

「變更新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業計畫案」及
「擬訂新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新權利變換計畫案」



聽證會簡報

實施者：晏京國際開發股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

德天不動產估價師聯合事務所

中華民國 111 年 8 月 16 日

- 一、變更事業計畫內容
- 二、變更事業計畫內容(建築設計部分)
- 三、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱

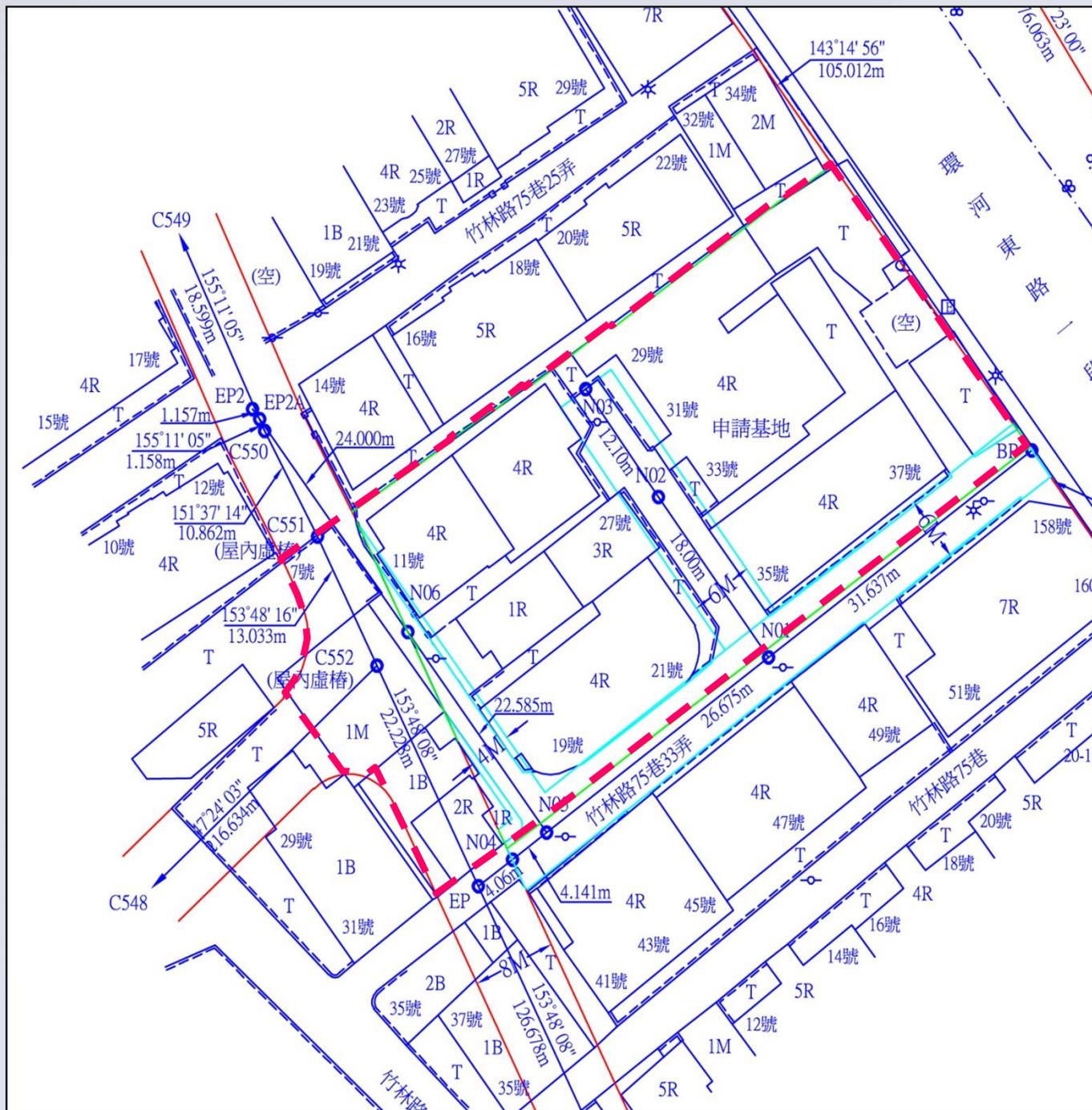


變更事業計畫內容

時間	事由
96年03月06日	申請事業概要
96年05月28日	事業概要核准
99年02月09日	原實施者(煌都開發)申請事業計畫報核
106年03月21日	事業計畫核定發布實施
109年01月16日	新實施者(晏京國際開發)申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核
109年08月06日起	公開展覽30日
109年08月20日	公辦變更事業及權利變換公聽會
109年09月29日	召開第一次專案小組審議
110年02月17日	都市設計審議(第一次變更設計)業經新北市政府同意核備
110年08月18日	召開第二次專案小組審議
110年12月28日	召開第三次專案小組審議
111年07月27日起	依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，聽證會版計畫書圖依規定張貼及公告於新北市政府、區公所及有關轄區里辦公處20日供民眾查閱。
111年08月16日	召開聽證會
	提請新北市都市更新及爭議處理審議會討論
	變更事業及擬訂權利變換計畫核定發布實施

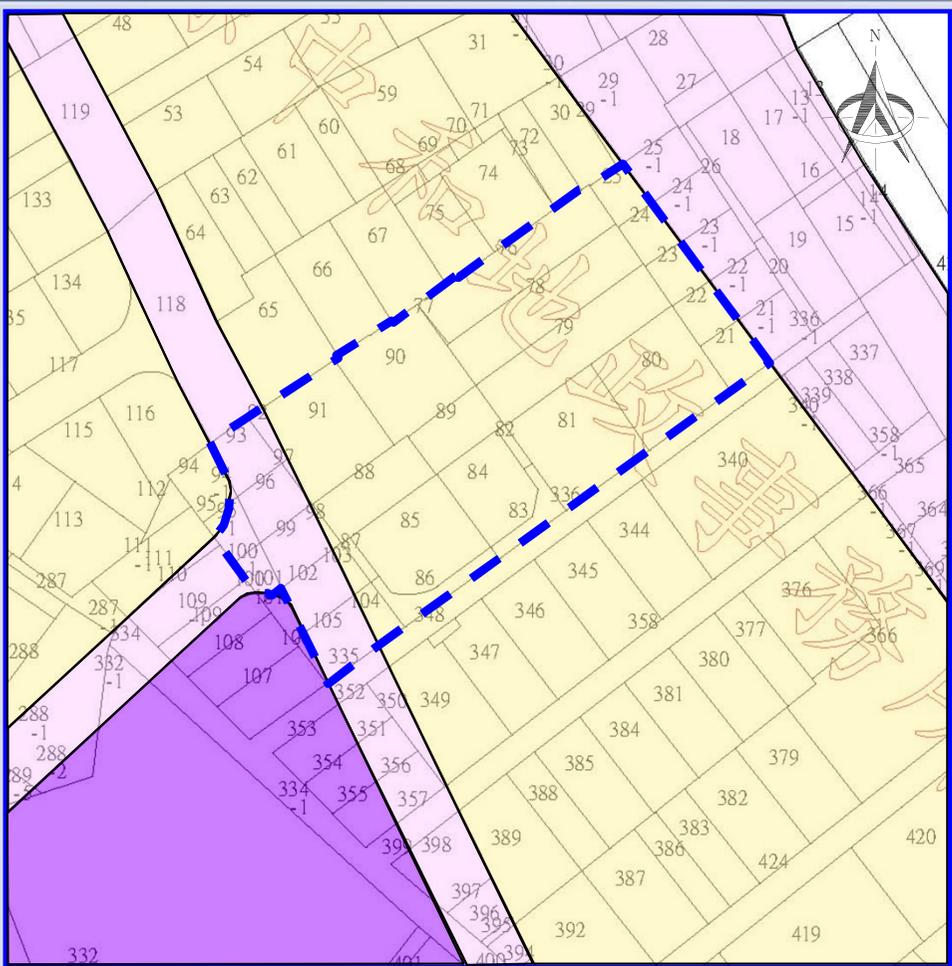
■ 本案法令適用版本得適用108年1月30日修正公布前「都市更新條例」之規定。

變更事業計畫章節	變更原因
壹、辦理緣起與法令依據	增加本次變更原因、法令適用版本及辦理變更之法令依據等說明。
貳、計畫地區範圍	依據審查意見補充說明。
參、實施者	實施者由「煌都開發股份有限公司」變更為「晏京國際開發股份有限公司」。
伍、現況分析	依據本次變更事業計畫報核日申請之土地及建物謄本，修正產權資料、所有權人數及補充變更事業計畫同意比例；依據領銜不動產估價師查估之資料修正。
陸、細部計畫及其圖說	修正土地使用分區說明、依據本次變更事業計畫報核日申請之地籍圖修正。
柒、處理方式及其區段劃分	新增處理方式及區段劃分說明；依據本次變更事業計畫報核日申請之地籍圖修正。
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	修正為依據104年1月16日「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」計列；配合建築規劃設計修正。
玖、整建或維護計畫	修正章節名稱。
拾、申請容積獎勵項目及額度	修正章節名稱；檢討圖說配合建築規劃設計變更修正，且不影響原核定版容積獎勵項目及額度。
拾壹、重建區段之土地使用計畫	變更建築規劃設計、配合第一次專案小組審查意見修正。
拾貳、都市設計與景觀計畫	配合建築規劃設計修正。
拾參、實施方式及有關費用分擔	修正章節名稱、實施方式原為「權利變換」，變更為部分「協議合建」及部分「權利變換」；依據新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項、第一次專案小組審查意見修正。
拾肆、拆遷安置計畫	配合權利變換計畫階段，依據領銜不動產鑑價機構之鑑價結果修正殘餘價值及相關說明。
拾伍、財務計畫	原依據97年3月11日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」計列，變更為依據104年1月16日「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」計列。
拾陸、效益評估	修正章節名稱。
拾柒、實施進度	修正章節名稱、配合本次辦理情形修正都市更新事業實施進度表。
拾捌、其他應加表明之事項	修正章節名稱、變更管理維護計畫、分配原則、信託及續建機制。
拾玖、計畫執行	配合實施方式調整，新增計畫執行之說明。

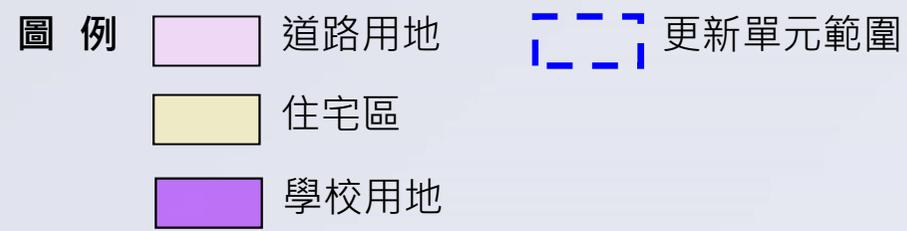


- 本案位於新北市永和區環河東路一段、竹林路75巷33弄以及尚未開闢計畫道路所圍成之部分街廓。
- 更新單元範圍包括永和區竹林段21、22、23、24、25、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94-1、95-1、96、96-1、97、98、99、100-1、102、103、104、105地號等35筆土地，土地謄本面積總計為**2,255.41平方公尺**。

 更新單元範圍



本案更新單元土地使用分區包括住宅區及道路用地，其中住宅區1,933.20 m²；道路用地面積322.21m²。



土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		2,255.41	100.00	67	100.00
合計		2,255.41	100.00	67	100.00

註：本表人數係依據109年1月16日土地登記謄本登載，另依據111年3月18日土地登記簿謄本為71人。

本案原實施者煌都開發股份有限公司已於**108年9月4日**與新實施者晏京國際開發股份有限公司辦理公證完竣，並已取得法定比例(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)之同意後辦理變更實施者，業經第一次專案小組原則同意。

變更實施者協議書

立協議書人：
 煌都開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 晏京國際開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為「擬訂新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)，係由甲方擔任實施者，並經新北市政府民國106年03月21日新北府城更字第1063531709號函核定在案，今雙方同意將本案實施者變更為乙方，未來倘經新北市政府核准變更實施者為乙方，甲、乙雙方同意由乙方承接擔任本案實施者之全部權利與義務，接續已核定之事業計畫，依都市更新條例及相關法令辦理變更事業計畫報請市府審議核定。乙方承諾將依核定之變更計畫完成更新事業，同時對於甲方於擔任實施者期間對本案相關權利關係人應履行之義務，同意無條件履行。特立此書查式三份送公證機關辦理公證，公證後由甲、乙雙方及公證機關各執一份，以茲為憑。

立書人：
 甲 方：煌都開發股份有限公司
 法定代理人：王文宏
 統一編號：84255245
 地址：新北市中和區中和路366號14樓
 電話：(02)8921-9929

乙 方：晏京國際開發股份有限公司
 法定代理人：林晏弘
 統一編號：28372564
 地址：宜蘭縣羅東鎮光榮路402、406、408號
 電話：(02)87719010

中華民國 108 年 9 月 4 日

公證書正本

臺灣台北地方法院所屬民間公證人台北站前聯合事務所
 地址：台北市忠孝西路1段41號5樓之1 電話：+886-2-23752929 傳真：+886-2-23757525
 108年度北院民公仁字 第 31855 號

一、請求人、代理人或連帶保證人：
 立協議書人：煌都開發股份有限公司 統一編號：84255245
 地址：新北市中和區中和路366號14樓
 法定代理人：王文宏 男 民國56年12月22日生 身分證字號：F121888180
 地址：新北市中和區中和路366號14樓
 代理人：林展賢 男 民國80年11月15日生 身分證字號：A129730319
 地址：台北市萬華區廣州街223巷6號四樓

立協議書人：晏京國際開發股份有限公司 統一編號：28372564
 地址：宜蘭縣羅東鎮光榮路402、406、408號
 法定代理人：林晏弘 男 民國55年01月29日生 身分證字號：G120833404
 地址：宜蘭縣羅東鎮光榮路491號二樓
 代理人：周杰儒 男 民國63年08月23日生 身分證字號：A120922740
 地址：新北市新店區安祥路102巷107號

二、證人、見證人、選擇或已為同意或允許之第三人：無。
 三、請求公證之法律行為或私權事實：變更實施者協議書
 四、公證人實際體驗情形：
 (一) 請求人等表示，對於後附協議書之內容，意思表示一致，對各項條款，均已明瞭，並願確實履行，為期獲得法律上之保障，以免紛爭，請求予以公證。
 (二) 公證人核對與協議書相關之證件，及到場人之身分證明等，尚無不符。
 (三) 經公證人依公證法第七十一條之規定闡明協議書之法律意義與效果後，請求人雙方表示瞭解，並稱後附協議書內容與其真意相符。
 (四) 請求人已親自到場或由代理人依公證法第柒拾陸條提出授權書。
 五、公證之本旨及依據法律：
 核請求人就後附協議書之內容，雙方基於自由意志，意思表示一致，爰將其附錄於本公證書後，引為公證書之一部。本公證書經公證人朗讀或交由請求人閱覽確認無誤後，由雙方在公證書簽名承認其行為，並依公證法第貳條第壹項之規定准予公證。

臺灣台北地方法院所屬民間公證人
 公證人：陳仁國

公證書正本於中華民國壹佰零捌年零玖月零肆日
 在臺灣台北地方法院所屬民間公證人台北站前聯合事務所(台北市忠孝西路1段41號5樓之1)
 依照原本作成，交付與林展賢、周杰儒收執。

公證人：陳仁國

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)	67	2,255.41	45	3,443.15
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	67	2,255.41	45	3,443.15
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	67	2,255.41	45	3,443.15
同意數(C)	53	1,886.70	38	3,039.02
變更事業同意比例(%) (C/B)	79.10%	83.65%	84.44%	88.26%
事業計畫法定門檻%	--	80.00%	--	80.00%

■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為**一個重建區段**。

■ 實施方式

依據修正前「**都市更新條例**」**第25條之1**規定，就達成協議部分以「**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。

■ 費用負擔

本更新事業之實施成本，依「**新北市永和區竹林段21地號等35筆土地都市更新案**」共同投資興建協議書及補充協議書約定，**由實施者晏京國際開發股份有限公司(出資比例51%)及出資者煌都開發股份有限公司(出資比例49%)**提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內**以「協議合建」方式之土地所有權人依據協議合建契約內容分配相關權利；以「權利變換」方式之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。**

合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 依修正前「都市更新條例」第36條規定，因**權利變換**而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償單價由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- ▶ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因**巨秉不動產估價師聯合事務所**查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償(**合法建築物拆遷補償費為12,535,187元，其他土地改良物拆遷補償費為3,259,265元**)及租金水準(**一樓磚造以450元/坪、一樓加強磚造及鋼筋混凝土造以550元/坪、二樓以上加強磚造及鋼筋混凝土造以500元/坪計，安置期間約49個月，安置費為26,075,795元**)作為計算依據。
- ▶ 採**協議合建**方式之房地，則由實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議，並由土地及合法建築物所有人自行覓地安置，更新完成後再依雙方協議內容分配應有之相關權利。

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。

104年「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」項目		金額(元)	
共同負擔	工程費用 (25F.SRC)	建築設計費、營建費用(含公益設施)、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、公共設施地上物拆遷補償費及工程開闢費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	1,068,099,506
	權利變換費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建築物測量費用、土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用	56,763,247
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	62,016,256
	稅捐	印花稅、營業稅等	41,297,474
	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	348,381,218
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	222,388,000
	共同負擔費用		1,798,945,701
共同負擔比率		56.69%	
預估權利變換分配比率		43.31%	

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

◆ 核定後約**50**個月(其中包含工程施工約**37**個月)完成產權登記。

進度	111年			112年		115年											
	10月	11月	12月	1月	2月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1 事業計畫及權利變換計畫核定公告	■																
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 接管											■	■	■				
12 計算及找補差額價金													■	■			
13 產權登記														■	■		
14 產權登記															■	■	
15 申請更新後稅捐減免																■	

註：本表預定實施進度僅為預估，未來需視實際行政及審查進度而調整。

■ 管理維護計畫(依審查意見新增)

有關人行步道於基地南側(臨6米現有巷道)留設範圍退縮1米作為車輛通行使用部分，考量未來仍供公眾通行使用，故更新後交由永和區公所負責管理維護，實施者於取得使用執照後提撥相關管理維護費用276,950元(55.39 m² × 5,000元)予永和區公所，並應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。

■ 分配原則說明(依審查意見修正)

(一)每一房屋單元以選配一席汽車停車位為原則。

(二)實際選配之房屋面積，如與其應分配面積有所差距時，則互為找補。

(三)同一位置有兩人以上挑選分配時，實施者應進行協調，協調不成時，則依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

(四)為避免造成差額價金過大，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之110%內為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配。超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

(五)不願意參與權利變換分配者，可於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者通知於通知之日起三十日內領取土地補償金(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)。

(六)若因折價抵付致更新後應分配權利價值未達最小分配價值，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，需於選屋作業期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取土地補償金(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)。



變更事業計畫內容
(建築設計部分)

