

# 擬訂新北市中和區圓通段353地號等4筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

## 公辦公聽會

實施者：創頂建設股份有限公司

建築設計：杜力新建築師事務所

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

鑑價機構：政大不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

中鼎不動產估價師事務所

113年4月10日

**都市更新條例第22條：**

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

**都市更新條例第23條：**

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

**都市更新條例第32條：**

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

**都市更新條例第37條：**

應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

**都市更新條例第48條：**

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

**都市更新條例施行細則第8條：**

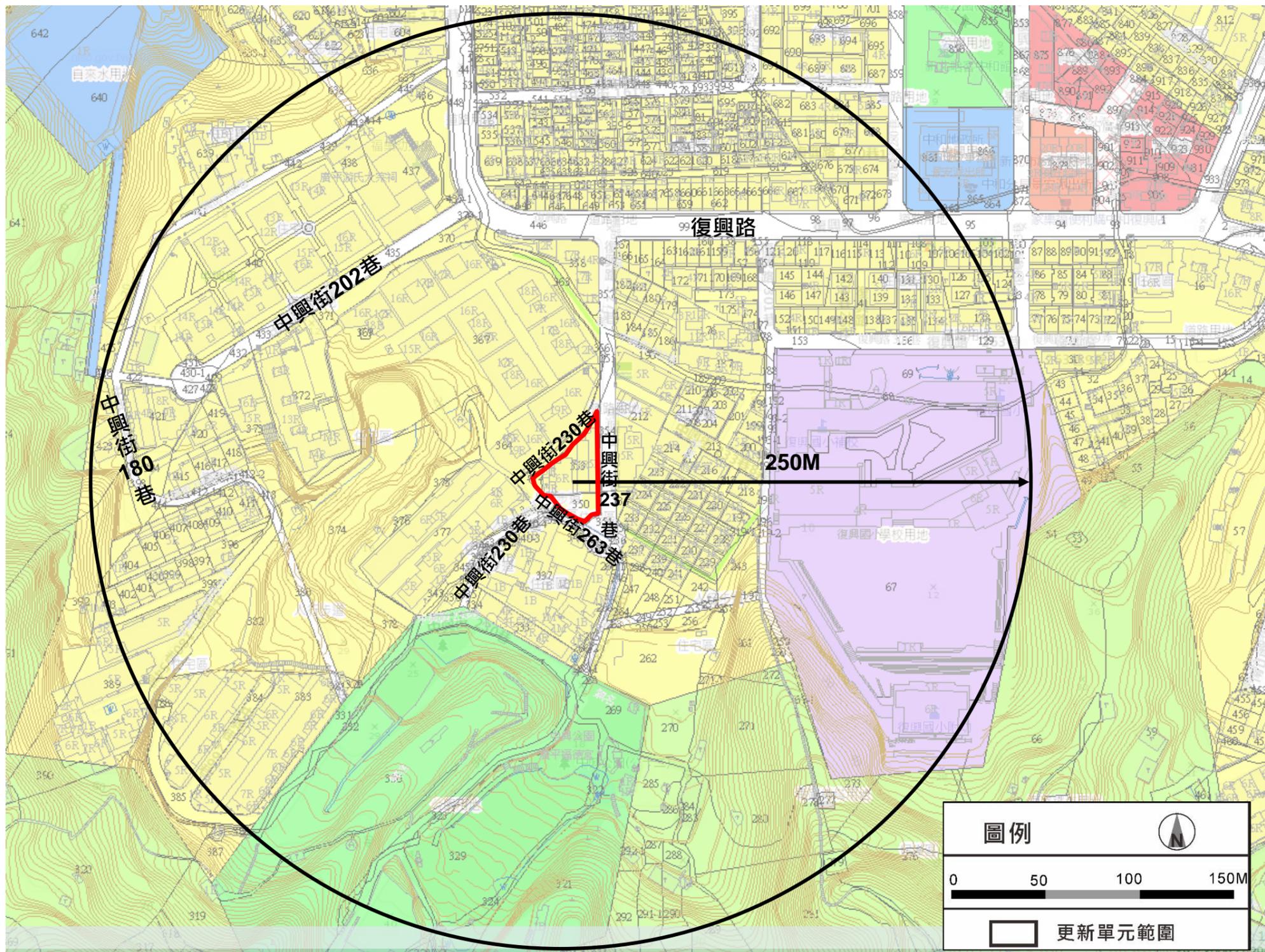
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

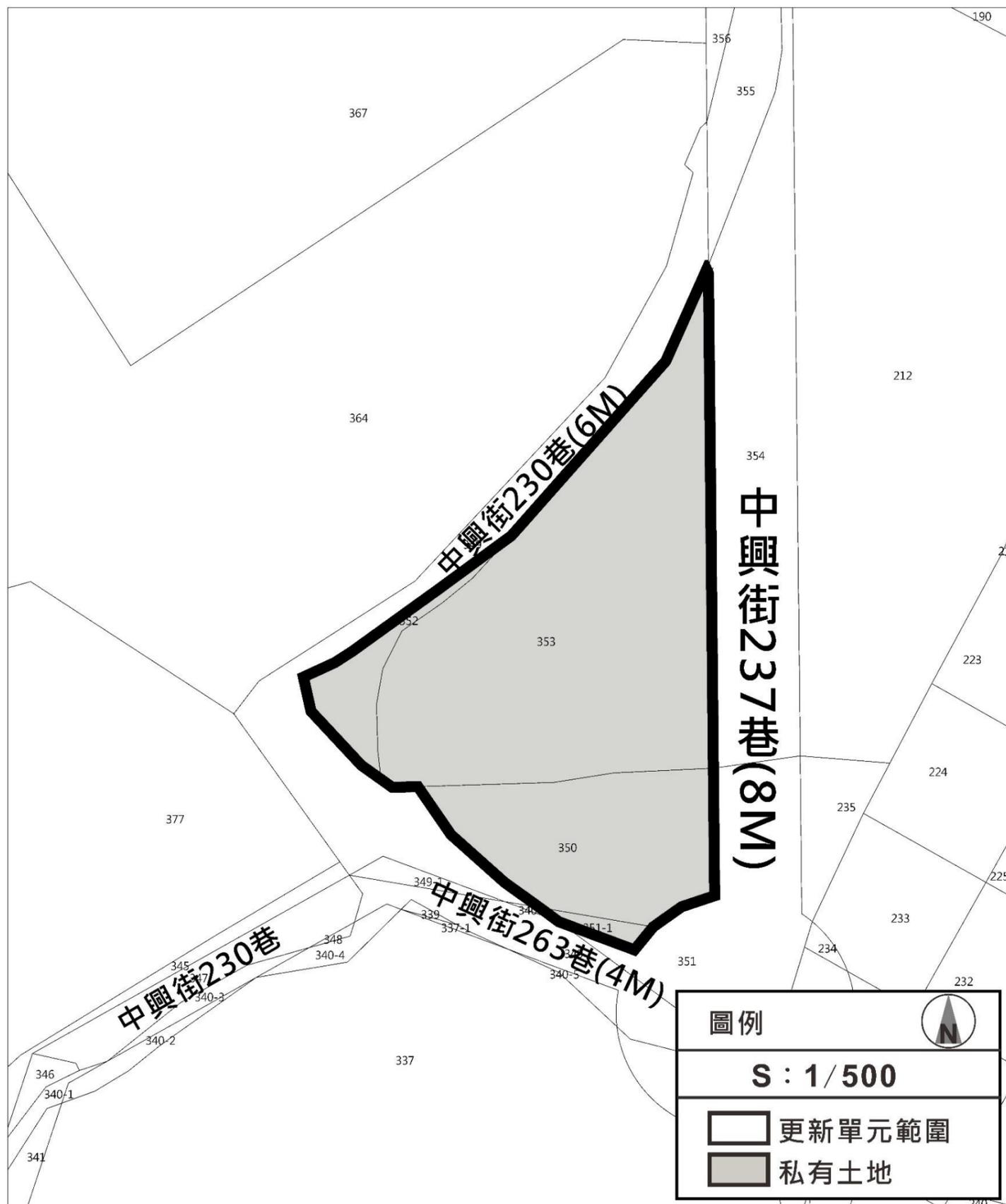
**更新案實施者：創頂建設股份有限公司**

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

本更新單元位於新北市中和區中興街237巷、中興街202巷、中興街180巷、中興街230巷、中興街263巷所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。

