擬訂新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地都市更新權利變換計畫案

【聽證會版】新北府城更字第 1134605086 號

實施者：君峰開發股份有限公司

受託人：弘傑城市開發股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中 華 民 國　113　年 5　月

章節目錄

都市更新權利變換計畫申請書 I
都市更新權利變換計畫切結書 II
都市更新權利變換計畫委託書 III
資訊公開同意書 IV
建築師簽證表 V
新北市都市更新審議資料表 VI
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 實施者姓名及住所或居所 2-1
一、 實施者基本資料 2-1
參、 權利變換範圍 3-1
一、 基地位置 3-1
二、 基地總面積 3-1
三、 實施權利變換範圍 3-1
肆、 原有公共設施用地與其他土地面積 4-1
伍、 更新前權利關係人名冊 5-1
一、 更新前土地所有權人名冊 5-1
二、 更新前權利變換關係人名冊 5-3
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無) 5-5
陸、 更新後土地使用及建築計畫 6-1
一、 土地使用計畫 6-1
二、 設計圖說 6-3
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1
捌、 土地改良物拆遷補償費 8-1
一、 土地改良物之補償與安置 8-1
二、 補償金發放時程 8-2
玖、 舊違章建築戶處理方案 9-1
壹拾、 權利變換所需費用 10-1
一、 成本說明 10-1
二、 費用負擔計算 10-6
壹拾壹、 更新前後權利價值查估 11-1
一、 評價基準日 11-1
二、 專業估價者委任說明 11-1
三、 估價條件 11-1
四、 估價評定方式 11-2
五、 更新前後權利價值估價結果 11-2
壹拾貳、 共同負擔 12-1
一、 用地負擔 12-1
二、 費用負擔 12-1
三、 土地所有權人平均共同負擔比率 12-1
四、 土地所有權人共同負擔額度 12-1
五、 出資人費用分攤說明(本案無) 12-1
壹拾參、 更新後分配面積及位置 13-1
一、 更新後供分配之土地及建物 13-1
二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分 13-1
壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 14-1
一、 申請分配位置通知 14-1
二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 14-1
壹拾伍、 不參與分配名冊 15-1
一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無) 15-1
二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無) 15-1
三、 現金補償之計算與發放(本案無) 15-1
壹拾陸、 土地、建築物及權利金分配清冊 16-1
一、 申請分配結果 16-1
二、 實施者分配結果 16-1

三、 與實施者協議出資之人分配結果(本案無) 16-1
四、 現地安置戶(本案無) 16-1

壹拾柒、 地籍整理計畫 17-1

一、 地籍測量及建物測量 17-1
二、 土地、建物、權利金及他項權利登記 17-3

壹拾捌、 實施進度 18-1

壹拾玖、 其他應加表明事項 19-1

一、 專屬網頁及聯絡資訊 19-1
二、 新北市都市更新審議原則 19-2

附錄一 實施者證明文件 附錄-1
附錄二 鄰房鑑定範圍評估 附錄-3
附錄三 相關合約與費用證明文件 附錄-6
附錄四 三家估價報告書摘要 附錄-17

圖目錄

圖 3-1 更新單元範圍位置示意圖 3-2
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖 3-3
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 3-4
圖 6-1 土地使用分區圖 6-2
圖 6-2 A、B棟一層平面圖(S：1/300) 6-5
圖 6-3 A、B棟二層平面圖(S：1/300) 6-6
圖 6-4 A、B棟三層平面圖(S：1/300) 6-7
圖 6-5 A、B棟四層平面圖(S：1/300) 6-8
圖 6-6 B棟五層平面圖(S：1/300) 6-9
圖 6-7 B棟六至十一層平面圖(S：1/300) 6-10
圖 6-8 B棟十二層平面圖(S：1/300) 6-11
圖 6-9 B棟十三至十四層平面圖(S：1/300) 6-12
圖 6-10 B棟十五至二十層平面圖(S：1/300) 6-13
圖 6-11 B棟二十一至二十五層平面圖(S：1/300) 6-14
圖 6-12 A、B棟屋突層平面圖(S：1/300) 6-15
圖 6-13 A、B棟地下一層平面圖(S：1/300) 6-16
圖 6-14 A、B棟地下二層平面圖(S：1/300) 6-17
圖 6-15 A、B棟地下三層平面圖(S：1/300) 6-18
圖 6-16 A、B棟地下四層平面圖(S：1/300) 6-19
圖 6-17 南向立面圖(S：1/500) 6-20
圖 6-18 東向立面圖(S：1/500) 6-20
圖 6-19 北向立面圖(S：1/500) 6-21
圖 6-20 西向立面圖(S：1/500) 6-21
圖 6-21 剖面圖(S：1/450) 6-22
圖 6-22 外觀透視模擬圖 6-23
圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖 13-7
圖 13-2 更新後車位分配單元及位置對照圖 13-10
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖 17-2

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊 5-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊 5-3
表 6-1 土地使用強度表 6-1
表 6-2 申請容積項目及額度一覽表 6-3
表 6-3 建築興建計畫表 6-3
表 6-4 建築面積檢討表 6-4
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 10-1
表 10-2 建築規劃設計費估算表 10-3
表 10-3 平均營建單價計算表 10-3
表 10-4 營建工程計算表 10-3
表 10-5 空氣汙染防制費計算表 10-4
表 10-6 公寓大廈之公共基金估算表 10-4
表 10-7 管理維護經費及委辦費明細表 10-4
表 10-8 都市更新規劃費用提列基準計算表 10-4
表 10-9 不動產估價費用提列基準計算表 10-5
表 10-10 承攬契據之印花稅計算表 10-6
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表 11-2
表 11-2 更新前各土地權利價值表 11-2
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表 11-3
表 11-4 更新後各分配單元價值表 11-4
表 11-5 更新後停車位價值表 11-7
表 12-1 總費用負擔說明表 12-1
表 12-2 費用共同負擔表 12-1
表 13-1 更新後土地及建物總面積表 13-1
表 13-2 更新後單元與車位表 13-1
表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表 13-1
表 13-4 更新後車位分配面積表 13-4
表 16-1 預計總銷售金額表 16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人） 16-1
表 16-3 土地及建築物分配清冊（實施者） 16-5
表 17-1 地籍整理計畫表 17-1
表 17-2 土地登記清冊表 17-3
表 17-3 建物登記清冊表 17-5
表 17-4 土地他項權利登記清冊表 17-16
表 17-5 建物他項權利登記清冊表 17-16
表 18-1 更新實施進度預定表 18-1

都市更新權利變換計畫申請書

■ **案名：**

「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」

■ **申請更新單元範圍面積：**

土　　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及171地號，共26筆，3,526.37平方公尺。

合法建築物：新北市汐止區北山段389、390、391、392、393、394、395、396、499及5729建號，共10筆，3,133.98平方公尺。

其他土地改良物：本案無其他土地改良物。

■ **使用分區：**

「商業區」及「第二種住宅區」。

■ **申請依據：**

依據「都市更新條例」第32條及第48條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

申 請 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡住址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
聯絡電話：(02)2706-9988

中　華　民　國　111　年　12　月　28　日

切 結 書

一、立切結書人 君峰開發股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、政大地政士聯合事務所 ，茲切結所檢附「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」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 君峰開發股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、政大地政士聯合事務所 自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

實施者
立切結書人：君峰開發股份有限公司
統一編號　：54307225
代 表 人　：蔡宗錡
聯絡住址　：臺北市大安區仁愛路 3 段 32 號 6 樓
聯絡電話　：(02)2706-9988

規劃公司
立切結書人：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號　：28850474
代 表 人　：陳黃秀娥
聯絡住址　：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話　：(02)2507-1910

地政士事務所
立切結書人：政大地政士聯合事務所
統一編號　：29246101
地 政 士　：藍天佑
聯絡住址　：臺北市仁愛路四段 376 號 7 樓
聯絡電話　：(02)2752-7727

中　華　民　國　1　1　1　年　1　2　月　2　8　日

委 託 書

茲委託 弘傑城市開發股份有限公司、政大地政士聯合事務所 全權代表本公司辦理「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」之一切申請手續，特立此委託書如上。

委 託 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡住址：臺北市大安區仁愛路 3 段 32 號 6 樓
聯絡電話：(02)2706-9988
聯繫窗口：鄭淑靜 小姐

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號：28850474
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡住址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：陳姿宜 小姐

受託單位：政大地政士聯合事務所
統一編號：29246101
地 政 士：藍天佑
聯絡住址：臺北市仁愛路四段 376 號 7 樓
聯絡電話：(02)2752-7727
聯繫窗口：周昱賢 先生

中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

資訊公開同意書

本公司辦理「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，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委 託 人：君峰開發股份有限公司
統一編號：54307225
代 表 人：蔡宗錡
聯絡住址：臺北市大安區仁愛路三段32號6樓
聯絡電話：(02)2706-9988
聯繫窗口：鄭淑靜 小姐

受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
統一編號：28850474
代 表 人：陳黃秀娥
聯絡住址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
聯絡電話：(02)2507-1910
聯繫窗口：陳姿宜 小姐

受託單位：政大地政士聯合事務所
統一編號：29246101
建 築 師：藍天佑
聯絡住址：臺北市仁愛路四段376號7樓
聯絡電話：(02)2752-7727
聯繫窗口：周昱賢 先生

中　華　民　國　111　年　12　月　28　日

新北市都市更新審議資料表

案名	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		法令適用日	111年12月28日
實施者及規劃團隊	實施者	君峰開發股份有限公司	評價基準日	111年8月16日
	規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所、政大地政士聯合事務所		
	估價團隊	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		

基本資料

基地位置	汐止區康寧街351巷以西、康寧街以北、康寧街307巷以東及民族六街以南所圍街廓				
基地面積	3,526.37㎡				
更新前戶數	合法9戶/違章0戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	商業區	1,997.44㎡	70%	320%	
	第二種住宅區	1,528.93㎡	50%	240%	
實施方式	權利變換				
更新地區					
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署35.49㎡(1.00%)			
		國有：新北市汐止區金龍國民小學53.11㎡(1.51%)			
	私有土地	3,437.77㎡(97.49%)			

事業計畫報核時同意比率	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
私有計算總和	3,437.77	25	3,133.98	25
排除總和	—	—	—	—
同意數	3,437.77	25	3,133.98	25
同意比率	100%	100%	100%	100%

建築設計規劃

棟別數	1幢2棟	單元戶數	248戶
地上層	25層/4層	實設停車位數	239部
地下層	4層	實設機車位數	260部
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	一輛

公益設施

項目	—	樓層位置	—
面積/戶數	—	捐贈車位數	—

辦理歷程

時間	事由	時間	事由
111年8月5日	估價者選任公開抽籤		聽證會
111年11月1日	自辦公聽會		新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議
111年10月25日	選配期間：111年10月25日至111年12月2日，計39日		發布實施
111年12月28日	權利變換計畫報核		
112年6月29日至112年7月13日	公開展覽(15日)		
112年7月5日	公辦公聽會		
112年8月15日	第1次專案小組		
112年12月25日	第2次專案小組		

適用面積額度獎勵類型及獎勵

建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本

獎勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
都市更新容積獎勵合計(中央38.18%+地方12.00%)	5,050.80	50.19
其他容積獎勵項目	—	—
容積移轉(區外16.90%)	1,700.32	16.90
增額容積	—	—
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	6,730.94	66.90

權利分配之處理

最小分配單元價值	10,983,876元				
更新前土地及合法建物所有權人	26人	參與分配者	26人		
		不能分配者(權利變換關係人)	0人	合併選配	0人
				現金補償	0人
				與實施者協調後選配	0人
		不願分配者	0人		

公有地分配情形

序	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註
1	財政部國有財產署	10,445,850元	38,272,189元	選配房屋：3戶 車位：1部
2	汐止區金龍國民小學	11,411,661元		

估價結果

鑑價機構			宏大不動產估價師聯合事務所
更新前	土地均價(元/坪)		1,049,997元
	更新前土地總價(元)		1,120,063,271元
更新後	店面均價(元/坪)		882,141元
	A棟2-4樓平均建坪單價(元/坪)		433,758元
	B棟2樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)		471,452元
	車位均價(元/個)		1,898,305元
	更新後總價(元)		4,424,432,580元

共同負擔比率

項目	報核版/公展版	第二次小組版	核定版
更新後總權利價值(元)	4,229,444,499元	4,424,432,580元	元
共同負擔金額(元)	2,457,467,446元	2,463,217,841元	元
地主應分配權利價值(元)	1,771,977,053元	1,961,214,739元	元
共同負擔比率(%)	58.10%	55.67%	%

「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」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：111年11月1日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市汐止區康寧街141巷41號1樓

<table>
<tr><th>項次</th><th>單位/委員/陳情人</th><th>公聽會發表意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>一</td><td>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</td><td>(一)查本案更新單元內涉本署經管同段147、155地號等2筆國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上述更新範圖內國有非公用土地處理方式，請於事業計畫書適當章節完整載明。</td><td>(一)遵照辦理，相關文字已載明於報告書中。</td><td>(一)事業p.24-1</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(二) 本案共同負擔比例達58.30%，請就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</td><td>(二)本案財務計畫均依新北市政府110年9月8日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，未來將依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</td><td>(二)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(三)國有土地不參與信託，請貴公司確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。</td><td>(三)本案信託費用未包含國有土地，相關文字已載明於報告書中。</td><td>(三)事業p.18-7、權變p.10-7</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(四)本署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項：
1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</td><td>(四)
1.敬悉，管理費、水電瓦斯費等相關費用為全案統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔。
2.敬悉。</td><td>(四)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(五)本案預計申請容積移轉1，408.59平方公尺，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第6點第2項規定，請提供以下資料供參：
1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
3、容積移轉來源及成本說明。
4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</td><td>(五)本案因辦理容積移轉，土地所有權人更新後應分配權利價值增加220,715,161元，詳細分析如下表：
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>無容移A</th><th>有容移B</th><th>相差B-A</th></tr><tr><td rowspan="5">量體</td><td>總容積樓地板面積(㎡)</td><td>15,096.82</td><td>16,504.91</td><td>1,408.09</td></tr><tr><td>房屋銷售總面積(㎡)</td><td>24,607.82</td><td>26,900.62</td><td>2,292.81</td></tr><tr><td>停車位總數(位)</td><td>202</td><td>236</td><td>34</td></tr><tr><td>房屋、停車位產權總面積(㎡)</td><td>24,607.82</td><td>33,459.11</td><td>8,851.29</td></tr><tr><td>分配土地持分面積(㎡)</td><td>1,418.68</td><td>1,553.88</td><td>135.20</td></tr><tr><td rowspan="3">財務</td><td>所有權人費用共同負擔(元)</td><td>2,304,498,248</td><td>2,457,467,446</td><td>152,969,198</td></tr><tr><td>更新後總權利價值(元)</td><td>3,855,760,140</td><td>4,229,444,499</td><td>373,684,359</td></tr><tr><td>所有權人更新後應分配權利價值(元)</td><td>1,551,261,892</td><td>1,771,977,053</td><td>220,715,161</td></tr><tr><td rowspan="3">容移效益</td><td>共同負擔比例</td><td>59.77%</td><td>58.10%</td><td>-1.67%</td></tr><tr><td>實施者風險管理費變化(元)</td><td>243,233,781</td><td>260,095,647</td><td>16,861,866</td></tr><tr><td>所有權人之土地價值(元)</td><td>1,489,614,001</td><td>1,631,574,001</td><td>141,960,000</td></tr><tr><td colspan="2">扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)(元)</td><td colspan="2">362,675,161</td></tr></table></td><td>(五)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(六)請提供三家估價報告書供參。</td><td>(六)敬悉，後續將提供三家估價報告書供參。</td><td>(六)—</td></tr>
<tr><td>二</td><td>所有權人 黃O華
(黃O華代)</td><td>目前尚未與實施者簽約，想劃出更新單元外，這樣是否還需要進行選屋？</td><td>本案選配期間為111/10/25至111/12/2為期39天的時間，不管地主是否已經同意參與本都更案，皆希望地主在這期間提出選配需求，保障自身權益。如果沒有在期間內提出選配申請，實施者將於111/12/6辦理公開抽籤，從剩餘的房屋及車位中由律師代為抽選。建議地主於選配期間，挑選權值相當且滿意的房屋及車位，確保權益。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>三</td><td>汐止區北峰里
陳南海里長</td><td>未來施工時是否可以評估將電線桿地下化？於地下室設置變電箱？如果有需要，可以透過議員幫忙與台電協調。</td><td>本更新單元範圍內並無電線桿。</td><td>—</td></tr>
</table>

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理	(一)實施者還是希望以目前這樣完整的範圍送件，大家一同參與都更，若地主還有其他考量或想法，可以再做充分的溝通。 (二)本案選配期間為111/10/25至111/12/2為期39天的時間，不管地主是否已經同意參與本都更案，皆希望地主在這期間提出選配需求，保障自身權益。如果沒有在期間內提出選配申請，實施者將於111/12/6辦理公開抽籤，從剩餘的房屋及車位中由律師代為抽選。建議地主於選配期間，挑選權值相當且滿意的房屋及車位，確保權益。	—	—
五	專家學者 張雨新律師	(一)本案更新單元範圍方正、產權單純，預計未來在審議階段會很順利。 (二)地主有提到目前尚未同意都更案，因房屋目前已老舊，都市更新實有必要，至於條件或是有其他的想法都可以再跟實施者做溝通。目前尚有部分所有權人未同意，請實施者加強溝通協調。 (三)本案土地使用分區包含商業區及住宅區，更新後分別規劃店鋪、一般事務所及住宅，未來在管理維護方面是分別管理或是一起管理，提醒實施者後續須於報告書載明清楚。 (四)無論是否同意本都更案，仍建議於選配期間內提出選配申請，以保障自己權益。	(一)敬悉。 (二)經實施者努力溝通協調後，本案所有權人已達100%同意。 (三)本案建築規劃設計為一幢兩棟，地下室連通，故管理維護方式採統一管理，僅成立一個管委會。 (四)敬悉。	—

「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」
新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處112年4月17日新北更事字第1124613601號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫書部分			
1	第11章，重建區段之土地使用計畫： (1)本案基地案內含現有排水溝，請補充建築規劃設計相關說明。 (2)請刪除圖11-1都市計畫土地使用強度周遭動線圖、圖11-4地籍圖。 (3)圖11-2、圖11-3周遭現況圖應放置於第5章。	(1)目前尚待確認水溝用途，如為基地原農地用水，都市更新後該農地則無灌溉之需求，爾後該水溝則配合基地內排水系統整體規劃。 (2)遵照辦理，已修正。 (3)遵照辦理，已修正。	(1)— (2)— (3)事業p.5-7
2	第19章，實施風險控管方案：本案採不動產開發信託方式辦理，惟計畫書內容僅載資金信託內容，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	事業p.19-1
3	附錄5、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表：相關檢討內容不符本案實際狀況，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	事業p.附錄-30至p.附錄-31
(二)權利變換計畫書部分			
1	計畫書11-1頁，更新前估價條件涉及土地劃分原則內容與建物謄本所載不一致，請釐清後修正。	本案土地分宗係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。由於建物謄本所載坐落地號與現況建物坐落地號有所差異，故本次以實際建物坐落地號進行劃分，特此說明。	權變p.11-1
2	表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表，誠正海峽估價內容與估價報告書不一致，請修正。	遵照辦理，已修正。	權變p.11-1
3	計畫書12-1頁，共同負擔費用與計畫書10-9頁不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變p.10-9、p.12-1
4	誠正海峽估價摘要之評價基準日有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	—
(三)附件冊			
1	請補充實施者實績、專業估價者抽籤名單、公有土地選配公文、更新後合併分配綜理表。	遵照辦理，已補充相關證明文件。	詳附件冊
2	專業估價者選任作業紀錄表之主持人及見證人皆未蓋章，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳附件冊
3	更新單元劃定檢討表： (1)現有停車位數量之建築物棟數檢討表：謄本主要用途、總樓地板面積、應檢討之樓地板面積與建物謄本不一致，請修正。另請補充本案建物實際用途是否做商業使用之相關證明（除建物謄本外）。 (2)建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表：建物樓地板面積所載內容與謄本不一致，請修正。	(1)面積已修正，另檢附現況照片以證明建物現況作為商業使用。 (2)遵照辦理，已修正。	(1)詳劃定檢討表 (2)詳劃定檢討表
(四)誠正海峽兩岸不動產估價			
1	評價基準日有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳估價報告書
2	請檢附實施者委託函。	遵照辦理，已修正。	詳估價報告書
(五)請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊，並完成個案資料填寫。		遵照辦理。	—
(六)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。		敬悉。	—
(七)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依負其責任。		敬悉。	—

「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」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：112年7月5日（星期三）下午3時整

開會地點：新北市汐止區北峰市民活動中心（新北市汐止區中興路250號2樓）

項次	單位/委員/陳情人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	陳O養(承租戶，康寧街339、341號)	(一)我已經住10幾年了，現在要我搬遷是否有提供搬遷費用? (二)實施者開發資本額6,000萬，規劃單位資本額1,800萬，未來建物蓋出來會不會變成爛尾樓?	(一)有關承租戶搬遷費部分，請逕向房東溝通協調。 (二)實施者有相關建設實績，資本額部分無需擔心。	—
二	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案人事行政、廣告銷售費率及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達58.10%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。 (二)依事業計畫書第14-1頁所載，本案各項共同負擔費用依貴府104年1月16日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，惟第18-1頁之財務計畫係依110年9月8日修正發布版本提列，請實施者確認。 (三)財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項： 1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2.自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。 (四)依權利變換計畫書第10-3頁，本案提列特殊工程費用計新臺幣(下同)4,792萬元(地質改良1,412萬元、扶壁及地中壁2,580萬元、制震800萬元)，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，於計畫書財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，並經審議會審議同意；另上開費用各項提列數額與附錄11所載報價單項目金額不符，請確認。 (五)建築設計涉及轉管、過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明，並反映於更新後估價中。 (六)請實施者提供三家估價報告書供參。	(一)本案財務計畫及各項管理費率均依新北市政府110年9月8日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，未來將依新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。 (二)本案財務計畫係依110年9月8日發布版本提列，事業計畫書第14-1頁為誤植。 (三) 1.敬悉，管理費、水電瓦斯費等相關費用為全案統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔。 2.敬悉。 (四)遵照辦理，後續將於報告書載明總費用及平均單價，另本案特殊工程費用總計4,792萬元，惟報告書中財務計畫各細項費用誤植，後續將併同第一次專案小組意見修正。 (五)遵照辦理，後續將併同第一次專案小組意見修正。 (六)遵照辦理。	—
三	委員綜合意見	一、本案同意比率已達100%同意，後續將正式進入審議程序，所有權人於審議期間倘有相關意見，皆可於專案小組會議上表達，或提供書面意見，作業單位皆會彙整意見提供予新北市都市更新及爭議處理審議會參酌。 二、本案更新單元北側有申請協助開闢計畫道路獎勵，考量都市更新整體公益性，應協助改善周邊環境，請實施者釐清並評估開闢後之計畫道路整體通行範圍(民族六街)是否可連通至康寧街351巷。 三、有關選配原則部分，要求選配臨康寧街原位次之店舖及一般事務所，須同時選配該位次之1至4樓，似有限縮所有權人選配權益，請說明訂定原因，及是否有地主提出選配疑義。 四、有關建築規劃設計部分，本案女兒牆高度設置至6公尺，建議建築師再釐清設置高度是否符合都市設計及建築技術規則相關規定，必要時得向市府城鄉發展局都市設計科諮詢。	一、敬悉。 二、本案未來將協助開闢範圍外同小段108地號之道路用地，因108地號毗鄰之土地為私有土地，故無法協助開闢至東側康寧街351巷。惟自108地號通往康寧街307巷口2筆土地均屬公有，實施者承諾開闢範圍可通往西側康寧街307巷。 三、本案選配原則為地主與實施者共同訂定，更新前臨康寧街側之建物本為透天厝，故更新後同時選配1至4樓尚屬合理，且地主皆已完成選配。 四、本案女兒牆高度僅設置1.5公尺，符合都市設計及建築技術規則相關規定。	—

「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」第一次專案小組會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：112年8月15日（星期二）下午2時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：黃委員志弘　　紀錄：謝家馨

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)審議資料表請更新至最新進度。	(一)遵照辦理。	—
		(二)本案人事行政、廣告銷售費率及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達58.10%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。	(二)本案人事行政管理費係為實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，為實際且必要性支出。本案因公有土地占3.85%，故以5%費率提列；銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(採累進)x銷售管理費率6%計算；有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需4年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，故本案依規定提列風險管理費率13%實屬必要。有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，本次依照第一次專案小組意見修正完畢後共同負擔比例下修為55.12%，後續審議結果為準。	事業P.18-1至P.18-3、權變P.10-1至P.10-6
		(三)財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項： 1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2.自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。	(三) 1.本案範圍內之國有土地，實施者將於事業計畫核定後申請專案讓售，故無相關費用負擔一事。 2.本案範圍內之國有土地，實施者將於事業計畫核定後申請專案讓售，故無建物相關保固事項一事。	—
		(四)依權利變換計畫書第10-3頁，本案提列特殊工程費用計新臺幣(下同)4,792萬元(地質改良1,412萬元、扶壁及地中壁2,580萬元、制震800萬元)，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，於計畫書財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，並經審議會審議同意；另上開費用各項提列數額與附錄-50頁所載報價單項目金額不符，請確認。	(四)遵照辦理，已補充平均單價及重新檢附報價單，另依第一次專案小組決議，地質改良1,412萬元及扶壁及地中壁2,580萬元由實施者自行吸收不列入共同負擔，惟仍會辦理上開項目以確保建築品質。	事業P.附錄-39
		(五)建築設計涉及轉管、過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明，並反映於更新後估價中。	(五)本案有轉管及過樑處已標示於一層及二層平面圖、空調主機設置於各戶的當層陽台中、中繼水箱已標示於屋突層及筏基層，相關設施皆已反映於更新後估價中。	事業P.11-5至P.11-14、權變P.6-3至P.6-12
		(六)本案更新後車位平均價格179萬7,458元/個，低於本分署查估價格190~230萬/個，請再審酌本案住宅價格之合理性。	(六)本案地下設置主要位於地下二至四層，樓層較低之車位因由地面層下行駛坡道圈數較多價格較低，車位大小亦影響價格評估結果，據此評估各樓層位置之車位價格及並計算車位平均單價。	詳宏大估價報告書P.180至P.184、P.199至P.200
二	財團法人台灣建築中心（書面意見）	(一)綠建築(銀級)： 1.報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。 2.因本次有關綠建築各指標僅有評估表及設計說明，未有相關設計圖說，故僅就所送書面資料提出下列建議事項：	(一)綠建築(銀級)： 1.遵照辦理，後續正式審查時檢附相關設計說明級書圖文件。 2.遵照辦理。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		（1）基地保水指標： A.2019年版針對地下貯集滲透設施其表面積檢討計算式修正為檢討總側表面積，頂部及底部面積均不予計算，故本案評估表表面積與體積檢討為同一數值，請再確認合理性。	(1) A.已修正計算項目及內容得分。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B.另有關後續規畫地下貯集滲透設施設置位置時，建議設於自然覆土下方，以確保其保水功效。	B.已修正計算項目及內容得分。	
		（2）日常節能指標： A.外殼節能部份，本案建築物用途尚有規劃 G3 店鋪，應屬空調型(商場分區)建築，故外殼節能檢討應將住宿類及非住宿類分別檢討符合基準值後，再按樓地板面積加權計算系統得分。 B.外殼節能部份，設計內容尚缺窗平均熱傳透率 Uaf 檢討內容。 C.空調節能部分，應分述個別空調及中央空調之規畫設計內容。 D.照明節能部分，因本案法令適用日所應採用之評估手冊版本，應為 2019 年版住宿類搭配 2019 基本型二刷版次檢討，故照明節能 EL 計算已修正為檢討總用電功率及總用電功率基準，已無 IER 及 IDR 之評估計算，另有關 UPD 等文字請修正為 LPD。	(2) A.已補充相關類別及文字說明計算得分。 B.已補充相關設計內容檢討。 C.已修正說明內容。 D.已修正設計說明及相關計算表格。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		3.本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合銀級。	3.遵照辦理，已確認得分。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		(二)智慧建築(銀級)： 1.本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，實施者已於文件中說明本案智慧建築標章初步規劃內容及各指標項目檢討。	(二) 1.感謝指教。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		2.10-18 智慧建築設計說明，(一)銀級智慧建築，文內說明檢討 8 項指標，但依後續各指標說明本案未申請「智慧創新」指標，建請修正。	2.遵照辦理，已將智慧創新指標相關資料移除。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		3.本案為兩棟建物，靠近康寧街(10M)的四層建物使用用途為店鋪及一般事務所，請確認辦公服務類面積是否超過 1000 ㎡或大於總樓地板面積 5%，若滿足以上任一項則需單獨檢討辦公服務類之智慧建築。	3.已釐清確認本案申請為住宿類及辦公服務類，檢附面積占比計算式，並修正為兩類別之相關內容。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		4.10-30 健康舒適指標，表 9 智慧建築健康舒適-評估內容。本案目前規劃為住宿類，基本項目 7.1.2 不需檢討，自評結果請修正為”N/A”。	4.已釐清確認本案申請為住宿類及辦公服務類。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		5.10-31 智慧創新指標，本案未申請「智慧創新」指標，不需檢附評估內容及評估表，建請修正。	5.遵照辦理，已將智慧創新指標相關資料移除。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
		6.相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。	6.感謝指教。	詳申請建築容積獎勵相關證明文件
三	本府工務局 （書面意見）	(一)細則第 41 條條文內容有誤，並請檢討後院 1 公尺不得有構造物規定。	(一)已更新細則第 41 條條文內容，補充後院檢討 1 公尺內不設置構造物。	事業 P.6-19
		(二)土管檢討應為第二種住宅區，部分文字誤繕及土管第 15 條請檢討。	(二)已修正為第二種住宅區。本案非園道用地，須依施行細則 43 條規地辦理。本案扣除無法綠化之面積後符合留設二分之一以上種植花草樹木。	事業 P.6-26 至 P.6-29
		(三)A 棟旁高度 2 層樓構造物為何，請釐清。	(三)A 棟旁高度 2 層樓構造物為入口門面造型。	事業 P.11-6、權變 P.6-4
		(四)地下層多處機房至車道經淨寬度是否足 75 公分。	(四)已全面檢討地下室機房，機房出入入口處皆留設超過 75 公分以上空間。	事業 P.11-16 至 P.11-19、權變 P.6-14 至 P.6-17
		(五)B 棟屋突設置廁所應符合函釋規定。	(五)依內政部 108.8.15 台內營字第 1080812309 號令。本案屋頂突出物之機械房因屋頂依法設有綠化設施，得於屋頂突出物一層設置廁所。	事業 P.11-15、權變 P.6-13
四	本府水利局 （書面意見）	(一)有關本案開發基地面積為 0.352642 公頃，請目的事業主管機關確認本案實際使用面積及檢附相關資料（如建造執照等）以供核實，如使用面積達 0.1	(一)敬悉。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		公頃以上未達 1 公頃，因本案屬經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定 21 種開發樣態中，第 1 類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，得免辦理出流管制檢核。		
		(二)查開發基地內有一既有水路，開發階段請保持排水順暢，涉及水道改道事宜，請依「新北市政府辦理水路廢除及水路改道申請程序」，檢具相關文件並經專業技師簽證後向本局提出申請。	(二)本案刻正向新北市政府水利局辦理水路廢除及水路改道申請中。	事業 P.11-1
五	本府交通局 （書面意見）	(一)基地共設 248 戶(含店鋪、住宅)，汽車位 238 席、機車位 260 席，已達交評提送門檻，請提送交評至府審查。	(一)遵照辦理。新北市交通局於 112 年 10 月 6 日發文字號新北交規字第 1121934743 號回覆審查意見，將依相關審查意見辦理。	—
		(二)請釐清基地北側 8 米計畫道路開闢情形及詳附新工處道路新闢審議(或定稿)函文。	(二)本案將於申報放樣勘驗前自行與地主協調「自建築物主要出入口與車道出入口至已開闢道路 4 米寬通路」，以供公眾通行。並於申辦地上 1 樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理。後續使用執照核發前完成興調路竣工點交程序。	—
		(三)請說明協助新闢道路並釐清開闢範圍、土地權屬，及提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。	(三)本案申請協助新闢道路範圍為民族六街至康寧街 307 巷之範圍。將於申報放樣勘驗前自行與地主協調「自建築物主要出入口與車道出入口至已開闢道路 4 米寬通路」，以供公眾通行。並於申辦地上 1 樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理。後續使用執照核發前完成興闢道路竣工點交程序。	—
		(四)請規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。	(四)已補充出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線相關說明於圖面中。	事 業 P.12-5 、P.12-6
		(五)請圖示停車場外部動線規劃，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。	(五)已補充停車場外部動線規劃及標示汽車、機車、自行車及人行之進、離場動線規劃相關說明於圖面中。	事 業 P.12-5 、P.12-6
		(六)基地周邊公有人行道請套繪併同退縮開放空間整體規劃。	(六)已補充套繪基地周邊公有人行道。	事業 P.12-6
		(七)請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，建議於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。	(七)已補充外送平台車輛臨停區(2M*2M)於一樓平面圖。	事業 P.11-6、權變 P.6-3
		(八)地下層無障礙車位請調整至靠近梯廳，避免穿越車道設置。	(八)已調整無障礙車位靠近各梯廳，無穿越車道行為。	事業 P.11-16、權變 P.6-14
六	本府養護工程處 （書面意見）	(一)倘開發單位擬自行開闢更新單元北側 8 公尺未開闢計畫道路(北山段 108 地號)，建請依規定向相關單位進行申請及審核。	(一)本案將於申報放樣勘驗前自行與地主協調「自建築物主要出入口與車道出入口至已開闢道路 4 米寬通路」，以供公眾通行。並於申辦地上 1 樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理。後續使用執照核發前完成興闢道路竣工點交程序。	—
		(二)請開發單位依小組委員意見為主，另需留意人行通行空間留設。	(二)遵照辦理，本案南北向依地界線接退縮 4 米供人行通行空間使用。	事業 P.10-4
七	本府新建工程處 （書面意見）	有關本案涉及更新單元範圍北側計畫道路道路開闢事宜，請申請人依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申請。	本案將於申報放樣勘驗前自行與地主協調「自建築物主要出入口與車道出入口至已開闢道路 4 米寬通路」，以供公眾通行。並於申辦地上 1 樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理。後續使用執照核發前完成興闢道路竣工點交程序。	—
八	本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）	(一)依貴處所附本案法令適用日為 111 年 12 月 28 日，故本案應依 111 年 3 月 16 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)及 109 年 11 月 20 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」(以下簡稱土管)相關法令規定檢討本案土地使用分區管制要點。	(一)遵照辦理，本案依 111 年 3 月 16 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)及 109 年 11 月 20 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案確認檢討內容。	事 業 P.6-26 至 P.6-29
		(二)有關本案都市更新事業計畫書之「陸、與都市計畫之關係」檢討內容，建請依下列意見修正：	(二)	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		1.計畫書第 6-1 頁現行計畫應為 93 年 1 月 20 日發布實施「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)案」，且表 6-1 之相關計畫內容有誤，請併同修正。	1.敬悉。	事業 P.6-1
		2.細則檢討部分： （1）計畫書第 6-5、6-7、6-8、6-23 頁：涉及細則第 14 條、第 16 條、第 17 條、附表一之檢討說明為「本案未涉及」、檢討結果為「免檢討」似有不妥，請核實檢討。	2. (1)遵照辦理，已重新檢討。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（2）計畫書第 6-17 頁：細則第 37 條涉及不同土地使用分區之開挖率檢討部分，本案應非屬首例，仍請建築主管機關依往例相關申請案件檢討原則，協助檢核本案檢討說明內容是否符合規定。	(2)遵照辦理，已調整土地使用分區開挖率檢討計算式。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（3）計畫書第 6-19 頁細則第 40 條討內容，本案適用 109 年 11 月 20 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，請修正案名。	(3)遵照辦理，已修正。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（4）計畫書第 6-19、6-24 頁：涉及細則第 41 條、附表二前側院退縮規定，請修正檢討內容。	(4)遵照辦理，已更新細則第 41 條條文內容，補充後院檢討 1 公尺內不設置構造物。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（5）計畫書第 6-20、6-21 頁：涉及細則第 47 條、第 48 條容積獎勵規定，應確實說明本市是否申請獎勵及其獎勵內容。	(5)本案未申請「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條、第 48 條建築容積獎勵。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		3.土管檢討部分： （1）計書第 6-26 頁：本案適用 109 年 11 月 20 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，請修正案名。	3. (1)遵照辦理，已修正。	事 業 P.6-26 至 P.6-29
		（2）計畫書第 6-26 頁：土管第 3 點、第 4 點檢討說明內容之土地使用分區誤植，且檢討說明及結果為「免檢討」似有不妥，請修正檢討說明及檢討結果。	(2)遵照辦理，已修正相關文字。	事 業 P.6-26 至 P.6-29
		4.經初步檢核上開細則、土管檢討之說明內容過於簡化，請實施者應核實檢討並詳加說明，併同檢視並修正檢討結果。	4.遵照辦理，已詳細補充檢討內容。	事 業 P.6-2 至 P.6-29
九	本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）	經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府 112 年 5 月 16 日新北府城開字第 1120922998 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 16.9%1,700.32 平方公尺(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 3%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（4,024.43 平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	遵照辦理。	—
十	本府財政局（幹事）（書面意見）	(一)事業計畫第 18-4 頁：表 18-3 營建工程標準單價計算表內營建費用加計地改、扶壁、地中壁及制震費用，依提列基準規定應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。	(一)依第一次專案小組決議，地質改良 1,412 萬元及扶壁及地中壁 2,580 萬元由實施者自行吸收不列入共同負擔，惟仍會辦理上開項目以確保建築品質。制震費用已檢附報價單於附錄，另相關設施皆已反映於更新後估價中。	事業 P.18-3、P.附錄-39
		(二)事業計畫第 18-7 頁：信託費用提列 4,000,000 元，本案僅檢具報價單及草約，依提列基準信託費用應檢具契約影本佐證，建請補充。	(二)本案信託費用實施者承諾自行吸收，不提列共同負擔。	事業 P.18-3
		(三)事業計畫第 18-9 頁：表 18-11 現金流量表之合法建築物拆遷安置費均編列於準備期，惟該費用依事業計畫第 17-1 頁所載為按月發放，建請依實際發放時間編列費用。	(三)本案拆遷安置費為按月發放，惟本案依 112 年 9 月 1 日公告之新範本製作，該範本已刪除現金流量表。	—
十一	本府都市更新處	(一)本案交通影響評估報告書經查係於 112 年 8 月 15 日下午 2 時 10 分由本處機關登記桌收文，與實施者於會上表示業經本府交通局刻正審查中之情形不一致，建議邇後於會議上應再謹慎發言。	(一)敬悉。	—
		(二)事業計畫書：	(二)	(二)

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		1.計畫書第 6 章： （1）請補充說明本案是否涉及都市計畫變更。	1. (1)本案無涉及都市計畫變更。	1. (1)—
		（2）本案土地使用分區含商業區及住宅區，針對商業區做住宅使用之容積，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定詳實檢討住宅使用比例及各別容積獎勵比例，並敘明計算方式。	(2)遵照辦理，已補充計算住宅使用比例及各別容積獎勵比例計算方式於第三十八條。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（3）「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條，請詳細敘明檢討內容。	(3)本案未申請「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條之建築容積獎勵。	事 業 P.6-2 至 P.6-25
		（4）請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 點至 11 點規定，並於計畫書中載明。	(4)遵照辦理，已補充。	事業 P.6-30
		2.計畫書第 10 章： 建築規劃設計獎勵：請補充地上構造物不得落於退縮範圍內之相關檢討圖面(退縮淨寬應檢討至陽台外緣)(應含 1 樓及 2 樓以上圖面)。	2.遵照辦理，已補充地上構造物與退縮範圍檢討圖面。	事 業 P.10-4 至 P.10-8
		3.第 11 章，重建區段之使用計畫： （1）本案基地內含現有排水溝，請說明是否有廢水改道之需求。	3. (1)本案刻正向新北市政府水利局辦理水路廢除及水路改道申請中。	事業 P.11-1
		（2）請釐清本案是否應設置自行車停車位。	(2)本案依 109 年 11 月 20 日「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」第七條檢討。本案 300 公尺內未有捷運車站及火車站，故無設置自行車停車位。	事業 P.6-27
		（3）請補充各樓層面積計算圖及各戶單元面積計算表。	(3)遵照辦理，已補充各樓層面積計算圖及各戶單元面積計算表。	事 業 P.11-5 至 P.11-19 、 權 變 P.6-3 至 P.6-17
		（4）各向立面圖請補充比例尺。	(4)遵照辦理，已於各向立面圖補充比例尺。	事業 P.11-20 至 P.11-23、權變 P.6-18 至 P.6-19
		（5）圖 11-1-5 一層平面圖、圖 11-1-6 二層平面圖、圖 12-7-1 一層無障礙設施檢討、圖 12-7-2 二層無障礙設施檢討，經查右上方樓梯設置位置不一致，請修正。另查本案 1 樓有設置陽台，依「新北市都市更新審議原則」第 15 點規定，若一樓原則有標示陽台者，應計入建築面積檢討。	(5)遵照辦理，已修正樓梯設置。另一樓有設置陽台處已修正計入建築面積。	事業 P.11-5、P.11-6、P.12-11、P.12-12、權變 P.6-3
		（6）圖 11-1-6 二層平面圖，經查左方樓梯通行方向有誤，請修正。	(6)遵照辦理，已修正樓梯設置。	事業 P.11-6、權變 P.6-4
		（7）圖 11-1-7 三層平面圖、圖 11-1-8 四層平面圖，右側梯廳長度不一致(3M、3.5M)，請釐清，並通盤檢視後修正。	(7)遵照辦理，已修正樓梯設置。	事 業 P.11-7 、 P.11-8 、 權 變 P.6-5、P.6-6
		4.第 12 章都市設計與景觀計畫： （1）表 12-2 面積計算表，設計容積樓地板面積檢討有出現負值之情形，請釐清後修正。另南棟有規劃作一般事務所，惟表內皆載為店舖，請修正。	4. (1)遵照辦理，已調整面積計算表誤植處，另已修正南棟空間名稱。	事業 P.11-2、P.11-6 至 P.11-8、權變 P.6-2、P.6-4 至 P.6-6
		（2）圖 12-3 立面圖，應修正為「透視圖」。	(2)遵照辦理，已修正圖名為透視圖。	事業 P.11-24
		（3）圖 12-5 車行及人行動線計畫圖，人行動線未標示明確，請修正。	(3)遵照辦理，已補充人行動線於車行及人行動線計畫圖中。	事業 P.12-5、P.12-6
		（4）圖 12-8 空調配置圖，請補充立面各層空調位置。	(4)遵照辦理，已於建築平面圖上繪製主機位置，並提供空調設備立面。	事業 P.11-5 至 P.11-19、權變 P.6-3 至 P.6-17

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		（5）圖 12-20 照明配置圖，車道出入口請設置安全警示措施。	(5)遵照辦理，車道出入口均設置管制車流之警示燈號，以保進出安全。	事業 P.12-5、P.12-6
		（6）圖 12-21 景觀剖面圖，請分別補充左右兩側之橫面剖面。	(6)遵照辦理，景觀剖面圖已補充左右兩側之橫面剖面。	事業 P.12-25、P.12-26
		（7）本案 1 樓機車車道及汽車車道動線有部分重疊，建議於 2 處出入口分別設置警示措施，以降低案內事故機率。	(7)遵照辦理，已將機車與汽車車道合併為一處破口，並將車道以矮墩分隔確保汽、機車道視線能互通，及於入口處設置警示措施燈。	事業 P.12-5、P.12-6
		5.第 18 章財務計畫： （1）營建費用：標準單價計算有誤，請修正。	5. (1)遵照辦理，已修正。	權變 P.10-3
		（2）人行步道管理維護基金：留設面積與附錄-29 頁不一致，請釐清後修正。	(2)遵照辦理，已修正。	事業 P.10-6
		（3）不動產估價費用：提列基準計算結果有誤，請修正。	(3)遵照辦理，已修正。	權變 P.10-5
		（4）現金流量表施工期與空氣汙染防制費、信託費用工期不一致，請釐清後修正。	(4)本案依 112 年 9 月 1 日公告之新範本製作，該範本已刪除現金流量表。	—
		（5）請補充信託契約、容移契約影本，並以實際契約金額提列。	(5)本案信託費用由實施者自行吸收，容積移轉契約影本已檢附於報告書中。	事業 P.附錄-39 至 P.附錄-41
		(三)權利變換計畫書：請依事業計畫意見一併修正。	(三)敬悉。	—
		(四)估價報告書：葉美麗、誠正海峽兩岸估價報告書所載之更新後權值呈現方式與選定之宏大估價報告書不一致，請修正，另表 11-1 三家鑑價機構結果比較表呈現內容應與估價報告書一致，請一併配合修正。	遵照辦理。	—
十二	委員綜合意見	一、人民陳情：本案同意比率達 100%，迄今尚無人民陳情，請實施者適時將都市更新進度讓所有權人知悉。	一、敬悉。	—
		二、更新單元範圍： 本案更新單元經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且經實施者會上簡報第 57 頁說明鄰地領有 88 使字第 0318 號(6 層樓)、81 使字第 1188 號執照(19 樓)，爰本案劃定更新單元範圍尚屬合理，專案小組原則同意。	二、敬悉。	—
		三、都市計畫： 請依市府城鄉發展局都市計畫科所提意見配合修正，另本案商業區與住宅區之住商比率與開挖率檢討部分，請建築師分區核實檢討並簽證負責。	三、遵照辦理，開挖率部分已重新檢討。	事業 P.6-17
		四、申請廢止「基地內現有排水溝」： 實施者會上簡報第 59 頁說明本案申請廢止「基地內現有排水溝」範圍，專案小組基於下列理由原則同意，惟仍請依市府水利局意見配合辦理「新北市政府辦理水路廢除及水路改道申請程序」辦理： (一)本案依新北市都市更新審議原則第 16 點第 2 項第 1 款：「水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意」，經市府水利局書面意見表示應配合水路廢(改)道相關規定辦理，請實施者配合辦理，並應於下次專案小組補充(1)認定無需求文件(2)確認廢止水路的申請時點。	四、 (一)本案刻正向新北市政府水利局辦理水路廢除及水路改道申請中。	事業 P.11-1
		(二)簡報說明「本案基地內含現有排水溝，待周遭計畫道路開闢暨道路旁排水溝建立後，排水系統將通暢無慮，後續待相關機關辦理現勘協調廢止事宜」，本案既有申請基地北側計畫道路開闢事宜，未來應依實施者承諾配合計畫道路開闢排水溝建立，確保排水系統通暢無虞；另相關機關辦理現勘協調廢止事宜，本案既為實施者所提出申請，請主動逕向市府水利局申請辦理。	(二)本案刻正向新北市政府水利局辦理水路廢除及水路改道申請中。	事業 P.11-1
		五、建築容積獎勵： (一)「結構安全未達最低等級獎勵」基準容積 4.09%之獎勵值（面積 411.31 平方公尺），依 112 年 8 月 8 日修正發布之新北市都市更新審議原則第 5 點規	五、 (一)敬悉。	(一)事業 P.10-1

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		定，本案屬未領有使用執照之合法房屋，僅就建物登記謄本所登載之座落地號土地面積計算獎勵值且經查均辦理結構安全性能評估，專案小組原則同意申請額度。		
		(二)「協助取得及開闢公共設施」基準容積 8.61%之獎勵值（面積 339.08 平方公尺），專案小組原則同意：	(二)敬悉。	事業 P.10-1 至 P.10-2
		1.實施者於會上承諾為使計畫道路範圍得連通至康寧街 307 巷，除協助開闢北山段 108 地號外，將一併協助開闢北山段 1004 及 1389-1 地號之公有土地範圍，專案小組原則同意。	1.敬悉。	—
		2.後續請於建照執照核准前檢送興闢計畫書逕向市府新工處辦理計畫道路開闢程序。另公有土地(北山段 1004 及 1389-1 地號)則請市府新工處與養護工程處協助辦理撥用作業。	2.敬悉。	—
		(三)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值（面積 603.68 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值（面積 603.68 平方公尺），請依財團法人台灣建築中心相關意見修正，專案小組原則同意。	(三)敬悉。	事業 P.10-2
		(四)「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值（面積 704.29 平方公尺）與「規模獎勵」基準容積 6.5%之獎勵值（面積 653.99 平方公尺），經查尚符都市更新建築容積獎勵辦法規定，專案小組原則同意。	(四)敬悉。	事業 P.10-3
		(五)「建築規劃設計獎勵」，請配合依下列意見修正，續提下次專案小組審議： 1.自建築線退縮 4 公尺之範圍，有設置無法移動之街道家具，及自基地境界線退縮 2 公尺之範圍有設置欄杆，未符「新北市都市更新審議原則」規定，請刪除設置。	(五) 1.本案北側街道家具已移出自建築線退縮 4 公尺之範圍，南側取消街道家具。	(五) 1.事業 P.10-3 至 P.10-5
		2.供公眾使用之人行步道與綠化空間不得設置投射燈，經實施者會上簡報第 67 頁說明將取消投射燈設置並增加南北向景觀高燈設置數量，專案小組原則無意見。	2.遵照辦理，已取消投射燈設置及增加南北向景觀高燈數量。	2.事業 P.12-23
		3.為確認行人空間之舒適與友善性，實施者依簡報第 68 頁說明「地下室」之氣流方向，請改以「地面層」的進、排風口設置位置，以確保行人空間之舒適性。	3.遵照辦理，已補充地面層的進、排風口設置位置，及避免風口面對行人空間。	3.事業 P.12-27
		六、建築規劃設計： (一)商業棟規劃設計： 1.一樓店舖前側出入口未順平規劃，致使無障礙出入口規劃於後側，請調整整體出入動線並應採順平設計。	六、 (一) 1.遵照辦理，已於店舖前側順平處理並規劃無障礙出入口。	六、 (一) 1.事業 P.12-11
		2.商業棟之店舖與一般事務所空間規劃部分，經實施者於會上說明預計進駐產業為「美容院、理髮場所、自由職業事務所、K 書中心、小說漫畫出租中心等」，經審酌本次提會規劃配置，請依下列意見修正： (1)每單元內皆規劃「陽台、衛浴設備及茶水間等設施」，為避免衍生後續違規使用，請載明空間用途，且不隔間，另機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間請集中於公共服務核內設置。	2. (1)遵照辦理，已重新規劃將衛生設備等服務空間調整至公共服務核內設置並於圖上載明空間用途。	2. (1)事業 P.11-6、權變 P.6-4
		(2)本案規劃單元開口皆向內開啟，非屬商業空間規劃，請配合修正。	(2)已修改開門方向，調整成外開形式。	事業 P.11-5 至 P.11-8、權變 P.6-3 至 P.6-6
		(3)本案無障礙設備(電梯)及樓梯皆規劃於商業空間後側，而顧客需進入商業空間後側進行商業活動，與一般商業使用習慣不同，請釐清商業動線規劃是否符合需求。	(3)因應在地產業性質的不同，配合在地生活模式於商業棟後側進入商業空間屬需安靜之產業別(例如補習班、K 書中心、小說漫畫出租中心)。	事業 P.11-5 至 P.11-8、權變 P.6-3 至 P.6-6

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(4)商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施，請補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃(停車位置、停車需求、臨停使用、裝卸車位空間等)。	(4)本案地下一層設置 13 輛機車停車位、1 輛訪客停車位及 1 輛裝卸車位供訪客使用。前述所指之機車停車位、訪客車位及裝卸車位皆為共用部分，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用。	(4)事業 P.11-16、權變 P.6-14
		(二)景觀計畫： 1.街道家具建議配合人行道方向垂直設置，避免影響行人通行。	(二) 1.本案北側街道家具已移出自建築線退縮 4 公尺之範圍，南側取消街道家具。	事業 P.10-4
		2.請明確標示地面層通風系統設置位置及排風方向，並應避免影響行人。	2.已補充地面層進、排風口設置位置，及避免風口面對行人空間。	事業 P.12-27
		3.本案設有屋脊裝飾物，考量無須辦理都市設計審議，請先行向本府工務局確認本案屋脊裝飾物設計高度是否符合相關設置規定。	3.遵照辦理，本案屋脊裝飾物符合透空率 1/3 以上，及高度不超過六公尺。	事 業 P.12-28 、P.12-29
		(三)照明計畫：配合建築規劃設計獎勵意見辦理。	(三)遵照辦理。	事業 P.12-23
		(四)交通、人行動線（地面層）： 1.請於車行及人行動線計畫圖上明確標示更新後整體行穿線位置，以利確認交通動線是否適宜；另會上簡報第 65 頁說明車道與人行道鋪面皆屬防滑材質，尚無意見。	(四) 1.已補充車行及人行動線計畫圖整體行穿線位置。	(四) 1.事 業 P.12-5 、P.12-6、P.12-22
		2.車道寬度於人行空間出入口處請再縮減寬度設置，並以不超過 8 公尺為原則，另請加強安全警示設施，以提高行人通行安全性。	2.本案規劃車道出入口寬度 8M ≦ 8M，及補充加強安全警示設施，以提高行人通行安全性。	事 業 P.12-5 、P.12-6
		3.目前汽車道規劃設計為橫向，完全佔據整體更新單元北側範圍，考量未來垂直通行及防救災安全性，請評估車道設置位置合理性。	3.已重新檢討規劃車道設置，並把汽機車道整併為一處。	事業 P.11-5、權變 P.6-3
		4.考量目前外送及網路購物盛行，請說明收貨點位置，以利確認住宅棟、商業棟之管理系統及出入動線適宜性。	4.已於住宅棟南側 1 樓設置 2M*2M 臨停機車車位，供外送及網路購物收送貨。	事業 P.12-5
		(五)交通、人行動線（地下層）： 1.商業棟地下梯廳設置於基地東南側，請釐清車位滿位後，剩餘之走道空間是否足寬供無障礙者通行使用，並請補充實際模擬無障礙空間之動線圖說。	(五) 1.已補充地下室無障礙空間之動線圖說。	事業 P.12-13
		2.本案規劃 25 層樓，目前地下層梯廳規劃位置與停車空間太緊密，考量本案未來可能作為汐止地標性建築，為提高建物品質，請調整規劃設計以增進使用品質與舒適性。	2.已重新調整地下層停車位與梯廳距離，避免動線過於壅塞。	事業 P.11-16 至 P.11-19、權變 P.6-14 至 P.6-17
		3.本案規劃量體較龐大，請評估僅設置一部臨停車位是否足夠使用，另臨停車位請補充說明管理維護計畫，以避免後續涉及占用問題。	3.本區商業活動屬傳統地域性店舖類型，較多會以機車為主要交通方式活動，故地下一層較多設計訪客機車位。基地周圍已有路邊停車位及金龍國小停車場。考量汽車的使用頻率，本案於地下一層設置一輛訪客汽車位。前述所指之機車停車位、訪客車位及裝卸車位皆為共用部分，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用。	事業 P.11-16、權變 P.6-14
		七、選配原則：請實施者依下列意見修正後，專案小組原則同意： (一)選配原則第 1 點：「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舖及一般事務所，但須同時選配該原位次之一至四樓共四戶單元。」，似有限縮所有權人選配權益，考量本案達 100%同意且皆已選配完成，請於不影響地主權益情形下，調整相關文字。	七、 (一)遵照辦理，已修正相關文字。	事業 P.15-1、權變 P.14-1
		(二)選配原則第 3 點：「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。」，與通案原則±10%不同，經實施者會上簡報第 75 頁說明將配合修正調整為「以不超過應分配價值 110%為原則」。	(二)遵照辦理，已修正相關文字。	事業 P.15-1、權變 P.14-1
		八、財務計畫：本案適用 110 年 9 月 8 日「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」： (一)營建費用涉及加計制震器 960 萬元，經實施者會上說明因本案為高樓層建	八、 (一)制震器為減少結構在中小度地震下發生結構及非結構牆之裂縫	事業 P.18-3

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		築與簡報第 80 頁說明設置位置，專案小組原則同意，惟請於計畫書內載明必要性並補充使用制震器前、後之差異性。	產生並提高本案之設計強度。加裝制震器後，制震系統進一步將地震能量吸收，降低結構在各級震度下之受震反應而達到減震的效果。本案經分析，安裝制震器後頂層加速度減少約 12.8%，基底剪力減少約 17.1%。	
		(二)容積移轉費用依實施者會上簡報說明原公開展覽版提列 3,984 萬 5,706 元，本次修正以合約金額提列 5,647 萬 7,687 元，請將契約影本納入計畫書附錄，專案小組原則同意以契約金額提列，倘未於聽證會前檢附契約影本，則請刪除本項費用提列。	(二)遵照辦理，已檢附合約影本。	事業 P.附錄-39 至 P.附錄-41
		(三)鄰房保護樁(577 萬 2,787 元)、地質改良(3,254 萬 7,213 元)、信託費用(400 萬元)部分，原則同意實施者於會上承諾費用自行吸收不列入共同負擔，但仍會辦理上開項目以確保建築品質。	(三)敬悉。	—
		(四)管理維護費用經實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「110 年 6 月 28 日市府公告協議書」計算下列金額，專案小組原則同意，若涉及建築規劃調整，請併同順修費用： 1.開放空間管理維護費用因原公開展覽 208 萬 9,400 元金額誤植，故修正為 413 萬 2,399 元。	(四) 1.敬悉。	事業 P.10-6
		2.綠建築與智慧建築之管理維護費用各提列 180 萬 6,150 元。	2.本案依第一次專案小組意見修正建築圖面後，綠建築與智慧建築之管理維護費用修正為 182 萬 5,862 元。	—
		(五)實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級，「人事行政管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 6%，專案小組原則同意。	(五)敬悉。	—
		(六)風險管理費率提列至 13%，實施者依會上簡報第 81 頁所載因發包行情未能配合，考量共同負擔表內亦有物價調整之方式處理，專案小組不同意以此理由提列至上限。	(六)有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需 4 年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，故本案依規定提列風險管理費率 13%實屬必要，故懇請同意以上限費率提列。	事業 P.18-3
		九、經費來源及費用負擔方式： 計畫書第 14 章涉及經費來源部分，請補充說明自有資金及銀行融資比率。	遵照辦理，已補充相關文字。	事業 P.14-1
		十、共同負擔比率： (一)本案已適用 110 年 9 月 8 日「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」，其營建成本已反映近期物價調漲之情形，而本案住宅價格相較實價登錄價格已明顯偏低，再審酌本案住宅均價及一般事務所均價僅差價約 1,000 元，皆與行情不符之情形，為確保民眾權益，請配合估價報告書審查意見檢討價格合理性。	十、 (一)本次依照委員意見更新後已更換價格日期更為接近之比較案例，另更新後建築設計圖面已無規劃一般事務所產品。	詳宏大估價報告書 P.165 至 P.170、P.187 至 P.200
		(二)本案共同負擔比率高達 58.1%，已遠高於過往新北市汐止區都更案之共同負擔額度，請調降共同負擔比率。	(二)有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，本次依照第一次專案小組意見修正完畢後共同負擔比例下修為 55.12%，後續審議結果為準。	事業 P.18-1 至 P.18-3、權變 P.10-1 至 P.10-6
		十一、估價報告書： (一)通案性意見： 1.宏大報告書第 148 頁、葉美麗報告書第 174 頁： 本案評價基準日為 111 年 8 月 16 日，經查目前選用之比較標的案例含 110 年成交價格，考量 110 年至今之交易價格變動幅度較大，建議更換案例並選用趨近評價基準日之交易時點(如：夢想家 NO.5)，以如實反映實際市場行情。	十一、 (一) 1.本次依照委員意見更新後已更換價格日期更為接近之比較案例。	詳宏大估價報告書 P.165 至 P.170、P.187 至 P.200
		2.宏大報告書第 148 頁、葉美麗報告書第 176 頁、誠正海峽兩岸報告書第 123	2.更新後特殊工法提列 960 萬元換算提高造價單價約 980 元/坪，本	詳宏大估價報告書

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		頁： 請再檢視是否已就本案更新後建材設備及特殊工法(制震器、綠建築、智慧建築)等適當調整，並補充說明個別調整率。	次更新後住家已調整建材及建築設計差異,建材調整 1%及建築設計調整 1%，合計價格調整約 9,000 元/坪，應已合理反應建材及建築設計差異。	P.169、P.176
		3.宏大報告書報告書第 167 頁、葉美麗報告書第 194 頁、誠正海峽兩岸報告書第 148 頁： 本案北側為金龍國小，對更新後北側住宅單元之景觀開闊性較有利，請檢視是否已將該因素納入各戶水平效用比調整。另臨接北側 8 公尺巷道之寧適性應較南側臨康寧街較優，請一併檢視是否已納入水平調整因素。	3.宏大：本案更新後北側景觀開闊且寧適性較佳，惟北側眺望山上尚有面對汐止第八公墓之面墳墓影響，故本次未大幅調整北側景觀水平效用差異。 葉美麗：北側面金龍國小景觀開闊，惟遠眺有第八公墓故綜合考量後僅酌予調整。	詳宏大估價報告書 P.186、詳葉美麗估價報告書 P.201 至 P.213
		4.宏大報告書報告書第 80 頁、誠正海峽兩岸報告書第 79、100 頁： 本案比準地單價採比較法及土地開發分析法之核算價格各加權平均 50%進行推估，請再檢視比較法案例選用適宜性，並補充說明採權重比推估之理由。	4.本次考量案例選取適宜性及方法評估，調整比較法及土地開發分析法兩法之權重分配，合理核算決定價格。	詳宏大估價報告書 P.87、P.119
		5.3 家估價之土地開發分析法興建樓層數差異較大(13 層至 18 層)，請再檢視市場合理樓層數。	5.遵示辦理，進行土地開發分析樓層規劃綜合調整。 葉美麗：考量本案臨 10 米道路、建蔽率 70%，倘興建 18 層則建蔽率僅 23.85%，空地比過大，且 18 樓為超高樓層將增加建築成本，故規劃興建 15 層。	詳宏大估價報告書 P.70 至 P.71、P.101 至 P.102、詳葉美麗估價報告書 P.68
		6.3 家估價之更新後地面層租金價差超過 20%，請再檢視合理性(宏大為 1,580 元/坪/月、誠正海峽 1,260 元/坪/月、葉美麗 1,250 元/坪/月)。	6.遵示辦理，調整更新後店面租金價格。	詳宏大估價報告書 P.156 至 P.164
		(二)宏大不動產估價師聯合事務所(選定)： 1.請於同一張圖內呈現勘估標的及各比較標的位置，以利確認案例間相對位置。	(二) 1.遵示辦理，將採用近鄰地區之案例進行同圖位置標示。	詳宏大估價報告書 P.73、P.104、P.110、P.125、P.132、P.150、P.157、P.166、P.173
		2.比較標的個別因素調整分析之比較細項得以量化方式呈現及調整者(如：樓層高度、通風採光、騎樓比、公設比等)，請以量化方式呈現。	2.本次補充樓層高度、通風採光、公設比等比較細項量化呈現，並進行調整修正。	詳宏大估價報告書 P.153、P.160、P.169、P.176
		3.請補充容積差異調整率試算表。	3.遵示辦理，補充更新前容積差異調整率試算依據。	詳宏大估價報告書 P.67、P.68、P.98、P.99
		4.本案臨康寧街之地面層更新前均價約每坪 55 萬元，更新後均價約每坪 90 萬元，提升約 1.63 倍，又周邊老舊建物之樓上層均價約每坪 30 萬元，本案更新後均價約每坪僅約 45 萬元，提升約 1.45 倍，考量一樓商效之新舊差異應較樓上層住宅使用低，請再檢視更新前後一樓及更新後樓上層價格合理性。	4.本次依照委員意見更新後已更換價格日期更為接近之比較案例，並考量樓層高度、通風採光、公設比等比較細項調整，以反映更新前後價格差異提升之合理性。	詳宏大估價報告書 P.165 至 P.170
		5.勘估標的位於汐止區，請說明採用「新莊區」做為比較標的之原因(更新前土地比較標的 2、3)，及確認新莊區土地與本案土地是否位於同一供需圈。	5.本案位於新北市汐止區，因商業區土地案例交易極為稀少難尋，考量新莊區與汐止區皆為台北市中心外圍一線區域，故本次採用後於區域因素及個別因素中反映個別條件之差異性。	詳宏大估價報告書 P.62 至 P.66
		6.更新前土地比較標的 3(新莊區新知段 76 地號)3 層樓或 15 公尺以下不得作住宅使用，請考量本案差異性進行調整。	6.本次考量案例選取適宜性更換比較標的 3，比較標的使用分區與勘估標的差異項目中進行調整，並於備註補充說明。	詳宏大估價報告書 P.62 至 P.66
		7.更新前土地比較標的案例採用至新莊區副都心段，惟該案例之整體區域條件、房價水平與本案略有差異，請再檢視土地案例適宜性。	7.本案位於新北市汐止區，因商業區土地案例交易極為稀少難尋，考量新莊區與汐止區皆為台北市中心外圍一線區域，故本次採用後於區域因素及個別因素中反映個別條件之差異性。	詳宏大估價報告書 P.65、P.96
		8.土地開發分析法： (1) 請補充說明車位單價決定依據。	8. (1)本次補充說明車位價格決定依據。	(1)詳宏大估價報

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(2) 請釐清營造或施工費單價、利潤率(2~3 年:14%~24%)之設定是否符合第四號公報之規定區間範圍。	(2)本次進行營造施工費單價及利潤率調整，以符合第四號公報之規定區間範圍。	告書 P.84、P.115 (2)詳宏大估價報告書 P.85、P.116
		9.報告書第 62 頁，更新前土地比較標的 2、3 皆位於新莊區，與本案距離較遠，請具體說明區域因素下修 12%之理由，並納入估價報告書。	9.本案考量新莊區區域房價約為 50~55 萬/坪，與汐止區房價 42~48 萬/坪，整體區域房價差異幅度邏輯具一致性調整，故於區域因素進行調整。本次於區域因素比較調整分析之備註中加強說明。	詳宏大估價報告書 P.69、P.96
		10.報告書第 63 頁： (1)涉及可建容積調整率部分，應檢附土開計算表，並再檢視調整率是否適當(如：若本區房價水準約 45 至 50 萬元，比較標的 1 容積差異率為 320%÷240%-1=33.3%，容積調整率 28%，約為 28%÷33%=84%；比較標的 2 容積差異率為 320%÷440%-1=27%，容積調整率 25%，約為 25%÷27%=92.5%)。	10. (1)本次補充更新前容積差異調整率試算依據，並依試算結果進行調整率修正。	詳宏大估價報告書 P.67、P.68、P.98、P.99
		(2)涉及土地使用分區部分，勘估標的與比較標的 2、3 同為商業區，調整率為 5%，惟比較標的 1 為住宅區卻未調整，請再檢視調整合理性。	(2)本次考量案例選取適宜性更換比較標的 3,比較標的使用分區與勘估標的差異項目中進行調整，並於備註補充說明。	詳宏大估價報告書 P.66、P.97
		11.報告書第 63、90 頁，請再通盤檢視個別因素比較調整分析之調整原則是否一致。	11.遵示辦理，本次檢視及修正比準地與合併後土地於個別因素比較調整分析之一致性調整原則。	詳宏大估價報告書 P.66、P.97
		12.報告書第 70 頁，比較標的 2 幾乎無商業效益，其價格較高應與面積小有較大關聯性，惟面積因素僅下修 1%，請再檢視是否適當。	12.本次調整總價與單價關係之修正幅度，以反映面積大小之合理性修正。	詳宏大估價報告書 P.76、P.107、P.153
		13.報告書第 75 頁，比較標的 9(東城大境-上東城)，與當地新成屋交易價格相對較低，與當地中古屋差價不大，又其周邊之夢想家 NO.5 成交價格遠高於東城大境，請再檢視個別因素涉及建築設計部分仍下修調整率 1%是否適當。	13.本次依照委員意見更新後已更換價格日期更為接近之比較案例。	詳宏大估價報告書 P.165 至 P.170
		14.報告書第 78 頁，土地投資之自有資金、借貸資金比率設定為 40%、60%，請釐清是否與現實情形相符。	14.本次調整土地投資之自有資金、借貸資金比率，以符合目前市場合理情況。	詳宏大估價報告書 P.85、P.117
		15.報告書第 90 頁，比較標的 1 之可建容積率調整 23%，已超過與勘估標的之容積差異率，請再檢視調整合理性。	15.本次補充更新前容積差異調整率試算依據。	詳宏大估價報告書 P.67、P.68、P.98、P.99
		16.報告書第 113 頁，地面層比較標的 10、11 之位置圖相同，請釐清後修正。	16.遵示辦理，將誤植之位置圖面進行修正。	詳宏大估價報告書 P.126
		17.報告書第 126 頁，請釐清收益法計算公式是否應以不動產估價技術規則第 47 條之一定期間收益價格作為依據。若依不動產估價技術規則第 47 條規定辦理，其公式之 r 應稱為收益資本化率，並應以符合建物收益資本化率決定方式為宜，且其決定因子不應以備註表示，請修正。	17.本次係依據不動產估價技術規則第 47 條試算，惟代號及公式有移項之情形，故本次將調整為第 47 條原始公式呈現，並將收益資本化率(折現率)進行詳細說明。	詳宏大估價報告書 P.141、P.143
		18.報告書第 168、169 頁，2 樓至 4 樓應為一般事務所，請修正。	18.本次更新後建築設計圖面 A 棟之 2 至 4 樓已調整為店鋪使用。	詳宏大估價報告書 P.187 至 P.193
		(三)葉美麗不動產估價師聯合事務所： 1.總銷售樓地板面積與宏大估價不一致，請釐清後修正。	1.遵照辦理，已修正。	—
		2.容積差異之土地開發分析表，建蔽率應於相當之條件下進行分析，請修正。	2.遵照修正。	詳葉美麗估價報告書 P.68
		3.報告書第 62 頁，土地比較標的 1 之土地面積僅 85 坪，考量與本案建築規劃差異較大，建議擴大交易時間或區域重新搜尋後，更換比較案例。	3.遵照辦理，已更換案例 1。	詳葉美麗估價報告書 P.64
		4.報告書第 68 頁，比較標的 1、2 之土地面積與勘估標的差異大，請再檢視調整率是否合理。	4.同上更換案例一，另案例二面積 261.13 坪為可獨立興建且具規模之土地，經面積修正後乃為可採信之案例。	詳葉美麗估價報告書 P.64
		5.報告書第 69 頁，周邊環境條件涉及嫌惡設施部分，勘估標的有就加工廠進	5.本案鄰房及周遭多汽車保養廠，故修嫌惡無誤。	詳葉美麗估價報告

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		行嫌惡修正，惟另 2 家估價未就此因素進行調整，請再檢視合理性。		書 P.78
		6.報告書第 79 頁，店面案例之屋齡設定每 10 年僅修正 1%，請再檢視若屋齡 30 年之建物與新屋僅調整 3%是否合理。	6.考量案例一屋齡雖已 14 年但維護尚佳，且屋齡對店面價格影響較小故僅修正 1%，新成屋採用屋齡 30 年的案例機率不高，倘有也會個案檢視做合理性修正，本次遵照委員意見修正 2%。	詳葉美麗估價報告書 P.78
		7.報告書第 175 頁，比較標的 7、8 與勘估標的距離不遠，惟區域因素卻下修 5%、7%較不合理，請再檢視。	7.本案靠近高速公路，小區域內多數為小型工廠或汽車業汽車美容等，房屋較為老舊，外牆為二丁掛大樓，整體利用成熟度較差。比較標的 7、8 皆距本案 1 公里，小區域內大樓華廈林立，街道環境等優於本案，本次比較標的 7 減少修正 2%。	詳葉美麗估價報告書 P.180
		8.報告書第 192、193 頁，4 樓至 25 樓之住宅樓層別效用比僅差 9%較不合理，請再檢視。	8.重新檢視並修正之。	詳葉美麗估價報告書 P.200
		9.報告書第 194 頁，一般事務所與住宅價格應有差異，請檢視價格合理性。	9.本次規劃已無一般事務所。	詳葉美麗估價報告書 P.201
		(四)誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所： 1.報告書第 62 頁，勘估標的位於汐止區，請說明採用「林口區」做為比較標的之原因(更新前土地比較標的 1、2、3)，及確認林口區土地與本案土地是否位於同一供需圈。另比較標的皆無汐止區案例較不適當，建議更換比較案例。	1.林口區土地與本案土地雖不同供需圈，惟房價具有替代性，故選擇作為比較標的，並於區域條件及個別條件中修正其影響，已更換更新前土地比較標的 3。	詳誠正海峽兩岸估價報告書 P.59 至 P.66、P.88 至 P.95
		2.報告書第 66 頁，比較標的之土地面積約 180 坪、300 坪，勘估標的 500 坪皆僅調整 1%，請再檢視調整合理性。	2.本報告土地面積以 300 坪調整 1%。	—
		3.報告書第 70 至 75、91 至 96 頁，請補充區域因素及個別因素之比較細項調整表。	3.已補充。	詳誠正海峽兩岸估價報告書 P.70 至 P.76、P.92 至 P.100
		4.報告書第 147 頁，4 樓至 25 樓之住宅樓層別效用比僅差 10%較不合理，請再檢視。	4.勘估標的由於未直接面永久性空地或公園，且北側遠眺公墓，另樓層越高相對影響可及性，故本案住宅樓層別效用比依每層修正 0.5%。	—
		5.報告書第 149 頁，2 樓至 4 樓應為一般事務所，請修正。	5.本次更新後建築設計圖面 A 棟之 2 至 4 樓已調整為店鋪使用。	—
		十二、風險控管機制： 本案依都市更新條例第 36 條第 3 項第 1 款採不動產開發信託方式辦理，尚符法令規定，惟仍請實施者補充說明是否辦理續建機制。	十二、 本案未來將會辦理續建機制。	—
		十三、其他計畫書內容： 有關計畫書涉及法令檢討相關內容，應詳實說明案情後再表示是否免依規定檢討等，勿僅載明免檢討或未涉及等用語，以避免查核單位無法協助確認檢討事項及內容，增加查核困難性。	十三、 敬悉。	事業 P.6-2 至 P.6-36
十三	結論	請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正計畫書內容後續提專案小組審議。	敬悉。	—