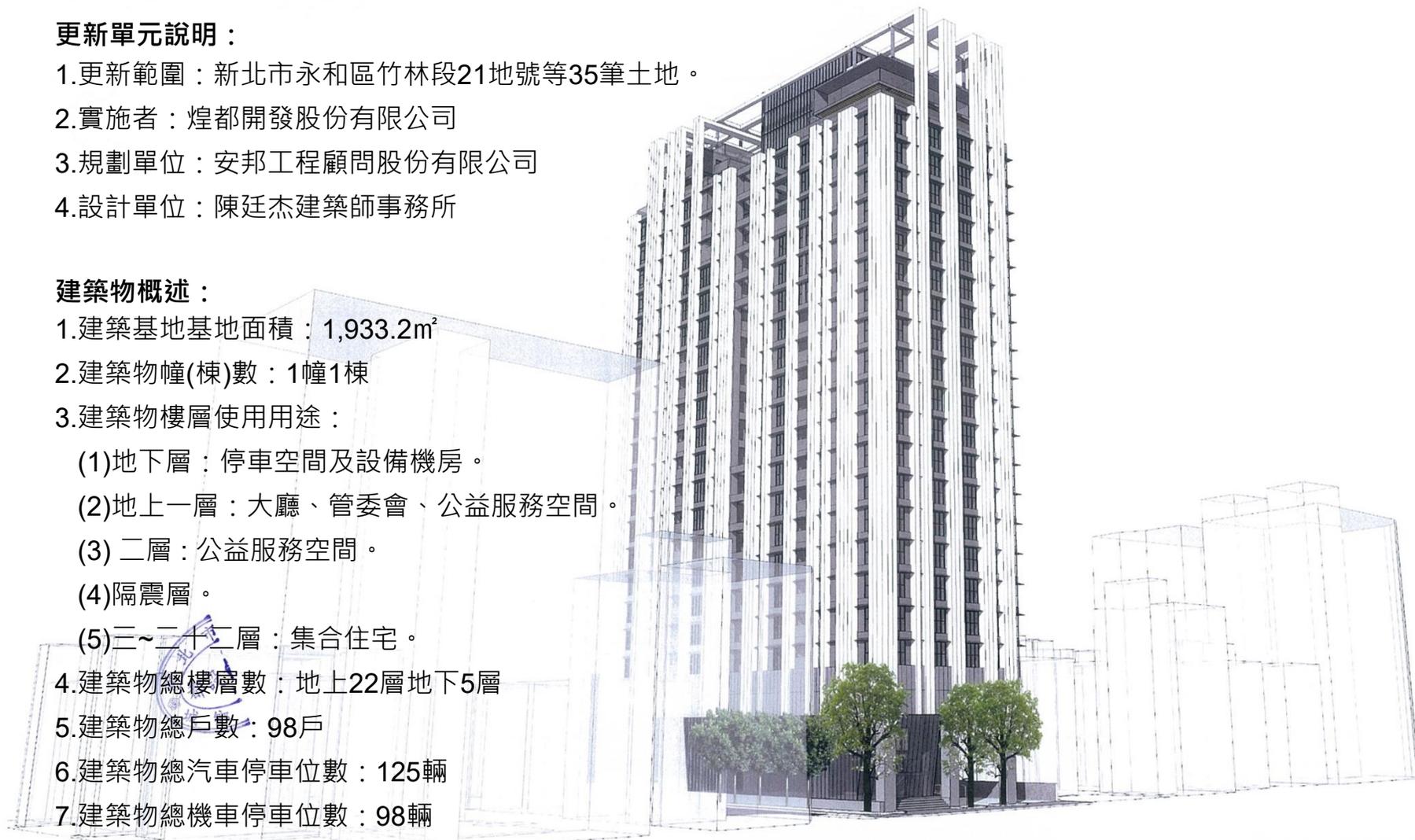
5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬

更新單元說明：

- 1.更新範圍：新北市永和區竹林段21地號等35筆土地。
- 2.實施者：煌都開發股份有限公司
- 3.規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
- 4.設計單位：陳廷杰建築師事務所

建築物概述：

- 1.建築基地基地面積：1,933.2m²
- 2.建築物幢(棟)數：1幢1棟
- 3.建築物樓層使用用途：
 - (1)地下層：停車空間及設備機房。
 - (2)地上一層：大廳、管委會、公益服務空間。
 - (3)二層：公益服務空間。
 - (4)隔震層。
 - (5)三~二十二層：集合住宅。
- 4.建築物總樓層數：地上22層地下5層
- 5.建築物總戶數：98戶
- 6.建築物總汽車停車位數：125輛
- 7.建築物總機車停車位數：98輛



■ 建築物外觀透視模擬

更新單元說明：

- 1.更新範圍：新北市永和區竹林段21地號等35筆土地。
- 2.預定實施者：晏京國際開發股份有限公司
- 3.規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
- 4.設計單位：陳廷杰建築師事務所
- 5.工程進度：事業計畫變更及都市設計第一次變更設計審議送審。

建築物概述：

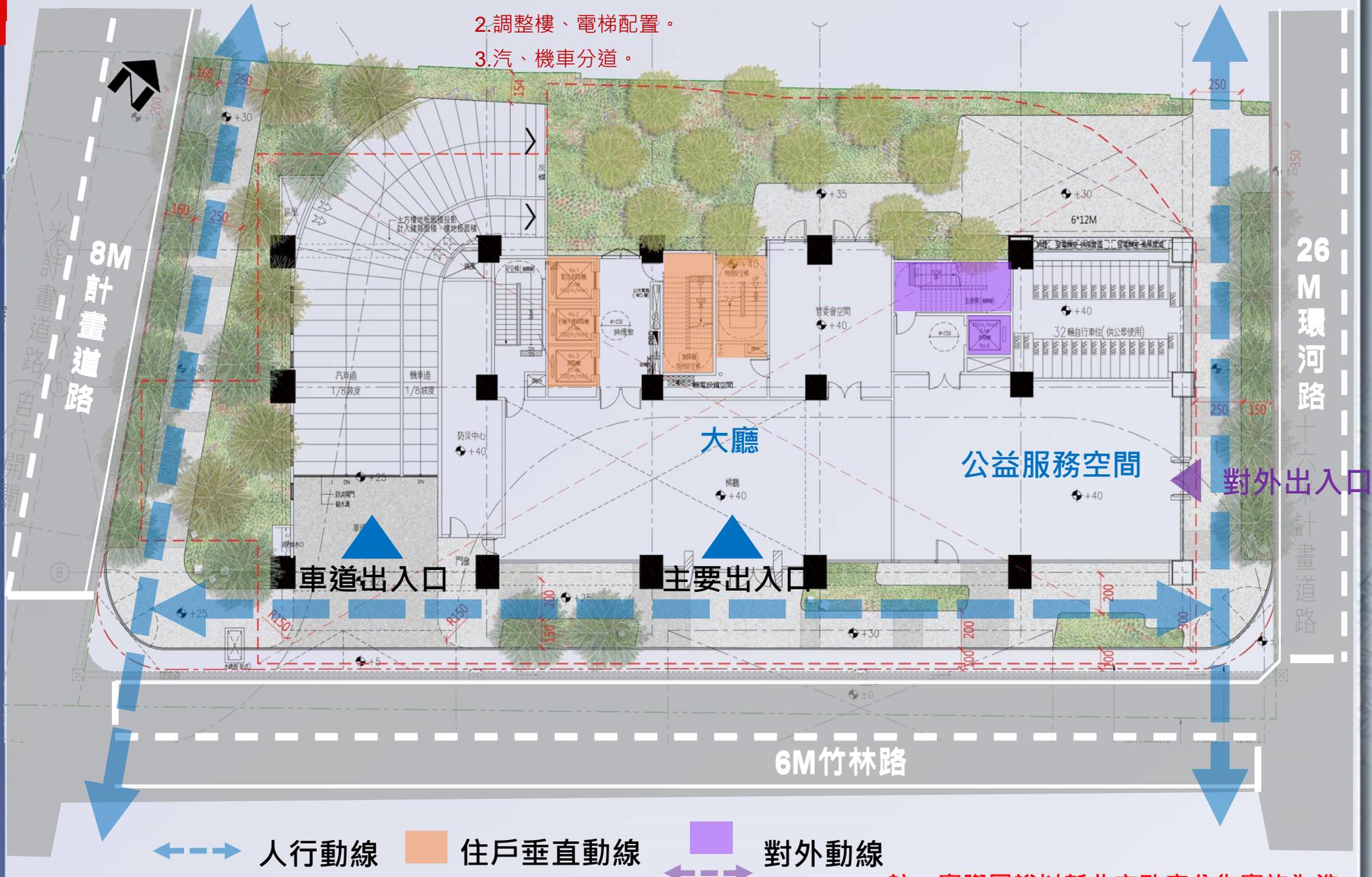
- 1.建築基地基地面積：1,933.2m²
- 2.建築物幢(棟)數：1幢1棟
- 3.建築物樓層使用用途：
 - (1)地下層：停車空間及設備機房。
 - (2)地上一層：大廳、管委會、公益服務空間。
 - (3)二層：公益服務空間。
 - (4)三~**二十五**層：集合住宅。
- 4.建築物總樓層數：地上**25**層地下5層
- 5.建築物總戶數：**137**戶
- 6.建築物總汽車停車位數：**138**輛
- 7.建築物總機車停車位數：**138**輛

新北市政府業於**110年2月17日**同意本案都市設計審議核備在案。



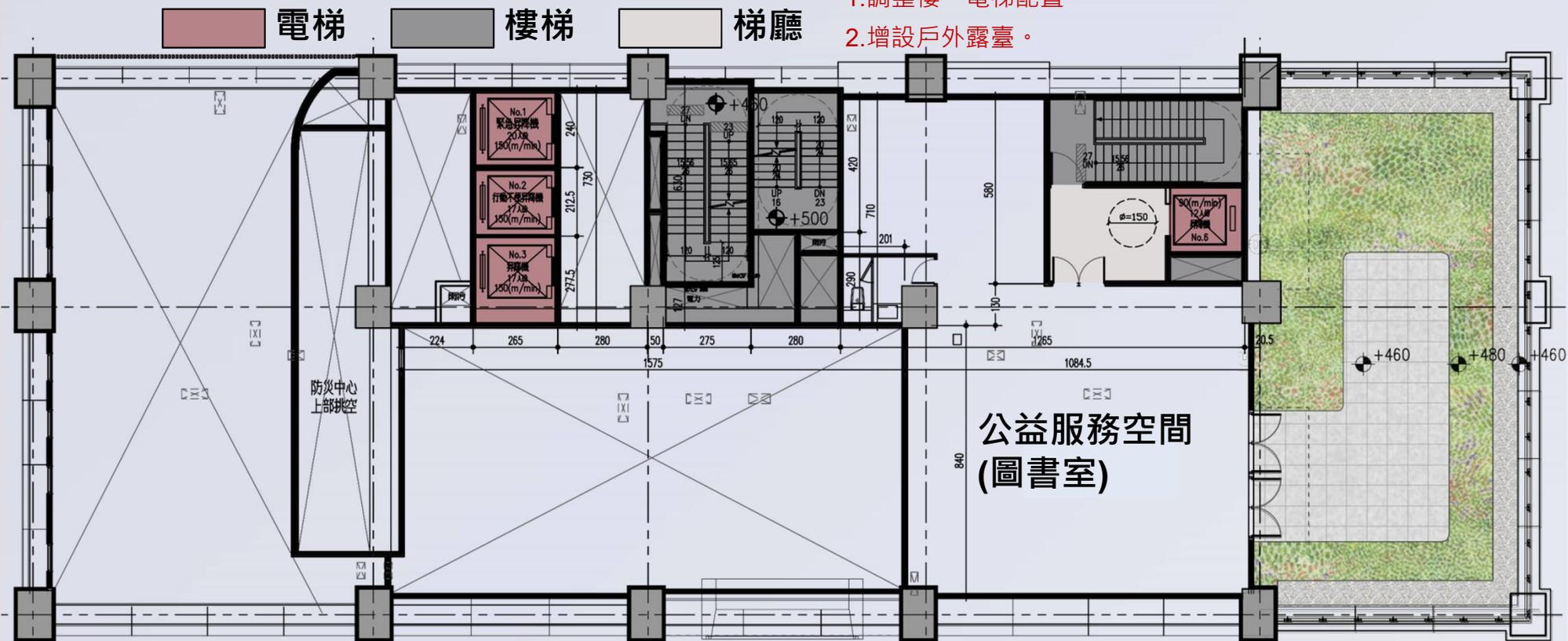
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

- 調整內容：
- 1.調整主要出入口位置。
 - 2.調整樓、電梯配置。
 - 3.汽、機車分道。



調整內容： 建築規劃設計-平面配置設計說明

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.增設戶外露臺。



註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容： **建築規劃設計-平面配置設計說明**

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

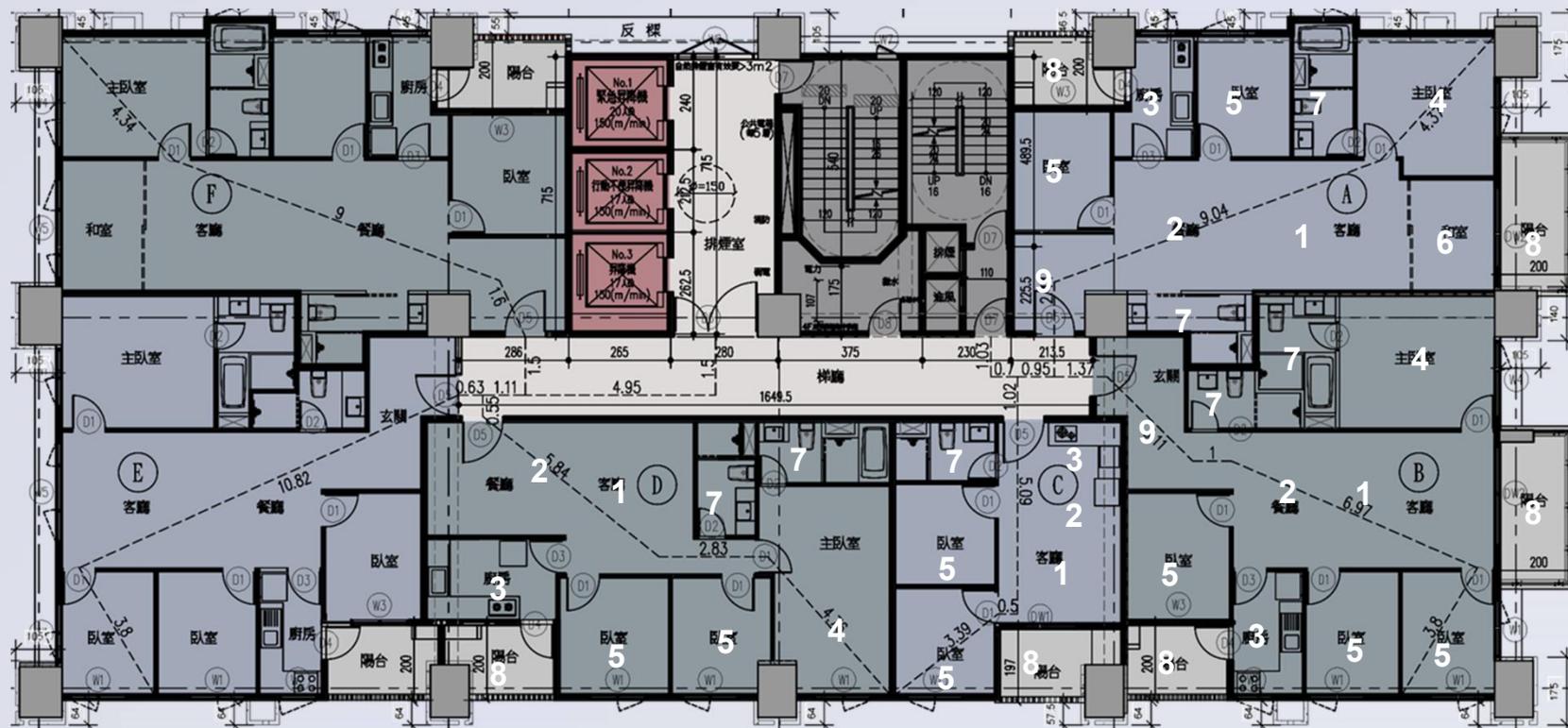
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

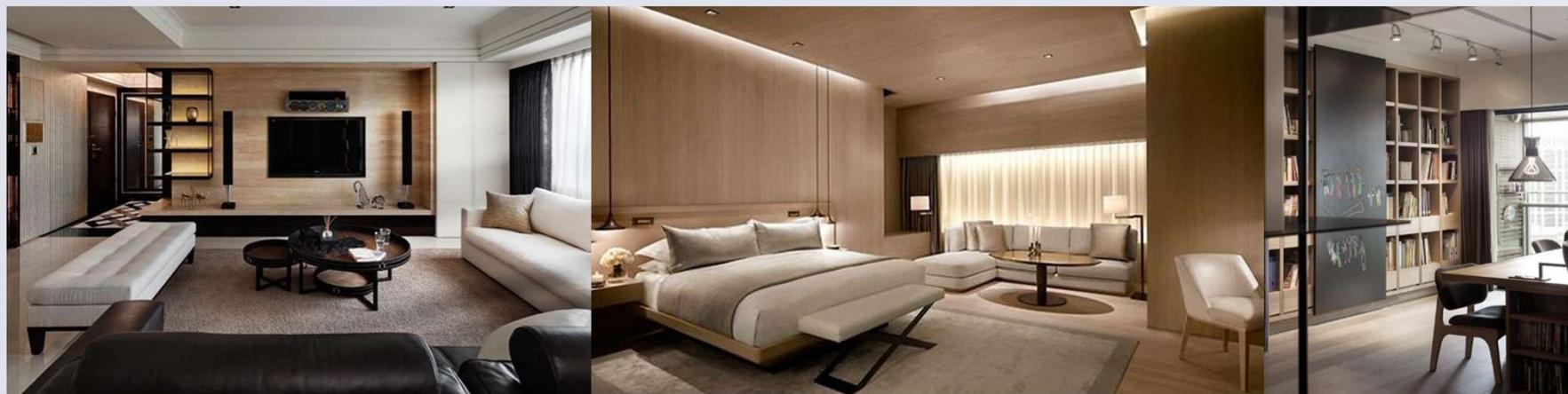
- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

