擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證會

實 施 者：冠德建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所
鑑價機構：瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

105年5月5日

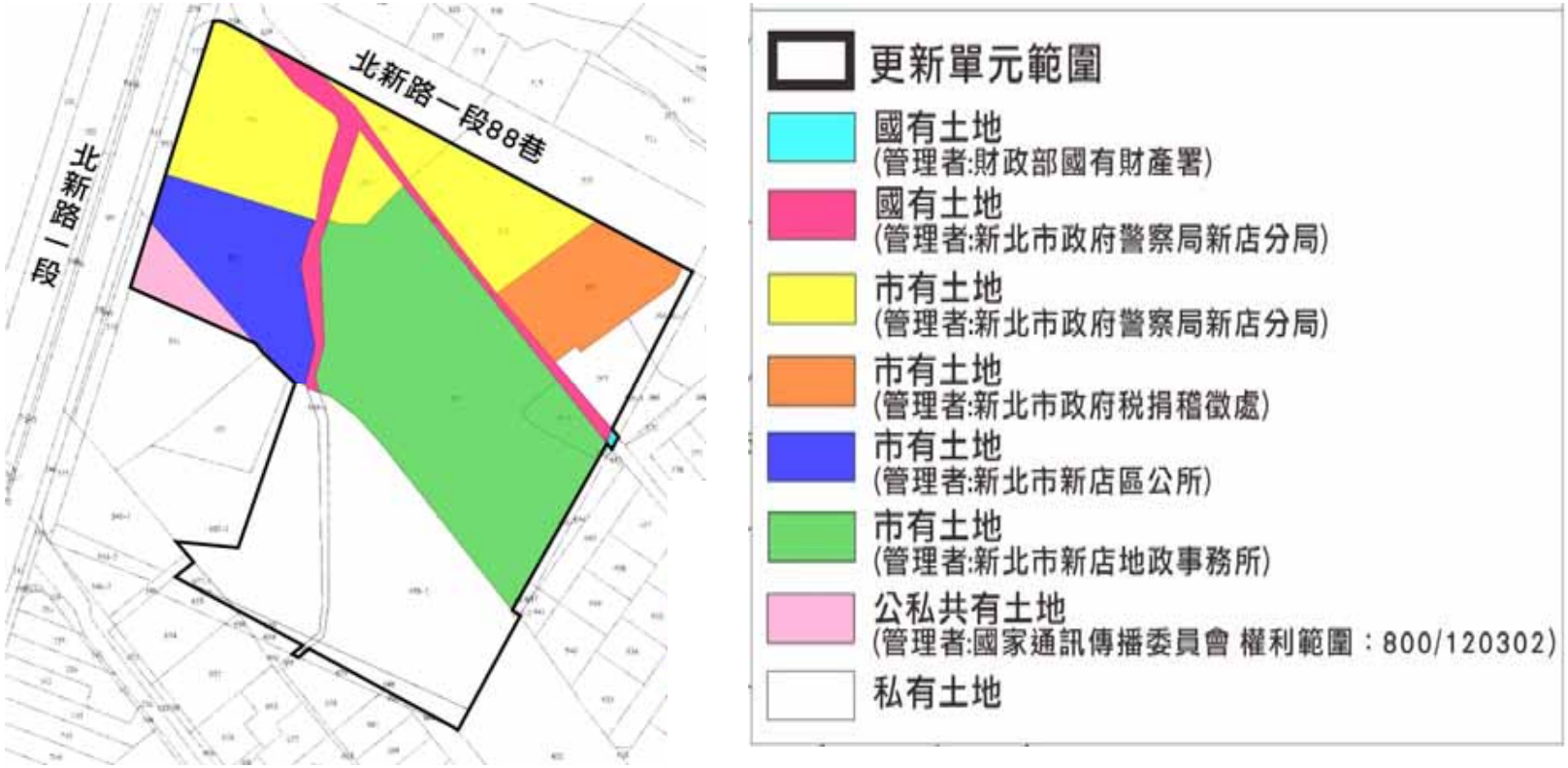
更新單元位置

北新路一段以東、北新路一段88巷以南街廓範圍內，為非完整街廓

地籍現況

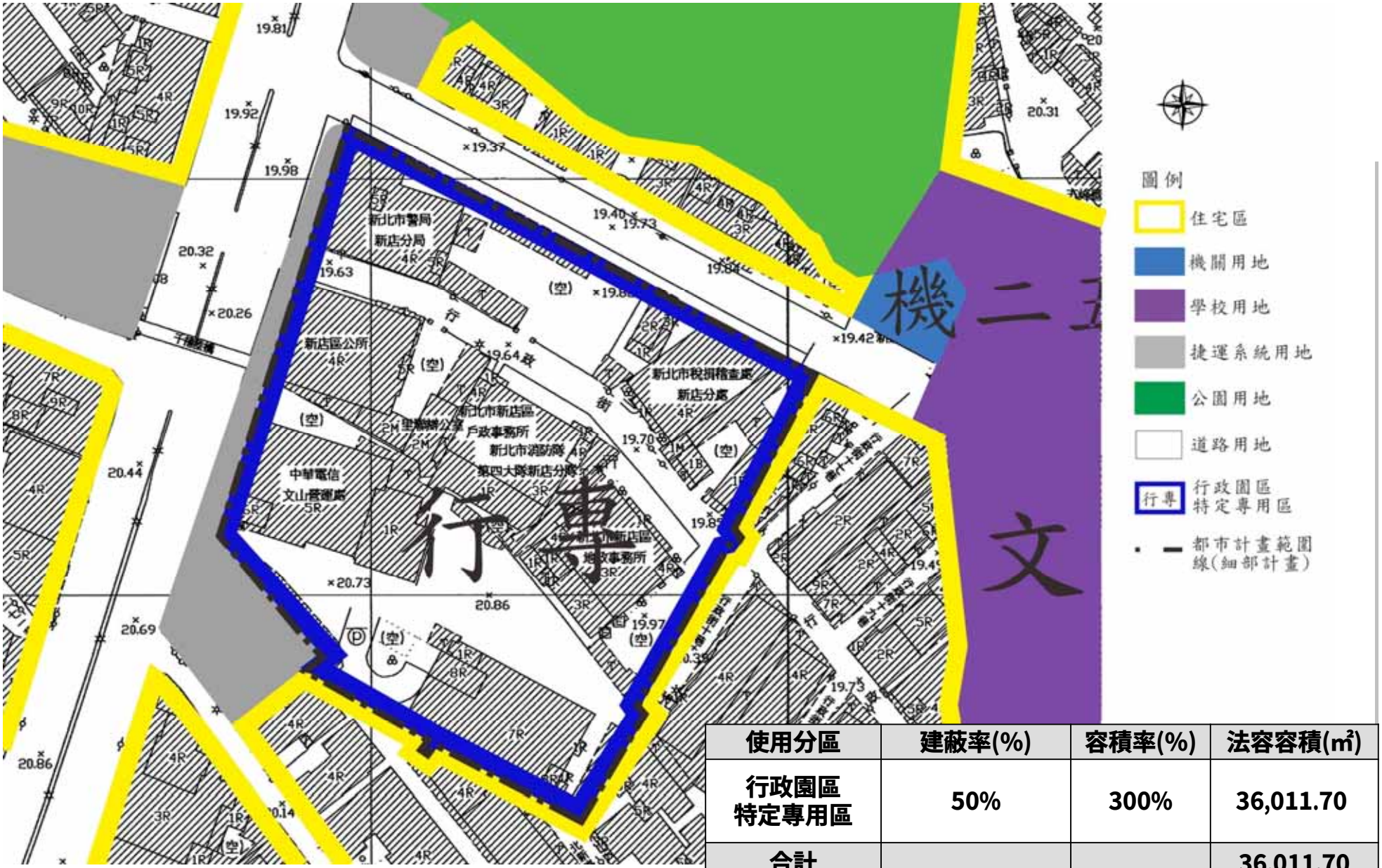
■ **新北市新店區行政段547(部份)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部份)、652、652-1及665地號等21筆土地，土地總面積為12,003.90㎡(實際面積以地籍分割後產權登記面積為準)**

土地權屬		土地		人數	
		面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	中華民國	561.54	4.68	1	10.00
	市有土地	7,596.94	63.29	1	10.00
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—
私有土地		3,845.42	32.03	8	80.00
合計		12,003.90	100.00	10	100.00



土地使用現況

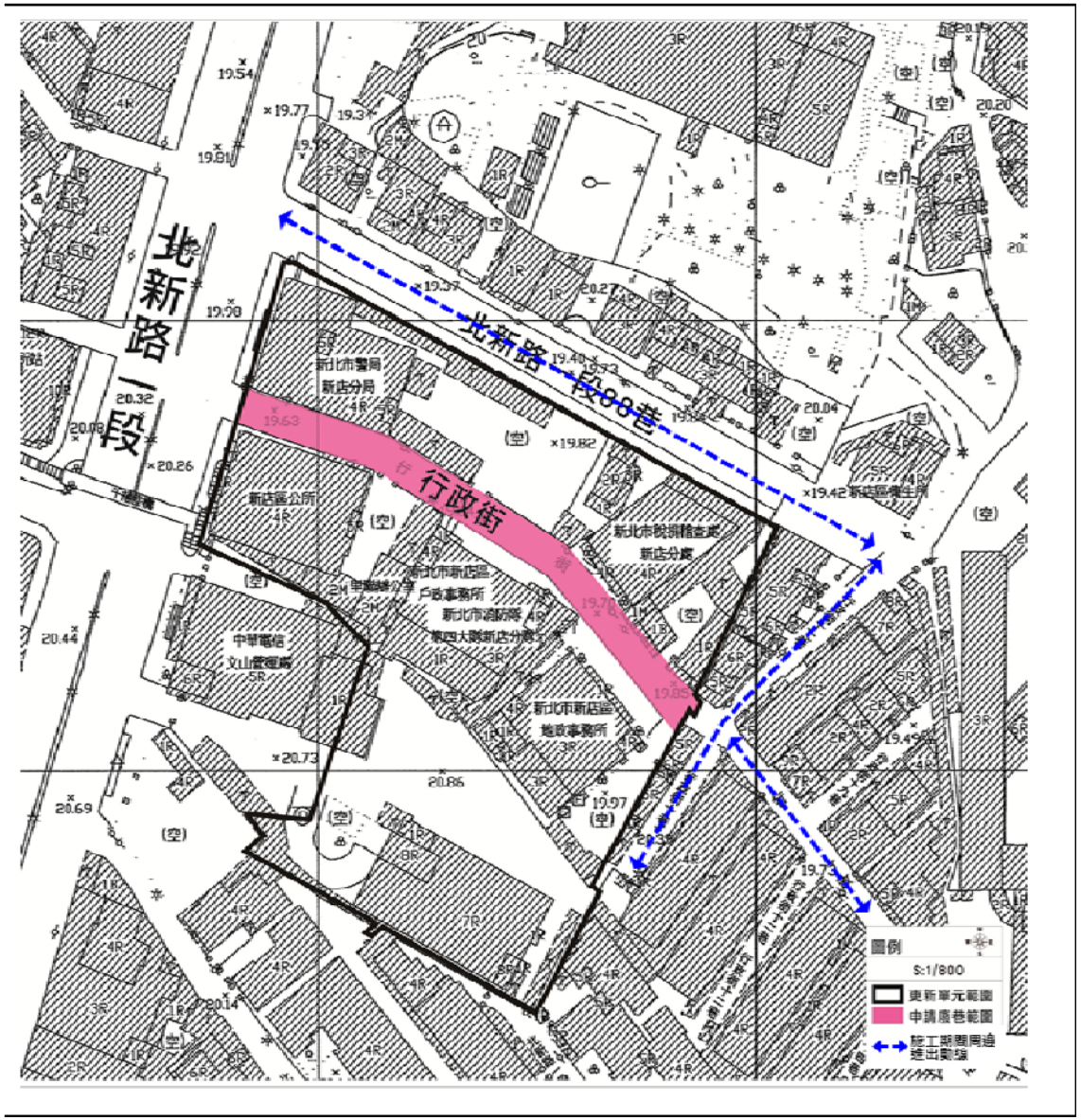
本案位於民國104年8月20日經新北市都市計畫委員會第57次審議通過之「擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫案」範圍內，並於104年10月27日公告發布實施。



使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	法容容積(㎡)
行政園區特定專用區	50%	300%	36,011.70
合計			36,011.70

現有巷道廢止或改道計畫

- 本更新單元內現有巷道為行政街，非屬都市計畫道路，依據新北市政府104年10月27日公告實施之擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫書，廢除範圍內既有道路-行政街。
- 前述細計並規範範圍東側自基地線退縮建築留設8公尺通道，供原行政街車流通行使用，延續東西向往來通道，更新後無影響周邊交通動線通行，而更新期間周邊住戶亦可透過行政街17巷及北新路一段88巷通往北新路一段。



申請容積獎勵概算

申請容積獎勵項目			獎勵面積（㎡）	基準容積比率（%）
都市更新	5	5-3機車停車位(增設公用225部)	1,000.00	2.78
		5-5鄰地及鄰棟間隔	1,800.58	5.00
		5-7基地內公共通道	455.10	1.26
	8	更新地區（單元）公告之時程獎勵	3,601.17	10.00
	9	更新單元規模	5,401.75	15.00
	12	為促進都市更新事業之辦理: 合法四層樓以上之建築物	501.43	1.39
	更新容積獎勵小計		12,760.03	35.43
土管獎勵	國民運動中心		10,803.51	30.00
	黃金級綠建築		1,080.35	3.00
申請容積獎勵總計			24,643.89	68.43

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』第13條及『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點之規定。

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 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核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，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」規定辦理，另補償單價以1,000元/坪/月之租金單價提列。

財務計畫(更新成本)

本案更新後興建辦公棟(31F-B5)及住宅棟(30F-B5)之鋼骨鋼筋混凝土造、國民運動中心(9F)之鋼骨造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	**約65億1,889萬元**	包含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費、建造執照相關規費等
	公共設施費用	—	本案無
	申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費	—	本案無
	小計	**約65億1,889萬元**	
權利變換費用	調查費	**約1,945萬元**	包含都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等
	更新前測量費	**約25萬元**	本案以合約金額提列
	土地改良物拆遷補償費	**約1億8,932萬元**	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	本案無
	拆遷安置費	**約3億2,728萬元**	本案以1000元/坪/月提列
	地籍整理費	**616萬元**	以每戶20,000元/戶提列。
	審查費用	**32萬元**	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	其他必要之費用	**287萬元**	交通影響評估費、環境影響評估費
	小計	**約5億4,565萬元**	
貸款利息		**約3億0,805萬元**	
稅捐		**約2億9,735萬元**	包含營建工程及建築設計印花稅
管理費用		**約3億9,807萬元**	包含總務及人事、銷售、風險等
都市計畫變更負擔費用		—	本案無
容積移轉費用		—	本案無
本案更新成本總計		**約80億6,802萬元**	

