擬訂新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案【送件版】

實　施　者　：皇延創新股份有限公司

受 託 單 位 ：三大聯合建築師事務所

日期：民國 102 年 12 月

都市更新事業計畫申請書

■案名：

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」

■申請更新單元範圍面積：

本更新單元包括新北市新莊區復興段 452 地號(部分)共 1 筆土地，土地面積共計 2,339.21 平方公尺。

■更新單元範圍內合法建物面積：

本更新單元內包括新北市新莊區復興段建號 1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1412、1422、1311、1423、1310、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1413、1414、1415、1303、1304、1305、1307、1308、1316、1309、1317、1318、1319、1320、1321、1306、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1329、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1385、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372 等 120 筆建號，建物面積共計 17,286.34 平方公尺

■使用分區：

住宅區

■申請理由及依據

依「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及 29 條規定辦理

■申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申 請 人：皇延創新股份有限公司

統一編號：24412116

代 表 人：魏孝宇

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 102 號 7 樓

聯絡電話：02-27780498

中　華　民　國　　1　0　2　　年　　1　2　　月　　3　0　　號

切　　結　　書

一、立切結書人 皇延創新股份有限公司 ，茲切結所檢附「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之　法律責任均由立切結書人 皇延創新股份有限公司 自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：皇延創新股份有限公司

統 一 編 號：24412116

代 表 人 ：魏孝宇

聯 絡 地 址：臺北市大安區光復南路 102 號 7 樓

聯 絡 電 話：（02）2778-0498

中　華　民　國　　1　0　2　　年　　1　2　　月　　3　0　　日

委　　託　　書

茲委託 三大聯合建築師事務所 全權代表本人辦理「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：皇延創新股份有限公司

代 表 人：魏孝宇

聯絡地址：臺北市大安區光復南路 102 號 7 樓

聯絡電話：（02）2778-0498

統一編號：24412116

受託單位：三大聯合建築師事務所

代 表 人：王裕華

聯絡地址：臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓

聯絡電話：(02)2394-3555

統一編號：

中　華　民　國　　1　0　3　　年　　1　2　　月　　2　9　　日

新北市新莊區復興段452地號(部分)等1筆土地都市更新事業案審議資料表

新北都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	請勾選送審類別	□A:公開展覽 □B:委員會審 □C:核定
案名	擬訂新北市新莊區復興段452地號(部分)等1筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	新北市新莊區復興段452地號(部分)共1筆土地

土地使用及環境設計資料								
基地使用分區		住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	131輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 120 戶/更新後 170 戶
基地面積		2,339.21㎡	實設建蔽率	49.93%	實設汽車停車位	165輛	安置戶數(合法/違章)	合法 120 戶/違章 0 戶
總樓地板面積		29,781.98㎡	法定容積率	300%	法定機車停車位	170輛	提供公益設施種類、樓層、面積	0㎡
工業使用容積		0㎡	實設容積率	770.27%	實設機車停車位	170輛		
住宅使用容積		418,018.33㎡	住宅單元	160單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形、面積	0㎡
商業使用容積		0㎡	商業單元	10單元	實設裝卸停車位	0輛		
其它使用容積	一般事務所	0㎡	其他單元	0單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	1,576.4㎡ 67.39%	留設人行步道情形、面積	509.97㎡
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間、停車空間、機房、台電配電室、水箱					其他	0㎡
	地面層與低層部	店鋪、大廳、車道、中庭						
	標準層	集合住宅			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	20層 68.8M 9.00M	-	-
	頂層部	機械空間、水箱、梯間、消防水箱、屋頂平台						

適用獎勵類型及獎勵額度面積					適用獎勵類型及獎勵面積額度					
新北市都市更新容積獎勵核算基準	法定容積(△FA)	7,017.63㎡			綜合設計放寬規定			開放空間有效面積	0㎡	0%
	1.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者	917.94㎡						獎勵樓地板面積	0㎡	0%
	2.申請更新地區	701.76㎡			增設公用停車空間鼓勵要點			獎勵增加停車數量	0席	0%
	3.屬合法四層樓以上之建築物獎勵	701.76㎡	1+2+3=2,321.46㎡>2105.29㎡(△FA×0.3) F=11920.12(原建築容積)+2105.29(0.3法定容積) =14025.41					獎勵樓地板面積	0㎡	0%
						依土管規定申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，申請法定容積6%		獎勵樓地板面積	421.05㎡	
						其他	依都市計畫法臺灣省施行細則第四十條規定：高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。	獎勵樓地板面積	3,576.03㎡	
						合計		-	0㎡	

申請資料				
實施者	皇延創新股份有限公司	電話	02-2778-0498	
地址	臺北市大安區光復南路102號7樓	傳真	02-2778-0233	
建築設計	三大聯合建築師事務所	電話	02-2394-3555	
地址	臺北市中正區仁愛路二段2號11樓	傳真	02-2341-5770	

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區(單元)公告	102年10月16日	北府城更字第10200080291號		11	召開委員會			
2	事業概要公聽會				12	事業計畫公告實施			
3	申請事業概要				13	自辦權利變換公聽會			
4	事業概要核准				14	申請權利變換計畫報核			
5	同意事業計畫展延				15	公開展覽期間			
6	自辦事業計畫公聽會	102年12月5日	皇延102字第120501號		16	公辦權利變換公聽會			
7	申請事業計畫報核	102年12月30日			17	召開專案小組審議委員會			
8	公開展覽期間				18	召開委員會			
9	公辦事業計畫公聽會				19	權利變換計畫公告實施			
10	召開專案小組審議委員會								

填表人(申請單位) 皇延創新股份有限公司　蓋章處：　填表日期：民國 102 年 12 月 30 月

		費等，亦是政府所規定提列的共同負擔項目。將這些金額加總起來已經超過實施者的管理費用，也就是提供給各位共同負擔的成本已經包含實施者的管理費，並不會再有另外一筆費用產生。 共同負擔表是我們的財務計畫，後續是需要透過市政府的審查，我們是依照市政府制訂的提列標準進行提列，所有提列的款項要撥款的時候都是由信託的機制來完成。
住戶 5	我們前幾天收到的掛號的這份資料跟今天的資料好像有一點落差。	實施者： 送審資料以今天公聽會內容為準。實際數據及建築圖面等會經新北市政府審查後核定並公告。
住戶 6	可不可以以室內 30 坪為例來說明如果在不同的公設比例規劃情況下，會產生怎樣的影響?	實施者： 如果室內 30 坪，公設比是 30%，產權面積約是 42.85 坪，如果公設比是 20%，產權面積約是 37.5 坪，如果公設比是 35%，產權面積約是 46.15 坪。公設比例不同時，產權的坪數就會不同。但在本案的基地條件之下，35%跟 30%公設比應不會影響未來單價。
住戶 7	請問二樓以上住宅是否每個樓層都是同樣戶數同樣坪數？ 我想建議之後房子要賣的部分抵付共同負擔，是否可以設計一些小坪數的？	實施者： 目前現況每層為 12 戶，但因為公設面積以及建蔽率的規定，所以現在一層樓只能規劃成 8 戶。 未來更新後各位取回的產權面積都變大了。將來進行選配時，我們會依據各位原有的室內面積及經過權利變換後價值最相近的單元做為建議所有權人較適當的選配單元。 關於產品定位的問題，以本案的基地條件，標準 3 房是最好的一個產品設定。高樓層應該會有人購買兩戶要求打通，因為本案的區位毗鄰新莊運動中心大型公共設施與大片綠地，是比任何一個鄰近重劃區都來的更好。

「擬訂新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會記錄回應綜理表

時　　間：民國 102 年 12 月 25 日下午二時整

地　　點：新莊國民運動中心一樓會議室（新北市新莊區公園路 11 號）

主　　席：皇延創新股份有限公司

會議記錄：　　紀錄製作：黃映婷

單位	意見	回應
新北市都市更新處	本次公聽會為皇延創新股份有限公司所舉辦的自辦公聽會，目前尚未到市府申請，請盡快送至市府審查，申請審查前依規定需由實施者舉辦自辦公聽會，主要用意是聽取在座各位寶貴的意見，希望各位針對本案的事業計畫內容有任何意見可直接提出，這次的公聽會會議紀錄會提供都市更新審議委員會做參考，以上跟大家說明。	實施者： 謹遵辦理。
羅委員道榕	從相關資料及簡報內容可了解，現況為 10 層樓高氯離子建物，而台灣是一個地震頻繁的地方，尤其本案樓層較高，後續若碰到相關天然災害而遭致不可彌補的損失，將會造成相當大的遺憾，中央政府針對高氯離子的獎勵部分須訂法令，希望遭遇災害的建物都能夠盡速改建，避免遭遇天災時造成更嚴重的危害。 實施者已把相關的數據提供給各位住戶了解，但目前同意比例部分尚未到達 100%，希望各位所有權人能共同監督實施者是否努力替各位爭取權益，更新後的房子是否能讓各位住的安心且有更好的生活環境，這些過程是需要互相溝通及互相協調，實施者也有義務將相關訊息及所有過程讓各住戶清楚了解，在都市更新委員會時，委員們會秉著公正公平合理的審議本案，讓各位的權益可獲得保障，這也是我們應盡的義務，期待這個案子能夠早日送審早日完成，提供大家更好的居住品質。	實施者： 謹遵辦理。
張委員邦熙	今天舉辦的公聽會主要是聽取各住戶對於本案規劃的想法，無論是造型、坪數或是對周邊的環境及申請的獎勵有無符合預期，各位的房子為高氯離子建築物，必須要辦理重建，過程當中一定會有不同的想法及問題需整合，各位有任何想法都能夠提出來，我這邊先提出幾點可以供各位做參考。 早期興建建物的耐震力較低，而 921 地震後提高對於建物的耐震度規範，本案為 921 地震前所興建的，本來耐震力就不足，又是海砂屋，混凝土剝落之情況會降低整棟建物結構強度，面對台灣屬頻繁的地震帶，本案更新又更為急迫，尚未同意的住戶，實施者應多做努力，有疑慮或不清楚的地方再詳細說明取得大家認同，文林苑爭議案之後大家都不希望未來強制拆除，之後新北市都市更新處也會舉辦一場公辦公聽會，屆時也會通知各位出席，讓各位知道今天自辦公聽會所提出的意見有無被採納，在大法官會議解釋之後，除了公聽會外還增加了聽證會，針對不同意更新的所有權人再舉辦一次聽證會，聽取不同意的意見與原因。 實施者會為各位爭取最高的獎勵，未來是否能爭取到這麼多還需透過都市更新審議委員會審議申請之獎勵項目有無符合法令規定。	實施者： 謹遵辦理。

	共同負擔費用部分也會依據新北市政府提列基準，審議有無符合核算原則，審議委員會要求實施者說明且在事業計畫中詳載，未來事業計畫審核通過後，權利變換計畫會針對建物估價、更新前價值及更新後的價值進行審議，新北市政府會為各位的權益做把關。 最後補充一點，內政部已審議通過都市計畫法新北市施行細則，大概明年初發布實施，且新北市政府城鄉局網站已有公布對於更新獎勵做改變，綠建築獎勵部分只有鑽石級及黃金級能夠申請獎勵，所以實施者要加強與住戶的溝通，取得大多數的同意，確保本案獎勵能夠達到最大的保證，法令的適用是在事業計畫報核的當天，希望各位確保的自己的權益，期許這個案子能夠順利的推動，也希望各位未來能有一個健康永續的住宅。	
住戶 1	請問停車位是平面停車位的還是機械停車位	實施者： 地下六層皆設計為平面停車位。
住戶 2	選配同樓同屋同坪數不用再付費用是否確定? 停車位是否有租金的補貼? 未來停車位是只有一個車位還是會再增加? 希望能夠盡快更新。	實施者： 實施者再三向各位說明都市更新是用權利價值來計算，更新後找補牽涉到所有權人選配的建物單元。如果選配同樓同屋同坪數，以目前估價及規劃，無需額外付費。 目前共同負擔表是沒有提列停車位的租金補貼。若車位是單獨所有權，在更新期間應可提列適當的補貼。
住戶 3	目前同意比例為 58%，還有許多住戶尚未同意。皇延創新股份有限公司有幫我們計算過一坪換一坪的問題，但是詳細的坪數跟圖說我們並沒有拿到資料，所以我依照目前所拿到的資料，總坪數多少以及將來住戶分配坪數多少，我們並沒有看到，我只能根據獎勵的這張表去做換算，原有的坪數分給原來的住戶這點是沒錯的，其他就是海砂屋的獎勵 30%以及都更獎勵 30%會多出來，上次拿到的資料是 1,672 容積坪，那這次的表是 1,800 左右容積坪，一坪 50 萬計算的話大約是 9 億多，停車位上次是 211 席，現在是 170 席，多出來大概 30 個位置，一個車位 175 萬，大約是 5000 萬，總共能夠賣的就是十億多，可能 10 億不到，共同負擔費用是 17 億 2000 萬，跟 11 億中間相差了 6 億，那如果將來錢收不回來了，那住戶是不是就要支付這個錢，這跟大家想的有落差。 平面圖沒有標示每層平面面積多少，最近兩天皇延也有給資料，我們總共有 9,200 多坪，分掉 5,700 多坪，剩下還有 3,000 多坪可以賣，一坪賣 50 幾萬，這個 17 億就出來了，可是我看到 9200 多坪是包括地下室六層的坪數，這部分實施者可不可以解釋一下。 另外就是說圖說部分面積的計算還是可以詳細列出來。 實施者與我們簽訂的合約書中有提到 5%的管理費用以及同意比例達到 80%的時候再送件，根據簡報這張表，更新後總價值是 51 億，5%的話是 2 億 5000 多萬，但是共	實施者： 所有的資料及坪數等都記載在事業計畫書中，並送到新北市政府都市更新委員會審議。實施者在此回答董建築師所有的問題也都將詳載於事業計畫書，是白紙黑字，所有回答絕對負責。 容積怎麼算、銷售坪數怎麼算、建築面積怎麼算，董建築師應相當清楚的。剛董建築師提的那些數字，並非全是實施者所提供的數字。剛說的 1,800，是平方公尺，跟”坪”是兩個不同的單位。實施者所提供的數字就是 9,200 多坪，我們為了盡量讓各位能夠理解因此將抵付共同負擔的部分換算成坪數。如果董建築師還有不清楚的部分，我們送件時一併提供事業計畫書給董建築師。 有關實施者之管理費，如果我們管理費用是 2 億 5000 萬，風險管理費是 1 億 8000 萬，其他加起來還有 8000 萬，兩者就已超過 2 億 5000 萬了。在共同負擔提列表中並無明確項目可供實施者直接提列管理費，依照法定的共同負擔表，目前本公司規劃提出之共同負擔費用總額已包含本公司的管理費，亦不會有管理費用會超出我們計算給各位共同負擔費用的問題。 停車位規畫從原先 211 席現在修改為 170 席是因為各位所有權人在會議中要求不要

	同負擔的這個表上面並沒有提列這筆錢，所有管理費用總共是 3.1 億不到，其中風險管理費佔了 1 億 8000 萬，也就是說其他的總共才 1 億多，1 億多還包括銷售費用 3000 多萬，所以其他的費用包括人事、行政費用加起來才九千萬，實施者說在同意都市更新的合約書裡面已經有講了，我知道我們在合約書是有寫我們必須要付這筆錢給實施者，可以沒有將這筆錢列入共同負擔裡，將來還要再跟我們收取這個費用，我想我還是要弄清楚這個問題。 另外我們約定同意比例達 80%再送件，現在只有 58%，這樣產生兩個問題，第一個就是跟我們當初約定的不一樣，第二個就是現在還有那麼多人不同意，這裡面我最關心的還是整個案子的可行性，案子可行性低將來要如何推動，就算強制都更了後面也會產生許多問題。實施者現在的想法是現在趕快送件再繼續取得 80%的同意，當初開會時說 80%才要送件，現在 58%送了，如果大家都有共識的話後續推動就很容易，如果有些不可行的話，將來就會產生很多問題。 合計的獎勵容積是 6,102 平方公尺，也就是 1,800 多坪，那原來的面積是多少，我們要知道總坪數是多少以及各層面積是多少，所以 6,102.38 平方公尺就是比原來多出來的地方，1,800 多坪變成 3,000 多坪，這必須要有詳細的數字，我還是認為中間有很大的出入。 管理費用 2 億 5000 萬是包含在風險管理費中，風險管理費總共 1 億 8 千萬，那這樣風險管理費不就用完了 剛才不是說迅行劃定的問題，是工務局已經核定海砂屋，海砂屋核定之後，才有辦法劃定，因為海砂屋的鑑定報告裡面有特別提到本案可以單獨建築，名人天廈有 ABCD 四棟，為一個使用執照，要單獨建築是有困難的，事實上，迅行劃定是一個很簡單的步驟，海砂屋的劃定沒有什麼困難的。 綠建築獎勵消失是個小數字，我不希望誤導沒有綠建築的獎勵會有很大的影響，我想最重要的還是案子能夠順利而不是能夠更快進行。	機械車位，全部為坡道平面車位。 希望各位住戶對於我們的資料內容有不明白的部分能夠直接與本公司聯繫，由我們直接來為各位做說明及解釋，這樣會對各位了解實際的內容有很大的幫助，這是一個最好的解決方法，也是最能夠保障各位住戶權益的方法。 為何要在法規還沒變更前進行報核，是因為獎勵值限縮，也就是說各位的資產減少了，每位住戶更新後取回的價值變少了。 合約上未跟各位約定同意比例 80%才送件。而是本公司對開發部的要求。50%送件對實施者來說也是壓力，因為作業成本一直在支付，各位到目前為止完全無出資，未來銀行融資給各位時，實施者才能取回先前為各位代墊的費用及管理費用。 過去由重建委員提供給我們的訊息，一直以為本案已經劃定可以單獨建築了。今年 5 月向更新處確認才知道本大樓尚無法單獨重建。於是我們立即進行著手解決無法單獨重建的問題。因為這是需要經過都市計畫委員會才能夠劃定，決定本大樓是否確定可單獨重建。如果到今天為止還未經新北市政府核定可單獨重建，這個案子即便達同意比例也無法申請掛件。實施者確實在為各位著想，因為爭取最大的獎勵值是我們最重要的工作。 實施者沒有參與更新後分配，全部更新後價值都是由各位所有權人分回。現在同意比例已經超過 50%了，實施者承擔了 50%以上的所有權人託付給我們的責任。各位有任何不了解請直接與我們聯絡，我們有義務要跟各位做說明。 董建築師提出的問題，簡單來說，一個案子的評估，假設是 100 坪的土地，容積率是 300%，大約能夠銷售的面積該如何計算？ 100 × 300% × 1.7 = 銷售面積。這是每個專業者在評估土地的計算方式。本案之所以用 1.7 計算，是因為基地四周都採光且方正所以係數較高。 目前原有公設比不到 20%，將來更新後公設比約 30%左右，整體資產為什麼會增加，因為已將本案基地條件符合可以申請的獎勵值加總。有關建築面積跟銷售面積的問題，都在事業計畫裡詳列記載，今天公聽會是節錄重要的數據。若任何住戶有需要的話，我們向都更處掛件時也一併再提供給需要的住戶。
住戶 4	實施者管理費用能否說明一下	實施者： 若建商跟住戶參與分配，共同負擔表中所謂權利變換的共同負擔比例是建商分回的。在自立更新中共同負擔表是財務計畫，共同負擔費用表裡面，先看已經知道要花掉的，包含重建費用跟權利變換費用，但其實最重要的關鍵是各項費用均需依照合約的實際金額執行。本案成案之後就會交由信託，銀行會依照實施者跟各位所簽訂的內容及信託合約幫各位監督每筆費用的支出。重建費用目前提列 13 億多，一坪大約 13 萬，如果經由公開徵選營造廠，價格應會往下調降。未來會讓每個營造廠來跟各位住戶報告其興建計畫及相關費用提列，最後由各位投票決定。所謂的財務計畫，是成本的提列，將來是依照實際合約費用支付。 重建費用是由營造公司申請。管理費用中行政作業費、總務及人事管理費、風險管理

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

擬訂新北市新莊區復興段452地號(部分)等1筆土地都市更新事業計畫案

目　　錄

都市更新事業計畫申請書 …… Ⅰ

都市更新事業計畫切結書 …… Ⅱ

都市更新事業計畫委託書 …… Ⅲ

新北市都市更新審議資料表 …… Ⅳ

公聽會會議記錄綜理表 …… Ⅴ

章節目錄

壹、辦理緣起與法令依據 …… 1-1
一、辦理緣起 …… 1-1
二、法令依據 …… 1-1
貳、計畫地區範圍 …… 2-1
一、基地位置 …… 2-1
二、更新單元範圍 …… 2-1
參、代理實施者 …… 3-1
一、代理實施者 …… 3-1
二、建築設計單位 …… 3-1
肆、計畫目標 …… 4-1
一、迅行重建，避免重大災害發生 …… 4-1
二、配合捷運場站，提升公共空間環境品質 …… 4-1
三、改善居住環境品質 …… 4-1
四、改善地區都市景觀 …… 4-1
伍、現況分析 …… 5-1
一、土地及合法建築物權屬 …… 5-1
二、土地使用及建築物現況 …… 5-13
三、附近地區土地使用現況 …… 5-16
四、公共設施現況 …… 5-16
五、附近地區交通現況 …… 5-17
六、房地產市場調查 …… 5-19
陸、細部計畫及其圖說 …… 6-1
一、相關都市計畫 …… 6-1
二、土地使用說明 …… 6-1
柒、處理方式及其區段劃分 …… 7-1
一、處理方式 …… 7-1
二、區段劃分 …… 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 …… 10-1
玖、整建或維護計畫 …… 10-1
拾、申請容積獎勵項目及額度 …… 10-1
一、法令依據 …… 10-1
二、申請容積獎勵項目及內容 …… 10-1
三、容積獎勵檢討 …… 10-5
拾壹、重建區段之土地使用計畫 …… 11-1
一、現有巷道或改道構想 …… 11-1
二、都市計畫土地使用強度 …… 11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度 …… 11-1
四、建築興建計畫 …… 11-1
拾貳、都市設計或景觀計畫 …… 12-1
拾參、實施方式及有關費用分擔 …… 13-1
一、實施方式 …… 13-1
二、有關費用分擔 …… 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 …… 14-1
一、合法建築物之補償與安置 …… 14-1
拾伍、財務計畫 …… 15-1
一、成本說明 …… 15-1
二、收入說明 …… 15-9
三、成本收入分析 …… 15-10
拾陸、效益評估 …… 16-1
一、更新前後效益評估比較 …… 16-1
二、實施後效益評估 …… 16-1
拾柒、實施進度 …… 17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 …… 19-1
拾玖、其他應加表明之事項 …… 19-1
一、管理維護計畫 …… 19-1
二、容積移轉 …… 19-3
三、選配原則 …… 19-3

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

附錄目錄

附錄一 申請人身份證明文件 ..... 附錄一
附錄二 新北市自行劃定都市更新單元檢核表 ..... 附錄二
附錄三 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 ..... 附錄三
附錄四 住戶管理規約 ..... 附錄四
附錄五 劃定都市更新地區公告 ..... 附錄五
附錄六 使用執照存根影本 ..... 附錄六

