
102年度都市更新種子營

都市更新前後權利估價
之理論與實務

張能政 不動產估價師
中華民國一〇二年四月

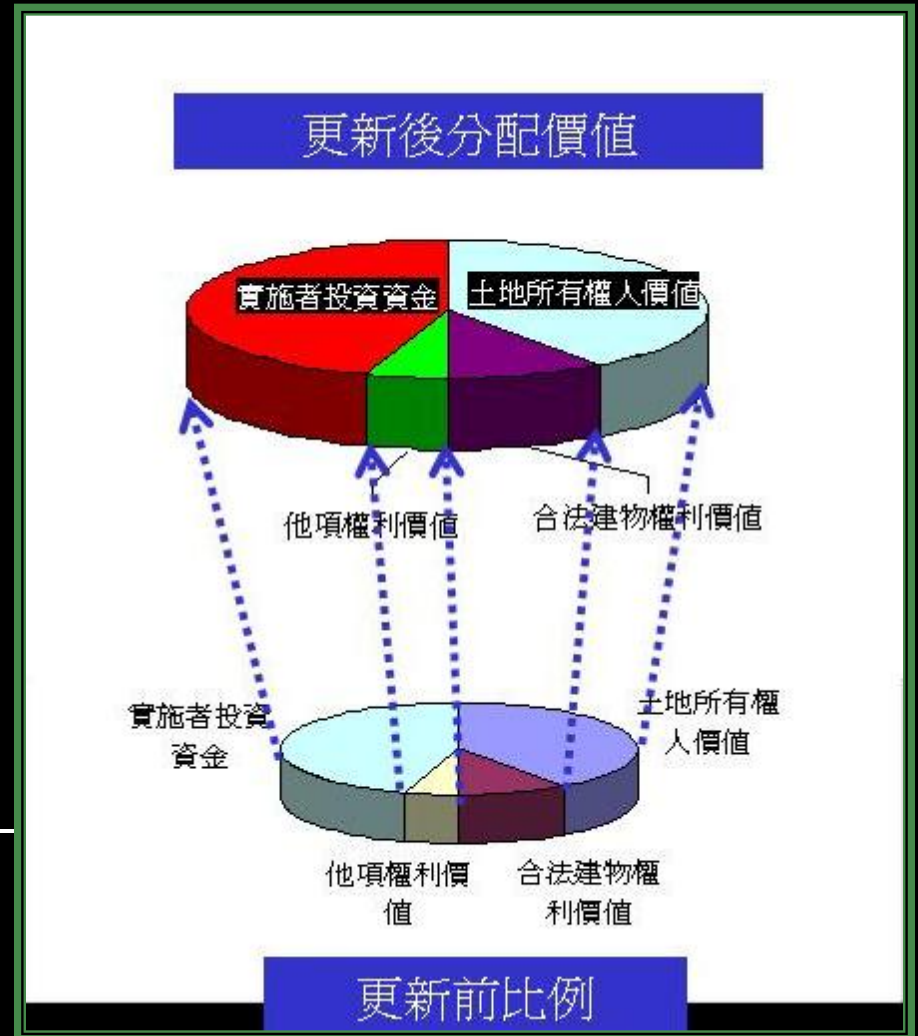
簡報大綱

- 壹、權利變換基本概念
- 貳、權利變換前價值評估
- 參、權利變換後價值評估
- 肆、案例說明

權利變換基本概念

何謂權利變換？

條例第三條第五款：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。



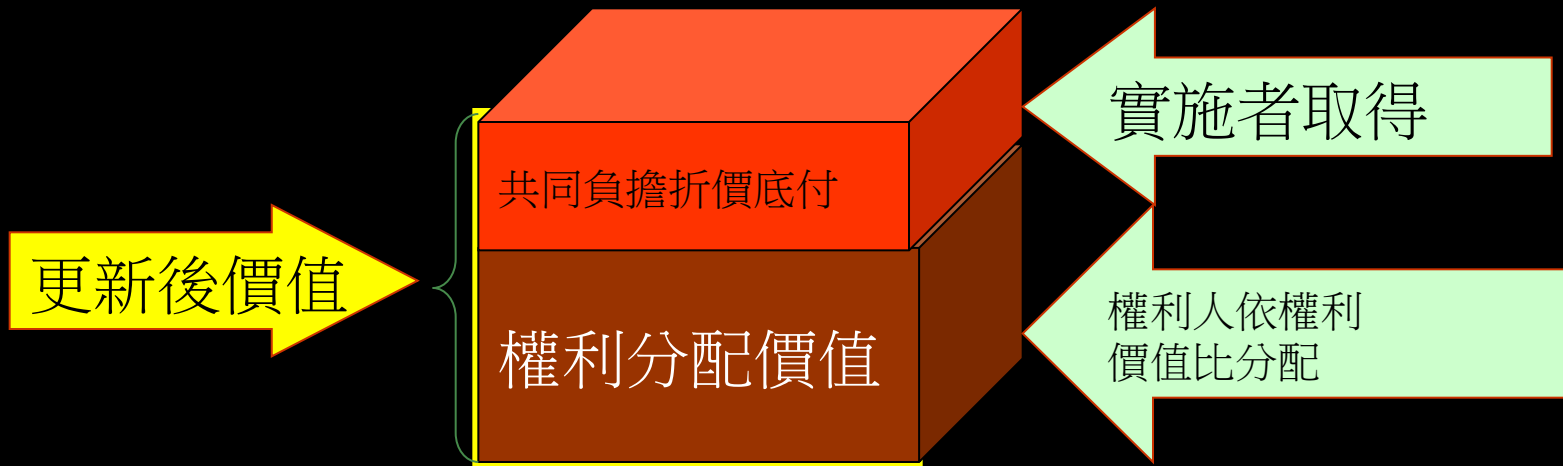
權利變換原則

- 立體市地重劃或法制化的合建。
- 透過公開、公正的方式辦理。
- 以價值為核心分配方式，無原位置分配之限制。
- 權利價值由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

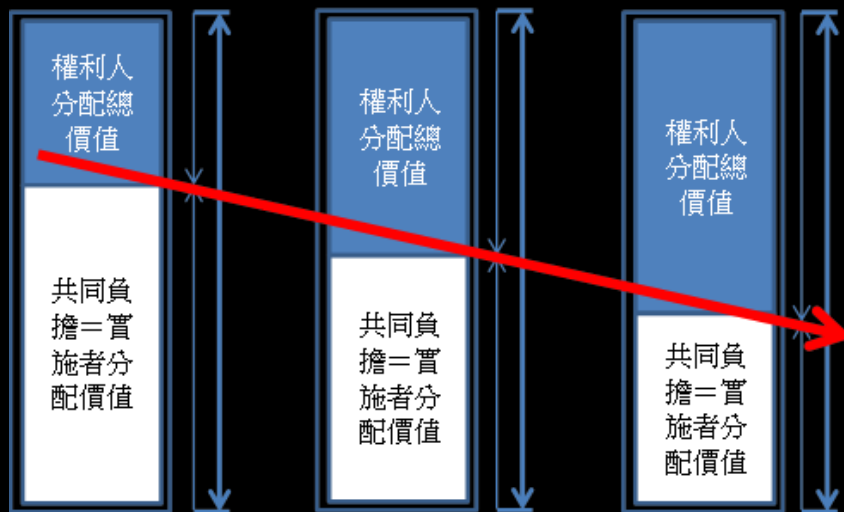
權利變換方式

條例第三十條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...抵充外，其不足土地與工程費用...經直轄市、縣(市)主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

