

擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地 都市更新權利變換計畫案

【核定版】

新北府城更字第1104659062號

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示
部分姓名，其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：將捷建設股份有限公司

● 2021.08

《 目 錄 》

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書.....	I
切結書	II
委託書	III
新北市都市更新審議資料表.....	IV
更新處審查意見回應綜理表	綜(審 3)-1
審議會審查意見回應綜理表	綜(審議會)-1
聽證會紀錄回應綜理表.....	綜(聽證)-1
相關單位審查意見回應綜理表	綜(審 2)-1
第四次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 4)-1
第三次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 3)-1
第二次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 2)-1
第一次專案小組會議審查意見回應綜理表.....	綜(小組 1)-1
公辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公辦)-1
補正意見回應綜理表	綜(審查)-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表.....	綜(公)-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1、2-1
一、辦理緣起.....	1-1、2-1
二、法令依據.....	1-1、2-1
貳、實施者姓名及住所或居所.....	1-1、2-1
參、權利變換地區範圍及面積.....	3-1
一、權利變換地區位置	3-1
二、權利變換範圍總面積	3-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積 ..	4-1、5-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	4-1、5-1
一、更新前土地所有權人名冊	4-1、5-1
二、更新前權利變換關係人名冊	4-1、5-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	4-1、5-1

陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1
一、土地使用計畫	6-1
二、建築興建計畫	6-2
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1、8-1、9-1
捌、土地改良物拆遷補償費	7-1、8-1、9-1
一、法令依據	7-1、8-1、9-1
二、土地改良物之補償與安置	7-1、8-1、9-1
三、補償金發放時程	7-1、8-1、9-1
玖、舊違章建築戶處理方案	7-1、8-1、9-1
拾、權利變換所需費用	10-1
一、權利變換地區成本說明.....	10-1
二、費用負擔計算	10-6
拾壹、更新前後權利價值鑑價	11-1
一、評價基準日	11-1
二、鑑價結果比較	11-1
三、鑑價結果選定	11-1
四、更新前後鑑價結果	11-1
拾貳、共同負擔.....	12-1
一、用地負擔	12-1
二、費用負擔	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、更新後供分配之土地	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	13-1
拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1、15-1
一、申請分配位置通知	14-1、15-1
二、更新後房地選配原則	14-1、15-1
三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1、15-1

拾伍、不參與分配名冊	14-1、15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊	16-1
一、申請分配結果	16-1
二、實施者分配結果	16-1
三、現地安置戶	16-1
拾柒、地籍整理計畫	17-1
一、地界整理計畫	17-1
二、土地、建物及他項權利登記	17-1
拾捌、實施進度	18-1
拾玖、其他應加表明事項	19-1
一、公告禁止事項	19-1
二、申請建築執照相關事宜	19-1
三、申請更新期間地價稅減免	19-1
四、權利變換結果登記	19-1
五、申請更新後稅捐減免	19-1

《 附 錄 》

附錄一、相關費用證明文件	附一-1
附錄二、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明	附二-1
附錄三、三家估價報告書摘要	附三-1
附錄四、建材設備等級表	附四-1

《 圖目錄 》

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖	3-1
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖	3-2
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖	3-3
圖 6-1 地上一層平面圖	6-4
圖 6-2 地上一層面積檢討圖	6-5
圖 6-3 地上二層平面圖	6-6
圖 6-4 地上二層面積檢討圖	6-7
圖 6-5 地上三層平面圖	6-8
圖 6-6 地上三層面積檢討圖	6-9
圖 6-7 地上四層平面圖	6-10
圖 6-8 地上四層面積檢討圖	6-11
圖 6-9 地上五層平面圖	6-12
圖 6-10 地上五層面積檢討圖	6-13
圖 6-11 地上六層平面圖	6-14
圖 6-12 地上六層面積檢討圖	6-15
圖 6-13 地上七層平面圖	6-16
圖 6-14 地上七層面積檢討圖	6-17
圖 6-15 地上八層平面圖	6-18
圖 6-16 地上八層面積檢討圖	6-19
圖 6-17 地上九層平面圖	6-20
圖 6-18 地上九層面積檢討圖	6-21
圖 6-19 地上十層平面圖	6-22
圖 6-20 地上十層面積檢討圖	6-23
圖 6-21 地上十一層平面圖	6-24
圖 6-22 地上十一層面積檢討圖	6-25
圖 6-23 屋突層平面圖	6-26
圖 6-24 屋突層面積檢討圖	6-27
圖 6-25 地下一層平面圖	6-28
圖 6-26 地下一層面積檢討圖	6-29
圖 6-27 地下二層平面圖	6-30

《 表目錄 》

圖 6-28 地下二層面積檢討圖	6-31
圖 6-29 東北向立面圖	6-32
圖 6-30 東向立面圖.....	6-33
圖 6-31 南向立面圖.....	6-34
圖 6-32 西向立面圖.....	6-35
圖 6-33 西南向立面圖	6-36
圖 6-34 西北向立面圖	6-37
圖 6-35 縱向剖面圖.....	6-38
圖 6-36 橫向剖面圖.....	6-39
圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖	13-2
圖 13-2 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-3
圖 13-3 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖	13-4
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖	17-2

表 5-1 更新前土地所有權人名冊	5-2
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊	5-4
表 6-1 乙種工業區允許使用組別	6-1
表 6-2 建築面積檢討表	6-3
表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表	8-2
表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表	8-3
表 8-3 非合法建築物(增建)拆遷補償費用明細表	8-4
表 8-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表	8-4
表 10-1 規劃設計監造費用估算表	10-1
表 10-2 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	10-1
表 10-3 營建費用估算表	10-2
表 10-4 特殊工程費用估算表	10-2
表 10-5 營造工程費用估算表	10-2
表 10-6 公寓大廈公共基金估算表	10-3
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表	11-2
表 11-4 更新後各分配單元價值表	11-2
表 11-5 更新後停車位價值表	11-3
表 12-1 費用共同負擔表	12-2
表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人）	16-2
表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）	16-3
表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 17-2 土地登記清冊表	17-3
表 17-3 建物登記清冊表	17-5
表 18-1 都市更新事業實施進度表	18-1

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書

■ 案名：

「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」

■ 申請更新單元範圍：

本更新單元位於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，土地面積合計為 3,813.49 平方公尺；合法建物包括中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆合法建築物，總建物樓地板面積合計 3,359.31 平方公尺。

■ 使用分區：乙種工業區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫暨權利變換計畫書併同公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定。

實施者：將捷建設股份有限公司

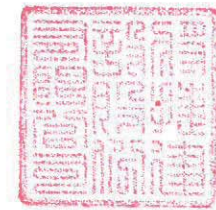
統一編號：24279412

代表人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

中華民國 107 年 11 月 9 日



切 結 書

- 一、立切結書人 將捷建設股份有限公司，茲切結所檢附「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」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 將捷建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

統一編號：24279412

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

中華民國 107 年 11 月 9 日



委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所

全權代表本公司辦理「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」一切手續事宜及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

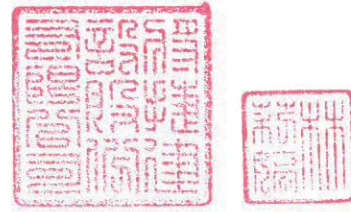
委託人：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：24279412



受託單位：振皓工程顧問股份有限公司

負 責 人：邱奕達

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話：(02) 8771-3456

統一編號：12643008



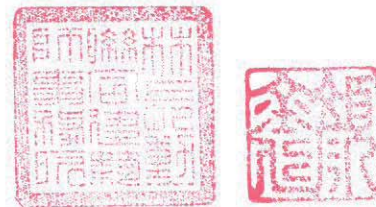
受託單位：林長勳聯合建築師事務所

負 責 人：顏金仁

聯絡地址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

聯絡電話：(02) 2536-2666

統一編號：33921323



中華民國 107 年 11 月 9 日

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表																		
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	107 年 11 月 9 日		請勾選送審類別 ☐ A：公開展覽 ☐ B：委員會審 ☒ C：核定											
案名	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					基地地號	新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地											
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		乙種工業區		法定建蔽率	60.00%		法定汽車停車位	60 席		更新前後戶數(前/後)	5 戶/49 戶						
					實設建蔽率	39.65%		實設汽車停車位	75 席		安置戶數(合法/違章)	5 戶/0 戶						
	基地面積		3,813.49 m ²		法定容積率	210%		法定機車停車位	68 席		提供公益設施種類、樓層	—						
					允建容積率	281.83%		實設機車停車位	75 席		提供公益設施面積	—						
	法定基準容積		8,008.33 m ²		實設容積樓地板面積	10,746.85 m ²		實設容積率	281.81%		法定裝卸停車位	3 席		開闢計畫道路情形	—			
	工業使用容積		7,848.39 m ²		工業單元	44 單元		實設裝卸停車位	3 席		開闢計畫道路面積	—						
	住宅使用容積		無		住戶單元	無		地下層樓地板面積	2,144.64 m ² ×2=4,289.28 m ² 66.47%		留設人行步道情形	更新單元沿北側計畫道路退縮 4M 留設人行步道、沿現有巷道側退縮補足道路寬度達 8M 後，再退縮留設至少 2M 人行步道。						
	商業使用容積		1,560.76 m ²		商業單元	5 單元												
	其他使用容積		機電、陽台回計		1,337.70 m ²		其他單元	—		地下開挖規模		留設人行步道面積	721.94 m ²					
	各樓層使用概況	地下層		地下二層：停車空間兼防空避難室；地下二層：停車空間														
地面層與低層部標準層		店舖、梯廳、樓電梯間、管委會空間、機電空間、停車空間																
頂層部		梯廳、水箱、機械室																
適用獎勵類型及獎勵面積額	新北市都市更新容積獎勵核算基準		△F0(基準容積)		8,008.33 m ²		A5-1+A6-1+A6-2+A9=2,340.00 m ²		適用獎勵類型及獎勵面積額	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—					
			A5-1 設計建蔽率		560.58 m ²		F=1,881.83 m ² (民富段 30~33 地號原容積)+433.16 m ² (都市更新獎勵)+ 6,525.90 m ² (民富段 18 地號等 11 筆土地基準容積)+1,906.84 m ² (都市更新獎勵)=10,747.73 m ²			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	—					
			A6-1 自建築線起退縮淨寬四公尺以上		1,047.78 m ²					獎勵樓地板面積		—						
			A6-2 留設街角廣場		70.96 m ²					獎勵樓地板面積		—						
			A9 更新單元規模獎勵		660.68 m ²					原容積(民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地)		1,881.83 m ²						
										都市計畫容積移轉實施辦法		移入容積	—					
							合 計		—		1,881.83 m ²							
申請資料	實施者		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		傳真	(02) 2536-1706					
	規劃單位		振皓工程顧問股份有限公司		地址		臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2		電話	(02) 8771-3456		傳真	(02) 8771-3183					
	設計單位		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		傳真	(02) 2536-1706					
辦理過程	過 程		日期		發文文號		備註		過 程		日期		發文文號		備註			
	1	自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會		107.09.28		107 建 A028-0003 號				7	召開第三次專案小組審議委員會		109.02.11		新北府城更字第 1094700965 號			
	2	申請事業計畫暨權利變換計畫報核		107.11.09		107 建 A028-0006 號				8	召開第四次專案小組審議委員會		109.07.08		新北府城更字第 1094707506 號			
	3	公開展覽期間		108.05.10~05.24		新北府城更字第 1073540347 號				9	聽證會		110.02.03		新北府城更字第 1104650077 號			
	4	公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會		108.05.17		新北府城更字第 1084214124 號				10	召開都市更新審議委員會		110.03.03		新北府城更字第 1104651996 號			
	5	召開第一次專案小組審議委員會		108.06.18		新北府城更字第 1084215213 號				11	事業計畫暨權利變換計畫公告實施							
	6	召開第二次專案小組審議委員會		108.10.23		新北府城更字第 1084219800 號												

填表人(申請單位)： 將捷建設股份有限公司

蓋章處：  

填表日期： 110 年 8 月



「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」更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 110 年 5 月 14 日新北更事字第 1104655706 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	查本案涉及都市設計審議，經市府 110 年 5 月 7 日新北府城設字第 1100726160 號函同意核備都市設計審議(第 1 次變更設計)，請附相關目的事業主管機關同意備查函及本案書圖資料一致之切結書。	遵照辦理，已補附相關函文於事業計畫附錄十。	事計 P.附八-1
二	第 21 次新北市都市更新及爭議處理審議會決議： 1、有關決議三、(二)涉及退縮人行步道鋪設柏油部分，請於計畫書及公寓大廈管理規約相關圖面標示清楚鋪設柏油路段。 2、本案提列合格級智慧建築管理維護費用部分與大會決議三、(五)同意提列金額不一致，請釐清。 3、有關決議三、(八)估價涉及臨路條件及各宗調整率部分，請於估價報告書中加強說明。	1、遵照辦理，已另圖說明。 2、原為配合審議會上公所維管範圍調整排水溝位置併同修正法定工程造價，惟考量金額業經審議會決議通過，故差額部分由實施者自行吸收，不列入共同負擔。 3、查已於估價報告書中以土開法說明臨路條件及各宗調整率內容。	事計 P.附三-9 事計 P.15-3 權變 P.10-3 巨秉估價報告書 P.51
三	歷次會議紀錄回應綜理表請再行通盤檢視修正頁碼及補充回應。	遵照辦理。	—
四	權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及表 11-2 更新前各土地權利價值表與估價報告書內容不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已釐清修正表 11-1 及表 11-2。	權變 P.11-1
五	權利變換計畫書第 17-3 頁表 17-2 土地登記清冊表民富段 30 地號登記次序有誤，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正。	權變 P.17-3



「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」都市更新審議會審查意見回應綜理表

開會時間：民國 110 年 3 月 3 日（星期三）下午 2 時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據：110 年 2 月 24 日新北府城更字第 1104651996 號函、110 年 3 月 9 日新北府城更字第 1104652463 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案更新單元同意第 2 次專案小組審議之範圍。	敬悉。	—
二	本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認： 1. 申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」基準容積 7%之獎勵值(面積 560.58 m ²)、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 13.08%之獎勵值(面積 1,047.78 m ²)、「街角廣場」基準容積 0.89%之獎勵值(面積 70.96 m ²)、「規模獎勵」基準容積 8.25%之獎勵值(面積 660.68 m ²)。	敬悉。	—
	2. 有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 11 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，經實施者承諾更新後打通現有巷道與 6 公尺計畫道路做銜接並供公眾通行使用，請實施者於核定前檢附切結書，後續請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理及指定建築線，並請確保後續公共通行權益、施工順序及安全維護等納入使用執照加註事項，另考量未來仍供公眾通行使用，後續由中和區公所維護管理並簽訂協議書，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理，興闢員山路 611 巷 11 弄底端將參依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理並簽訂協議書，另於取得使用執照前指定建築線。 相關內容補充於計畫書及規約草約，並於核定前檢附切結書。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.附三-1、附三-8、 P.附十一-1
	3. 有關退縮人行步道鋪設柏油路段，應供公眾通行使用，後續由管理委員會自行維護管理，相關內容請實施者補充於計畫書及公寓大廈規約。	遵照辦理。	事計 P.附三-1、附三-8
	4. 有關信託費用依實際信託合約提列基本費用 80 萬元，原則同意。	敬悉。	—
	5. 有關本案提列合格級智慧建築管理維護費用 482 萬 8,180 元及開放空間管理維護費用 396 萬 4,500 元部分，原則同意。	敬悉。因配合公所維管範圍將排水溝移設置建築線內側，故調整法定工程造价致合格級智慧建築管理維護費修正為 4,828,317 元，惟僅提列金額為 4,828,180 元，其餘差額由實施者自行吸收。	事計 P.15-3 權變 P.10-3
	6. 本案管理費用費率，同意「總務及人事行政管理費率」提列 5%、「銷售管理費率」提列 6% 及「風險管理費率」提列 10%。	敬悉。	—
	7. 本案共同負擔比率 52.95%，原則同意。	敬悉。	—
	8. 更新前估價涉及臨路及各宗地調整率部分，請於估價報告書中加強說明。	依委員意見重新檢視，並增加更新前估價涉及臨路及各宗地調整率部分之說明。	巨乘報告書 P.51
	9. 本案地面層平均建坪單價 59 萬 4,934 元/坪、二樓以上平均建坪單價 34 萬 5,500 元/坪、車位平均單價 153 萬 6,000 元/部、合法建築物拆遷安置費用 500 元/坪，原則同意。	敬悉。	—
	10. 本案風險控管機制，原則同意實施者所提信託方案。	敬悉。	—
	11. 有關實施者於會上所提為配合都市設計審議，於裝卸車位旁人行道處設置圍牆及鋪面材質部分，原則同意，請併同修正計畫書相關內容。	遵照辦理。	事計 P.11-4，P.12-2
	12. 其餘計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	—
三	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」	敬悉。	—
四	以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	—



「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」聽證會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 2 月 3 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生公園市民活動中心（新北市板橋區民生路 1 段 30 號）

發言者	陳述人意見	實施者意見回覆	採納或不採納理由	後續辦理情形	修正頁次
財政部國有產 署北區分署 (書面意見)	本案容積獎勵達 29.22%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵核實計算，且業經第三次專案小組原則同意容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	第 1 點意見涉及本案容積獎勵及共同負擔費用部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
	本案國有土地比例 23.18%，惟人事管理費及銷售管理費以上限提列，且共同負擔比例高達 52.95%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定，另考量全體土地所有權人分回權益，風險管理費率已調降為 10%。	第 2 點意見涉及本案容積獎勵及共同負擔費用部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
交通部臺灣鐵 路局(書面意 見)	建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。	依台鐵局意見重新檢視，更新前土地宗地受到分隔島限制僅臨六米單行道員山路 611 巷，且面高架橋，雖能看見民生路一段及其車流，但因臨時停車困難及視野不佳之緣故導致其商業效益普通。因此於「臨路條件」項目綜合考量，故未有單獨「商業效益」之調整項目。	第 3 點意見涉及估價部分，審議會中業已充分討論，故不採納。	敬悉。	—
	為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，擬與實施者協調除 4 戶 2 樓整層廠庫及 6 席停車位外，另新增本局選配單元 3 樓廠庫 D 及停車位 2 席（B1 樓層 67、68）。	查增選單元屬無人選配由實施者分回，故實施者同意其所請，後續配合修正計畫書相關內容。	第 4 點意見涉及選配部分，既經實施者同意配合交通部臺灣鐵路管理局調整選配單元，故採納，請於核定前檢送調整選配單，並修正計畫書內容。	已配合增選單元調整計畫書相關內容。	權變 P. 16-2



「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」相關單位審查意見回應綜理表

依據新北市政府交通局 109 年 8 月 28 日新北交規字第 1091611096 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	有關本案涉及交通運輸系統之綜合意見，本局於 109 年 5 月 25 日以新北交規字第 1090942496 號函(諒達)回復貴處在案，合先敘明。	敬悉。	事計 P.附八-1
二	另有關本案基地規劃於周邊道路設置禁止貨車及聯結車進入及本案停車場出入口禁行大貨車左轉前往基地南側 6 米計畫道路標誌一事，請開發單位於本案基地開發完成，報請本局辦理會勘後，依會勘結論設置。	遵照辦理。	—

依據新北市政府工務局 109 年 8 月 28 日新北工建字第 1091607829 號及 109 年 9 月 28 日新北工建字第 1091841508 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
—	查本案乙種工業區總量管制核准公文申請面積與本案法規檢討及面積表所載不符，請釐清。	本案已依最新面積表重新申請總量管制，並於 109 年 8 月 13 日取得核准函(新北府城開字第 1091459017 號函)，申請面積與面積表相符，詳事業計畫附錄七。	事計 P.附七-1
—	東北向立面圖之屋突立體構架是否與女兒牆共構形成屋脊裝飾物形式，請再釐清補充說明，或請補充都更聯審委員同意證明文件。	本案屋突立體構架並未與女兒牆共構，非屬屋脊裝飾物，並依建築技術規則第一條第十款第五項檢討各項透空率及投影面積，均符合規定，詳見事業計畫 P.12-40。	事計 P.12-40
三	公共開放空間管理維護執行計畫表相關面積計算請配合報告書更新修正。	遵照辦理。	事計 P.附三-7
四	請補充本局 107 年 11 月 9 日法定空地重複使用相關核准資料。	遵照辦理。	事計 P.附九-1
五	經查申請人所檢附圖資及簽證說明，本案涉及其他建築基地之法定空地重複使用及造成市有畸零地是否會辦本局核准，請貴處確認。	遵照辦理，已重新檢附相關圖說。	事計 P.附九-1

依據交通部臺灣鐵路管理局 109 年 10 月 20 日鐵產開字第 1090035813 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	查本案工程既涵蓋特殊工法（強化樓層載重）及挑高設計，應可推升 2 樓以上均價，並再次調降共同負擔比例。	經調查區域內因營業需求不同，各種載重及挑高產品皆有其市場，惟在市場上不同載重及挑高之產品在售價及租金上並無明顯差異。惟依第四次專案小組會議決議將二樓以上均價由 332,889 元/坪提升至 345,500 元/坪，共同負擔比率自 56.32%降低為 52.95%。	事計 P.15-1~7 權變 P.10-1~6
二	建議增列更新前土地價值「商業效益」項目，方能合理呈現土地實際權利價值。	依台鐵局意見重新檢視，更新前土地宗地受到分隔島限制僅臨六米單行道員山路 611 巷，且面高架橋，雖能看見民生路一段及其車流，但因臨時停車困難及視野不佳之緣故導致其商業效益普通。因此於「臨路條件」項目綜合考量，故未有單獨「商業效益」之調整項目。	—
三	為因應市場變化，並以不影響其他土地所有權人選配權益為前提，依「交通部所屬機關(構)經管國有土地參與都市更新注意事項」十、(五)有關水平集中之選配規定，調整本局選配方案為整層 2 樓廠庫 4 戶及停車位 6 席(B1 樓層 61-66)，並已通知旨案實施者。	實施者同意貴局選配單元之調整內容，並配合修正相關章節。	權變 P.16-2



「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」第四次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 109 年 7 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 28 樓都委會會議室）

依據：109 年 7 月 1 日新北府城更字第 1094707506 號函、109 年 7 月 27 日新北府城更字第 1094708243 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
江永昌立委 (賴助理代)	建議實施者後續在這邊進行新建案的時候，能多向地方民眾及里長溝通，里長這邊也可以協助幫忙，讓案件順利進行。	敬悉。	—
張志豪議員 (周先生代)	剛剛有提到公有土地的部分，本案是不是能規劃里民活動中心，讓地方民眾可以有更多的公共活動空間來使用。	有關本案建築設計內容業經第三次專案小組原則同意，另查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
中和區 員富里 蔡宗霖里長	今天是第 4 次的專案小組會議，裡面並沒有反應到我們前次小組一直在討論的道路問題，這次小組會議的資料主要都是在討論實施方面的事情，我在意的是員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄是不是確定寬度淨寬有達 8 米，這對我地方上來講是很嚴重的問題，所以我們每次才都會出席會議提這個議題。	查員山路 611 巷及 611 巷 11 弄指定建築線之現有巷道寬度為 8M，惟周邊建築物占用部分現有巷道範圍，使現況實際通行寬度僅 6M 以下，考量周邊住戶出入交通安全，本案規劃自行退縮使實際通行寬度達 8M 後，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。	事計 P.12-9
財政部國有 財產署北區 分署 (書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 29.22%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，且業經第三次專案小組原則同意容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	事計 P.10-1
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.32%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另考量全體土地所有權人分回權益，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。	事計 P.15-6
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	經查中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件。另依本局 108 年 12 月 11 日新北城開字第 1082127021 號函，中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192 地號等 15 筆土地已備查作一般事務所及一般零售業在案。	敬悉。	—
	依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第 9 點：「依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可，由本府工務局及相關單位依本要點審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。…因辦理其他審查(如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等)未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。…核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准總失其效力；…」，本案應依上述規定辦理工業區總量管制。	敬悉，後續依相關規定辦理。	—
	經查本案基地位屬中和都市計畫之工業區，其土地使用應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，並不得作住宅及其他違反土地使用管制之使用。	遵照辦理，另相關法令檢討內容詳事業計畫第六章。	事計 P.6-5~18



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
委員綜合意見：				
都市更新	有關里長所提涉及員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄淨寬達 8 米一事，請實施者再妥與向里長說明清楚本案相關規劃內容。		實施者與規劃團隊業於第四次小組會後向里長詳細說明規劃內容及補足現有巷道寬度達 8M 並鋪設柏油供車行乙節。	—
	財務計畫	本案採用 104 年 1 月 16 日修正發布之「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表」提列，本次小組提列共同負擔比例偏高，請實施者再就本案提列各項費用及估價內容重新通盤檢視修正。	考量土地所有權人分配權益，實施者自行吸收特殊工程費用 15,582,413 元，另信託費用僅提列基本費 800,000 元，其餘信託費用自行吸收，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。	事計 P.15-1~7 權變 P.10-1~6
		有關提列開放空間管理維護基金 396 萬 4,500 元部分，原則同意。	敬悉。	—
		有關信託費用部分，依計畫書所載係以 80 萬元加上融資金額之 0.18%提列，其融資金額係以本案共同負擔費用扣掉風險管理費用後再乘以 70%計算，惟本案所檢具之信託契約書所載係以核貸建築融資額度 0.18%，故請檢附相關核貸建築融資資料，並以其提列信託費用。	本案尚未到申請建照階段，因此無相關銀行核貸建築融資資料，另考量土地所有權人分回之權益，信託費用僅以合約所載基本費 80 萬元提列，其餘之費用由實施者自行吸收。	事計 P.15-6 權變 P.10-6
		計畫書 P.10-4 頁土地改良物拆遷補償費所提費用與第八章土地改良物拆遷補償費所載費用不一致；另有關表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表備註所載中和區員山路 611 巷 9 號係以鋼筋混凝土造評估之，其建物重置成本單價確未比照 6 萬元/坪，請一併釐清後修正。	權變計畫書 P.10-4 頁所述之土地改良物拆遷補償費係指合法建物拆遷補償費(14,569,563 元)、非合法建築物(增建)拆遷補償費(2,846,078 元)及土地改良物拆遷補償費(415,674 元)合計，與第八章內容一致。 依委員意見重新檢視，本案員山路 611 巷 5-1 號(10 建號)、員山路 611 巷 5-2 號(11 建號)、員山路 611 巷 9 號(12 建號)皆為鋼筋混凝土造建物，惟 10、11 建號為 5 層樓公寓，僅 12 建號為 4 層樓公寓，故 10、11 建號建物重置成本單價為 6 萬元/坪，12 建號建物重置成本單價為 5.7 萬元/坪。	權變 P.8-1~4、P.10-4 巨秉報告書 P.102~104
		本案三家估價事務所分別為巨秉、政大及中信，更新後房地價值以巨秉不動產估價師事務所估價結果最高，並以其作為領銜，惟更新前土地總價係以政大不動產估價師聯合事務所為最高，請再行確認是否影響本案不願或不能參與分配之地主權益；另有關三家估價事務所比較標的之挑選，請確認是否符合估價技術規則第 12 條原則。	感謝委員意見，經檢視更新前土地案例於調查當時案例較為缺乏且距價格日期較長，重新檢視實價登錄最新資料後，更換比較標的 1 與比較標的 3，並依其條件調整後，重新評估更新前土地價格，修正後已較領銜估價師事務所之估值為低，詳 P.33~P.73。另全案土地所有權人皆已參與選配，本案無不能或不願參與分配者。	權變 P.14-1、15-1 政大報告書 P.33~73
	估價	巨秉估價報告書 P.31 頁宗地個別條件形狀項目中比較標的三所載為「尚稱方整」，惟 P.27 頁所載為「不規則」，請釐清後修正。	依委員意見重新檢視，已釐清後並修正。	巨秉報告書 P.27、31
		本案採用新成屋之案例，其道路條件前後不一致，其調整率請再行檢視修正。	依委員意見重新檢視本案所有比較法之道路條件，已釐清後並修正。	巨秉報告書 P.62、67、79、84
		巨秉估價報告書 P.44 頁中比較標的三中所載樓層位置調整率為 12%，請加強說明調整之緣由，其餘項目請併同檢視修正是否需要調整。	依委員意見重新檢視，本案更新後廠辦比較法樓層位置調整方式乃依更新後各戶之樓層別效用比為基準進行修正，故比較標的三樓層位置調整率為 12%。	巨秉報告書 P.44
		巨秉估價報告書 P.94 頁個別因素調整項目樓層位置調整率，請加強說明分別調整 6%、9%、13%之緣由。	依委員意見重新檢視，區域市場車位每層差異約為 6%，已依上述方法修正。另比較案例一因樓層差異修正達 18%，超過估價技術規則規定之 15%，故更換比較案例一。	巨秉報告書 P.95
		巨秉估價報告書 P.98 頁有關 B2 大車位單價是否有誤，請釐清後修正。	依委員意見重新檢視，惟本案車位價格有做個別因素修正，故其均價並非等於比準單價，已於表格內修正文字說明及排版。	巨秉報告書 P.97~99



單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
	巨秉估價報告書及中信估價報告書價格日期，請確實載明至年月日。	依委員意見重新檢視，並將報告書內價格日期載明至年月日。	巨秉報告書 P.27、36、41、59、64、76、81、94 中信報告書 P.65、72、77、89、93、87、99、106
	中信估價報告書中土開分析法借貸資金利率偏高，請釐清後修正。	遵照委員意見修正。	中信報告書 P.82
	政大估價報告書及中信估價報告書一般因素分析較為過時，雖價格日期為 107 年，仍應配合法案實際動態加註現況，以免影響解讀，請修正。	感謝委員意見，有關報告書一般因素已增列目前實際動態。	政大報告書 P.8~18 中信報告書 P.29~32
	政大估價報告書 P.7 頁所載估價條件特別敘明「本案委託人未派員領勘，且因未取得所有權人同意而未能入內勘察，故由本所派員自行現場就外觀進行勘察」，建議調整其文字內容說明。	感謝委員意見，相關文字已調整如修正後報告書 P.7 領勘人及其說明乙節。	政大報告書 P.7
結論：			
考量本案建築規劃及建築成本較住宅產品不同，故財務計畫共同負擔比率以不超過 53%為原則，請一併配合修正各項費用之提列。		考量土地所有權人分配權益，實施者自行吸收特殊工程費用 15,582,413 元，另信託費用僅提列基本費 800,000 元，其餘信託費用自行吸收，風險管理費率調降為 10%，全案共同負擔比率修正為 52.95%。另重新檢視本案更新後價格，並考量建築及建材設計，提高更新後店面及廠辦價格。	事計 CH15 權變 CH10~12
請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成且經作業單位確認，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議；倘無法依會議決議修正，則再續提專案小組確認。		遵照辦理。	—



「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」第三次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 109 年 2 月 11 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

依據：109 年 3 月 3 日新北府城更字第 1094701595 號函、109 年 3 月 26 日新北府城更字第 1094703160 號函

單位/委員	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
中和區員富里 蔡宗霖里長	剛剛簡報有提到本案無規劃設置活動中心部分，我們這邊給予尊重，補充說明一下，因為之前我們在第 1 次專案小組審議時有提出設置需求，後來在第 2 次專案小組審議，針對活動中心的設置跟住戶的出入交通安全，我們是希望爭取住戶的交通安全為優先，但也希望有機會可以設置活動中心供我們周遭居民使用。	查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄，建議實施者務必規劃要達到 8 米的寬度，就我所知道員山路 611 巷寬度 8 米應該是有含水溝且這邊是有設置機車停車格，如果用水溝的範圍去算退縮達 8 米，員山路 611 巷這邊實際留設的可能就不足 8 米，另外員山路 611 巷 11 弄銜接 6 米計畫道路這邊，剛剛實施者有提到更新後會打通，但因為目前 6 米計畫道路上設有 Youbike，大貨車無法從這邊通行，更新後不論是大貨車或是其他車輛都是藉由員山路 611 巷進出，左下方這邊有一個機車與員山路 581 巷的住戶交會的地方，務必讓員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄寬度達到 8 米，如果未來這裡無法達到 8 米，我們里辦公室這邊會表達嚴重的抗議，也請相關單位重視且關心這裡的交通問題。	1.查員山路 611 巷及 611 巷 11 弄指定建築線之現有巷道寬度為 8M，惟周邊建築物未改建前占用部分現有巷道範圍，使實際通行寬度僅 6M 以下，考量周邊住戶出入交通安全，本案規劃自行退縮使實際通行寬度達 8M 後，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。 2.本案規劃員山路 611 巷 11 弄沿道路線型銜接 6 米計畫道路，另 6 米計畫道路上設置 Youbike 乙節，非屬本案權責範圍，已建請交通局納入通盤考量。	事計 P.12-9
江永昌立委(賴 助理代)	員富里的鄉親仍然是希望這邊可以有個活動中心供他們使用，希望實施者可以努力想辦法來滿足及爭取設置這樣的一個空間，另外員山路 611 巷這邊所設置機車停車格部分，不知道更新後是會予以保留或是塗銷，若是之後要辦理塗銷，也希望可以取得地方鄉親的意見，若是要予以保留，更要重視這邊的交通規劃是否可以滿足人車通行的空間。	有關設置活動中心乙節，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無中和區區民活動中心，建請向主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。另原機車停車格保留或塗銷非屬本案權責範圍。	—
張志豪議員(周 先生代)	員山路 611 巷這邊以大車輛進出來看是過於狹窄，因為巷道部分有吃到一般住戶的建築線，在規劃上面是不是有辦法再作調整，不然未來在進出方面或是行人的通行都會有危險，這都不是我們所樂見的，另外在本案規劃上面是不是可以積極地跟里長這邊討論，因為畢竟里長跟當地的民眾後續如果有什麼問題的話也是需要去考慮這部分。	1.進出車輛以 9.5 噸大貨車(寬 213cm、長 735.5cm)進行規劃。 2.考量住戶安全及進出動線，本案後續將於 611 巷入口處申請設置警示標誌，禁止 9.5 噸以上的大型車輛進入，並補足巷道供車行寬度達 8M，再留設 2M 以上人行步道，以維周邊住戶通行安全。	事計 P.12-9
台灣建築中心	本案規劃申請合格級智慧建築標章，目前僅提列評估總表及部份規劃內容說明，建議後續於建築機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請智慧建築階段提送本中心。	敬悉，後續依規定辦理。	—
交通局(書面 意見)	本案裝卸車位尺寸為拖車車位大小，惟請開發單位依照報告書承諾開發後限制進出車輛大小。	遵照辦理，現場進駐指揮人員，禁止 9.5 噸以上貨車及聯結車進入。建請交通局於員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄兩側路口處設置禁止 9.5 噸以上貨車及聯結車進入之警示標誌。	事計 P.12-10~13
	本案基地右側 6 米道路上之 Youbike 站點為其他開發單位捐贈。	敬悉，有關 6 米計畫道路上設置 Youbike 乙節，非屬本案權責範圍，建請交通局通盤考量後續交通動線流暢性。	—



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 33.71%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。		本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，且業依審查意見調整容積獎勵額度為 29.22%，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	事計 P.10-1
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.72%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另風險管理費率已依審查意見調降為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6 權變 P.10-6
	自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。爰事業計畫書附錄三、公寓大廈管理規約草約第十一條一、經常管理費：「廠戶自通知交屋日起按月繳交經常管理費.....」，請實施者刪除通知二字。		參依內政部所公告的「預售屋買賣契約書範本」內規定，有關經常管理費修正為「廠戶自交屋日起按月繳交經常管理費.....」，詳公寓大廈管理規約草約第十一條第一款；另水電費及瓦斯費等相關費用於買方通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等相關費用，詳公寓大廈管理規約草約第十一條第二款。	事計 P.附三-3
交通部臺灣鐵路局(書面意見)	建築設計部分	本案 9.5 噸以下大貨車出入動線有確認進出動線，惟本案緊鄰住宅區，緊鄰之住宅區未設有人車分道之規劃，為避免未來發生交通事故之機率，及影響廠商進駐之意願，建議修正大貨車出入動線。	遵照意見調整，以貨車進出動線影響最小為設計原則，規劃於員山路 611 巷配置貨車裝卸出入口，員山路 611 巷 11 弄調整為供地下停車場出入使用。	事計 P.12-10
		經調查本案商圈尚未成熟，僅有零星沿街店面，因應網路購物普及和未來店面產業環境較限縮，且區位與環狀線捷運站(板新站、中原站)距離已超過 500 公尺範圍外，尚評估店面需求偏低，建請研議減少店鋪面積增設廠庫面積，並修正梯廳出入口位置，以提升本案未來市場性。	經評估本案因位處交通較便利區域，雖未緊鄰捷運站體，但鄰捷運沿線仍有一定之店招效應，另面對公園休閒設施，亦為本案特點，故為配合政府 TOD 原則及呼應都市特色，並延續民生路上之商業行為，仍建議地面層空間配置以店鋪為主。	—
		建請實施者依未來市場實際需求，於不影響更新後權利價值減損前提下，評估每層戶數整併為一至二戶之可行性，以降低公設比並檢討是否有提升本案坪效之空間。倘因交通動線、產品定位或建築設計需調整選配內容，本局可與實施者協商調整選配單元。	本案各空間之坪數配置係經市場調查後之結果，因此在坪數上多規劃為 70~100 坪之中小型廠庫，並考量地主需求所設計，且皆已完成選配。若有合併需求，將配合調整。	—
	費用負擔部分	本案強化樓地板載重及樓層挑高將提高營建費用，請實施者補充說明其必要性，包含未來潛在進駐者之需求調查結果，及是否有反映於更新後之售價及提升租金之可能性。	依建築技術規則規定，廠庫最低活載重為 500t/m ² ，遠高於住宅活載重 200t/m ² ，且經市場調查後，鄰近地區載重均 500~800t/m ² 、樓高多為 3.8M 以上，考量通風、採光、機具設備高度與重量及普適性，故強化本案樓高及載重，增加未來廠商進駐可能性，且本案特殊工程費用業經小組審查同意。另特殊工程費用提列 15,582,413 元，平均每坪造價共增加 3,300 元。因此於更新後廠辦比較法中之「建築、建材設計」已上修 2%，實已經反映於更新後售價。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計 P.15-2 權變 P.10-2



單位/委員		審查意見	意見回覆	修正頁次
		本案國有土地占 23.18%，惟相關管理費用及貸款利息等多以上限提列，且共同負擔比例 56.72% 屬偏高，請實施者酌予調降下列提列項目費用，以維護土地所有權人權益： 1. 本案貸款期間以施工期間 17 個月加 12 個月共計 29 個月，惟實務上以施工期間 17 個月及取得使用執照後之產權登記作業 6 個月，亦即 23 個月應已足夠。 2. 人事行政管理費用建請調降至 4.5%為宜；風險管理費率建請調降至 10%為宜。	1.本案核定後至施工期間尚須申請建照、地上物拆除及發放補償、鄰房鑑定等相關事宜，爰貸款期間依規定以施工期間加 12 個月計算。 2.人事管理費率與銷售管理費率經審查均符合規定，且經都更委員審定；另風險管理費率已依審查意見調降為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	— 事計 P.15-6 權變 P.10-6
工務局(書面意見)	開放無遮簷人行道寬度應為 2.5M，請確認？		本案屬工業區依規定免留設無遮簷人行道，惟考量行人通行權益，故沿民生路一段退縮留設 4 公尺，並維持 2.5 公尺之通道淨空。	—
	各層平面吊裝平台是否為陽台？請依技規第 14 章工廠類建築物第 273 條檢討。		本案各層平面設置之吊裝平台雖為陽台型式，惟皆依 273 條檢討容積樓地板面積及建築面積。	—
	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架於報告書內。		屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定，非涉及屋脊裝飾物檢討，補充相關檢討圖面說明。	事計 P.12-40
	1F 建築面積投影出入行為請依工作手冊(05-27)檢討計入容積。		相關出入口投影部分已依規定計入容積。	事計 P.11-4~5
財政局(書面意見)	第 15-8 頁現金流量表，經實施者前次意見回覆，本案貸款利息費用包含實施者自有資金及建築融資，惟本案尚於準備期有貸款利息支出，該期應有對應之融資貸款流入，請釐清修正。		遵照辦理，已修正現金流量表。	事計 P.15-8
城鄉發展局開發管理科(書面意見)	經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。		敬悉。	—
委員綜合意見：				
都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		遵照辦理。	詳都設報告書
	有關基地為捷運限建範圍部分，逕依大眾捷運系統兩側禁限建辦法及其相關法規辦理，並於報告書上說明。		本案位於捷運系統限建範圍內，將依程序於建照執照審查時，分會辦理捷運影響評估審查。	詳都設報告書
	屋脊裝飾物部分，請依前次小組決議，逕依建管規定辦理並移除專章。		遵照意見於法規檢討章節檢討並移除專章。	詳都設報告書
	一樓設置之店鋪 C 部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表檢討，並經本局開發管理科確認。		已依規定提送開發管理科審查通過，相關核准文件請詳附件。	詳都設報告書
	人行空間及步行	基地東南向之三角開放空間:臨員山路 611 巷 11 弄道路側部分，為明確劃分人車動線，以利人行安全，請沿道路設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。另臨接市有地部分，請移除角落喬木 1 株並留設適當破口，以利日後整體人行動線規劃。	遵照意見調整相關動線配置。	詳都設報告書
		民生路一段及員山路 611 巷交界處之街角廣場，考量開放空間安全性，請設置景觀高燈。	遵照意見於該街角廣場增設景觀高燈。	詳都設報告書



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
交通運輸系統		本案設置停等空間位置，請明確標示範圍，並確實檢討硬鋪面應與臨地銜接順平無高差。	遵照意見補充標示相關範圍。	詳都設報告書
		基地汽機車車道部分，請依下列意見修正後，原則同意放寬車道分別設置兩處破口。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		本案南側建築線範圍未連接東南側 6 公尺計畫道路，故不得以該側計畫道路作為車輛動線出口之檢討。本案經實施者說明，未連接部分同為本案基地範圍，為改善本案周邊交通動線系統，承諾將員山路 611 巷 11 弄現有巷道串連至 6 公尺計畫道路，為確保實際供公眾使用，請併同都更程序指定建築線，並於規約中敘明道路範圍無償供公眾通行	遵照意見依程序辦理建築線，並於規約敘明無償供公眾通行。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.附十一-1 詳都設報告書
		有關汽機車車道寬度經前次小組決議同意放寬至 8 公尺，並經本府交通局確認在案，惟本次變更增大為 21.33 公尺，考量大型裝卸車動線過長且曲折，大型裝卸車道(裝卸車位 4 公尺 x13 公尺)請由員山路 611 巷道路進出，藉此降低對南側住戶之干擾，車道破口寬度請以 8 公尺以下設置；另配合前開道路串連之動線規劃，其餘汽機車車道得設置於員山路 611 巷 11 弄，車道破口寬度請以 6 公尺以下設置	遵照意見調整車道寬度及增設裝卸車道。	詳都設報告書
		請併同上開意見檢討全區(含民生路一段、匝道等)車輛動線進出之合理性，並經本府交通局確認。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
	景觀計畫	本案申請獎勵之街角廣場開放空間，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，植栽穴部分請以降板設計，使喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深。	相關爭取獎勵之開放空間植栽皆以降板設計，無設置阻隔設施，喬木覆土深度皆達 1.5 公尺以上。	詳都設報告書
		有關喬木尺寸規格部分，喬木樹冠離地淨高應達 2.5 公尺以上，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，請詳實檢討。	相關喬木規格，皆依意見調整並標示於圖面。	詳都設報告書
	報告書部分	目錄部分章節與頁碼不一致，請修正。	遵照意見核對相關章節標示。	詳都設報告書
		歷次審查意見修正對照，應以最新至最舊依次排序，請修正。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		提案單內容有誤，請修正。	遵照意見辦理。	詳都設報告書
		請依最新版本之設計圖說申請消防局核備文件。	遵照意見辦理，將於核定前更換至最新版本核備文件。	詳都設報告書
		報告書第 5-10 頁，圖說上機車停車位設置與否，請釐清，並應依規定於地下一層集中設置。	地面機車位係依前次委員意見留設之物流暫停區，將遵照意見取消機車停車位，並標示為物流暫停區。	詳都設報告書
		報告書第 5-11 頁計算式有誤，請修正。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		報告書第 6-7 頁之 D 向剖面圖說有誤，請修正。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		剖面圖說部分，請於斜坡位置標示不大於 4%橫向坡度。	遵照意見檢核並修正。	詳都設報告書
		立面圖說請移除文字招牌。	遵照意見修正。	詳都設報告書
		屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。	遵照意見將相關文字納入公寓大廈管理規約。	詳都設報告書
		請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照意見確實檢討，並依相關規定辦理。	詳都設報告書



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
都市更新	有關本案都市計畫檢討請依實施者於 108 年 12 月 26 日檢送第 3 次專案小組版當日之都市計畫相關規定及內容檢討。		遵照辦理，本案已依 108 年 12 月 26 日重新檢討都市計畫法系相關法規，詳事業計畫第六章。	事計 P.6-5~18
	容積獎勵	人行步道獎勵： 1.本案臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵部分，考量本項獎勵給予條件，除應自建築線起退縮規劃，且需有提供公眾通行使用之公益性為要件，查本案基地臨公園用地側尚無指定在案之建築線且現況並無車輛與人行空間，又以基地無法穿越至公園用地內之使用，故請刪除臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵範圍。 2.實施者為配合現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 6 弄實際通行寬度達 8 公尺，於人行步道上鋪設柏油供車通行路段，請於規約中載明適用道路交通管理處罰條例。 3.人行步道之鋪面材質建議考量耐久、防滑及安全性，以利後續維護管理。 4.留供公眾使用之人行道應一併納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。	1.已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。 2.已於規約中載明適用道路交通管理處罰條例。 3.考量耐久、防滑及安全性，人行步道鋪面材質採用平板磚。 4.供公眾使用之人行道及巷道均已納入規約規範，後續將於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代。	事計 P.10-1、4~6 事計 P.附三-1 事計 P.12-29 事計 P.附三-1
		本案基地內通路無設置之必要性，請刪除。	已刪除基地內通路獎勵，惟本於環境公益性，仍保留該通路設計。	事計 P.10-1
		其餘設計建蔽率、街角廣場及規模獎勵經小組討論後原則同意。	敬悉。	—
	有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分，經實施者於會上表示更新後將打通現有巷道與 6 公尺計畫道路作銜接並承諾會供公眾通行使用，請於計畫書中補充詳細高程圖說、排水溝銜接方向以及後續管理維護計畫，並檢附切結書，以確保更新後通行無虞，其銜接部分仍建議實施者重新指定建築線；另有關 6 公尺計畫道路上目前設有 Youbike 是否影響後續交通動線，建議市府交通局能妥善考量該計畫道路上 Youbike 設置位置。		已補充相關設計圖說及剖面圖，有關供公眾通行使用及管理維護事宜均已納入規約規範。另實施者檢附切結書乙節，因後續實際管理單位為管委會，避免切結單位與管理單位不同，建議權責回歸管委會統一執行。 【註：依審議會決議，本案重新指定建築線後屬現有巷道範圍，由公所統一維管；並於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-15、34、P.附三-1、8、P 附十一-1
	財務計畫	有關營建費用中額外提列特殊工程費用部分原則同意，惟仍請實施者從工業廠房角度，於計畫書中加強補充說明提列之依據。	經調查範圍內營業中之廠房屬電子零組件業，且中和地區主要為印刷、資料儲存媒體複製業及電子零組件製造業等產業類別，考量該產業別應有放置機具設備或做庫房使用之需求，特強化樓地板載重，確保工業廠房安全性及實用性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計 P.15-2
		本案提列合格級智慧建築管理維護基金 483 萬 9,439 元原則同意，其後續之維護管理計畫須於事業計畫書及公寓大廈管理規約草約內載明，並應納入公寓大廈公共基金，專款專用，以確保其使用達 15 年，據以執行。	已於公寓大廈規約草約中載明管理維護計畫、管理維護費用及標章申請達 15 年等事項。 【註：依審議會決議認列智慧建築管理維護基金 482 萬 8,180 元。】	事計 P.15-3、P.附三-1、4
		本案提列開放空間維護管理基金部分，請配合人行步道獎勵修正提列金額。	遵照辦理，業依修正後之人行步道面積計算開放空間維護管理基金。 【註：依審議會決議認列開放空間維護管理基金 396 萬 4,500 元。】	事計 P.15-3
		本案提列審查費用部分，請依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，請刪除提列簡易變更審查費用 1 萬 8,000 元。	遵照辦理，業已刪除該項費用。	事計 P.15-5



單位/委員	審查意見		意見回覆	修正頁次
		本案提列基地內開挖施工對捷運影響分析費用 12 萬 6000 元部分，請刪除。	遵照辦理，業已刪除該項費用。	—
		貸款利息費用所列貸款期間與實施進度表內容不一致，請釐清後修正。	已釐清修正實施進度表。	事計 P.15-7
	本案選配原則已配合前次專案小組意見修正，原則同意。		敬悉。	—
	其它	因本案位於乙種工業區，於基地內設置街道家具及景觀燈具造型等，請考量實際使用效益妥予規劃。	遵照意見調整景觀燈具椅之造型及配置。	事計 P.12-30
		本案設置植栽部分，建議考量周遭整體都市景觀妥予規劃。	本案周邊人行道植栽系統並不明確，目前設置植栽係依基地日照方位，適地適種的配置原生樹種(北側以耐陰之大葉楠，東側選配防風優型樹種大葉山欖)。	事計 P.12-17
		其餘計畫書內容之數字、文字與圖說誤植誤繕處，請一併修正。	已通盤檢視並修正計畫書相關內容。	—
	結論：			
申請都市更新獎勵部分，專案小組原則同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積 7%(面積 560.58)、「街角廣場」獎勵基準容積 0.89%(面積 70.96)、「規模獎勵」獎勵基準容積 8.25%(面積 660.68 m²)；另有關「留設 4m 以上人行步道」部分，請依委員意見修正。		敬悉，另「留設 4m 以上人行步道」留設面積修正為 721.94 m²，獎勵面積為 1,047.78 m²(基準容積 13.08%)。	事計 CH10	
有關財務計畫管理費率部分，專案小組原則同意總務及人事行政費率(5%)、銷售費率(6%)，至於風險管理費率請調降至 11%以下。		遵照辦理，風險管理費用已修正為 11%。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6	
本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，本次會議就都市更新事業計畫內容議題已討論完畢，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		遵照辦理。	—	



「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」第二次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 108 年 10 月 23 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓 403 會議室）

依據：108 年 11 月 14 日新北府城更字第 1084220546 號函

單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
相關單位意見：				
中和區員富里蔡宗霖里長	本案目前基地東南側 6M 計畫道路上設置 U-BIKE，希望實際動線通行寬度能達 6M 以上，剛剛簡報有提到未來這地方車輛進出限制為 9.5 噸以下，但因當地巷道皆為無尾巷，更新後增加的車流量應以不造成周邊鄰地困擾為前提，建議實施者將車道出入口改道，使進出動線更加順暢，請實施者納入評估；另有關活動中心部分，因剛好將捷建設來這辦理都市更新，考量員富里有設置活動中心的需求，故在此提出建議請實施者納入考量，惟因目前實施者並無爭取相關容積獎勵，仍尊重實施者規劃。		敬悉，本案更新後自行鋪設柏油，將員山路 611 巷 11 弄連通至東南側 6M 計畫道路，串聯周邊道路，使進出動線順暢。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-9、 P.附十一-1
交通部臺灣鐵路局	建築設計部分	請實施者將鄰地現況使用情形一併納入考量，並加強標示未來基地人車分流之動線規劃情形，並避免施工期間造成鄰地進出動線阻礙。	敬悉，本次已加強標示未來基地人車分流之動線規劃情形。	事計 P.12-9
		請實施者針對未來地區性產業策略方向及進駐產業使用需求進行評估分析，倘 1 樓空間仍作為店鋪使用，建議梯廳轉以面向民生路一段為宜；倘經實施者評估廠庫條件優於店鋪條件，請實施者提供相關資料或數據供本局後續選配參考及協商討論。	中和區主要道路兩側地面層有 80%是以店鋪使用為主，且其空置率在 10% 以下，因此本案於臨民生路側地面層規劃店鋪，營造優質商業空間，延續民生路之商業行為，且待環狀線通車後，民生路將成為捷運站間主要聯絡動線，將增加大量人潮，帶動商業活動。	—
		建請實施者於不影響更新後權利價值減損前提下，評估每層戶數整併為一至二戶之可行性。	本案產品定位為中小型的廠庫，因此在坪數上多規劃為 70~100 坪之產品，並考量地主需求所設計，且皆已完成選配。台鐵若有合併需求，將配合調整。	—
		本案空間配置之公設比 40%，為利建築容積量體之有效利用，樓層配置應整合機電設施空間、陽台於調整吊裝平台位置後是否仍有設置必要，請實施者補充說明。	吊裝平台主要供貨物進出使用，無法取代陽台戶外休憩的功能，且考量立面外觀設計及安全性，無使用時會以格柵封閉，故陽台仍有其設置之必要性。	—
		請實施者補充說明地下一層之配電盤設置及編號 37 及 53 機車位之合理性。	本案之配電盤設備空間係屬經機電技師整合後之必要空間，另因為維持機車車道之足夠淨寬，編號 37 及 53 機車位係為依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定設置之機車停車位（小），其長一點七五公尺、寬零點七五公尺。設置數量未超過總機車停車位數量二分之一。均符合相關規定。	—
	費用負擔部分	本案強化樓地板載重及樓層挑高將提高營建費用，是否有反映於更新後售價上，請實施者補充說明。	本案載重部分共提列 15,582,413 元，平均每坪造價共增加 3,300 元。因此於更新後廠辦比較法中之「建築、建材設計」已上修 2%，實已經反映於更新後售價。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
		本案國有土地占 23.01%，惟相關管理費用及貸款利息等多以上限提列，且共同負擔比例 57.25%屬偏高，請實施者酌予調降下列提列項目費用，以維護土地所有權人權益： 1.本案貸款期間以施工期間 17 個月加 12 個月共計 29 個月，惟實務上以施工期間 17 個月及取得使用執照後之產權登記作業 6 個月，亦即 23 個月應已足夠。 2.人事行政管理費用建請調降至 4.5%為宜；風險管理費率建請調降至 10%為宜。	本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 1.本案核定後至施工期間尚須申請建照、地上物拆除及發放補償、鄰房鑑定等相關事宜，爰貸款期間依規定以施工期間加 12 個月計算。 2.人事行政管理費率業依產權級別核實計列，符合規定；另範圍內建築物現況均為營業中之工廠，針對營運安置與更新後產品規劃等，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝通協調後始取得土地所有權人更新共識，另須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	— 事計 P.15-6 權變 P.10-6
台灣建築中心	有關本案合格級智慧建築，提列管理維護基金並納入公寓大廈規約草案，屬智慧建築評估設施管理指標之基準，後續建議可提出相關規劃內容俾利檢視並給予適當之建議。		遵照辦理，相關規劃內容詳事業計畫第十二章。	事計 P.12-40
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 33.69%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。		本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	—
	本案國有土地比例 23.18%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.25%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計 CH15 權變 CH10~12
	自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。		建議參考 103 年 4 月行政院內政部所公告的「預售屋買賣契約書範本」內規定，買方於通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費等相關費用。	—
	防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。		實施者將提供防水保固 5 年，且於取得使用執照後不得做任何違規使用。	—
交通局(書面意見)	前次意見(一)2，仍請套繪地面一層大貨車進出動線轉彎軌跡，確保進出無虞。		經交通技師依貨車迴轉半徑檢討後，基地可進出之大型車輛應限制在 9.5 噸以下，其迴轉半徑最小以 7.6M 檢討。本案業已套繪 9.5 噸大貨車進出動線轉彎軌跡，確認車輛進出無虞。	事計 P.12-10~13
	現況計畫道路無全寬 8M 開闢，回應說明修正留設人行步道硬鋪面供車輛通行，惟無實際說明可供通行範圍，且倘供車行將間接影響行人通行範圍，為避免行人通行危險請加強說明如何區隔人行道範圍，請調整配置確保車行及人行空間。		本案配合第二次小組委員建議，增加必要之路寬部分鋪設柏油，使通行寬度達 8M 以上，且考量用路人安全，本次規劃留設 2M 以上寬度之人行步道，並採抬高路緣方式處理。	事計 P.12-9、 P.12-19



