

擬訂新北市三重區過田段841地號等20筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

都市更新聽證會

實施者：利大建設股份有限公司

建築設計：陳福助建築師事務所

都更規劃：弘傑永續股份有限公司

鑑價機構：景瀚不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

天易不動產估價師聯合事務所

115年5月13日

本更新單元位於新北市三重區重陽路一段、重陽路一段113巷、重陽路一段113巷1弄及重陽路一段43巷所圍街廓範圍。

辦理過程

- 113年4月2日
自辦公聽會
- 113年6月25日
事業計畫暨權利變換計畫報核
- 113年11月7日起
公開展覽30日
- 113年11月19日
公辦公聽會
- 114年3月4日
第1次專案小組會議
- 114年10月13日
第2次專案小組會議
- 115年5月13日
聽證會



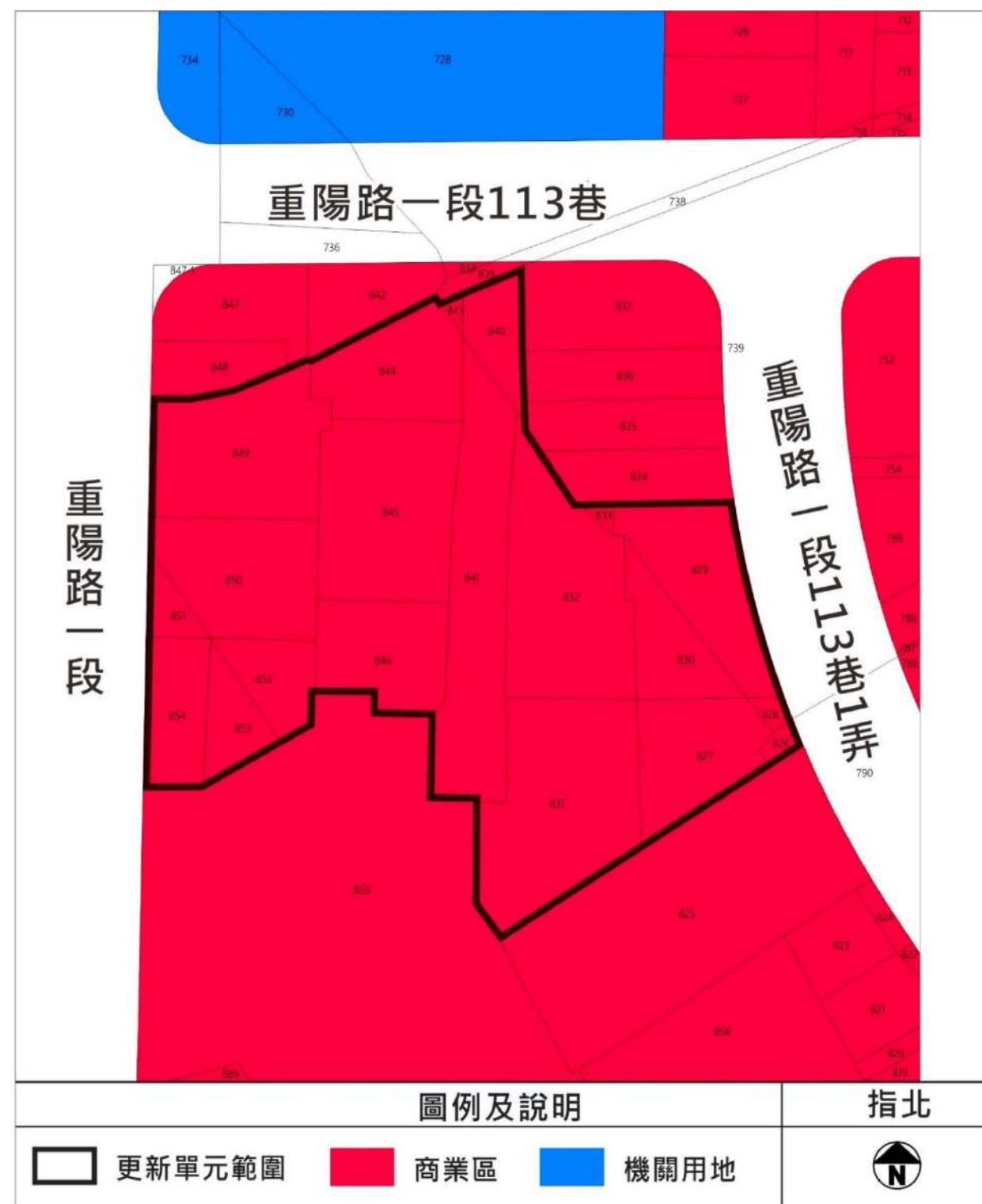
新北市三重區過田段841地號等20筆土地，
土地總面積為2,493.60m² (約754.31坪)。

