

擬訂新北市樹林區育英段100地號等60筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案



公聽會簡報

實施者：敦陽國際開發股份有限公司

建築設計：何鴻志建築師事務所

規劃單位：新擘興業股份有限公司

估價單位：高源不動產估價師聯合事務所
禾仲不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所

115.3.21

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

會議程序

❖ 來賓介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：胡毓忠 委員

地方代表：育英里 詹里長炳新

❖ 公聽會簡報說明

❖ 綜合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

事業計畫說明

參

權利變換計畫說明

肆

同意書簽署意義及相關權益事項

壹

辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起與法令依據

◆ 辦理緣起

- 現況多為老舊建物及公寓，屋齡多超過35年，耐震不足，居住安全堪慮，亟需辦理都更重建。

◆ 法令依據

- 本案依「**都市更新條例**」第22、23條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人**同意比率已達第37條規定**者，得免擬具事業概要，並依**第32條**規定逕行擬訂都市更新事業計畫。
- 本次公聽會已依「**都市更新條例施行細則**」第8條規定，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。

■ 刊登新聞紙(登報)

115年3月10日、115年3月11日、115年3月12日於太平洋日報連續刊登3日

■ 會議公告

115年3月11日於當地里辦公處公布欄及更新單元內張貼公告

■ 會議通知

115年3月11日以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶

貳

事業計畫說明

二、計畫範圍

基地位置

- 新北市樹林區育英里
- 中山路一段、日新街、中山路一段242巷16弄、育英街所圍街廓。

基地範圍

- 樹林區育英段100地號等60筆土地
- 土地面積為5,339.00 m²(約1,615.05坪)



基地範圍

三、實施者：敦陽國際開發股份有限公司

- 統一編號 :97328311
- 資本總額(元) :150,000,000
- 實收資本額(元) :150,000,000
- 代表人姓名 :鄭志祥
- 公司登記地址 :臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3

四、計畫目標

◆ 計畫目標

- 透過都市更新重建，強化地區防災系統，塑造安全、舒適之生活空間，復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。

五、現況分析

◆ 土地及合法建物權屬

- 本更新單元土地有1筆公有土地，其餘59筆土地及合法建築物均為私有。

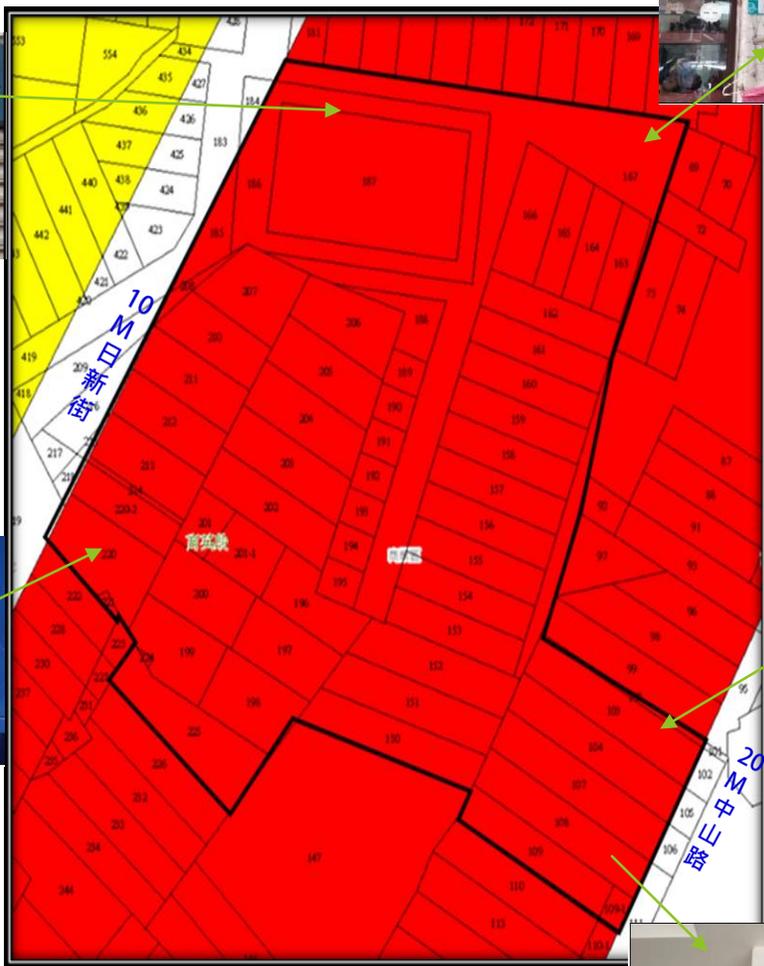
◆ 同意參與都市更新事業比率

- 都市更新條例第37條：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五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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)
同意比例				
全區總和(A)	5399.00	85	6873.58	63
公有(a)	12.00	1	0	0
私有(b=A-a)	5387.00	84	6873.58	63
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	5387.00	84	6873.58	63
同意數(C)	4865.00	77	6472.93	59
同意比例(%)	91.12%	91.67%	94.17%	93.65%
法定同意比(%) (C/B)	80%	80%	80%	80%

五、現況分析

土地使用及建築物現況



更新單元

五、現況分析

公共設施現況

■ 公園/綠地用地

➢ 長壽公園

■ 國小用地

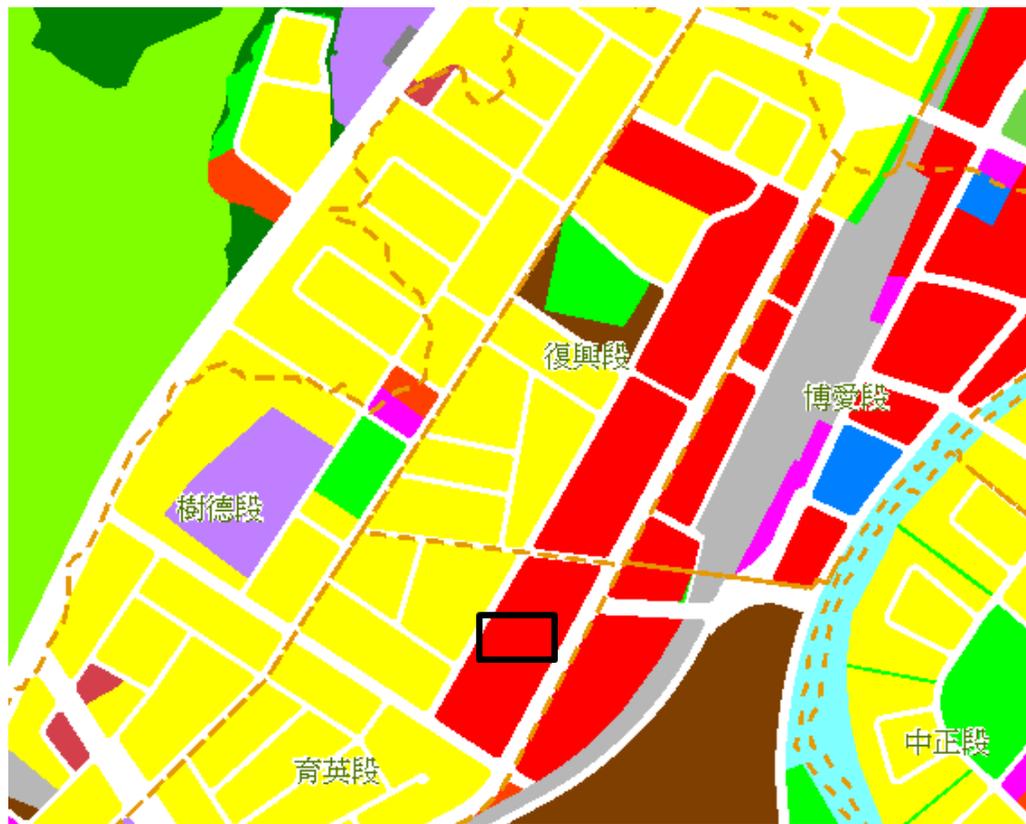
➢ 樹林國小

■ 機關用地

➢ 新北市樹林區公所

■ 市場用地

➢ 家樂福超市樹林復興店



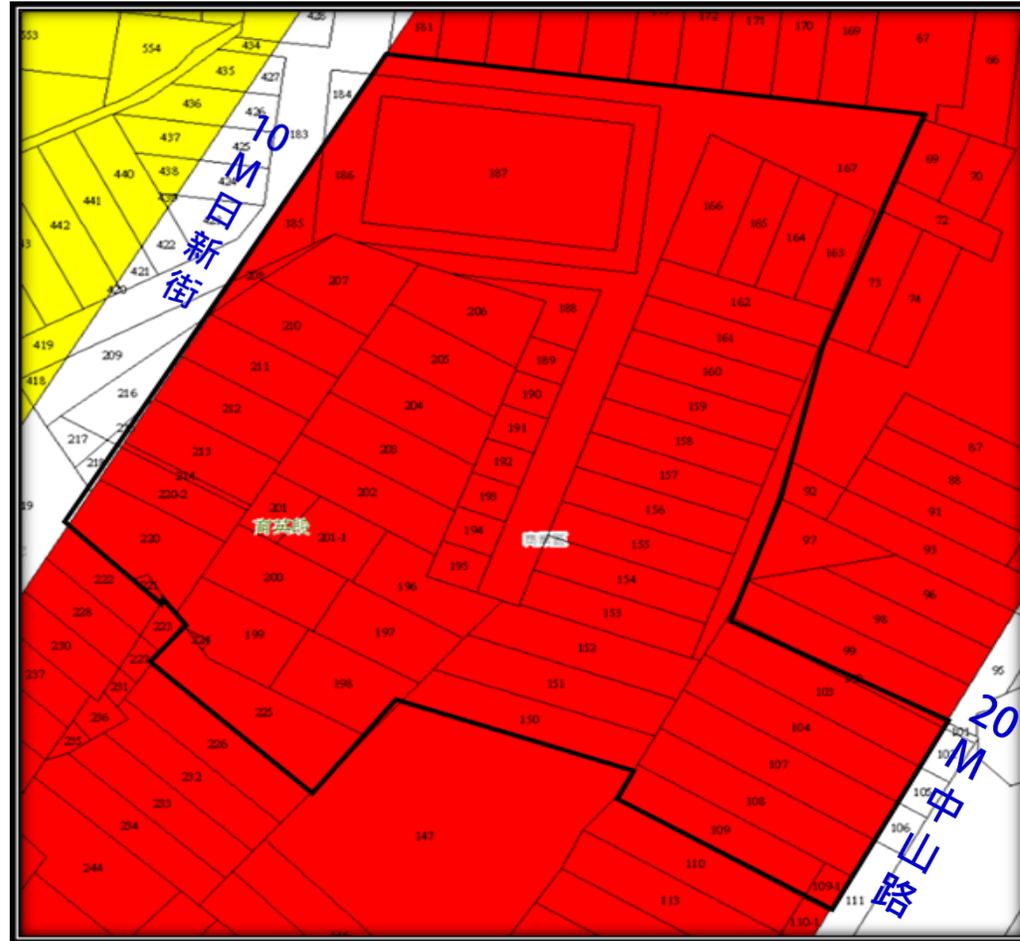
□ 基地範圍

六、與都市計畫之關係

◆ 使用分區/強度

➤ 商業區

- 建蔽率60%
- 容積率380%



□ 基地範圍

七、處理方式及區段劃分

◆ 處理方式

- 全區拆除重建

◆ 區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◆ 本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建、保存或維護計畫

- ◆ 本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫

十、申請容積項目及額度

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)	擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)
都市更新容獎合計 (A) 【上限50%】	9,738.34/10,144.10	48.00/50.00
其他容獎項目 (B)	-	-
容積獎勵額度總計 (A) + (B)	9738.34	48.00
容積移轉額度 (C)	-	-
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)	9738.34	48.00

※實際內容以新北市政府核准之事業計畫為準

十一、重建區段之土地使用計畫

◆ 現有巷道廢止或改道計畫：本案預計進行廢巷改道計畫

十二、實施方式及有關費用分攤

◆ 實施方式

- 「都市更新條例」第四十四條：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。
- 本案依前述規定，**超過五分之四部分與實施者協議合建，不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。**

◆ 有關費用分攤

- 由實施者先行墊付
- 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者【都市更新條例第51條】。

◆ 經費來源

- 30%自有資金：實施者、出資者、銷售自備款。
- 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資。

十三、拆遷安置計畫

壹、協議合建

- ◆ 合法建物拆遷補償計畫、拆遷安置計畫(租金補貼)、其他土地改良物拆遷補償計畫等費用依與實施者協議內容為準。

貳、權利變換

◆ 合法建物拆遷補償計畫

- 委託高源不動產估價師聯合事務所針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依**建物登記簿謄本**所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 委託高源不動產估價師聯合事務所查估，租金補貼以**合法建物謄本登載面積**計算補貼。租金補貼期間依新北市都市更新審議標準計算。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 委託高源不動產估價師聯合事務所針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依**實際測量面積**及構造類別計算補償。

參、占有他人土地之舊違章建築戶

- 無。

十四、財務計畫

共同負擔

- 依據**110年9月8日修正發布**之『**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**』及**112年8月17日修正發布**之『**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**』第4點提列
- 本案建築設計擬興建地上27層、地下5層之鋼筋混凝土造建築物
- 表內數值僅為預估，實際依**新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過**為準

總項目	金額(元)
壹、工程費用(A)	4,120,496,351
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦費(B)	226,439,631
參、權利變換費用(C)	189,542,847
肆、貸款利息(D)	190,200,000
伍、稅捐(E)	39,806,231
陸、管理費用(F)	1,068,879,276
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	0
捌、容積移轉費用(H)	0
費用合計 (A+B+C+D+E+F+G+H)	5,645,164,336
更新後總收入	8,924,367,690
土地所有權人應分配價值	3,279,203,353.82 (36.74%)

十五、風險控管方案

- ◆ 本案未來辦理全案信託，包括不動產開發信託及資金信託，並納入續建機制，以確保順利完成本案之開發。

十六、維護管理及保固事項

- ◆ 本案依公寓大廈管理條例規定成立管委會，訂立共同遵守之住戶規約，包括管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等。

十七、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ◆ 無。

十八、效益評估

◆ 更新後實質效益評估

➤ 政府之效益

- 消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 更新後不動產將增值，增加政府稅收。

➤ 住戶之效益

- 提高房地產價值、居住安全及便利性。
- 稅賦減免，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅。

➤ 整體環境之效益

- 沿街面留設人行步道，提供大眾舒適便利的步行環境。
- 增加空地及植栽綠化，豐富視覺美感。
- 改善不良的都市空間，消除危害社會安全死角，提升都市防災功能。
- 成為鄰近地區都市更新典範，引領周遭老舊社區推動都市更新。

十九、實施進度

- ◆ 115年5月 事業計畫及權變報核
- ◆ 119年6月 地上物拆除騰空
- ◆ 118年12月 事業計畫及權變核定
- ◆ 119年~122年 興建施工
- ◆ 119年3月 申領建照
- ◆ 123年1月 產權登記(交屋)

序號	進度	115年					117年					118年					119年~120年					121年					122年					123年		
		4月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月	9月	12月	1月	3月	6月						
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核	■																																
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																				
3	申請拆除及建造執照													■	■																			
4	改良物殘餘價值補償													■																				
5	申請更新期間稅捐減免													■																				
6	土地補償金發放作業													■																				
7	地上物騰空拆除													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
8	工程施工													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
9	申請使用執照																																	
10	送水送電																																	
11	申請測量																																	
12	釐正圖冊																																	
13	接管																																	
14	計算及找補差額價金																																	
15	產權登記																																	
16	申請更新後稅捐減免																																	
17	更新成果備查																																	

二十、相關單位配合辦理事項

◆ 無。



權利變換計畫說明

法令依據 權利變換意願調查及申請分配

都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物配置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國108年1月30日修正實施前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

分配與選配原則(1/3)

本案採『**部分協議合建**、**部分權利變換**方式』實施

◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

- **協議合建**部分:與實施者達成協議合建部分，依雙方協議合約內容為準。
- **權利變換**部分:
 - 1.以**自由選配**為原則。
 - 2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落位置選配更新後原相對位置。
 - 3.受配人選配之房屋及車位權值以**可分配權值±10%為限**，超過部分應與實施者協商。
 - 4.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤方式辦理。

分配與選配原則(2/3)

本案採『**部分協議合建**、**部分權利變換**方式』實施

◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

➤ 權利變換部分：

5.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：

- (1) 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。
- (2) 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，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。

6.未達最小分配單元價值者之分配原則：

- (1) 得與其他權利變換關係人合併分配。
- (2) 與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- (3) 前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應受「選配原則」第3點之限制。
- (4) 若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

分配與選配原則(3/3)

◆ 貳、更新後應分配價值**未達**最小分配單元者

1.未達最小分配單元價值者以領取現金補償方式辦理。

◆ 參、需**抽籤**情形

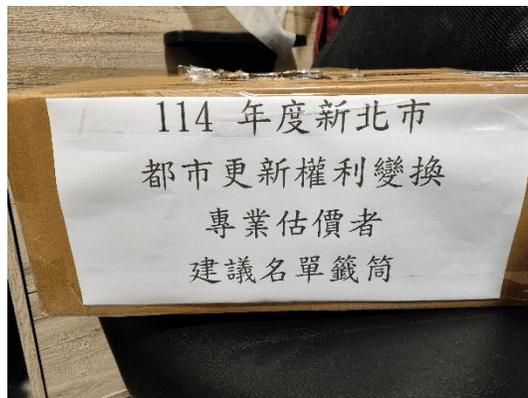
1.達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請者，或同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將由律師見證辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。公開抽籤日之時間訂為**民國115年4月25日(星期六)上午10點整**，於**新北市樹林區文化街15號(文化市民活動中心)**辦理；抽籤當日未出席者，將由見證律師代為抽籤。

