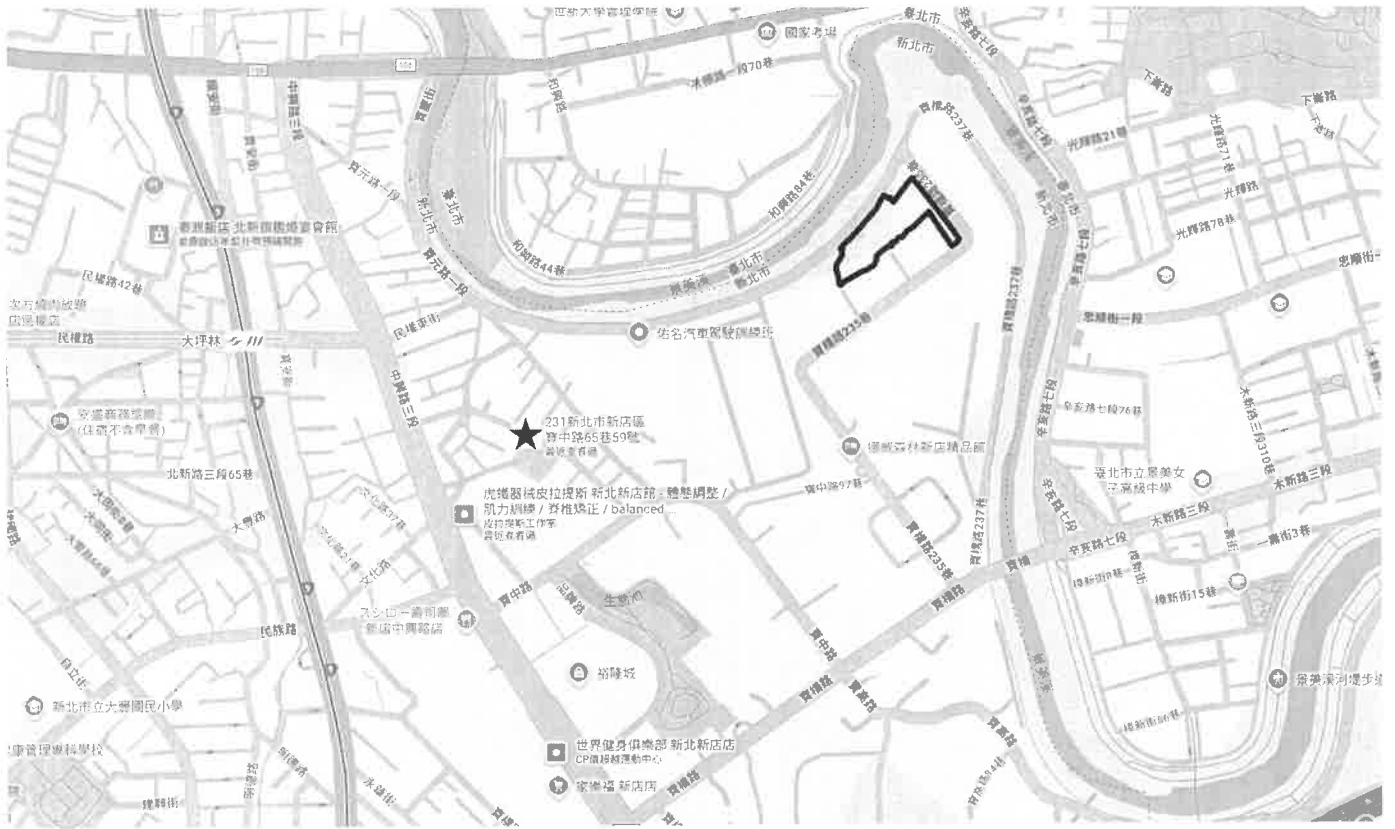


附件一：開會地點位置示意圖



更新單元 ★ 開會地點：新北市新店區寶中路 65 巷 59 號
(新北市新店區寶興市民活動中心 1 樓會議室)

變更新北市新店區寶元段26地號等43筆 (原21筆) 土地都市更新權利變換計畫案



公聽會簡報

實施者：總行營造興業股份有限公司

出資者：威力國際開發股份有限公司
吉揚建設開發股份有限公司

建築設計：簡俊卿建築師事務所

都更規劃：城宇國際顧問有限公司

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

114.12.21.

