

新北市中和區民富段  
30地號等15筆土地都  
市更 新 案



申請單位：將捷建設股份有限公司

設計規劃：林長勳建築師事務所

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 設計目標及配置構想

### 設計目標：

本都市更新案為老舊廠房更新重建，以符合現代化廠房機能之工作空間，並規劃基地內之綠地，以維護生態環境的永續發展，提升資源有效利用，並建立舒適健康環保之環境。

### 配置構想：

- 建築物主入口規劃朝向公園側，引納公園的綠意。
- 地面層於公園側與主要道路側設置店鋪，營造優質商業空間，而主要服務空間分布於基地背側。
- 店鋪面前配合沿建築線退縮設置4M以上之人行步道，提供行人舒適安全的步行通道與空間品質。
- 增加綠化休憩空間，提供優質工作環境。



# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 車行及人行動線計劃

- 主要人行動線
- 次要人行動線
- 主要出入口
- 次要出入口
- 車行動線
- 主要出入口
- 次要出入口



# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 景觀植栽設計構想 – 地面層

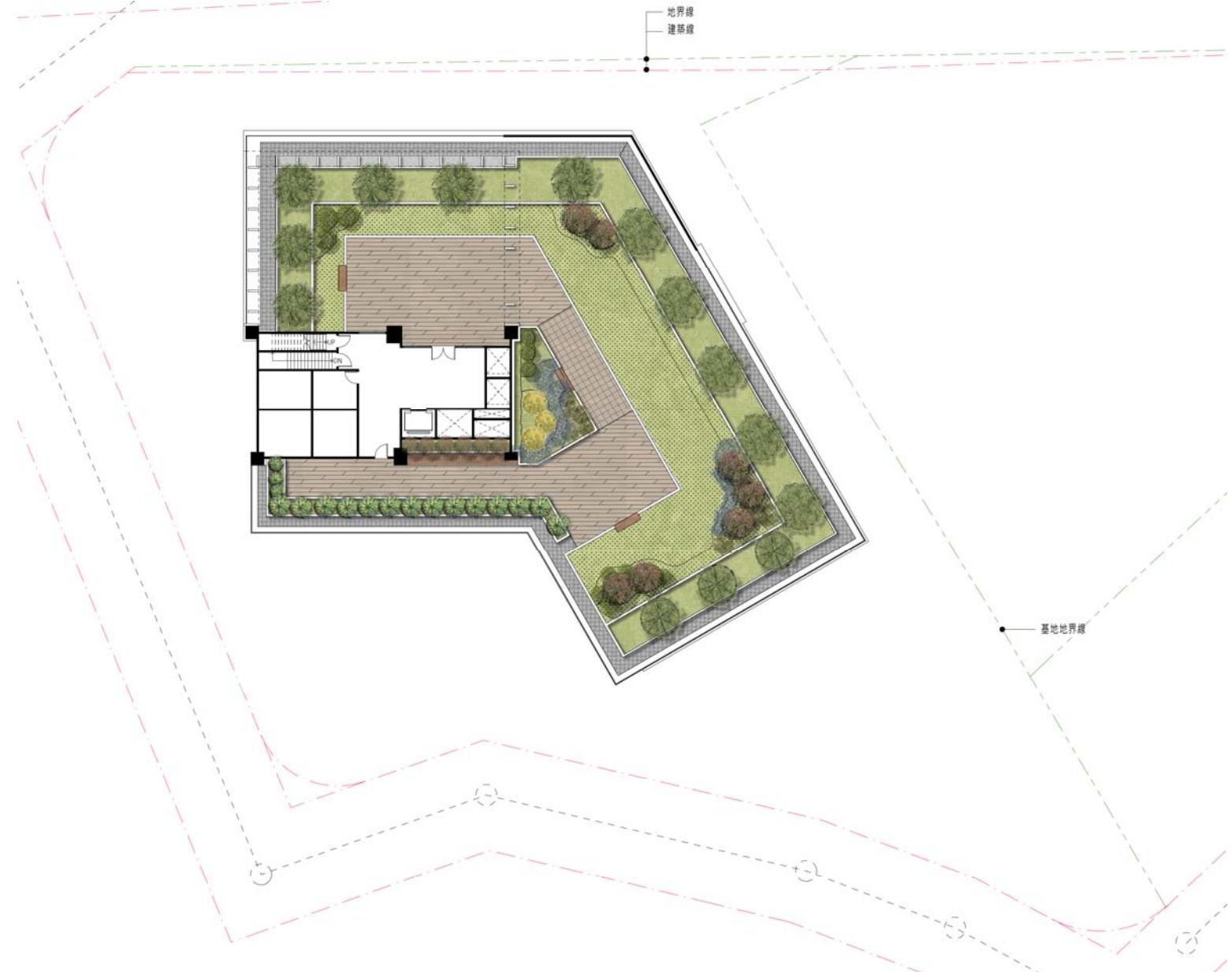
1. 取得銀級綠建築。
2. 植栽以台灣原生種植物為主。
3. 營造公園中的綠廠房意像，提供放鬆氛圍。
4. 運用不同高低、花色與花期的植物，創造層次感；並串連一旁之公園綠地，擴大植栽綠帶。
5. 依據植栽錯落於東西南北及建物旁不同位置而形成日照時間長短的差別，篩選適合的種類栽植，俾利於低維養。
6. 運用落葉、變色葉片、花穗，提供豐富的視覺感。
7. 栽植誘蝶植物，提供自然氛圍的樂趣。



# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 景觀植栽設計構想 – 屋頂層

1. 取得銀級綠建築。
2. 運用多年生草本、蔓性藤本和懸垂植物，搭配小喬木、灌木、草皮，創造不同層次的視覺環境。
3. 栽植香花植物、誘蝶誘鳥植物，並將大面積草皮用緩坡手法處理，讓人可坐可臥，整體提供讓人放鬆的氛圍。