收益分析

■ 收入分析: 本案依瑞普國際不動產估價師事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/個）	總銷金額(元)
店鋪	115.30	坪	975,129	112,432,456(約1億1,243萬)
辦公銷售面積	18,964.13	坪	566,957	10,758,788,856 (約107億5,878萬)
住宅銷售面積	8,641.47	坪	684,140	5,911,978,649 (約59億1,197萬)
汽車位總銷	566	個	2,025,707	1,146,550,000(約11億4,655萬)
			銷售總收入金額小計	17,929,749,961(約179億2,975萬)

■ 依前頁(p.7)更新成本核計，本案土地所有權人共同負擔比例為:

80億6,802萬元/ 179億2,975萬元=45.00%

項目		金額
土地所有權人	應分配房地權利價值	9,861,728,328元 (約98億6,173萬元)
	年投資報酬率	26.03%
	土地所有權人分配比例	55%

註：上述成本及收益分析依新北市都市更新處104年1月16日修正公布之「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」相關規定提列，而最終權值仍須依新北市都市更新委員會審議結果為準。

1.三家專業估價者

瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

2.三家更新前後估價成果

項目		瑞普國際不動產估價師事務所	泛亞不動產估價師事務所	信義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）	1,180,000	1,140,000	1,140,000
	更新前土地總價（元）	4,284,792,105	4,139,544,915	4,139,533,800
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	736,681	715,355	710,976
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	606,576	604,541	592,087
	車位平均價格（元/個）	2,025,707	1,975,707	1,975,707
	更新後總權利價值（元）	17,929,749,961	17,817,116,663	17,584,230,140
土地所有權人應分配權利價值（元）		9,861,728,328	9,749,095,030	9,516,208,507

3.因更新前價值及更新後價值均以瑞普國際不動產估價師事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定瑞普之鑑價結果為權利變換依據。

選屋結果

(1)	總房屋及車位數	房屋：308戶 車位：616部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	10人
(3)	申請分配房屋及車位人數	10人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1人(已與實施者達成協議選配)
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋60戶、車位307部(說明如下)
(5)	實施者折價抵付分得	房屋246戶、車位259部

■ 土地所有權人分配情形

編號	原土地所有權人/權利變換關係人	應分配權利價值 A	選配房屋	選配車位	實分配權利價值 B	差額價金 C=A-B
1	中華民國	539,130,826	2戶 辦公棟15F及16F	辦公棟2車	573,292,962	應繳34,162,136
2	中華電信股份有限公司	2,716,768,090	7戶 辦公棟1F、21F-26F	辦公棟83車	2,585,203,808	應領131,564,282
3	宏遠物業股份有限公司	18,944,380	1戶 辦公棟1FS1店面	辦公棟1車	17,950,130	應領994,250
4	林○志	71,961,032	2戶 辦公棟1F店面4、 住宅棟1戶	辦公棟1車 住宅棟3車	62,885,709	應領9,075,323
5	林○綻	71,961,032	3戶 辦公棟1F店面2.5 住宅棟1戶	辦公棟2車	87,561,722	應繳15,600,690
6	林○鈞	9,467,259	1戶:住宅棟	住宅棟1車	23,328,691	應繳13,861,432
7	林○偉	36,774,385	1戶:住宅棟	住宅棟1車	30,874,393	應領5,899,992
8	林○智	35,186,647	1戶:住宅棟	住宅棟1車	31,155,515	應領4,031,132
9	林○鈞	71,961,032	4戶 辦公棟1F店面3 住宅棟2戶	無	94,403,761	應繳22,442,729
10	新北市	6,289,573,645	38戶 辦公棟21戶(含靶場) 住宅棟17戶	辦公棟208車 住宅棟4車	6,547,237,261	應繳257,663,616
合計		9,861,728,328	房屋60戶	車位307部	10,053,893,952	

備註:本表差額價金欄(C)尚無加計都市計畫回饋金繳納數額。

■ 實施者分配結果

編號	實施者	應分配權利價值 A	選配房屋	選配車位	實分配權利價值 B	差額價金 A-B
1	冠德建設股份有限公司	8,068,021,633	辦公棟:42戶 住宅棟:204戶	辦公棟60車 住宅棟199車	7,875,856,009	192,165,624
合計		8,068,021,633	房屋246戶	車位259部	7,875,856,009	192,165,624

