

擬訂新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

公聽會

實施者：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新會

建築設計：黃潘宗建築師事務所

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

鑑價機構：中信不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

禾仲不動產估價師聯合事務所

113年5月7日

都市更新條例第22條：

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

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會，聽取民眾意見。**

都市更新條例第37條：

依第22條規定辦理者: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。

都市更新條例第48條：

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

都市更新條例施行細則第8條：

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

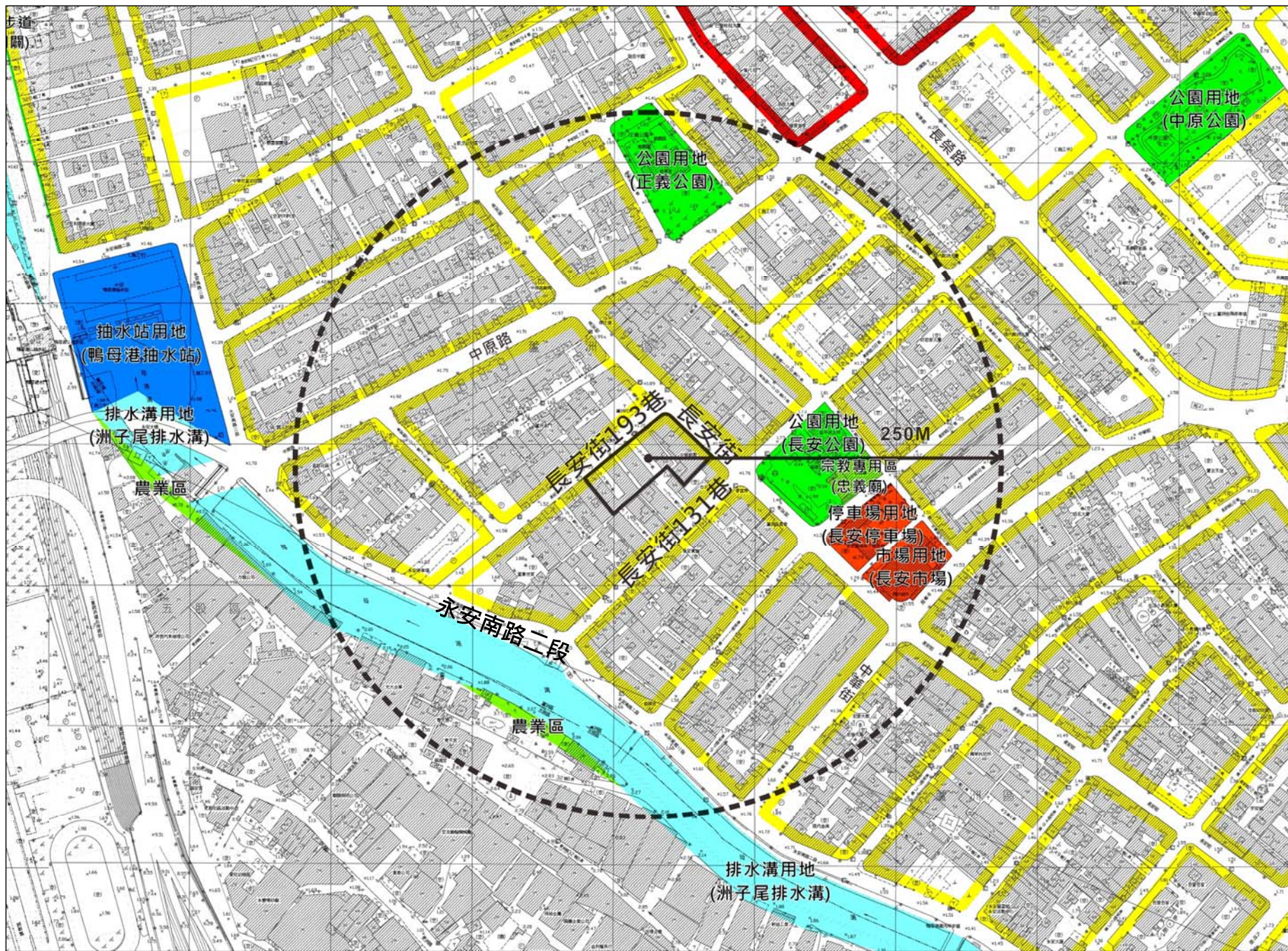
更新案實施者：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新會

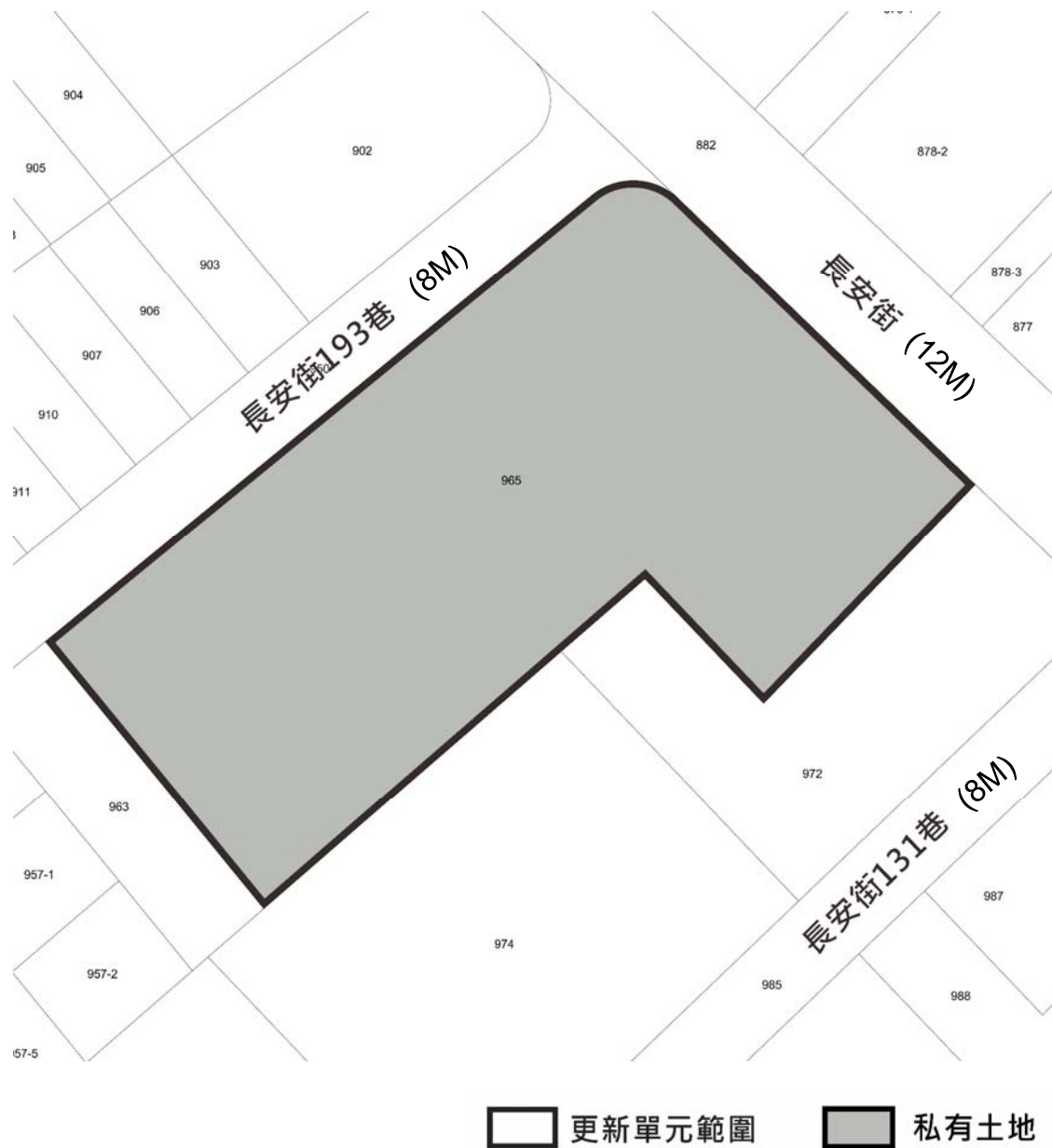
符合都市更新條例第27條規定：經當地直轄市、縣（市）主管機關核准組織之都市更新會。