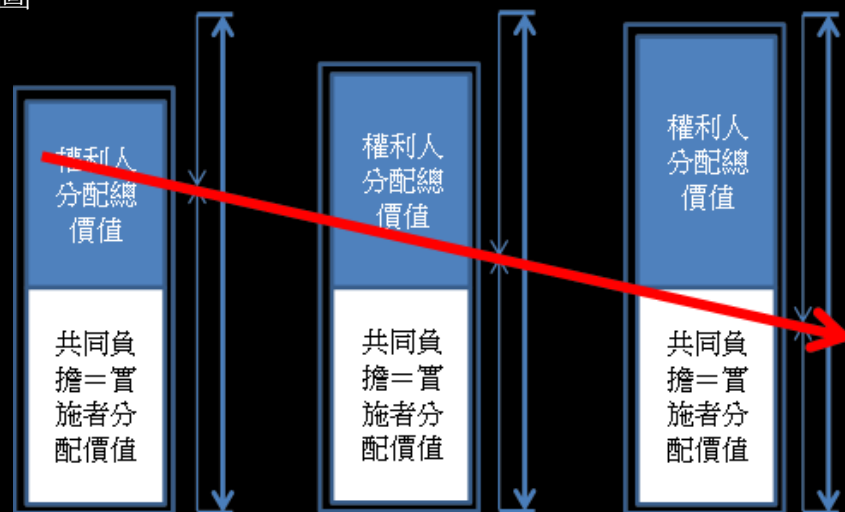
條例第三十一條：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。



權利變換架構



共同負擔高低影響權利人與實施者分配價值分析圖



更新後權利價值高低影響權利人與實施者分配價值分析圖

權利變換之人？

權利人，係指土地所有權人

權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。

都市更新條例第三十九條：權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

合法建物與舊違章建物補償

- 更新條例第三十六條第二項

- 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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

- 更新條例第四十一條

- 權利變換範圍內占有他人土地之**舊違章建築**戶處理事宜，由**實施者提出處理方案**，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。

權利人、物及權利處理方式

- 權利人：各宗土地土地所有權人
- 權利變換關係人：
 - 合法建物所有權人
 - 地上權人
 - 永佃權人
 - 耕地三七五租約承租人

權利價值參與
分配

- 佔有他人土地舊違章建物異地安置或現地安置
- 地役權人（有償者）向土地所有權人請求補償
- 承租人向出租人請求補償

領取補償

- 典權及抵押權人

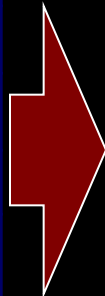
更新前塗銷或
轉載至更新後

- 其他增建物（頂樓、無門牌測邊增建）
- 裝潢

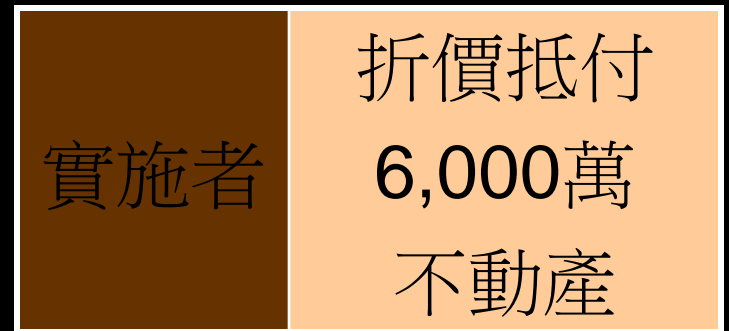
協議補償

他力更新例—第三人為實施者

更新前權利價值及比例		
甲	1,000萬	20%
乙	1,500萬	30%
丙	1,500萬	30%
丁	1,000萬	20%
合計	5,000萬	100%



權利人分配更新後不動產		
甲	3,000萬-1,200萬	20%
乙	4,500萬-1,800萬	30%
丙	4,500萬-1,800萬	30%
丁	3,000萬-1,200萬	20%
合計	9,000萬	100%



自力更新例—更新會為實施者

更新前權利價值及比例		
甲	1,000萬	20%
乙	1,500萬	30%
丙	1,500萬	30%
丁	1,000萬	20%
合計	5,000萬	100%



權利人分配更新後不動產		
甲	3,000萬	20%
乙	4,500萬	30%
丙	4,500萬	30%
丁	3,000萬	20%
合計	15,000萬	100%



