

擬訂

新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

實 施 者：禾蓮開發股份有限公司
規 劃 單 位：邑晨都市更新股份有限公司
設 計 單 位：何文群建築師事務所
呂威毅建築師事務所
估 價 單 位：巨秉不動產估價師聯合事務所
友宏不動產估價師聯合事務所
遠見不動產估價師事務所
簡 報 日 期：114年6月15日

公聽會議程

時程	議程	時間
13:20~13:30	簽到	10分鐘
13:30~13:35	會議正式開始 主席致詞及來賓介紹	5分鐘
13:35~14:10	事業及權變計畫辦理說明	35分鐘
14:10~14:30	綜合討論	20分鐘
14:30~14:45	來賓發言	15分鐘
14:45~14:50	主席結語及散會	5分鐘

簡報大綱

- ▶ 壹、法令依據
- ▶ 貳、現況說明
- ▶ 參、事業計畫說明
(含建築規劃設計說明)
- ▶ 肆、更新前、後估價說明
- ▶ 伍、權利變換說明
- ▶ 陸、其他事項及更新辦理進度

出席與列席單位

政府機關

新北市政府都市更新處 代表
新莊區雙鳳里潘素娥里長

學者專家

財團法人都市更新研究發展基金會董事長/
新北市都市更新及爭議處理審議會委員
何芳子 董事長/委員

主持人

禾蓮開發股份有限公司 代表

規劃團隊

邑晨都市更新股份有限公司
何文群建築師事務所
呂威毅建築師事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所
友宏不動產估價師聯合事務所
遠見不動產估價師事務所

壹、法令依據

公聽會辦理依據

都更 條例 #32

都市更新條例#32

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見

條例 細則 #8

都市更新條例施行細則#8

- 1.舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人等參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶
- 2.並於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日

都更 條例 #26

都市更新條例#26

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限

實施者之相關資訊

■實施者：「禾蓮開發股份有限公司」

禾蓮開發成立於2015年05月，專注於傳統的都市更新合建的實踐與服務，協助眾多地主了解涵蓋都市更新的可行性評估、實施流程、房屋新建工程，直至後續的產權登記與稅務處理等全階段作業。團隊核心成員擁有完整的都更開發及建築設計、營建工程等專業資歷。

■ 統一編號：53553677

■ 代表人：沈振興

■ 地址：臺北市大安區仁愛路4段376號7樓

■ 資本總額為：80,000,000元

ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

H701010住宅及大樓開發租售業

H701020工業廠房開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H701090都市更新整建維護業

H702010建築經理業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業

E801010室內裝潢業

I102010投資顧問業

I103060管理顧問業

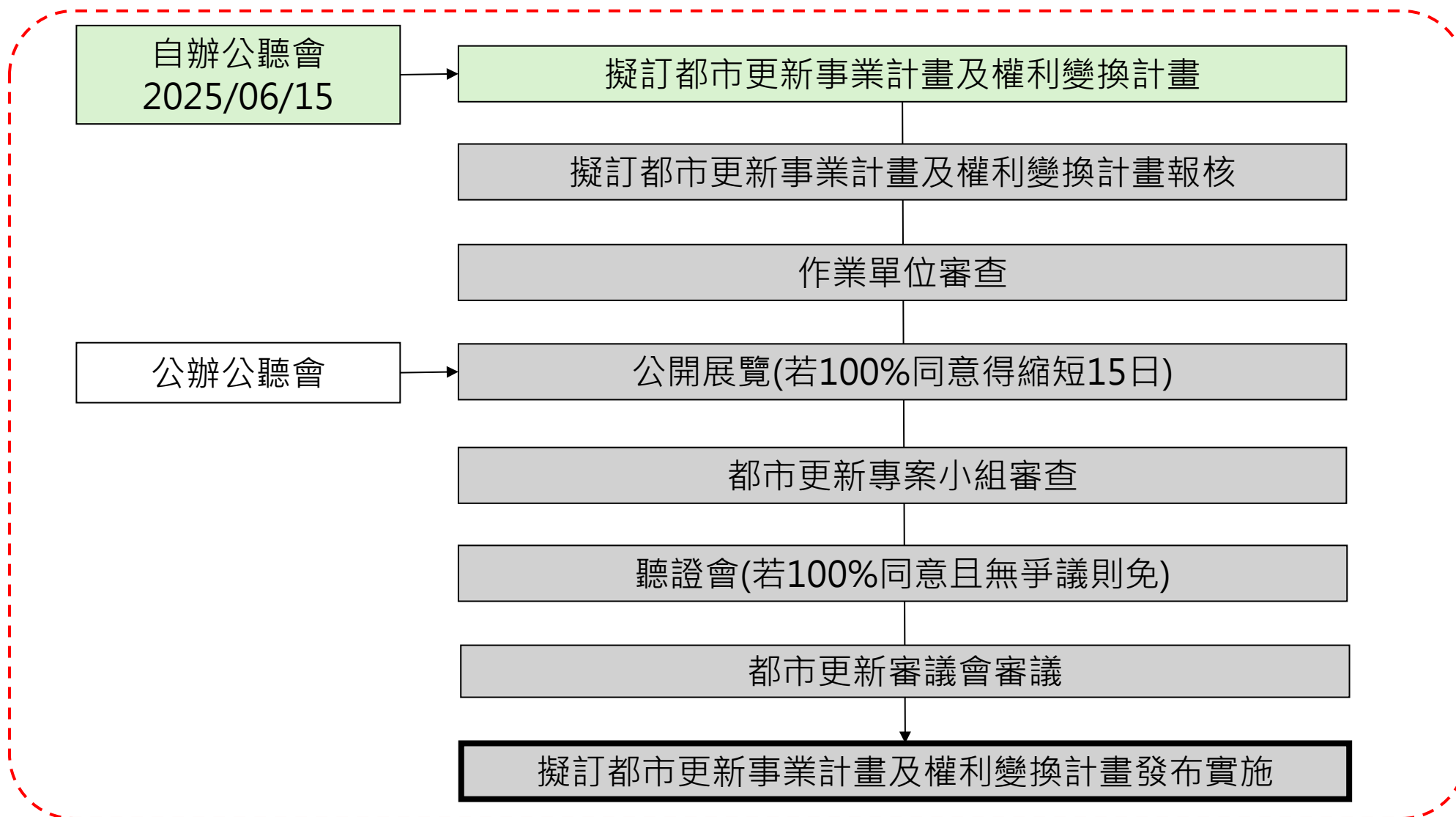
I199990其他顧問服務業

I301020資料處理服務業

JE01010租賃業



都市更新辦理流程



計畫目標及預期效益



■改善居住環境

更新單元內老舊建物皆為高氯離子鋼筋混凝土建築物，建物多處已有斑駁並剝落情形，且已於114年5月13日公告劃定為更新地區，故擬拆除重建，打造符合銀級綠建築標章、結構安全之現代建築物。

■促進土地利用效率

基地內建物老舊窳陋，透過都市更新事業使居住環境及生活品質得以改善，亦可促進現況土地更有效利用，創造地區發展多贏局面。



■塑造美好都市景觀

以建築、植栽及景觀規劃等方式由嶄新建築取代老舊建物，提供行人舒適的通行空間，塑造美好都市景觀，改善環境品質，健全整體生活水準。

貳、現況說明

基地位置(1/2)

一、屬都市更新地區

- 新北府城更字第11446354611號
- 114年5月13日公告「劃定新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地更新地區」

二、周邊公共設施

距離迴龍站約215公尺

距離雙鳳國小約30公尺

距離丹鳳高中約410公尺

距離雙鳳公園約220公尺

距離丹鳳派出所315公尺



註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

基地位置(2/2)

發布實施

劃定新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地更新地區範圍圖



說明：

1. 本案高氣離子鋼筋混凝土建築物經新北市政府 113 年 4 月 26 日新北府工建字第 1130804132 號函備查、新北市政府工務局 113 年 12 月 19 日新北工建字第 1132543225 號函備查及新北市政府工務局 114 年 3 月 4 日新北工建字第 1140410343 號函更正。
2. 為避免重大災害發生，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定逕行劃定更新地區。

更新單元範圍

新北市新莊區

雙鳳段355地號等12筆土地

基地面積：2,078.88m² (628.86坪)

使用分區：住宅區

法定建蔽率：50%

法定容積率：300%

基準容積：6,236.64m² (1,886.58坪)

符合新北市都市更新單元劃定基準



劃定基準 OK！

基準	訂定內容	符合
四	更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一) (二) 僅涉及細部計畫之擬定、變更者	✓
十一	更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制： (一) (二) 高輻離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。 (三)	✓



土地權屬

私有所有權人數共**54**位

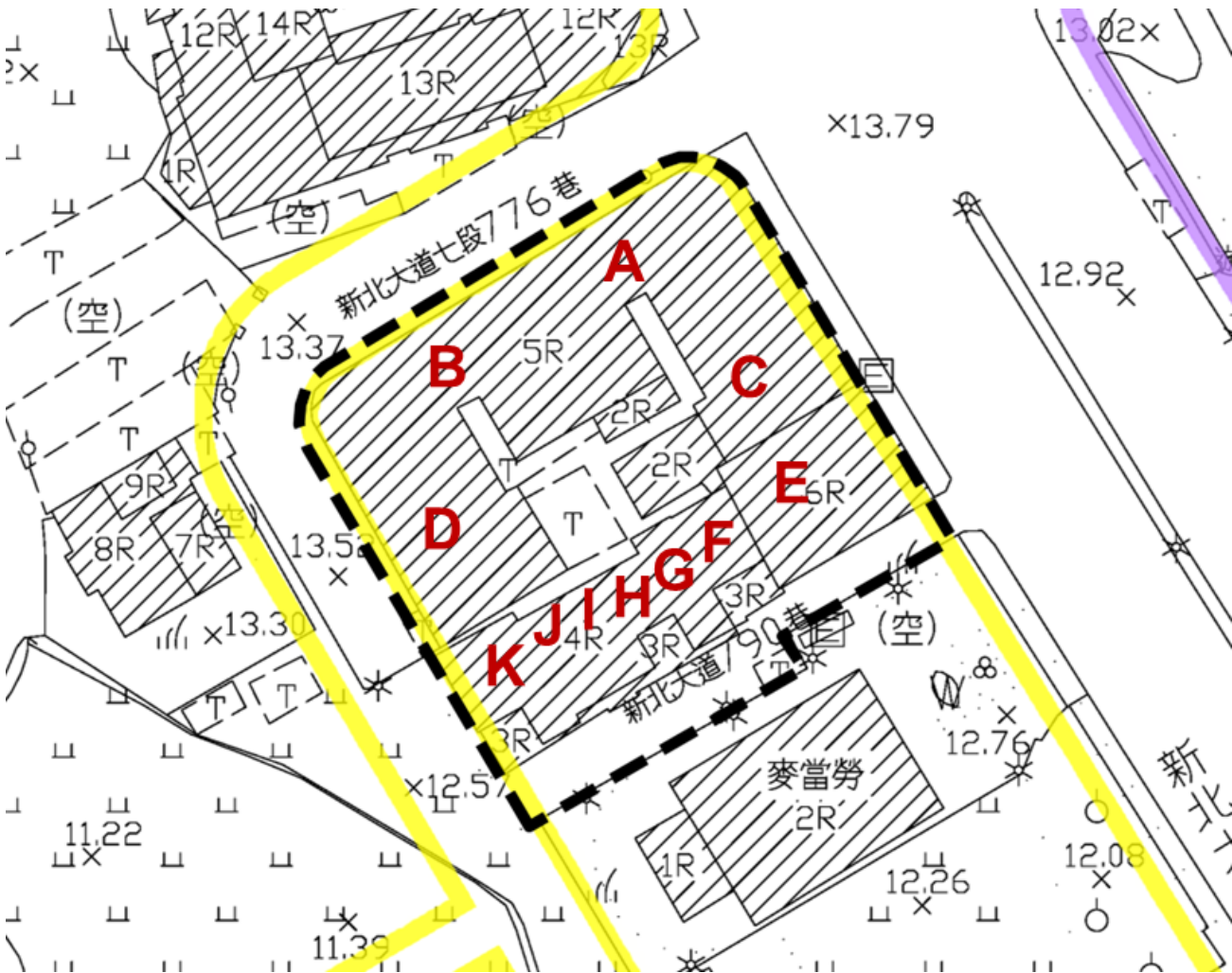
項目	土地				建物			
	人數(人)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
私有	54	100%	2,078.88	100%	54	100%	7,203.86	100%
全區總和	54	100%	2,078.88	100%	54	100%	7,203.86	100%



合法建物現況與權屬

- 合法建物數：58筆建號(11棟)
- 總面積：7,203.86㎡
- 所有權人：54人
 - 54位私有所有權人

棟別	序號	構造	樓層	年期	門牌編號	棟別	序號	構造	樓層	年期	門牌編號
A	1	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段778號	D	31	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷7號
	2	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段778號二樓		32	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷7號二樓
	3	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段778號三樓		33	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷7號三樓
	4	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段778號四樓		34	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷7號四樓
	5	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段778號五樓		35	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之66五樓
	6	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之63		36	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷9號
	7	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之62二樓		37	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷9號二樓
	8	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷1號三樓		38	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷9號三樓
	9	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷1號四樓		39	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷9號四樓
	10	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷1號五樓		40	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷9號五樓
B	11	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷3號	E	41	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段786號
	12	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷3號二樓		42	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段786號二樓
	13	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷3號三樓		43	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段786號三樓
	14	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷3號四樓		44	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段786號四樓
	15	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷3號五樓		45	鋼筋混凝土	5	36	中正路735之51號五樓
	16	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷5號		46	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段788號
	17	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷5號二樓		47	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段788號二樓
	18	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷5號三樓		48	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段788號三樓
	19	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷5號四樓		49	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段788號四樓
	20	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段776巷5號五樓		50	鋼筋混凝土	5	36	新北大道七段788號五樓
C	21	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之61	F	51	鋼筋混凝土	2	36	新北大道七段790巷2號
	22	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段780號二樓	G	52	鋼筋混凝土	2	36	新北大道七段790巷6號
	23	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段780號三樓	H	53	鋼筋混凝土	2	36	中正路732之54號
	24	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段780號四樓	I	54	鋼筋混凝土	2	36	新北大道七段790巷10號
	25	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段780號五樓	J	55	鋼筋混凝土	2	36	中正路732之56號
	26	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之60	K	56	鋼筋混凝土	2	36	新北大道七段790巷16號
	27	鋼筋混凝土	5	35	中正路732號之60二樓						
	28	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段782號三樓						
	29	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段782號四樓						
	30	鋼筋混凝土	5	35	新北大道七段782號五樓						



更新單元現況



參、事業計畫說明 (含建築規劃設計說明)

同意比例-已達報核法定門檻

■ 依據條例第37條第一項第二款第一目

二、依第二十二條規定辦理者：

(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**二分之一**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一**之同意。

本案已達法定同意比率同意

項目	土地		建物	
	所有權人人數(人)	面積 (m ²)	所有權人人數(人)	面積 (m ²)
全區總和	54	2078.88	54	7203.86
公有	-	-	-	-
私有	54	2078.88	54	7203.86
排除總和	-	-	-	-
計算總和	54	2078.88	54	7203.86
同意門檻	50%	50%	50%	50%

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

本案基地面積為2,078.88m²；法定容積為6,236.64m²

本案採新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(防災都更2.0)辦理，
逕行變更基準容積為原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積1.5倍，
不得再申請容積獎勵。惟須達規範標章義務。

■ 依據114年5月13日發布之修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

防災都更2.0規範義務					符合項目
雙標章認證	住宅使用比例達1/2	綠建築等級	基地面積500m ² 以下	銅級	
			基地面積500m ² 以上	銀級	✓
		結構安全性能等級	基地面積500m ² 以下	四級	
			基地面積500m ² 以上	三級	✓