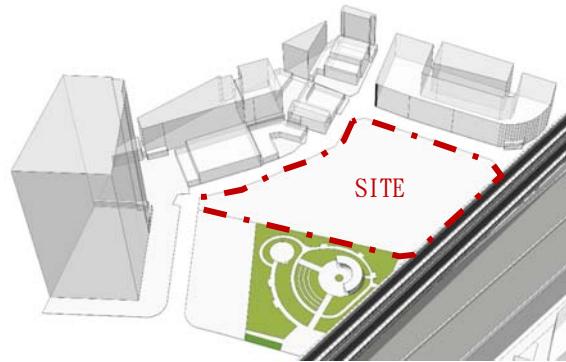


# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-量體計畫

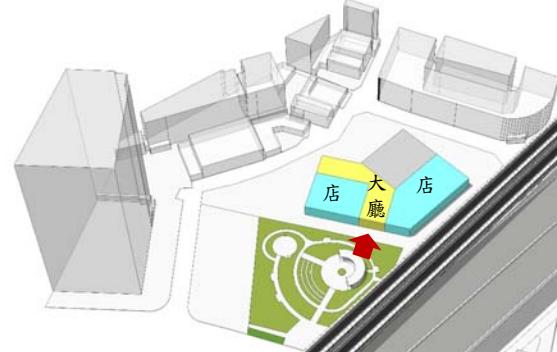
### 量體發展過程

呼應公園與高架道路的都市立面



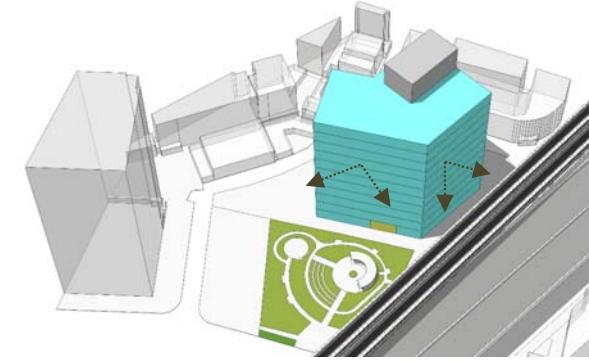
#### 01\_臨公園與高架道路的都市轉角

基地位於工業都市轉角，北臨捷運與高架道路，東臨工業區內少有之公園綠地。



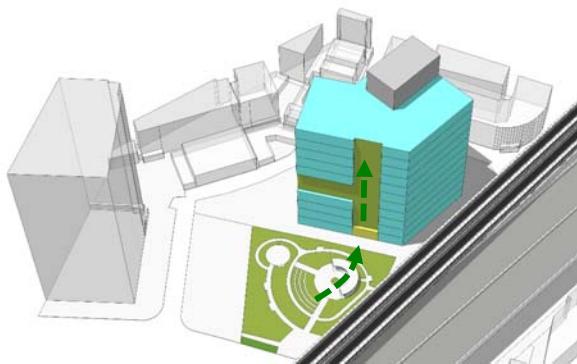
#### 02\_面公園側設置入口大廳

1F大廳入口開放通透並以公園綠地為前院，服務進口至於背側。



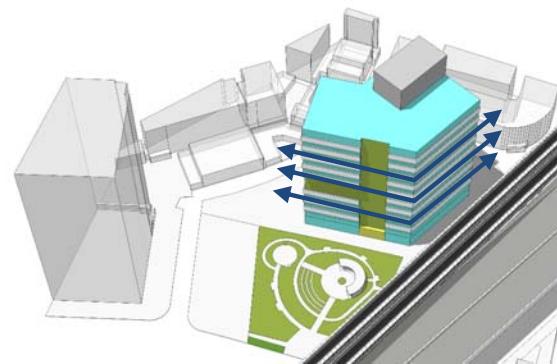
#### 03\_疊加辦公量體

2~11F為主要辦公空間，主要視野朝公園和高架道路配置。



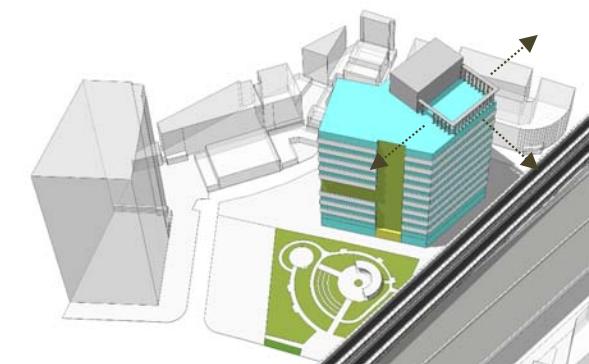
#### 04\_迎向綠地的立面開口

呼應主要入口公園，將公園綠意往上延伸至立面，將公園納入。



#### 05\_回應高架道路的水平立面分割

辦公機能與工業化高架道路的呼應。



#### 06\_屋頂觀景平台的設置

作為高架道路與捷運往來經過的視線焦點。

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

立面-環境模擬圖

1



2



3



# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-色彩計畫



東向立面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-色彩計畫



北向立面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-色彩計畫



西向立面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

立面-色彩計畫



# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-燈光計畫



### 夜間照明設計說明

以簡潔的光線設計出發，點亮本棟獨有的立面線性光源與連接公園的垂直性格柵與植栽，除了提供夜間活動所需照明，並豐富都市夜間景觀，形塑本棟特色。

選擇適合的燈具並以節能省電、減少眩光為原則。燈具安裝位置並考量其日後維修的便利性。

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 立面-燈光計畫



時序 18:00 ~ 22:00



- 照明效果全開

時序 22:00 ~ 00:00



- 關閉水平線性LED燈  
- 減少夜間光害並達到節能效果

時序 00:00 ~ 06:00



- 關閉屋突和立面格柵照明效果  
- 保留大廳與1樓植栽局部照明確保安全性

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 面積計算表

面 積 表						
基 地 概 要	基地位置	新北市中和區民富段28,29,30,31,32,33,192地號等7筆土地		國有地:	民富段18,19,21,22,25,25-1,26,26-1地號等8筆土地	
	基地面積	賸本面積: <b>2929.48 m<sup>2</sup></b>		918.39		
	使用面積:	<b>3805.28 m<sup>2</sup></b>		註: 使用面積小於賸本面積42.59m <sup>2</sup>		
	使用分區	乙種工業區				
法定 基 準	基地面積	<b>3805.28 m<sup>2</sup></b>	獎勵 容積	獎勵項目	獎勵值%	
	法定建蔽率	<b>60%</b>		建蔽率≤45%	<b>5.00%</b>	
	既有巷道扣除	<b>618.58 m<sup>2</sup></b>		開放空間退縮4M以上(1.5倍)	<b>16.33%</b>	
	法定建築面積	<b>1912.02 m<sup>2</sup></b>		更新單元規模(更新單元內建物總投影面積/更新單元土地面積≥1/3)	<b>8.22%</b>	
	法定空地面積	<b>1274.68 m<sup>2</sup></b>		都市更新獎勵合計	<b>29.55%</b>	
	基準容積率	<b>210%</b>			<b>2361.68 m<sup>2</sup></b>	
	基準容積樓地板	<b>7991.09 m<sup>2</sup></b>				
	都市更新獎勵	<b>2361.68 m<sup>2</sup></b>				
	允建總容積樓地板	<b>10809.67 m<sup>2</sup> (含30~33地號原建築容積)</b>				
	允建容積率	<b>284.07%</b>				
	法定機電設備面積	<b>1621.40 m<sup>2</sup></b>				
	法定開挖率	<b>70.00%</b>				
	法定開挖面積	<b>2663.70 m<sup>2</sup></b>				
實設 總 容 積 檢 討	實設總樓地板面積	<b>18656.20 m<sup>2</sup></b>				
	工程造價	18656.20 X 12960 (RC法定造價) + 272.84 X 680 (排水溝法定造價) = \$ 241,969,883 元				
	實設總容積	<b>10809.31 &lt; 10809.67 OK</b>				
	實設建築面積	<b>1283.18 &lt; 1912.02 OK</b>				
	實設空地面積	<b>1903.52 &gt; 1274.68 OK</b>				
	實設建蔽率	<b>40.27% &lt; 60.00 %OK</b>				
	實設容積率	<b>284.06% ≤ 284.07 %OK</b>				
	實設機電設備面積	<b>1616.68 &lt; 1621.4 OK 機電回計 0.00 m<sup>2</sup></b>				
	實設開挖率	<b>67.30% &lt; 70.00 %</b>				
	法定汽車停車位	<b>54部</b>				
停 車 檢 討	實設汽車停車位	<b>75部</b>	含2無障礙車位(平面)			
	法定機車停車位	<b>54部</b>				
	實設機車停車位	<b>75部</b>	含2無障礙車位			

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

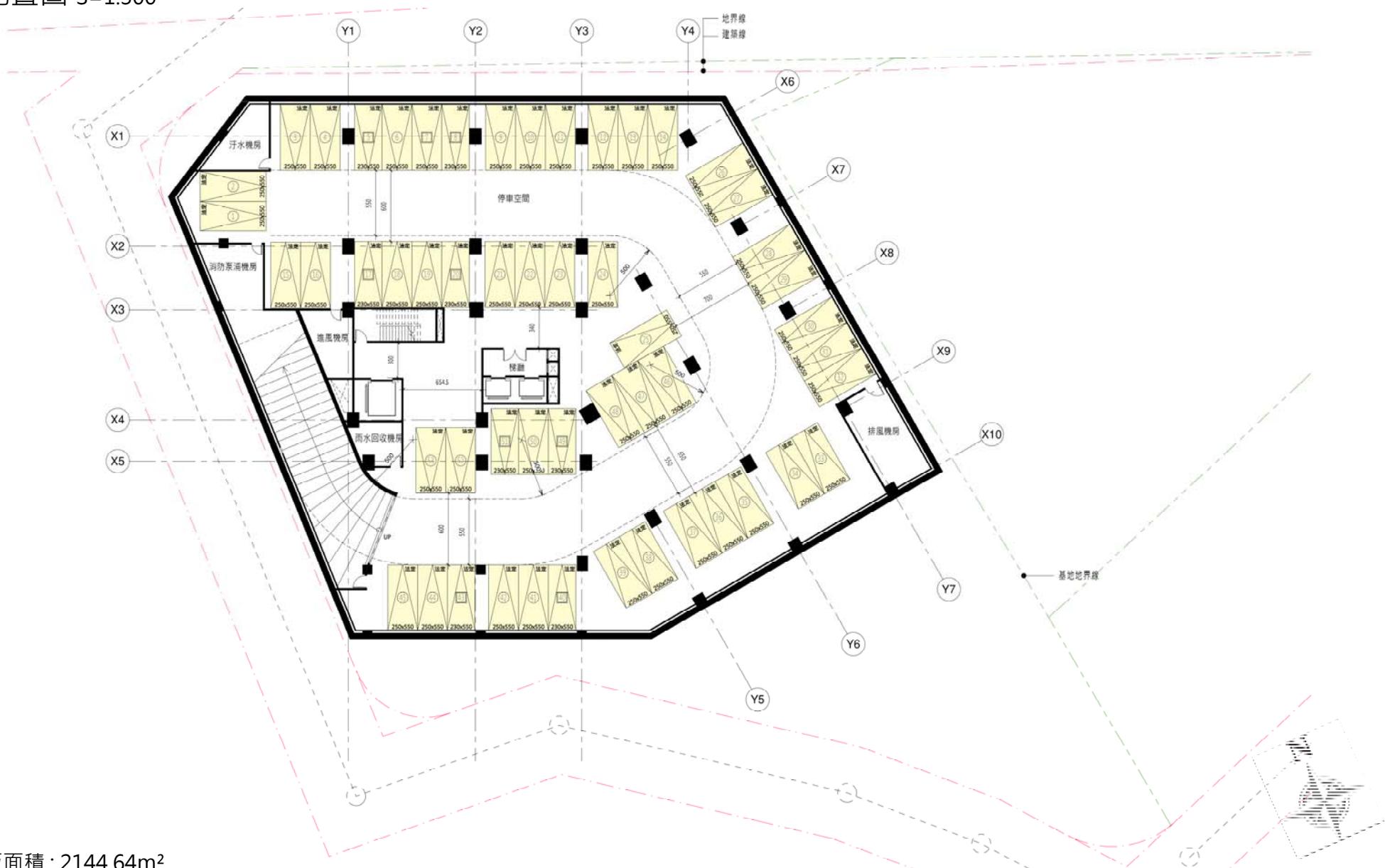
## 面積計算表

面 積 表										
樓層 項目	總樓地板面積 (含梯廳、機房)	總容積樓地板 面積	梯廳+陽台(免計容積詳各層檢討)			機房/樓梯(15%)	停車空間	戶數	用途	樓高 一棟
			梯廳	陽台	小計					
筏基										2.90
B2F	2144.64	0.00					1913.88		停車空間	3.00
B1F	2144.64	0.00					1147.38		防空避難室兼停車空間	4.20
小計	4289.28	0.00	0.00			0.00	3061.26			10.10
1FL抬高										0.30
1F	1267.49	897.20	182.59	0.00	182.59	170.21	0.00	3	人口大廳/管委會空間/店鋪G3	4.50
2F	1220.45	938.92	122.07	0.00	122.07	159.49	0.00	4	廠庫C2	4.45
3F	1271.25	998.95	127.10	0.00	127.10	145.20	0.00	5	廠庫C2	4.45
4F	1271.25	1005.61	127.10	0.00	127.10	138.54	0.00	5	廠庫C2	4.45
5F	1250.63	980.29	125.07	0.00	125.07	145.28	0.00	5	廠庫C2	4.45
6F	1250.63	980.29	125.07	0.00	125.07	145.28	0.00	5	廠庫C2	4.45
7F	1271.25	1005.61	127.10	0.00	127.10	138.54	0.00	5	廠庫C2	4.45
8F	1271.25	998.95	127.10	0.00	127.10	145.20	0.00	5	廠庫C2	4.45
9F	1271.25	998.95	127.10	0.00	127.10	145.20	0.00	5	廠庫C2	4.45
10F	1271.25	1005.61	127.10	0.00	127.10	138.54	0.00	5	廠庫C2	4.45
11F	1271.24	998.94	127.10	0.00	127.10	145.20	0.00	2	辦公室G2	4.45
小計	13887.94	10809.31	1444.50	0.00	1444.50	1616.68	0.00	49		49.30
R1F	159.66								樓電梯間	
R2F	159.66								樓電梯間	
R3F	159.66								樓電梯間	
小計	478.98									9.00
合計	18656.20	10809.31	1444.50	0.00	1444.50	1616.68	3061.26	49		58.30

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



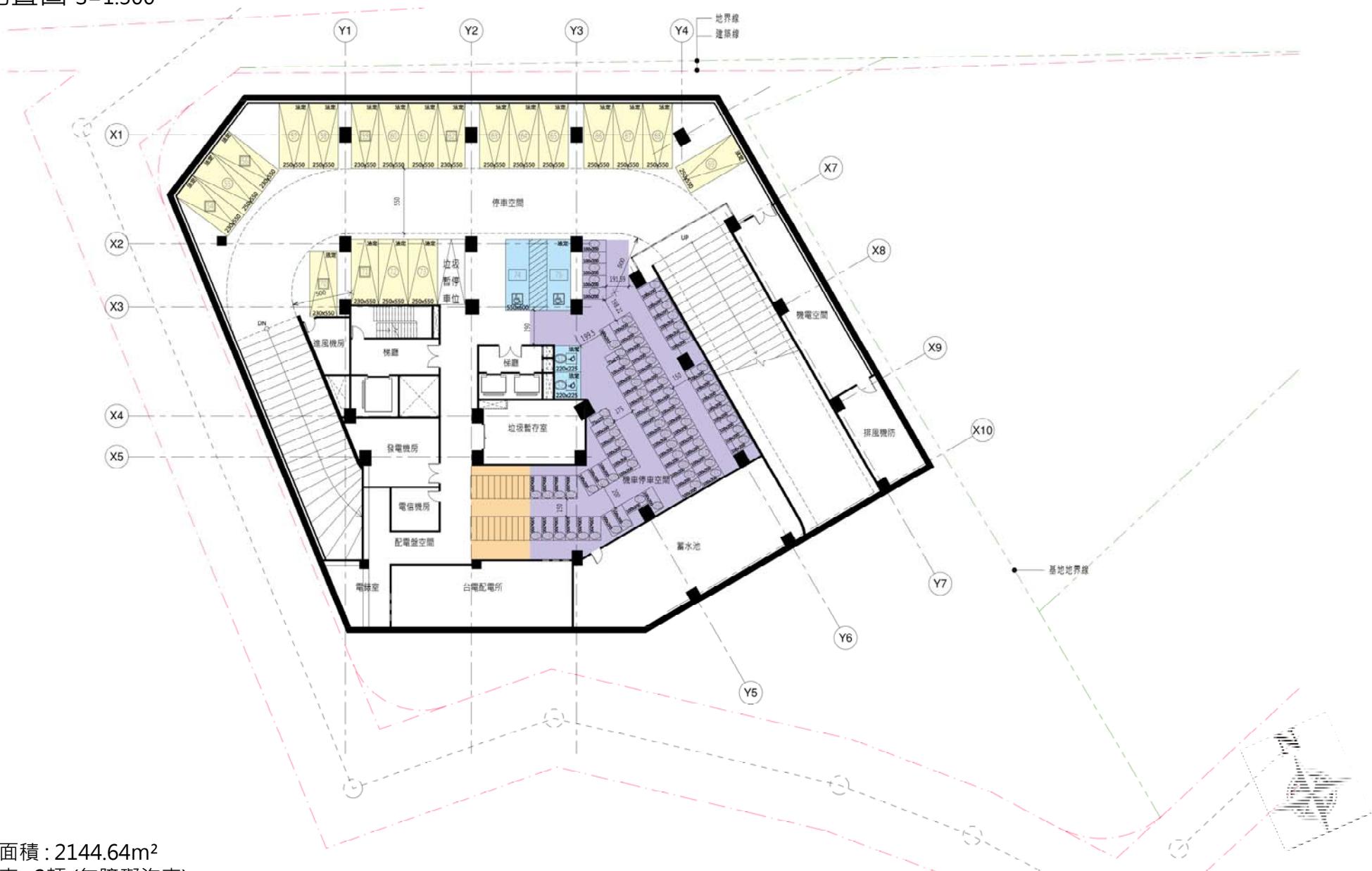
樓地板面積 : 2144.64m<sup>2</sup>  
法定汽車 : 52 輛(44大8小)  
自設汽車 : 1 輛

地下二層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積：2144.64m<sup>2</sup>

法定汽車：2輛（無障礙汽車）

自設汽車：20輛（14大6小）

地下一層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積 : 1267.49m<sup>2</sup>