「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」第二次專案小組會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：112年12月25日（星期一）上午9時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

主席：黃委員志弘　　紀錄：蕭宇庭

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案人事行政、廣告銷售費率及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達55.12%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。	(一)本案人事行政管理費係為實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，為實際且必要性支出。本案因公有土地占3.85%，故以5%費率提列；銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(採累進)×銷售管理費率6%計算；有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需4年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，故本案依規定提列風險管理費率13%實屬必要。有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，本次依照第二次專案小組意見修正完畢後共同負擔比例調整為55.67%，後續審議結果為準。	(一)事業P.18-1至P.18-2、權變P.10-1至P.10-6
		(二)本案更新後車位平均價格 179 萬 9,156 元/個，低於本分署查估價格190~230 萬/個，仍請再審酌本案住宅價格之合理性。	(二)本次更換案例比較標的二十四，並進行車位合理價格評估及調整。	(二)估價報告書P.180至P.183、P.198
		(三)事業計畫第16-1頁所載，更新單元範圍內146、147及155地號3筆國有土地，實施者將於事權計畫核定後申請專案讓售。按「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者。爰有關本署經管同段147、155地號2筆國有非公用土地，面積45.53平方公尺，依上述規定辦理。	(三)敬悉。	(三)—
二	本府工務局（書面意見）	經協助檢視本次檢附報告書前次意見已修正，惟十層以上應設置緊急昇降機並為獨立區劃請於申請建造執照時依建築技術規則檢討，本次既經建築師簽證說明在案本局原則無意見。	敬悉。	—
三	本府交通局（書面意見）	承前次意見4，請核實補充車道出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。	遵照辦理，本案已於報告書中補充車道出入口進出最大行車輛轉彎軌跡分析。	事業P.12-5
四	本府養護工程處（書面意見）	(一)倘開發單位擬自行開闢更新單元北側8公尺未開闢計畫道路(北山段108地號)，建請依規定逕向相關單位進行申請及審核。	(一)將於申報放樣勘驗前自行與地主協調「自建築物主要出入口與車道出入口至已開闢道路4米寬通路」，以供公眾通行。並於申辦地上1樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理。後續使用執照核發前完成興調路竣工點交程序。	(一)—
		(二)有關現有巷道廢止或改道計畫部分（都市更新事業計畫書第100頁），經查為現有水路辦理改道且已向本府水利局辦理申請中，無涉本處權責。後續本案倘有涉及巷道廢止及改道，請依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」規定辦理。	(二)遵照辦理。	(二)—
		(三)請開發單位協助說明8米計畫道路開闢後道路照明方式。	(三)道路照明相關規劃將於開闢108地號8米計畫道路時，做本案人行道、校區人行道及車道的整體照明規劃。	(三)—
		(四)8米計畫道路開闢後將有電桿豎立於道路中央狀況，請開發單位提出解決對策。	(四)本案基地北側現況車輛無法通行至東側康寧街351巷與民族六街交叉口，先予敘明。實施者捐贈北山段108地號並協助開闢8米計畫道路，康寧街307巷連接至道路開闢範圍內，不會有電桿豎立於道路	(四)—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			中央狀況。未來行人及汽、機車皆可順利通行至康寧街307巷口。	
五	本府都市更新處	(一)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。	(一)敬悉。	—
		(二)請依112 年8 月30 日新北府城更字第1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載,路徑:服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年9 月1 日起適用計畫書範本】)。	(二)遵照辦理。	—
		(三)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前配合更新,始得續行下一階段程序。	(三)遵照辦理,已重新送審。	事業P.12-30 至P.12-39
		(四)事業計畫書: 1.請檢附單元範圍內地號分割後之土地清冊。	(四) 1.遵照辦理,已檢附。	(四) 1.事業P.附錄-13至P.附錄-14
		2.本案單元範圍辦理地號分割部分,請一併修正計畫書內範圍圖。	2.遵照辦理,已修正。	2.事業P.2-1、事業P.附錄-13 至P.附錄-14
		3.計畫書第6 章: (1) 本案商業區作住宅使用之容積調至住宅區,仍請依「都市計畫法新北市施行細則」第17 條詳實檢討並敘明計算方式;其計算方式無涉及第38 條。 (2) 本案適用「都市計畫法新北市施行細則」第47 條第1 項第1 款情形,仍請詳實修正說明。	3. (1)遵照辦理,計算式已補充於報告書中。 (2)本案申請都更獎勵50%,符合都市更新法令實施都市更新事業之地區:建築基地一點五倍之基準容積。	3. (1)事業P.6-8 (2)事業P.6-20
		4.計畫書第10 章: (1)綠建築獎勵及智慧建築獎勵: 公寓大廈管理基金應為「3,651,724 元」,請一併修正計算後之管理維護費用。 (2) 建築規劃設計獎勵:經查A 棟南側2 樓以上開窗落於退縮範圍,請修正圖面。	4. (1)依第二次專案小組意見修正後,公寓大廈管理基金調整為3,646,775 元,相關管理維護費用一併修正。 (2)A 棟南側2 樓以上窗戶修正為橫拉窗,已避開退縮範圍。	4. (1)事業 P.10-2、P.10-3 (2)事業P.10-6
		5.計畫書第11 章: (1) 本案預計興建棟別數應為「2 幢2 棟」,請修正表11-1。 (2)有關地上一層設置陽台部分,依「新北市都市更新審議原則」第15 點規定,若一樓原則有標示陽台者,應計入建築面積檢討,請修正圖11-2 面積計算表。	5. (1)遵照辦理,已修正。 (2)本案A 棟商業棟於一樓北側有標示陽台,面積計算表內已有將陽台空間計算入建築樓地板面積,陽台深度為兩米不計入容積樓地板面積。	(1)事業P.11-2 (2)事業P.11-3
		6.第12 章都市設計與景觀計畫: (1) 圖12-5 車行動線部分應無連接至民族六街,請釐清後修正。 (2) 圖12-11 無障礙空間檢討圖(二),無障礙電梯位置與其他樓層位置不相符,請釐清後修正。	6. (1)已修正行車動線。本案基地北側現況車輛無法通行至東側康寧街351 巷與民族六街交叉口,先予敘明。實施者捐贈北山段108 地號並協助開闢8 米計畫道路,康寧街307 巷連接至道路開闢範圍內。 (2)已修正無障礙電梯標示誤植處。	6. (1)事業P.12-5 (2)事業P.12-12
		7.第17 章合法建築物拆遷補償費用誤植部分請修正。	7.遵照辦理,已修正。	7.事業 P.17-1、P.17-2
		8.第18 章財務計畫:人行步道管理維護基金請釐清後一併修正管理維護計畫相關經費。	8.遵照辦理,已修正。	8.事業P.10-9

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五) 權利變換計畫書：請依事業計畫意見一併修正。	(五)敬悉。	—
		(六) 估價報告書： 1.宏大估價報告書第 153 頁標的四及五位置相臨，商業效益應相符。	(六) 1.比較標的四、五雖位於同一區域，惟比較標的四面臨 12M 福德一路，比較標的五面臨 8M 福德一路 176 巷道內，主要幹道人潮及商業聚集效益較佳，巷弄內人潮較少，考量兩者商業效益差異較大，故調整率亦有所不同。	(六) 1.估價報告書 P.152
		2.宏大估價報告書所載更新後 A 棟 2 至 4 樓平均建坪單價為 43 萬 3,758 元，與權變計畫書第 11-2 頁所載不相符，請釐清後修正。	2.本次釐清後修正權變計畫書所載內容。	2.估價報告書 P.16
		3.有關三家估價報告書所載比準地合併前各筆土地價值推估部分： (1) 宏大估價：第 91 頁宗地 A 之地形相較於其他宗土地較為不規則，請再行檢視調整率，並應與另外兩家估價標準一致。	3. (1)宗地 A 之地形雖有較不規則之情形，惟面寬、開發適宜性與其他土地分宗 B~I 差異較小，故本次統整三家估價標準一致性，並修正地形調整說明。	3. (1)估價報告書 P.85、P.88
		(2)誠正海峽兩岸不動產估價：第 86 頁考量各宗基地面積皆較小於比準地，請分別就比準地各宗基地之面積調整修正率，並應與另外兩家估價標準一致。	(2)遵照辦理，已修正。	(2)誠正海峽兩岸估價報告書 P.85 及 P.86
六	本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 112 年 12 月 13 日新北府城開字第 1122445945 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 16.9%【1,700.32 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 3%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(4,024.43 平方公尺，位於實施都市更新地區，非法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	—
七	委員綜合意見	一、人民陳情： 本案同意比率達 100%，迄今尚無人民陳情，請實施者適時將都市更新進度讓所有權人知悉。	一、遵照辦理。	一、—
		二、更新單元範圍： 本案更新單元範圍前經第 1 次專案小組原則同意，後因 163 地號屬部分商業區及部分道路用地，經實施者會上簡報第 35 頁說明於 112 年 3 月 27 日完成逕為分割，故更新單元面積由 3,526.42 平方公尺調整為 3,526.37 平方公尺，專案小組原則同意。	二、敬悉。	二、—
		三、基地內水路廢(改)道： (一)依第 1 次專案小組會議結論，請實施者依新北市都市更新審議原則第 16 點第 2 項第 1 款：「水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意」補充市府水利局認定無需求文件及確認廢止水路的申請時點；依實施者會上簡報第 36 及 37 頁說明，經水利局 112 年 12 月 22 日辦理現地會勘及審查，依現場勘查結果，目前仍應具有排水功能，爰本案無法廢止水路僅能「改道」。	三、 (一)敬悉。	三、 (一)—
		(二)關於改道規劃，請實施者依會上簡報所提方案辦理，最終仍應依目的事業主管機關審定內容為準： 1.水路改道後上、下游端維持在既有位置，中間水路則沿地界設置箱涵辦理。 2.地下室開挖範圍應避免與水道範圍重疊，以確保未來排水系統通暢無虞。 3.因無水路廢止，故無涉及五大管線部份。	(二)遵照辦理。	(二)—
		(三)考量改道後仍維持排水功能，專案小組原則同意，後續仍請實施者依市府	(三)遵照辦理。	(三)—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		水利局「新北市政府辦理水路廢除及水路改道申請程序」辦理。		
		(四)請實施者製作圖說，明確於計畫書標示水路通行使用等內容，以明確相關介面範圍，並讓所有權人及未來住戶知悉，且應註記未來區分所有權人不得拒絕公部門維護管理。	(四)遵照辦理，已檢附相關圖面。	(四)事業 P.11-1
		四、建築容積獎勵： (一)前經第 1 次專案小組原則同意獎勵項目，配合本次更新單元範圍面積調整順修獎勵值，修正結果如下，專案小組原則同意： 1.「結構安全未達最低等級獎勵」申請基準容積 4.08%之獎勵值（面積 411.31 平方公尺）。	四、 (一) 1.敬悉。	四、 (一) 1.—
		2.「協助取得及開闢公共設施」申請基準容積 8.61%(面積 866.55 平方公尺)。	2.敬悉。	2.—
		3.「綠建築(銀級)」申請基準容積 6%(面積 603.67 平方公尺)。	3.敬悉。	3.—
		4.「智慧建築(銀級)」申請基準容積 6%(面積 603.67 平方公尺)。	4.敬悉。	4.—
		5.「時程獎勵」申請基準容積 7%(面積 704.28 平方公尺)。	5.敬悉。	5.—
		6.「規模獎勵」申請基準容積 6.5%(面積 653.98 平方公尺)	6.敬悉。	6.—
		(二)「建築規劃設計獎勵」申請基準容積 12%之獎勵值（面積 1,207.34 平方公尺)，請依新北市都市更新審議原則規定淨空設計，並配合意見修正後，專案小組原則同意： 1.請實施者依會上簡報第 39 頁說明調整外送平台臨時停放區（僅機車臨時停車位）設置位置不與自境界線範圍退縮 2 公尺範圍重疊，並外送平台路線應採順平、夜間明亮設計為原則，以確保未來人、車行空間安全性。	(二) 1.已將外送平台臨時停放區移至北側防災中心外，設置位置避開退縮範圍。	(二) 1.事業 P.12-6
		2.自建築線退縮 4 公尺與門窗軌跡範圍重疊部分，請實施者依會上簡報第 40 頁說明調整開窗形式為橫拉窗。	2.A 棟南側 2 樓以上窗戶修正為橫拉窗，已避開退縮範圍。	2.事業 P.10-6
		五、建築規劃設計： (一)商業棟規劃設計： 1.本次經實施者於會上說明已配合前次小組意見調整機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間集中於公共服務核內設置，惟為使商業棟之使用空間更加完整，各戶仍規劃設置陽台作放置空調主機及掃具用品等用途，本次專案小組無意見，惟仍請建築師依建管規定簽證負責，並提醒地主未來不得違規使用。	五、 (一) 1.遵照辦理。	五、 (一) 1.事業 P.11-6
		2.有關 2 樓以上均規劃為店鋪，出入口規劃於商業空間後側之合理性，經實施者會上簡報第 42 頁說明：「一層店鋪為沿街對外開放，為使一層店鋪面寬最大及使用空間更加完整，故二層以上店鋪動線由後側進出較不影響一層店鋪營運。另二層至四層使用類組別為 G3 類，以社區型服務業為主，屬目的型產業，故出入動線由後側進出，店鋪招牌則設置於前側。」本次專案小組無意見，惟仍請建築師依建管規定簽證負責，並提醒地主未來不得違規使用。	2.遵照辦理。	2.事業 P.12-5、P.12-6
		(二) 車位規劃： 1.有關本次調整設置 239 部汽車停車位(原 238 部)及 259 部機車停車位(原 260 部)，尚符合新北市都市更新審議原則第 14 點規定。	(二) 1.敬悉。	(二) 1.—
		2.經實施者會上簡報第 43 頁說明，考量裝卸貨及收集垃圾時間不同，採分時段共用方式，故僅設置 1 席裝卸兼垃圾車位於地下一層，專案小組原則同意。	2.敬悉。	2.事業 P.11-16
		3.本案設置多戶店鋪，惟僅設置 1 部臨時停車位，經實施者於會上說明本案臨近金龍國小附設停車場，可供臨時停車使用，且店鋪部份皆有分回法定車位；考量商業使用仍有臨停需求，請實施者以自設車位中增加一部為臨停車位使用，並將商業使用(法定停車及自設車位—臨停使用)集中設置，俾利後續管理。	3.遵照辦理，已於地下一層增設一部臨停車位。	3.事業 P.11-16

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.臨停車位請補充管理維護計畫，以利未來區分所有權人知悉其用途外，亦避免後續涉及占用問題。	4.遵照辦理，相關文字已加註於管理維護計畫中。	4.事業 P.20-1
		(三)交通、人行動線（地面層）： 1.考量行車視角及維護行人安全，基地退縮 4 公尺範圍與車道出入口坡道間請再增加停等空間（需優於簡報規劃第 44 頁規劃），並明確於計畫書標示停等空間尺寸。	(三) 1.遵照辦理，已調整汽車坡道起始點，增加汽車停等空間以維護行人安全。	(三) 1.事業 P.12-5、P.12-6
		2.有關實施者會上簡報第 44 頁，車道出入口設置安全警示設施及行穿線部分，請於公寓大廈規約內清楚載明。	2.遵照辦理，已於車道出入口設置安全警示設施及行穿線，相關文字後續將會加註於公寓大廈管理規約中。	2.事業 P.12-5、P.12-6
		(四)協助開闢基地北側 108 地號：有關北山段 1389-1、1004 地號等 2 筆道路用地現況有汽車臨停、占用情形，請實施者於計畫書內載明開闢基地外北側道路用地(同段 108 地號)後是否得通行至康寧街 307 巷；另實施者已取得開闢範圍(同段 108 地號)所有權人同意書，後續請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理。	(四)遵照辦理，已於報告書補充相關文字說明。	(四)事業 P.8-1
		六、選配原則：經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見。	六、敬悉。	六、—
		七、財務計畫： (一)營建費用涉及加計提高耐震能力設施(制震器 960 萬元)項目：經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見。	七、 (一)敬悉。	七、 (一)—
		(二)容積移轉費用以合約金額提列 5,647 萬 7,687 元，經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見。	(二)敬悉。	(二)—
		(三)鄰房保護樁(577 萬 2,787 元)、地質改良(3,254 萬 7,213 元)、信託費用(400 萬元)部分，經第 1 次專案小組原則同意實施者於會上承諾費用自行吸收不列入共同負擔，但仍會辦理上開項目以確保建築品質，本次專案小組無新增意見。	(三)敬悉。	(三)—
		(四)本案人事行政管理費率提列 5%、銷售管理費率提列 6%，經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見；風險管理費率提列 13%，依實施者會上簡報第 45 頁說明「考量更新期間因實施者承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長且重建推動期程長，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險」之理由，專案小組原則同意提列額度。	(四)敬悉。	(四)—
		(五)管理維護費用經實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「110 年 6 月 28 日市府公告協議書」計算下列金額，前經第 1 次專案小組原則同意，若涉及建築規劃調整，請併同順修費用： 1.本案「開放空間管理維護費」(413 萬 2,399 元)。	(五) 1.經修正後，本案開放空間管理維護費用調整為 3,485,700 元。	(五) 1.事業 P.10-9
		2.本案配合建築規劃調整，故提列費用調整為「綠建築（銀級）」(182 萬 5,862 元)、「智慧建築（銀級）」(182 萬 5,862 元)，專案小組原則同意。	2.經修正後，綠建築及智慧建築管理維護費用調整為 1,823,388 元。	2.事業 P.10-2 至 P.10-3
		八、估價報告書： (一)通案性意見：本案有商業區，惟土開規劃未針對商業區土地檢討，請說明其合理性。	八、 (一)本次商業區已考量容積率差異進行調整，另土地使用分區管制並未限制樓上層商業使用面積及比例，故以最有效使用為前提以住家進行價格評估。	八、 (一)估價報告書 P.64、P.68
		(二)宏大不動產估價師聯合事務所(選定)： 1.報告書第 67、68 頁，容積率 240%及 440%之土地開發分析法部分，請說明分析之標準及投資利潤率 14%是否有考量開發年期之差異。	(二) 1.本次考量容積率差異之土地開發分析法試算，綜合考量調整開發年期之利潤率。	(二) 1.估價報告書 P.65、P.66、P.96、P.97

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2.報告書第 76 頁，請說明比較標的五「週邊環境條件-嫌惡設施」調整 4%原因。	2.遵示辦理，本次更正嫌惡設施調整。因建物旁有機車車道影響故於其他項目調整，而店面門口設有欄杆及樓梯，店面與門前道路高低差影響出入動線於建築設計項目調整。	2.估價報告書 P.74、P.105、P.152
		3.車位比較標的二十四價格為 175 萬元，與其他標的平均價格 200 萬元差異較大，且住宅比較標的之車位價格平均為 200 萬元以上，請估價師再參考車位價格平均水準後斟酌其合理性。	3.本次更換案例比較標的二十四，並進行車位合理價格評估及調整。	3.估價報告書 P.180 至 P.183
		4.報告書第 145 頁，二樓租金單價 500 元部分，請補充案例說明。	4.遵示辦理，本次補充公寓樓上層案例市場調查。	4.估價報告書 P.180
		5.請釐清報告書第 142 頁空置率是否有誤植部分。	5.本次調整空置損失及裝修抵減之表格呈現方式以利檢視。	5.估價報告書 P.140
		6.本案勘估標的更新後為地上二十五層，樓層別校用比最大差 12.6%，請補充說明平均各層樓調整 0.6%之合理性。	6.本案更新後考量各樓層價格差異，各層價差約 3 千元/坪，高低樓層總差異達 5.7 萬/坪。	6.估價報告書 P.186、P.192
		7.有關更新後樓效比，本次商業棟調整一到四樓皆為店面，導致目前二樓及三樓的單價低於住宅棟的單價，請估價師再補充說明是否需調整。	7.本案商業棟一到四樓皆為店面，惟實際進出係以 A 棟後側進出，與一般內梯連通式店面二、三樓之店面產品不同，故本次進行合理樓層效用調整。	7.估價報告書 P.184
		(三)以上內容配合修正後，應於聽證程序前由估價委員協助再行審視。	(三)敬悉。	—
		九、風險控管機制： (一)本案以不動產開發信託及續建方式辦理，查實施者提出不動產開發信託為第一商業銀行股份有限公司，經考量信託契約書已有規範信託期間、資金到位期程，並以專款專用撥款查核，專案小組原則同意。	九、 (一)敬悉。	九、 (一)—
		(二)另計畫書第19-1 頁(不動產開發信託)與簡報第46 頁(資金信託及續建機制)方式有不同，本案仍應依計畫書所載內容審議，後續相關會議簡報再請配合修正。	(二)本案風險控管方式為不動產開發信託，惟簡報文字誤植。	(二)事業 P.19-1
		十、共同負擔比率： (一)本次實施者依前次專案小組意見檢討估價內容並經實施者會上簡報第 47 至 50 頁說明，考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，原則同意共同負擔比率調整為 55.98%。	十、 (二)本次依照第二次專案小組意見修正完畢後共同負擔比例調整為 55.67%，後續依審議結果為準。	十、 (二)事業P.18-1 至 P.18-2 、 權 變 P.10-1 至 P.10-6
		(二)惟本次共同負擔含容積移轉費用，請模擬試算共同負擔有無納入容積移轉費用之共同負擔比較，以供後續提送大會時參考。	(二)遵照辦理，有關容積移轉效益分析已檢附於附錄中。	(二)事業 P.附錄-56
八	結論	一、本案實施者委託葉美麗不動產估價師聯合事務所估價、第一銀行信託部分，於本案討論前葉委員美麗、唐委員惠群依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。	一、敬悉。	一、—
		二、關於估價報告書修正後應於聽證程序前由估價委員協助再行審視，且應配合修正完成後續行程序。	二、本案業依新北市政府都市更新處 113 年 4 月 9 日新北更發字第 1134604066 號函進行估價書審，並修正完畢。	二、—
		三、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及歷次相關單位意見修正完成，由市府依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	三、敬悉。	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」
新北市政府都市更新處第二次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處113年3月12日新北更發字第1134602778號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
（一）	相關法規檢討表之檢討欄位請詳述檢討內容並標示相對應頁數，不得僅以「遵照辦理」回應。	遵照辦理，已修正回應內容。	事業P.6-18
（二）	事業計畫書第6-8頁「都市計畫法新北市施行細則」第17條檢討內容請補充住宅棟設計容積佔總基地設計容積之比率是否小於住宅棟法定容積佔總基地允建容積之比率計算。	遵照辦理，已補充相關文字。	事業P.6-8
（三）	事業計畫書第6-20頁請詳述「都市計畫新北市施行細則」第47條容積上限檢討內容。	遵照辦理，已補充檢討內容。	事業P.6-20
（四）	事業計畫書第8章，請補充說明有關北山段1389-1、1004地號等2筆道路用地現況有汽車臨停、占用情形，後續協助開闢北山段108地號道路用地後是否得通行至康寧街307巷。	遵照辦理，已補充相關文字說明。	事業P.8-1
（五）	事業計畫書第11-1頁，有關更新前現況水溝位置請依前次專案小組會上簡報第36頁補充現況圖及改道方案。	遵照辦理，已補充相關圖面。	事業P.11-1
（六）	事業計畫書第11-1頁請註記未來區分所有權人不得拒絕公部門維護管理；並於意見回應欄位說明並標示相對應頁數。	遵照辦理，已補充相關文字說明。	事業P.11-1
（七）	事業計畫書第12-6頁無標示行穿線位置；並請說明是否於公寓大廈規約內清楚載明。	已於事業計畫書第12-6頁補充標示行穿線位置，相關文字後續將會加註於公寓大廈管理規約中。	事業P.12-6
（八）	事業計畫書第12-6頁，依前次專案小組會上說明外送平台臨時停放區僅為機車臨時停車位，惟本次設置為汽車停車位，故請依前次說明修正。	依交通局113年1月5日新北交規字第1130016702號函說明四「基地地面層本次設置臨時停放區供物流外送臨停，應足供汽機停放，請標示尺寸及規劃內容」，故本次修正之外送臨停區可供機車亦可供汽車停放。	事業P.12-6
（九）	事業計畫書第17-2頁「康寧街337號」合法建築物拆遷補償費用誤植部分請修正。	遵照辦理，已修正。	事業P.17-2
（十）	有關計畫書及前次專案小組簡報所載風險控管機制不同部分請於意見回應欄位說明並標示相對應頁數。	本案風險控管方式為不動產開發信託，前次專案小組簡報文字誤植。	事業P.19-1
（十一）	事業計畫及權利變換計畫所載聽證版土地清冊面積不同，請釐清後修正。	權利變換計畫所載土地清冊面積為誤植，已修正。	權變P.5-2
（十二）	上開意見請一併修正權利變換計畫書。	遵照辦理，已修正。	—
（十三）	估價報告書： 1、誠正海峽兩岸不動產估價報告書第86頁合併前各筆土地價值表，各宗基地面積皆較小於比準地部分，請說明修正內容並標示相對應頁數。	1. 各宗基地面積皆小於比準地之修正內容說明如下(詳第85頁)： 面積 500坪以上~未滿600坪：+0% 400坪以上~未滿500坪：-1% 300坪以上~未滿400坪：-2% 200坪以上~未滿300坪：-3% 100坪以上~未滿200坪：-4% 50坪以上~未滿100坪：-4.5% 25坪以上~未滿50坪：-5% 0~未滿25坪：-5.5% 2. 各宗基地面積皆小於比準地之修正結果如下(詳第86頁)： 分宗 / 地號 / 土地使用分區 / 面積(坪) / 修正率 比準地(分宗編號A~I) / 84地號等21筆土地 / 商業區 / 578.1017 / -- A / 88、148、 / 商業區 / 72.0616 / -4.5% B / 87、155、167 / 商業區 / 58.3190 / -4.5% C / 86、156、168 / 商業區 / 59.0087 / -4.5% D / 137、157、171 / 商業區 / 57.6414 / -4.5% E / 90、158、169 / 商業區 / 68.9337 / -4.5% F / 89、159 / 商業區 / 71.0149 / -4.5% G / 85 / 商業區 / 68.0625 / -4.5% H / 84 / 商業區 / 62.6720 / -4.5% I / 91 / 商業區 / 60.3881 / -4.5% J / 109、110 / 第二種住宅區、商業區 / 461.1976 / -1.0% K / 146、147 / 第二種住宅區、商業區 / 24.2938 / -5.5% L / 163 / 商業區 / 3.1339 / -5.5%	誠正海峽兩岸估價報告書P.85及P.86
（十四）	2、宏大不動產估價報告書第74頁比較標的五「嫌惡設施有無」仍有4%，請說明有無修正及原因。	「嫌惡設施有無」標示4%係屬誤植，實際計算未調整比較標的五之嫌惡設施有無項目，調整率為0%。	宏大估價報告書P.74
（十五）	3、請說明本次回應宏大不動產估價報告書第180頁補充公寓樓上層案例市場調查。	公寓樓上層市場調查係依前次審查意見提供市場租金案例，以補充合理價格評估說明。	宏大估價報告書P.143

「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」
估價書審意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處113年4月9日新北更發字第1134604066號函

<table>
<tr><th>估價委員</th><th>審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>委員(一)</td><td>一、事業計畫報告書
1.綜-13頁~綜-14頁，估價報告書共通性意見之回覆皆僅有宏大報告書，建議有涉及意見之估價報告，皆應有回應說明為宜
(1)通案性意見第1點，葉美麗報告書第174 頁仍有採用110年案例，另查誠正海峽報告書第133頁，亦皆採用110年案例，請一併說明或修正

(2)通案性意見第2點，宏大報告書更換案例後，比較標的七屋齡5.7年、比較標的九屋齡4.7年於建材等級應與新成屋略有差異，再請檢視三個案例調整率皆為1%之合理性；葉美麗報告書第182、189 頁，建材、建築設計調整率皆為0%；誠正海峽報告書第136、P154頁，比較標的5屋齡5年、比較標的6屋齡6年於建材等級應與新成屋略有差異，再請檢視三個案例調整率皆為1%之合理性

(3)通案性意見第3點，葉美麗報告書第202頁，住宅視野景觀7樓以上調整率皆為1%，未反應北側戶別景觀價差，比較項目亦無寧適性項目；誠正海峽報告書第161頁，住宅之比較項目，無視野景觀、寧適性項目。

(4)通案性意見第5點，規劃樓層數，請葉美麗報告書再檢視合併後地下室規劃3層樓，確實能滿足法車之需求。
<table><tr><td>項目</td><td>宏大</td><td>葉美麗</td><td>誠正海峽</td></tr><tr><td>合併前</td><td>17F/B3</td><td>15F/B3</td><td>15F/B3</td></tr><tr><td>合併後</td><td>20F/B4</td><td>18F/B3</td><td>20F/B4</td></tr></table>(5)通案性意見第6點，店面租金最大差異率約為13%，無意見
<table><tr><td>項目</td><td>宏大</td><td>葉美麗</td><td>誠正海峽</td></tr><tr><td>店面租金</td><td>1560</td><td>1,369</td><td>1,400</td></tr><tr><td>住宅租金</td><td>770</td><td>797</td><td>780</td></tr></table>2.綜-15頁，葉美麗估價報告書回應修正頁次，皆為誤植。
3.宏大報告書，
(1)第8點(1)，請釐清地下室B1~B3平均車位價格確實為190萬/位(爰B1車位數量通常大幅</td><td>一、
1.

(1)
A.葉美麗：P179比較案例7價格日期為110年12月16日，本案價格日期為111年8月16日未超過一年，符合不動產估價技術規則規定。
B.誠正海峽：勘估標的價格日期為111年8月16日，所採用案例價格日期皆為一年以內之案例，並以價格日期調整。
(2)
A.宏大：本案選用比較標的屋齡係以一年調整 1%反映屋齡之個別條件差異，故比較標的七、九屋齡整幅度為6%、5%，另本案提列造價約16萬/坪，制震費用換算造價增加約0.1萬/坪，與汐止地區住宅大樓市場相比建材等級接近，建材及建築設計本次亦已合理反映其差異調整。
B.葉美麗：本次採用案例與本案皆屬現代新穎大樓，建材皆為RC，僅總樓高不同，有關建材、建築設計已於總樓層整體考量修正+1、+1、+2%應屬合理。
C.誠正海峽：比較標的5、6建物規劃及建材使用修正率已調整為2%。

(3)
A.葉美麗：遵悉，修正B2-B5。北側7樓以上面學校景觀+2%，另因會看到福地-1%，故兩者抵銷修正為1%。因西側雅典王朝已興建18層樓，故B6無景觀修正為0%。
B.誠正海峽：已新增景觀視野、寧適性之調整項目。

(4)合併後法車104輛，本次規劃149車位，可滿足法定車位，惟經討論為使比較基礎趨於一致修正規劃樓層為17F/B3、20F/B4。

(5)葉美麗店面租金修正後調為1,510元，一樓店面原評估單價為880,000元/坪，經修正後為單價898,000元/坪

2.遵悉。誤植已修正回應頁次。
3.
(1)遵示辦理，本次將比準地之土地開發分析車位均價評估提高至 200 萬/個，以反映車位合理價格。</td><td>一、
1.

(1)
A.葉美麗估價報告書P.183
B.誠正海峽估價報告書P.133
(2)
A.宏大估價報告P.170

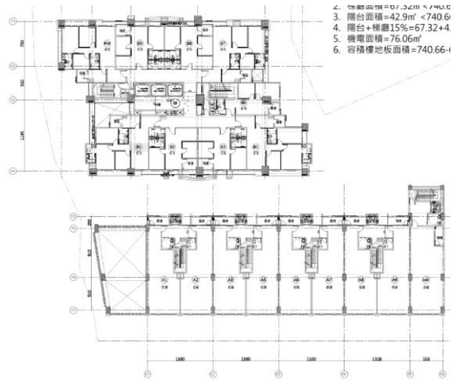
B.葉美麗估價報告書 P.185、P.192
C.誠正海峽估價報告書P.135、P.136、P.153、P.154
(3)
A.葉美麗估價報告書P.205

B.誠正海峽估價報告書 P.160至P.167
(4)葉美麗估價報告書P.119

(5)葉美麗估價報告書P.174

2.—
3.
(1)宏大估價報告P.84</td></tr>
</table>

估價委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	少於B3，故請檢視均價是否有低估） (2)第10點(2)，住宅區之差異仍未調整。	 (2)本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討。於勘估標的比準地商業區與比較標的第二種住宅區，考量商業區受到未來土地開發興建住宅使用佔比差異，本次向下調整修正2%，以反映使用分區與編定之合理差異性調整，另內部土地調整率併同修正。	(2)宏大估價報告P.66
	(3)第13點，同通案性意見第2點	(3)本案選用比較標的屋齡係以一年調整1%反映屋齡之個別條件差異，故比較標的七、九屋齡整幅度為6%、5%，另本案提列造價約16萬/坪，制震費用換算造價增加約 0.1 萬/坪，與汐止地區住宅大樓市場相比建材等級接近，建材及建築設計本次亦已合理反映其差異調整。	(3)宏大估價報告P.66
	4.葉美麗報告書 (1)第2點，容積差異之土地開發分析表，應除容積率及其對應之順修條件外，儘量維持其他項目之一致性，再請檢視地下室開挖率65%對應72%、地下室樓層數不同但車位單價相同、興建年期對應投資利潤率皆為16%等項目之合理性，另請一併檢視效坪比是否相近	4. (1)更新前合併前容積修正320%、240%開挖率一致為70%，地下室車位平均單價為1,928,125元/個，興建17樓年期為2.83年，興建14樓年期為2.53年，銷坪比一率維持 1.63，投資利潤率為 14%。更新前合併後容積修正293.8%、240%開挖率一致為 68%，容積 293.8%地下室車位平均單價為1,866,364 元/個，容積240%地下室車位平均單價為1,900,000 元/個，興建20樓/B4年期為3.2年，興建18樓/B3年期為2.4年，銷坪比一率維持1.65，投資利潤率為14%及16%。	4. (1)葉美麗估價報告書P.104至P.106、P.119
	(2)第5點，經查街景圖，康寧街上部分一樓為汽車美容或保養廠，非為雜亂的透天工廠，故汽修廠是否定義為嫌惡設施實有爭議，且修正幅度達-3%(與高壓電塔、變電箱修正幅度同)，仍請再檢視修正	(2)嫌惡修正刪除汽修廠，增修高速公路噪音一樓-1%樓上層-2%(參考領銜修正項目修正之)。	(2)葉美麗估價報告書 P.80、P.89
	(3)第7點，回覆內容為重新檢視並修正之，惟報告書似未修正(因回應表頁次與估價報告書頁次無法對應，再請估價師釐清）	(3)已重新檢視誤植修正頁碼。	(3)—
	5.誠正海峽報告書 (1)第1點，建議再檢視土地案例採用林口之合理性，另請再行檢視各案例在允許使用項目上之差異性，並予以適當之調整	5. (1)林口區之5年內新成屋價格區間約介於40萬元/坪~50萬元/坪之區間，與汐止區新成屋行情相當，新成屋價格有其替代性，故土地比較標的一、二採用林口之案例，並於區域因素及個別因素調整項目做差異性之修正調整，另已於比較標的三作土地使用分區項目之調整。	5. (1)誠正海峽估價報告書P.64、P.65、P.93、P.94
	(2)第2點，勘估標的及比較標的皆屬中小型面積土地，調整率每300坪調整1%，仍請檢視調整率是否符合市場合理價差	(2)勘估標的合併前比準地之比較標的面積調整率已修正為每 200 坪調整1%。	(2)誠正海峽估價報告書P.64、P.65
	二、綜合本次修正內容所提意見 1.A棟為四層樓商業建築，臨接10M康寧街，2~4樓為有電梯之店舖，具備良好之可及性及可視性，惟目前評估結果，A棟2~4樓皆低於B棟同樓層住宅產品甚多，再請檢視合理價格層次差異	二、 1.A棟四層樓商業建築雖臨接康寧街，但2~4樓店鋪須繞行社區大門出入口後，再至 A 棟後方至電梯間搭電梯至各樓層，此建物可及性與一般地面層內梯連通之樓上層店面有所不同，此產品類型趨近於辦公性質，故價格較住宅產品低。	二、 1.宏大估價報告P.188~189
	2.更新前土地比較法，針對商業區對住宅使用之限制，請三家估價師再行檢視比較標的與勘估標的限制條件差異對價格之合理影響(比較標的為住宅區者，皆未修正請檢視)	2. 本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討。於勘估標的比準地商業區與比較標的第二種住宅區，考量商業區受到未來土地開發興建住宅使用佔比差異，本次向下調整修正 2%，以反映使用分區與編定之合理差異性調整，另內部土地調整率併同修正。	2.宏大估價報告P.66

估價委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3.更新後住宅比準單元之臨路條件，請三家釐清是否為面 10M 道路，並請順修比較法、更後比準單元推估各戶之個別條件  	3. (1)宏大：係以更新後住宅比準單元臨路條件皆以面對 10M 康寧街之道路條件進行評估，更新後各戶價格評估亦考量住宅比準戶(臨路 10M)與各戶臨路條件差異進行價格推估。 (2)葉美麗：住宅比準單元臨路條件皆以 10M 道路進行評估。 (3)誠正海峽：住宅比準單元臨路條件皆以 10M 道路進行評估。	3. (1)宏大估價報告 P.166、173 (2)葉美麗估價報告書 P.171、P.190 (3)誠正海峽估價報告書 P.132、P.135、P.150、P.153
委員(二)	請領銜宏大估價補充說明： 1.請再估價報告書中補充說明：商業區之土管相關管制規定。 2.P.64 請加註說明土地使用分區之理由，商業區與第二種住宅區未調整之原因說明。	1.遵示辦理，補充商業區之土管相關管制規定。 2.本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討。於勘估標的比準地商業區與比較標的第二種住宅區，考量商業區受到未來土地開發興建住宅使用佔比差異，本次向下調整修正 2%，以反映使用分區與編定之合理差異性調整，另內部土地調整率併同修正。	1.宏大估價報告 P.43~45 2.宏大估價報告 P.66
委員(三)	事業計畫： P.18-3 有關風險管理費用以上限提列，依實施者本次說明原因，仍不足以支撐以上限提列之理由，如需依上限提列，請提出與其他一般都更案件不同之風險，否則建議以一般風險提列。 宏大報告書： 1.P.164 福德 ONE 社區比較標的為該社區交易金額較低之案例，建議更換。 2.P.74、126 等，調整表通風採光、騎樓比例仍以普通、稍優-微等文字顯示，並未修正。 3.P.60 土地比較案例採用兩個新莊副都心土地案例，並於區域因素大幅修正 12%，最後權重佔比合計高達 60%，建議估價師考量其他房價較為相當之區域，並至少更換一個土地案例，以免案例集中其他類似地區以致價格偏誤。	本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需 4 年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，故本案依規定提列風險管理費率 13%實屬必要，風險管理費率業經第二次小組同意。 1.依據前次小組審查意見已將比較標的更換為價格日期較接近之案例。經檢視部分案例已越過周遭低矮樓層之建築物，並且面對集中永久空地或河景，故本次未予以採用。本案更新後價格評估介於 43~51 萬/坪，亦屬於該價格日期之合理行情，故本次未更換案例，以前版已更換之案例進行評估。 2.本次選用之比較案例與勘估標的建物內皆未有騎樓面積，故皆以普通級距進行顯示即未調整修正。另通風採光勘估標的與比較標的皆為面臨道路之採光面，未有顯著之優劣差異，且由於店面產品已於商業效益項目中進行考量採光能見度等影響，例如比較標的四為角間(惟側邊採光現況皆已將窗戶封住)，本次已於個別因素商業效益項目中進行調整修正，故採光比較項目分級以普通條件呈現。 3.本案位於新北市汐止區，因商業區土地案例交易極為稀少難尋，考量新莊區與汐止區皆為台北市中心外圍一線區域，故本次採用後於區域因素及個別因素中反映個別條件之差異性，新莊區與汐止區皆位於大台北地區同一供需圈內，前次小組審查意見亦有討論。	1.宏大估價報告 P.188~200 2.宏大估價報告 P.74、128、135 3.宏大估價報告 P.65

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。

二、法令依據

本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式，並依都市更新條例第32條及第48條規定辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

一、實施者基本資料

實施者：君峰開發股份有限公司

統一編號：54307225

負責人：蔡宗錡

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路三段32號6樓

聯絡電話：(02)2706-9988

實施者證明文件影本詳附錄一。

參、權利變換範圍

一、基地位置

位於新北市汐止區康寧街351巷以西、康寧街以北、康寧街307巷以東及民族六街以南所圍街廓，詳圖3-1權利變換範圍位置示意圖。

二、基地總面積

本案範圍包括新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地，面積共計3,526.37平方公尺。詳圖3-2權利變換地區地籍套繪圖、圖3-3權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



圖 3-1 更新單元範圍位置示意圖

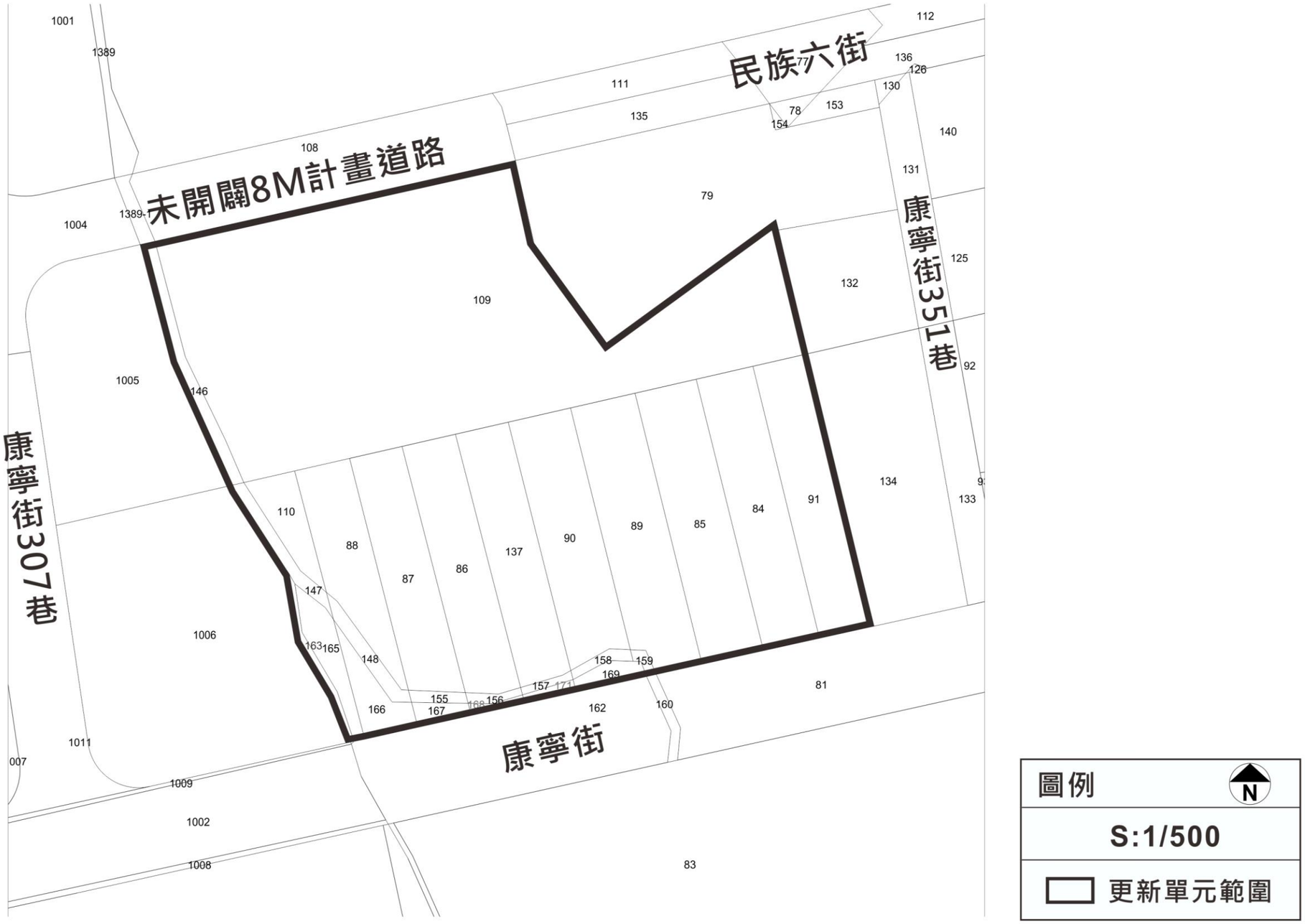


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖

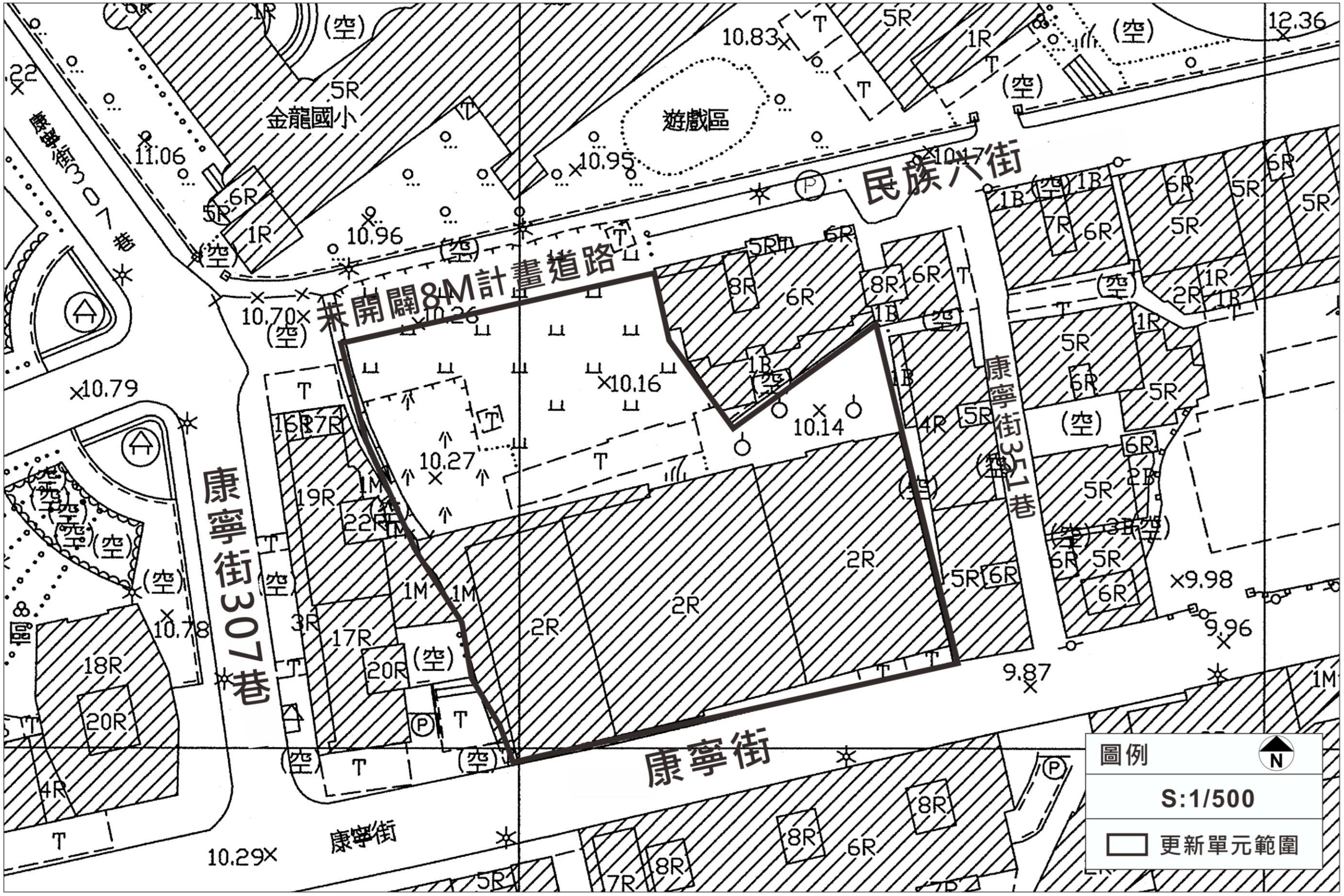


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地與其他土地面積

本案未涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市汐止區北山段84地號等26筆土地，面積共3,526.37平方公尺，土地所有權人共計26位，詳表5-1 及表5-2更新單元土地權屬清冊。

表5-1 更新前土地所有權人名冊(報核時)

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	其他登記事項
1	中華民國/財政部國有財產署	147	27.20	0001	1/1	27.20				
		155	8.29	0001	1/1	8.29				
	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	146	53.11	0001	1/1	53.11				
2	王O秋	87	171.22	0002	1/6	28.54				
		167	13.28	0002	1/6	2.21				
3	王O利	87	171.22	0004	1/6	28.54				
		167	13.28	0004	1/6	2.21				
4	王O良	87	171.22	0005	1/6	28.54				
		167	13.28	0005	1/6	2.21				
5	王O松	87	171.22	0001	1/6	28.54				
		167	13.28	0001	1/6	2.21				
6	王O春	87	171.22	0003	1/6	28.54				
		167	13.28	0003	1/6	2.21				
7	王O輝	87	171.22	0006	1/6	28.54				
		167	13.28	0006	1/6	2.21				
8	宋O定	86	182.63	0001	1/1	182.63				
		109	1,475.82	0001	1/3	491.94				
		110	48.80	0001	1/3	16.27				
		156	6.44	0002	1/1	6.44				
		163	10.41	0004	1/3	3.47				
		168	6.00	0001	1/1	6.00				
9	宋O憲	88	132.06	0003	1/2	66.03				
		109	1,475.82	0004	1/6	245.97				
		110	48.80	0004	1/6	8.13				
		148	22.70	0004	1/2	11.35				
		163	10.41	0005	1/6	1.74				
		165	41.54	0002	1/2	20.77				
		166	41.92	0003	1/2	20.96				
10	宋O	109	1,475.82	0003	1/3	491.94				
		110	48.80	0003	1/3	16.27				
		137	178.05	0001	1/2	89.03				
		157	5.12	0002	1/2	2.56				
		163	10.41	0002	1/3	3.47				
		171	7.38	0001	1/1	7.38				
11	宋O宸	88	132.06	0004	1/2	66.03				
		109	1,475.82	0005	1/6	245.97				
		110	48.80	0005	1/6	8.13				
		148	22.70	0005	1/2	11.35				
		163	10.41	0006	1/6	1.74				
		165	41.54	0003	1/2	20.77				
		166	41.92	0004	1/2	20.96				
12	汪O聰	91	199.63	0010	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	汪O益	91	199.63	0011	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
14	汪O玄	91	199.63	0015	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	其他登記事項
15	汪O合	91	199.63	0014	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
16	林O泉	91	199.63	0012	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
17	邱O柱	84	207.18	0003	1/3	69.06				
18	邱O樹	84	207.18	0001	1/3	69.06				
19	邱O超	84	207.18	0004	3/12	51.80				
20	邱O茹	84	207.18	0005	1/12	17.27				
21	陳O達	85	225.00	0001	1/1	225.00	最高限額抵押權	0003-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
22	黃O華	90	202.03	0004	1/3	67.34				
		158	8.54	0005	1/3	2.85				
		169	17.31	0004	1/3	5.77				
23	黃O香	137	178.05	0002	1/2	89.03				
		157	5.12	0003	1/2	2.56				
24	黃O華	90	202.03	0003	1/3	67.34				
		158	8.54	0004	1/3	2.85				
		169	17.31	0003	1/3	5.77				
25	黃O華	90	202.03	0002	1/3	67.34				
		158	8.54	0003	1/3	2.85				
		169	17.31	0002	1/3	5.77				
26	黃O憲	89	230.57	0001	1/1	230.57				
		159	4.19	0002	1/1	4.19				
			3,526.42			3,526.42				

備註：本表為依據民國111年12月28日土地登記謄本之產權狀態登載。

表5-2 更新前土地所有權人名冊(聽證時)

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	其他登記事項
1	中華民國/財政部國有財產署	147	27.20	0001	1/1	27.20				
		155	8.29	0001	1/1	8.29				
	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	146	53.11	0001	1/1	53.11				
2	王O秋	87	171.22	0002	1/6	28.54				
		167	13.28	0002	1/6	2.21				
3	王O利	87	171.22	0004	1/6	28.54				
		167	13.28	0004	1/6	2.21				
4	王O良	87	171.22	0005	1/6	28.54				
		167	13.28	0005	1/6	2.21				
5	王O得	87	171.22	0001	1/6	28.54				
		167	13.28	0001	1/6	2.21				
6	王O春	87	171.22	0003	1/6	28.54				
		167	13.28	0003	1/6	2.21				
7	王O輝	87	171.22	0006	1/6	28.54				
		167	13.28	0006	1/6	2.21				
8	宋O定	86	182.63	0001	1/1	182.63				
		109	1,475.82	0001	1/3	491.94				
		110	48.80	0001	1/3	16.27				
		156	6.44	0002	1/1	6.44				
		163	10.36	0004	1/3	3.45				
		168	6.00	0001	1/1	6.00				
9	宋O憲	88	132.06	0003	1/2	66.03				
		109	1,475.82	0004	1/6	245.97				
		110	48.80	0004	1/6	8.13				
		148	22.70	0004	1/2	11.35				
		163	10.36	0005	1/6	1.73				

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	其他登記事項
		165	41.54	0002	1/2	20.77				
		166	41.92	0003	1/2	20.96				
10	宋O	109	1,475.82	0003	1/3	491.94				
		110	48.80	0003	1/3	16.27				
		137	178.05	0001	1/2	89.03				
		157	5.12	0002	1/2	2.56				
		163	10.36	0002	1/3	3.45				
		171	7.38	0001	1/1	7.38				
11	宋O宸	88	132.06	0004	1/2	66.03				
		109	1,475.82	0005	1/6	245.97				
		110	48.80	0005	1/6	8.13				
		148	22.70	0005	1/2	11.35				
		163	10.36	0006	1/6	1.73				
		165	41.54	0003	1/2	20.77				
		166	41.92	0004	1/2	20.96				
12	汪O聰	91	199.63	0010	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	汪O益	91	199.63	0011	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
14	汪O玄	91	199.63	0015	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
15	汪O合	91	199.63	0014	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
16	林O泉	91	199.63	0012	1/5	39.93	最高限額抵押權	0005-000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
17	邱O柱	84	207.18	0003	1/3	69.06				
18	邱O樹	84	207.18	0001	1/3	69.06				
19	邱O超	84	207.18	0004	3/12	51.80				
20	邱O茹	84	207.18	0005	1/12	17.27				
21	陳O達	85	225.00	0001	1/1	225.00	最高限額抵押權	0003-000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
22	黃O華	90	202.03	0004	1/3	67.34				
		158	8.54	0005	1/3	2.85				
		169	17.31	0004	1/3	5.77				
23	黃O香	137	178.05	0002	1/2	89.03				
		157	5.12	0003	1/2	2.56				
24	黃O華	90	202.03	0003	1/3	67.34				
		158	8.54	0004	1/3	2.85				
		169	17.31	0003	1/3	5.77				
25	黃O華	90	202.03	0002	1/3	67.34				
		158	8.54	0003	1/3	2.85				
		169	17.31	0002	1/3	5.77				
26	黃O憲	89	230.57	0001	1/1	230.57				
		159	4.19	0002	1/1	4.19				
			3,526.37			3,526.37				

備註：本表為依據民國113年2月16日土地登記謄本之產權狀態登載。

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

包括新北市汐止區北山段389建號等10筆建築物，面積共3,133.98平方公尺，合法建物所有權人共計25位，詳表5-3及表5-4更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-3 更新前合法建築物所有權人名冊(報核時)

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項
1	王O秋	392	康寧街333號	87	253.26	0002	1/6	42.21				
2	王O利	392	康寧街333號	87	253.26	0004	1/6	42.21				
3	王O良	392	康寧街333號	87	253.26	0005	1/6	42.21				

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項
4	王O松	392	康寧街333號	87	253.26	0001	1/6	42.21				
5	王O春	392	康寧街333號	87	253.26	0003	1/6	42.21				
6	王O輝	392	康寧街333號	87	253.26	0006	1/6	42.21				
7	宋O定	391	康寧街335號	86、156	349.02	0001	1/1	349.02				
8	宋O憲	393	康寧街331號	88、148、166	343.48	0003	1/2	171.74				
9	宋O	499	康寧街337號	137、157	326.86	0001	1/2	163.43				
10	宋O宸	393	康寧街331號	88、148、166	343.48	0004	1/2	171.74				
11	汪O聰	396	康寧街347號	91	374.40	0010	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
12	汪O益	396	康寧街347號	91	374.40	0011	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	汪O玄	396	康寧街347號	91	374.40	0015	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
14	汪O合	396	康寧街347號	91	374.40	0014	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
15	林O泉	396	康寧街347號	91	374.40	0012	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
16	邱O柱	5729	康寧街345號	84	327.60	0003	1/3	109.20				
17	邱O樹	5729	康寧街345號	84	327.60	0001	1/3	109.20				
18	邱O超	5729	康寧街345號	84	327.60	0004	3/12	81.90				
19	邱O茹	5729	康寧街345號	84	327.60	0005	1/12	27.30				
20	陳O達	389	康寧街343號2樓	85	189.32	0001	1/1	189.32	0003-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
		390	康寧街343號	85	189.32	0001	1/1	189.32	0003-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
21	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0004	1/3	130.12				
22	黃O香	499	康寧街337號	137、157	326.86	0002	1/2	163.43				
23	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0003	1/3	130.12				
24	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0002	1/3	130.12				
25	黃O憲	394	康寧街341號	89、159	390.36	0001	1/1	390.36				
合計					3,133.98			3,133.98				

備註：本表為依據民國111年12月28日土地登記謄本之產權狀態登載。

表5-4 更新前合法建築物所有權人名冊(聽證時)

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項
1	王O秋	392	康寧街333號	87	253.26	0002	1/6	42.21				
2	王O利	392	康寧街333號	87	253.26	0004	1/6	42.21				
3	王O良	392	康寧街333號	87	253.26	0005	1/6	42.21				
4	王O得	392	康寧街333號	87	253.26	0001	1/6	42.21				
5	王O春	392	康寧街333號	87	253.26	0003	1/6	42.21				
6	王O輝	392	康寧街333號	87	253.26	0006	1/6	42.21				
7	宋O定	391	康寧街335號	86、156	349.02	0001	1/1	349.02				
8	宋O憲	393	康寧街331號	88、148、166	343.48	0003	1/2	171.74				
9	宋O	499	康寧街337號	137、157	326.86	0001	1/2	163.43				
10	宋O宸	393	康寧街331號	88、148、166	343.48	0004	1/2	171.74				
11	汪O聰	396	康寧街347號	91	374.40	0010	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
12	汪O益	396	康寧街347號	91	374.40	0011	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	汪O玄	396	康寧街347號	91	374.40	0015	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
14	汪O合	396	康寧街347號	91	374.40	0014	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
15	林O泉	396	康寧街347號	91	374.40	0012	1/5	74.88	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
16	邱O柱	5729	康寧街345號	84	327.60	0003	1/3	109.20				
17	邱O樹	5729	康寧街345號	84	327.60	0001	1/3	109.20				

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項
18	邱O超	5729	康寧街345號	84	327.60	0004	3/12	81.90				
19	邱O茹	5729	康寧街345號	84	327.60	0005	1/12	27.30				
20	陳O達	389	康寧街343號2樓	85	189.32	0001	1/1	189.32	0003-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
		390	康寧街343號	85	189.32	0001	1/1	189.32	0003-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
21	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0004	1/3	130.12				
22	黃O香	499	康寧街337號	137、157	326.86	0002	1/2	163.43				
23	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0003	1/3	130.12				
24	黃O華	395	康寧街339號	90、158	390.36	0002	1/3	130.12				
25	黃O憲	394	康寧街341號	89、159	390.36	0001	1/1	390.36				
合計					3,133.98			3,133.98				

備註：本表為依據民國113年2月16日土地登記謄本之產權狀態登載。

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

（一）都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

表 6-1 土地使用強度表

項目＼使用分區	商業區	第二種住宅區	總計
基地面積（㎡）（依謄本登記面積為準）	1,997.44	1,528.93	3,526.37
法定建蔽率（%）	70	50	—
基準容積率（%）	320	240	—
允建建築面積（㎡）	1,398.21	764.47	2,162.68
允建容積樓地板面積（㎡）	6,391.81	3,669.43	10,061.24
備註	—		

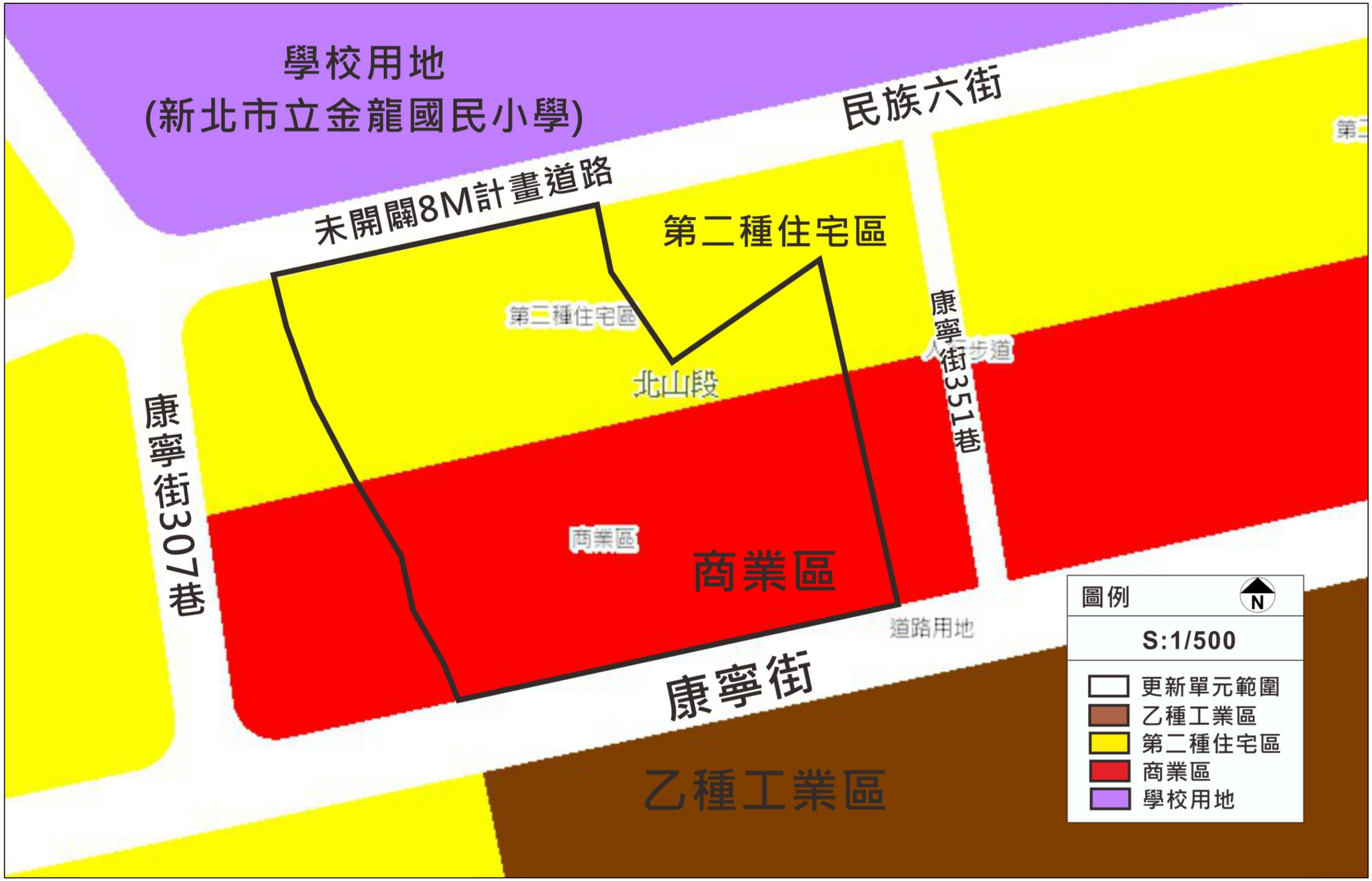

學校用地
(新北市立金龍國民小學)
民族六街
未開闢8M計畫道路
第二種住宅區
第二種住宅區
北山段
康寧街351巷
康寧街307巷
商業區
商業區
道路用地
康寧街
乙種工業區
圖例
N
S:1/500
更新單元範圍
乙種工業區
第二種住宅區
商業區
學校用地

圖 6-1 土地使用分區圖

（二）申請容積項目及額度

表 6-2 申請容積項目及額度一覽表

更新單元內建築基地面積		3,526.37㎡(含商業區1,997.44㎡及第二種住宅區1,528.93㎡)	
更新單元內之基準容積		1,997.44㎡×320%＋1,528.93㎡×240%＝10,061.24㎡	
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體（㎡）	容積額度（%）
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	411.31	4.08
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地	866.55	8.61
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築	603.67	6.00
	#11 智慧建築	603.67	6.00
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程	704.28	7.00
	#15 規模	653.98	6.50
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	1,207.34	12.00
	#3 捐贈都更基金		
	#4 留設無頂蓋街角廣場		
	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築		
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容積獎勵合計（A）		5,050.80	50.19
其他容積獎勵項目（B）		—	—
容積獎勵總計（A＋B）		5,050.80/5,030.62	50.19/50.00
容積移轉（C）		1,700.32	16.90
增額容積（D）		—	—
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A＋B＋C＋D）		6,730.94	66.90

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

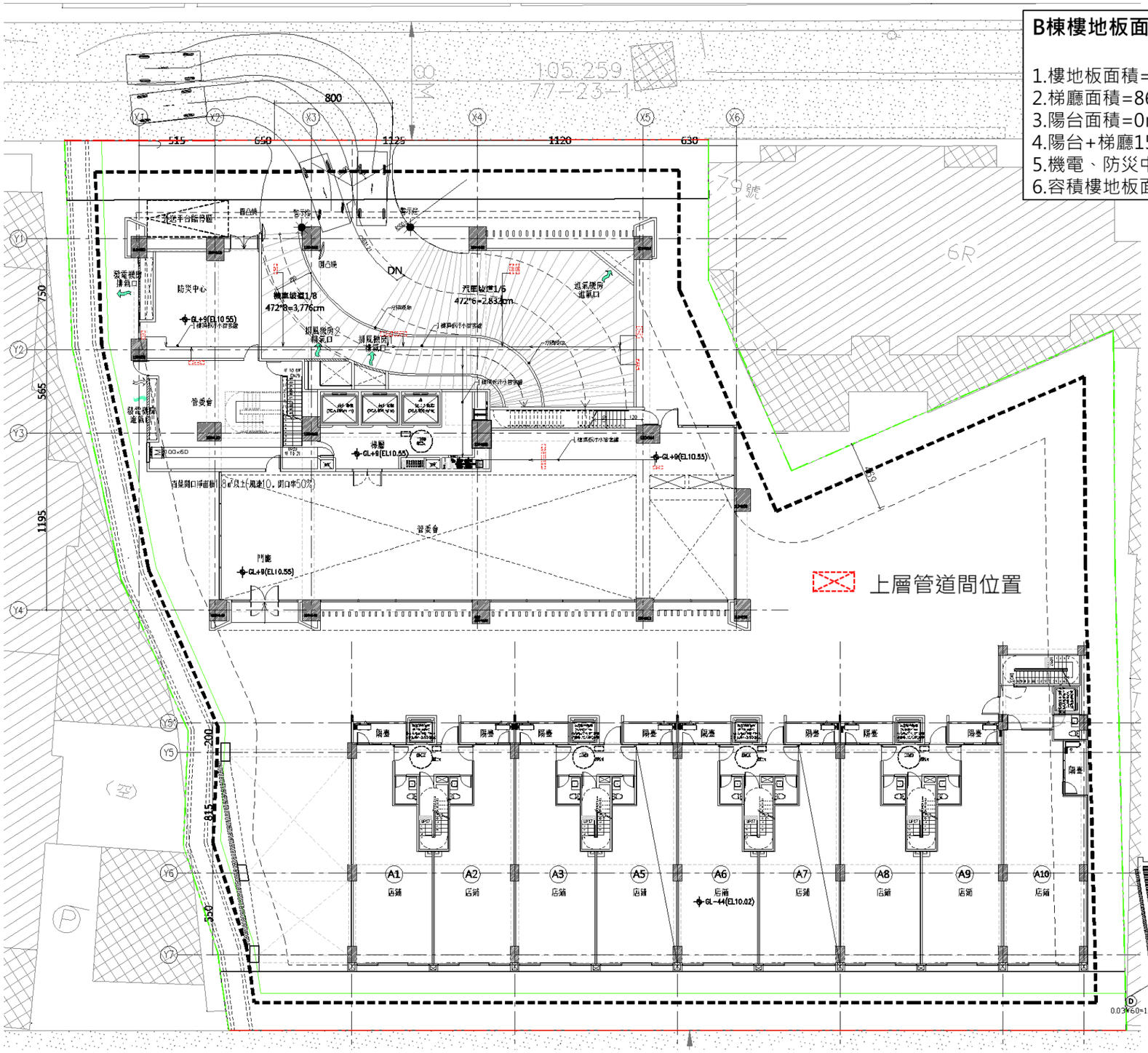
表 6-3 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢2棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		A棟：地上4層、B棟：地上25層/地下4層
規劃單元	總單元	248戶
	住宅單元	B棟：住宅212戶
	商業單元	A棟：店鋪36戶
	工業單元	—
	其他	—
汽車位	法定汽車位	140部
	自設汽車位	97部
	小計	237部
機車位	法定機車位	248部
	自設機車位	11部
	小計	259部
裝卸車位	法定裝卸車位	1部
	自設裝卸位	0部
	小計	1部
自行車位	法定自行車位	0部
	自設自行車位	0部
	小計	0部

表 6-4 建築面積檢討表

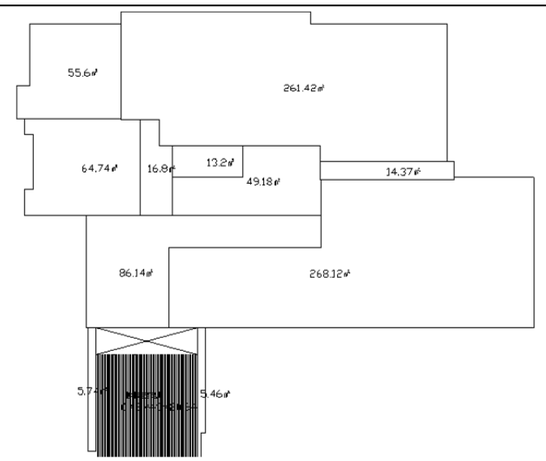
新北市汐止區北山段84等地號共26筆新建工程案(小組會議版)

| | | |



B棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=(住宅)13.2+(其他)816.37+(格柵透空頂棚面積)31.84=861.41 ㎡
2.梯廳面積=86.14㎡≦861.41*10%=86.14㎡ OK
3.陽台面積=0㎡
4.陽台+梯廳15%=86.14+0=86.14㎡<861.41*15%=129.21㎡ OK
5.機電、防災中心、管委會、車道面積=730.23㎡
6.容積樓地板面積=861.41-86.14-730.23= 45.04㎡



A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=
627.08(店鋪)+ 157.21(其他)+ 50.58 (陽台)+65.46(15米基地通路)=900.33㎡
2.梯廳面積=56.83㎡ < 90.03 ㎡ OK
3.陽台面積=50.58㎡ < 90.03 ㎡ OK
4.陽台+梯廳面積= 56.83+50.58=107.41 ㎡
< 900.33*0.15=135.05㎡ OK
5.機電面積=52.59㎡
6.容積樓地板面積= 900.33-56.83-52.59-65.46-50.58=674.87㎡

