都市更新權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函

實施者 汎利建設股份有限公司函

聯 絡 人：[redacted]
聯絡電話：
聯絡地址：

受 文 者：舜磐創新有限公司

速　　別：普通件

發文日期：中華民國 111 年 5 月 5 日

發文字號：舜創字第 11105050001-2 號

附　　件：選配方式與原則、更新前後權利價值表、分配單元權利價值及位置對照表、車位單元權利價值及位置對照表、建築規畫參考圖集、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、代為出席公開抽籤會議委託書

主　　旨：為辦理「擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說　　明：

一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。

二、本次都市更新權利變換申請分配期間自 111 年 5 月 18 日起至 111 年 6 月 16 日止。請臺端於 111 年 6 月 16 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」擲還。

三、若臺端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(其位置編號、面積、價值及本案選配原則詳參附件)，並請於第二項說明期限內填具下列文件擲還。

四、若臺端欲與本案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。

五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明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。

六、若臺端未於第二項之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，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為 111 年 6 月 21 日上午 10 時，地點為新北市新莊區雙鳳路 75 號 5 樓(新莊區牡丹心市民活動中心)。

七、第二項說明文件請於期限內以雙掛號郵寄或親自送達汎利建設股份有限公司(臺北市中山區南京東路三段 208 號 7 樓)。

正　　本：擬訂新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市土地所有權人及權利變換關係人

副　　本：新北市政府都市更新處、汎利建設股份有限公司、新北市新莊區雙鳳里里長、舜磐創新有限公司

實施者：汎利建設股份有限公司

附件一

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案選配原則

本案為汎利建設股份有限公司擔任實施者之都市更新案，採部分協議合建部分權利變換方式辦理，為顧及權利關係人之權益，本案選配原則如下：

一、基本原則

(一)公平性選配原則：

為保障所有權人間選配公平性，避免將可分配之權利價值集中選配房地或車位，故將房地、車位之可分配價值及差額價金分別計算。

(二)合理範圍內申請分配原則：

各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」(上下差距10%)內為原則。若欲超選者須經實施者同意，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

(三)符合最小分配面積單元原則：

本案依「都市更新條例」第五十一條第一項及「新北市都市更新審議原則」，本案最小分配面積單元基準係指室內樓地板面積四十六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。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。

二、房屋選配原則

(一)符合第一條「基本原則」第二項之前提下，更新前1戶房屋選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，不再此限。

(二)同一房屋單元重複選配之處理方式

房屋單元發生有2位以上所有權人申請分配同一房屋單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配房屋單元。若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配房屋單元下，選配其他無人選配之房屋單元。

(三)未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，在出具分配位置申請書者全部選配完成後，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

(四)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。(都市更新權利變換實施辦法第18條)

(五)應分配價值未達最小分配價值單元者之處理方式

1. 未達第一條「基本原則」第三項所指最小分配面積單元之所有權人，得與其他權利變換關係人合併分配，其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不得超過應分配價值10%為原則，若超過應與實施者協商後為之。

2. 若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。(依據都市更新條例第52條、都市更新權利變換實施辦法第9條)

三、停車位選配原則

(一)更新後1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。

(二)停車位選配發生有2位以上所有權人申請分配同一停車位單元時，倘符合第一條「基本原則」之所有權人得優先分配之。實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

附件二

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

土地所有權人（權利變換關係人）更新前、後權利價值表

編號	土地所有權人/管理者	更新前				更新後
		地號	建號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地各戶權利價值比例(%)	應分配權利價值(元)
1	中華民國/財政部國有財產署	182		22,124,524	4.6727%	34,131,349
2	[redacted]	180、221		6,841,642	1.4450%	10,554,553
3		187		19,371,641	4.0913%	29,884,496
4		180、221		1,805,433	0.3813%	2,785,229
5		180、221		1,805,433	0.3813%	2,785,229
6		180、221		1,425,342	0.3010%	2,198,866
7		180、221		1,805,433	0.3813%	2,785,229
8		189	859、860、861	40,317,146	8.5151%	62,196,980
9		183、220		20,511,815	4.3321%	31,643,434
10		183、220		20,511,814	4.3321%	31,643,432
11		190	856	15,495,239	3.2726%	23,904,397
12		190	857	12,381,184	2.6149%	19,100,366
13		191	854	12,466,417	2.6329%	19,231,855
14		191	853	12,354,108	2.6092%	19,058,597
15		191	855	15,461,353	3.2655%	23,852,122
16		183、220		20,511,814	4.3321%	31,643,432
17		190	858	12,493,740	2.6387%	19,274,006
18		180、221		1,900,456	0.4014%	2,931,821
19		161	864	12,605,270	2.6623%	19,446,063
20		180、221		6,841,642	1.4450%	10,554,554
21		180、221		6,841,642	1.4450%	10,554,554
22		180、221		2,470,593	0.5218%	3,811,367
23		180、221		2,470,593	0.5218%	3,811,367
24		184		9,681,581	2.0448%	14,935,707
25		185		38,824,294	8.1998%	59,893,968
26		184		9,681,581	2.0448%	14,935,707
27		187、188		58,158,778	12.2833%	89,721,142
28		186		38,830,989	8.2012%	59,904,297
29		161	862、863	28,125,273	5.9401%	43,388,663
30		184		19,363,160	4.0895%	29,871,412
總計				473,479,930	100.0000%	730,434,194

備註：本表各項數額僅供本次申請分配參考之用，實際數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書所載內容為準。

附件三

「擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
房屋單元權利價值及位置對照表

樓層戶別	內容	A	B	C	D	E	F	G
19層	單元編號	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E	19F-F	19F-G
	單元面積	90.91㎡ 27.50坪	64.76㎡ 19.59坪	64.35㎡ 19.47坪	99.10㎡ 29.98坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.02㎡ 34.19坪
	單價(坪/元)	500,000	511,000	511,000	511,000	495,000	490,000	485,000
	總價(元)	13,750,000	10,010,490	9,949,170	15,319,780	14,696,550	11,461,100	16,582,150
	申請/選配地主							
18層	單元編號	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E	18F-F	18F-G
	單元面積	90.91㎡ 27.50坪	64.76㎡ 19.59坪	64.35㎡ 19.47坪	99.10㎡ 29.98坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.02㎡ 34.19坪
	單價(坪/元)	493,000	504,000	504,000	504,000	488,000	483,000	478,000
	總價(元)	13,557,500	9,873,360	9,812,880	15,109,920	14,488,720	11,297,370	16,342,820
	申請/選配地主							
17層	單元編號	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E	17F-F	17F-G
	單元面積	90.91㎡ 27.50坪	64.76㎡ 19.59坪	64.35㎡ 19.47坪	99.10㎡ 29.98坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.02㎡ 34.19坪
	單價(坪/元)	489,000	499,000	499,000	499,000	484,000	479,000	474,000
	總價(元)	13,447,500	9,775,410	9,715,530	14,960,020	14,369,960	11,203,810	16,206,060
	申請/選配地主							
16層	單元編號	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E	16F-F	16F-G
	單元面積	90.91㎡ 27.50坪	64.76㎡ 19.59坪	64.35㎡ 19.47坪	99.10㎡ 29.98坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.02㎡ 34.19坪
	單價(坪/元)	484,000	494,000	494,000	494,000	479,000	474,000	469,000
	總價(元)	13,310,000	9,677,460	9,618,180	14,810,120	14,221,510	11,086,860	16,035,110
	申請/選配地主							
15層	單元編號	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E	15F-F	15F-F
	單元面積	90.85㎡ 27.48坪	64.58㎡ 19.54坪	64.24㎡ 19.43坪	98.91 29.92坪	98.15 29.69坪	77.31 23.39坪	113.08 34.21坪
	露臺面積	13.84㎡ 4.19坪	8.97㎡ 2.71坪	8.81㎡ 2.67坪	8.63 2.61坪	-	-	-
	單價(坪/元)	479,000	489,000	489,000	489,000	475,000	470,000	465,000
	露臺單價(坪/元)	160,000	163,000	163,000	163,000	-	-	-
	總價(元)	13,833,320	9,996,790	9,936,480	15,056,310	14,102,750	10,993,300	15,907,650
	申請/選配地主							
14層	單元編號	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E	14F-F	14F-G
	單元面積	107.61㎡ 32.55坪	77.37㎡ 23.40坪	76.73㎡ 23.21坪	109.24㎡ 33.05坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	475,000	480,000	480,000	485,000	470,000	465,000	460,000
	總價(元)	15,461,250	11,232,000	11,140,800	16,029,250	13,954,300	10,876,350	15,736,600
	申請/選配地主							
13層	單元編號	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E	13F-F	13F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	470,000	475,000	475,000	480,000	465,000	461,000	456,000
	總價(元)	15,890,700	11,347,750	11,281,250	16,243,200	13,805,850	10,782,790	15,599,760
	申請/選配地主							
12層	單元編號	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E	12F-F	12F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	466,000	470,000	470,000	475,000	461,000	456,000	451,000
	總價(元)	15,755,460	11,228,300	11,162,500	16,074,000	13,687,090	10,665,840	15,428,710
	申請/選配地主							
11層	單元編號	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E	11F-F	11F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	461,000	466,000	466,000	470,000	456,000	451,000	447,000
	總價(元)	15,586,410	11,132,740	11,067,500	15,904,800	13,538,640	10,548,890	15,291,870
	申請/選配地主							

樓層戶別	內容	A	B	C	D	E	F	G
10層	單元編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E	10F-F	10F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價	456,000	461,000	461,000	466,000	452,000	447,000	442,000
	總價	15,417,360	11,013,290	10,948,750	15,769,440	13,419,880	10,455,330	15,120,820
	申請/選配地主							
9層	單元編號	9F-A	9F-B	~~9F-C~~	9F-D	9F-E	9F-F	9F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	~~55.33㎡ 16.74坪~~	135.00㎡ 40.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	452,000	456,000	~~461,000~~	456,000	447,000	442,000	438,000
	總價(元)	15,282,120	10,893,840	~~7,717,140~~	18,623,040	13,271,430	10,338,380	14,983,980
	申請/選配地主							
8層	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E	8F-F	8F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	447,000	451,000	451,000	456,000	442,000	438,000	433,000
	總價(元)	15,113,070	10,774,390	10,711,250	15,431,040	13,122,980	10,244,820	14,812,930
	申請/選配地主							
7層	單元編號	7F-A	~~7F-B~~	7F-C	7F-D	7F-E	7F-F	7F-G
	單元面積	131.30㎡ 39.72坪	~~59.46㎡ 17.99坪~~	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	438,000	~~451,000~~	447,000	451,000	438,000	433,000	429,000
	總價(元)	17,397,360	~~8,113,490~~	10,616,250	15,261,840	13,004,220	10,127,870	14,676,090
	申請/選配地主							
6層	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E	6F-F	6F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	438,000	442,000	442,000	447,000	433,000	429,000	424,000
	總價(元)	14,808,780	10,559,380	10,497,500	15,126,480	12,855,770	10,034,310	14,505,040
	申請/選配地主							
5層	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E	5F-F	5F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	111.86㎡ 33.84坪	98.15㎡ 29.69坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	433,000	437,000	437,000	442,000	428,000	424,000	420,000
	總價(元)	14,639,730	10,439,930	10,378,750	14,957,280	12,707,320	9,917,360	14,368,200
	申請/選配地主							
4層	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E	4F-F	4F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	108.93㎡ 32.95坪	101.00㎡ 30.55坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	424,000	428,000	428,000	432,000	406,000	402,000	398,000
	總價(元)	14,335,440	10,224,920	10,165,000	14,234,400	12,403,300	9,402,780	13,615,580
	申請/選配地主							
3層	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	108.93㎡ 32.95坪	101.00㎡ 30.55坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	420,000	424,000	433,000	437,000	411,000	398,000	393,000
	總價(元)	14,200,200	10,129,360	10,283,750	14,399,150	12,556,050	9,309,220	13,444,530
	申請/選配地主							
2層	單元編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E	2F-F	2F-G
	單元面積	111.77㎡ 33.81坪	78.99㎡ 23.89坪	78.51㎡ 23.75坪	108.93㎡ 32.95坪	101.00㎡ 30.55坪	77.31㎡ 23.39坪	113.08㎡ 34.21坪
	單價(坪/元)	415,000	420,000	433,000	437,000	411,000	393,000	389,000
	總價(元)	14,031,150	10,033,800	10,283,750	14,399,150	12,556,050	9,192,270	13,307,690
	申請/選配地主							
1層	單元編號							
	單元面積							
	單價							
	總價							