◆ 肆、無障礙車位不提供選配

◆ 伍、本案最小分配單元價值 **10,941,660**元

權利變換-專業估價者選任

- 依據「都市更新條例」第50條、
「都市更新條例權利變換實施辦法」第6條及第7條規定辦理
 - ◆ 選任作業於**114年7月19日**召開
 - ◆ 選任作業通知於選任10日前**(114年7月9日)**，以雙掛號附回執方式通知權利變換範圍內全體土地所有權人
 - ◆ 選任時，邀請公正第三人(劉逸柏律師)在場見證。
 - ◆ 專業估價者名單係以新北市政府公告「**新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單**」辦理。



權利變換-評價基準日及專業估價者委任方式

- 評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案之評價基準日訂為民國 **115年1月31日**。

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,563,000	2,524,319,243	1,563,000	2,524,319,243
更新後	1樓店鋪平均建坪單價(元/坪)	2樓以上住家平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	878,432	566,561	2,050,483	8,924,367,690

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,560,000	2,519,474,100	1,560,000	2,519,474,100
更新後	1樓店鋪平均建坪單價(元/坪)	2樓以上住家平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	862,014	559,922	2,034,903	8,820,651,180

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,530,000	2,471,022,675	1,530,000	2,471,022,675
更新後	1樓店鋪平均建坪單價(元/坪)	2樓以上住家平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	849,434	561,821	1,900,845	8,785,538,520

- 本案權利變換鑑價結果，以「**高原不動產估價師聯合事務所**」之更新前後權利價值鑑價計算對土地所有權人及權利變換關係人應分配價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

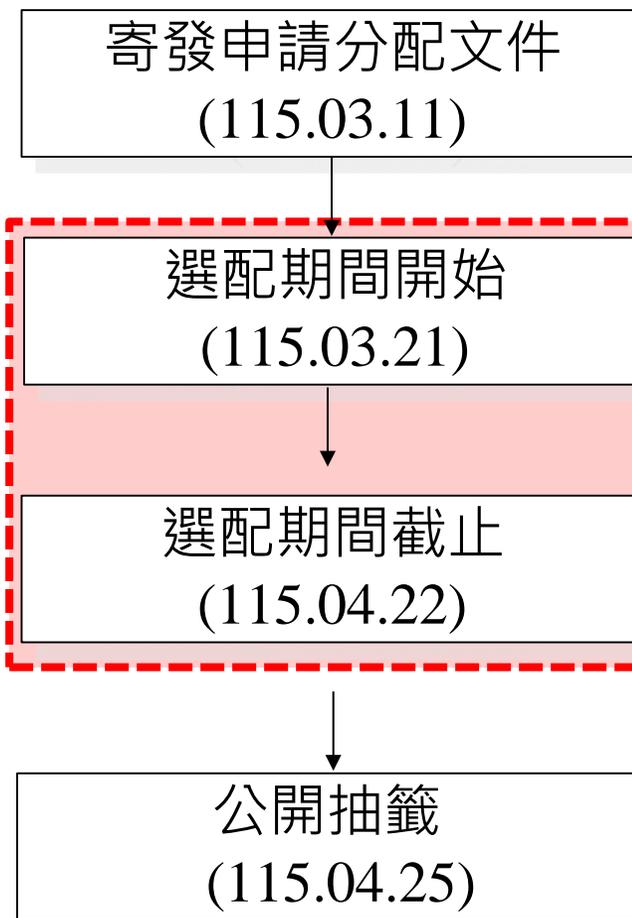
權利變換調查及選配作業

■ 權變調查及選配作業

一、權利變換意願調查及申請分配位置調查函文【併同公聽會開會通知單資料寄出】

二、附件

1. 附件：更新後分配單元及停車位選配原則
2. 附件：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
3. 附件：更新後建築物分配單元及位置對照圖
4. 附件：更新後停車位價值表
5. 附件：更新後分配單元建築規劃參考圖集
6. 附件：都市更新權利變換意願調查表
7. 附件：更新後分配位置申請書
8. 附件：更新後合併分配協議書



選配文件說明-各人分配權利價值

附件二：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

- 說明更新前個人持有房地價值佔更新單元房地總值之比率
- 以前述比率計算個人更新後分得之權利價值【個人依此價值進行選屋作業】

所有權人與 權利變換關 係人	權利價值說 明		更新前土地 價值(NT\$)	更新前土地 價值合計 (NT\$)	更新前土地 權利價值比 例(%)	更新前土 地權利價 值比例合 計(%)	應負擔共同 負擔金額	更新後可選配總 值
	地號	建 號						
新北養工處	100		6,118,847	6,118,847	0.2424%	0.2424%	13683649.17	7948655.80

選配文件說明-需繳回表格填寫範例

擬訂新北市樹林區育英段100地號等60筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件六：權利變換意願調查表

■ **請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予敦陽國際開發股份有限公司**

(若有塗改請於修改處蓋章)

擇一
勾選

權利變換意願調查表

本人_____對於新北市樹林區育英段地號100地號等60筆土地都市更新事業權利變換意願表達如下(請勾選一項):

- 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,領取補償金。

本人_____為新北市樹林區育英段100地號等60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:

身分證字號(統一編號):

聯絡地址(營業所在地):

聯絡電話:

簽署(簽名並蓋章)
人印

中華民國 年 月 日

選配文件說明-需繳回表格填寫範例

附件七：更新後分配位置申請書

■ 請親簽並加蓋印章及日期後親送或雙掛號郵寄予敦陽國際開發股份有限公司(台北市信義區基隆路二段51號12樓之3)

(若有塗改請於修改處蓋章) 確實分配單元，非志願順序

擬訂新北市樹林區育英段100地號等60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：_____

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、分配單元部份：_____

本人申請分配單元之「單元編號」為_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：_____

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____。

說明：

- 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，需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。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於115年04月22日下午18時前以雙掛號郵寄或親自送達敦陽國際開發股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回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115年04月22日上午10時，地點為新北市樹林區文化街15號(文化市民活動中心)。
- 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：_____ 簽署 (簽名並蓋章) _____
身分證字號 (統一編號)：_____ 人印 _____
聯絡地址 (營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

權利變換調查及選配作業

■ 分配申請截止日

- 法令依據：權利變換實施辦法第5、11條
- ◆ 分配位置之申請期限不得少於三十日。
- ◆ 115年3月21日至 115年4月 22日截止(共33天)
- ◆ 擲回方式：親送或雙掛號郵寄
 - 敦陽國際開發股份有限公司
 - 臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3
- ◆ 公開抽籤日
 - 日期：115 年4月25日(六)上午10時00分
 - 地點：新北市樹林區文化街15號
 - (文化市民活動中心)

擬訂新北市樹林區育英段100地號等60筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案更新前後權利價值估價說明



查估單位：高源不動產估價師聯合事務所

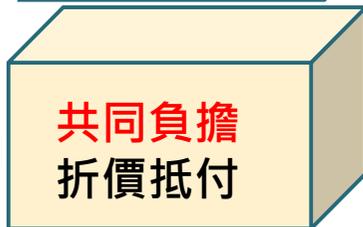
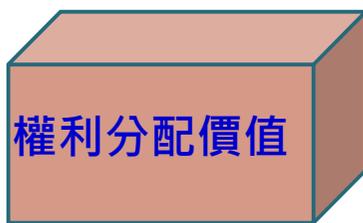
權利變換及估價範圍



都市更新權利變換架構

土地所有權人及權利變換關係人更新後應分配價值
= (更新後總價值 - 共同負擔) × 更新前權利價值比例

更新後各戶價值及總價值

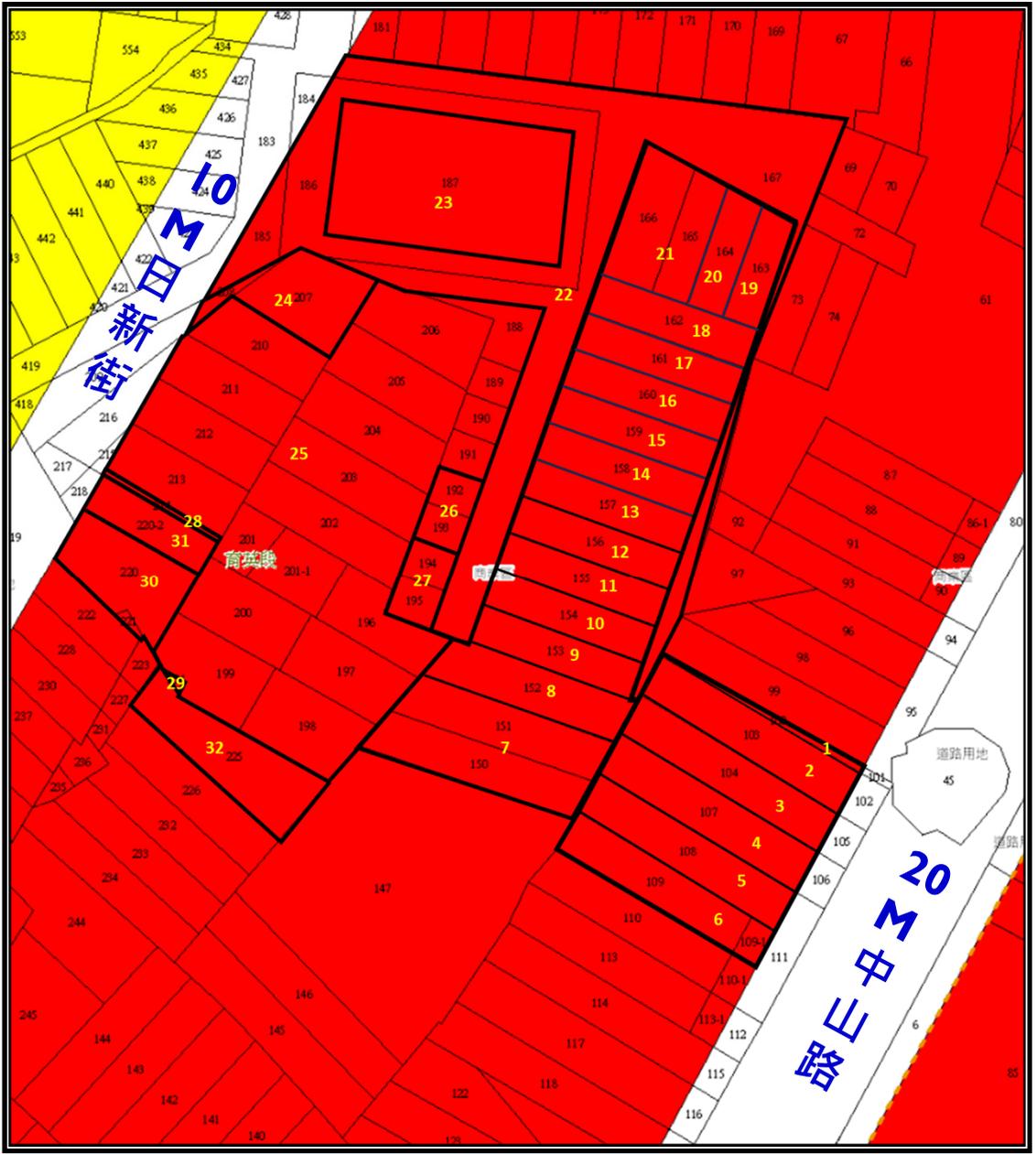


更新前土地權利價值及價值比例



勘估標的基本條件說明

本案都市更新範圍坐落於
新北市樹林區育英段100
地號等共60筆土地，土地
總面積5,339.00平方公尺
(約1,615.0475 坪)。
土地使用分區為商業區。



勘估標的基本條件說明

編號	地號	土地面積 (平方公尺)	土地使用 分區	建蔽率	法定容積 率	同一所有權人或同一 使用執照	結構安全問題 容積獎勵	4、5層樓無電 梯合法建物容 積獎勵
1	100	12.00	商業區	70%	380%			
2	103	125.00	商業區	70%	380%		√	
3	104	125.00	商業區	70%	380%		√	
4	107	124.00	商業區	70%	380%		√	√
5	108	122.00	商業區	70%	380%		√	
6	109、109-1	122.00	商業區	70%	380%	同一所有權人		
7	150、151	227.00	商業區	70%	380%	同一張使用執照 62使1070	√	
8	152	111.00	商業區	70%	380%		√	
9	153	79.00	商業區	70%	380%		√	
10	154	79.00	商業區	70%	380%		√	
11	155	79.00	商業區	70%	380%		√	

勘估標的基本條件說明

編號	地號	土地面積 (平方公尺)	土地使用分 區	建蔽率	法定容積率	同一所有權人或 同一使用執照	結構安全問題 容積獎勵	4、5層樓無電 梯合法建物容 積獎勵
12	156	79.00	商業區	70%	380%			
13	157	79.00	商業區	70%	380%		V	
14	158	79.00	商業區	70%	380%		V	
15	159	79.00	商業區	70%	380%			
16	160	79.00	商業區	70%	380%		V	
17	161	79.00	商業區	70%	380%		V	
18	162	80.00	商業區	70%	380%			
19	163	55.00	商業區	70%	380%		V	
20	164	56.00	商業區	70%	380%			
21	165、166	147.00	商業區	70%	380%	同一所有權人	V	
22	167、185、186	934.00	商業區	70%	380%	同一所有權人		
23	187	384.00	商業區	70%	380%			
24	207、208	110.00	商業區	70%	380%	同一所有權人	V	

勘估標的基本條件說明

編號	地號	土地面積 (平方公尺)	土地使用分 區	建蔽率	法定容積率	同一所有權人或 同一使用執照	結構安全問題 容積獎勵	4、5層樓無電 梯合法建物容 積獎勵
25	188、189、190、 191、196、197、 198、199、200、 201、201-1、202 203、204、205、 206、210、211、 212、213	1,475.00	商業區	70%	380%	同一張使用執照: 63使0586	V	
26	192、193	44.00	商業區	70%	380%	同一所有權人		
27	194、195	47.00	商業區	70%	380%	同一所有權人	V	
28	214	11.00	商業區	70%	380%			
29	224	2.00	商業區	70%	380%			
30	220、221	116.00	商業區	70%	380%	同一張使用執照: 78使1179	V	V
31	220-2	64.00	商業區	70%	380%			
32	225	135.00	商業區	70%	380%		V	V

權利變換價值評估法源依據及內容

■都市更新權利變換估價法源依據：

- 不動產估價技術規則。
- 新北市都市更新權利變換計畫估價報告書通則範本及審查注意事項 (1140522版)；中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報)

■評估內容：

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
- 更新後建築物及其土地應有部分權利價值。

■查估方法：

- 更新前土地：採「比較法」及「土地開發分析法」
- 更新後房地：採「比較法」及「收益法」
- 更新後停車位：採「比較法」

■評價基準日(價格日期)：

- 依據權利變換實施辦法第13條規定，由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。
- 評價基準日:115年01月31日**

估價條件說明(一)

■價格日期：民國115年01月31日

■更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用條件下，加計「經結構性能評估結果未達最低等級者」及「合法建物屋齡達三十年以上且樓層數之四、五層樓」專屬容積獎勵，並考量整體土地權利分配公平性，參考「新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」以含專屬容積貢獻值評估更新前土地權利價值。合併前含專屬容積貢獻各宗土地容積率如下：

坵塊	地號	土地面積 (m ²)	土地面積合 計 (m ²)	法定容積率	法定容積樓 地板面積 (m ²)	結構安全性能 評估未達 最低等級	合法建築物 屋齡30年以 上且為4樓或 5樓獎勵	專屬容積 (m ²)	含專屬容 積貢獻之 容積率	含專屬容積貢 獻之容積率
1	100	12.00	12.00	380%	45.60	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
2	103	125.00	125.00	380%	475.00	38.00	0.00	38.00	401.32%	401.32%
3	104	125.00	125.00	380%	475.00	38.00	0.00	38.00	401.32%	401.32%
4	107	124.00	124.00	380%	471.20	37.70	9.42	47.12	406.65%	406.65%
5	108	122.00	122.00	380%	463.60	37.09	0.00	37.09	401.32%	401.32%
6	109	107.00	122.00	380%	406.60	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
	109-1	15.00		380%	57.00	0.00	0.00	0.00	380.00%	
7	150	115.00	227.00	380%	437.00	34.96	0.00	34.96	401.32%	401.32%
	151	112.00		380%	425.60	34.05	0.00	34.05	401.32%	
8	152	111.00	111.00	380%	421.80	33.74	0.00	33.74	401.32%	401.32%

估價條件說明(二)

坵塊	地號	土地面積 (m ²)	土地面積合計 (m ²)	法定容積率	法定容積樓地 板面積(m ²)	結構安全性能 評估未達最低 等級	合法建築物屋 齡30年以上且 為4樓或5樓獎 勵	專屬容積 (m ²)	含專屬容積 貢獻之容積 率	含專屬容積貢獻 之容積率
9	153	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
10	154	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
11	155	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
12	156	79.00	79.00	380%	300.20	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
13	157	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
14	158	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
15	159	79.00	79.00	380%	300.20	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
16	160	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
17	161	79.00	79.00	380%	300.20	24.02	0.00	24.02	401.32%	401.32%
18	162	80.00	80.00	380%	304.00	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
19	163	55.00	55.00	380%	209.00	16.72	0.00	16.72	401.32%	401.32%
20	164	56.00	56.00	380%	212.80	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
21	165	57.00	147.00	380%	216.60	17.33	0.00	17.33	401.32%	401.32%
	166	90.00		380%	342.00	27.36	0.00	27.36	401.32%	
22	167	638.00	934.00	380%	2,424.40	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
	185	46.00		380%	174.80	0.00	0.00	0.00	380.00%	
	186	250.00		380%	950.00	0.00	0.00	0.00	380.00%	

估價條件說明(三)