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S=1：500) 2-1
圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S=1：500) 2-1
圖 5-1 合法建築物門牌坐落位置圖(S=1：500) 5-10
圖 5-2 公私有土地分佈圖(S=1：500) 5-12
圖 5-3 土地使用現況圖 5-13
圖 5-4 附近地區土地使用現況 5-16
圖 5-5 更新單元公共設施分佈示意圖 5-17
圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖 5-18
圖 6-1 土地使用分區圖(S=1：500) 6-2
圖 7-1 更新區段劃分構想圖(S=1：500) 7-2
圖 10-1 人行步道面積計算圖(S=1：300) 10-2
圖 11-1 地下一層平面圖(S=1：200) 11-2
圖 11-2 地下二至六層平面圖(S=1：200) 11-3
圖 11-3 一層平面圖(S=1：200) 11-4
圖 11-4 二層平面圖(S=1：200) 11-5
圖 11-5 三層平面圖(S=1：200) 11-6
圖 11-6 標準層平面圖(S=1：200) 11-7
圖 11-7 21 層平面圖(S=1：200) 11-8
圖 11-8 正立面圖 11-9
圖 11-9 左立面圖 11-10
圖 11-10 右立面圖 11-11
圖 11-11 剖面圖 11-12
圖 11-12 左透視圖 11-13
圖 11-13 右透視圖 11-14
圖 12-1 綠化平面圖(S=1：200) 12-1
圖 15-1 鄰房鑑定範圍 15-5

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

表目錄

表 5-1 合法土地權屬清冊.....5-2
表 5-2 合法建築物權屬清冊.....5-6
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....5-11
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表.....5-13
表 5-5 建物使用現況一覽表.....5-14
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表.....5-18
表 5-7 更新單元周邊停車場資料表.....5-19
表 5-8 更新單元周邊中古屋房價案例調查表.....5-19
表 5-9 更新單元周邊新屋房價案例調查表.....5-19
表 6-1 相關計畫修訂名稱及發布實施日期一覽表.....6-1
表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表.....6-3
表 10-1 更新範圍內四層樓合法建物座落地號資料表.....10-3
表 10-2 容積獎勵試算表.....10-5
表 11-1 現況都市計畫土地使用強度資料表.....11-1
表 11-2 更新單元未來土地使用容積強度計算表.....11-1
表 14-1 合法建築物租金補貼費用明細表.....14-1
表 15-1 權利變換共同負擔成本總表.....15-1
表 15-2 營建費用估算表.....15-3
表 15-3 營造工程費用估算表.....15-3
表 15-4 空氣污染防制費用計算明細表.....15-4
表 15-5 公寓大廈公共基金計算表.....15-4
表 15-6 都市更新規劃費用表.....15-6
表 15-7 不動產估價費用表.....15-7
表 15-8 管理費用明細表.....15-9
表 15-9 更新整體開發收益表造.....15-9
表 16-1 計畫效益評估說明表.....16-1
表 17-1 都市更新事業實施進度表.....17-1

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本基地（更新單元）面積 2,339.21，新北市新莊區新莊棒球場運動公園南側之部份街廓，東起自中華路一段、西至名人天下 B 棟、北以公園路為界，南臨中華路一段 63 巷所圍範圍。更新地區毗臨 22 公頃新莊運動公園，周邊生活機能完善且豐富，距捷運新莊站不到 500 公尺，交通區位條件優異，惟建物屬高氯離子鋼筋混凝土建物，超標值達三倍之多，竣工至今不滿 30 年，已見混凝土剝落，甚至鋼筋裸露等結構安全性警訊，對於現況建築物使用人，甚至更新單元周邊用路人車之生命安全，顯有重大危害。超標樓層分布亦達四分之三以上，另為配合捷運新莊線新莊場站周邊都市地區發展需求，爰依都市更新條例第 7 條第 2 款：「為避免重大災害之發生。」及第 3 款：「為配合中央或地方之重大建設」規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

為促進土地有效利用，改善居民生活環境，由皇延創新股份有限公司（以下簡稱實施者）協助土地及合法建築物所有權人凝聚改建意識，經新北市政府北府城更事字第 10200080291 號函覆，於民國 102 年 10 月 20 公告實施「新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地為都市更新地區」(詳附錄六)，遂擬定相關都市更新計畫，並於民國 102 年 12 月 25 日依規定舉辦都市更新事業計畫公聽會，在與會之土地及合法建物所有權人討論下，獲得都市更新之共識，並達到都市更新條例第 22 條所規定之應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一之同意門檻，由實施者依據都市更新條例第 10 條規定，擬訂都市更新事業計畫，連同公聽會記錄與所有權人同意書等相關證明文件申請辦理都市更新事業。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第 7 條第 2 款及第 3 款規定，為避免重大災害之發生及配合中央或地方之重大建設，迅行劃定更新地區，並本案事業計畫私有土地及私有合法建築物所有權人及總面積同意比例達都市更新條例 22 條規定，得免擬具都市更新事業概要，依據都市更新條例第 10 條規定連同公聽會記錄、所有權人同意書、更新計畫書圖及相關證明文件申請辦理都市更新事業。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市新莊區名人大廈 A 棟，東臨中華路一段（15m 寬），西鄰名人天廈 B 棟，南以中華路一段 63 巷(8m 寬)為界，北為公園路(12m 寬)，同時北側接臨新莊體育館，詳見圖 2-1 所示。

二、更新單元範圍

本案符合新北市都市更新單元劃定基準第五條第一項第三款之規定，屬於「鄰接二條以上計畫道路，面積達一千平方公尺」之範圍。目前更新範圍內土地為新北市新莊區復興段 452 地號(部分)共 1 筆土地，總面積 2,339.21 ㎡(707.61 坪)。

更新單元範圍內建築物包含新北市新莊區復興段建號 1424、1425、1426、1427、1428、1429、1430、1431、1432、1433、1416、1417、1418、1419、1420、1421、1412、1422、1311、1423、1310、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1413、1414、1415、1303、1304、1305、1307、1308、1316、1309、1317、1318、1319、1320、1321、1306、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1329、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340、1342、1343、1344、1345、1346、1347、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1385、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372 等 120 筆合法登記建物，建物面積共計 17,286.34 ㎡(5,229.11 坪)。

本案更新單元位置示意圖、更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖詳見圖 2-1、圖 2-2、圖 2-3 所示。

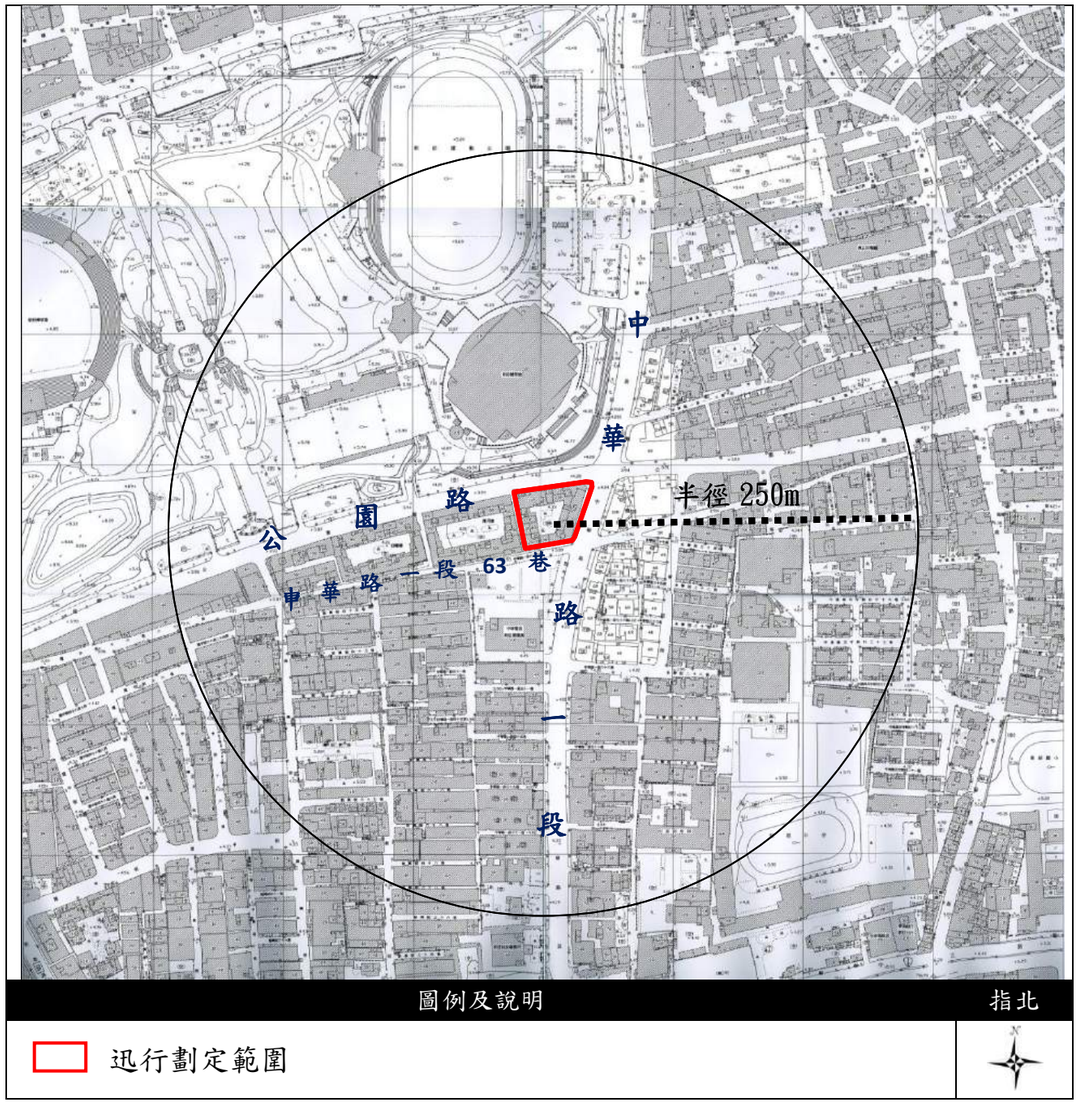


圖 2-1 更新單元位置示意圖

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S=1：500)

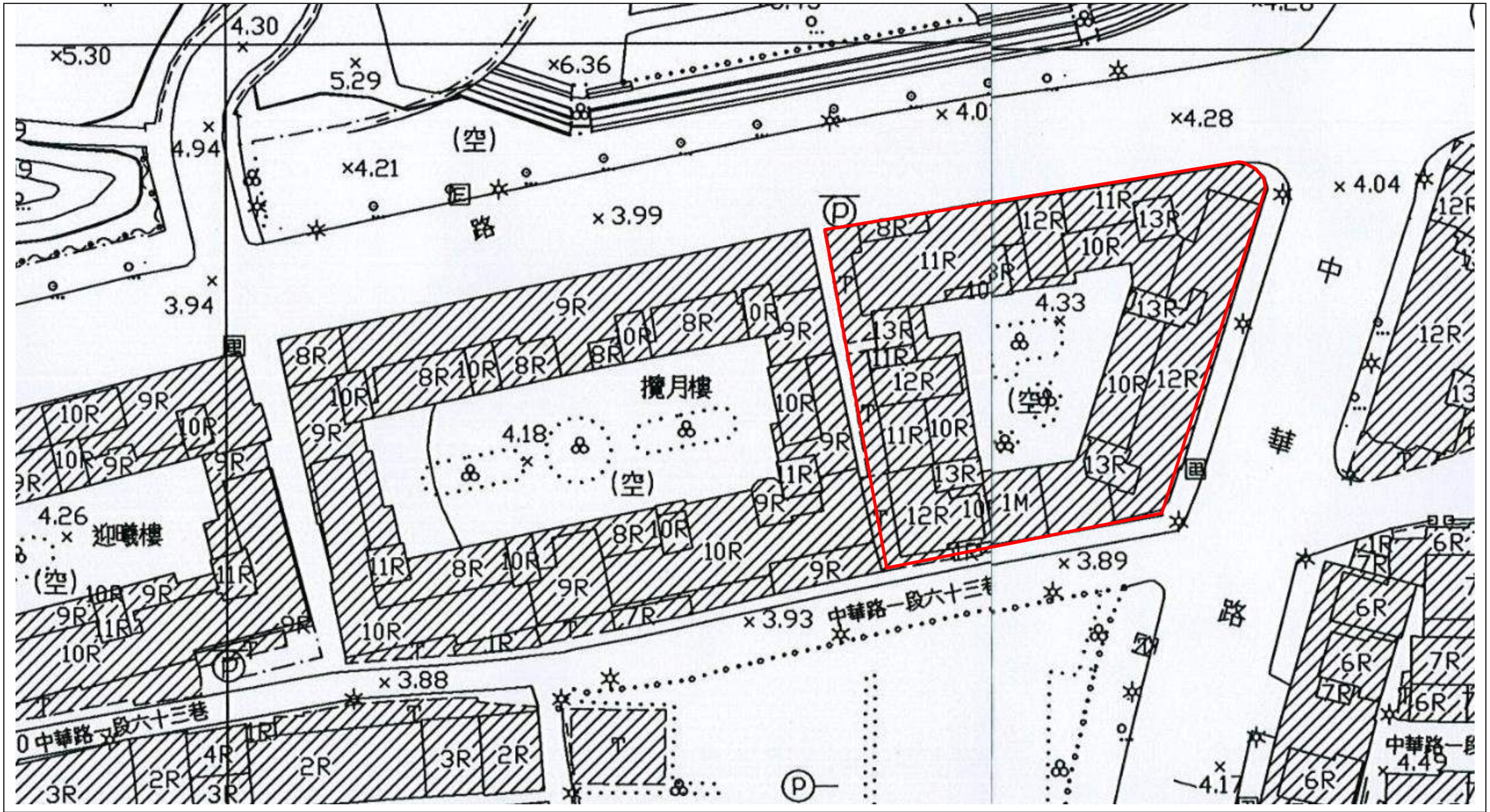


圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S=1：500)

參、代理實施者

一、代理實施者

(一)實施者：皇延創新股份有限公司

(二)代表人：魏孝宇

(三)統一編號：24412116

(四)聯絡地址：臺北市大安區光復南路 102 號 7 樓

(五)聯絡電話：(02)2778-0498

二、建築設計單位

(一)受託單位：三大聯合建築師事務所

(二)代表人：

(三)統一編號：

(四)聯絡地址： 臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓

(五)聯絡電話：(02)2394-3555

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

肆、計畫目標

一、迅行重建，避免重大災害發生

本案計畫透過更新單元劃定，加速高氯離子混凝土建築物辦理都市更新拆除重建，提昇更新基地內外周邊公共安全的基本要求，符合本案基地優良區位之都市發展。

二、配合捷運場站，提升公共空間環境品質

本更新單元北臨新莊運動公園，南接捷運新莊站，未來本更新地區開發除改善公共安全外，更退縮提供寬敞舒適的人行步道空間，建構捷運新莊場站至運動公園之間人車分道的安全環境。

三、改善居住環境品質

藉由更新重建，改善老舊建物及高氯離子建築物結構安全受損害的狀況，以創造安全、舒適的生活環境，並且隨著本案更新事業的推動與落實，改善居住環境，做為周邊地區都市更新的典範。

四、改善地區都市景觀

更新重建後藉由嶄新的建築外觀與周邊中高樓層的建築量體，營造良好的都市景觀，帶動週邊老舊建物更新改建新風氣，並且透過開放空間的留設與週邊綠地相結合，加強綠、美化的植栽配置，創造豐富的都市景觀。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元座落於新北市新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地，土地面積共計 2,339.21 ㎡，土地所有權人共 111 人，詳細權屬狀況詳見表 5-1 所示。

(二)合法建築物權屬

本更新單元總面積 2,339.21 平方公尺。更新單元範圍全部為私人所有。

本案更新單元內合法建築物包括新莊區復興段 1424 建號等 120 筆建物，建築物所有權人共計 111 人，私有合法建築物所有權人共計 111 人，總登記樓地板面積為 17,286.34 ㎡。更新單元合法建築物權屬詳表 5-2 說明。本更新單元合法建物門牌座落位置如圖 5-1 所示。

表 5-1 合法土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	復興段	452	9,870.09	2		21/10000	20.73					
2	復興段	452	9,870.09	3		21/10001	20.73					
3	復興段	452	9,870.09	5		28/10000	27.64	抵押權	新光人壽保險股份有限公司			
4	復興段	452	9,870.09	7		21/10000	20.73					
5	復興段	452	9,870.09	8		21/10000	20.73	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司			
6	復興段	452	9,870.09	9		21/10000	20.73					
7	復興段	452	9,870.09	13		20/10000	19.74	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
8	復興段	452	9,870.09	16		20/10000	19.74					
9	復興段	452	9,870.09	17		18/10000	17.77					
10	復興段	452	9,870.09	20		18/10000	17.77	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司			
								最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司			
11	復興段	452	9,870.09	21		18/10000	17.77	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
12	復興段	452	9,870.09	22		57/10000	56.26	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
13	復興段	452	9,870.09	26		24/10000	23.69	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司			
14	復興段	452	9,870.09	30		20/10000	19.74					
15	復興段	452	9,870.09	32		20/10000	19.74	抵押權	新光人壽保險股份有限公司			
16	復興段	452	9,870.09	34		19/10000	18.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司			
17	復興段	452	9,870.09	35		19/10000	18.75	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司			
18	復興段	452	9,870.09	36		21/10000	20.73	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
19	復興段	452	9,870.09	37		21/10000	20.73	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司			
20	復興段	452	9,870.09	38		38/10000	37.51	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
21	復興段	452	9,870.09	39		19/10000	18.75					
22	復興段	452	9,870.09	40		19/10000	18.75	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
23	復興段	452	9,870.09	42		19/10000	18.75					
24	復興段	452	9,870.09	43		19/10000	18.75					
25	復興段	452	9,870.09	47		19/10000	18.75	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
26	復興段	452	9,870.09	48		26/10000	25.66	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
27	復興段	452	9,870.09	49		14/10000	13.82					
28	復興段	452	9,870.09	50		14/10000	13.82	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
								抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
29	復興段	452	9,870.09	51		14/10000	13.82	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
30	復興段	452	9,870.09	52		14/10000	13.82	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
31	復興段	452	9,870.09	54		14/10000	13.82					

32	復興段	452	9,870.09	55	14/10000	13.82			
33	復興段	452	9,870.09	57	14/10000	13.82	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
							抵押權	林旭	
							抵押權	健博國際開發股份有限公司	
34	復興段	452	9,870.09	58	14/10000	13.82	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
35	復興段	452	9,870.09	61	14/10000	13.82			
36	復興段	452	9,870.09	62	14/10000	13.82	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
37	復興段	452	9,870.09	65	16/10000	15.79	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
38	復興段	452	9,870.09	66	16/10000	15.79			
39	復興段	452	9,870.09	67	16/10000	15.79			
40	復興段	452	9,870.09	69	16/10000	15.79	抵押權	新北市新莊區農會	
41	復興段	452	9,870.09	70	16/10000	15.79			
42	復興段	452	9,870.09	71	21/10000	20.73			
43	復興段	452	9,870.09	73	24/10000	23.69			
44	復興段	452	9,870.09	74	24/10000	23.69			
45	復興段	452	9,870.09	228	27/10000	26.65			
46	復興段	452	9,870.09	299	21/10000	20.73			
47	復興段	452	9,870.09	308	19/10000	18.75			
48	復興段	452	9,870.09	315	21/10000	20.73			
49	復興段	452	9,870.09	316	31/10000	30.60	抵押權	新北市三重區農會	
50	復興段	452	9,870.09	317	98/10000	96.73			
				317					
				317					
				317					
51	復興段	452	9,870.09	318	16/10000	15.79	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
52	復興段	452	9,870.09	319	58/10000	37.51	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
53	復興段	452	9,870.09	320	19/10000	18.75			
54	復興段	452	9,870.09	359	18/10000	17.77			
55	復興段	452	9,870.09	363	19/10000	18.75			
56	復興段	452	9,870.09	373	19/10000	18.75	抵押權	中國人壽保險股份有限公司	
57	復興段	452	9,870.09	375	20/10000	19.74	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	
58	復興段	452	9,870.09	378	14/10000	13.82	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
59	復興段	452	9,870.09	379	14/10000	13.82	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
60	復興段	452	9,870.09	385	27/10000	26.65			
61	復興段	452	9,870.09	387	21/10000	20.73	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
							最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
62	復興段	452	9,870.09	389	19/10000	18.75	抵押權	新北市新莊區農會	

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

63	復興段	452	9,870.09	397		21/10000	20.73	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司	
64	復興段	452	9,870.09	403		26/10000	25.66			
65	復興段	452	9,870.09	447		19/10000	18.75			
66	復興段	452	9,870.09	460		24/10000	23.69	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
67	復興段	452	9,870.09	461		21/10000	20.73			
68	復興段	452	9,870.09	467		19/10000	18.75			
69	復興段	452	9,870.09	480		20/10000	19.74			
70	復興段	452	9,870.09	491		20/10000	19.74			
71	復興段	452	9,870.09	500		19/10000	18.75	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
72	復興段	452	9,870.09	503		14/10000	13.82			
73	復興段	452	9,870.09	504		21/10000	20.73			
74	復興段	452	9,870.09	508		12/10000	11.84	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
75	復興段	452	9,870.09	512		14/10000	13.82	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
76	復興段	452	9,870.09	513		19/10000	18.75	抵押權	新北市新莊區農會	
77	復興段	452	9,870.09	514		18/10000	17.77	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	
78	復興段	452	9,870.09	516		21/10000	20.73	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	
79	復興段	452	9,870.09	518		19/10000	18.75	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
80	復興段	452	9,870.09	522		121/100000	11.94			
81	復興段	452	9,870.09	523		14/10000	13.82			
82	復興段	452	9,870.09	528		20/10000	19.74	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
83	復興段	452	9,870.09	530		21/10000	20.73	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
84	復興段	452	9,870.09	535		24/10000	23.69			
			9,870.09	658			23.69	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	
85	復興段	452	9,870.09	541		19/10000	18.75			
86	復興段	452	9,870.09	547		24/10000	23.69	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
								抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
								最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
								最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
								最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
87	復興段	452	9,870.09	549		20/10000	19.74			
88	復興段	452	9,870.09	550		19/10000	18.75	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
89	復興段	452	9,870.09	560		20/10000	19.74			
90	復興段	452	9,870.09	566		14/10000	13.82	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
91	復興段	452	9,870.09	571		20/10000	19.74	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	
92	復興段	452	9,870.09	578		20/10000	19.74	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
93	復興段	452	9,870.09	579		17/10000	16.78	最高限額抵押權	新北市新莊區農會	
94	復興段	452	9,870.09	581		14/10000	13.82	抵押權	台灣銀行股份有限公司	

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

95	復興段	452	9,870.09	585		16/10000	15.79					
96	復興段	452	9,870.09	589		19/10000	18.75	抵押權	新北市新莊區農會			
97	復興段	452	9,870.09	591		19/10000	18.75	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司			
98	復興段	452	9,870.09	600		14/10000	13.82	抵押權	第一商業銀行股份有限公司			
99	復興段	452	9,870.09	603		19/10000	18.75	抵押權	新北市新莊區農會			
100	復興段	452	9,870.09	576		20/10000	19.74					
				614			19.74					
101	復興段	452	9,870.09	619		32/10000	31.58					
102	復興段	452	9,870.09	626		19/20000	9.38					
103	復興段	452	9,870.09	630		24/10000	23.69	抵押權	新北市新莊區農會			
104	復興段	452	9,870.09	634		19/20000	9.38					
105	復興段	452	9,870.09	637		40/10000	39.48	抵押權	新北市新莊區農會			
				637		40/10000		抵押權	新北市新莊區農會			
				466		45/10000	44.42	抵押權	新北市新莊區農會			
106	復興段	452	9,870.09	643		168/100000	16.58					
				644		168/100000	16.58					
				685		234/10000	23.10					
107	復興段	452	9,870.09	643		168/100000						
				644		168/100000						
				685		234/10000						
108	復興段	452	9,870.09	649		21/10000	20.73					
109	復興段	452	9,870.09	682		189/100000	18.65	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司			
110	復興段	452	9,870.09	695		20/10000	19.74	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司			
合計	共 1 筆土地						2,339.21					