綠建築標章銀級、建築能效標示第一級

■ 依據114年5月13日發布之修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

■ 依據「新北市都市更新審議原則」第17條

■ 義務

1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫

2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金

3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估

4.保證金之金額：

綠建築以工程造價百分之五計算

=339,238,887元×5%≒ 16,961,944元

建築能效以工程造價百分之二計算

=339,238,887元×2%≒ 6,784,778元

5.保證金退還

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



綠化量指標

- 喬灌木固碳效益最大化
- 採用原生種、誘鳥誘蝶植物



廢棄物減量指標

- 減少不平衡土方
- 採用再生建材



基地保水指標

- 滲透型保水設施
- 雨水貯集、滯留工法



室內環境指標

- 音、光、通風環境的最佳化
- 提升綠建材採用率



日常節能指標

- 空調、照明節能
- 揚水、電梯節能
- 省電型地下室通風系統



水資源指標

- 採用省水型用水設備
- 雨水回收與綠化節水澆灌



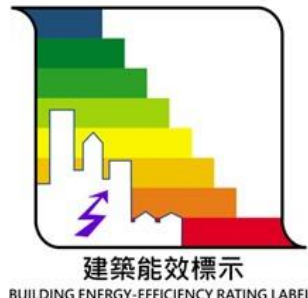
二氧化碳減量指標

- 合理的建築量體與構造設計
- 加強結構保護
- 減碳建材與工法



污水垃圾改善指標

- 污水確實接管
- 專用的垃圾、資源回收場



(實際計算金額以審查會審議結果為準)

新建住宅性能評估-結構安全性能第三級

■ 依據114年5月13日發布之修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」

■ 義務

1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫

2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金

3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估

4.保證金之金額：以工程造價百分之五計算

=339,238,887元× 5% =16,961,944元

5.保證金退還

依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



住宅性能評估

針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，由專業之第三者客觀評估後，依性能水準清楚標示其等級，俾利消費者可就不同住宅間作比較，並依個人需求選擇購買合適之住宅。

新建住宅性能評估分兩階段：

- 「新建住宅性能初步評估(領得使用執照前)」為設計圖說書面審查，用以確認各性能類別之等級。
- 「新建住宅性能評估(領得使用執照後)」為施工完成現場勘查，確認現場有依設計圖說施工。

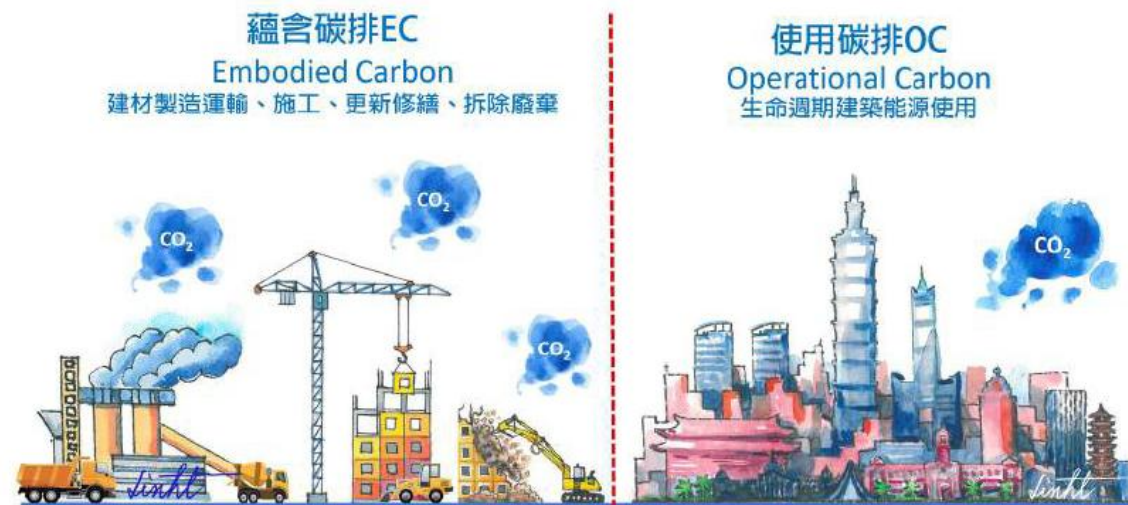
(實際計算金額以審查會審議結果為準)

低碳建築標示第三級

■ 依據「新北市都市更新審議原則」第17條

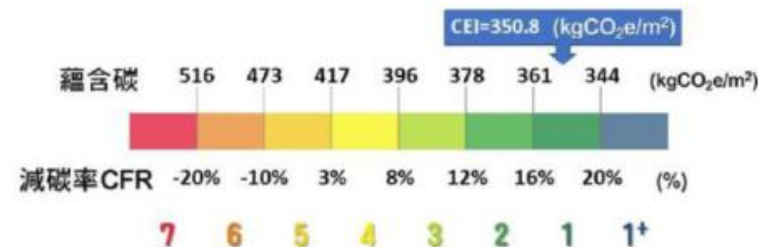
■ 義務

- 1.實施者應與新北市政府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 2.於領得使用執照前，向新北市政府繳納保證金
- 3.於領得使用執照後二年內，取得標章或通過評估
- 4.保證金之金額：以工程造價百分之二計算
 $= 339,238,887 \text{元} \times 2\% = 6,784,778 \text{元}$
- 5.保證金退還
依規定取得標章或通過評估者，保證金無息退還



建築全生命週期總碳排WLC=蘊含碳排EC+使用碳排OC

- 所謂「蘊含碳排」：建築物在製造運輸、施工、更新修繕與最後拆除廢棄等階段中產生的碳排量
- 低碳標章不考慮建築物在使用過程中產生的碳排，該部份的碳排是由「建築能效標示」(BERS)另行評估
- 由低碳建築與建築能效兩大評估系統評估出來的，就是一棟建築從無到有再到壽限結束拆除之後，整個生命週期的總碳排量。



開發量體規劃

基地面積	2,078.88m ² (628.86坪)
基準容積率	住宅區：300%
基準容積面積	6,236.64m ² (1886.58坪)
採防災都更2.0，適用依 <u>原規定容積率</u> 、 <u>新建時容積率</u> 或 <u>原總樓地板面積*1.5倍</u>	
78莊使字第1766號 (台北新家社區) ▲採<u>原總樓地板面積*1.5倍</u> = 6,034.71m² 77莊使字第1467號 (綠茵別墅社區) ▲採<u>新建時容積率*1.5倍</u> = 3,643.88 m²	
容積移轉	-
獎勵後允建總容積(比例)	465.57%
獎勵後允建總容積	9,678.59 m ² (2,927.77坪)

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

處理方式、實施方式

■處理方式：全區「重建」

■實施方式：以「權利變換」方式實施

· 條例43條

「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

■分配

權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地。

■估價

由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之

本案三家鑑價機構係由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

地上物拆遷補償與安置

■ 拆遷補償計畫

1. 本案合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值， 本案合法建物、合法建物增建部分、其他土地改良物及違章建物總補償金額約共計約46,940,294元。
2. 拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署，權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
3. 預計補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。

■ 拆遷安置計畫

本案合法建物面積為7203.86平方公尺，安置費用(租金補貼44個月)共計約67,330,516元。

財務計畫（共同負擔）

- 108.6.17「都市更新權利變換實施辦法」第19條
- 112.8.17「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」等規定

項目	金額	說明
工程費用（A）	10億7,463萬元	建築設計費用、營建費用(17.82萬/坪)、外接水電瓦斯工程費、公寓大廈公共基金、建築執照規費等
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)	712萬元	
權利變換費用（C）	1億3,613萬元	都更規劃費用、估價費用、拆遷補償及安置費、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、測量費用等
貸款利息(D)	7,167萬元	拆補費、重建費等衍生之貸款
稅捐(E)	3,469萬元	印花稅、營業稅
管理費用(F)	2億6,952萬元	廣告銷售費用、信託費用、風險管理費用、人行政管理費用等
容積移轉費用(H)	-	
總計	15億9,376萬元	-

（實際金額以審查會審議結果為準）

權利變換估價選定

■ 法令依據：

都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第7條

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；**無法共同指定時**，由**實施者指定一家**，其餘**二家**由實施者自各級主管機關建議名單中，以**公開、隨機方式選任**之。

→ 本案專業估價者由**實施者指定**巨秉不動產估價師聯合事務所，另以**公開抽籤方式選任**友宏、遠見不動產估價師(聯合)事務所負責

擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地
都市更新權利變換計畫案
專業估價者選任作業

日期	114年1月21日(二)	抽籤地點	新北市政府新莊區牡丹心市民活動中心 (新北市新莊區雙鳳路75號5樓)
時間	下午14:30		
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	友宏不動產估價師聯合事務所	
	正取2	遠見不動產估價師事務所	
	備取1	麗業不動產估價師聯合事務所	
	備取2	中泰不動產估價師聯合事務所	
	備取3	宏大不動產估價師聯合事務所	



主持人簽章：張振國

見證人簽章：陰正邦律師

中華民國 114 年 1 月 21 日

權利變換估價選定

■評價基準日

評價基準日其日期限於權利變換計畫報核日期6個月內

本案評價基準日定為**114年5月1日**。

■權利價值之選定

委託巨秉、友宏、遠見不動產估價師(聯合)事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所

→ 經比較，**巨秉不動產估價師聯合事務所**所估價值對地主最有利，故選為領銜估價師

更新前	估價師事務所	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)
	巨秉	1,450,000	911,848,740	1,450,000	911,848,740 對地主最優！
	友宏	1,430,000	899,271,516	1,430,000	899,271,516
	遠見	1,350,000	848,962,620	1,350,000	848,962,620
更新後	估價師事務所	地面層平均單價(元/坪)	樓上層平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	巨秉	788,896	573,383	2,039,615	3,002,772,900 對地主最優！
	友宏	736,786	558,180	1,945,385	2,912,891,574
	遠見	783,196	572,178	1,926,154	2,981,618,106

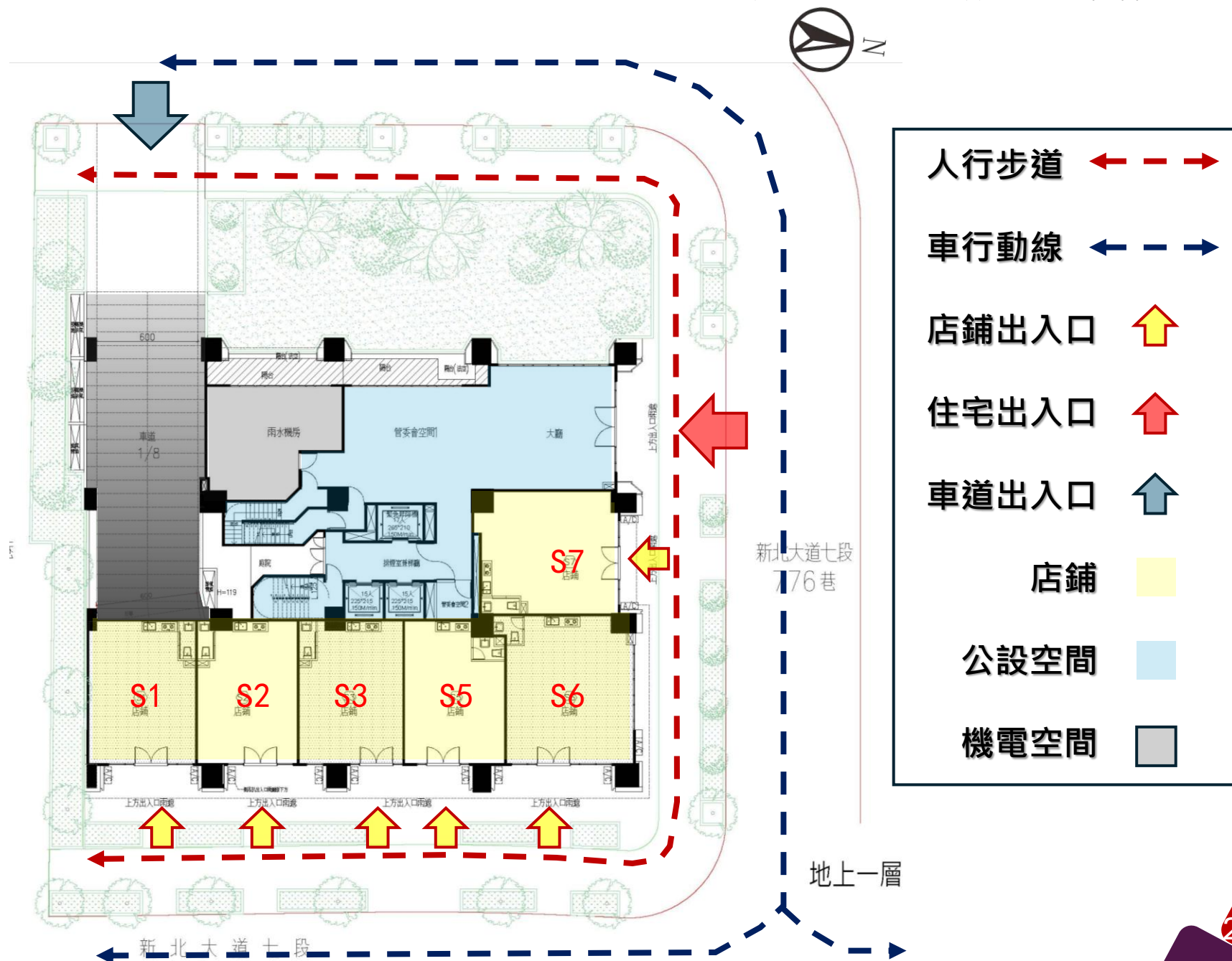
建築設計面積

基地面積	2078.88m ²	
基準容積	300% / 6236.64m ²	
原建築容積	310% / 6452.39m ²	
都更獎勵	50% / 3226.2m ²	
允建 / 實設容積	9678.59m ² / 9678.39m ²	
總樓地板面積	19209.45m ²	
實設建蔽率 / 建築面積	35.07% / 729.06m ²	
開挖率	62.28%	
樓層	地上23層；地下5層	
戶數	店鋪6戶 住宅152戶	共158戶
停車位	汽車位 134部 (含垃圾車暫停汽車位1部及裝卸汽車位1部) (無障礙車位2部) 機車位 158部	
建物規劃	店鋪、集合住宅	
建物構造	RC	