更新單元位置





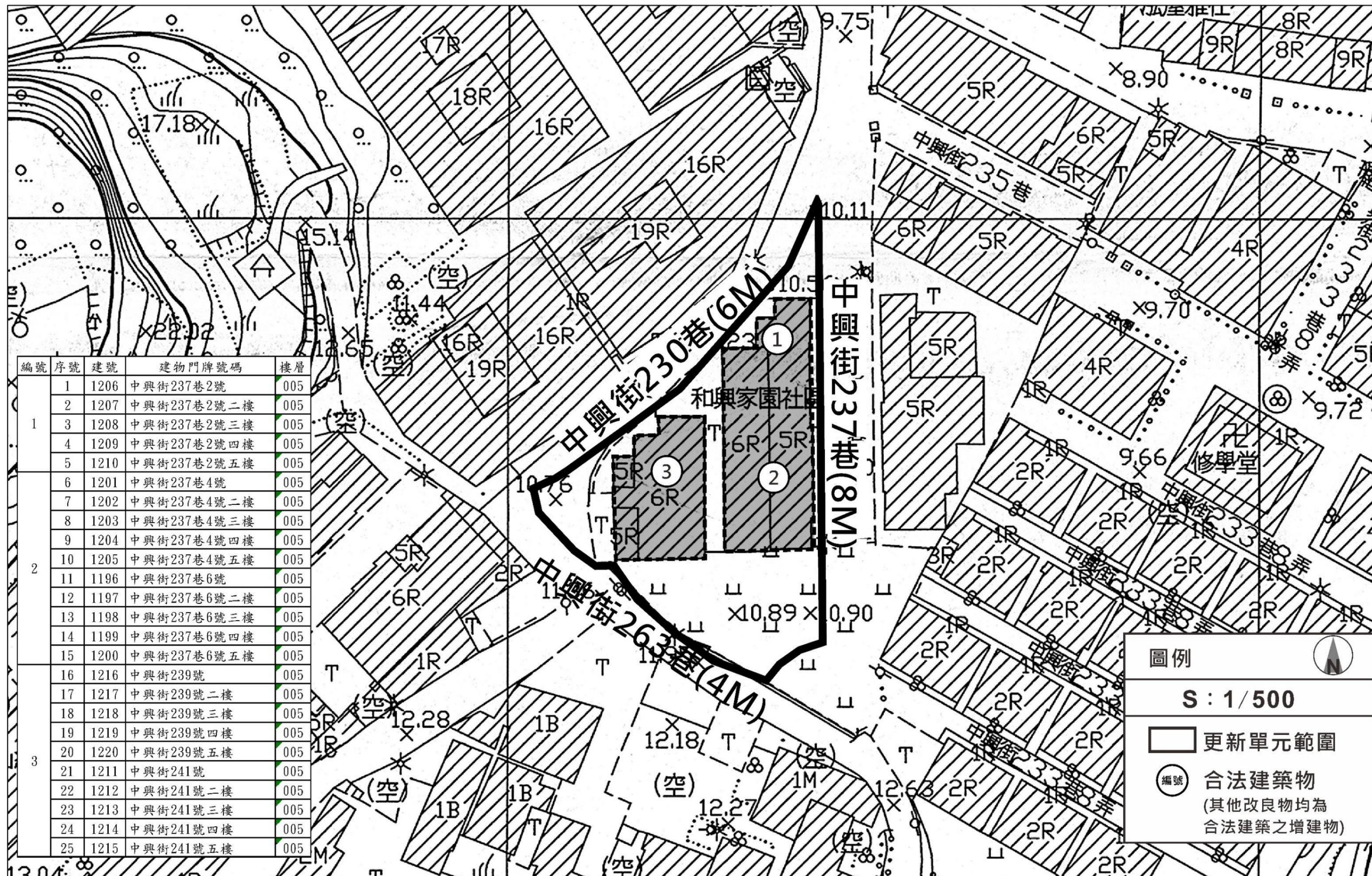
■ 新北市中和區圓山段353地號等4筆土地，土地總面積為**1,180.20 m<sup>2</sup>** (約**357.01 坪**)。

### 土地部分

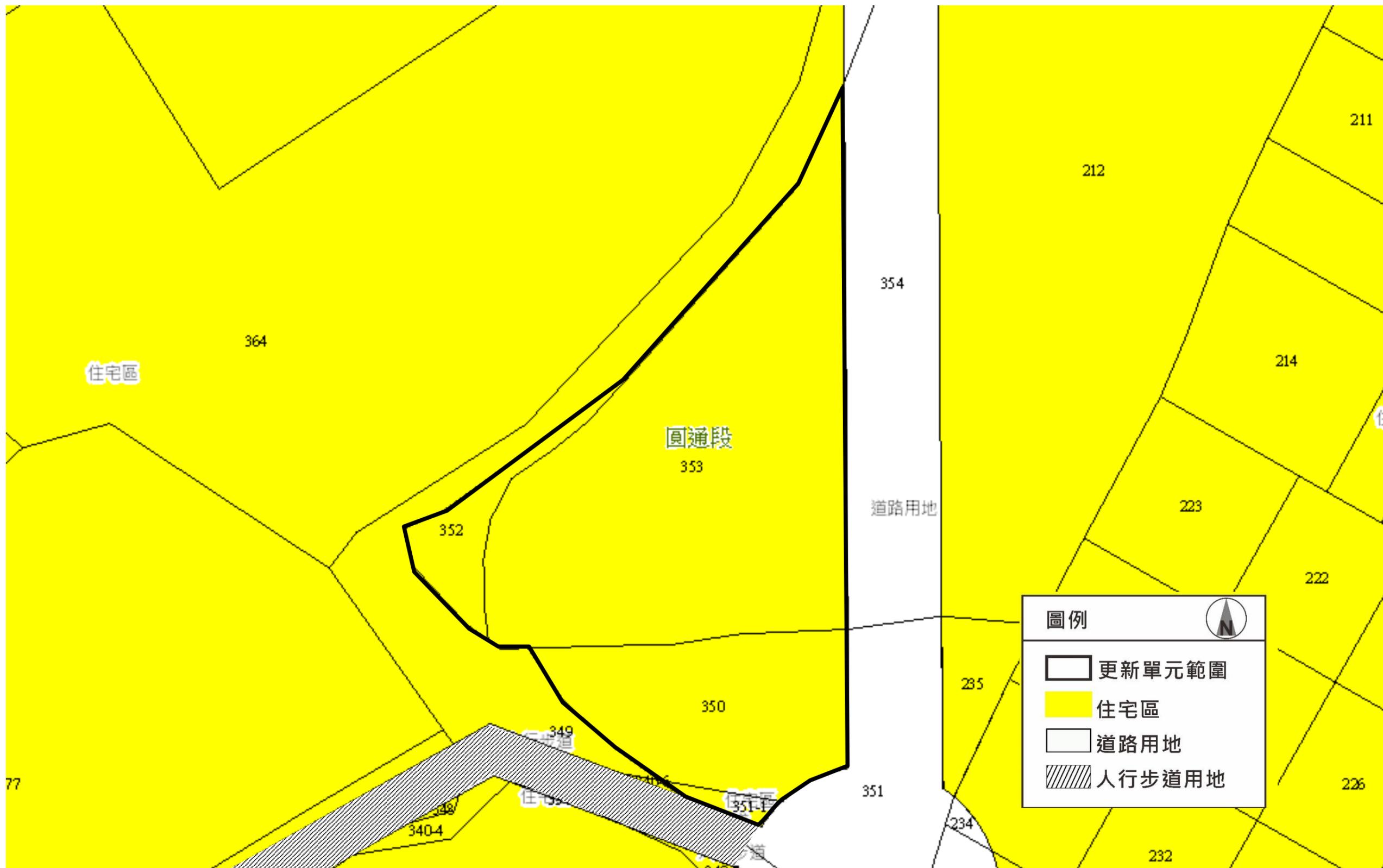
所有權人共30名，面積為1,180.20 m<sup>2</sup>，皆為私有土地。

### 建物部分

所有權人共計28名，面積為2,757.45 m<sup>2</sup>，皆為私有建物。



- 更新單元範圍內計有**3棟合法建築物(25筆建號)**，現況作住宅使用。
- 更新單元範圍內其他改良物均為合法建築之增建物。



使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
住宅區	1,180.20	50	590.10	300	3,540.60m <sup>2</sup>

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	1,180.20	30	2,757.45	28
公有 ( a )	-	-	-	-
私有 ( b = A-a )	1,180.20	30	2,757.45	28
排除總和 ( c )	-	-	-	-
計算總和 ( B = b-c )	1,180.20	30	2,757.45	28
同意數(C)	956.28	24	2,238.49	23
同意比率 ( % ) ( C/B )	86.21%	82.76%	81.18%	82.14%

- 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。
- 依都市更新條例第37條規定，所以權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

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 <sup>2</sup> )	獎勵比例(%)
中央	公益設施	963.64	27.22
	危險建築	194.89	5.50
	綠建築，申請銀級	212.43	6.00
	智慧建築，申請銀級	212.43	6.00
	時程獎勵	247.84	7.00
	小計	1,831.23	51.72
都市更新容積獎勵合計		1,831.23	51.72
都市更新容積獎勵上限		1,770.30	50.00
容積移轉		-	-
申請容積獎勵總計		1,770.30	50.00

備註：本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定，實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

## ■ 細部計畫、土地使用強度及使用組別

- 本案更新單元位於新北市政府於民國111年9月12日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

## ■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

## ■ 效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	更新後規劃現代化建築大樓，有管委會空間等公設，符合法規之防火設計等，改居住區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供日間照顧中心，規劃無障礙室內通路及無障礙廁所及安全梯等公設，增加公益性。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

\* 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面。

- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫(本案無)
- 區內公共設施興修或改善計畫(本案無)

## ■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

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，且以**權利變換方式**實施都市更新事業，於原址重建**店舖、住宅大樓**

## ■ 費用分擔原則

- 都市更新事業之各項申請程序由**實施者創頂建設股份有限公司**具名辦理
- 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
- 土地所有權人則**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

## ■ 分配方式

- 土地所有權人依權利價值比例核算可分配價值，並予以選配更新後之房屋及車位。

## ■ 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。

本案更新後興建地上14層及地下4層之店舖、住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	466,773,986元	包含建築設計費用、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程費用、建築執照相關規費等。
	小計	466,773,986元	
依規定留設公共開放空間及申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		7,931,698元	綠建築、智慧建築、公益設施等各項管理維護基金。
權利變換費用	都市更新規劃費用	6,700,000元	依合約金額提列。
	不動產估價費用	2,810,000元	依合約金額提列。
	土地鑑界費用	16,000元	依地政單位收費標準每筆4,000元提列。
	鑽探費用	150,000元	以土地面積600m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔7.5萬元提列。
	鄰房鑑定費用	4,365,200元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	更新前土地及建物測量費	202,650元	依合約金額提列。
	土地改良物拆遷補償及安置費用	53,731,262元	依估價師查估建物殘餘價值及租金行情計算提列。
	地籍整理費	1,680,000元	以每戶2萬元提列。
	審查費用	99,000元	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	小計	69,754,112元	
貸款利息		19,888,935元	
稅捐		17,724,797元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		133,759,780元	包含信託、人事、銷售、風險等管理費用。
<b>本案更新成本總計</b>		<b>715,833,308元</b>	

備註：實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為準

本案依政大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價 (萬元/坪及元/個)	總銷金額(萬元)
1層店面	71.55	坪	722,472元	51,691,756元
1層住宅	36.29	坪	649,594元	23,572,285元
3層以上住宅	2,456.38	坪	550,345元	1,351,853,297元
汽車位	42	部	2,124,881元	89,245,000元
銷售總收入金額小計				1,516,362,338元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔	715,833,308元(註)
	共同負擔比例	47.21%(註)
	應分配房地權利價值	800,529,030元(註)