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	請說明指揮人員駐點位置。	本案貨車進出採現場指揮人員引導停車方式進行，指揮人員於管理員室待命，見貨車到後上前協助引導至各裝卸車位。其駐點位置詳計畫書內標示。	事計 P.12-11~13
工務局(書面意見)	建築面積請於一層平面圖以著色方式表示。	遵照辦理。	事計 P.11-7
	細則及土管請逐條檢討，並請確認細則第 18 條商業設施設置面積上限。	遵照辦理，本案之設計內容均依相關法令與土管規定辦理，且均逐條檢討並由建築師與專業技師簽證負責。	事計 P.6-8
	無遮簷人行道請標示 2.5M 淨寬。	1.本案臨民生路一段側已標示人行道淨寬範圍， 2.為增加必要之路寬，臨員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄側均退縮 2.2M~3.5M 鋪設柏油以補足現有巷道 8M 路寬，並再退縮留設 2M 人行步道，經檢討符合相關規定，已標示於相關圖說。	事計 P.12-9
	空間名稱請詳實標示。	遵照辦理，已補充標示空間名稱。	事計 P.11-4~31
	相關獎勵檢討圖未附圖。	本案申請之相關容積獎勵檢討圖說業附於事業計畫第十章。	事計 P.10-4~7
	原容積檢討請再確認。	本案原容積檢討均依規定辦理，並經 貴局 108 年 2 月 19 日新北工建字第 1080236720 號函核准在案。	事計 P.10-3、 事計附錄六
財政局(書面意見)	第 15-4 頁，本案地籍整理費用提列 1,394,000 元，請依規定檢附契約影本佐證。	本案尚未與代書簽定契約，故地籍整理費用依「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」之規定計算，後續仍以權利變換計畫核定結果為準。	—
	第 15-6 頁，本案人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆提列至上限，請說明該等費用提列之上限之必要性或酌予調降。	人事行政管理費用及銷售管理費用係依產權級別及規模核實計列，另範圍內建築物現況均為營業中之工廠，針對營運安置與更新後產品規劃等，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝通協調後始取得土地所有權人更新共識，另須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】	事計 P.15-6 權變 P.10-6
	第 15-8 頁現金流量表，合法建築物拆遷安置費於準備期一次核發，請說明合理性。	合法建築物拆遷安置費配合施工期間逐期發放。	事計 P.15-8
	第 15-8 頁現金流量表，貸款(建築融資)於施工期開始現金流入，惟融資利息費用於準備期即開始支出，請考量合理性。	貸款利息費用包含實施者自有資金及建築融資，實施者於準備期間已投入大量自有資金，故於準備期支出貸款利息費用實屬合理。 【註：依第三次小組會議意見，刪除準備期貸款利息支出費用。】	事計 P.15-8
城鄉發展局開發管理科(書面意見)	經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚查無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。	敬悉。	—
城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	經查本案基地北側鐵路用地涉及「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)」案內變更內容第 25 案，考量鐵路用地現況已做道路使用，將鐵路用地變更為道路用地。	敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	前案經本市都市計畫委員會審議通過，預計 108 年 10 月 25 日前併同主要計畫發布實施。		敬悉，查「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(第一階段)」案主要計畫及細部計畫業於 108 年 10 月 24 日發布實施，後續配合修正相關文字。	事計 CH6
都市更新處	計畫書 P11-5 頁建築面積檢討表中允建容積計算有誤，請修正。		遵照辦理，已修正建築面積檢討表。	事計 P.11-2
委員綜合意見：				
都市設計	交通運輸系統	因基地西側之道路，考量作為本案裝卸車位進、離場及迴轉動線使用過於狹小，請沿西側建築線於基地內先退縮 2 公尺鋪設柏油路，並經本府交通局確認後設置。	本案配合第二次小組委員建議，增加必要之路寬部分鋪設柏油，使通行寬度達 8M 以上，另有關動線規劃合理性業經交通局於 108 年 12 月 9 日新北交規字第 1082289403 號同意在案。	事計 P.12-9、 附錄八
		本案因作為一般廠庫使用，設置裝卸車位部分請依規定檢討迴轉半徑後，合理規劃車道出入口設置位置。	經交通技師依貨車迴轉半徑檢討後，基地可進出之大型車輛應限制在 9.5 噸以下，其迴轉半徑最小以 7.6M 檢討。本案業已套繪大貨車進出動線轉彎軌跡，確認車輛進出無虞。	詳都設報告書、 事計 P.12-10~13
		本案因作為一般廠庫使用，有關大型車輛行駛軌跡設置不合理，請合理規劃後修正。	有關車行動線軌跡合理性已重新檢討並經交通局確認通行無虞。	詳都設報告書、 事計 P.12-10~13
		車道進出動線不得與法定退縮範圍重疊，請釐清並修正。	經釐清車道進出動線之 6 公尺平地緩衝空間未與法定退縮範圍重疊，已調整標示使其易於判讀。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
		有關本案地上 1 層裝卸車位設置及動線合理性，請洽本府交通局審查修正通過後規劃。	有關本案地上 1 層裝卸車位設置及動線規劃合理性之相關內容均已與交通局討論確認，並經交通局於 108 年 12 月 9 日新北交規字第 1082289403 號同意在案。	詳都設報告書、 事計 P.12-9、 附錄八
		裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	考量建築空間使用之需求，規劃適當之汽機車裝卸空間。另該車位未計入法定停車數量及自設停車數量，詳建築面積檢討表，並已於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉及任意變更。	詳都設報告書、 事計附錄三
	人行空間及步道系統	有關車道出入口寬度部分，考量本案為工廠使用及大貨車行車軌跡，請依交通影響評估審查辦理後，原則同意以 8 公尺以下設置。	本次重新檢討大型車輛行駛軌跡動線，規劃內容均已與交通局討論確認。有關本案車道出入口寬度，經考量大貨車行車進出軌跡與必要退縮後，實際車道出入口寬度將大於 8M，本次亦再提請放寬並於專章中說明。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
		考量未來人行動線規劃整體性及便利性，請於沿員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處設置街角廣場。	1.查員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處非屬周邊交通節點之停等空間。 2.另查員山路 611 巷 11 弄與鄰地銜接處無指定建築線在案，不符街角廣場設置之要件。 3.考量本案綠覆率，故規劃結合人行道空間及景觀植栽、街道家具等方式，設置一處約 20 m² 順平無高差之停等空間。	詳都設報告書、 事計 P.12-9
		考量本案基地鄰有公園及捷運站，請整併規劃設計整體性、開放空間、人行通道，景觀植栽之延續性。	遵照辦理，本次重新套繪現況計畫道路與人行步道，重新檢核其動線關係、開放空間的串聯、景觀植栽與鄰地公園之聯結等整體性規劃修正。	詳都設報告書
有關本案未申請屋脊裝飾物審議部分，請逕依建管規定檢討辦理。		本案屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定，非涉及屋脊裝飾物檢討，本次補充相關檢討圖面說明。	詳都設報告書	



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	本案屬乙種工業區基地內現階段因規劃作店鋪使用，惟基地條件不符合申請總量管制之條件，請修正。		本案原取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北城設字第1080083763 號)，其一般零售業已獲同意備查，今因「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」已於 108.10.24 公告實施，本案基地北側之建築線指定完成，經新北市政府城鄉發展局 108 年 12 月 11 日新北城開字第 1082127021 號函同意備查總量管制在案。	詳都設報告書、事計附錄七
	景觀 計畫	請於沿員山路 611 巷 11 弄種植 1.5 公尺喬木後設置 2.5 公尺寬人行道。	考量基地建築配置及增加必要之路寬，於員山路 611 巷 11 弄退縮 3.5M 鋪設柏油後，留設 2M 人行步道，符合相關規定，已標示於相關圖說。	詳都設報告書、事計 P.12-9
		鋪面設計請整體規劃使色系一致、精簡。	本次修正鋪面設計，簡化整體色系與材料種類。	詳都設報告書
		請詳細標示各處計入綠化計算之覆土深度，確認喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。	本案經修正開放空間植栽配置後，已確認相關覆土深度均符合規定。	詳都設報告書
		開放空間設置喬木樹穴覆土處淨寬請大於 1.5 公尺。	本案經修正開放空間植栽配置後，已確認喬木樹穴覆土處淨寬均大於 1.5 公尺。	詳都設報告書 事計 P.12-19~22
	報告 書部分	刪除封法令適用日。	本次刪除封面之法令適用日。	詳都設報告書
		請補標示破口尺寸。	本次補標示破口尺寸	詳都設報告書
		請於公寓大廈規約內加註開放空間管理維護基金範圍之面積。	本次於公寓大廈規約內補加註開放空間管理維護基金範圍之面積。	詳都設報告書
	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		本案之設計內容均依相關法令與土管規定辦理，且均逐條檢討並由建築師與專業技師簽證負責。另有關本案申請放寬事項，本次於專章中補正說明授權依據及放寬內容。	詳都設報告書
	相關單位意見請酌參。		敬悉。	—
都市更新	有關本案基地北側鐵路用地變更為計畫道路，涉及中和都市計畫變更事宜部分，倘後續實施者欲依 108 年 10 月 25 日發布之都市計畫版本檢討，其主要計畫、細部計畫及都市計畫法新北市施行細則等請一體適用並配合本案相關內容重新通盤檢討。		遵照辦理，查「變更中和細部計畫(第二次)(通盤檢討)(第一階段)」案主要計畫及細部計畫業於 108 年 10 月 24 日發布實施，本案已依當期相關法規重新檢討。	事計 P.6-5
	本案更新單元範圍劃定符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，且公開展覽後無相關權利人對本案更新單元範圍提出異議，惟案內國有土地於公開展覽滿後辦理逕為分割完竣，面積調整為 3,813.49 m ² ，故有關更新單元範圍部分原則同意。		敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	容積獎勵	人行步道獎勵： 1.本案臨公園用地側留設之 4 公尺人行步道獎勵部分，請作業單位釐清是否符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，另因該公園與本案間阻隔開來，故無法連通至公園內部，亦無法與周邊道路系統串聯，是否有其設置之必要性，請實施者再妥予規劃。 2.有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄(部分納入更新單元範圍內)，因鄰地建築物占用，使得實際通行寬度未達 8 公尺部分，經實施者於會議上表示後續留設之人行步道將以硬鋪面方式規劃，惟為避免後續人車爭道並考量用路人通行安全，請將人車動線區隔，且本案係屬乙種工業區，更新後會有裝卸車輛進出，建議退縮之人行步道應鋪設柏油並配合周邊必要之路寬妥為規劃。 3.申請人行步道未達 4 公尺部分不得計算獎勵，請扣除，另請於計畫書中套繪 1 樓平面圖並標示清楚申請人行步道及街角廣場獎勵範圍。	1.本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，自計畫道路、現有巷道及永久性空地退縮留設人行步道，符合相關規定；本案除公園側留設人行步道外，並以自行退縮基地內通路方式串聯至員山路 611 巷 11 弄，另查員山公園臨民生路一段側無設置人行步道，為使民生路一段人行動線串聯至員山路，本案公園側人行步道實有設置之必要。 【註：依第三次小組會議結論，已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】 2.遵照辦理，現有巷道補足實際通行寬度部分鋪設柏油，另考量行人實際通行需求，留設 2 米寬人行步道，區隔人車動線。 3.遵照辦理，獎勵面積已扣除人行步道未達 4M 部分；另補充套繪 1 樓平面圖。	事計 P.10-5~7、P.12-7 事計 P.10-5~7、 事計 P.10-5~7
		基地內通路設置之必要性，請實施者再行考量。	有關於留設基地內通路之必要性說明如下： 1.便利性：員勝公園臨民生路側無設置人行步道，造成人行動線斷流，故設置基地內通路後，民生路側人行動線連接至 6M 計畫道路及員山路，提升人行動線順暢性及便利性。 2.安全性：員山路 611 巷為本案主要車行動線，設置基地內通路後有利於分擔員山路 611 巷之人流，增加用路人的安全性。 人行步道獎勵設立目的係藉由開放空間改善人行空間及提升動線延續性，若未留設基地內通路串連人行動線，則民生路一段側人行步道僅供基地內廠戶使用，恐有開放性及可及性不足之虞；另本案設置充足開放空間，俾利未來東側鄰地(公有住宅區)規劃設計。 【註：依第三次小組會議結論，已刪除該側獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】	事計 P.10-5~7、P.12-7
		有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 6 弄底側臨接 6 公尺計畫道路部分如何串聯，再請實施者配合本案道路系統妥為規劃。	有關基地南側現有巷道員山路 611 巷 11 弄底目前並未與 6 公尺計畫道路臨接，因考量未來人車動線與鄰地銜接之合理性，本區以鋪設柏油方式使兩側道路銜接，人行步道亦順行設置，使未來人車動線均可由此串聯。 【註：本案於 110 年 4 月 23 日檢附切結書予更新處，承諾於使用執照取得前重新指定建築線。】	事計 P.12-7、P.附十一-1



單位/委員/陳情人	審查意見		意見回覆	修正頁次
	財務計畫	本案因位於中和環狀線捷運限建範圍內，實施者共同負擔額外提列基地內開挖施工對捷運影響分析費用 12 萬 6,000 元，請於計畫書中加強說明提列之必要性，另請檢附相關提列依據。	本案因位於中和環狀線捷運限建範圍內，未來將於建照審查階段提送「捷運設施安全影響評估報告書」予臺北市政府捷運工程局進行審查，故本案所提列之捷運影響分析費用實屬必要之業務費用；已於計畫書內補充說明提列必要性及提列依據。	事計 P.15-5
		有關建築設計費用應以新北市建築師公會建築師酬金標準表計算，本案額外提列都市更新案建築規劃費用 483 萬 9,439 元部分，請刪除。	本案係依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算，其中需經「都市更新處」審議之工程，另按法定工程造價之 2%計算建築規劃費用，惟考量所有權人共同負擔比率，都市更新案建築規劃費用由實施者自行吸收。	事計 P.15-1
		有關計畫書中所考量車床設備重量及建築物結構安全，特強化 2 樓以上樓地板承重係數至 0.5t/m ² ~0.8t/m ² ，並以差額提列特殊費用 1,558 萬 2,413 元部分，仍請加強說明提列之必要性及提列依據，另其所檢附之表單請詳列提列費用項目及緣由。	本案為乙種工業區之都市更新案，2 樓至 10 樓設置一般廠庫，依技術規則規定，工作場之最低活載重不得小於 0.5t/m ² ，高於一般住宅最低活載重 0.2t/m ² ；考量安全性及實用性，特將低樓層載重增加至 0.8t/m ² ，另詳列檢附表單之提列費用項目及緣由。	權變 P.附一-1
		本案產權相對單純，其風險管理費提列至上限(12%)，且共同負擔達 57.25%，請就整體共同負擔及財務計畫內容重新檢討提列之合理性。	本案產權雖相對單純，惟現況建築物多屬營業中之工廠使用，針對營運與安置，以及更新後產品規劃等，實施者投入大量時間成本溝通協調，且須承擔更新後價格波動之風險，故風險管理費率以 12%計列，實屬合理，實際費率仍以都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，風險管理費率調降至 10%，並由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計 CH15 權變 CH10~12
		有關選配原則店鋪得優先選配無障礙車位部分，經實施者於會上表示本案所有權人皆未選配無障礙車位，考量無障礙車位應優先提供給有需求者，建議刪除相關文字內容。	遵照辦理，配合刪除相關文字內容。	事計 P.19-1、 權變 P.14-1
	其餘計畫書內容之數字、文字與圖說誤植誤繕處，請一併修正。		遵照辦理。	—
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。			敬悉。	—



「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」第一次專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：民國 108 年 6 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

依據：108 年 7 月 8 日新北府城更字第 1084216112 號函

單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
相關單位意見：			
江永昌立委 (賴助理代)	最主要是因為當地里民有跟我們陳情，希望在這邊規劃一個活動中心可供附近居民使用，在實施者簡報中有提到，更新單元範圍外右下角的住宅區是市府財政局的土地，可以考慮將活動中心規劃在那邊，但剛剛跟里長私下討論，這塊地之前就有跟財政局討論過可否設置活動中心，財政局是不同意的，所以是不是可以將這個活動中心就規劃在我們這範圍內。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
張志豪議員 (陳特助代)	本案係屬中和區，剛剛作業單位簡報中提到距離本案約 350 公尺左右有一個活動中心，但那是屬於板橋區的。因為案內有國有土地(交通部臺灣鐵路局)，希望市府城鄉局及國產署可以將民眾對活動中心使用需求納入考量。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
中和區員富里蔡宗霖里長	剛剛實施者說臺鐵局並未提出相關活動中心的需求，我們當初被通知的時候這案其實都已經進入審議，當然我們也很樂意將捷建設在我們這地區辦理都市更新，我擔任這區的里長，當然是希望可以帶動這地區更舒適的環境，我想反映的是剛剛實施者簡報所建議的位置，是位於更新單元範圍外員勝公園下方的住宅區，目前是作為停車場使用，而因為臺鐵局在本案有選配店舖及廠庫，且實施者也有分配回去，是不是可以藉由這個機會，將捷建設可以將我們的提議納入通盤考量，在使用項目允許的情況下，為地方帶動一些人文的發展。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
交通部臺灣鐵路局	1.有關里長所提設置里民活動空間一事，建請市府妥適考量地區整體需求，並確認後續維管權責單位。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	2.本案共同負擔比例 57.78%屬偏高，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。	本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、11、12
	3.本案於營建費用中表列樓層超高加成及需強化樓地板承重係數，涉及未來引入業種型態(屬輕型、中型或重型廠庫使用型態)，惟於計畫書內容未提出明確載重係數為多少及所需空間高度為多少，建請補充說明並檢討營建費用調降可能性。	中和工業區之產業類別是以印刷業及光學、電子製造業為主，未來進駐的產業可能會有放置印刷設備、光電製造設備等大型重機具的需求，考量到機具之高度及重量、後續設備維護及通風採光等需求，且為避免日後因樓地板載重不足或樓層高度不足而使進駐的廠商受到限制，特增加建築樓高及地板承重係數，使重建後廠辦兼具實用性及安全性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計：15-2 權變：10-2



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	4.本案相關業種業態是否需使用到 2 台載重達 2000 公斤之貨梯，建請補充說明。	考量未來進駐產業別之產品進出貨需求及增加日後使用上的彈性，設置 2 台載重達 2000 公斤之貨梯。	—
	5.本案產品定位包含店鋪、廠庫、辦公室等，惟於停車場平面配置圖未切分出不同產品空間出入車輛之停車空間及出入動線，請補充說明。	本案停車出入動線係考量不同產品空間日後實際使用情形來進行規劃，依不同的車輛種類(客車、貨車)來進行停車動線切分，將客車停車空間統一設置於地下層，貨車停車空間集中留設在地上層。	事計：12-9~14
	6.地下層空間建議將使用性質相近空間整合，例如:垃圾車暫存空間與污物室，使空間做有效運用。	污物室之位置乃考量全棟使用戶之日常垃圾集中動線之合理性與減少垃圾清運動線與停車動線之交互影響，故設置於臨近電梯梯廳之中心區域，其對應之垃圾車暫存空間配合地下室動線分區規劃，以相對影響較低之位置設置。	—
	7.本案空間配置之公設比近 40%偏高，其中茶水間位置是否可調整，及管道間是否可整併，請實施者檢討公設比調降可行性，俾利空間有效利用。	於各樓層設置必要之機房、管道間與服務空間(廁所與茶水間)，故公設比係屬合理。關於茶水間之位置乃考量實際使用時維護管理之需要，仍集中規劃於本棟建築之中心區域，與廁所、管道間等整併為一服務核心。	—
	8.店鋪目前規劃面積分別為 63.07 坪、69.21 坪及 100.41 坪，考量本案區位店面較市區店面市況不佳，建請實施者蒐集周邊店鋪案例，分析可能進駐之業種、業態及規模，規劃面積合宜之店鋪產品，俾利本局評估未來收益。	本案在規劃上並無設限未來進駐之業種、業態，因此在坪數規劃上配置了 63.07 坪、69.21 坪及 100.41 坪三種坪型；且台鐵目前選配的兩間店鋪相鄰，若有實際需求，將配合調整隔間配置。	—
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1.旨案共同負擔比例高達 57.78%，高於中和區都市更新案件之平均值(約在 50%以下)，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、11、12
	2.有關財務計畫提列共同負擔之重建費用(含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用等)為 7 億.2,210 萬 7,664 元，惟法定工程造價約 2 億 4,196 萬 9,883 元，表示重建費用除法定工程造價以外之費用合計高達將近 5 億元，顯不合理，建議實施者再行檢討重建費用提列之合理性。	本案重建費用係依「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」規定提列，實際重建費用仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。	—
	3.本案更新容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	事計：10-1
	4.本案車位平均價格約 154 萬元/個，低於本分署查估之車位單價約 190 萬元/個，請貴府再審酌價格之合理性，以維護國產權益。	經調查中和區廠辦大樓之坡道平面停車位約介於 140 萬元/個至 180 萬元/個；住宅大樓之坡道平面停車位約介於 180 萬元/個至 200 萬元/個。而本案為廠辦大樓，車位平均價格約 154 萬元/個，實屬合理範圍。	—
	5.請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。	遵照辦理。估價報告書皆以光碟方式併同開會通知單寄給貴分署。	—
	6.依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程	敬悉。	—



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 23.02%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。		
本府交通局 (書面意見)	1.停車位： (1)請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。 (2)地面一層大貨車裝卸車位請套繪各車位之轉彎半徑確保貨車進出無虞。 (3)編號 76、77 汽車位設置於地面一層將貨車進出動線產生交織，請研議設置於地下層之可行性。 (4)本案規劃廠房共 44 戶，其停車需求應考量廠房員工停車需求數後規劃停車位，確保停車需求內部化，未來不得要求於周邊增設停車位。 (5)本案規劃店鋪共 3 戶，其裝卸貨及物流車臨停空間未見規劃，請檢視後說明。	(1)本次已依實際用途分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，並詳附條文內容與計算過程。 (2)本案整體規劃以降低貨車與主要道路(民生路一段)衝擊為原則，故將停車動線規劃於現有巷道側。另配合基地現況與現有巷道之既有建物之限制，本案進出最大型車輛僅准 9.5 噸以下之貨車進入，並需要在民生路一段/員山路 611 巷路口設置警示標誌(禁止 9.5 噸以上貨車右轉)。爰此，本案依 9.5 噸貨車之轉彎半徑(7.6M)與車型尺寸(車長 7.36M，車寬 2.13M)檢討裝卸車位之進出，各車位僅需於基地內進行倒車調整即可到位，輔以現場人員指揮協助即可。 (3)本次配合裝卸車位之調整，取消編號 76、77 汽車位。 (4)本案實設停車位為 75 輛大於法定之 59 輛，已滿足基地內之停車需求，未來亦不申請周邊增設停車位。 (5)本次修正店鋪平面圖，於各店鋪開設裝卸貨與物流運補門，其裝卸貨車及物流車均安排臨停於本案裝卸停車場。	事計：11-2 事計：12-9~13 事計：11-4 — 事計：12-9~13
	2.停車場出入口： (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(需含每一席大貨車裝卸車位之分析)、安全警示設施、行穿線等。 (2)請說明出入口聯外道路之道路寬度，並確認大貨車是否能順利進出。 (3)請檢視出入口植栽是否阻擋車輛轉向視距。 (4)請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施及人員指揮。	(1)本次補充標示車道寬度/坡度、60 度視距分析、安全警示設施、行穿線等。 (2)本次修正留設人行步道硬鋪面範圍，補足實際通行寬度達 8M 以上，大貨車得以順利進出。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】 (3)本次調整後之車道出入口，經檢視植栽無阻擋車輛轉向視距之虞。 (4)本次補標示鄰近出入口距離，並補充說明安全警示設施及人員指揮。	事計：11-4、12-9~13 事計：12-2、12-9 — 事計：12-9
	3.動線：請以連續線段標明汽機車、自行車、行人動線規劃，並標明周邊道路標誌標線規劃。	本次修正各動線之標示線條，並標明周邊道路標誌標線規劃。	事計：12-9
	4.本案位於工業區，請說明圖說上標示周邊道路預計規劃 8M 之規劃用意及是否有相關開闢計畫。	本案基地面臨已指定之 8M 現有巷道，建築規劃均依指定範圍規劃並配合退縮。另現有巷道部分土地經鄰地建築物占用，爰本案沿建築線自行退縮留設硬鋪面，補足實際通行寬度達	事計：12-9



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
		8M 以上。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】	
	5.請確認本案是否有設置使用類別變更需捐贈公共停車位之疑慮。	本案無使用類別變更與捐贈公共停車位之疑慮。	—
本府工務局 (書面意見)	1.報告書檢附建築線不清楚，無法判讀。	已依審查意見更新建築線指示圖。	事計：2-4~6
	2.更新單元南側部分，請補附本案是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用相關說明書圖資料確認。	本案業於 107 年 11 月 9 日報核時提供貴局法定空地重複使用相關圖說。	—
	3.請釐清是否涉及屋脊裝飾物審查。倘涉及屋脊裝飾物建議採金屬構架,並應檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目並請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討；惟經審議委員會同意，本局予以尊重。	本案屋突之立體構架依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討均符合規定。非涉及屋脊裝飾物檢討。	詳都設報告書
	4.東側廠房 C 戶外露樑設置構造物請釐清屬性，並依規定檢討。	本案東側廠房 C 戶外露樑設置之構造物係屬造型欄柵，已依新北市政府工務局建照科業務工作手冊檢討。	詳都設報告書
	5.1 層平面建築圖說請確實依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	遵照辦理。	詳都設報告書
捷運工程局 (書面意見)	經檢視尚無涉大眾捷運系統兩側禁建及限建範圍。另由於環狀線主管機關為臺北市政府捷運局如對於禁限建範圍有疑義可依「大眾捷運兩側禁建限建辦法」規定辦理，另可至臺北市政府捷運工程局網站下載並套繪圖說函請臺北市政府捷運工程局確認 https://www.dorts.gov.taipei/cp.aspx?n=DF460C82EE1F9462 。	本案部分土地位於捷運限建範圍內，後續將於建照審查階段函詢臺北市政府捷運工程局，若有涉及審查之需求，將配合辦理捷運影響評估之相關業務。	事計：6-4
城鄉發展局 計畫審議科 (書面意見)	1.查本案基地北側鐵路用地涉及「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第一階段)」案內變更內容第 25 案，考量鐵路用地現況已做道路使用，將鐵路用地變更為道路用地。	敬悉。	—
	2.前案經本市都市計畫委員會審議通過，尚未完成法定程序，俟其主要計畫經內政部核定後，將併同發布實施。	敬悉。	—
城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	1.經查詢土地容積移轉申請案管理系統，中和區民富段 30 地號等 15 筆土地尚查無申請容積移轉之紀錄，另查本件都更申請案亦無容積移轉之移入容積。	敬悉。	—
	2.後續若有申辦容積移轉需求時，本科再予提供意見。	敬悉。	—
都市更新處	1.本案於 107 年 11 月 9 日申請報核，依新北市都市更新審議原則規定，都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，並配合繳納保證金及提列維護管理費，請實施者依規定辦理。	遵照辦理，本案將配合取得合格級智慧建築標章，並繳納保證金及提列維護管理費。	事計：15-3、 附三-1 權變：10-3
	2.有關本案申請人行步道獎勵部分，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，基地配置自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，本案臨公園用地側因並無實際通行情形，故未符上開規定，請重新檢討修正。	依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，自永久性空地側退縮淨寬 4 公尺以上建築，得核算獎勵容積。本案臨接之員勝公園屬已開闢完成之永久性空地，退縮留設 4 公尺無遮簷人行步道，爰申請獎勵容積，符合相關法令規定。	事計：10-1、 4~6



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
		【註：依第三次小組會議結論，已刪除臨公園用地側人行步道獎勵面積，惟考量實際通行公益性，仍保留該側人行步道設計。】	
	3.本案民富段 18、21、25 及 25-1 地號以部分面積計算，其已於 108 年 1 月 28 日辦理逕為分割，計畫書相關章節請配合修正。	遵照辦理，已通盤檢視並修正計畫書相關內容。	—
	4.請於計畫書中相關圖說標示清楚 8 公尺現有巷道(員山路 611 巷、員山路 611 巷 11 弄)實際可供通行之寬度、人行步道退縮 4 公尺寬度及其淨寬範圍，請補充。	遵照辦理，詳事業計畫第 12 章。	事計：12-2、12-9
	5.本案使用類別於計畫書中所載相關平面圖為一般廠庫、檢討圖為廠庫、消防圖說為廠房，請釐清後修正。	有關本案一般廠庫、廠庫與廠房之空間名稱，均已統一修正為一般廠庫，其相關檢討圖與消防圖說，均將於修正後提送各審查單位核備。	—
委員綜合意見：			
都市設計	請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1.本案位於乙種工業區，作一般事務所使用應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」請依附表檢討須鄰接 10 公尺計畫道路。	本案已取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北城設字第 1080083763 號)，其一般零售業已獲同意備查，其餘待本案基地北側之建築線指定完成後，滿足 10M 以上面前道路之條件，再次提送一般事務所申請核備。 【註：另依第三次小組會議決議調整設計容積，爰重新取得新北市城鄉發展局同意備查函文(發文字號：新北府城開字第 1091459017 號)。	事計：附七-1
	2.本案位於捷運軌道旁，請釐清是否涉及捷運禁限建範圍。	本案部分土地位於捷運限建範圍內，後續將於建照審查階段函詢臺北市政府捷運工程局，若有涉及審查之需求，將配合辦理捷運影響評估之相關業務。	事計：6-4、 詳都設報告書
	3.交通運輸： (1)請於全區配置圖套繪周邊公共設施、公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。 (2)1 樓西側裝卸車位請合理配置避免形成 2 處車道破口，影響人行安全，並套繪車道軌跡線說明周邊道路進出動線及無使用開放空間與綠地迴車。 (3)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。	(1)已修正全區配置圖與補充說明內容，並於剖面圖補充各空間介面整合說明內容。 (2)經檢討貨車之合理迴轉半徑與車道軌跡，並修正車道出入口位置，以確保進出動線無影響開放空間及無使用綠地迴車。 (3)已調整修正車道出入口之鋪面材質為防滑車道磚。	詳都設報告書
	4.開放空間： (1)本案目前街角退縮深度僅 2 公尺仍有不足，請依都市設計審議原則規定開發基地面臨兩條道路，應整體規劃街角空間配置街道家具與植栽等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。 (2)本案臨員山路 611 巷部分路幅實際尺寸皆不足 8 公尺，考量都市景觀與人行安全，請補充說明本案開放空間之整體規劃方案，沿民生路一段部分請建築線設置寬 1.5 公尺綠帶後設置寬 2.5 公尺人行步道。	(1)遵照辦理，本案配合留設街角廣場與休憩空間，並與人行步道順平無高差。 (2)遵照辦理，本次修正人行步道範圍，民生路一段部分沿建築線設置寬 1.5M 綠帶後設置寬 2.5M 人行步道，另臨現有巷道部份沿建築線設置寬 2.5M 至 3.5M 人行步道並鋪設硬鋪面，補足實際通行寬度達 8M 以上。	詳都設報告書



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	(3)本案公園側設置人行步道部分，請參考公園配置規劃開放空間，該空間建議不可與主要出入口動線重覆，並可通達員山路 611 巷 6 弄，以利動線順暢與增加開放性。 (4)請調整景觀燈具位置，於開放空間及車道出入口處設置景觀高燈，並取消投射燈照明。 (5)請補充標示進排風口位置，不得影響人行動線。	【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】 (3)遵照辦理，配合動線順暢於公園側之人行步道延伸至員山路 611 巷 6 弄，以增加開放性提供友善的開放空間。 (4)本次增設景觀高燈於開放空間及車道出入口處，並取消投射燈照明。 (5)補充標示本案進排風口位置，均不影響人行動線。	
	5.經檢視三民路一段上方有捷運高架經過，本案於該處設置消防救災空間，請考量救災合理性。	本次檢討捷運相關結構物之位置，並修正配置方式重新提送新北市消防局審查，已取得相關核准圖說。	詳都設報告書
	6.建築外觀： (1)建築物立面夜間照明應避免建築物外緣採線型設計，以降低環境視覺衝擊。 (2)考量都市景觀，建議取消牆面字招。	(1)本次修正立面夜間照明設計，減少線型設計，創造和諧的都市景觀。 (2)本次取消立面上之牆面字招，僅保留實施者之公司 LOGO，降低環境視覺衝擊。	詳都設報告書
	7.景觀綠化： (1)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (2)綠覆率以實設空地檢討。 (3)請依土管規定檢討喬木棵數及規格。	(1)本次修正開放空間內之綠帶與高程，無設置樹圍石、花台等阻隔物。 (2)本案綠覆率以實設空地檢討。 (3)本案喬木棵數及規格均依土管規定檢討。	詳都設報告書
	8.本案立面格柵請逕依建管規定檢討。	本次依建管規定補充檢討立面格柵。	詳都設報告書
	9.本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。	本次依修正後之開放空間面積重新計算管理維護基金金額。	詳都設報告書
	10.報告書部分： (1)建築線指示圖面模糊不清，請修正。 (2)4-8 頁基地位置請以基地實際形狀套繪檢討。 (3)戶外無障礙通路檢討專章標示之動線與建築圖檢討不一致，請修正。 (4)法定退縮請依開放空間管理維護基金要點檢討。	(1)已依審查意見更新建築線指示圖。 (2)已依審查意見修正以基地實際形狀套繪檢討。 (3)已依審查意見修正無障礙通路檢討內容。 (4)本次依修正後之開放空間面積重新計算管理維護基金金額。	詳都設報告書
都市更新	1.有關員富里里長建議於本案設置活動中心部分，因本案目前尚未申請公益設施之容積獎勵，請作業單位先協助向本府財政局確認該地區是否有設置活動中心之需求，並經主管機關允許設置後，請實施者納入評估。	敬悉，經查新北市政府城鄉局公告之公益設施需求項目中尚無區民活動中心，後續俟主管機關認定設置需求後，納入通盤考量以臻完備。	—
	2.有關本案基地北側鐵路用地變更為計畫道路部分，涉及中和都市計畫變更事宜，且影響本案人行步道申請之獎勵係數，請作業單位持續追蹤都市計畫辦理進度，並請實施者於計畫中載明清楚相關都市計畫內容，倘後續計畫發布請併同檢討修正都市計畫相關規定。	遵照辦理，詳事業計畫第 6 章。	事計：6-2
	3.有關現有巷道員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄(部分納入更新單元範圍內)，因	遵照辦理，已補充說明現有巷道實際可通行寬度；另配合增加道路必要之路寬修正人行步道	事計：12-2、



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次																																										
	鄰地建築物占用，使得實際通行寬度未達 8 公尺，請於計畫書中標明實際可通行之寬度；另倘為配合道路留設必要之路寬，自行於人行步道獎勵退縮範圍上鋪設柏油供道路使用部分，亦可申請人行步道獎勵，請實施者納入整體考量。	範圍，使道路實際通行寬度結合退縮範圍達 8 公尺以上。 【註：依第二次小組會議委員意見，人行步道退縮補足道路寬度部分將硬鋪面改為鋪設柏油。】	12-9																																										
	4.本案係屬乙種工業區，更新後規劃 44 戶作為廠庫使用，請於計畫書中補充說明更新後廠辦用途為何，並請將未來所引進產業的停車需求一併納入考量。	本案重建後 2 至 11 樓供廠辦使用，未來將由各類型公害輕微之工廠及其附屬設施進駐使用。另基地距捷運環狀線板新站(Y14 站)及中原站(Y13)均約 500M，經評估停車需求後，規劃一戶配置 1.5 個車位。	事計：5-13																																										
	5.有關國產署北區分署所提意見第 6 點涉及評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要部分，是否符合規定？請作業單位協助釐清。	敬悉。	—																																										
	6.財務計畫： (1)有關建築設計費用中額外提列銀級綠建築申請、建置 BIM 工作費用、五大管線送審及簽證費用、外觀設計費用及室內設計費用等部分，請補充說明提列之必要性。 (2)有關計畫書中所載因考量建築物安全及實際作業需求，特強化各層樓地板承重係數，提高至 0.5t/m ² ~1t/m ² ，並以差額提列特殊費用部分，請補充說明提列之必要性；另因提高載重影響估價部分，請一併納入整體評估。 (3)本案風險管理費提列至上限(12%)，請實施者於計畫書詳細敘明此費用提列至上限之緣由。 (4)有關拆遷安置費用以每坪 700 元提列，請說明提列依據。	(1)考量所有權人共同負擔比例，建築設計費用改以建築師酬金標準表中級費率提列，溢價部分由實施者自行吸收。 (2)經市場調查，臨近區域的場辦樓板承重係數多半都做到 0.5t/m ² ~0.8t/m ² ，因此本案係依市場調查結果來設計樓板承重係數，若無增加承重，不利未來實際使用及銷售。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】 (3)本案建築物現況均為營業中之工廠，實施者投入大量時間及人力成本，歷經多次溝調協調後始取得土地所有權人更新共識，又需考量施工設計對捷運環狀線之影響及未來市場銷售風險承擔等，故風險管理費率以 12%提列實屬合理。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率調降至 10%。】 (4)依本所調查附近工業區內 25 年以上且 5 樓以下之廠辦租金，平均月租金約為 400 元/坪至 600 元/坪(案例如下表)，爰配合修正相關內容。 <table><tr><th>地址</th><th>交易年月</th><th>交易總價(元)</th><th>單價(元/坪)</th><th>面積(坪)</th><th>屋齡</th><th>樓別/樓高</th></tr><tr><td>中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號</td><td>107/05</td><td>63,400</td><td>572</td><td>1112</td><td>29</td><td>4/5</td></tr><tr><td>建一路 91-120 號</td><td>106/12</td><td>45,000</td><td>538</td><td>83.58</td><td>30</td><td>2/5</td></tr><tr><td>連城路 91-120 號</td><td>106/11</td><td>220,000</td><td>550</td><td>399.90</td><td>45</td><td>2/3</td></tr><tr><td>建一路 91-120 號</td><td>106/08</td><td>40,000</td><td>479</td><td>83.58</td><td>30</td><td>3/5</td></tr><tr><td>錦和路 1-30 號</td><td>106/08</td><td>30,000</td><td>538</td><td>55.72</td><td>29</td><td>4/4</td></tr></table>	地址	交易年月	交易總價(元)	單價(元/坪)	面積(坪)	屋齡	樓別/樓高	中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號	107/05	63,400	572	1112	29	4/5	建一路 91-120 號	106/12	45,000	538	83.58	30	2/5	連城路 91-120 號	106/11	220,000	550	399.90	45	2/3	建一路 91-120 號	106/08	40,000	479	83.58	30	3/5	錦和路 1-30 號	106/08	30,000	538	55.72	29	4/4	事計：15-1 權變：10-1 事計：15-2 權變：10-2 事計：15-6 權變：10-6 事計：14-1 權變：8-1
地址	交易年月	交易總價(元)	單價(元/坪)	面積(坪)	屋齡	樓別/樓高																																							
中山路二段 327 巷 11 弄 1-30 號	107/05	63,400	572	1112	29	4/5																																							
建一路 91-120 號	106/12	45,000	538	83.58	30	2/5																																							
連城路 91-120 號	106/11	220,000	550	399.90	45	2/3																																							
建一路 91-120 號	106/08	40,000	479	83.58	30	3/5																																							
錦和路 1-30 號	106/08	30,000	538	55.72	29	4/4																																							
	(5)本案為事業計畫及權利變換併送之案件，相關提列費用，請檢附合約佐證。	(5)遵照辦理，本案相關費用合約已檢附於權利變換計畫附錄一。	權變附錄一																																										
	7.其他： (1)請於計畫書中補充說明本案人、車及物流動線，以利檢視。 (2)有關本案選配原則部分，其無障礙車位建議優先提供給有需求者。	(1)遵照辦理，已於相關章節補充說明人、車及物流動線。 (2)考量店舖來客需求多元，故訂定由店舖得優先選配無障礙車位。另實際選配情形尚無地主選配該車位。	事計：12-9 事計：19-1																																										



單位/委員/陳情人	審查意見	意見回覆	修正頁次
	(3)有關市場行情分析部分，請補充實價登錄相關案例。 (4)本案部分國有土地已辦理逕為分割完竣，計畫書相關內容請一併配合修正。 (5)本案申請工業區總量管制部分，其計畫書檢討內容有誤，請釐清後修正。	【註：依第二次小組會議委員意見，配合刪除相關文字內容。】 (3)市場行情分析部分，除「台灣科技廣場」為預售外，其餘廠辦大樓行情案例皆來自實價登錄。 (4)遵照辦理，已配合修正相關內容。 (5)本次更新基地面積與釐清相關樓地板面積後，已修正檢討內容。	— — 事計：11-1
請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		敬悉。	—



「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」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 108 年 5 月 17 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生公園市民活動中心（新北市板橋區民生路 1 段 30 號）

發言者	公辦公聽會發表意見	意見回覆
財政部國有產署北區分署（書面意見）	1. 旨案共同負擔比例高達 57.78%，高於中和區都市更新案件之平均值（約在 50%以下），建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
	2. 有關財務計畫提列共同負擔之重建費用（含建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、其他必要費用等）為 7 億 2,210 萬 7,664 元，惟法定工程造價約 2 億 4,196 萬 9,883 元，表示重建費用內除法定工程造價以外之費用合計高達將近 5 億元，顯不合理，建議實施者再行檢討重建費用提列之合理性。	本案重建費用係依「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」規定提列，實際重建費用仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
	3. 本案更新容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】
	4. 本案車位平均價格約 154 萬元/個，低於本分署查估之車位單價約 190 萬元/個，請再審酌價格之合理性。	經調查中和區廠辦大樓之坡道平面停車位約介於 140 萬元/個至 160 萬元/個；住宅大樓之坡道平面停車位約介於 180 萬元/個至 200 萬元/個。而本案為廠辦大樓，車位平均價格約 154 萬元/個，實屬合理範圍。
	5. 請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。	遵照辦理。
	6. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 23.02%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	敬悉。
交通部臺灣鐵路局（書面意見）	旨案共同負擔比例提升至 57.78%仍屬偏高，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益，並就下述項目進行酌降： 1. 旨案管理費用之費率皆以上限值提列（人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%及風險管理費 12%等），考量公有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者依公有地權值比例酌予調降相關管理費。	1. 本案共同負擔係依「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」規定提列，其中人事行政管理費已依產權級別核實計列（公有土地未達酌減門檻），且實施者歷經多年整合並取得私有地主 100%同意；銷售管理費係為實施者所取得折價抵付單元銷售之廣告企劃等成本費用，無關公有土地；本案尚需考量都市計畫通盤檢討之影響、與鄰地都市計畫變更案之介面接合、施工設計對捷運環狀線之影響分析、調查研析周邊產業現況及未來銷售風險承擔等，故風險管理費率以 12%提列，尚屬合理，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】



發言者	公辦公聽會發表意見	意見回覆
	2. 重建費用之營建費用，因設計整棟樓高皆逾標準高度，爰加成營建單價，且為強化各層樓地板承重係數提列特殊工程費用，致增加營建費用影響全案共同負擔費用，建議實施者再行檢討增加建築樓高及地板承重係數之必要性及重建費用提列之合理性。	2. 本案為乙種工業區都市更新案，重建後 2 至 11 樓供廠辦使用，未來將由各類型公害輕微之工廠及其附屬設施進駐或當作倉庫使用。中和工業區之產業類別是以印刷業及光學、電子製造業為主，非一般食品、成衣加工製造業，未來將放置印刷設備、光電製造設備等大型重機具，考量機具之高度及重量，特增加建築樓高及地板承重係數，使重建後廠辦兼具實用性及安全性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】
新北市中和里員富里蔡宗霖里長	很高興有這麼大的建案可以在這邊帶動我們周邊環境整體發展，也非常榮幸我可以擔任這地區的里長，我們這個案子內有臺鐵局的土地，希望未來這裡能規劃臺鐵宿舍或者能為地方爭取一些里民活動場所，讓里民可以在這邊上課，在這邊特別拜託我們的實施者團隊將捷建設可以轉達給臺鐵局，規劃一些空間給我們，帶動這地區人文跟環境的發展。	敬悉，後續尊重公產管理機關及相關審查單位意見辦理。
新北市議員陳錦錠（張國英特助代）	今天這個案子是百分之百同意，剛剛里長有提到希望里民可以有自己的活動空間，往後如果有需要我們幫忙的地方，我們議員這邊也會盡全力來協助，預祝案子順利達成。	敬悉。
委員綜合意見	1. 本案產權相對單純，惟基地北側鐵路用地目前市府城鄉發展局刻正辦理都市計畫變更（變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）案），因變更為道路用地對本案影響甚遠，包含建築設計以及容積獎勵，建請請實施者於計畫書中加強說明。	遵照辦理。
	2. 本案國有土地（管理機關為交通部臺灣鐵路局）占更新單元比例 23.02%，有關目前選配單元是否符合其需求，建請實施者於專案小組時回應說明；另該土地面臨計畫道路，其土地單價之合理性，建請在估價報告書中適時反應並詳加說明。	1. 交通部臺灣鐵路局已於 107 年 10 月 1 日鐵企開字第 1070036301 號函同意由財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）辦理都市更新相關事宜，另北區分署嗣於 107 年 10 月 26 日台財產北改字第 10700302160 號函選配房屋單元及停車位單元，詳權利變換計畫書第十六章。 【註：依交通部臺灣鐵路局鐵產開字第 1090035813 號函及鐵產開字第 1100001315 號函，調整選配單元，詳事業計畫書附錄五。】 2. 依地籍圖所示，公有地並非臨主要幹道民生路，正確為臨巷道員山路 611 巷 5 弄（單行道 6 米寬），且有分隔島與民生路區隔、加上正面捷運高架及台 64 線高架，土地價格受到極大影響，實際上並無低估之情形。未來會在報告書中詳細說明。 【註：依審議會決議，已於本案估價報告書中補充土開法效益及調整率等相關分析說明，詳巨秉估價報告書 P. 51。】
	3. 本案共同負擔比例高達 57.78%，建請實施者再就所提列之共同負擔費用檢視提列之合理性。	本案更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，低於中和地區住宅大樓二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與中和住宅區更新案不同。另本案共同負擔係依「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」規定提列，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	



「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」補正意見回應綜理表

依據 107 年 12 月 11 日新北更事字第 1073541339 號函

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。 1.更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。 2.事業計畫書第 5-8 頁表 5-5 合法建築物及非合法建築物(增建)現況情形彙整表中樓地板面積與測量成果報告書不一致，請釐清後修正。 3.權利變換計畫書第 11-3 頁表 11-5 更新後停車位價值表與估價報告書所載不一致，請釐清後修正。 4.計畫書相關平面圖請標示清楚，以利檢視。	1.遵照辦理，本案業已依謄本登載內容修正土地及合法建築物權屬清冊。 2.遵照辦理，業已修正完竣。另查中和區員山路 611 巷 9 號使用執照存根(64 使字第 213 號)登載構造別為鋼筋混凝土造，惟建物謄本登記為加強磚造，考量所有權人補償權益，故其構造別本案以使用執照登載之鋼筋混凝土造評估。 3.有關表 11-5 更新後停車位價值表係轉載本案領銜估價報告書，其內容與價格均與估價報告書一致，另為清楚呈現車位價格計算內容，遂補充說明停車便利性影響。 4.遵照辦理，本案平面圖與面積計算圖已分頁呈現，以利檢視。	事計：5-3~6、 權變：5-2~5 事計：5-8 — 事計：11-6~33
二	本案民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地涉及原建築容積之認定，請依市府工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函(詳附件)辦理，並檢送相關證明文件及簽證。	有關民富段 30、31、32 及 33 地號等 4 筆土地原容積認定一事，遵照市府工務局 103 年 7 月 30 日北府工建字第 1031414184 號函辦理，業已於 107 年 12 月 25 日申請原容積認定在案。	—
三	查本案更新單元屬「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」之乙種工業區，有關更新後擬規劃一般零售業、一般事務所及自由職業事務所部分，請貴公司洽市府城鄉發展局都市設計科辦理總量管制登錄事宜。另請貴公司於計畫書中補充說明更新後之發展定位、調查進駐廠商意願及經營管理計畫。	1.有關工業區總量管制登錄事宜，業已洽相關單位刻正辦理中。 2.經實施者調查及分析，二八張工業區登記生產中之工廠主要以中、小型工廠聚集為主要型態，其中以印刷及資料儲存媒體複製業、電子零組件製造業、電腦電子產品與光學製品製造業及金屬製品製造業等為主要產業類別，均屬須設置一定規模以上之設備始具生產效益之產業別，並查廠房面積多為 70 坪以上。故本案更新後 2 至 10F 廠庫面積規劃 75 至 130 坪/戶之空間，並提升樓高及樓地板承重係數以供企業設置生產線及電子光學與印刷產業使用，另於 11F 設計辦公室供產創研發使用，符合市場需求。	—
四	有關財政部國有財產署 107 年 11 月 21 日台財產北改字第 10700325000 號函及 107 年 12 月 6 日鐵企開字第 1070043094 號函(隨文檢附)所提意見，涉及審議事項之相關意見，請於提送都市更新審議委員會回應說明。另有關市府工務局 107 年 11 月 23 日新北工建字第 1072198261 號函(隨文檢附)所提意見，請貴公司一併配合修正。另請將上開函文相關意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	遵照辦理。	—



「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」工務局意見回應綜理表

依據 107 年 11 月 23 日新北工建字第 1072198261 號

項次	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
一	有關地籍分割成果及建築線指定成果不符者，應依土管規定辦理。	遵照辦理。	—
二	1 層平面建築圖說請確實依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	遵照辦理，已補充標示於 1 層平面建築圖，包含建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。	事計：11-4
三	建築面積請依建築技術規則第 1 條第 3 款規定檢討。	遵照辦理，依建築技術規則第 1 條第 3 款規定檢討，雨遮已標示於 1 層平面建築圖。	事計：11-4
四	廳梯寬度請確實補充標示，未達 2M 部分不得計入免計容積。	本案各層之梯廳淨寬度均大於 2M，並依審查意見補充標示於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
五	綠化檢討請補標示扣除無法綠化範圍及面積計算式。	遵照辦理，已調整無法綠化範圍之標示及面積計算式。	事計：12-24
六	請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條檢討防空避難室構造區劃情形。	遵照辦理，依建築技術規則建築設計施工編第 144 條防空避難室規定檢討，於 B1 層建築平面圖補充標示區劃範圍內之各構造防火時效。	事計：11-28
七	機房門請朝避難方向開放。	遵照辦理，已修正於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
八	請依建築技術規則第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。	遵照辦理，已補充標示於 1 層平面建築圖之主、次要出入口與車道出入口。	事計：11-4
九	請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。	遵照辦理，已補充標示於各層建築平面圖。	事計：11-4~31
十	立面請標示女兒牆高度，另是否涉及屋脊裝飾物請釐清，請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討。	遵照辦理，已補充標示於建築立面與剖面圖。	事計：11-32~39
十一	建築圖說請檢討標註供行動不便者使用之室外引導通路(建築線至建物出入口間 130 公分淨寬)。	遵照辦理，依建築物無障礙設施設計規範 203 室外通路之規定檢討，已補充標示於 1 層平面建築圖主要出入口處。	事計：11-4



