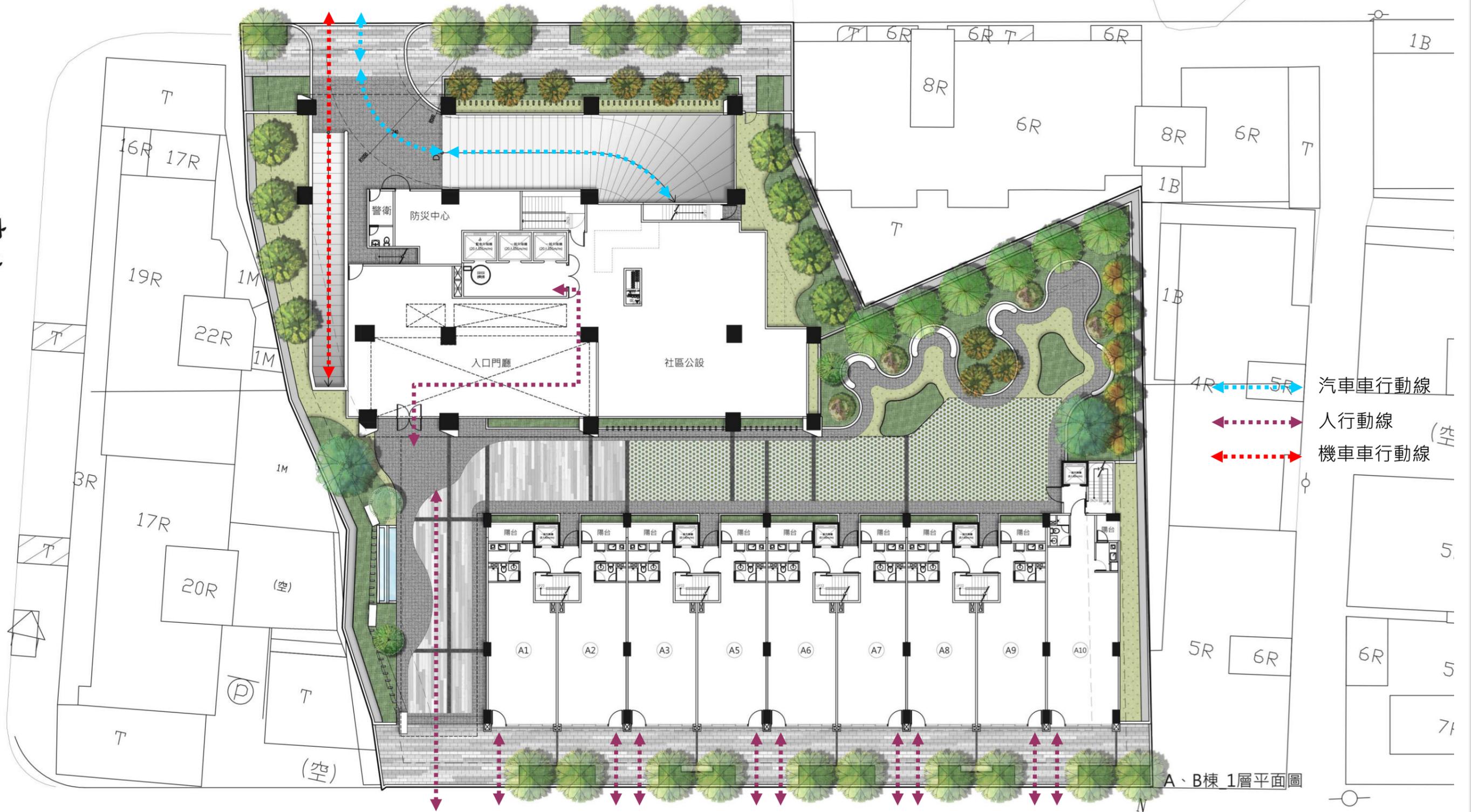
車行及人行動線計畫(外部空間)

10.70x

民族六街(8M)

10.17

康寧街三〇七巷



汽車車行動線
 人行動線
 機車車行動線

A、B棟 1層平面圖

康寧街(10M)

x9.87

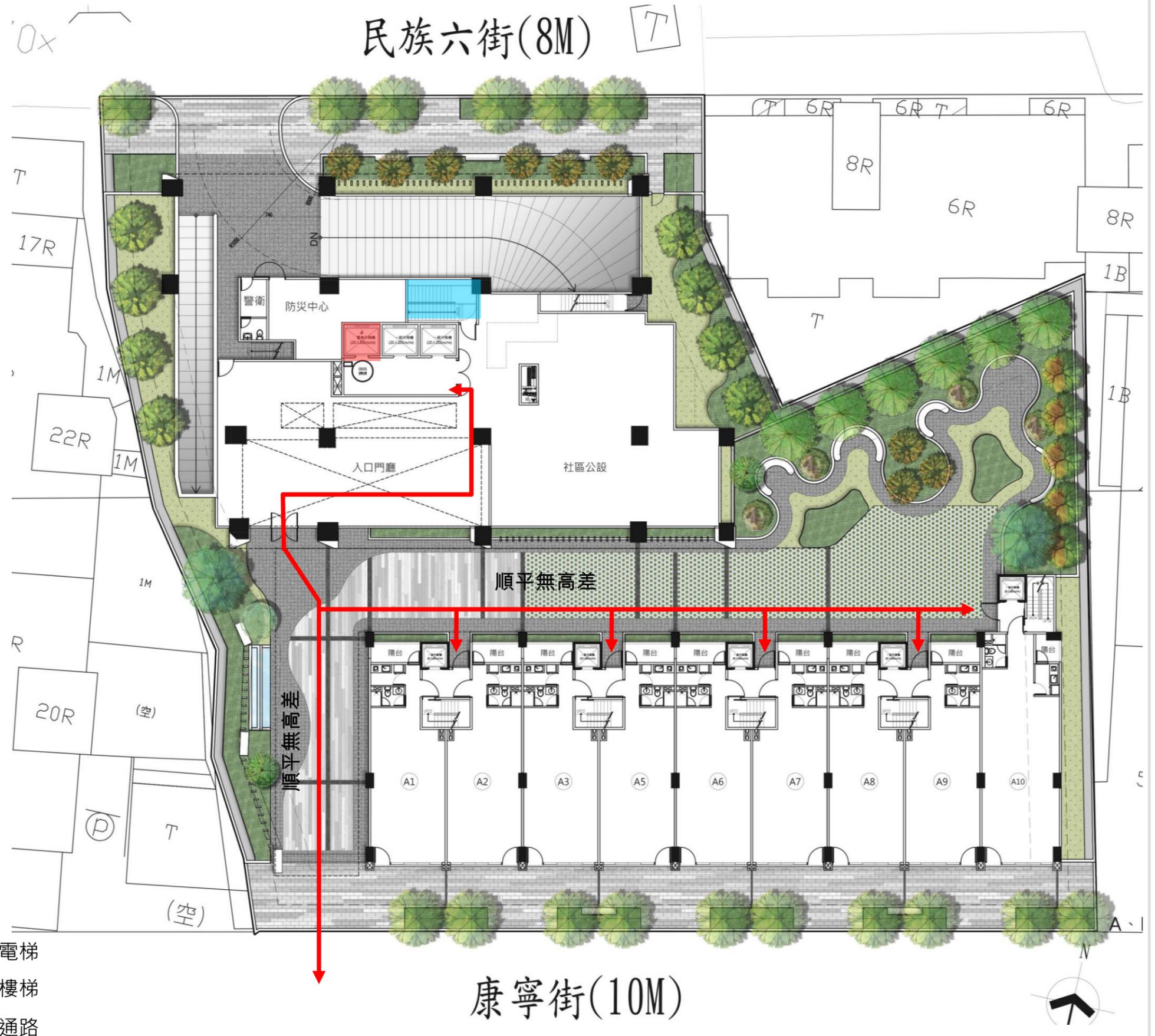
無障礙設施檢討

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。

本案梯廳設置無障礙室內通路走廊，無障礙廁所及無障礙樓梯，打造本案完善的無障礙環境。

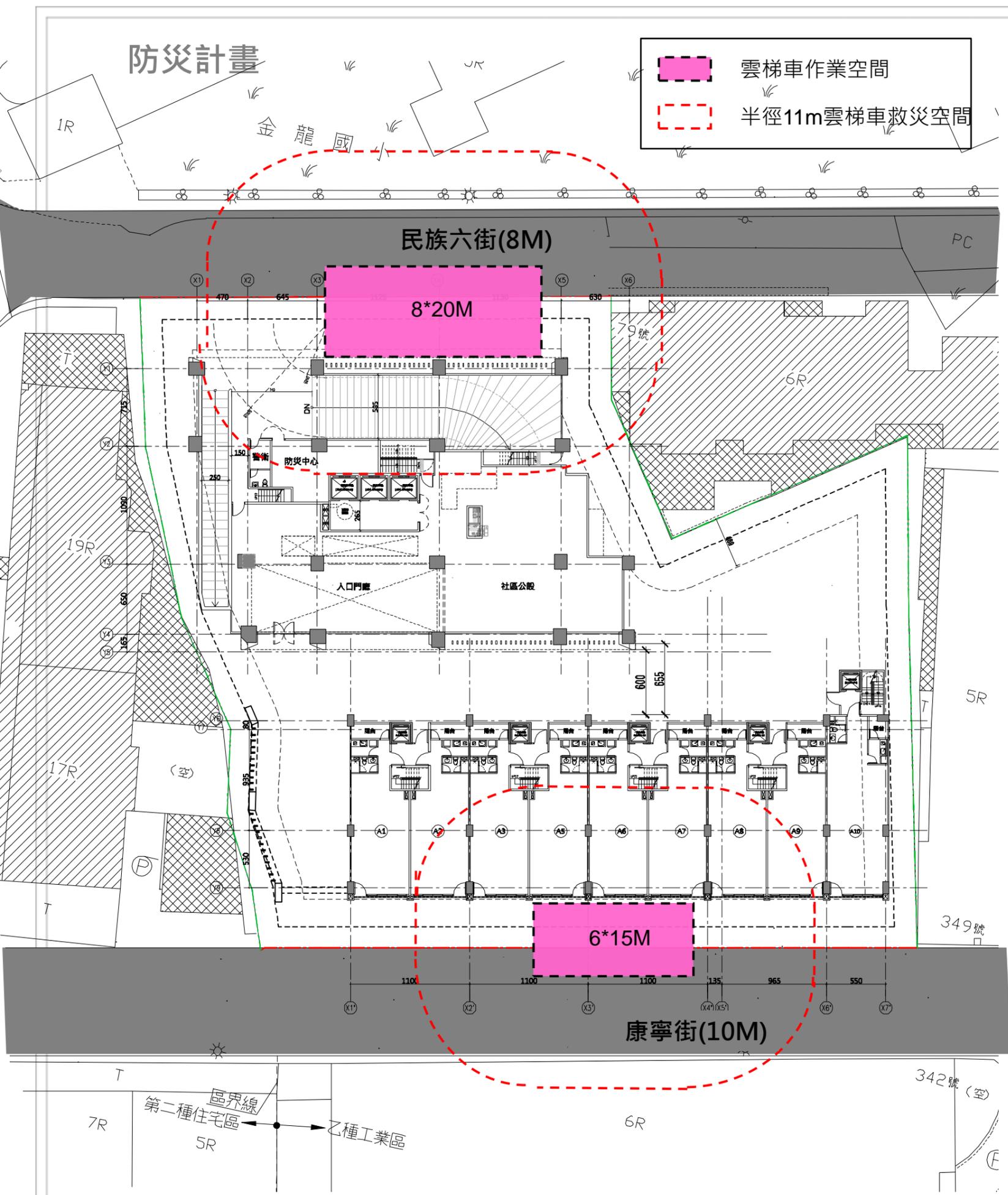
避難層出入口：設置1.5公尺寬出入口及平台。

室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。



- 無障礙電梯
- 無障礙樓梯
- ➔ 無障礙通路

防災計畫



一、消防車輛救災動線指導原則如下：
 (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
檢討:本案南向臨康寧街10米道路，保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
檢討:本案北向臨民族六街8米道路，保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。
檢討:本案合乎規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：
 (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。
檢討:本案基地位於南側10M計畫道路上，規劃各棟設置11公尺範圍雲梯消防車操作救災活動空間。對於外牆開口規劃緊急進口或替代窗口，符合規定。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
檢討:本案基地位於北側8M及計畫道路上，規劃各棟設置11公尺範圍雲梯消防車操作救災活動空間。對於外牆開口規劃緊急進口或替代窗口，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
檢討:本案最高為25層之建築物，設置8M*20M消防救災空間，符合規定。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
檢討:

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
檢討:本案合乎規定。

4.坡度應在百分之五以下。
檢討:本案合乎規定。

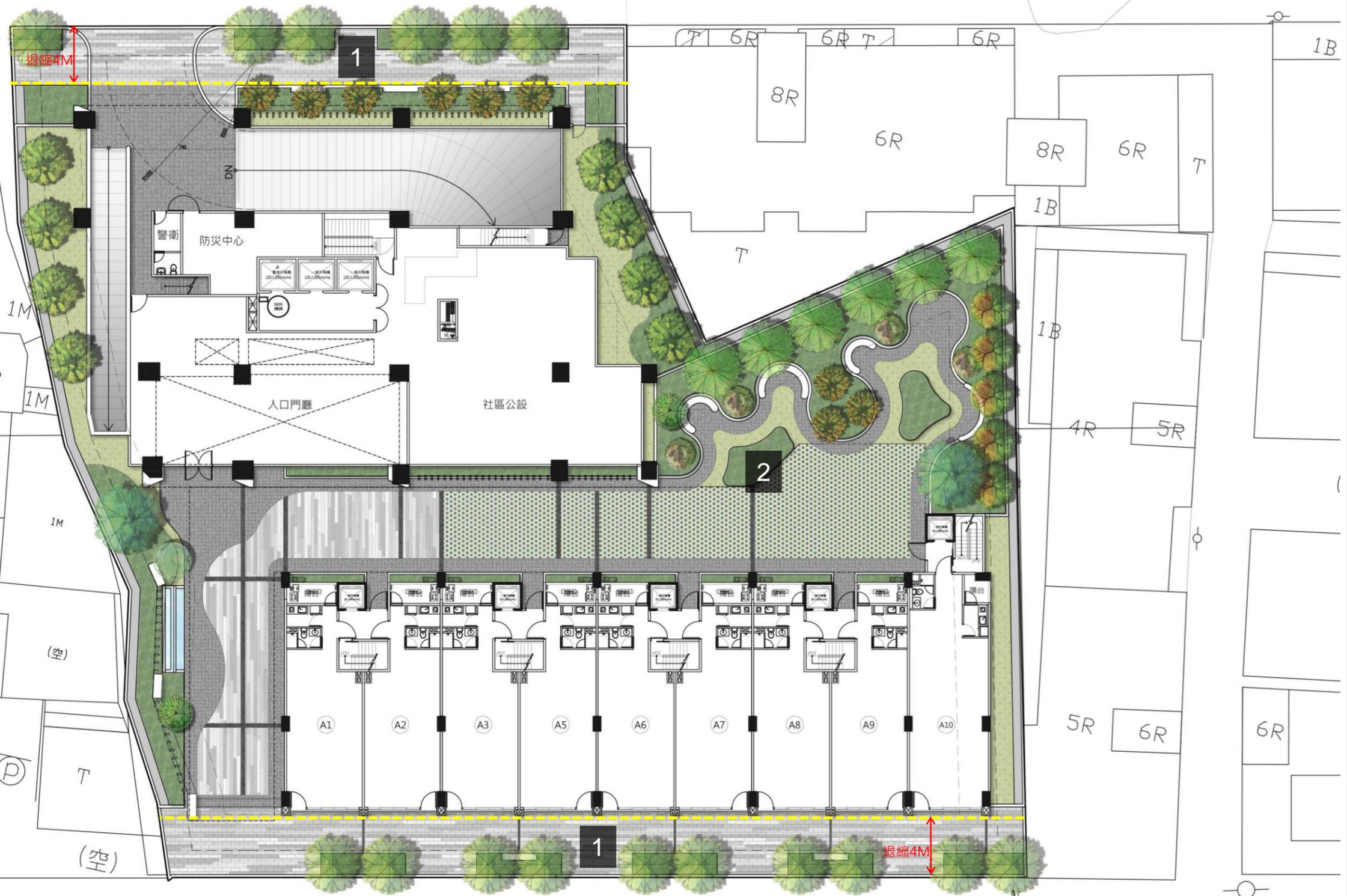
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十公尺以下。
檢討:本案合乎規定。