土地部分

土地所有權人共計107名，面積為
2,493.60m²，皆為私有。

建物部分

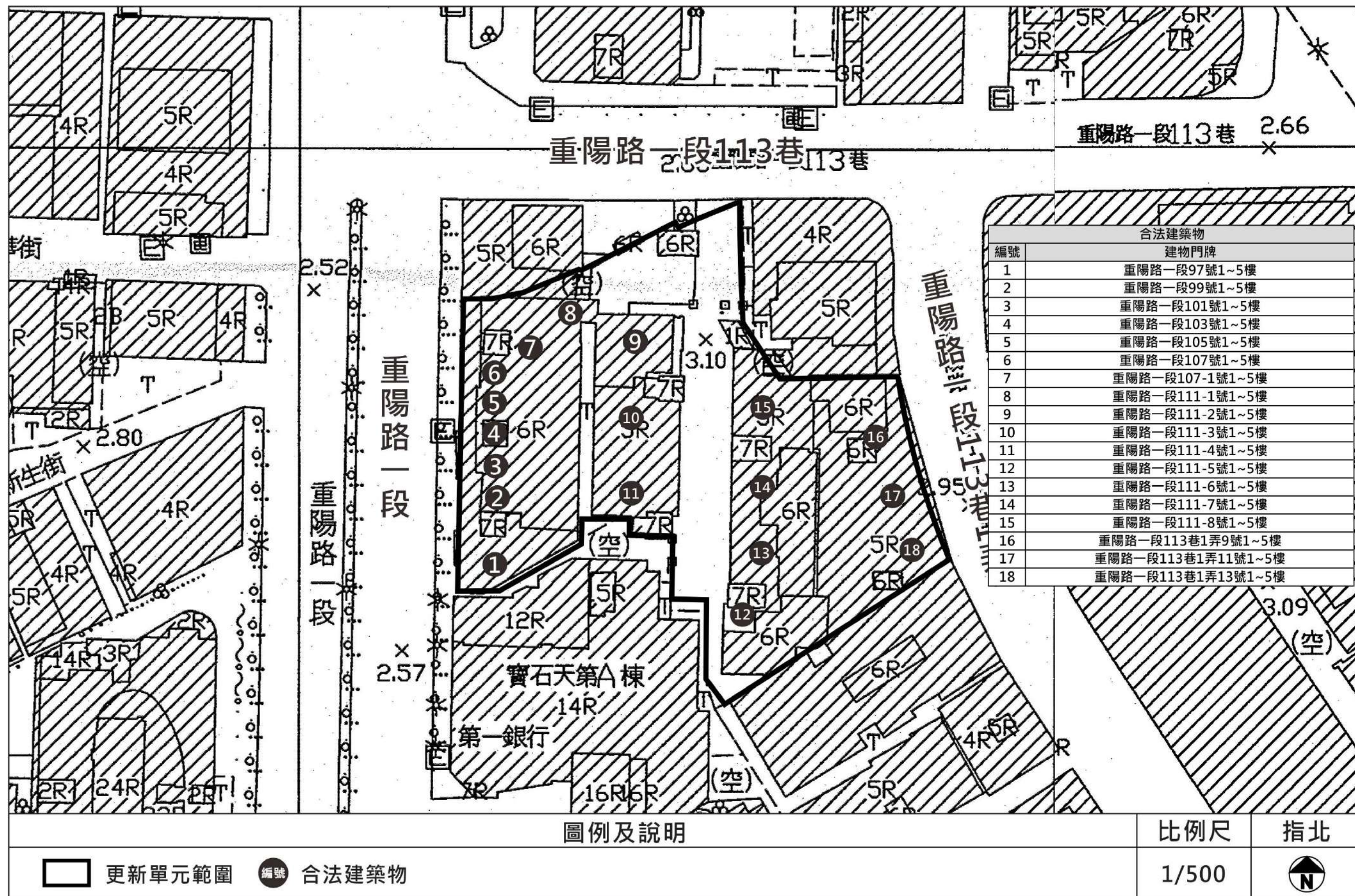
建物所有權人共計92名，面積為
9,202.70m²，皆為私有。



使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	基準容積加給前		基準容積加給後	
				容積率(%)	基準容積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
商業區	2,493.60	70	1,745.52	440	10,971.84	484	12,069.02

- 本案因臨接28M之重陽路一段，依都市計畫新北市施行細則第39條之2申請基準容積加給10%，並於民國113年9月27日取得核准函，容積率由440%調整為484%。

- 更新單元範圍內之合法建築物共計18棟，並經民國105年3月14日新北工建字第1050403996函認定為高氯離子建築物(即海砂屋)。
- 現況一樓多作店面使用、二樓以上作住宅使用。



項目	土地部分		合法建築物部分	
	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)	2,493.60	107	9,202.70	93
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	2,493.60	107	9,202.70	93
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,493.60	107	9,202.70	93
同意數 (C)	2,345.56	90	8,728.89	87
同意比率 (%) (C/B)	94.06% > 1/2 (即法定50%)	84.11% > 1/2 (即法定50%)	94.85% > 1/2 (即法定50%)	93.55% > 1/2 (即法定50%)

※本案同意比率符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

- 本案原容積率為440%，因臨重陽路一段(28M)，依都市計畫新北市施行細則第39之2條可申請基準容積加給10%，並於民國110年6月1日取得資格函，容積率由440%調整為484%。
故本案基準容積為12,069.02 m²。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比率(%)
中央	危險建築	1,206.90	10.00
	時程獎勵	603.45	5.00
	小計	1,810.35	15.00
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 2.自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	1,206.90	10.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓以上	482.76	4.00
	小計	1,689.66	14.00
都市更新容積獎勵合計		3,500.01	29.00
高氯離子混凝土獎勵		3,620.70	30.00
都市更新容積獎勵上限		6,034.51	50.00

※實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

本更新單元**全區劃為重建區段**，並以一次整體開發執行重建計畫，於原址重建**店面及住宅**。

實施方式及有關費用分擔原則

本案以「**部分協議合建、部分權利變換**」方式實施都市更新事業

- 採**協議合建**之土地所有權人，依協議比率以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
- 採**權利變換**方式之土地所有權人，按其權利價值比率共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付，相關費用依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規定辦理。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

- 採**協議合建**者，拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

依112年8月17日修正公告之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上21層、地下6層之建築物，構造為鋼筋混凝土造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,110,225,191
		公共及公益設施費用	-
B	申請容積獎勵相關費用		8,995,125
C	權利變換費用		242,408,076
D	貸款利息		116,358,479
E	稅捐		83,561,695
F	管理費用【信託費用、廣告銷售5.83%、人事行政5%、風險13.5%】		694,345,532
G	都市計畫變更負擔費用		5,000,000
H	容積移轉費用		-
更新事業總成本			3,260,894,098

■ 收益分析：依景瀚不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	284.82	1,172,903	334,069,308
住宅	8,804.69	664,038	5,846,646,316
汽車位	238	2,153,571	512,550,000
銷售總收入			6,693,265,624

