卓越創新 嚴謹誠信

擬定新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽會

實 施 者：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築設計：楊貝聖建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

111年7月16日

會議議程

時間	議程
14:40~15:00	簽到入場
15:00~15:10	主席致詞
15:10~15:40	計畫內容簡報
15:40~16:10	意見表示與回應
16:10~16:30	來賓與主管機關代表指導
16:30~16:40	主席結論
16:40	散會

簡報大綱

計畫內容簡報		簡報單位
1	辦理緣起與法令依據	君澤都市建築股份有限公司
2	事業計畫說明	
3	權利變換計畫說明	
4	建築設計說明	楊貝聖建築師事務所
5	估價說明	連邦不動產估價師聯合事務所

辦理緣起與法令依據

都市更新條例第12條

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。

二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

- 經新北市政府依都市更新條例第12條第1項第1款規定，以104年10月23日新北更事字第1043440020號函同意本案之實施者為「新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會」。

都市更新條例第32條

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第48條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理。 但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表即通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

本案都市更新流程及公聽會辦理公告及通知方式

一. 辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫

◆111年7月1日至7月3日報紙刊登

◆111年7月4日張貼公告

◆111年6月30日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函

◆111年7月16日舉辦本案公聽會

二. 公聽會辦理人：新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會（實施者）

三. 公聽會邀請對象：

◆專家學者代表

◆當地居民代表

◆土地及合法建築物所有權人及相關權利人

事業計畫

更新單元位置

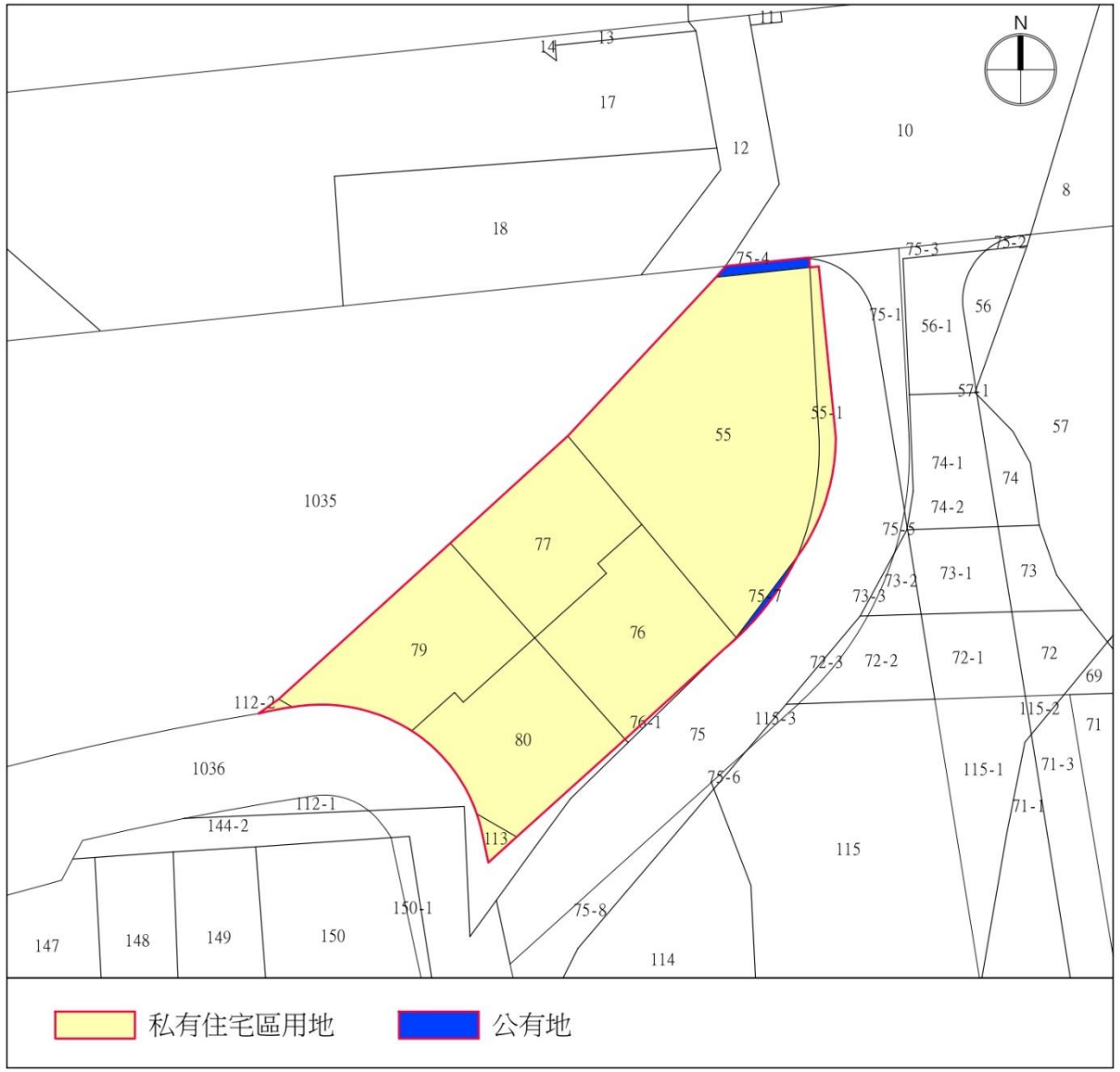
◆本案更新單元位於新北市新店區民族路南側街廓，基地北側為民族路，東南側臨接明德路。

◆本案三面臨路但非屬完整街廓，因西側鄰地屬「擬定新北市新店區明德段42地號等36筆土地都市更新權利變換計畫案」已發布實施並完成興建。

地籍現況

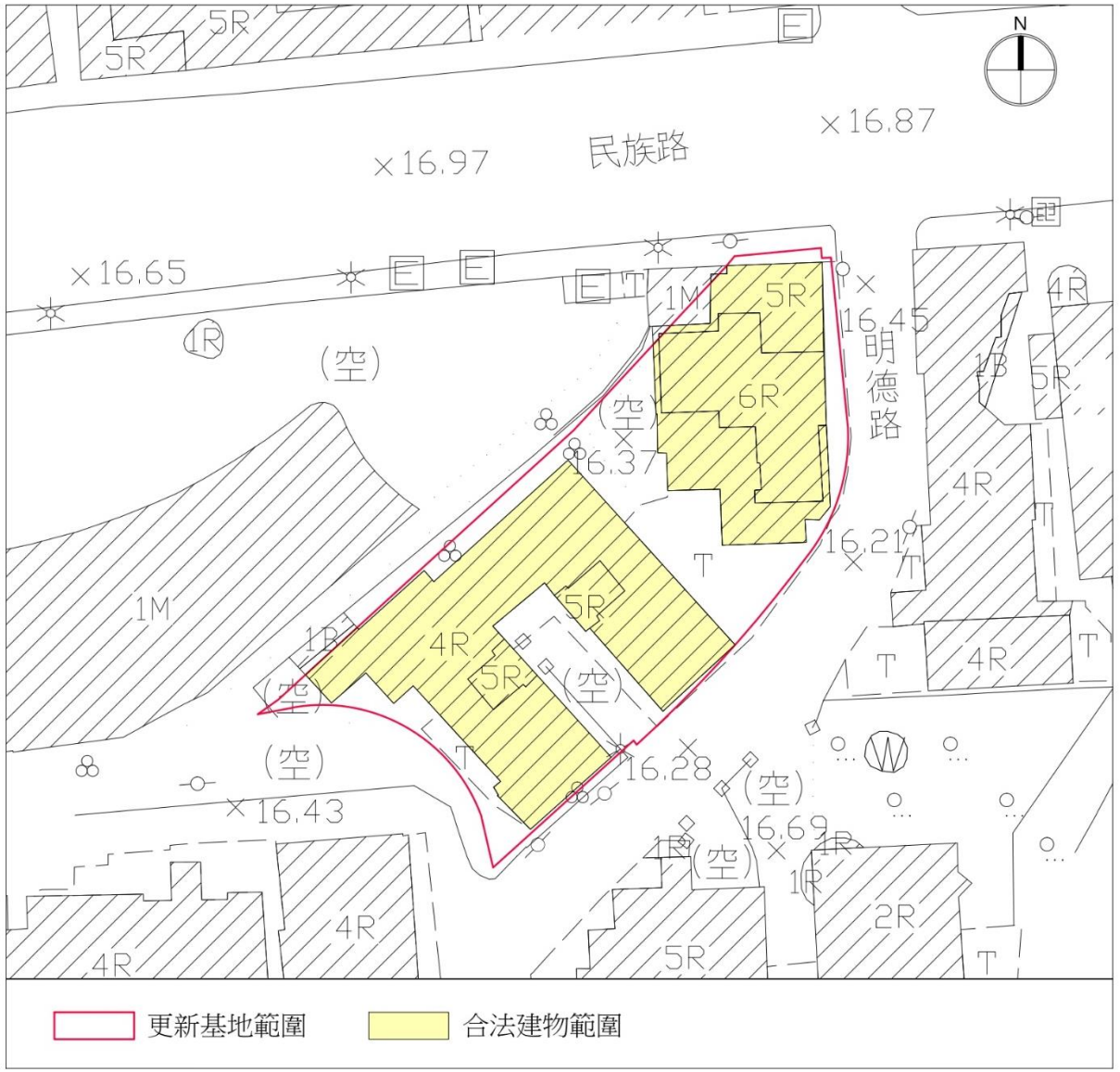
◆新北市新店區明德段55地號等11筆土地，土地總面積為1,166.00㎡（約352.72坪）。

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	10.04	0.86	1	2.86
私有土地		1,155.96	99.14	34	97.14
合計		1,166.00	100.00	35	100.00



建築物現況（合法建築物）

◆本基地範圍內之合法建築物依建物謄本所載共計32筆建號，合法建築物總面積合計3,066.89㎡（約927.73坪），合法建築物所有權人總計33人。



申請容積獎勵概算

擬申請容積項目		土地面積：1,166.00㎡	
		基準容積：3,407.67㎡	
		容積額度（㎡）	比率（%）
中央	#10 綠建築	272.61	8.00
	#11 智慧建築	272.61	8.00
	#12 無障礙環境設計	102.23	3.00
	#13 耐震設計	68.15	2.00
	#14 時程	238.54	7.00
新北市	#2 建築基地及建築物規劃設計	511.15	15.00
	#6 三十年以上四、五層樓合法建築	93.97	2.76
都市更新容積獎勵合計		1,559.27	45.76
容積移轉		511.15	15.00
本案申請容積總計		2070.42	60.76

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之
實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

拆遷安置計畫暨同意書簽署

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

建築物之補償與安置

本案建築物之拆遷補償費及安置費分別依估價師查估之建物殘餘價值及租金水準發放。

項目	共同負擔提列金額
拆遷補償費	26,604,468元
拆遷安置費（租金）	33,880,000元

同意書簽署之意義

確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

同意書簽署之相關權益事項

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

財務計畫

總項目	項目	費用（元）	備註
工程費用	重建費用	460,343,495	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	公共及公益設施	—	
	小計	460,343,495	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫經費及相關委辦費		6,593,089	綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計、人行步道等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	9,436,188	依合約金額提列。
	不動產估價費用	3,350,000	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	44,000	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	150,000	以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	1,174,600	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	60,388,465	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	5,647,612	以每戶2萬元提列，並另加計地政機關行政規費。
	審查費用	118,000	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	更新前土地及建物測量費用	90,000	依合約金額提列。
	小計	80,424,865	
貸款利息		26,378,306	
稅捐		458,916	印花稅。
管理費用		141,417,842	包含人事、銷售、風險等管理費用。
都市計畫變更負擔費用		—	
容積移轉費用		45,073,820	
本案共同負擔費用總計		760,664,.334	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

收益分析

◆本案依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價（元/坪及元/位）	總銷金額（元）
店面	145.69	坪	903,037	131,563,528
住宅	2,457.48	坪	693,651	1,704,634,174
汽車位（平面）	37	輛	2,436,486	90,150,000
汽車位（機械）	9	輛	1,600,000	14,400,000
汽車位（機械倉儲）	21	輛	1,700,000	35,700,000
			銷售總收入金額	1,976,447,702

項目		金額（元）
共同負擔比例		38.49%
土地所有權人	土地所有權人分配比例	61.51%
	應分配房地權利價值	1,215,783,368

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

• 實施風險控管方案

項目	內容
不動產信託與資金信託	實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，其應包含： 1.資金信託。 2.土地信託。 3.更新後之房地。 4.興建中之建物。 可避免個別地主因財務或繼承等問題影響重建，並具分屋保障功能，另便於啟動續建機制。 資金方面則將借款人自有資金、銀行融資款項、預售房地款設立信託專戶控管，藉由銀行及建築經理公司控管，全案資金專款專用，可掌握開發進度及資金流向。 又信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日（辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記）為止。 其事務內容包含： 1.信託存續期間對信託專戶之資金控管。 2.產權管理、處分、原有建物滅失登記。 3.辦理不動產物權相關之設定、移轉及登記事宜。 4.與本信託案有關之各項稅費繳納。 5.辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。
續建機制	本更新案工程於施工期間，非因不可抗力因素，連續停止興建達三個月或累積停工達六個月以上，經信託機構催告實施者於30日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建事宜，實施者如未能有具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

管理維護及保固事項

◆ 由區分所有權人選任設立管理委員會。

◆ 退縮留設人行步道維持淨空且非經主管機關核准不得變更使用。

◆ 本案建築申請銀級綠建築標章，應保用15年以上並不得隨意更改與異動。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用**公寓大廈管理條例**範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

評估項目	更新前	更新後
建築使用	建物外觀、管線窳陋老舊，且未設置電梯。	興建符合建築與使用管制相關法規之大樓，提供安全舒適之居住環境。
公共安全	建物耐震強度不足，且與鄰棟防火間隔不足，防災救援系統不健全。	重建符合法規之建物，加強防災與耐震設計，良善規劃逃生避難動線。
	停車空間不足，路邊隨意停放影響人行動線，且明德路未規劃人行步道。	明德路及明德路81巷均退縮4m留設人行步道；並開挖地下4層，設置汽、機車停車位，解決社區停車需求問題。
視覺景觀	建物外觀老舊且形狀不規則，巷道狹窄彎曲，影響市容景觀。	採整體規劃設計，提供舒適安全之人行空間，輔以植栽綠化，改善社區整體景觀風貌。

實施進度

◆實施進度及後續執行事項：

總更新時程約需5.58年
（事權計畫核定至更新成果備查）

序號	進度	月數	預定完成日期
1	事業計畫暨權變計畫申請報核	1	111/09
2	審議期展覽（公辦公聽會）	18	113/03
3	事業計畫暨權變計畫聽證		
4	事業計畫暨權變計畫審議會		
5	**事業計畫暨權變計畫核定公告**	**1**	**113/04**
6	拆遷公告及通知	4	113/08
7	申請建照執照		
8	改良物殘餘價值補償		
9	預定公告拆遷日		
10	地上物騰空拆除	2	113/10
11	**工程施工**	**28**	**116/02**
12	申請使用執照	3	116/05
13	送水送電	3	116/08
14	申請測量		
15	釐正圖冊		
16	接管	5	117/01
17	計算及找補差額價金		
18	**產權登記**		
19	申請更新後稅捐減免	2	117/03
20	更新成果備查		

選配原則

- 選配以不影響他人選配之權益為原則，故**選配之單位不得超過可選配之價值15%**，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。
- 本案更新後之單元，由更新前住戶依原位置、原方位、原樓層優先選配。
- 選配以**更新前一房屋分配更新後一車位**為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，則以公開抽籤決定之。
- 所有權人亦得與其他權利人採取合併分配方式選配分配單元，但須填寫更新後合併分配協議書等書類。
- 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，不得合併選配。
- 更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，亦不得合併分配，若公同共有人間可達成共識者，則依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定辦理，若無法協調一致者，則依**公開抽籤**方式分配之。
- 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理，或另經實施者同意時，始得進行房車之選配。
- 未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。

其他說明事項

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：新北市新店區明德段55號地號等11筆土地都市更新會

◆ 聯絡地址：新北市土城區裕民路92巷25弄10號5樓

◆ 連絡電話：0935-372-643

◆ 專案網站：https://www.jize.com.tw/

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

◆ 地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓

◆ 電話：(02)2778-0095

◆ 聯絡人：李明蓉

都市更新相關諮詢查詢

機關：新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)29506206

法令園地網站：
http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home

機關：內政部營建署

地址：台北市松山區八德路2段342號

電話：(02)87712345

都市更新入口網：
https://twur.cpami.gov.tw/zh

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

權利變換計畫內容及機制

1.法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2.權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3.選任專業估價者：都市更新條例第50條

- ◆ 實施者指定一家，其餘二家由實施者自新北市政府都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- ◆ 本案於民國111年3月22日召開專業估價者選任會議。
- ◆ 本案委託三家估價機構：連邦不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

4.評價基準日：民國111年6月1日

5.本案最小權利分配價值為12,102,351元

項目		連邦不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,784,688	1,755,338	1,754,945
	更新前土地總價（元）	629,486,294	619,134,052	618,995,425
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,010,693	1,006,399	971,750
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	692,801	676,760	672,016
	車位平均價格（元/個）	2,093,284	2,035,075	2,053,731
	更新後總權利價值（元）	1,976,447,702	1,930,139,167	1,916,128,921
土地所有權人應分配權利價值（元）		**1,215,783,368**	**1,169,474,833**	**1,155,464,587**

申請分配方式

通知申請分配

1.寄發選配通知時間：111年6月30日
2.選配期間：111年7月17日（星期日）起至111年8月16日（星期二）止，共計31日。
3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

表達申請分配意願

1.說明即應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
2.申請分配意願與申請分配結果，請於111年8月16日下午4時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件三、附件四、附件五、附件六至君澤都市建築股份有限公司（台北市建國南路一段161號5樓）。

公開抽籤

1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
2.未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
3.公開抽籤日：111年8月27日（星期六）下午2時整於天下一家社教中心（新北市中興路三段219號），如所有權人均已選配完成且無重複選配情形，則無須辦理公開抽籤。

申請分配文件

附件一　選配說明暨房屋及車位權值圖冊

附件二　更新前後應分配價值表

附件三　權利變換意願調查表

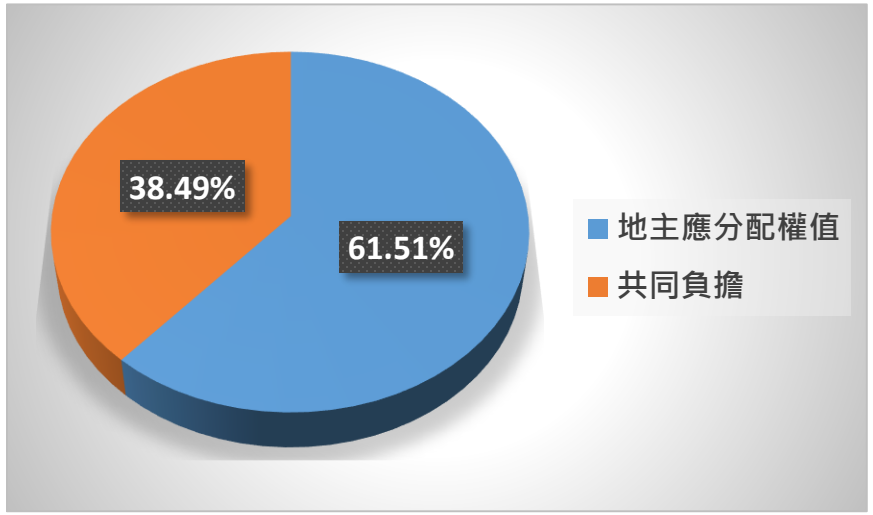
附件四　更新後分配位置申請書

附件五　更新後合併分配協議書

附件六　代為出席公開抽籤會議委託書

附件一

◆選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值為1,976,447,702元

- 本案每位地主應分配權值

  地主應分配權值×每人更新前權值比例

  ＝1,215,783,368元×每人更新前權值比例

（一）可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

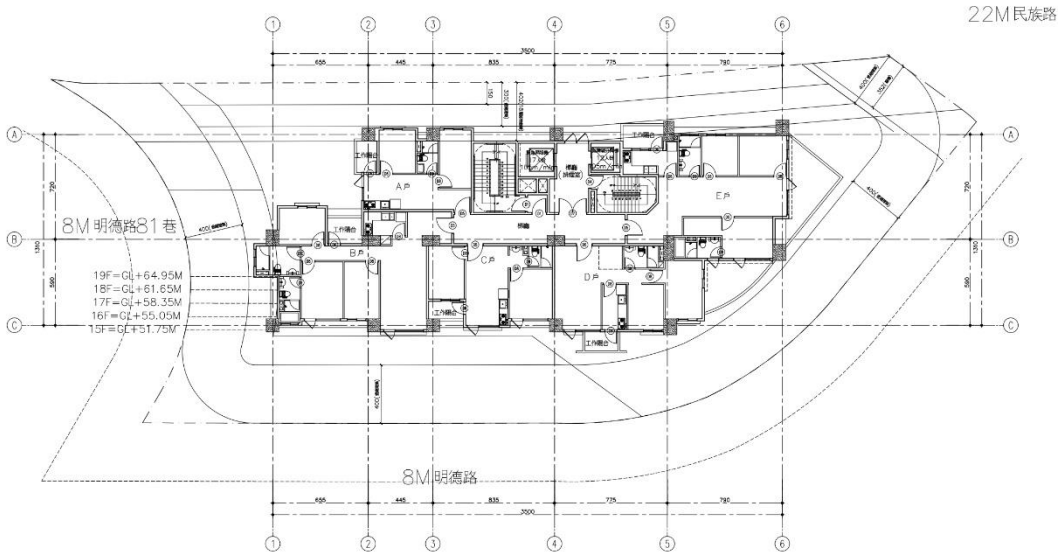
1.連邦不動產估價師聯合事務所（領銜）

2.宏大不動產估價師聯合事務所

3.麗業不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定**連邦不動產估價師聯合事務所**之估價結果）