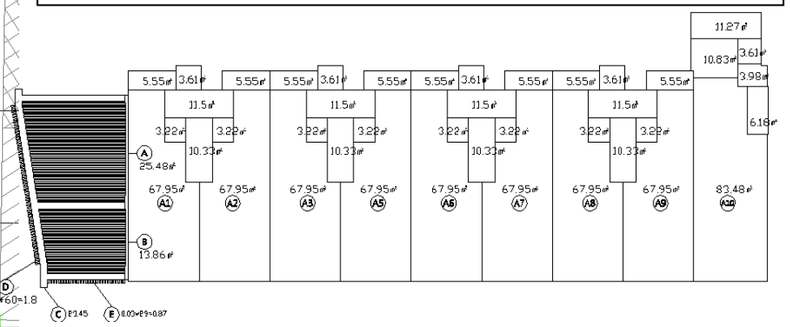
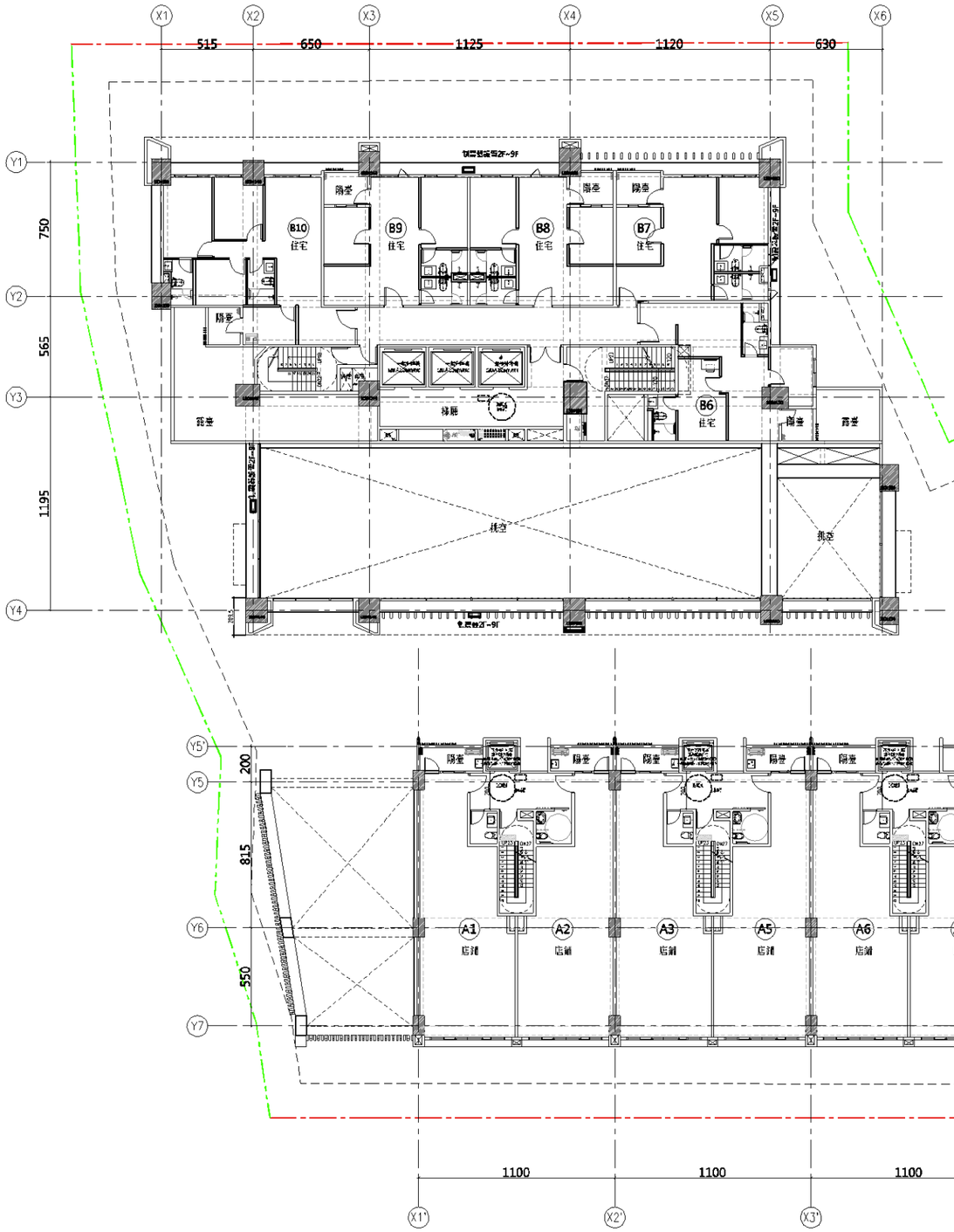


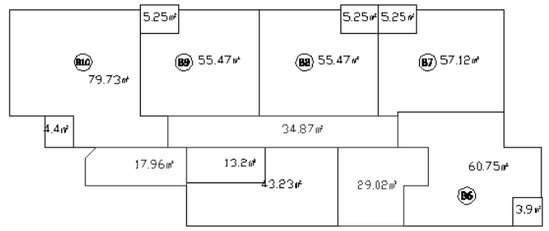
圖 6-2 A、B 棟一層平面圖(S：1/300)



上層管道間位置

B棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=(住宅)308.54+(其他)138.28=446.82㎡
2.梯廳面積=34.87㎡<446.82*10%=44.68㎡
3.陽台面積=24.05㎡< 44.68㎡
4.陽台+梯廳15%=34.87+24.05=58.92㎡<446.82*15%=67.02㎡
5.機電面積=90.21㎡
6.容積樓地板面積=446.82-34.87-90.21=321.74㎡



A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=(店鋪)608.39+(其他)177.65=786.04㎡
2.梯廳面積=64.89㎡ < 786.04*10%=78.6㎡ OK
3.陽台面積=49.93㎡ < 78.6㎡
4.陽台+梯廳面積=64.89+49.93
=114.82㎡ <786.04*15%=117.91㎡ OK
5.機電面積=59.53㎡
6.容積樓地板面積=786.04-64.89-59.53=661.62㎡

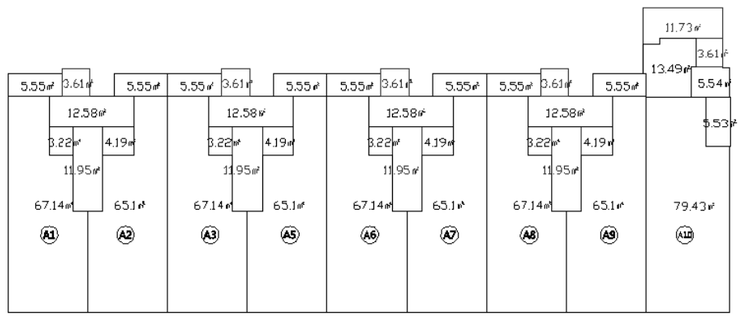
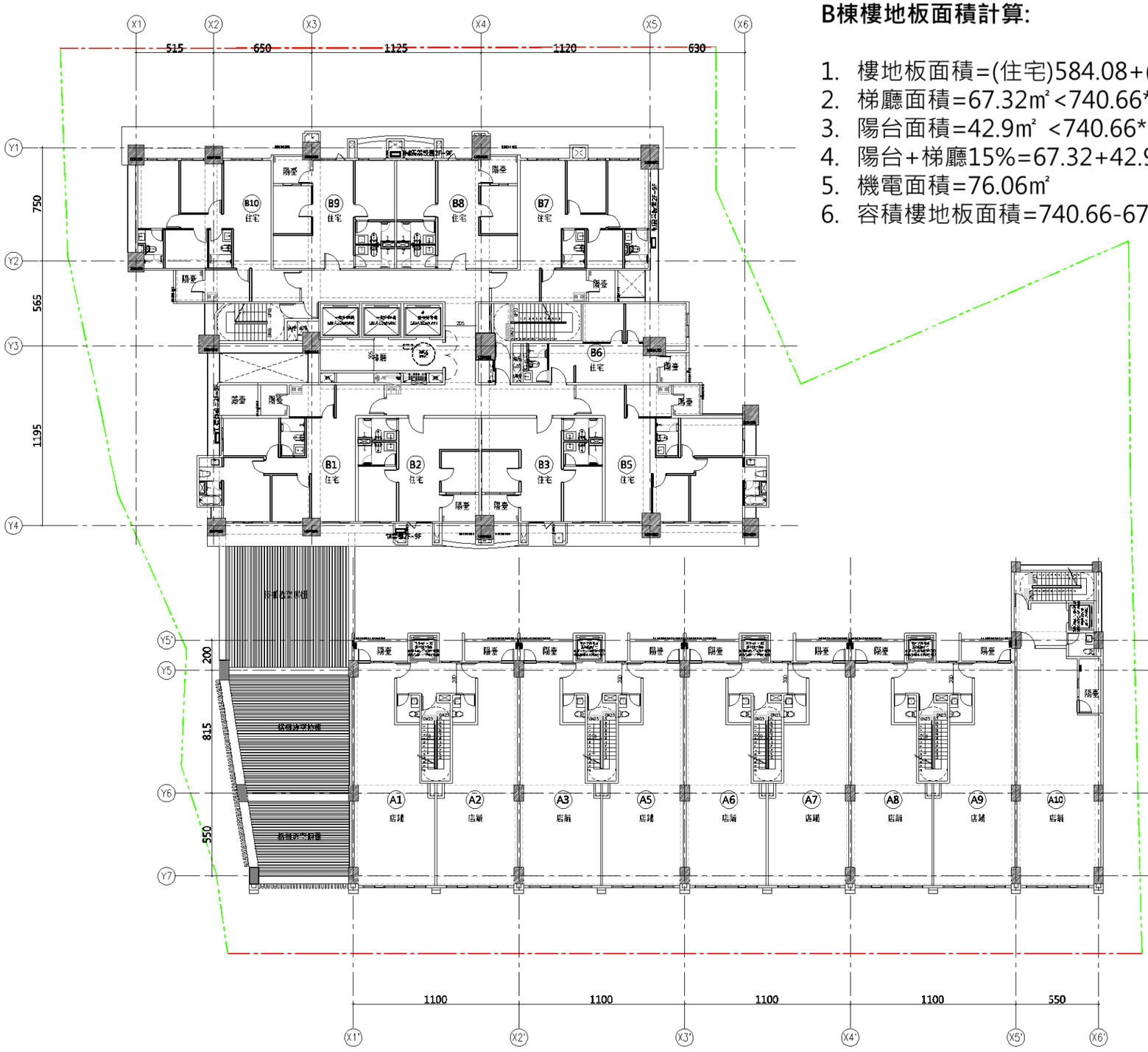
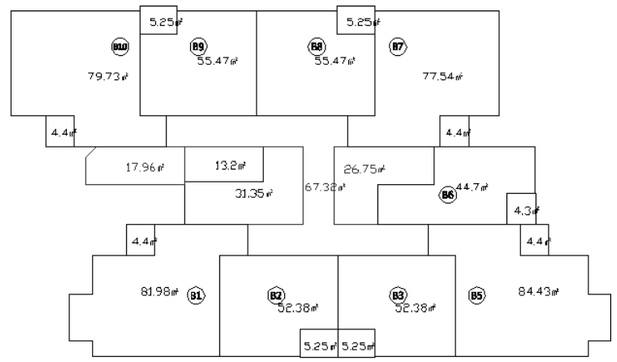


圖 6-3 A、B 棟二層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.08+(其他)156.58=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=76.06㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-76.06=597.28㎡



A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=(住宅)620.6+(其他)163.69=784.29㎡
2.梯廳面積=56.37㎡ < 784.29*10%=78.43㎡ OK
3.陽台面積=50.59㎡ < 784.29*10%=78.43㎡ OK
4.陽台+梯廳面積=56.37+50.59=106.96㎡
<784.29*15%=117.64㎡ OK
5.機電面積=59.53㎡
6.容積樓地板面積=784.29-56.37-59.53=668.39㎡

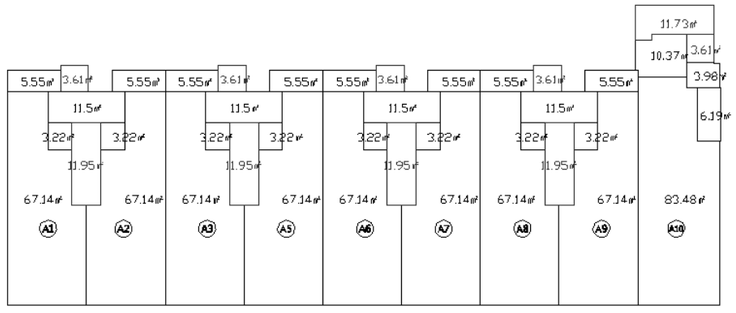
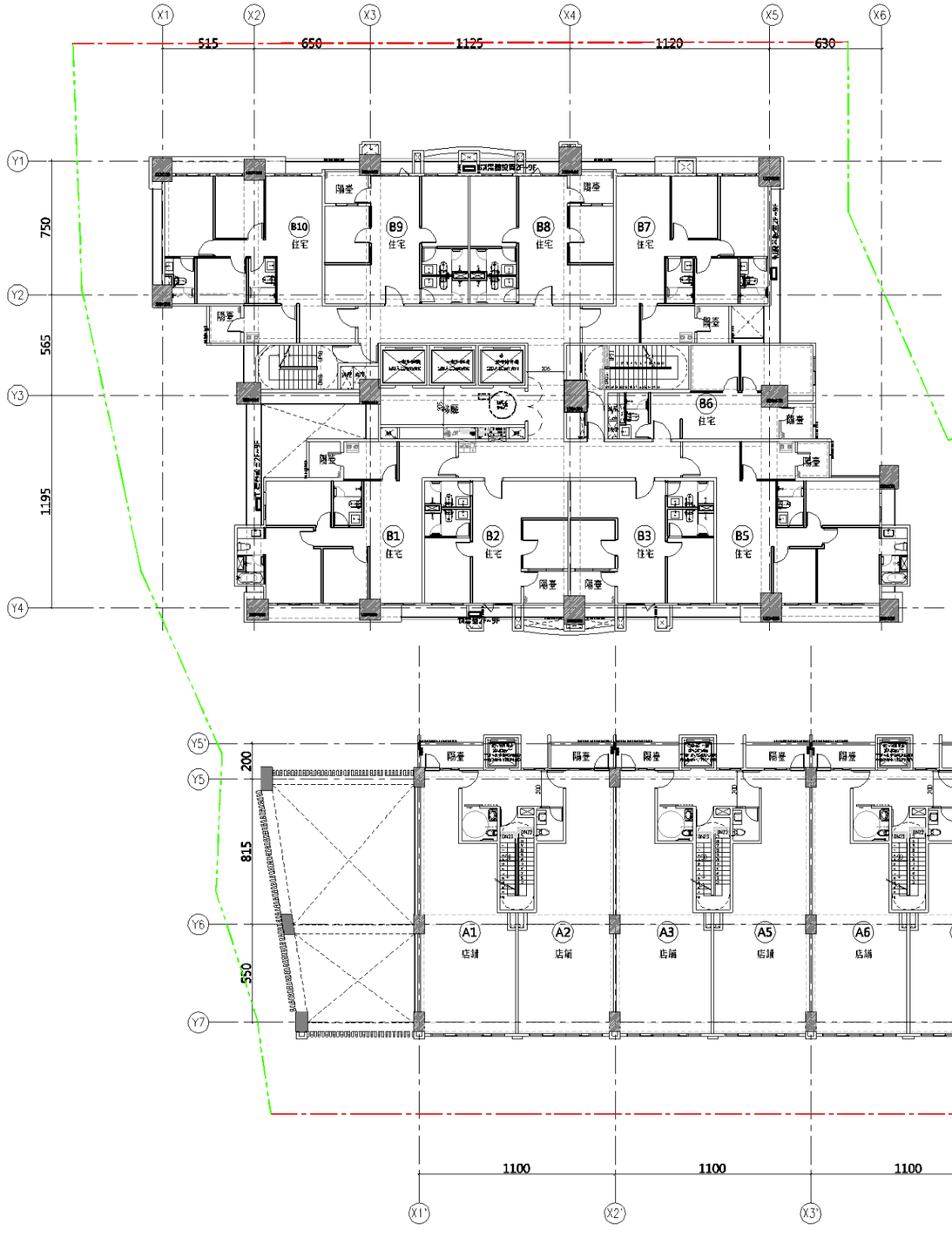
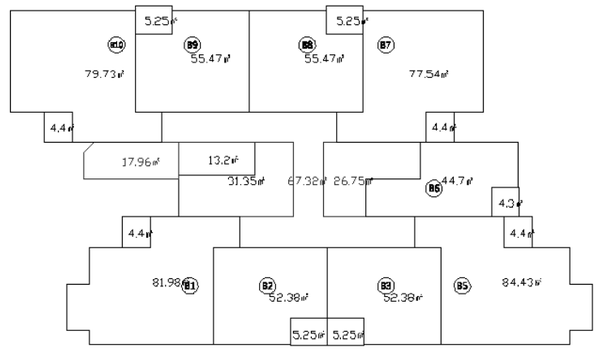


圖 6-4 A、B 棟三層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.08+(其他)156.58=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=76.06㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-76.06=597.28㎡



A棟樓地板面積計算:

1.樓地板面積=(住宅)608.39+(其他)176.58=784.97㎡
2.梯廳面積=63.6㎡ < 784.97*10%=78.5㎡ OK
3.陽台面積=49.93㎡ < 784.97*10%=78.5㎡ OK
4.陽台+梯廳面積=63.6+49.93=113.53㎡
<785.2*15%=117.78㎡ OK
5.機電面積=59.53㎡
6.容積樓地板面積=784.97-63.6-59.53=661.84㎡

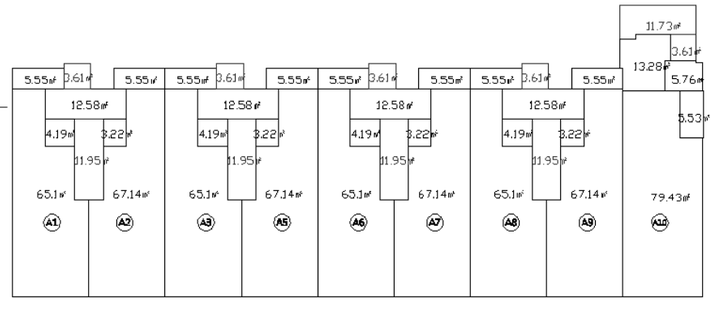
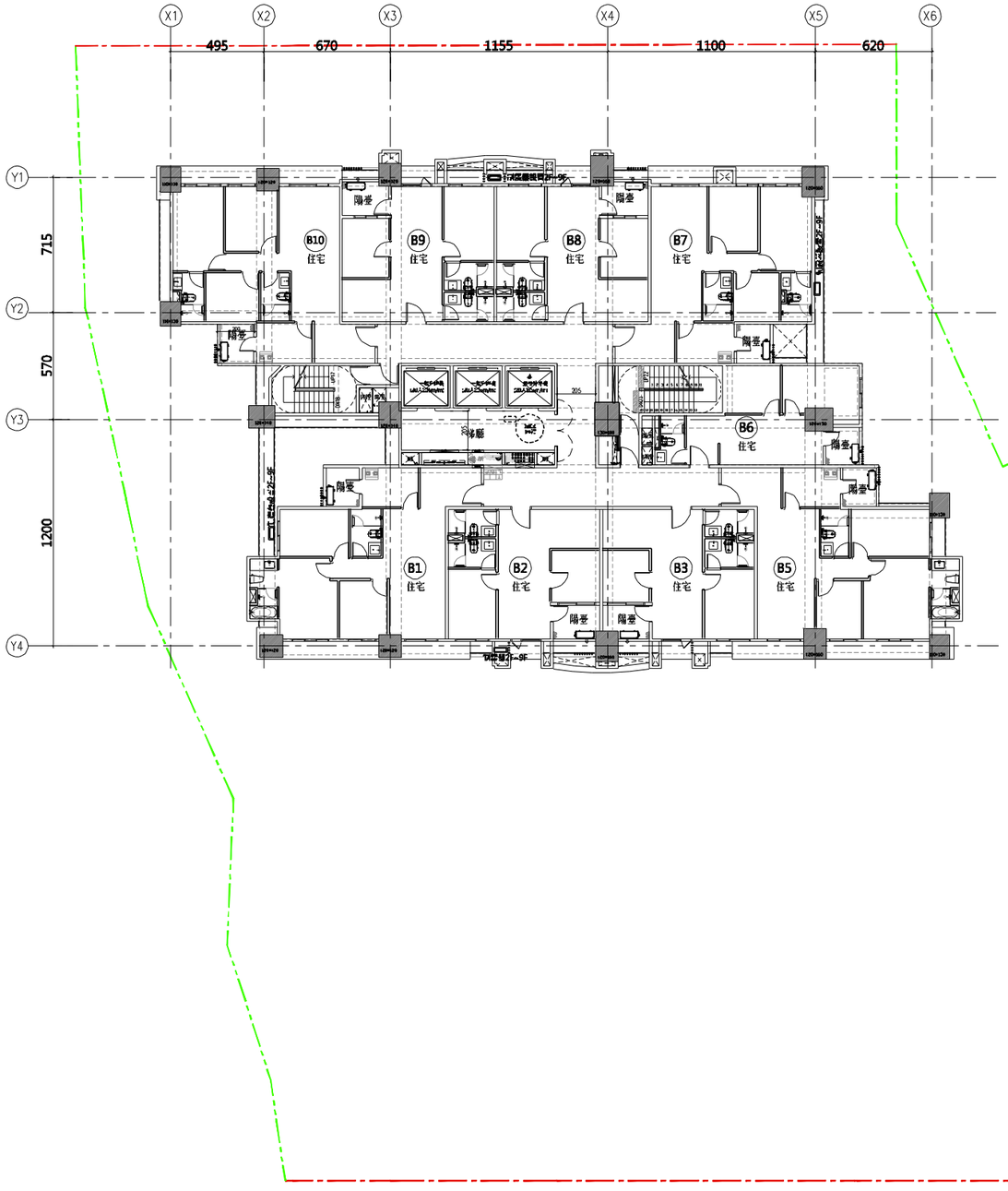


圖 6-5 A、B 棟四層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

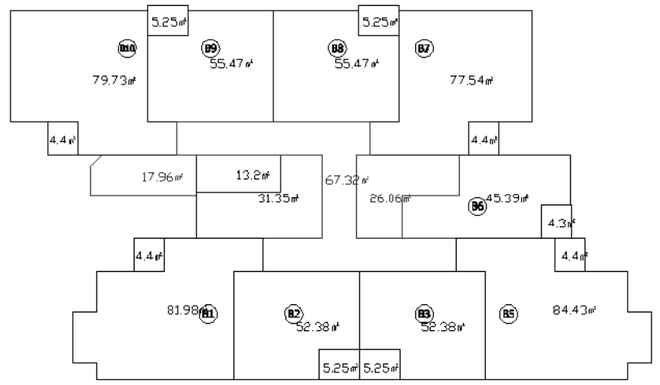
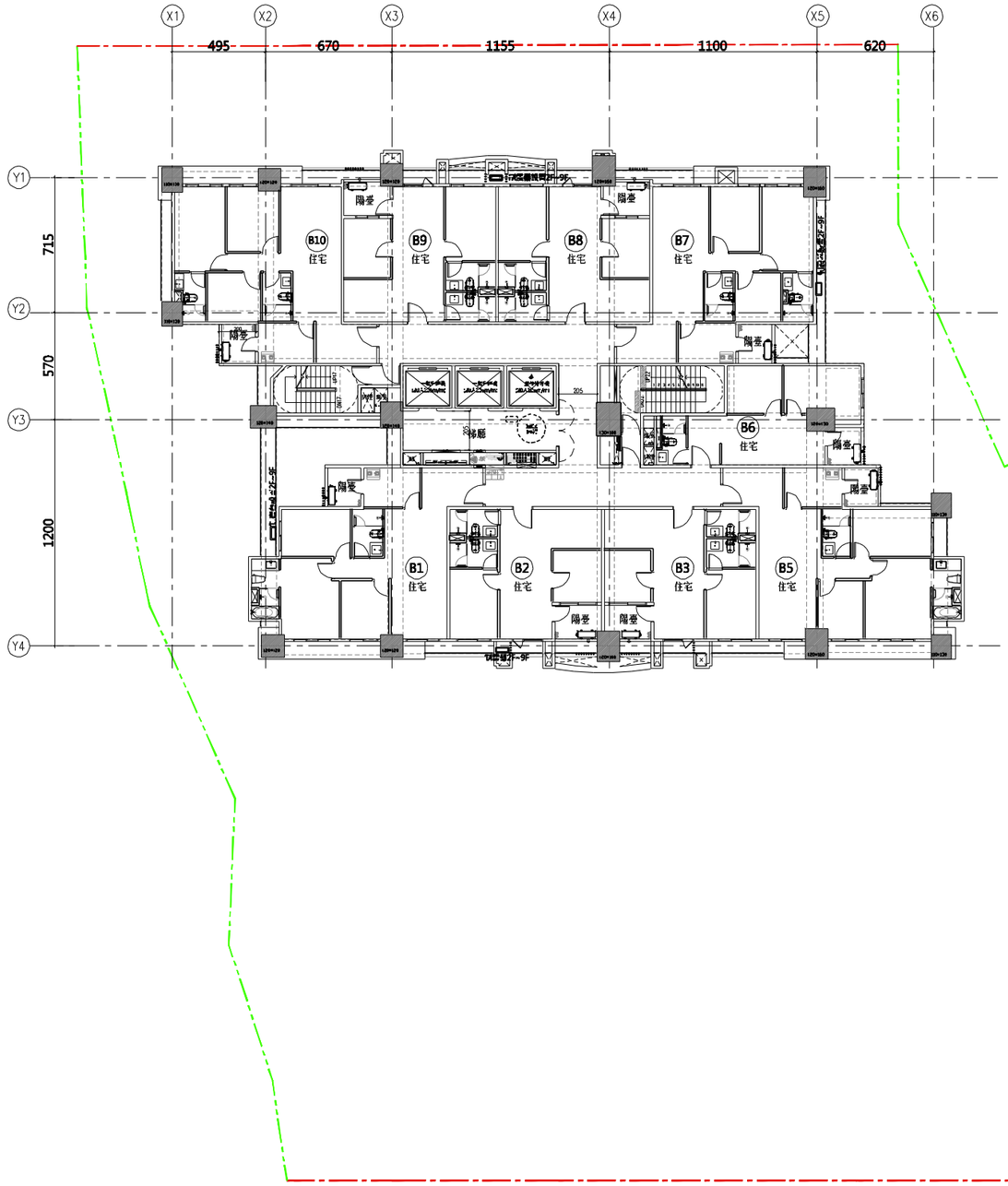


圖 6-6 B 棟五層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

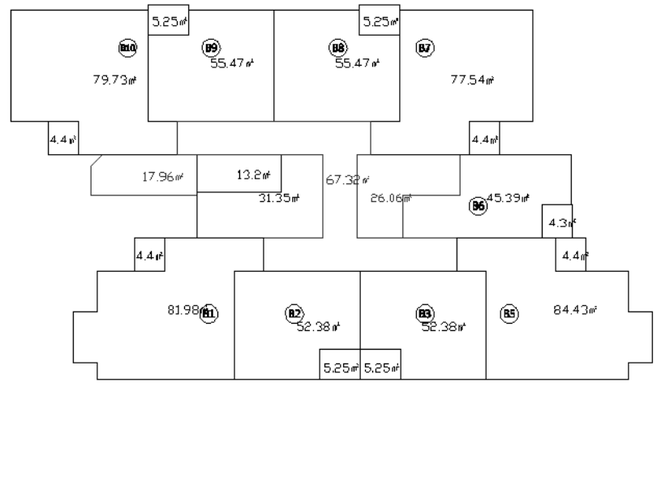
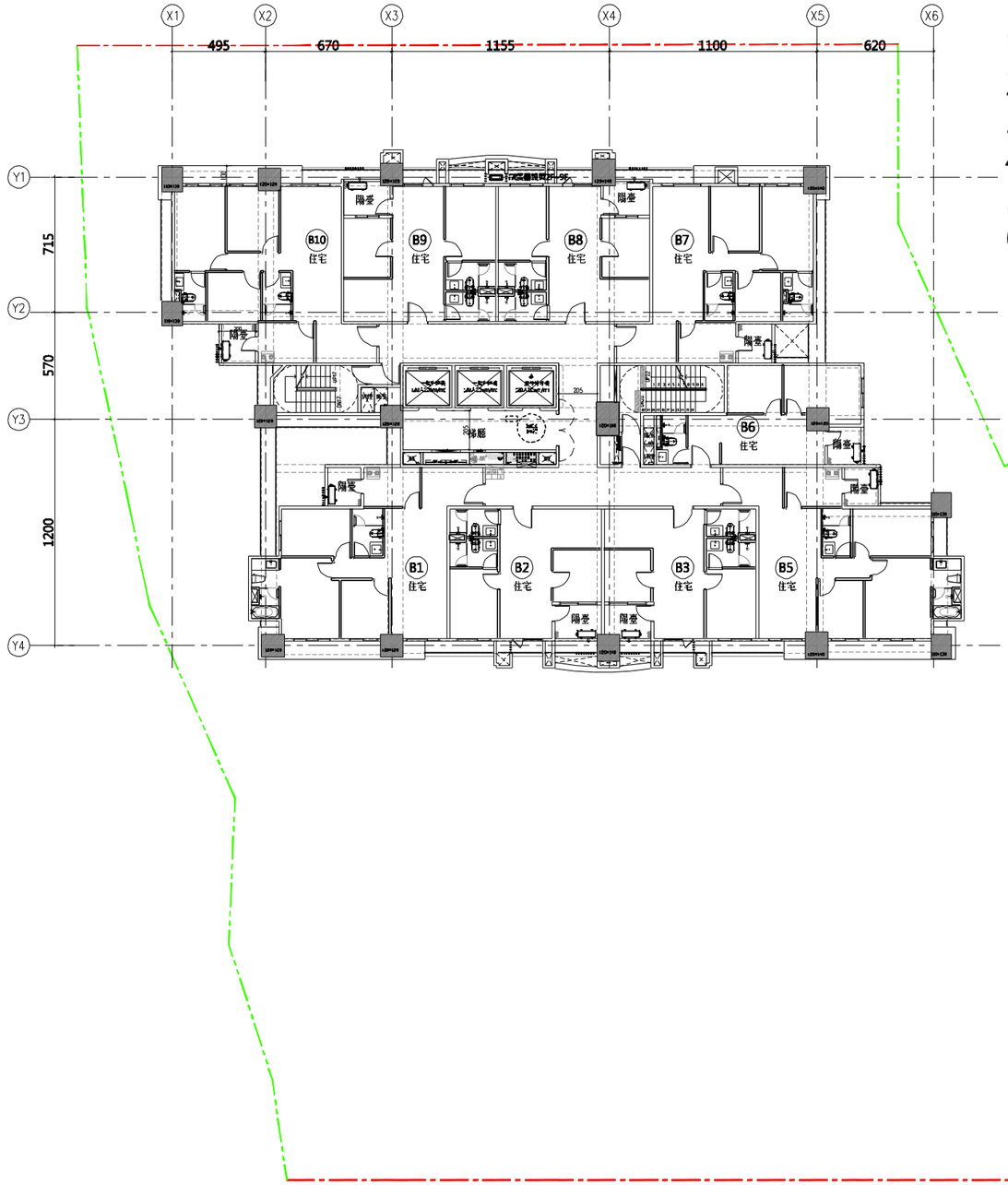


圖 6-7 B 棟六至十一層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

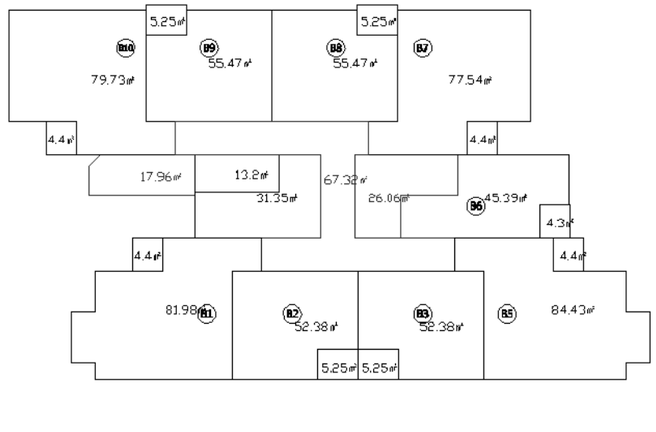
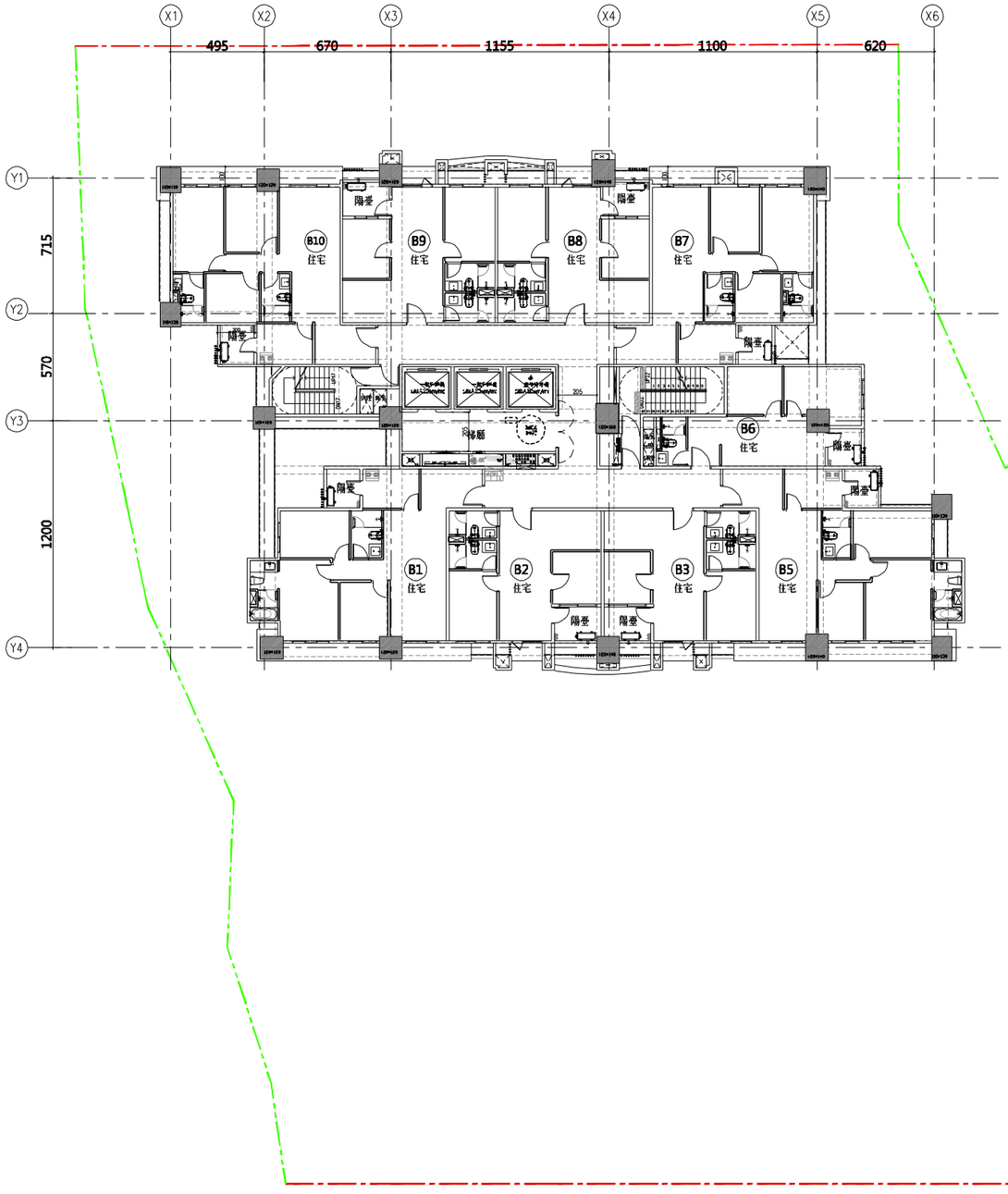


圖 6-8 B 棟十二層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

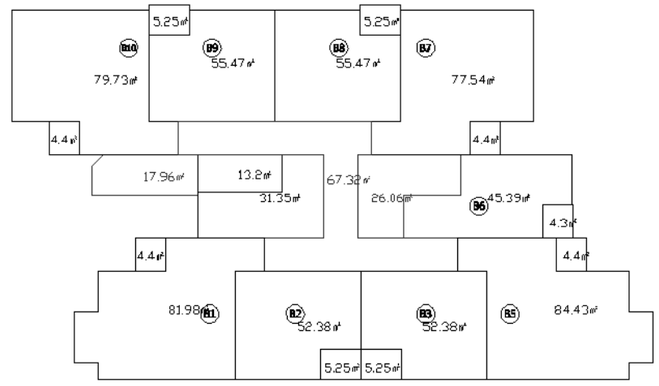
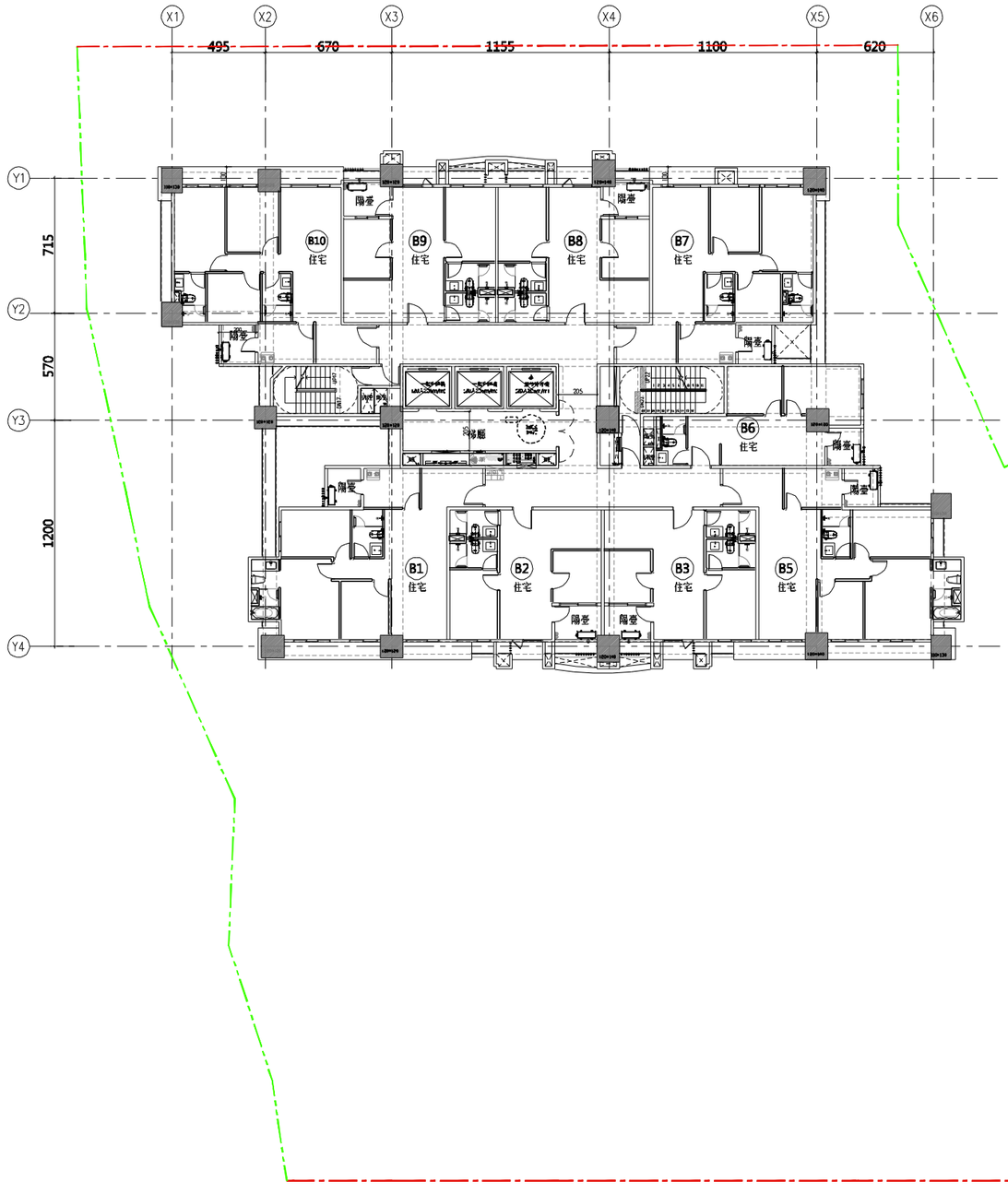


圖 6-9 B 棟十三至十四層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

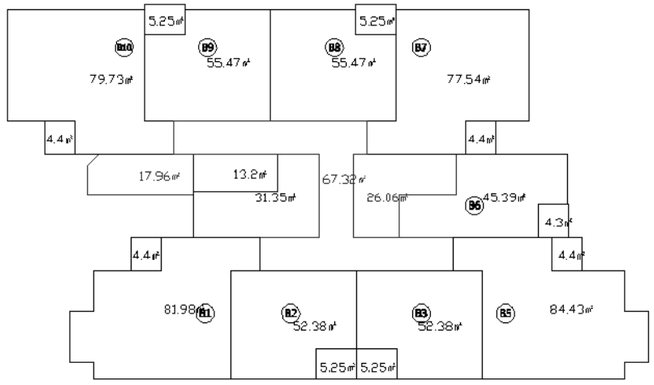
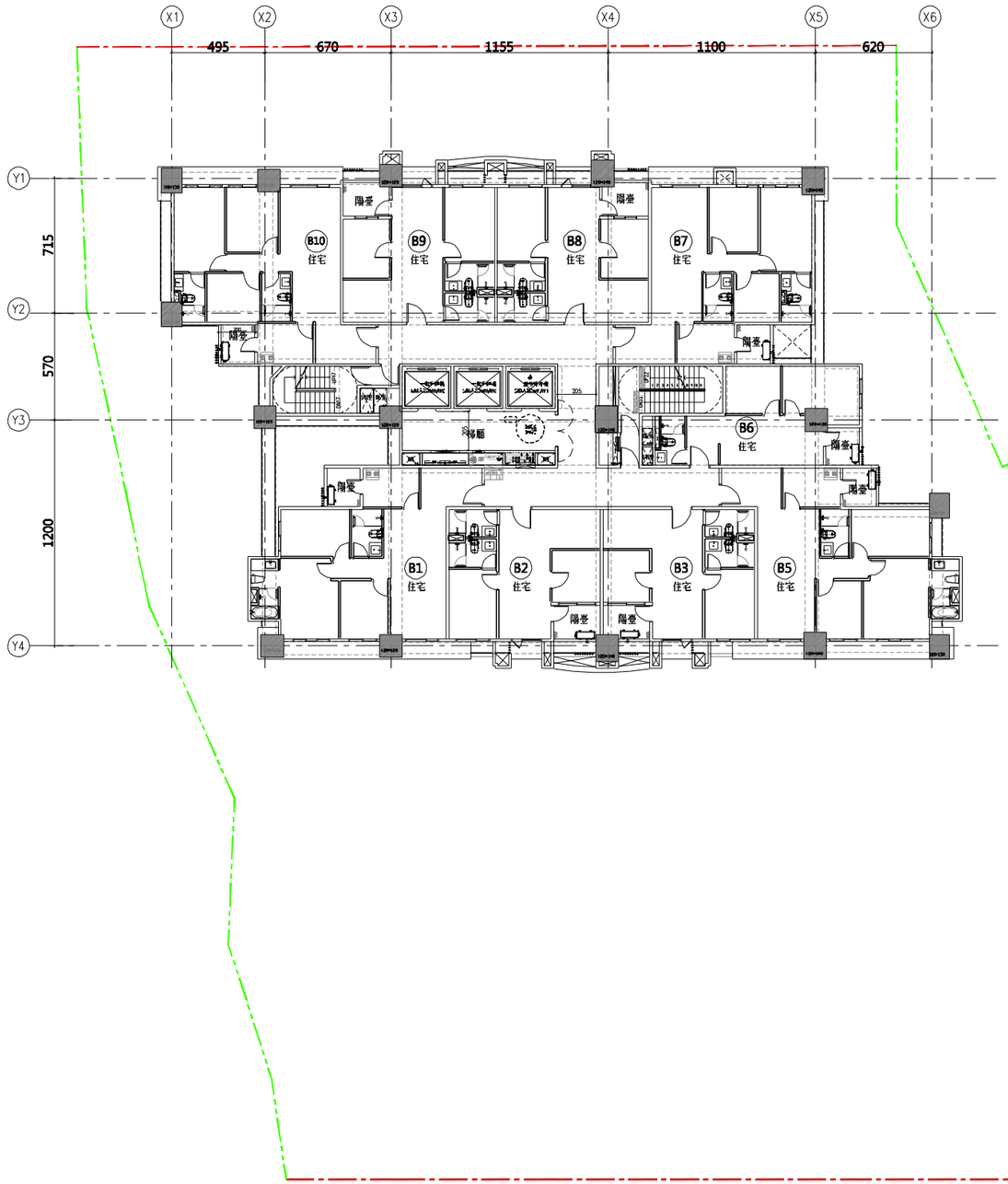


圖 6-10 B 棟十五至二十層平面圖(S：1/300)



B棟樓地板面積計算:

1. 樓地板面積=(住宅)584.77+(其他)155.89=740.66㎡
2. 梯廳面積=67.32㎡<740.66*10%=74.07㎡ OK
3. 陽台面積=42.9㎡ <740.66*10%=74.07㎡ OK
4. 陽台+梯廳15%=67.32+42.9=110.22㎡ < 740.66*15%=111.1㎡ OK
5. 機電面積=75.37㎡
6. 容積樓地板面積=740.66-67.32-75.37=597.97㎡

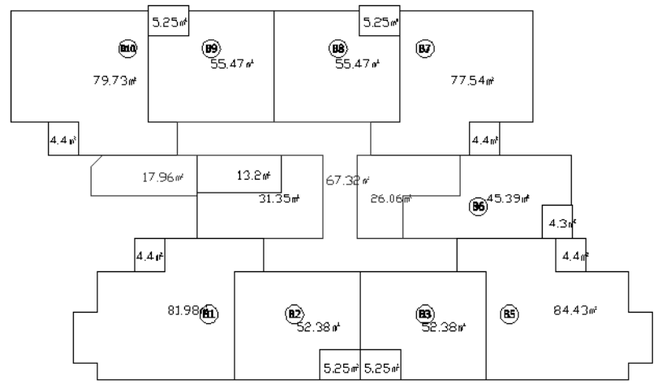
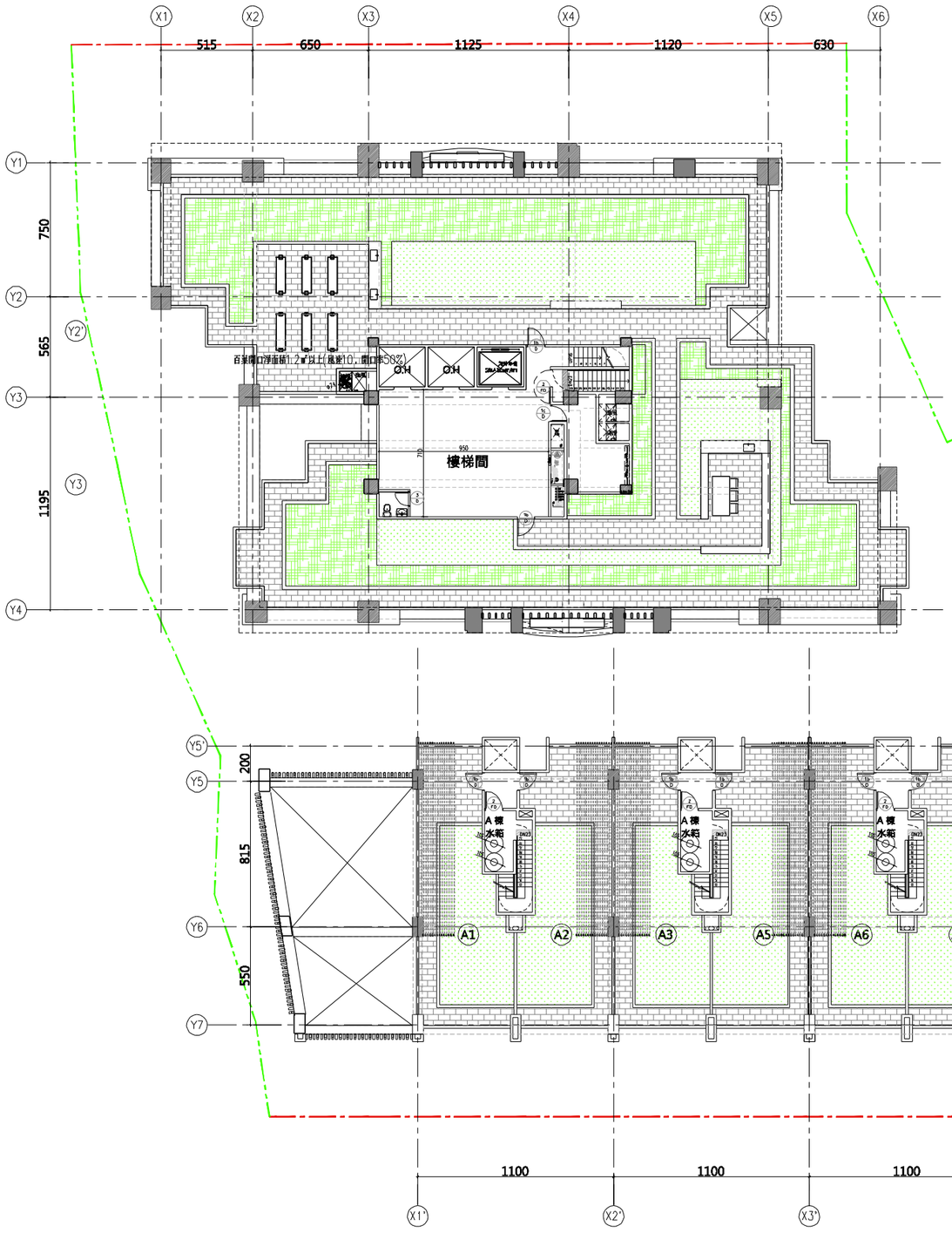
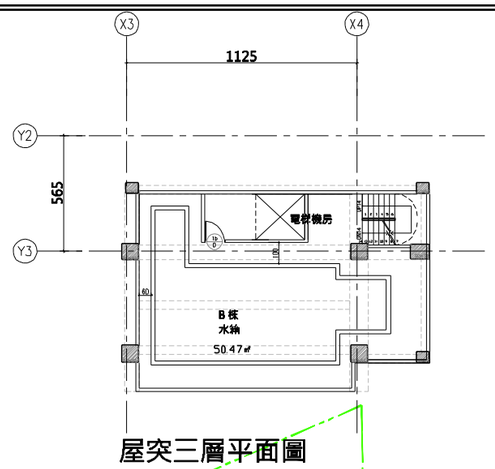
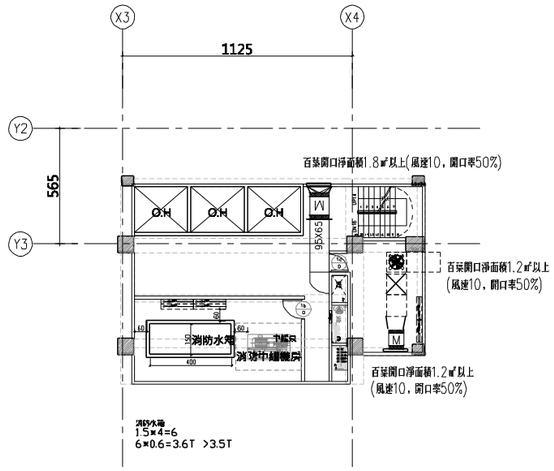


圖 6-11 B 棟二十一至二十五層平面圖(S：1/300)





屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

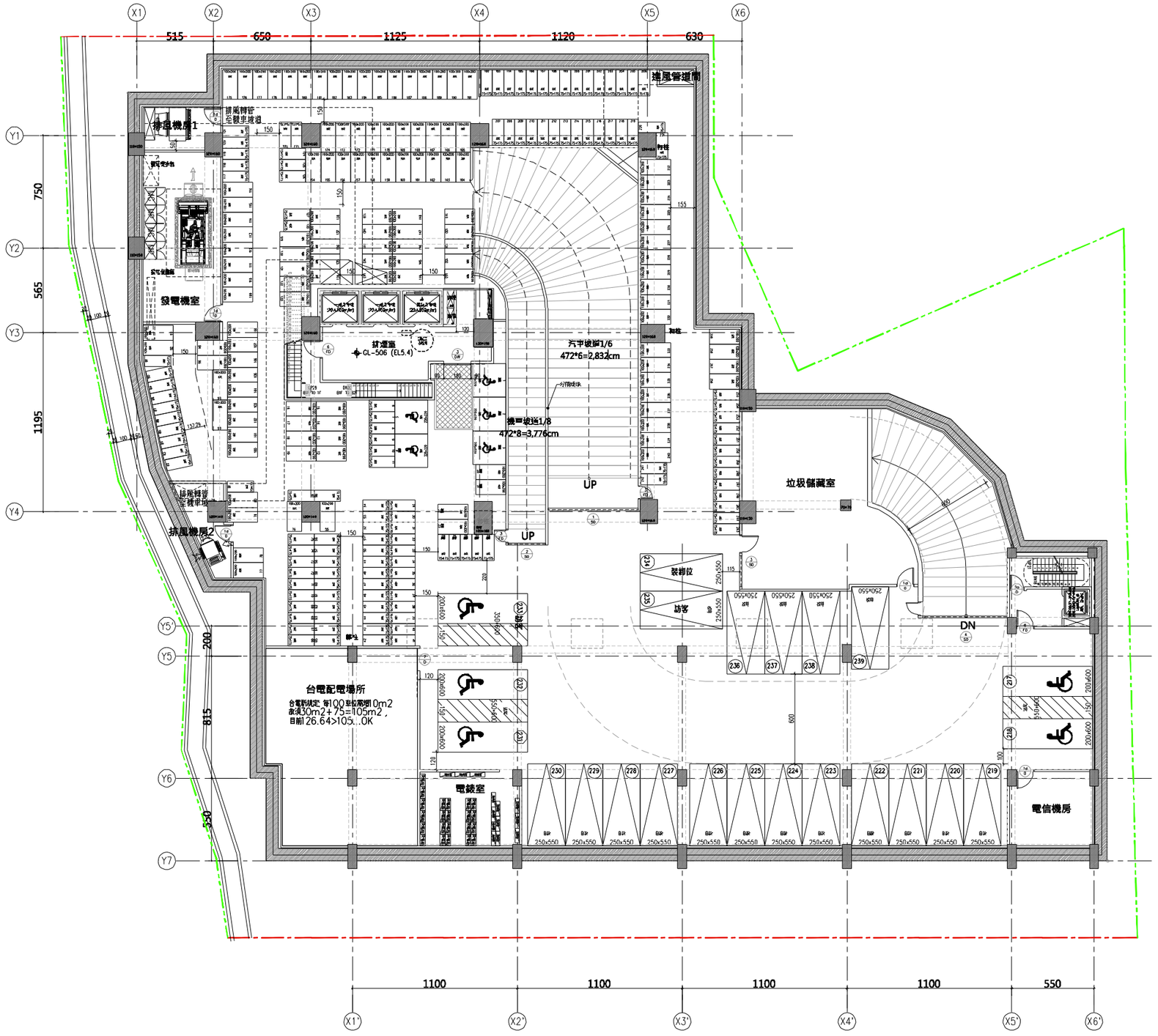
B棟樓地板面積計算:

屋突一層
樓地板面積=134.92㎡
屋突二層
樓地板面積=132㎡
屋突三層
樓地板面積=132㎡

A棟樓地板面積計算:

屋突一層
樓地板面積=112㎡

圖 6-12 A、B 棟屋突層平面圖(S：1/300)



總戶數:9*4+4+23*9=248戶
機車位:259輛 > 248戶

總汽車停車數:
B1FL: 21輛
B2FL: 72輛
B3FL: 72輛
B4FL: 72輛

合計:自設237輛> 法定138輛

圖 6-13 A、B 棟地下一層平面圖(S：1/300)

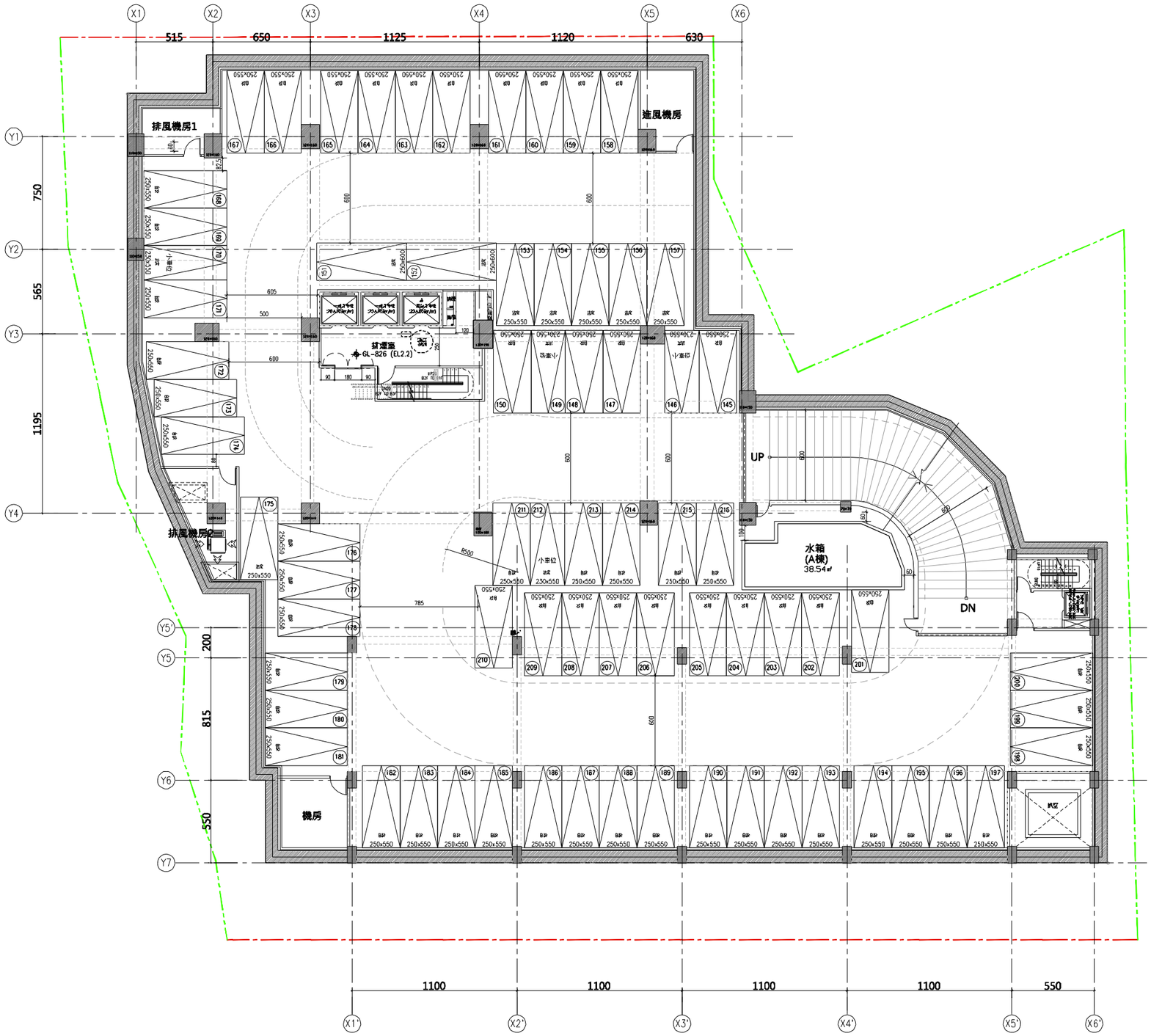


圖 6-14 A、B 棟地下二層平面圖(S：1/300)

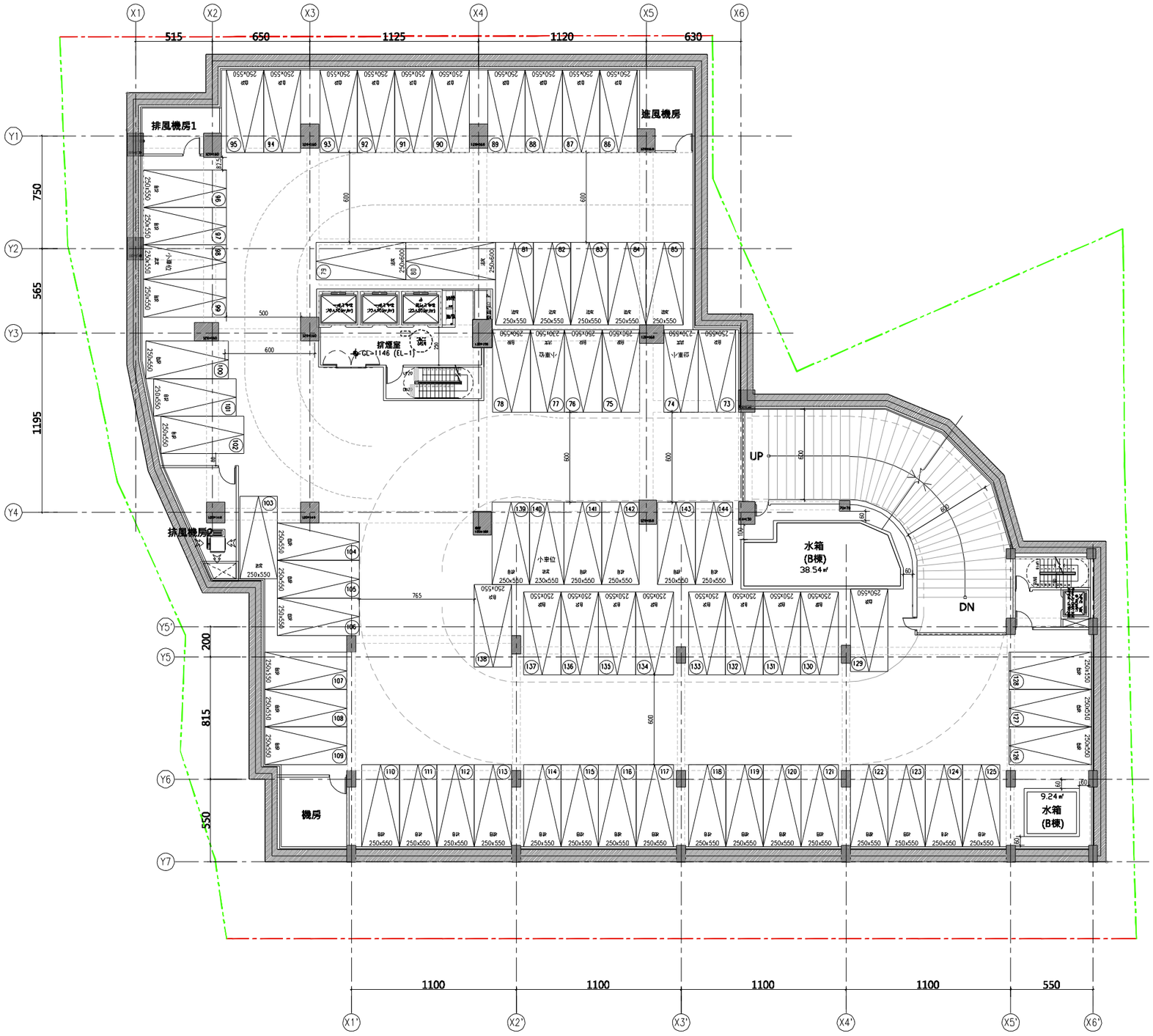


圖 6-15 A、B 棟地下三層平面圖(S：1/300)

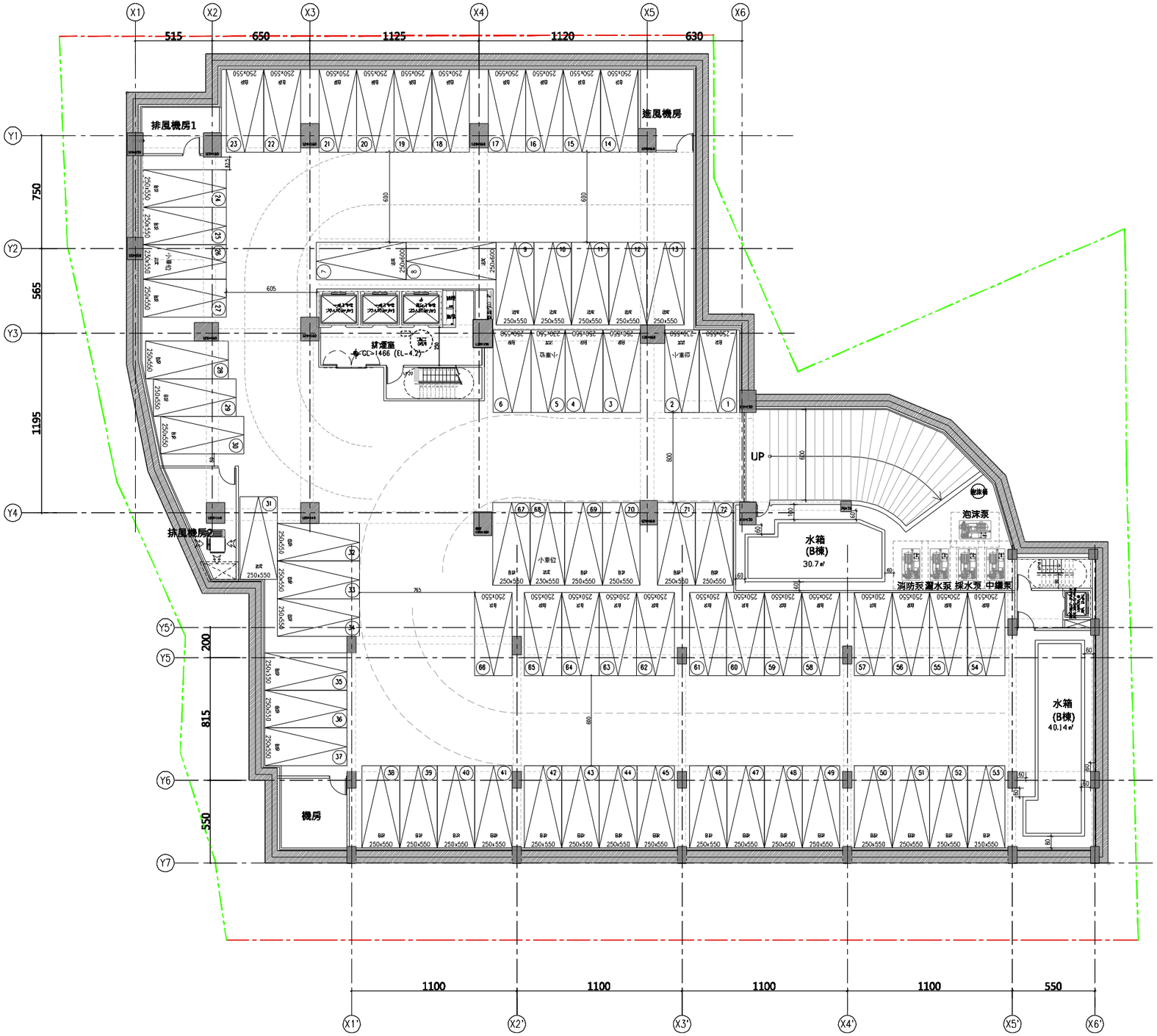


圖 6-16 A、B 棟地下四層平面圖(S：1/300)

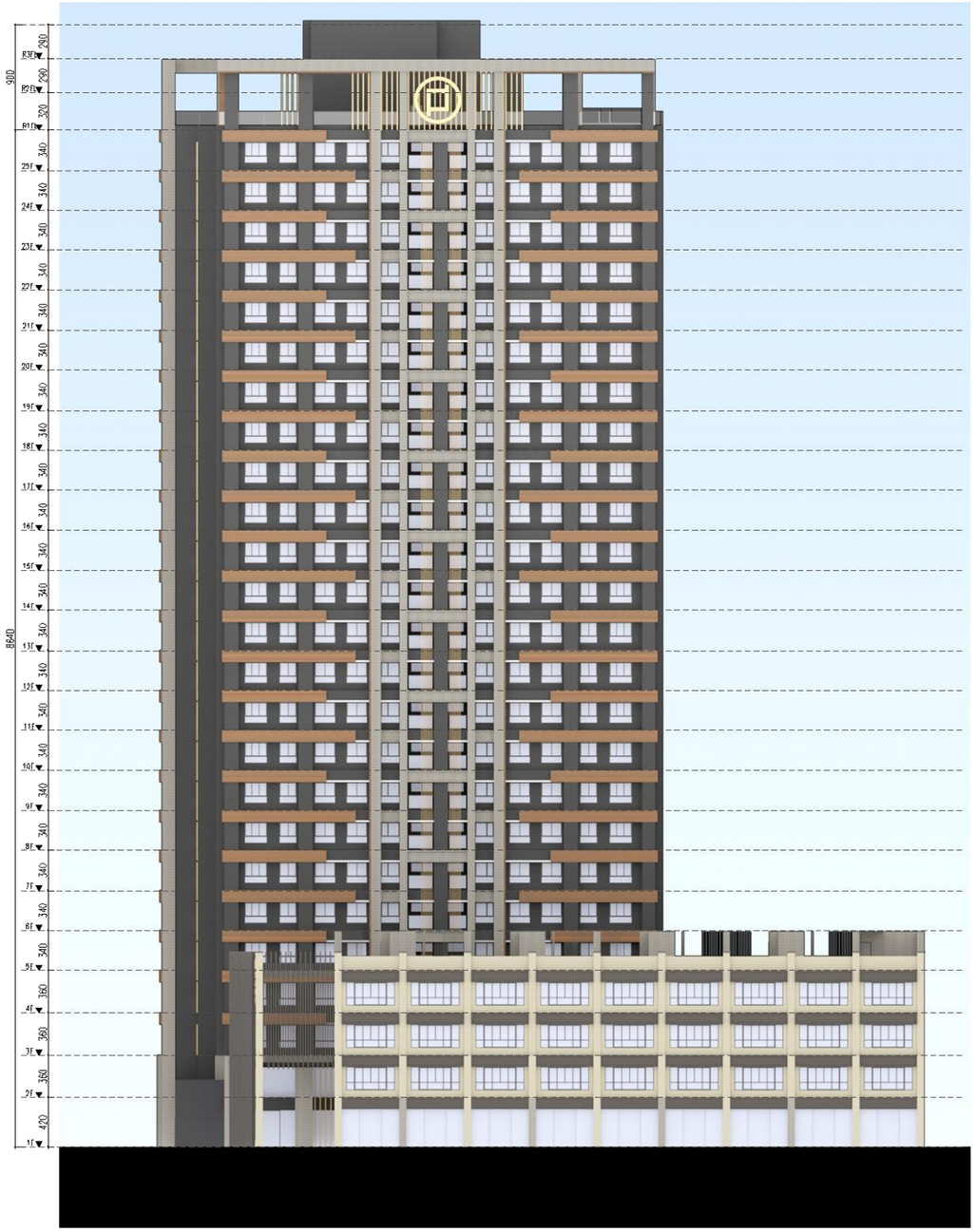


圖 6-17 南向立面圖(S：1/500)

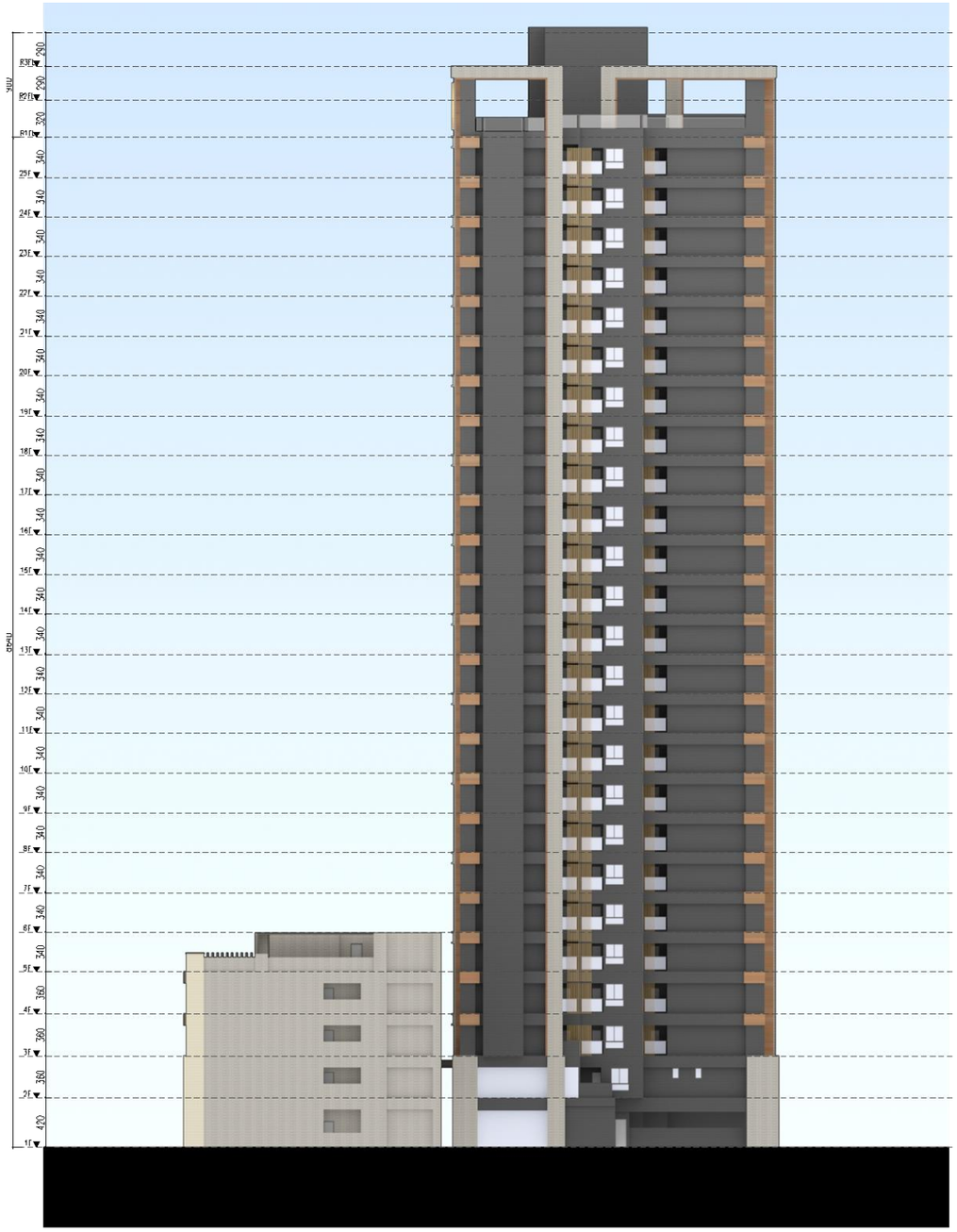


圖 6-18 東向立面圖(S：1/500)