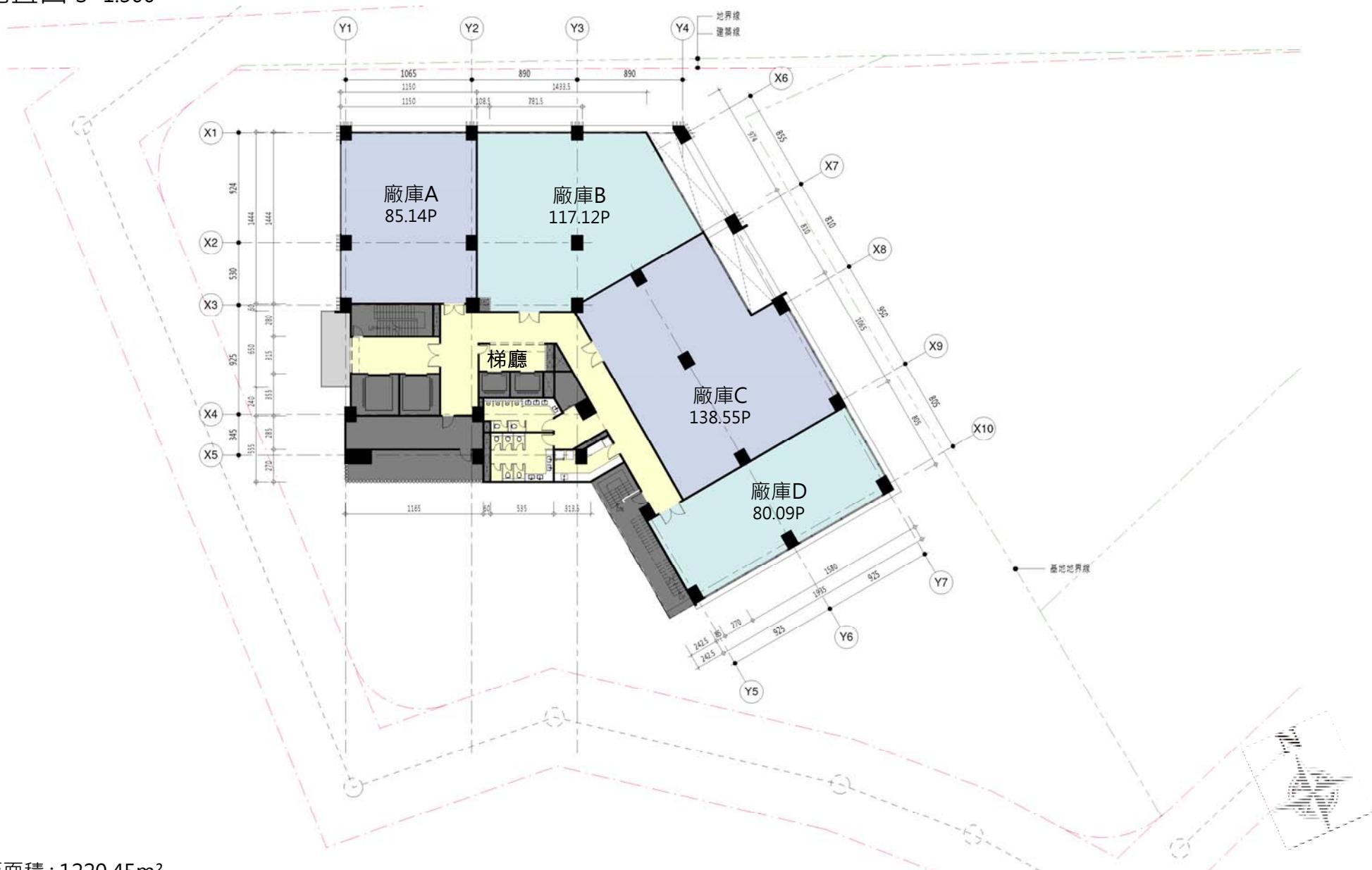
容積樓地板面積 : 897.2m<sup>2</sup>

一層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積 : 1220.45m<sup>2</sup>

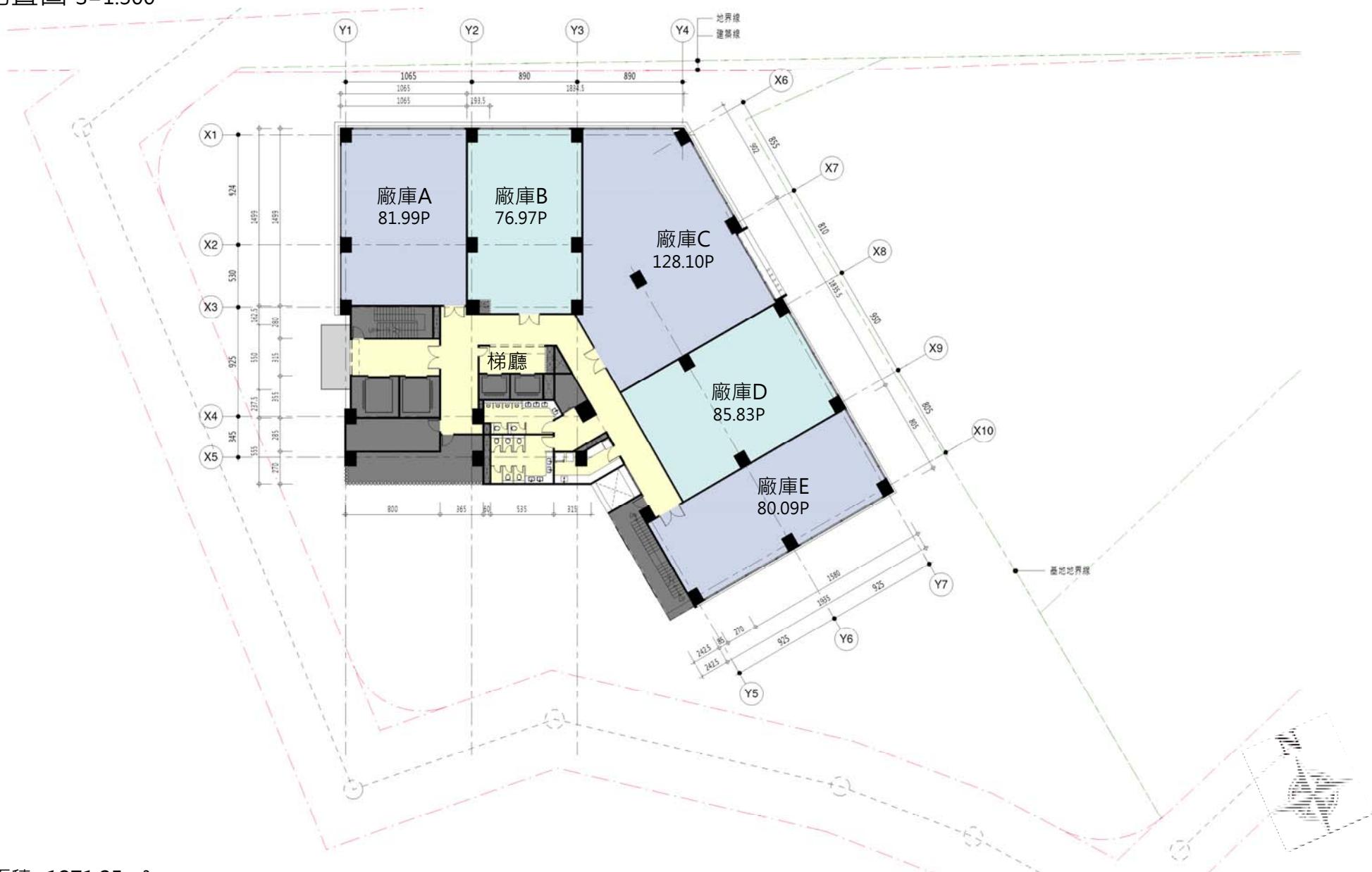
容積樓地板面積 : 938.92m<sup>2</sup>

二層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



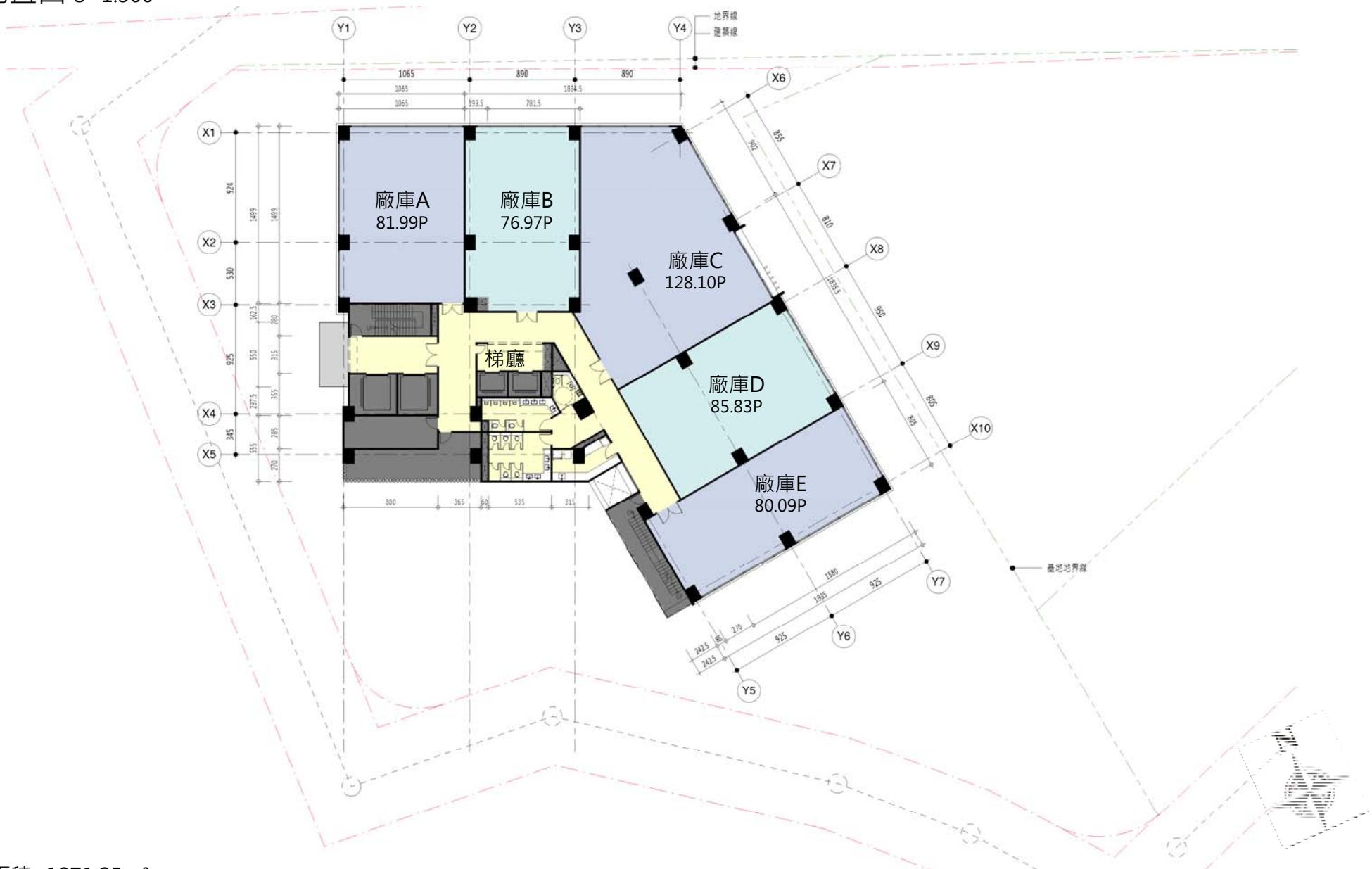
樓地板面積: 1271.25m<sup>2</sup>  
容積樓地板面積: 998.95m<sup>2</sup>

三、八、九層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積 : 1271.25m<sup>2</sup>

