



擬訂新北市新店區民權段 682地號等39筆土地 權利變換計畫案 【公聽會】

簡報大綱：

- ✓ 本案辦理進度說明
- ✓ 都市更新作業後續工作及預定進度
- ✓ 權利變換計畫內容
- ✓ 建築規劃核定內容
- ✓ 更新前後權利價值評估說明

實施者：長榮久盟開發建設股份有限公司

更新規劃：振皓工程顧問股份有限公司

建築設計：歐宗機建築師事務所

本案辦理進度說明



- I01 101. 12. 29 **提送更新事業計畫報核**
- I02 102. 07. 03起公開展覽30天
- I02 102. 07. 16召開**公辦公聽(暨聽證)會**
- I03 102. 08. 26召開**第1次**都市更新專案小組會議
- I03 103. 12. 04召開**第2次**都市更新暨第1次都市設計聯審專案小組會議
- I04 104. 12. 04召開**第3次**都市更新暨第3次都市設計聯審專案小組會議
- I05 105. 07. 18召開**第4次**都市更新暨第3次都市設計聯審專案小組會議
- I05 105. 10. 13召開**公辦鄰地協調會**
- I06 106. 03. 15召開**第5次**都市更新暨第4次都市設計聯審專案小組會議
- I06 106. 07. 27召開聽證會
- I06 106. 08. 09**提送都市更新審議委員會審議**
- I07 107. 06. 22核定發布實施(新北府城更字第1073535205號)

涉及範圍調整

權利變換計畫階段

都市更新作業後續工作及預定進度

107年
6/22

事業計畫公告核定實施

更新後產權面積之估算

更新前、後權利價值評估

8/27

寄發權利變換意願調查函

9/8

召開權變公聽會及選屋說明會

9/11

10/11

選屋分配作業
(選屋期限30日)

10/15~26

統計選配結果

11/3

公開抽籤(選屋結果確定)

預估
11/9

擬訂權利變換計畫掛件

108年

更新處舉辦公開展覽30天
及公聽會

預估
1/20

預估召開2次專案小組審查

預估
2/28
|
5/30

更新處召開聽證會

預估
7/30

都市更新審議委員會審議

預估
8/30

權利變換計畫核定、發布實施

預估
12月

請領建照及申報開工

預估
109年
3月

權利變換審議

權利變換計畫研擬

實施權利變換地區及權屬

權利變換計畫內容

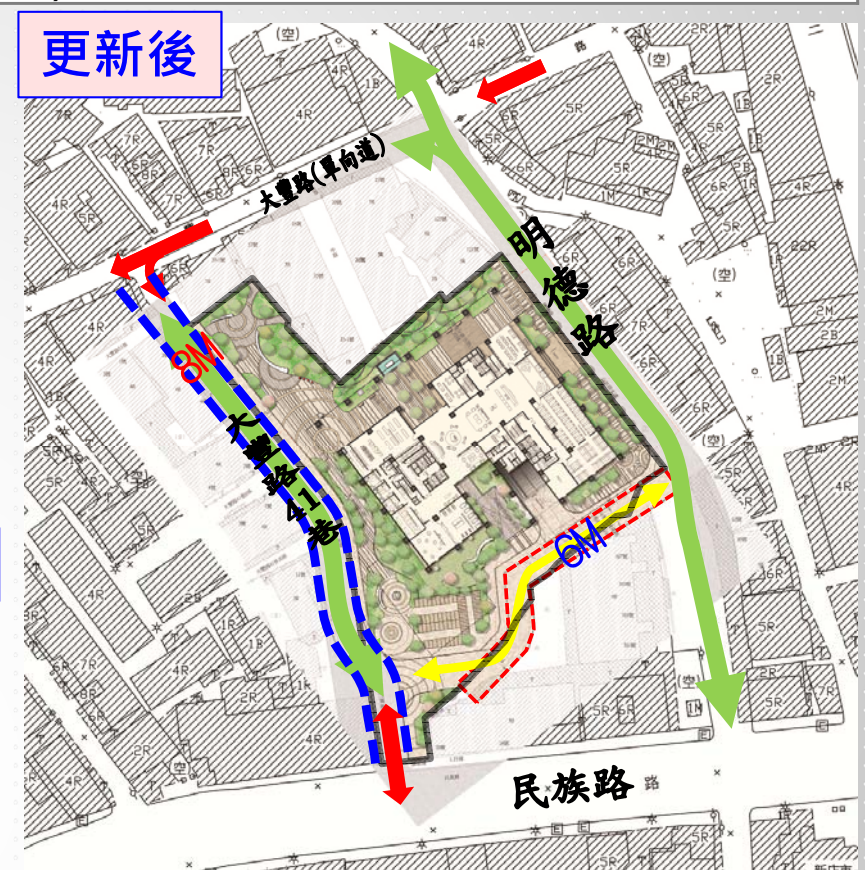
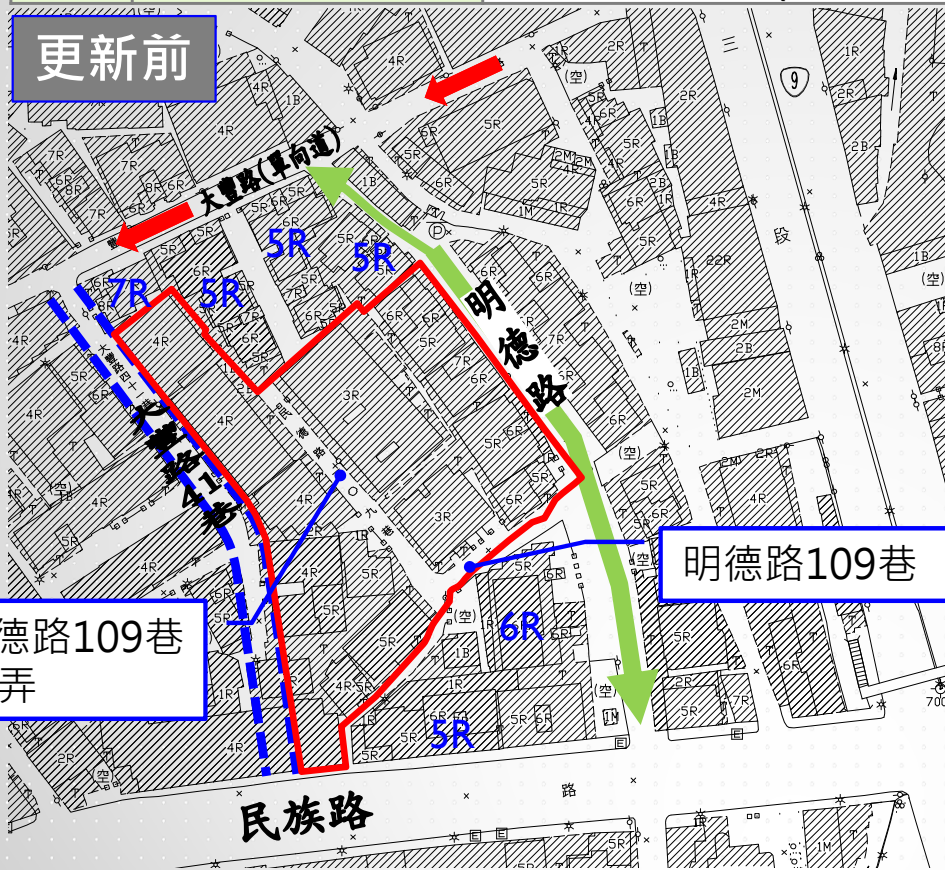
- 區位：位於民族路及明德路交叉口西北側，範圍與更新單元一致
- 土地：民權段682地號等39筆，面積約5,914.72m²(1,789.20坪)，所有權人：124人
- 建物：建號203等160筆合法建物，面積共計14,245.93M²，所有權人：157人
- 土地使用分區：第四種住宅區
 - 建蔽率50%；容積率300%
 - 基準容積約17,744.16m²(約5,367.61坪)



基地現況及建築規劃

權利變換計畫內容

項目		基本資料說明
更新單元範圍		民權段682地號等39筆土地，面積總計5,914.72m ²
基地現況		範圍內計20棟私有合法建物，多屬屋齡30年以上3-5樓公寓，巷道多為臨停、消防救災不易。
實施方式		權利變換
建築規劃	建築量體	鋼骨鋼筋混凝土造、1幢3棟地上29層、地下6層
	規劃戶數	486戶住宅
	停車數	汽車494輛、機車486輛
	允建總容積	34,603.81m ² (585.04%)
	設計總容積	34,600.00m ² (584.98%)

