

030666

## 擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會開會通知單

聯絡人:陳昶吉

連絡電話:02-89146078

聯絡地址:231 新北市新店區中興路二段 57 巷  
15 號 1 樓

受文者:新北市政府都市更新處

速別:

發文日期:中華民國 111 年 03 月 04 日

發文字號:林口佳林更字第 1110304001 號

開會事由:「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間:中華民國 111 年 03 月 20 日上午 10 時整

開會地點:新北市林口區佳林路 74 號

出席單位(人員):新北市政府都市更新處、新北市林口區中湖里里長、林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明:

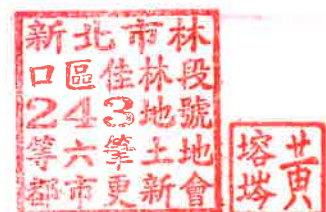
一、本更新單元位於新北市政府於民國 109 年 8 月 25 日「劃定新北市林口區佳林段 243 地號等 5 筆土地都市更新地區案」,依「都市更新條例第 32 條、第 48 條」規定舉辦公聽會,擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫,連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定,應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加,並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

正本:新北市政府都市更新處、新北市林口區中湖里里長、林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

備註:本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者 新北市林口區佳林段 243 地號等六筆土地都市更新會



機關收文 111/03/07



1114672754

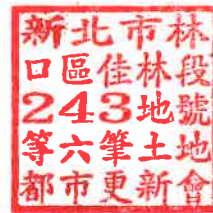


## 擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案，公聽會召開時間、地點。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第三十二條、第四十八條及「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、開會時間：111 年 03 月 20 日上午 10 時整。
- 三、開會地址：新北市林口區佳林路 74 號。



實施者 新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新會

中 華 民 國 1 1 1 年 0 3 月 0 5 日



擬訂新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市林口區佳林段243地號等6筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會召開

時間、地點。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第三十二條、第四十八條及「都市更新條例施行細則」第八條規定辦理。
- 二、開會時間：111年03月20日上午十時。
- 三、開會地址：新北市林口區佳林路14號

實施者：新北市林口區佳林段243地號等六筆土地都市更新會

新北市林口區佳林段243地號等六筆土地都市更新會

黃蓉塔





擬訂新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市  
更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

實施者：新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市更新會  
建築設計：盧昱宏建築師事務所  
都更規劃：昶欣顧問有限公司

111年03月20日

# 公聽會議程

時間	議程
10：00~10：05	主席致詞
10：05~10：15	政府代表及專家學者 致詞
10：15~11：00	都市更新事業計畫暨權利變換計畫說明
11：00~11：30	現場意見交流
11：30~12：00	政府代表及專家學者 指導
12：00	散會

出席單位及人員：

新北市政府都市更新處、林口區中湖里里長、專家學者、新北市林口區佳林段242-1地號等6筆土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

備註：本案無囑託限制登記機關、預告登記請求權人。



# 都市更新事業計畫說明

**實施者：新北市林口區佳林段243地號等6筆土地**

**都市更新會**

**法令依據：**

依據都市更新條例第32條及第48條，及「都市更新條例施行細則第8條」規定舉辦公聽會

**登報公告：**

111年03月05、06、07連續登報三日

110年03月05日張貼會議公告於林口區中湖里佈告欄

110年03月04日以雙掛號通知相關權利人

**專屬網站：**

<https://idea-bdh.com/h/News?key=hbxwe>

# 公告劃定都市更新地區／單元

公告劃定更新地區：  
1. 本更新地區於109年8月  
25日經新北市政府公告  
(新北府城更字第  
10947093601號)「劃定  
新北市林口區佳林段243  
地號等5筆土地都市更新  
地區案」

## 新北市政府 公告

檔案：  
保存年限：



發文日期：中華民國109年8月25日  
發文字號：新北府城更字第10947093601號  
附件：劃定都市更新地區範圍圖

主旨：公告「劃定新北市林口區佳林段243地號等5筆土地都市更新地區」自109年8月27日起發布實施。

依據：都市更新條例第9條及同法施行細則第3條。

公告事項：

- 一、劃定新北市林口區佳林段243地號等5筆土地都市更新地區。
- 二、公告期間：自109年8月27日起30日。
- 三、公告地點：本府、本府都市更新處、本市林口區公所公告欄及本府都市更新處網站：<https://reurl.cc/b5pj9E>，點選「施政成果專區」之「擬定更新計畫暨劃定都市更新地區」項目，查詢本案案名。

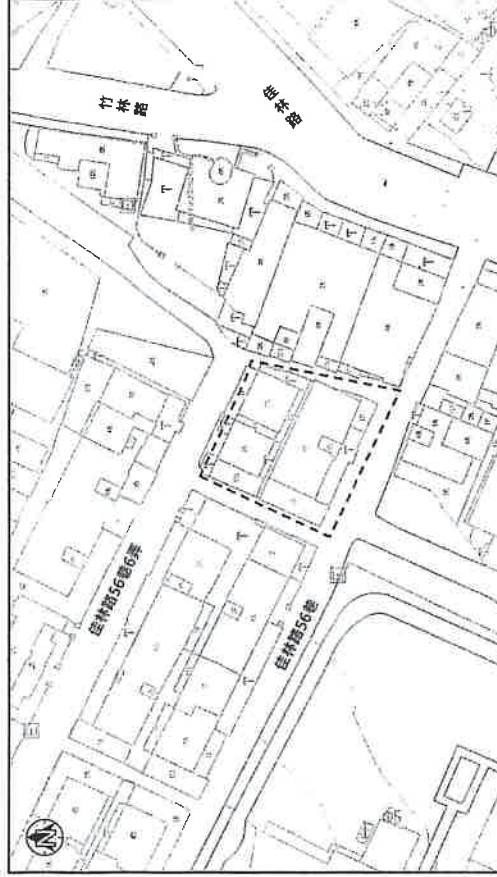
# 市長侯友宜

# 公告劃定都市更新地區／單元

公告劃定更新地區：

2. 本府依都市更新條例第  
7 條第 1 項第 2 款規定，  
將本案公告列管案件所在  
基地**迅行劃定**為更新地區。

劃定新北市林口區佳林段243地號等5筆土地都市更新地區範圍圖



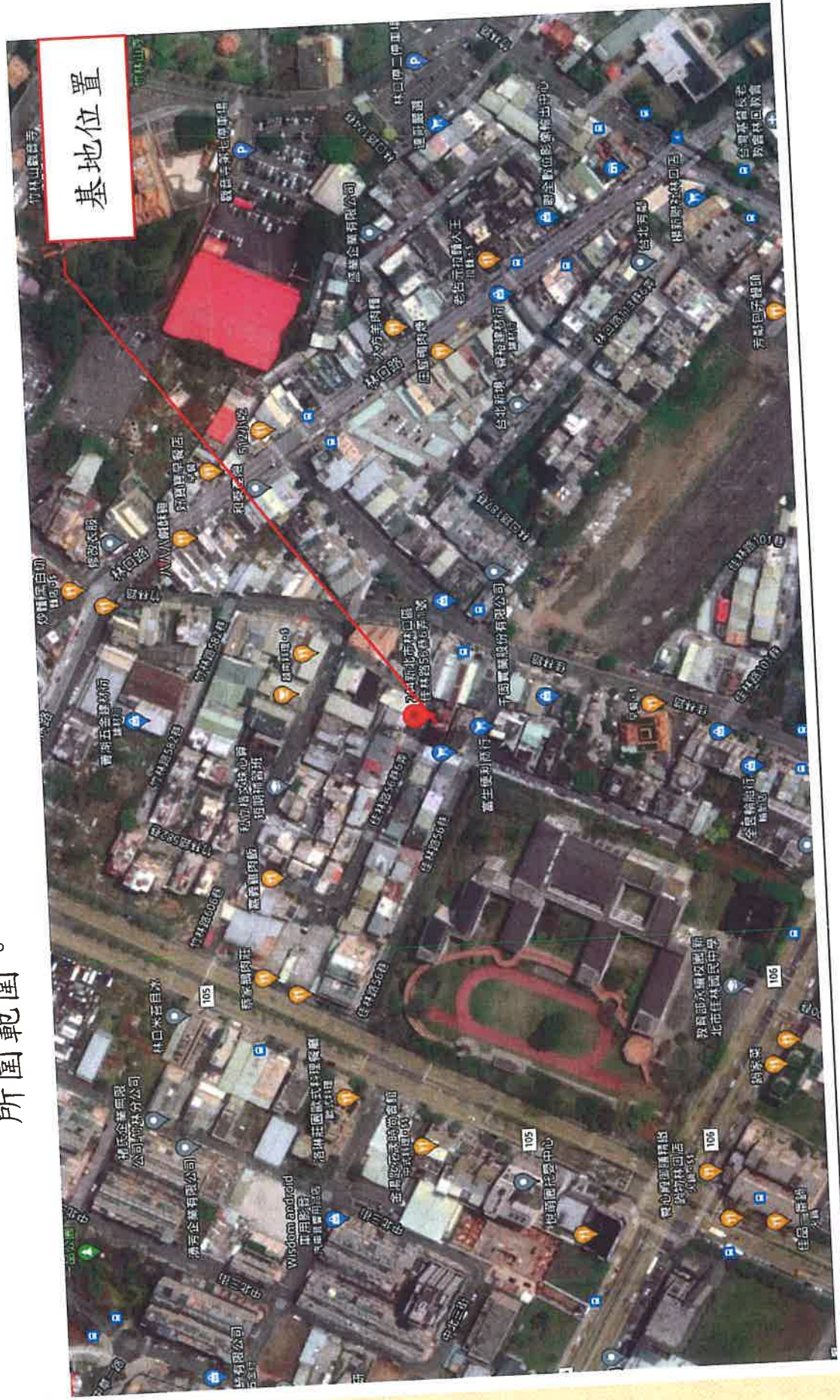
說明：  
1. 本圖係依據109年5月22日中興實業股份有限公司與中興實業股份有限公司109年12月26日合資管理計畫書訂定。  
2. 本圖係依據109年5月22日中興實業股份有限公司與中興實業股份有限公司109年12月26日合資管理計畫書訂定。  
3. 本圖係依據109年5月22日中興實業股份有限公司與中興實業股份有限公司109年12月26日合資管理計畫書訂定。

## 辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起與法令依據

- (一) 依據都市更新條例第32條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條及第10條規定辦理。
- (二) 依都市更新條例第37條，略以：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意」。第37條第2項第1款：「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……」。
- (三) 依都市更新條例施行細則第8條規定，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。

