

案由	「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」			
類別	審議案		案號	第 3 案
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 防災都更 ☐ 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 106 專案		
	召集人	彭委員建文	法令適用日	110 年 5 月 12 日
			評價基準日	113 年 3 月 31 日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。			

壹、基本資料：

實施者	高昇建設股份有限公司				
規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所				
估價團隊	中信、信彩、友宏不動產估價師聯合事務所				
基地位置	永和區仁愛路 52 巷路、文化 113 巷 23 弄、文化路 113 巷 13 弄所圍成之部分區域。				
更新單元面積	1,840.00 m ²				
更新前戶數	合法 32 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	土地使用分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,840.00 m ²	50%	300%	
都更三箭	無				
實施方式	權利變換				
更新地區	位於 112 年 4 月 26 日公告實施「擬訂捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	本案無公有土地			
	私有土地	1,840.00 m ² (100%)			
事業計畫報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,840.00	71	1988.74.93	56
	排除總和	0.00	0	0.00	0
	同意數	1,498.50	62	1713.43	50
	同意比率	81.44%	87.32%	86.15%	89.28%

貳、辦理歷程：

時間	事由
110 年 5 月 12 日	事業計畫報核
112 年 11 月 7 日	事業計畫核定發布實施
113 年 7 月 19 日	選配通知，申請分配位置時間如下： 自 113 年 7 月 22 日至 113 年 8 月 30 日，計 40 日
113 年 7 月 30 日	自辦公聽會
113 年 9 月 26 日	權利變換計畫報核
114 年 2 月 20 日起	辦理公開展覽 15 日
114 年 3 月 2 日	公辦公聽會（詳附件 1）
114 年 5 月 27 日	第 1 次都市更新專案小組（詳附件 2）
聽證程序	依都市更新條例第 33 條規定，本案於計畫核定前已無爭議，免辦理聽證程序。

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
容積移轉審查	本案業於 114 年 12 月 16 日新北府城開字第 1142557149 號函容積移轉折繳代金估價完成。

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	事業計畫核定內容	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	21 層
	地下層	5 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S. S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☒ 鋼筋混凝土造(R. C)	
單元戶數	140 戶	
實設停車位數	110 部	
實設機車位數	140 部	
實設裝卸車位數	-	
實設自行車位數	37 部	

二、事業計畫核定之建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

核准獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)	403.44	7.31
十	綠建築(銀級)	331.20	6.00
十一	智慧建築(銀級)	331.20	6.00
十三	耐震設計標章	552.00	10.00
十四	時程獎勵	552.00	10.00
中央獎勵合計		2,169.84	39.31
地方獎勵			
二	建築規劃設計獎勵	662.40	12.00
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		662.40	12.00
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,760.00	50.00
容積移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	828.00	15.00
容積移轉合計		828.00	15.00
申請容積獎勵總計		3,588.00	65.00

伍、權利變換計畫內容概述【112 年 8 月 17 日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		8, 869, 587 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	77 人	參與分配者(房地)	62 人		
		參與分配者(權利金)	-		
		不能分配者	15 人	合併選配	9 人
				現金補償	-
				實施者協調後選配	6 人
不願分配者	-				

二、不能不願分配情形：

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	王	2,758,024	4,053,551	合併選配
2	不能	李	2,758,024	4,053,551	
3	不能	林	2,758,024	4,053,551	
4	不能	林	2,758,024	4,053,551	
5	不能	林	2,758,024	4,053,551	
6	不能	林	2,805,576	4,123,440	合併選配
7	不能	林	5,611,153	8,246,880	
8	不能	鄭	3,375,251	4,960,708	合併選配
9	不能	鄭	3,375,251	4,960,708	
10	不能	林	4,208,365	6,185,160	與實施者協調後以 差額價金參與選配
11	不能	孫	4,208,365	6,185,160	
12	不能	陳	4,208,365	6,185,160	
13	不能	黃	4,208,365	6,185,160	
14	不能	劉	4,208,365	6,185,160	
15	不能	鄭	3,375,251	4,960,708	