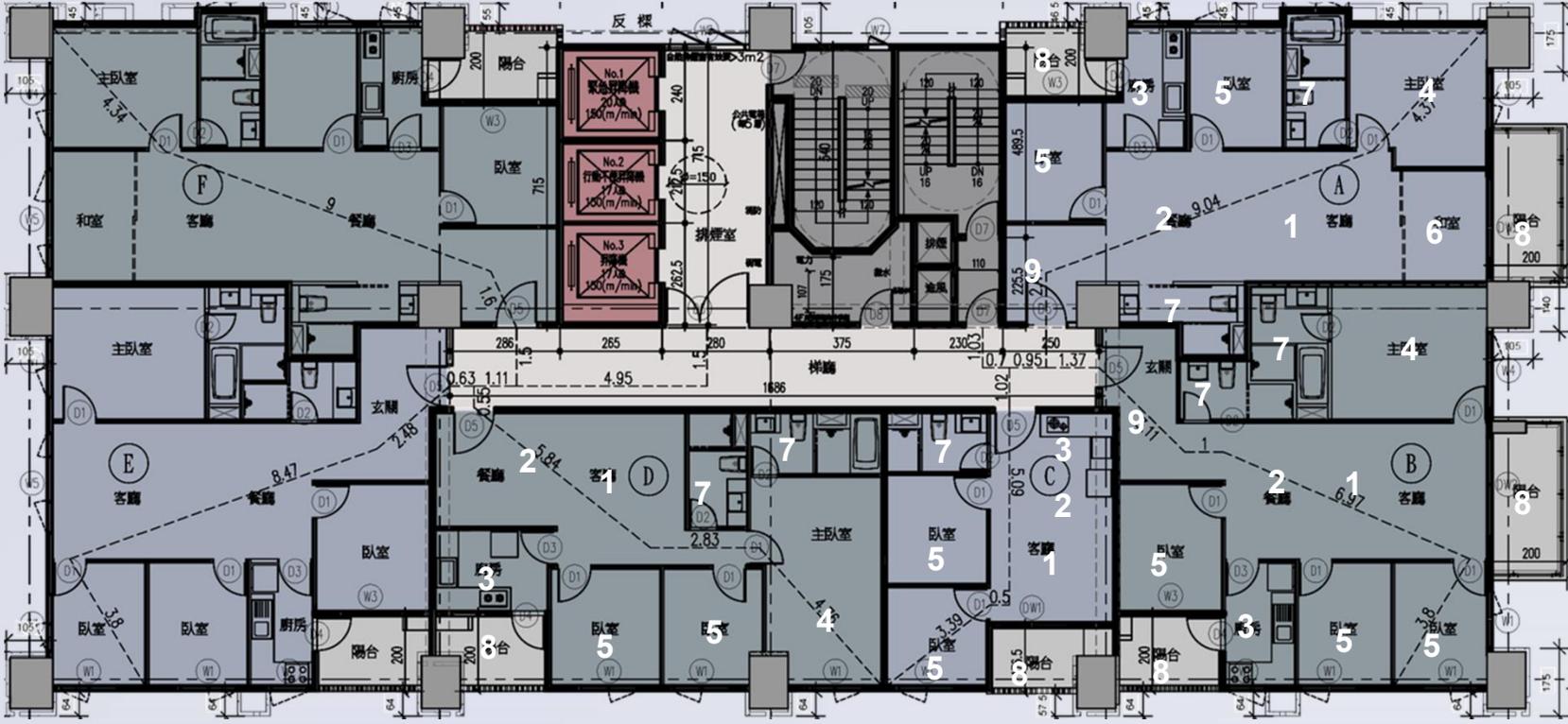


空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

電梯
 樓梯
 梯廳

調整內容： **建築規劃設計-平面配置設計說明**
 1.調整樓、電梯配置。
 2.調整隔戶及隔間配置。



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



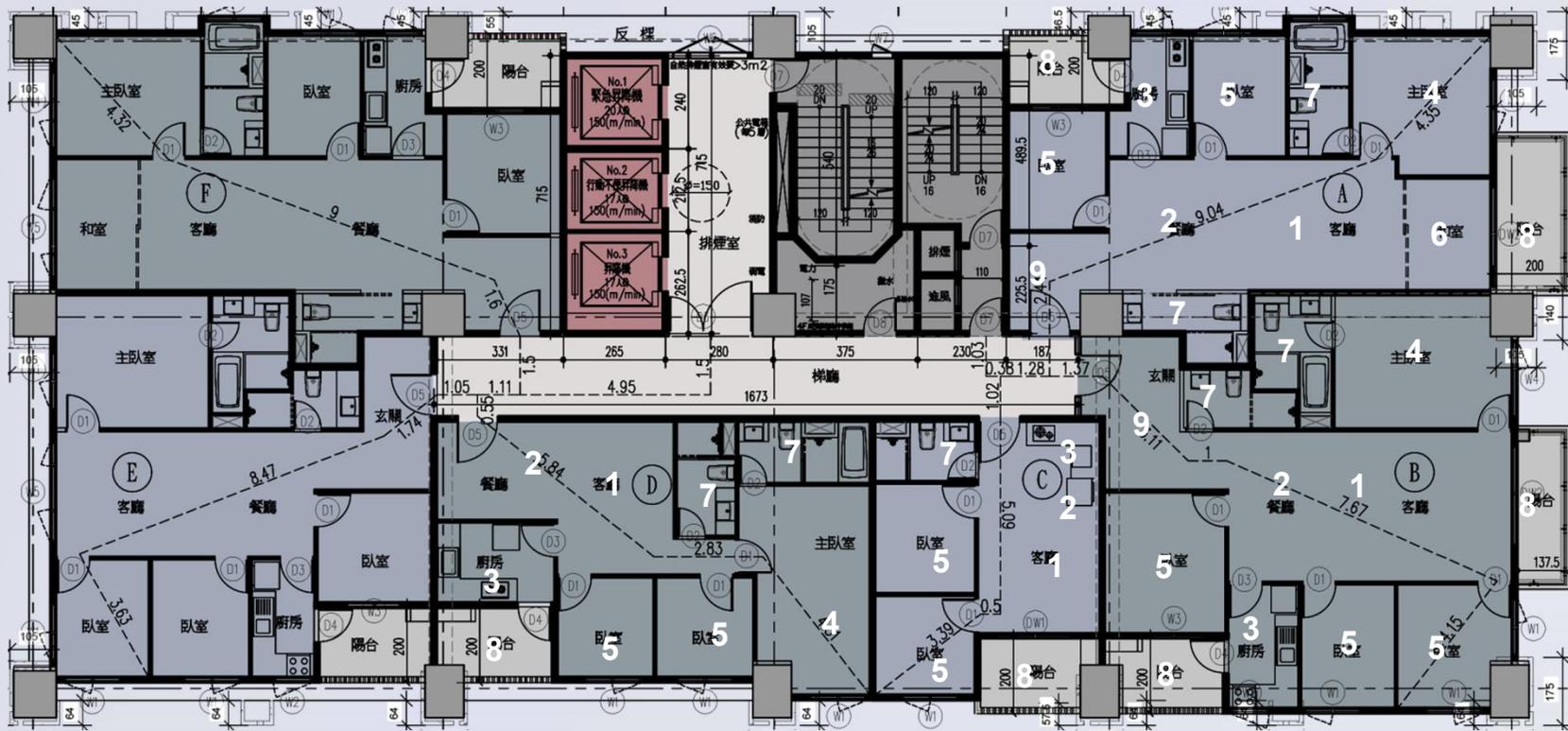
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：**建築規劃設計-平面配置設計說明**

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



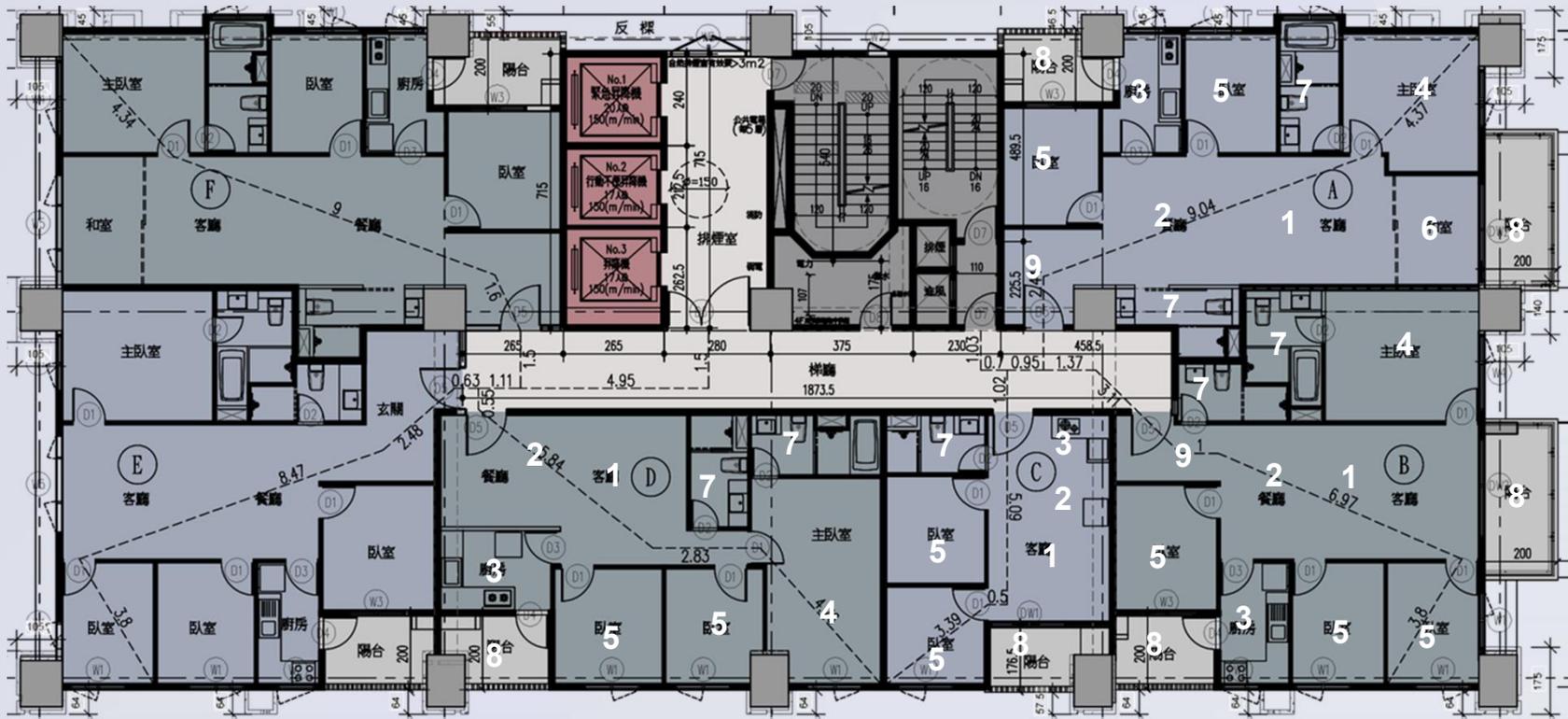
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：**建築規劃設計-平面配置設計說明**

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

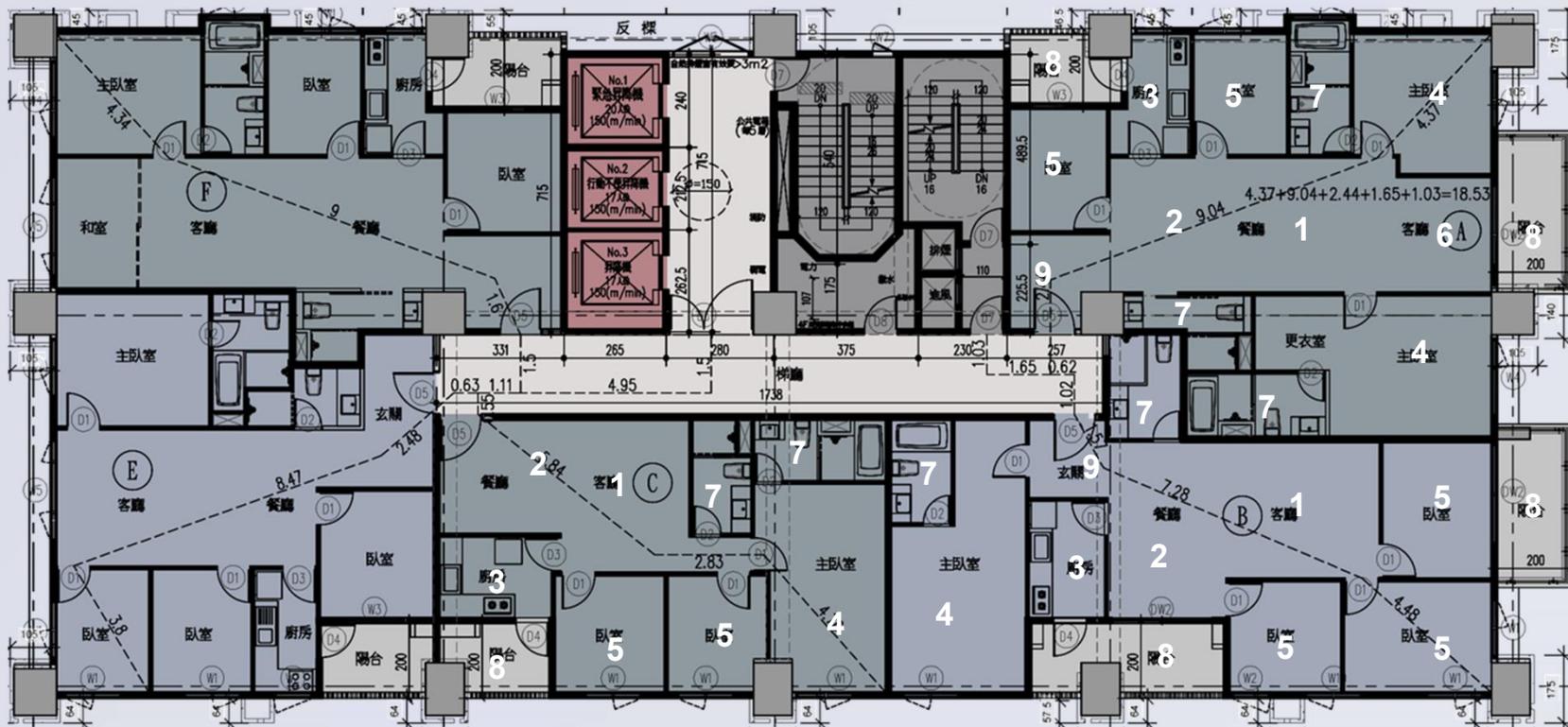
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

建築規劃設計-平面配置設計說明

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



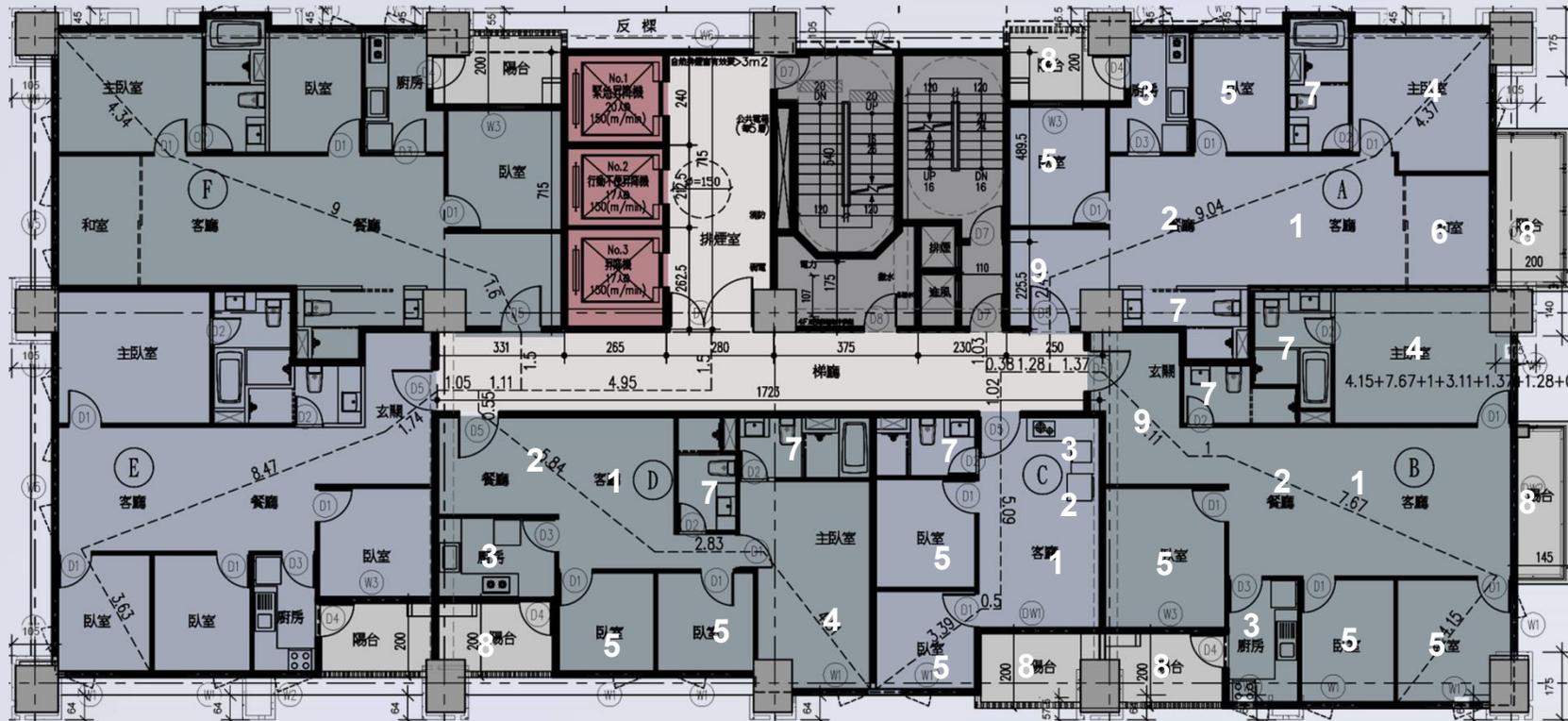
1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

九層平面圖(變更版)



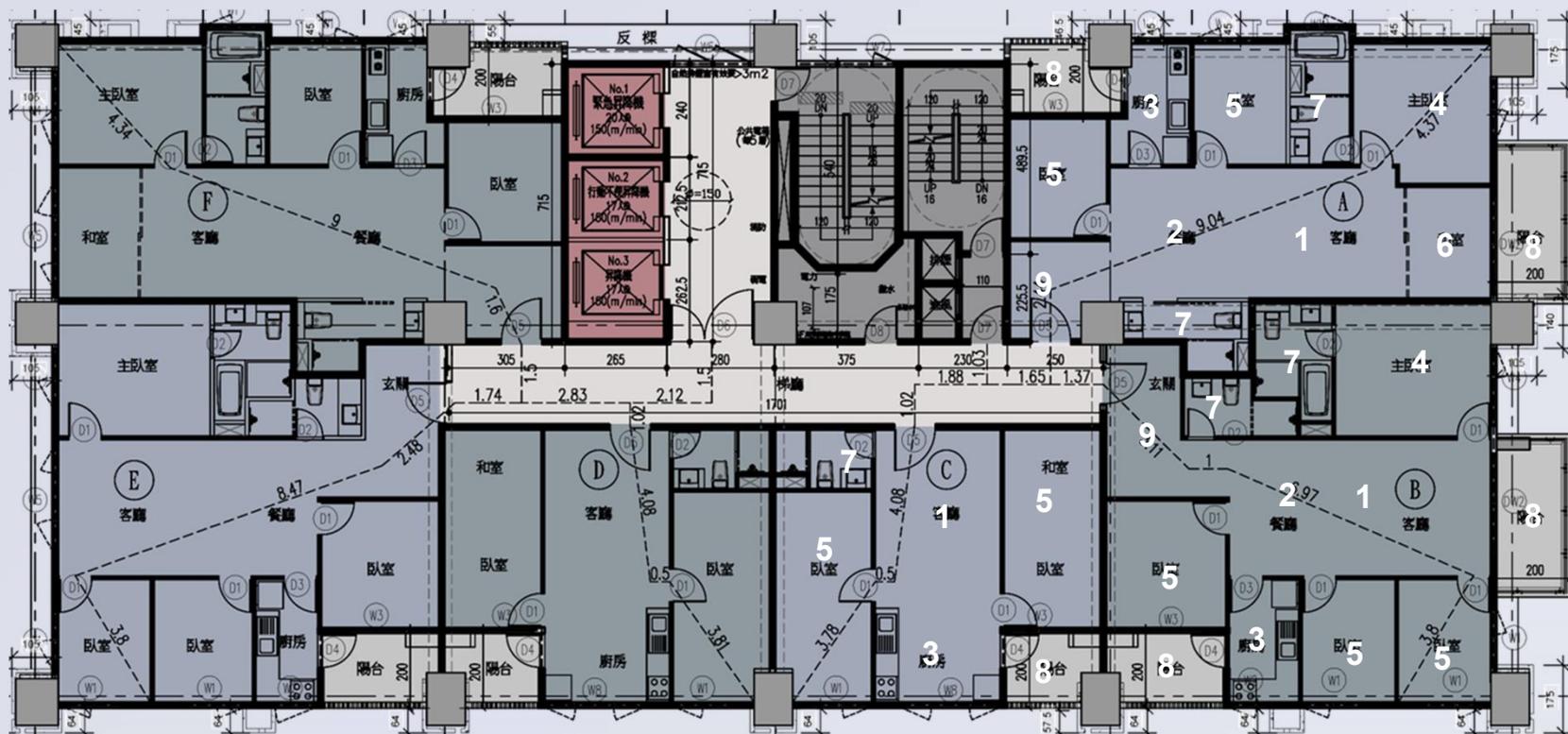
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

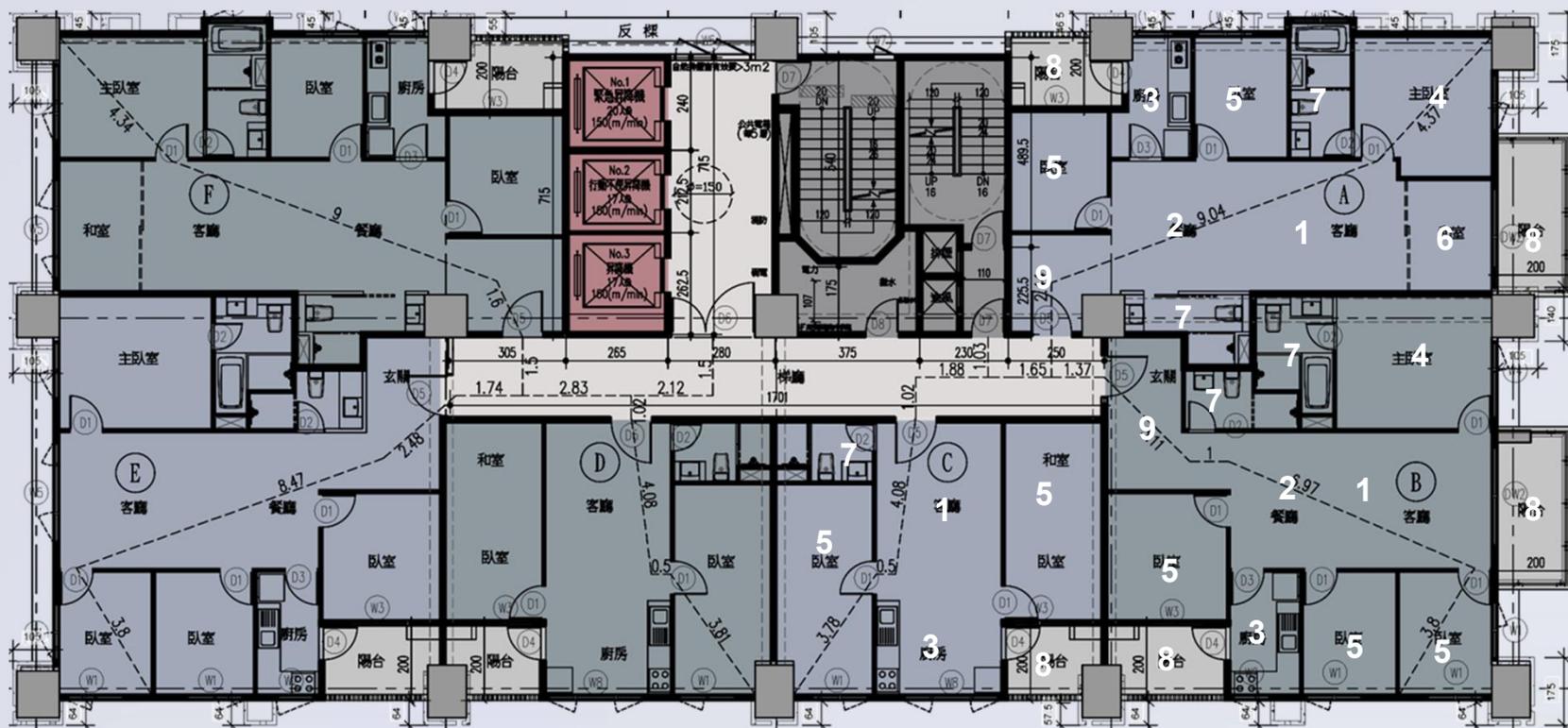
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

