

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：林哲安先生
聯絡電話：(02)3343-3535 分機 170
聯絡地址：臺北市中正區銅山街6號B1
傳 真：(02)3393-3232

受文者：如出席單位（人員）

速 別：普通

發文日期：民國115年7月20日

發文字號：廣宇115字第GA22003-07007號

附 件：開會地點位置示意圖、公聽會傳單（新北市政府都市更新處、新北市新莊區興漢里里長）

開會事由：「擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：民國115年7月31日(星期五)上午10時整

開會地點：新泰市民活動中心 B1研習教室(新北市新莊區建中街116巷3弄2號)

出席單位（人員）：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、本案公聽會原訂於115年7月10日(星期五)上午10時整召開，因受颱風影響，會議時間更改至7月31日(星期五)上午10時整。會議簡報本公司已於115年6月29日以廣宇115字第GA22003-06013號開會通知單併同寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 二、本更新單元位於新北市政府於民國102年6月24日公告劃定之「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區」範圍內，依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 三、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則」第8條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 四、公聽會資訊請上網頁(<https://grandearcade.com/developing/xinzhuang>)查詢。
- 五、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「新北市新莊區新興街92號(聯絡電話：(02)2276-2233)」提供諮詢服務。

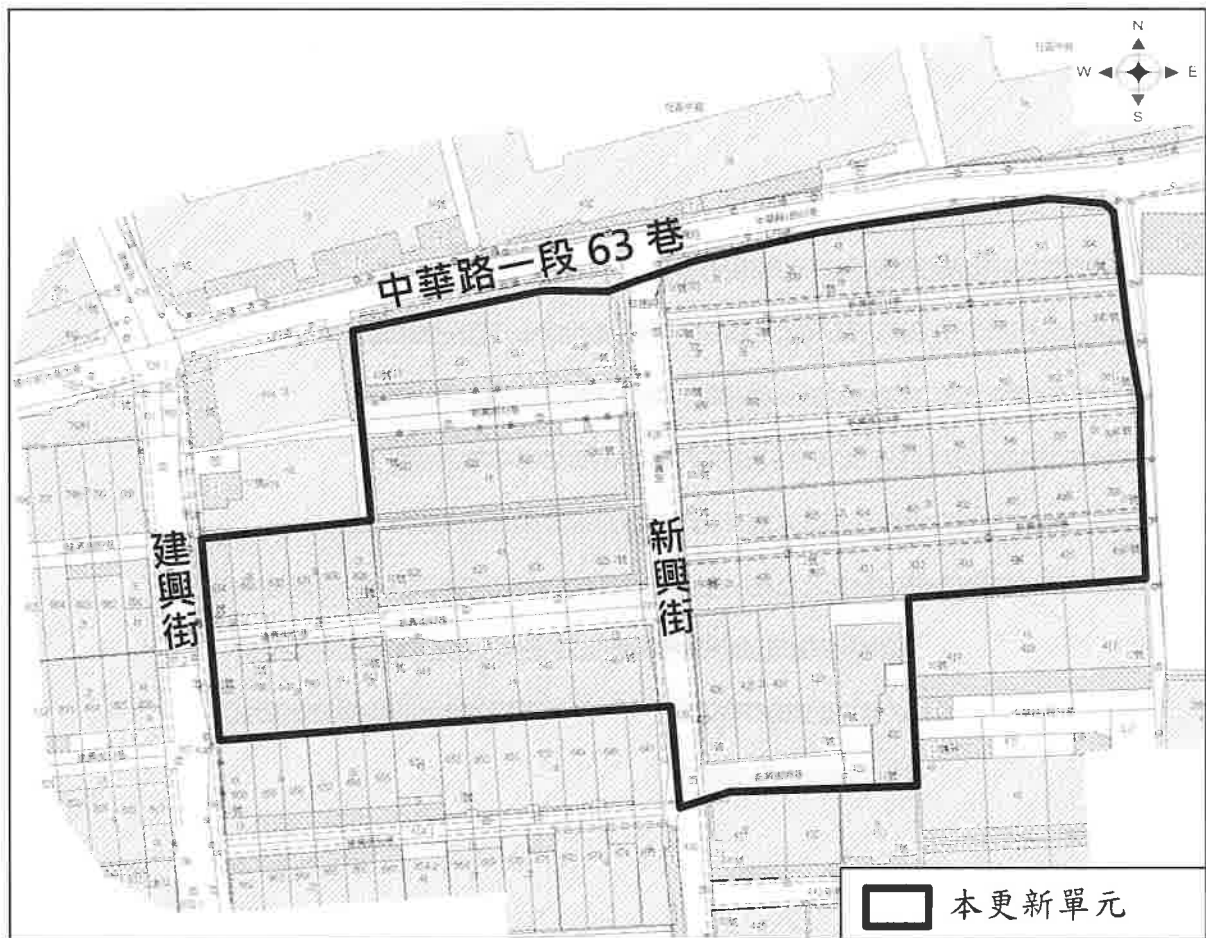
正本：新北市政府都市更新處、新北市新莊區公所、新北市新莊區興漢里里長（以上皆附公聽會傳單）、新莊區當地居民代表、新北市新莊區立德段428地號等92筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：以兆聯合建築師事務所、園皓都市規劃有限公司

備註：本會議通知正本以掛號附回執（雙掛號）寄出

實施者 廣宇建設實業股份有限公司





更新單元位置圖



開會地點位置示意圖

都市更新事業計畫公聽會傳單

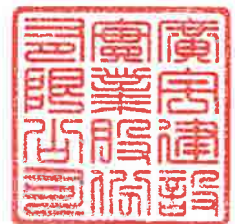
更新單元內門牌戶之住戶：您好！

廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案」依「都市更新條例施行細則」第八條規定舉辦公聽會，於民國115年7月20日以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國115年7月20日、21日及7月22日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁(<https://grandearcade.com/developing/xinzhuang>)周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

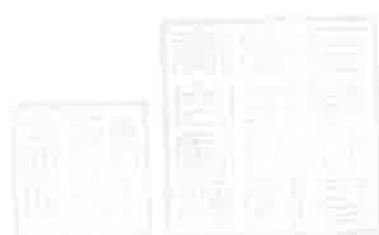
為使權利人進一步瞭解該項都市更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國115年7月31日(星期五)上午10時整在新泰市民活動中心B1研習教室(新北市新莊區建中街116巷3弄2號)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：廣宇建設實業股份有限公司



中 華 民 國 1 1 5 年 7 月 2 0 日

4



擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：廣宇建設實業股份有限公司

建築設計：以兆聯合建築師事務所

規劃公司：園皓都市規劃有限公司

中華民國 1 1 5 年 7 月 1 0 日

公聽會議程

2

時間	議程
10：00—10：05	主席致詞
10：05—10：30	規劃單位簡報
10：30—10：50	綜合討論
10：50—11：10	來賓及上級單位指導
11：10—	散會

- 出席人員：新北市政府都市更新處、學者專家、新北市新莊區興漢里里長、本更新單元之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

- 本案無囑託限制登記機關。

法令依據、計畫目標、實施方式

3

- 法令依據：依據都市更新條例第32條、第48條及都市更新條例施行細則第8條辦理
- 更新地區劃定公告：新北市政府102年6月24日北府城更字第10200043041號公告「擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區」範圍內。
- 登報及會議公告：
 - 115年6月29日~7月1日登報3天
 - 115年6月29日張貼會議公告於新莊區興漢里佈告欄
 - 115年6月29日 以雙掛號通知相關權利人，並以傳單周知更新單元內門牌戶
- 區段劃分：全區皆為重建區段
- 實施方式：都市更新條例第48條規定(以權利變換方式實施之)
- 計畫目標：促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境與景觀、增進公共利益。



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

實施者

4

- 實施者：廣宇建設實業股份有限公司
- 統一編號：27755212
- 負責人：李毓超
- 聯絡地址：臺北市中正區銅山街6號地下
- 聯絡電話：(02)3343-3535
- 資本總額或實收資本額：1,000,000,000
- 營業項目：室內裝潢業、建材批發業、國際貿易業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、管理顧問業、一般廣告服務業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。



2024 · 廣宇大涵 | 銷售中



2023 · 廣宇日和 | 興建中



2022 · 廣宇江南 | 美遷中



2021 · 廣宇萬和



2020 · 廣宇晴朗II



2020 · 廣宇晴朗II

實績 (摘錄近年來實績)

年度	名稱	類型	年度	名稱	類型
2024	廣宇大涵	都市更新	2021	廣宇萬和	都市更新
2023	廣宇日和	都市更新	2020	閱讀中研	都市更新
2022	廣宇江南	都市更新	2020	廣宇晴朗II	危老

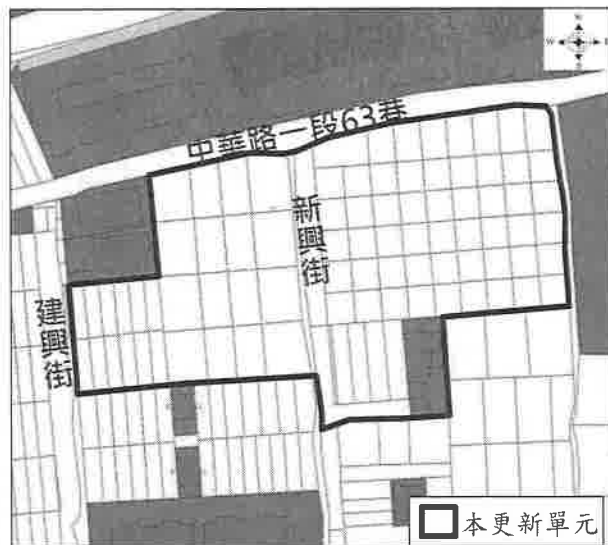
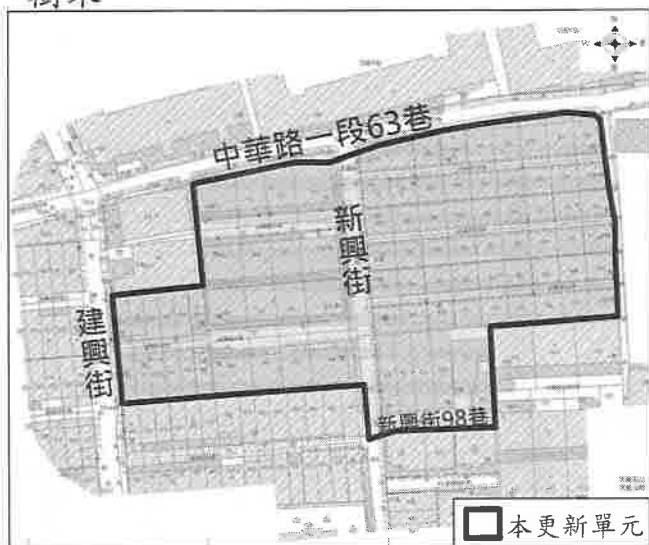
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

更新單元位置及範圍

5

- 本更新單元位於新北市新莊區，北側臨中華路一段63巷、西側臨建興街，非屬完整街廓。本案範圍為立德段428地號等92筆土地，面積約8,385.55平方公尺(約2,536.62坪)，其中同小段747地號地籍形狀狹長，貫穿本案基地，故僅納入部分土地，未來以分割後地政機關核發之謄本登載面積為準。
- 本更新單元臨接計畫道路且面積超過1500 m^2 ，符合新北市更新單元劃定基準之規定
- 經函詢文化局及綠美化環境景觀處確認區內無涉古蹟、歷史建物保存及受保護樹木



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

更新單元範圍內權屬狀況

6

本案同小段747地號(面積530.52 m^2)僅納入部分土地(95.16 m^2)，未來以分割後地政機關核發之謄本登載面積為準。

■ 土地：

- 國有面積：95.16 m^2 (1人)
(管理者：財政部國有財產署)
- 私有面積：8,290.39 m^2 (197人)

■ 合法建物：均為私有

- 面積：12,829.09 m^2 (178人)



權屬 (管理機關)		面積 (m^2)	比率 (%)	人數	比率 (%)
公有土地	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	95.16	1.13%	1	0.50%
私有土地		8,290.39	98.87%	197	99.50%
合計		8,385.55	100.00%	198	100.00%
公有合法建物		-	-	-	-
私有合法建築物		12,829.09	100.00%	178	100.00%
合計		12,829.09	100.00%	178	100.00%