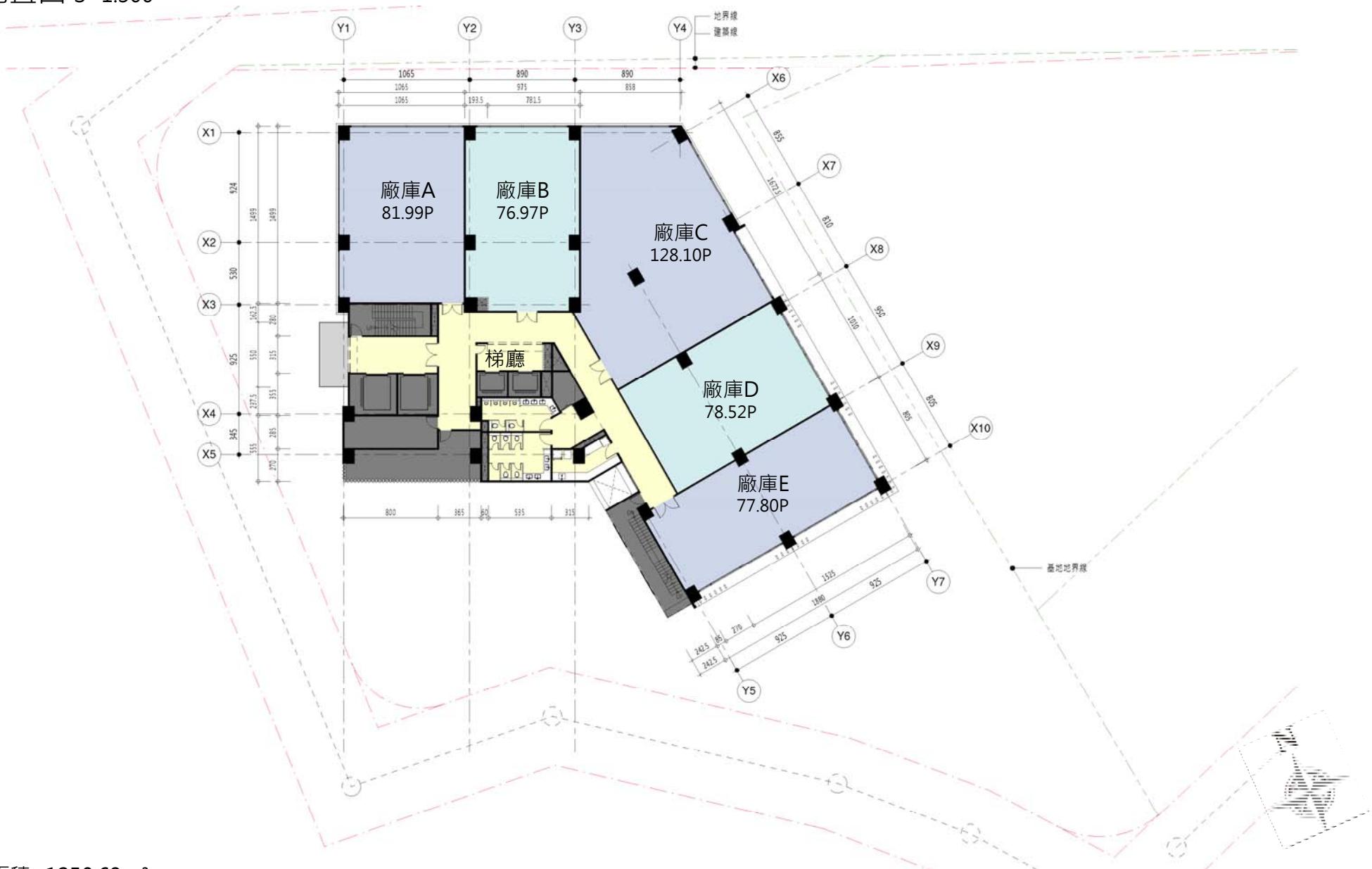
容積樓地板面積 : 1005.61m<sup>2</sup>

四、七、十層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積 : 1250.63m<sup>2</sup>

容積樓地板面積 : 980.29m<sup>2</sup>

申請單位：將捷建設股份有限公司

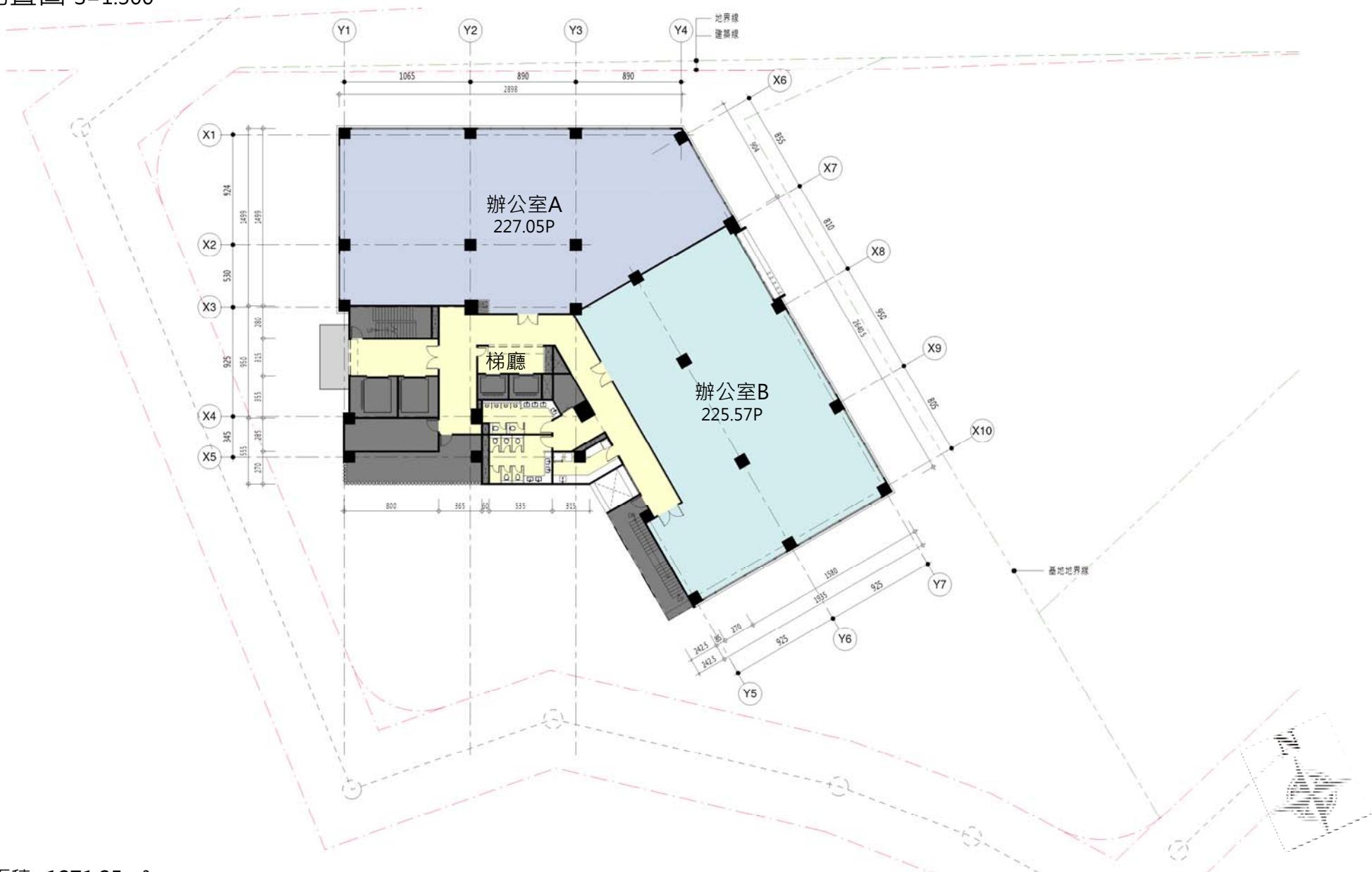
規劃設計：林長勳聯合建築師事務所

## 五、六層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

## 平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



樓地板面積：1271.25m<sup>2</sup>

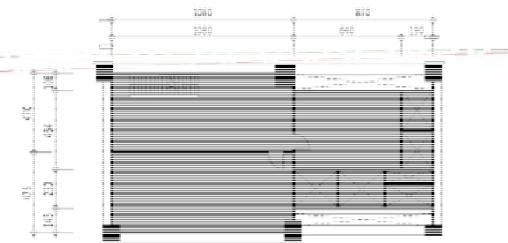
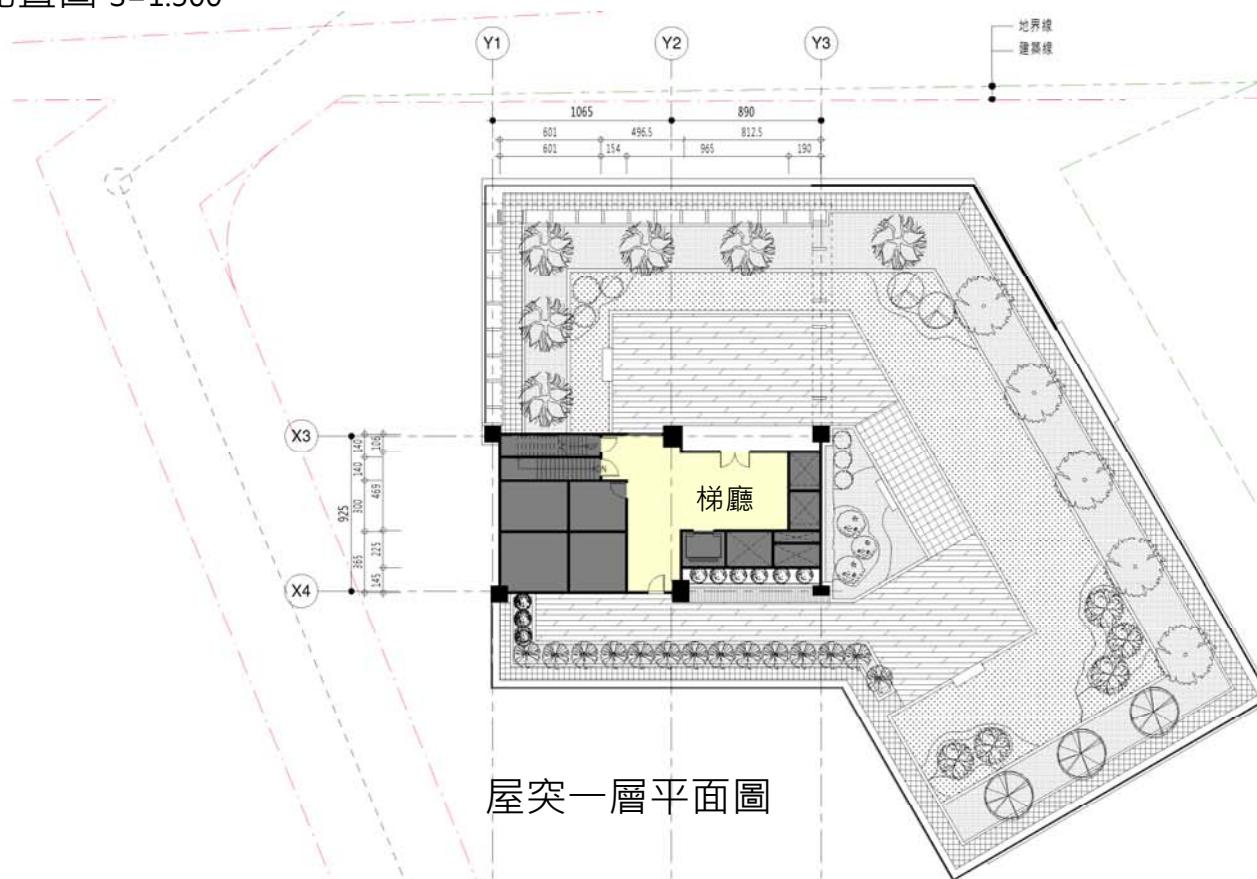
容積樓地板面積 : 998.94m<sup>2</sup>

十一層平面圖

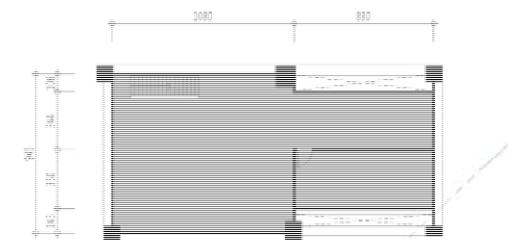
# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