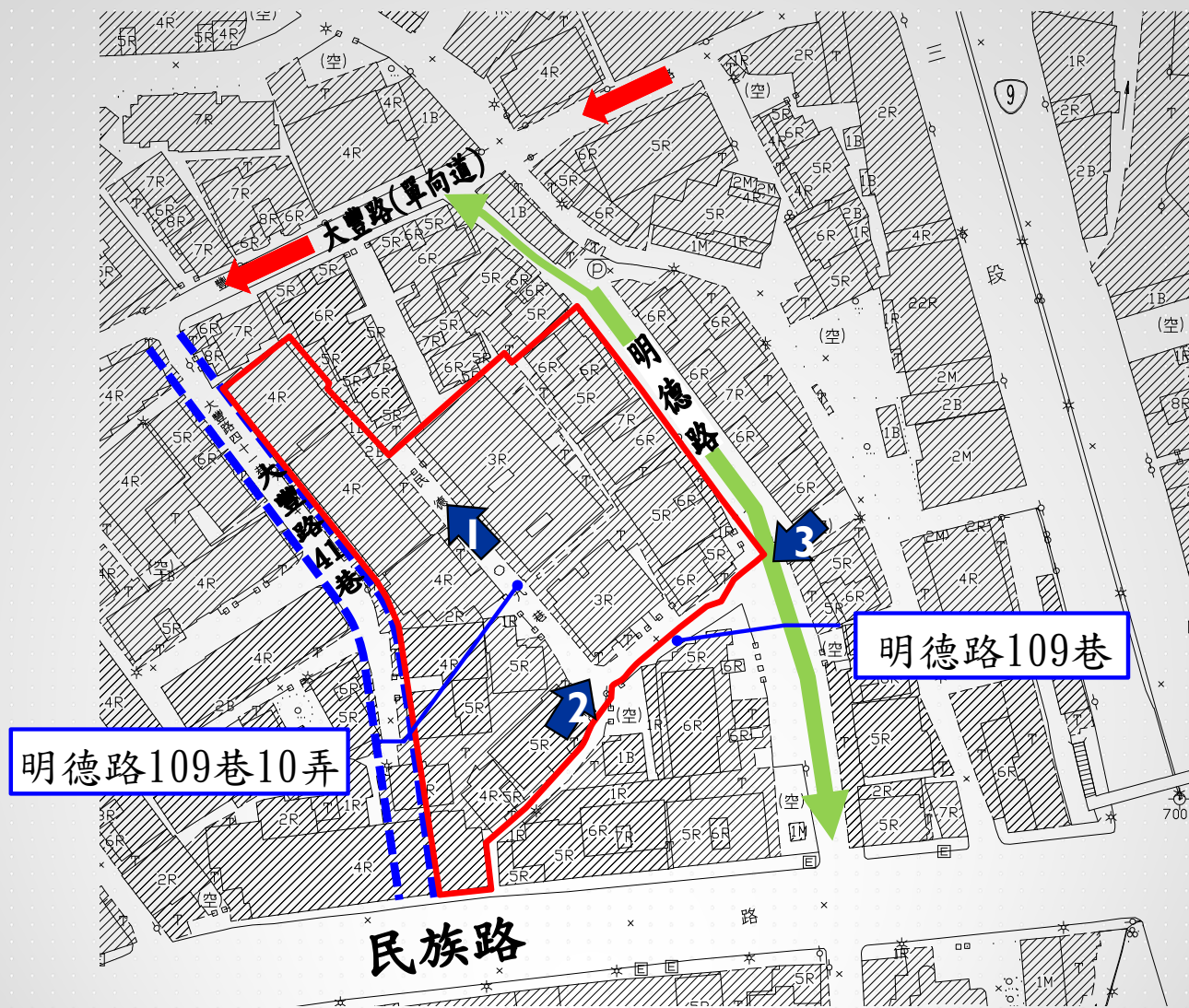


原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

- 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。

各項公共設施設計施工基準及權屬

- 本案權利變換範圍內無公共設施設計與修或改善計畫。



拆遷安置計畫

- 本案全區採拆除重建方式辦理，並由實施者統一拆除，代為拆除費用將於應領補償金額內扣除。
- 建築物補償與安置費用
 - 補償面積依謄本登載，補償單價由估價師估算，補償費用合計約9416萬元。
 - 拆除面積依謄本登載，拆除單價分別為加強磚造500元/m²及RC造800元/m²，拆除費用合計約993萬元
 - 依「都市更新條例」第36條規定，拆除費用應自拆遷補償金額內扣除，故本案實際應領拆遷補償金額合計約8423萬元。
 - 安置面積依謄本登載，租金水準由估價師估算分別為店面每月1,900元/m²，住宅為每月700元/m²，安置期間共計55個月，安置費用合計為1億7153萬元。
- 本案範圍內無佔有他人土地之舊違章建築戶

權利變換所需費用

- 依據104.2.1 「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」 估算，本案共同負擔初估為57億9255萬元(由實施者代墊)，費用項目如下：

項目		金額(萬元)	
壹、工程費用	重建費用	建築設計費	6568萬
		營建費用(SRC造單價158,900元/坪)	33億9054萬
		空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建照執照相關規費	4335萬
		小計	34億9957萬
	建築容積獎勵管理維護計畫相關經費	1303萬	
貳、權利變換費用		3億0541萬	
參、貸款利息		2億5268萬	
肆、稅捐		1億1840萬	
伍、管理費用	信託費用		700萬
	總務及人事管理費用(5%)		1億9212萬
	銷售管理費用(6%)		2億4015萬
	風險管理費等(12%)		5億5024萬
陸、容積移轉		6億1395萬	
總計		57億9255萬	

■ 註：上述數據僅供參考，實際費用及價值需俟都市更新審議委員會審議通過

權利變換定義與優勢

- 權利變換的定義—依《都市更新條例》第三條規定
更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物...或資金、參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部份或權利金。
- 權利變換的優點
 - 享有更新法令的保障
 - 公開、公平及公正原則
 - 不需要百分之百所權人的同意
 - 更新前、後價值，均由【三家專業估價公司】估定。
 - 稅賦減免(更新條例第46條)
- 本案實施方式
 - 透過權利變換方式實施重建工作
 - 按更新前權利價值比例，分配更新後建築物及土地之應有部分

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

更新前後估價說明

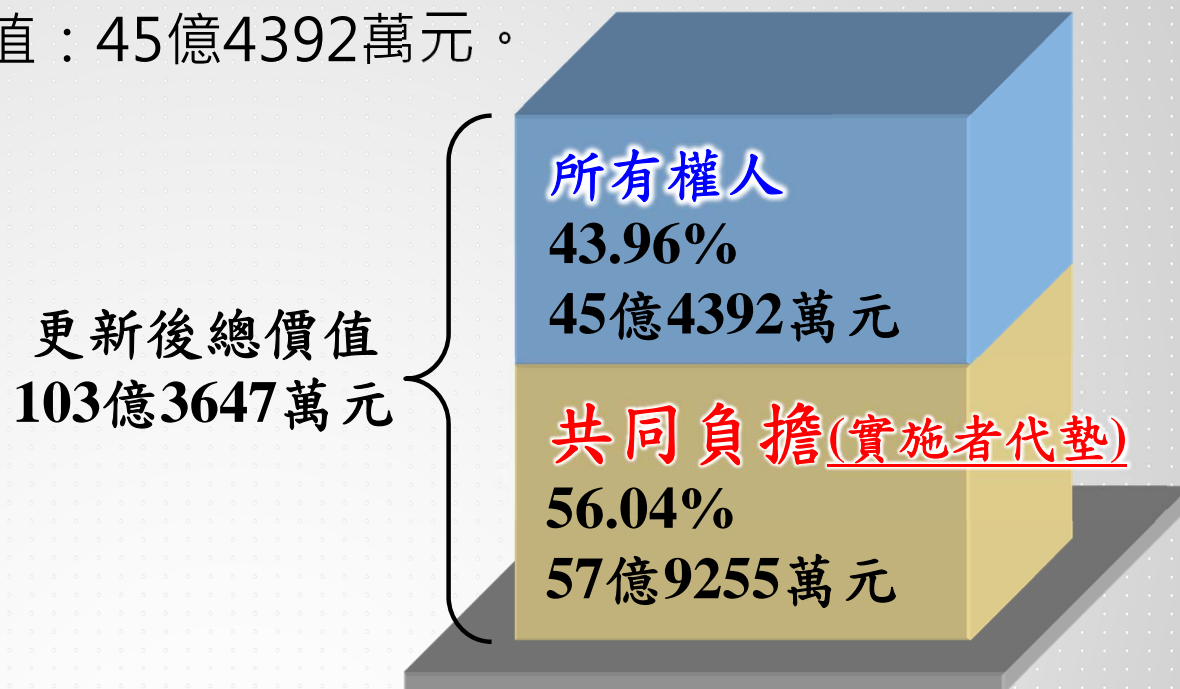
- 依《權利變換實施辦法》第6條規定，委託三家以上不動產估價公司辦理更新前後價值之估算。
- 依《不動產估價師法》第41條規定，三家的估算結果差異皆在20%以內。
- 考量景瀚估算的更新後價值最高，對地主最有利，故選定景瀚的估算結果作為權利變換試算基準。

		景瀚國際不動產估價師事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,700,000	1,680,000	1,600,000
	土地權利總值(元)	3,041,645,440	3,005,861,376	2,862,725,120
更新後	二樓以上平均單價(元/坪)	588,267	587,607	583,022
	車位平均單價(元/個)	1,868,863	1,765,895	1,865,263
	房地總值(元)	10,336,475,293	10,276,966,334	10,250,530,372

(前述三家不動產估價師中，計有為景瀚、麗業等2家係由住戶聯誼會所推薦選定。)

共同負擔比例及應分配價值說明

- 共同負擔費用：57億9255萬元
- 更新後總價值：103億3647萬元(依不動產估價師估算結果)
- 共同負擔比例為**56.04%**
- 依「都市更新條例」第30條規定，由所有權人按更新前權利價值比例共同負擔，並以更新後應分配之房地折價抵付。
- 所有權人應分配總價值：45億4392萬元。