■ 本案共同負擔比率為 48.72%。

備註：1.本案汽車位總數為244輛，其中2輛為無障礙車位，計入大公不計價，另有4部為捐贈公益設施車位，不予選配。
2.實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**不動產開發信託**，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將依信託契約約定於受託(融資)銀行開立專款專用信託專戶，信託專戶之資金及其利息皆受存款保險保障，孳息扣繳憑單之開立則由受託銀行信託部轉開予實際取得之委託人即本案實施者。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之信託專戶採專款專用並以存放新台幣存款為限，並限用於完成本專案興建開發有關之費用、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，如興建工程營建費用、廣告銷售費用、建築師設計費用、變更承造人費用、代書費用、規費、信託登記費用、法定公共基金、受託人之信託報酬、受託人委託辦理本信託相關事物所生之費用，及其他因本專案興建、銷售、處分信託財產所衍生之必要費用與支出，其餘於信託存續期間皆不得動用。2.實施者依與本專案融資銀行所簽訂之授信契約即前述專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應檢附動撥申請書及相關證明文件，經本專案融資銀行確認審核無誤後始得動用，並將當期動撥之融資款項撥入信託專戶再由受託銀行信託專戶撥付。3.信託存續期間，若信託專戶不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託銀行通知後10日內將不足之款項存入信託專戶，逾期未補足且致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

自保固標的點交完成之日起，由實施者負責建物之保固，保固期計算方式如下

- 一、建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂，保固期間為 1 年。
- 二、更新後之綠化植栽部分保活時間為 1 年。
- 三、建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為 2 年。
- 四、建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

總更新時程預估約4.5年

(事權計畫核定至更新成果備查)

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事權計畫核定公告	1	115/06
2	申請拆除及建造執照	3	115/07-115/09
3	改良物殘餘價值補償	1	115/07
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/08
5	土地補償金發放作業	2	115/09-115/10
6	地上物騰空拆除	2	115/10-115/11
7	工程施工	35	115/12-118/10
8	申請使用執照	2	118/10-118/11
9	送水送電	1	118/12
10	申請測量	1	119/01
11	釐正圖冊	2	119/02-119/03
12	接管	2	119/03-119/4
13	計算及找補差額價金	2	119/03-119/04
14	產權登記	4	119/04-119/07
15	申請更新後稅捐減免	2	119/08-119/09
16	更新成果備查	2	119/10-119/11

權利變換計畫核定實施後續執行相關事項

- | | |
|--------------|--------------|
| 1.申請拆除及建造執照 | 9.申請測量 |
| 2.改良物殘餘價值補償 | 10.釐正圖冊 |
| 3.申請更新期間稅捐減免 | 11.接管 |
| 4.土地補償金發放作業 | 12.計算及找補差額價金 |
| 5.地上物騰空拆除 | 13.產權登記 |
| 6.工程施工 | 14.申請更新後稅捐減免 |
| 7.申請使用執照 | 15.更新成果備查 |
| 8.送水送電 | |

實施者基本資料

- 實施者：利大建設股份有限公司
- 代表人：慶啓本
- 資本總額：50,000,000元
- 營業項目：
 - 1.住宅及大樓開發租售業
 - 2.工業廠房開發租售業
 - 3.特定專業區開發業
 - 4.新市鎮、新社區開發業
 - 5.區段徵收及市地重劃代辦業
 - 6.都市更新重建業
 - 7.都市更新整建維護業
 - 8.建築經理業
 - 9.不動產買賣業
 - 10.不動產租賃業

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：利大建設股份有限公司

- 地址：臺北市信義區東興路63之1號2樓
- 電話：(02)2762-5198 分機29
- 聯絡人：慶柏延 先生
- 更新案專屬網站：
<http://www.leader.tw/renewal01.html>

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- 地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：鍾佩蓉小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>

- 本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新。
- 估價結果（評價基準日為113年1月31日）：

項目		景瀚	宏大	天易
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,450,000	2,380,000	2,410,000
	更新前土地總價(元)	1,848,069,374	1,795,267,320	1,817,896,740
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,172,903	1,122,035	1,139,568
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	664,038	651,405	661,071
	車位平均價格(元/部)	2,153,571	2,217,647	2,147,269
	更新後總權利價值(元)	6,693,265,624	6,582,798,285	6,656,147,406
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,432,371,526	3,321,904,187	3,395,253,308

因更新前及更新後價值均以景瀚不動產估價師聯合事務所所估權值為最高，為保障全案土地所有權人權益，選定其鑑價結果為權利變換依據。

- 本案權利變換意願調查期間：113年4月3日起至113年5月3日止，共計31日。

本案最小分配權值為9,621,911元 (以更新後室內面積30.12㎡×本案銷坪係數×二樓以上平均單價計算)

1	總房屋及車位數	房屋277戶、車位238部 (未包含1戶公益設施、2部無障礙車位及4部捐贈公益設施車位)
2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	22人
3	分配房屋及車位人數	7人
	參與權利變換，擬領取權利金人數	0人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15人(其中4人申請合併選配，11人領取補償金)
	不願參與分配，領取補償金人數	0人
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋11戶、車位6部
5	實施者折價抵付分得	房屋11戶、車位15部

註：本案為部分協議合建部分權利變換，其中協議合建部分所有權人共85人，選配房屋108戶及車位89部。
實施者協議合建折價抵付分得房屋147戶、車位128部。

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



- 1.受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為原則。
- 2.原一層店面之所有權人，得優先選配更新後相對位次之店面。
- 3.本案無障礙車位皆計入大公，不提供選配。
- 4.選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
- 5.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 6.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
 - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比率，如未填寫，將依每位合併受配人權值比率佔合併總權值比率，持分受配房地及車位。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 7.本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