三、估價結果:選定中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		中信不動產估價 師聯合事務所	信彩不動產估價 師事務所	友宏不動產估價 師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	181 萬元	170 萬元	170 萬 4,000 元
	更新前土地總價(元)	10 億 0,744 萬 6,000 元	9 億 4,622 萬元	9 億 4,844 萬 6,400 元
更新後	地面層平均建坪單價 (元/坪)	-	-	-
	2 樓以上平均建坪單價 (元/坪)	66 萬 5,041 元	66 萬 4,424 元	66 萬 3,739 元
	車位平均價格(元/個)	234 萬 4,091 元	229 萬 5,000 元	232 萬 0,455 元
	更新後總權利價值 (元)	30 億 4,437 萬 3,790 元	30 億 3,638 萬 7,937 元	30 億 3,631 萬 8,074 元

鑑價機構	中信不動產估價師聯合事務所	信彩不動產估價師事務所	友宏不動產估價師聯合事務所
土地所有權人應分配權利價值(元)	14 億 8,067 萬 3,760 元	14 億 7,279 萬 4,124 元	14 億 7,272 萬 4,261 元

四、共同負擔比率：

項目	公開展覽版	小組審竣提大會版
更新後總權利價值(元)	30 億 3,774 萬 2,860 元	30 億 4,437 萬 3,790
共同負擔金額(元)	15 億 6,397 萬 5,460 元	15 億 6,370 萬 0,030
土地所有權人應分配權利價值(元)	14 億 7,376 萬 7,400 元	14 億 8,067 萬 3,760
共同負擔比率(%)	51.48%	51.36%

陸、專案小組具體共識意見

項目	議題	內容	
一	人民陳情意見	本案自報核迄今無案內人民陳情，另小組審竣後有鄰地住戶詢問規劃設計內容及相關進度。	
二	財務計畫(112版本)——各項費率	項目	額度
		人事行政管理費率	5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
		各項費率與核定版事業計畫書一致，第1次專案小組原則無意見。	
三	財務計畫(112版本)——管理維護費用及加計提列項目費用	項目	費用
		開放空間管理維護費	254 萬 5,308 元
		綠建築標章管理維護費用	123 萬 3,441 元
		智慧建築標章管理維護費用	123 萬 3,441 元
		耐震標章管理維護費用	123 萬 3,441 元
		綠建築標章委辦費	58 萬 9,000 元
		智慧建築標章委辦費	70 萬元
		耐震標章委辦費	689 萬 3,450 元
		各項管理維護費用與核定版事業計畫書一致，其餘委辦費用經第1次專案小組原則同意。	

項目	議題	內容	
四	權利變換計畫之財務計畫(112 版本)——依實際狀況認列	項目	費用
		都市更新規劃費	500 萬元
		不動產估價費用	415 萬元
		更新前土地及建物測量費用	22 萬元
		信託管理費用	190 萬元
		容積移轉費用	5,623 萬 4,957 元
		經第 1 次專案小組原則同意。	
五	估價結果	經第 1 次專案小組原則同意，估價結果如下： (一)更新後 2 樓以上均價為 66 萬 5041 元/坪。 (二)車位平均價格為 234 萬 4,091 元/個。 (三)土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 555 萬 4,442 元。	
		項目	費用
		合法建築物	416 萬 0,431 元
		其他土地改良物	139 萬 4,011 元
		(四)拆遷安置費用(租金補貼)總計為 1,466 萬 5,613 元，單價 650 元/坪。	
六	分配結果	本案共 15 人未達最小分配面積單元，其中 9 人合併選配，6 位與實施者協議後參與選配，經第 1 次專案小組原則同意。	
七	共同負擔比率	本案共同負擔比率為 51.36%，經第 1 次專案小組原則同意。	

柒、作業單位初審意見：

一、第伍章：第 5-5 頁，合法建築物所有權人數與表 5-2 人數不同，請釐清後修正。

二、第拾章：第 10-7 頁，「計畫擬定」數字計算有誤，請釐清後修正。

捌、以上符合法定程序，提請大會審議

玖、決議：

一、有關鄰地地主詢問建築規劃、施工期間鄰損預防等內容，請實施者妥予溝通說明，其餘權利變換計畫內容依專案小組審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。

- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。