

「變更新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」

自辦公聽會簡報



※實際內容以新北市政府核定變更事業計畫及權利變換計畫為準。

實 施 者：
長群建設股份有限公司
規劃設計團隊：
周劍平建築師事務所(建築設計)
茂霖工程顧問有限公司(都更)
正聯國際不動產估價師聯合事務所(估價)
115.08.06

自辦公聽會議程

- 14:15-14:30 簽到
- 14:30-14:35 主席致詞暨來賓介紹
- 14:35-14:55 都更規劃及設計團隊簡報
- 14:55-15:05 都更估價團隊簡報
- 15:05-15:10 都更規劃團隊總結
- 15:10-15:20 與會住戶討論回應
- 15:20-15:30 專家學者及與會代表講評與建議
- 15:30-15:35 主席結論暨會議結束

簡報內容

壹、變更事計暨擬訂權計公聽會辦理程序說明

- 一、本次公聽會目的
- 二、法令依據與辦理經過
- 三、辦理程序與預估時程
- 四、變更同意書簽署

貳、原核定事計及權計內容摘要

- 一、辦理歷程及核定日期與文號
- 二、容積獎勵項目與額度
- 三、原核定建築計畫內容摘要

參、本次變更事計及權計內容

- 一、變更事業計畫內容
- 二、擬訂權變計畫內容

肆、更新前、後權利價值評說明

伍、拆遷補償

- 一、土地改良物拆遷補償
- 二、違章建築戶之處理

陸、權利變換費用

- 一、工程費用
- 二、權利變換費用
- 三、貸款利息
- 四、稅捐
- 五、管理費用
- 六、容積移轉費用

柒、共同負擔計算

- 一、平均費用負擔比例
- 二、土地所有權人共同負擔總額

捌、選配方式

- 一、更新後分配面積及位置
- 二、更新前、後權利價值
- 三、最小分配單元
- 四、選配程序
- 五、申請分配暨公開抽籤通知方式
- 六、選配原則
- 七、公開抽籤

壹：變更事計、擬訂權計公聽會辦理程序說明

- 一、本次公聽會目的
- 二、法令依據與辦理經過
- 三、辦理程序及預估時程
- 四、變更同意書簽署

一、本次公聽會目的

■ 目的

- 報告本次變更都市更新事業計畫與擬訂權利變換計畫內容。
- 聽取所有權人寶貴意見，作為未來規劃依據與參考。
- 回應所有權人與現住戶都市更新上的任何疑難及疑問。
- 聽取公部門及學者專家意見，提供溝通機會，建立所有權人都更重建共識。

■ 辦理緣由

- 依據99.5.12「都市更新條例」第29條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，並依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。
- 本案「擬訂新北市青山段526地號等43筆土地都市更新事業計畫案」業已於112.12.2經新北市政府公告發布實施；
- 為降低本案都更戶之共同負擔、真實公平反映當前新北市房地產市場價格、營建成本、搬遷租金，擬依108.1.30修正之「都市更新條例」及相關都更建築容積獎勵辦法與112.08.17「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」，接續辦理「新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」，期使更新前後權利價值與營建成本、搬遷租金等更公平合理及因應部分地主要求變更開發方式為協議合建，依法變更適用法令、調整原核准事業計畫之財務計畫及開發方式等內容，特召開自辦公聽會向更新戶說明變更事業計畫及擬訂權利變換計畫相關內容，以符合法令規定與程序。

■ 個案網站

- <https://www.changqun.com.tw/>
- (02)2906-0545

5

一、本次公聽會目的

■ 通知過程

- 寄發自辦公聽會通知：115.7.22(四)(雙掛號)

■ 郵寄名單

- 本次自辦公聽會通知對象以115.6.9申請之更新單元範圍內土地及建物登記謄本之所有權人、他項權利人及相關權利人等。

■ 通知過程

- 張貼公告：115.7.22新莊雙鳳里及辦公室公告欄及更新單元現地
- 刊登報紙：115.7.23(四)~115.7.25(六)三日刊登於太平洋日報
- 傳單

分發於更新單元內格門牌住戶信箱與本里辦公室公告欄

■ 網站

- <https://www.changqun.com.tw/>
- (02)2906-0545

6

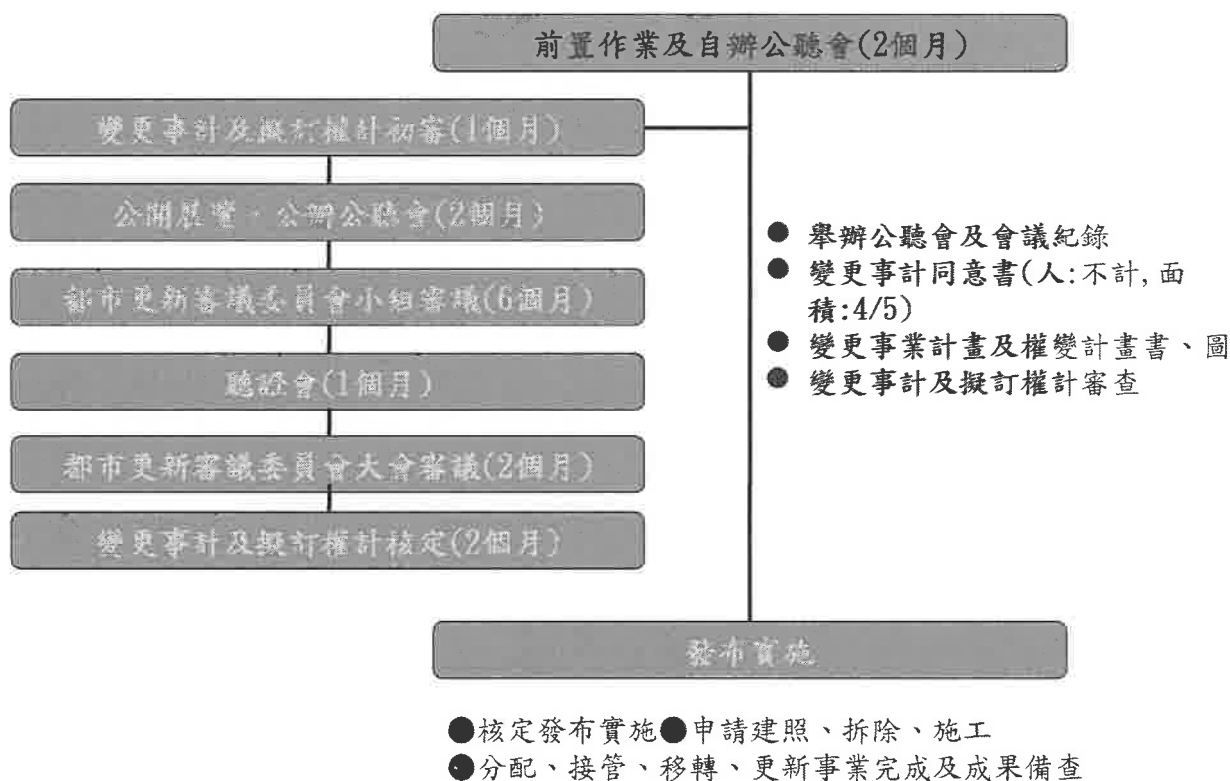
二、法令依據

■ 本案申辦法令依據

- 依據「都市更新條例」第19、29條規定逕送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫
- 「都市更新條例」第19條規定：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過，並核定發布實施。
- 「都市更新條例」第29條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，並依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。

7

三、辦理程序與預估時程



8

貳、原核定事業計畫內容摘要

一、辦理歷程及核定日期與文號

二、容積獎勵項目與額度

三、原核定建築計畫內容

11

一、辦理歷程及核定日期與文號

■ 事業計畫

- 事業計畫報核日：101.10.12(報核日)

- 事業計畫核定公告：112.12.1 核定文號：新北府城更字第11246238502號

新北市政府 公告

發文字號：新北府城更字第11246238502號
發文日期：中華民國112年12月1日
公告期限：自112年12月7日至113年1月6日止，共計30日。

主旨：核定青島長樂建設股份有限公司「**新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新事業計畫**」案，計畫書、圖二式，並自112年12月2日零時起生效，依據：99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條。

公告事項：

- 一、計畫名稱：「**新北新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新事業計畫**」。
- 二、公告起迄日期：自112年12月7日至113年1月6日止，共計30日。
- 三、廢止本案範圍內「中正路46巷」現有道路，並於基地內改道6公尺通行寬度及新巷址，廢止改道示意圖詳見本案計畫書、計畫範圍圖。
- 四、因本案事業計畫於核定前已進行驗收程序，依108年1月30日修正公布之本條例第53條第2項規定免除該廠房共先行程序，如對本案確定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院(臺北市士林區福國路101號)提起行政訴訟。

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

五、計畫內容詳見本案計畫書、圖，其餘未盡事項應依本條例及相關規定辦理。另為使本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置之實施者網站，網址如下：<https://newf.cc/K314km>，如需要簡章本，請於公告期間內至本府都市更新處、本市新莊區公所、本市新莊區民權路三號公處閱覽。

六、公告地點及張貼處：本府公告欄、本府都市更新處公告欄、本市新莊區公所公告欄、本市新莊區民權路三號公處公告欄，刊登本府公報，刊登新聞紙3日。

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

12

二、原容積獎勵項目與額度

■100.08.18 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準
 ■112.12.1 新北市政府 新北府城更字第1124623850號
 核定

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	6,148.23	50%	3,074.12	240%	14,755.75
綠地	1,030.96	-	-	-	-
總計	7,179.19	50%	3,074.12	240%	14,755.75

容積獎勵試算				備註
申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)	
壹、更新獎勵				
二	政府指定額外提供之公益設施	1,282.99	8.70	
三	提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者	602.54	4.08	
九	開發更新規模獎勵	2,213.36	15.00	
十	達章建築獎勵	658.14	4.46	8戶
	小計	4,757.03	32.24	< 50%
貳、容積移轉				
	容積移轉(區內容移)	1,380.05	9.35	
	容積移轉(區內容移)	1,571.10	10.65	
	小計	2,951.15	20.00	
叁、申請容積獎勵合計		7,708.18	52.24	
肆、總允建容積及容積率		22,463.93	365.37	

13

三、原核定建築計畫內容

- 本更新單元規劃興建三幢五棟住宅大樓。住宅大樓為地上十一層，地下五層之集合住宅大樓，一樓主要設置庭園、門廳、管委會空間、公益設施空間及店舖等用途，地上二樓為管委會空間及公益設施空間，三層以上至十一層規劃為集合住宅，地下一層至地下五層則為汽機車停車空間及防空避難室，總戶數為304戶，樓高34.56米。
- 於基地東側及北側縮六米基地內通路，2幢建物間留設6米以上基地內通路串聯，地坪採用透水鋪面設計，以增進基地保水性，調節都市微氣候。
- 地下室除部分為社區服務設施空間(防空避難室、台電機房及垃圾暫存區)外，其餘皆為停車使用空間；車道出入口1處，主要為汽、機車出入口設置於基地南側捷運環廠道路側。