※實際內容以新北市政府核准之權利變換計畫為準

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：新北市政府都市更新處代表

學者專家：許君薇

實施者致詞-總行營造興業股份有限公司

■ 規劃單位報告-城宇國際顧問有限公司

■ 估價單位報告-麗業不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

簡報大綱

壹

辦理緣起與法令依據

貳

權利變換地區範圍與實施者

參

事業計畫內容

肆

權利變換計畫內容

伍

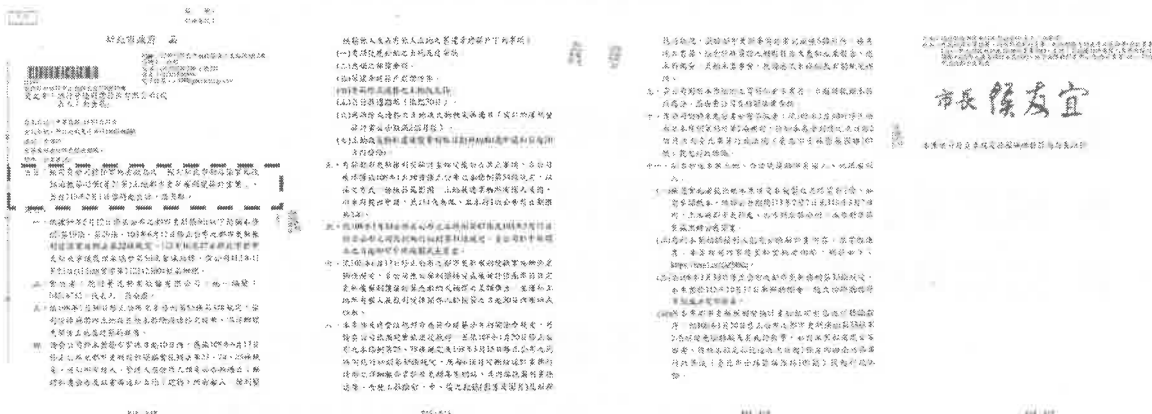
變更權利變換計畫內容

3

壹、辦理緣起與法令依據

都市更新權利變換計畫核准文件

■ 本案權利變換計畫業經新北市政府於民國113年1月31日新北府城更字第1134601065號函准予核定實施在案。



主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地都市更新權利變換計畫案」，並自113年2月1日零時起生效，請查照。

4

壹、辦理緣起與法令依據

法令依據

依據「都市更新條例」第32條、第48條及「都市更新施行細則」第8條規定及相關法令規定辦理，舉辦公聽會。

◆ 邀請對象：

- 於舉辦公聽會時邀請新北市新店區寶元段26地號等43筆(原21筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、新北市都市更新處、新店區寶福里里長及學者專家。

◆ 公聽會資訊網頁：

- <http://www.top-formosa.com.tw/index.html>查詢

◆ 會議通知公告日期

- 於民國114年12月9日以雙掛號通知(含傳單)，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。

◆ 刊登新聞紙

- 於民國114年12月4日、114年12月5日、114年12月6日於太平洋日報續刊登3日。

壹、辦理歷程

- ◀ 104.10.16 申請事業計畫報核(法令適用日)
- ◀ 111.07.25 事業計畫核定
- ◀ 111.09.23 權利變換計畫報核
- ◀ 113.01.31 權利變換計畫核定
- ◀ 114.12.21 變更權利變換計畫自辦公聽會