二、基地位置：新北市林口區，基地範圍：北向臨佳林路56巷6弄，西向臨臨佳林路56巷6弄，東向臨已興建成建築物，南向臨臨佳林路56巷，所圍範圍。



## 更新單元基地位置

三、基地範圍：坐落地號—坐落地號—林口區佳林段242-1、234-1、243、244、245、246等6筆地號。土地面積共計887.05m<sup>2</sup>。

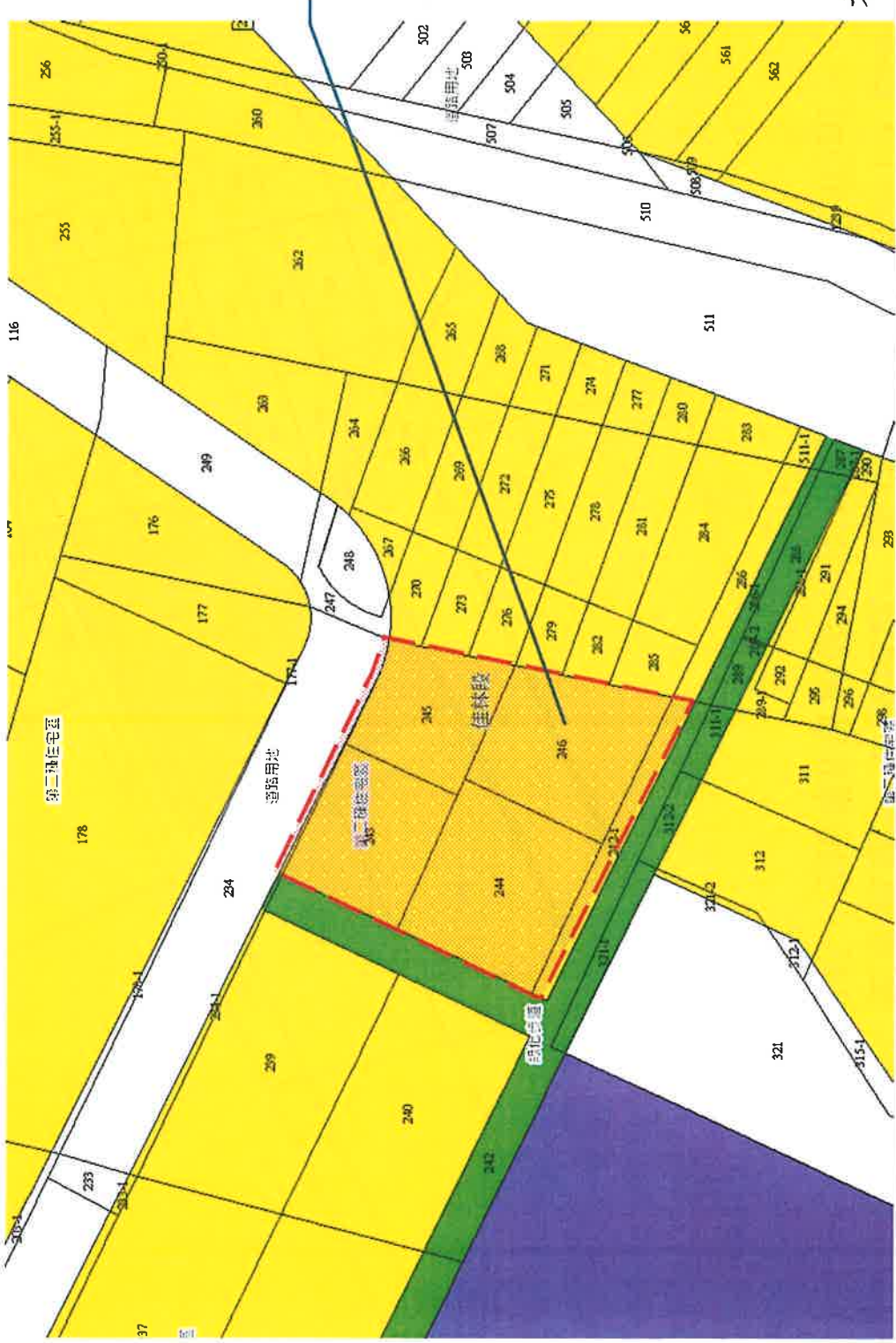
## 更新單元基地範圍



# 更新單元都市計畫

## 四、都市計畫

- (一) 本案都市更新單元屬於變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)。
- (二) 土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%、容積率150%)