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	8,385.55	198	12,829.09	178
公有 (a)	95.16	1	0	0
其他私有 (b=A-a)	8,290.39	197	12,829.09	178
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	8290.39	197	12829.09	178
法定同意門檻	>75%	>75%	>75%	>75%

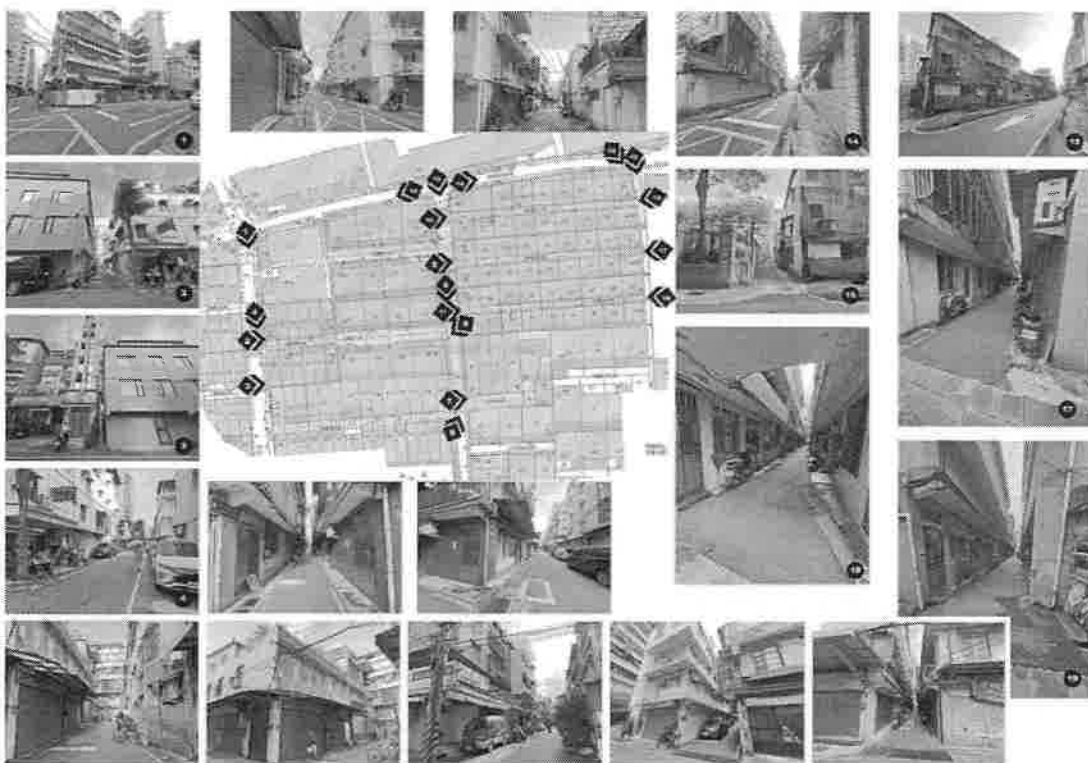
註1：上表以報核時之產權為準。

註2：事業計畫報核時，須符合「都市更新條例」第37條規定：

依第二十二條規定辦理者（公劃更新地區）：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

更新單元現況及周邊環境

- 本更新單元範圍內多為2~5樓之合法建築物，現況多作住宅使用，建築物屋齡大多超過50年。
- 範圍內有未辦理保存登記且查無使用執照之其他改良物；另有合法建築物之增建。
- 區內巷道狹小建物老舊，亟待更新改建。



- 基地周邊大眾運輸系統包含公車系統及捷運系統
- 基地周邊現有捷運中和新蘆線行經，其中距離基地最近之捷運站為「新莊」站，實際步行距離約500公尺
- 基地周邊現況共22處公車站位，其中位於中華路一段「新莊體育館」站為距離基地最近公車站。實際步行距離約100公尺



基地周邊道路系統示意圖

基地周邊大眾運輸系統示意圖

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

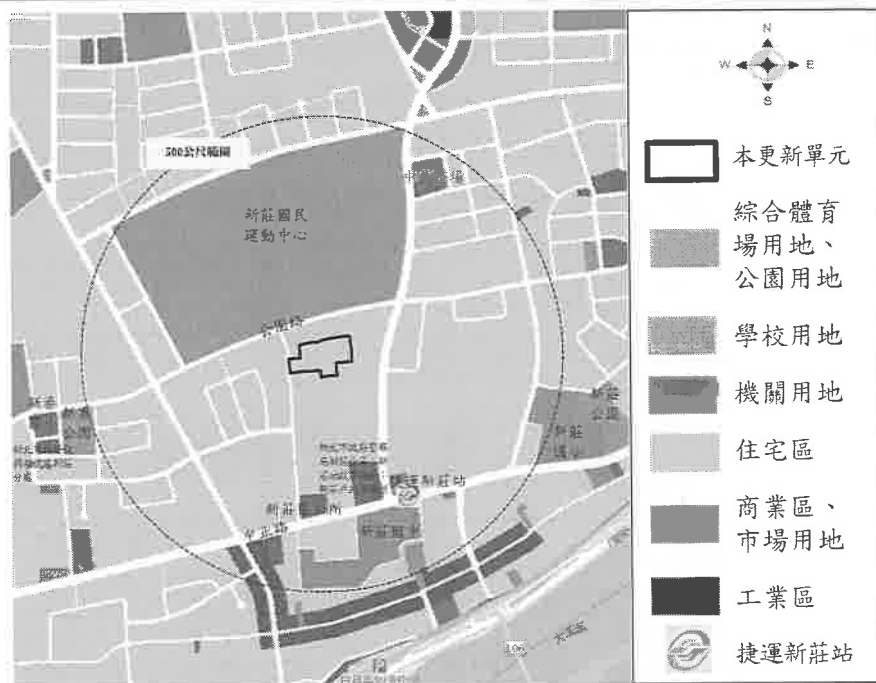
土地使用分區及周邊土地使用現況

都市計畫及使用管制

- 本單元位於新北市政府99年10月8日公告「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」範圍內，使用分區為住宅區，區內無公共設施用地。

土地使用現況

- 周邊現況北側為新莊體育園區、附近有新莊國中、新莊國小等學校及新北市消防局，南側為捷運新莊站，西南側經新海橋及大漢橋均可達板橋區。鄰近使用分區以住宅區為主，現況商業使用多於主要道路(如公園路)沿線一樓，二樓以上為住宅之混合使用。
- 更新單元內多為住宅使用。



使用分區	基地面積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)	建蔽率	允建面積(m ²)
住宅區	8,385.55	300%	25,156.65	50%	4,192.78

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

申請獎勵項目及額度

※本表係依目前設計結果檢討計算，
後續應以審議核定數據為準

11

項目	申請獎勵面積(m ²)	佔基準容積百分比(%)	說明
#6建築物結構安全條件獎勵	678.25	2.70%	經結構安全性能評估結果未達最低等級者，申請基準容積8%之獎勵容積
#13耐震設計	2,515.66	10.00%	耐震設計標章
#14時程獎勵	1,257.83	5.00%	位於更新地區
#15基地規模獎勵	5,257.73	20.90%	更新單元面積計8,385.55m ²
中央都市更新容積獎勵小計	9,709.47	38.60%	
#2建築基地及建築物規劃設計	3,018.79	12.00%	1. 自建築線退縮淨寬4M以上建築。但臨接已指定建築線現有巷道之寬度未達8M，應自該退縮線後再退縮淨寬4M以上建築。 2. 自基地境界線退縮淨寬2M以上建築 3. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。
#6三十年以上四、五層樓以上合法建築	180.87	0.71%	本案範圍內有30年以上之4、5樓建物四樓2%、五樓4%。
新北市都市更新容積獎勵小計	3,199.66	12.71%	
都市更新容積獎勵合計	12,909.13	51.31%	超過上限，以上限值計算
都市更新容積獎勵上限	12,578.32	50.00%	都更獎勵上限值，以法定容積+0.5倍法定容積檢討上限

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

建築設計概要

實際設計以審議結果為準

12

基地概要	
基地面積	8385.55m ²
使用分區	住宅區
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%
申請獎勵容積	都更獎勵=50%
允建容積率	450%
設計建蔽率	28.90%
設計容積率	449.94%
建物概要	
規模	1幢4棟
樓層數	地下5層；A棟14層、BCD棟24層
樓高	地上1層高4.2米；地上2至24層高3.3米
戶數	店鋪3戶、住宅614戶，共617戶
汽車停車數量	590輛（法定590輛、自設0輛）
社區車位數量	12輛（法定12輛、自設0輛）
機車停車數量	638輛（法定617輛、自設21輛）
自行車停車數量	155輛（法定155輛、自設0輛）
構造種類	鋼筋混凝土+鋼骨構造

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

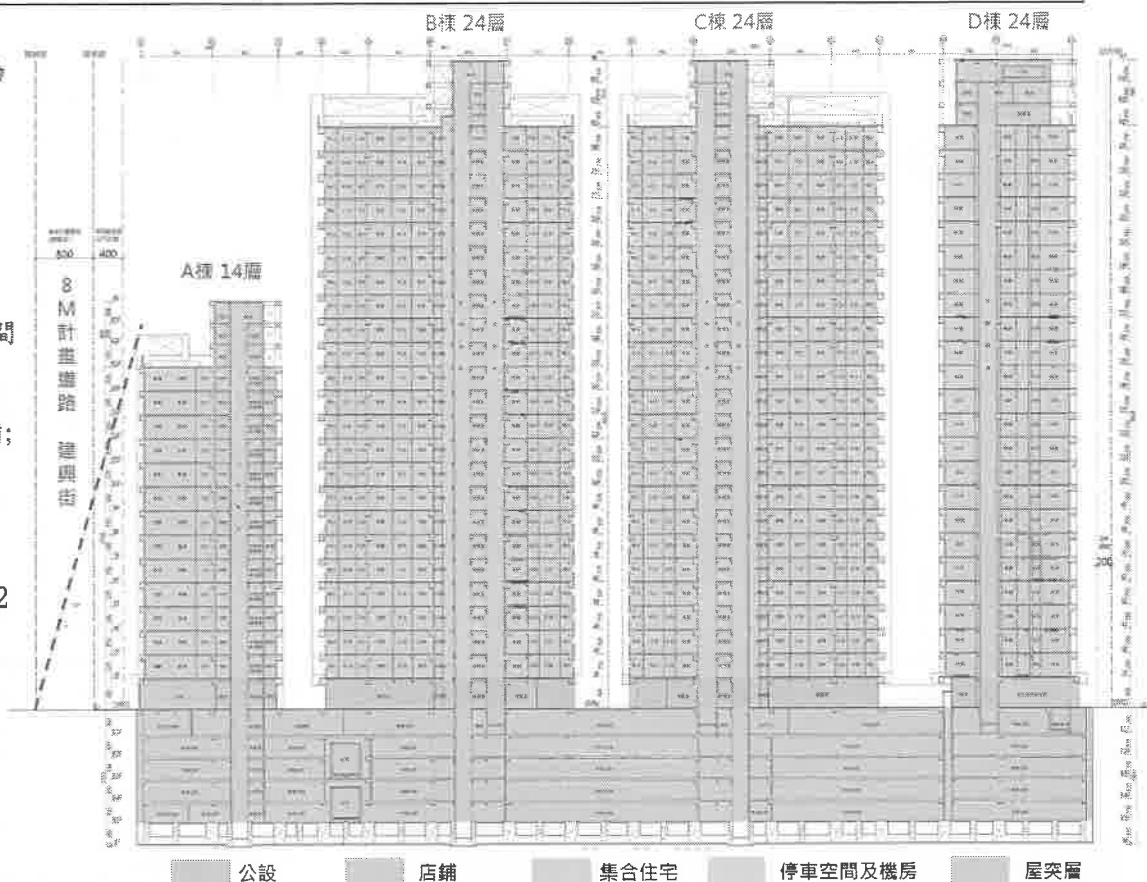
本案土地使用分區為住宅區

建物規劃地下5層，
地上24層
A棟14層、BCD棟24層

地下1至地下5層
為停車空間及機房空間

地上1層
A棟為公設空間及店鋪；
BC棟為公設空間；
D棟為公設空間及停車空間

A棟2至14層、BCD棟2至24層
為集合住宅



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

現有巷道廢止或改道計畫

實際以審議結果為準

新北市都市更新審議原則 第二十條

都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，實施者應提出基地周邊交通狀況及檢討分析後並經審議會同意後，得廢止或改道：