「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」公有土地管理機關意見回應綜理表

依據財政部國有財產署北區分署 107 年 11 月 21 日台財產北改字第 10700325000 號及交通部臺灣鐵路管理局 107 年 12 月 6 日鐵企開字第 1070043094 號

管理機關	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署	事業計畫書第 19-2 頁：請實施者將本案國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內： 1.依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。 2.查更新範圍內無涉本署經管國有房地，僅涉交通部臺灣鐵路總局(下稱臺鐵局)經管同段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1 地號 8 筆(部分土地納入更新單元)國有土地納入單元面積合計 875.8 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,847.87 平方公尺之比例為 23.02%。臺鐵局以 107 年 10 月 1 日鐵企開字第 1070036301 號函表示，該管國有土地無保留公用需要，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點規定，應依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管，並於移交接管前，同意委託本分署辦理都市更新相關事宜。因未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。 3.次依處理原則第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (2)經依前款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅：原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。	遵照辦理，相關內容已載明於事業計畫第十九章。	事計：19-2
	事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 29.55%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案係依 107 年 1 月 8 日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」申請容積獎勵，惟實際獎勵額度仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第三次小組會議結論，申請都市更新容積獎勵合計為基準容積之 29.22%。】	事計：10-1
	事業計畫書第 15-1、15-7 頁：旨案共同負擔比例高達 57.39%，高於中和區都市更新案件之平均值(約在 50%以下)，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益。另旨案國有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案係屬工業區都更案，更新後興建廠辦大樓，主要供廠房使用，更新後二樓以上均價為 332,860 元/坪，經查周邊更新案以住宅使用為主，更新後二樓以上均價約為 50 萬元/坪，故本案共同負擔比例與其他更新案不同。另本案共同負擔係依「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」規定提列，各提列項目實屬合理且必要，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，由實施者自行吸收部分費用以降低共同負擔，並提高更新後店面及廠辦價格，全案共同負擔比率修正為 52.95%。】	事計：CH15 權變：CH10、 11、12



管理機關	審查意見	意見回覆及處理情形	修正頁次
	事業計畫書第 15-1 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案信託範圍未包含國有土地(詳本案信託契約)，信託內容除土地信託外，尚包括資金信託，故公有土地持有土地雖無須辦理信託，仍舊享有因資金辦理信託而降低本案後續施工時的風險(有續建機制的保障)，故信託費用仍應納入共同負擔為宜，而非僅有私有土地所有權人自行負擔，爰依相關規定將信託費用納入共同負擔。	事計：15-6 權變：10-6、 附一--7
	權利變換計畫書第 11-1 頁：本案車位平均價格約 154 萬元/個，低於本分署查估之車位單價約 190 萬元/個，請再審酌價格之合理性。	經調查中和區廠辦大樓之坡道平面停車位約介於 140 萬元/個至 160 萬元/個；住宅大樓之坡道平面停車位約介於 180 萬元/個至 200 萬元/個。而本案為廠辦大樓，車位平均價格約 154 萬元/個，實屬合理範圍。	—
交通部臺灣鐵路管理局	有關本案共同負擔比例達 57.39%應屬偏高，建議實施者再行檢討共同負擔費用提列之合理性，以維護土地所有權人權益，並就下述項目進行酌降： 1.旨案管理費用之費率皆以上限值提列(人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%及風險管理費 12%等)，考量公有地佔全案面積比例 23.02%，其參與都更對實施者而言風險及衍生人事行政成本確較私地為低，建議實施者依公有地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 2.旨案重建費用之營建費用，因設計整棟樓高皆逾標準高度，爰加成營建單價，又為強化各層樓地板承重係數提列特殊工程費用，致增加營建費用影響全案共同負擔費用，建議實施者再行檢討增加建築樓高及地板承重係數之必要性及重建費用提列之合理性。	1.本案共同負擔係依「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」規定提列，其中人事行政管理費已依產權級別核實計列(公有土地未達酌減門檻)，且實施者歷經多年整合並取得私有地主 100%同意；銷售管理費係為實施者所取得折價抵付單元銷售之廣告企劃等成本費用，無關公有土地；本案尚需考量都市計畫通盤檢討之影響、與鄰地都市計畫變更案之介面接合、施工設計對捷運環狀線之影響分析、調查研析周邊產業現況及未來銷售風險承擔等，故風險管理費率以 12%提列，尚屬合理，惟共同負擔金額仍依新北市都市更新審議委員會審議結果為準。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，風險管理費率已依第四次小組會議結論調降為 10%。】 2.本案為乙種工業區都市更新案，重建後 2 至 11 樓供廠辦使用，未來將由各類型公害輕微之工廠及其附屬設施進駐或當作倉庫使用。中和工業區之產業類別是以印刷業及光學、電子製造業為主，非一般食品、成衣加工製造業，未來將放置印刷設備、光電製造設備等大型重機具，考量機具之高度及重量，特增加建築樓高及地板承重係數，使重建後廠辦兼具實用性及安全性。 【註：依第四次小組會議結論，考量土地所有權人分回權益，特殊工程費用由實施者自行吸收。】	事計：15-6 權變：10-6 事計：15-2 權變：10-2
	有關更新前權利價值評估部分，公有地臨主要幹道民生路與靠南側裡地之土地價值比例相同，似有低估情形，建請實施者再行檢討評估，以維公產權益。	依地籍圖所示，公有地並非臨主要幹道民生路，正確為臨巷道員山路 611 巷 5 弄(單行道 6 米寬)，且有分隔島與民生路區隔、加上正面捷運高架及台 64 線高架，土地價格受到極大影響。而本次評估依土地個別條件等各項因素修正後，公有地土地價值比例仍較南側土地高，實際上並無低估情形。	—



「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」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 107 年 9 月 28 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民生路一段 33 號（正隆廣場 B1 會議室）

發表人	自辦公聽會發表意見	意見回覆
新北市政府 都市更新處 代表	1. 住戶如有疑問須發言時，請說明姓名及住址，請實施者將各位發言詳實紀錄，並提供更新處作為後續審議參考。 2. 本案提送事業計畫暨權利變換計畫報核後，後續將辦理公開展覽 30 日並舉辦公辦公聽會、專案小組審查、聽證會及都市更新委員會審議，如地主尚有疑問，歡迎出席公辦公聽會及聽證會並提出意見，或經書面委由他人代表出席。 3. 事業計畫主要審查重點為建築物量體及容積獎勵，權利變換計畫目的為選配機制、選屋權益及財務計畫。 4. 本案尚有一戶未同意，惟該戶仍得申請選配，請勿漠視自身權益。	敬悉。
	5. 因本案位於乙種工業區，請實施者檢討是否符合都市計畫法新北市施行細則第 18 條之工業區總量管制規定，另更新後建築設計應符合當地產業發展。	本案經檢討確實符合都市計畫法新北市施行細則第 18 條之工業區總量管制規定，並已將相關內容詳實載明於計畫書中，以利後續審議。
陳科長富義	1. 以大台北地區工業區而言，本基地區位條件良好，北側台鐵局土地後續如變更為道路用地，建議先行釐清變更範圍。	有關北側鐵路用地變更情形及台鐵局土地撥交國產署程序等相關事宜，皆已徵詢相關單位，後續將配合都市計畫發布實施內容辦理。
	2. 公有土地仍需徵詢管理機關選配意願，請實施者補充說明。	本案實施者已於 107 年 9 月 14 日依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 11 條，寄發本案選配意願調查函及相關文件，調查本案土地所有權人（含國有土地管理機關）參與權利變換分配之意願及分配位置之意願，並訂定 107 年 9 月 28 日至 107 年 10 月 29 日為權利變換申請分配期間。
	3. 今天為自辦公聽會，後續尚有公辦公聽會及聽證會，各位地主如有任何意見，後續將提供予都市更新審議委員會作為審議參考。	敬悉。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

更新單元位於員山路 611 巷(現有巷道)以東，員勝公園以西，員山路 611 巷 11 弄(現有巷道)以北及民生路一段以南(40M 計畫道路)，鄰近員勝公園、正隆公園及民生公園等多處公共設施，生活機能良好。基地北側緊臨東西向快速道路八里新店線快速道路，具有便捷多元的交通聯外系統。

爰此，本案實施者(將捷建設股份有限公司)為促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依據「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 29 條，經取得第 22 條規定之同意比例，逕行擬具都市更新事業暨權利變換計畫，連同於 107 年 9 月 28 日舉辦之公聽會紀錄、土地及合法建築物所有權人同意書與相關書件，申請都市更新事業暨權利變換計畫核定，據以實施都市更新事業。

二、法令依據

本案於 107 年 11 月 9 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，有關都市更新條例法令適用版本部分，依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案得適用都市更新條例修正前之規定，相關法令依據說明如下：

(一) 都市更新條例第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條

本案經檢討符合「都市更新條例」第 11 條及「新北市都市更新單元劃定基準」規定，得自行劃定更新單元，並業已取得「都市更新條例」第 22 條規定，範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人超過 2/3，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過 3/4 之同意，爰依據「都市更新條例」第 19 條及第 29 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核。

(二) 新北市都市更新單元劃定基準規定

經檢討本更新單元符合民國 105 年 4 月 29 日所修正之「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點第 1 項第 2 款：「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500m² 者」，以及第 8 點中「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標」第 7、8 項環境評估指標之規定，爰依「都市更新條例」第 11 條，申請劃定為更新單元，辦理都市更新事業。

貳、實施者姓名及住所或居所

本案實施者為「將捷建設股份有限公司」，符合「都市更新條例」第 14 條，「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限」之規定。

實施者名稱：將捷建設股份有限公司

代 表 人：林莉婷

營 業 地 址：臺北市中山區松江路 126 號 16 樓

連 絡 電 話：(02)2536-2666

統 一 編 號：24279412

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本更新單元位於員山路 611 巷(現有巷道)以東，員勝公園以西，員山路 611 巷 11 弄(現有巷道)以北及民生路一段以南(40M 計畫道路)，緊臨東西向快速道路八里新店線快速道路，交通便捷，且周邊鄰近員勝公園及正隆公園，生活機能完善(詳圖 3-1)。

二、權利變換範圍總面積

本案權利變換範圍於 107 年 11 月 9 日報核時範圍包括新北市中和區民富段 18(部分)、19、21(部分)、22、25(部分)、25-1(部分)、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，其中民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地使用分區為部分乙種工業區部分鐵路用地，本案僅納入乙種工業區範圍，土地總面積暫估為 3,805.28 m²。嗣後民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正土地總面積為 3,813.49 m²。

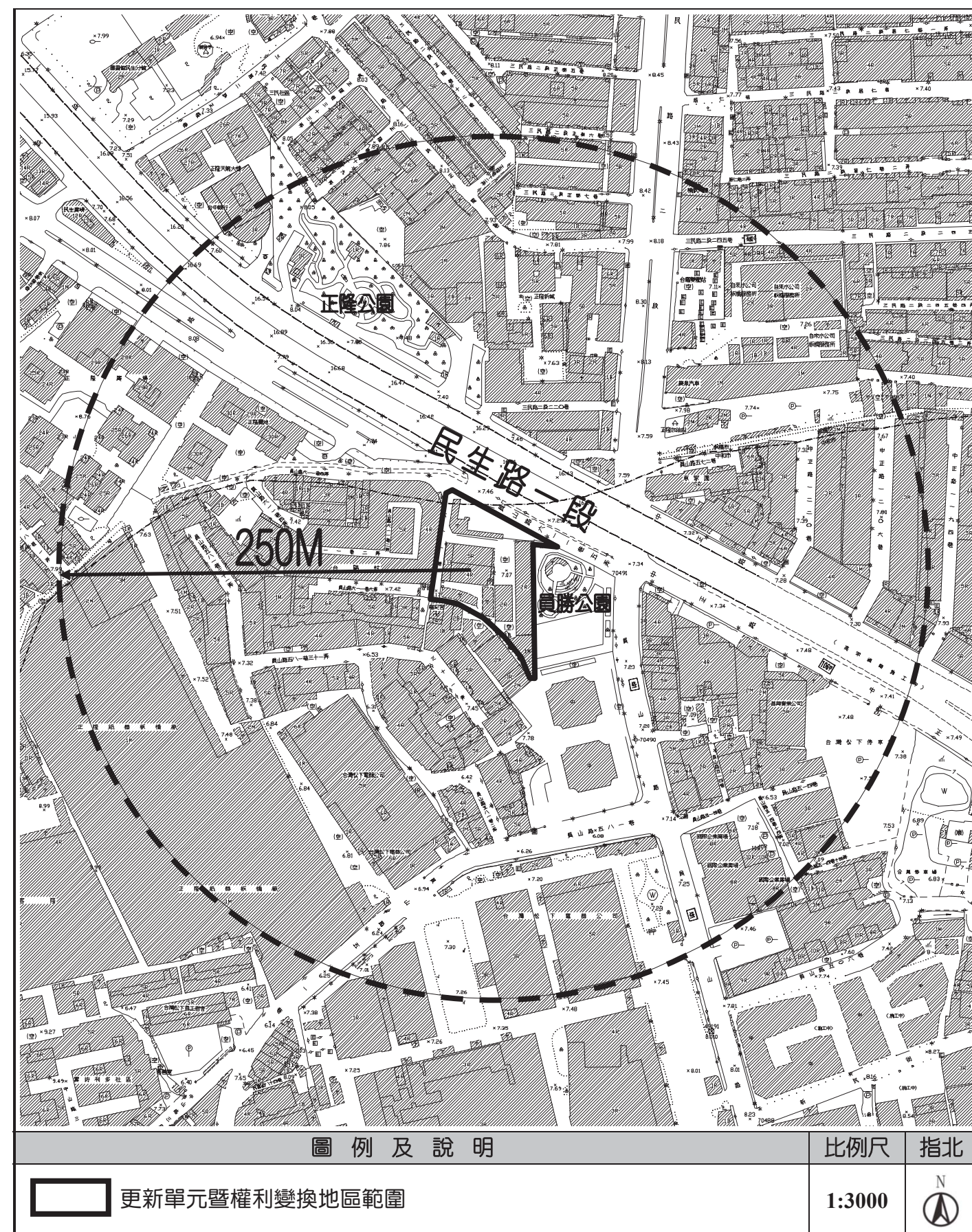
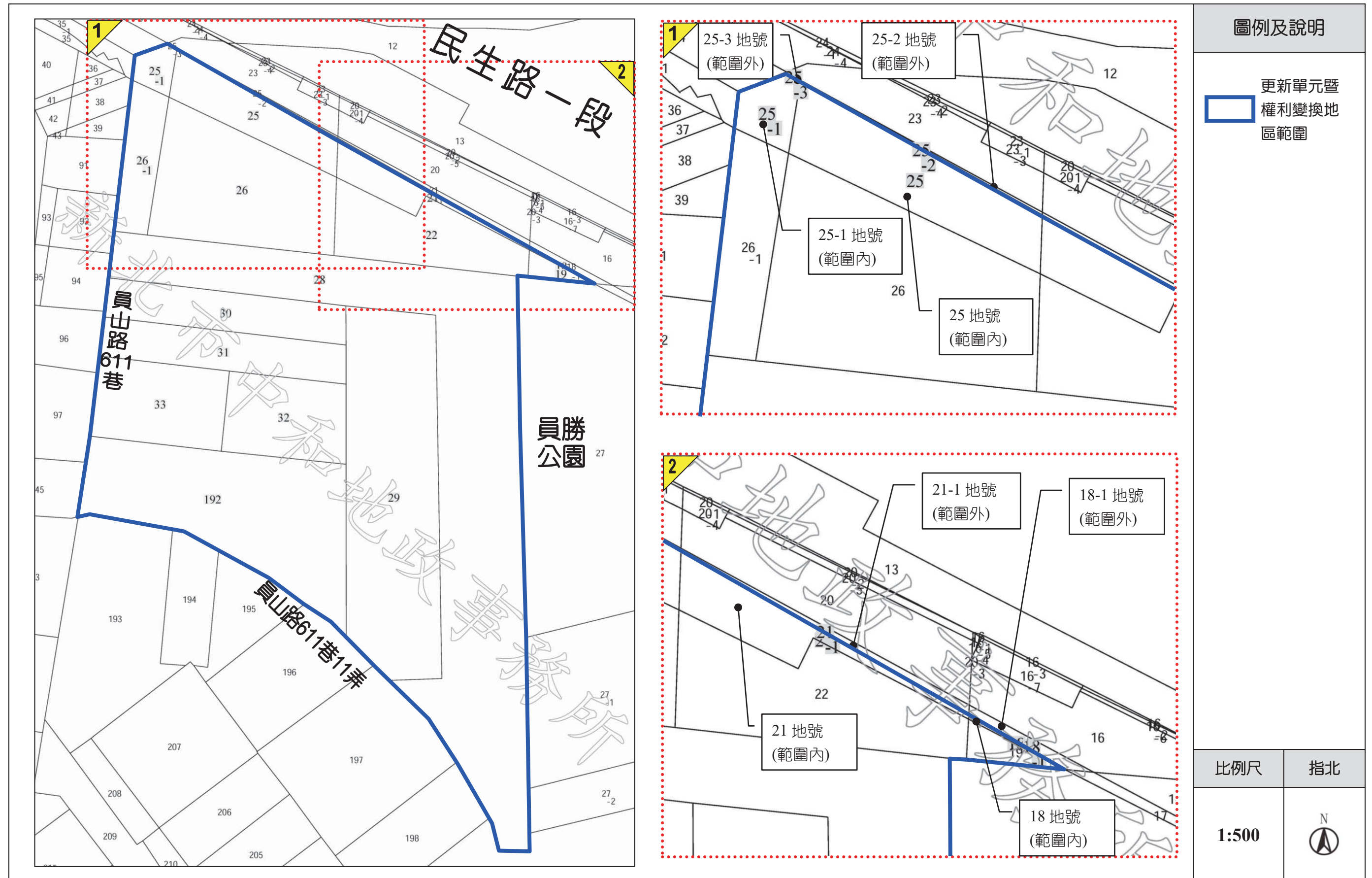


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖





肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

本案權利變換範圍內無原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元坐落於新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，面積合計為 3,813.49 m²，土地所有權人計 12 人(詳表 5-1)。

註：報核時 18、21、25 及 25-1 地號尚未辦理逕為分割，嗣後於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正更新單元土地總面積。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元內座落新北市中和區民富段 8、9、10、11 及 12 建號等 5 筆合法建築物，建物總樓地板面積合計 3,359.31 m²，合法建築物所有權人共計 10 人（詳見表 5-2）。

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本案無地上權、永佃權及耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本案無占有他人土地之舊違章建築。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	28	1,116.59	0002	1/1	1,116.59	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169110 號辦理
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	18	1.75	0002	1/1	1.75	—	—	—	—	—	—
		19	15.57	0002	1/1	15.57	—	—	—	—	—	—
		21	64.77	0002	1/1	64.77	—	—	—	—	—	—
		22	191.79	0002	1/1	191.79	—	—	—	—	—	—
		25	134.63	0002	1/1	134.63	—	—	—	—	—	—
		25-1	28.27	0002	1/1	28.27	—	—	—	—	—	—
		26	355.04	0002	1/1	355.04	—	—	—	—	—	—
		26-1	92.19	0002	1/1	92.19	—	—	—	—	—	—
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	29	599.75	0002	1/1	599.75	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169120 號辦理
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	30	168.28	0001	1/1	168.28	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登字第 217550 號辦理
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	192	507.22	0002	1/1	507.22	—	—	—	—	—	委託人：陳■平 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169200 號辦理
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	31	171.50	0010	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169140 號辦理
		32	175.73	0010	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0010	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(續)

編號	所有權人(信託委託人/管理機關)	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	土地面積(m²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	31	171.50	0016	3334/10000	57.18	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169190 號辦理
		32	175.73	0016	3334/10000	58.59	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0016	3334/10000	63.48	—	—	—	—	—	
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	31	171.50	0015	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169180 號辦理
		32	175.73	0015	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0015	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	31	171.50	0013	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169170 號辦理
		32	175.73	0013	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0013	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	31	171.50	0009	2000/10000	34.30	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169130 號辦理
		32	175.73	0009	2000/10000	35.15	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0009	2000/10000	38.08	—	—	—	—	—	
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	31	171.50	0012	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169160 號辦理
		32	175.73	0012	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0012	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	31	171.50	0011	1333/20000	11.43	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字第 169150 號辦理
		32	175.73	0011	1333/20000	11.71	—	—	—	—	—	
		33	190.41	0011	1333/20000	12.69	—	—	—	—	—	
		合計				3,813.49	—	—	—	—	—	—

註：1.民富段 18、21、25 及 25-1 地號業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣，分割後地號不變，爰配合修正土地面積。

2.民富段 30 地號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。

資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日(事業暨權利變換計畫報核當日)及 108 年 5 月 27 日申請之土地登記簿謄本。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人 (管理機關/信託委託人)	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌	座落地號	建物面積 (m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分 面積	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
1	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	8	員山路 611 巷 5 號	28	998.40	0002	1/1	998.40	—	—	—	—	—	委託人：大和塑膠工業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169110 號辦理
2	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	9	員山路 611 巷 7 號	29	388.00	0002	1/1	388.00	—	—	—	—	—	委託人：啟昌實業股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169120 號辦理
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	10	員山路 611 巷 5 之 1 號	30	548.90	0001	1/1	548.90	—	—	—	—	—	委託人：將捷建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 12 月 18 日收件 107 北中地登 字第 217550 號辦理
4	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0010	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■成 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169140 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0010	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	
5	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0016	3334/10000	186.22	—	—	—	—	—	委託人：游■燕 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169190 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0016	3334/10000	288.54	—	—	—	—	—	
6	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0015	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■華 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169180 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0015	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
7	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0013	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■慧 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169170 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0013	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
8	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0009	2000/10000	111.71	—	—	—	—	—	委託人：游■宗 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169130 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、33	865.46	0009	2000/10000	173.09	—	—	—	—	—	

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊(續)

編號	所有權人 (管理機關/信託委託人)	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌	座落地號	建物面積 (m²)	登記 次序	權利 範圍	持分 面積	登記 次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定 義務人	
9	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0012	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■利 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169160 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、 33	865.46	0012	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
10	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	11	員山路 611 巷 5 之 2 號	31	558.55	0011	1333/20000	37.23	—	—	—	—	—	委託人：游■杰 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 107 年 9 月 28 日收件 107 北中地登字 第 169150 號辦理
		12	員山路 611 巷 9 號	32、 33	865.46	0011	1333/20000	57.68	—	—	—	—	—	
合計								3,359.31	—	—	—	—	—	—

註：民富段 10 建號原所有權人為達興光學股份有限公司，業於 107 年 12 月 20 日移轉予臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)。
資料來源：本計畫整理自 107 年 11 月 9 日 (事業暨權利變換計畫報核當日)及 108 年 5 月 27 日申請之土地登記簿謄本。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍包括新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33 及 192 地號等 15 筆土地，都市土地使用強度如下所示：

- 1.基地面積：3,813.49 m²。
- 2.土地使用分區：乙種工業區。
- 3.土地使用強度：法定建蔽率為 60%，法定容積率為 210%
- 4.法定建築面積：3,813.49 m²×60%=2,288.09 m²
- 5.法定容積樓地板面積：3,813.49 m²×210%=8,008.33 m²

(二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本案基準容積計 8,008.33 m²，其中 30、31、32、33 地號等 4 筆土地以原建築容積加更新獎勵核算，更新後總允建容積共計 10,747.73 m²，允建容積率為 281.83%（詳事業計畫第拾章）。另依「都市計畫法新北市施行細則」規定本案乙種工業區允許使用組別如表 6-1 所示。

本案規劃地上 11 層之廠辦大樓，預計興建 49 戶，依行政院主計總處「105 年工業及服務業普查」，中和區工商業平均每單位員工人數為 6.66 人，以此推估本案更新後預計容納員工人數約 327 人。

表 6-1 乙種工業區允許使用組別

都市計畫法新北市施行細則第 18、19 條規定
乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用： （一）煉油工業：以原油為原料之製造工業。 （二）放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 （三）易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 （四）液化石油氣製造分裝業。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋁化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙炔、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原

料之製造工業。

(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。

(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。

(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。

(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。

(二) 環境檢驗測定業。

(三) 消毒服務業。

(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。

(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。

(八) 冷凍空調工程業。

(九) 機械設備租賃業。

(十) 工業產品展示服務業。

(十一) 剪接錄音工作室。

(十二) 電影、電視設置及發行業。

(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。

(十五) 機車、汽車及機械修理業。

(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。

(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

(一) 警察及消防機構。

(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。

(三) 自來水或下水道抽水站。

(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。

(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。

(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(七) 電信設施。

(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。

(九) 土石方資源堆置處理。

(十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。

(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。

(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(十三) 郵局。

(十四) 汽車駕駛訓練場。

(十五) 貨運站及其附屬設施。

(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(十七) 電業相關之維修及其服務處所。

(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。

(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

四、一般商業設施：

(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。

(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。

(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

二、建築興建計畫

■ 本案建築執照法規適用日為擬訂都市更新事業計畫報核日：107 年 11 月 9 日。

本案更新後規劃興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中地上一層規劃 3 戶店鋪(G3)、二至十層設計 44 戶廠庫(C-2)、十一層為 2 戶一般事務所(G2)，共計 49 戶；地下一層為防空避難室暨汽、機車停車空間、地下二層為汽車停車空間，總設置汽車停車位 77 席，機車停車位 75 席，自行車停車位 16 席。建築面積檢討詳表 6-2，各層平面圖詳圖 6-1~6-28，各向立面、剖面圖詳圖 6-29~6-36。

表 6-2 建築面積檢討表

基地概要	基地座落	新北市中和區民富段18,19,21,22,25,25-1,26,26-1,28,29,30,31,32,33,192地號 等15筆土地						相關檢討	總容積樓地板面積檢討	10746.85㎡ < 10747.73㎡ (OK)
	騰本面積	3813.49㎡ (其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地面積合計為705.92㎡)							162-2條免計面積檢討	1611.89㎡ < 10747.73*15% = 1612.16㎡ (OK)
	使用面積	3813.49㎡ (含既有巷道面積 586.85㎡)							實設法定空地面積檢討	3813.49-586.85-1279.48=1947.16㎡ > 3813.49-586.85-1935.98=1290.66㎡ (OK)
	基準容積	3813.49㎡x 210%=8008.33㎡							防空避難室面積檢討	2144.64㎡ > 1279.48㎡ (OK)
	使用分區	乙種工業區							建築物總高度	4.5+0.45+4.45*9+4.2=49.2M
都更獎勵容積	建蔽率 ≤ 40%			獎勵容積 = 560.58 ㎡ (7%)			停車空間檢討	汽車車位檢討：		
	開放空間退縮4M以上			獎勵容積 = 1047.78 ㎡ (13.08%)				1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條檢討：		
	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)			獎勵容積 = 660.68 ㎡ (8.25%)				建築物附屬小汽車停車空間應依建築技術規則規定設置 (依建築技術規則 第59條 第四類檢討)：		
	街角廣場			獎勵容積 = 70.96㎡ (0.89%)				汽車車位檢討 (店鋪)=(563.11-300)/150+1=2.75，取3部。		
	自行留設退縮步道			獎勵容積 = 0 ㎡				汽車車位檢討 (一般事務所)=(1268.26-300)/150+1=7.46，取8部。		
獎勵容積合計 = 2340㎡ (29.22%)						汽車車位檢討 (一般廠庫)=(18614.14-2144.64*2-159.66*3-563.11-1268.26-500)/250+1=47.06，取48部。				
本案申請都市更新容積獎勵為基準容積之29.22%，其中民富段30、31、32及33地號等4筆土地以原建築容積申請建築，其原建築容積 = 1881.83㎡，都更獎勵容積=2340㎡x(705.92/ 3813.49)=433.16㎡。允建容積=1881.83+433.16 =2314.99㎡。						法定汽車車位=3+8+48=59部，實設汽車車位共75部，符合規定。				
其餘基地之允建容積 = (3813.49-705.92)x210%+2340x(3813.49-705.92) / 3813.49=8432.74 ㎡						2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。				
						本案規劃戶數為49戶，法定汽車車位=49部，實設汽車車位共75部，符合規定。				
						機車車位檢討：				
允建建築面積 (3813.49㎡-586.85㎡) * 60% = 1935.98㎡						1. 依變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案 第六條：不得低於法定汽車停車位等輛數，				
允建容積 8432.74㎡ + 2314.99㎡ = 10747.73㎡ (容積率281.83%)						本案法定汽車停車位為59部，故法定機車停車位為59部。實設機車車位共75部，符合規定。				
設計建築面積 1279.48㎡ < 1935.98㎡ (OK)						2. 依新北市都市設計審議原則檢討：新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。				
設計建蔽率 1279.48㎡/ (3813.49㎡-586.85㎡) =0.3965 x 100%=39.65% < 60% (OK)						本案規劃戶數為49戶，法定機車車位=49部，實設機車車位共75部，符合規定。				
設計容積率 10746.85㎡/ 3813.49㎡ = 281.81% ≤ 281.83% (OK)						自行車停車空間檢討：				
基地允建	層別	內容說明及用途		樓地板面積	容積樓地板面積	162-2條免計面積	一般廠庫面積	戶數	1. 依新北市都市設計審議原則檢討：自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。	
	地下二層平面圖	停車空間		2144.64㎡					本案於地下一層設置16輛自行車停車空間 > 59*15%=8.85(輛)，符合規定。	
	地下一層平面圖	防空避難室兼停車空間		2144.64㎡					裝卸車位檢討：	
		梯廳	182.59㎡						本案為工廠類建築物，其裝卸車位數量依建築技術規則第 278條 檢討：	
	一層平面圖	G-3 店鋪	563.11㎡	1262.08㎡	852.3㎡	169.51㎡	0㎡	3戶	本案規劃一般廠庫(作業場房)面積 = 820.87+883.79*6+862.39*2=7848.39㎡，裝卸車位數量檢討	
建築物概要表		電梯、管委會、機電、停車	516.38㎡						= (7848.39-1500)/4000+1=2.59，取 3 部，符合規定。	
	二層平面圖	C-2 一般廠庫		1216.18㎡	941.3㎡	153.26㎡	820.87㎡	4戶	工程造價	
	三層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	四層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	五層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶		
	六層平面圖	C-2 一般廠庫		1244.9㎡	976.03㎡	145.04㎡	862.39㎡	5戶		
	七層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	八層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	九層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	997.43㎡	145.51㎡	883.79㎡	5戶		
	十層平面圖	C-2 一般廠庫		1268.26㎡	1003.75㎡	139.19㎡	883.79㎡	5戶		
	十一層平面圖	G-2 辦公場所		1268.26㎡	997.65㎡	144.94㎡	0㎡	2戶		
	屋突一~三層平面圖	梯廳、水箱、機械室		各159.66㎡						
	162-2條免計面積回計容積									
	總 計			18614.14㎡	10746.85㎡	1611.89㎡	7848.39㎡	49戶		
	備註									
本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條 檢討其使用土地總面積： 1. 地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11㎡，其使用土地總面積 = 563.11 / 10746.85x3813.49㎡ = 199.82㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 2. 地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積 = 997.65㎡，其使用土地總面積 = 997.65 / 10746.85x3813.49㎡ = 354.01㎡ ≤ 3813.49㎡x10%=381.35㎡，符合規定。 依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點 第五條 規定檢討。 本案地上十一層為一般事務所，其基地面臨四十公尺之計畫道路(民生路一段)，且各設施單元面積分別為441.18㎡，439.83㎡ > 300㎡，且均未設置隔間，符合規定。										

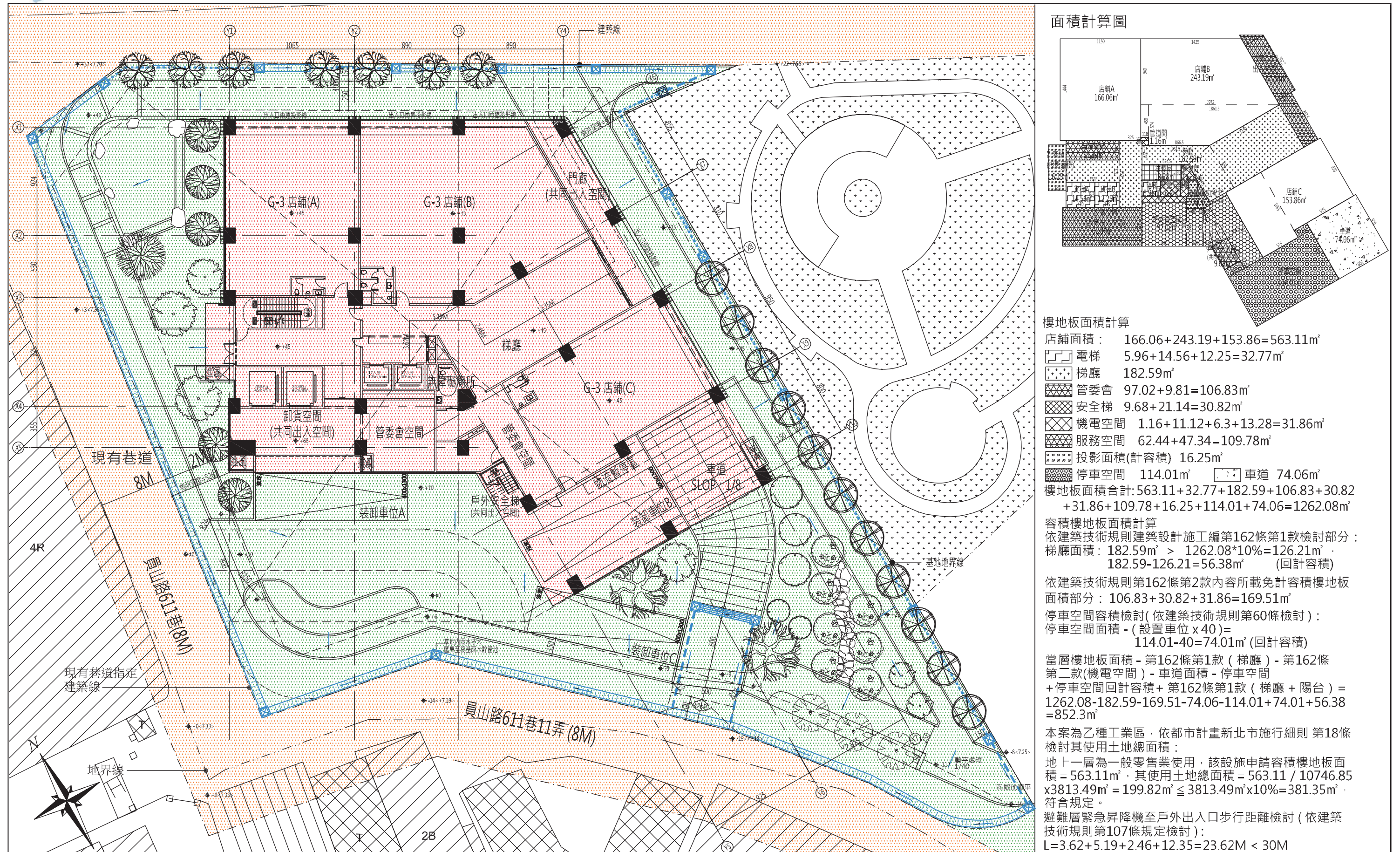
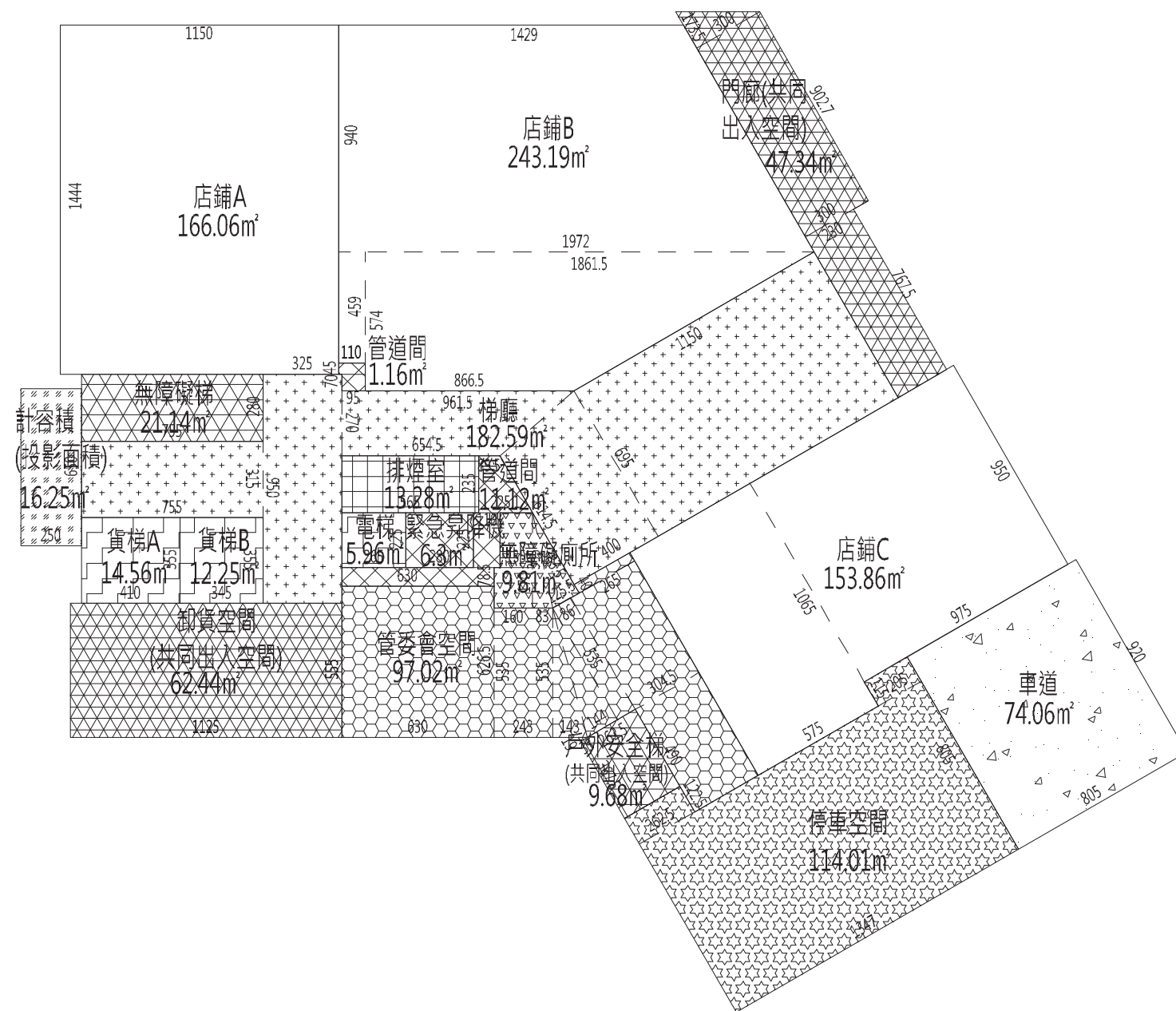


圖 6-1 地上一層平面圖(S: 1/300)



樓地板面積計算

店鋪面積： $166.06 + 243.19 + 153.86 = 563.11\text{m}^2$
 電梯 $5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
 梯廳 182.59m^2
 管委會 $97.02 + 9.81 = 106.83\text{m}^2$
 安全梯 $9.68 + 21.14 = 30.82\text{m}^2$
 機電空間 $1.16 + 11.12 + 6.3 + 13.28 = 31.86\text{m}^2$
 服務空間 $62.44 + 47.34 = 109.78\text{m}^2$
 投影面積(計容積) 16.25m^2
 停車空間 114.01m^2 車道 74.06m^2
 樓地板面積合計： $563.11 + 32.77 + 182.59 + 106.83 + 30.82 + 31.86 + 109.78 + 16.25 + 114.01 + 74.06 = 1262.08\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：
 梯廳面積： $182.59\text{m}^2 > 1262.08 \times 10\% = 126.21\text{m}^2$
 $182.59 - 126.21 = 56.38\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：
 $106.83 + 30.82 + 31.86 = 169.51\text{m}^2$

停車空間容積檢討(依建築技術規則第60條檢討)：
 停車空間面積 - (設置車位 $\times 40$) =
 $114.01 - 40 = 74.01\text{m}^2$ (回計容積)

當層樓地板面積 - 第162條第1款(梯廳) - 第162條第二款(機電空間) - 車道面積 - 停車空間
 + 停車空間回計容積 + 第162條第1款(梯廳 + 陽台) =
 $1262.08 - 182.59 - 169.51 - 74.06 - 114.01 + 74.01 + 56.38 = 852.3\text{m}^2$

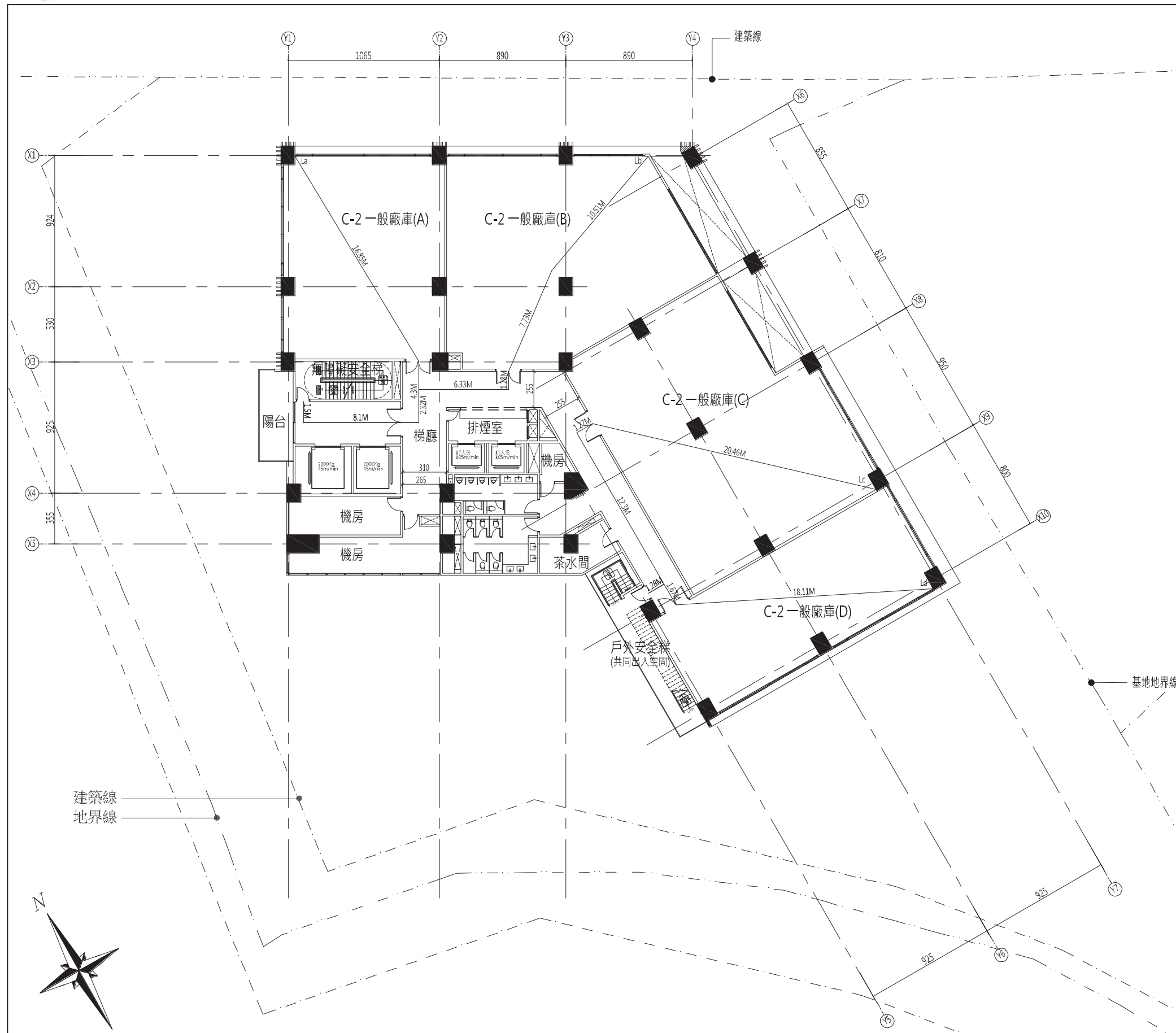
本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則 第18條檢討其使用土地總面積：

地上一層為一般零售業使用，該設施申請容積樓地板面積 = 563.11m^2 ，其使用土地總面積 = $563.11 / 10746.85 \times 3813.49\text{m}^2 = 199.82\text{m}^2 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

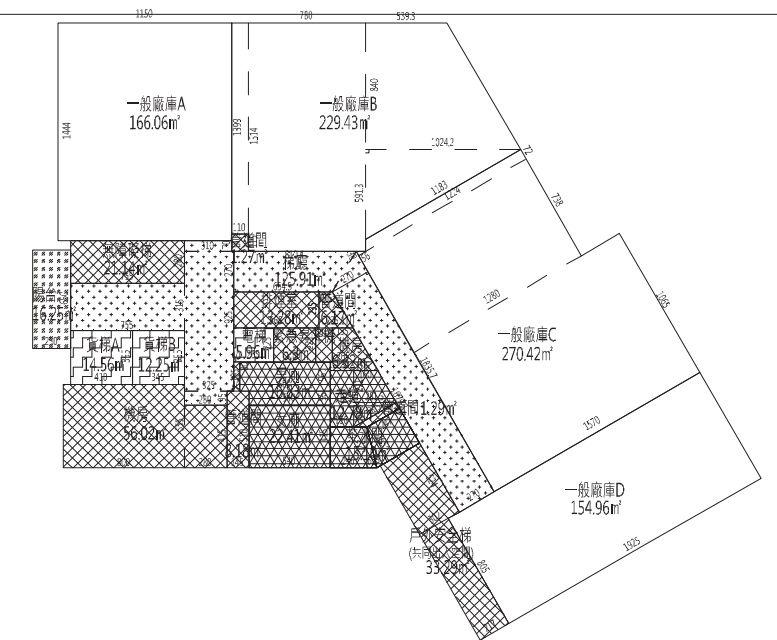
避難層緊急昇降機至戶外出入口步行距離檢討(依建築技術規則第107條規定檢討)：

$L = 3.62 + 5.19 + 2.46 + 12.35 = 23.62\text{M} < 30\text{M}$

圖 6-2 地上一層面積檢討圖(S: 1/300)



面積計算圖



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $166.06+229.43+270.42+154.96=820.87\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	125.91m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$33.29+21.14=54.43\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.27+1.29=98.83\text{m}^2$
陽台	16.25m^2

樓地板面積合計： $820.87+32.77+125.91+67.12+54.43+98.83+16.25=1216.18\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.91\text{m}^2 > 1216.18 \times 10\% = 121.62\text{m}^2$
 $125.91 - 121.62 = 4.29\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$54.43+98.83=153.26\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1216.18-125.91-153.26+4.29=941.3\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

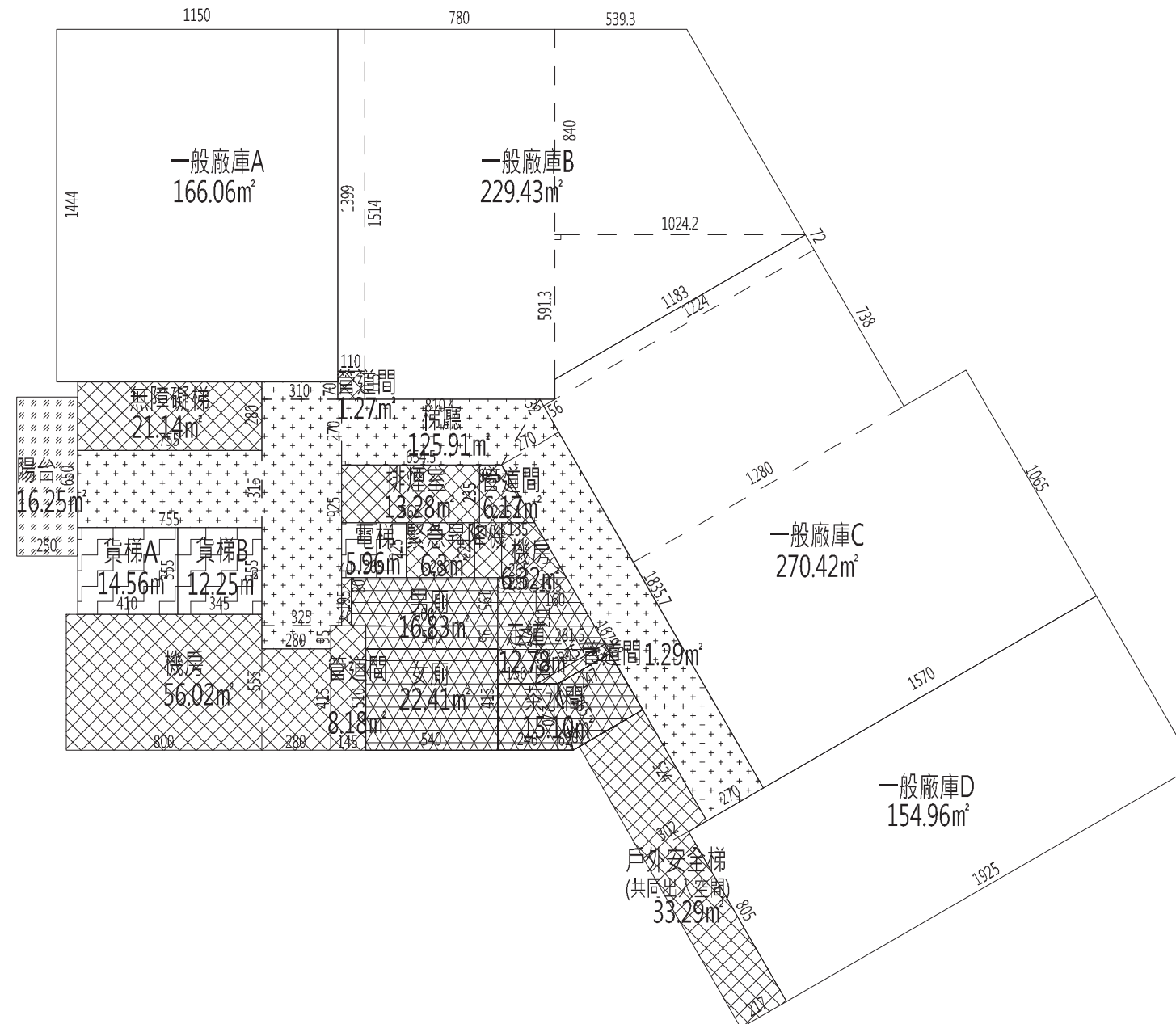
$L_a=16.85+4.3+8.1+1.5=30.75\text{M} < 70\text{M}$

$L_b=10.51+7.73+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=37.77\text{M} < 70\text{M}$

$L_c=20.46+1.27+12.3+1.28=35.31\text{M} < 70\text{M}$

$L_d=18.11+1.67+1.28=21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 6-3 地上二層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $166.06+229.43+270.42+154.96=820.87\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	125.91m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$33.29+21.14=54.43\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+1.27+1.29=98.83\text{m}^2$
陽台	16.25m^2

樓地板面積合計： $820.87+32.77+125.91+67.12+54.43+98.83+16.25=1216.18\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.91\text{m}^2 > 1216.18 \times 10\% = 121.62\text{m}^2$
 $125.91 - 121.62 = 4.29\text{m}^2$ (回計容積)

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：
 $54.43+98.83=153.26\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1216.18-125.91-153.26+4.29=941.3\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=16.85+4.3+8.1+1.5=30.75\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=10.51+7.73+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=37.77\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.46+1.27+12.3+1.28=35.31\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=18.11+1.67+1.28=21.06\text{M} < 70\text{M}$

圖 6-4 地上二層面積檢討圖(S : 1/300)