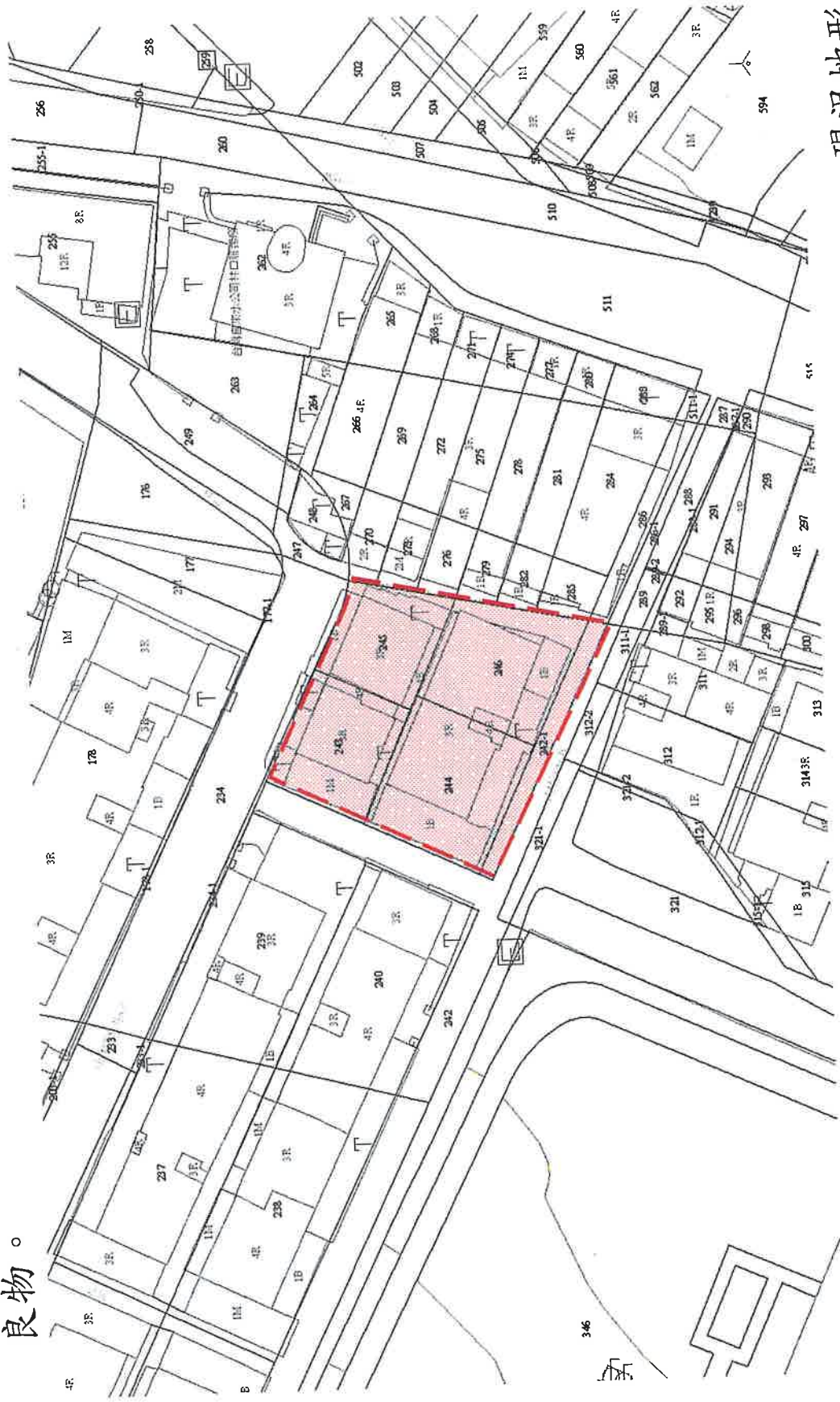




# 更新單元建物套繪



五、更新單元現況及周邊環境：基地內建築物為1~3樓R.C造及其他金屬屬棚架改良物。



現況地形圖

## 六、更新範圍內產權及同意比例說明：

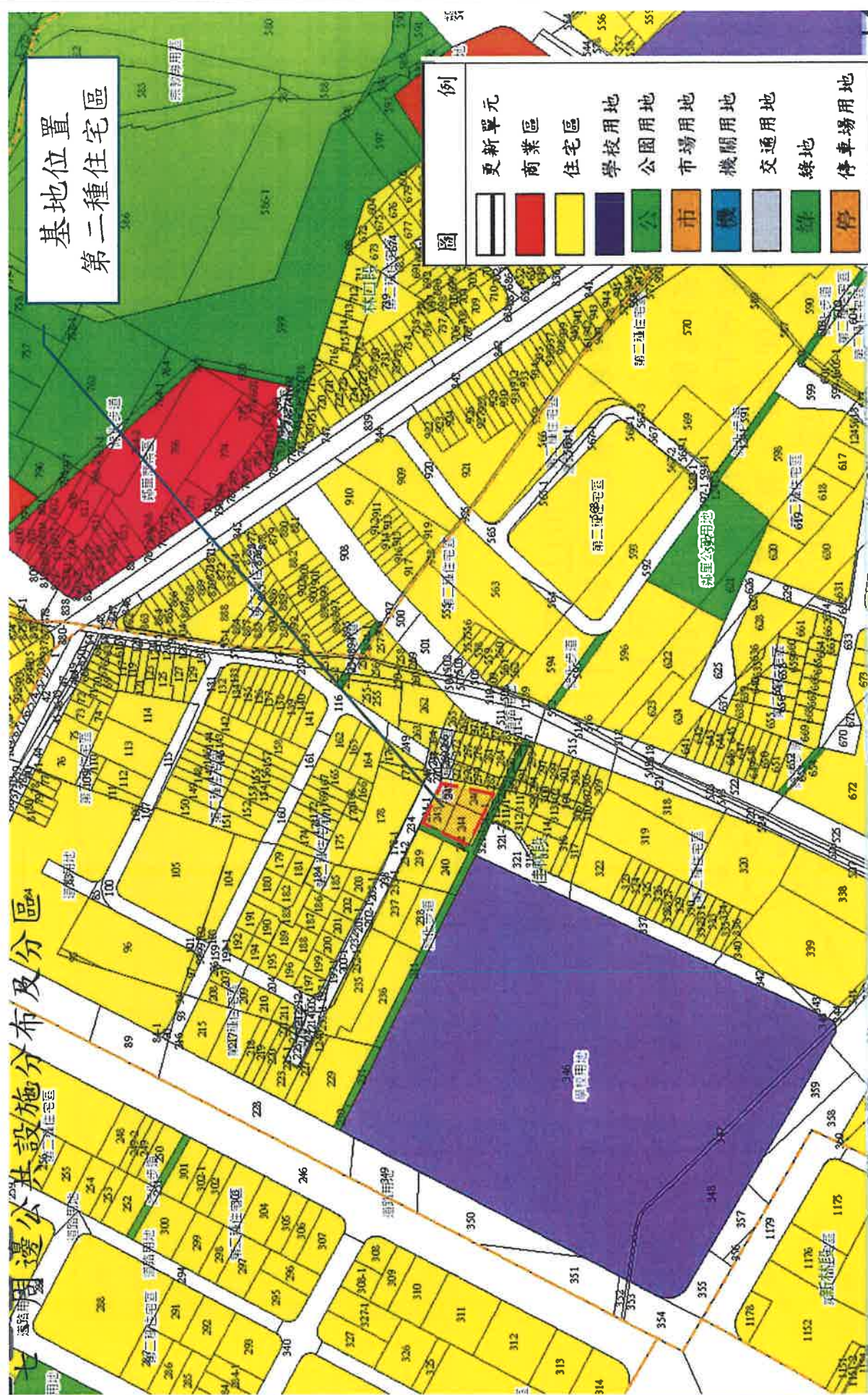


土地：佳林段242-1、234-1、243、244、245、246等6筆地號。土地面積共計887.05m<sup>2</sup>。  
 其中：234-1、242-1等2筆土地為公有土地，  
 243、244、245、246等4筆土地為私有  
 土地

建物：12筆建號，建物皆為私有，建物面積為  
 1,251.77m<sup>2</sup>。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	887.05	17	1,251.77	16
公有 (a)	69.61	1	0	0
其他私有 (b=A-a)	817.44	16	1,251.77	16
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	817.44	16	1,251.77	16
同意數 (C)	629.02	10	968.31	10
同意比例 (%) (C/B)	76.95 %	62.50 %	77.36%	62.50%
法定同意比例 (%)	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
備註：				

# 基地位置 第二種住宅區



例

	更新單元
	商業區
	住宅區
	學校用地
	公園用地
	市場用地
	機關用地
	交通用地
	綠地
	停車場用地

七邊圍邊公共設施分布及分區

## 周邊公共設施

# 更新單元周邊交通系統

## 主要道路：

文化路二段：北往林口山區，南往桃園市龜山區。  
 中山路：東往新北市泰山區，西往桃園市蘆竹區。

## 次要道路：

佳林路56巷銜接佳林路及竹林路，基地車行進出便利。

## 周邊大眾運輸：

公車：F233、F236、F238、250、麻埔線

## 停車供需狀況：

依汽、機車需求比均顯示基地鄰近區域周邊停車供給目前滿足需求



## 基地位置

# 建築容積獎勵

## 八、都市更新建築容積獎勵計算：

類別	法條	申請項目	可爭取獎勵值	說明
			估法定容積百分比%	
	#5	原容大於法容		
	#6	危險建物有拆除必要者	10%	高氣離子建築物
	#7	公益設施		
	#8	協助開闢公共設施		
	#9	建築物保存維護		
	#10	綠建築		
	#11	智慧建築		
	#12	無障礙空間規劃		
	#13	採建築物耐震設計		
	#14	時程獎勵	10%	公劃地區
	#15	規模獎勵		
	小計		20%	
		都市計畫新北市施行細則#55 (高氣離子獎勵)	30%	
	合計		50%	

※本案數值以新北市都市更新爭審會審查及新北市政府核定為準。

## 九、本案處理方式及區段劃分：

### (一)處理方式：

本案擬採重建方式，辦理都市更新事業，更新單元內之建築物及土地改良物將全部拆除重建一次完成。

### (二)區段劃分：

本案擬將更新單元全區劃為重建區段實施都市更新事業。

## 十、實施方式及費用負擔：

本單元都市更新事業委託「新北市林口區佳林段243地號等6筆土地都市更新會」擔任實施者，並採「權利變換」方式實施都市更新，落實都市更新事業之執行。

# 拆遷安置計畫

## 十一、拆遷安置計畫：

**法令依據：**依據都市更新條例第57條、自治條例第4條規定辦理。  
**拆遷計畫：**

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，如屆時無法拆除者，由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

## 預計拆遷時程：

依據都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

本案預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起第90天，地上物之所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日起30天內自行遷移。

## 合法建築物之補償與安置：

本案拆遷安置費用依合法建物拆遷補償費委託專業估價者查估後評定之。並以新北市都市更新爭審會審查及新北市政府核准結果為依據辦理。



# 財務計畫(1)

提列項目	提列金額	說明
壹、工程費用		
一、重建費用		
(一)建築設計費用	3,484,671	按新北市工程造價標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
(二)1.營建費用	151,429,072	營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價
2.綠建築工程		
3.智慧建築工程		
(三)空氣污染防制費	84,310	依空氣污染防制費收費辦法核計。
	760,104	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算
(四)其他必要費用		
1.公寓大廈公共基金		以每戶75000元計列。
2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	2,700,000	
3.建照執照相關規費	47,340	依本府工務局建築執照規費標準提列(法定造價1/1000)
工程費用(A)合計：	158,505,497	

本案費用負擔提列金額之實際金額以審議會審議結果為準

# 財務計畫(2)

參、權利變換費用(C)		(一) 都市更新規劃費用	3,700,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證
一、調查費		(二) 不動產估價費用	2,098,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證
		(三) 土地複丈、鑑界費	24,000	依地政單位規定
		(四) 鑽探費用	150,000	依實際狀況認列。(2孔)
		(五) 鄰房鑑定費	1,040,000	
二、更新前土地及建物測量費用			500,000	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費(房屋拆除費)			921,216	依估價報告為準
		(一) 佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		依實際狀況認列。(估價師估算)
四、拆遷安置費		(二) 合法建築物搬遷費		
		(三) 合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		
五、地籍整理費用		更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	720,000	依內政部規定收費標準及實際發生費用(20000元)
六、其他必要業務費		新北市政府都市更新審查費	105,000	依新北市政府規定收費標準
權利變換費用(C)合計：			9,258,216	

本案費用負擔提列金額之實際金額以審議會審議結果為準

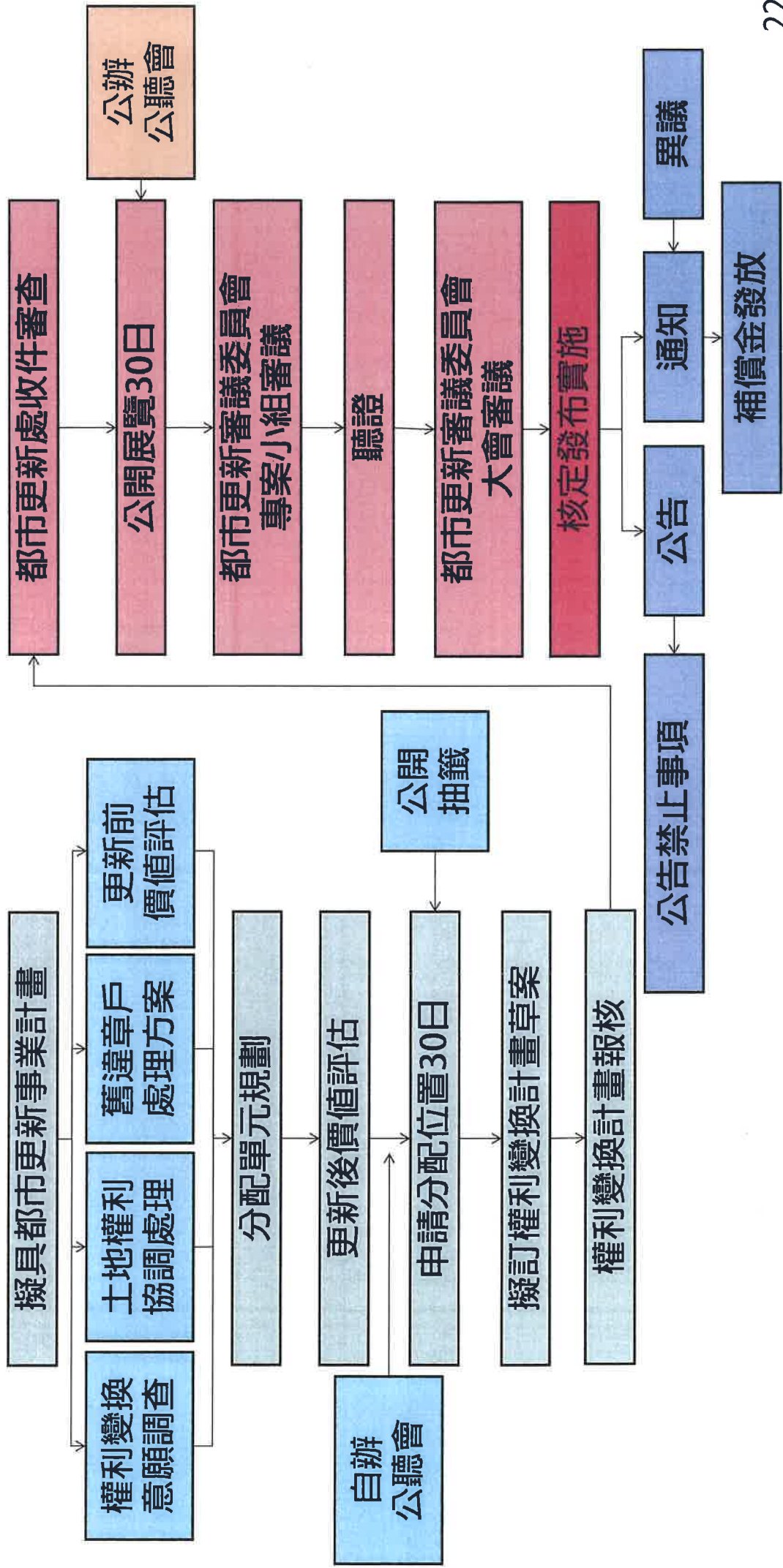
# 財務計畫(3)