（二）房屋及車位圖冊示意：



附件二

更新前各戶價值示意

編號	權利價值來源說明及地號	更新前權利價值(元)	更新前權利價值小計(元)
1	2756建號房地價值	10,150,189	10,250,786
2	76-1地號土地價值	100,597	
3	75-4地號土地價值	3,977,909	5,454,759
4	75-7地號土地價值	1,476,850	
5	2753建號房地價值	29,034,508	29,235,702
6	76-1地號土地價值	201,194	
7	464建號房地價值	33,770,338	34,789,279
8	55-1地號土地價值	1,018,941	
9	2756建號房地價值	10,150,189	10,250,786
10	76-1地號土地價值	100,597	
11	594建號房地價值	19,038,368	19,038,368
12	603建號房地價值	20,302,759	20,302,759
13	3914建號房地價值	10,021,686	10,480,211
14	55-1地號土地價值	458,525	
15	467建號房地價值	21,864,450	22,883,391
16	55-1地號土地價值	1,018,941	
17	600建號房地價值	29,632,423	29,632,423
18	542建號房地價值	11,334,876	23,673,720
19	3908建號房地價值	11,319,903	
20	55-1地號土地價值	1,018,941	
21	465建號房地價值	12,422,628	12,983,046
22	55-1地號土地價值	560,418	
23	2755建號房地價值	20,300,376	20,501,570
24	76-1地號土地價值	201,194	
25	599建號房地價值	22,316,720	22,316,720
26	113地號土地價值	3,292,643	3,292,643
27	472建號房地價值	22,698,766	23,717,707
28	55-1地號土地價值	1,018,941	
29	595建號房地價值	18,839,836	18,839,836
30	601建號房地價值	20,522,628	20,522,628
31	598建號房地價值	13,267,470	13,267,470
32	2754建號房地價值	20,507,116	20,708,310
33	76-1地號土地價值	201,194	
34	592建號房地價值	22,682,900	22,682,900
35	470建號房地價值	22,936,724	23,955,665
36	55-1地號土地價值	1,018,941	
37	468建號房地價值	39,840,146	40,859,087
38	55-1地號土地價值	1,018,941	
39	3906建號房地價值	9,477,363	9,477,363
40	596建號房地價值	27,200,915	27,874,037
41	112-2地號土地價值	673,122	
42	466建號房地價值	21,863,343	22,882,284
43	55-1地號土地價值	1,018,941	
44	602建號房地價值	20,312,361	20,312,361
45	593建號房地價值	18,839,836	18,839,836
46	469建號房地價值	11,587,341	12,096,812
47	55-1地號土地價值	509,471	
48	469建號房地價值	11,587,341	12,096,812
49	55-1地號土地價值	509,471	
50	471建號房地價值	22,698,766	23,717,707
51	55-1地號土地價值	1,018,941	
52	597建號房地價值	5,637,329	5,637,329
53	597建號房地價值	5,637,329	5,637,329
54	597建號房地價值	5,637,329	5,637,329
55	597建號房地價值	5,637,329	5,637,329

更新後各戶價值示意

樓層	戶別	用途	主建物面積	附屬建物面積	產權面積	露台面積	露臺總價	建坪單價	總價
			室內面積(A)	陽臺面積(B)					
			坪	坪	坪	坪	元	(元/坪)	元
1FL	S1	店面	23.58坪	0.00坪	34.98坪			1,200,000	41,974,594
	S2	店面	22.84坪	0.00坪	33.89坪			1,008,000	34,159,720
	B	住宅	19.17坪	0.00坪	28.43坪			781,000	22,204,830
2FL	S1	店面	22.89坪	3.68坪	39.42坪			780,000	30,745,967
	S2	店面	23.49坪	1.71坪	37.40坪			660,000	24,683,247
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			611,000	24,584,391
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			624,000	13,159,527
3FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			624,000	12,102,351
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			630,000	25,348,881
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			636,000	13,412,595
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪	3.50坪	750,798	670,202	18,498,014
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪	4.73坪	1,042,663	687,910	27,683,151
4FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			624,000	12,102,351
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			630,000	25,348,881
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			630,000	13,286,061
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			636,000	17,554,012
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			655,000	26,358,791
5FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			643,000	12,470,852
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			649,000	26,113,371
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			643,000	13,560,218
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			649,000	17,912,820
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			668,000	26,881,943
6FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			662,000	12,839,353
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			662,000	26,636,443
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			649,000	13,686,752
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			655,000	18,078,424
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			674,000	27,123,397
7FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			668,000	12,955,721
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			674,000	27,119,279
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			662,000	13,960,908
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			668,000	18,437,233
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			687,000	27,646,549
8FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			674,000	13,072,090
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			680,000	27,360,697
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			668,000	14,087,442
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			674,000	18,602,836
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			693,000	27,888,003
9FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			680,000	13,188,459
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			687,000	27,642,351
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			674,000	14,213,976
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			680,000	18,768,440
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			699,000	28,129,458
10FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			687,000	13,324,222
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			693,000	27,883,769
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			680,000	14,340,510
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			687,000	18,961,645
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			706,000	28,411,155
11FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			693,000	13,440,591
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			699,000	28,125,187
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			687,000	14,488,133
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			693,000	19,127,249
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			712,000	28,652,609
12FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			699,000	13,556,960
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			706,000	28,406,841
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			693,000	14,614,667
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			699,000	19,292,853
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			718,000	28,894,064
13FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			706,000	13,692,724
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			712,000	28,648,259
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			699,000	14,741,201
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			706,000	19,486,057
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			731,000	29,417,216
14FL	A	住宅	11.98坪	1.09坪	19.39坪			712,000	13,809,092
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			718,000	28,889,677
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			706,000	14,888,824
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			712,000	19,651,661
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			737,000	29,658,670
15FL	A	住宅	10.49坪	1.02坪	17.07坪			718,000	12,257,896
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			725,000	29,171,331
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			712,000	15,015,358
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			718,000	19,817,265
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			743,000	29,900,125
16FL	A	住宅	10.49坪	1.02坪	17.07坪			725,000	12,377,402
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			731,000	29,412,749
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			718,000	15,141,892
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			725,000	20,010,470
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			750,000	30,181,822
17FL	A	住宅	10.49坪	1.02坪	17.07坪			731,000	12,479,835
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			737,000	29,654,167
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			725,000	15,289,515
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			731,000	20,176,073
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			756,000	30,423,276
18FL	A	住宅	10.49坪	1.02坪	17.07坪			737,000	12,582,269
	B	住宅	25.74坪	1.38坪	40.24坪			743,000	29,895,585
	C	住宅	13.23坪	0.99坪	21.09坪			731,000	15,416,049
	D	住宅	17.47坪	1.13坪	27.60坪			737,000	20,341,677
	E	住宅	25.71坪	1.41坪	40.24坪			762,000	30,664,731

附件三

◆權利變換意願調查表

- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新（事業計畫暨）權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人__A君____對於新北市新店區明德段55地號等11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）：

☑願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人__A君__為新北市新店區明德段55地號等11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： A君　　（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：A123456789

聯絡地址（營業所在地）：新北市○○區○○路○巷○號○樓

連絡電話：0912-345-678

中　華　民　國　1　1　1　年　月　日

附件四

◆更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後合計差額價金

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地

都市更新權利變換計畫案

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：

本人共申請分配汽車停車位_____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8月16日下午4時前以雙掛號郵寄或親自送達君澤都市建築股份有限公司（台北市大安區建國南路一段161號5樓），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8月27日下午2時，地點為天下一家社教服務中心（新北市新店區中興路三段219號）。
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：　　（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

連絡電話：

中　華　民　國　1　1　1　年　　月　　日

附件五

◆更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫。
- 需填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

擬訂新北市新店區明德段 55 地號等 11 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_____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		/	
	4		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
	4		/	

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）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					

中　華　民　國　1　1　1　年　　月　　日

附件六

◆代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

擬訂新北市新店區明德段55地號等11筆土地

都市更新權利變換計畫案

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席民國111年8月27日（星期六）下午2時整於**天下一家社教服務中心（新北市新店區中興路三段219號）**舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋、車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：　　（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

連絡電話：

受託人：　　（簽名並蓋章）

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

連絡電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查證。

中　華　民　國　1　1　1　年　　月　　日

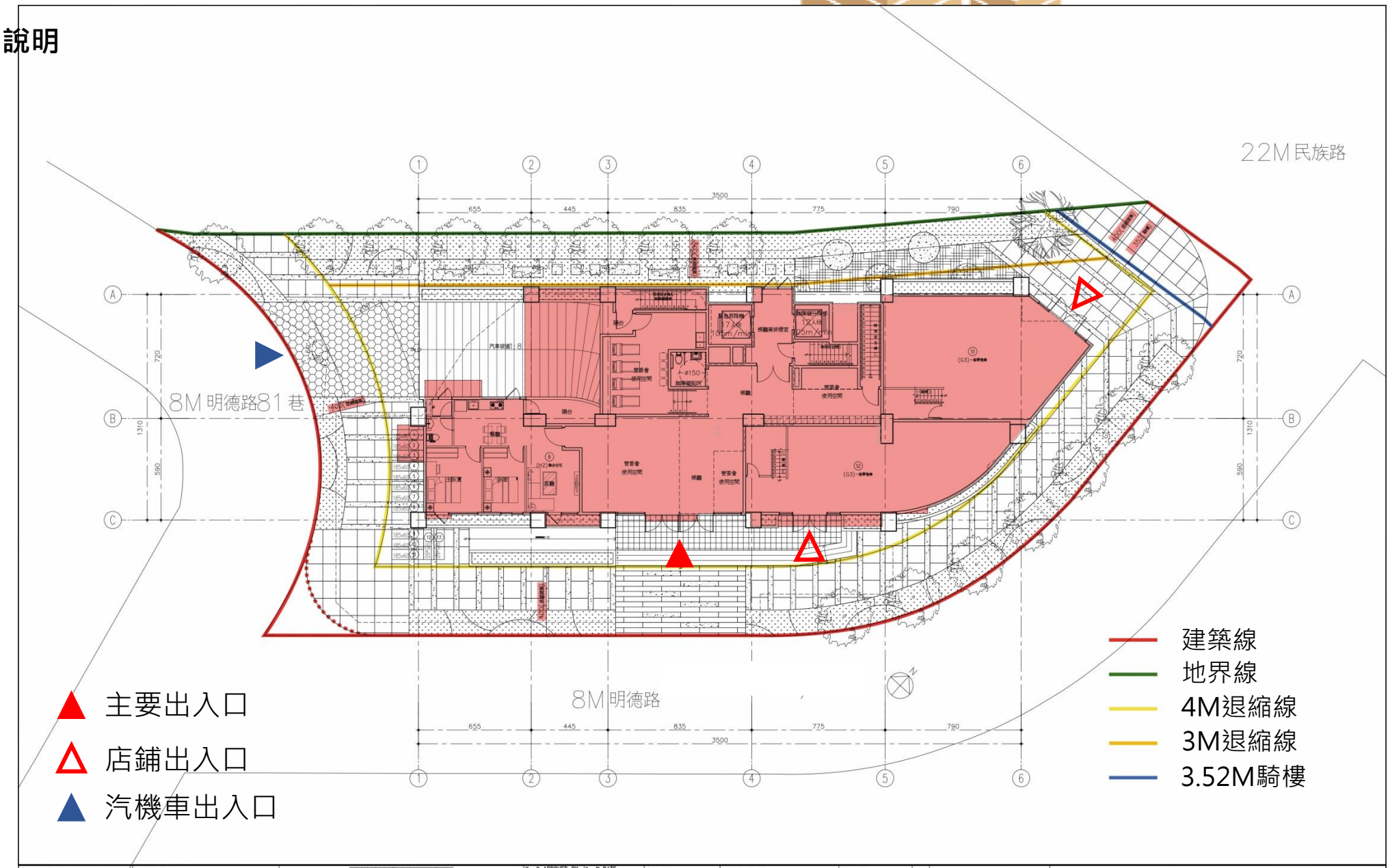
建築設計

楊貝聖建築師事務所

設計內容說明

都更單元獎勵值與面積計算表		設計面積數量檢討	
使用分區(建蔽率/容積率)	50% / 300%	總樓地板面積	10,043.06㎡
基地面積	1,135.89㎡	實設容積樓地板	5,421.07㎡
允建建築面積	567.95㎡	建築規模	地上18層/地下4層
基準容積	3,407.67㎡	實設建築面積	427.99㎡
都更獎勵容積	1,559.34㎡(45.76%)	地下室開挖面積	731.44㎡
容積移轉	511.15㎡(15%)	停車數(法停/實設)	汽車：43輛/69輛 機車：85輛/85輛
允建總容積	5478.16㎡(482.28%)	總戶數	合計83戶住宅單元、 2戶店鋪

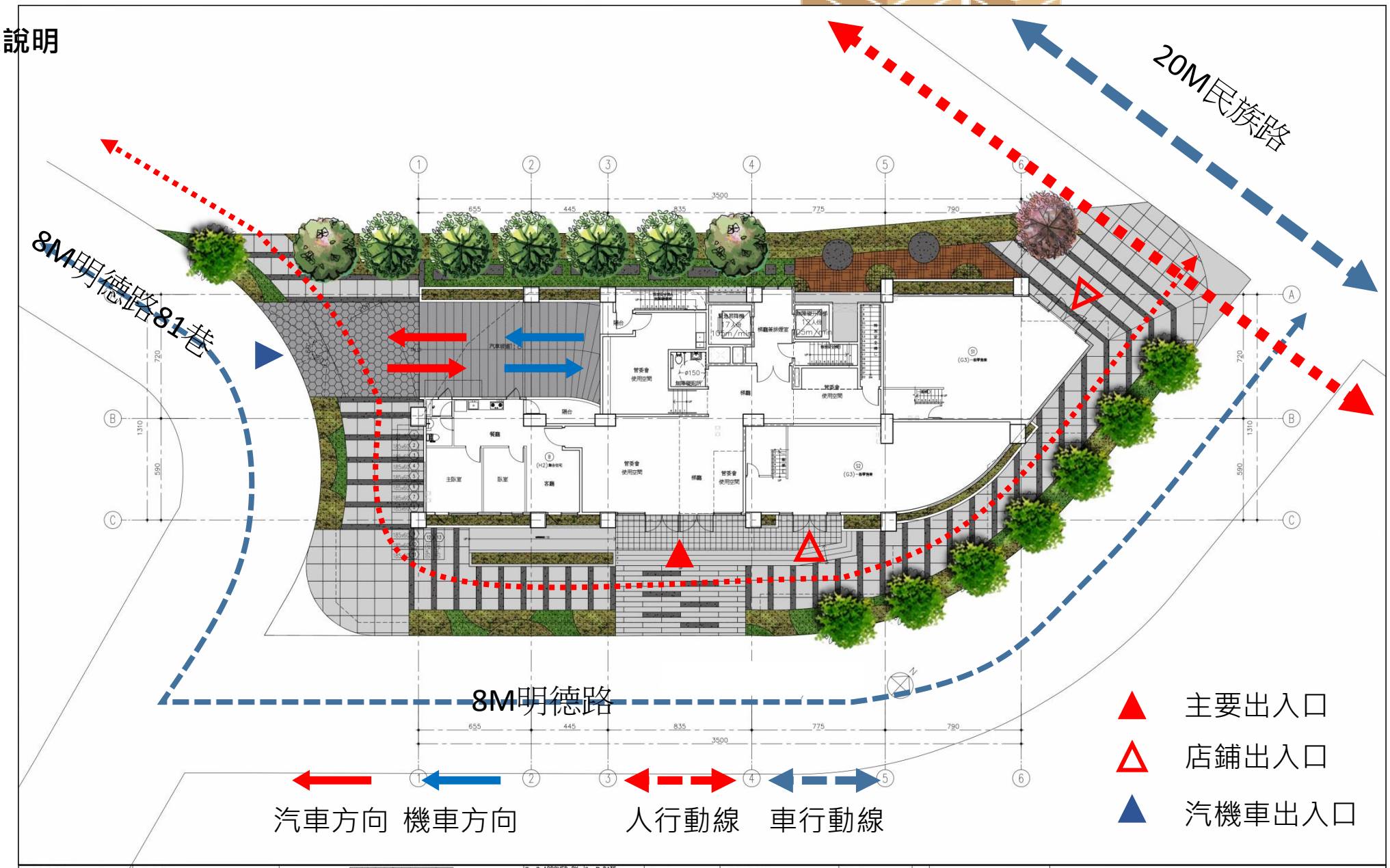
配置說明



工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			一層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01	
	△				專案編號 PROJECT NO.					

Size:A1=1/100、A3=1/200

動線說明



工程名稱 PROJECT
君澤都市建築股份有限公司
新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案
新北市新店區明德段55地號等11筆土地

圖面修正 REVISIONS

NO	日期	內容 REMARKS
△		
△		

楊貝聖建築師事務所
建築師 楊貝聖
Yang Pei Sheng Architects & Associates
新北市新莊區龍安路10號8樓之1
TEL：0930-681455
FAX：(02)

核准 APROVED BY
日期 DATE 111.06.10
校核 CHECKED BY
繪圖 DRAWN BY
設計 DESIGNED BY
案號 PROJECT NO.