備註:依據110年5月14日「新北市都市更新審議原則」第十九點規定計算後，7F-B及9F-C未達最小分配面積單元規定，故不供地主選配。

更新後房屋單元權利價值表

分配單元	土地應有部份		建物面積					總價值	
	總面積（㎡）	權利範圍(/100000)	主建物（㎡）	附屬建物（陽台）（㎡）	共用部分（㎡）	合計（㎡）	合計（坪）	單價（元/坪）	總價值（元）
2F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	415,000	14,031,150
2F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	420,000	10,033,800
2F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	433,000	10,283,750
2F-D	13.1906	927/100000	66.73	5.12	37.08	108.93	32.95	437,000	14,399,150
2F-E	12.2514	861/100000	60.49	6.16	34.35	101.00	30.55	411,000	12,556,050
2F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	393,000	9,192,270
2F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	389,000	13,307,690
3F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	420,000	14,200,200
3F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	424,000	10,129,360
3F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	433,000	10,283,750
3F-D	13.1906	927/100000	66.73	5.12	37.08	108.93	32.95	437,000	14,399,150
3F-E	12.2514	861/100000	60.49	6.16	34.35	101.00	30.55	411,000	12,556,050
3F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	398,000	9,309,220
3F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	393,000	13,444,530
4F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	424,000	14,335,440
4F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	428,000	10,224,920
4F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	428,000	10,165,000
4F-D	13.1906	927/100000	66.73	5.12	37.08	108.93	32.95	432,000	14,234,400
4F-E	12.2514	861/100000	60.49	6.16	34.35	101.00	30.55	406,000	12,403,300
4F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	402,000	9,402,780
4F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	398,000	13,615,580
5F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	433,000	14,639,730
5F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	437,000	10,439,930
5F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	437,000	10,378,750
5F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	442,000	14,957,280
5F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	428,000	12,707,320
5F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	424,000	9,917,360
5F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	420,000	14,368,200
6F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	438,000	14,808,780
6F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	442,000	10,559,380
6F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	442,000	10,497,500
6F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	447,000	15,126,480
6F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	433,000	12,855,770
6F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	429,000	10,034,310
6F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	424,000	14,505,040
7F-A	15.9226	1119/100000	82.05	4.62	44.63	131.30	39.72	438,000	17,397,360
7F-B	7.2000	506/100000	33.02	6.19	20.25	59.46	17.99	451,000	8,113,490
7F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	447,000	10,616,250
7F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	451,000	15,261,840
7F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	438,000	13,004,220
7F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	433,000	10,127,870
7F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	429,000	14,676,090
8F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	447,000	15,113,070
8F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	451,000	10,774,390
8F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	451,000	10,711,250
8F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	456,000	15,431,040
8F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	442,000	13,122,980

分配單元	土地應有部份		建物面積					總價值	
	總面積（㎡）	權利範圍(/100000)	主建物（㎡）	附屬建物（陽台）（㎡）	共用部分（㎡）	合計（㎡）	合計（坪）	單價（元/坪）	總價值（元）
8F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	438,000	10,244,820
8F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	433,000	14,812,930
9F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	452,000	15,282,120
9F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	456,000	10,893,840
9F-C	6.7020	471/100000	30.59	5.89	18.85	55.33	16.74	461,000	7,717,140
9F-D	16.3637	1150/100000	84.13	4.99	45.88	135.00	40.84	456,000	18,623,040
9F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	447,000	13,271,430
9F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	442,000	10,338,380
9F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	438,000	14,983,980
10F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	456,000	15,417,360
10F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	461,000	11,013,290
10F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	461,000	10,948,750
10F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	466,000	15,769,440
10F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	452,000	13,419,880
10F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	447,000	10,455,330
10F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	442,000	15,120,820
11F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	461,000	15,586,410
11F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	466,000	11,132,740
11F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	466,000	11,067,500
11F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	470,000	15,904,800
11F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	456,000	13,538,640
11F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	451,000	10,548,890
11F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	447,000	15,291,870
12F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	466,000	15,755,460
12F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	470,000	11,228,300
12F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	470,000	11,162,500
12F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	475,000	16,074,000
12F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	461,000	13,687,090
12F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	456,000	10,665,840
12F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	451,000	15,428,710
13F-A	13.5463	952/100000	69.14	4.62	38.01	111.77	33.81	470,000	15,890,700
13F-B	9.5763	673/100000	45.93	6.19	26.87	78.99	23.89	475,000	11,347,750
13F-C	9.5052	668/100000	45.90	5.89	26.72	78.51	23.75	475,000	11,281,250
13F-D	13.5463	952/100000	68.65	5.12	38.09	111.86	33.84	480,000	16,243,200
13F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	465,000	13,805,850
13F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	461,000	10,782,790
13F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	456,000	15,599,760
14F-A	13.0340	916/100000	66.38	4.62	36.61	107.61	32.55	475,000	15,461,250
14F-B	9.3771	659/100000	44.80	6.24	26.33	77.37	23.40	480,000	11,232,000
14F-C	9.3060	654/100000	44.71	5.93	26.09	76.73	23.21	480,000	11,140,800
14F-D	13.2332	930/100000	66.90	5.18	37.16	109.24	33.05	485,000	16,029,250
14F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	470,000	13,954,300
14F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	465,000	10,876,350
14F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	460,000	15,736,600
15F-A	11.0135	774/100000	55.31	4.62	30.92	90.85	27.48	479,000	13,833,320
15F-B	7.8261	550/100000	38.86	3.75	21.97	64.58	19.54	489,000	9,996,790
15F-C	7.7834	547/100000	38.60	3.75	21.89	64.24	19.43	489,000	9,936,480
15F-D	11.9953	843/100000	60.38	4.88	33.65	98.91	29.92	489,000	15,056,310

分配單元	土地應有部份		建物面積					總價值	
	總面積（㎡）	權利範圍(/100000)	主建物（㎡）	附屬建物（陽台）（㎡）	共用部分（㎡）	合計（㎡）	合計（坪）	單價（元/坪）	總價值（元）
15F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	475,000	14,102,750
15F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	470,000	10,993,300
15F-G	13.7028	963/100000	69.30	5.30	38.48	113.08	34.21	465,000	15,907,650
16F-A	11.0135	774/100000	55.37	4.62	30.92	90.91	27.50	484,000	13,310,000
16F-B	7.8403	551/100000	38.86	3.86	22.04	64.76	19.59	494,000	9,677,460
16F-C	7.7977	548/100000	38.60	3.86	21.89	64.35	19.47	494,000	9,618,180
16F-D	12.0095	844/100000	60.38	4.99	33.73	99.10	29.98	494,000	14,810,120
16F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	479,000	14,221,510
16F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	474,000	11,086,860
16F-G	13.7028	963/100000	69.24	5.30	38.48	113.02	34.19	469,000	16,035,110
17F-A	11.0135	774/100000	55.37	4.62	30.92	90.91	27.50	489,000	13,447,500
17F-B	7.8403	551/100000	38.86	3.86	22.04	64.76	19.59	499,000	9,775,410
17F-C	7.7977	548/100000	38.60	3.86	21.89	64.35	19.47	499,000	9,715,530
17F-D	12.0095	844/100000	60.38	4.99	33.73	99.10	29.98	499,000	14,960,020
17F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	484,000	14,369,960
17F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	479,000	11,203,810
17F-G	13.7028	963/100000	69.24	5.30	38.48	113.02	34.19	474,000	16,206,060
18F-A	11.0135	774/100000	55.37	4.62	30.92	90.91	27.50	493,000	13,557,500
18F-B	7.8403	551/100000	38.86	3.86	22.04	64.76	19.59	504,000	9,873,360
18F-C	7.7977	548/100000	38.60	3.86	21.89	64.35	19.47	504,000	9,812,880
18F-D	12.0095	844/100000	60.38	4.99	33.73	99.10	29.98	504,000	15,109,920
18F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	488,000	14,488,720
18F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	483,000	11,297,370
18F-G	13.7028	963/100000	69.24	5.30	38.48	113.02	34.19	478,000	16,342,820
19F-A	11.0135	774/100000	55.37	4.62	30.92	90.91	27.50	500,000	13,750,000
19F-B	7.8403	551/100000	38.86	3.86	22.04	64.76	19.59	511,000	10,010,490
19F-C	7.7977	548/100000	38.60	3.86	21.89	64.35	19.47	511,000	9,949,170
19F-D	12.0095	844/100000	60.38	4.99	33.73	99.10	29.98	511,000	15,319,780
19F-E	11.8815	835/100000	58.57	6.16	33.42	98.15	29.69	495,000	14,696,550
19F-F	9.3629	658/100000	45.75	5.23	26.33	77.31	23.39	490,000	11,461,100
19F-G	13.7028	963/100000	69.24	5.30	38.48	113.02	34.19	485,000	16,582,150
總計	1421.4082(註2)	99893/100000(註2)				11732.77	3549.26		1,617,936,310

註1:本案1樓辦公室未列入本案估價及選配單元，土地權利持分為107/100000，土地面積為1.5225㎡。

註2:本案住宅單元土地權利持分為99893/100000，面積為1421.4082㎡，與1樓辦公室土地權利持分合計為100000/100000，土地面積為1422.93㎡。

附件四

「擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後車位單元權利價值及位置對照表

車位編號	車位屬性	規格(公分)	車位價值(元)
B6-1	坡平車位	250x550	1,350,000
B6-2	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-3	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-3A	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-5	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-6	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-7	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-8	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-9	坡平小車位	230x550	1,300,000
B6-10	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-11	坡平小車位	230x550	1,300,000
B6-12	坡平車位	250x550	1,350,000
B6-13	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-13A	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-15	坡平小車位	230x550	1,300,000
B6-16	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-17	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-18	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-19	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-20	坡平車位	250x550	1,400,000
B6-21	坡平小車位	230x550	1,300,000
B6-22	坡平車位	250x550	1,350,000
B5-23	坡平車位	250x550	1,500,000
B5-23A	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-25	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-26	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-27	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-28	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-29	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-30	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-31	坡平小車位	230x550	1,450,000
B5-32	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-33	坡平小車位	230x550	1,450,000
B5-34	坡平車位	250x550	1,500,000
B5-35	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-36	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-37	坡平小車位	230x550	1,450,000
B5-38	坡平車位	250x550	1,550,000