貳、權利變換地區範圍與實施者

◀ 實施者

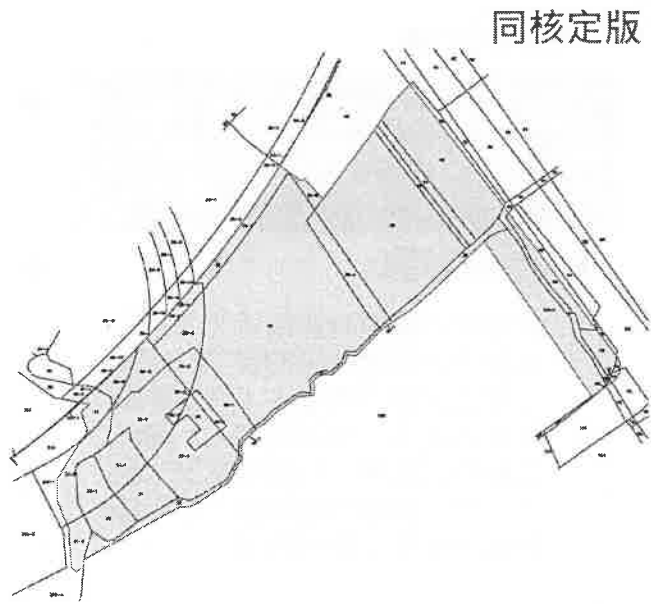
- 總行營造興業股份有限公司

◀ 出資者

- 威力國際開發股份有限公司
- 吉揚建設開發股份有限公司

◀ 權利變換地區範圍

- 新北市新店區寶元段26、26-5、31、31-2、31-3、32、32-1、33、33-1、34、34-1、35、35-1、35-2、35-3、35-4、35-5、35-6、35-7、36、36-3、36-4、36-5、36-6、36-8、36-9、37、38、38-1、39、39-1、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1地號等43筆土地，面積共計12,322.35㎡



◻ 權利變換地區範圍(同更新單元範圍)

參

事業計畫內容概述

細部計畫及其圖說

同核定版

◀ 位於「新北市新店榮工廠地
周邊都市更新地區」

◀ 主要計畫

▶ 特定專用區

▶ 公園用地



9

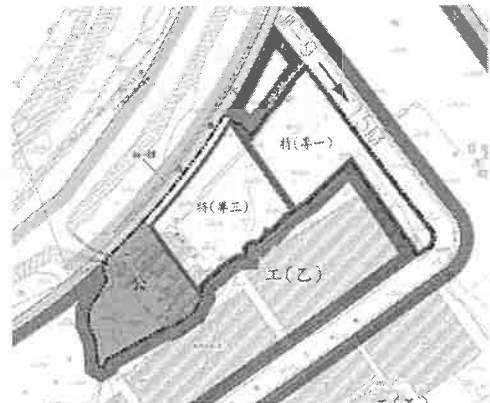
◀ 擬定細部計畫

▶ 特定專用區(一)

▶ 特定專用區(三)

▶ 公園用地

▶ 道路用地



說：本計畫案圖經資料來源及地籍圖開闢地籍圖並經地籍圖更新作業。

細部計畫及其圖說

同核定版

◀ 使用分區

▶ 特定專用區(一)

▶ 特定專用區(三)

▶ 公共設施用地

◀ 使用強度

▶ 建蔽率：55%

▶ 容積率：特專(一)300%

特專(三)288%

項目		面積(平方公尺)	百分比(%)
土地使用分區	特定專用區(一)	4,403.00	35.73
	特定專用區(三)	3,799.97	30.84
	特定專用區(三)(捐)	603.00	4.89
	小計	8,805.97	71.47
公共設施用地	公園用地	3,189.34	25.88
	道路用地	327.04	2.65
	小計	3,516.38	28.53
合計		12,322.35	100.00

特(專三)