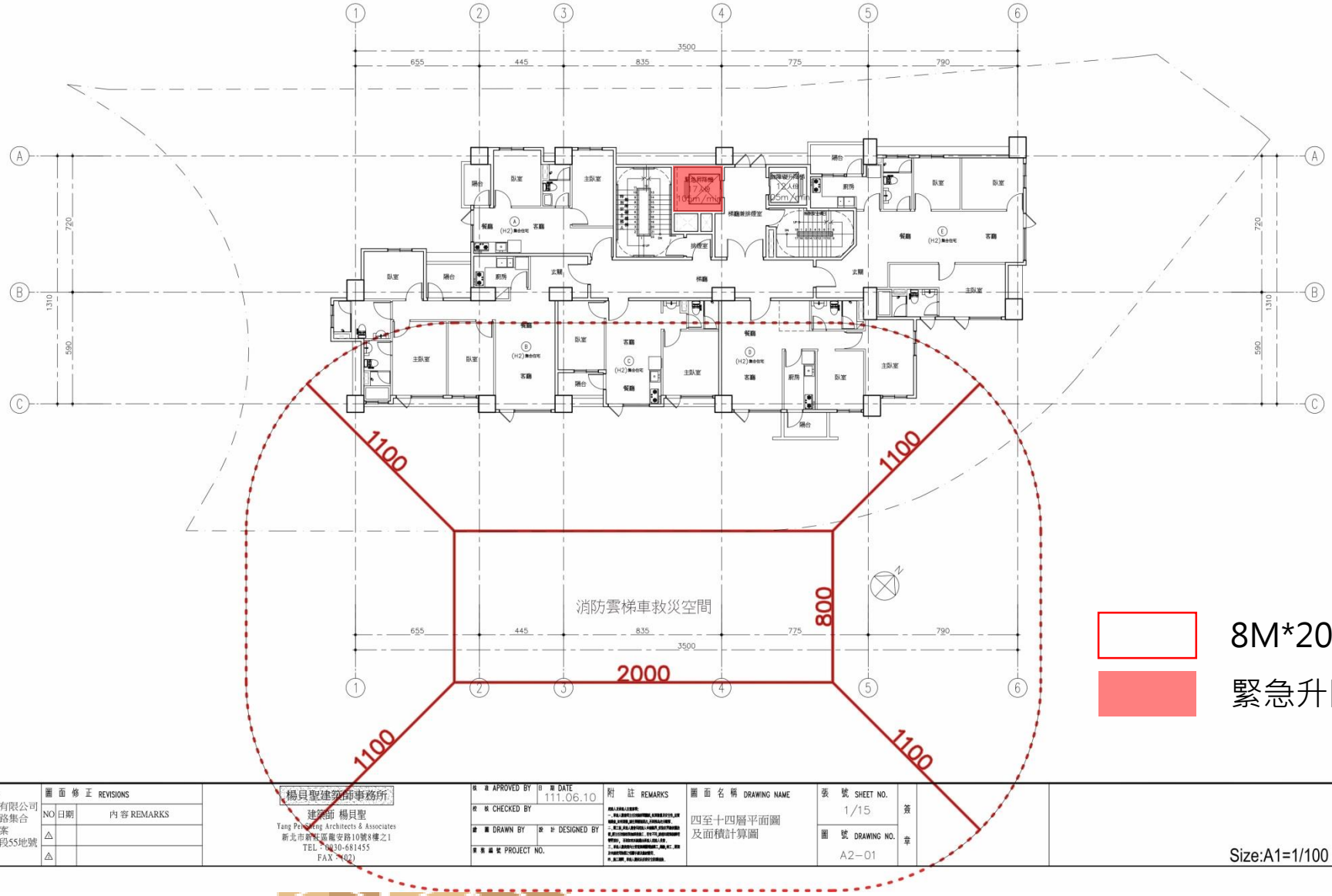
附註 REMARKS

圖面名稱 DRAWING NAME
一層平面圖
及面積計算圖

張號 SHEET NO. 1/15
圖號 DRAWING NO. A2-01
簽章

Size:A1=1/100、A3=1/200

防災配置說明



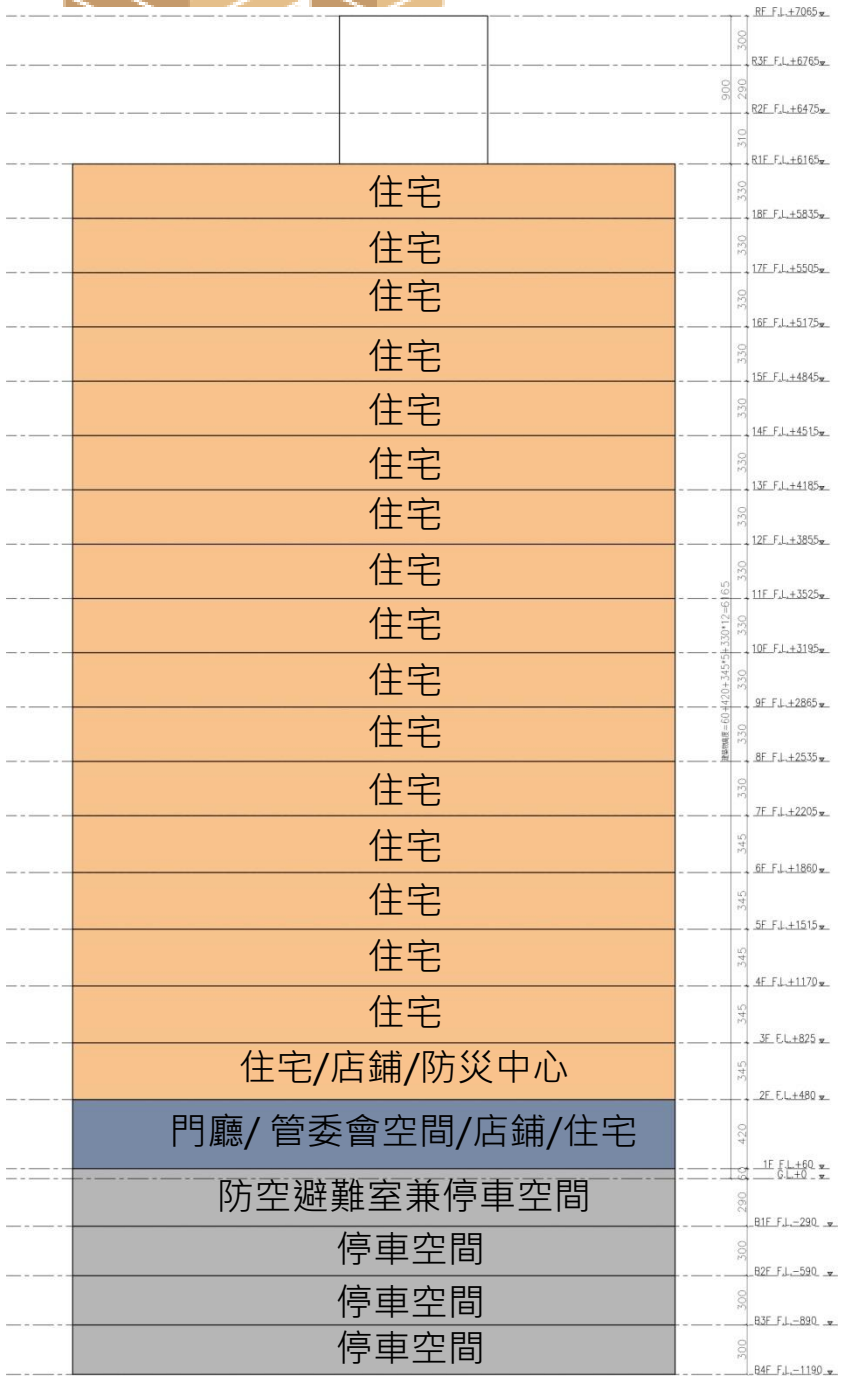
工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS							
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：(02)30-681455 FAX：(02)	核 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME 四至十四層平面圖及面積計算圖
	△				校 CHECKED BY			張號 SHEET NO. 1/15
	△				繪 DRAWN BY	設 DESIGNED BY		圖號 DRAWING NO. A2-01
					案號 PROJECT NO.			簽章

Size:A1=1/100、A3=1/200

用途說明

- 建築物規模：地上18層/地下4層
- 使用用途：

樓層	用途
B4F	停車空間(汽車位)
B3F	停車空間(汽車位)
B2F	停車空間(汽車位)
B1F	防空避難室兼停車空間 (汽車位 / 機車位)
1F	門廳/管委會空間 店鋪2戶 / 住宅1戶
2F	防災中心 店鋪(同1F) / 住宅3戶
3F	住宅(每層5戶)
4F~18F	住宅(每層5戶)



景觀配置圖

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY	111.06.10		一層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO.	
	△				案號編號 PROJECT NO.				A2-01	

Size:A1=1/100、A3=1/200

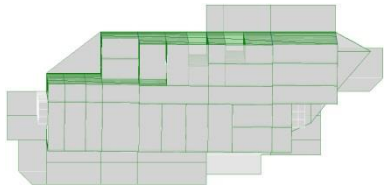
獎勵值爭取 耐震設計第三級

- 地震分區：臺北盆地 (臺北Ⅲ區)
- 抗震等級說明：
  本案抗震等級依據建築物之耐震用途係數I=1.10，
  對應之地動加速度值為0.24g×1.10 = 0.264g (259gal)，
  對照交通部中央氣象局109年「地震震度分級表」，
  屬“六弱”之設計地震力。

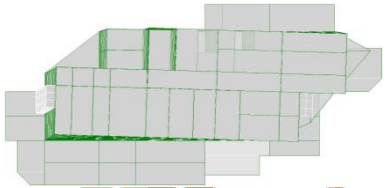
地震震度階級對照最大地動加速度值(PGA)範圍表，震度4級(含)以下依PGA決定										
震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGA (cm/s²)	<0.8	0.8~2.5	2.5~8.0	8.0~25	25~80	80~140	140~250	250~440	440~800	>800

新地震震度階級對照最大地動速度值(PGV)範圍表，震度5級(含)以上依PGV決定										
震度階級	0級	1級	2級	3級	4級	5弱	5強	6弱	6強	7級
PGV (cm/s)	<0.2	0.2~0.7	0.7~1.9	1.9~5.7	5.7~15	15~30	30~50	50~80	80~140	>140

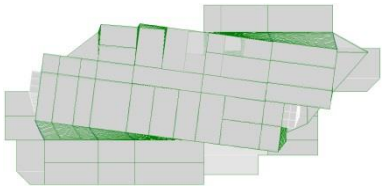
- 地震分區：臺北盆地 (臺北Ⅲ區)



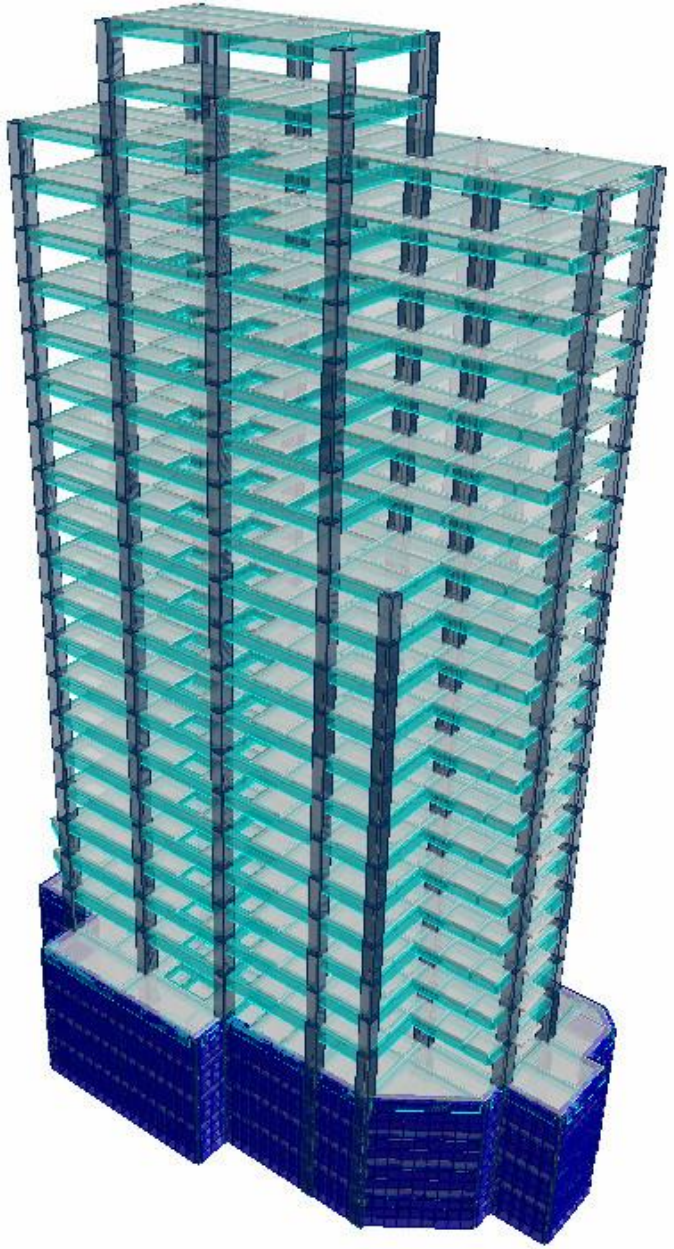
Ty=2.14 sec



Tx=1.74 sec



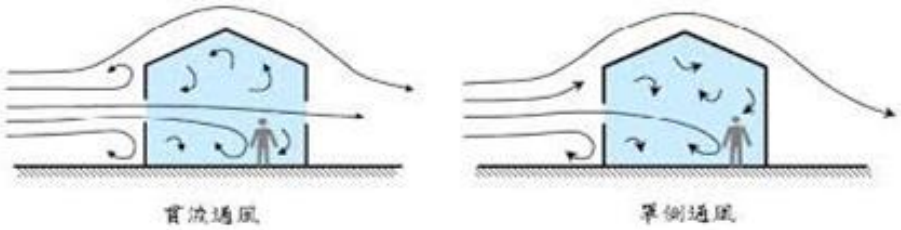
Tz=1.61 sec



結構3D分析模型

獎勵值爭取 綠建築-黃金級

綠建築設計計畫



獎勵值爭取 綠建築-黃金級

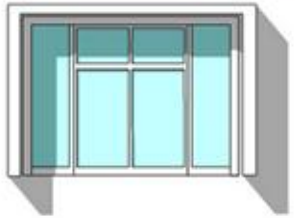
綠建築設計計畫

綠化量

- 盡量採用原生種喬木
- 建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物的方式

基地保水

- 基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。
- 採用透水鋪面與透水混凝土



日常節能

- 良好的建築座向和外遮陽，可以使建築室內熱得大量減少，而助降低冷氣用量，達到節能效果。
- 導入建築能源管理系統
- 使用高效率的照明與空調設備。
- 建築室內牆面及天花板採用明亮設計、採用高效率燈具、盡量採自然採光設計

二氧化碳減量

- 結構輕量化。
- 使用再生建材。
- 管路明管設計

廢棄物減量

- 廢棄物、空氣污染減量。
- 增加再生資源利用量

污水垃圾改善

- 垃圾分類與回收。
- 污廢水地下管道引接
- 合理清運動線

水資源

- 採用普級省水標章省水器具
- 採用感應式龍頭或自閉水栓
- 雨水回收系統應用於灌溉

獎勵值爭取 智慧建築-黃金級

智慧建築設計計畫

本案需取得辦公服務類之智慧建築標章**黃金級**以上。

「智慧建築」共8大項指標，依據設計內容於：
「綜合佈線指標」
「資訊通信指標」
「系統整合指標」
「設施管理指標」
「安全防災指標」
「節能管理指標」
「健康舒適指標」

各指標之基本規定必須全數通過，即可取得智慧建築標章合格級，鼓勵性加總得分達120分以上，即可取得黃金級。

3

獎勵值爭取 智慧建築-黃金級

智慧化應用系統說明

電信系統

- 依據NCC頒佈之【建築物屋內外電信設備工程技術規範】電信線對數估計，設計、施作所需電信管線。
- 室內外光纖纜線和收容箱
- 網路線和資訊插座
- IP網路交換機

資訊系統

- 外線申請
- 構成資訊網路設備(核心骨幹交換器、路由器、多功能防火牆、邊際交換器、網路管理系統、無線網路管理器與無線基地台)等相關設備。

安全影像監視系統

- 閉路電視(CCTV)監視系統設備(紅外線網路攝影機、 NVR 網路監視錄影主機、影像電視牆)等相關設備。

能源管理系統

- 搭配電表、環境感測器產生用電分析和節電建議。
- 搭配智慧水表，產生用水分析

零接觸門禁系統

- 管制非特定人員進出其通道所使用的數硬體系統。

緊急求救對講系統

- 影像緊急對講機不但是可以直接呼叫警衛室作語音對講，警衛室也同時看到現場的影像。

弱電系統

- 空調、照明、電力、門禁、給排水、消防、監視、動力等系統。

整合管理平台

- 涵蓋能源、效率、服務等方面，並在建築物或園區級別實現優化管理，如與其內部的各個系統協同運作。
- 使空間具備主動感知與自我調適之功能，以符合使用者需求和可持續性管理

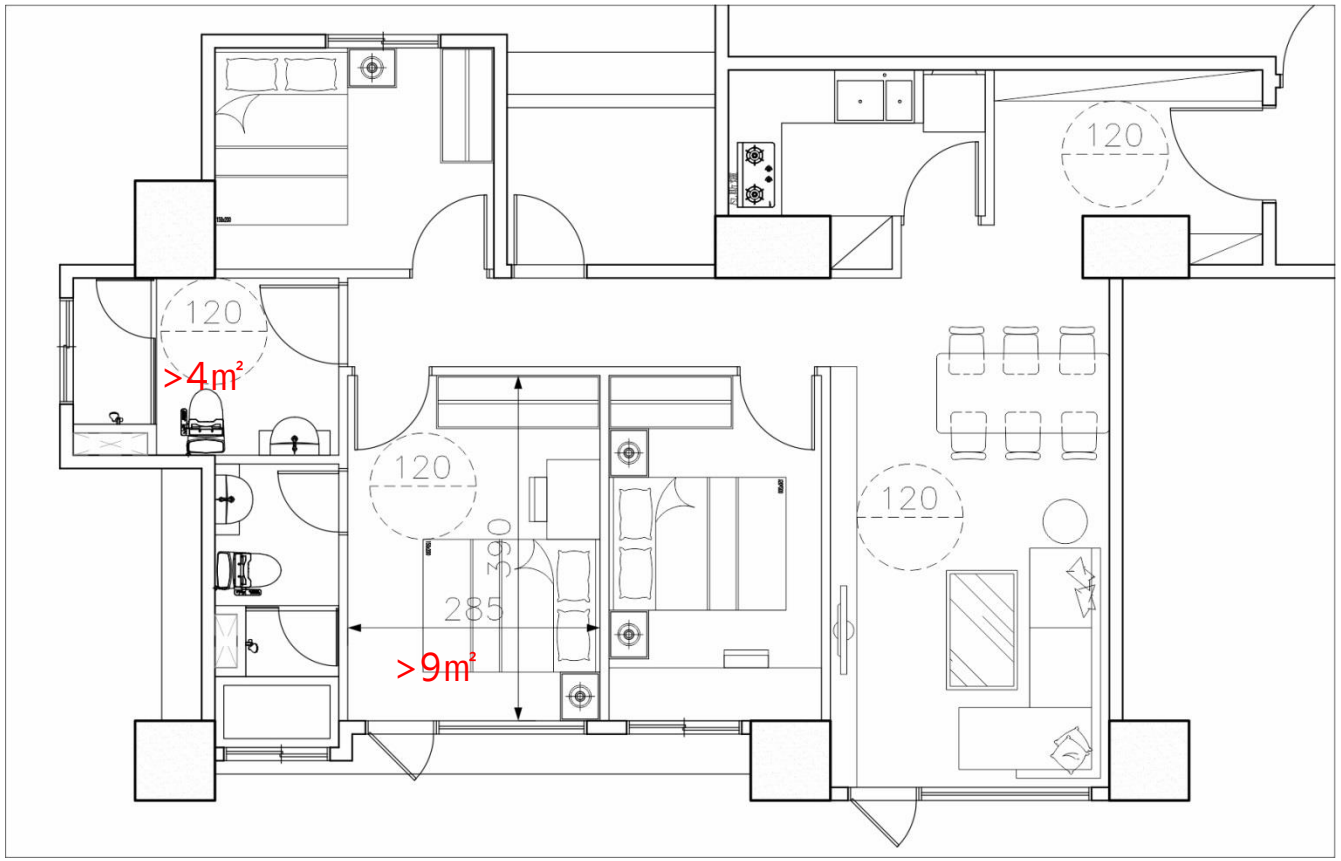
獎勵值爭取 無障礙設計第二級

無障礙設計計畫

本案規劃取得新建住宅性能評估之無障礙性能評估第二級。

規劃住宅共用部分之評估內容A級，以及住宅專用部分之評估內容B。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅60%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40%	B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位（戶）符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間大於直徑120公分 3. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間大於直徑120公分 (3)面積不得小於4平方公尺。	符合