註：相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

## 實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
資金信託控管	興建工程營建融資資金、預售房屋及車位價金自備款交付信託管理，信託專戶採專款專用。

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 ( 如浴廁、地下室連續壁體等 ) 保固 2 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 2 年。
- 四. 公共設施之機械設備 ( 如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分 ) 移交予管委會後保固 1年或使用執照取得後保固2年, 以時間早者為準。
- 五. 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 ( 如門窗玻璃等 ) 則不在此限。

## 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用 [公寓大廈管理條例](#) 範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 總更新時程預估約4.33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	114/12
2	申請拆除及建造執照	3	115/01-115/03
3	改良物殘餘價值補償	1	115/04
4	申請更新期間稅捐減免	1	115/05
5	土地補償金發放作業	1	115/06
6	地上物騰空拆除	3	115/07-115/09
7	工程施工	24	115/10-117/09
8	申請使用執照	2	117/10-117/11
9	送水送電	1	117/12
10	申請測量	1	118/01
11	釐正圖冊	2	118/02-118/03
12	接管	2	118/04-118/05
13	計算及找補差額價金	2	118/06-118/07
14	產權登記	4	118/08-118/11
15	申請更新後稅捐減免	2	118/12-119/01
16	更新成果備查	2	119/02-119/03

## ■ 同意書簽署時點與效力：

依都市更新條例第37條規定：除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## ■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

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

- 實施者：創頂建設股份有限公司
- 代表人：黃福來
- 資本總額：60,000,000元
- 營業項目：

- |                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| 1.一般投資業         | 20.防蝕、防銹工程業                  |
| 2.住宅及大樓開發租售業    | 21.建材批發業                     |
| 3.工業廠房開發租售業     | 22.建材零售業                     |
| 4.特定專業區開發業      | 23.國際貿易業                     |
| 5.投資興建公共建設業     | 24.一般廣告服務業                   |
| 6.新市鎮、新社區開發業    | 25.產品設計業                     |
| 7.區段徵收及市地重劃代辦業  | 26.景觀、室內設計業                  |
| 8.都市更新重建業       | 27.除許可業務外，得經營法令<br>非禁止或限制之業務 |
| 9.都市更新整建維護業     |                              |
| 10.建築經理業        |                              |
| 11.不動產買賣業       |                              |
| 12.不動產租賃業       |                              |
| 13.老人住宅業        |                              |
| 14.室內裝潢業        |                              |
| 15.門窗安裝工程業      |                              |
| 16.室內輕鋼架工程業     |                              |
| 17.玻璃安裝工程業      |                              |
| 18.廚具、衛浴設備安裝工程業 |                              |
| 19.油漆工程業        |                              |

## ■ 連絡窗口

實施者：創頂建設股份有限公司

- 地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6
- 電話：(02)2705-3272
- 聯絡人：鮑立中 先生
- 更新案專屬網站：<http://www.chuangding.com.tw/>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 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：羅盈盈

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路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：

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

# 權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，業於民國112年2月24日(五)上午10時30分在新北市中和區中興街200號5樓會議室（廣平游氏宗祠）召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

■ 實施者指定之專業估價者：政大不動產估價師聯合事務所

■ 正取2家：

1) 中鼎不動產估價師事務所

2) 環宇不動產估價師聯合事務所

■ 備取3家：

1) 大有國際不動產估價師聯合事務所

2) 友宏不動產估價師聯合事務所

3) 宇豐不動產估價師聯合事務所

#### 4. 三家估價師事務所更新前後估價成果 ( 評價基準日為112年4月30日 )

政大不動產估價師聯合事務所(領銜)

環宇不動產估價師聯合事務所

中鼎不動產估價師事務所

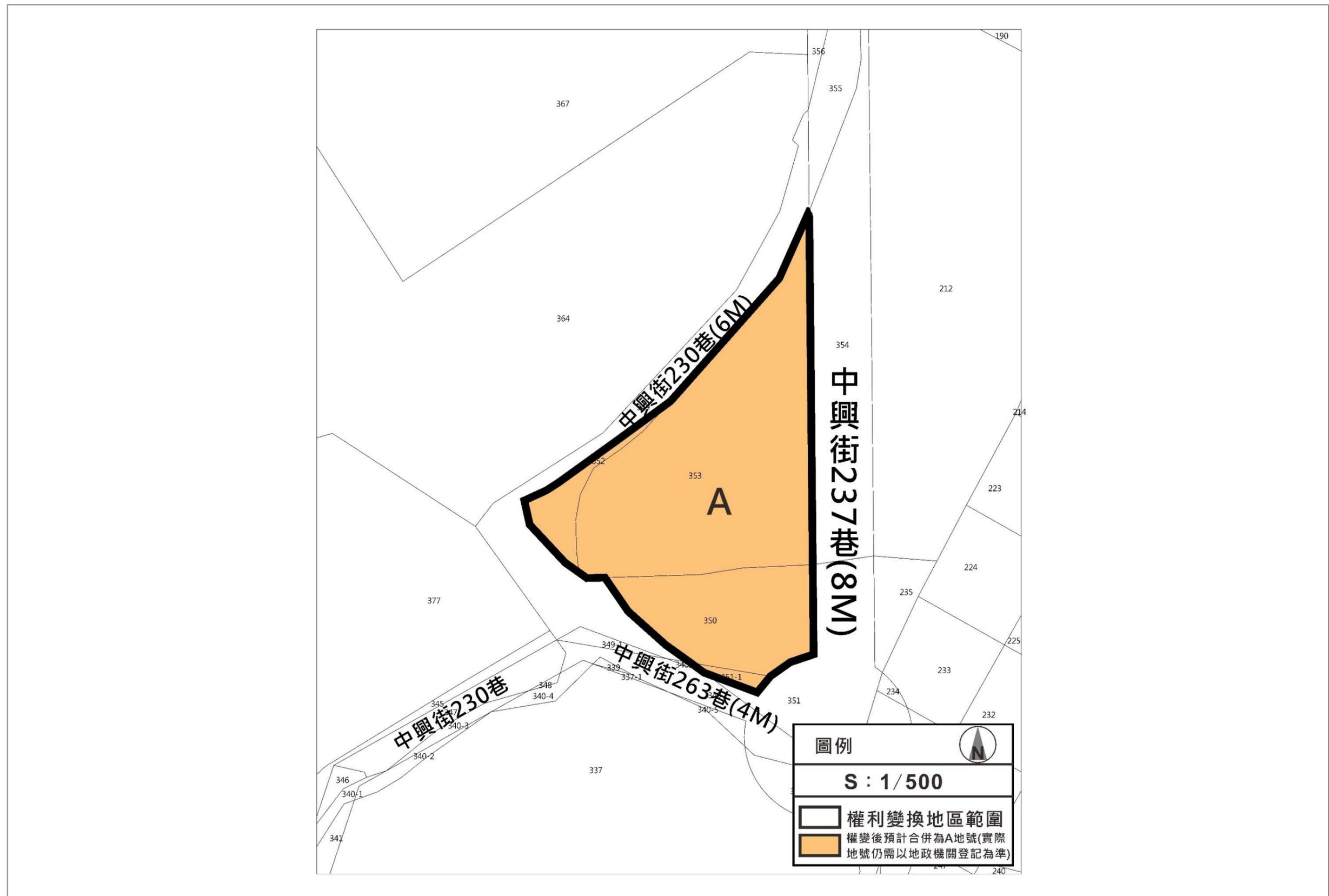
項目		政大不動產估價師 聯合事務所	環宇不動產估價師 聯合事務所	中鼎不動產估價 師事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價 ( 元/坪 )	1,280,000	1,250,000	1,260,000
	更新前土地總價 ( 元 )	456,973,440	446,263,125	449,833,230
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價 ( 元/坪 )	697,948	691,604	688,656
	二樓以上平均建坪單價 ( 元/坪 )	550,345	539,375	549,136
	車位平均價格 ( 元/個 )	2,124,881	2,084,524	2,137,024
	更新後總權利價值 ( 元 )	1,516,362,338	1,487,016,323	1,512,876,369
土地所有權人應分配權利價值 ( 元 )		808,717,531	779,371,516	805,231,562

#### 5. 本案最小分配權值為12,023,133元。

(以更新後室內樓地板面積46 m<sup>2</sup> (加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算)

本案設計房屋單元最小價值為10,026,360元(10F-A8戶)

- 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



## 通知申請分配



## 表達申請分配意願



## 公開抽籤

- 1.寄發選配通知時間：[112年7月7日](#)。
- 2.選配期間：[112年7月20日\(星期四\)起至112年8月20日\(星期日\)止](#)，共計31日。
- 3.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。

- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
- 2.申請分配意願與申請分配結果，請於[112年8月20日](#)親自送達或以雙掛號方式郵寄[附件二、附件三、附件四](#)。

- 1.於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
- 2.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。
- 3.公開抽籤日：[112年9月2日\(星期六\)上午10時30分](#)於新北市中和區中興街200號5樓會議室（廣平游氏宗祠），如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

## ■ 選配原則

- 1.受配人選配以「一房屋至多得選配一車位」為原則。
- 2.更新前原1樓所有權人優先選配更新後1樓住宅單元;其他所有權人則可自由選配更新後3樓以上任一單元。
- 3.本案公益設施(日間照顧中心)規劃於1、2樓，及公益設施車位為B1車位編號43、44、45、46，不提供選配。
- 4.受配人選配房屋及車位權值，以不超過應分配價值110%為限，如受配人實選配價值與應選配價值有差異時，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.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。