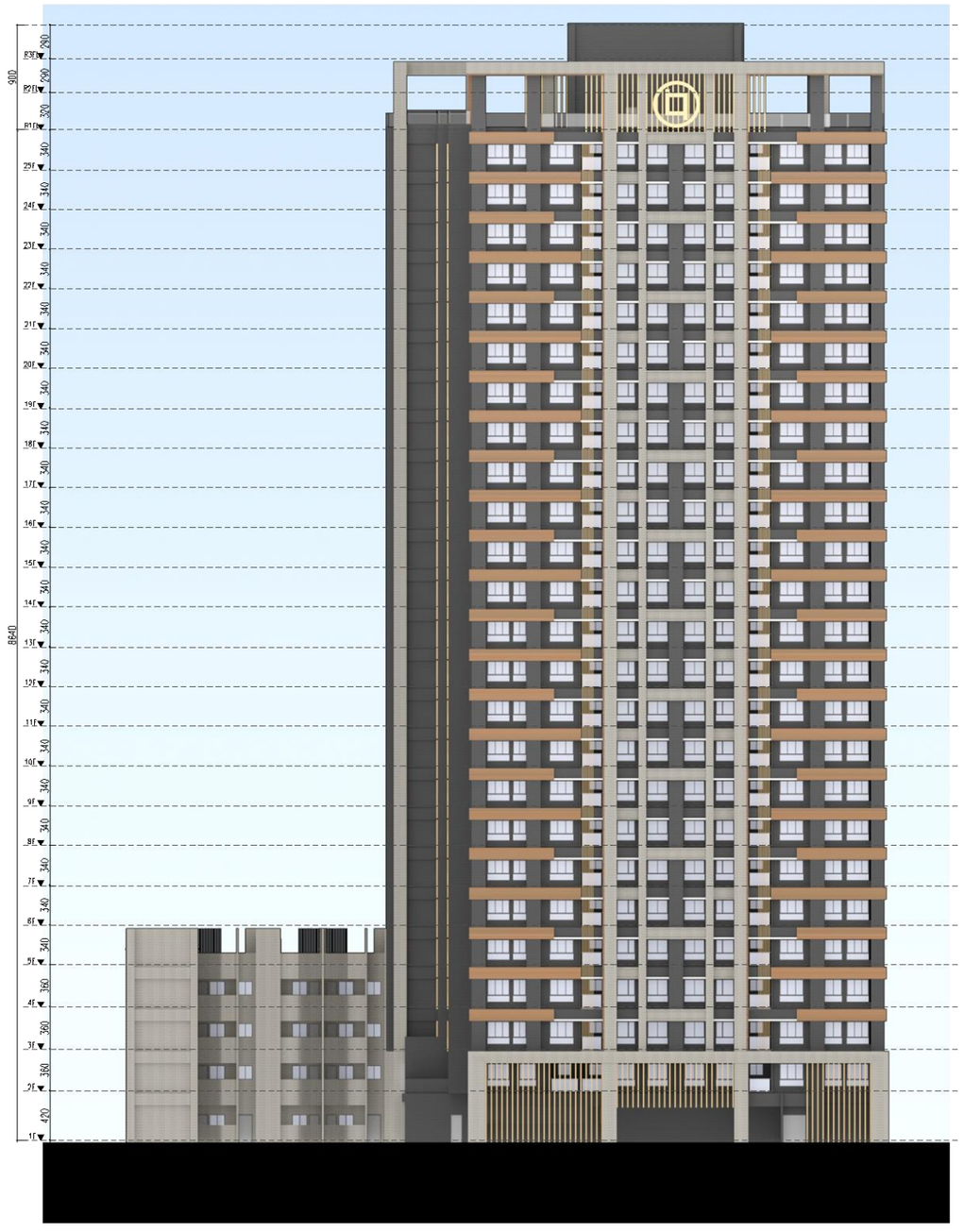
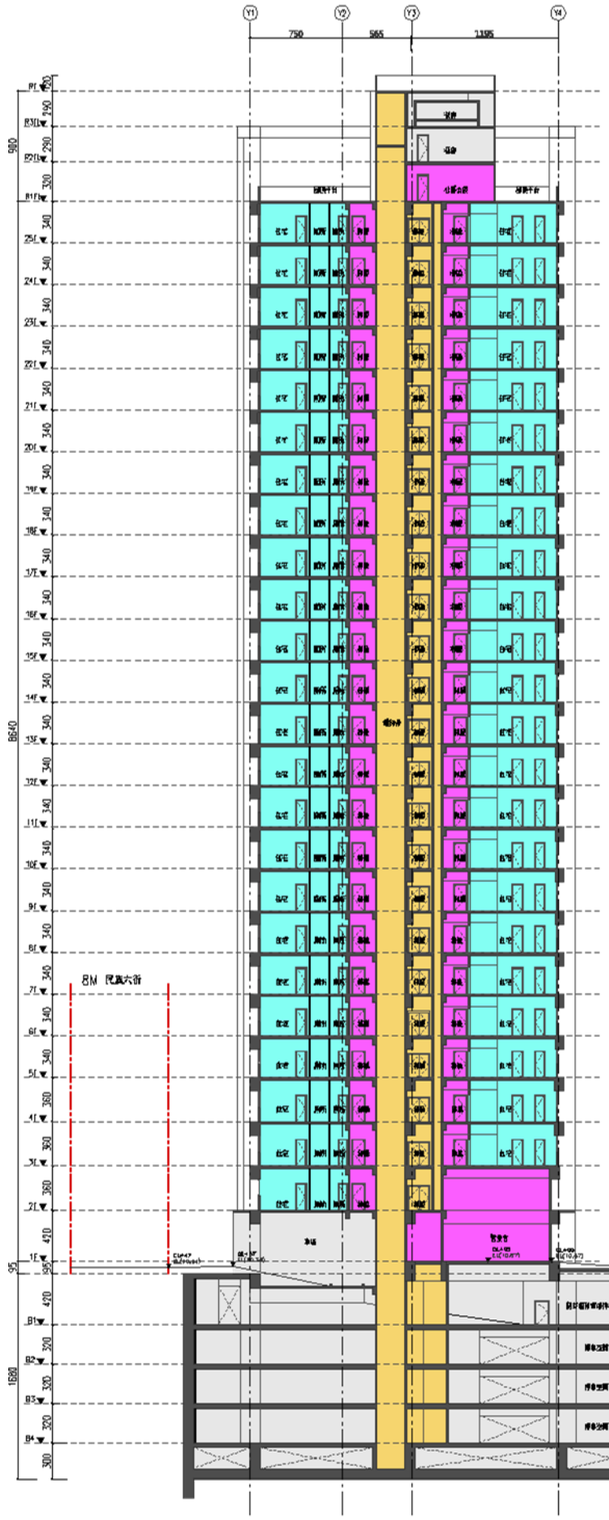


圖 6-19 北向立面圖(S：1/500)



圖 6-20 西向立面圖(S：1/500)



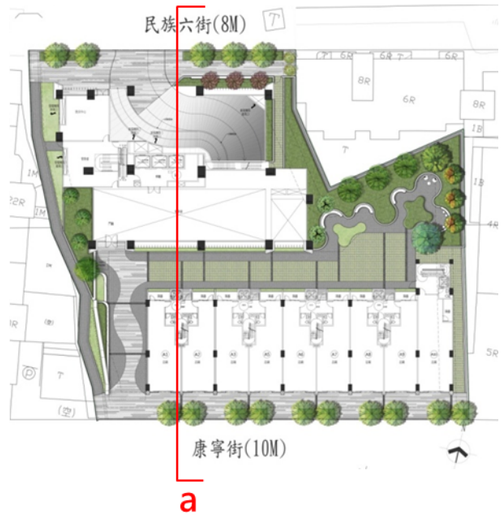


圖 6-21 剖面圖(S：1/450)





圖 6-22 外觀透視模擬圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計18,603,314元。

表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌號碼	構造	層次	一層總面積(坪)	二層總面積(坪)	建物總面積(㎡)a	建物總面積(坪)	拆除單價(元/㎡)b	合法建物拆遷補償						合法建築物拆遷安置費				所有權人	權利範圍	應補償總價(元)C+D
										重置成本單價(元/坪)	成本價格率	殘餘單價(元/坪)	殘餘價值(元)A	拆除費用B=axb	拆遷補償費C=A-B	一層租金單價(元/坪)	二層租金單價(元/坪)	月數	租金總價(元)D			
1	389	康寧街343號2樓	加強磚造	二層		57.27	189.32	57.27	900	68,000	28.9%	19,652	1,125,456	170,388	955,068		500	47	1,345,845	陳O達	1/1	2,300,913
2	390	康寧街343號	加強磚造	一層、騎樓	57.27		189.32	57.27	900	68,000	28.9%	19,652	1,125,456	170,388	955,068	1,000		47	2,691,690	陳O達	1/1	3,646,758
3	391	康寧街335號	加強磚造	一層、二層、騎樓	52.79	52.79	349.02	105.58	900	68,000	28.9%	19,652	2,074,830	314,118	1,760,712	1,000	500	47	3,721,695	宋O定	1/1	5,482,407
4	392	康寧街333號	加強磚造	一層、二層	38.30	38.31	253.26	76.61	900	68,000	28.8%	19,584	1,500,353	227,934	1,272,419	1,000	500	47	2,700,385	王O秋	1/6	662,134
																				王O春	1/6	662,134
																				王O利	1/6	662,134
																				王O良	1/6	662,134
																				王O輝	1/6	662,134
																				王O得	1/6	662,134
5	393	康寧街331號	加強磚造	一層、二層、騎樓	51.95	51.95	343.48	103.90	900	68,000	28.9%	19,652	2,041,896	309,132	1,732,764	1,000	500	47	3,662,475	宋O憲	1/2	2,697,620
																				宋O宸	1/2	2,697,620
6	394	康寧街341號	加強磚造	一層、二層、騎樓	58.09	59.99	390.36	118.08	900	68,000	28.9%	19,652	2,320,585	351,324	1,969,261	1,000	500	47	4,139,995	黃O憲	1/1	6,109,256
7	395	康寧街339號	加強磚造	一層、二層、騎樓	58.09	59.99	390.36	118.08	900	68,000	28.9%	19,652	2,320,585	351,324	1,969,261	1,000	500	47	4,139,995	黃O華	1/3	2,036,418
																				黃O華	1/3	2,036,418
																				黃O華	1/3	2,036,418
8	396	康寧街347號	加強磚造	一層、二層、騎樓	56.63	56.63	374.40	113.26	900	68,000	28.7%	19,516	2,210,304	336,960	1,873,344	1,000	500	47	3,992,415	汪O聰	1/5	1,173,152
																				汪O益	1/5	1,173,152
																				林O泉	1/5	1,173,152
																				汪O合	1/5	1,173,152
																				汪O玄	1/5	1,173,152
9	499	康寧街337號	加強磚造	一層、二層、騎樓	49.44	49.44	326.86	98.88	900	68,000	28.9%	19,652	1,943,094	294,174	1,648,920	1,000	500	47	3,485,520	宋O	1/2	2,567,220
																				黃O香	1/2	2,567,220
10	5729	康寧街345號	加強磚造	一層、二層	47.19	51.91	327.60	99.10	900	68,000	28.8%	19,584	1,940,755	294,840	1,645,915	1,000	500	47	3,437,815	邱O樹	1/3	1,694,576
																				邱O柱	1/3	1,694,576
																				邱O超	3/12	1,270,933
																				邱O茹	1/12	423,645
合計					469.75	478.28	3,133.98	948.03				19,623	18,603,314	2,820,582	15,782,732				33,317,830			49,100,562

（二）其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

二、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

玖、舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「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（110年9月8日）」核計。

表10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		—	式	—	—	0	元	此項費用僅針對無主屋計算其拆除費用，本案無。
		(二)建築設計費用		1	式	—	—	36,557,343	元	依建築師酬金標準中級提列。
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		32,358.56	㎡	49,842	—	1,612,815,019	元	依營建工程標準單價計算提列。
		(四)工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	3,133.98	㎡	0.56	元/㎡	1,756	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積x0.56元/㎡。
			2.興建工程	1,815.03	㎡	2.47	元/㎡/月	156,910	元	更新後建築面積x2.47元/㎡/月x35個月。
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	3,646,775	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	248	戶	75,000	元/戶	18,600,000	元	每戶費用75,000元計算。
			3.建照執照相關規費	519,354,888	元	0.10	%	519,355	元	以法定工程造價0.1%計算。
			4.其他	—	式	—	—	0	元	本案暫無估算。
		重建費用小計:						1,672,297,158	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路用地）	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	339.08	㎡	4,000	元/㎡	1,356,320	元	開闢單價以4,000元/㎡計算。
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	29,533,868	元	依公告現值計算。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三)捐贈本市都市更新基金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		(四)公益設施折繳代金		—	式	—	—	0	元	本案無。
		公共設施費用小計:						30,890,188	元	
	工程費用（A）合計							1,703,187,346	元	
貳、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（B）	(一)綠建築管理維護費用			1	式	—	—	1,823,388	元	以公寓大廈基金50%計算提列。
	(二)智慧建築管理維護費用			1	式	—	—	1,823,388	元	以公寓大廈基金50%計算提列。
	(三)無障礙環境設計管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	(四)耐震設計管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	(五)人行步道管理維護基金			1	式	—	—	3,485,700	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
	(六)公益設施管理維護費用			1	式	—	—	0	元	本案無。
	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（B）合計							7,132,476	元	
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	—	—	5,880,000	元	依合約金額提列。
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	—	—	4,250,000	元	依合約金額提列。
		(三)土地鑑界費		26	筆	4,000	元/筆	104,000	元	以更新前土地每筆4,000元提列。
		(四)鑽探費用		6	孔	75,000	元/孔	450,000	元	以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估。
		(五)鄰房鑑定費用		623	戶	—	—	2,822,800	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。
	二、更新前土地及建物測量費用			—	式	—	—	0	元	本案無。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	18,603,314	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(二)其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	33,317,830	元	依估價師查估租金行情計算提列。
	六、地籍整理費用		248	戶	20,000	元/戶	4,960,000	元	以每戶20,000元提列之。
	七、審查費用		—	式	—	—	99,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費		1	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用（C）合計						70,486,944	元	
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	74,653,993	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋G＋H)×貸款年利率×貸款期間 (2)（工程費用A-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用C-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政111年8月16日公告一年定存利率，500萬元（含）以上為0.335%。五大銀行平均基準利息以中央銀行111年8月16日公告五大銀行平均基準利率2.718%。
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,667,088,454	元	0.10	%	1,667,089	元	(建築設計費用＋營建費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用扣除行政規費＋容積移轉費用)×0.1%
	二、營業稅		1	式	5	%	52,737,065	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%
	稅捐（E）合計						54,404,154	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費（F1）		—	—	—	—	0	元	本案無。
	二、信託費用（F2）	1.土地信託	0	元	50	%	0	元	費用由實施者自行吸收。
		2.資金信託	1	式	—	—	0	元	本案無。
	三、人事行政管理費用（F3）		1,773,674,290	元	5	%	88,683,715	元	（A+C+G）x5%。
	四、銷售管理費（F4）		2,483,964,417	元	6.00	%	149,037,866	元	實施者實際獲配之單元及車位總價值x銷售管理費率
	五、風險管理費（F5）		1,993,489,685	元	13.00	%	259,153,660	元	（A+C+D+F1+F2+F3+G+H）x13%。
	管理費用（F）合計:						496,875,241	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	本案無。
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	56,477,687	元	本案依合約金額提列。
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計:			—	—	—	—	2,463,217,841	元	

（一）工程費用【A】：

1、重建費用：

（1）建築設計費

依109年7月28日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算。

法定工程造價＝【總樓地板面積（平方公尺）×工程單價】

＝32,358.56元×16,050元/㎡＝519,354,888元

表10-2 建築規劃設計費估算表

法定工程造價		519,354,888元	
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0-300萬	8.00%	3,000,000×8.00%＝	240,000
300萬-1,500萬	7.50%	12,000,000×7.50%＝	900,000
1,500萬-6,000萬	7.25%	45,000,000×7.25%＝	3,262,500
6,000萬以上	7.00%	(519,354,888元－6,000萬元)×7.00%＝	32,154,843
合計			36,557,343

（2）營建費用

本案更新後興建2幢2棟地上4層及25層，地下4層之鋼筋混凝土造建築物，本案總營建費用金額為 1,612,815,019 元，平均營造工程單價為49,842元/平方公尺（約為164,767元/坪）。

表10-3 平均營建單價計算表

項目	樓上層面積(含屋突)㎡	總樓地板面積		面積所占比率	原營建單價	平均營建單價(元/坪)
		㎡	坪			
A棟-4F	3,368.95	22,111.28	6,688.66	15.00%	34,455	5,168
B棟-25F	18,742.33			85.00%	42,864	36,434
合計	22,111.28			100.00%		41,602

物價調整

指數增減率

＝【(111/8指數－109/8指數)÷109/8指數】×100%

＝【(130.63－109.48)÷109.48】×100%

＝19.32%

調整後之營建單價

＝(平均)營建單價 ±（平均)營建單價×（指數增減率之絕對值－2.5%）

＝41,602元/㎡＋【41,602元/㎡×（指數增減率之絕對值－2.5%)】

＝41,602元/㎡＋7,000元/㎡

＝48,602元/㎡

表10-4 營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高(M)	樓地板面積(㎡)	調整後之營建單價（元/㎡）	加成比率	加成金額（元）	加成後單價（元/㎡）	金額（元）
B棟	RF3	3.00	132.00	48,602	0.00%	0	48,602	6,415,464
	RF2	3.00	132.00	48,602	0.00%	0	48,602	6,415,464
	RF1	3.00	134.92	48,602	0.00%	0	48,602	6,557,382
	25F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	24F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	23F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	22F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	21F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	20F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	19F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	18F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	17F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	16F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	15F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	14F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	13F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	12F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	11F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	10F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	9F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	8F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	7F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	6F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	5F	3.40	740.66	48,602	2.00%	1,000	49,602	36,738,218
	4F	3.60	740.66	48,602	4.00%	1,900	50,502	37,404,812
	3F	3.60	740.66	48,602	4.00%	1,900	50,502	37,404,812
	2F	3.60	446.82	48,602	4.00%	1,900	50,502	22,565,304
	1F	4.20	861.41	48,602	10.00%	4,900	53,502	46,087,158
	B1F	4.30	2,177.55	48,602	0.00%	0	48,602	105,833,286
	B2F	3.20	2,177.55	48,602	0.00%	0	48,602	105,833,286
	B3F	3.20	2,177.55	48,602	0.00%	0	48,602	105,833,286
	B4F	3.20	2,177.55	48,602	0.00%	0	48,602	105,833,286
	小計		27,452.53					1,357,686,118
A棟	RF2			48,602	0.00%	0	48,602	0
	RF1	3.00	113.32	48,602	0.00%	0	48,602	5,507,579
	4F	3.60	784.97	48,602	4.00%	1,900	50,502	39,642,555
	3F	3.60	784.29	48,602	4.00%	1,900	50,502	39,608,214
	2F	3.60	786.04	48,602	4.00%	1,900	50,502	39,696,593
	1F	4.20	900.33	48,602	6.00%	2,900	51,502	46,368,796
	B1F		384.27	48,602	0.00%	0	48,602	18,676,291
	B2F		384.27	48,602	0.00%	0	48,602	18,676,291
	B3F		384.27	48,602	0.00%	0	48,602	18,676,291
	B4F		384.27	48,602	0.00%	0	48,602	18,676,291
	小計		4,906.03					245,528,901
特殊費用(制震)								9,600,000
合計			32,358.56					1,612,815,019
單價			1,612,815,019	49,842 164,767	32,358.56		＝ ＝	元/㎡ 元/坪

（3）空氣污防制費

表 10-5 空氣汙染防制費計算表

項目	面積(㎡)	級數	費率(元/㎡)	期數(月)	合計(元)
拆除工程	3,133.98	第二級	0.56	1	1,756
建築工程	1,815.03	第一級	2.47	35	159,910
總計					161,666

（4）其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

表 10-6 公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價		519,354,888 元	
費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0-1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬-10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬-100,000 萬	0.50%	419,354,888×0.50%＝	2,096,775
100,000 萬以上	0.30%	-	-
合計			3,646,775

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

管線工程費用＝更新後總戶數 × 75,000 元

＝248 戶×75,000 元/戶

＝18,600,000 元

C.建照執照相關規費

規費＝法定工程造價 × 0.1%

＝519,354,888 元×0.1%

＝519,355 元

2、公共及公益設施

（1）公共設施

A.工程開闢費用：

開闢費用＝開闢面積㎡ × 開闢單價(元/平方公尺)

＝339.08 ㎡×4,000 元/㎡

＝1,356,320 元

B.公共設施用地捐贈本市土地成本：

本案擬協助開闢北側 108 地號之道路用地，土地面積為 339.08 ㎡，111 年公告現值為 339.08 ㎡×87,100 元/㎡＝29,533,868 元。

（二）申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費【B】：

表 10-7 管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		3,646,775 元	
項目		金額(元)	備註
管理維護項目	開放空間	3,485,700	留設面積：(獎勵留設)697.14 ㎡
			(義務留設)0.00 ㎡
			◆獎勵留設：5,000 元/㎡
			◆義務留設：1,625 元/㎡
	公益設施	-	捐贈面積 0.00 ㎡
			◆ 250 元/㎡ ×30 年
	綠建築標章	1,823,388	公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章	1,823,388	
	無障礙環境	-	
	耐震標章	-	
委辦費	綠建築標章	-	依契約提列
	智慧建築標章	-	
	無障礙環境	-	
	耐震標章	-	
合計		7,132,476 元	

（三）權利變換費用【C】：

1、調查費

（1）都市更新規劃費用

表 10-8 都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積		3,526.37 ㎡	權利人人數		26 人
更新面積規模 X			權屬情形 Y(累計方式計算)		
更新單元面積(㎡)	基準(萬元/㎡)	金額(萬元)	權利人人數(人)	基準(萬元/人)	金額(萬元)
1,000 ㎡－2,000 ㎡(面積小於 1,000 ㎡者，以 1,000 ㎡計算)	0.1	200.0000	20 人以下，均以 20 人計算	6	120.0000
2,000 ㎡－4,000 ㎡	0.08	122.1096	20 人－100 人	4	24.0000
4,000 ㎡－6,000 ㎡	0.06	-	100 人－200 人	2.5	-
6,000 ㎡－10,000 ㎡	0.04	-	200 人以上	1.5	-
10,000 ㎡以上	0.02	-			
更新面積規模 X 小計		322.1096	權屬情形 Y 小計		144.0000
項目			認列標準(萬元)		金額(萬元)
事業概要	都市更新事業概要		P1=150		-
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核		P2=300+X+Y		766.1096
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施		P3=150		150.0000
另外加計	事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定		-

	同一更新事業有複數重建區段者	每增加一個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%	_
	協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50	_
	涉及都市設計、容積移轉、加強山坡地審查者	30	30.0000
	涉及環境影響評估者	30	_
	涉及都市計畫變更者	依實際契約	_
	更新可行性評估	60	60.0000
提列基準合計上限			1,006.1096
實際契約金額(詳附錄三)			666.7500

（2）不動產估價費（含技師簽證費）

表 10-9 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	10	更新後	主建物筆數	248
	土地筆數	26			
1 家服務費用	400,000＋更新前主建物筆數及土地筆數x4,500＋更新後主建物筆數x4,500 ＝1,718,500 元				
提列基準合計上限	1 家服務費用 1,678,000 元x3＋選定費用(1 家服務費用 1,678,000x30%【不低於 25 萬元】) ＝5,034,000＋選定費用 503,400 元 ＝5,537,400 元				
實際契約金額（詳附錄三）	宏大不動產估價師聯合事務所(選定)	1,750,000 元	4,250,000 元		
	葉美麗不動產估價師聯合事務所	1,250,000 元			
	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所	1,250,000 元			

（3）土地鑑界費

鑑界費＝更新前土地筆數 × 4,000 元

＝26 筆土地x4,000 元

＝104,000 元

（4）鑽探費用

本案土地面積 3,526.37 ㎡，每 600 ㎡鑽一孔，共鑽 6 孔。

鑽探費＝孔數 × 75,000 元

＝6 孔x75,000 元

＝450,000 元

（5）鄰房鑑定費

鑑定戶數共 623 戶，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」之鑑定收費標準第 7 級計算(詳附錄二)。

鑑定費＝3,600 元x623 戶＋580,000 元

＝2,822,800 元

2、更新前土地及建物測量費用：本案無。

3、土地改良物拆遷補償費用

（1）建築改良物

A.合法建築物

本案合法建築物依宏大不動產估價師聯合事務所估算建物殘餘價值核計拆遷補償費，合法建物殘餘價值為 18,603,314 元。

B.非合法建築物：本案無。

（2）其他土地改良物：本案無。

4、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

5、拆遷安置費（租金補貼）

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」以租金補貼方式提列合法建築物拆遷安置費用。本案依宏大不動產估價師聯合事務所查估之租金行情提列，估算租金水準更新前一樓為1,000 元/坪/月、二樓為500 元/坪/月，安置面積以各戶原謄本登載面積為依據，安置期間以 47 個月計算，本案合法建築物拆遷安置費為 33,317,830 元。

6、地籍整理費用

地籍整理費＝更新後戶數 × 20,000 元＋加計地政機關行政規費

＝248 戶× 20,000 元

＝4,960,000 元

7、都市更新審查費用

本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，人數 26 人，依新北市都市更新案件審查收費標準提列 99,000 元。

8、其他必要業務費：本案無。

（四）貸款利息【D】：

施工期間 35 個月、貸款期間 47 個月（3.92 年）

貸款年利率＝（自有資金比率 30% × 郵政儲金 0.335%＋融資比率 70% ×五大銀行平均 2.718%）＝2.718%

貸款利息＝（1）＋（2）＝74,653,993 元

1、＝【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費＋都市計畫變更負擔費用（G）＋容積移轉費用（H）】 × 貸款年利率 2.718% × 貸款期間 3.92 年

＝5,895,180 元

2、＝【〔工程費用（A）－公寓大廈管理基金〕+〔權利變換費用（C）－合法建築

物及其他土地改良物拆遷補償費〕】× 貸款年利率 2.718% × 貸款期間 3.92 年 × 0.5

＝68,758,813 元

（五）稅捐【E】：

1、印花稅

表 10-10 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	是否含營業稅	扣除營業稅5%後	計算印花稅之金額
建築設計費	36,557,343	否	-	36,557,343
營建費用	1,612,815,019	是	1,536,014,304	1,536,014,304
工程管理費	-	-	-	-
外接水電瓦斯工程管線	18,600,000	否	-	18,600,000
公共設施開闢成本	1,356,320	-	-	1,356,320
都市更新規劃費用	5,880,000	是	5,600,000	5,600,000
不動產估價費用	4,250,000	否	-	4,250,000
鑽探費用	450,000	否	-	450,000
鄰房鑑定費	2,822,800	否	-	2,822,800
更新前測量費用	-	是	-	-
地籍整理費	4,960,000	否	-	4,960,000
其他必要業務費	-	-	-	-
信託費用	-	是	-	-
都市計畫變更負擔費用	-	-	-	-
容積移轉費用	56,477,687	否	-	56,477,687
合計				1,667,088,454
印花稅	扣除營業稅5%合計 × 0.1＝1,667,088,454 元× 0.1%＝1,724,307 元			

2、營業稅

房屋評定標準價格＝房屋現值總值 431,053,287 元＋車位現值總值 82,656,415 元

＝513,709,702 元

房屋現值總值＝房屋產權面積 27,212.96 ㎡×調整後房屋構造標準單價第三類 14,400 元/㎡×坐落地段等級調整率 110%

＝431,053,318 元

車位現值總值＝車位產權面積 6,522.76 ㎡×0.8×調整後房屋構造標準單價第三類 14,400 元/㎡×坐落地段等級調整率 110%

＝82,656,415 元

(更新後總價值-共同負擔)×(不含營業稅及公設用地負擔之共同負擔÷更新後總價值)×5%

＝(4,424,432,580 元-2,463,217,841 元)×(2,379,590,588 元÷4,424,432,580 元)×5%

＝1,961,214,739 元×53.78%×5%

＝52,737,065 元

（六）管理費用【F】：

1、行政作業費（F1）：本案無

2、信託費用（F2）：本案將辦理信託，惟本項費用由實施者自行吸收，不提列共同負擔費用

3、人事行政管理費用（F3）

人事行政管理費＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+都市計畫變更負擔費用（G）】× 5%

＝88,683,715 元

4、銷售管理費（F4）

銷售管理費＝實施者實際獲配之單元及車位總價值 2,483,964,417 元 × 6%

＝149,037,866 元

5、風險管理費（F5）

風險管理費＝【工程費用（A）+權利變換費用（C）+貸款利息（D）+行政作業費用（F1）+信託費用（F2）+人事行政管理費用（F3）+都市計畫變更負擔費用（G）+容積移轉費用（G）】× 13%

＝259,153,660 元

（七）都市計畫變更負擔費用【G】：本案無

（八）容積移轉費用【H】：本案申請 16.90%之容積移轉，依合約金額提列 56,477,687 元。

二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計 2,463,217,841 元。

共同負擔比率：2,463,217,841 元÷4,424,432,580 元＝55.67%

壹拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

本案以111年8月16日為評價基準日（價格日期）。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家宏大不動產估價師聯合事務所，其餘二家為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，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，選任過程如下：

（一）通知日期：111年7月25日以雙掛號寄送通知。

（二）選任日期：111年8月5日(星期五)下午2點

（三）選任地點：新北市汐止區康寧街141巷41號1樓

三、估價條件

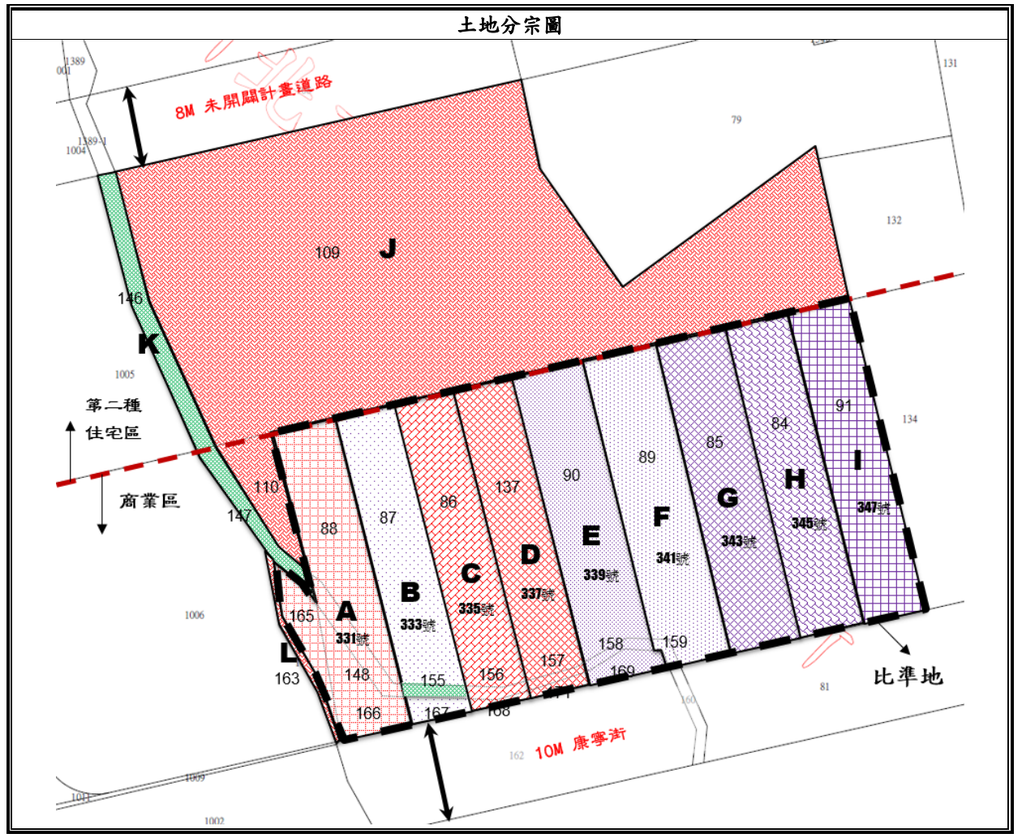
（一）更新前估價條件：

1、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。

2、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(㎡)	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	
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
	157	5.12	商業區	
E	171	7.38	商業區	499建號
	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	10.36	商業區	
合計		3,526.37		

土地分宗圖



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。

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。

（二）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。

四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因宏大不動產估價師聯合事務所所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利，故以宏大不動產估價師聯合事務所作為評定依據。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

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）	1,049,997	930,000	1,019,000
	更新前土地總價（元）	1,120,063,271	992,056,040	1,086,994,737
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	882,141	898,990	876,747
	A 棟 2-4 樓平均建坪單價(元/坪)	433,758	436,810	429,589
	B 棟 2 樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	471,452	468,904	460,854
	車位平均價格（元/個）	1,898,305	1,800,000	1,797,458
	更新後總權利價值（元）	4,424,432,580	4,391,706,522	4,350,535,810
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,961,214,739	1,928,488,681	1,888,772,873

五、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地段	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地使用分區	111 年公告現值		宏大鑑價結果	
						(元/㎡)	(元/坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)
1	北山段	84	207.18	62.67	商業區	105,000	347,107	1,221,565	76,557,864
2	北山段	85	225.00	68.06	商業區	105,000	347,107	1,221,565	83,142,772
3	北山段	86	182.63	55.25	商業區	105,000	347,107	1,222,348	67,529,308
4	北山段	87	171.22	51.79	商業區	105,000	347,107	1,220,893	63,234,978
5	北山段	88	132.06	39.95	商業區	105,000	347,107	1,221,773	48,807,568
6	北山段	89	230.57	69.75	商業區	105,000	347,107	1,221,565	85,201,006
7	北山段	90	202.03	61.11	商業區	105,000	347,107	1,151,214	70,355,376
8	北山段	91	199.63	60.39	商業區	105,000	347,107	1,221,565	73,767,963
9	北山段	109	1,475.82	446.44	第二種住宅區	87,100	287,934	853,029	380,822,687
10	北山段	110	48.80	14.76	商業區	105,000	347,107	1,137,373	16,789,895
11	北山段	137	178.05	53.86	商業區	105,000	347,107	1,221,609	65,796,020
12	北山段	146	53.11	16.07	第二種住宅區	87,100	287,934	710,309	11,411,661
13	北山段	147	27.20	8.23	商業區	105,000	347,107	947,078	7,792,560
14	北山段	148	22.70	6.87	商業區	105,000	347,107	1,221,759	8,389,515
15	北山段	155	8.29	2.51	商業區	105,000	347,107	1,058,047	2,653,290
16	北山段	156	6.44	1.95	商業區	105,000	347,107	1,222,512	2,381,576
17	北山段	157	5.12	1.55	商業區	105,000	347,107	1,221,291	1,891,536
18	北山段	158	8.54	2.58	商業區	105,000	347,107	1,151,291	2,974,188
19	北山段	159	4.19	1.27	商業區	105,000	347,107	1,221,574	1,548,314
20	北山段	163	10.36	3.13	商業區	105,000	347,107	1,087,257	3,407,354

序號	地段	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地使用分區	111年公告現值		宏大鑑價結果	
						(元/㎡)	(元/坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)
21	北山段	165	41.54	12.57	商業區	105,000	347,107	1,154,614	14,508,704
22	北山段	166	41.92	12.68	商業區	105,000	347,107	1,221,729	15,492,503
23	北山段	167	13.28	4.02	商業區	105,000	347,107	1,220,893	4,904,570
24	北山段	168	6.00	1.82	商業區	105,000	347,107	1,155,137	2,096,573
25	北山段	169	17.31	5.24	商業區	105,000	347,107	1,151,165	6,027,818
26	北山段	171	7.38	2.23	商業區	105,000	347,107	1,154,638	2,577,672
合計		26筆	3,526.37						1,120,063,271

表11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前合併後土地權利價值(元)	更新前合併後土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例合計(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	147	27.20	1/1	27.20	2,653,290	10,445,850	0.9326%
		155	8.29	1/1	8.29	7,792,560		
	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	146	53.11	1/1	53.11	11,411,661	11,411,661	1.0188%
2	王O秋	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,592	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,429		
3	王O利	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,591	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,428		
4	王O良	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,591	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,428		
5	王O得	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,592	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,429		
6	王O春	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,591	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,428		
7	王O輝	87	171.22	1/6	28.54	10,539,163	11,356,591	1.0139%
		167	13.28	1/6	2.21	817,428		
8	宋O定	86	182.63	1/1	182.63	67,529,308	205,680,768	18.3633%
		109	1,475.82	1/3	491.94	126,940,895		
		110	48.80	1/3	16.27	5,596,631		
		156	6.44	1/1	6.44	2,381,576		
		163	10.36	1/3	3.45	1,135,785		
		168	6.00	1/1	6.00	2,096,573		
9	宋O憲	88	132.06	1/2	66.03	24,403,784	110,435,801	9.8598%
		109	1,475.82	1/6	245.97	63,470,448		
		110	48.80	1/6	8.13	2,798,316		
		148	22.70	1/2	11.35	4,194,757		
		163	10.36	1/6	1.73	567,892		
		165	41.54	1/2	20.77	7,254,352		
		166	41.92	1/2	20.96	7,746,252		
10	宋O	109	1,475.82	1/3	491.94	126,940,896	170,094,763	15.1862%
		110	48.80	1/3	16.27	5,596,632		
		137	178.05	1/2	89.03	32,898,010		
		157	5.12	1/2	2.56	945,768		
		163	10.36	1/3	3.45	1,135,785		
		171	7.38	1/1	7.38	2,577,672		
11	宋O宸	88	132.06	1/2	66.03	24,403,784	110,435,801	9.8598%
		109	1,475.82	1/6	245.97	63,470,448		
		110	48.80	1/6	8.13	2,798,316		
		148	22.70	1/2	11.35	4,194,758		
		163	10.36	1/6	1.73	567,892		
		165	41.54	1/2	20.77	7,254,352		
		166	41.92	1/2	20.96	7,746,251		
12	汪O聰	91	199.63	1/5	39.93	14,753,592	14,753,592	1.3172%
13	汪O益	91	199.63	1/5	39.93	14,753,592	14,753,592	1.3172%
14	汪O玄	91	199.63	1/5	39.93	14,753,593	14,753,593	1.3172%
15	汪O合	91	199.63	1/5	39.93	14,753,593	14,753,593	1.3172%
16	林O泉	91	199.63	1/5	39.93	14,753,593	14,753,593	1.3172%
17	邱O柱	84	207.18	1/3	69.06	25,519,288	25,519,288	2.2784%
18	邱O樹	84	207.18	1/3	69.06	25,519,288	25,519,288	2.2784%
19	邱O超	84	207.18	3/12	51.80	19,139,466	19,139,466	1.7088%
20	邱O茹	84	207.18	1/12	17.27	6,379,822	6,379,822	0.5696%
21	陳O達	85	225.00	1/1	225.00	83,142,772	83,142,772	7.4230%
22	黃O華	90	202.03	1/3	67.34	23,451,792	26,452,461	2.3617%
		158	8.54	1/3	2.85	991,396		
		169	17.31	1/3	5.77	2,009,273		
23	黃O香	137	178.05	1/2	89.03	32,898,010	33,843,778	3.0216%
		157	6.44	1/2	2.56	945,768		
24	黃O華	90	202.03	1/3	67.34	23,451,792	26,452,461	2.3617%
		158	8.54	1/3	2.85	991,396		
		169	17.31	1/3	5.77	2,009,273		
25	黃O華	90	202.03	1/3	67.34	23,451,792	26,452,460	2.3617%
		158	8.54	1/3	2.85	991,396		
		169	17.31	1/3	5.77	2,009,272		

序號	土地所有權人	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前合併後土地權利價值(元)	更新前合併後土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例合計(%)
26	黃O憲	89	230.57	1/1	230.57	85,201,006	86,749,320	7.7450%
		159	4.19	1/1	4.19	1,548,314		
合計					3,526.42	1,120,063,271	1,120,063,271	100.0000%

（二）更新後估價結果

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號		銷售面積		各戶建物單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
1	A棟 1F	店鋪 A1	115.78	35.02	888,800	-	-	-	31,125,776
2	A棟 2F	店鋪 A1	114.40	34.61	448,800	-	-	-	15,532,968
3	A棟 3F	店鋪 A1	114.40	34.61	440,000	-	-	-	15,228,400
4	A棟 4F	店鋪 A1	114.40	34.61	422,400	-	-	-	14,619,264
5	A棟 1F	店鋪 A2	113.88	34.45	880,000	-	-	-	30,316,000
6	A棟 2F	店鋪 A2	112.61	34.06	444,300	-	-	-	15,132,858
7	A棟 3F	店鋪 A2	112.61	34.06	435,600	-	-	-	14,836,536
8	A棟 4F	店鋪 A2	112.61	34.06	418,200	-	-	-	14,243,892
9	A棟 1F	店鋪 A3	113.73	34.40	880,000	-	-	-	30,272,000
10	A棟 2F	店鋪 A3	112.47	34.02	444,300	-	-	-	15,115,086
11	A棟 3F	店鋪 A3	112.47	34.02	435,600	-	-	-	14,819,112
12	A棟 4F	店鋪 A3	112.47	34.02	418,200	-	-	-	14,227,164
13	A棟 1F	店鋪 A5	113.87	34.45	880,000	-	-	-	30,316,000
14	A棟 2F	店鋪 A5	112.60	34.06	444,300	-	-	-	15,132,858
15	A棟 3F	店鋪 A5	112.60	34.06	435,600	-	-	-	14,836,536
16	A棟 4F	店鋪 A5	112.60	34.06	418,200	-	-	-	14,243,892
17	A棟 1F	店鋪 A6	113.73	34.40	880,000	-	-	-	30,272,000
18	A棟 2F	店鋪 A6	112.47	34.02	444,300	-	-	-	15,115,086
19	A棟 3F	店鋪 A6	112.47	34.02	435,600	-	-	-	14,819,112
20	A棟 4F	店鋪 A6	112.47	34.02	418,200	-	-	-	14,227,164
21	A棟 1F	店鋪 A7	113.87	34.45	880,000	-	-	-	30,316,000
22	A棟 2F	店鋪 A7	112.60	34.06	444,300	-	-	-	15,132,858
23	A棟 3F	店鋪 A7	112.60	34.06	435,600	-	-	-	14,836,536
24	A棟 4F	店鋪 A7	112.60	34.06	418,200	-	-	-	14,243,892
25	A棟 1F	店鋪 A8	113.73	34.40	880,000	-	-	-	30,272,000
26	A棟 2F	店鋪 A8	112.47	34.02	444,300	-	-	-	15,115,086
27	A棟 3F	店鋪 A8	112.47	34.02	435,600	-	-	-	14,819,112
28	A棟 4F	店鋪 A8	112.47	34.02	418,200	-	-	-	14,227,164
29	A棟 1F	店鋪 A9	113.87	34.45	880,000	-	-	-	30,316,000
30	A棟 2F	店鋪 A9	112.60	34.06	444,300	-	-	-	15,132,858
31	A棟 3F	店鋪 A9	112.60	34.06	435,600	-	-	-	14,836,536
32	A棟 4F	店鋪 A9	112.60	34.06	418,200	-	-	-	14,243,892
33	A棟 1F	店鋪 A10	140.44	42.48	888,800	-	-	-	37,756,224
34	A棟 2F	店鋪 A10	132.78	40.17	448,800	-	-	-	18,028,296
35	A棟 3F	店鋪 A10	140.11	42.38	440,000	-	-	-	18,647,200
36	A棟 4F	店鋪 A10	132.78	40.17	422,400	-	-	-	16,967,808
37	B棟 2F	B6	101.62	30.74	424,300	3.06	141,433	433,397	13,476,379
38	B棟 2F	B7	97.55	29.51	444,600	-	-	-	13,120,146
39	B棟 2F	B8	94.09	28.46	442,300	-	-	-	12,587,858
40	B棟 2F	B9	94.11	28.47	433,300	-	-	-	12,336,051
41	B棟 2F	B10	132.06	39.95	433,300	13.17	108,325	1,426,732	18,737,067
42	B棟 3F	B1	135.90	41.11	451,400	-	-	-	18,557,054
43	B棟 3F	B2	89.28	27.01	433,300	-	-	-	11,703,433
44	B棟 3F	B3	89.28	27.01	433,300	-	-	-	11,703,433
45	B棟 3F	B5	139.34	42.15	433,300	-	-	-	18,263,595
46	B棟 3F	B6	76.30	23.08	433,300	-	-	-	10,000,564
47	B棟 3F	B7	128.18	38.77	442,300	-	-	-	17,147,971
48	B棟 3F	B8	94.11	28.47	442,300	-	-	-	12,592,281
49	B棟 3F	B9	94.11	28.47	437,800	-	-	-	12,464,166
50	B棟 3F	B10	132.06	39.95	437,800	-	-	-	17,490,110
51	B棟 4F	B1	135.90	41.11	450,000	-	-	-	18,499,500
52	B棟 4F	B2	89.28	27.01	432,000	-	-	-	11,668,320
53	B棟 4F	B3	89.28	27.01	432,000	-	-	-	11,668,320
54	B棟 4F	B5	139.34	42.15	432,000	-	-	-	18,208,800
55	B棟 4F	B6	76.30	23.08	432,000	-	-	-	9,970,560
56	B棟 4F	B7	128.18	38.77	441,000	-	-	-	17,097,570
57	B棟 4F	B8	94.11	28.47	441,000	-	-	-	12,555,270
58	B棟 4F	B9	94.11	28.47	441,000	-	-	-	12,555,270
59	B棟 4F	B10	132.06	39.95	441,000	-	-	-	17,617,950
60	B棟 5F	B1	135.89	41.11	448,200	-	-	-	18,425,502
61	B棟 5F	B2	89.28	27.01	443,600	-	-	-	11,981,636
62	B棟 5F	B3	89.28	27.01	434,600	-	-	-	11,738,546
63	B棟 5F	B5	139.34	42.15	443,600	-	-	-	18,697,740
64	B棟 5F	B6	77.34	23.40	430,100	-	-	-	10,064,340
65	B棟 5F	B7	128.17	38.77	439,100	-	-	-	17,023,907
66	B棟 5F	B8	94.11	28.47	439,100	-	-	-	12,501,177
67	B棟 5F	B9	94.11	28.47	439,100	-	-	-	12,501,177
68	B棟 5F	B10	132.06	39.95	439,100	-	-	-	17,542,045
69	B棟 6F	B1	135.89	41.11	450,800	-	-	-	18,532,388
70	B棟 6F	B2	89.28	27.01	450,800	-	-	-	12,176,108

序號	分配單元代號		銷售面積		各戶建物單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
71	B棟 6F	B3	89.28	27.01	450,800	-	-	-	12,176,108
72	B棟 6F	B5	139.34	42.15	450,800	-	-	-	19,001,220
73	B棟 6F	B6	77.34	23.40	432,600	-	-	-	10,122,840
74	B棟 6F	B7	128.17	38.77	455,400	-	-	-	17,655,858
75	B棟 6F	B8	94.11	28.47	455,400	-	-	-	12,965,238
76	B棟 6F	B9	94.11	28.47	455,400	-	-	-	12,965,238
77	B棟 6F	B10	132.06	39.95	455,400	-	-	-	18,193,230
78	B棟 7F	B1	135.89	41.11	453,500	-	-	-	18,643,385
79	B棟 7F	B2	89.28	27.01	453,500	-	-	-	12,249,035
80	B棟 7F	B3	89.28	27.01	453,500	-	-	-	12,249,035
81	B棟 7F	B5	139.34	42.15	453,500	-	-	-	19,115,025
82	B棟 7F	B6	77.34	23.40	435,200	-	-	-	10,183,680
83	B棟 7F	B7	128.17	38.77	458,100	-	-	-	17,760,537
84	B棟 7F	B8	94.11	28.47	458,100	-	-	-	13,042,107
85	B棟 7F	B9	94.11	28.47	458,100	-	-	-	13,042,107
86	B棟 7F	B10	132.06	39.95	458,100	-	-	-	18,301,095
87	B棟 8F	B1	135.89	41.11	456,200	-	-	-	18,754,382
88	B棟 8F	B2	89.28	27.01	456,200	-	-	-	12,321,962
89	B棟 8F	B3	89.28	27.01	456,200	-	-	-	12,321,962
90	B棟 8F	B5	139.34	42.15	456,200	-	-	-	19,228,830
91	B棟 8F	B6	77.34	23.40	437,800	-	-	-	10,244,520
92	B棟 8F	B7	128.17	38.77	460,800	-	-	-	17,865,216
93	B棟 8F	B8	94.11	28.47	460,800	-	-	-	13,118,976
94	B棟 8F	B9	94.11	28.47	460,800	-	-	-	13,118,976
95	B棟 8F	B10	132.06	39.95	460,800	-	-	-	18,408,960
96	B棟 9F	B1	135.89	41.11	458,900	-	-	-	18,865,379
97	B棟 9F	B2	89.28	27.01	458,900	-	-	-	12,394,889
98	B棟 9F	B3	89.28	27.01	458,900	-	-	-	12,394,889
99	B棟 9F	B5	139.34	42.15	458,900	-	-	-	19,342,635
100	B棟 9F	B6	77.34	23.40	440,300	-	-	-	10,303,020
101	B棟 9F	B7	128.17	38.77	463,500	-	-	-	17,969,895
102	B棟 9F	B8	94.11	28.47	463,500	-	-	-	13,195,845
103	B棟 9F	B9	94.11	28.47	463,500	-	-	-	13,195,845
104	B棟 9F	B10	132.06	39.95	463,500	-	-	-	18,516,825
105	B棟 10F	B1	135.89	41.11	461,500	-	-	-	18,972,265
106	B棟 10F	B2	89.28	27.01	461,500	-	-	-	12,465,115
107	B棟 10F	B3	89.28	27.01	461,500	-	-	-	12,465,115
108	B棟 10F	B5	139.34	42.15	461,500	-	-	-	19,452,225
109	B棟 10F	B6	77.34	23.40	442,900	-	-	-	10,363,860
110	B棟 10F	B7	128.17	38.77	466,200	-	-	-	18,074,574
111	B棟 10F	B8	94.11	28.47	466,200	-	-	-	13,272,714
112	B棟 10F	B9	94.11	28.47	466,200	-	-	-	13,272,714
113	B棟 10F	B10	132.06	39.95	466,200	-	-	-	18,624,690
114	B棟 11F	B1	135.89	41.11	464,200	-	-	-	19,083,262
115	B棟 11F	B2	89.28	27.01	464,200	-	-	-	12,538,042
116	B棟 11F	B3	89.28	27.01	464,200	-	-	-	12,538,042
117	B棟 11F	B5	139.34	42.15	464,200	-	-	-	19,566,030
118	B棟 11F	B6	77.34	23.40	445,500	-	-	-	10,424,700
119	B棟 11F	B7	128.17	38.77	468,900	-	-	-	18,179,253
120	B棟 11F	B8	94.11	28.47	468,900	-	-	-	13,349,583
121	B棟 11F	B9	94.11	28.47	468,900	-	-	-	13,349,583
122	B棟 11F	B10	132.06	39.95	468,900	-	-	-	18,732,555
123	B棟 12F	B1	135.89	41.11	466,900	-	-	-	19,194,259
124	B棟 12F	B2	89.28	27.01	466,900	-	-	-	12,610,969
125	B棟 12F	B3	89.28	27.01	466,900	-	-	-	12,610,969
126	B棟 12F	B5	139.34	42.15	466,900	-	-	-	19,679,835
127	B棟 12F	B6	77.34	23.40	448,000	-	-	-	10,483,200
128	B棟 12F	B7	128.17	38.77	471,600	-	-	-	18,283,932
129	B棟 12F	B8	94.11	28.47	471,600	-	-	-	13,426,452
130	B棟 12F	B9	94.11	28.47	471,600	-	-	-	13,426,452
131	B棟 12F	B10	132.06	39.95	471,600	-	-	-	18,840,420
132	B棟 13F	B1	135.89	41.11	469,600	-	-	-	19,305,256
133	B棟 13F	B2	89.28	27.01	469,600	-	-	-	12,683,896
134	B棟 13F	B3	89.28	27.01	469,600	-	-	-	12,683,896
135	B棟 13F	B5	139.34	42.15	469,600	-	-	-	19,793,640
136	B棟 13F	B6	77.34	23.40	450,600	-	-	-	10,544,040
137	B棟 13F	B7	128.17	38.77	474,300	-	-	-	18,388,611
138	B棟 13F	B8	94.11	28.47	474,300	-	-	-	13,503,321
139	B棟 13F	B9	94.11	28.47	474,300	-	-	-	13,503,321
140	B棟 13F	B10	132.06	39.95	474,300	-	-	-	18,948,285
141	B棟 14F	B1	135.89	41.11	472,200	-	-	-	19,412,142
142	B棟 14F	B2	89.28	27.01	472,200	-	-	-	12,754,122
143	B棟 14F	B3	89.28	27.01	472,200	-	-	-	12,754,122
144	B棟 14F	B5	139.34	42.15	472,200	-	-	-	19,903,230
145	B棟 14F	B6	77.34	23.40	453,200	-	-	-	10,604,880
146	B棟 14F	B7	128.17	38.77	477,000	-	-	-	18,493,290
147	B棟 14F	B8	94.11	28.47	477,000	-	-	-	13,580,190
148	B棟 14F	B9	94.11	28.47	477,000	-	-	-	13,580,190

序號	分配單元代號		銷售面積		各戶建物單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
149	B棟14F	B10	132.06	39.95	477,000	-	-	-	19,056,150
150	B棟15F	B1	135.89	41.11	474,900	-	-	-	19,523,139
151	B棟15F	B2	89.28	27.01	474,900	-	-	-	12,827,049
152	B棟15F	B3	89.28	27.01	474,900	-	-	-	12,827,049
153	B棟15F	B5	139.34	42.15	474,900	-	-	-	20,017,035
154	B棟15F	B6	77.34	23.40	455,700	-	-	-	10,663,380
155	B棟15F	B7	128.17	38.77	479,700	-	-	-	18,597,969
156	B棟15F	B8	94.11	28.47	479,700	-	-	-	13,657,059
157	B棟15F	B9	94.11	28.47	479,700	-	-	-	13,657,059
158	B棟15F	B10	132.06	39.95	479,700	-	-	-	19,164,015
159	B棟16F	B1	135.89	41.11	477,600	-	-	-	19,634,136
160	B棟16F	B2	89.28	27.01	477,600	-	-	-	12,899,976
161	B棟16F	B3	89.28	27.01	477,600	-	-	-	12,899,976
162	B棟16F	B5	139.34	42.15	477,600	-	-	-	20,130,840
163	B棟16F	B6	77.34	23.40	458,300	-	-	-	10,724,220
164	B棟16F	B7	128.17	38.77	482,400	-	-	-	18,702,648
165	B棟16F	B8	94.11	28.47	482,400	-	-	-	13,733,928
166	B棟16F	B9	94.11	28.47	482,400	-	-	-	13,733,928
167	B棟16F	B10	132.06	39.95	482,400	-	-	-	19,271,880
168	B棟17F	B1	135.89	41.11	480,200	-	-	-	19,741,022
169	B棟17F	B2	89.28	27.01	480,200	-	-	-	12,970,202
170	B棟17F	B3	89.28	27.01	480,200	-	-	-	12,970,202
171	B棟17F	B5	139.34	42.15	480,200	-	-	-	20,240,430
172	B棟17F	B6	77.34	23.40	460,800	-	-	-	10,782,720
173	B棟17F	B7	128.17	38.77	485,100	-	-	-	18,807,327
174	B棟17F	B8	94.11	28.47	485,100	-	-	-	13,810,797
175	B棟17F	B9	94.11	28.47	485,100	-	-	-	13,810,797
176	B棟17F	B10	132.06	39.95	485,100	-	-	-	19,379,745
177	B棟18F	B1	135.89	41.11	482,900	-	-	-	19,852,019
178	B棟18F	B2	89.28	27.01	482,900	-	-	-	13,043,129
179	B棟18F	B3	89.28	27.01	482,900	-	-	-	13,043,129
180	B棟18F	B5	139.34	42.15	482,900	-	-	-	20,354,235
181	B棟18F	B6	77.34	23.40	463,400	-	-	-	10,843,560
182	B棟18F	B7	128.17	38.77	487,800	-	-	-	18,912,006
183	B棟18F	B8	94.11	28.47	487,800	-	-	-	13,887,666
184	B棟18F	B9	94.11	28.47	487,800	-	-	-	13,887,666
185	B棟18F	B10	132.06	39.95	487,800	-	-	-	19,487,610
186	B棟19F	B1	135.89	41.11	485,600	-	-	-	19,963,016
187	B棟19F	B2	89.28	27.01	485,600	-	-	-	13,116,056
188	B棟19F	B3	89.28	27.01	485,600	-	-	-	13,116,056
189	B棟19F	B5	139.34	42.15	485,600	-	-	-	20,468,040
190	B棟19F	B6	77.34	23.40	466,000	-	-	-	10,904,400
191	B棟19F	B7	128.17	38.77	490,500	-	-	-	19,016,685
192	B棟19F	B8	94.11	28.47	490,500	-	-	-	13,964,535
193	B棟19F	B9	94.11	28.47	490,500	-	-	-	13,964,535
194	B棟19F	B10	132.06	39.95	490,500	-	-	-	19,595,475
195	B棟20F	B1	135.89	41.11	488,300	-	-	-	20,074,013
196	B棟20F	B2	89.28	27.01	488,300	-	-	-	13,188,983
197	B棟20F	B3	89.28	27.01	488,300	-	-	-	13,188,983
198	B棟20F	B5	139.34	42.15	488,300	-	-	-	20,581,845
199	B棟20F	B6	77.34	23.40	468,500	-	-	-	10,962,900
200	B棟20F	B7	128.17	38.77	493,200	-	-	-	19,121,364
201	B棟20F	B8	94.11	28.47	493,200	-	-	-	14,041,404
202	B棟20F	B9	94.11	28.47	493,200	-	-	-	14,041,404
203	B棟20F	B10	132.06	39.95	493,200	-	-	-	19,703,340
204	B棟21F	B1	135.89	41.11	490,900	-	-	-	20,180,899
205	B棟21F	B2	89.28	27.01	490,900	-	-	-	13,259,209
206	B棟21F	B3	89.28	27.01	490,900	-	-	-	13,259,209
207	B棟21F	B5	139.34	42.15	490,900	-	-	-	20,691,435
208	B棟21F	B6	77.34	23.40	471,100	-	-	-	11,023,740
209	B棟21F	B7	128.17	38.77	495,900	-	-	-	19,226,043
210	B棟21F	B8	94.11	28.47	495,900	-	-	-	14,118,273
211	B棟21F	B9	94.11	28.47	495,900	-	-	-	14,118,273
212	B棟21F	B10	132.06	39.95	495,900	-	-	-	19,811,205
213	B棟22F	B1	135.89	41.11	493,600	-	-	-	20,291,896
214	B棟22F	B2	89.28	27.01	493,600	-	-	-	13,332,136
215	B棟22F	B3	89.28	27.01	493,600	-	-	-	13,332,136
216	B棟22F	B5	139.34	42.15	493,600	-	-	-	20,805,240
217	B棟22F	B6	77.34	23.40	473,700	-	-	-	11,084,580
218	B棟22F	B7	128.17	38.77	498,600	-	-	-	19,330,722
219	B棟22F	B8	94.11	28.47	498,600	-	-	-	14,195,142
220	B棟22F	B9	94.11	28.47	498,600	-	-	-	14,195,142
221	B棟22F	B10	132.06	39.95	498,600	-	-	-	19,919,070
222	B棟23F	B1	135.89	41.11	496,300	-	-	-	20,402,893
223	B棟23F	B2	89.28	27.01	496,300	-	-	-	13,405,063
224	B棟23F	B3	89.28	27.01	496,300	-	-	-	13,405,063
225	B棟23F	B5	139.34	42.15	496,300	-	-	-	20,919,045
226	B棟23F	B6	77.34	23.40	476,200	-	-	-	11,143,080

序號	分配單元代號		銷售面積		各戶建物單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
227	B棟 23F	B7	128.17	38.77	501,300	-	-	-	19,435,401
228	B棟 23F	B8	94.11	28.47	501,300	-	-	-	14,272,011
229	B棟 23F	B9	94.11	28.47	501,300	-	-	-	14,272,011
230	B棟 23F	B10	132.06	39.95	501,300	-	-	-	20,026,935
231	B棟 24F	B1	135.89	41.11	499,000	-	-	-	20,513,890
232	B棟 24F	B2	89.28	27.01	499,000	-	-	-	13,477,990
233	B棟 24F	B3	89.28	27.01	499,000	-	-	-	13,477,990
234	B棟 24F	B5	139.34	42.15	499,000	-	-	-	21,032,850
235	B棟 24F	B6	77.34	23.40	478,800	-	-	-	11,203,920
236	B棟 24F	B7	128.17	38.77	504,000	-	-	-	19,540,080
237	B棟 24F	B8	94.11	28.47	504,000	-	-	-	14,348,880
238	B棟 24F	B9	94.11	28.47	504,000	-	-	-	14,348,880
239	B棟 24F	B10	132.06	39.95	504,000	-	-	-	20,134,800
240	B棟 25F	B1	135.89	41.11	501,600	-	-	-	20,620,776
241	B棟 25F	B2	89.28	27.01	501,600	-	-	-	13,548,216
242	B棟 25F	B3	89.28	27.01	501,600	-	-	-	13,548,216
243	B棟 25F	B5	139.34	42.15	501,600	-	-	-	21,142,440
244	B棟 25F	B6	77.34	23.40	481,400	-	-	-	11,264,760
245	B棟 25F	B7	128.17	38.77	506,700	-	-	-	19,644,759
246	B棟 25F	B8	94.11	28.47	506,700	-	-	-	14,425,749
247	B棟 25F	B9	94.11	28.47	506,700	-	-	-	14,425,749
248	B棟 25F	B10	132.06	39.95	506,700	-	-	-	20,242,665
合計	248戶		27,212.96	8,232.26		16.24		1,860,129	3,976,432,580

註：實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層別	類型、尺寸(公分)	車位數量(位)	車位單價(元/位)	車位權利價值(元)
地下一層	無障礙車位(550*600)	4	2,200,000	8,800,000
	大車位(250*550)	16	2,100,000	33,600,000
地下二層	側停車位(250*600)	2	2,000,000	4,000,000
	大車位(250*550)	66	2,000,000	132,000,000
	小車位(230*550)	4	1,900,000	7,600,000
地下三層	側停車位(250*600)	2	1,900,000	3,800,000
	大車位(250*550)	66	1,900,000	125,400,000
	小車位(230*550)	4	1,800,000	7,200,000
地下四層	側停車位(250*600)	2	1,750,000	3,500,000
	大車位(250*550)	66	1,750,000	115,500,000
	小車位(230*550)	4	1,650,000	6,600,000
合計		236		448,000,000

壹拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

表 12-1 總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	2,463,217,841 元
更新後總價值	B	4,424,432,580 元
平均費用負擔比率	A/B	55.67%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約 51,921,144 元，需於公告後 120 天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率

＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率

＝0%＋55.67%＝55.67%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表 12-2 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	更新前土地權利價值（元）	權利價值比例（%）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
				現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	中華民國/財政部國有財產署	10,445,850	0.9326%		22,972,277	22,972,277
	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	11,411,661	1.0188%		25,096,267	25,096,267
2	王O秋	11,356,592	1.0139%		24,975,161	24,975,161
3	王O利	11,356,591	1.0139%		24,975,158	24,975,158
4	王O良	11,356,591	1.0139%		24,975,158	24,975,158
5	王O得	11,356,592	1.0139%		24,975,161	24,975,161
6	王O春	11,356,591	1.0139%		24,975,158	24,975,158
7	王O輝	11,356,591	1.0139%		24,975,158	24,975,158
8	宋O定	205,680,768	18.3633%		452,328,498	452,328,498
9	宋O憲	110,435,801	9.8598%		242,867,919	242,867,919
10	宋O	170,094,763	15.1862%		374,068,560	374,068,560
11	宋O宸	110,435,801	9.8598%		242,867,919	242,867,919
12	汪O聰	14,753,592	1.3172%		32,445,766	32,445,766
13	汪O益	14,753,592	1.3172%		32,445,766	32,445,766
14	汪O玄	14,753,593	1.3172%		32,445,768	32,445,768
15	汪O合	14,753,593	1.3172%		32,445,768	32,445,768
16	林O泉	14,753,593	1.3172%		32,445,768	32,445,768
17	邱O柱	25,519,288	2.2784%		56,121,442	56,121,442
18	邱O樹	25,519,288	2.2784%		56,121,442	56,121,442
19	邱O超	19,139,466	1.7088%		42,091,081	42,091,081
20	邱O茹	6,379,822	0.5696%		14,030,360	14,030,360
21	陳O達	83,142,772	7.4230%		182,845,706	182,845,706
22	黃O華	26,452,461	2.3617%		58,173,655	58,173,655
23	黃O香	33,843,778	3.0216%		74,428,472	74,428,472
24	黃O華	26,452,461	2.3617%		58,173,655	58,173,655
25	黃O華	26,452,460	2.3617%		58,173,652	58,173,652
26	黃O憲	86,749,320	7.7450%		190,777,146	190,777,146
合計	26 人	1,120,063,271	100.0000%		2,463,217,841	2,463,217,841

五、出資人費用分攤說明(本案無)

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地及建物

表 13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積（㎡）
土地總面積	3,526.37
建物總面積	27,212.96

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表 13-2 更新後單元與車位表

項目		數量
規劃單元	住宅單元	212戶
	商業單元	36戶
	其他	—
車位		248戶

表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
			樓層	戶別	總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）			合計（㎡）
					3,526.37	/100000		陽台	大公	店鋪公	住宅公	
1	店鋪	店鋪A1	1F	店鋪A1	14.99	425	69.71	5.45	18.64	21.98		115.78
2	店鋪		2F	店鋪A1	14.81	420	68.90	5.45	18.31	21.74		114.40
3	店鋪		3F	店鋪A1	14.81	420	68.90	5.45	18.31	21.74		114.40
4	店鋪		4F	店鋪A1	14.81	420	68.90	5.45	18.31	21.74		114.40
5	店鋪	店鋪A2	1F	店鋪A2	14.78	419	68.58	5.45	18.20	21.65		113.88
6	店鋪		2F	店鋪A2	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.41		112.61
7	店鋪		3F	店鋪A2	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.41		112.61
8	店鋪		4F	店鋪A2	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.41		112.61
9	店鋪	店鋪A3	1F	店鋪A3	14.74	418	68.58	5.34	18.20	21.61		113.73
10	店鋪		2F	店鋪A3	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
11	店鋪		3F	店鋪A3	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
12	店鋪		4F	店鋪A3	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
13	店鋪	店鋪A5	1F	店鋪A5	14.78	419	68.58	5.45	18.20	21.64		113.87
14	店鋪		2F	店鋪A5	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
15	店鋪		3F	店鋪A5	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
16	店鋪		4F	店鋪A5	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
17	店鋪	店鋪A6	1F	店鋪A6	14.74	418	68.58	5.34	18.20	21.61		113.73
18	店鋪		2F	店鋪A6	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
19	店鋪		3F	店鋪A6	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
20	店鋪		4F	店鋪A6	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
21	店鋪	店鋪A7	1F	店鋪A7	14.78	419	68.58	5.45	18.20	21.64		113.87
22	店鋪		2F	店鋪A7	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
23	店鋪		3F	店鋪A7	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
24	店鋪		4F	店鋪A7	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
25	店鋪	店鋪A8	1F	店鋪A8	14.74	418	68.58	5.34	18.20	21.61		113.73
26	店鋪		2F	店鋪A8	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
27	店鋪		3F	店鋪A8	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
28	店鋪		4F	店鋪A8	14.56	413	67.77	5.34	17.98	21.38		112.47
29	店鋪	店鋪A9	1F	店鋪A9	14.78	419	68.58	5.45	18.20	21.64		113.87
30	店鋪		2F	店鋪A9	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
31	店鋪		3F	店鋪A9	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
32	店鋪		4F	店鋪A9	14.60	414	67.77	5.45	17.98	21.40		112.60
33	店鋪	店鋪A10	1F	店鋪A10	18.16	515	85.43	5.79	22.54	26.68		140.44
34	店鋪		2F	店鋪A10	17.17	487	81.09	5.16	21.31	25.22		132.78
35	店鋪		3F	店鋪A10	18.09	513	85.18	5.79	22.54	26.60		140.11
36	店鋪		4F	店鋪A10	17.17	487	81.09	5.16	21.31	25.22		132.78
37	住宅	2F-B6	2F	B6	13.15	373	62.24	3.75	17.20		18.43	101.62
38	住宅	2F-B7	2F	B7	12.62	358	58.43	4.95	16.54		17.63	97.55
39	住宅	2F-B8	2F	B8	12.20	346	56.21	4.93	15.98		16.97	94.09
40	住宅	2F-B9	2F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
41	住宅	2F-B10	2F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
42	住宅	3F-B1	3F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.51	135.90
43	住宅	3F-B2	3F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
44	住宅	3F-B3	3F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
45	住宅	3F-B5	3F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
46	住宅	3F-B6	3F	B6	9.87	280	45.59	3.99	12.87		13.85	76.30
47	住宅	3F-B7	3F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.12	128.18
48	住宅	3F-B8	3F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
49	住宅	3F-B9	3F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
50	住宅	3F-B10	3F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
51	住宅	4F-B1	4F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.51	135.90
52	住宅	4F-B2	4F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
53	住宅	4F-B3	4F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
54	住宅	4F-B5	4F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
55	住宅	4F-B6	4F	B6	9.87	280	45.59	3.99	12.87		13.85	76.30
56	住宅	4F-B7	4F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.12	128.18
57	住宅	4F-B8	4F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
58	住宅	4F-B9	4F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
59	住宅	4F-B10	4F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
60	住宅	5F-B1	5F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
61	住宅	5F-B2	5F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
62	住宅	5F-B3	5F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
63	住宅	5F-B5	5F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
64	住宅	5F-B6	5F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
65	住宅	5F-B7	5F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
66	住宅	5F-B8	5F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
			樓層	戶別	總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）			合計（㎡）
					3,526.37	/100000		陽台	大公	店鋪公	住宅公	
67	住宅	5F-B9	5F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
68	住宅	5F-B10	5F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
69	住宅	6F-B1	6F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
70	住宅	6F-B2	6F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
71	住宅	6F-B3	6F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
72	住宅	6F-B5	6F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
73	住宅	6F-B6	6F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
74	住宅	6F-B7	6F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
75	住宅	6F-B8	6F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
76	住宅	6F-B9	6F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
77	住宅	6F-B10	6F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
78	住宅	7F-B1	7F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
79	住宅	7F-B2	7F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
80	住宅	7F-B3	7F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
81	住宅	7F-B5	7F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
82	住宅	7F-B6	7F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
83	住宅	7F-B7	7F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
84	住宅	7F-B8	7F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
85	住宅	7F-B9	7F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
86	住宅	7F-B10	7F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
87	住宅	8F-B1	8F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
88	住宅	8F-B2	8F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
89	住宅	8F-B3	8F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
90	住宅	8F-B5	8F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
91	住宅	8F-B6	8F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
92	住宅	8F-B7	8F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
93	住宅	8F-B8	8F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
94	住宅	8F-B9	8F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
95	住宅	8F-B10	8F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
96	住宅	9F-B1	9F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
97	住宅	9F-B2	9F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
98	住宅	9F-B3	9F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
99	住宅	9F-B5	9F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
100	住宅	9F-B6	9F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
101	住宅	9F-B7	9F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
102	住宅	9F-B8	9F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
103	住宅	9F-B9	9F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
104	住宅	9F-B10	9F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
105	住宅	10F-B1	10F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
106	住宅	10F-B2	10F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
107	住宅	10F-B3	10F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
108	住宅	10F-B5	10F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
109	住宅	10F-B6	10F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
			樓層	戶別	總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）			合計（㎡）
					3,526.37	/100000		陽台	大公	店鋪公	住宅公	
110	住宅	10F-B7	10F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
111	住宅	10F-B8	10F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
112	住宅	10F-B9	10F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
113	住宅	10F-B10	10F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
114	住宅	11F-B1	11F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
115	住宅	11F-B2	11F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
116	住宅	11F-B3	11F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
117	住宅	11F-B5	11F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
118	住宅	11F-B6	11F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
119	住宅	11F-B7	11F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
120	住宅	11F-B8	11F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
121	住宅	11F-B9	11F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
122	住宅	11F-B10	11F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
123	住宅	12F-B1	12F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
124	住宅	12F-B2	12F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
125	住宅	12F-B3	12F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
126	住宅	12F-B5	12F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
127	住宅	12F-B6	12F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
128	住宅	12F-B7	12F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
129	住宅	12F-B8	12F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
130	住宅	12F-B9	12F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
131	住宅	12F-B10	12F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
132	住宅	13F-B1	13F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
133	住宅	13F-B2	13F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
134	住宅	13F-B3	13F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
135	住宅	13F-B5	13F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
136	住宅	13F-B6	13F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
137	住宅	13F-B7	13F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
138	住宅	13F-B8	13F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
139	住宅	13F-B9	13F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
140	住宅	13F-B10	13F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
141	住宅	14F-B1	14F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
142	住宅	14F-B2	14F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
143	住宅	14F-B3	14F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
144	住宅	14F-B5	14F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
145	住宅	14F-B6	14F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
146	住宅	14F-B7	14F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
147	住宅	14F-B8	14F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
148	住宅	14F-B9	14F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
149	住宅	14F-B10	14F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
150	住宅	15F-B1	15F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
151	住宅	15F-B2	15F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
152	住宅	15F-B3	15F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
			樓層	戶別	總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）			合計（㎡）
					3,526.37	/100000		陽台	大公	店鋪公	住宅公	
153	住宅	15F-B5	15F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
154	住宅	15F-B6	15F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
155	住宅	15F-B7	15F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
156	住宅	15F-B8	15F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
157	住宅	15F-B9	15F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
158	住宅	15F-B10	15F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
159	住宅	16F-B1	16F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
160	住宅	16F-B2	16F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
161	住宅	16F-B3	16F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
162	住宅	16F-B5	16F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
163	住宅	16F-B6	16F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
164	住宅	16F-B7	16F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
165	住宅	16F-B8	16F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
166	住宅	16F-B9	16F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
167	住宅	16F-B10	16F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
168	住宅	17F-B1	17F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
169	住宅	17F-B2	17F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
170	住宅	17F-B3	17F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
171	住宅	17F-B5	17F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
172	住宅	17F-B6	17F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
173	住宅	17F-B7	17F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
174	住宅	17F-B8	17F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
175	住宅	17F-B9	17F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
176	住宅	17F-B10	17F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
177	住宅	18F-B1	18F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
178	住宅	18F-B2	18F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
179	住宅	18F-B3	18F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
180	住宅	18F-B5	18F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
181	住宅	18F-B6	18F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
182	住宅	18F-B7	18F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
183	住宅	18F-B8	18F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
184	住宅	18F-B9	18F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
185	住宅	18F-B10	18F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
186	住宅	19F-B1	19F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
187	住宅	19F-B2	19F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
188	住宅	19F-B3	19F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
189	住宅	19F-B5	19F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
190	住宅	19F-B6	19F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
191	住宅	19F-B7	19F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
192	住宅	19F-B8	19F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
193	住宅	19F-B9	19F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
194	住宅	19F-B10	19F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
195	住宅	20F-B1	20F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
196	住宅	20F-B2	20F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
197	住宅	20F-B3	20F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
198	住宅	20F-B5	20F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
199	住宅	20F-B6	20F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
200	住宅	20F-B7	20F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
201	住宅	20F-B8	20F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
202	住宅	20F-B9	20F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
203	住宅	20F-B10	20F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
204	住宅	21F-B1	21F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
205	住宅	21F-B2	21F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
206	住宅	21F-B3	21F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
207	住宅	21F-B5	21F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
208	住宅	21F-B6	21F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
209	住宅	21F-B7	21F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
210	住宅	21F-B8	21F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
211	住宅	21F-B9	21F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
212	住宅	21F-B10	21F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
213	住宅	22F-B1	22F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
214	住宅	22F-B2	22F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
215	住宅	22F-B3	22F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
216	住宅	22F-B5	22F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
217	住宅	22F-B6	22F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
218	住宅	22F-B7	22F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
219	住宅	22F-B8	22F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
220	住宅	22F-B9	22F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
221	住宅	22F-B10	22F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
222	住宅	23F-B1	23F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
223	住宅	23F-B2	23F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
224	住宅	23F-B3	23F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
225	住宅	23F-B5	23F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
226	住宅	23F-B6	23F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
227	住宅	23F-B7	23F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
228	住宅	23F-B8	23F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
229	住宅	23F-B9	23F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
230	住宅	23F-B10	23F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
231	住宅	24F-B1	24F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
232	住宅	24F-B2	24F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
233	住宅	24F-B3	24F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
234	住宅	24F-B5	24F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
235	住宅	24F-B6	24F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
236	住宅	24F-B7	24F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
237	住宅	24F-B8	24F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
238	住宅	24F-B9	24F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11