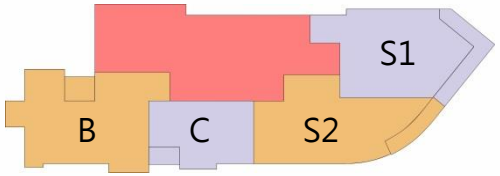
平面圖 一層平面圖

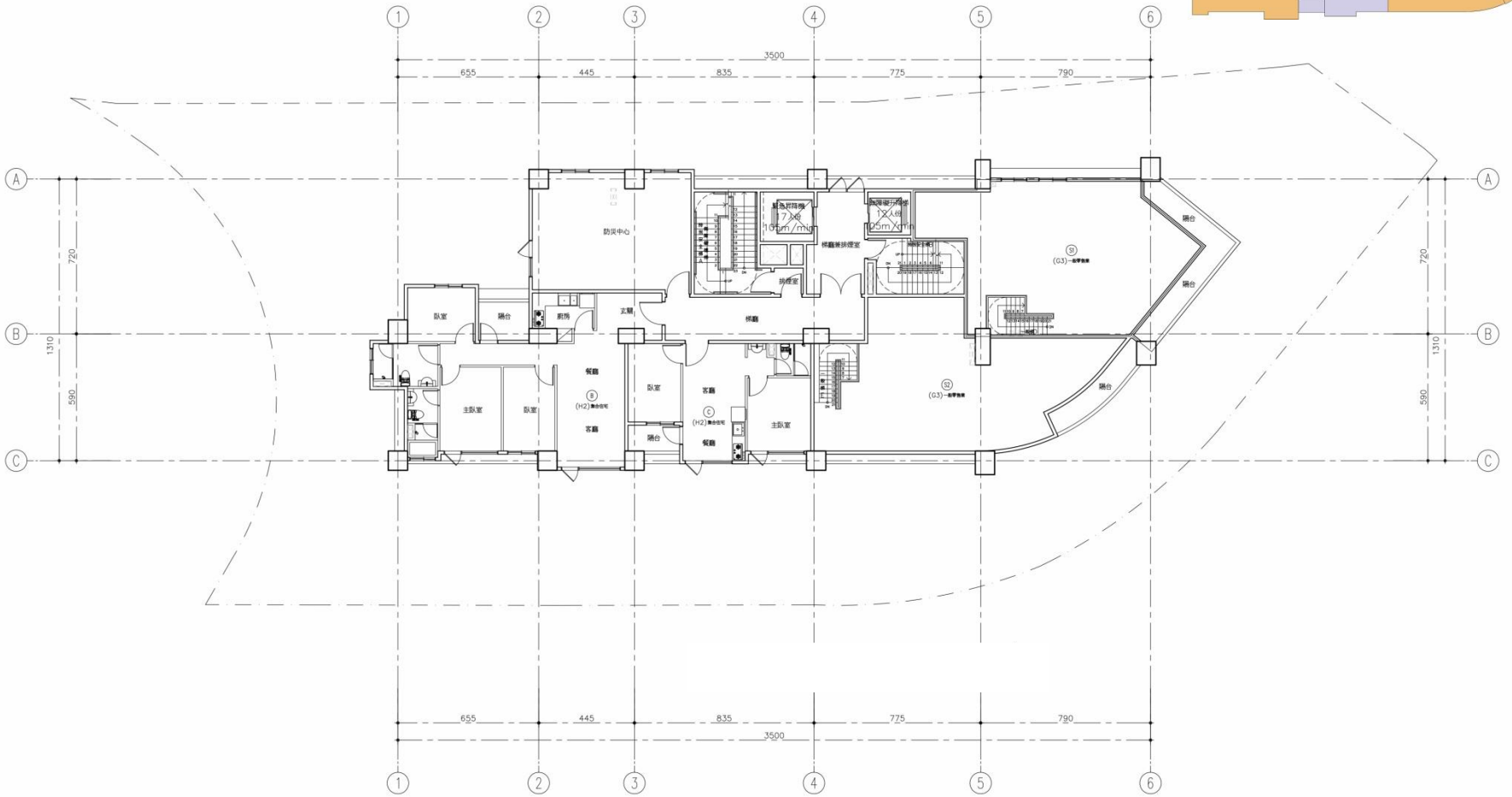
圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			一層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01	
	△				案號編號 PROJECT NO.					

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 二層平面圖



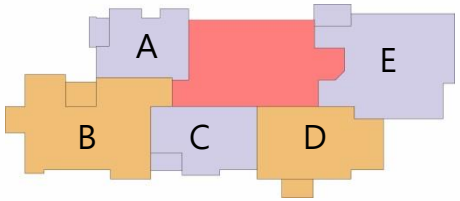


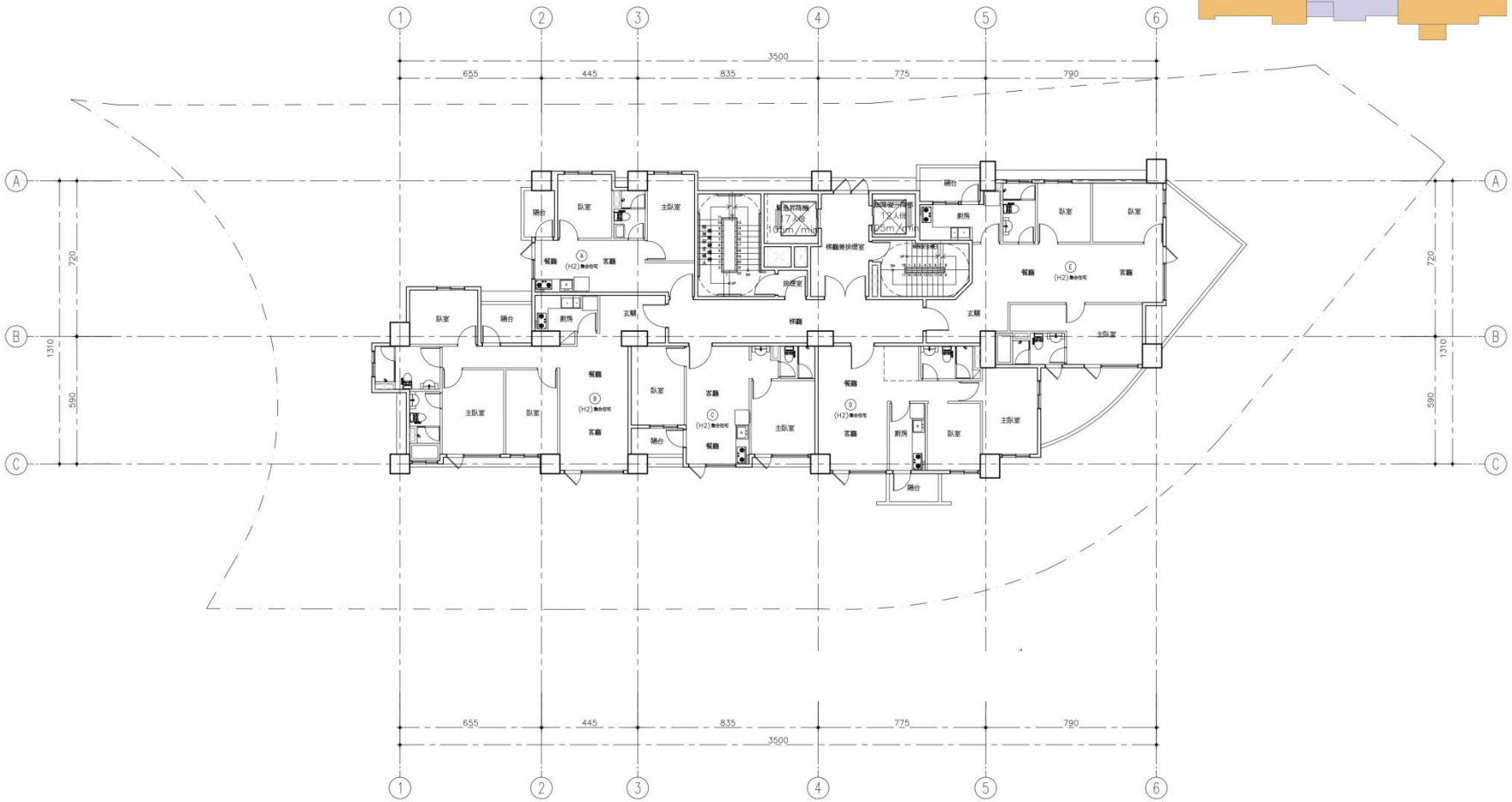
圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY / 日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY		二層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY / 設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01	
	△				案號編號 PROJECT NO.				

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 三層平面圖



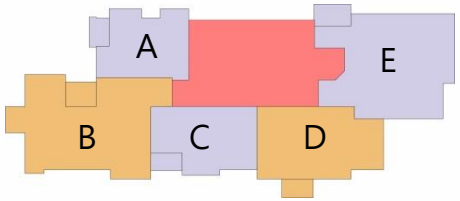


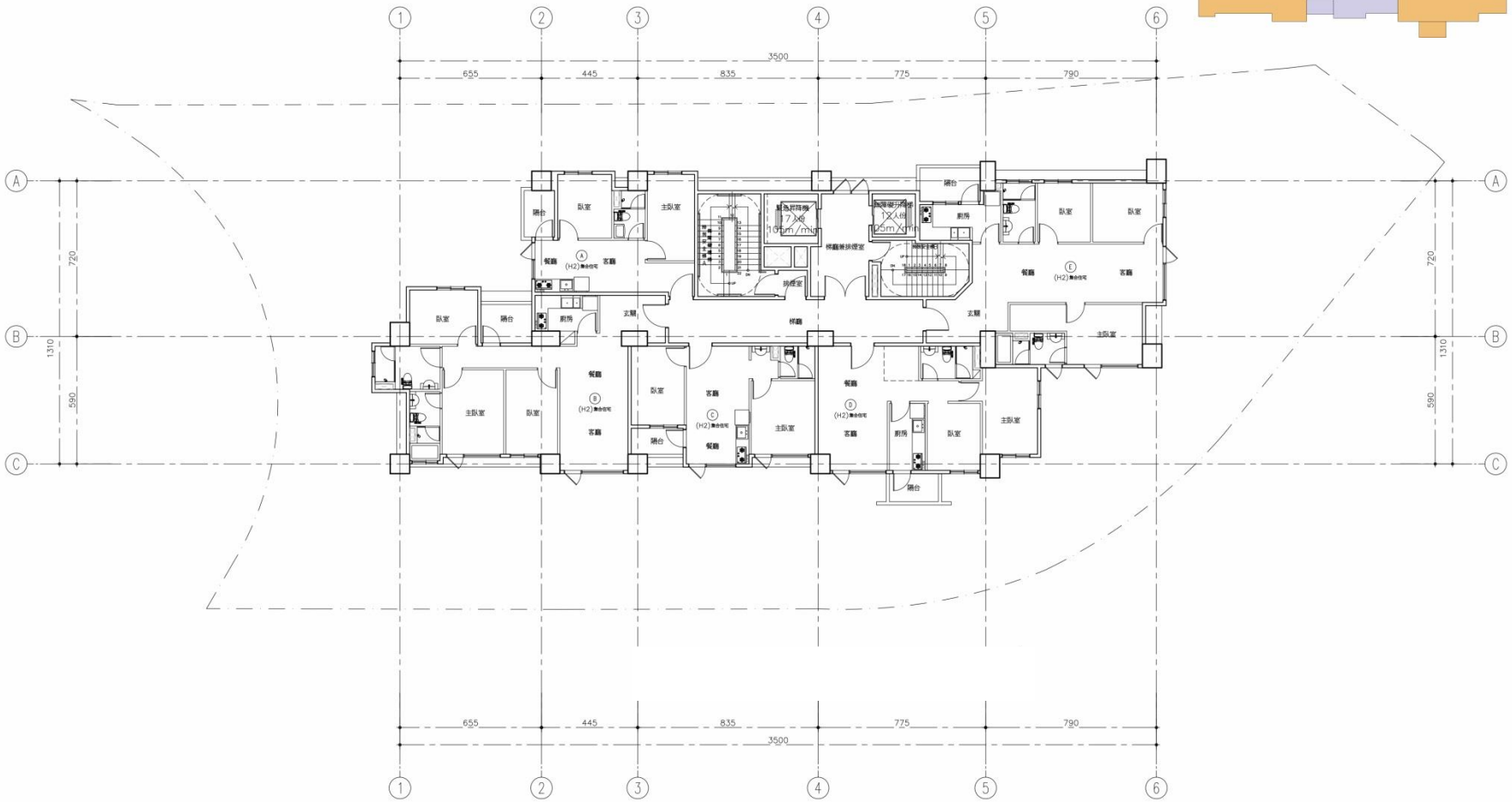
圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章	
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			三層平面圖 及面積計算圖	1/15		
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01		
	△				案號編號 PROJECT NO.						

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 四層至十四層平面圖



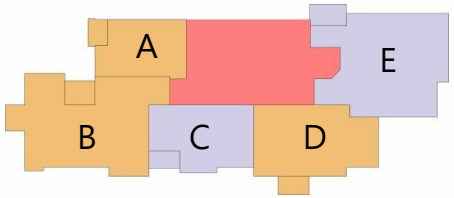


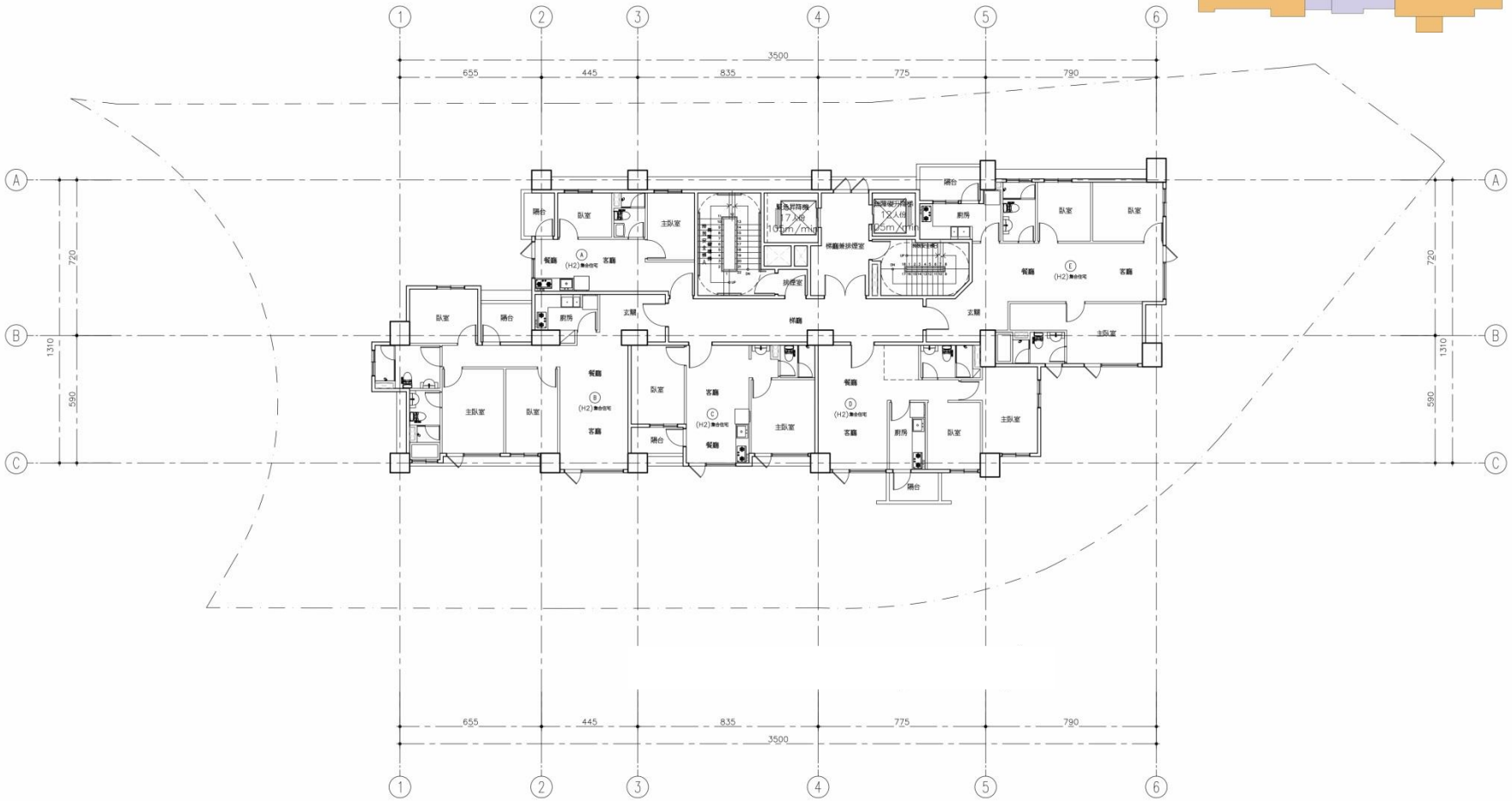
圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			四至十四層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01	
	△				案號編號 PROJECT NO.					

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 十五層至十八層平面圖

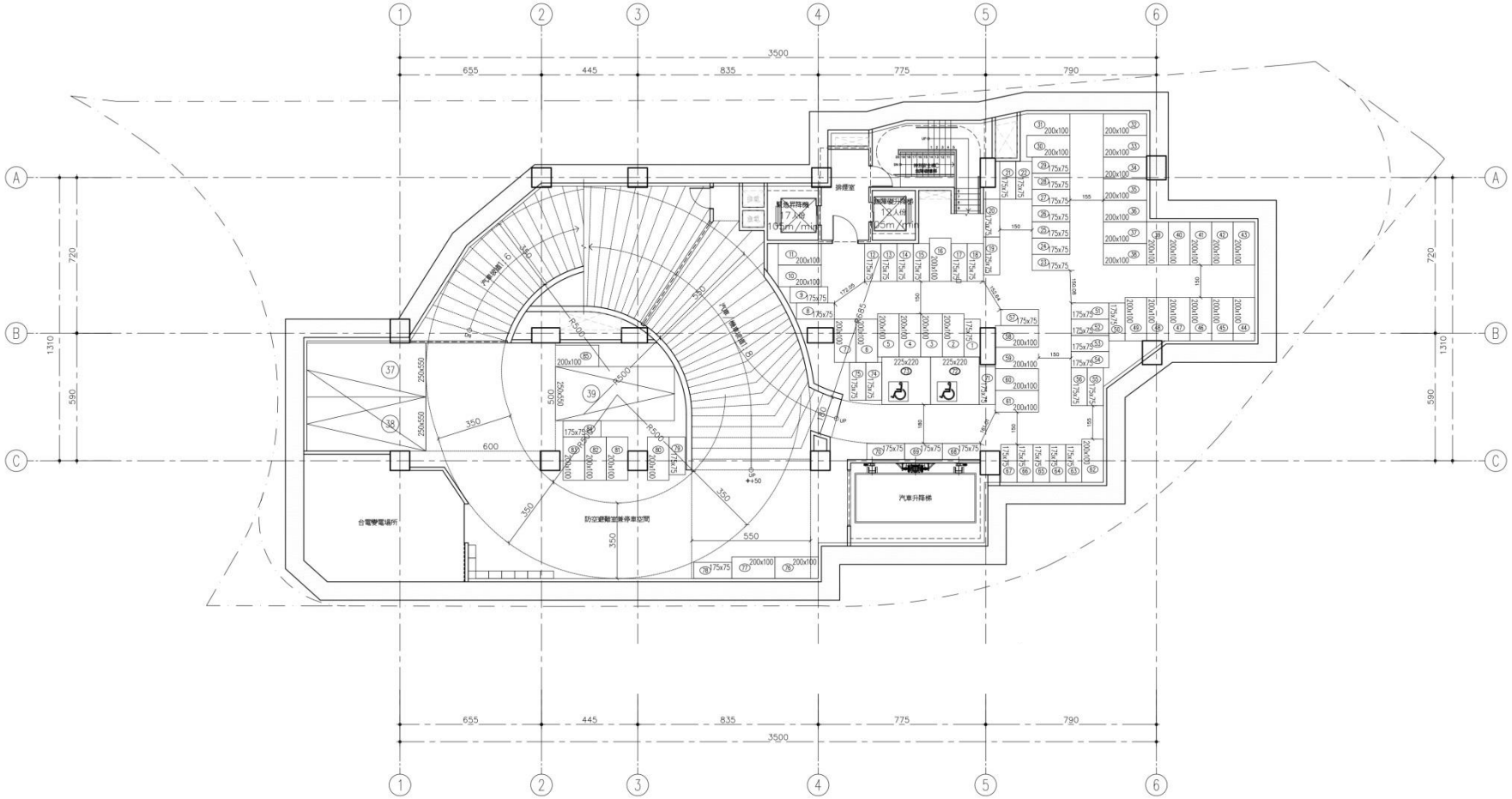




圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS							
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	核准 APROVED BY / 日期 DATE 111.06.10 校核 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY / 設計 DESIGNED BY 案號編號 PROJECT NO.	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME 十五至十八層平面圖及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01 簽章	Size:A1=1/100、A3=1/200
	△								
	△								