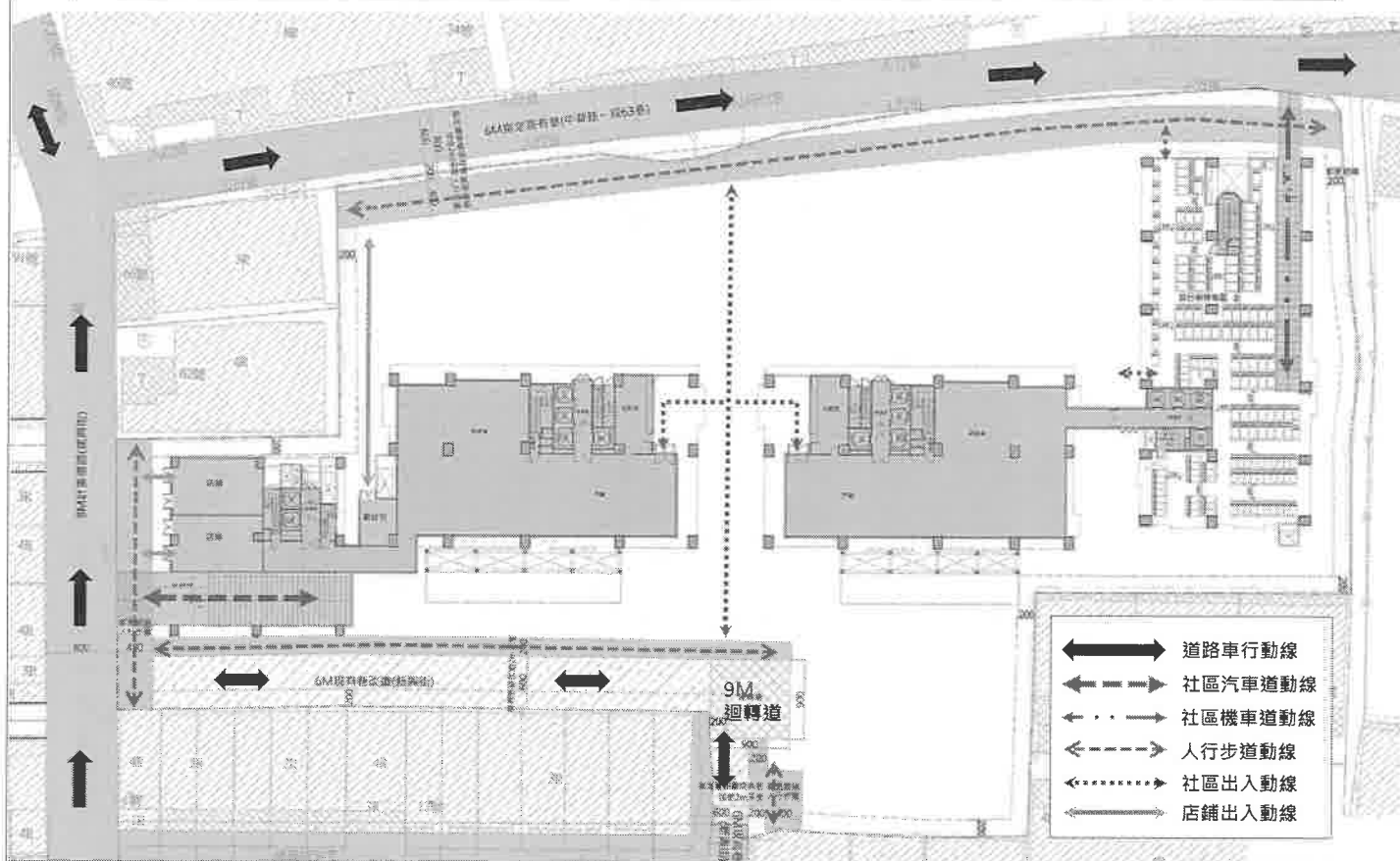
- (一) 巷道全部位於同一更新單元範圍內者。
- (二) 同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
- (三) 大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- (四) 改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響原通行情形者且應維持原使用性質者。
- (五) 其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。



實際設計以審議結果為準

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

基地退縮檢討

實際設計以審議結果為準



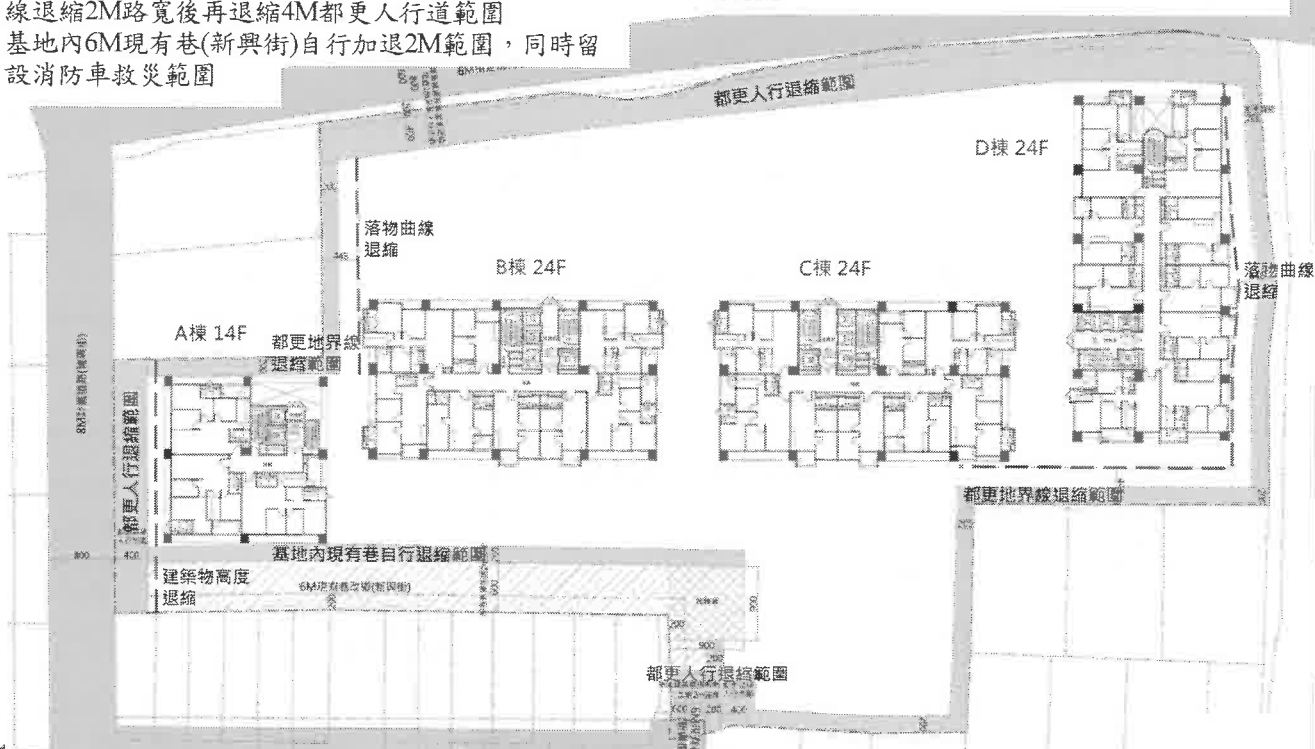
16

新北市都市更新建築容積獎勵辦法(第二條)

1. 臨8M計畫道路(建興街)退縮4M都更人行道範圍
2. 臨地界線退縮2M範圍
3. 臨6M指定現有巷(中華路一段63巷)從嚴檢討, 自建築線退縮2M路寬後再退縮4M都更人行道範圍
4. 基地內6M現有巷(新興街)自行加退2M範圍, 同時留設消防車救災範圍

建築物高度退縮

1. A棟14F面臨建築線依建築物高度退縮13.14M
2. BCD棟24F為高層建築物, 依落物曲線退縮4.48M



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT

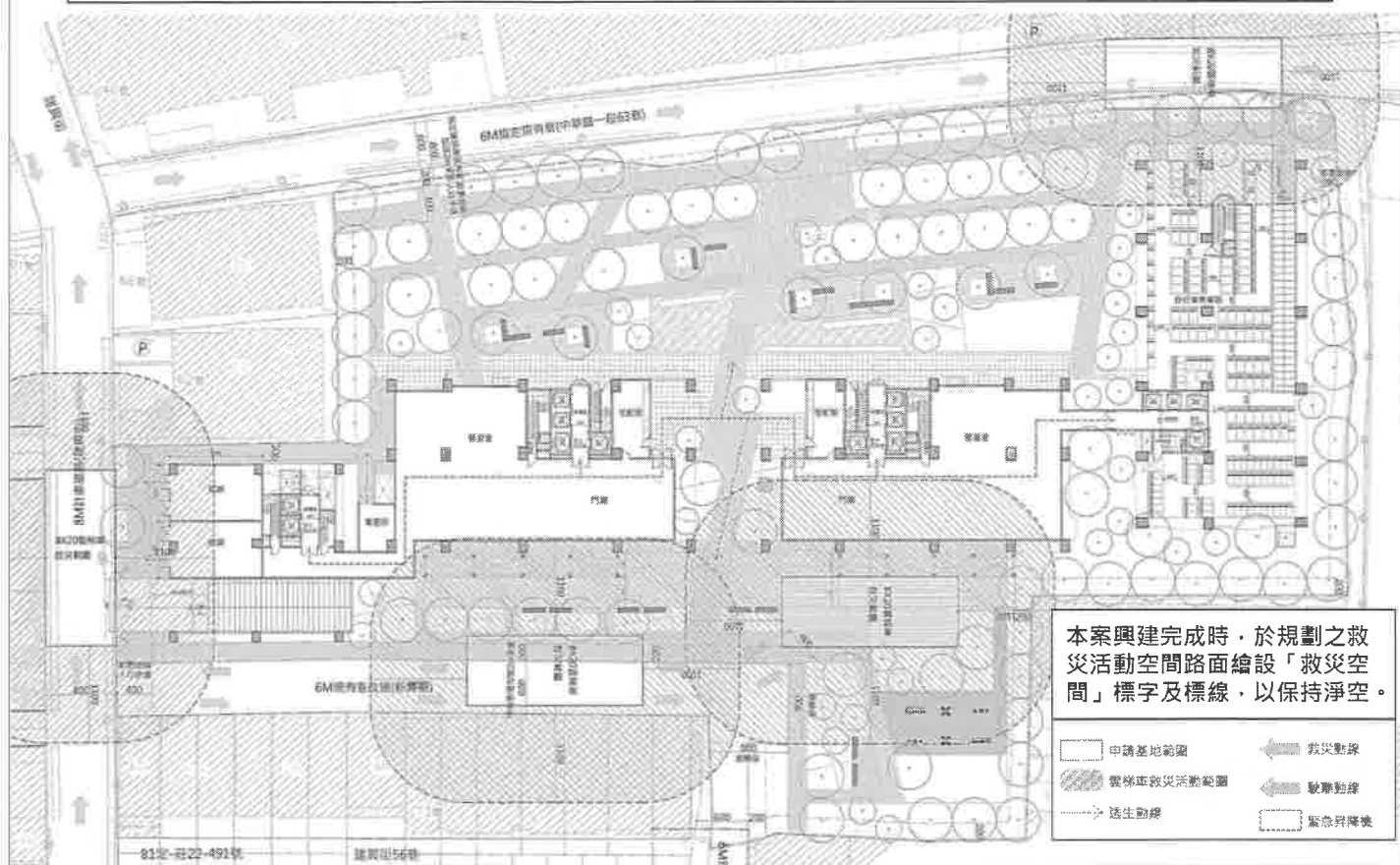
擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