各層平面圖：1F

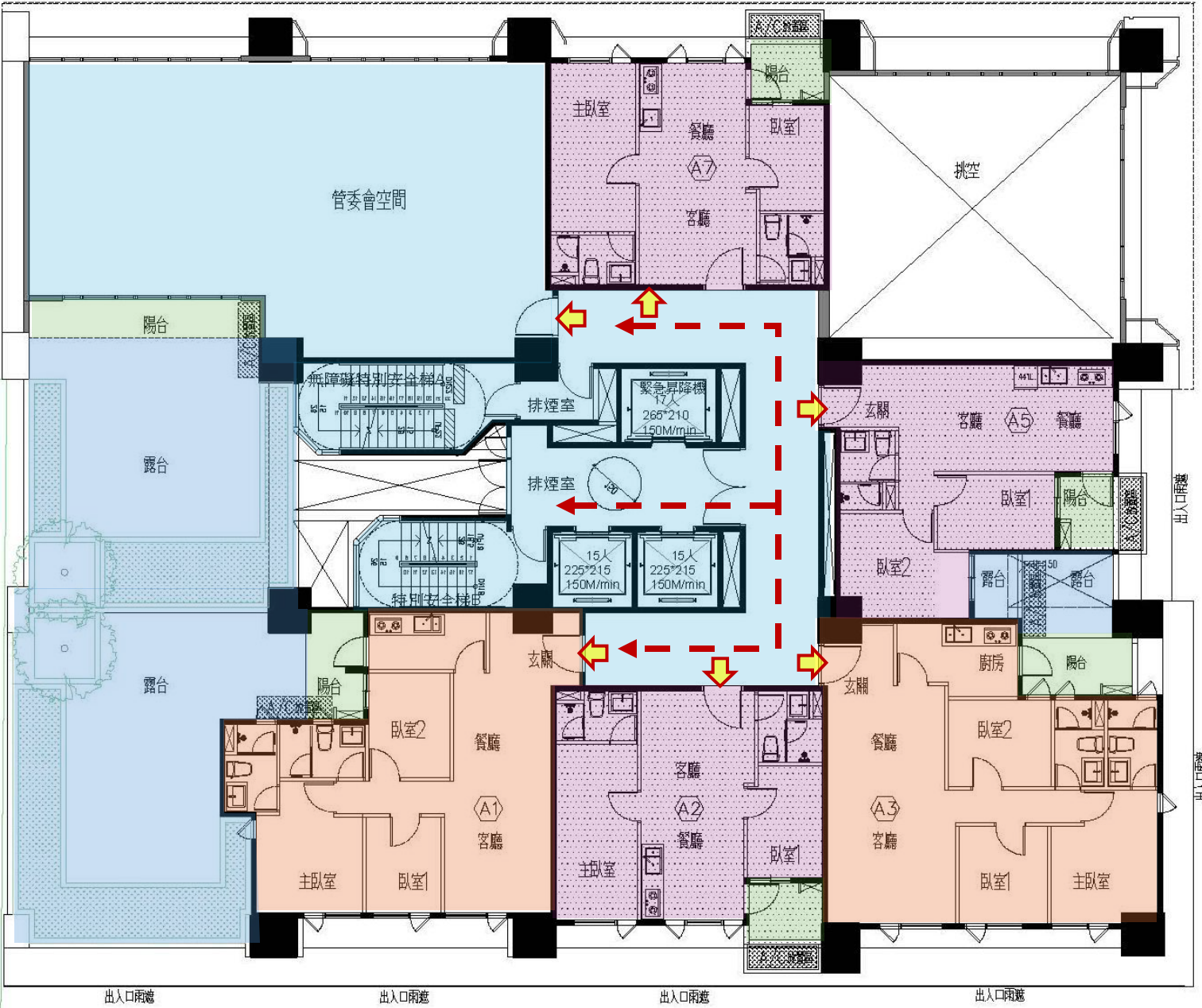
- 1.地面層規劃有6間店鋪、
管委會空間、門廳等。
- 2.車道出入口設置於基
地西側，臨計畫道路
(新北大道七段776巷)。
- 3.本案臨道路段皆退縮
4m人行步道。



