

擬訂新北市新店區建國段316地號等3筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：蒲陽建設股份有限公司

開發單位：宸鴻地產開發有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司
莫國箴建築師事務所

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
名成國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國 114 年 5 月 24 日

- 壹 簽到
- 貳 會議開始
- 參 主席致詞
- 肆 都市更新事業計畫及權利變換計畫說明
- 伍 學者專家、居民代表致詞
- 陸 詢問與答覆
- 柒 散會



議 程



辦 理 緣 起

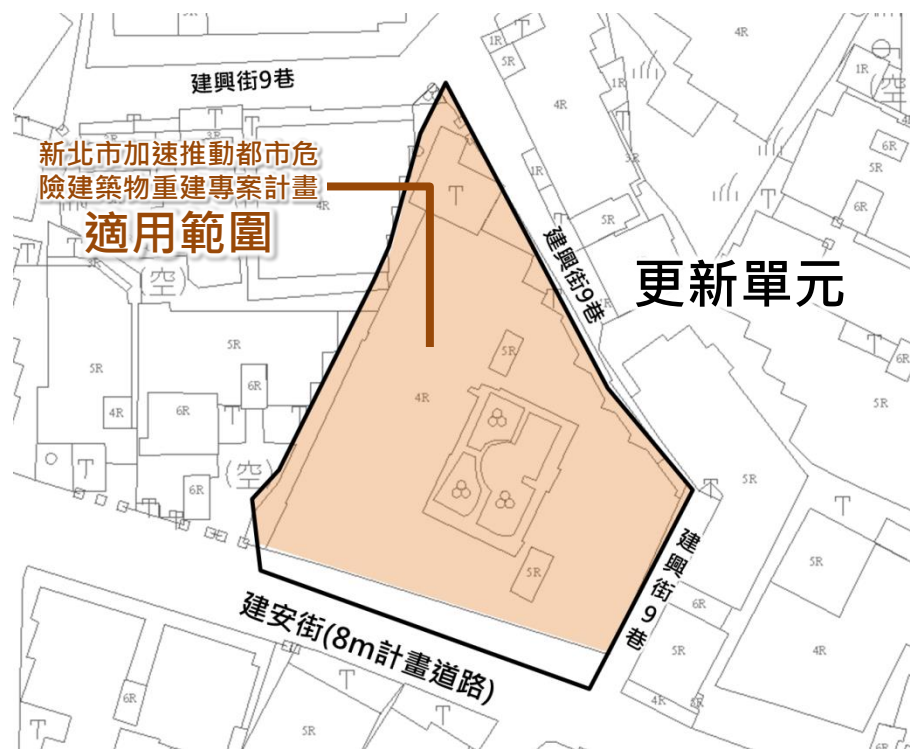


■ 本更新單元範圍內為現況為4層樓老舊建築公寓及部分現有通路，由於屋況老舊、結構與配置未達現行防災標準，且經鑑定符合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之適用，亟需透過都市更新重建手段，改善都市安全空間與提升土地使用價值。





- 本案依據「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請適用，並納入毗鄰土地合併開發；全案範圍依據「都市更新條例」第22條規定，私有土地及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條及48條規定逕行擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 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。





■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(114年5月8日~114年5月10日)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於114年5月13日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://www.puyangagency.com.tw/urbans/1336fd>



事業計畫內容



■ 實施者

蒲陽建設股份有限公司（負責人：鄒文欽）

聯絡地址：新北市中和區中正路738號11樓之5

統一編號：86683382

電話：（02）8226-1109

資本總額：135,000,000元

實收資本總額：135,000,000元

營業項目：一般旅館業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、室內裝潢業、景觀、室內設計業...等

■ 規劃團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：（02）8923-6788

2. 建築規劃設計

莫國箴建築師事務所（負責人：莫國箴）

聯絡地址：台北市信義區松德路161號19樓

電話：（02）2378-0976

3. 地政士(代書)

陽明地政士事務所

聯絡地址：新北市板橋區莒光路16巷20號陽明街297號2樓

電話：（02）2258-1499

■蒲陽建設股份有限公司

公司資本額：一億三千五百萬元

主要業務：委託營造商興建商業大樓出租出售、土木工程之管理顧問業務、房屋租售之介紹等業務。

■昌慶開發建設股份有限公司

公司資本額：五千萬元

主要業務：委託營造商興建商業大樓出租出售、土木工程之管理顧問業務、房屋租售之介紹等業務。

■勝隆開發建設股份有限公司

公司資本額：四千萬元

主要業務：委託營造商興建商業大樓出租出售、土木工程之管理顧問業務、房屋租售之介紹等業務。

■蒲陽營造工程股份有限公司

公司資本額：一億元

主要業務：土木建築各種基礎工程之承攬、有關建築材料之買賣等。

■勝隆開發工程股份有限公司

公司資本額：一億五千萬元

主要業務：土木建築各種基礎工程之承攬、有關建築材料之買賣等。

蒲陽皇冠 (完銷交屋)



台北U2 (完銷交屋)



蒲陽和峰 (完銷交屋)



蒲陽大和 (完銷交屋)



蒲陽文萃 (完銷交屋)



蒲陽雙和 (完銷交屋)



個案名稱：蒲陽南山

座落：

新北市中和區南山路81巷

現況：預計2025年交屋

產品：住宅店鋪

地下： 3層

地上： 13層





千坪地標 家的地景

三面臨路 引領身段 經典之作

興 建 中 個 案

個案名稱：蒲陽富都心

座落：

新北市新莊區

現況：預計2029年交屋

產品：住宅店鋪

地下： 3層

地上： 2棟13層

 蒲 陽 建 設 機 構

蒲陽富都心



營造工程:禾川琚(禾琚建設)



個案名稱：待定

座落：

台北市士林區

現況：都更辦理中

產品：住宅店鋪

地下： 3層

地上： 15層



個案名稱：蒲陽頂溪

座落：

新北市永和區

現況：建照申請中

產品：住宅店鋪

地下： 2層

地上： 12層





更新單元位置



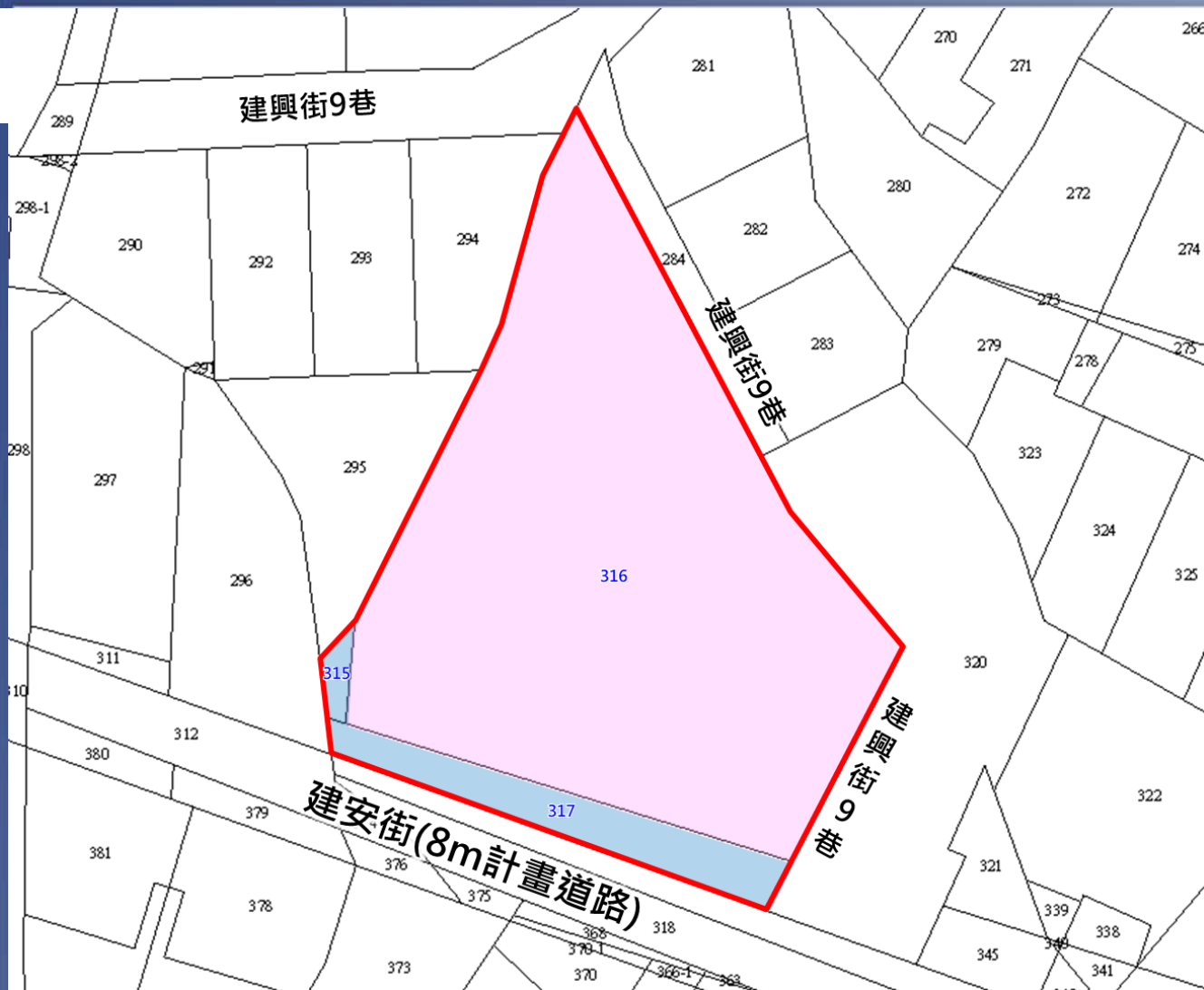
本更新單元位於
新北市新店區**建安街**、**建興街**、**建國路**及**建國路97巷**所圍計畫街
廓中，鄰近交通公園、建國游泳
池及捷運七張站，**屬非完整街廓**





更新單元範圍

1,655.31m²
(約500.73坪)



土地權屬

本更新單元範圍新店區建國段316地號等3筆地號，土地面積共計1,655.31 m²

土地權屬

- 私有部分：
佔總面積95.15%
佔總人數97.68%
- 公有部分：
佔總面積 4.85%
佔總人數 2.32%



圖例

- 更新單元範圍
- 私有土地
- 公私共有土地

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,574.95	95.15	42	97.68
公有土地	80.36	4.85	1	2.32
合計	1,655.31	100.00	43	100.00



基地現況分析



圖例

- 更新單元範圍
- 建築物範圍



- ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

本人及合意者均同意將新舊地籍圖重測，執行於本市新店區廣興路316地號等三土地野史更新計畫範圍內使用，禁止轉作他用，如同意者應依法辦理所有權人同意書，如不同意者，應為無行為人，須依法定代理人同意書；並附相關證明文件。