消防車輛救災活動空間檢討 實際設計以審議結果為準

實際設計以審議結果為準



17



廣宇建設 GRANDE ARCADE
DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

景觀計畫

實際設計以審議結果為準



18



廣宇建設 GRANDE ARCADE
DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-



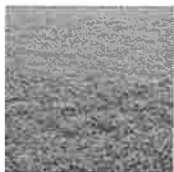
大灌木



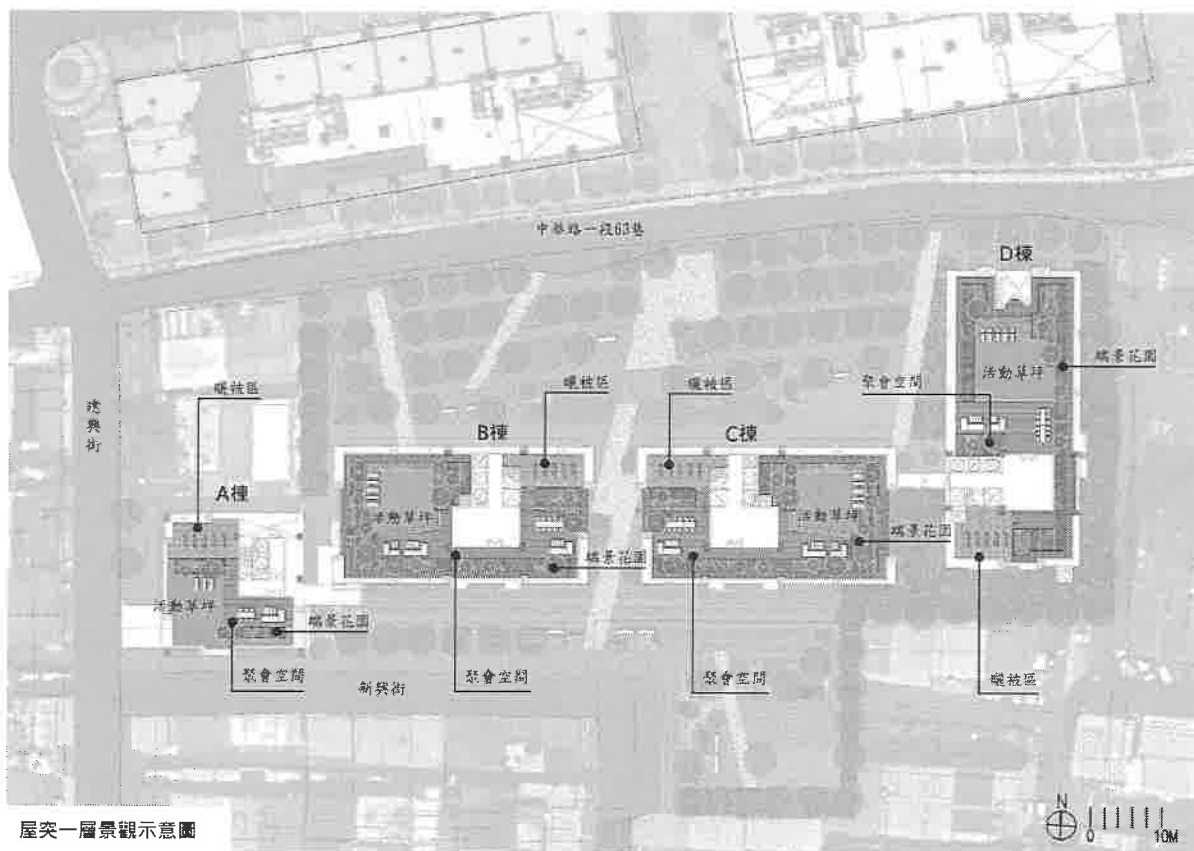
開花灌木



草花

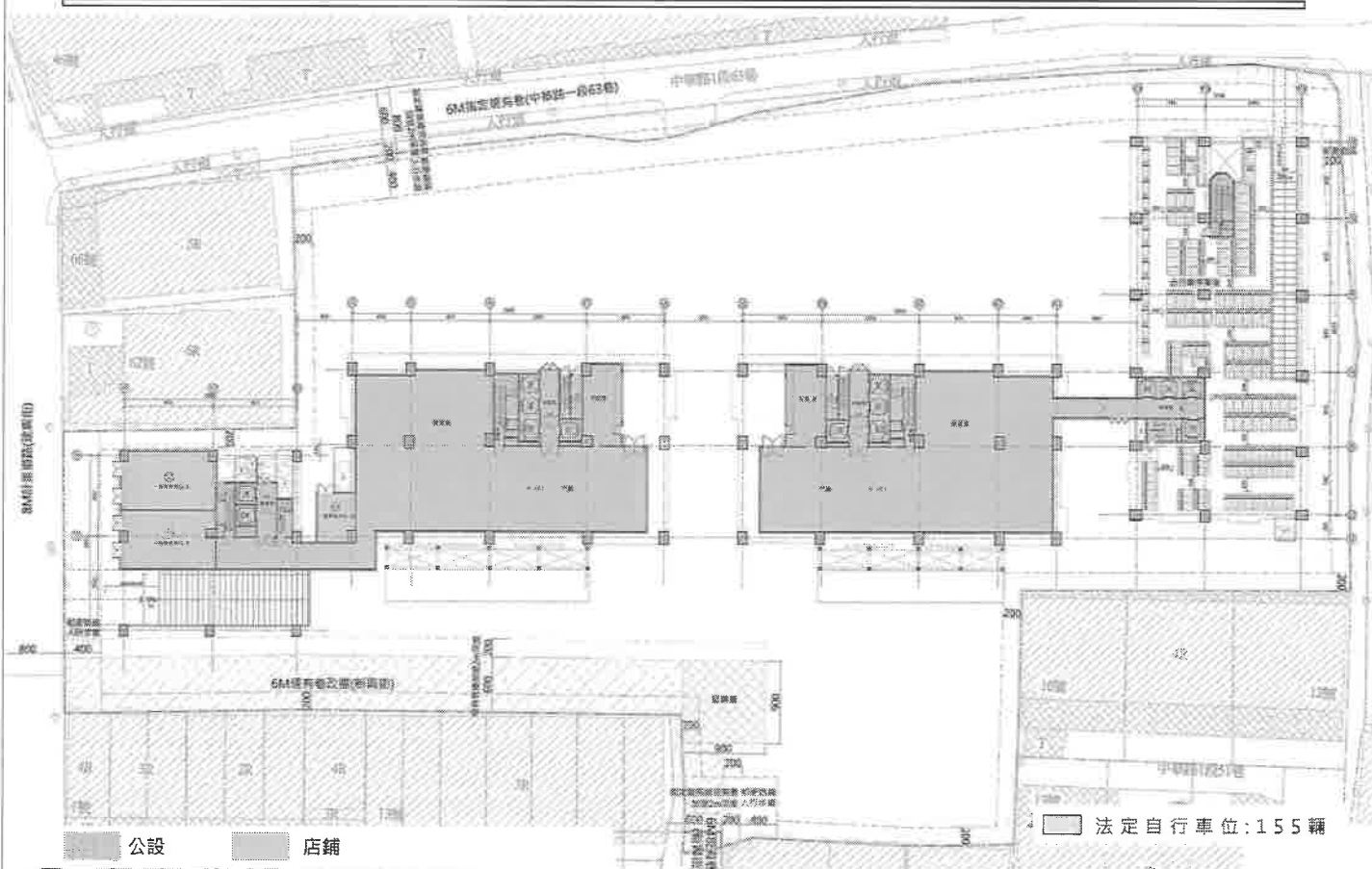


地被



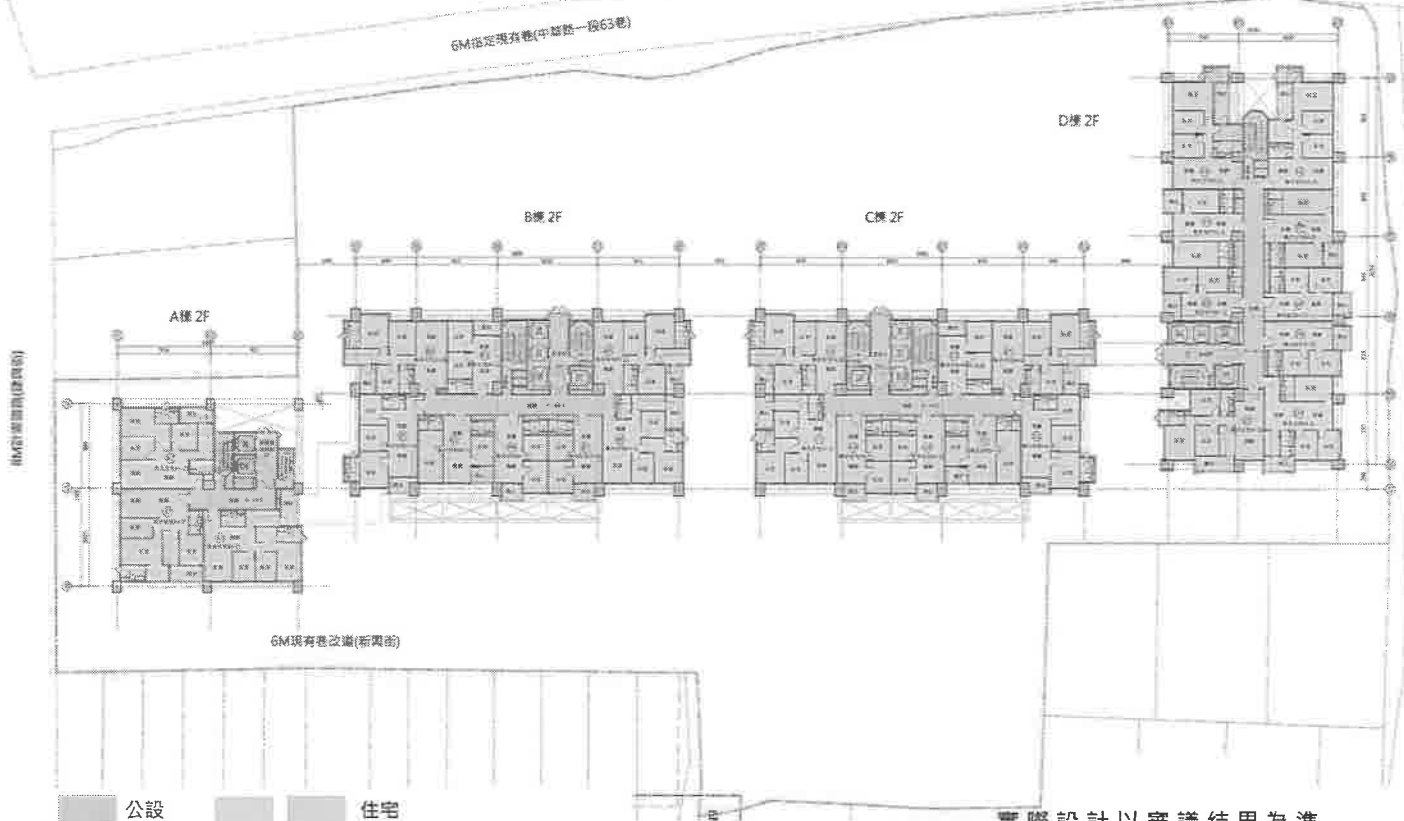
屋突一層景觀示意圖

一層平面圖



二層平面圖

實際設計以審議結果為準



實際設計以審議結果為準

廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

三至十四層平面圖

實際設計以審議結果為準



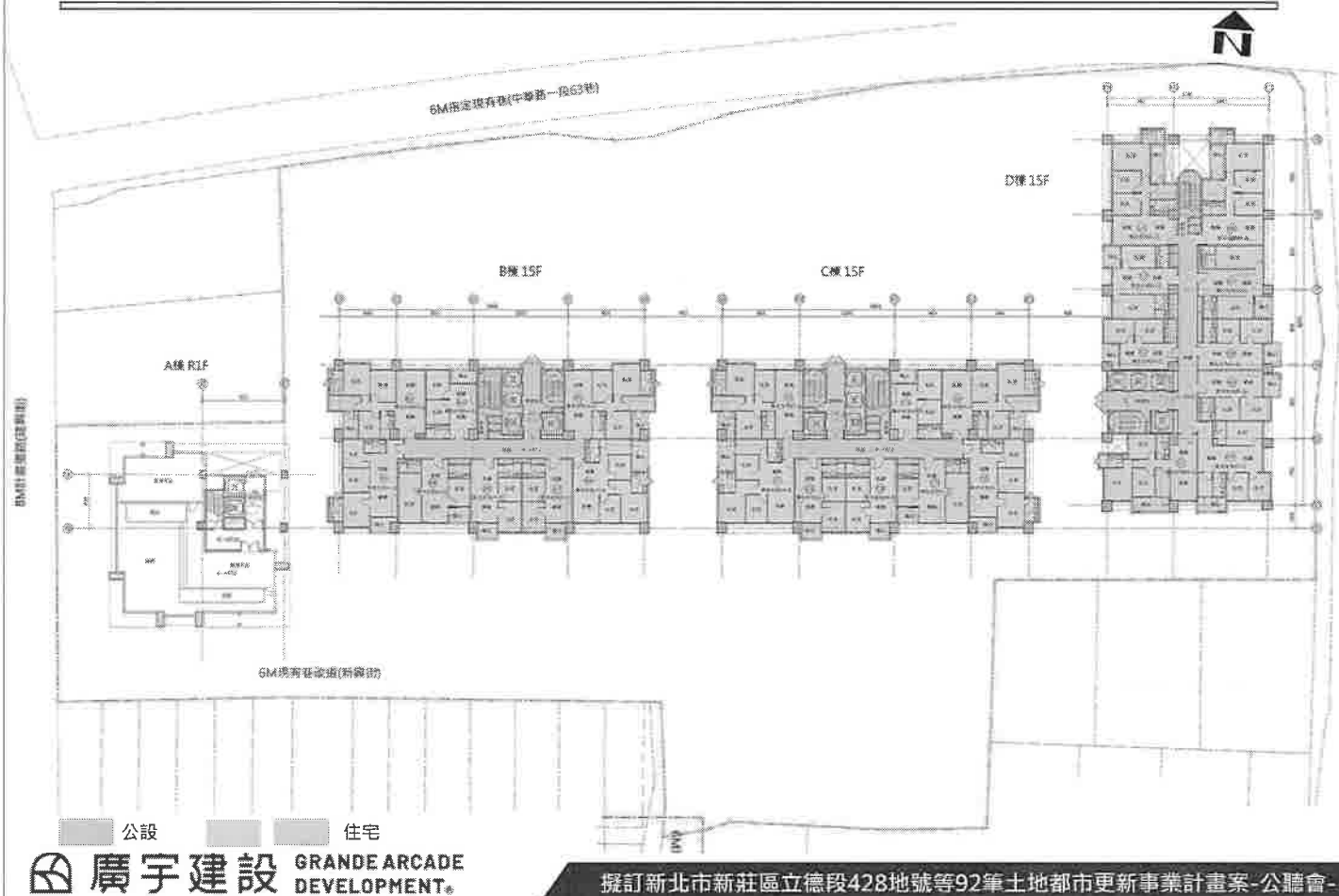
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