十至十一層平面圖(變更版)

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

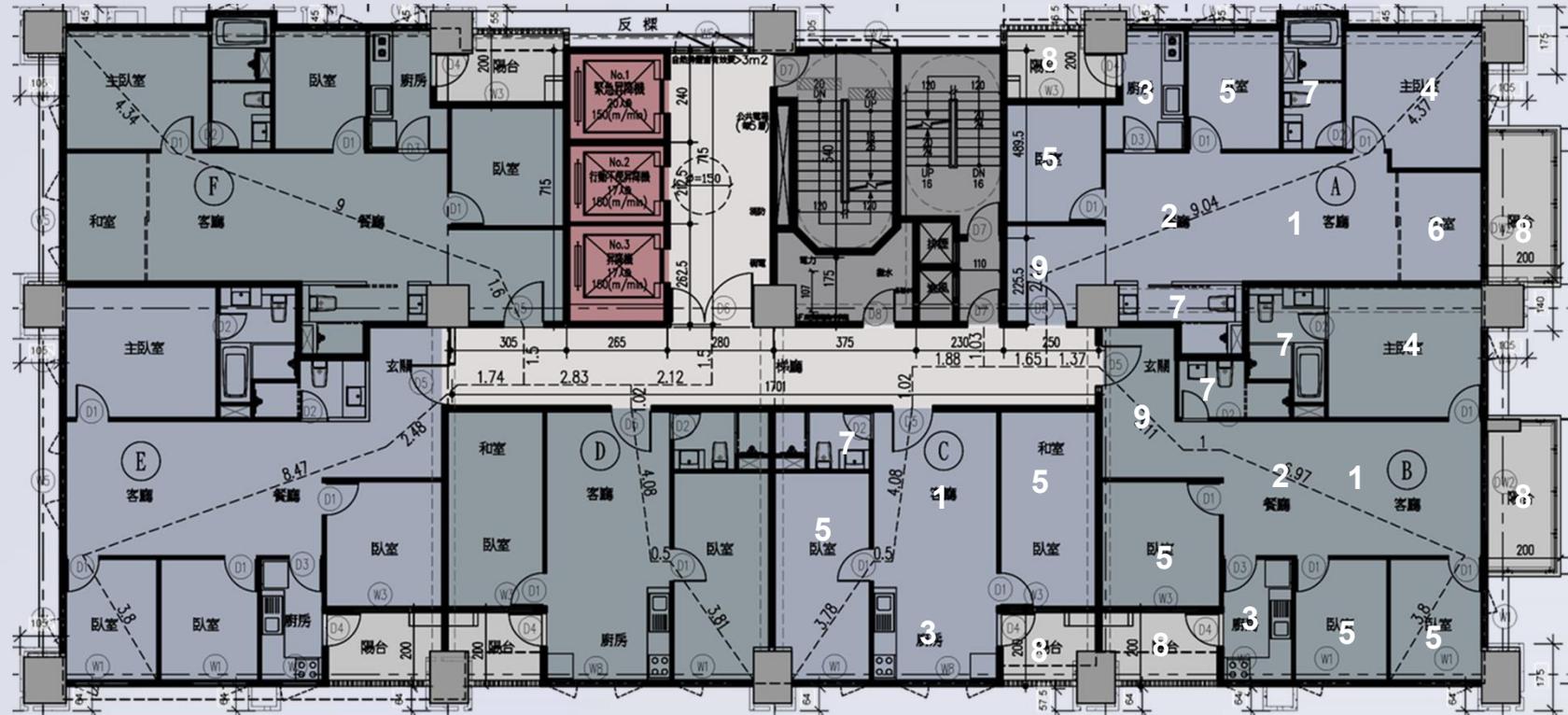
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

十一層平面圖(變更版)

調整內容：
1.調整樓、電梯配置。
2.調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



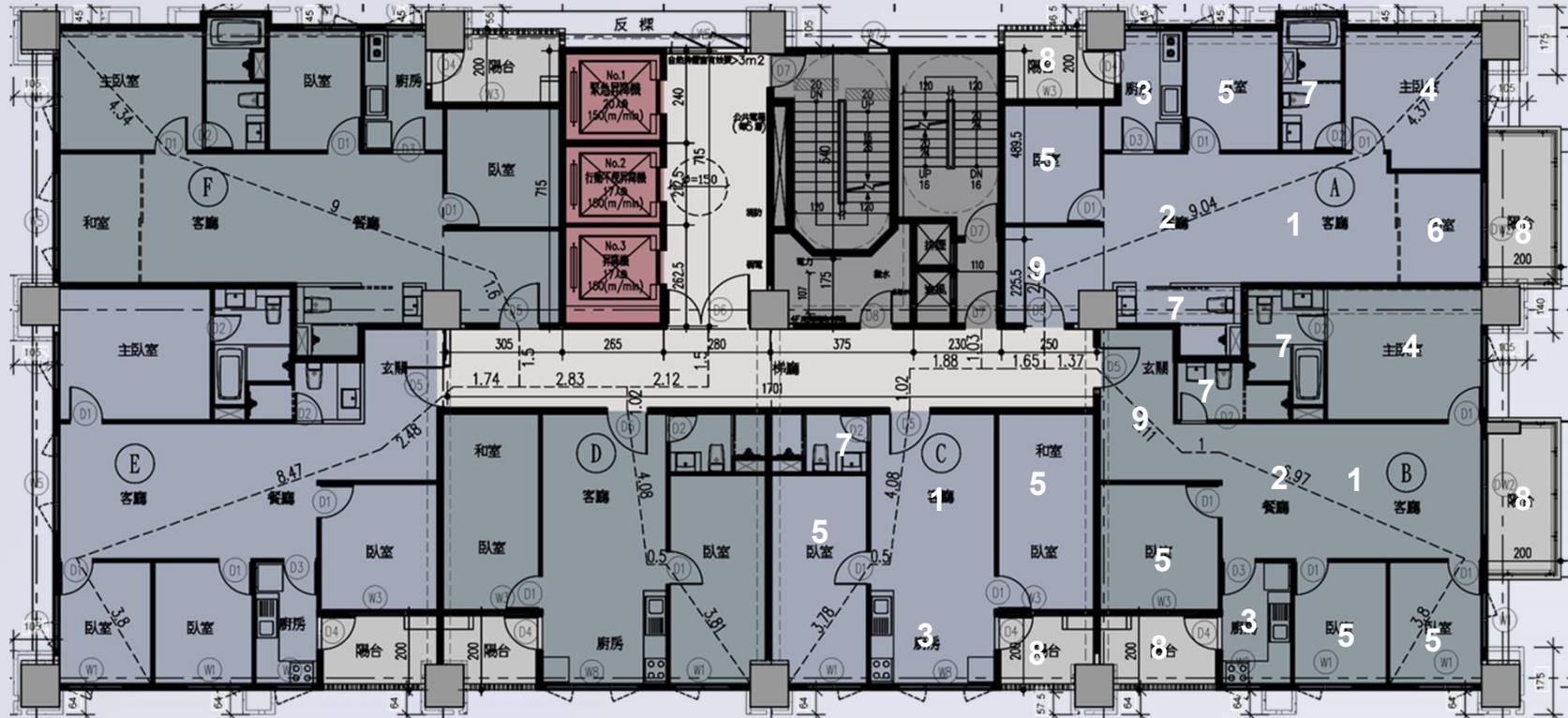
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：
1.調整樓、電梯配置。
2.調整隔戶及隔間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

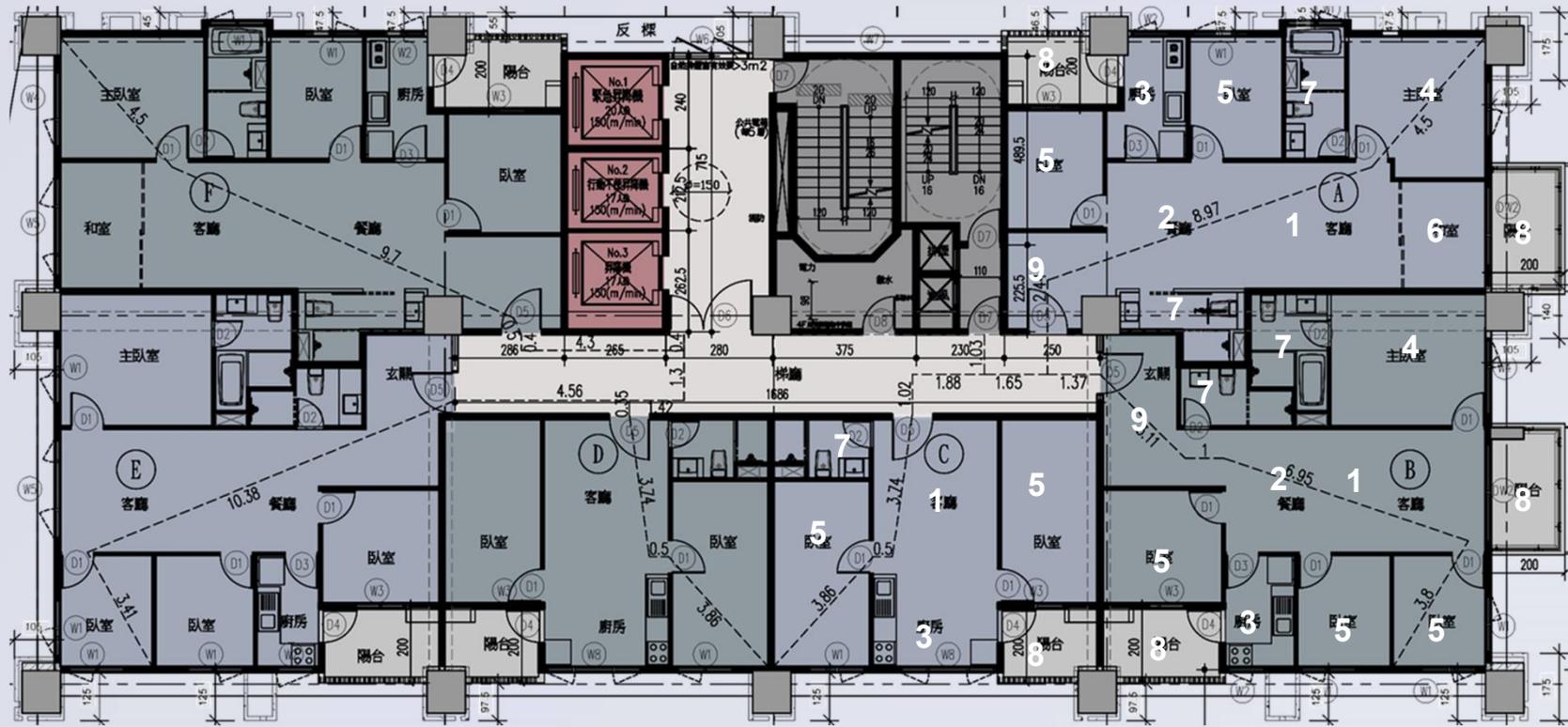


空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

建築規劃設計-平面配置設計說明

調整內容：
1.調整樓、電梯配置。
2.調整隔戶及隔間配置。



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

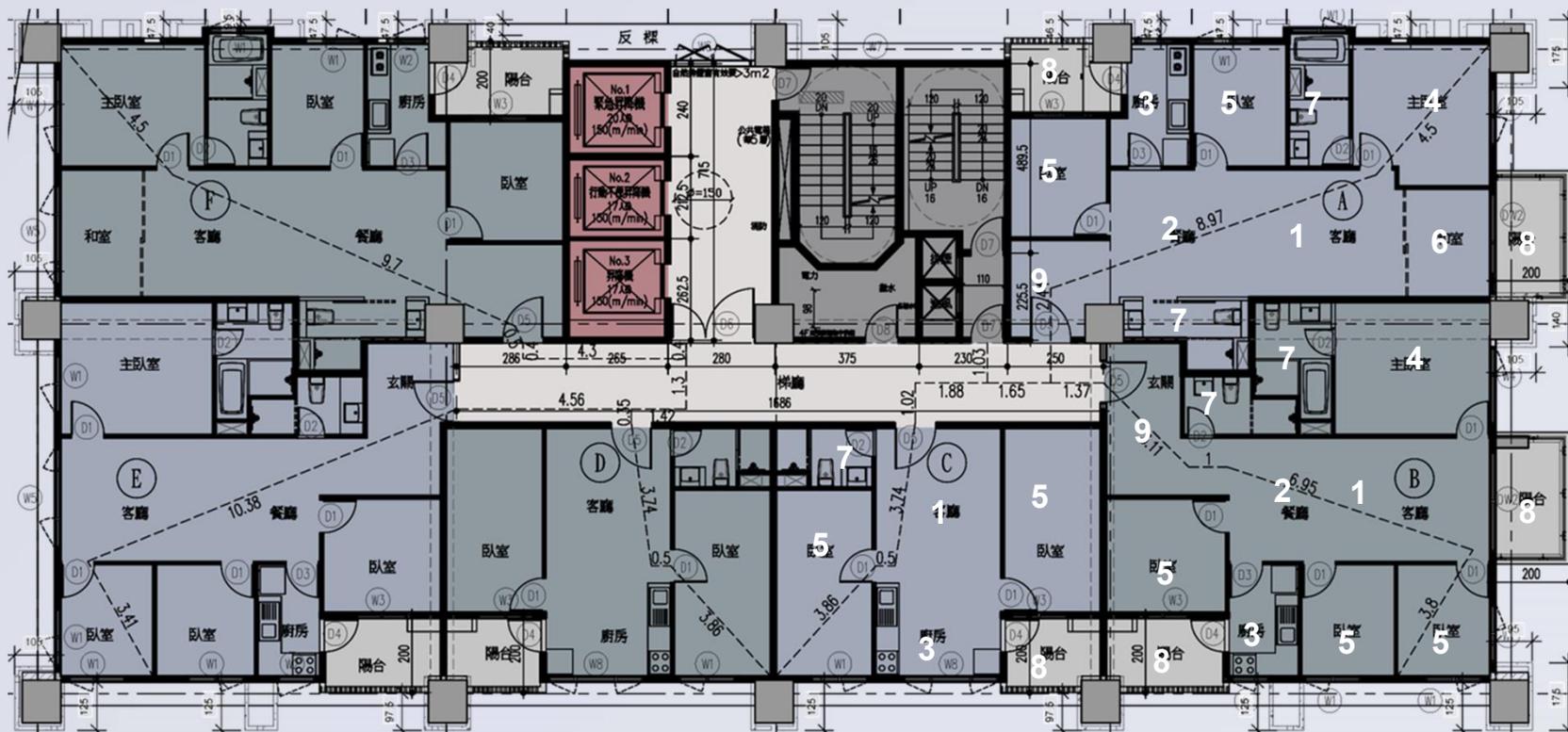


空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：
1.調整樓、電梯配置。
2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關

十六至十九層平面圖(變更版)



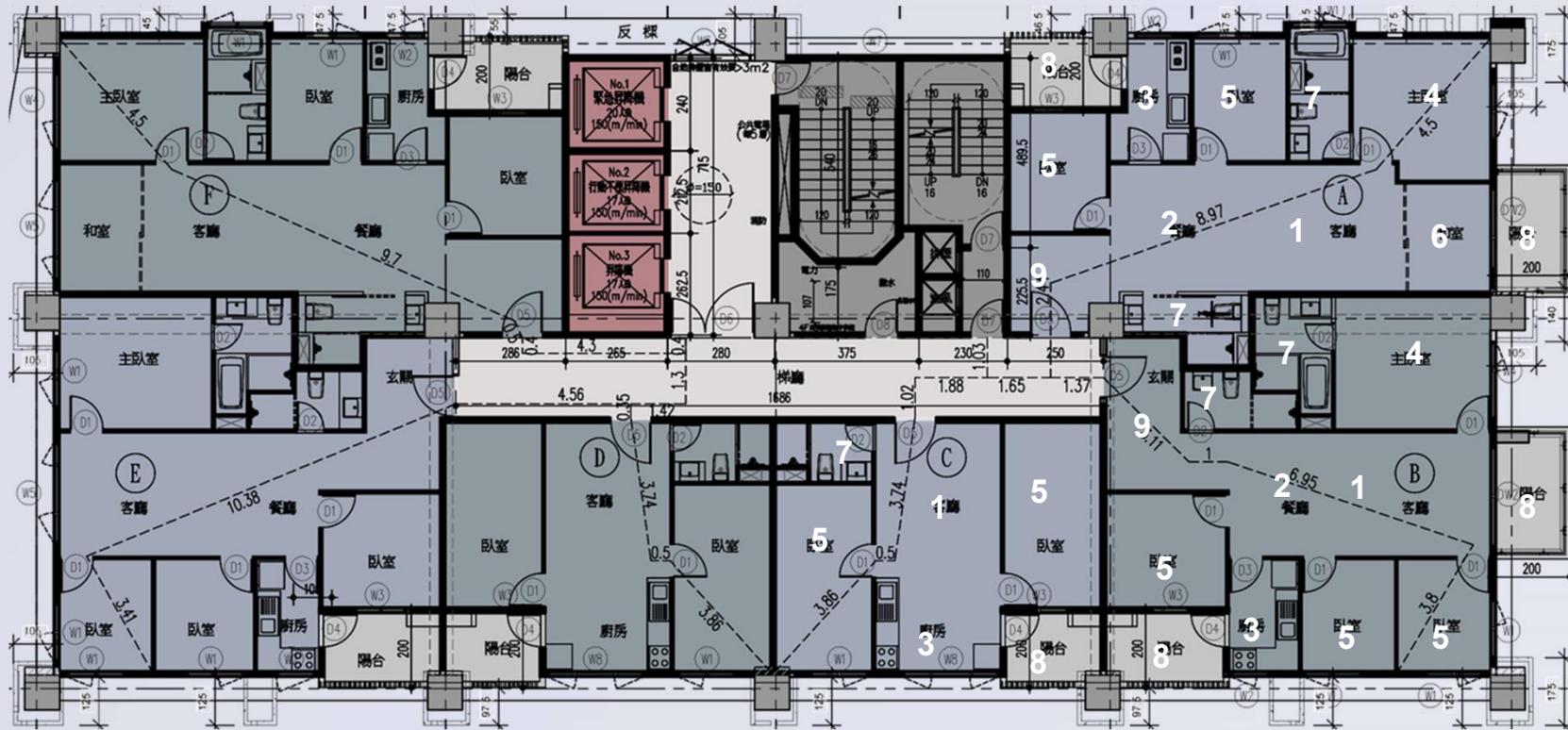
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