附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊

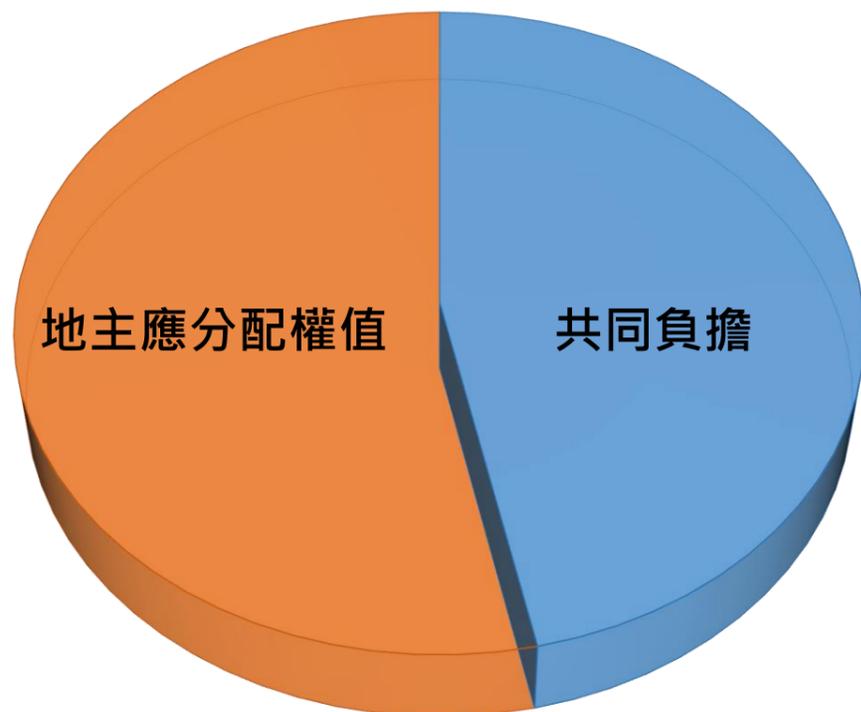
附件二 權利變換意願調查表

附件三 更新後分配位置申請書

附件四 更新後合併分配協議書

附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

## ■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：  
15億1,636萬2,338元

- ◆ 本案每位地主應分配權值
- = 地主應分配權值 × 每人更新前權值比例
- = 8億0,871萬7,531元 × 每人更新前權值比例
- \* 藍色底線字體為估價公司鑑價

註：本案最小分配單元為10F-A8戶，最小分配價值為10,026,360元。

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案估價公司為：

- 1.政大不動產估價師聯合事務所
- 2.環宇不動產估價師聯合事務所
- 3.中鼎不動產估價師事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定政大不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位圖冊：



## 權利變換意願調查表

表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件

附件二

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 權利變換意願調查表

本人 A君 對於新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。

本人 A君 為新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：\_\_\_\_\_ 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

所有權人：A君 印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A123456789 (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址(營業所在地)：新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 112 年 8 月 10 日

## 更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 更新後分配位置申請書

填寫人：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取住宅棟 2 樓 B6 戶，則單元編號請填寫「2F-B6」/如選取店舖，選擇編號 A1 店舖是 1F~4F，為一個選配單元)

7F-B1 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下四樓編號 42 之車位，則車位編號請填寫「B4-42」)

B2-216 等，共 1 部。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 112 年 8 月 20 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達創頂建設股份有限公司(臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 112 年 9 月 2 日(星期六)上午 10 時 30 分，地點為新北市中和區中興街 200 號 5 樓會議室(廣平游氏宗祠)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：A君  (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

附件三1/1

## 更新後合併分配協議書

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 須填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- 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。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂新北市中和區圓通段353地號等4筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」  
更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 14F-B6；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B3-142。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍	備註
14F-B6	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
B3-142	1	A君	45/100	
	2	B君	55/100	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18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。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 <u>A君</u>	A123456789	新北市中和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	
2 <u>B君</u>	A123456780	新北市中和區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	
3				

中華民國 112 年 8 月 10 日

## ■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂新北市中和區圓通段 353 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」

### 代為出席公開抽籤會議委託書

本人 A君 同意委託 B君 全權代理本人出席民國 112 年 9 月 2 日(星期六)上午 10 時 30 分於新北市中和區中興街 200 號 5 樓會議室(廣平游氏宗祠)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人： A君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號： A123456789

住址： 新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓

電話： 2277-5555

受託人： B君 印 (簽名及蓋章)

身分證字號： A123456780

住址： 新北市中和區○○路○○巷○○號○○樓

電話： 2277-6666

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

附件五/1

# 建築設計

杜力新建築師事務所

# ■ 基地位置及交通動線



★ 基地位置



區域內主要道路



區域內次要道路



主要連外道路

# ■ 建築概要

建築基地面積：1,180.20m<sup>2</sup>

使用分區：住宅區

總樓地板面積：10,194.15m<sup>2</sup>

建蔽率：48.32% ≤ 50%

建物高度：45.30M

戶數規劃：84戶(含住宅81戶、店鋪2戶及日照中心1戶)

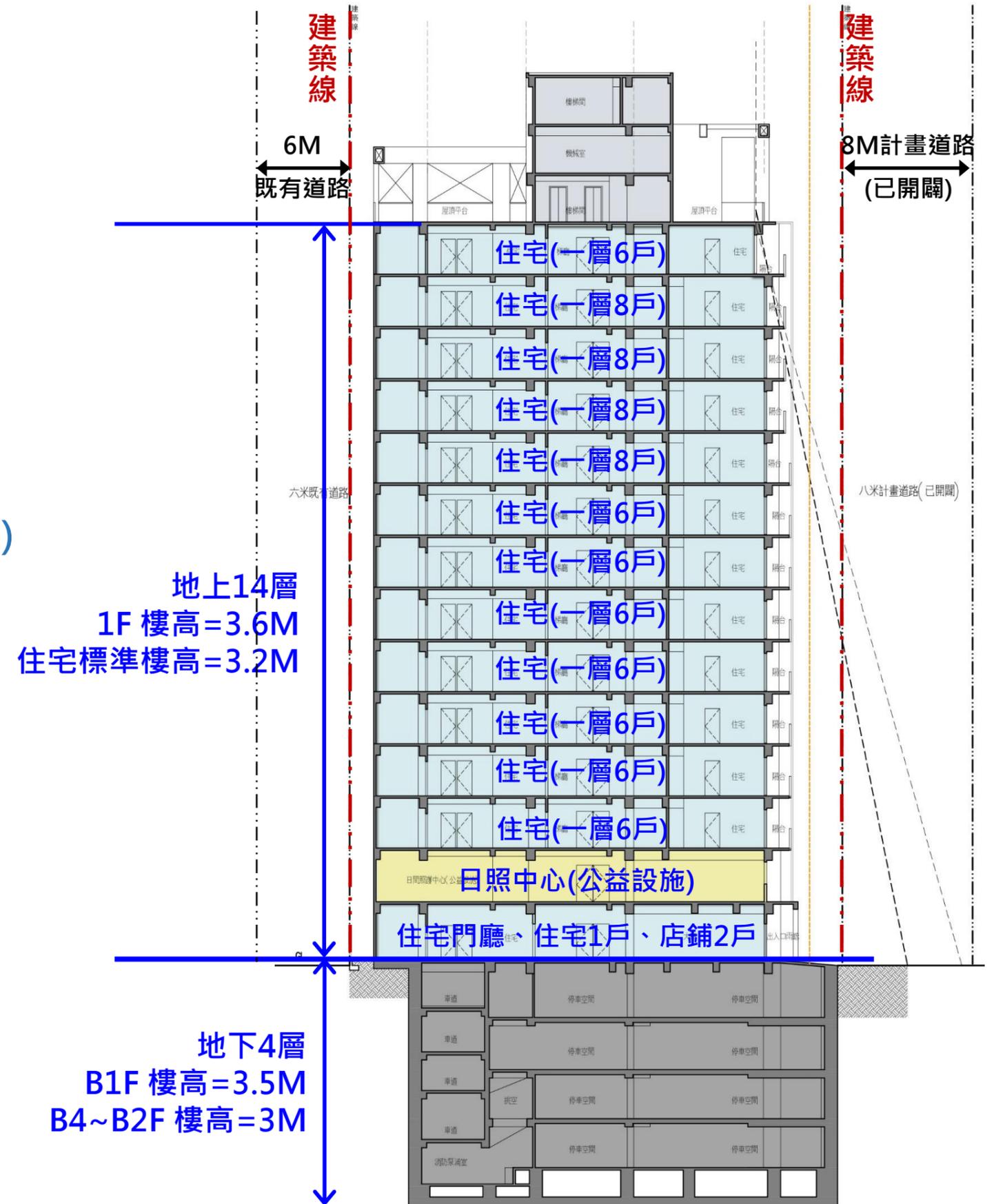
樓層規劃：地上14層；地下4層

主要結構：RC

使用用途：集合住宅、日間照顧中心(公益設施)及店鋪

車位規劃及數量：

數量 \ 類別	住宅及店鋪	日照中心	合計
平面汽車	42	4	46
平面機車	83	4	87



## ■ 建築外牆材質及色彩計畫

- 考量建築量體與周圍環境現況，外觀以簡潔俐落之垂直線條為設計主軸，搭配玻璃、格柵等輕量材質減輕高層建築物量體感，塑造兼具活潑及當代特性的新建築
- 低層部採框架式造型設計，材料採深色石材為主，塑造社區入口開闊及沉穩的形象；而高層部外牆材料搭配造型採用深淺色的丁掛磚搭配

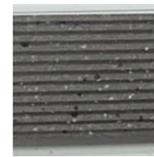
咖啡色格柵



丁掛磚(淺色)



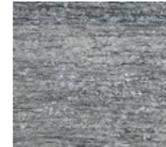
丁掛磚(深色)



灰色玻璃



基座(深色石材)