■ 找補依據

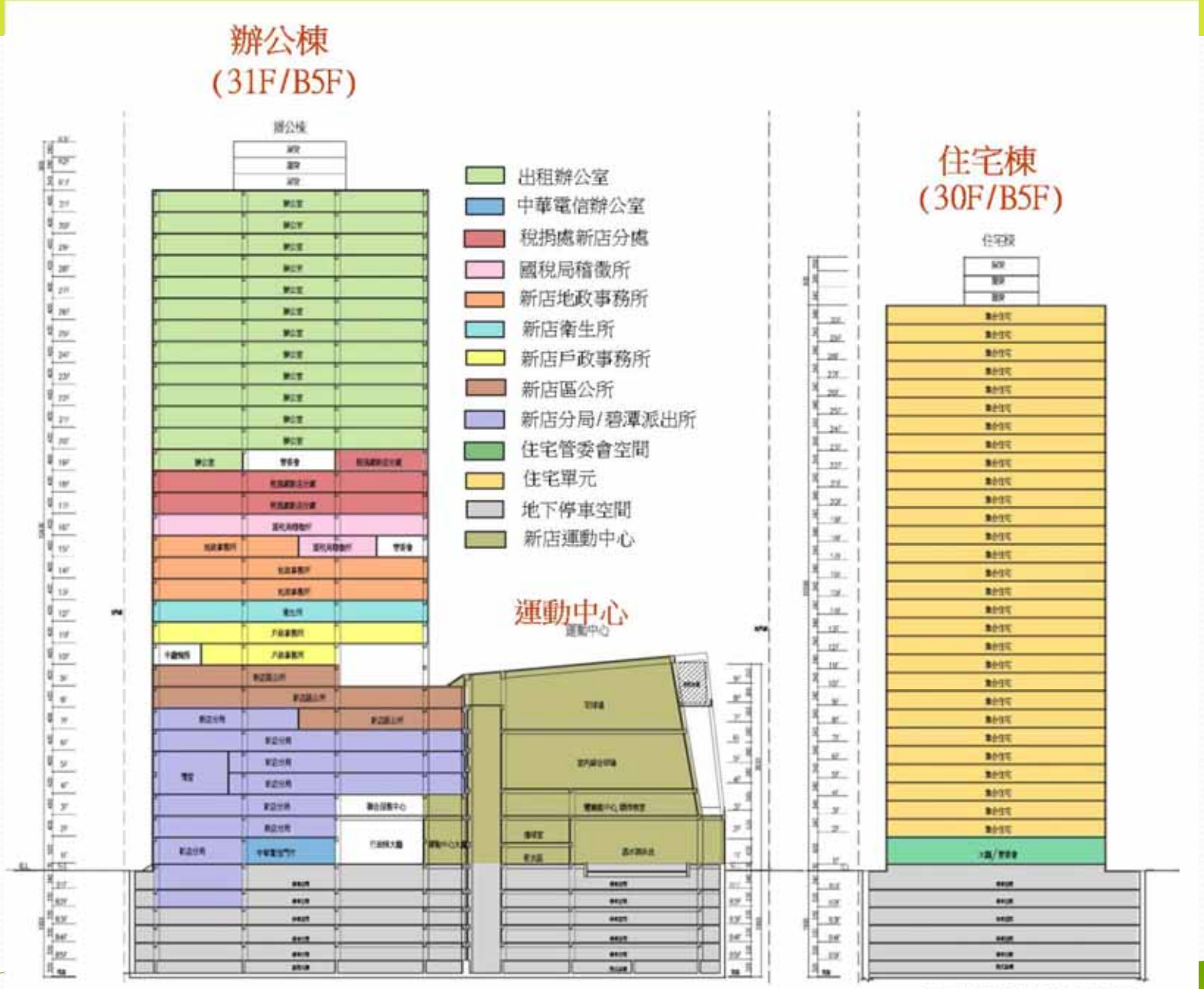
都市更新條例第31條第2項：

依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。**

重建區段之土地使用計畫
都市設計及景觀計畫

上圓聯合建築師事務所

建築興建計畫

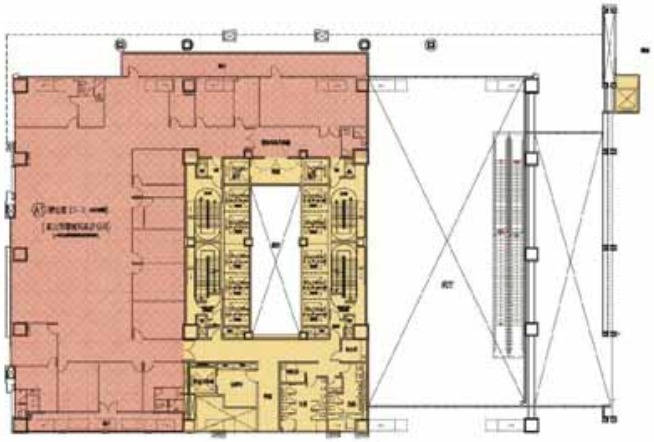


全區量體計畫示意圖

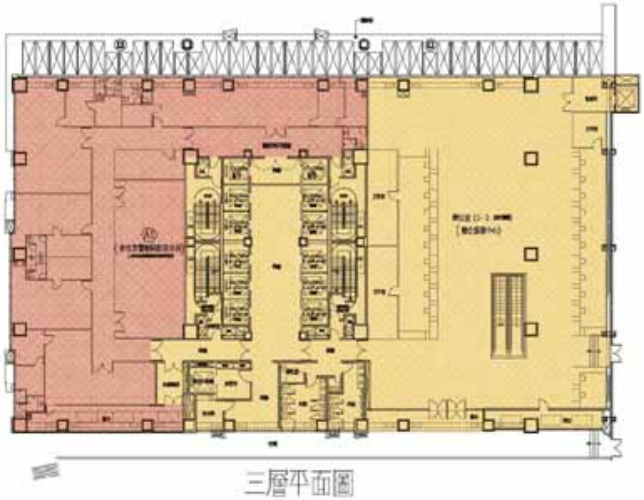
建築興建計畫 辦公棟-辦公室

專有面積
共用面積

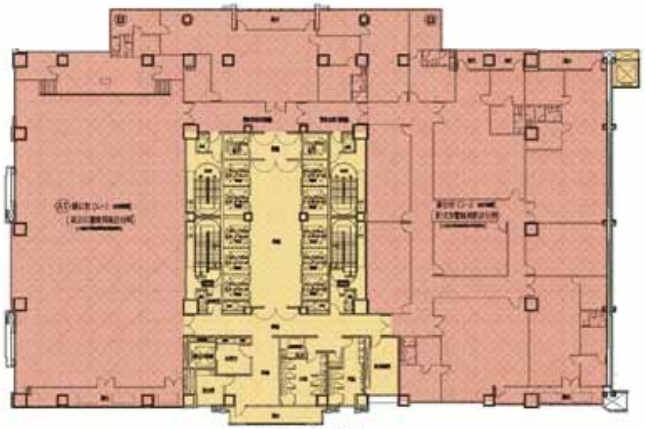
一層平面圖



二層平面圖



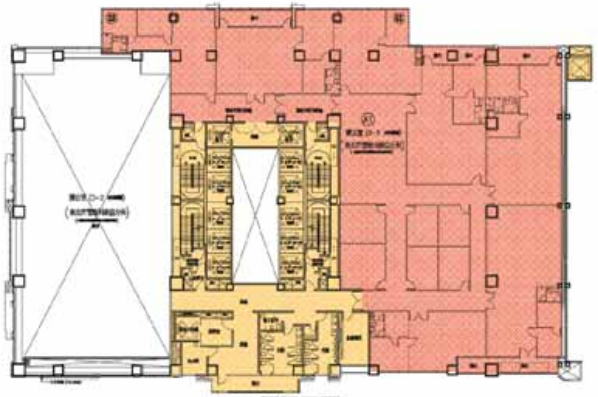
三層平面圖



四層平面圖

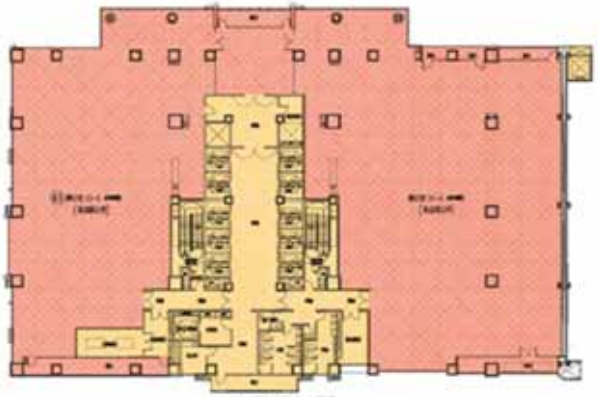
建築興建計畫 辦公棟-辦公室

專有面積
共用面積

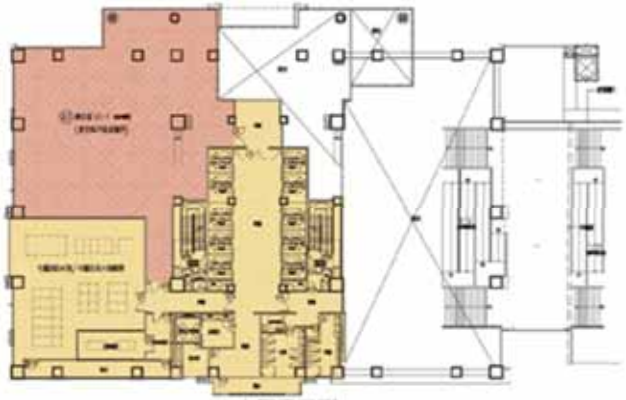

五層平面圖

六層平面圖

七層平面圖

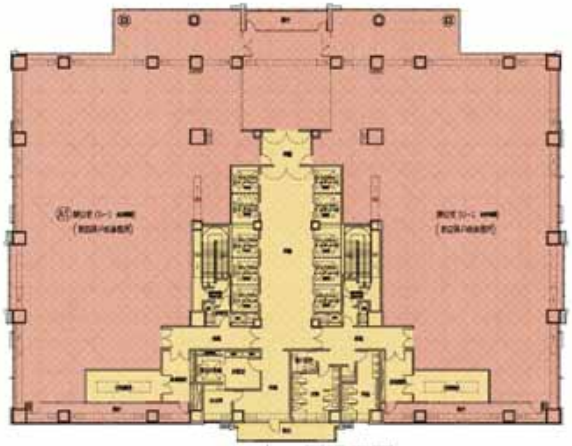

八層平面圖

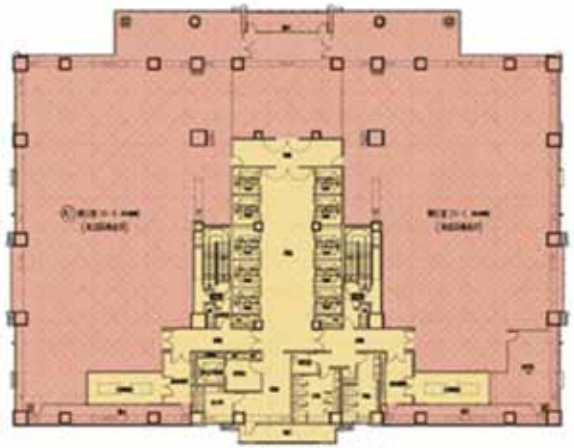
九層平面圖

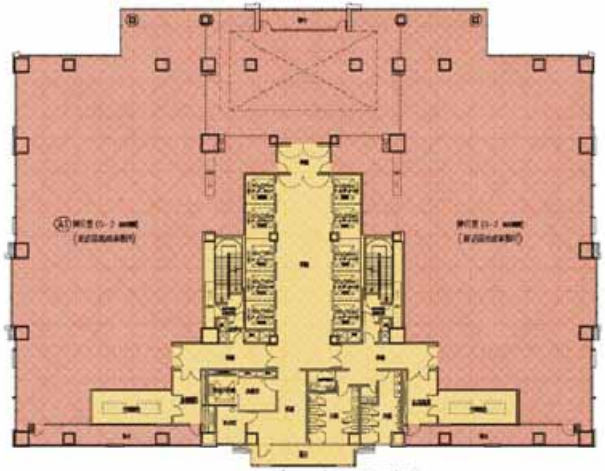

十層平面圖

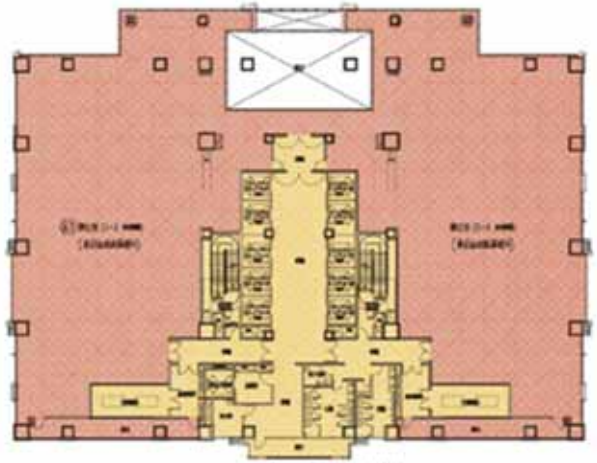
建築興建計畫　辦公棟-辦公室

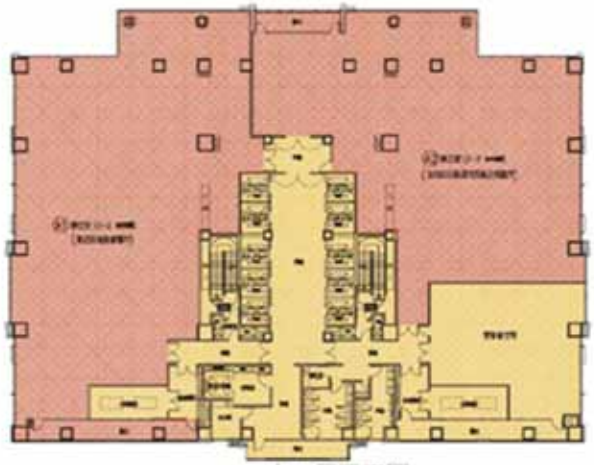
專有面積
共用面積

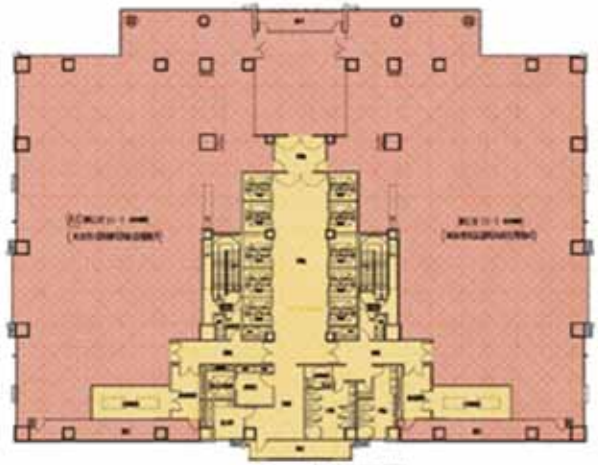

十一層平面圖


十二層平面圖


十三層平面圖

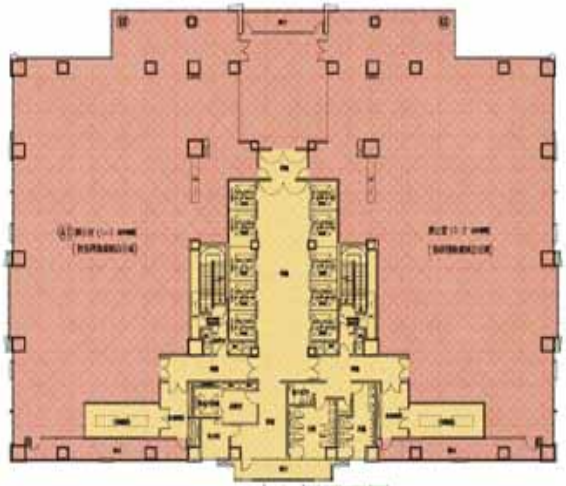

十四層平面圖


十五層平面圖