景觀配置圖 10.70x

民族六街(8M)

10.17

康寧街三〇七巷



康寧街(10M)

S:1/300

×9.87

面積表

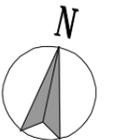
新北市汐止區北山段84等地號共26筆新建工程案												
1	申請基地	新北市汐止區北山段84、85、86、87、88、89、90、91、109、110、137、146、147、148、155、156、157、158、159、163、165、166、167、168、169、171等地號共26筆新建工程案										
2	總本面積	3526.42 m ²	1997.49 m ²	(商業區)	+	1528.93 m ²	(第二種住宅區)					
3	使用分區	商業區 (建蔽率：70% 容積率：320%)		285%								
		第二種住宅區 (建蔽率：50% 容積率：240%)										
4	允建基準容積面積	3526.42 m ² × 285%	=	10061.40 m ²								
		1997.49 m ² × 320%	=	6391.97 m ²								
		1528.93 m ² × 240%	=	3669.43 m ²								
5	容積移轉獎勵	10061.40 m ² × 14%	=	1408.60 m ²	(426.1坪)							
6	都更獎勵	10061.40 m ² × 50%	=	5030.70 m ²	(1521.79坪)							
	小計			=	6439.30 m ²	(1947.89坪)						
7	允建總容積樓地板面積(m ²)	10061.40 m ² + 6439.30 m ²	=	16500.70 m ²	(4991.46坪)							
8	允建建築面積(m ²)	3526.42 m ² × 60%	=	2115.85 m ²								
9	實設建築面積(m ²)	1626.04 m ²	<	2115.85 m ² ...OK								
10	法定空地面積(m ²)	3526.42 m ² × 40%	=	1410.57 m ²								
11	實設空地面積(m ²)	3526.42 m ² - 1626.04 m ²	=	1900.38 m ²	>	1410.57 m ²	...OK!					
12	實設建蔽率(%)	1626.04 m ² / 3526.42 m ²	*100%=	46.11%	<	60%...OK!						
13	實設容積率(%)	16498.58 m ² / 3526.42 m ²	*100%=	467.86%								
14		樓地板面積	梯廳	機電、管委會 技規15%免計	陽台面積	陽台+梯廳>10% or 合計>15%	車道併地下室 容積	騎樓面積	容積樓地板面積	樓層高度(M)	戶數	用途
	筏基								3.00		筏基2.9+大底0.1	
	地下四層	2612.83							3.20		停車空間、機房、水箱	
	地下三層	2612.83							3.20		停車空間、機房	
	地下二層	2612.83							3.20		停車空間、機房	
	地下一層	2612.83							4.20		停車空間、機房、防空避難室	
	抬高								0.30		抬高	
	小計	10451.32							17.10			開挖深度
	地上一層	750.90	35.42	39.64	49.96				675.84	4.20	9	店舖
	地上二層	750.90	35.42	39.64	49.96				675.84	3.60	9	店舖
	地上三層	710.26	35.42	39.64	70.22				635.20	3.60	9	店舖
	地上四層	710.26	35.42	39.64	70.22				635.20	3.60	9	店舖
	小計	2922.32	141.68	158.56	240.36				2622.08	15.00	36	
	屋突一層	93.11								3.00		
	小計	93.11								3.00		
	抬高									0.30		
	地上一層	849.75	84.98	459.43	28.86		259.8		45.55	4.20		門廳、公設、管委會空間、車道
	地上二層	576.36	54.73	199.84	28.86				321.79	3.60	5	集合住宅、公設
	地上三層	724.86	67.20	70.03	41.42	0.00			587.63	3.60	9	集合住宅
	地上四層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.60	9	集合住宅
	地上五層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上六層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上七層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上八層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上九層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十一層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十二層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十三層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十四層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十五層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十六層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
	地上十七層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅
地上十八層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上十九層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十一層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十二層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十三層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十四層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
地上二十五層	724.86	67.20	71.86	41.42	0.00			587.63	3.40	9	集合住宅	
小計	18097.89	1826.99	2310.22	981.52	0.00	259.80		13882.83	86.70	212		
屋突一層	121.44								3.00		樓電梯間、機房、消防水箱	
屋突二層	121.44								3.00		樓梯間、機房	
屋突三層	121.44								3.00		樓梯間、機房、水箱	
小計	364.32								9.00			
合計	31928.96	1968.67	2468.78	1221.88	0.00	259.80		16504.91	95.70	248		
15	總樓地板面積(m ²)	31928.96										
16	設計容積樓地板面積檢討(m ²)	16504.91	+	-6.32	+	0	=	16498.58 m ²	<	16500.70 m ²OK	容積超出 -2.12 m ²
17	總工程造價(元)	31928.96 × 16050 = NT\$512,459,808										
18	地下室開挖率(%)	500x(70%+20%)+500x(50%+20%)=800m ² ; (1997.61-500)x(70%+10%)+(1528.58-500)x(50%+10%)=1815.16 (800.00 m ² + 1815.16 m ²) / 3526.42 m ² = 74.16% 2612.83 m ² < 3526.42 m ² × 74.16% = 2615.16 m ²										
19	建築技術規則第162條第2款檢討	2468.78 > 16500.70 *15% = 2475.10m ² 計容積: -6.32m ²										
20	屋頂突出物水平投影面積檢討	214.55 ≤ 1626.04 *15% = 243.9m ² (未滿25m可建築至25m)										
21	停車空間檢討	法定汽車 =	店舖: 2922.32m ²	-	300.00m ²	/	150	=	17.48輛	取	18輛	
		(依技術規則第59條規定)	住宅區: 18097.89m ²	-	500.00m ²	/	150	=	117.32輛	取	118輛	
		(第一類/店舖樓地板面積超過300m ² ,每150m ² 設置一輛。第二類/集合住宅樓地板面積超過500m ² ,每150m ² 設置一輛。)									小計:	136輛
		法定機車 =	(一戶一部機車位)	機車法定:	A棟 36輛	B棟 212輛	小計:	248輛	機車實設:	260輛	>	交評需求: 259輛
22	地下室容積檢討	40.00	×	238.00	+	4.00x260	+	1626.04	=	12186.04	>	10711.12 m ²OK
		10451.32 (地下室各層面積總和)		+	259.80 (地面層車道)	=	10711.12 m ²					