- 本案依新北市政府111年8月29日公告『**新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫**』辦理。

本更新單元位於新北市蘆洲區長安街、長安街193巷、長安街131巷、永安南路二段所圍街廓範圍內。

更新單元位置





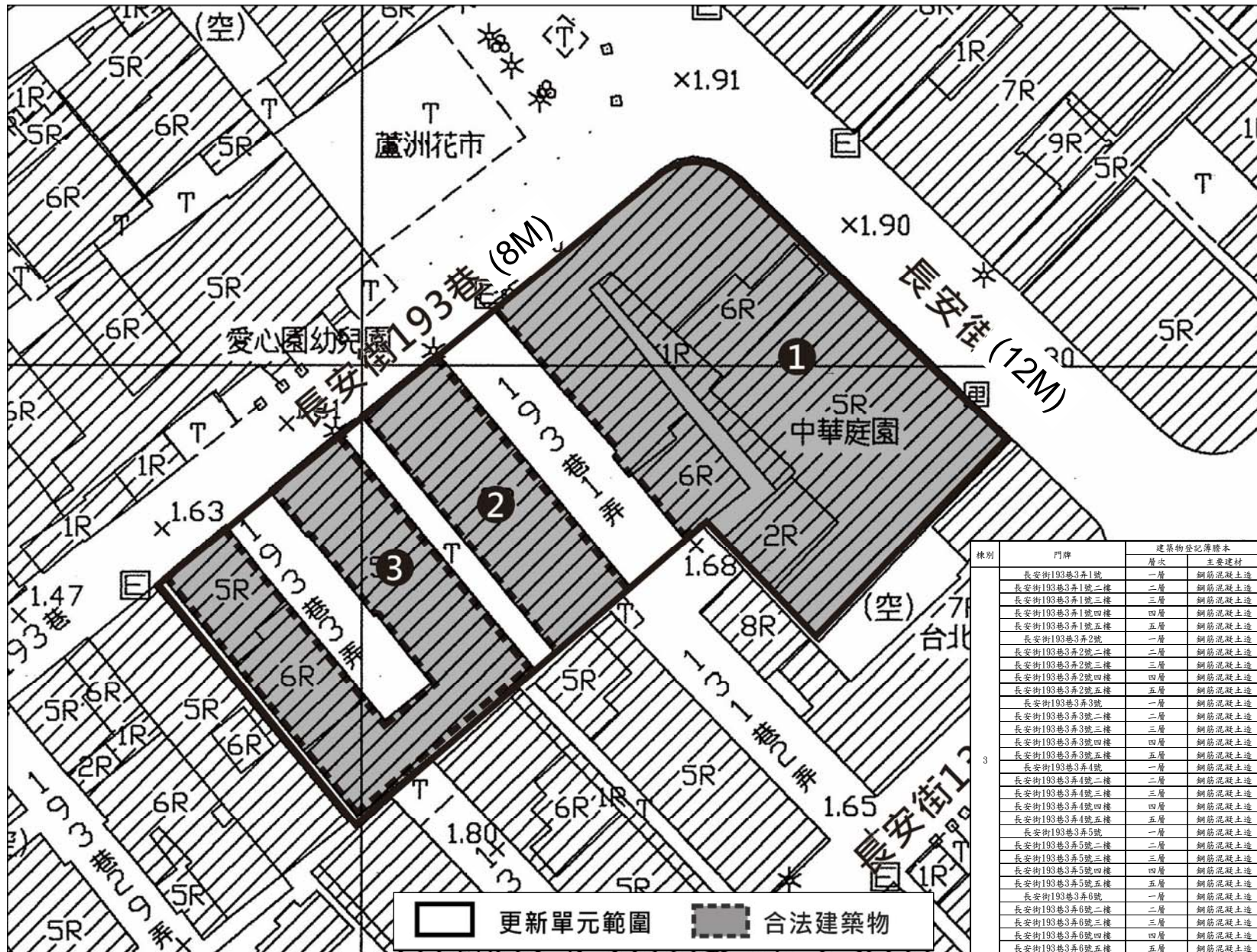
- 新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地，土地總面積為3,114.00m²(約941.99坪)。