肆、貸款利息(D)	5,926,958
伍、稅捐(E)	4,335,165
陸、管理費用(F)	更新會編列
一、行政作業費(F1)	1,585,053
二、信託費用(F2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
三、人事行政管理費用(F3)	6,710,549
四、銷售管理費(F4)	—
五、風險管理費用(F5)	費率以12%計
柒、都市計畫變更(G)	21,838,353
捌、容積移轉(H)	30,133,955
共同負擔費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G)總計：	208,159,791

註：

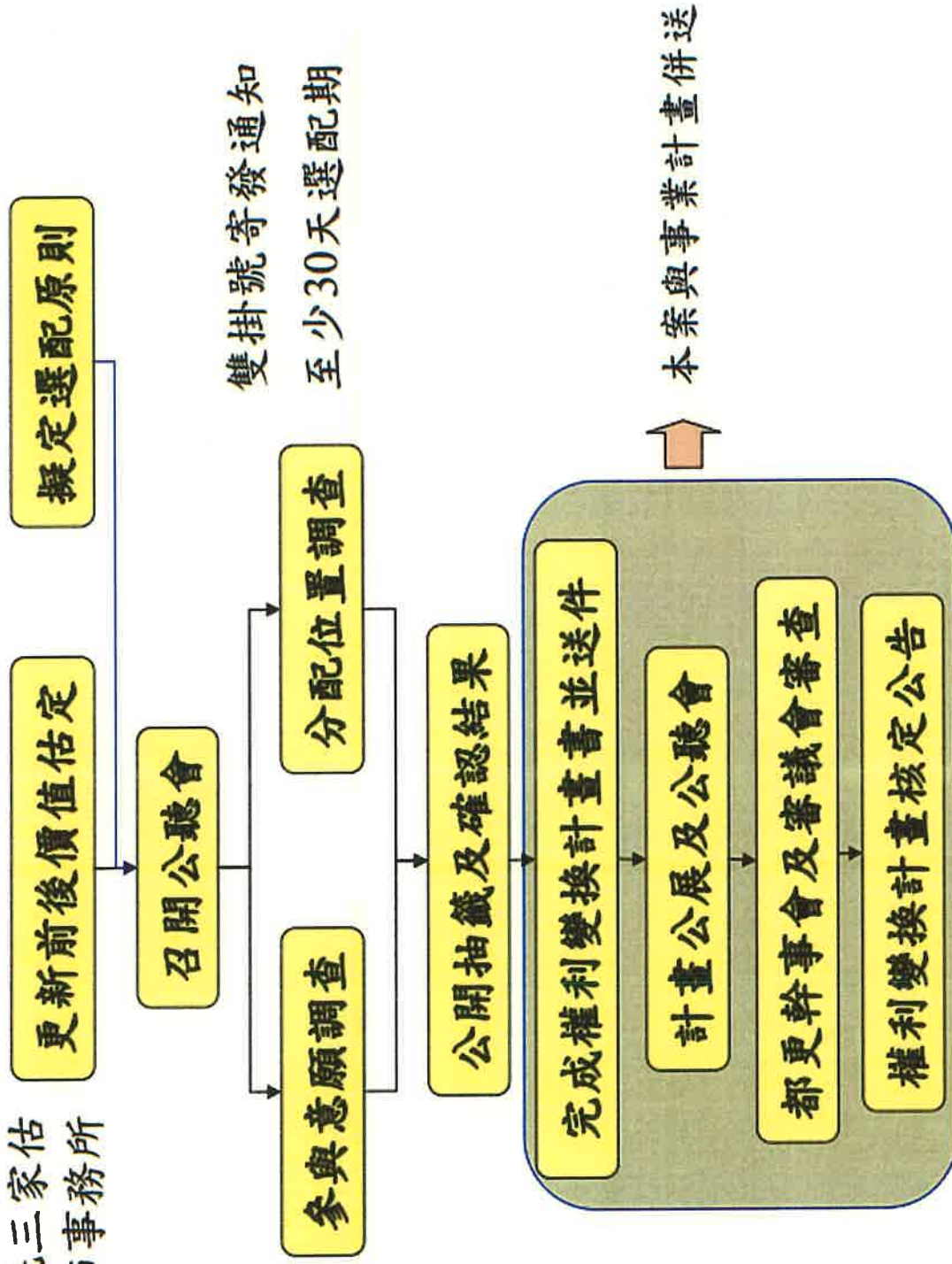
1. 本案依據110年9月8日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。
2. 本案費用負擔提列金額以審議會審議結果為準。

# 權利變換計畫辦理流程



# 權利變換作業程序

委託三家估價師事務所



# 價值評估原則及選定

本案於110年12月05日，依都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第6、7條規定辦理進行專業估價者選任抽籤會議。

## 更新前後估價

實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

## 本案委託之三家估價公司

天易不動產估價師聯合事務所  
高源不動產估價師聯合事務所吳國仕  
第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所

### 「新北市林口區佳林段243地號等六筆土地都市更新會」 專業估價者選任作業紀錄表

日期 時間	民國110年12月5號 (星期日)下午14時30分	抽籤 地點	新北士林口區佳林路56巷6弄5號
隨機抽籤結果			
	序號	事務所名稱	
	正取1	高源不動產	事務所
	正取2	第一太平戴維斯	事務所
	備取1	尚上不動產	事務所
	備取2	瑞普國際不動產	事務所
	備取3	展基不動產	事務所

主持人簽章:

黃培培



見證人簽章:

陳偉仁



中華民國110年12月05日

# 申請分配方式說明

通知申請分配：

各時間重點提醒[請準時與會]

1. 111. 03. 05至110. 04. 06為選配期間(共33日)
2. 111. 04. 07前須提出選配申請意願
3. 111. 04. 17權利變換選配會議

需填寫擲還的文件：

- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書：若欲與本案其他權利人合併申請分配者，需另外填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況

## 擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件名稱，若有錯誤請立即與實施者：新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新會聯絡，以確保資料完整。

本通知函及相關選配附件於 111  
年 03 月 04 日 寄發

#### 一、選配文件

- 文件 1. 權利變換意願及更新後申請位置分配調查函
- 文件 2. 權利變換意願調查表
- 文件 3. 更新後分配位置申請書
- 文件 4. 更新後合併分配協議書(合併分配才需填寫繳回)
- 文件 5. 選配原則說明
- 文件 6. 更新後建築圍設
- 文件 7. 個人更新前後估價結果
- 文件 8. 更新後各單元價值表
- 文件 9. 填寫範本說明
- 文件 10. 選配會委託書

#### 二、下列選配文件請於 111 年 04 月 07 日(星期四)前寄回或親送至公司：

- 文件 2. 權利變換意願調查表
- 文件 3. 更新後分配位置申請書
- 文件 4. 更新後合併分配協議書(合併分配才需填寫繳回)

#### 三、各時間點提醒[請平時與會]

1. 111.03.05 至 111.04.06 為選配期間(共 33 日)
2. 111.04.07 前須提出選配申請意願
3. 111.04.17 權利變換選配會議

※選配會當天請記得攜帶私章，若填寫資料有誤或分配單元有調整，可當場修正並繳相關資料。

截止選配日期為 111 年 04 月 06 日  
公開抽籤日為 111 年 04 月 10 日



# 申請分配表單說明

擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 都市更新權利變換意願調查表

本人 王小明 對於新北市林口區佳林段 243 地號等 6 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)：

- 勾選願意或不願意，作為是否分配之依據
- 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。

本人 王小明 為新北市林口區佳林段 243 地號等 6 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：1 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
佳林段	-	243	183.81	1/3	61.27

二、建物：1 筆建號

建號	286				
建物門牌	佳林路 56 巷 6 弄 3 號三樓				
總面積 (m <sup>2</sup> )	91.80				
權利範圍	1/1				
持分面積 (m <sup>2</sup> )	91.80				

所有權人：王小明

王小明 (簽名並蓋章)

印小

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市林口區○○○路○○○段○○○號○○○樓

聯絡電話：02-1234-5678

中華民國 111 年 月 日

※請核對

1. 所有權人姓名

2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

# 申請分配表單說明

擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人/權利關係人權利價值說明表

序號	所有權人	更新前		更新後
		權利價值(元)	權利價值比例(%)	遷居權利價值(元)
1		10,600,509	8.2302	11,848,021

說明：

1. 本表係依相關規定及以 111 年 1 月 3 日為評價基準日估算之結果，未來實際數值以審議核定結果為準。
2. 本案依 111 年 03 月 20 日召開「擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會公布之分配原則，說明如下：
  - (1) 遷配原則詳細內容，請參閱附件 5。
  - (2) 遷配位置及價值請參閱附件 8。
  - (3) 建築規劃設計請參閱附件 6。