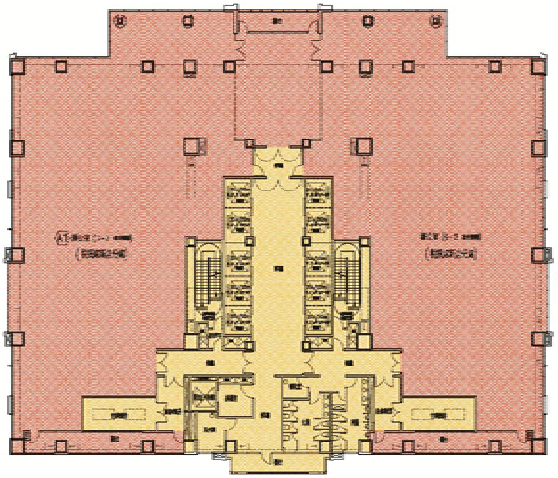

十六層平面圖

建築興建計畫 辦公棟-辦公室

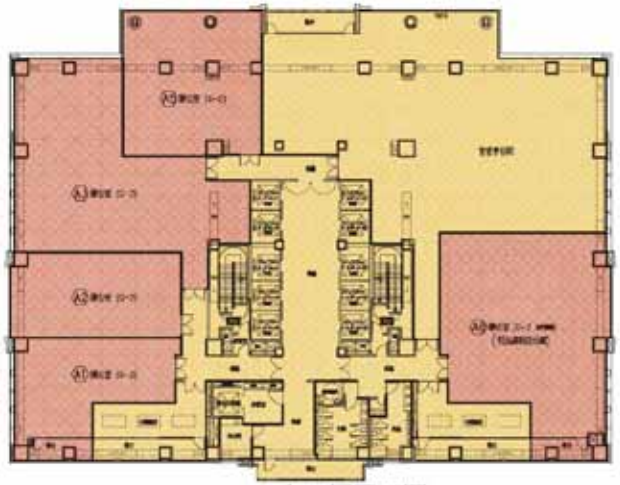
專有面積
共用面積



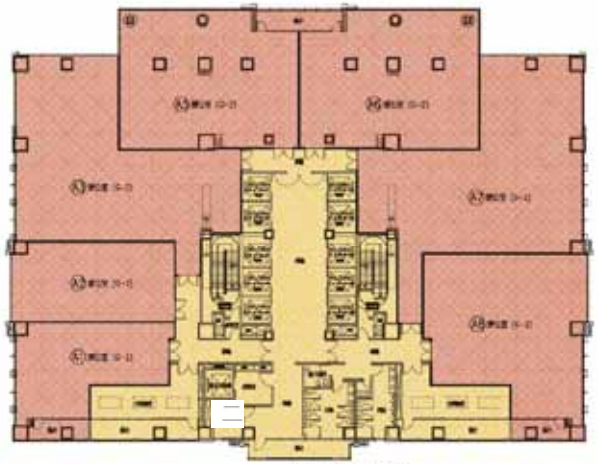
十七層平面圖



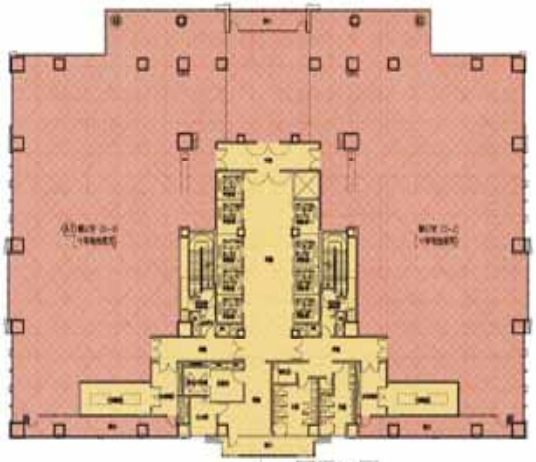
十八層平面圖



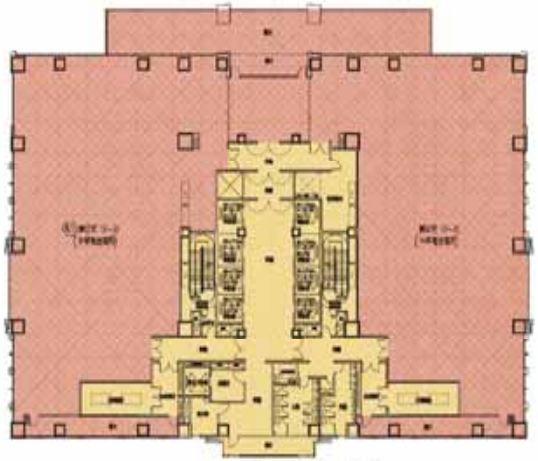
十九層平面圖



二十層平面圖



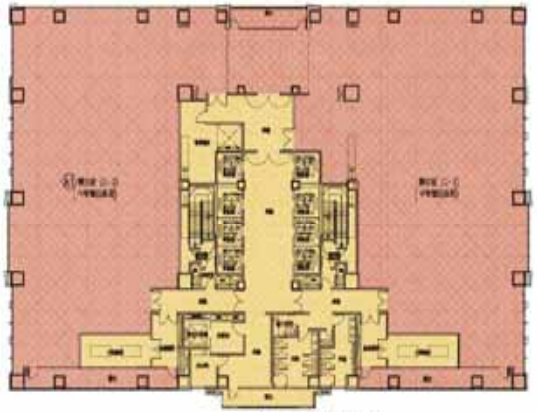
二十一層平面圖

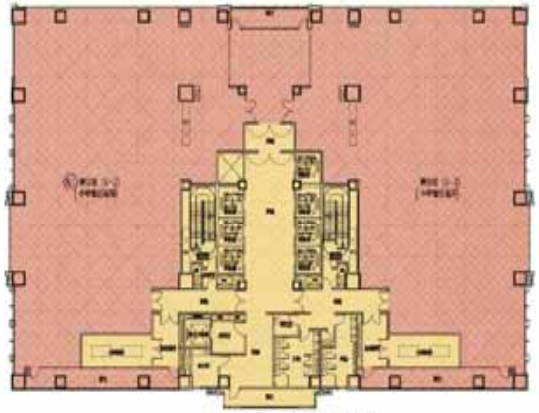


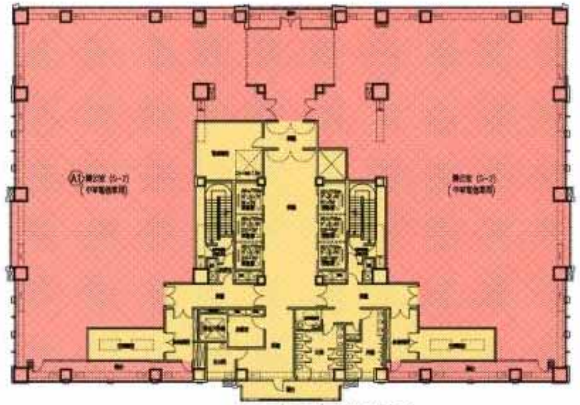
二十二層平面圖

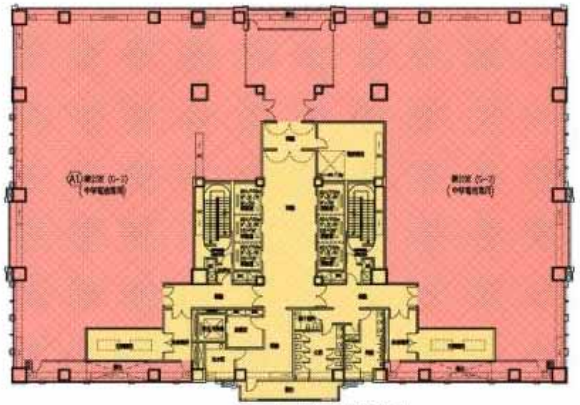
建築興建計畫 辦公棟-辦公室

專有面積
共用面積

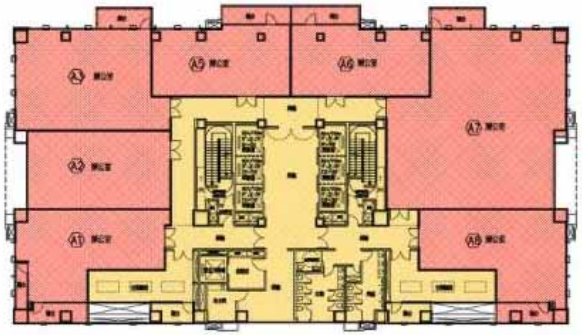

二十三層平面圖


二十四層平面圖


二十五層平面圖


二十六層平面圖

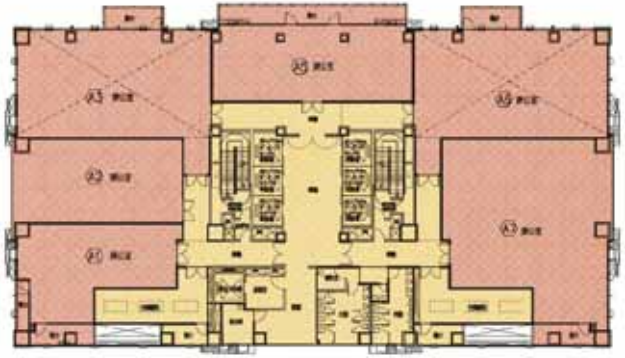
二十七層平面圖


二十八層平面圖

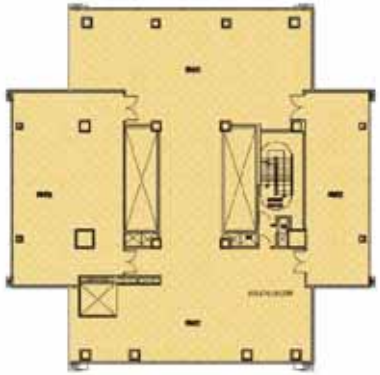
建築興建計畫　辦公棟-辦公室

專有面積
共用面積

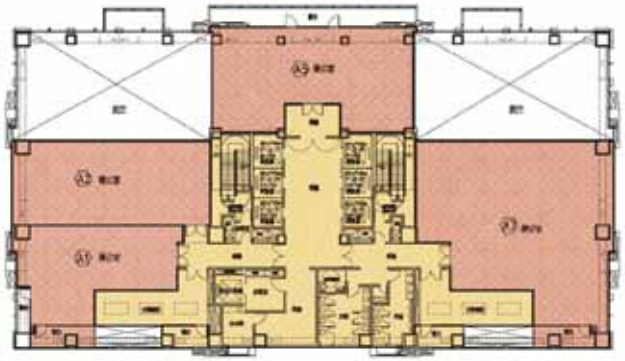
二十九層平面圖



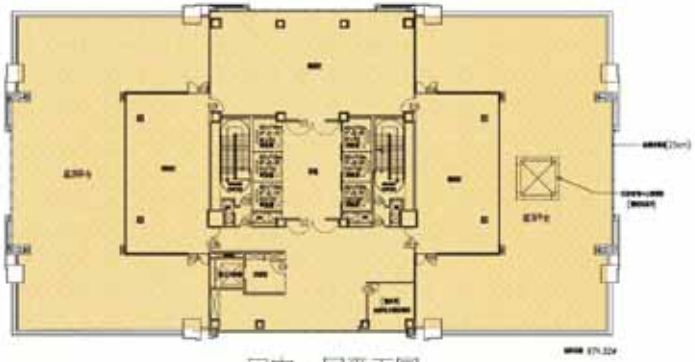
三十層平面圖



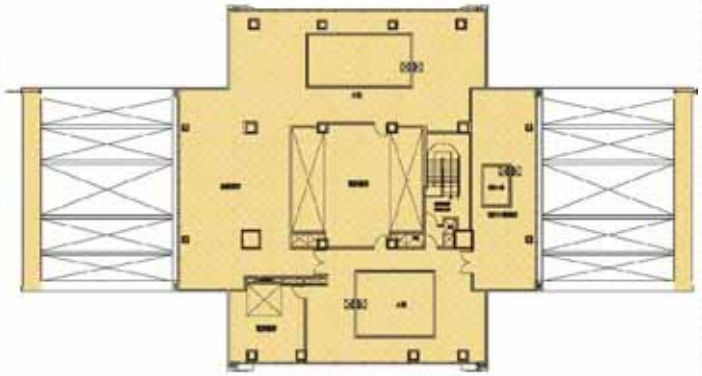
屋突二層平面圖



三十一層平面圖

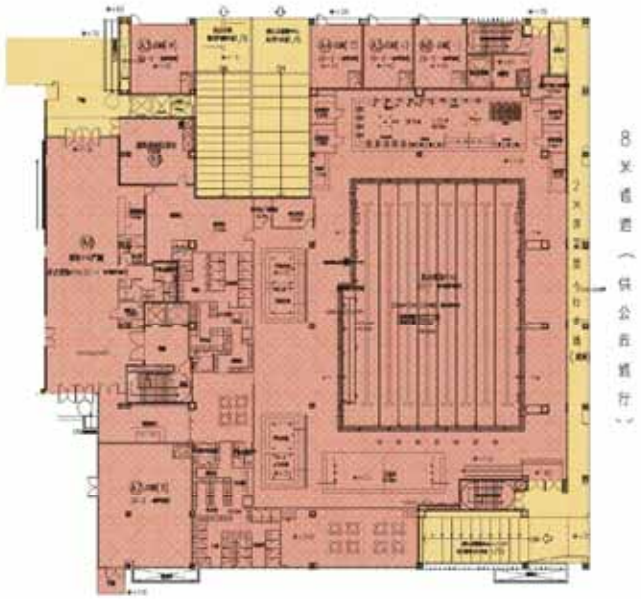


屋突一層平面圖

