

擬訂新北市中和區景福段 695 地號等 7 筆土地都市更新 權利變換計畫案 【自辦公聽會】

簡報大綱 (補充資料)

壹、估價原則	P.2
貳、分配方式及期程	P.2
參、最小分配面積單元基準	P.3
肆、選配意願(含不願、不能)之表達	P.4
伍、後續參與方式.....	P.4

新北市都市更新處

電話：2950-6206

地址：新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

實施者：唐三彩建設股份有限公司

聯絡人：李德毓 電話：0937-924-111

地址：新北市中和區景安路 140 號 4 樓 信箱：leader5118@gmail.com 網址：www.tctaa.com.tw

規劃單位：新北都更建築經理股份有限公司

設計單位：蔡錦宗建築師事務所

地址：新北市中和區中和路 358 號 5 樓之 1

估價單位：高源不動產估價師聯合事務所；展碁不動產估價師聯合事務所；台住不動產估價師事務所

壹、估價原則

- 一、更新前、後之評價基準日以民國 104 年 05 月 11 日為準。
- 二、更新前各宗土地權利價值評估：
 - 1.更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，以法定容積為評估依據。
 - 2.評估更新前各宗土地價值時，選定景福段 695 地號為比準地，作為評估更新前各宗土地價值之依據。在評估比準地之合理價格後，依各宗土地個別條件之優劣，評估更新前各宗土地權利價值。
 - 3.景福段 826 地號權利範圍 100000 分之 43410 為景福段 695 地號因於都市更新前已完成容積移轉之送出基地，且業已辦理容積移轉之捐贈程序完竣(所有權人新北市，管理者新北市政府工務局)，因此該部分不予以評估其權利人之權利價值。
 - 4.更新前區分所有建物之評估，以秀朗路三段 117 之 2 號作為比準單元。
- 三、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，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，店面部分選定 1F-A1 做為比準戶，住宅及一般事務所選定 4F-A1 作為比準戶。