車位編號	車位屬性	規格(公分)	車位價值(元)
B5-39	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-40	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-41	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-42	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-43	坡平車位	250x550	1,550,000
B5-43A	坡平小車位	230x550	1,450,000
B5-45	坡平車位	250x550	1,500,000
B4-46	坡平車位	250x550	1,650,000
B4-47	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-48	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-49	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-50	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-51	坡平大車位	250x600	1,750,000
B4-52	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-53	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-54	坡平車位	250x550	1,650,000
B4-55	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-56	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-57	坡平小車位	230x550	1,600,000
B4-58	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-59	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-60	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-61	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-62	坡平小車位	230x550	1,600,000
B4-63	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-63A	坡平車位	250x550	1,700,000
B4-65	坡平小車位	230x550	1,600,000
B4-66	坡平車位	250x550	1,650,000
B3-67	坡平車位	250x550	1,750,000
B3-68	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-69	坡平小車位	230x550	1,700,000
B3-70	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-71	坡平小車位	230x550	1,700,000
B3-72	坡平大車位	250x600	1,850,000
B3-73	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-74	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-75	坡平車位	250x550	1,750,000
B3-76	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-77	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-78	坡平小車位	230x550	1,700,000
B3-79	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-80	坡平車位	250x550	1,800,000

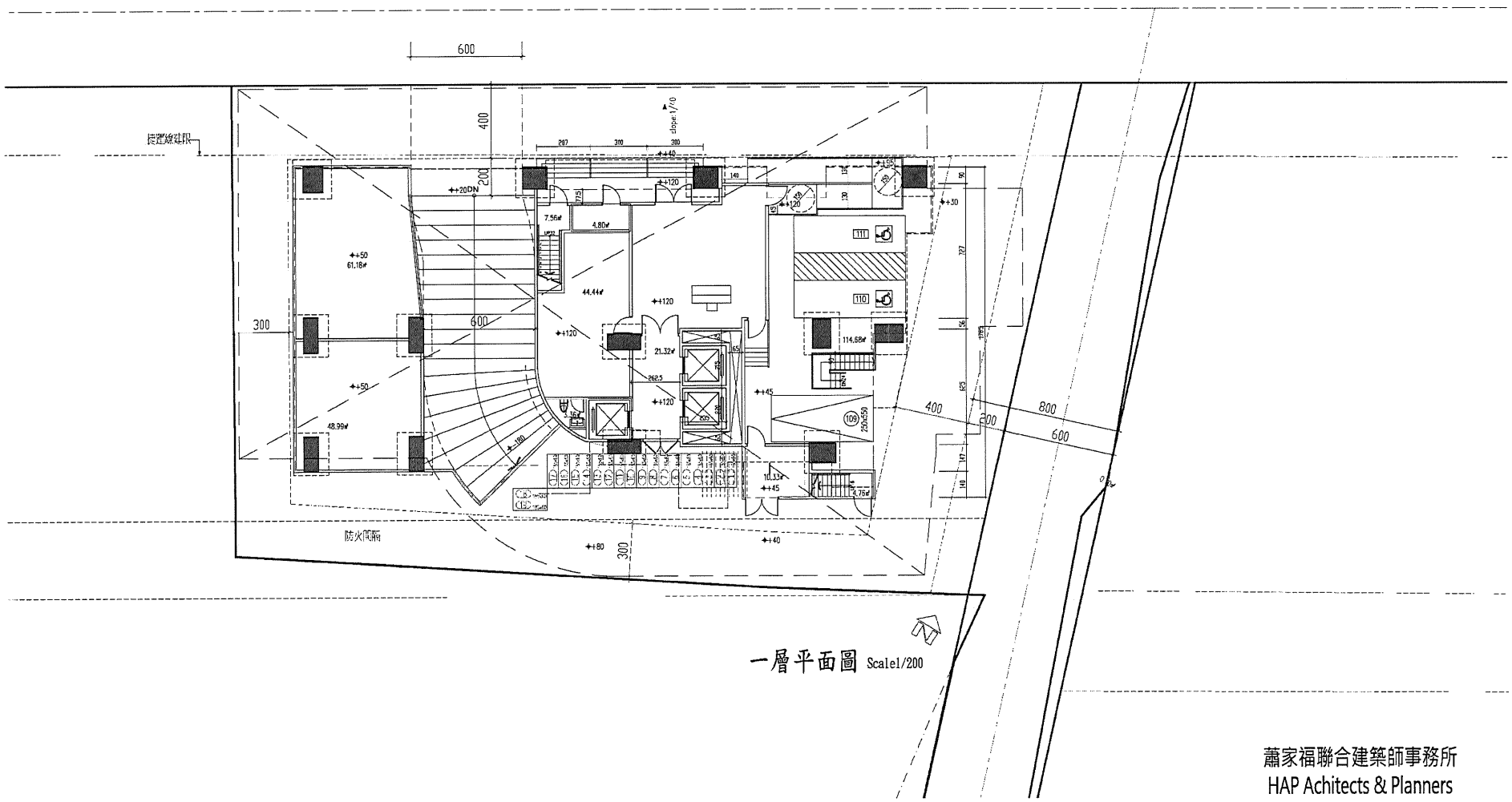
車位編號	車位屬性	規格(公分)	車位價值(元)
B3-81	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-82	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-83	坡平小車位	230x550	1,700,000
B3-83A	坡平車位	250x550	1,800,000
B3-85	坡平小車位	230x550	1,700,000
B3-86	坡平車位	250x550	1,750,000
B2-67	坡平車位	250x550	1,850,000
B2-68	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-69	坡平小車位	230x550	1,800,000
B2-70	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-71	坡平小車位	230x550	1,800,000
B2-72	坡平大車位	250x600	1,950,000
B2-73	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-74	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-75	坡平車位	250x550	1,850,000
B2-76	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-77	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-78	坡平小車位	230x550	1,800,000
B2-79	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-80	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-81	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-82	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-83	坡平小車位	230x550	1,800,000
B2-83A	坡平車位	250x550	1,900,000
B2-85	坡平小車位	230x550	1,800,000
B2-86	坡平車位	250x550	1,850,000
B1-107	坡平車位	250x550	2,000,000
B1-108	坡平小車位	230x550	1,900,000