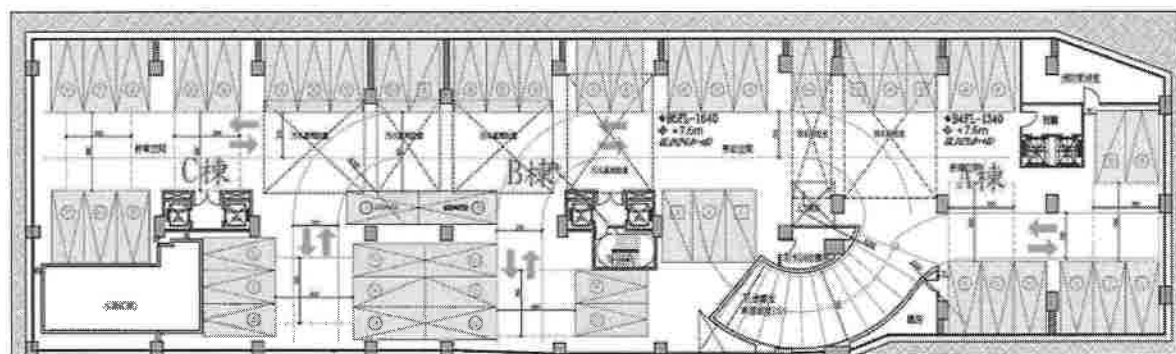
14

■ 建築設計平面配置圖

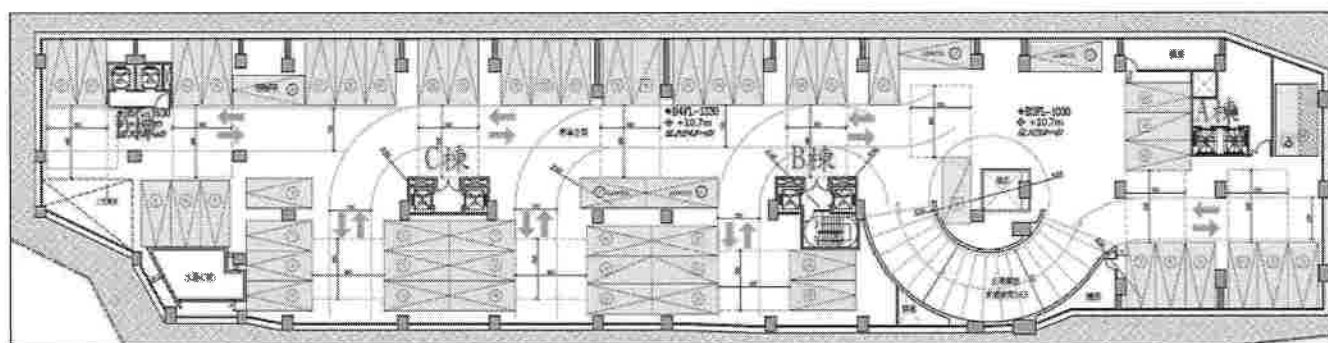
一層平面配置圖



15

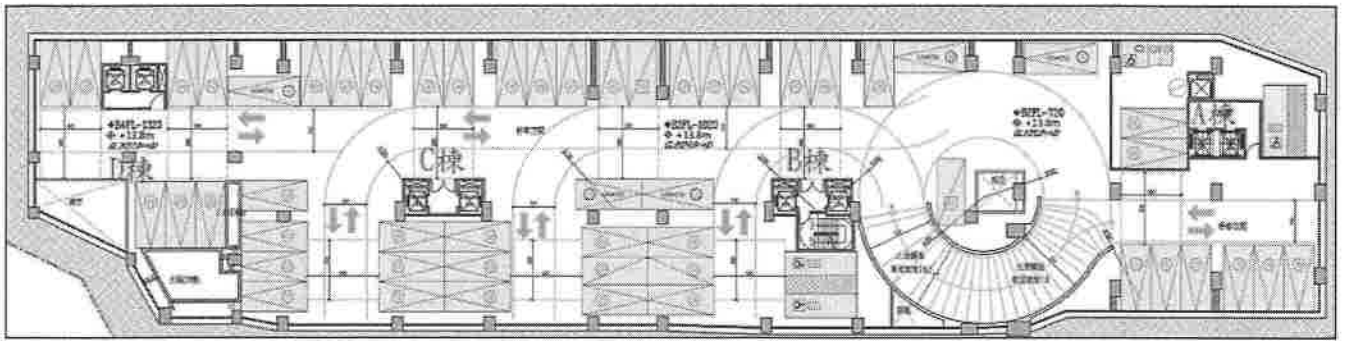


A棟地下四層、B、C棟地下五層平面圖

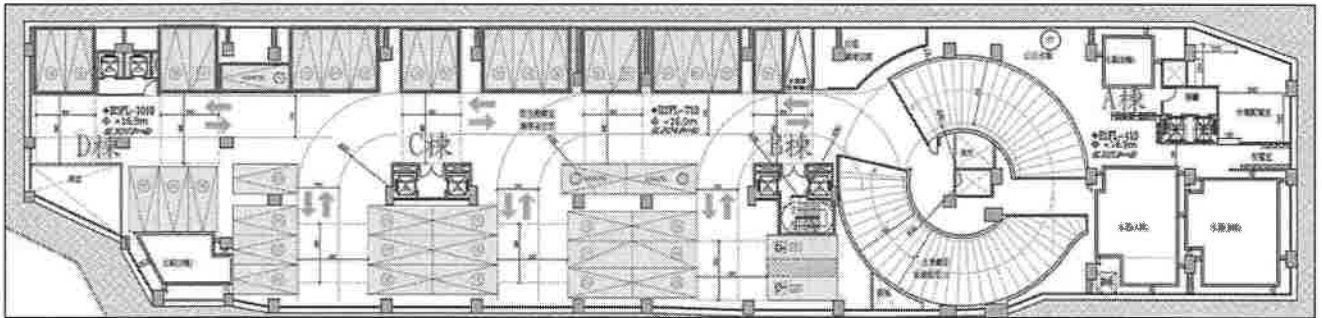


A棟地下三層、B、C棟地下四層、D棟地下五層平面圖

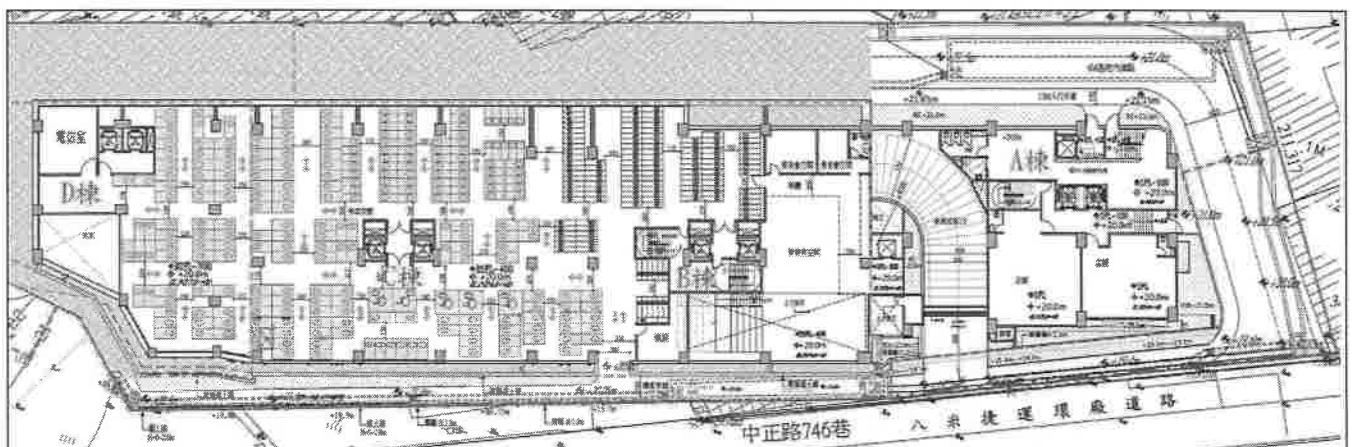
16



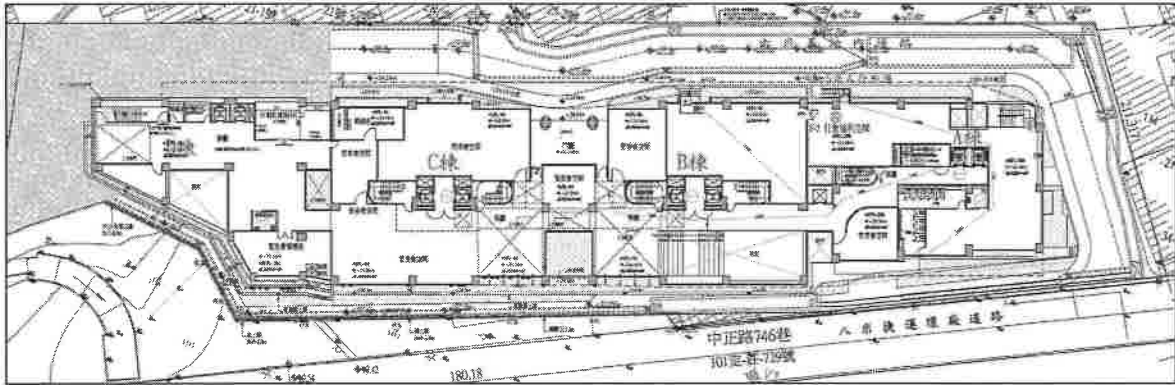
A棟地下二層、B、C棟地下三層、D棟地下四層平面圖



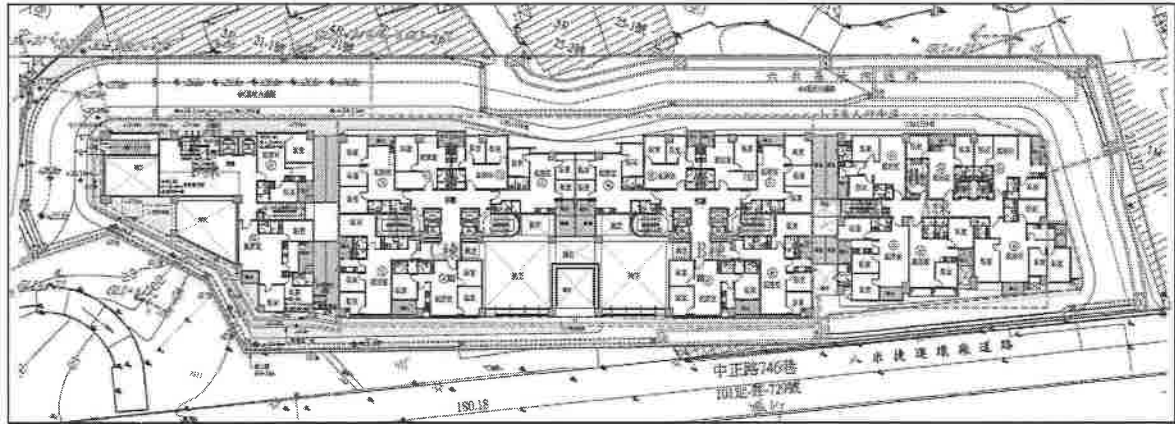
A棟地下一層、B、C棟地下二層、D棟地下三層平面圖



A棟一層、B、C棟地下一層、D棟地下二層平面圖

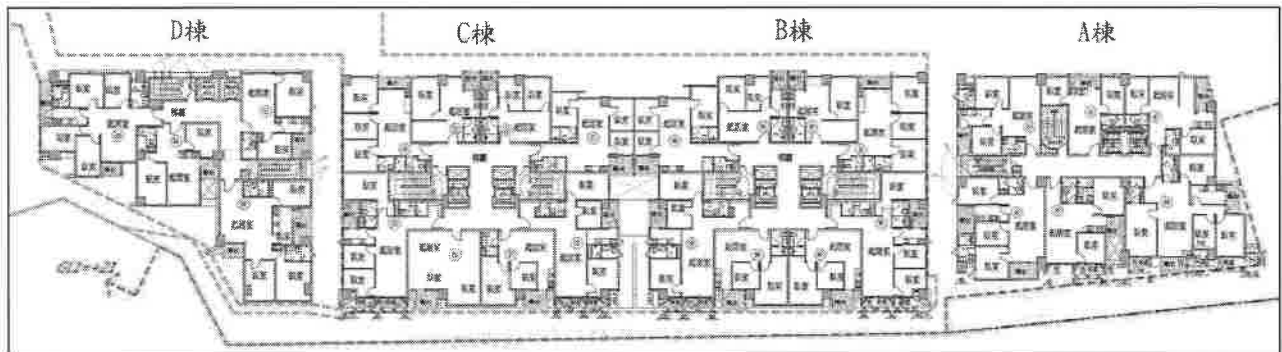


A棟二層、B、C棟一層、D棟地下一層平面圖



A棟三層、B、C棟二層、D棟一層平面圖

19

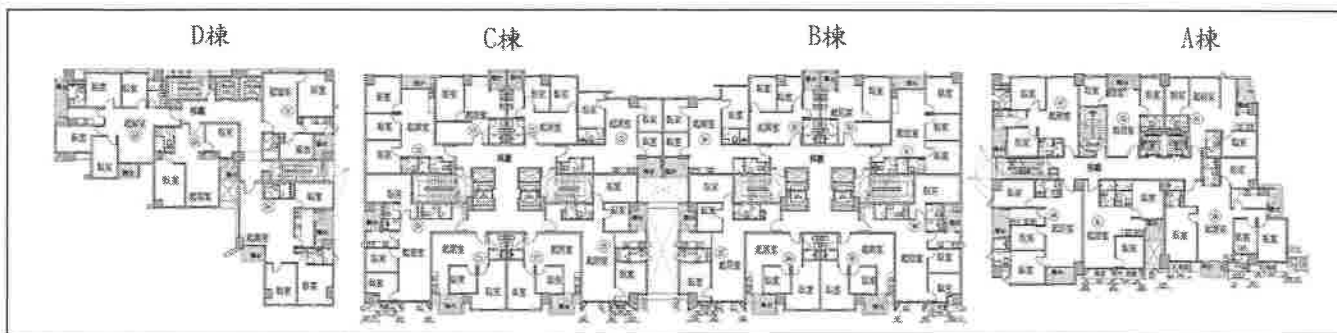


A棟四層、B、C棟三層、D棟二層平面圖



A棟五層、B、C棟四層、D棟三層平面圖

20

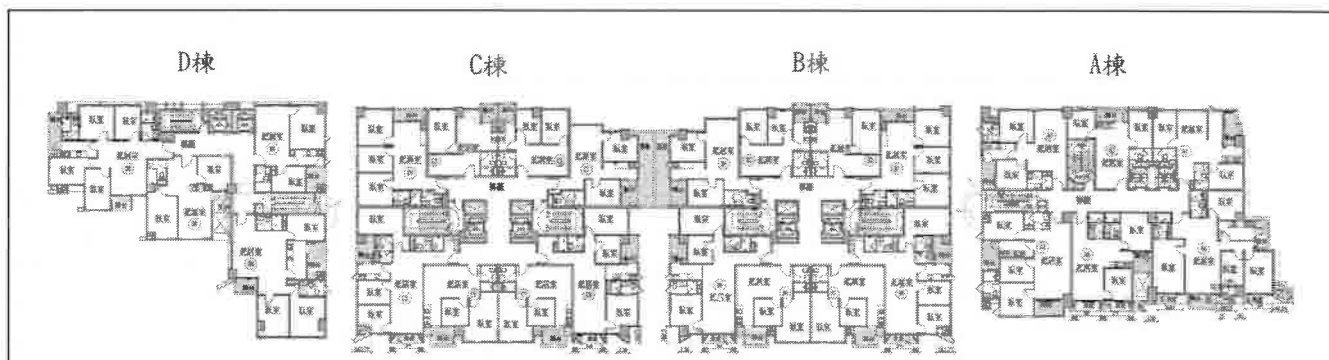


A棟六層、B、C棟五層、D棟四層平面圖

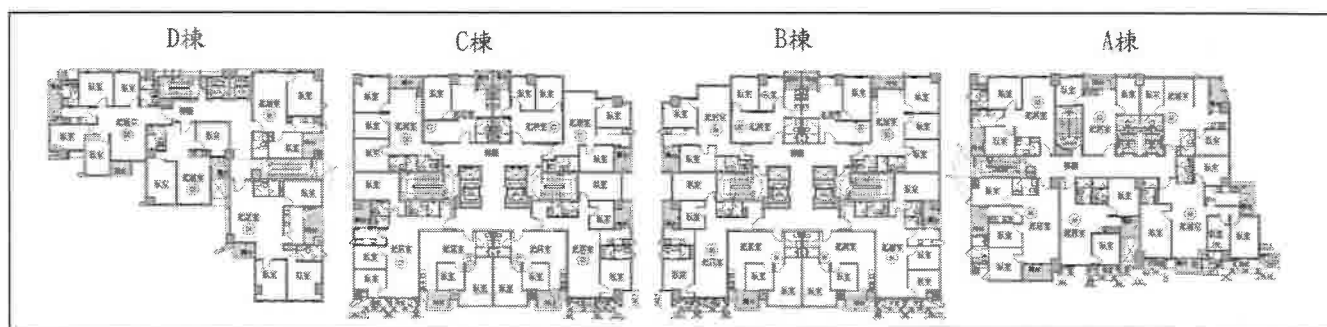


A棟七層、B、C棟六層、D棟五層平面圖

21

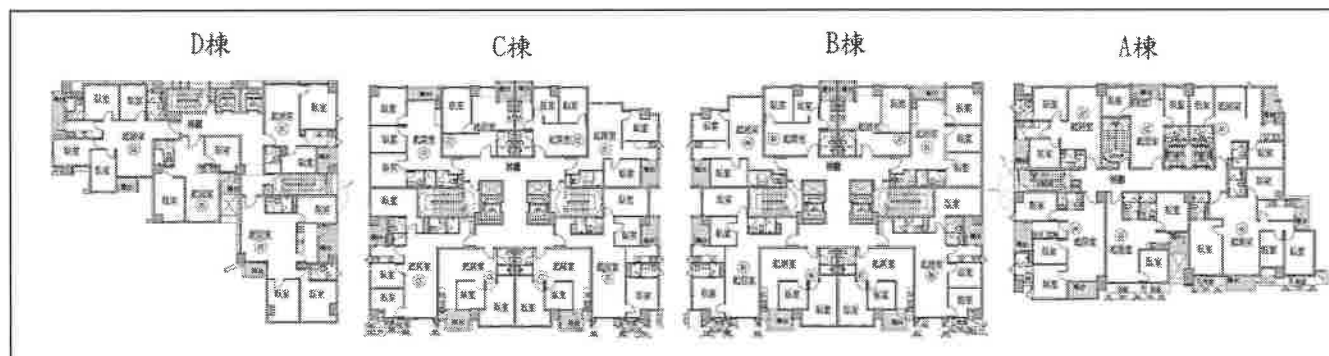


A棟八層、B、C棟七層、D棟六層平面圖

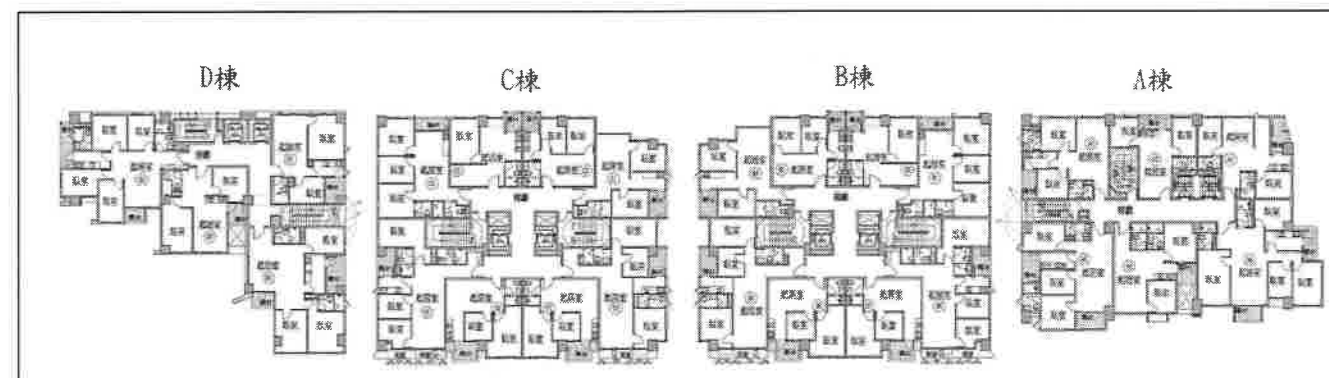


A棟九層、BC棟八層、D棟七層平面圖

22

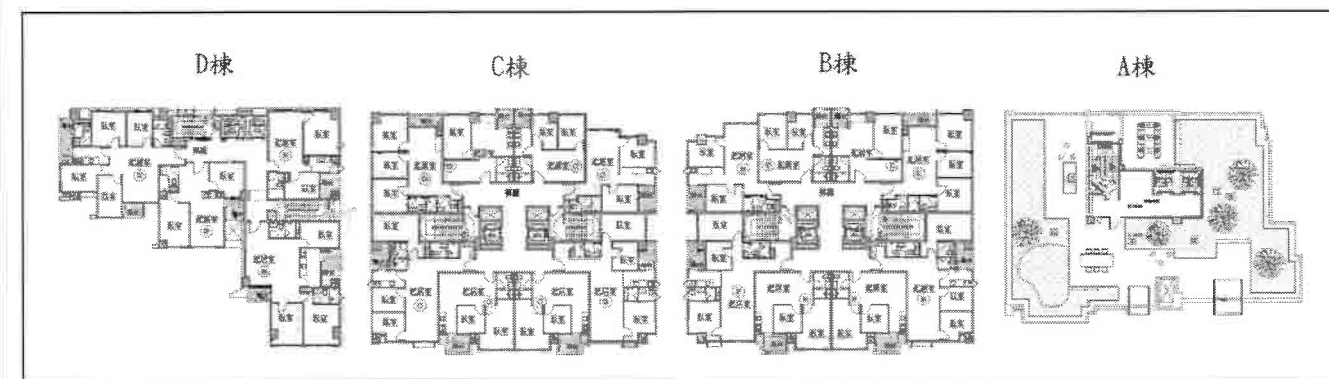


A棟十層、BC棟九層、D棟八層平面圖

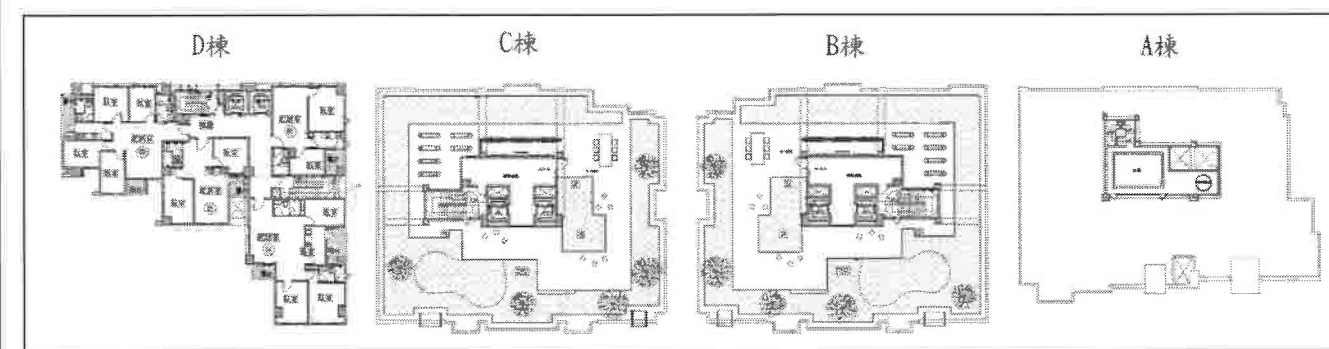


A棟十一層、BC棟十層、D棟九層平面圖

23

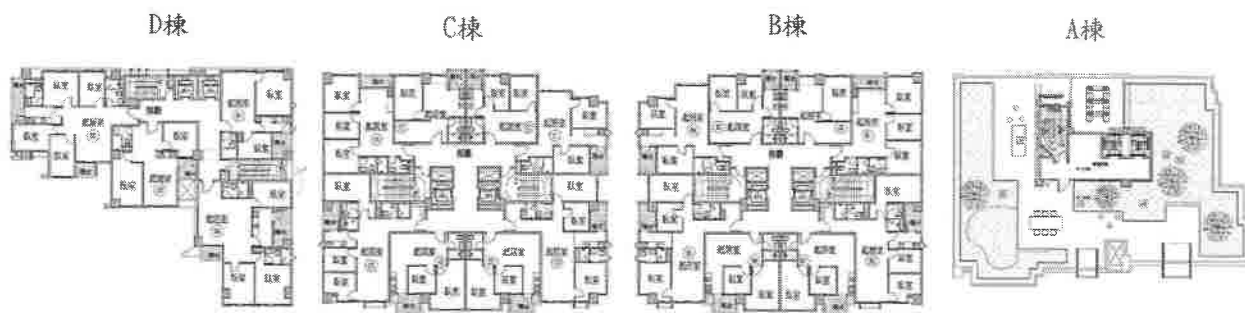


A棟屋突一層、BC棟十一層、D棟十層平面圖



A棟屋突二層、BC棟屋突一層、D棟十一層平面圖

24

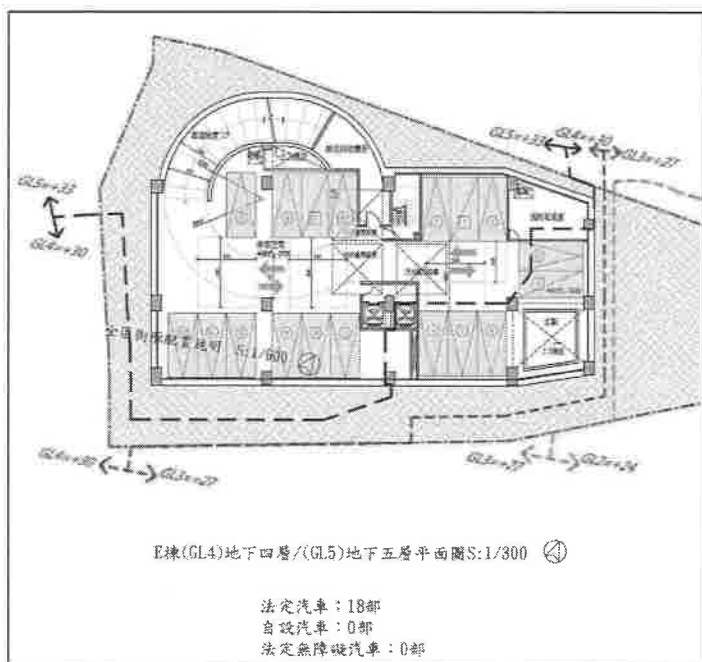


A棟屋突一層、BC棟十一層、D棟十層平面圖



A棟屋突二層、BC棟屋突一層、D棟十一層平面圖

25

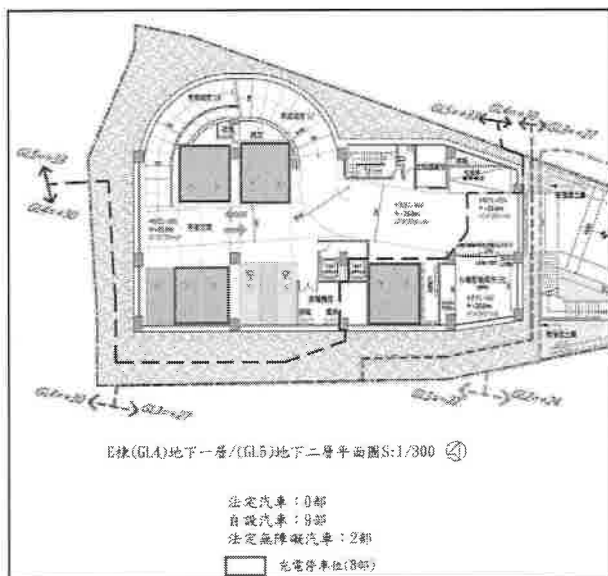


E棟(GL4)地下四層/(GL5)地下五層平面圖

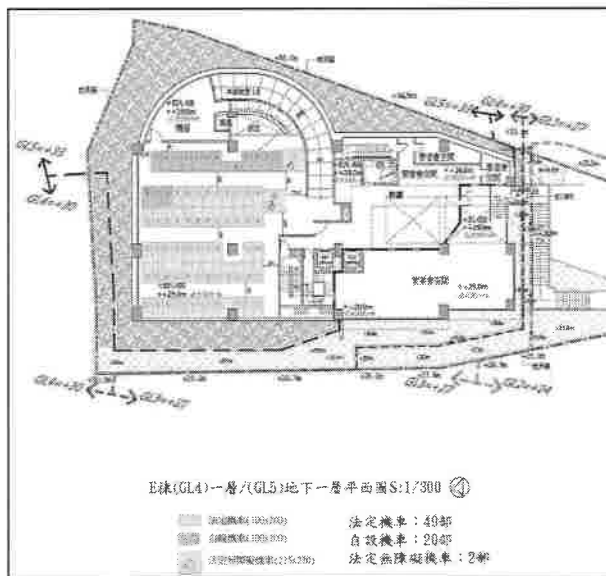


E棟(GL4)地下三層/(GL5)地下四層平面圖

26

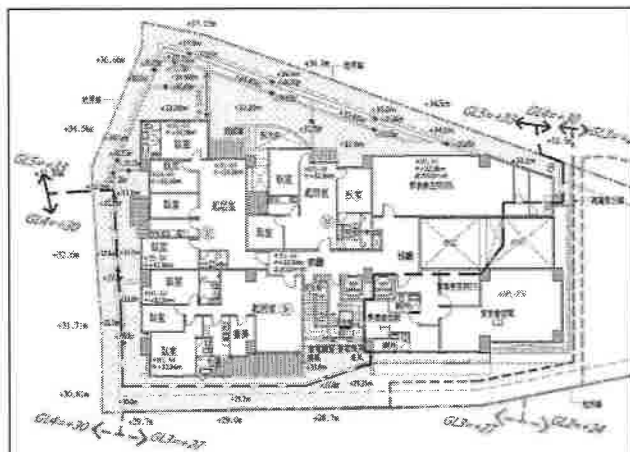


E棟(GL4)地下一層/(GL5)地下二層平面圖

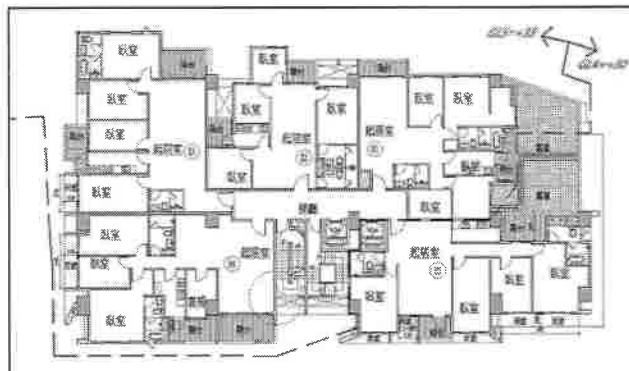


E棟(GL4)一層/(GL5)地下一層平面圖

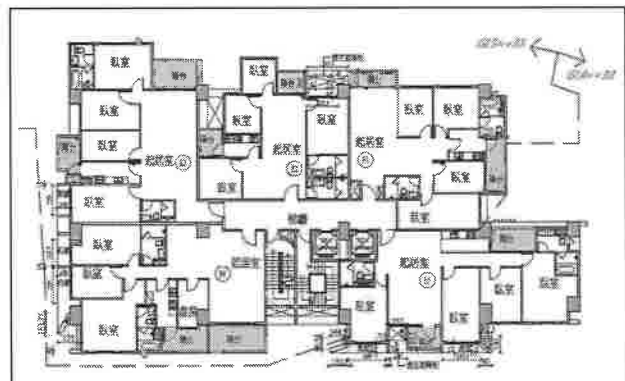
27



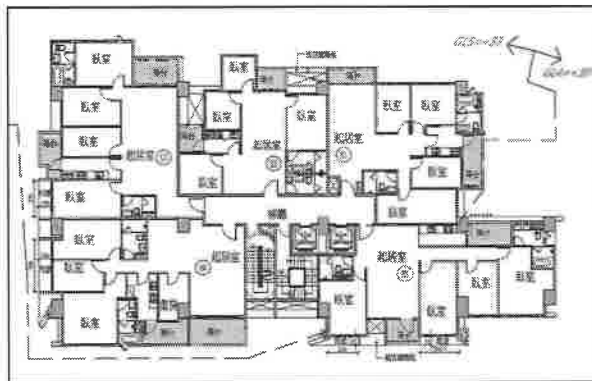
E棟(GL4)二層/(GL5)一層平面圖



E棟(GL4)三層/(GL5)二層平面圖

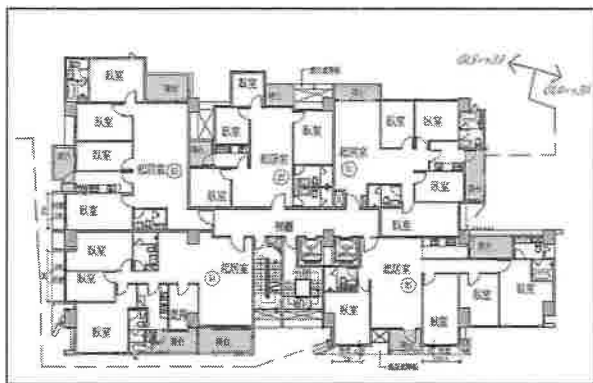


E棟(GL4)四層/(GL5)三層平面圖

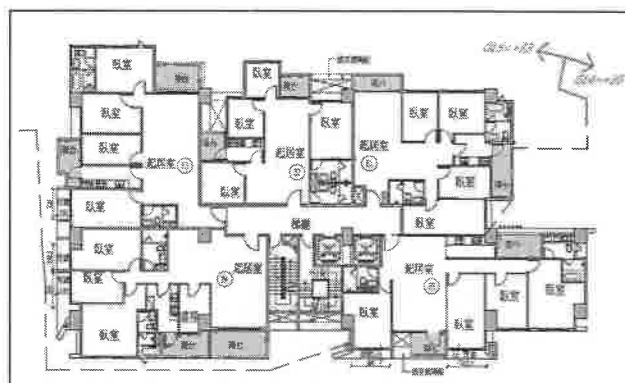


E棟(GL4)五層/(GL5)四層平面圖

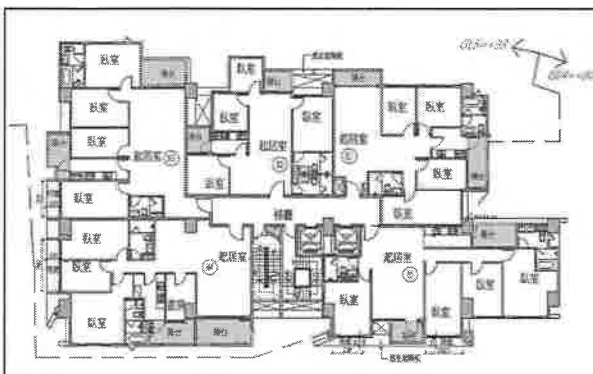
28



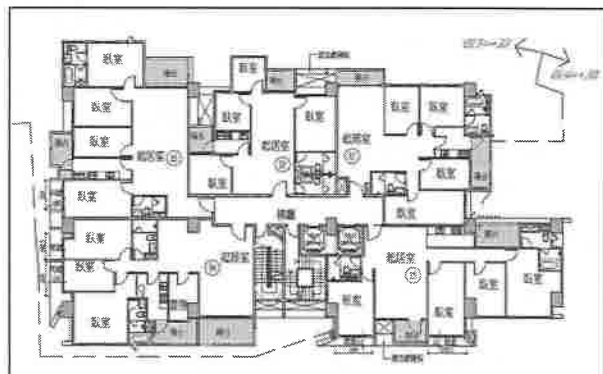
E棟(GL4)六層/(GL5)五層平面圖



E棟(GL4)七層/(GL5)六層平面圖

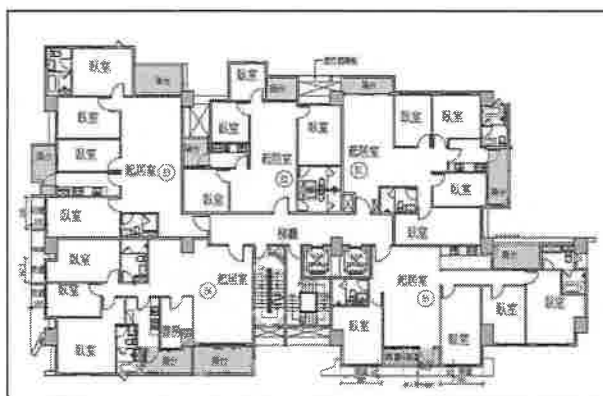


E棟(GL4)八層/(GL5)七層平面圖

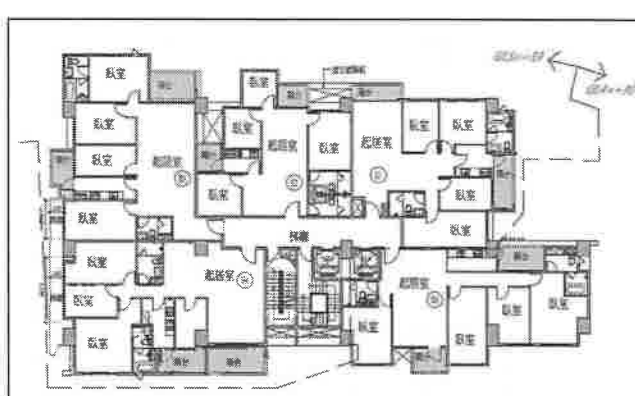


E棟(GL4)九層/(GL5)八層平面圖

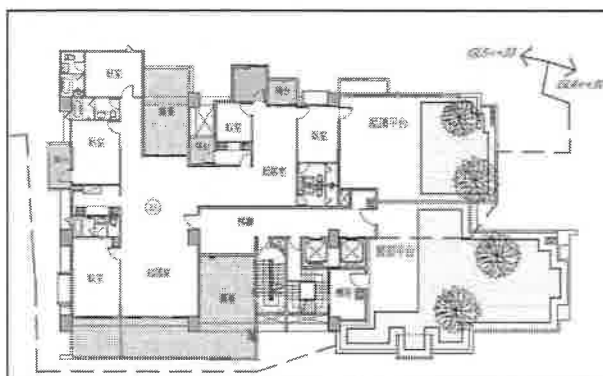
29



E棟(GL4)十層/(GL5)九層平面圖



E棟(GL4)十一層/(GL5)十層平面圖



E棟R1F/(GL5)十一層平面圖

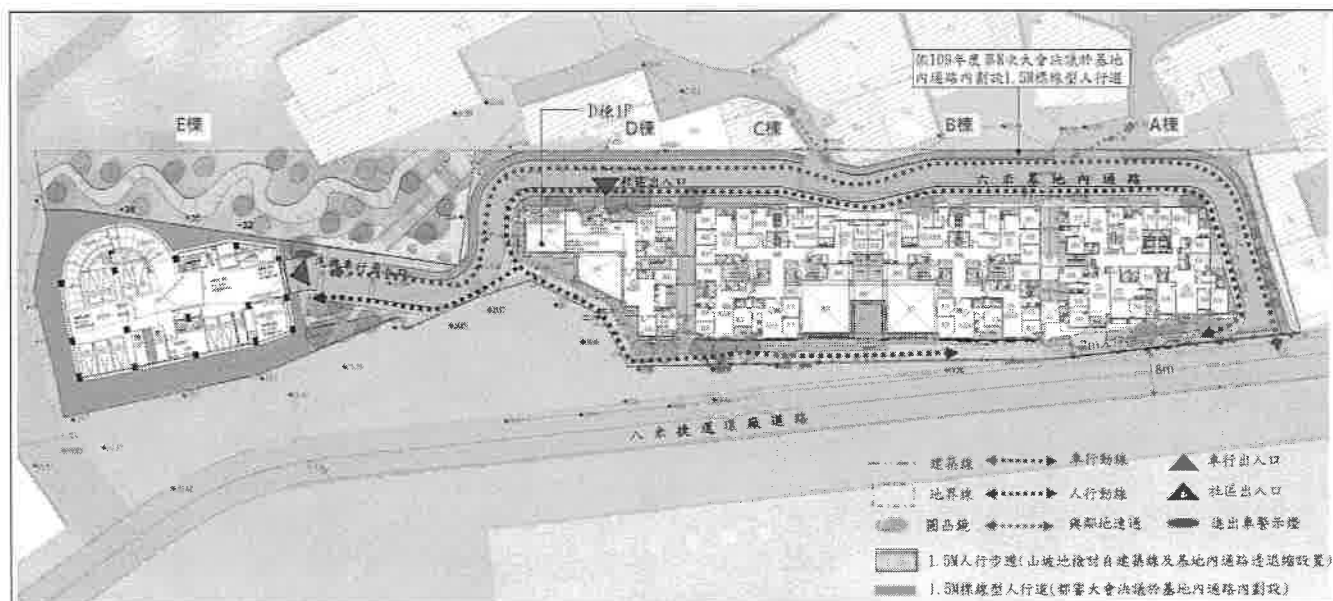
30

■ 建築設計透視圖



31

■ 人行動線、汽車動線指示圖



32

叁、本次變更事業計畫內容

33

一、變更事業計畫

■辦理緣起

- 本案事業計畫案於民國101年10月12日報核，於民國112年12月1日公告發布實施。
- 為期使接續辦理「擬訂新北市青山段526地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」更新前後權利價值與營建成本、山坡地回饋金、水保費用、交評、捷評委辦費用等更公平合理、及配合都更單元多數地主變更開發方式為協議合建意願、微調建築配置內容，需變更適用法令、財務計畫之共同負擔計算基準適用法令與建築計畫內容。

■法令依據

- 依據『都市更新條例』第19條之一規定辦理。

二、變更內容

- 更新單元範圍、實施者、更新容積獎勵額度、都市設計與景觀計畫、均無改變。(與原核定事業計畫及都市設計報告相同)
- 變更申請容積獎勵項目與額度(CH10)、變更建築計畫(CH11)、實施方式與有關費用分擔(CH13)、拆遷安置計畫(CH14)、財務計畫(CH15)、實施進度(CH17)及其他應加表明之事項(CH19)-容積移轉等章節內容及變更共同負擔計算法令依據(適用112.08.17版本)。

34

(一)變更申請容積獎勵項目與額度(CH10)

一改依1080130都市更新條例、1080515都市更新建築容積獎勵辦法及1081002新北市都市更新建築容積獎勵辦法，總容積獎勵額度與面積不變，惟仍依原核定事業計畫捐贈都市更新基金28,470,334元

使用分區	面積(m ²)	建築率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	6,148.23	50%	3,074.12	240%	14,755.75
綠地	1,030.96	-	-	-	-
總計	7,179.19	50%	3,074.12	240%	14,755.75

原核定(112.12.02)			本次變更(108.10.02)			備註
申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率(%)	申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率(%)	
壹、更新獎勵						
#2 捐贈政府指定額外提供之公益設施	1,282.99	8.70	#7 捐贈政府指定額外提供之公益設施	5.86	865.05	減
#3 捐贈經費予本府都市更新基金者	602.54	4.08	#10 綠建築(黃金級)	8%	1,180.46	增
			#11 智慧建築(銀級)	6%	885.35	增
			#14 時程獎勵(1080515)	3.50%	516.45	增
#9 開發更新規模獎勵	2,213.36	15.00	#15 規模獎勵	17.54%	2,587.80	增
#10 違章建築獎勵	658.14	4.46	#17 舊違章建築獎勵	4.46%	658.14	
小計	4,757.03	32.24	小計	45.36%	6,693.25	增
貳、容積移轉						
容積移轉(區內容移)	1,380.05	9.35	容積移轉(區內容移)	9.35%	1,380.05	
容積移轉(區外容移)	1,571.10	10.65	容積移轉(區外容移)	-	-	減
小計	2,951.15	20.00		9.35%	1,380.05	減
參、申請容積獎勵合計	7,708.18	52.24		54.71%	8,073.30	不得超過52.24%
肆、總允建容積及容積率	22,463.93	365.37		22,463.93	365.37	不變