各層平面圖

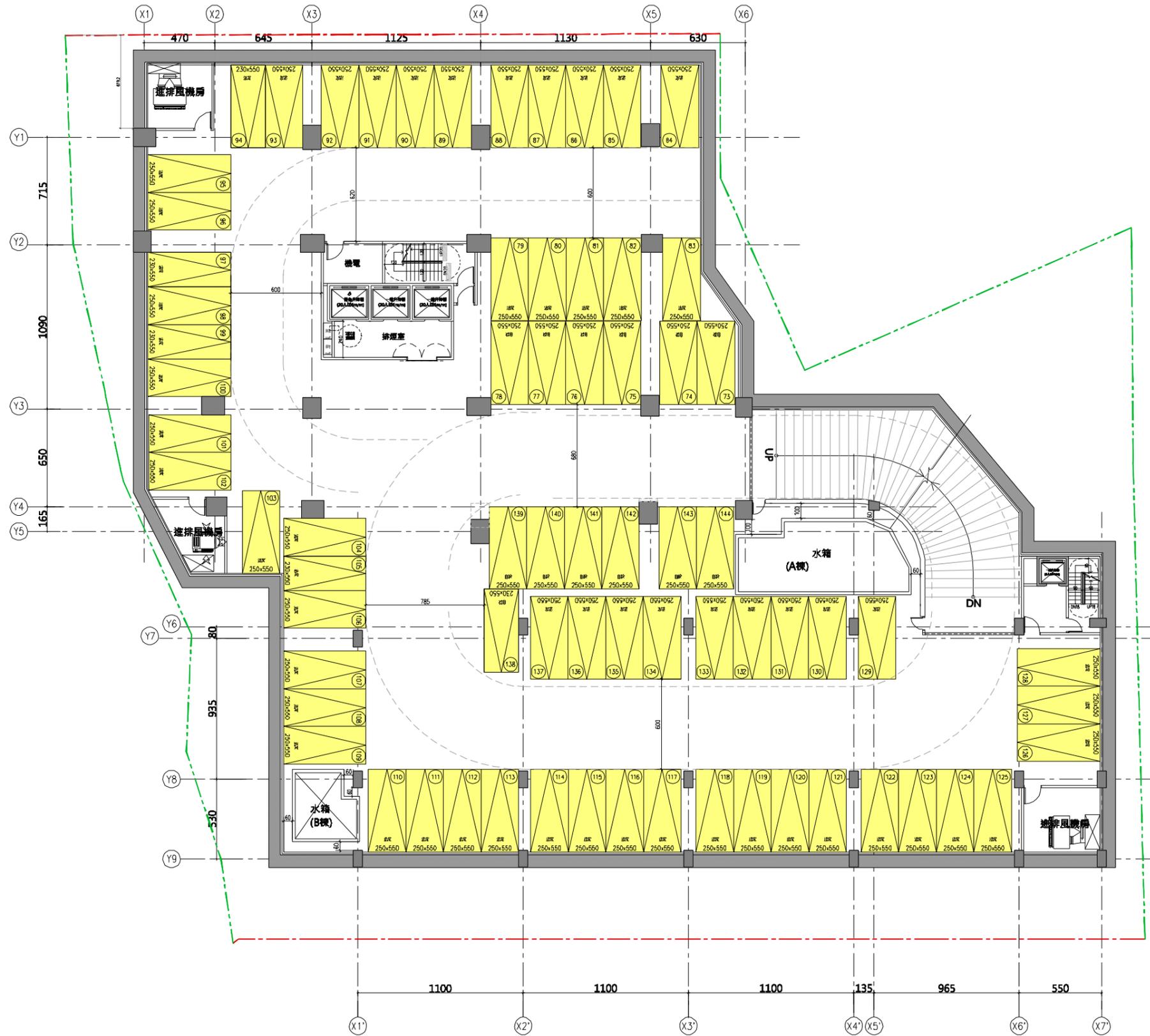


B4FL 平面圖

S=1/300

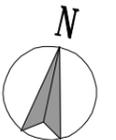


各層平面圖

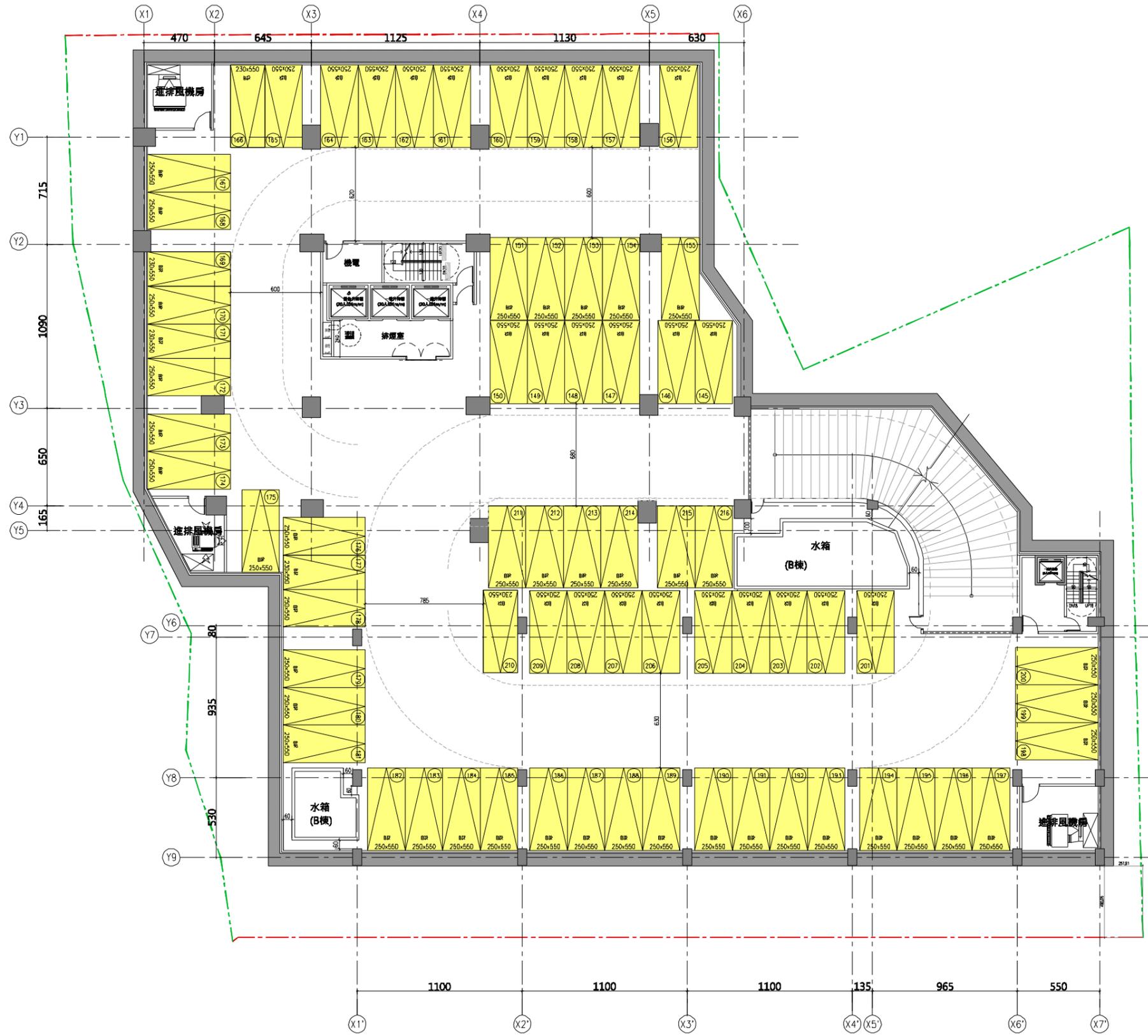


B3FL 平面圖

S=1/300



各層平面圖

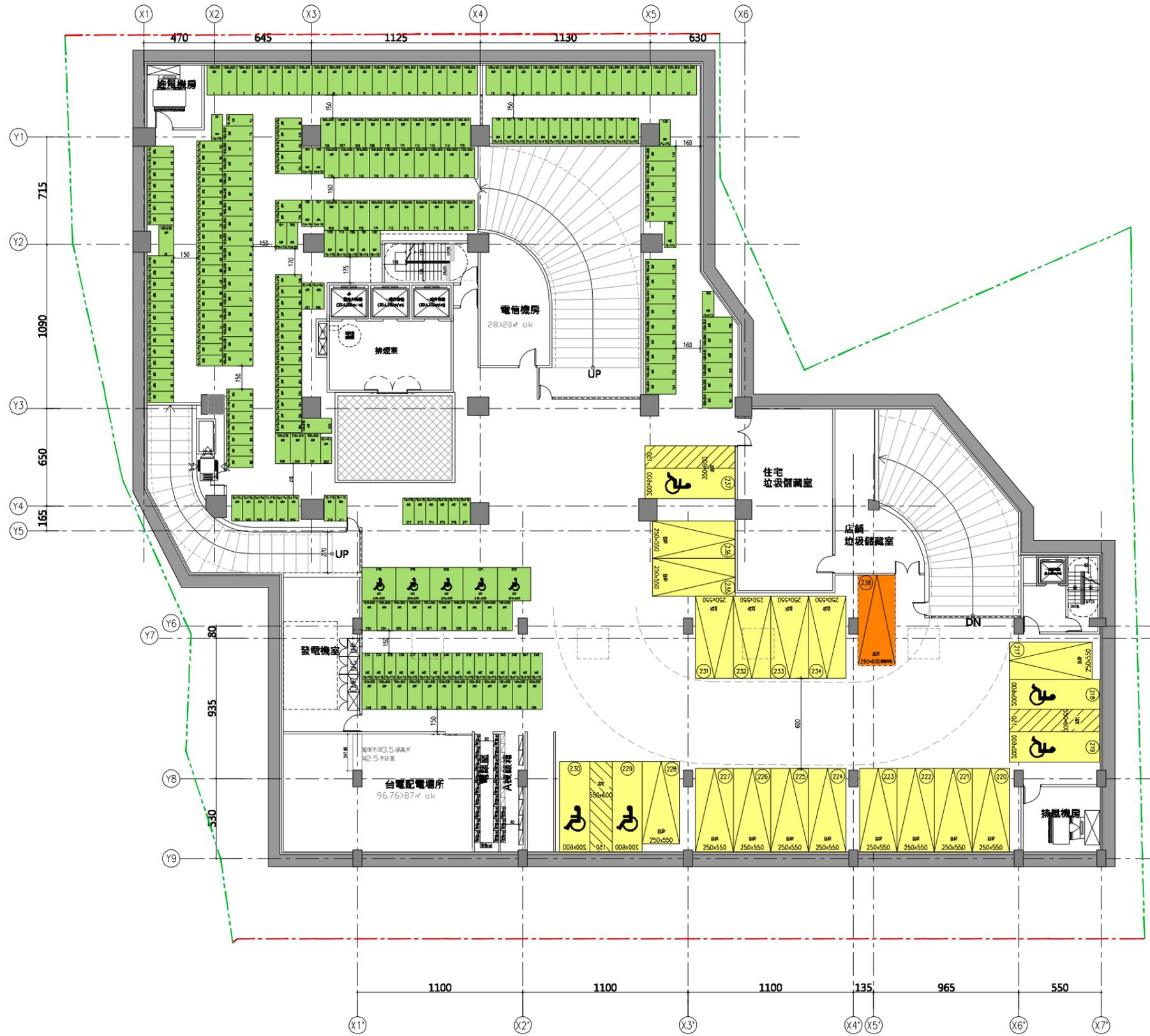


B2FL 平面圖

S=1/300



各層平面圖



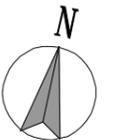
總戶數: $9 \times 4 + 4 + 23 \times 9 = 248$ 戶
 機車位: 260輛 > 248戶

總汽車停車數:

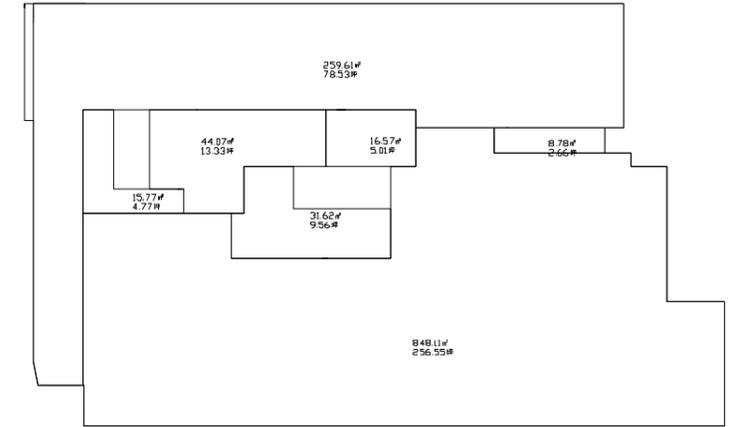
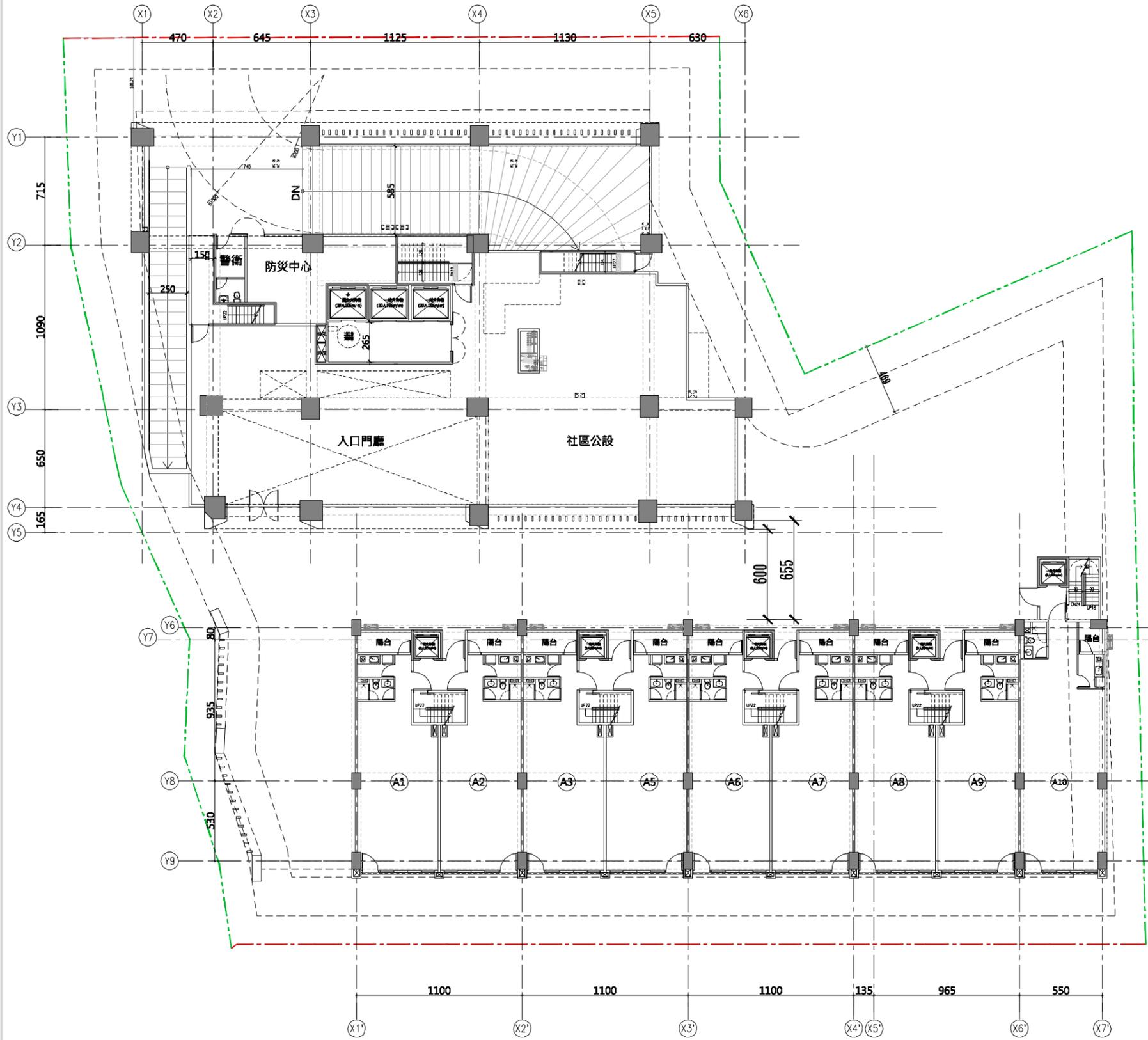
- B1FL 21輛(不含裝卸車位)
- B2FL 72輛
- B3FL 72輛
- B4FL 72輛
- 合計: 237輛 > 138輛

B1FL 平面圖

S=1/300

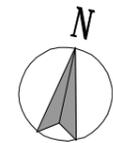


各層平面圖

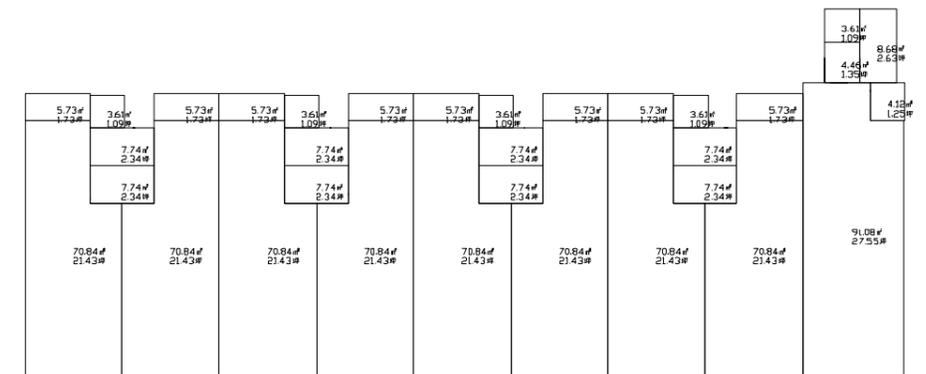
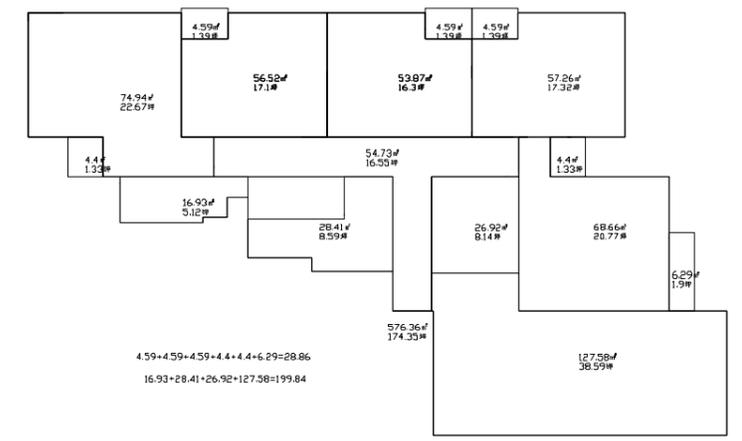
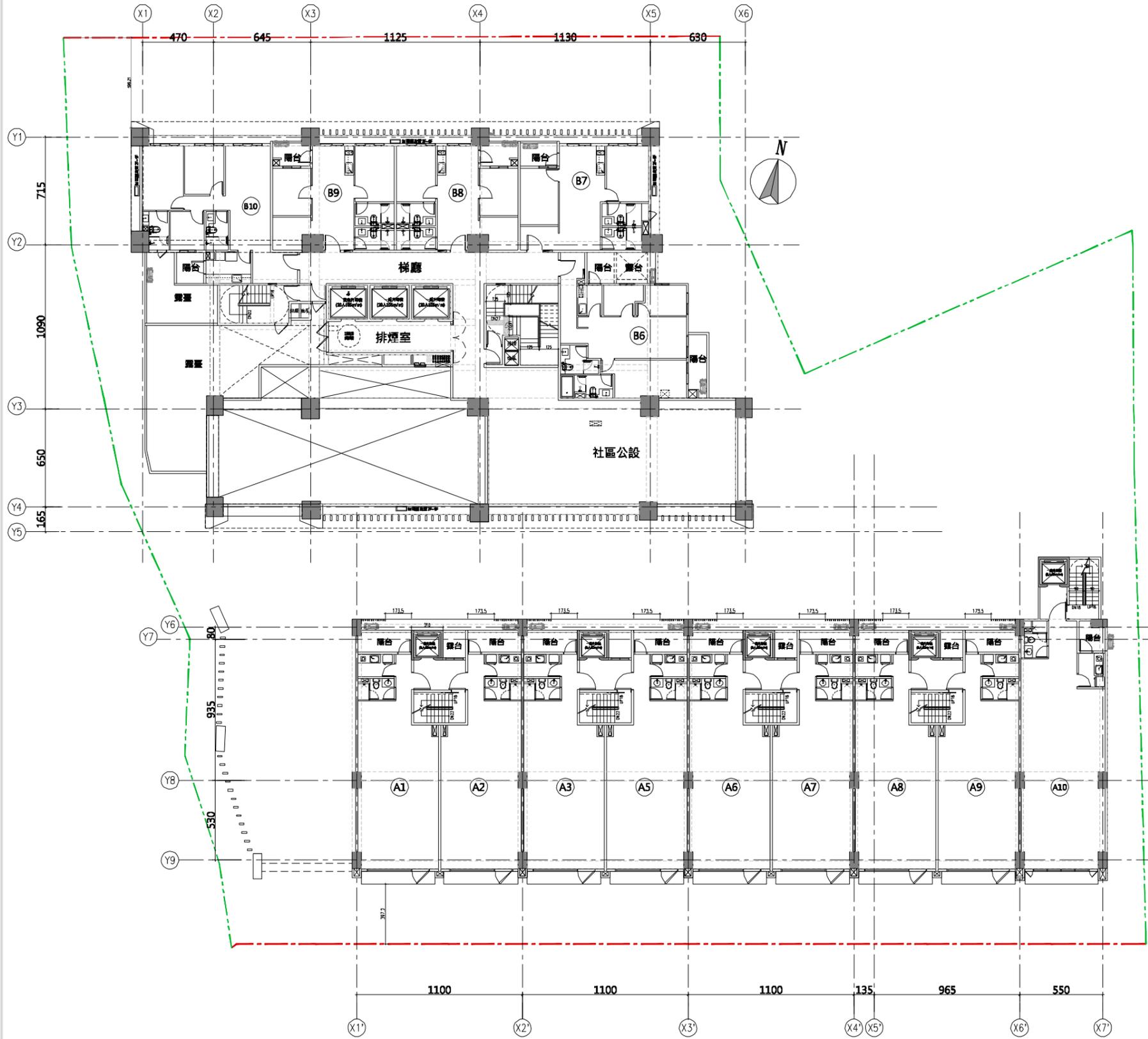