土地部分

所有權人共83名，面積為3,114.00m²，皆為私有土地。

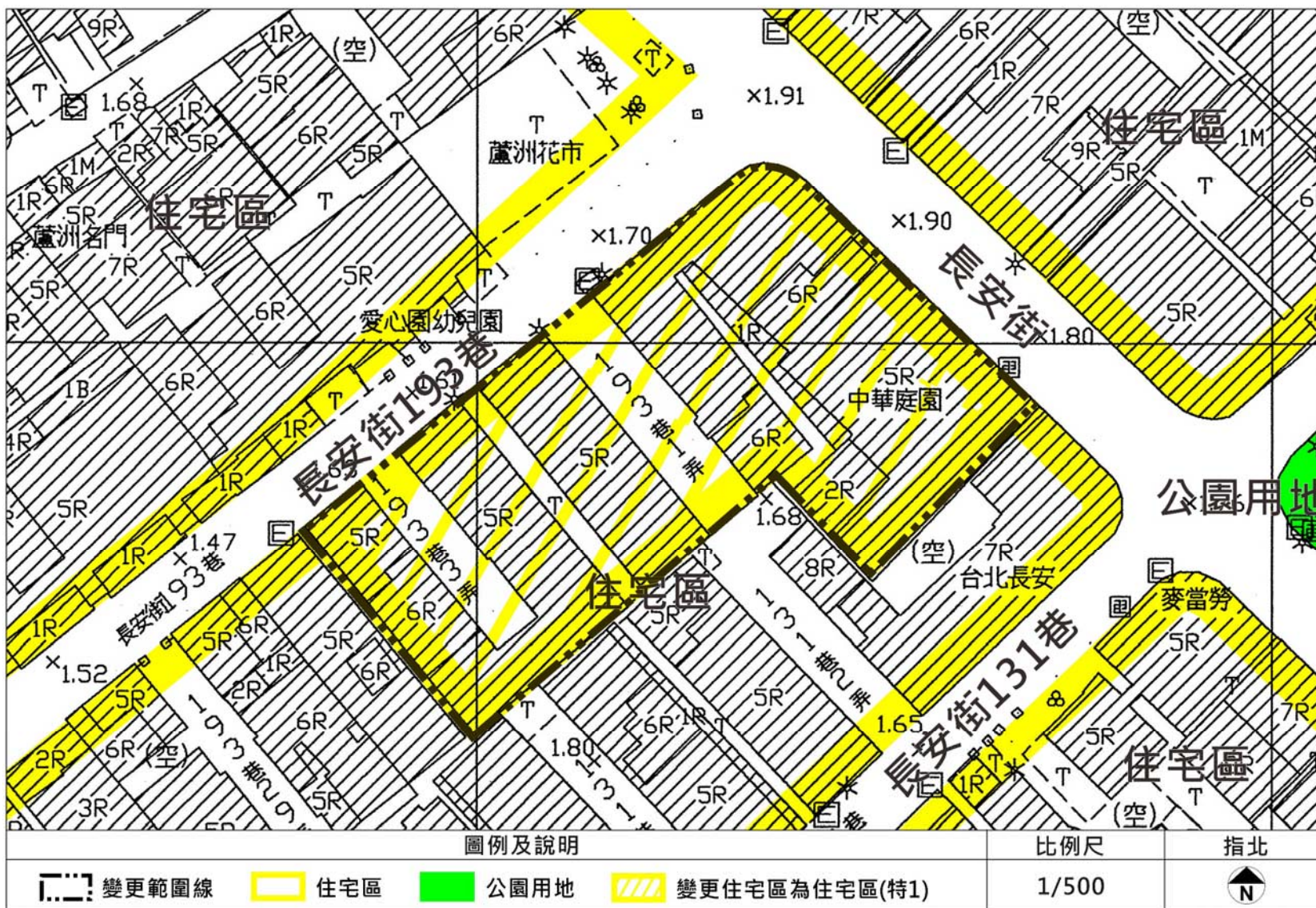
建物部分

所有權人共計84名，面積為11,006.56 m²，皆為私有建物。



棟別	門牌	建築物登記簿謄本	
		層次	主要建材
1	長安街179號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街179號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街179號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街179號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街179號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街181號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街181號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街181號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街181號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街181號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街183號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街183號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街183號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街183號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街183號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街185號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街185號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街185號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街185號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街185號五樓	五層	鋼筋混凝土造
2	長安街187號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街187號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街187號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街187號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街187號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街189號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街189號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街189號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街189號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街189號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街191號	一層、騎樓	鋼筋混凝土造
	長安街191號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街191號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街191號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街191號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷1弄1號	一層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷1弄1號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷1弄1號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷1弄1號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷1弄1號五樓	五層	鋼筋混凝土造
3	長安街193巷3弄1號	一層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄1號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄1號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄1號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄1號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄2號	一層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄2號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄2號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄2號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄2號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄3號	一層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄3號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄3號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄3號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄3號五樓	五層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄4號	一層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄4號二樓	二層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄4號三樓	三層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄4號四樓	四層	鋼筋混凝土造
	長安街193巷3弄4號五樓	五層	鋼筋混凝土造
長安街193巷3弄5號	一層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄5號二樓	二層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄5號三樓	三層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄5號四樓	四層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄5號五樓	五層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄6號	一層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄6號二樓	二層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄6號三樓	三層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄6號四樓	四層	鋼筋混凝土造	
長安街193巷3弄6號五樓	五層	鋼筋混凝土造	

- 更新單元範圍內計有**3棟合法建築物**，現況一樓多為店面使用、二樓以上為住宅使用。
- 更新單元範圍內其他改良物均為合法建築之增建物。
- 更新單元範圍內建物於107年7月4日經新北市政府工務局查核屬**高氯離子鋼筋混凝土建築物**。



使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區(特1)	3,114.00 m ²	60%	1,868.40 m ²	200%	6,228 m ²

■ 本案依新北市政府111年8月29日公告『[新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫](#)』應辦理變更都市計畫，並得以原建築容積或基準容積1.5倍重建，故本案以原建築容積檢討。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,114.00	83	11,006.56	84
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	3,114.00	83	11,006.56	84
排除總和 (c)	28.96	1	101.90	1
計算總和 (B = b-c)	3,085.04	82	10,904.66	83
同意數(C)	2,978.57	80	10,526.68	81
同意比率 (%) (C/B)	96.55%	97.56%	96.53%	97.59%

- 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。
- 依都市更新條例第37條規定，所以權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。
- 本案依新北市政府111年8月29日公告『**新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫**』同意比率應達十分之九或未同意戶一戶。

項目	檢討內容
容積率調整原則	<ul style="list-style-type: none">■ 依新北市政府111年8月29日公告『新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫』檢討：以原建築容積或原基準容積1.5倍重建，以茲鼓勵危險建物重建。■ 本案以原建築容積1.5倍重建。
計算說明	$= \text{原建築容積} \times (1 + 50\%)$ $= 9,146.99 \text{ m}^2 \times (1 + 50\%)$ $= 13,720.49 \text{ m}^2$
合計	全案總允建容積 = 13,720.49 m²

備註：原建築容積及實際容積獎勵以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

細部計畫、土地使用強度及使用組別

本案更新單元位於新北市政府於民國111年5月2日發布實施「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

計畫目標

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

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	本案建物經鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	新建高品質耐震建物，提供安心住居環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

保存或維護計畫（本案無）

區內公共設施興修或改善計畫（本案無）

處理方式及其區段劃分

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

實施方式及有關費用分擔原則

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業

- 土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

- 地上物拆遷計畫：

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

- 建築物之補償與安置

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

- 其他土地改良物之補償

本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第57條規定辦理。

本案更新後興建地上17層及地下4層之**鋼筋混凝土造**大樓。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	1,396,802,518 元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	小計	1,396,802,518 元	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		5,621,276元	綠建築等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	10,600,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	7,100,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	4,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	450,000元	以土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	3,254,800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。
	更新前土地及建物測量費	160,000元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	42,845,682元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	3,960,000元	以每戶2萬元提列。
	小計	178,479,046元	
貸款利息		82,216,976元	
稅捐		1,362,112元	包含印花稅。
管理費用		441,959,421元	包含信託、人事(5.5%)、銷售(6%)、風險(13.5%)等管理費用。
本案更新成本總計		2,106,441,349元	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依**中信不動產估價師聯合事務所**鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (萬元/坪及元/個)	總銷金額(萬元)
店面	376.17	坪	824,866元	310,292,939元
夾層	123.92	坪	582,422元	72,173,721元
住宅	5,959.91	坪	531,898元	3,170,064,412元
汽車位	164	部	1,972,893元	323,554,400元
銷售總收入金額小計				3,876,085,472元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	2,106,441,349元(註)
	共同負擔比率	54.34%(註)
	應分配房地權利價值	1,769,644,123元(註)

註：相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
資金信託	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金，其利息之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、管理、設計、銷售、稅費及處理信託事務所需之支出等，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。
續建機制	<ol style="list-style-type: none">1.本工程於施工期間，若因無故停工連續停工3個月或累計停工達6個月以上（不可抗力原因除外），經建築經理公司、融資銀行或新北市政府催告復工建築，逾期仍未復工時、或因故而終止契約而經新北市政府要求辦理續建或實施者違反授意合約致融資款無法撥付時，則由建築經理公司邀集本案相關人員開會協調後續處理方式，並擬定續建計畫。2.上述續建計畫若遇有無法或難以執行時，由建築經理公司與實施者另行協議之。

維護管理及保固事項

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

管理維護計畫

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

■ 總更新時程預估約4.75年
(事權計畫核定至更新成果備查)

序號	進度	月數	預定日期
1	事權計畫核定公告	1	113/12
2	申請拆除及建造執照	3	114/01-114/03
3	改良物殘餘價值補償	1	114/04
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/05
5	土地補償金發放作業	1	114/06
6	地上物騰空拆除	3	114/07-114/09
7	工程施工	27	114/10-117/01
8	申請使用執照	2	117/02-117/04
9	送水送電	1	117/05
10	申請測量	1	117/06
11	釐正圖冊	2	117/07-117/08
12	接管	2	117/09-117/10
13	計算及找補差額資金	2	117/11-117/12
14	產權登記	4	118/01-118/04
15	申請更新後稅捐減免	2	118/05-118/06
16	更新成果備查	2	118/07-118/08

同意書簽署時點與效力

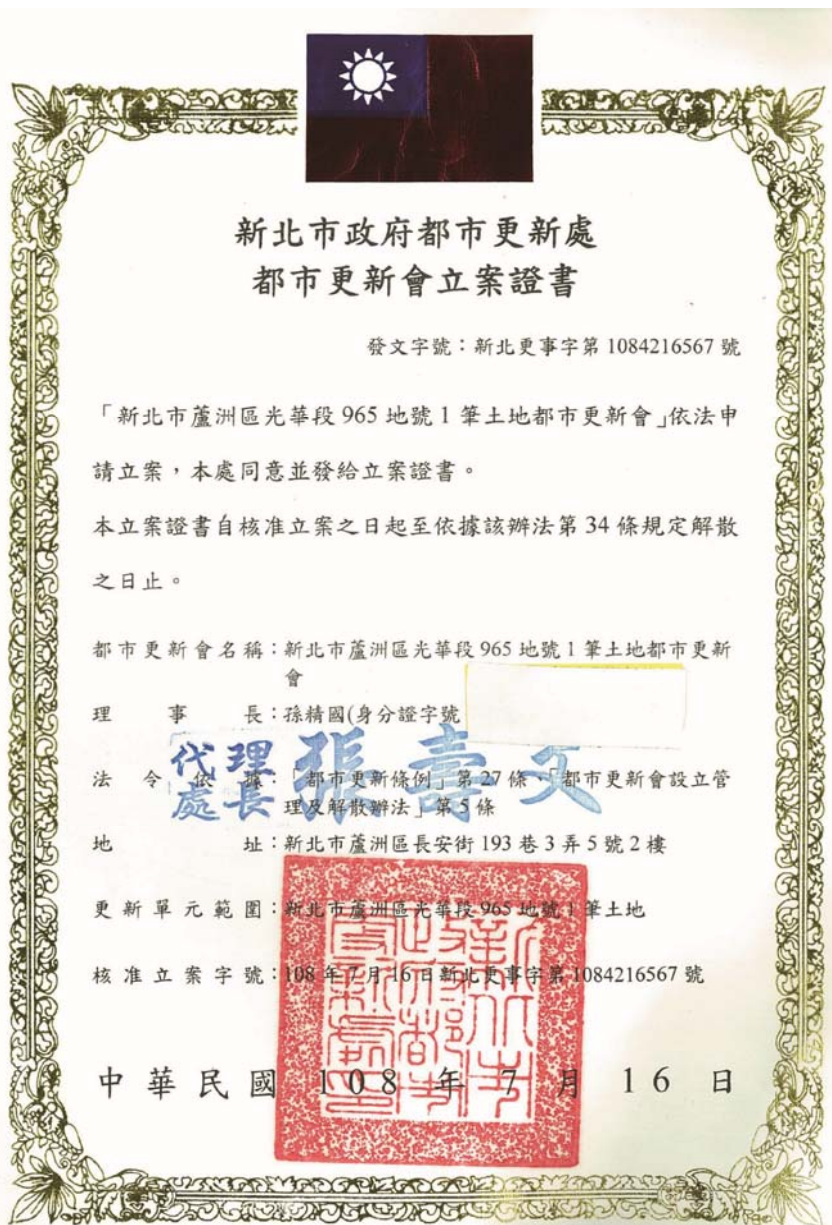
依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