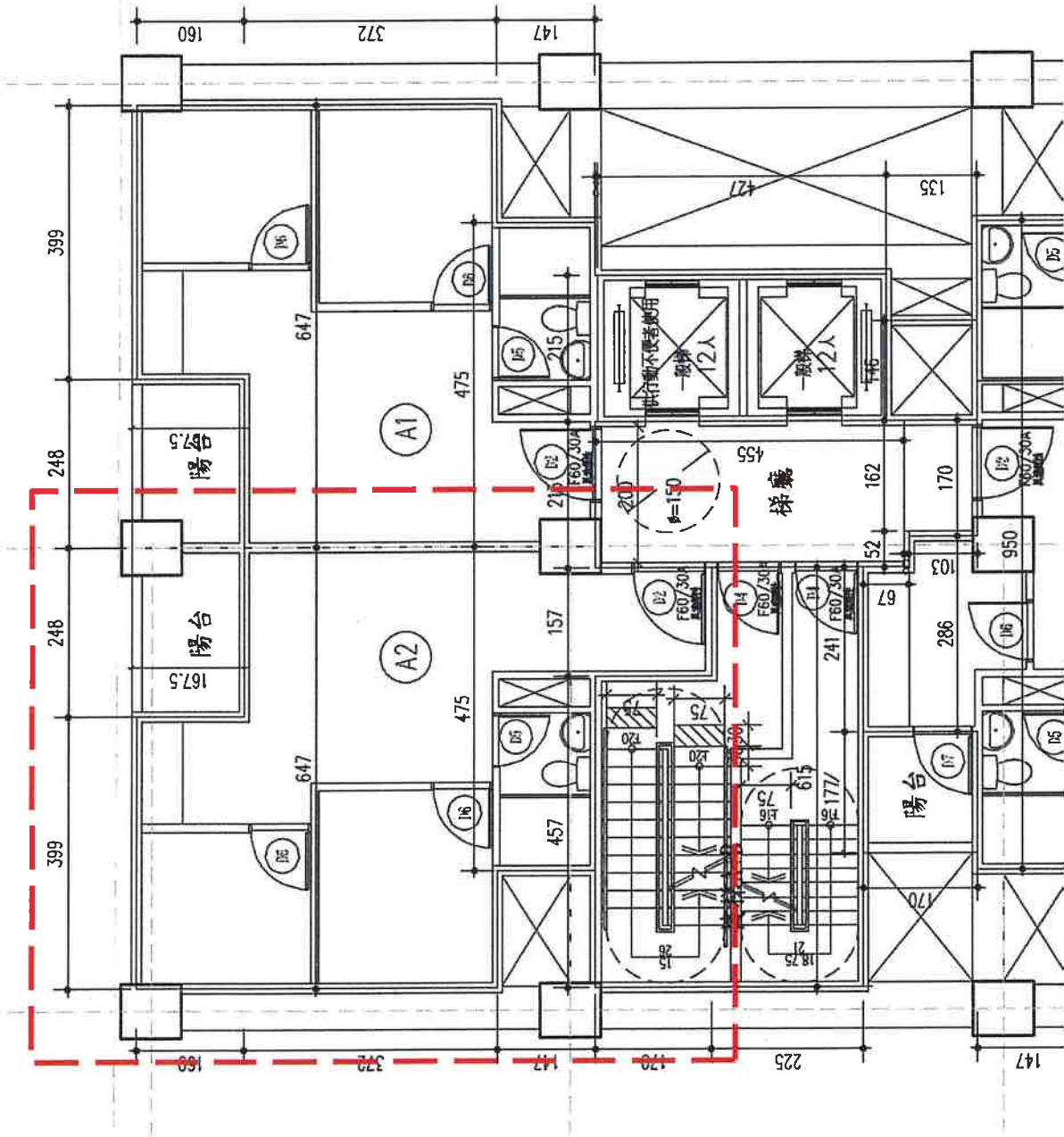
注意事項：

1. 請務必於 111 年 04 月 07 日中午 12 時前將「都市更新權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」填妥繳還。若填寫錯誤有修(塗)改，請於修改處蓋章。
2. 申請分配之單元編號及單位編號，請依附件 8「更新後各單元價值對照表」及附件 6「更新後單位價值對照表」上之編號填寫。

註：標示各權利人之應分配價值，供選屋參考。

# 更新後建築物分配單元平面圖

單元編號：請依「樓層-編號」填寫，例如「4F-A2」





# 更新後建築物分配單元及位置對照表

7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3
	產權面積(坪)	19.14	20.29	39.74
	每坪單價(元/坪)	332,000	329,000	
	單元總價(元)	6,354,480	6,675,410	
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	
	產權面積(坪)	19.14	20.29	
	每坪單價(元/坪)	329,000	325,000	
	單元總價(元)	6,297,060	6,594,250	12,796,280
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3
	產權面積(坪)	19.14	20.29	39.74
	每坪單價(元/坪)	325,000	322,000	319,000
	單元總價(元)	6,220,500	6,533,380	12,677,060
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3
	產權面積(坪)	19.14	20.29	39.74
	每坪單價(元/坪)	322,000	319,000	316,000
	單元總價(元)	6,163,080	6,472,510	12,557,840
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3
	產權面積(坪)	20.29	20.29	39.74
	每坪單價(元/坪)	322,000	322,000	319,000
	單元總價(元)	6,220,500	6,533,380	12,677,060
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3
	產權面積(坪)	19.14	20.29	39.74
	每坪單價(元/坪)	319,000	322,000	313,000
	單元總價(元)	6,105,660	6,533,380	12,438,620
1F	單元編號	1F-A1	1F-A2	1F-A3
	產權面積(坪)	19.11	19.09	39.48
	每坪單價(元/坪)	395,000	403,000	387,000
	單元總價(元)	7,548,450	7,693,270	15,278,760
戶別		A1	A2	A3

標示各戶之產權面積、單價及總價，供選屋參考。

# 更新後停車位分配單元及位置對照表

表 2 更新後車位價值對照表

車位編號	樓層層次	車位型式	車位大小	尺寸	車位單價(元/個)
1	B1	坡道平面	大車位	250*550	1,800,000
2	B1	坡道平面	小車位	250*550	1,800,000
3	B1	坡道平面(無障礙車位)	大車位	550*600	1,908,000
4	<del>B1</del>	<del>坡道平面(無障礙車位)</del>	<del>大車位</del>	<del>550*600</del>	<del>1,908,000</del>
5	B1	坡道平面	大車位	250*550	1,800,000
6	<del>B1</del>	<del>坡道平面</del>	<del>大車位</del>	<del>250*550</del>	<del>1,800,000</del>
7	B1	坡道平面	大車位	250*550	-
8	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
9	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
10	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
11	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
12	B2	坡道平面	小車位	250*550	1,692,000
13	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
14	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
15	B2	坡道平面	大車位	250*600	1,800,000
16	B2	坡道平面	大車位	250*600	1,800,000
17	B2	坡道平面	大車位	250*600	1,800,000
18	B2	坡道平面	大車位	250*550	1,692,000
19	B2	坡道平面	小車位	250*550	92,000
20	B2	坡道平面	大車位	250*550	92,000
21	B2	坡道平面	大車位	250*550	92,000

標示車位、編號、  
 類型、單價，供選  
 停車位參考。

# 申請分配表單說明

## 申請分配表單填寫說明

※若為空白，請填妥所有權人姓名。  
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。  
房屋單元(填寫範例)：4F-A3戶  
車位單元(填寫範例)：B2-19  
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。  
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

# 更新後分配位置申請書

擬訂新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 更新後分配位置申請書

填寫人：王小明

本人願意參與分配，茲就實施者所提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單位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 4F-A3 戶  
等共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配單位 1 位，其「單位位置代碼」為 地下 2 層-19

說明：請依個人負擔能力申請分配單元，填寫單元及代表有意(分配)幾戶，未來須依結果負擔價金。

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，  
若依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，  
則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後核補以不超過 1  
個分配單元為原則。

2. 本表請於 110 年 11 月 22 日中午 12 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施  
者：富品建設股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原  
住戶對更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視  
同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17  
條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 110 年 11  
月 25 日下午 14 時，地點：富品建設股份有限公司大會場室(台北市大  
安區羅斯福路二段 91 號 24 樓之二)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本  
為準。

所有權人：王小明

人簽  
印小

(簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：台北市北投區○○路○○○號○○○號○○○樓

聯絡電話：02-1234-5678

中 華 民 國 1 1 0 年 月 日

說明：所有權人資料及填寫請確實填寫並簽名以及蓋章

# 申請分配表單說明

## ※要合併分配者才填

1. 請填申請合併分配所有權人名字。
2. 經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

1. 請填寫申請分配之單元編號及汽  
車位編號。

1. 請填寫權利範圍(持分比例)。
2. 請簽名並蓋章，填具資料及日期  
(若有塗改請於修改處蓋章)

## 更新後合併分配協議書

擬訂新都市更新事業計畫及權利變換計畫第 6 筆土地

### 更新後合併分配協議書

等土地所有權

共計 \_\_\_\_\_ 戶，協議更新後合併分配建業單元 \_\_\_\_\_ 項，權利範圍如下：

#### 一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元編號」為 \_\_\_\_\_ ；申請分配之單位共 \_\_\_\_\_ 位，其「單位編號」為 \_\_\_\_\_。

#### 二、申請分配內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1		/	
2		/	
3		/	
分配單元編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1		/	
2		/	
3		/	
1		/	
2		/	
3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國 111 年 月 日

# 申請分配表單填寫說明



### 選屋分配原則：

- 一、房屋選配之總價值(含車位)與應分配價值之價差找補金額若超過應分配價值總額5%，超選者須取得實施者同意。  
參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金。且應繳納或領取之差額價金以不超過應分配價值5%為原則。  
參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，屬超額選配部分，不得影響其他權利人就其應分配部分之選配與抽籤權益。
- 二、車位選配以一戶一汽車停車位為原則。加選地下室汽車停車位需取得實施者同意。
- 三、若未達最小分配單元價值，得領取現金補償或其他所有權人協議申請合併分配。
- 四、超過選配期間後才提出選配意願者，其選配單元不得與在選配期間內提出選配意願者之單元重複；選配位置若與他人重複或未表達選配意願者，於選配會當天，已公開抽籤之方式決定選配單元。

## 不參與權利變換者處理方式

- 不願參與權利變換者，依法令規定以更新前之權利價值補償。
- 補償金由實施者於權利變換計畫發布實施之日起兩個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。若受補償人拒絕受領，實施者依法將補償金提存法院。
- 補償金發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託地政機關辦理所有權轉移登記。

■「都市更新權利變換實施辦法」第17條及「都市更新條例」第52條規定辦理。

■針對申請分配期限內之申請分配結果，因同一單元有登記重覆情形者、或更新後應分配價值達最小分配面積，但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者(以下簡稱未表達意願者)，召開公開抽籤選配會。

■若無上述之情事，則取消辦理抽籤選配會。

■進行抽籤選配前，由主席(實施者代表)請主持人(規劃公司代表)唱票公告申請分配期限內之意願調查與申請分配結果，並經見證人(律師)確認無誤。確認無誤後請主持人先行詢問現場是否有人要表達分配意見，或是否已自行協調完畢；若於現場表示已協調完畢者，且已無登記重覆情形，則無需參與抽籤選配。

■由見證人確認，如應分配價值未達最小分配面積，又未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配；應分配價值達最小分配面積且未於規定期限內提出分配申請者，則依據本案選配原則及公開抽籤規則辦理。

■對於已選定之結果，現場不得任意變更；如私下自行協議交換選配單元，在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。

## 公開抽籤

未於法定期限內提出申請分配或同一位置有兩人以上申請，  
則由公正第三人代為抽籤

公開抽籤將委請律師在場見證

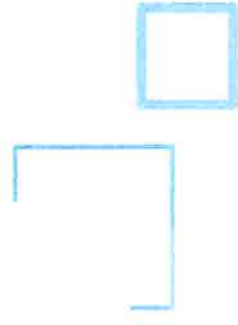
本案公開抽籤時間於111.04.17權利變換選配會議時舉行。

# 建築設計說明



# Part 01

## 建築規劃設計說明





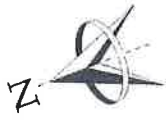


# 一層平面圖

佳林路56巷6弄8M計畫道路



(綠化步道)