同核定版

規劃樓層：31F / B5

建物構造：鋼骨造

單元戶數：共計337戶
住宅336戶/公益設施1戶
服務辦公室/作業廠房

停車位數：
汽車304/機車339部



13

申請容積獎勵-更新【特專一】

同核定版

獎勵項目說明	獎勵(%)
二、*更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積【819.63m ² 】	6.21% (免計)
三、*2.捐贈都市更新基金或管理維護更新單元周邊公共設施	5.93%
五、A1：設計建蔽率，且綠覆率達60%以上(B=法定建蔽率-設計建蔽率)	7.00%
六、基地配置自建築線退縮四公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	9.07%
八、更新時程獎勵(一年內10%)	10.00%
九、更新單元規模	15.00%
更新容積獎勵合計	47.00%
土管容積獎勵【綠建築黃金級】	3.00%
申請容積移轉	33.50%
容積獎勵合計	83.50%

14

申請容積獎勵-更新【特專三】

同核定版

獎勵項目說明	獎勵(%)
二、1.*更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積【887.00m ² 】	6.99% (免計)
二、2.經政府指定額外提供公益設施【公共托育中心】	9.17%
五、A1：設計建蔽率，且綠覆率達60%以上(B=法定建蔽率-設計建蔽率)	9.00%
六、基地配置自建築線退縮四公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	3.83%
八、更新時程獎勵(一年內10%)	10.00%
九、更新單元規模	15.00%
更新容積獎勵合計	47.00%
土管容積獎勵【綠建築黃金級】	3.00%
申請容積移轉	33.50%
容積獎勵合計	83.50%

15

肆

權利變換計畫內容

16

更新前後權利價值估價-評價基準日111.7.27同核定版

- 本次選定麗業、宏大及連邦等三家不動產估價師(聯合)事務所為專業估價者，三家之評估結果如下。因麗業評估結果更新前後權利價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	連邦不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	特(專一)土地平均單價(萬元/坪)	1,060,000	950,000	950,000
	特(專三)土地平均單價(萬元/坪)	1,380,000	1,350,000	1,310,000
	特(專三)(捐贈)土地平均單價(萬元/坪)	1,340,000	1,269,000	1,231,400
	整體更新單元土地權利總價(元)	3,242,545,477	3,048,599,992	2,995,773,721
更新後房地價值	特(專一)3樓以上廠辦平均單價(元/坪)	513,126	490,520	501,135
	特(專一)車位平均價格(元/個)	1,909,211	1,842,293	1,932,519
	特(專一)更新後總權利價值(元)	6,611,634,700	6,324,931,380	6,475,190,630
	特(專三)4樓以上住宅平均單價(元/坪)	663,803	642,508	656,333
	特(專三)車位平均價格(元/個)	2,105,743	2,040,709	2,130,405
	特(專三)更新後總權利價值(元)	8,629,989,190	8,353,878,067	8,547,177,603
更新後可分配總價值(元)		15,241,623,890	14,678,809,447	15,022,368,233
土地所有權人應分配權利價值(元)		6,518,449,417	5,955,634,974	6,299,193,760

17

實施方式及有關費用負擔

同核定版

◀ 實施方式

- ▶ 本案以權利變換方式實施。

◀ 有關費用分攤

- ▶ 費用分攤：共同負擔費用由實施者出資，地主則依分配比例以更新後房地折價抵付予實施者。

◀ 經費來源

- ▶ 都市更新事業所需費用由實施者負擔。

▶ 資金來源

- ▶ 30%自有資金：實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」
- ▶ 70%建築融資貸款：由實施者向銀行申請融資

18

拆遷安置計畫

同核定版

◀ 拆遷計畫

- ▶ 依照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定辦理。
- ▶ 合法建築物面積212.53 m²，其他土地改良物面積454.47 m²。
- ▶ 合法建築物之拆遷補償費應補償共計0元，其他土地改良物之拆遷補償費共計428,435元。
- ▶ 發放時程：於事業計畫核定發布日起十五日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。
- ▶ 合法建築物拆遷安置費以每月700元/坪提列，安置期間以55個月計之，拆遷安置費共計2,475,165元
- ▶ 本更新單元內共有2戶占有他人土地之舊違章建築戶，建物包括主建物630.92 m²、附屬建物521.22 m²，面積合計1,152.14 m²。本案對於此兩戶並無計算拆遷補償費用，由實施者負責協調並自行吸收，不納入共同負擔。