2. 更新後分配之權利比例與比率：更新後所有權人所有權人分配之權利比例與比率，其更新後之土地及建築物權利比例與比率，按其共同負擔額之比率計算之。

3. 權利負擔額之比率：更新後之土地及建築物權利比例與比率，扣除共同負擔之比率，其更新後之土地及建築物權利比例與比率，按其共同負擔額之比率計算之。

4. 公開展覽之計畫書：更新後所有權人分配之權利比例與比率，或分配比率，其同意書時，所有權人得於於公開展覽期滿前向實施地提出撤銷同意，並則主管機關。

5. 注意事項：4. 當經各該更新後分配之權利比例與比率，實際分配以主管機關認為公平。



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	43	1,655.31	40	3,755.34
公有(a)	1	80.36	--	--
私有(b=A-a)	42	1,574.95	40	3,755.34
排除總和 (c)	1	18.91	1	51.38
計算總和 (B=b-c)	41	1,556.04	39	3,703.96
同意數	41	1,556.04	39	3,703.96
同意比率	100%	100%	100%	100%
皆已達法定門檻(80%)				

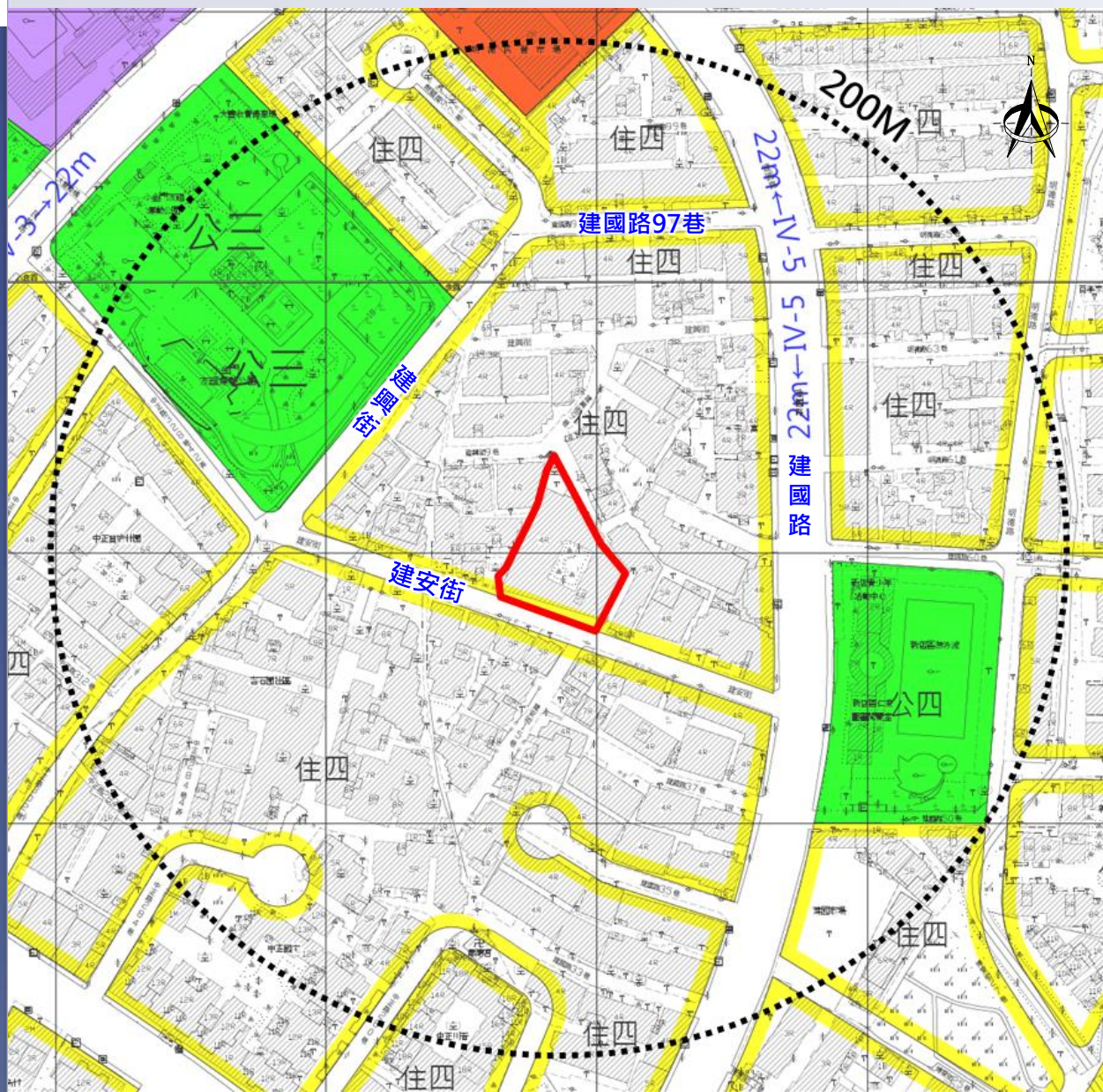
須符合都市更新條例第37條規定：

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。



(112/12/26)變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案

與都市計畫之關係

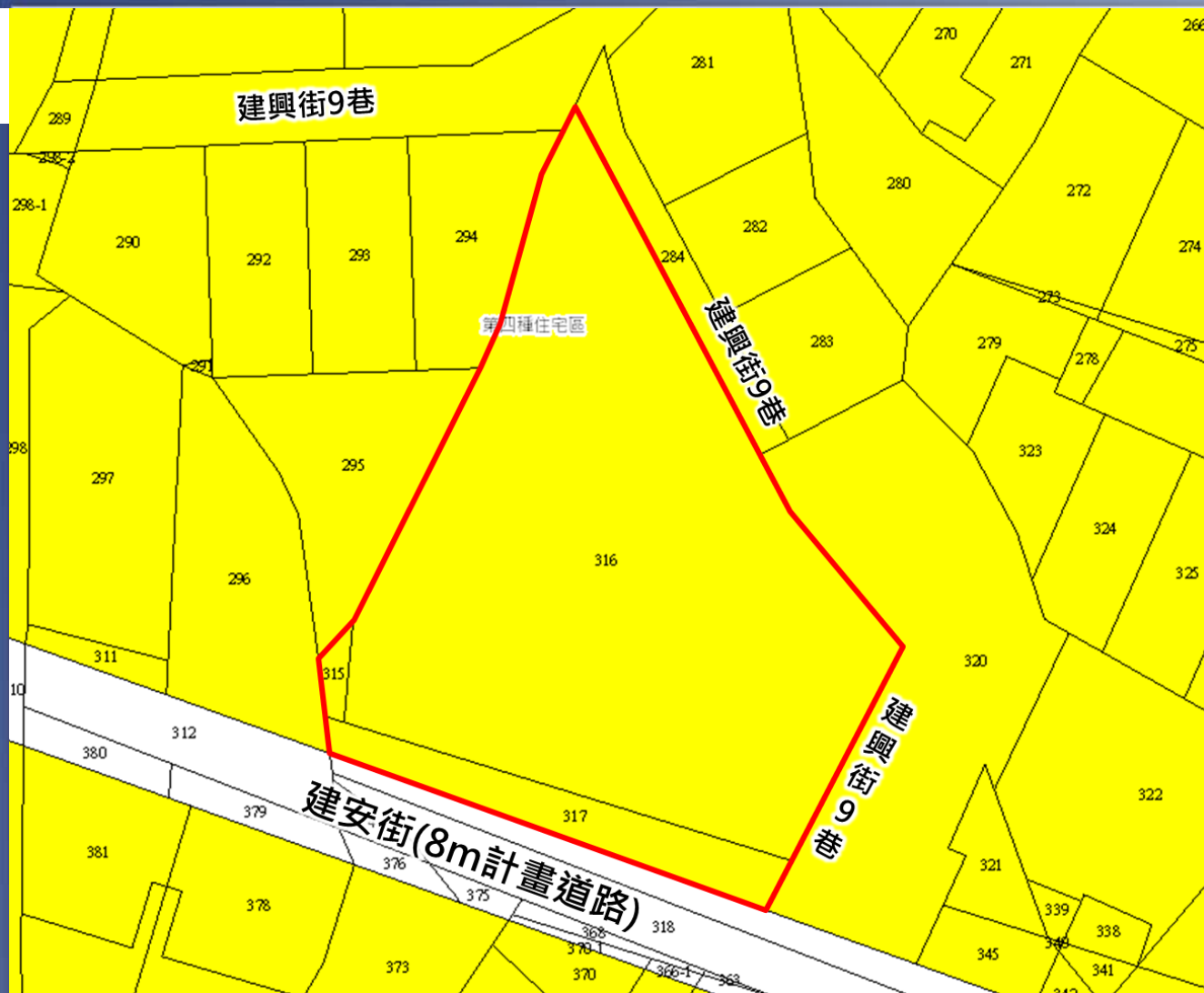


第四種住宅區

土地面積	1,655.31m ²
建蔽率	50%
容積率	300%
基準容積	4,965.93m ²

圖例

	更新單元範圍		道路用地
	第四種住宅區		學校用地
	市場用地		公園用地



■ 第四種住宅區

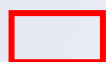
新北市新店區建國段
315、316、317地號
等3筆土地，面積計
1,655.31 m²



圖 例



第四種住宅區



更新單元範圍



道路用地



新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

涉及相關計畫概述

新北市政府近年積極推動防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍

本案配合新北市政府於113年5月13日修正公布之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，**針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積為配套措施**

綜上所述，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定以變更細部計畫為因應。

危險建築物重建專案計畫

111年9月1日實施

獎勵
額度

原基準容積1.5倍

或

原建築容積1.5倍

以**專案**辦理都市計畫**細部計畫**，將該申請案所在基地之**容積率提高**

自實施日起至116年9月1日止
(共實施5年)



適用重建專案計畫範圍



本案範圍內部分土地
依據「重建專案計畫」
申請適用，並納入毗
鄰土地合併開發：

適用範圍

新北市新店區建國段
315、316地號
等2筆土地，
面積計1,509.20m²

合併開發範圍

新北市新店區建國段
317地號
等1筆土地，
面積計146.11m²



圖 例

- | | |
|--|--|
|  適用範圍 |  更新單元範圍 |
|  合併開發範圍 | |



本案適用「重建專案計畫」範圍，申請**原基準容積1.5倍**之獎勵，計算後調整額度為**450%**，並調整使用分區為「**第四種住宅區(特1)**」

適用範圍	
基地面積	1,509.20 m ²
現行都市計畫容積率	300%
容積率調整額度	
調整額度	現行都市計畫容積率 × 1.5 (300% × 1.5)
調整後容積率	450%



圖 例



第四種住宅區



道路用地



第四種住宅區(特1)



更新單元範圍



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合所有權人之空間需求進行規劃重建，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供舒適及美觀之空間，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近新店交通公園、建國游泳池等大型公共設施，除配合都市政策規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



適用防災專案基地 (315、316地號等2筆土地)

$$\Delta F_0 \text{ (基準容積)} = 1,509.20 \times \underline{300\% \text{ (住宅區)}} = 4,527.60 \text{ m}^2$$

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
防災專案		取得候選綠建築證書：銀級	50.00%	2,263.80
		採建築物耐震設計：新建住宅性能評估-第3級		
		臨計畫道路退縮4公尺以上建築		
小計(A)			50.00%	2,263.80

合併基地 (317地號等1筆土地)

$$\Delta F_0 \text{ (基準容積)} = 146.11 \times \underline{300\% \text{ (住宅區)}} = 438.33 \text{ m}^2$$

獎勵容積		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
中央	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(113年5月15日~5年內前報核，3.5%)	3.50%	15.34
地方	第2條之3	- 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築。 - 自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 - 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於5%	12.00%	52.59
小計(B)			15.50%	67.93

總基準容積 = 4,527.60 + 438.33 = 4,965.93 m ²			佔總額度(%)	獎勵面積(m ²)
申請容積獎勵總計(A+B)			46.95%	2,331.73