坵塊	地號	土地面積 (m ²)	土地面積合計 (m ²)	法定容積率	法定容積樓地 板面積(m ²)	結構安全性能 評估未達最低 等級	合法建築物屋 齡30年以上且 為4樓或5樓獎 勵	專屬容積 (m ²)	含專屬容積 貢獻之容積 率	含專屬容積貢獻 之容積率
23	187	384.00	384.00	380%	1,459.20	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
24	207	97.00	110.00	380%	368.60	29.49	0.00	29.49	401.32%	398.80%
	208	13.00		380%	49.40	0.00	0.00	0.00	380.00%	
25	188	44.00	1,475.00	380%	167.20	13.38	0.00	13.38	401.32%	401.32%
	189	21.00		380%	79.80	6.38	0.00	6.38	401.32%	
	190	21.00		380%	79.80	6.38	0.00	6.38	401.32%	
	191	21.00		380%	79.80	6.38	0.00	6.38	401.32%	
	196	80.00		380%	304.00	24.32	0.00	24.32	401.32%	
	197	90.00		380%	342.00	27.36	0.00	27.36	401.32%	
	198	98.00		380%	372.40	29.79	0.00	29.79	401.32%	
	199	90.00		380%	342.00	27.36	0.00	27.36	401.32%	
	200	91.00		380%	345.80	27.66	0.00	27.66	401.32%	
	201	35.00		380%	133.00	10.64	0.00	10.64	401.32%	
	201-1	58.00		380%	220.40	17.63	0.00	17.63	401.32%	
	202	100.00		380%	380.00	30.40	0.00	30.40	401.32%	
	203	98.00		380%	372.40	29.79	0.00	29.79	401.32%	
204	97.00	380%	368.60	29.49	0.00	29.49	401.32%			

估價條件說明(四)

坵塊	地號	土地面積 (m ²)	土地面積合計 (m ²)	法定容積率	法定容積樓地 板面積(m ²)	結構安全性能 評估未達最低 等級	合法建築物屋 齡30年以上且 為4樓或5樓獎 勵	專屬容積 (m ²)	含專屬容積 貢獻之容積 率	含專屬容積貢獻 之容積率
25	205	92.00		380%	349.60	27.97	0.00	27.97	401.32%	401.32%
	206	97.00		380%	368.60	29.49	0.00	29.49	401.32%	
	210	82.00		380%	311.60	24.93	0.00	24.93	401.32%	
	211	87.00		380%	330.60	26.45	0.00	26.45	401.32%	
	212	86.00		380%	326.80	26.14	0.00	26.14	401.32%	
	213	87.00		380%	330.60	26.45	0.00	26.45	401.32%	
26	192	22.00	44.00	380%	83.60	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
	193	22.00		380%	83.60	0.00	0.00	0.00	380.00%	
27	194	23.00	47.00	380%	87.40	6.99	0.00	6.99	401.32%	401.32%
	195	24.00		380%	91.20	7.30	0.00	7.30	401.32%	
28	214	11.00	11.00	380%	41.80	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
29	224	2.00	2.00	380%	7.60	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
30	220	113.00	116.00	380%	429.40	34.35	17.18	51.53	411.98%	411.98%
	221	3.00		380%	11.40	0.91	0.46	1.37	411.98%	
31	220-2	64.00	64.00	380%	243.20	0.00	0.00	0.00	380.00%	380.00%
32	225	135.00	135.00	380%	513.00	41.04	20.52	61.56	411.98%	411.98%
合計		5,339.00	5,339.00		20,288.20	1,051.54	47.58	1,099.11	394.44%	394.44%

估價條件說明(五)

■更新前估價條件：

2. 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**」或「**數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照**」視為同一宗土地之原則做為劃分依據，依上述原則劃分結果如下：

坵塊劃分	地號	面積 (m ²)	坵塊面積合計(m ²)	說明
1	100	12.00	12.00	
2	103	125.00	125.00	
3	104	125.00	125.00	
4	107	124.00	124.00	
5	108	122.00	122.00	
6	109	107.00	122.00	同一所有權人
	109-1	15.00		
7	150	115.00	227.00	同一張使用執照:62使1070
	151	112.00		
8	152	111.00	111.00	
9	153	79.00	79.00	
10	154	79.00	79.00	

估價條件說明(六)

坵塊劃分	地號	面積 (m ²)	坵塊面積合計(m ²)	說明
11	155	79.00	79.00	
12	156	79.00	79.00	
13	157	79.00	79.00	
14	158	79.00	79.00	
15	159	79.00	79.00	
16	160	79.00	79.00	
17	161	79.00	79.00	
18	162	80.00	80.00	
19	163	55.00	55.00	
20	164	56.00	56.00	
21	165	57.00	147.00	同一所有權人
	166	90.00		
22	167	638.00	934.00	同一所有權人
	185	46.00		
	186	250.00		
23	187	384.00	384.00	
24	207	97.00	110.00	同一所有權人
	208	13.00		

估價條件說明(七)

坵塊劃分	地號	面積 (m ²)	坵塊面積合計(m ²)	說明
25	188	44.00	1,475.00	同一張使用執照:63使0586
	189	21.00		
	190	21.00		
	191	21.00		
	196	80.00		
	197	90.00		
	198	98.00		
	199	90.00		
	200	91.00		
	201	35.00		
	201-1	58.00		
	202	100.00		
	203	98.00		
	204	97.00		
	205	92.00		
	206	97.00		
	210	82.00		
211	87.00			
212	86.00			
213	87.00			

估價條件說明(八)

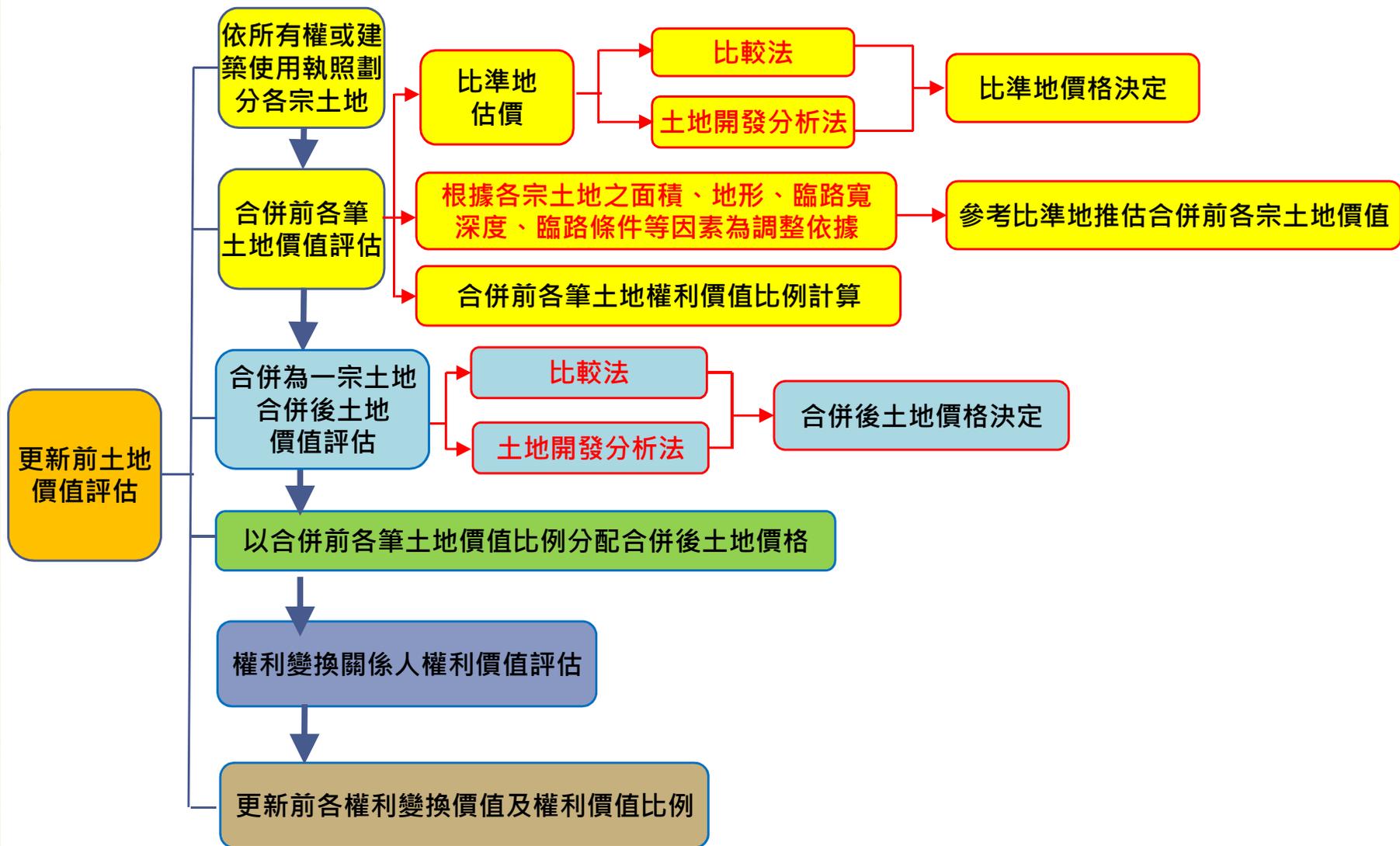
坵塊劃分	地號	面積 (m ²)	坵塊面積合計(m ²)	說明
26	192	22.00	44.00	同一所有權人
	193	22.00		
27	194	23.00	47.00	同一所有權人
	195	24.00		
28	214	11.00	11.00	
29	224	2.00	2.00	
30	220	113.00	116.00	同一張使用執照:78使1179
	221	3.00		
31	220-2	64.00	64.00	
32	225	135.00	135.00	
合計		5,339.00	5,339.00	

估價條件說明(九)

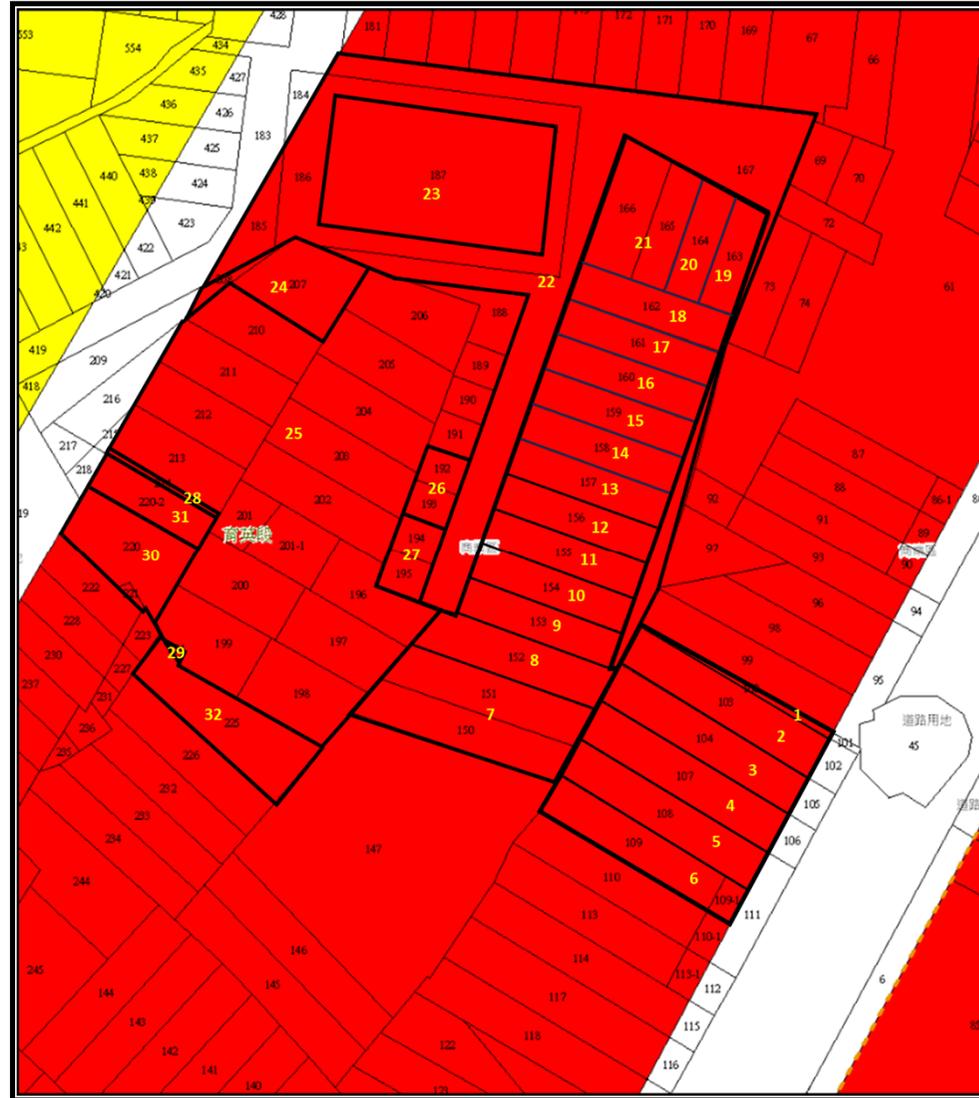
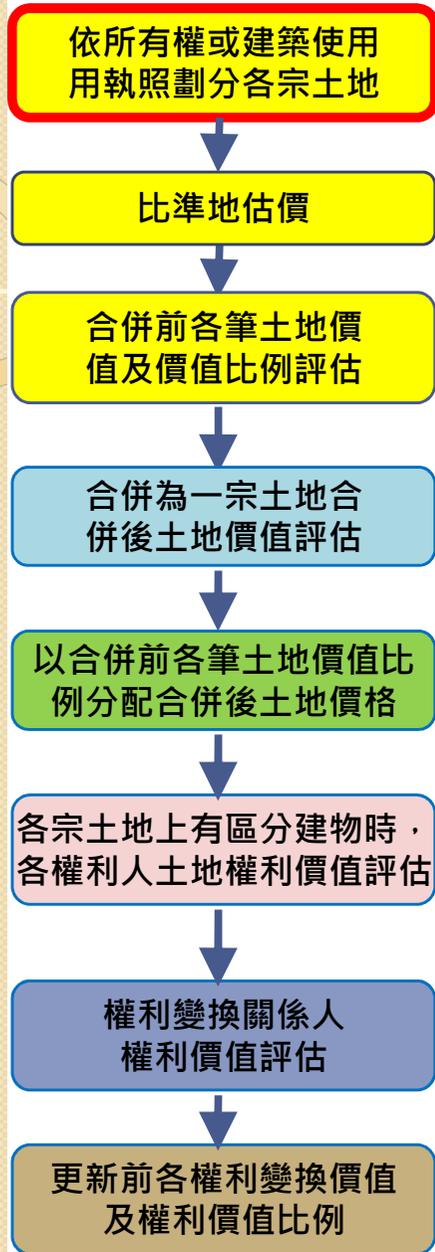
■更新前估價條件：

3. 另考量更新前合併前各坵塊之個別條件後，本次比準地將全部更新單元合併為一宗作為比準地，評估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. 本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換，本次僅就育英段100、153、161、163、187、207、208、224地號評估權利變換估價，其他土地業與實施者協議合建，故更新單元內不再做立體化地價歸戶。
5. 本案有房地不同人情形，各該土地所有權人及合法建築物所有權人均已自行協議處理，並業與實施者協議合建，故依協議書內容進行權利價值比例拆算。
6. 本次評估未進入各戶室內勘察，更新前各建物以正常使用情形(一般屋況)評估。

更新前價值評估流程

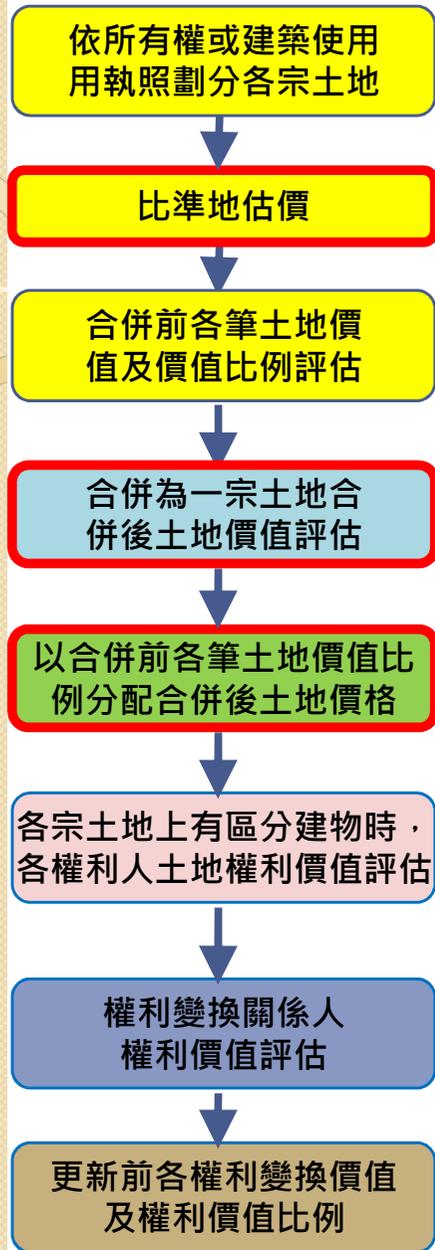


更新前價值評估流程

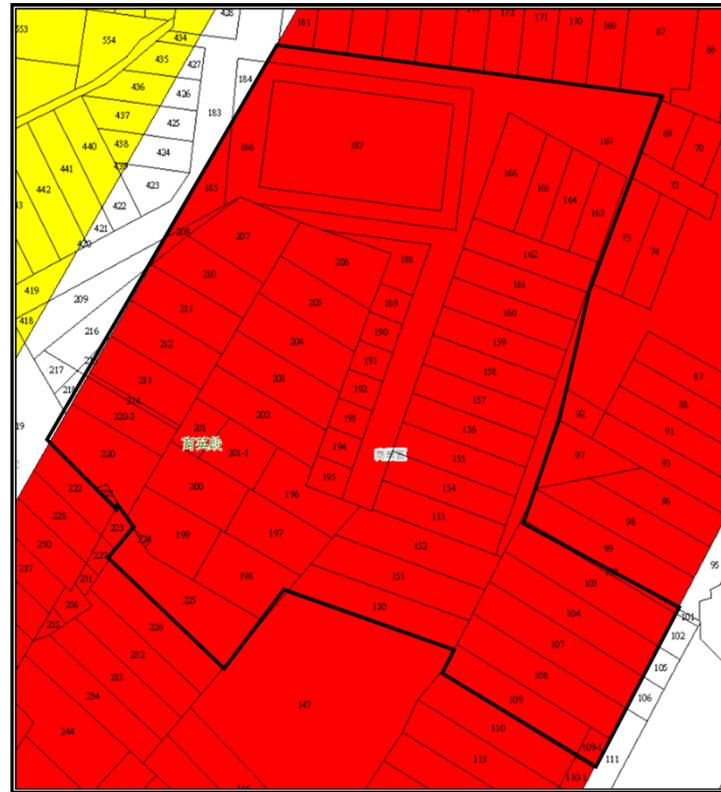


1. 依照「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則做為劃分依據，共劃分為32個坵塊。
2. 以全區合併為一宗土地作為比準地。