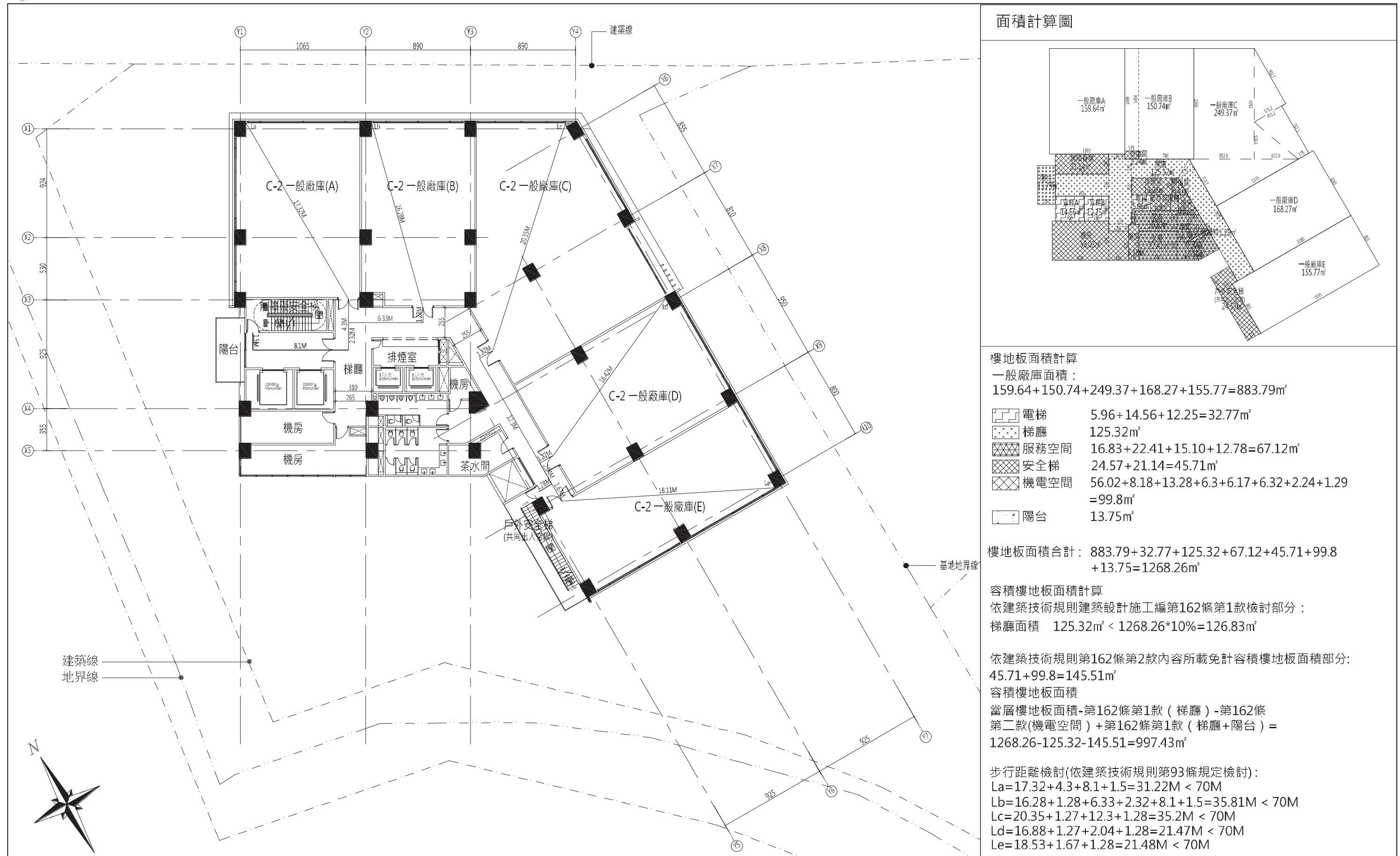
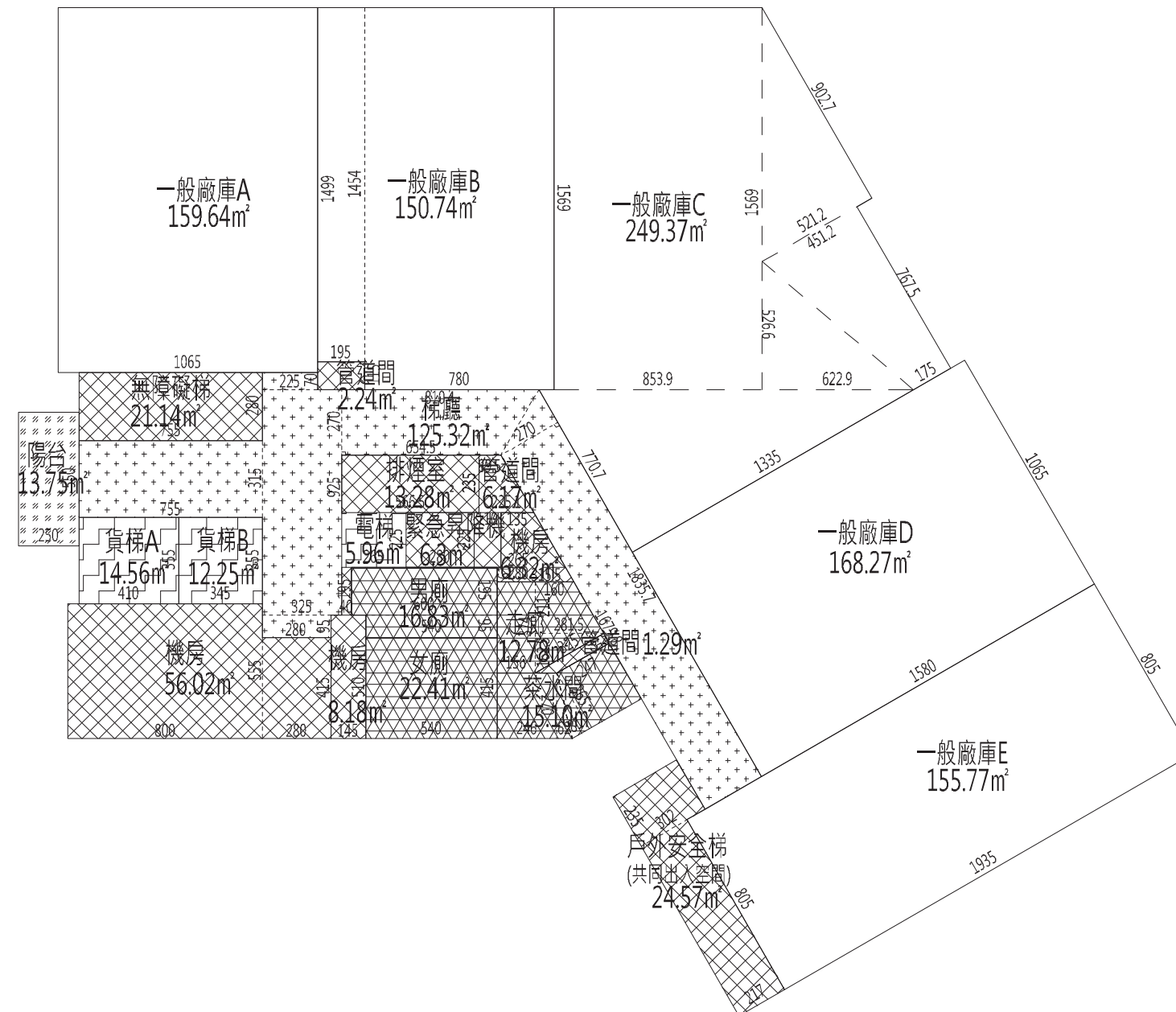


圖 6-5 地上三層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

$$\text{樓地板面積合計：} 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積 } 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積 - 第162條第1款 (梯廳) - 第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間) + 第162條第1款 (梯廳 + 陽台) =} \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-6 地上三層面積檢討圖(S : 1/300)

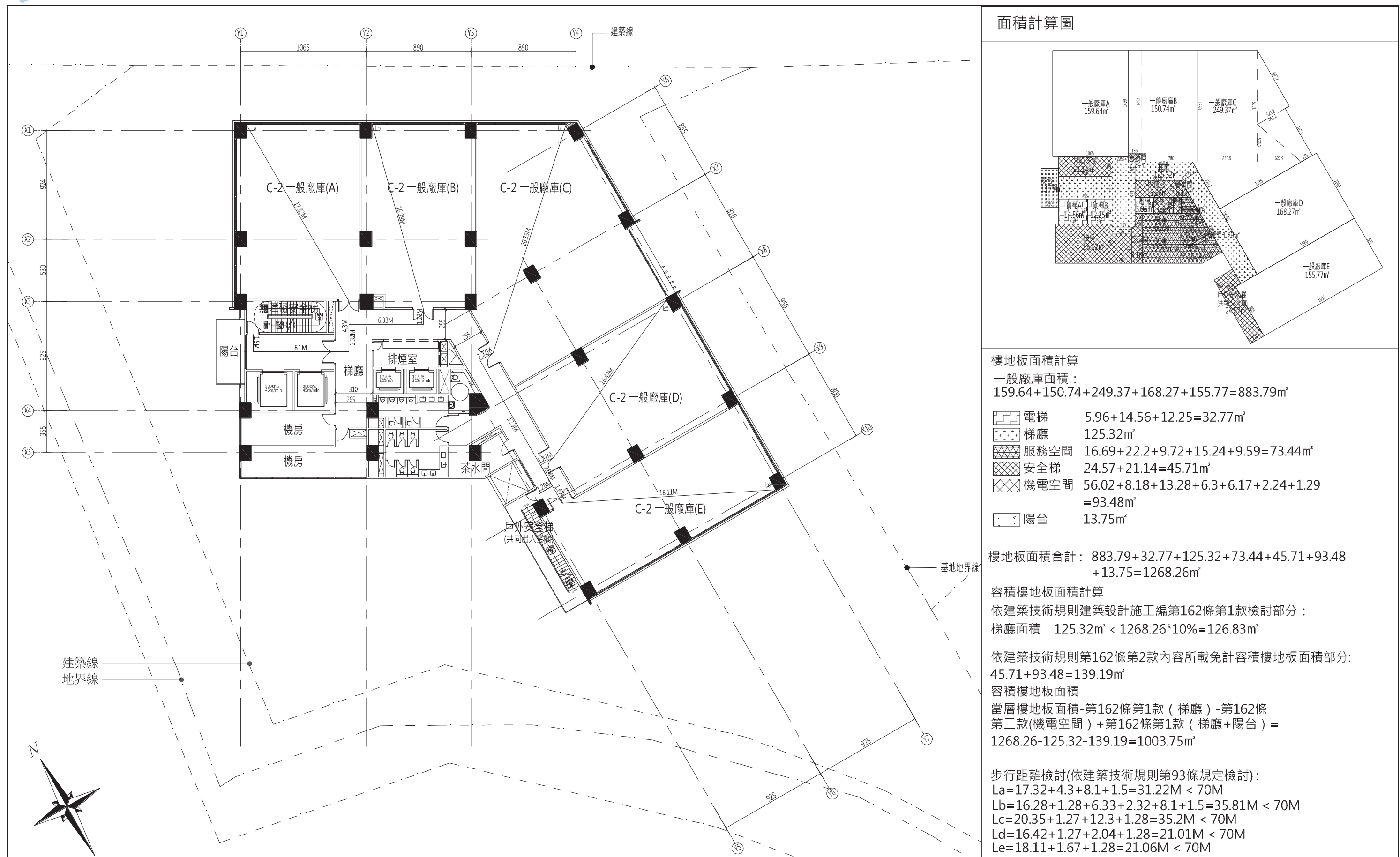


圖 6-7 地上四層平面圖(S : 1/300)

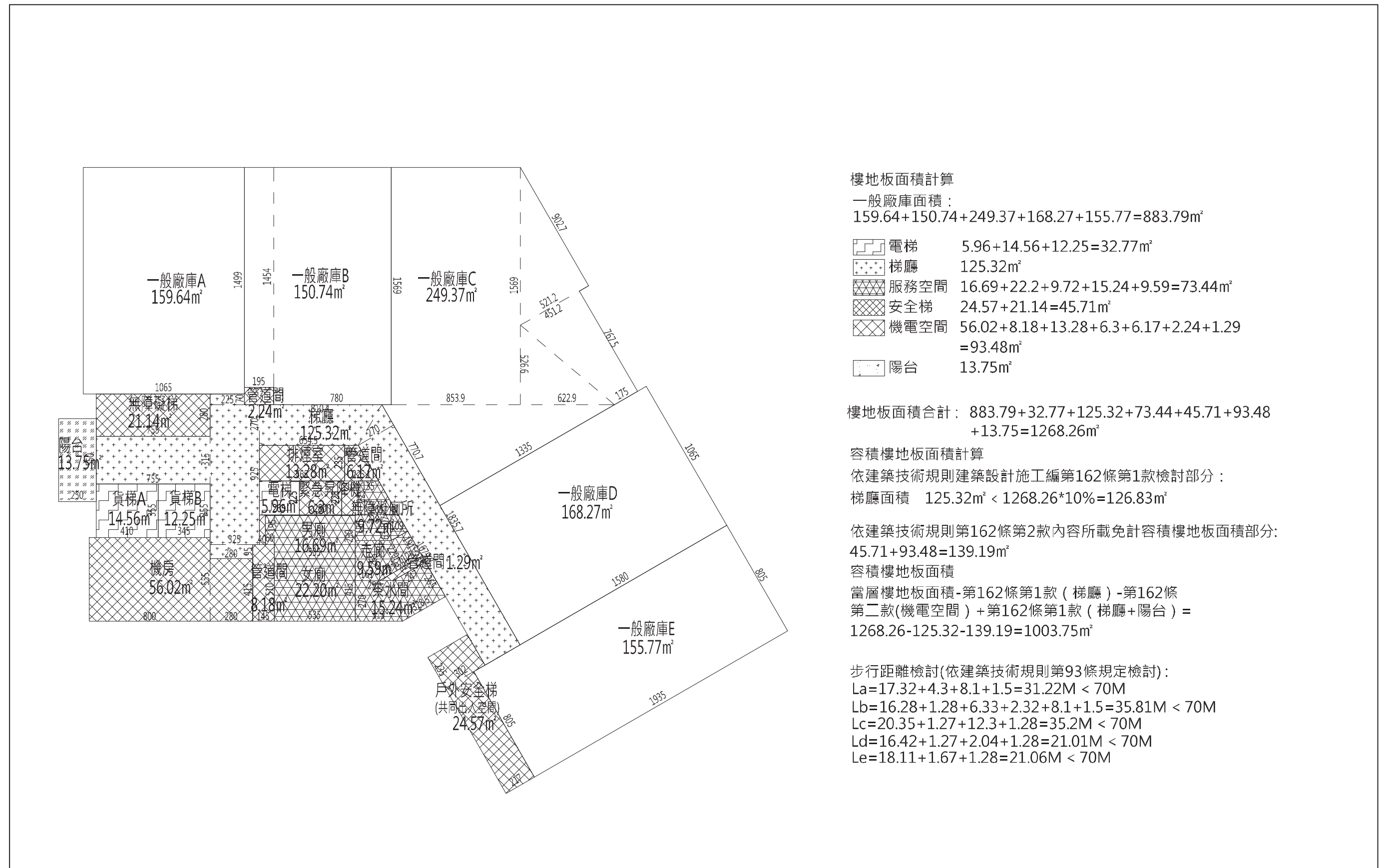


圖 6-8 地上四層面積檢討圖(S : 1/300)

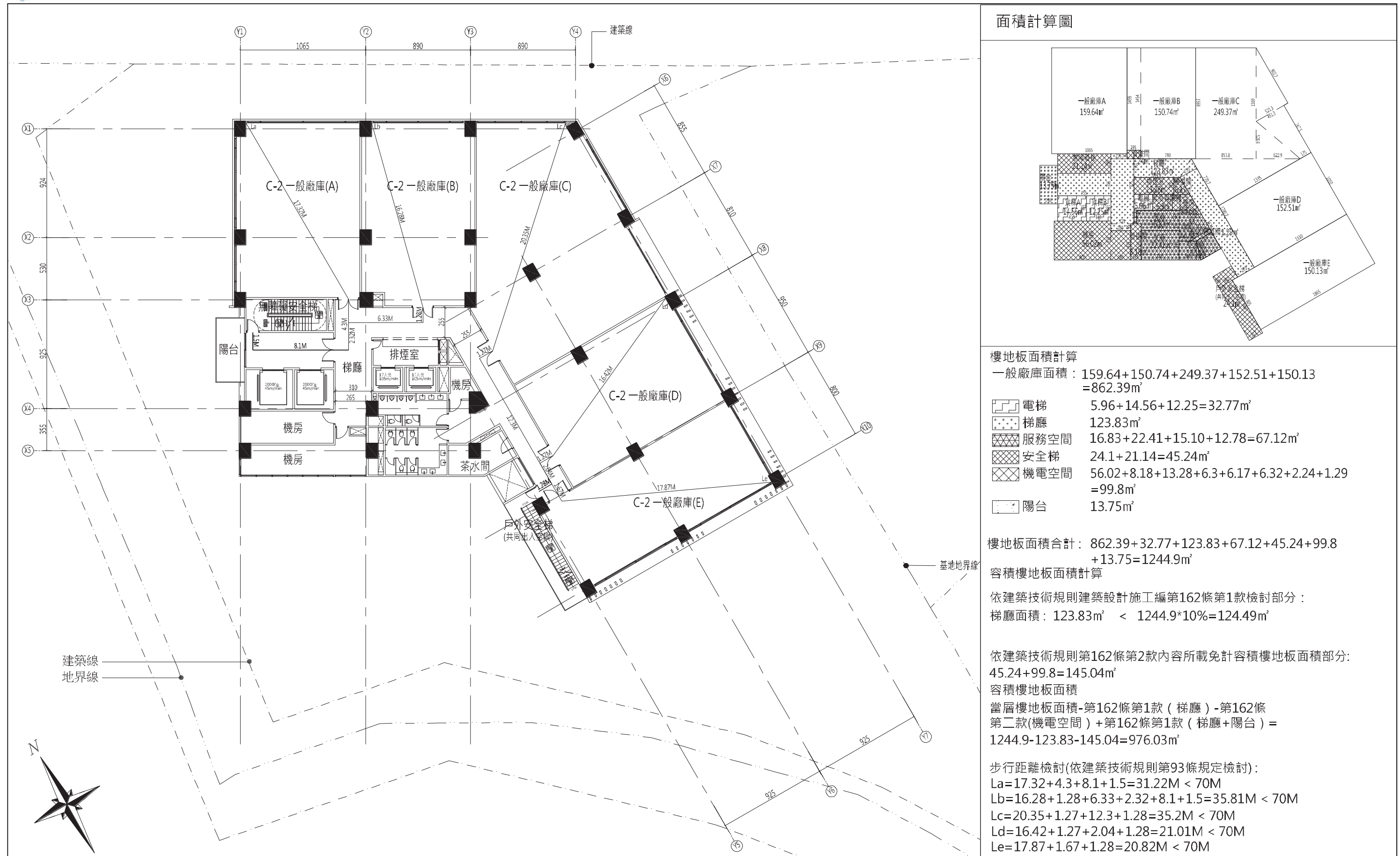
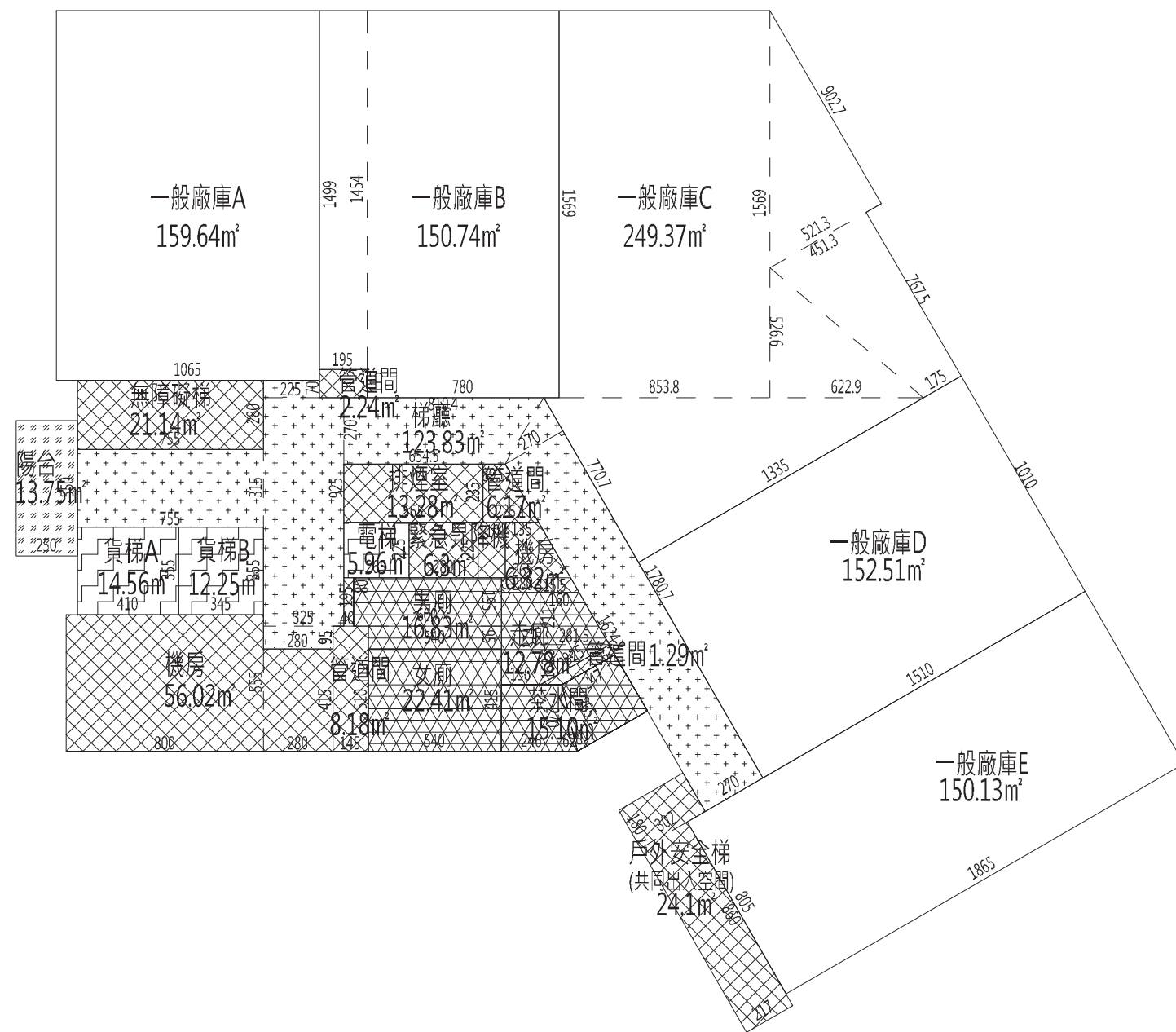


圖 6-9 地上五層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積： $159.64+150.74+249.37+152.51+150.13$
 $=862.39\text{m}^2$

電梯	$5.96+14.56+12.25=32.77\text{m}^2$
梯廳	123.83m^2
服務空間	$16.83+22.41+15.10+12.78=67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.1+21.14=45.24\text{m}^2$
機電空間	$56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29$ $=99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

樓地板面積合計： $862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8$
 $+13.75=1244.9\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積： $123.83\text{m}^2 < 1244.9 \times 10\% = 124.49\text{m}^2$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$45.24+99.8=145.04\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
 第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1244.9-123.83-145.04=976.03\text{m}^2$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$\text{La}=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lb}=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Lc}=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Ld}=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01\text{M} < 70\text{M}$

$\text{Le}=17.87+1.67+1.28=20.82\text{M} < 70\text{M}$

圖 6-10 地上五層面積檢討圖(S : 1/300)

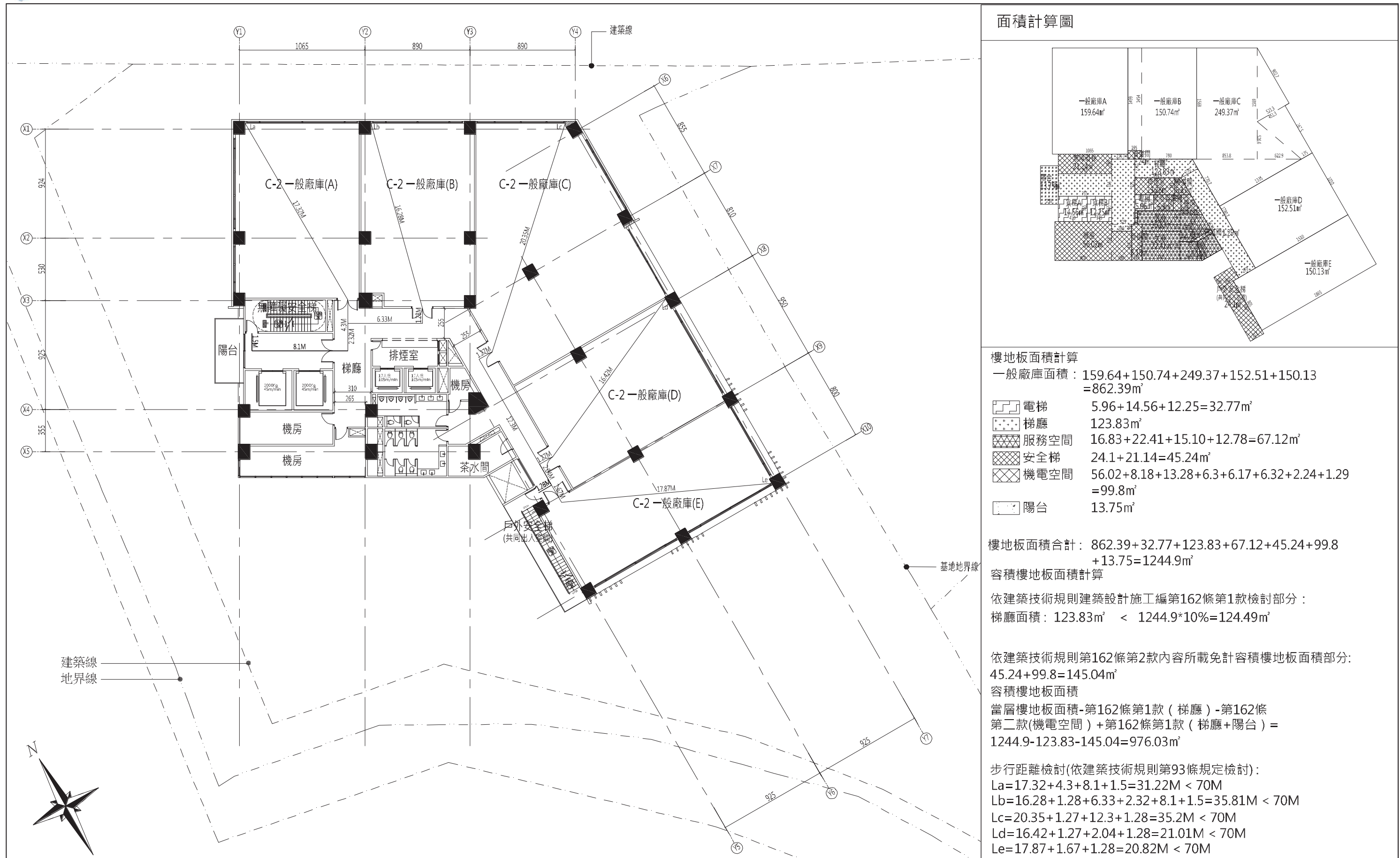
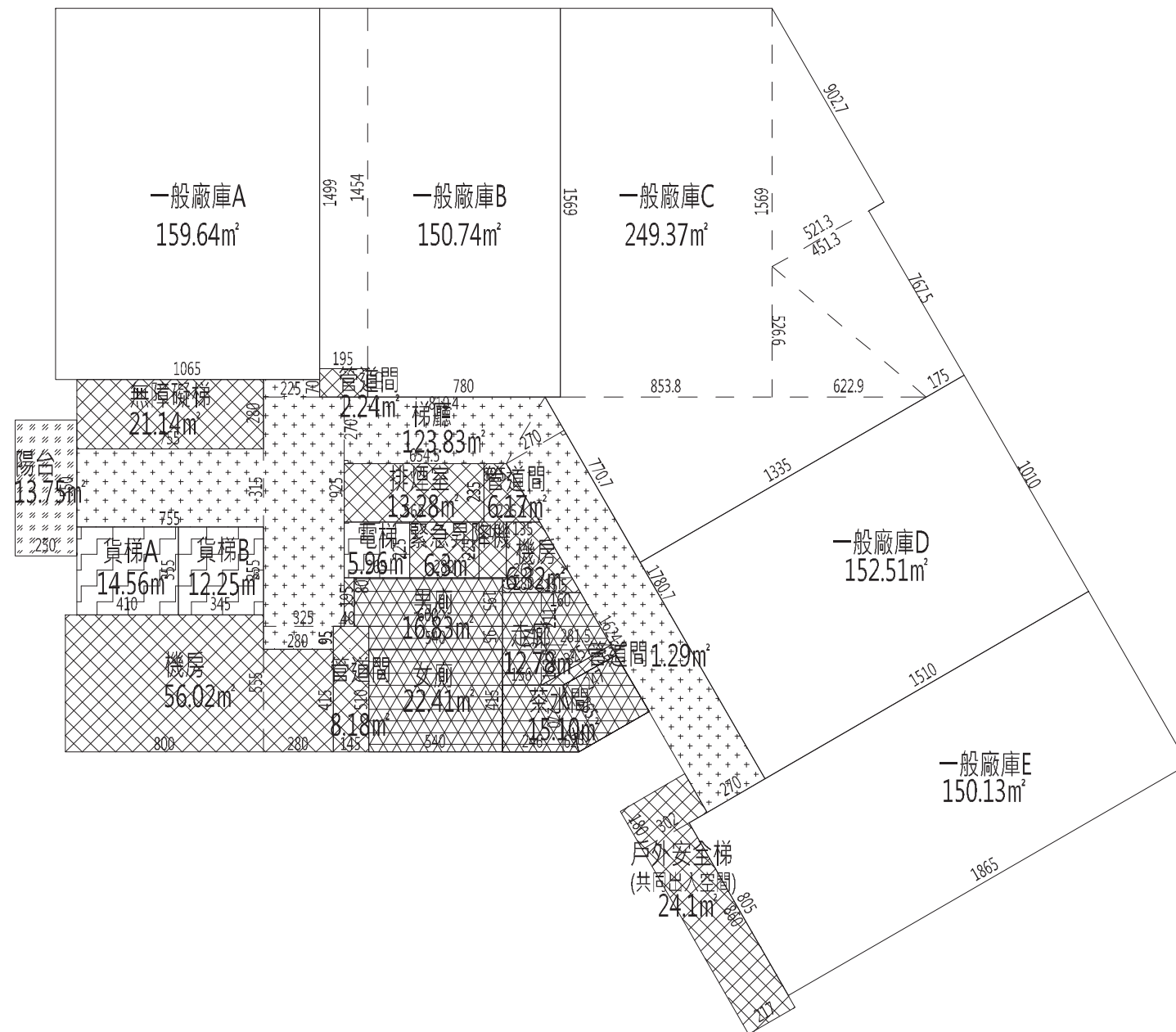


圖 6-11 地上六層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：159.64+150.74+249.37+152.51+150.13
=862.39m²

電梯	5.96+14.56+12.25=32.77m²
梯廳	123.83m²
服務空間	16.83+22.41+15.10+12.78=67.12m²
安全梯	24.1+21.14=45.24m²
機電空間	56.02+8.18+13.28+6.3+6.17+6.32+2.24+1.29 =99.8m²
陽台	13.75m²

樓地板面積合計：862.39+32.77+123.83+67.12+45.24+99.8
+13.75=1244.9m²

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積：123.83m² < 1244.9*10%=124.49m²

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

45.24+99.8=145.04m²

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
1244.9-123.83-145.04=976.03m²

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

La=17.32+4.3+8.1+1.5=31.22M < 70M

Lb=16.28+1.28+6.33+2.32+8.1+1.5=35.81M < 70M

Lc=20.35+1.27+12.3+1.28=35.2M < 70M

Ld=16.42+1.27+2.04+1.28=21.01M < 70M

Le=17.87+1.67+1.28=20.82M < 70M

圖 6-12 地上六層面積檢討圖(S : 1/300)

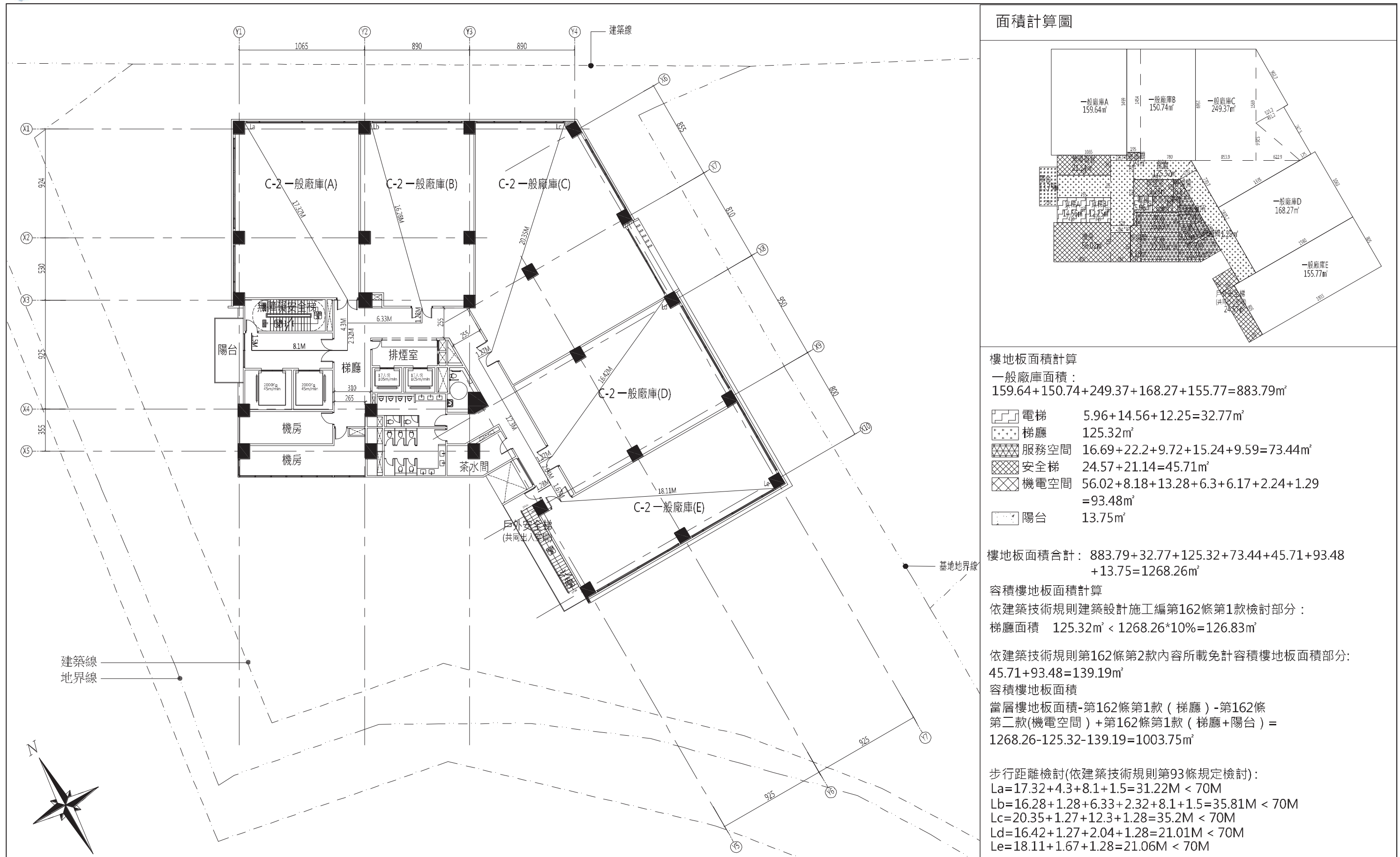
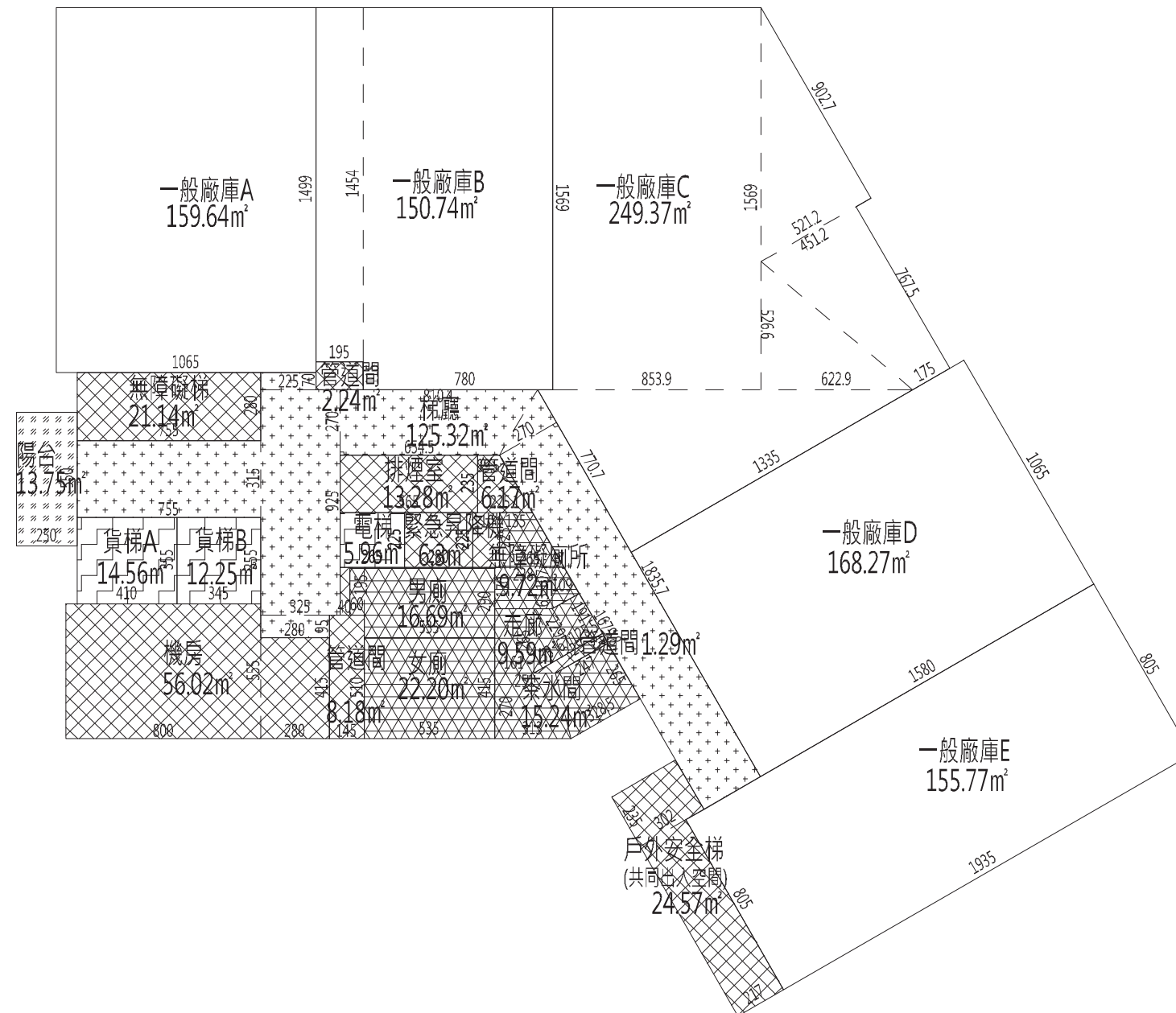


圖 6-13 地上七層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.69 + 22.2 + 9.72 + 15.24 + 9.59 = 73.44\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 2.24 + 1.29 = 93.48\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

$$\text{樓地板面積合計：} 883.79 + 32.77 + 125.32 + 73.44 + 45.71 + 93.48 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積 } 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 93.48 = 139.19\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積 - 第162條第1款 (梯廳) - 第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間) + 第162條第1款 (梯廳 + 陽台) =} \\ &1268.26 - 125.32 - 139.19 = 1003.75\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.42 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.01\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.11 + 1.67 + 1.28 = 21.06\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-14 地上七層面積檢討圖(S : 1/300)

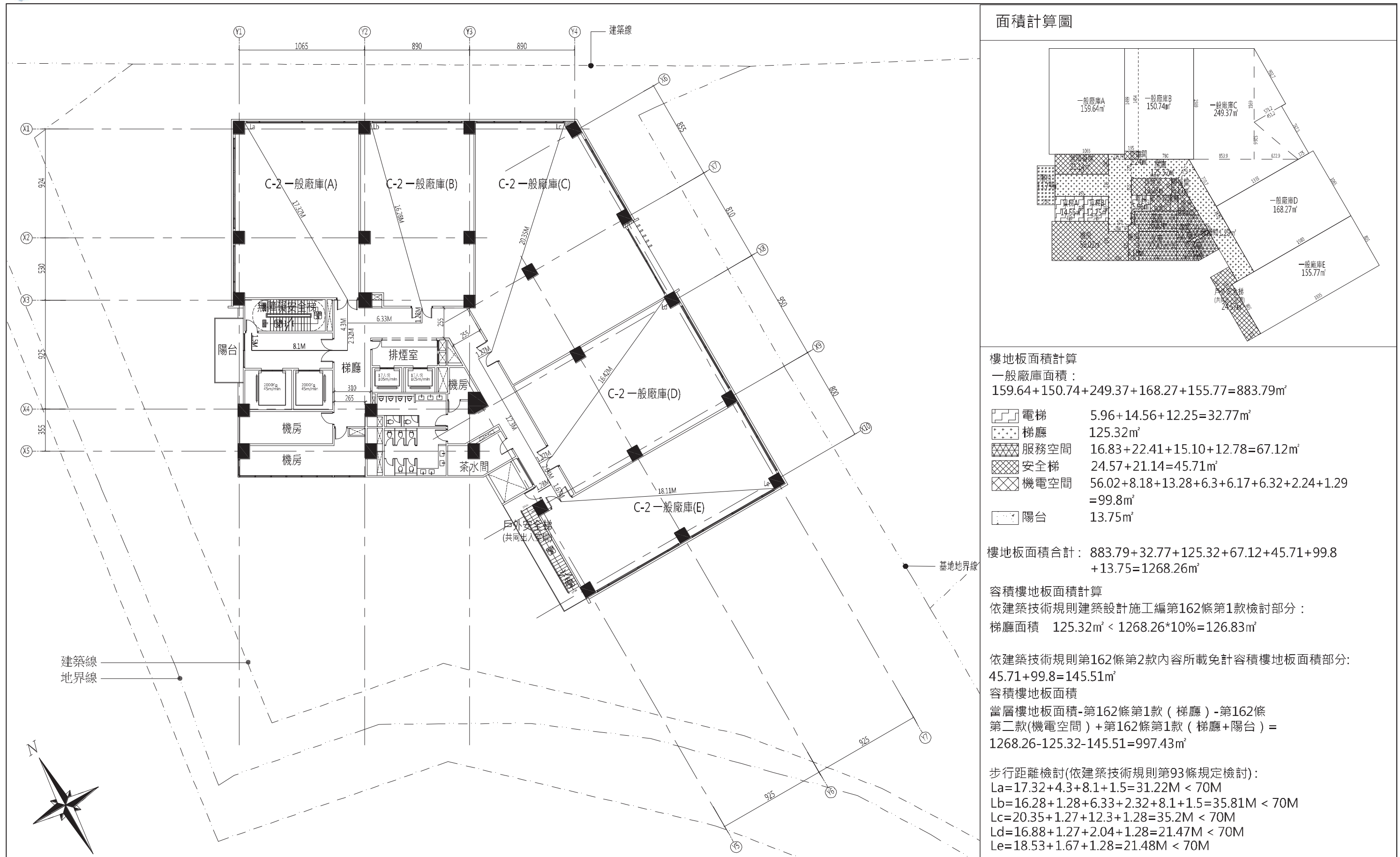
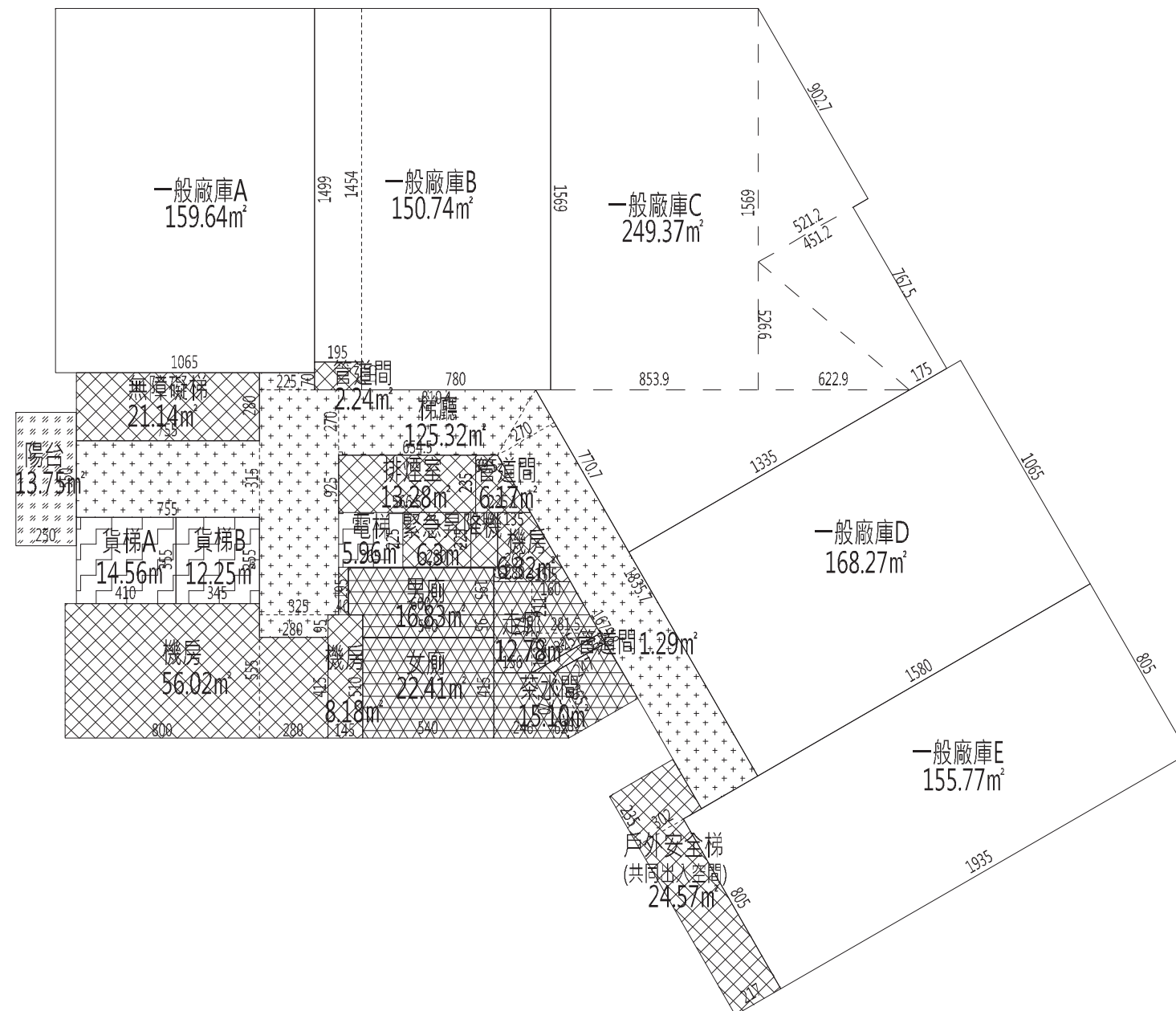


圖 6-15 地上八層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
梯廳	125.32m^2
服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$
陽台	13.75m^2

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-16 地上八層面積檢討圖(S : 1/300)

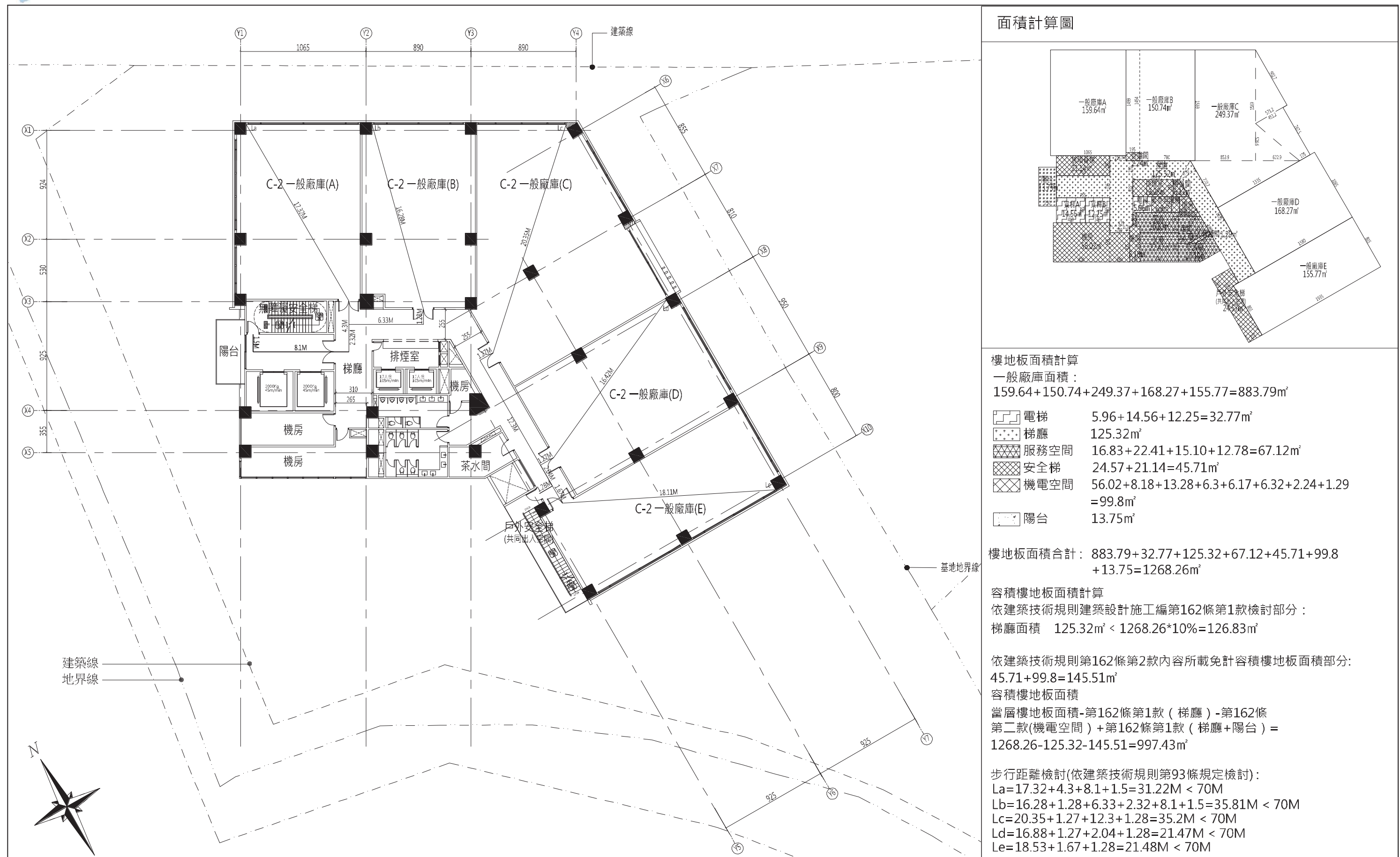
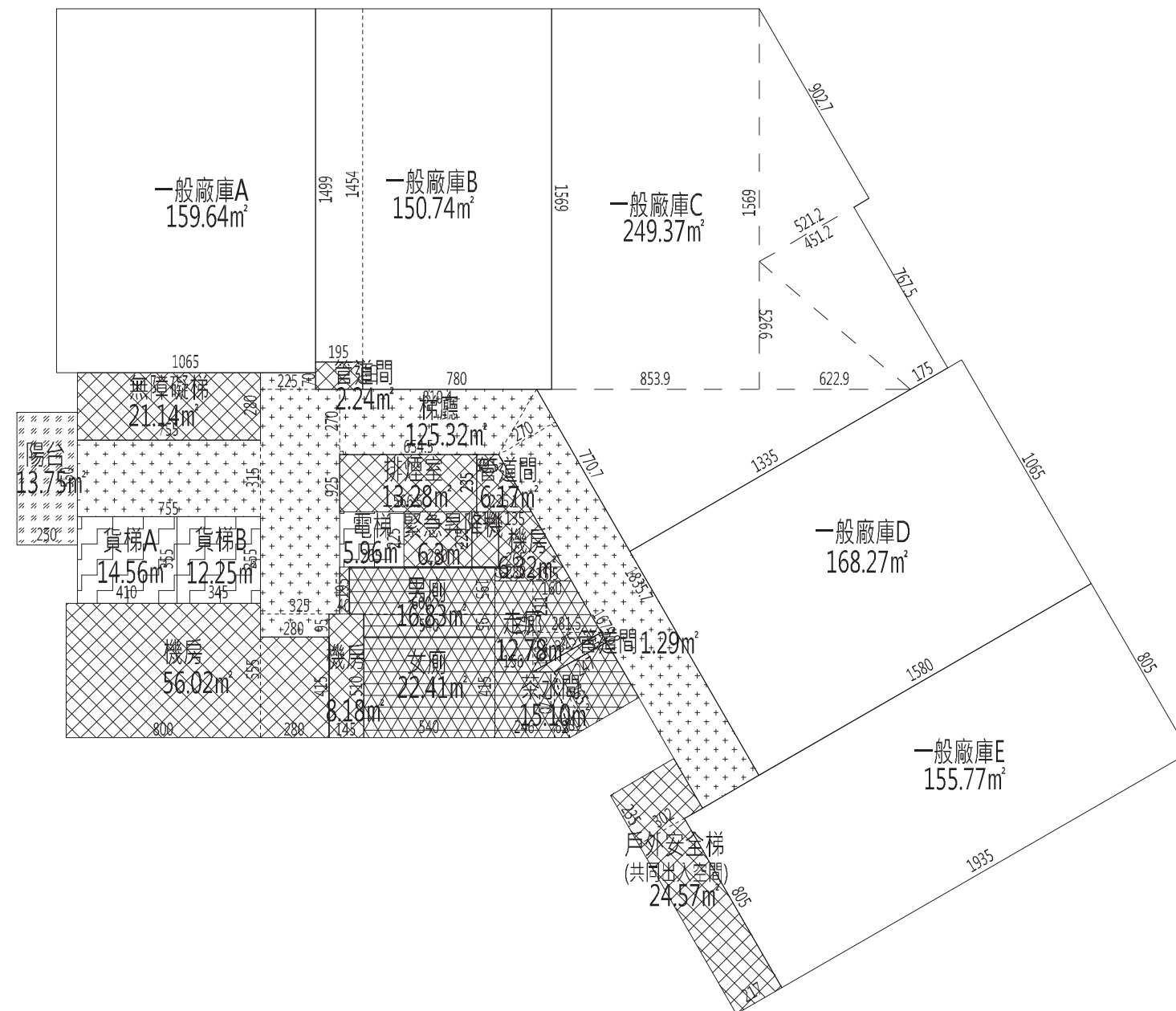