序號	分類	單元編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
			樓層	戶別	總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共同使用（㎡）			合計（㎡）
					3,526.37	/100000		陽台	大公	店鋪公	住宅公	
239	住宅	24F-B10	24F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
240	住宅	25F-B1	25F	B1	17.60	499	84.07	4.24	23.08		24.50	135.89
241	住宅	25F-B2	25F	B2	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
242	住宅	25F-B3	25F	B3	11.57	328	53.14	4.91	15.09		16.14	89.28
243	住宅	25F-B5	25F	B5	18.06	512	86.42	4.16	23.64		25.12	139.34
244	住宅	25F-B6	25F	B6	10.05	285	46.28	3.99	13.10		13.97	77.34
245	住宅	25F-B7	25F	B7	16.61	471	79.22	4.09	21.75		23.11	128.17
246	住宅	25F-B8	25F	B8	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
247	住宅	25F-B9	25F	B9	12.20	346	56.21	4.95	15.98		16.97	94.11
248	住宅	25F-B10	25F	B10	17.10	485	81.57	4.24	22.42		23.83	132.06
合計					3,526.37	100000	16,539.69	1,147.92	4,574.90	791.57	4,158.88	27,212.96

註：1.本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。
2.實際面積依地政機關測量登記為準。

表 13-4 更新後車位分配面積表

序號	車位編號	樓層-類型(大中小殘)	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
1	B4-1	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
2	B4-2	坡道平面小車位	230*550	1,650,000	—
3	B4-3	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
4	B4-4	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
5	B4-5	坡道平面小車位	230*550	1,650,000	—
6	B4-6	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
7	B4-7	坡道平面大車位	250*600	1,750,000	—
8	B4-8	坡道平面大車位	250*600	1,750,000	—
9	B4-9	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
10	B4-10	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
11	B4-11	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
12	B4-12	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
13	B4-13	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
14	B4-14	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
15	B4-15	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
16	B4-16	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
17	B4-17	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
18	B4-18	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
19	B4-19	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
20	B4-20	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
21	B4-21	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
22	B4-22	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
23	B4-23	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
24	B4-24	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
25	B4-25	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
26	B4-26	坡道平面小車位	230*550	1,650,000	—
27	B4-27	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
28	B4-28	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
29	B4-29	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
30	B4-30	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
31	B4-31	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
32	B4-32	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
33	B4-33	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
34	B4-34	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
35	B4-35	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
36	B4-36	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
37	B4-37	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
38	B4-38	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
39	B4-39	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
40	B4-40	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
41	B4-41	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
42	B4-42	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
43	B4-43	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
44	B4-44	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
45	B4-45	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
46	B4-46	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
47	B4-47	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
48	B4-48	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
49	B4-49	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
50	B4-50	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
51	B4-51	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
52	B4-52	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
53	B4-53	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
54	B4-54	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
55	B4-55	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
56	B4-56	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
57	B4-57	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
58	B4-58	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
59	B4-59	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
60	B4-60	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
61	B4-61	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
62	B4-62	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
63	B4-63	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
64	B4-64	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
65	B4-65	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
66	B4-66	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
67	B4-67	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
68	B4-68	坡道平面小車位	230*550	1,650,000	—
69	B4-69	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
70	B4-70	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
71	B4-71	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
72	B4-72	坡道平面大車位	250*550	1,750,000	—
73	B3-73	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—

序號	車位編號	樓層-類型(大中小殘)	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
74	B3-74	坡道平面小車位	230*550	1,800,000	—
75	B3-75	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
76	B3-76	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
77	B3-77	坡道平面小車位	230*550	1,800,000	—
78	B3-78	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
79	B3-79	坡道平面大車位	250*600	1,900,000	—
80	B3-80	坡道平面大車位	250*600	1,900,000	—
81	B3-81	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
82	B3-82	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
83	B3-83	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
84	B3-84	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
85	B3-85	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
86	B3-86	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
87	B3-87	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
88	B3-88	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
89	B3-89	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
90	B3-90	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
91	B3-91	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
92	B3-92	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
93	B3-93	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
94	B3-94	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
95	B3-95	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
96	B3-96	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
97	B3-97	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
98	B3-98	坡道平面小車位	230*550	1,800,000	—
99	B3-99	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
100	B3-100	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
101	B3-101	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
102	B3-102	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
103	B3-103	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
104	B3-104	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
105	B3-105	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
106	B3-106	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
107	B3-107	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
108	B3-108	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
109	B3-109	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
110	B3-110	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
111	B3-111	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
112	B3-112	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
113	B3-113	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
114	B3-114	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
115	B3-115	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
116	B3-116	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
117	B3-117	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
118	B3-118	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
119	B3-119	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—

序號	車位編號	樓層-類型(大中小殘)	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
120	B3-120	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
121	B3-121	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
122	B3-122	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
123	B3-123	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
124	B3-124	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
125	B3-125	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
126	B3-126	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
127	B3-127	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
128	B3-128	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
129	B3-129	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
130	B3-130	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
131	B3-131	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
132	B3-132	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
133	B3-133	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
134	B3-134	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
135	B3-135	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
136	B3-136	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
137	B3-137	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
138	B3-138	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
139	B3-139	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
140	B3-140	坡道平面小車位	230*550	1,800,000	—
141	B3-141	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
142	B3-142	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
143	B3-143	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
144	B3-144	坡道平面大車位	250*550	1,900,000	—
145	B2-145	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
146	B2-146	坡道平面小車位	230*550	1,900,000	—
147	B2-147	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
148	B2-148	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
149	B2-149	坡道平面小車位	230*550	1,900,000	—
150	B2-150	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
151	B2-151	坡道平面大車位	250*600	2,000,000	—
152	B2-152	坡道平面大車位	250*600	2,000,000	—
153	B2-153	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
154	B2-154	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
155	B2-155	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
156	B2-156	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
157	B2-157	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
158	B2-158	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
159	B2-159	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
160	B2-160	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
161	B2-161	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
162	B2-162	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
163	B2-163	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
164	B2-164	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
165	B2-165	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—

序號	車位編號	樓層-類型(大中小殘)	規格(公分)	車位價值(元)	土地持分
166	B2-166	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
167	B2-167	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
168	B2-168	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
169	B2-169	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
170	B2-170	坡道平面小車位	230*550	1,900,000	—
171	B2-171	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
172	B2-172	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
173	B2-173	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
174	B2-174	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
175	B2-175	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
176	B2-176	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
177	B2-177	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
178	B2-178	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
179	B2-179	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
180	B2-180	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
181	B2-181	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
182	B2-182	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
183	B2-183	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
184	B2-184	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
185	B2-185	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
186	B2-186	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
187	B2-187	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
188	B2-188	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
189	B2-189	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
190	B2-190	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
191	B2-191	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
192	B2-192	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
193	B2-193	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
194	B2-194	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
195	B2-195	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
196	B2-196	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
197	B2-197	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
198	B2-198	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
199	B2-199	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
200	B2-200	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
201	B2-201	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
202	B2-202	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
203	B2-203	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
204	B2-204	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
205	B2-205	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
206	B2-206	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
207	B2-207	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
208	B2-208	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
209	B2-209	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
210	B2-210	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
211	B2-211	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
212	B2-212	坡道平面小車位	230*550	1,900,000	—
213	B2-213	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
214	B2-214	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
215	B2-215	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
216	B2-216	坡道平面大車位	250*550	2,000,000	—
217	B1-217	無障礙車位	550*600	2,200,000	—
218	B1-218	無障礙車位	550*600	2,200,000	—
219	B1-219	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
220	B1-220	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
221	B1-221	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
222	B1-222	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
223	B1-223	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
224	B1-224	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
225	B1-225	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
226	B1-226	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
227	B1-227	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
228	B1-228	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
229	B1-229	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
230	B1-230	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
231	B1-231	無障礙車位	550*600	2,200,000	—
232	B1-232	無障礙車位	550*600	2,200,000	—
233	B1-233	無障礙車位兼訪客臨停	—	併入大公，不計價	—
234	B1-234	裝卸車位	—	併入大公，不計價	—
235	B1-235	訪客臨停車位	—	併入大公，不計價	—
236	B1-236	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
237	B1-237	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
238	B1-238	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
239	B1-239	坡道平面大車位	250*550	2,100,000	—
合計	可售236個			448,000,000	

		B1	B2	B3	B5	B6	B7	B8	B9	B10
戶別	25F	25F-B1	25F-B2	25F-B3	25F-B5	25F-B6	25F-B7	25F-B8	25F-B9	25F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		501,600	501,600	501,600	501,600	481,400	506,700	506,700	506,700	506,700
總價（元）		20,620,776	13,548,216	13,548,216	21,142,440	11,264,760	19,644,759	14,425,749	14,425,749	20,242,665
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	24F	24F-B1	24F-B2	24F-B3	24F-B5	24F-B6	24F-B7	24F-B8	24F-B9	24F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		499,000	499,000	499,000	499,000	478,800	504,000	504,000	504,000	504,000
總價（元）		20,513,890	13,477,990	13,477,990	21,032,850	11,203,920	19,540,080	14,348,880	14,348,880	20,134,800
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	23F	23F-B1	23F-B2	23F-B3	23F-B5	23F-B6	23F-B7	23F-B8	23F-B9	23F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		496,300	496,300	496,300	496,300	476,200	501,300	501,300	501,300	501,300
總價（元）		20,402,893	13,405,063	13,405,063	20,919,045	11,143,080	19,435,401	14,272,011	14,272,011	20,026,935
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	22F	22F-B1	22F-B2	22F-B3	22F-B5	22F-B6	22F-B7	22F-B8	22F-B9	22F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		493,600	493,600	493,600	493,600	473,700	498,600	498,600	498,600	498,600
總價（元）		20,291,896	13,332,136	13,332,136	20,805,240	11,084,580	19,330,722	14,195,142	14,195,142	19,919,070
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	21F	21F-B1	21F-B2	21F-B3	21F-B5	21F-B6	21F-B7	21F-B8	21F-B9	21F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		490,900	490,900	490,900	490,900	471,100	495,900	495,900	495,900	495,900
總價（元）		20,180,899	13,259,209	13,259,209	20,691,435	11,023,740	19,226,043	14,118,273	14,118,273	19,811,205
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	20F	20F-B1	20F-B2	20F-B3	20F-B5	20F-B6	20F-B7	20F-B8	20F-B9	20F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		488,300	488,300	488,300	488,300	468,500	493,200	493,200	493,200	493,200
總價（元）		20,074,013	13,188,983	13,188,983	20,581,845	10,962,900	19,121,364	14,041,404	14,041,404	19,703,340
姓名		邱O樹	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	邱O超
戶別	19F	19F-B1	19F-B2	19F-B3	19F-B5	19F-B6	19F-B7	19F-B8	19F-B9	19F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		485,600	485,600	485,600	485,600	466,000	490,500	490,500	490,500	490,500
總價（元）		19,963,016	13,116,056	13,116,056	20,468,040	10,904,400	19,016,685	13,964,535	13,964,535	19,595,475
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	18F	18F-B1	18F-B2	18F-B3	18F-B5	18F-B6	18F-B7	18F-B8	18F-B9	18F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		482,900	482,900	482,900	482,900	463,400	487,800	487,800	487,800	487,800
總價（元）		19,852,019	13,043,129	13,043,129	20,354,235	10,843,560	18,912,006	13,887,666	13,887,666	19,487,610
姓名		邱O柱	實施者	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	實施者	宋O	宋O	宋O	宋O
戶別	17F	17F-B1	17F-B2	17F-B3	17F-B5	17F-B6	17F-B7	17F-B8	17F-B9	17F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		480,200	480,200	480,200	480,200	460,800	485,100	485,100	485,100	485,100
總價（元）		19,741,022	12,970,202	12,970,202	20,240,430	10,782,720	18,807,327	13,810,797	13,810,797	19,379,745
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者

戶別		16F-B1	16F-B2	16F-B3	16F-B5	16F-B6	16F-B7	16F-B8	16F-B9	16F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	16F	477,600	477,600	477,600	477,600	458,300	482,400	482,400	482,400	482,400
總價（元）		19,634,136	12,899,976	12,899,976	20,130,840	10,724,220	18,702,648	13,733,928	13,733,928	19,271,880
姓名		宋Ｏ宸	實施者	黃Ｏ憲	黃Ｏ憲	宋Ｏ宸	宋Ｏ宸	實施者	宋Ｏ定	宋Ｏ定
戶別		15F-B1	15F-B2	15F-B3	15F-B5	15F-B6	15F-B7	15F-B8	15F-B9	15F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	15F	474,900	474,900	474,900	474,900	455,700	479,700	479,700	479,700	479,700
總價（元）		19,523,139	12,827,049	12,827,049	20,017,035	10,663,380	18,597,969	13,657,059	13,657,059	19,164,015
姓名		實施者	實施者	宋Ｏ憲	宋Ｏ憲	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別		14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-B5	14F-B6	14F-B7	14F-B8	14F-B9	14F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	14F	472,200	472,200	472,200	472,200	453,200	477,000	477,000	477,000	477,000
總價（元）		19,412,142	12,754,122	12,754,122	19,903,230	10,604,880	18,493,290	13,580,190	13,580,190	19,056,150
姓名		黃Ｏ華	實施者	實施者	黃Ｏ華	實施者	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定
戶別		13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-B5	13F-B6	13F-B7	13F-B8	13F-B9	13F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	13F	469,600	469,600	469,600	469,600	450,600	474,300	474,300	474,300	474,300
總價（元）		19,305,256	12,683,896	12,683,896	19,793,640	10,544,040	18,388,611	13,503,321	13,503,321	18,948,285
姓名		宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定	實施者	實施者	實施者	實施者	宋Ｏ宸
戶別		12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B5	12F-B6	12F-B7	12F-B8	12F-B9	12F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		466,900	466,900	466,900	466,900	448,000	471,600	471,600	471,600	471,600
總價（元）	12F	19,194,259	12,610,969	12,610,969	19,679,835	10,483,200	18,283,932	13,426,452	13,426,452	18,840,420
姓名		（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者	宋Ｏ定	宋Ｏ定	邱Ｏ茹	宋Ｏ宸	實施者	實施者	實施者
戶別		11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B5	11F-B6	11F-B7	11F-B8	11F-B9	11F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	11F	464,200	464,200	464,200	464,200	445,500	468,900	468,900	468,900	468,900
總價（元）		19,083,262	12,538,042	12,538,042	19,566,030	10,424,700	18,179,253	13,349,583	13,349,583	18,732,555
姓名		宋Ｏ憲	宋Ｏ憲	實施者	黃Ｏ香	實施者	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定
戶別		10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B5	10F-B6	10F-B7	10F-B8	10F-B9	10F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		461,500	461,500	461,500	461,500	442,900	466,200	466,200	466,200	466,200
總價（元）	10F	18,972,265	12,465,115	12,465,115	19,452,225	10,363,860	18,074,574	13,272,714	13,272,714	18,624,690
姓名		實施者	實施者	實施者	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者	陳Ｏ達	實施者	實施者	陳Ｏ達
戶別		9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B5	9F-B6	9F-B7	9F-B8	9F-B9	9F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	9F	458,900	458,900	458,900	458,900	440,300	463,500	463,500	463,500	463,500
總價（元）		18,865,379	12,394,889	12,394,889	19,342,635	10,303,020	17,969,895	13,195,845	13,195,845	18,516,825
姓名		宋Ｏ	宋Ｏ	宋Ｏ	宋Ｏ宸	宋Ｏ	宋Ｏ	宋Ｏ	宋Ｏ	宋Ｏ
戶別		8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B5	8F-B6	8F-B7	8F-B8	8F-B9	8F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）	8F	456,200	456,200	456,200	456,200	437,800	460,800	460,800	460,800	460,800
總價（元）		18,754,382	12,321,962	12,321,962	19,228,830	10,244,520	17,865,216	13,118,976	13,118,976	18,408,960
姓名		宋Ｏ憲	宋Ｏ憲	實施者	實施者	宋Ｏ宸	（宋Ｏ憲+宋Ｏ宸）	實施者	宋Ｏ憲	宋Ｏ憲

戶別	7F	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B5	7F-B6	7F-B7	7F-B8	7F-B9	7F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		453,500	453,500	453,500	453,500	435,200	458,100	458,100	458,100	458,100
總價（元）		18,643,385	12,249,035	12,249,035	19,115,025	10,183,680	17,760,537	13,042,107	13,042,107	18,301,095
姓名		黃Ｏ華	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	6F	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B5	6F-B6	6F-B7	6F-B8	6F-B9	6F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		450,800	450,800	450,800	450,800	432,600	455,400	455,400	455,400	455,400
總價（元）		18,532,388	12,176,108	12,176,108	19,001,220	10,122,840	17,655,858	12,965,238	12,965,238	18,193,230
姓名		實施者	實施者	黃Ｏ憲	黃Ｏ憲	黃Ｏ憲	陳Ｏ達	實施者	實施者	宋Ｏ宸
戶別	5F	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B5	5F-B6	5F-B7	5F-B8	5F-B9	5F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.40	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		448,200	443,600	434,600	443,600	430,100	439,100	439,100	439,100	439,100
總價（元）		18,425,502	11,981,636	11,738,546	18,697,740	10,064,340	17,023,907	12,501,177	12,501,177	17,542,045
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	中華民國/財政部國有財產署	實施者	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	實施者
戶別	4F	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B5	4F-B6	4F-B7	4F-B8	4F-B9	4F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.08	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		450,000	432,000	432,000	432,000	432,000	441,000	441,000	441,000	441,000
總價（元）		18,499,500	11,668,320	11,668,320	18,208,800	9,970,560	17,097,570	12,555,270	12,555,270	17,617,950
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	3F	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-B5	3F-B6	3F-B7	3F-B8	3F-B9	3F-B10
坪數（坪）		41.11	27.01	27.01	42.15	23.08	38.77	28.47	28.47	39.95
單價（元/坪）		451,400	433,300	433,300	433,300	433,300	442,300	442,300	437,800	437,800
總價（元）		18,557,054	11,703,433	11,703,433	18,263,595	10,000,564	17,147,971	12,592,281	12,464,166	17,490,110
姓名		實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	2F					2F-B6	2F-B7	2F-B8	2F-B9	2F-B10
坪數（坪）						30.74	29.51	28.46	28.47	39.95
單價（元/坪）						424,300	444,600	442,300	433,300	433,300
總價（元）						13,476,379	13,120,146	12,587,858	12,336,051	18,737,067
姓名						實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
戶別	1F	店鋪1	店鋪2	店鋪3	店鋪5	店鋪6	店鋪7	店鋪8	店鋪9	店鋪10
坪數（坪）		138.32	137.70	145.17	136.16	142.90	136.16	145.07	136.16	142.31
單價（元/坪）		553,112	541,244	512,732	547,365	520,877	547,365	513,086	547,365	642,257
總價（元）		76,506,408	74,529,286	74,433,362	74,529,286	74,433,362	74,529,286	74,433,362	74,529,286	91,399,528
姓名		（宋Ｏ憲+宋Ｏ宸）	（王Ｏ秋+王Ｏ利+王Ｏ良+王Ｏ得+王Ｏ春+王Ｏ輝）	宋Ｏ定	（宋Ｏ+黃Ｏ香）	（黃Ｏ華+黃Ｏ華+黃Ｏ華）	黃Ｏ憲	陳Ｏ達	（邱Ｏ柱+邱Ｏ樹+邱Ｏ超+邱Ｏ茹）	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖

地下一層	車位編號	B1-217	B1-218	B1-219	B1-220	B1-221	B1-222	B1-223	B1-224	B1-225	B1-226
	車位單價（元/部）	2,200,000	2,200,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
	姓名	宋O定	宋O	宋O	實施者	實施者	宋O宸	實施者	實施者	實施者	宋O宸
	車位編號	B1-227	B1-228	B1-229	B1-230	B1-231	B1-232	B1-233	B1-234	B1-235	B1-236
	車位單價（元/部）	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,200,000	2,200,000	併入大公，不計價	併入大公，不計價	併入大公，不計價	2,100,000
	姓名	實施者	實施者	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	宋O憲	實施者	-	-	-	宋O宸
	車位編號	B1-237	B1-238	B1-239							
	車位單價（元/部）	2,100,000	2,100,000	2,100,000							
	姓名	實施者	邱O柱	邱O樹							
地下二層	車位編號	B2-145	B2-146	B2-147	B2-148	B2-149	B2-150	B2-151	B2-152	B2-153	B2-154
	車位單價（元/部）	2,000,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	宋O宸	實施者	實施者	宋O憲	宋O定
	車位編號	B2-155	B2-156	B2-157	B2-158	B2-159	B2-160	B2-161	B2-162	B2-163	B2-164
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	宋O定	宋O定	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
	車位編號	B2-165	B2-166	B2-167	B2-168	B2-169	B2-170	B2-171	B2-172	B2-173	B2-174
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	實施者	宋O憲	宋O憲	宋O憲	宋O憲	實施者	實施者	實施者	宋O宸	宋O
	車位編號	B2-175	B2-176	B2-177	B2-178	B2-179	B2-180	B2-181	B2-182	B2-183	B2-184
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	宋O	宋O憲	宋O憲	宋O宸	宋O	宋O	宋O	宋O	宋O	宋O
	車位編號	B2-185	B2-186	B2-187	B2-188	B2-189	B2-190	B2-191	B2-192	B2-193	B2-194
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	宋O	實施者	宋O定	宋O定	宋O定	宋O	實施者	實施者	實施者	宋O
	車位編號	B2-195	B2-196	B2-197	B2-198	B2-199	B2-200	B2-201	B2-202	B2-203	B2-204
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	實施者	實施者	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	宋O	宋O定	宋O定	宋O定
	車位編號	B2-205	B2-206	B2-207	B2-208	B2-209	B2-210	B2-211	B2-212	B2-213	B2-214
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,900,000	2,000,000	2,000,000
	姓名	宋O定	邱O柱	宋O定	宋O定	實施者	宋O	實施者	實施者	實施者	實施者
	車位編號	B2-215	B2-216								
	車位單價（元/部）	2,000,000	2,000,000								
	姓名	實施者	實施者								
地下三層	車位編號	B3-73	B3-74	B3-75	B3-76	B3-77	B3-78	B3-79	B3-80	B3-81	B3-82
	車位單價（元/部）	1,900,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
	姓名	實施者	實施者	（汪O聰+汪O益+汪O玄+汪O合+林O泉）	實施者	邱O超	實施者	宋O	實施者	實施者	實施者
	車位編號	B3-83	B3-84	B3-85	B3-86	B3-87	B3-88	B3-89	B3-90	B3-91	B3-92
	車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
	姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	實施者	實施者	實施者
	車位編號	B3-93	B3-94	B3-95	B3-96	B3-97	B3-98	B3-99	B3-100	B3-101	B3-102
	車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
	姓名	實施者	陳O達	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	（王O秋+王O利+王O良+王O得+王O春+王O輝）

車位編號	B3-103	B3-104	B3-105	B3-106	B3-107	B3-108	B3-109	B3-110	B3-111	B3-112
車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
姓名	宋Ｏ宸	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者	陳Ｏ達	實施者	實施者	實施者
車位編號	B3-113	B3-114	B3-115	B3-116	B3-117	B3-118	B3-119	B3-120	B3-121	B3-122
車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
姓名	陳Ｏ達	實施者	實施者	實施者	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者	實施者	實施者	陳Ｏ達	實施者
車位編號	B3-123	B3-124	B3-125	B3-126	B3-127	B3-128	B3-129	B3-130	B3-131	B3-132
車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
姓名	實施者	實施者	陳Ｏ達	黃Ｏ香	實施者	黃Ｏ香	實施者	宋Ｏ定	宋Ｏ定	宋Ｏ定
車位編號	B3-133	B3-134	B3-135	B3-136	B3-137	B3-138	B3-139	B3-140	B3-141	B3-142
車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000
姓名	宋Ｏ定	實施者	實施者	實施者	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	宋Ｏ	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者	實施者	實施者
車位編號	B3-143	B3-144								
車位單價（元/部）	1,900,000	1,900,000								
姓名	（汪Ｏ聰+汪Ｏ益+汪Ｏ玄+汪Ｏ合+林Ｏ泉）	實施者								

車位編號	B4-1	B4-2	B4-3	B4-4	B4-5	B4-6	B4-7	B4-8	B4-9	B4-10
車位單價（元/部）	1,750,000	1,650,000	1,750,000	1,750,000	1,650,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	陳Ｏ達	實施者	實施者	實施者	實施者
車位編號	B4-11	B4-12	B4-13	B4-14	B4-15	B4-16	B4-17	B4-18	B4-19	B4-20
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
車位編號	B4-21	B4-22	B4-23	B4-24	B4-25	B4-26	B4-27	B4-28	B4-29	B4-30
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,650,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	中華民國/財政部國有財產署	實施者	（宋Ｏ憲+宋Ｏ宸）
車位編號	B4-31	B4-32	B4-33	B4-34	B4-35	B4-36	B4-37	B4-38	B4-39	B4-40
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	宋Ｏ憲	實施者	宋Ｏ宸	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
車位編號	B4-41	B4-42	B4-43	B4-44	B4-45	B4-46	B4-47	B4-48	B4-49	B4-50
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
車位編號	B4-51	B4-52	B4-53	B4-54	B4-55	B4-56	B4-57	B4-58	B4-59	B4-60
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
車位編號	B4-61	B4-62	B4-63	B4-64	B4-65	B4-66	B4-67	B4-68	B4-69	B4-70
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,650,000	1,750,000	1,750,000
姓名	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	陳Ｏ達	實施者	宋Ｏ宸	實施者	實施者
車位編號	B4-71	B4-72								
車位單價（元/部）	1,750,000	1,750,000								
姓名	實施者	實施者								

地下四層

圖 13-2 更新後車位分配單元及位置對照圖

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

（一）申請分配期間

本案於 111 年 10 月 25 日（星期二）至 111 年 12 月 2 日（星期五），計 39 日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

（二）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。

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 110%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，…。」辦理。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

壹拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無)

本案最小分配單元價值為 10,983,876 元(以更新後室內樓地板面積 46 ㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價，最小分配單元價值為 46 ㎡×1.65×0.3025×478,397 元/坪=10,983,876 元)，本案設計房屋單元最小價值為 9,970,560 元。本案無不能參與權利變換分配者。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

三、現金補償之計算與發放(本案無)

壹拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有26位土地所有權人，其中計26位土地所有權人參與權利變換分配。

表16-1 預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	店鋪	1,259.98坪	4,165.23㎡	689,323,166
2	住宅	6,971.94坪	23,047.73㎡	3,287,109,414
3	停車位	236部		448,000,000
預計銷售總收入				4,424,432,580

註：本表所列更新後價值為宏大不動產估價師聯合事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝4,424,432,580元－2,463,217,841元

＝1,961,214,739元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計2,483,964,417元。

三、與實施者協議出資之人分配結果(本案無)

四、現地安置戶(本案無)

表16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後																備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值（元）	權利價值比例	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
								單元編號	單元價值（元）	權利範圍	每人分得房屋價值（元）	價值小計(元)A	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B		繳	領	
1	中華民國/財政部國有財產署	10,445,850	0.9326%	中華民國/財政部國有財產署	86,340,733	48,068,544	38,272,189	5F-B6	10,064,340	全部	10,064,340	35,066,694	B4-28	1,750,000	全部	1,750,000	1,750,000	36,816,694		1,455,495	
	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	11,411,661	1.0188%					5F-B8	12,501,177	全部	12,501,177										
								5F-B9	12,501,177	全部	12,501,177										
2	王O秋	11,356,592	1.0139%	王O秋	44,860,391	24,975,161	19,885,230	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,548	15,813,921	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,666	17,780,587		2,104,643	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,373		B2-198	2,000,000	1/6	333,332					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
3	王O利	11,356,591	1.0139%	王O利	44,860,386	24,975,158	19,885,228	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,548	15,813,921	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,666	17,780,587		2,104,641	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,373		B2-198	2,000,000	1/6	333,332					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
4	王O良	11,356,591	1.0139%	王O良	44,860,386	24,975,158	19,885,228	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,548	15,813,921	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,667	17,780,588		2,104,640	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,373		B2-198	2,000,000	1/6	333,333					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
5	王O得	11,356,592	1.0139%	王O得	44,860,391	24,975,161	19,885,230	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,548	15,813,920	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,667	17,780,587		2,104,643	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,372		B2-198	2,000,000	1/6	333,333					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
6	王O春	11,356,591	1.0139%	王O春	44,860,386	24,975,158	19,885,228	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,547	15,813,919	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,667	17,780,586		2,104,642	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,372		B2-198	2,000,000	1/6	333,333					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
7	王O輝	11,356,591	1.0139%	王O輝	44,860,386	24,975,158	19,885,228	店鋪A2	74,529,286	1/6	12,421,547	15,813,919	B1-230	2,100,000	1/6	350,000	1,966,667	17,780,586		2,104,642	
								18F-B5	20,354,235	1/6	3,392,372		B2-198	2,000,000	1/6	333,333					
													B2-200	2,000,000	1/6	333,333					
													B3-89	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-96	1,900,000	1/6	316,667					
													B3-102	1,900,000	1/6	316,667					
8	宋O定	205,680,768	18.3633%	宋O定	812,472,577	452,328,498	360,144,079	店鋪A3	74,433,362	全部	74,433,362	332,517,456	B1-217	2,200,000	全部	2,200,000	39,500,000	372,017,456	11,873,377		

序號	更新前			更新後																備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值（元）	權利價值比例	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
								單元編號	單元價值（元）	權利範圍	每人分得房屋價值（元）	價值小計(元)A	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B		繳	領	
								11F-B7	18,179,253	全部	18,179,253		B2-154	2,000,000	全部	2,000,000					
								11F-B8	13,349,583	全部	13,349,583		B2-155	2,000,000	全部	2,000,000					
								11F-B9	13,349,583	全部	13,349,583		B2-156	2,000,000	全部	2,000,000					
								11F-B10	18,732,555	全部	18,732,555		B2-187	2,000,000	全部	2,000,000					
								12F-B3	12,610,969	全部	12,610,969		B2-188	2,000,000	全部	2,000,000					
								12F-B5	19,679,835	全部	19,679,835		B2-189	2,000,000	全部	2,000,000					
								13F-B1	19,305,256	全部	19,305,256		B2-202	2,000,000	全部	2,000,000					
								13F-B2	12,683,896	全部	12,683,896		B2-203	2,000,000	全部	2,000,000					
								13F-B3	12,683,896	全部	12,683,896		B2-204	2,000,000	全部	2,000,000					
								13F-B5	19,793,640	全部	19,793,640		B2-205	2,000,000	全部	2,000,000					
								14F-B7	18,493,290	全部	18,493,290		B2-207	2,000,000	全部	2,000,000					
								14F-B8	13,580,190	全部	13,580,190		B2-208	2,000,000	全部	2,000,000					
								14F-B9	13,580,190	全部	13,580,190		B3-104	1,900,000	全部	1,900,000					
								14F-B10	19,056,150	全部	19,056,150		B3-105	1,900,000	全部	1,900,000					
								16F-B9	13,733,928	全部	13,733,928		B3-106	1,900,000	全部	1,900,000					
								16F-B10	19,271,880	全部	19,271,880		B3-130	1,900,000	全部	1,900,000					
													B3-131	1,900,000	全部	1,900,000					
													B3-132	1,900,000	全部	1,900,000					
													B3-133	1,900,000	全部	1,900,000					
9	宋O憲	110,435,801	9.8598%	宋O憲	436,239,424	242,867,919	193,371,505	店鋪A1	76,506,408	1/2	38,253,204	174,255,480	B4-30	1,750,000	1/2	875,000	18,825,000	193,080,480		291,025	
								8F-B7	17,865,216	1/2	8,932,608										
								8F-B1	18,754,382	全部	18,754,382		B1-231	2,200,000	全部	2,200,000					
								8F-B2	12,321,962	全部	12,321,962		B2-153	2,000,000	全部	2,000,000					
								8F-B9	13,118,976	全部	13,118,976		B2-166	2,000,000	全部	2,000,000					
								8F-B10	18,408,960	全部	18,408,960		B2-167	2,000,000	全部	2,000,000					
								11F-B1	19,083,262	全部	19,083,262		B2-168	2,000,000	全部	2,000,000					
								11F-B2	12,538,042	全部	12,538,042		B2-169	2,000,000	全部	2,000,000					
								15F-B3	12,827,049	全部	12,827,049		B2-176	2,000,000	全部	2,000,000					
								15F-B5	20,017,035	全部	20,017,035		B2-177	2,000,000	全部	2,000,000					
													B4-32	1,750,000	全部	1,750,000					
10	宋O	170,094,763	15.1862%	宋O	671,902,053	374,068,560	297,833,493	店鋪A5	74,529,286	1/2	37,264,643	220,276,178					34,100,000	254,376,178		43,457,315	
								9F-B1	18,865,379	全部	18,865,379		B1-218	2,200,000	全部	2,200,000					
								9F-B2	12,394,889	全部	12,394,889		B1-219	2,100,000	全部	2,100,000					
								9F-B3	12,394,889	全部	12,394,889		B2-174	2,000,000	全部	2,000,000					
								9F-B6	10,303,020	全部	10,303,020		B2-175	2,000,000	全部	2,000,000					
								9F-B7	17,969,895	全部	17,969,895		B2-179	2,000,000	全部	2,000,000					
								9F-B8	13,195,845	全部	13,195,845		B2-180	2,000,000	全部	2,000,000					
								9F-B9	13,195,845	全部	13,195,845		B2-181	2,000,000	全部	2,000,000					
								9F-B10	18,516,825	全部	18,516,825		B2-182	2,000,000	全部	2,000,000					
								18F-B7	18,912,006	全部	18,912,006		B2-183	2,000,000	全部	2,000,000					
								18F-B8	13,887,666	全部	13,887,666		B2-184	2,000,000	全部	2,000,000					
								18F-B9	13,887,666	全部	13,887,666		B2-185	2,000,000	全部	2,000,000					
								18F-B10	19,487,610	全部	19,487,610		B2-190	2,000,000	全部	2,000,000					
													B2-194	2,000,000	全部	2,000,000					

序號	更新前			更新後															備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值（元）	權利價值比例	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
								單元編號	單元價值（元）	權利範圍	每人分得房屋價值（元）	價值小計(元)A	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B		繳	領	
													B2-201	2,000,000	全部	2,000,000					
													B2-210	2,000,000	全部	2,000,000					
													B3-79	1,900,000	全部	1,900,000					
													B3-138	1,900,000	全部	1,900,000					
11	宋O宸	110,435,801	9.8598%	宋O宸	436,239,424	242,867,919	193,371,505	店鋪A1	76,506,408	1/2	38,253,204	181,259,418	B4-30	1,750,000	1/2	875,000	18,475,000	199,734,418	6,362,913		
								8F-B7	17,865,216	1/2	8,932,608										
								6F-B10	18,193,230	全部	18,193,230		B1-222	2,100,000	全部	2,100,000					
								8F-B6	10,244,520	全部	10,244,520		B1-226	2,100,000	全部	2,100,000					
								9F-B5	19,342,635	全部	19,342,635		B1-236	2,100,000	全部	2,100,000					
								12F-B7	18,283,932	全部	18,283,932		B2-150	2,000,000	全部	2,000,000					
								13F-B10	18,948,285	全部	18,948,285		B2-173	2,000,000	全部	2,000,000					
								16F-B1	19,634,136	全部	19,634,136		B2-178	2,000,000	全部	2,000,000					
								16F-B6	10,724,220	全部	10,724,220		B3-103	1,900,000	全部	1,900,000					
								16F-B7	18,702,648	全部	18,702,648		B4-34	1,750,000	全部	1,750,000					
													B4-68	1,650,000	全部	1,650,000					
12	汪O聰	14,753,592	1.3172%	汪O聰	58,279,094	32,445,766	25,833,328	店鋪A10	91,399,528	1/5	18,279,906	26,009,203	B3-75	1,900,000	1/5	380,000	2,280,000	28,289,203	2,455,875		
								10F-B5	19,452,225	1/5	3,890,445		B3-107	1,900,000	1/5	380,000					
								12F-B1	19,194,259	1/5	3,838,852		B3-117	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-137	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-139	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-143	1,900,000	1/5	380,000					
13	汪O益	14,753,592	1.3172%	汪O益	58,279,094	32,445,766	25,833,328	店鋪A10	91,399,528	1/5	18,279,906	26,009,203	B3-75	1,900,000	1/5	380,000	2,280,000	28,289,203	2,455,875		
								10F-B5	19,452,225	1/5	3,890,445		B3-107	1,900,000	1/5	380,000					
								12F-B1	19,194,259	1/5	3,838,852		B3-117	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-137	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-139	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-143	1,900,000	1/5	380,000					
14	汪O玄	14,753,593	1.3172%	汪O玄	58,279,098	32,445,768	25,833,330	店鋪A10	91,399,528	1/5	18,279,905	26,009,202	B3-75	1,900,000	1/5	380,000	2,280,000	28,289,202	2,455,872		
								10F-B5	19,452,225	1/5	3,890,445		B3-107	1,900,000	1/5	380,000					
								12F-B1	19,194,259	1/5	3,838,852		B3-117	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-137	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-139	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-143	1,900,000	1/5	380,000					
15	汪O合	14,753,593	1.3172%	汪O合	58,279,098	32,445,768	25,833,330	店鋪A10	91,399,528	1/5	18,279,905	26,009,201	B3-75	1,900,000	1/5	380,000	2,280,000	28,289,201	2,455,871		
								10F-B5	19,452,225	1/5	3,890,445		B3-107	1,900,000	1/5	380,000					
								12F-B1	19,194,259	1/5	3,838,851		B3-117	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-137	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-139	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-143	1,900,000	1/5	380,000					
16	林O泉	14,753,593	1.3172%	林O泉	58,279,098	32,445,768	25,833,330	店鋪A10	91,399,528	1/5	18,279,906	26,009,203	B3-75	1,900,000	1/5	380,000	2,280,000	28,289,203	2,455,873		
								10F-B5	19,452,225	1/5	3,890,445		B3-107	1,900,000	1/5	380,000					
								12F-B1	19,194,259	1/5	3,838,852		B3-117	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-137	1,900,000	1/5	380,000					
													B3-139	1,900,000	1/5	380,000					

序號	更新前			更新後																備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值（元）	權利價值比例	受配人	權利價值(元)A	共同負擔費用(元)B	應分配權利價值(元)C=A-B	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
								單元編號	單元價值（元）	權利範圍	每人分得房屋價值（元）	價值小計(元)A	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B		繳	領	
													B3-143	1,900,000	1/5	380,000					
17	邱O柱	25,519,288	2.2784%	邱O柱	100,805,350	56,121,442	44,683,908	店鋪A9	74,529,286	1/3	24,843,095	44,695,114					4,100,000	48,795,114	4,111,206		
								18F-B1	19,852,019	全部	19,852,019		B1-238	2,100,000	全部	2,100,000					
													B2-206	2,000,000	全部	2,000,000					
18	邱O樹	25,519,288	2.2784%	邱O樹	100,805,350	56,121,442	44,683,908	店鋪A9	74,529,286	1/3	24,843,095	44,917,108					2,100,000	47,017,108	2,333,200		
								20F-B1	20,074,013	全部	20,074,013		B1-239	2,100,000	全部	2,100,000					
19	邱O超	19,139,466	1.7088%	邱O超	75,604,012	42,091,081	33,512,931	店鋪A9	74,529,286	3/12	18,632,322	38,335,662					1,800,000	40,135,662	6,622,731		
								20F-B10	19,703,340	全部	19,703,340		B3-77	1,800,000	全部	1,800,000					
20	邱O茹	6,379,822	0.5696%	邱O茹	25,201,337	14,030,360	11,170,977	店鋪A9	74,529,286	1/12	6,210,774	16,693,974						16,693,974	5,522,997		
								12F-B6	10,483,200	全部	10,483,200										
21	陳O達	83,142,772	7.4230%	陳O達	328,427,508	182,845,706	145,581,802	店鋪A8	74,433,362	全部	74,433,362	128,788,484	B3-109	1,900,000	全部	1,900,000	13,000,000	141,788,484		3,793,318	
								6F-B7	17,655,858	全部	17,655,858		B3-113	1,900,000	全部	1,900,000					
								10F-B7	18,074,574	全部	18,074,574		B3-121	1,900,000	全部	1,900,000					
								10F-B10	18,624,690	全部	18,624,690		B3-125	1,900,000	全部	1,900,000					
													B4-6	1,750,000	全部	1,750,000					
													B4-66	1,750,000	全部	1,750,000					
													B3-94	1,900,000	全部	1,900,000					
22	黃O華	26,452,461	2.3617%	黃O華	104,491,535	58,173,655	46,317,880	店鋪A6	74,433,362	1/3	24,811,121	44,714,351						44,714,351		1,603,529	
								14F-B5	19,903,230	全部	19,903,230										
23	黃O香	33,843,778	3.0216%	黃O香	133,688,442	74,428,472	59,259,970	店鋪A5	74,529,286	1/2	37,264,643	56,830,673					3,800,000	60,630,673	1,370,703		
								11F-B5	19,566,030	全部	19,566,030		B3-126	1,900,000	全部	1,900,000					
													B3-128	1,900,000	全部	1,900,000					
24	黃O華	26,452,461	2.3617%	黃O華	104,491,535	58,173,655	46,317,880	店鋪A6	74,433,362	1/3	24,811,121	44,223,263						44,223,263		2,094,617	
								14F-B1	19,412,142	全部	19,412,142										
25	黃O華	26,452,460	2.3617%	黃O華	104,491,530	58,173,652	46,317,878	店鋪A6	74,433,362	1/3	24,811,120	43,454,505						43,454,505		2,863,373	
								7F-B1	18,643,385	全部	18,643,385										
26	黃O憲	86,749,320	7.7450%	黃O憲	342,673,962	190,777,146	151,896,816	店鋪A7	74,529,286	全部	74,529,286	148,860,270						148,860,270		3,036,546	
								6F-B3	12,176,108	全部	12,176,108										
								6F-B5	19,001,220	全部	19,001,220										
								6F-B6	10,122,840	全部	10,122,840										
								16F-B3	12,899,976	全部	12,899,976										
								16F-B5	20,130,840	全部	20,130,840										
合計	26 人	1,120,063,271	100.0000%		4,424,432,580	2,463,217,841	1,961,214,739	103 戶				1,779,818,163	82 部				160,650,000	1,940,468,163	50,476,493	71,223,069	

表16-3 土地及建築物分配清冊（實施者）

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元											實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
		建築物					停車位									
		序號	單元編號	單元價值（元）	權利範圍	價值小計(元)A	序號	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	價值小計(元)B			繳	領	
君峰開發股份有限公司	2,463,217,841	1	2F-B6	13,476,379	全部	13,476,379							2,483,964,417	20,746,576		
		2	2F-B7	13,120,146	全部	13,120,146										
		3	2F-B8	12,587,858	全部	12,587,858										
		4	2F-B9	12,336,051	全部	12,336,051										
		5	2F-B10	18,737,067	全部	18,737,067	1	B4-1	1,750,000	全部	1,750,000					
							2	B4-2	1,650,000	全部	1,650,000					
							3	B4-3	1,750,000	全部	1,750,000					
							4	B4-4	1,750,000	全部	1,750,000					
							5	B4-5	1,650,000	全部	1,650,000					
							6	B4-7	1,750,000	全部	1,750,000					
							7	B4-8	1,750,000	全部	1,750,000					
							8	B4-9	1,750,000	全部	1,750,000					
							9	B4-10	1,750,000	全部	1,750,000					
							10	B4-11	1,750,000	全部	1,750,000					
							11	B4-12	1,750,000	全部	1,750,000					
							12	B4-13	1,750,000	全部	1,750,000					
							13	B4-14	1,750,000	全部	1,750,000					
							14	B4-15	1,750,000	全部	1,750,000					
							15	B4-16	1,750,000	全部	1,750,000					
							16	B4-17	1,750,000	全部	1,750,000					
							17	B4-18	1,750,000	全部	1,750,000					
							18	B4-19	1,750,000	全部	1,750,000					
							19	B4-20	1,750,000	全部	1,750,000					
							20	B4-21	1,750,000	全部	1,750,000					
							21	B4-22	1,750,000	全部	1,750,000					
							22	B4-23	1,750,000	全部	1,750,000					
							23	B4-24	1,750,000	全部	1,750,000					
							24	B4-25	1,750,000	全部	1,750,000					
							25	B4-26	1,650,000	全部	1,650,000					
							26	B4-27	1,750,000	全部	1,750,000					
							27	B4-29	1,750,000	全部	1,750,000					
							28	B4-31	1,750,000	全部	1,750,000					
							29	B4-33	1,750,000	全部	1,750,000					
							30	B4-35	1,750,000	全部	1,750,000					
							31	B4-36	1,750,000	全部	1,750,000					
							32	B4-37	1,750,000	全部	1,750,000					
							33	B4-38	1,750,000	全部	1,750,000					
							34	B4-39	1,750,000	全部	1,750,000					
							35	B4-40	1,750,000	全部	1,750,000					
							36	B4-41	1,750,000	全部	1,750,000					
							37	B4-42	1,750,000	全部	1,750,000					
							38	B4-43	1,750,000	全部	1,750,000					
							39	B4-44	1,750,000	全部	1,750,000					
							40	B4-45	1,750,000	全部	1,750,000					
							41	B4-46	1,750,000	全部	1,750,000					
							42	B4-47	1,750,000	全部	1,750,000					
							43	B4-48	1,750,000	全部	1,750,000					
							44	B4-49	1,750,000	全部	1,750,000					
							45	B4-50	1,750,000	全部	1,750,000					
							46	B4-51	1,750,000	全部	1,750,000					

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元												備註
		序號	建築物				序號	停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領	
							47	B4-52	1,750,000	全部	1,750,000				
							48	B4-53	1,750,000	全部	1,750,000				
							49	B4-54	1,750,000	全部	1,750,000				
							50	B4-55	1,750,000	全部	1,750,000				
							51	B4-56	1,750,000	全部	1,750,000				
							52	B4-57	1,750,000	全部	1,750,000				
							53	B4-58	1,750,000	全部	1,750,000				
							54	B4-59	1,750,000	全部	1,750,000				
							55	B4-60	1,750,000	全部	1,750,000				
							56	B4-61	1,750,000	全部	1,750,000				
							57	B4-62	1,750,000	全部	1,750,000				
							58	B4-63	1,750,000	全部	1,750,000				
							59	B4-64	1,750,000	全部	1,750,000				
							60	B4-65	1,750,000	全部	1,750,000				
							61	B4-67	1,750,000	全部	1,750,000				
							62	B4-69	1,750,000	全部	1,750,000				
							63	B4-70	1,750,000	全部	1,750,000				
							64	B4-71	1,750,000	全部	1,750,000				
							65	B4-72	1,750,000	全部	1,750,000				
							66	B3-73	1,900,000	全部	1,900,000				
							67	B3-74	1,800,000	全部	1,800,000				
							68	B3-76	1,900,000	全部	1,900,000				
							69	B3-78	1,900,000	全部	1,900,000				
							70	B3-80	1,900,000	全部	1,900,000				
							71	B3-81	1,900,000	全部	1,900,000				
							72	B3-82	1,900,000	全部	1,900,000				
							73	B3-83	1,900,000	全部	1,900,000				
							74	B3-84	1,900,000	全部	1,900,000				
							75	B3-85	1,900,000	全部	1,900,000				
							76	B3-86	1,900,000	全部	1,900,000				
							77	B3-87	1,900,000	全部	1,900,000				
							78	B3-88	1,900,000	全部	1,900,000				
							79	B3-90	1,900,000	全部	1,900,000				
							80	B3-91	1,900,000	全部	1,900,000				
							81	B3-92	1,900,000	全部	1,900,000				
							82	B3-93	1,900,000	全部	1,900,000				
							83	B3-95	1,900,000	全部	1,900,000				
							84	B3-97	1,900,000	全部	1,900,000				
							85	B3-98	1,800,000	全部	1,800,000				
							86	B3-99	1,900,000	全部	1,900,000				
							87	B3-100	1,900,000	全部	1,900,000				
							88	B3-101	1,900,000	全部	1,900,000				
							89	B3-108	1,900,000	全部	1,900,000				
							90	B3-110	1,900,000	全部	1,900,000				
							91	B3-111	1,900,000	全部	1,900,000				
							92	B3-112	1,900,000	全部	1,900,000				
							93	B3-114	1,900,000	全部	1,900,000				
							94	B3-115	1,900,000	全部	1,900,000				
							95	B3-116	1,900,000	全部	1,900,000				
							96	B3-118	1,900,000	全部	1,900,000				
							97	B3-119	1,900,000	全部	1,900,000				

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元												備註
		序號	建築物				序號	停車位				實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領	
							98	B3-120	1,900,000	全部	1,900,000				
							99	B3-122	1,900,000	全部	1,900,000				
							100	B3-123	1,900,000	全部	1,900,000				
							101	B3-124	1,900,000	全部	1,900,000				
							102	B3-127	1,900,000	全部	1,900,000				
							103	B3-129	1,900,000	全部	1,900,000				
							104	B3-134	1,900,000	全部	1,900,000				
							105	B3-135	1,900,000	全部	1,900,000				
							106	B3-136	1,900,000	全部	1,900,000				
							107	B3-140	1,800,000	全部	1,800,000				
							108	B3-141	1,900,000	全部	1,900,000				
							109	B3-142	1,900,000	全部	1,900,000				
							110	B3-144	1,900,000	全部	1,900,000				
							111	B2-145	2,000,000	全部	2,000,000				
							112	B2-146	1,900,000	全部	1,900,000				
							113	B2-147	2,000,000	全部	2,000,000				
							114	B2-148	2,000,000	全部	2,000,000				
							115	B2-149	1,900,000	全部	1,900,000				
							116	B2-151	2,000,000	全部	2,000,000				
							117	B2-152	2,000,000	全部	2,000,000				
							118	B2-157	2,000,000	全部	2,000,000				
							119	B2-158	2,000,000	全部	2,000,000				
							120	B2-159	2,000,000	全部	2,000,000				
							121	B2-160	2,000,000	全部	2,000,000				
							122	B2-161	2,000,000	全部	2,000,000				
							123	B2-162	2,000,000	全部	2,000,000				
							124	B2-163	2,000,000	全部	2,000,000				
							125	B2-164	2,000,000	全部	2,000,000				
							126	B2-165	2,000,000	全部	2,000,000				
							127	B2-170	1,900,000	全部	1,900,000				
							128	B2-171	2,000,000	全部	2,000,000				
							129	B2-172	2,000,000	全部	2,000,000				
							130	B2-186	2,000,000	全部	2,000,000				
							131	B2-191	2,000,000	全部	2,000,000				
							132	B2-192	2,000,000	全部	2,000,000				
							133	B2-193	2,000,000	全部	2,000,000				
							134	B2-195	2,000,000	全部	2,000,000				
							135	B2-196	2,000,000	全部	2,000,000				
							136	B2-197	2,000,000	全部	2,000,000				
							137	B2-199	2,000,000	全部	2,000,000				
							138	B2-209	2,000,000	全部	2,000,000				
							139	B2-211	2,000,000	全部	2,000,000				
							140	B2-212	1,900,000	全部	1,900,000				
							141	B2-213	2,000,000	全部	2,000,000				
							142	B2-214	2,000,000	全部	2,000,000				
							143	B2-215	2,000,000	全部	2,000,000				
							144	B2-216	2,000,000	全部	2,000,000				
							145	B1-220	2,100,000	全部	2,100,000				
							146	B1-221	2,100,000	全部	2,100,000				
							147	B1-223	2,100,000	全部	2,100,000				
							148	B1-224	2,100,000	全部	2,100,000				

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元												備註
		建築物					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
		序號	單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	序號	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領	
							149	B1-225	2,100,000	全部	2,100,000				
							150	B1-227	2,100,000	全部	2,100,000				
							151	B1-228	2,100,000	全部	2,100,000				
							152	B1-229	2,100,000	全部	2,100,000				
							153	B1-232	2,200,000	全部	2,200,000				
							154	B1-237	2,100,000	全部	2,100,000				
		6	3F-B1	18,557,054	全部	18,557,054									
		7	3F-B2	11,703,433	全部	11,703,433									
		8	3F-B3	11,703,433	全部	11,703,433									
		9	3F-B5	18,263,595	全部	18,263,595									
		10	3F-B6	10,000,564	全部	10,000,564									
		11	3F-B7	17,147,971	全部	17,147,971									
		12	3F-B8	12,592,281	全部	12,592,281									
		13	3F-B9	12,464,166	全部	12,464,166									
		14	3F-B10	17,490,110	全部	17,490,110									
		15	4F-B1	18,499,500	全部	18,499,500									
		16	4F-B2	11,668,320	全部	11,668,320									
		17	4F-B3	11,668,320	全部	11,668,320									
		18	4F-B5	18,208,800	全部	18,208,800									
		19	4F-B6	9,970,560	全部	9,970,560									
		20	4F-B7	17,097,570	全部	17,097,570									
		21	4F-B8	12,555,270	全部	12,555,270									
		22	4F-B9	12,555,270	全部	12,555,270									
		23	4F-B10	17,617,950	全部	17,617,950									
		24	5F-B1	18,425,502	全部	18,425,502									
		25	5F-B2	11,981,636	全部	11,981,636									
		26	5F-B3	11,738,546	全部	11,738,546									
		27	5F-B5	18,697,740	全部	18,697,740									
		28	5F-B7	17,023,907	全部	17,023,907									
		29	5F-B10	17,542,045	全部	17,542,045									
		30	6F-B1	18,532,388	全部	18,532,388									
		31	6F-B2	12,176,108	全部	12,176,108									
		32	6F-B8	12,965,238	全部	12,965,238									
		33	6F-B9	12,965,238	全部	12,965,238									
		34	7F-B2	12,249,035	全部	12,249,035									
		35	7F-B3	12,249,035	全部	12,249,035									
		36	7F-B5	19,115,025	全部	19,115,025									
		37	7F-B6	10,183,680	全部	10,183,680									
		38	7F-B7	17,760,537	全部	17,760,537									
		39	7F-B8	13,042,107	全部	13,042,107									
		40	7F-B9	13,042,107	全部	13,042,107									
		41	7F-B10	18,301,095	全部	18,301,095									
		42	8F-B3	12,321,962	全部	12,321,962									
		43	8F-B5	19,228,830	全部	19,228,830									
		44	8F-B8	13,118,976	全部	13,118,976									
		45	10F-B1	18,972,265	全部	18,972,265									
		46	10F-B2	12,465,115	全部	12,465,115									
		47	10F-B3	12,465,115	全部	12,465,115									
		48	10F-B6	10,363,860	全部	10,363,860									
		49	10F-B8	13,272,714	全部	13,272,714									
		50	10F-B9	13,272,714	全部	13,272,714									

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元												備註
		建築物					停車位					預計繳納差額價金(元)		
		序號	單元編號	單元價值（元）	權利範圍	價值小計(元)A	序號	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	價值小計(元)B	實分配權利價值(元)C=A+B	繳	領	
		51	11F-B3	12,538,042	全部	12,538,042									
		52	11F-B6	10,424,700	全部	10,424,700									
		53	12F-B2	12,610,969	全部	12,610,969									
		54	12F-B8	13,426,452	全部	13,426,452									
		55	12F-B9	13,426,452	全部	13,426,452									
		56	12F-B10	18,840,420	全部	18,840,420									
		57	13F-B6	10,544,040	全部	10,544,040									
		58	13F-B7	18,388,611	全部	18,388,611									
		59	13F-B8	13,503,321	全部	13,503,321									
		60	13F-B9	13,503,321	全部	13,503,321									
		61	14F-B2	12,754,122	全部	12,754,122									
		62	14F-B3	12,754,122	全部	12,754,122									
		63	14F-B6	10,604,880	全部	10,604,880									
		64	15F-B1	19,523,139	全部	19,523,139									
		65	15F-B2	12,827,049	全部	12,827,049									
		66	15F-B6	10,663,380	全部	10,663,380									
		67	15F-B7	18,597,969	全部	18,597,969									
		68	15F-B8	13,657,059	全部	13,657,059									
		69	15F-B9	13,657,059	全部	13,657,059									
		70	15F-B10	19,164,015	全部	19,164,015									
		71	16F-B2	12,899,976	全部	12,899,976									
		72	16F-B8	13,733,928	全部	13,733,928									
		73	17F-B1	19,741,022	全部	19,741,022									
		74	17F-B2	12,970,202	全部	12,970,202									
		75	17F-B3	12,970,202	全部	12,970,202									
		76	17F-B5	20,240,430	全部	20,240,430									
		77	17F-B6	10,782,720	全部	10,782,720									
		78	17F-B7	18,807,327	全部	18,807,327									
		79	17F-B8	13,810,797	全部	13,810,797									
		80	17F-B9	13,810,797	全部	13,810,797									
		81	17F-B10	19,379,745	全部	19,379,745									
		82	18F-B2	13,043,129	全部	13,043,129									
		83	18F-B3	13,043,129	全部	13,043,129									
		84	18F-B6	10,843,560	全部	10,843,560									
		85	19F-B1	19,963,016	全部	19,963,016									
		86	19F-B2	13,116,056	全部	13,116,056									
		87	19F-B3	13,116,056	全部	13,116,056									
		88	19F-B5	20,468,040	全部	20,468,040									
		89	19F-B6	10,904,400	全部	10,904,400									
		90	19F-B7	19,016,685	全部	19,016,685									
		91	19F-B8	13,964,535	全部	13,964,535									
		92	19F-B9	13,964,535	全部	13,964,535									
		93	19F-B10	19,595,475	全部	19,595,475									
		94	20F-B2	13,188,983	全部	13,188,983									
		95	20F-B3	13,188,983	全部	13,188,983									
		96	20F-B5	20,581,845	全部	20,581,845									
		97	20F-B6	10,962,900	全部	10,962,900									
		98	20F-B7	19,121,364	全部	19,121,364									
		99	20F-B8	14,041,404	全部	14,041,404									
		100	20F-B9	14,041,404	全部	14,041,404									
		101	21F-B1	20,180,899	全部	20,180,899									

實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元												備註
		建築物					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
		序號	單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	序號	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B		繳	領	
		102	21F-B2	13,259,209	全部	13,259,209									
		103	21F-B3	13,259,209	全部	13,259,209									
		104	21F-B5	20,691,435	全部	20,691,435									
		105	21F-B6	11,023,740	全部	11,023,740									
		106	21F-B7	19,226,043	全部	19,226,043									
		107	21F-B8	14,118,273	全部	14,118,273									
		108	21F-B9	14,118,273	全部	14,118,273									
		109	21F-B10	19,811,205	全部	19,811,205									
		110	22F-B1	20,291,896	全部	20,291,896									
		111	22F-B2	13,332,136	全部	13,332,136									
		112	22F-B3	13,332,136	全部	13,332,136									
		113	22F-B5	20,805,240	全部	20,805,240									
		114	22F-B6	11,084,580	全部	11,084,580									
		115	22F-B7	19,330,722	全部	19,330,722									
		116	22F-B8	14,195,142	全部	14,195,142									
		117	22F-B9	14,195,142	全部	14,195,142									
		118	22F-B10	19,919,070	全部	19,919,070									
		119	23F-B1	20,402,893	全部	20,402,893									
		120	23F-B2	13,405,063	全部	13,405,063									
		121	23F-B3	13,405,063	全部	13,405,063									
		122	23F-B5	20,919,045	全部	20,919,045									
		123	23F-B6	11,143,080	全部	11,143,080									
		124	23F-B7	19,435,401	全部	19,435,401									
		125	23F-B8	14,272,011	全部	14,272,011									
		126	23F-B9	14,272,011	全部	14,272,011									
		127	23F-B10	20,026,935	全部	20,026,935									
		128	24F-B1	20,513,890	全部	20,513,890									
		129	24F-B2	13,477,990	全部	13,477,990									
		130	24F-B3	13,477,990	全部	13,477,990									
		131	24F-B5	21,032,850	全部	21,032,850									
		132	24F-B6	11,203,920	全部	11,203,920									
		133	24F-B7	19,540,080	全部	19,540,080									
		134	24F-B8	14,348,880	全部	14,348,880									
		135	24F-B9	14,348,880	全部	14,348,880									
		136	24F-B10	20,134,800	全部	20,134,800									
		137	25F-B1	20,620,776	全部	20,620,776									
		138	25F-B2	13,548,216	全部	13,548,216									
		139	25F-B3	13,548,216	全部	13,548,216									
		140	25F-B5	21,142,440	全部	21,142,440									
		141	25F-B6	11,264,760	全部	11,264,760									
		142	25F-B7	19,644,759	全部	19,644,759									
		143	25F-B8	14,425,749	全部	14,425,749									
		144	25F-B9	14,425,749	全部	14,425,749									
		145	25F-B10	20,242,665	全部	20,242,665									
合計			145戶			2,196,614,417		154部			287,350,000	2,483,964,417	20,746,576	-	

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

本案更新前計有新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地，土地面積計 3,526.37 平方公尺，屬第二種住宅區及商業區。地籍整理後為 2 筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積（㎡）	分區	地籍整理後合併暫編地號	面積（㎡）
1	109	1,475.82	第二種住宅區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,528.93
2	146	53.11	第二種住宅區		
3	84	207.18	商業區	B(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,997.44
4	85	225.00	商業區		
5	86	182.63	商業區		
6	87	171.22	商業區		
7	88	132.06	商業區		
8	89	230.57	商業區		
9	90	202.03	商業區		
10	91	199.63	商業區		
11	110	48.80	商業區		
12	137	178.05	商業區		
13	147	27.20	商業區		
14	148	22.70	商業區		
15	155	8.29	商業區		
16	156	6.44	商業區		
17	157	5.12	商業區		
18	158	8.54	商業區		
19	159	4.19	商業區		
20	163	10.36	商業區		
21	165	41.54	商業區		
22	166	41.92	商業區		
23	167	13.28	商業區		
24	168	6.00	商業區		
25	169	17.31	商業區		
26	171	7.38	商業區		
合計	26 筆	3,526.37			3,526.37

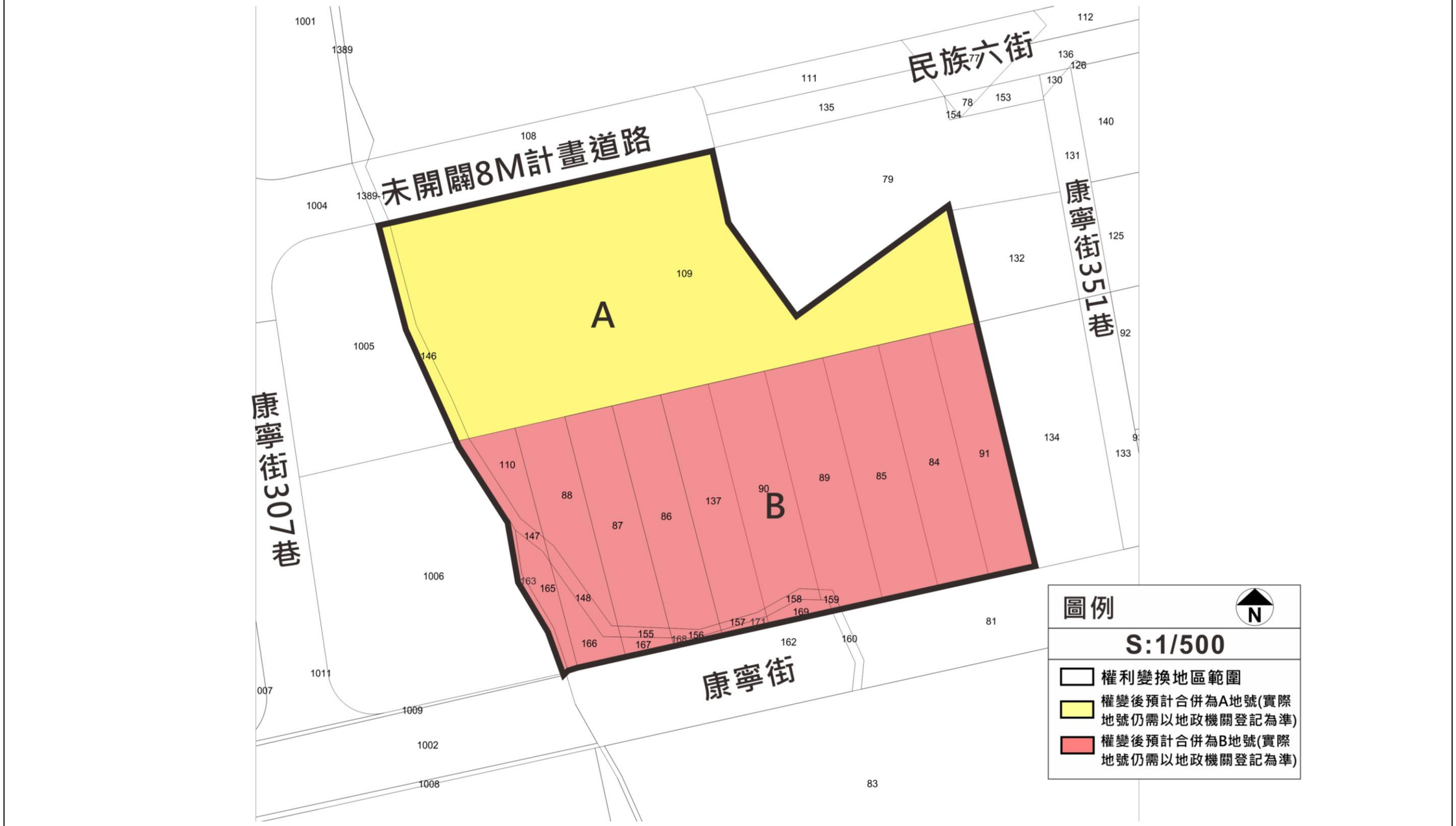


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計248戶（含住宅及商業單元）及停車位236部。

表17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部					
	鄉鎮市區	段	地號	面積（㎡）	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積（㎡）	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項			
1	汐止區	北山段	84	207.18	0001	邱O樹	1/3		A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,528.93	中華民國/財政部國有財產署	977/100000	依更新前轉載			
					0003	邱O柱	1/3				王O秋	2173/600000				
					0004	邱O超	3/12				王O利	2173/600000				
					0005	邱O茹	1/12				王O良	2173/600000				
2	汐止區	北山段	85	225.00	0001	陳O達	1/1				王O松	2173/600000				
3	汐止區	北山段	86	182.63	0001	宋O定	1/1				王O春	2173/600000				
4	汐止區	北山段	87	171.22	0001	王O松	1/6				王O輝	2173/600000				
					0002	王O秋	1/6				宋O定	8291/100000				
					0003	王O春	1/6				宋O憲	4403/100000				
					0004	王O利	1/6				宋O	11133/200000				
					0005	王O良	1/6				宋O宸	4571/100000				
					0006	王O輝	1/6				汪O聰	3013/500000		依更新前轉載		
5	汐止區	北山段	88	132.06	0003	宋O憲	1/2				汪O益	3013/500000		依更新前轉載		
					0004	宋O宸	1/2				汪O玄	3013/500000		依更新前轉載		
6	汐止區	北山段	89	230.57	0001	黃O憲	1/1				汪O合	3013/500000		依更新前轉載		
7	汐止區	北山段	90	202.03	0002	黃O華	1/3				林O泉	3013/500000		依更新前轉載		
					0003	黃O華	1/3				邱O柱	1579/150000				
					0004	黃O華	1/3				邱O樹	1579/150000				
8	汐止區	北山段	91	199.63	0010	汪O聰	1/5				邱O超	3601/400000				
					0011	汪O益	1/5				邱O茹	5081/1200000				
					0012	林O泉	1/5				陳O達	3084/100000		依更新前轉載		
					0014	汪O合	1/5				黃O華	3193/300000				
					0015	汪O玄	1/5				黃O香	537/40000				
9	汐止區	北山段	109	1,475.82	0001	宋O定	1/3				黃O華	1577/150000				
					0003	宋O	1/3				黃O華	1577/150000				
					0004	宋O憲	1/6				黃O憲	3626/100000				
					0005	宋O宸	1/6				君峰開發股份有限公司	56357/100000				實施者
10	汐止區	北山段	110	48.80	0001	宋O定	1/3		小計			1				
					0003	宋O	1/3		B(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,997.44	中華民國/財政部國有財產署	977/100000	依更新前轉載			
					0004	宋O憲	1/6				王O秋	2173/600000				
					0005	宋O宸	1/6				王O利	2173/600000				
11	汐止區	北山段	137	178.05	0001	宋O	1/2				王O良	2173/600000				
					0002	黃O香	1/2				王O松	2173/600000				
12	汐止區	北山段	146	53.11	0001	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	1/1	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			王O春	2173/600000				
13	汐止區	北山段	147	27.20	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			王O輝	2173/600000				