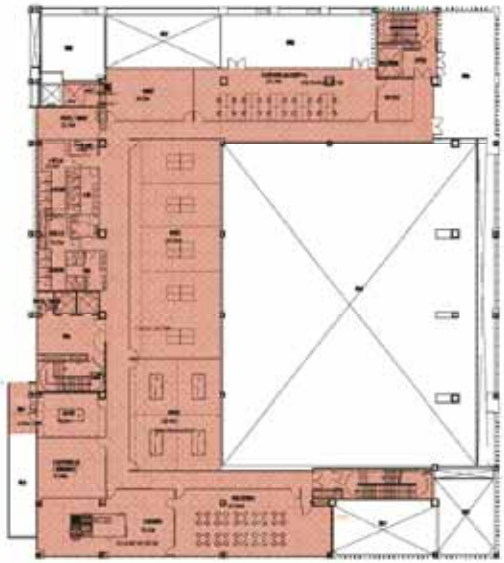


屋突三層平面圖

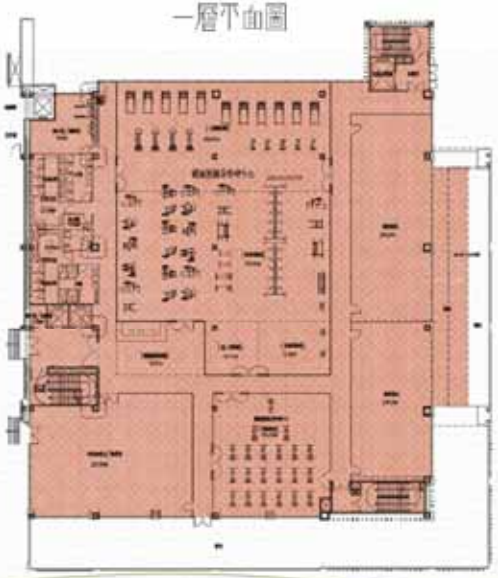
建築興建計畫　辦公棟-運動中心



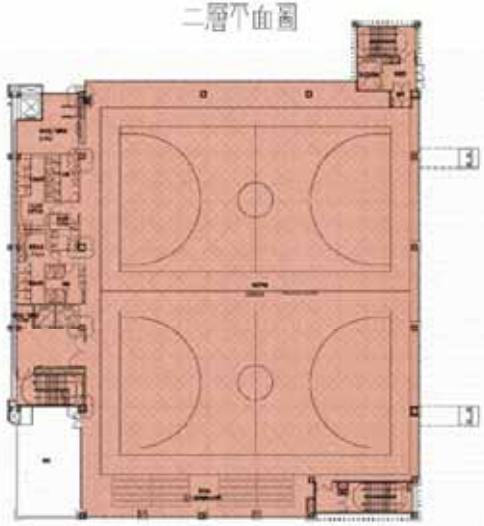
一層平面圖



二層平面圖



三層平面圖

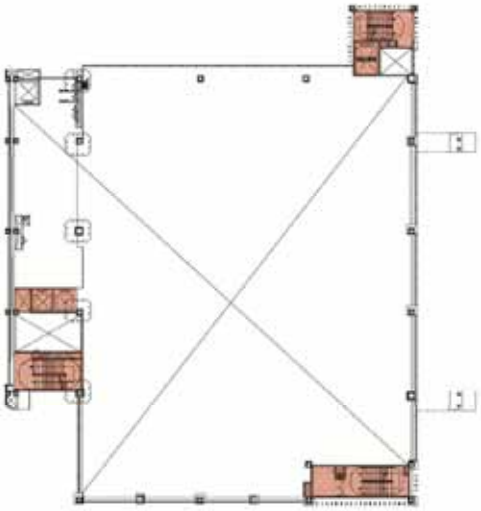


四層平面圖

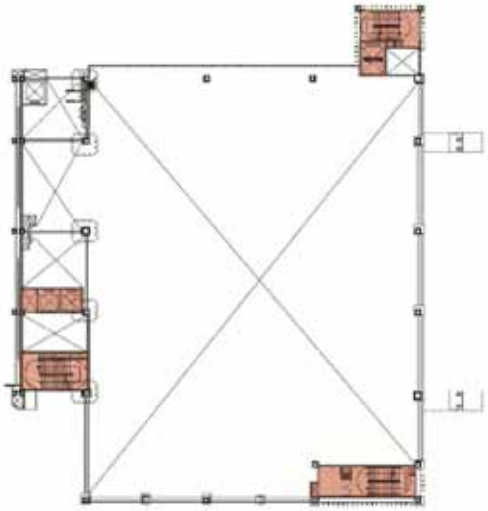
專有面積

共用面積

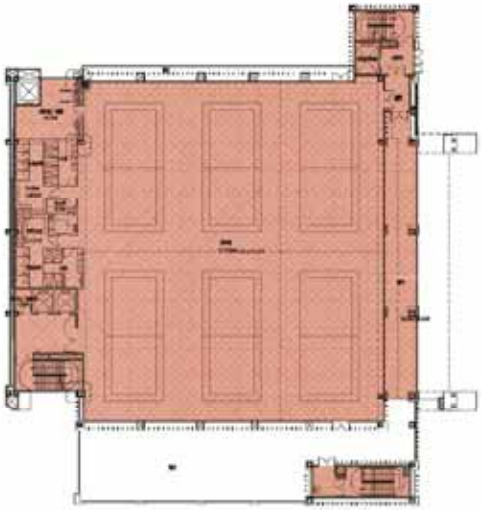
建築興建計畫 辦公棟-運動中心



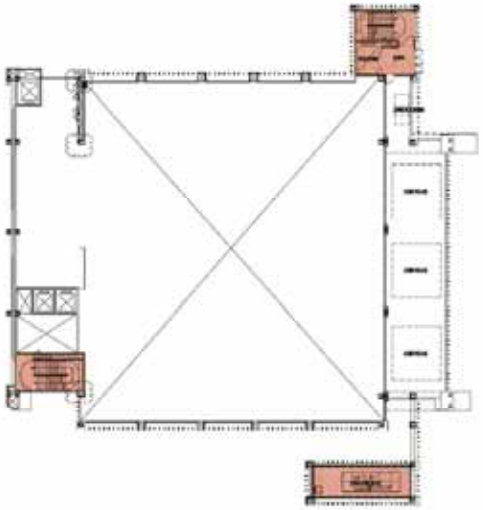
五層平面圖



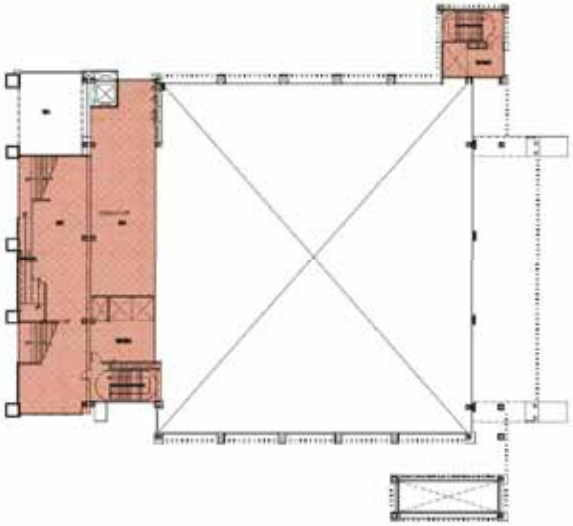
六層平面圖



七層平面圖



八層平面圖

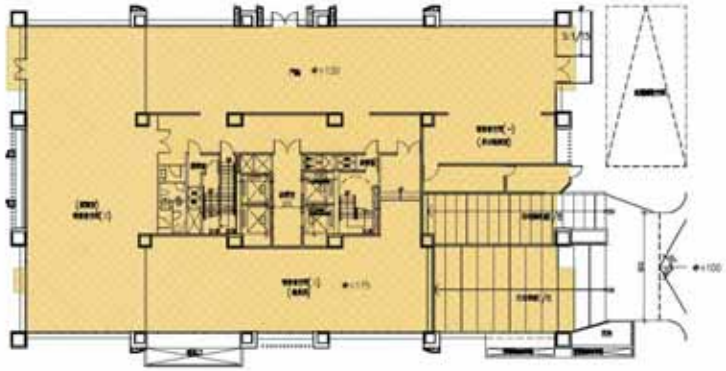


九層平面圖

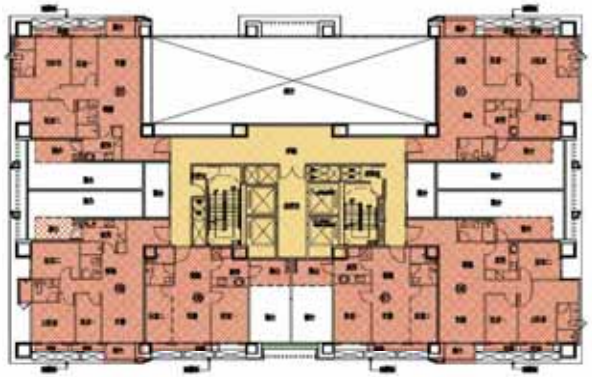
建築興建計畫

住宅棟

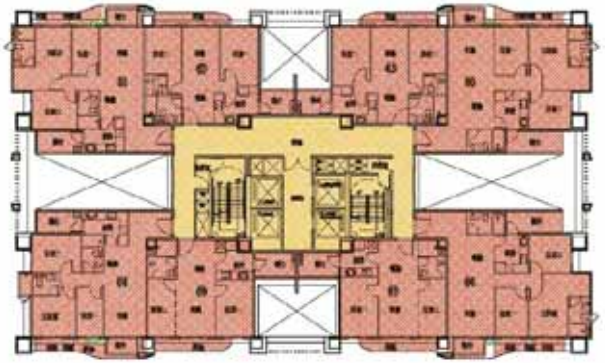
專有面積
共用面積



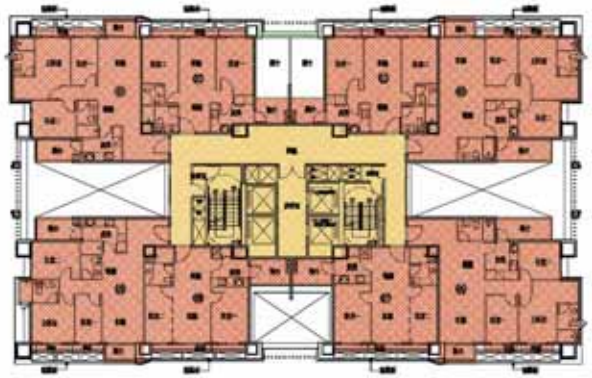
一層平面圖



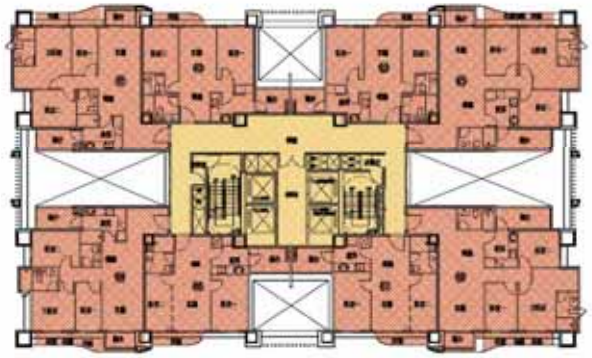
二層平面圖



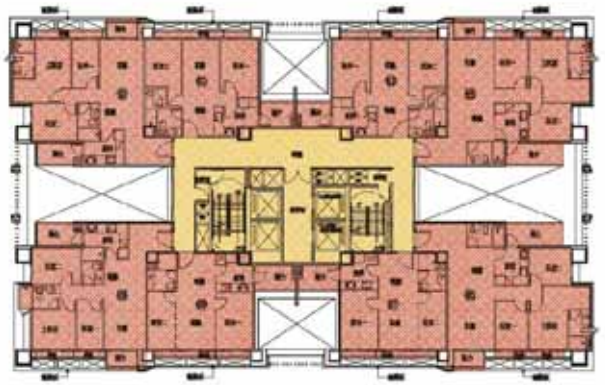
五, 九, 十七, 二十一, 二十五層平面圖



三層平面圖



十, 十二, 十四, 十六, 十八, 二十, 二十二, 二十四層平面圖

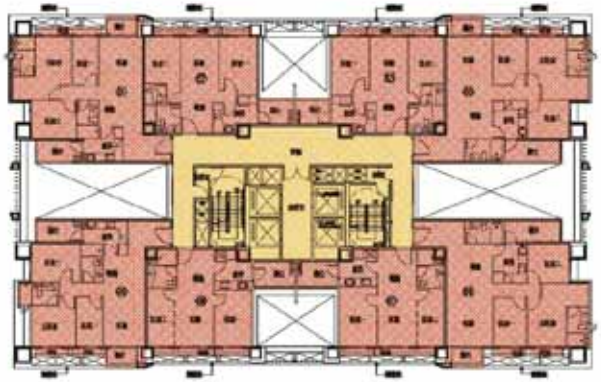


十一, 一九層平面圖

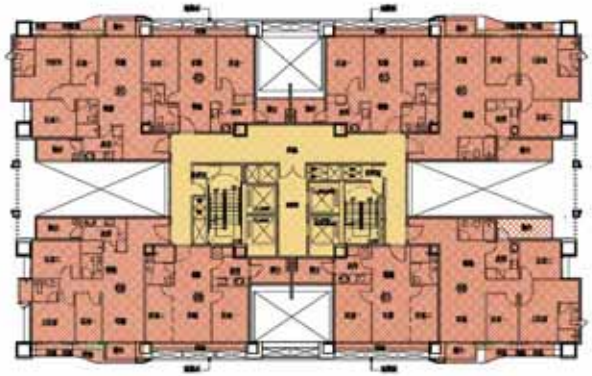