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

實施者基本資料

- 實施者：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新會
- 代表人：孫精國 理事長



實施者及相關單位聯絡窗口

- 實施者：新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地都市更新會
- 地址：新北市蘆洲區長安街193巷3弄5號2樓
 - 電話：0932-387127
 - 聯絡人：孫精國 理事長

新北市住宅及都市更新中心

- 地址:新北市蘆洲區長安街193巷3弄4號2樓(駐點辦公室)
- 電話：0952-198282
- 聯絡人：周淑卿資深規劃師
- 更新案專屬網站：
<https://changan193.blogspot.com/2024/02/11301965.html?lr=1>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

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

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署

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

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

- 1.更新前持有一樓店面建物者**優先選配更新後相對位次店面(一+夾層)**，倘店面所有權人於選配期間未表達選配意見，公開抽籤優先選配剩餘店面。
- 2.受配人選配以「**一房屋至多搭配一車位**」為原則。
- 3.本案地下一層設置**3部行動不便車位**，係計入大公未銷售，故不提供選配。
- 4.自行出資者受配人選擇之房屋及車位權值以其**可分配權利價值加計其共同負擔費用總和為上限**，非自行出資者受配人選擇之房屋及車位權值以**原應分配價值90%至110%區間**為原則。
- 5.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。
- 6.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，**惟自行出資者不受超額分配不宜併同抽籤處理之限制。**

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

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

3. 評價基準日為**112年8月18日**

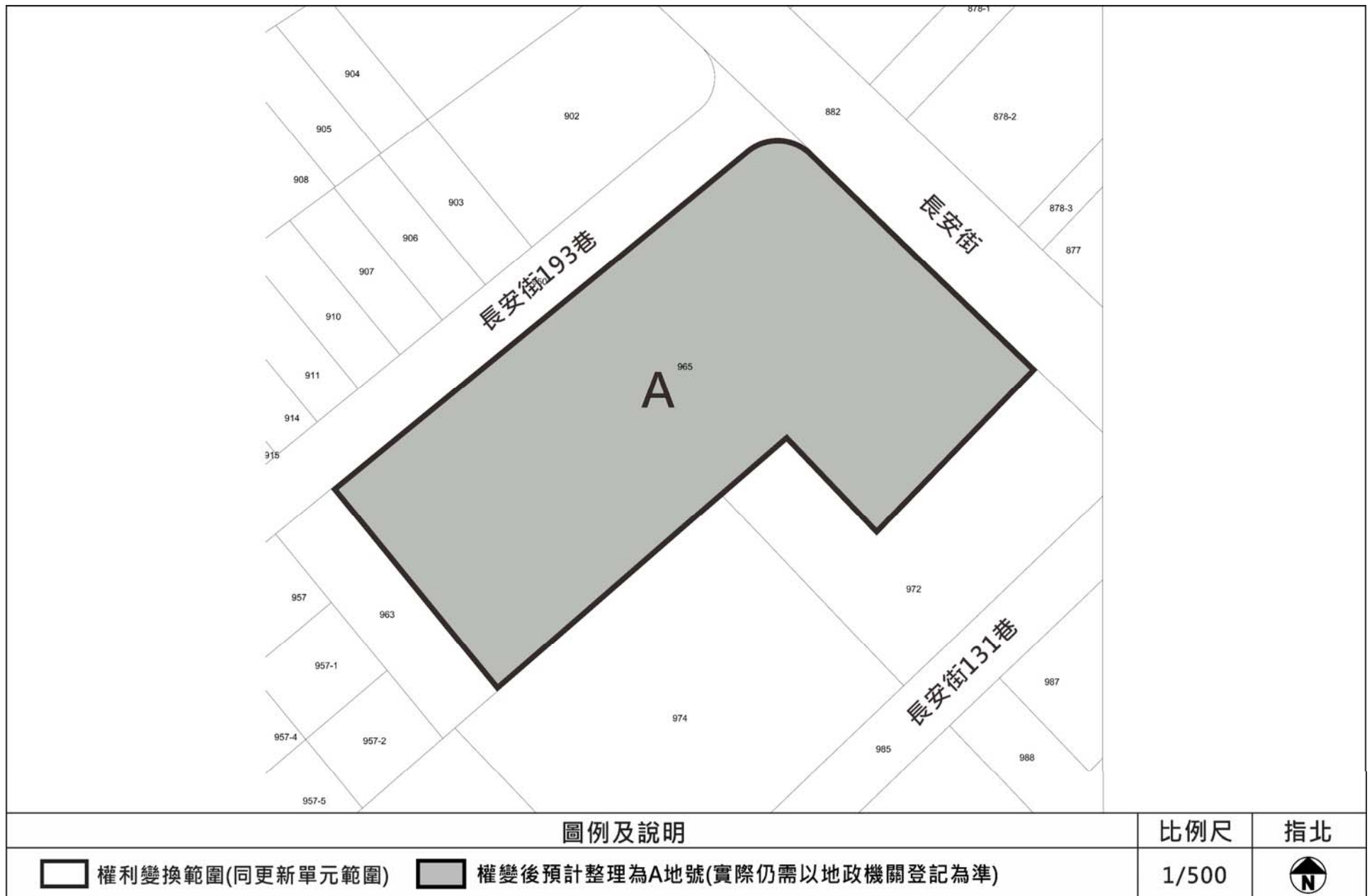
項目		中信不動產估價師 聯合事務所	戴德梁行不動產估 價師事務所	禾仲不動產估價 師聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 (元/坪)	1,680,000	1,650,000	1,630,000
	更新前土地總價 (元)	1,582,534,800	1,554,275,250	1,535,435,550
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	824,866	802,855	812,003
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	531,898	506,205	507,621
	車位平均價格 (元/個)	1,972,893	1,882,927	1,957,622
	更新後總權利價值 (元)	3,876,085,472	3,696,249,592	3,722,896,010
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,769,644,123	1,589,808,243	1,616,454,661

4. 本案**最小分配權值為7,223,175元**。

依民國112年8月8日新北市都市更新審議原則第22條規定：

以更新後室內樓地板面積 30.12 m^2 (加計附屬建物及共有部分) 乘以二樓以上平均單價計算
 $(30.12\text{ m}^2 \times 1.49 \times 0.3025) \times 531,898\text{ 元/坪} = 7,223,175\text{ 元}$

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



■ 本案權利變換意願調查期間

112年7月20日(星期四)起至112年8月20日(星期日)止，共計31日。

1	可分配總房屋及車位數 (不含公益設施)	房屋：198戶 車位：164部(不含無障礙車位)
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	83人
3	(1)申請分配房屋及車位人數	82人
	(2)未達最小分配面積，不能參與權利變換者	0人
	(3)已達最小分配面積，不願參與權利變換者	0人
	(4)未達最小分配面積，領取權利金者	1人
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋99戶、車位93部
5	實施者折價抵付分得	房屋99戶、車位71部