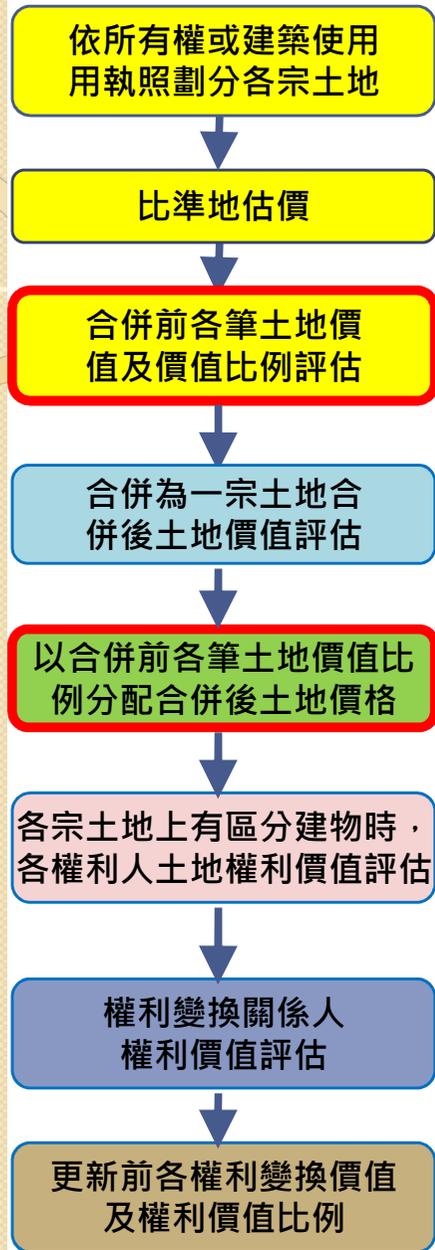
更新前價值評估流程



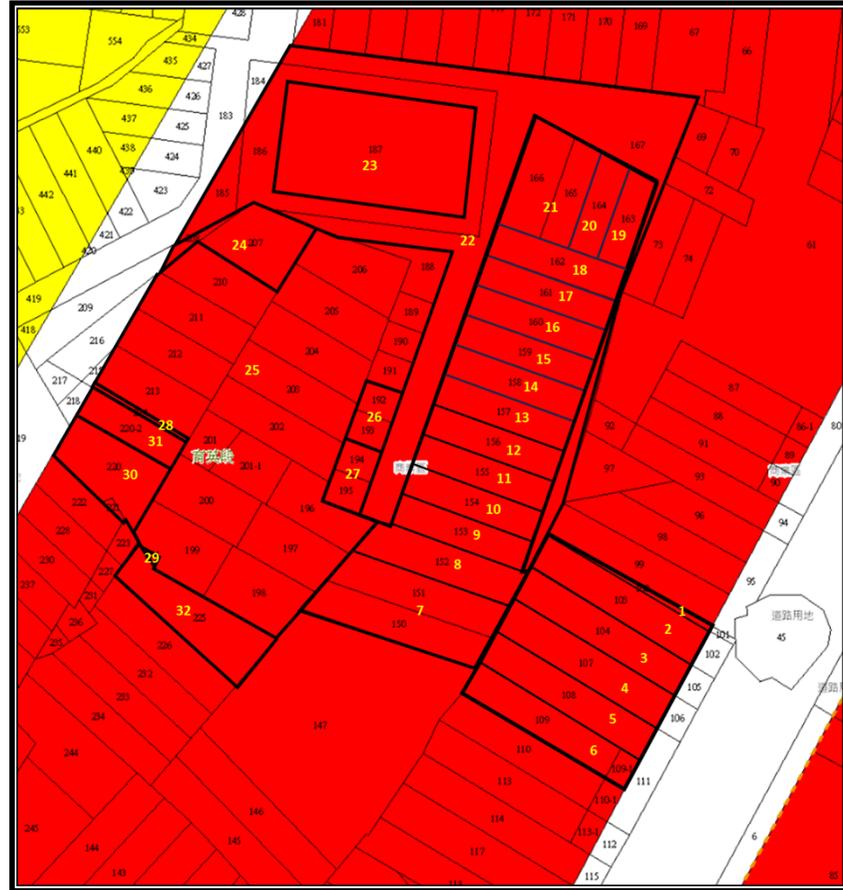
地號	面積(坪)	估價方法	土地單價 (NT\$/坪)	土地總價(元)
100地號60筆 (容積率394.44%)	1,615.0475	比較法	NT\$1,563,000	NT\$2,524,319,243
		土地開發分 析法		



更新前價值評估流程

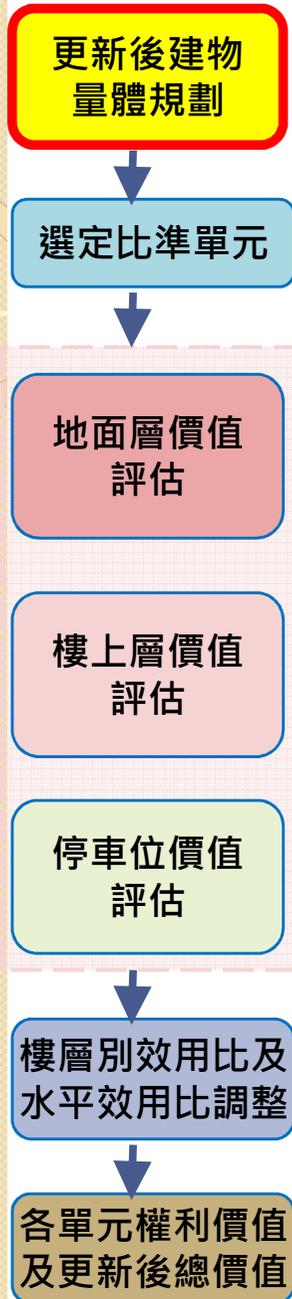


項目	開發規模	形狀	臨路條件	容積率	其他
評估原則	面積、面寬	土地形狀	臨路路寬、臨路情形	380.0%、398.8%、401.32%、411.98%、406.65%	商效、畸零地、現有巷道



合併前土地總價(元)	合併後土地總價(元)	合併效益(%)
2,171,447,259	2,524,319,243	116.25%

更新後價值評估流程



■更新後建物量體規劃

- 樓層數：A、B棟(地上27層地下5層)；C棟(地上13層地下5層)建物
- 結構：RC造
- 戶數：建物分戶503戶
(19戶地面層住宅、484戶樓上層住宅)
- 停車位：停車位430位(含16位來賓車位、無障礙車位、裝卸車位、垃圾車未併入大公不計價)



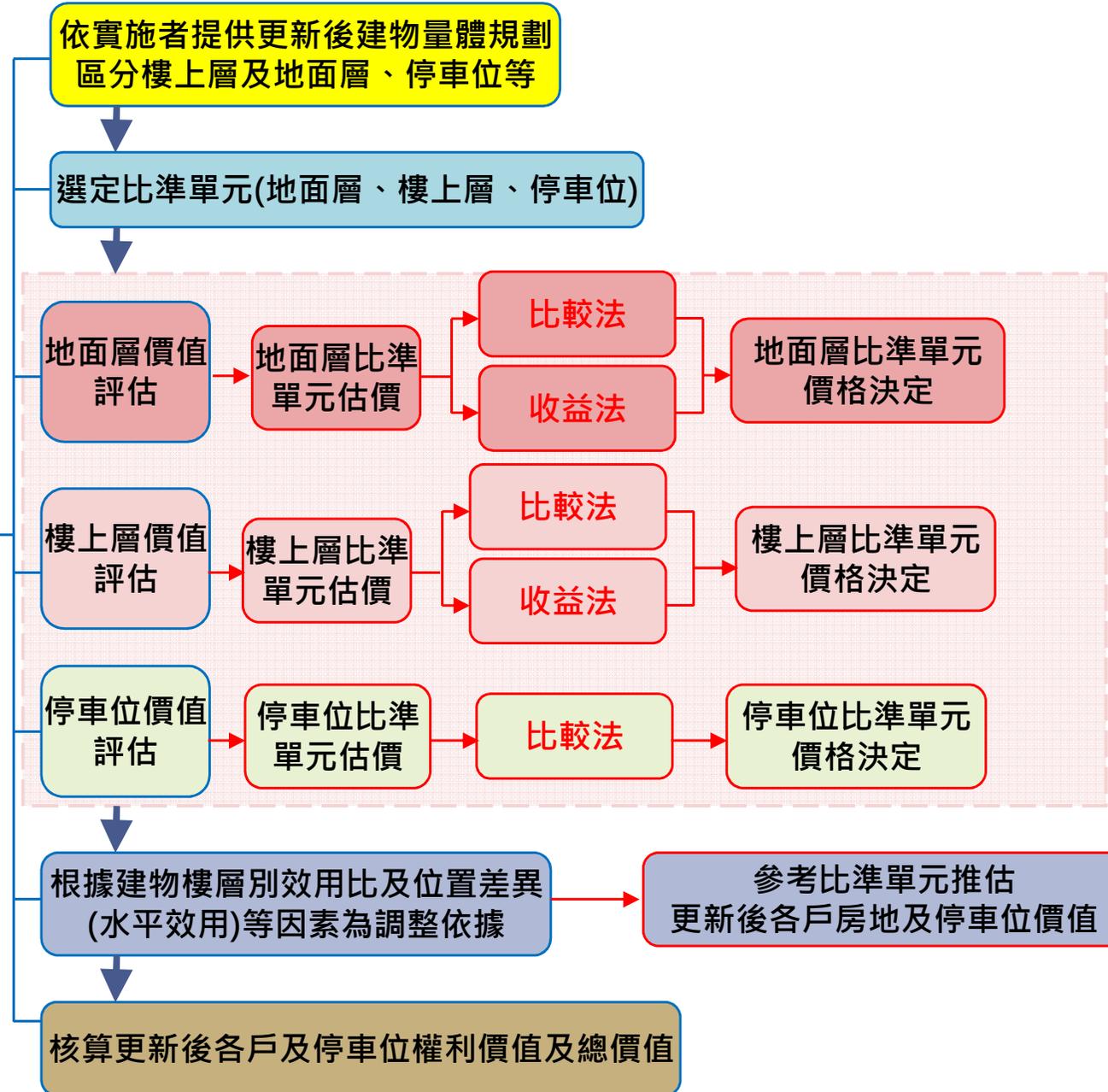
估價條件說明(二)

■更新後估價條件：

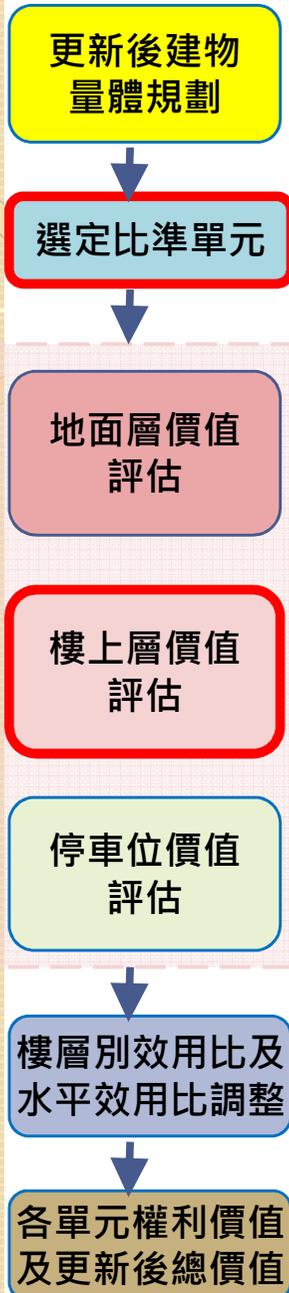
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 評估更新後各戶價格，店面選定地面層1F-店C3戶、住宅選定第10層10F-A5戶、停車位選定地下二層坡道平面大車位(2.5*5.5M)作為比準單元。

更新後價值評估流程

更新後房地價值評估



更新後價值評估流程

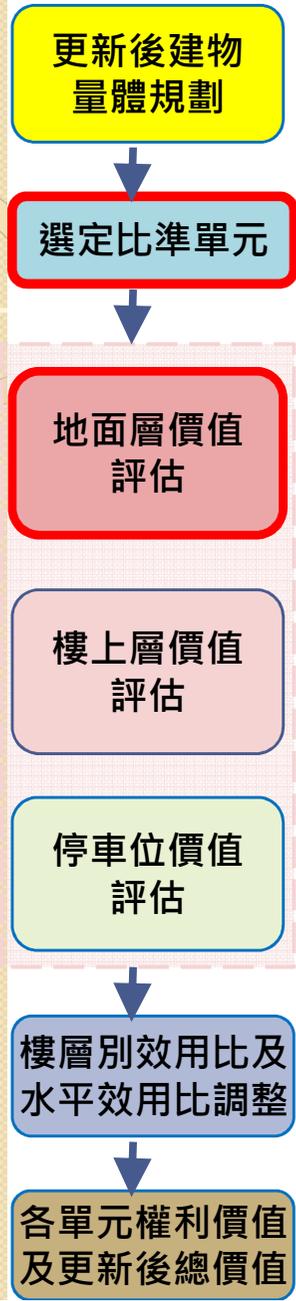


更新單元附近屋齡10年內新成屋建案成交行情

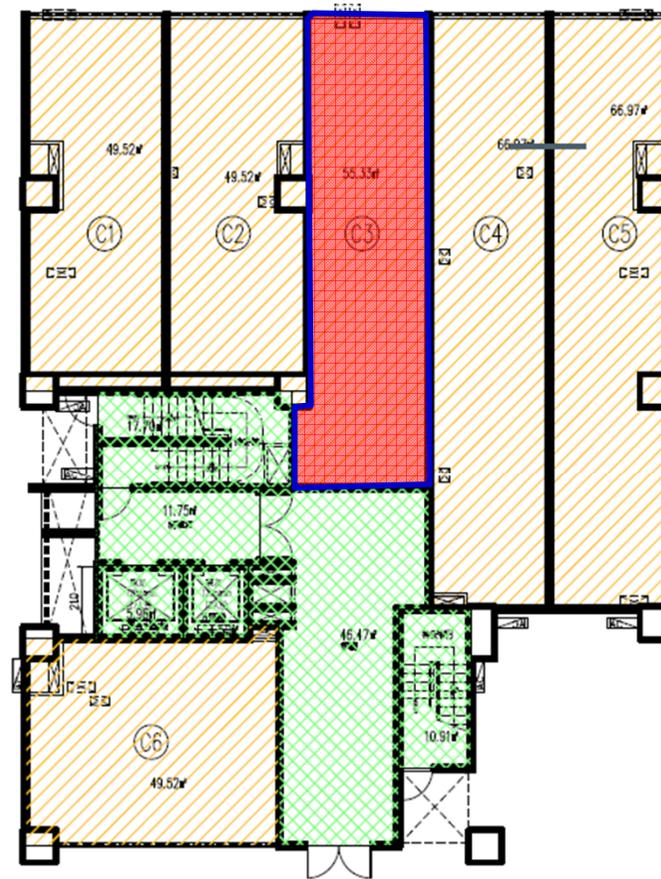


編號	新成屋建案名稱	1年內平均成交單價 (萬元/坪)
1	碧瑤一品學	42~52
2	米蘭文華	48~54
3	超級城市曼哈頓	43~50
4	超級城市2愛丁堡	46~50