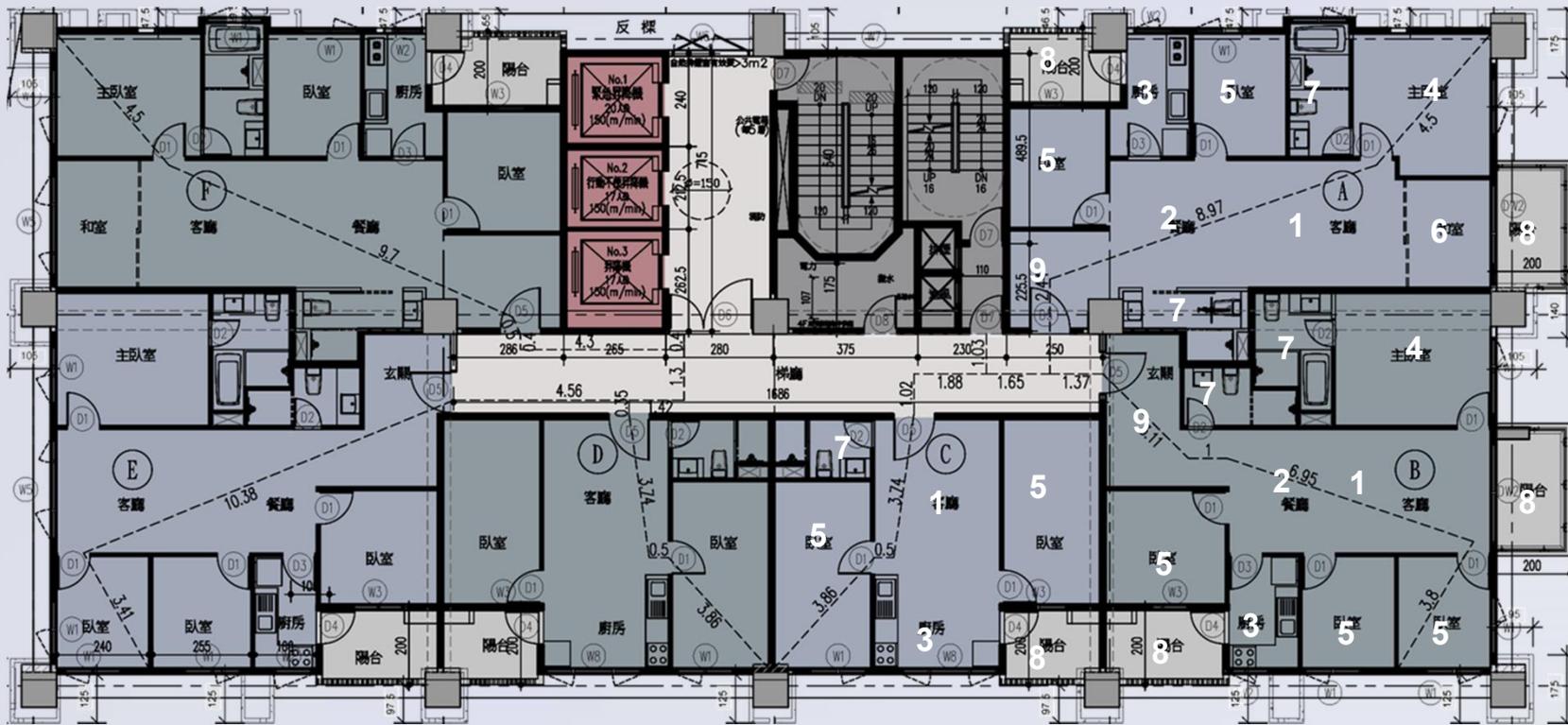
空間示意圖

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

1. 調整樓、電梯配置。
2. 調整隔戶及隔間配置。

電梯
 樓梯
 梯廳



1. 客廳
2. 餐廳
3. 廚房
4. 主臥室
5. 臥室
6. 合式
7. 浴廁
8. 陽台
9. 玄關



空間示意圖

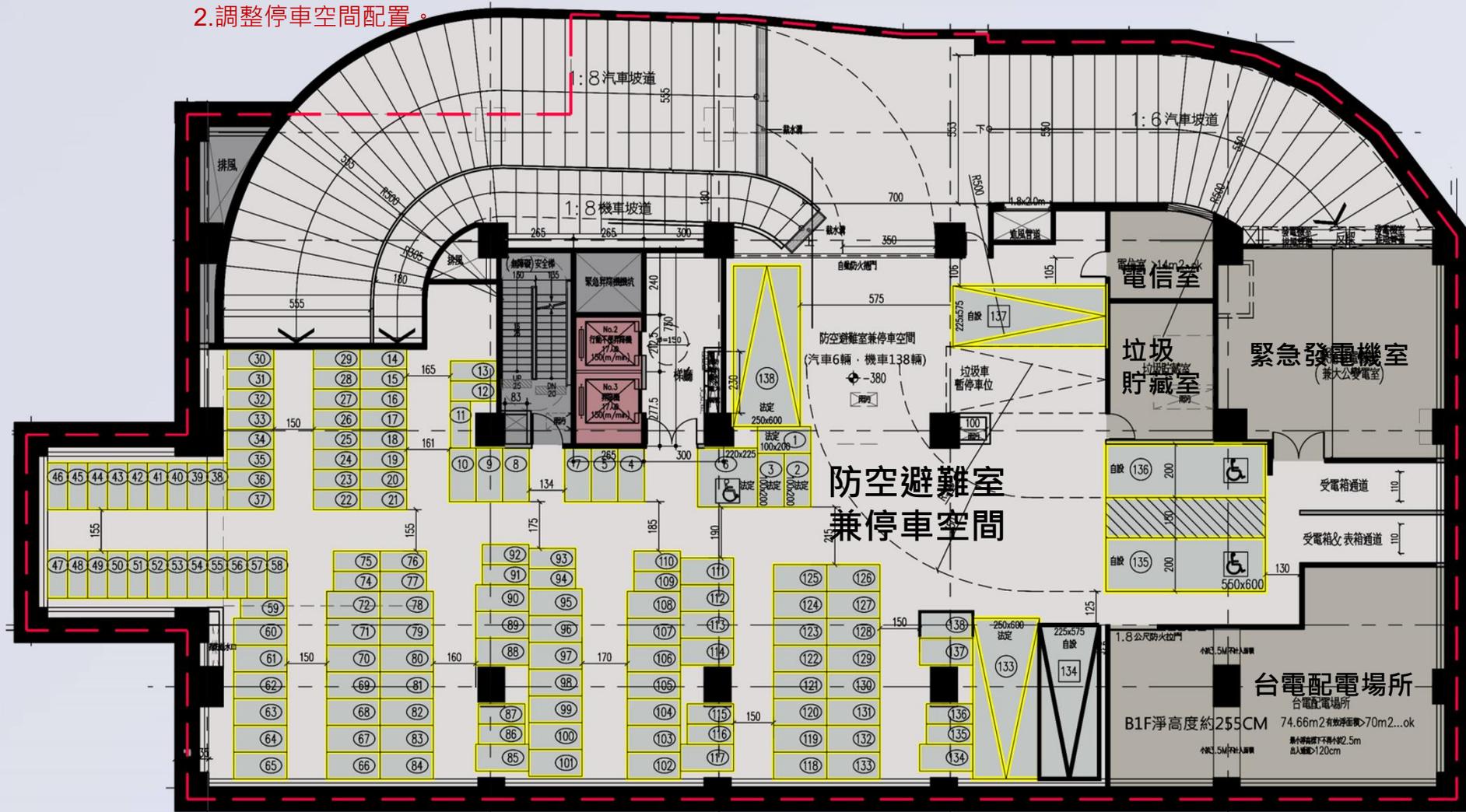
註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

二十一至二十五層平面圖(變更版)

調整內容：

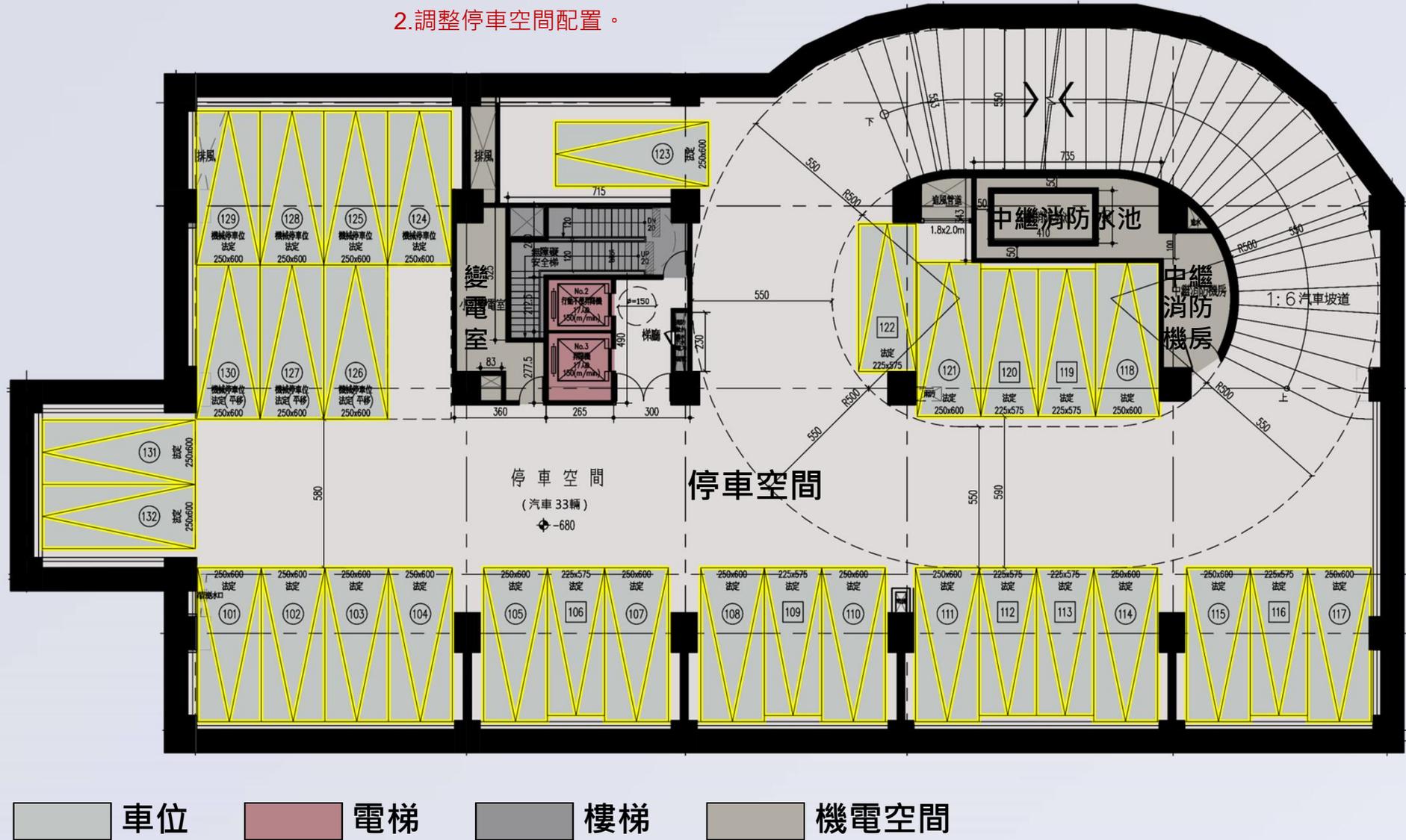
- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。

建築規劃設計-平面配置設計說明



註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

- 調整內容：
- 1.調整樓、電梯配置。
 - 2.調整停車空間配置。

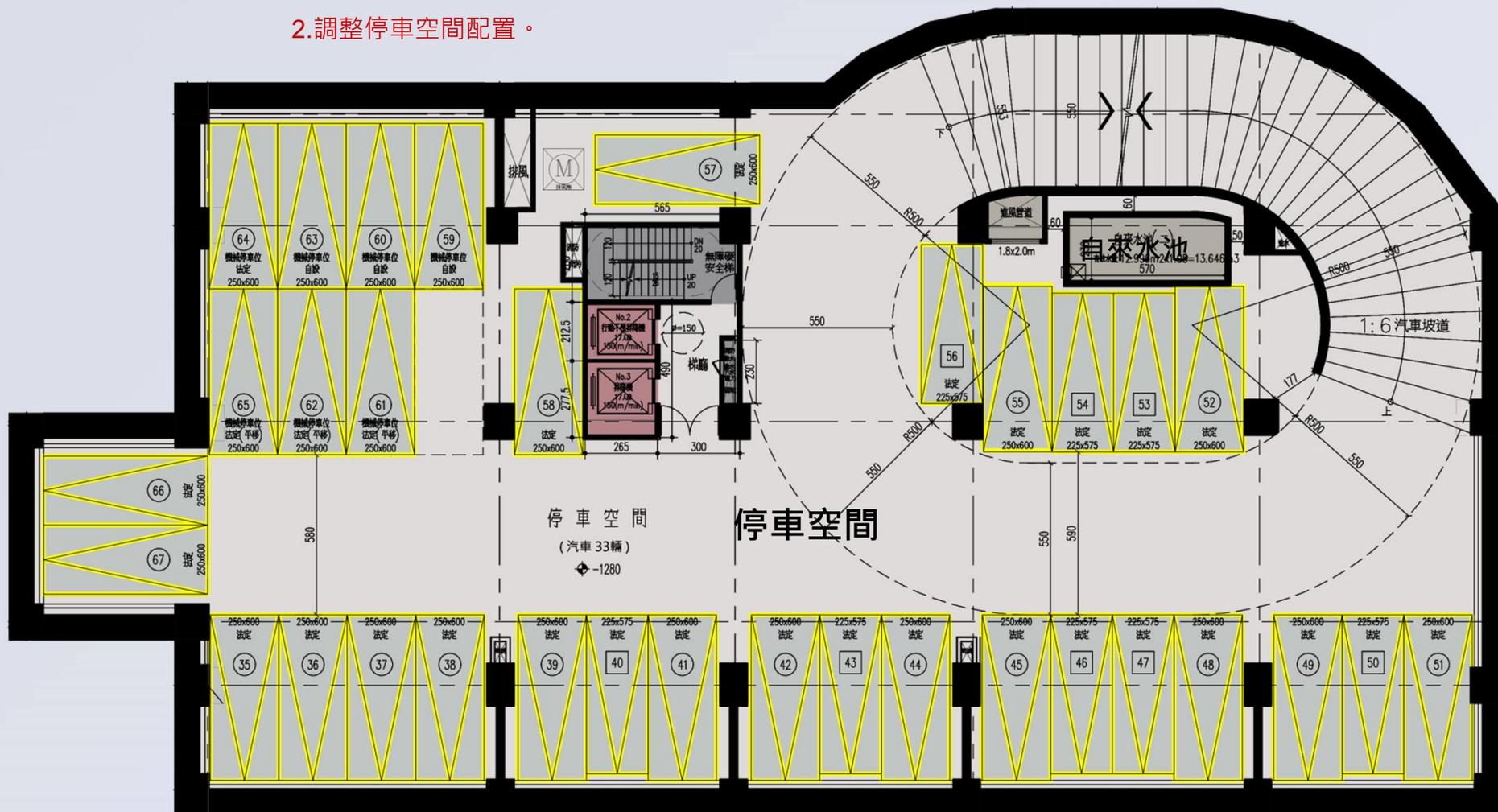


註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。

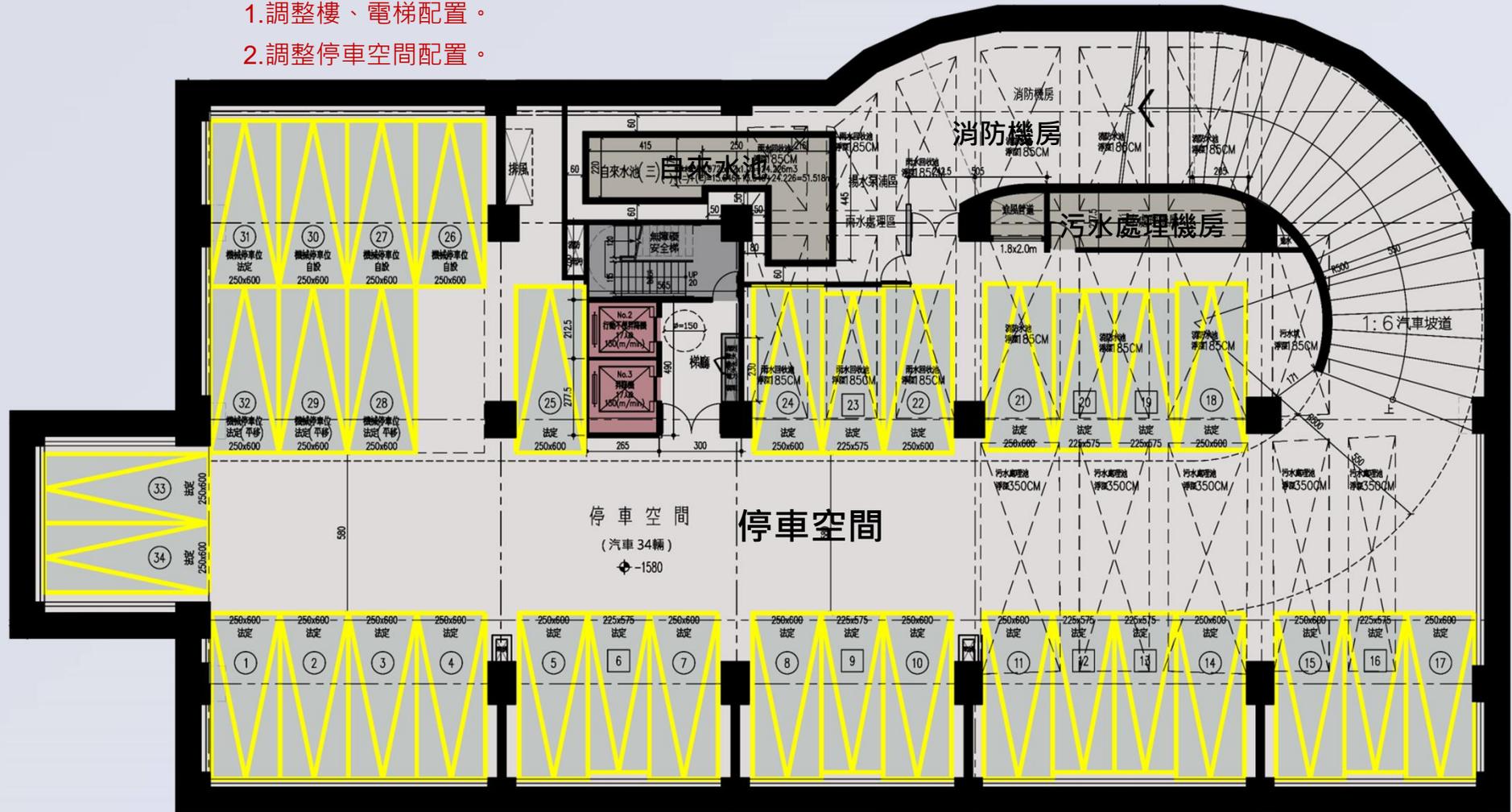
地下四層平面圖(變更版)



註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

調整內容：

- 1.調整樓、電梯配置。
- 2.調整停車空間配置。



地下五層平面圖(變更版)

車位
 電梯
 樓梯
 機電空間

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

5-7 建築物外觀透視模擬圖與實景模擬



■ 建築物外觀透視模擬





6-1 全區景觀配置構想

全區景觀配置主以舒適性與機能性為設計考量，並能兼顧與基地周邊環境結合，為本案全區空間設計基礎。其空間可區化為下列部分：

無障礙人行步道區

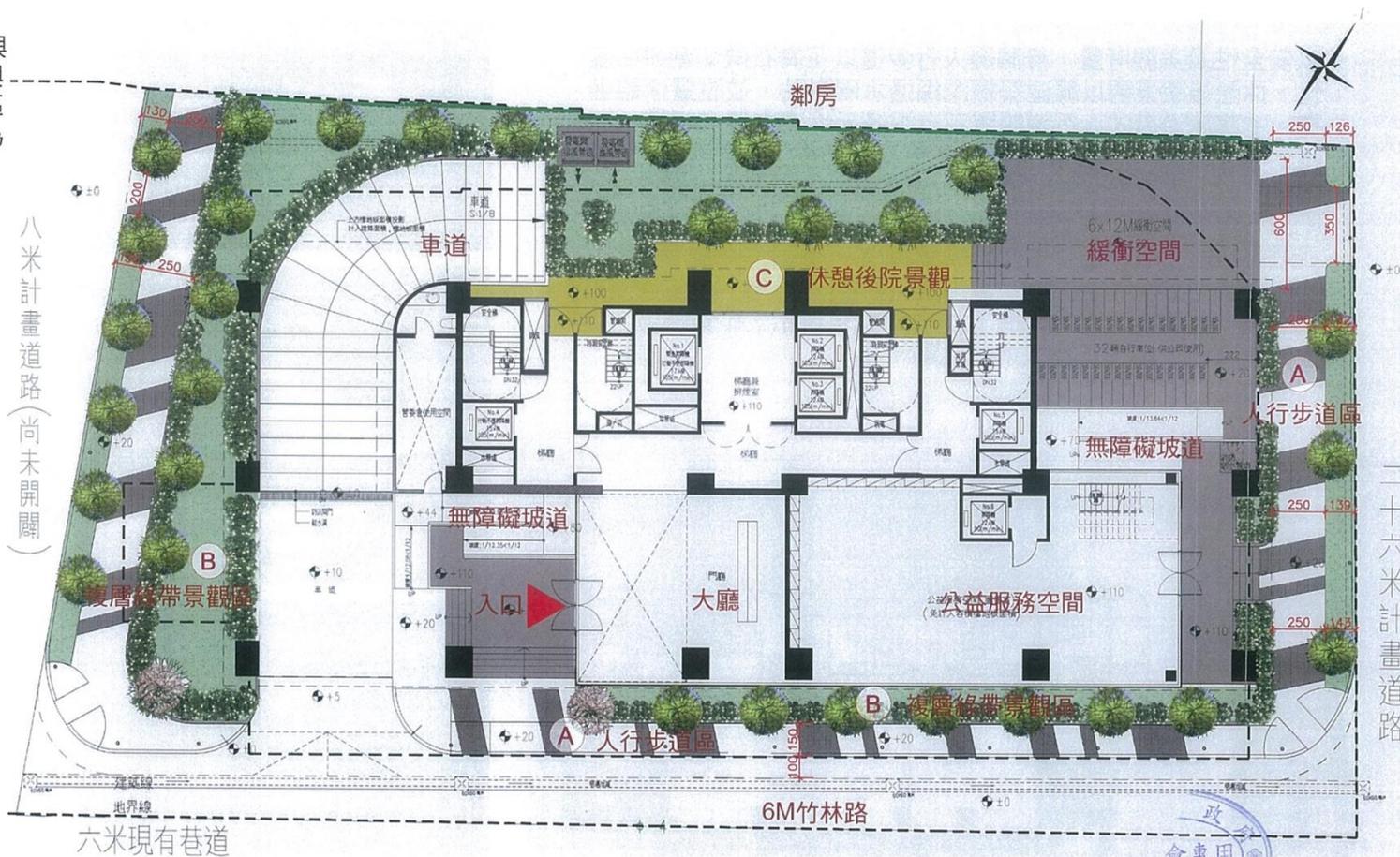
在入口處規劃綠化無障礙人行步道，並在轉角處營造轉角廣場的意象並考量無障礙環境將廣場設計為扇形及休憩座椅，達到平順無阻的目的。現代感幾何鋪面不但有美化效果也明確了基地內外的關係。