各層平面圖：2F



2F規劃有5戶，
產權坪數介於
23坪~37坪。



人行步道 ← - - - →

各戶出入口 ↑

住宅

公設空間

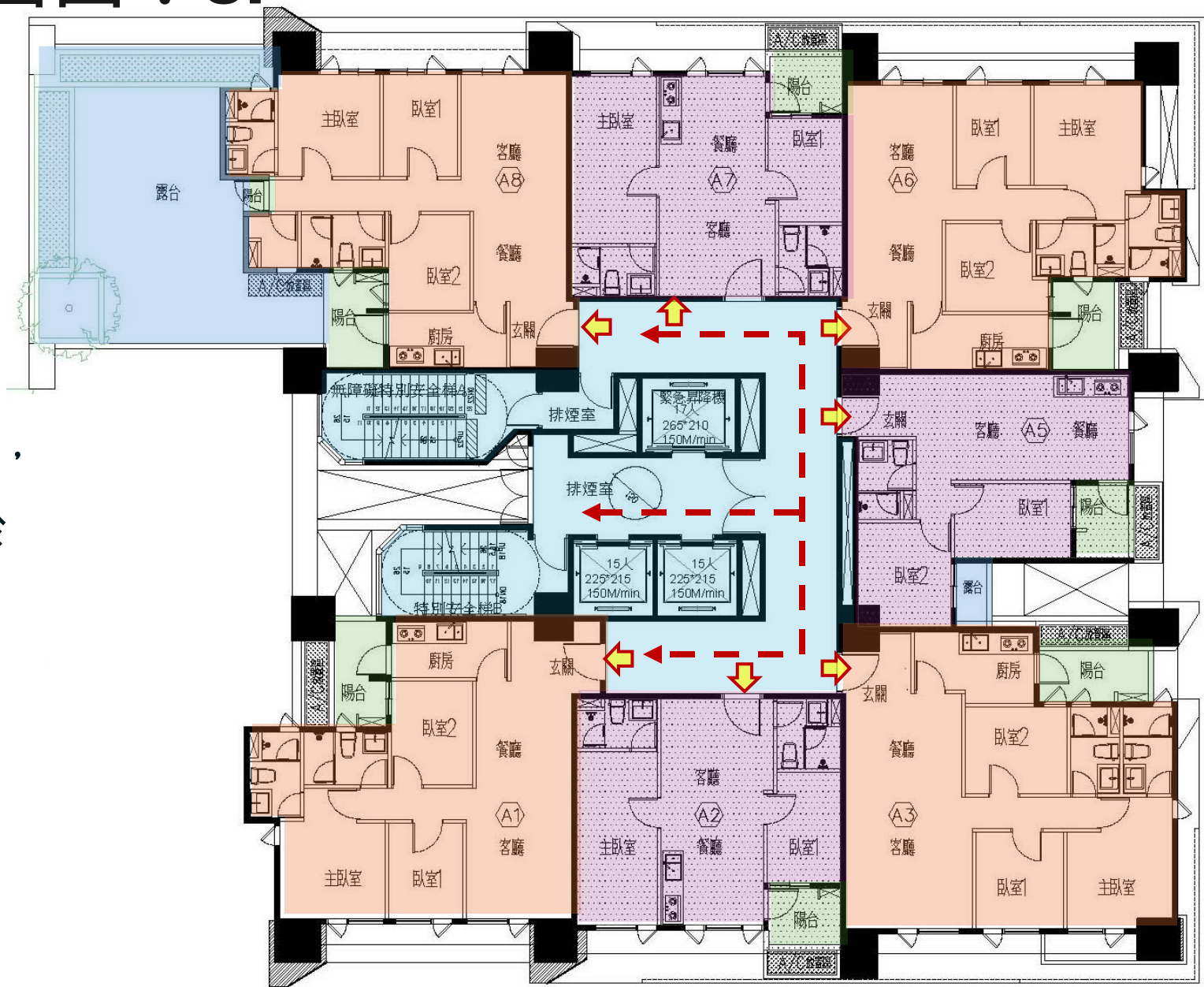
陽台

露台

各層平面圖：3F



3F規劃有7戶，
產權坪數介於
23坪~37坪。



人行步道 ← - - - →

各戶出入口 ↑

住宅 住宅

公設空間

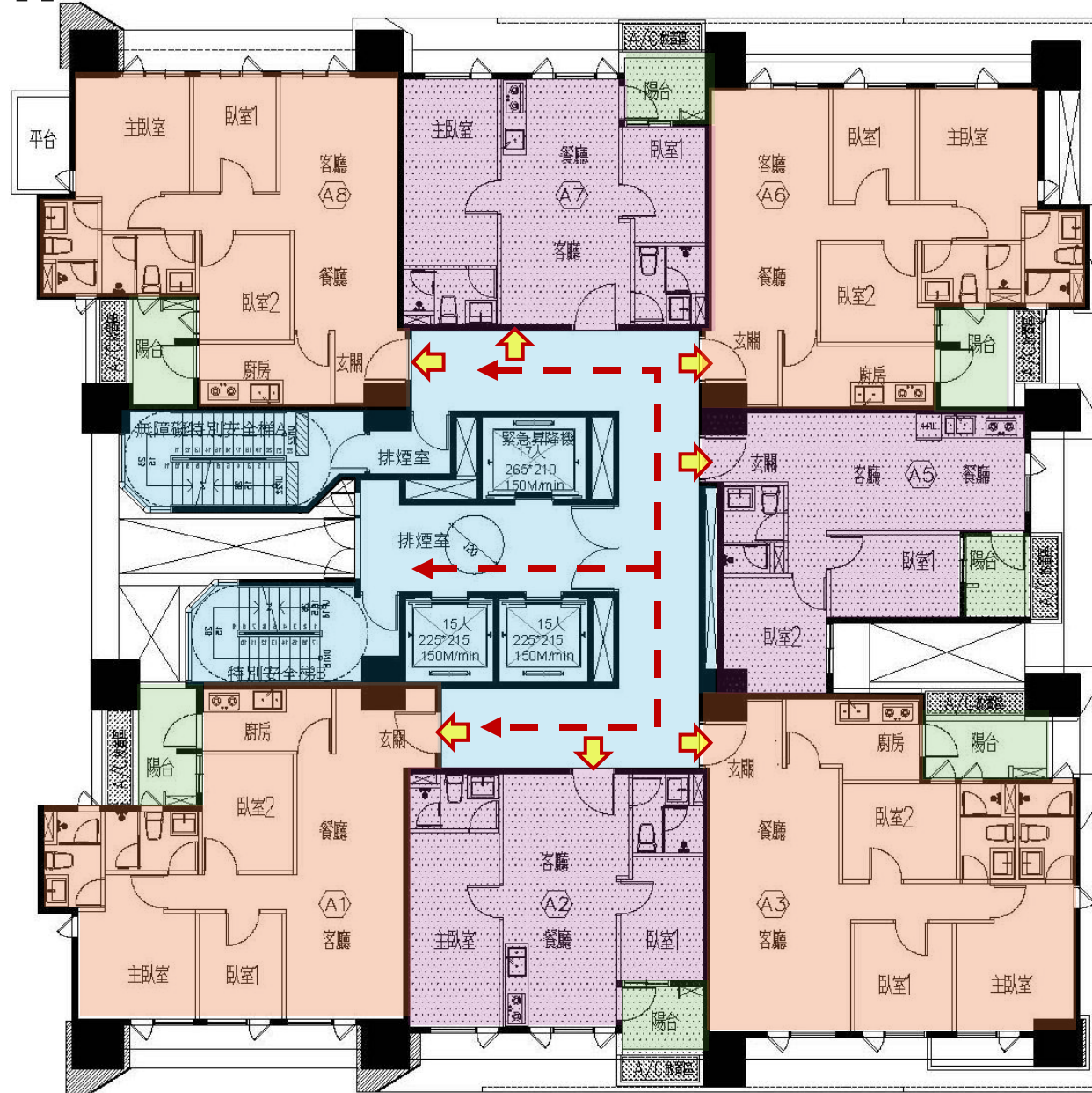
陽台

露台

各層平面圖：4F



4F規劃有7戶，
產權坪數介於
23坪~37坪。



人行步道 ← - - - →

各戶出入口 ↑

住宅 住宅

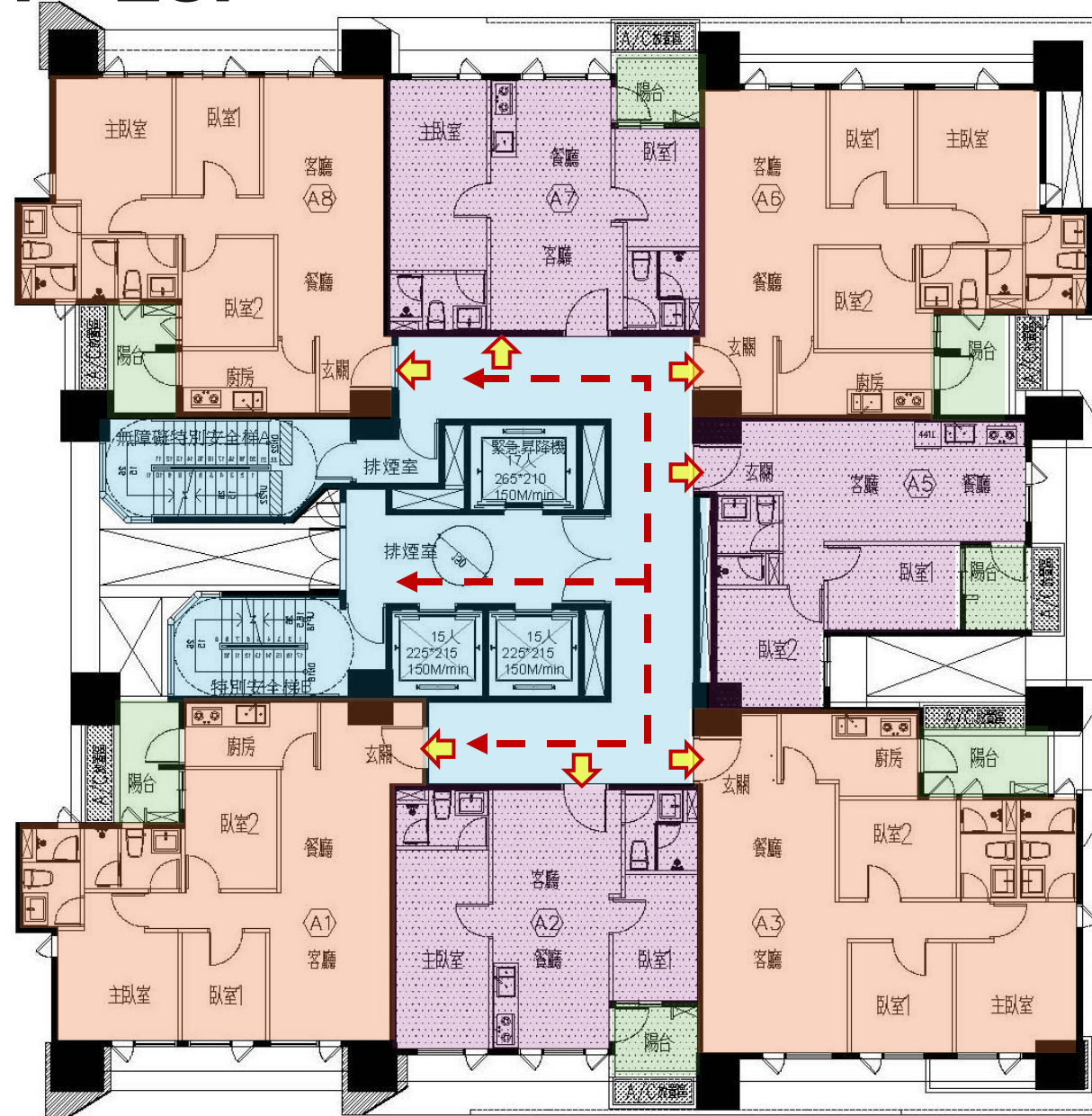
公設空間

陽台

各層平面圖：5F~23F



5-23F規劃有7戶，
產權坪數介於
23坪~37坪。



人行步道 ← - - - →

各戶出入口 ↑

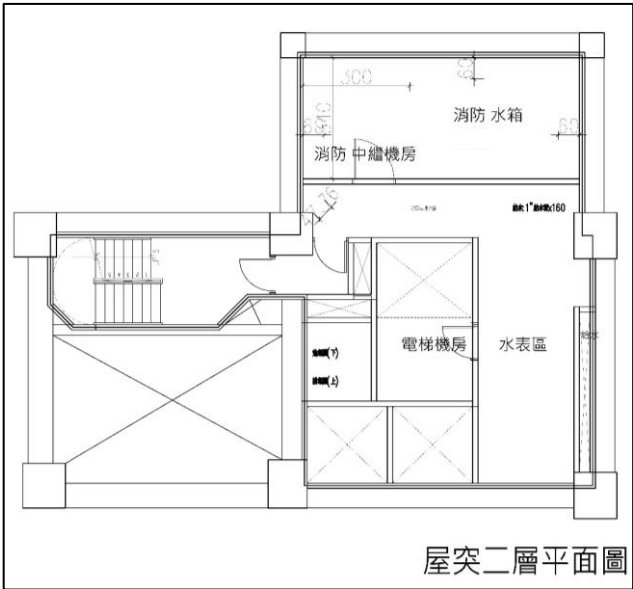
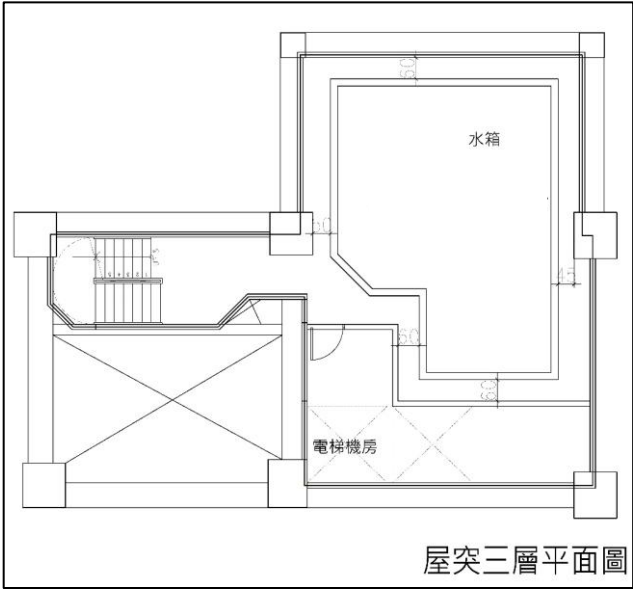
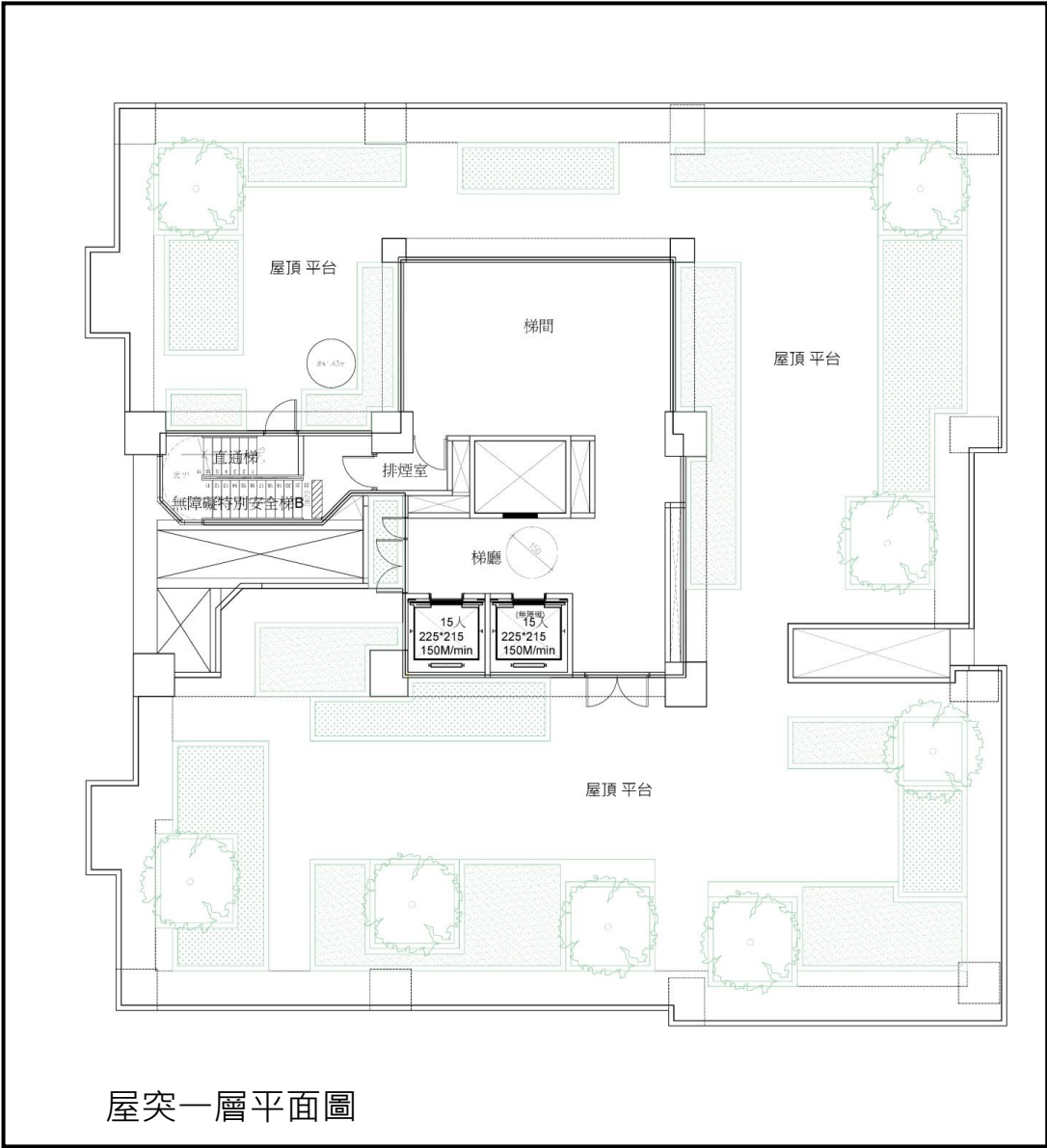
住宅 住宅