5.73# 1.73#	3.61# 1.09#	5.73# 1.73#	3.61# 1.09#	4.12# 1.23#	8.68# 2.63#	3.61# 1.09#									
	7.74# 2.34#			7.74# 2.34#			7.74# 2.34#			7.74# 2.34#		7.74# 2.34#			4.12# 1.23#
70.84# 21.43#		70.84# 21.43#		91.08# 27.55#											

A、B棟_1層平面圖 S=1/300



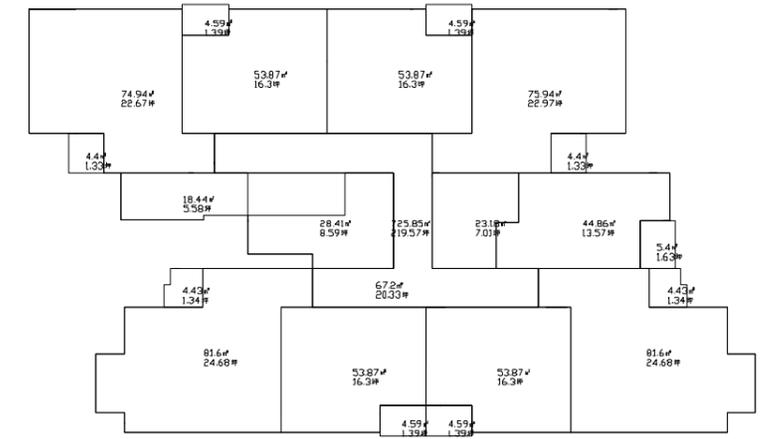
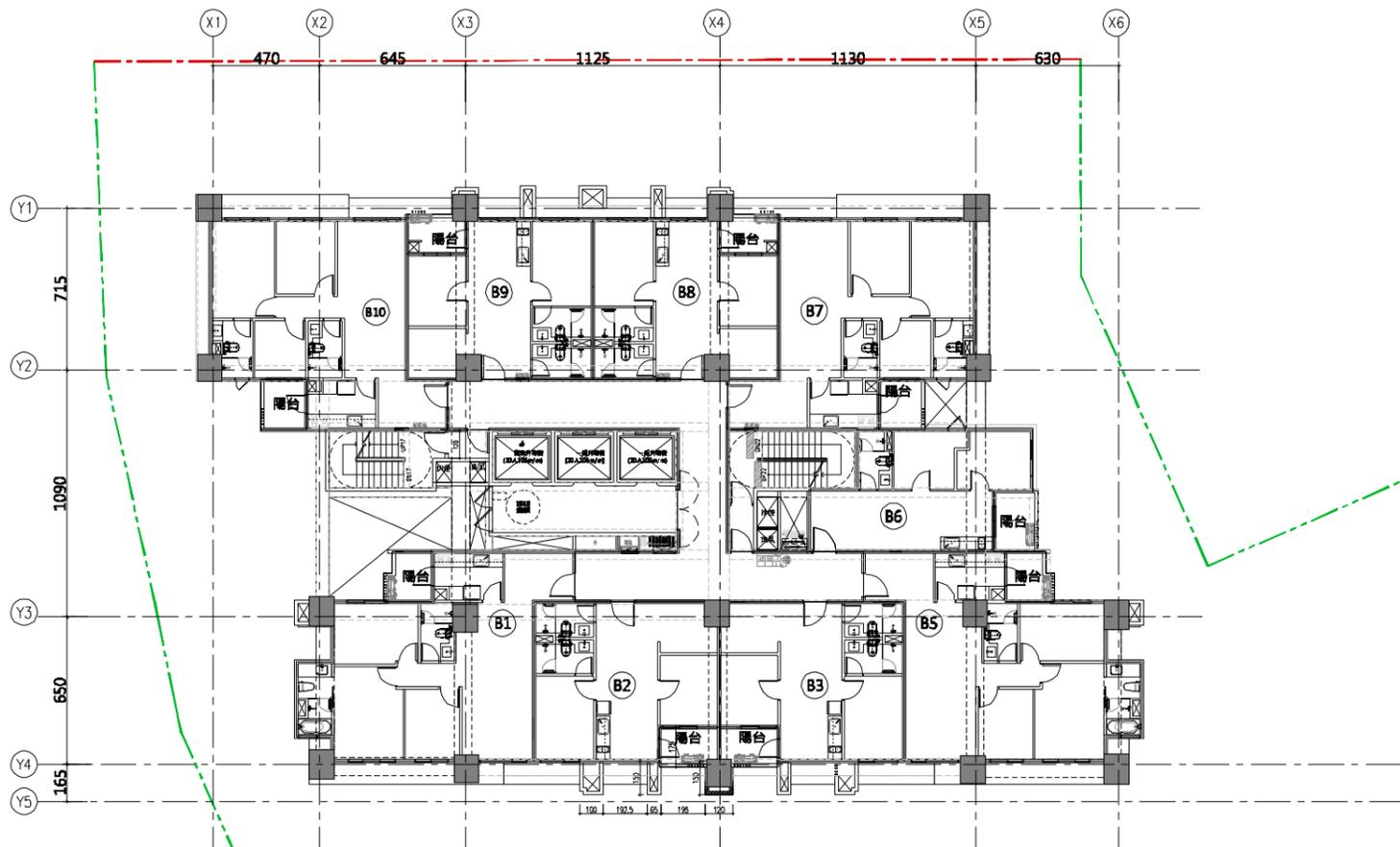
各層平面圖



A、B棟2層平面圖 S=1/300

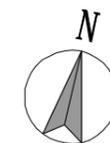


各層平面圖

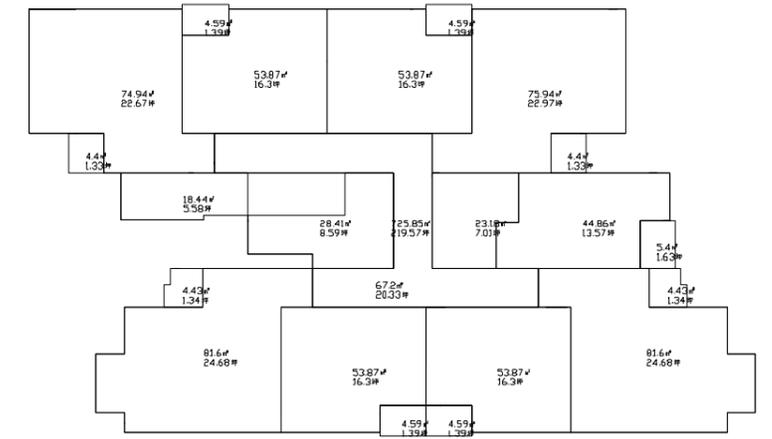
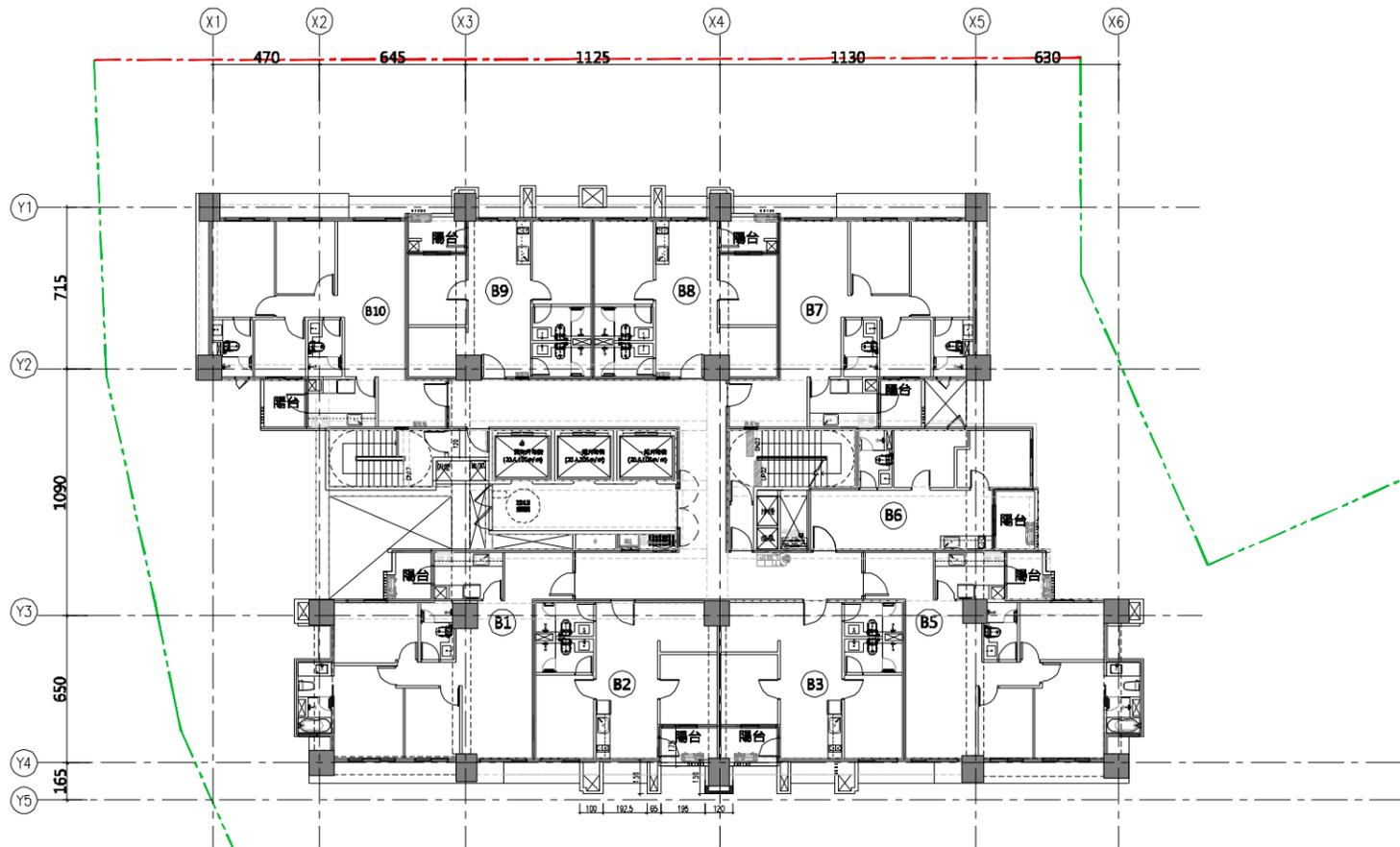


18.44+23.18+28.41+70.03
4.59+4.59+4.4+4.4+5.4+4.43+4.43+4.59+4.59+4.12

B棟_13層平面圖



各層平面圖

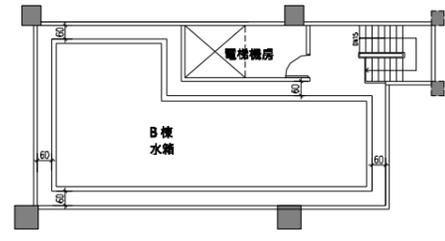
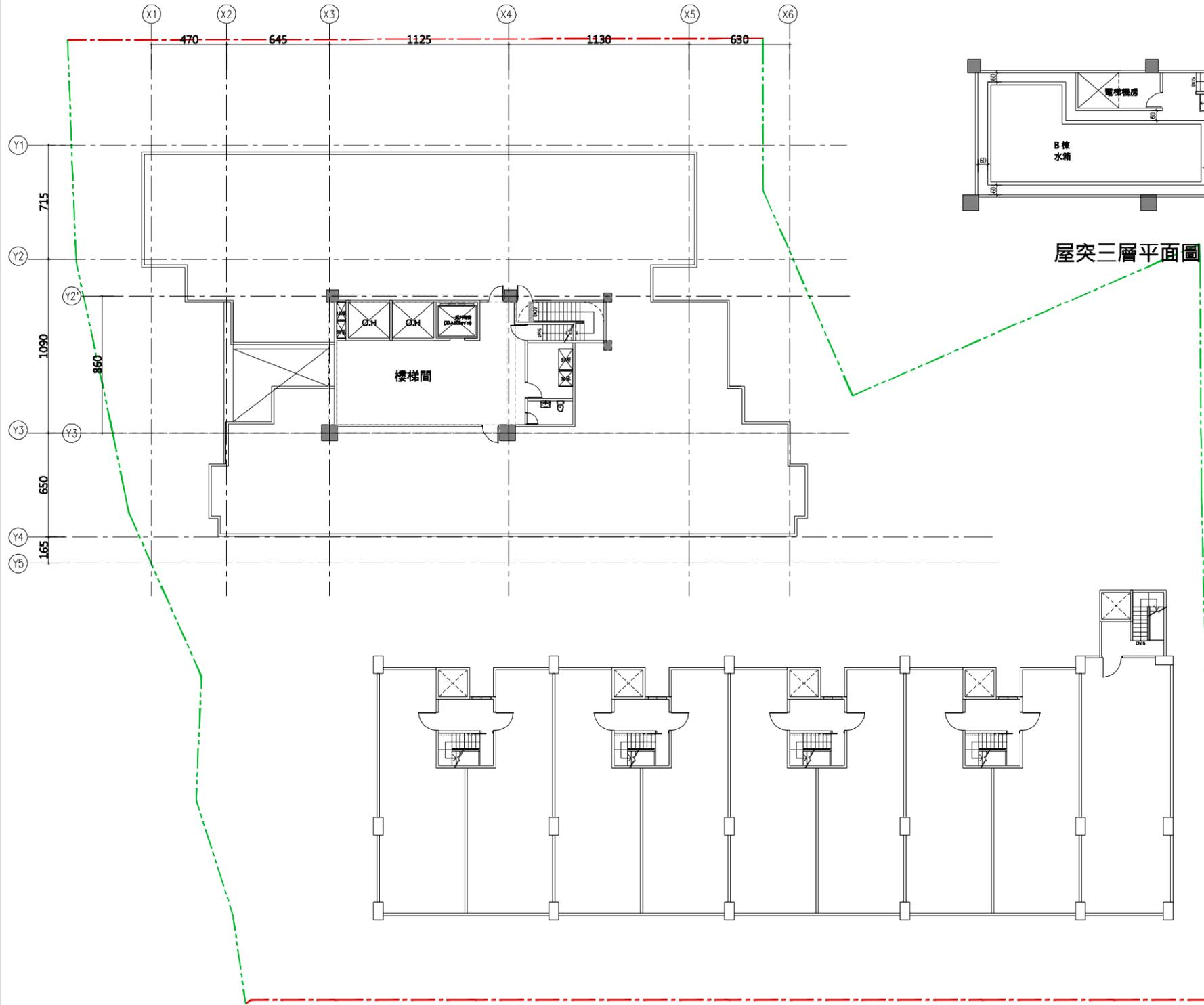