建築興建計畫

住宅棟

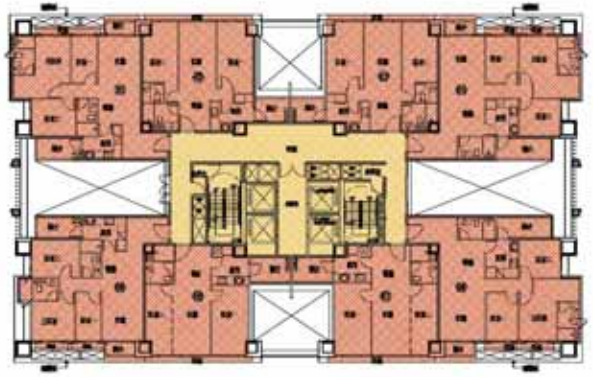
專有面積
共用面積



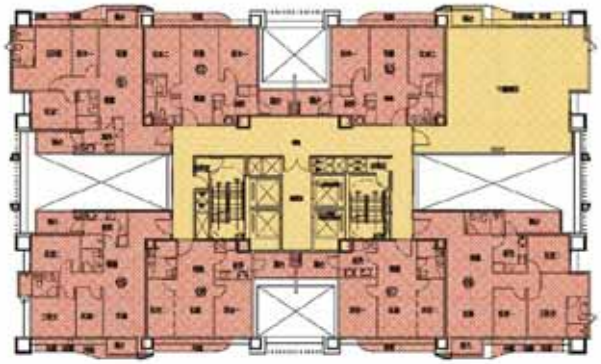
七, 十五, 二十七層平面圖



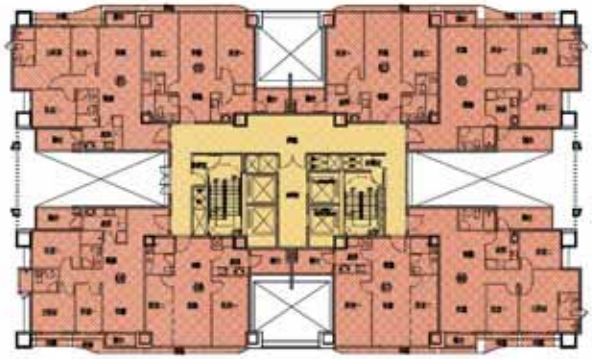
二十六平面圖



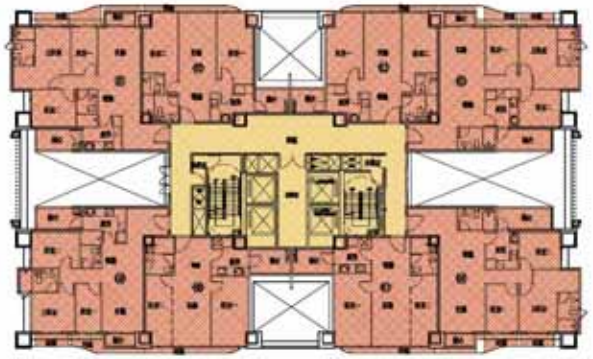
貳拾柒層平面圖



十三層平面圖



二十八層平面圖

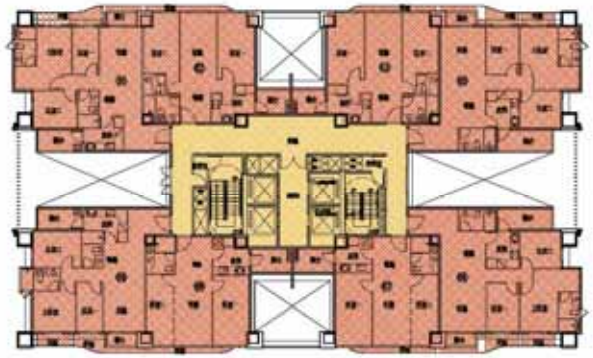


二十九層平面圖

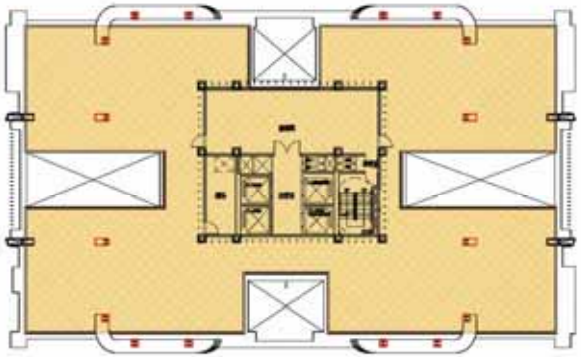
建築興建計畫

住宅棟

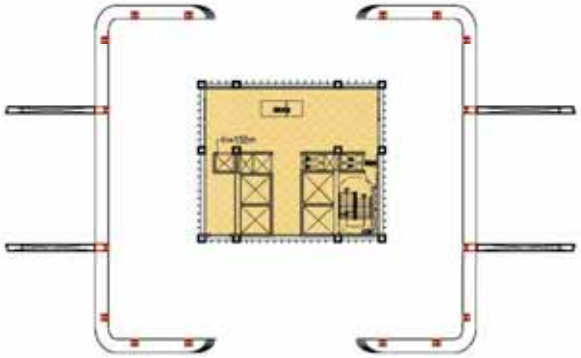
專有面積
共用面積



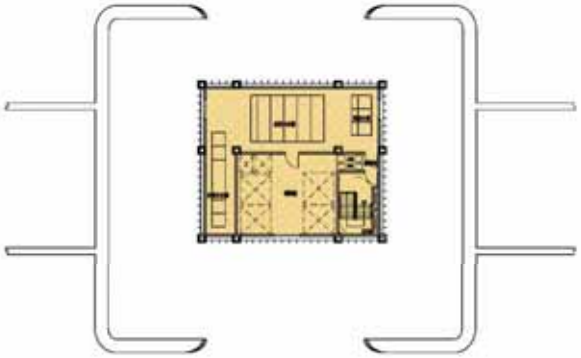
三十層平面圖



屋頂層平面圖



屋突貳層平面圖



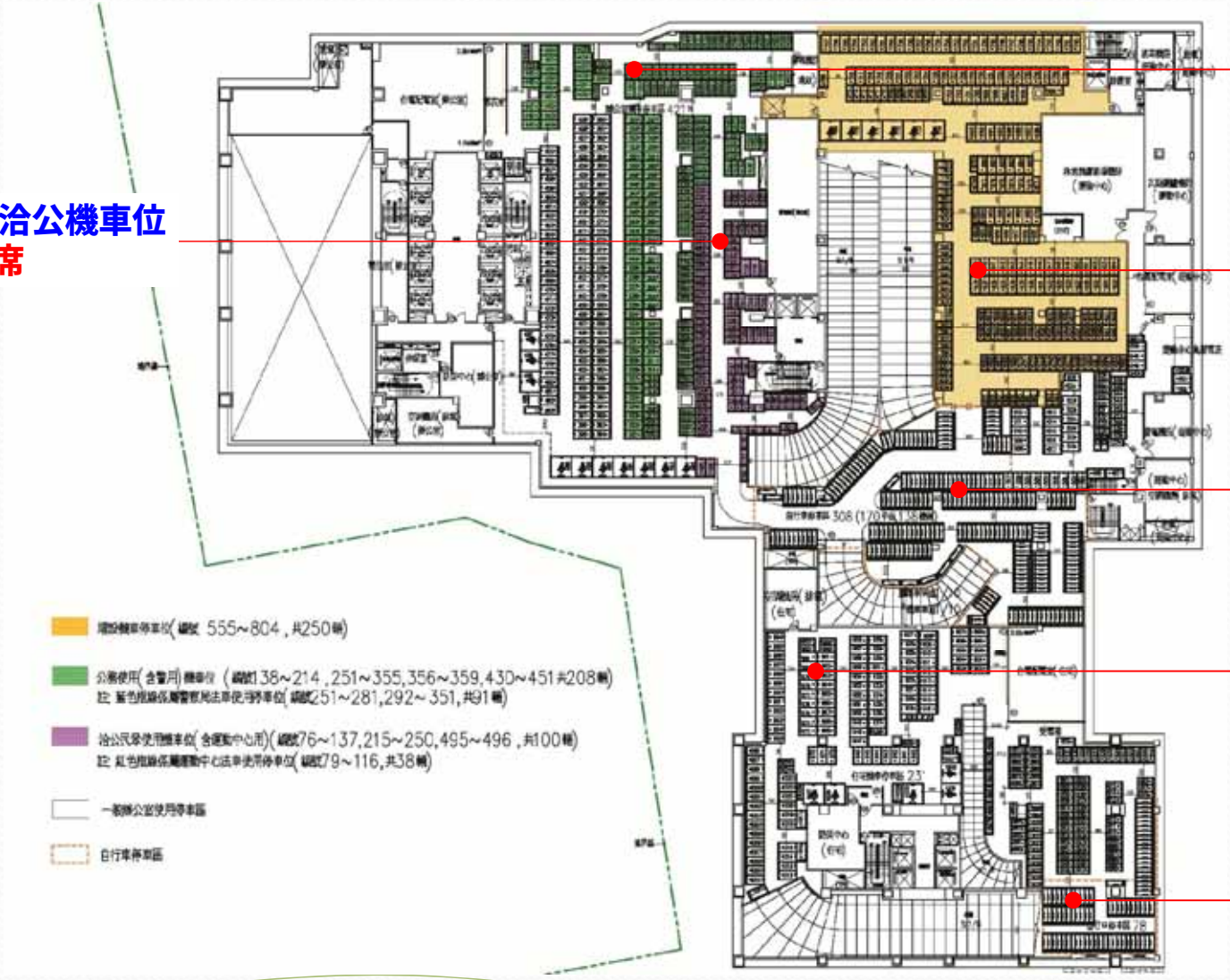
屋頂蓋平面圖

屋突參層平面圖

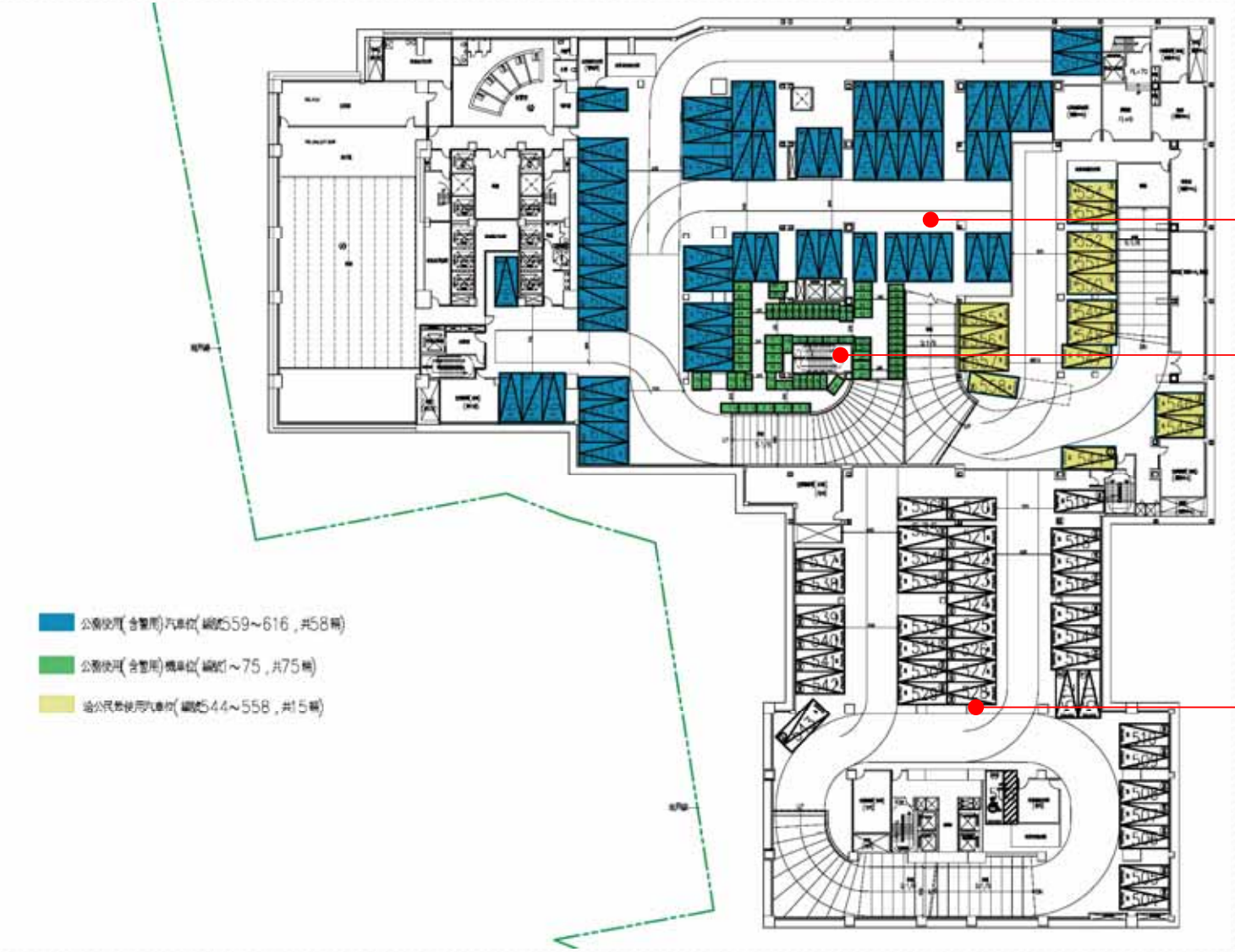
地下一層平面

辦公棟:法車汽車:387輛　實設403輛
機車:法車545輛　設554輛

住宅棟: 法車汽車208輛　實設213輛
機車:法車229輛　實設231輛



地下二層平面

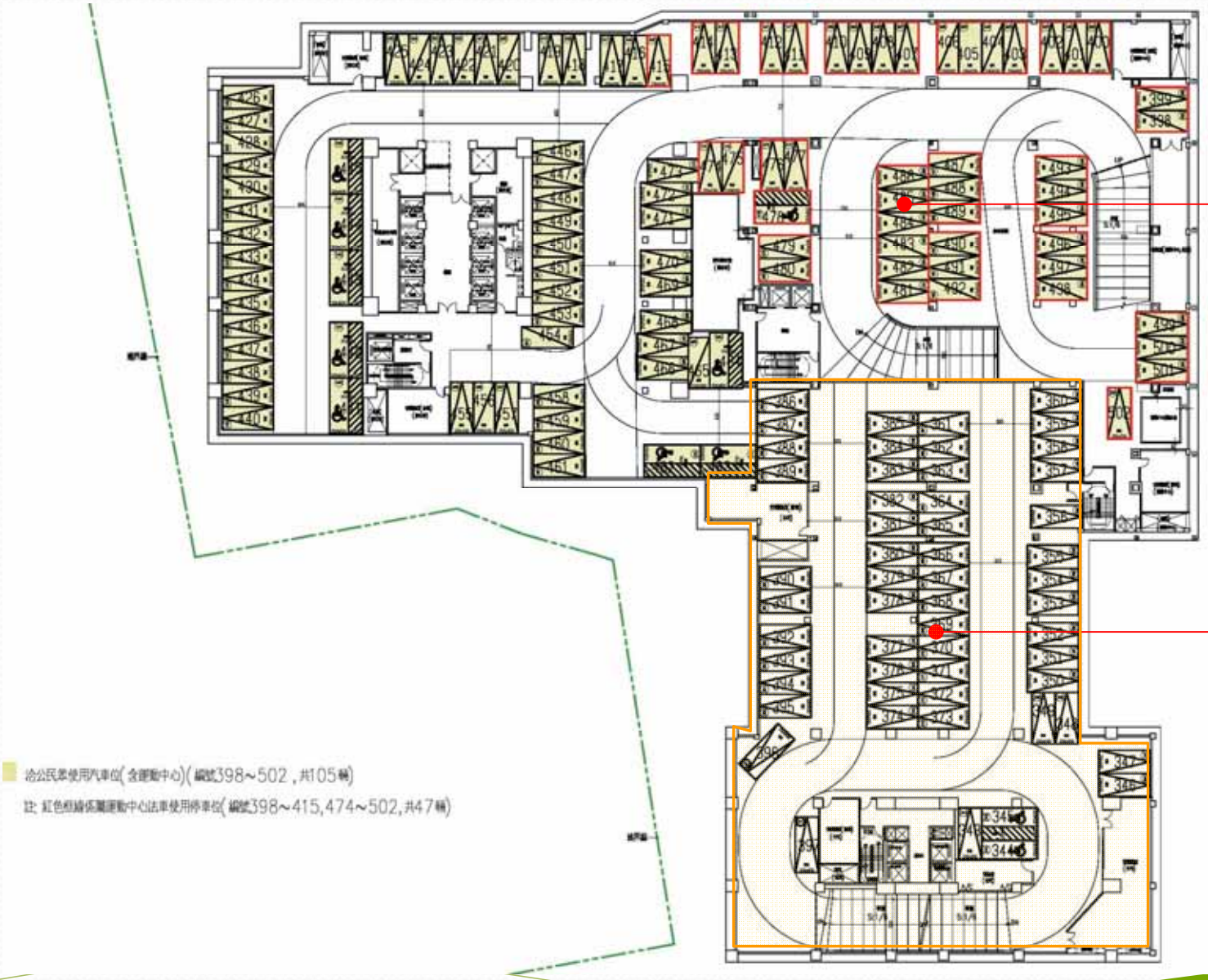


警察局派出所汽車停車區
58席

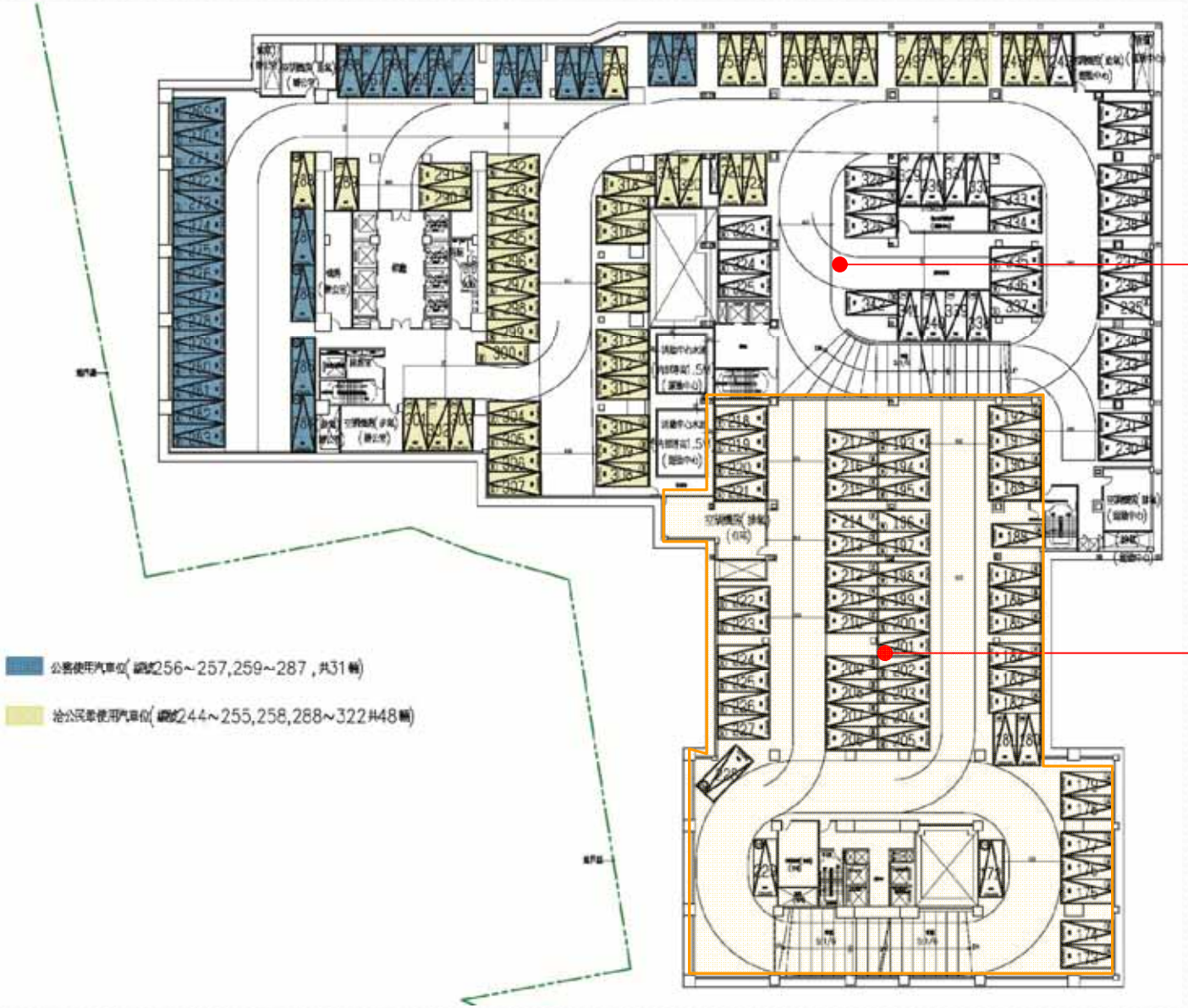
警察局派出所機車停車區
75席

住宅汽車停車區
41席

地下三層平面


一般使用汽車停車區
105席
住宅汽車停車區
55席
洽公民眾使用汽車位(含運動中心)(編號398~502，共105輛)
註：紅色粗線係屬運動中心法車使用停車位(編號398~415,474~502,共47輛)