公設空間

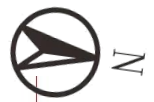
陽台

各層平面圖：RF

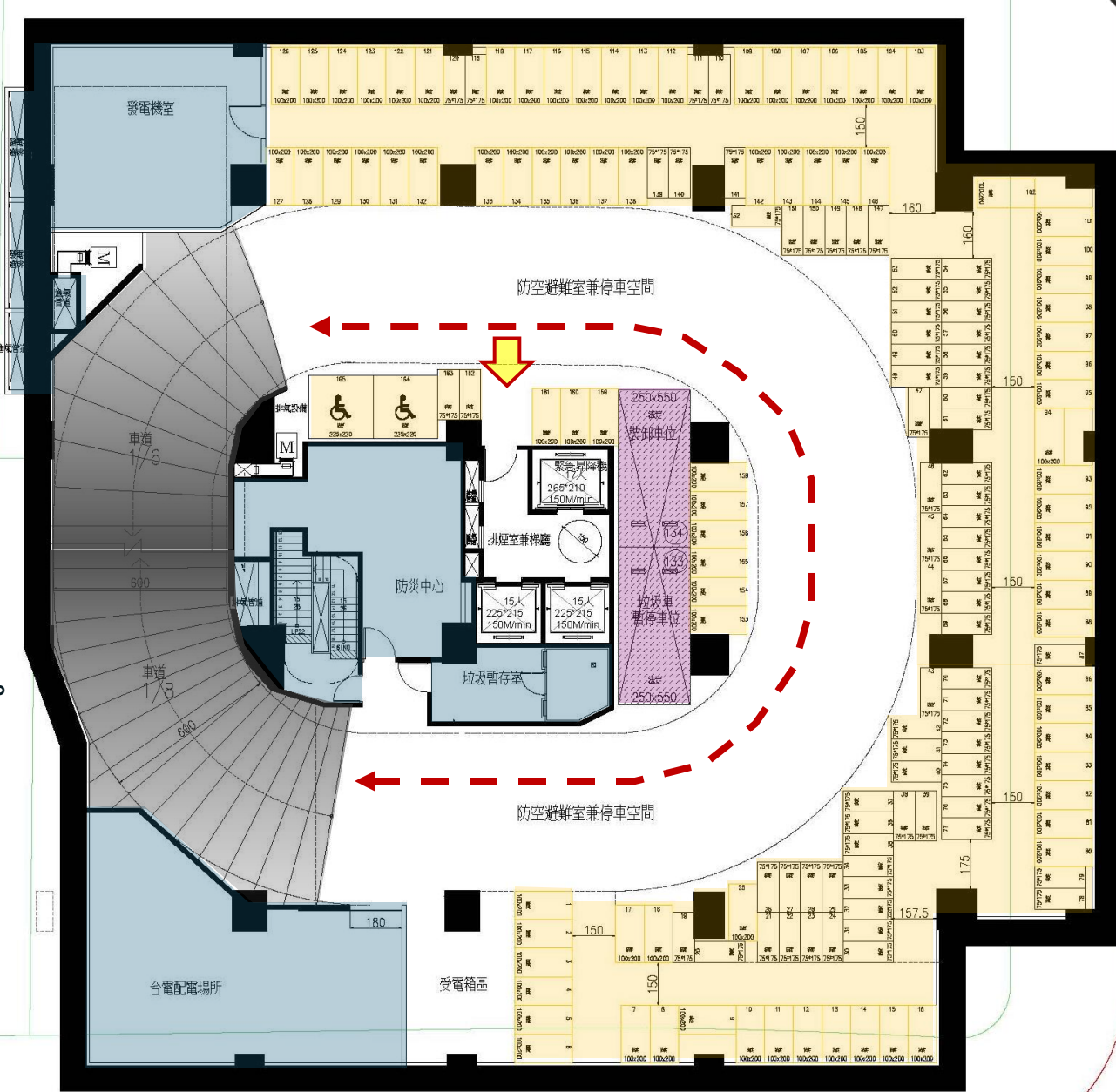
屋突層包含
排煙室、梯廳、
機房、水箱等空間



各層平面圖：B1F



地下一層
主要規劃機車停車位(158部)、
垃圾儲藏室、公設車位(2部)、
防空避難室、防災中心、
台電配電室、發電機房等空間。



車行動線 ← - - - →

梯廳入口 ↑

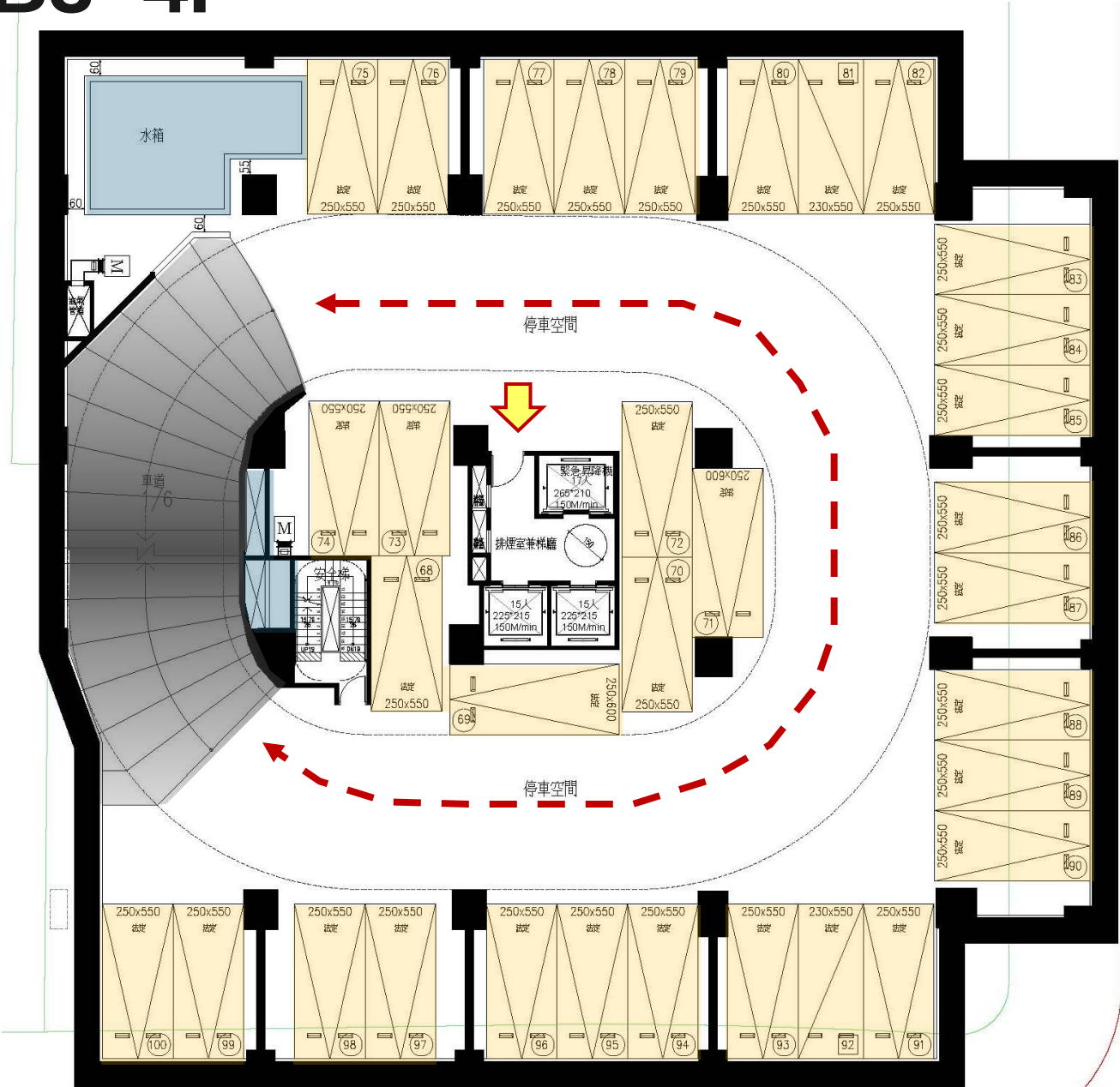
公設車位

機電空間

機車停車位

各層平面圖：B3~4F

地下三至四層
主要規劃汽車停車位各層為
33部、水箱等空間。



車行動線 ← - - - →

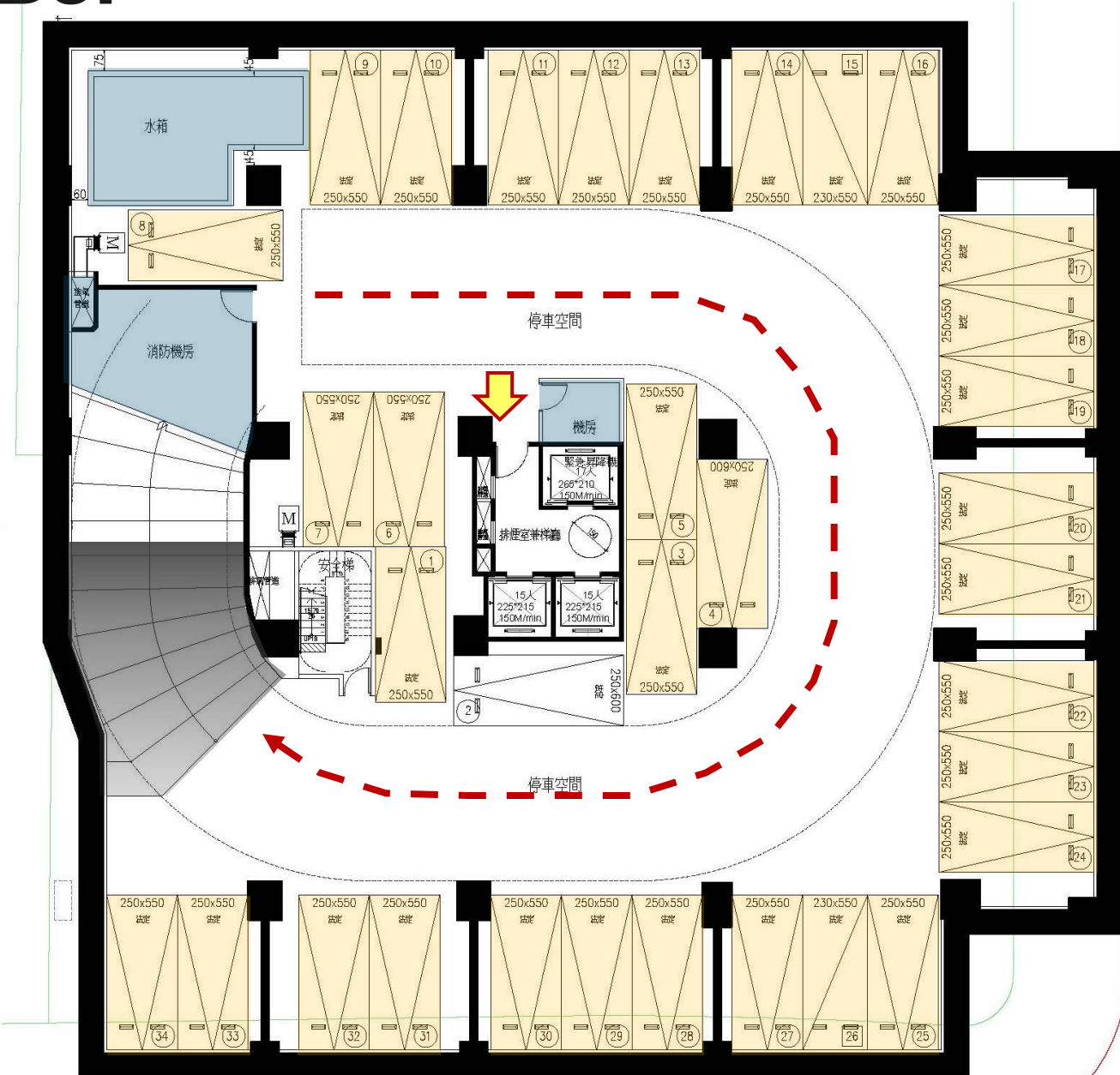
梯廳入口 ↑

汽車停車位

機電空間

各層平面圖：B5F

地下五層
主要規劃汽車停車位各層為
34部、水箱等空間。



車行動線 ← - - - →

梯廳入口 ↑

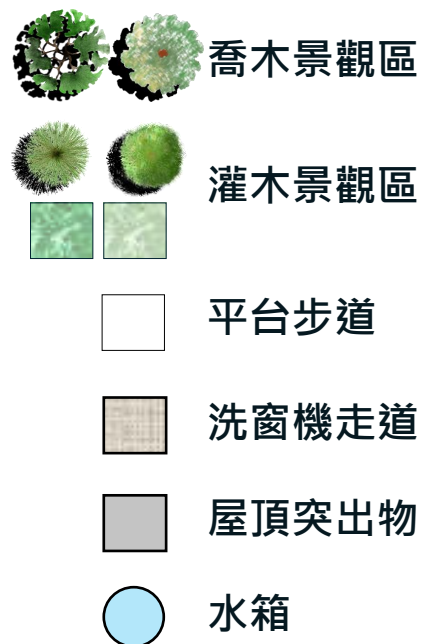
汽車停車位

機電空間



地上一層平面圖

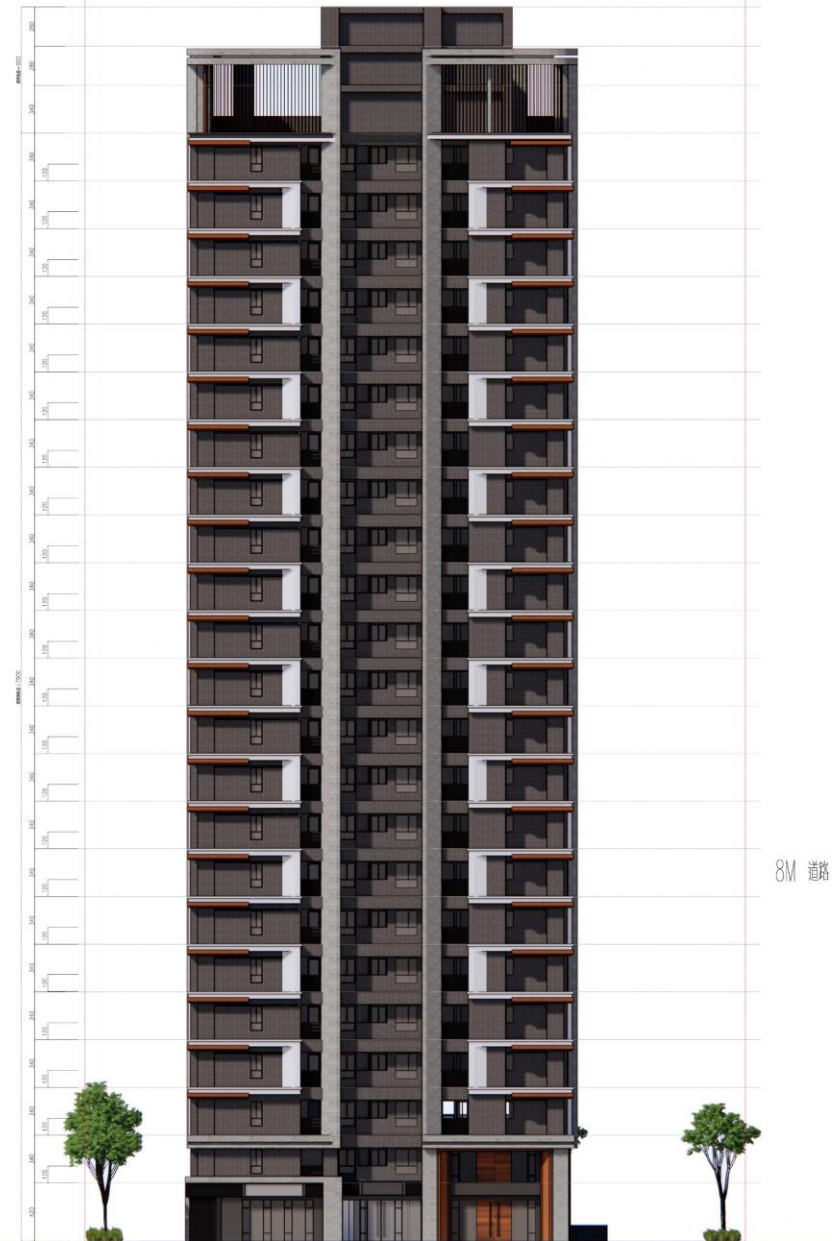
屋突層景觀設計圖



立面圖(1/2)



東向立面圖



北向立面圖

立面圖(2/2)



西向立面圖



南向立面圖

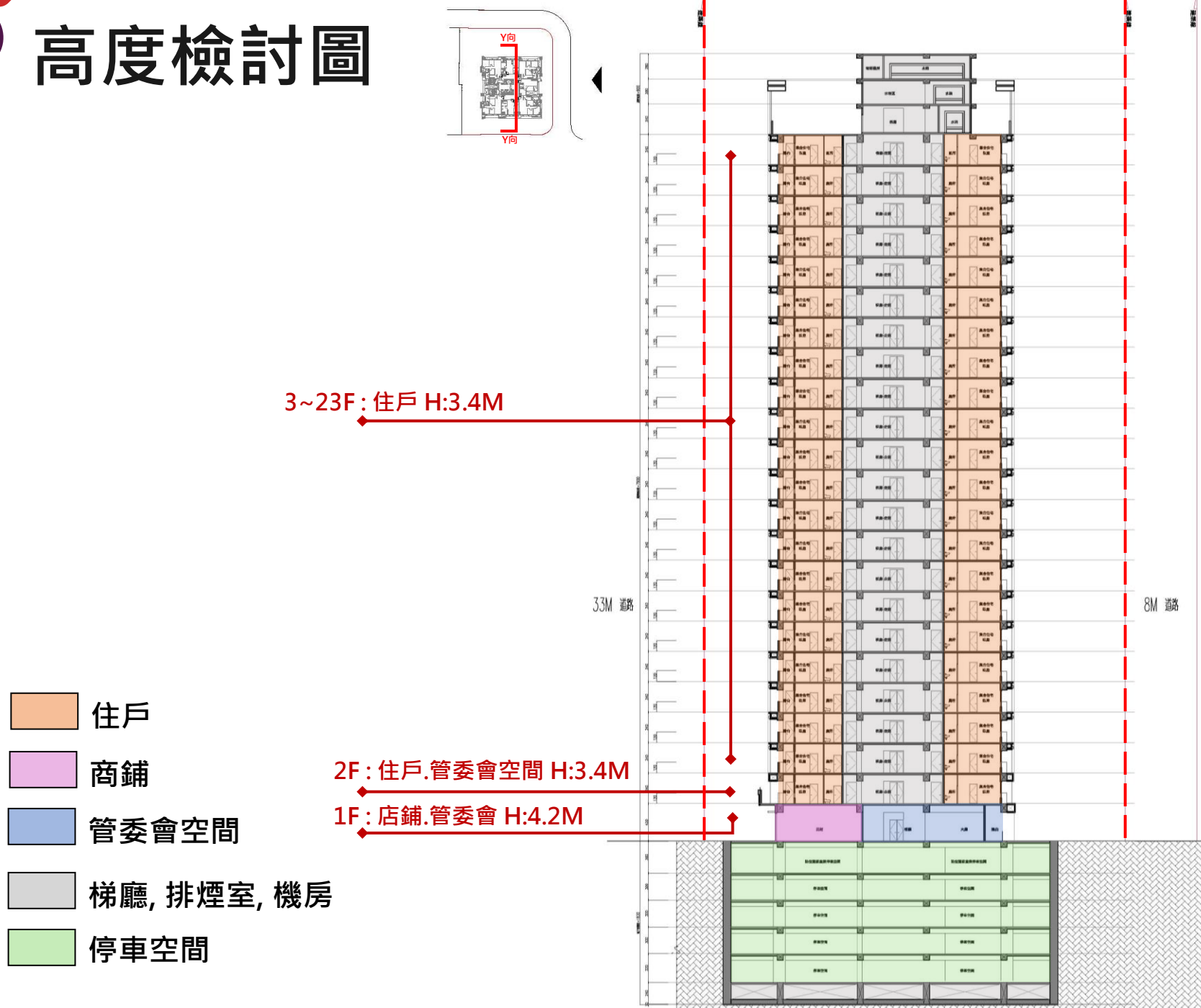
透視圖

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



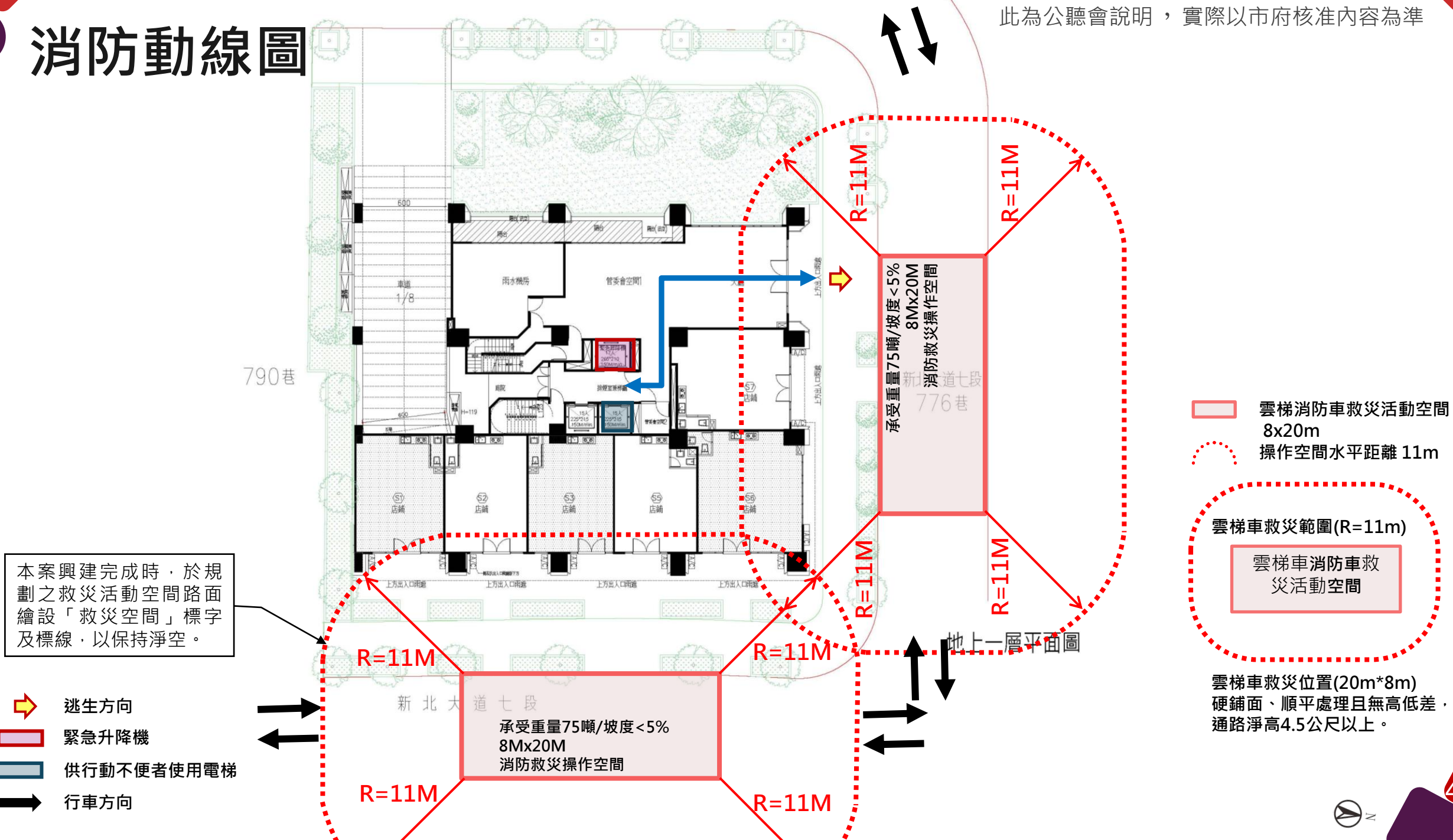
高度檢討圖

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



消防動線圖

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準

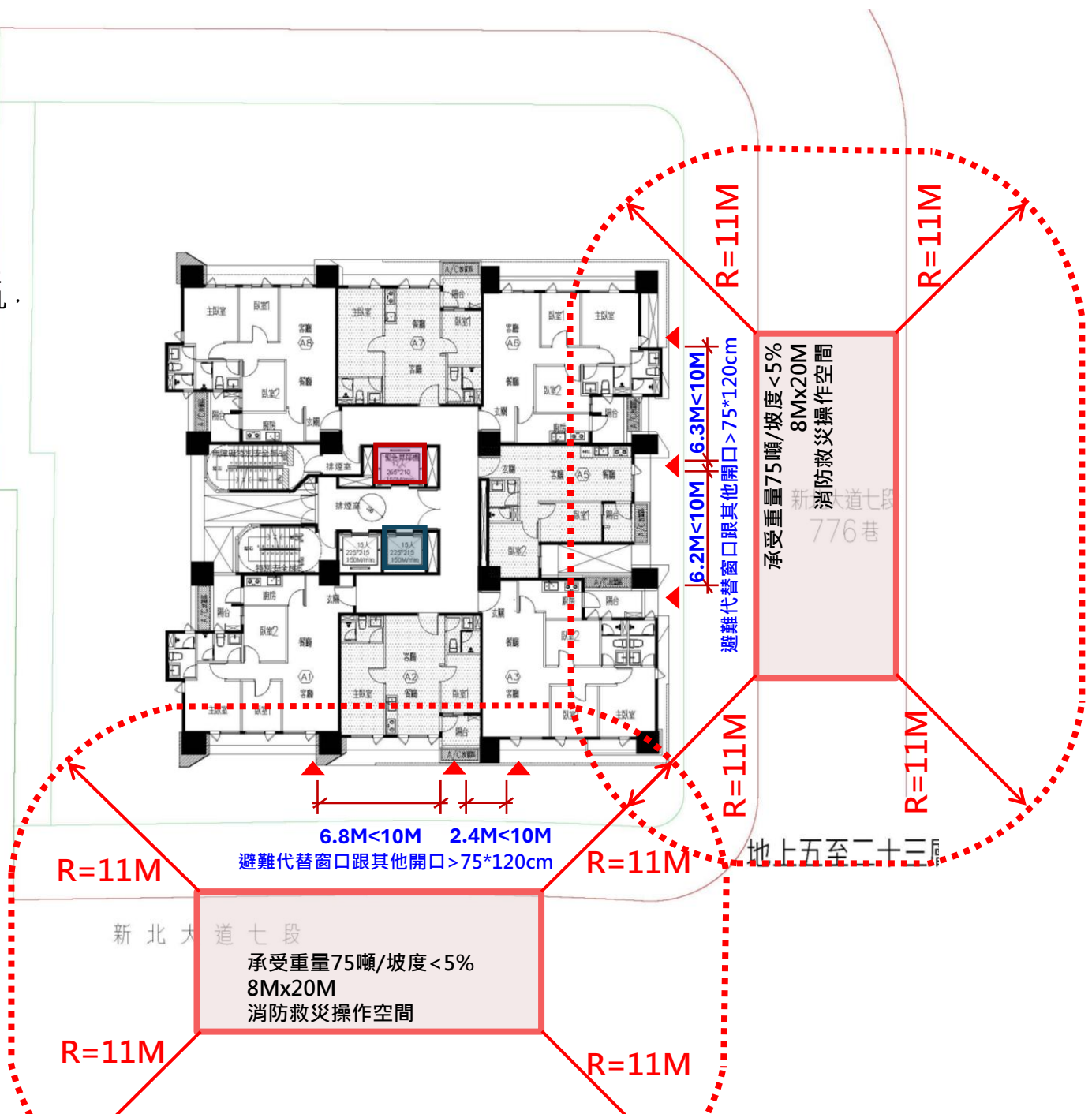


消防動線圖

建築技術規則建築設計施工編 第108條
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，
應設置緊急進口，
但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，
且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，
不在此限前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上
及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，
開口之下緣應距樓地板八十公分
以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