平面圖 地下一層平面圖

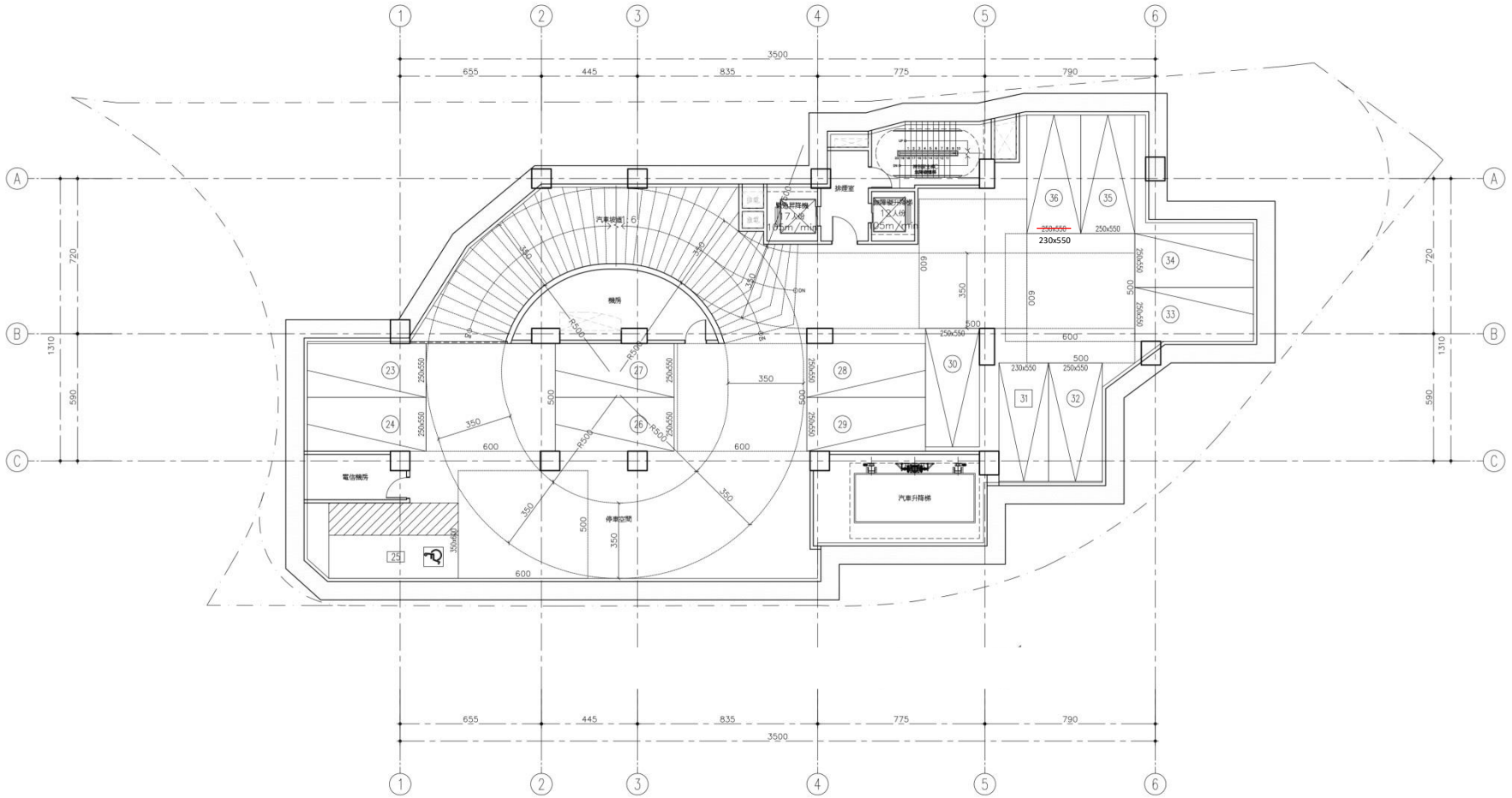


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			地下一層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-04	
	△				專案編號 PROJECT NO.					

Size:A1=1/100、A3=1/200

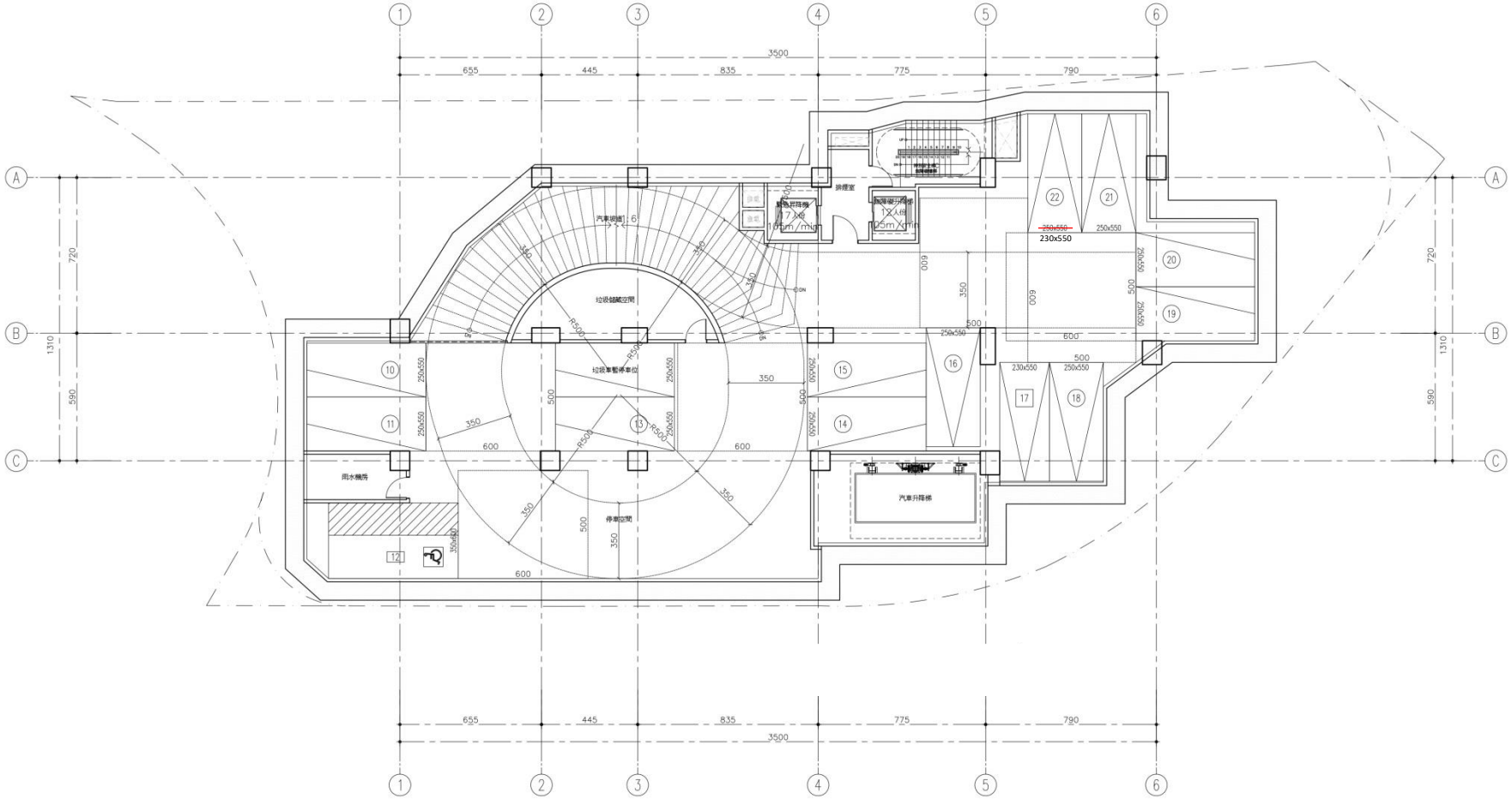
平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章	
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			地下二層平面圖 及面積計算圖	1/15		Size:A1=1/100、A3=1/200
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-03		
	△				案名編號 PROJECT NO.						

平面圖 地下三層平面圖

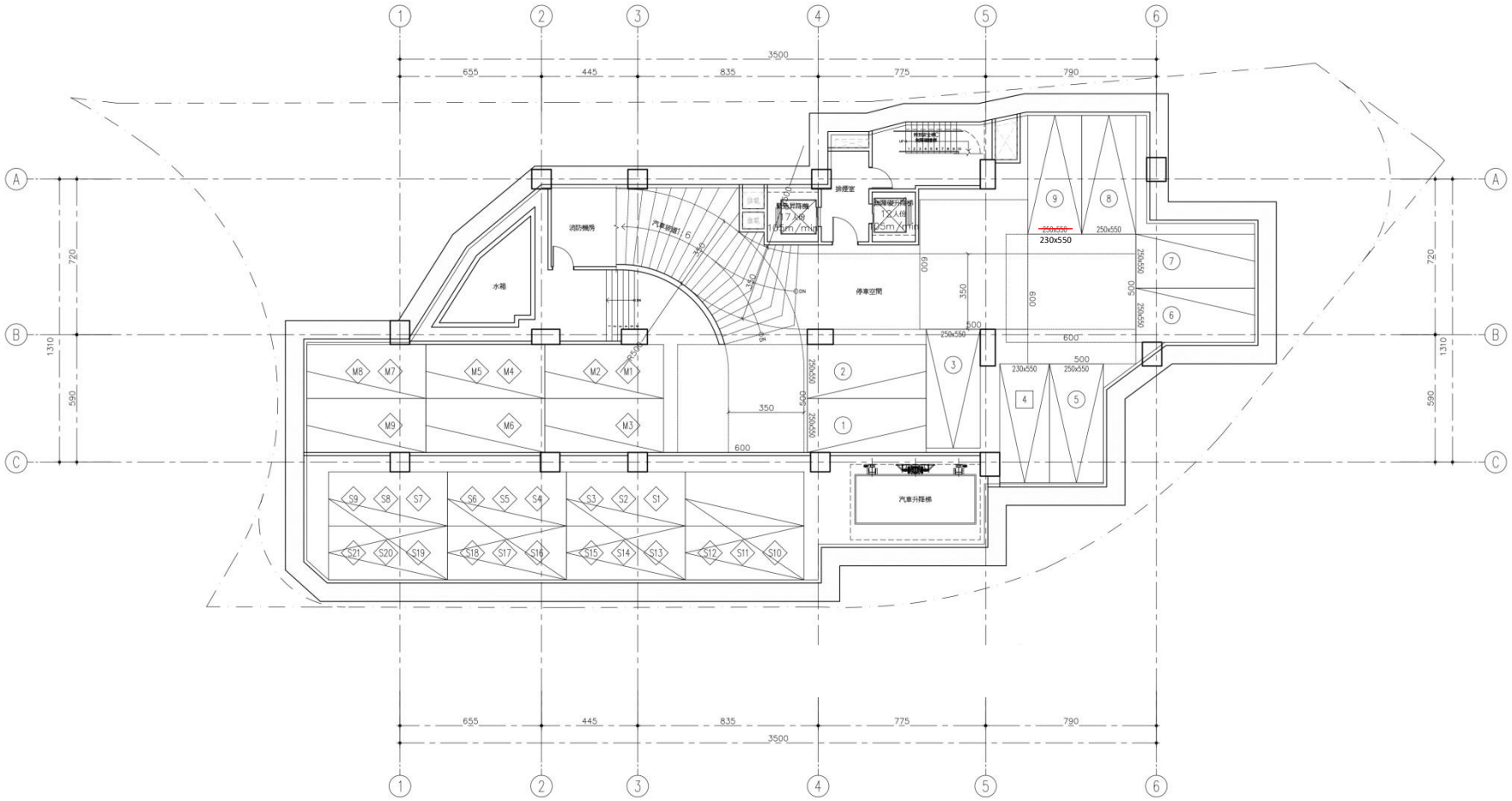


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			地下三層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-02	
	△				專案編號 PROJECT NO.					

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 地下四層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			地下四層平面圖 及面積計算圖	1/15	
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01	
	△				案號編號 PROJECT NO.					

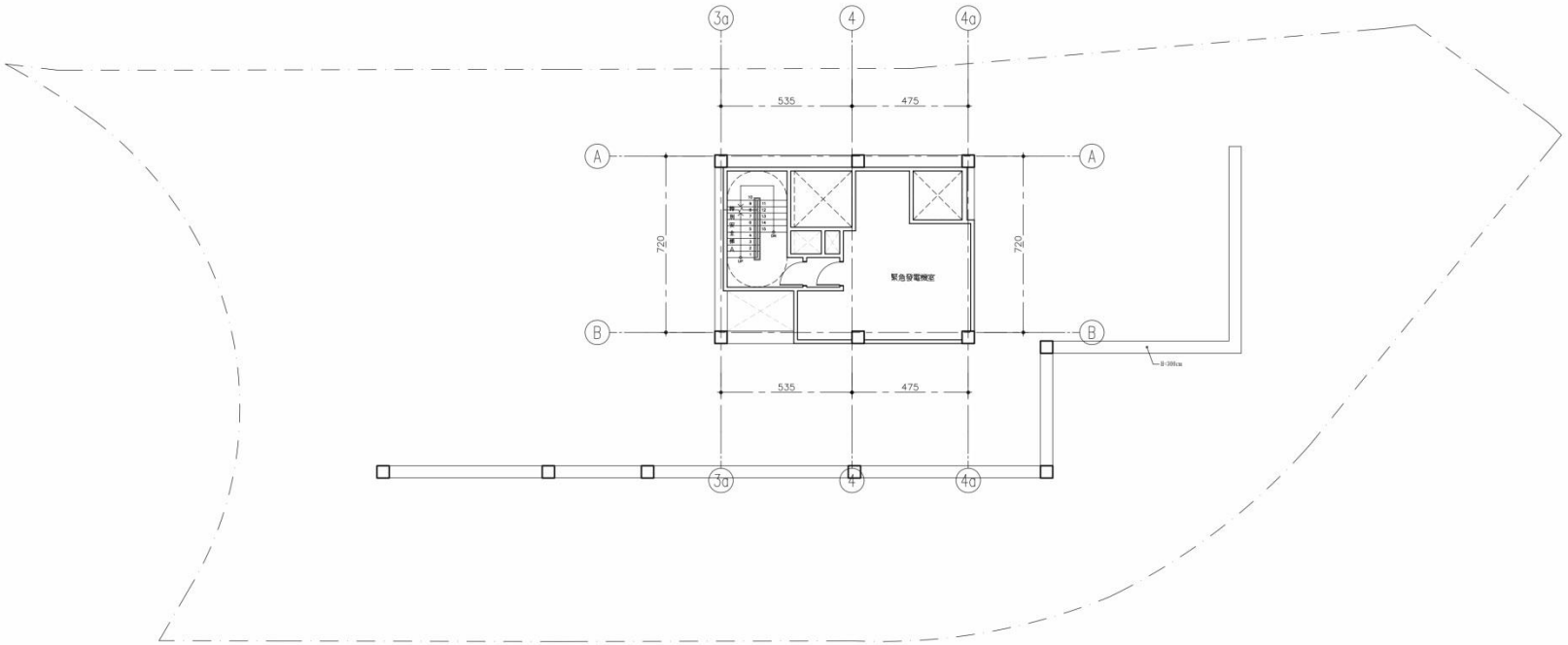
Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 屋突一層平面圖

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS			楊貝聖建築師事務所	核准 APROVED BY	日期 DATE 111.06.10	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME	張號 SHEET NO.	簽章	
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	校核 CHECKED BY			屋突一至三層平面圖及面積計算圖	1/15		Size:A1=1/100、A3=1/200
	△				繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY			圖號 DRAWING NO. A2-01		
	△				案號編號 PROJECT NO.						

平面圖 屋突二層平面圖

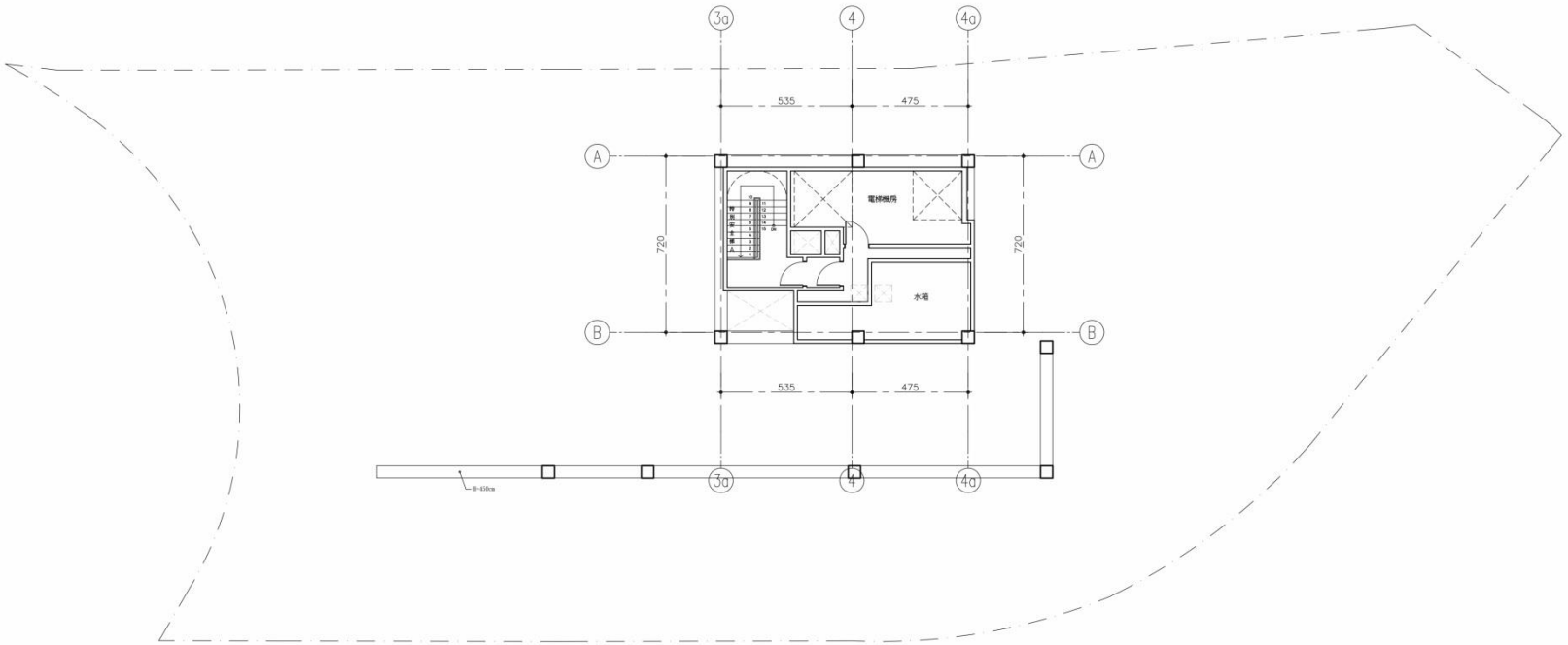


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS							
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	核准 APROVED BY / 日期 DATE 111.06.10 校核 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY / 設計 DESIGNED BY 案號 PROJECT NO.	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	簽章