■ 重建區段實施方式

同意參與都市更新之所有權人以「協議合建」方式辦理，
公有土地之所有權人以「權利變換」方式參與。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配；權利變換（公有土地）所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

依協議合建部分依據雙方協議契約內容為原則；

依權利變換部份依據「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之：

- ▶ 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用依據委託不動產估價機構評定其建物殘餘價值計算提列。
- ▶ 合法建築物安置費用，租金水準以店鋪1,000元/坪/月、住宅800元/坪/月，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，惟實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 占有他人土地之舊違章建築物之安置

- ▶ 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案共涉及計2筆公有持分土地，總面積為80.36m²。

財政部國有財產署北區分署經管國有土地將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，以更新後權利價值選擇分配更新後房、地為原則。

■ 中華民國 / 財政部國有財產署

本案範圍內315、317地號等2筆土地部分產權為財政部國有財產署，持分土地面積計80.36 m²。



- ◆ 依據112.8.17修正「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」計算共同負擔額度。
- ◆ 依協議合建部分依據雙方協議契約內容為原則；
- ◆ 依權利變換部分（公有土地）則依更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付

說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用	建築規劃設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費	70,371.00
	申請建築容獎管維相關經費	開放空間管理維護基金、綠建築管理維護基金、耐震設計管理維護基金	346.29
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	8,019.54
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	3,493.33
	稅捐	印花稅、營業稅等	3,584.12
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	20,435.78
	都市計畫變更費用	依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請擬定都市計畫細部計畫委託規劃費用	90.00
	共同負擔費用		106,340.06
權利變換 - 共同負擔		36.68%	
權利變換 - 分配比率		63.11%	

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級證書及耐震設計(新建住宅性能評估-第3級)，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

■ 保固維修

乙方對本興建大廈之工程結構體保固十五年，防水保固二年，建材設備保固一年，但如因天災地變等不可抗力之災害或因使用人故意、過失或其它不可歸責於乙方之事由所造成之損害，則不在此限。



項 目	更新前	更新後
土地利用	基地臨近新店交通公園及建國游泳池等大型公共設施，現況為4層樓老舊建築公寓。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物老舊且結構與配置未達現行防災標準，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設 2~4m以上 人行步道及綠帶空間。
交通狀況	單元內車行及人行空間不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 劃設81席汽車、124席機車停車位
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀 。



序號	進度	115年				116年		118年									119年			
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	事業計畫暨權利變換計畫及擬訂細部計畫核定公告																			
2	申請拆除及建造執照																			
3	改良物殘餘價值補償																			
4	申請更新期間稅捐減免																			
5	土地補償發放作業																			
6	地上物騰空拆除																			
7	工程施工																			
8	申請使用執照																			
9	送水送電																			
10	申請測量																			
11	釐正圖冊																			
12	接管																			
13	計算及找補差額價金																			
14	產權登記																			
15	申請更新後稅捐減免																			
16	更新成果備查																			

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



建築及景觀規劃設計

■重建區段之土地使用計畫

案名	蒲陽建設新店區建國段都更開發案	
說明	一、申請位置	新北市新店區建國段316等3筆地號
	二、設計單位	莫國箴建築師事務所 建築師：莫國箴
	三、申請人	蒲陽建設股份有限公司 負責人：鄒文欽
	四、土地使用分區	第四種住宅區 (建蔽率：50%·容積率：300%)
	五、設計概要	地上19層·地下4層；RC造
設計內容概述	(一)建築基地面積	1,655.31 m²
	(二)設計建築面積	649.18m ²
	(三)設計建蔽率	41.03% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	62.94% < 63.02%...OK
	(五)法定空地面積	827.66m ²
	(六)法定基準容積	1,655.31*300%=4,965.93 m²
	(七)都市更新獎勵	2,331.73 m² (46.95%)
	(九)總容積樓地板	7,295.10 m² < 7,297.66 m² (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	1,3753.56m ²
	(十一)法定停車數量	實設 汽車84輛 (法定55輛) 機車124輛 (法定88輛)
	六、法令依據	依據「1121226 變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四案)案」

2-2 開發內容說明與設計目標及構想

(一) 設計目標

本案致力於更新範圍之完整開發，並考量基地街廓特性，留設退縮人行空間並予以綠化，改善市容及鄰里環境。設計開發目標在於型塑安全可親的都市景觀，提供優質居住空間及改善鄰里環境，以求達成都市計畫設定之合理開發。

(二) 整規畫構想

1符合人性的戶外空間

本案增加面前道路退縮留設人行動線，改善舊社區人行道狹小不易通行的問題，並配合植栽綠化及平整的地坪設計，提供舒適的行進空間及達成人車分道的目標。

2增進優質都市景觀

本案建築拉高處理，儘量留設戶外空間作為人行動線及綠化使用，以提供優質的居住環境及鄰里銜接。

3提供安全生活環境

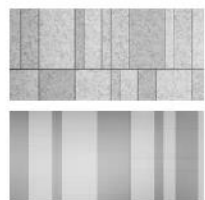
基地配合消防災難搶救計畫原則設計規畫，提供救災空間改善社區居住安全。

(三) 基地配置計畫

基地沿街面增加退縮寬度設置人行步道，以自然環境隔離道路車流；地坪引入綠建材。人行動線更提供安全舒適的鄰里動線，提升社區居住品質及活絡空間。

■一層景觀及鋪面配置

- 人行步道鋪面採淺灰色系混搭，以透水磚跳色方式排列，創造美觀且易維護的實用美學空間。
- 人行步道周圍種植喬木、灌木，圍塑出帶有隱私的社區庭院，搭配多樣樹種，打造微型公園。



高壓透水磚

1.沿街林蔭步道

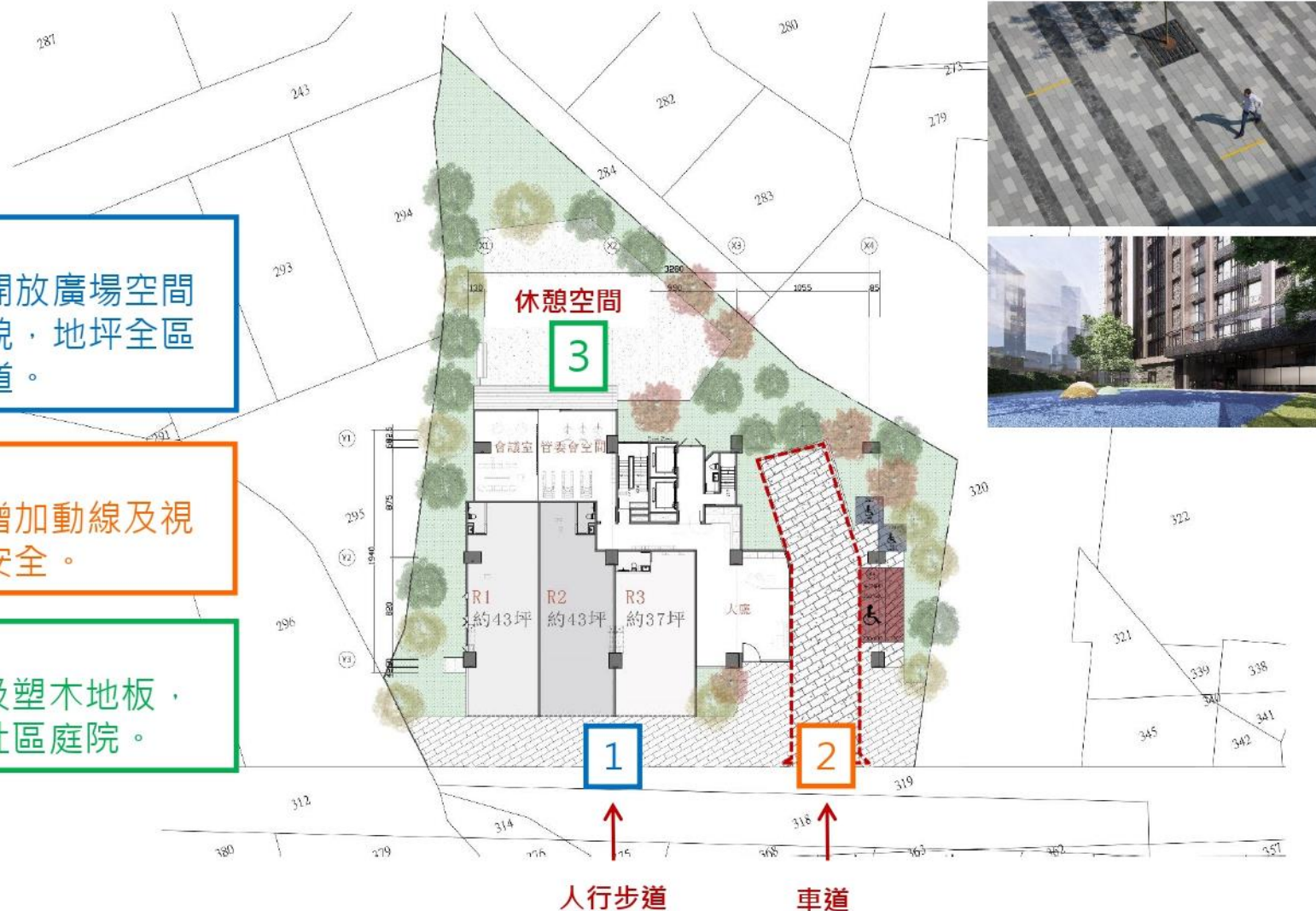
利用喬木圍塑綠意的開放廣場空間並美化店面之沿街樣貌，地坪全區順平的無障礙通行步道。