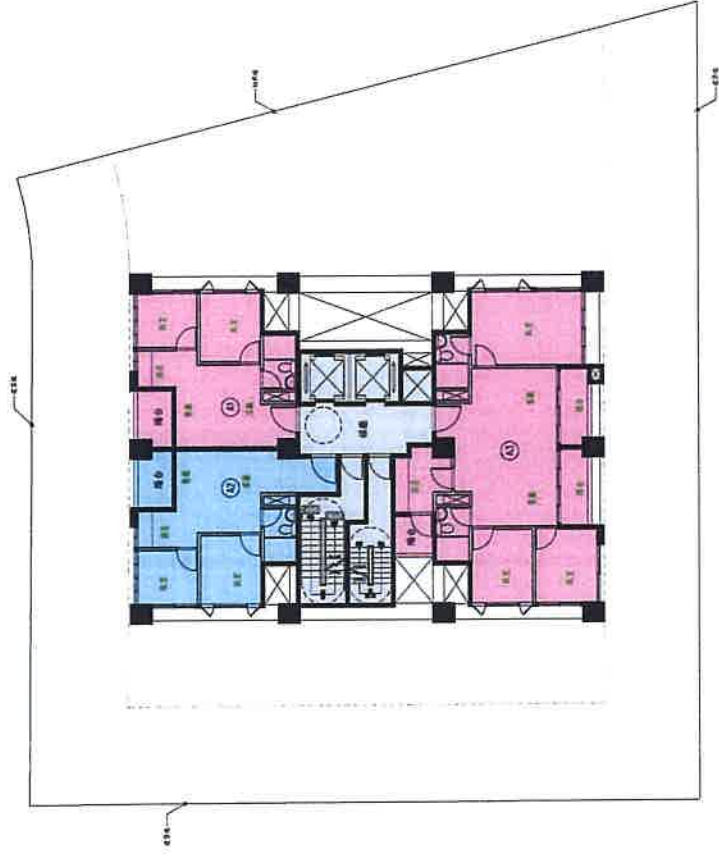
佳林路56巷(綠化步道)

一層平面圖 S=1:200





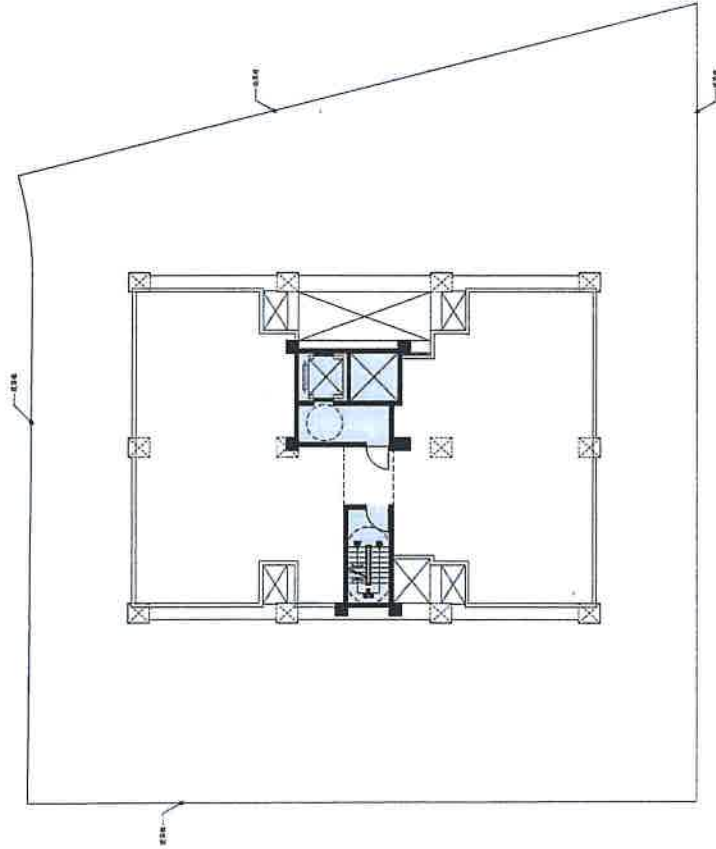
# 標準層平面圖



標準層平面圖 S=1:200



# 屋突層平面圖



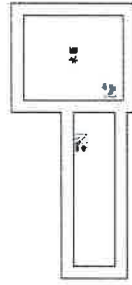
屋突一層平面圖 S=1:200



屋突二層平面圖 S=1:200



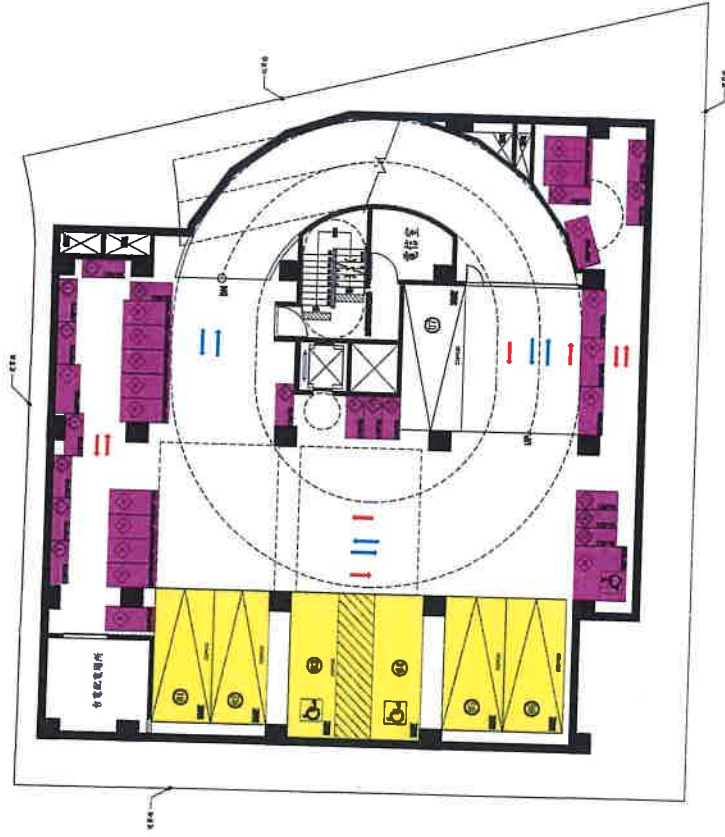
屋突三層平面圖 S=1:200



屋頂層平面圖 S=1:200



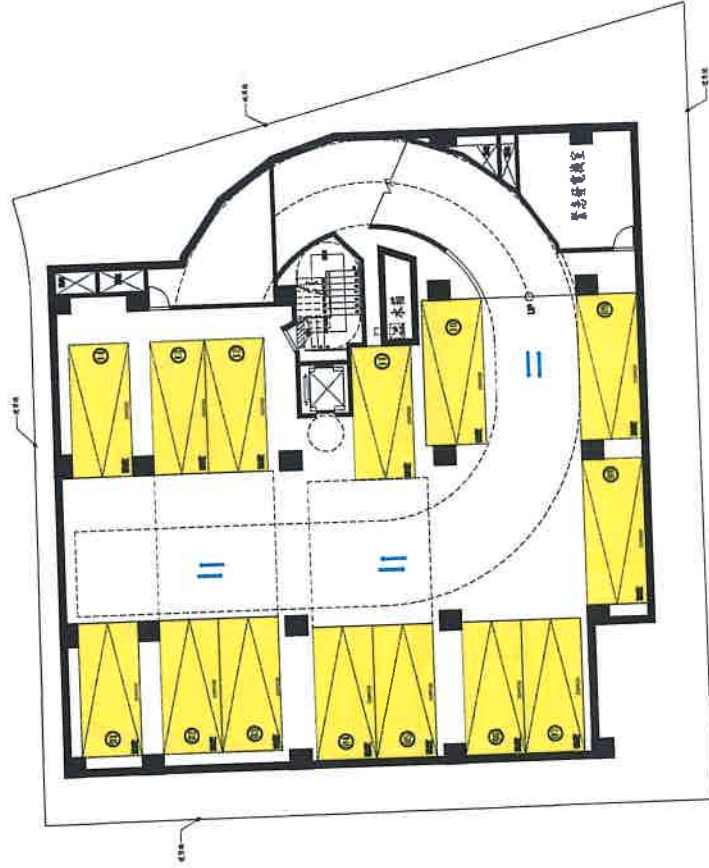
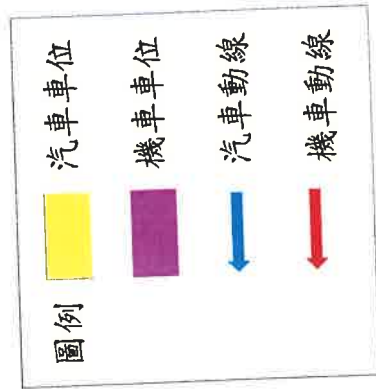
# 地下一層平面圖