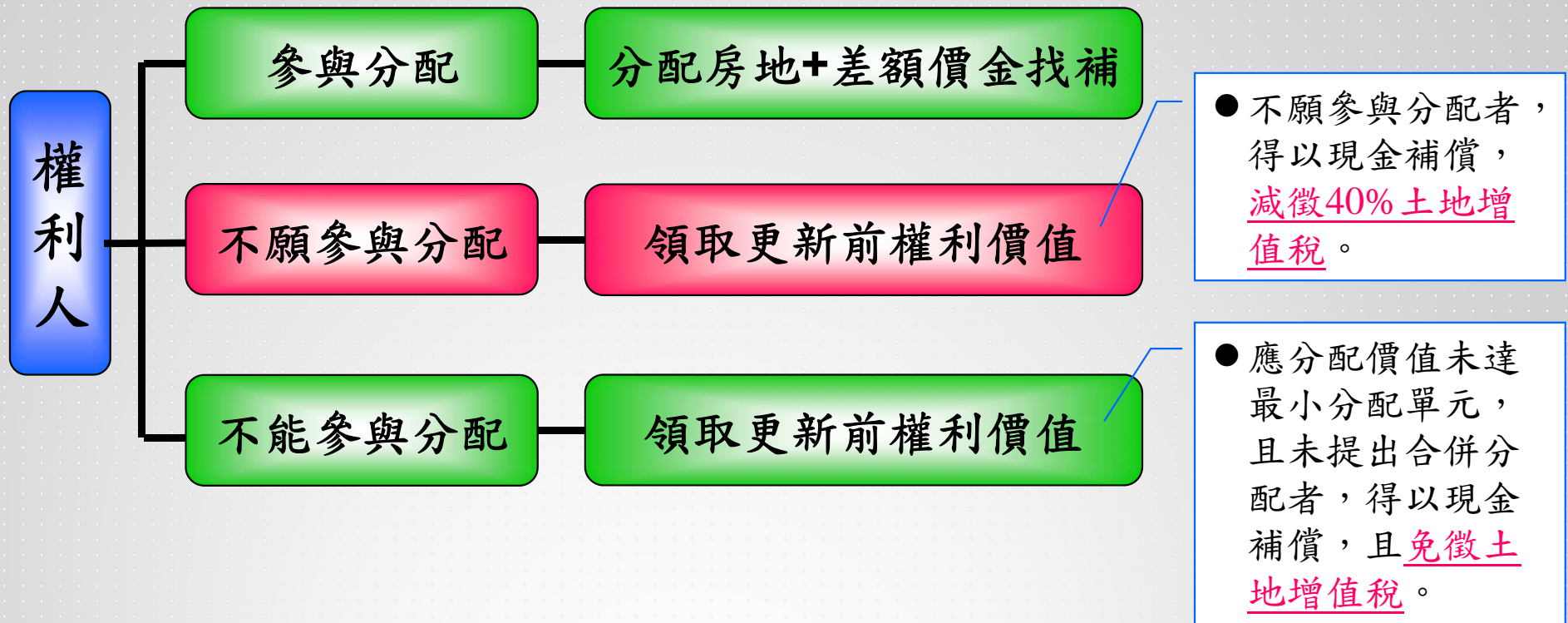


$$\text{更新後地主應分配價值} = \left(\text{更新後房地價值} - \text{共同負擔} \right) \times \text{更新前地主權利價值比例}$$

■ 註：上述數據僅供參考，實際費用及價值需俟都市更新審議委員會審議通過

權利變換分配原則

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



◆ 本案最小分配單元價值：**11,853,069元**
(最小分配單元價值=以室內樓地板面積46m²(另計公設)*二樓以上均價)

選屋分配期程



寄發選屋通知及
意願調查函：

107年08月27日



選配期間：

107年09月11日
起至10月11日止
(共計30日)



公開抽籤日：

107年11月3日(六)
上午9時30分

- 選配重複及逾期未選配者之公開抽籤

選屋分配原則

(全文詳權利變換意願調查函之附件一)

- 申請分配房屋單元時，以一戶選配一汽車停車位為原則。
- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，得由土地所有權人及相關權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配，則以公開抽籤方式決定之。
- 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，其應分配價值未達最小分配面積單元時，以現金補償之；已達最小分配面積單元者，以公開抽籤方式分配之。
- 參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金。且應繳納及領取之差額價金以不超過應分配價值20%為原則。
- 參與分配者，實際分配價值高於應分配價值者，屬超額選配部分，不得影響其他權利人就其應分配部分之選配與抽籤權益。