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

表 5-2 合法建築物權屬清冊

標示部				所有權部			他項權利部				
編號	建物門牌號碼	建號	面積(㎡)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	中華路一段 63 巷 2 號	1424	127.37		全部	127.37					
2	中華路一段 63 巷 2 號 2 樓	1425	127.37		全部	127.37					
3	中華路一段 63 巷 2 號 3 樓	1426	127.37		全部	127.37	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
4	中華路一段 63 巷 2 號 4 樓	1427	127.37		全部	127.37					
5	中華路一段 63 巷 2 號 5 樓	1428	127.37		全部	127.37					
6	中華路一段 63 巷 2 號 6 樓	1429	127.37		全部	127.37	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
7	中華路一段 63 巷 2 號 7 樓	1430	127.37		全部	127.37					
8	中華路一段 63 巷 2 號 8 樓	1431	127.37		全部	127.37	抵押權	新北市新莊區農會			
9	中華路一段 63 巷 2 號 9 樓	1432	127.37		全部	127.37					
10	中華路一段 63 巷 2 號 10 樓	1433	168.86		全部	168.86					
11	中華路一段 63 巷 6 號	1416	112.60		全部	112.60	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
							抵押權	林旭			
							抵押權	健博國際開發股份有限公司			
12	中華路一段 63 巷 6 號 2 樓	1417	112.60		全部	112.60					
13	中華路一段 63 巷 6 號 3 樓	1418	112.60		全部	112.60	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司			
14	中華路一段 63 巷 6 號 4 樓	1419	112.60		全部	112.60	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司			
15	中華路一段 63 巷 6 號 5 樓	1420	112.60		全部	112.60	抵押權	台灣銀行股份有限公司			
16	中華路一段 63 巷 6 號 6 樓	1421	112.60		全部	112.60					
17	中華路一段 63 巷 6 號 7 樓	1412	112.60		全部	112.60	抵押權	第一商業銀行股份有限公司			
18	中華路一段 63 巷 6 號 8 樓	1422	112.60		全部	112.60	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
19	中華路一段 63 巷 6 號 9 樓	1311	112.60		全部	112.60					
20	中華路一段 63 巷 6 號 10 樓	1423	149.63		2 分之 1	149.63					
					2 分之 1						
21	中華路一段 63 巷 8 號	1310	116.18		全部	116.18					
22	中華路一段 63 巷 8 號 2 樓	1406	116.18		全部	116.18	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
							抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
23	中華路一段 63 巷 8 號 3 樓	1407	116.18		全部	116.18	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
24	中華路一段 63 巷 8 號 4 樓	1408	116.18		全部	116.18	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
25	中華路一段 63 巷 8 號 5 樓	1409	116.18		全部	116.18	抵押權	第一商業銀行股份有限公司			
26	中華路一段 63 巷 8 號 6 樓	1410	116.18		全部	116.18					
27	中華路一段 63 巷 8 號 7 樓	1411	116.18		全部	116.18	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
28	中華路一段 63 巷 8 號 8 樓	1413	116.18		全部	116.18					
29	中華路一段 63 巷 8 號 9 樓	1414	116.18		全部	116.18					

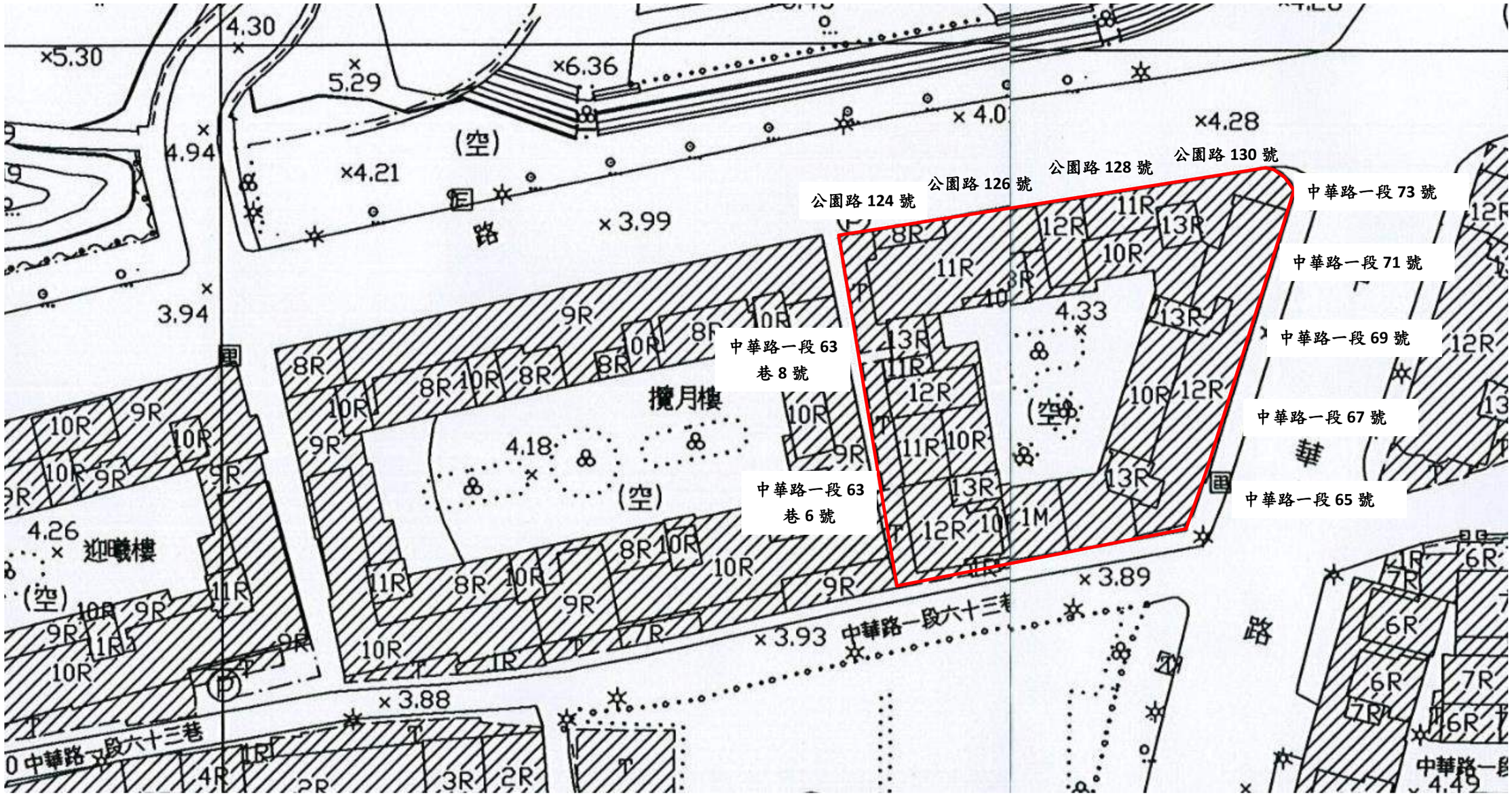
30	中華路一段 63 巷 8 號 10 樓	1415	153.49		全部	153.49	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司		
31	中華路一段 65 號	1303	241.95		10 分之 3	241.95				
					10 分之 3					
					10 分之 4					
32	中華路一段 65 號 2 樓	1304	151.31		10 分之 3	151.31				
					10 分之 3					
					10 分之 4					
33	中華路一段 65 號 3 樓	1305	151.31		全部	151.31				
34	中華路一段 65 號 4 樓	1307	151.31		全部	151.31				
35	中華路一段 65 號 5 樓	1308	151.31		全部	151.31				
36	中華路一段 65 號 6 樓	1316	151.31		全部	151.31				
37	中華路一段 65 號 7 樓	1309	151.31		全部	151.31	抵押權	大眾商業銀行股份有限公司		
38	中華路一段 65 號 8 樓	1317	151.31		全部	151.31	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司		
							最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司		
39	中華路一段 65 號 9 樓	1318	151.31		全部	151.31				
40	中華路一段 65 號 10 樓	1319	202.90		全部	202.90	抵押權	新光人壽保險股份有限公司		
41	中華路一段 67 號	1320	262.76		全部	262.76	抵押權	新北市新莊區農會		
42	中華路一段 67 號 2 樓	1321	149.82		全部	149.82				
43	中華路一段 67 號 3 樓	1306	149.82		全部	149.82				
44	中華路一段 67 號 4 樓	1322	149.82		全部	149.82				
45	中華路一段 67 號 5 樓	1323	149.82		全部	149.82	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司		
46	中華路一段 67 號 6 樓	1324	149.82		全部	149.82	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司		
47	中華路一段 67 號 7 樓	1325	149.82		全部	149.82				
48	中華路一段 67 號 8 樓	1326	149.82		全部	149.82	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司		
49	中華路一段 67 號 9 樓	1327	149.82		全部	149.82				
50	中華路一段 67 號 10 樓	1329	197.97		全部	197.97				
51	中華路一段 69 號	1332	247.08		全部	247.08				
52	中華路一段 69 號 2 樓	1333	139.15		全部	139.15				
53	中華路一段 69 號 3 樓	1334	139.15		全部	139.15				
54	中華路一段 69 號 4 樓	1335	139.15		全部	139.15	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司		
55	中華路一段 69 號 5 樓	1336	139.15		全部	139.15				
56	中華路一段 69 號 6 樓	1337	139.15		全部	139.15	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司		
57	中華路一段 69 號 7 樓	1338	139.15		全部	139.15	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司		
58	中華路一段 69 號 8 樓	1339	139.15		全部	139.15				
59	中華路一段 69 號 9 樓	1340	139.15		全部	139.15	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司		
60	中華路一段 69 號 10 樓	1342	188.02		全部	188.02	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司		

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

61	中華路一段 71 號	1343	161.63		全部	161.63				
62	中華路一段 71 號 2 樓	1344	129.70		全部	129.70				
63	中華路一段 71 號 3 樓	1345	130.96		全部	130.96				
64	中華路一段 71 號 4 樓	1346	130.96		全部	130.96	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司		
							最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司		
65	中華路一段 71 號 5 樓	1347	130.96		全部	130.96	最高限額抵押權	新北市新莊區農會		
66	中華路一段 71 號 6 樓	1348	130.96		全部	130.96	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
67	中華路一段 71 號 7 樓	1349	130.96		全部	130.96	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司		
68	中華路一段 71 號 8 樓	1350	130.96		全部	130.96				
69	中華路一段 71 號 9 樓	1351	130.96		全部	130.96	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司		
70	中華路一段 71 號 10 樓	1352	174.96		全部	174.96				
71	中華路一段 73 號	1353	371.06		全部	371.06	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		
72	中華路一段 73 號 2 樓	1354	157.59		全部	157.59	抵押權	新北市新莊區農會		
73	中華路一段 73 號 3 樓	1355	157.59		全部	157.59				
74	中華路一段 73 號 4 樓	1356	157.59		全部	157.59	最高限額抵押權	新北市新莊區農會		
75	中華路一段 73 號 5 樓	1357	157.59		全部	157.59	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司		
76	中華路一段 73 號 6 樓	1358	157.59		全部	157.59	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
							抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
							最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
							最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
							最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
77	中華路一段 73 號 7 樓	1359	157.59		全部	157.59	抵押權	新北市新莊區農會		
78	中華路一段 73 號 8 樓	1360	157.59		全部	157.59	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司		
79	中華路一段 73 號 9 樓	1361	157.59		全部	157.59				
80	中華路一段 73 號 10 樓	1362	213.68		全部	213.68	抵押權	新北市三重區農會		
81	公園路 124 號	1396	132.33		全部	132.33	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		
82	公園路 124 號 2 樓	1397	144.33		全部	144.33				
83	公園路 124 號 3 樓	1398	144.33		全部	144.33				
84	公園路 124 號 4 樓	1399	144.33		全部	144.33				
85	公園路 124 號 5 樓	1400	144.33		全部	144.33	抵押權	新北市新莊區農會		
86	公園路 124 號 6 樓	1401	144.33		全部	144.33	抵押權	新北市新莊區農會		
87	公園路 124 號 7 樓	1402	144.33		全部	144.33	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司		
88	公園路 124 號 8 樓	1403	144.33		全部	144.33	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		
89	公園路 124 號 9 樓	1404	139.30		全部	139.30	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		
90	公園路 124 號 10 樓	1405	103.51		全部	103.51	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		
91	公園路 126 號	1386	133.85		全部	133.85	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		
92	公園路 126 號 2 樓	1387	135.11		全部	135.11	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司		

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

93	公園路 126 號 3 樓	1388	135.11		全部	135.11					
94	公園路 126 號 4 樓	1389	135.11		全部	135.11	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
95	公園路 126 號 5 樓	1390	135.11		全部	135.11	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司			
96	公園路 126 號 6 樓	1391	135.11		全部	135.11					
97	公園路 126 號 7 樓	1392	135.11		全部	135.11					
98	公園路 126 號 8 樓	1393	135.11		全部	135.11					
99	公園路 126 號 9 樓	1394	129.44		全部	129.44	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司			
100	公園路 126 號 10 樓	1395	88.61		全部	88.61					
101	公園路 128 號	1373	134.34		全部	134.34	抵押權	新北市新莊區農會			
102	公園路 128 號 2 樓	1374	135.61		全部	135.61	抵押權	新北市新莊區農會			
103	公園路 128 號 3 樓	1375	135.61		全部	135.61					
104	公園路 128 號 4 樓	1376	135.61		全部	135.61	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司			
105	公園路 128 號 5 樓	1377	135.61		全部	135.61	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司			
106	公園路 128 號 6 樓	1378	135.61		全部	135.61	抵押權	中國人壽保險股份有限公司			
							抵押權	中國人壽保險股份有限公司			
107	公園路 128 號 7 樓	1379	135.61		全部	135.61	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司			
108	公園路 128 號 8 樓	1380	135.61		全部	135.61					
109	公園路 128 號 9 樓	1381	131.83		全部	131.83	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司			
110	公園路 128 號 10 樓	1385	153.41		全部	153.41	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司			
111	公園路 130 號	1363	134.52		全部	134.52	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司			
112	公園路 130 號 2 樓	1364	142.67		全部	142.67					
113	公園路 130 號 3 樓	1365	142.67		全部	142.67					
114	公園路 130 號 4 樓	1366	142.67		全部	142.67					
115	公園路 130 號 5 樓	1367	142.67		全部	142.67					
116	公園路 130 號 6 樓	1368	142.67		全部	142.67	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司			
117	公園路 130 號 7 樓	1369	142.67		全部	142.67					
118	公園路 130 號 8 樓	1370	142.67		全部	142.67	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司			
119	公園路 130 號 9 樓	1371	142.67		全部	142.67	抵押權	新光人壽保險股份有限公司			
120	公園路 130 號 10 樓	1372	189.79		全部	189.79					
合計	共 120 筆建號		17,286.34			17,286.34					



圖例及說明

都市更新單元

指北

圖 5-1 合法建築物門牌坐落位置圖(S=1：500)

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元範圍內共有 1 筆土地，皆為私有土地。公私有土地分布如圖 5-2 所示，公私有狀況統計表如表 5-3 所示。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地		所有權人	
	面積(m^2)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	0	0	0	0
私有土地	2,339.21	100	111	100
合計	2,339.21	100	111	100

圖 5-2 公私有土地分佈圖(S=1：500)

(四)同意參加都市更新事業計畫比例計算

本更新單元範圍土地所有權人 111 人(私有所有權人 111 人)，土地總面積為 2,339.21 ㎡，同意參與本案都市更新之土地人數同意比例為 63.06%，土地面積同意比例為 59.14%。合法建築物所有權人共計 111 人(私有所有權人 111 人)，合法建築物面積為 17,286.34，同意參與本案都市更新之合法建築物人數同意比例為 63.06%，建物面積同意比例為 59.15%；土地所有權人數及土地面積同意比例均符合『都市更新條例』第 22 條同意比例之計算，詳見表 5-4 所示。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,339.21	111	17,286.34	111
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	2,339.21	111	17,286.34	111
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合 B=b-c	2,339.21	111	17,286.34	111
同意數（C）	1,385.90	70	10,2251.62	70
同意比例(%)（C/B）	59.25%	63.06%	59.15%	63.06%

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元內所有土地之使用分區為住宅區，住宅區法定建蔽率 50%，法定容積率 300%。更新地區內現況為電梯大樓一幢一棟，中華路一段及公園路側有一般零售業之小型店鋪，其餘皆為住宅單元使用。所有土地皆為私有所有權人持有，無公有土地持分。

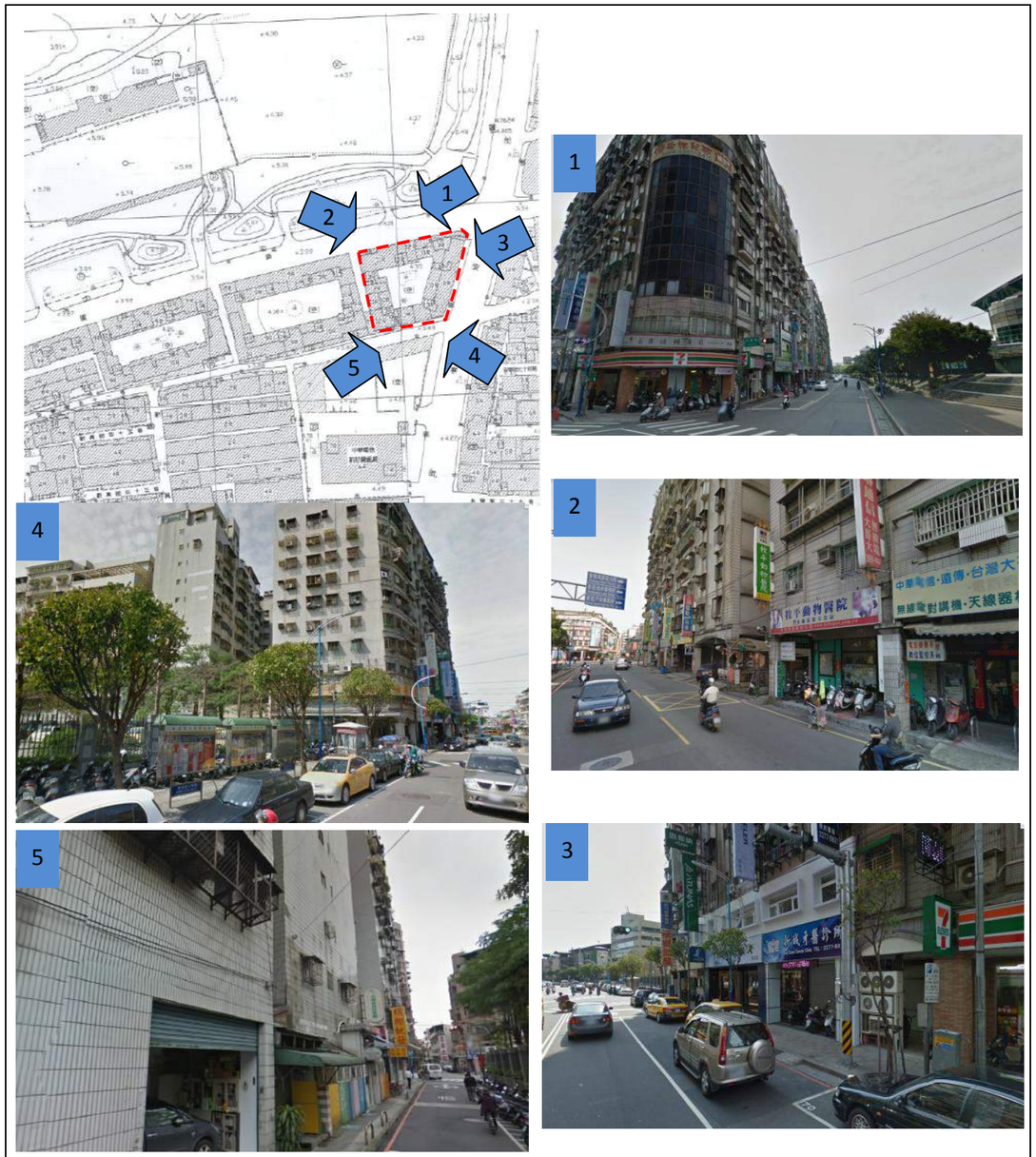


圖 5-3 土地使用現況圖

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

(二)合法建築物現況

本更新單元範圍中所有建物皆為 10 層樓之電梯大樓，為鋼筋混凝土造結構，完工於民國 78 年，屋齡已逾 24 年，在使用現況上僅有臨中華路一段與公園路之一樓部分有商業使用情況，其餘皆是做為住宅使用，合法建築物分布圖與詳細資料請見圖 5-4 與表 5-5。

表 5-5 建物使用現況一覽表

序號	建號	建物門牌號碼	面積（㎡）	層次/層數	地號	所有權人	現況
1	1424	中華路一段 63 巷 2 號	127.37	1/10	452		店鋪
2	1425	中華路一段 63 巷 2 號 2 樓	127.37	2/10			住宅
3	1426	中華路一段 63 巷 2 號 3 樓	127.37	3/10	452		住宅
4	1427	中華路一段 63 巷 2 號 4 樓	127.37	4/10	452		住宅
5	1428	中華路一段 63 巷 2 號 5 樓	127.37	5/10	452		住宅
6	1429	中華路一段 63 巷 2 號 6 樓	127.37	6/10	452		住宅
7	1430	中華路一段 63 巷 2 號 7 樓	127.37	7/10	452		住宅
8	1431	中華路一段 63 巷 2 號 8 樓	127.37	8/10	452		住宅
9	1432	中華路一段 63 巷 2 號 9 樓	127.37	9/10	452		住宅
10	1433	中華路一段 63 巷 2 號 10 樓	168.86	10/10	452		住宅
11	1416	中華路一段 63 巷 6 號	112.60	1/10	452		店鋪
12	1417	中華路一段 63 巷 6 號 2 樓	112.60	2/10	452		住宅
13	1418	中華路一段 63 巷 6 號 3 樓	112.60	3/10	452		住宅
14	1419	中華路一段 63 巷 6 號 4 樓	112.60	4/10	452		住宅
15	1420	中華路一段 63 巷 6 號 5 樓	112.60	5/10	452		住宅
16	1421	中華路一段 63 巷 6 號 6 樓	112.60	6/10	452		住宅
17	1412	中華路一段 63 巷 6 號 7 樓	112.60	7/10	452		住宅
18	1422	中華路一段 63 巷 6 號 8 樓	112.60	8/10	452		住宅
19	1311	中華路一段 63 巷 6 號 9 樓	112.60	9/10	452		住宅
20	1423	中華路一段 63 巷 6 號 10 樓	149.63	10/10	452		住宅
21	1310	中華路一段 63 巷 8 號	116.18	1/10	452		店鋪
22	1406	中華路一段 63 巷 8 號 2 樓	116.18	2/10	452		住宅
23	1407	中華路一段 63 巷 8 號 3 樓	116.18	3/10	452		住宅
24	1408	中華路一段 63 巷 8 號 4 樓	116.18	4/10	452		住宅
25	1409	中華路一段 63 巷 8 號 5 樓	116.18	5/10	452		住宅
26	1410	中華路一段 63 巷 8 號 6 樓	116.18	6/10	452		住宅
27	1411	中華路一段 63 巷 8 號 7 樓	116.18	7/10	452		住宅
28	1413	中華路一段 63 巷 8 號 8 樓	116.18	8/10	452		住宅
29	1414	中華路一段 63 巷 8 號 9 樓	116.18	9/10	452		住宅
30	1415	中華路一段 63 巷 8 號 10 樓	153.49	10/10	452		住宅
31	1303	中華路一段 65 號	241.95	1/10	452		店鋪
32	1304	中華路一段 65 號 2 樓	151.31	2/10	452		住宅
33	1305	中華路一段 65 號 3 樓	151.31	3/10	452		住宅
34	1307	中華路一段 65 號 4 樓	151.31	4/10	452		住宅
35	1308	中華路一段 65 號 5 樓	151.31	5/10	452		住宅
36	1316	中華路一段 65 號 6 樓	151.31	6/10	452		住宅
37	1309	中華路一段 65 號 7 樓	151.31	7/10	452		住宅
38	1317	中華路一段 65 號 8 樓	151.31	8/10	452		住宅
39	1318	中華路一段 65 號 9 樓	151.31	9/10	452		住宅
40	1319	中華路一段 65 號 10 樓	202.90	10/10	452		住宅
41	1320	中華路一段 67 號	262.76	1/10	452		店鋪
42	1321	中華路一段 67 號 2 樓	149.82	2/10	452		住宅
43	1306	中華路一段 67 號 3 樓	149.82	3/10	452		住宅
44	1322	中華路一段 67 號 4 樓	149.82	4/10	452		住宅
45	1323	中華路一段 67 號 5 樓	149.82	5/10	452		住宅
46	1324	中華路一段 67 號 6 樓	149.82	6/10	452		住宅
47	1325	中華路一段 67 號 7 樓	149.82	7/10	452		住宅
48	1326	中華路一段 67 號 8 樓	149.82	8/10	452		住宅
49	1327	中華路一段 67 號 9 樓	149.82	9/10	452		住宅
50	1329	中華路一段 67 號 10 樓	197.97	10/10	452		住宅
51	1332	中華路一段 69 號	247.08	1/10	452		店鋪
52	1333	中華路一段 69 號 2 樓	139.15	2/10			住宅
53	1334	中華路一段 69 號 3 樓	139.15	3/10	452		住宅
54	1335	中華路一段 69 號 4 樓	139.15	4/10	452		住宅
55	1336	中華路一段 69 號 5 樓	139.15	5/10	452		住宅
56	1337	中華路一段 69 號 6 樓	139.15	6/10	452		住宅
57	1338	中華路一段 69 號 7 樓	139.15	7/10	452		住宅
58	1339	中華路一段 69 號 8 樓	139.15	8/10	452		住宅
59	1340	中華路一段 69 號 9 樓	139.15	9/10	452		住宅