權利人應負擔費用		
甲	1,200萬	20%
乙	1,800萬	30%
丙	1,800萬	30%
丁	1,200萬	20%
合計	6,000萬	100%

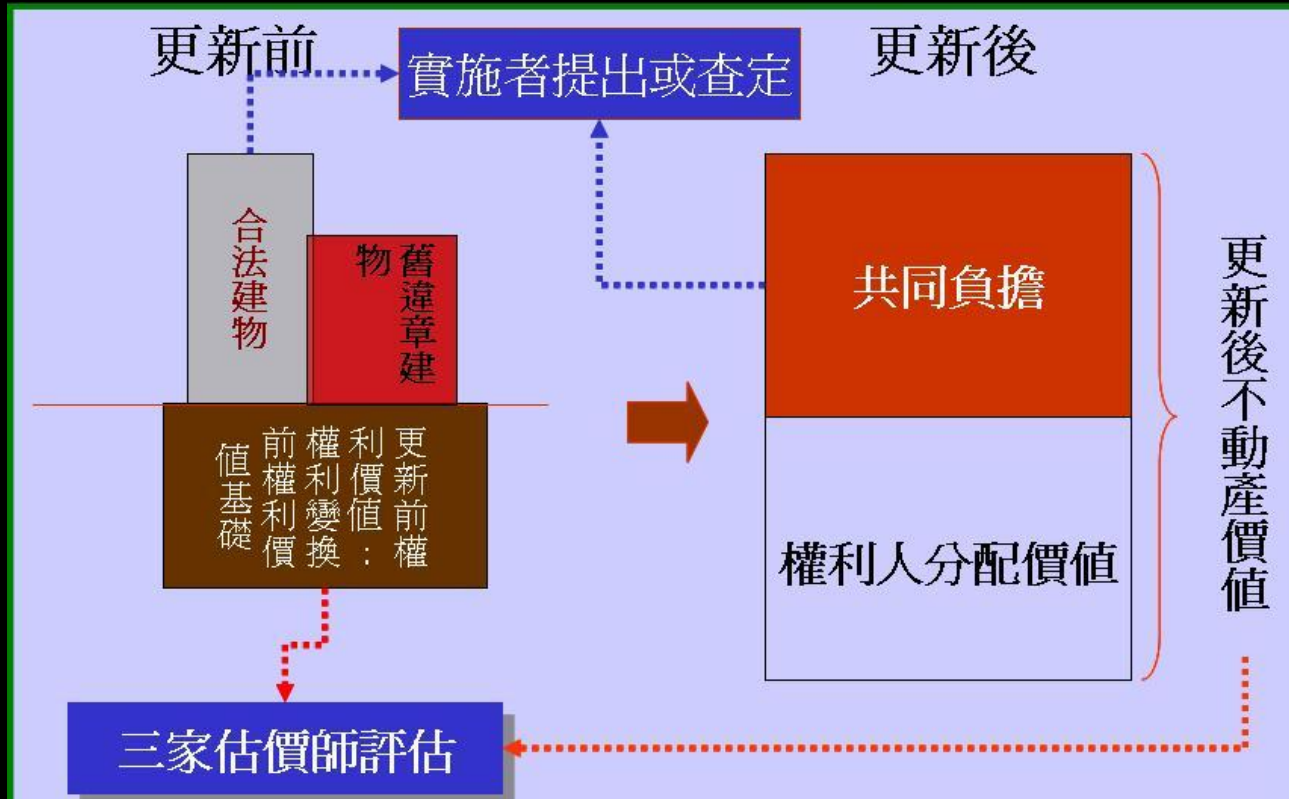
共同負擔(一)

總項目	項目	細項	
壹、工程費用	一、重建費用	拆除工程	
		(建築物拆除費)	
		新建工程	1.營建費用
			2.建築設計費
			3.鑑界費
			4.鑽探費
			5.建築相關規費
		其他必要費用	1.公寓大廈公共基金
			2.鄰房鑑定費用與保固費
			3.開放空間基金
4.空氣污染防制費			
5.外接水、電、瓦斯管線工程費			
6.交通調查評估			
重建費用合計			
二、公共設施費用			
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費用(含調查費)		
	二、不動產估價師費(含技師簽證費)		
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		

共同負擔(二)

總項目	項目	細項	
貳、權利變換費用	土地改良物拆遷補償及安置費	合法建築物	1.建築物拆遷補償費
			2.其他土地該良物拆遷補償費
			3.合法建築物拆遷安置費 (含租金補貼)
		舊有違章建物	1.建築物拆遷補償費
	2.其他土地該良物拆遷補償費		
	地籍整理費		
	其他必要之費用 (信託費用)		
權利變換費用合計			
參、貸款利息	貸款利息合計		
肆、稅捐	稅捐合計		
伍、管理費用 (F)	人事行政管理費 (F1)		
	營建工程管理費 (F2)		
	銷售管理費 (F3)		
	風險管理費 (F4) (台北市10~14%、新北市12%為上限)		
	管理費用 (F) 合計		

權利變換價值要素



- 一、實施者與地主分配比誰決定？
- 二、權利人間的分配比誰決定？

合建與權變差異？

項目	合建協議	權利變換
約定分配方式	<ol style="list-style-type: none"> 1.分坪協議 2.原建物倍比對換 3.以土地可建銷坪或室內坪約定比例分配 	依價值比例分配
補償約定	<ol style="list-style-type: none"> 1.租金補償 2.違章換坪 	<ol style="list-style-type: none"> 1.合法及違章建物補償 2.租金補償 3.其他補償(例如搬遷費)
保證方式	保證金	無

評價基準日

- 權變辦法第八條：…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。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發佈實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發佈日為準
- 評價基準日 = 估價報告書之價格日期