- **實施者及規劃團隊**

長榮久盟開發建設股份有限公司

地址：新北市新店區北新路一段351號7樓

電話：(02)2911-7545

振皓工程顧問股份有限公司

地址：台北市光復南路268號5樓-2

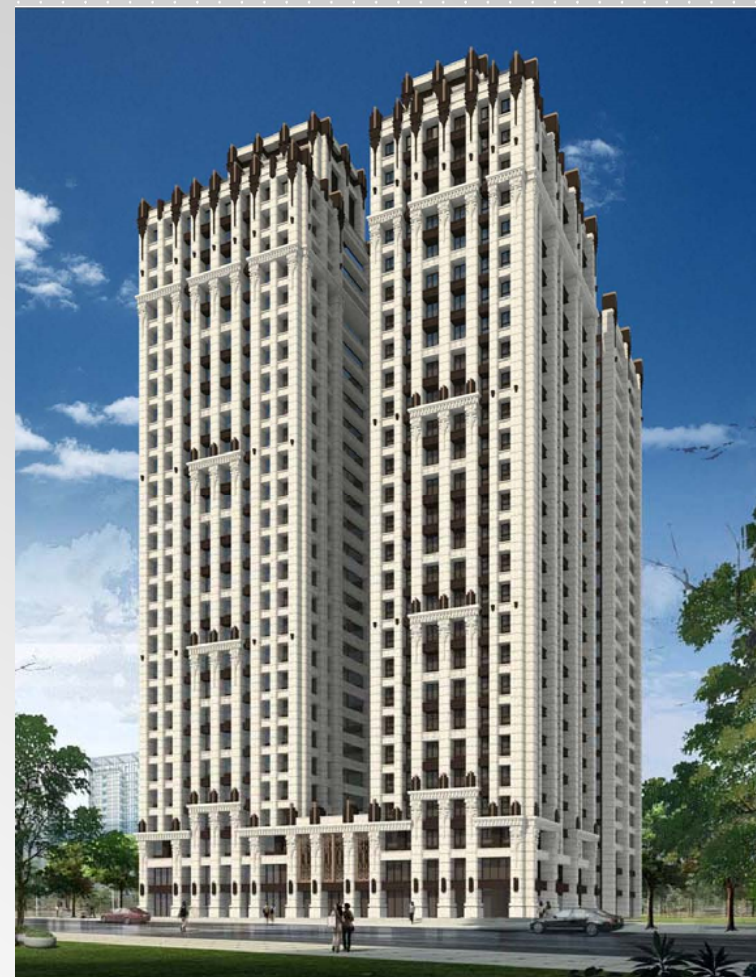
電話：(02)8771-3456

<http://www.jhupcons.com/>

歐宗機建築師事務所

地址：新北市新店區北新路一段351號5樓

電話：(02)2917-2448



- **政府部門**

相關法令查詢：新北市政府都市更新處/法令園地：

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

- **本案專屬網站**

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽。

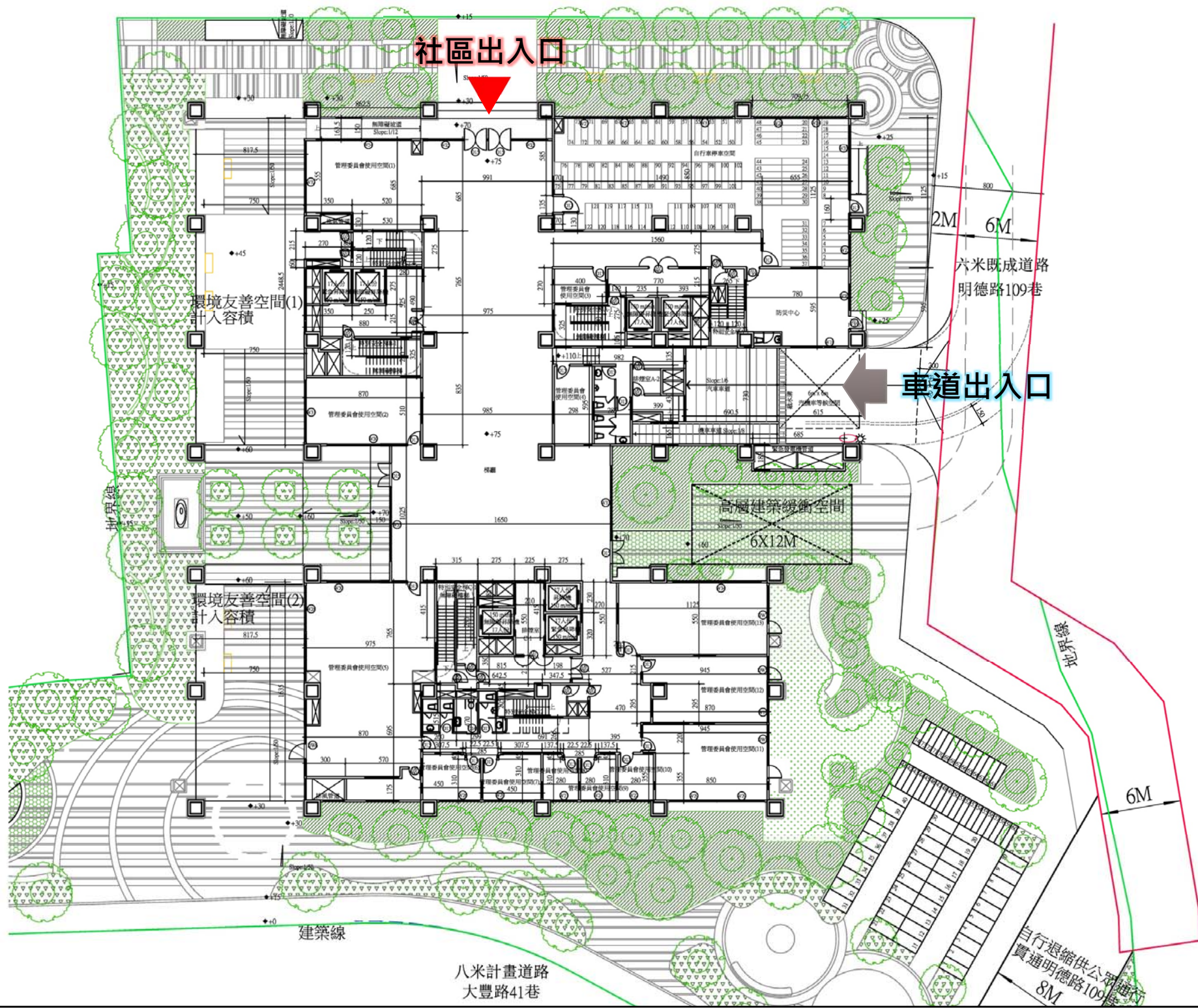
網址：<http://www.wanmon.com/>

建築規劃核定內容

- 業經新北市政府於107年06月22日核定發布實施在案(新北府城更字第1073535205號)，其核定之建築規劃如後：



一層平面圖



三層平面圖