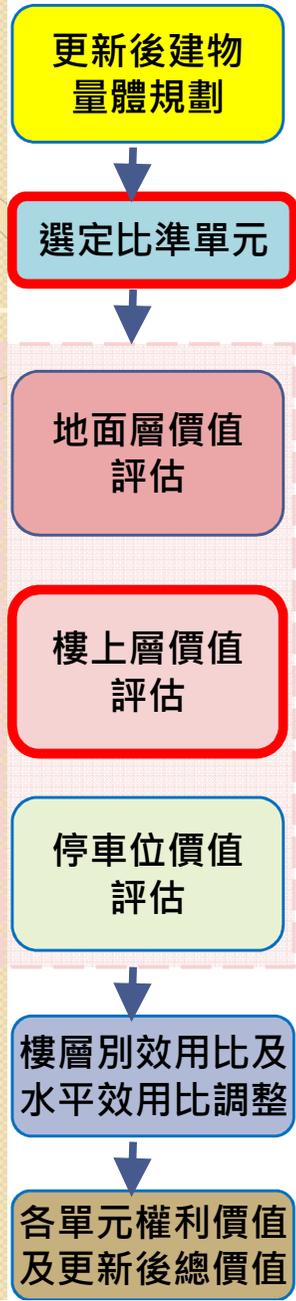
更新後價值評估流程



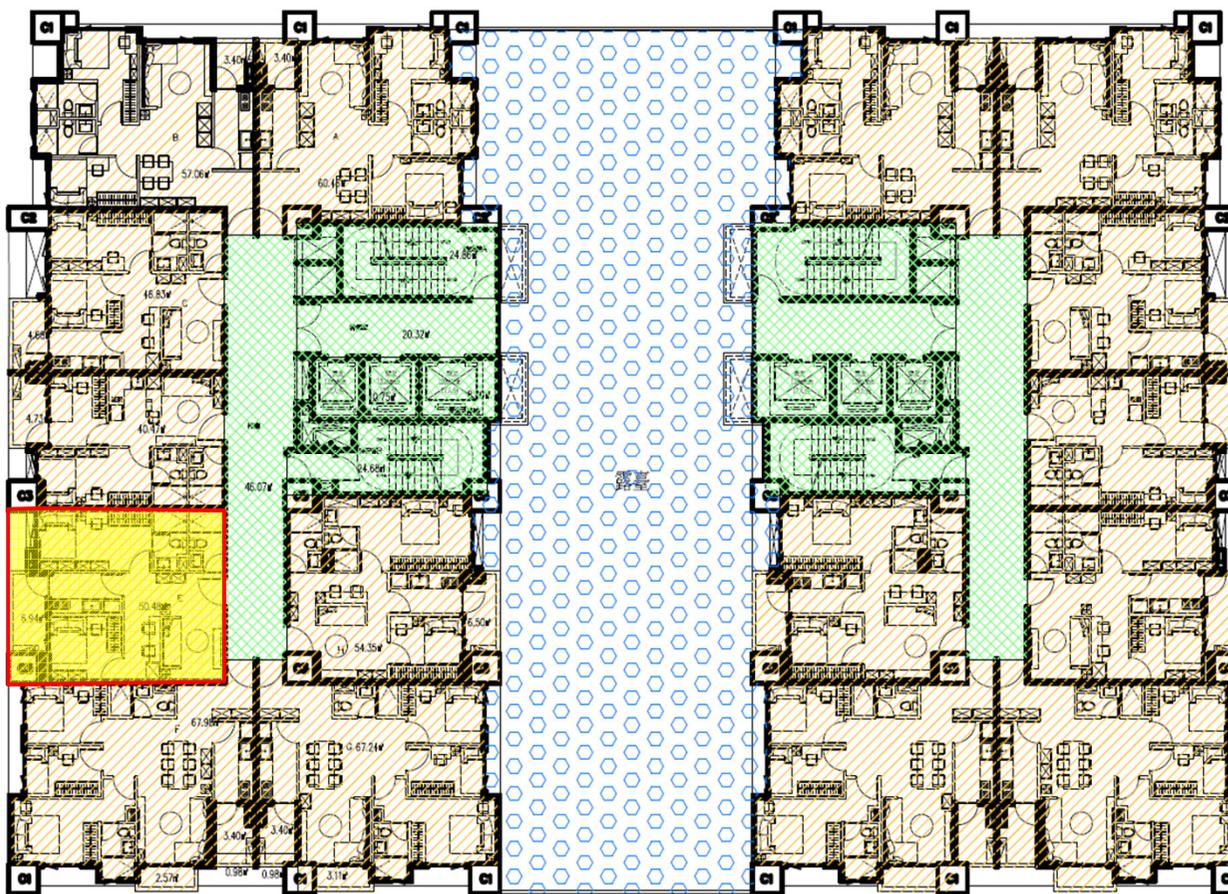
比準單元	面積(坪)	估價方法	建物單價 (NT\$元/坪)
1F-C3戶-店面	24.04	比較法	NT\$922,000
		收益法	



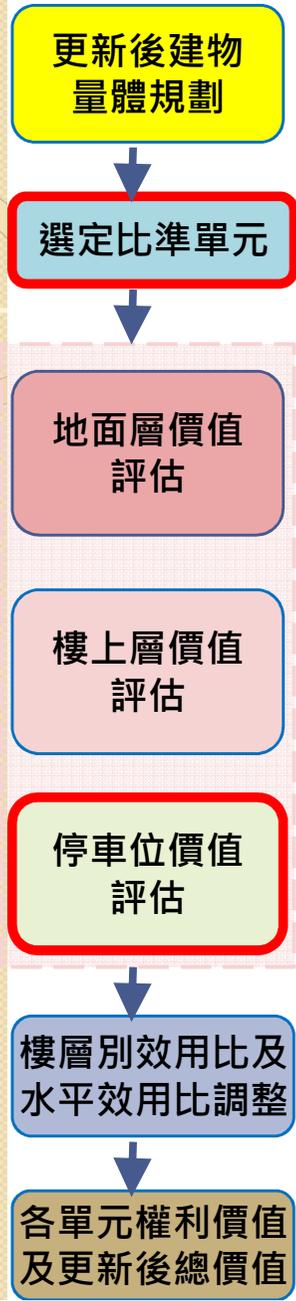
更新後價值評估流程



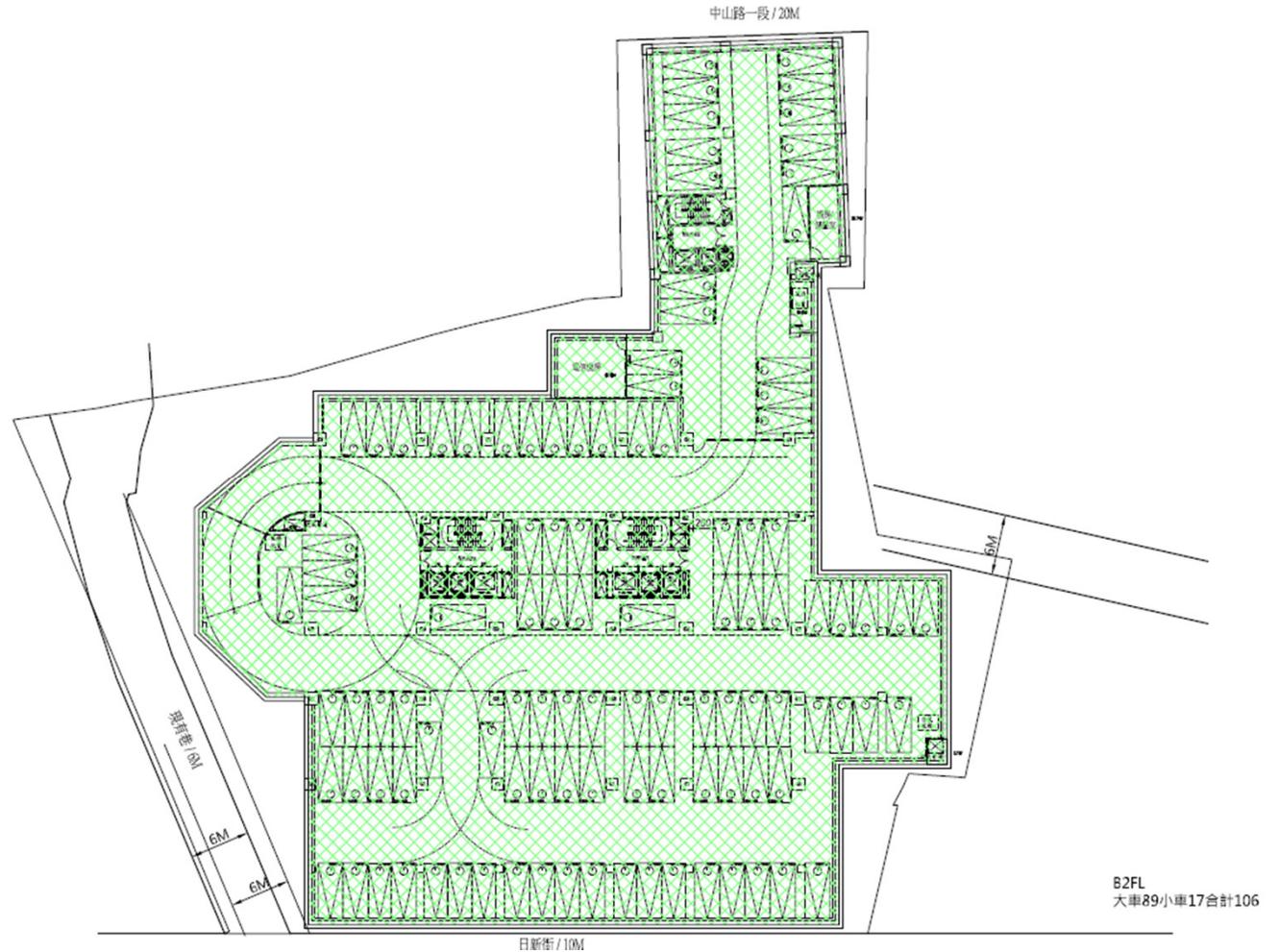
比準單元	面積(坪)	估價方法	建物單價 (NT\$元/坪)
10F-A5戶-住宅	26.00	比較法	NT\$552,000
		收益法	



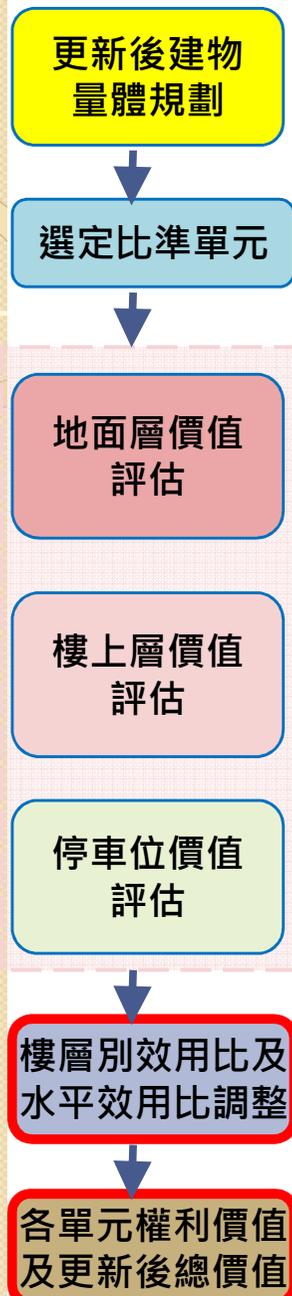
更新後價值評估流程



比準單元	估價方法	建物單價 (NT\$/元/個)
B2層坡道平面車位 (2.5*5.5M)	比較法	NT\$2,400,000



更新後價值評估流程



■效用比調整及更新後各戶價值

➤ 修正項目：垂直項目：樓層別(10樓為比準)

水平項目：位置、面積、採光、棟距、臨路、有無位於車道上方、商業效益

➤ 地面層各戶單價：74.7 ~ 95.9萬元/坪

➤ 樓上層住宅各戶單價：52.3 ~ 61.4萬元/坪

➤ 平面停車位單價：150 ~ 240萬元 / 個

■更新後建物總價值及平均單價

層數	面積(坪,個)	用途	平均單價(元/坪,個)	總值(NT\$元)
地面層	430.54	店面	NT\$878,432	NT\$378,200,090
2F以上	13,585.94	集合住宅	NT\$566,561	NT\$7,697,267,600
停車位	414	停車車位	NT\$2,050,483	NT\$848,900,000
合計				NT\$8,924,367,690

更新前後價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元土地 權利總價(元)
	1,563,000	2,524,319,243	1,563,000	2,524,319,243
更新後	地面層店面 建坪平均單價 (元/坪)	2樓以上 住家平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	878,432	566,561	2,050,483	8,924,367,690

■(上表數據為本公聽會前預估規劃結果，另實際數字仍以新北市都市更新及爭議處理審議會審定結果為準)



高源鑑價
AREAS



報告完畢!!
敬請指正!!

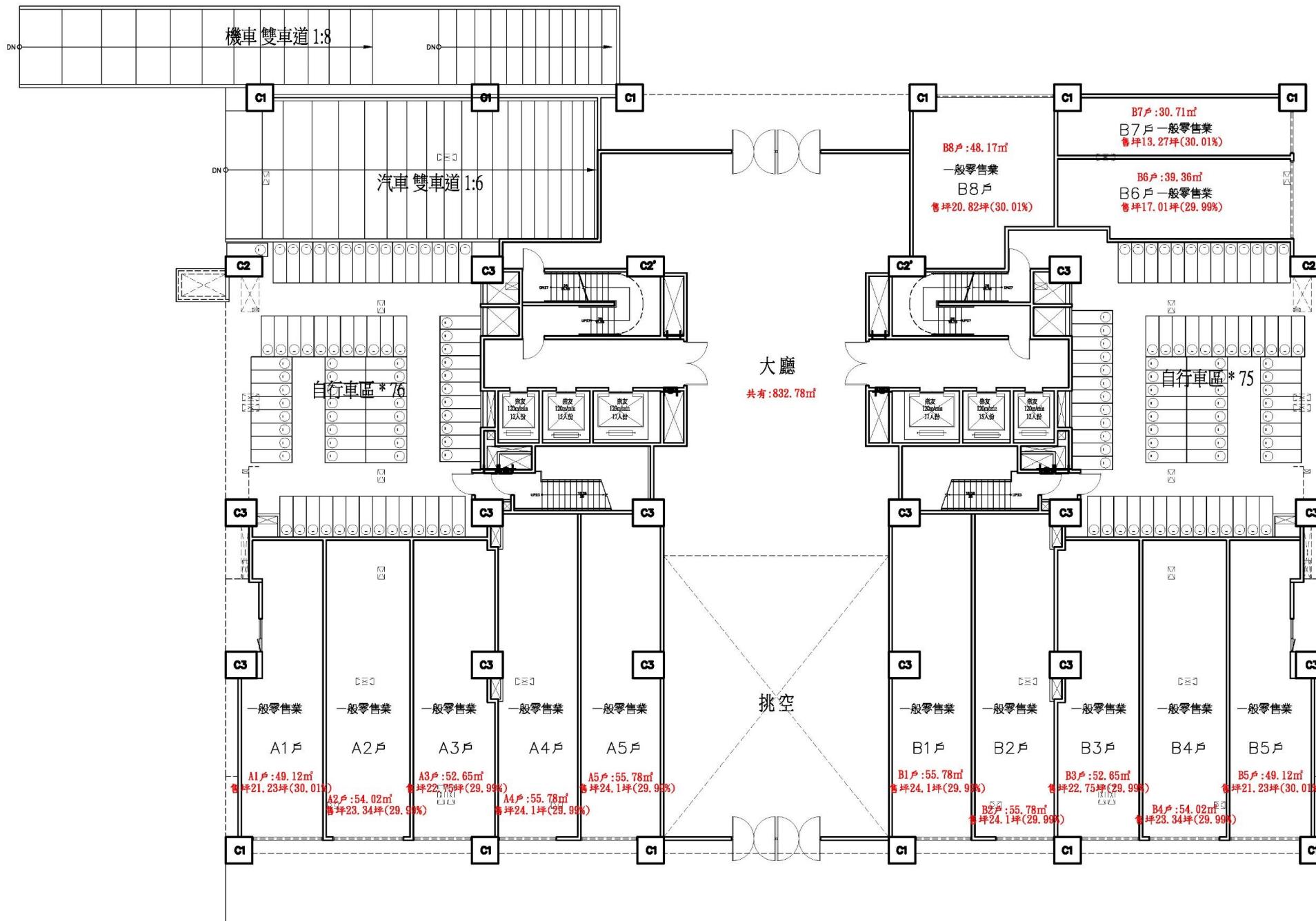
建築規劃說明

建築規劃說明

興建地上13層、27層/地下5層 /鋼筋混擬土造(RC)

樓層數	用途	樓高
屋突RF1-RF3	設備空間、水箱	2.6m~3.6m
B1~B5	停車空間、設備空間	3m~4.2m
A、B、C棟1F	一般零售業、大廳	4.2m
A、B棟2F	住宅空間、公共設施	3.4m
A、B棟3~27F，C棟2~13F	住宅空間	3.4m
總樓地板面積	38880.13m ²	建物高92.6m
規劃戶數及停車位	一般零售業19戶、住宅484戶，共503戶 汽車數量:法定379輛、自設35輛，共414輛 機車數量:法定592輛、自設12輛。共604輛	

AB棟一層平面圖



- A、B棟一層樓地板面積：
1. A1戶：=47.78㎡
 2. A2戶：=53.72㎡
 3. A3戶：=52.36㎡
 4. A4戶：=55.5㎡
 5. A5戶：=55.5㎡
 6. B1戶：=55.5㎡
 7. B2戶：=55.5㎡
 8. B3戶：=52.36㎡
 9. B4戶：=53.72㎡
 10. B5戶：=47.78㎡
 11. B6戶：=39.08㎡
 12. B7戶：=29.69㎡
 13. B8戶：=47.49㎡
 14. 梯廳：=335.15㎡
 15. 升降梯：=10.75㎡x2=21.5㎡
 16. 緊急升降梯：=8㎡x2=16㎡
 17. 無障礙特安梯A：=27.85x2=55.7㎡
 18. 特安梯B：=24.68x2=49.36㎡
 19. 排煙室：=25.41㎡x2=50.82㎡
 20. 自行車區：=148.18+152.45=300.63㎡
 - 小計：=1475.14㎡

- 一般容積樓地板面積計算及檢討：
1. 聯合面積檢討：0㎡ < 1475.14*10%=147.51㎡...OK!
 2. 樓面面積檢討：335.15㎡ < 1475.14*10%=147.51㎡...NG!
335.15-147.51=187.64㎡入容積
 3. 聯合+樓面面積檢討：0+335.15=335.15㎡ < 1475.14*15%=221.27㎡...NG!
335.15-221.27=113.88㎡入容積
 4. 樓面面積、安全梯面積檢討：
特別安全梯-B+49.36=105.06㎡
緊急升降梯-B+8㎡=16㎡
排煙室=50.82㎡
小計：=171.88㎡
 5. 一般容積樓地板面積：