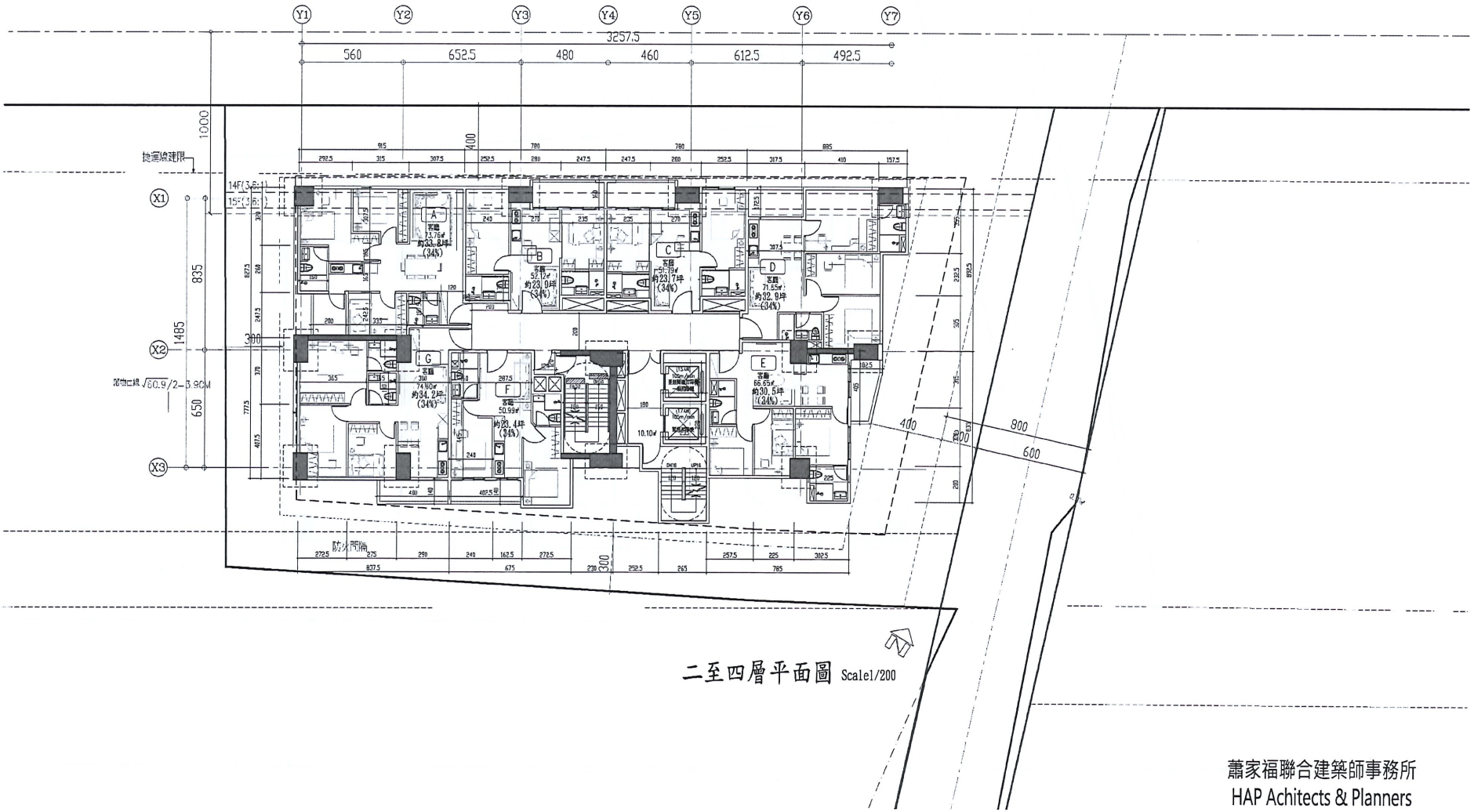
附件五

「擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

更新後分配單元建築規劃參考圖集

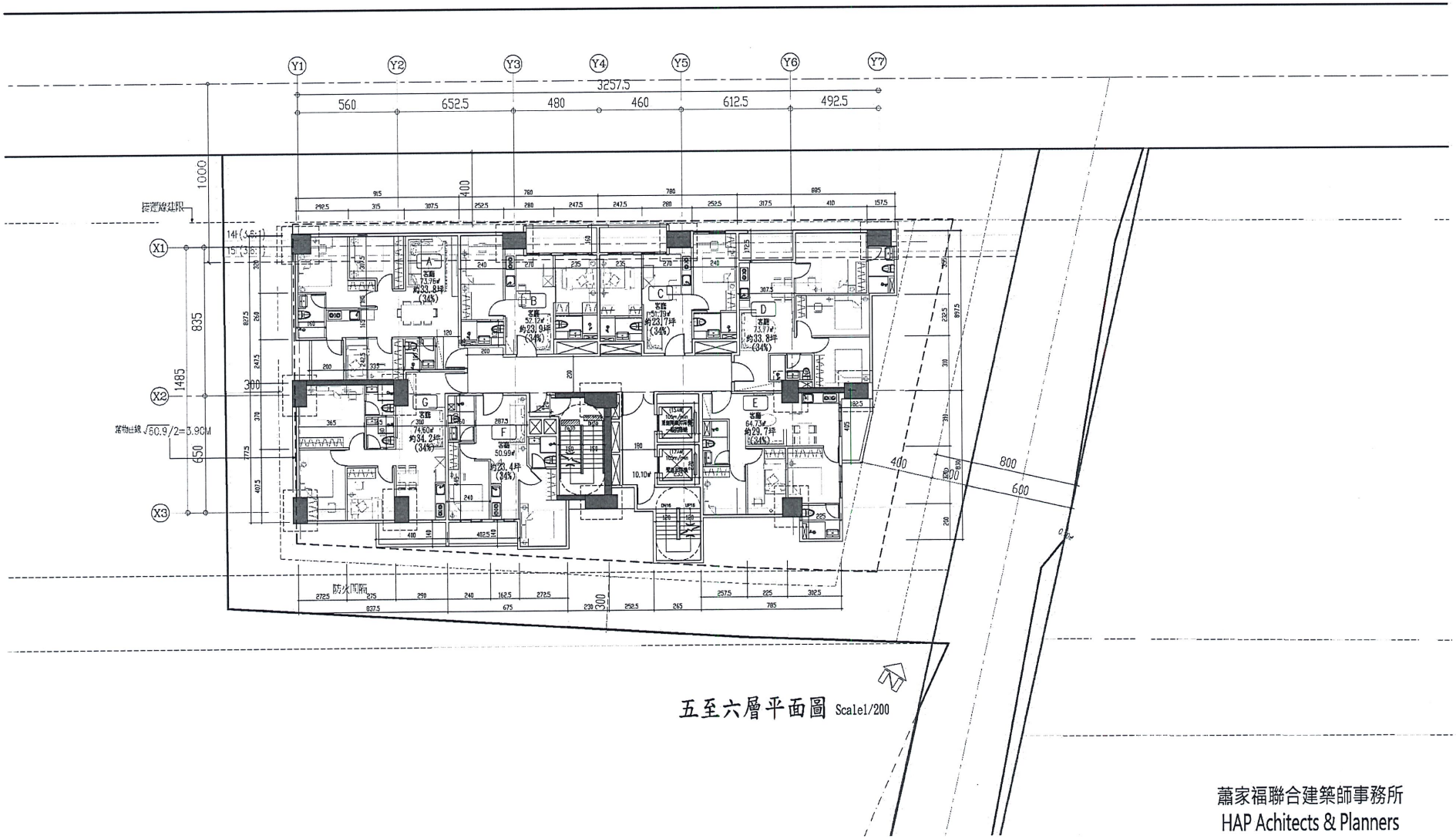
※本案更新後分配單元建築規劃參考圖集所載之各項內容僅供本次申請分配參考之用，實際建築規劃內容以新北市政府核定公告之事業計畫所載內容為準。


600
400
slope:1/10
+20DN
200
+120
+30
+50
61.18㎡
44.44㎡
7.56㎡
4.80㎡
300
600
+120
+120
21.32㎡
262.5
+50
48.99㎡
+45
+120
111
110
114.68㎡
109
200x550
400
800
600
10.33㎡
+45
4.76㎡
防火間隔
+80
300
+40
N
一層平面圖 Scale1/200
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



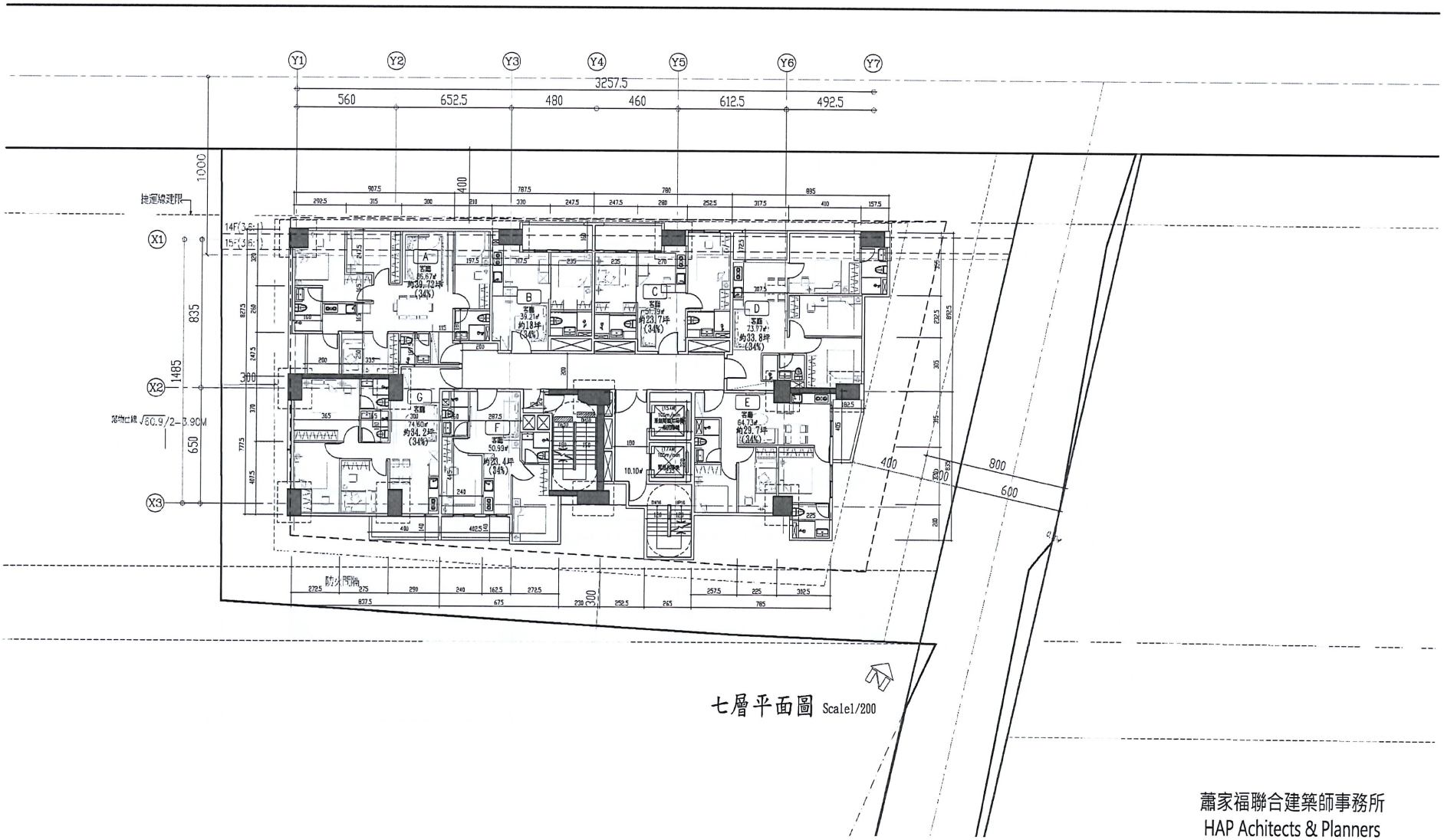
二至四層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners

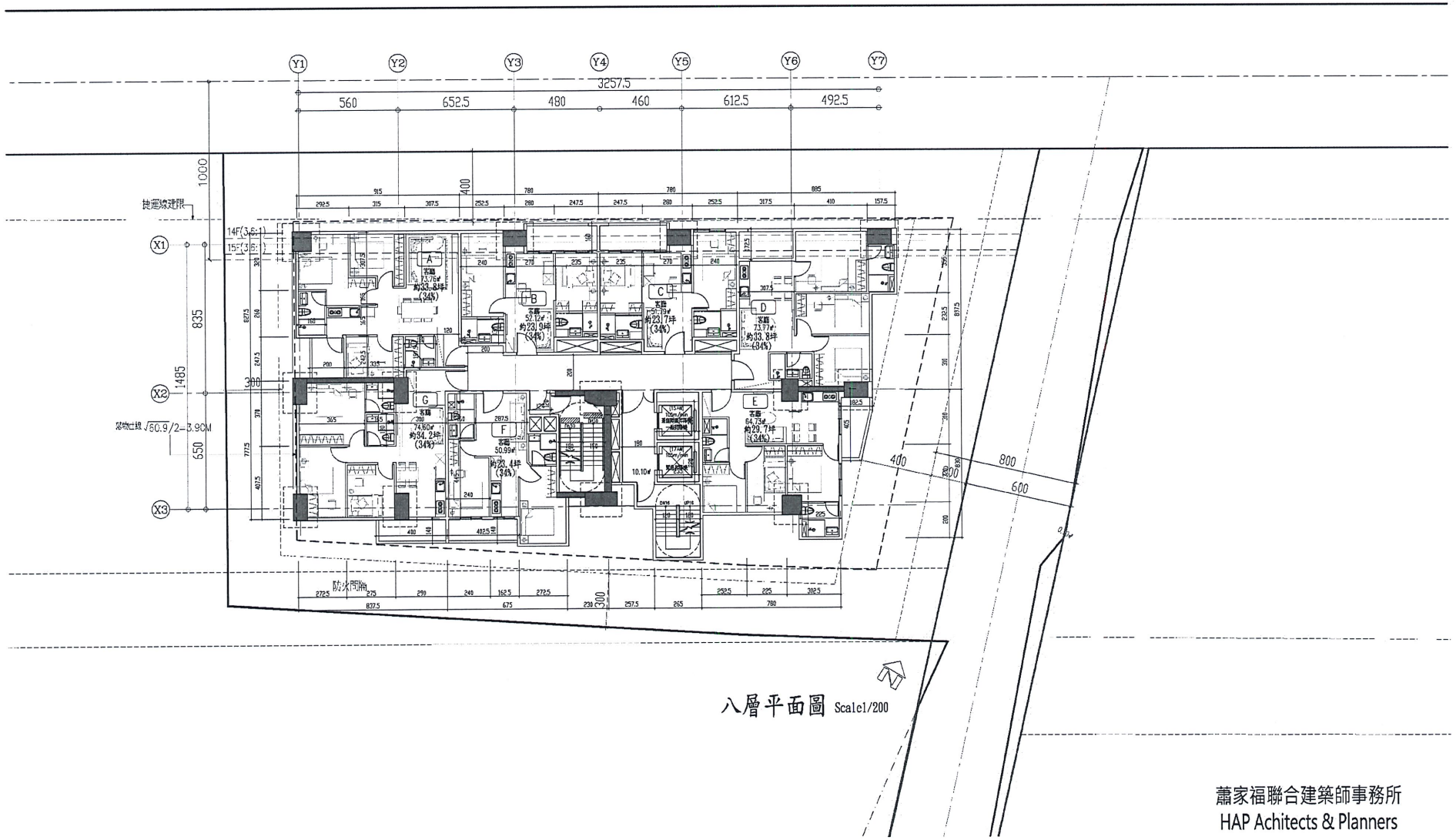


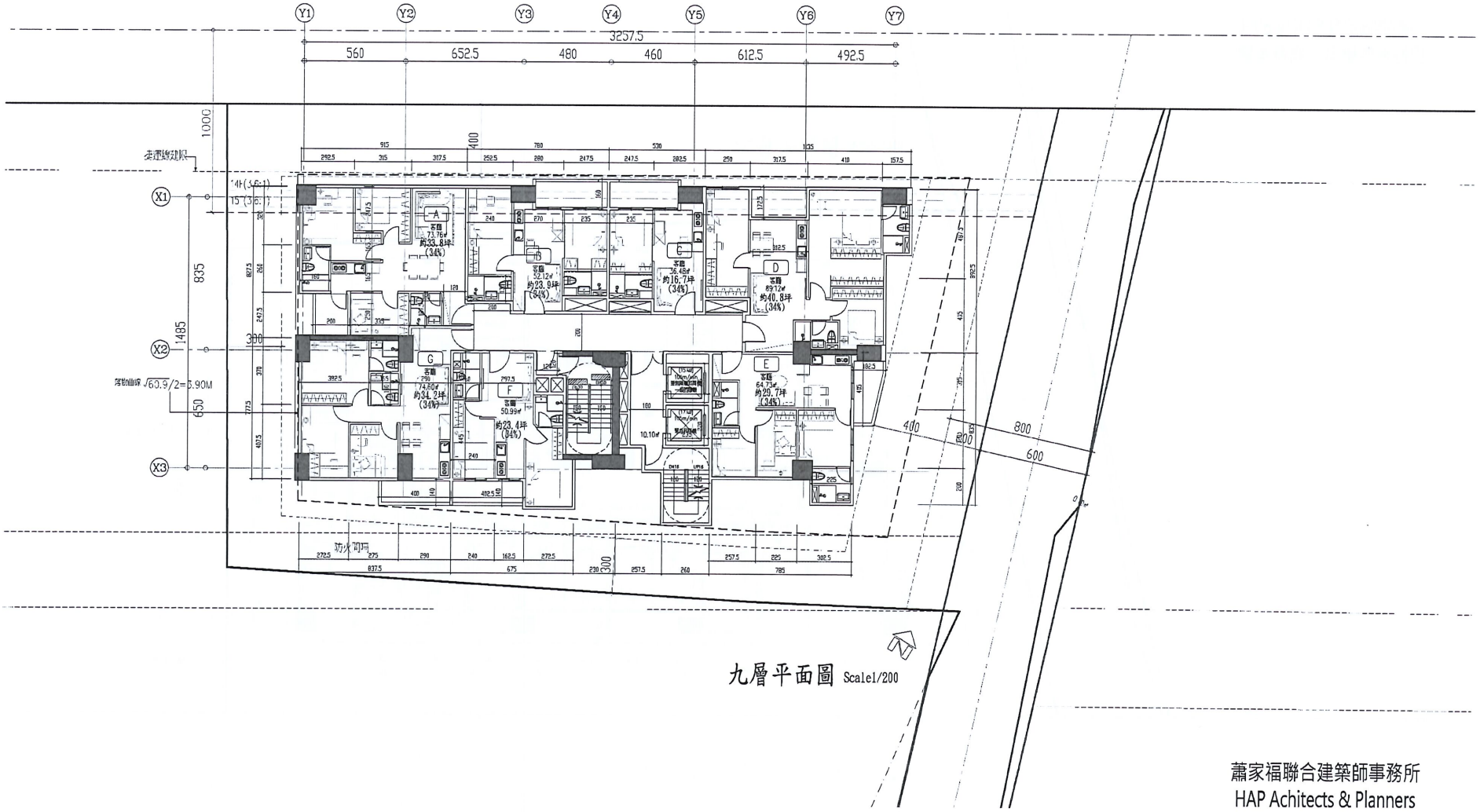
五至六層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners

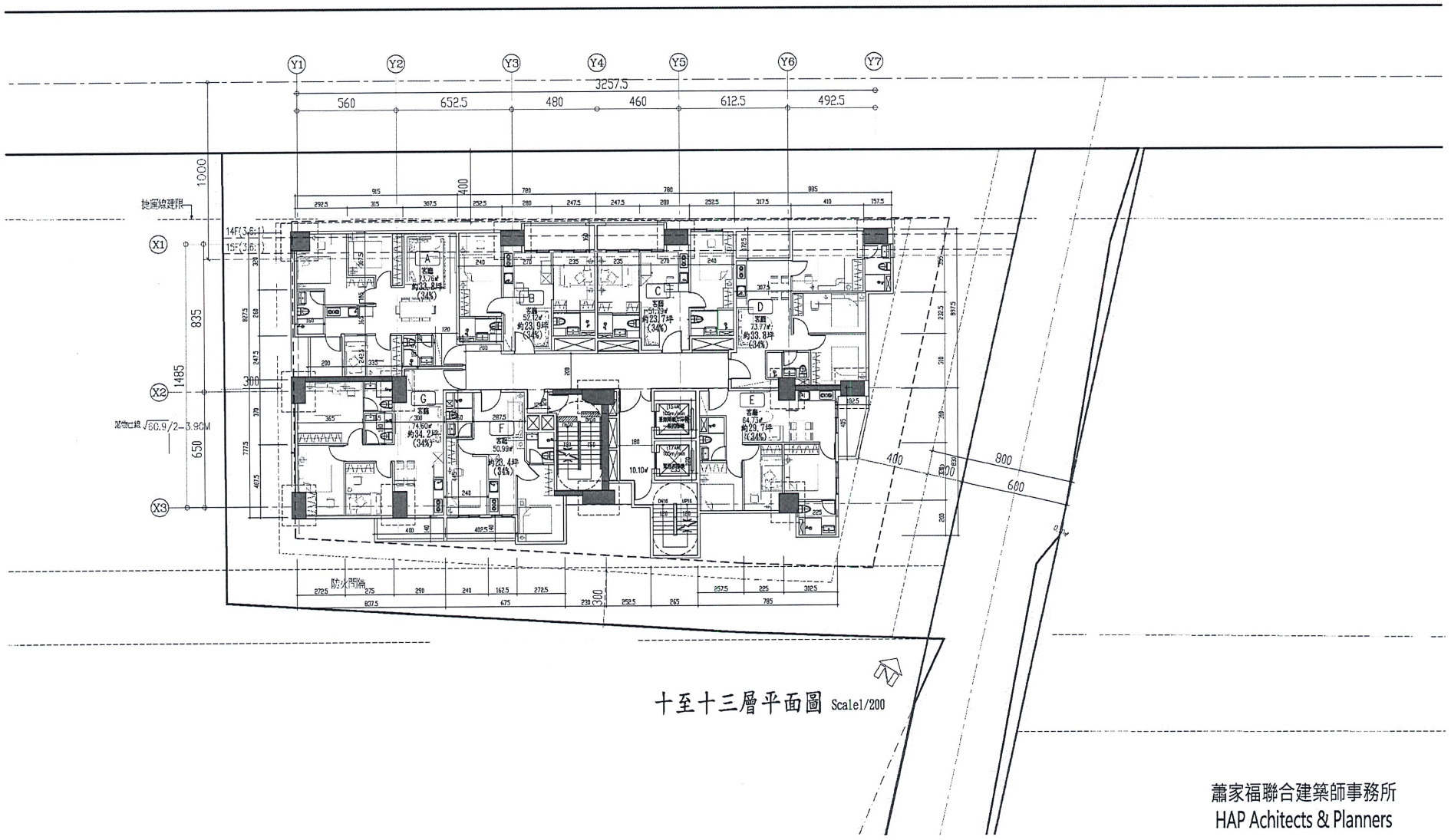


蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners


Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
Y7
3257.5
560
652.5
480
460
612.5
492.5
X1
X2
X3
1000
835
1485
650
捷運線建限
14F(36.1)
15F(39.1)
防火間隔
400
800
600
A
B
C
D
E
F
G
八層平面圖 Scale1/200
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners

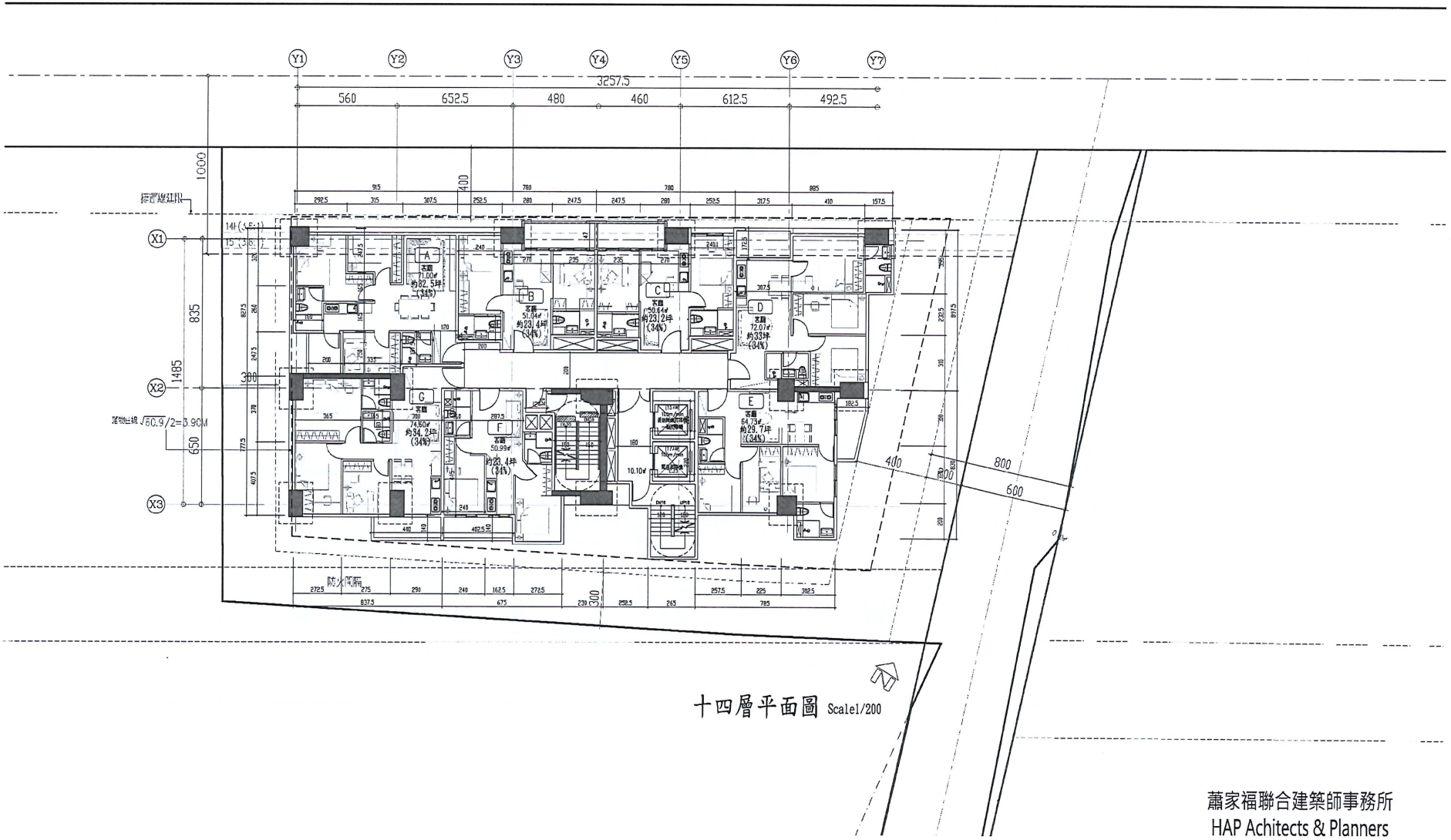


蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



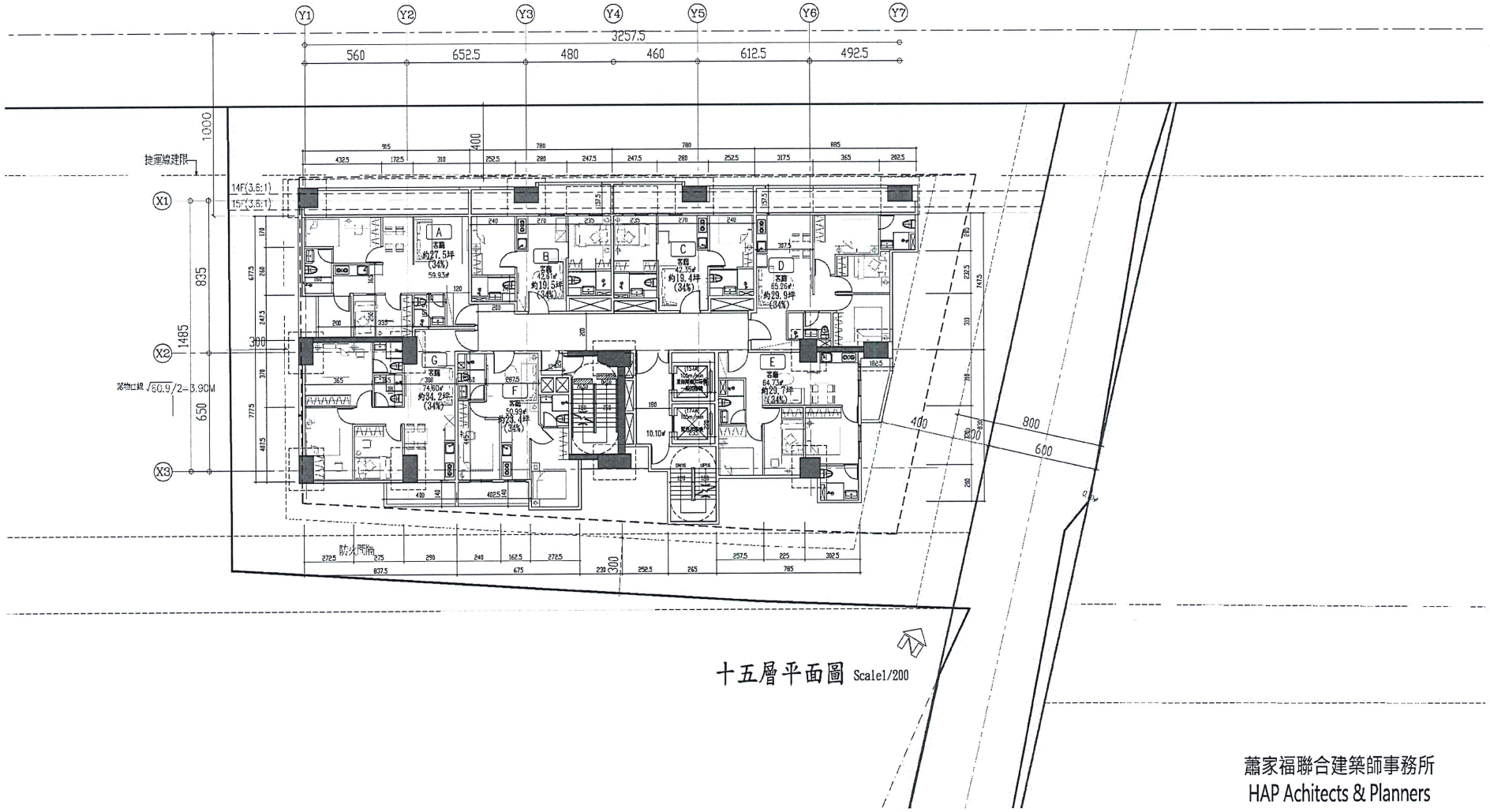
十至十三層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



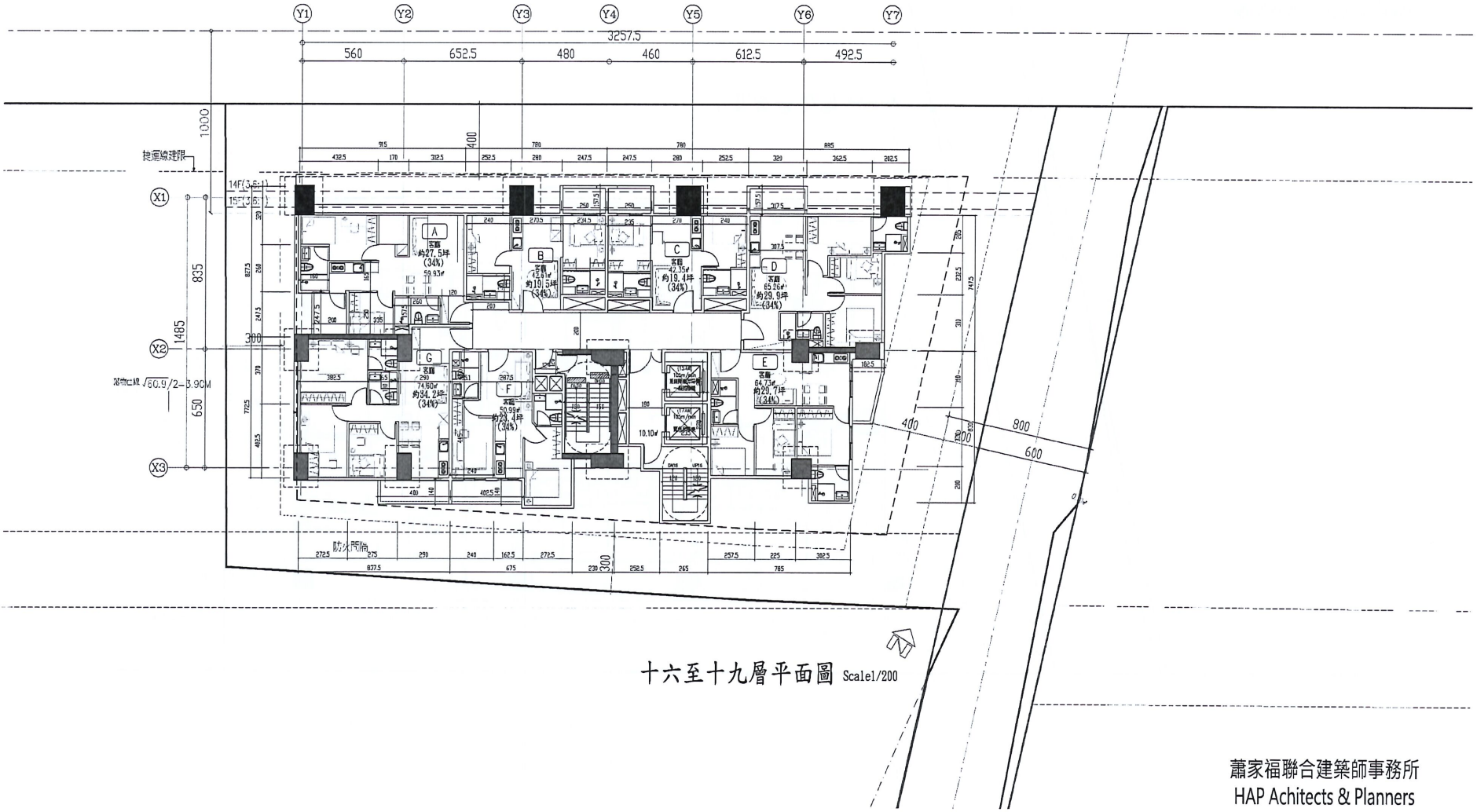
十四層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



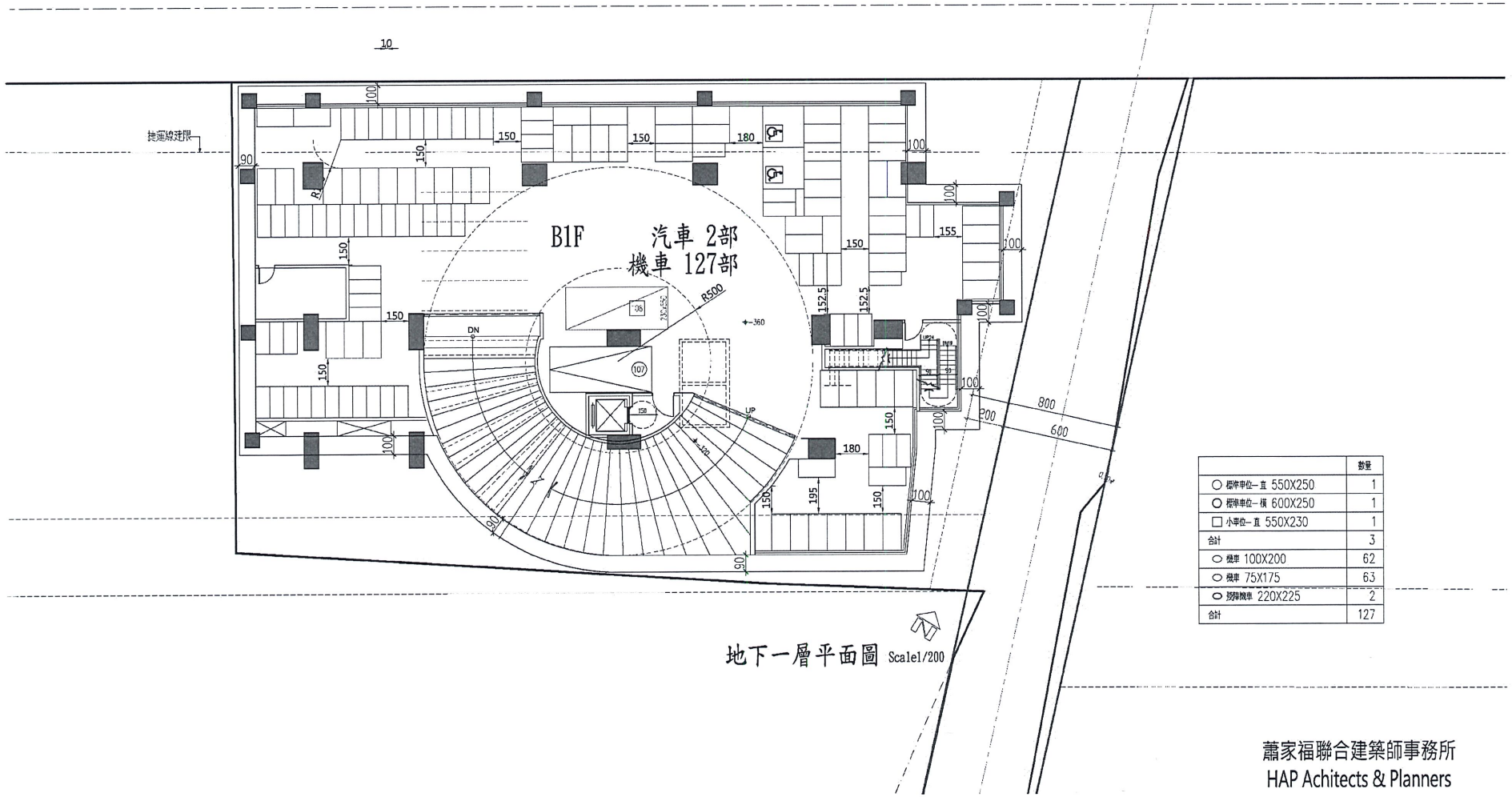
十五層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