B棟

A棟

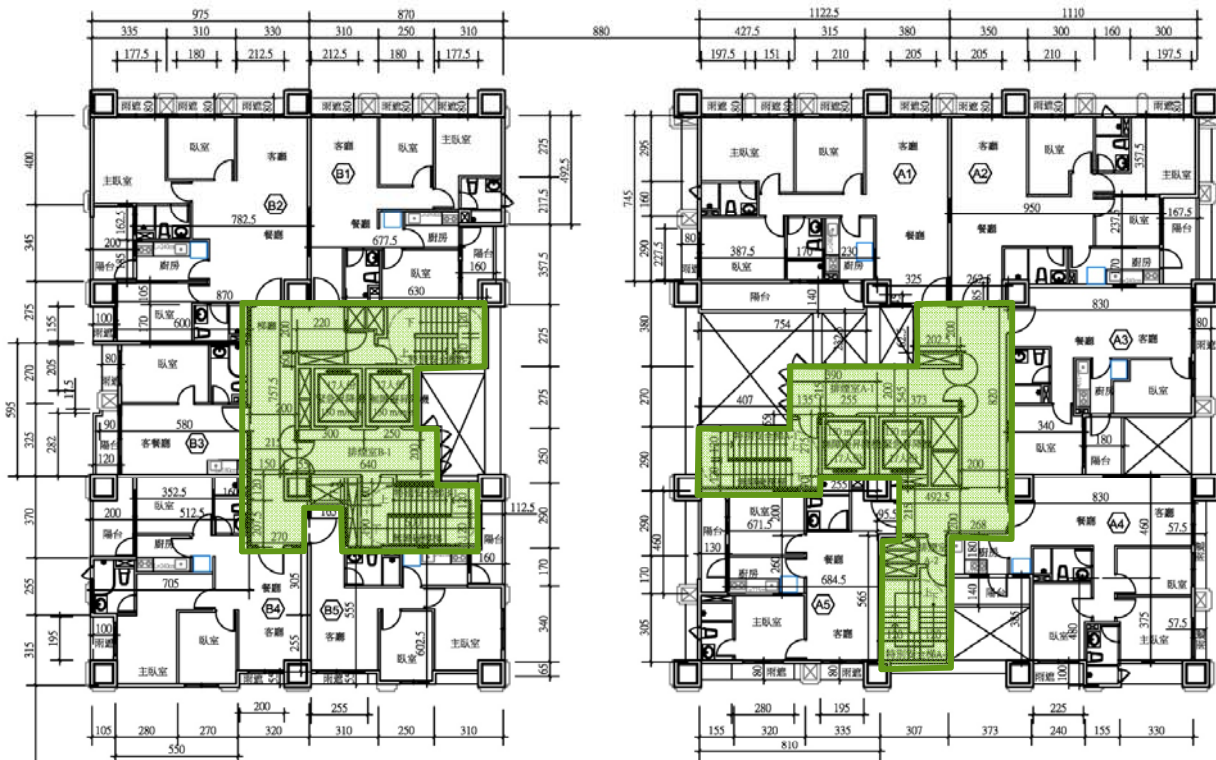
C棟

D棟

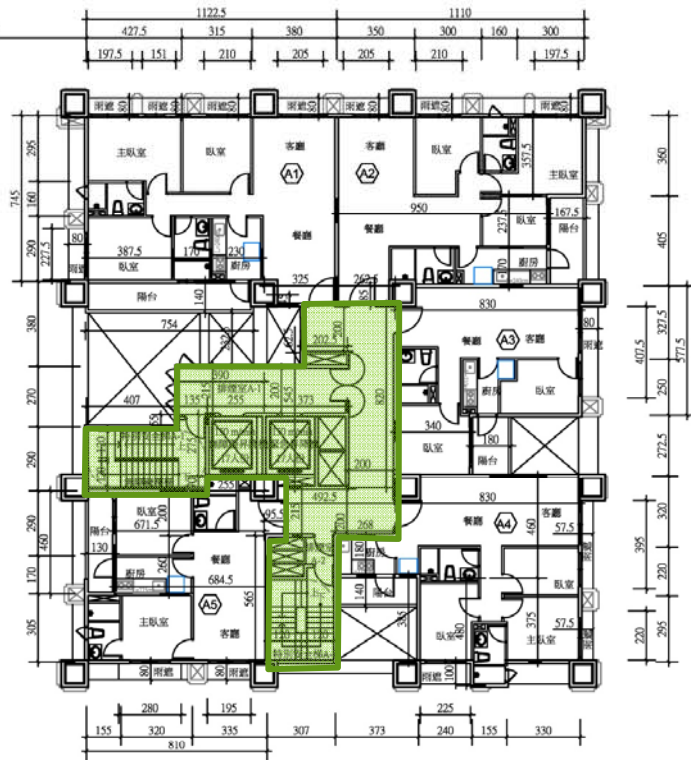


六至十四層平面圖

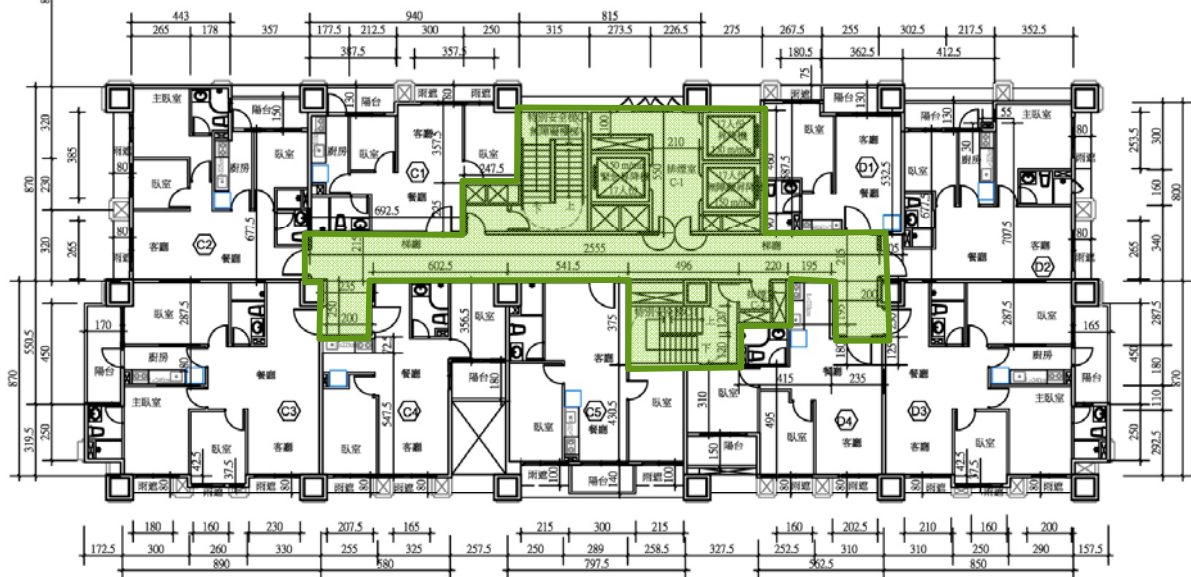
B 棟



A 棟



C 棟



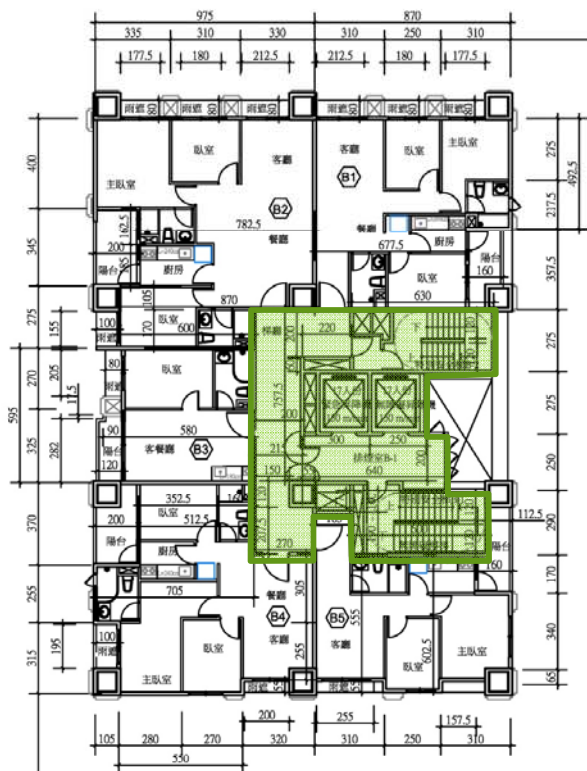
D 棟



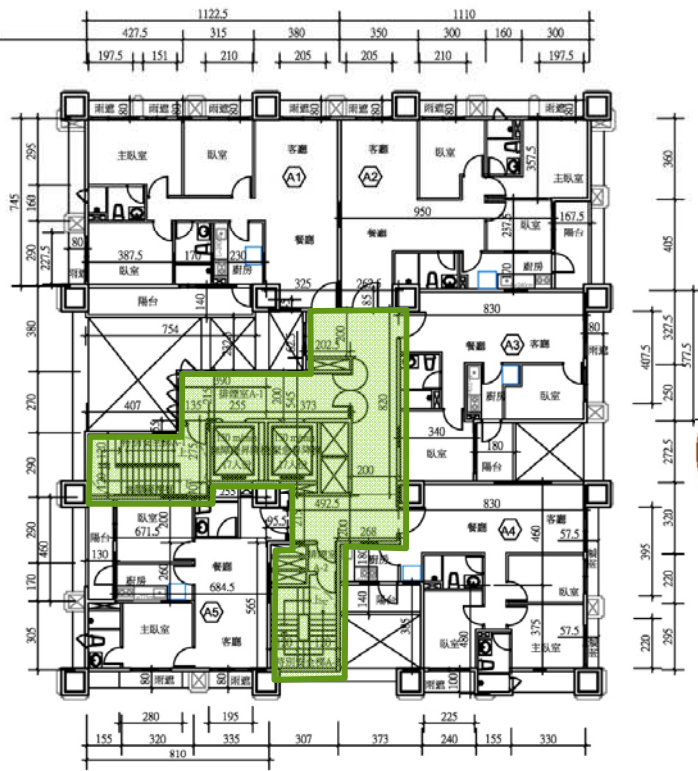
陸至拾肆層平面圖

十六、十七層平面圖

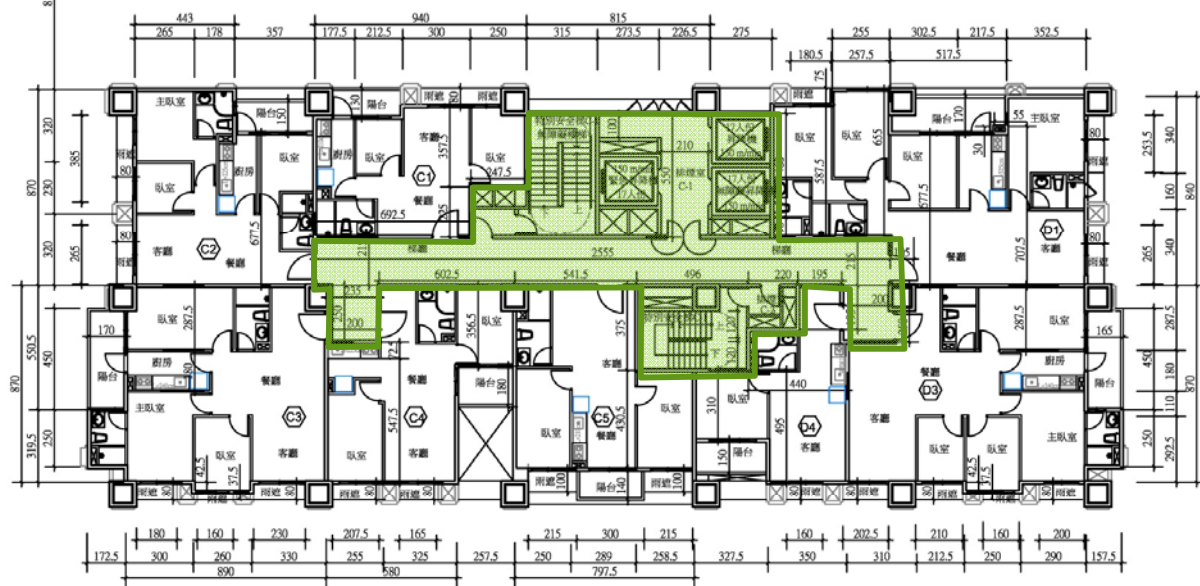
B 棟



A 棟



C 棟



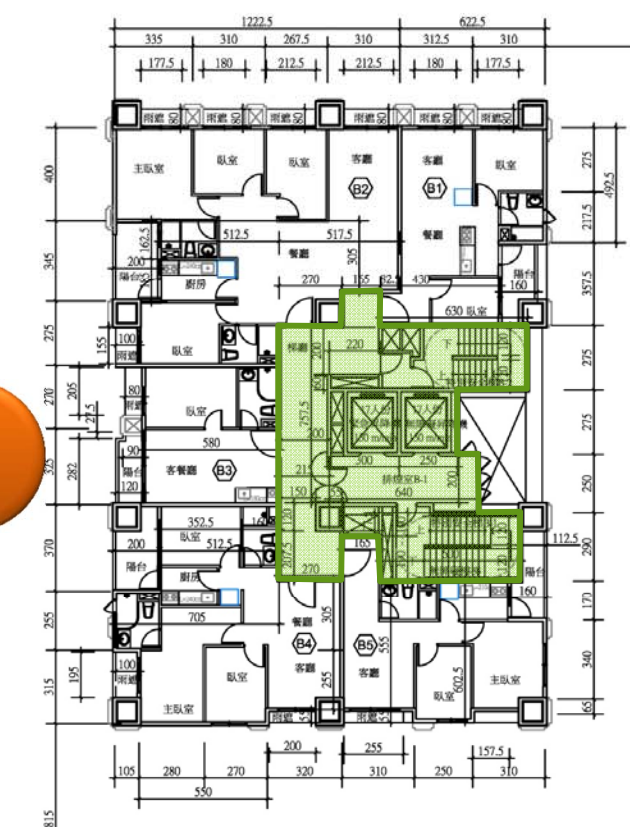
D 棟



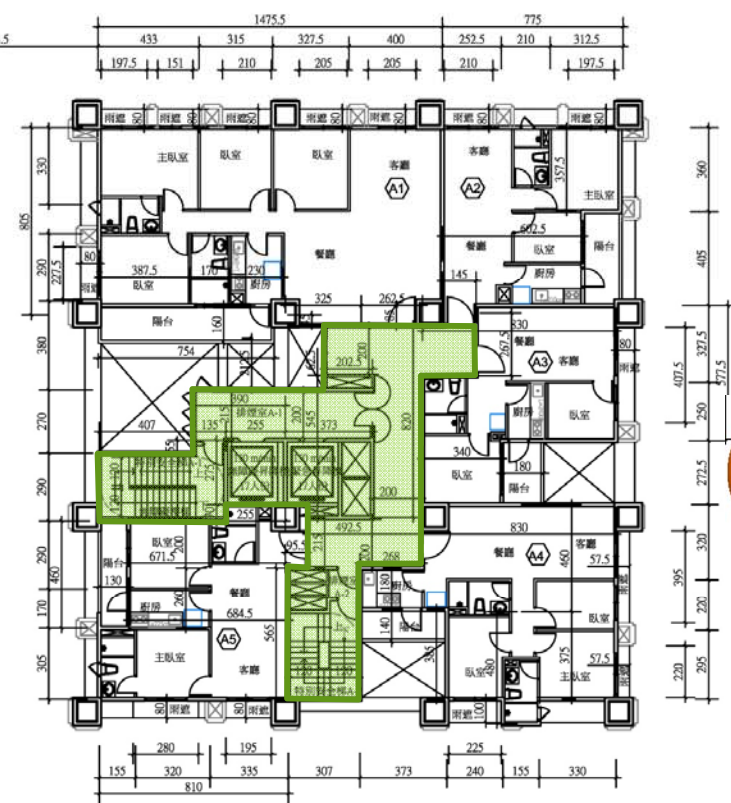
拾陸 拾柒層平面圖

廿六、廿七層平面圖

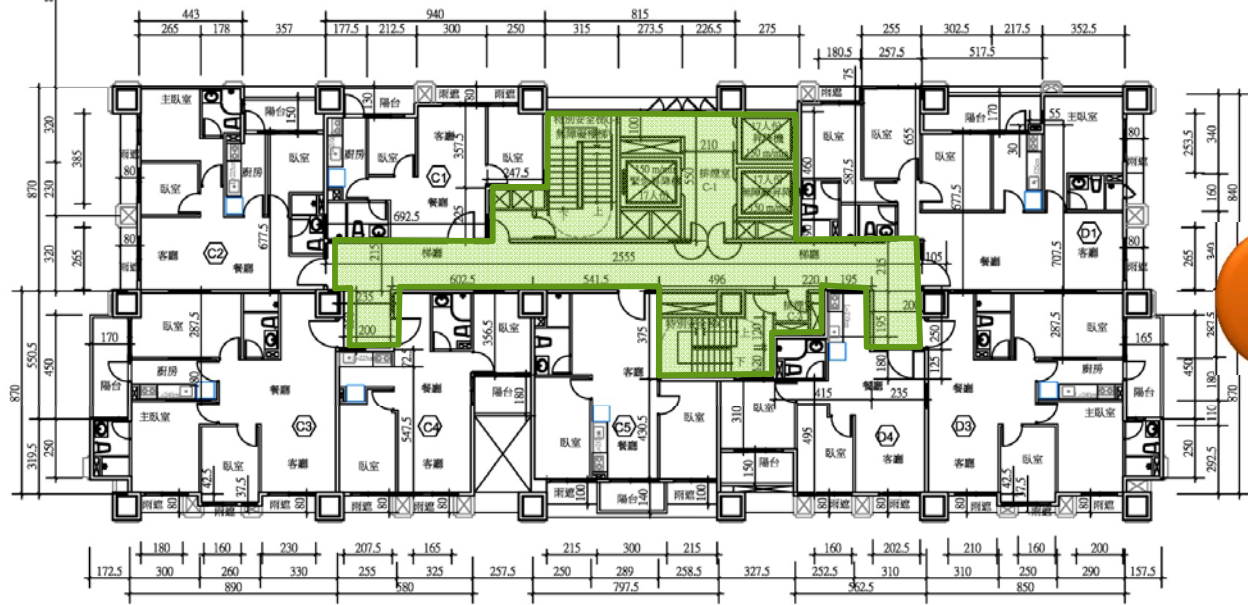
B 棟



A 棟



C 棟

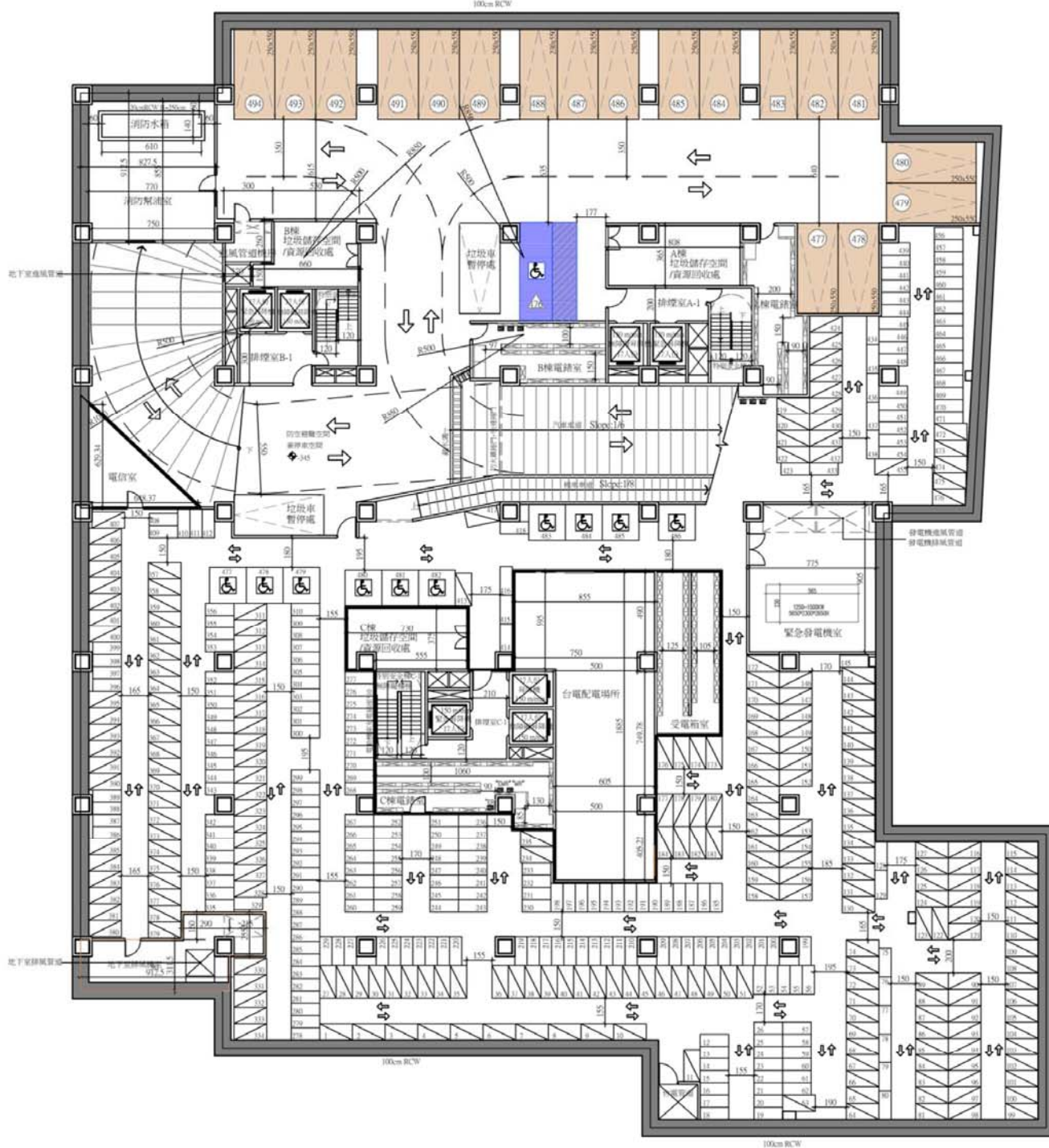


D 棟

地下一層平面圖