18.44+23.18+28.41+70.03
4.59+4.59+4.4+4.4+5.4+4.43+4.43+4.59+4.59+4.142

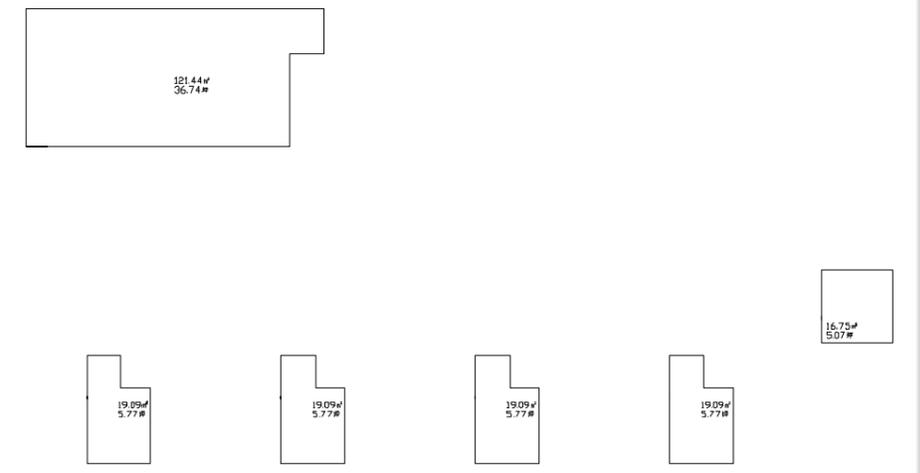
B棟_14-25層平面圖



各層平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

A、B棟屋突層平面圖 S=1/300



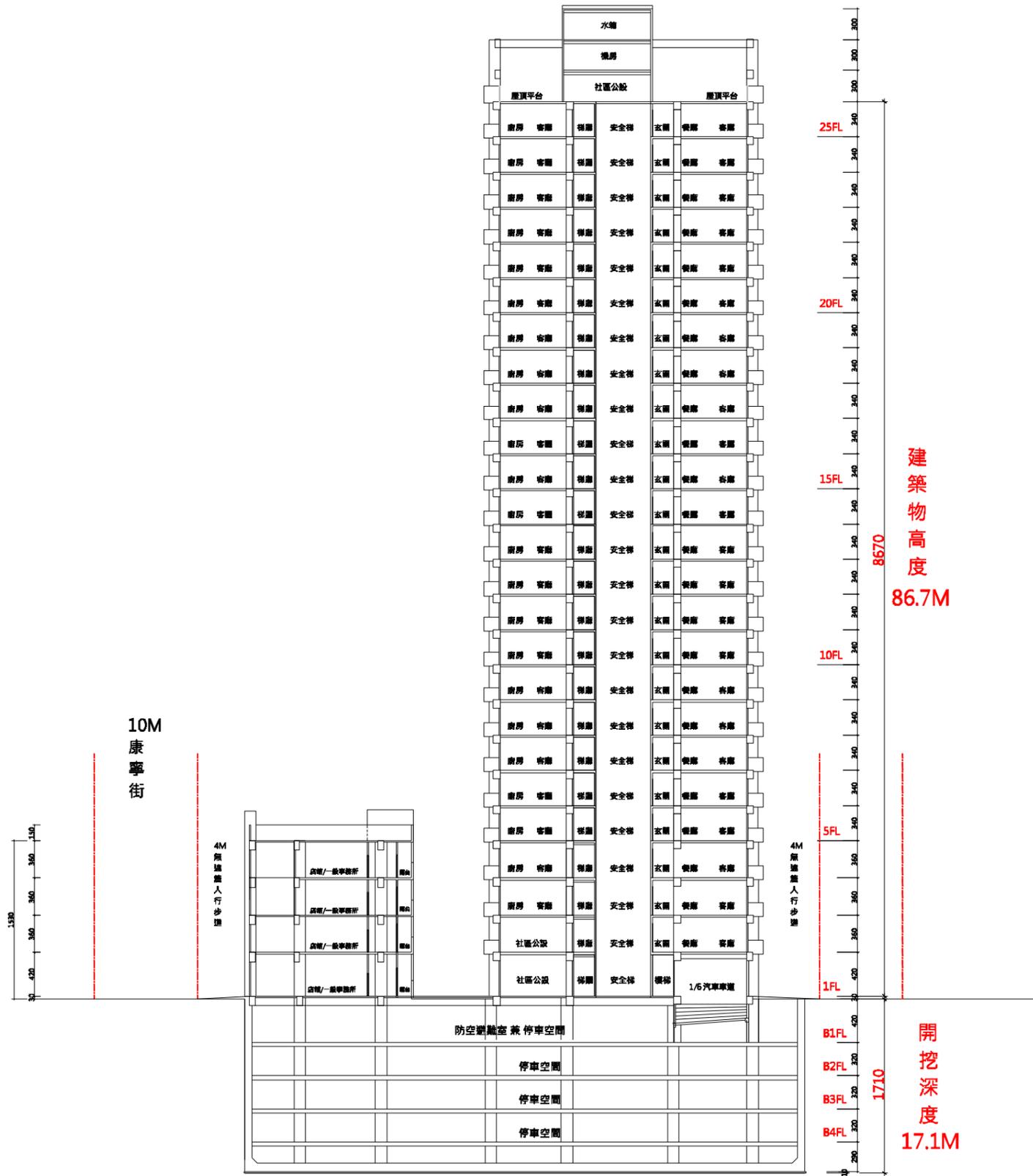
立面圖



南向立面圖

富都新集團君峰開發汐止區北山段84等地號新建工程

剖面圖



銀級綠建築



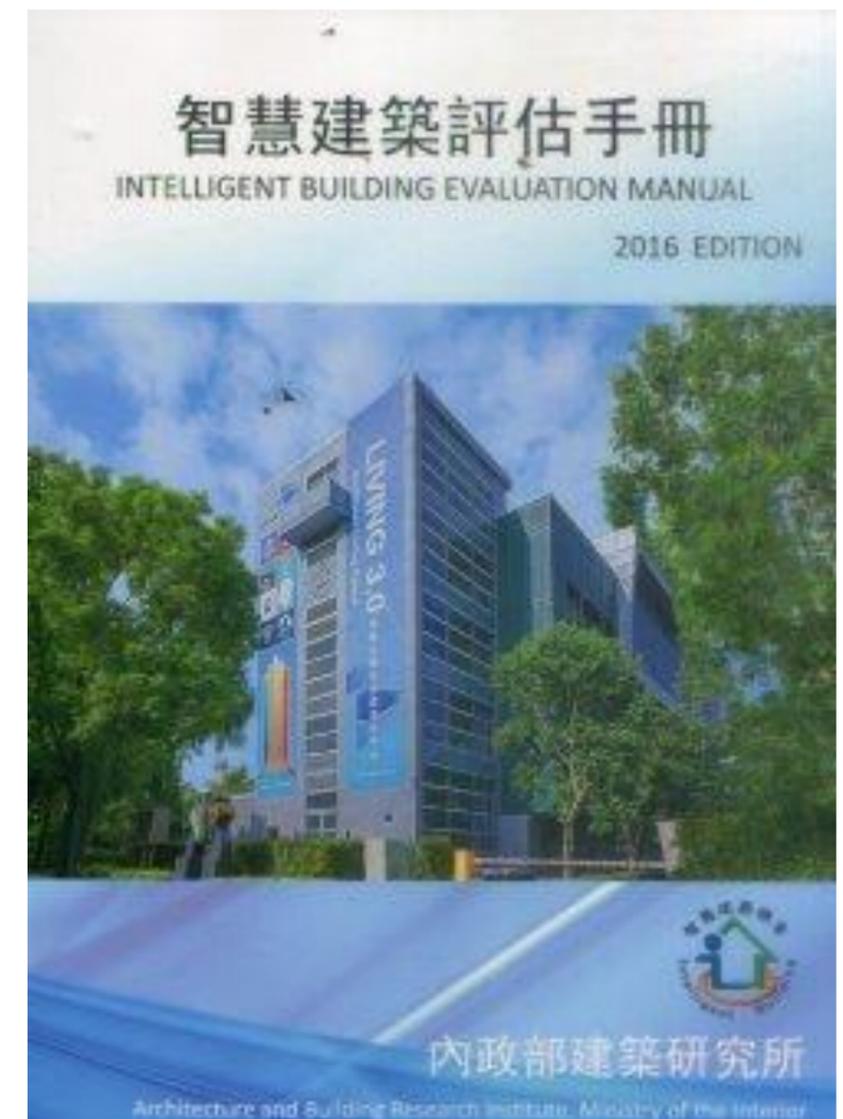
- 1.綠化量指標
- 2.基地保水指標
- 3.日常節能指標
- 4.二氧化碳減量指標
- 5.廢棄物減量指標
- 6.水資源指標
- 7.污水垃圾改善指標



綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
九大指標全評估總得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq S$
免評估生物多樣性指標	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 4$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
綠建築標章等級判定	□	□	■	□	□

銀級智慧建築

- 綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適等7項指標



權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國111年8月5日(五)下午2時整
在新北市汐止區康寧街141巷41號1樓召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：宏大不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 葉美麗不動產估價師事務所

2) 誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

1) 中信不動產估價師聯合事務所

2) 台灣大華不動產估價師聯合事務所

3) 麗業不動產估價師聯合事務所

4. 三家估價師事務所更新前後估價成果 (評價基準日為111年8月16日)

宏大不動產估價師聯合事務所(領銜)

葉美麗不動產估價師事務所

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

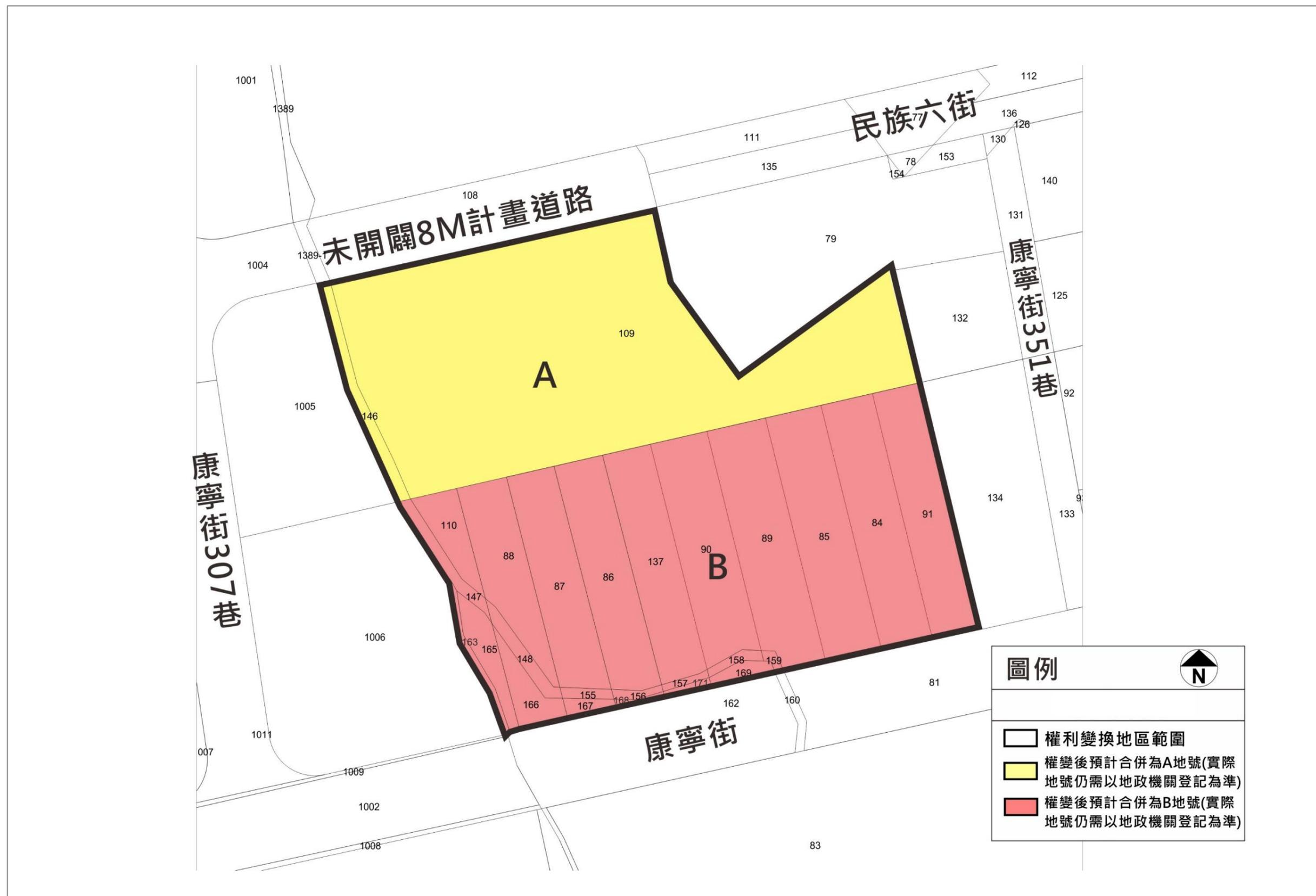
項目		宏大不動產估價師聯合事務所	葉美麗不動產估價師事務所	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	1,050,000	971,000	1,019,000
	更新前土地總價 (元)	1,120,079,153	1,035,806,531	1,087,010,149
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	902,204	894,765	896,069
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	449,111	442,129	444,787
	車位平均價格 (元/個)	1,797,458	1,799,364	1,797,458
	更新後總權利價值 (元)	4,229,444,499	4,173,937,984	4,193,657,526
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,763,582,017	1,708,075,502	1,727,795,044

5. 本案最小分配權值為10,186,489元。

(以更新後室內樓地板面積46 m² (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為9,306,400元(4F-B6戶)

- 依土地使用分區，預計整理成2筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

- 1.寄發選配通知時間：[111年10月21日](#)。
- 2.選配期間：[111年10月25日\(星期三\)起至111年12月2日\(星期五\)止](#)，共計39日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於[111年12月2日前](#)親自送達或以雙掛號方式郵寄[附件二、附件三、附件四](#)。

- 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：[111年12月6日\(星期二\)下午2時30分](#)於[新北市汐止區康寧街141巷41號1樓](#)，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。