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

60	1342	中華路一段 69 號 10 樓	188.02	10/10	452		住宅
61	1343	中華路一段 71 號	161.63	1/10	452		店鋪
62	1344	中華路一段 71 號 2 樓	129.70	2/10			住宅
63	1345	中華路一段 71 號 3 樓	130.96	3/10	452		住宅
64	1346	中華路一段 71 號 4 樓	130.96	4/10	452		住宅
65	1347	中華路一段 71 號 5 樓	130.96	5/10	452		住宅
66	1348	中華路一段 71 號 6 樓	130.96	6/10	452		住宅
67	1349	中華路一段 71 號 7 樓	130.96	7/10	452		住宅
68	1350	中華路一段 71 號 8 樓	130.96	8/10	452		住宅
69	1351	中華路一段 71 號 9 樓	130.96	9/10	452		住宅
70	1352	中華路一段 71 號 10 樓	174.96	10/10	452		住宅
71	1353	中華路一段 73 號	371.06	1/10	452		店鋪
72	1354	中華路一段 73 號 2 樓	157.59	2/10	452		住宅
73	1355	中華路一段 73 號 3 樓	157.59	3/10	452		住宅
74	1356	中華路一段 73 號 4 樓	157.59	4/10	452		住宅
75	1357	中華路一段 73 號 5 樓	157.59	5/10	452		住宅
76	1358	中華路一段 73 號 6 樓	157.59	6/10	452		住宅
77	1359	中華路一段 73 號 7 樓	157.59	7/10	452		住宅
78	1360	中華路一段 73 號 8 樓	157.59	8/10	452		住宅
79	1361	中華路一段 73 號 9 樓	157.59	9/10	452		住宅
80	1362	中華路一段 73 號 10 樓	213.68	10/10	452		住宅
81	1396	公園路 124 號	132.33	1/10	452		店鋪
82	1397	公園路 124 號 2 樓	144.33	2/10	452		住宅
83	1398	公園路 124 號 3 樓	144.33	3/10	452		住宅
84	1399	公園路 124 號 4 樓	144.33	4/10	452		住宅
85	1400	公園路 124 號 5 樓	144.33	5/10	452		住宅
86	1401	公園路 124 號 6 樓	144.33	6/10	452		住宅
87	1402	公園路 124 號 7 樓	144.33	7/10	452		住宅
88	1403	公園路 124 號 8 樓	144.33	8/10	452		住宅
89	1404	公園路 124 號 9 樓	139.30	9/10	452		住宅
90	1405	公園路 124 號 10 樓	103.51	10/10			
91	1386	公園路 126 號	133.85	1/10	452		店鋪
92	1387	公園路 126 號 2 樓	135.11	2/10			住宅
93	1388	公園路 126 號 3 樓	135.11	3/10	452		住宅
94	1389	公園路 126 號 4 樓	135.11	4/10	452		住宅
95	1390	公園路 126 號 5 樓	135.11	5/10	452		住宅
96	1391	公園路 126 號 6 樓	135.11	6/10	452		住宅
97	1392	公園路 126 號 7 樓	135.11	7/10	452		住宅
98	1393	公園路 126 號 8 樓	135.11	8/10	452		住宅
99	1394	公園路 126 號 9 樓	129.44	9/10	452		住宅
100	1395	公園路 126 號 10 樓	88.61	10/10	452		住宅
101	1373	公園路 128 號	134.34	1/10	452		店鋪
102	1374	公園路 128 號 2 樓	135.61	2/10	452		住宅
103	1375	公園路 128 號 3 樓	135.61	3/10	452		住宅
104	1376	公園路 128 號 4 樓	135.61	4/10	452		住宅
105	1377	公園路 128 號 5 樓	135.61	5/10	452		住宅
106	1378	公園路 128 號 6 樓	135.61	6/10	452		住宅
107	1379	公園路 128 號 7 樓	135.61	7/10	452		住宅
108	1380	公園路 128 號 8 樓	135.61	8/10	452		住宅
109	1381	公園路 128 號 9 樓	131.83	9/10	452		住宅
110	1385	公園路 128 號 10 樓	153.41	10/10	452		住宅
111	1363	公園路 130 號	134.52	1/10	452		店鋪
112	1364	公園路 130 號 2 樓	142.67	2/10	452		住宅
113	1365	公園路 130 號 3 樓	142.67	3/10			
114	1366	公園路 130 號 4 樓	142.67	4/10	452		住宅
115	1367	公園路 130 號 5 樓	142.67	5/10	452		住宅
116	1368	公園路 130 號 6 樓	142.67	6/10	452		住宅
117	1369	公園路 130 號 7 樓	142.67	7/10	452		住宅
118	1370	公園路 130 號 8 樓	142.67	8/10	452		住宅
119	1371	公園路 130 號 9 樓	142.67	9/10	452		住宅
120	1372	公園路 130 號 10 樓	189.79	10/10	452		住宅
合計			17,286.34				

三、附近地區土地使用現況

本更新單元現況使用多為住商混合狀況，沿中華路一段與公園路兩側一樓多做商業使用，二樓以上則做為住宅使用，附近地區土地使用現況如圖 5-5 所示。

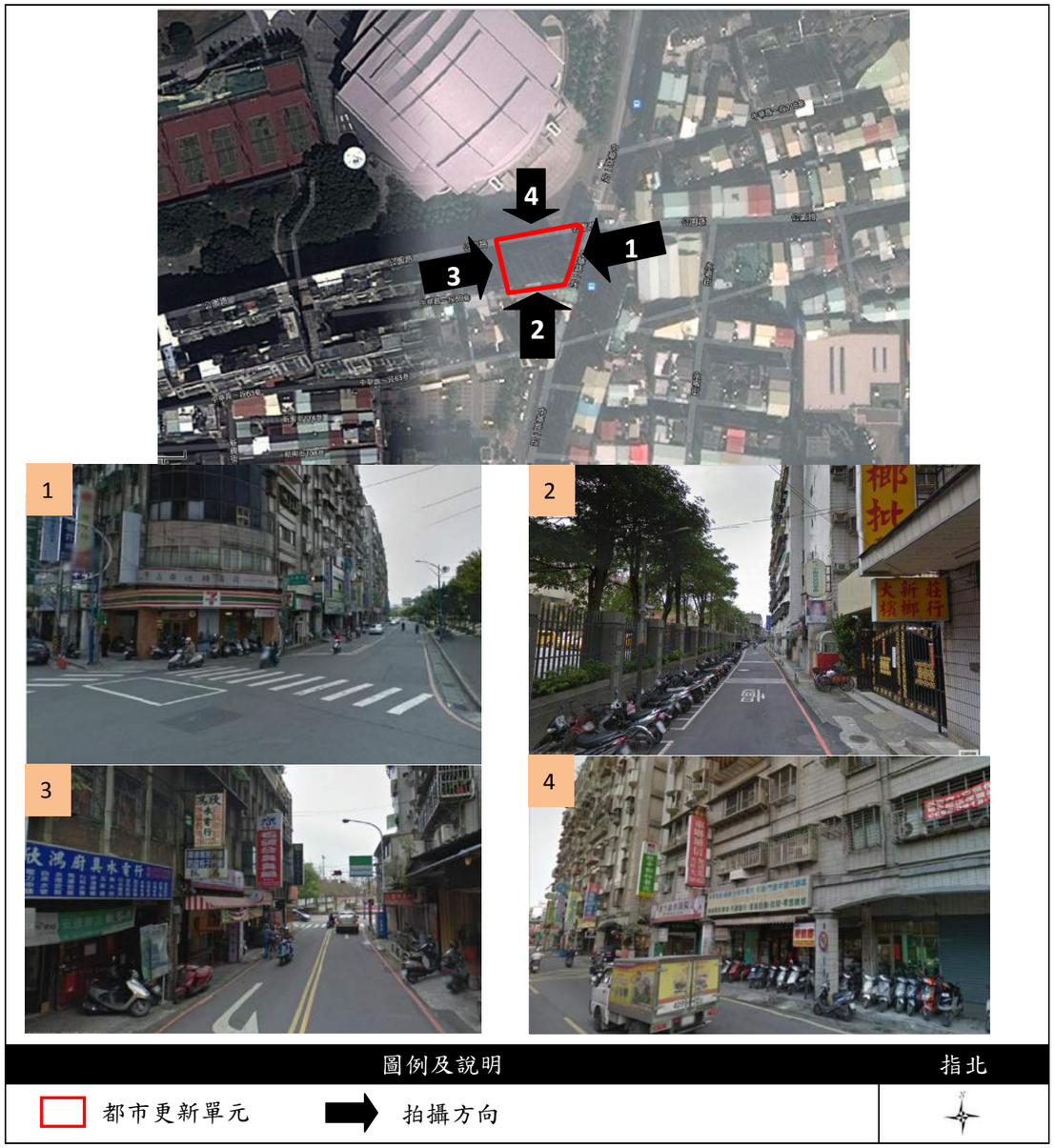


圖 5-4 附近地區土地使用現況

四、公共設施現況

本更新單元周邊鄰近學校、公園及各種機關，公共設施充足，詳細公共設施分佈狀況詳見圖 5-6 所示。

(一)機關用地

新莊區公所、新莊戶政事務所。

(二)學校用地

新莊國中、新莊國小。

(三)綜合運動場用地

新莊體育館。

(四)捷運用地

捷運新莊線新莊站。

(五)電信用地

中華電信新莊服務中心。

圖 5-5 更新單元公共設施分佈示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本更新單元周邊所接臨之計畫道路共計兩條，分別東側之 15 米中華路南北向中華路一段，往南可接台 1 省道中正路。次要道路為更新地區北側 12 米東西向之公園路，往東接中華路一段，往西接新泰路往五股泰山。其他道路為更新區左側建興街及南側中華路一段 63 巷。

更新範圍內之住戶主要透過中華路一段連結新莊區內其他主要道路，為本區住戶最常通行的道路。

而更新範圍南側之 25 米中正路，不僅是新莊區內最重要的連結道路，更是連結臺北、三重的重要幹道，也是新莊區居民對外聯絡最重要道路之一，道路系統部分如圖 5-7 所示。

(二)大眾運輸系統

更新範圍周邊交通便利，大眾運輸系統發達，主要的大眾運輸工具分為捷運系統與公車系統，以下分別說明之。

本案周邊兼具捷運及公車兩項大眾運輸系統，由更新地區東側中華路一段往南約 450 公尺處，為捷運新莊線新莊站。

更新單元東側中華路一段及北側公園路沿線皆有眾多公車路線可迅速與大台北地區各地連接，交通條件便捷。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
新莊體育館一	中華路一段與公園路交叉口	257（新莊高中-忠孝醫院）
公園路 76 號（社區巴士）	公園路	F201
		F202
新莊體育場	復興路一段	99(新莊-板橋)
		299(輔大-永春高中)
		299 區(輔大-台北車站)
		616(泰山-天母)
		805(土城-五股)
		820(泰山-捷運民權西路站)
		內科通勤 11(新莊-內湖科技園區)
		藍 18(中和-新莊)
捷運新莊站	中正路	111(新莊-陽明山)
		235(新莊-國父紀念館)
		513(輔仁大學-捷運台大醫院站)
		635(迴龍-台北)
		635 副(迴龍-台北)
		636(迴龍-圓環)
		637(五股-台北)
		638(五股-捷運南京東路站)
		639(樹林-北門)
		663(新莊-國父紀念館)
		797(五股-市政府)
		799(樹林-台北【經大安路】)
		800(樹林-台北)
		801(五股-松山機場)
		802(三峽-捷運新埔站)
		1206(公西-板橋)

圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

(三)停車空間現況

更新單元周邊中正路上新莊區公所市政大樓附有立體停車塔，另外位於公園路上新北市新莊區運動公園也附有地下停車場，以及距基地較遠之中誠立體停車場與私人的台灣聯通平面停車場能提供停車空間。各停車場詳細資料如表 5-8。

機車停車部分，公園路、中華路一段以及中華路一段 63 巷皆有劃設機車停車格，其餘機車大多停放於巷內與騎樓下方。

表 5-7 更新單元周邊停車場資料表

	停車場	位置	停車位數量
公有停車場	新莊區中誠立體停車場	新莊區中誠街 53 巷 1 號	200
	新莊區公所市政大樓立體停車塔	新莊區中正路 176 號（新莊區公所）後方	38
	新莊區運動公園地下停車場	新北市新莊區和興街 66 號	605
	中華電信台北西區營運處停車場	新莊區中華路一段 57 號	91
私有停車場	台灣聯通停車場	新北市新莊區中誠街 53 巷 30 號對面空地	17
	新莊國民運動中心停車場	新莊區立德里公園路 11 號	344
	便利停車場新莊五站	新莊區中港路 161 巷旁空地	94

六、房地產市場調查

本案更新基地位於新北市新莊區發展成熟地區，緊鄰新莊體育館旁，地點區位良好，以下就周邊不動產型態與市場供給等項目說明。

(一)周邊不動產型態

本案基地接臨公園路與中華路一段兩條計畫道路，中華路一段及公園路沿街兩側使用皆多為住商混合型態，一樓以商業使用為主，二樓以上多做住宅使用。除公園路尚有部分電梯大樓型不動產產品，此區建物大部分為四層樓或五層樓老舊公寓，無電梯亦無地下停車空間，低公設比例且缺乏物業管理系統。

(二)不動產市場供給

中古屋部分，本區域除公園路旁有屋齡較低之華廈產品，中華路一段及建興街兩側多為屋齡 30 年至 40 年之四層樓或五層樓公寓，格局以三房兩廳之一般住宅公寓為主，新屋則多分佈在復興路二段上，皆為大樓型住宅產品。

(三)不動產市場需求

本案鄰近新莊體育館，提供良好的休憩活動空間，鄰近捷運新莊站，且未來機場線、新莊線、環狀捷運線三線共構，搭配新莊重劃區旁的特二號高架(台 65 線)，將可連繫板橋、樹林、泰山及五股等周邊區域，交通便利。周邊國中、國小等公共設施服務充足，相對於臺北市同等級區位條件之房價較為合理，吸引首次置產之客群且受自住者的喜愛。

(四)周邊不動產行情調查

新莊區開發已久，居住生活機能完善，整體價格較鄰近地區為低，但因捷運新莊線的通車，本區不動產行情有上漲的趨勢，區內不動產行情以復興路二段之不動產單價較高，據下表說明，本案周邊區域公寓行情約為 27 至 29 萬元/坪，近年新屋成交價格則落在 50 萬元/坪。

表 5-8 更新單元周邊中古屋房價案例調查表

編號	位置	屋齡(年)	類型	價格(萬元/坪)
1	新莊區中興街 10 巷 1-50 號	31.9	3 房 2 廳	29.3
2	新莊區中華路一段 201-250 號	36.0	2 房 1 廳	28.2

表 5-9 更新單元周邊新屋房價案例調查表

編號	案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
1	峰景-觀峰/新莊區公園一路 110 號	住	表價	電梯住宅	45-57	15/3	45.73	平面停車位	160-190	2013/11
2	萊茵麗池/新莊區中華路二段 187 號	住	表價	電梯住宅	41-52	14/3	48.00	平面停車位/機械停車位	155-180/230-240	2013/11
3	鼎上苑/新莊區建安街 71 巷 13 號	住	表價	電梯住宅	40-47	14/3	43.00	平面停車位	220.00	2013/11

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

4	雲開/新莊區新泰路	住	表價	電梯住宅	32-43	19/3	40-50	平面停車位	180-210	2013/11
5	幸福學-皇居特區/新莊區福樂街 88 巷 22 號	住	表價	電梯住宅	49-58	12/2	45.00	平面停車位	210.00	2013/11
6	英倫雙星-牛津區/新莊區中安街	住	表價	電梯住宅	16-43	13/3	47-49	平面停車位/機械停車位	155-190/120-150	2013/11

資料來源：奇摩房地產、房地王、591 房屋交易網、本計畫彙整。

圖 5-7 更新單元周邊新屋分布圖

(五)小結

因本案非屬一般素地開發，都市更新之未來建物規劃和產品設計首要條件仍須滿足原住戶之需求，不宜過大或過小，而造成住戶無法順利分配適當單元之情況。未來將設計 35 坪至 50 坪之單元未來供住戶選配，另考慮基地特性，為求更高效率之空間設計，並提供不同產品供家庭成員較多之購屋客戶選擇，在推案時也會考量規劃 55 至 60 坪之單元，以增加產品多樣性。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案位於新莊都市計畫範圍之中，該都市計畫於民國 62 年制訂，作為新莊地區都市發展最初的規劃雛形，民國 78 年公告實施新莊都市計畫第一次通盤檢討，民國 100 年變更新莊都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討第二階段，第二次通盤檢討並將多項議題分為不同階段研擬與審議，以加速整體規劃流程，目前最新公告實施之都市計畫案為民國 99 年 12 月 30 日公告核定之「變更新莊都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段案)」，並於 100 年 1 月 17 日發佈實施。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及發布實施日期一覽表

編號	計畫名稱	函號	與本案相關內容摘要
1	新莊都市計畫	62.1.4 府建四字第 6379 號	將本更新單元畫入都市計畫範圍，使用分區為住宅區。
2	新莊都市計畫(第一次通盤檢討)	78.10.11 府建四字第 158168 號	擴大新莊都市計畫地區範圍。
3	訂定新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)	86.08.09 北府工都字第 290875 號自 86.08.15 起發布實施	訂定住宅區建蔽率、容積率及相關土地使用管制要點
4	變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點）案	90.11.07 北府城規字第 400371 號函自 90.11.21 發布實施	訂定住宅區建蔽率、容積率及相關土地使用管制要點
5	擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫	90.12.17 北府城規字第 450814 號	訂定住宅區建蔽率、容積率及相關土地使用管制要點
6	變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案	95.11.10 北府城規字第 0950725969 號	針對土地使用管制要點中容積移轉相關規定進行調整。
7	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	98.12.17 北府城審字第 0981025271 號函自 98.12.25 起發布實施	針對建蔽率、建築細部規定進一步調整
8	變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討)【第一階段】	99.10.14 北府城審字第 09909347501 號	都市計畫定期通盤檢討
9	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100.1.17 北府城審字第 09912269321 號	因應台北縣升格為新北市進行文字調整，修訂第一階段較有爭議之土地使用管制要點。

二、土地使用說明

(一)土地使用分區

依照民國 99 年北府城審字第 09909347501 號公告實施之「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討)【第一階段】」計畫內容，本更新基地範圍皆屬於住宅區，詳細分佈如圖 6-1 所示。

(二)土地使用強度規定

本更新單元總面積為 2,339.21 ㎡，依據民國 100 年北府城審字第 09912269321 號公告實施之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第二階段)案」中規定，住宅區建蔽率上限為 50%，容積率上限為 300%，本更新單元中住宅區面積為 2,339.21 ㎡，基地建蔽率上限為 50%，容積率上限為 300%，總法定容積則為 7,017.63 ㎡。地下室部分，依據土地使用分區管制要點規定住宅區開挖率不得超過 70%。

圖例及說明

迅行劃定範圍

住宅區

指北

圖 6-1 土地使用分區圖(S=1：500)

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	平均建蔽率(%)	最大建築面積(㎡)	平均容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	2,339.21	50%	1,169.61	300%	7,017.63
總計	2,339.21	50%	1,169.61	300%	7,017.63

(三)建築物高度限制

依建築技術規則第 164 條規定，建築物以 3.6 比 1 之斜率依垂直建築線投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地面前接臨道路，與該道路寬度乘積之半，且陰影最大面積不得超過面前道路對側境界線。

(四)使用類別

本更新基地為住宅區，其使用組別依「台灣省都市計畫施行細則」規定辦理。

(五)停車空間規劃

本案未來更新改建後將以住宅使用為主，依據民國 100 年北北府城審字第 09912269321 號公告實施之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」中規定，建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，每 150 ㎡居住樓地板面積需設置一輛停車位，或至少每一居住單元設置一輛。另建築物設置機車停車位應新莊市都市計畫土地使用管制要點規定，各分戶總樓地板面積小於 66 ㎡者，每 100 ㎡設置一輛機車停車位，若各分戶總樓地板面積超過 66 ㎡者，每一戶以一輛機車停車位為原則。