圖 6-17 地上九層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

一般廠庫面積：

$$159.64 + 150.74 + 249.37 + 168.27 + 155.77 = 883.79\text{m}^2$$

$$\text{電梯} \quad 5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$$

$$\text{梯廳} \quad 125.32\text{m}^2$$

$$\text{服務空間} \quad 16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$$

$$\text{安全梯} \quad 24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$$

$$\text{機電空間} \quad 56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 2.24 + 1.29 = 99.8\text{m}^2$$

$$\text{陽台} \quad 13.75\text{m}^2$$

$$\text{樓地板面積合計} : 883.79 + 32.77 + 125.32 + 67.12 + 45.71 + 99.8 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

$$\text{梯廳面積} \quad 125.32\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$$

依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：

$$45.71 + 99.8 = 145.51\text{m}^2$$

容積樓地板面積

$$\begin{aligned} &\text{當層樓地板面積} - \text{第162條第1款 (梯廳)} - \text{第162條} \\ &\text{第二款 (機電空間)} + \text{第162條第1款 (梯廳+陽台)} = \\ &1268.26 - 125.32 - 145.51 = 997.43\text{m}^2 \end{aligned}$$

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

$$La = 17.32 + 4.3 + 8.1 + 1.5 = 31.22\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lb = 16.28 + 1.28 + 6.33 + 2.32 + 8.1 + 1.5 = 35.81\text{M} < 70\text{M}$$

$$Lc = 20.35 + 1.27 + 12.3 + 1.28 = 35.2\text{M} < 70\text{M}$$

$$Ld = 16.88 + 1.27 + 2.04 + 1.28 = 21.47\text{M} < 70\text{M}$$

$$Le = 18.53 + 1.67 + 1.28 = 21.48\text{M} < 70\text{M}$$

圖 6-18 地上九層面積檢討圖(S : 1/300)

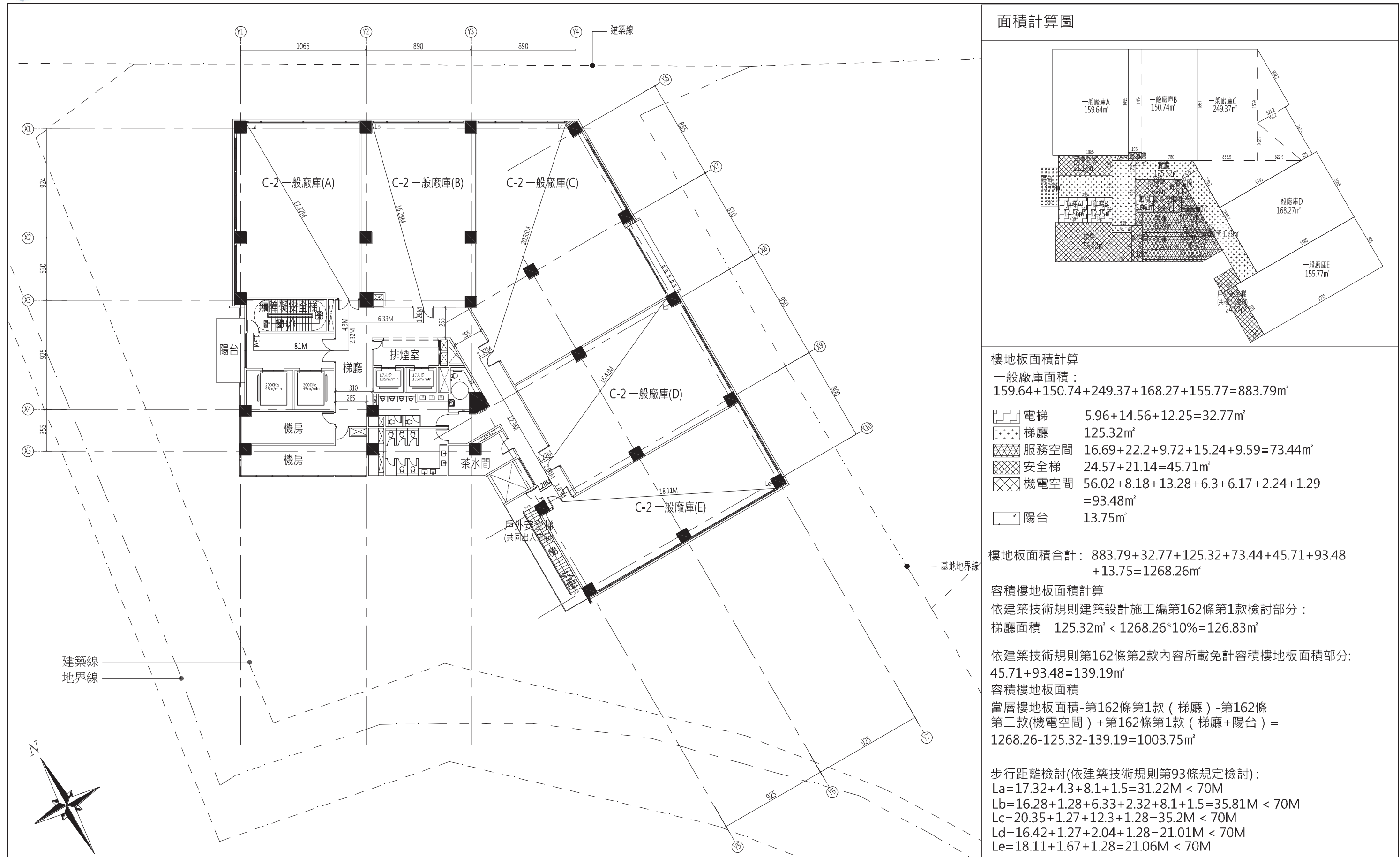
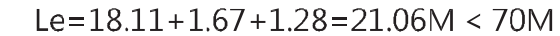


圖 6-19 地上十層平面圖(S : 1/300)



6-23

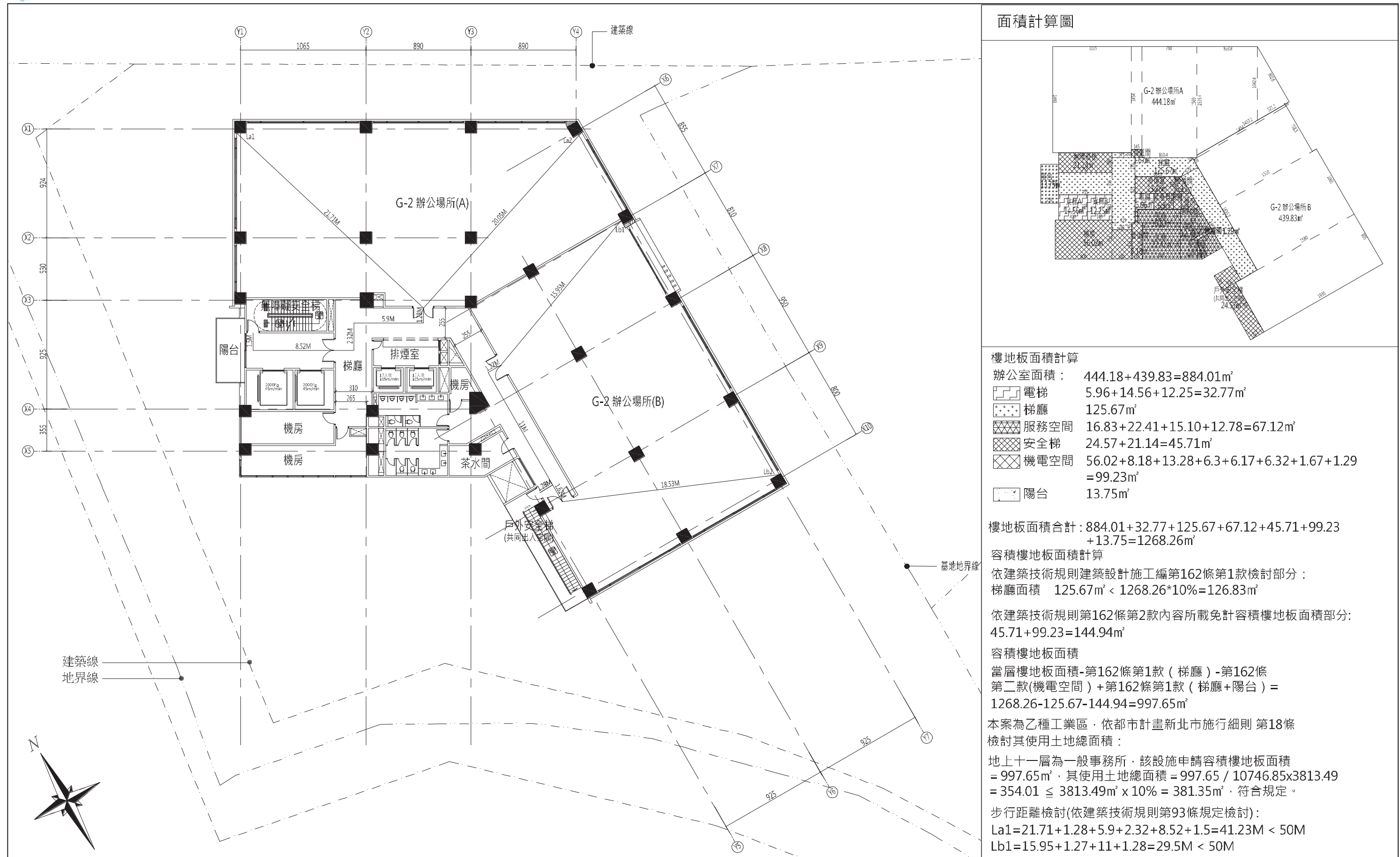
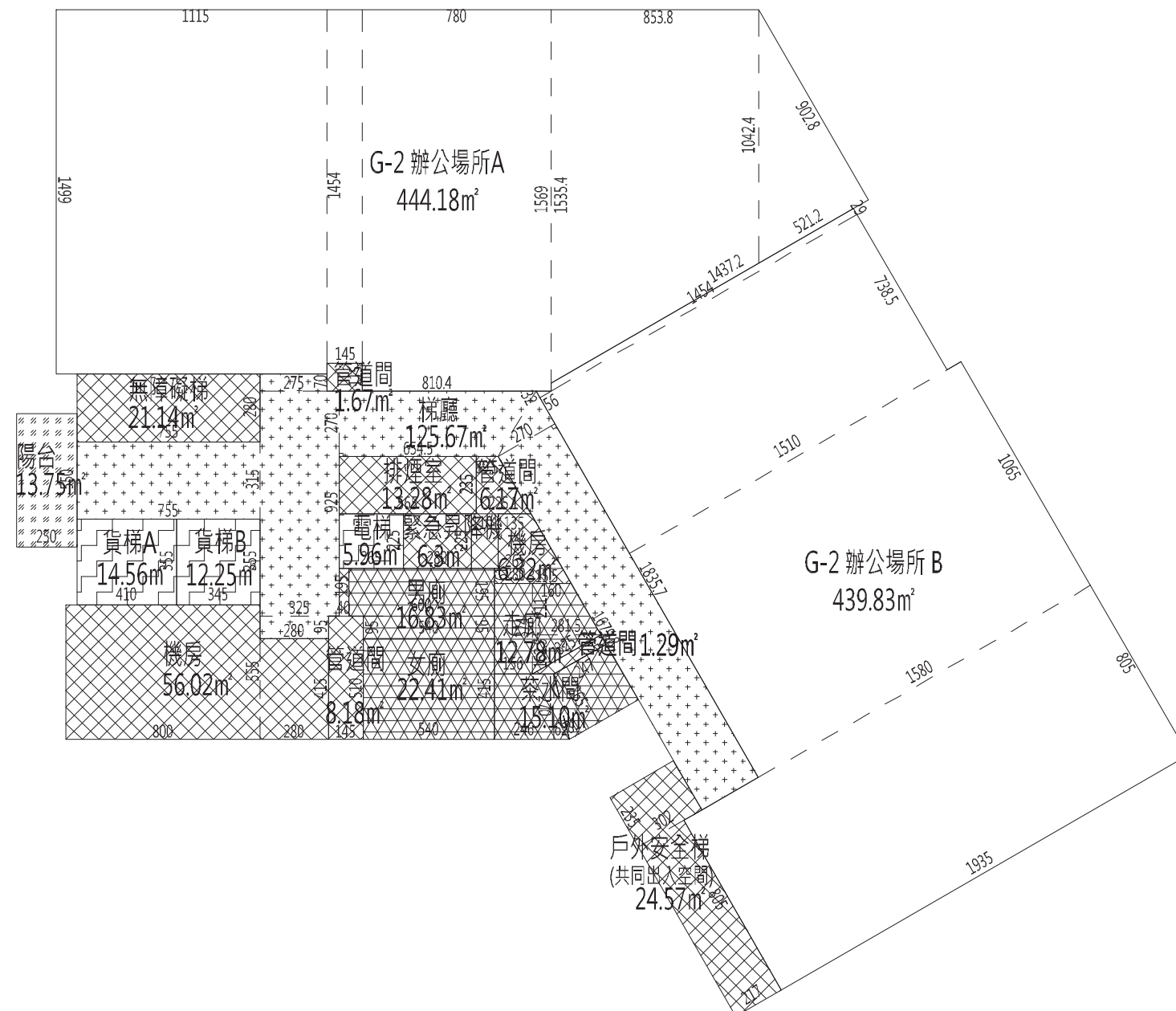


圖 6-21 地上十一層平面圖(S : 1/300)



樓地板面積計算

辦公室面積： $444.18 + 439.83 = 884.01\text{m}^2$

	電梯	$5.96 + 14.56 + 12.25 = 32.77\text{m}^2$
--	----	--

	梯廳	125.67m^2
--	----	--------------------

	服務空間	$16.83 + 22.41 + 15.10 + 12.78 = 67.12\text{m}^2$
--	------	---

	安全梯	$24.57 + 21.14 = 45.71\text{m}^2$
--	-----	-----------------------------------

	機電空間	$56.02 + 8.18 + 13.28 + 6.3 + 6.17 + 6.32 + 1.67 + 1.29 = 99.23\text{m}^2$
--	------	--

	陽台	13.75m^2
--	----	-------------------

樓地板面積合計： $884.01 + 32.77 + 125.67 + 67.12 + 45.71 + 99.23 + 13.75 = 1268.26\text{m}^2$

容積樓地板面積計算

依建築技術規則建築設計施工編第162條第1款檢討部分：

梯廳面積 $125.67\text{m}^2 < 1268.26 \times 10\% = 126.83\text{m}^2$ 依建築技術規則第162條第2款內容所載免計容積樓地板面積部分：
 $45.71 + 99.23 = 144.94\text{m}^2$

容積樓地板面積

當層樓地板面積-第162條第1款(梯廳)-第162條
第二款(機電空間)+第162條第1款(梯廳+陽台)=
 $1268.26 - 125.67 - 144.94 = 997.65\text{m}^2$ 本案為乙種工業區，依都市計畫新北市施行細則第18條
檢討其使用土地總面積：地上十一層為一般事務所，該設施申請容積樓地板面積
 $= 997.65\text{m}^2$ ，其使用土地總面積 $= 997.65 / 10746.85 \times 3813.49$
 $= 354.01 \leq 3813.49\text{m}^2 \times 10\% = 381.35\text{m}^2$ ，符合規定。

步行距離檢討(依建築技術規則第93條規定檢討)：

 $La1 = 21.71 + 1.28 + 5.9 + 2.32 + 8.52 + 1.5 = 41.23\text{M} < 50\text{M}$ $Lb1 = 15.95 + 1.27 + 11 + 1.28 = 29.5\text{M} < 50\text{M}$

圖 6-22 地上十一層面積檢討圖(S：1/300)

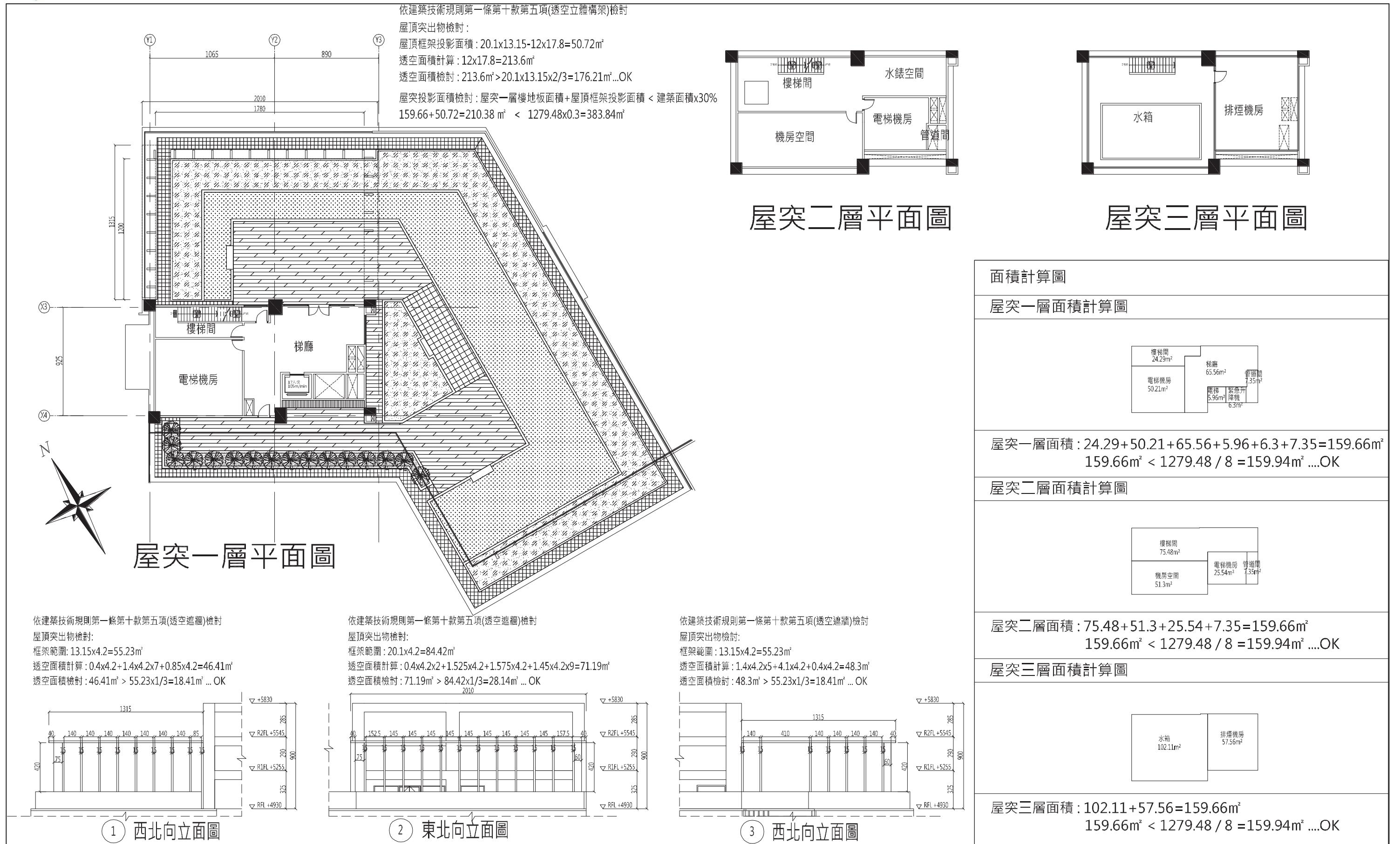
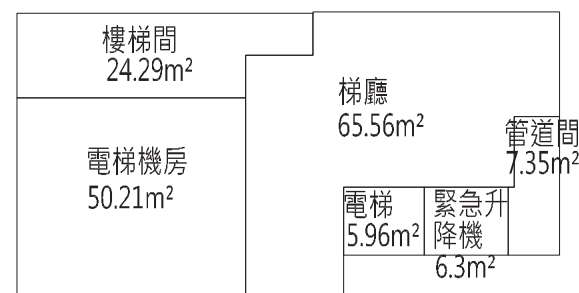


圖 6-23 屋突層平面圖(S : 1/300)

屋突一層面積計算圖



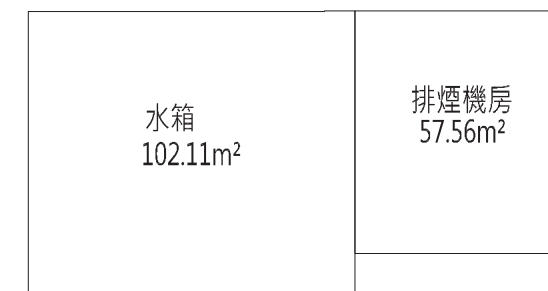
屋突一層面積：24.29+50.21+65.56+5.96+6.3+7.35=159.66m²
 159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

屋突二層面積計算圖



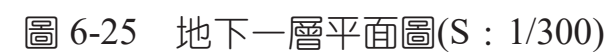
屋突二層面積：75.48+51.3+25.54+7.35=159.66m²
 159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

屋突三層面積計算圖



屋突三層面積：102.11+57.56=159.66m²
 159.66m² < 1279.48 / 8 =159.94m²OK

圖 6-24 屋突層面積檢討圖(S：1/300)



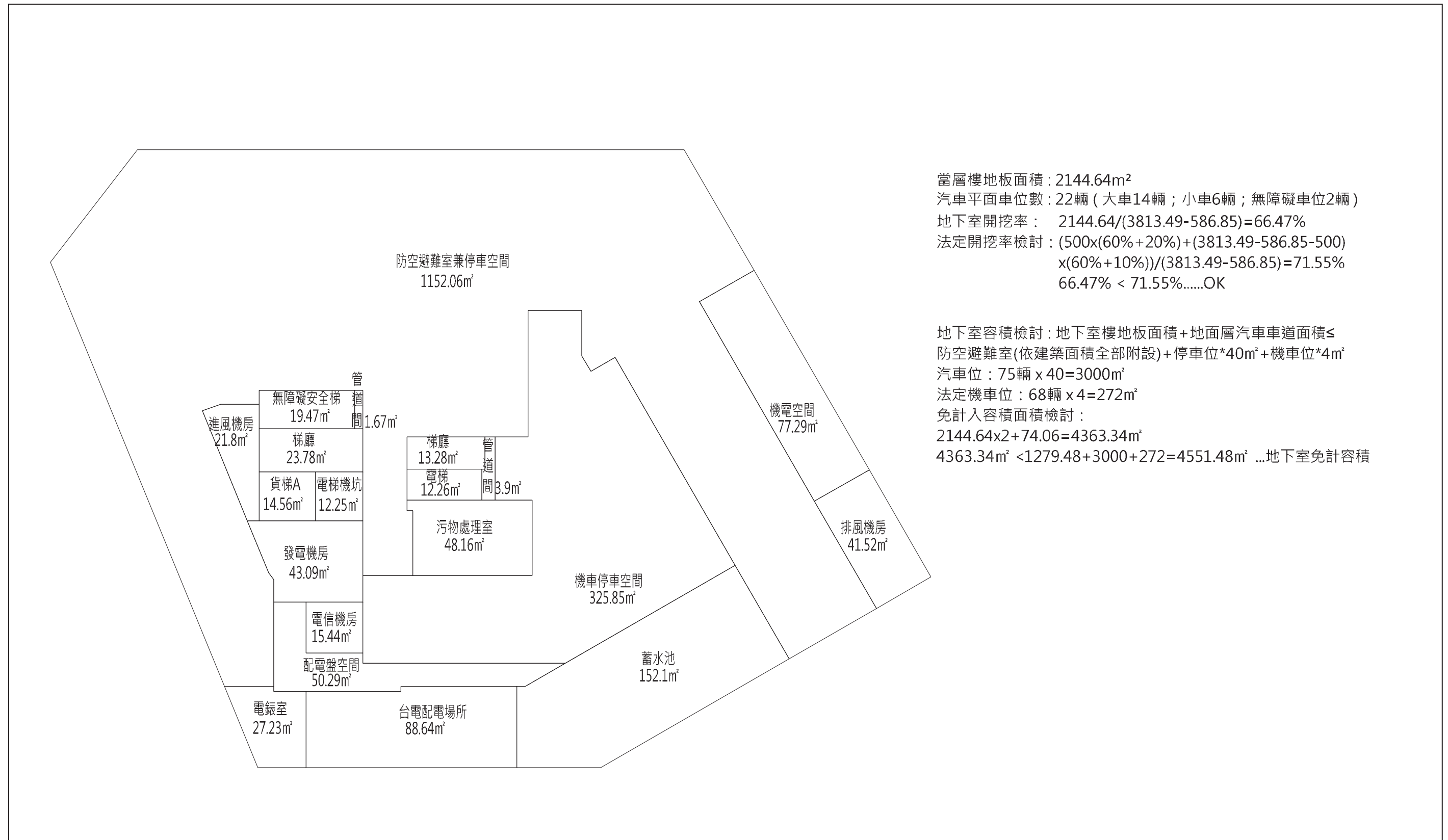


圖 6-26 地下一層面積檢討圖(S：1/300)



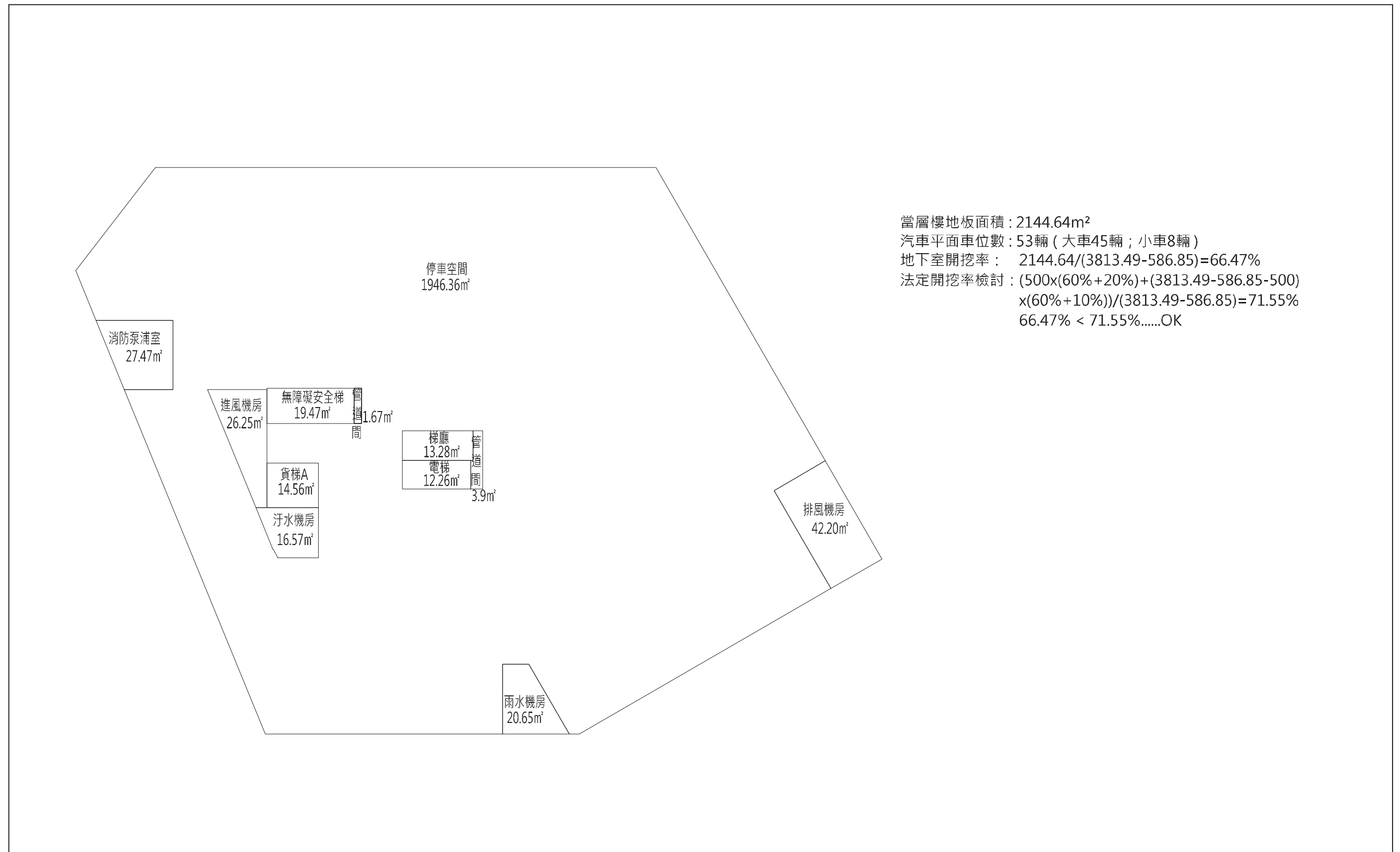
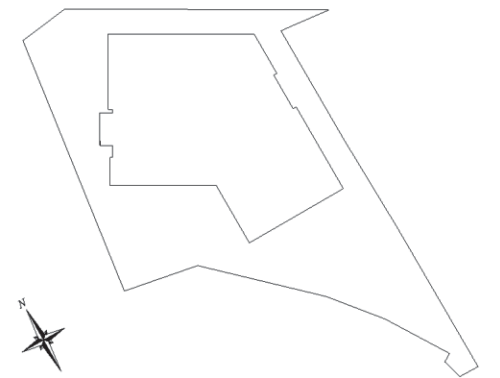


圖 6-28 地下二層面積檢討圖(S：1/300)



6-32



圖 6-30 東向立面圖(S : 1/300)

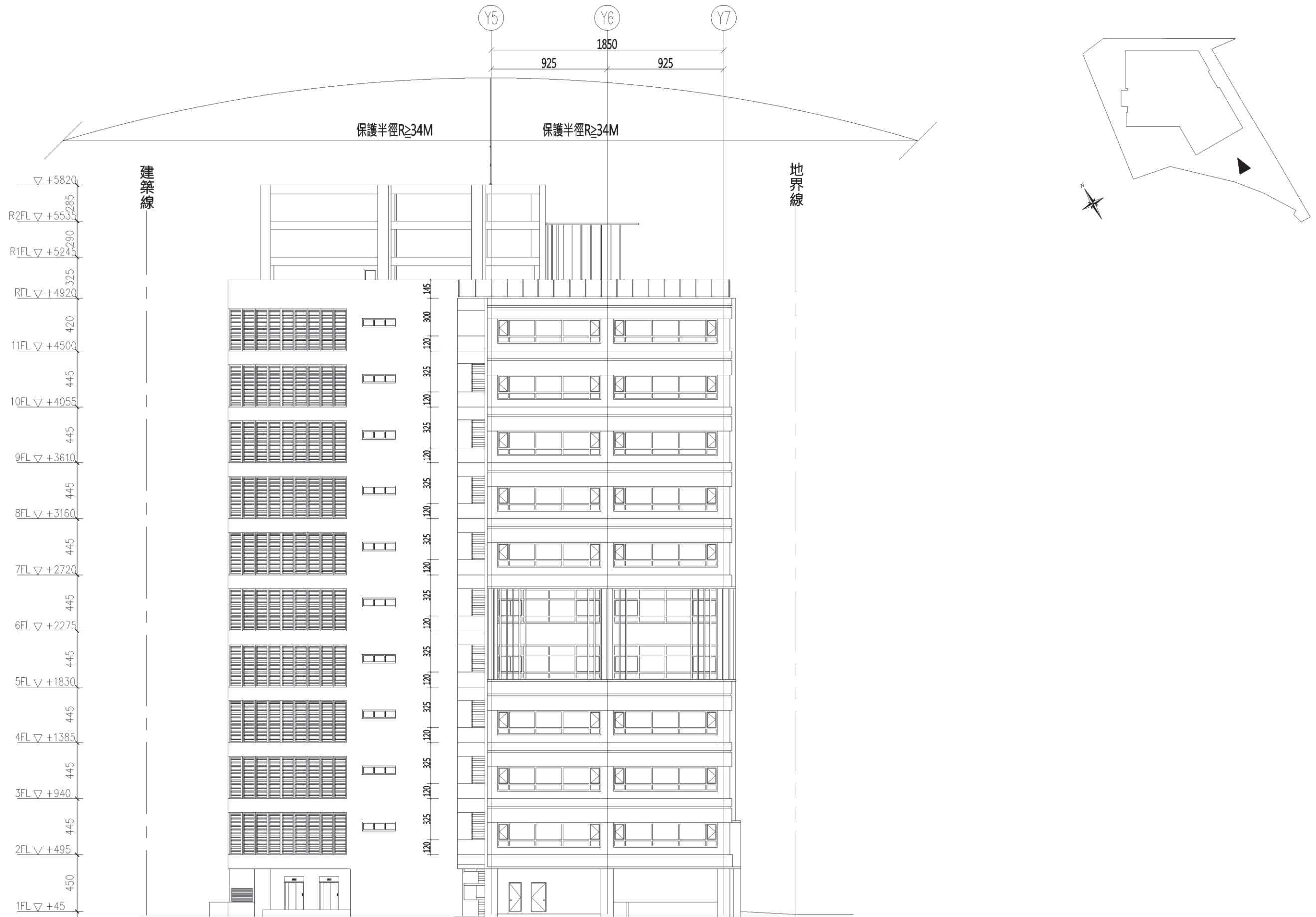
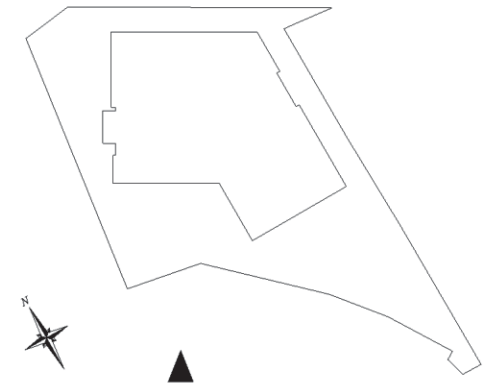


圖 6-31 南向立面圖(S : 1/300)

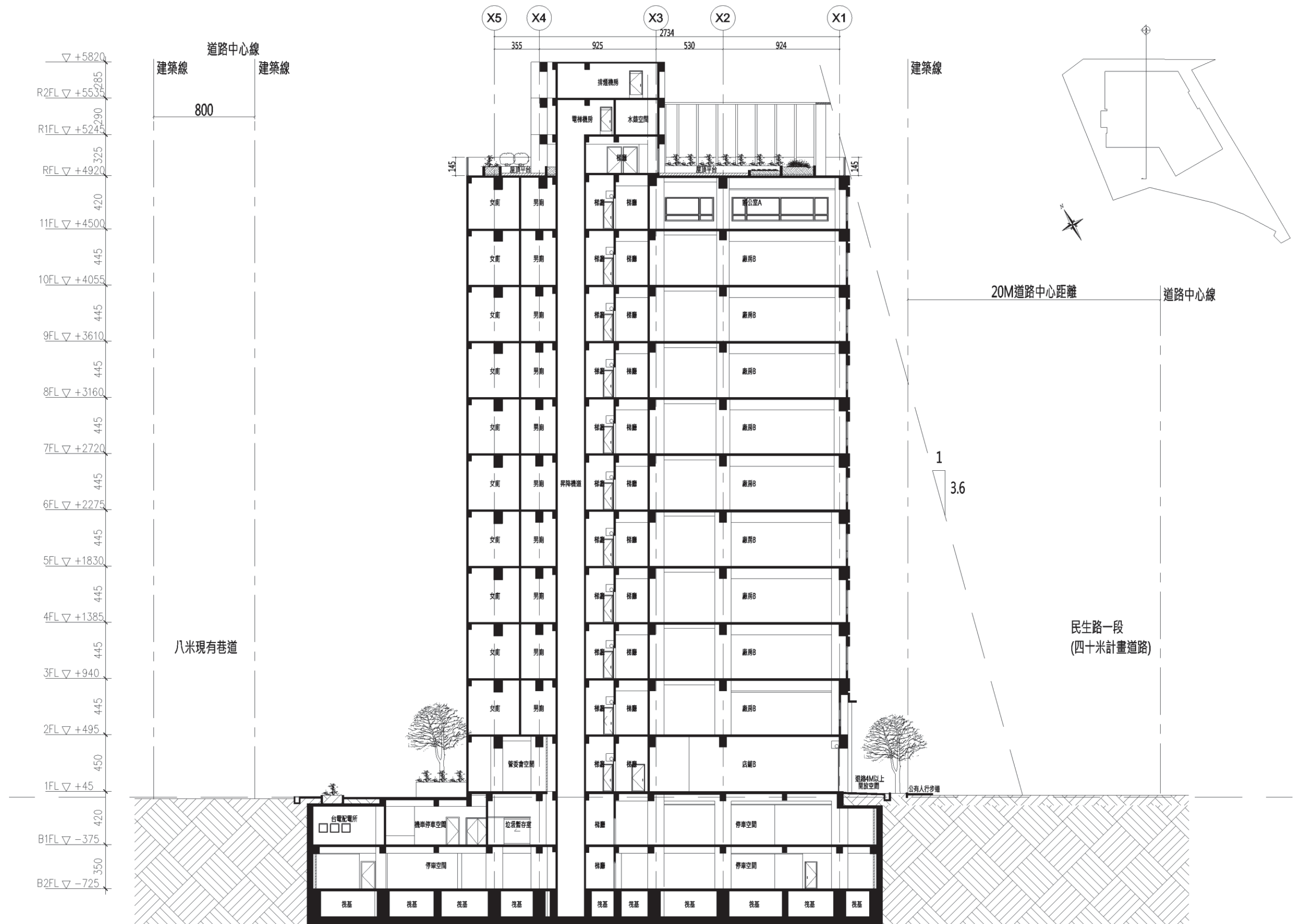


圖 6-32 西向立面圖(S : 1/300)



6-36





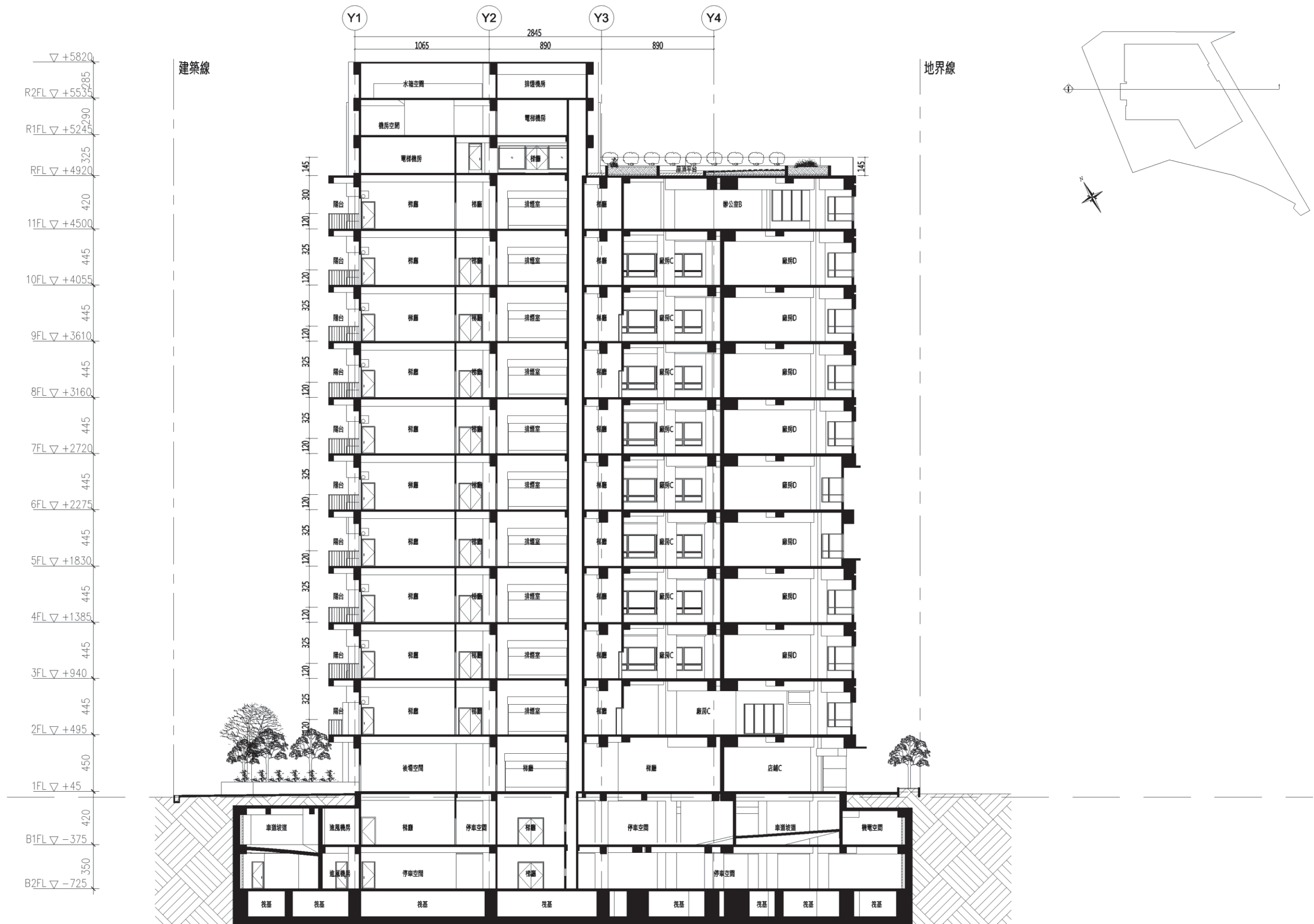


圖 6-36 橫向剖面圖(S : 1/300)

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案區內及鄰近地區無公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

本案依「都市更新條例」第 36 條及「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，委請估價師鑑估土地改良物拆遷補償費用及安置費用。

本更新單元將於都市更新事業及權利變換計畫核定，且取得相關建築執照後，由實施者統一代為拆除現有建物並依都市更新條例相關規定，於應領補償金額內扣回。

二、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

本案權利變換範圍內共 5 棟合法建築物，總樓地板面積共計 3,359.31 m²，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償單價係由估價師查估，合法建築物拆遷補償費合計約 16,702,451 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 14,569,563 元（詳表 8-1）。

拆遷安置費係指更新期間之租金補貼，依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」分項說明六之規定，補償面積以地政機關登記所載為準，故安置面積合計為 3,359.31 m²，安置期間係自原有房屋拆遷之日起，至新建大樓完工交屋之日止，約 29 個月，經估價師查估附近工業區內 25 年以上且 5 樓以下之廠辦租金平均為 500 元/坪，本案合法建築物拆遷安置費合計約 14,734,774 元（詳表 8-2）。

（二）非合法建築物(增建)及其他土地改良物之補償

本案權利變換範圍內其他土地改良物包括非合法建築物(增建)及非占有他人土地之其他土地改良物，依據「都市更新條例」第 36 條及「新北市都市

更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，委請估價師鑑估拆遷補償費用，其構補償內容分述如下：

1.非合法建築物(增建)之拆遷補償費

本更新單元之非合法建築物(增建)之補償面積依現況測量成果，構造分別為鋼筋混凝土造、加強磚造、鐵皮造及鋼鐵棚架，樓地板面積合計 825.92 m²，非合法建築物(增建)拆遷補償費總計為 3,162,713 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 2,846,078 元（詳表 8-3）

2.其他土地改良物之拆遷補償費

更新單元範圍其他土地改良物經測量之構造為鋼鐵棚架，樓地板面積計為 217.81 m²，拆遷補償費合計約 437,455 元，扣除拆除費用後應領補償總價合計為 415,674 元(詳表 8-4)。

三、補償金發放時程

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給本案拆遷補償費，若應受補償人拒絕受領或不能受領，或其所在地不明者，實施者得將補償金額提存。

玖、舊違章建築戶處理方案

本更新單元範圍內無占有他人土地舊違章建築戶，故無舊違章建築戶處理方案。

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	屋齡	樓層	構造	拆除面積 (m²)	補償面積 (m²)	建物重置成本 單價(元/坪)	建物成本 價格率(%)	補償總價 (元)(A)	拆除單價 (元/m²)	拆除總價 (元)(B)	所有權人	權利範圍	應領補償總價 (元) (C=A-B)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號	8	51.2	2	RB	998.40	998.40	55,000	22.66%	3,763,696	400	399,360	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	3,364,336
2	中和區員山路 611 巷 7 號	9	45.1	2	RB	388.00	388.00	55,000	31.87%	2,057,512	400	155,200	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	1,902,312
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號	10	37.3	5	RC	548.90	548.90	60,000	32.25%	3,212,345	800	439,120	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	2,773,225
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號	11	37.3	5	RC	558.55	558.55	60,000	32.25%	3,269,250	800	446,840	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游宗)	2000/10000	564,482
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游成)	2000/10000	564,482
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游杰)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游利)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游慧)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游華)	1333/20000	188,114
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游燕)	3334/10000	940,990
5	中和區員山路 611 巷 9 號	12	43.2	4	RC (註 1)	865.46	865.46	57,000	29.48%	4,399,648	800	692,368	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游宗)	2000/10000	741,456
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游成)	2000/10000	741,456
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游杰)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游利)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游慧)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游華)	1333/20000	247,090
													臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游燕)	3334/10000	1,236,008
合計			—	—	—	3,359.31	3,359.31	—	—	16,702,451	—	2,132,888	10 人	—	14,569,563

註：1.經查中和區員山路 611 巷 9 號使用執照存根(64 使字第 213 號)登載構造別為鋼筋混凝土造，惟建物謄本登記為加強磚造，考量所有權人補償權益，故其構造別本案以鋼筋混凝土造評估之。

2.依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以地政機關登記所載為準，補償單價由估價師查估。

3.建物成本價格率因採小數點後 2 位方式呈現，故費用計算結果略有誤差，實際所有權人應領補償費用仍依「應補償總價(元)」欄位金額為準。

表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	建號	補償面積(m²)	租金水準(元/坪)	安置期間(月)	安置總價(元)	所有權人	權利範圍	應安置總價(元)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號	8	998.40	500	29	4,379,232	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	4,379,232
2	中和區員山路 611 巷 7 號	9	388.00	500	29	1,701,865	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	1,701,865
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號	10	548.90	500	29	2,407,613	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	2,407,613
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號	11	558.55	500	29	2,449,940	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游宗)	2000/10000	489,987
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游成)	2000/10000	489,987
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游杰)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游利)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游慧)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游華)	1333/20000	163,289
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游燕)	3334/10000	816,810
5	中和區員山路 611 巷 9 號	12	865.46	500	29	3,796,124	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游宗)	2000/10000	759,224
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游成)	2000/10000	759,224
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游杰)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游利)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游慧)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游華)	1333/20000	253,012
							臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游燕)	3334/10000	1,265,628
合計			3,359.31	—	—	14,734,774	10 人	—	14,734,774

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以地政機關登記所載為準，租金水準由估價師查估。

表 8-3 非合法建築物(增建)拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	屋齡	樓層	構造	拆除面積 (m²)	補償面積 (m²)	建物重置成本 單價(元/坪)	建物成本 價格率(%)	補償總價 (元)	拆除單價 (元/m²)(A)	拆除總價 (元)(B)	受補償人	權利範圍	應領補償總價 (元) (C=A-B)
1	中和區員山路 611 巷 3、5 號(增建)	8	51.2	1	RB	20.45	20.45	55,000	22.66%	538,833	400	37,280	大和塑膠工業股份有限公司	1/1	501,553
				1	M	205.00	205.00	20,000	30.39%		100				
				2	RB	20.45	20.45	55,000	22.66%		400				
				2樓頂	T	4.20	4.20	20,000	30.39%		100				
2	中和區員山路 611 巷 7 號(增建)	9	45.1	1	RB	10.10	10.10	55,000	31.87%	133,088	400	9,401	啟昌實業股份有限公司	1/1	123,687
				2	RB	10.10	10.10	55,000	31.87%		400				
				2樓頂	T	13.21	13.21	20,000	32.46%		100				
3	中和區員山路 611 巷 5-1 號(增建)	10	37.3	1	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%	776,627	800	73,814	將捷建設股份有限公司	1/1	702,813
				1	RB	22.93	22.93	55,000	43.66%		500				
				1	T	5.29	5.29	20,000	35.81%		100				
				2	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
				3	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
				4	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
				5	RC	12.51	12.51	60,000	32.25%		800				
				5樓頂	RB	6.36	6.36	55,000	43.66%		500				
				5樓頂	M	86.00	86.00	20,000	35.81%		100				
4	中和區員山路 611 巷 5-2 號(增建)	11	37.3	1	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%	511,671	800	48,866	游宗	2000/10000	92,561
				1	RB	22.18	22.18	55,000	43.66%		500		游成	2000/10000	92,561
				1	T	7.71	7.71	20,000	35.81%		100		游杰	1333/20000	30,846
				2	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游利	1333/20000	30,846
				3	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游慧	1333/20000	30,846
				4	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游華	1333/20000	30,846
				5	RC	7.06	7.06	60,000	32.25%		800		游燕	3334/10000	154,299
				5樓頂	RB	17.53	17.53	55,000	43.66%		500				
5	中和區員山路 611 巷 9 號(增建)	12	43.2	1	RC	31.93	31.93	57,000	29.48%	1,202,494	800	147,274	游宗	2000/10000	211,045
				1	RB	46.49	46.49	55,000	34.74%		500		游成	2000/10000	211,045
				1	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100				
				1	T	19.09	19.09	20,000	33.20%		100		游杰	1333/20000	70,330
				2	RC	31.93	31.93	57,000	29.48%		800		游利	1333/20000	70,330
				2	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100				
				3	RC	36.26	36.26	57,000	29.48%		800		游慧	1333/20000	70,330
				3	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100		游華	1333/20000	70,330
				4	RC	36.26	36.26	57,000	29.48%		800		游燕	3334/10000	351,810
				4	M	6.44	6.44	20,000	33.20%		100				
				4樓頂	RB	13.89	13.89	55,000	34.74%		500				
				4樓頂	T	34.95	34.95	20,000	33.20%		100				
合計						825.92	825.92	—	—	3,162,713	—	316,635	10 人	—	2,846,078

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以現況測量成果報告書為準，補償單價委由估價師查估。

表 8-4 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

序號	建物現況門牌	坐落地號	屋齡	層數	構造	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	建物重置成本 單價(元/坪)	建物成本 價格率(%)	補償總價 (元)(A)	拆除單價 (元/㎡)(A)	拆除總價 (元)(B)	受補償人	權利範圍	應領補償總價 (元) (C=A-B)
A	中和區員山路 611 巷 9 號旁	192	43.2	1	T	217.81	217.81	20,000	33.20%	437,455	100	21,781	陳平	1/1	415,674
合計						—	217.81	—	—	437,455	—	21,781	1 人	—	415,674

註：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，補償面積以現況測量成果報告書為準，補償單價委由估價師查估。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區成本說明

依據「都市更新條例」第 30 條及 104 年 1 月 16 日修正發布之「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，相關都市更新實施所需費用及項目包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。全案提列金額總計為 948,476,671 元，分述如下：

(一) 工程費用

本案相鄰公共設施皆已興闢完成，且未提供公益設施空間，故工程費用包括重建費用與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，總計約為 701,669,710 元，詳述如下：

1. 重建費用

(1)建築設計費用

本案法定工程造價為 241,415,844 元，建築設計費用合約金額為 29,192,027 元(詳權利變換計畫-附錄一，P.附一-3)，為增益所有權人分回之權益，爰參照新北市建築師公會建築師酬金標準表以建築設計費中級費率提列，金額合計 17,101,609 元（詳表 10-1）。

表 10-1 規劃設計監造費用估算表

法定工程造價：241,415,844 元			
費率級距	標準費率(%)	平均費率(%)	金額(元)
總工程費三百萬以下部分	7.0%~9.0%	8.00%	240,000
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部分	6.0%~9.0%	7.50%	900,000
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部分	5.5%~9.0%	7.25%	3,262,500
總工程費超過六千萬元部分	5.0%~9.0%	7.00%	12,699,109
總計			17,101,609