1. 總容積獎勵額度仍不得超過112年原事業計畫核定總獎勵額度52.24%
2. 另原核定事業計畫自願捐贈都市更新基金28,470,334元，仍需依約繳交。

35

三、變更建築設計

變更概述

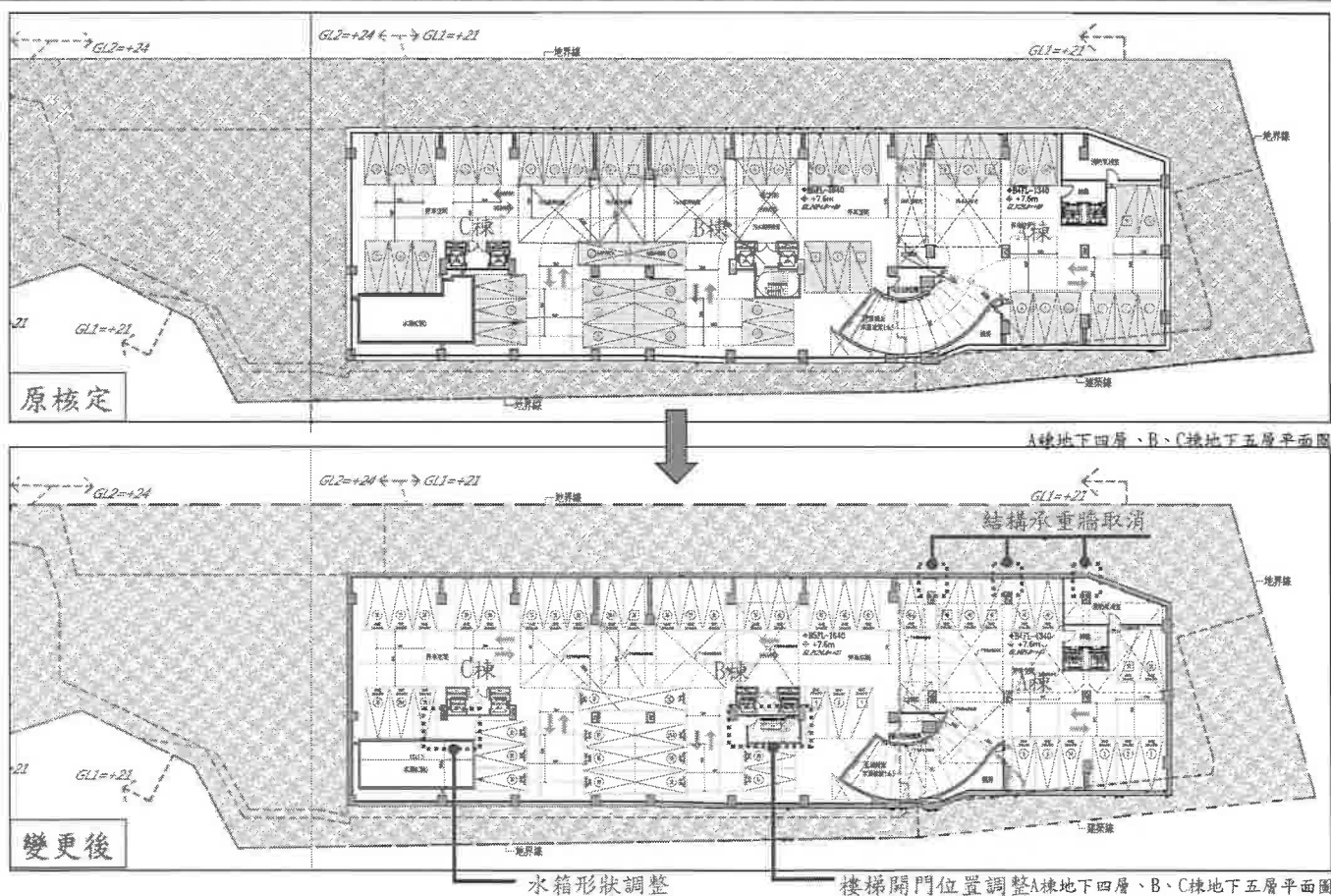
1. 地下室各層配合結構、機電及實際需求，承重牆取消、調整水箱形狀、車位方向及樓梯開門位置。
2. A棟地上一層配合地主要求合併店鋪為一戶並調整開門位置。
3. E棟地上11層配合地主要求分為2戶。
4. 地上層各層配合使用需求調整室內隔間。
5. 屋突層透氣墩調整及配合結構修正平面。
6. 立面配合室內隔間、使用需求及結構調整窗戶及陽台格柵，增加立面花槽(垂直綠化)。
7. 配合綠建築標章檢討，一樓景觀新增綠化及樹木。

36

1. 區外容移取消，並調整都市更新獎勵項目及面積，都更容積獎勵額度變更為45.36%。
2. 部分樓層樓地板、梯廳、陽台及機電面積調整，設計總樓地板面積變更為44,085.09 m²與原核准都審增加26.55m²。
3. 總容積樓地板面積變更為22,424.88 m²，與原核准都審減少38.44m²。
4. 建築面積增加過樑投影及一樓排風管道面積，變更後為2,895.86 m²，增加4.36 m²。
5. 工程造價增加（筆誤修正圍牆、擋土牆長度、水保工程造價及補挖土方工程造價）。
6. 停車數量檢討筆誤修正小於66 m²戶數為147戶，汽車法定停車變更為255輛，與原核准減少1輛，增設汽車位不變。

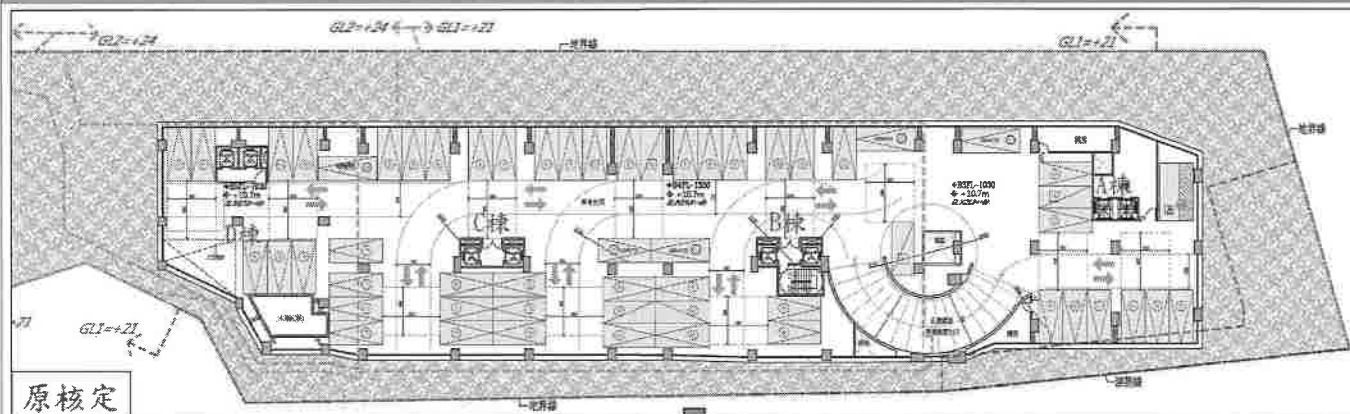
各層平面概要

A棟地下四層、B、C棟地下五層平面圖



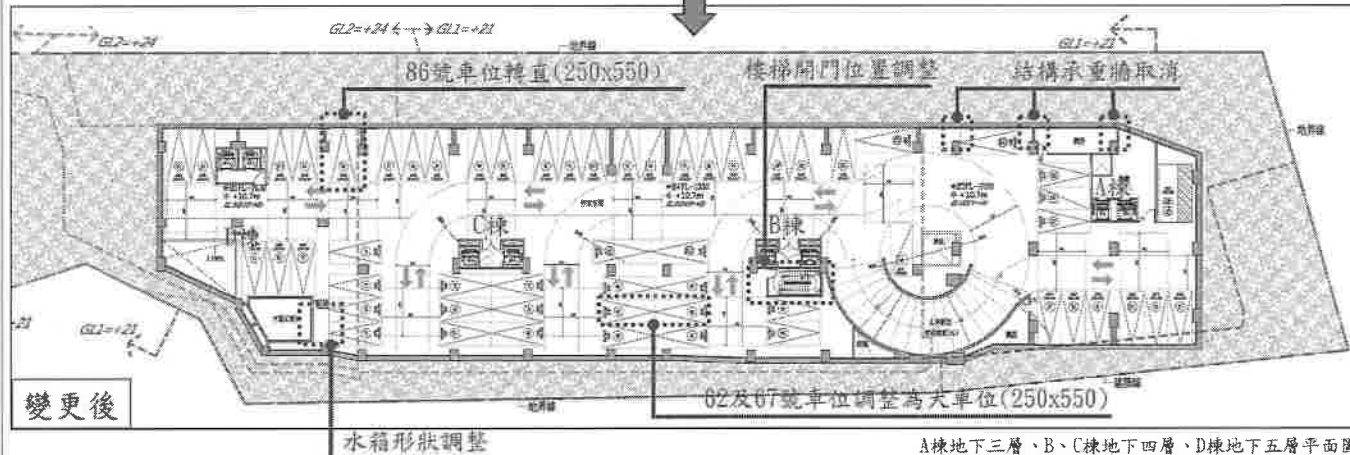
各層平面概要

A棟地下三層、B、C棟地下四層、D棟地下五層平面圖



原核定

A棟地下三層、B、C棟地下四層、D棟地下五層平面圖



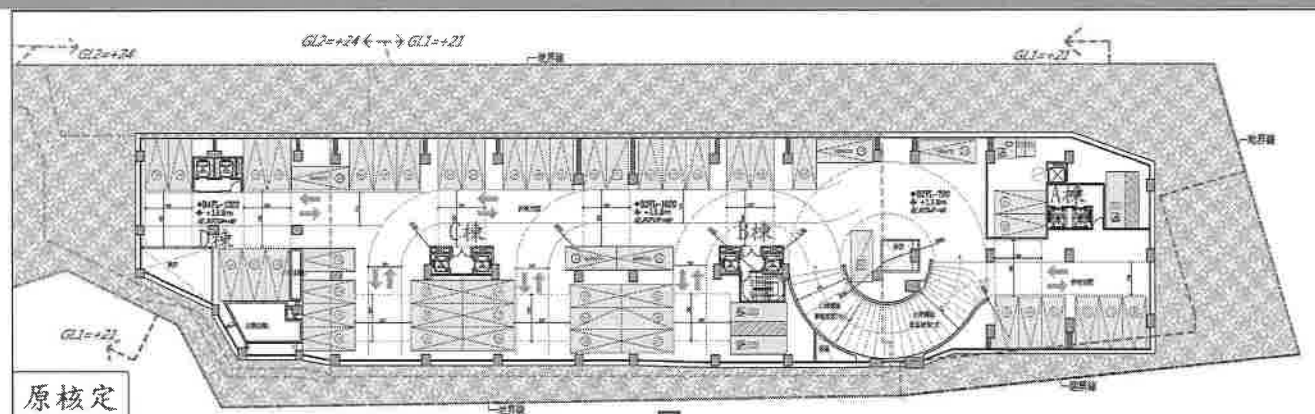
變更後

A棟地下三層、B、C棟地下四層、D棟地下五層平面圖

39

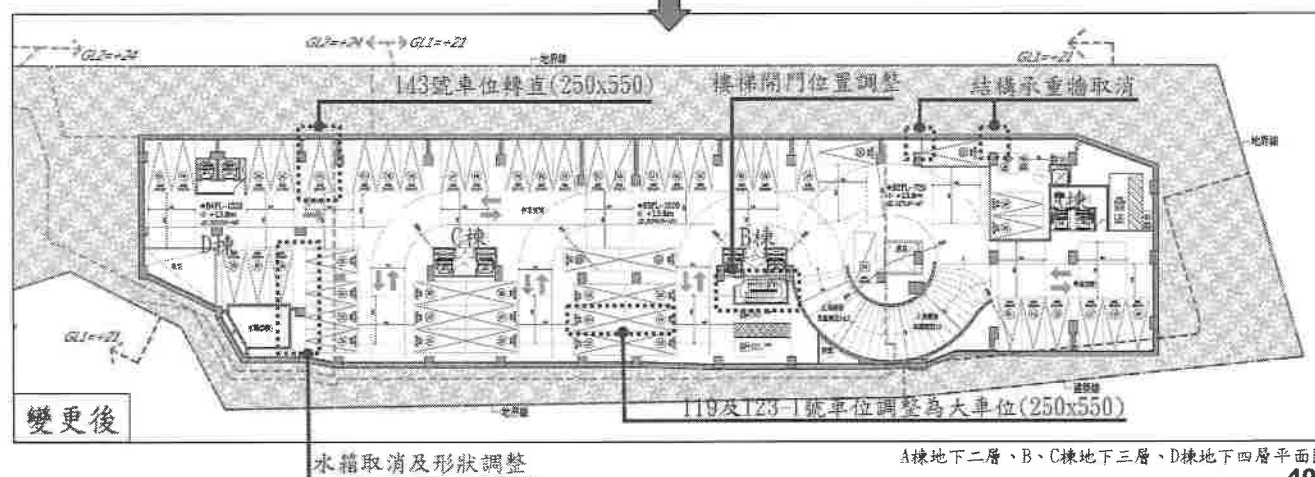
各層平面概要

A棟地下二層、B、C棟地下三層、D棟地下四層平面圖



原核定

A棟地下二層、B、C棟地下三層、D棟地下四層平面圖



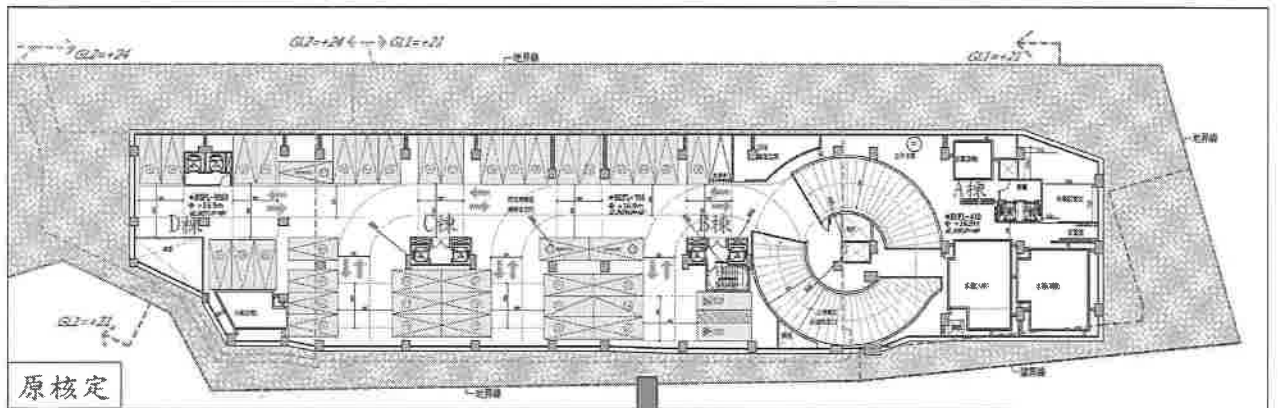
變更後

A棟地下二層、B、C棟地下三層、D棟地下四層平面圖

40

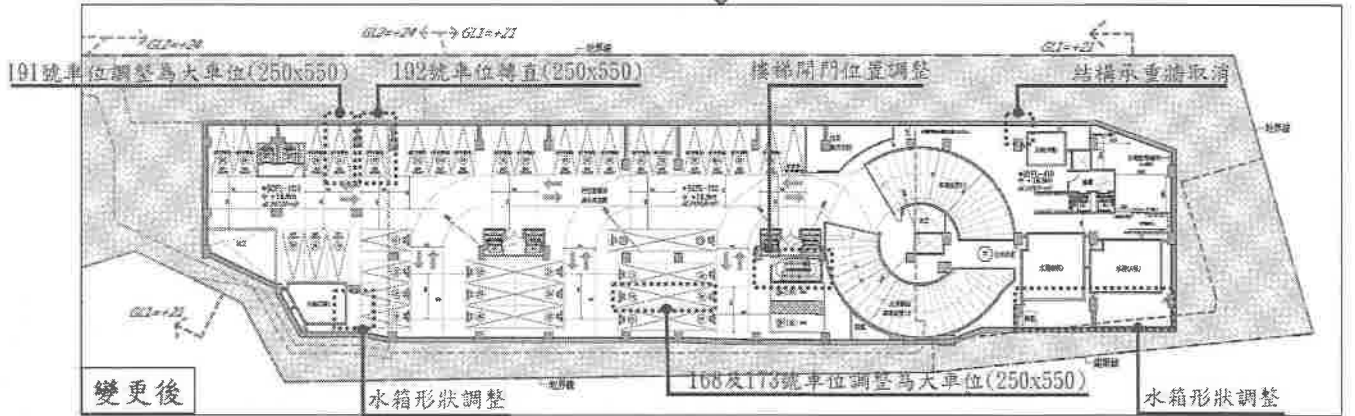
各層平面概要

A棟地下一層、B、C棟地下二層、D棟地下三層平面圖



原核定

A棟地下一層、B、C棟地下二層、D棟地下三層平面圖



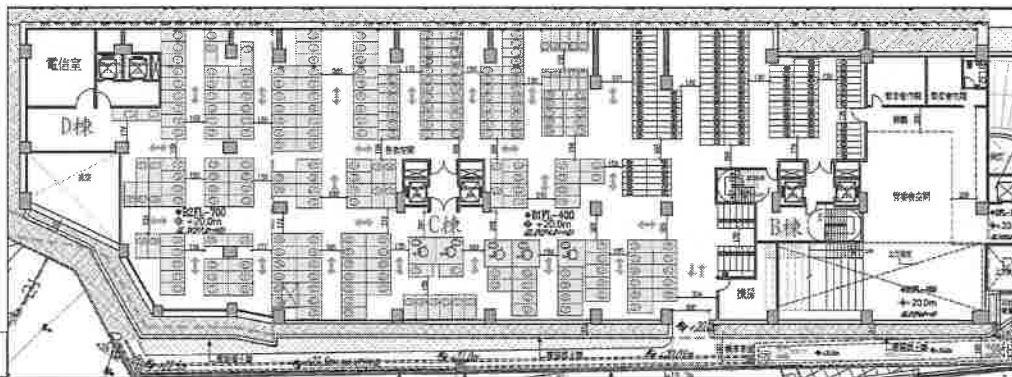
變更後

A棟地下一層、B、C棟地下二層、D棟地下三層平面圖

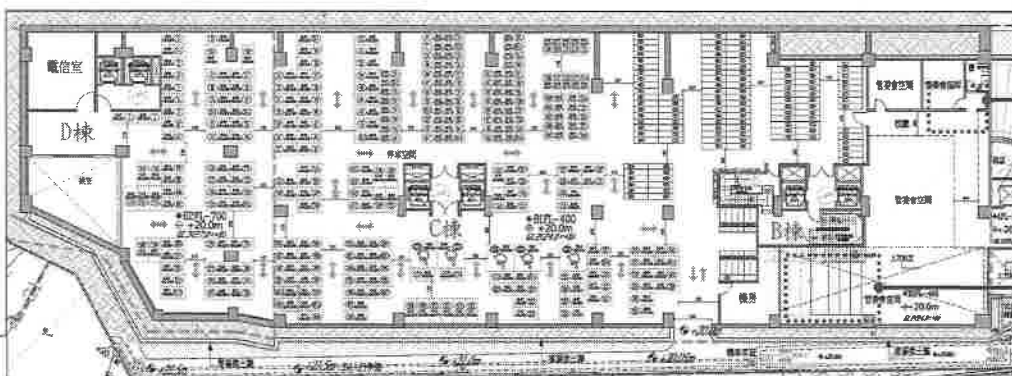
41

各層平面概要

B、C棟地下一層平面圖



原核定



變更後

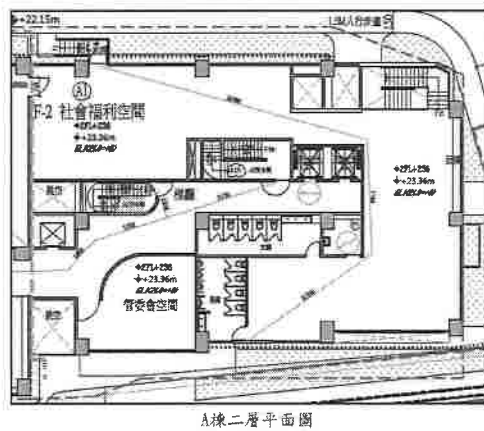
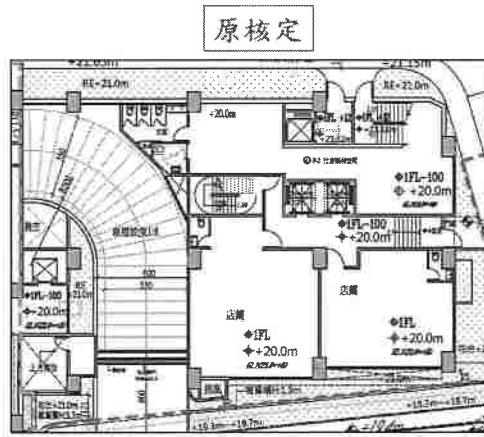
原因:使用需求
修改:隔間牆與門位置

原因:使用需求
修改:大樓梯級深加大

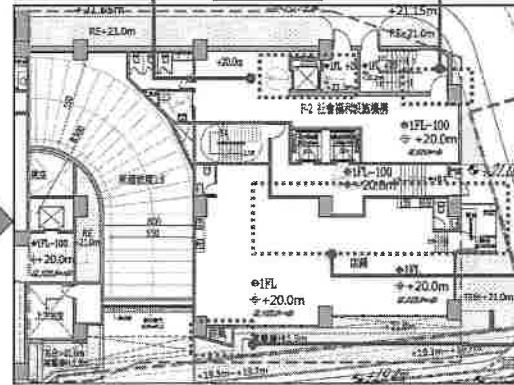
42

各層平面概要

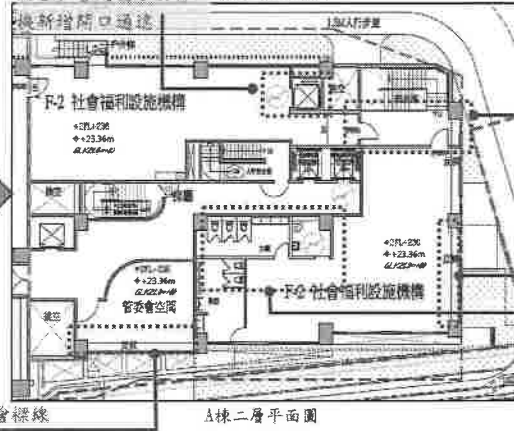
A棟地上一層、地上二層



配合社會局需求昇降
機新增開口通達



配合社會局需求昇降
機新增開口通達



增設防火門

配合地主要求合併店
鋪為一戶及開門

修改地下室排風管道

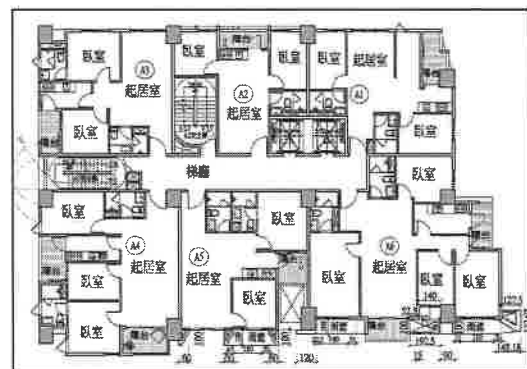
檢討防火避難，社
會福利空間增加隔
間，面積不變。

補繪樑線
衛生設備檢討調整

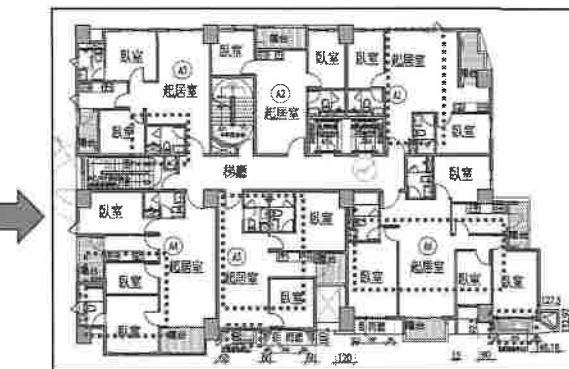
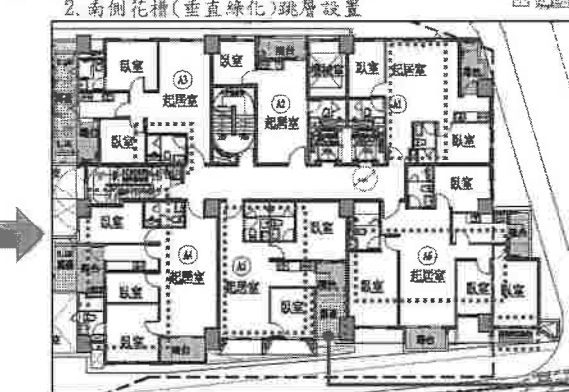
43