平面配置圖 S=1:300

實際面積依核定之建築執照圖為準



屋突二層平面圖



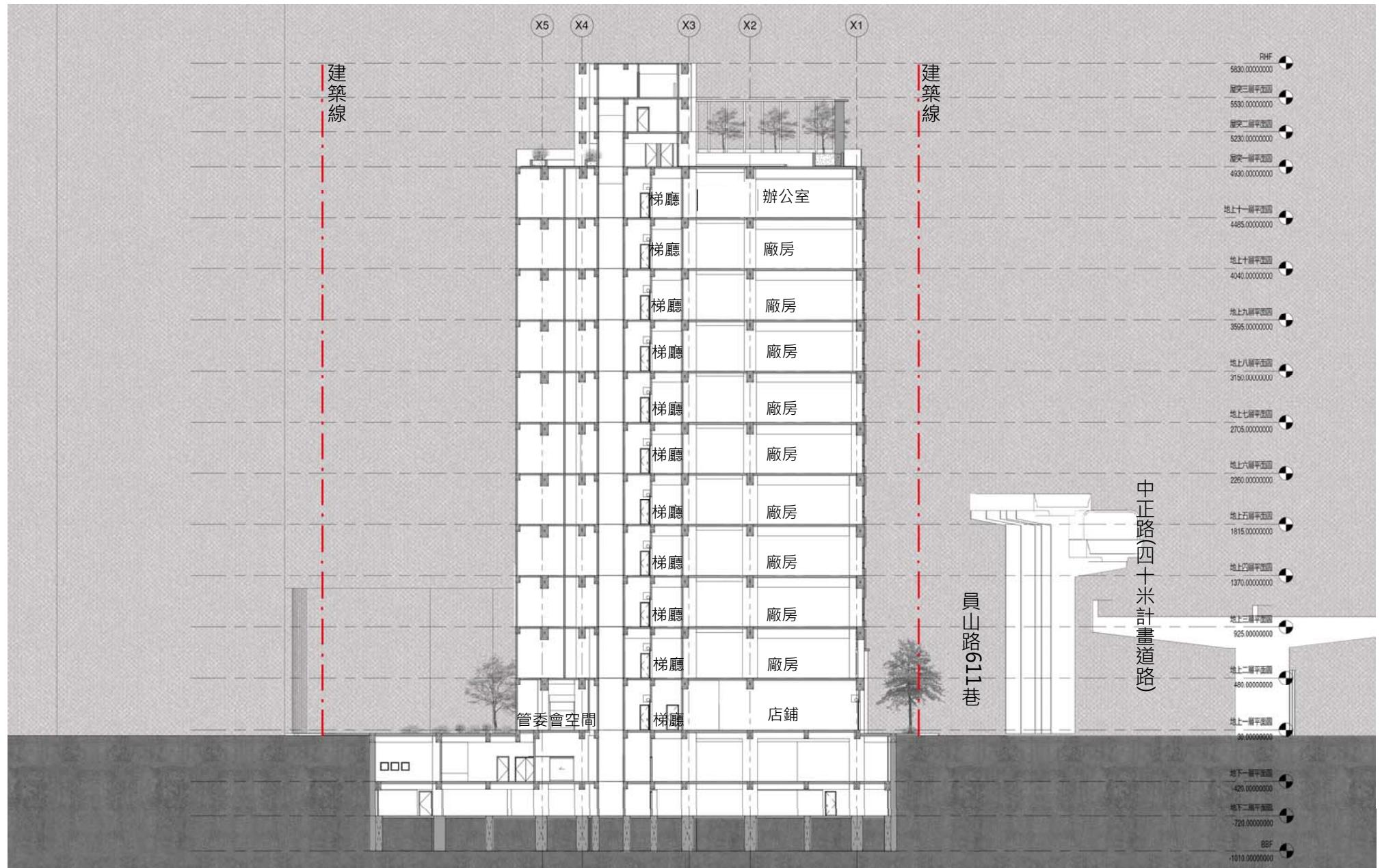
屋突三層平面圖



屋突層平面圖

# 中和民富段30地號等15筆土地都市更新案

剖面圖 S=1:300

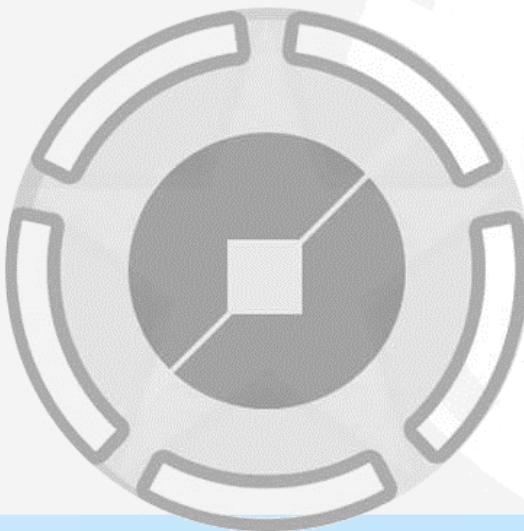


簡報結束 感謝您的聆聽  
敬請 不吝指教

申請單位：將捷建設股份有限公司  
設計規劃：林長勳聯合建築師事務所

# 擬訂新北市中和區民富段30地號 等15筆土地都市更新事業計畫暨 權利變換計畫案

## 【公聽會簡報】



### 簡報大綱

- 辦理緣起及基地現況
- 都市更新事業計畫內容
- 都市更新權利變換計畫內容
- 建築規劃設計說明
- 權利價值估算說明

實 施 者 : 將捷建設股份有限公司  
都 更 規 劃 : 振皓工程顧問股份有限公司  
建 築 設 計 : 林長勳建築師事務所  
專 業 估 價 : 巨秉不動產估價師聯合事務所  
政大不動產估價師聯合事務所  
中信不動產估價師聯合事務所

中華民國107年09月28日

# 辦理緣起與更新單元劃定

- 基地土地面積為 $3,847.47\text{m}^2$ ，北側臨接40M計畫道路(民生路一段)。
- 單元內皆為屋齡30年以上的合法建築物。
- 本案距正隆公園站約50公尺。
- 本案合法建築物基地面積為 $2,422.26\text{ m}^2$
- 依「新北市都市更新單元劃定基準」，本案符合下列劃定指標：
  - 距已開闢面積達0.5公頃以上之公園200公尺以內。
  - 未位於山坡地之更新單元面積在 $3000\text{m}^2$ 以上且合法建築物投影面積占更新單元面積達 $1/2$ 以上。

表 23 板橋都市計畫公共設施用地開闢明細表(續 2)

類別	編號	現行計畫面積(重製後)(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)	位置
	公十三	1.16	1.06	91.38%	縣民大道以南、雙十路以西
	公十四	1.28	1.28	100.00%	民生路二段北側
	公十五	0.77	0.71	93.12%	三民路與民生路交口
	公十七	1.29	1.29	100.00%	捷運府中站東側



本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」，得劃定為更新單元辦理都市更新事業。

更新單元

# 法令依據

## 都市更新條例

- 本案依**都市更新條例第11條、第19條及第29條規定**，申請劃定更新單元並於**擬訂事業計畫及權利變換計畫期間**，舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 另依同條例第10條及第22條規定，取得更新單元內所有權人一定比例之同意，逕為提出事業計畫及權利變換計畫報核。

## 都市更新條例施行細則

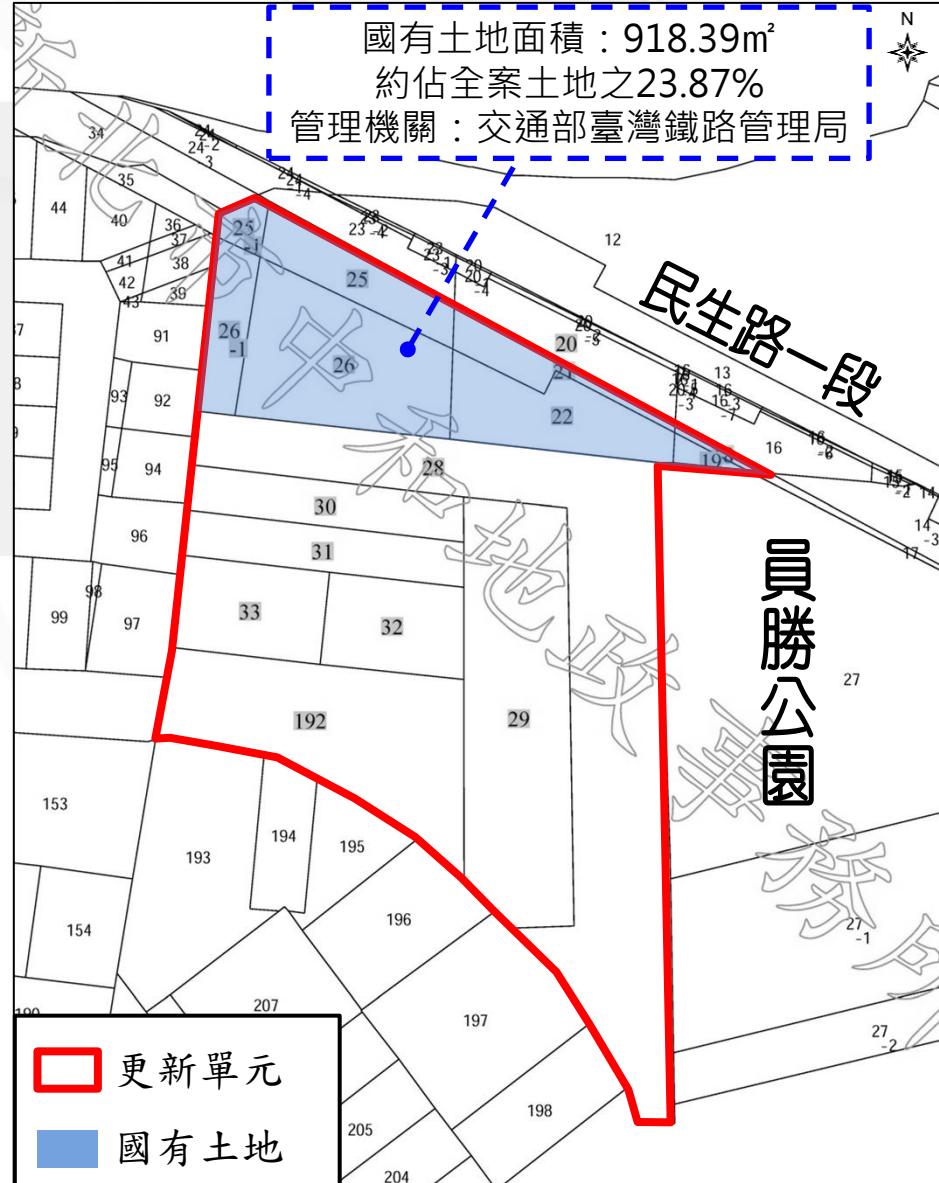
- 依**第6條**規定，邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 並依同條規定，以**傳單周知更新單元內之門牌戶**。

## 公聽會通知方式

- 107.09.14 以**雙掛號寄發開會通知單及選配資料**
- 107.09.14~107.09.16 將本次公聽會相關資訊刊登於**太平洋日報**
- 107.09.14 **張貼公告**於員富里公布欄及本案網站
- 107.09.28 **召開公聽會**
- 107.09.28~107.10.29 選配期間(達30天)