■ 選配原則

- 1.房屋選擇：更新前原臨康寧街店鋪所有權人，得優先選擇更新後臨康寧街原位次之店鋪及一般事務所，但須同時選配該原位次之一至四樓共四戶單元。
- 2.車位選擇：一房屋至多得選配一車位。
- 3.受配人選擇之房屋及車位權值，以不超過應分配價值105%為限。
- 4.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或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則以公開抽籤為準。
- 5.本案將依內政部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17條)有關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(現條次變更為第17條)有關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，...。」辦理。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

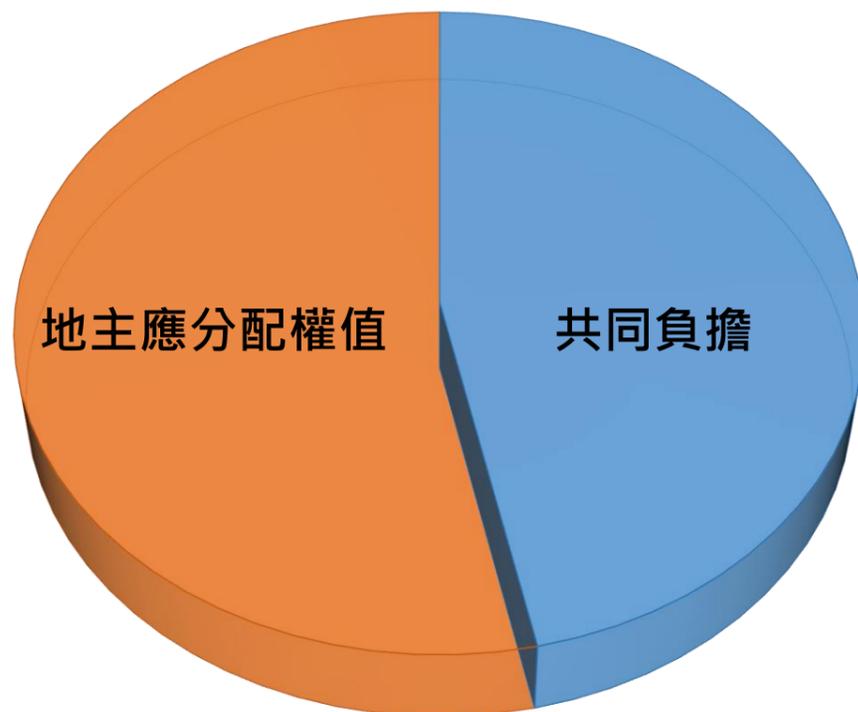
附件二 權利變換意願調查表

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

■ 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：
42億2,944萬4,499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

= 17億6,358萬2,017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：

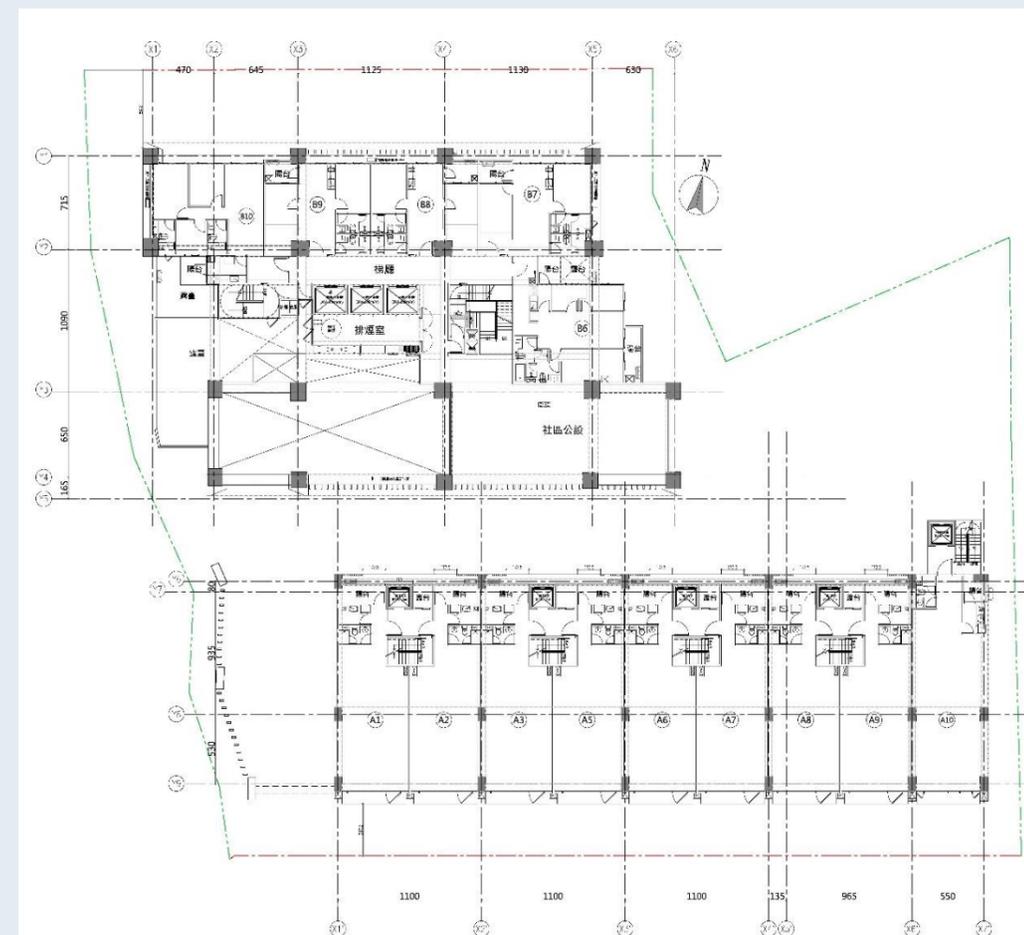
1.宏大不動產估價師聯合事務所

2.葉美麗不動產估價師事務所

3.誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（**本案擇定宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果**）

(二)房屋及車位圖冊：



註：本案最小分配單元為4F-B6戶，最小分配價值為9,302,400元。

「擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市汐止區北山段 84 地號等 26 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 為新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____ 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：_____ 筆建號

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

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

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

聯絡地址(營業所在地)：新北市汐止區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 111 年 11 月 20 日

權利變換意願調查表

表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

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

「擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取住宅棟 2 樓 B6 戶，則單元編號請填寫「2F-B6」/如選取店舖，選擇編號 A1 店舖是 1F~4F，為一個選配單元)

7F-B1 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 42 之車位，則車位編號請填寫「B4-42」)

B2-216 等，共 1 部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 111 年 12 月 2 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達君峰開發股份有限公司(臺北市大安區仁愛路三段 32 號 6 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回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 111 年 12 月 6 日(星期二)下午 2 時整，地點為新北市汐止區康寧街 141 巷 41 號 1 樓

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市汐止區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 111 年 11 月 20 日

附件三/1

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。

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

「擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
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 14F-B6；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-142。

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
14F-B6	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
B3-142	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	新北市汐止區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	新北市汐止區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 111 年 11 月 20 日

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

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

附件五

「擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

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 111 年 12 月 6 日（星期二）下午 2 時整於新北市汐止區康寧街 141 巷 41 號 1 樓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

更新前後估價說明

宏大不動產估價師聯合事務所



更新單元基本資料

1. 更新單元：新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
2. 基地面積：1,066.7421坪(3,526.42m²)
3. 使用分區：
商業區(建蔽率70%、容積率320%)
第二種住宅區(建蔽率50%、容積率240%)
4. 臨路情況：雙面臨路
(10M康寧街/ 8M 民族六街-未開闢計畫道路)



專業 · 負責 · 公正 · 誠信

更新單元位置圖





專業·負責·公正·誠信

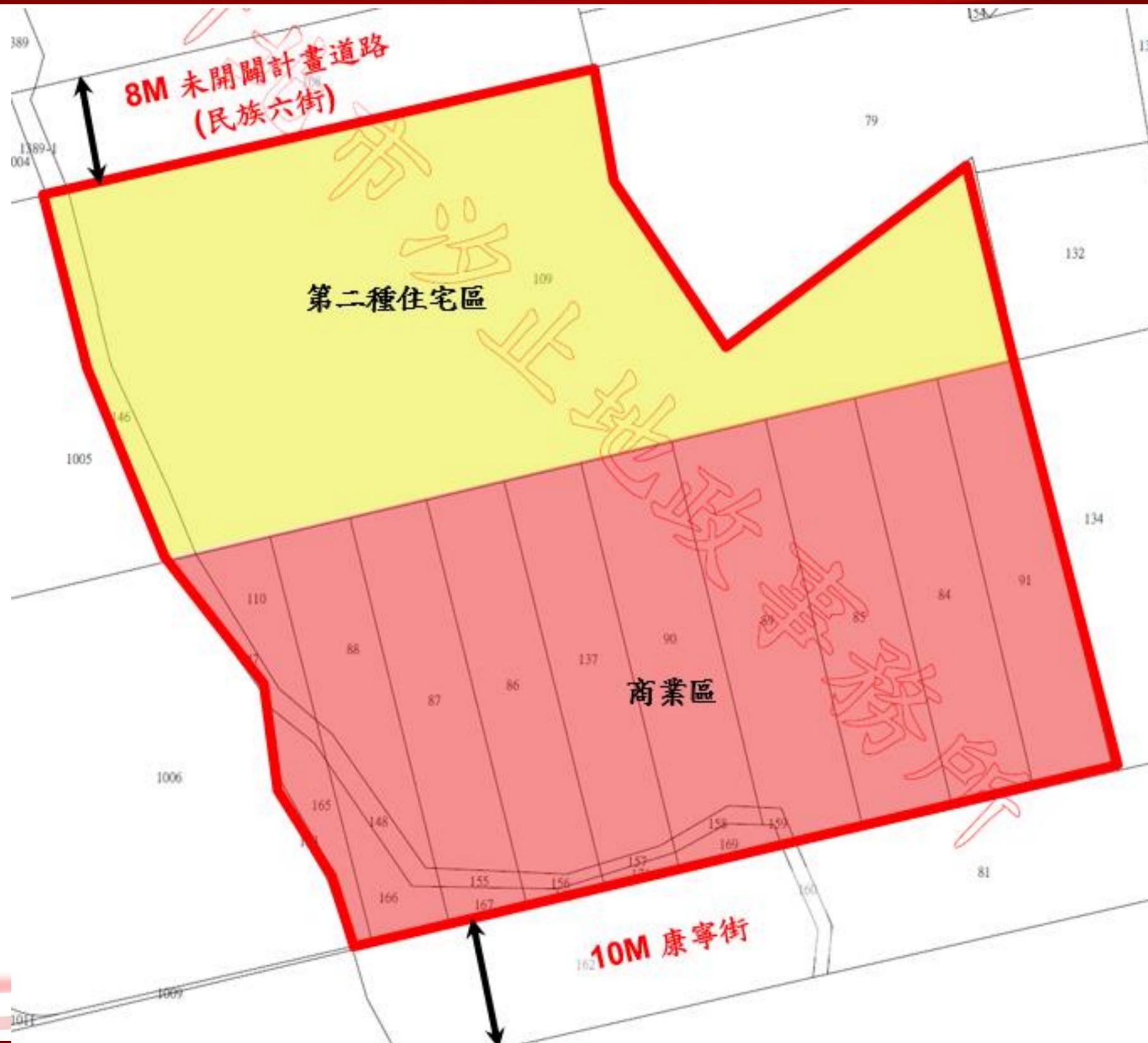
使用分區示意圖





專業·負責·公正·誠信

勘估標的位置圖



www.hondapac.com.tw



評估內容

- 1.** 評估**更新前**各宗土地權利價值。
- 2.** 評估**更新前**各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 3.** 評估**更新後**區分所有建物及其土地應有部份之權利價值。



估價條件—更新前估價條件

➤ 價格日期：民國**111**年**8**月**16**日

- 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。除「危險建築」之專屬容積獎勵外，在合併利用狀況未考量其他任何獎勵容積之前提下，以法定容積加計危險建築容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況，評估各宗土地更新前權利價值。
- 更新單元內各筆土地依價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」及「數筆土地上有同一合法建築物」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

分宗	地號	土地面積(m ²)	使用分區	土地劃分原則
A	88	132.06	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	148	22.70	商業區	
	166	41.92	商業區	
	165	41.54	商業區	
B	87	171.22	商業區	87、155、167地號 土地上有同一合法建築物 392建號
	155	8.29	商業區	
	167	13.28	商業區	



專業·負責·公正·誠信

土地分宗劃分

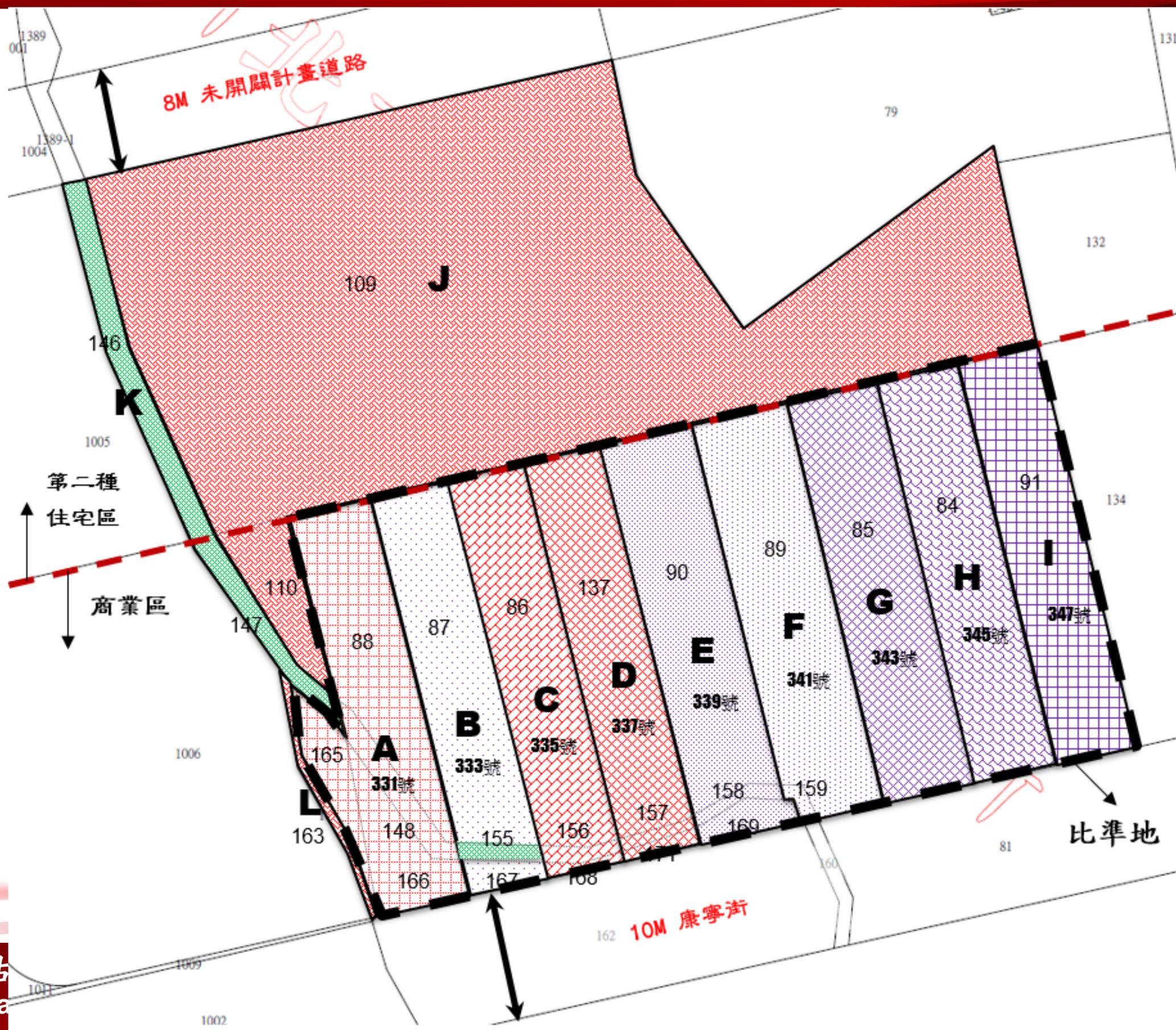
分宗	地號	土地面積(m ²)	使用分區	土地劃分原則
C	86	182.63	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	156	6.44	商業區	
	168	6.00	商業區	
D	137	178.05	商業區	137、157、171地號土地上 有同一合法建築物 392建號
	157	5.12	商業區	
	171	7.38	商業區	
E	90	202.03	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	158	8.54	商業區	
	169	17.31	商業區	
F	89	230.57	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	159	4.19	商業區	
G	85	225.00	商業區	
H	84	207.18	商業區	
I	91	199.63	商業區	
J	110	48.80	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	109	1,475.82	第二種住宅區	
K	147	27.20	商業區	毗鄰土地為同一所有權人 視為同一宗土地
	146	53.11	第二種住宅區	
L	163	10.41	商業區	
合計		3,526.42		

apac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前土地分宗圖





專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

3. 本次評估乃選定88、148、166、165、87、155、167、86、156、168、137、157、171、90、158、169、89、159、85、84、91地號(分宗編號**A~I**)