各層平面概要

A棟地上三層、地上四~十一層平面圖



原因：使用需求
修改：1. 室內隔間調整
2. 兩側花槽(垂直綠化)跳層設置

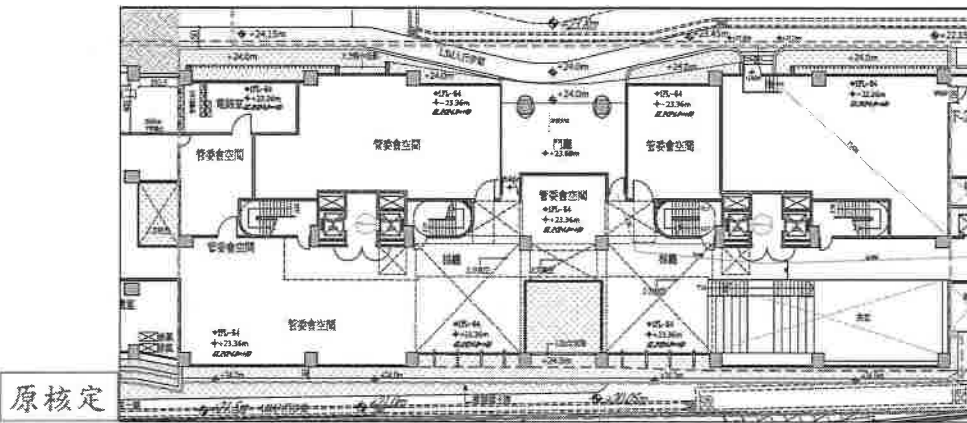


原因：使用需求
修改：增加露臺

44

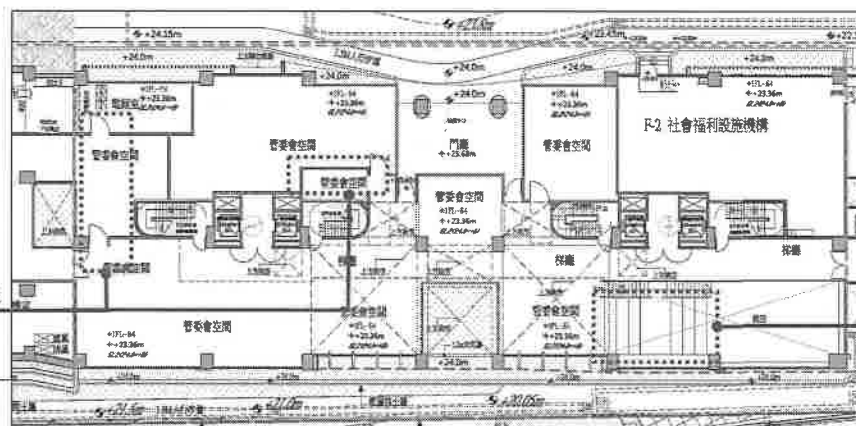
各層平面概要

BC棟地上一層平面圖



原因:空間使用需求
修改:隔間牆與門位置

變更後



45

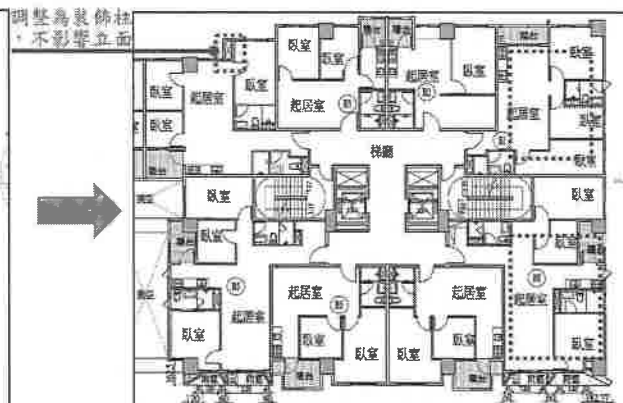
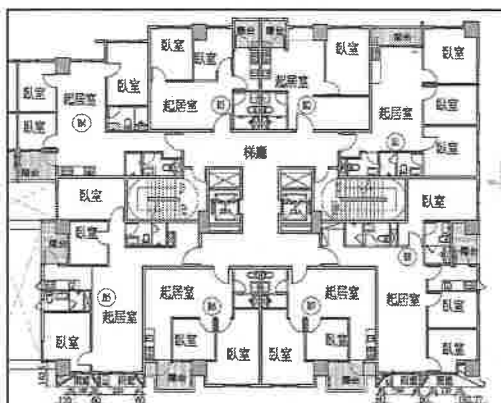
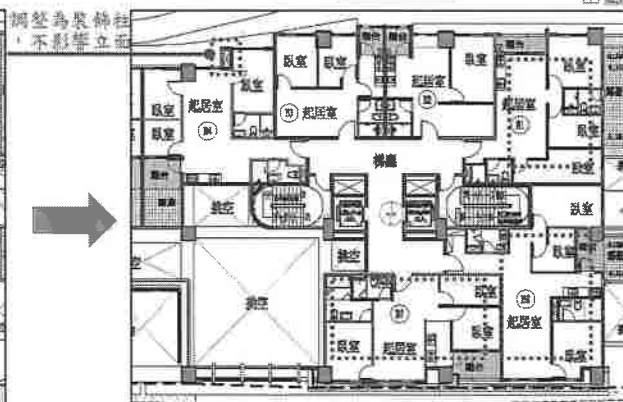
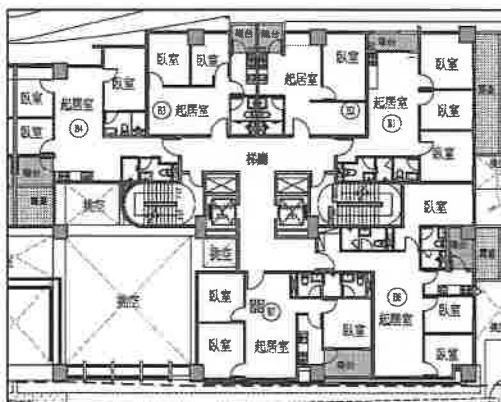
各層平面概要

B棟地上二層、三~六層平面圖

原核定

原因:使用需求
修改:室內隔間調整

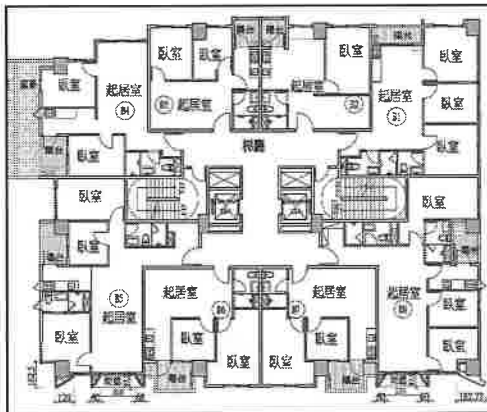
變更後



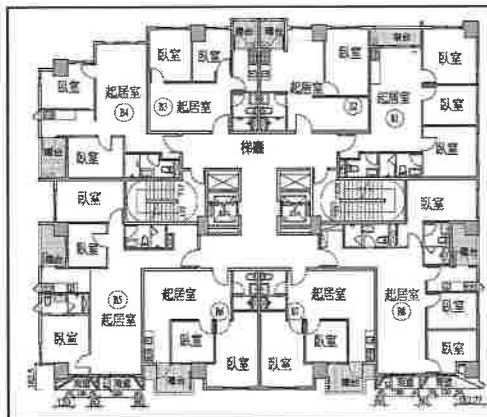
46

各層平面概要

原核定



B棟七層平面圖

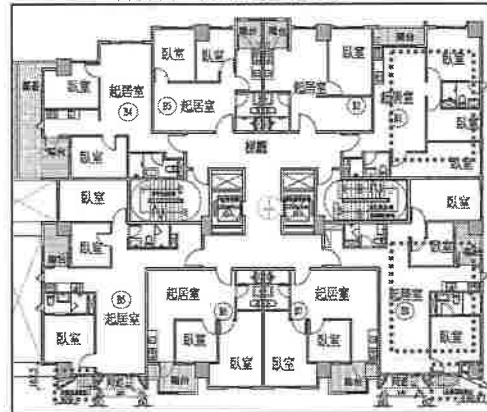


B棟八~十一層平面圖

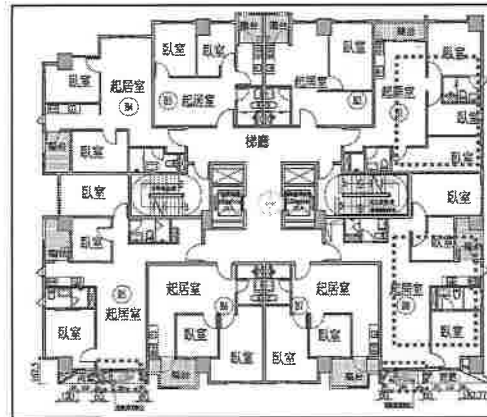
B棟地上七層、八~十一層平面圖

原因:使用需求
修改:1.室內隔間調整
2.南側花槽(垂直綠化)挑層設置

變更後



B棟七層平面圖

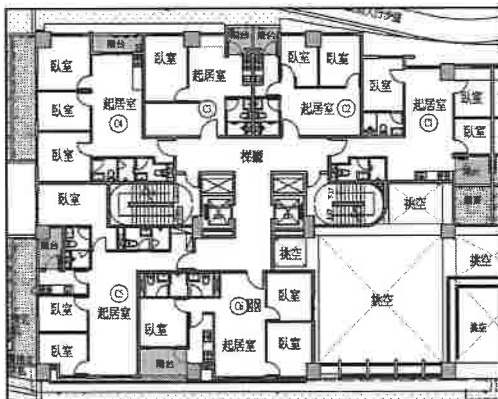


B棟八~十一層平面圖

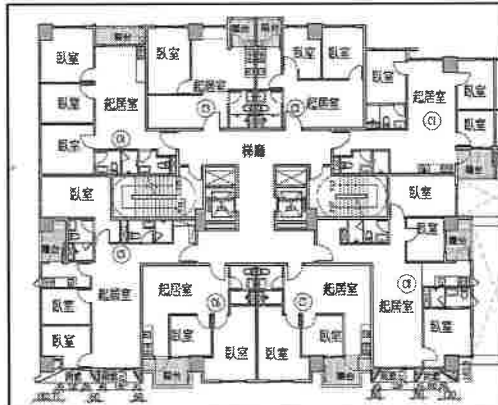
47

各層平面概要

原核定



C棟二層平面圖

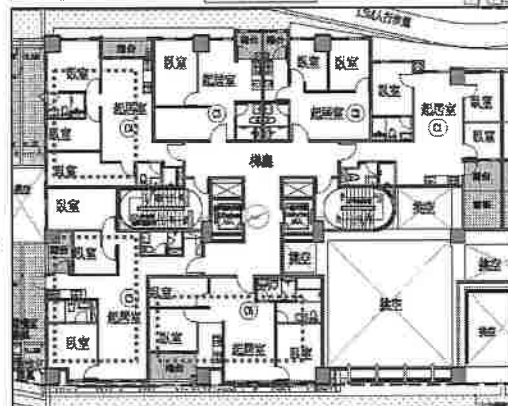


C棟三~六層平面圖

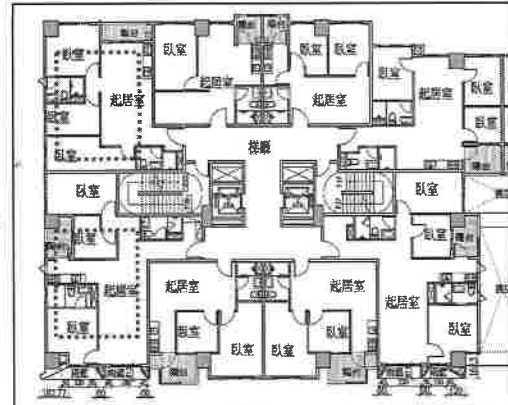
C棟地上二層、三~六層平面圖

原因:使用需求
修改:室內隔間調整

變更後



C棟二層平面圖



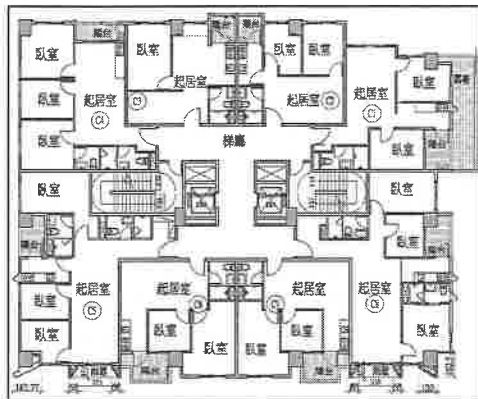
C棟三~六層平面圖

48

各層平面概要

C棟地上七層、八~十一層平面圖

原核定

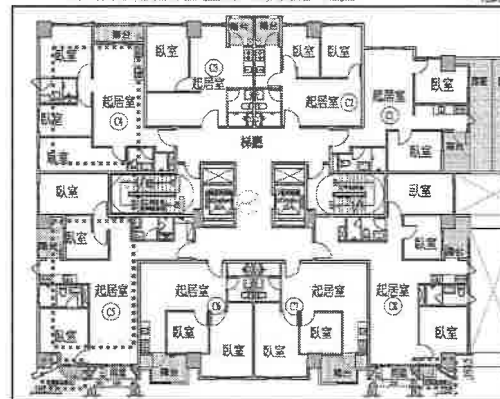


C棟七層平面圖

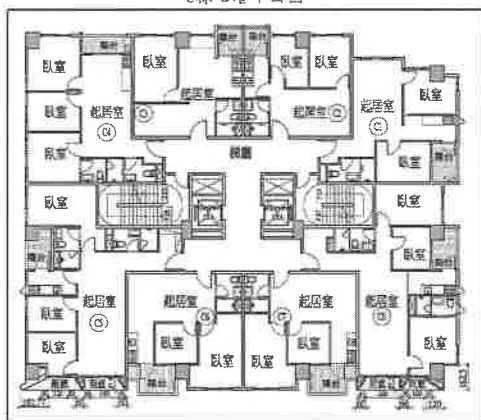


變更後

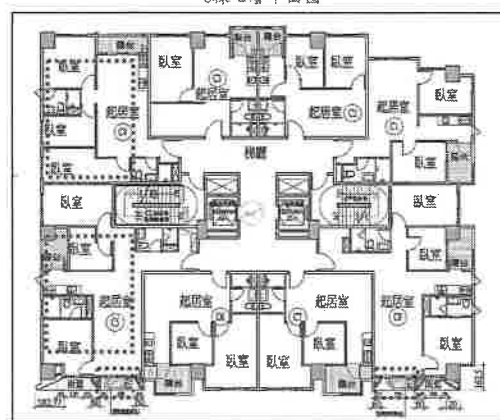
原因:使用需求
修改:1.室內隔間調整
2.南側花槽(垂直綠化)跳層設置



C棟七層平面圖



C棟八~十一層平面圖



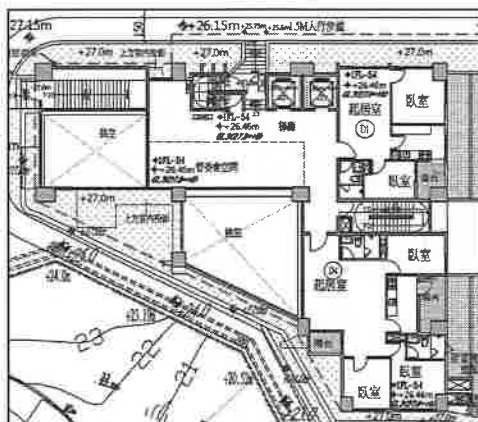
C棟八~十一層平面圖

49

各層平面概要

D棟地上一層、二層平面圖

原核定

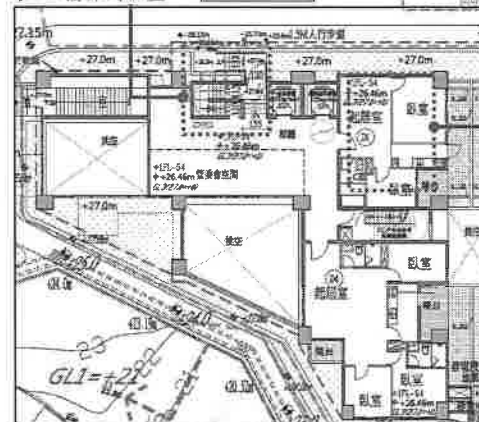


D棟一層平面圖



變更後

原因:樓梯開口檢討
修改:樓梯門位置

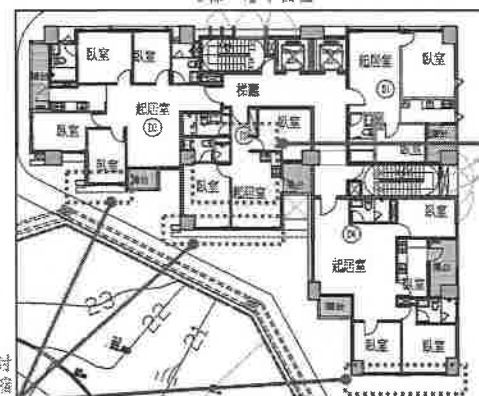


D棟一層平面圖

原因:使用需求
修改:室內隔間調整



D棟二層平面圖



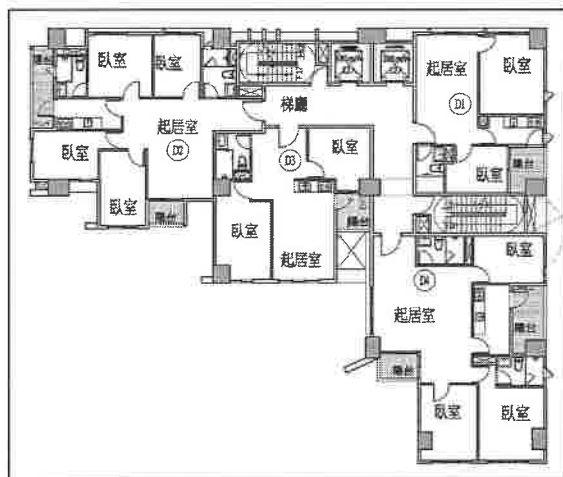
D棟二層平面圖

原因:使用需求
修改:室內隔間調整

原因:淨高檢討
修改:室內退縮

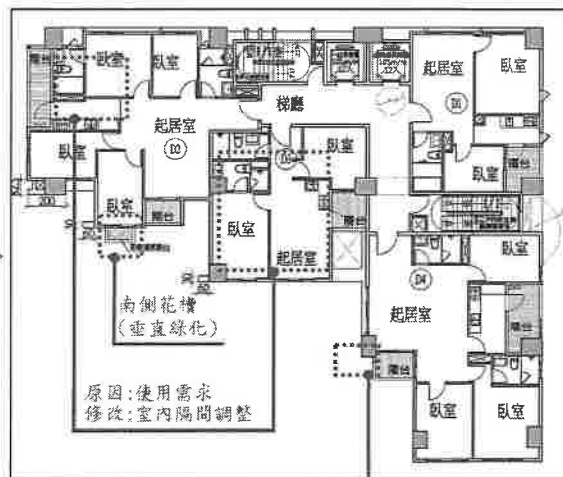
50

原核定



D棟三~十一層平面圖

變更後



D棟三~十一層平面圖

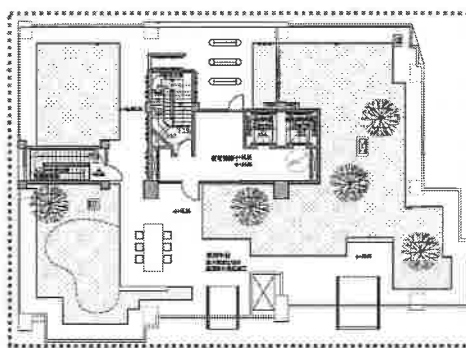
原因: 立面美觀
修改: 取消裝飾版

原核定



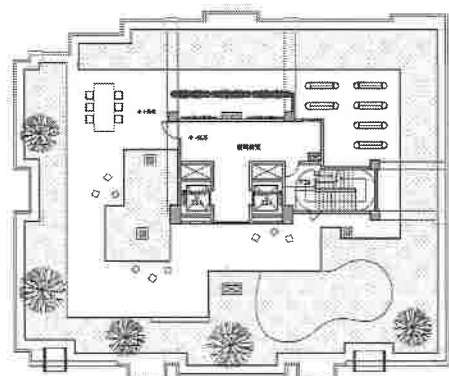
A棟屋突一層平面圖

變更後

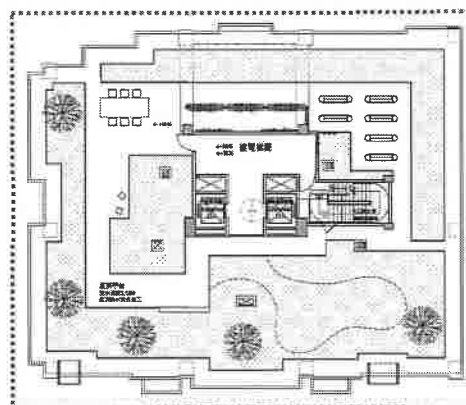


A棟屋突一層平面圖

1. 透氣墩取消及調整。
2. 配合屋突一層結構調整, 無障礙樓梯通達屋突一層, 修正平面。
3. 綠化與女兒牆間留設100公分維護距離, 並調整綠化範圍。



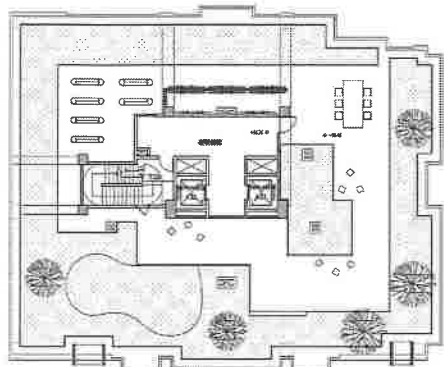
B棟屋突一層平面圖



B棟屋突一層平面圖

1. 透氣墩取消及調整。
2. 配合屋突一層使用修正屋突一層平面。
3. 綠化與女兒牆間留設100公分維護距離, 並調整綠化範圍。

原核定

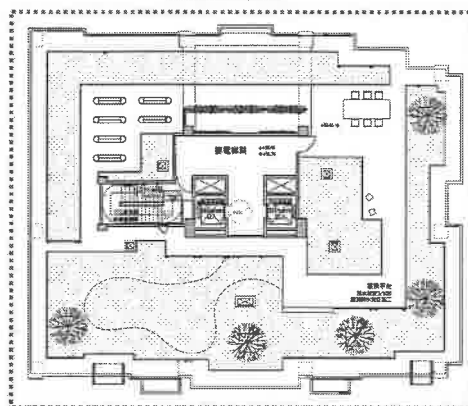


C棟屋突一層平面圖

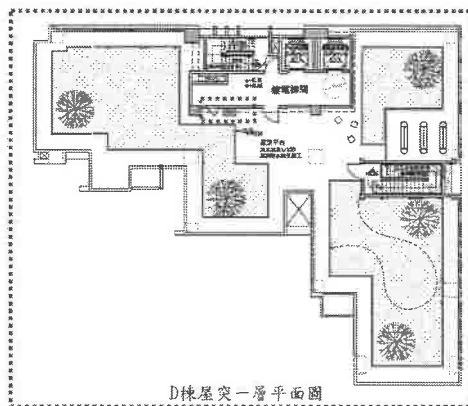


D棟屋突一層平面圖

變更後



C棟屋突一層平面圖

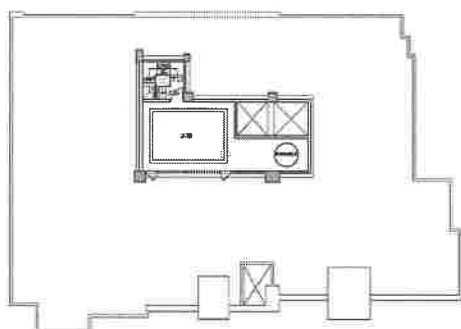


D棟屋突一層平面圖

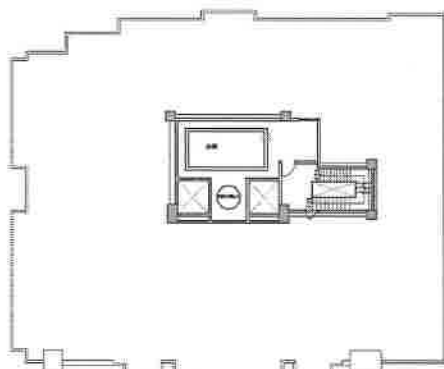
1. 透氣墩取消及調整。
2. 配合屋突一層使用修正屋突一層平面。
3. 綠化與女兒牆間留設100公分維護距離，並調整綠化範圍。