2.轉角廣場

減少路緣石及植栽，增加動線及視野之開闊，增加通行安全。

3.社區活動廣場

景觀樹籬、喬木灌木及塑木地板，整體圍塑出具隱私感社區庭院。



■景觀計畫 植栽配置圖



新植喬木



草皮綠化





註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

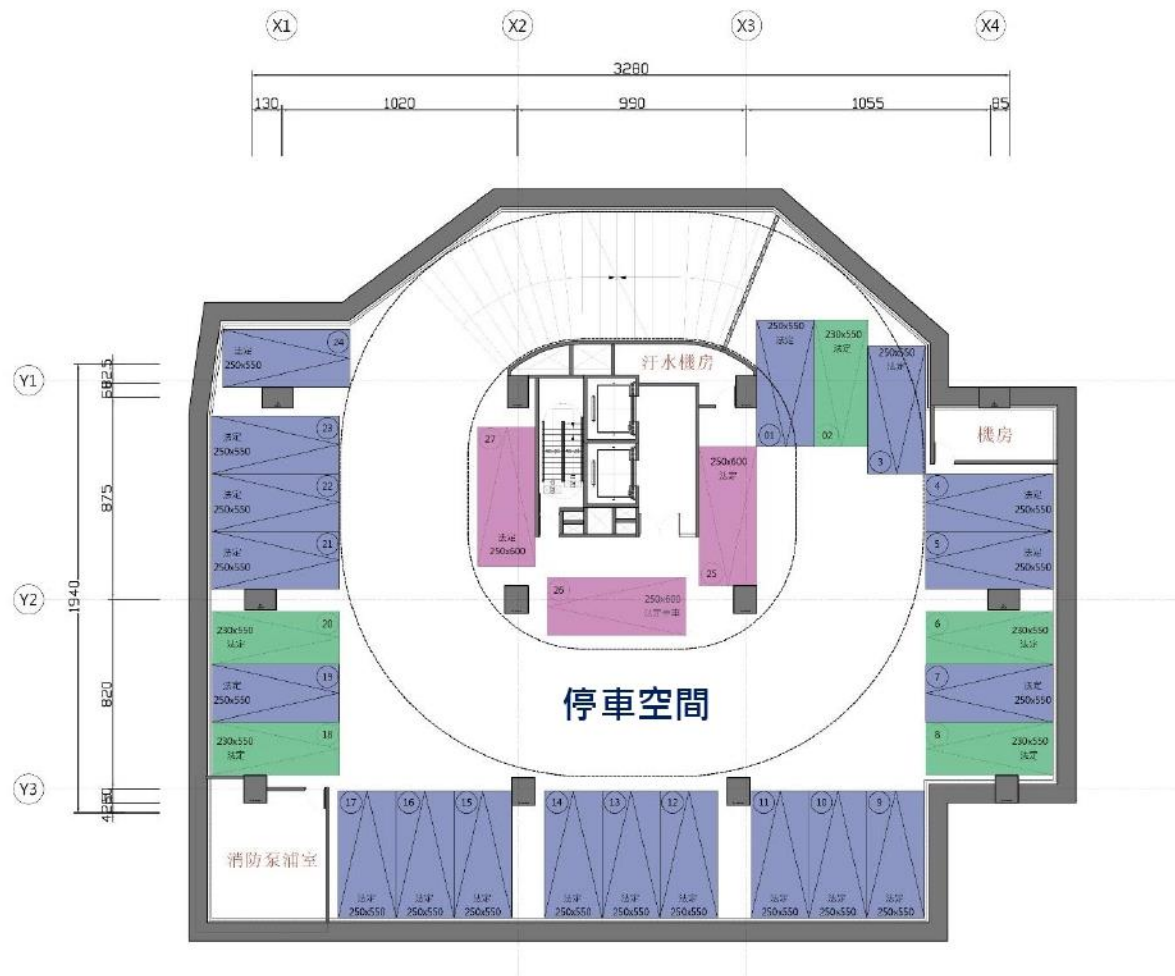


註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



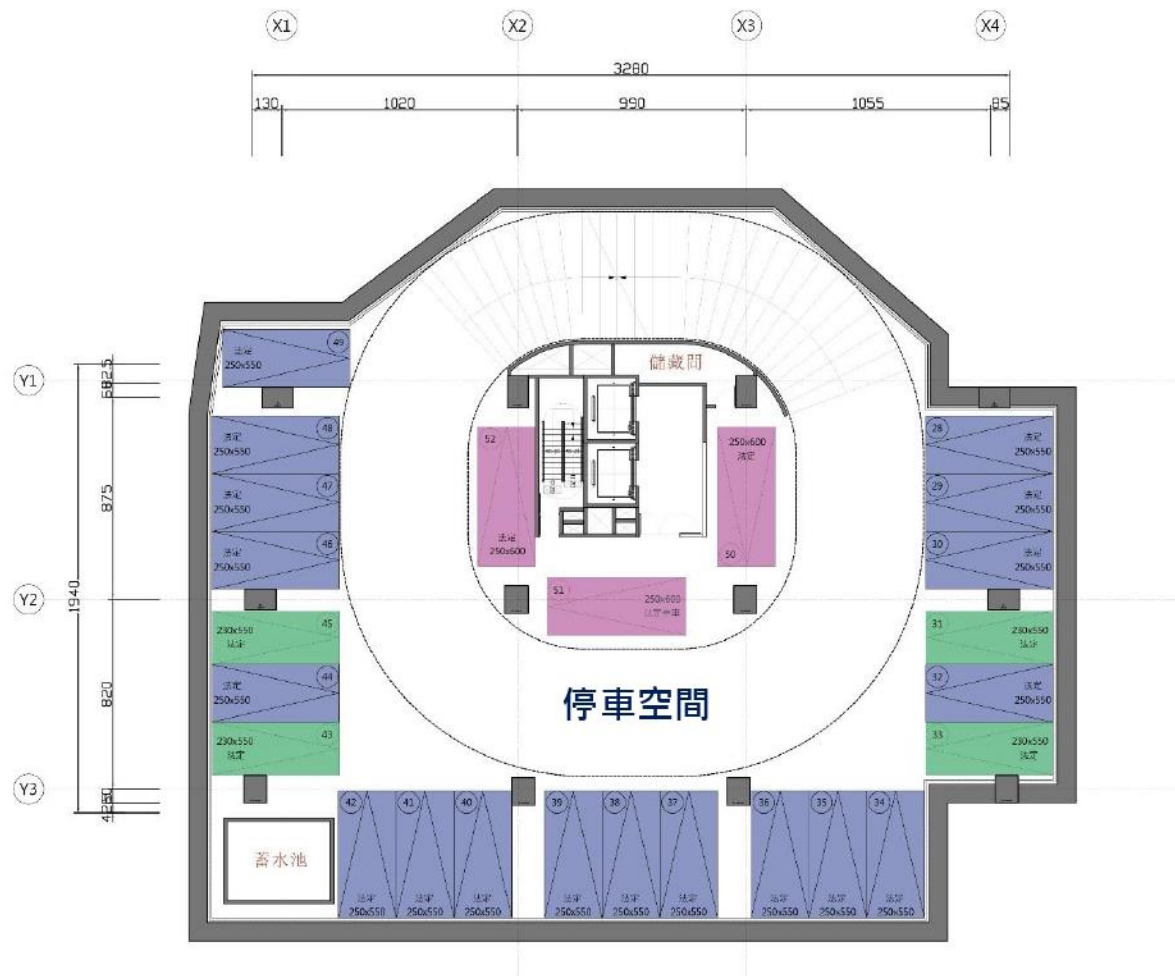
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下四層平面圖



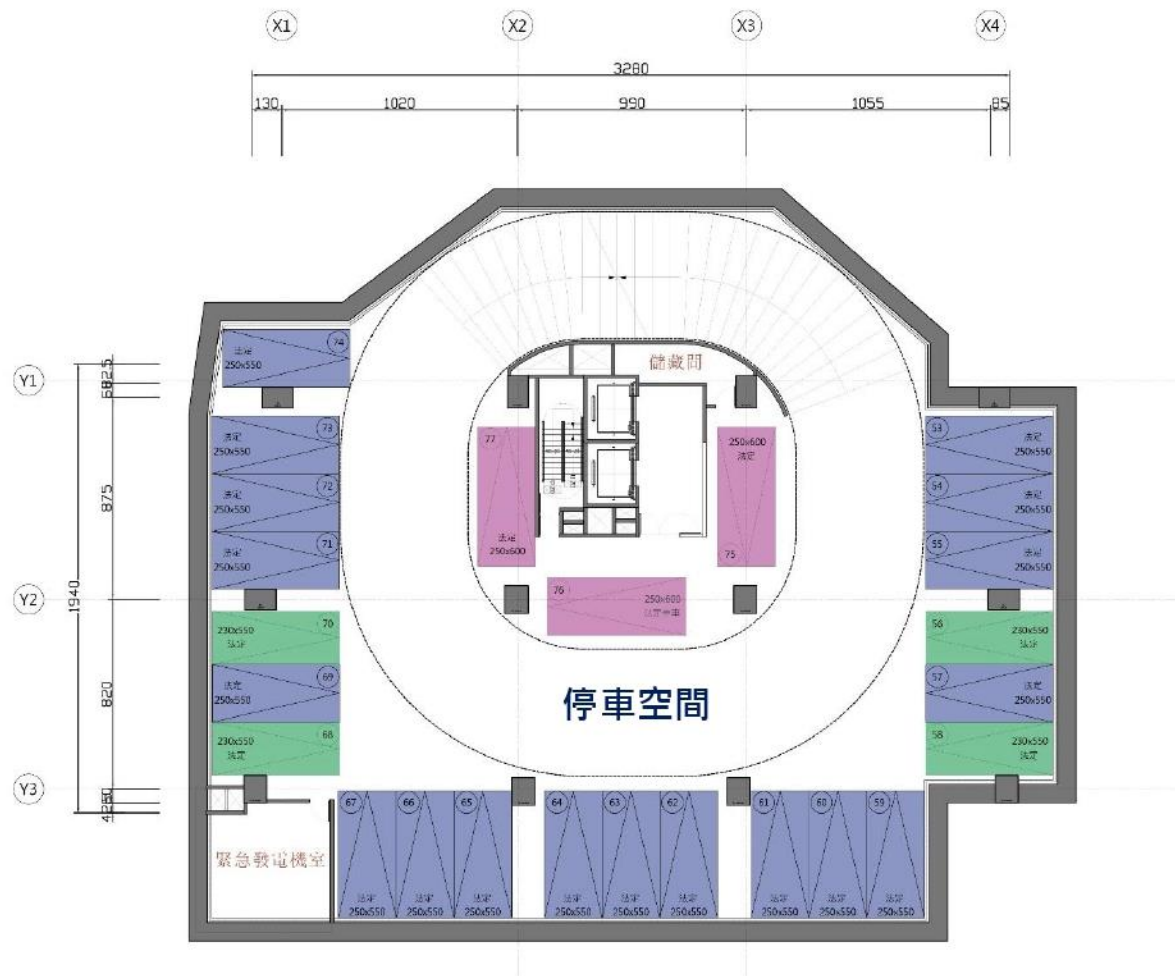
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下三層平面圖



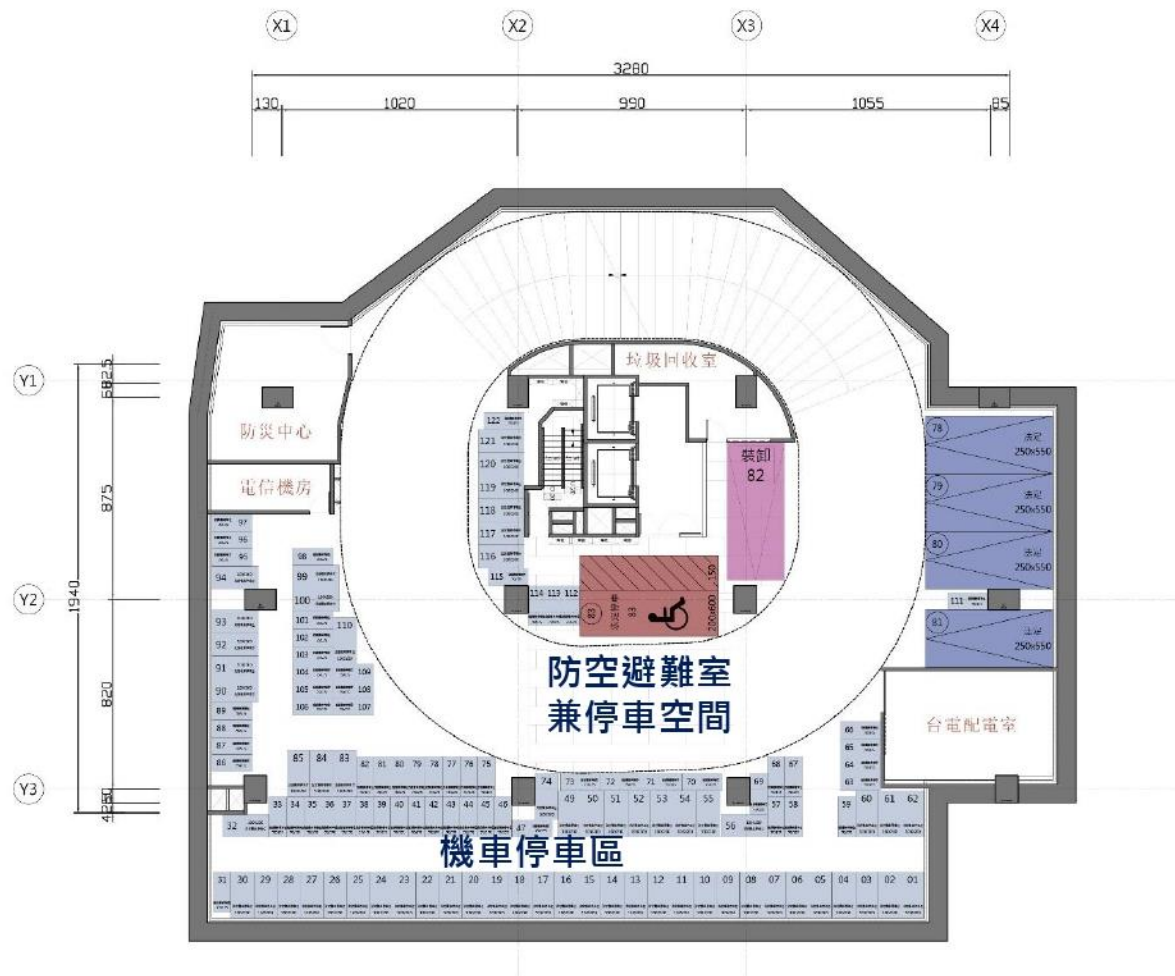
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下二層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下一層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 一層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地上2層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 標準層(3~11F)平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 標準層(12~19F)平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀南向立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀西向立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀北向立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀東向立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。