容積率	容積率	容積率	容積率
容積率	容積率	容積率	容積率

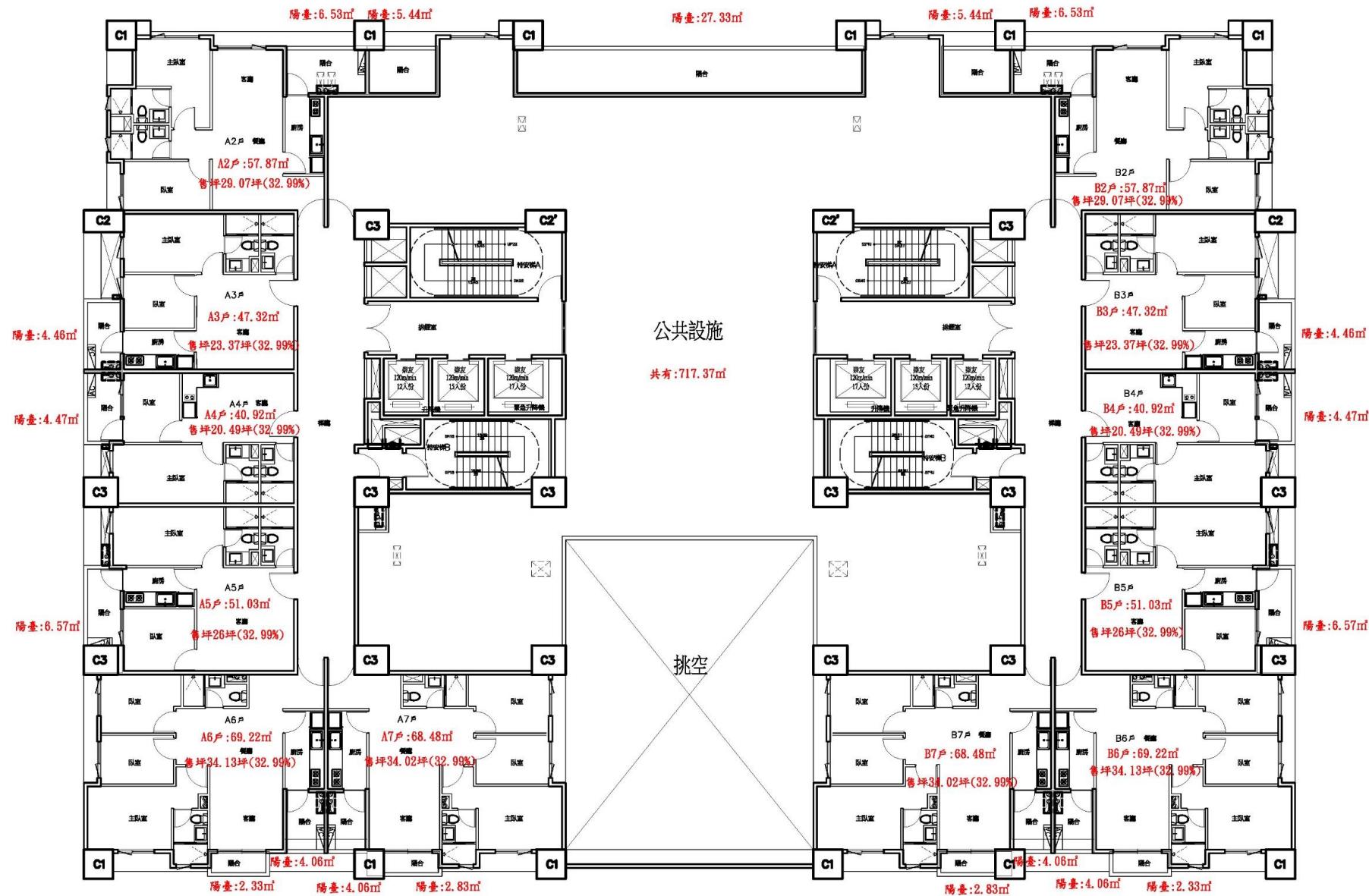
 (1475.14-335.15-171.88-300.63+187.64)=855.12㎡

- 機電設備面積計算及檢討：
1. 基地面積：5339㎡
 2. 法定容積率：380%
 3. 基準容積樓地板面積：5339*562.4%(含超買48%)=30026.54㎡
 4. 允建總容積樓地板面積：30026.54㎡
 5. 機電設備面積：
 AB棟： AB棟： AB棟-27#
 171.88+595.04+(155.72*25)=4659.92㎡
 46.32+(49.07*12)=635.16㎡
 6. 依據臺北府建設局設計施工規則第62條第二款檢討：
 4659.92+635.16=5295.08㎡
 5295.08 < 30026.54㎡*15%=4503.98㎡...NG!
 5295.08-4503.98= 超過791.1㎡

- 總容積樓地板面積計算及檢討：
- | 容積率 | 容積率 | 容積率-27# |
|-----|-----|---------|
| 容積率 | 容積率 | 容積率 |
- 855.12㎡+689.23㎡+23040.5㎡=24584.85㎡
 345.29㎡+4312.8㎡=4658.09㎡
 24584.85+4658.09+791.1=30034.04㎡
 廚房占有面積361.7㎡(不考慮)
 30034.04㎡ < 5339*562.4%=30026.54㎡...NG!
 超過7.5㎡

A、B棟一層平面圖
SCALE=1:400(A3)

AB棟二層平面圖



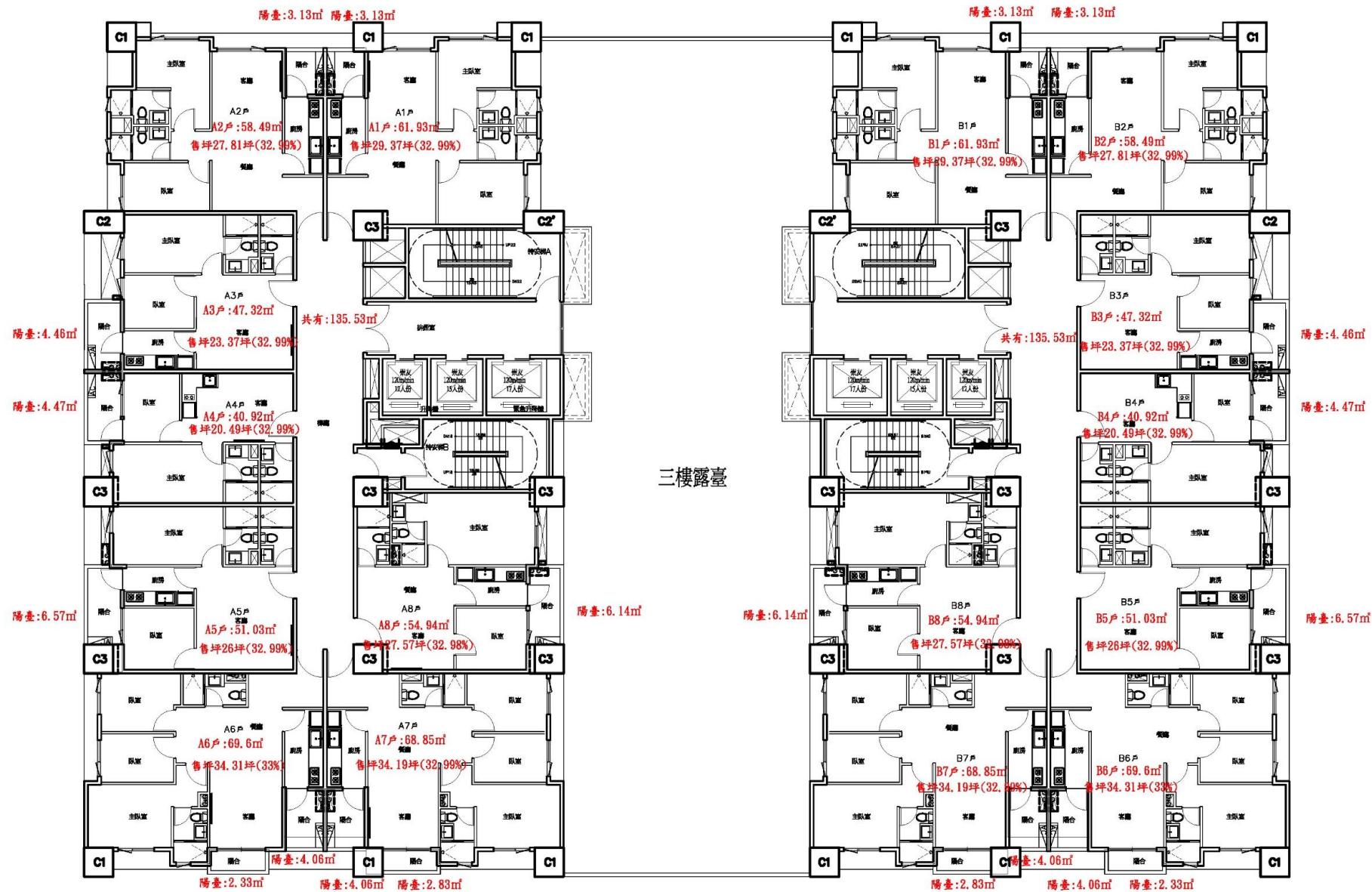
- A、B棟二層樓地板面積：
1. AB2戶：=56.43㎡x2=112.86㎡
 2. AB3戶：=46.83㎡x2=93.66㎡
 3. AB4戶：=40.47㎡x2=80.94㎡
 4. AB5戶：=50.48㎡x2=100.96㎡
 5. AB6戶：=67.6㎡x2=135.2㎡
 6. AB7戶：=66.87㎡x2=133.74㎡
 9. 梯廳：=48.27㎡x2=96.54㎡
 10. 升降梯：=10.75㎡x2=21.5㎡
 11. 緊急升降梯：=8㎡x2=16㎡
 12. 無障礙特安梯A：=24.86㎡x2=49.72㎡
 13. 特安梯B：=24.68㎡x2=49.36㎡
 14. 排煙室：=20.32㎡x2=40.64㎡
 15. 公共設施：=439.32㎡
 - 小計：=1370.44㎡

- 陽台面積：
1. AB2戶：=6.8㎡x2=13.6㎡
 2. AB3戶：=4.68㎡x2=9.36㎡
 3. AB4戶：=4.73㎡x2=9.46㎡
 4. AB5戶：=6.94㎡x2=13.88㎡
 5. AB6戶：=(2.57㎡+3.4㎡+0.98) x2=13.9㎡
 6. AB7戶：=(3.11㎡+3.4㎡+0.98) x2=14.98㎡
 7. 公共設施：=5.8㎡+28.7㎡+5.8㎡=40.3㎡
 - 小計：=115.48㎡

- 二樓容積率計算及檢討：
1. 陽台面積檢討：115.48㎡ ≤ 1370.44*10%=137.04㎡...OK!
 2. 梯廳面積檢討：96.54㎡ ≤ 1370.44*10%=137.04㎡...OK!
 3. 陽台+梯廳面積檢討：115.48+96.54=212.02㎡ ≤ 1370.44*15%=205.57㎡...NG!
212.02-205.57=6.45㎡...計入容積
 4. 機電設備、安全梯梯間面積：
特別安全梯=49.72+49.36=99.08㎡
緊急升降梯=16㎡
排煙室=40.64㎡
公共設施=439.32㎡
小計：=595.04㎡
 5. 二樓容積率地板面積：
(1370.44-96.54-595.04+3.92+6.45)=689.23㎡

A、B棟二層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

AB棟三-二十七層平面圖



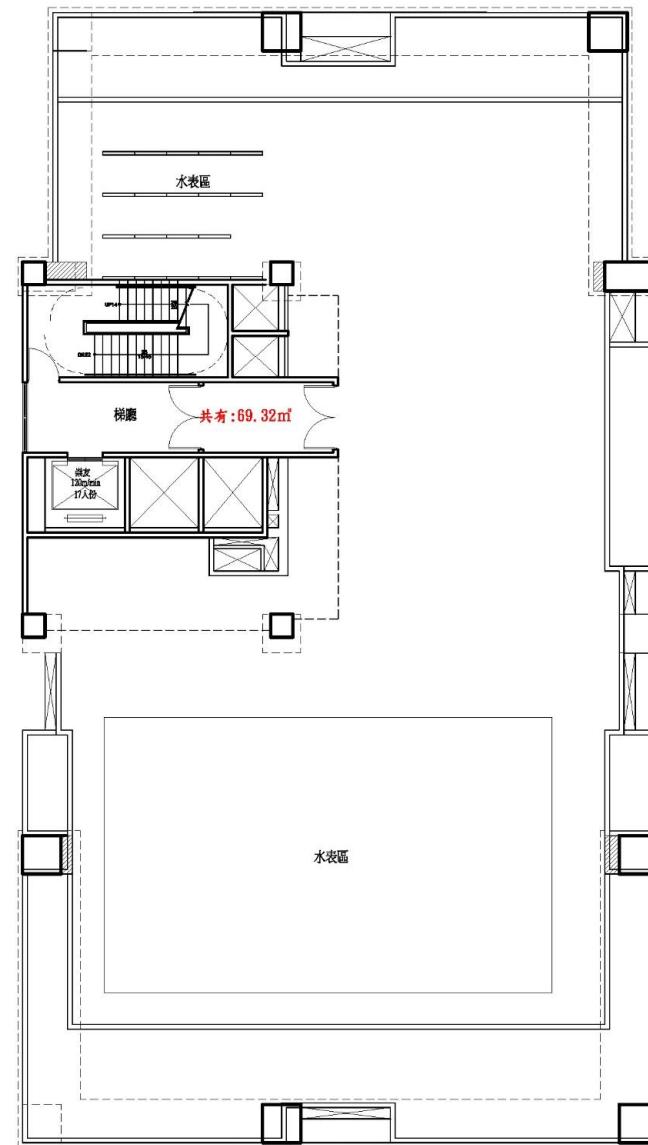
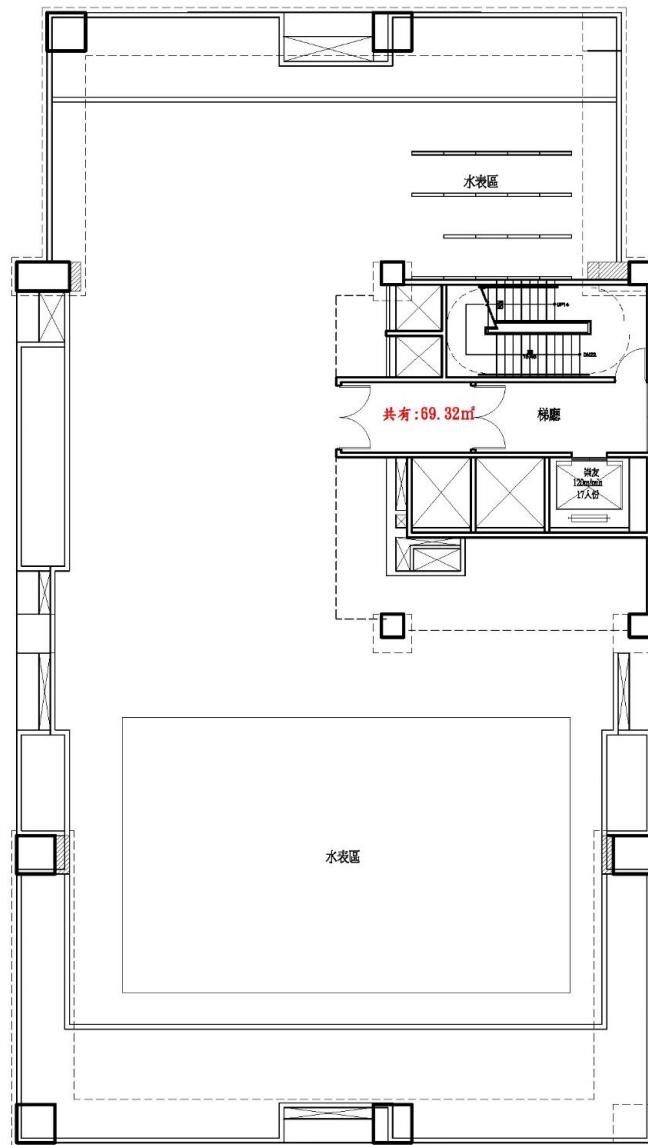
- AB棟三-二十七層樓地板面積:
1. AB1戶: =60.46m²
 2. AB2戶: =57.06m²
 3. AB3戶: =46.83m²
 4. AB4戶: =40.47m²
 5. AB5戶: =50.48m²
 6. AB6戶: =67.98m²
 7. AB7戶: =67.24m²
 8. AB8戶: =54.35m²
 9. 梯廳: =46.07m²
 10. 升降梯: =10.75m²
 11. 緊急升降梯: =8m²
 12. 無障礙安全梯A: =24.86m²
 13. 特安梯B: =24.68m²
 14. 納經室: =20.32m²
 - 小計: =579.55m²

- 陽台面積:
1. AB1戶: =3.4m²
 2. AB2戶: =3.4m²
 3. AB3戶: =4.68m²
 4. AB4戶: =4.73m²
 5. AB5戶: =6.94m²
 6. AB6戶: =2.57+3.4+0.98=6.95m²
 7. AB7戶: =3.11+3.4+0.98=7.49m²
 8. AB8戶: =6.5m²
 - 小計: =44.09m²

- 三-二十七層容積率核算及檢討:
1. 陽台面積檢討: 44.09m² ≤ 579.55*10%=57.96m²...OK!
 2. 梯廳面積檢討: 46.07m² ≤ 579.55*10%=57.96m²...OK!
 3. 陽台+梯廳面積檢討: 44.9+46.07=90.16m² ≤ 579.55*15%=86.93m²...NG!
 4. 機電設備、安全梯梯間面積: 特別安全梯=24.86+24.68=49.54m² 緊急升降梯=8m² 納經室=20.32m² 小計: =77.86m²
 5. 三層容積率地板面積: (579.55-46.07-77.86+0.98+0.98+3.23)=460.81m² AB棟容積=460.81*2=921.62m² AB棟3-27層容積=921.62*25=23040.5m²

A、B棟三-二十七層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

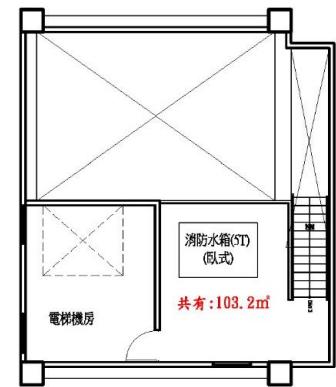
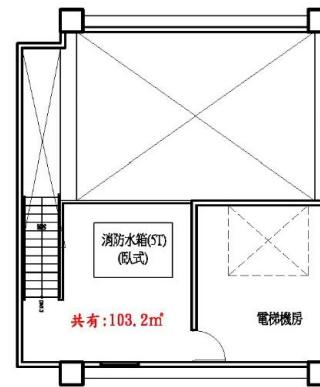
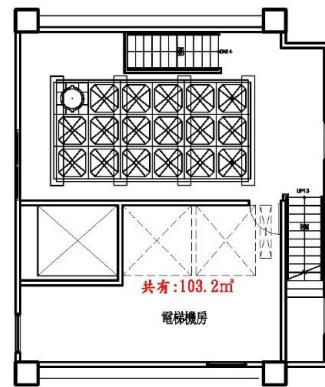
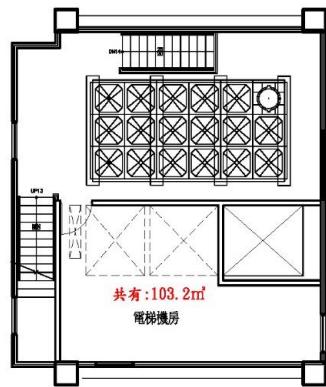
AB棟屋突一層平面圖