建築設計

陳福助建築師事務所

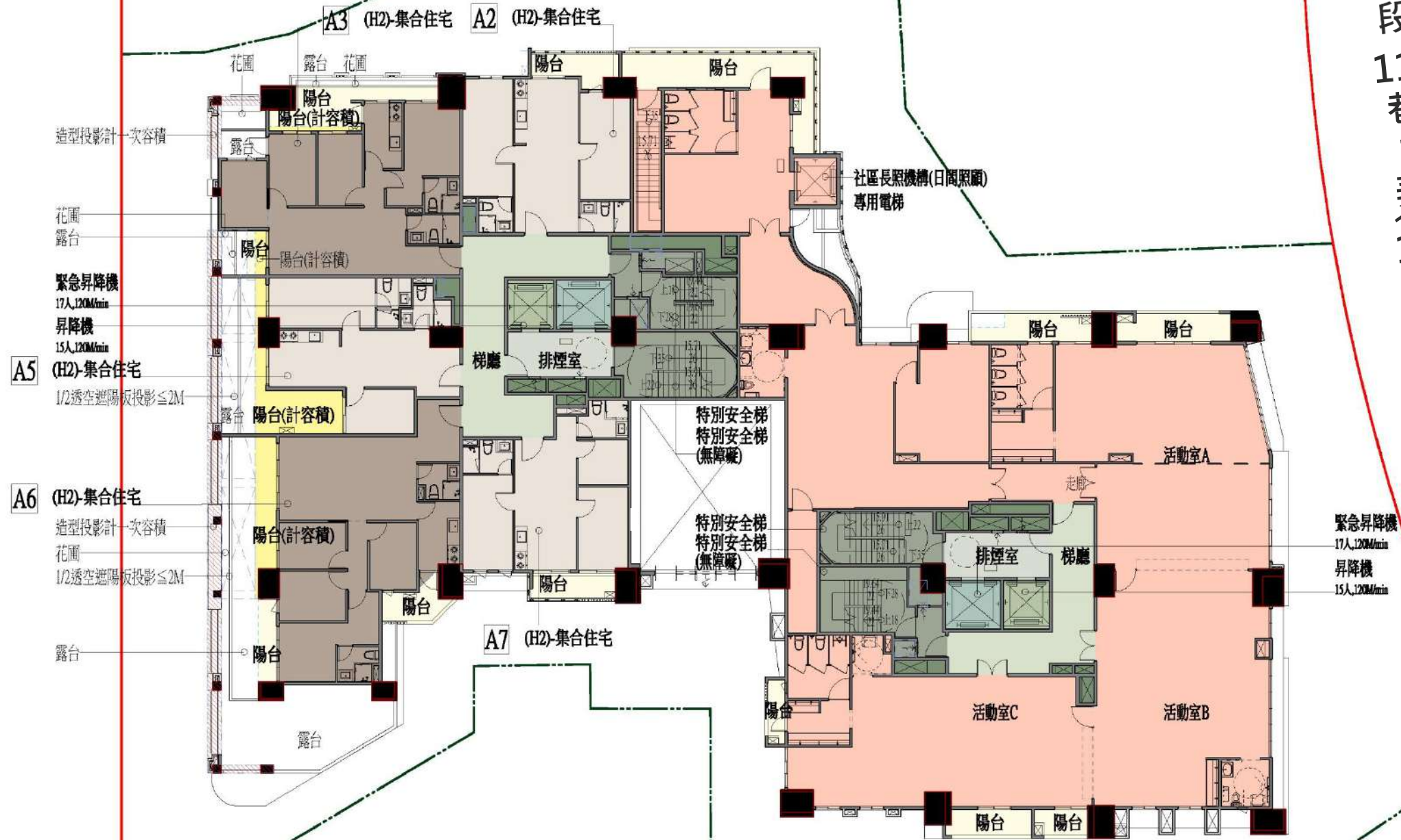
規劃獎勵及面積

基地面積	商業區:2,493.60m ²		754.31坪
使用用途	地下6層、地上21層	1F－大廳、一般零售業、公益性設施	
		A 2~21F－集合住宅	
		B 2F－公益性設施 3~21F－集合住宅	
		B1~B6－防空避難室兼停車空間	
基準容積	2,493.60m ² X (440%+440%*10%加給基準容積) = 12,069.02m ²	12,069.02m ²	3,650.88坪
都更獎勵	12,069.02m ² X 20% = 2,413.80m ²	2,413.80m ²	730.18坪
高氯離子重建獎勵	高氯離子建築物基地面積 X 基準容積 X 30% = 3,620.70m ²	3,620.70m ²	1,095.26坪
總容積面積	基準容積+ 都更獎勵+ 高氯離子容積獎勵 =18,103.52m ²	18,103.52m ²	5,476.31坪
公益設施	548.60m ² (加給基準容積50%)	548.60m ²	165.95坪
規劃戶數	一般零售業 6 戶，辦公室 0 戶，福利設施 1 戶， 住戶 271 戶	278戶	
停車數	法定機車位 281 輛，實設 281 輛 法定汽車位 151=151 輛， 實設 244+1(垃圾暫停車位)輛 · 含無障礙停車位 2 輛 · 含公益設施法定停車位 4 輛 可供選配車位 238 輛		

二層平面圖

重陽路一段 113 巷 1 弄 (12 M)

重陽路一段 (28 M)