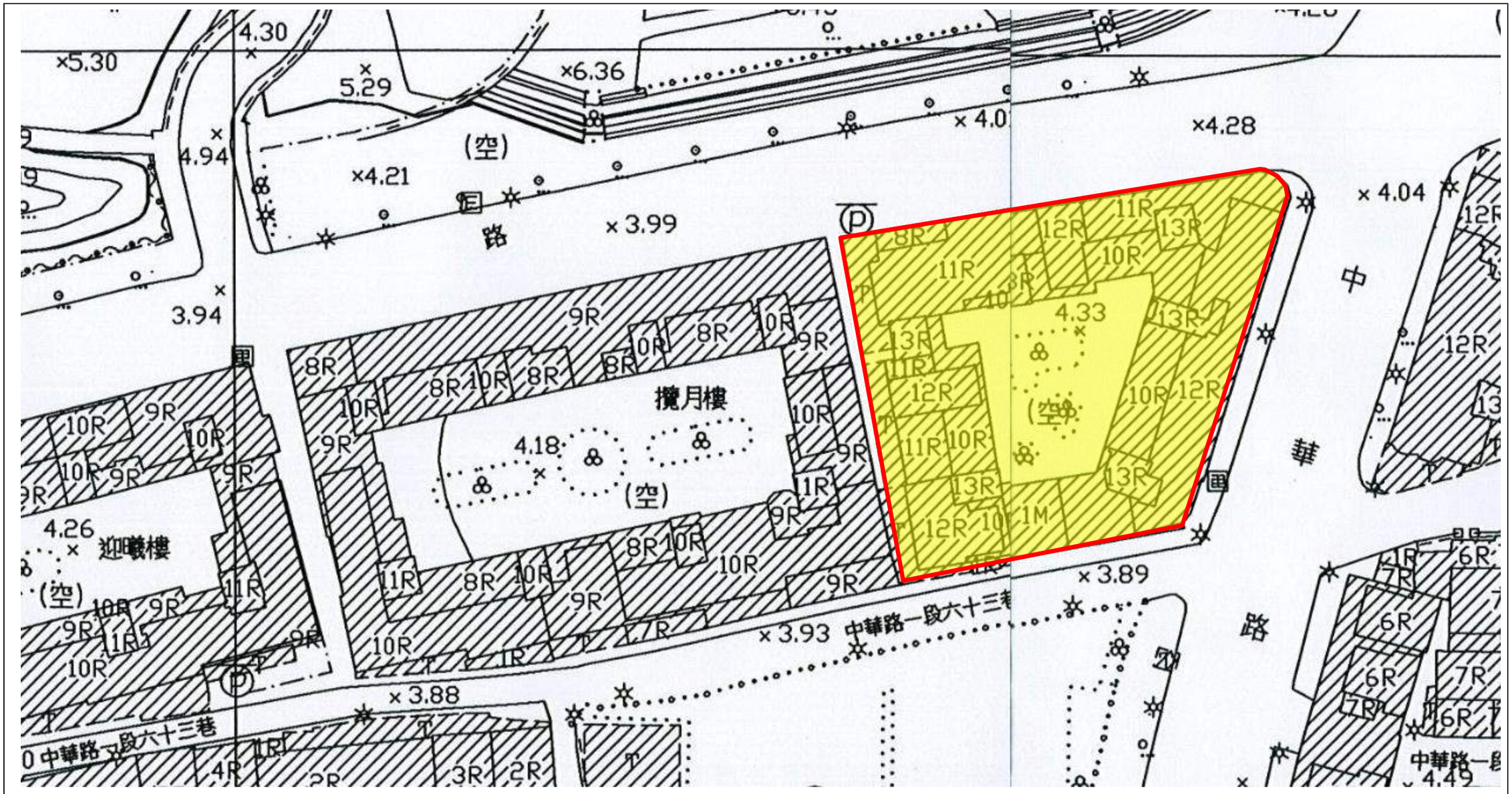
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

未來都市更新事業預計採取拆除重建方式，本更新單元未來擬由預定實施者代理辦理都市更新事業相關事宜，執行都市更新重建工作，提昇整體的居住品質。

二、區段劃分

本都市更新單元未來都市更新事業預計採取「全區重建」方式，無建築物採取整建或維護之更新方式。更新區段劃分構想圖如圖 7-1 所示



圖例及說明

都市更新範圍　全區重建範圍

指北

圖 7-1 更新區段劃分構想圖(S=1：500)

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

玖、整建或維護計畫

本更新單元無整建及維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、法令依據

為促進都市更新之進行，增加土地使用效率，本案依據都市更新條例第 44 條、都市更新容積獎勵辦法與新北市都市更新容積獎勵核算基準之規定，申請本案都市更新之容積獎勵，並依新莊都市計畫土地使用管制規定申請獎勵容積。

二、申請容積獎勵項目及內容

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準與新莊都市計畫土地使用管制要點規定規定，本案擬申請之獎勵如下。

(一)都市更新獎勵

1. 配合都市發展需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵

為提升更新基地與周邊地區生活環境品質，並打造良好行人用路空間，本案建築設計上將留設大面積之人行步道空間，以延續中華路一段上人行步道動線，並提供公園路入口處新的入口意象。依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六條規定基地配置需自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬四公尺以上且退縮範圍內配合週邊道路系統設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，始得申請獎勵，其獎勵計算方式如下。

$$E1 = R_1 \times e$$

E1：留設人行步道獎勵容積

R_1：基地退縮面積

e：該項目獎勵係數

本案基地面臨兩條計畫道路，未來將沿計畫道路向內退縮 4 公尺留設人行步道，扣除兩公尺寬大廳出入口與公尺寬車道出入口，總共設置 903.33 ㎡的人行步道，如下圖 10-1 所示。本案設計退縮之人行步道空間符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七條第一項第一款第二點規定之「面臨三條以上計畫道路，臨道路測均退縮之住宅區」，其獎勵係數為 1.8，經計算本項目申請獎勵容積為 903.33 ㎡，計算過程如下。

$$E1 = 501.85 \times 1.8 = 903.33㎡$$

2. 更新時程獎勵

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第九條規定，申請更新地區時程獎勵者，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，獎勵法定容積百分之十，本案預計申請更新時程獎勵維 701.76 ㎡，計算過程如下。

$$F = 7{,}017.63 \times 10\% = 701.76㎡$$

3. 四層樓以上建築物容積獎勵

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 12 條規定，更新範圍內屬於合法四層樓以上之建築物，得申請 10%更新獎勵容積，其公式如下。

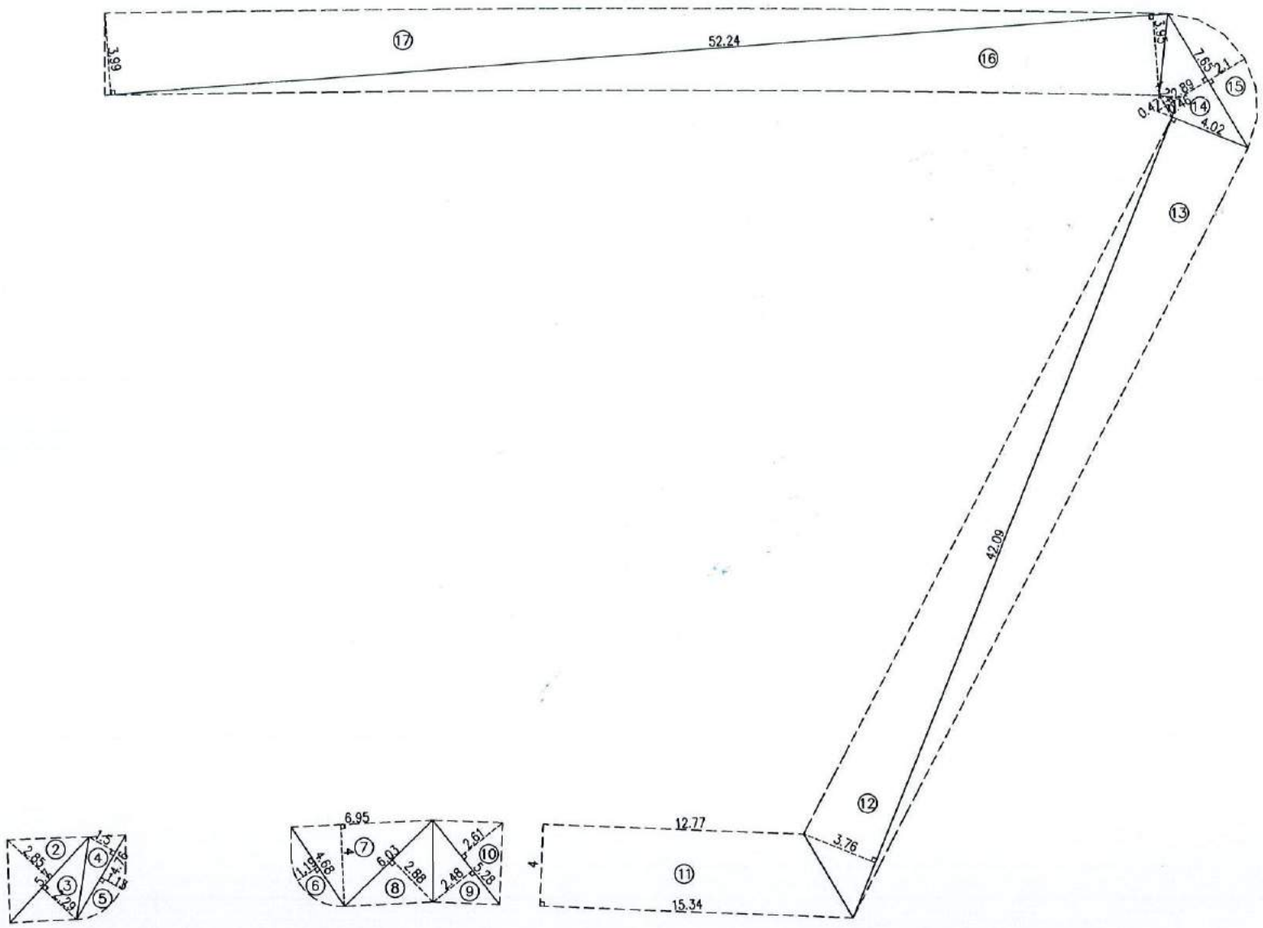
$$H1 = T \times 10\%$$

H1：四層樓以上建築物獎勵容積

T：合法四層樓以上建築物所座落基地之法定容積

本案更新範圍內為一幢十層樓合法建築物，共 120 個建號，坐落於新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地，使用分區為住宅區，法定容積 7,017.63 ㎡，獎勵容積為 10%，本案預計申請四層樓以上建築物容積獎勵為 701.76 ㎡，計算過程如下。

$$H1 = 7{,}017.63 \times 10\% = 701.76㎡$$



② (2.85x5.7)/2=8.12
③ (5.7x2.29)/2=6.53
④ (4.76x1.5)/2=3.57
⑤ (4.76x1.13)x2/3=3.59
⑥ (4.68x1.19)x2/3=3.71
⑦ (6.95x4)/2=13.9
⑧ (6.03x2.88)/2=8.68
⑨ (5.28x2.48)/2=6.55
⑩ (5.28x2.61)/2=6.89
⑪ (12.77+15.34)x4/2=56.22
⑫ (42.09x3.76)/2=79.13
⑬ (42.09x4.02)/2=84.6
⑭ [(7.65x2.89)/2]-[(1.24x0.47)/2]-[(1.24x0.46)x2/3]=10.38
⑮ (7.65x2.1)x2/3=10.71
⑯ (52.24x3.95)/2=103.17
⑰ (52.24x3.99)/2=104.22

② + ③ + ... + ... + ... + ⑰ =509.97

無遮簷人行道面積：509.97 ㎡(154 坪)

圖 10-1 人行步道面積計算圖(S=1：300)

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

表 10-1 更新範圍內四層樓合法建物座落地號資料表

序號	更新範圍合法建築物建號	座落地號	面積	使用分區	容積率	法定容積
1	1424	452	31.58	住宅區	300%	94.75
2	1425	452		住宅區		
3	1426	452	15.79	住宅區	300%	47.38
4	1427	452	15.79	住宅區	300%	47.38
5	1428	452	15.79	住宅區	300%	47.38
6	1429	452	15.79	住宅區	300%	47.38
7	1430	452	15.79	住宅區	300%	47.38
8	1431	452	15.79	住宅區	300%	47.38
9	1432	452	15.79	住宅區	300%	47.38
10	1433	452	20.73	住宅區	300%	62.18
11	1416	452	13.82	住宅區	300%	41.45
12	1417	452	13.82	住宅區	300%	41.45
13	1418	452	13.82	住宅區	300%	41.45
14	1419	452	13.82	住宅區	300%	41.45
15	1420	452	13.82	住宅區	300%	41.45
16	1421	452	13.82	住宅區	300%	41.45
17	1412	452	13.82	住宅區	300%	41.45
18	1422	452	13.82	住宅區	300%	41.45
19	1311	452	13.82	住宅區	300%	41.45
20	1423	452	18.75	住宅區	300%	56.26
21	1310	452	13.82	住宅區	300%	41.45
22	1406	452	13.82	住宅區	300%	41.45
23	1407	452	13.82	住宅區	300%	41.45
24	1408	452	13.82	住宅區	300%	41.45
25	1409	452	13.82	住宅區	300%	41.45
26	1410	452	13.82	住宅區	300%	41.45
27	1411	452	13.82	住宅區	300%	41.45
28	1413	452	13.82	住宅區	300%	41.45
29	1414	452	13.82	住宅區	300%	41.45
30	1415	452	18.75	住宅區	300%	56.26
31	1303	452	56.26	住宅區	300%	168.78
32	1304	452		住宅區		
33	1305	452	20.73	住宅區	300%	62.18
34	1307	452	20.73	住宅區	300%	62.18
35	1308	452	20.73	住宅區	300%	62.18
36	1316	452	20.73	住宅區	300%	62.18
37	1309	452	20.73	住宅區	300%	62.18
38	1317	452	20.73	住宅區	300%	62.18
39	1318	452	20.73	住宅區	300%	62.18
40	1319	452	27.64	住宅區	300%	82.91
41	1320	452	39.48	住宅區	300%	118.44
42	1321	452				
43	1306	452	20.73	住宅區	300%	62.18
44	1322	452	20.73	住宅區	300%	62.18
45	1323	452	20.73	住宅區	300%	62.18
46	1324	452	20.73	住宅區	300%	62.18
47	1325	452	20.73	住宅區	300%	62.18
48	1326	452	20.73	住宅區	300%	62.18
49	1327	452	20.73	住宅區	300%	62.18
50	1329	452	26.65	住宅區	300%	79.95
51	1332	452	96.73	住宅區	300%	290.18
52	1333	452		住宅區		
53	1334	452	19.74	住宅區	300%	59.22
54	1335	452	19.74	住宅區	300%	59.22
55	1336	452	19.74	住宅區	300%	59.22
56	1337	452	19.74	住宅區	300%	59.22
57	1338	452	19.74	住宅區	300%	59.22
58	1339	452	19.74	住宅區	300%	59.22
59	1340	452	37.51	住宅區	300%	112.52
60	1342	452	25.66	住宅區	300%	76.99
61	1343	452	合併於 1332 建號之持分土地	住宅區	300%	合併於 1332 建號之持分土地
62	1344	452				
63	1345	452	17.77	住宅區	300%	53.30
64	1346	452	17.77	住宅區	300%	53.30
65	1347	452	16.78	住宅區	300%	50.34
66	1348	452	17.77	住宅區	300%	53.30
67	1349	452	17.77	住宅區	300%	53.30
68	1350	452	17.77	住宅區	300%	53.30
69	1351	452	合併於 1340 建號之持分土地	住宅區	300%	合併於 1340 建號之持分土地
70	1352	452	23.69	住宅區	300%	71.06

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

71	1353	452	56.26	住宅區	300%	168.78
72	1354	452	44.42	住宅區	300%	133.25
73	1355	452	23.69	住宅區	300%	71.06
74	1356	452	23.69	住宅區	300%	71.06
75	1357	452	23.69	住宅區	300%	71.06
76	1358	452	23.69	住宅區	300%	71.06
77	1359	452	23.69	住宅區	300%	71.07
78	1360	452	23.69	住宅區	300%	71.06
79	1361	452	23.69	住宅區	300%	71.06
80	1362	452	30.60	住宅區	300%	91.79
81	1396	452	18.75	住宅區	300%	56.26
82	1397	452	18.75	住宅區	300%	56.26
83	1398	452	18.75	住宅區	300%	56.26
84	1399	452	18.75	住宅區	300%	56.26
85	1400	452	18.75	住宅區	300%	56.26
86	1401	452	18.75	住宅區	300%	56.26
87	1402	452	18.75	住宅區	300%	56.26
88	1403	452	18.75	住宅區	300%	56.26
89	1404	452	25.66	住宅區	300%	76.99
90	1405	452				
91	1386	452	37.51	住宅區	300%	112.52
92	1387	452				
93	1388	452	18.75	住宅區	300%	56.26
94	1389	452	18.75	住宅區	300%	56.26
95	1390	452	18.75	住宅區	300%	56.26
96	1391	452	18.75	住宅區	300%	56.26
97	1392	452	18.75	住宅區	300%	56.26
98	1393	452	18.75	住宅區	300%	56.26
99	1394	452	11.84	住宅區	300%	35.53
100	1395	452	11.94	住宅區	300%	35.83
101	1373	452	18.75	住宅區	300%	56.26
102	1374	452	18.75	住宅區	300%	56.26
103	1375	452	18.75	住宅區	300%	56.26
104	1376	452	18.65	住宅區	300%	55.96
105	1377	452	18.75	住宅區	300%	56.26
106	1378	452	18.75	住宅區	300%	56.26
107	1379	452	18.75	住宅區	300%	56.26
108	1380	452	18.75	住宅區	300%	56.26
109	1381	452	20.73	住宅區	300%	62.18
110	1385	452	20.73	住宅區	300%	62.18
111	1363	452	19.74	住宅區	300%	59.22
112	1364	452	19.74	住宅區	300%	59.22
113	1365	452	19.74	住宅區	300%	59.22
114	1366	452	19.74	住宅區	300%	59.22
115	1367	452	19.74	住宅區	300%	59.22
116	1368	452	19.74	住宅區	300%	59.22
117	1369	452	19.74	住宅區	300%	59.22
118	1370	452	19.74	住宅區	300%	59.22
119	1371	452	19.74	住宅區	300%	59.22
120	1372	452	26.65	住宅區	300%	79.95
合計容積						7,017.63

註：詳附錄七，臺北縣建築局使用執照 78 使字第 966 號存根影本

配合本案更新基地建築設計，預計未來將申請上述三項獎勵部分，合計達 2,306.85 ㎡，為法定容積之 32%，超過容積獎勵上限之 30%，以上限之 30%計算，本案擬申請之都市更新獎勵合計 2,105.28 ㎡。

(二)土地管制獎勵容積

1. 綠建築獎勵

依據「新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)」第十一點：申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還
(3)依限取得銀級以上但未達原申請者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

本案依據土地使用分區管制要點第十一點，申請綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級者，給予基準容積 6%之獎勵，並保證於使用執照核發 2 年內，取得綠建築標章，本案申請綠建築獎勵面積合計 421.06 ㎡，計算方式如下所示。綠建築保證金之提列詳第十五章財務計畫。

$$綠建築獎勵面積 = 7{,}017.63 \times 6\% = 421.06\ ㎡$$

(三)高氯離子建築物獎勵

依據民國 100 年 6 月 28 日新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第 14 點及民國 89 年 12 月 29 日都市計畫法台灣省施行細則第 40 條之規定，高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣(市)政府專案拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十。

本案高氯離子建築物原容積經認定為 11,920.12 ㎡，計算過程如下。並未大於現行基準容積 7,017.63 ㎡，毋須折減放寬容積。

$$F = 該幢危險建築物座落基地之法定容積 \times 30\%$$

$$F = 11{,}920.12 \times 30\% = 3{,}576.04㎡$$

$$現行基準容積 = 2{,}339.21 \times 300\% = 7{,}017.63㎡$$

表 10-2 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比(%)
一	六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	-	-
	面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積（商業區 a=2.3 ，住宅區或其他分區 a=1.8)。	903.33	12.87%
二	更新時程獎勵，一年內	701.76	10.00
三	十二、其他獎勵容積	-	-
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	701.76	10.00%
更新容積獎勵合計		2,306.85	32.87
獎勵上限 30%		**2,105.28**	**30.00%**
申請更新容積獎勵(第二～三項)		0	0
申請更新容積獎勵(第四～十二項)		2,105.28	30.00%
土管獎勵-綠建築設計		**421.06**	**6%**
高氯離子獎勵		**3,576.04**	**50.95%**
申請容積獎勵總計		6,102.38	86.95%

三、容積獎勵檢討

(一)留設大面積開放空間、人行步道與騎樓之容積獎勵檢討

本項目依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 6 條中規定，依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條但書規定，配合都市發展需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積 30%為限。經下列公式計算，本項目容積獎勵上限為 2,105.28 ㎡，大於本案預定申請更新獎勵 E 之 903.33 ㎡。

$$E_{max} = 7{,}017.63 \times 30\% = 2{,}105.28㎡$$

(二)更新時程獎勵

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 9 條規定，申請更新時程獎勵者，自都市更新地區公告日起一年內完成，給予法定容積百分之十獎勵。經下列公式計算，本項目容積獎勵上限為 701.76 ㎡，等於本案預定申請更新獎勵 G 之 701.76 ㎡。

$$F_{max} = 7{,}017.63 \times 10\% = 701.76㎡$$

(三)四層樓以上建築物容積獎勵

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 12 條第 3 項規定，合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算，本案土地面積 2,339.21 ㎡，法定容積為 7,017.63 ㎡，經下列公式計算，本項目容積獎勵上限為 701.76 ㎡，等於本案預定申請更新獎勵 F 之 701.76 ㎡，計算方式如下所示。

$$D = 合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 \times 10\%$$

$$D_{max} = 7{,}017.63 \times 10\% = 701.76㎡$$

(四)綠建築容積獎勵

本項目依新莊都市計畫(土地使用分區管制)第十一點中規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六獎勵。經下列公式計算，本項目容積獎勵上限為 421.06 ㎡，等於本案預定申請更新獎勵 H 之 421.06 ㎡。

$$H_{max} = 7{,}017.63 \times 6\% = 421.06㎡$$

(五)都市更新容積獎勵之總額度檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，依第 4 條至第 12 條規定給予獎勵後之容積，及其他為促進都市更新之辦理，經地方主管機關報中央主觀機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積，或各該建築基地 0.3 倍法定容積加上原建築容積，但經各級主管機關依第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區，申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

本案建築容積上限以本案基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，經下列公式計算，都市更新容積獎勵上限為 14,025.40 ㎡，大於本案預定申請都市更新總獎勵容積之 6,102.38 ㎡。

F_{max}：都市更新容積獎勵上限

$$F_{max} = 7{,}017.63 \times 0.3 + 11{,}920.12 = 14{,}025.40㎡$$

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道或改道構想

本計畫無現有巷道或改道構想

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元土地使用分區屬於新莊都市計畫土地使用分區管制中的住宅區分區範圍內，其土地使用強度如表 11-1 所示。

表 11-1 現況都市計畫土地使用強度資料表

	本案更新範圍	小計
	住宅區	
基地面積(㎡)	2,339.21	2,339.21
建蔽率	50%	50%
法定建築面積(㎡)	1,169.61	1,169.61
容積率	300%	300%

三、申請容積獎勵後土地使用強度

本案原土地使用分區住宅區，平均容積率為 300%，總容積 7,017.63 ㎡。申請都市更新獎勵容積 2,105.42 ㎡，佔法定容積 30.00%，申請土管獎勵容積 421.06 ㎡，佔法定容積 6.00%，本案申請高氯離子建築物獎勵容積 3,576.04 ㎡，佔法定容積 50.96%，故合計允建容積 18,022.64 ㎡，總容積率 770.45%，本案規劃未來興建 20 層樓建築物，建物等級採 SRC 第二級規格設計營建，預計將容納 170 個住宅單元，詳細資料如下表 11-2。

表 11-2 更新單元未來土地使用容積強度計算表

項目	本案預估
法定容積	7,017.63
法定容積率	300%
更新獎勵容積	2,105.42
更新獎勵容積佔法定容積比例	30.00%
土管獎勵-綠建築設計	421.06
綠建築獎勵容積占法定容積比例	6%
高氯離子建築物獎勵容積	3,576.04
高氯離子建築物獎勵容積佔法定容積比例	50.96%
允建容積	18,022.64
允建容積率	770.45%

四、建築興建計畫

本更新單元更新後為 1 幢 1 棟鋼骨鋼筋混泥土造之建築物，規劃設計地下 6 層地上 20 層之住商綜合大樓，一樓為店鋪使用、二樓為住宅及店鋪使用、三樓以上為住宅使用，每層規劃 8 戶。