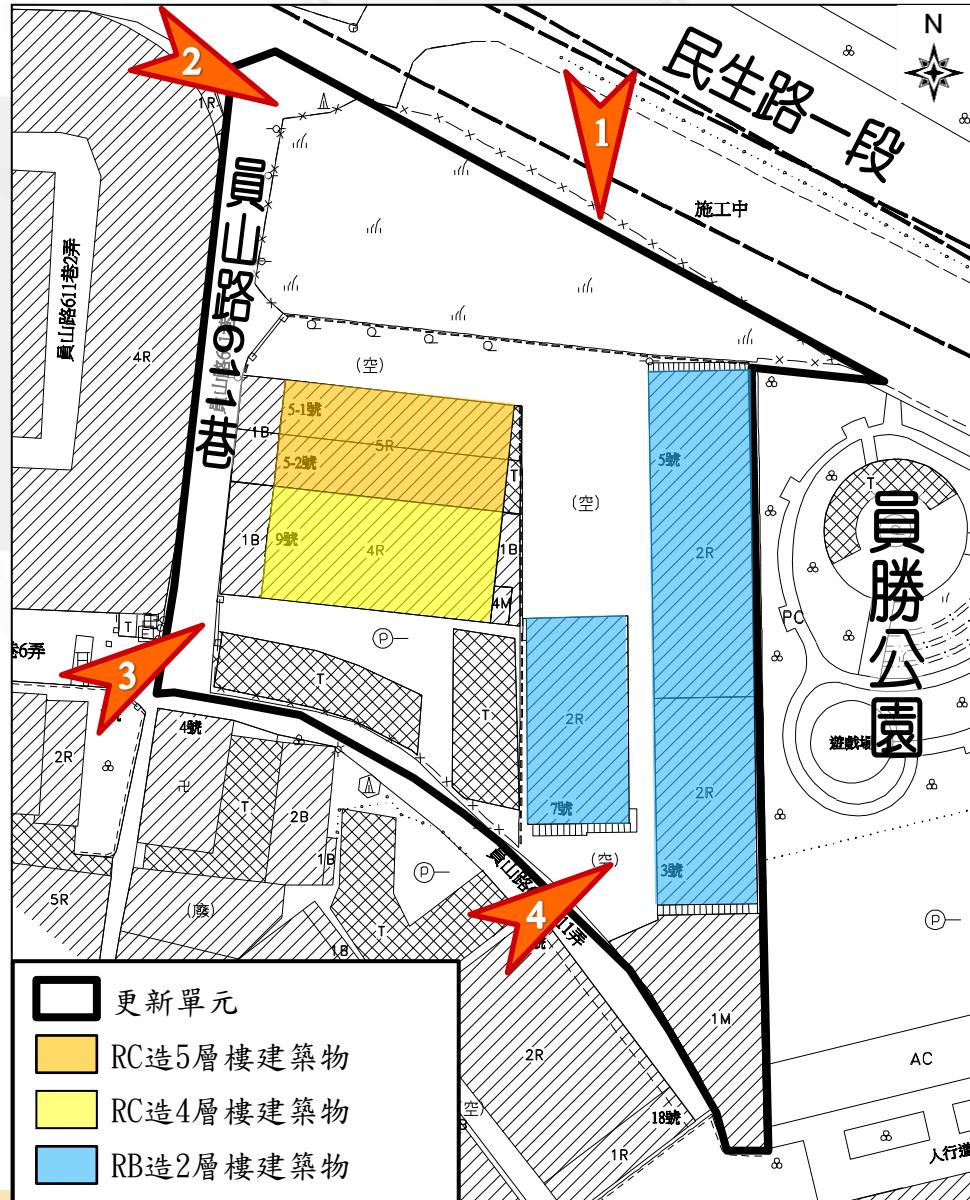
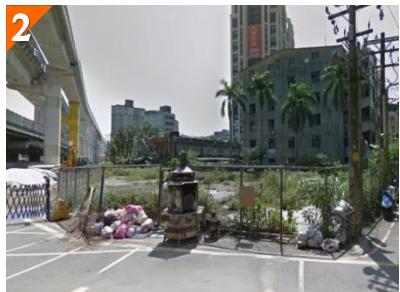
# 計畫地區範圍及土地權屬

- 本更新單元坐落於中和區民富段30地號等15筆土地，面積合計為 $3,847.87\text{ m}^2$ ，土地所有權人計12人。
- 範圍內合法建築物計有中和區民富段8建號等5筆建物，樓地板面積合計 $3,359.31\text{ m}^2$ ，建物所有權人計10人。
- 中和區民富段18地號等8筆土地，產權皆屬中華民國，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局，面積合計 $918.39\text{ m}^2$ ，占更新單元土地總面積之23.87%。



# 現況說明

- 本更新單元範圍內合法建物計有2棟2層樓RB造建物、1棟4層樓RC造建物及1棟5層樓RC造建物，屋齡皆逾30年，總樓地板面積合計為3,359.31m<sup>2</sup>，現況皆為廠房使用。
- 本案合法建物增建及其他土地改良物面積合計1,043.73m<sup>2</sup>。



此為公聽會簡報說明，實際內容以新北市政府核定公告為準。

# 細部計畫及其圖說

- 本案屬103年10月30日發布實施之「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」範圍內。
- 依審議辦理中之「變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」，本案**北側鐵路用地將變更為道路用地**，且涉及民富段18、21、25及25-1地號之部分土地。

土地使用分區	乙種工業區
法定容積率	210%
法定建蔽率	60%
土地面積	3,847.87m <sup>2</sup> (通檢後預估為3,805.28m <sup>2</sup> )
法定容積	8,080.53m <sup>2</sup> (通檢後預估為7,991.09m <sup>2</sup> )
註：實際面積仍以後續釘樁及分割結果為準。	



# 同意書簽署之意義與相關權益

- 依『都市更新條例』第22條規定，實施者並應取得更新單元內私有土地及合法建物所有權人超過**2/3**同意；土地及合法建物面積超過**3/4**同意，但土地及合法建物面積均超過**4/5(80%)**同意者，其所有權人數不予計算。
- 所有權人不同意公開展覽之更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方同意撤銷者外，不得撤銷同意書。

項目	私有所有權人(人)		私有持有面積(m <sup>2</sup> )	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區私有總合	11	10	2,929.48	3,359.31
事業計畫階段 法定門檻	1 同意比	>2/3(67%)	>2/3(67%)	>3/4(75%)
	2 同意比	不計人數		>4/5(80%)
本案事業計畫 同意比例	同意比	90.91%	90%	94.26%
	同意數	10	9	2,761.20
				2,810.41

本案私有土地及建物同意比例均已逾事業計畫  
之同意門檻，得申請事業計畫。

# 計畫目標與效益評估

## 更新前

建物老舊不耐震

廠房環境擁擠

土地使用效益不佳

停車空間不足

巷弄空間狹小

消防救災功能不足

房地產市場低迷

## 更新後

完善安全設施及現代化建物

建構現代工業廠房

促進土地合理使用

設置充足停車空間

留設人行空間，實施人車分離

建立消防救災避難計畫

活絡地區不動產市場



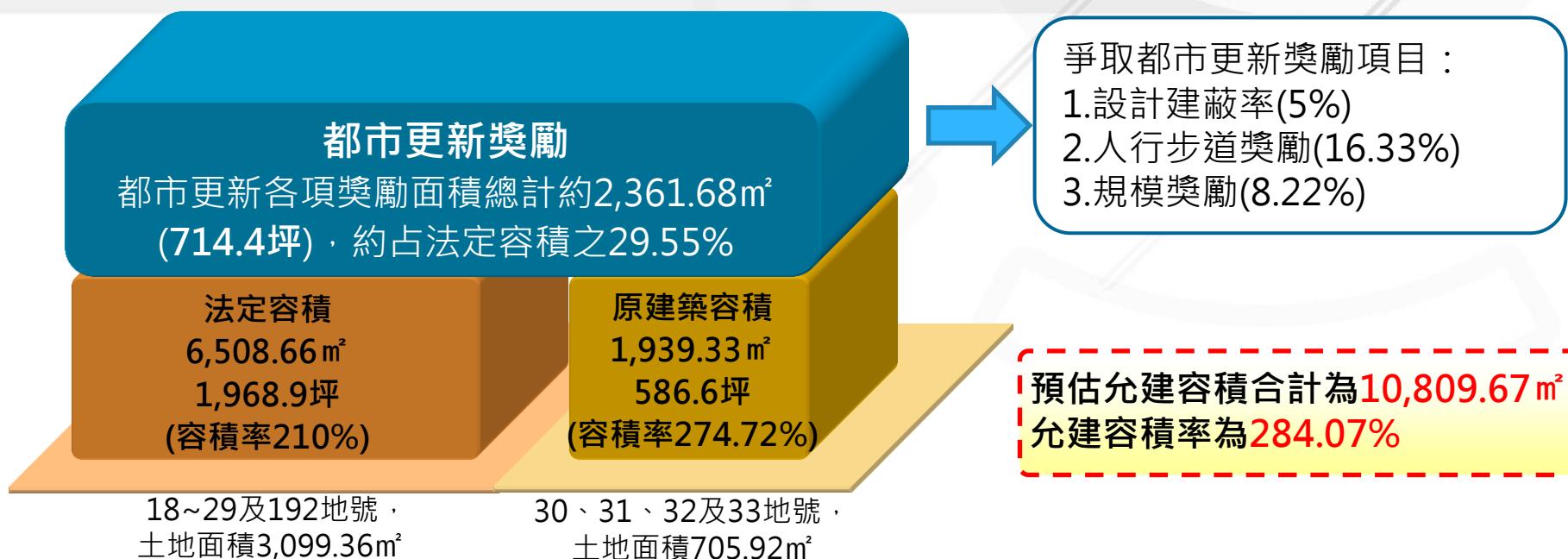
# 區段劃分、現有巷道廢止計畫及實施方式

- 處理方式及區段劃分：  
本更新單元範圍內皆為30年  
以上之老舊建物，故全段皆  
採重建方式辦理。
- 區內公共設施改善計畫：  
本案範圍內無公共設施用地。
- 現有巷道廢止計畫：  
本案範圍內無現有巷道廢止  
計畫。
- 實施方式及有關費用分擔：  
依「都市更新條例」第25條  
規定，本案採「權利變換」  
方式實施。  
有關費用由相關權利人依權  
利價值比例共同負擔，並以  
權利變換後之土地及建築物  
折價抵付。



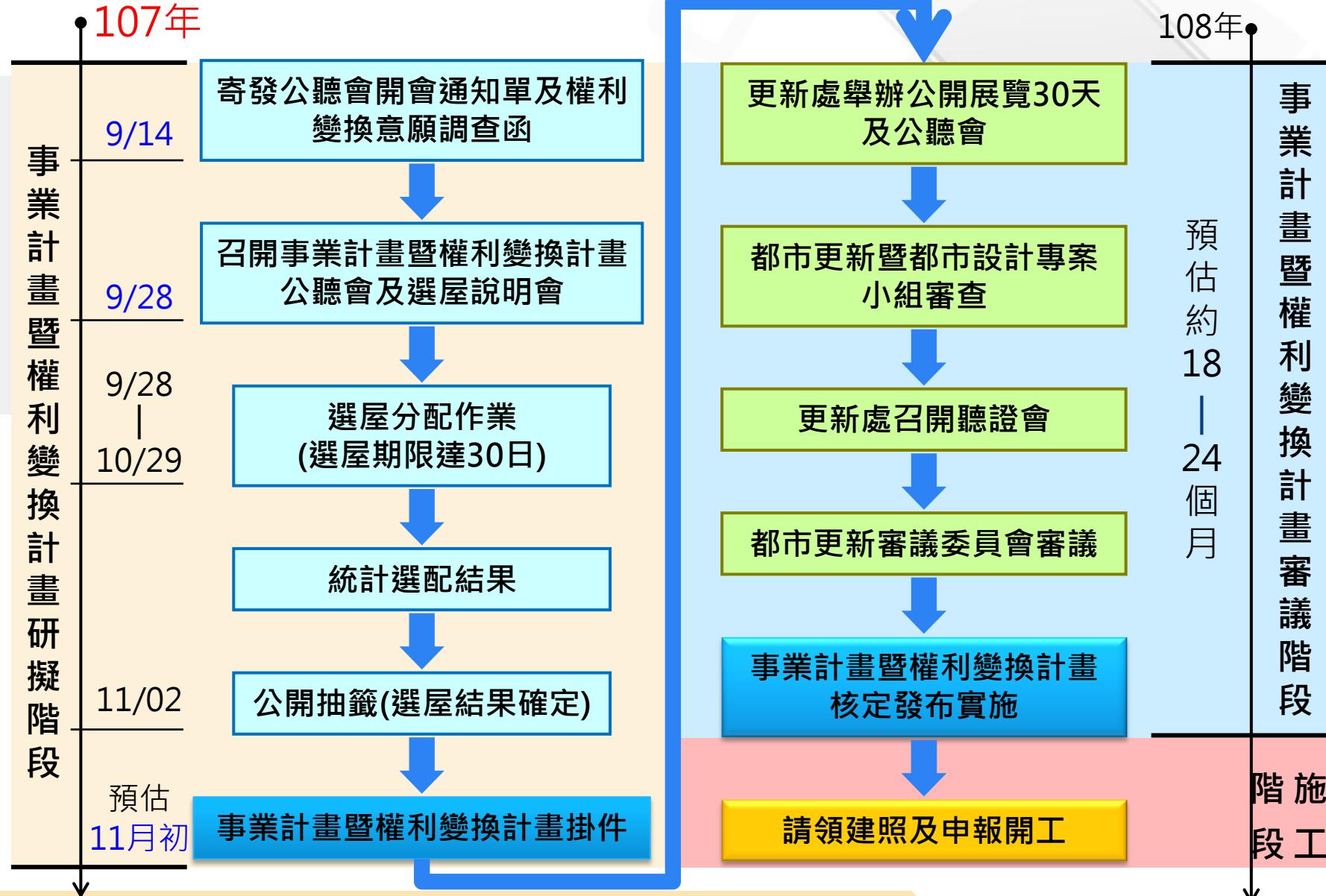
# 建築容積獎勵

- 預計中和第二次通檢發布後，本案土地面積暫估為 $3,805.28\text{m}^2$ 。
- 申請獎勵項目及額度
  - 依『都市更新條例』、『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準』辦理。
  - 民富段30、31、32及33地號等4筆土地依『都市更新條例』第44條規定，以原建築容積申請建築。