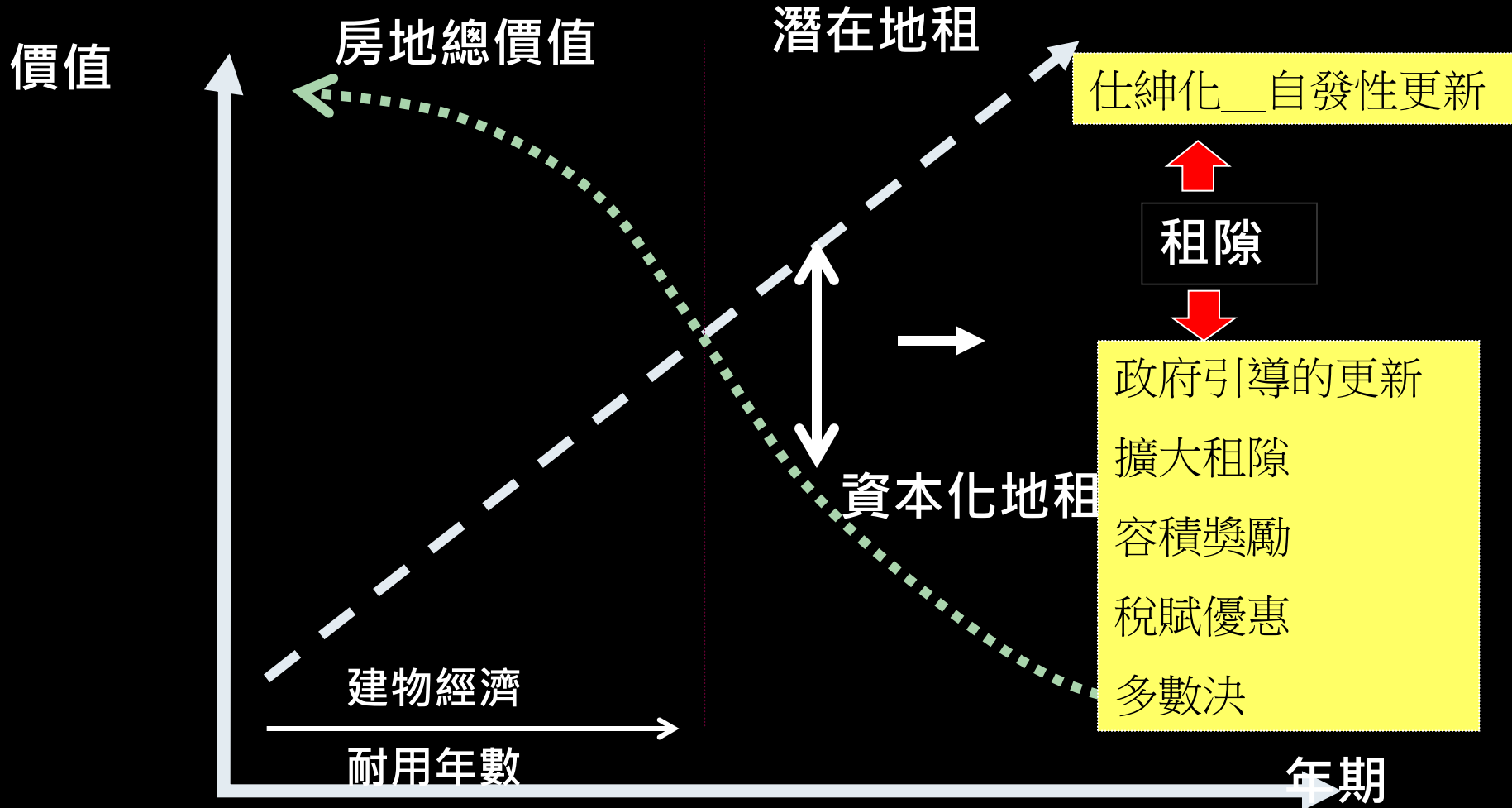
權利變換前價值評估

更新前權利價值基礎

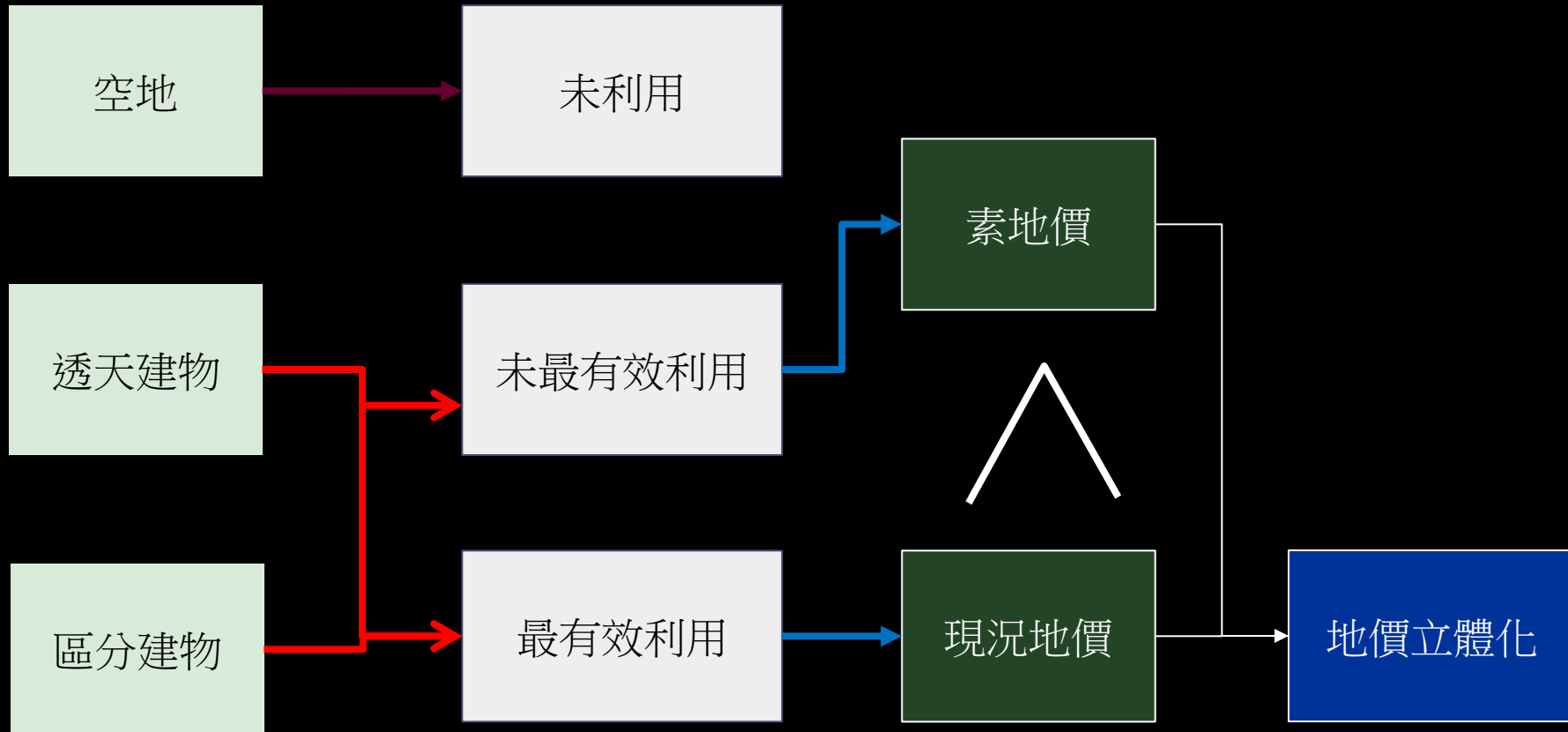
- 條例第三十條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...等七項用地，除以各該原有公共設施用地...等土地抵充外，其不足土地與工程費用...，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
- 條例第三十一條：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

— 以更新前價值補償

都市更新之價值立論



更新前土地權利價值



現況地價與素地價差異

更新前價值

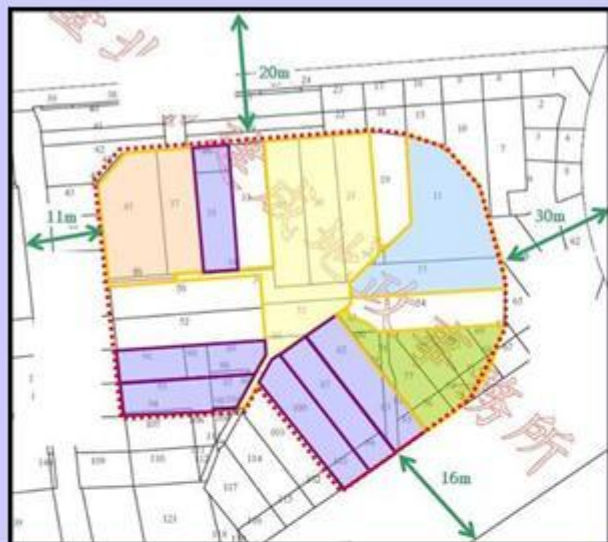
35年屋齡	面積	建坪價	總價
4F	25	41	1025
3F	25	41	1025
2F	25	42	1050
1F	25	60	1500
住三(32)	合計		4600
建物價值	100	2	200
土地價值			4400
土地平均單價			138

新屋價值	2F	60
	1F	90
	平均	65
容積率	225%	
素地單價	151.8萬元/坪	

15年屋齡	面積	建坪價	總價
4F	25	52	1300
3F	25	52	1300
2F	25	54	1350
1F	25	75	1875
住三(32)	合計		5825
建物價值	100	4.29	429
土地價值			5396
土地平均單價			169

169萬元/坪

土地權利價值基準



• 問題?