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部				
	鄉鎮市區	段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項		
14	汐止區	北山段	148	22.70	0004	宋O憲	1/2				宋O定	8291/100000			
					0005	宋O宸	1/2				宋O憲	4403/100000			
15	汐止區	北山段	155	8.29	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			宋O	11133/200000			
16	汐止區	北山段	156	6.44	0002	宋O定	1/1				宋O宸	4571/100000			
17	汐止區	北山段	157	5.12	0002	宋O	1/2				汪O聰	3013/500000		依更新前轉載	
					0003	黃O香	1/2				汪O益	3013/500000		依更新前轉載	
18	汐止區	北山段	158	8.54	0003	黃O華	1/3				汪O玄	3013/500000		依更新前轉載	
					0004	黃O華	1/3				汪O合	3013/500000		依更新前轉載	
					0005	黃O華	1/3				林O泉	3013/500000		依更新前轉載	
19	汐止區	北山段	159	4.19	0002	黃O憲	1/1				邱O柱	1579/150000			
20	汐止區	北山段	163	10.36	0002	宋O	1/3				邱O樹	1579/150000			
					0004	宋O定	1/3				邱O超	3601/400000			
					0005	宋O憲	1/6				邱O茹	5081/1200000			
					0006	宋O宸	1/6				陳O達	3084/100000		依更新前轉載	
21	汐止區	北山段	165	41.54	0002	宋O憲	1/2				黃O華	3193/300000			
					0003	宋O宸	1/2				黃O香	537/40000			
22	汐止區	北山段	166	41.92	0003	宋O憲	1/2				黃O華	1577/150000			
					0004	宋O宸	1/2				黃O華	1577/150000			
23	汐止區	北山段	167	13.28	0001	王O松	1/6				黃O憲	3626/100000			
					0002	王O秋	1/6				君峰開發股份有限公司	56357/100000			實施者
					0003	王O春	1/6		小計			1			
					0004	王O利	1/6								
					0005	王O良	1/6								
					0006	王O輝	1/6								
24	汐止區	北山段	168	6.00	0001	宋O定	1/1								
25	汐止區	北山段	169	17.31	0002	黃O華	1/3								
					0003	黃O華	1/3								
					0004	黃O華	1/3								
26	汐止區	北山段	171	7.38	0001	宋O	1/1								
合計				3,526.37											

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部					
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物(㎡)	共有部分面積(㎡) (1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
1	店鋪A1	所有權	A、B	425	一層	69.71	5.45	168	249	2777		B4-30	宋O憲	1/2				
2		所有權	A、B	420	二層	68.90	5.45	165		2746			宋O宸	1/2				
3		所有權	A、B	420	三層	68.90	5.45	165		2746								
4		所有權	A、B	420	四層	68.90	5.45	165		2746								
5	店鋪A2	所有權	A、B	419	一層	68.58	5.45	164	249	2734		B1-230	王O秋	1/6				
6		所有權	A、B	414	二層	67.77	5.45	162		2704			王O利	1/6				
7		所有權	A、B	414	三層	67.77	5.45	162		2704			王O良	1/6				
8		所有權	A、B	414	四層	67.77	5.45	162		2704			王O得	1/6				
													王O春	1/6				
													王O輝	1/6				
9	店鋪A3	所有權	A、B	418	一層	68.58	5.34	164	252	2730		B1-217	宋O定	全部				
10		所有權	A、B	413	二層	67.77	5.34	162		2701								
11		所有權	A、B	413	三層	67.77	5.34	162		2701								
12		所有權	A、B	413	四層	67.77	5.34	162		2701								
13	店鋪A5	所有權	A、B	419	一層	68.58	5.45	164		2734			宋O	1/2				
14		所有權	A、B	414	二層	67.77	5.45	162		2704			黃O香	1/2				
15		所有權	A、B	414	三層	67.77	5.45	162		2704								
16		所有權	A、B	414	四層	67.77	5.45	162		2704								
17	店鋪A6	所有權	A、B	418	一層	68.58	5.34	164		2730			黃O華	1/3				
18		所有權	A、B	413	二層	67.77	5.34	162		2701			黃O華	1/3				
19		所有權	A、B	413	三層	67.77	5.34	162		2701			黃O華	1/3				
20		所有權	A、B	413	四層	67.77	5.34	162		2701								
21	店鋪A7	所有權	A、B	419	一層	68.58	5.45	164		2734			黃O憲	全部				
22		所有權	A、B	414	二層	67.77	5.45	162		2704								
23		所有權	A、B	414	三層	67.77	5.45	162		2704								
24		所有權	A、B	414	四層	67.77	5.45	162		2704								
25	店鋪A8	所有權	A、B	418	一層	68.58	5.34	164	249	2730		B3-109	陳O達	全部		依更新前轉載		
26		所有權	A、B	413	二層	67.77	5.34	162		2701								
27		所有權	A、B	413	三層	67.77	5.34	162		2701								
28		所有權	A、B	413	四層	67.77	5.34	162		2701								
29	店鋪A9	所有權	A、B	419	一層	68.58	5.45	164		2734			邱O柱	1/3				
30		所有權	A、B	414	二層	67.77	5.45	162		2704			邱O樹	1/3				
31		所有權	A、B	414	三層	67.77	5.45	162		2704			邱O超	3/12				
32		所有權	A、B	414	四層	67.77	5.45	162		2704			邱O茹	1/12				
33	店鋪A10	所有權	A、B	515	一層	85.43	5.79	203	249	3370		B3-75	汪O聰	1/5		依更新前轉載		
34		所有權	A、B	487	二層	81.09	5.16	192		3186			汪O益	1/5		依更新前轉載		
35		所有權	A、B	513	三層	85.18	5.79	203		3360			汪O玄	1/5		依更新前轉載		
36		所有權	A、B	487	四層	81.09	5.16	192		3186			汪O合	1/5		依更新前轉載		
													林O泉	1/5		依更新前轉載		
37	2F-B6	所有權	A、B	373	二層	62.24	3.75	155			443		君峰開發股份有限公司	全部				
38	2F-B7	所有權	A、B	358	二層	58.43	4.95	149			424		君峰開發股份有限公司	全部				
39	2F-B8	所有權	A、B	346	二層	56.21	4.93	144			408		君峰開發股份有限公司	全部				
40	2F-B9	所有權	A、B	346	二層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部				
41	2F-B10	所有權	A、B	485	二層	81.57	4.24	202	249		573	B4-1	君峰開發股份有限公司	全部				
									249			B4-2						

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部					
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
									249			B4-3						
									249			B4-4						
									249			B4-5						
									249			B4-7						
									249			B4-8						
									249			B4-9						
									249			B4-10						
									249			B4-11						
									249			B4-12						
									249			B4-13						
									249			B4-14						
									249			B4-15						
									249			B4-16						
									249			B4-17						
									249			B4-18						
									249			B4-19						
									249			B4-20						
									249			B4-21						
									249			B4-22						
									249			B4-23						
									249			B4-24						
									249			B4-25						
									249			B4-26						
									249			B4-27						
									249			B4-29						
									249			B4-31						
									249			B4-33						
									249			B4-35						
									249			B4-36						
									249			B4-37						
									249			B4-38						
									249			B4-39						
									249			B4-40						
									249			B4-41						
									249			B4-42						
									249			B4-43						
									249			B4-44						
									249			B4-45						
									249			B4-46						
									249			B4-47						
									249			B4-48						
									249			B4-49						
									249			B4-50						
									249			B4-51						
									249			B4-52						
									249			B4-53						
									249			B4-54						

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部					
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
									249			B4-55					
									249			B4-56					
									249			B4-57					
									249			B4-58					
									249			B4-59					
									249			B4-60					
									249			B4-61					
									249			B4-62					
									249			B4-63					
									249			B4-64					
									249			B4-65					
									249			B4-67					
									249			B4-69					
									249			B4-70					
									249			B4-71					
									249			B4-72					
									249			B3-73					
									249			B3-74					
									249			B3-76					
									249			B3-78					
									249			B3-80					
									249			B3-81					
									249			B3-82					
									249			B3-83					
									249			B3-84					
									249			B3-85					
									249			B3-86					
									249			B3-87					
									249			B3-88					
									249			B3-90					
									249			B3-91					
									249			B3-92					
									249			B3-93					
									249			B3-95					
									249			B3-97					
									249			B3-98					
									249			B3-99					
									249			B3-100					
									249			B3-101					
									249			B3-108					
									249			B3-110					
									249			B3-111					
									249			B3-112					
									249			B3-114					
									249			B3-115					
									249			B3-116					
									249			B3-118					

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部					
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
									249			B3-119						
									249			B3-120						
									249			B3-122						
									249			B3-123						
									249			B3-124						
									249			B3-127						
									249			B3-129						
									249			B3-134						
									249			B3-135						
									249			B3-136						
									249			B3-140						
									249			B3-141						
									249			B3-142						
									249			B3-144						
									249			B2-145						
									249			B2-146						
									249			B2-147						
									249			B2-148						
									249			B2-149						
									249			B2-151						
									249			B2-152						
									249			B2-157						
									249			B2-158						
									249			B2-159						
									249			B2-160						
									249			B2-161						
									249			B2-162						
									249			B2-163						
									249			B2-164						
									249			B2-165						
									249			B2-170						
									249			B2-171						
									249			B2-172						
									249			B2-186						
									249			B2-191						
									249			B2-192						
									249			B2-193						
									249			B2-195						
									249			B2-196						
									249			B2-197						
									249			B2-199						
									249			B2-209						
									249			B2-211						
									249			B2-212						
									249			B2-213						
									249			B2-214						
									249			B2-215						

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物(㎡)	共有部分面積(㎡) (1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人(管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
									249			B2-216					
									249			B1-220					
									249			B1-221					
									249			B1-223					
									249			B1-224					
									249			B1-225					
									249			B1-227					
									249			B1-228					
									249			B1-229					
									252			B1-232					
									249			B1-237					
42	3F-B1	所有權	A、B	499	三層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
43	3F-B2	所有權	A、B	328	三層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
44	3F-B3	所有權	A、B	328	三層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
45	3F-B5	所有權	A、B	512	三層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
46	3F-B6	所有權	A、B	280	三層	45.59	3.99	116			333		君峰開發股份有限公司	全部			
47	3F-B7	所有權	A、B	471	三層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
48	3F-B8	所有權	A、B	346	三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
49	3F-B9	所有權	A、B	346	三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
50	3F-B10	所有權	A、B	485	三層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
51	4F-B1	所有權	A、B	499	四層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
52	4F-B2	所有權	A、B	328	四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
53	4F-B3	所有權	A、B	328	四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
54	4F-B5	所有權	A、B	512	四層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
55	4F-B6	所有權	A、B	280	四層	45.59	3.99	116			333		君峰開發股份有限公司	全部			
56	4F-B7	所有權	A、B	471	四層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
57	4F-B8	所有權	A、B	346	四層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
58	4F-B9	所有權	A、B	346	四層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
59	4F-B10	所有權	A、B	485	四層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
60	5F-B1	所有權	A、B	499	五層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
61	5F-B2	所有權	A、B	328	五層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
62	5F-B3	所有權	A、B	328	五層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
63	5F-B5	所有權	A、B	512	五層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
64	5F-B6	所有權	A、B	285	五層	46.28	3.99	118	249		336	B4-28	中華民國/財政部國有財產署	全部	依更新前轉載		
65	5F-B7	所有權	A、B	471	五層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
66	5F-B8	所有權	A、B	346	五層	56.21	4.95	144			408		中華民國/財政部國有財產署	全部	依更新前轉載		
67	5F-B9	所有權	A、B	346	五層	56.21	4.95	144			408		中華民國/財政部國有財產署	全部	依更新前轉載		
68	5F-B10	所有權	A、B	485	五層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
69	6F-B1	所有權	A、B	499	六層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
70	6F-B2	所有權	A、B	328	六層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
71	6F-B3	所有權	A、B	328	六層	53.14	4.91	136			388		黃O憲	全部			
72	6F-B5	所有權	A、B	512	六層	86.42	4.16	213			604		黃O憲	全部			
73	6F-B6	所有權	A、B	285	六層	46.28	3.99	118			336		黃O憲	全部			
74	6F-B7	所有權	A、B	471	六層	79.22	4.09	196	249		556	B3-113	陳O達	全部		依更新前轉載	

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)					
75	6F-B8	所有權	A、B	346	六層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
76	6F-B9	所有權	A、B	346	六層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
77	6F-B10	所有權	A、B	485	六層	81.57	4.24	202	249		573	B1-222	宋Ｏ宸	全部			
78	7F-B1	所有權	A、B	499	七層	84.07	4.24	208			589		黃Ｏ華	全部			
79	7F-B2	所有權	A、B	328	七層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
80	7F-B3	所有權	A、B	328	七層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
81	7F-B5	所有權	A、B	512	七層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
82	7F-B6	所有權	A、B	285	七層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
83	7F-B7	所有權	A、B	471	七層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
84	7F-B8	所有權	A、B	346	七層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
85	7F-B9	所有權	A、B	346	七層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
86	7F-B10	所有權	A、B	485	七層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
87	8F-B1	所有權	A、B	499	八層	84.07	4.24	208	252		589	B1-231	宋Ｏ憲	全部			
88	8F-B2	所有權	A、B	328	八層	53.14	4.91	136	249		388	B2-153	宋Ｏ憲	全部			
89	8F-B3	所有權	A、B	328	八層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
90	8F-B5	所有權	A、B	512	八層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
91	8F-B6	所有權	A、B	285	八層	46.28	3.99	118	249		336	B1-226	宋Ｏ宸	全部			
92	8F-B7	所有權	A、B	471	八層	79.22	4.09	196			556		宋Ｏ憲	1/2			
													宋Ｏ宸	1/2			
93	8F-B8	所有權	A、B	346	八層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
94	8F-B9	所有權	A、B	346	八層	56.21	4.95	144	249		408	B2-166	宋Ｏ憲	全部			
95	8F-B10	所有權	A、B	485	八層	81.57	4.24	202	249		573	B2-167	宋Ｏ憲	全部			
96	9F-B1	所有權	A、B	499	九層	84.07	4.24	208	252		589	B1-218	宋Ｏ	全部			
97	9F-B2	所有權	A、B	328	九層	53.14	4.91	136	249		388	B1-219	宋Ｏ	全部			
98	9F-B3	所有權	A、B	328	九層	53.14	4.91	136	249		388	B2-174	宋Ｏ	全部			
99	9F-B5	所有權	A、B	512	九層	86.42	4.16	213	249		604	B1-236	宋Ｏ宸	全部			
100	9F-B6	所有權	A、B	285	九層	46.28	3.99	118	249		336	B2-175	宋Ｏ	全部			
101	9F-B7	所有權	A、B	471	九層	79.22	4.09	196	249		556	B2-179	宋Ｏ	全部			
102	9F-B8	所有權	A、B	346	九層	56.21	4.95	144	249		408	B2-180	宋Ｏ	全部			
103	9F-B9	所有權	A、B	346	九層	56.21	4.95	144	249		408	B2-181	宋Ｏ	全部			
104	9F-B10	所有權	A、B	485	九層	81.57	4.24	202	249		573	B2-182	宋Ｏ	全部			
105	10F-B1	所有權	A、B	499	十層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
106	10F-B2	所有權	A、B	328	十層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
107	10F-B3	所有權	A、B	328	十層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
108	10F-B5	所有權	A、B	512	十層	86.42	4.16	213	249		604	B3-107	汪Ｏ聰	1/5		依更新前轉載	
													汪Ｏ益	1/5		依更新前轉載	
													汪Ｏ玄	1/5		依更新前轉載	
													汪Ｏ合	1/5		依更新前轉載	
													林Ｏ泉	1/5		依更新前轉載	
109	10F-B6	所有權	A、B	285	十層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
110	10F-B7	所有權	A、B	471	十層	79.22	4.09	196	249		556	B3-121	陳Ｏ達	全部		依更新前轉載	
111	10F-B8	所有權	A、B	346	十層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
112	10F-B9	所有權	A、B	346	十層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
113	10F-B10	所有權	A、B	485	十層	81.57	4.24	202	249		573	B3-125	陳Ｏ達	全部		依更新前轉載	
									249			B4-6					
									249			B4-66					
									249			B3-94					

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)					
114	11F-B1	所有權	A、B	499	十一層	84.07	4.24	208	249		589	B2-168	宋O憲	全部			
115	11F-B2	所有權	A、B	328	十一層	53.14	4.91	136	249		388	B2-169	宋O憲	全部			
116	11F-B3	所有權	A、B	328	十一層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
117	11F-B5	所有權	A、B	512	十一層	86.42	4.16	213	249		604	B3-126	黃O香	全部			
									249			B3-128					
118	11F-B6	所有權	A、B	285	十一層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
119	11F-B7	所有權	A、B	471	十一層	79.22	4.09	196	249		556	B2-154	宋O定	全部			
120	11F-B8	所有權	A、B	346	十一層	56.21	4.95	144	249		408	B2-155	宋O定	全部			
121	11F-B9	所有權	A、B	346	十一層	56.21	4.95	144	249		408	B2-156	宋O定	全部			
122	11F-B10	所有權	A、B	485	十一層	81.57	4.24	202	249		573	B2-187	宋O定	全部			
123	12F-B1	所有權	A、B	499	十二層	84.07	4.24	208	249		589	B3-117	汪O聰	1/5		依更新前轉載	
									249			B3-137	汪O益	1/5		依更新前轉載	
									249			B3-139	汪O玄	1/5		依更新前轉載	
									249			B3-143	汪O合	1/5		依更新前轉載	
													林O泉	1/5		依更新前轉載	
124	12F-B2	所有權	A、B	328	十二層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
125	12F-B3	所有權	A、B	328	十二層	53.14	4.91	136	249		388	B2-188	宋O定	全部			
126	12F-B5	所有權	A、B	512	十二層	86.42	4.16	213	249		604	B2-189	宋O定	全部			
127	12F-B6	所有權	A、B	285	十二層	46.28	3.99	118			336		邱O茹	全部			
128	12F-B7	所有權	A、B	471	十二層	79.22	4.09	196	249		556	B2-150	宋O宸	全部			
129	12F-B8	所有權	A、B	346	十二層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
130	12F-B9	所有權	A、B	346	十二層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
131	12F-B10	所有權	A、B	485	十二層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
132	13F-B1	所有權	A、B	499	十三層	84.07	4.24	208	249		589	B2-202	宋O定	全部			
133	13F-B2	所有權	A、B	328	十三層	53.14	4.91	136	249		388	B2-203	宋O定	全部			
134	13F-B3	所有權	A、B	328	十三層	53.14	4.91	136	249		388	B2-204	宋O定	全部			
135	13F-B5	所有權	A、B	512	十三層	86.42	4.16	213	249		604	B2-205	宋O定	全部			
136	13F-B6	所有權	A、B	285	十三層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
137	13F-B7	所有權	A、B	471	十三層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
138	13F-B8	所有權	A、B	346	十三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
139	13F-B9	所有權	A、B	346	十三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
140	13F-B10	所有權	A、B	485	十三層	81.57	4.24	202	249		573	B2-173	宋O宸	全部			
141	14F-B1	所有權	A、B	499	十四層	84.07	4.24	208			589		黃O華	全部			
142	14F-B2	所有權	A、B	328	十四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
143	14F-B3	所有權	A、B	328	十四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
144	14F-B5	所有權	A、B	512	十四層	86.42	4.16	213			604		黃O華	全部			
145	14F-B6	所有權	A、B	285	十四層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
146	14F-B7	所有權	A、B	471	十四層	79.22	4.09	196	249		556	B2-207	宋O定	全部			
147	14F-B8	所有權	A、B	346	十四層	56.21	4.95	144	249		408	B2-208	宋O定	全部			
148	14F-B9	所有權	A、B	346	十四層	56.21	4.95	144	249		408	B3-104	宋O定	全部			
149	14F-B10	所有權	A、B	485	十四層	81.57	4.24	202	249		573	B3-105	宋O定	全部			
150	15F-B1	所有權	A、B	499	十五層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
151	15F-B2	所有權	A、B	328	十五層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
152	15F-B3	所有權	A、B	328	十五層	53.14	4.91	136	249		388	B2-176	宋O憲	全部			
153	15F-B5	所有權	A、B	512	十五層	86.42	4.16	213	249		604	B2-177	宋O憲	全部			
									249			B4-32					
154	15F-B6	所有權	A、B	285	十五層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)					
155	15F-B7	所有權	A、B	471	十五層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
156	15F-B8	所有權	A、B	346	十五層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
157	15F-B9	所有權	A、B	346	十五層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
158	15F-B10	所有權	A、B	485	十五層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
159	16F-B1	所有權	A、B	499	十六層	84.07	4.24	208	249		589	B2-178	宋Ｏ宸	全部			
160	16F-B2	所有權	A、B	328	十六層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
161	16F-B3	所有權	A、B	328	十六層	53.14	4.91	136			388		黃Ｏ憲	全部			
162	16F-B5	所有權	A、B	512	十六層	86.42	4.16	213			604		黃Ｏ憲	全部			
163	16F-B6	所有權	A、B	285	十六層	46.28	3.99	118	249		336	B3-103	宋Ｏ宸	全部			
164	16F-B7	所有權	A、B	471	十六層	79.22	4.09	196	249		556	B4-34	宋Ｏ宸	全部			
									249			B4-68					
165	16F-B8	所有權	A、B	346	十六層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
166	16F-B9	所有權	A、B	346	十六層	56.21	4.95	144	249		408	B3-106	宋Ｏ定	全部			
167	16F-B10	所有權	A、B	485	十六層	81.57	4.24	202	249		573	B3-130	宋Ｏ定	全部			
									249			B3-131					
									249			B3-132					
									249			B3-133					
168	17F-B1	所有權	A、B	499	十七層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
169	17F-B2	所有權	A、B	328	十七層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
170	17F-B3	所有權	A、B	328	十七層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
171	17F-B5	所有權	A、B	512	十七層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
172	17F-B6	所有權	A、B	285	十七層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
173	17F-B7	所有權	A、B	471	十七層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
174	17F-B8	所有權	A、B	346	十七層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
175	17F-B9	所有權	A、B	346	十七層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
176	17F-B10	所有權	A、B	485	十七層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
177	18F-B1	所有權	A、B	499	十八層	84.07	4.24	208	249		589	B1-238	邱Ｏ柱	全部			
									249			B2-206					
178	18F-B2	所有權	A、B	328	十八層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
179	18F-B3	所有權	A、B	328	十八層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
180	18F-B5	所有權	A、B	512	十八層	86.42	4.16	213	249		604	B2-198	王Ｏ秋	1/6			
									249			B2-200	王Ｏ利	1/6			
									249			B3-89	王Ｏ良	1/6			
									249			B3-96	王Ｏ得	1/6			
									249			B3-102	王Ｏ春	1/6			
													王Ｏ輝	1/6			
181	18F-B6	所有權	A、B	285	十八層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
182	18F-B7	所有權	A、B	471	十八層	79.22	4.09	196	249		556	B2-183	宋Ｏ	全部			
183	18F-B8	所有權	A、B	346	十八層	56.21	4.95	144	249		408	B2-184	宋Ｏ	全部			
184	18F-B9	所有權	A、B	346	十八層	56.21	4.95	144	249		408	B2-185	宋Ｏ	全部			
185	18F-B10	所有權	A、B	485	十八層	81.57	4.24	202	249		573	B2-190	宋Ｏ	全部			
									249			B2-194					
									249			B2-201					
									249			B2-210					
									249			B3-79					
									249			B3-138					
186	19F-B1	所有權	A、B	499	十九層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)					
187	19F-B2	所有權	A、B	328	十九層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
188	19F-B3	所有權	A、B	328	十九層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
189	19F-B5	所有權	A、B	512	十九層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
190	19F-B6	所有權	A、B	285	十九層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
191	19F-B7	所有權	A、B	471	十九層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
192	19F-B8	所有權	A、B	346	十九層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
193	19F-B9	所有權	A、B	346	十九層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
194	19F-B10	所有權	A、B	485	十九層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
195	20F-B1	所有權	A、B	499	二十層	84.07	4.24	208	249		589	B1-239	邱O樹	全部			
196	20F-B2	所有權	A、B	328	二十層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
197	20F-B3	所有權	A、B	328	二十層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
198	20F-B5	所有權	A、B	512	二十層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
199	20F-B6	所有權	A、B	285	二十層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
200	20F-B7	所有權	A、B	471	二十層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
201	20F-B8	所有權	A、B	346	二十層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
202	20F-B9	所有權	A、B	346	二十層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
203	20F-B10	所有權	A、B	485	二十層	81.57	4.24	202	249		573	B3-77	邱O超	全部			
204	21F-B1	所有權	A、B	499	二十一層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
205	21F-B2	所有權	A、B	328	二十一層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
206	21F-B3	所有權	A、B	328	二十一層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
207	21F-B5	所有權	A、B	512	二十一層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
208	21F-B6	所有權	A、B	285	二十一層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
209	21F-B7	所有權	A、B	471	二十一層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
210	21F-B8	所有權	A、B	346	二十一層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
211	21F-B9	所有權	A、B	346	二十一層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
212	21F-B10	所有權	A、B	485	二十一層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
213	22F-B1	所有權	A、B	499	二十二層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
214	22F-B2	所有權	A、B	328	二十二層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
215	22F-B3	所有權	A、B	328	二十二層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
216	22F-B5	所有權	A、B	512	二十二層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
217	22F-B6	所有權	A、B	285	二十二層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
218	22F-B7	所有權	A、B	471	二十二層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
219	22F-B8	所有權	A、B	346	二十二層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
220	22F-B9	所有權	A、B	346	二十二層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
221	22F-B10	所有權	A、B	485	二十二層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
222	23F-B1	所有權	A、B	499	二十三層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
223	23F-B2	所有權	A、B	328	二十三層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
224	23F-B3	所有權	A、B	328	二十三層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
225	23F-B5	所有權	A、B	512	二十三層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
226	23F-B6	所有權	A、B	285	二十三層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
227	23F-B7	所有權	A、B	471	二十三層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
228	23F-B8	所有權	A、B	346	二十三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
229	23F-B9	所有權	A、B	346	二十三層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
230	23F-B10	所有權	A、B	485	二十三層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
231	24F-B1	所有權	A、B	499	二十四層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
232	24F-B2	所有權	A、B	328	二十四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
233	24F-B3	所有權	A、B	328	二十四層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部				
序號	分配單元代號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)11,097.66㎡ (2)791.57㎡ (3)4,158.88㎡				車位編號	所有權人（管理者/受託人）	權利範圍	其他登記事項	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍/100000			陽台	共有部分(1)大公權利範圍(/100000)	共有部分(1)車公權利範圍(/100000)	共有部分(2)店鋪公權利範圍(/100000)	共有部分(3)住宅公權利範圍(/100000)						
234	24F-B5	所有權	A、B	512	二十四層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
235	24F-B6	所有權	A、B	285	二十四層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
236	24F-B7	所有權	A、B	471	二十四層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
237	24F-B8	所有權	A、B	346	二十四層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
238	24F-B9	所有權	A、B	346	二十四層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
239	24F-B10	所有權	A、B	485	二十四層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
240	25F-B1	所有權	A、B	499	二十五層	84.07	4.24	208			589		君峰開發股份有限公司	全部			
241	25F-B2	所有權	A、B	328	二十五層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
242	25F-B3	所有權	A、B	328	二十五層	53.14	4.91	136			388		君峰開發股份有限公司	全部			
243	25F-B5	所有權	A、B	512	二十五層	86.42	4.16	213			604		君峰開發股份有限公司	全部			
244	25F-B6	所有權	A、B	285	二十五層	46.28	3.99	118			336		君峰開發股份有限公司	全部			
245	25F-B7	所有權	A、B	471	二十五層	79.22	4.09	196			556		君峰開發股份有限公司	全部			
246	25F-B8	所有權	A、B	346	二十五層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
247	25F-B9	所有權	A、B	346	二十五層	56.21	4.95	144			408		君峰開發股份有限公司	全部			
248	25F-B10	所有權	A、B	485	二十五層	81.57	4.24	202			573		君峰開發股份有限公司	全部			
合計	248戶					16,539.69	1,147.92	41224	58776	100000	100000						

（二）共有部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案共有部分面積計16,048.11平方公尺，地上一層至地上二十五層面積小計8,992.84平方公尺，地下一層至地下四層面積小計6,522.76平方公尺，屋突一層至屋突三層面積小計532.51平方公尺。

2、項目如下：

（1）共用部分(1)大公：

A.一層：入口門廳、社區公設、防災中心、機房、垃圾儲藏室

B.地下一層：機車停車空間、樓、電梯、機房、第二門廳、發電機室、免中繼機房、台電配電室、機車坡道

C.地下二層：機房、樓、電梯、進排風機房

D.地下三層：機房、樓、電梯、進排風機房

E.地下四層：機房、樓、電梯、進排風機房、蓄水池

（2）共用部分(2)店鋪公：

A.一層：樓、電梯間

B.二層：樓、電梯間

C.三層：樓、電梯間

D.四層：樓、電梯間

E.屋突一層：樓、電梯間

（3）共用部分(3)住宅公：

A.二層：樓梯、電梯、梯廳

B.三至四層：樓梯、電梯、梯廳

C.五至二十五層：樓梯、電梯、梯廳

D.屋突一層：水錶機電空間

E.屋突二層：電梯機房、消防水箱

F.屋突三層：水箱機電空間

3、權利範圍計算方式：依各層次面積加計附屬建物面積占各該相關層次面積加附屬建物面積之總面積計算。

（三）他項權利登記清冊

本案更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部						備註(收件年期及字號)
	行政區	段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記次序	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	汐止區	北山段	91	199.63	0010	汪O聰	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	1/1	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	3013/500000	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
2	汐止區	北山段	91	199.63	0011	汪O益	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	1/1	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	3013/500000	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
3	汐止區	北山段	91	199.63	0015	汪O玄	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	1/1	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	3013/500000	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
4	汐止區	北山段	91	199.63	0014	汪O合	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	1/1	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	3013/500000	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
5	汐止區	北山段	91	199.63	0012	林O泉	0005-000	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	1/1	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	3013/500000	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
6	汐止區	北山段	85	225.00	0001	陳O達	0003-000	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	36,000,000元正	1/1	民國137年10月18日	陳O達，債務額比例全部	陳O達	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	36,000,000元正	3084/100000	民國137年10月18日	陳O達，債務額比例全部	陳O達	民國107年板汐登字第007780號

表 17-5 建物他項權利登記清冊表

序號	更新後												備註(收件年期及字號)
	行政區	段	戶別(單元編號)/建物門牌	建物坐落		所有權人(管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
				段	地號									
1	汐止區	北山段	店鋪A10、10F-B5、12F-B1	汐止區	A、B	汪O聰	1/6	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
2	汐止區	北山段	店鋪A10、10F-B5、12F-B1	汐止區	A、B	汪O益	1/6	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
3	汐止區	北山段	店鋪A10、10F-B5、12F-B1	汐止區	A、B	汪O玄	1/6	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
4	汐止區	北山段	店鋪A10、10F-B5、12F-B1	汐止區	A、B	汪O合	1/6	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
5	汐止區	北山段	店鋪A10、10F-B5、12F-B1	汐止區	A、B	林O泉	1/6	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	15,600,000元正	民國129年6月3日	林O泉，債務額比例全部	汪O聰、汪O益、林O泉、汪建良、汪O合	民國99年汐地字第105610號
6	汐止區	北山段	店鋪A8、6F-B7、10F-B7、10F-B10	汐止區	A、B	陳O達	1/1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	36,000,000元正	民國137年10月18日	陳O達，債務額比例全部	陳O達	民國107年板汐登字第007780號

（四）限制登記清冊(本案無)

壹拾捌、實施進度

表 18-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	113	114	114	114	114	114	114		117	117	117	117	117	117	117	117	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
		月	12	1	2	3	4	5	6		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		月數	1	2	3	4	5	6	7		41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
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											◎	◎																
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																											◎	◎

註：未來仍以實際進度為準。

壹拾玖、其他應加表明事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者： 君峰開發股份有限公司

連絡電話：(02)2706-9988

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路 3 段 32 號 6 樓

專屬網站：
https://www.fds-archi.com/urban-2/#1640142526774-d8af68f8-0ad5

內政部國土管理署

電話：（02）8771-2345

網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：（02）2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、新北市都市更新審議原則

（一）民國112年8月8日修訂發布

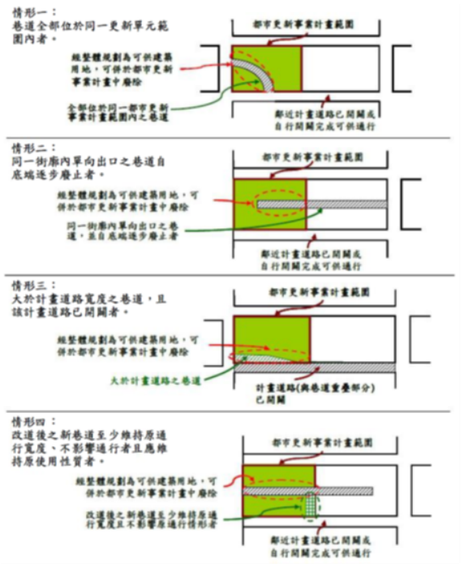
條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第五條 依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案範圍內之建物皆無使用執照，故依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第六條 依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	一
第七條 依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	遵照辦理，本案開闢之規劃、施作方式皆符合規定，未來並依相關規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第八條 依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第九條 依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一)依規定退縮4公尺，人行道淨寬符合2.5公尺。 (二)本案符合相關退縮之空間規定。 (三)本案地上構造物符合退縮範圍內。 (四)本案喬木符合米高徑五公分以上、樹冠直徑一點五公尺以上。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第十條 依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第十一條 依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

（二）民國110年5月14日修訂發布

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條 新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	—	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第二條 本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	—	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第三條 申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第四條 事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第五條 依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	遵照辦理，已檢附。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第六條 依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	
第七條 依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第八條 依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第九條 依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。 (三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。	本案依規定退縮4m≧4m人行步道，並留設供行人淨寬2.5m≧2.5m。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第十條 依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第十一條 依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無申請此項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	—
第十二條 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）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。 (七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。	一、本案道路皆順平處理，本案坡度0.03% < 0.04% 。 二、本案車道鋪面皆以防滑材質順平處理。 三、本案現況無硬體設施物。 四、本案設置街道家具位置，未在人行動線空間中，符合規定。 五、本案依規定設置景觀高燈。 六、本案依規定設置。排風方向皆避免公共人行道。 七、本案依法規適用日無須設置高程緩衝空間。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第十三條 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。 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	本案依規定設置。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—

條文內容	檢討說明	檢討結果	頁碼
第十四條 機車停車位之設置應符合下列原則： (一)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。 (二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。 (三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 汽車停車位之設置應符合下列原則： (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。 (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應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 (五)應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。	(一)、本案住宅單元共212戶，本案設計設置259輛，符合機車位數量設置需求。 (二)、機車車位均設置於地下一層。 (三)、本案機車車位未設置於地面層。 (一)、本案依規定設置加設警示及管制號誌，鋪面使用不同顏色材料。 (二)、本案依規定設置。 (三)、本案未設置機械停車位。 (四)、本案依規定設置。 (五)、本案地下一層設置13輛機車停車位、1輛訪客停車位及1輛裝卸車位供訪客使用。前述所指之機車停車位、訪客車位及裝卸車位皆為共用部分，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第十五條 機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定： (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。 (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。但經審議會同意者，不在此限。	一、本案依規定設置，且皆不在住宅單元內。 二、本案商業棟有陽台，並計入建築面積中。 三、本案未於公共服務空間及防災中心設置陽台。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十六條 都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： 附圖：廢改道示意圖  (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案計畫範圍內既有水道，已至事業主管機關辦理申請水路改道。將依核定內容施作。	■符合 □提請放寬 □免檢討	一
第十七條 事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	依左列規定辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	

第十八條 更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	(一)本案無涉及公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢。 (二) 依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第十九條 最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第二十條 估價原則及條件規範如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	
第二十一條 選配事項應符合下列規定： (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規範下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第二十二條 共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	依左列規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第二十三條 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—
第二十四條 於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	—

附錄一、 實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V

變更時請打V

股份有限公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

變更預查編號
公司統一編號 54307225
公司聯絡電話 27069988
僑外投資事業 □是 V 否　公開發行 □是 V 否
陸資 □是 V 否
閉鎖性股份有限公司股東人數＿＿人
複數表決權特別股 □有 V 無
對於特定事項具否決權特別股 □有 V 無
特別股股東被選爲董事、監察人之禁止或限制 □有 V 無
或當選一定名額之權利
原名稱＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱 (變更後)	中文	君峰開發 股份有限公司
		(章程所訂) 外文	
	二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)		(106)台北市大安區仁愛路三段30號6樓
	三、代表公司負責人	蔡宗鎗	四、每股金額 (阿拉伯數字) 10 元
	五、資本總額 (阿拉伯數字)		168,000,000 元
	六、實收資本總額 (阿拉伯數字)		168,000,000 元
	七、股份總數	16,800,000 股	八、已發行股份總數 1.普通股 16,800,000 股；2.特別股 0 股
V	九、董事人數任期		1人 自 113年 2月 15日 至 116年 2月 14日 (含獨立董事 人)
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1人 自 113年 2月 15日 至 116年 2月 14日
			本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
	十一、公司章程修正(訂定)日期		113 年 01 月 02 日

※變更登記日期文號 11346380600　※檔號

公務記載蓋章欄

臺北市政府 113.2.20 公司登記表 事務專用章(20)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)爲配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚、數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)並各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)爲配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商1302-1網

君峰開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V						
	十二、本次股本增加明細 (股本若爲9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1.現金	0股、	0元	
			2.財產	0股、	0元	
			3.技術	0股、	0元	
			4.股份交換	0股、	0元	
			5.認股權憑證轉換股份	0股、	0元	
		權益科目調整	6.資本公積	0股、	0元	
			7.法定盈餘公積	0股、	0元	
			8.股息及紅利	0股、	0元	
		併購	9.合併	0股、	0元	
			10.分割受讓	0股、	0元	
			11.股份轉換	0股、	0元	
			12.收購	0股、	0元	
		其他	13.債權抵繳股款	0股、	0元	
			14.公司債轉換股份	0股、	0元	
			15.勞務	0股、	0元	
				股、	元	
				股、	元	
	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損 0股、 0元		2.退還股款 0股、	0元	
		3.註銷庫藏股 0股、 0元		4.合併銷除股份 0股、	0元	
		5.分割減資 0股、 0元		6.收回特別股 0股、	0元	
	十四、被併購公司資料明細					
	併購種類	併購基準日	被併購公司 統一編號	公司名稱		
		年 月 日				
		年 月 日				

臺北市政府 113.2.20 公司登記表 事務專用章(20)

公務記載蓋章欄

11346380600

商1302-2網

君峰開發　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H701040	特定專業區開發業
	4	H701060	新市鎮、新社區開發業
	5	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	6	H701080	都市更新重建業
	7	H701090	都市更新整建維護業
	8	H702010	建築經理業
	9	H703090	不動產買賣業
	10	H703100	不動產租賃業
	11	H703110	老人住宅業
	12	I102010	投資顧問業
	13	I103060	管理顧問業
	14	F401010	國際貿易業
	15	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

臺北市政府 113.2.20 公司登記表 事務專用章(20)

公務記載蓋章欄

11346380600

商1302-2網

共 4 頁第 4 頁

君峰開發

股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所（或法人所在地）		
V	1	董事長	蔡[redacted]錡	[redacted]	16,800,000
		(112)	[redacted]		
V	2	監察人	戴[redacted]霞	[redacted]	16,800,000
		(242)	[redacted]		

變更時請打V	所代表法人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號)	法人所在地	
	1	1 ～ 2	萬念福開發事業股份有限公司	89578933
		(242)新北市新莊區民安路188巷5號三樓.四樓		

新北市政府 113.2.20 公司登記表

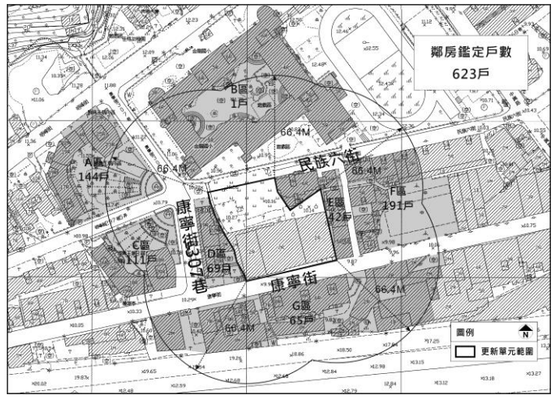
公務記載蓋章欄

11346380600

商1302-2網



附錄二、 鄰房鑑定範圍評估



編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	北山里023鄰明峰街２８１號
2	北山里023鄰明峰街２８１號 三樓
3	北山里023鄰明峰街２８１號 四樓
4	北山里023鄰明峰街２８１號 五樓
5	北山里023鄰明峰街２８１號 六樓
6	北山里023鄰明峰街２８１號 七樓
7	北山里023鄰明峰街２８１號 八樓
8	北山里023鄰明峰街２８１號 九樓
9	北山里023鄰明峰街２８１號 十樓
10	北山里023鄰明峰街２８１號 十一樓
11	北山里023鄰明峰街２８１號 十二樓
12	北山里023鄰明峰街２８１號 十三樓
13	北山里023鄰明峰街２８１號 十四樓
14	北山里023鄰明峰街２８１號 十五樓
15	北山里023鄰明峰街２８１號 十六樓
16	北山里023鄰明峰街２８１號 十七樓
17	北山里023鄰明峰街２８１號 十八樓
18	北山里023鄰明峰街２８１號 十九樓
19	北山里023鄰明峰街２８１號 二十樓
20	北山里023鄰明峰街２８１號 二十一樓
21	北山里023鄰明峰街２８１號 二十二樓
22	北山里023鄰明峰街２８１號 二十三樓
23	北山里023鄰明峰街２８３號
24	北山里023鄰明峰街２８３號 三樓
25	北山里023鄰明峰街２８３號 四樓
26	北山里023鄰明峰街２８３號 五樓
27	北山里023鄰明峰街２８３號 六樓
28	北山里023鄰明峰街２８３號 七樓
29	北山里023鄰明峰街２８３號 八樓
30	北山里023鄰明峰街２８３號 九樓
31	北山里023鄰明峰街２８３號 十樓
32	北山里023鄰明峰街２８３號 十一樓
33	北山里023鄰明峰街２８３號 十二樓
34	北山里023鄰明峰街２８３號 十三樓
35	北山里023鄰明峰街２８３號 十四樓
36	北山里023鄰明峰街２８３號 十五樓
37	北山里023鄰明峰街２８３號 十六樓
38	北山里023鄰明峰街２８３號 十七樓
39	北山里023鄰明峰街２８３號 十八樓
40	北山里023鄰明峰街２８３號 十九樓

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
41	北山里023鄰明峰街２８３號 二十樓
42	北山里023鄰明峰街２８３號 二十一樓
43	北山里023鄰明峰街２８３號 二十二樓
44	北山里023鄰明峰街２８３號 二十三樓
45	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號
46	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 二樓
47	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 三樓
48	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 四樓
49	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 五樓
50	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 六樓
51	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 七樓
52	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 八樓
53	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 九樓
54	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十樓
55	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十一樓
56	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十二樓
57	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十三樓
58	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十四樓
59	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十五樓
60	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十六樓
61	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十七樓
62	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十八樓
63	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 十九樓
64	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 二十樓
65	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 二十一樓
66	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 二十二樓
67	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄２號 二十三樓
68	北山里023鄰明峰街２８５號
69	北山里023鄰明峰街２８７號
70	北山里023鄰明峰街２８７號 二樓
71	北山里023鄰明峰街２８７號 三樓
72	北山里023鄰明峰街２８７號 四樓
73	北山里023鄰明峰街２８７號 五樓
74	北山里023鄰明峰街２８７號 六樓
75	北山里023鄰明峰街２８７號 七樓
76	北山里023鄰明峰街２８７號 八樓
77	北山里023鄰明峰街２８７號 九樓
78	北山里023鄰明峰街２８７號 十樓
79	北山里023鄰明峰街２８７號 十一樓
80	北山里023鄰明峰街２８７號 十二樓
81	北山里023鄰明峰街２８７號 十三樓
82	北山里023鄰明峰街２８７號 十四樓
83	北山里023鄰明峰街２８７號 十五樓
84	北山里023鄰明峰街２８７號 十六樓
85	北山里023鄰明峰街２８７號 十七樓
86	北山里023鄰明峰街２８７號 十八樓之１
87	北山里023鄰明峰街２８７號 十八樓
88	北山里023鄰明峰街２８７號 十九樓
89	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號
90	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 三樓
91	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 四樓
92	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 五樓
93	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 六樓
94	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 七樓
95	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 八樓
96	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 九樓
97	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 十樓

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
98	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 十一樓
99	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 十二樓
100	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 十四樓
101	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄４號 十六樓
102	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號
103	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 三樓
104	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 四樓
105	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 五樓
106	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 六樓
107	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 七樓
108	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 八樓
109	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 九樓
110	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 十樓
111	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 十一樓
112	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 十二樓
113	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 十四樓
114	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄６號 十六樓
115	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號
116	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 三樓
117	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 四樓
118	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 五樓
119	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 六樓
120	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 七樓
121	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 八樓
122	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 九樓
123	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十樓
124	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十一樓
125	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十二樓
126	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十三樓
127	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十四樓
128	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十五樓
129	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄８號 十六樓
130	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號
131	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 三樓
132	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 四樓
133	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 五樓
134	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 六樓
135	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 七樓
136	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 八樓
137	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 九樓
138	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十樓
139	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十一樓
140	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十二樓
141	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十三樓
142	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十四樓
143	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十五樓
144	北山里023鄰康寧街３０７巷１弄１０號 十六樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	北峰里006鄰明峰街２０１號

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 三樓
2	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 四樓
3	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 五樓
4	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 六樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
5	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 七樓
6	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 八樓
7	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 九樓
8	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十樓
9	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十一樓
10	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十二樓
11	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十三樓
12	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十四樓
13	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十五樓
14	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十六樓
15	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十七樓
16	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄３號 十八樓
17	北山里024鄰康寧街３０５號
18	北山里024鄰康寧街３０５號 二樓
19	北山里024鄰康寧街３０５號 三樓
20	北山里024鄰康寧街３０５號 四樓
21	北山里024鄰康寧街３０５號 五樓
22	北山里024鄰康寧街３０５號 六樓
23	北山里024鄰康寧街３０５號 七樓
24	北山里024鄰康寧街３０５號 八樓
25	北山里024鄰康寧街３０５號 九樓
26	北山里024鄰康寧街３０５號 十樓
27	北山里024鄰康寧街３０５號 十一樓
28	北山里024鄰康寧街３０５號 十二樓
29	北山里024鄰康寧街３０５號 十三樓
30	北山里024鄰康寧街３０５號 十四樓
31	北山里024鄰康寧街３０５號 十五樓
32	北山里024鄰康寧街３０５號 十六樓
33	北山里024鄰康寧街３０５號 十七樓
34	北山里024鄰康寧街３０５號 十八樓
35	北山里024鄰康寧街３０３號
36	北山里024鄰康寧街３０１號
37	北山里024鄰康寧街３０１號 二樓
38	北山里024鄰康寧街３０１號 三樓
39	北山里024鄰康寧街３０１號 四樓
40	北山里024鄰康寧街３０１號 五樓
41	北山里024鄰康寧街３０１號 六樓
42	北山里024鄰康寧街３０１號 七樓
43	北山里024鄰康寧街３０１號 八樓
44	北山里024鄰康寧街３０１號 九樓
45	北山里024鄰康寧街３０１號 十樓
46	北山里024鄰康寧街３０１號 十一樓
47	北山里024鄰康寧街３０１號 十二樓
48	北山里024鄰康寧街３０１號 十三樓
49	北山里024鄰康寧街３０１號 十四樓
50	北山里024鄰康寧街３０１號 十五樓
51	北山里024鄰康寧街３０１號 十六樓
52	北山里024鄰康寧街３０１號 十七樓
53	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號
54	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 三樓
55	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 四樓
56	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 五樓
57	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 六樓
58	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 七樓
59	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 八樓
60	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 九樓
61	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
62	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十一樓
63	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十二樓
64	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十三樓
65	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十四樓
66	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十五樓
67	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十六樓
68	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十七樓
69	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄１號 十八樓
70	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號
71	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 三樓
72	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 四樓
73	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 五樓
74	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 六樓
75	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 七樓
76	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 八樓
77	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 九樓
78	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十樓
79	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十一樓
80	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十二樓
81	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十三樓
82	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十四樓
83	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十五樓
84	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十六樓
85	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄５號 十七樓
86	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號
87	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 三樓
88	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 四樓
89	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 五樓
90	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 六樓
91	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 七樓
92	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 八樓
93	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 九樓
94	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十樓
95	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十一樓
96	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十二樓
97	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十三樓
98	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄７號 十四樓
99	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號
100	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 三樓
101	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 四樓
102	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 五樓
103	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 六樓
104	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 七樓
105	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 八樓
106	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 九樓
107	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十樓
108	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十一樓
109	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十二樓
110	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十三樓
111	北山里025鄰康寧街３０７巷１弄９號 十四樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	北山里025鄰康寧街３１５號
2	北山里025鄰康寧街３１５號 二樓
3	北山里025鄰康寧街３１５號 三樓
4	北山里025鄰康寧街３１５號 四樓
5	北山里025鄰康寧街３１５號 五樓
6	北山里025鄰康寧街３１５號 六樓
7	北山里025鄰康寧街３１５號 七樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
8	北山里025鄰康寧街３１５號 八樓
9	北山里025鄰康寧街３１５號 九樓
10	北山里025鄰康寧街３１５號 十樓
11	北山里025鄰康寧街３１５號 十一樓
12	北山里025鄰康寧街３１５號 十二樓
13	北山里025鄰康寧街３１５號 十三樓
14	北山里025鄰康寧街３１５號 十四樓
15	北山里025鄰康寧街３１５號 十五樓
16	北山里025鄰康寧街３１５號 十六樓
17	北山里025鄰康寧街３１５號 十七樓
18	北山里025鄰康寧街３１５號 十八樓
19	北山里025鄰康寧街３１５號 十九樓
20	北山里025鄰康寧街３１３號 二樓
21	北山里025鄰康寧街３１３號 三樓
22	北山里025鄰康寧街３１３號 四樓
23	北山里025鄰康寧街３１３號 五樓
24	北山里025鄰康寧街３１３號 六樓
25	北山里025鄰康寧街３１３號 七樓
26	北山里025鄰康寧街３１３號 八樓
27	北山里025鄰康寧街３１３號 九樓
28	北山里025鄰康寧街３１３號 十樓
29	北山里025鄰康寧街３１３號 十一樓
30	北山里025鄰康寧街３１３號 十二樓
31	北山里025鄰康寧街３１３號 十三樓
32	北山里025鄰康寧街３１３號 十四樓
33	北山里025鄰康寧街３１３號 十五樓
34	北山里025鄰康寧街３１３號 十六樓
35	北山里025鄰康寧街３１３號 十七樓
36	北山里025鄰康寧街３１１號
37	北山里025鄰康寧街３１１號 二樓
38	北山里025鄰康寧街３１１號 三樓
39	北山里025鄰康寧街３１１號 四樓
40	北山里025鄰康寧街３１１號 五樓
41	北山里025鄰康寧街３１１號 六樓
42	北山里025鄰康寧街３１１號 七樓
43	北山里025鄰康寧街３１１號 八樓
44	北山里025鄰康寧街３１１號 九樓
45	北山里025鄰康寧街３１１號 十樓
46	北山里025鄰康寧街３１１號 十一樓
47	北山里025鄰康寧街３１１號 十二樓
48	北山里025鄰康寧街３１１號 十三樓
49	北山里025鄰康寧街３１１號 十四樓
50	北山里025鄰康寧街３１１號 十五樓
51	北山里025鄰康寧街３１１號 十六樓
52	北山里025鄰康寧街３１１號 十七樓
53	北山里025鄰康寧街３０９號
54	北山里025鄰康寧街３０９號 二樓
55	北山里025鄰康寧街３０９號 三樓
56	北山里025鄰康寧街３０９號 四樓
57	北山里025鄰康寧街３０９號 五樓
58	北山里025鄰康寧街３０９號 六樓
59	北山里025鄰康寧街３０９號 七樓
60	北山里025鄰康寧街３０９號 八樓
61	北山里025鄰康寧街３０９號 九樓
62	北山里025鄰康寧街３０９號 十樓
63	北山里025鄰康寧街３０９號 十一樓
64	北山里025鄰康寧街３０９號 十二樓
65	北山里025鄰康寧街３０９號 十三樓
66	北山里025鄰康寧街３０９號 十四樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
67	北山里025鄰康寧街３０９號 十五樓
68	北山里025鄰康寧街３０９號 十六樓
69	北山里025鄰康寧街３０９號 十七樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	北峰里002鄰民族六街７９號
2	北峰里002鄰民族六街７９號 二樓
3	北峰里002鄰民族六街７９號 三樓
4	北峰里002鄰民族六街７９號 四樓
5	北峰里002鄰民族六街７９號 五樓
6	北峰里002鄰民族六街７９號 六樓
7	北峰里002鄰民族六街７７號
8	北峰里002鄰民族六街７７號 二樓
9	北峰里002鄰民族六街７７號 三樓
10	北峰里002鄰民族六街７７號 四樓
11	北峰里002鄰民族六街７７號 五樓
12	北峰里002鄰民族六街７７號 六樓
13	北峰里002鄰民族六街７５號
14	北峰里002鄰民族六街７５號 二樓
15	北峰里002鄰民族六街７５號 三樓
16	北峰里002鄰民族六街７５號 四樓
17	北峰里002鄰民族六街７５號 五樓
18	北峰里002鄰民族六街７５號 六樓
19	北峰里002鄰民族六街７３號
20	北峰里002鄰民族六街７３號 二樓
21	北峰里002鄰民族六街７３號 三樓
22	北峰里002鄰民族六街７３號 四樓
23	北峰里002鄰民族六街７３號 五樓
24	北峰里002鄰民族六街７３號 六樓
25	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號
26	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 二樓
27	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 三樓
28	北峰里001鄰康寧街３５１巷５號 四樓
29	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號
30	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 二樓
31	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 三樓
32	北峰里001鄰康寧街３５１巷３號 四樓
33	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號
34	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 二樓
35	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 三樓
36	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 四樓
37	北峰里001鄰康寧街３５１巷１號 五樓
38	北峰里001鄰康寧街３４９號
39	北峰里001鄰康寧街３４９號 二樓
40	北峰里001鄰康寧街３４９號 三樓
41	北峰里001鄰康寧街３４９號 四樓
42	北峰里001鄰康寧街３４９號 五樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	北峰里002鄰民族六街７１號
2	北峰里002鄰民族六街７１號 二樓
3	北峰里002鄰民族六街７１號 三樓
4	北峰里002鄰民族六街７１號 四樓
5	北峰里002鄰民族六街７１號 五樓
6	北峰里002鄰民族六街７１號 六樓
7	北峰里002鄰民族六街６９號
8	北峰里002鄰民族六街６９號 二樓
9	北峰里002鄰民族六街６９號 三樓
10	北峰里002鄰民族六街６９號 四樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
11	北峰里002鄰民族六街６９號 五樓
12	北峰里002鄰民族六街６９號 六樓
13	北峰里002鄰民族六街６７號
14	北峰里002鄰民族六街６７號 二樓
15	北峰里002鄰民族六街６７號 三樓
16	北峰里002鄰民族六街６７號 四樓
17	北峰里002鄰民族六街６７號 五樓
18	北峰里002鄰民族六街６５號
19	北峰里002鄰民族六街６５號 二樓
20	北峰里002鄰民族六街６５號 三樓
21	北峰里002鄰民族六街６５號 四樓
22	北峰里002鄰民族六街６５號 五樓
23	北峰里002鄰民族六街６３號
24	北峰里002鄰民族六街６３號 二樓
25	北峰里002鄰民族六街６３號 三樓
26	北峰里002鄰民族六街６３號 四樓
27	北峰里002鄰民族六街６３號 五樓
28	北峰里002鄰民族六街６１號
29	北峰里002鄰民族六街６１號 二樓
30	北峰里002鄰民族六街６１號 三樓
31	北峰里002鄰民族六街６１號 四樓
32	北峰里002鄰民族六街６１號 五樓
33	北峰里002鄰民族六街５９號
34	北峰里002鄰民族六街５９號 二樓
35	北峰里002鄰民族六街５９號 三樓
36	北峰里002鄰民族六街５９號 四樓
37	北峰里002鄰民族六街５９號 五樓
38	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號
39	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 二樓
40	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 三樓
41	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 四樓
42	北峰里001鄰康寧街３５１巷８號 五樓
43	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號
44	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 二樓
45	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 三樓
46	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 四樓
47	北峰里001鄰康寧街３５１巷６號 五樓
48	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號
49	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 二樓
50	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 三樓
51	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 四樓
52	北峰里001鄰康寧街３５１巷４號 五樓
53	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號
54	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 二樓
55	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 三樓
56	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 四樓
57	北峰里001鄰康寧街３５１巷２號 五樓
58	北峰里001鄰康寧街３５３號
59	北峰里001鄰康寧街３５３號 二樓
60	北峰里001鄰康寧街３５３號 三樓
61	北峰里001鄰康寧街３５３號 四樓
62	北峰里001鄰康寧街３５３號 五樓
63	北峰里001鄰康寧街３５５號
64	北峰里001鄰康寧街３５７號
65	北峰里001鄰康寧街３５７號 十樓
66	北峰里001鄰康寧街３５７號 二樓
67	北峰里001鄰康寧街３５７號 三樓
68	北峰里001鄰康寧街３５７號 四樓
69	北峰里001鄰康寧街３５７號 五樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
70	北峰里001鄰康寧街３５７號 六樓
71	北峰里001鄰康寧街３５７號 七樓
72	北峰里001鄰康寧街３５７號 八樓
73	北峰里001鄰康寧街３５７號 九樓
74	北峰里001鄰康寧街３５７號 十一樓
75	北峰里001鄰康寧街３５７號 十二樓
76	北峰里001鄰康寧街３５７號 十三樓
77	北峰里001鄰康寧街３５７號 十四樓
78	北峰里001鄰康寧街３５７號 十五樓
79	北峰里001鄰康寧街３５９號
80	北峰里001鄰康寧街３５９號 十樓
81	北峰里001鄰康寧街３５９號 三樓
82	北峰里001鄰康寧街３５９號 四樓
83	北峰里001鄰康寧街３５９號 五樓
84	北峰里001鄰康寧街３５９號 六樓
85	北峰里001鄰康寧街３５９號 七樓
86	北峰里001鄰康寧街３５９號 八樓
87	北峰里001鄰康寧街３５９號 九樓
88	北峰里001鄰康寧街３５９號 十一樓
89	北峰里001鄰康寧街３５９號 十二樓
90	北峰里001鄰康寧街３５９號 十三樓
91	北峰里001鄰康寧街３５９號 十四樓
92	北峰里001鄰康寧街３５９號 十五樓
93	北峰里001鄰康寧街３６１號
94	北峰里001鄰康寧街３６１號 十樓
95	北峰里001鄰康寧街３６１號 二樓
96	北峰里001鄰康寧街３６１號 三樓
97	北峰里001鄰康寧街３６１號 四樓
98	北峰里001鄰康寧街３６１號 五樓
99	北峰里001鄰康寧街３６１號 六樓
100	北峰里001鄰康寧街３６１號 七樓
101	北峰里001鄰康寧街３６１號 八樓
102	北峰里001鄰康寧街３６１號 九樓
103	北峰里001鄰康寧街３６１號 十一樓
104	北峰里001鄰康寧街３６１號 十二樓
105	北峰里001鄰康寧街３６１號 十三樓
106	北峰里001鄰康寧街３６１號 十四樓
107	北峰里001鄰康寧街３６１號 十五樓
108	北峰里001鄰康寧街３６３號
109	北峰里001鄰康寧街３６３號 十樓
110	北峰里001鄰康寧街３６３號 二樓
111	北峰里001鄰康寧街３６３號 三樓
112	北峰里001鄰康寧街３６３號 四樓
113	北峰里001鄰康寧街３６３號 五樓
114	北峰里001鄰康寧街３６３號 六樓
115	北峰里001鄰康寧街３６３號 七樓
116	北峰里001鄰康寧街３６３號 八樓
117	北峰里001鄰康寧街３６３號 九樓
118	北峰里001鄰康寧街３６３號 十一樓
119	北峰里001鄰康寧街３６３號 十二樓
120	北峰里001鄰康寧街３６３號 十三樓
121	北峰里001鄰康寧街３６３號 十四樓
122	北峰里001鄰康寧街３６３號 十五樓
123	北峰里001鄰康寧街３６５號
124	北峰里001鄰康寧街３６５號 十樓
125	北峰里001鄰康寧街３６５號 八樓
126	北峰里001鄰康寧街３６５號 九樓
127	北峰里001鄰康寧街３６５號 十一樓
128	北峰里001鄰康寧街３６５號 十二樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
129	北峰里001鄰康寧街３６５號 十三樓
130	北峰里001鄰康寧街３６５號 十四樓
131	北峰里001鄰康寧街３６５號 十五樓
132	北峰里001鄰康寧街３６７號
133	北峰里001鄰康寧街３６７號 十樓
134	北峰里001鄰康寧街３６７號 三樓
135	北峰里001鄰康寧街３６７號 四樓
136	北峰里001鄰康寧街３６７號 五樓
137	北峰里001鄰康寧街３６７號 六樓
138	北峰里001鄰康寧街３６７號 七樓
139	北峰里001鄰康寧街３６７號 八樓
140	北峰里001鄰康寧街３６７號 九樓
141	北峰里001鄰康寧街３６７號 十一樓
142	北峰里001鄰康寧街３６７號 十二樓
143	北峰里001鄰康寧街３６７號 十三樓
144	北峰里001鄰康寧街３６７號 十四樓
145	北峰里001鄰康寧街３６７號 十五樓
146	北峰里001鄰康寧街３６９號
147	北峰里001鄰康寧街３６９號 十樓
148	北峰里001鄰康寧街３６９號 二樓
149	北峰里001鄰康寧街３６９號 三樓
150	北峰里001鄰康寧街３６９號 四樓
151	北峰里001鄰康寧街３６９號 五樓
152	北峰里001鄰康寧街３６９號 六樓
153	北峰里001鄰康寧街３６９號 七樓
154	北峰里001鄰康寧街３６９號 八樓
155	北峰里001鄰康寧街３６９號 九樓
156	北峰里001鄰康寧街３６９號 十一樓
157	北峰里001鄰康寧街３６９號 十二樓
158	北峰里001鄰康寧街３６９號 十三樓
159	北峰里001鄰康寧街３６９號 十四樓
160	北峰里001鄰康寧街３６９號 十五樓
161	北峰里001鄰康寧街３６９之１號
162	北峰里001鄰康寧街３７１號
163	北峰里001鄰康寧街３７１號 十樓
164	北峰里001鄰康寧街３７１號 二樓
165	北峰里001鄰康寧街３７１號 三樓
166	北峰里001鄰康寧街３７１號 四樓
167	北峰里001鄰康寧街３７１號 五樓
168	北峰里001鄰康寧街３７１號 六樓
169	北峰里001鄰康寧街３７１號 七樓
170	北峰里001鄰康寧街３７１號 八樓
171	北峰里001鄰康寧街３７１號 九樓
172	北峰里001鄰康寧街３７１號 十一樓
173	北峰里001鄰康寧街３７１號 十二樓
174	北峰里001鄰康寧街３７１號 十三樓
175	北峰里001鄰康寧街３７１號 十四樓
176	北峰里001鄰康寧街３７１號 十五樓
177	北峰里001鄰康寧街３７３號
178	北峰里001鄰康寧街３７３號 十樓
179	北峰里001鄰康寧街３７３號 二樓
180	北峰里001鄰康寧街３７３號 三樓
181	北峰里001鄰康寧街３７３號 四樓
182	北峰里001鄰康寧街３７３號 五樓
183	北峰里001鄰康寧街３７３號 六樓
184	北峰里001鄰康寧街３７３號 七樓
185	北峰里001鄰康寧街３７３號 八樓
186	北峰里001鄰康寧街３７３號 九樓
187	北峰里001鄰康寧街３７３號 十一樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
188	北峰里001鄰康寧街３７３號 十二樓
189	北峰里001鄰康寧街３７３號 十三樓
190	北峰里001鄰康寧街３７３號 十四樓
191	北峰里001鄰康寧街３７３號 十五樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	北山里024鄰康寧街３２４號
2	北山里024鄰康寧街３２４號 二樓
3	北山里024鄰康寧街３２４號 三樓
4	北山里024鄰康寧街３２４號 四樓
5	北山里024鄰康寧街３２４號 五樓
6	北山里024鄰康寧街３２４號 六樓
7	北山里024鄰康寧街３２４號 七樓
8	北山里024鄰康寧街３２６號
9	北山里024鄰康寧街３２６號 二樓
10	北山里024鄰康寧街３２６號 三樓
11	北山里024鄰康寧街３２６號 四樓
12	北山里024鄰康寧街３２６號 五樓
13	北山里024鄰康寧街３２６號 六樓
14	北山里024鄰康寧街３２６號 七樓
15	北山里024鄰康寧街３２８號
16	北山里024鄰康寧街３２８號 二樓
17	北山里024鄰康寧街３２８號 三樓
18	北山里024鄰康寧街３２８號 四樓
19	北山里024鄰康寧街３２８號 五樓
20	北山里024鄰康寧街３３０號
21	北山里024鄰康寧街３３０號 二樓
22	北山里024鄰康寧街３３０號 三樓
23	北山里024鄰康寧街３３０號 四樓
24	北山里024鄰康寧街３３０號 五樓
25	北峰里001鄰康寧街３３２號
26	北峰里001鄰康寧街３３２號 二樓
27	北峰里001鄰康寧街３３２號 三樓
28	北峰里001鄰康寧街３３２號 四樓
29	北峰里001鄰康寧街３３２號 五樓
30	北峰里001鄰康寧街３３２號 六樓
31	北峰里001鄰康寧街３３４號
32	北峰里001鄰康寧街３３４號 二樓
33	北峰里001鄰康寧街３３４號 三樓
34	北峰里001鄰康寧街３３４號 四樓
35	北峰里001鄰康寧街３３４號 五樓
36	北峰里001鄰康寧街３３４號 六樓
37	北峰里001鄰康寧街３３６號
38	北峰里001鄰康寧街３３６號 二樓
39	北峰里001鄰康寧街３３６號 三樓
40	北峰里001鄰康寧街３３６號 四樓
41	北峰里001鄰康寧街３３６號 五樓
42	北峰里001鄰康寧街３３６號 六樓
43	北峰里001鄰康寧街３３８號
44	北峰里001鄰康寧街３３８號 二樓
45	北峰里001鄰康寧街３３８號 三樓
46	北峰里001鄰康寧街３３８號 四樓
47	北峰里001鄰康寧街３３８號 五樓
48	北峰里001鄰康寧街３３８號 六樓
49	北峰里001鄰康寧街３４０號
50	北峰里001鄰康寧街３４０號 二樓
51	北峰里001鄰康寧街３４０號 三樓
52	北峰里001鄰康寧街３４０號 四樓
53	北峰里001鄰康寧街３４０號 五樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
54	北峰里001鄰康寧街３４０號 六樓
55	北峰里001鄰康寧街３４２號
56	北峰里001鄰康寧街３４２號 二樓
57	北峰里001鄰康寧街３４２號 三樓
58	北峰里001鄰康寧街３４２號 四樓
59	北峰里001鄰康寧街３４２號 五樓
60	北峰里001鄰康寧街３４２號 六樓
61	北峰里001鄰康寧街３５６號
62	北峰里001鄰康寧街３５８號
63	北峰里001鄰康寧街３６０號
64	北峰里001鄰康寧街３６２號
65	北峰里001鄰康寧街３６４號

鄰房鑑定戶數總計：
A區(144戶)+B區(1戶)+C區(111戶)+D區(69戶)+E區(42戶)+F區(191戶)+G區(65戶)＝623戶

附錄三、 相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用

新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆土地

辦理都市更新委託服務合約書

甲方：君峰開發股份有限公司

乙方：弘傑城市開發股份有限公司

中華民國　110　年　6　月

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　君峰開發股份有限公司　（以下簡稱甲方）
弘傑城市開發股份有限公司　（以下簡稱乙方）

緣甲方欲擔任實施者辦理「擬定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及權利變換計畫案」（以下稱本案），由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜，經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書（後簡稱本契約）條款如後，以資遵守：

第一條 工作依據

依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

第二條 工作內容

一、前置作業階段(報核前)：

（一） 辦理估價師之共同指定或抽籤選任會議。
（二） 檢核代書、估價師之計算內容與業主討論，提供建議。
（三） 整合成本計算及財務結果，與業主討論後才定案權變共負比。
（四） 檢核甲方之選配原則合理性，並客製化抽籤方式或原則。
（五） 製作公聽會簡報及選配書圖文件。
（六） 舉辦事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。
（七） 協助辦理權利變換申請分配位置，提供業主選配程序建議。
（八） 客製化公開抽籤流程。
（九） 製作選配結果清冊。
（十） 擬定事業計畫、權利變換計畫法定書圖內容及附件冊，完稿報核。

二、都市更新報核後(審議階段)：

（一） 與承辦科溝通意見，追蹤進度並修正。
（二） 整體行政審核流程之溝通與說明。
（三） 於各階段審議會前，模擬課題並與甲方討論答題內容，以使案件順利一次過關。
（四） 出席公展公辦公聽會，負責簡報及協助甲方答詢。
（五） 出席幹事會、權變小組會議、聽證會及更新審議大會，負責簡報並協助甲方答詢。
（六） 事業計畫及權利變換計畫書圖報府核定。

三、都市更新核定後(執行階段)：

（一） 協助權利變換結果通知。
（二） 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
（三） 協助不願或不能參與者補償金發放。

四、工程期間：

（一） 協助辦理更新期間稅捐減免或免稅之相關申請程序。
（二） 於屋頂版完成時，檢討是否需辦理建築設計變更(如無則免)，併提請地政預審。
（三） 協助通知權利變換關係人接管及差額價金繳納。
（四） 協助地政士辦理權利變換後產權囑託登記程序。

五、完工取得使照後，辦理成果備查。

第三條 委任酬金及給付辦法

一、乙方收取服務費用為新台幣 588 萬元整(含稅，以下同)，甲方依下列實際執行階段付款：

付款階段	期別	工作期程	金額(萬元)
	1	簽約	50
事業計畫及權利變換計畫	2	召開事業計畫及權利變換計畫公聽會時	48
	3	權利變換計畫選屋完成時	80
	4	事業計畫及權利變換計畫報核時	80
	5	事業計畫及權利變換計畫公展時	80
	6	事業計畫及權利變換計畫聽證時	80
	7	事業計畫及權利變換計畫大會審議時	80
	8	事業計畫及權利變換計畫核定時	80
使照取得完工交屋時	9	成果備查	10
合計			588

備註：
1. 如免聽證時，則第 6 期款併入第 7 期支付之。
2. 甲方應提供印有公司名稱之信封及補貼乙方各場法定會議之郵資，實支實付。
3. 以上費用包含公文通知、公告、簡報、報告書等印刷費用及專家學者出席費。

二、事業計畫或權利變換計畫核定前，因甲方自提修正或重大變動（如範圍、產品變更…等），致使須重行程序(如重行公展、聽證等)，則甲方應重行支付乙方該期款項(如重行公展則每次支付 80 萬元)。惟如因審議修正者，屬本約工作內容，不另計價。

三、如事業計畫或權利變換計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

四、以上費用不包含：

（一）各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、地政士業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）、其他專業技師服務費用（如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等）、成果備查時之會計師或財務作業。

（二）專屬網站設置費。

（三）都市更新事業概要。容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、各類保證金等。

第四條 甲方應配合事項

甲方應依《都市更新條例》相關規定及雙方議定工作進度配合辦理以下項目：

一、提供事業計畫同意書及本案之第一(或三)類土地及建物謄本及地籍圖。

二、提供本案辦理所需之申請書、同意書、各類文件之簽證(用印)。

三、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方才能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

四、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

第五條 履約責任

一、除本契約或法律另有規定外，雙方不得無故停止或終止本契約，亦不得拖延本契約工作之進行 。

二、乙方辦理各項工作，不得違反<都市更新條例>及其他有關法令。

三、乙方應盡善良管理人注意義務及誠實信用原則辦理甲方委任工作項目，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

四、工作瑕疵係因甲方堅持要求，或因甲方提供之資料或數據有誤而生者，乙方不負擔保責任。

第六條 合約變更與執行：

一、合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。

二、若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於15日後終止合約。

三、本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於15日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。

第七條 付款辦法：

一、 除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘階段服務費用於乙方完成階段工作並經甲方驗收合格後，檢附發票以書函向甲方請款。

二、 甲方須於乙方請款書函到後七日內電匯至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。

三、乙方指定帳戶(戶名：弘傑城市開發股份有限公司；銀行名稱：新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-100125-6)

第八條 辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

第九條 保密切結

一、 甲方提供乙方「新北市汐止區北山段84 地號等26 筆土地」等相關資料，以利乙方履行本合約書。乙方人員因職務所保管、製作、抄錄、重製關於甲方或甲方關係企業之文件、影音資料、電磁紀錄及一切相關資料與重製品，除甲方同意外，乙方不得將資料交付與履行本合約無關人，亦不得對第三人公開。

二、 乙方人員因履行本合約知悉或持有甲方或甲方關係企業之之資料，及甲方著作權之文件，均視為甲方之營業祕密，乙方皆應負保密義務。未經甲方事前書面同意，乙方不得將營業秘密有關之內容洩露與任何第三人，或為他人之利益而使用。