新 北 市 蘆 洲 區 光 華 段 9 6 5 等 1 筆 地 號 都 更 案

PLANNING AND DESIGN PROPOSAL

綜合規劃：巨磊聯合建築師事務所

Grand Architect & Associates

建築設計：黃潘宗建築師事務所

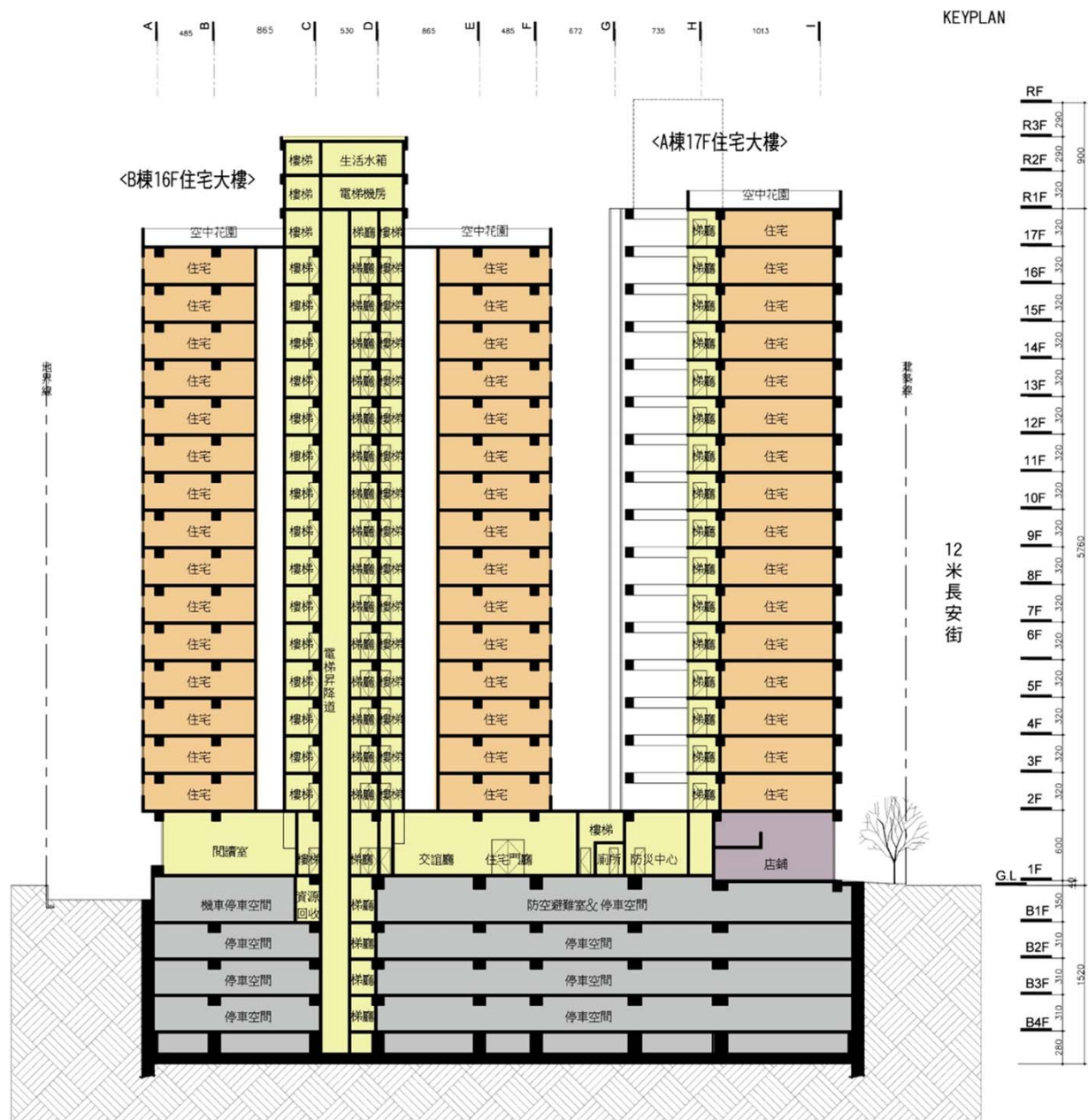
P.T.H. Architect & Associates

A1. 基地及設計概要

案名	新北市蘆洲區光華段965地號土地都市更新事業計畫案	
說明	一、申請位置	新北市蘆洲區長安街
	二、設計單位	黃潘宗建築師事務所 建築師：黃潘宗
	三、土地使用分區	住宅：基準建蔽率：50%，容積率：200% (原建蔽率：60%，原容積9,146.99m ²)
	四、設計概要	地上A棟16層/B棟17層，地下4層；鋼筋混凝土構造
設計內容概述	(一)建築基地面積	3,114m ² (942坪)
	(二)設計建築面積	1605.4m ²
	(三)設計建蔽率	51.55% <60%...OK
	(四)設計開挖率	61.16% <73.79%...OK
	(五)法定空地面積	1,245.6m ²
	(六)法定允建容積	原容積9,146.99m ² +原容積50%=13,720.49m ²
	(七)總樓地板面積	25,509.21m ² (7,716.54坪)
	(八)總戶數	A棟、B棟共198戶
	(九)法定停車數量	實設 汽車167輛(法車113輛)；機車198輛(同法車)； 自行車30輛(同法車)
六、法令依據	民國111年5月2日發布實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案」	