地下一至六層以設置停車空間與防災避難空間為主，共設置 165 席停車位。

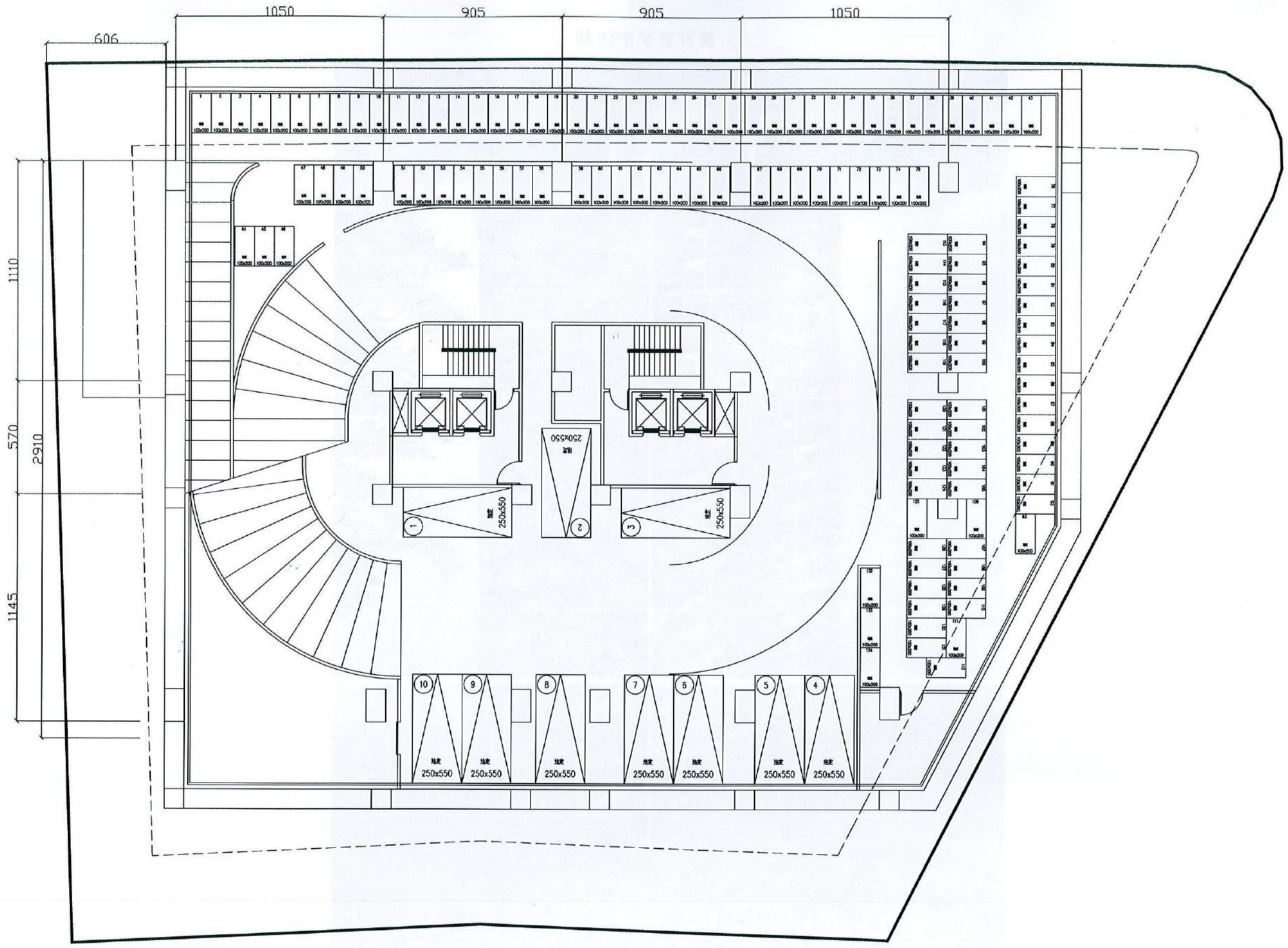


圖 11-1 地下一層平面圖(S=1：200)

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

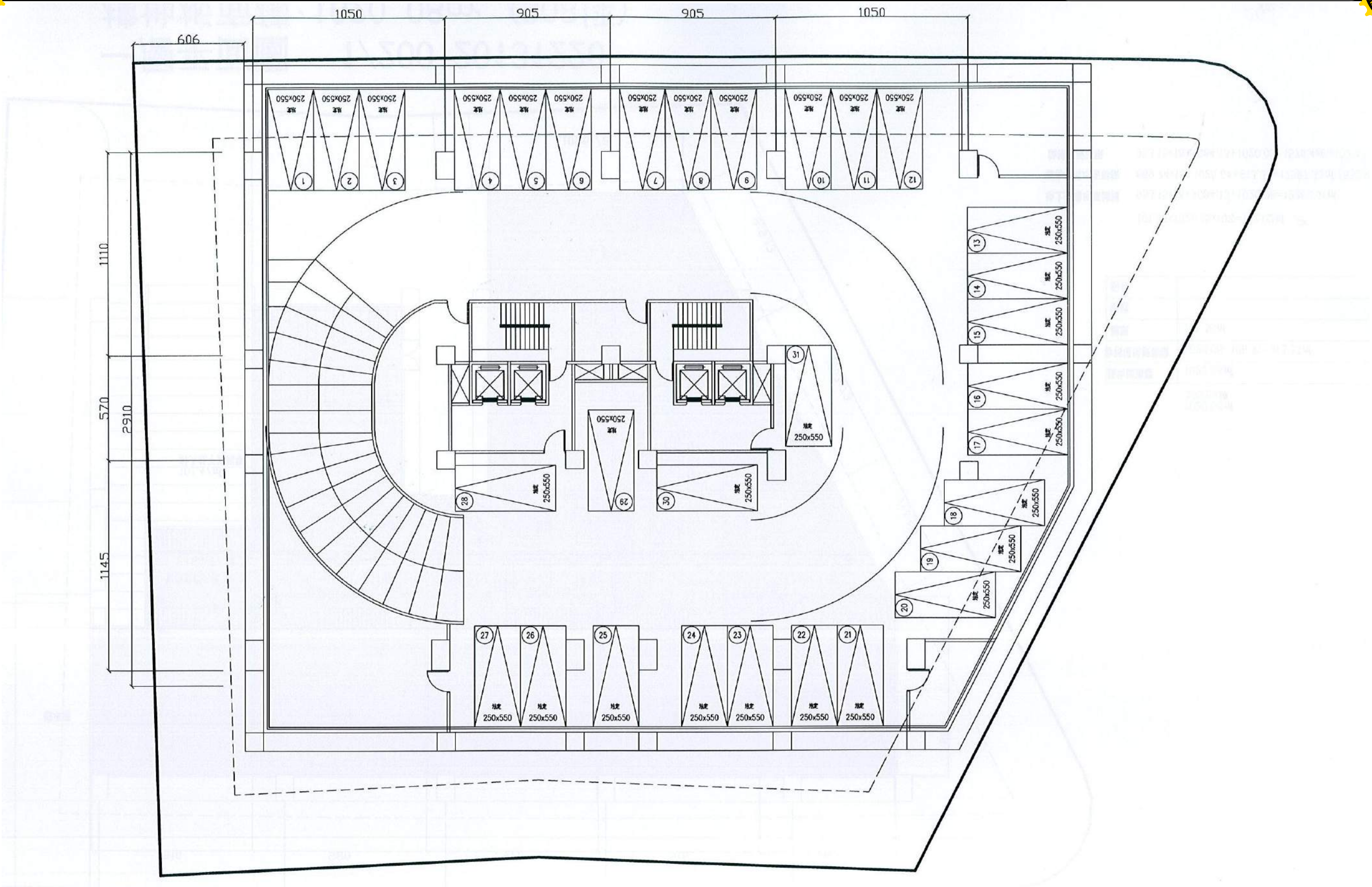
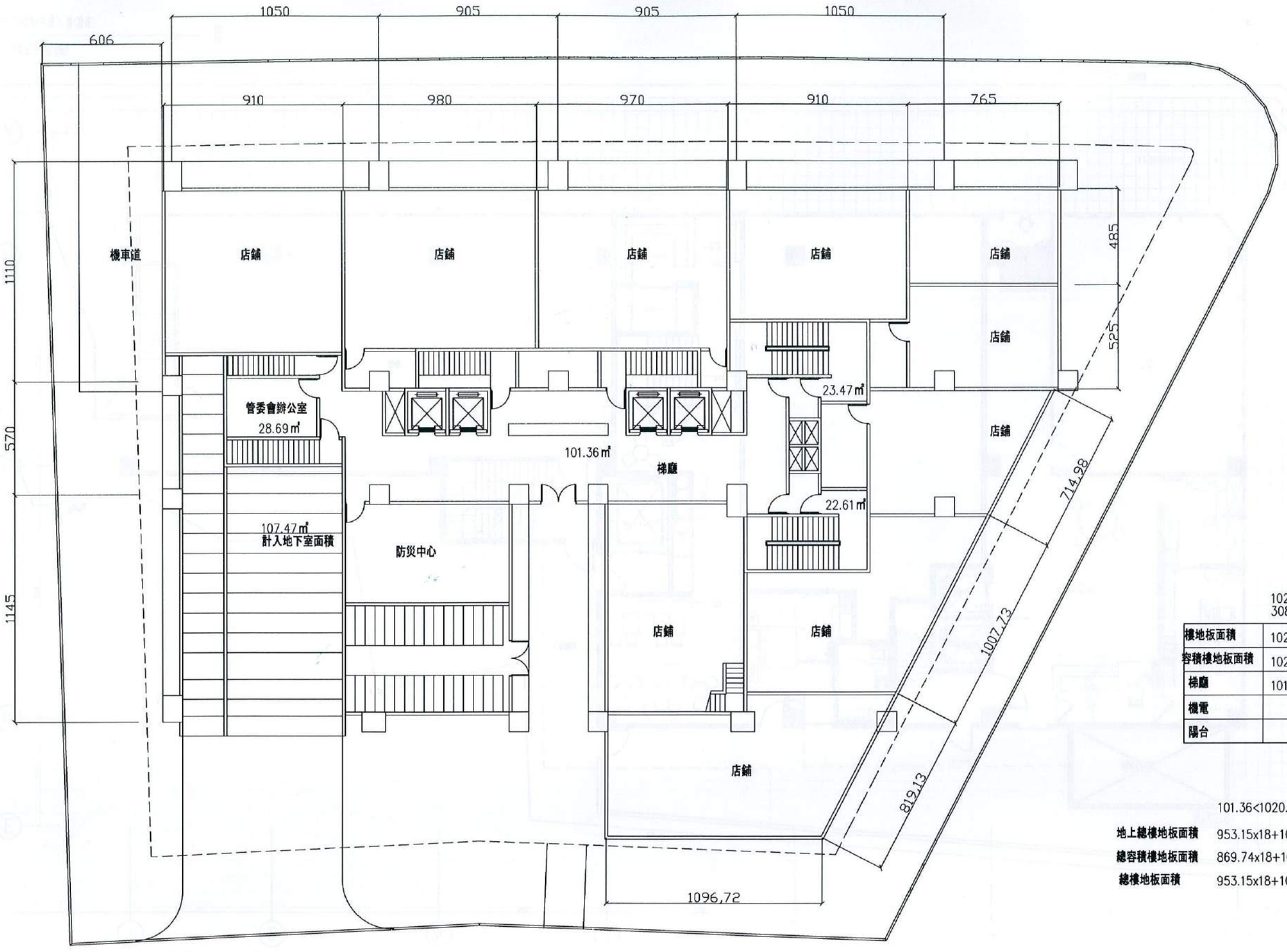


圖 11-2 地下二至六層平面圖(S=1：200)



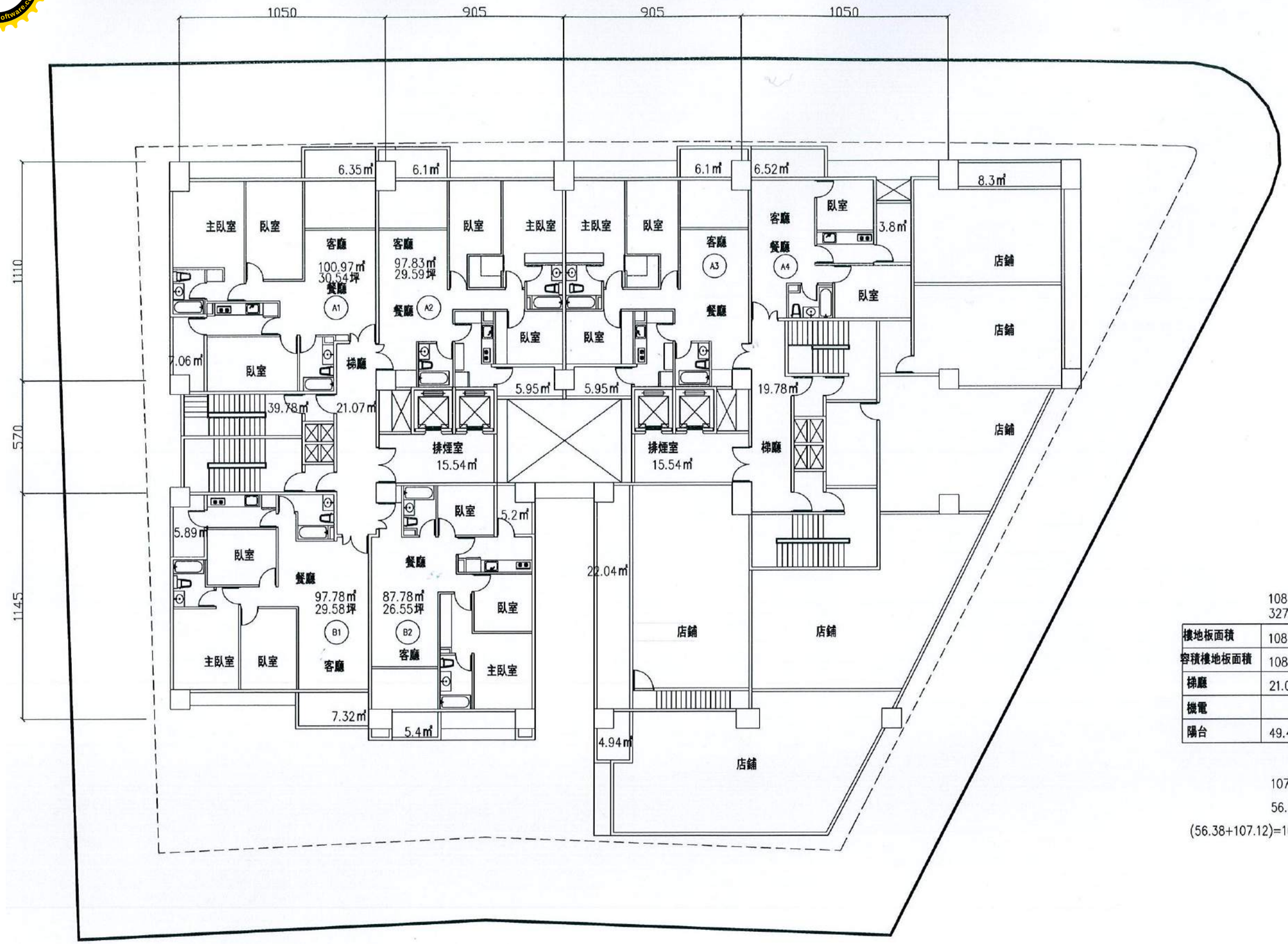
1020.08㎡
308.59坪

樓地板面積	1020.08㎡
容積樓地板面積	1020.08−106.71=913.37㎡
梯廳	101.36㎡
機電	
陽台	

101.36<1020.15x10%=102.02㎡ OK

地上總樓地板面積	953.15x18+1084.13+1020.08=19260.91㎡
總容積樓地板面積	869.74x18+1028.64+913.37=17597.33㎡ (5323坪)
總樓地板面積	953.15x18+1084.13+1020.08+1576.4x6+107.47=29276.78㎡

圖 11-3 一層平面圖(S=1：200)



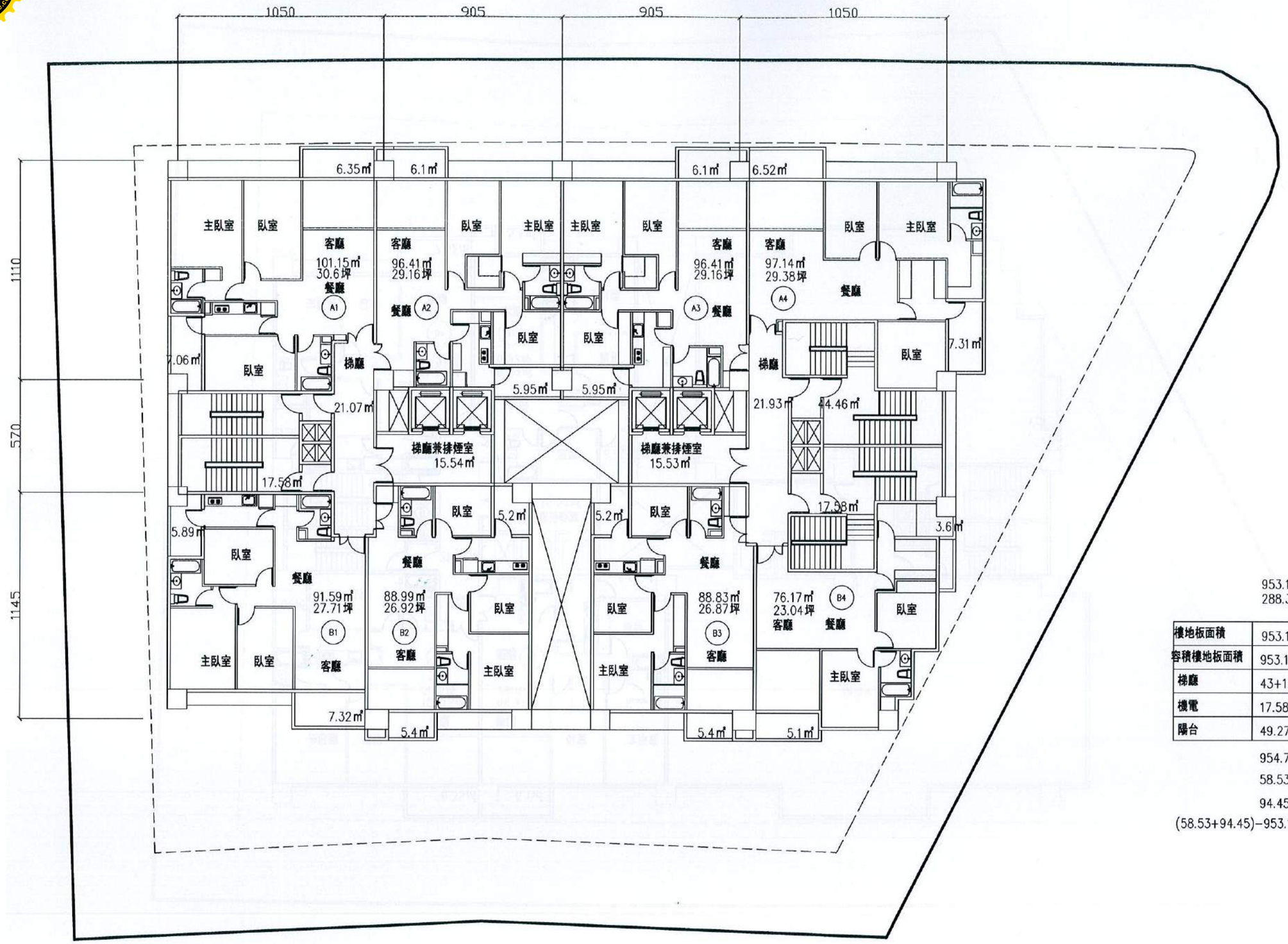
	1084.13㎡ 327.95坪
樓地板面積	1084.13㎡
容積樓地板面積	1084.13−56.38+0.89=1028.64㎡
梯廳	21.07+19.78+15.53=56.38㎡
機電	
陽台	49.47+57.65=107.12㎡

107.12<1084.13x10%=108.41㎡ OK

56.38<1084.13x10%=108.4㎡ OK

(56.38+107.12)=163.5−1084.13x15%=0.89㎡ (計入容積)

圖 11-4 二層平面圖(S=1：200)

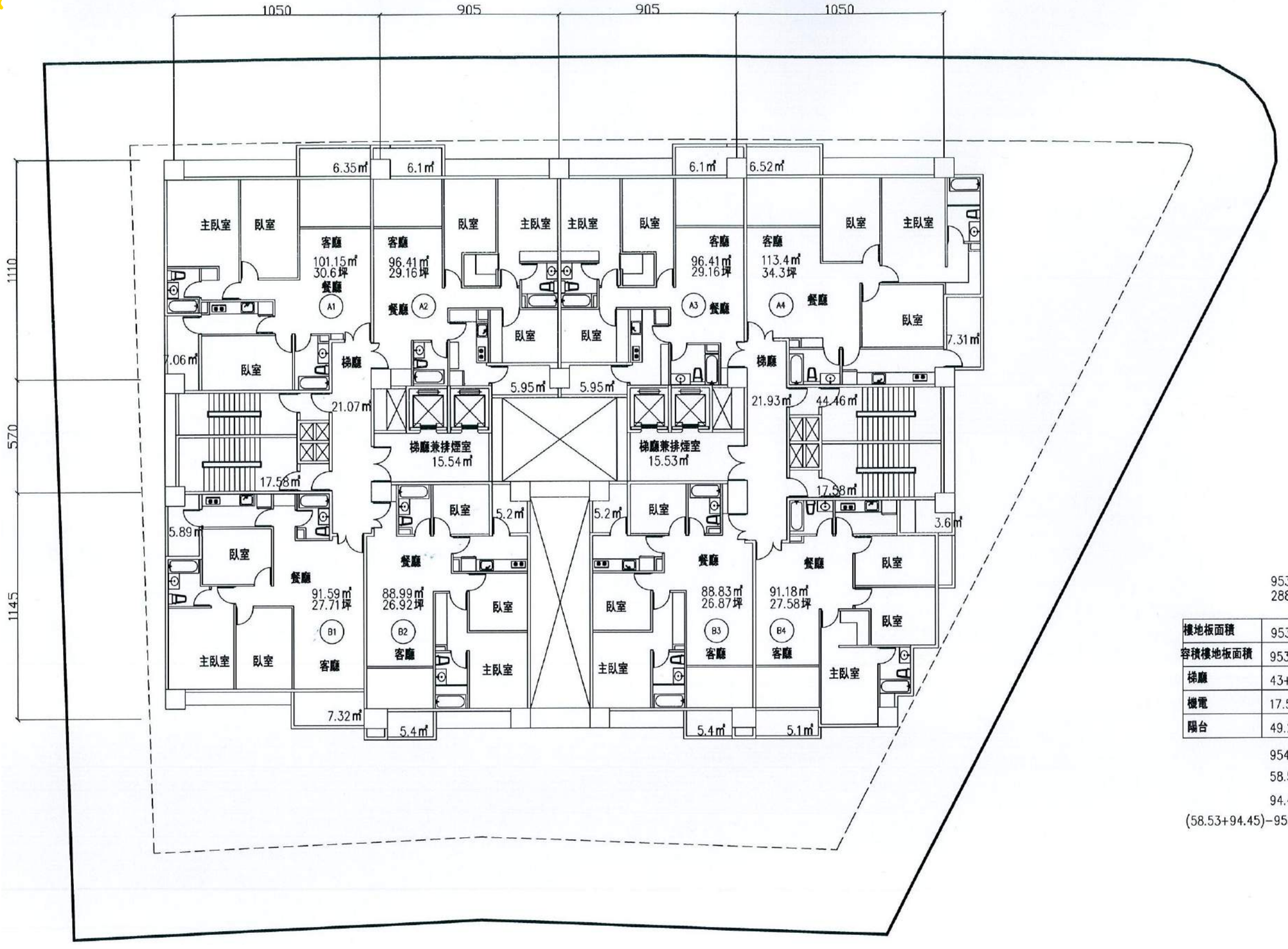


953.15㎡
288.33坪

樓地板面積	953.15㎡
容積樓地板面積	953.15−58.53−35.16+10.01=869.47㎡
梯廳	43+15.53=58.53㎡
機電	17.58x2=35.16㎡
陽台	49.27+45.18=94.45㎡