A、B棟屋頂層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

AB棟屋突二三層平面圖

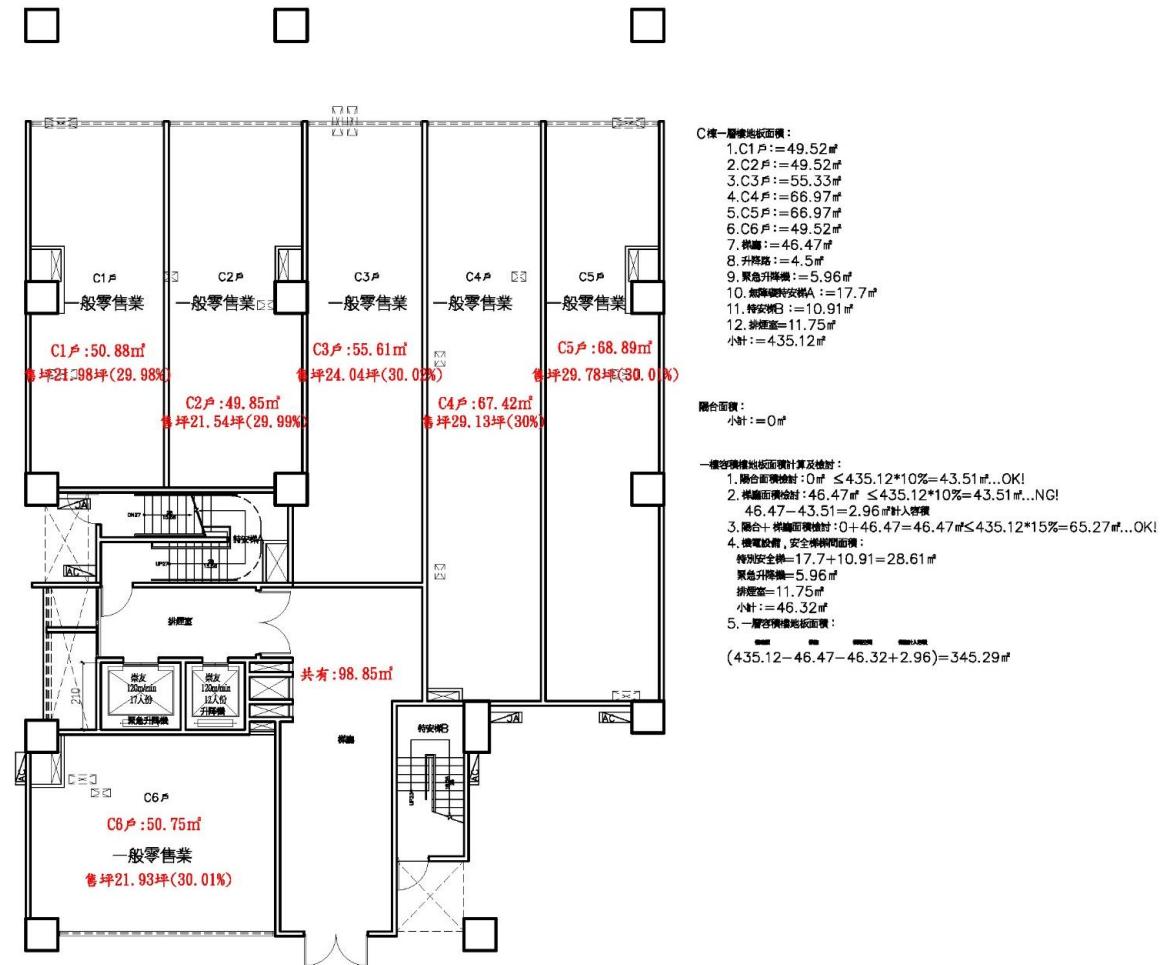
- 一、屋突層地板面積：
屋突一層=66.66X2=133.2㎡
屋突二層=100.17X2=200.34㎡
屋突三層=100.17X2=200.34㎡
- 二、最大水平投影面積：
100.31X2=200.62㎡ > 1652.49/8=206.56㎡...OK



A、B棟屋突二層平面圖
SCALE=1:400(A3)

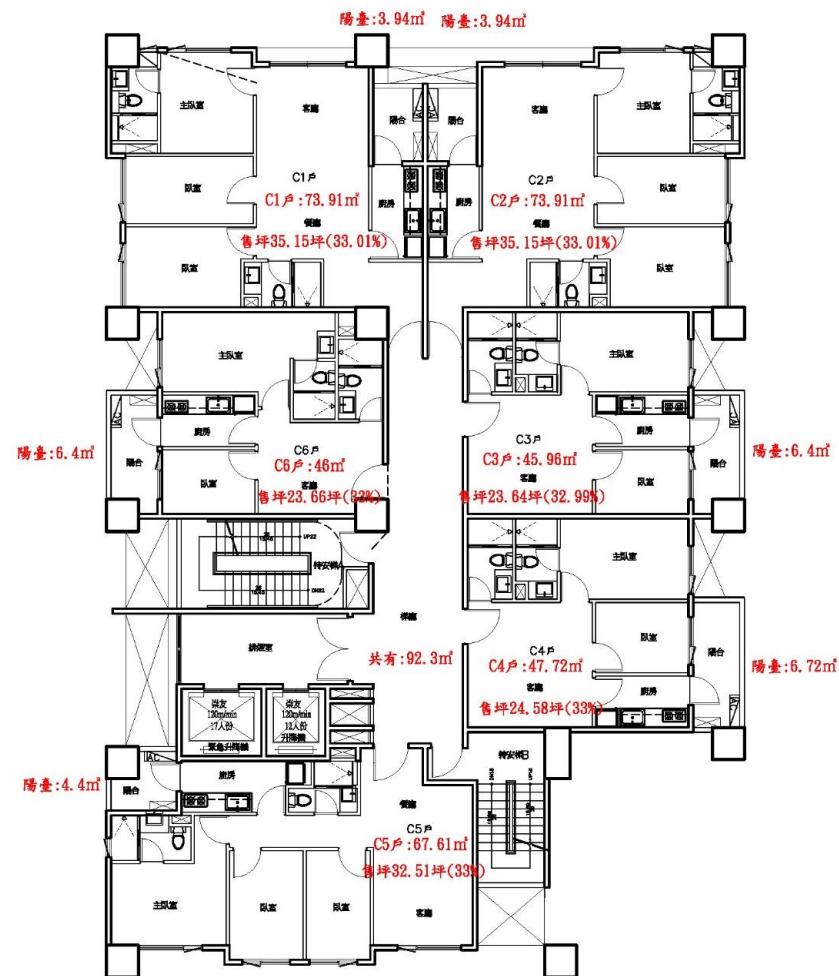
A、B棟屋突三層平面圖
SCALE=1:400(A3)

C棟一層平面圖



C棟一層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

C棟二-十三層平面圖



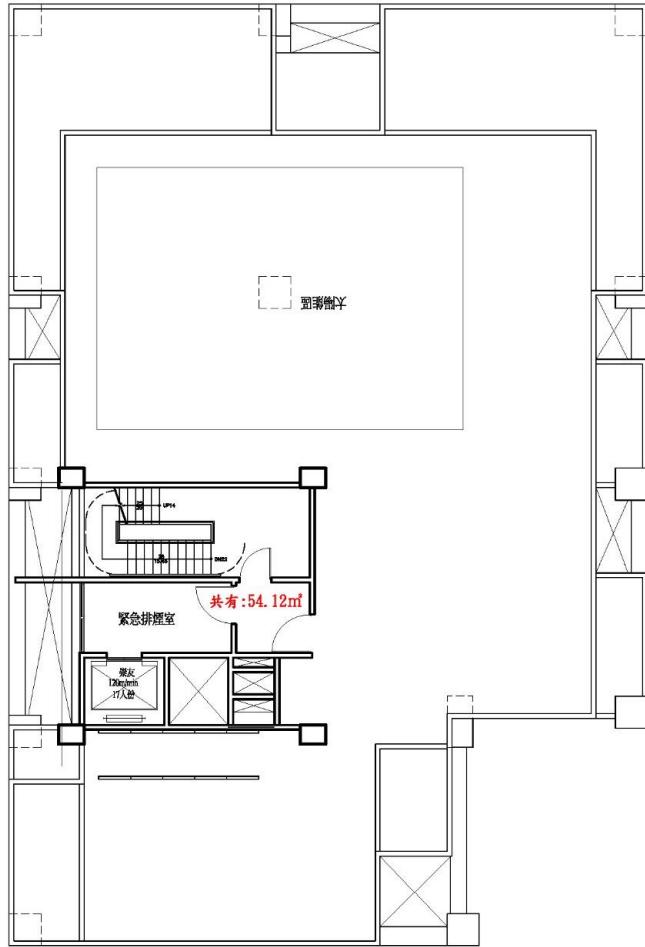
- C棟二-十三層樓地板面積:
- 1.C1戶:=72.17㎡
 - 2.C2戶:=72.17㎡
 - 3.C3戶:=45.47㎡
 - 4.C4戶:=46.88㎡
 - 5.C5戶:=65.92㎡
 - 6.C6戶:=45.47㎡
 - 7.梯廳:=37.62㎡
 - 8.升降梯:=4.5㎡
 - 9.緊急升降梯:=5.96㎡
 - 10.無障礙特安梯A:=17.7㎡
 - 11.特安梯B:=12.84㎡
 - 12.梯廳:=12.57㎡
 - 小計:=439.27㎡

- 陽台面積:
- 1.C1戶:=0.85+3.4=4.25㎡
 - 2.C2戶:=0.85+3.4=4.25㎡
 - 3.C3戶:=6.57㎡
 - 4.C4戶:=7.03㎡
 - 5.C5戶:=4.72㎡
 - 6.C6戶:=6.57㎡
 - 小計:=33.39㎡

- 二-十三樓容積樓地板面積計算及檢討:
- 1.陽台面積檢討: 33.39㎡ ≤ 439.27*10%=43.93㎡...OK!
 - 2.梯廳面積檢討: 37.62㎡ ≤ 439.27*10%=43.93㎡...OK!
 - 3.陽台+梯廳面積檢討: 33.39+37.62=71.01㎡ ≤ 439.27*15%=65.89㎡...NG!
 - 4.無障礙設備、安全梯梯間面積:
 - 特安梯全梯=17.7+12.84=30.54㎡
 - 緊急升降梯=5.96㎡
 - 梯廳=12.57㎡
 - 小計:=49.07㎡
 - 5.二-十三樓容積樓地板面積:
 - (439.27-37.62-49.07+5.12+1.7)*12=359.4*12=4312.8㎡

C棟二-十三層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

C棟屋突層平面圖

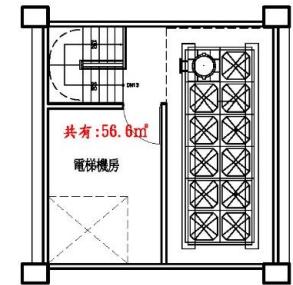


C棟屋頂層平面圖
SCALE=1:400(A3) 單位:CM

- 一、屋突層地板面積：
屋突一層=51.89㎡
屋突二層=54.36㎡
屋突三層=54.36㎡
- 二、最大水平投影面積：
54.36㎡ > 482.9/8=60.36㎡...OK

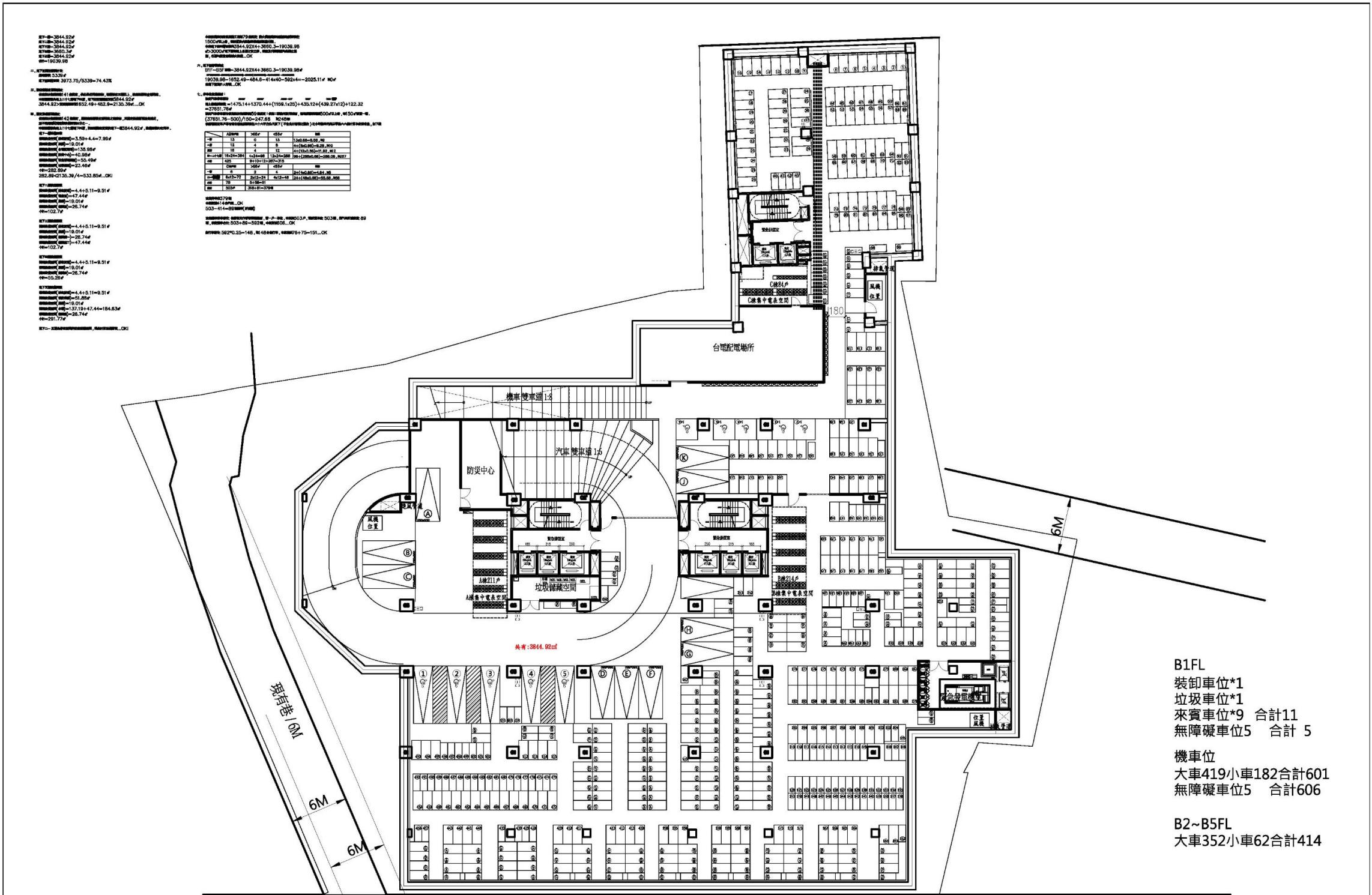


C棟屋突二層平面圖
SCALE=1:400(A3)



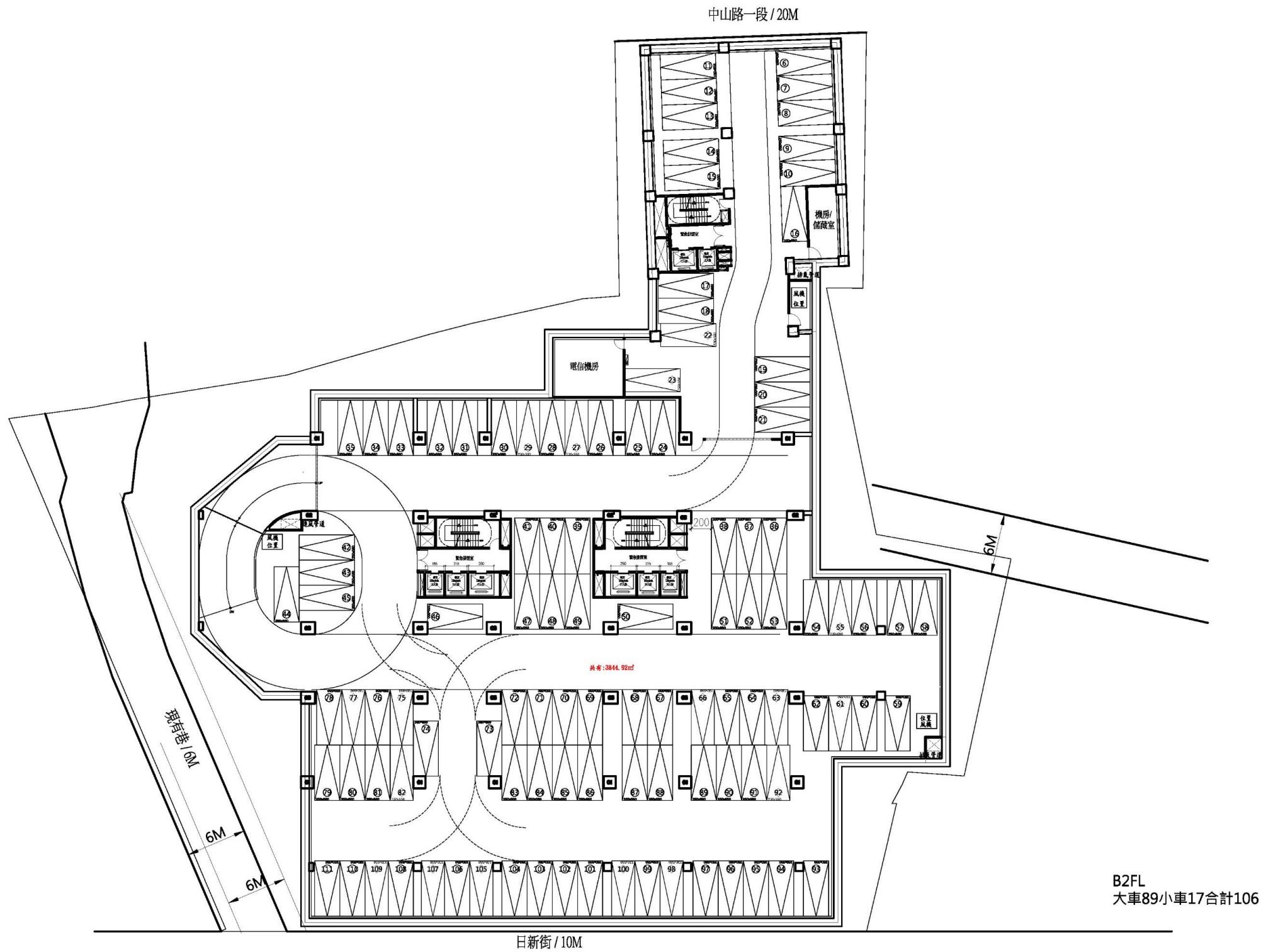
C棟屋突三層平面圖
SCALE=1:400(A3)