建築外觀示意圖僅供參考，以後續公部門審查核准圖說為準

## ■ 建築照明計畫

- 建築物外觀照明以三時段規劃，塑造不同的夜間風貌

PM 7:00-9:00



PM 9:00-11:00



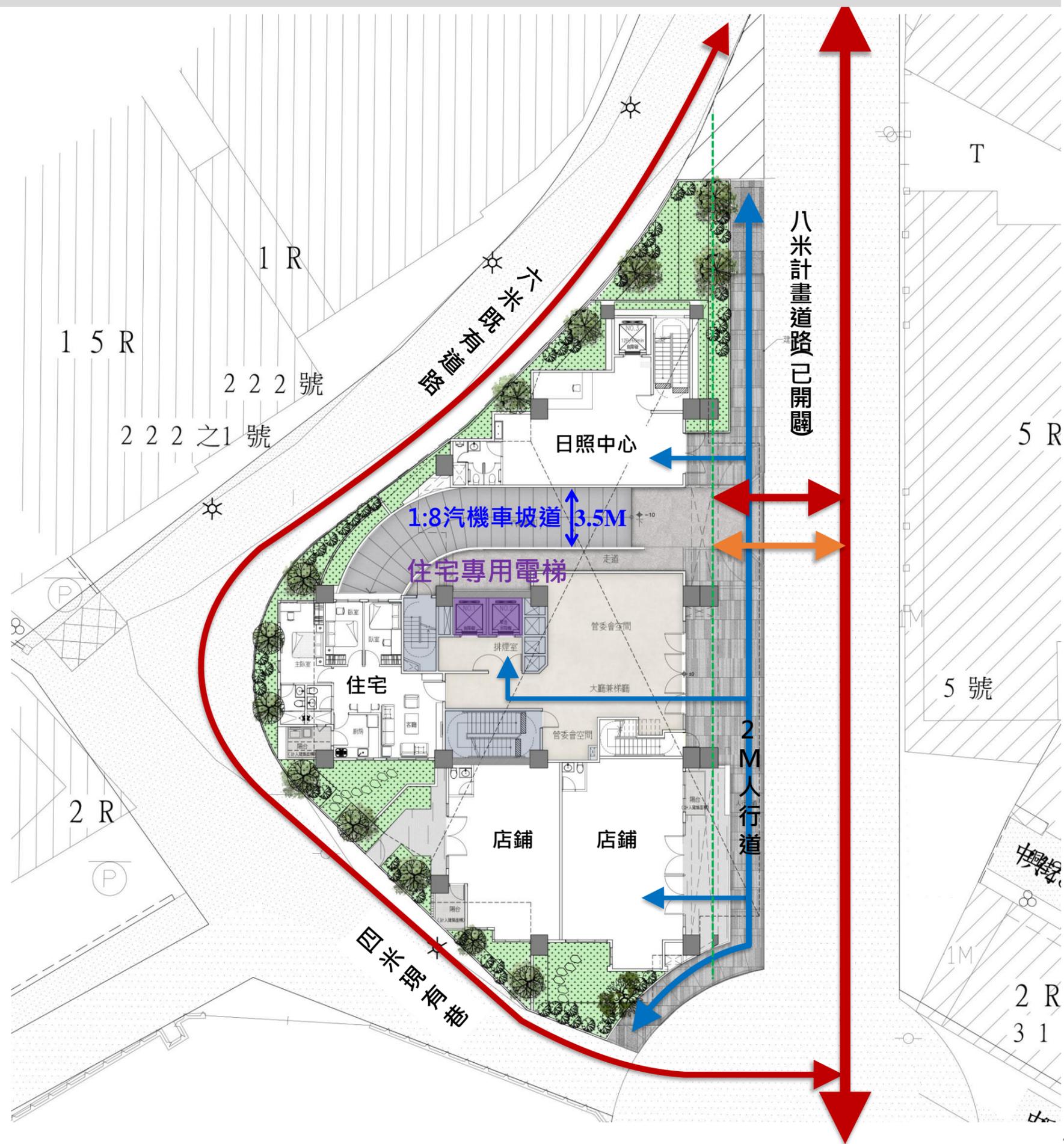
PM 11:00-12:00



建築外觀示意圖及時段設定僅供參考，以後續公部門審查核准圖說為準

## 交通動線規劃

- 以基地東側之8M計畫道路為主要面前道路，設置地下室停車空間出入口與社區主入口
- 2M供公共使用之人行道可串聯周邊的人行動線

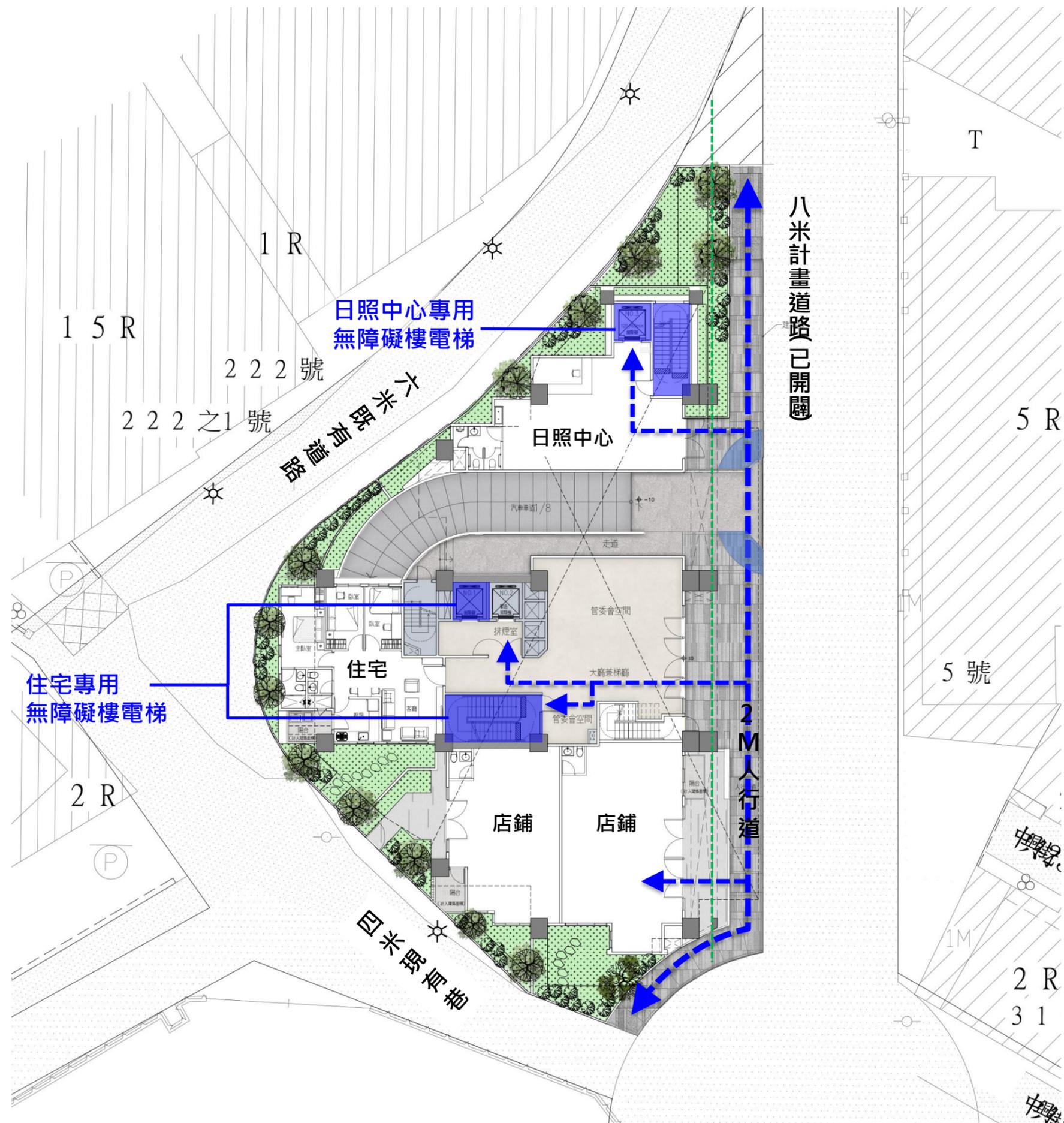


圖例

- ↔ 車行動線出入口
- ↔ 機車動線出入口
- ↔ 人行動線及出入口

## ■ 無障礙動線規劃

- 依建築技術規則-公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範檢討設置無障礙設施
- 無障礙室外通路順平處理
- 室內設置無障礙樓梯、電梯及無障礙室內通路



圖例



無障礙通路



無障礙樓電梯

# ■ 消防救災動線規劃

## 一、消防車輛救災動線指導原則：

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

**檢討:**東側臨8米計畫道路(已開闢)、西側臨6米既有道路、南側為4米現有巷，均保持三點五公尺以上之淨寬及四點五公尺以上之淨高。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。**檢討:**符合規定。

## 二、消防車輛救災活動空間之指導原則：

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

**檢討:**基地三側均臨寬度4米以上道路，於8M計畫道路側設置雲梯消防車操作救災活動空間；西側及南側10樓以下外牆開口規劃每10M設置開口，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

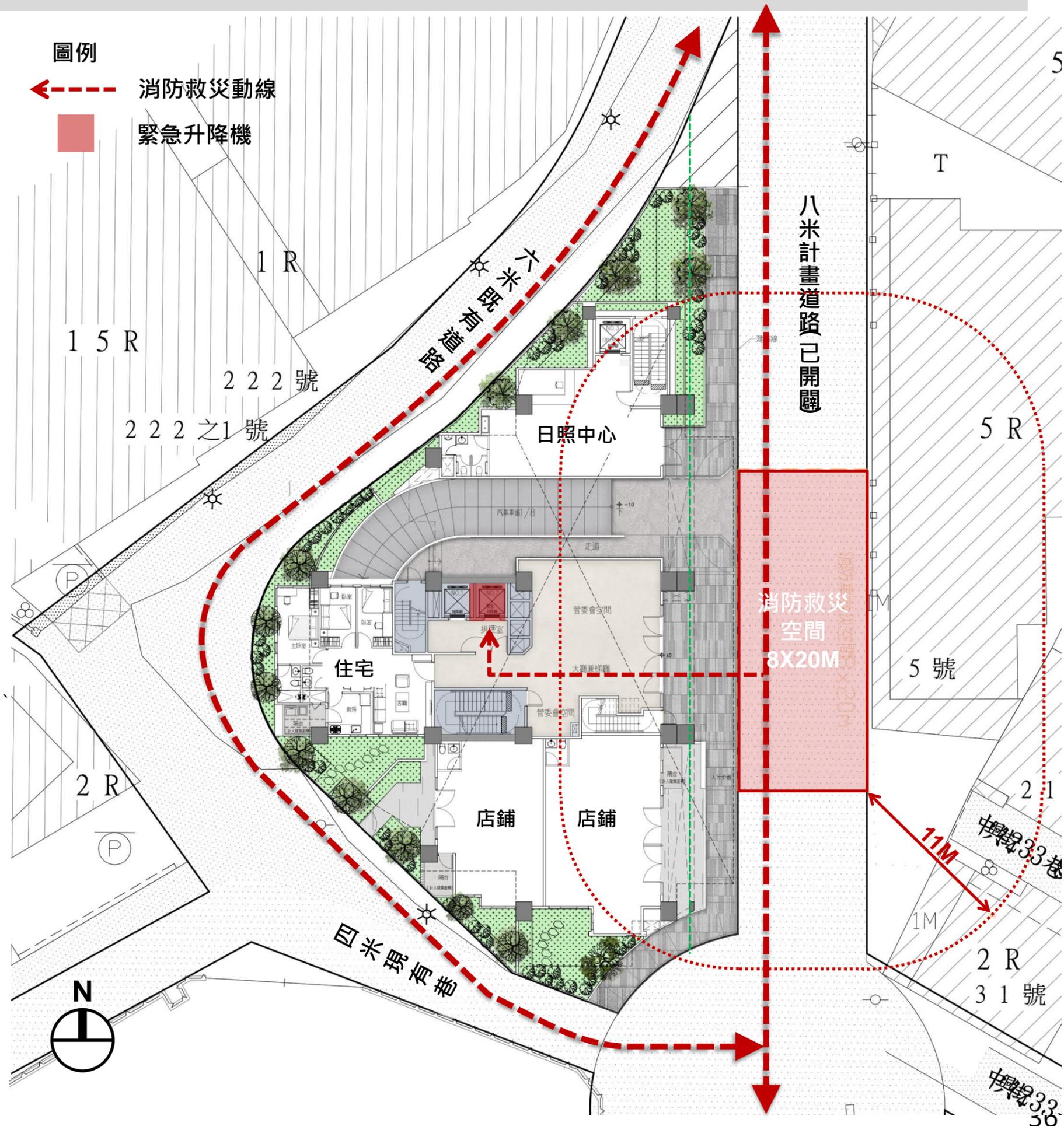
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。**檢討:**規劃為總樓層數為14層之建築物，設置8M\*20M消防救災空間，符合規定。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。**檢討:**消防救災空間均保持平坦