量體配置計畫

- 本案採1幢兩棟規劃16層及17層住宅大樓。
- 考量基地條件規劃共用地下停車場，各用途經由專屬樓電梯通達。



一層配置圖

- 基地配置：A棟店鋪規劃於12m長安街，B棟住宅門廳及停車出入口置於8m長安街193巷。
- 友善環境：基地臨路兩側留設4m無遮簷人行步道。



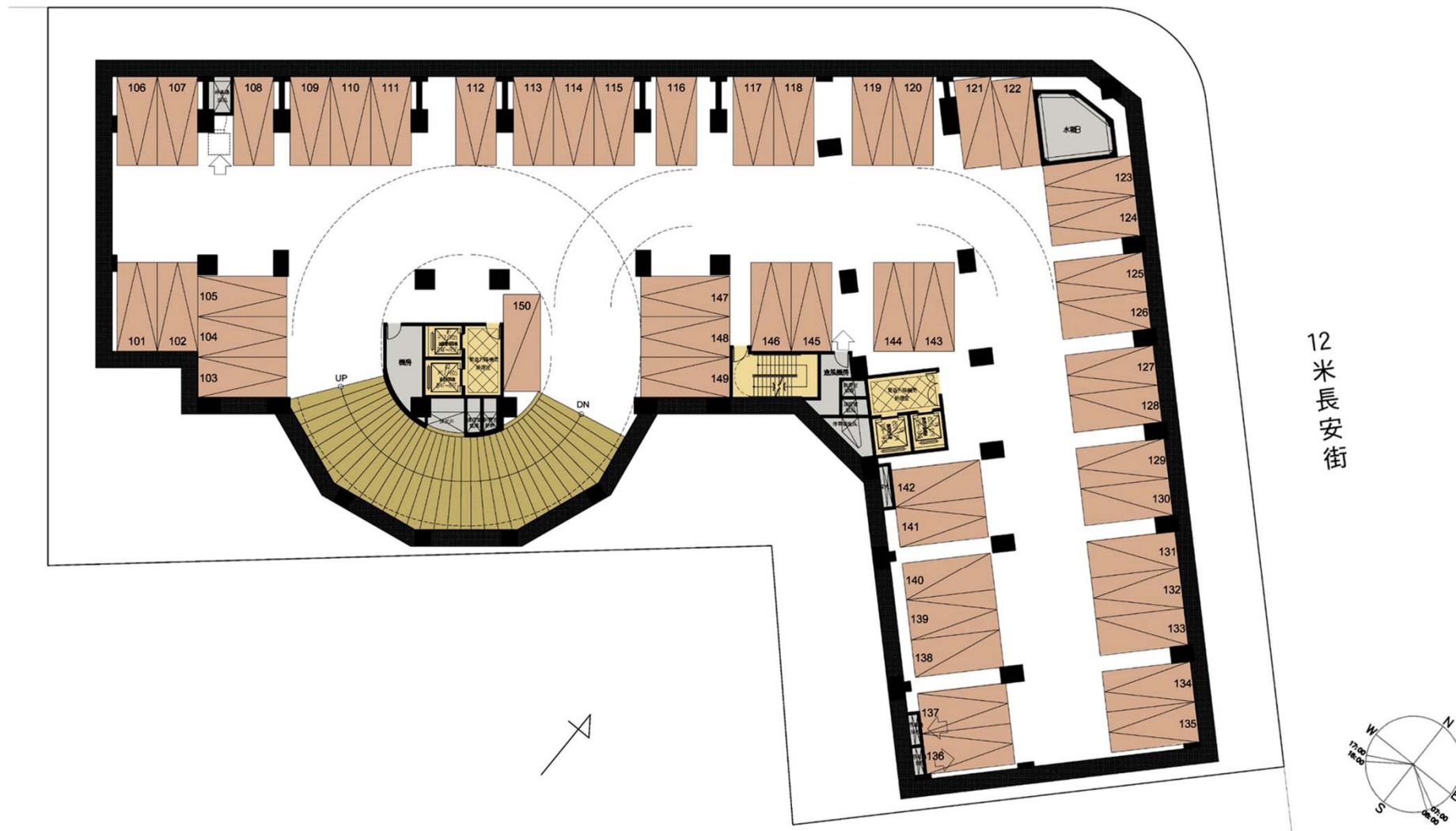
地下一層規劃說明

- 機車停車198位(含設於1F機車無障礙車位3位)。
- 汽車停車17位(含汽車無障礙車位3位)，垃圾車位兼卸貨停車2位。



地下二層平面圖

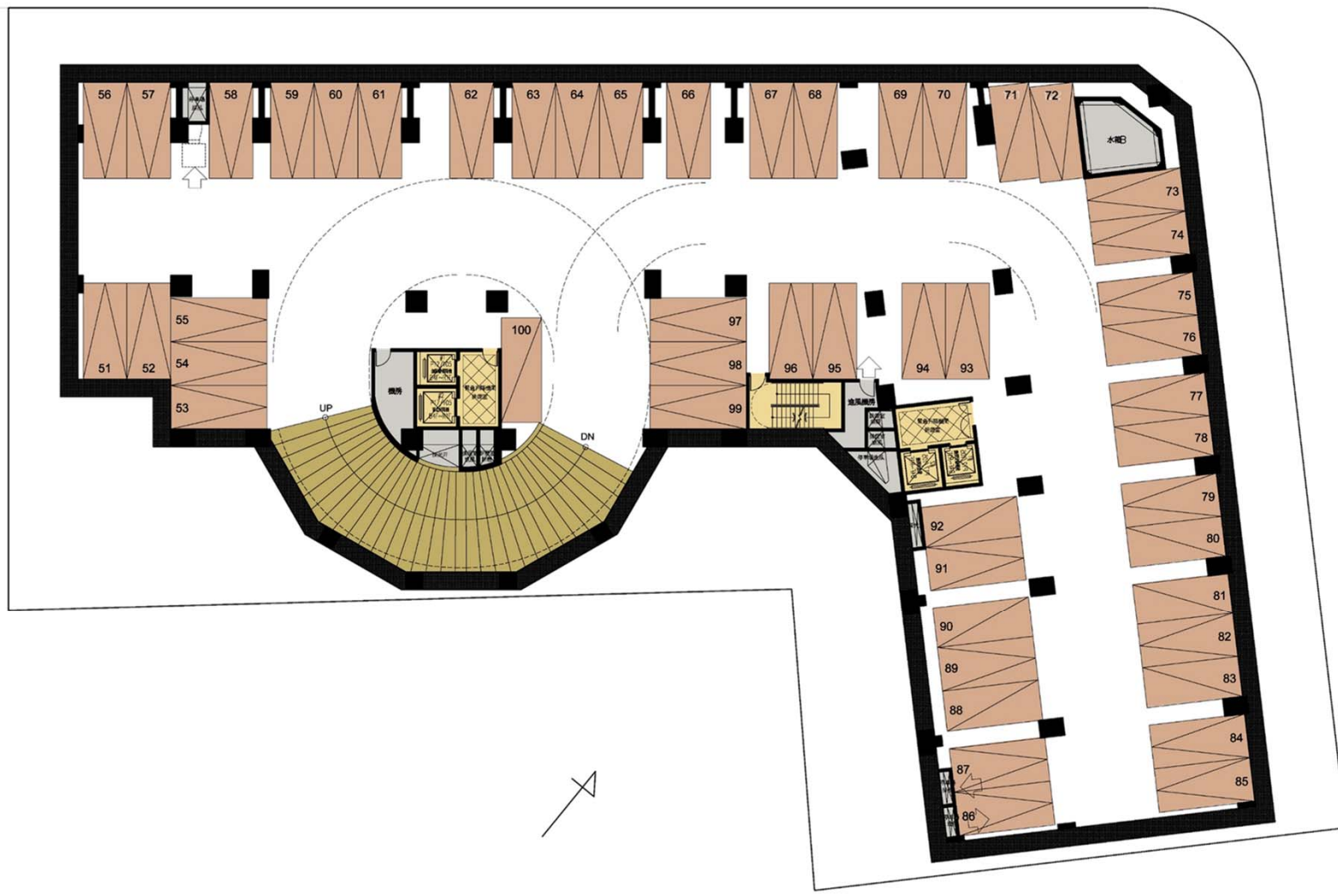
· 汽車停車位共167位：B2F 50位



12米長安街

地下三層平面圖

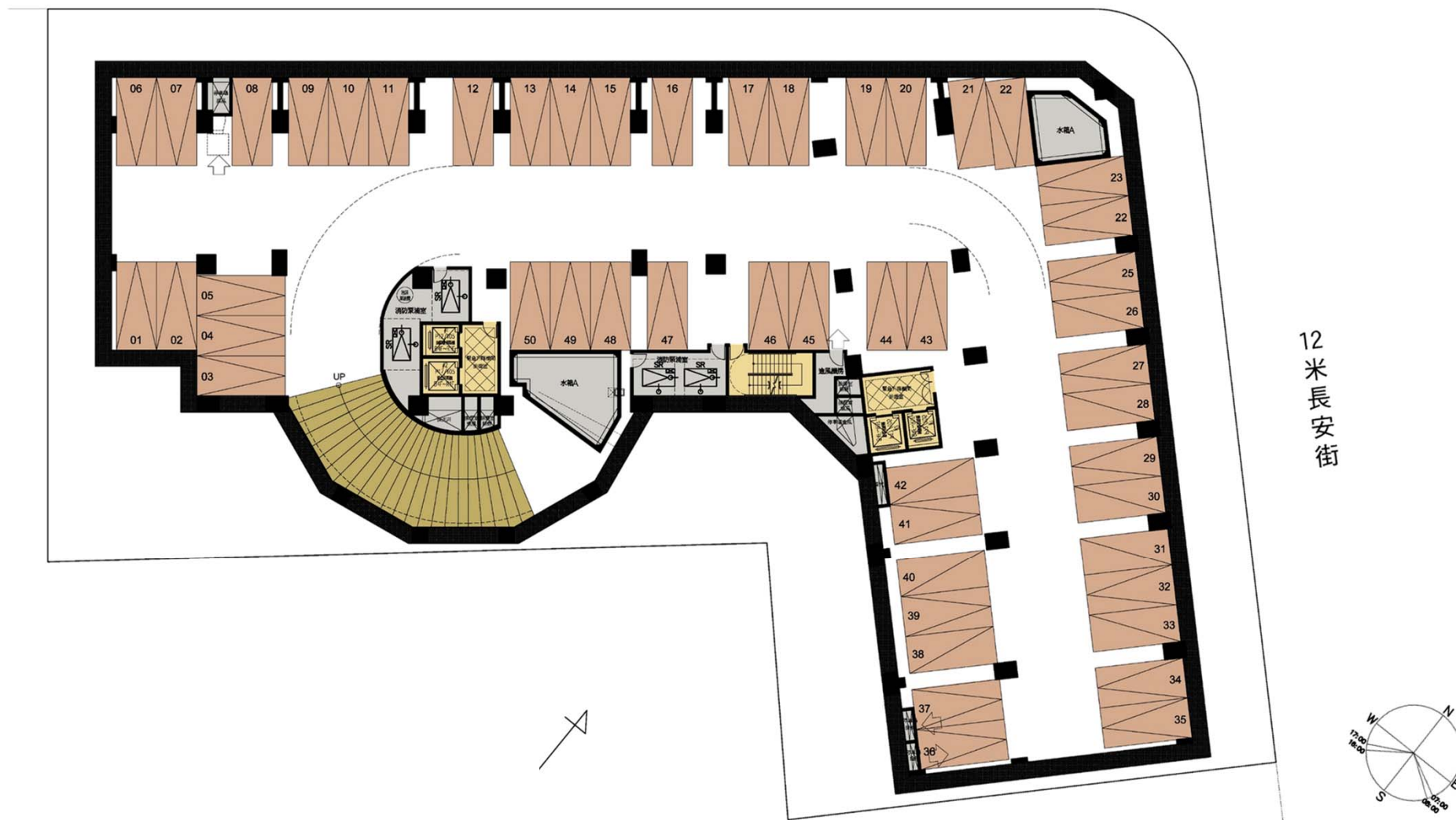
· 汽車停車位共167位：B3F 50位



12米長安街

地下四層平面圖

· 汽車停車位共167位：B4F 50位 ·



立面造型計畫

· 建築量體、線條兩遮跳色變化

- 科技感線條呈現現代都市建築語彙，建築量體跳色變化，構成框架造型拉伸建築高度，結合深淺跳色兩遮線條，增加立面變化性
- 基座挑高、大面積開窗，塑造開闊視野與沿街商業活動氛圍



立面造型計畫

A棟-17F

B棟-16F

透視圖



沿街店鋪

住宅入口

立面造型計畫

A棟-17F

B棟-16F

透視圖



沿街店鋪

住宅入口



China Prudence Real Estate Appraisers Firm

擬訂新北市蘆洲區光華段965地號1筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

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



● 簡報大綱

- 更新範圍基本資料
- 更新後規劃
- 估價流程說明
- 估價條件說明
- 比準地、比準戶條件說明
- 估價權值說明

● 更新範圍基本資料

- 土地總面積：3,114m² (約941.99坪)
- 土地使用分區：住宅區
- 土地使用強度：
 - 法定容積率：200%
- 容積率調整：
 - 本案符合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之高氯離子鋼筋混凝土建築物，得以原建築容積1.5倍重建。
 - 原容積9,146.99m² × (1+50%) ÷ 基地面積3,114m²
= 440.61%
- 更新前建物總面積：11,006.56m²
- 更新前建物型式：鋼筋混凝土造無電梯公寓社區。

• 更新後建築規劃

- 更新後規劃：地上一幢兩棟16層及17層、地下4層之住宅大樓。
- 產品類型：
 - 店面：共12戶，規劃約34~51坪。
 - 住宅：每棟每層6戶，坪數約26~61坪。
- 更新後供分配建坪面積：6,464.01坪(27,283.24m²)
- 可分配停車位：164個坡道平面停車位。
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造。