B 複層綠帶景觀區

提供複層綠化植栽，增加都市綠意及視覺景觀並作為都市微氣候調節之效用。

C 休憩後院景觀

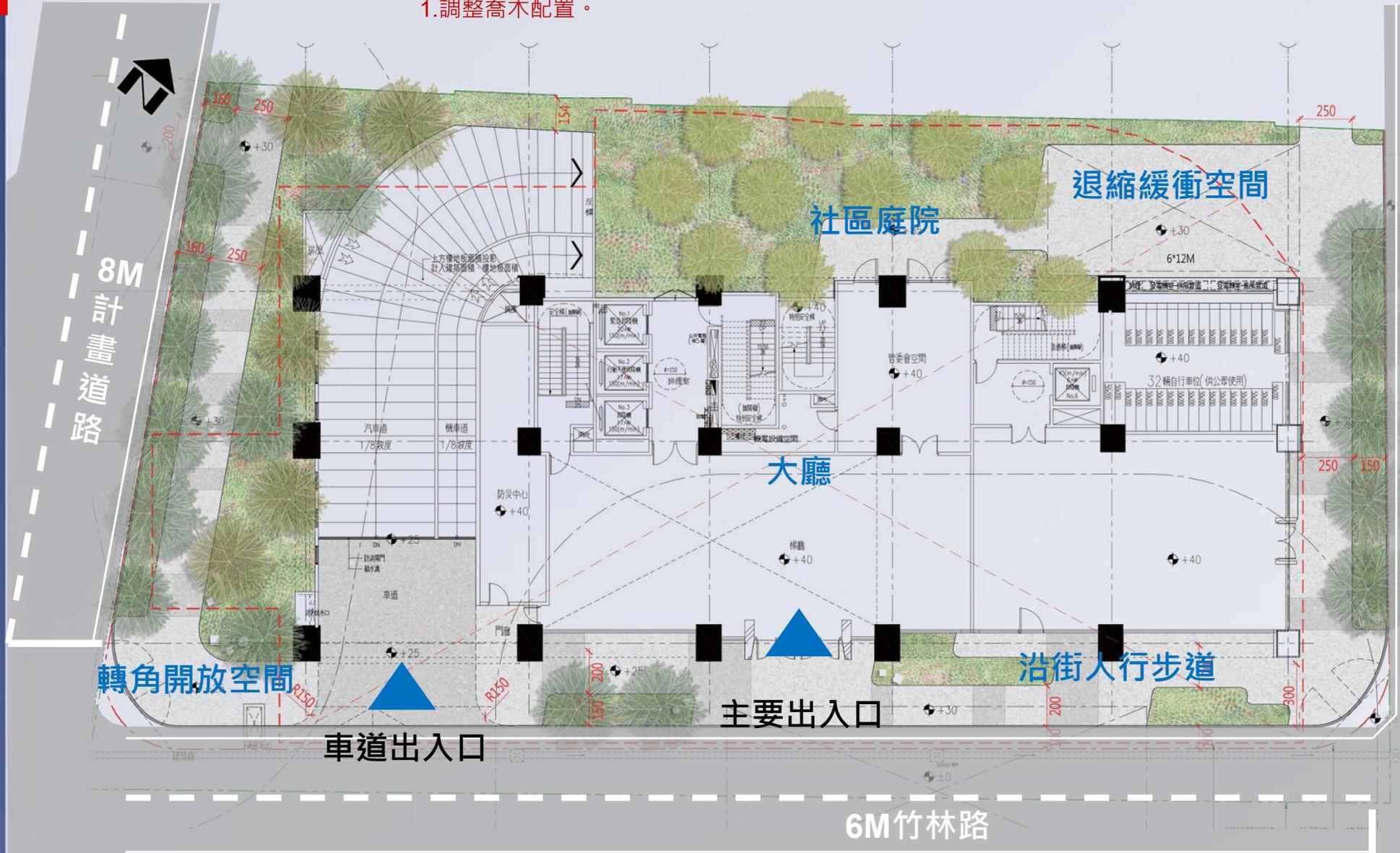
提供兒童遊憩、休憩座椅、夜間照明等，讓各年齡層都能享受使用此多元化空間景觀。



全區景觀配置圖 S: 1/200

調整內容：
1.調整喬木配置。

景觀配置計畫(變更版)

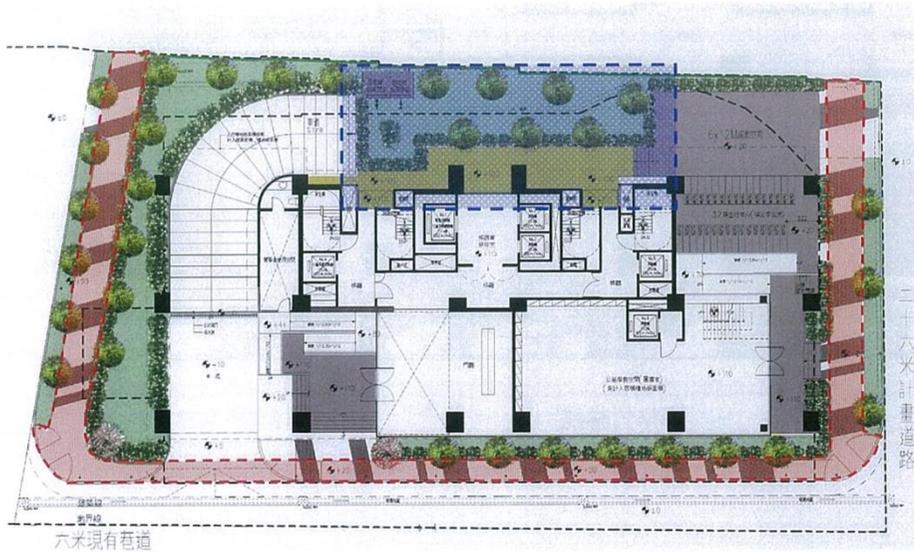


註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

6-1 全區景觀配置構想

沿街人行步道區與休憩後院景觀

以安全性及美觀考量，無障礙人行步道以花崗石做切割拼貼變化，休憩後院景觀以綠建築概念採透水磚拼貼，並設置休憩座椅。本案於沿街式人行道設置花台採多元性灌木混搭種植，而花台下方抬高，內設置燈光，成為人行步道之夜間照明，並設置座椅供行人休憩，座椅面採木質搭配，增添人行道親切感，座椅下方仍裝置燈具照明。藉由植栽的層次加上座椅休憩設置及燈具搭配，使人行步道塑造其豐富性。東側後院植栽景觀設計，除鋪面及草被規劃外，種植櫻花與植栽綠籬，形成複層植栽景觀，並增設休憩木座椅，並於喬木下方皆設置投樹燈，加強庭園照明，圍塑庭園造景之氣氛。



休憩後院景觀



沿街人行步道區與休憩後院景觀

調整內容：

1.調整景觀配置。

A 無障礙人行步道區



B 複層綠帶景觀區



C 休憩後院景觀



D 街角廣場



以安全性及美觀考量，無障礙人行步道以花崗石做切割拼貼變化，休憩後院景觀以綠建築概念採透水磚拼貼，並設置休憩座椅。本案於沿街式人行道設置花台採多元性灌木混搭種植，而花台下方抬高，內設置燈光，成為人行步道之夜間照明，並設置座椅供行人休憩，座椅面採木質搭配，增添人行道親切感，座椅下方仍裝置燈具照明。

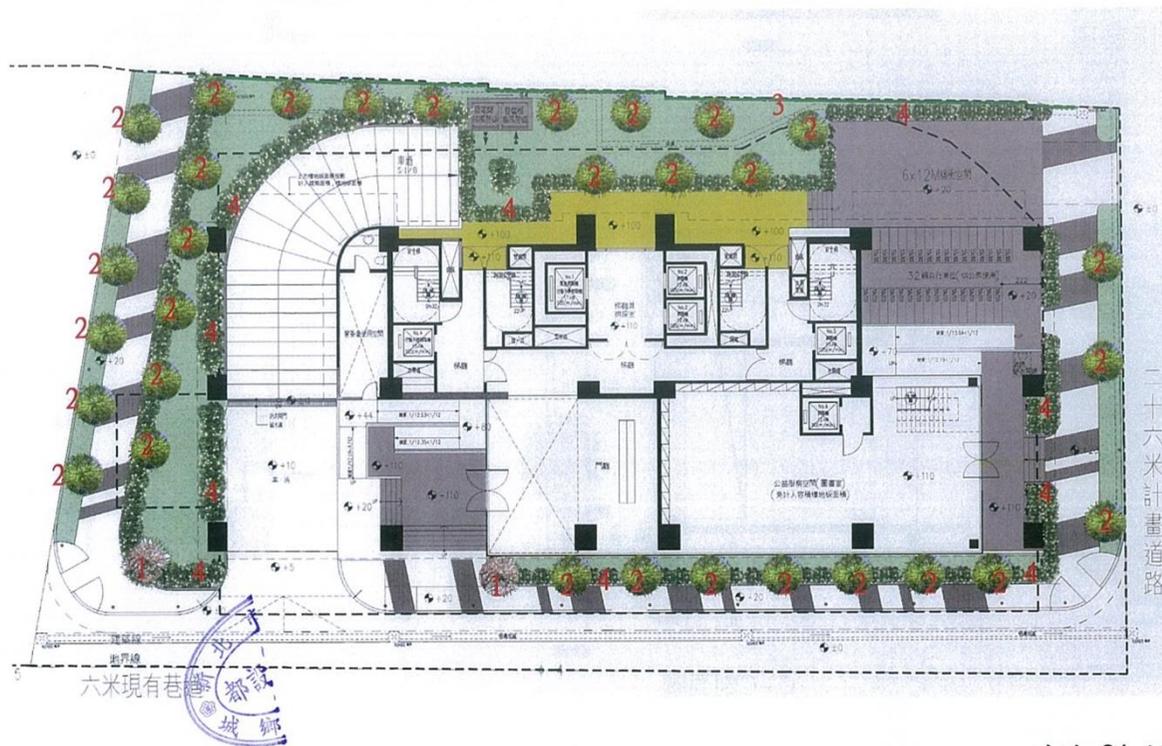
藉由植栽的層次加上座椅休憩設置及燈具搭配，使人行步道塑造其豐富。東側後院植栽景觀設計，除鋪面及草被規劃外，種植櫻花與植栽綠籬，形成複層植栽景觀，並增設休憩座椅，並於喬木下方街設置投樹燈，加強庭園照明，圍塑庭園造景之氣氛。

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

6-3 喬木、灌木配置圖

植栽配置計畫

本案於沿街式人行道設置花台採多元性灌木混搭種植，而花台下方抬高，內設置燈光，成為人行步道之夜間照明，並設置座椅供行人休憩，座椅面採木質搭配，增添人行道親切感，座椅下方仍裝置燈具照明。藉由植栽的層次加上座椅休憩設置及燈具搭配，使人行步道塑造其豐富性。東側後院植栽景觀設計，除鋪面及草被規劃外，擋土牆上方種植櫻花與植栽綠籬，形成複層植栽景觀，並增設休憩木座椅，並於喬木下方皆設置投樹燈，加強庭園照明，圍塑庭園造景之氣氛。



共計 34 棵



1. 櫻花



2. 樟樹



3. 植栽牆



4. 月橘



狗牙根草

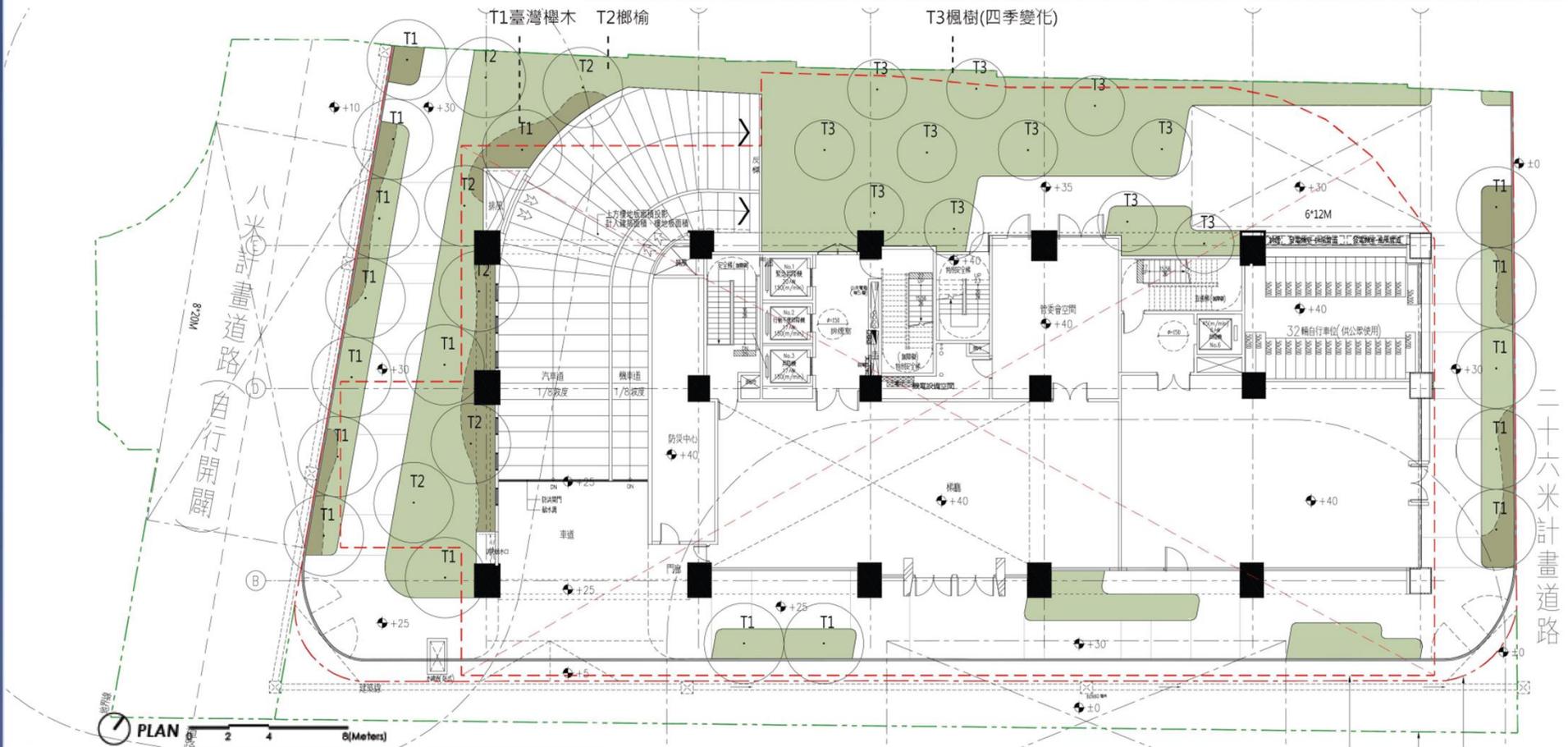
植栽

調整內容：
1.調整植栽內容及配置。

建築規劃設計-景觀設計說明

景觀配置計畫(變更版)

圖例	名稱	規格	數量	T1臺灣欏木	T2榔榆	T3楓樹	S灌木類	G地被、草花類
Ⓣ1	T1 臺灣欏木	Φ>10 · H>700 · W>250	17					
Ⓣ2	T2 榔榆	Φ>10 · H>700 · W>250	6					
Ⓣ3	T3 楓樹	Φ>10 · H>500 · W>200	11					
	S 灌木類(月橘、芙蓉菊、細葉雪茄花、黃楊...)		50m ²					
	G 地被、草花類(狗牙根草、麥門冬、紫嬌花...)		332.5m ²					



註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。

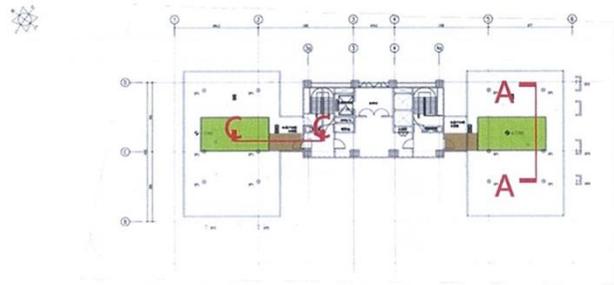
6-10 屋頂薄層綠化說明

薄層綠化區

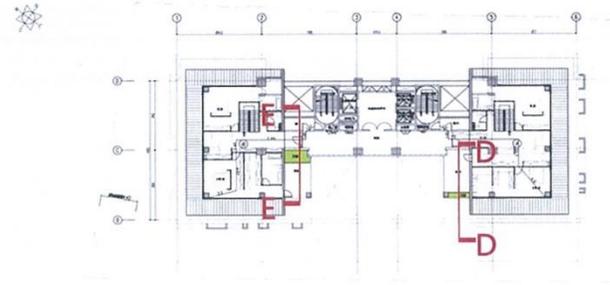
木平台

植栽表

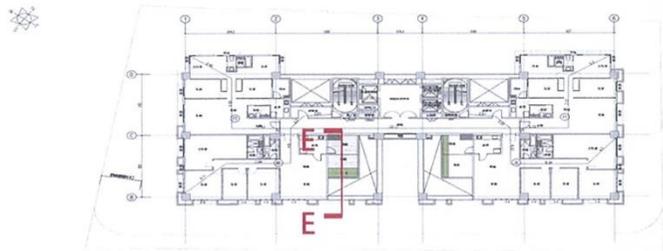
項目 種類	名稱	規格(cm)
灌木	月橘	H : 40cm, W : 20cm
地披	狗牙根草	59.23m ²