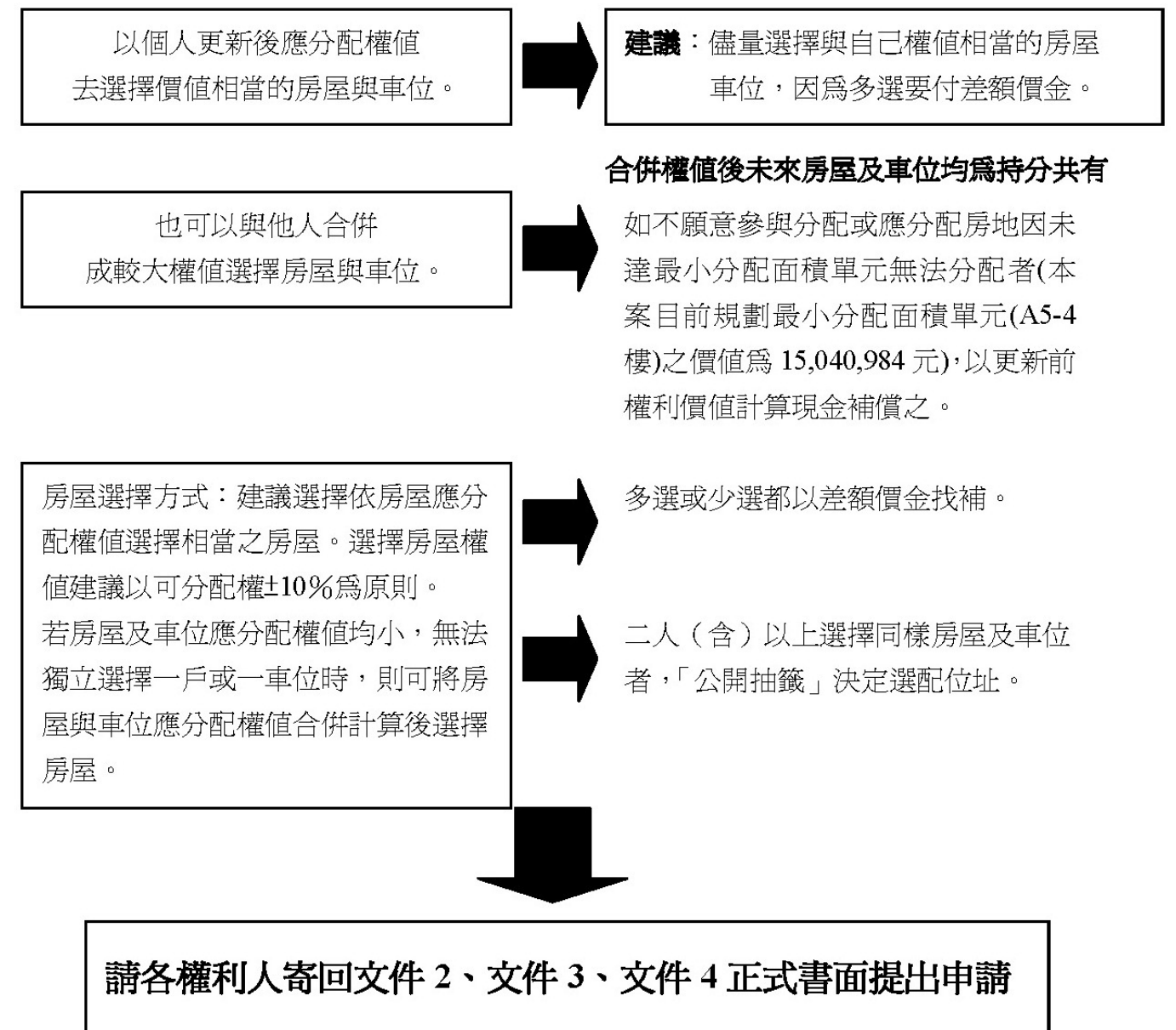
貳、分配方式及期程

一、分(選)配方式

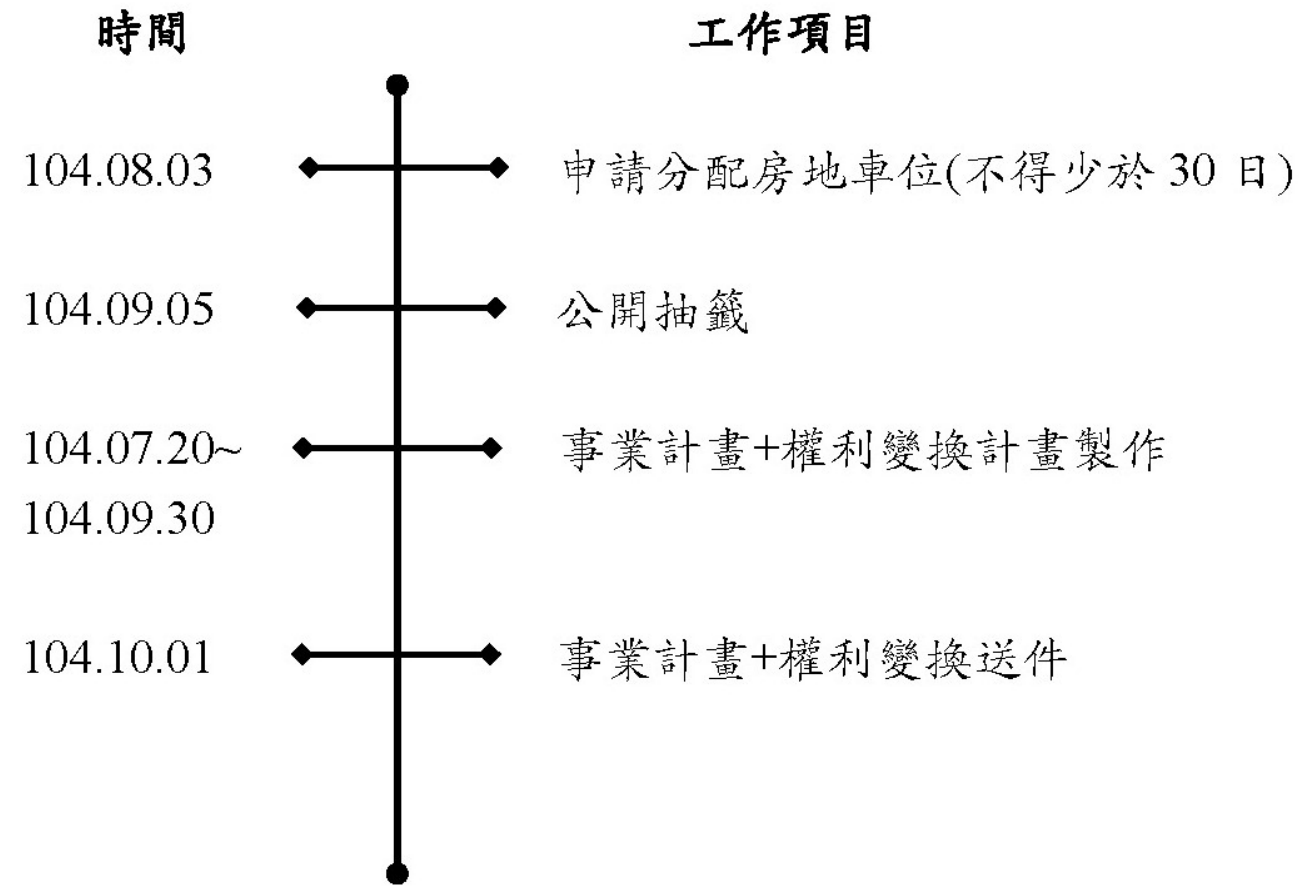
本案分配方式將採全部開放選配房屋與車位。

選配時，由土地所有權人及權利變換關係人優先自行選擇，所餘單元則由實施者選配，並依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定以公開抽籤方式辦理之，並據以計算其差額價金。

二、分(選)配方式流程



三、期程規劃 (預定權利變換流程圖)



參、最小分配面積單元基準

依據都市更新條例第 31 條規定，土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，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。依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第 30 條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積 46 平方公尺（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

1. 本案目前規劃最小分配面積單元(A5-4 樓)之價值為 15,040,984 元，本案所有權人皆高於其規定標準，因此更新後應分配權利價值皆可參與選配。
2. 本案土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者或未達最小分配價值者且未表達選配意願者，共有 0 人。

肆、選配意願(含不願、不能)之表達

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者

依據都市更新條例第 31 條規定，土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，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。依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第 30 條第一項之最小分配面積單元基準，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內面積 46 平方公尺（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