為比準地價格評估，並在不考慮任何獎勵容積之前提下，

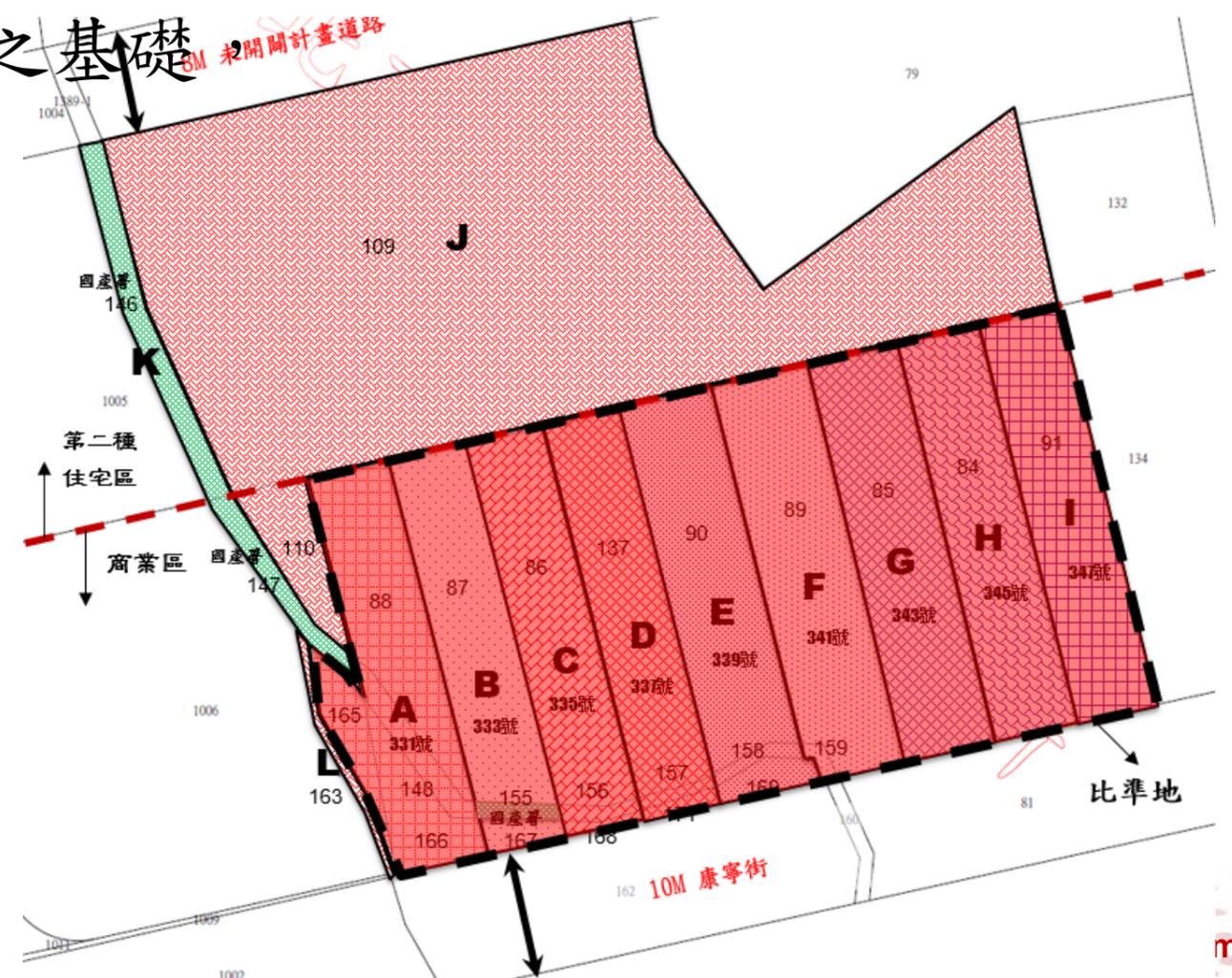
以法定容積評估比準地之合理價格後，

作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

調整各宗土地合併前價格，

並計算各權利人之權利價值比例。

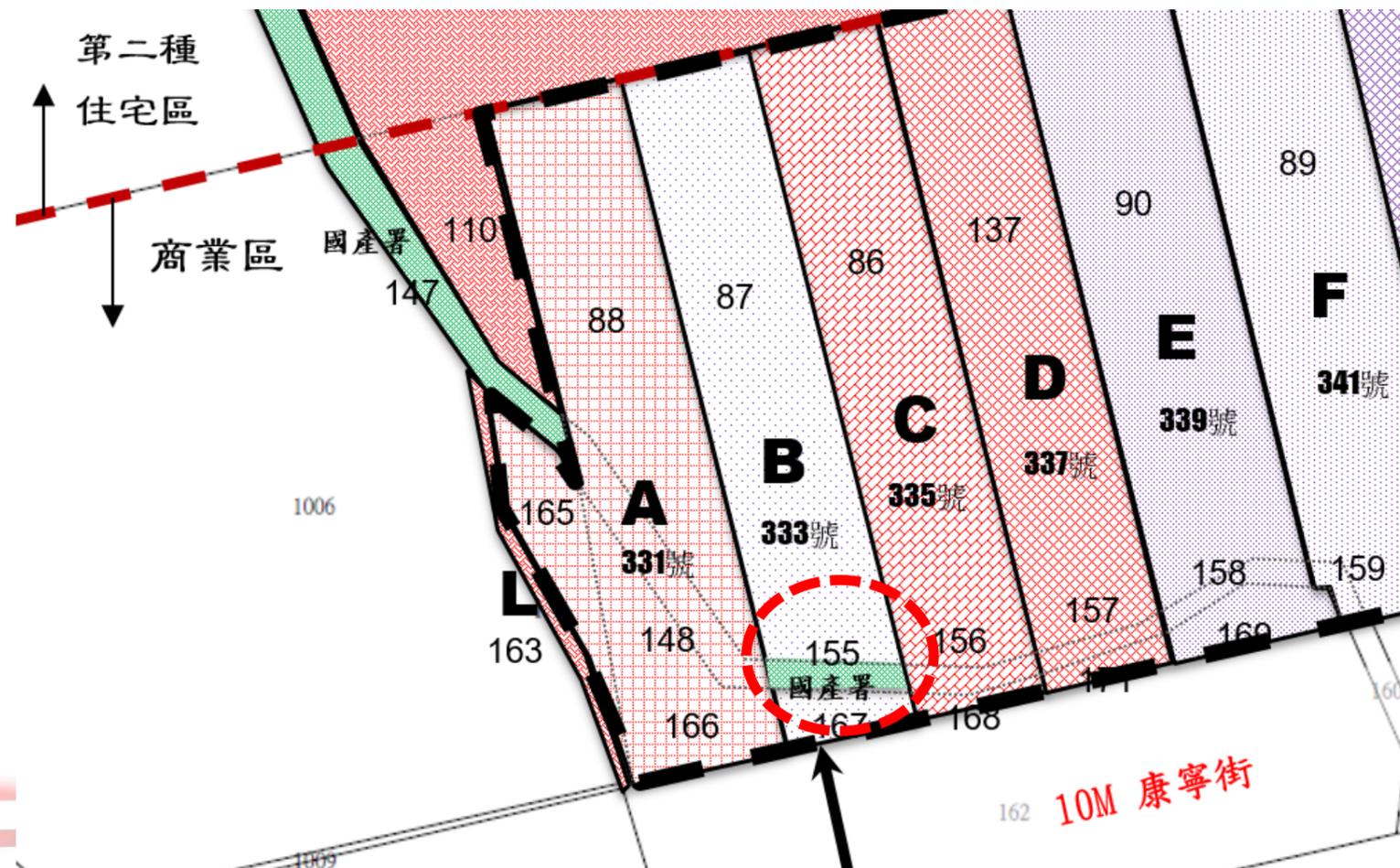




專業·負責·公正·誠信

估價條件—更新前估價條件

4. 本次勘估標的汐止區北山段**87、155、167**地號【分宗**B**】有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之情形，依「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，以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估。本案合法建物屋齡目前為**49~50**年，已屆中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數(加強磚造：**35**年)。本次建物考量建物有持續修繕情形，故合法建物以可使用年數**20**年之前提進行評估。



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前評估基礎說明

「臺北市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」
「不動產估價技術規則」

將土地所有權人權利價值歸戶，
並核算各所有權人權利價值比例

評估更新單元內土地合併後總值
為更新前權利價值

合併後土地
以比較法及土開法兩種方法評估

評估比準地價格，依土地個別條件
推估各筆土地合併前價格

比準地(分宗編號A)
以比較法及土開法兩種方法評估

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前合併前權利價值評估

➤ 步驟一：評估各宗土地合併前土地價格

- 以比較法及土地開發分析法評估比準地
(以商業區法定容積率**320%**評估)