1. 透氣墩取消及調整。
2. 屋突一層平面新增裝飾柱。
3. 綠化與女兒牆間留設100公分維護距離，並調整綠化範圍。

原核定

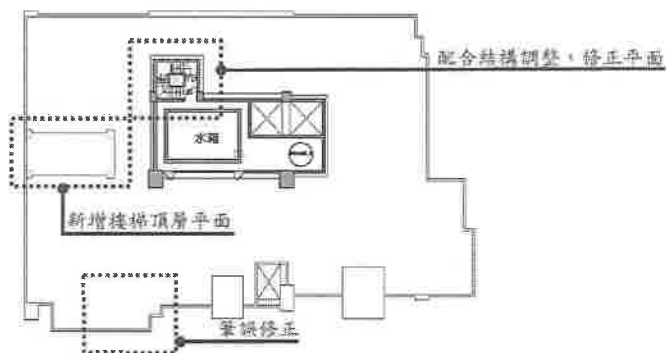


A棟屋突二層平面圖

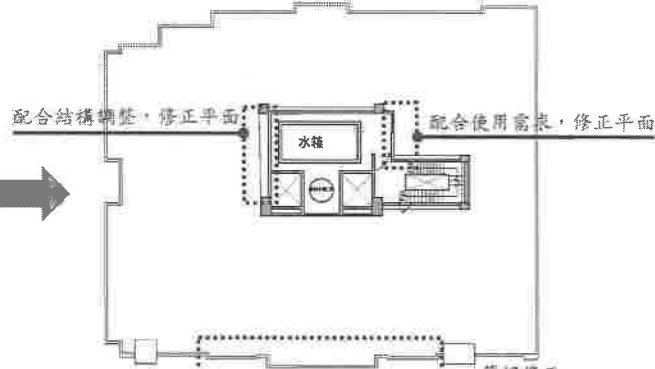


B棟屋突二層平面圖

變更後



A棟屋突二層平面圖



B棟屋突二層平面圖

配合結構調整，修正平面

新增樓梯頂層平面

筆誤修正

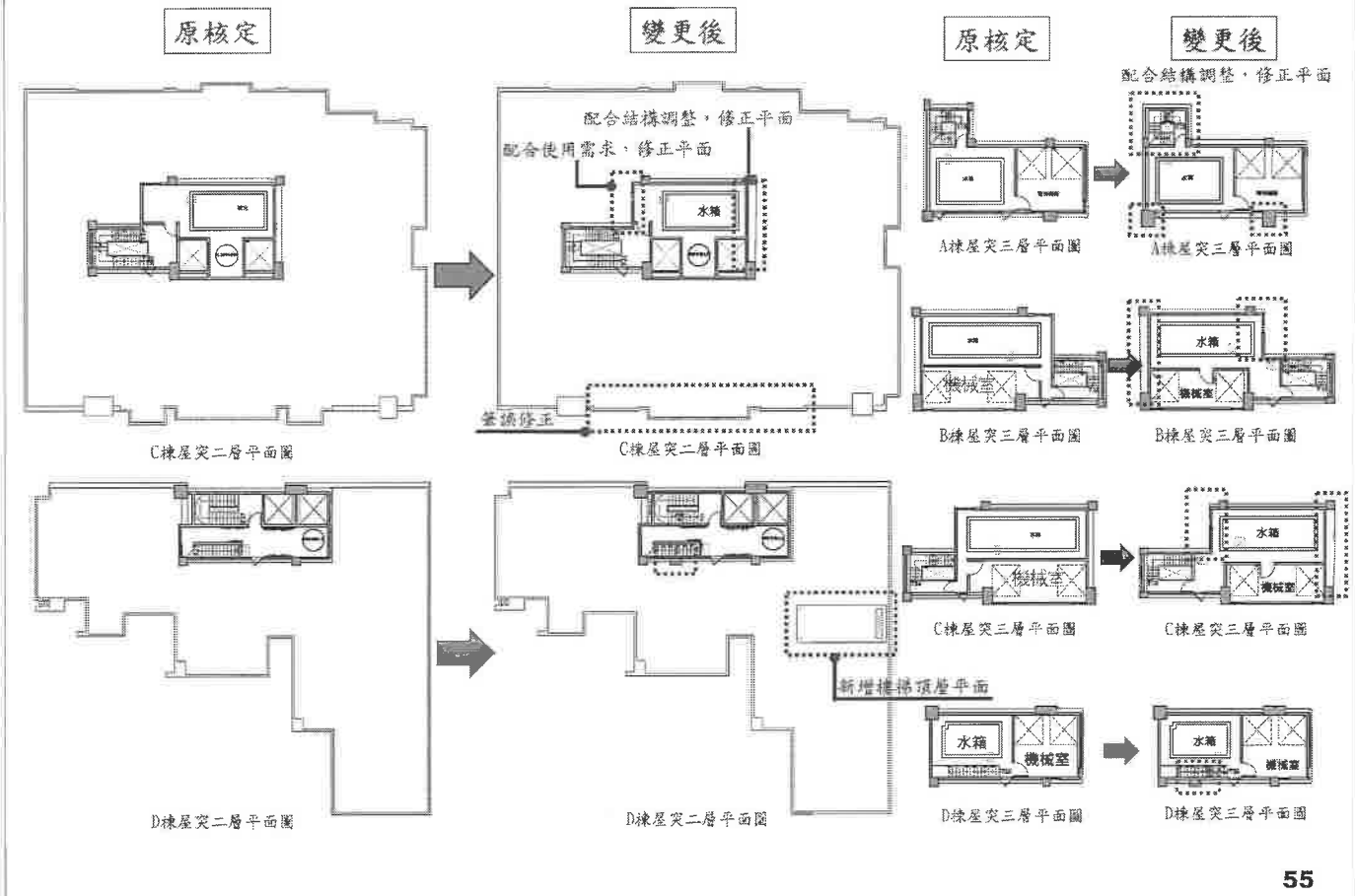
配合結構調整，修正平面

配合使用需求，修正平面

筆誤修正

各層平面概要

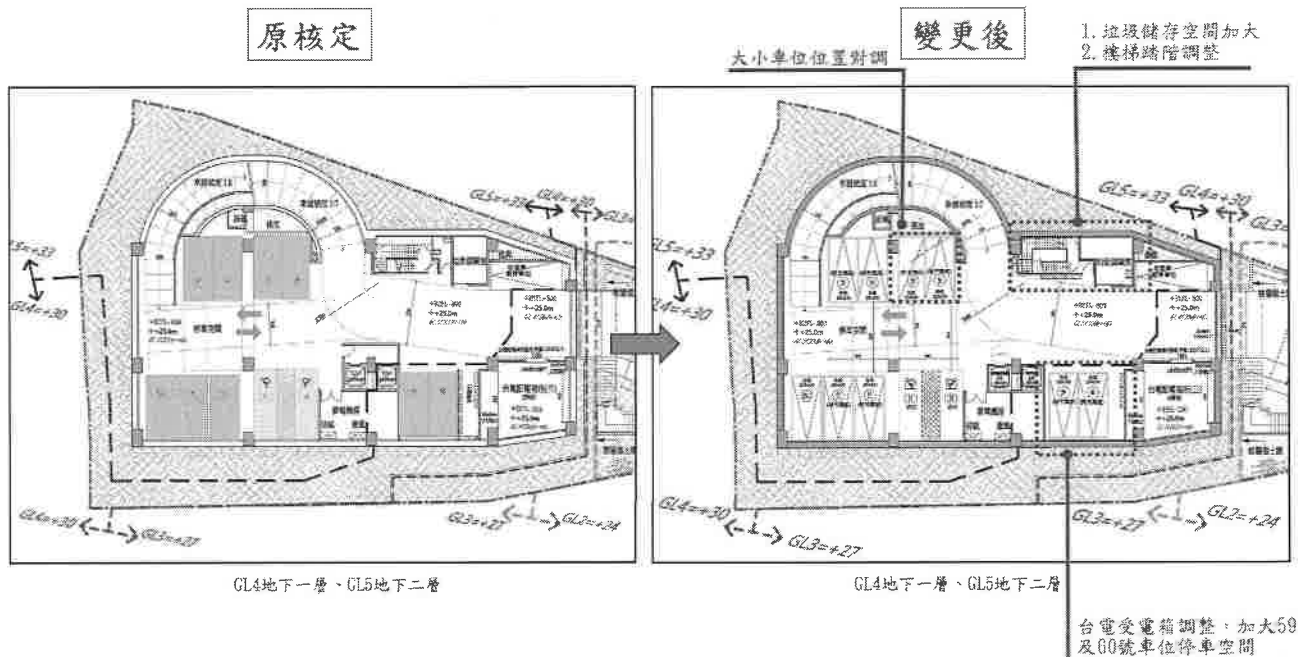
CD棟屋突二層、ABCD棟屋突三層



55

各層平面概要

E棟GL4地下一層、GL5地下二層



56

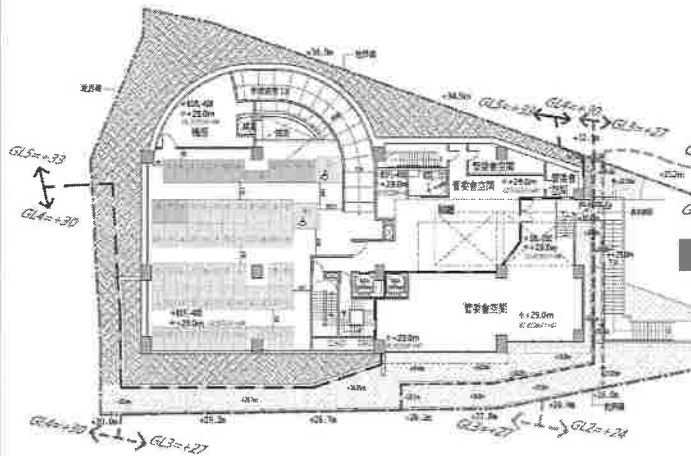
各層平面概要

E棟GL4地上一層、GL5地下一層

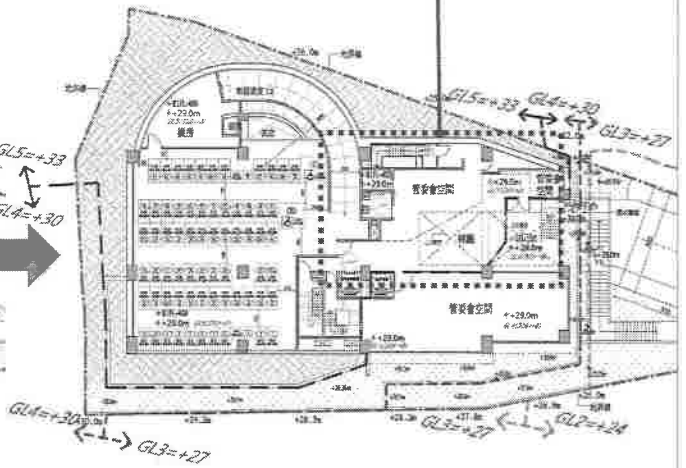
原核定

變更後

原因:使用需求
修改:室內隔間調整



GL4地上一層、GL5地下一層



GL4地上一層、GL5地下一層

57

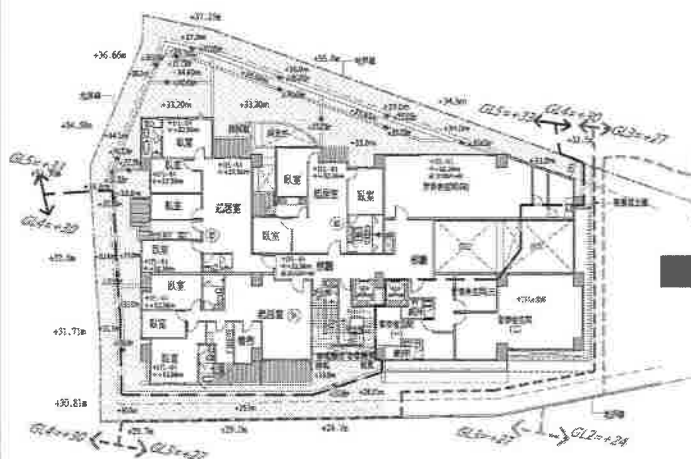
各層平面概要

E棟GL4地上二層、GL5地上一層

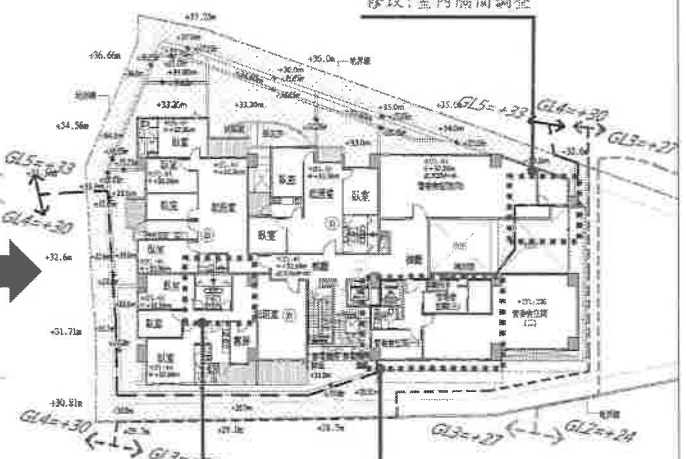
原核定

變更後

原因:使用需求
修改:室內隔間調整



GL4地上二層、GL5地上一層



GL4地上二層、GL5地上一層

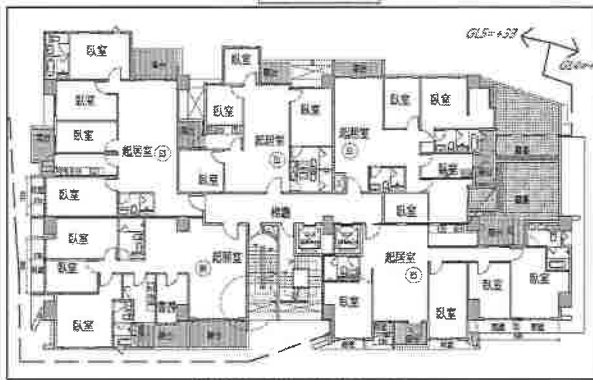
原因:使用需求
修改:室內隔間調整

58

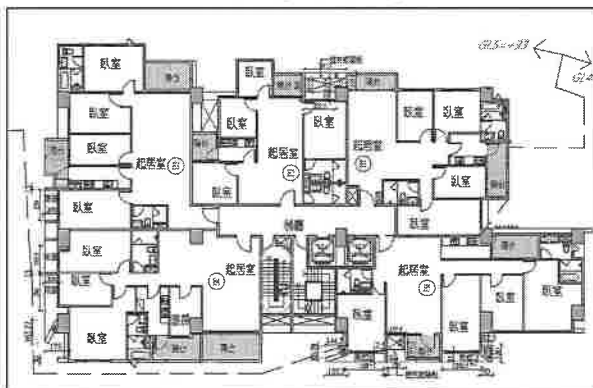
各層平面概要

E棟GL4地上三層、GL5地上二層及標準層

原核定



GL4地上三層、GL5地上二層

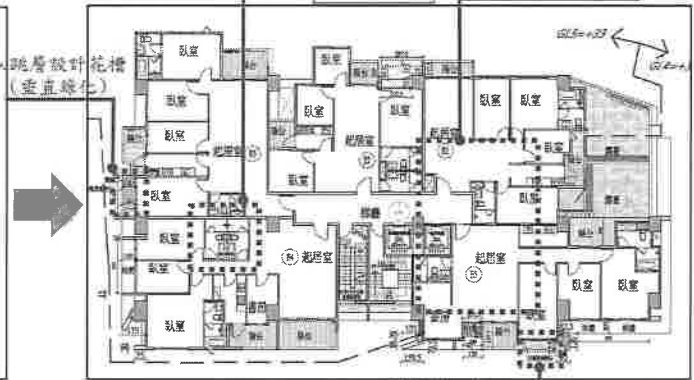


標準層

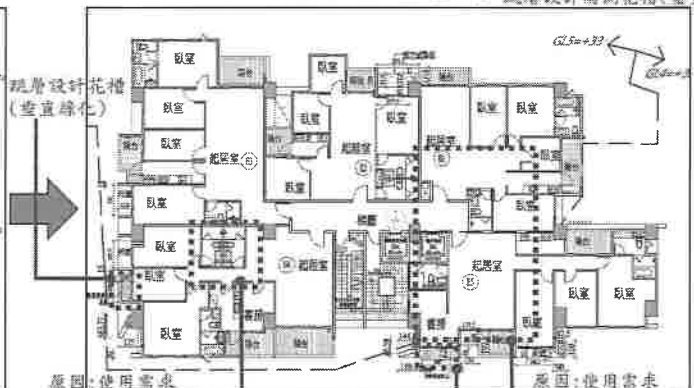
原因:使用需求
修改:室內隔間調整

變更後

原因:使用需求
修改:室內隔間調整



GL4地上三層、GL5地上二層 跳層設計南側花槽(垂直綠化)



原因:使用需求
修改:室內隔間調整

標準層 跳層設計南側花槽(垂直綠化)

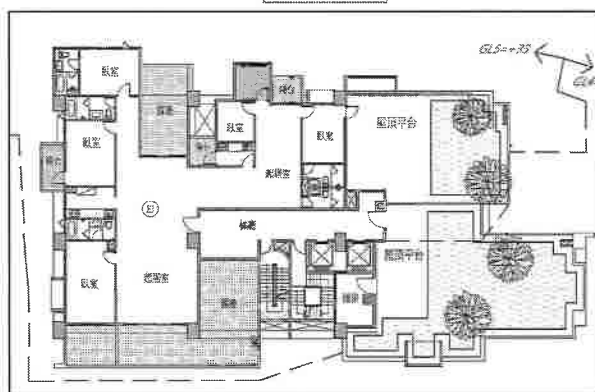
原因:使用需求
修改:室內隔間調整

59

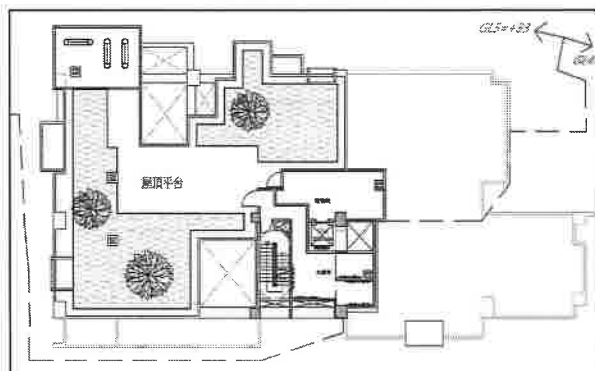
各層平面概要

E棟GL4屋突一層、GL5地上十一層

原核定



GL4屋突一層、GL5地上十一層

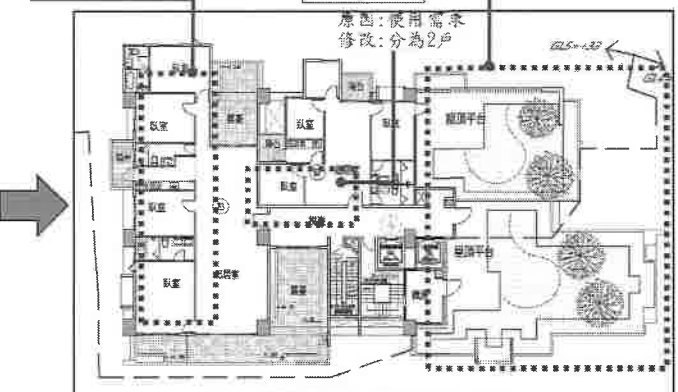


GL4屋突二層、GL5屋突一層

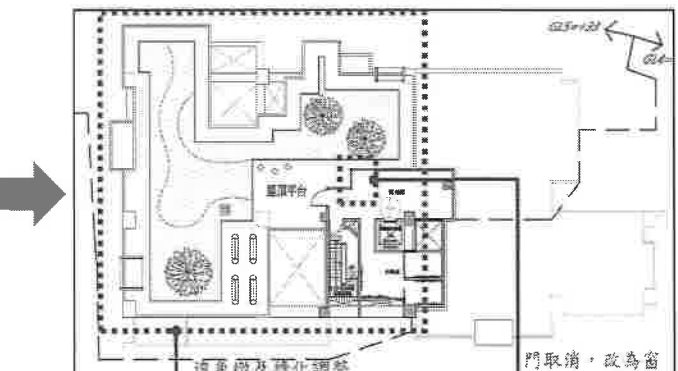
原因:使用需求
修改:室內隔間調整

變更後

綠化與女兒牆間留設100公分維護距離,並調整綠化範圍。



GL4屋突一層、GL5地上十一層



GL4屋突一層、GL5地上十一層

門取消,改為窗

60

各層立面概要

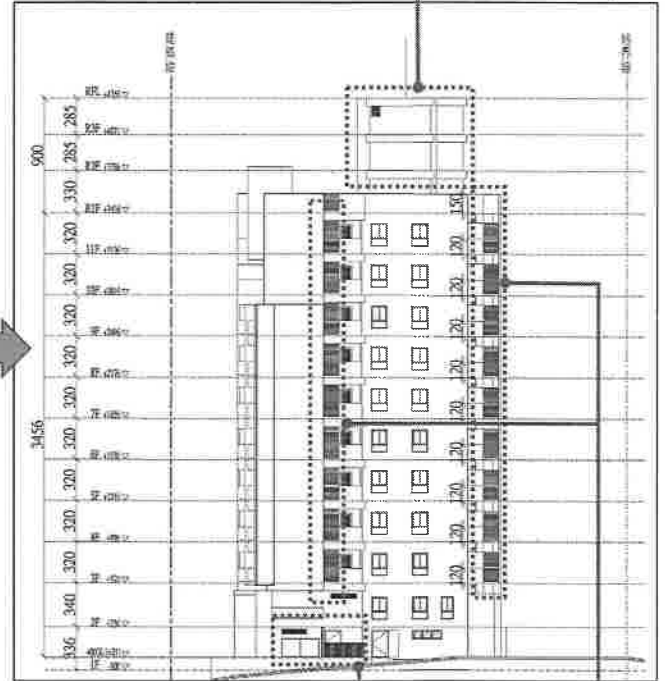
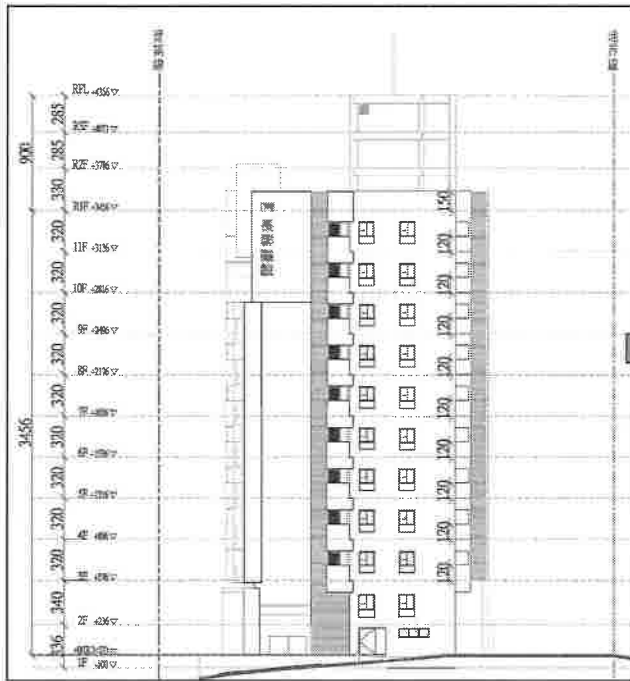
A棟東向立面

原核定

變更後



原因:結構尺寸調整
修改:立面配合修正



原因:使用需求
修改:開門及百葉,設置欄杆

原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

61

各層立面概要

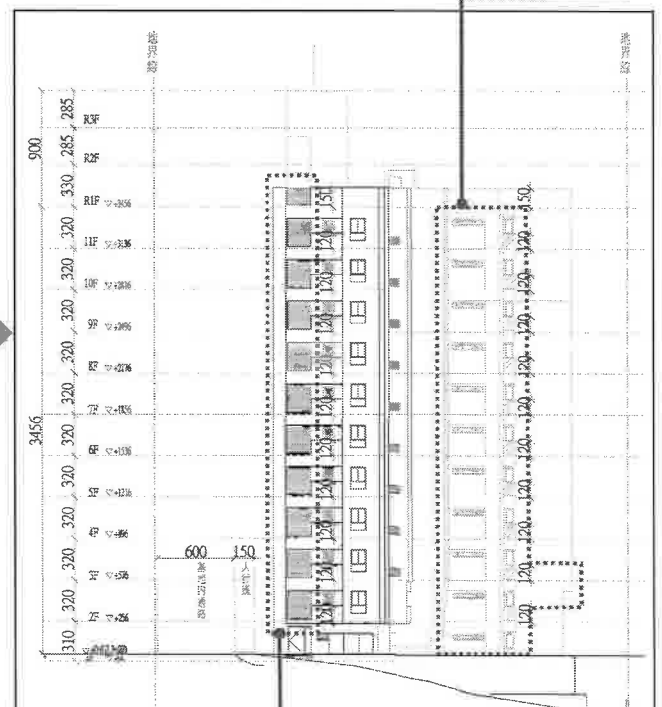
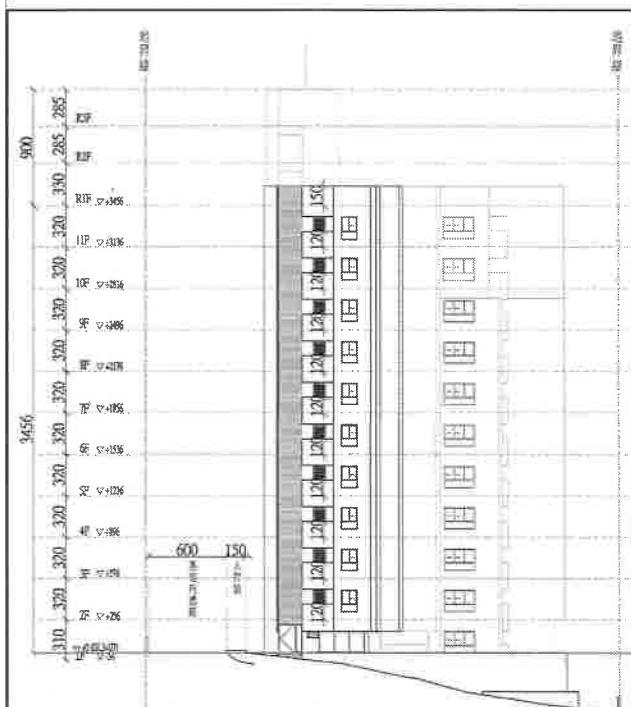
D棟西向立面

原核定

變更後

花槽(垂直綠化)

配合使用需求修正
窗戶、陽台



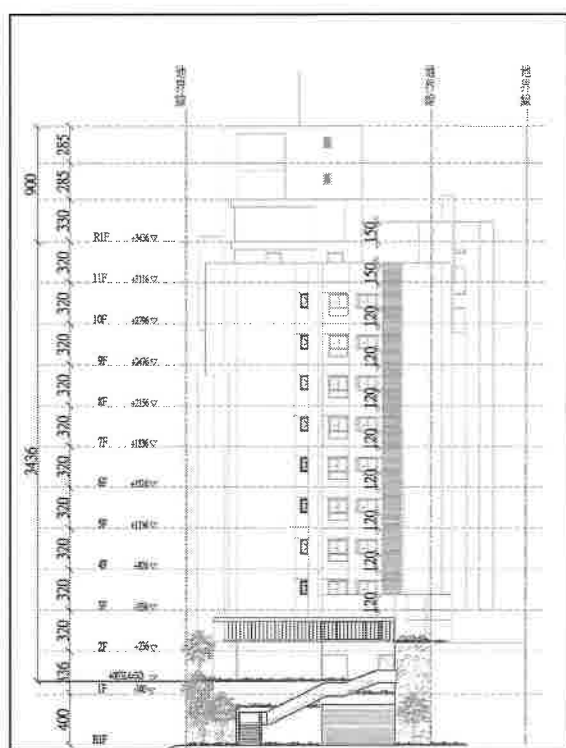
原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

62

各層立面概要

E棟東向立面

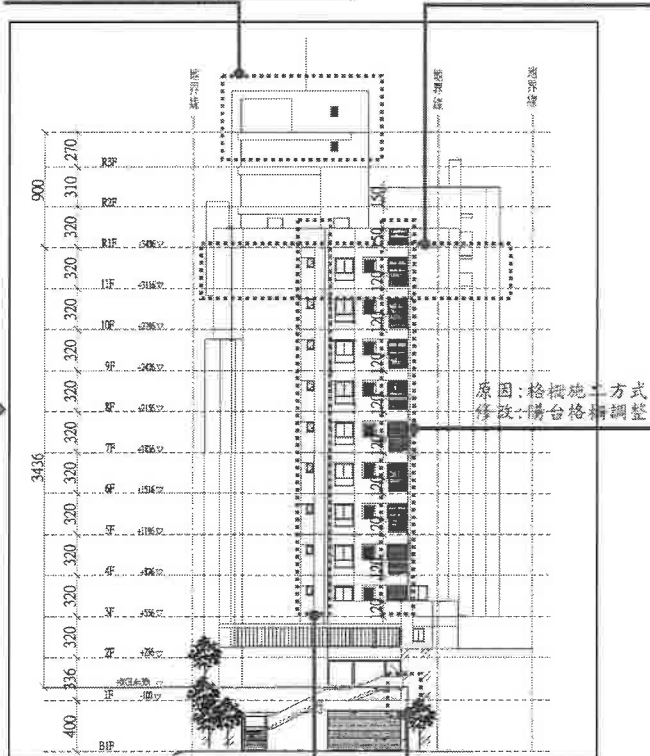
原核定



變更後

配合結構設計修正立面

原因:原核准少繪製地上11樓
修改:立面配合修正



配合使用需求修正窗高

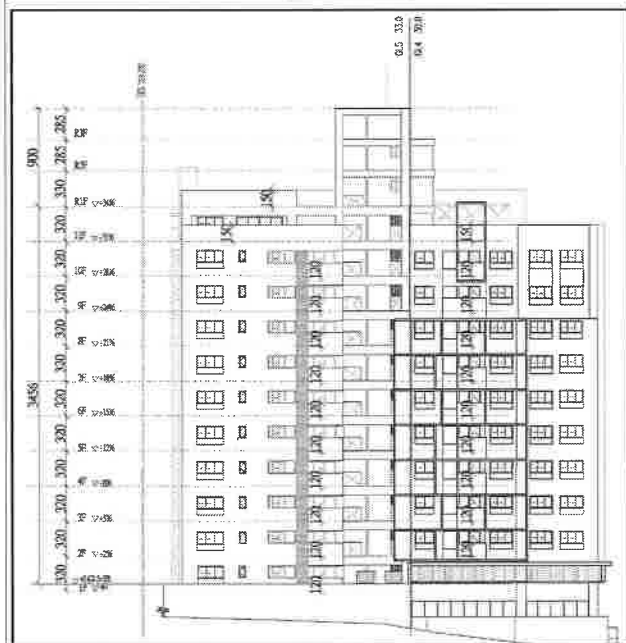
配合結構設計修正立面

63

各層立面概要

E棟南向立面

原核定



變更後

花槽(垂直綠化)