本案土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付共同負擔後，應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者或未達最小分配價值者且未表達選配意願者，共有 0 人。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

經權利變換意願調查後，本案土地所有權人願意參與共有 16 人，其中應分配之土地及建築物未達最小分配面積（價值）單元共 0 人；無表達意願者共 0 人，其中應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元共 0 人。為維護本案土地所有權人權益，無主動表達不願意者視為願意參與權利變換分配，其領取之現金補償即為其更新後應分配之權利價值。本案無不願參與權利變換分配領取現金補償者。

伍、後續參與方式

實施者已於 104 年 8 月 3 日寄發以下文件，辦理權利變換事宜：

一、選配文件寄發 104.08.03

<input type="checkbox"/> 文件 1.權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函
<input type="checkbox"/> 文件 2.權利變換意願調查表
<input type="checkbox"/> 文件 3.更新後分配位置申請書
<input type="checkbox"/> 文件 4.更新後合併分配協議書
<input type="checkbox"/> 文件 5.個人分配價值表（更新後分配(未扣)、共同負擔額度、更新後分配(已扣)）
<input type="checkbox"/> 文件 6.代為出席公開抽籤會議委託書
<input type="checkbox"/> 文件 7.更新後建築圖說及更新後各單元價值表

二、選配文件請於 104.09.04 前向本案實施者提出申請

<input type="checkbox"/> 文件 2.權利變換意願調查表
<input type="checkbox"/> 文件 3.更新後分配位置申請書
<input type="checkbox"/> 文件 4.更新後合併分配協議書

三、各時間重點提醒

- 1.104 年 8 月 3 日至 9 月 4 日為選配期間 (32 日)。
- 2.104 年 8 月 3 日至 9 月 4 日前須提出選配申請書。
- 3.104 年 9 月 5 日(六)權利選配會。