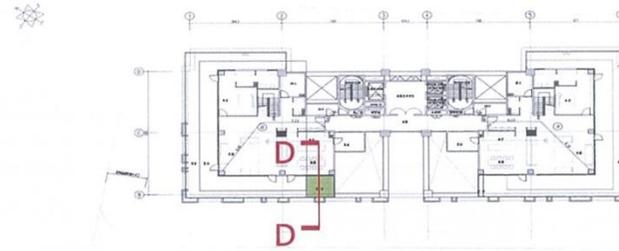
屋頂層綠化示意圖



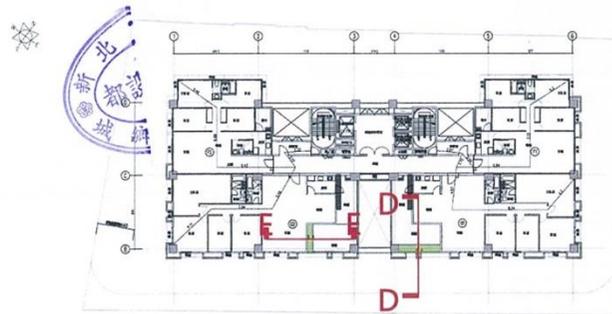
二十二層綠化示意圖



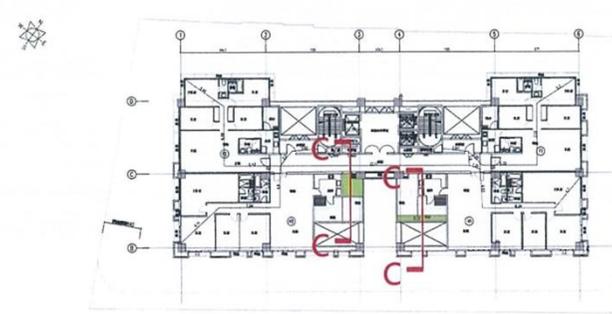
二十層綠化示意圖



二十一層綠化示意圖



十八層綠化示意圖



十九層綠化示意圖

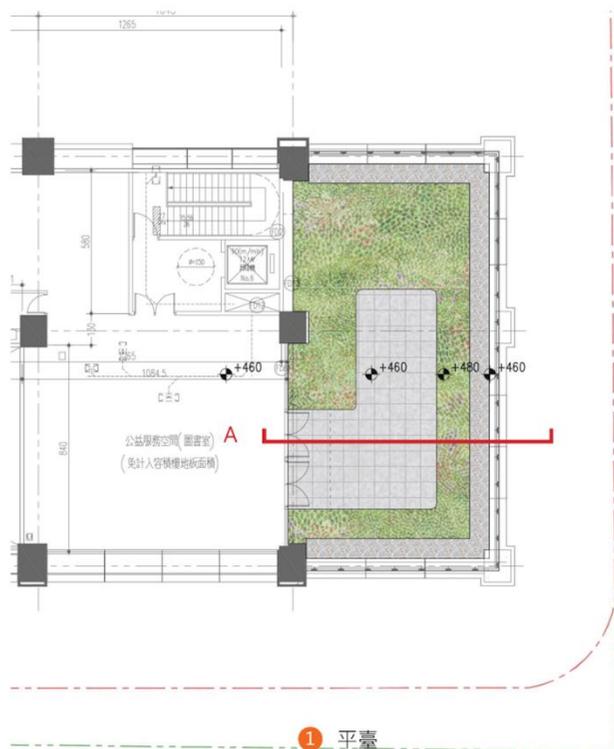
屋頂/露臺綠化

- 調整內容：
- 1.依新屋頂配置調整綠化。
 - 2.增加說明二樓露臺綠化。

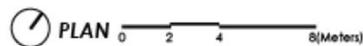
本案於屋頂、露臺設置薄層綠化，使建築隔熱降溫、淨化空氣汙染及生物跳島等改善都市生態環境之目的，也提供安靜且安全的居民活動空間。

種類	名稱	規格		
灌木	如芙蓉菊、黃楊...	-	40	20
地被、草花	如類地毯草、狗牙根草...	-	-	-

(1) 二層露臺



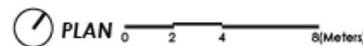
- ① 平臺
- ② 自然植栽



(2) 屋頂層



- ① 泳池
- ② 水池
- ③ 戶外平台
- ④ 自然植栽



二十六米計畫道路

註：實際圖說以新北市政府公告實施為準。



權利變換計畫內容

■ 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積

本權利變換範圍內有**公共設施用地10筆**，並無未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

■ 更新前權利關係人

本權利變換範圍內，更新前原土地所有權人及權利變換關係人共計**72位**，除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

■ 舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

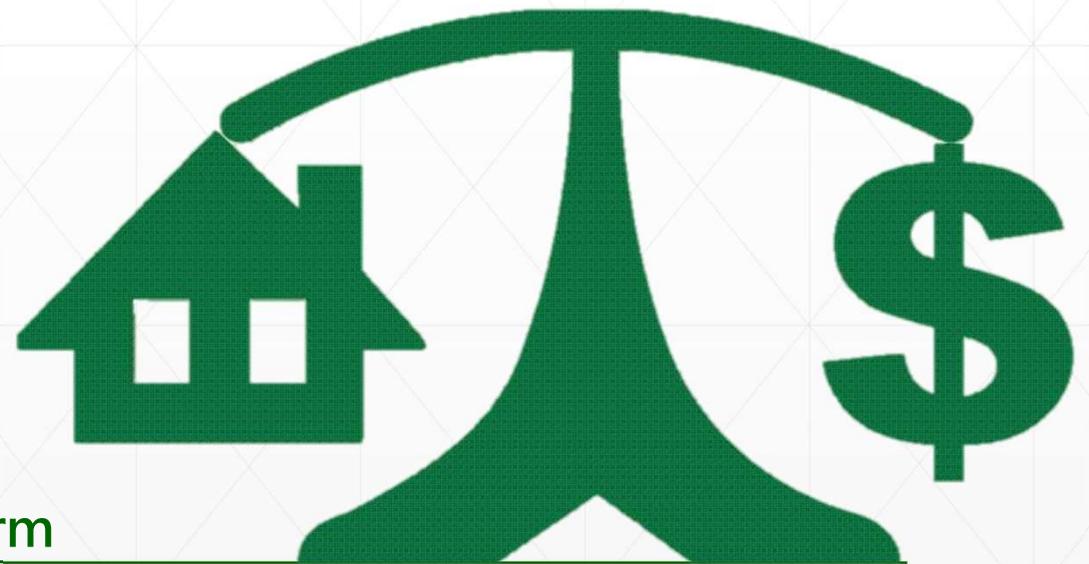
- 依「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- 本案由實施者委託三家鑑價機構，包括「巨秉不動產估價師聯合事務所」、「麗業不動產估價師聯合事務所」及「德天不動產估價師聯合事務所」，依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之估價工作
- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案以民國108年7月31日為評價基準日。

三家鑑價機構鑑價結果比較表

		巨秉	麗業	德天
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,385,297	1,219,997	1,365,997
	土地總價(元)	945,134,811	832,357,246	931,967,174
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,385,297	1,219,997	1,365,997
	車位平均單價(元/個)	945,134,811	832,357,246	931,967,174
	更新後總權利價值(元)	1,385,297	1,219,997	1,365,997

■ 經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因「巨秉不動產估價師聯合事務所」查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比例最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。

新北市永和區竹林段21地號
等 35 筆土地
都市更新權利變換
更新前後權利價值評估說明



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡報內容

- (一) 勘估標的基本條件說明
- (二) 權利變換價值評估法源及內容
- (三) 評價基準日與更新前評估流程說明
- (四) 估價條件說明
- (五) 更新前權利價值評估
- (六) 更新後供分配建物價值評估說明
- (七) 價格結論



勘估標的基本條件說明

地號	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	土地使用分區	建蔽率	法定容積率
竹林段21地號	1,933.20	584.7930	住宅區	50%	300%
等35筆土地	322.21	97.4685	道路用地	-	-
合計	2,255.41	682.2615			

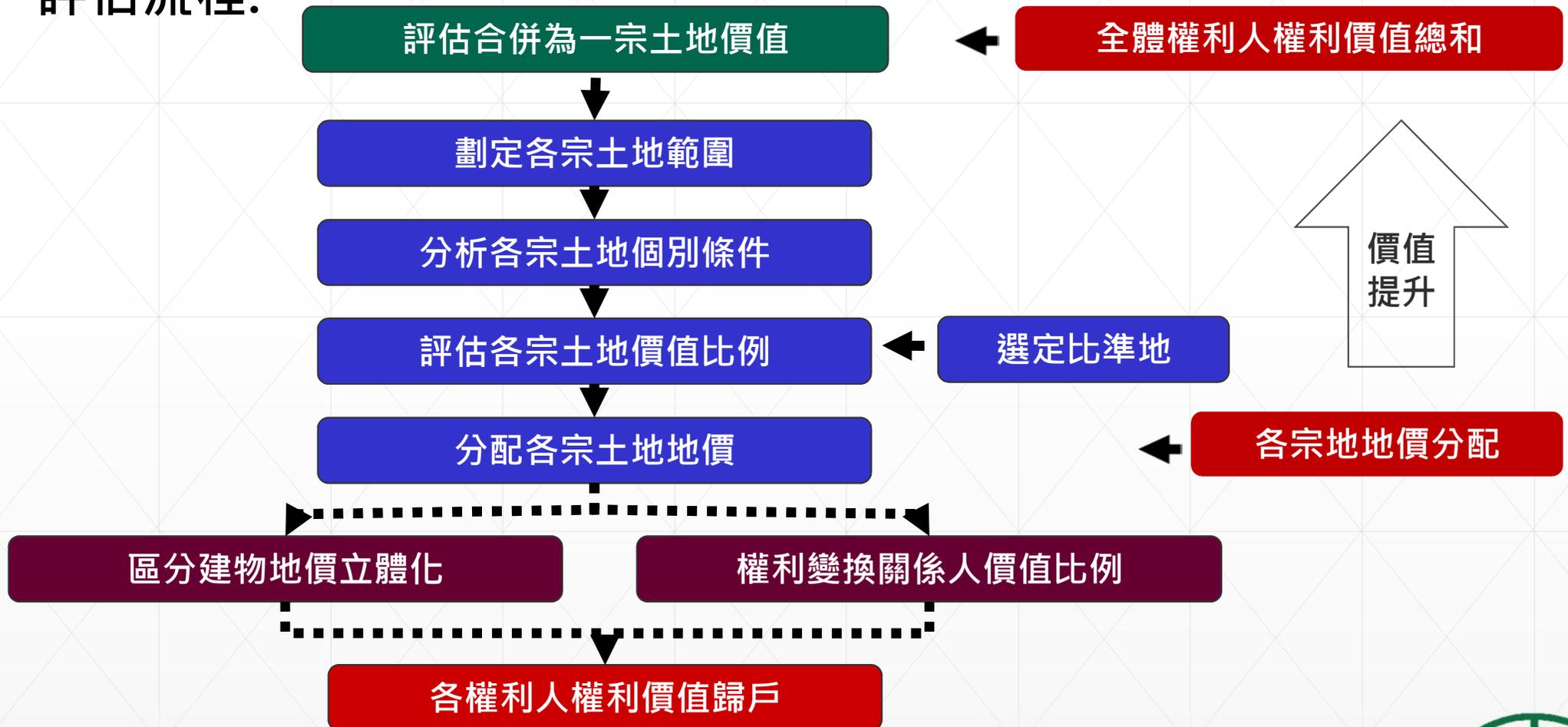


權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 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(103年7月修訂版；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。
 - 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

評價基準日與更新前評估流程說明

- 價格日期：
 - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)(108年07月31日)
 - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程：



估價條件說明-(1/5)

- 價格日期：民國108年07月31日
- 更新前估價條件
 1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且加計合法四層樓老舊建物獎勵下(平均容積約為311.81%)，予以評估更新前合併後土地權利價值。
 2. 更新前合併前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照」視為同一宗土地。並同時考慮合法四層樓老舊公寓容積獎勵計算，但須予以計算折減，劃分結果如下表所示：

估價條件說明-(2/5)

坵塊編號	地號	視為同一宗土地之原因	折減後合法四層樓容積 (m ²)	含折減後容積率	備註
1	21		-	300.00%	
2	22		-	300.00%	
3	23		-	300.00%	
4	24		-	300.00%	
5	25		-	300.00%	
6	77		-	300.00%	
7	76、78、79	同一張建築執照	75.6	314.97%	建照號碼：66使字第2582號
8	80		22.46	312.98%	
9	81		20.43	311.41%	
10	82		-	300.00%	
11	83		-	300.00%	
12	84、85	同一張建築執照	53.88	320.56%	建照號碼：68使字第3946號
13	86		-	300.00%	
14	87		-	300.00%	
15	88		-	300.00%	
16	89		-	300.00%	
17	90、91	同一張建築執照	55.97	316.66%	建照號碼：65使字第2347號
18	98		-	300.00%	
19	103		-	300.00%	
20	104		-	300.00%	
21	96-1		-	300.00%	
平均				311.81%	

估價條件說明-(3/5)

3. 另考慮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為視為比準地(容積為311.81%)，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，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. 更新單元範圍內之道路用地依都市更新條例第45條及都市計畫容移轉實施辦法第6條第一項第三款之規定，得做為容積移轉移出基地，故本次考量該土地具備容積移轉之資格，評估該道路用地之土地權利價值，但依規定仍須予以折減。



估價條件說明-(4/5)

5. 更新範圍內之區分所有建物，選定竹林路75巷33弄19號4樓為比準單元，另因竹林路75巷33弄35號該棟有主建物面積不一致及陽台登記面積不一，因此參酌使用執照及建物測量成果圖後，判斷該門牌整棟面積應屬一致，故該棟各層面積皆以主建物 $70.45M^2$ +陽台面積 $15.55M^2$ 計算。
6. 單元內有土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況其合法建築物所有權之權利價值，係依「『第六號公報-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』」規定及委託者提供之下列條件評估：
 - ① 考量建物現況維護管理情形，由於屋齡皆已超過經濟耐用年數，故在此情況下評估合法建物尚可使用期間為3年。
 - ② 年地租不予列計。



估價條件說明-(5/5)

• 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. 更新後各戶價格評估，樓上層住宅部分選定「7F-E」為比準戶，停車位部分選定以「B2-115號坡道平面大車位」為比準車位，再依各車位位置、大小、樓層等因素，給予各車位價格。

更新前權利價值評估-土地單價與總價

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

•評估方法

- 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。
 - 住宅區土地單價為每坪1,500,000元，總價為877,189,500元。
- 道路用地92、93、94-1、95-1、96、97、99、100-1、102、105地號土地考量其可移出容積評估其權利價值，評估總值為67,945,311元(單價約為69.71萬元/坪)。
 - 土地總值為945,134,811元。



更新前權利價值評估-劃分宗地

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價



更新前權利價值評估-個別條件分析

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：

『各宗土地價值推估，建議考量因素計有面前道路寬度、臨路面、形狀、面積、其他等。

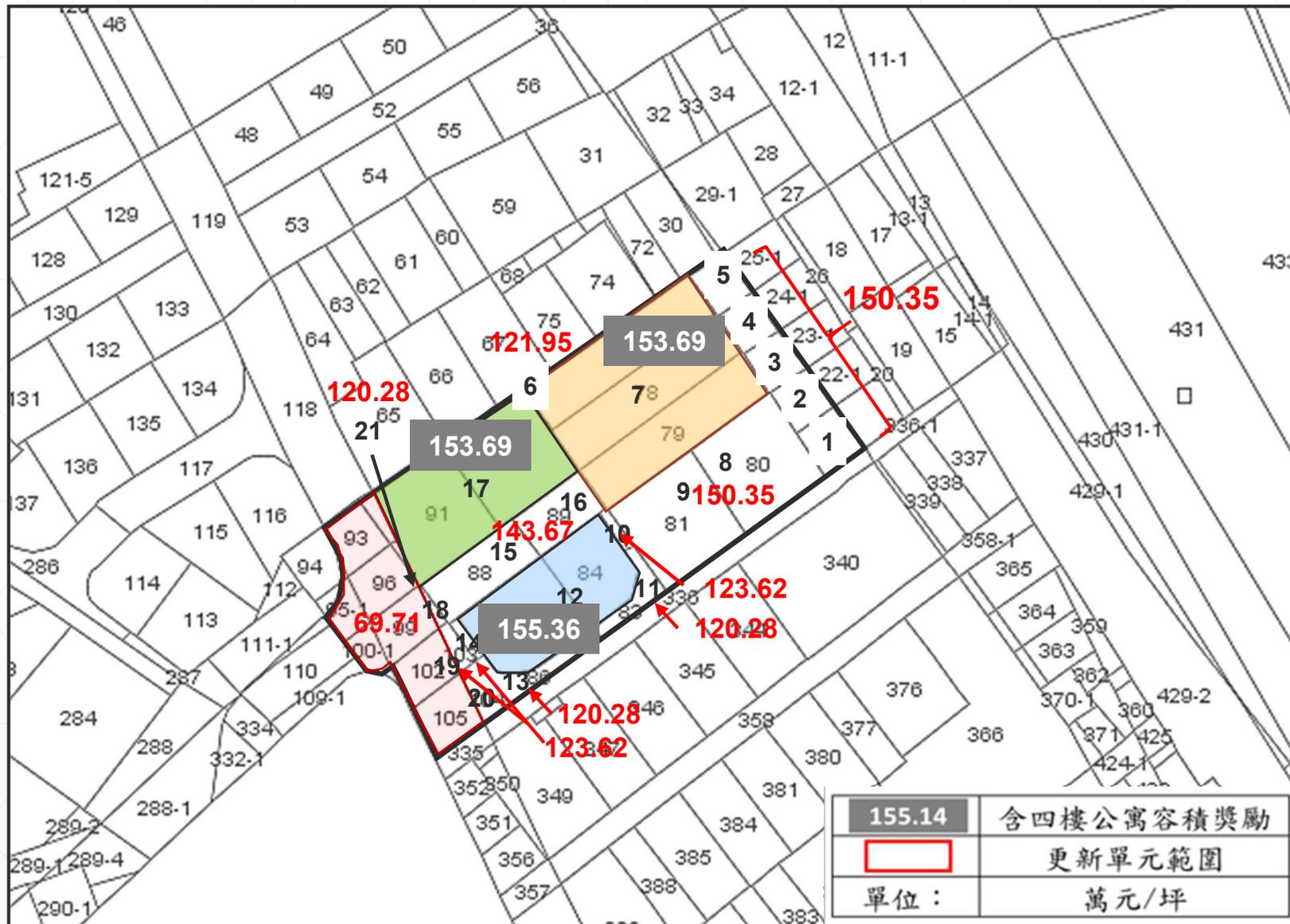
面前道路寬度	調整率	臨路面	調整率	形狀	調整率	面積	調整率	其他	調整率
30M	0%	雙面(前後)	0%	長方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%
6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	現況為既成巷道	-8%
8M(未開闢)	-5%	裡地	0%	梯形	-3%	20坪以下	-3%		
裡地	-15%			長條形	-3%				
				三角形	-5%				
				不規則形	-5%				

更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

宗地	地號	面積m ²	容積率	容積調整率	面前道路寬度	調整率	臨路面	調整率	形狀	調整率	面積	調整率	其他	調整率	合計
1	21	44.00	300%	-4%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	90%
2	22	38.00	300%	-4%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	90%
3	23	36.00	300%	-4%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	90%
4	24	35.00	300%	-4%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	90%
5	25	34.00	300%	-4%	30M	0%	單面	-3%	正方形	0%	20坪以下	-3%	無	0%	90%
6	77	1.00	300%	-4%	裡地	-15%	裡地	0%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	無	0%	73%
7	76	165.00	315%	1.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	92%
	78	168.00	315%	1.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	92%
	79	172.00	315%	1.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	100坪以上	-1%	無	0%	92%
8	80	173.00	313%	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	90%
9	81	179.00	311%	0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	正方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	90%
10	82	8.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長條形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	74%
11	83	31.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	不規則形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	72%
12	84	106.00	321%	3.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	93%
	85	156.00	321%	3.0%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	93%
13	86	39.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	不規則形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	72%
14	87	8.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長條形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	74%
15	88	94.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	86%
16	89	67.00	300%	-4%	6M既成巷道	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	86%
17	90	171.00	317%	2.0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	92%
	91	165.00	317%	2.0%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	長方形	0%	20坪至100坪	-2%	無	0%	92%
18	98	6.00	300%	-4%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	72%
19	103	13.00	300%	-4%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	梯形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	74%
20	104	24.00	300%	-4%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	梯形	-3%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	74%
21	96-1	0.20	300%	-4%	8M(未開闢)	-5%	單面	-3%	三角形	-5%	20坪以下	-3%	現況既成巷道	-8%	72%