權利變換計畫內容



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定1家，其餘2家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任10日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第3人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取2家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於114年4月10日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國114年4月22日14時30分假新店區福民市民活動中心(新北市新店區福園街8-1號2樓)辦理專業估價者選任作業，並依據114年度「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：103-名成國際不動產估價師聯合事務所/陳富宸
 - 正取2：18-宏大不動產估價師聯合事務所/林韋宏
 - 備取1：102-易翔不動產估價師事務所/王政倫
 - 備取2：83-元大不動產估價師事務所/王冠元
 - 備取3：72-生耕不動產估價師事務所/陳詩蘋



- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「友宏不動產估價師事務所」、「名成國際不動產估價師聯合事務所」及「宏大不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國114年2月25日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		友宏	宏大	名成國際
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,300,000	2,250,000	2,220,000
	土地總價(元)	1,151,681,990	1,126,645,369	1,101,608,860
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	934,039	940,000	925,565
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	760,142	747,688	735,437
	車位平均單價(元/個)	2,596,914	2,596,914	2,596,914
	更新後總權利價值(元)	2,898,877,257	2,857,512,227	2,814,259,852

本案權利變換鑑價結果，以「友宏不動產估價師事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm



權利變換估價說明

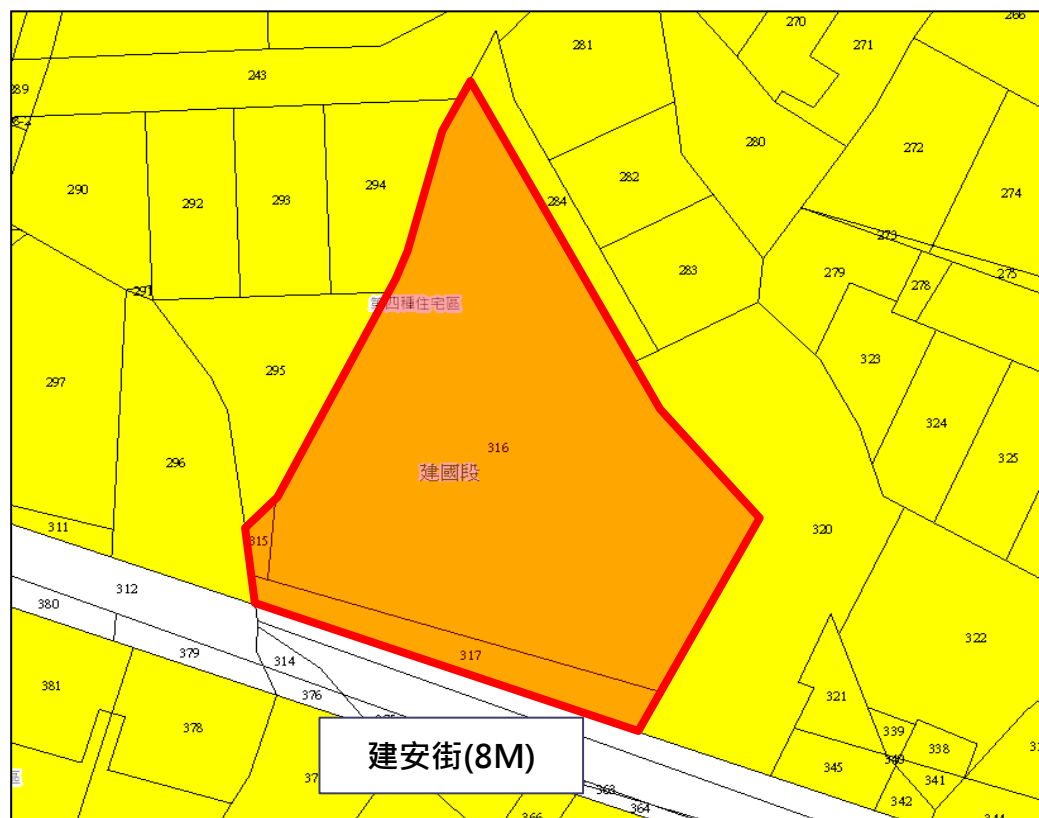
- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

(一)更新單元範圍：新北市新店區建國段316地號等3筆土地

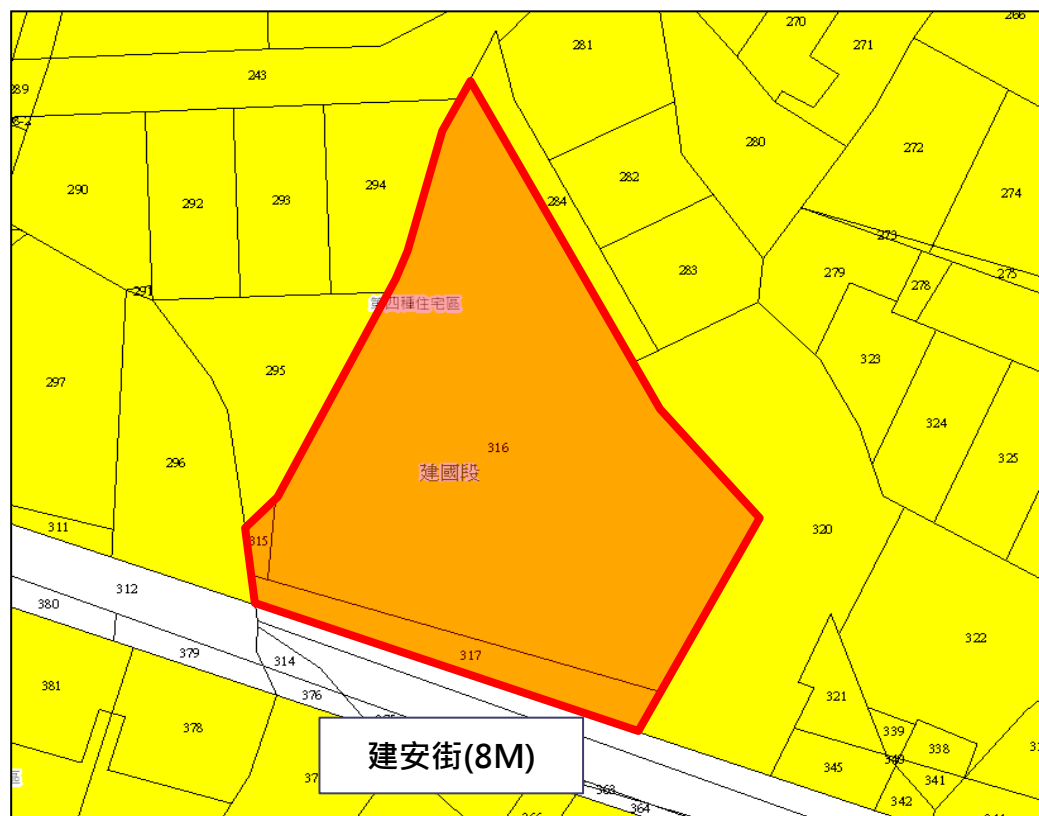
(二)土地面積：1,655.31平方公尺(500.73坪)

(三)使用分區：第四種住宅區



(四)法定容積率/建蔽率：50%/300%

(四)法定容積率/建蔽率：50%/300%
(五)加計專享折減後平均容積率：381.70%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

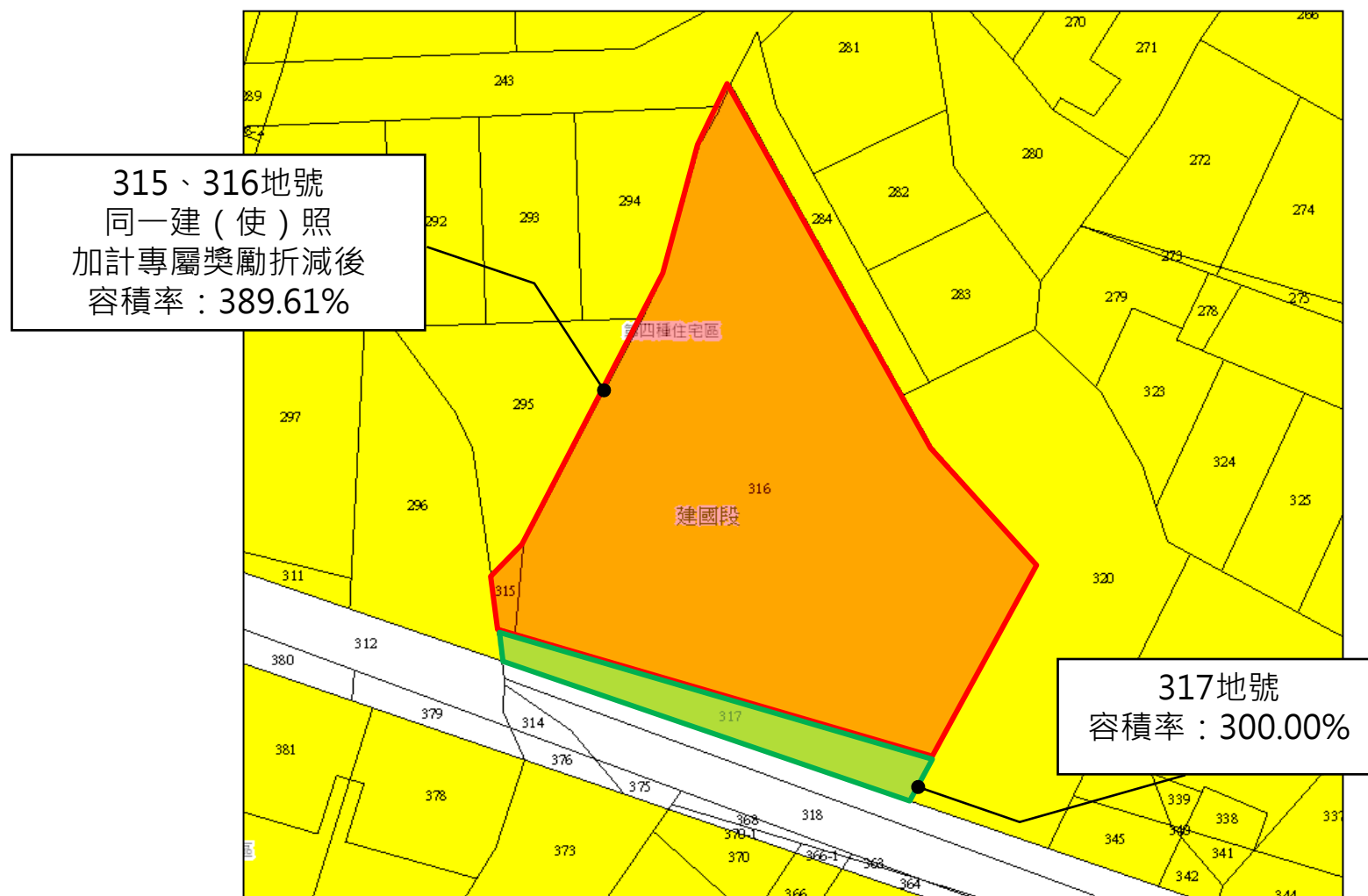
114年2月25日

(二)更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率土地素地價格為基礎，加計其他相關專屬獎勵，且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，進行折減評估之。