- 既成道路
- 法定空地
- 畸零地
- 合併前後容積差異

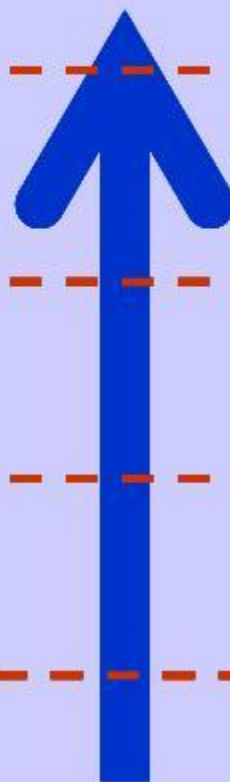
價值高低對地主與實施者間分配比無關，但與不參加者補償金有關。

更新後附建物地價

合併但考慮獎勵容積地價之地價

合併但未考慮獎勵容積地價之地價

未考慮合併之地價



不動產估價技術規則規定

技術規則第84條：數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。



合併後土地價值：20E

合併前各筆土地劃定

合併前各筆土地價值

計算各筆土地比例

計算各筆土地合併後價值

合併前各筆土地劃定

- 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
- 更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地。
- 其他由委託人提供之劃分原則。
- 上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

合併前後土地容積計價規定

- 合併後土地基本條件：
 - － 土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積
- 合併前土地基本條件：
 - － 土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積。
 - － 更新單元內更新前土地法定容積為依「台北市土地使用分區管制規則」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整體開發下，是否有符合「台北市土地使用分區管制規則」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。

合併前地價因素

- 合併前後造成容積差異不考量。
- 不考慮個別土地開發條件是否可用完法定容積之問題。
- 畸零地：不考量土地限定條件影響。
- 既成巷道：更新後廢巷，不因現況使用影響價格；更新後不廢巷，則僅考慮其容積貢獻。
- 裡地：分不臨路與現況藉由公有土地進出。
- 法定空地：依權利不完整狀態進行向下調整。
- 調整率大小無法令或其他解釋內容規定，主要憑估價師專業、經驗及技術決定，亦受審議者看法影響。

區分建物之地價立體化

土地：50坪

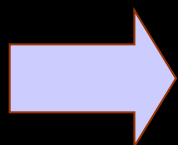
建物：1~4F均30坪

15萬元/P

14萬元/P

15萬元/P

20萬元/P



更新前土地價值：
每坪60萬元，總價
3000萬如何分配？

土地持份均1/4

無涉他宗土地分配比

- 問題？
 - 頂樓增建價值
 - 一樓法定空地使用價值
 - 地下室未登記建物價值
 - 裝潢價值

依樓層別效用比立體化

樓層	效用比	佔比
5F	105%	18.6%
4F	100%	17.7%
3F	104%	18.4%
2F	106%	18.8%
1F	150%	26.5%
小計	565%	100%



樓層	更新前權利價值
5F	10,000萬× 18.6%
4F	10,000萬× 17.7%
3F	10,000萬× 18.4%
2F	10,000萬× 18.8%
1F	10,000萬× 26.5%
小計	10,000萬

現行地價立體化之規定

- 不動產估價技術規則第125條

- 各區分所有建物之土地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率

- 各區分所有建物之建物權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 建物價值比率

- 前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

- 土地價值比 = $\frac{\text{土地素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{土地素地單價} \times \text{基地總面積} + (\text{全棟建物面積} \times \text{營造單價} \times (1 - \text{累積折舊率}))}$



- 問題？

- 各戶土地持份比率不一，如何處理？

- 有土地無建物、有建物無土地產權，如何處理？

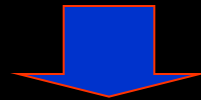
- 公設分配不合理，如何處理？

- 約定使用或現況違規使用，如何處理？

- 合法未登記建物(例如未登陽台等)，如何處理？

權利關係人權利價值

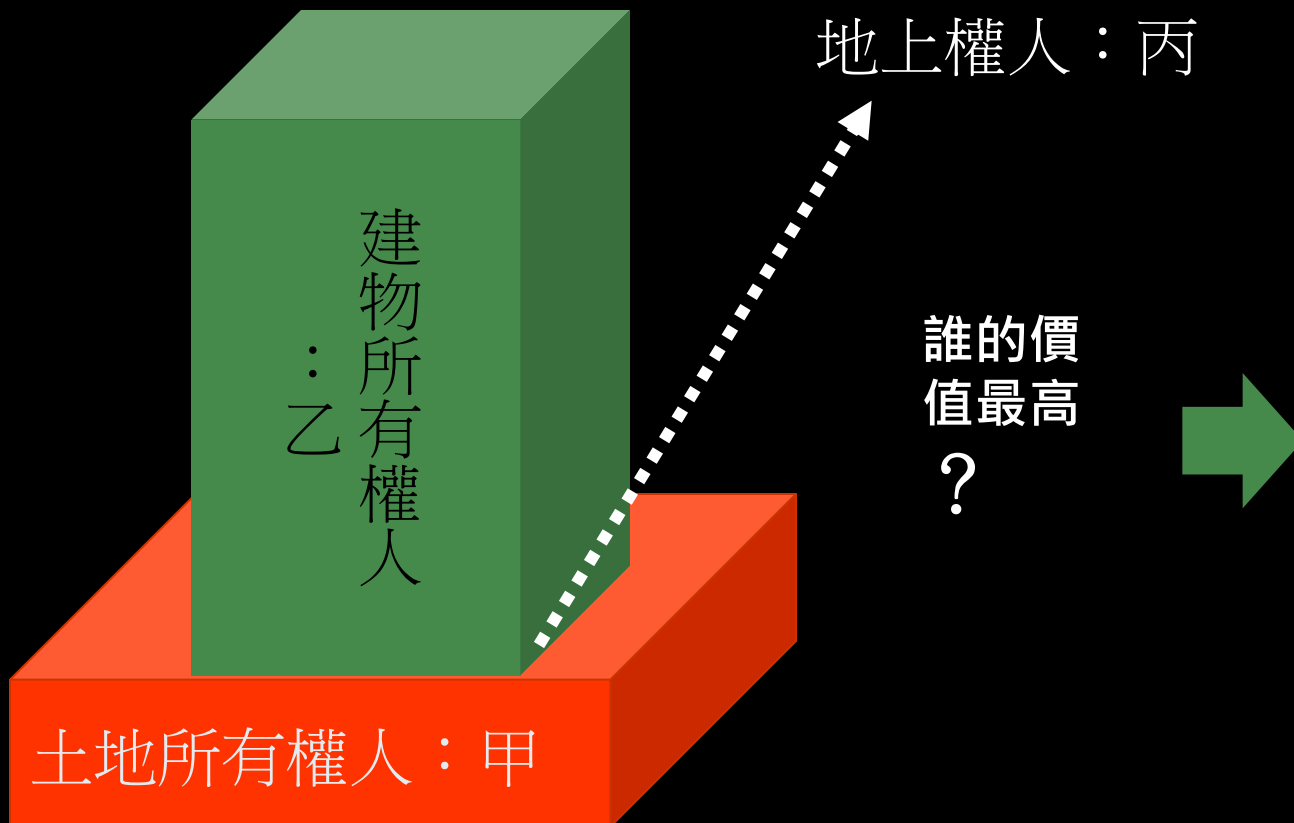
- 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。