954.77x10%=95.48㎡ (免計容積)
58.53<953.15x10%=95.32㎡
94.45<953.15x10%=95.32㎡
(58.53+94.45)−953.15x15%=10.01㎡ (計入容積)

圖 11-5 三層平面圖(S=1：200)



953.15㎡
288.33坪

樓地板面積	953.15㎡
容積樓地板面積	953.15−58.53−35.16+10.01=869.47㎡
梯廳	43+15.53=58.53㎡
機電	17.58x2=35.16㎡
陽台	49.27+45.18=94.45㎡

954.77x10%=95.48㎡ (免計容積)

58.53<953.15x10%=95.32㎡

94.45<953.15x10%=95.32㎡

(58.53+94.45)−953.15x15%=10.01㎡ (計入容積)

圖 11-6 標準層平面圖(S=1：200)

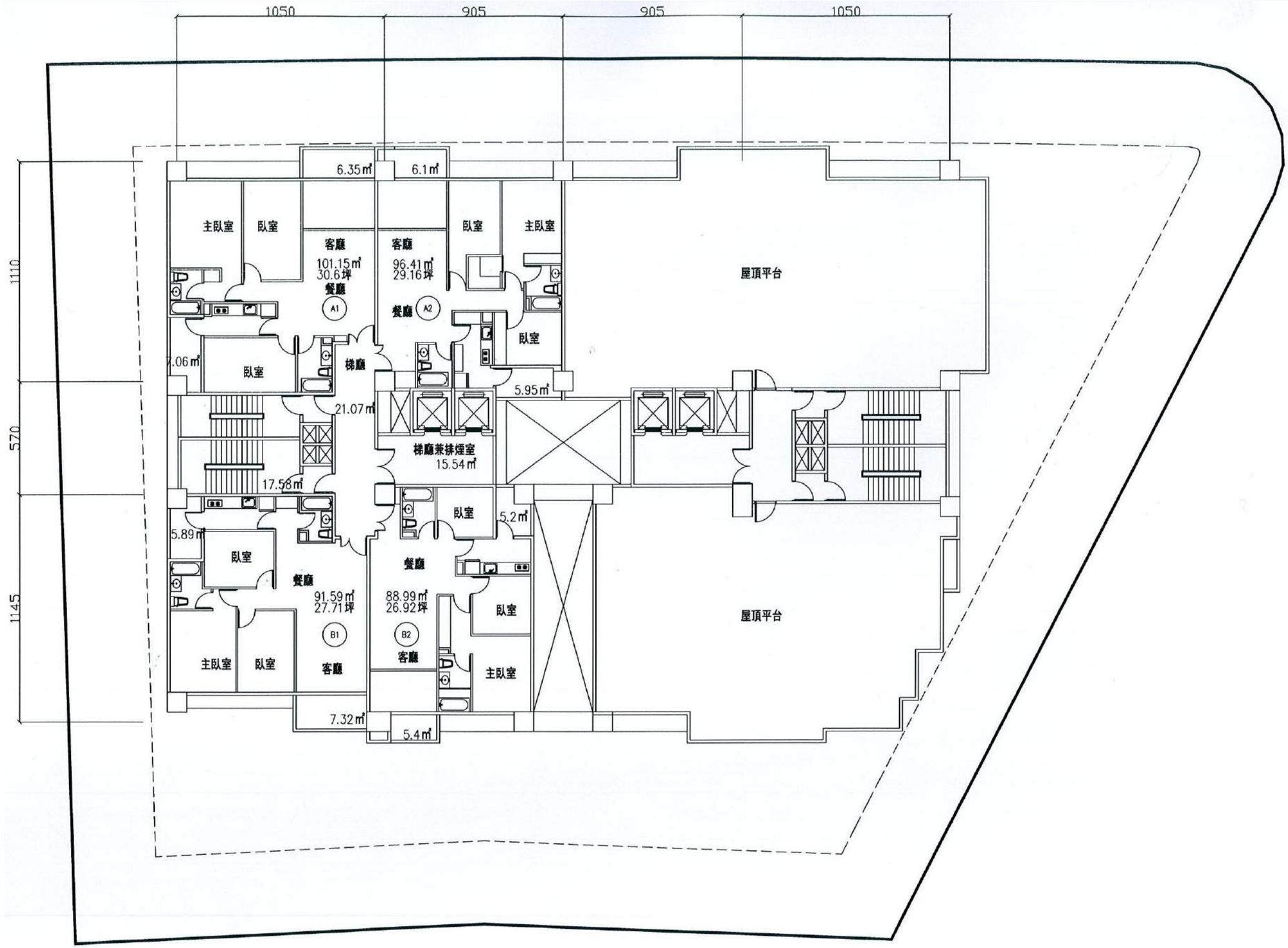


圖 11-7 21 層平面圖(S=1：200)

圖 11-8 正立面圖

圖 11-9 左立面圖

圖 11-10 右立面圖

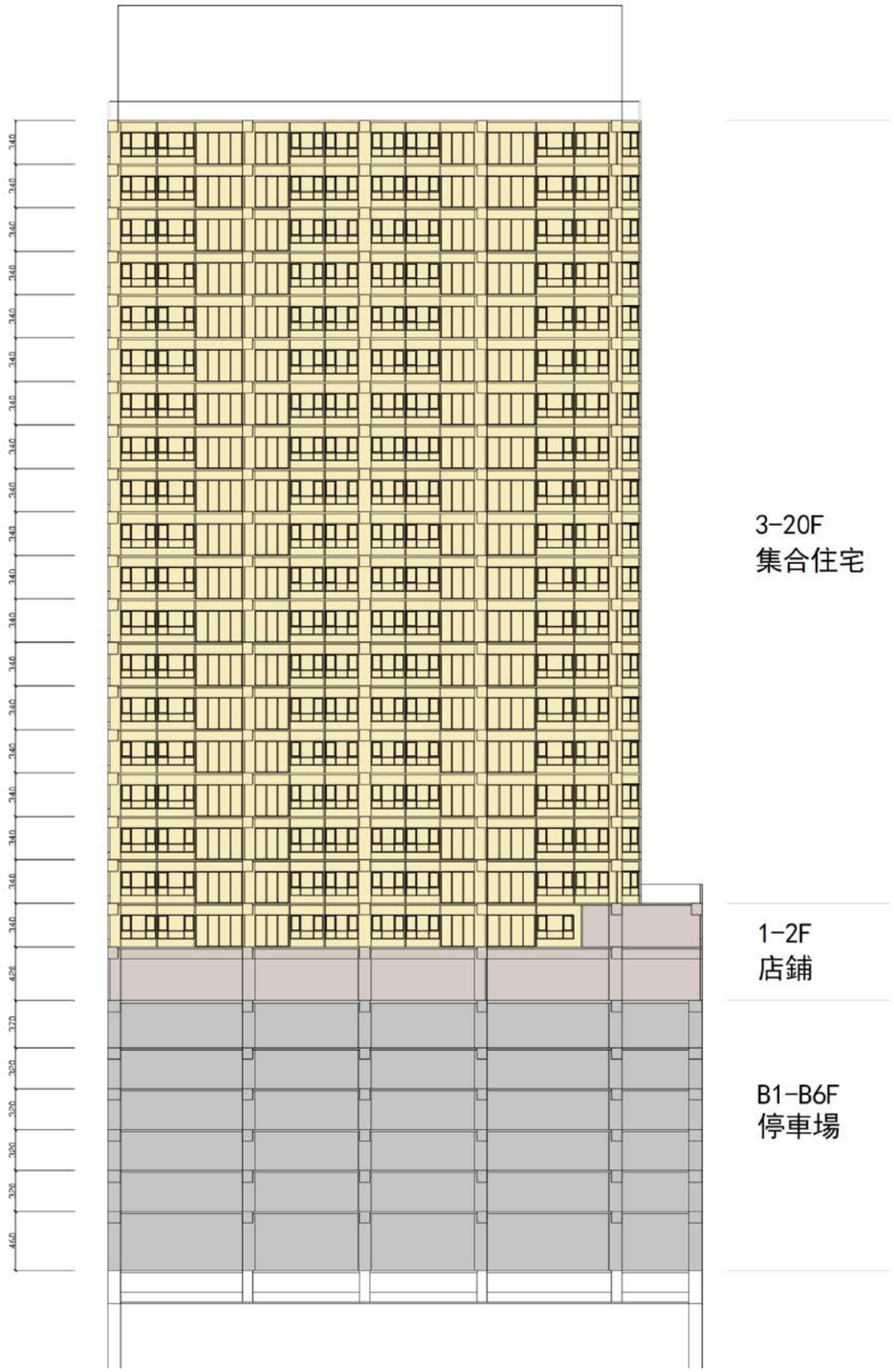


圖 11-11 剖面圖

圖 11-12 左透視圖

圖 11-13 右透視圖

拾貳、都市設計或景觀計畫

樓地板面積	1020.15㎡
容積樓地板面積	1020.15−106.71−46.08+4.69=872.05㎡
梯廳	106.71㎡
機電	23.47+22.61=46.08㎡
陽台	

106.71−1020.15x10%=4.69㎡ (計入容積)

地上總樓地板面積	958.36x18+1085.32+1020.15=19355.95㎡
總容積樓地板面積	873.9x18+993.78+872.05=17596.03㎡ (5323坪)
總樓地板面積	958.36x18+1085.32+1020.05+1576.4x6=28802.23㎡

圖 12-1 綠化平面圖(S=1：200)

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案都市更新事業擬以權利變換方式進行重建。

二、有關費用分擔

本更新單元未來擬由預定實施者代理辦理都市更新事業相關事宜，實施都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用全數由全部所有權人共同分擔。

本更新單元經費分擔原則係依都市更新條例第 30 條規定，由權利變換範圍內之土地及合法建築物所有權人按其權利價值比例共同負擔工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及行政管理費用。

(一)經費項目

1.工程費用部分

(1)建築物拆除費：更新單元內既有建築物拆除所需之費用。

(2)營建費用：包含建築工程、機電工程、其他設備工程、工程管理費、工程營業稅及空氣污染管理費等相關營建工程費用。

(3)建築規劃設計費：包含建築、水電、消防、結構設計之簽證費用及監造費用等費用。

(4)鑑界費：更新單元內 1 筆土地重新鑑界所需費用。

(5)地質鑽探及簽證費用：地質鑽探工程所需費用。

(6)建築相關規費：依建築法規定所需繳納之相關規費。

(7)公寓大廈公共基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定，按照工程造價一定比例或金額提列公共基金。

(8)外接水、電、瓦斯管線工程費：建築物完成後，向自來水公司、‘公司及天然瓦斯公司申請接管所需費用。

(9)鄰房鑑定及保固費：建築工程施工前，針對周邊鄰房進行現況鑑定所需費用；及施工期間維護鄰房安全所需費用。

2.公共設施費用

無公共設施費用

3.權利變換費用

(1)都市更新規劃費用：實施都市更新（含都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之研擬）所需相關書圖製作與審議之作業費用。

(2)不動產估價費用：委託 3 家估價師事務所估價作業服務費用。

(3)更新前測量費用：土地複丈及建築改良物測量所需費用。

(4)地籍整理費用：更新完成後辦理土地登記所需之相關代書作業費及地政作業規費。

(5)土地改良物拆遷補償及安置費用：都市更新重建期間，提供原土地及合法建築物所有權人拆遷補償與安置費用，以及為促進都市更新進行，提供佔有他人土地違章建物與其他土地改良物所有權人拆遷補償費用。

4. 貸款利息：工程費用及權利變換所需費用之利息成本。

5. 稅捐：營業稅與印花稅所需費用。

6. 管理費用：「新北市都市更新權利變換計畫內提列共同負擔項目及金額基準表」所提列之人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費險管理費與信託管理費等費用。

(二)有關費用來源

本案所需資金以所有權人自行出資或融資貸款方式辦理。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

拾肆、拆遷安置計畫

本更新範圍內包含公私有合法建築物與其他土地改良物，為促使整體更新過程更加順利，依都市更新條例第三十六條規定擬定相關拆除安置計畫，並參酌市價行情給予合法建築物所有權人適當租金補貼與協助拆遷安置費用，另依「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」辦理其他改良物之拆遷補償事宜。

一、合法建築物之補償與安置

(一)合法建築物拆遷補償費

依都市更新條例第 36 條規定，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，其補償金額由實施者查定之，唯本案範圍內合法建築物均為高氯離子建物，已有混凝土剝落及鋼筋裸露建物等情況發生，殘餘價值不高，為降低住戶需分攤之都市更新共同負擔成本，依實施者與更新範圍內合法建築物所有權人協商結果，一致同意不將合法建築物拆遷補償費列入共同負擔之中。

(二)合法建築物拆遷安置費用（租金補貼）

根據都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 4 項規定，應給予重建區段之合法建築物租金之補貼以及協助搬遷之費用。本更新單元範圍依據建物保存登記謄本，計有 120 筆建號以及 111 名合法建物所有權人，未來將提列租金補償費用與協助安置補償費用，租金補貼單價參考當地行情依現況使用狀況提列，經合法建築物所有權人協商結果，以現況作為一般住宅使用為每坪每月 450 元，商業使用則為每月每坪 1,000 元之單價計算，於實施者通知所有權人應搬遷並經實施者確實搬遷，騰空地上物，結清水、電、瓦斯、電信等費用，戶籍遷出並完成全部房地點交予實施者之日起至實施者通知交屋之日為止，其付款方式按半年租金補貼金額一次先行給付，並於每半年第一個月五日前，開立兌現票期一次付款，接近交屋日前二個月雙方同意改採按月支付方式。預計 24 個月共 65,161,951 元。詳細租金補貼及搬遷補償費用計算明細如表 14-2 所列。

表 14-1 合法建築物租金補貼費用明細表

租金補貼	補貼期間	建物面積(㎡)	法定單價(元/坪)	合計
2F 以上住宅	24	15,110.66	450	49,366,526
1F 店面	24	2,175.68	1,000	15,795,424
總計				65,161,951

拾伍、財務計畫

本更新案實施方式為一個完整重建區段，以下就本案重建財務計畫說明。

一、成本說明

(一)土地成本

依據信義不動產估價師事務所評估，本案 452 地號(部分)等 1 筆土地素地總價值為 955,273,500 元，平均每平方公尺約 4,462,809 元，每坪 1,350,000 元。

本案以權利變換方式進行，土地所有權人及權利關係人分配更新後之價值是依更新前權利比例分回更新後房地總價值，並負擔相同比例之共同負擔費用，評估之土地成本僅作為估計本案投資報酬率等各項財務分析之計算所用。

(二)更新事業實施經費

本更新案重建成本為1,762,920,138元，權利變換共同負擔成本詳下表15-1說明。

表 15-1 權利變換共同負擔成本總表

總項目	項目				數量		單價/費率		金額	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用			1	式	29,849,838	元/式	29,849,838	元
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	一般樓層		27,885.63	㎡	37,102	元/㎡	988,971,323	元
			地下室超建第一層		1,637.45	㎡	47,820	元/㎡	81,532,819	元
			地下室超建第二層		1,637.45	㎡	51,393	元/㎡	87,610,758	元
			地下室超建第三層		1,637.45	㎡	54,966	元/㎡	93,688,697	元
		(三)工程管理費								元
		(四)空氣汙染防制費			1	式	161,401	元/式	161,401	元
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		1	式	3,316,492	元/式	3,316,492	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		170	戶	75,000	元/戶	12,750,000	元
			3.建照執照相關規費		453,298,446	元	0.10%	%	453,298	元
			4.鄰房鑑定費用		358	戶	2,400	元/戶	859,200	元
			5.結構補強費用			式		元/式		元
			7.其他-綠建築保證金			式	36,530,975	元/式	36,530,975	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費						0	元
			2.工程開闢費用						0	元
			3.其他必要費用	工程管理費					0	元
				空氣汙染防制費					0	元
				其他					0	元
		(二)公益設施	室內裝修費用						0	元
		(三)認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費						0	元
			2.捐贈本縣都市更新基金						0	元
	工程費用(A)合計：								1,335,724,801	元
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用			1	式	10,320,000	元/式	10,320,000	元
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)			3	式	566,667	元/式	1,700,000	元
		(三)土地複丈費			1	筆	800	元/筆	800	元
		(四)鑽探費			4	孔	75,000	元/孔	300,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用				1	式	100,000	元/式	100,000	元
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費					式		元/式	0	元

	四、拆遷安置費	(一)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	1	式	17,592,719	元/式	17,592,719	元
		(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	24	月	2,715,081	元/月	65,161,951	元
	五、地籍整理費用		170	式	20,000	元/式	3,400,000	元
	六、其他必要業務費			式		元/式	0	元
	權利變換費用(B)合計：						98,575,470	元
參、貸款利息(C)	貸款利息		1,434,300,271	元	1.36%	%	19,506,484	元
	貸款利息合計：						19,506,484	元
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1,311,082,634		0.10%	%	1,311,083	元
	二、營業稅		0		0.00%	%	0	元
	稅捐(D)合計：						1,579,540	元
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		312,380,443	元	2.50	%	7,809,511	元
	二、信託費用(E2)		1,434,300,271	元	0.50	%	7,171,501	元
	三、總務及人事管理費用(E3)		1,455,117,837	元	5.00	%	72,755,892	元
	四、銷售管理費用(E4)		582,047,135	元	6.00	%	34,922,828	元
	五、風險管理費用(E5)		1,542,854,741	元	12.00	%	185,142,569	元
	管理費用(E)合計：						307,802,301	元
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：							1,762,920,138	元

1.工程費用【A】

(1)重建費用

包括建築物設計費用、營建費用、營建管理費用、空氣污染防制費用及其他必要費用，分述如後：

A.建築設計費用

建築設計費用包括了委託建築師設計更新後整體建築量體，外觀立面、水電線路配置與結構等各項工程設計、簽證費用和申請建照等部分，本案建築設計費用依台灣省建築師公會標準提列 29,849,838 元。

B.營建費用（含公益設施）

本案建物營建單價提列基準及計算方式依據中華民國 100 年 11 月 8 日新北市政府修正發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中附件一「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」為基準，作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價。

透過本次都市更新事業，更新基地未來將改建為地上 20 層，地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土第二等級之建築物，其營建單價應以每平方公尺 38,008 元為基準進行計算與調整。並依照前開計算基準第三項第五款規定，屬十六層以上建築物其地下樓層超過三層部分，其營建單價得加成計算，超建第一層，該層加計造價 30%，超建第二層，該層加計造價 40%，超建第三層，該層加計造價 50%，故本案地下第三層、第四層級第五層應分別加計該樓層 30%、40%及 50%造價認列。

另依照前開計算標準中，第三項第七款營建物價指數處理措施規定，規定之營建單價得依當月營建物價指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就超過部分進行調整。新北市都市更新權利變換營建單

價提列基準以民國 96 年 12 月為物價基準日，當期物價營建指數為 94.50，依估價基準日民國 102 年 1 月當期之物價指數為 100.78 計算，指數增減率為 6.65%，調整金額為 1,576 元，詳細計算方式與金額請見下列公式與表 15-3。

$$本案指數增減率 = [(100.78 \div 94.50) - 1] \times 100\% = 6.65\%$$

$$調整金額 = 38{,}008(元/㎡) \times (6.65\% - 2.50\%) = 1{,}576(元/㎡)$$

$$調整後基準單價為\ 38{,}008(元/㎡) + 1{,}576(元/㎡) = 39{,}583(元/㎡)$$

表 15-2 營建費用估算表

項目	興建樓地板面積(㎡)	營建單價(元)	總價(元)
B3 至地上 20 樓(含屋突)	24,984.58	39,583	988,971,323
B3 超建第一層	1,599.14	50,986	81,532,819
B4 超建第二層	1,599.14	54,786	87,610,758
B5 超建第三層	1,599.14	58,587	93,688,697
合計			1,251,803,596
平均單價(元/㎡)		42,757	-

全案地下第五層至地上二十層依標準單價加上物價指數調整金額認列，地下第四層、地下第五層及地下第六層另外加成 30%、40%及 50%計算，營建總費約為 1,251,803,596 元，平均每平方公尺約為 42,757 元

C. 工程管理費

依新北市審議通則，委託實施者時工程管理費應予以刪除。

D.空氣污染防制費

本案空氣污染防制費用收費標準係依照 96 年 10 月 24 日行政院環境保護署修正發布之「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定，

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

可分為拆除工程與興建工程，並依施工面積與施工月份之乘積評估所屬費率等級，本更新案基地總面積為 2,399.21 ㎡，屬於第二種費率，因此拆除工程之空氣污染防制費為 9,680，興建工程之空氣污染防制費為 151,721 元，總空氣污染防制費共為 161,401 元，詳細計算方式如下及表 15-5。

低於 4,600(㎡*月)，故為第二種營建工程費率

拆除工程空污防制費用＝空氣污染費率(元/㎡) x拆除樓地板面積(㎡)

＝0.56×17,286.34

＝9,680(元)

興建工程空污防制費用＝空氣污染費率(元/㎡/月)x施工面積與施工月份之乘積(㎡*月)

＝2.82 × 2,339.21 ＝ 161,401(元)

空氣污染防制費 ＝ 9,680 ＋ 151,721 ＝ 161,401(元)

表 15-4 空氣污染防制費用計算明細表

項目	施工面積（㎡）	費率等級	費率		施工時間（月）	小計(元)
			單價	單位		
拆除工程空氣污染防制費用	17,286.34	第二級	0.56	元/月	1	9,680
興建工程空氣污染防制費用	2,339.21	第二級	2.82	元/月/㎡	23	151,721
合計	-	-	-	-	-	161,401

E.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 條第一項一款規定，起造人應提列一定金額之公寓大廈共同基金，其計算方式依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，按工程造價金額以不同比例採累計方式計算，本案工程造價如前開計算為 453,298,446 元，經計算應提列 3,316,492 作為公寓大廈公共基金。其詳細計算過程可參考下列公式及表 15-6。

表 15-5 公寓大廈公共基金計算表

類別	費率(%)	小計
1,000 萬元以下	2.00%	200,000
1,000 萬至 10,000 萬	1.50%	1,350,000
10,000 萬至 100,000 萬	0.50%	1,766,492
100,000 萬以上	0.30%	-
合計		3,316,492

(B)外接水電瓦斯管線工程費

本案預計興建集合住宅總單元數 170 戶，依照近年通過案例以每單元 7 萬 5000 元提列，本案預計外接水電瓦斯管線工程費用為 12,750,000 元。

水電瓦斯管線工程費＝每戶管線施工單價(元/單元)x總單元數(單元)

＝75,000 ×170

＝12,750,000(元)

(C)建築執照相關規費

依建築法第 29 條規定，直轄市核發建築相關執照時，應向起造人或是所有權人收取規費，建築執照應按建築物造價或雜項工程物造價收取 0.1%之規費。本案工程造價如前開計算為 453,298,466 元，建造相關規費為 453,298 元。

建築執照相關規費＝建築物工程造價(元)x規費費率(%)