(三)新前各宗土地劃定之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地，劃分結果如下：

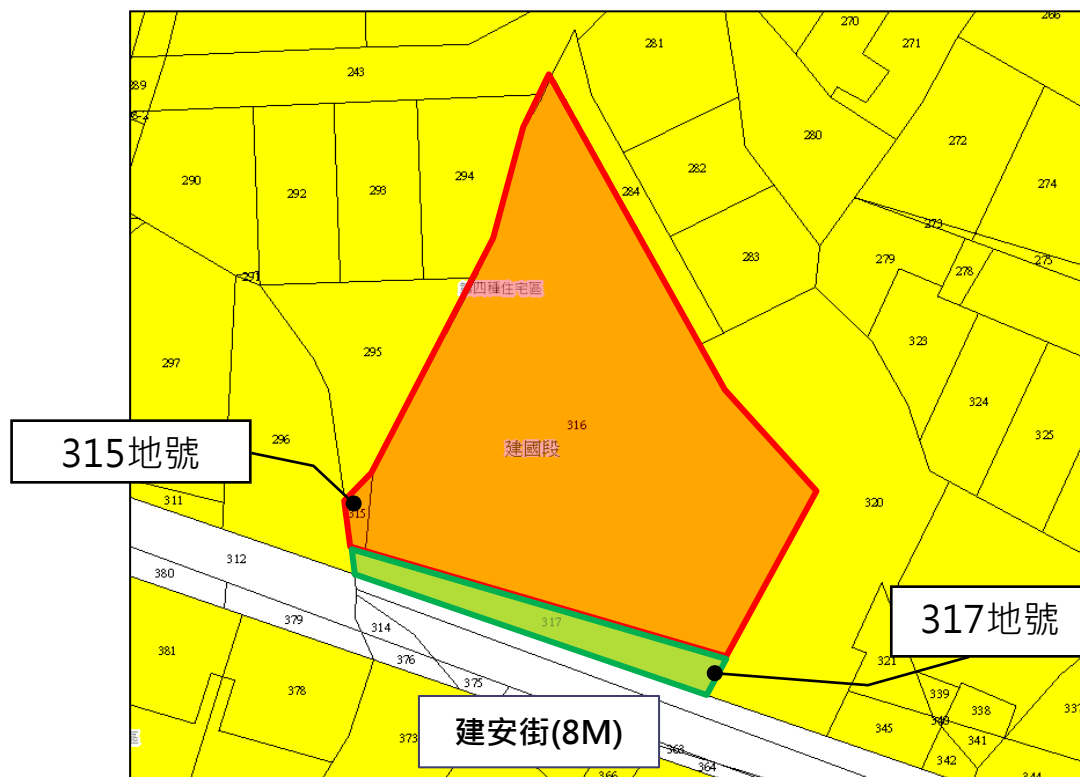
編號	地號	使用分區	面積(m ²)	劃分原則
1	315、316	第四種住宅區	1,509.20	同一建(使)照(64使1366號)
2	317	第四種住宅區	146.11	--

二、更新前估價條件



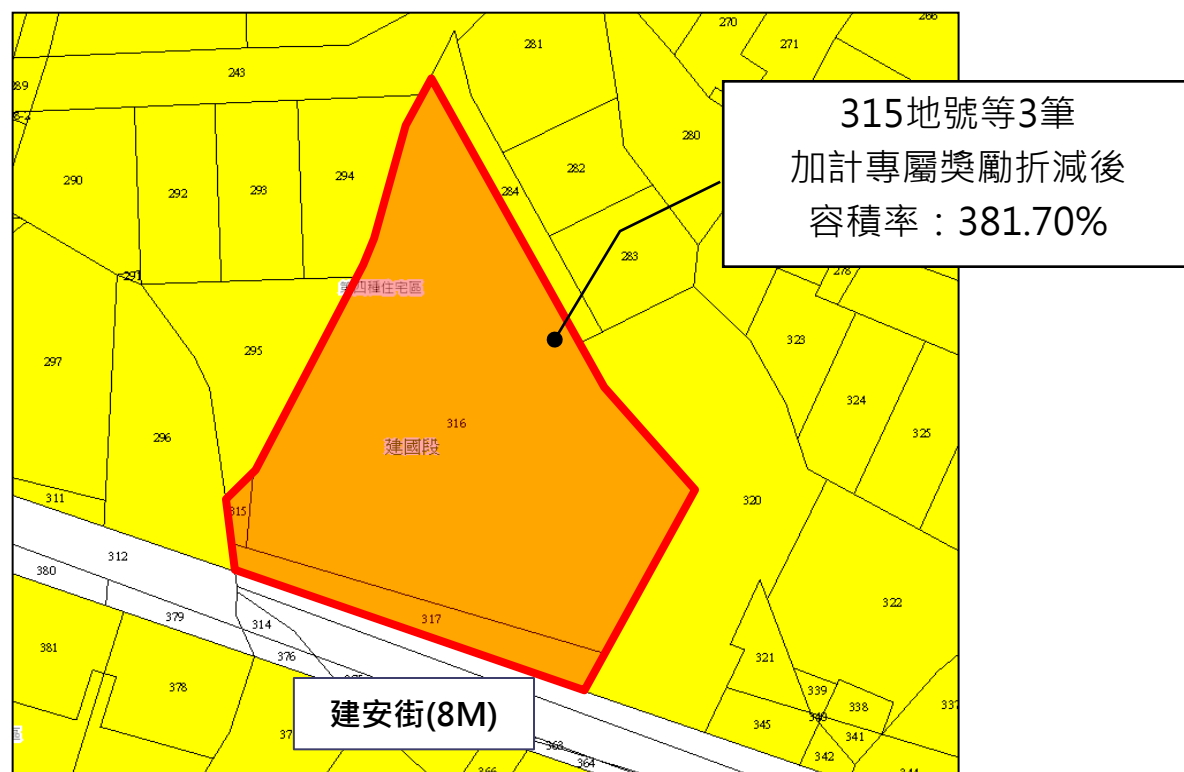
二、更新前估價條件

(四) 本次勘估標的315、317地號之建築基地，就地籍圖係屬未臨路之宗地，惟考量上開建築基地申請建照當時已有臨接建築線並取得使照(64使1366號)，故本次將上述土地視為有臨8米計畫道路進行評估土地價值。



二、更新前估價條件

(五)更新前土地素地價值評估時，選定316地號等3筆第四種住宅區土地(考慮折減後專屬獎勵容積)作為比準地，考量各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。



二、更新前估價條件

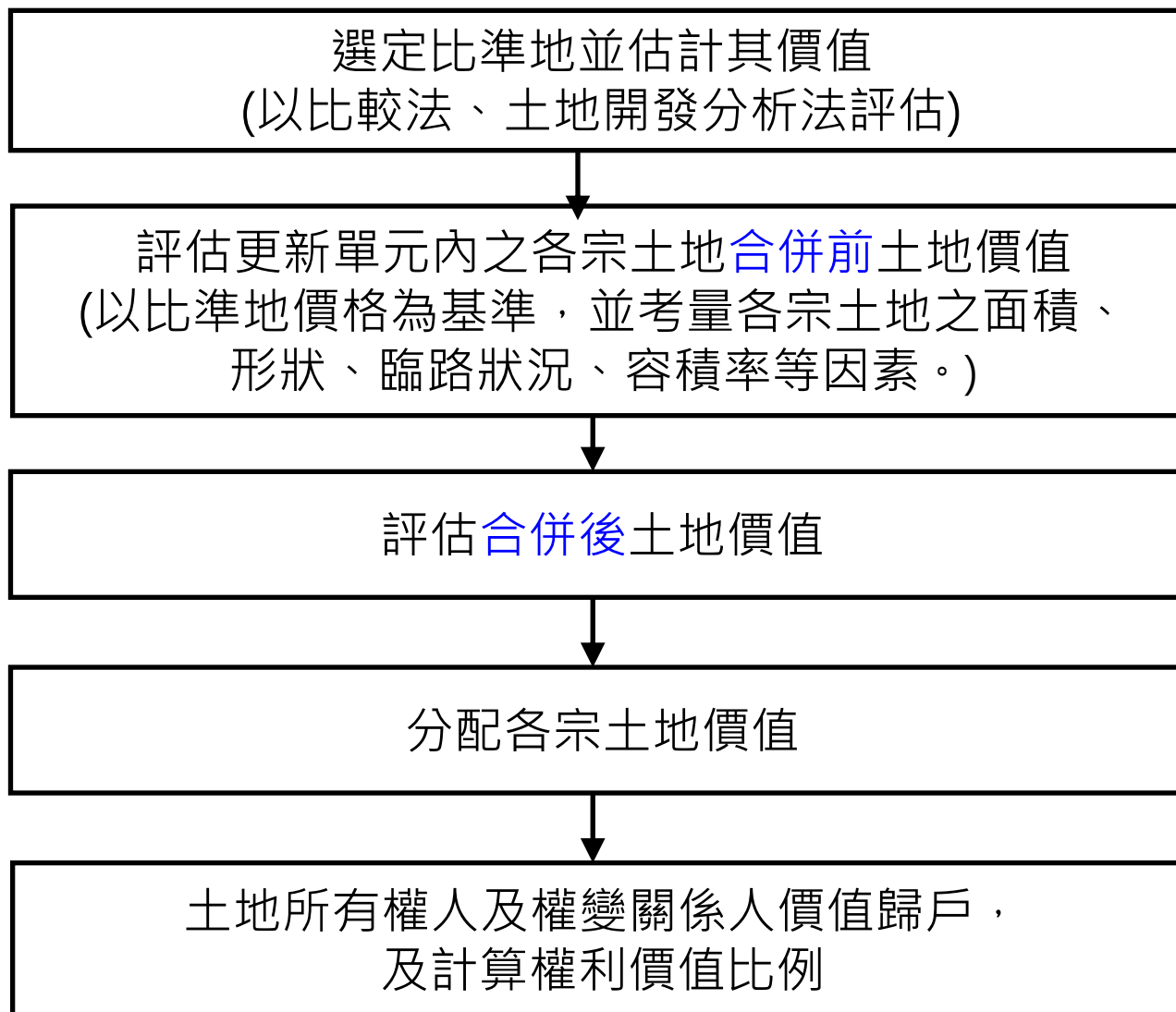
(六) 更新單元範圍內315、316地號等2筆土地適用防災專案基地之容積獎勵50%；而317地號採合併開發方式計算更新獎勵值15.5%，並依前述獎勵值差異及調整各宗土地容積率，評估更新前各宗土地權利價值。