• 更新前估價條件說明

估價基準日：民國112年8月18日

- ① 更新範圍僅一宗土地，且地上建物皆在同一張使用執照內，故不予劃分地價坵塊。
- ② 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，評估更新前土地權利價值。
- ③ 更新單元內部房屋附有違章建物，本案僅就合法建物進行評估，不考量違章建物之效益。
- ④ 更新前區分所有建物，店舖選定長安街187號(5407建號)為比準戶、住宅選定長安街187號三樓(5409建號)為比準戶。
- ⑤ 更新前965地號上區分所有建物係屬高氯離子建物，惟該因素對於本社區房地價之影響程度不易量化，且本社區區分所有建物均採同一原則評估，不影響所有權人間之權利價值，故本案於評估更新前房地價格時，不考量高氯離子建物對房地價格之影響。

- ⑥ 更新前長安街183、185號一至五樓房屋產權為楊素幸、楊武智所有，並存在屋地不同人及土地持分面積與建物面積比例不相當情形，因兩人為親屬關係，其分配比例由所有權人自行協議，本案不予評估。
- ⑦ 更新前區分所有建物，有土地持分面積與建物持分面積兩者比例不相當情形，本案依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號不動產估價技術公報規定之步驟，及不動產估價技術規則第126-2條第1項第2款規定，界定合理土地持分面積、評估土地使用權價值，並於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補。

● 更新後估價條件說明

- ⑥ 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。
- ⑦ 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層店舖4為店舖比準戶、樓上層8樓A6戶為住宅比準戶，地下2層坡道平面大車位（250cm X 550cm）為比準車位。
- ⑧ 更新後部分區分所有建物另有規劃露台，並有約定專用。本案在考量露台使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

估價流程說明

評估比準地價格

評估更新前區分所有建物比準戶價格，比較比準戶與各戶個別條件差異，推算更新前各戶房地價格，並計算合併前各戶基地權利價值比率。並以**基地權利價值比率**折算比準地之權利價值。

核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸人）

評估**更新後各區分所有建物之價格與總價**，以各土地所有權人更新前之權利價值比例折算其**更新後扣除共同負擔之可獲配權利價值**。

比準地價格評估

比準地條件說明：

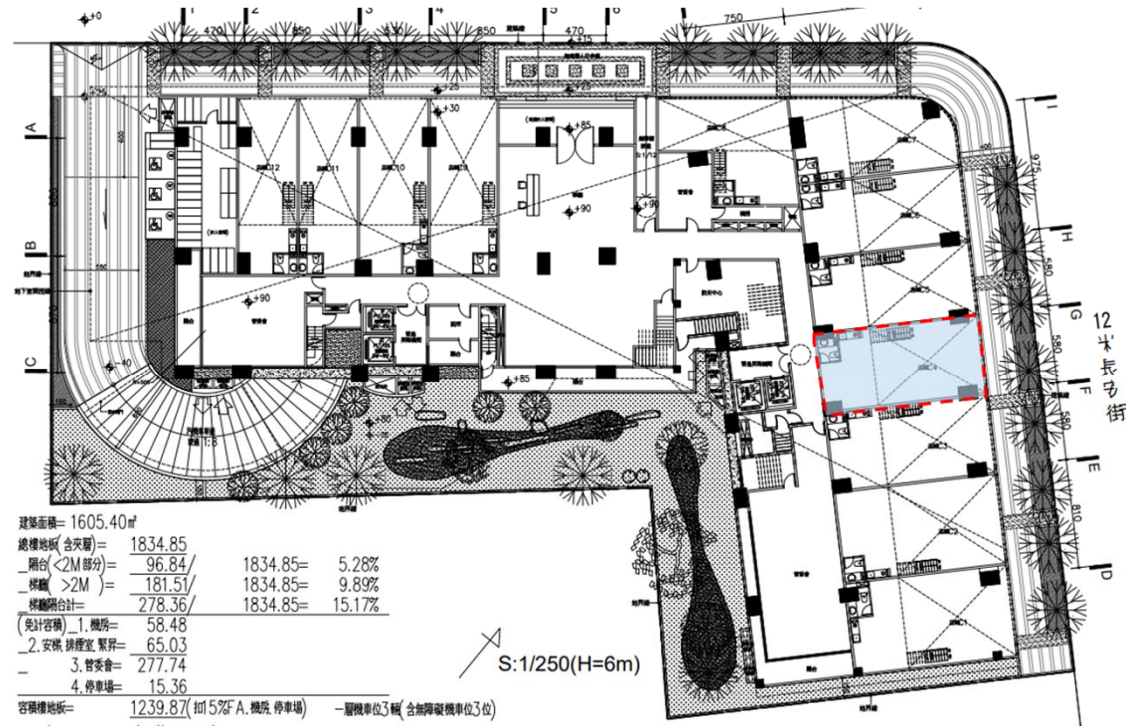


面積(m ²)	面積(坪)	使用分區	形狀	臨路情形	基準容積率	寬深比	商效	比準地單價 (元/坪)
3,114.00	941.99	住宅區	近L形	12M長安街 8M長安街193巷	440.61%	1:1.4	優	1,680,000