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 屋突三層平面圖

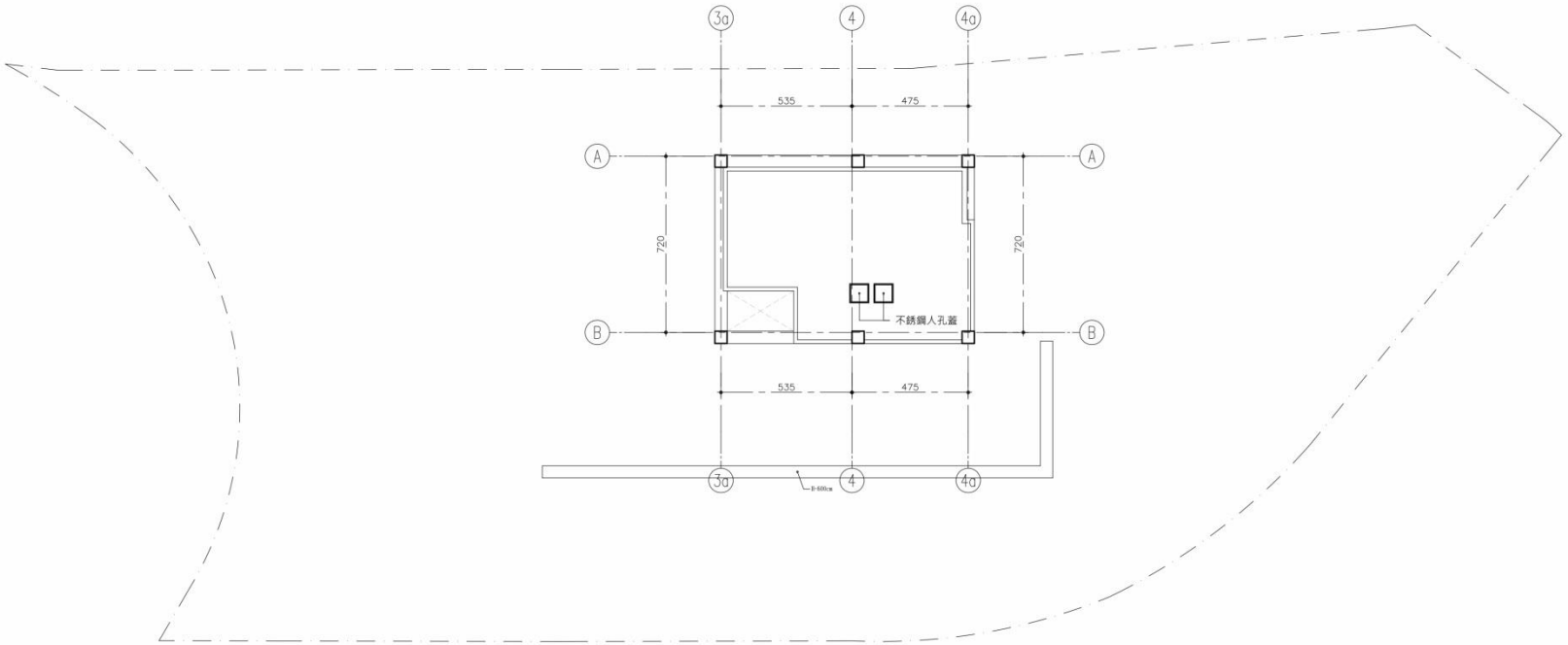


圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS							
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	核准 APROVED BY / 日期 DATE 111.06.10 校核 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY / 設計 DESIGNED BY 專案編號 PROJECT NO.	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	簽章
	△								
	△								

Size:A1=1/100、A3=1/200

平面圖 屋突頂層平面圖



圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

工程名稱 PROJECT	圖面修正 REVISIONS							
君澤都市建築股份有限公司 新北市新店區明德路集合住宅大樓都市更新案 新北市新店區明德段55地號等11筆土地	NO	日期	內容 REMARKS	楊貝聖建築師事務所 建築師 楊貝聖 Yang Pei Sheng Architects & Associates 新北市新莊區龍安路10號8樓之1 TEL：0930-681455 FAX：(02)	核准 APROVED BY / 日期 DATE 111.06.10 校核 CHECKED BY 繪圖 DRAWN BY / 設計 DESIGNED BY 專案編號 PROJECT NO.	附註 REMARKS	圖面名稱 DRAWING NAME 屋突一至三層平面圖及面積計算圖	張號 SHEET NO. 1/15 圖號 DRAWING NO. A2-01	簽章
	△								
	△								

Size:A1=1/100、A3=1/200

立面圖 東北向/東南向立面圖

東北向立面圖

東南向立面圖

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

立面圖 西南向/西北向立面圖

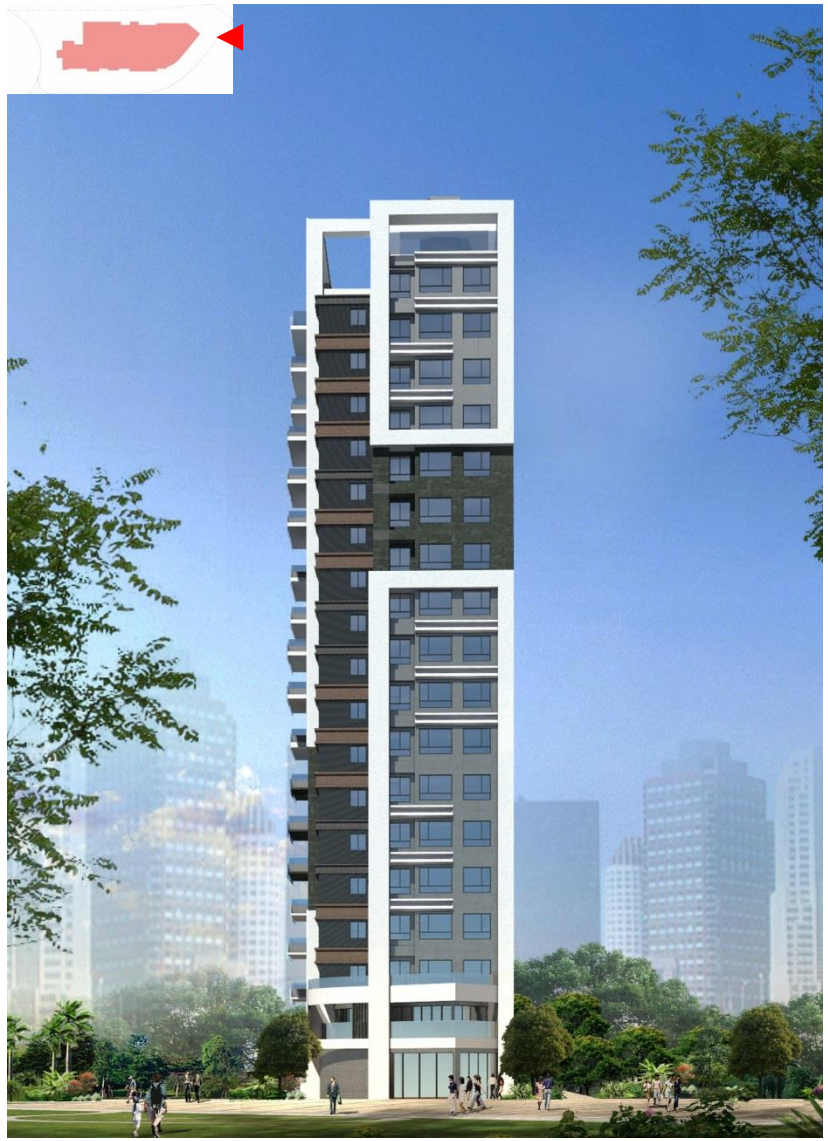
西南向立面圖

西北向立面圖

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

透視圖

東向透視圖(面臨明德路)



東北向透視圖(面臨民族路)

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

透視圖

西向透視圖(面臨鄰房)

西南向透視圖(面臨明德路81巷)

圖面為更新後申請分配單元參考，實際圖面以主管機關核定為主。

估價說明

連邦不動產估價師聯合事務所

新北市新店區明德段55地號等11筆土地

都市更新權利變換價值評估

連邦不動產估價師聯合事務所111.06

簡報大綱

- 基本內容說明
- 更新前價值評估
- 更新後價值評估

LinkU

基本內容說明

- 權利變換價值評估法源及內容
- 基本資料

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

  中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-**「不動產估價技術公報-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」**

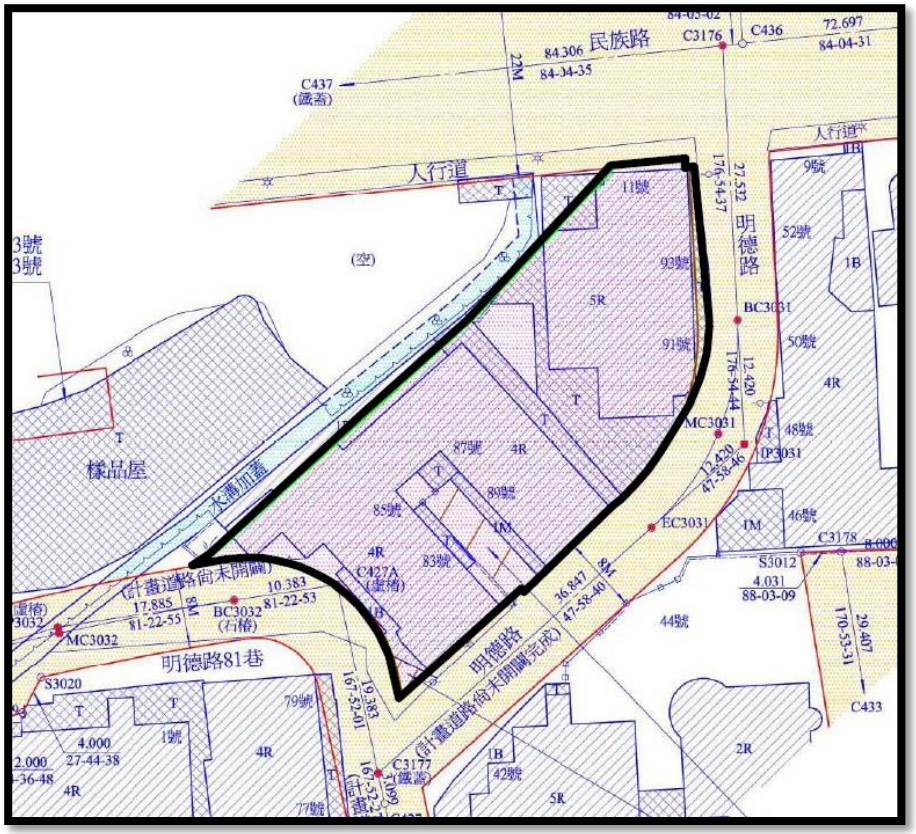
- 評估內容

  更新前各權利人之**權利價值**及價值**比例**。

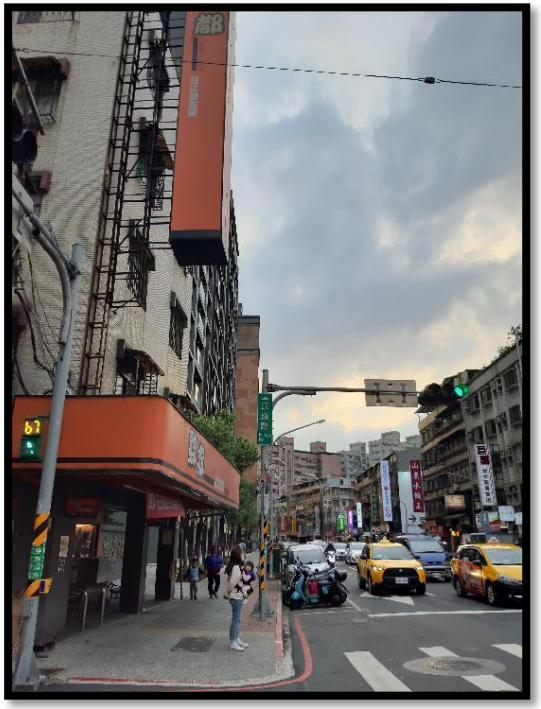
  更新後每個分配單元之**權利價值**。

勘估標的基本資料

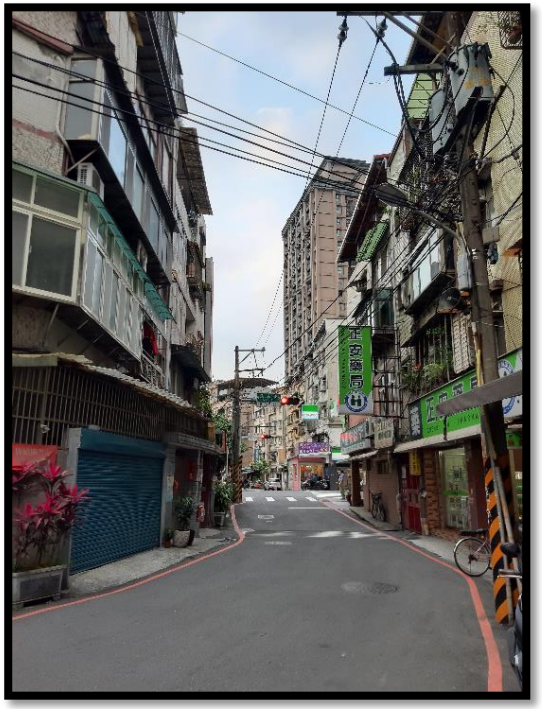
- 單元範圍
  新北市新店區
  明德段55地號等11筆土地
- 面積
  1,166.00 ㎡(約352.7150坪)
  (含道路用地30.11 ㎡，約9.1083坪)
- 使用現況
  四~五層樓公寓及部分素地
- 土地使用分區
  第四種住宅區
  法定建蔽率50% / 法定容積率300%
- 臨路情形
  民族路(22M)、明德路(8M)、 明德路81巷(8M)



勘估標的現況照片



民族路



明德路

明德路81巷

更新前價值評估

- 更新前估價條件說明
- 更新前價值評估流程圖
- 更新前價值評估過程說明
  1) 建地價值評估說明
  2) 道路地價值評估說明
  3) 區分所有建物地價立體化

LinkU

更新前估價條件

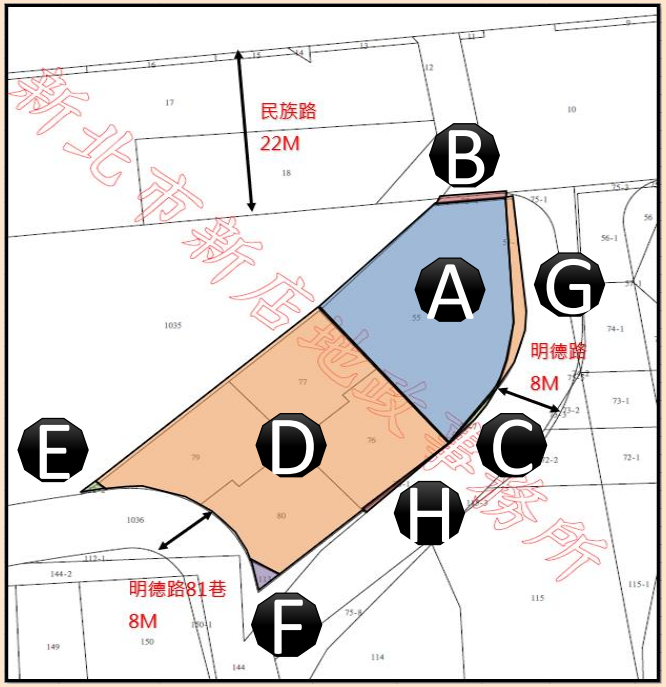
價格日期：民國111年6月1日

項目	條件說明
地價評估基礎及專屬獎勵容積折減之說明	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，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。**惟下述地號有合法建築物四五樓層之獎勵容積**，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-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」之規定精神，**應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減**。

更新前估價條件

項目	條件說明
土地分宗說明	更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為**「同一張使用執照視為同一宗土地」**，劃分結果如下:

坵塊編號	同一宗土地之地號	各宗土地面積(㎡)	各宗土地面積(坪)	視為同一宗土地之原因	備註
A	55	448.16	135.5684	--	
B	75-4	7.10	2.1478	--	
C	75-7	2.94	0.8894	--	
D	76、77、79、80	669.87	202.6357	同一張使用執照	67使字第896號
E	112-2	1.34	0.4054	--	
F	113	6.48	1.9602	--	
G	55-1	27.74	8.3914	--	道路用地
H	76-1	2.37	0.7169	--	道路用地
合計		1,166.00	352.7150		



更新前估價條件

項目	條件說明
比準地說明	本次選定法定容積之更新單元**55地號等9筆土地為比準地**價格評估，並在評估比準地之合理價格後，做為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整土地合併前價格，計算各宗土地之權利價值比例。

宗地	地段	地號
比準地	明德段	55號等9筆土地 (整宗建築用地)

面積(m²)	面積(坪)	容積率
1,135.89	343.6067	305.79%

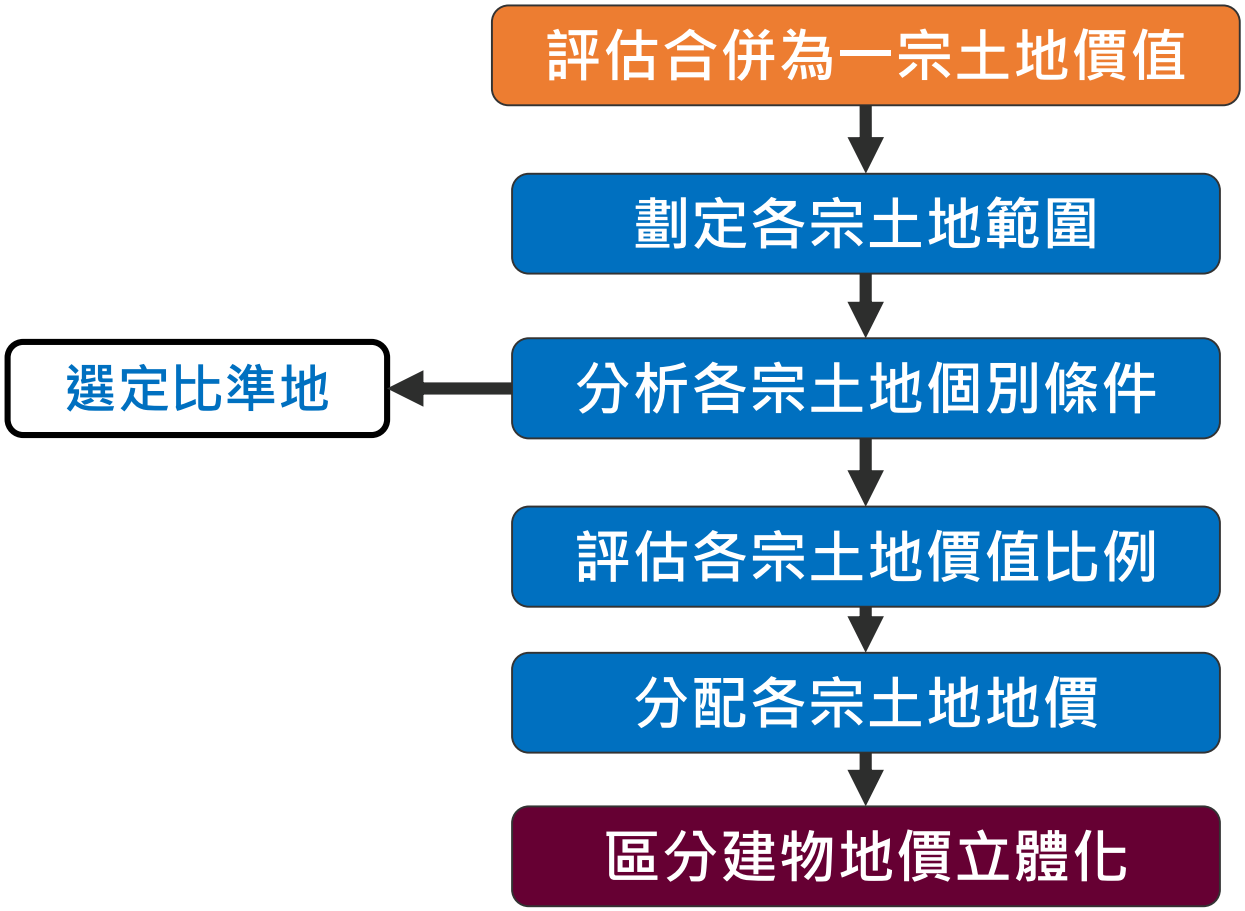
更新前估價條件

項目	條件說明
道路用地評估說明	更新單元範圍內**55-1、76-1地號為私有道路用地**，面積共計30.11㎡，以**區內容積移轉方式辦理都市更新**；本案依其可貢獻之容積計算其價值並予以適當折減。
區分所有建物比準戶選定說明	本案更新前區分所有建物依其使用執照及竣工圖所登載之用途進行各戶價格評估；評估更新前區分所有建物各戶價格時本次選定**民族路11號(468建號)為地面層比準戶**；選定**明德路93號四樓(471建號)為樓上層比準戶**。
地面層室內車位面積認定說明(依竣工圖所示)	本案更新前區分所有建物地面層部分戶別室內含停車空間，本次評估地面層各戶價格時，依**使用執照竣工圖所載面積**進行建物及車位價格分算。