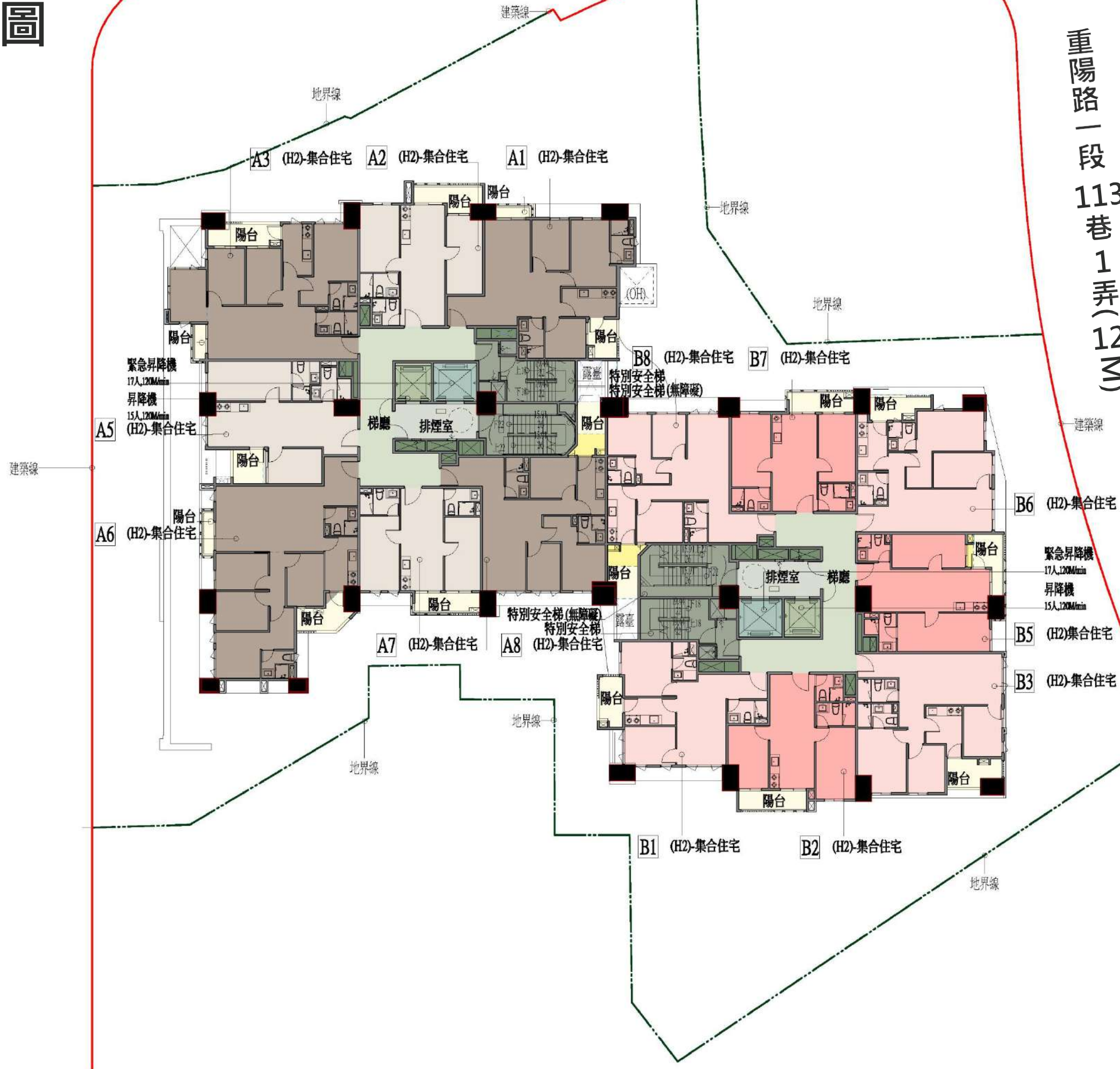
增額加給捐贈容積檢討
合計容積=548.6m² ≥ 548.6m²

樓高=3.5M

三層平面圖

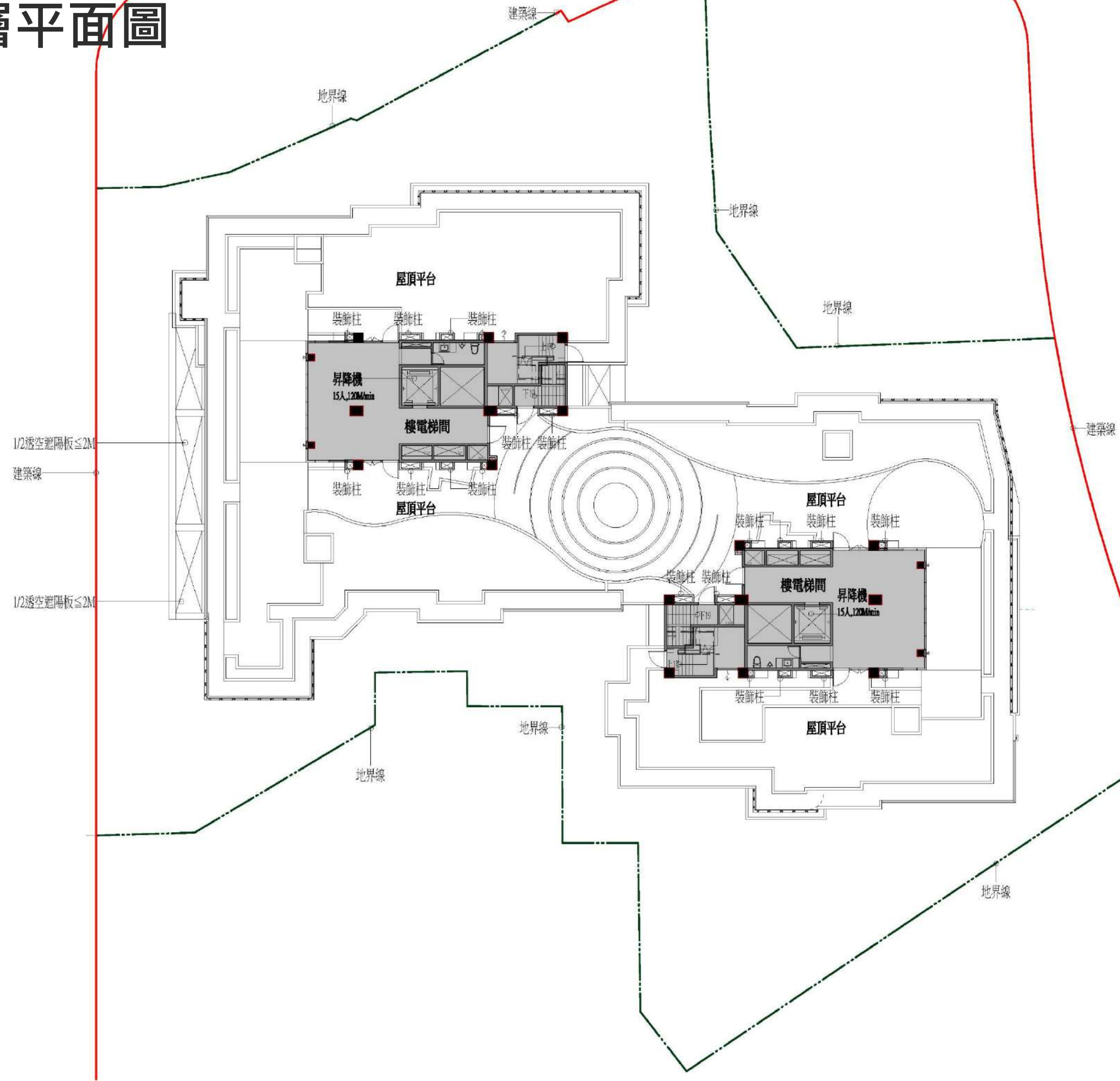
重陽路一段(28M)