A棟屋突一層及BCD棟十五層平面圖

實際設計以審議結果為準

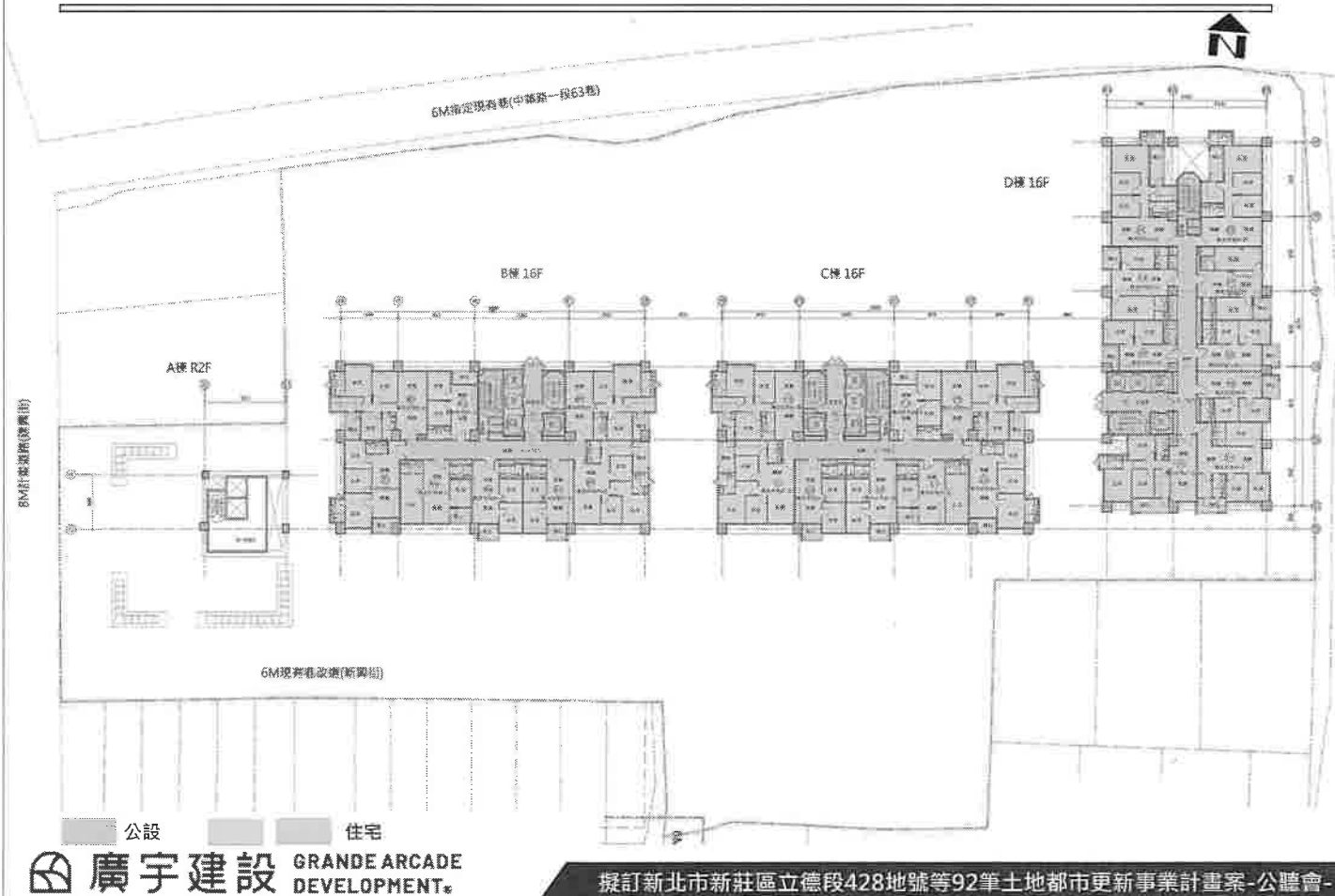
23



A棟屋突二層及BCD棟十六層平面圖

實際設計以審議結果為準

24



A棟屋突三層及BCD棟十七層平面圖

實際設計以審議結果為準

25



公設 住宅
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

實際設計以審議結果為準

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

BCD棟十八至二十四層平面圖

實際設計以審議結果為準

26



公設 住宅
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

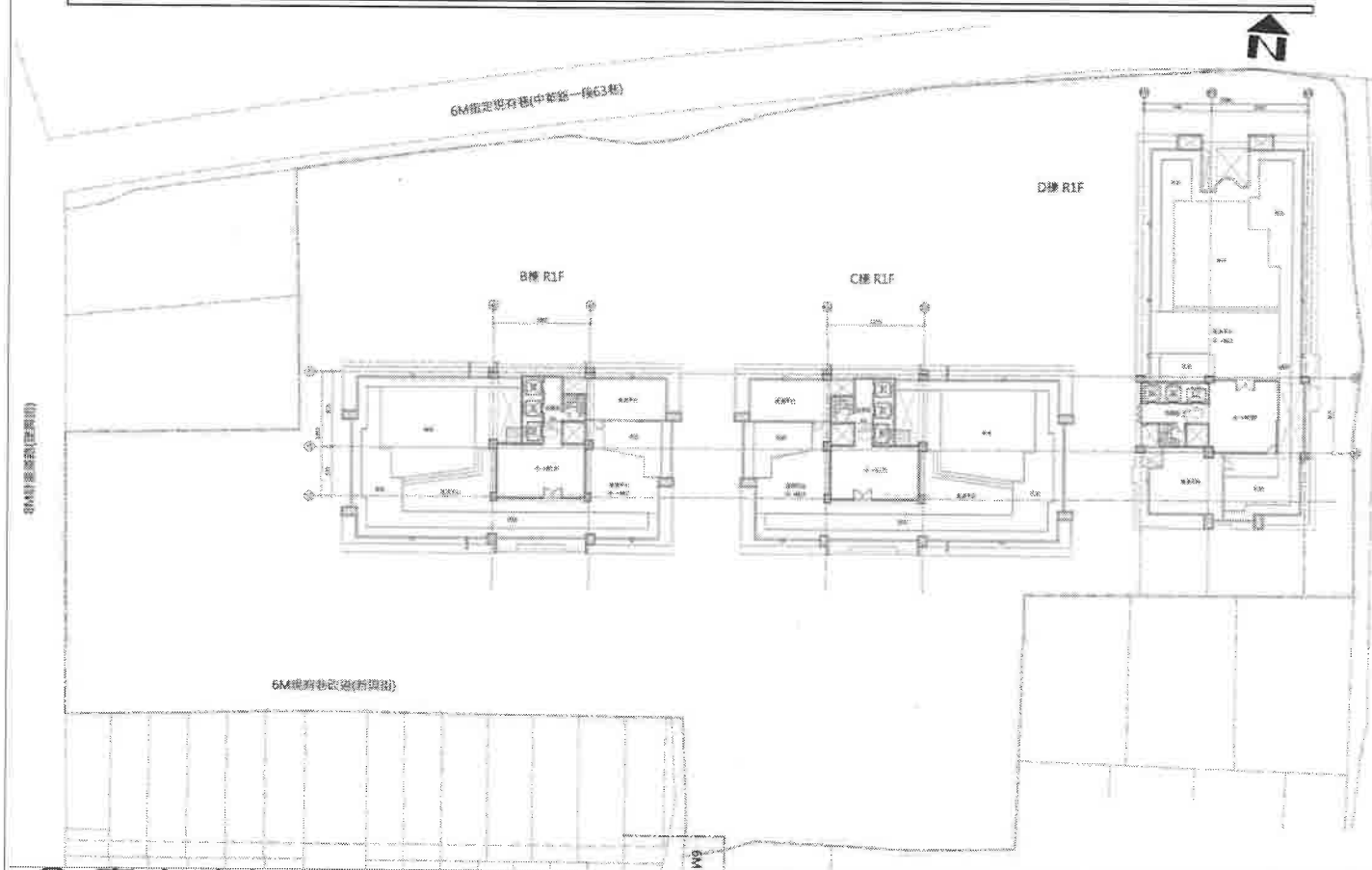
實際設計以審議結果為準

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

BCD棟屋突一層平面圖

實際設計以審議結果為準

27



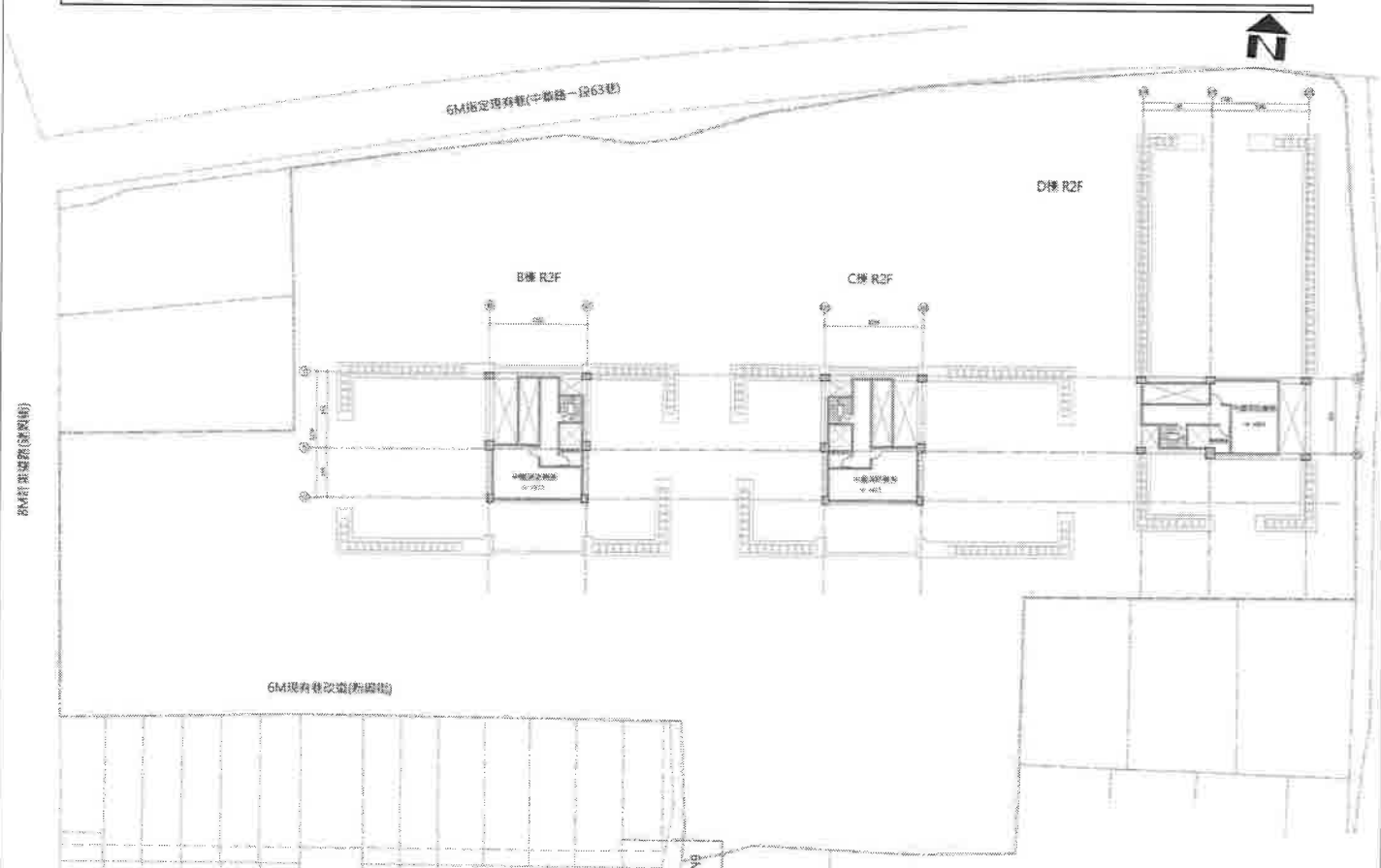
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