三、 乙方因履行本合約期間所獲悉或掌握，關於甲方或甲方之關係企業以外第三人之非公開資料，亦不得洩漏予他人知悉，乙方對該第三人之保密義務同於對甲方之保密義務。

第十條 因本合約書事項涉訟，甲乙雙方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

第十二條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立 約 人

甲方

公司名稱：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統一編號：54307225

聯絡地址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓

聯絡電話：02-27069988

乙方

公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司

代 表 人：陳黃秀娥

統一編號：28850474

公司地址：台北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：02-25071910

中 華 民 國 110 年 6 月 11 日

二、不動產估價費用

(一)宏大

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方： 君峰開發股份有限公司

乙方： 宏大不動產估價師聯合事務所

立契約書人

君峰開發股份有限公司 （以下簡稱甲方）

宏大不動產估價師聯合事務所 （以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等**法定會議**之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用
權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**（以上費用已含10%所得扣繳）。

第五條 付款辦法
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用**百分之三十**。	**計 375,000 元整。**
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用**百分之五十**。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	**計 625,000 元整。**
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	**計 500,000 元整。**
第三期款	權利變換計畫通過市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用**百分之二十**。	**計 250,000 元整。**

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項
為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊excel電子檔)。
(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。
(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。
(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項
(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。
(四)乙方出席都市更新條例第三十二條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第八條　工作期限
(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報
(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書叁拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。
(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。
(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另議。

第十一條　委託契約之終(中)止
(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。
(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司
代 表 人：蔡宗錡
統一編號：54307225
地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓
電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：宏大不動產估價師聯合事務所
所　　長：卓輝華
統一編號：14929090
地　　址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓
電　　話：(02)2542-5511

中　華　民　國　一　一　〇　年　六　月　日

(二)葉美麗

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：君峰開發股份有限公司

乙方：葉美麗不動產估價師聯合事務所

立契約書人　君峰開發股份有限公司　(以下簡稱甲方)
葉美麗不動產估價師聯合事務所　(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案（以下簡稱本案），經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**（以上費用已含10%所得扣繳）。

第五條　付款辦法
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用 30%。	計 375,000 元整。
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用 50%。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 625,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	計 500,000 元整。
第三期款	權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用 20%。	計 250,000 元整。

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後，月底前呈送請款單及收據予甲方，甲方於次月 25 日付款，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報

(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書叁拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另議。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司
代 表 人：蔡宗錡
統一編號：54307225
地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓
電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：葉美麗不動產估價師聯合事務所
所　　長：葉美麗
統一編號：48676066
地　　址：台北市松山區南京東路五段34號7樓
電　　話：(02)2747-9955

中　華　民　國　111　年　08　月　日

(三)誠正海峽兩岸

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：君峰開發股份有限公司

乙方：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

立契約書人　君峰開發股份有限公司　(以下簡稱甲方)
誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所　(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理**新北市汐止區北山段84地號等26筆土地**更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條　工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)提供提供合法建築改良物權利人之建築物拆遷補償費與租金補貼。
(五)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
(六)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條　價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條　價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條　服務費用
權利變換估價基本服務費用共計**新臺幣1,250,000元整**；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計**新臺幣500,000元整**(以上費用已含10%所得扣繳)。

第五條　付款辦法
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	於簽約時，甲方應支付乙方服務費用 **30%**。	**計 375,000 元整。**
第二期款	出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用 **50%**。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	**計 625,000 元整。**
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時壹次支付領銜服務費用。	**計 500,000 元整。**
第三期款	權利變換計畫通過市府都市更新審議委員會審查完成核定時，支付乙方服務費用 **20%**。	**計 250,000 元整。**

(二)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後，月底前呈送請款單及收據予甲方，甲方於次月25日付款，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條　甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。

(二)評估標的最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶銷售面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。

(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條　乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議五日前預先告知乙方。

第八條　工作期限

(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度更動費用另議。

第九條　工作成果提報

(一)乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書叁拾伍本以內（含前述1正6副）不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整（NT$2,500）。

(二)乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度更動費用另議。

第十條　委託契約範圍變動

(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。

(二)若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書，另案簽約，其估價費用另議。

第十一條　委託契約之終(中)止

(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條　本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十五條　本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十六條　本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君峰開發股份有限公司

代 表 人：蔡宗錡

統一編號：54307225

地　　址：台北市大安區仁愛路三段30號6樓

電　　話：(02) 2706-9988

乙　　方：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

所　　長：林金生

統一編號：

地　　址：台北市文山區萬壽路25巷9號4樓之1

電　　話：(02)2939-9913

中　華　民　國　111　年　08　月　日

三、特殊費用報價單

君峰開發
汐止北山段84地號等26筆地號新建大樓
特殊工項預估詳細表

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
	鄰房保護微型樁 §15 cm@15cm, L=11m, 907 支				
1	保護樁施工費	m	9977	375	3,741,375
2	鋼筋材料及綁紮	噸	45.64	25,414	1,159,914
3	微型樁水泥材料	包	3492	172	600,624
4	廢漿土清運(含棄土證明)	m3	162.2	1,670	270,874
	總計				5,772,787

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
	地質改良工程, 地改深度 GL.-10m~-21m，改良率 14.5%				
1	地質改良樁施工費 §60cm，L=11m(1295 支), 單壓強度 20kgf/cm²	m	14,256	495	7,056,720
2	改良樁水泥材料	包	142,560	145	20,671,200
3	廢漿土清運(含棄土證明)	m3	3,707	1,300	4,819,293
	總計				32,547,213

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
1	制震器(一層四組)，配置 2F~9F(共八層)	組	32	300,000	9,600,000

致

君峰開發股份有限公司

結構設計：築遠工程顧問有限公司

中華民國 112 年 8 月 14 日

四、容積移轉合約

第一次

土地買賣契約書

立契約書人：

買　　方：君峰開發股份有限公司　(以下簡稱甲方)

賣　　方：林 雨 潔　(以下簡稱乙方)

上代理人暨容積移轉承辦方：精誠國際建設企業股份有限公司　(以下簡稱丙方)

茲因甲方欲購買**新北市汐止都市計畫**內符合容積移轉之公共設施保留用地，委託丙方代為收購或受託方式取得符合上開條件之土出售予甲方，並同意由丙方代理乙方與甲方簽訂土地買賣契約，下列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條　**土地坐落**

縣(市)	區、市 鄉、鎮	段 小段	地號	面積(㎡)	公告現值 (元/㎡)	所有 權人	權利 範圍	公告現值
新北市	**汐止區**	**崇德**	**487**	**45.94**	**69,800**		**全部**	**3,206,612**

合計公告現值為新台幣 3,206,612 元整(以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關公告之謄本為準。)

第二條　**買賣總價款**

總價款為 111 年公告現值 **83** %，即新台幣 **貳佰陸拾陸萬壹仟肆佰捌拾捌** 元整 (NT$2,661,488)。雙方同意公定移轉契約書買賣價格當年公告現值訂定之，並同時授權**甲乙丙三方**指定地政士依法申報土地增值稅及辦理實價登錄。

第三條　**價款給付**

(1)第一期款(簽約款)：

本約成立時，甲方應給付總價金之 **30%**，即新台幣 **柒拾玖萬** 元整 (NT$790,000) 之即期支票予**乙方**，為第一次付款。乙方交付移轉登記所需全部證件 (權利書狀正本、身分證影本及印鑑證明影本、土地使用分區影本) 及用印完成之產權移轉登記所需書類，指定地政士應於簽約後三個工作日內申報土地增值稅。乙方申請契約標的之土

第二次

土地買賣契約書

立契約書人：

買　　方：君峰開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

賣　　方：李 振 嘉（以下簡稱乙方）

上代理人暨容積移轉承辦方：精誠國際建設企業股份有限公司（以下簡稱丙方）

茲因甲方欲購買**新北市汐止都市計畫**內符合容積移轉之公共設施保留用地，委託丙方代為收購符合上開條件之土地，並同意由丙方先行與乙方簽訂土地買賣契約後交付甲方，下列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條　**土地坐落**

縣(市)	區、市鄉、鎮	段	地號	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	權利範圍	總公告現值
新北市	汐止區	金龍段	276	111.73	97,395	全部	10,881,943
新北市	汐止區	金龍段	314	10.53	97,395	全部	1,025,569
新北市	汐止區	金龍段	1000	661.99	97,395	21844/100000	14,062,123
新北市	汐止區	金龍段	1006	682.97	97,395	13792/120000	7,574,866
新北市	汐止區	金龍段	1019	6.65	97,395	全部	647,677
新北市	汐止區	金龍段	1020	1.32	97,395	全部	128,561
新北市	汐止區	金龍段	1021	61.66	97,395	全部	6,005,376
新北市	汐止區	金龍段	1022	8.35	97,395	全部	813,248

合計公告現值為新台幣 41,139,363 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關公告之謄本為準。）

第二條　**買賣總價款**

總價款為112年公告現值 **83.5** %，即新台幣 **叁仟肆佰叁拾伍萬壹仟叁佰陸拾捌** 元整（NT$34,351,368）。雙方同意公定移轉契約書買賣價格當年公告現值訂定之，並同時授權雙方指定地政士依法申報土地增值稅及辦理實價登錄。

第三條　**價款給付**

(1)第一期款(簽約款)：

本約成立時，甲方應給付總價金之 **30%**，即新台幣 **壹仟零叁拾萬** 元

第三次

土地買賣契約書

立契約書人：

買　　方：君峰開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

賣　　方：李 振 嘉（以下簡稱乙方）

上代理人暨容積移轉承辦方：精誠國際建設企業股份有限公司（以下簡稱丙方）

茲因甲方欲購買**新北市汐止都市計畫**內符合容積移轉之公共設施保留用地，委託丙方代為收購符合上開條件之土地，並同意由丙方先行與乙方簽訂土地買賣契約後交付甲方，下列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條　**土地坐落**

縣(市)	區、市鄉、鎮	段	地號	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	權利範圍	總公告現值
新北市	汐止區	中正段	146	244.00	116,000	1/5	5,660,800
新北市	汐止區	中正段	243	15.00	124,000	全部	1,860,000

合計公告現值為新台幣 7,520,800 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關公告之謄本為準。）

第二條　**買賣總價款**

總價款為112年公告現值 **83.5** %，即新台幣 **陸佰貳拾柒萬玖仟捌佰陸拾捌** 元整（NT$6,279,868）。雙方同意公定移轉契約書買賣價格當年公告現值訂定之，並同時授權雙方指定地政士依法申報土地增值稅及辦理實價登錄。

第三條　**價款給付**

(1)第一期款(簽約款)：

本約成立時，甲方應給付總價金之 **30%**，即新台幣 **壹佰捌拾捌萬** 元整（NT$1,880,000）之即期支票予乙方，為第一次付款。乙方交付移轉登記所需全部證件（權利書狀正本、身分證影本及印鑑證明影本、土地使用分區影本）及用印完成之產權移轉登記所需書類，指定地政士應於簽約後三個工作日內申報土地增值稅。乙方申請契約標的之土地鑑界，土地鑑界規費、代辦費用由乙方負擔。

第四次

土地買賣契約書

立契約書人：

買　　方：君峰開發股份有限公司（以下簡稱甲方）

賣　　方：李振嘉（以下簡稱乙方）

上代理人暨容積移轉承辦方：精誠國際建設企業股份有限公司（以下簡稱丙方）

茲因甲方欲購買**新北市汐止都市計畫**內符合容積移轉之公共設施保留用地，委託丙方代為收購符合上開條件之土地，並同意由丙方先行與乙方簽訂土地買賣契約後交付甲方，下列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款列名如下以資信守：

第一條　**土地坐落**

縣(市)	區、市 鄉、鎮	段 小段	地號	面積 (㎡)	公告現值 (元/㎡)	所有 權人	權利 範圍	公告現值
新北市	汐止區	中正段	929	795.00	108,925	李振嘉	7/60	10,102,794
新北市	汐止區	中正段	932	303.00	108,925	李振嘉	1/6	5,500,713

合計公告現值為新台幣 15,603,507 元整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準，實際面積及公告現值以簽約當日地政機關公告之謄本為準。）

第二條　**買賣總價款**

總價款為112年公告現值84.5%，即新台幣**壹仟叁佰壹拾捌萬肆仟玖佰陸拾叁**元整（NT$13,184,963）。雙方同意公定移轉契約書買賣價格當年公告現值訂定之，並同時授權雙方指定地政士依法申報土地增值稅及辦理實價登錄。

第三條　**價款給付**

(1) 第一期款(簽約款)：

本約成立時，甲方應給付總價金之30%，即新台幣**叁佰玖拾伍萬伍仟伍佰**元整（NT$3,955,500）之即期支票，交付第三方指定地政士保管，待乙方交付移轉登記所需全部證件（權利書狀正本、身分證影本及印鑑證明影本、土地使用分區影本）及用印完成之產權移轉登記所需書類後，向地政士取回保管支票。指定地政士應於乙方交付文件後三個工作日內申報土地增值稅。乙方申請契約標的之土地鑑界，土地鑑界規費、代辦費用由乙方負擔。

附錄四、 三家估價報告書摘要

摘要

案　　號：110宏估務字第11006072-3號
委 託 人：君峰開發股份有限公司
勘估標的：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及權利變換計畫案
價格日期：民國111年8月16日
勘察日期：民國110年6月21日、民國111年8月16日

專業・負責・公正・誠信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓
電話：(02)2542-5511(代表號)　傳真：(02)2542-5440
臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2
電話：(04)2708-2855(代表號)　傳真：(04)2708-2822
高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4
電話：(07)211-8001(代表號)　傳真：(07)211-8003

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：依專案小組書審意見根據舊案110宏估務字第11006072-2號報告書修正。

審查意見	意見回應及辦理情形
書審意見回應	
1. 宏大報告書更換案例後，比較標的七屋齡5.7年、比較標的九屋齡4.7年於建材等級應與新成屋略有差異，再請檢視三個案例調整率皆為1%之合理性。	本案選用比較標的屋齡係以一年調整1%反映屋齡之個別條件差異，故比較標的七、九屋齡整幅度為6%、5%，另本案提列造價約16萬/坪，制震費用換算造價增加約0.1萬/坪，與汐止地區住宅大樓市場相比建材等級接近，建材及建築設計本次亦已合理反映其差異調整。(P.170)
2. 第8點(1)，請釐清地下室B1~B3平均車位價格確實為190萬/位(緣B1車位數量通常大幅少於B3，故請檢視均價是否有低估)。	遵示辦理，本次將比準地之土地開發分析車位均價評估提高至200萬/個，以反映車位合理價格。(P.84)
3. 第10點(2)，住宅區之差異仍未調整。	本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討，另內部土地調整率併同修正。(P.66、88、90、91)
4. 第13點，同通案性意見第2點。	本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討。於勘估標的比準地商業區與比較標的第二種住宅區，考量商業區受到未來土地開發興建住宅使用佔比差異，本次向下調整修正2%，以反映使用分區與編定之合理差異性調整，另內部土地調整率併同修正。(P.66)
5. A棟為四層樓商業建築，臨接10M康寧街，2~4樓為有電梯之店鋪，具備良好之可及性及可視性，惟目前評估結果，A棟2~4樓皆低於B棟同樓層住宅產品甚多，再請檢視合理價格層次差異。	A棟四層樓商業建築雖臨接康寧街，但2~4樓店鋪須繞行社區大門出入口後，再至A棟後方至電梯間搭電梯至各樓層，此建物可及性與一般地面層內梯連通之樓上層店面有所不同，此產品類型趨近於辦公性質，故價格較住宅產品低。(P.188~189)
6. 更新前土地比較法，針對商業區對住宅使用之限制，請三家估價師再行檢視比較標的與勘估標的限制條件差異對價格之合理影響(比較標的為住宅區者，皆未修正請檢視)。	本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討，另內部土地調整率併同修正。(P.66、88、90、91)
7. 更新後住宅比準單元之臨路條件，請三家釐清是否為面10M道路，並請順修比較法、更後比準單元推估各戶之個別條件。	宏大不動產估價報告係以更新後住宅比準單元臨路條件皆以面對10M康寧街之道路條件進行評估，更新後各戶價格評估亦考量住宅比準戶(臨路10M)與各戶臨路條件差異進行價格推估。(P.166、173)
8. 請再估價報告書中補充說明：商業區之土管相關管制規定。	遵示辦理，補充商業區之土管相關管制規定。(P.43~45)
9. P.64請加註說明土地使用分區之理由，商業區與第二種住宅區未調整之原因說明。	本次考量都市計畫土地使用分區管制之規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，故針對商業區比準地與住宅區比較案例之使用限制進行檢討。於勘估標的比準地商業區與比較標的第二種住宅區，考量商業區受到未來土地開發興建住宅使用佔比差異，本次向下調整修正2%，以反映使用分區與編定之合理差異性調整，另內部土地調整率併同修正。(P.66、88、90、91)
10.P.164 福德ONE社區比較標的為該社區交易金額較低之案例，建議更換。	依據前次小組審查意見已將比較標的更換為價格日期較接近之案例，經檢視部分案例已越過周遭低矮樓層之建築物，並且面對集中永久空地或河景，故本次未予以採用。本案更新後價格評估介於43~51萬/坪，亦屬於該價格日期之合理行情，故本次未更換案例，以前版已更換之案例進行評估。(P.188~200)
11.P.74、126等，調整表通風採光、騎樓比例仍以普通、稍優-微等文字顯示，並未修正。	本次將補充騎樓有過大之比例修正說明，另於合理騎樓比例內皆以普通級距進行顯示即未調整修正。另通風採光勘估標的與比較標的皆為面臨道路之採光面，未有顯著之優劣差異，且由於店面產品已於商業效益項目中進行考量採光能見度等影響，例如比較標的四為角間(惟側邊採光現況皆已將窗戶封住)，本次已於個別因素商業效益項目中進行調整修正，故採光比較項目分級以普通條件呈現。(P.74、128、135)
12.P.60 土地比較案例採用兩個新莊副都心土地案例，並於區域因素大幅修正12%，最後權重佔比合計高達60%，建議估價師考量其他房價較為相當之區域，並至少更換一個土地案例，以免案例集中其他類似地區以致價格偏誤。	本案位於新北市汐止區，因商業區土地案例交易極為稀少難尋，考量新莊區與汐止區皆為台北市中心外圍一線區域，故本次採用後於區域因素及個別因素中反映個別條件之差異性，新莊區與汐止區皆位於大台北地區同一供需圈內，前次小組審查意見亦有討論。(P.65)

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：110宏估務字第11006072-3號

二、委託人：君峰開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ **更新單元名稱**：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及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市汐止區北山段84地號等26筆土地。

(2)建物標示：新北市汐止區北山段300建號等10筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表1：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m^2)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m^2)	土地持分面積(坪)
1	88	132.06	宋 憲	1	2	66.03	19.9741
	88	132.06	宋 宸	1	2	66.03	19.9741
2	148	22.70	宋 憲	1	2	11.35	3.4334
	148	22.70	宋 宸	1	2	11.35	3.4334
3	166	41.92	宋 憲	1	2	20.96	6.3404
	166	41.92	宋 宸	1	2	20.96	6.3404
4	165	41.54	宋 憲	1	2	20.77	6.2829
	165	41.54	宋 宸	1	2	20.77	6.2829
5	87	171.22	王 得	1	6	28.54	8.6334
	87	171.22	王 秋	1	6	28.54	8.6334
	87	171.22	王 春	1	6	28.54	8.6334
	87	171.22	王 利	1	6	28.54	8.6334
	87	171.22	王 良	1	6	28.54	8.6334
	87	171.22	王 輝	1	6	28.54	8.6334
6	155	8.29	中華民國/財政部國有財產署	1	1	8.29	2.5077
7	167	13.28	王 得	1	6	2.21	0.6685
	167	13.28	王 秋	1	6	2.21	0.6685
	167	13.28	王 春	1	6	2.21	0.6685
	167	13.28	王 利	1	6	2.21	0.6685
	167	13.28	王 良	1	6	2.21	0.6685
	167	13.28	王 輝	1	6	2.21	0.6685
8	86	182.63	宋 定	1	1	182.63	55.2456
9	156	6.44	宋 定	1	1	6.44	1.9481
10	168	6.00	宋 定	1	1	6.00	1.8150
11	137	178.05	宋	1	2	89.03	26.9316
	137	178.05	黃 香	1	2	89.03	26.9316
12	157	5.12	宋	1	2	2.56	0.7744
	157	5.12	黃 香	1	2	2.56	0.7744
13	171	7.38	宋	1	1	7.38	2.2325
14	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3704
	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3704
	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3704
15	158	8.54	黃 華	1	3	2.85	0.8621
	158	8.54	黃 華	1	3	2.85	0.8621
	158	8.54	黃 華	1	3	2.85	0.8621
16	169	17.31	黃 華	1	3	5.77	1.7454
	169	17.31	黃 華	1	3	5.77	1.7454
	169	17.31	黃 華	1	3	5.77	1.7454
17	89	230.57	黃 憲	1	1	230.57	69.7474
18	159	4.19	黃 憲	1	1	4.19	1.2675
19	85	225.00	陳 達	1	1	225.00	68.0625
20	84	207.18	邱 樹	1	3	69.06	20.8907
	84	207.18	邱 柱	1	3	69.06	20.8907
	84	207.18	邱 超	3	12	51.80	15.6695
	84	207.18	邱 茹	1	12	17.27	5.2242
21	91	199.63	汪 聰	1	5	39.93	12.0788
	91	199.63	汪 益	1	5	39.93	12.0788
	91	199.63	林 泉	1	5	39.93	12.0788
	91	199.63	汪 合	1	5	39.93	12.0788
	91	199.63	汪 玄	1	5	39.93	12.0788
22	110	48.80	宋 定	1	3	16.27	4.9217
	110	48.80	宋	1	3	16.27	4.9217
	110	48.80	宋 憲	1	6	8.13	2.4593
	110	48.80	宋 宸	1	6	8.13	2.4593
23	109	1,475.82	宋 定	1	3	491.94	148.8119
	109	1,475.82	宋	1	3	491.94	148.8119
	109	1,475.82	宋 憲	1	6	245.97	74.4059
	109	1,475.82	宋 宸	1	6	245.97	74.4059
24	147	27.20	中華民國/財政部國有財產署	1	1	27.20	8.2280
25	146	53.11	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	1	1	53.11	16.0658
26	163	10.36	宋	1	3	3.45	1.0436
	163	10.36	宋 定	1	3	3.45	1.0436
	163	10.36	宋 憲	1	6	1.73	0.5233
	163	10.36	宋 宸	1	6	1.73	0.5233
合計						3,526.41	1,066.7390

表2：建物產權分析表

編號	建號	地號	建物門牌	層數	主要建材	建築完成日期(民國年/月/日)	建物總面積(m^2)	建物所有權人/管理者	持分分子	持分分母	持分面積(m^2)	持分面積(坪)
1	393	88、148、166	康寧街331號	2	加強磚造	62/05/01	343.48	宋 憲	1	2	171.74	51.95
	393	88、148、166	康寧街331號	2	加強磚造	62/05/01	343.48	宋 宸	1	2	171.74	51.95
2	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 得	1	6	42.21	12.77
	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 秋	1	6	42.21	12.77
	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 春	1	6	42.21	12.77
	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 利	1	6	42.21	12.77
	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 良	1	6	42.21	12.77
	392	87	康寧街333號	2	加強磚造	62/02/01	253.26	王 輝	1	6	42.21	12.77
3	391	86、156	康寧街335號	2	加強磚造	62/05/01	349.02	宋 定	1	1	349.02	105.58
4	499	137、157	康寧街337號	2	加強磚造	62/05/01	326.86	宋	1	2	163.43	49.44
	499	137、157	康寧街337號	2	加強磚造	62/05/01	326.86	黃 香	1	2	163.43	49.44
5	395	90、158	康寧街339號	2	加強磚造	62/05/01	390.36	黃 華	1	3	130.12	39.36
	395	90、158	康寧街339號	2	加強磚造	62/05/01	390.36	黃 華	1	3	130.12	39.36
	395	90、158	康寧街339號	2	加強磚造	62/05/01	390.36	黃 華	1	3	130.12	39.36
6	394	89、159	康寧街341號	2	加強磚造	62/05/01	390.36	黃 憲	1	1	390.36	118.08
7	390	85	康寧街343號	2	加強磚造	62/05/01	189.32	陳 達	1	1	189.32	57.27
8	389	85	康寧街343號2樓	2	加強磚造	62/05/01	189.32	陳 達	1	1	189.32	57.27
9	5729	84	康寧街345號	2	加強磚造	62/03/13	327.60	邱 樹	1	3	109.20	33.03
	5729	84	康寧街345號	2	加強磚造	62/03/13	327.60	邱 柱	1	3	109.20	33.03
	5729	84	康寧街345號	2	加強磚造	62/03/13	327.60	邱 超	3	12	81.90	24.77
	5729	84	康寧街345號	2	加強磚造	62/03/13	327.60	邱 茹	1	12	27.30	8.26
10	396	91	康寧街347號	2	加強磚造	62/01/18	374.40	汪 聰	1	5	74.88	22.65
	396	91	康寧街347號	2	加強磚造	62/01/18	374.40	汪 益	1	5	74.88	22.65
	396	91	康寧街347號	2	加強磚造	62/01/18	374.40	林 泉	1	5	74.88	22.65
	396	91	康寧街347號	2	加強磚造	62/01/18	374.40	汪 合	1	5	74.88	22.65
	396	91	康寧街347號	2	加強磚造	62/01/18	374.40	汪 玄	1	5	74.88	22.65
合計											3,133.98	948.02

(2)他項權利及耕地三七五租約：

設有抵押權二筆，金額合計51,600,000元。

表3：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利種類	設定標的地號	設定標的建號	擔保債權確定期(民國年/月/日)	權利價值(元)	權利人	義務人
1	最高限額抵押權	85	389、390	137/10/18	36,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳家達
2	最高限額抵押權	91	396	129/06/03	15,600,000	臺灣新光商業銀行股份有限公司	汪吉聰、汪旭意、林金泉、汪建良、汪建合
合計					**51,600,000**		

3、建築型式：二層樓公寓及空地。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：地上二十五層，地下四層之店面住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為8,232.26坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表五。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

■ **更新前後權利價值**：

1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國111年8月16日。

(四)勘察日期：民國110年6月21日、民國111年8月16日。

(五)估價條件：

依委託人提供之民國112年11月15日富開字1121115001號函載明估價條件如下：

■ **價格日期**：民國111年8月16日。

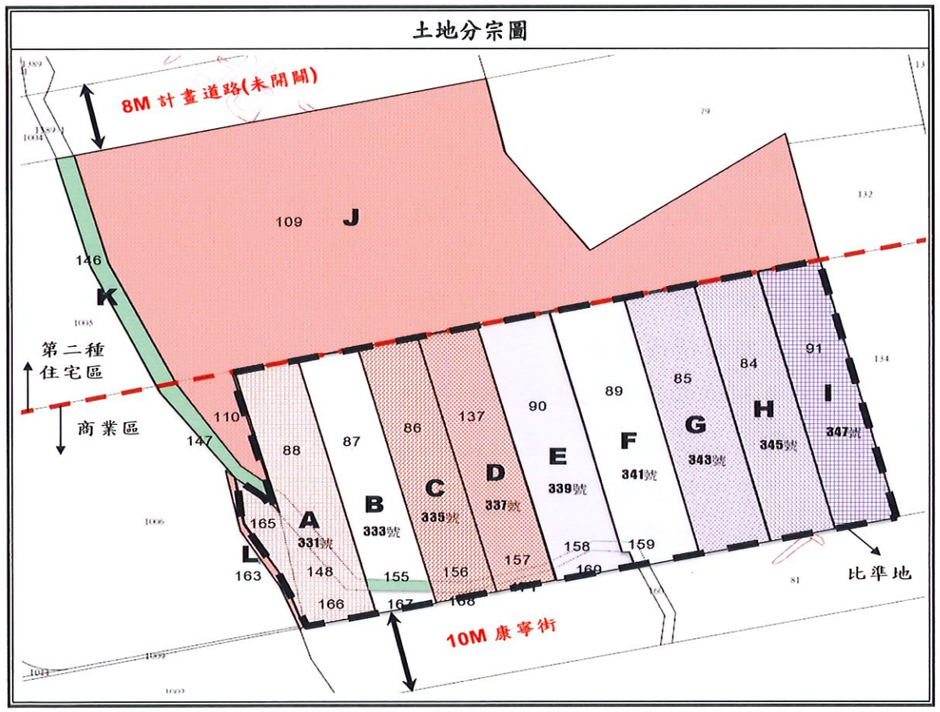
■ **更新前估價條件**：

1、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。

2、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。劃分結果如後頁下表。

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	
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499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	10.36	商業區	
合計		3,526.37		

土地分宗圖



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。

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。

■ **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。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

1、更新前土地權利價值總額：新臺幣1,120,063,271元(詳見表4)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣4,424,432,580元(詳見表5、表6)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：陳柏宏

不動產估價師證書字號：(九一)台內估字第〇〇〇〇四一號

不動產估價師開業證號：(九四)北市估字第〇〇〇〇七八號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一三)北市估證字第〇七五號

不動產估價師：林韋宏

不動產估價師證書字號：(九六)台內估字第〇〇〇三一〇號

不動產估價師開業證號：(九八)北市估字第〇〇〇一四一號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一三)北市估證字第一四二號

估價助理員：鄭容宇

估價助理證書字號：估助證字第〇一一〇〇〇二號

表4：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	155	392	2,653,290	10,445,850	0.9326%
	中華民國/財政部國有財產署	147		7,792,560		
2	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	146		11,411,661	11,411,661	1.0188%
3	王　秋	87	392	10,539,163	11,356,592	1.0139%
	王　秋	167	392	817,429		
4	王　利	87	392	10,539,163	11,356,591	1.0139%
	王　利	167	392	817,428		
5	王　良	87	392	10,539,163	11,356,591	1.0139%
	王　良	167	392	817,428		
6	王　得	87	392	10,539,163	11,356,592	1.0139%
	王　得	167	392	817,429		
7	王　春	87	392	10,539,163	11,356,591	1.0139%
	王　春	167	392	817,428		
8	王　輝	87	392	10,539,163	11,356,591	1.0139%
	王　輝	167	392	817,428		
9	宋　定	86	391	67,529,308	205,680,768	18.3633%
	宋　定	156	391	2,381,576		
	宋　定	168	391	2,096,573		
	宋　定	110		5,596,631		
	宋　定	109		126,940,895		
	宋　定	163		1,135,785		
10	宋　憲	88	393	24,403,784	110,435,801	9.8598%
	宋　憲	148	393	4,194,757		
	宋　憲	166	393	7,746,252		
	宋　憲	165	393	7,254,352		
	宋　憲	110		2,798,316		
	宋　憲	109		63,470,448		
	宋　憲	163		567,892		
11	宋	137	499	32,898,010	170,094,763	15.1862%
	宋	157	499	945,768		
	宋	171	499	2,577,672		
	宋	110		5,596,632		
	宋	109		126,940,896		
	宋	163		1,135,785		
12	宋　宸	88	393	24,403,784	110,435,801	9.8598%
	宋　宸	148	393	4,194,758		
	宋　宸	166	393	7,746,251		
	宋　宸	165	393	7,254,352		
	宋　宸	110		2,798,316		
	宋　宸	109		63,470,448		
	宋　宸	163		567,892		
13	汪　聰	91	396	14,753,592	14,753,592	1.3172%
14	汪　益	91	396	14,753,592	14,753,592	1.3172%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
15	汪[redacted]玄	91	396	14,753,593	14,753,593	1.3172%
16	汪[redacted]合	91	396	14,753,593	14,753,593	1.3172%
17	林[redacted]泉	91	396	14,753,593	14,753,593	1.3172%
18	邱[redacted]柱	84	5729	25,519,288	25,519,288	2.2784%
19	邱[redacted]樹	84	5729	25,519,288	25,519,288	2.2784%
20	邱[redacted]超	84	5729	19,139,466	19,139,466	1.7088%
21	邱[redacted]茹	84	5729	6,379,822	6,379,822	0.5696%
22	陳[redacted]達	85	390/389	83,142,772	83,142,772	7.4230%
23	黃[redacted]華	90	395	23,451,792	26,452,461	2.3617%
	黃[redacted]華	158	395	991,396		
	黃[redacted]華	169	395	2,009,273		
24	黃[redacted]香	137	499	32,898,010	33,843,778	3.0216%
	黃[redacted]香	157	499	945,768		
25	黃[redacted]華	90	395	23,451,792	26,452,461	2.3617%
	黃[redacted]華	158	395	991,396		
	黃[redacted]華	169	395	2,009,273		
26	黃[redacted]華	90	395	23,451,792	26,452,460	2.3617%
	黃[redacted]華	158	395	991,396		
	黃[redacted]華	169	395	2,009,272		
27	黃[redacted]憲	89	394	85,201,006	86,749,320	7.7450%
	黃[redacted]憲	159	394	1,548,314		
合計				1,120,063,271	1,120,063,271	100.0000%

註：權利價值表僅表列小數點後四位，但實際結果為小數點後十位，請使用報告者注意。

表5：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	戶別	使用用途	土地持分面積(坪)	總面積(坪)	建物單價(元/坪)	建物總價(元)	約定專用面積(坪)	約定專用單價(元/坪)	約定專用價值(元)	建物總價(含約定專用)(元)
1	1F	A1	店面	4.53	35.02	888,800	31,125,776	0.00	-	-	31,125,776
2	1F	A2	店面	4.47	34.45	880,000	30,316,000	0.00	-	-	30,316,000
3	1F	A3	店面	4.46	34.40	880,000	30,272,000	0.00	-	-	30,272,000
4	1F	A5	店面	4.47	34.45	880,000	30,316,000	0.00	-	-	30,316,000
5	1F	A6	店面	4.46	34.40	880,000	30,272,000	0.00	-	-	30,272,000
6	1F	A7	店面	4.47	34.45	880,000	30,316,000	0.00	-	-	30,316,000
7	1F	A8	店面	4.46	34.40	880,000	30,272,000	0.00	-	-	30,272,000
8	1F	A9	店面	4.47	34.45	880,000	30,316,000	0.00	-	-	30,316,000
9	1F	A10	店面	5.49	42.48	888,800	37,756,224	0.00	-	-	37,756,224
10	2F	A1	店面	4.48	34.61	448,800	15,532,968	0.00	-	-	15,532,968
11	2F	A2	店面	4.42	34.06	444,300	15,132,858	0.00	-	-	15,132,858
12	2F	A3	店面	4.41	34.02	444,300	15,115,086	0.00	-	-	15,115,086
13	2F	A5	店面	4.42	34.06	444,300	15,132,858	0.00	-	-	15,132,858
14	2F	A6	店面	4.41	34.02	444,300	15,115,086	0.00	-	-	15,115,086
15	2F	A7	店面	4.42	34.06	444,300	15,132,858	0.00	-	-	15,132,858
16	2F	A8	店面	4.41	34.02	444,300	15,115,086	0.00	-	-	15,115,086
17	2F	A9	店面	4.42	34.06	444,300	15,132,858	0.00	-	-	15,132,858
18	2F	A10	店面	5.19	40.17	448,800	18,028,296	0.00	-	-	18,028,296
19	3F	A1	店面	4.48	34.61	440,000	15,228,400	0.00	-	-	15,228,400
20	3F	A2	店面	4.42	34.06	435,600	14,836,536	0.00	-	-	14,836,536
21	3F	A3	店面	4.41	34.02	435,600	14,819,112	0.00	-	-	14,819,112
22	3F	A5	店面	4.42	34.06	435,600	14,836,536	0.00	-	-	14,836,536
23	3F	A6	店面	4.41	34.02	435,600	14,819,112	0.00	-	-	14,819,112
24	3F	A7	店面	4.42	34.06	435,600	14,836,536	0.00	-	-	14,836,536
25	3F	A8	店面	4.41	34.02	435,600	14,819,112	0.00	-	-	14,819,112
26	3F	A9	店面	4.42	34.06	435,600	14,836,536	0.00	-	-	14,836,536
27	3F	A10	店面	5.47	42.38	440,000	18,647,200	0.00	-	-	18,647,200
28	4F	A1	店面	4.48	34.61	422,400	14,619,264	0.00	-	-	14,619,264
29	4F	A2	店面	4.42	34.06	418,200	14,243,892	0.00	-	-	14,243,892
30	4F	A3	店面	4.41	34.02	418,200	14,227,164	0.00	-	-	14,227,164
31	4F	A5	店面	4.42	34.06	418,200	14,243,892	0.00	-	-	14,243,892
32	4F	A6	店面	4.41	34.02	418,200	14,227,164	0.00	-	-	14,227,164
33	4F	A7	店面	4.42	34.06	418,200	14,243,892	0.00	-	-	14,243,892
34	4F	A8	店面	4.41	34.02	418,200	14,227,164	0.00	-	-	14,227,164
35	4F	A9	店面	4.42	34.06	418,200	14,243,892	0.00	-	-	14,243,892
36	4F	A10	店面	5.19	40.17	422,400	16,967,808	0.00	-	-	16,967,808
37	2F	B6	住家	3.98	30.74	424,300	13,042,982	3.06	141,433	433,397	13,476,379
38	2F	B7	住家	3.82	29.51	444,600	13,120,146	0.00	-	-	13,120,146
39	2F	B8	住家	3.69	28.46	442,300	12,587,858	0.00	-	-	12,587,858
40	2F	B9	住家	3.69	28.47	433,300	12,336,051	0.00	-	-	12,336,051
41	2F	B10	住家	5.17	39.95	433,300	17,310,335	13.17	108,325	1,426,732	18,737,067
42	3F	B1	住家	5.32	41.11	451,400	18,557,054	0.00	-	-	18,557,054
43	3F	B2	住家	3.50	27.01	433,300	11,703,433	0.00	-	-	11,703,433
44	3F	B3	住家	3.50	27.01	433,300	11,703,433	0.00	-	-	11,703,433
45	3F	B5	住家	5.46	42.15	433,300	18,263,595	0.00	-	-	18,263,595
46	3F	B6	住家	2.99	23.08	433,300	10,000,564	0.00	-	-	10,000,564
47	3F	B7	住家	5.02	38.77	442,300	17,147,971	0.00	-	-	17,147,971
48	3F	B8	住家	3.69	28.47	442,300	12,592,281	0.00	-	-	12,592,281
49	3F	B9	住家	3.69	28.47	437,800	12,464,166	0.00	-	-	12,464,166
50	3F	B10	住家	5.17	39.95	437,800	17,490,110	0.00	-	-	17,490,110
51	4F	B1	住家	5.32	41.11	450,000	18,499,500	0.00	-	-	18,499,500
52	4F	B2	住家	3.50	27.01	432,000	11,668,320	0.00	-	-	11,668,320
53	4F	B3	住家	3.50	27.01	432,000	11,668,320	0.00	-	-	11,668,320
54	4F	B5	住家	5.46	42.15	432,000	18,208,800	0.00	-	-	18,208,800
55	4F	B6	住家	2.99	23.08	432,000	9,970,560	0.00	-	-	9,970,560
56	4F	B7	住家	5.02	38.77	441,000	17,097,570	0.00	-	-	17,097,570
57	4F	B8	住家	3.69	28.47	441,000	12,555,270	0.00	-	-	12,555,270
58	4F	B9	住家	3.69	28.47	441,000	12,555,270	0.00	-	-	12,555,270
59	4F	B10	住家	5.17	39.95	441,000	17,617,950	0.00	-	-	17,617,950
60	5F	B1	住家	5.32	41.11	448,200	18,425,502	0.00	-	-	18,425,502
61	5F	B2	住家	3.50	27.01	443,600	11,981,636	0.00	-	-	11,981,636
62	5F	B3	住家	3.50	27.01	434,600	11,738,546	0.00	-	-	11,738,546

編號	樓層	戶別	使用用途	土地持分面積(坪)	總面積(坪)	建物單價(元/坪)	建物總價(元)	約定專用面積(坪)	約定專用單價(元/坪)	約定專用價值(元)	建物總價(含約定專用)(元)
63	5F	B5	住家	5.46	42.15	443,600	18,697,740	0.00	-	-	18,697,740
64	5F	B6	住家	3.04	23.40	430,100	10,064,340	0.00	-	-	10,064,340
65	5F	B7	住家	5.02	38.77	439,100	17,023,907	0.00	-	-	17,023,907
66	5F	B8	住家	3.69	28.47	439,100	12,501,177	0.00	-	-	12,501,177
67	5F	B9	住家	3.69	28.47	439,100	12,501,177	0.00	-	-	12,501,177
68	5F	B10	住家	5.17	39.95	439,100	17,542,045	0.00	-	-	17,542,045
69	6F	B1	住家	5.32	41.11	450,800	18,532,388	0.00	-	-	18,532,388
70	6F	B2	住家	3.50	27.01	450,800	12,176,108	0.00	-	-	12,176,108
71	6F	B3	住家	3.50	27.01	450,800	12,176,108	0.00	-	-	12,176,108
72	6F	B5	住家	5.46	42.15	450,800	19,001,220	0.00	-	-	19,001,220
73	6F	B6	住家	3.04	23.40	432,600	10,122,840	0.00	-	-	10,122,840
74	6F	B7	住家	5.02	38.77	455,400	17,655,858	0.00	-	-	17,655,858
75	6F	B8	住家	3.69	28.47	455,400	12,965,238	0.00	-	-	12,965,238
76	6F	B9	住家	3.69	28.47	455,400	12,965,238	0.00	-	-	12,965,238
77	6F	B10	住家	5.17	39.95	455,400	18,193,230	0.00	-	-	18,193,230
78	7F	B1	住家	5.32	41.11	453,500	18,643,385	0.00	-	-	18,643,385
79	7F	B2	住家	3.50	27.01	453,500	12,249,035	0.00	-	-	12,249,035
80	7F	B3	住家	3.50	27.01	453,500	12,249,035	0.00	-	-	12,249,035
81	7F	B5	住家	5.46	42.15	453,500	19,115,025	0.00	-	-	19,115,025
82	7F	B6	住家	3.04	23.40	435,200	10,183,680	0.00	-	-	10,183,680
83	7F	B7	住家	5.02	38.77	458,100	17,760,537	0.00	-	-	17,760,537
84	7F	B8	住家	3.69	28.47	458,100	13,042,107	0.00	-	-	13,042,107
85	7F	B9	住家	3.69	28.47	458,100	13,042,107	0.00	-	-	13,042,107
86	7F	B10	住家	5.17	39.95	458,100	18,301,095	0.00	-	-	18,301,095
87	8F	B1	住家	5.32	41.11	456,200	18,754,382	0.00	-	-	18,754,382
88	8F	B2	住家	3.50	27.01	456,200	12,321,962	0.00	-	-	12,321,962
89	8F	B3	住家	3.50	27.01	456,200	12,321,962	0.00	-	-	12,321,962
90	8F	B5	住家	5.46	42.15	456,200	19,228,830	0.00	-	-	19,228,830
91	8F	B6	住家	3.04	23.40	437,800	10,244,520	0.00	-	-	10,244,520
92	8F	B7	住家	5.02	38.77	460,800	17,865,216	0.00	-	-	17,865,216
93	8F	B8	住家	3.69	28.47	460,800	13,118,976	0.00	-	-	13,118,976
94	8F	B9	住家	3.69	28.47	460,800	13,118,976	0.00	-	-	13,118,976
95	8F	B10	住家	5.17	39.95	460,800	18,408,960	0.00	-	-	18,408,960
96	9F	B1	住家	5.32	41.11	458,900	18,865,379	0.00	-	-	18,865,379
97	9F	B2	住家	3.50	27.01	458,900	12,394,889	0.00	-	-	12,394,889
98	9F	B3	住家	3.50	27.01	458,900	12,394,889	0.00	-	-	12,394,889
99	9F	B5	住家	5.46	42.15	458,900	19,342,635	0.00	-	-	19,342,635
100	9F	B6	住家	3.04	23.40	440,300	10,303,020	0.00	-	-	10,303,020
101	9F	B7	住家	5.02	38.77	463,500	17,969,895	0.00	-	-	17,969,895
102	9F	B8	住家	3.69	28.47	463,500	13,195,845	0.00	-	-	13,195,845
103	9F	B9	住家	3.69	28.47	463,500	13,195,845	0.00	-	-	13,195,845
104	9F	B10	住家	5.17	39.95	463,500	18,516,825	0.00	-	-	18,516,825
105	10F	B1	住家	5.32	41.11	461,500	18,972,265	0.00	-	-	18,972,265
106	10F	B2	住家	3.50	27.01	461,500	12,465,115	0.00	-	-	12,465,115
107	10F	B3	住家	3.50	27.01	461,500	12,465,115	0.00	-	-	12,465,115
108	10F	B5	住家	5.46	42.15	461,500	19,452,225	0.00	-	-	19,452,225
109	10F	B6	住家	3.04	23.40	442,900	10,363,860	0.00	-	-	10,363,860
110	10F	B7	住家	5.02	38.77	466,200	18,074,574	0.00	-	-	18,074,574
111	10F	B8	住家	3.69	28.47	466,200	13,272,714	0.00	-	-	13,272,714
112	10F	B9	住家	3.69	28.47	466,200	13,272,714	0.00	-	-	13,272,714
113	10F	B10	住家	5.17	39.95	466,200	18,624,690	0.00	-	-	18,624,690
114	11F	B1	住家	5.32	41.11	464,200	19,083,262	0.00	-	-	19,083,262
115	11F	B2	住家	3.50	27.01	464,200	12,538,042	0.00	-	-	12,538,042
116	11F	B3	住家	3.50	27.01	464,200	12,538,042	0.00	-	-	12,538,042
117	11F	B5	住家	5.46	42.15	464,200	19,566,030	0.00	-	-	19,566,030
118	11F	B6	住家	3.04	23.40	445,500	10,424,700	0.00	-	-	10,424,700
119	11F	B7	住家	5.02	38.77	468,900	18,179,253	0.00	-	-	18,179,253
120	11F	B8	住家	3.69	28.47	468,900	13,349,583	0.00	-	-	13,349,583
121	11F	B9	住家	3.69	28.47	468,900	13,349,583	0.00	-	-	13,349,583
122	11F	B10	住家	5.17	39.95	468,900	18,732,555	0.00	-	-	18,732,555
123	12F	B1	住家	5.32	41.11	466,900	19,194,259	0.00	-	-	19,194,259
124	12F	B2	住家	3.50	27.01	466,900	12,610,969	0.00	-	-	12,610,969
125	12F	B3	住家	3.50	27.01	466,900	12,610,969	0.00	-	-	12,610,969
126	12F	B5	住家	5.46	42.15	466,900	19,679,835	0.00	-	-	19,679,835
127	12F	B6	住家	3.04	23.40	448,000	10,483,200	0.00	-	-	10,483,200
128	12F	B7	住家	5.02	38.77	471,600	18,283,932	0.00	-	-	18,283,932
129	12F	B8	住家	3.69	28.47	471,600	13,426,452	0.00	-	-	13,426,452
130	12F	B9	住家	3.69	28.47	471,600	13,426,452	0.00	-	-	13,426,452
131	12F	B10	住家	5.17	39.95	471,600	18,840,420	0.00	-	-	18,840,420
132	13F	B1	住家	5.32	41.11	469,600	19,305,256	0.00	-	-	19,305,256
133	13F	B2	住家	3.50	27.01	469,600	12,683,896	0.00	-	-	12,683,896
134	13F	B3	住家	3.50	27.01	469,600	12,683,896	0.00	-	-	12,683,896
135	13F	B5	住家	5.46	42.15	469,600	19,793,640	0.00	-	-	19,793,640
136	13F	B6	住家	3.04	23.40	450,600	10,544,040	0.00	-	-	10,544,040
137	13F	B7	住家	5.02	38.77	474,300	18,388,611	0.00	-	-	18,388,611
138	13F	B8	住家	3.69	28.47	474,300	13,503,321	0.00	-	-	13,503,321
139	13F	B9	住家	3.69	28.47	474,300	13,503,321	0.00	-	-	13,503,321
140	13F	B10	住家	5.17	39.95	474,300	18,948,285	0.00	-	-	18,948,285
141	14F	B1	住家	5.32	41.11	472,200	19,412,142	0.00	-	-	19,412,142
142	14F	B2	住家	3.50	27.01	472,200	12,754,122	0.00	-	-	12,754,122
143	14F	B3	住家	3.50	27.01	472,200	12,754,122	0.00	-	-	12,754,122
144	14F	B5	住家	5.46	42.15	472,200	19,903,230	0.00	-	-	19,903,230
145	14F	B6	住家	3.04	23.40	453,200	10,604,880	0.00	-	-	10,604,880
146	14F	B7	住家	5.02	38.77	477,000	18,493,290	0.00	-	-	18,493,290
147	14F	B8	住家	3.69	28.47	477,000	13,580,190	0.00	-	-	13,580,190
148	14F	B9	住家	3.69	28.47	477,000	13,580,190	0.00	-	-	13,580,190
149	14F	B10	住家	5.17	39.95	477,000	19,056,150	0.00	-	-	19,056,150
150	15F	B1	住家	5.32	41.11	474,900	19,523,139	0.00	-	-	19,523,139
151	15F	B2	住家	3.50	27.01	474,900	12,827,049	0.00	-	-	12,827,049
152	15F	B3	住家	3.50	27.01	474,900	12,827,049	0.00	-	-	12,827,049
153	15F	B5	住家	5.46	42.15	474,900	20,017,035	0.00	-	-	20,017,035
154	15F	B6	住家	3.04	23.40	455,700	10,663,380	0.00	-	-	10,663,380
155	15F	B7	住家	5.02	38.77	479,700	18,597,969	0.00	-	-	18,597,969
156	15F	B8	住家	3.69	28.47	479,700	13,657,059	0.00	-	-	13,657,059
157	15F	B9	住家	3.69	28.47	479,700	13,657,059	0.00	-	-	13,657,059

編號	樓層	戶別	使用用途	土地持分面積(坪)	總面積(坪)	建物單價(元/坪)	建物總價(元)	約定專用面積(坪)	約定專用單價(元/坪)	約定專用價值(元)	建物總價(含約定專用)(元)
158	15F	B10	住家	5.17	39.95	479,700	19,164,015	0.00	-	-	19,164,015
159	16F	B1	住家	5.32	41.11	477,600	19,634,136	0.00	-	-	19,634,136
160	16F	B2	住家	3.50	27.01	477,600	12,899,976	0.00	-	-	12,899,976
161	16F	B3	住家	3.50	27.01	477,600	12,899,976	0.00	-	-	12,899,976
162	16F	B5	住家	5.46	42.15	477,600	20,130,840	0.00	-	-	20,130,840
163	16F	B6	住家	3.04	23.40	458,300	10,724,220	0.00	-	-	10,724,220
164	16F	B7	住家	5.02	38.77	482,400	18,702,648	0.00	-	-	18,702,648
165	16F	B8	住家	3.69	28.47	482,400	13,733,928	0.00	-	-	13,733,928
166	16F	B9	住家	3.69	28.47	482,400	13,733,928	0.00	-	-	13,733,928
167	16F	B10	住家	5.17	39.95	482,400	19,271,880	0.00	-	-	19,271,880
168	17F	B1	住家	5.32	41.11	480,200	19,741,022	0.00	-	-	19,741,022
169	17F	B2	住家	3.50	27.01	480,200	12,970,202	0.00	-	-	12,970,202
170	17F	B3	住家	3.50	27.01	480,200	12,970,202	0.00	-	-	12,970,202
171	17F	B5	住家	5.46	42.15	480,200	20,240,430	0.00	-	-	20,240,430
172	17F	B6	住家	3.04	23.40	460,800	10,782,720	0.00	-	-	10,782,720
173	17F	B7	住家	5.02	38.77	485,100	18,807,327	0.00	-	-	18,807,327
174	17F	B8	住家	3.69	28.47	485,100	13,810,797	0.00	-	-	13,810,797
175	17F	B9	住家	3.69	28.47	485,100	13,810,797	0.00	-	-	13,810,797
176	17F	B10	住家	5.17	39.95	485,100	19,379,745	0.00	-	-	19,379,745
177	18F	B1	住家	5.32	41.11	482,900	19,852,019	0.00	-	-	19,852,019
178	18F	B2	住家	3.50	27.01	482,900	13,043,129	0.00	-	-	13,043,129
179	18F	B3	住家	3.50	27.01	482,900	13,043,129	0.00	-	-	13,043,129
180	18F	B5	住家	5.46	42.15	482,900	20,354,235	0.00	-	-	20,354,235
181	18F	B6	住家	3.04	23.40	463,400	10,843,560	0.00	-	-	10,843,560
182	18F	B7	住家	5.02	38.77	487,800	18,912,006	0.00	-	-	18,912,006
183	18F	B8	住家	3.69	28.47	487,800	13,887,666	0.00	-	-	13,887,666
184	18F	B9	住家	3.69	28.47	487,800	13,887,666	0.00	-	-	13,887,666
185	18F	B10	住家	5.17	39.95	487,800	19,487,610	0.00	-	-	19,487,610
186	19F	B1	住家	5.32	41.11	485,600	19,963,016	0.00	-	-	19,963,016
187	19F	B2	住家	3.50	27.01	485,600	13,116,056	0.00	-	-	13,116,056
188	19F	B3	住家	3.50	27.01	485,600	13,116,056	0.00	-	-	13,116,056
189	19F	B5	住家	5.46	42.15	485,600	20,468,040	0.00	-	-	20,468,040
190	19F	B6	住家	3.04	23.40	466,000	10,904,400	0.00	-	-	10,904,400
191	19F	B7	住家	5.02	38.77	490,500	19,016,685	0.00	-	-	19,016,685
192	19F	B8	住家	3.69	28.47	490,500	13,964,535	0.00	-	-	13,964,535
193	19F	B9	住家	3.69	28.47	490,500	13,964,535	0.00	-	-	13,964,535
194	19F	B10	住家	5.17	39.95	490,500	19,595,475	0.00	-	-	19,595,475
195	20F	B1	住家	5.32	41.11	488,300	20,074,013	0.00	-	-	20,074,013
196	20F	B2	住家	3.50	27.01	488,300	13,188,983	0.00	-	-	13,188,983
197	20F	B3	住家	3.50	27.01	488,300	13,188,983	0.00	-	-	13,188,983
198	20F	B5	住家	5.46	42.15	488,300	20,581,845	0.00	-	-	20,581,845
199	20F	B6	住家	3.04	23.40	468,500	10,962,900	0.00	-	-	10,962,900
200	20F	B7	住家	5.02	38.77	493,200	19,121,364	0.00	-	-	19,121,364
201	20F	B8	住家	3.69	28.47	493,200	14,041,404	0.00	-	-	14,041,404
202	20F	B9	住家	3.69	28.47	493,200	14,041,404	0.00	-	-	14,041,404
203	20F	B10	住家	5.17	39.95	493,200	19,703,340	0.00	-	-	19,703,340
204	21F	B1	住家	5.32	41.11	490,900	20,180,899	0.00	-	-	20,180,899
205	21F	B2	住家	3.50	27.01	490,900	13,259,209	0.00	-	-	13,259,209
206	21F	B3	住家	3.50	27.01	490,900	13,259,209	0.00	-	-	13,259,209
207	21F	B5	住家	5.46	42.15	490,900	20,691,435	0.00	-	-	20,691,435
208	21F	B6	住家	3.04	23.40	471,100	11,023,740	0.00	-	-	11,023,740
209	21F	B7	住家	5.02	38.77	495,900	19,226,043	0.00	-	-	19,226,043
210	21F	B8	住家	3.69	28.47	495,900	14,118,273	0.00	-	-	14,118,273
211	21F	B9	住家	3.69	28.47	495,900	14,118,273	0.00	-	-	14,118,273
212	21F	B10	住家	5.17	39.95	495,900	19,811,205	0.00	-	-	19,811,205
213	22F	B1	住家	5.32	41.11	493,600	20,291,896	0.00	-	-	20,291,896
214	22F	B2	住家	3.50	27.01	493,600	13,332,136	0.00	-	-	13,332,136
215	22F	B3	住家	3.50	27.01	493,600	13,332,136	0.00	-	-	13,332,136
216	22F	B5	住家	5.46	42.15	493,600	20,805,240	0.00	-	-	20,805,240
217	22F	B6	住家	3.04	23.40	473,700	11,084,580	0.00	-	-	11,084,580
218	22F	B7	住家	5.02	38.77	498,600	19,330,722	0.00	-	-	19,330,722
219	22F	B8	住家	3.69	28.47	498,600	14,195,142	0.00	-	-	14,195,142
220	22F	B9	住家	3.69	28.47	498,600	14,195,142	0.00	-	-	14,195,142
221	22F	B10	住家	5.17	39.95	498,600	19,919,070	0.00	-	-	19,919,070
222	23F	B1	住家	5.32	41.11	496,300	20,402,893	0.00	-	-	20,402,893
223	23F	B2	住家	3.50	27.01	496,300	13,405,063	0.00	-	-	13,405,063
224	23F	B3	住家	3.50	27.01	496,300	13,405,063	0.00	-	-	13,405,063
225	23F	B5	住家	5.46	42.15	496,300	20,919,045	0.00	-	-	20,919,045
226	23F	B6	住家	3.04	23.40	476,200	11,143,080	0.00	-	-	11,143,080
227	23F	B7	住家	5.02	38.77	501,300	19,435,401	0.00	-	-	19,435,401
228	23F	B8	住家	3.69	28.47	501,300	14,272,011	0.00	-	-	14,272,011
229	23F	B9	住家	3.69	28.47	501,300	14,272,011	0.00	-	-	14,272,011
230	23F	B10	住家	5.17	39.95	501,300	20,026,935	0.00	-	-	20,026,935
231	24F	B1	住家	5.32	41.11	499,000	20,513,890	0.00	-	-	20,513,890
232	24F	B2	住家	3.50	27.01	499,000	13,477,990	0.00	-	-	13,477,990
233	24F	B3	住家	3.50	27.01	499,000	13,477,990	0.00	-	-	13,477,990
234	24F	B5	住家	5.46	42.15	499,000	21,032,850	0.00	-	-	21,032,850
235	24F	B6	住家	3.04	23.40	478,800	11,203,920	0.00	-	-	11,203,920
236	24F	B7	住家	5.02	38.77	504,000	19,540,080	0.00	-	-	19,540,080
237	24F	B8	住家	3.69	28.47	504,000	14,348,880	0.00	-	-	14,348,880
238	24F	B9	住家	3.69	28.47	504,000	14,348,880	0.00	-	-	14,348,880
239	24F	B10	住家	5.17	39.95	504,000	20,134,800	0.00	-	-	20,134,800
240	25F	B1	住家	5.32	41.11	501,600	20,620,776	0.00	-	-	20,620,776
241	25F	B2	住家	3.50	27.01	501,600	13,548,216	0.00	-	-	13,548,216
242	25F	B3	住家	3.50	27.01	501,600	13,548,216	0.00	-	-	13,548,216
243	25F	B5	住家	5.46	42.15	501,600	21,142,440	0.00	-	-	21,142,440
244	25F	B6	住家	3.04	23.40	481,400	11,264,760	0.00	-	-	11,264,760
245	25F	B7	住家	5.02	38.77	506,700	19,644,759	0.00	-	-	19,644,759
246	25F	B8	住家	3.69	28.47	506,700	14,425,749	0.00	-	-	14,425,749
247	25F	B9	住家	3.69	28.47	506,700	14,425,749	0.00	-	-	14,425,749
248	25F	B10	住家	5.17	39.95	506,700	20,242,665	0.00	-	-	20,242,665
合計				1,066.73	8,232.26	482,805	3,974,572,451	16.24	114,574	1,860,129	3,976,432,580

註：建物坪數表列僅為小數點後二位數值，實際數值仍以實施者提供面積為據，故此表總價為面積與單價相乘之結果，請使用報告者注意。

表6：更新後車位權利價值表

車位形式	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	2,200,000	8,800,000
坡道平面	B1	大	16	2,100,000	33,600,000
坡道平面	B2	側停	2	2,000,000	4,000,000
坡道平面	B2	大	66	2,000,000	132,000,000
坡道平面	B2	小	4	1,900,000	7,600,000
坡道平面	B3	側停	2	1,900,000	3,800,000
坡道平面	B3	大	66	1,900,000	125,400,000
坡道平面	B3	小	4	1,800,000	7,200,000
坡道平面	B4	側停	2	1,750,000	3,500,000
坡道平面	B4	大	66	1,750,000	115,500,000
坡道平面	B4	小	4	1,650,000	6,600,000
車位合計			**236**	**1,898,305**	**448,000,000**

表7：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地價格(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,100,000	635,911,870	1,050,000	1,120,063,271
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	882,141	466,968	1,898,305	4,424,432,580
	A棟二至四樓平均建坪單價(元/坪)	B棟二樓以上住家平均建坪單價(元/坪)		
	433,758	471,452		

擬訂新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書

委 託 人：君峰開發股份有限公司

估價單位：葉美麗不動產估價師聯合事務所

版本：聽證會補正版

出 件 日 期 ： 中 華 民 國 113 年 04 月

葉美麗不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、 不動產估價報告書案號及都市更新案號

（一）不動產估價報告書事務所案號：NHA11108300A00。

（二）不動產估價報告書都市更新案號：新北市汐止區北山段84地號等26筆土地都市更新權利變換計畫案。

二、 委託人：君峰開發股份有限公司。

三、 勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市汐止區北山段84地號等26筆土地。

（一）更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：

新北市汐止區北山段84地號等26筆土地。

面積合計：3,526.37平方公尺(約1,066.73坪)。

(2) 建物標示：

新北市汐止區北山段389建號等10筆合法建築物。

面積合計：3,133.98平方公尺(約948.03坪)。

(3) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：詳如表一、二。

表一：土地產權分析表

編號	地段	地號	面積（㎡）	地上建物建號	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積	
						分子	分母	（㎡）	（坪）
1	北山段	84	207.18	5729	邱[redacted]樹	1	3	69.06	20.89
					邱[redacted]柱	1	3	69.06	20.89
					邱[redacted]超	3	12	51.80	15.67
					邱[redacted]茹	1	12	17.27	5.22
2	北山段	85	225.00	389、390	陳[redacted]達	1	1	225.00	68.06
3	北山段	86	182.63	391	宋[redacted]定	1	1	182.63	55.25
4	北山段	87	171.22	392	王[redacted]得	1	6	28.54	8.63
					王[redacted]秋	1	6	28.54	8.63
					王[redacted]春	1	6	28.54	8.63
					王[redacted]利	1	6	28.54	8.63
					王[redacted]良	1	6	28.54	8.63
					王[redacted]輝	1	6	28.54	8.63
5	北山段	88	132.06	393	宋[redacted]憲	1	2	66.03	19.97
					宋[redacted]宸	1	2	66.03	19.97
6	北山段	89	230.57	394	黃[redacted]憲	1	1	230.57	69.75
7	北山段	90	202.03	395	黃[redacted]華	1	3	67.34	20.37
					黃[redacted]華	1	3	67.34	20.37
					黃[redacted]華	1	3	67.34	20.37
8	北山段	91	199.63	396	汪[redacted]聰	1	5	39.93	12.08
					汪[redacted]益	1	5	39.93	12.08
					林[redacted]泉	1	5	39.93	12.08
					汪[redacted]合	1	5	39.93	12.08
					汪[redacted]玄	1	5	39.93	12.08
9	北山段	109	1,475.82		宋[redacted]定	1	3	491.94	148.81
					宋[redacted]	1	3	491.94	148.81
					宋[redacted]憲	1	6	245.97	74.41
					宋[redacted]宸	1	6	245.97	74.41
10	北山段	110	48.80		宋[redacted]定	1	3	16.27	4.92
					宋[redacted]	1	3	16.27	4.92
					宋[redacted]憲	1	6	8.13	2.46
					宋[redacted]宸	1	6	8.13	2.46
11	北山段	137	178.05	499	宋[redacted]	1	2	89.03	26.93
					黃阿香	1	2	89.03	26.93
12	北山段	146	53.11		中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	1	1	53.11	16.07
13	北山段	147	27.20		中華民國/財政部國有財產署	1	1	27.20	8.23

編號	地段	地號	面積（㎡）	地上建物建號	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積	
						分子	分母	（㎡）	（坪）
14	北山段	148	22.70	393	宋[redacted]憲	1	2	11.35	3.43
					宋[redacted]宸	1	2	11.35	3.43
15	北山段	155	8.29		中華民國/財政部國有財產署	1	1	8.29	2.51
16	北山段	156	6.44	391	宋[redacted]定	1	1	6.44	1.95
17	北山段	157	5.12	499	宋[redacted]	1	2	2.56	0.77
					黃[redacted]香	1	2	2.56	0.77
18	北山段	158	8.54	395	黃[redacted]華	1	3	2.85	0.86
					黃[redacted]華	1	3	2.85	0.86
					黃[redacted]華	1	3	2.85	0.86
19	北山段	159	4.19	394	黃[redacted]憲	1	1	4.19	1.27
20	北山段	163	10.36		宋[redacted]	1	3	3.45	1.04
					宋[redacted]定	1	3	3.45	1.04
					宋[redacted]憲	1	6	1.73	0.52
					宋[redacted]宸	1	6	1.73	0.52
21	北山段	165	41.54		宋[redacted]憲	1	2	20.77	6.28
					宋[redacted]宸	1	2	20.77	6.28
22	北山段	166	41.92	393	宋[redacted]憲	1	2	20.96	6.34
					宋[redacted]宸	1	2	20.96	6.34
23	北山段	167	13.28		王[redacted]得	1	6	2.21	0.67
					王[redacted]秋	1	6	2.21	0.67
					王[redacted]春	1	6	2.21	0.67
					王[redacted]利	1	6	2.21	0.67
					王[redacted]良	1	6	2.21	0.67
					王[redacted]輝	1	6	2.21	0.67
24	北山段	168	6.00		宋[redacted]定	1	1	6.00	1.82
25	北山段	169	17.31		黃[redacted]華	1	3	5.77	1.75
					黃[redacted]華	1	3	5.77	1.75
					黃[redacted]華	1	3	5.77	1.75
26	北山段	171	7.38		宋[redacted]	1	1	7.38	2.23
合計			3,526.37					3,526.37	1,066.73

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	座落地號	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	合計面積(㎡)		所有權人	分子	分母	持分面積		主要建材	建築完成日
						(㎡)	(坪)				(㎡)	(坪)		
1	389	康寧街343號2樓	85	189.32		189.32	57.27	陳[redacted]達	1	1	189.32	57.27	加強磚造	民國62年5月1日
2	390	康寧街343號	85	189.32		189.32	57.27	陳[redacted]達	1	1	189.32	57.27	加強磚造	民國62年5月1日
3	391	康寧街335號	86、156	349.02		349.02	105.58	宋[redacted]定	1	1	349.02	105.58	加強磚造	民國62年5月1日
4	392	康寧街333號	87	240.66	12.60	253.26	76.61	王[redacted]得	1	6	42.21	12.77	加強磚造	民國62年2月00日
								王[redacted]秋	1	6	42.21	12.77		
								王[redacted]春	1	6	42.21	12.77		
								王[redacted]利	1	6	42.21	12.77		
								王[redacted]良	1	6	42.21	12.77		
								王[redacted]輝	1	6	42.21	12.77		
5	393	康寧街331號	88、148、166	343.48		343.48	103.90	宋[redacted]憲	1	2	171.74	51.95	加強磚造	民國62年5月1日
								宋[redacted]宸	1	2	171.74	51.95		
6	394	康寧街341號	89、159	384.06	6.30	390.36	118.08	黃[redacted]憲	1	1	390.36	118.08	加強磚造	民國62年5月1日
7	395	康寧街339號	90、158	384.06	6.30	390.36	118.08	黃[redacted]華	1	3	130.12	39.36	加強磚造	民國62年5月1日
								黃[redacted]華	1	3	130.12	39.36		
								黃[redacted]華	1	3	130.12	39.36		

編號	建號	建物門牌	座落地號	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	合計面積(㎡)		所有權人	分子	分母	持分面積		主要建材	建築完成日
						(㎡)	(坪)				(㎡)	(坪)		
8	396	康寧街347號	91	362.70	11.70	374.40	113.26	汪[redacted]聰	1	5	74.88	22.65	加強磚造	民國62年1月18日
								汪[redacted]益	1	5	74.88	22.65		
								林[redacted]泉	1	5	74.88	22.65		
								汪[redacted]合	1	5	74.88	22.65		
								汪[redacted]玄	1	5	74.88	22.65		
9	499	康寧街337號	137、157	326.86		326.86	98.88	宋[redacted]戎	1	2	163.43	49.44	加強磚造	民國62年5月1日
								黃[redacted]香	1	2	163.43	49.44		
10	5729	康寧街345號	84	327.60		327.60	99.10	邱[redacted]樹	1	3	109.20	33.03	加強磚造	民國62年3月13日
								邱[redacted]柱	1	3	109.20	33.03		
								邱[redacted]超	3	12	81.90	24.77		
								邱[redacted]茹	1	12	27.30	8.26		
合計				3,097.08	36.90	3,133.98	948.03				3,133.98	948.03		

（2）他項權利：設有抵押權2筆，金額合計51,600,000元。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的（汐止區北山段）		擔保債權確定期日	擔保債權總金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	1	85	389、390	民國 139 年 10 月 18 日	36,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	1	91	396	民國 129 年 06 月 03 日	15,600,000	臺灣新光商業銀行股份有限公司
總計						51,600,000	

3. 建築型式：透天厝共10筆。

（二）更新後基本資料

1. 建築型式：分別為商業空間及住宅大樓二棟建物。

（1）商業空間：地上四層、地下四層。

（2）住宅大樓：地上二十五層、地下四層。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

（1）土地應有部分面積：3,526.37平方公尺(約1,066.73坪)。

（2）建物應有部分面積：27,212.96平方公尺(約8,232.26坪)，各單元面積詳見附表五。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

（三）評估內容

都市更新權利變換估價為評估更新前、後權利價值，包括：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、 估價前提：

（一）估價目的：都市更新權利變換價值參考。

（二）價格種類：正常價格。

（三）價格日期：民國111年08月16日。

（四）勘察日期：民國111年08月16日。

（五）估價條件：依委託者君峰開發股份有限公司提供民國112年11月15日函載明估價條件如下：

1. 評價基準日：民國111年8月16日。

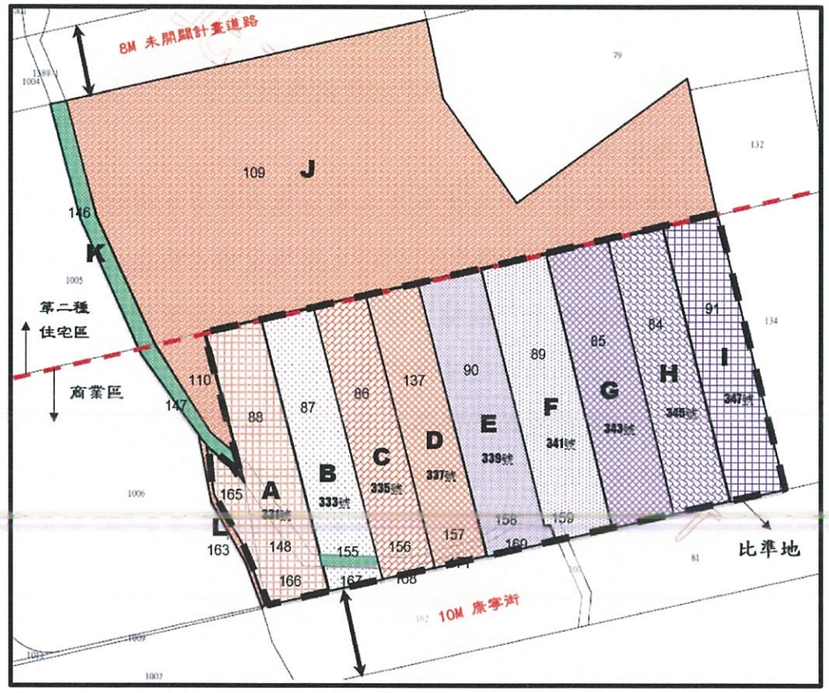
2. 更新前估價條件：

(1)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。

(2)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(㎡)	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	
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499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	10.36	商業區	
合計		3,526.37		

▼土地分宗圖



(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。

(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。

3.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。

五、 評估價格結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：

新台幣玖億玖仟貳佰零伍萬陸仟零肆拾元整
(992,056,040元)(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新台幣肆拾參億玖仟壹佰柒拾萬陸仟伍佰貳拾貳元整
(4,391,706,522)(詳見表五、六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：葉美麗 (簽名或蓋章)

不動產估價師：葉美麗
不動產估價師證書（94）台內估字第000235號
臺北市不動產估價師開業證書（94）北市估字第000074號
臺北市不動產估價師公會會員證書（113）北市估證字第068號