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。**檢討:**符合規定

4.坡度應在百分之五以下。**檢討:**符合規定

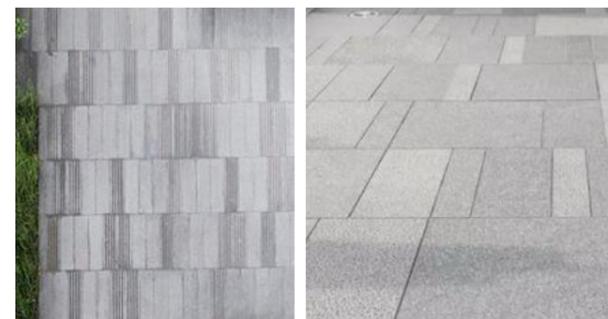
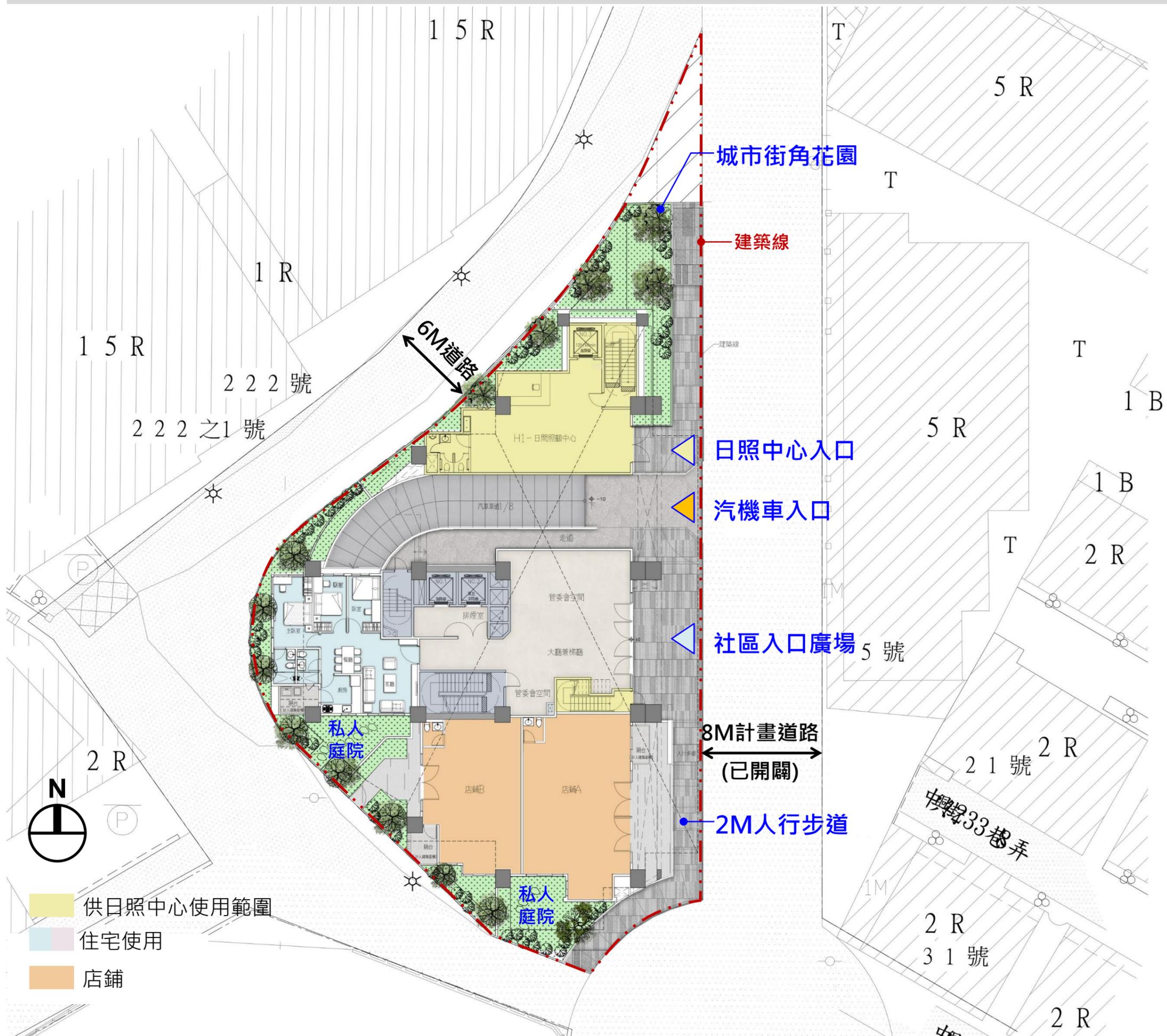
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。**檢討:**符合規定



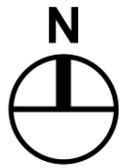
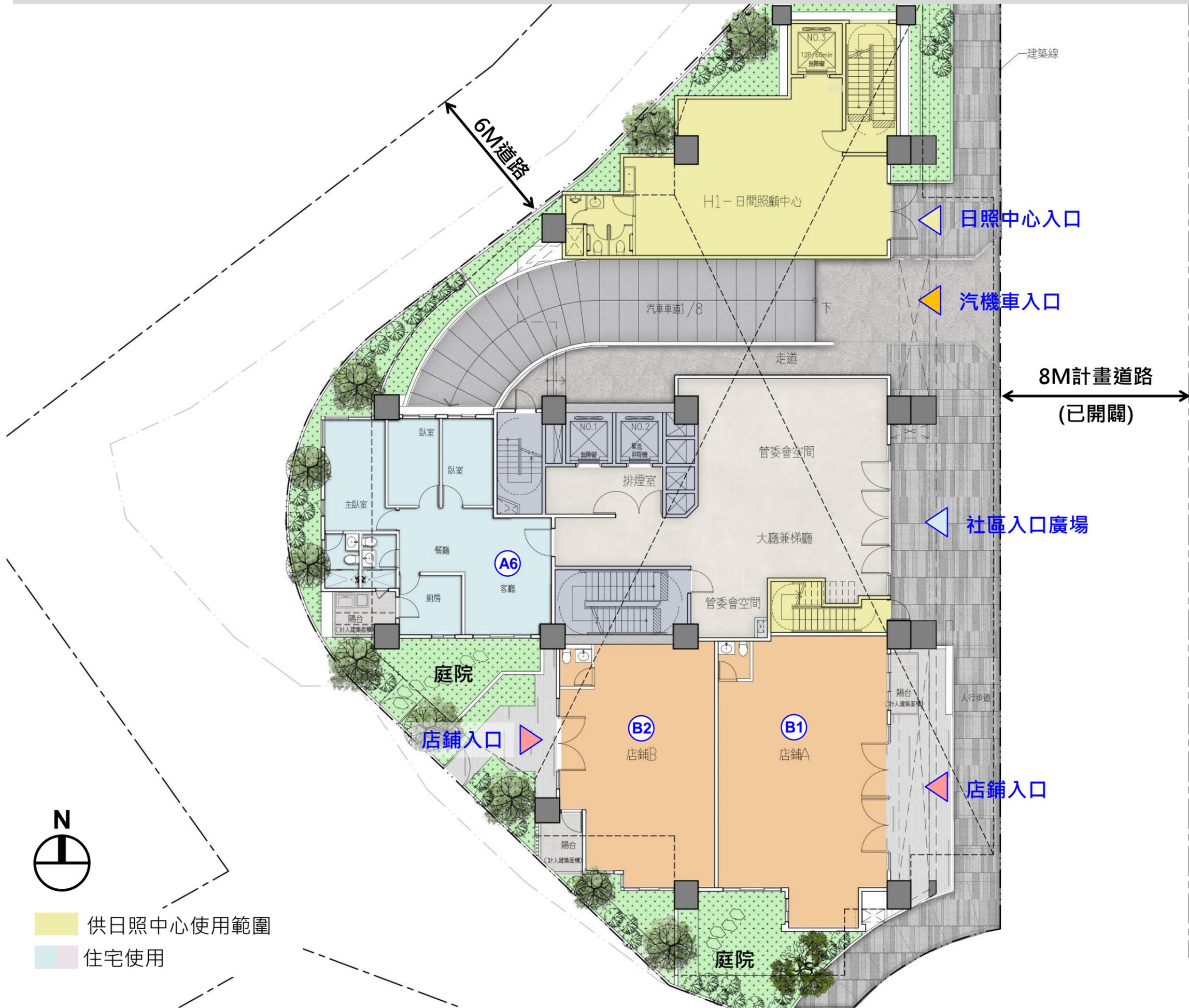
# 面積計算表