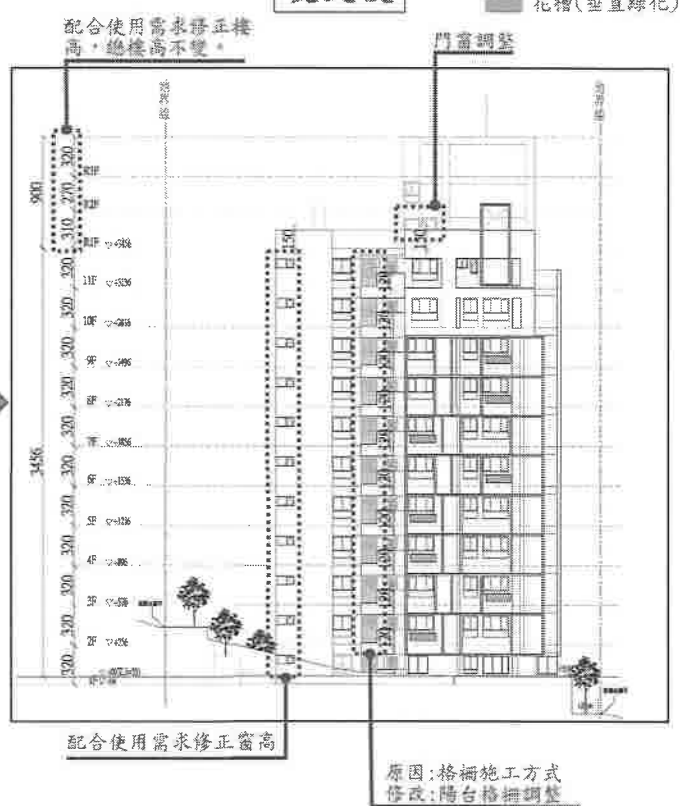
配合使用需求修正格柵位置
配合法規檢討修正，補繪格柵

配合使用需求修正窗戶

64

E棟西向立面

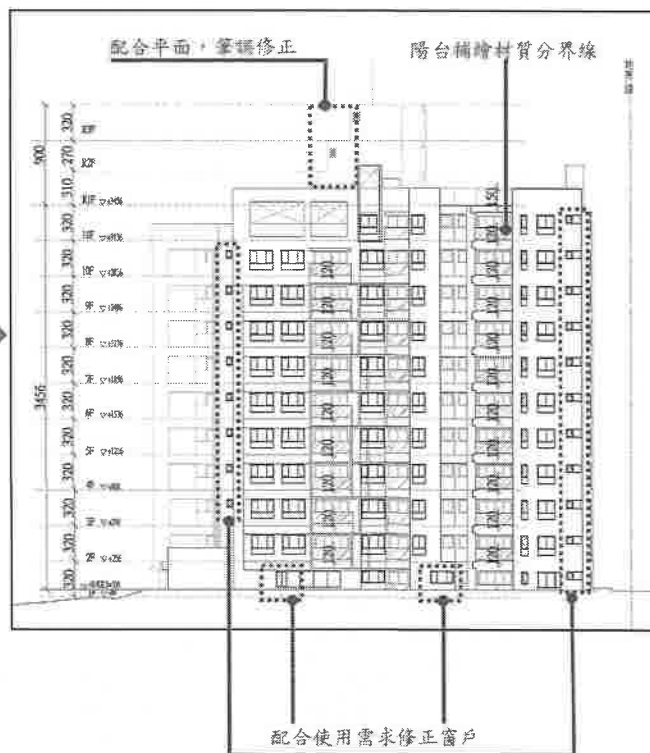
變更後



65

E棟北向立面

變更後



66

各層立面概要

ABCD棟南向立面

原核定



平面調整，立面配合修正

花牆(垂直綠化)

變更後



平面調整，立面配合修正

陽台欄杆材質分界線

原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

陽台欄杆材質分界線

67

各層立面概要

ABCD棟北向立面

原核定



變更後

基礎修正陽台欄杆

原因:立面效果
修改:陽台格柵尺寸調整

原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

原因:增加燈光
修改:窗戶調整

原因:格柵施工方式
修改:陽台格柵調整

原因:室內隔間調整
修改:增加開窗

68

原核定



變更後



69

原核定



開窗調整

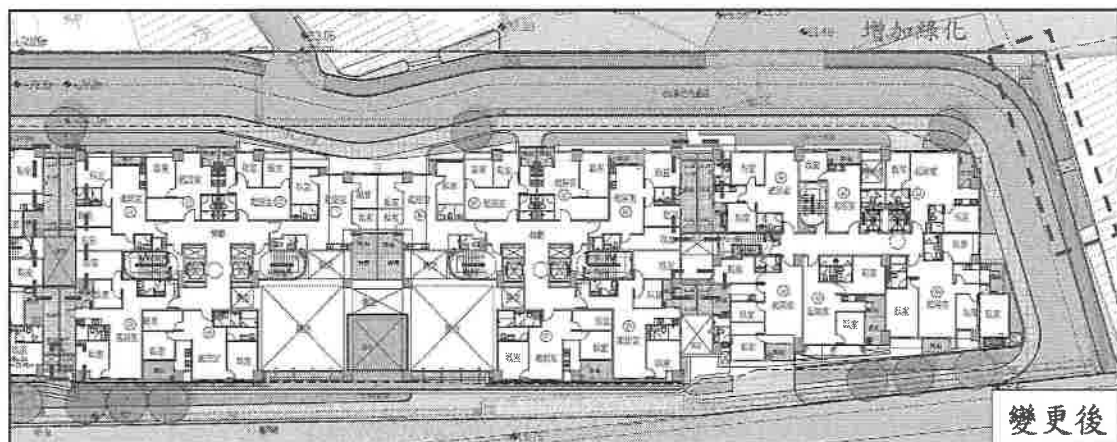
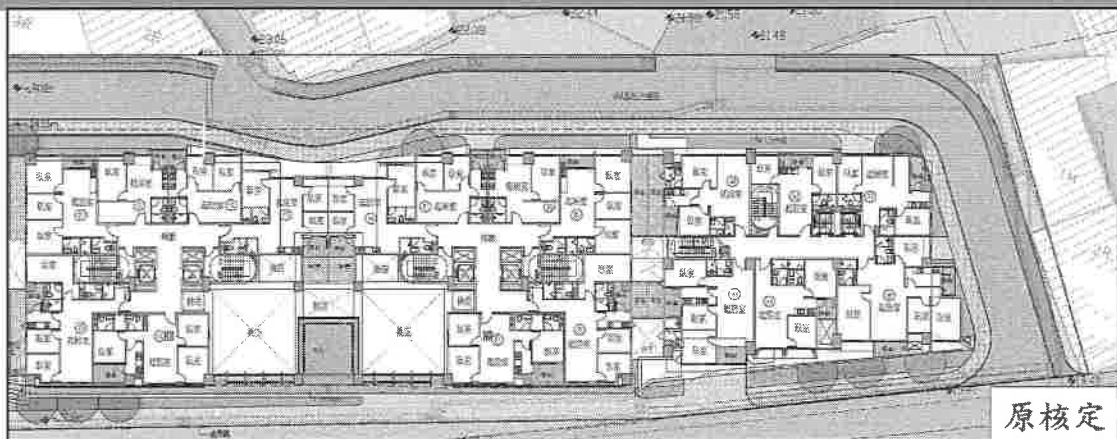
格柵調整

變更後



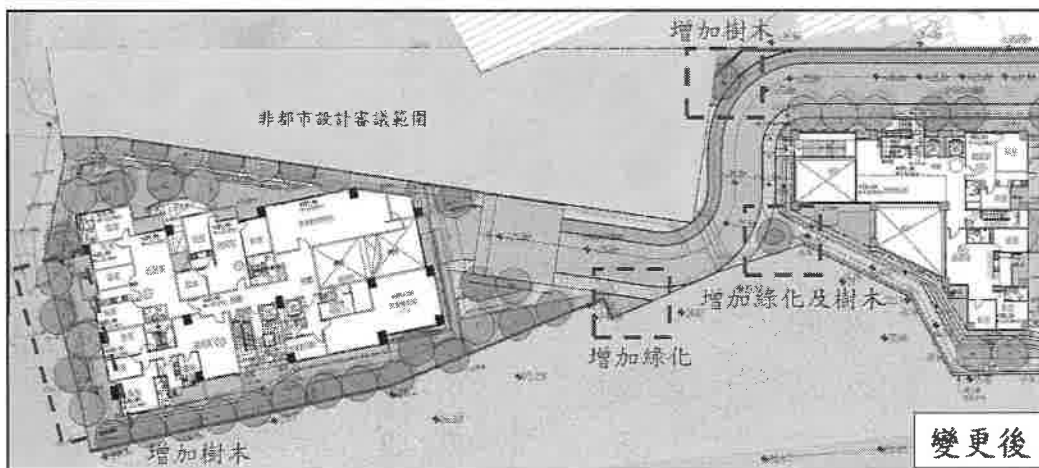
70

景觀平面



71

景觀平面



72

(三)實施方式與有關費用分擔(CH13)-

-變更開發方式與增列山坡地饋金、交評捷評等等委辦費用

■ 開發方式

- 依目前實施者與大部分地主達成變更開發方式為部分協議合建、部分權利變換之土地及建物比例已達80%以上(土地面積96.47%、建物面積100%:後續仍以變更事業計畫同意書比例為準)。

■ 費用負擔

- 因應本案適用112.08.16新北市都市更新共同負擔費用計算基準及實際開支，增列：
 - 本都更單元範圍土地屬山坡地，依法進行山坡地審查及水土保持審查外，另需繳交山坡地開發回饋金
 - 本案建築設計採分項發包，故除建築設計另增列相關設計費用(如景觀設計、公設規劃設計、建物外觀設計及照明設計等4項設計費)
 - 因緊鄰捷運莊莊機廠及停車位達150位，依法進行捷運影響評估及交通影響評估，故增列以上顧問費。

73

(四)拆遷安置計畫(CH14)

-租金補償及建物補貼

- 配合適用112.08.17「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」，依估價原則修正租金補償估算時點及建物補貼費用。

(五)財務計畫(CH15)

-法令依據(適用112.08.17版本)、營建費用、水保費用、利息計算

- 配合適用112.08.17「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」，修正財務計畫項目與金額。

(六)實施進度(CH17)

-施工期間與都更期間

- 配合適用112.08.17「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」，修正施工期與都更期之時間。

(七)其他應加表明之事項(CH19)

-容移費用

- 配合都市更新容積獎勵項目之調整改變，刪除容積移轉之區外容移項目，改列捐贈都市更新基金，總獎勵容積項目及獎勵額度不變。

74

肆：更新前、後權利價值評估

簡報內容

- 一、3家估價師事務所估價權值比較與領銜選定
- 二、更新單元基本資料
- 三、估價條件
- 四、更新前土地權利價值評估
- 五、更新後不動產價值評估

J&J 正聯國際不動產估價師聯合事務所

75

■ 一、3家估價師事務所估價權值比較與領銜選定

估價師選任

一、法令依據：

都市更新條例第50條及都市更新權利變換實施辦法第6、7條

二、選任方式：(權變辦法#7)

實施者依本條例第五十條第二項規定辦理。

三、選任抽籤地點：

(一)「擬訂新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」專業估價者選任會議。

(二)抽籤時間：115年6月3日(三)上午10時整

(三)抽籤地點：長群建設股份有限公司會議室(新北市泰山區明志路三段350號16樓)

四、通知：

(一)實施者業於115年5月21日發文通知土地所有權人、權利變換關係人及主管機關、見證人到場見證。

(二)另因更新單元範圍內(新莊區青山段)575、576及578地號等3筆土地張東山、張美等二位土地所有權人住址不詳，特改以刊登報紙、網站、張貼公告通知參與本次專業估價者選任會議。

五、選任方式：

(一)以新北市政府公告115年度之新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單內事務所為抽籤對象，並以附件所載各該事務所之簽證估價者人數為籤數。

(二)實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第7條規定選任正取二家外，備取三家。但同一都市更新權利變換計畫，選任之事務所不得重複。

76

■ 一、3家估價師事務所估價權值比較與領銜選定

估價權值比較與領銜選定

正聯				李林國際				行遠			
比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)
890,000	1,655,257,222	805,368	1,749,021,266	860,000	1,599,462,056	778,146	1,609,903,022	880,000	1,623,625,847	794,007	1,724,347,958
一樓平均 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)	一樓平均 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)	一樓平均 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)
560,163	548,680	2,299,046	6,737,882,341	572,191	536,348	2,233,588	6,590,517,905	630,000	548,341	2,299,046	6,736,592,587

註：整體更新單元土地含綠地用地價值。

77

■ 二、更新單元基本資料

(一)勘估標的地號

新北市新莊區青山段526地號等43筆土地

(二)更新單元土地使用分區

住宅區，法定建蔽率50%、平均容積率240%、綠地用地。

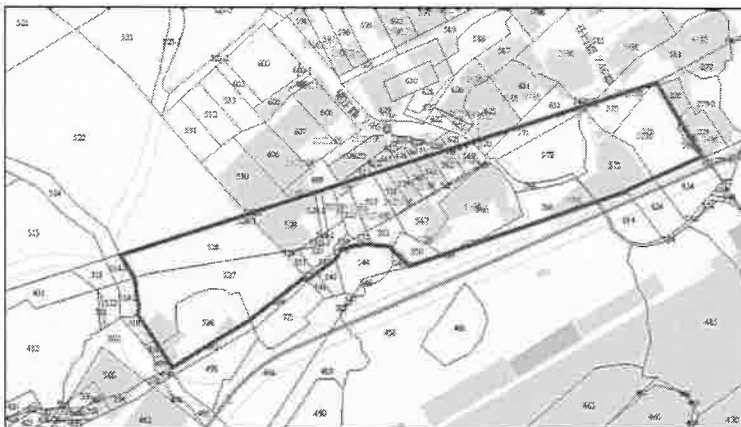
(三)更新單元土地面積

更新範圍內面積為7,179.19m²，住宅區為6,148.23m²(約為1,859.84坪)、綠地用地1,030.96m²(約為311.87坪)

(四)臨路情形：臨中正路746巷(8M)、中正路746巷(約4M)。

(五)地形：不規則形近梯形。

(六)地勢：平緩。



勘估標的地籍圖

78



勘估標的位置略圖



勘估標的分區略圖

79

■ 三、估價條件

(一)價格日期：中華民國115年6月4日。

(二)更新前估價條件

- 1、更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，以法定容積率之土地素地價格為基礎。
- 2、更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一張使用執照或同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗」之原則作為劃分依據。依據上述原則，將本案更新單元內各宗土地劃分結果如下：

編號	土地地號	土地面積(m ²)	分宗後面積(m ²)	備註	劃分原則
1	529	345.75	364.07	綠地用地	同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	538	18.32			
2	529-1	36.29	45.45		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	538-1	9.16			
3	534	9.09	29.01	-	同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	542	19.92			
4	535	38.93	264.95		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	536	6.53			
	537	104.96			
	555	75.83			
	556	38.70			
5	539	16	31.92		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	543	15.92			
6	560	76.83	150.68	75建號	同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	561	73.85			
7	566	614.99	842.93	76建號	同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	567	227.94			
8	571	181.32	184.58		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	577	3.26			
9	572	493.21	979.67		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	573	486.46			
10	575	191.94	191.05		同一所有權人分區相同之毗鄰土地視為同一宗
	576	9.11			
11	526	513.46	513.46		
12	527	941.86	941.86		
13	528	666.89	666.89	綠地用地	
14	550	114.24	114.24		
15	551	92.31	92.31		
16	552	14.88	14.88		
17	553	100.64	100.64		
18	557	187.4	187.4		
19	558	92.91	92.91		
20	559	82.38	82.38		
21	562	85.04	85.04		
22	563	21.62	21.62		
23	564	88.83	88.83		
24	565	4.43	4.43		
25	568	361.27	361.27		
26	569	89.11	89.11		
27	570	48.6	48.6		
28	578	548.75	548.75		
29	579	19.19	19.19		
30	580	21.07	21.07		
合計		7179.19	7179.19		

81

- 3、本次評估選定更新單元整宗合併後土地做為比準地，且以比準地為價格基礎，考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。
- 4、更新前綠地用地提供容積移入至更新單元範圍內，其容積計算後為1,380.05m²，經考量對基地容積獎勵的貢獻還原後為947.60m²，評估該綠地用地之土地權利價值。
- 5、更新前臨路以現況可進出之情況評估。
- 6、更新前部分建築就地保留，考量該就地保留之影響：

編號	門牌	地號	建物面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)
1	25-1號	570	2.51	7.53
2	25-2號	570	22.6	67.8
3	34-3號	580	15.87	29.42
合計			40.98	104.75

82

7、本案更新範圍包含現有巷道，現有巷道面積如下：

地號	面積(m ²)	現有巷道(m ²)	地號	面積(m ²)	現有巷道(m ²)
560	76.83	18.06	552	14.88	6.64
561	73.85	16.59	557	187.40	24.42
566	614.99	1.15	558	92.91	21.13
567	227.94	5.48	559	82.38	19.22
571	181.32	16.65	562	85.04	23.35
577	3.26	3.25	563	21.62	4.06
572	493.21	67.79	564	88.83	56.12
573	486.46	73.62	568	361.27	144.8
575	181.94	1.85	569	89.11	40.12
576	9.11	9.07	570	48.60	11.56
551	92.31	61.78			

8、更新範圍內之合法建築物屋齡已逾中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數，本次依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布「第一號估價作業通則」，觀察其維護保養情形並考量公平性，以土造尚可使用5年、磚造尚可使用10年，進行建物殘值評估。

83

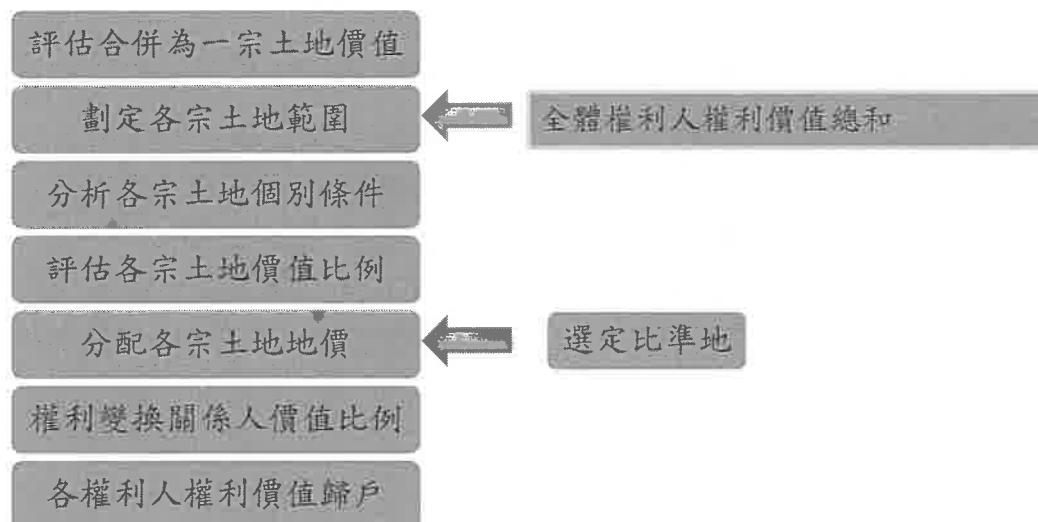
(三)更新後估價條件

- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值，依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。
- 2、評估更新後價格，地面層店面選定「店鋪A」戶作為比準戶、樓上層集合住宅選定「4F-C5」戶作為比準戶，地下室車位選定地下3層NO.155坡道平面車位(250cmx550cm)作為比準車位。
- 3、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用，考量其使用效益評估價值。

84

■ 四、更新前土地權利價值評估

更新前評估流程說明



85

(一)更新前價值評估過程

1、更新前土地價值評估

- (1)選定更新單元整宗合併後住宅區土地為比準地，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。
- (2)更新前比準地，以比較法(89.2萬元)及土地開發分析法(88.8萬元)，加權平均後為890,000元/坪。

2、更新整宗土地價值評估

- 更新前整宗住宅區基地價格，以比較法及土地開發分析法，加權平均後為890,000元/坪；
- 綠地用地採區內容移經考量對基地容積獎勵的貢獻後評估其價值共93,764,044元，
- 整體更新單元土地權利總價為1,749,021,266元(含綠地用地)。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

86

更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

■評估方法

➤住宅區以比較法及土地開發分析法評估單價及總價如下：

單價：每坪89.0萬元

面積：約1,859.84坪

綠地用地共311.87坪

評估其價值共約9374.4044萬元

合計總價：約17.4902億元

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

87

更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價



合併為一宗土地為編號1~10

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

88

更新前權利價值評估

評估合併為一宗 土地價值	臨路條件	調整率	臨路路寬(M)	調整率	容積率	調整率
	二面臨路	0	8	0	240.00%	0.6
	一面臨路	-1	4	-2	238.30%	0
劃定各宗土地範圍	未臨路	-20	3	-2	100.37%	-50.2
	地形	調整率	面積	調整率	85.00%	-55.8
分析各宗土地 個別條件	梯形	2	1859.84	0	平均寬深度	調整率
	近梯形	2	250~300	-5	120%	0
	多邊形	0	100~170	-7	90%~190%	0
	不規則形近梯形	0	70~99	-8	60%~80%	-1
評估各宗土地 價值比例	近L形	-1	40~69	-9	30%~60%	-2
	三角形	-1	20~39	-10	30%以下	-3
	近三角形	-1	10~20	-11	1400%	-2
分配各宗土地地價	不規則形	-1	10以下	-12	6000%	-3
	細長形	-2	現有巷道依其占該筆土地比率調整			

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

89

更新前權利價值評估

評估合併為一宗 土地價值	地號	更新前各宗土地分配後總 值(元)	更新前土地分配後 單價(元/坪)	更新前比例(含綠地用地)
劃定各宗土地範圍	青山段 529-1	8,052,391	733,521	0.4604%
	青山段 538-1	2,032,514	733,521	0.1162%
分析各宗土地 個別條件	青山段 534	1,988,419	723,134	0.1137%
	青山段 542	4,357,460	723,134	0.2491%
	青山段 535	8,882,827	754,295	0.5079%
評估各宗土地 價值比例	青山段 536	1,489,979	754,295	0.0852%
	青山段 537	23,949,178	754,295	1.3693%
	青山段 555	17,302,450	754,295	0.9893%
	青山段 556	8,830,347	754,295	0.5049%
	青山段 539	3,600,515	743,908	0.2059%
	青山段 543	3,582,513	743,908	0.2048%
	青山段 560	21,319,941	917,339	1.2190%
	青山段 561	20,493,006	917,339	1.1717%
	青山段 566	186,549,866	1,002,770	10.6660%
	青山段 567	69,142,875	1,002,770	3.9532%
分配各宗土地地價	青山段 571	49,303,965	898,894	2.8189%
	青山段 577	886,448	898,894	0.0507%
	青山段 572	144,402,981	967,874	8.2562%
	青山段 573	142,426,703	967,874	8.1432%
	青山段 575	50,904,958	924,925	2.9105%
	青山段 576	2,548,886	924,925	0.1457%
	青山段 526	122,687,293	789,892	7.0146%
	青山段 527	226,746,014	795,844	12.9642%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

90

更新前權利價值評估

評估合併為一宗
土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地
個別條件

評估各宗土地
價值比例

分配各宗土地地價

	地號	更新前各宗土地分配後總 值(元)	更新前土地分配後 單價(元/坪)	更新前比例(含綠地用地)
青山段	550	25,707,679	743,908	1.4698%
青山段	551	25,703,556	920,490	1.4696%
青山段	552	3,794,488	842,995	0.2169%
青山段	553	22,647,242	743,908	1.2949%
青山段	557	52,591,397	927,726	3.0069%
青山段	558	25,208,033	896,915	1.4413%
青山段	559	22,336,526	896,331	1.2771%
青山段	562	22,943,670	891,896	1.3118%
青山段	563	5,417,053	828,289	0.3097%
青山段	564	22,134,715	823,738	1.2655%
青山段	565	1,163,928	868,554	0.0665%
青山段	568	105,122,850	961,922	6.0104%
青山段	569	24,394,103	904,968	1.3947%
青山段	570	4,251,775	289,207	0.2431%
青山段	578	163,143,891	982,813	9.3277%
青山段	579	5,041,935	868,554	0.2883%
青山段	580	2,172,844	340,900	0.1242%
小計		1,655,257,222	890,000	94.6391%
青山段	529	31,445,370	300,655	1.7979%
青山段	538	1,666,173	300,655	0.0953%
青山段	528	60,652,502	300,655	3.4678%
小計		93,764,044		5.3609%
合計		1,749,021,266		100.0000%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

91

更新前權利價值比例

	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	更新前土地單價 (元/坪)	更新前各筆土 地權利價值(元)	權利價值比 例(%)	更新前土地權利 價值小計(元)	權利價值比例 (%)
1	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人尤秀雯	575	924,925	7,406,806	0.4235%	31,515,543	1.8019%
1	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人尤秀雯	576	924,925	370,870	0.0212%		
1	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人尤秀雯	578	982,813	23,737,868	1.3572%		
2	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人林世宇	551	920,490	25,703,556	1.4696%	78,641,972	4.4963%
2	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人林世宇	553	743,908	22,647,242	1.2949%		
2	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人林世宇	562	891,896	22,943,670	1.3118%		
2	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人林世宇	569	904,968	7,347,504	0.4201%		
3	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人林敬智	527	795,844	17,321,390	0.9903%	17,321,390	0.9903%
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	526	789,892	101,830,454	5.8221%	260,975,561	14.9212%
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	527	795,844	69,372,575	3.9664%		
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	535	754,295	8,882,827	0.5079%		
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	536	754,296	1,489,979	0.0852%		
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	537	754,295	23,949,178	1.3693%		
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	555	754,295	17,302,459	0.9893%		
4	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人長群建設股份有限公司	556	754,295	8,830,347	0.5049%		
4	長群建設股份有限公司	539	743,908	3,600,515	0.2059%		
4	長群建設股份有限公司	543	743,908	3,582,513	0.2048%		
4	長群建設股份有限公司	564	823,738	22,134,715	1.2655%		
5	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人施惠文	527	795,844	69,399,211	3.9679%	69,399,211	3.9679%
6	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯大偉	568	961,922	19,939,702	1.1400%	19,939,702	1.1400%
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	529-1	733,521	8,052,391	0.4604%	713,134,486	40.7733%
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	538-1	733,521	2,032,514	0.1162%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	558	896,915	25,208,033	1.4413%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	560	917,339	21,319,941	1.2190%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	561	917,339	20,493,006	1.1717%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	566	1,002,770	186,549,866	10.6660%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	567	1,002,770	69,142,875	3.9532%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	572	967,874	144,402,981	8.2562%		
7	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文貴	573	967,874	142,426,703	8.1432%		
7	柯文貴	528	300,655	60,394,635	3.4531%		

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

92

更新前權利價值比例

	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	更新前土地單價 (元/坪)	更新前各筆土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
7	柯文貴	529	300,655	31,445,370	1.7979%		
7	柯文貴	538	300,655	1,666,173	0.0953%		
8	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯文興	568	961,922	21,473,445	1.2277%	21,473,445	1.2277%
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	527	795,844	8,046,428	0.4601%	58,208,064	3.3280%
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	527	795,844	11,547,593	0.6602%		
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	575	924,925	4,713,422	0.2695%		
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	576	924,925	236,008	0.0135%		
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	578	982,813	18,558,697	1.0611%		
9	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯怡辰	578	982,813	15,105,916	0.8637%		
10	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯振輝	526	789,892	20,856,840	1.1925%	20,856,840	1.1925%
11	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯御微	568	961,922	19,939,702	1.1400%	19,939,702	1.1400%
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	527	795,844	6,705,357	0.3834%	49,906,106	2.8534%
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	527	795,844	11,547,593	0.6602%		
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	568	961,922	20,530,493	1.1738%		
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	575	924,925	5,790,776	0.3311%		
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	576	924,925	289,953	0.0166%		
12	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿珊	579	868,554	5,041,935	0.2883%		
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	527	795,844	8,046,428	0.4601%	54,163,256	3.0968%
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	527	795,844	11,547,593	0.6602%		
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	568	961,922	20,530,493	1.1738%		
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	575	924,925	3,299,395	0.1886%		
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	576	924,925	165,206	0.0094%		
13	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人柯懿容	578	982,813	10,574,141	0.6046%		
14	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人張文堂	527	795,844	12,247,826	0.7003%	20,373,895	1.1649%
14	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人張文堂	563	828,289	5,417,053	0.3097%		
14	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人張文堂	568	961,922	2,709,016	0.1549%		
15	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人陳丕文	559	896,331	22,336,526	1.2771%	22,336,526	1.2771%
16	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人陳河生	575	924,925	9,898,186	0.5659%	42,116,226	2.4080%
16	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人陳河生	576	924,925	495,617	0.0283%		
16	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人陳河生	578	982,813	31,722,423	1.8137%		
17	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人黃宗榮	552	842,995	3,794,488	0.2169%	73,432,484	4.1985%
17	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人黃宗榮	557	927,726	52,591,397	3.0069%		
17	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人黃宗榮	569	904,968	17,046,599	0.9746%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	550	743,908	25,707,679	1.4698%	153,111,892	8.7541%
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	565	868,554	1,163,928	0.0665%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	571	898,899	49,303,965	2.8189%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	575	924,925	8,484,160	0.4851%		