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值說明			更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值合計（元）	更新前土地權利價值比例（%）
		來源	地號	建號			
1	中華民國/財政部國有財產署	房地所有權	155	392	2,527,907	8,716,681	0.8786%
		土地所有權	147		6,188,774		
2	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	土地所有權	146		12,084,036	12,084,036	1.2181%
3	王[redacted]秋	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
4	王[redacted]利	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
5	王[redacted]良	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
6	王[redacted]得	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
7	王[redacted]春	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
8	王[redacted]輝	房地所有權	87	392	8,984,219	9,834,385	0.9913%
		房地所有權	167		850,166		
9	宋[redacted]定	房地所有權	86	391	58,492,141	187,410,525	18.8911%
		房地所有權	156		2,062,582		
		房地所有權	168		1,921,660		
		土地所有權	110		3,969,092		
		土地所有權	109		120,034,112		
		土地所有權	163		930,939		
10	宋[redacted]憲	房地所有權	88	393	21,020,846	100,386,092	10.1190%
		房地所有權	148		3,613,306		
		房地所有權	166		6,672,678		
		房地所有權	165		6,612,191		
		土地所有權	110		1,984,546		
		土地所有權	109		60,017,056		
		土地所有權	163		465,469		
11	宋[redacted]	房地所有權	137	499	28,512,637	156,630,329	15.7885%
		房地所有權	157		819,908		
		房地所有權	171		2,363,642		
		土地所有權	110		3,969,092		
		土地所有權	109		120,034,112		
		土地所有權	163		930,939		
12	宋[redacted]宸	房地所有權	88	393	21,020,846	100,386,092	10.1190%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值說明			更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值合計（元）	更新前土地權利價值比例（%）
		來源	地號	建號			
		房地所有權	148		3,613,306		
		房地所有權	166		6,672,678		
		房地所有權	165		6,612,191		
		土地所有權	110		1,984,546		
		土地所有權	109		60,017,056		
		土地所有權	163		465,469		
13	汪[redacted]聰	房地所有權	91	396	12,176,190	12,176,190	1.2274%
14	汪[redacted]益	房地所有權	91		12,176,190	12,176,190	1.2274%
15	汪[redacted]玄	房地所有權	91		12,176,190	12,176,190	1.2274%
16	汪[redacted]合	房地所有權	91		12,176,190	12,176,190	1.2274%
17	林[redacted]泉	房地所有權	91		12,176,190	12,176,190	1.2274%
18	邱[redacted]柱	房地所有權	84	5729	21,061,154	21,061,154	2.1230%
19	邱[redacted]樹	房地所有權	84		21,061,154	21,061,154	2.1230%
20	邱[redacted]超	房地所有權	84		15,795,866	15,795,866	1.5922%
21	邱[redacted]茹	房地所有權	84		5,265,289	5,265,289	0.5307%
22	陳[redacted]達	房地所有權	85	390/389	68,618,009	68,618,009	6.9167%
23	黃[redacted]華	房地所有權	90	395	20,717,149	23,367,935	2.3555%
		房地所有權	158		875,734		
		房地所有權	169		1,775,052		
24	黃[redacted]香	房地所有權	137	499	28,512,637	29,332,545	2.9567%
		房地所有權	157		819,908		
25	黃[redacted]華	房地所有權	90	395	20,717,149	23,367,935	2.3555%
		房地所有權	158		875,734		
		房地所有權	169		1,775,052		
26	黃[redacted]華	房地所有權	90	395	20,717,149	23,367,935	2.3555%
		房地所有權	158		875,734		
		房地所有權	169		1,775,052		
27	黃[redacted]憲	房地所有權	89	394	73,972,941	75,317,204	7.5920%
		房地所有權	159		1,344,263		
合計					992,056,040	992,056,040	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
1	1F	A1	店鋪	4.53	35.02	907,000	31,763,140				31,763,140	
2	1F	A2	店鋪	4.47	34.45	898,000	30,936,100				30,936,100	
3	1F	A3	店鋪	4.46	34.40	898,000	30,891,200				30,891,200	
4	1F	A5	店鋪	4.47	34.45	898,000	30,936,100				30,936,100	
5	1F	A6	店鋪	4.46	34.40	898,000	30,891,200				30,891,200	
6	1F	A7	店鋪	4.47	34.45	898,000	30,936,100				30,936,100	
7	1F	A8	店鋪	4.46	34.40	898,000	30,891,200				30,891,200	店面比準戶
8	1F	A9	店鋪	4.47	34.45	898,000	30,936,100				30,936,100	
9	1F	A10	店鋪	5.49	42.48	898,000	38,147,040				38,147,040	
10	2F	A1	店鋪	4.48	34.61	438,000	15,159,180				15,159,180	
11	2F	A2	店鋪	4.42	34.06	434,000	14,782,040				14,782,040	
12	2F	A3	店鋪	4.41	34.02	434,000	14,764,680				14,764,680	
13	2F	A5	店鋪	4.42	34.06	434,000	14,782,040				14,782,040	
14	2F	A6	店鋪	4.41	34.02	434,000	14,764,680				14,764,680	
15	2F	A7	店鋪	4.42	34.06	434,000	14,782,040				14,782,040	
16	2F	A8	店鋪	4.41	34.02	434,000	14,764,680				14,764,680	
17	2F	A9	店鋪	4.42	34.06	434,000	14,782,040				14,782,040	
18	2F	A10	店鋪	5.19	40.17	434,000	17,433,780				17,433,780	
19	3F	A1	店鋪	4.48	34.61	441,000	15,263,010				15,263,010	
20	3F	A2	店鋪	4.42	34.06	436,000	14,850,160				14,850,160	
21	3F	A3	店鋪	4.41	34.02	436,000	14,832,720				14,832,720	
22	3F	A5	店鋪	4.42	34.06	436,000	14,850,160				14,850,160	
23	3F	A6	店鋪	4.41	34.02	436,000	14,832,720				14,832,720	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
24	3F	A7	店鋪	4.42	34.06	436,000	14,850,160				14,850,160	
25	3F	A8	店鋪	4.41	34.02	436,000	14,832,720				14,832,720	
26	3F	A9	店鋪	4.42	34.06	436,000	14,850,160				14,850,160	
27	3F	A10	店鋪	5.47	42.38	436,000	18,477,680				18,477,680	
28	4F	A1	店鋪	4.48	34.61	443,000	15,332,230				15,332,230	
29	4F	A2	店鋪	4.42	34.06	439,000	14,952,340				14,952,340	
30	4F	A3	店鋪	4.41	34.02	439,000	14,934,780				14,934,780	
31	4F	A5	店鋪	4.42	34.06	439,000	14,952,340				14,952,340	
32	4F	A6	店鋪	4.41	34.02	439,000	14,934,780				14,934,780	
33	4F	A7	店鋪	4.42	34.06	439,000	14,952,340				14,952,340	
34	4F	A8	店鋪	4.41	34.02	439,000	14,934,780				14,934,780	
35	4F	A9	店鋪	4.42	34.06	439,000	14,952,340				14,952,340	
36	4F	A10	店鋪	5.19	40.17	439,000	17,634,630				17,634,630	
37	2F	B6	住宅	3.98	30.74	425,000	13,064,500	3.06	141,667	434,113	13,498,613	
38	2F	B7	住宅	3.82	29.51	434,000	12,807,340				12,807,340	
39	2F	B8	住宅	3.69	28.46	429,000	12,209,340				12,209,340	
40	2F	B9	住宅	3.69	28.47	429,000	12,213,630				12,213,630	
41	2F	B10	住宅	5.17	39.95	429,000	17,138,550	13.17	85,800	1,130,059	18,268,609	
42	3F	B1	住宅	5.32	41.11	436,000	17,923,960				17,923,960	
43	3F	B2	住宅	3.50	27.01	436,000	11,776,360				11,776,360	
44	3F	B3	住宅	3.50	27.01	436,000	11,776,360				11,776,360	
45	3F	B5	住宅	5.46	42.15	436,000	18,377,400				18,377,400	
46	3F	B6	住宅	2.99	23.08	441,000	10,178,280				10,178,280	
47	3F	B7	住宅	5.02	38.77	436,000	16,903,720				16,903,720	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
48	3F	B8	住宅	3.69	28.47	436,000	12,412,920				12,412,920	
49	3F	B9	住宅	3.69	28.47	436,000	12,412,920				12,412,920	
50	3F	B10	住宅	5.17	39.95	436,000	17,418,200				17,418,200	
51	4F	B1	住宅	5.32	41.11	439,000	18,047,290				18,047,290	住家比準戶
52	4F	B2	住宅	3.50	27.01	439,000	11,857,390				11,857,390	
53	4F	B3	住宅	3.50	27.01	439,000	11,857,390				11,857,390	
54	4F	B5	住宅	5.46	42.15	439,000	18,503,850				18,503,850	
55	4F	B6	住宅	2.99	23.08	443,000	10,224,440				10,224,440	
56	4F	B7	住宅	5.02	38.77	439,000	17,020,030				17,020,030	
57	4F	B8	住宅	3.69	28.47	439,000	12,498,330				12,498,330	
58	4F	B9	住宅	3.69	28.47	439,000	12,498,330				12,498,330	
59	4F	B10	住宅	5.17	39.95	439,000	17,538,050				17,538,050	
60	5F	B1	住宅	5.32	41.11	442,000	18,170,620				18,170,620	
61	5F	B2	住宅	3.50	27.01	442,000	11,938,420				11,938,420	
62	5F	B3	住宅	3.50	27.01	442,000	11,938,420				11,938,420	
63	5F	B5	住宅	5.46	42.15	442,000	18,630,300				18,630,300	
64	5F	B6	住宅	3.04	23.40	446,000	10,436,400				10,436,400	
65	5F	B7	住宅	5.02	38.77	442,000	17,136,340				17,136,340	
66	5F	B8	住宅	3.69	28.47	442,000	12,583,740				12,583,740	
67	5F	B9	住宅	3.69	28.47	442,000	12,583,740				12,583,740	
68	5F	B10	住宅	5.17	39.95	442,000	17,657,900				17,657,900	
69	6F	B1	住宅	5.32	41.11	444,000	18,252,840				18,252,840	
70	6F	B2	住宅	3.50	27.01	444,000	11,992,440				11,992,440	
71	6F	B3	住宅	3.50	27.01	444,000	11,992,440				11,992,440	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
72	6F	B5	住宅	5.46	42.15	444,000	18,714,600				18,714,600	
73	6F	B6	住宅	3.04	23.40	449,000	10,506,600				10,506,600	
74	6F	B7	住宅	5.02	38.77	444,000	17,213,880				17,213,880	
75	6F	B8	住宅	3.69	28.47	444,000	12,640,680				12,640,680	
76	6F	B9	住宅	3.69	28.47	444,000	12,640,680				12,640,680	
77	6F	B10	住宅	5.17	39.95	444,000	17,737,800				17,737,800	
78	7F	B1	住宅	5.32	41.11	451,000	18,540,610				18,540,610	
79	7F	B2	住宅	3.50	27.01	451,000	12,181,510				12,181,510	
80	7F	B3	住宅	3.50	27.01	451,000	12,181,510				12,181,510	
81	7F	B5	住宅	5.46	42.15	451,000	19,009,650				19,009,650	
82	7F	B6	住宅	3.04	23.40	456,000	10,670,400				10,670,400	
83	7F	B7	住宅	5.02	38.77	451,000	17,485,270				17,485,270	
84	7F	B8	住宅	3.69	28.47	451,000	12,839,970				12,839,970	
85	7F	B9	住宅	3.69	28.47	451,000	12,839,970				12,839,970	
86	7F	B10	住宅	5.17	39.95	451,000	18,017,450				18,017,450	
87	8F	B1	住宅	5.32	41.11	454,000	18,663,940				18,663,940	
88	8F	B2	住宅	3.50	27.01	454,000	12,262,540				12,262,540	
89	8F	B3	住宅	3.50	27.01	454,000	12,262,540				12,262,540	
90	8F	B5	住宅	5.46	42.15	454,000	19,136,100				19,136,100	
91	8F	B6	住宅	3.04	23.40	459,000	10,740,600				10,740,600	
92	8F	B7	住宅	5.02	38.77	454,000	17,601,580				17,601,580	
93	8F	B8	住宅	3.69	28.47	454,000	12,925,380				12,925,380	
94	8F	B9	住宅	3.69	28.47	454,000	12,925,380				12,925,380	
95	8F	B10	住宅	5.17	39.95	454,000	18,137,300				18,137,300	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
96	9F	B1	住宅	5.32	41.11	457,000	18,787,270				18,787,270	
97	9F	B2	住宅	3.50	27.01	457,000	12,343,570				12,343,570	
98	9F	B3	住宅	3.50	27.01	457,000	12,343,570				12,343,570	
99	9F	B5	住宅	5.46	42.15	457,000	19,262,550				19,262,550	
100	9F	B6	住宅	3.04	23.40	461,000	10,787,400				10,787,400	
101	9F	B7	住宅	5.02	38.77	457,000	17,717,890				17,717,890	
102	9F	B8	住宅	3.69	28.47	457,000	13,010,790				13,010,790	
103	9F	B9	住宅	3.69	28.47	457,000	13,010,790				13,010,790	
104	9F	B10	住宅	5.17	39.95	457,000	18,257,150				18,257,150	
105	10F	B1	住宅	5.32	41.11	459,000	18,869,490				18,869,490	
106	10F	B2	住宅	3.50	27.01	459,000	12,397,590				12,397,590	
107	10F	B3	住宅	3.50	27.01	459,000	12,397,590				12,397,590	
108	10F	B5	住宅	5.46	42.15	459,000	19,346,850				19,346,850	
109	10F	B6	住宅	3.04	23.40	464,000	10,857,600				10,857,600	
110	10F	B7	住宅	5.02	38.77	459,000	17,795,430				17,795,430	
111	10F	B8	住宅	3.69	28.47	459,000	13,067,730				13,067,730	
112	10F	B9	住宅	3.69	28.47	459,000	13,067,730				13,067,730	
113	10F	B10	住宅	5.17	39.95	459,000	18,337,050				18,337,050	
114	11F	B1	住宅	5.32	41.11	462,000	18,992,820				18,992,820	
115	11F	B2	住宅	3.50	27.01	462,000	12,478,620				12,478,620	
116	11F	B3	住宅	3.50	27.01	462,000	12,478,620				12,478,620	
117	11F	B5	住宅	5.46	42.15	462,000	19,473,300				19,473,300	
118	11F	B6	住宅	3.04	23.40	467,000	10,927,800				10,927,800	
119	11F	B7	住宅	5.02	38.77	462,000	17,911,740				17,911,740	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
120	11F	B8	住宅	3.69	28.47	462,000	13,153,140				13,153,140	
121	11F	B9	住宅	3.69	28.47	462,000	13,153,140				13,153,140	
122	11F	B10	住宅	5.17	39.95	462,000	18,456,900				18,456,900	
123	12F	B1	住宅	5.32	41.11	465,000	19,116,150				19,116,150	
124	12F	B2	住宅	3.50	27.01	465,000	12,559,650				12,559,650	
125	12F	B3	住宅	3.50	27.01	465,000	12,559,650				12,559,650	
126	12F	B5	住宅	5.46	42.15	465,000	19,599,750				19,599,750	
127	12F	B6	住宅	3.04	23.40	469,000	10,974,600				10,974,600	
128	12F	B7	住宅	5.02	38.77	465,000	18,028,050				18,028,050	
129	12F	B8	住宅	3.69	28.47	465,000	13,238,550				13,238,550	
130	12F	B9	住宅	3.69	28.47	465,000	13,238,550				13,238,550	
131	12F	B10	住宅	5.17	39.95	465,000	18,576,750				18,576,750	
132	13F	B1	住宅	5.32	41.11	467,000	19,198,370				19,198,370	
133	13F	B2	住宅	3.50	27.01	467,000	12,613,670				12,613,670	
134	13F	B3	住宅	3.50	27.01	467,000	12,613,670				12,613,670	
135	13F	B5	住宅	5.46	42.15	467,000	19,684,050				19,684,050	
136	13F	B6	住宅	3.04	23.40	472,000	11,044,800				11,044,800	
137	13F	B7	住宅	5.02	38.77	467,000	18,105,590				18,105,590	
138	13F	B8	住宅	3.69	28.47	467,000	13,295,490				13,295,490	
139	13F	B9	住宅	3.69	28.47	467,000	13,295,490				13,295,490	
140	13F	B10	住宅	5.17	39.95	467,000	18,656,650				18,656,650	
141	14F	B1	住宅	5.32	41.11	470,000	19,321,700				19,321,700	
142	14F	B2	住宅	3.50	27.01	470,000	12,694,700				12,694,700	
143	14F	B3	住宅	3.50	27.01	470,000	12,694,700				12,694,700	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
144	14F	B5	住宅	5.46	42.15	470,000	19,810,500				19,810,500	
145	14F	B6	住宅	3.04	23.40	475,000	11,115,000				11,115,000	
146	14F	B7	住宅	5.02	38.77	470,000	18,221,900				18,221,900	
147	14F	B8	住宅	3.69	28.47	470,000	13,380,900				13,380,900	
148	14F	B9	住宅	3.69	28.47	470,000	13,380,900				13,380,900	
149	14F	B10	住宅	5.17	39.95	470,000	18,776,500				18,776,500	
150	15F	B1	住宅	5.32	41.11	473,000	19,445,030				19,445,030	
151	15F	B2	住宅	3.50	27.01	473,000	12,775,730				12,775,730	
152	15F	B3	住宅	3.50	27.01	473,000	12,775,730				12,775,730	
153	15F	B5	住宅	5.46	42.15	473,000	19,936,950				19,936,950	
154	15F	B6	住宅	3.04	23.40	477,000	11,161,800				11,161,800	
155	15F	B7	住宅	5.02	38.77	473,000	18,338,210				18,338,210	
156	15F	B8	住宅	3.69	28.47	473,000	13,466,310				13,466,310	
157	15F	B9	住宅	3.69	28.47	473,000	13,466,310				13,466,310	
158	15F	B10	住宅	5.17	39.95	473,000	18,896,350				18,896,350	
159	16F	B1	住宅	5.32	41.11	475,000	19,527,250				19,527,250	
160	16F	B2	住宅	3.50	27.01	475,000	12,829,750				12,829,750	
161	16F	B3	住宅	3.50	27.01	475,000	12,829,750				12,829,750	
162	16F	B5	住宅	5.46	42.15	475,000	20,021,250				20,021,250	
163	16F	B6	住宅	3.04	23.40	480,000	11,232,000				11,232,000	
164	16F	B7	住宅	5.02	38.77	475,000	18,415,750				18,415,750	
165	16F	B8	住宅	3.69	28.47	475,000	13,523,250				13,523,250	
166	16F	B9	住宅	3.69	28.47	475,000	13,523,250				13,523,250	
167	16F	B10	住宅	5.17	39.95	475,000	18,976,250				18,976,250	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
168	17F	B1	住宅	5.32	41.11	478,000	19,650,580				19,650,580	
169	17F	B2	住宅	3.50	27.01	478,000	12,910,780				12,910,780	
170	17F	B3	住宅	3.50	27.01	478,000	12,910,780				12,910,780	
171	17F	B5	住宅	5.46	42.15	478,000	20,147,700				20,147,700	
172	17F	B6	住宅	3.04	23.40	483,000	11,302,200				11,302,200	
173	17F	B7	住宅	5.02	38.77	478,000	18,532,060				18,532,060	
174	17F	B8	住宅	3.69	28.47	478,000	13,608,660				13,608,660	
175	17F	B9	住宅	3.69	28.47	478,000	13,608,660				13,608,660	
176	17F	B10	住宅	5.17	39.95	478,000	19,096,100				19,096,100	
177	18F	B1	住宅	5.32	41.11	481,000	19,773,910				19,773,910	
178	18F	B2	住宅	3.50	27.01	481,000	12,991,810				12,991,810	
179	18F	B3	住宅	3.50	27.01	481,000	12,991,810				12,991,810	
180	18F	B5	住宅	5.46	42.15	481,000	20,274,150				20,274,150	
181	18F	B6	住宅	3.04	23.40	485,000	11,349,000				11,349,000	
182	18F	B7	住宅	5.02	38.77	481,000	18,648,370				18,648,370	
183	18F	B8	住宅	3.69	28.47	481,000	13,694,070				13,694,070	
184	18F	B9	住宅	3.69	28.47	481,000	13,694,070				13,694,070	
185	18F	B10	住宅	5.17	39.95	481,000	19,215,950				19,215,950	
186	19F	B1	住宅	5.32	41.11	483,000	19,856,130				19,856,130	
187	19F	B2	住宅	3.50	27.01	483,000	13,045,830				13,045,830	
188	19F	B3	住宅	3.50	27.01	483,000	13,045,830				13,045,830	
189	19F	B5	住宅	5.46	42.15	483,000	20,358,450				20,358,450	
190	19F	B6	住宅	3.04	23.40	488,000	11,419,200				11,419,200	
191	19F	B7	住宅	5.02	38.77	483,000	18,725,910				18,725,910	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
192	19F	B8	住宅	3.69	28.47	483,000	13,751,010				13,751,010	
193	19F	B9	住宅	3.69	28.47	483,000	13,751,010				13,751,010	
194	19F	B10	住宅	5.17	39.95	483,000	19,295,850				19,295,850	
195	20F	B1	住宅	5.32	41.11	486,000	19,979,460				19,979,460	
196	20F	B2	住宅	3.50	27.01	486,000	13,126,860				13,126,860	
197	20F	B3	住宅	3.50	27.01	486,000	13,126,860				13,126,860	
198	20F	B5	住宅	5.46	42.15	486,000	20,484,900				20,484,900	
199	20F	B6	住宅	3.04	23.40	491,000	11,489,400				11,489,400	
200	20F	B7	住宅	5.02	38.77	486,000	18,842,220				18,842,220	
201	20F	B8	住宅	3.69	28.47	486,000	13,836,420				13,836,420	
202	20F	B9	住宅	3.69	28.47	486,000	13,836,420				13,836,420	
203	20F	B10	住宅	5.17	39.95	486,000	19,415,700				19,415,700	
204	21F	B1	住宅	5.32	41.11	489,000	20,102,790				20,102,790	
205	21F	B2	住宅	3.50	27.01	489,000	13,207,890				13,207,890	
206	21F	B3	住宅	3.50	27.01	489,000	13,207,890				13,207,890	
207	21F	B5	住宅	5.46	42.15	489,000	20,611,350				20,611,350	
208	21F	B6	住宅	3.04	23.40	493,000	11,536,200				11,536,200	
209	21F	B7	住宅	5.02	38.77	489,000	18,958,530				18,958,530	
210	21F	B8	住宅	3.69	28.47	489,000	13,921,830				13,921,830	
211	21F	B9	住宅	3.69	28.47	489,000	13,921,830				13,921,830	
212	21F	B10	住宅	5.17	39.95	489,000	19,535,550				19,535,550	
213	22F	B1	住宅	5.32	41.11	491,000	20,185,010				20,185,010	
214	22F	B2	住宅	3.50	27.01	491,000	13,261,910				13,261,910	
215	22F	B3	住宅	3.50	27.01	491,000	13,261,910				13,261,910	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
216	22F	B5	住宅	5.46	42.15	491,000	20,695,650				20,695,650	
217	22F	B6	住宅	3.04	23.40	496,000	11,606,400				11,606,400	
218	22F	B7	住宅	5.02	38.77	491,000	19,036,070				19,036,070	
219	22F	B8	住宅	3.69	28.47	491,000	13,978,770				13,978,770	
220	22F	B9	住宅	3.69	28.47	491,000	13,978,770				13,978,770	
221	22F	B10	住宅	5.17	39.95	491,000	19,615,450				19,615,450	
222	23F	B1	住宅	5.32	41.11	494,000	20,308,340				20,308,340	
223	23F	B2	住宅	3.50	27.01	494,000	13,342,940				13,342,940	
224	23F	B3	住宅	3.50	27.01	494,000	13,342,940				13,342,940	
225	23F	B5	住宅	5.46	42.15	494,000	20,822,100				20,822,100	
226	23F	B6	住宅	3.04	23.40	499,000	11,676,600				11,676,600	
227	23F	B7	住宅	5.02	38.77	494,000	19,152,380				19,152,380	
228	23F	B8	住宅	3.69	28.47	494,000	14,064,180				14,064,180	
229	23F	B9	住宅	3.69	28.47	494,000	14,064,180				14,064,180	
230	23F	B10	住宅	5.17	39.95	494,000	19,735,300				19,735,300	
231	24F	B1	住宅	5.32	41.11	497,000	20,431,670				20,431,670	
232	24F	B2	住宅	3.50	27.01	497,000	13,423,970				13,423,970	
233	24F	B3	住宅	3.50	27.01	497,000	13,423,970				13,423,970	
234	24F	B5	住宅	5.46	42.15	497,000	20,948,550				20,948,550	
235	24F	B6	住宅	3.04	23.40	502,000	11,746,800				11,746,800	
236	24F	B7	住宅	5.02	38.77	497,000	19,268,690				19,268,690	
237	24F	B8	住宅	3.69	28.47	497,000	14,149,590				14,149,590	
238	24F	B9	住宅	3.69	28.47	497,000	14,149,590				14,149,590	
239	24F	B10	住宅	5.17	39.95	497,000	19,855,150				19,855,150	

編號	樓層	更新單元代號	規劃用途	土地持分面積（坪）	建坪面積（坪）	建坪單價（元/坪）	建坪總價（元）	約定專用露台面積（坪）	約定專用露台單價（元/坪）	約定專用露台價值（元）	建物總價（含露台價值）（元）	備註
240	25F	B1	住宅	5.32	41.11	499,000	20,513,890				20,513,890	
241	25F	B2	住宅	3.50	27.01	499,000	13,477,990				13,477,990	
242	25F	B3	住宅	3.50	27.01	499,000	13,477,990				13,477,990	
243	25F	B5	住宅	5.46	42.15	499,000	21,032,850				21,032,850	
244	25F	B6	住宅	3.04	23.40	504,000	11,793,600				11,793,600	
245	25F	B7	住宅	5.02	38.77	499,000	19,346,230				19,346,230	
246	25F	B8	住宅	3.69	28.47	499,000	14,206,530				14,206,530	
247	25F	B9	住宅	3.69	28.47	499,000	14,206,530				14,206,530	
248	25F	B10	住宅	5.17	39.95	499,000	19,935,050				19,935,050	
合計				1,066.73	8,232.26		3,965,342,350	16.24	96,345	1,564,172	3,966,906,522	

表六：更新後車位權利價值表

車位型式	樓層	車位大小	數量（個）	單價（元/個）	車位總價（元）	車位編號	備註
坡道平面	B1	行動不便	4	2,100,000	8,400,000	217、218、231、232	
坡道平面	B1	大	16	2,000,000	32,000,000		
坡道平面	B2	側停	2	1,900,000	3,800,000	151、152	
坡道平面	B2	大	66	1,900,000	125,400,000		比準車位
坡道平面	B2	小	4	1,800,000	7,200,000	146、149、170、212	
坡道平面	B3	側停	2	1,800,000	3,600,000	79、80	
坡道平面	B3	大	66	1,800,000	118,800,000		
坡道平面	B3	小	4	1,750,000	7,000,000	74、77、98、140	
坡道平面	B4	側停	2	1,650,000	3,300,000	7、8	
坡道平面	B4	大	66	1,650,000	108,900,000		
坡道平面	B4	小	4	1,600,000	6,400,000	2、5、26、68	
合計			236	1,800,000	424,800,000		

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價（元/坪）	比準地土地總價（元）	整體更新單元土地權利單價（元/坪）	整體更新單元土地權利總價（元）
	1,125,000	650,364,413	930,000	992,056,040
更新後	地面層平均建坪單價（元/坪）	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	車位平均價格（元/個）	更新後總權利價值（元）
	898,990	464,888	1,800,000	4,391,706,522
	A棟二至四樓平均建坪單價(元/坪)	B棟二樓以上住家平均建坪單價(元/坪)		
	436,810	468,904		

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：誠都更字 20221201 號

二、委託人：君峰開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料

(一) 更新前基本資料

1.勘估標的內容

(1) 土地標示：新北市汐止區北山段 84 地號等 26 筆。

(2) 土地面積：3,526.37 平方公尺，核算為 1,066.7269 坪。

(3) 建物標示：新北市汐止區北山段 989 建號等 10 筆。

(4) 建物面積：3,133.98 平方公尺，核算為 948.03 坪。

2.產權分析

(1) 土地所有權人及權利範圍：邱金柱等人持有產權全部。各個土地所有權人其權利範圍及持分面積，詳如附表一(更新前土地產權分析表)所示。

(2) 建物所有權人及權利範圍：陳家達等人持有產權全部。各個土地所有權人其權利範圍及持分面積，詳如附表二(更新前建物產權分析表)所示。

(3) 他項權利：設有抵押權 2 筆，詳見附表三(他項權利分析表)所示。

3.建築型式：勘估標的建築型式為透天店面住宅。

(二) 更新後基本資料

1.建築型式：地上 25 層，地下 4 層之店鋪住宅大樓 2 棟。

2.建物面積：27,212.96 平方公尺，核算為 8,232.26 坪（不含車位產權面積）。詳見附件四(更新後建物面積表、更新後建物汽車停車位數量表)。

3.建物構造：鋼筋混凝土造。

四、估價基本事項

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 111 年 08 月 16 日。

(四)勘察日期：民國 111 年 09 月 01 日。

(五)估價條件

依委人者提供之估價條件如下：

1.價格日期：民國111年08月16日。

2.更新前估價條件：

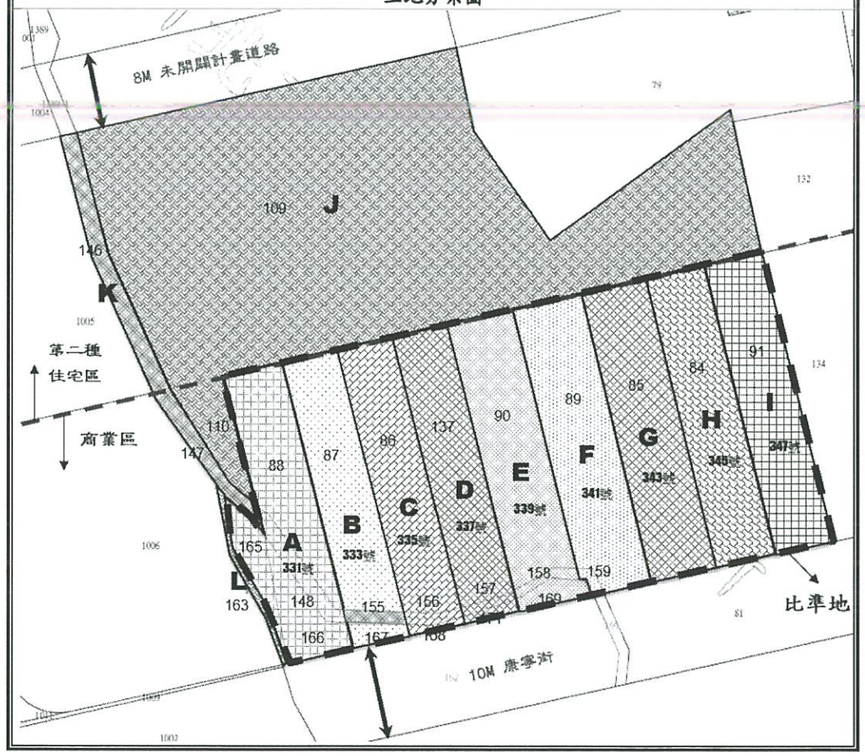
(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎。除「危險建築」之專屬容積獎勵外，在合併利用狀況未考量其他任何獎勵容積之前提下，以法定容積加計危險建築容積獎勵所評估之價值，但須考慮容積折減之情況，評估各宗土地更新前權利價值。

(2) 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(㎡)	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	
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	

分宗	地號	土地面積(㎡)	使用分區	土地劃分原則
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	10.36	商業區	
合計		3,526.37		

土地分宗圖



(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。

(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。

3.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。

(六)估價方法：比較法、直接資本化法、土地開發分析法。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,086,994,737 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如附表五更新前各權利人土地權利價值表所示）。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 4,350,535,810 元（含車位總價），詳如附表六(更新後建築物及其

土地應有部分權利價值總額表)、附表七(更新前後權利價值分析表所示）。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免價值結論之誤用。



不動產估價師：林金生

不動產估價師證書字號：（92）台內估字第 000136 號

不動產估價師開業證書字號：（94）北市估字第 000060 號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：（111）北市估證字第 055 號

附表一、土地產權分析表

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持面積(坪)	備註
1	84	207.18	邱 柱	1	3	69.06	20.8907	
2	84	207.18	邱 樹	1	3	69.06	20.8907	
3	84	207.18	邱 超	3	12	51.80	15.6680	
4	84	207.18	邱 茹	1	12	17.27	5.2227	
5	85	225.00	陳 達	1	1	225.00	68.0625	
6	86	182.63	宋 定	1	1	182.63	55.2456	
7	87	171.22	王 秋	1	6	28.54	8.6323	
8	87	171.22	王 利	1	6	28.54	8.6323	
9	87	171.22	王 良	1	6	28.54	8.6323	
10	87	171.22	王 得	1	6	28.54	8.6323	
11	87	171.22	王 春	1	6	28.54	8.6323	
12	87	171.22	王 輝	1	6	28.54	8.6323	
13	88	132.06	宋 憲	1	2	66.03	19.9741	
14	88	132.06	宋 宸	1	2	66.03	19.9741	
15	89	230.57	黃 憲	1	1	230.57	69.7474	
16	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3714	
17	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3714	
18	90	202.03	黃 華	1	3	67.34	20.3714	
19	91	199.63	汪 聰	1	5	39.93	12.0776	
20	91	199.63	汪 益	1	5	39.93	12.0776	
21	91	199.63	汪 玄	1	5	39.93	12.0776	
22	91	199.63	汪 合	1	5	39.93	12.0776	
23	91	199.63	林 泉	1	5	39.93	12.0776	
24	109	1,475.82	宋 定	1	3	491.94	148.8119	
25	109	1,475.82	宋 憲	1	6	245.97	74.4059	
26	109	1,475.82	宋	1	3	491.94	148.8119	
27	109	1,475.82	宋 宸	1	6	245.97	74.4059	
28	110	48.80	宋 定	1	3	16.27	4.9207	
29	110	48.80	宋 憲	1	6	8.13	2.4603	
30	110	48.80	宋	1	3	16.27	4.9207	
31	110	48.80	宋 宸	1	6	8.13	2.4603	
32	137	178.05	宋	1	2	89.03	26.9301	
33	137	178.05	黃 香	1	2	89.03	26.9301	
34	146	53.11	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	1	1	53.11	16.0658	

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持面積(坪)	備註
35	147	27.20	中華民國/財政部國有財產署	1	1	27.20	8.2280	
36	148	22.70	宋[redacted]憲	1	2	11.35	3.4334	
37	148	22.70	宋[redacted]宸	1	2	11.35	3.4334	
38	155	8.29	中華民國/財政部國有財產署	1	1	8.29	2.5077	
39	156	6.44	宋[redacted]定	1	1	6.44	1.9481	
40	157	5.12	宋[redacted]	1	2	2.56	0.7744	
41	157	5.12	黃[redacted]香	1	2	2.56	0.7744	
42	158	8.54	黃[redacted]華	1	3	2.85	0.8611	
43	158	8.54	黃[redacted]華	1	3	2.85	0.8611	
44	158	8.54	黃[redacted]華	1	3	2.85	0.8611	
45	159	4.19	黃[redacted]憲	1	1	4.19	1.2675	
46	163	10.36	宋[redacted]定	1	3	3.45	1.0446	
47	163	10.36	宋[redacted]憲	1	6	1.73	0.5223	
48	163	10.36	宋[redacted]	1	3	3.45	1.0446	
49	163	10.36	宋[redacted]宸	1	6	1.73	0.5223	
50	165	41.54	宋[redacted]憲	1	2	20.77	6.2829	
51	165	41.54	宋[redacted]宸	1	2	20.77	6.2829	
52	166	41.92	宋[redacted]憲	1	2	20.96	6.3404	
53	166	41.92	宋[redacted]宸	1	2	20.96	6.3404	
54	167	13.28	王[redacted]秋	1	6	2.21	0.6695	
55	167	13.28	王[redacted]利	1	6	2.21	0.6695	
56	167	13.28	王[redacted]良	1	6	2.21	0.6695	
57	167	13.28	王[redacted]得	1	6	2.21	0.6695	
58	167	13.28	王[redacted]春	1	6	2.21	0.6695	
59	167	13.28	王[redacted]輝	1	6	2.21	0.6695	
60	168	6.00	宋[redacted]定	1	1	6.00	1.8150	
61	169	17.31	黃[redacted]華	1	3	5.77	1.7454	
62	169	17.31	黃[redacted]華	1	3	5.77	1.7454	
63	169	17.31	黃[redacted]華	1	3	5.77	1.7454	
64	171	7.38	宋[redacted]	1	1	7.38	2.2325	
合計						3,526.37	1,066.7269	

附表二、建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	所有權人	總面積(㎡)	持分	持分面積(㎡)	權利面積(坪)	構造別	建築完成日期(民國/月/日)
1	389	85	康寧街 343 號 2 樓	陳[redacted]達	189.32	1/1	189.32	57.27	加強磚造	62.05.01
2	390	85	康寧街 343 號	陳[redacted]達	189.32	1/1	189.32	57.27	加強磚造	62.05.01
3	391	86、156	康寧街 335 號	宋[redacted]定	349.02	1/1	349.02	105.58	加強磚造	62.05.01
4	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]得	253.26	1/6	42.21	12.77	加強磚造	62.02.00
5	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]秋	253.26	1/6	42.21	12.77		
6	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]春	253.26	1/6	42.21	12.77		
7	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]利	253.26	1/6	42.21	12.77		
8	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]良	253.26	1/6	42.21	12.77		
9	392	87	康寧街 333 號	王[redacted]輝	253.26	1/6	42.21	12.77		
10	393	88、148、166	康寧街 331 號	宋[redacted]憲	343.48	1/2	171.74	51.95	加強磚造	62.05.01
11	393	88、148、166	康寧街 331 號	宋[redacted]宸	343.48	1/2	171.74	51.95		
12	394	89、159	康寧街 341 號	黃[redacted]憲	390.36	1/1	390.36	118.08	加強磚造	62.05.01
13	395	90、158	康寧街 339 號	黃[redacted]華	390.36	1/3	130.12	39.36	加強磚造	62.05.01
14	395	90、158	康寧街 339 號	黃[redacted]華	390.36	1/3	130.12	39.36		
15	395	90、158	康寧街 339 號	黃[redacted]華	390.36	1/3	130.12	39.36		
16	396	91	康寧街 347 號	汪[redacted]聰	374.40	1/5	74.88	22.65	加強磚造	62.01.18
17	396	91	康寧街 347 號	汪[redacted]益	374.40	1/5	74.88	22.65		
18	396	91	康寧街 347 號	林[redacted]泉	374.40	1/5	74.88	22.65		
19	396	91	康寧街 347 號	汪[redacted]合	374.40	1/5	74.88	22.65		
20	396	91	康寧街 347 號	汪[redacted]玄	374.40	1/5	74.88	22.65		
21	499	137、157	康寧街 337 號	宋[redacted]	326.86	1/2	163.43	49.44	加強磚造	62.05.01
22	499	137、157	康寧街 337 號	黃[redacted]香	326.86	1/2	163.43	49.44		
23	5729	84	康寧街 345 號	邱[redacted]樹	327.60	1/3	109.20	33.03	加強磚造	62.03.13
24	5729	84	康寧街 345 號	邱[redacted]柱	327.60	1/3	109.20	33.03		
25	5729	84	康寧街 345 號	邱[redacted]超	327.60	3/12	81.90	24.77		
26	5729	84	康寧街 345 號	邱[redacted]茹	327.60	1/12	27.30	8.26		
合計					3,133.98		3,133.98	948.03		

附表三、他項權利分析表

項目	權利種類	地號	建號	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	85	389、390	36,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	91	396	15,600,000	臺灣新光商業銀行股份有限公司

附表四、更新後建物面積表

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
1	A1	1	69.71	5.45	40.62	115.78	35.02	35.08%	0.00
2	A2	1	68.58	5.45	39.85	113.88	34.45	34.99%	0.00
3	A3	1	68.58	5.34	39.81	113.73	34.40	35.00%	0.00
4	A5	1	68.58	5.45	39.84	113.87	34.45	34.99%	0.00
5	A6	1	68.58	5.34	39.81	113.73	34.40	35.00%	0.00
6	A7	1	68.58	5.45	39.84	113.87	34.45	34.99%	0.00
7	A8	1	68.58	5.34	39.81	113.73	34.40	35.00%	0.00
8	A9	1	68.58	5.45	39.84	113.87	34.45	34.99%	0.00
9	A10	1	85.43	5.79	49.22	140.44	42.48	35.05%	0.00
10	A1	2	68.90	5.45	40.05	114.40	34.61	35.01%	0.00
11	A2	2	67.77	5.45	39.39	112.61	34.06	34.98%	0.00
12	A3	2	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
13	A5	2	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
14	A6	2	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
15	A7	2	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
16	A8	2	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
17	A9	2	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
18	A10	2	81.09	5.16	46.53	132.78	40.17	35.04%	0.00
19	A1	3	68.90	5.45	40.05	114.40	34.61	35.01%	0.00
20	A2	3	67.77	5.45	39.39	112.61	34.06	34.98%	0.00
21	A3	3	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
22	A5	3	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
23	A6	3	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
24	A7	3	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
25	A8	3	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
26	A9	3	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
27	A10	3	85.18	5.79	49.14	140.11	42.38	35.07%	0.00
28	A1	4	68.90	5.45	40.05	114.40	34.61	35.01%	0.00
29	A2	4	67.77	5.45	39.39	112.61	34.06	34.98%	0.00
30	A3	4	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
31	A5	4	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
32	A6	4	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
33	A7	4	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
34	A8	4	67.77	5.34	39.36	112.47	34.02	35.00%	0.00
35	A9	4	67.77	5.45	39.38	112.60	34.06	34.97%	0.00
36	A10	4	81.09	5.16	46.53	132.78	40.17	35.04%	0.00
37	B6	2	62.24	3.75	35.63	101.62	30.74	35.06%	3.06
38	B7	2	58.43	4.95	34.17	97.55	29.51	35.03%	0.00
39	B8	2	56.21	4.93	32.95	94.09	28.46	35.02%	0.00
40	B9	2	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
41	B10	2	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	13.17
42	B1	3	84.07	4.24	47.59	135.90	41.11	35.02%	0.00
43	B2	3	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
44	B3	3	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
45	B5	3	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
46	B6	3	45.59	3.99	26.72	76.30	23.08	35.02%	0.00
47	B7	3	79.22	4.09	44.87	128.18	38.77	35.01%	0.00
48	B8	3	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
49	B9	3	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
50	B10	3	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
51	B1	4	84.07	4.24	47.59	135.90	41.11	35.02%	0.00
52	B2	4	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
53	B3	4	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
54	B5	4	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
55	B6	4	45.59	3.99	26.72	76.30	23.08	35.02%	0.00
56	B7	4	79.22	4.09	44.87	128.18	38.77	35.01%	0.00
57	B8	4	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
58	B9	4	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
59	B10	4	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
60	B1	5	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
61	B2	5	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
62	B3	5	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
63	B5	5	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
64	B6	5	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
65	B7	5	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
66	B8	5	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
67	B9	5	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
68	B10	5	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
69	B1	6	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
70	B2	6	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
71	B3	6	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
72	B5	6	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
73	B6	6	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
74	B7	6	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
75	B8	6	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
76	B9	6	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
77	B10	6	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
78	B1	7	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
79	B2	7	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
80	B3	7	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
81	B5	7	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
82	B6	7	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
83	B7	7	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
84	B8	7	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
85	B9	7	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
86	B10	7	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
87	B1	8	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
88	B2	8	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
89	B3	8	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
90	B5	8	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
91	B6	8	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
92	B7	8	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
93	B8	8	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
94	B9	8	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
95	B10	8	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
96	B1	9	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
97	B2	9	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
98	B3	9	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
99	B5	9	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
100	B6	9	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
101	B7	9	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
102	B8	9	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
103	B9	9	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
104	B10	9	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
105	B1	10	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
106	B2	10	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
107	B3	10	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
108	B5	10	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
109	B6	10	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
110	B7	10	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
111	B8	10	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
112	B9	10	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
113	B10	10	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
114	B1	11	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
115	B2	11	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
116	B3	11	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
117	B5	11	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
118	B6	11	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
119	B7	11	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
120	B8	11	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
121	B9	11	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
122	B10	11	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
123	B1	12	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
124	B2	12	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
125	B3	12	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
126	B5	12	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
127	B6	12	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
128	B7	12	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
129	B8	12	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
130	B9	12	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
131	B10	12	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
132	B1	13	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
133	B2	13	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
134	B3	13	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
135	B5	13	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
136	B6	13	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
137	B7	13	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
138	B8	13	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
139	B9	13	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
140	B10	13	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
141	B1	14	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
142	B2	14	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
143	B3	14	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
144	B5	14	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
145	B6	14	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
146	B7	14	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
147	B8	14	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
148	B9	14	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
149	B10	14	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
150	B1	15	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
151	B2	15	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
152	B3	15	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
153	B5	15	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
154	B6	15	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
155	B7	15	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
156	B8	15	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
157	B9	15	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
158	B10	15	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
159	B1	16	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
160	B2	16	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
161	B3	16	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
162	B5	16	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
163	B6	16	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
164	B7	16	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
165	B8	16	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
166	B9	16	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
167	B10	16	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
168	B1	17	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
169	B2	17	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
170	B3	17	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
171	B5	17	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
172	B6	17	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
173	B7	17	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
174	B8	17	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
175	B9	17	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
176	B10	17	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
177	B1	18	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
178	B2	18	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
179	B3	18	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
180	B5	18	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
181	B6	18	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
182	B7	18	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
183	B8	18	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
184	B9	18	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
185	B10	18	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
186	B1	19	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
187	B2	19	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
188	B3	19	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
189	B5	19	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
190	B6	19	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
191	B7	19	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
192	B8	19	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
193	B9	19	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
194	B10	19	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
195	B1	20	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
196	B2	20	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
197	B3	20	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
198	B5	20	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
199	B6	20	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
200	B7	20	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
201	B8	20	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
202	B9	20	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
203	B10	20	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
204	B1	21	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
205	B2	21	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
206	B3	21	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
207	B5	21	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
208	B6	21	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
209	B7	21	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
210	B8	21	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
211	B9	21	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
212	B10	21	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
213	B1	22	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
214	B2	22	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
215	B3	22	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
216	B5	22	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
217	B6	22	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
218	B7	22	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
219	B8	22	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
220	B9	22	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
221	B10	22	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
222	B1	23	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
223	B2	23	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
224	B3	23	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
225	B5	23	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
226	B6	23	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
227	B7	23	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
228	B8	23	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
229	B9	23	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
230	B10	23	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
231	B1	24	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
232	B2	24	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
233	B3	24	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00

項次	戶別	樓層	主建物	附屬建物	公設面積	銷售面積		公設比	露台
			(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(坪)	(%)	(坪)
234	B5	24	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
235	B6	24	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
236	B7	24	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
237	B8	24	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
238	B9	24	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
239	B10	24	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
240	B1	25	84.07	4.24	47.58	135.89	41.11	35.01%	0.00
241	B2	25	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
242	B3	25	53.14	4.91	31.23	89.28	27.01	34.98%	0.00
243	B5	25	86.42	4.16	48.76	139.34	42.15	34.99%	0.00
244	B6	25	46.28	3.99	27.07	77.34	23.40	35.00%	0.00
245	B7	25	79.22	4.09	44.86	128.17	38.77	35.00%	0.00
246	B8	25	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
247	B9	25	56.21	4.95	32.95	94.11	28.47	35.01%	0.00
248	B10	25	81.57	4.24	46.25	132.06	39.95	35.02%	0.00
合計			16,539.69	1,147.92	9,525.35	27,212.96	8,232.26		16.24

更新後汽車位數量表

車位型式	樓層	車位大小	尺寸	數量(個)
坡道平面	B1	行動不便	275*600	4
坡道平面	B1	大	250*550	16
坡道平面	B2	側停	250*600	2
坡道平面	B2	大	250*550	66
坡道平面	B2	小	230*550	4
坡道平面	B3	側停	250*600	2
坡道平面	B3	大	250*550	66
坡道平面	B3	小	230*550	4
坡道平面	B4	側停	250*600	2
坡道平面	B4	大	250*550	66
坡道平面	B4	小	230*550	4
合計				236

附表五、更新前各權利人土地權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	155	2,393,997	10,855,667	0.9987%
	中華民國/財政部國有財產署	147	8,461,670		
2	中華民國/新北市汐止區金龍國民小學	146	12,391,525	12,391,525	1.1400%
3	王 秋	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 秋	167	759,738		
4	王 利	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 利	167	759,738		
5	王 良	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 良	167	759,738		
6	王 得	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 得	167	759,738		
7	王 春	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 春	167	759,738		
8	王 輝	87	9,795,350	10,555,088	0.9710%
	王 輝	167	759,738		
9	宋 定	86	63,012,604	204,731,578	18.8346%
	宋 定	156	2,221,985		
	宋 定	168	1,956,351		
	宋 定	110	5,761,790		
	宋 定	109	130,686,962		
	宋 定	163	1,091,886		
10	宋 憲	88	22,728,305	109,376,408	10.0623%
	宋 憲	148	3,906,804		
	宋 憲	166	7,214,679		
	宋 憲	165	6,756,300		
	宋 憲	110	2,880,895		
	宋 憲	109	65,343,481		
	宋 憲	163	545,943		
11	宋	137	30,729,487	171,561,543	15.7831%
	宋	157	883,656		
	宋	171	2,407,761		
	宋	110	5,761,790		
	宋	109	130,686,962		
	宋	163	1,091,886		

序號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號	更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值小計（元）	更新前土地權利價值比例（%）
12	宋 宸	88	22,728,305	109,376,408	10.0623%
	宋 宸	148	3,906,804		
	宋 宸	166	7,214,679		
	宋 宸	165	6,756,300		
	宋 宸	110	2,880,895		
	宋 宸	109	65,343,481		
	宋 宸	163	545,943		
13	汪 聰	91	13,752,322	13,752,322	1.2652%
14	汪 益	91	13,752,322	13,752,322	1.2652%
15	汪 玄	91	13,752,322	13,752,322	1.2652%
16	汪 合	91	13,752,322	13,752,322	1.2652%
17	林 泉	91	13,752,322	13,752,322	1.2652%
18	邱 柱	84	23,787,391	23,787,391	2.1884%
19	邱 樹	84	23,787,391	23,787,391	2.1884%
20	邱 超	84	17,840,543	17,840,543	1.6413%
21	邱 茹	84	5,946,848	5,946,848	0.5471%
22	陳 達	85	77,500,188	77,500,188	7.1298%
23	黃 華	90	22,244,474	25,090,666	2.3083%
	黃 華	158	940,289		
	黃 華	169	1,905,902		
24	黃 香	137	30,729,487	31,613,143	2.9083%
	黃 香	157	883,656		
25	黃 華	90	22,244,474	25,090,666	2.3083%
	黃 華	158	940,289		
	黃 華	169	1,905,902		
26	黃 華	90	22,244,474	25,090,666	2.3083%
	黃 華	158	940,289		
	黃 華	169	1,905,902		
27	黃 憲	89	79,418,748	80,861,973	7.4390%
	黃 憲	159	1,443,226		
合 計			1,086,994,737	1,086,994,737	100.0000%

附表六、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額表

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積（坪）	建坪單價（元/坪）	未計露台權利價值(元)	露台面積（坪）	露台單價（元/坪）	露台價值（元）	加計露台權利價值(元)
1	1F	A1	店面	35.02	883,300	30,933,166	--	--	--	30,933,166
2	1F	A2	店面	34.45	866,000	29,833,700	--	--	--	29,833,700
3	1F	A3	店面	34.40	866,000	29,790,400	--	--	--	29,790,400
4	1F	A5	店面	34.45	866,000	29,833,700	--	--	--	29,833,700
5	1F	A6	店面	34.40	866,000	29,790,400	--	--	--	29,790,400
6	1F	A7	店面	34.45	866,000	29,833,700	--	--	--	29,833,700
7	1F	A8	店面	34.40	866,000	32,238,000	--	--	--	32,238,000
8	1F	A9	店面	34.45	866,000	29,833,700	--	--	--	29,833,700
9	1F	A10	店面	42.48	874,700	37,157,256	--	--	--	37,157,256
10	2F	A1	店面	34.61	441,700	15,287,237	--	--	--	15,287,237
11	2F	A2	店面	34.06	441,700	15,044,302	--	--	--	15,044,302
12	2F	A3	店面	34.02	441,700	15,026,634	--	--	--	15,026,634
13	2F	A5	店面	34.06	441,700	15,044,302	--	--	--	15,044,302
14	2F	A6	店面	34.02	441,700	15,026,634	--	--	--	15,026,634
15	2F	A7	店面	34.06	441,700	15,044,302	--	--	--	15,044,302
16	2F	A8	店面	34.02	441,700	15,026,634	--	--	--	15,026,634
17	2F	A9	店面	34.06	441,700	15,044,302	--	--	--	15,044,302
18	2F	A10	店面	40.17	450,300	18,088,551	--	--	--	18,088,551
19	3F	A1	店面	34.61	433,000	14,986,130	--	--	--	14,986,130
20	3F	A2	店面	34.06	433,000	14,747,980	--	--	--	14,747,980
21	3F	A3	店面	34.02	428,700	14,584,374	--	--	--	14,584,374
22	3F	A5	店面	34.06	433,000	14,747,980	--	--	--	14,747,980
23	3F	A6	店面	34.02	433,000	14,730,660	--	--	--	14,730,660
24	3F	A7	店面	34.06	433,000	14,747,980	--	--	--	14,747,980
25	3F	A8	店面	34.02	433,000	14,730,660	--	--	--	14,730,660
26	3F	A9	店面	34.06	433,000	14,747,980	--	--	--	14,747,980
27	3F	A10	店面	42.38	424,300	17,981,834	--	--	--	17,981,834
28	4F	A1	店面	34.61	415,700	14,387,377	--	--	--	14,387,377
29	4F	A2	店面	34.06	415,700	14,158,742	--	--	--	14,158,742
30	4F	A3	店面	34.02	415,700	14,142,114	--	--	--	14,142,114
31	4F	A5	店面	34.06	415,700	14,158,742	--	--	--	14,158,742
32	4F	A6	店面	34.02	415,700	14,142,114	--	--	--	14,142,114
33	4F	A7	店面	34.06	415,700	14,158,742	--	--	--	14,158,742
34	4F	A8	店面	34.02	415,700	14,142,114	--	--	--	14,142,114
35	4F	A9	店面	34.06	415,700	14,158,742	--	--	--	14,158,742
36	4F	A10	店面	40.17	407,000	16,349,190	--	--	--	16,349,190
37	2F	B6	住家	30.74	441,000	13,556,340	3.06	147,000	450,456	14,006,796
38	2F	B7	住家	29.51	463,100	13,666,081	--	--	--	13,666,081
39	2F	B8	住家	28.46	458,600	13,051,756	--	--	--	13,051,756
40	2F	B9	住家	28.47	458,600	13,056,342	--	--	--	13,056,342
41	2F	B10	住家	39.95	445,400	17,793,730	13.17	111,350	1,466,574	19,260,304
42	3F	B1	住家	41.11	445,400	18,310,394	--	--	--	18,310,394
43	3F	B2	住家	27.01	449,800	12,149,098	--	--	--	12,149,098
44	3F	B3	住家	27.01	449,800	12,149,098	--	--	--	12,149,098
45	3F	B5	住家	42.15	436,600	18,402,690	--	--	--	18,402,690

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	未計露台權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台價值(元)	加計露台權利價值(元)
46	3F	B6	住家	23.08	458,600	10,584,488	--	--	--	10,584,488
47	3F	B7	住家	38.77	449,800	17,438,746	--	--	--	17,438,746
48	3F	B8	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
49	3F	B9	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
50	3F	B10	住家	39.95	449,800	17,969,510	--	--	--	17,969,510
51	4F	B1	住家	41.11	441,000	18,129,510	--	--	--	18,129,510
52	4F	B2	住家	27.01	445,400	12,030,254	--	--	--	12,030,254
53	4F	B3	住家	27.01	445,400	12,030,254	--	--	--	12,030,254
54	4F	B5	住家	42.15	436,600	18,402,690	--	--	--	18,402,690
55	4F	B6	住家	23.08	454,200	10,482,936	--	--	--	10,482,936
56	4F	B7	住家	38.77	445,400	17,268,158	--	--	--	17,268,158
57	4F	B8	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
58	4F	B9	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
59	4F	B10	住家	39.95	445,400	17,793,730	--	--	--	17,793,730
60	5F	B1	住家	41.11	436,600	17,948,626	--	--	--	17,948,626
61	5F	B2	住家	27.01	445,400	12,030,254	--	--	--	12,030,254
62	5F	B3	住家	27.01	445,400	12,030,254	--	--	--	12,030,254
63	5F	B5	住家	42.15	432,200	18,217,230	--	--	--	18,217,230
64	5F	B6	住家	23.40	454,200	10,628,280	--	--	--	10,628,280
65	5F	B7	住家	38.77	445,400	17,268,158	--	--	--	17,268,158
66	5F	B8	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
67	5F	B9	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
68	5F	B10	住家	39.95	445,400	17,793,730	--	--	--	17,793,730
69	6F	B1	住家	41.11	441,000	18,129,510	--	--	--	18,129,510
70	6F	B2	住家	27.01	449,800	12,149,098	--	--	--	12,149,098
71	6F	B3	住家	27.01	449,800	12,149,098	--	--	--	12,149,098
72	6F	B5	住家	42.15	441,000	18,588,150	--	--	--	18,588,150
73	6F	B6	住家	23.40	454,200	10,628,280	--	--	--	10,628,280
74	6F	B7	住家	38.77	445,400	17,268,158	--	--	--	17,268,158
75	6F	B8	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
76	6F	B9	住家	28.47	449,800	12,805,806	--	--	--	12,805,806
77	6F	B10	住家	39.95	445,400	17,793,730	--	--	--	17,793,730
78	7F	B1	住家	41.11	441,000	18,129,510	--	--	--	18,129,510
79	7F	B2	住家	27.01	454,200	12,267,942	--	--	--	12,267,942
80	7F	B3	住家	27.01	454,200	12,267,942	--	--	--	12,267,942
81	7F	B5	住家	42.15	441,000	18,588,150	--	--	--	18,588,150
82	7F	B6	住家	23.40	458,600	10,731,240	--	--	--	10,731,240
83	7F	B7	住家	38.77	449,800	17,438,746	--	--	--	17,438,746
84	7F	B8	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
85	7F	B9	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
86	7F	B10	住家	39.95	449,800	17,969,510	--	--	--	17,969,510
87	8F	B1	住家	41.11	445,400	18,310,394	--	--	--	18,310,394
88	8F	B2	住家	27.01	454,200	12,267,942	--	--	--	12,267,942
89	8F	B3	住家	27.01	454,200	12,267,942	--	--	--	12,267,942
90	8F	B5	住家	42.15	445,400	18,773,610	--	--	--	18,773,610
91	8F	B6	住家	23.40	458,600	10,731,240	--	--	--	10,731,240
92	8F	B7	住家	38.77	449,800	17,438,746	--	--	--	17,438,746

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	未計露台權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台價值(元)	加計露台權利價值(元)
93	8F	B8	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
94	8F	B9	住家	28.47	454,200	12,931,074	--	--	--	12,931,074
95	8F	B10	住家	39.95	449,800	17,969,510	--	--	--	17,969,510
96	9F	B1	住家	41.11	445,400	18,310,394	--	--	--	18,310,394
97	9F	B2	住家	27.01	458,600	12,386,786	--	--	--	12,386,786
98	9F	B3	住家	27.01	458,600	12,386,786	--	--	--	12,386,786
99	9F	B5	住家	42.15	445,400	18,773,610	--	--	--	18,773,610
100	9F	B6	住家	23.40	463,100	10,836,540	--	--	--	10,836,540
101	9F	B7	住家	38.77	454,200	17,609,334	--	--	--	17,609,334
102	9F	B8	住家	28.47	458,600	13,056,342	--	--	--	13,056,342
103	9F	B9	住家	28.47	458,600	13,056,342	--	--	--	13,056,342
104	9F	B10	住家	39.95	454,200	18,145,290	--	--	--	18,145,290
105	10F	B1	住家	41.11	449,800	18,491,278	--	--	--	18,491,278
106	10F	B2	住家	27.01	458,600	12,386,786	--	--	--	12,386,786
107	10F	B3	住家	27.01	458,600	12,386,786	--	--	--	12,386,786
108	10F	B5	住家	42.15	449,800	18,959,070	--	--	--	18,959,070
109	10F	B6	住家	23.40	463,100	10,836,540	--	--	--	10,836,540
110	10F	B7	住家	38.77	454,200	17,609,334	--	--	--	17,609,334
111	10F	B8	住家	28.47	458,600	13,056,342	--	--	--	13,056,342
112	10F	B9	住家	28.47	458,600	13,056,342	--	--	--	13,056,342
113	10F	B10	住家	39.95	454,200	18,145,290	--	--	--	18,145,290
114	11F	B1	住家	41.11	449,800	18,491,278	--	--	--	18,491,278
115	11F	B2	住家	27.01	463,100	12,508,331	--	--	--	12,508,331
116	11F	B3	住家	27.01	463,100	12,508,331	--	--	--	12,508,331
117	11F	B5	住家	42.15	449,800	18,959,070	--	--	--	18,959,070
118	11F	B6	住家	23.40	467,500	10,939,500	--	--	--	10,939,500
119	11F	B7	住家	38.77	458,600	17,779,922	--	--	--	17,779,922
120	11F	B8	住家	28.47	463,100	13,184,457	--	--	--	13,184,457
121	11F	B9	住家	28.47	463,100	13,184,457	--	--	--	13,184,457
122	11F	B10	住家	39.95	458,600	18,321,070	--	--	--	18,321,070
123	12F	B1	住家	41.11	454,200	18,672,162	--	--	--	18,672,162
124	12F	B2	住家	27.01	463,100	12,508,331	--	--	--	12,508,331
125	12F	B3	住家	27.01	463,100	12,508,331	--	--	--	12,508,331
126	12F	B5	住家	42.15	454,200	19,144,530	--	--	--	19,144,530
127	12F	B6	住家	23.40	467,500	10,939,500	--	--	--	10,939,500
128	12F	B7	住家	38.77	458,600	17,779,922	--	--	--	17,779,922
129	12F	B8	住家	28.47	463,100	13,184,457	--	--	--	13,184,457
130	12F	B9	住家	28.47	463,100	13,184,457	--	--	--	13,184,457
131	12F	B10	住家	39.95	458,600	18,321,070	--	--	--	18,321,070
132	13F	B1	住家	41.11	454,200	18,672,162	--	--	--	18,672,162
133	13F	B2	住家	27.01	467,500	12,627,175	--	--	--	12,627,175
134	13F	B3	住家	27.01	467,500	12,627,175	--	--	--	12,627,175
135	13F	B5	住家	42.15	454,200	19,144,530	--	--	--	19,144,530
136	13F	B6	住家	23.40	471,900	11,042,460	--	--	--	11,042,460
137	13F	B7	住家	38.77	463,100	17,954,387	--	--	--	17,954,387
138	13F	B8	住家	28.47	467,500	13,309,725	--	--	--	13,309,725
139	13F	B9	住家	28.47	467,500	13,309,725	--	--	--	13,309,725

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	未計露台權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台價值(元)	加計露台權利價值(元)
140	13F	B10	住家	39.95	463,100	18,500,845	--	--	--	18,500,845
141	14F	B1	住家	41.11	458,600	18,853,046	--	--	--	18,853,046
142	14F	B2	住家	27.01	467,500	12,627,175	--	--	--	12,627,175
143	14F	B3	住家	27.01	467,500	12,627,175	--	--	--	12,627,175
144	14F	B5	住家	42.15	458,600	19,329,990	--	--	--	19,329,990
145	14F	B6	住家	23.40	471,900	11,042,460	--	--	--	11,042,460
146	14F	B7	住家	38.77	463,100	17,954,387	--	--	--	17,954,387
147	14F	B8	住家	28.47	467,500	13,309,725	--	--	--	13,309,725
148	14F	B9	住家	28.47	467,500	13,309,725	--	--	--	13,309,725
149	14F	B10	住家	39.95	463,100	18,500,845	--	--	--	18,500,845
150	15F	B1	住家	41.11	458,600	18,853,046	--	--	--	18,853,046
151	15F	B2	住家	27.01	471,900	12,746,019	--	--	--	12,746,019
152	15F	B3	住家	27.01	471,900	12,746,019	--	--	--	12,746,019
153	15F	B5	住家	42.15	458,600	19,329,990	--	--	--	19,329,990
154	15F	B6	住家	23.40	476,300	11,145,420	--	--	--	11,145,420
155	15F	B7	住家	38.77	467,500	18,124,975	--	--	--	18,124,975
156	15F	B8	住家	28.47	471,900	13,434,993	--	--	--	13,434,993
157	15F	B9	住家	28.47	471,900	13,434,993	--	--	--	13,434,993
158	15F	B10	住家	39.95	467,500	18,676,625	--	--	--	18,676,625
159	16F	B1	住家	41.11	463,100	19,038,041	--	--	--	19,038,041
160	16F	B2	住家	27.01	471,900	12,746,019	--	--	--	12,746,019
161	16F	B3	住家	27.01	471,900	12,746,019	--	--	--	12,746,019
162	16F	B5	住家	42.15	463,100	19,519,665	--	--	--	19,519,665
163	16F	B6	住家	23.40	476,300	11,145,420	--	--	--	11,145,420
164	16F	B7	住家	38.77	467,500	18,124,975	--	--	--	18,124,975
165	16F	B8	住家	28.47	471,900	13,434,993	--	--	--	13,434,993
166	16F	B9	住家	28.47	471,900	13,434,993	--	--	--	13,434,993
167	16F	B10	住家	39.95	467,500	18,676,625	--	--	--	18,676,625
168	17F	B1	住家	41.11	463,100	19,038,041	--	--	--	19,038,041
169	17F	B2	住家	27.01	476,300	12,864,863	--	--	--	12,864,863
170	17F	B3	住家	27.01	476,300	12,864,863	--	--	--	12,864,863
171	17F	B5	住家	42.15	463,100	19,519,665	--	--	--	19,519,665
172	17F	B6	住家	23.40	480,700	11,248,380	--	--	--	11,248,380
173	17F	B7	住家	38.77	471,900	18,295,563	--	--	--	18,295,563
174	17F	B8	住家	28.47	476,300	13,560,261	--	--	--	13,560,261
175	17F	B9	住家	28.47	476,300	13,560,261	--	--	--	13,560,261
176	17F	B10	住家	39.95	471,900	18,852,405	--	--	--	18,852,405
177	18F	B1	住家	41.11	467,500	19,218,925	--	--	--	19,218,925
178	18F	B2	住家	27.01	476,300	12,864,863	--	--	--	12,864,863
179	18F	B3	住家	27.01	476,300	12,864,863	--	--	--	12,864,863
180	18F	B5	住家	42.15	467,500	19,705,125	--	--	--	19,705,125
181	18F	B6	住家	23.40	480,700	11,248,380	--	--	--	11,248,380
182	18F	B7	住家	38.77	471,900	18,295,563	--	--	--	18,295,563
183	18F	B8	住家	28.47	476,300	13,560,261	--	--	--	13,560,261
184	18F	B9	住家	28.47	476,300	13,560,261	--	--	--	13,560,261
185	18F	B10	住家	39.95	471,900	18,852,405	--	--	--	18,852,405
186	19F	B1	住家	41.11	467,500	19,218,925	--	--	--	19,218,925

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	未計露台權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台價值(元)	加計露台權利價值(元)
187	19F	B2	住家	27.01	480,700	12,983,707	--	--	--	12,983,707
188	19F	B3	住家	27.01	480,700	12,983,707	--	--	--	12,983,707
189	19F	B5	住家	42.15	467,500	19,705,125	--	--	--	19,705,125
190	19F	B6	住家	23.40	485,100	11,351,340	--	--	--	11,351,340
191	19F	B7	住家	38.77	476,300	18,466,151	--	--	--	18,466,151
192	19F	B8	住家	28.47	480,700	13,685,529	--	--	--	13,685,529
193	19F	B9	住家	28.47	480,700	13,685,529	--	--	--	13,685,529
194	19F	B10	住家	39.95	476,300	19,028,185	--	--	--	19,028,185
195	20F	B1	住家	41.11	471,900	19,399,809	--	--	--	19,399,809
196	20F	B2	住家	27.01	480,700	12,983,707	--	--	--	12,983,707
197	20F	B3	住家	27.01	480,700	12,983,707	--	--	--	12,983,707
198	20F	B5	住家	42.15	471,900	19,890,585	--	--	--	19,890,585
199	20F	B6	住家	23.40	485,100	11,351,340	--	--	--	11,351,340
200	20F	B7	住家	38.77	476,300	18,466,151	--	--	--	18,466,151
201	20F	B8	住家	28.47	480,700	13,685,529	--	--	--	13,685,529
202	20F	B9	住家	28.47	480,700	13,685,529	--	--	--	13,685,529
203	20F	B10	住家	39.95	476,300	19,028,185	--	--	--	19,028,185
204	21F	B1	住家	41.11	471,900	19,399,809	--	--	--	19,399,809
205	21F	B2	住家	27.01	485,100	13,102,551	--	--	--	13,102,551
206	21F	B3	住家	27.01	485,100	13,102,551	--	--	--	13,102,551
207	21F	B5	住家	42.15	471,900	19,890,585	--	--	--	19,890,585
208	21F	B6	住家	23.40	489,500	11,454,300	--	--	--	11,454,300
209	21F	B7	住家	38.77	480,700	18,636,739	--	--	--	18,636,739
210	21F	B8	住家	28.47	485,100	13,810,797	--	--	--	13,810,797
211	21F	B9	住家	28.47	485,100	13,810,797	--	--	--	13,810,797
212	21F	B10	住家	39.95	480,700	19,203,965	--	--	--	19,203,965
213	22F	B1	住家	41.11	476,300	19,580,693	--	--	--	19,580,693
214	22F	B2	住家	27.01	485,100	13,102,551	--	--	--	13,102,551
215	22F	B3	住家	27.01	485,100	13,102,551	--	--	--	13,102,551
216	22F	B5	住家	42.15	476,300	20,076,045	--	--	--	20,076,045
217	22F	B6	住家	23.40	489,500	11,454,300	--	--	--	11,454,300
218	22F	B7	住家	38.77	480,700	18,636,739	--	--	--	18,636,739
219	22F	B8	住家	28.47	485,100	13,810,797	--	--	--	13,810,797
220	22F	B9	住家	28.47	485,100	13,810,797	--	--	--	13,810,797
221	22F	B10	住家	39.95	480,700	19,203,965	--	--	--	19,203,965
222	23F	B1	住家	41.11	476,300	19,580,693	--	--	--	19,580,693
223	23F	B2	住家	27.01	489,500	13,221,395	--	--	--	13,221,395
224	23F	B3	住家	27.01	489,500	13,221,395	--	--	--	13,221,395
225	23F	B5	住家	42.15	476,300	20,076,045	--	--	--	20,076,045
226	23F	B6	住家	23.40	493,900	11,557,260	--	--	--	11,557,260
227	23F	B7	住家	38.77	485,100	18,807,327	--	--	--	18,807,327
228	23F	B8	住家	28.47	489,500	13,936,065	--	--	--	13,936,065
229	23F	B9	住家	28.47	489,500	13,936,065	--	--	--	13,936,065
230	23F	B10	住家	39.95	485,100	19,379,745	--	--	--	19,379,745
231	24F	B1	住家	41.11	480,700	19,761,577	--	--	--	19,761,577
232	24F	B2	住家	27.01	489,500	13,221,395	--	--	--	13,221,395
233	24F	B3	住家	27.01	489,500	13,221,395	--	--	--	13,221,395

編號	樓層	戶別	規劃用途	建物面積(坪)	建坪單價(元/坪)	未計露台權利價值(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台價值(元)	加計露台權利價值(元)
234	24F	B5	住家	42.15	480,700	20,261,505	--	--	--	20,261,505
235	24F	B6	住家	23.40	493,900	11,557,260	--	--	--	11,557,260
236	24F	B7	住家	38.77	485,100	18,807,327	--	--	--	18,807,327
237	24F	B8	住家	28.47	489,500	13,936,065	--	--	--	13,936,065
238	24F	B9	住家	28.47	489,500	13,936,065	--	--	--	13,936,065
239	24F	B10	住家	39.95	485,100	19,379,745	--	--	--	19,379,745
240	25F	B1	住家	41.11	480,700	19,761,577	--	--	--	19,761,577
241	25F	B2	住家	27.01	493,900	13,340,239	--	--	--	13,340,239
242	25F	B3	住家	27.01	493,900	13,340,239	--	--	--	13,340,239
243	25F	B5	住家	42.15	480,700	20,261,505	--	--	--	20,261,505
244	25F	B6	住家	23.40	498,300	11,660,220	--	--	--	11,660,220
245	25F	B7	住家	38.77	489,500	18,977,915	--	--	--	18,977,915
246	25F	B8	住家	28.47	493,900	14,061,333	--	--	--	14,061,333
247	25F	B9	住家	28.47	493,900	14,061,333	--	--	--	14,061,333
248	25F	B10	住家	39.95	489,500	19,555,525	--	--	--	19,555,525
合計				8,232.26	476,712	3,924,418,780	16.24		1,917,030	3,926,335,810

停車位價格						
車位型式	樓層	車位大小	尺寸	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
坡道平面	B1	行動不便	275*600	4	2,000,000	8,000,000
坡道平面	B1	大	250*550	16	2,000,000	32,000,000
坡道平面	B2	側停	250*600	2	1,900,000	3,800,000
坡道平面	B2	大	250*550	66	1,900,000	125,400,000
坡道平面	B2	小	230*550	4	1,800,000	7,200,000
坡道平面	B3	側停	250*600	2	1,800,000	3,600,000
坡道平面	B3	大	250*550	66	1,800,000	118,800,000
坡道平面	B3	小	230*550	4	1,700,000	6,800,000
坡道平面	B4	側停	250*600	2	1,650,000	3,300,000
坡道平面	B4	大	250*550	66	1,650,000	108,900,000
坡道平面	B4	小	230*550	4	1,600,000	6,400,000
合計				236	1,797,458	424,200,000

附件七、更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地價格(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,094,000	632,443,260	1,019,000	1,086,994,737
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	876,747	460,854	1,797,458	4,350,535,810
	A棟二至四樓平均建坪單價(元/坪)	B棟二樓以上住家平均建坪單價(元/坪)		
	429,589	465,076		