表 10-2 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目			數量	單價/費率	總價(元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		241,415,844 元	7%~8%	17,101,609
		(二)營建費用(含特殊工程)		18,614.14 m²	約 35,970 元/m²	669,545,735
		(三)空氣污染防制費		1 式	56,191 元/式	56,191
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	241,415,844 元	0.5~2%	2,257,079
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	49 戶	75,000 元/戶	3,675,000
			3.建築執照相關規費	241,415,844 元	1‰	241,416
			4.智慧建築管理維護費	241,415,844 元	2%	4,828,180
	二、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		開放空間管理維護基金	792.90 m²	5,000 元/m²	3,964,500
工程費用(A)合計			—	—	701,669,710	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費		1 式	6,510,000 元/式	6,510,000
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1 式	1,900,000 元/式	1,900,000
		(三)土地鑑界費		15 筆	4,000 元/筆	60,000
		(四)鑽探費用		7 孔	75,000 元/孔	525,000
		(五)鄰房鑑定費		328 戶	約 5,053.66 元/戶	1,657,600
	二、更新前土地及建物測量費用		1 式	200,000 元/式	200,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用		4,403.04 m²	4,049.77 元/m²	17,831,315	
	四、合法建築物拆遷安置費		3,359.31 m²	500 元/坪/月	14,734,774	
	五、地籍整理費		49 戶	20,000~29,000 元/式	1,376,000	
	六、審查費用		1 式	93,000 元/式	93,000	
	權利變換費用(B)合計			—	—	44,887,689
參、貸款利息(C)合計			—	—	19,827,172	
肆、稅捐(D)合計	一、承攬契據之印花稅			665,538,994 元	1‰	665,539
	二、讓售不動產契據之印花稅			275,012,006 元	1‰	275,012
	三、營業稅			251,796,685 元	5%	12,589,834
	稅捐(D)合計			—	—	13,530,385
伍、管理費用(E)	一、信託費用			1 式	800,000 元/式	800,000
	二、人事行政管理費用			779,914,956	5%	38,995,748
	三、銷售管理費用			779,914,956	6%	46,794,897
	四、風險管理費用			819,710,704	10%	81,971,070
	管理費用(E)合計			—	—	168,561,715
共同負擔(A)+(B)+(C)+(D)+(E)合計				—	—	948,476,671

(2)營建費用

本案預計興建地上 11 層、地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓，總樓地板面積約 18,614.14 m²(約 5,630.78 坪)。依「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」之營建單價基準，本案標準單價為 109,200 元/坪，其物價基準日為 103 年 4 月，物價指數 104.46，權利變換估價基準日為 107 年 7 月，物價指數 106.26(詳附錄一，P.附一-2)，指數增減率未逾 2.5%，故不進行物價指數調整；考量機具設備實際高度需求，本案規劃 1 樓店舖高度為 4.5M，2 樓以上廠庫高度均為 4.45M，11 樓辦公室高度為 4.2M，樓層高度均逾標準高度，爰依規定加成營建單價，營建費用合計為 669,545,735 元（詳表 10-3、表 10-5）。

本案更新後主要作為廠庫使用，活載重須達 0.5t/m²以上，高於住宅使用活載重為 0.2t/m²；考量車床設備重量及避免建築物傾斜與結構受損之虞，特強化地上 2 至 6 層承重係數至 0.8 t/m²，地上 7 至 11 層承重係數提高至 0.5 t/m²，經結構技師評估樓板厚度由 15CM 增加至 18CM、鋼筋量預估增加 398t、混凝土量預估增加 634m³、模板量預估增加 3,949 m²、連續壁預估增加 92 m²，相關工程差額合計 15,582,413 元(詳附錄一，P.附一-1)，業經第三次小組委員認為費用尚屬合理，原則同意提列，惟考量所有權人分回之權益，特殊工程費用(15,582,413 元)由實施者自行吸收，不提列共同負擔。

表 10-3 營建費用估算表

構造別	樓層	標準單價 (元/坪)	超高 加成	加成後單 價(元/坪)	樓地板面積 (m ²)	營建費用(元)
RC	地上 1 層(超高)	109,200	9%	119,028	1,262.08	45,442,415
	地上 2~10 層(超高)	109,200	12.5%	122,850	11,315.54	420,509,512
	地上 11 層(超高)	109,200	10%	120,120	1,268.26	46,083,876
	屋突層	109,200	—	109,200	478.98	15,822,146
	地下 1~2 層	109,200	—	109,200	4,289.28	141,687,786
總計					18,614.14	669,545,735

表 10-4 特殊工程費用估算表

項目	數量			增加價格
	0.2t/m ²	0.5~0.8t/m ²	增加數量	
鋼筋	2,915 t	3,313 t	398 t	11,130,415
混凝土	12,051 m ³	12,685 m ³	634 m ³	1,775,962
模板	75,020 m ²	78,969 m ²	3,949 m ²	2,171,642
連續壁	1,742 m ²	1,834 m ²	92 m ²	504,394
小計	—	—	—	15,582,413

表 10-5 營造工程費用估算表

工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/m ²)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	34,111,727	1,833	5.09%
基礎工程	式	47,350,313	2,544	7.07%
結構體工程	式	200,847,632	10,790	30.00%
外部裝修工程	式	59,405,518	3,191	8.87%
內部裝修工程	式	56,821,304	3,053	8.49%
門窗工程	式	36,821,028	1,978	5.50%
防水隔熱工程	式	10,667,117	573	1.59%
雜項工程	式	11,044,976	593	1.65%
景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	16,953,148	911	2.53%
設備工程(電梯、廚具)	式	22,811,050	1,225	3.41%
小計(壹)	—	496,833,812	—	74.20%
貳、機電工程				
電器工程	式	33,649,836	1,808	5.03%
弱電設備工程	式	10,655,044	572	1.59%
給排水工程	式	24,211,064	1,301	3.62%
生活廢水工程	式	1,892,137	102	0.28%
消防設備工程	式	8,993,553	483	1.34%
通風工程及空調設備	式	3,457,831	186	0.52%
小計(貳)	—	82,859,465	—	12.38%
合計(壹+貳)	—	579,693,277	—	86.58%
管理費(含保險、利潤)10%	—	57,969,328	—	8.66%
營業稅5%	—	31,883,130	—	4.76%
總計	—	669,545,735	35,970	100.00%

(3)空氣污染防治費

依「空氣污染防治法」第 16 條第 1 項規定，從事營建工程者各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防治費，須繳納包括拆除工程(第二級)及建築工程之空氣污染防治費（第一級）共 56,191 元。

- 建築工程：建築面積×費率×工期=1,279.48×2.47×17=53,725 元
- 拆除工程：拆除總樓地板面積×費率=4,403.04×0.56=2,466 元
- 空氣污染防治費合計：53,725+2,466=56,191 元

(4)其他必要費用

A.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條提列公寓大廈公共基金，金額為 2,257,079 元（詳表 10-6）。

表 10-6 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價：241,415,844 元		
費率級距	費率(%)	金額(元)
1000 萬元以下部分	2.0%	200,000
超過 1000 萬元至 1 億元部分	1.5%	1,350,000
超過 1 億元至 10 億元部分	0.5%	707,079
總計		2,257,079

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預計興建戶數為 49 戶，預估外接水、電、瓦斯管線工程費用每戶約 75,000 元，共計 3,675,000 元。

- 外接管線工程費用：49(更新後戶數)×75,000=3,675,000 元

C. 建築執照相關規費

依建築法相關規定，建築執照核發時繳交之規費以法定工程造價之 1‰計算，故本案相關之建築執照規費為 241,416 元。

- 建築執照規費：241,415,844 (法定工程造價)×1‰=241,416 元

D. 合格級智慧建築管理維護基金

依「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新案應取得合格級

智慧建築，並應提列法定工程造價之百分之二作為管理維護費用，金額計為 4,828,317 元，惟經 110 年 3 月 3 日第 21 次都市更新及爭議處理審議會決議提列金額為 4,828,180 元，其餘差額由實施者自行吸收。

- 合格級智慧建築管理維護基金：241,415,844 (法定工程造價)×2%=4,828,317 元(僅提列 4,828,180 元，差額由實施者自行吸收)

2.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)開放空間管理維護基金

依據 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，為落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全及公益性，供公眾使用之開放空間應設置管理維護基金，本案依規定提列申請獎勵之開放空間管理維護費用 3,964,500 元。另考量開放空間管理維護之一致性，另參照前述規定以 1,625 元/m²計算無申請獎勵之人行步道開放空間及道路截角，合計 340,422 元，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，由實施者自行吸收無申請獎勵之管維費用，未來一併撥入公寓大廈公共基金。

- 申請獎勵之開放空間管理維護基金：[721.94 m²(人行步道獎勵)+70.96 m²(街角廣場獎勵)]×5,000 元/m²=3,964,500 元
- 無申請獎勵之開放空間管理維護基金：[195.89 m²(無獎勵人行步道)+13.60 m²(道路截角)]×1,625 元/m²=340,422 元(實施者自行吸收)

(二)權利變換費用

主要包括調查費、測量費、拆遷補償費與安置費及地籍整理費，總計約為 44,887,689 元，詳述如下：

1. 調查費

(1)都市更新規劃費用

都市更新規劃費用包含可行性評估、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、計畫執行與成果報核等工作，參照「規劃費提列基準」

提列，標準金額合計為 8,750,792 元，本案依實際合約金額(含稅)提列 6,510,000 元(詳附錄一，P.附一-4)，未逾標準金額，故以合約金額提列。

另因應本案實際需求，更新規劃單位提供相關法令檢討、中和通檢影響分析、獎勵評估、及權利變換模擬分析等作業，故本案更新可行性評估費用以 60 萬元提列實屬合理，惟仍依實際合約金額提列。

- P2 (計畫擬定→事業計畫+權利變換計畫): $2,000,000 + [\text{更新單元面積} \times X (\text{元}/\text{m}^2) + \text{權利人人數} \times Y (\text{元}/\text{人})] = 2,000,000 + [(2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元}/\text{m}^2 + 1,813.49 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元}/\text{m}^2) + (20 \text{ 人} \times 60,000 \text{ 元}/\text{人})] = 6,650,792 \text{ 元}$
- P3 (計畫執行與成果報核): 1,500,000 元
- 其他項目 (另外加計): 更新可行性評估計 600,000 元
- P2 + P3 + 其他項目: $6,650,792 \text{ 元} + 1,500,000 \text{ 元} + 600,000 \text{ 元} = 8,750,792 \text{ 元} > \text{合約金額 } 6,510,000 \text{ 元}$

(2)不動產估價費用 (含技師簽證費)

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條，由實施者委託三家專業估價師辦理都市更新相關權利價值估算，依「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」之標準金額計 2,160,000 元，本案依實際合約金額提列 1,900,000 元(詳附錄一，P.附一-5~7)。

- 不動產估價費用: 不動產估價服務費用+不動產估價簽證費用
 $= [400,000 + 15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] + [15(\text{更新前土地筆數}) \times 2,500 + 49(\text{更新後主建物筆數}) \times 2,500] = 720,000 \text{ 元}$
- 三家估價師標準費用合計: $720,000 \times 3 = 2,160,000 \text{ 元} > 1,900,000 \text{ 元}$
- 三家估價師合約金額: $900,000 + 500,000 + 500,000 = 1,900,000 \text{ 元}$

(3)土地鑑界費

包括更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政費用，以更新前土地 15 筆，每筆 4,000 元初估，約計 60,000 元。

- 土地鑑界費: $15(\text{更新前土地筆數}) \times 4,000 = 60,000 \text{ 元}$

(4)鑽探費用

依「建築技術規則」構造篇第 65 條規定，每 600 m²鑽乙孔，同一基地之調查點數不得少於 2 孔。本案基地面積為 3,813.49 m²，至少需要 7 孔，每孔以 75,000 元提列，故所需費用約為 525,000 元。

- 鑽探孔數: $\text{土地面積}/600 \text{ m}^2 = 3,813.49 \text{ m}^2/600 \text{ m}^2 \approx 7 \text{ 孔}(\text{無條件進位})$
- 鑽探費用: $\text{鑽探孔數} \times \text{單價} = 7 \text{ 孔} \times 75,000 = 525,000 \text{ 元}$

(5)鄰房鑑定費

由於建築物工程施工可能對周圍建築物結構造成影響，故擬委請鑑定機構對鄰房進行鑑定，依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以建築物開挖深度四倍為鑑定範圍，初估本案影響半徑為 40.40M、影響戶數為 328 戶(詳附錄二)，另依「新北市土木技師公會鑑定收費標準」，以每戶 4,200 元計算並加計 280,000 元，鄰房鑑定費計為 1,657,600 元。

- 影響半徑: $\text{開挖深度} \times 4 = 10.1 \times 4 = 40.4\text{M}$
- 鄰房鑑定費: $4200 \times 328(\text{戶}) + 280,000 = 1,657,600 \text{ 元}$

2.更新前土地及建物測量費用

本案委託測量技師辦理更新前土地及建物測量，其服務費用以實際合約金額 200,000 元提列 (詳附錄一,P.附一-8)。

3.土地改良物拆遷補償費用

本更新單元範圍內之地上物包括合法建築物、非合法建築物(增建)及其他土地改良物，依估價師鑑價結果，本案土地改良物拆遷補償費用總計 17,831,315 元 (詳「捌、土地改良物拆遷補償費」之表 8-1、8-3、8-4)。

4.合法建築物拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)依「新北市都市更新權利變換拆遷安置提列基準」規定，由估價師查估周邊租金水準，補償面積以地政機關登記為準，安置期間為施工期間加計 12 個月，共發放 29 個月，

金額合計為 14,734,774 元。(詳事業計畫「拾肆、拆遷安置計畫」表 14-2)。

5.地籍整理費

地籍整理費包括更新完成後，土地之分割、合併登記與地政士作業費用等，更新完成後共計有 49 戶，每戶以 20,000 元計算，並加計信託登記與信託塗銷作業，每戶 9,000 元，惟公有分回單元不辦理信託作業，故費用合計為 1,376,000 元。

- 地籍整理費：49(更新後總戶數)×20,000+(49-5)(扣除公有分回戶數)×9,000=1,376,000 元

6.審查費用

本案係採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核，故依據 107 年 9 月 12 日修正之「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，計 93,000 元。

- 一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫審查費用：93,000 元

(三) 貸款利息

本案依 3 成自有資金及 7 成融資金額計算貸款利息，估價基準日為 107 年 7 月 30 日，融資金額利息以中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，自有資金利率則以郵政儲金 1 年期固定存款利率 1.040% 計算(詳附錄一，P.附一-9)；貸款期間以權利變換計畫核定公告至產權登記完成預計約 29 個月，本案貸款利息總計 19,827,172 元。

- 施工期間：11(地上總樓層數)+4(地下一層)+2(地下二層)=17 月
- 貸款期間：施工期間+12 月=17+12=29 月
- 貸款利率：70%×2.63%+30%×1.040%=2.153%
- 貸款利息(1)：拆遷補償費×貸款年利率×貸款期間=17,831,315×2.153%×29/12=927,778 元
- 貸款利息(2)：(工程費用-公寓大廈公共基金+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 = (701,669,710 -2,257,079+44,887,689 -17,831,315)×2.153%×29/12×0.5=18,899,394 元
- 貸款利息合計：927,778+18,899,394=19,827,172 元

(四) 稅捐

未來實際應繳納稅捐包括印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅，其中印花稅依「印花稅法」第 5 條規定，細分為「承攬契據」及「讓售不動產契據」之印花稅，本案稅捐合計約 13,530,385 元。

1. 承攬契據之印花稅

承攬契據之印花稅以實施更新事業期間，承包各種工程、規劃、調查等契約費用之總金額 1‰ 計，共 665,539 元。

- (建築設計費+營建費用+都市更新規劃費+不動產估價費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+測量費用+地籍整理費+基地開挖施工對捷運影響分析費用)/1.05=(17,101,609+669,545,735+6,510,000+1,900,000+525,000+1,657,600+200,000+1,376,000)/1.05=665,538,994 元
- 承攬契據之印花稅=665,538,994×1‰=665,539 元

2.讓售不動產契據之印花稅

更新後實施者分回之不動產，買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據應繳納印花稅，故以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值之 1‰ 計，約 275,012 元。

- 讓售不動產契據之印花稅=(實施者實際獲配之土地面積×土地公告現值+實施者實際獲配之房屋面積×房屋評定現值)×1‰
=(1,926.58 m² × 100,030.56 元/m²+9,420.23 m² × 8,736 元/m²) × 1‰
=275,012 元

3.土地所有權人分配房屋之營業稅

因都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應繳納營業稅，並營業稅率以 5% 核算，共計 12,589,834 元。

- 更新後總價值：1,791,173,690 元
- 共同負擔比率：52.95%
- 土地公告現值總值：381,465,553 元
- 房屋評定標準單價：7,280 元/m² × 120%=8,736 元/m²

- 房屋評定標準價格：總產權登記面積 × 房屋評定標準價格
 $= 18,605.51 \text{ m}^2 \times 8,736 \text{ 元/m}^2 = 162,537,735 \text{ 元}$
- 土地所有權人分配房屋之營業稅： $1,791,173,690 \times (100\% - 52.95\%) \times [162,537,735 / (162,537,735 + 381,465,553)] \times 5\% = 12,589,834 \text{ 元}$

(五) 管理費用

管理費用包括信託費用、人事行政管理費、銷售管理費與風險管理費用等，金額總計為 168,561,715 元，詳述如下：

1. 信託費用

為保證所有權人之權益，本案已委託信託銀行辦理土地及資金之信託，且信託範圍不包含國有土地，依合約費用應為 800,000 元加計融資金額之 0.18%，惟考量所有權人分回之權益及都市更新穩定性，僅提列信託費用 800,000 元，後續融資加計之信託費用由實施者自行吸收（詳附錄一，P.附一-10）。

2. 人事行政管理費用

依「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」，本案土地及合法建築物所有權人數為 12 人，建物門牌計 5 戶，且公有土地面積比例約 23.18%，故人事行政管理費率以 5% 計算，合計 38,995,748 元。

- 產權級別： $(\text{門牌戶數} + \text{土地及合法建築物所有權人數聯集}) \div 2$
 $= (5 \text{ 戶} + 12 \text{ 人}) \div 2 = 8.5 \text{ 筆}$
- 人事行政管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 5\%$
 $= 779,914,956 \times 5\% = 38,995,748 \text{ 元}$

3. 銷售管理費用

本案建築物興建完成後，折價抵付共同負擔之土地及建築物需委託代銷公司辦理銷售，因稅制修法及景氣變動，現銷售市場觀望氣息濃厚，造成銷售期間延長，且目前委託代銷公司銷售市場行情約為總銷金額之

6%，故本案銷售管理費用係依新北市共同負擔提列標準，以工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等費用總計乘以銷售費率計算，合計 46,794,897 元。

- 銷售管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385) \times 6\%$
 $= 779,914,956 \times 6\% = 46,794,897 \text{ 元}$

4. 風險管理費用

都市更新權利變換折價抵付共同負擔之樓地板面積，須完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付情況，此即開發風險。另建築物現況均為營業中之工廠，有關案內廠房營運與安置、配合有關都市計畫規劃更新後產品及串聯周邊交通系統等，實施者投入大量管理成本及可行性分析。

另考量所有權人分回之權益，風險管理費費率以 10% 計算，並依規定以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、信託費用及人事行政管理費用等費用總額估算，共計 81,971,070 元。

- 風險管理費用： $(\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{人事行政管理費用}) \times 10\% = (701,669,710 + 44,887,689 + 19,827,172 + 13,530,385 + 800,000 + 38,995,748) \times 10\% = 819,710,704 \times 10\% = 81,971,070 \text{ 元}$

二、費用負擔計算

本案都市更新事業實施經費金額總計為 948,476,671 元，將由權利變換範圍內土地所有權人共同負擔。本案更新後興建之總樓地板面積計 18,614.14 m^2 (約 5,630.78 坪)，實施更新事業平均成本單價約 168,445 元/坪。

拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

本案評價基準日為民國 107 年 7 月 30 日。

二、鑑價結果比較

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，由實施者委託巨秉、政大及中信等三家不動產估價師聯合事務所辦理更新前後價值之估算，並依「不動產估價師法」第 41 條規定，三家鑑價結果差異均在 20%範圍內。

經三家鑑價結果，本案更新前土地平均單價分別為巨秉 60 萬元/坪、政大 59.6 萬元/坪及中信 59 萬元/坪；更新後房地價值以巨秉鑑估之價值最高，地面層平均單價約 594,934 元/坪，二樓以上平均單價約 345,500 元/坪，地下汽車停車位平均價格約 1,536,000 元/席，更新後總價值合計 1,791,173,690 元；另政大鑑估之更新後房地總價值為 1,703,159,770 元，中信為 1,647,532,001 元（詳表 11-1）。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

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 土地價值	土地平均單價(元/坪)	600,000	596,000	590,000
	更新前土地總價(元)	692,148,480	687,533,680	680,612,200
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	594,934	595,712	571,839
	二樓以上(含廠、辦) 平均建坪單價(元/坪)	345,500	324,662	315,888
	車位平均價格(元/席)	1,536,000	1,597,867	1,450,533
	更新後總權利價值(元)	1,791,173,690	1,703,159,770	1,647,532,001
土地所有權人應分配權利價值(元)		842,697,019	754,683,099	699,055,330

資料來源：整理自本案三家估價報告書。

三、鑑價結果選定

依三家估價師事務所鑑估結果顯示，巨秉不動產估價師聯合事務所估算更新後總權利價值最高，扣除共同負擔後之土地所有權人可分回權利價值最多，對地主最為有利，故選定巨秉不動產估價師聯合事務所作為本案權利變換計算依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

本權利變換範圍內共計 15 筆土地，依巨秉聯合不動產估價師事務所估價結果，更新前土地總價值為 692,148,480 元（詳表 11-2）。其中，土地所有權人共 12 人，依估價結果，更新前權利價值比例總計 100%（詳表 11-3）。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積		公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
		(m ²)	(坪)	(元/m ²)	(元/坪)		
1	18	1.75	0.53	141,000	42,653	599,861	317,551
2	19	15.57	4.71	141,000	42,653	599,861	2,825,298
3	21	64.77	19.59	141,000	42,653	599,861	11,753,022
4	22	191.79	58.02	139,970	42,341	599,861	34,801,791
5	25	134.63	40.73	141,000	42,653	599,861	24,429,663
6	25-1	28.27	8.55	141,000	42,653	599,861	5,129,812
7	26	355.04	107.40	118,637	35,888	599,861	64,424,777
8	26-1	92.19	27.89	111,787	33,816	599,861	16,728,595
9	28	1,116.59	337.77	93,580	28,308	566,535	191,357,664
10	29	599.75	181.42	90,000	27,225	573,200	103,992,480
11	30	168.28	50.90	90,000	27,225	766,488	39,017,866
12	31	171.50	51.88	90,000	27,225	666,512	34,577,795
13	32	175.73	53.16	90,000	27,225	666,512	35,430,647
14	33	190.41	57.60	90,000	27,225	666,512	38,390,425
15	192	507.22	153.43	90,000	27,225	579,865	88,971,094
合計	-	3,813.49	1,153.58	100,031	30,259	600,000	692,148,480

註：民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣。

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)	更新前土地權利 價值(元)	更新前土地權利價 值合計(元)	更新前土地權利價 值比例合計(%)
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	28	1,116.59	1/1	1,116.59	191,357,664	191,357,664	27.646910%
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	19	15.57	1/1	15.57	2,825,298	160,410,509	23.175737%
		21	64.77	1/1	64.77	11,753,022		
		22	191.79	1/1	191.79	34,801,791		
		25	134.63	1/1	134.63	24,429,663		
		18	1.75	1/1	1.75	317,551		
		25-1	28.27	1/1	28.27	5,129,812		
		26	355.04	1/1	355.04	64,424,777		
		26-1	92.19	1/1	92.19	16,728,595		
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	29	599.75	1/1	599.75	103,992,480	103,992,480	15.024591%
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	30	168.28	1/1	168.28	39,017,866	39,017,866	5.637210%
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	192	507.22	1/1	507.22	88,971,094	88,971,094	12.854336%
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	31	171.50	3334/10000	57.18	11,528,237	36,140,181	5.221449%
		32	175.73	3334/10000	58.59	11,812,577		
		33	190.41	3334/10000	63.48	12,799,367		
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	31	171.50	2000/10000	34.30	6,915,559	21,679,773	3.132243%
		32	175.73	2000/10000	35.15	7,086,129		
		33	190.41	2000/10000	38.08	7,678,085		
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	31	171.50	1333/20000	11.43	2,304,610	7,224,785	1.043820%
		32	175.73	1333/20000	11.71	2,361,453		
		33	190.41	1333/20000	12.69	2,558,722		
合計					3,813.49	692,148,480	692,148,480	100.00%

(二) 更新後鑑價結果

更新後分配單元價值總計為 1,675,973,690 元，各分配單元價值詳見表 11-5；更新後停車位總價值合計 115,200,000 元，各車位價值詳見表 11-6，故更新後總權利價值共計 1,791,173,690 元。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物單 價(元/坪)	更新後總權利 價值(元)
			(㎡)	(坪)		
1	1F	店舖A-1F	224.87	68.02	660,000	44,893,200
2	1F	店舖B-1F	327.16	98.97	601,000	59,480,970
3	1F	店舖C-1F	207.88	62.88	515,000	32,383,200
4	2F	廠庫A-2F	280.96	84.99	344,000	29,236,560
5	2F	廠庫B-2F	386.93	117.05	326,000	38,158,300
6	2F	廠庫C-2F	454.91	137.61	345,000	47,475,450
7	2F	廠庫D-2F	262.66	79.45	347,000	27,569,150
8	3F	廠庫A-3F	269.95	81.66	337,000	27,519,420
9	3F	廠庫B-3F	253.44	76.67	332,000	25,454,440
10	3F	廠庫C-3F	420.10	127.08	320,000	40,665,600
11	3F	廠庫D-3F	282.63	85.50	339,000	28,984,500
12	3F	廠庫E-3F	264.06	79.88	344,000	27,478,720
13	4F	廠庫A-4F	269.95	81.66	330,000	26,947,800
14	4F	廠庫B-4F	253.44	76.67	325,000	24,917,750
15	4F	廠庫C-4F	420.10	127.08	314,000	39,903,120
16	4F	廠庫D-4F	282.63	85.50	332,000	28,386,000
17	4F	廠庫E-4F	264.06	79.88	337,000	26,919,560
18	5F	廠庫A-5F	269.95	81.66	337,000	27,519,420
19	5F	廠庫B-5F	253.44	76.67	332,000	25,454,440
20	5F	廠庫C-5F	420.10	127.08	320,000	40,665,600
21	5F	廠庫D-5F	256.46	77.58	339,000	26,299,620
22	5F	廠庫E-5F	254.72	77.05	344,000	26,505,200
23	6F	廠庫A-6F	269.95	81.66	342,000	27,927,720
24	6F	廠庫B-6F	253.44	76.67	337,000	25,837,790
25	6F	廠庫C-6F	420.10	127.08	325,000	41,301,000

表 11-4 更新後各分配單元價值表(續)

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積合計		各戶建物單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
			(m²)	(坪)		
26	6F	廠庫D-6F	256.46	77.58	344,000	26,687,520
27	6F	廠庫E-6F	254.72	77.05	349,000	26,890,450
28	7F	廠庫A-7F	269.95	81.66	349,000	28,499,340
29	7F	廠庫B-7F	253.44	76.67	343,000	26,297,810
30	7F	廠庫C-7F	420.10	127.08	329,000	41,809,320
31	7F	廠庫D-7F	282.63	85.50	349,000	29,839,500
32	7F	廠庫E-7F	264.06	79.88	354,000	28,277,520
33	8F	廠庫A-8F	269.95	81.66	354,000	28,907,640
34	8F	廠庫B-8F	253.44	76.67	348,000	26,681,160
35	8F	廠庫C-8F	420.10	127.08	334,000	42,444,720
36	8F	廠庫D-8F	282.63	85.50	354,000	30,267,000
37	8F	廠庫E-8F	264.06	79.88	359,000	28,676,920
38	9F	廠庫A-9F	269.95	81.66	359,000	29,315,940
39	9F	廠庫B-9F	253.44	76.67	353,000	27,064,510
40	9F	廠庫C-9F	420.10	127.08	339,000	43,080,120
41	9F	廠庫D-9F	282.63	85.50	359,000	30,694,500
42	9F	廠庫E-9F	264.06	79.88	364,000	29,076,320
43	10F	廠庫A-10F	269.95	81.66	364,000	29,724,240
44	10F	廠庫B-10F	253.44	76.67	358,000	27,447,860
45	10F	廠庫C-10F	420.10	127.08	344,000	43,715,520
46	10F	廠庫D-10F	282.63	85.50	364,000	31,122,000
47	10F	廠庫E-10F	264.06	79.88	369,000	29,475,720
48	11F	辦公室A-11F	749.79	226.81	378,000	85,734,180
49	11F	辦公室B-11F	741.53	224.31	385,000	86,359,350
合計			15,487.09	4,684.91	-	1,675,973,690

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	坡道平面類型	尺寸(cm)	停車難易度	數量(席)	車位單價(元/席)	車位價值(元)
地下一層	無障礙車位	275×600	正常	2	1,700,000	3,400,000
	大車位	250×550	正常	14	1,600,000	22,400,000
	小車位	230×550	正常	6	1,500,000	9,000,000
地下二層	子母車位	250×550	正常	2	2,200,000	4,400,000
	大車位	250×550	佳	7	1,600,000	11,200,000
		250×550	正常	32	1,500,000	48,000,000
		250×550	差	4	1,400,000	5,600,000
	小車位	230×550	正常	8	1,400,000	11,200,000
總計				75	1,536,000	115,200,000

資料來源：本計畫整理自巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換範圍內無「都市更新條例」第 30 條所列之 7 項公共設施用地。

（二）抵充之公有土地用地面積

本權利變換範圍內無可供抵充之公有土地。

（三）土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內無土地所有權人需負擔之公共設施用地。

（四）平均公共設施用地負擔比例

本案無公共設施用地負擔。

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案共同負擔費用依「都市更新條例」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」提列，總計共計 948,476,671 元（詳權利變換計畫書第拾章）。

（二）更新後總價值

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，委請三家不動產估價師鑑估，並選定巨秉不動產估價師聯合事務所估價結果，作為本案權利變換分配依據，其估算之更新後房地總價值合計 1,791,173,690 元。

（三）平均費用負擔比例

本案平均費用負擔比例為 52.95%。

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比例} &= (\text{費用負擔總額} \div \text{更新後總價值}) \times 100\% \\ &= 948,476,671 \text{ 元} \div 1,791,173,690 \text{ 元} \times 100\% = 52.95\% \end{aligned}$$

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例為 52.95%。

$$\begin{aligned} \text{平均共同負擔比例} &= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例} \\ &= 0\% + 52.95\% = 52.95\% \end{aligned}$$

四、土地所有權人共同負擔額度

本都市更新事業執行費用負擔，將依「都市更新條例」及相關規定，由參與權利變換之土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例計算，其共同負擔費用詳見表 12-1。

表 12-1 費用共同負擔表

序號	土地所有權人 (管理機關/信託委託人)	更新前土地權利 價值(元)	更新前土地權利 價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	-	262,224,487	262,224,487
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	160,410,509	23.175737%	-	219,816,456	219,816,456
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	-	142,504,743	142,504,743
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	-	53,467,626	53,467,626
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	-	121,920,382	121,920,382
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	-	49,524,227	49,524,227
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	-	29,708,595	29,708,595
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	-	9,900,390	9,900,390
合計		692,148,480	100.000000%	-	948,476,671	948,476,671

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新前包括新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，面積總計 3,813.49 m²；更新後將依地籍整理計畫，將權利變換範圍內 15 筆土地後合併為一宗地號，惟地號編定及登記面積仍以未來地政機關登記為準。本案更新後之土地採共同持分方式，其持分比例詳表 13-1。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後興建一棟地下二層、地上十一層之鋼筋混凝土造建築物，其中一樓 3 戶為店舖使用、二至十樓 44 戶為廠庫使用、十一樓 2 戶為辦公室使用，共計 49 戶單元；地上一層 2 席車位計入公設，地下一、二層共 75 席車位，供土地所有權人申請分配與折價抵付共同負擔（詳如表 13-1、圖 13-1~3）。其分配方式如下說明：

（一）折價抵付共同負擔

依據「都市更新條例」第 30 條，本案共同負擔費用由土地所有權人及權利變換關係人以更新後之土地及建築物折價抵付予實施者。

（二）土地所有權人申請分配房地與停車位

本案更新後土地及建築物扣除折價抵付予實施者後，土地所有權人得按其應分配價值自行選擇土地及建築物位置。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

序號	分配單元編號	土地總面積 (m ²)	土地持分 (X/10,000)	建物面積		
				主建物(m ²)	共同使用(m ²)	合計(m ²)
1	店舖A-1F	3,813.49	178	168.01	56.86	224.87
2	店舖B-1F		259	244.26	82.90	327.16
3	店舖C-1F		165	155.15	52.73	207.88
4	廠庫A-2F		178	168.01	112.95	280.96
5	廠庫B-2F		245	231.23	155.70	386.93
6	廠庫C-2F		288	272.05	182.86	454.91
7	廠庫D-2F		166	157.02	105.64	262.66
8	廠庫A-3F		171	161.57	108.38	269.95
9	廠庫B-3F		160	151.47	101.97	253.44
10	廠庫C-3F		266	251.27	168.83	420.10
11	廠庫D-3F		179	169.07	113.56	282.63
12	廠庫E-3F		167	157.83	106.23	264.06
13	廠庫A-4F		171	161.57	108.38	269.95
14	廠庫B-4F		160	151.47	101.97	253.44
15	廠庫C-4F		266	251.27	168.83	420.10
16	廠庫D-4F		179	169.07	113.56	282.63
17	廠庫E-4F		167	157.83	106.23	264.06
18	廠庫A-5F		171	161.57	108.38	269.95
19	廠庫B-5F		160	151.47	101.97	253.44
20	廠庫C-5F		266	251.27	168.83	420.10
21	廠庫D-5F		163	153.27	103.19	256.46
22	廠庫E-5F		162	152.14	102.58	254.72
23	廠庫A-6F		171	161.57	108.38	269.95
24	廠庫B-6F		160	151.47	101.97	253.44
25	廠庫C-6F		266	251.27	168.83	420.10
26	廠庫D-6F		163	153.27	103.19	256.46
27	廠庫E-6F		162	152.14	102.58	254.72
28	廠庫A-7F		171	161.57	108.38	269.95
29	廠庫B-7F		160	151.47	101.97	253.44
30	廠庫C-7F		266	251.27	168.83	420.10

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表(續)

序號	分配單元編號	土地總面積 (m²)	土地持分 (X/10,000)	建物面積		
				主建物(m²)	共同使用(m²)	合計(m²)
31	廠庫D-7F	3,813.49	179	169.07	113.56	282.63
32	廠庫E-7F		167	157.83	106.23	264.06
33	廠庫A-8F		171	161.57	108.38	269.95
34	廠庫B-8F		160	151.47	101.97	253.44
35	廠庫C-8F		266	251.27	168.83	420.10
36	廠庫D-8F		179	169.07	113.56	282.63
37	廠庫E-8F		167	157.83	106.23	264.06
38	廠庫A-9F		171	161.57	108.38	269.95
39	廠庫B-9F		160	151.47	101.97	253.44
40	廠庫C-9F		266	251.27	168.83	420.10
41	廠庫D-9F		179	169.07	113.56	282.63
42	廠庫E-9F		167	157.83	106.23	264.06
43	廠庫A-10F		171	161.57	108.38	269.95
44	廠庫B-10F		160	151.47	101.97	253.44
45	廠庫C-10F		266	251.27	168.83	420.10
46	廠庫D-10F		179	169.07	113.56	282.63
47	廠庫E-10F		167	157.83	106.23	264.06
48	辦公室A-11F		475	448.16	301.63	749.79
49	辦公室B-11F		469	443.27	298.26	741.53
小計			9,925	9,373.86	6,113.23	15,487.09
車位			75	-	3,118.42	3,118.42
合計			10,000	9,373.86	9,231.65	18,605.51

11F	單元編號	辦公室A-11F	辦公室B-11F			
	產權面積(坪)	226.81	224.31			
	每坪單價(元/坪)	378,000	385,000			
	該戶總價(元)	85,734,180	86,359,350			
10F	單元編號	廠庫A-10F	廠庫B-10F	廠庫C-10F	廠庫D-10F	廠庫E-10F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	364,000	358,000	344,000	364,000	369,000
	該戶總價(元)	29,724,240	27,447,860	43,715,520	31,122,000	29,475,720
9F	單元編號	廠庫A-9F	廠庫B-9F	廠庫C-9F	廠庫D-9F	廠庫E-9F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	359,000	353,000	339,000	359,000	364,000
	該戶總價(元)	29,315,940	27,064,510	43,080,120	30,694,500	29,076,320
8F	單元編號	廠庫A-8F	廠庫B-8F	廠庫C-8F	廠庫D-8F	廠庫E-8F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	354,000	348,000	334,000	354,000	359,000
	該戶總價(元)	28,907,640	26,681,160	42,444,720	30,267,000	28,676,920
7F	單元編號	廠庫A-7F	廠庫B-7F	廠庫C-7F	廠庫D-7F	廠庫E-7F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	349,000	343,000	329,000	349,000	354,000
	該戶總價(元)	28,499,340	26,297,810	41,809,320	29,839,500	28,277,520
6F	單元編號	廠庫A-6F	廠庫B-6F	廠庫C-6F	廠庫D-6F	廠庫E-6F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	77.58	77.05
	每坪單價(元/坪)	342,000	337,000	325,000	344,000	349,000
	該戶總價(元)	27,927,720	25,837,790	41,301,000	26,687,520	26,890,450
5F	單元編號	廠庫A-5F	廠庫B-5F	廠庫C-5F	廠庫D-5F	廠庫E-5F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	77.58	77.05
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,519,420	25,454,440	40,665,600	26,299,620	26,505,200
4F	單元編號	廠庫A-4F	廠庫B-4F	廠庫C-4F	廠庫D-4F	廠庫E-4F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	330,000	325,000	314,000	332,000	337,000
	該戶總價(元)	26,947,800	24,917,750	39,903,120	28,386,000	26,919,560
3F	單元編號	廠庫A-3F	廠庫B-3F	廠庫C-3F	廠庫D-3F	廠庫E-3F
	產權面積(坪)	81.66	76.67	127.08	85.50	79.88
	每坪單價(元/坪)	337,000	332,000	320,000	339,000	344,000
	該戶總價(元)	27,519,420	25,454,440	40,665,600	28,984,500	27,478,720
2F	單元編號	廠庫A-2F	廠庫B-2F	廠庫C-2F	廠庫D-2F	
	產權面積(坪)	84.99	117.05	137.61	79.45	
	每坪單價(元/坪)	344,000	326,000	345,000	347,000	
	該戶總價(元)	29,236,560	38,158,300	47,475,450	27,569,150	
1F	單元編號	店舖A-1F	店舖B-1F	店舖C-1F		
	產權面積(坪)	68.02	98.97	62.88		
	每坪單價(元/坪)	660,000	601,000	515,000		
	該戶總價(元)	44,893,200	59,480,970	32,383,200		

圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖





拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

本案依「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 11 條規定，由實施者於 107 年 9 月 14 日 107 建 A028-0004 號函以雙掛號方式通知本案土地所有權人與權利變換關係人，調查參與權利變換分配之意願及分配位置之意願，並訂定權利變換申請分配期間為 107 年 9 月 28 日起至 107 年 10 月 29 日止。

截至 107 年 10 月 29 日選屋期滿止，本案土地所有權人共 12 人（已辦竣信託登記者，以其信託委託人代表之），皆提出選屋分配申請，其中游■華、游■慧、游■利及游■杰等 4 人申請合併分配。

二、更新後房地選配原則

為辦理權利變換計畫選屋作業之執行，本案依相關權利主體之使用需求與法令規定，訂定下列選配原則供所有權人及相關權利人參考，做為選屋作業之依據，詳述如下：

- (一) 參與權利變換分配者，應依『應分配權利價值』參酌『更新後各單元及車位價值估算表』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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。

三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案土地所有權人均於權利變換申請分配期間內申請選配，且無重複選配之情事，故無須辦理公開抽籤作業。

拾伍、不參與分配名冊

本更新單元內土地所有權人皆參與權利變換分配，且權利價值皆逾最小分配面積單元價值，未有不能參與或不願參與權利變換分配之情形，故本案無不參與分配名冊。

- 最小分配面積單元價值= 室內樓地板面積 46 m²加計附屬建物及共有部分×二樓以上平均單價= (46 m²÷0.6053×0.3025) ×345,500 元/坪÷7,942,561 元

拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

依領銜估價師估價結果，本案更新後總價值共計 1,791,173,690 元，共同負擔費用計 948,476,671 元，故土地所有權人更新後應分配價值為 842,697,019 元。

本案土地所有權人共 12 人，依據權利變換參與意願調查結果，均參與權利變換選屋分配，分配結果詳見表 16-1。

二、實施者分配結果

本案更新後土地及建築物扣除前述土地所有權人分配內容外，剩餘單元均由實施者獲配，分配結果詳見表 16-2。

三、現地安置戶

本權利變換範圍內無舊違章建築戶，故無現地安置需求。

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)

序 號	更新前			更新後												
	所有權人 (管理機關/信託委託人)	土地權利 價值(元)	土地權利價值 比例	受配人姓名	應分配權利 價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	191,357,664	27.646910%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	232,979,682	廠庫A-9F	29,315,940	1/1	29,315,940	B1-69	1,600,000	1/1	1,600,000	290,289,810	57,310,128	-
						廠庫B-9F	27,064,510	1/1	27,064,510	B2-21	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫C-9F	43,080,120	1/1	43,080,120	B2-22	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-23	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫D-9F	30,694,500	1/1	30,694,500	B2-25	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫E-9F	29,076,320	1/1	29,076,320	B2-33	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫A-10F	29,724,240	1/1	29,724,240	B2-34	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B2-35	1,600,000	1/1	1,600,000			
辦公室A-11F	85,734,180	1/1	85,734,180	B2-36	1,600,000	1/1	1,600,000									
				B2-37	1,600,000	1/1	1,600,000									
2	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	160,410,509	23.175737%	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	195,301,242	廠庫A-2F	29,236,560	1/1	29,236,560	B1-61	1,600,000	1/1	1,600,000	184,123,960	-	11,177,282
						廠庫B-2F	38,158,300	1/1	38,158,300	B1-62	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B1-63	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫C-2F	47,475,450	1/1	47,475,450	B1-64	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B1-65	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫D-2F	27,569,150	1/1	27,569,150	B1-66	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫D-3F	28,984,500	1/1	28,984,500	B1-67	1,600,000	1/1	1,600,000			
										B1-68	1,600,000	1/1	1,600,000			
3	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	103,992,480	15.024591%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	126,611,783	廠庫B-10F	27,447,860	1/1	27,447,860	B2-38	1,500,000	1/1	1,500,000	139,461,100	12,849,317	-
						廠庫C-10F	43,715,520	1/1	43,715,520	B2-39	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-40	1,500,000	1/1	1,500,000			
						廠庫D-10F	31,122,000	1/1	31,122,000	B2-52	1,600,000	1/1	1,600,000			
						廠庫E-10F	29,475,720	1/1	29,475,720	B2-53	1,600,000	1/1	1,600,000			
4	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	39,017,866	5.637210%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	47,504,604	廠庫C-6F	41,301,000	1/1	41,301,000	B2-24	1,500,000	1/1	1,500,000	42,801,000	-	4,703,604
5	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	88,971,094	12.854336%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：陳■平)	108,323,110	辦公室B-11F	86,359,350	1/1	86,359,350	B2-9	1,500,000	1/1	1,500,000	90,859,350	-	17,463,760
										B2-10	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-11	1,500,000	1/1	1,500,000			
6	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■成)	26,395,319	廠庫D-5F	26,299,620	1/1	26,299,620	B2-26	1,500,000	1/1	1,500,000	27,799,620	1,404,301	-
7	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	36,140,181	5.221449%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■燕)	44,000,996	廠庫C-8F	42,444,720	1/1	42,444,720	B2-30	1,500,000	1/1	1,500,000	46,944,720	2,943,724	-
										B2-31	1,500,000	1/1	1,500,000			
										B2-32	1,500,000	1/1	1,500,000			
8	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■華)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
9	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■慧)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
10	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	21,679,773	3.132243%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■宗)	26,395,319	廠庫E-5F	26,505,200	1/1	26,505,200	B2-27	1,500,000	1/1	1,500,000	28,005,200	1,609,881	-
11	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■利)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
12	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	7,224,785	1.043820%	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：游■杰)	8,796,241	廠庫A-8F	28,907,640	1/4	7,226,910	B2-28	1,500,000	1/4	375,000	7,976,910	-	819,331
										B2-29	1,500,000	1/4	375,000			
合計		692,148,480	100.00%	-	842,697,019	-	-	-	829,692,400	-	-	-	52,500,000	882,192,400	76,117,351	36,621,970

表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)

序 號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	將捷建設股份有限公司	948,476,671	店舖A-1F	44,893,200	1/1	44,893,200	B2-1	1,400,000	1/1	1,400,000	908,981,290	-	39,495,381
			店舖B-1F	59,480,970	1/1	59,480,970	B2-2	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-3	1,400,000	1/1	1,400,000			
			店舖C-1F	32,383,200	1/1	32,383,200	B2-4	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫A-3F	27,519,420	1/1	27,519,420	B2-5	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-6	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-3F	25,454,440	1/1	25,454,440	B2-7	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫C-3F	40,665,600	1/1	40,665,600	B2-8	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-12	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫E-3F	27,478,720	1/1	27,478,720	B2-13	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫A-4F	26,947,800	1/1	26,947,800	B2-14	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-15	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫B-4F	24,917,750	1/1	24,917,750	B2-16	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫C-4F	39,903,120	1/1	39,903,120	B2-17	1,400,000	1/1	1,400,000			
							B2-18	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-4F	28,386,000	1/1	28,386,000	B2-19	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-20	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫E-4F	26,919,560	1/1	26,919,560	B2-41	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫A-5F	27,519,420	1/1	27,519,420	B2-42	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-43	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫B-5F	25,454,440	1/1	25,454,440	B2-44	2,200,000	1/1	2,200,000			
			廠庫C-5F	40,665,600	1/1	40,665,600	B2-45	2,200,000	1/1	2,200,000			
							B2-46	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫A-6F	27,927,720	1/1	27,927,720	B2-47	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-48	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫B-6F	25,837,790	1/1	25,837,790	B2-49	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-6F	26,687,520	1/1	26,687,520	B2-50	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B2-51	1,400,000	1/1	1,400,000			
			廠庫E-6F	26,890,450	1/1	26,890,450	B1-54	1,500,000	1/1	1,500,000			

表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)(續)

序 號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)
1	將捷建設股份有限 公司	948,476,671	廠庫A-7F	28,499,340	1/1	28,499,340	B1-55	1,600,000	1/1	1,600,000	908,981,290	-	39,495,381
							B1-56	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫B-7F	26,297,810	1/1	26,297,810	B1-57	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫C-7F	41,809,320	1/1	41,809,320	B1-58	1,500,000	1/1	1,500,000			
							B1-59	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-7F	29,839,500	1/1	29,839,500	B1-60	1,600,000	1/1	1,600,000			
							B1-70	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫E-7F	28,277,520	1/1	28,277,520	B1-71	1,600,000	1/1	1,600,000			
			廠庫B-8F	26,681,160	1/1	26,681,160	B1-72	1,500,000	1/1	1,500,000			
			廠庫D-8F	30,267,000	1/1	30,267,000	B1-73	1,700,000	1/1	1,700,000			
							B1-74	1,700,000	1/1	1,700,000			
			廠庫E-8F	28,676,920	1/1	28,676,920	B1-75	1,600,000	1/1	1,600,000			
合計		948,476,671	-	-	-	846,281,290	-	-	-	62,700,000	908,981,290	-	39,495,381

拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

俟本案權利變換計畫實施完竣並申領建築物使用執照後，配合土地與建築物登記程序，由新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後土地及建築物配置圖，辦理地籍測量與建築物測量。若測量結果與本計畫所載內容不符時，應依實測結果釐正相關圖冊之記載。

本案更新前包括新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，面積總計 3,813.49 m²，使用分區均為乙種工業區。故更新後權利變換範圍內之土地將依土地使用分區合併為 1 筆土地，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。（參表 17-1、圖 17-1）。

二、土地、建物及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登載內容，係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，登記清冊詳見表 17-2、17-3。

（二）他項權利登記清冊

本案更新前各筆土地及建築物均無設定抵押權等他項權利。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m ²)	使用分區	更新後合併 暫編地號	面積 (m ²)
1	18	1.75	乙種工業區	A	3,813.49
2	19	15.57	乙種工業區		
3	21	64.77	乙種工業區		
4	22	191.79	乙種工業區		
5	25	134.63	乙種工業區		
6	25-1	28.27	乙種工業區		
7	26	355.04	乙種工業區		
8	26-1	92.19	乙種工業區		
9	28	1,116.59	乙種工業區		
10	29	599.75	乙種工業區		
11	30	168.28	乙種工業區		
12	31	171.50	乙種工業區		
13	32	175.73	乙種工業區		
14	33	190.41	乙種工業區		
15	192	507.22	乙種工業區		
合計		3,813.49	—	—	3,813.49

註：民富段 18、21、25 及 25-1 地號等 4 筆土地業於 108 年 1 月 28 日逕為分割完竣。

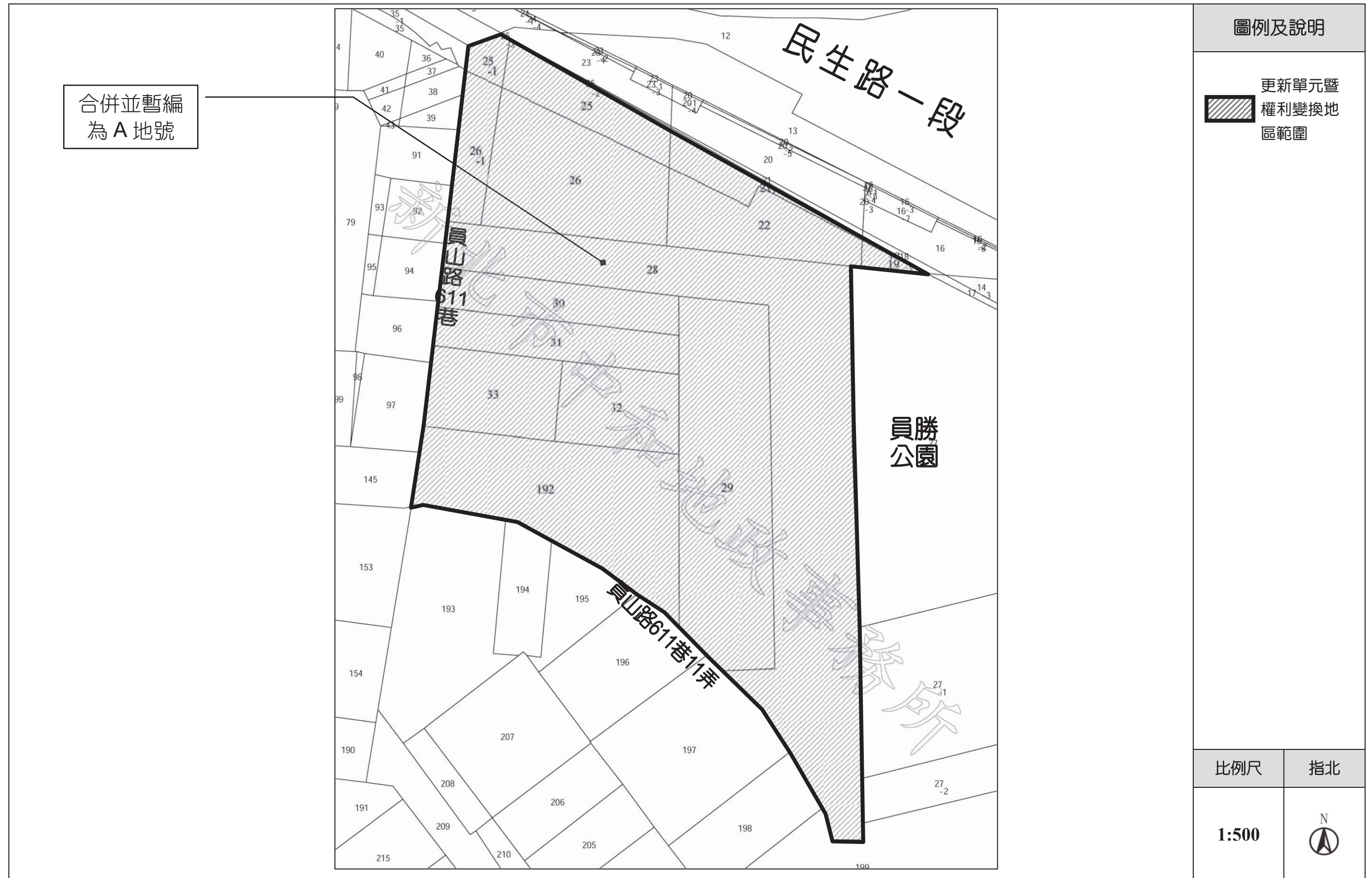


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部			標示部		所有權部		備註			
	地段	地號	土地面積 (m²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m²)	所有權人(管理機關/信託委託 人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)
1	民富段	18	1.75	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：大和塑膠工業股份 有限公司)	1599/10000	-	-	-	-
2	民富段	19	15.57	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1								
3	民富段	21	64.77	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1								
4	民富段	22	191.79	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1			中華民國(交通部臺灣鐵路管 理局)	1064/10000	-	-	-	-
5	民富段	25	134.63	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1								
6	民富段	25-1	28.27	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1								
7	民富段	26	355.04	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：啟昌實業股份有限 公司)	777/10000	-	-	-	-
8	民富段	26-1	92.19	0002	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1								
9	民富段	28	1,116.59	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1								
10	民富段	29	599.75	0002	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：啟昌實業股份有限公司)	1/1			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■■平)	472/10000	-	-	-	-
11	民富段	30	168.28	0003	臺灣土地銀行股份有限公司(委託 人：將捷建設股份有限公司)	1/1								
12	民富段	31	171.50	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■宗)	2000/10000								
	民富段	31	171.50	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■成)	2000/10000								
	民富段	31	171.50	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■杰)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■燕)	269/10000	-	-	-	-
	民富段	31	171.50	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■慧)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■華)	1333/20000								
	民富段	31	171.50	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■■■燕)	3334/10000								