- 問題?
 - 合法建物所有權價值應被定義為合法建物使用土地之權利價值
 - 合法建物所有權價值不包含建物實體之殘值補償部分
 - 合法建物所有權價值與建物尚餘使用年期有很大關係？(估價條件)
 - 不定期地上權與建物所有權重疊之價值分算

權利變換關係人價值分配

無涉他宗土地分配比



更新前土地總價值
3000萬元

甲：？%

+乙：？%

+丙：？%

100%

土建不同人案例



- 412-12地號
- 土地面積：27.83坪
- 所有權人：國有
- 建物面積：24.14坪
- 建物屋齡：建築完成日期不明
- 建物結構：加強磚造
- 建物所有權人：甲
- 建物與土地具有承租關係



台北市估價報告書範本規定

- 合法建築物所有權人權利價值評估

- 步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(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結果。
- 步驟二：將步驟一所得結果除以各該土地合併前土地價格所得之比率。
- 步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建築物所有權人權利價值。

土地(甲)	30坪	合併前地價	800,000	24,000,000
		合併後地價	1,000,000	30,000,000
		公告地價	133,000	3,990,000
建物(乙)	25坪			
建物型態	平房	合理租金	1,800	45,000
構造	加強磚	年總收入		541,170
已經歷年數	20年	閒置損失	10%	54,117
經濟耐用年數	35年	總費用		
剩餘耐用年數	15年	房屋稅		6,000
		保險費		4,500
建物營造單價	60,000	管理費	0.50%	2,706
建物營造成本	1,500,000	維修費	1%	5,412
		重置提撥費	1%	15,000
建物殘值率	42.9%	地租(申報地價?)	3%	119,700
建物殘餘價值	642,857	合計		153,318
		淨收益		333,735
		建物收益資本化率		2%
		建物15年使用價值		4,288,255
合法建物所有權價值		=3333,735*((1-1/(1+2%) ¹⁵)/2%)=		3,645,398
合法建物所有權佔土地價值比例		=3,645,398/24,000,000=		15.19%
合法建物所有權價值(乙)		=30,000,000*15.19%=		4,556,747
土地所有權人價值(甲)		=30,000,000-4,556,747=		25,443,253
合法建物所有權人比率	剩餘耐用年數			
	15年	20年	25年	
地租率	3%	15.19%	20.06%	24.47%
	4%	13.05%	17.34%	21.22%
	5%	11.76%	14.62%	17.98%

台北市估價報告書範本規定

- 地上權權利價值評估
 - 步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條並同時需考量第116條評估地上權價格。
 - 步驟二：將地上權價格除以各該土地合併前土地價格所得之比率。
 - 步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為地上權人權利價值。

不定期地上權爭議

- 不定期地上權是否=永久
 - 民國99年2月3日新增之民法第833-1條定有明文「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權」

舊違章建物之價值

• 舊違章認定

- 台北市以民國77年8月1日以前有房屋稅籍等資料，獎勵容積不超過法定容積的25%。
- 台北縣以民國87年1月10日以前有房屋稅籍等資料，獎勵容積不超過法定容積的20%。

• 舊違章處理方式 _ 給予獎勵容積

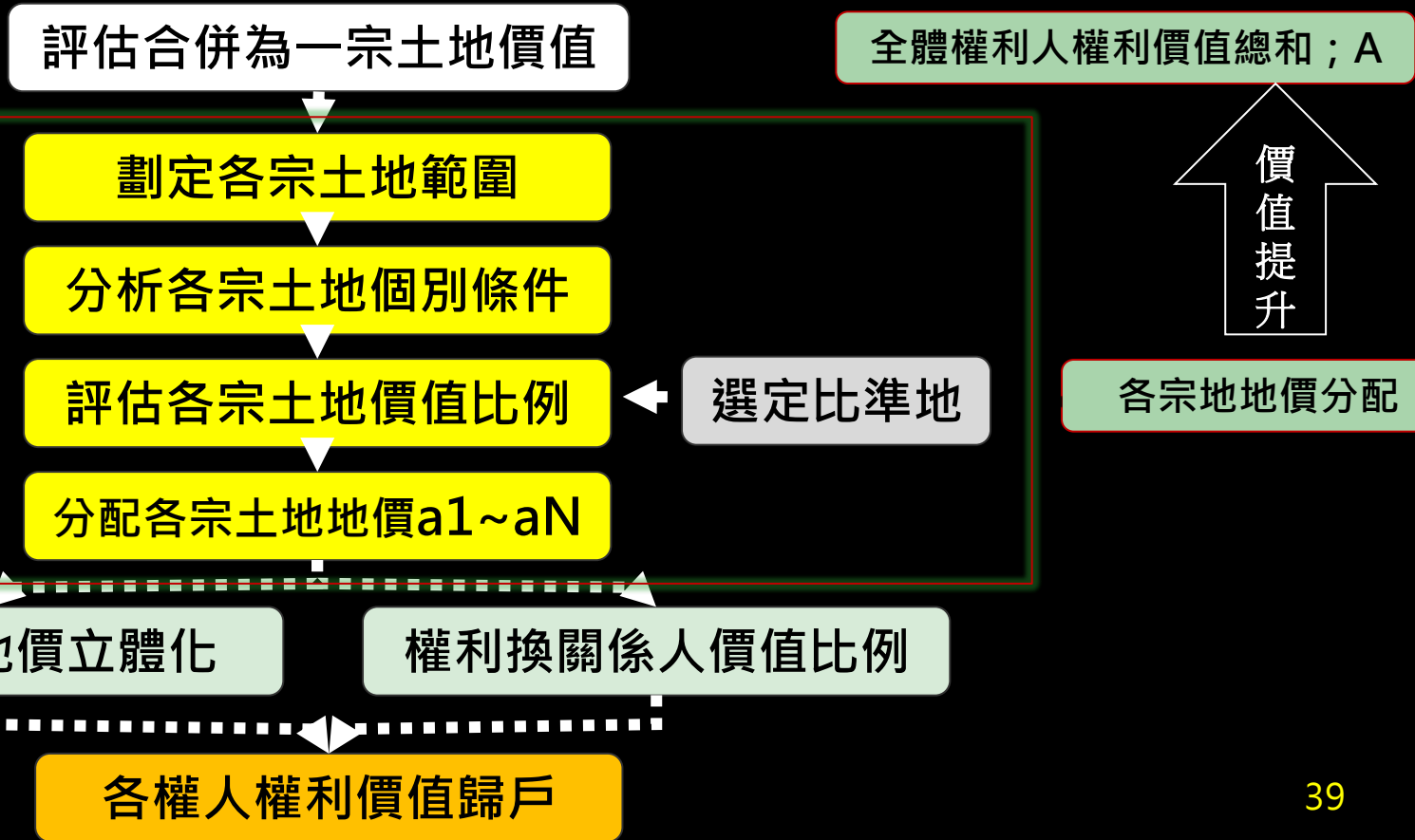
- 現地安置 _ 違佔戶以成本購買更新後房地。
- 易地安置 _ 違佔戶取得協議補償價金 _ 實施者以補償價金合計獎勵容積。
- 每戶不超過當地平均居住樓地板水準。