編號	地號	面積(m ²)	法定容積(m ²)(A)	適用防災專案獎勵(m ²)(B)	折減後獎勵容積(m ²) (C= B/(1+ 共享獎勵15.50%))	法定容積加計折減後獎勵容積(A)+(C)	折減後容積率(%)
1	315、316	1,509.20	4,527.60	1,562.02	1,352.40	5,880.00	389.61%
2	317	146.11	438.33	0.00	0.00	438.33	300.00%

二、更新前估價條件

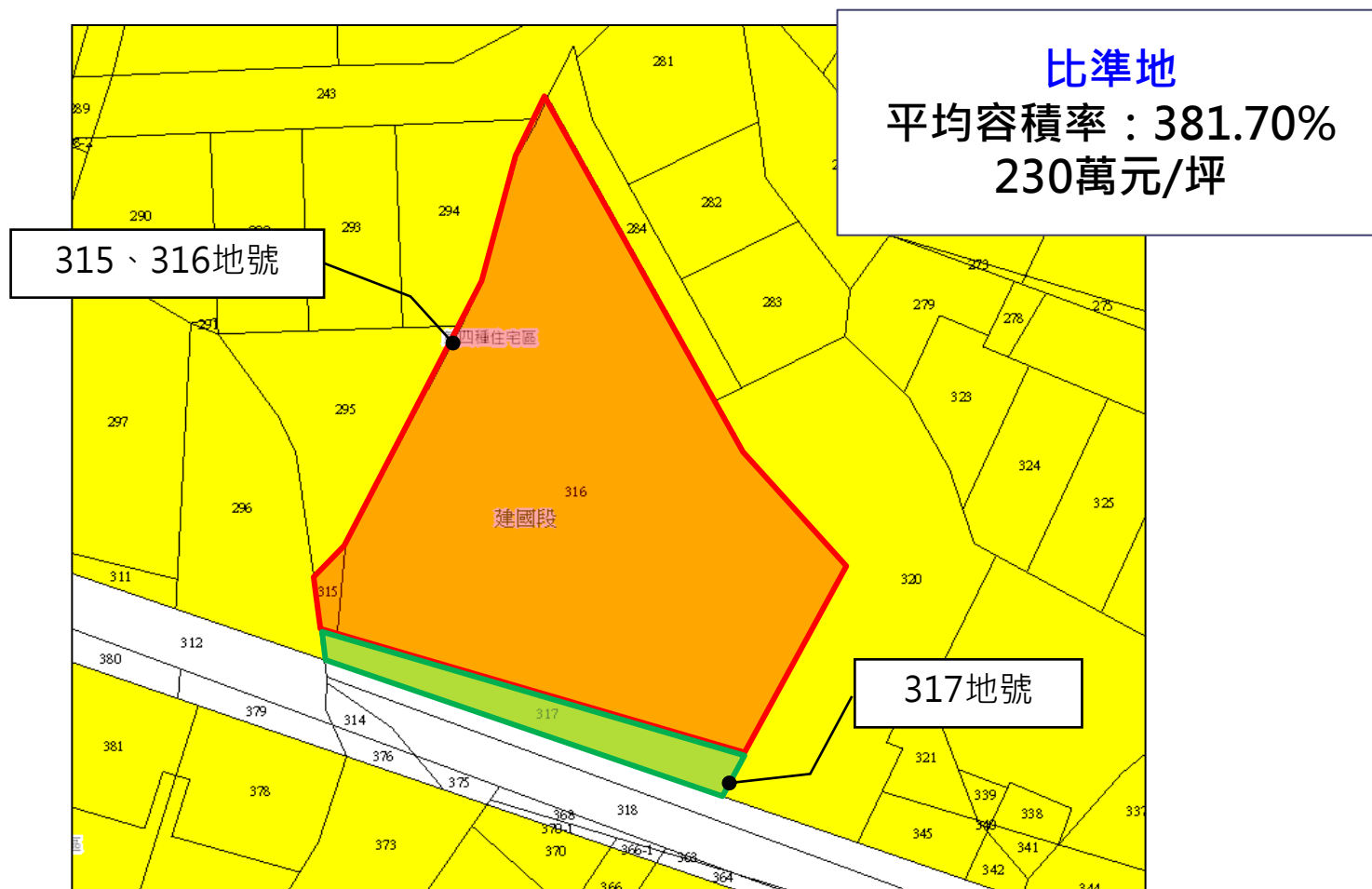
- (七) 本案315地號為建照範圍內之法定空地，考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，本次以該建物尚可繼續使用20年為前提進行評估。
- (八) 本案合法建物屋齡(50年)已接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故以延長後經濟年數至60年為前提進行評估。
- (九) 本案依都市更新條例第44條之規定，採部分協議合建及部分權利變換，本次僅就315、317地號內之公有土地進行權利變換估價，其他私有土地業與實施者協議合建。

三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

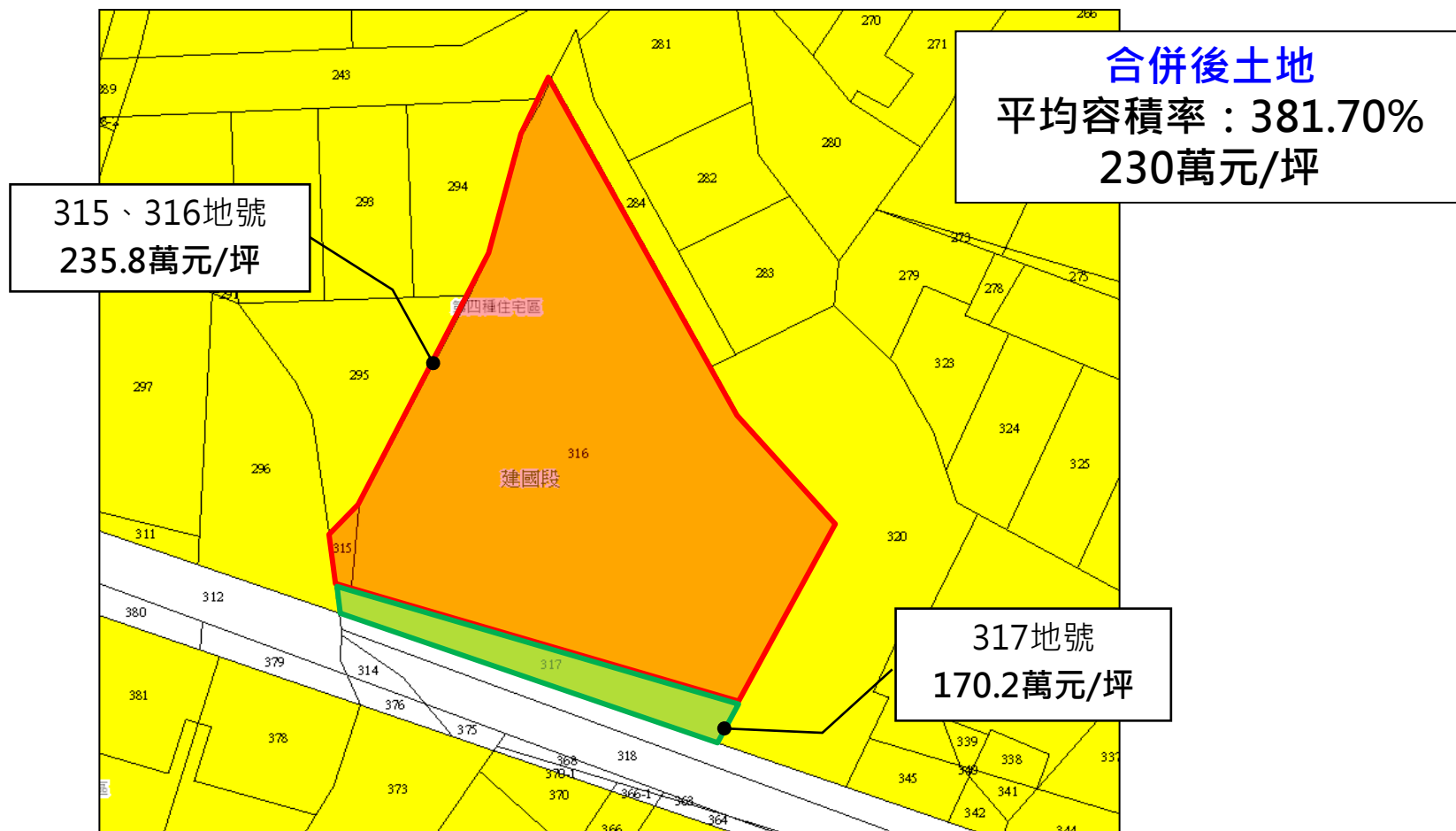
步驟一：評估合併前各宗土地之價值



實際數字以都市更新審議會審議為準

四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前合併後土地價格



四、更新前權利價值評估

步驟三：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利 價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	3*,***,**
合計			1,151,681,990

$$\begin{aligned}\text{某甲比例} &= \\ 3*,***,** / 1,151,681,990 \\ &= 3.4280\%\end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

- (一)產品型態：店面住宅大樓
- (二)建築樓層：地上19層/地下4層
- (三)建築結構：RC
- (四)規劃戶數：店面-3戶/住宅-124戶
- (五)公設比：約32%
- (六)車位數量：坡道平面81個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**114年2月25日**
- (二)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、工程造價水準及更新前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估定。
- (三)評估更新後各戶價格，店面選定**1F-R1**；住宅選定**10F-A3**戶作為比準單元。
- (四) 評估更新後地下各層車位價格，選定**B3大車位(250*550)**作為比準車位。
- (五)更新後部分分配單元設有約定專用露台，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

七、更新後權利價值評估(店面)

比準單元(1F-R1戶)：950,000元/坪

樓層別、水平效用比調整

(面積、採光、商業效益、噪音)