表 17-2 土地登記清冊表(續)

序號	土地更新前原載情形						土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部			標示部		所有權部			備註		
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記 次序	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利範圍	地號	土地面積 (m ²)	所有權人(管理機關/信託委託 人)	權利範圍	權利種類	登記 次序	他項 權利人	原共同擔保土地登記收件字 號(轉載抵押權、典權)
13	民富段	32	175.73	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000	A	3,813.49	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000					-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000					-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000					-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	163/10000	-	-	-	-
	民富段	32	175.73	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000					-	-	-	-
14	民富段	33	190.41	0009	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	2000/10000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0010	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	2000/10000					-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0011	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	173/40000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0012	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1333/20000					-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0013	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1333/20000			臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：將捷建設股份有限 公司)	267/10000	-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0015	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1333/20000					-	-	-	-
	民富段	33	190.41	0016	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	3334/10000			將捷建設股份有限公司	5052/10000	-	-	-	-
15	民富段	192	507.22	0002	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1					-	-	-	-
合計			3,813.49	-	-	-	-	3,813.49	-	10000/10000	-	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,176.28m²	2,936.95m²					3,118.42m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
1	店舖A-1F	B2-1	178	1	1	168.01	179	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
2	店舖B-1F	B2-2、B2-3	259	2	1	244.26	261	-	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
3	店舖C-1F	B2-4	165	1	1	155.15	166	-	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
4	廠庫A-2F	B1-61	178	1	2	168.01	179	191	135	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
5	廠庫B-2F	B1-62、B1-63	245	2	2	231.23	247	263	259	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
6	廠庫C-2F	B1-64、B1-65	288	2	2	272.05	290	309	270	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
7	廠庫D-2F	B1-66	166	1	2	157.02	168	178	135	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
8	廠庫A-3F	B2-5、B2-6	171	2	3	161.57	172	183	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
9	廠庫B-3F	B2-7	160	1	3	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
10	廠庫C-3F	B2-8、B2-12	266	2	3	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
11	廠庫D-3F	B1-67、B1-68	179	2	3	169.07	180	192	270	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	1/1	-	-	-
12	廠庫E-3F	B2-13	167	1	3	157.83	168	180	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
13	廠庫A-4F	B2-14、B2-15	171	2	4	161.57	172	183	268	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
14	廠庫B-4F	B2-16	160	1	4	151.47	162	172	134	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
15	廠庫C-4F	B2-17、B2-18	266	2	4	251.27	268	285	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
16	廠庫D-4F	B2-19、B2-20	179	2	4	169.07	180	192	258	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
17	廠庫E-4F	B2-41	167	1	4	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
18	廠庫A-5F	B2-42、B2-43	171	2	5	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
19	廠庫B-5F	B2-44	160	1	5	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
20	廠庫C-5F	B2-45、B2-46	266	2	5	251.27	268	285	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
21	廠庫D-5F	B2-26	163	1	5	153.27	164	174	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■成)	1/1	-	-	-
22	廠庫E-5F	B2-27	162	1	5	152.14	163	173	134	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■宗)	1/1	-	-	-
23	廠庫A-6F	B2-47、B2-48	171	2	6	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
24	廠庫B-6F	B2-49	160	1	6	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層 次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,176.28m²	2,936.95m²					3,118.42m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
25	廠庫C-6F	B2-24	266	1	6	251.27	268	285	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：將捷建設股份有限公司)	1/1	-	-	-
26	廠庫D-6F	B2-50、B2-51	163	2	6	153.27	164	174	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
27	廠庫E-6F	B1-54	162	1	6	152.14	163	173	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
28	廠庫A-7F	B1-55、B1-56	171	2	7	161.57	172	183	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
29	廠庫B-7F	B1-57	160	1	7	151.47	162	172	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
30	廠庫C-7F	B1-58、B1-59	266	2	7	251.27	268	285	259	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
31	廠庫D-7F	B1-60、B1-70	179	2	7	169.07	180	192	270	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
32	廠庫E-7F	B1-71	167	1	7	157.83	168	180	135	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
33	廠庫A-8F	B2-28、B2-29	171	2	8	161.57	172	183	268	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■華)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■慧)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■利)	1/4	-	-	-
										臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■杰)	1/4	-	-	-
34	廠庫B-8F	B1-72	160	1	8	151.47	162	172	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
35	廠庫C-8F	B2-30、B2-31、 B2-32	266	3	8	251.27	268	285	405	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：游■燕)	1/1	-	-	-
36	廠庫D-8F	B1-73、B1-74	179	2	8	169.07	180	192	324	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
37	廠庫E-8F	B1-75	167	1	8	157.83	168	180	124	將捷建設股份有限公司	1/1	-	-	-
38	廠庫A-9F	B1-69	171	1	9	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
39	廠庫B-9F	B2-21	160	1	9	151.47	162	172	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
40	廠庫C-9F	B2-22、B2-23	266	2	9	251.27	268	285	268	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-

表 17-3 建物登記清冊表(續)

更新後變動情形														
序 號	分配代號		標示部							所有權部		備註		
			建物坐落		層次	主建物面積 (m²)	共用部分 (大公)面積	共用部分 (小公)面積	共用部分 (車公)面積	所有權人(管理機關/信託委託人)	權利 範圍	他項權利部/其他登記事項情形		
	3,176.28m²	2,936.95m²					3,118.42m²	權利 種類	登記 次序			權利人		
	單元	車位	主建物分擔基 地權利範圍 (X/10,000)	車位分擔基 地權利範圍 (X/10,000)			權利範圍 (X/10,000)						權利範圍 (X/10,000)	權利範圍 (X/10,000)
41	廠庫D-9F	B2-25	179	1	9	169.07	180	192	134	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
42	廠庫E-9F	B2-33	167	1	9	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
43	廠庫A-10F	B2-34	171	1	10	161.57	172	183	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
44	廠庫B-10F	B2-38	160	1	10	151.47	162	172	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
45	廠庫C-10F	B2-39、B2-40	266	2	10	251.27	268	285	270	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
46	廠庫D-10F	B2-52	179	1	10	169.07	180	192	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
47	廠庫E-10F	B2-53	167	1	10	157.83	168	180	135	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：啟昌實業股份有限公司)	1/1	-	-	-
48	辦公室A-11F	B2-35、B2-36、 B2-37	475	3	11	448.16	479	509	405	臺灣土地銀行股份有限公司(委託人：大和塑膠工業股份有限公司)	1/1	-	-	-
49	辦公室B-11F	B2-9、B2-10、 B2-11	469	3	11	443.27	473	504	402	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託人：陳■平)	1/1	-	-	-
合計			9925	75	-	9,373.86	10000	10000	10000	-	-	-	-	-

拾捌、實施進度

本計畫將於更都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物騰空拆除、工程施工等事項，預估實施進度詳見表 18-1 所示。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

時間 (民國/月份) 作業項目	107	110								111		112										113							
	11	5	6	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																													
事業暨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：本預估進度仍視實際執行進度為準。

拾玖、其他應加表明事項

本案權利變換計畫核定後，提請相關單位協助辦理事項如下：

一、公告禁止事項

俟本案都市更新權利變換計畫核定後，請新北市政府依「都市更新條例」第 54 條，公告禁止下列事項，其禁止期限以權利變換計畫公告實施後 2 年為限。但不影響權利變換計畫實施者，不在此限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

二、申請建築執照相關事宜

依「都市更新條例」第 55 條，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，免檢附土地、建物及他項權利證明文件。故請新北市政府於本案申請建築執照時，預先告知相關單位，並協助後續協調事項，以利本案順利推動。

三、申請更新期間地價稅減免

本案更新事業申報開工，並經建築主管機關准予備查後，請新北市政府協助認定更新期間地價稅減免範圍，並轉送稅捐稽徵主管機關辦理減免事宜。

四、權利變換結果登記

依「都市更新條例」第 64 條，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機構辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

依「地籍測量實施規則」第 282 條，於屋頂版勘驗完成後，請該管登記機關辦理都市更新權利變換之建物第一次測量預審，俾利辦理權利變換計畫釐正事宜。後本案於權利變換完成接管之際，請新北市政府協助提送權利變換結果之相關圖冊予該管登記機關，以辦理權利變更、塗銷登記或移轉登記等事宜。

五、申請更新後稅捐減免

本案取得使用執照後，請稅捐稽徵主管機關依「都市更新條例」第 67 條及第 68 條規定，協助辦理本案更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等相關稅賦之減免與抵減事宜。

附錄一、相關費用證明文件

■ 強化樓地板承重係數費用

載重增加之價格差異分析

#	項目	備注	數量		數量 差異	單位	單價	複價		價格差異
			0.2t/m2	0.5~0.8t/m2				0.2t/m2	0.5~0.8t/m2	
1	鋼筋	SD420W	2915	3313	398	t	\$28,000	\$81,623,043	\$92,753,458	\$11,130,415
2	混凝土	280~420	12051	12685	634	m3	\$2,800	\$33,743,283	\$35,519,245	\$1,775,962
3	模板	普通	75020	78969	3,949	m2	\$550	\$41,261,198	\$43,432,840	\$2,171,642
4	連續壁	50CM	1742	1834	92	m2	\$5,500	\$9,583,486	\$10,087,880	\$504,394
5	土方	---	22310.9	22310.9	-	m3	\$1,000	\$22,310,900	\$22,310,900	\$0
6	水平支撐	3層	2209	2209	-	m2	\$1,900	\$4,197,100	\$4,197,100	\$0
7	中央支柱	基礎下方切除	54	54	-	支	\$80,000	\$4,320,000	\$4,320,000	\$0
								\$197,039,010	\$212,621,423	\$15,582,413

說明

- 1.樓板厚度由15cm增加至18cm。
- 2.活載重由0.2t/m2增加至0.5~0.8t/m2。
- 3.鋼筋量增加398t，費用增加\$11,130,415元。
- 4.混凝土量增加634m3，費用增加\$1,775,962元。
- 5.模板量增加3,949m2，費用增加\$2,171,642元。
- 6.連續壁增加92m2，費用增加\$504,394元。
- 7.總工程費增加\$15,582,413元。



■ 行政院台灣地區營造工程物價指數

126 物價統計月報 107年 10月 574期

表5-2 營造工程物價指數銜接表

基期：民國105年=100

月 MONTH 年 YEAR	1月 JAN.	2月 FEB.	3月 MAR.	4月 APR.	5月 MAY	6月 JUNE
民國 80年	53.45	53.55	53.42	53.47	53.34	53.17
民國 81年	54.12	54.56	59.46	61.45	61.62	61.94
民國 82年	65.55	65.31	65.62	65.90	65.89	65.60
民國 83年	63.17	63.23	63.06	63.00	62.74	62.48
民國 84年	62.29	62.81	63.09	63.18	63.09	63.39
民國 85年	63.12	62.98	62.83	62.69	62.57	62.19
民國 86年	62.93	63.45	63.76	64.05	64.23	64.21
民國 87年	65.39	65.75	65.76	65.65	65.70	65.84
民國 88年	65.06	65.07	65.15	65.32	65.35	65.32
民國 89年	64.94	65.01	65.27	65.32	65.33	65.30
民國 90年	64.32	64.23	64.14	63.99	63.98	64.27
民國 91年	64.49	64.69	64.88	65.16	65.54	66.33
民國 92年	67.01	68.13	69.00	68.79	68.26	68.03
民國 93年	73.18	76.89	79.02	78.48	77.98	77.63
民國 94年	79.01	79.49	79.77	79.65	79.06	78.20
民國 95年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16
民國 96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71
民國 97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96
民國 98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18
民國 99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97
民國 100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43
民國 101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99
民國 102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15
民國 103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19
民國 104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26
民國 105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35
民國 106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37
民國 107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63

說明：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

物價統計月報 107年 10月 574期 127

Table5-2 Splicing Table of Construction Cost Indices

Base Period：2016=100

7月 JULY	8月 AUG.	9月 SEPT.	10月 OCT.	11月 NOV.	12月 DEC.	年指數 YEARLY INDEX	月MONTH 年 YEAR
53.22	53.20	53.42	53.56	53.67	53.68	53.43	1991
62.84	63.18	63.88	64.40	64.44	65.37	61.44	1992
65.40	65.38	65.03	64.66	64.35	63.79	65.21	1993
62.18	62.10	62.21	62.40	62.11	61.91	62.55	1994
63.17	63.38	63.51	63.48	63.43	63.19	63.17	1995
62.40	62.89	62.99	62.90	62.72	62.89	62.76	1996
64.20	64.15	64.26	64.17	64.49	64.88	64.07	1997
65.84	65.84	65.72	65.71	65.46	65.21	65.66	1998
65.38	65.30	65.23	65.44	65.42	65.36	65.28	1999
65.20	64.92	64.69	64.70	64.50	64.41	64.97	2000
64.40	64.66	64.41	64.43	64.45	64.43	64.31	2001
66.42	66.33	65.92	65.89	66.04	66.31	65.67	2002
68.54	68.88	69.00	68.95	69.38	70.82	68.73	2003
79.04	79.87	79.83	80.31	79.76	79.34	78.44	2004
78.06	78.38	79.02	79.10	78.97	79.17	78.99	2005
86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72	2006
92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34	2007
112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26	2008
95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93	2009
98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99	2010
102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29	2011
103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14	2012
102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79	2013
105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67	2014
101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71	2015
100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00	2016
101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40	2017
106.26	106.50	106.90	107.28			105.62	2018

Note:All data are subject to revision 3 months after original publication due to late reports and corrections by respondents.

■ 建築設計費用

立約人
 委任人： 將捷建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 受任人： 林長勳聯合建築師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方為辦理建築新建工程，有關建築規劃設計及重點監造等事宜委任乙方服務，經雙方同意訂定條款如后，並共同遵守：

第一條：工程名稱及基地位置

- 一、工程名稱：新北市中和區民富段廠辦都市更新案
- 二、構造種類：RC 造
- 三、基地座落：新北市中和區民富段 30 等 15 筆地號
- 四、基地面積：3847.87 平方公尺
- 五、服務內容：
 - (一) 建築設計、簽證。
 - (二) 配合都市更新相關作業。
 - (三) 都市設計審議申請作業。
 - (四) 建照申請作業。
 - (五) 發包施工圖及預算標單。
 - (六) 建置建築/結構 BIM 模型 (詳附件四建築 BIM 工作說明書-設計階段)。
 - (七) 建置機電 BIM 模型 (詳附件七機電 BIM 工作說明書-設計階段)。
 - (八) 機電五大管線送審及簽證。
 - (九) 室內裝修設計 (工作內容詳附件二室內設計服務範圍表)。
 - (十) 立面外觀設計。
 - (十一) 銀級綠建築候選及標章申請。

第二條：甲、乙雙方之應辦事項

【甲方應提供之配合辦理事項】	
● 提供基本設計需求資料、預算範圍	● 提供待拆地上物之相關資料，以供辦理拆除執照
● 提供土地鑽探資料	● 應由甲方繳納之各項規費
● 應提供為申請建築許可所必須之土地使用權利證明文件、起造人之身份資料及其他必要之文件給予乙方，並由甲方用印後自行負其責任，以利乙方代向主管建築	

機電五大管線圖說製作：			
A3 圖本 2 冊、A1 圖本 2 冊，綠色封面。			

【表五】：

工程施工及監造階段				
項目	服務內容	服務範圍		備註
		包含	不含	
一	施工階段之重點監造	▲		
二	配合營造廠協助申報開工、各階段必要之樓層或相關會勘及簽證	▲		
三	參加定期召開之工地會議	▲		
四	編訂監造計畫書、提送監造月報	▲		
五	協助解釋施工中有關設計疑義	▲		
六	協助審查分項施工計畫書、品質計畫書、安衛管理計畫	▲		
七	針對工地之施工品質、設備材料異常提出糾正	▲		
八	監督現場安全衛生、工程進度	▲		
九	協助審閱廠商提出之材料、設備之出廠證明、檢驗文件、試驗報告等之內容、規格及有效日期	▲		
十	協助審核營造廠所提之竣工圖說(含 BIM)	▲		
十一	協助辦理工程驗收事項	▲		

第三條：委任酬金及付款辦法

甲方應給付乙方之酬金 (詳附件一報價單總計新台幣 貳仟玖佰壹拾玖萬貳仟零貳拾柒元整) 及給付辦法：

- 一、建築規劃設計費用計新台幣 壹仟陸佰肆拾貳萬陸仟叁佰伍拾叁元整(含結構設計簽證及建築景觀設計)

本案之服務酬金依政府核准之實際建照面積及建築師公會之酬金計算標準核計。

本費用不含下列各項：

附件一

林長勳聯合建築師事務所
建築規劃設計監造服務費
報價單

標的: 新北市中和區民富段30等16筆地號建造執照新建工程案(都更案)

9/5/2018

依新北市建築師公會訂定之服務項目與酬金標準

項目	項 目	服務酬金(元)
建築 規畫 設計 與 執 照 申 請	本案設計樓地板面積如下:	
	1. 樓地板面積	18656.20 m ²
	共計	18656.20 m ²
	2. 圍牆	0 m
	3. 排水溝	272.84 m
	建築規劃設計費	
	(一) 工程造價依新北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價計算，(鋼筋混凝土十一至十五層建築物，106.08.01)	
	18656.20 m ² * 12,960 元 =	241,784,352 元
	0 m * 2080 元 =	0 元
	272.84 m * 680 元 =	185,531.2 元
	共計	241,969,883 元
	(二) 依新北市建築師公會「新北市建築師酬金標準表」(五樓以上辦公大樓)上下限平均數核計	
	3,000,000 元 * 8.00% =	240,000 元
	12,000,000 元 * 7.50% =	900,000 元
	45,000,000 元 * 7.250% =	3,262,500 元
說 明	(241,969,883 - 60,000,000) 元 * 7.00% =	12,737,892 元
	合 計	17,140,392 元
	1. 建築設計監造費(含稅)	17,140,392
	依集團服務費用折扣	16,426,353
	2. 都市更新建築規畫費用(法定工程造價2%)	4,839,398
	3. 建築BIM工作費用(18656.2*51.5=960,794元)	960,794
	4. 機電五大管線送審及簽證(18656.2*60=1,119,372元)	1,119,372
	5. 機電BIM工作費用(18656.2*70=1,305,934元)	1,305,934
	6. 室內裝修設計(514.88*3,000=1,544,640元)依集團報價折扣後	1,490,176
	7. 外觀設計費(十口人聯合建築師報價2,150,000元)	2,150,000
	8. 銀級綠建築候選及標章申請	700,000
	9. 工程預算書	200,000
	總 計	29,192,027
	1. 本案法定工程造價為暫計金額，以政府核准建照之金額為準，詳細酬金暫依設計總樓地板面積核算之工程造價計算，其最終總額將依建管機關使用執照核准樓地板面積為依據。	
	2. 為縮短全案所需時程與程序，本案擬將基本之室裝審查圖說併入建照圖說內製做，且本報價含上述室內裝修簽證費用。	
	3. 以上報價包含【結構設計簽證】、【建築景觀設計】、【都市更新報告書部分章節】、【發包施工圖】、【建築BIM工作】、【機電五大管線送審及簽證】、【機電BIM工作】、【室內裝修設計】、【外觀設計】、【銀級綠建築候選及標章申請】、【工程預算書】。	
	4. 本項監造工作僅為重點監造，但包含施工單位相關材料送審之協審。	
	5. 後續如建照核准後辦理變更設計，費用另計。	
	6. 本費用不含下列各項：	
	(一) 依法由甲方給付之相關行政規費	
	(二) 基地測量鑑界及建築線申請	
	(三) 地質鑽探費用(大地技師業務)	
	7. 詳細請款辦法依合約內容為依據。	
	8. 費用依據: 新北市建築師公會「新北市建築師酬金標準表」	

將捷集團
FABULOUS GROUP

1060000A 內版

12

■ 都市更新規劃費用

「新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新重建計畫案」
委託合約書

將捷建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託 振皓工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理都市更新重建規劃案，經雙方同意訂立合約條款如下：

第一條 委辦案名稱：「新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新重建計畫案」

第二條 委託範圍：

新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地為委託範圍。

第三條 工作項目及內容

一、協助本案都市更新辦理相關公聽會、聽證會等事宜。

二、完成都市更新事業計畫之擬訂及審查作業。

三、完成權利變換計畫之擬訂及審查作業。

四、依都市更新審議委員會審議意見修改書圖。

五、列席相關審查會議及簡報說明。

六、協助甲方辦理本案相關協調溝通作業。

七、完成都市更新成果備查作業。

乙方應依法令規定完成相關計畫書圖文件，惟若涉及下列事項時，應增加之費用為加計原服務費用之 10%，並由雙方議定之：

(一) 因甲方或主管機關審議要求都市更新單元範圍異動，且非乙方過失，導致計畫書圖需重新製作或公聽會、聽證會、公開展覽應予重辦與重新辦理計畫書圖審議程序者。

(二) 因更新範圍變更、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅異動導致報告書重新修正者，其費用視變動內容由雙方議定之。

第四條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價計新台幣陸佰貳拾萬元整(未稅，下同)。

✓(一)第一期款：本案簽約後，撥付合約總價款 15%，計新台幣九十三萬元整。

(二)第二期款：完成本案都市更新事業計畫書，召開公聽會後提送新北市政府審查，撥付合約總價款 10%，計新台幣六十二萬元整。

(三)第三期款：本案都市更新事業計畫，經辦理完成公展後，撥付合約總價款 10%，計新台幣六十二萬元整。

■ 不動產估價費用(巨秉)(領銜)

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：將捷建設股份有限公司
乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市中和區民富段18地號等15筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192地號等15筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條：價格日期（即評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明甲方為本案實施者。

第七條：工作期限

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十日曆天內完成所委託之估價作業。若有可歸責於乙方因素致工作時間拖延，甲方得按日計罰基本服務費總價千分之三逾期懲罰性違約金至完成日止。如經催告仍未完成者，甲方得終止本約，並停止給付服務費。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 估價標的距評價基準日一個月內地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可以影本替代)。
- 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

共 4 頁_第 1 頁

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件：由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方。

第九條：帶領現場勘查及產權描述

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十條：估價服務費用

一、權利變換估價基本服務費用計新臺幣50萬元整；乙方若受選為權利價值基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣40萬元整。(皆含代扣10%執行業務所得稅款)

二、服務費用支付時間：

- (一)第一期款：雙方簽約完成後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用，計新臺幣40萬元整。
- (五)第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

三、服務費用支付方式：

- (一)乙方於每月18日前檢具收據向甲方辦理請款(逾期延至次期請款)。
- (二)甲方於隔月11日(遇例假日順延)開立支票給付予乙方，乙方須持下方加蓋之印章作為領款專用章。乙方若於領款時所持之印章與下方印模不同時，甲方有權拒絕付款，乙方絕無異議。乙方若對各期款項內容有質疑者，應於受領支票日起三日內主動與甲方人員查詢。乙方如有違反上述規定，衍生之任何爭議，均由乙方自行負責。

共 4 頁_第 2 頁

■ 不動產估價費用(政大)

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：將捷建設股份有限公司
乙方：政大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市中和區民富段18地號等15筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192地號等15筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 四、配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條：價格日期（即評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明甲方為本案實施者。

第七條：工作期限

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十日曆天內完成所委託之估價作業。若有可歸責於乙方因素致工作時間拖延，甲方得按日計罰基本服務費總價千分之三逾期懲罰性違約金至完成日止。如經催告仍未完成者，甲方得終止本約，並停止給付服務費。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新後相關文件資料：

- 估價標的距評價基準日一個月內地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可以影本替代)。
- 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

共4頁_第1頁

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交价格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件：由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方。

第九條：帶領現場勘查及產權描述

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用計新臺幣50萬元整；乙方若受選為權利價值基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣40萬元整。（皆含代扣10%執行業務所得稅款）

二、服務費用支付時間：

- (一)第一期款：雙方簽約完成後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。
- (四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用，計新臺幣40萬元整。
- (五)第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

三、服務費用支付方式：

- (一)乙方於每月18日前檢具收據向甲方辦理請款(逾期延至次期請款)。
- (二)甲方於隔月11日(遇例假日順延)開立支票給付予乙方，乙方須持下方加蓋之印章作為領款專用章。乙方若於領款時所持之印章與下方印模不同時，甲方有權拒絕付款，乙方絕無異議。乙方若對各期款項內容有質疑者，應於受領支票日起三日內主動與甲方人員查詢。乙方如有違反上述規定，衍生之任何爭議，均由乙方自行負責。

共4頁_第2頁

■ 不動產估價費用(中信)

中信 資產鑑定股份有限公司
不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：將捷建設股份有限公司
乙方：中信不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱
新北市中和區民富段18地號等15筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的
新北市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192地號等15筆土地及地上建物。

第三條：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會等法定會議之列席說明。
五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條：價格日期（即評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件
估價條件應由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明甲方為本案實施者。

第七條：工作期限
乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十日曆天內完成所委託之估價作業。若有可歸責於乙方因素致工作時間拖延，甲方得按日計罰基本服務費總價千分之三逾期懲罰性違約金至完成日止。如經催告仍未完成者，甲方得終止本約，並停止給付服務費。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 估價標的距評價基準日一個月內地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可以影本替代)。
- 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

共 4 頁_第1頁

中信 資產鑑定股份有限公司
不動產估價師聯合事務所

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
- 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
- 更新前使用現況約定及權利證明文件。
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件：由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方。

第九條：帶領現場勘查及產權描述
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十條：估價服務費用

一、權利變換估價基本服務費用計新臺幣50萬元整；乙方若受選為權利價值基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣40萬元整。（皆含代扣10%執行業務所得稅款）

二、服務費用支付時間：

(一)第一期款：雙方簽約完成後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

(二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

(三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

(四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付乙方基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用，計新臺幣40萬元整。

(五)第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本服務費用20%，計新臺幣10萬元整。

三、服務費用支付方式：

(一)乙方於每月18日前檢具收據向甲方辦理請款(逾期延至次期請款)。

(二)甲方於隔月11日(遇例假日順延)開立支票給付予乙方，乙方須持下方加蓋之印章作為領款專用章。乙方若於領款時所持之印章與下方印模不同時，甲方有權拒絕付款，乙方絕無異議。乙方若對各期款項內容有質疑者，應於受領支票日起三日內主動與甲方人員查詢。乙方如有違反上述規定，衍生之任何爭議，均由乙方自行負責。

共 4 頁_第2頁

■ 更新前土地及建物測量費用

ISO : G-T-0009-3

立約人 委任人：將捷建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
受任人：群測工程有限公司（以下簡稱乙方）

緣甲方為「新北市中和區民富段案」（以下稱本工程），委任乙方負責辦理現況地形測量及辦理建築線申請等相關事宜，雙方同意訂立下列條款，以資共同遵守：
第一條：工程地點：新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地(含建築物)
第二條：委任事項
 乙方受甲方之委託後，應誠實執行下列各項業務：
 一、1/500 現況地形測量(含地界外 25M)。
 二、違章戶及未登記戶量測(含頂樓增建)。
 三、套繪地籍圖。
 四、戶地面積計算。
 五、電腦圖檔製作。
 六、測量成果報告書圖製作(5 冊)。
 七、辦理建築線申請及建築線副本製作(5 份)。
 八、測量技師簽證及費用。
第三條：委任期間
 乙方須於契約簽定日起三十日內繳交建物量測成果報告書，經甲方審閱無誤後由甲方通知乙方進行辦理建築線申請工作，自通知當日起四十天內繳交建築線副本 5 份，惟辦理建築線申請期間，若非乙方因素而導致建築線申請無法核准時則不在此限。
第四條：委任酬金
 甲方應付乙方之酬金總價款為新台幣 貳拾萬元整(NT\$200,000 元)(含稅)。
第五條：付款方式
 一、本案付款方式如下述三階段：
 1. 第一階段：於簽訂契約後由甲方撥付第一期款，撥付金額為總價款 30%，計新台幣陸萬元整(NT\$ 60,000 元)(含稅)。
 2. 第二階段：於測量成果報告書圖完成時，由甲方撥付第二期款，撥付金額為總價款 50%，計新台幣壹拾萬元整(NT\$ 100,000 元)(含稅)。
 3. 第三階段：於建築線經主管機關核准時由甲方撥付第三期款，撥付金額為總價款 20%，計新台幣肆萬元整(NT\$ 40,000 元)(含稅)。
 二、請款方式依甲方規定辦理：
 1. 乙方於每月 18 日前檢具全額發票向甲方辦理請款(逾期延至次期請款)。
 2. 甲方於隔月 11 日(遇例假日順延)匯款至乙方於「分包商/供應商基本資料表」填載之匯款帳號，匯款所需之匯費自所匯款項內逕行扣抵。乙方若對各期工程款項內容有質疑者，應於匯款日起三日內主動與甲方工地人員查詢。「分包商/供應商基本資料表」所載之匯款帳號如未經書面向甲方申請變更並獲核可者，不得變更。乙方如有違反上述規定，衍生之任何爭議，均由乙方自行負責。
第六條：終止及逾期罰款
 一、如甲方因故終止本契約時，則應給付乙方已完成階段工作之酬金。
 二、乙方未於委任期間內完成委任事項，甲方得按日計罰委任酬金總價款百分之一的懲罰性違約金至完成日止，並得自委任酬金內抵扣。如經甲方限期催告仍未完成者，甲方得解除或終止委任，乙方並應賠償甲方所受損害。

1060328C 版

將捷集團
FABULOUS GROUP

■ 中央銀行公布之五大銀行平均基準利率

本案評價基準日為民國 107 年 7 月 30 日，經查當期中央銀行公布之「五大銀行平均基準利率」約 2.63%，茲說明如下：

	臺灣銀行	土地銀行	合作金庫	第一商銀	華南銀行
基準利率(年息)	2.616%	2.690%	2.590%	2.590%	2.687%
平均利率(年息)	2.63%				

資料來源：中央銀行公布之五大銀行存放款利率歷史月資料。

■ 郵政儲金 1 年期固定存款利率

存款利率

(固定)定期儲金 1 年~未滿 2 年期，未達 500 萬元
 大額存款金額：105 年 03 月 17 日- 500 萬元(含)以上
 099 年 03 月 01 日- 1000 萬元(含)以上

日期	利率
105/07/06	1.040 %
105/07/06	1.040 %
105/03/30	1.120 %
104/12/23	1.200 %
104/09/30	1.280 %
100/07/06	1.370 %
100/04/07	1.270 %
100/01/07	1.150 %

資料來源：中華郵政公司公布之郵政儲金 1 年期固定存款利率(未達 500 萬元)歷史資料。

■ 信託合約

信託報酬約定條款

立約人 將捷建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

茲依據 貴我雙方於 年 月 日簽訂之「新北市中和區民富段30地號等15筆土地」都市更新案信託契約第十條約定，丙方之報酬計算標準及支付時期另約定如下：

- 一、 丙方處理信託事務之報酬為新臺幣捌拾萬元整，由乙方於本契約簽訂時一次付訖。
- 二、 嗣後乙方向本行申請建築融資時，另按核貸建築融資額度之0.18%支付信託報酬。
- 三、 本契約存續期間如超過民國112年12月31日時，乙方應另按月支付丙方新臺幣參萬元整至信託關係結束為止，不足一個月者按比例支付。
- 四、 信託目的完成時或因信託契約第十三條約定終止契約時，丙方尚未收取之報酬，乙方應一次支付。
- 五、 如因第十三條約定事由致終止契約時，於信託財產交付歸屬權利人前，信託關係視為存續，受託人仍得依本條約定繼續收取信託報酬。
- 六、 本約定條款正本一式三份，由乙方執一份；丙方執二份為憑。

立約人

乙 方：

將捷建設股份有限公司
代表人：董事長 林嵩烈
營利事業統一編號：24279412
地 址：臺北市中山區松江路126號16樓



丙 方：

臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長 凌忠嫻
營利事業統一編號：03700301
代理人：信託部經理 游麗玲
地 址：台北市館前路46號

中 華 民 國 107 年 8 月 16 日



信 託 契 約 書

委託人：大和塑膠工業股份有限公司 等人

委託人：將捷建設股份有限公司

受託人：臺灣土地銀行股份有限公司

都市更新類型(107年6月13日起適用)

信託契約書

大和塑膠工業股份有限公司 等人 (以下簡稱甲方)
立約人 將捷建設股份有限公司 (以下簡稱乙方)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲、乙雙方為「新北市中和區民富段30地號等15筆土地」都市更新案(以下簡稱本更新案)能順利興建完工交屋，茲共同委託丙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)，約定條款如下：

第一條：信託當事人

「委託人」：大和塑膠工業股份有限公司等人(詳後附甲方簽約名冊)
將捷建設股份有限公司

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。(其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之)

「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司

第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託丙方辦理下列事項：

- (一)產權管理、處分。
- (二)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(含原有建物滅失登記)
- (三)各項稅費繳納及收支之分別帳務管理。
- (四)信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
- (五)辦理本更新案興建基地為建築容積移轉接受基地之相關事宜。

第三條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成，將產權塗銷信託或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產

本契約之信託財產包含以下項目：

- (一)本更新案坐落之土地，即新北市中和區民富段28、29、30、31、32、33、129地號等7筆土地，面積共2,929.48平方公尺，所有權全部(實地以交付丙方及地政機關登記為準)。嗣後本更新案鄰地所有權人如願參與合建時，甲、乙均同意鄰地併入本更新案信託財產，由乙、丙方與鄰地所有權人另行簽訂信託契約書，與本契約同屬一信託案。
- (二)本更新案坐落基地上原有建物。(以地政機關登記為準)
- (三)第五條第二項第一款之銀行融資款。
- (四)第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。

第2頁

都市更新類型(107年6月13日起適用)

(五)本更新案更新後甲、乙應分配之土地及建物。

第五條：信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲、乙同意以丙方名義設立信託專戶於丙方所屬之仁愛分行。信託專戶係屬丙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目(理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理)。

二、前項信託專戶收入來源包括：

- (一)銀行融資款：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二)委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，及甲、乙為支應第十一條各項應負擔費用存入信託專戶之款項。
- (三)存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第六條：資料提供及信託登記

- 一、甲、乙應於本契約簽訂後備妥相關文件，交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本更新案土地之信託移轉登記予丙方。
- 二、本契約生效後，甲、乙應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料、證件確屬真實及完整，如有錯誤、虛偽或疏漏致丙方受有損害，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、乙方為處理本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記、申請建築容積移入本更新案興建基地及辦理本都更案所需配合之相關等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，甲方同意由乙以書面提出申請，除因不可歸責於丙方事由外，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方檢視後認其申請不當時，得請乙方提出說明或更正之，丙方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個營業日之限制。

第七條：興建資金之籌措

本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。

第八條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲、乙指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、本更新案信託財產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲、乙自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲、乙自行處理解決。
- 三、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

第3頁

都市更新類型(107年6月13日起適用)

四、本更新案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，乙方已預售之房地，應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還融資銀行債權。如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時，乙方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記予融資銀行。丙方就乙方已預售之房地，應依據乙方與承購戶簽訂之房地買賣契約，於承購戶繳清相關費用且經乙方償還融資銀行債權後，辦理房地所有權塗銷信託返還乙方或按乙方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。

五、甲方於信託存續期間就其依合建契約或本更新案權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用，與丙方無關。

第九條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不作收益之分配。

第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬由乙方全額負擔，報酬計算標準及支付時期由乙、丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

第十一條：委託人之費用負擔及支付

一、本契約甲、乙方應支付之費用，除信託報酬依前條辦理外，包括工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因丙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等。前開費用由甲、乙方依權利變換計畫規定或合建契約約定方式及約定比例分別負擔之；如未規定或約定，由甲、乙方連帶負擔。

二、本更新案請領前項費用時，應由乙方審核無誤後，檢附該等憑證影本洽丙方仁愛分行報請信託部自信託專戶撥付。

三、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。

四、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲、乙方倘未依丙方通知存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

五、因不可歸責於丙方之事由，而有與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負擔之。

第十二條：信託契約之變更

第4頁

都
以
方
第

都市更新類型(107年6月13日起適用)

甲、乙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙方全體決議後，與丙方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣貳萬元整予丙方，並負擔辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條：信託契約之終止

一、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

(一)因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

(二)因甲、乙方全體決議，並經丙方同意時。

(三)其他因任一委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

二、除前項約定外，委託人或其繼承人未經受託人同意，不得單方申請塗銷信託登記。

三、第二十九條約定終止事由發生時，丙方得主張終止本契約。

第十四條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，除法令另有規定外，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

(一)信託目的完成時，丙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲、乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交乙方指定並經丙方同意之地政士依土地、建築物權利變換名冊，及依甲、乙方與提供本更新案融資借款之金融機構間之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記及轉載融資銀行之原設定抵押權。

(二)信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方各應負擔之費用後，如有剩餘者應分別撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。

(三)依第十三條終止契約者，丙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人，信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條：未完工程之協助理

第5頁

信託
專用
章

都市更新類型(107年6月13日起適用)

- 一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- 二、為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。
- 三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
- 四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得準用第十三條第一項第一款終止本契約。

第十六條：信託之結算表報

- 一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙方。
- 二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十七條：風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、委託人指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十八條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付並移轉之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用(包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等)以及其他一切之相關費用，概由甲、乙方負擔，丙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十九條：受託人之責任

- 一、丙方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密義務。
- 二、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。

都市更新類型(107年6月13日起適用)

- 三、丙方應自己處理信託事務，惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第二十條：企業型態委託人之告知義務(本更新案信託專戶未收受預售屋之預收款，並不符合內政部於100年5月1日增列履約保證機制之不動產開發信託類型)

- 一、委託人為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。
- 二、經委託人之客戶請求時，委託人應提供前項所載之本契約約定條款影本。
- 三、委託人與客戶簽訂之買賣契約不得約定以信託專戶為預收款之收款帳戶，委託人於行銷、廣告、業務招攬及簽訂買賣契約時，不得有違反前述約定，致使客戶誤認之行為與情事。委託人與客戶間簽訂之買賣契約，仍由其自負履行之責任與義務，概與受託人無涉。

第二十一條：受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第二十二條：廣告之限制

委託人欲就受託人處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

第二十三條：個人資料保護

經受託人告知首揭告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解受託人蒐集處理及利用委託人個人資料之目的，並同意受託人在告知事項所述目的範圍內蒐集、處理及利用委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

第二十四條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、本契約存續期間，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙方，如怠於通知，丙方將有關文書向本契約所載或丙方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十五條：適用法令及管轄法院

都市更新類型(107年6月13日起適用)

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方及丙方本誠信原則另行協議之。

第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十七條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十八條：爭議處理

- 一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一)申訴服務專線：0800-231-590

(二)申訴傳真專線：(02)2375-3716

(三)線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>)/關於土銀/意見交流/顧客申訴。

- 二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，委託人同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及電子支付機構電子票證發行機構防制洗錢及打擊資恐內部控制要點」等法令及各業務同業公會規範暨受託人有關規定執行以下措施：

- (一)為確認委託人、受益人、信託關係人或關聯人(包括但不限於委託人之高階管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名單)，委託人、受益人、信託關係人或關聯人應即時提供資料供受託人確認，委託人、受益人、信託關係人或關聯人如不配合，致受託人未能即時比對，受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。
- (二)無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託人、受益人、信託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往來或逕行終止業務關係。
- (三)委託人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫時停止本

都市更新類型(107年6月13日起適用)

契約所載之各項交易，並要求委託人於接獲受託人通知後30日內提供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本契約，並於書面通知到達時發生效力。

- (四)委託人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現委託人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制裁名單，始得完成後續交易。

- (五)委託人、受益人、信託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損失，不得向受託人請求賠償。

第三十條：其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益，否則視為違約。
- 二、乙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約(如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務均由乙方自行負擔履行，其依本契約約定須由丙方配合執行事項，丙方應配合執行。
- 三、乙方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與丙方無涉，均應由乙方負責。如致丙方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償丙方所受之損害。
- 四、本契約內容與合建契約書之約定事項如有牴觸時，甲、乙雙方同意依本契約之約定為之。本契約未有約定者，仍依合建契約書之相關約定辦理之。

第三十一條：契約份數

本契約由甲方各人及乙方各執正本1份，丙方執正本2份。其中乙、丙方收執之契約由全體甲方與乙、丙方共同簽署，甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙方共同簽署，契約條文內容均完全相同，且所有甲方持有之契約仍應合而構成同一契約。

附錄二、鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

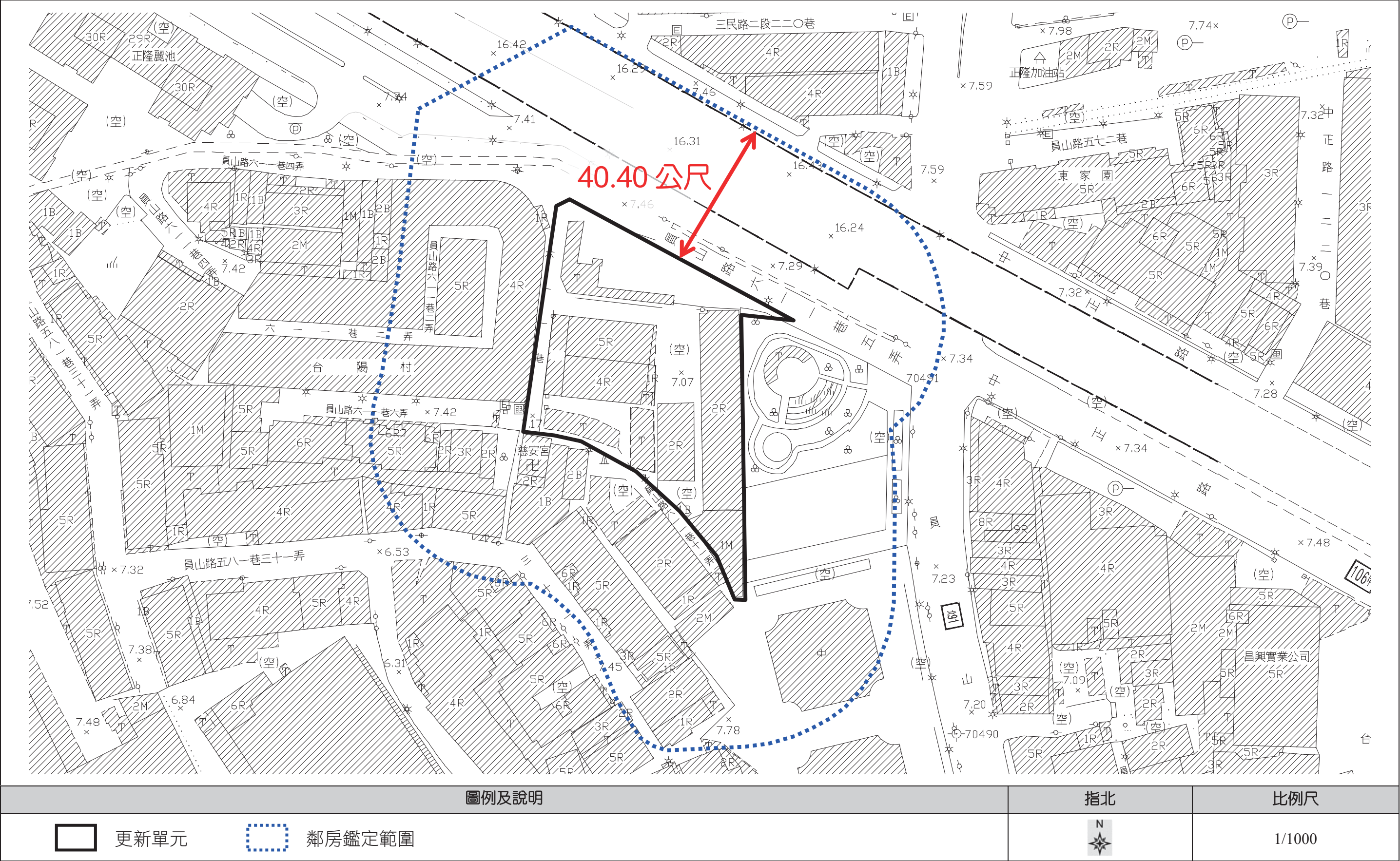
依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，本案鄰房鑑定範圍半徑以 40.4 公尺計（基礎底部開挖深度之 4 倍），戶數總計為 328 戶，門牌資訊如下所示：

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
1	員山路 581 巷 31 弄 2 之 6 號	2	員山路 581 巷 31 弄 2 之 6 號二樓	3	員山路 581 巷 31 弄 2 之 6 號三樓	4	員山路 581 巷 31 弄 2 之 6 號四樓
5	員山路 581 巷 31 弄 2 之 6 號五樓	6	員山路 581 巷 31 弄 2 之 7 號	7	員山路 581 巷 31 弄 2 之 7 號二樓	8	員山路 581 巷 31 弄 2 之 7 號三樓
9	員山路 581 巷 31 弄 2 之 7 號四樓	10	員山路 581 巷 31 弄 2 之 7 號五樓	11	員山路 581 巷 31 弄 2 之 8 號	12	員山路 581 巷 31 弄 2 之 9 號
13	員山路 581 巷 31 弄 2 之 9 號二樓	14	員山路 581 巷 31 弄 2 之 9 號三樓	15	員山路 581 巷 31 弄 2 之 9 號四樓	16	員山路 581 巷 31 弄 2 之 9 號五樓
17	員山路 581 巷 31 弄 2 之 10 號	18	員山路 581 巷 31 弄 2 之 10 號二樓	19	員山路 581 巷 31 弄 2 之 10 號三樓	20	員山路 581 巷 31 弄 2 之 10 號四樓
21	員山路 581 巷 31 弄 2 之 10 號五樓	22	員山路 581 巷 31 弄 2 之 11 號	23	員山路 581 巷 31 弄 2 之 11 號二樓	24	員山路 581 巷 31 弄 2 之 11 號三樓
25	員山路 581 巷 31 弄 2 之 11 號四樓	26	員山路 581 巷 31 弄 2 之 11 號五樓	27	員山路 581 巷 31 弄 2 之 12 號	28	員山路 581 巷 31 弄 2 之 12 號二樓
29	員山路 581 巷 31 弄 2 之 12 號三樓	30	員山路 581 巷 31 弄 2 之 12 號四樓	31	員山路 581 巷 31 弄 2 之 12 號五樓	32	員山路 581 巷 31 弄 2 之 13 號
33	員山路 581 巷 31 弄 2 之 13 號二樓	34	員山路 581 巷 31 弄 2 之 13 號三樓	35	員山路 581 巷 31 弄 2 之 13 號四樓	36	員山路 581 巷 31 弄 2 之 13 號五樓
37	員山路 581 巷 31 弄 2 之 14 號	38	員山路 581 巷 31 弄 2 之 14 號二樓	39	員山路 581 巷 31 弄 2 之 14 號三樓	40	員山路 581 巷 31 弄 2 之 14 號四樓
41	員山路 581 巷 31 弄 2 之 14 號五樓	42	員山路 581 巷 31 弄 2 之 15 號	43	員山路 581 巷 31 弄 2 之 16 號	44	員山路 581 巷 31 弄 2 之 17 號
45	員山路 591 號	46	員山路 591 號二樓	47	員山路 591 號三樓	48	員山路 591 號四樓
49	員山路 591 號五樓	50	員山路 591 號六樓	51	員山路 591 號七樓	52	員山路 591 號八樓
53	員山路 591 號九樓	54	員山路 591 號十樓	55	員山路 591 號十一樓	56	員山路 591 號十二樓
57	員山路 591 號十三樓	58	員山路 591 號十四樓	59	員山路 591 號十五樓	60	員山路 591 號十六樓
61	員山路 591 號十七樓	62	員山路 591 號十八樓	63	員山路 591 號十九樓	64	員山路 591 號二十樓
65	員山路 591 號二十一樓	66	員山路 591 號二十二樓	67	員山路 591 號二十三樓	68	員山路 591 號二十四樓
69	員山路 591 號二十五樓	70	員山路 591 號二十六樓	71	員山路 591 號二十七樓	72	員山路 593 號二樓
73	員山路 593 號三樓	74	員山路 593 號四樓	75	員山路 593 號五樓	76	員山路 593 號六樓
77	員山路 593 號七樓	78	員山路 593 號八樓	79	員山路 593 號九樓	80	員山路 593 號十樓
81	員山路 593 號十一樓	82	員山路 593 號十二樓	83	員山路 593 號十三樓	84	員山路 593 號十四樓
85	員山路 593 號十五樓	86	員山路 593 號十六樓	87	員山路 593 號十七樓	88	員山路 593 號十八樓
89	員山路 593 號十九樓	90	員山路 593 號二十樓	91	員山路 593 號二十一樓	92	員山路 593 號二十二樓
93	員山路 595 號	94	員山路 595 號二樓	95	員山路 595 號三樓	96	員山路 595 號四樓
97	員山路 595 號五樓	98	員山路 595 號六樓	99	員山路 595 號七樓	100	員山路 595 號八樓
101	員山路 595 號九樓	102	員山路 595 號十樓	103	員山路 595 號十一樓	104	員山路 595 號十二樓
105	員山路 595 號十三樓	106	員山路 595 號十四樓	107	員山路 595 號十五樓	108	員山路 595 號十六樓
109	員山路 595 號十七樓	110	員山路 595 號十八樓	111	員山路 595 號十九樓	112	員山路 595 號二十樓
113	員山路 595 號二十一樓	114	員山路 595 號二十二樓	115	員山路 595 號二十三樓	116	員山路 595 號二十四樓
117	員山路 595 號二十五樓	118	員山路 595 號二十六樓	119	員山路 595 號二十七樓	120	員山路 597 號三樓
121	員山路 597 號四樓	122	員山路 597 號五樓	123	員山路 597 號六樓	124	員山路 597 號七樓

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
125	員山路 597 號八樓	126	員山路 597 號九樓	127	員山路 597 號十樓	128	員山路 597 號十一樓
129	員山路 597 號十二樓	130	員山路 597 號十三樓	131	員山路 597 號十四樓	132	員山路 597 號十五樓
133	員山路 597 號十六樓	134	員山路 597 號十七樓	135	員山路 597 號十八樓	136	員山路 597 號十九樓
137	員山路 597 號二十樓	138	員山路 597 號二十一樓	139	員山路 597 號二十二樓	140	員山路 611 巷 11 弄 4 號
141	員山路 611 巷 11 弄 6 號	142	員山路 611 巷 11 弄 8 號	143	員山路 611 巷 11 弄 10 號	144	員山路 611 巷 11 弄 12 號
145	員山路 611 巷 11 弄 12 號二樓	146	員山路 611 巷 11 弄 14 號	147	員山路 611 巷 11 弄 14 號二樓	148	員山路 611 巷 11 弄 16 號
149	員山路 611 巷 11 弄 18 號	150	員山路 611 巷 2 弄 1 號	151	員山路 611 巷 2 弄 1 之 4 號	152	員山路 611 巷 2 弄 1 之 6 號
153	員山路 611 巷 2 弄 1 之 8 號	154	員山路 611 巷 2 弄 2 號	155	員山路 611 巷 2 弄 2 之 2 號	156	員山路 611 巷 2 弄 2 之 4 號
157	員山路 611 巷 2 弄 2 之 6 號	158	員山路 611 巷 2 弄 2 之 8 號	159	員山路 611 巷 2 弄 3 號	160	員山路 611 巷 2 弄 3 之 2 號
161	員山路 611 巷 2 弄 3 之 4 號	162	員山路 611 巷 2 弄 3 之 6 號	163	員山路 611 巷 2 弄 3 之 8 號	164	員山路 611 巷 2 弄 4 號
165	員山路 611 巷 2 弄 4 之 2 號	166	員山路 611 巷 2 弄 4 之 4 號	167	員山路 611 巷 2 弄 4 之 6 號	168	員山路 611 巷 2 弄 4 之 8 號
169	員山路 611 巷 2 弄 5 號	170	員山路 611 巷 2 弄 5 之 1 號	171	員山路 611 巷 2 弄 5 之 2 號	172	員山路 611 巷 2 弄 5 之 4 號
173	員山路 611 巷 2 弄 5 之 6 號	174	員山路 611 巷 2 弄 5 之 8 號	175	員山路 611 巷 2 弄 6 號	176	員山路 611 巷 2 弄 6 之 2 號
177	員山路 611 巷 2 弄 6 之 3 號	178	員山路 611 巷 2 弄 6 之 4 號	179	員山路 611 巷 2 弄 6 之 5 號	180	員山路 611 巷 2 弄 6 之 6 號
181	員山路 611 巷 2 弄 6 之 7 號	182	員山路 611 巷 2 弄 6 之 8 號	183	員山路 611 巷 2 弄 6 之 9 號	184	員山路 611 巷 2 弄 7 號
185	員山路 611 巷 2 弄 7 之 2 號	186	員山路 611 巷 2 弄 7 之 4 號	187	員山路 611 巷 2 弄 7 之 6 號	188	員山路 611 巷 2 弄 7 之 8 號
189	員山路 611 巷 2 弄 8 號	190	員山路 611 巷 2 弄 8 之 2 號	191	員山路 611 巷 2 弄 8 之 3 號	192	員山路 611 巷 2 弄 8 之 4 號
193	員山路 611 巷 2 弄 8 之 5 號	194	員山路 611 巷 2 弄 8 之 6 號	195	員山路 611 巷 2 弄 8 之 7 號	196	員山路 611 巷 2 弄 8 之 8 號
197	員山路 611 巷 2 弄 8 之 9 號	198	員山路 611 巷 2 弄 9 號	199	員山路 611 巷 2 弄 9 之 1 號	200	員山路 611 巷 2 弄 9 之 2 號
201	員山路 611 巷 2 弄 9 之 4 號	202	員山路 611 巷 2 弄 9 之 6 號	203	員山路 611 巷 2 弄 9 之 8 號	204	員山路 611 巷 2 弄 10 號
205	員山路 611 巷 2 弄 10 之 2 號	206	員山路 611 巷 2 弄 10 之 3 號	207	員山路 611 巷 2 弄 10 之 4 號	208	員山路 611 巷 2 弄 10 之 5 號
209	員山路 611 巷 2 弄 10 之 6 號	210	員山路 611 巷 2 弄 10 之 7 號	211	員山路 611 巷 2 弄 10 之 8 號	212	員山路 611 巷 2 弄 10 之 9 號
213	員山路 611 巷 2 弄 11 號	214	員山路 611 巷 2 弄 11 之 1 號	215	員山路 611 巷 2 弄 11 之 2 號	216	員山路 611 巷 2 弄 11 之 4 號
217	員山路 611 巷 2 弄 11 之 6 號	218	員山路 611 巷 2 弄 11 之 8 號	219	員山路 611 巷 2 弄 12 號	220	員山路 611 巷 2 弄 12 之 1 號
221	員山路 611 巷 2 弄 12 之 2 號	222	員山路 611 巷 2 弄 12 之 3 號	223	員山路 611 巷 2 弄 12 之 4 號	224	員山路 611 巷 2 弄 12 之 5 號
225	員山路 611 巷 2 弄 12 之 6 號	226	員山路 611 巷 2 弄 12 之 7 號	227	員山路 611 巷 2 弄 12 之 8 號	228	員山路 611 巷 2 弄 12 之 9 號
229	員山路 611 巷 2 弄 13 號	230	員山路 611 巷 2 弄 14 號	231	員山路 611 巷 2 弄 14 之 1 號	232	員山路 611 巷 2 弄 14 之 2 號
233	員山路 611 巷 2 弄 14 之 3 號	234	員山路 611 巷 2 弄 14 之 4 號	235	員山路 611 巷 2 弄 14 之 5 號	236	員山路 611 巷 2 弄 14 之 6 號
237	員山路 611 巷 2 弄 14 之 7 號	238	員山路 611 巷 2 弄 14 之 8 號	239	員山路 611 巷 2 弄 14 之 9 號	240	員山路 611 巷 2 弄 15 號
241	員山路 611 巷 2 弄 15 之 2 號	242	員山路 611 巷 2 弄 15 之 3 號	243	員山路 611 巷 2 弄 15 之 4 號	244	員山路 611 巷 2 弄 15 之 5 號
245	員山路 611 巷 2 弄 15 之 6 號	246	員山路 611 巷 2 弄 15 之 7 號	247	員山路 611 巷 2 弄 15 之 8 號	248	員山路 611 巷 2 弄 15 之 9 號
249	員山路 611 巷 2 弄 16 號	250	員山路 611 巷 2 弄 16 之 1 號	251	員山路 611 巷 2 弄 16 之 2 號	252	員山路 611 巷 2 弄 16 之 3 號
253	員山路 611 巷 2 弄 16 之 4 號	254	員山路 611 巷 2 弄 16 之 5 號	255	員山路 611 巷 2 弄 16 之 6 號	256	員山路 611 巷 2 弄 16 之 7 號
257	員山路 611 巷 2 弄 16 之 8 號	258	員山路 611 巷 2 弄 16 之 9 號	259	員山路 611 巷 2 弄 17 號	260	員山路 611 巷 2 弄 17 之 2 號
261	員山路 611 巷 2 弄 17 之 3 號	262	員山路 611 巷 2 弄 17 之 4 號	263	員山路 611 巷 2 弄 17 之 5 號	264	員山路 611 巷 2 弄 17 之 6 號
265	員山路 611 巷 2 弄 17 之 7 號	266	員山路 611 巷 2 弄 17 之 8 號	267	員山路 611 巷 2 弄 17 之 9 號	268	員山路 611 巷 2 弄 19 號
269	員山路 611 巷 2 弄 19 之 1 號	270	員山路 611 巷 2 弄 19 之 2 號	271	員山路 611 巷 2 弄 19 之 3 號	272	員山路 611 巷 2 弄 19 之 4 號

戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌	戶數	門牌
273	員山路 611 巷 2 弄 19 之 5 號	274	員山路 611 巷 2 弄 19 之 6 號	275	員山路 611 巷 2 弄 19 之 7 號	276	員山路 611 巷 2 弄 19 之 8 號
277	員山路 611 巷 2 弄 19 之 9 號	278	員山路 611 巷 2 弄 21 號	279	員山路 611 巷 2 弄 21 之 2 號	280	員山路 611 巷 2 弄 21 之 3 號
281	員山路 611 巷 2 弄 21 之 4 號	282	員山路 611 巷 2 弄 21 之 5 號	283	員山路 611 巷 2 弄 21 之 6 號	284	員山路 611 巷 2 弄 21 之 7 號
285	員山路 611 巷 2 弄 21 之 8 號	286	員山路 611 巷 2 弄 21 之 9 號	287	員山路 611 巷 2 弄 30 號	288	員山路 611 巷 2 弄 30 之 2 號
289	員山路 611 巷 2 弄 30 之 3 號	290	員山路 611 巷 2 弄 30 之 4 號	291	員山路 611 巷 2 弄 30 之 5 號	292	員山路 611 巷 2 弄 30 之 6 號
293	員山路 611 巷 2 弄 30 之 7 號	294	員山路 611 巷 2 弄 30 之 8 號	295	員山路 611 巷 2 弄 30 之 9 號	296	員山路 611 巷 2 弄 32 號
297	員山路 611 巷 2 弄 32 之 2 號	298	員山路 611 巷 2 弄 32 之 3 號	299	員山路 611 巷 2 弄 32 之 4 號	300	員山路 611 巷 2 弄 32 之 5 號
301	員山路 611 巷 2 弄 32 之 6 號	302	員山路 611 巷 2 弄 32 之 7 號	303	員山路 611 巷 2 弄 32 之 8 號	304	員山路 611 巷 2 弄 32 之 9 號
305	員山路 611 巷 2 弄 34 號	306	員山路 611 巷 2 弄 34 之 2 號	307	員山路 611 巷 2 弄 34 之 3 號	308	員山路 611 巷 2 弄 34 之 4 號
309	員山路 611 巷 2 弄 34 之 5 號	310	員山路 611 巷 2 弄 34 之 6 號	311	員山路 611 巷 2 弄 34 之 7 號	312	員山路 611 巷 2 弄 34 之 8 號
313	員山路 611 巷 2 弄 34 之 9 號	314	員山路 611 巷 2 弄 36 號	315	員山路 611 巷 2 弄 36 之 2 號	316	員山路 611 巷 2 弄 36 之 3 號
317	員山路 611 巷 2 弄 36 之 4 號	318	員山路 611 巷 2 弄 36 之 5 號	319	員山路 611 巷 2 弄 36 之 6 號	320	員山路 611 巷 2 弄 36 之 7 號
321	員山路 611 巷 2 弄 36 之 8 號	322	員山路 611 巷 2 弄 36 之 9 號	323	員山路 611 巷 6 弄 1 號	324	員山路 611 巷 6 弄 3 號
325	員山路 611 巷 6 弄 3 號二樓	326	員山路 611 巷 6 弄 3 號三樓	327	員山路 611 巷 6 弄 3 號四樓	328	員山路 611 巷 6 弄 3 號五樓
合計	328 戶						

資料來源：本計畫整理自新北市民政地理資訊系統。



附圖 2-1 鄰房鑑定範圍示意圖

附錄三、三家估價報告書摘要

- 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

擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地
都市更新案都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

實施者：將捷建設股份有限公司

出件版本：核定版

出件日期：民國 110 年 08 月

專業・負責・公正・誠信

巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

10491 臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5

9F.-5, No. 81, Sec. 2, Chang'an E. Rd.,

Zhongshan Dist., Taipei City 104, Taiwan (R.O.C.)