土地單價為**110萬元/坪**

土地面積為**578.1017坪**

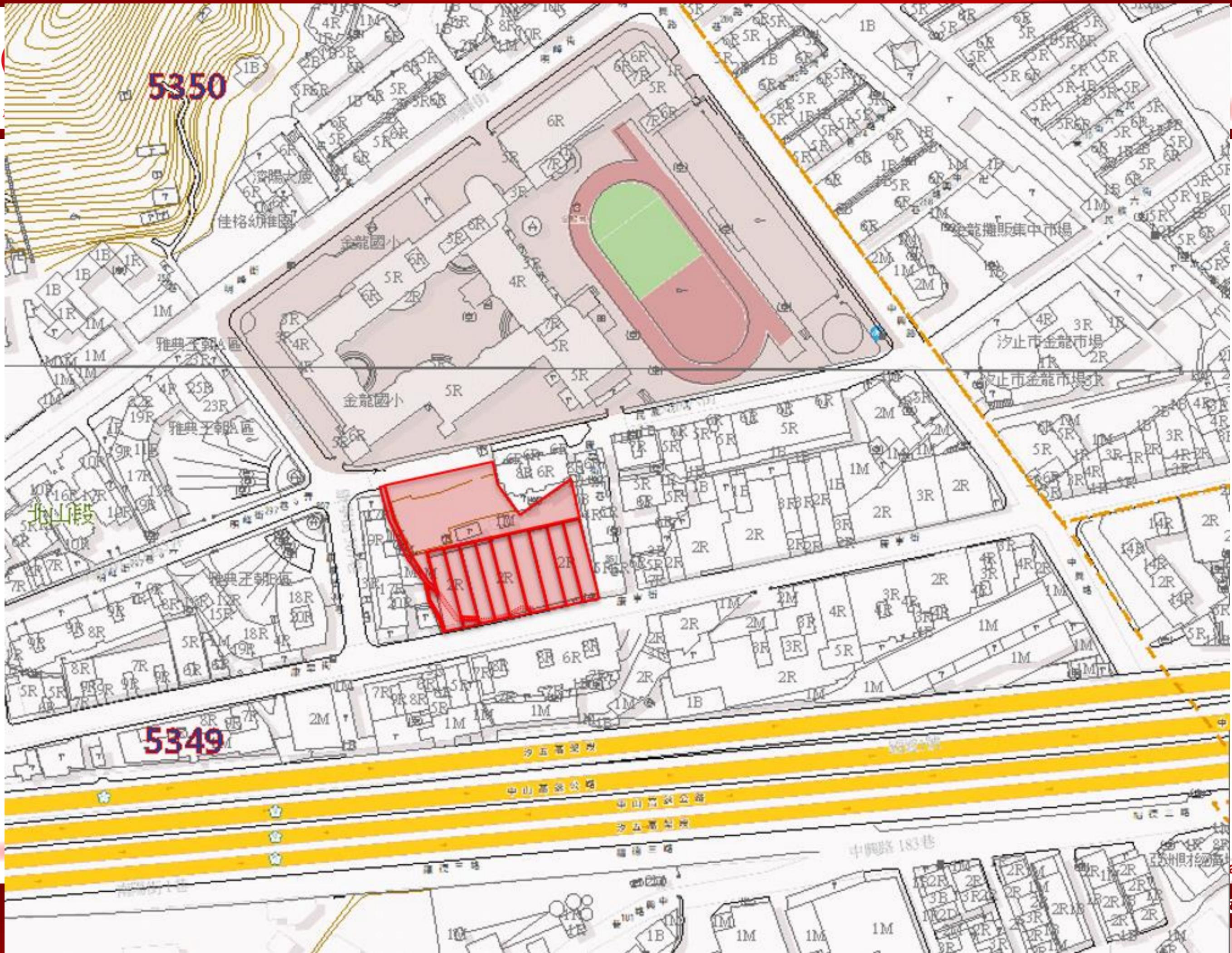
土地價值為**635,911,870元**



- 考慮各宗土地個別條件包括面積(開發適宜性)、地形、商業效益、臨路條件、臨路面寬、面學校、容積率等條件差異採用百分率法，進行個別土地價格調整。

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.nondapac.com.tw



5350

5349

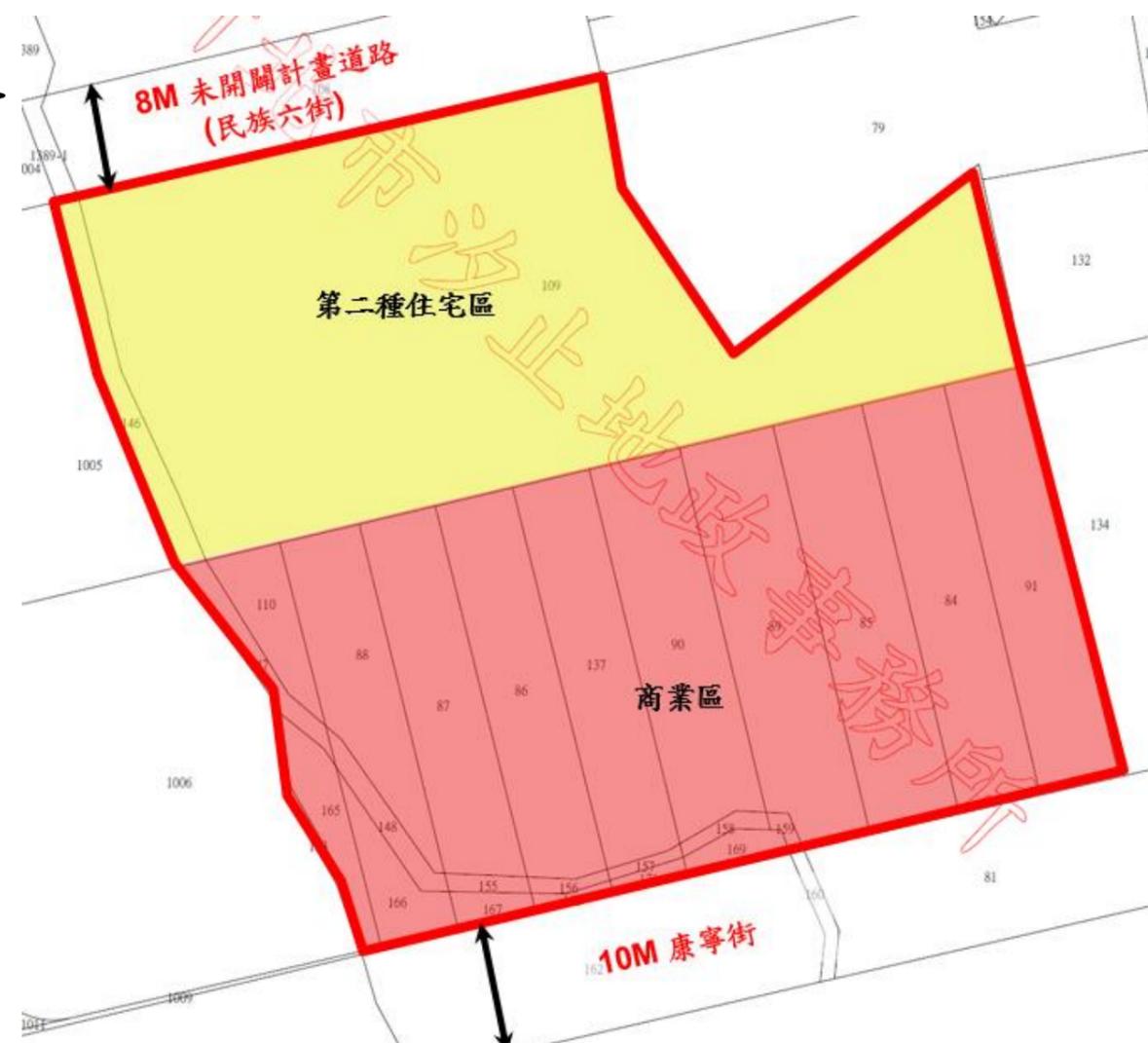


專業·負責·公正·誠信

更新前合併後權利價值評估

➤ 步驟二：評估合併後整宗土地價格

- 以比較法及土地開發分析法
評估合併後商業區及第二種住宅區
建蔽率61.33%/容積率**293.80%**
(考量「危險建築」獎勵之容積率)
土地單價為**105萬元/坪**
土地面積為**1,066.74205坪**
土地價值為**1,120,079,153元**



本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新前權利價值評估

➤ 步驟三：更新前權利價值分算說明(舉例說明)

某甲地號之所有權人的土地權利價值歸戶計算結果

$$50,000,000 \div 1,120,079,153 \text{元} \approx 4.46397\%$$

更新前某甲地號之 所有權人權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	權利價值比例
50,000,000	1,120,079,153	4.46397%

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準



估價條件—更新後估價條件

- 1.** 更新後區分所有建物及其土地應有部分之權利價值依價格日期當時
(民國**111**年**8**月**16**日)之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、
設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格
查估之。
- 2.** 評估更新後各戶價格，選定地面層戶別編號【**A8**】作為店面比準戶，
選定第四層戶別編號【**B1**】作為住家比準戶，
坡道平面車位以地下二層為車位比準單元。
- 3.** 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。



專業·負責·公正·誠信

更新後評估基礎說明

考量更新後各單元之樓層別效用比及位置差異，
以比準單元之權利價值推估
更新後之建築物及其土地權利價值評估

依更新後所規劃單元之使用類型，
選定比準單元進行評估

更新後建物規劃
類型為店面、住宅
以比較法及收益法兩種方法評估

www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

- 1. 產品類型：**店面住宅大樓
- 2. 建築樓層：**地上**25**層、地下**4**層
- 3. 建築規劃：**
 - A棟**規劃為商業用
 - B棟**第二層以上規劃為住家
(以單層九戶為主)





專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

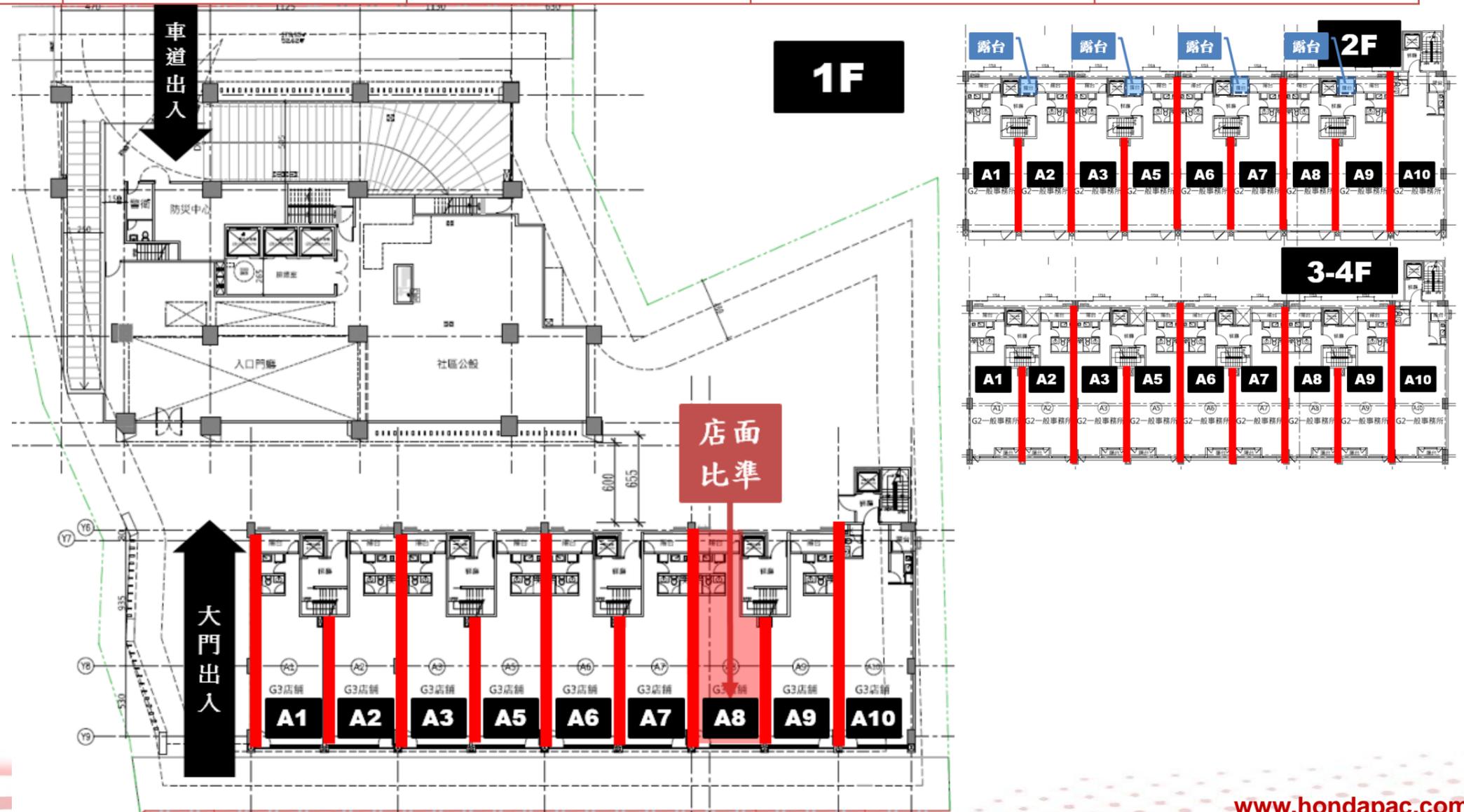
店面比準戶

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	商業效益	比準單價 (元/坪)
1	A8	35.80	10M康樂街	雙面採光	普通	900,000

店面比較項目

商業效益
出入口獨立性

樓層別效用比



www.hondapac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後權利價值評估

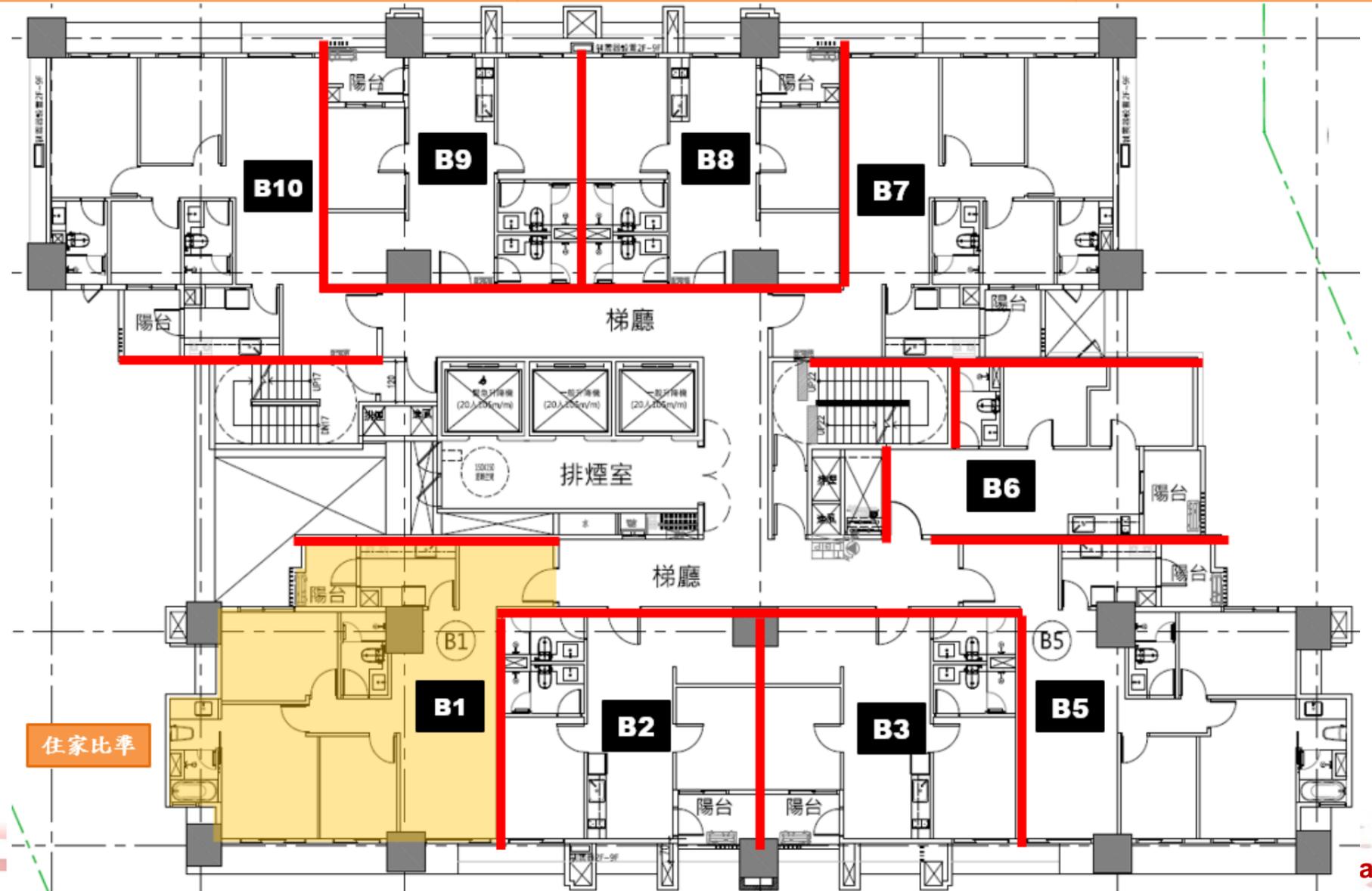
住家比準戶

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	比準單價 (元/坪)
4	B1	41.04	10M康樂街	雙面採光	425,000

住家比較項目

臨路
通風採光
面積
棟距
視野
轉管影響
車道影響

樓層別效用比



apac.com.tw



專業·負責·公正·誠信

更新後車位權利價值評估

車位型式	樓層	車位大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	行動不便	4	2,100,000	8,400,000
坡道平面	B1	大	16	2,000,000	32,000,000
坡道平面	B2	大	67	1,900,000	127,300,000
坡道平面	B2	小	5	1,800,000	9,000,000
坡道平面	B3	大	67	1,800,000	120,600,000
坡道平面	B3	小	5	1,700,000	8,500,000
坡道平面	B4	大	68	1,650,000	112,200,000
坡道平面	B4	小	4	1,550,000	6,200,000
車位合計			236	1,797,458	424,200,000

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準



專業·負責·公正·誠信

更新後建築物及其土地權利價值

更新後建物規劃	建物總價 (元)	建物面積 (坪)	建物均價 (元/坪)
A棟1F	299,847,510	332.35	902,204
A棟2F以上	437,684,160	976.49	448,222
B棟2F以上住家	3,067,712,829	6,828.70	449,238
建物合計	3,805,244,499	8,137.54	467,616

A棟建物總銷(元)	737,531,670
B棟住家總銷(元)	3,067,712,829
車位總銷(元)	424,200,000
全案總銷(元)	4,229,444,499

價格日期： 111年8月16日
 建築材料： 鋼筋混凝土造

本案實際數字以新北市都市更新審議會審議核定結果為準

簡報結束