空間名稱：	面積 M2
排煙室A：	53.13
排煙室B：	48.97
排煙室C：	60.5
電錶室A：	34
電錶室B：	30.9
電錶室C：	37.75
排風機室：	38.55
緊急發電機室：	76.59
台電配電場所：	133.36
台電管道：	8.11
受電箱室：	40.2
電信室：	25.59
消防幫浦室：	75.51
A棟垃圾儲存空間/資源回收處：	31.27
B棟垃圾儲存空間/資源回收處：	23.68
C棟垃圾儲存空間/資源回收處：	29.05
機車停車位：	1605.3
地下室進風管道：	10.35
汽車停車空間：	1053.77
地下室面積：	3416.58

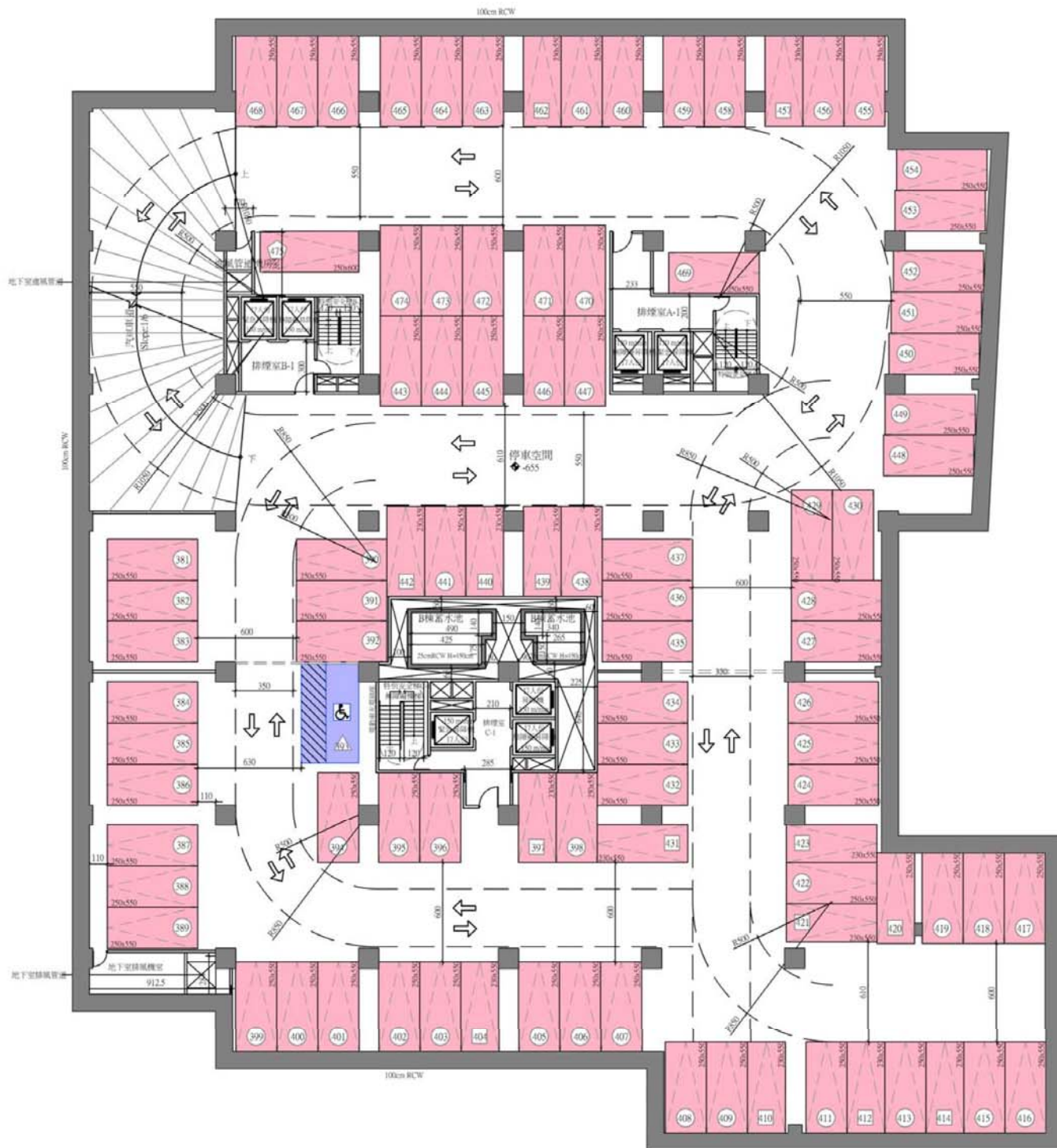
汽車位尺寸	數量
 250 x 550	16 輛
 230 x 550	2 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	19 輛
機車位	486 輛



地下一層平面圖





空間名稱	面積 M2
排煙室A	62.57
排煙室B	48.97
排煙室C	66.08
B棟蓄水池	77.40
地下室排風機室	28.42
地下室進風管道	6.55
汽車停車空間	3126.59
地下室面積	3416.58