各戶價值

R1戶



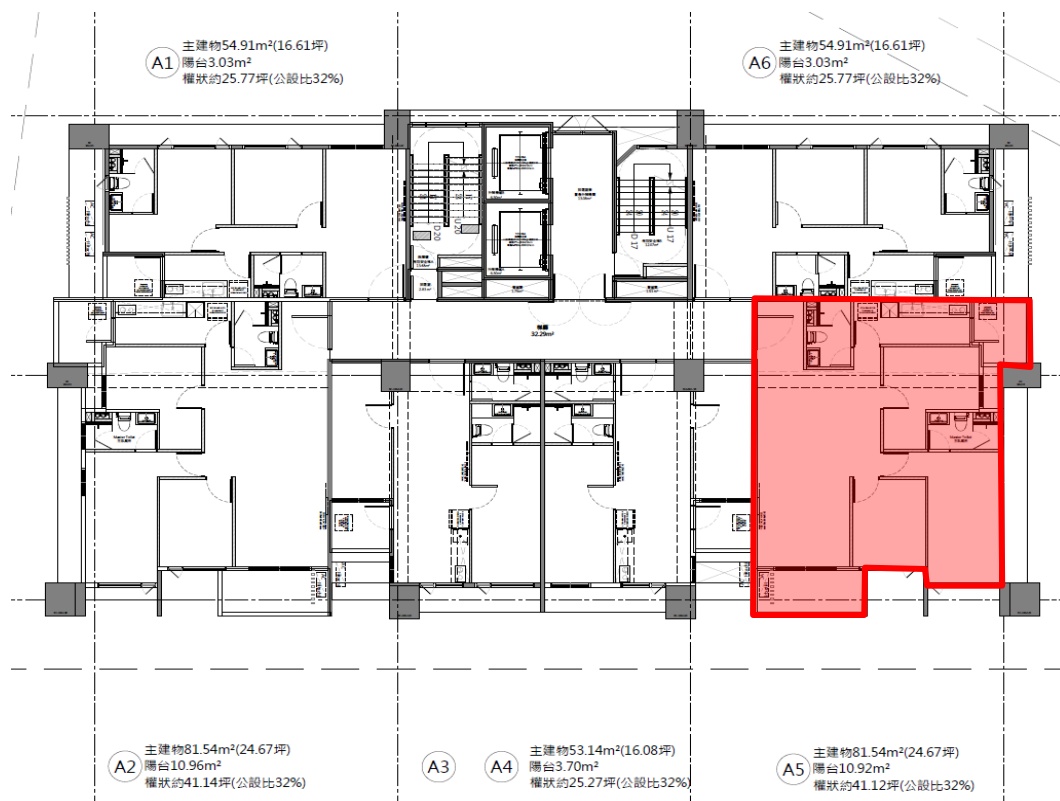
七、更新後權利價值評估(住宅)

比準單元(10F-A3戶)：750,000元/坪

樓層別、水平效用比調整

面積、採光、視野棟距、附屬建物
比、轉管、噪音、產品規劃

各戶價值



A3戶

七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)
B1	坡道平面	250*550	4	2,800,000	11,200,000
B2	坡道平面	250*600	3	2,750,000	8,250,000
	坡道平面	250*550	18	2,700,000	48,600,000
	坡道平面	230*550	4	2,600,000	10,400,000
	坡道平面	230*550	4	2,600,000	10,400,000
B3	坡道平面	250*600	3	2,650,000	7,950,000
	坡道平面	250*550	18	2,600,000	46,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,500,000	10,000,000
	坡道平面	230*550	4	2,500,000	10,000,000
B4	坡道平面	250*600	3	2,550,000	7,650,000
	坡道平面	250*550	19	2,500,000	47,500,000
	坡道平面	230*550	5	2,400,000	12,000,000
	坡道平面	230*550	5	2,400,000	12,000,000
合計			81	2,596,914	210,350,000

七、更新後權利價值評估

用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均建坪單價(元/坪)
店面	1F	126.14	117,819,665	934,039
住宅	2-19F	3,381.88	2,570,707,592	760,142
小計		3,508.02	2,688,527,257	766,395
車位	地下1-4樓	81	210,350,000	2,596,914
更新後總價(含車位)			2,898,877,257	--



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，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位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；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1位置有2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天。



- 本案選配通知已於114年5月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自114年5月14日起至114年6月27日止。請於114年6月27日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「新北市中和區中正路738號11樓之5、星期一至星期五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為114年7月12日上午10時30分，地點為新店區中正市民活動中心(新北市新店區中正路275巷17-1號2樓)。(若無須辦理公開抽籤，則將另函通知)



■都市更新條例 第52條

- ◆ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

■都市更新條例 第51條第4項

- ◆ 第1項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

依據「新北市都市更新審議原則(112年8月8日)第22點：

- ◆ 本條例第51條第1項最小分配面積單元基準，係指市內樓地板面積30.12平方公尺另加計附屬建物及共有部分(約13.73坪)乘以2樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。
- ◆ 依前述規定計算其價值為10,440,271元，然本案目前規劃最小分配面積單元(12F-A4、12F-A5)價值為15,622,524元，高於其規定標準，為保障所有權人權益，故更新後應分配權利價值(E項)若達到10,440,271元，則可參與選配。
- ◆ 本案無因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元而領取現金補償之土地所有權人。



- 一. 本案採協議合建所有權人依協議預選位置為原則；採權利變換所有權人為全區自由選配。
- 二. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回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(無合併分配則免)。
- 五. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第4點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 - 1.更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 - 2.如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於5月13日寄發
- 截止選配日期為6月27日
- 公開抽籤日為7月12日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

請勾選意願。

※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」。

※若屬未同意戶，仍請顧及自身權益填寫調查表及分配位置申請書，以免依法抽籤決定分配位置，後續可於公開會議及審議期間陳述意見。

※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。

※請所有權人簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

附件 1

擬訂新北市新店區建國段 316 地號等 3 筆土地

都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於新北市新店區建國段 316 地號等 3 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為新北市新店區建國段 316 地號等 3 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(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：____筆建號

建號	建物門牌	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

所有權人：王小明  (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市中和區○○路○○號

聯絡電話：02-1234-1234

中 華 民 國 114 年 5 月 14 日



■更新後分配位置申請書

- 本權利變換意願調查表於5月13日寄發
- 截止選配日期為6月27日
- 公開抽籤日為7月12日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※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(一戶一車)填寫；舉例：房屋單元為5F-A、6F-A；車位單元以登記房屋單元順序填寫B5-1、B4-20；如特殊登記請在車位單元後面註記欲登記之單元編號(如右圖)。

※分配單元有與其他權利人合併分配之需要，本申請書也要填寫合併之分配單元。
※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(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

擬訂新北市新店區建國段 316 地號等 3 筆土地
都市更新權利變換計畫案

附件 2

更新後分配位置申請書

填寫人：王小明

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

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

5F-A、6F-A

等共2個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位2位，其「車位位置代碼」為

B5-1(登記於5F-A)、B4-20(登記於6F-A)

等共2部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。實際選配之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 申請分配期間自 114 年 5 月 14 日起至 114 年 6 月 27 日止。本表請於 114 年 6 月 27 日下午 5 時前擲還。為配合遷屋作業，本公司於申請分配期間於「新北市中和區中正路 738 號 11 樓之 5、星期一至星期五，上午十點至下午五點」均可受理遷屋作業。
未於規定期限內表達意願，且實際分配價值達最小分配面積單元者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，將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 114 年 7 月 12 日上午 10 時 30 分，地點為新店區中正市民活動中心(新北市新店區中正路 275 巷 17-1 號 2 樓)。
- 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

印 (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：A123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市中和區○○路○○號

聯絡電話：02-1234-1234

中 華 民 國 114 年 5 月 14 日



更新後合併分配協議書

- 本權利變換意願調查表於5月13日寄發
- 截止選配日期為6月27日
- 公開抽籤日為7月12日
- 請於截止日期內將本調查表擲還

※請填妥合併分配之所有權人姓名，並繳回一張。

※僅供謄本登載之所有權人選配，**但經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**

※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。

房屋單元(填寫範例)：8F- E。

車位單元(填寫範例)：B4- 223。

※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請協議書人自行協議權利範圍。

※請協議之所有權人**簽名(勿草寫)並蓋章(同一顆印章)**。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

範例

附件 3

擬訂新北市新店區建國段 316 地號等 3 筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 **李大華、李大明** 等土地所有權人，共 **2** 位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 **8F - E**；申請分配之車位共 **1** 位，其「車位編號」為 **B4 - 223**。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	備註
8F - E	1	李大華	1/2	
	2	李大明	1/2	
	3			
分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
B4 - 223	1	李大華	1/2	
	2	李大明	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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 李大華	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
2 李大明	A123456789	新北市中和區○○路○○號	02-12345678	印
3				

中 華 民 國 114 年 5 月 14 日



■ 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

範例

不參與分配而領取補償金
(領A值扣除備註1稅金)

參與分配更新後
房屋+車位(以E值分配)

附件 4

擬訂新北市新店區建國段 316 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
	王小明	請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權					32,000,000	是/否

備註：

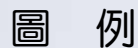
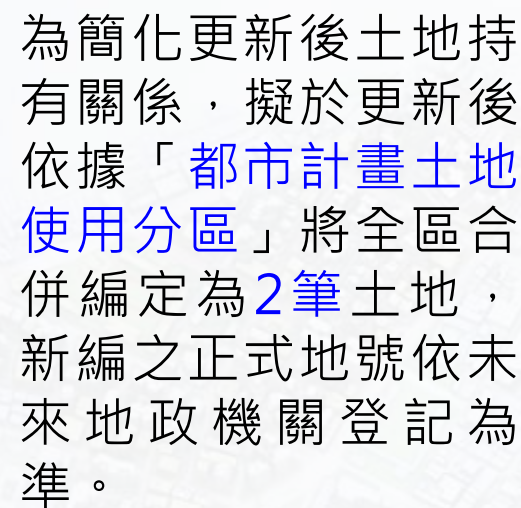
- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，由實施者於通知之日起 30 日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)本案為全區自由選配則，一戶住宅單元以選配一席汽車停車位為原則；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則；(3)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，得與其他所有權人合併選配或依規定領取補償金；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同 1 位置有 2 人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(計算價值 10,440,271 元)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 114 年 5 月 14 日起至 114 年 6 月 27 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以新北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

「是」可直接參與分配(填寫附件2)

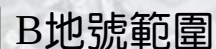
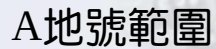
「否」則建議合併分配(填寫附件2、3)



- 依「都市更新條例」第52條及「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理。
- 針對申請分配期限內之申請分配結果，如有同1位置有2人以上申請分配者(重複選配)、更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者等情形，辦理公開抽籤。
- 若無上述之情事，則取消辦理公開抽籤。
- 公開抽籤程序
 1. 先由主席(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，如有更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償，並經見證人(律師)確認無誤後開始進行公開抽籤。
 2. 重複選配部分，請主持人先行詢問現場重複選配者是否有改選意願等相關意見；若經現場協調，已無登記重複選配之情形，則無須辦理公開抽籤；如仍有重複選配之情形，則以抽出之「姓名籤」為該重複選配單元之最終選配人。非為最終選配人(即尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，提出其他尚未被選配之房屋或汽車停車位之選擇。
 3. 針對更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值且未於選配期間提出選配意願者，於尚未被選配之房屋及汽車停車位單元，進行代為抽籤程序，抽出單元之實際分配總價值以不超過該被抽籤人更新後應分配權利價值之110%為原則。
 4. 公開抽籤之結果，由主席及見證人確認後簽名並蓋章後，不得任意變更；如所有權人私下自行協議交換選配單元，應在不影響其他所有權人權益前提下，得與實施者協議之。



更新單元範圍





- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見
- 二、本案都市更新相關諮詢

■ 蒲陽建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8226-1118 / 聯絡窗口：蘇育紘#567

聯絡地址：新北市中和區中正路738號11樓之5

■ 安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■ 新北市政府都市更新處

聯絡電話：(02)2950-6206

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

■ 內政部國土管理署都市更新

聯絡電話：(02)8771-2542

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.nlma.gov.tw/>)；
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

- 四、本案專屬網頁：<https://www.puyangagency.com.tw/urbans/1336fd>

謝謝！



敬請指教