• 舊違章價值

- 以更新後房地價值減除管銷及造價約為容積價。

價格日期與更新前評估流程說明

- 評估流程：



更新前權利價值評估之爭議

- **更新前地上建物現況容積大於法定容積**
 - 申請△F1獎勵時，該宗地以現況容積評估其地價
 - 符合合建以建物坪換坪之方式
- **合併前後法定容積調整時**
 - 台北市商業區土地臨路寬度造成法定容積差異
 - 以合併後可貢獻之法定容積估價，內側商業區土地地價大幅度提升。
 - 與現況大部分合建協議不同
- **更新前無法單獨建築之畸零地、裡地**
 - 以合併為考量，不考量無法單獨建築之問題
 - 只有臨路路寬、地形、面寬、商效等差異

更新前權利價值評估之爭議

• 更新前現有巷及法定空地

- 既成道路更新後廢巷者與一般土地估價方式一樣。
- 既成道路更新後不廢巷，考慮容積貢獻及對更新建築設計之影響。
- 法定空地以素地價向下調整，一般差異不到30%

• 更新前協助開闢計畫道路

- 申請△F4獎勵時，以公告現值認列土地取得成本
- 容積獎勵辦法前以公告現值為其更新前權利價值。
- 容積獎勵辦法後以公告現值×1.2倍較為適當。
- 道路用地常成為實施者代位取得利益之處。
- 新北市政府可以容積移轉方式辦理，則更新權價值應以移轉容積對全案貢獻價值評估。

更新前權利價值評估之爭議

- **更新前建物應持有土地持份不合理**
 - 依現行不動產估價技術規則125隱含不考慮土地持份之合理性。
 - 晶宮大廈個案以地價稅列入共同負擔補償。
 - 土地持份明顯不合理問題，依現行法規無法解決。
 - 未來應以土地所有權與使用權分離之方式解決。
 - 可透過估價條件來約定估價方式。
- **更新前建物有頂樓、一樓增建、地下室未登建物（非屬舊違章）**
 - 理論上不列入權利價值之估算。
 - 可協議補償，但無法列入共同負擔。
 - 可增加一樓或頂樓合法建物之價值，以附加其效益，但無法完全反應。
 - 可透過估價條件來約定估價方式。

更新前權利價值評估之問題

- **更新前室內裝修、改裝套房及增加生財設備**
 - 市場價值可能增加。
 - 對權利價值並無助益，因為更新前權利價值指土地權利價值。
 - 可以提列於建物拆遷補償費用中列入共同負擔。
- **更新前前後兩戶店面、樓上建物是否合併估價**
 - 是否為同一人所有。
 - 最有效利用原則。
 - 合併是否合法、法定程序是否完備。
 - 更新前後是否亦以同樣原則評估。
 - 可透過估價條件來約定估價方式。
- **更新前法定空地上法定停車位使用權**
 - 提出證明後，可估計補償價值列入共同負擔中
- **更新前一樓前側停車及法定空地使用效益**
 - 一樓前側停車及法定空地使用未持有土地持份產權。
 - 是否有約定使用權，則具有使用權價值。

權利變換後價值評估

不動產估價技術規則128條

- 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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- 更新後個單元價值均須估價。

樓層別效用比考慮因素

• 基準樓層選定原則

- 基準樓層的選定應考量樓層淨高、位置、面積、公設比、及其他個別因素具代表性者。
- 基準樓層建議以最低價位—第四層為最優先考量，次為最高價位—第一層。

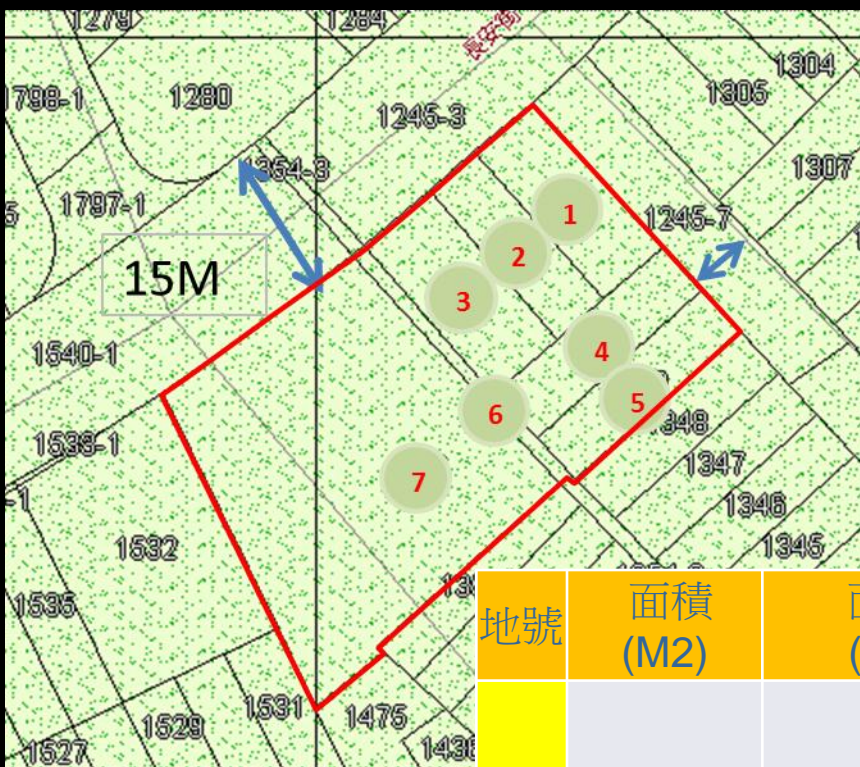
• 垂直價差修正因素

- 使用用途、可及性、可居性、民間買賣習慣及樓層淨高。

• 水平價差修正因素

- a.視野
- b.景觀
- c.私密性
- d.採光
- e.隔局
- f.座向
- g.日照
- h.出入動線
- i.公設比
- j.露台陽台之有無
- k.鄰房棟距
- l.邊間
- m.市場坪數需求(格局配置)
- n.風水(對廟、對屋角、路沖等)