地下一層平面圖



- B1FL
 - 裝卸車位*1
 - 垃圾車位*1
 - 來賓車位*9 合計11
 - 無障礙車位5 合計 5
- 機車位
 - 大車419小車182合計601
 - 無障礙車位5 合計606
- B2~B5FL
 - 大車352小車62合計414

地下二層平面圖



B2FL
大車89小車17合計106

新北市樹林區育英段100等60筆土地 住宅規劃設計案

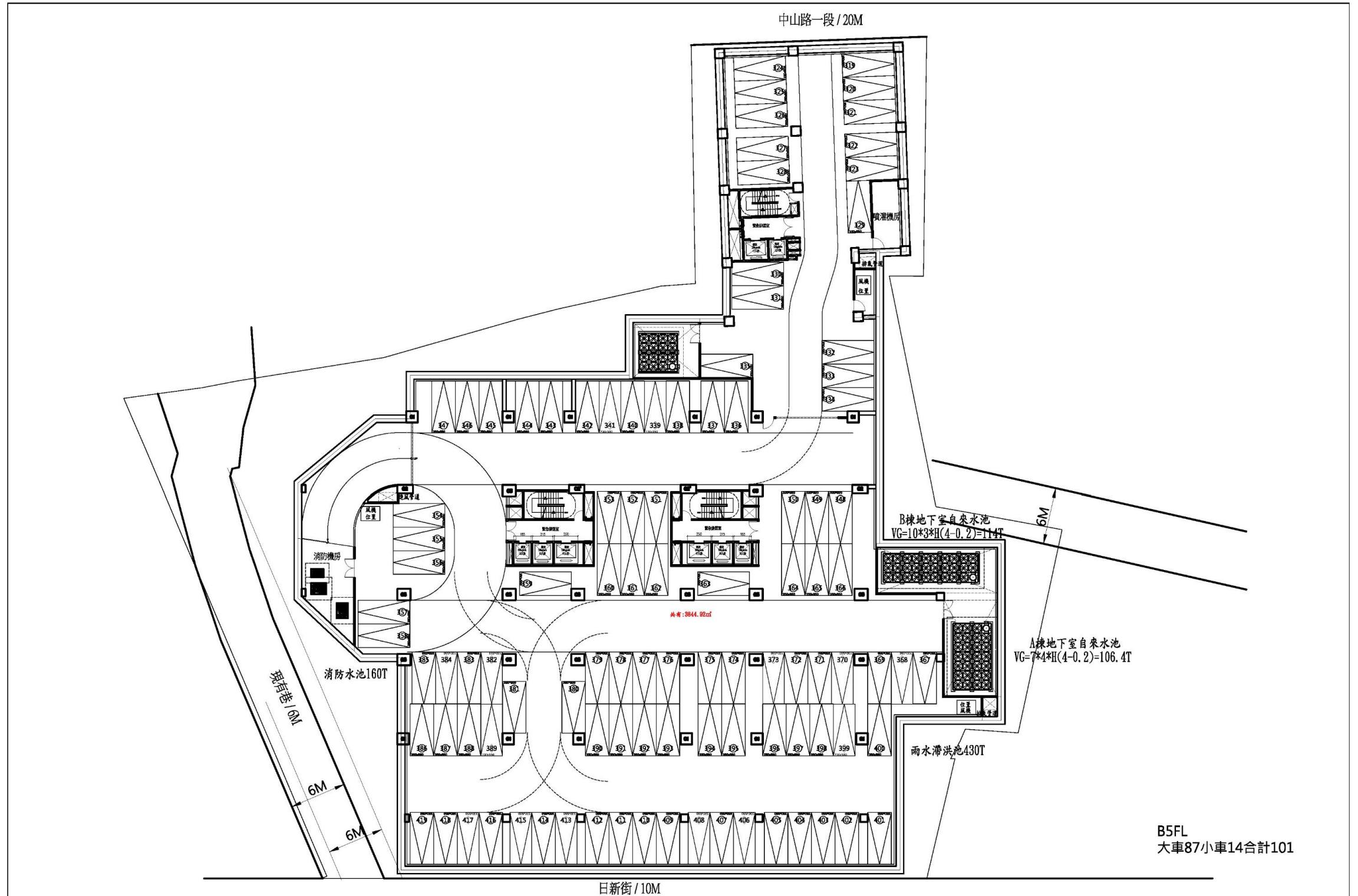
Scale: S: 1/400 (A3)

地下二樓 全區平面配置圖

投資興建：岳泰建設機構·敦陽國際開發股份有限公司 建築規劃設計：何鴻志建築師事務所 2025/12/09

本圖僅供參考，圖面與面積以主管機關核准為主

地下五層平面圖



新北市樹林區育英段100等60筆土地 住宅規劃設計案

S: 1/400 (A3)

地下五樓 全區平面配置圖

投資興建: 岳泰建設機構·敦陽國際開發股份有限公司 建築規劃設計: 何鴻志建築師事務所 2025/12/09

本圖僅供參考·圖面與面積以主管機關核准為主 78

綠化平面圖

編號	圖例	名稱	規格	數量	單位	覆土深度CM	性質
T1		青楓	φ=5-8m H=2-5m W=1.2-1.5m	14	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉大喬木
T2		小葉欖仁	φ=5-8m H=2-5m W=1.2-1.5m	17	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉大喬木
T3		山櫻花	φ=3-7cm H=5-10m W=1.2-1.5m	10	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉小喬木



新北市樹林區育英段100等60筆土地 住宅規劃設計案

比例尺 S: 1/400 (A3)

三層 全區平面配置圖

投資興建：岳泰建設機構·敦陽國際開發股份有限公司 建築規劃設計：何鴻志建築師事務所 2025/12/09

本圖僅供參考·圖面與面積以主管機關核准為主

綠化平面圖

編號	圖例	名稱	規格	數量	單位	覆土深度CM	性質
T1		青楓	Ø=5-8m H=2-5m W=1.2-1.5m	14	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉大喬木
T2		小葉欖仁	Ø=5-8m H=2-5m W=1.2-1.5m	17	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉大喬木
T3		山櫻花	Ø=3-7cm H=5-10m W=1.2-1.5m	10	株	地面層>150CM 屋頂層>70CM	闊葉小喬木



新北市樹林區育英段100等60筆土地 住宅規劃設計案

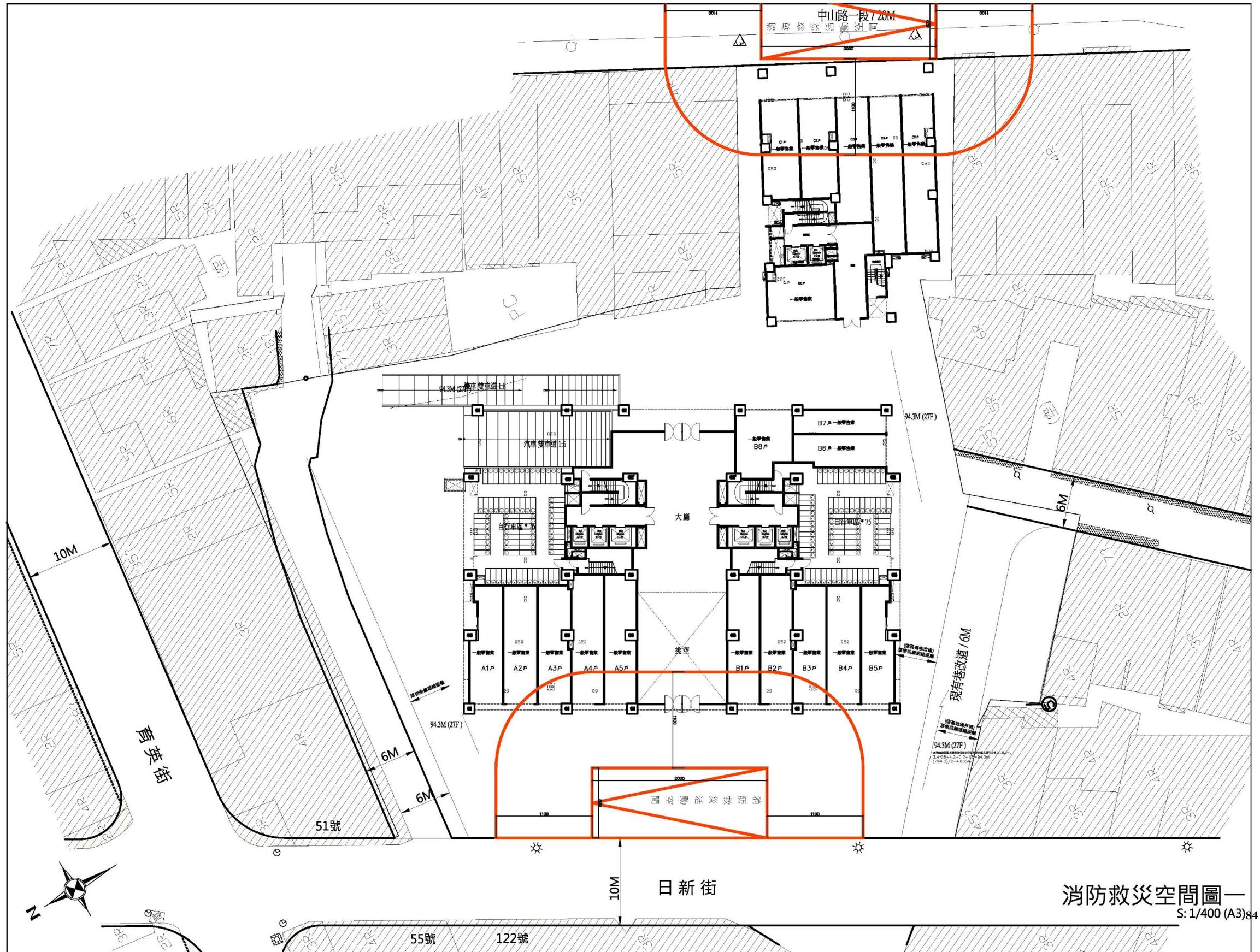
比例尺 S: 1/400 (A3)

屋突層 全區平面配置圖

投資興建：岳泰建設機構·敦陽國際開發股份有限公司 建築規劃設計：何鴻志建築師事務所 2025/12/09

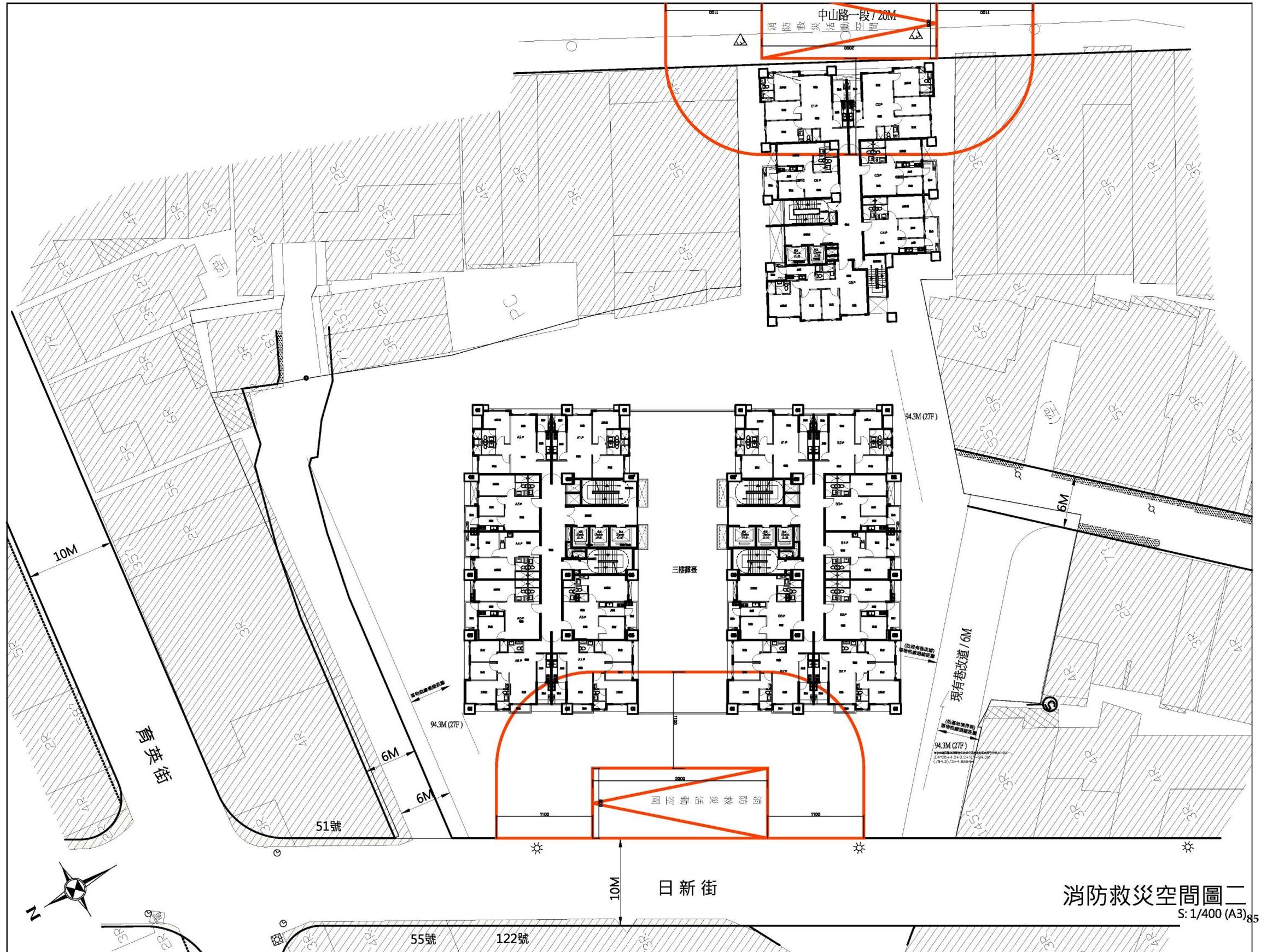
本圖僅供參考·圖面與面積以主管機關核准為主

消防救災圖



消防救災空間圖一
S: 1/400 (A3)84

消防救災圖



消防救災空間圖二
S: 1/400 (A3)₈₅

立面造型圖



立面造型圖



立面造型圖



外觀透視圖



外觀透視圖



肆

同意書簽署意義及相關權益事項

同意書簽署意義及相關權益事項

◆ 事業計畫同意書簽署屬意義

- 土地所有權人知悉本事業計畫內容，並同意實施者
- (敦陽國際開發股份有限公司)擬具之事業計畫，並向主管機關(新北市政府都市更新處)申請報核。
- 統計同意數是否達到可提送事業計畫報核門檻。(所有權人數4/5，土地及合法建物面積4/5)。

◆ 相關權益事項

- 確認出具同意書者為本更新單元範圍內不動產之相關權利人，並享有辦理都市更新衍生之公眾及個人利益。
- 依都市更新條例及其相關子法所規定之權益事項。

事業計畫同意書

- 請親簽並加蓋印章及日期
- 務必填寫完整資訊
(若有塗改請於修改處蓋章)

同意書簽署意義及相關權益事項

◆ 應注意事項

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「新北市樹林區育英段100地號等60筆土地都市更新事業計畫案」使用，**禁止移作他用。**
2. 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。
3. **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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. **權利變換分配比率**：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. **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。**
6. 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。

其他應加表明之事項

◆ 計畫內容

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體配置、財務計畫及分配數字等實際數值，以新北市都市更新爭議處理及審議會審查通過為準。

◆ 網際網路空間資料閱覽

- 本案相關內容之公告網址為：<https://cypress2005.github.io/page/dunyang/>，供民眾自行下載及閱覽。

◆ 聯絡地址及聯絡電話

- 聯絡地址：臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3
- 聯絡電話：02-25169808

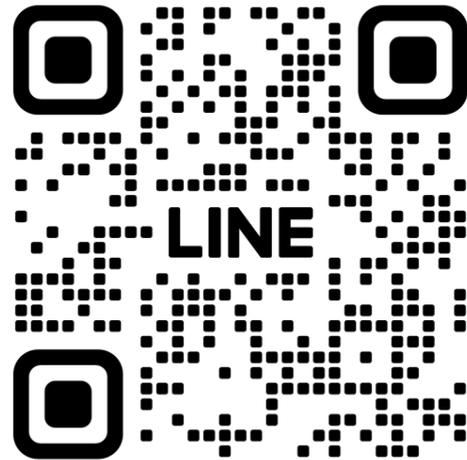
◆ 新北市政府都市更新處

- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 聯絡電話：(02)2950-6206
- 傳真號碼：(02)2950-6552或(02)2950-6556
- 網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

◆ 內政部國土管理署

- 聯絡地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號
- 聯絡電話：(02)-8771-2542
- 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/>

本案專屬官方LINE群



簡報結束

實施者：敦陽國際開發股份有限公司

建築設計：何鴻志建築師事務所

規劃單位：新擘興業股份有限公司

估價單位：高源不動產估價師聯合事務所

禾仲不動產估價師聯合事務所

鴻創不動產估價師事務所