重陽路一段 113 巷 1 弄 (12M)

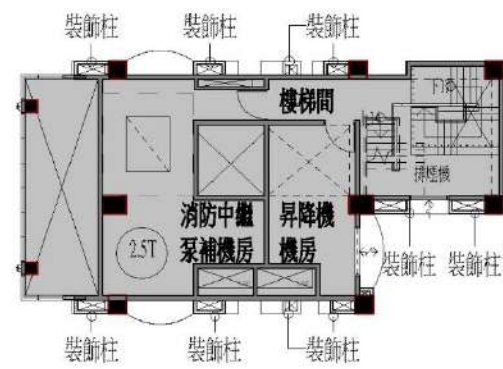


樓高=3.5M

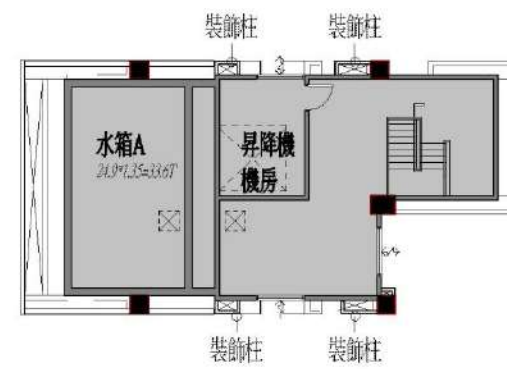
屋突一層平面圖



屋突各層平面圖



A棟屋突二層平面圖



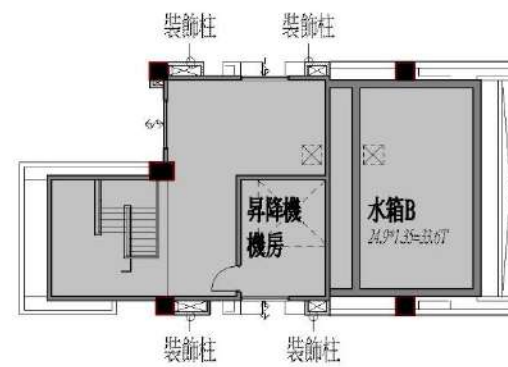
A棟屋突三層平面圖



A棟屋頂平面圖



B棟屋突二層平面圖

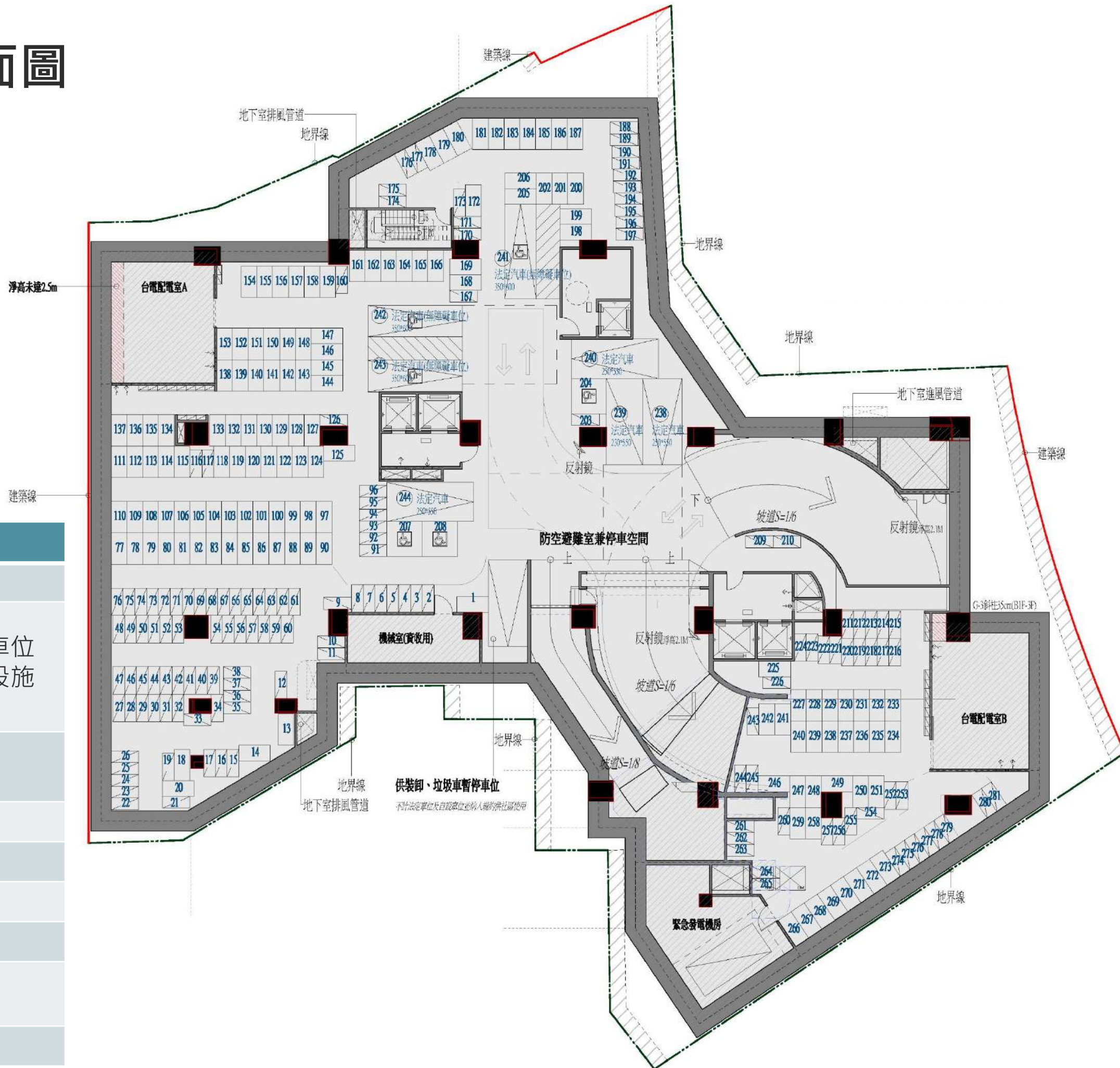


B棟屋突三層平面圖



B棟屋頂平面圖

地下一層平面圖



各層停車位數量表		
樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	281
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