地下一層平面圖 S=1:200



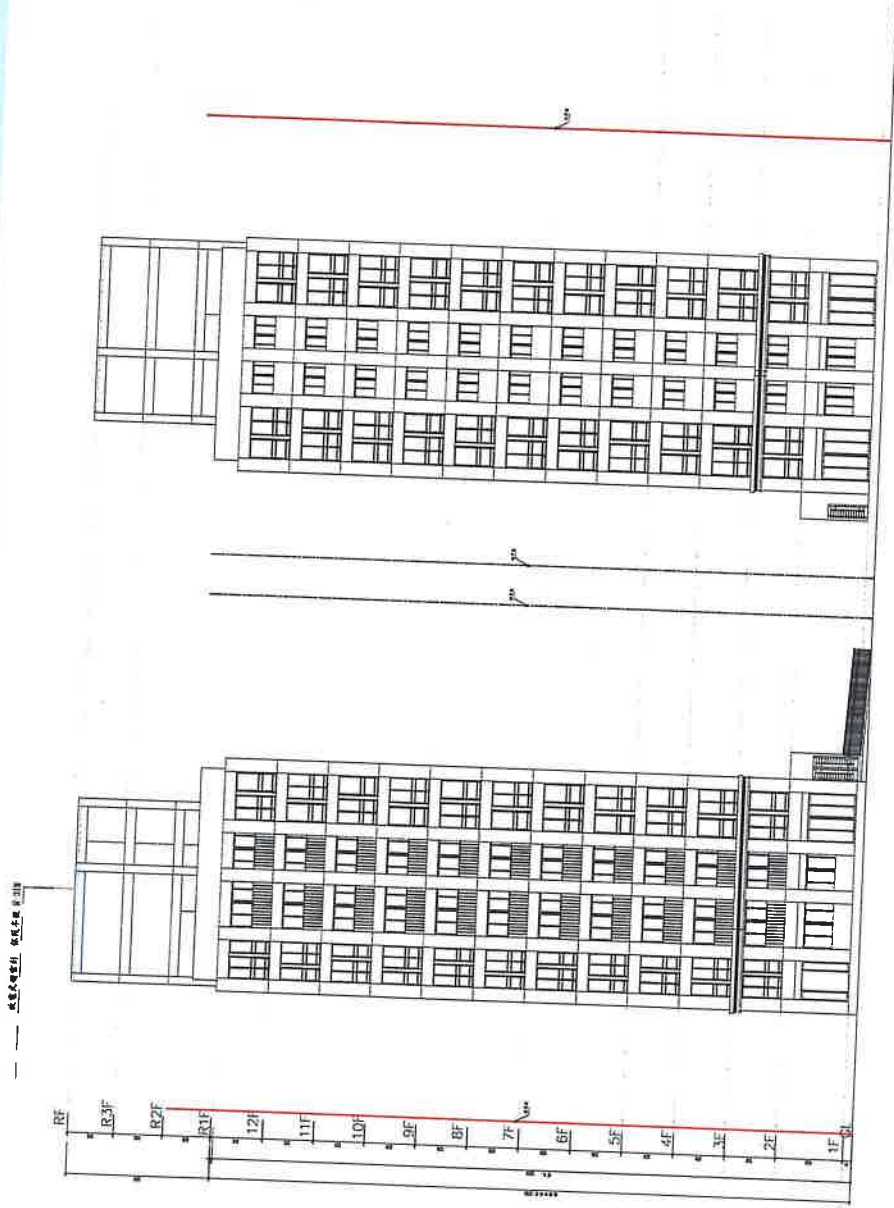
# 地下二層平面圖



地下二層平面圖 S=1:200



# 立面圖(西南向&東北向)

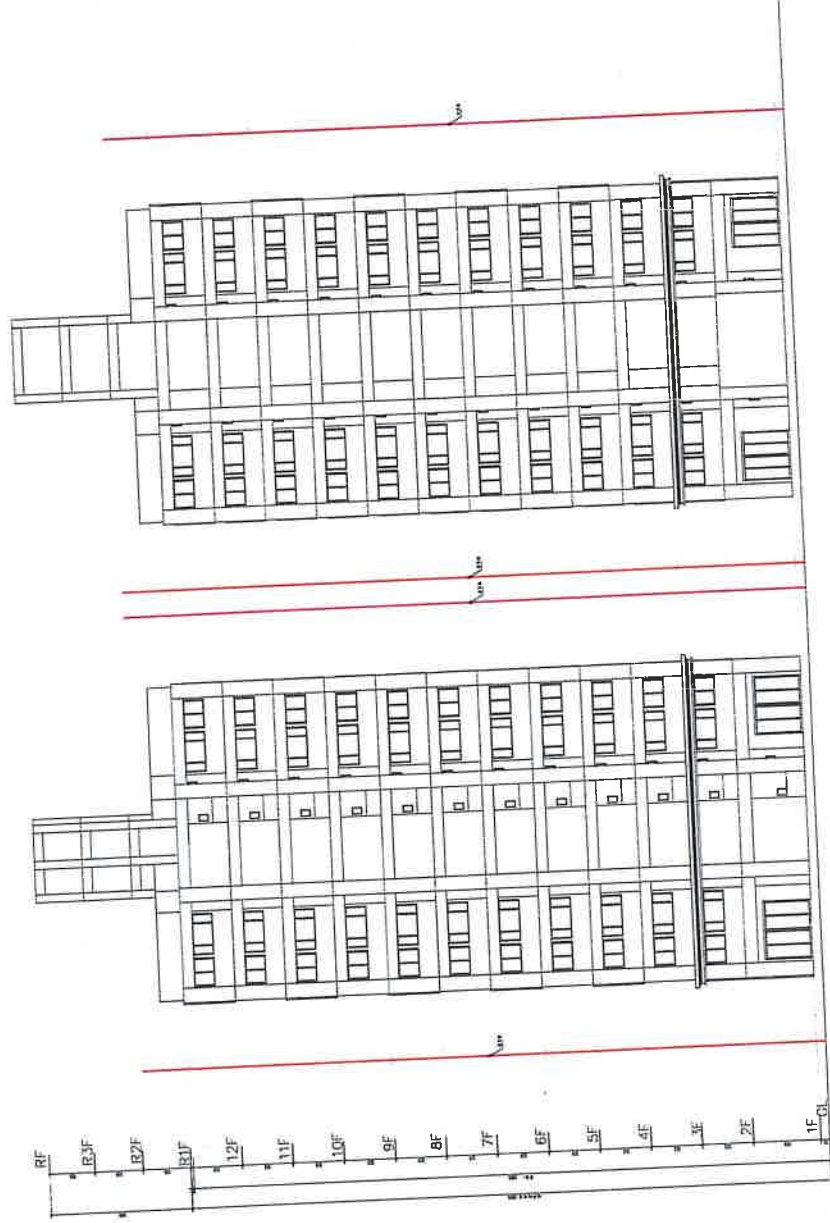


西南向立面圖 S=1:300

東北向立面圖 S=1:300



# 立面圖(西北向&東南向)

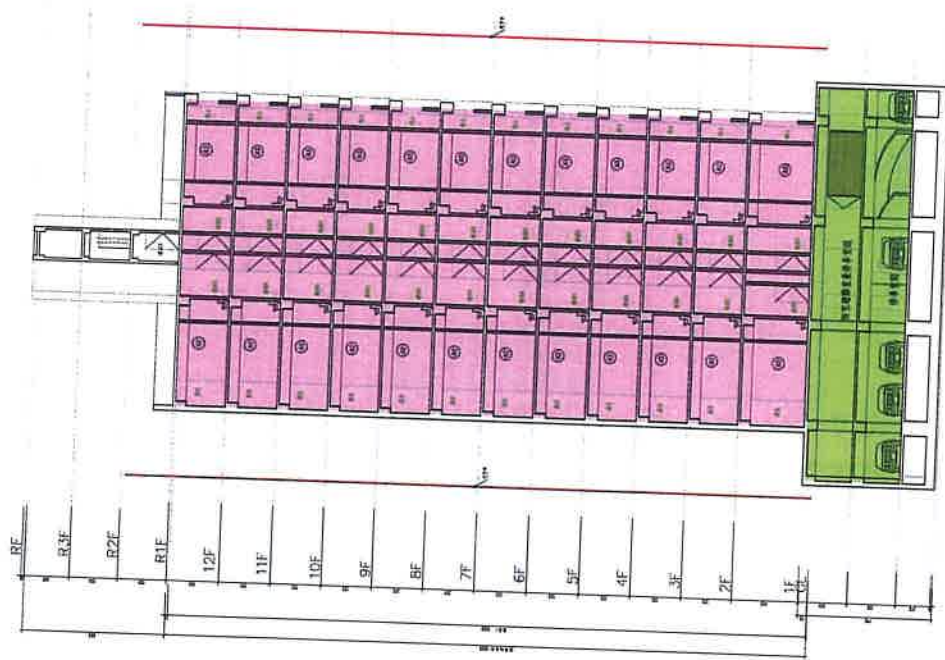


東南向立面圖 S=1:300

西北向立面圖 S=1:300



# 剖面圖



S=1:300



# 景觀配置圖

佳林路56巷6弄8M計畫道路



(綠化步道)

佳林路56巷(綠化步道)

一層平面圖 S=1:200





# 人車動線系統說明圖

圖例	汽車車位
	機車車位
	汽車動線
	機車動線
	人行動線
	汽機車動線

佳林路56巷6弄8M計畫道路



佳林路56巷(綠化步道)

(綠化步道)



二層平面圖 S=1:200

# 消防救災動線規劃



佳林路56巷6弄8M計畫道路

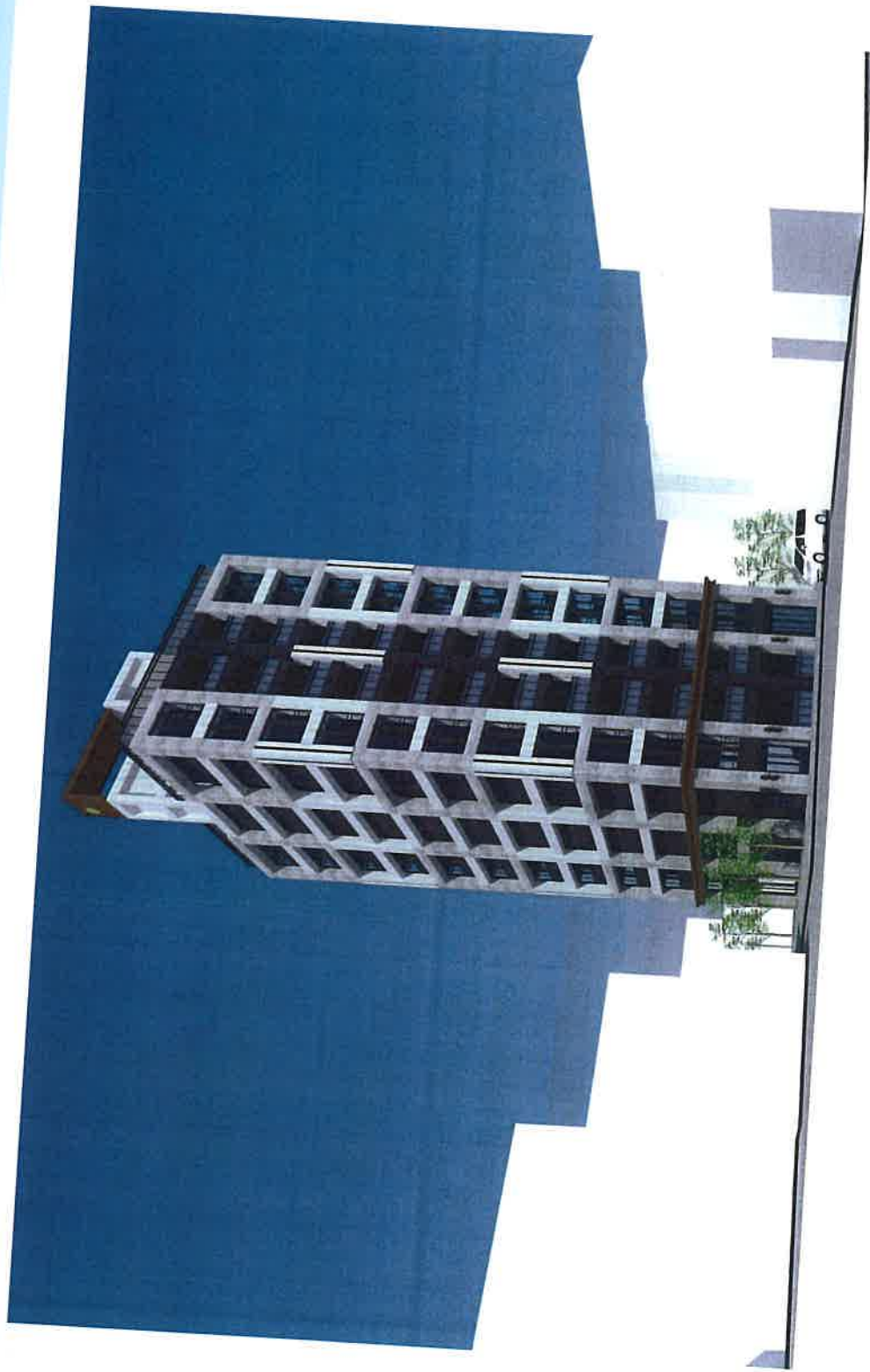
(綠化步道)