十六至十九層平面圖 Scale1/200

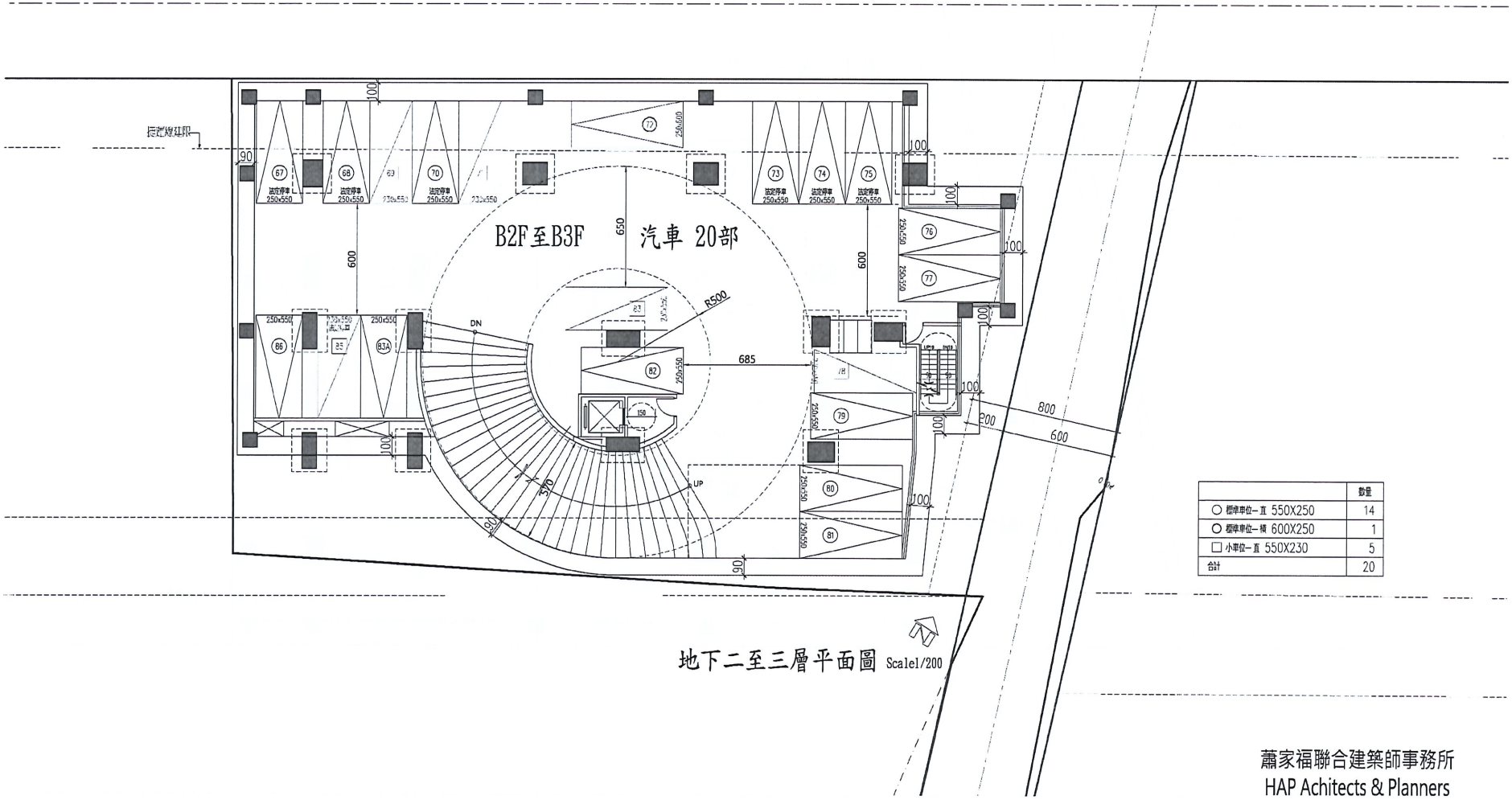
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



	數量
○ 標準車位－直 550X250	1
○ 標準車位－橫 600X250	1
□ 小車位－直 550X230	1
合計	3
⬭ 機車 100X200	62
⬭ 機車 75X175	63
⬭ 無障機車 220X225	2
合計	127

地下一層平面圖 Scale1/200

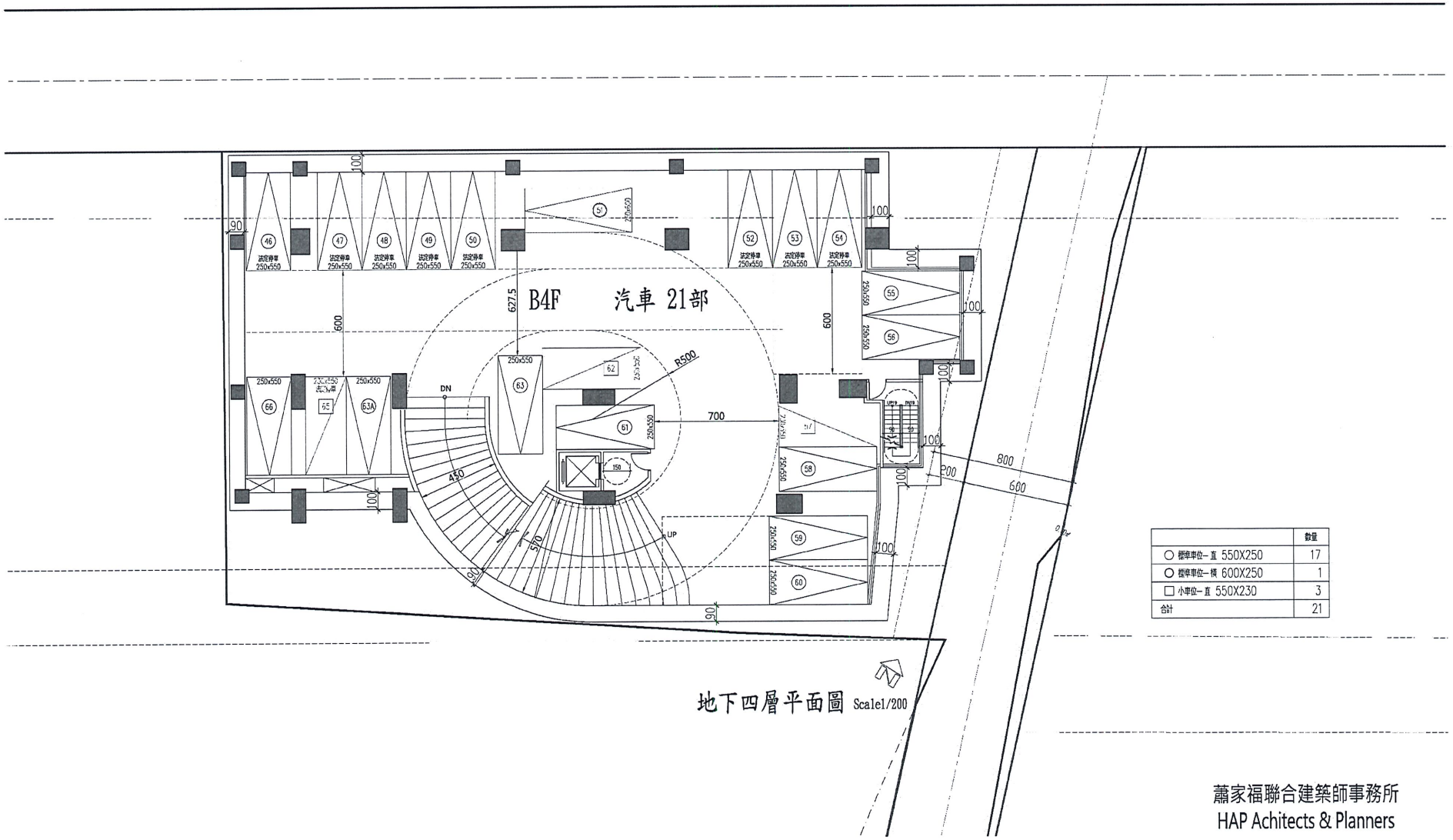
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



	數量
○ 標準車位－直 550X250	14
○ 標準車位－橫 600X250	1
□ 小車位－直 550X230	5
合計	20

地下二至三層平面圖 Scale1/200

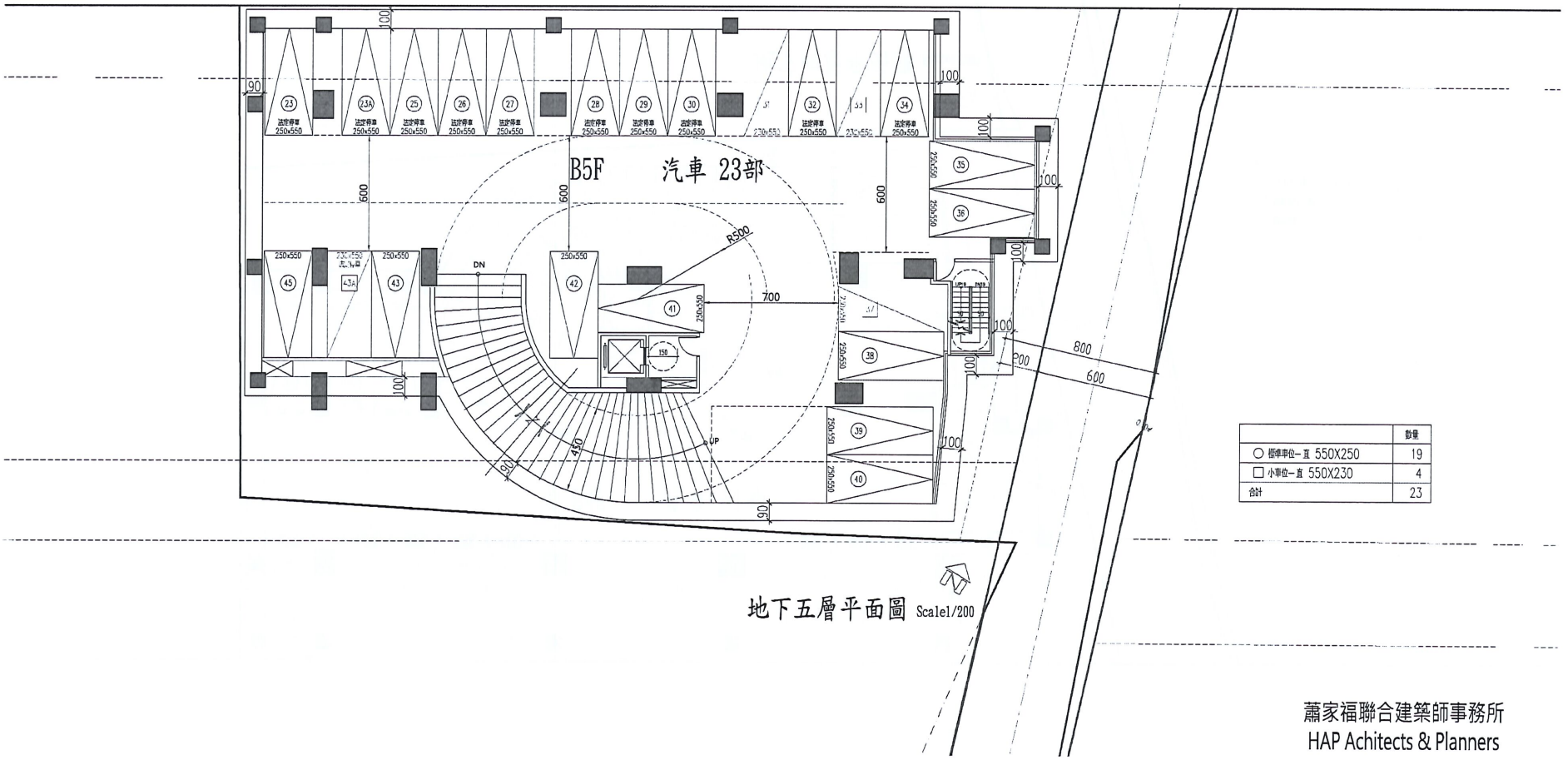
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