BCD棟屋突二層平面圖

實際設計以審議結果為準

28



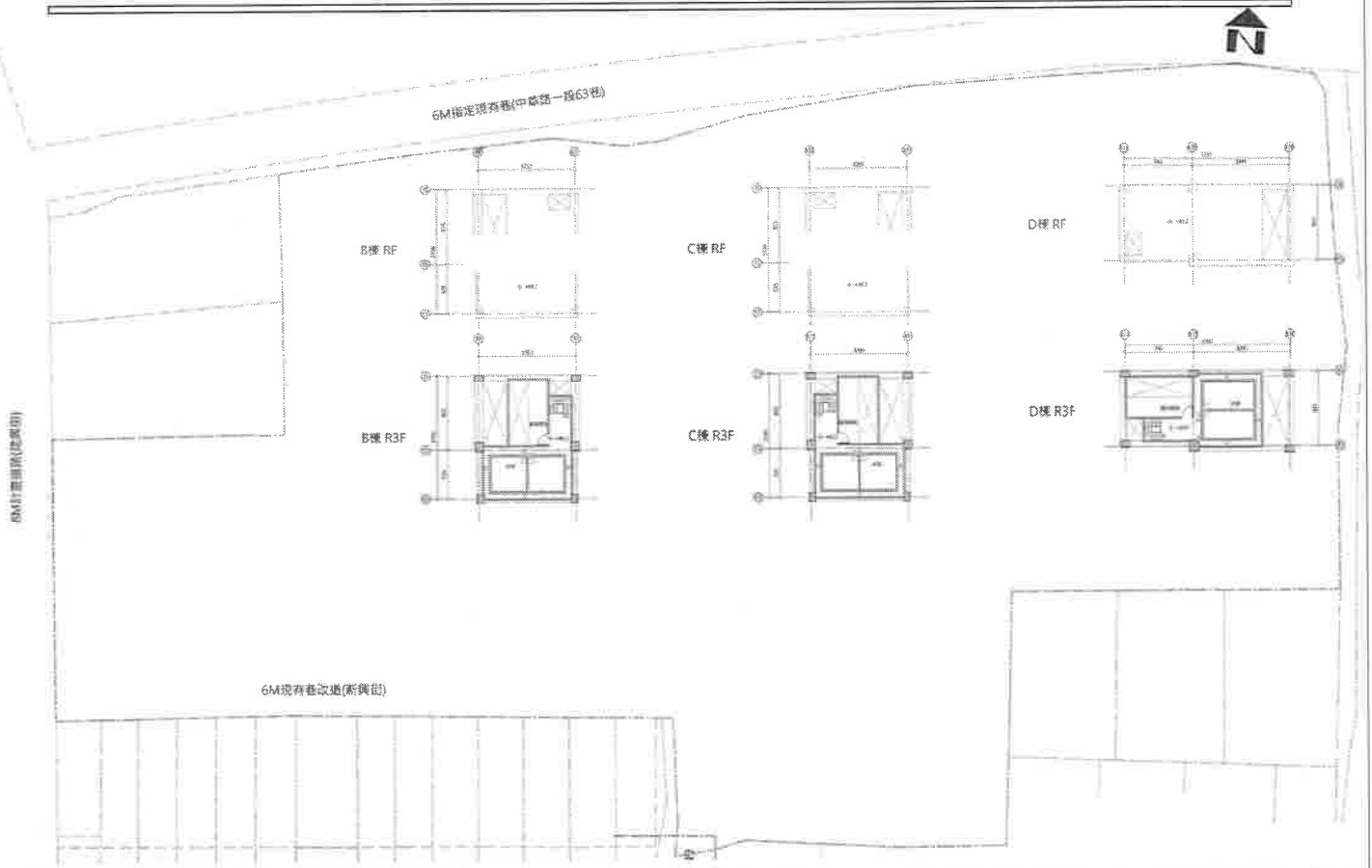
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

BCD棟屋突三層平面圖

實際設計以審議結果為準

29



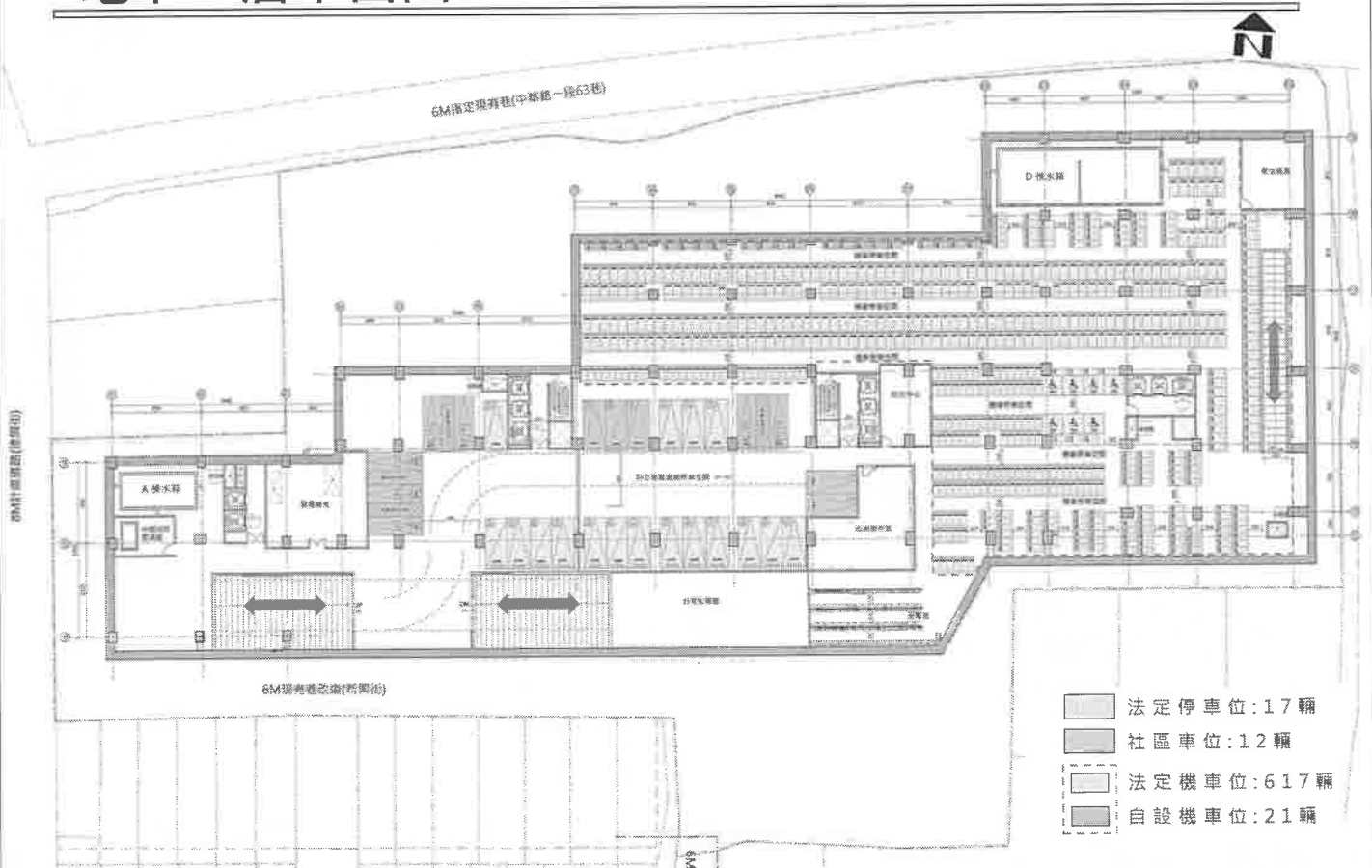
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地下一層平面圖

實際設計以審議結果為準

30



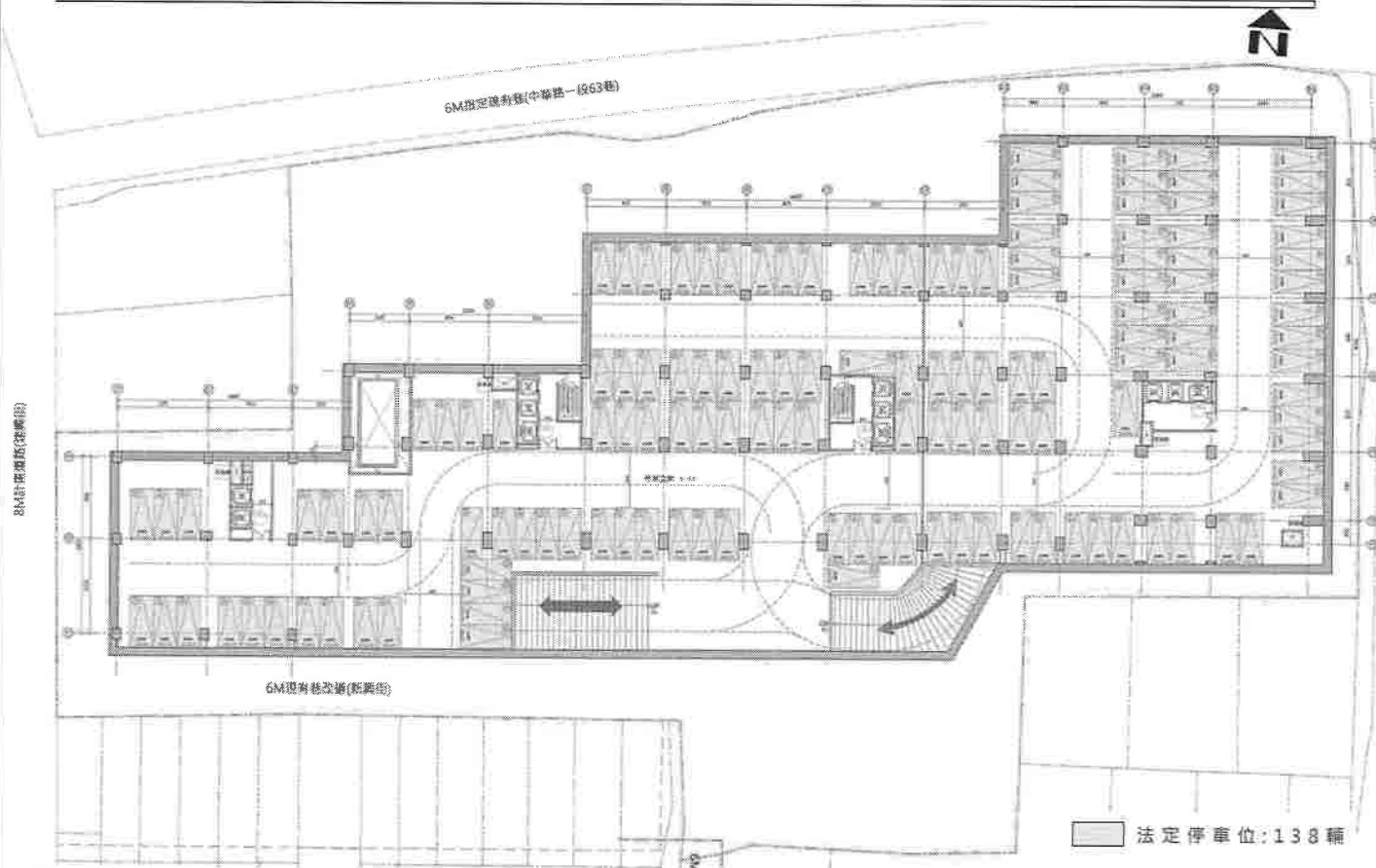
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地下二層平面圖