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

93

更新前權利價值比例

	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	更新前土地單價 (元/坪)	更新前各筆土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	575	924,925	9,389,137	0.5368%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	576	924,925	424,814	0.0243%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	576	924,925	470,128	0.0269%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	577	898,899	886,449	0.0507%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	578	982,813	27,190,649	1.5546%		
18	永豐商業銀行股份有限公司 財產信託委託人楊涵雅	578	982,813	30,090,984	1.7204%		
19	張東山	575	924,925	942,684	0.0539%	4,011,069	0.2293%
19	張東山	576	924,925	47,202	0.0027%		
19	張東山	578	982,813	3,021,183	0.1727%		
20	張美	575	924,925	942,684	0.0539%	4,011,069	0.2293%
20	張美	576	924,925	47,202	0.0027%		
20	張美	578	982,813	3,021,183	0.1727%		
21	陳永源	570	289,207	471,097	0.0269%	471,097	0.0269%
22	陳甘	575	924,925	37,707	0.0022%	160,443	0.0092%
22	陳岳勇	575					
22	陳岳強	575					
22	陳樹璇	575					
22	陳麗朱	575					
22	陳甘	576	924,925	1,888	0.0001%		
22	陳岳勇	576					
22	陳岳強	576					
22	陳樹璇	576					
22	陳麗朱	576					
22	陳甘	578	982,813	120,847	0.0069%		
22	陳岳勇	578					
22	陳岳強	578					
22	陳樹璇	578					
22	陳麗朱	578					
23	陳秀清	570	289,207	1,305,720	0.0747%	1,305,720	0.0747%
24	陳信嘉	570	289,207	1,104,186	0.0631%	1,104,186	0.0631%
25	陳柏仲	570	289,207	471,097	0.0269%	471,097	0.0269%
26	陳財民	570	289,207	449,838	0.0257%	449,838	0.0257%
27	陳瑋承	570	289,207	449,838	0.0257%	449,838	0.0257%
28	陸德芳	527	795,844	964,019	0.0551%	1,221,886	0.0699%
28	陸德芳	528	300,655	257,866	0.0147%		
29	臺北市(台北市政府捷運工程局)	534	723,134	1,988,419	0.1137%	6,345,879	0.3628%
29	臺北市(台北市政府捷運工程局)	542	723,134	4,357,460	0.2491%		
30	羅柏澍	580	340,909	2,172,844	0.1242%	2,172,844	0.1242%
合計				1,749,021,266	100.0000%	1,749,021,266	100.000000%

■ 五、更新後不動產價值評估

(一)更新後規劃產品之基本資料

- 1、產品型態：住宅大樓。
- 2、建築樓層：地上21層地下5層。
- 3、建物結構：鋼筋混凝土造(二級)。
- 4、規劃產品坪數：
 - (1)店鋪：1F 1戶，74.63坪。
 - (2)社會福利空間：1~2F 1戶，289.86坪。
 - (3)住宅：1~11F 302戶，22.15~85.70坪。
 - (4)車位：B1~B5共266個車位，4席停車位屬捐贈公益設施之附屬停車位不計價(161, 162, 163, 163-1)，計價車位262個坡道平面車位。

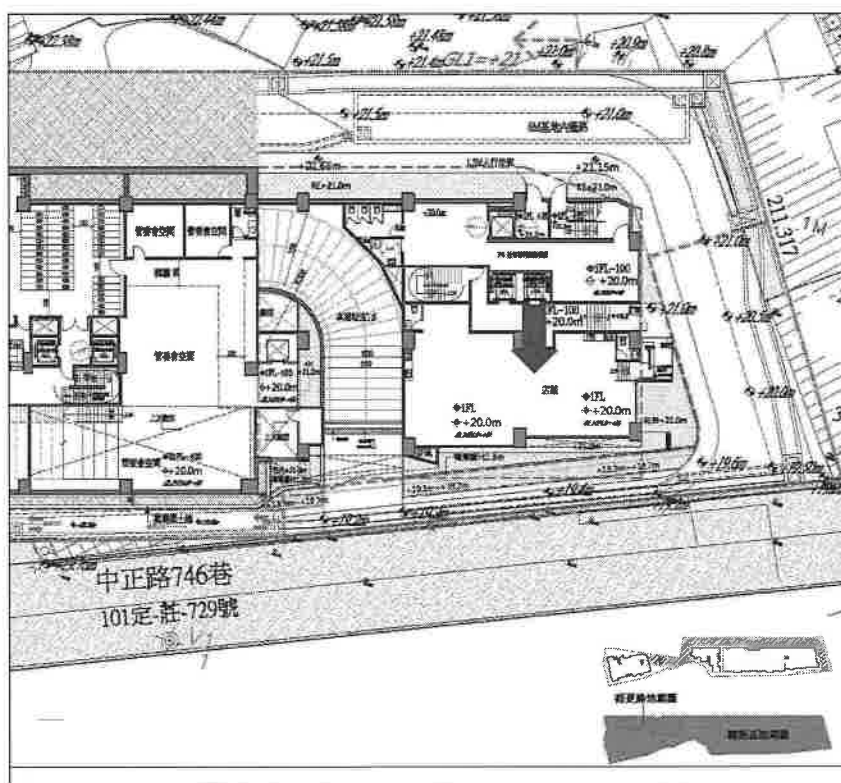
(二)依不動產估價技術規則第128條規定：

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

(三)更新後區分所有建築物，地面層店面選定「店鋪A」戶作為比準戶、樓上層集合住宅選定「4F-C5」戶作為比準戶，地下室車位選定地下3層N0.155坡道平面車位(250cmx550cm)作為比準車位，店面、住宅以比較法及收益法推估合理建坪價格。再以比準單元為基礎，根據樓層別效用比及位置差異，推估其他區分所有建築物建坪價格。

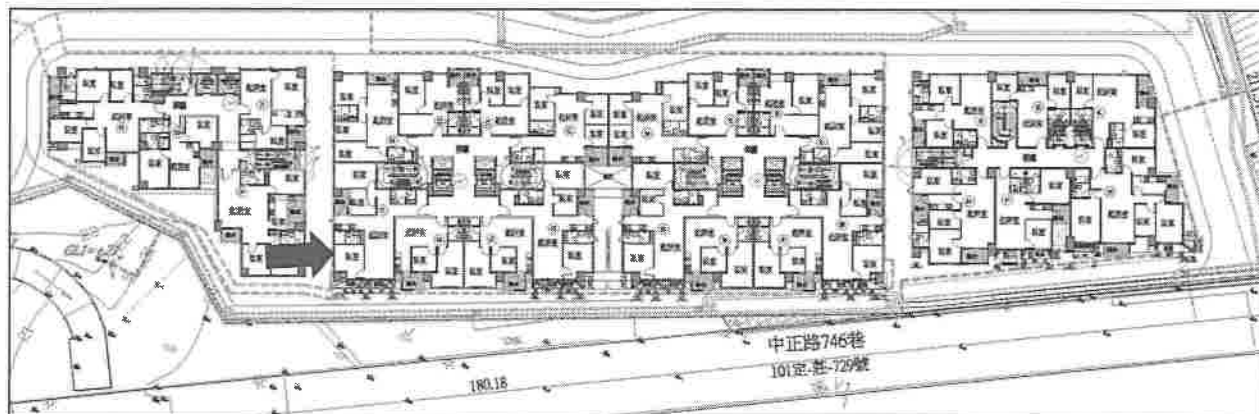
95

比準單元(店鋪A)位置圖

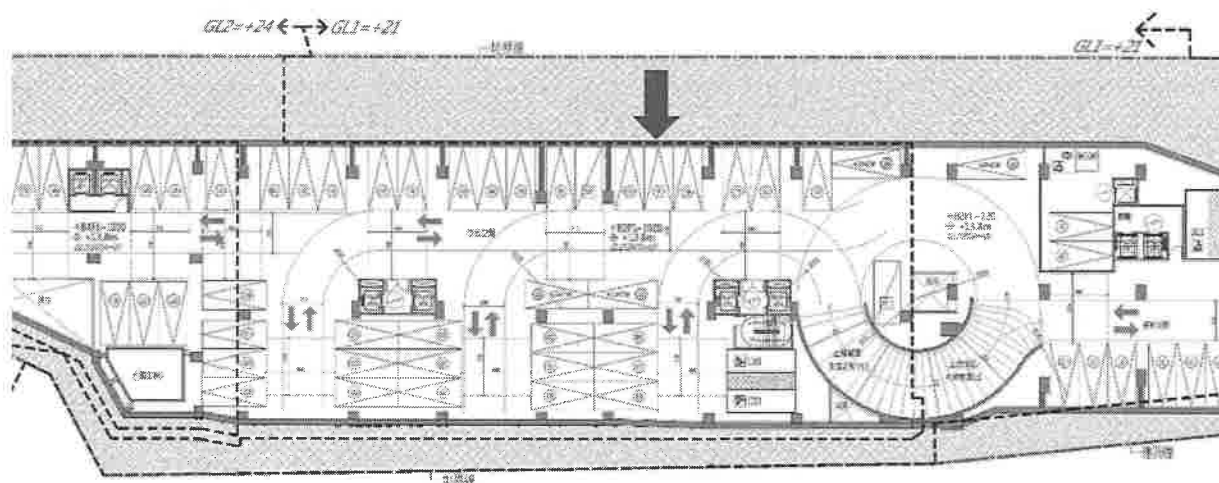


96

比準單元(住宅4F-C5)位置圖



比準單元(車位B3 155)位置圖



- (四)店面比準戶以比較法及收益法評估為635,000元/坪。
- (五)住宅比準戶以比較法及收益法評估為535,000元/坪。
- (六)停車位比準單元以比較法評估為2,300,000元/個。
- (七)考量各區分所有建物之樓層效用、位置差異，以比準戶為基準，推估更新後各區分所有建物之房地價格：
- 1、垂直效用比
 - 2、水平差異：總價與單價、採光、位置、景觀、雨遮及轉管等。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

(八)更新後結論價格

樓層	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
1F	313.45	560,163	175,585,141
2~11F	10,862.35	548,680	5,959,947,200
社會福利空間	289.86		0
小計	11,465.66		6,135,532,341
車位	262個	2,299,046元/個	602,350,000
合計			6,737,882,341

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

(九)更新前後結論價格

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)
	890,000	1,655,257,222	805,368	1,749,021,266
更新後	一樓平均建坪單價(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)
	560,163	548,680	2,299,046	6,737,882,341

註：更新前整體更新單元土地權利總價含綠地用地

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

101

伍：拆遷補償

一、土地改良物拆遷補償

二、違章建築戶之處理

102

一、土地改良物拆遷補償

■ 合法建築物拆遷補償：122,287 元

- 本更新單元內目前共有2筆合法建物及1名建物所有權人，依都市更新條例第36條，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，由實施者依112.08.17「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」中有關土地改良物拆遷補償費用之計算方式，委託專業估價公司依內政部「不動產估價技術規則」查估後評定之，實際金額應以市府審定內容為準。
- 更新單元內合法建築物依謄本登記計算，本更新單元屋齡約為50年以上，多為磚造及土造建物，面積204.96m²，依委託估價公司查估建物現值為122,287 元，以此為實際合法建築物拆遷補償費為122,287 元。

■ 其他土地改良物拆遷補償：5,852,247 元

- 現有其他土地改良物中包括鋼筋混凝土、加強磚造、鐵皮、遮雨棚等建物，依委託估價事務所依建物殘餘價格查估，其他土地改良物拆遷補償實際金為5,852,247 元。

103

一、土地改良物拆遷補償

■ 合法建築物拆遷安置：1,618,211 元

- 合法建築物拆遷安置費用包括住宅拆遷安置費、營業拆遷安置費及其他安置費並依現況營業與住家之不同狀況提估相對之租金補貼金額，依112.08.17「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」中分項說明六、權利變換拆遷安置費提列標準，經估價單位以新莊地區租金行情，按每戶居住面積不同計算每戶每月租金，再以更新期間29個月計算，依估價報告顯示，本案租金補貼每月每坪租金以900元計，補貼期間為更新期間29個月，總計租金補貼費用為1,618,211元。

■ 發放時間

- 發放時間將於本案權利變換公告實施後，建照申請前以雙掛號方式通知領取，如於公告截止日前配合全部房屋搬遷完成並點交予實施者後發放之，並於每月1日直接將租金補貼存入更新戶帳戶。

二、違章建築戶之處理

- 依本案112.12.1核定發布實施之都市更新事業計畫，本案以現金補償方式補貼予占有他人土地之舊違章建築。

104

■ 合法建物拆遷補償費計算=建物殘值+房租補助(不含拆除費用)

序號	建物門牌號碼	建號/合法建築物證明	主建物總面積(M ²)	附屬建物面積(M ²)	建物總面積(M ²)	主要建材	建築完成日期	層次/層數	合法建物總面積(M ²)	地下室車位面積(坪)	不含車位之建物面積(坪)	所有權人	屋齡(年)	尚可使用(年)	殘餘價格率(%)	殘值率(%)	建物單價(元/坪)	建物殘餘單價(元/坪)	殘餘價值(元)
1	中正路746巷19號	建號76	149.00		149.00	土造	1910/5/28	1/1	149.00			柯文貴	116.0	5	0%	4.1%	32,000	1,322	59,586
2	中正路746巷21-7號	建號75	55.96		55.96	磚造	39/1/10	1/3	55.96			柯文貴	76.4	10	0%	11.6%	32,000	3,704	62,701
			204.96		204.96				204.96	0.00	0.00								122,287

*註1：重置成本價格按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之「營造或施工費標準表」及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」並依建物現況修正建築成本，並進行營建物價指數調整。

*註2：經濟耐用年數原則依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報訂定之標準，另經現場勘察判斷本棟建物加計其應尚可使用年數延長之。

*註3：拆除費用單價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。

105

■ 其他土地改良物拆遷補償費計算(不含拆除費用)

門牌	RC面積(m ²)	磚造屋面積(m ²)	鐵皮面積(m ²)	T棚(m ²)	木造面積(m ²)	無登記建物測量總面積(m ²)	年期	殘餘價值(元)合計
中正路746巷34-3號	29.42	0	0	0	0	29.42	40年以上	72,220
-	0	0	33.97	0	0	33.97	40年以上	23,583
中正路746巷34-2號	310.93	0	84.26	30.34	0	425.53	40年以上	825,232
中正路746巷30號	0	54.6	0	0	0	54.6	40年以上	16,210
-	0	0	276.55	108.66	0	385.21	40年以上	204,416
中正路746巷25-1號	7.53	0	0	0	0	7.53	40年以上	18,485
中正路746巷25-2號	67.8	0	0	0	0	67.8	40年以上	166,435
中正路746巷19號	0	293.26	0	2.54	50.54	346.34	40年以上	66,005
-	0	156.5	0	0	0	156.5	40年以上	46,488
中正路746巷17號	0	95.28	0	0	0	95.28	40年以上	28,303
中正路746巷21-10號	130.13	0	25.97	0	0	156.1	40年以上	337,470
中正路746巷21號	120.15	0	0	0	0	120.15	40年以上	294,943
中正路746巷21-7號	112.68	0	0	0	0	112.68	40年以上	276,605
中正路746巷21-8號	194.85	2.54	0	0	0	197.39	40年以上	479,070
中正路746巷21-1號	127.88	0	0	0	0	127.88	40年以上	313,918
中正路746巷21-4號	238.28	72.85	0	18.27	0	329.4	40年以上	608,666
中正路746巷23-9號	42.04	0	0	0	0	42.04	40年以上	103,199
中正路746巷23-3號	490.68	0	511.99	0	0	1002.67	40年以上	1,559,958
中正路746巷21-6號	92.82	0	103.37	0	0	196.19	40年以上	299,616
中正路746巷15-3號	0	97.02	0	0	0	97.02	40年以上	28,820
-	0	48.99	0	33.92	0	82.91	40年以上	18,432
-	0	74.19	0	12.33	0	86.52	40年以上	23,449
-	0	0	12.75	28.64	35.08	76.47	40年以上	20,146
中正路746巷794號	0	38.36	0	0	0	38.36	40年以上	11,395
中正路746巷15-2號	0	17.34	5.4	2.43	0	25.19	40年以上	9,180
總計	1,965.19	950.93	1,054.26	237.15	85.62	4,293.15		5,852,247

*註1：重置成本價格按不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之「營造或施工費標準表」及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」並依建物現況修正建築成本，並進行營建物價指數調整。

*註2：經濟耐用年數原則依不動產估價師公會全國聯合會第四號公報訂定之標準，另經現場勘察判斷本棟建物加計其應尚可使用年數延長之。

*註3：拆除費用單價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。

106

陸：權利變換費用

一、適用法令說明

二、財務計畫-共同負擔費用

A、工程費用

B、申請各項建築容積獎勵後續維管費暨委辦費用

C、權利變換費用

D、貸款利息

E、稅捐

F、管理費用

G、容積移轉費用

107

一、適用法令說明

- 本案更新事業計畫業已於112.03.11經新北市政府公告發布實施；為反映新北市房屋市場價格、營建成本及搬遷租金，新北市政亦於112.08.17修正發布「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」，為期使接續辦理「擬訂新北市新莊區青山段526地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」更新前後權利價值與營建成本更公平合理，需變更原事業計畫之財務計畫與提列共同負擔項目及金額之適用法令。
- 適用112.08.17「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」

108

二、財務計畫-共同負擔費用

- 實施方式：本都市更新事業計畫範圍擬以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施。
- 費用分攤：依112.08.17「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」預估相關費用，所有更新事業費用均由實施者先行負擔。

共同負擔總項目	總價(元)	備註
一、工程費用(A)	2,260,546,535	RC鋼筋混凝土
二、各項獎勵雜管及委辦費(B)	19,970,286	
三、權利變換費用(C)	37,630,021	
四、貸款利息(D)	77,505,099	貸款(更新)期間:29個月
五、稅捐(E)	49,457,016	
六、管理費用(F)	544,621,413	含信託費用、銷售管理費用(5.5%)、總務及人事費(5.5%)、風險管理費用(10%)
七、容移費用(G)	-	
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：	2,989,730,370	

註：依112.08.17「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」標準計算，實際金額仍以本次權利變換審定金額為準。

109

二、財務計畫-共同負擔費用

A、工程費用：2,260,546,535 元

(A)重建費用{建築設計費、營建費用、空污防治費、其他必要費用(公寓大廈基金、外接水電、瓦斯費及建照相關費用)，共計2,181,142,415 元。

(一)建築設計費：20,500,000 元

法定工程造價：538,022,731元					
費率級距	採用費率	金額計算(元)			
0萬~300萬	9%	3,000,000	9%	=	270,000
300萬~1500萬	9%	12,000,000	9%	=	1,080,000
1500萬~6000萬	9%	45,000,000	9%	=	3,262,500
6000萬以上	9%	479,521,592	9%	=	33,566,511
合計		538,022,731			37,999,011

**經實施者與建築師協議工作內容與議價後，依合約金額提列20,500,000元為本案建築設計費用，低於提列基準之37,999,011 元。

110

二、財務計畫-共同負擔費用

(二)營建費用：2,120,826,580 元

結構類型為**鋼筋混凝土造(RC)**，建材設備採用二級建材，建築形式為**地上11層地下5層**，因增建之地下四、五層，法定營建單價分別為1.3倍及1.4倍，計算本案法定營建費用總計為**2,120,826,580 元**

項目	鋼筋混凝土造 第二級法定營 建單價(元/坪)	調整物價指 數後法定營 建單價(元/ 坪)	樓地板面積 (㎡)	營建成本 (元)	備註
1~11層、 地下一~三樓	152,300		38,400.11	1,769,121,868.0	
地下四樓(*1.3)	152,300	197,900	3,227.29	193,200,910.0	
地下五樓(*1.4)	152,300	213,200	2,457.69	158,503,802.0	
總計			44,085.09	2,120,826,580	
平均單價(元/㎡)				48,107.570	
平均單價(元/坪)				159,033.290	

營造工程物價指數(總指數)調整								
	法令 頒佈時點	營建物價指數 計算基期	營建單價 (元/坪)	營建物價 指數	指數增減 (%)	指數 漲幅	調整指數漲幅 (A-2.5%)	調整後 營建單價 (元/坪)
掛件	101.10.12	103.04		85.82				
新制	104.02.01	103.04	131,200	85.82	-85.82	-100.00%	-102.50%	3,300
現在	112.08.17	112.04	143,428	109.60	9.56	8.72%	6.22%	152,300

111

二、財務計畫-共同負擔費用

(三)空氣污染防治費：164,705元

工程類別	費率 (元/㎡/月)	費基	建築面積(㎡) (樓地板面積)	工期 (月)	小計 (元)
建築(房屋) 工程	RC造	2.47	2,854.88	23	162,186
	S造	0	0	0	-
	拆除	0.56	總樓地板面積	1	2,519
空氣污染防治費合計					164,705

(四)其他費用：公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費、建照執照
相關規費

1. 公寓大廈公共基金：3,747,608元

法定工程造價：539,521,592 元					
費率級距	費率	金額計算(元)			
0萬~1000萬	2%	10,000,000	×2%	=	200,000
1000萬~10000萬	1.5%	90,000,000	×1.5%	=	1,350,000
10000萬~100000萬	0.50%	439,521,592	×0.50%	=	2,197,608
合計		539,521,592			3,747,608

2. 外接水、電、瓦斯管線工程費：22,800,000元
=304(戶)×75,000(元)= 22,800,000 元

3. 建照執照相關規費：539,522 元
= 539,521,592(元)×0.001= 539,522 元。

112

二、財務計畫-共同負擔費用

A(二)、公共與公益設施費用： 79,404,120 元

A(二)公共與公益設施費用{公共設施興建費、公益設施認養及捐贈費用、捐贈本市都市更新基金，共計 79,404,120元。

(一)公共設施興建費： 由實施者自行吸收

(二)公益設施認養及捐贈費用： 8,000,000元

(三)捐贈本市都市更新基金： 71,404,120 元

1. 山坡地開發回饋金： 42,933,786 元

2. 捐贈都市更新基金： 28,470,334 元

113

二、財務計畫-共同負擔費用

B、申請各項建築容積獎勵後續維管費暨委辦費用： 19,970,286元

(一)管理維護費用

1. 開放空間管理維護基金：2,680,178 元

依112.06.01新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點第3點計算管理維護基金，即 $1,649.34(\text{m}^2) \times 1,650(\text{元}/\text{m}^2) = 3,298,680$ 元，前述專款將專戶用於開放空間管理維護。

2. 綠建築管理維護基金：1,873,804 元

綠建築管理維護費用=公寓大廈公共基金 $\times 50\%$ = $3,747,608 \times 50\% = 1,873,804$ 元。

3. 智慧建築管理維護基金：1,873,804 元

智慧建築管理維護費用=公寓大廈公共基金 $\times 50\%$ = $3,747,608 \times 50\% = 1,873,804$ 元。

(二)委辦費用

1. 綠建築計畫顧問費：550,000 元

2. 水保及坡審顧問費：1,985,000元

3. 捷運隧道結構開挖影響評估顧問費：262,500元

4. 景觀設計顧問費：3,820,000元

5. 公設規劃設計顧問費：4,000,000元

6. 建物外觀設計顧問費：2,500,000元

7. 照明設計顧問費：425,000 元

114

二、財務計畫-共同負擔費用

C、權利變換費用：37,575,609元

調查費(都更規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費)、更新前土地及建物測量費、土地改良物拆遷補償費(合法建築物、非法建築物)、拆遷安置費、地籍整理費、都市更新審查費及其他必要業務費。

(一)調查費：

1. 都更規劃費：10,591,676元

依委託合約金額提列，但不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃提列基準」提列金額。

2. 不動產估價費：5,200,000元

依合約金額並不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃提列基準」提列金額約6,311,500元提列。

3. 土地鑑界費：172,000 元

$=43(\text{次}) \times 4,000(\text{元}) = 172,000$ 元，依每筆地號以4,000元計，以更新前鑑界乙次計；

4. 鑽探費：825,000 元

$=11(\text{孔}) \times 75,000(\text{元}) = 825,000$ 元

5. 鄰房鑑定費：95,200元

115

二、財務計畫-共同負擔費用

(二)更新前土地及建物測量費：368,400元

本更新單元範圍內及其毗鄰20公尺範圍內之土地及地上物實地測量及技師簽證等費用。依合約金額提列約為368,400元。

(三)土地改良物拆遷補償費：5,947,534元。

1. 合法建築物：依第拾肆章估算之合法建築物拆遷補償費提列，共計約122,287元。

2. 其他土地改良物：依第拾肆章所估算之其他土地改良物拆遷補償費提列，共計約5,852,247元。

(四)占有他人土地之違章建築物拆遷補償費：6,450,000元

(五)拆遷安置費：(合法建築物拆遷安置費)：1,618,211 元

(六)地籍整理費：6,080,000元

地籍整理費： $304(\text{戶}) \times 20,000(\text{元}) = 6,080,000$ 元。

(七)都市更新審查費：255,000 元。

$110,000(\text{元事業計畫}) + 40,000(\text{元4次專案小組}) + 6,000(\text{元2次協調諮詢小組}) + 38,000(\text{元變更事業計畫}) + 61,000(\text{元權利變換}) = 255,000$ 元。

116

二、財務計畫-共同負擔費用

D、貸款利息：77,505,098元。

依申請分配前一個月內(暫依115/06/01)五大銀行年平均基準利率(3.244%)及一年期定存利率作(1.725%)為都市更新審議利率基準；並依本案辦理都市更新事業中經費來源比例分為建築融資(70%)與自有資金(30%)分別計算提列。

(1)工程費用= 2,260,546,535元。

(2)權利變換費用= 37,630,021元。

(3)公寓大廈公共基金= 3,747,608元。

(4)拆遷補償費用= 5,947,534元。

(5)容積移轉費用= 0元。

(6)貸款利息：

$$[(\text{工程費用}-\text{公寓大廈公共基金})+(\text{權利變換費用}-\text{拆遷補償費用})]\times 30\%\times 1.725\%\times (\frac{29}{12})\times 0.5 + [(\text{工程費用}-\text{公寓大廈公共基金})+(\text{權利變換費用}-\text{拆遷補償費用})]\times 70\%\times 3.244\%\times (\frac{29}{12})\times 0.5 + [(\text{容積移轉費用}+\text{拆遷補償費用})]\times 30\%\times 1.725\%\times (\frac{29}{12}) + [(\text{容積移轉費用}+\text{拆遷補償費用})]\times 70\%\times 3.244\%\times (\frac{29}{12})$$