國寶大建設 中和區圓通段都市更新案 面積檢討表																		
1	申請地點		新北市中和區圓通段350,351-1,352,353地號等4筆土地															
2	總樓地板面積		合計	350	351-1	352	353											
3	使用分區		住宅區	建蔽率= 50.00%			容積率= 300.00%											
4	實測基地面積		1180.20 (m <sup>2</sup> )															
5	使用基地面積		1180.20 (m <sup>2</sup> )															
6	允建建築面積		590.10 (m <sup>2</sup> )															
7	允建基準樓地板面積(A0)		3540.60 (m <sup>2</sup> )															
8	允建額外之增加之樓地板面積(A1)都市更新獎勵 50.00%		(A1) = 3540.60 (m <sup>2</sup> ) * 50.00% = 1770.30 (m <sup>2</sup> )															
9	允建總容積		(ΣFA) = 3540.60 (m <sup>2</sup> ) + 1770.30 (m <sup>2</sup> ) = 5310.90 (m <sup>2</sup> ) 允建總容積率= 450.00%															
10	設計建築面積		570.24 (m <sup>2</sup> ) < 590.10 (m <sup>2</sup> )															
11	法定空地面積		590.10 (m <sup>2</sup> )															
12	實設法定空地面積		基地面積 1180.20 (m <sup>2</sup> ) - 設計建築面積 570.24 (m <sup>2</sup> ) = 609.96 (m <sup>2</sup> ) > 590.10 (m <sup>2</sup> )															
13	設計建蔽率		設計建築面積 570.24 (m <sup>2</sup> ) / 基地面積 1180.20 (m <sup>2</sup> ) = 48.32% < 法定建蔽率 50.00%															
14	設計容積率		設計容積樓地板面積 5308.48 (m <sup>2</sup> ) / 基地面積 1180.20 (m <sup>2</sup> ) = 449.79% < 容積率 450%															
15	各層樓地板面積		樓地板面積(m <sup>2</sup> )	安全梯間(m <sup>2</sup> )	機房面積(m <sup>2</sup> )	梯廳(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	梯廳+陽台反計容積(m <sup>2</sup> )	裝飾物計入容積(m <sup>2</sup> )	管委會(m <sup>2</sup> )	1F車道(m <sup>2</sup> ) (計入地下室)	公益設施(m <sup>2</sup> )	店舖(m <sup>2</sup> )	容積樓地板(m <sup>2</sup> )	樓層高度(M)	戶數	用途	
		地下四層	716.03													3.00		停車空間、機房
		地下三層	642.21													3.00		停車空間、機房
		地下二層	716.03													3.20		停車空間、機房
		地下一層	716.03													3.50		停車空間兼防空避難室、機房
		小計	2790.3													開挖深度14.8m		
		一層	554.70	26.49	24.16	36.35	13.64	0			59.45	51.29	102.05	149.66	254.91	3.60	4	大廳、集合住宅、店舖、公益設施
		二層	497.95				24.90	0					497.95		0	3.30	0	公益設施
		三層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		四層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		五層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		六層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		七層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		八層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		九層	513.72	26.63	23.85	40.29	37.70	0.93							423.88	3.20	6	集合住宅
		十層	513.72	26.63	23.85	43.52	33.43	0							419.72	3.20	8	集合住宅
		十一層	513.72	26.63	23.85	43.52	33.43	0							419.72	3.20	8	集合住宅
		十二層	513.72	26.63	23.85	43.52	33.43	0							419.72	3.20	8	集合住宅
		十三層	513.72	26.63	23.85	43.52	33.43	0							419.72	3.20	8	集合住宅
		十四層	494.60	26.63	23.85	40.29	37.60	3.7							407.53	3.20	6	集合住宅
小計	7198.17	346.05	310.36	532.75	473.76	10.21	0		59.45	51.29	600	149.66	5308.48	45.30	84	(含公益設施一戶及店舖兩戶)		
屋突一層	68.56													3.20			樓梯間	
屋突二層	68.56													2.90			樓梯間、機械室	
屋突三層	68.56													2.90			電梯機房、水箱	
小計	205.68													9.00				
合計	10194.15	346.05	310.36	532.75	473.76	10.21	0		59.45	51.29	600	149.66	5308.48	45.30	84			
16	總樓地板面積		10194.15 (m <sup>2</sup> )															
17	總容積樓地板面積		5308.48 (m <sup>2</sup> ) + 機電設備反計容積 0 (m <sup>2</sup> ) = 5308.48 (m <sup>2</sup> ) < 允建總容積樓地板面積= 5310.90 (m <sup>2</sup> )															
18	地下室容積檢討		地下室面積 2790.3	+	1F車道面積 51.29	=	2841.59 (m <sup>2</sup> )	法定機車數量 (取都更審議規定之垃圾停車空間) 47	+	4	=	51	建築面積 570.24 (m <sup>2</sup> )	=	2786.24 (m <sup>2</sup> )	反計=	55.35 (m <sup>2</sup> )	
19	總工程造價		總樓地板面積 10194.15 (m <sup>2</sup> ) * 13,580 (鋼筋混凝土造11~15F) = 138,436,557 元															
20	汽車停車數量檢討 (依據建築技術規則第59條)	第二類住宅 (含店舖、公益設施)	樓地板面積(7146.88 - 500) / 150 = 44.31 取 45 輛 (公益設施分配法定汽車數量 = 600 / 150 = 4 輛)															
		(依技規#59說明欄第三項, 店舖(第一類)樓地板面積未達設置標準(300平方公尺以下), 故該面積納入第二類合併檢討)	法定汽車車位= 45 輛 自設汽車車位= 1 輛 汽車實設合計= 46 輛 都更審議規定之實設垃圾停車位= 1 輛															
21	機車停車數量檢討	依變更中和細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)書(110.03)第7條	住宅一戶一車位 分戶樓地板面積大於66平方公尺者戶數= 29 輛 分戶樓地板面積小於66平方公尺者面積= 2668.81 / 100 = 26.69 取 27 輛 店舖樓地板面積= 149.66 / 100 = 1.50 取 1 輛 公益設施法定機車數量不得小於法定汽車分配數量= 4 輛 土管機車法定數量合計= 61 輛 機車自設數量= 3 輛 機車實設合計= 87 輛 實設數量均大於土管法停61輛及都更審議原則法停84輛...OK															
		依都市更新審議原則第14條第一項: 一戶一車位	法停機車數量為總戶數= 84 輛															
		地下室開挖率檢討	716.03 (m <sup>2</sup> ) < (500 * 70%) + (1180.2 - 500) * 60% = 758.12 (m <sup>2</sup> )															
22	地下室開挖率檢討		716.03 (m <sup>2</sup> ) < (500 * 70%) + (1180.2 - 500) * 60% = 758.12 (m <sup>2</sup> )															
23	機電設備面積檢討		安全梯+機房面積 656.41 + 地下樓層機房 55.35 + 管委會空間 59.45 = 771.21 (m <sup>2</sup> ) < 允建總容積 5310.9 (m <sup>2</sup> ) *15% = 796.64 (m <sup>2</sup> )															
24	建築物高度		45.30 M															