實際設計以審議結果為準

31



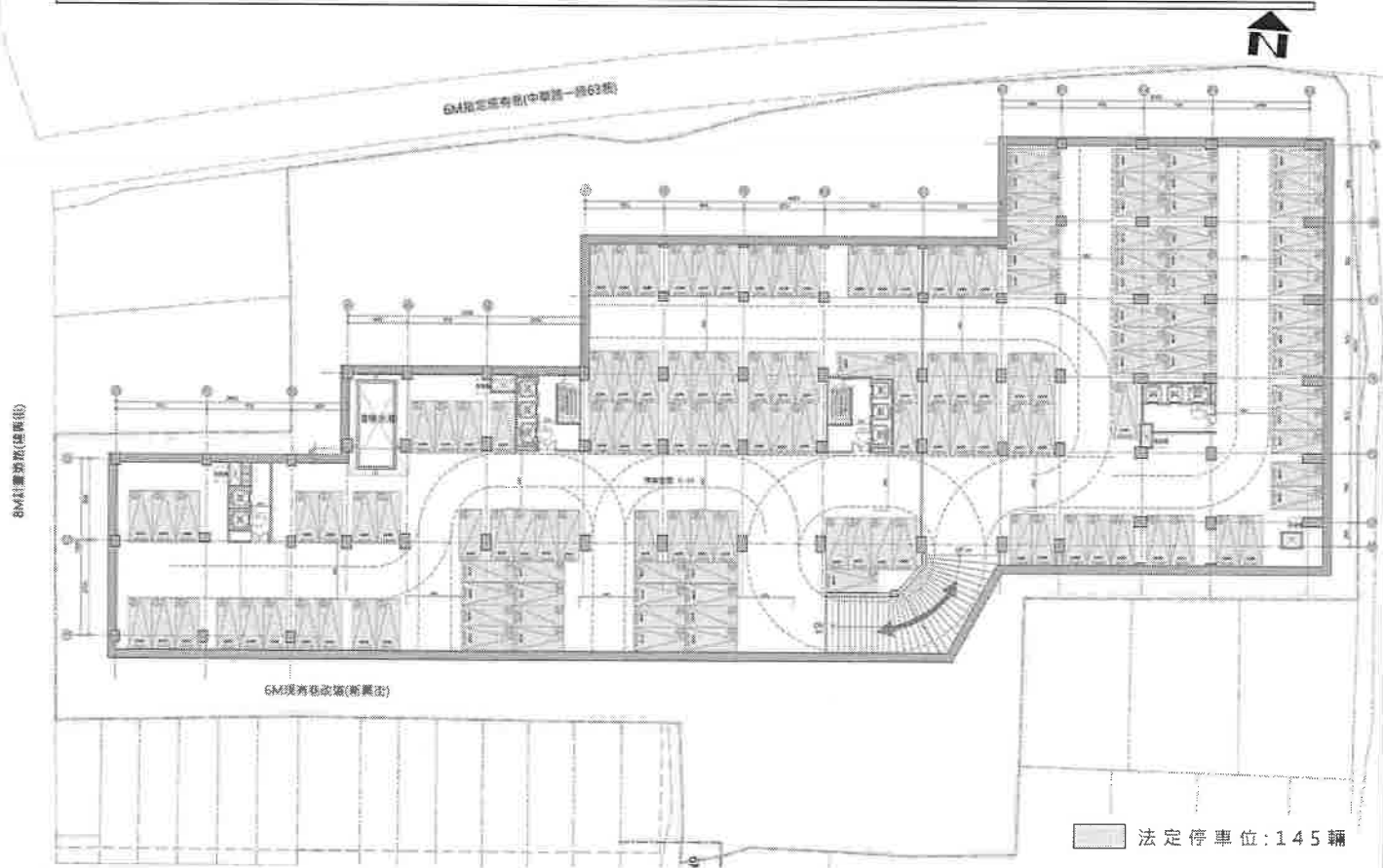
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地下三層平面圖

實際設計以審議結果為準

32



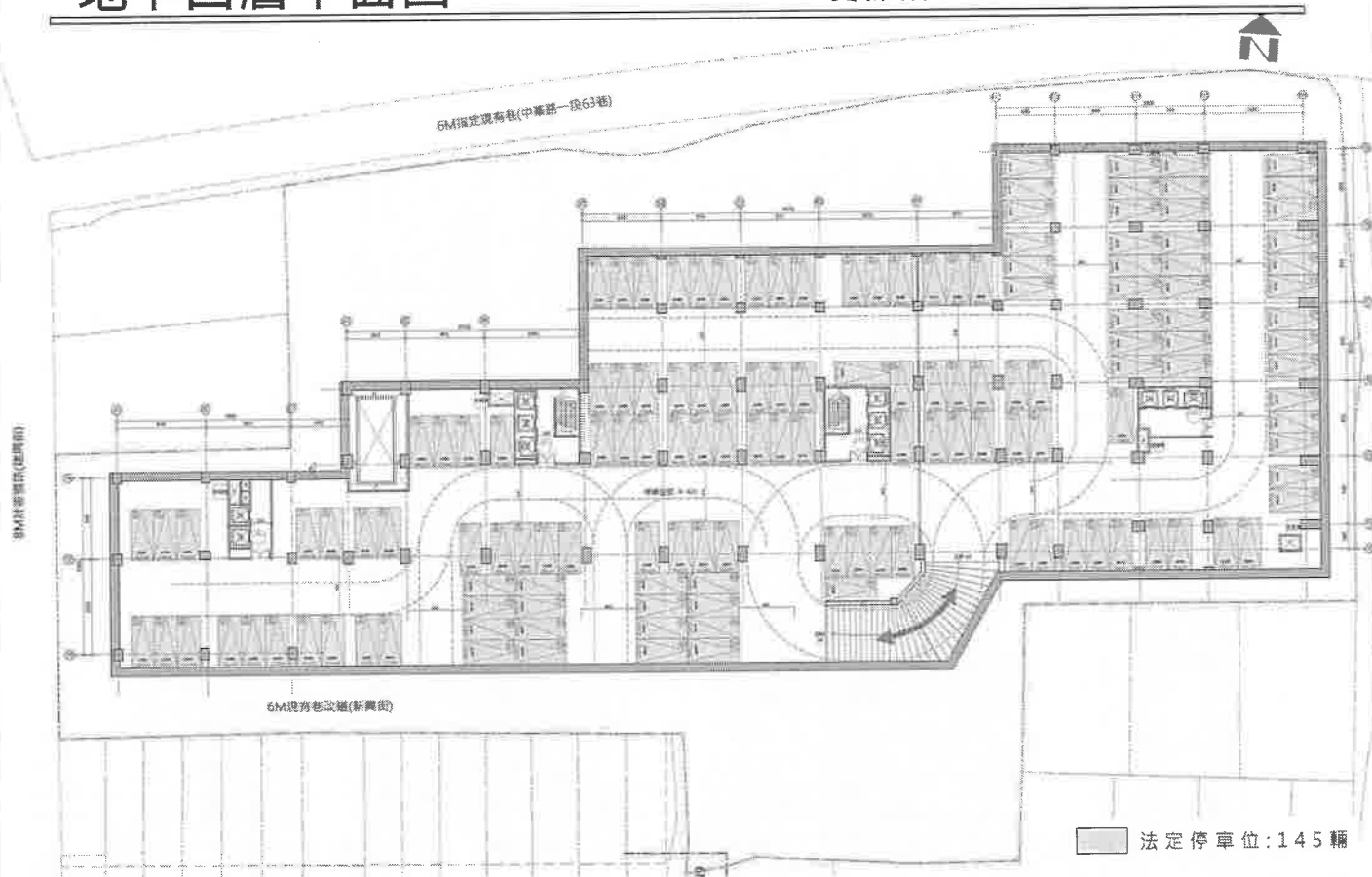
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地下四層平面圖

實際設計以審議結果為準

33



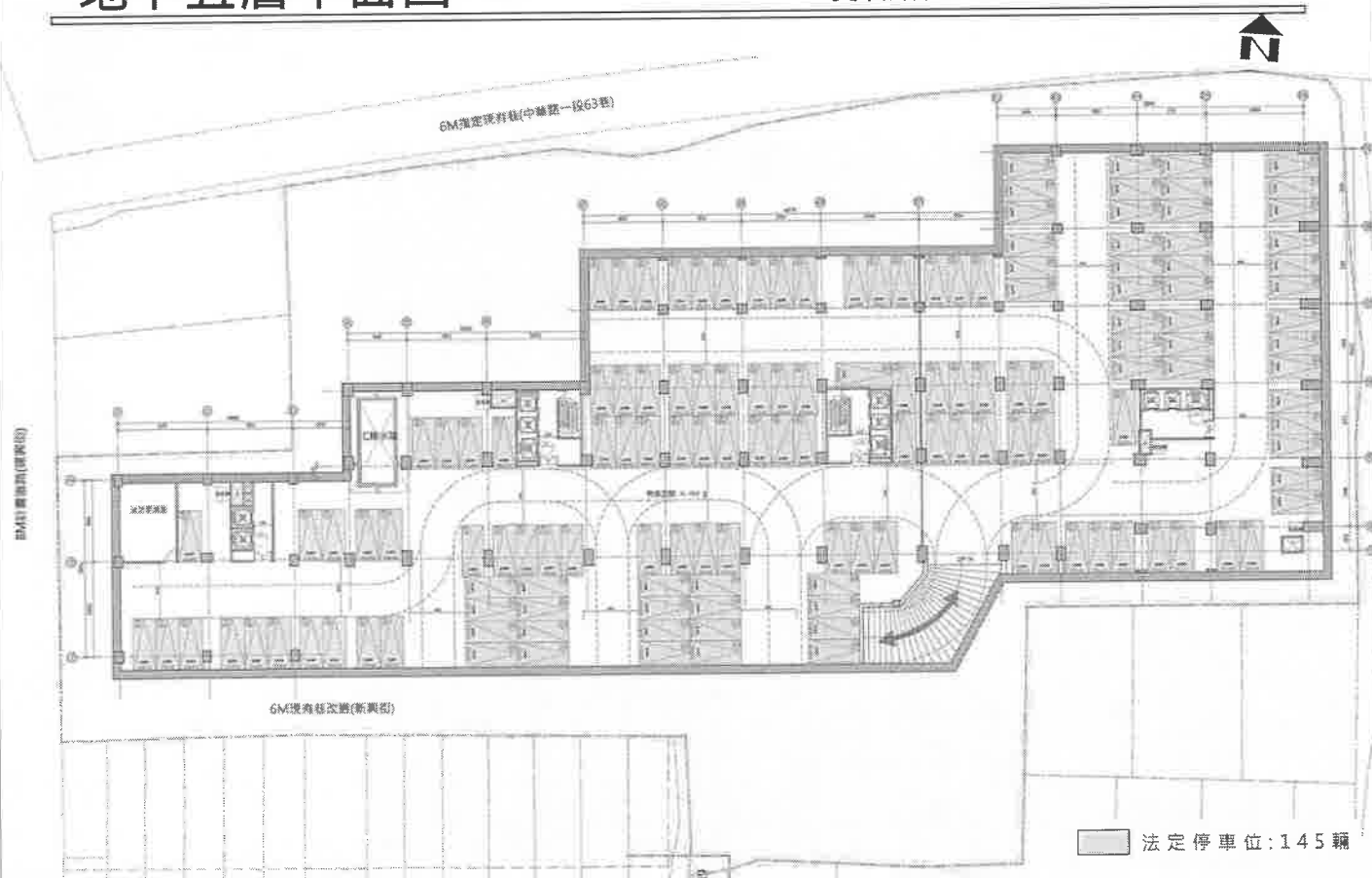
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地下五層平面圖