圖例：  避難代替窗口
跟其他開口 > 75*120cm

有關建築物緊急進口，其替代窗戶或其他開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負。



 雲梯消防車救災活動空間
8x20m
操作空間水平距離 11m

雲梯車救災範圍(R=11m)

雲梯車消防車救
災活動空間

雲梯車救災位置(20m*8m)
硬鋪面、順平處理且無高低差，
通路淨高4.5公尺以上。

-  避難代替窗口
跟其他開口 > 75*120cm
-  緊急升降機
-  供行動不便者使用電梯
-  人行動線



肆、更新前、後估價說明

擬訂新北市新莊區雙鳳段
355地號等12筆土地
都市更新權利變換
更新前後權利價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm



- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 土地評估
 - 立體化地價
- 更新後不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 各單元評估
 - 價格結論

評估法源及內容

■ 都市更新權利變換估價法源依據

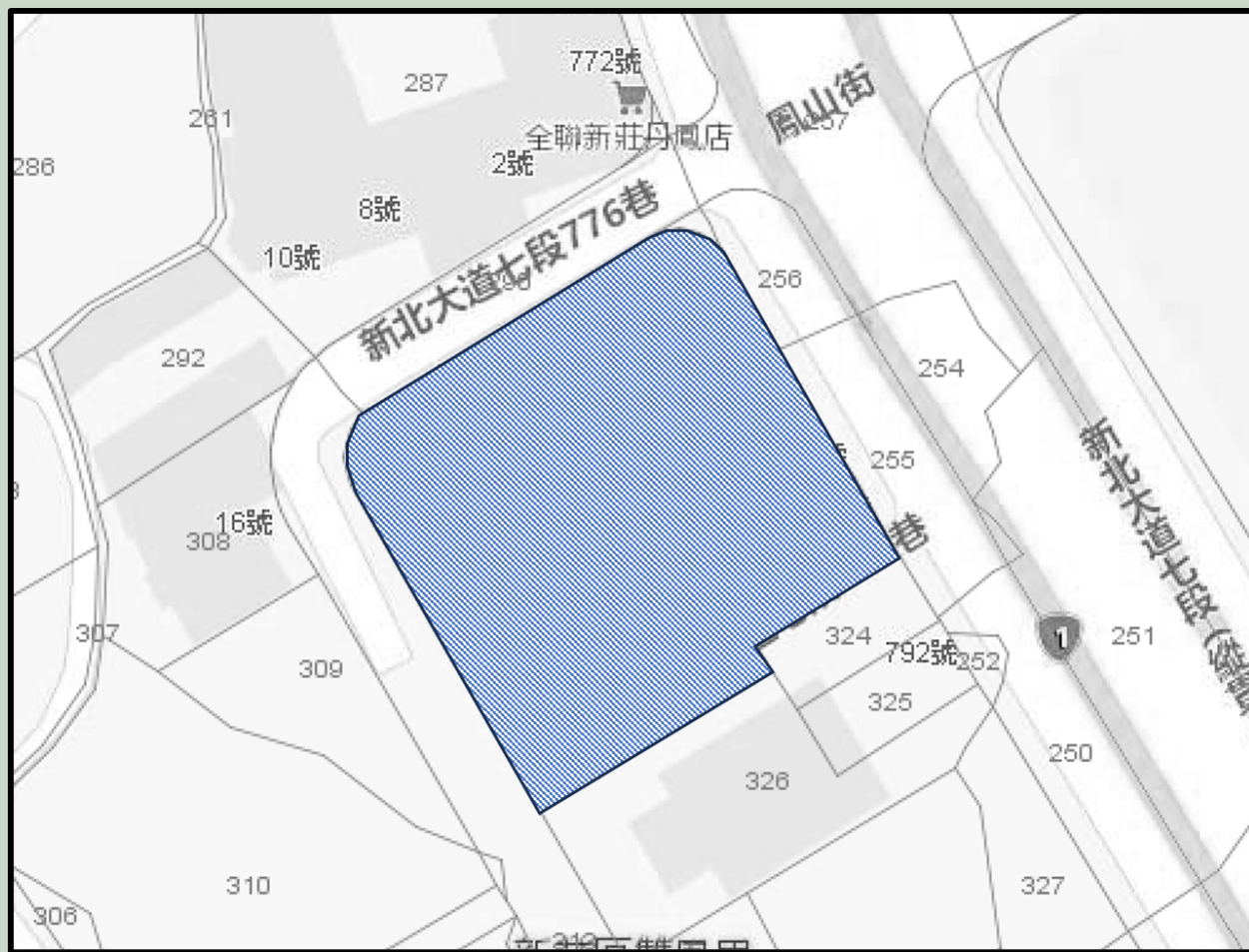
- 不動產估價技術規則
- 中華民國不動產估價師公會第六號公報
(臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項)
- 其他估價公報及作業通則

■ 評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值

勘估標的

基地基本條件



- 土地面積 (m^2) : 2,078.88
- 土地面積 (坪) : 628,8612
- 使用分區 : 住宅區
- 法定建蔽率 : 50%
- 法定容積率 : 300%
- 臨路條件 :
 - 新北大道七段 (約30m)
 - 新北大道七段776巷 (約8m)
 - 新北大道七段790巷 (約4m)

更新前不動產

估價條件

- 價格日期：民國114年05月01日
- 估價條件：
 1. 基本資料：本案更新前評估以實施者提供之土地清冊及謄本為依據。
 2. 比準單元：評估更新前各宗土地價值時，本次選定全宗土地為比準地。
 3. 法定容積：更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地包含原容高於法容獎勵，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」之規定進行評估。
 4. 土地分宗：更新前各宗土地劃分方式，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」規定，本次評估劃分宗地為2筆，詳細資料如下表。

更新前不動產

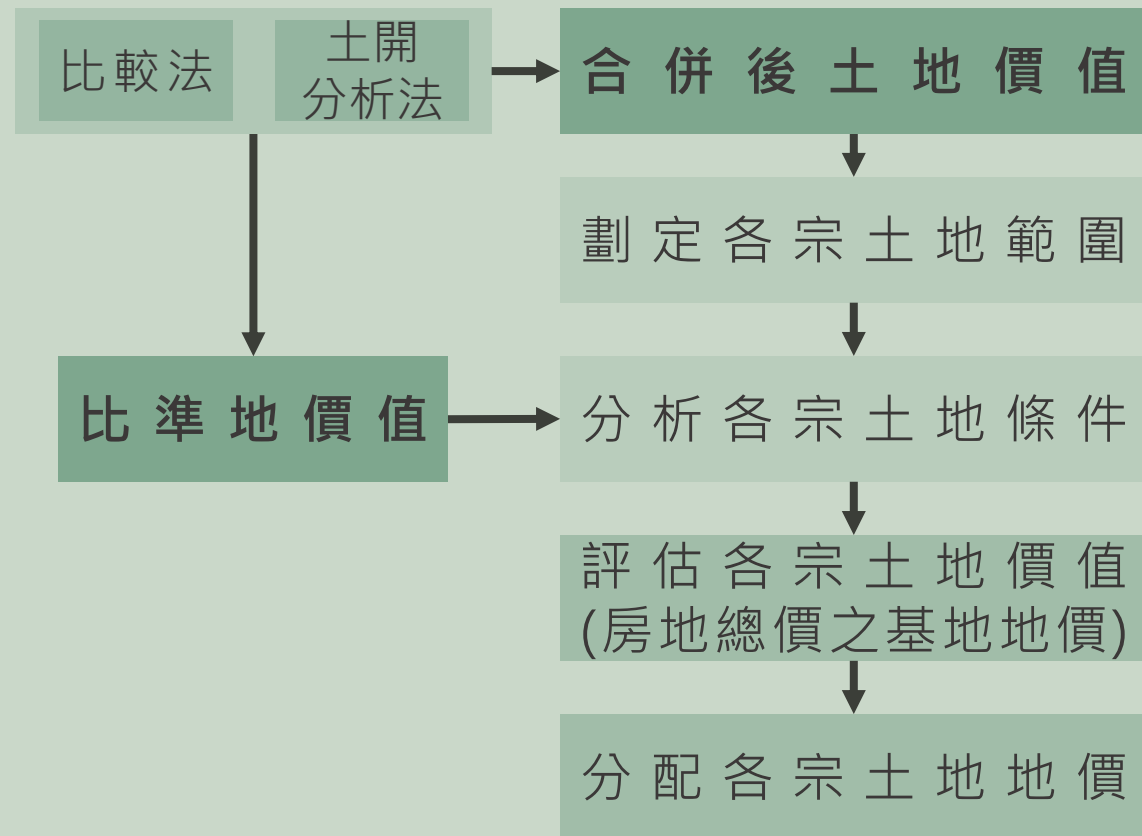
估價條件

宗地	地號	土地面積(m ²)	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	土地面積(坪)	備註
A	291	458.39	1,269.13	138.6630	383.9118	78使字第1766號
	355	810.74		245.2489		
B	314	71.40	809.75	21.5985	244.9494	77使字第1467號
	315	40.86		12.3602		
	316	54.58		16.5105		
	317	54.60		16.5165		
	318	53.94		16.3169		
	319	54.29		16.4227		
	320	49.29		14.9102		
	321	130.13		39.3643		
	322	116.14		35.1324		
	323	184.52		55.8173		
合計		2,078.88	2,078.88	628.8612	628.8612	

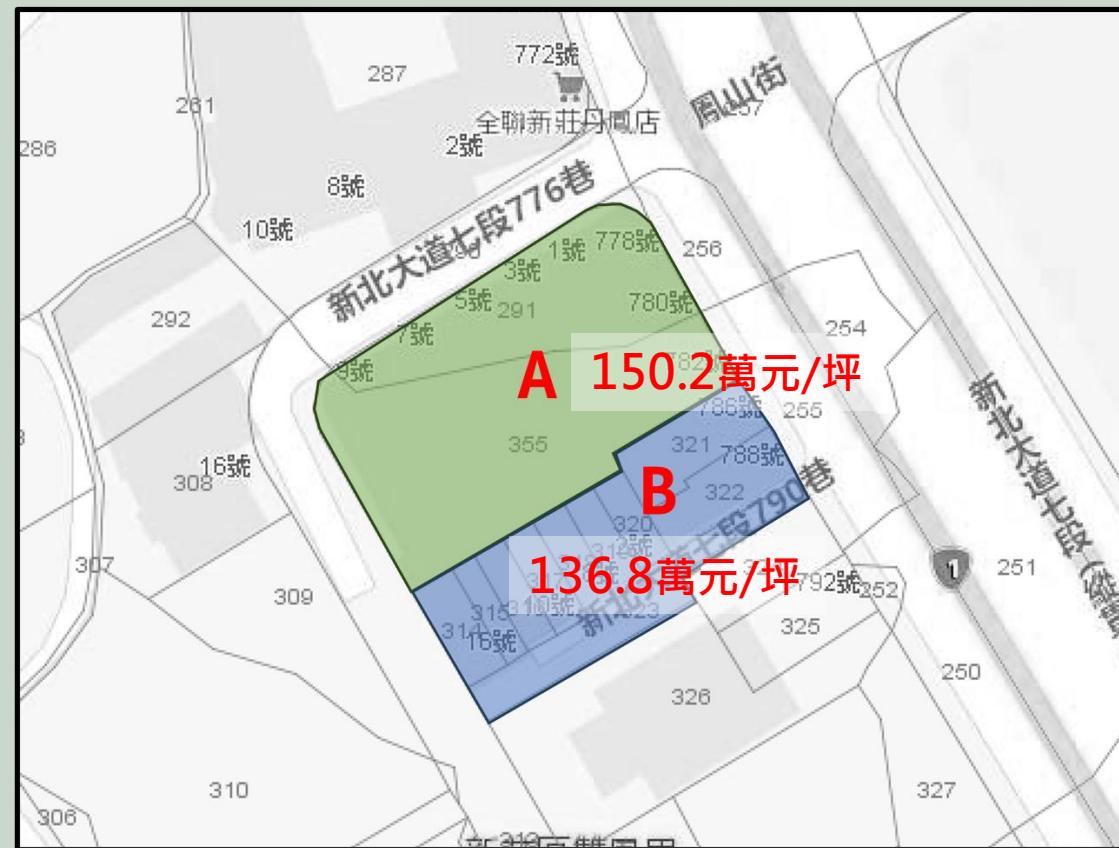
5. **比準單元**：評估更新前區分所有建物之各戶價格時，店面選定**中正路732號之61(1279建號)**為比準戶，住宅選定**新北大道七段780號四樓(1282建號)**為比準戶。
6. **土建不對等**：321及322地號內有房屋與其土地持分面積有不對等之情形。本次評估其合法建物之權利價值，以**固定期間收益法**進行評估，且在不考量地租之前提下，評估合法建物所有權之價值。