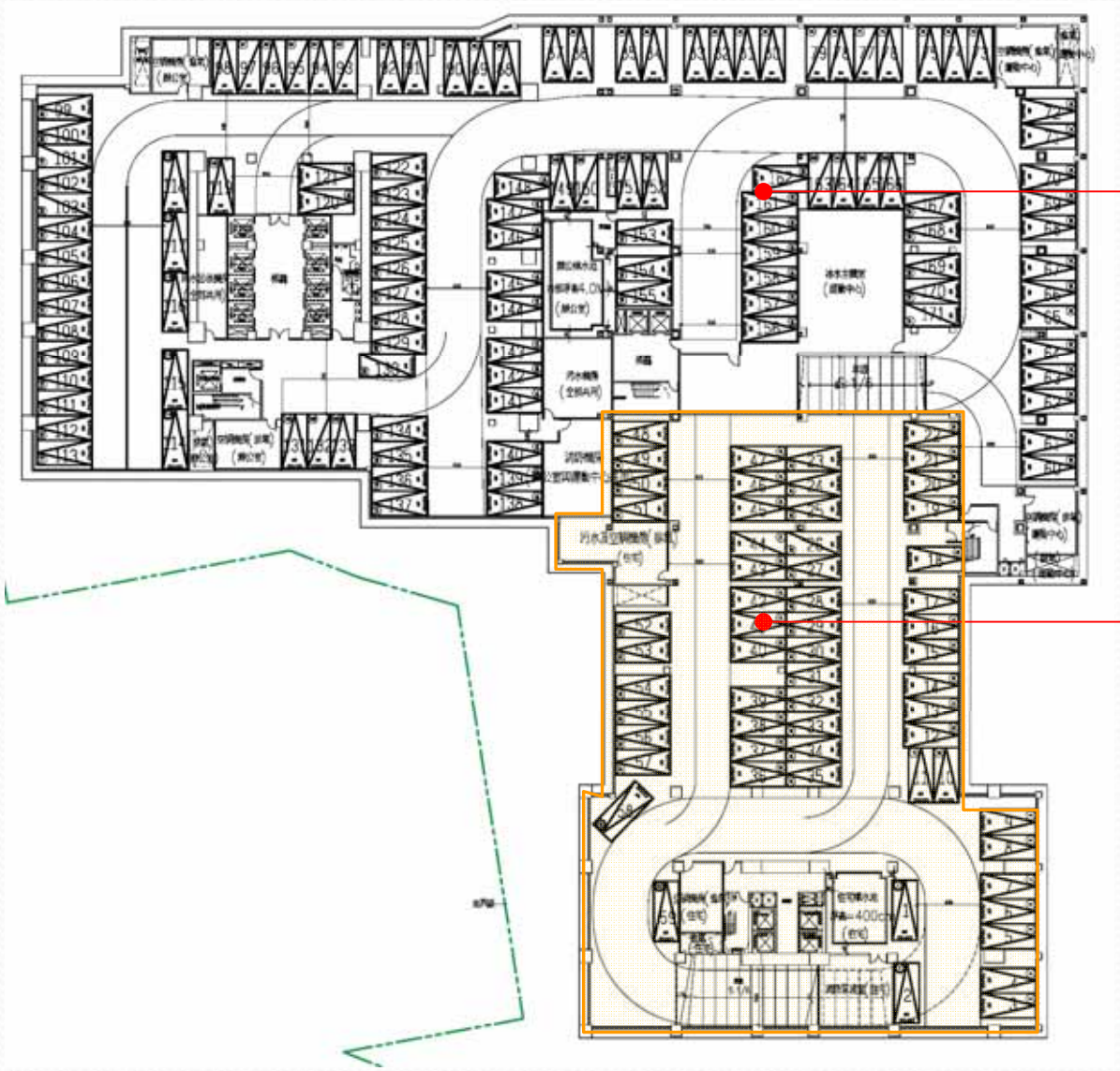
地下四層平面



一般使用汽車停車區
113席

住宅汽車停車區
58席

地下五層平面



一般使用汽車停車區
112席

住宅汽車停車區
59席

模擬3D圖

辦公棟

- 樓層：31F/B5F
- 構造：SRC

住宅棟

- 樓層：30F/B5F
- 構造：SRC

全區透視圖

模擬3D圖

夜間燈光模擬圖

鳥瞰圖

都市設計及景觀計畫

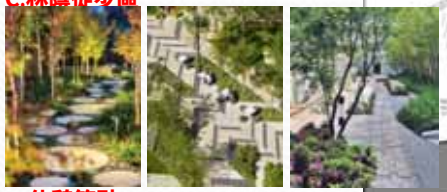
全區配置圖

景觀設計說明

A.街角廣場

B.綠意散步道

C.林蔭徒步區



D.休憩節點

E.鄰里廣場

F.庭園空間

防災及逃生避難計畫

消防救災計畫

人員避難動線

消防車救災動線

消防救災車輛停放位置

壹層消防救災示意圖

消防救災專用檢討

一、本案消防車輛救災動線檢討原則：

■ 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬及四點五公尺以上淨高。

二、消防車輛救災活動空間指導原則如下：

■ 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間。

三、供雲梯消防車救災活動之空間需求：

■ 十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。應保持平坦不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

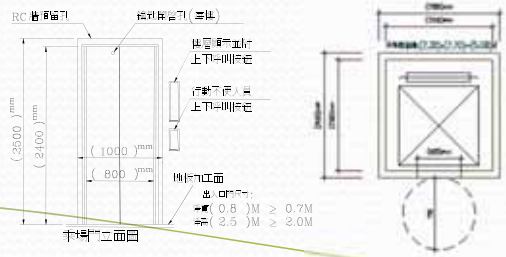
■ 雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

■ 坡度應在百分之五以下。

■ 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

無障礙空間引導計畫

坡道與人行動線高差順平處理示意圖



依據建築技術規則建築設計施工編部分修正條文：98年9月8日『建築物無障礙設計規範』

本案為上述第167條與170條規範之H-2住宿類六層以上集合住宅，並依其規定設置室外通路、避難層通道、避難層出入口、昇降設備供行動不便者之設施。

1.室外通路：

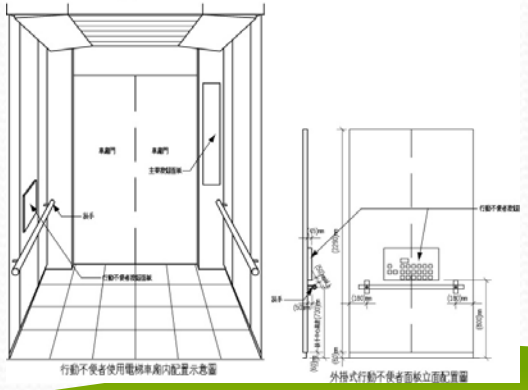
建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間沒有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。

2.避難層出入口：

出入口應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得小於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水，若設置門檻應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者不得不受限制。

3.坡道：

在無障礙通路上，上下平台高低超過3公分，或連續5公尺坡度超過1/15之斜坡，應設置寬度不超過90公分，坡度不超大於1/12之坡道。坡道方向變換處應設置長寬各150公分以上之平台，該坡度不得大於1/50。



行動不便者電梯
（供無障礙使用）

綠建築評估

黃金級綠建築標章

EEWH-BC 綠建築標章評估總表

一、建築名稱： 冠德新店行政生活園區公辦都更案

二、建物概要： 地下5層，地上31層，鋼骨、鋼骨鋼筋混凝土構造辦公類、住宅、大型空間建築

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD = BDc =	RS1 = 18.75 × [(BD - BDc)/ BDc] + 1.5 =	
■	綠化量指標	TCO2 = 2,651,768 TCO2c = 1,800,585	RS2 = 6.81 × [(TCO2 - TCO2c)/ TCO2c] + 1.5 =	4.72
■	基地保水指標	λ = 0.77 λc = 0.25	RS3 = 4.00 × [(λ - λc)/ λc)] + 1.5 =	9.00
■	日常節能指標	EEV = EEVc = 0.80	$RS4_1$ = a × [(0.80 - EEV)/ 0.80] + 2.0 =	5.90
		EEV ≦ EEVc	■ 合格 □ 不合格	
		EAC = EACc = 0.80	$RS4_4$ = 10.00 × [(0.80 - EAC)/ 0.80] + 1.5 =	3.30
		EAC ≦ EACc	■ 合格 □ 不合格	
		EL = ELc = 0.70	$RS4_5$ = 10.50 × [(0.70 - EL)/ 0.70] + 1.5 =	5.50
		EL ≦ Elc	■ 合格 □ 不合格	
■	CO_2減量指標	CCO_2 = 0.65 CCO_2c = 0.82	RS5 = 19.40 × [(0.82 - CCO2)/ 0.82] + 1.5 =	5.49
■	廢棄物減量指標	PI = 3.21 PIc = 3.30	RS6 = 13.13 × [(3.30 - PI)/ 3.30] + 1.5 =	1.89
■	室內環境指標	IE = 83.00 IEc = 60.00	RS7 = 18.67 × [(IE - 60.0)/ 60.0] + 1.5 =	8.66
■	水資源	WI = 7.50 WIc = 2.00	RS8 = 2.50 × (WI - 2.0)/ 2.0 + 1.5 =	8.00
		WI ≧ WIc	■ 合格 □ 不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi = 14.00 Gic = 10.00	RS9 = 5.15 × [(GI - 10.0)/ 10.0] + 1.5 =	3.56
系統總得分 RS = ΣRSi = 56.01				

填表人簽章：

表D-1 各指標計分法 - 基本型（2015年版）

九大指標			有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一、生物多樣性指標			□	BD =	BDc =	RS1 = 18.75 × [(BD - BDc) / BDc] + 1.5 =	RS1≦9.0
二、綠化量指標			■	TCO2 = 2,651,768	TCO2c = 1,800,585	RS2 = 6.81 [(TCO2 - TCO2c) / TCO2c] +1.5 = 4.72	RS2≦9.0
三、基地保水指標			■	λ = 0.77	λc = 0.25	RS3 = 4.00 × [(λ - λc) / λc] + 1.5 = 9.00	RS3≦9.0
四、日常節能指標	外殼節能	辦公類	■	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 29.30 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 = 5.90	$RS4_1$≦14.0
		百貨商場類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 19.30 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
		醫院類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 32.00 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
		旅館餐飲類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 29.30 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
		學校類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 29.30 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
		大型空間類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 29.30 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
		其他類	□	EEV =	EEVc = 0.80	RS41 = 14.70 × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =	
	空調節能		■	EAC =	EACc = 0.80	RS42 = 18.60 × [(0.80 - EAC) / 0.80] + 1.5 = 3.30	$RS4_2$≦12.0
	照明節能		■	EL =	ELc = 0.80	RS43 = 9.00 × [(0.80 - EL) / 0.80] + 1.5 = 5.50	$RS4_3$≦6.0
五、CO2減量指標			■	CCO_2 = 0.65	CCO_2c = 0.82	RS5 = 19.40 × [(0.82 - EL) / 0.82] + 1.5 = 5.49	RS5≦8.0
六、廢棄物減量指標			■	PI = 3.21	PIc = 3.30	RS6 = 13.13 × [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 1.89	RS6≦8.0
七、室內環境指標			■	IE = 83.00	IEc = 60.00	RS7 = 18.67 × [(IE - 60) / 60] + 1.5 = 8.66	RS7≦12.0
八、水資源指標			■	WI = 7.50	WIc = 2.00	RS8 = 2.50 × [(WI - 2.00) / 2.00] + 1.5 = 8.00	RS8≦8.0
九、污水垃圾改善指標			■	GI = 14.00	GIc = 10.00	RS9 = 5.15 × [(GI - 10.00) / 10.00] + 1.5 = 3.56	RS9≦5.0
合計總分 RS = ΣRSi = 56.01							

註：變數R1~R9為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值 - 基準值｜÷基準值」之公式計算。

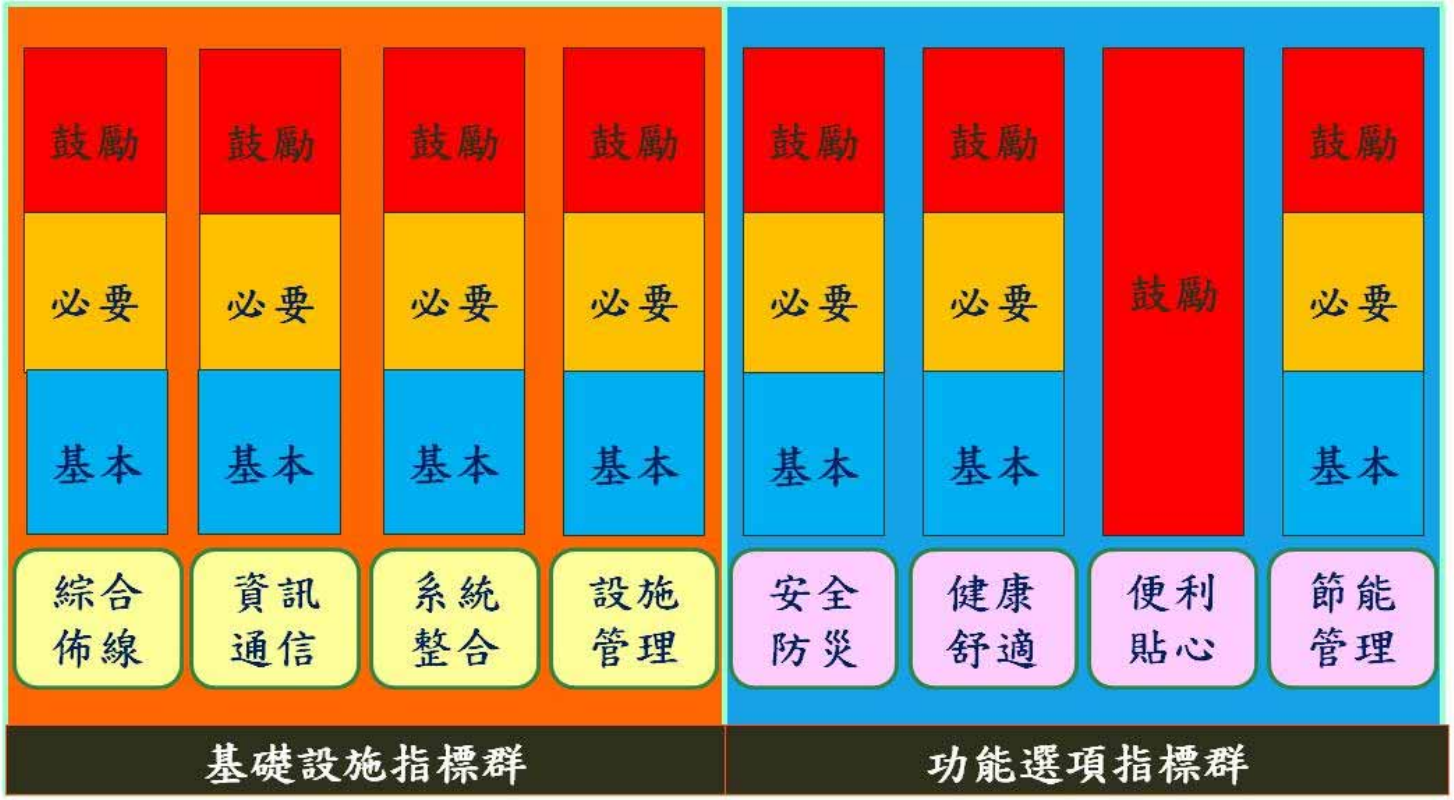
綠建築黃金級

表D-2 EEWH-BC分級評分基準（單位：分）

	綠建築標章等級（得分概率分佈）	合格級 0 ~ 30%	銅級 30 ~ 60%	銀級 60 ~ 80%	黃金級 80 ~ 95%	鑽石級 95%以上
■	九大指標全評估總得分RS範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
□	免評估生物多樣性指標RS範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
	分級評估歸屬級別	□	□	□	■	□

智慧建築評估

合格級智慧建築標章



1. 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
2. 銅　級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
3. 銀　級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
4. 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
5. 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化

各項指標分級為：□一般智慧化 □優質智慧化 □卓越智慧化

(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

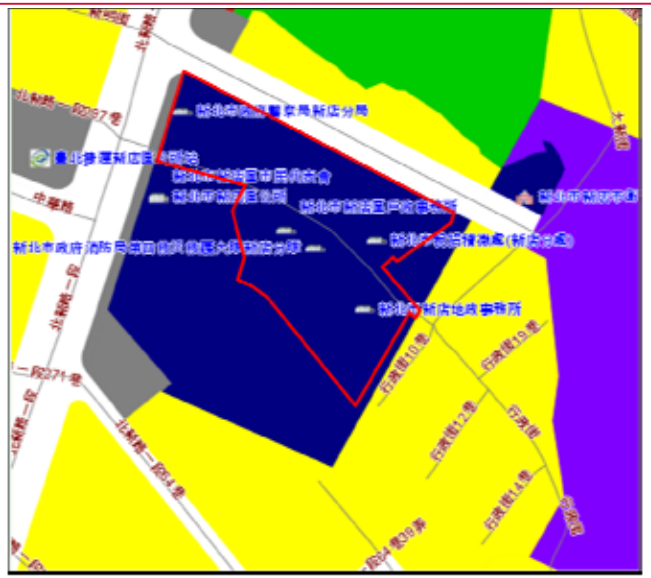
更新前後估價說明

瑞普國際不動產估價師事務所

一、估價條件
一 更新前估價條件

依本案民國(下同)104年12月16日「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第6次都市更新專案小組會議決議，提出更新前、後之估價條件。