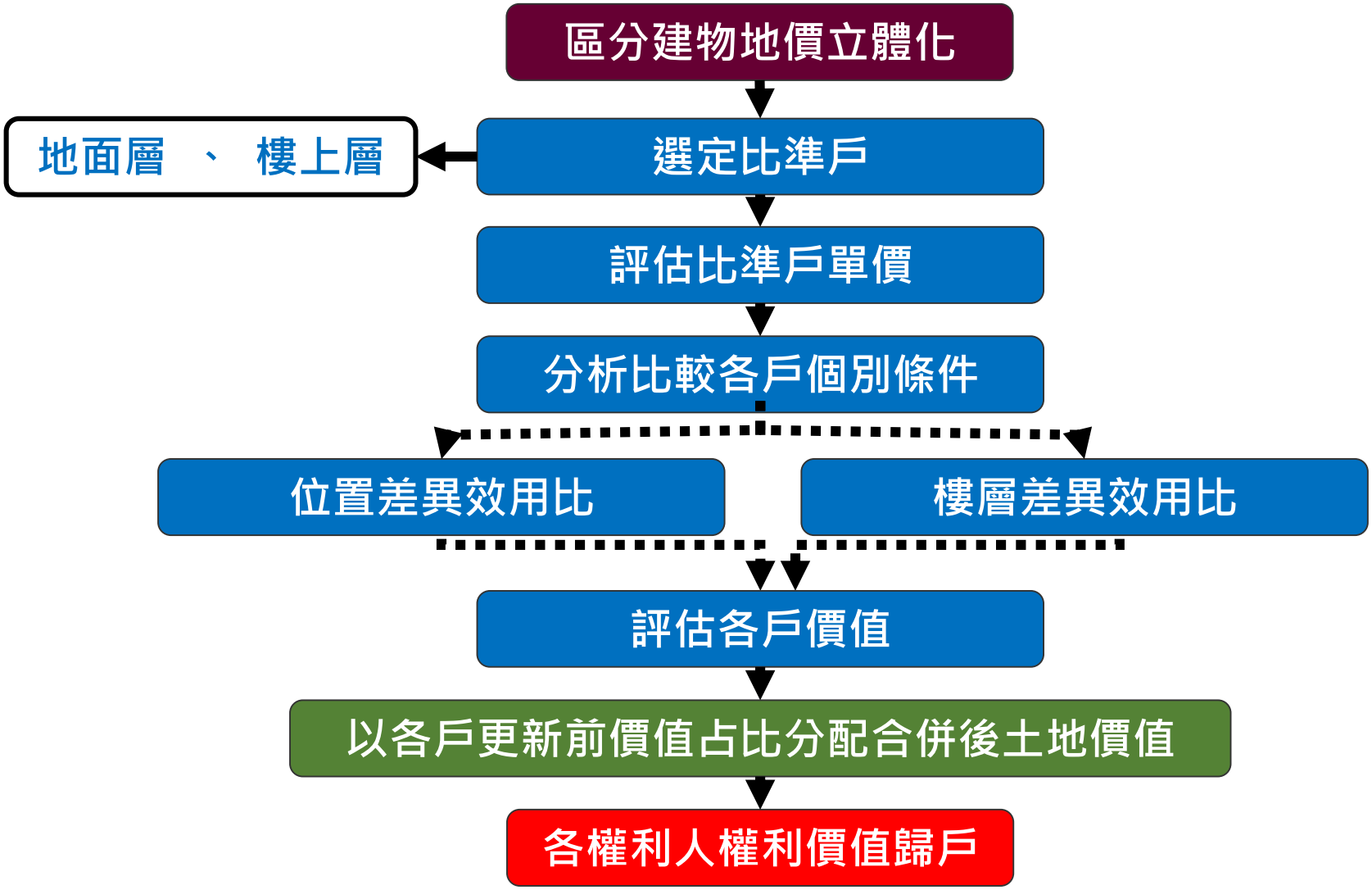
更新前估價條件

項目	條件說明
建物未登記面積認定說明	更新單元內55、76、77、79地號坐落之合法建物有部分面積未登記情況；考量公平原則下，本次依使用執照竣工圖所載，於更新前權利價值計算時考量相關未登記之面積。
經濟耐用年數延長說明	本案更新前合法建物屋齡約為44.2~44.8年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，鋼筋混凝土造建物耐用年數為50年。**考量本案將評估建物使用權價值**，故依建物目前之維護使用情形，並依據台北市不動產估價師公會所發佈之「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計通則」，**鋼筋混凝土造合法建物則將經濟耐用年數由50年延長至70年進行評估**。
土建持分不一價值找補評估說明	本案更新單元內55、76、77、79、80地號有**土地持分面積與建物持分面積不一**之情形，須依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第六號公報「不動產估價技術公報-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」之規定進行評估。

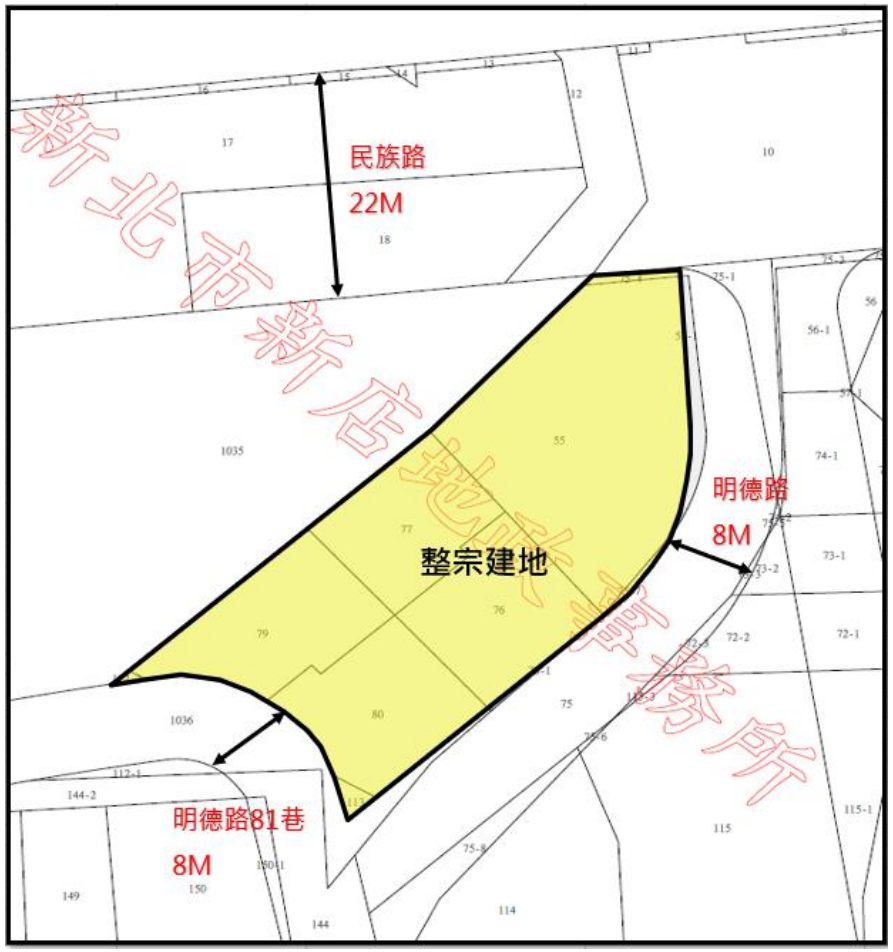
本案更新前價值評估流程-各宗土地



本案更新前價值評估流程-地價立體化



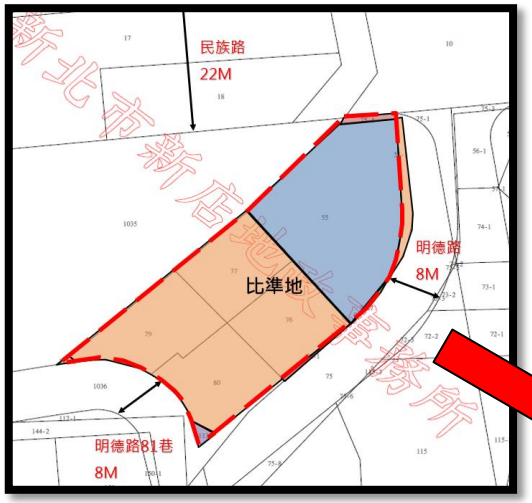
更新前地價評估-整宗建地



使用分區	第四種住宅區
面積(㎡)	1,135.89 ㎡
面積(坪)	343.6067 坪
折減後容積率	305.79%
土地單價(元/坪)	**1,800,000 元/坪**
更新前建地總權利價值(元)	**618,492,105 元**

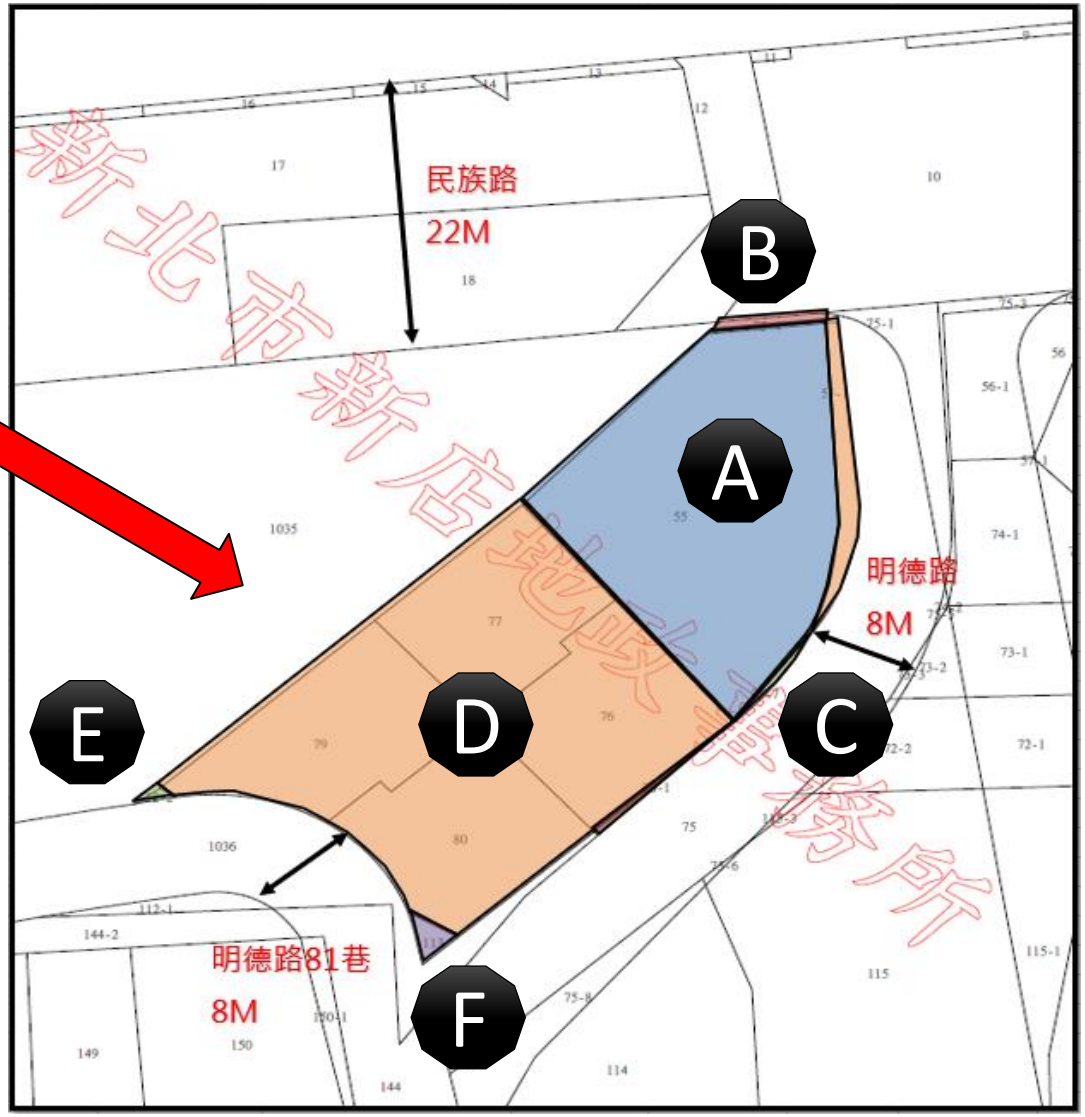
註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新前地價評估-評估基準



本次選定55地號等9筆土地為比準地。(即為本次整宗建地)

以比準地為基準，評估各宗地價值比例及更新前權利價值。



更新前地價評估-調整率說明

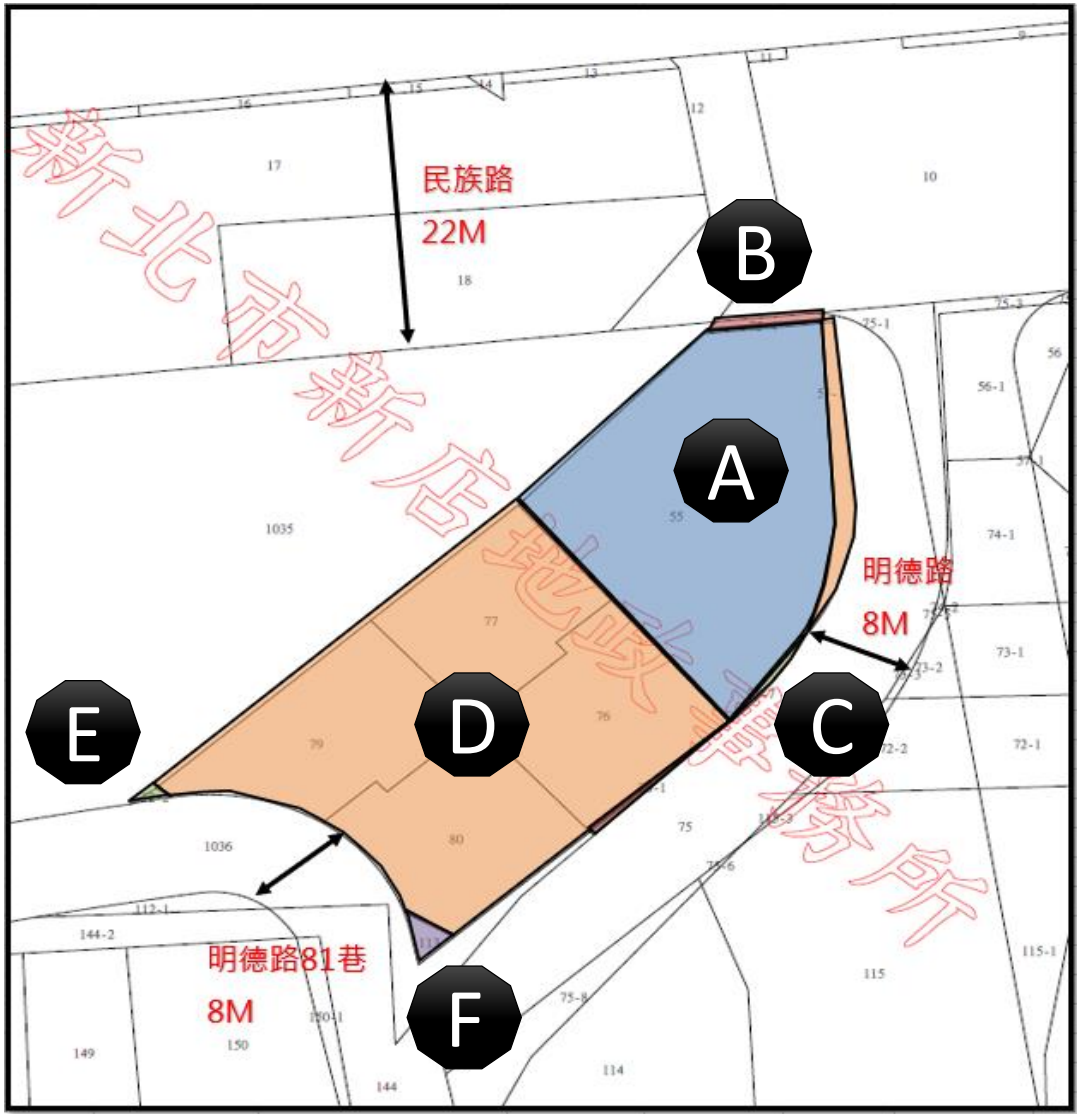
土地面積(開發適宜性)		
項目	調整率	宗地編號
300坪以上	0.0%	比準
135-203坪	-1.0%	A、D
3坪以下	-4.0%	B、C、E、F

臨路面數		
項目	調整率	宗地編號
三面	0.0%	比準
二面	-1.0%	B、D、F
一面	-2.0%	A、C、E

主要臨路寬度		
項目	調整率	宗地編號
22M	0.0%	比準、B
8M(地籍線未臨22M)	-2.0%	A
8M	-3.0%	C、D、E、F

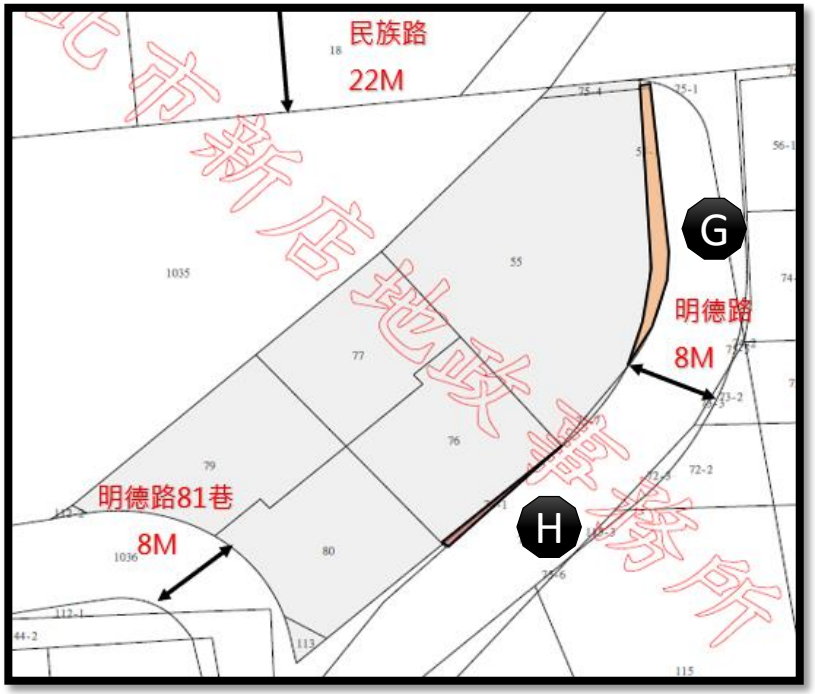
商效		
項目	調整率	宗地編號
較佳	3.0%	B
稍佳	2.0%	A
普通	0.0%	比準
稍差	-3.0%	C、D、E、F

容積率		
項目	調整率	宗地編號
308.39%	0.8%	A
305.79%	0.0%	比準
304.20%	-0.5%	D
300.00%	-1.3%	B、C、E、F



更新前地價評估-道路用地

■道路用地：
依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-「不動產估價技術公報-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」，計算道路用地之容積貢獻，以建地獎勵容積倍數還原道路用地更新前容積率，另考量店面效益之折減後計算出道路用地之總值，再依公告現值比例拆分價值。



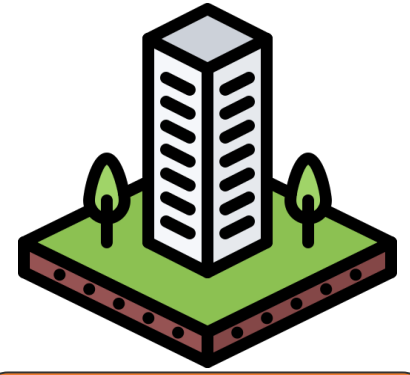
宗地編號	地號	面積(㎡)	面積(坪)	111年公告現值(元/㎡)	111年公告現值總額(元)	價值比例(%)	道路用地各筆價值(元)
G	55-1	27.74	8.3914	229,407	6,363,750	92.68%	10,189,413
H	76-1	2.37	0.7169	212,000	502,440	7.32%	804,776
合計		30.11	9.1083	228,037	6,866,190	100.00%	10,994,189