=77,505,098元。

117

二、財務計畫-共同負擔費用

E、稅捐：49,457,016元

(1)建築工程印花稅：2,178,639元。

項目	契約/提列金額	扣除營業稅5%
建築設計費	20,500,000.00	19,523,810.00
營建費用	2,120,826,580.00	2,019,834,838.00
外接水電瓦斯工程管線	22,800,000.00	21,714,286.00
公共設施開闢成本	79,404,120.00	75,622,971.00
都市更新規劃費用	10,591,676.00	10,087,310.00
不動產估價費用	5,200,000.00	4,952,381.00
鑽探費用	825,000.00	785,714.00
鄰房鑑定費	95,200.00	90,667.00
更新前測量費用	368,400.00	350,857.00
地籍整理費	6,080,000.00	5,790,476.00
其他必要業務費	13,542,500.00	12,897,619.00
(一)綠建築標準	550,000.00	523,810.00
(五)水保及坡害顧問費	1,985,000.00	1,890,476.00
(六)捷運隧道結構開挖影響評估顧問費	262,500.00	250,000.00
(七)景觀設計顧問費	3,820,000.00	3,638,095.00
(八)公設規劃設計顧問費	4,000,000.00	3,809,524.00
(九)建物外觀設計顧問費	2,500,000.00	2,380,952.00
(十)照明設計顧問費	425,000.00	404,762.00
信託費用	7,337,000.00	6,987,619.00
合計	2,287,570,476.00	2,178,638,548.00
印花稅	2,178,639.00	

(2)營業稅：更新後總價值 $\times$ (1-共同負擔比例) $\times$ (房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)) $\times$ 營業稅稅率，營業稅稅率以5%提列。

=6,737,882,341 $\times$ (1-44.37%) $\times$ (188,368,992/(558,309,660+188,368,992)) $\times$ 5%
=47,278,377元

(3)稅捐= 2,178,639+ 47,278,377 = 49,457,016元。

118

二、財務計畫-共同負擔費用

F、管理費用：544,621,413元(行政作業費、信託費用、總務及人事管理費(5.5%)、銷售管理費(5.5%)、風險管理費(10%))

(一)行政作業費：

本案非更新條例第9條所定之更新事業，故本項費用為0元。

(二)信託與建築控管及財務稽查費用：7,337,000元提列。

(三)人事行政管理費：126,399,711元

(工程費用+權利變換費用+容積移轉費)×總務及人事管理費率
= $(2,260,546,535+37,630,021+0) \times 5.5\% = 122,510,330$ 元。

(四)銷售管理費：164,435,171元

實際獲配單元及車位總價值×銷售費率(5.5%)
= $2,989,730,370 \times 5.5\% = 164,435,171$ 元。

(五)風險管理費：246,449,531元

(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費+信託費用+人事行政管理費+容積移轉費)×風險費率

= $(2,260,546,535+37,630,021+77,505,099+0+7,337,000+126,399,711+0) \times 10\%$
= 246,449,531 元。

(六)管理費用：544,621,413元

= $0+7,337,000+126,399,711+164,435,171+246,449,531 = 544,621,413$ 元。

G、容積移轉費：0(元)

119

柒：共同負擔計算

一、平均費用負擔比例

二、土地所有權人共同負擔總額

120

一、平均費用負擔比例

■ 共同負擔：

- 本案共同負擔總額為2,989,730,370元，因無公共設施用地抵充，故本案權利變換共同負擔總額為2,989,730,370元。由實施者支付上述共同負擔費用後，土地所有權人再以更新後土地及建築物折價抵付之。

■ 更新後總價值：

- 本案更新後土地及建物價值為6,737,882,341元。

■ 共同負擔費用比例：

(共同負擔費用總額/更新後土地及建物總價值)×100%=共同負擔費用比例

$$\frac{2,989,730,370}{6,737,882,341} \times 100\% = 44.37\%$$

二、土地所有權人共同負擔總額

- 共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人，按其更新前權利價值比例負擔。

121

捌：選配方式

- 一、更新後分配面積及位置
- 二、更新前、後權利價值
- 三、最小分配單元
- 四、選配程序
- 五、申請分配暨公開抽籤通知方式
- 六、選配原則
- 七、公開抽籤

122

一、更新後分配面積及位置

■ 更新後供分配之土地

- 本案更新前共計有新北市新莊區青山段526地號等40筆土地，土地面積6,148.23m²。

■ 更新後供分配之建築物及其土地應有部份

- 1樓店鋪兼辦公室，計1戶。
- 3樓至21樓規劃住宅使用，計302戶。
- 地下層為防空避難室與汽機車停車空間，共計汽車停車位266部(可供分配262部)
- 機車停車位320部(一戶一機車位)及128部自行車停車位，管委會統一分配處理。

■ 折價抵付共同負擔

- 本案共同負擔費用，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

■ 土地所有權人及權利變換關係人申請分配

- 更新後土地及建築物由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇，其餘單元則折價抵付予實施者。

123

二、更新前、後權利價值

更新前	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地價格 (元/坪)
	890,000	1,655,257,222	805,368	1,749,021,266
更新後	一樓平均 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)
	560,163	548,680	2,299,046	6,737,882,341

124

三、最小分配單元

- 最小分配面積及價值：30.12平方公尺、7,983,708元

最小分配面積價值=室內面積30.12m²×銷坪係數×0.3025×二樓以上平均單價

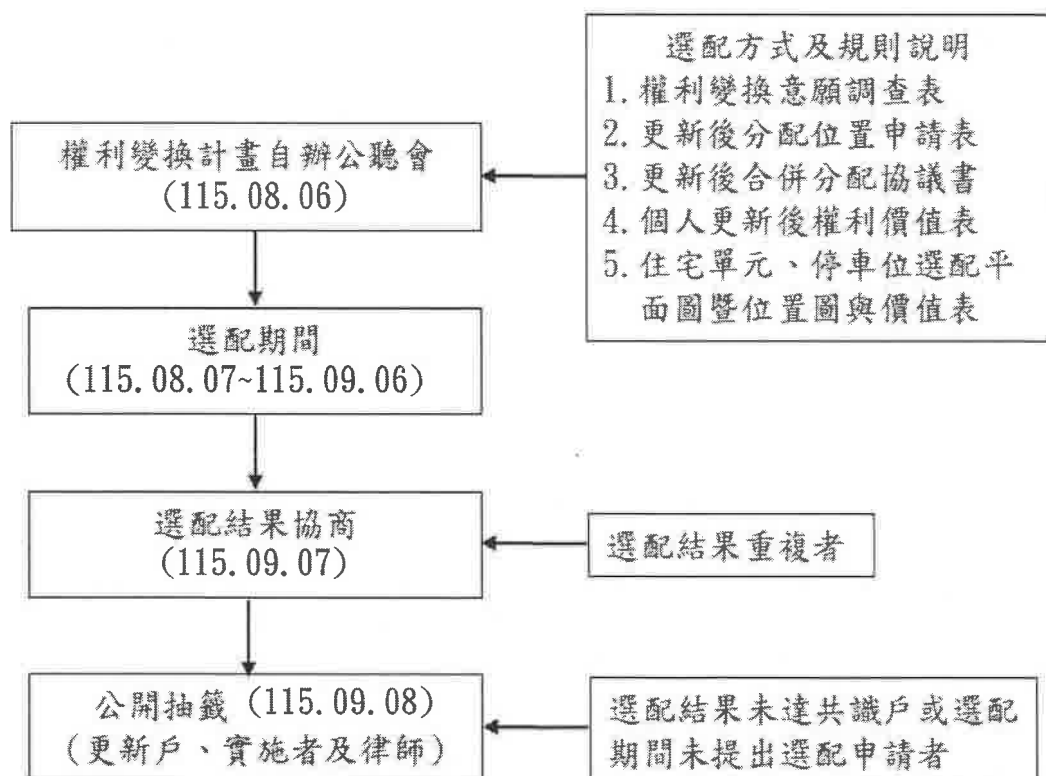
銷坪係數=1+(共有部份總面積/主建物面積)

=30.12*(1+22,628.13/37,903.01)*0.3025*54.8680=7,983,708元

- 若有合併申請分配情事，應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。
- 不能參與分配且未表明分配意願者，得以現金補償之，且應敘明原因並詳載於計畫書中。
- 不願(不能)參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，仍應依本條例第三十一條規定分配之。

125

四、選配程序



126

五、申請分配暨公開抽籤通知方式

■公告：

- 於115年7月22日由雙鳳里里長協助，張貼於雙鳳里辦公處公佈欄。

■郵寄通知：

- 於115年7月22日發文通知土地所有權人、合法建物所有權人及權利變換關係人，參與本次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公聽會，並郵寄方式寄送申請分配相關資料。

■申請分配期間：115年8月7日至115年9月6日止

- 請相關權利人就參與分配意願及分配位置於上述前間提出申請。

■重複選配協商期間：115年9月7日

■公開抽籤日期及地點：115年9月8日(二)上午10時、

本案實施者公司辦公室(新北市泰山區明志路三段350號16樓)

127

六、選配原則

(依本案112.12.2核定之事業計畫內容規定辦理)

一、選配名詞定義：

參與選配(申請人)：土地所有權人、合法建物所有權人
更新後總價值：估價事務所估算更新後房屋及車位總銷售價值
應分擔價值(共同負擔)：依權利變換共同負擔基準提列
所有權人應分配總價值：更新後總價值 - 應負擔價值(共同負擔)
應分配權利價值：所有權人應分配總價值 $\times$ 各所有權人更新前權利價值比例
實分配權利價值：選配住宅單元價值 + 選配車位價值
最小分配單元面積：30.12(m²) / (1-平均公設比)

二、住宅單元選配

1. 最小分配單元價值：最小分配單元面積 $\times$ 二樓以上均價(元/m²)

2. 選配資格：

(1) 所有權人更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元價值)，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。

(2) 申請人應分配權利價值超過最小分配單元價值即可申請選配住宅單元及車位；另實施者為不足最小分配單元之申請人權益，得用差額選配方式皆可參與選配，不足差額選配之申請人另與實施者協調選配。

3. 選配差額：

若實際分配價值較應分配價值為多時，則繳納差額價金；若為少時，則領取差額價金，或得與其他更新單元內之土地所有權人及權利關係人協議合併分配，但更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分、破產登記者，不得合併分配。(權利變換#12)

128

六、選配原則

4. 合併分配：

更新前同一戶土地及合法建築物分屬不同所有權人或由不同所有權人共有者，更新後應合併申請分配同一更新單元或車位。

申請人及權利關係人可與其他更新單元內之土地所有權人、合法建物所有權人及權利關係人協議合併分配住宅單元及車位，合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元價值或差額選配價值，選配後住宅單元及車位持分由合併分配相關權利人自行訂定。但更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分、破產登記者，不得合併分配。(權利變換#12)

5. 差額價金找補與超出選配原則：

將依108.06.17都市更新權利變換實施辦法第30條「權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金。…。若有超額選配之部分，則依更新後第一次公開銷售價格進行差額價金之繳納；若選配之價值低於應分配價值時，則發給差額價金，唯前述超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。」規定辦理。

(1)選配原則以不超過該土地所有權人應分配或合併分配權利部分10%為限。

(2)倘超過前述選配部分(超額選配)，則在不影響其他所有權人應分配權益下，與實施者協商之。

(3)超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配；選配申請人超額選配之價值找補金額及找補方式應與實施者協議。

129

六、選配原則

三、汽車車位選配

就「應分配價值」範圍內申請更新後之房屋與車位，以不超過「一個更新單元及一個車位」為原則，避免因住戶超選導致供銷售沖抵成本之餘屋不足，並採地下各樓層垂直分配，選配申請人應選配與分配住宅單元位置相近之車位。

四、選配期間

選配期間於事業計畫發布實施後權利變換計畫報核前，屆時以雙掛號方式告知謄本登記之所有權人及相關權利人參與權利變換選配申請；選配時間為三十日，截止日前請繳交申請書於實施者(長群建設股份有限公司)。

五、公開抽籤

1. 若同一戶有2人以上申請分配時，則由實施者協調之，倘無法協調時，則改以公開抽籤方式辦理。。

2. 更新後應分配之權利價值已達最小分配單元價值(或差額選配價值)者，未於選配期間內提出選配位置申請，則由實施者依前述選配原則，就無人選配之住宅單元及車位，以公開抽籤方式代為選定分配單元，並依都市更新條例第三十一條辦理差額價金找補。

130

六、選配原則

- 申請分配期間：115年8月7日至115年9月6日止
 - 請相關權利人就參與分配意願及分配位置於上述前間提出申請。
- 重複選配協商期間：115年9月7日
- 選配資格：
 - 最小分配面積及價值：30.12平方公尺、7,983,708元
 - 計算方式：最小分配面積價值=室內面積 30.12m^2 ×銷坪係數 0.3025 ×二樓以上平均單價
 - $=30.12 \times (1+22,628.13/37,903.01) \times 0.3025 \times 54,8680 = 7,983,708$ 元
 - 銷坪係數 $=1+(\text{共有部份總面積}/\text{主建物面積})$
 - 1. 已達前述最小分配價值標準者。
 - 2. 未達最小分配價值標準者而合併提出申請分配者。
- 選配價值
選配房屋+選配車位 $\leq$ 更新後所有權人分配價值 $\pm 10\%$
- 選配順序
 - 1. 第一階段：符合最小分配價值資格之所有權人(含合併分配)，於選配期間(115.8.7~115.9.6)進行選屋及停車位。
 - 2. 第二階段：就第一階段選配重複者進行協商(115.9.7)。
 - 3. 第三階段：第二階段選配重複者及符合最小分配價值資格未提出選配進行抽籤(115.9.8)

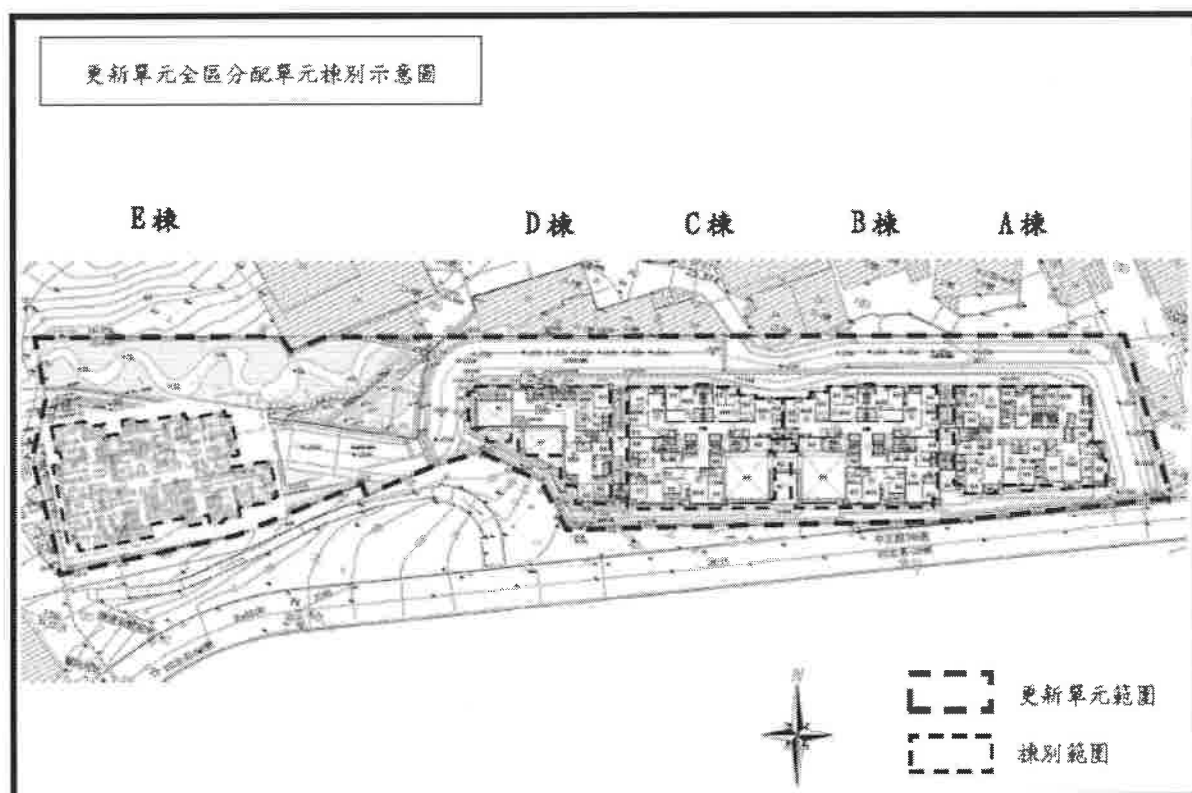
131

七、公開抽籤

- 抽籤事由與參與抽籤者：
 - 1. 截至選配時間期限(115.9.6)為止，已達最小分配面積(含申請合併戶)未提出申請者、或選配重複者於115.9.7前經實施者協調未果者。
 - 2. 未於申請期限內符合選配資格提出申請所有權人。
- 抽籤標的：於選配期間，未被選定之住宅單元及汽車停車位。
- 抽籤日期與地點
 - 抽籤日期：中華民國115年9月8日(二)上午十時整
 - 抽籤地點：長群建設股份有限公司會議室(新北市泰山區明志路三段350號16樓)

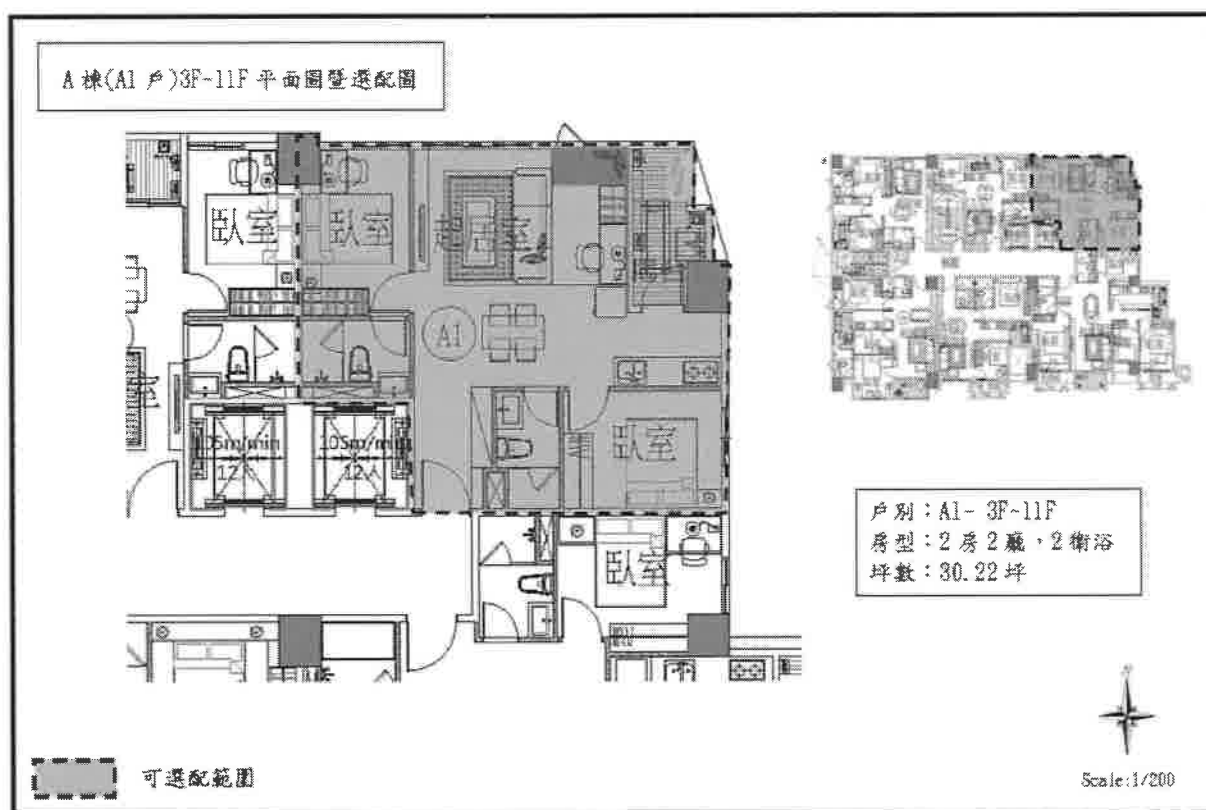
132

■ 可選配單元平面配置圖(棟別)



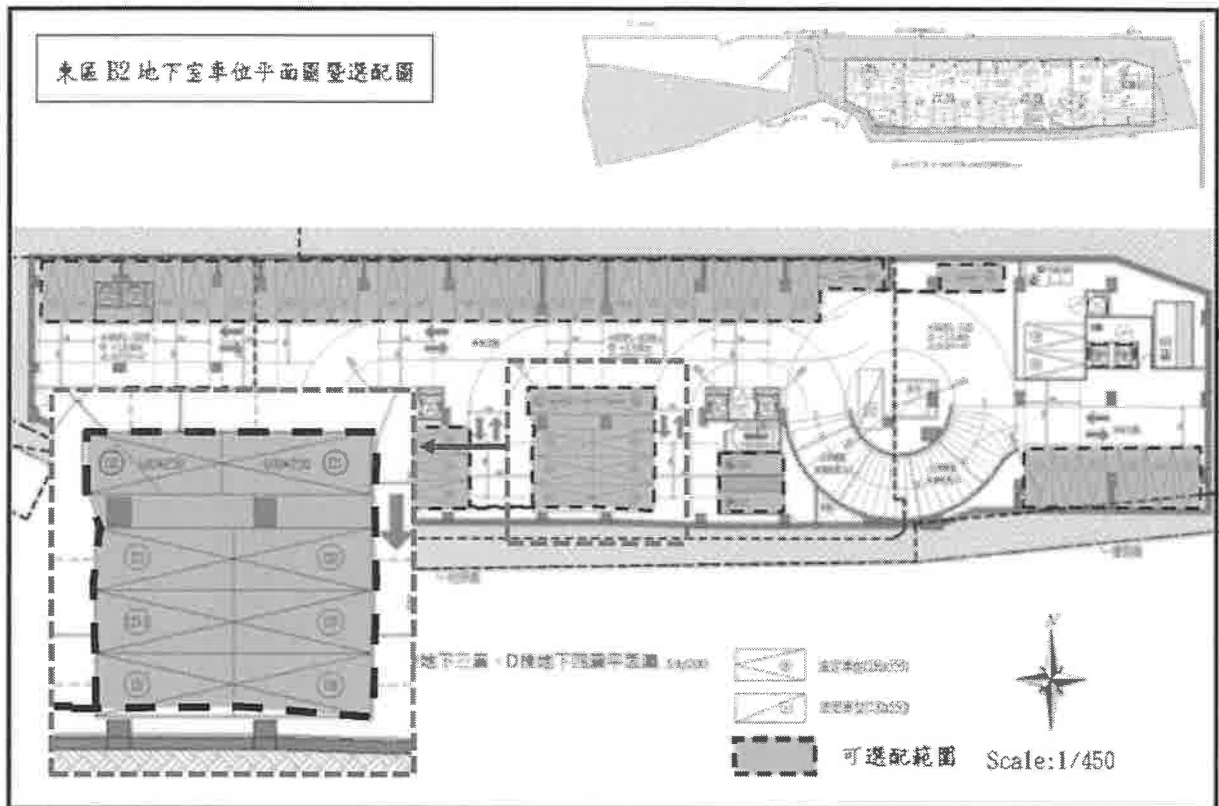
135

■ 可選配單元平面配置圖(範例)



136

●地下停車位平面配置圖(範例)



137

■ 更新後各住宅單元價值表(範例)

一〇、更新後各住宅單元銷坪及價值表

編號	分配單元代號		規劃用途	房屋面積與價格			露台面積與價格			建坪單價 (元/坪) (含約定專用)	單元總價 (含約定專用) (元)
	棟別	戶別-樓層		建坪面積 (坪)	建坪單價 (元/坪) (含約定專用)	單元總價(未含約定專用)(元)	露台面積 (坪)	單價 (元/坪)	總價 (元)		
1		1-2F	社福空間	289.86	0	0				0	0
2 A1		店舖-1~2F	店舖	74.63	635,000	47,387,986				635,000	47,387,986
3 A1		A1-3F	集合住宅	30.22	527,000	15,927,402	0.00	0	0	527,000	15,927,402
4 A1		A1-4F	集合住宅	30.22	524,000	15,836,734	0.00	0	0	524,000	15,836,734
5 A1		A1-5F	集合住宅	30.22	527,000	15,927,402	0.00	0	0	527,000	15,927,402
6 A1		A1-6F	集合住宅	30.22	530,000	16,018,071	0.00	0	0	530,000	16,018,071
7 A1		A1-7F	集合住宅	30.22	532,000	16,078,516	0.00	0	0	532,000	16,078,516
8 A1		A1-8F	集合住宅	30.22	546,000	16,501,635	0.00	0	0	546,000	16,501,635
9 A1		A1-9F	集合住宅	30.22	548,000	16,562,081	0.00	0	0	548,000	16,562,081
10 A1		A1-10F	集合住宅	30.22	554,000	16,743,417	0.00	0	0	554,000	16,743,417
11 A1		A1-11F	集合住宅	30.22	562,000	16,985,200	0.00	0	0	562,000	16,985,200
12 A2		A2-3F	集合住宅	22.34	522,000	11,661,284	0.00	0	0	522,000	11,661,284
13 A2		A2-4F	集合住宅	22.34	519,000	11,594,265	0.00	0	0	519,000	11,594,265
14 A2		A2-5F	集合住宅	22.34	522,000	11,661,284	0.00	0	0	522,000	11,661,284
15 A2		A2-6F	集合住宅	22.34	524,000	11,705,964	0.00	0	0	524,000	11,705,964
16 A2		A2-7F	集合住宅	22.34	527,000	11,772,982	0.00	0	0	527,000	11,772,982
17 A2		A2-8F	集合住宅	22.34	540,000	12,063,398	0.00	0	0	540,000	12,063,398
18 A2		A2-9F	集合住宅	22.34	543,000	12,130,416	0.00	0	0	543,000	12,130,416
19 A2		A2-10F	集合住宅	22.34	548,000	12,242,115	0.00	0	0	548,000	12,242,115
20 A2		A2-11F	集合住宅	22.34	556,000	12,420,832	0.00	0	0	556,000	12,420,832
21 A3		A3-3F	集合住宅	30.65	527,000	16,152,181	3.43	131,750	451,550	541,733	16,603,731

138

■ 更新後各停車位價值表(範例)

一一、更新後各停車位尺寸及價值表

編號	區(棟)別	樓層	層別	類型	尺寸(公分)	數量	車位價格(元)	備註
1	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	1,900,000	
2	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,000,000	
3	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
3-1	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
5	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
6	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
7	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面小車位	230*550	1	2,100,000	
8	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
9	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面小車位	230*550	1	2,100,000	
10	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
11	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
12	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,000,000	
13	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
13-1	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,200,000	
15	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面大車位	250*600	1	2,400,000	
16	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面大車位	250*600	1	2,400,000	
17	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,200,000	
18	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
19	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,000,000	
20	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
21	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
22	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
23	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
23-1	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	
25	東區(ABCD棟)	地下五層	B5	坡道平面車位	250*550	1	2,100,000	

139

七、聯絡方式與電話

主管機關：

新北市政府都市更新處(02)2950-6206

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

實施者及規劃團隊：

更新服務團隊		聯絡地址	聯絡電話	聯絡人
開發單位	長群建設股份有限公司	新北市泰山區明志路三段350號16樓	(02)2906-0545	林毓峰
設計單位	周劍平建築師事務所	新北市板橋區重慶路93巷28號10樓	(02) 2960-1596	楊澐
規劃單位	茂霖工程顧問有限公司	新北市深坑區北深路三段205號3樓	(02)2662-0798	潘裕文
領銜估價	正聯國際不動產估價師聯合事務所	桃園市桃園區正光路423之10號6樓	(03)316-0679	趙習峰

專案網頁 <https://www.changqun.com.tw/>

140