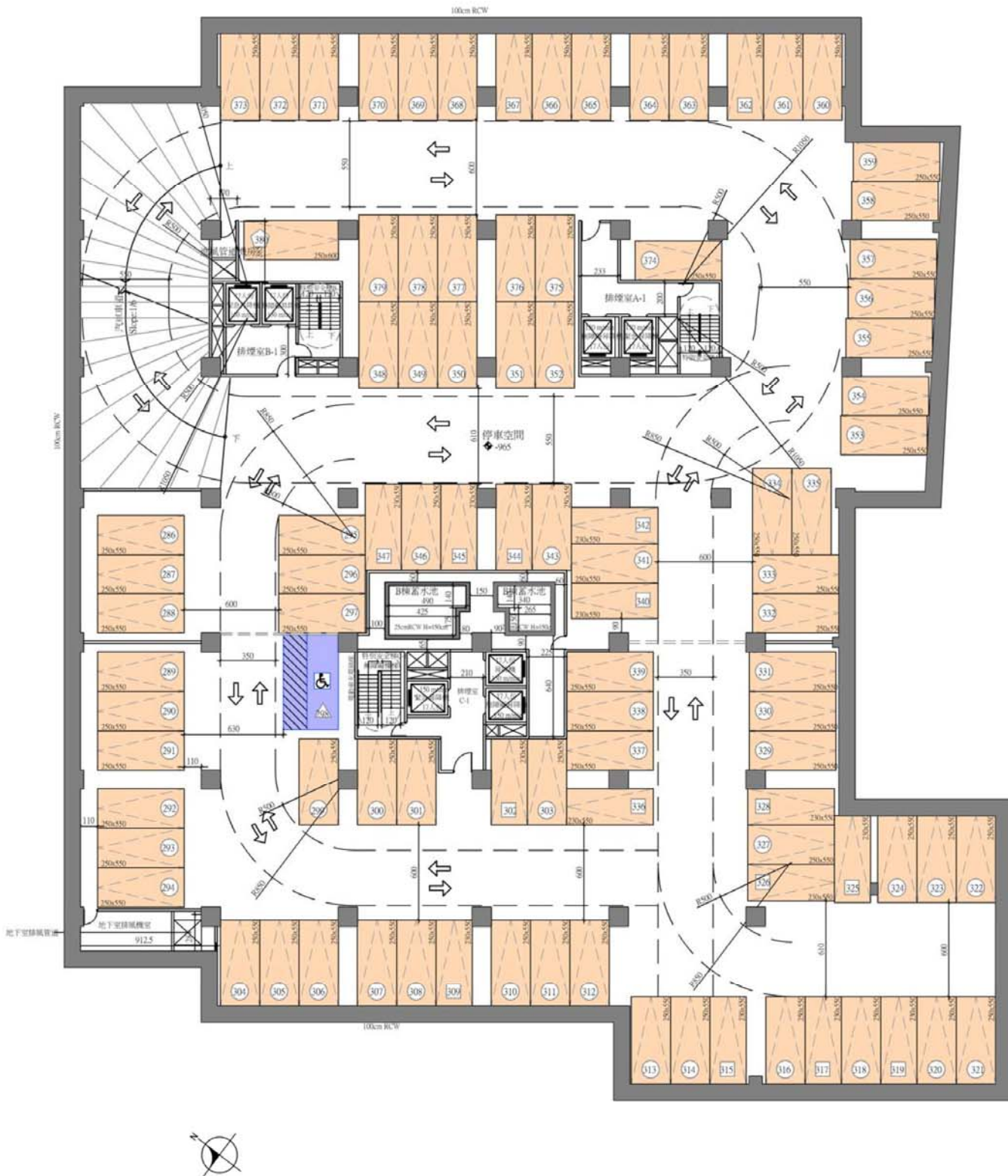
汽車位尺寸	數量
 250 x 550	79 輛
 250 x 600	1 輛
 230 x 550	14 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	95 輛



地下二層平面圖



空間名稱	面積 M2
排煙室A	62.57
排煙室B	48.97
排煙室C	66.08
B棟蓄水池	77.40
地下室排風機室	28.42
地下室進風管道	6.55
汽車停車空間	3126.59
地下室面積	3416.58

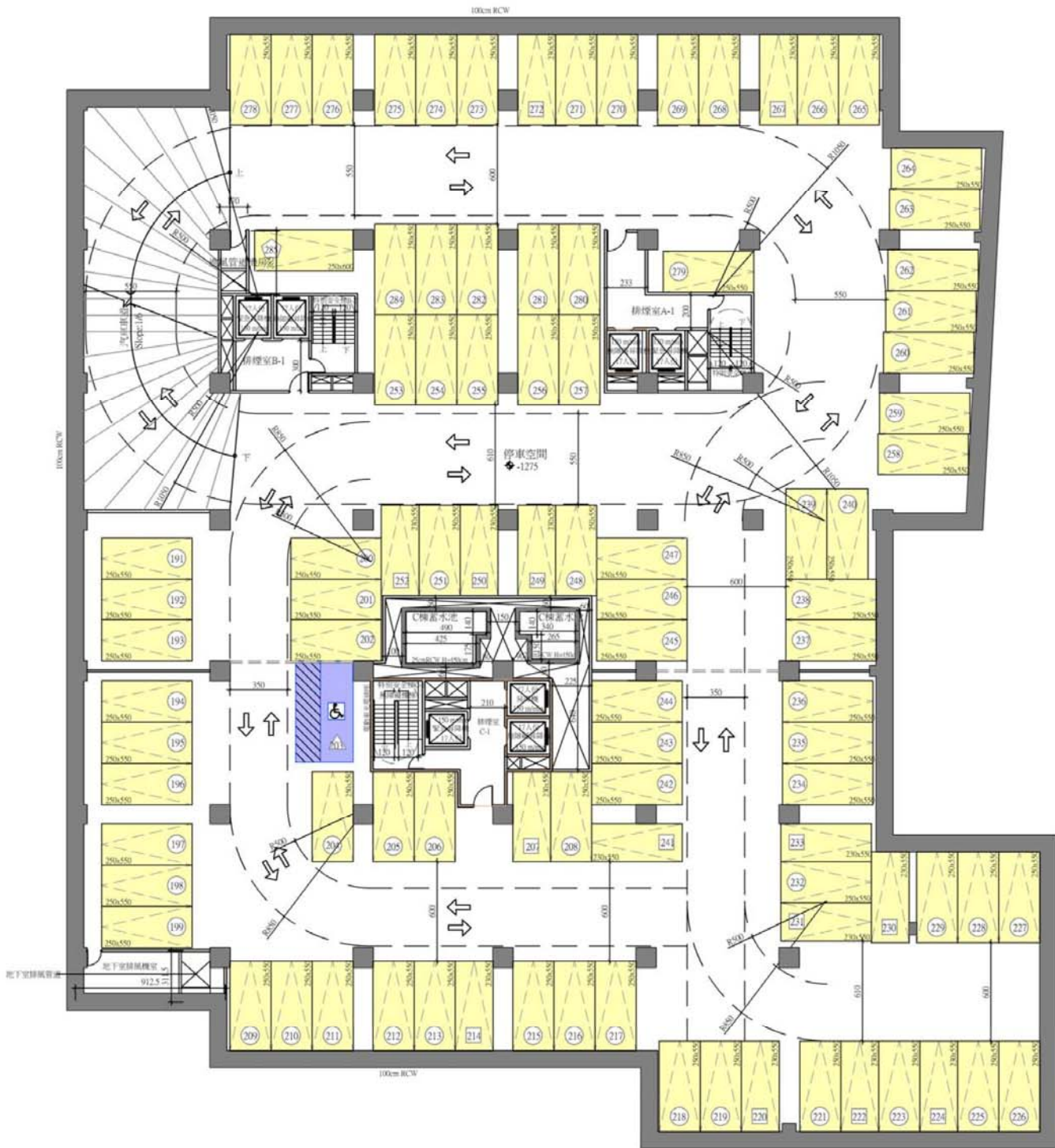
汽車位尺寸	數量
 250 x 550	77 輛
 250 x 600	1 輛
 230 x 550	16 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	95 輛



地下四層平面圖





空間名稱：	面積 M2
排煙室A：	62.57
排煙室B：	48.97
排煙室C：	66.08
C棟蓄水池：	77.40
地下室排風機室：	28.42
地下室進風管道：	6.55
汽車停車空間：	3126.59
地下室面積：	3416.58

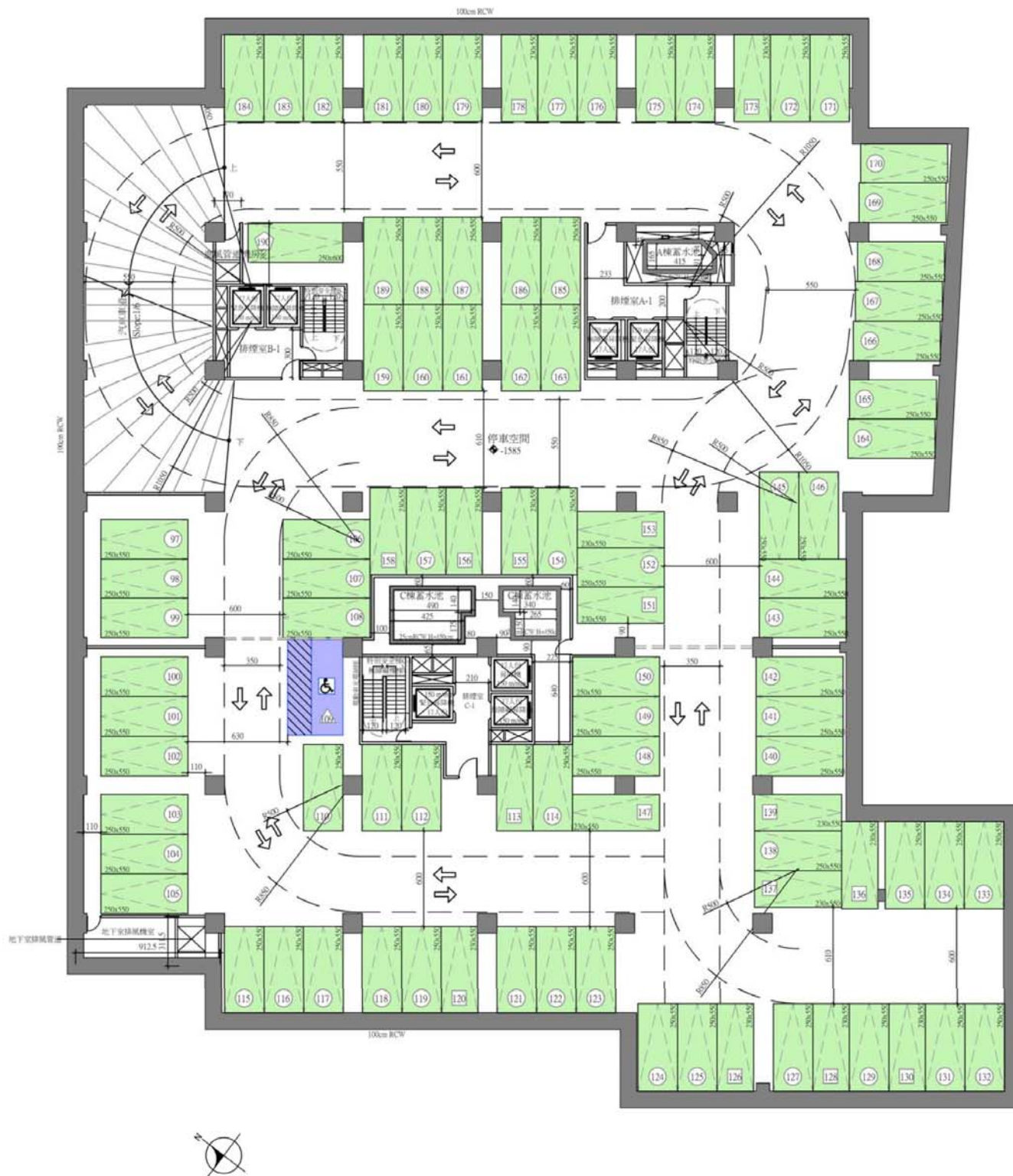
汽車位尺寸	數量
 250 x 550	79 輛
 250 x 600	1 輛
 230 x 550	14 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	95 輛