19

財務計畫

同核定版

- 依據中華民國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」計算
- 費用由實施者及出資者出資，地主依分配比例以更新後房地折價抵付。

項目	內容	金額(元)	
收入	更新後總價值	15,241,623,890	
支出	工程費用(A)	6,196,673,382	
	權利變換費用(B)	35,022,900	
	貸款利息(C)	307,392,444	
	稅捐(D)	210,895,652	
	管理費用(E)	行政作業費(E1)	0
		信託費用(E2)	11,000,000
		總務及人事管理費(E3)	356,785,869
		銷售管理費(E4)	394,285,869
		風險管理費(E5)	825,385,357
		小計	1,587,457,095
		合計(A+B+C+D+E)	8,337,441,473
	都市計畫變更負擔費用(F)	2,800,000	
	容積移轉費用(G)	382,933,000	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)	8,723,174,473 (57.23%)	
	土地所有權人更新後可分配價值	6,518,449,417 (42.77%)	

20

不能、不願分配名冊

同核定版

序號	姓名	不願	不能	應分配權利價值(元)	現金補償額度(元)	備註
1	臺灣銀行股份有限公司(委託人：吳昭瑩)		○	471,455		合併選配
2	臺灣銀行股份有限公司(委託人：吳賜陸)		○	471,974		合併選配
3	臺灣銀行股份有限公司(委託人：李淑芳)		○	11,173,990		合併選配
4	臺灣銀行股份有限公司(委託人：李蕙芳)		○	7,449,305		合併選配
5	臺灣銀行股份有限公司(委託人：林芳儀)		○	9,801,906		合併選配
6	臺灣銀行股份有限公司(委託人：林函儀)		○	1,599,013		合併選配
7	林明慧		○	9,801,906		合併選配
8	臺灣銀行股份有限公司(委託人：林炳仁)		○	3,466,128		合併選配
9	林美君		○	9,801,906		合併選配
10	臺灣銀行股份有限公司(委託人：林暉淳)		○	1,599,013		合併選配
11	臺灣銀行股份有限公司(委託人：莊佳儒)		○	1,531,986		合併選配
12	臺灣銀行股份有限公司(委託人：莊閔然)(註1)		○	1,771,384		合併選配
13	陳月霞		○	4,251,281		合併選配
14	臺灣銀行股份有限公司(委託人：陳淑鳳)		○	1,599,013		合併選配
15	臺灣銀行股份有限公司(委託人：陳麟而)		○	1,771,384		合併選配
16	臺灣銀行股份有限公司(委託人：陳麗而)		○	1,273,495		合併選配
17	張子元		○	11,246,668		合併選配
18	臺灣銀行股份有限公司(委託人：張國忠)		○	1,599,013		合併選配
19	臺灣銀行股份有限公司(委託人：許麗卿)		○	1,771,384		合併選配
20	臺灣銀行股份有限公司(委託人：蔡杰廷)		○	1,599,013		合併選配
21	臺灣銀行股份有限公司(委託人：蔡杰晃)		○	1,599,013		合併選配
22	臺灣銀行股份有限公司(委託人：劉志誠)		○	3,935,311		合併選配