更新後比準戶-店鋪【1F-店鋪4】

店鋪比準戶條件說明：

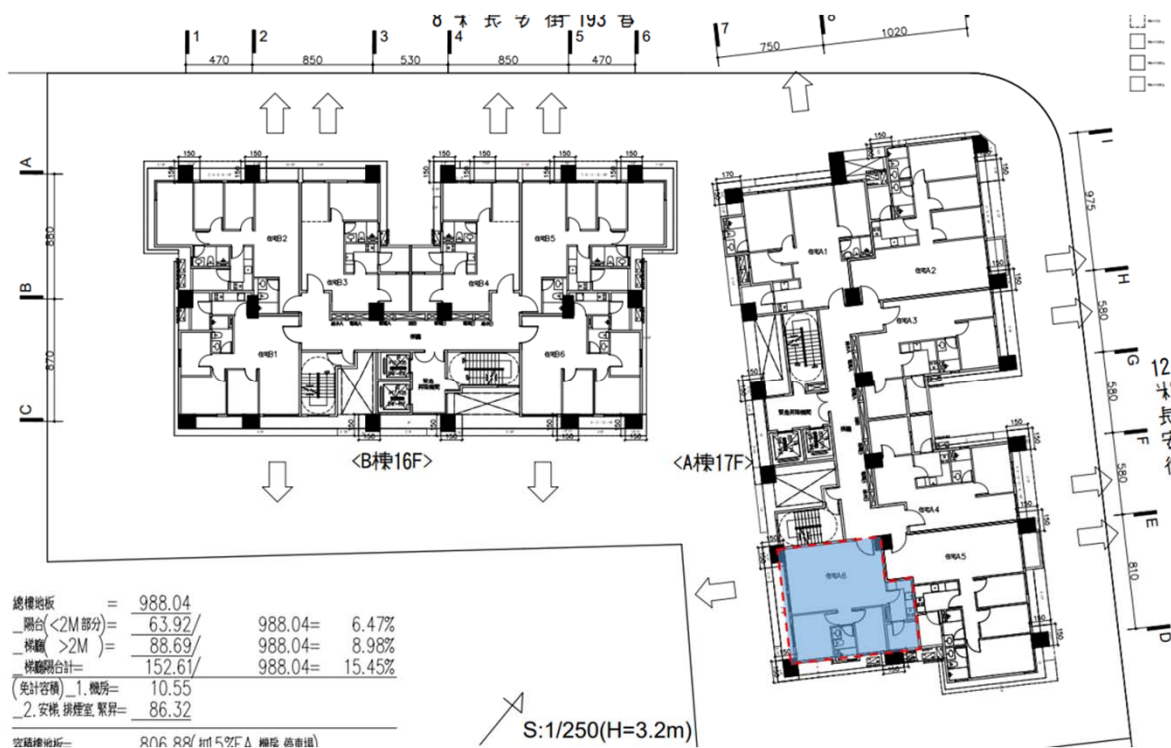
戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	面積	採光面	格局	商效	建坪單價(元/坪)
店鋪4	店鋪	32.45	1F	43.36坪	一面	方正	長安街商效優	940,000
	夾層	10.91	夾層		--	--	--	658,000



更新後比準戶-住宅【8F-A6戶】

住宅比準戶條件說明：

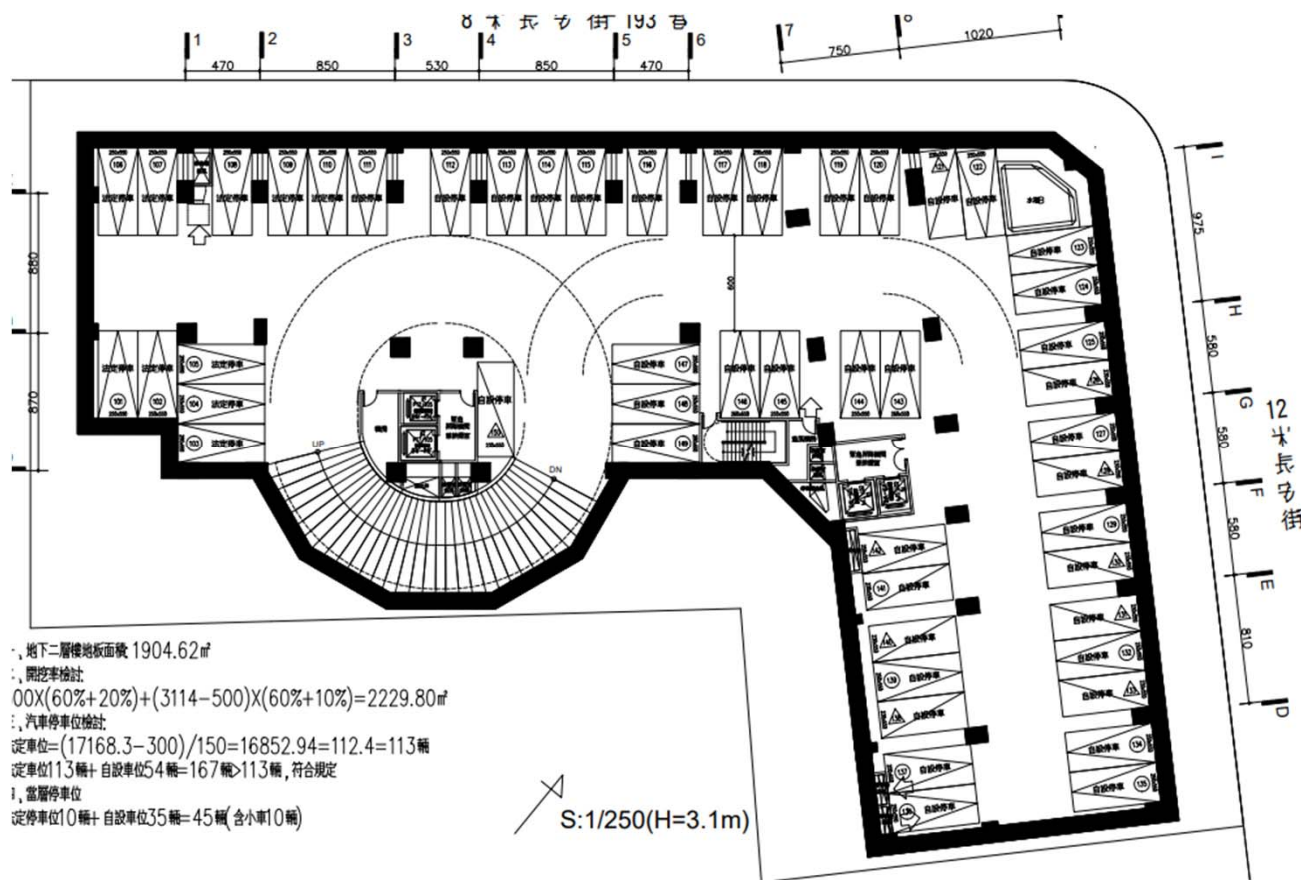
戶別	樓層	規劃用途	建坪面積(坪)	樓層	採光面	景觀	建坪單價(元/坪)
A6	8F	集合住宅	29.84	8F	二面	部分遮蔽	520,000



更新後比準戶-停車位【B2大車位】

● 比準車位條件說明：

樓層	車位尺寸	車位單價(元/部)
B2	大車位250×550	2,120,000



估價權值說明

		項目	數值
更新前	整體更新單元土地權利單價(元/坪)		1,680,000
	整體更新單元土地權利總價(元/坪)		1,582,534,800
更新後	店鋪	店鋪平均單價(元/坪)	824,866
		店鋪總權利價值(元)	382,466,660
	住宅	住宅平均單價(元/坪)	531,898
		住宅總權利價值(元)	3,170,064,412
	停車位	停車位平均單價(元/部)	1,972,893
		停車位總權利價值(元)	323,554,400
更新後總權利價值(元)		3,876,085,472	

簡報結束