更新前各筆土地價格

地號	面積(坪)	更新前各宗土地 單價(元/坪)	更新前各宗 土地總價(元)	各筆土地 權利價值比例
55	135.5684	1,873,197	253,946,308	40.3418%
75-4	2.1478	1,852,129	3,977,909	0.6319%
75-7	0.8894	1,660,595	1,476,850	0.2346%
76	51.3312	1,756,092	90,142,378	14.3200%
77	46.1373	1,720,971	79,400,940	12.6136%
79	53.9902	1,756,092	94,811,784	15.0618%
80	51.1770	1,773,653	90,770,171	14.4197%
112-2	0.4054	1,660,595	673,122	0.1069%
113	1.9602	1,679,748	3,292,643	0.5231%
55-1	8.3914	1,214,276	10,189,413	1.6187%
76-1	0.7169	1,122,539	804,776	0.1278%
合計	352.7150		629,486,294	100.0000%

註：以上為本案依前述估價條件評估之價格，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

區分所有建物地價分配示意說明範例



更新前
各宗土地地價

舉例：3,500萬

區分建物地價立體化

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比　樓層差異效用比

評估各戶價值

樓上層　地面層

舉例：
1F 600萬
2F 350萬
3F 350萬
4F 350萬
+) 5F 350萬
(全棟)2,000萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例
1F 30.0%
2F 17.5%
3F 17.5 %
4F 17.5 %
5F 17.5 %

✖ 更新前各宗土地價值 3,500萬 ＝

1F 1,050.0萬
2F 612.5萬
3F 612.5萬
4F 612.5萬
5F 612.5萬

各權利人權利價值歸戶

	權利人
1F 1,050.0萬	A
2F 612.5萬	B
3F 612.5萬	C
4F 612.5萬	C
5F 612.5萬	D

區分所有建物價值評估-地面層

比準戶

地面層比準戶		
門牌	建號面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
民族路11號	36.54坪 建物：32.00坪 車位：4.54坪	970,000元/坪

註：車位面積計算方式依更新前估價條件「地面層室內車位面積認定說明」。

樓層差異調整率

樓層	地面層
1F	100%

位置差異調整率

地面層水平效用比		
項目	描述	修正率
主要臨路路寬	民族路(22M)	0%
	明德路(8M)	-3%
角邊間效益	角間	0%
	邊間	-1%
	非邊間	-2%
商效	較佳(臨民族路)	0%
	稍佳	-10%
	普通(臨明德路)	-20%
面積條件	20-25坪	0%
	35-36坪	-1%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

區分所有建物價值評估-樓上層

比準戶

樓上層比準戶		
門牌	建物面積	建坪單價 (樓上層比準單價)
明德路93號四樓	43.76坪	500,000元/坪

樓層差異調整率

五層樓公寓	
1F	125%
2F	102%
3F	101%
4F	100%
5F	100%

四層樓公寓	
1F	125%
2F	102%
3F	101%
4F	101%

位置差異調整率

樓上層水平效用比		
項目	描述	修正率
臨路條件	民族路(22M)	0%
	明德路(8M)、明德路81巷(8M)、現有巷道	-1%
	明德路(8M)、現有巷道	-2%
	明德路81巷(8M)、現有巷道	-2%
	明德路(8M)	-3%
	現有巷道	-5%
採光	三面採光	0%
	二面採光	-1%
嫌惡設施	略有(路沖)	-2%
	無路沖影響	0%
面積條件	17-25坪	2%
	28-37坪	1%
	38-44坪	0%

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估

- 更新後產品基本資料
- 更新後估價條件
- 更新後價值評估流程
- 更新後建物各產品評估過程說明
- 更新後總銷售金額評估結果

LinkU

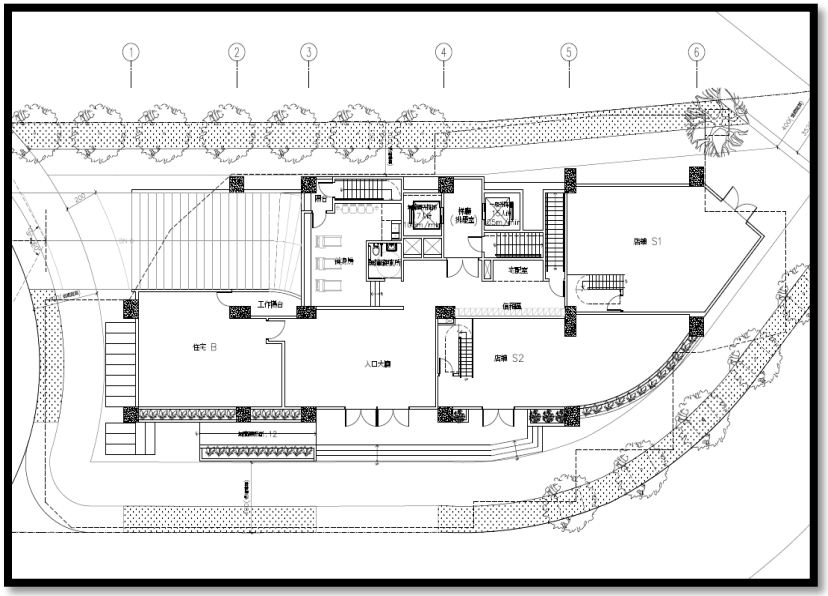
更新後產品基本資料

▲產品型態：店面住宅大樓

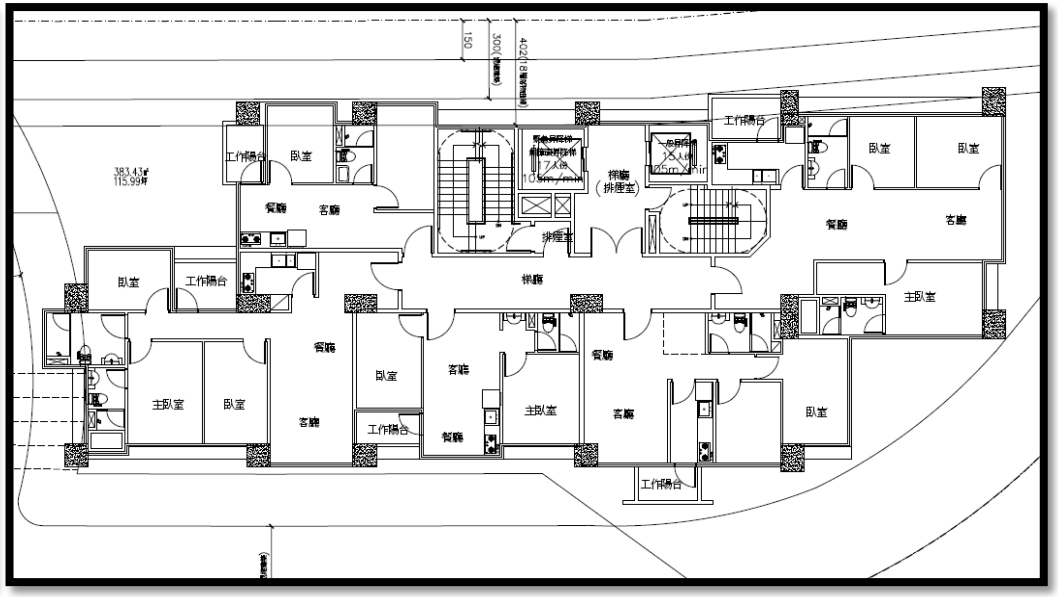
▲建築樓層：地上1~18層/地下4層

▲建物結構：鋼筋混凝土造

▲樓層規劃：店面：1~2樓、住宅：1~18樓



一樓平面圖



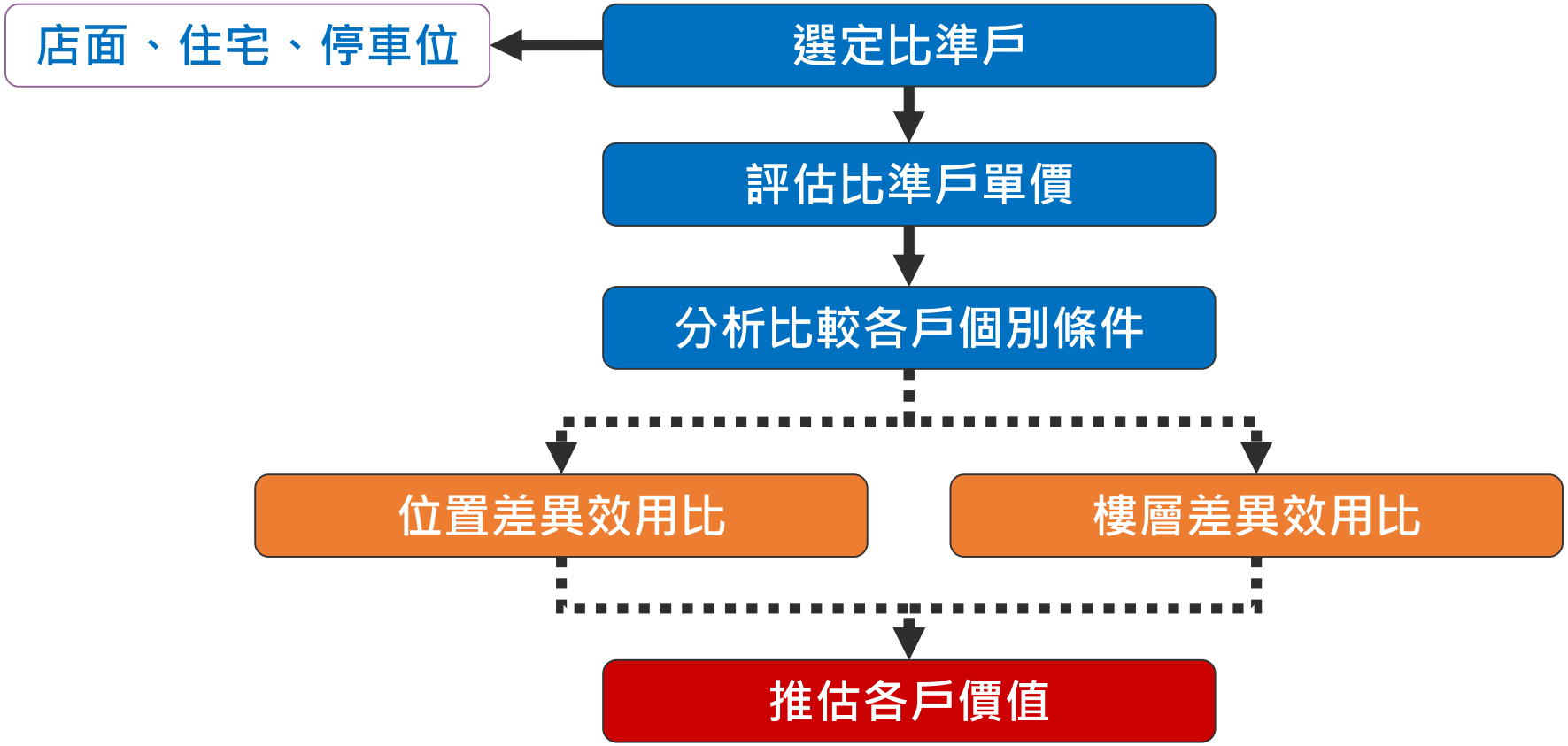
樓上層平面圖

更新後估價條件

價格日期：民國111年6月1日

項目	條件說明
價格評估基礎說明	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。
各產品比準戶選定說明	評估更新後各戶價格，建物選定以**「1F-S1戶」作為店面比準戶**、以**「4F-B戶」作為住宅比準戶**、車位選定**地下二層坡道平面大車位(250cm×550cm)(編號24號)做為車位比準單元**。
約定專用部分價值評估說明	更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故**本次評估考量露台使用效益**，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

更新後價值評估流程



更新後價值評估-店面

店面比準戶

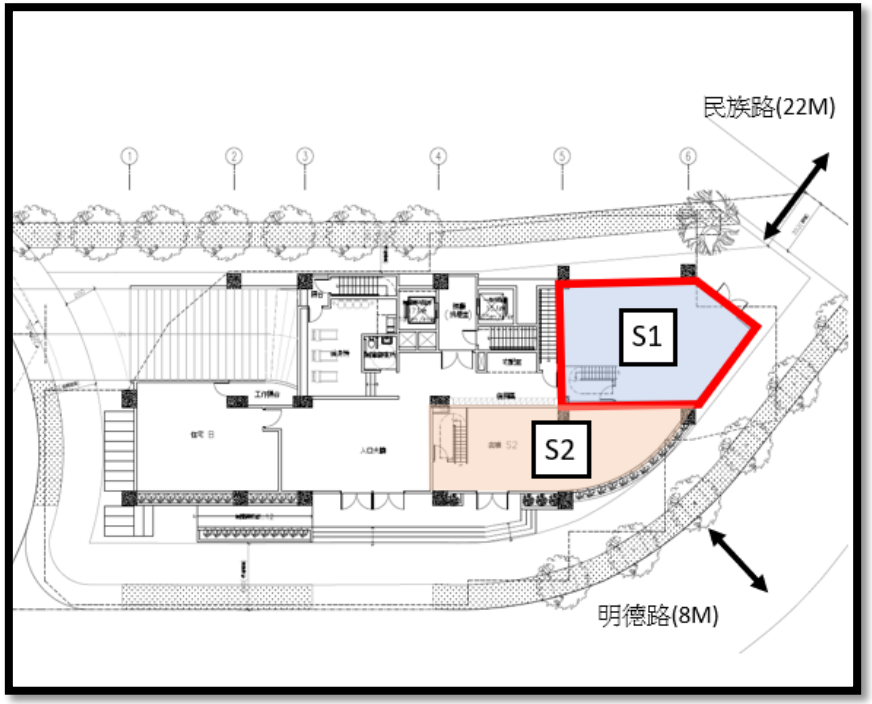
樓層	戶別	建物面積(坪)	臨路寬度	臨路面寬	店面格局	商業效益	邊間
1F	S1	34.98	民族路(22M)	普通	方正稍差	較佳	邊間

店面比較項目

臨路寬度
臨路面寬
店面格局
商業效益
邊間

樓層別效用比

比準戶



更新後價值評估-住宅

住宅比準戶

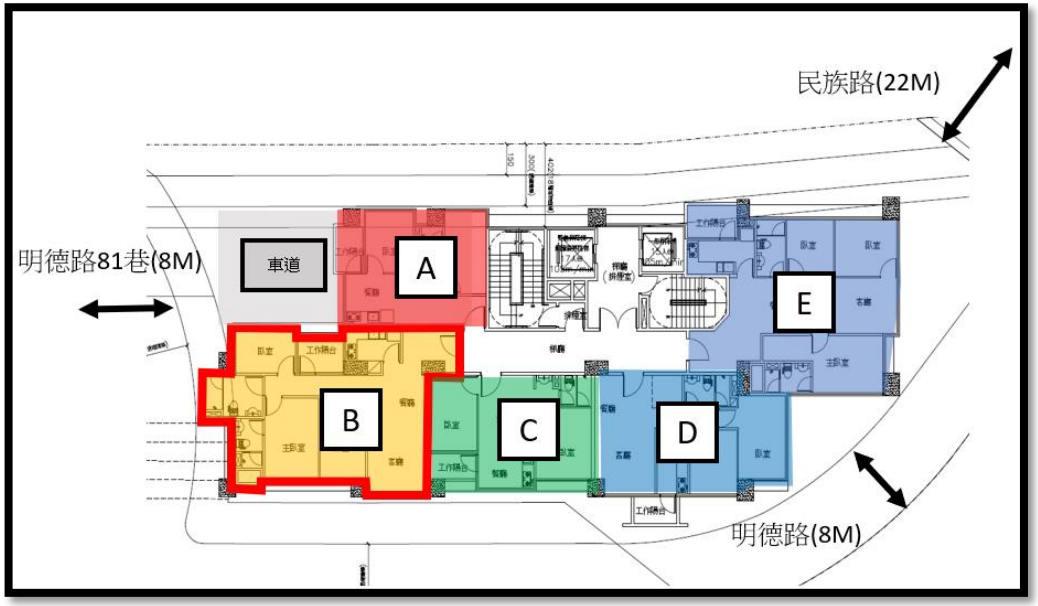
樓層	戶別	建物面積(坪)	採光	視野	樓高	棟距	車道影響	管委會空間影響
4F	B	40.24	佳	受遮蔽	3.3M	普通	有影響-差	寧適性普通

住宅比較項目

面積
採光
視野
樓高
棟距
車道影響
管委會空間影響

樓層別效用比

比準戶



更新後價值評估-車位

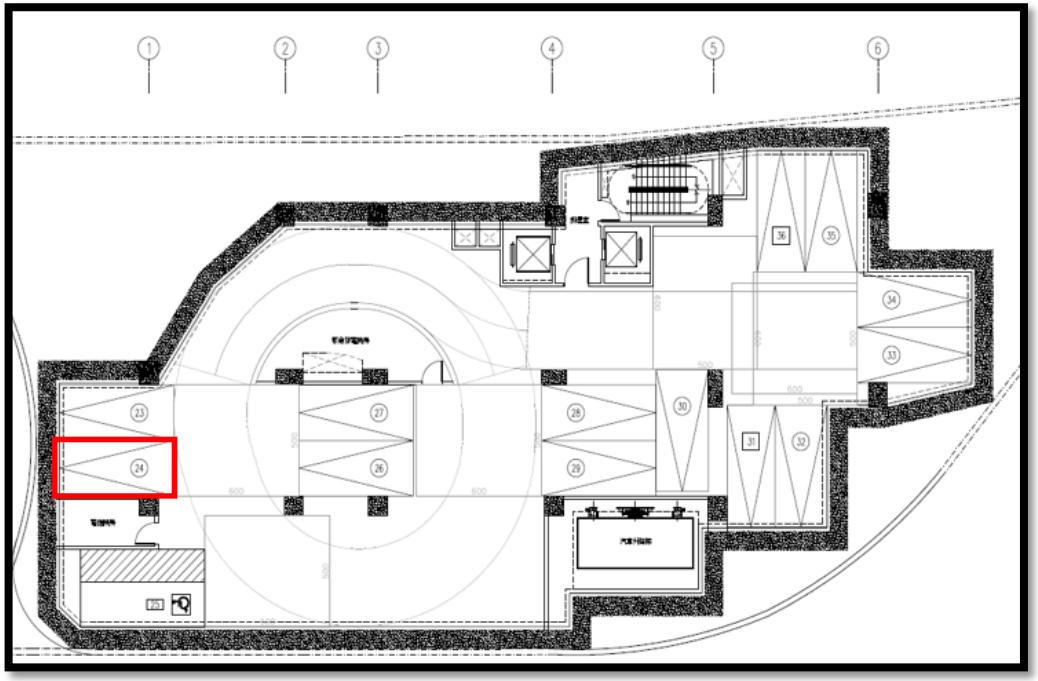
車位比準單元

樓層	編號	尺寸	車位型式	側邊空間	嫌惡設施	停車難易度
B2	24	250*550	平面(大)	無	無	普通

車位比較項目

樓層
型式
側邊空間
嫌惡設施
停車難易度

比準單元



更新後價值評估結果

1、店面比準單元價格評估為：1,200,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：　630,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,500,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)/數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店面	1F	68.87	76,134,314	1,105,520
店面	2F	76.82	55,429,214	721,577
住宅	1F-18F	2,457.48	1,704,634,174	693,652
小計		2,603.16	1,836,197,702	
車位	B1F~B4F坡道平面車位	37	90,150,000	2,436,486
	B4F坡道機械車位	9	14,400,000	1,600,000
	倉儲式車位	21	35,700,000	1,700,000
小計		67	140,250,000	
總銷售金額			1,976,447,702	

註：以上為本案依前述估價條件評估之修正係數，各評估值及係數皆須送件後由新北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

LinkU

連結
美好生活

Listen

Insight

Neighborly

Knowledge

LinkU

連邦不動產估價師聯合事務所