地下二層平面圖



各層停車位數量表

樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	1 垃圾暫停車位
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

地下三層平面圖



各層停車位數量表

樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	281
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

地下四層平面圖



各層停車位數量表

樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	1 垃圾暫停車位
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

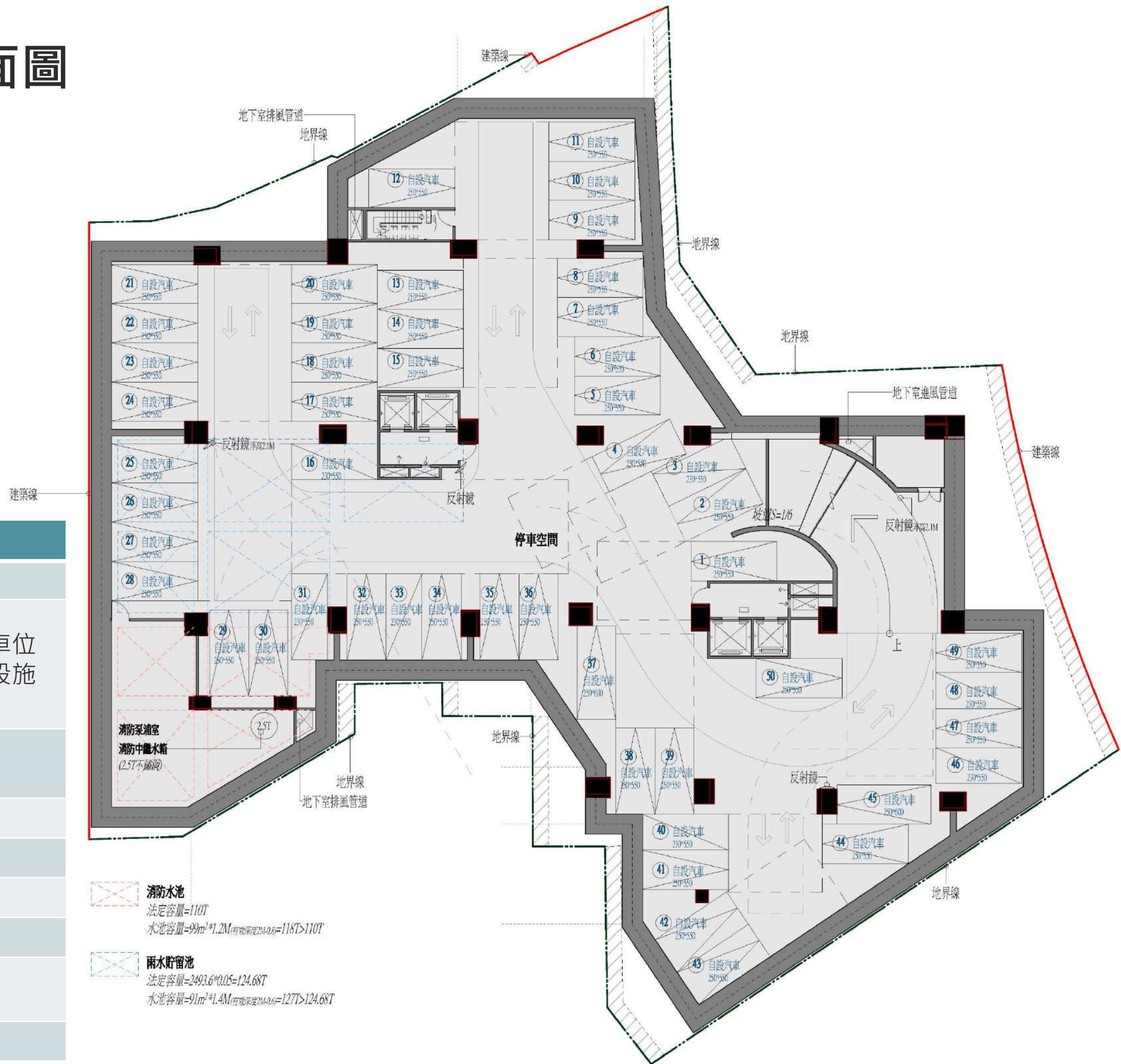
地下五層平面圖



各層停車位數量表

樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	281
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

地下六層平面圖



各層停車位數量表		
樓層	車位	數量
B1F	汽車	7 -含2輛無障礙車位 -含4輛公益性設施 法定停車位
	機車	281
B2F	汽車	46
B3F	汽車	47
B4F	汽車	47
B5F	汽車	47
B6F	汽車	50

- 
消防水池
 法定容量=110T
 水池容量=99m³*1.2M(有效深度2.00)=118T>110T
- 
雨水貯留池
 法定容量=2493.6*0.05=124.68T
 水池容量=91m³*1.4M(有效深度2.00)=127T>124.68T

立面圖

立面材料：
磁磚
石材



北向立面圖



南向立面圖

立面圖

立面材料：
磁磚
石材



東向平面圖



西向平面圖



更新前後估價說明

景瀚不動產估價師聯合事務所

- 1、勘估標的：新北市三重區過田段826地號等20筆。
- 2、使用分區：商業區(建蔽率70%、容積率440%)。
- 3、土地面積：2,493.60平方公尺，折合約754.3140坪。
- 4、臨路情形：重陽路一段(28M)、重陽路一段113巷1弄(12M)、約6M現有巷。
- 5、地 形：不規則形。