21

不能、不願分配名冊

原核定版

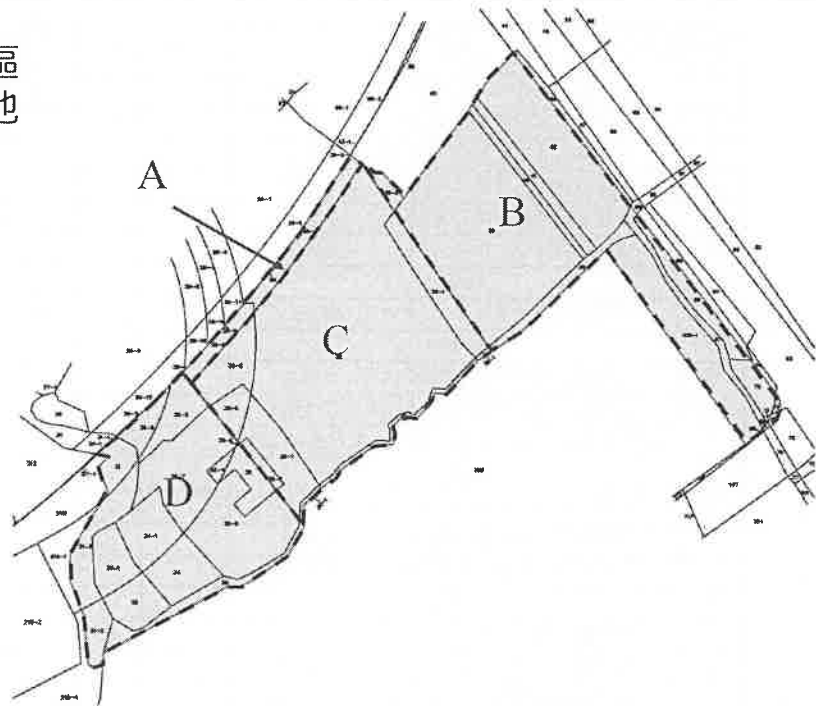
序號	姓名	不願	不能	應分配權利價值(元)	現金補償額度(元)	備註
23	李添財	○		16,988,694	16,988,694	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
24	李添萬	○		16,988,694	16,988,694	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
25	李添億	○		16,988,694	16,988,694	意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償
26	陳德雄		○	8,160,352	4,074,085	三七五租約承租人，領取更新前價值之現金補償
27	張宏然		○	5,623,367	2,807,482	意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償
28	張宏翔		○	5,623,367	2,807,482	意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償
合計				159,958,709	60,655,131	

22

地籍整理計畫

同核定版

- 依土地使用分區
預計合併成4筆地
號
- 實際地號依地政
機關登記為準



權利變換地區範圍(同更新單元範圍)

變更權利變換內容

變更版

■ 不願分配名冊

章節	項目	變更內容		變更原因	修正頁次
		核定版	變更版		
拾伍	不參與分配之土地所有權人名冊	表15-1 李添財、李添萬、李添億等3人，應分配權利價值16,988,694元，現金補償額度16,988,694元。意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償。	1.表15-2，李添財，應分配權利價值8,481,688元，現金補償額度8,481,688元。意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償。 2.表15-2，李添萬、李添億等2人，應分配權利價值8,481,688元，現金補償額度價值8,481,688元。經與實施者協議後，領取更新後權利金16,988,694元	依出具之權利變換意願調查表及協議書，修正應領取之補償金及權利金。	P.15-2、 P.15-3
拾陸	土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	表16-1 註4：序號43~48，經與實施者協議後領取補償金。其中，序號43~45，意願調查勾選不願，領更新後價值之現金補償；序號46，三七五租約承租人，領取更新前價值之現金補償；序號47~48，意願調查勾選不願，領取更新前價值之現金補償。	表16-2 註4：序號43、47、48，意願調查表勾選不願，領取更新前價值之現金補償。序號46，三七五租約承租人，領取更新前價值之現金補償。序號44、45，經與實施者協議後，領取更新後權利金，並明定領取時間點。(詳附錄五)	依出具之權利變換意願調查表及協議書，修正應領取之補償金及權利金。	P.16-10 、P.16-11



簡報結束

實施者：總行營造興業股份有限公司

出資者：威力國際開發股份有限公司
吉揚建設開發股份有限公司

建築設計：簡俊卿建築師事務所

都更規劃：城宇國際顧問有限公司

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所