1. 評價基準日訂為民國104年3月26日。
2. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
3. 更新單元內21筆地號之土地使用分區目前為機關用地及第四種住宅區，機關用地法定容積率為250%、第四種住宅區法定容積率為300%。按照「變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)書(預定核定版)」之規定，土地之使用分區將變更為行政園區特定專用區，法定平均容積率為300%，並需依規定辦理回饋。依照內政部營建署104年1月15日營署更字第1030083006號函釋，更新前各筆土地權利價值應以都市更新事業計畫與權利變換計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估基礎。故更新前土地價格，以機關用地及第四種住宅區分別進行評估。本案以該法定容積率評估更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積率之情況。
4. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地」、「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地」之原則進行劃分。另行政段554、561、562、563、644、645及665地號土地屬新北市所有，560、607-1地號土地屬中華民國所有。此數筆土地有前述劃分原則競合之狀況，原應優先適用「同一建照、使照視為一宗」之原則，然因上述土地內各建照所占地號基地狀況複雜，而難以作為劃分坵塊之依據，經民國104年3月4日「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之「都市更新預審專案小組」會議討論後，基於國有土地與新北市有土地間得互相辦理無償撥用，故採擴張解釋「同一所有權人視為一宗」原則，將國有土地與市有土地視為一宗。是以，本次依此結論將前述國有及市有土地視為一宗評估。
5. 更新前土地素地價格評估，選定行政段554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號共9筆土地(編號1坵塊)為評估機關用地之比準地，第四種住宅區則虛擬可開發基地為比準地，評估各該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格



圖、機關用地比準地

圖、第四種住宅區比準地

一、估價條件

一 更新前估價條件(坵塊劃分)

6. 坵塊4及坵塊6土地已申請「合法四層樓以上建物容積獎勵」，其容積獎勵專屬於該坵塊土地，故坵塊4、6之更新前土地權利價值，應依其法定容積加計該項申請獎勵容積作為評估依據。在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行容積折減評估。

7. 部分土地、建物非同一人所有之情況，於計算各權利變換關係人之權利價值比例時，分別拆算土地及建物之權利價值。

8. 本案應計算各棟建物殘餘價值，其中行政段1400建號(北新路一段72號)及未保存登記建物(行政街15號)等2間建物耐用年數均已屆滿，以尚可使用5年為基礎計算建物殘餘價值；行政段2545建號(北新路一段88巷6號)屋齡已屆32.6年，原剩餘耐用年數2.4年，亦以尚可使用年數延長5年(即7.4年)為基礎;未保存登記建物(行政街15之2號、行政街15之3號)屋齡已屆30.7年，原剩餘耐用年數4.3年，亦以尚可使用年數延長5年(即9.3年)為基礎，分別計算建物殘餘價值。

9. 依本案第6次都市更新專案小組會議決議，更新單元內所有未保存登記建物(包含一樓增建及棚架等臨時建物)均應計算建物殘餘價值。根據實施者提供之建物測量成果顯示，未保存登記建物(行政街15號、行政街15之2號)等2間建物，現有部分面積坐落於行政段566-1地號土地，該地號土地非屬評估範圍，惟依實施者表示該部分加強磚造建物面積仍需共同計算建物殘餘價值;而更新單元範圍外之臨時建物(棚架)則不計算其建物殘餘價值。未保存登記建物(包含一樓增建及棚架等臨時建物)之屋齡，以該增建部分所屬門牌之建物認定其屋齡。

一、估價條件
一 更新後估價條件

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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定1樓店鋪S2作為店面產品比準單元、辦公棟第4層作為辦公室產品比準單元、住宅棟第4層A5戶作為住宅產品比準單元。
3. 依更新後區分所有建物之建築平面圖顯示，辦公室產品及住宅產品之部分樓層規劃有露台空間並約定專用。本次係考量露台使用效益之前提下，評估更新後建物合理價值。

二、更新前估價結論

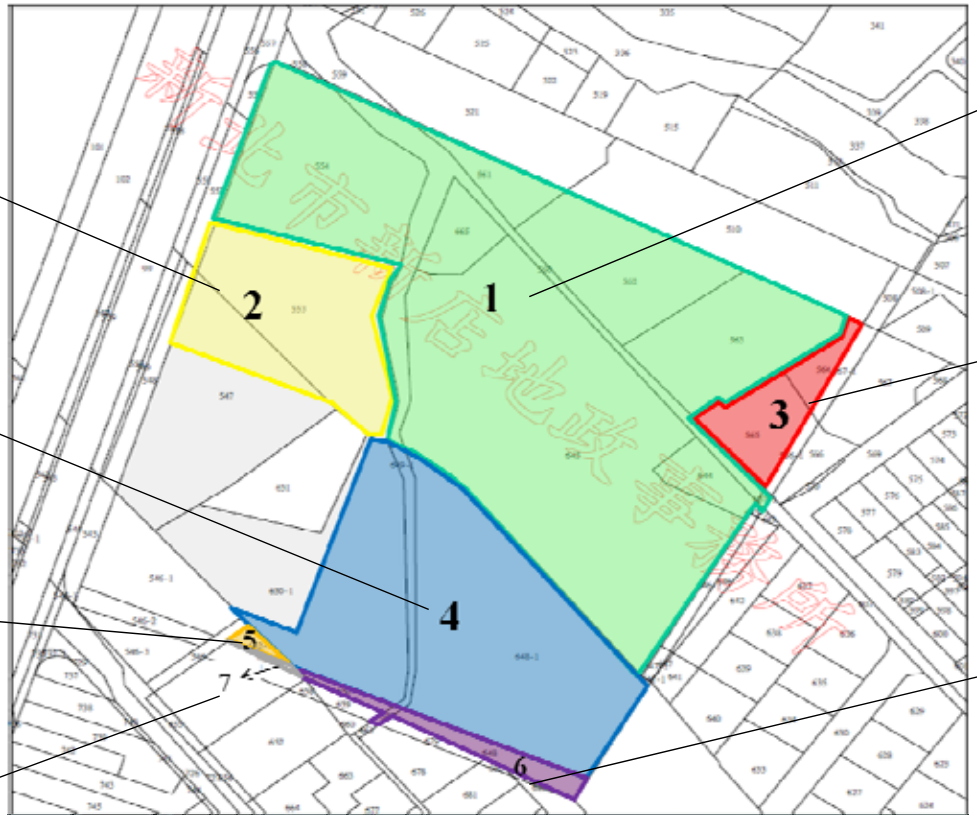
- **步驟一：合併前土地價格評估**
  - **選定645地號等九筆(法定容積率為250%)為機關用地比準地(編號1坵塊)，評估單價為113萬元/坪。其餘機關用地土地以比準地依效用比推估。**

編號2坵塊：
109.6萬元/坪

編號4坵塊：
106.4萬元/坪

編號5坵塊：
84.8萬元/坪

編號7坵塊：
120.1萬元/坪



編號3坵塊：
99.4萬元/坪

編號6坵塊：
132.7萬元/坪

- **另評估第四種住宅區虛擬比準地(法定容積率為300%)單價，考量編號6、編號7坵塊土個別條件之優劣，比較其與第四種住宅區虛擬比準地之差異，再運用綜合效用比，推算各坵塊土地價格。**

二、更新前估價結論

- **步驟二： 合併後土地價格評估**
  - ✓ 整宗土地價格評估(平均法定容積率約**253.36%**)為**118萬元/坪**
  - ✓ 更新單元更新前土地素地價格為4,284,792,105元
- **步驟三：土地與合法建物所有權人不同者，評估合法建築物佔 原土地價值比率，核算建物使用權價值。**
  - ✓ 更新單元內，554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號等9筆土地(編號1坵塊)現況為4棟3~4層樓RC透天建物及1棟2層樓加強磚造透天建物座落其上，建物屋齡約32.6~35.7年，建物之剩餘耐用年數為7.4~17年。其中行政段2545建號原經濟耐用年數僅剩2.4年，本此以經濟耐用年數延長5年為前提下進行評估。
  - ✓ 547、553地號等2筆土地(編號5坵塊)現況有1棟4層樓RC透天建物座落其上，建物屋齡約39.5年，建物之剩餘耐用年數為10.5年。

三、更新前估價結論

- **步驟四：將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例**
  - ✓ 土地權利價值總價為4,284,792,105元

編號	土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌	權利價值來源說明及地號	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(%)
1	中華民國	547地號	538,775	234,247,006	5.4669%
		560地號	185,172,480		
		1194建號	46,384,256		
		607-1地號	2,151,495		
2	中華電信股份有限公司	547地號	80,480,928	1,180,398,872	27.5486%
		648地號	67,690,039		
		649地號	3,850,784		
		650地號	15,197,991		
		648-1地號	645,998,975		
		649-1地號	38,449,260		
		650-1地號	328,730,895		
3	宏遠物業股份有限公司	652地號	2,124,871	8,229,955	0.1921%
		652-1地號	6,105,084		
4	林○志	564地號	8,333,243	31,265,669	0.7297%
		565地號	22,932,426		
5	林○綻	564地號	8,333,243	31,265,669	0.7297%
		565地號	22,932,426		
6	林○鈞	652地號	1,062,435	4,114,977	0.0960%
		652-1地號	3,052,542		
7	林○偉	564地號	8,333,244	15,977,385	0.3729%
		565地號	7,644,141		
8	林○智	565地號	15,288,284	15,288,284	0.3568%
9	林○鈞	564地號	8,333,243	31,265,669	0.7297%
		565地號	22,932,426		
10	新北市	553地號	324,644,008	2,732,738,619	63.7776%
		554地號	388,925,449		
		561地號	67,593,091		
		562地號	249,837,798		
		563地號	257,627,350		
		644地號	56,688,389		
		645地號	1,110,101,342		
		665地號	69,078,727		
		1189建號	45,310,972		
		2545建號	1,983,841		
		1193、1388、1389、1390、1391、1392建號	160,947,652		
合計			4,284,792,105	4,284,792,105	100.0000%

四、更新後建築規劃設計

- **產品型態：**共規劃兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。店面辦公大樓部分尚包含運動中心，運動中心不在本次評估範圍之內。
- **建築樓層：**辦公棟地上三十一層、住宅棟地上三十層；全棟地下五層(運動中心為地上九層)
- **建物結構：**鋼骨鋼筋混凝土造
- **規劃戶數：**
  - ✓ 店面辦公大樓1F：店面5戶、辦公室2戶
  - ✓ 店面辦公大樓B1~B2：靶場1戶、留置室1戶
  - ✓ 店面辦公大樓2F~31F：辦公室68戶；住宅大樓2F~30F：住家229戶
- **規劃坪數：**
  - ✓ 1F店面規劃坪數為15坪3戶、20坪1戶、51坪1戶
  - ✓ 辦公室規劃坪數有49~805坪，2~18F及21~26F一層1至2戶，19~20F及27~31F規劃一層4~7戶。
  - ✓ 住宅規劃坪數為30坪~34坪、40~42坪、46~48坪三種，主要為一層6至8戶。

五、更新後價值評估

- **比準單元選定：**
  - ✓ 店面比準單元：1F/店鋪二，面積14.27坪
  - ✓ 辦公室比準單元：4F/新店警所，面積805.39坪
  - ✓ 住宅比準單元：A05-04F，面積47.5坪
- 運用**比較法**及**收益法之直接資本化法**評估比準單元之合理建坪價格。
  - ✓ 因近鄰地區內與勘估標的(辦公室及店面)規劃相似、用途相同之屋齡5年內新成屋、與價格日期相距一年內之成交案例亦稀少，故使用部分比較標的之成交日期與價格日期超過一年。
- 其他各戶則以比準單元價格為評價基礎，考量樓層、位置、面積、景觀視野、使用效益及露台效益等相關因素，決定其合理市場價格。
- 停車位部分，由於該區域停車位供需均衡，市場價格及租金波動不大，形成之交易價格及租金水準明顯，因此直接參考比較標的與區域內市場交易行情決定其價格。
- **比準單元價值評估：**
  - ✓ 店面比準單元建坪單價：1,057,000元/坪
  - ✓ 辦公室比準單元建坪單價：524,000元/坪
  - ✓ 住宅比準單元建坪單價：647,000元/坪
  - ✓ 停車位價格：依不同樓層及車位類型，決定價格為185~230萬元/個

鄰近房地產案例

案名	基地座落	興建樓層/地下層	挂售價格(萬元/坪)	行情價或成交價(萬元/坪)
微心廣	北新路一段96巷	20~26F/B6	70	60~63
寶鑽花園	寶橋路65巷	26F/B4	70	64~70
貴景廣	北新路一段126巷	21F/B6	75	57~62
建譽海鷗	新店路、北宜路一段	11~27F/B5	65	58~65
合璧御秀	中興路二段	20、22F/B4	70	58~65
美河市	中央路	29F/B3	65	55~60
長虹風華	北新路一段126巷	15F/B5	68	55~60
玉上園	寶橋路78巷	14~27F/B4	67	57~63
合璧御賞	寶橋路	29F/B4	80	65~75

案名	基地座落	興建樓層/地下層	行情價或成交價(萬元/個)	成交日期
鉑寶民星	北新路二段97巷	11F/B2	220	104/1
微心廣	北新路一段96巷	20~26F/B6	190	103/12
貴景廣	北新路一段126巷	21F/B6	182	103/12
玉上園	寶橋路78巷	14~27F/B4	190	103/9
合璧御賞	寶橋路	29F/B4	215	103/9
長虹風華	北新路一段126巷	15F/B5	197	103/7
新天地	北新路二段、民權路	23F/B5	200	103/6
美河市	中央路	29F/B3	210	103/2

五、更新後價值評估

- **更新後價格結論：**
  - 全棟建物價值

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)
736,681	606,576	2,025,707	17,929,749,961

地面層平均建坪單價(店面)(元/坪)	地面層平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	地下層平均建坪單價(元/坪)
975,130	664,340	427,389

店面辦公大樓建物價值

二樓以上平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	車位平均價格(店面及辦公室)(元/個)	辦公棟更新後總權利價值(元)
569,438	2,020,927	11,590,671,312

住宅大樓建物價值

二樓以上平均建坪單價(住家)(元/坪)	車位平均價格(住家)(元/個)	住宅棟更新後總權利價值(元)
684,140	2,033,810	6,339,078,649

簡報結束
敬請指教