上述數據僅供參考，實際獎勵值仍依都更及都設審議委員會審議通過為準。

# 辦理流程與進度



此為公聽會簡報說明，實際內容以新北市政府核定公告為準。

# 預估實施進度

- 107年9月28日召開權利變換計畫公聽會
- 預訂107年11月申請事業計畫暨權利變換計畫報核
- **預估於109年10月事業計畫暨權利變換計畫核定公告**
- **預估於109年12月請領建照及申報開工**
- **預估於111年2月~111年6月新建工程**
- **預估於111年9月申請使用執照**
- **預估於112年2月產權登記及交屋**

表 17-1 都市更新事業實施進度表

時間 (民國/月份)	107				108				109				110				111				112					
	11	1	7	8	9	10	11	12	1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
事業暨權利變換計畫申請報核																										
權利變換計畫核定公告																										
申請拆除及建造執照																										
改良物殘餘價值補償																										
申請更新期間稅捐減免																										
土地補償金發放作業																										
地上物騰空拆除																										
工程施工																										
申請使用執照																										
送水送電																										
申請測量																										
釐正圖冊																										
接管																										
計算及找補差額價金																										
產權登記																										
申請更新後稅捐減免																										
更新成果備查																										

■ 註：本更新單元預定實施進度需視實際審議進度而適當調整。

# 權利變換定義與優勢

## ■ 權利變換的定義—依《都市更新條例》第三條規定

- 更新地區內之土地所有權人、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...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份或權利金**。

## ■ 本案實施方式：

- 透過權利變換方式實施重建工作。
- 按更新前權利價值比例，更新後扣除共同負擔後分配建築物及土地。

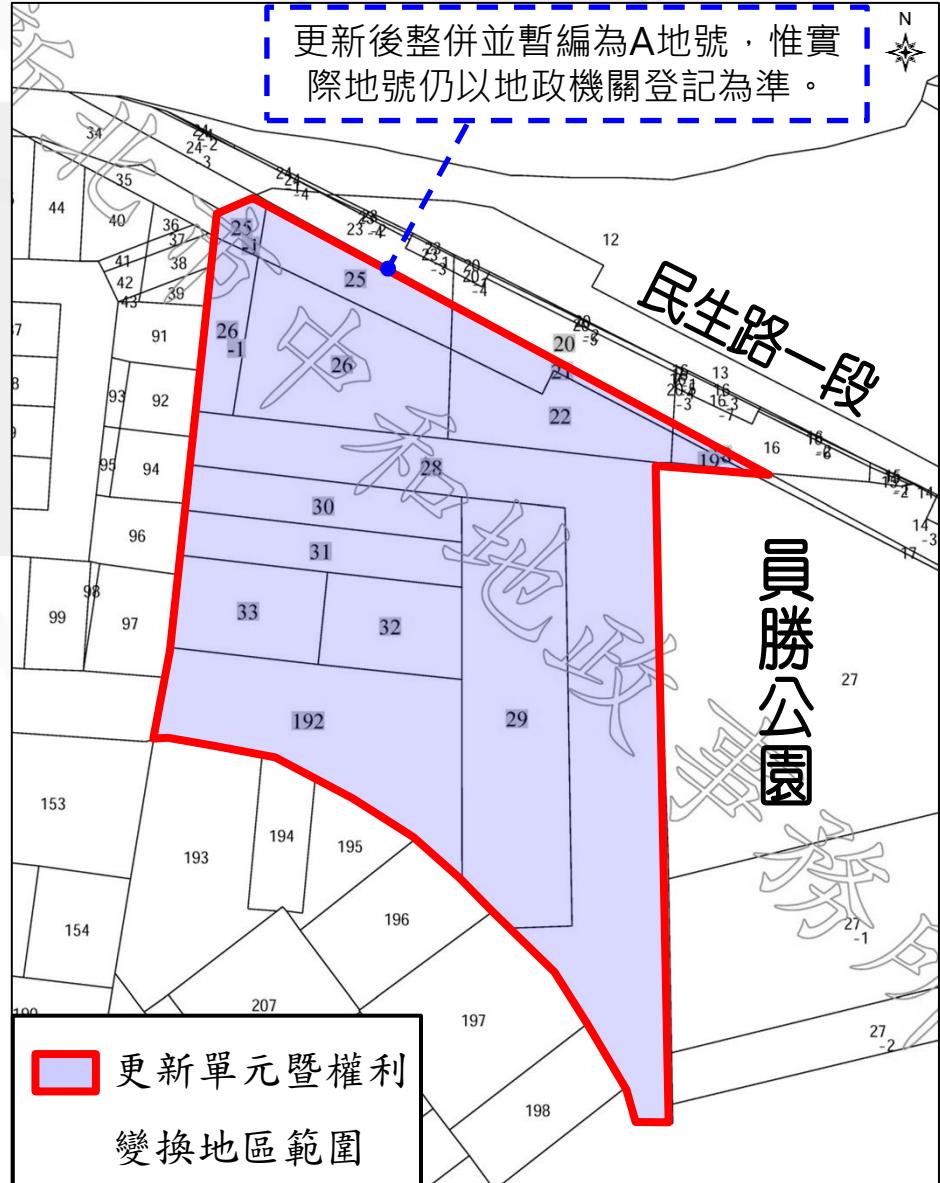
### 權利變換機制好處！

- 公開、公平及公正原則
- 更新前、後價值，均由【三家專業估價公司】估定。
- 地主分配，【更新後價值扣除共同負擔後之剩餘部份】，由所有權人按【更新前比例】分回更新後房地。
- 享有更新法令保障
- 稅賦減免**

項目	條件	內容
土地 增值稅	1. 實施權利變換以土地或建物抵付負擔者 2. 分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
	1. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉 2. 不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	實施權利變換取得之土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1. 更新期間可繼續使用 2. 更新後兩年	減半
房屋稅	更新後兩年	減半

# 權利變換地區範圍及地籍整理計畫

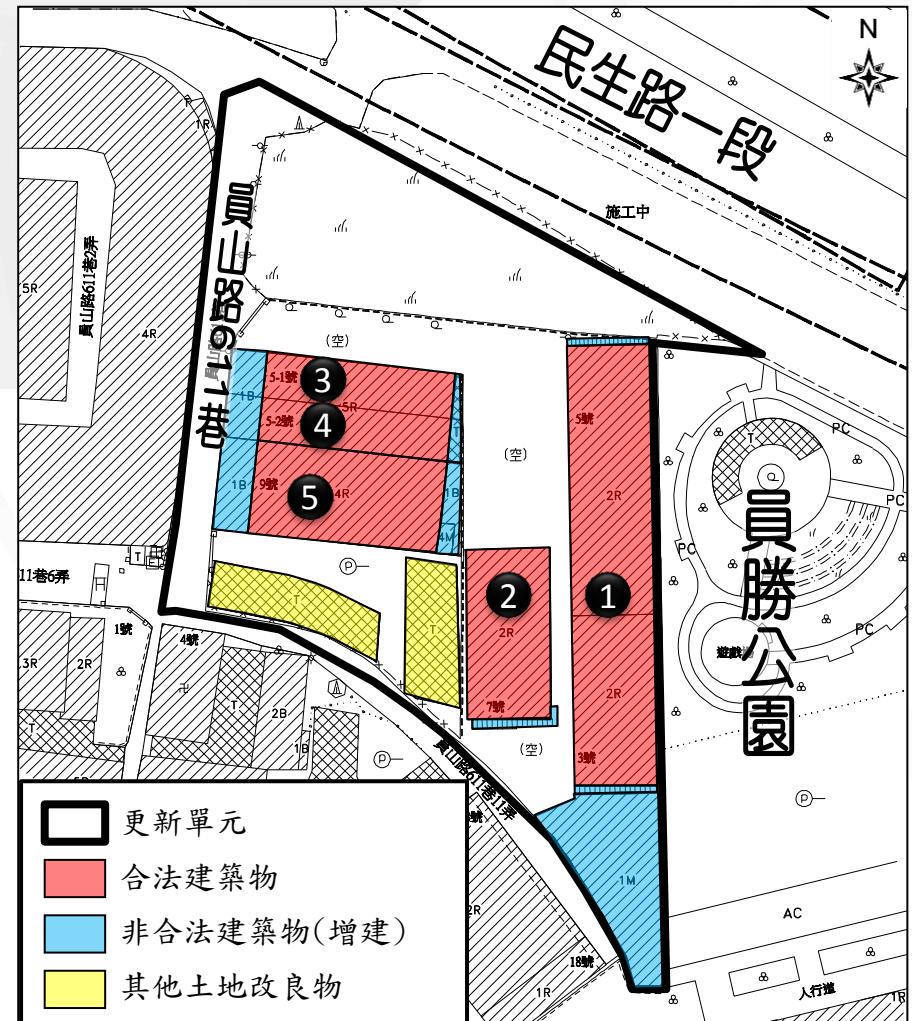
- 權利變換地區：新北市中和區民富段30地號等15筆土地，與更新單元範圍一致。
- 本案使用分區均為乙種工業區，**更新後原範圍內15筆土地將透過地籍整理合併為1筆土地，由土地所有權人共同持有，並暫編為民富段A地號，惟實際地號及登記面積仍以未來地政機關登記為準。**
- 土地、建物及他項權利登記
  - 土地及建物登記：本案更新後之土地及建物登載內容，依土地所有權人及權利變換關係人申請權利變換分配結果進行整編。
  - 他項權利登記：更新前各筆土地設定之抵押權等他項權利，按原登記順序先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。



# 拆遷安置計畫

法令依據：依都市更新條例第36條及「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」規定辦理。

- 合法建築戶：合計共5戶
- 拆遷補償費之補償原則：
  - 1.補償面積依謄本登載結果為準。
  - 2.補償單價由估價師查估評定，拆遷補償費用合計約**1,670萬元**。
- 拆遷安置費：  
依新北市「權利變換拆遷安置費提列基準」規定提列，以當地租金水準乘以謄本面積，再乘以更新安置時間核算之，費用合計約**1,621萬元**。
- 非合法建築物(增建)及其他土地改良物之補償原則：
  - 1.補償面積依實際測量面積為準。
  - 2.補償單價由估價師查估評定之，拆遷補償費用合計約**360萬**。



# 財務計畫

- 依「都市更新條例」第30條及「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」之規定予以提列。

項目		
壹、工程費用	重建費用 (含建築設計費、營建費用、公寓大廈公共基金等)	7億2,099萬
	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	435萬
貳、權利變換費用 (含調查費、地籍整理費、拆遷補償及安置費用等)		4,898萬
參、貸款利息		2,061萬
肆、稅捐(印花稅、營業稅等依法提列之稅捐)		1,202萬
伍、管理費用 (含總務及人事管理費用(費率5%)、銷售管理費用(費率6%)、風險管理費(費率12%)等)		1億9,260萬
總計		9億9,955萬