更新前不動產

評估流程 & 土地評估



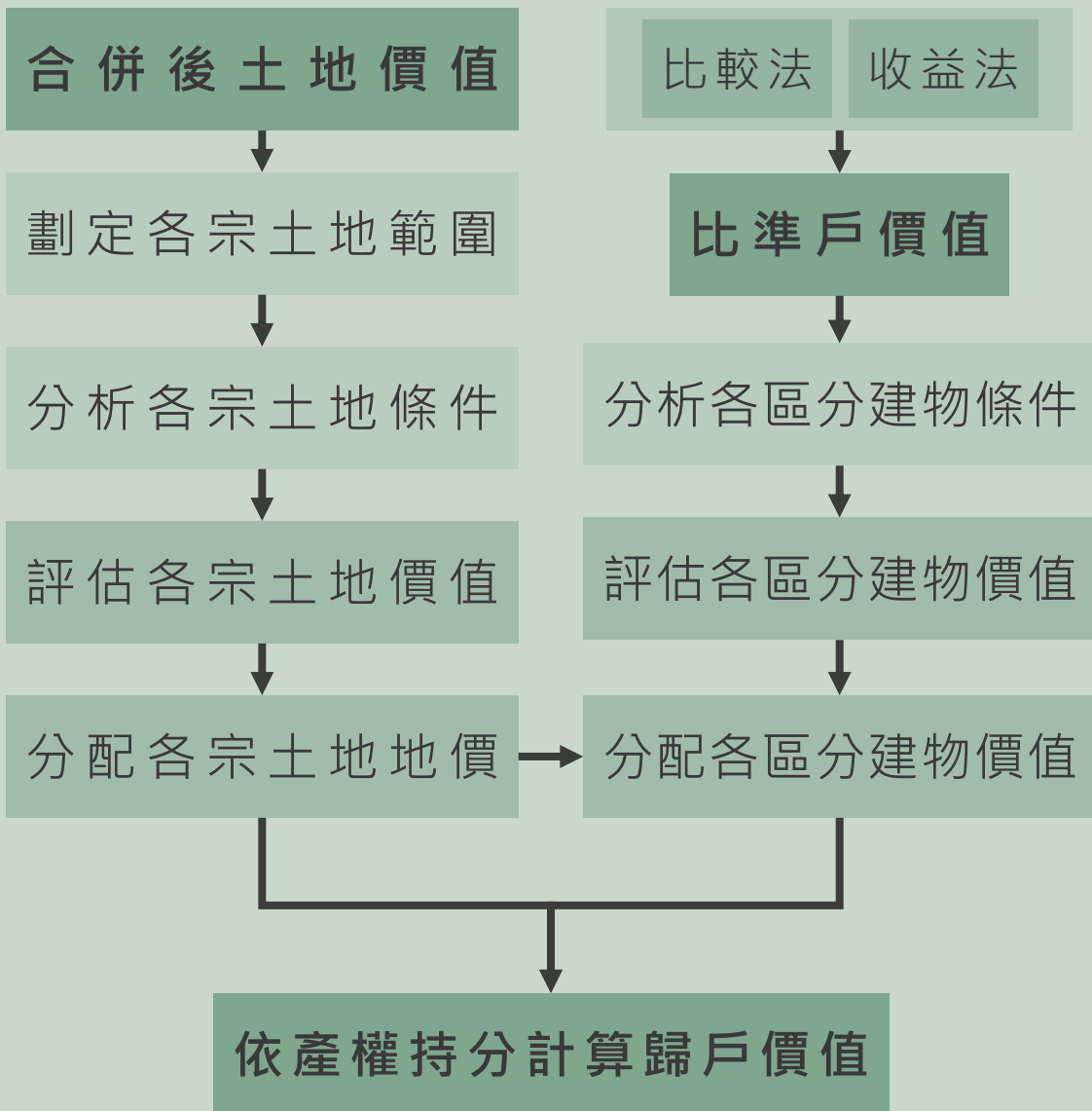
- 整宗土地單價：1,450,000元/坪。
- 整宗土地總價：911,848,740元。



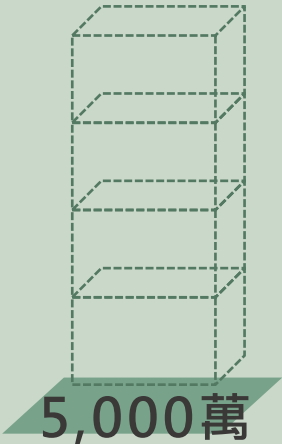
- 依各宗地面積、臨路面、臨路、商業效益、容積率等條件調整。

更新前不動產

評估流程 & 立體化地價說明



立體化地價



5,000萬

房地總價	比例	權利價值
4F : 1,000萬	23.78%	1,189萬
3F : 1,000萬	23.78%	1,189萬
2F : 1,005萬	23.90%	1,195萬
1F : 1,200萬	28.54%	1,427萬
共 : 4,205萬	100.00%	5,000萬

分算地價

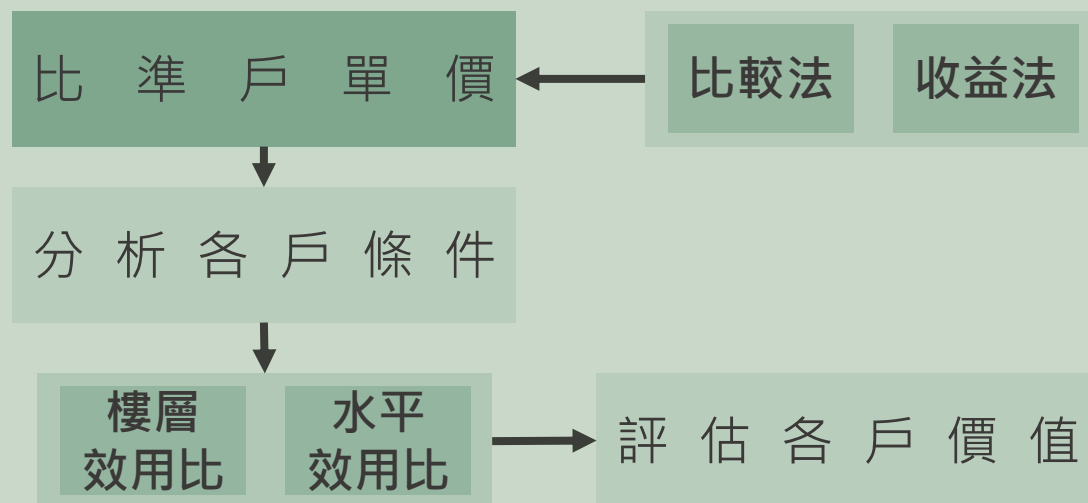


註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 店面比準單元：52.5萬元/坪
- 住宅比準單元：35.0萬元/坪
- 各戶評估：依角間、樓層、面前道路、採光面等條件調整。

■ 估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面部分選定「**1F-S2**」為比準戶，住宅部分選定「**10F-A8**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2-108**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃**露臺**，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，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。



更新後不動產

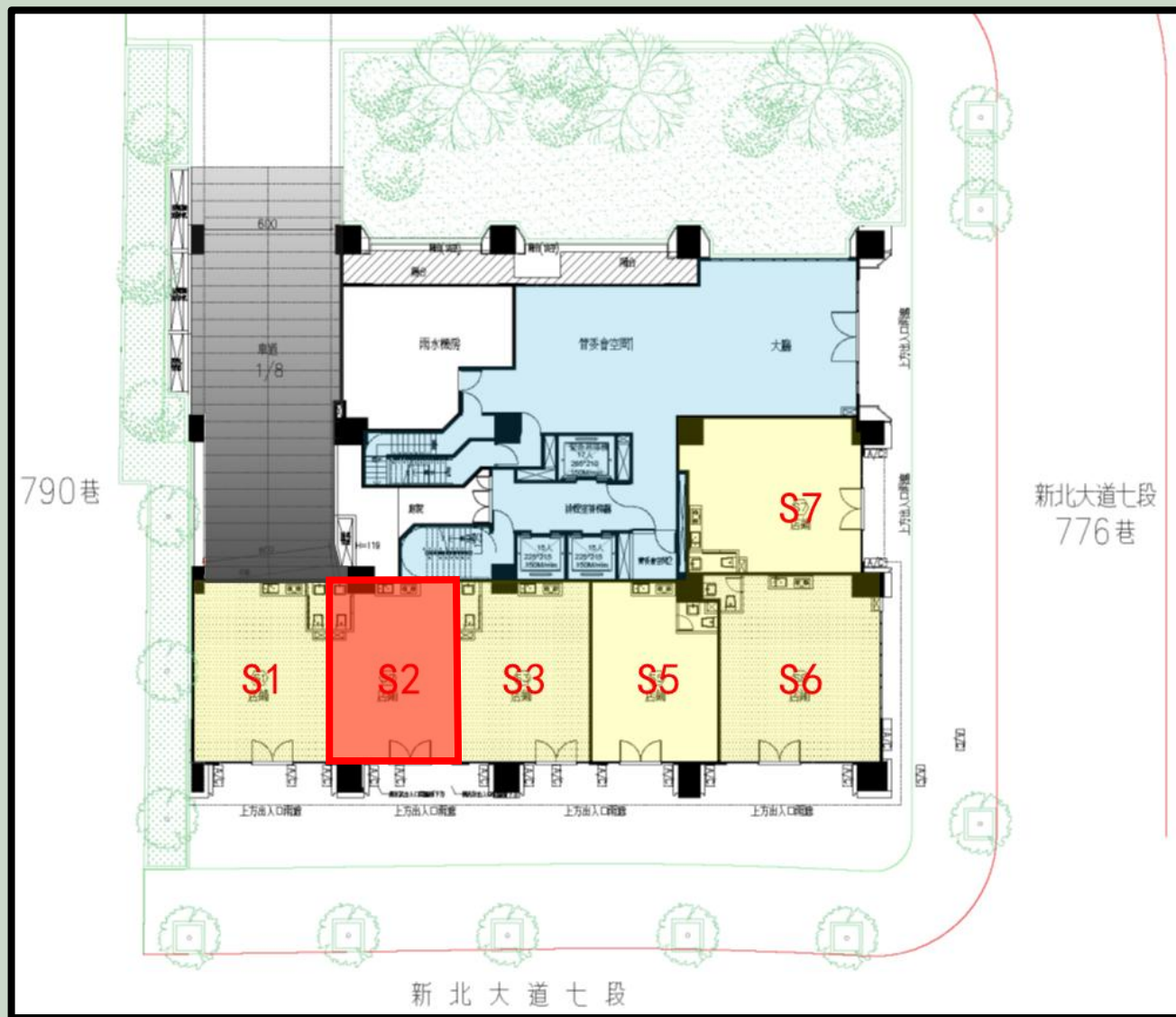
各單元評估

店面：1F-S2

比準價：80萬元/坪

依各戶臨路寬度、角間、商業效益等條件調整。

各戶單價區間：
70.4-82.4萬元/坪



更新後不動產

各單元評估

住宅：10F-A8

比準價：55萬元/坪

依各戶面積、採光面、
視野開拓性、景觀等
條件調整。

各戶單價區間：
49.6-64.6萬元/坪



更新後不動產

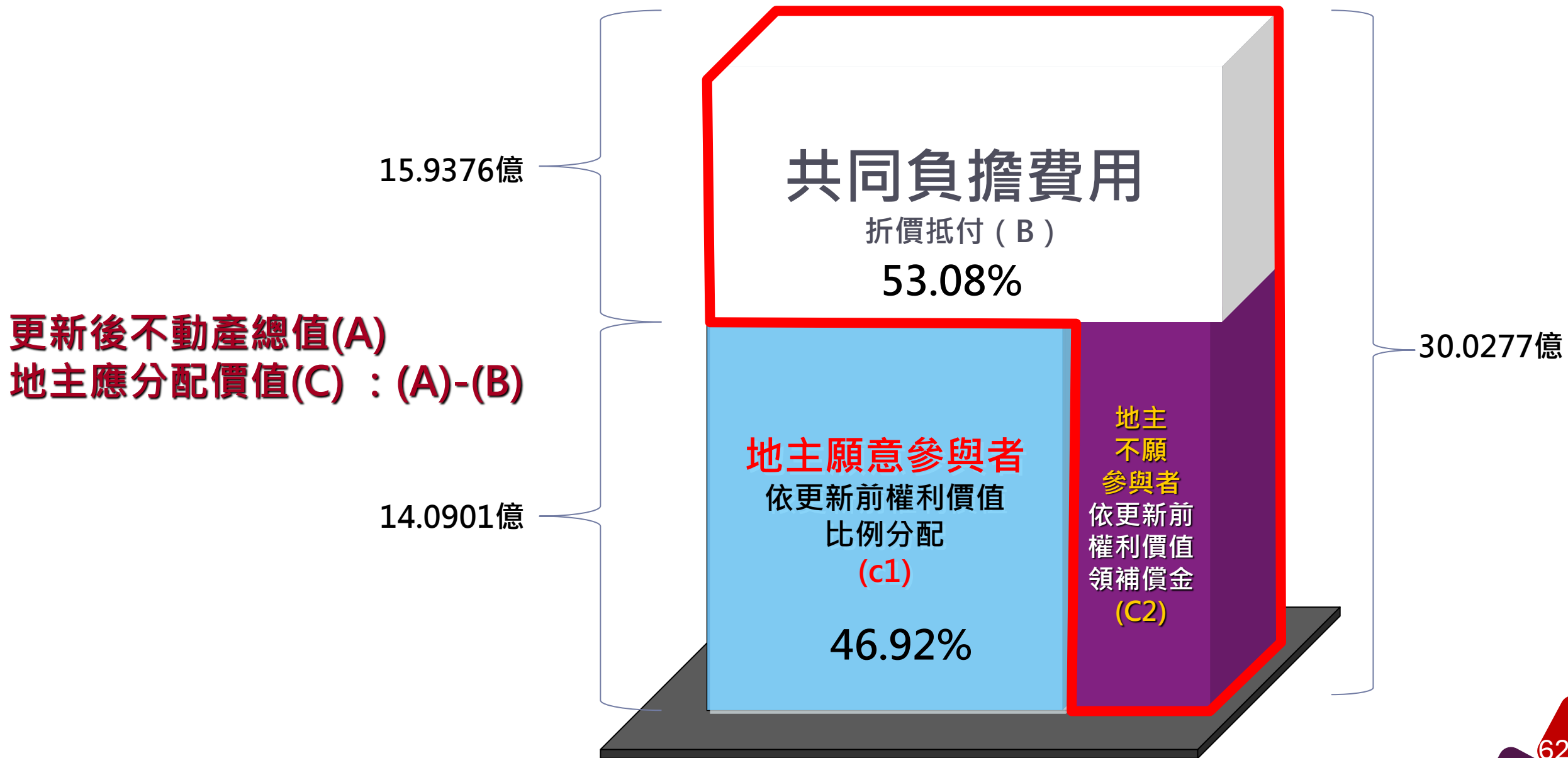
價格結論

產品別	樓層	面積(坪) /車位(個)	建坪總價(元)	建坪單價 (元/坪；個)
店面	1F	161.79	127,635,440	788,896
住宅	2F-23F	4,551.91	2,609,987,460	573,383
車位	B2-B5	130	265,150,000	2,039,615
合計	3,002,772,900			

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件初步數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後，方為定值。

伍、權利變換說明

權利變換分配架構



權利變換選配作業說明

■ 法令依據

- 權利變換實施辦法第5條：進行參與意願及選配單元意願調查
- 權利變換實施辦法第17條：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

■ 選配意願調查通知

- 114年6月13日(星期五)以雙掛號通知

■ 申請分配期間

- 114年6月13日(星期五)~114年7月14日(星期一)，共計32日
- 預計於114年7月27日(星期日)辦理公開抽籤

應分配價值試算範例(地主甲)

流程

更新前估價

計算權利價值比例

更新後估價&共同負擔計算

更新後地主應分配價值計算

更新後價值分配

差額價金找補

假設選A4-20F、車位1席
(2,100萬+300萬=2,400萬)

計算(以下數字為假設範例，與本案無關)

更新前更新單元土地總價值：25億
更新前 地主甲 土地總價值：2,500萬

地主甲權值比例
 $= 2,500萬 \div 25億 = 1.00\%$

更新後房地總價：50億
共同負擔金額：25億

更新後地主總應分配價值：
 $50億 - 25億 = 25億$

地主甲應分配價值：
 $= 25億 \times 1.00\% = 2,500萬$

差額價金
 $2,500萬 - 2,400萬 = 100萬$ (領)

選配原則(申請分配原則)(1/2)

- 一. 更新後一樓店面以更新前持有新北大道七段778至788(雙)號門牌之一樓權利人，依原相對位次選配更新後之一樓單元(1F-S1至1F-S6)為原則；更新前持有新北大道七段776巷1至9(單)號門牌之一樓權利人，優先選配更新後之一樓單元(1F-S7)為原則。
- 二. 除2F~23F之A5戶、2F~7F之A7戶等共28戶無法選配車位，其餘「分配單元」得搭配選配「停車位」，並以一戶至多一車位為原則；可單獨選配「分配單元」，但不得單獨選配「停車位」。
- 三. 同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積單元，未於選配期間提出申請者，應以公開抽籤方式辦理。
- 四. 未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。

選配原則(申請分配原則)(2/2)

五. 權利人更新後應分配價值達最小分配單元者之選配原則：

(一)若權利人以**權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔者(方案A)**，則選配「分配單元」及「停車位」之價值總和與「更新後應分配權利價值」間之差額價金為找補金額，並以「更新後應分配權利價值」之上下差距10%為分配上下限。