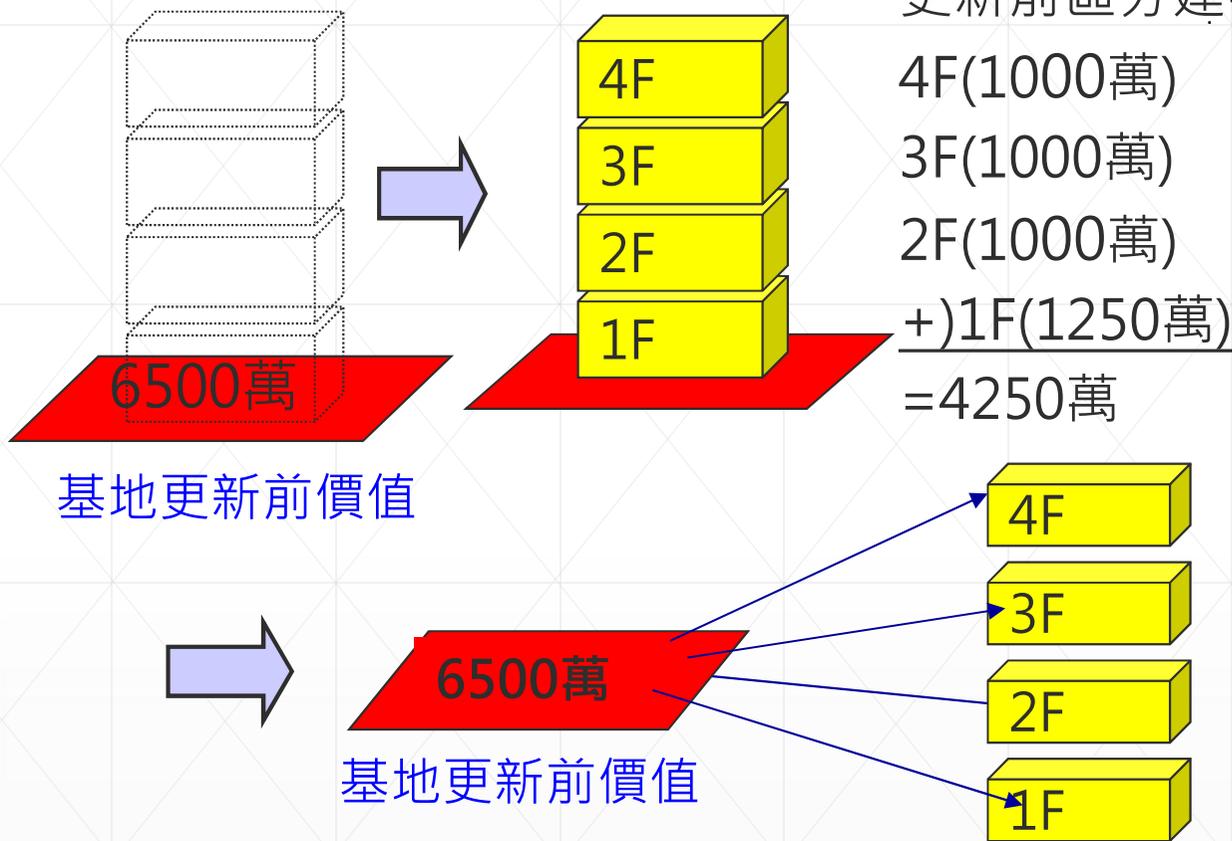
更新前權利價值評估-各宗土地價值結果

依評估結果，更新前各宗土地單價分布如下圖



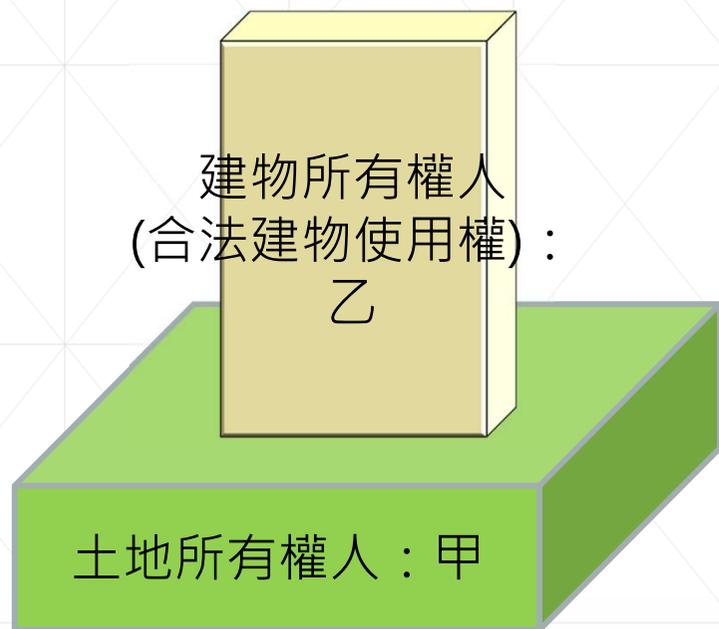
區分建物地價立體分配說明

假設計算範例說明(不動產估價技術規則§125條原理)：



更新前各戶市價以評價基準日當時估計，並訪查當地買賣案例，考量『樓層位置』、『屋齡』、『採光』、『面積』等因素，決定各戶合理市場價值

更新前權利價值評估-合法建物價值

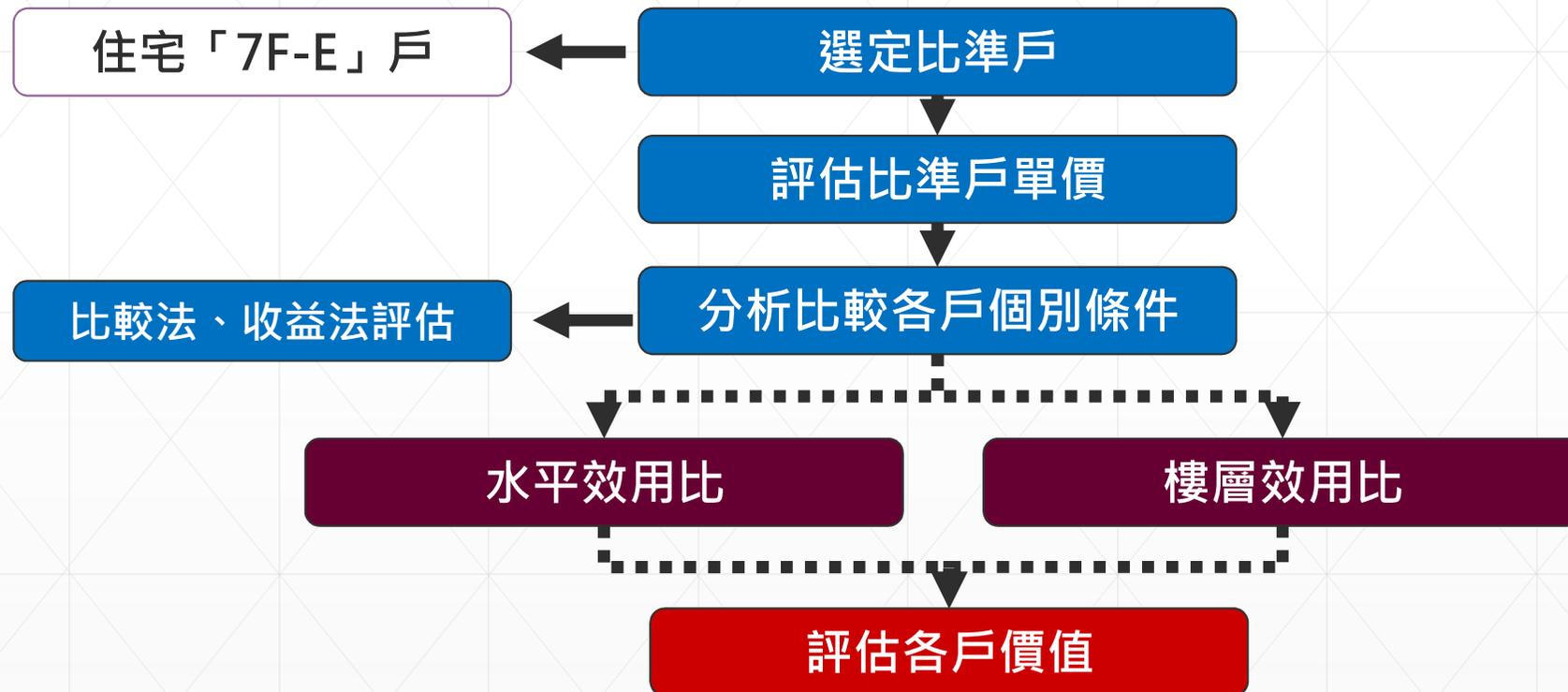


- 須請**雙方先行協議分配**；若無法達成協議，才由估價師評估，以該戶更新前土地總價值，合理分配給甲、乙二人。
- 評估方式：評估合法建物**一定期間**使用土地之收益價格（技術規則§47，但不含期末處分價值），再以該收益價格**扣除建物殘餘價值**所得之結果除以該土地更新前合併前素地價值所得之比例。
- 另依估價條件
 - 建物尚可使用3年
 - 地租不予列計
- 評估結果：
 - 土地89地號：99.51%**
 - + 建物1748建號：0.49%**

 - = 土地+建物比例合計100%**

更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、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連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



更新後供分配建物估價說明

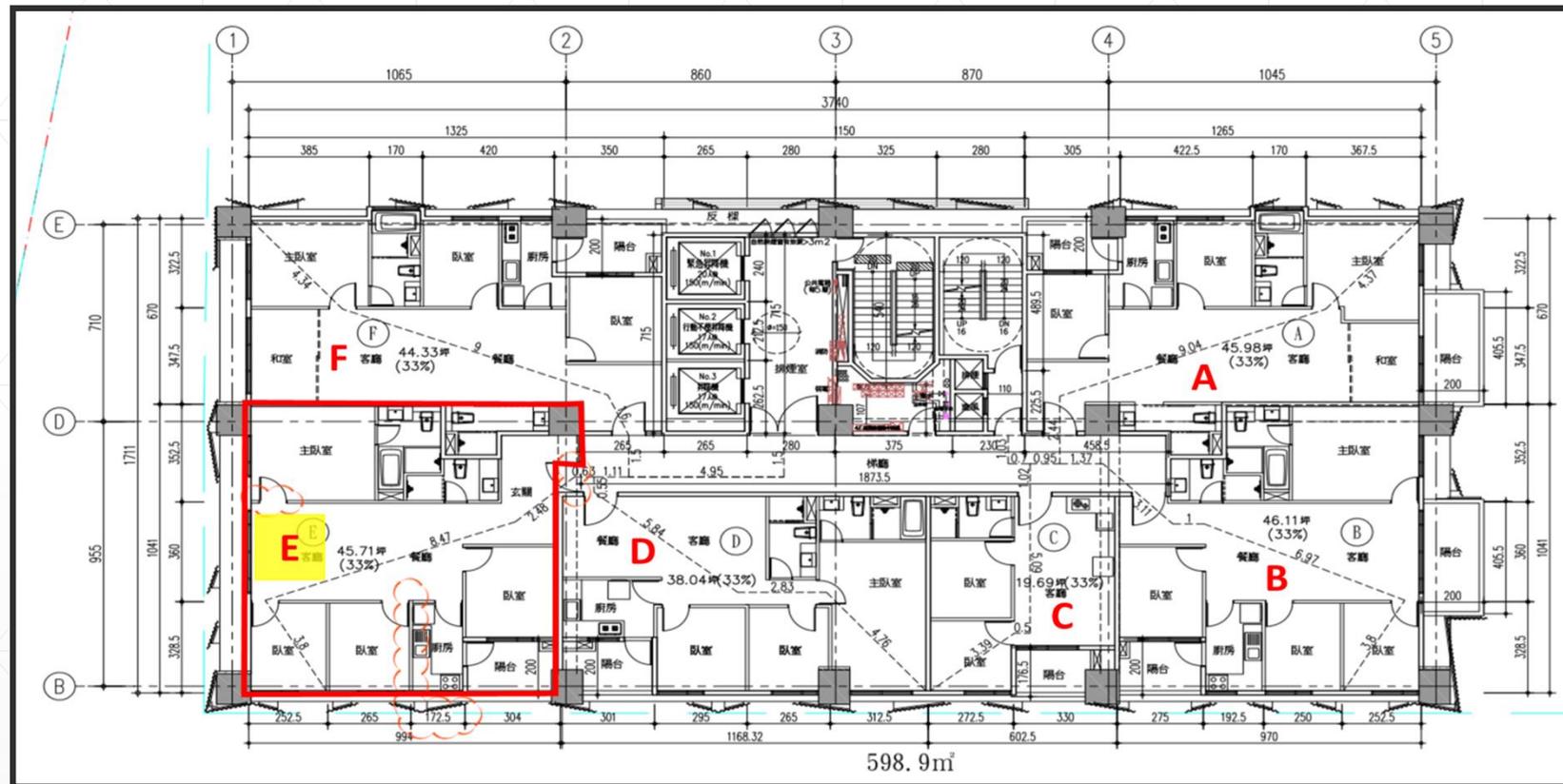


- 更新後規劃設計
- 建築樓層：25F/B5
- 建築構造：SRC
- 公設比：約33.12%~33.23%
- 登記種類：住宅(137戶)
車位(110部坡道平面車位、28部坡道機械車位)

更新後供分配建物估價說明-住宅比準戶

區域內屋齡同類型之住宅產品，經調查後
平均成交水準約45~52萬元/坪。
本次評估7F-E戶比準戶單價為50萬元/坪。

店面比準戶
戶別：7F-E戶
面積：45.78坪
·評估方法：
-比較法
-收益法



更新後供分配建物估價說明-水平及垂直效用

· 水平效用比(住宅)

採光	調整率	格局	調整率	視野景觀	調整率
一面	-2%	優	1%	稍佳	0%
雙面	0%	佳	0%	普通	-1%
				佳	5%

· 垂直效用比(住宅)

樓層	調整率
3F	96.00%
4F	97.75%
5F	98.50%
6F	99.25%
7F	100.00%
8F	100.75%
9F	101.50%
10F	102.25%
11F	103.00%
12F	103.75%
13F	104.50%
14F	105.25%
15F	106.00%
16F	106.75%
17F	107.50%
18F	108.25%
19F	109.00%
20F	109.75%
21F	110.50%
22F	111.25%
23F	112.00%
24F	112.75%
25F	113.50%



更新後供分配建物估價說明-總銷金額

經前述評估過程及各戶條件後，更新後評估結果如下

- 住宅價格在46.6 ~ 60.2萬元/坪。
- 坡道平面停車位價格在140萬元~235萬元。
- 坡道機械停車位價格在125萬元~190萬元。
- 各項產品平均單價及總價計算如下表

項目	樓層	面積(坪)、車位數	總價(元)	均價(元/坪)
住宅	3-25F	5,482.79	2,927,240,560	533,896
車位	B1-B5	138	246,150,000	1,783,696
合計	B5-25F		3,173,390,560	



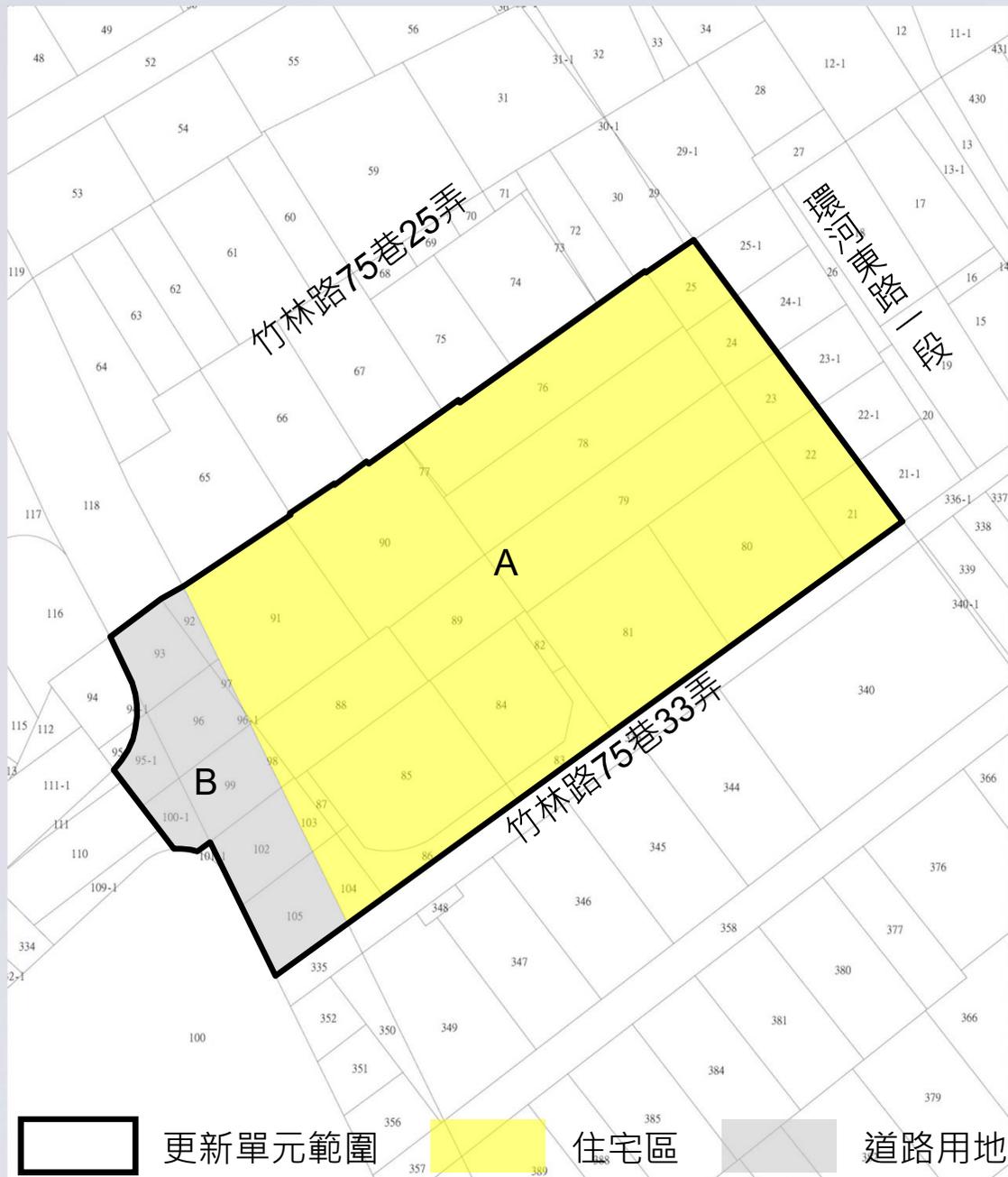
■ 都市更新條例 第31條

- ◆ 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。

◆ 新北市都市更新審議原則

- ◆ 依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第三十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者，不得列為不能參與分配。
- ◆ 依前述規定計算其價值為 **9,657,915元**，然本案目前規劃最小分配面積單元(3樓C戶)之價值為**9,264,080元**，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值(E項)若達到9,264,080元，則可參與選配。
- ◆ 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(價值)單元者共計**12位**，其中**3位**於公開抽籤後在不影響他人權益下已與所有權人合併選配，其餘**9位**均未於選配期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書或合併分配協議書且未於公開抽籤會現場表達意見，故依相關規定以現金補償方式辦理。

- 本案申請分配期間自108年9月4日起至108年10月17日止。
- 依據申請分配結果，68位所有權人中，有48位所有權人採協議合建方式辦理；另20位所有權人則採權利變換方式辦理，惟均未於選配期間提出權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書或合併分配協議書，其中12位所有權人之更新後應分配價值未達最小分配面積價值，故以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配，其餘8位所有權人之更新後應分配價值已達最小分配面積價值，故於108年10月22日(二)下午2時整，於溪洲市民活動中心三樓禮堂(新北市永和區勵行街42-1號3樓)辦理公開抽籤。
- 因8位所有權人均未於現場表達意見，故辦理公開抽籤程序後，由主席及見證人確認公開抽籤選定結果，後將抽籤結果於108年10月30日以雙掛號周知所有權人。
- 實施者於公開抽籤後針對採權利變換方式之所有權人進行溝通協調，進而取得5位同意採協議合建，故申請報核時共52人採協議合建方式、16位採權利變換方式。
- 依據111年3月18日產權樣態，本案共72位所有權人；實施者於109年10月18日再取得1位同意採協議合建，另其中1位協議合建所有權人因繼承登記予5人，故目前共57人採協議合建方式、15位採權利變換方式，採權利變換分配者皆未於規定期限內提出申請分配意願，其中6位達最小單元分配面積價值，故以公開抽籤方式參與分配、9位所有權人因未達最小分配單元而領取補償金。



本案更新前共計有新北市永和區竹林段21等25筆土地，土地面積為1,933.20平方公尺，屬住宅區；永和區竹林段92等10筆土地，土地面積為322.21平方公尺，屬道路用地。地籍整理後為2筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

- 一、本案專屬網站網址為<http://www.yen-jing.com>，都更專案/竹林段更新案，將依案件進度定期更新網站資訊。
- 二、本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式(02)8771-9010讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度；另實施者亦於「臺北市南京東路三段208號7樓，星期一至星期五，上午九點至下午五點」提供諮詢服務。
- 三、本案都市更新相關諮詢
 - 晏京國際開發股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8771-9010
 - 聯絡地址：臺北市南京東路三段208號7樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8923-6788
 - 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
- 四、本次聽證係依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱新北市都市更新處/法令(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)

謝謝！

敬請指教