	數量
○ 標準車位－直 550X250	17
○ 標準車位－橫 600X250	1
□ 小車位－直 550X230	3
合計	21

地下四層平面圖 Scale1/200

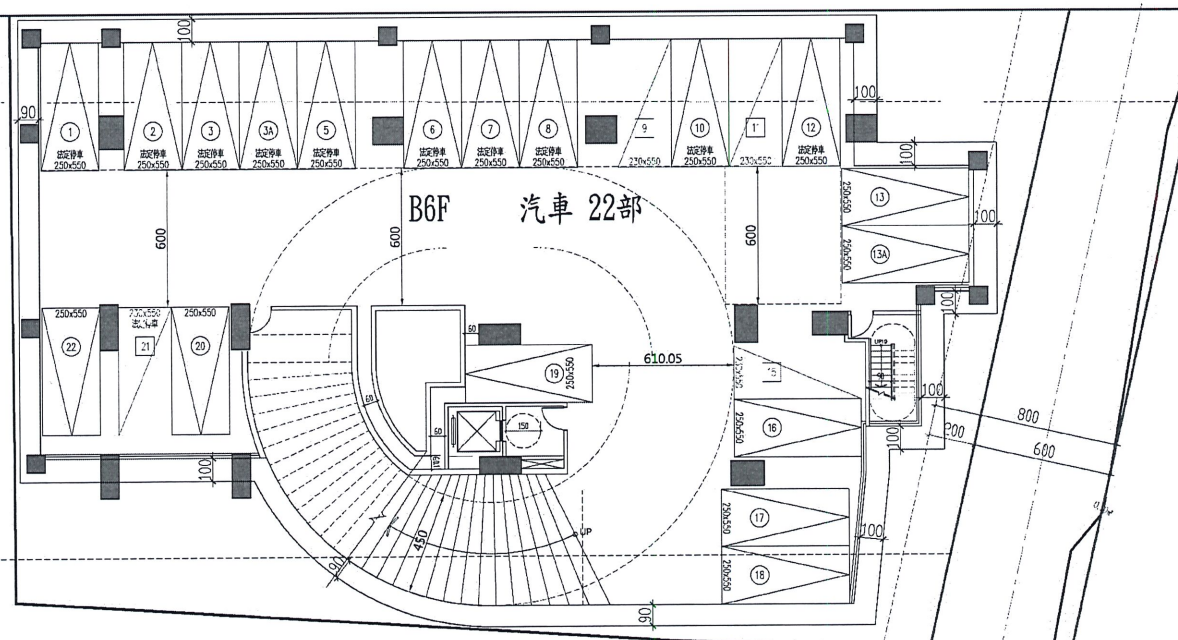
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



	數量
○ 標準車位一直 550X250	19
□ 小車位一直 550X230	4
合計	23

地下五層平面圖 Scale1/200

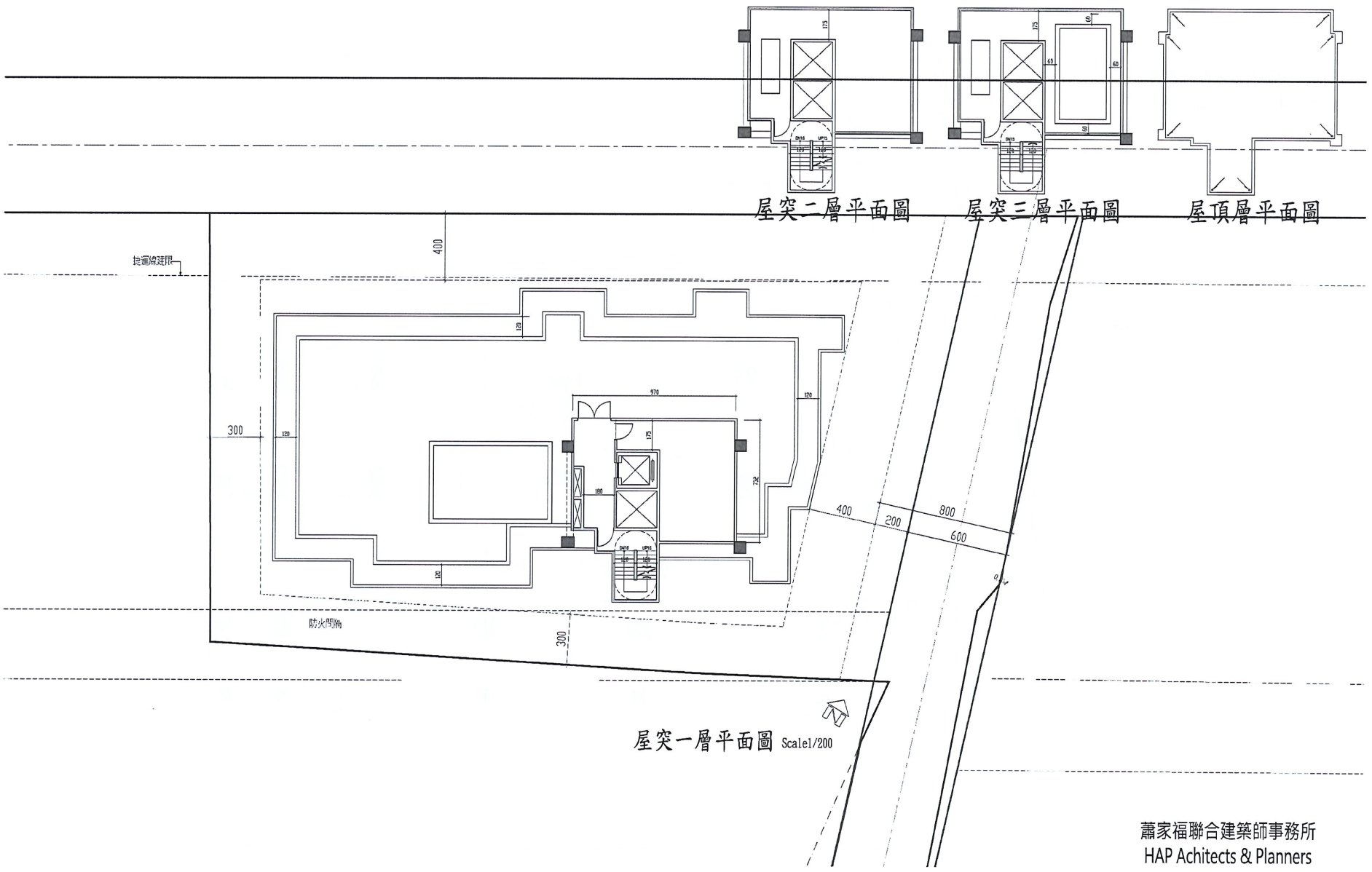
蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



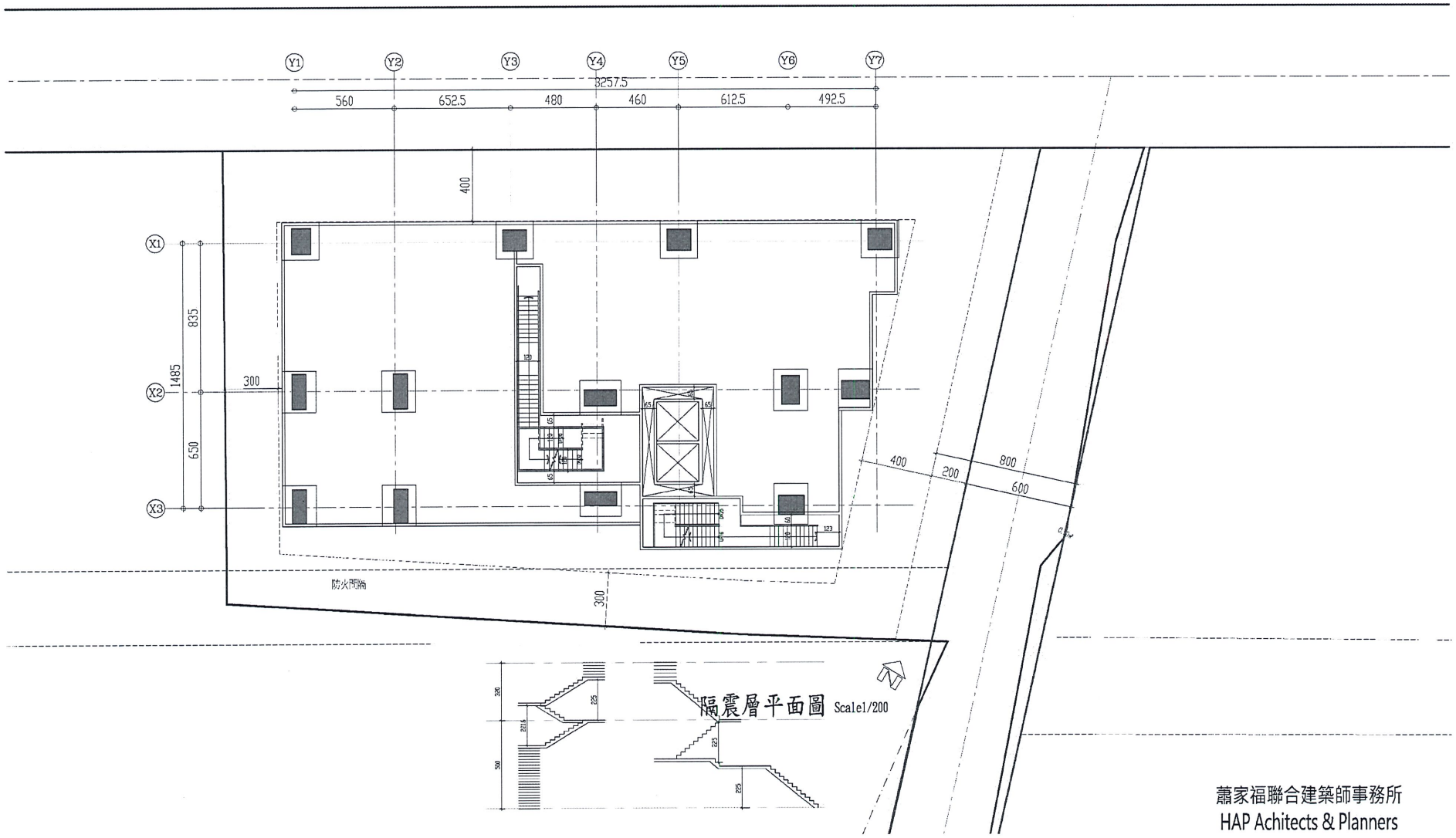
	數量
○ 標準車位一直 550X250	18
□ 小車位一直 550X230	4
合計	22

地下六層平面圖 Scale1/200

蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners



蕭家福聯合建築師事務所
HAP Achitects & Planners

附件六

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於新北市新莊區雙鳳段161地號等14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_____為新北市新莊區雙鳳段161地號等14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	地號	土地面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）
雙鳳				

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：　　（簽名並蓋章）

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件七

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

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：

1. 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。
2. 本表請於111年6月16日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達汎利建設股份有限公司(實施者)，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111年6月21日上午10時，地點為新北市新莊區雙鳳路75號5樓(新莊區牡丹心市民活動中心)。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：　　簽名印署（簽名並蓋章）

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件八

擬訂新北市新莊區雙鳳段161地號等14筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共___位，協議更新後合併分配建築單元及車位，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_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

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
	1		/	
	2		/	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

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

立協議書人

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

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日