案例說明

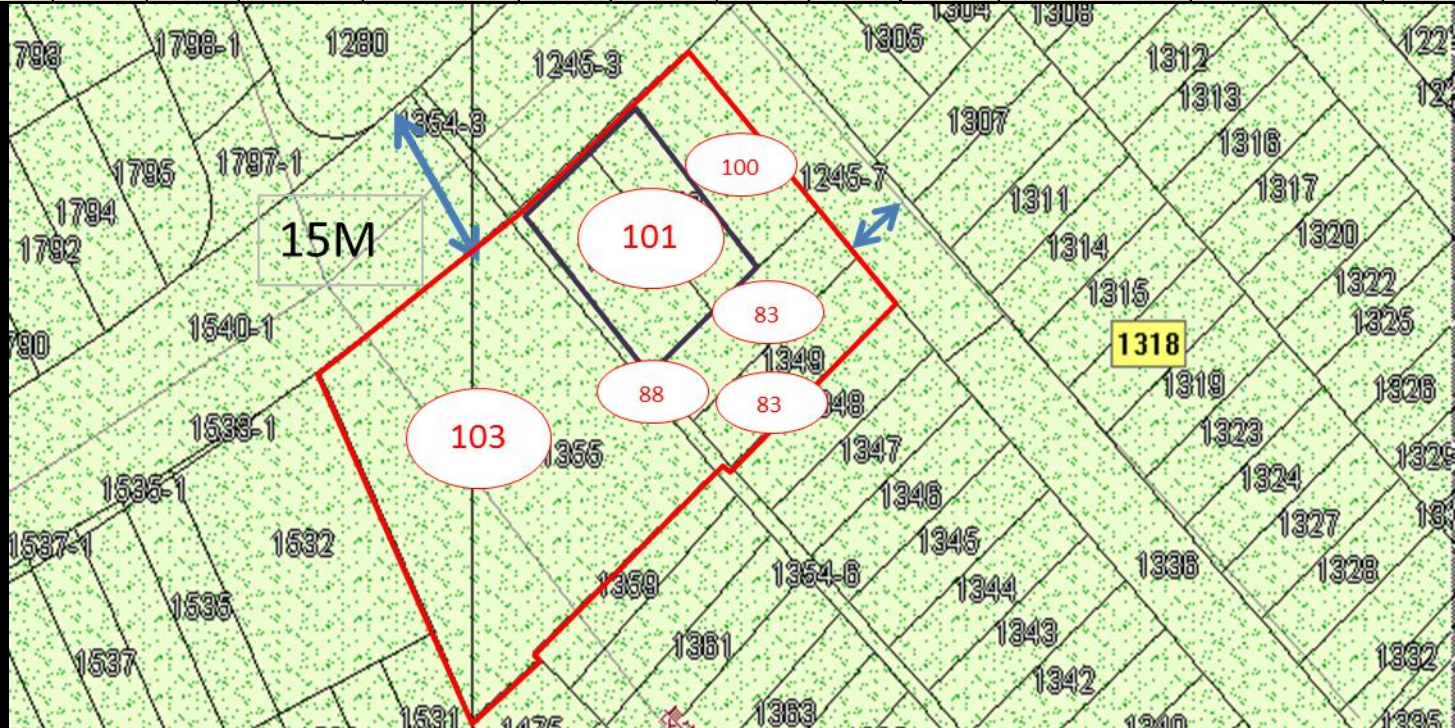


- 更新單元：板橋區住宅區面積1700M²=514.25坪
- 土地使用分區住宅區：容積率300%；建蔽率60%
- 建物面積393.25坪

地號	面積 (M2)	面積 (坪)	使用型態	所有權人	建物樓層	建物面積 (M2)	建物面積 (坪)
1	150.00	45.3750	4F公寓	A	1F	90.00	27.23
				B	2F	90.00	27.23
				C	3F	90.00	27.23
				D	4F	90.00	27.23
2	130.00	39.3250	3F透天	E	220.00	66.55	
3	170.00	51.4250	3F透天	E	300.00	90.75	
4	135.00	40.8375	3F透天	F	210.00	63.53	
5	135.00	40.8375	3F透天	G	210.00	63.53	
6	60.00	18.1500	防火巷	H	-	-	
7	920.00	278.3000	空地	I	-	-	
	1,700.00	514.2500		共9人		1,300.00	393.25

合併前地價

編號	面積	臨路	角地	地形	基準地價 (萬元/坪)	面積	臨路	角地	地形	合計	合併前單價 (萬元/坪)	總價(萬元)	比例
1	45.38	15M	是	長方形	100	0%	0%	0%	0%	100%	100	4,537.50	8.92193%
2	90.75	15M	否	長方形	100	3%	0%	-2%	0%	101%	101	9,165.75	18.02230%
3	40.84	15M	否	狹長形	100	0%	0%	-2%	-10%	88%	88	3,593.70	7.06617%
4	40.84	6M	否	梯形	100	0%	-15%	-2%	0%	83%	83	3,389.51	6.66468%
5	18.15	6M	否	長方形	100	0%	-15%	-2%	0%	83%	83	1,506.45	2.96208%
6	278.30	15M	否	長方形	100	5%	0%	-2%	0%	103%	103	28,664.90	56.36283%
												50,857.81	100.00000%



更新前各宗地價值

編號	合併前比例	合併後總地價	合併地價	合併後單價	樓層	面積	建坪單價	房地總價(萬元)	分配比率	權利價值	權利比率
1	8.92%	61,710.0	5,505.72	121.34	1F	27.23	50.00	1,361.25	37.9%	2,085.50	3.38%
					2F	27.23	28.00	762.30	21.2%	1,167.88	1.89%
					3F	27.23	27.00	735.08	20.5%	1,126.17	1.82%
					4F	27.23	27.00	735.08	20.5%	1,126.17	1.82%
			小計					3,593.70	100.0%	5,505.72	8.92%
2	18.02%		11,121.56	122.55	不須地價立體化				11,121.56	18.02%	
3	7.07%		4,360.53	106.78					4,360.53	7.07%	
4	6.66%		4,112.78	100.71					4,112.78	6.66%	
5	2.96%		1,827.90	100.71					1,827.90	2.96%	
6	56.36%		34,781.50	124.98					34,781.50	56.36%	
	100.00%		61,710.00								61,710.00

更新後權利價值

更新後總權利價值	面積	單價 (萬元/坪)	總價 (萬元)
1F	214.78	50	10,738.99
2~16F	3,221.70	45	144,976.32
車位	60.00	180	10,800.00
合計			166,515.30
共同負擔		46.73%	77,807.18
全體地主應分配			88,708.13
所有權人A	權利價值	比例	3.37952%
		應分配	2,997.91
	補償費	建物殘值	現金
		租金 or搬遷費	現金