地下五層平面圖

空間名稱：	面積 M2
排煙室A：	62.57
排煙室B：	48.97
排煙室C：	66.08
A棟蓄水池：	25.84
C棟蓄水池：	77.40
地下室排風機室：	28.42
地下室進風管道：	6.55
汽車停車空間：	3100.75
地下室面積：	3416.58

汽車位尺寸	數量
 250 x 550	76 輛
 250 x 600	1 輛
 230 x 550	16 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	94 輛



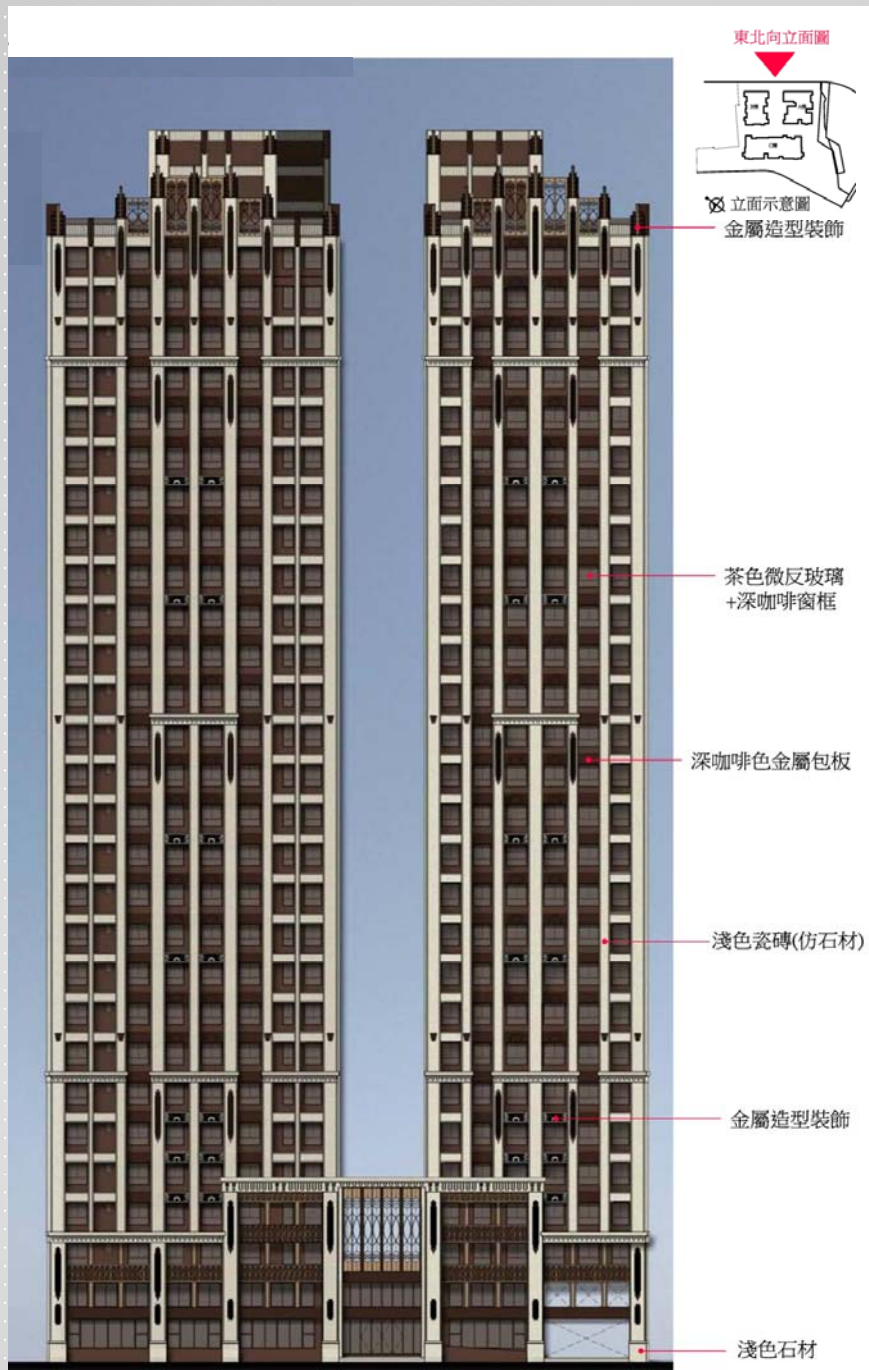
地下六層平面圖

空間名稱：	面積 M2
排煙室A：	62.57
排煙室B：	48.97
排煙室C：	66.08
A棟蓄水池：	25.84
雨水回收室：	77.40
地下室排風機室：	28.42
地下室進風管道：	6.55
汽車停車空間：	3100.75
地下室面積：	3416.58

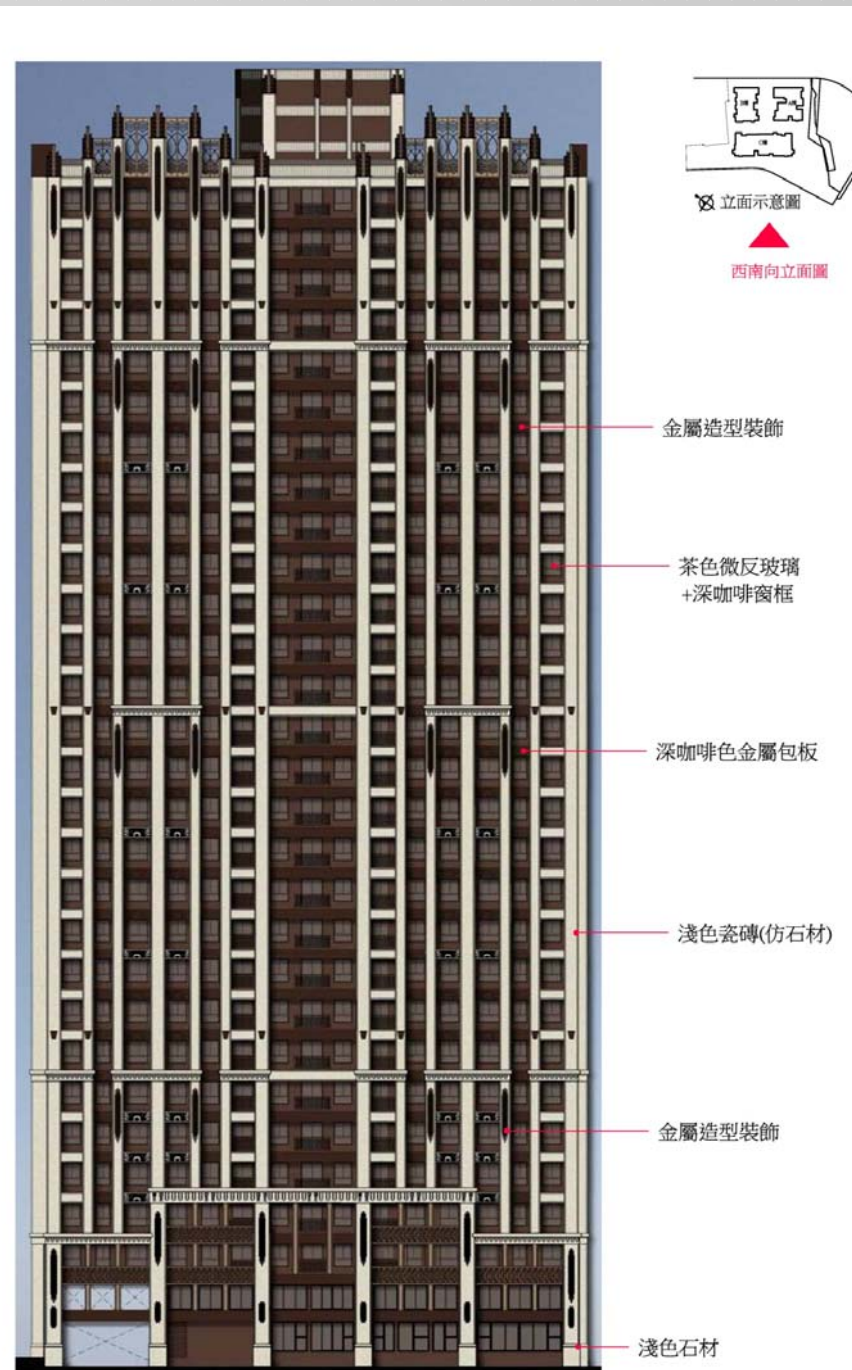
汽車位尺寸	數量
 250 x 550	78 輛
 250 x 600	1 輛
 230 x 550	16 輛
 350 x 600	1 輛
汽車位小計	96 輛



建築物立面圖



東北向立面圖



西南向立面圖