佳林路56巷(綠化步道)

一層平面圖 S=1:200



# 透視圖



擬訂新北市林口區佳林段243地號等6筆  
土地都市更新權利變換  
更新前後權利價值估價說明

查估單位：天易不動產估價師聯合事務所



Tian Yi Real Estate Appraisers Firm

# 新北市林口區佳林段243地號等6筆土地 都市更新權利變換估價說明

天易不動產估價師聯合事務所

Tian Yi Real Estate Appraisers Firm



# 簡報大綱

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

更新範圍基本資料

估價條件

比準地及比準戶  
條件

估價流程

估價權值說明

# 更新範圍基本資料

- 土地總面積：887.05 m<sup>2</sup>
- 土地使用分區及強度：

地號	使用分區	建蔽率	容積率
243	第二種住宅區	50%	150%
245	第二種住宅區	50%	150%
244	第二種住宅區	50%	150%
246	第二種住宅區	50%	150%
242-1	第二種住宅區	50%	150%
234-1	第二種住宅區	50%	150%



- 更新前建物型式：鋼筋混凝土造之三層樓透天厝



## 更新後建築規劃

- 更新後規劃：
  - 地上12層、地下2層之住宅大樓。
- 產品類型：
  - 住宅：
    - 1~12樓共36戶，規劃約19~41坪。
- 更新後供分配建坪面積：
  - 935.75坪(3,156.82 m<sup>2</sup>)
- 可分配停車位：20個個平面車位。
- 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111年01月03日
- ▶ 更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆毗鄰土地為「同一張建築執照、使用執照或同一所有權人且土地相連視為同一宗土地」原則，作為劃分之依據，本次評估劃分宗地坵塊為4筆，劃分結果及說明如下表所示：

編號	地號	使用分區	說明
坵塊1	243、245	第二種住宅區	同一張建築執照
坵塊2	244、246	第二種住宅區	同一張建築執照
坵塊3	242-1	第二種住宅區	新北市所有
坵塊4	234-1	第二種住宅區	新北市所有



# 更新前估價條件說明

2. 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，並以本案都市更新獎勵容積申請情況，進行更新前土地權利價值評估，且在不受影響單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則，進行容積折減評估，而合併後土地則考量合併前容積折減情況進行評估，合併前容積折減情況及折減後各宗土地容積率如下表：

編號	地號	法定容積率	海砂獎勵容積率	法定加計海砂獎勵容積率	折減後容積率
1	243、245	150%	30%	195.00%	187.50%
2	244、246	150%	30%	195.00%	187.50%
3	234-1	150%	30%	195.00%	187.43%
4	242-1	150%	0%	150.00%	150.00%
合計				191.66%	184.71%



更新範圍基本資料

估價條件

比準地及比準戶條件

估價流程

估價權值說明

## ■ 更新前估價條件說明

3. 評估更新前各宗土地價值時，本次考量合併前各坵塊之個別條件後選定全部更新單元合併為一宗作為比準地(容積率為184.71%之條件下)，並評估其土地價格；在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
4. 更新單元內之區分建物，依照不動產估價技術規則第126條評估區分建物土地權利價值。更新前區分所有建物評估，樓上層住宅選定佳林路56巷6弄3號三樓(286建號)為比準單元，地面層住宅選定佳林路56巷6弄3號(284建號)為比準單元。
5. 更新單元內區分所有建物為高氯離子鋼筋混凝土建築物，本次評估係以重建為前提，故排除其對交易價格影響，以正常狀況評估更新前區分所有建物價格。



# 更新後估價條件說明

估價基準日：民國111年01月03日

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，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造价水準及更新後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新估價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格，選定住宅「4F-A2戶」及停車位B2(編號20)坡道平面車位(250X550)(停車方便性一般)作為比準單元。

更新範圍基本資料

估價條件

比準地及比準戶條件

估價流程

估價權值說明

# 比準地價格評估

比準地條件說明：

使用分區	第二種住宅區
面積(m <sup>2</sup> )	1243.00
面積(坪)	376.01
面積與總價關係	標準
土地形狀	長方形
臨路情形	三面臨路
臨路路寬(m)	佳林路56巷6弄(8M) 佳林路56巷(4M) 基地西側道路(4M)
容積率	184.71%
比準地價格(元/坪)	480,000

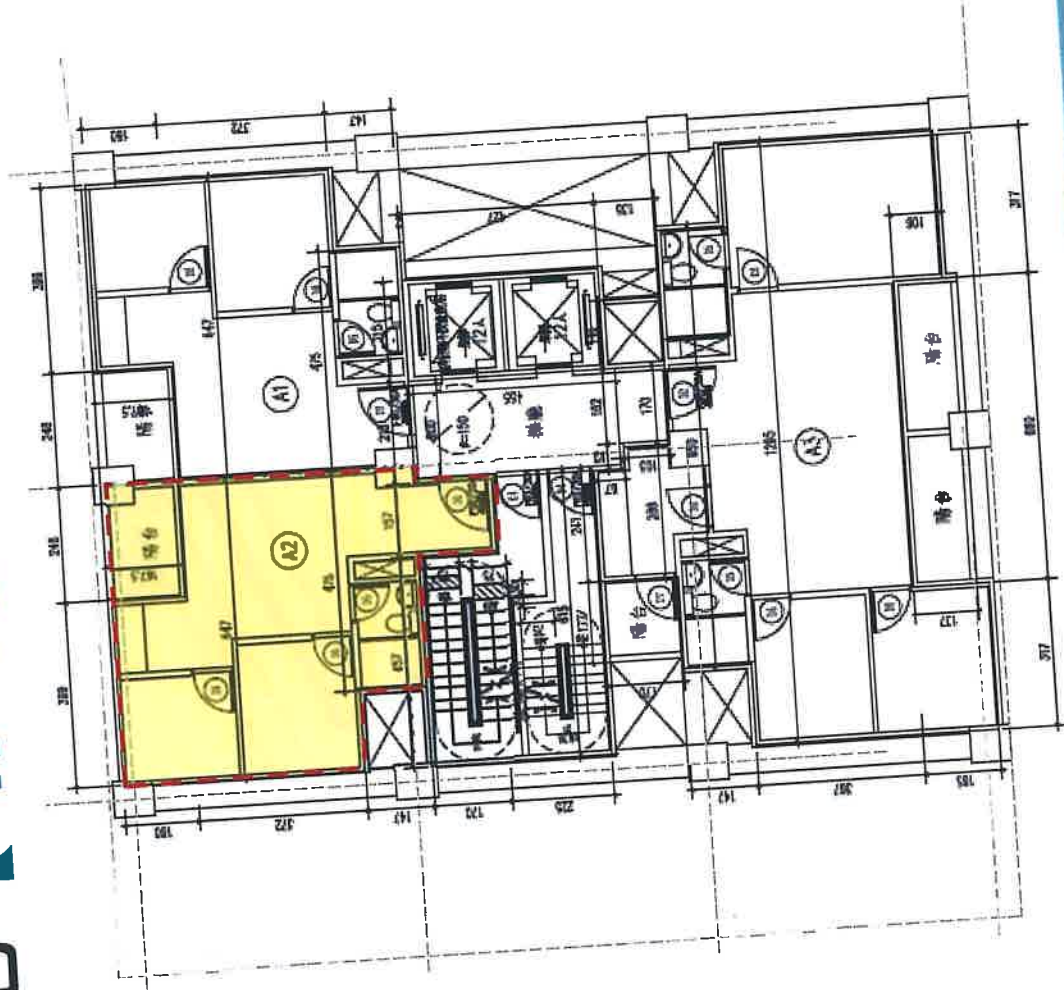




# 更新後比準戶-住宅【4F-A2戶】

比準戶條件說明：

單元代號	A2
規劃用途	住宅
樓層	4F
建坪面積	20.43坪
採光面	二面
視野景觀	面8M巷
比準戶建坪單價 (元/坪)	319,000



更新範圍基本資料

估價條件

比準地及比準戶  
條件

估價流程

估價權值說明

# 估價流程說明

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

評估合併後之土地價格，並以合併前之價值比例折算各筆土地之權利價值。

核算各土地所有權人與權利變換關係人之土地權利價值比例（歸戶）

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



# 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)	480,000
	整體更新單元土地權利總價(元)	128,799,660
更新後	住宅平均單價(元/坪)	334,289
	住宅總權利價值(元)	317,089,950
	停車位平均單價(元/部)	1,751,400
	停車位總權利價值(元)	35,028,000
	更新後總權利價值(元)	352,117,950



有關都市更新流程，請參考新北市市政府都市更新處網站。

有關都市更新法令及相關子法，請參考內政部營建署網站，  
臺北市政府都市更新處網站，全國法規資料庫查詢。

有關本案办理流程及相關資訊，請參考本案架設之網站或  
與實施者承辦聯絡洽談。

公聽會資訊請上專屬網頁

(<https://idea-bdh.com/h/News?key=hbxwe>)查詢



感謝!!!請指教!!!

本案數值及圖說以新北市都市更新爭審會審查及  
新北市政府核定為準。