(二)若權利人為**自行出資者(方案B)**，實際選配價值不得高於其可分配價值(更新後總銷售價值×其更新前權利價值比率)。

六. 權利人更新後應分配價值**未達**最小分配單元之價值者，依都市更新條例第51條規定，如願意以**現金繳納**共同負擔參與權利變換，並**與實施者就繳納金額與期限達成協議**，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或與其他權利人**合併**以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者。

七. 若權利人更新後應分配權利價值未達最小分配單元之價值者，或不願參與者(不願參與者應於「權利變換意願調查表」上填寫「不願意」)，依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第9條及第10條規定，**領取更新前權利價值之現金補償**。

申請分配說明

項目	附件名稱	說 明	備註
附件一	更新後分配單元及停車位選配原則	說明更新後分配單元及停車位之選取分配原則	文字資料
附件二	所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表	載明所有權人及權利變換關係人更新前後權利價值。	數據資料
附件三	更新後各分配單元價值及位置對照表	載明分配單元之編號、規格、面積、價格	數據資料
附件四	更新後停車位價值表	載明停車位之編號、規格、價格	數據資料
附件五	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附件六	權利變換意願調查表(綠)	表達參與權利變換意願	填寫用印後，於民國114年7月14日（星期一）下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達禾蓮開發股份有限公司（臺北市大安區仁愛路四段376號7樓）
附件七	更新後分配位置申請書(白)	選填更新後分配單元及停車位	
附件八	更新後合併分配協議書(粉)	如有數人申請合併分配同一戶或數戶者需表明意願及權利範圍（無合併分配者免填）	

申請分配通知函

禾蓮開發股份有限公司 函

受文者：(姓名)

發文日期：中華民國 114 年 6 月 13 日

發文字號：禾開字第 114061301 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳申請分配附件一覽表

地址：臺北市大安區仁愛路四段 376 號 7 樓

聯絡人：黃品儀

電話：02-2775-1911 分機 16

■ 申請分配期間：

114年6月13日至114年7月14日

回覆期限：114年7月14日下午5點前以郵寄
回覆(郵戳為憑)或親送至禾蓮開發股份有限公司
(臺北市大安區仁愛路四段376號7樓)

■ 公開抽籤

如需辦理公開抽籤之情形時，時間、地點如下，公開抽籤說明將另通知。

主旨：為辦理「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」(以下簡稱本案)，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。
- 二、都市更新權利變換參與分配意願暨申請分配位置調查期間(申請分配期間)為 114 年 6 月 13 日起至 114 年 7 月 14 日止。請臺端填寫「權利變換意願調查表」(附件六)、「更新後分配位置申請書」(附件七)、「更新後合併分配協議書」(附件八)，以書面方式表達選配意願及申請分配位置，並於民國 114 年 7 月 14 日(星期一)前以下列方式繳回：
 - (一)雙掛號郵寄(以郵戳為憑)予禾蓮開發股份有限公司(臺北市大安區仁愛路四段 376 號 7 樓)。
 - (二)親自送達予禾蓮開發股份有限公司(地址同上)。
- 三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(附件二)，參酌本更新事業可供分配之單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件三、附件四、附件五)，酌情選擇分配單元及車位，並於說明二期限內填具相關文件繳還。
- 四、若臺端欲與本案其他所有權人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件八)，並說明持分登記情況，詳情敬請另洽本公司黃小姐(02-2775-1911 分機 16)。
- 五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 六、若臺端更新後應分配價值達最小分配面積單元，且未於說明二之期限前提出分配位置申請，或同一分配單元、停車位有二人以上申請分配時，將以公開抽籤方式辦理，屆時將邀請律師見證，若臺端不克出席，將由本公司代為抽籤。預定公開抽籤日為 114 年 7 月 27 日(星期日)下午二時，地點為新北市新莊區雙鳳路 75 號(新北市政府新莊區牡丹心市民活動中心)。若臺端屬上述需抽籤情形者，請撥冗參加公開抽籤會議，或出具正式委託書由代表人代為出席，以免影響臺端之權益，若無需辦理將不另行通知。

正本：註記圖、權利變換關係圖
副本：新北市政府都市更新處(副本無附件)

禾蓮開發股份有限公司

附件一、更新後分配單元及停車位選配原則

「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

選配原則(申請分配原則)

- 一、更新後一樓店面以更新前持有新北大道七段 778 至 788(雙)號門牌之一樓權利人，依原相對位次選配更新後之一樓單元(1F-S1 至 1F-S6)為原則；更新前持有新北大道七段 776 巷 1 至 9(單)號門牌之一樓權利人，優先選配更新後之一樓單元(1F-S7)為原則。
- 二、除 2F~23F 之 A5 戶、2F~7F 之 A7 戶等共 28 戶無法選配車位，其餘「分配單元」得搭配選配「停車位」，並以一戶至多一車位為原則；可單獨選配「分配單元」，但不得單獨選配「停車位」。
- 三、同一位置有二人以上申請分配，或更新後應分配價值達最小分配面積單元，未於選配期間提出申請者，應以公開抽籤方式辦理。
- 四、未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一單元時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符合選配原則之權利人另行與實施者協商或辦理公開抽籤。
- 五、權利人更新後應分配價值達最小分配單元者之選配原則：
 - (一)若權利人以權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔者(方案 A)，則選配「分配單元」及「停車位」之價值總和與「更新後應分配權利價值」間之差額價金為找補金額，並以「更新後應分配權利價值」之上下差距 10%為分配上下限。
 - (二)若權利人為自行出資者(方案 B)，實際選配價值不得高於其可分配價值(更新後總銷售價值×其更新前權利價值比率)。
- 六、權利人更新後應分配價值未達最小分配單元之價值者，依都市更新條例第 51 條規定，如願意以現金繳納共同負擔參與權利變換，並與實施者就繳納金額與期限達成協議，以使更新後應分配價值達最小分配面積單元，或與其他權利人合併以達最小分配面積，進行選配，若無，則視為無法選配者。

說明選配單元基本原則

附件二、土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利

附件二

編號《代號》

「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

及「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值表

所有權人(權利人)：(姓名)

有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	
	更新前總權利價值(A)	000,000,000
二	臺端之權利價值(B)	000,000,000
三	臺端之權利價值比例(C)=(B)/(A)	0.000000%
	更新後	
四	更新後總價值(D)	000,000,000
五	共同負擔總額(E)	000,000,000
六	全部權利人應分配總權利價值(F)=(D)-(E)	000,000,000
七	臺端之應分配權利價值(G)=(C)x(F)	000,000,000

*註、本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後 8 位方式呈現，如台端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

- 說明：1. 依「都市更新條例」第五十條、第五十一條、五十二條，及「都市更新權利變換實施辦法」第十三條、第十五條規定辦理。
2. 臺端之更新後應分配權利價值包含分配單元及停車位價值，臺端得依前開應分配權利價值選配分配單元及停車位，並視實際選配分配單元與停車位價值進行差額價金找補。
3. 本案評價基準日訂為中華民國 114 年 5 月 1 日，本案設計最小分配單元為 4F-A5，(產權面積：75.74 m² (22.91 坪)，單元總價：11,477,910)。
4. 本表所載之各項數額僅供本次申請分配參考，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載為準。
5. 本表所載金額擅自塗改未經實施者蓋章者無效。

■ 確認個人更新前後權利價值。

附件三、更新後各分配單元價值及位置對照表

23層	樓層-單元代碼	23F-A1	23F-A2	23F-A3	23F-A5	23F-A6	23F-A7	23F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
22層	樓層-單元代碼	22F-A1	22F-A2	22F-A3	22F-A5	22F-A6	22F-A7	22F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
21層	樓層-單元代碼	21F-A1	21F-A2	21F-A3	21F-A5	21F-A6	21F-A7	21F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
20層	樓層-單元代碼	20F-A1	20F-A2	20F-A3	20F-A5	20F-A6	20F-A7	20F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
19層	樓層-單元代碼	19F-A1	19F-A2	19F-A3	19F-A5	19F-A6	19F-A7	19F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
18層	樓層-單元代碼	18F-A1	18F-A2	18F-A3	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
17層	樓層-單元代碼	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							
16層	樓層-單元代碼	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-A8
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元	00,000,000元
	選配人							

註：附件二~五圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

附件四、停車位價值表

車位編號	樓層	型式	大小(CM)	車位價格(元/個)
B5F-1	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-2	B5	坡道平面	250x600	0,000,000
B5F-3	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-4	B5	坡道平面	250x600	0,000,000
B5F-5	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-6	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-7	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-8	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-9	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-10	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-11	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-12	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-13	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-14	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-15	B5	坡道平面	230x550	0,000,000
B5F-16	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-17	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-18	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-19	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-20	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-21	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-22	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-23	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-24	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-25	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-26	B5	坡道平面	230x550	0,000,000

樓層	尺寸	數量	車位價格(元)	車位均價(元/個)
B1	裝卸/垃圾車車位	2	0	0
B2	250x550	26	0,000,000	0,000,000
	230x550	2	0,000,000	0,000,000
	250x600	2	0,000,000	0,000,000
	無障礙車位	2	0	0
B3	250x550	29	0,000,000	0,000,000
	230x550	2	0,000,000	0,000,000
	250x600	2	0,000,000	0,000,000
B4	250x550	29	0,000,000	0,000,000
	230x550	2	0,000,000	0,000,000
	250x600	2	0,000,000	0,000,000
B5	250x550	30	0,000,000	0,000,000
	230x550	2	0,000,000	0,000,000
	250x600	2	0,000,000	0,000,000
合計(計價)		130	0,000,000	0,000,000
合計		134		

附件五、建築規劃參考圖集

■ 檢附各層建築平面圖

「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

附件五

「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

【更新後分配單元建築規劃參考圖集】

本附件所載之圖面僅供本次申請分配參考，實際圖面將以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

附件六、權利變換意願調查表

附件六

《代號》

「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業計畫案」

及「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」

權利變換意願調查表

本人_____對於擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

- ☐願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
☐不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

請勾選是否願意參加權利變換

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

並填寫完整所有權人個資並蓋章

本人_____為擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地 段	小 段	地 號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物：_____筆建號

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

所有權人：_____（簽名並蓋章）

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

附件七、分配申請書

■ 分配單元之單元編號請對照【附件三】

14層	樓層-單元代碼	14F-A1	15F-A2
	產權面積(坪)	00.00坪	00.00坪
	每坪單價(元/坪)	000.000元/坪	000.000元/坪
	單元總價(元)	00,000,000元	00,000,000元
	選配人		

■ 停車位之位置編號請對照【附件四】

車位編號	樓層	型式	大小(CM)	車位價格(元/個)
B5F-1	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-2	B5	坡道平面	250x600	0,000,000
B5F-3	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-4	B5	坡道平面	250x600	0,000,000
B5F-5	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-6	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-7	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-8	B5	坡道平面	250x550	0,000,000
B5F-9	B5	坡道平面	250x550	0,000,000

「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業計畫案」

及「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人_____

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

(一)分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」如下：

14F-A1、15F-A2

_____等

共 2 個單元。

(二)汽車停車位部份：

本人申請分配之汽車停車位，其「車位編號」如下：

B5F-4、B5F-6

_____等

共 2 部車位。

此致 禾蓮開發股份有限公司

填寫完整所有權人個資並蓋章

本人：_____ (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

填寫
樓層-單元代碼

附件八、合併分配協議

附件八

「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」

更新後合併分配協議書

填寫人_____等土地所有權人，共____位，協議申
請合併分配更新後單元及停車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置

申請分配之「單元編號」為_____，共____戶。

申請分配之「車位編號」為_____，共____位。

填寫單元
車位編號

二、其產權持分協議內容如下：

分配單元編號		車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
填寫 單元/車位編號				所有合併分 配地主皆需 簽名+蓋章	/	填寫每人 持分比例
				1	/	
				3	/	
此致 禾蓮開發股份有限公司						

請注意：更新前原土地或建築物如
經法院查封、假扣押、假處分或破
產登記者，不得合併分配。

(都市更新權利變換實施辦法(§18))

立協議書人基本資料

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1	所有合併分配地主皆 需簽名+蓋章			
2				
3				

請注意：依據《都市更新權利變換實施辦法》第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。(本表欄位如不敷使用，請自行依相同格式重製。)

陸、其他事項及更新辦理進度

■同意書簽署之意義

- ✓ 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。

■同意書簽署之相關權益事項

- ✓ 依都市更新條例第37條第3項規定：所有權人除有民法第88、89、92條規定情事，若撤銷事業計畫同意書以事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

✓ 本格式為主管機關公布之內容，可於更新主管機關網站下載。

擬訂(或變更)○○○(縣/市)○○○(鄉/鎮/市/區)○○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 _____ 為實施者申請之「擬訂(或變更)○○
(縣/市)○○○(鄉/鎮/市/區)○○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事
業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

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

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

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率 _____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

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

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人) 陳小美 統一編號: D23456789 聯絡地址: 新北市新店區 聯絡電話: (02) 2381-8700	立同意書人(法定代理人): 統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話:
---	---

中 華 民 國 110 年 12 月 20 日

注意事項:

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

維護管理及保固事項

保固事項

保固事項依據合建契約規定辦理，重要約定摘錄如下：

- 一、建材設備期限內保固
- 二、建物結構體期限內保固

管理維護計畫

有關管委會、公共基金、費用負擔及收支基準、共專有部分使用及特別約定等管理維護細節，本案將依公寓大廈管理條例，**擬定公寓大廈規約(草約)**，經審議通過後，由全體區分所有權人共同遵守

效益評估：改善窳陋現況，創造多贏局面

項目	更新前	更新後
地區改造	建物 皆屬高氯離子鋼筋混凝土建物 ，已符拆除重建之必要，結構安全極為堪憂	藉由都市更新，將可避免災害發生，並 提升整體環境與都市救災機能
土地利用	更新範圍內皆為低樓層建築， 土地利用效率低	更新後興建 1棟23F建築 ，增加土地利用效益
視覺景觀	更新單元內建物牆面、天花板多已有裂縫及混凝土剝落， 環境殘舊	更新後打造符合建築法規之 現代化建物 ，並 增加綠化面積

實施者風險控管方案-不動產開發信託

■本案風險控管將依都市更新條例第36條規定採「不動產開發信託」辦理

...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

實施進度

本案總更新時程約需47個月，包含：

- 補償、拆除及請照約6個月
- 施工期約35個月
- 其餘為準備期約6個月

(事業計畫及權變計畫報核至更新成果備查)

序號	進度	2026年		2027年				2028年				2029年				2030年		
		7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																	
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	繳納或領取差額價金																	
14	申請更新後稅捐減免																	
15	產權登記																	
16	更新成果備查																	

相關資訊聯絡窗口

■政府相關部門諮詢方式

國土管理署 / 都市更新入口網

- ✓ 網站<https://twur.cpami.gov.tw/>
- ✓ 諮詢電話：02-87712542

新北市政府都市更新處 / 都更法令

- ✓ 網站
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>
- ✓ 諮詢電話：02-29506206

■實施者：禾蓮開發股份有限公司

- ✓ 聯絡人：黃品議、吳淑敏
- ✓ 聯絡電話：02-2775-1911
- ✓ 聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段376號7樓

■設計團隊：

何文群建築師事務所

- ✓ 聯絡人：何文群
- ✓ 聯絡電話：02-29540058
- ✓ 聯絡地址：新北市板橋區永豐街27號13樓

呂威毅建築師事務所

- ✓ 聯絡人：呂威毅
- ✓ 聯絡電話：02-85220097
- ✓ 聯絡地址：新北市新莊區中德路47號4樓

■規劃團隊：邑晨都市更新股份有限公司

- ✓ 聯絡人：黃先生
- ✓ 聯絡電話：02-2331-6668
- ✓ 聯絡地址：臺北市中正區南陽街一號五樓

■領銜估價師：巨秉不動產估價師聯合事務所

- ✓ 聯絡人：陳亮元
- ✓ 聯絡電話：02-2503-3331
- ✓ 聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5



感謝聆聽，敬請指教