一、價格日期：民國113年1月31日。

二、估價條件：

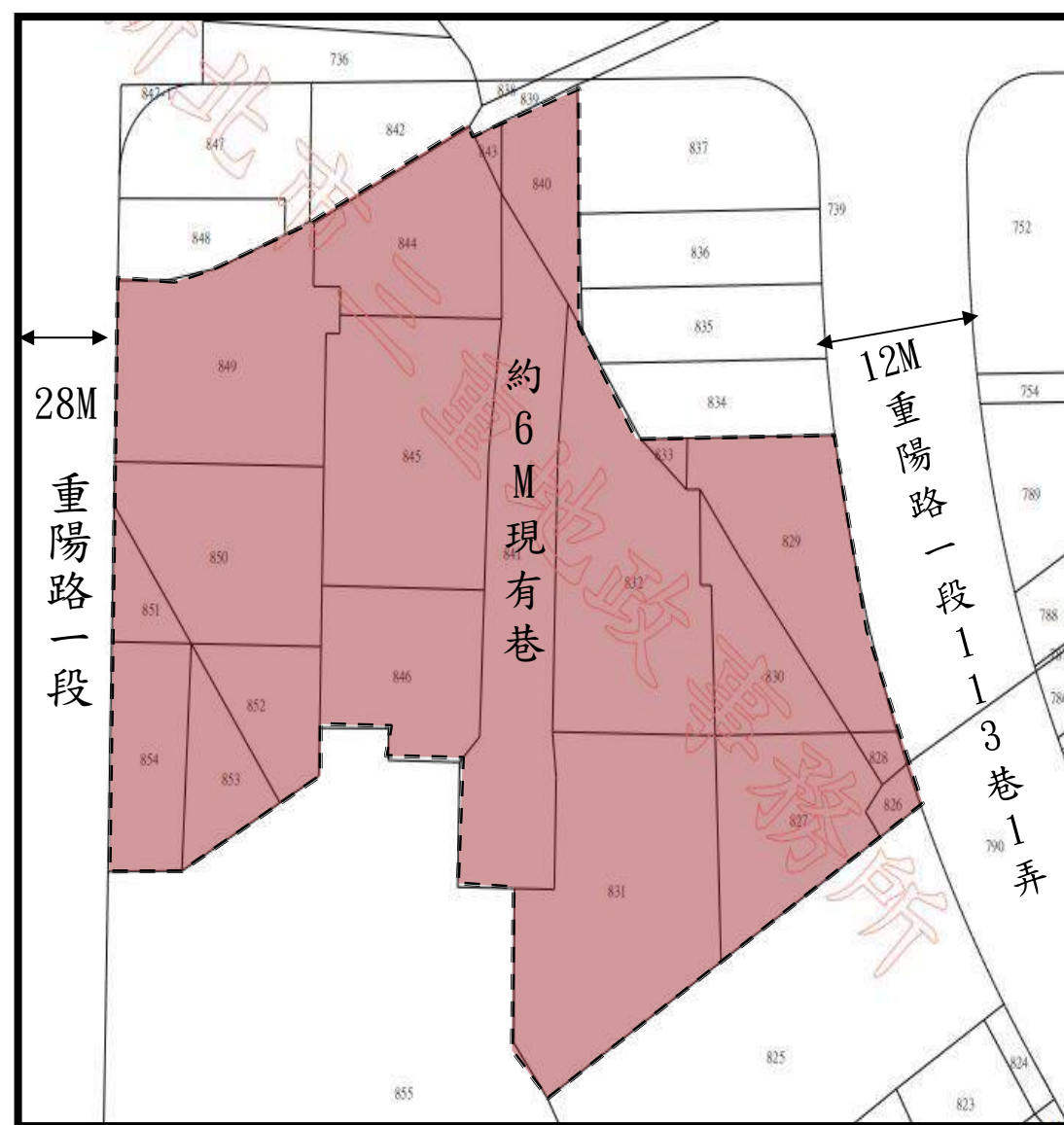
(一)更新前估價條件

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前各宗土地權利價值。

價格日期暨估價條件

2. 更新前各宗土地劃分原則為「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」。由於更新單元土地皆為同一張使用執照，故本次更新前土地劃分結果如下：

地號	劃分原因
841地號等20筆土地	同一使用執照(75重使字第1481號)



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。
4. 更新範圍內區分所有建物之相關估價原則如下：
 - (1)各戶建物之個別條件(包含臨路、屋齡、建材、建物用途等)係以建物登記謄本、建物測量成果圖所載之資料作為評估依據。此外，不考慮高氯離子鋼筋混凝土建築物及增建、改建對房價之影響，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前各戶建物合理價值。
 - (2)評估更新前各戶建物之權利價值時，係依各戶建物登記謄本及土地登記謄本所載之建物、土地面積作為評估依據。不另行考量各戶建物是否有土地建物持分比例不對等情形。
 - (3)本次座落重陽路一段及重陽路一段113巷1弄之地面層以重陽路一段101號(即1903建號)作為比準戶，而更新單元內其餘建物則以重陽路一段101號三樓(即1905建號)為比準戶。
 - (4)更新單元內有未登記之地下室，本次不評估該未登記建物之權利價值。

5. 本案更新前土地840、841地號無持有其地上區分所有建物之產權。本次以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估，分算土地建物權利價值。此外，在進行建物使用權計算時，係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：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」規定內容延長並加計經濟耐用年數來推算可收益年數。
6. 本案都市更新事業採部分權利變換、部分協議合建之方式進行，因此於權利價值歸戶時，採協議合建方式之土地及建物所有權人其權利價值合併計算呈現，採權利變換方式之土地及建物所有權人其權利價值則分別計算呈現。

(二)更新後估價條件

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，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. 本次評估店面以地面層A3戶作為店面比準單元；住宅以第十層A3戶作為住宅比準單元；車位以地下二層編號206號(250cm*550cm)車位作為車位比準單元。
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部分，考量使用效益後評估其價值。

1、更新前土地價值說明

- 合併後土地價格評估為245萬元/坪，更新前土地價格總值為1,848,069,374元。

2、更新後權利價值說明

樓層	規劃用途	面積(坪)；車位數(個)	平均單價(元/坪；元/個)	總價(元)
1F	店鋪	284.82	1,172,903	334,069,308
2F以上	住宅	8,804.69	664,038	5,846,646,316
B2~B6	車位	238	2,153,571	512,550,000
合計				6,693,265,624

本案更新前後估值應以新北市政府審議核定結果為主。

簡報結束