實際設計以審議結果為準

34



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

立面圖

實際設計以審議結果為準

35

北向立面圖



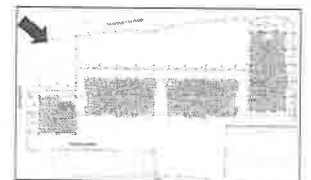
 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

36



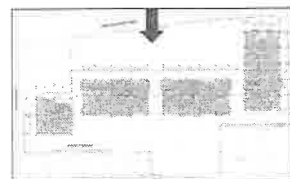
 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

37



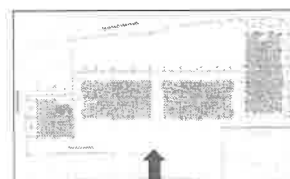
 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

38



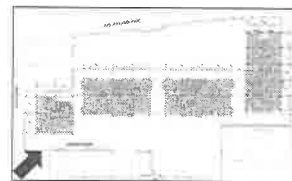
 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

39



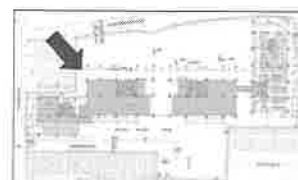
 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

40



 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

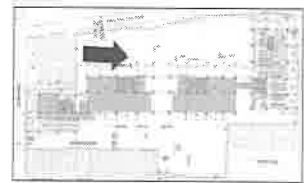
擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-



透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

43



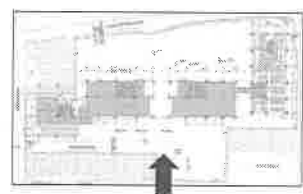
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖

實際設計以審議結果為準

44



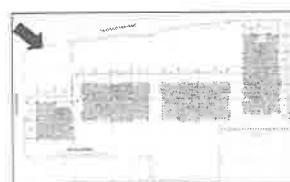
廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-



 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-



 廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

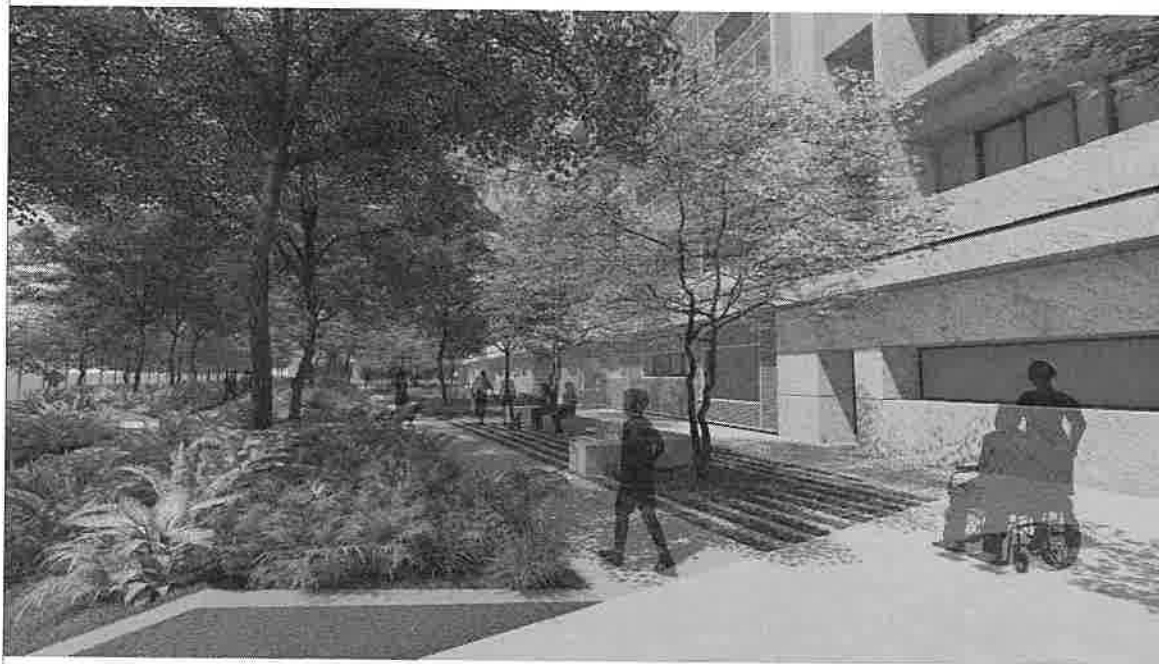
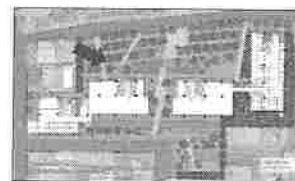
擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖-景觀

實際設計以審議結果為準

47

地面層北側庭園示意圖



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

透視模擬圖-景觀

實際設計以審議結果為準

48

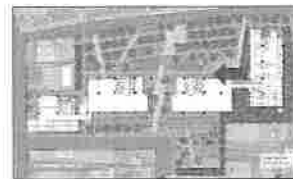
地面層北側庭園示意圖



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

地面層北側庭園示意圖



拆遷安置計畫

※未來以權利變換計畫審查後核定數據為準。

50

■土地改良物拆遷補償(含合法建築物及其他土地改良物)

- 拆遷補償價格依中泰不動產估價師聯合事務所估之建物殘餘價值編列。
- 補償面積：合法建築物以謄本登載面積為準；其他土地改良物(含增建建物)面積以測量結果為準。

■合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

- 安置面積：以合法建築物謄本登載面積為準。
- 安置期間：以48個月提列。
- 每月租金水準，由估價師依市場行情編列：

建物類型	樓層位置	月租金(元/坪)
透天厝	1~2F	900
公寓	1F	950
公寓	2F以上	800

- 本表依112年8月「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」，未來依報核時規定辦理。
- 本案物價指數月份為115年5月；本表數據係以目前設計結果估算，未來實際數據以權利變換計畫審查後核定數據為準。

總項目、	提列說明	總價(億元)
壹、工程費用(A)	營建費(1幢4棟(1棟14F；3棟24F)、鋼筋混凝土造+鋼骨造)、建築設計費、公寓大廈公共基金…等	約47.47億
貳、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(B)	耐震標章之結構服務費(含審查規費)	約0.60億
參、權利變換費用(C)	含規劃簽證費、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理…等費用	約3.07億
肆、貸款利息(D)	貸款期間依規定計算為48個月	約2.60億
伍、稅捐(E)	含印花稅及營業稅等	約1.50億
陸、管理費用(F)	包含信託費、銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費等	約14.56億
柒、容積移轉費用(G)	本案無	-
(A+B+C+D+E+F+G) 總計		約69.80億
共同負擔比率		49.72%
預估權利變換分配比率(地主)		50.28%

分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，房地選配原則如下：

1. 更新後一樓商業使用建物，以更新前臨接建興街60巷1號及建興街58號一樓建物所有權人依原相對位次優先選配為原則。
2. 房屋及停車位之選定應為完整單位(即房屋須整戶、停車位須整個車位)，且每戶房屋最多以分配一個停車位為限，但選配2樓~24樓B3、C3戶較小坪數單元者，以不選配車位為原則。
3. 本案7個無障礙汽車停車位(編號 B1F-3、4、8~12)、4個社區臨停汽車停車位(編號 B1F-1、5~7)、1個垃圾車兼臨停汽車停車位(編號 B1F-2)係供社區公共使用，已計入公設面積，請所有權人勿申請分配。
4. 依據都市更新條例第52條：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。」為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之±10%為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。
5. 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符本案選配原則而無法參與分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配。
6. 依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。
7. 依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理。

■ 本案管理維護計畫節錄以下特別約定事項，需請住戶留意：

(一)停車空間：

本案車位數總計602部，其中12部不對外銷售之社區車位如下：

1. 無障礙車位：7部
2. 臨停車位：4部
3. 垃圾車位：1部

(二)留設人行步道管理維護計畫：

本案自建築線退縮4M無遮簷人行步道，係為無償開放予公眾使用且不得停放機車，且不得設置圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由本案管委會進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。

■ 保固事項：

- (一)主建物部份自交屋日起或通知交屋日後15日起，公設部份自取得使用執照後6個月起開始計算，結構安全部份，負責保固15年。
- (二)固定設備部份(如門窗、消防、粉刷、地坪、衛浴設備、電梯、空調、監控設備及電信資訊系統)負責保固1年。
- (三)但因所有權人不當使用、天然災害或人力不可抗拒所引起之損壞，不在此限。

實施風險控管方案

■ 本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理。

效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	163戶	617戶
安置違章戶數		
汽車停車位		602輛
機車停車位		638輛
提供公益設施面積		無
留設人行步道面積		約767.2m ²
開放空間面積		
開闢計畫道路面積		
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
其他	無	耐震設計標章

其他應加表明之事項

本案未來擬依都市更新條例第70條及「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」規定，申請投資抵減。

同意書簽署 意義權益

1.同意書所載
名與申請案
案名一致。

2.同意書載明申
請人(實施者)與
與權利之申請
人(實施者)一
致。

3.同意書載明
申請人(實施者)
備位。

1. 擬訂(或變更)本市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

本人 同意書與由 為實施者申請之「擬訂(或變更)本市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建、☐改建、☐增建、☐修繕、☐其他。

二、所有權人同意權利變換比率或分配比率(指原所有權人)：

□ 權利變換分配比率：
 □ 依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理：
 原所有權人更新前所有權之權利價值比率：
 原所有權人更新後所有權之權利價值比率：
 □ 依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理：
 原所有權人更新前所有權之權利價值比率：
 原所有權人更新後所有權之權利價值比率：
 □ 分配比率：
 原所有權人更新前所有權之權利價值比率：
 原所有權人更新後所有權之權利價值比率：

三、同意書與土地及建築物權利關係：

權利種類	權利人	權利範圍	權利價值	權利變換分配比率	權利變換分配比率
所有權					
地上權					
地役權					
抵押權					
其他權利					

立同意書人(本人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立同意書人(實施者)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

55

6.同意書所載
實施者與
與權利人
一致。

4.立同意書
人備位。

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

實施進度預估

56

序號	作業項目	進度預估
1	都市更新事業計畫核定公告	118年7月
2	申請權利變換計畫報核	119年8月
3	都市更新權利變換計畫審查及核定公告	119年8月~121年1月
4	申請拆除及建照執照	121年2月~121年7月
5	改良物殘餘價值補償	121年2月~3月
6	申請更新期間稅捐減免	121年6月~7月
7	土地補償金發放作業	121年3月~5月
8	地上物騰空拆除	121年8月~122年3月
9	建築物新建工程	122年4月~126年9月
10	申請使用執照	126年10月~126年12月
11	送水送電	127年1月~2月
12	申請測量	127年1月~3月
13	釐正圖冊	127年4月~5月
14	計算及找補差額價金	127年6月~127年8月
15	接管	127年9月~127年11月
16	產權登記	127年12月~128年5月
17	申請更新後稅捐減免	128年6月
18	都市更新成果備查	128年7月

※本表係預估進度，未來應以實際進度為準。

※以上預估進度，不含市場經濟大環境等不可歸責實施者之因素。



廣宇建設 GRANDE ARCADE DEVELOPMENT.

擬訂新北市新莊區立德段428地號等92筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

實施者聯絡資訊

實施者：廣宇建設實業股份有限公司

- ◆聯絡電話：(02)3343-3535
- ◆專案窗口：林哲安 先生
- ◆聯絡地址：臺北市中正區銅山街6號B1
- ◆諮詢服務地址：新北市新莊區新興街92號【聯絡電話：(02) 2276-2233】
- ◆本案專屬網頁：<https://grandearcade.com/developing/xinzhuang>

主管機關聯絡資訊

內政部國土管理署

- ◆聯絡電話：(02) 8771-2345
- ◆網址：<https://www.cpami.gov.tw/>
- ◆地址：台北市松山區八德路2段342號

新北市政府都市更新處

- ◆聯絡電話：(02) 2950-6206
- ◆網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>
- ◆地址：新北市板橋區漢生東路266號

簡報結束，謝謝指教