■ 註：上述數據僅供參考，實際費用及價值需經都市更新審議委員會審議通過。

# 更新前、後權利價值

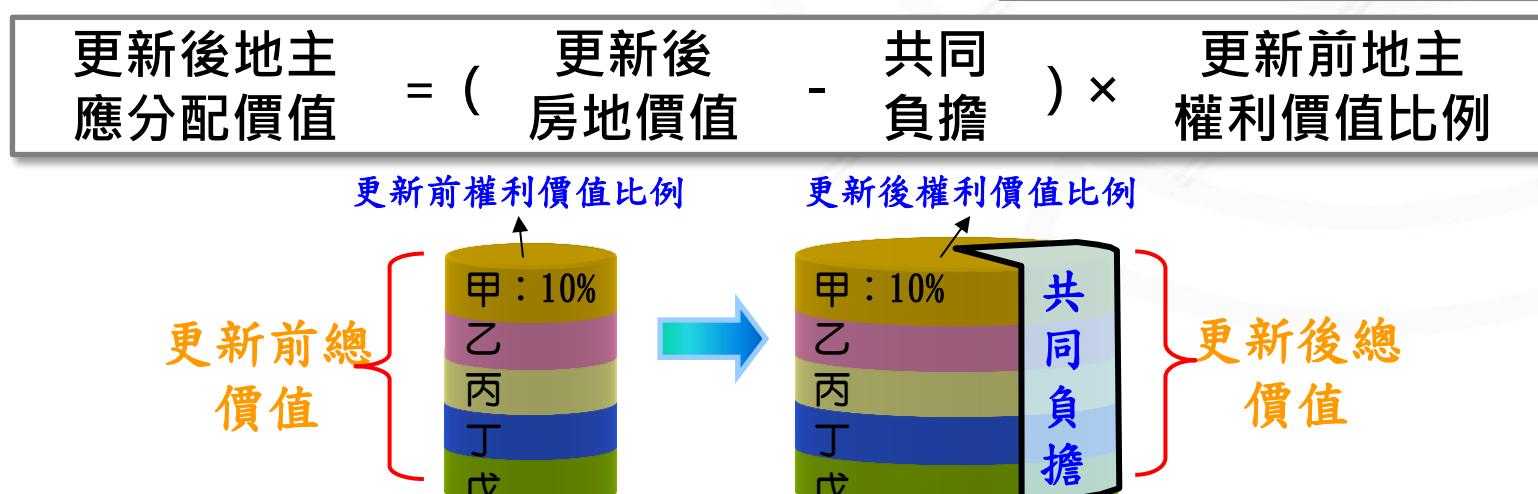
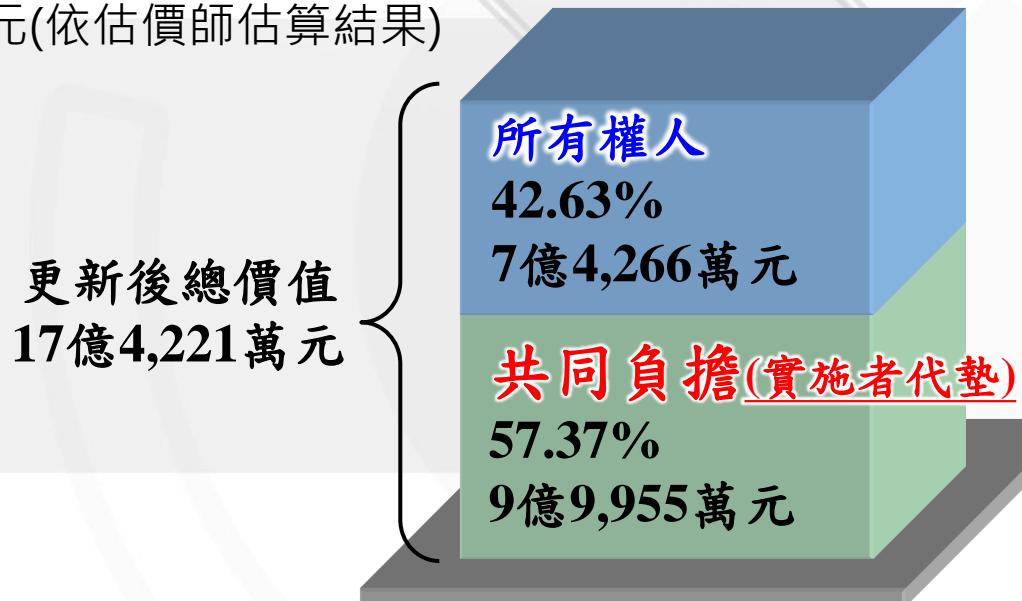
- 本案估價基準日為**107年7月30日**。
- 依《權利變換實施辦法》第6條規定，委託三家以上不動產估價公司辦理更新前後價值之估算。
- 依《不動產估價師法》第41條規定，三家的估算結果差異皆在20%以內。
- 考量**巨秉**估算的更新後價值最高，對地主最有利，故選定**巨秉的估算結果**作為權利變換試算基準。

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所	中信不動產估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	600,000	618,000	590,001
	土地權利總值(元)	690,658,380	711,378,069	679,149,000
更新後	一樓平均單價(元/坪)	586,212	595,793	572,038
	二樓以上平均單價(元/坪)	332,860	325,039	315,874
	車位平均單價(元/個)	1,536,000	1,597,867	1,450,533
	更新後總權利價值(元)	1,742,206,380	1,714,053,670	1,656,432,166

此為公聽會簡報說明，實際內容以新北市政府核定公告為準。

# 共同負擔比例及應分配價值說明

- 共同負擔費用：9億9,955萬元
- 更新後總價值：17億4,221萬元(依估價師估算結果)
- 共同負擔比例為**57.37%**
- 依「都市更新條例」第30條規定，由所有權人按更新前權利價值比例共同負擔，並以更新後應分配之房地折價抵付。
- 所有權人應分配總價值：  
**7億4266萬元**。

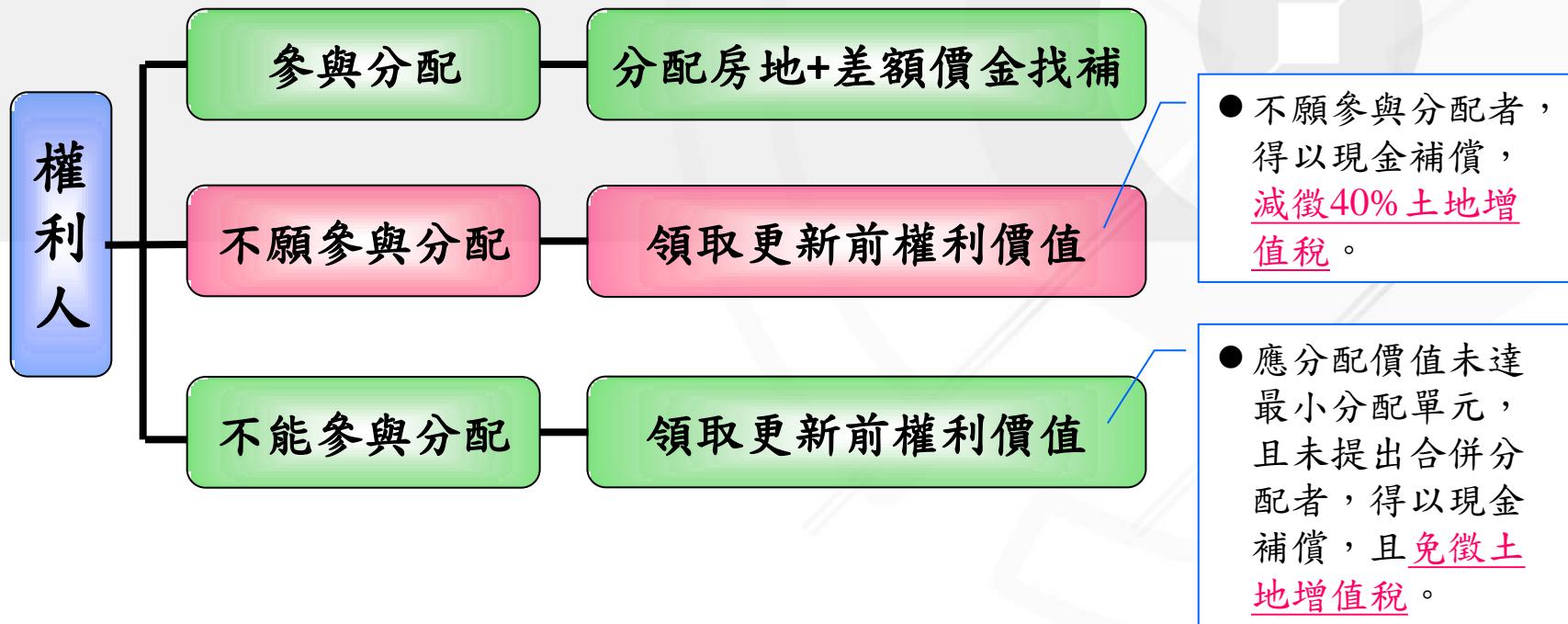


# 更新後房地選配原則

1. 參與權利變換分配者，應依『應分配權利價值』參酌『更新後各單元價值估算表』選擇房屋單元與停車位。本案產品設計為店舖(60~100坪)、廠庫(75~140坪)及辦公室(220~230坪)，考量未來停車需求，店舖及廠庫產權面積未達100坪者，以一戶選配一汽車停車位為原則，店舖及廠庫產權面積達100坪以上者，以一戶選配二汽車停車位為原則，辦公室以一戶選配三汽車停車位為原則；另因考量未來來客需求，店舖得優先選配無障礙車位。
2. 願意參與分配，但其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，得領取現金補償或與其他參與權利變換分配者申請合併分配。
3. 選擇由數人或數戶合併分配時，應填寫「更新後合併分配協議書」，未來產權持分依協議書登記之；惟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。
4. 未於實施者訂定之選配期限內，繳交更新後分配位置申請書者，其應分配權利價值未達最小分配面積單元價值時，以現金補償之；已達最小分配面積單元價值者，則以公開抽籤方式分配之。
5. 若同一位置有二人以上申請分配時，得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之。
6. 經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者，重新選配位置不得影響已申請選配者；惟若再有二人以上選擇同一位置時，仍得優先協調，協調不成，再以公開抽籤方式決定之，以此類推。
7. 參與權利變換分配者，實際分配價值高於應分配權利價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配權利價值者，可領取差額價金。前述**差額價金以不超過應分配權利價值10%為原則**，惟經實施者同意且不影響其他人應分配部分之優先選配權益者，不在此限。另應繳納差額價金而未繳納者，依「都市更新權利變換實施辦法」第26條規定辦理。
8. 參與權利變換分配者倘依其應分配權利價值選配超過一戶房屋單元，且**實際分配價值合計超過應分配權利價值10%，屬超額選配**，應不得影響其他人應分配部分之優先選配權益及不宜併同抽籤處理。

# 權利變換分配原則

- 法令依據：「都市更新條例」第31條及第46條規定辦理。
- 參加權利變換者：以分配新房地產後的差額價金進行找補。  
( 更新後應分配之權利價值 - 選配的不動產價值 = 差額 )



◆ 本案最小分配單元價值：**7,672,266元**

(最小分配單元價值=以室內樓地板面積46m<sup>2</sup>(另計公設)\*二樓以上均價)

# 權利變換意願調查

- 選屋分配期程
  - 依據都市更新權利變換實施辦法第5條及第11條規定辦理

通知選屋分配申請

- 107.09.14寄發選屋通知及意願調查函
- 選配期間：**107.09.28~10.29止(達30日)**

申請分配統計結果

- 填具【權利變換意願調查表】、【更新後分配位置申請書】及「更新後合併分配協議書(有合併申請者)」。

公開抽籤

- 公開抽籤日期：**107.11.02**
- 期限內提出申請，但同一位置有二人以上提出申請。
- 未於期限內提出申請，且更新後應分配價值高於本案最小分配面積單元價值。

# 實施者與相關諮詢聯絡方式

## ● 實施者及規劃團隊

將捷建設股份有限公司

地址：臺北市中山區松江路126號16樓 電話：[\(02\)2536-2666](tel:(02)2536-2666)

專案網址：<http://www.fabulousgroup.com.tw/team/> 將捷建設

諮詢服務地點：臺北市中山區松江路126號16樓

諮詢服務時間：周一至周五，上午9時至下午17時

聯絡電話：[#8106](tel:(02)2536-2666) 陳先生

### 都市更新顧問

振皓工程顧問股份有限公司

地址：台北市光復南路268號5樓-2

電話：[\(02\)8771-3456](tel:(02)8771-3456)

[Http://www.jhupcons.com](http://www.jhupcons.com)

### 建築設計顧問

林長勳聯合建築師事務所

地址：臺北市中山區松江路126號16樓

電話：[\(02\)2536-2666](tel:(02)2536-2666)

## ● 政府部門

新北市政府都市更新處地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

新北市政府都市更新處/都市更新法令專區：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>



簡報結束  
敬請指教

- 本案容積獎勵額度、建築量體配置圖說、財務計畫及更新前後價值等，目前僅為擬訂計畫。實際內容需俟新北市都市更新審議委員會審議通過，並經新北市政府核定公告為準。