TEL: (02) 2503-3331 FAX: (02) 2503-3381

都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、前言：

本報告係依實施者「擬定新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」計畫內容進行都市更新權利變換不動產估價，評估結果係基於計畫內容所載相關產權、面積、規劃開發條件等相關資料進行評估，上述資料及估價日期、估價條件等如有異動，報告書所評估之結果亦應隨之異動，特此敘明。

二、不動產估價報告書案號：107 乘估字第 10704005 號。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：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及權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料：

- 1. 勘估標的內容：
 - (1) 土地標示：新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地。
 - (2) 建物標示：新北市中和區民富段 8、9、10、11、12 建號等 5 棟建物座落。
 - (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。
- 2. 土地使用分區：乙種工業區。
- 3. 產權分析：參考委託人提供產權清冊，整理後詳見下摘要表一～二。

摘要表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	所有權人(信託委託人)	權利範圍	使用 分區
1	18	1.75	0.5294	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
2	19	15.57	4.7099	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
3	21	64.77	19.5929	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
4	22	191.79	58.0165	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
5	25	134.63	40.7256	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
6	25-1	28.27	8.5517	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
7	26	355.04	107.3996	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
8	26-1	92.19	27.8875	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	全部	乙工
9	28	1,116.59	337.7685	大和塑膠工業股份有限公司	全部	乙工
10	29	599.75	181.4244	啟昌實業股份有限公司	全部	乙工
11	30	168.28	50.9047	將捷建設股份有限公司(註)	全部	乙工

編號	地號	土地面積 (㎡)	土地面積 (坪)	所有權人(信託委託人)	權利範圍	使用 分區
12	31	171.50	51.8788	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
13	32	175.73	53.1583	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
14	33	190.41	57.5990	游宗	2000/10000	乙工
				游成	2000/10000	乙工
				游杰	1333/20000	乙工
				游利	1333/20000	乙工
				游華	1333/20000	乙工
				游慧	1333/20000	乙工
				游燕	3334/10000	乙工
15	192	507.22	153.4341	陳平	全部	乙工
合計		3,813.49	1,153.5807			

註：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

摘要表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	門牌	建物面積 (㎡)	所有權人	持分範圍	持分面積 (㎡)	樓層 數/總 樓層	構造 別	建築完成 日期 (民國/月/日)
1	8	28	員山路 611 巷 5 號	998.40	大和塑膠工業股份有限公司	全部	998.40	1-2/2	加強磚造	56/01/15
2	9	29	員山路 611 巷 7 號	388.00	啟昌實業股份有限公司	全部	388.00	1-2/2	加強磚造	62/03/13
3	10	30	員山路 611 巷 5 之 1 號	548.90	將捷建設股份有限公司(註)	全部	548.90	1-5/5	鋼筋混凝土造	69/12/22

編號	建號	坐落地號	門牌	建物面積 (㎡)	所有權人	持分範圍	持分面積 (㎡)	樓層 數/總 樓層	構造 別	建築完成 日期 (民國/月/日)
4	11	31	員山路 611 巷 5 之 2 號	558.55	游宗	2000/10000	111.71	1-5/5	鋼筋 混凝 土造	69/12/22
					游成	2000/10000	111.71			
					游杰	1333/20000	37.23			
					游利	1333/20000	37.23			
					游華	1333/20000	37.23			
					游慧	1333/20000	37.23			
					游燕	3334/10000	186.22			
5	12	32、 33	員山路 611 巷 9 號	865.46	游宗	2000/10000	173.09	1-4/4	加強 磚造	64/01/27
					游成	2000/10000	173.09			
					游杰	1333/20000	57.68			
					游利	1333/20000	57.68			
					游華	1333/20000	57.68			
					游慧	1333/20000	57.68			
					游燕	3334/10000	288.54			
合計				3,359.31			3,359.31			

註：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築形式、構造及面積：更新後興建一地上 11 層、地下 2 層樓之店面、廠庫、辦公混合大樓，建築結構及建材為鋼筋混凝土造第二級，產品型態、戶別及面積表列如下：

產品型態	樓層分佈	產權面積(坪;個)	備註
店面	1F	229.87	
廠庫、辦公	2~11F	4,455.04	—
總計		4,684.91	
供分配停車位	B1~B2	75 個	本案地下層車位 75 部皆為坡道平面型式。

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 107 年 07 月 30 日。
- (四) 勘察日期：民國 107 年 07 月 30 日。

(五) 評估內容：

1. 更新前土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後建築物及其土地應有部分面積權利價值。

(六) 估價條件：

● 價格日期：民國 107 年 07 月 30 日

● 更新前估價條件：

1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地原容積高於法定容積，因此依規定更新前土地權利價值須將原容積納入更新前權利價值評估，但須予以折減評估之。
2. 另更新前各宗土地劃分方式，本案基地多屬透天或空地型態，故本次劃分原則，依『相鄰土地為同一所有權人』之情況下劃分，本次評估劃分宗地為 6 筆，另該 6 筆宗地之地號、含原容積折減後之容積率與合併後土地容積率計算如下表：

宗地	地號	所有權人	土地面積 (㎡)	法定容積 樓地板 (㎡)	都更獎勵 容積樓地 板(㎡)	可申請 原容積 值 (㎡)	折減後 原容積 (㎡)(註 1)	法定容積率 +折減後原容積 (㎡)	折減後 容積率
1	18、19、21、 22、25、 25-1、 26、26-1	中華民國 /交通部 臺灣鐵路 管理局	884.01	1,856.42	542.44	-		1,856.42	210.0%
2	28	大和塑膠工業 股份有限公司	1,116.59	2,344.84	685.15	-		2,344.84	210.0%
3	29	啟昌實業 股份有限公司	599.75	1,259.48	368.01	-		1,259.48	210.0%
4	30	將捷建設股份 有限公司(註 2)	168.28	353.39	103.26	162.46	125.73	479.11	284.7%
5	31、 32、33	游宗等 7 人	537.64	1,129.04	329.90	236.94	183.36	1,312.40	244.1%
6	192	陳平	507.22	1,065.16	311.24			1,065.16	210.0%
合計			3,813.49	8,008.33	2,340.00	399.40	309.08	8,317.41	218.1%

註 1：折減幅度以不含原容積之其他共享獎勵容積率總和(29.22%)為基礎進行折減。

註 2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

3. 另考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，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 218.1%之條件下)，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。

●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，店鋪部分選定以「1F-A 戶」為比準戶，樓上層部分選定「4F-D 戶」為比準戶，停車位部分選定以「B1 坡道平面大車位」為比準車位。

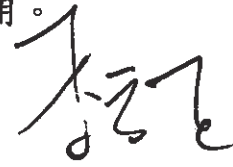
五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終決定如下。

- (一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 692,148,480 元。(詳見摘要表四)
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,791,173,690 元
(詳見摘要表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書時，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：



不動產估價師證書字號：(93) 台內估字第 000154 號

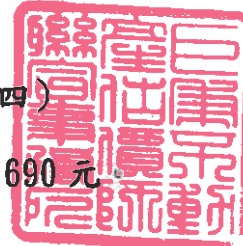
不動產估價師開業證書字號：(94) 北市估字第 000082 號

台北市不動產估價師公會會員字號：(110) 北市估證字第 079 號

估價助理人員：



估價助理字號：估助證字 01-0166 號



摘要表三：更新前各土地權利價值及比例（歸地）

編號	地號	面積（㎡）	合併後面積（㎡）	合併後面積（坪）	更新前土地單價（元/坪）	更新前土地權利價值（元）	合併前各地號權值比例
1	18	1.75	884.01	267.4130	599,861	317,551	0.045879%
2	19	15.57				2,825,298	0.408192%
3	21	64.77				11,753,022	1.698049%
4	22	191.79				34,801,791	5.028082%
5	25	134.63				24,429,663	3.529541%
6	25-1	28.27				5,129,812	0.741143%
7	26	355.04				64,424,777	9.307942%
8	26-1	92.19				16,728,595	2.416908%
9	28	1,116.59	1,116.59	337.7685	566,535	191,357,664	27.646910%
10	29	599.75	599.75	181.4244	573,200	103,992,480	15.024591%
11	30	168.28	168.28	50.9047	766,488	39,017,866	5.637210%
12	31	171.50	537.64	162.6361	666,512	34,577,795	4.995719%
13	32	175.73				35,430,647	5.118937%
14	33	190.41				38,390,425	5.546559%
15	192	507.22	507.22	153.4341	579,865	88,971,094	12.854336%
合計		3,813.49	3,813.49	1,153.5807		692,148,480	100.000000%

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位，於此敘明。

摘要表四：更新前各土地權利價值及比例（歸人）

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值（元）	更新前土地權利價值小計（元）	更新前土地權利價值比例（%）
1	大和塑膠工業股份有限公司	28	191,357,664	191,357,664	27.646910%
2	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	19	2,825,298	160,410,509	0.408192%
		21	11,753,022		1.698049%
		22	34,801,791		5.028082%
		25	24,429,663		3.529541%
		18	317,551		0.045879%
		25-1	5,129,812		0.741143%
		26	64,424,777		9.307942%
		26-1	16,728,595		2.416908%
3	啟昌實業股份有限公司	29	103,992,480	103,992,480	15.024591%
4	將捷建設股份有限公司（註2）	30	39,017,866	39,017,866	5.637210%
5	陳平	192	88,971,094	88,971,094	12.854336%
6	游成	31	6,915,559	21,679,773	0.999144%
		32	7,086,129		1.023787%
		33	7,678,085		1.109312%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
7	游燕	31	11,528,237	36,140,181	1.665573%
		32	11,812,577		1.706654%
		33	12,799,367		1.849223%
8	游華	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
9	游慧	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
10	游宗	31	6,915,559	21,679,773	0.999144%
		32	7,086,129		1.023787%
		33	7,678,085		1.109312%
11	游利	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
12	游杰	31	2,304,610	7,224,785	0.332965%
		32	2,361,453		0.341177%
		33	2,558,722		0.369678%
總計			692,148,480	692,148,480	100.000000%

註1：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位，於此敘明。

註2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

摘要表五：更新後之建築物及其土地權利價值評估結果（依產品別及樓層區分）

樓層	登記用途	面積（坪）/車位數（個）	總價（元）	平均單價（元/坪，元/個）
1F	店面	229.87	136,757,370	594,934
2~11F	廠辦	4,455.04	1,539,216,320	345,500
地上層小計		4,684.91	1,675,973,690	357,739
B1~B2	停車空間	75	115,200,000	1,536,000
合計			1,791,173,690	

摘要表六：更新後各單位之建築物及其土地權利價值評估結果（依各選配單元）

編號	樓層	戶別	面積（坪）	單價（元/坪）	總價（元）
1	1F	店鋪A	68.02	660,000	44,893,200
2	1F	店鋪B	98.97	601,000	59,480,970
3	1F	店鋪C	62.88	515,000	32,383,200
4	2F	廠庫A	84.99	344,000	29,236,560
5	2F	廠庫B	117.05	326,000	38,158,300
6	2F	廠庫C	137.61	345,000	47,475,450

編號	樓層	戶別	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
7	2F	廠庫 D	79.45	347,000	27,569,150
8	3F	廠庫 A	81.66	337,000	27,519,420
9	3F	廠庫 B	76.67	332,000	25,454,440
10	3F	廠庫 C	127.08	320,000	40,665,600
11	3F	廠庫 D	85.50	339,000	28,984,500
12	3F	廠庫 E	79.88	344,000	27,478,720
13	4F	廠庫 A	81.66	330,000	26,947,800
14	4F	廠庫 B	76.67	325,000	24,917,750
15	4F	廠庫 C	127.08	314,000	39,903,120
16	4F	廠庫 D	85.50	332,000	28,386,000
17	4F	廠庫 E	79.88	337,000	26,919,560
18	5F	廠庫 A	81.66	337,000	27,519,420
19	5F	廠庫 B	76.67	332,000	25,454,440
20	5F	廠庫 C	127.08	320,000	40,665,600
21	5F	廠庫 D	77.58	339,000	26,299,620
22	5F	廠庫 E	77.05	344,000	26,505,200
23	6F	廠庫 A	81.66	342,000	27,927,720
24	6F	廠庫 B	76.67	337,000	25,837,790
25	6F	廠庫 C	127.08	325,000	41,301,000
26	6F	廠庫 D	77.58	344,000	26,687,520
27	6F	廠庫 E	77.05	349,000	26,890,450
28	7F	廠庫 A	81.66	349,000	28,499,340
29	7F	廠庫 B	76.67	343,000	26,297,810
30	7F	廠庫 C	127.08	329,000	41,809,320
31	7F	廠庫 D	85.50	349,000	29,839,500
32	7F	廠庫 E	79.88	354,000	28,277,520
33	8F	廠庫 A	81.66	354,000	28,907,640
34	8F	廠庫 B	76.67	348,000	26,681,160
35	8F	廠庫 C	127.08	334,000	42,444,720
36	8F	廠庫 D	85.50	354,000	30,267,000
37	8F	廠庫 E	79.88	359,000	28,676,920
38	9F	廠庫 A	81.66	359,000	29,315,940
39	9F	廠庫 B	76.67	353,000	27,064,510
40	9F	廠庫 C	127.08	339,000	43,080,120
41	9F	廠庫 D	85.50	359,000	30,694,500
42	9F	廠庫 E	79.88	364,000	29,076,320
43	10F	廠庫 A	81.66	364,000	29,724,240
44	10F	廠庫 B	76.67	358,000	27,447,860
45	10F	廠庫 C	127.08	344,000	43,715,520
46	10F	廠庫 D	85.50	364,000	31,122,000
47	10F	廠庫 E	79.88	369,000	29,475,720

編號	樓層	戶別	面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)
48	11F	辦公室 A	226.81	378,000	85,734,180
49	11F	辦公室 B	224.31	385,000	86,359,350
合計			4,684.91	357,739	1,675,973,690

摘要表七：更新後地下層供分配車位價值評估結果

樓層	尺寸	坡平類型	數量	總價(元)	均價(元/部)
B1	200*600	無障礙車位	2	3,400,000	1,700,000
	250*550	大車位	14	22,400,000	1,600,000
	230*550	小車位	6	9,000,000	1,500,000
B2	250*550	子母車位	2	4,400,000	2,200,000
	250*550	大車位	43	64,800,000	1,506,977
	230*550	小車位	8	11,200,000	1,400,000
合計			75	115,200,000	1,536,000

摘要表八：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元土地權利 平均單價(元/坪)	整體更新單元土地權利 總價(元)
	600,000	692,148,480	600,000	692,148,480
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)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	594,934	345,500	1,536,000	1,791,173,690

不動產估價報告書摘要 -政大不動產估價師聯合事務所

一、不動產估價報告書案號：GAA1070401

二、委託人：本估價報告書之委託人為將捷建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：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及權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1、勘估標的：

(1)土地標示：新北市中和區民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192 地號等 15 筆土地。

(2)建物標示：新北市中和區民富段 8、9、10、11、12 建號等 5 筆建物。

(3)評估的權利價值種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、土地面積：15 筆地號面積共計 3,813.49 平方公尺(約 1,153.58 坪)。

3、建物面積：5 筆建號面積共計 3,359.31 平方公尺(約 1,016.19 坪)。

4、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：詳表一「土地產權分析表」與表二「建物產權分析表」。

(2)他項權利及耕地三七五租約：出具報告書時查詢無他項權利。

(3)依土地登記(簿)謄本登載，勘估標的無限制登記與一般註記情事。

(4)勘估標的是否有其他私權紛爭，本事務所無法得知，本報告係以不動產謄本資料為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

5、建築型式：為 2 棟地上 2 層之加強磚造建築(8、9 建號)，2 棟地上 5 層之鋼筋混凝土造建築(10、11 建號)，1 棟地上 4 層之加強磚造建築(12 建號)。

(二)更新後基本資料

1、建築型式：規劃興建 1 幢 1 棟地上 11 層、地下 2 層之大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

(1)土地面積：3,813.49 平方公尺(約 1,153.58 坪)。

(2)建物面積：15,487.09 平方公尺(約 4,684.84 坪)。

(3)停車位數：坡道平面式 75 個。

3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：更新前後權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 107 年 7 月 30 日。

(四)勘察日期：民國 107 年 10 月 31 日。

(五)估價條件：

依委託者提供民國 108 年 7 月 30 日 108 建 A028-0003 號函載明估價條件，如下：

1、更新前估價條件：

(1)更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地原容積高於法定容積，因此依規定更新前土地權利價值須將原容積納入更新前權利價值評估，但須予以折減評估之。

(2)另更新前各宗土地劃分方式，本案基地多屬透天或空地型態，故本次劃分原則，依『相鄰土地為同一所有權人』之情況下劃分，本次評估

劃分宗地為 6 筆，另該 6 筆宗地之地號、含原容積折減後之容積率與合併後土地容積率計算如下表：

宗地	地號	所有權人	土地面積 (m ²)	法定容積 樓地板 (m ²)	都更獎勵 容積樓地 板 (m ²)	可申請 原容積值 (m ²)	折減後 原容積 (m ²) (註 1)	法定容積率 +折減後原容積 (m ²)	折減後 容積率
1	18、19、 21、 22、25、 25-1、 26、26-1	中華民國 /交通部 臺灣鐵路 管理局	884.01	1,856.42	542.44	-		1,856.42	210.0%
2	28	大和塑膠工業 股份有限公司	1,116.59	2,344.84	685.15	-		2,344.84	210.0%
3	29	啟昌實業 股份有限公司	599.75	1,259.48	368.01	-		1,259.48	210.0%
4	30	將捷建設股份有 限公司(註 2)	168.28	353.39	103.26	162.46	125.73	479.11	284.7%
5	31、32、 33	游■宗等 7 人	537.64	1,129.04	329.90	236.94	183.36	1,312.40	244.1%
6	192	陳■平	507.22	1,065.16	311.24			1,065.16	210.0%
合計			3,813.49	8,008.33	2,340.00	399.40	309.08	8,317.41	218.1%

註 1：折減幅度以不含原容積之其他共享獎勵容積率總和(29.22%)為基礎進行折減。

註 2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

(3)另考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，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 218.1%之條件下)，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。

2、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，店舖部分選定以「A 戶」為比準戶，樓上層部分選定「4F-D 戶」為比準戶，停車位部分選定以「B1 坡道平面大車位」為比準車位。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣陸億捌仟柒佰伍拾參萬參仟陸佰捌拾元(詳見表四)

(NT\$ 687,533,680 元)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣壹拾柒億零參佰壹拾伍萬玖仟柒佰柒拾元(詳見表五)。

(NT\$ 1,703,159,770 元)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：

楊峰峰

不動產估價師證書字號：(107) 台內估字第 000549 號

開業證書字號：(107) 北市估字第 000255 號

公會證書字號：(110) 北市估證字第 233 號

表一：土地產權分析表

編號	段	地號	登記面積(m ²)	所有權人	持分	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	民富段	18	1.75	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	1.75	0.53		
2	民富段	19	15.57	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	15.57	4.71		
3	民富段	21	64.77	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	64.77	19.59		
4	民富段	22	191.79	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	191.79	58.02		
5	民富段	25	134.63	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	134.63	40.73		
6	民富段	25-1	28.27	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	28.27	8.55		
7	民富段	26	355.04	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	355.04	107.40		
8	民富段	26-1	92.19	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1/1	92.19	27.89		
9	民富段	28	1,116.59	大和塑膠工業股份有限公司	1/1	1,116.59	337.77	8	
10	民富段	29	599.75	啟昌實業股份有限公司	1/1	599.75	181.42	9	
11	民富段	30	168.28	臺灣土地銀行股份有限公司 /委託人：將捷建設股份有限公司	1/1	168.28	50.90	10	信託
12-1	民富段	31	171.50	游宗	2000/10000	34.30	10.38	11	
12-2				游成	2000/10000	34.30	10.38	11	
12-3				游杰	1333/20000	11.43	3.46	11	
12-4				游利	1333/20000	11.43	3.46	11	
12-5				游華	1333/20000	11.43	3.46	11	
12-6				游慧	1333/20000	11.43	3.46	11	
12-7				游燕	3334/10000	57.18	17.30	11	
13-1	民富段	32	175.73	游宗	2000/10000	35.15	10.63	12	
13-2				游成	2000/10000	35.15	10.63	12	
13-3				游杰	1333/20000	11.71	3.54	12	
13-4				游利	1333/20000	11.71	3.54	12	
13-5				游華	1333/20000	11.71	3.54	12	
13-6				游慧	1333/20000	11.71	3.54	12	
13-7				游燕	3334/10000	58.59	17.72	12	
14-1	民富段	33	190.41	游宗	2000/10000	38.08	11.52	12	
14-2				游成	2000/10000	38.08	11.52	12	
14-3				游杰	1333/20000	12.69	3.84	12	
14-4				游利	1333/20000	12.69	3.84	12	
14-5				游華	1333/20000	12.69	3.84	12	
14-6				游慧	1333/20000	12.69	3.84	12	
14-7				游燕	3334/10000	63.48	19.20	12	
15	民富段	192	507.22	陳平	1/1	507.22	153.43		
合計			3,813.49			3,813.49	1,153.58		

註：面積(m²)及面積(坪)僅表列至小數點後第二位未四捨五入，請使用報告書者注意。

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積 (M ²)	附屬建物 面積(M ²)	公設面積 (M ²)	總面積 (M ²)	建物門牌	所有權人	持分	權利面積 (M ²)	權利面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	備註
1	8	28	998.40	0.00		998.40	員山路 611 巷 5 號	大和塑膠工業股份有限公司	1/1	998.40	302.02	1、2F/2F	加強磚造	56.01.15	
2	9	29	388.00	0.00		388.00	員山路 611 巷 7 號	啟昌實業股份有限公司	1/1	388.00	117.37	1、2F/2F	加強磚造	62.03.13	
3	10	30	523.25	25.65		548.90	員山路 611 巷 5 之 1 號	達興光學股份有限公司	1/1	548.90	166.04	1-5F/5F	鋼筋混凝土造	69.12.22	
4-1	11	31	532.45	26.10		558.55	員山路 611 巷 5 之 2 號	游宗	2000/10000	111.71	33.79	1-5F/5F	鋼筋混凝土造	69.12.22	
4-2								游成	2000/10000	111.71	33.79				
4-3								游杰	1333/20000	37.23	11.26				
4-4								游利	1333/20000	37.23	11.26				
4-5								游華	1333/20000	37.23	11.26				
4-6								游慧	1333/20000	37.23	11.26				
4-7								游燕	3334/10000	186.22	56.33				
5-1	12	32、33	865.46	0.00		865.46	員山路 611 巷 9 號	游宗	2000/10000	173.09	52.36	1-4F/4F	加強磚造	64.01.27	
5-2								游成	2000/10000	173.09	52.36				
5-3								游杰	1333/20000	57.68	17.45				
5-4								游利	1333/20000	57.68	17.45				
5-5								游華	1333/20000	57.68	17.45				
5-6								游慧	1333/20000	57.68	17.45				
5-7								游燕	3334/10000	288.54	87.28				
合計			3,307.56	51.75		3,359.31				3,359.31	1,016.19				

註：面積(m²)及面積(坪)僅表列至小數點後第二位未四捨五入，請使用報告書者注意。

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	權利人更新前土地權利價值比例
		地段	地號			
1	大和塑膠工業股份有限公司	民富段	28	195,489,966	195,489,966	28.4335%
2	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	19	2,711,308	153,940,131	22.3902%
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	21	11,276,969		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	22	33,399,171		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	25	23,446,195		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	18	305,094		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	25-1	4,921,801		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	26	61,824,733		
	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	民富段	26-1	16,054,858		
3	啟昌實業股份有限公司	民富段	29	104,999,821	104,999,821	15.2720%
4	陳平	民富段	192	88,800,146	88,800,146	12.9158%
5	游成	民富段	31	6,816,100	21,361,052	3.1069%
	游成	民富段	32	6,980,264		
	游成	民富段	33	7,564,689		
6	游燕	民富段	31	11,361,740	35,608,874	5.1792%
	游燕	民富段	32	11,637,574		
	游燕	民富段	33	12,609,561		
7	游華	民富段	31	2,272,164	7,118,571	1.0354%
	游華	民富段	32	2,324,699		
	游華	民富段	33	2,521,708		
8	游慧	民富段	31	2,272,164	7,118,571	1.0354%
	游慧	民富段	32	2,324,699		
	游慧	民富段	33	2,521,708		
9	游宗	民富段	31	6,816,100	21,361,052	3.1069%
	游宗	民富段	32	6,980,264		
	游宗	民富段	33	7,564,689		
10	游利	民富段	31	2,272,164	7,118,571	1.0354%
	游利	民富段	32	2,324,699		
	游利	民富段	33	2,521,708		
11	游杰	民富段	31	2,272,164	7,118,571	1.0354%
	游杰	民富段	32	2,324,699		
	游杰	民富段	33	2,521,708		
12	臺灣土地銀行股份有限公司/委託人：將捷建設股份有限公司	民富段	30	37,498,355	37,498,355	5.4540%
合計				687,533,680	687,533,680	100.0000%

註：更新前土地權利價值僅表列至個位未四捨五入，請使用報告書者注意。

表五：更新後各單元建築物之權利價值表

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
店鋪 A	店鋪	20.53	68.02	611,000	41,560,220	比準戶(店面)
店鋪 B	店鋪	29.88	98.97	599,000	59,283,030	
店鋪 C	店鋪	19.03	62.88	574,000	36,093,120	
廠庫 A(2F)	廠房庫房	20.53	84.99	320,000	27,196,800	
廠庫 B(2F)	廠房庫房	28.26	117.05	326,000	38,158,300	
廠庫 C(2F)	廠房庫房	33.22	137.61	326,000	44,860,860	
廠庫 D(2F)	廠房庫房	19.15	79.45	326,000	25,900,700	
廠庫 A(3F)	廠房庫房	19.73	81.66	320,000	26,131,200	
廠庫 B(3F)	廠房庫房	18.46	76.67	310,000	23,767,700	
廠庫 C(3F)	廠房庫房	30.69	127.08	326,000	41,428,080	
廠庫 D(3F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	
廠庫 E(3F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
廠庫 A(4F)	廠房庫房	19.73	81.66	320,000	26,131,200	
廠庫 B(4F)	廠房庫房	18.46	76.67	310,000	23,767,700	
廠庫 C(4F)	廠房庫房	30.69	127.08	326,000	41,428,080	
廠庫 D(4F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	比準戶(廠庫)
廠庫 E(4F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
廠庫 A(5F)	廠房庫房	19.73	81.66	317,000	25,886,220	
廠庫 B(5F)	廠房庫房	18.46	76.67	310,000	23,767,700	
廠庫 C(5F)	廠房庫房	30.69	127.08	326,000	41,428,080	
廠庫 D(5F)	廠房庫房	18.80	77.58	320,000	24,825,600	
廠庫 E(5F)	廠房庫房	18.69	77.05	326,000	25,118,300	
廠庫 A(6F)	廠房庫房	19.73	81.66	323,000	26,376,180	
廠庫 B(6F)	廠房庫房	18.46	76.67	317,000	24,304,390	
廠庫 C(6F)	廠房庫房	30.69	127.08	329,000	41,809,320	
廠庫 D(6F)	廠房庫房	18.80	77.58	320,000	24,825,600	
廠庫 E(6F)	廠房庫房	18.69	77.05	326,000	25,118,300	
廠庫 A(7F)	廠房庫房	19.73	81.66	323,000	26,376,180	
廠庫 B(7F)	廠房庫房	18.46	76.67	317,000	24,304,390	
廠庫 C(7F)	廠房庫房	30.69	127.08	329,000	41,809,320	
廠庫 D(7F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	
廠庫 E(7F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
廠庫 A(8F)	廠房庫房	19.73	81.66	323,000	26,376,180	
廠庫 B(8F)	廠房庫房	18.46	76.67	317,000	24,304,390	

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
廠庫 C(8F)	廠房庫房	30.69	127.08	329,000	41,809,320	
廠庫 D(8F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	
廠庫 E(8F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
廠庫 A(9F)	廠房庫房	19.73	81.66	323,000	26,376,180	
廠庫 B(9F)	廠房庫房	18.46	76.67	317,000	24,304,390	
廠庫 C(9F)	廠房庫房	30.69	127.08	329,000	41,809,320	
廠庫 D(9F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	
廠庫 E(9F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
廠庫 A(10F)	廠房庫房	19.73	81.66	323,000	26,376,180	
廠庫 B(10F)	廠房庫房	18.46	76.67	317,000	24,304,390	
廠庫 C(10F)	廠房庫房	30.69	127.08	329,000	41,809,320	
廠庫 D(10F)	廠房庫房	20.65	85.50	323,000	27,616,500	
廠庫 E(10F)	廠房庫房	19.26	79.88	326,000	26,040,880	
辦公室 A	辦公室	54.80	226.81	336,000	76,208,160	
辦公室 B	辦公室	54.10	224.31	339,000	76,041,090	
合計		1,144.93	4,684.91		1,583,319,770	

表六：更新後車位權利價值表

項次	樓層層次	車位型式及大小	數量(個)	車位價格(元/個)	車位權利價值(元)	備註
1	B1	坡道平面(250cm*550cm)	14	1,660,000	23,240,000	
2	B1	坡道平面(230cm*550cm)	6	1,610,000	9,660,000	
3	B1	坡道平面(275cm*600cm)	2	1,710,000	3,420,000	殘障車位
4	B2	坡道平面(250cm*550cm)	43	1,560,000	67,080,000	
5	B2	坡道平面(230cm*550cm)	8	1,510,000	12,080,000	
6	B2	坡道平面(250cm*550cm)	2	2,180,000	4,360,000	子母車位
			75	1,597,867	119,840,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	596,000	687,533,680	596,000	687,533,680
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)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	595,712	324,662	1,597,867	1,703,159,770

擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地 都市更新權利變換計畫案 不動產估價報告書

委託單位：將捷建設股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

【版本：核定版】

出件日期：中 華 民 國 1 1 0 年 0 8 月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一)不動產估價報告書事務所案號：CP180400.19

(二)不動產估價報告書都市更新案號：

擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案。

二、委託人：將捷建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市中和區民富段 30 地號等 15 筆土地。

(2) 建物標示：新北市中和區民富段 8 建號等 5 筆建物。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	18	1.75	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	1.75	0.53		
2	19	15.57	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	15.57	4.71		
3	21	64.77	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	64.77	19.59		

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
4	22	191.79	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	191.79	58.02		
5	25	134.63	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	134.63	40.73		
6	25-1	28.27	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	28.27	8.55		
7	26	355.04	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	355.04	107.40		
8	26-1	92.19	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	1	1	92.19	27.89		
9	28	1,116.59	大和塑膠工業股份有限公司	1	1	1,116.59	337.77	8	
10	29	599.75	啟昌實業股份有限公司	1	1	599.75	181.42	9	
11	30	168.28	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產，委託人：將捷建設股份有限公司) 原：達興光學股份有限公司	1	1	168.28	50.90	10	
12	31	171.50	游宗	2000	10000	34.30	10.38	11	
			游成	2000	10000	34.30	10.38		
			游杰	1333	20000	11.43	3.46		
			游利	1333	20000	11.43	3.46		
			游華	1333	20000	11.43	3.46		
			游慧	1333	20000	11.43	3.46		
			游燕	3334	10000	57.18	17.30		
13	32	175.73	游宗	2000	10000	35.15	10.63	12	
			游成	2000	10000	35.15	10.63		
			游杰	1333	20000	11.71	3.54		
			游利	1333	20000	11.71	3.54		
			游華	1333	20000	11.71	3.54		
			游慧	1333	20000	11.71	3.54		
			游燕	3334	10000	58.59	17.72		
			游燕	3334	10000	58.59	17.72		
14	33	190.41	游宗	2000	10000	38.08	11.52	12	
			游成	2000	10000	38.08	11.52		
			游杰	1333	20000	12.69	3.84		
			游利	1333	20000	12.69	3.84		
			游華	1333	20000	12.69	3.84		
			游慧	1333	20000	12.69	3.84		
			游燕	3334	10000	63.48	19.20		
			游燕	3334	10000	63.48	19.20		
15	192	507.22	陳平	1	1	507.22	153.43		
合計		3,813.49				3,813.49	1,153.58		

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物面積(m ²)	附屬建物(m ²)	總面積(m ²)	建物門牌	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(m ²)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
1	8	28	998.40	0.00	998.4	員山路611巷5號	大和塑膠工業股份有限公司	1	1	998.40	302.02	2/2	加強磚造	56/1/15	
2	9	29	388.00	0.00	388.00	員山路611巷7號	啟昌實業股份有限公司	1	1	388.00	117.37	2/2	加強磚造	62/3/13	
3	10	30	523.25	25.65	548.9	員山路611巷5之1號	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產，委託人：將捷建設股份有限公司) 原：達興光學股份有限公司	1	1	548.90	166.04	5/5	鋼筋混凝土造	69/12/22	
4	11	31	532.45	26.10	558.55	員山路611巷5之2號	游宗	2000	10000	111.71	33.79	5/5	鋼筋混凝土造	69/12/22	
							游成	2000	10000	111.71	33.79				
							游杰	1333	20000	37.23	11.26				
							游利	1333	20000	37.23	11.26				
							游華	1333	20000	37.23	11.26				
							游慧	1333	20000	37.23	11.26				
							游燕	3334	10000	186.22	56.33				
5	12	32、33	865.46	0.00	865.46	員山路611巷9號	游宗	2000	10000	173.09	52.36	4/4	加強磚造	64/1/27	
							游成	2000	10000	173.09	52.36				
							游杰	1333	20000	57.68	17.45				
							游利	1333	20000	57.68	17.45				
							游華	1333	20000	57.68	17.45				
							游慧	1333	20000	57.68	17.45				
							游燕	3334	10000	288.54	87.28				
							游燕	3334	10000	288.54	87.28				
合計			3,307.56	51.75	3,359.31					3,359.31	1,016.18				

(2) 他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權 1 筆，金額合計

20,400,000 元。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利價值 (元)	權利人
			地號	建號			
I	最高限額抵押權	1	30	10	民國 102 年 2 月 26 日	20,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司

3. 建築型式：鋼筋混凝土造 5 層樓房、加強磚造 4 層樓房及 2 層樓房。

(二)更新後基本資料

1. 建築型式：地上 11 層，地下 2 層之廠辦大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

(1) 店鋪面積：230.36 坪。

(2) 廠辦面積：4,454.87 坪。

(3) 總面積：4,685.23 坪。(其餘各單元面積詳見附表五)

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

更新前後權利價值

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

(一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 107 年 07 月 30 日。

(四)勘察日期：民國 107 年 11 月 2 日。

(五)估價條件

依委託者將捷建設股份有限公司提供民國 108 年 07 月 30 日 108 建 A028-0003 號函載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件

(1) 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地原容積高於法定容積，因此依規定更新前土地權利價值須將原容積納入更新前權利價值評估，但須予以折減評估之。

(2) 另更新前各宗土地劃分方式，本案基地多屬透天或空地型態，故本次劃分原則，依『相鄰土地為同一所有權人』之情況下劃分，本次評估劃分宗地為 6 筆，另該 6 筆宗地之地號、含原容積折減後之容積率與合併後土地容積率計算如下表：

宗地	地號	所有權人	土地面積 (㎡)	法定容積 樓地板 (㎡)	都更獎勵 容積樓地 板 (㎡)	可申請 原容積 值 (㎡)	折減後 原容積 (㎡) (註 1)	法定容積率+ 折減後原容積 (㎡)	折減後 容積率
1	18、19、 21、22、 25、25-1、 26、26-1	中華民國 /交通部臺灣 鐵路管理局	884.01	1,856.42	542.44	-		1,856.42	210.0%
2	28	大和塑膠工業 股份有限公司	1,116.59	2,344.84	685.15	-		2,344.84	210.0%
3	29	啟昌實業 股份有限公司	599.75	1,259.48	368.01	-		1,259.48	210.0%
4	30	將捷建設股份 有限公司(註 2)	168.28	353.39	103.26	162.46	125.73	479.11	284.7%
5	31、32、33	游宗等 7 人	537.64	1,129.04	329.90	236.94	183.36	1,312.40	244.1%
6	192	陳平	507.22	1,065.16	311.24			1,065.16	210.0%
合計			3,813.49	8,008.33	2,340.00	399.40	309.08	8,317.41	218.1%

註1：折減幅度以不含原容積之其他共享獎勵容積率總和(29.22%)為基礎進行折減。

註2：價格日期當時所有權人為達興光學股份有限公司，目前所有權人為將捷建設股份有限公司，已信託於台灣土地銀行股份有限公司。

- (3) 另考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，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218.1%之條件下)，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。

2. 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，店鋪部分選定以「A戶」為比準戶，樓上層部分選定「4F-D戶」為比準戶，停車位部分選定以「B1坡道平面大車位」為比準車位。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 680,612,200 元(詳見表四)。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,647,532,001 元。
(詳見表五、表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

不動產估價師 江晨仰

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000037 號

不動產估價師開業證號：(98)新北估字第 000053 號

不動產估價師地方公會證號：(110)新北市估會證第 021 號

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
1	大和塑膠工業股份有限公司	28	8	192,803,018	192,803,018	28.3279%
2	中華民國/交通部臺灣鐵路管理局	19		2,751,046	156,196,342	22.9494%
		21		11,442,249		
		22		33,888,684		
		25		23,789,833		
		18		309,566		
		25-1		4,993,937		
		26		62,730,862		
		26-1		16,290,165		
3	啟昌實業股份有限公司	29	9	99,944,191	99,944,191	14.6845%
4	陳平	192		85,542,881	85,542,881	12.5685%
5	游成	31	11	6,886,908	21,589,951	3.1721%
		32	12	7,056,824		
		33	12	7,646,220		
6	游燕	31	11	11,480,475	35,990,449	5.2880%
		32	12	11,763,726		
		33	12	12,746,249		
7	游華	31	11	2,295,062	7,194,851	1.0571%
		32	12	2,351,687		
		33	12	2,548,103		
8	游慈	31	11	2,295,062	7,194,851	1.0571%
		32	12	2,351,686		
		33	12	2,548,103		
9	游宗	31	11	6,886,908	21,589,951	3.1721%
		32	12	7,056,824		
		33	12	7,646,220		
10	游利	31	11	2,295,062	7,194,851	1.0571%
		32	12	2,351,687		
		33	12	2,548,103		
11	游杰	31	11	2,295,062	7,194,851	1.0571%
		32	12	2,351,687		
		33	12	2,548,103		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
12	臺灣土地銀行股份有限公司(信託財產，委託人：將捷建設股份有限公司)原：達興光學股份有限公司	30	10	38,176,009	38,176,009	5.6091%
	總計			680,612,200	680,612,200	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
	樓層	戶別						
1	1F	店鋪 A	店鋪	20.53	68.02	610,000	41,492,200	
2	1F	店鋪 B	店鋪	29.88	98.97	579,500	57,353,115	
3	1F	店鋪 C	店鋪	19.03	62.88	518,500	32,603,280	
4	2F	一般廠庫 A	廠庫	20.53	84.99	308,535	26,222,390	
5	2F	一般廠庫 B	廠庫	28.26	117.05	293,185	34,317,304	
6	2F	一般廠庫 C	廠庫	33.22	137.61	297,790	40,978,882	
7	2F	一般廠庫 D	廠庫	19.15	79.45	311,605	24,757,017	
8	3F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	310,070	25,320,316	
9	3F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	310,070	23,773,067	
10	3F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	296,255	37,648,085	
11	3F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	310,070	26,510,985	
12	3F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	313,140	25,013,623	
13	4F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	307,000	25,069,620	
14	4F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	307,000	23,537,690	
15	4F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	294,720	37,453,018	
16	4F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	307,000	26,248,500	
17	4F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	310,070	24,768,392	
18	5F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	311,605	25,445,664	
19	5F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	311,605	23,890,755	
20	5F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	297,790	37,843,153	
21	5F	一般廠庫 D	廠庫	18.80	77.58	311,605	24,174,316	
22	5F	一般廠庫 E	廠庫	18.69	77.05	314,675	24,245,709	
23	6F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	314,675	25,696,361	
24	6F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	314,675	24,126,132	
25	6F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	300,860	38,233,289	
26	6F	一般廠庫 D	廠庫	18.80	77.58	314,675	24,412,487	

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
	樓層	戶別						
27	6F	一般廠庫 E	廠庫	18.69	77.05	317,745	24,482,252	
28	7F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	317,745	25,947,057	
29	7F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	317,745	24,361,509	
30	7F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	305,465	38,818,492	
31	7F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	317,745	27,167,198	
32	7F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	320,815	25,626,702	
33	8F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	320,815	26,197,753	
34	8F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	320,815	24,596,886	
35	8F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	307,000	39,013,560	
36	8F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	320,815	27,429,683	
37	8F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	323,885	25,871,934	
38	9F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	323,885	26,448,449	
39	9F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	323,885	24,832,263	
40	9F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	310,070	39,403,696	
41	9F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	323,885	27,692,168	
42	9F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	326,955	26,117,165	
43	10F	一般廠庫 A	廠庫	19.73	81.66	326,955	26,699,145	
44	10F	一般廠庫 B	廠庫	18.46	76.67	326,955	25,067,640	
45	10F	一般廠庫 C	廠庫	30.69	127.08	314,675	39,988,899	
46	10F	一般廠庫 D	廠庫	20.65	85.50	326,955	27,954,653	
47	10F	一般廠庫 E	廠庫	19.26	79.88	330,025	26,362,397	
48	11F	辦公場所 A	辦公室	54.80	226.81	345,375	78,334,504	
49	11F	辦公場所 B	辦公室	54.10	224.31	353,050	79,192,646	
合計				1,144.93	4,684.91		1,538,742,001	

表六：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
1	地下二層	250*550	1,425,000	
2	地下二層	250*550	1,425,000	
3	地下二層	250*550	1,425,000	
4	地下二層	250*550	1,425,000	
5	地下二層	230*550	1,330,000	
6	地下二層	250*550	1,425,000	
7	地下二層	250*550	1,425,000	
8	地下二層	230*550	1,330,000	
9	地下二層	250*550	1,425,000	
10	地下二層	250*550	1,425,000	
11	地下二層	250*550	1,425,000	

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
12	地下二層	250*550	1,425,000	
13	地下二層	250*550	1,425,000	
14	地下二層	250*550	1,425,000	
15	地下二層	250*550	1,425,000	
16	地下二層	250*550	1,425,000	
17	地下二層	230*550	1,330,000	
18	地下二層	250*550	1,425,000	
19	地下二層	250*550	1,425,000	
20	地下二層	230*550	1,330,000	
21	地下二層	250*550	1,425,000	
22	地下二層	250*550	1,425,000	
23	地下二層	250*550	1,425,000	
24	地下二層	250*550	1,425,000	
25	地下二層	250*550	1,425,000	
26	地下二層	250*550	1,425,000	
27	地下二層	250*550	1,425,000	
28	地下二層	250*550	1,425,000	
29	地下二層	250*550	1,425,000	
30	地下二層	250*550	1,425,000	
31	地下二層	250*550	1,425,000	
32	地下二層	250*550	1,425,000	
33	地下二層	250*550	1,425,000	
34	地下二層	250*550	1,425,000	
35	地下二層	250*550	1,425,000	
36	地下二層	250*550	1,425,000	
37	地下二層	250*550	1,425,000	
38	地下二層	250*550	1,425,000	
39	地下二層	250*550	1,425,000	
40	地下二層	250*550	1,425,000	
41	地下二層	230*550	1,330,000	
42	地下二層	250*550	1,425,000	
43	地下二層	230*550	1,330,000	
44	地下二層	250*550(子母)	2,137,500	
45	地下二層	250*550(子母)	2,137,500	
46	地下二層	250*550	1,425,000	
47	地下二層	250*550	1,425,000	
48	地下二層	230*550	1,330,000	
49	地下二層	250*550	1,425,000	
50	地下二層	250*550	1,425,000	

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位權利價值(元)	備註
51	地下二層	230*550	1,330,000	
52	地下二層	250*550	1,425,000	
53	地下二層	250*550	1,425,000	
54	地下一層	230*550	1,400,000	
55	地下一層	250*550	1,500,000	
56	地下一層	230*550	1,400,000	
57	地下一層	250*550	1,500,000	
58	地下一層	250*550	1,500,000	
59	地下一層	230*550	1,400,000	
60	地下一層	250*550	1,500,000	
61	地下一層	250*550	1,500,000	
62	地下一層	230*550	1,400,000	
63	地下一層	250*550	1,500,000	
64	地下一層	250*550	1,500,000	
65	地下一層	250*550	1,500,000	
66	地下一層	250*550	1,500,000	
67	地下一層	250*550	1,500,000	
68	地下一層	250*550	1,500,000	
69	地下一層	250*550	1,500,000	
70	地下一層	250*550	1,500,000	
71	地下一層	250*550	1,500,000	
72	地下一層	230*550	1,400,000	
73	地下一層	275*600(無障礙車位)	1,600,000	
74	地下一層	275*600(無障礙車位)	1,600,000	
75	地下一層	230*550	1,400,000	
合計			108,790,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權 利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利 總價(元)
	590,000	680,612,200	590,000	680,612,200
更新後	地面層平均建坪 單價(元/坪)	二樓以上廠辦平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	571,839	315,888	1,450,533	1,647,532,001

附錄四、建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、牆、面、外觀	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	—
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	—
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	—
	公共樓梯間	面漆。	—
	室內空間	面漆。	—
	浴廁	磁磚。	—
	地下室	防水粉刷加面漆。	—
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	—
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	—
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	—
	浴廁、陽台	防滑地磚。	—
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	—
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）]地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	—
五、設備	門窗	金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	—

項目	位置	使用建材及設備	備註
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	—
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	—
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	—
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	—
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	—
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	—
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管。	—
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	—
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	—
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	—