＝453,298,446 × 0.10%=453,298(元)。

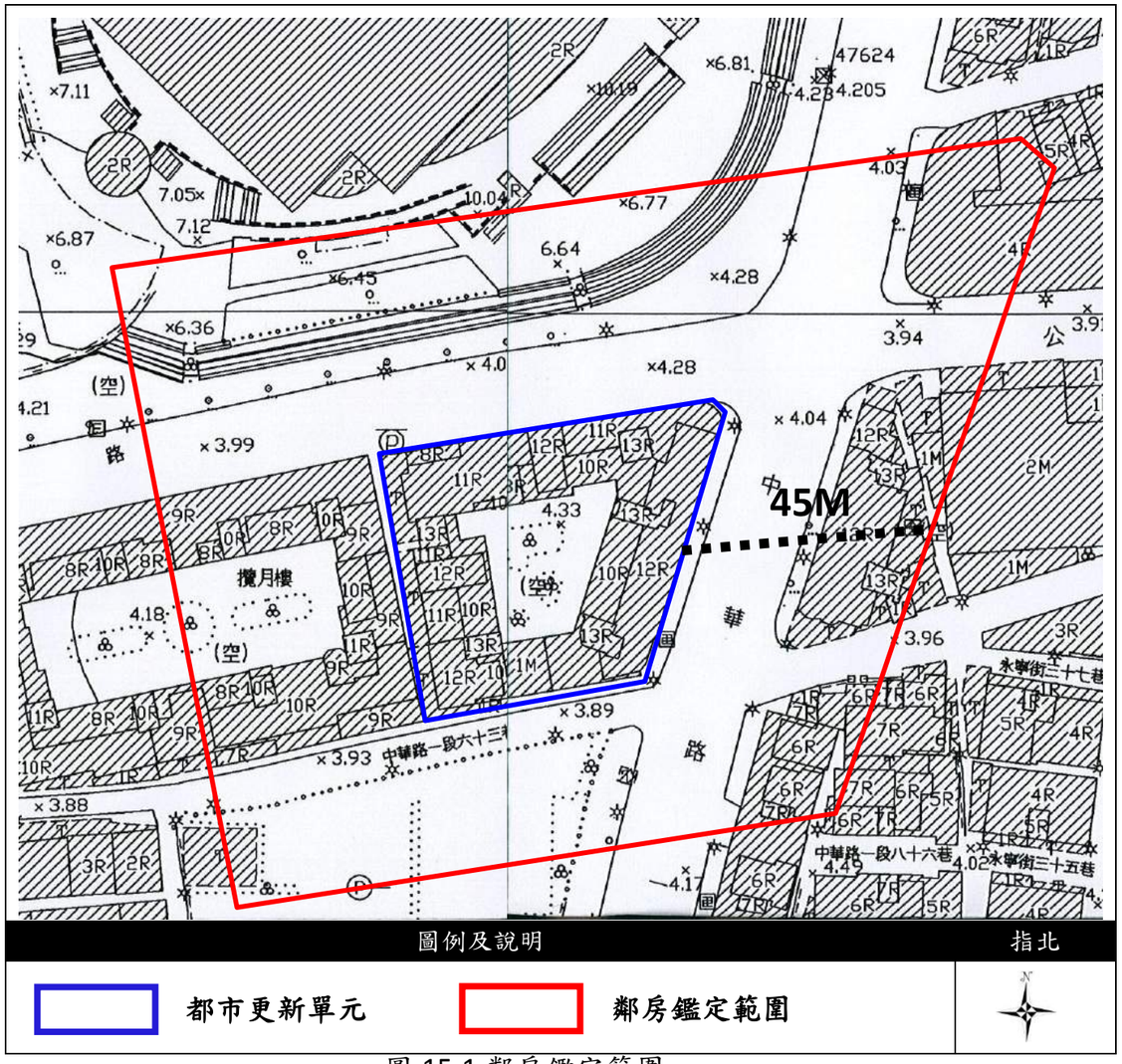


圖 15-1 鄰房鑑定範圍

(D)鄰房鑑定費

因更新範圍周邊均已建築完成，為避免更新建築期間因地面開發及建築施工等工程造成周邊建物之損害，先行調查周邊鄰房結構及建築現況，調查範圍以本案基地範圍為準，依地下層開挖深度之 2.5 倍距離(45M)向外擴張，調查範圍如下圖 15-1 所示，共計 358 戶，本案以土木技師公會標準每戶鑑定費用 2,400 元提列，鄰房鑑定費共提列 859,200 元，計算過程如下所示。

鄰房鑑定費＝鑑定戶數(戶) × 鑑定費單價(元/戶)

$$358 \times 2{,}400 = 859{,}200$$

(E)綠建築保證金

依照新北市都市更新建築容積獎勵核算基準之規定，申請綠建築獎勵者，實施者應簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，計算過程如下所示。

$$\text{綠建築保證金} = 7{,}017.63\ \text{㎡} \times 6\% \times 14{,}460 \times 5\ \text{倍} \times 1.2$$
$$= 36{,}530{,}975$$

根據前開提列金額，本案總工程費用【A】約 1,335,724,801 元。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

2. 權利變換費用【B】

(1)調查費

調查費用包含都市更新權利變換計畫實施前，需事先規劃和調查部分，包含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費用與探鑽費用，如下列所述。

A.都市更新規劃費用

都市更新規劃費用依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算，本案所有權人共 111 人，總面積為 2,339.21 ㎡，規劃費用約為 10,320,000 元，如下表 15-7 所示。

表 15-6 都市更新規劃費用表

人數單位費用提列標準			
等級	更新單元面積 A（㎡）	係數 X(萬元/㎡)	金額(萬元)
1	A≦3000	0.10	234
2	3000<A≦6000	0.08	
3	6000<A≦10000	0.06	
4	10000<A	0.04	
A*X 小計			234
面積單位費用提列標準			
等級	所有權人 N(人)	係數 Y(萬元/人)	金額(萬元)
1	N≦20	6.0	120.00
2	20<N≦100	4.0	320.00
3	100<≦200	2.50	28.00
4	200<N	1.50	0.00
N*Y 小計			468.00
都市更新規劃費認列標準表			
階段	項目		金額(萬元)
發起	更新可行性評估	P1=30	30
	自行劃定更新單元	P2=50	50
擬訂(P3)	都市更新事業概要	P3=100+AX+NY	802
	都市更新事業計畫		
	都市更新權利變換計畫		
執行	計畫執行與成果報核	P4=150	150
合計(P1+P3+P4+P5)			10,320,000

B.不動產估價費（含技師簽證費）

本案更新前共 120 筆土地，合法建物共 120 筆建號，更新後為 20 層樓 170 戶建物，不動產估價費用依實際合約費用計算，本案將由信義不動產估價事務所進行本案更新前後權利價值評估相關事宜，估價費用約為 1,700,000 元，詳細費用如下表 15-8 所示，合約詳本案附件各家不動產估價報告書。

表 15-7 不動產估價費用表

不動產估價事務所	費用(元)	備註
信義不動產估價事務所	1,700,000	
合計	1,700,000	

C.土地複丈費

土地複丈費用依地政單位規定複丈單價認列，每筆土地分割複丈費用為 800 元，本案共 1 筆土地，複丈費用約為 800 元，計算方式如下。

土地複丈費＝土地筆數(筆) × 複丈單價(元/筆)

$$= 1 \times 800 = 800(元)$$

D.鑽探費用

依近期審議結果之平均值計算，基地面積每 600 ㎡需鑽探一孔，每孔約 75,000 元，本案需鑽探 4 孔，鑽探費用約 300,000 元，計算方式如下。

$$2{,}339.21\ ㎡ \div 600\ ㎡ = 4\ 孔$$

$$鑽探費用 = 75{,}000 \times 4 = 300{,}000\ 元$$

(2)更新前土地及建物測量費用

本案更新面積共 2,339.21 ㎡，土地及建物測量費用包含土地鑑界費用及建物平面圖測量費，土地鑑界費用以一筆 4,000 元提列，建物平面圖測量費以一單位 800 元提列，暫以土地面積÷ 50㎡計算單位，更新前土地及建物測量費用總計 100,000 元。計算方式如下：

$$土地鑑界費用 = 土地筆數 \times 4{,}000元/筆$$

$$= 1 \times 4{,}000 = 4{,}000元$$

$$建物平面圖測量費 = 建物單位 \times 800元/單位$$

$$= 120 \times 800 = 96{,}000元$$

$$合計= 4{,}000 + 96{,}000 = 100{,}000元$$

(3)合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依實施者與更新範圍內合法建築物所有權人協商結果，為降低本案共同負擔成本，減少參與更新之所有權人之負荷，一致同意不將合法建築物拆遷補償費列入共同負擔之中，故本案不提列合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費。

(4)其他拆遷安置費

其他拆遷安置費為促進都市更新能夠順遂進行所提列之經費，主要分為違章建築物拆遷補貼費用以及合法建築物拆遷安置費，亦即租金補貼，以下分別說明之。

A.佔有他人土地之舊有違章建築及其他土地改良物拆遷補償費

本案除附建於主建物之其他土地改良物有零星佔用公有土地之情形外，並無佔有他人土地之舊有違章建築物，以
頂層建築面積 × 87.5% × 2提列，每坪補貼 20,000 元，本案共提列 17,592,719 元之其他土地改良物拆遷補償費。

B.合法建築物拆遷安置費（租金補貼）

依都市更新權利變換實施辦法第十三條規定，因實施權利變換計畫而拆除或遷移之土地改良物需補貼其租金及搬遷費用，依前述拆遷安置計畫所述，補貼期間 24 個月，一樓店面單價 1,000 元/坪；二樓以上住宅單價 450 元/坪，合計 65,161,951 元。詳細補貼明細可見表 14-2。

(5)地籍整理費

本案地籍整理費依審議原則通案規定，以每戶 20,000 元提列，其中包含地政相關規費，預計更新後單元數為 170 戶，地籍整理費共 3,400,000 元。

地籍整理費＝更新後戶數(戶) × 地籍整理費單價(元/戶)

＝170× 20,000

＝3,400,000(元)

(6)其他必要費用

本案於權利變換項目中無提列其他必要費用。

預計本案權利變換費用【B】共 98,575,470 元。

3.貸款利息【C】

本案合法所有權人無欲以自有資金參與更新，故所有共同負擔費用均由實施者向信託銀行辦理融資貸款，並於更新完成後依共同負擔費用分回等值之更新後房地。貸款利率依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 1.36%計算，貸款年期為施工日期（24 個月），依據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提列，貸款利息總金額為 19,506,484 元。

本案貸款利息【C】總計為 19,506,484 元。

5.稅捐【D】

依都市更新條例第30條規定，依法可將稅捐提入共同負擔範圍，本案為代理實施，稅捐費用僅提列建築設計費用、營建費用、外接水、電、瓦斯工程費用、鄰房鑑定費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費、更新前土地及建物測量費用及地籍整理費用等委託費用，提列印花稅為營建費用的千分之一計算，共提列印花稅1,311,083元，計算過程如下。

稅捐(D) = (建築設計費用 + 營建費用 + 外接水、電、瓦斯管線工程費用 + 鄰房鑑定費用 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 鑽探費 + 更新前土地及建物測量費用 + 地籍測量費用) × 0.1%

= (29,849,838 + 1,251,803,596 + 12,750,000 + 859,200 + 10,320,000 + 1,700,000 + 300,000 + 100,000 + 3,400,000) × 0.10%

= 1,311,083

本案稅捐【D】總計 1,311,083 元。

6.管理費用

根據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額表規定，本案管理費用提列包括行政作業費用、信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用與風險管理費用五個部分，以下分別敘述之。

(1)行政作業費用【E1】

根據新北市都市更新共同負擔提列相關規定中，行政作業費用為更新單元內土地公告現值總和之 2.5%，本案更新範圍新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地民國 102 年公告現值總價值為 312,380,443 元，行政作業費用共為 7,809,511 元。

(2)信託費用【E2】

信託費用依市場行情依銀行貸款金額之 0.5%計算，信託費用約為 7,171,501，計算過程如下所示。

1,434,300,271 × 0.5% = 7,171,501(元)

(3)總務及人事管理費用【E3】

總務及人事管理費用包含人事、行政管理及總務相關費用，以工程費用【A】、權利變換費用【B】、貸款利息【C】與稅捐【D】之 5%（管

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

理費率）認列，上述四項費用合計為 1,455,117,837 元，總務及人事管理用共計為 72,755,892 元。

(4)銷售管理費用【E4】

銷售管理費用包含房屋預售管理費用、樣品屋興建、行銷費用等項目，以工程費用【A】、權利變換費用【B】、貸款利息【C】與稅捐【D】之 6%（銷售費率）認列，銷售管理費用共計為 37,922,828 元。

(5)風險管理費用【E5】

由於營建工程需歷經較長時程，市場波動狀況亦不容易準確預測，風險管理費用作為營建成本上升或是共同負擔部分銷售金額下降時，相關資金上之調度，亦即整體開發活動風險承擔之部分，其費率以 12%計算，計算基準由工程費用【A】、權利變換費用【B】、貸款利息【C】稅捐【D】、行政作業費用【E1】、信託費用【E2】與總務及人事管理費用【E3】之 12%認列，合計約 185,142,569 元。

本案管理費用【E】共 307,802,301 元，各細項費用與計算說明如表 15-9 所示。

表 15-8 管理費用明細表

項目	說明	金額（元）
一、行政作業費用【E1】	土地公告現值總價值*2.5%	7,809,511
二、信託費用【E2】	更新後總價值*0.2%	7,171,501
三、總務及人事管理費用【E3】	（【A】+【B】+【C】+【D】）*5%	72,755,892
四、銷售管理費用【E4】	（【A】+【B】+【C】+【D】）*6%	34,922,828
五、風險管理費用【E5】	（【A】+【B】+【C】+【D】+【E1】+【E2】+【E3】）*10%	185,142,569
合計		307,802,301

如前開所計算，本案都市更新計畫共同負擔（【A】+【B】+【C】+【D】+【E】）共 1,762,920,138 元。

二、收入說明

(一)地上層建物價值

本案更新後建物為一棟 20 層集合住宅大樓，地面層可供商業使用，考量區位方便，生活機能佳，鄰近新莊體育館及各重要學區，配合高級建材與專業設計，依信義不動產估價事務所評估，總價值約 元，每坪售價依樓層差異每坪由 萬至 萬之間。

(二)停車位價值

本案預估興建六層地下室，其中由地下第一層作為防空避難室、法定機車位、坡道平面汽車位及機電設備共用空間，，地下二樓至地下六樓則則作為坡道平面汽車位使用。共設計機車位 位，小汽車停車位分為平面車位 165 席，經信義不動產估價事務所依車位大小及樓層因素評估，平面車位售價 1,750,000 元，地下室車位總價值約 288,750,000 元。

(三)更新後總價值

本案更新後地上建物與停車位總價值合計為 5,142,374,994 元，並無獲得其他單位依法所提供之更新經費補助，整體更新事業開發收入為 5,142,374,994，詳細內容可參考表 15-10 更新整體開發收益表。

表 15-9 更新整體開發收益表造

項目		數量		單價		複價	
1	住宅	9,022.13	坪	515,000	元/坪	4,646,394,994	元
2	店鋪	243.80	坪	885,000	元/坪	207,230,000	元
3	辦公	-	坪	-	元/坪		元
4	停車位	165	席	1,750,000	元/席	288,750,000	元
	機械		席	950,000	元/席		元
銷售總收入						5,142,374,994	元
其他收入						0	元
整體更新事業開發收入						5,142,374,994	元

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

經查估，本案土地單價約為每坪 1,350,000 元，故土地總價值約為 955,273,500 元，土地成本僅作為本案效益評估之用，不列入共同負擔之中，於更新期間不再另行支出。

本都市更新案共同負擔總成本為 1,762,920,138 元，更新完成後總價值為 5,142,374,994 元，更新期間經準備期、施工期及交屋期共 3 年，年投資成本約為 29.72%，詳細計算過程如下。

本案更新年投資率

$$= [\text{更新後總價值(元)} - (\text{更新共同負擔總成本(元)} + \text{土地成本(元)})] \div (\text{更新共同負擔總成本(元)} + \text{土地成本(元)}) \times 100\% \div \text{更新期間(年)}$$

$$= [5{,}142{,}374{,}994 - (1{,}762{,}920{,}138 + 955{,}273{,}500)] \div (1{,}762{,}920{,}138 + 955{,}273{,}500) \div 3 \times 100\%$$

$$= 29.72\%$$

(二)土地所有權人部分

本案土地經查估每平方公尺約為 4,462,809 元，土地總價值共 955,273,500 元，本更新案以權利變換方式實施，土地所有權人應分配價值為更新後總價值扣減共同負擔費用後之部分，經計算可分配價值為 3,379,454,856 元，預定更新期間共 3 年，土地所有權人之年投資率為 46.46%，其計算過程如下。

土地所有權人應分配更新後價值

$$= \text{更新後總價值(元)} - \text{更新共同負擔總成本(元)}$$

$$= 5{,}142{,}374{,}994 - 1{,}762{,}920{,}138 = 3{,}379{,}454{,}856(\text{元})$$

(三)土地所有權人年投資率

$$= [(\text{更新後總價值} - \text{更新共同負擔總成本(元)})] \div [(\text{土地所有權人應分配更新後價值} - \text{土地成本(元)})] \div \text{更新期間(年)} \times 100\%$$

$$= [(3{,}379{,}454{,}856 - 955{,}273{,}500) \div 955{,}273{,}500(\text{元})] \div 3 \times 100\%$$

$$= 46.46\%$$

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案為促進都市整體發展，改善景觀環境，與所有權人一同進行本更新範圍之更新改建計畫，更新後之效益可從環境景觀、土地利用、建築使用與安全防災等項目說明。

表 16-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
環境景觀	● 巷弄內環境陳舊殘破，有損整體都市環境意象。 ● 建築出入口面對巷弄，視野景觀不佳。 ● 中華路一段 89 巷巷弄狹小，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	● 更新單元整體規劃，配合中華路大量植栽進行整體設計，形塑綠化環境景觀。 ● 著重生活空間品質與環境共存的聯結，呈現整體人文氣質，提供良好視覺景觀。 ● 退縮人行步道，營造人行安全空間。
土地利用	● 高建蔽率，低容積率之低使用強度。 ● 建物老舊及建物氯離子含量過高所造成結構安全損害的狀況。	● 留設大範圍完整開放空間，減少空間壓迫感。 ● 適當提高土地使用強度，增加整體利用效率。 ● 改善老舊建物，塑造高品質的級和住宅大樓。
建築使用	● 建築物混凝土剝落，甚至鋼筋裸露。	● 建物更新得解決混凝土剝落及鋼筋裸露等情形。
安全防災	● 出口巷弄狹小，不利救災進行。 ● 未達到應有防震標準，並缺乏相關滅火等救災設備	● 完整防災規劃，保護生命財產安全。 ● 增強建物耐震基礎，並設置滅火、緊急逃生等系統。

二、實施後效益評估

本案都市更新事業於更新完成後，預期對於政府、所有權人、公眾及實施者等，均有顯著之效益。

(一)對政府之效益

1.改善環境

更新基地就位於新莊體育館附近，是新莊區商業活動頻繁之地區，藉由此次更新，將能協助整理中華路一段及公園路之市容，消弭窳陋環境，改善地區閒置及實質環境不良現象，創造新一代的新莊區之地標建築。

2.落實中央政府都市更新政策

都市更新具有改善都市環境，提升都市競爭力等重要功能，已被中央政府列為近年來重點政策「愛台 12 項建設」之一，透過本案，不僅能落實中央政府的政策指示，更能成為新莊區未來進行都市更新的良好楷模。

(二)對所有權人之效益

1.促進土地合理有效利用

本案基地距離捷運新莊站 450 公尺，配合便捷之交通與優良之生活環境，可作為優良住宅區之典範，但建物現況卻已有混凝土剝落，甚至鋼筋裸露等情形，對於現況建築物使用人，甚至更新地區周邊用路人車之生命安全，顯有重大危害，實有增強之必要性，以促進住宅區土地合理有效利用。

2.都市更新所提供獎勵機制，可保障所有權人權益並提高都更意願

中央政府已經明訂許多關於都市更新的作業方式，能安全保障所有權人之權益，並有容積獎勵與稅賦減免等許多開發誘因，能夠提高合法所有權人之意願，並活化老舊不動產之資本價值。

3.改善居住空間

改善海砂屋老舊窳陋的現況，營造優質的居住家園，並且經由整體完善的規劃建築設備、服務設施及空間機能，改善社區環境，創造高品質的居住空間。

(三)對公眾之效益

本案更新完成將展現全新舒適之高級集合住宅,打造新世紀之大器建築，不僅改善原住戶之生活環境，更帶給新莊區居民一個新生活環境之願景，有助於未來新莊區都市更新之進行，並進一步帶動新莊區整體市容之改善。

(四)對實施者之效益

1.實施者獲得合理之利潤。

實施者整合民間資源並透過都市更新實施，可獲得合理之利潤，原住戶分回較佳之生活環境，達成兩方雙贏之局面。

2.建立企業良好品牌形象。

依法辦理都市更新程序,創造高品質生活空間,與政府建立合作關係，並打造企業良好品牌形象。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

拾柒、實施進度

表 17-1 都市更新事業實施進度表

作業時程：102年7月至108年4月（第1月至第70月）

案名	作業項目	工期（月）	進度
新北市新莊區復興段452地號(部分)都市更新案	劃定都市更新地區	3	3個月
	擬訂事業計畫階段	5	5個月
	申請事業計畫報核	9	9個月
	事業計畫核定公告	1	1
	擬訂權利變換計畫階段	2	2個月
	權利變換意願調查	2	2個月
	申請權利變換計畫報核	9	9個月
	權利變換計畫核定公告	1	1
	住戶拆遷安置階段	3	3個月
	更新營建工程	36	36個月
	產權登記	3	3個月
	建物移交及找補	2	2個月
	都市更新成果備查	2	2個月
	註：相關時程不包括行政程序之延誤，實際計畫依計畫執行狀況為準，另建築設計及營建時程為預估，正確時間以建築設計單位擬訂為準。		

註：相關時程不包括行政程序之延誤，實際計畫依計畫執行狀況為準，另建築設計及營建時程為預估，正確時間以建築設計單位擬訂為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

本案更新後將規劃一棟住宅大樓，本案依住戶管理規約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下。

(一)依據

依據公寓大廈管理條例相關規定，更新後須由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後即把原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係係依住戶通過之規約內容為準。

(二)管理委員會

1.遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應同意遵守本大樓住戶管理規約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。住戶管理規約草案詳附錄三。

2.管理委員會之發起

為有效執行住戶管理規約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由**皇延創新股份有限公司**通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管委會之組織章程及管理規章，依管理公約草案另訂之。

3.管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

4.管理委員會服務範圍

(1)公共設施之管理維護事項。

(2)公共機電設備之管理維護事項。

(3)公共環境衛生之清潔維護事項。

(4)供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

(5)管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。

(6)公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。

(7)對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理規約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

(8)其他有關本大樓之管理及服務事項。

(三)住戶費用負擔及收支基準

1.公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

2. 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用，並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取，汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

3. 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

4. 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生金額收繳。

5. 會計作業

管理委員會依規約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公布，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公布日起三日內提出，否則視為認可。

(四)管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範規約之義務，其管理內容應以下列事項為原則：

1.一般原則

(1)更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。

(2 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

(3)更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。

(4)為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。

(5)禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等，以免阻塞。

(6)禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

(7)禁止任意占用他人停車位或占用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

(8)禁止於本大樓亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

(9)每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

(10)本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

(11)本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本規約之約定。

(12)如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂之。

2.停車位管理原則

本大樓汽車停車位分為法定停車位與增設停車位兩種，增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。本大樓所設之法定機車位以供用戶及訪客之機車停放為原則，不得移作其他使用。

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

(五)特別約定

1. 為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

2. 機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

3. 本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

4. 本大樓退縮留設之人行步道係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道位置與空間需維持淨空，不得停放機車，非經主管機關核准不得變更。

(六)其他

住戶管理規約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公布實施之。管理規約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

二、容積移轉

本案無容積移轉等相關事項說明。

三、選配原則

本案為代理實施，實施者不參與分配，更新後全數由所有權人分回，申請分配單元重複者以抽籤方式決定，中籤者即分配該單元，未中籤者則改選其他尚未申請分配之單元。

1. 一樓店住

原一樓店住之所有權人優先選配，餘戶才開放選配。

2.住宅選配

因高樓層未來銷售為折價抵付本案所需之共同負擔成本，所有權人由低樓層由下往上選。

3.停車位選配

每戶以選配 1 席停車位為原則。