# ■ 地面層景觀配置圖

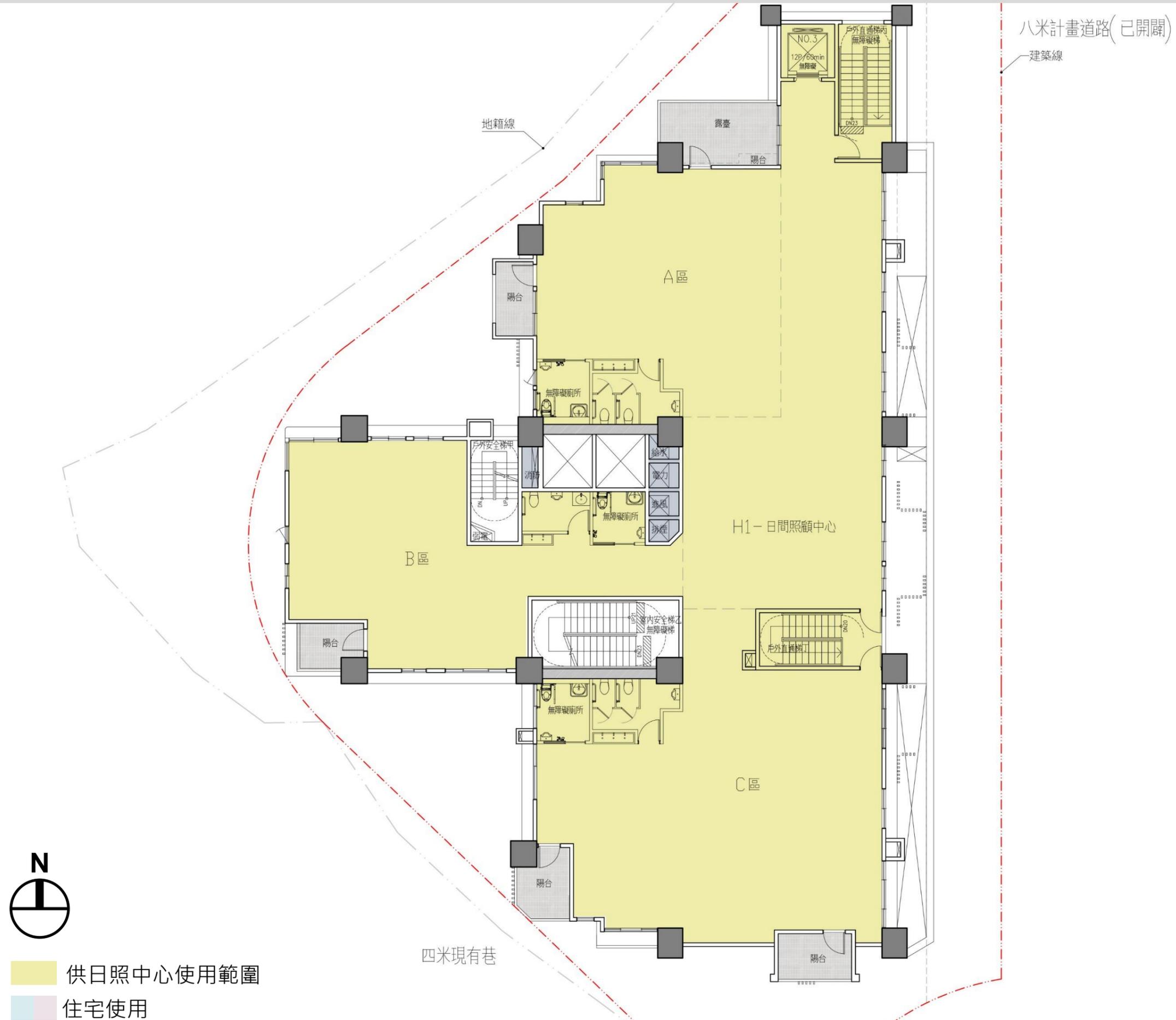


# ■ 一層平面圖



- 供日照中心使用範圍
- 住宅使用

# ■ 二層平面圖



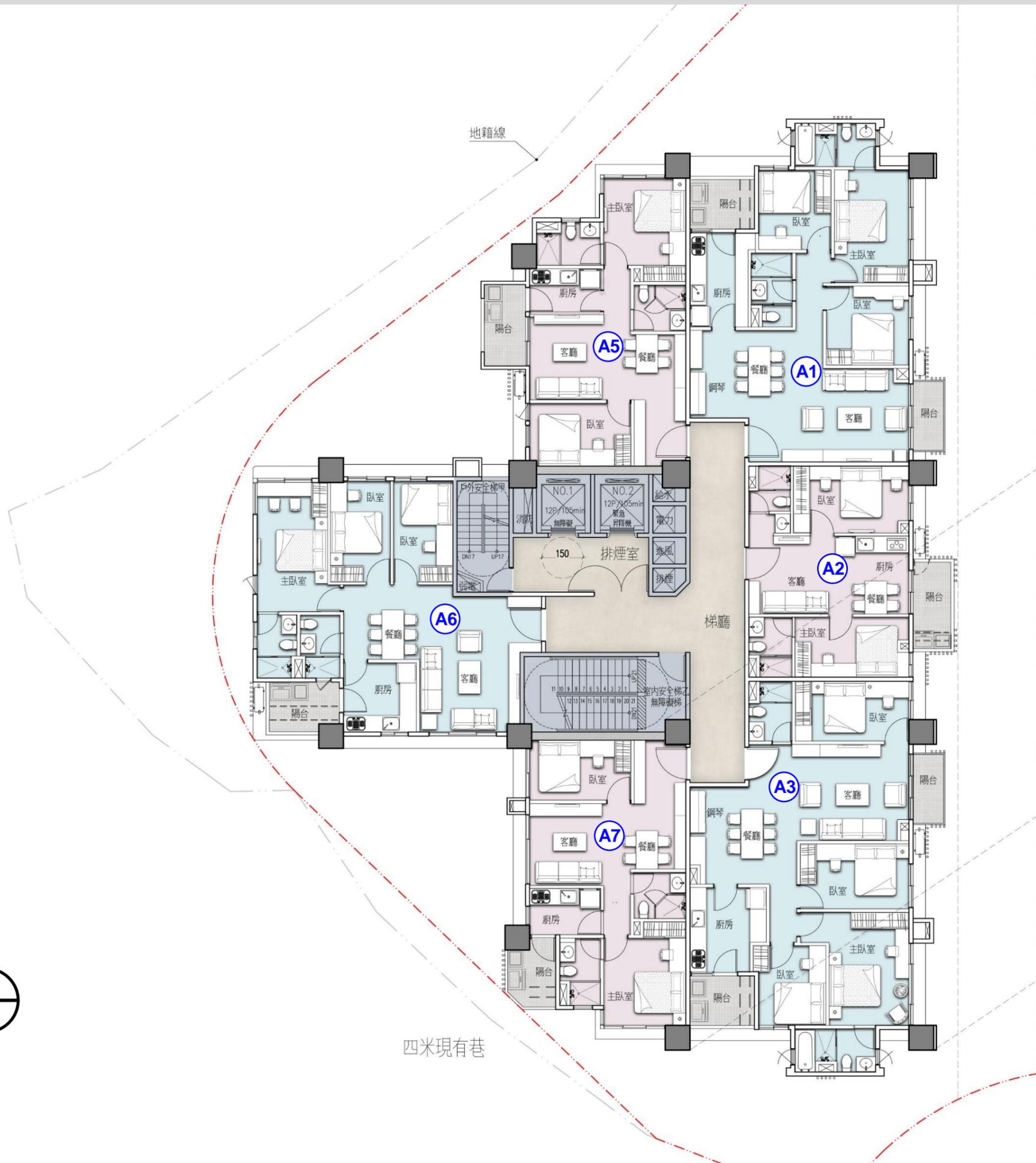
# ■ 三層平面圖(一層六戶)



八米計畫道路(已開闢)  
建築線

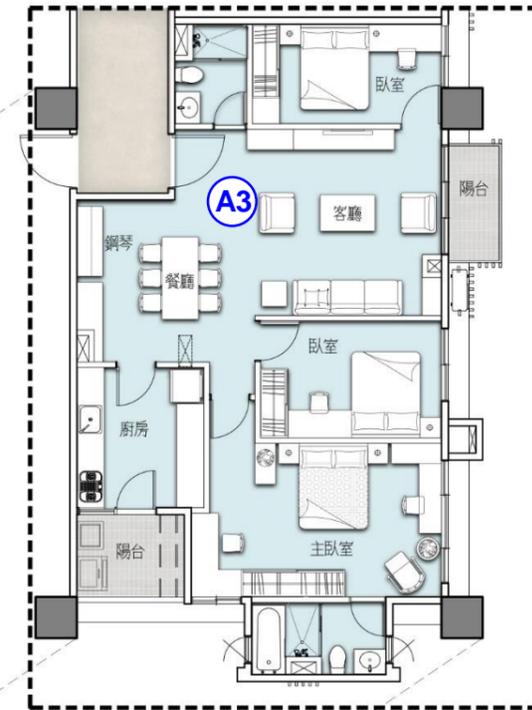
四米現有巷

# ■ 四~八層平面圖(一層六戶)



八米計畫道路(已開闢)

建築線



八層\_A3(三房)

# ■ 九層平面圖(一層六戶)

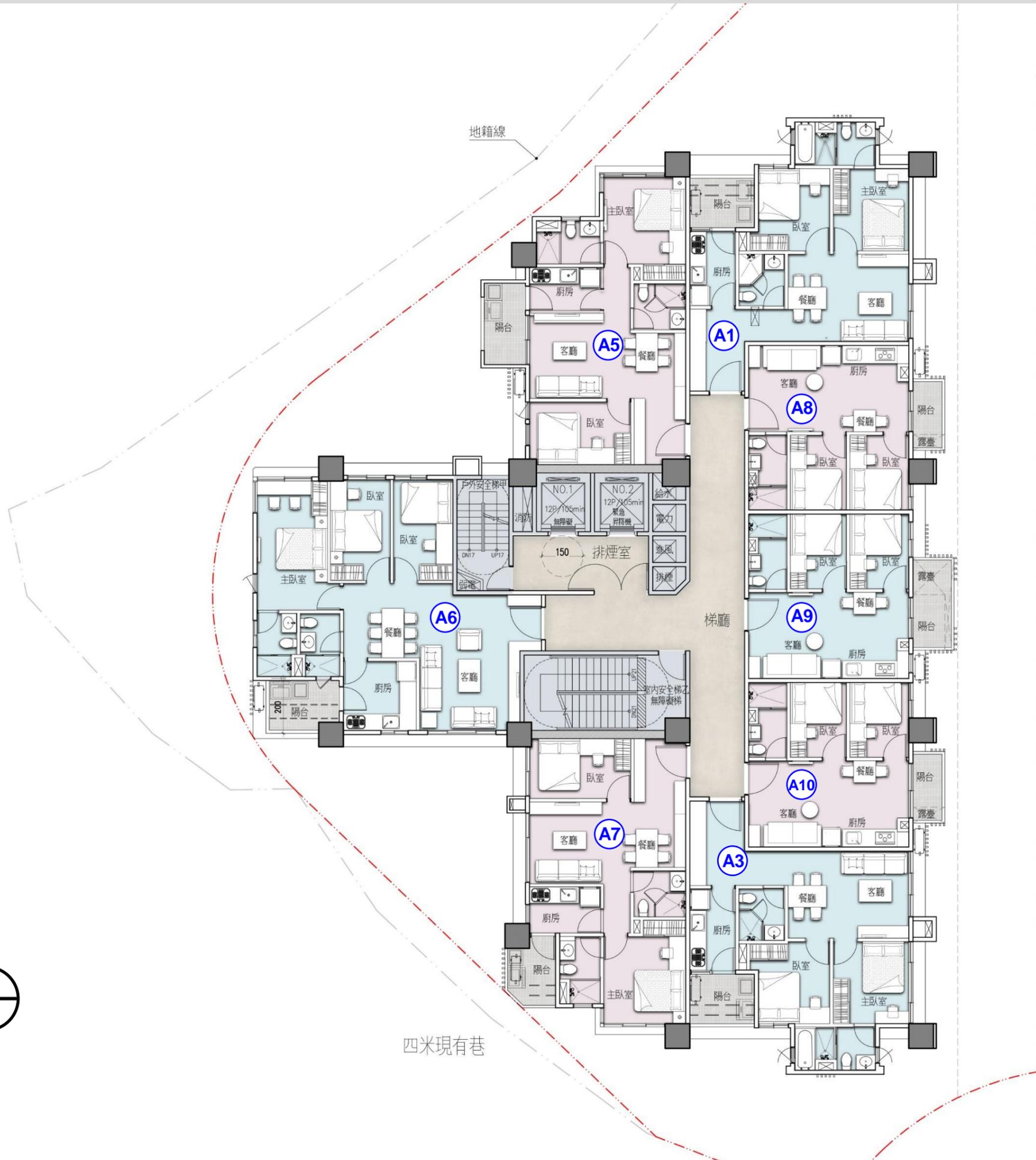


八米計畫道路(已開闢)

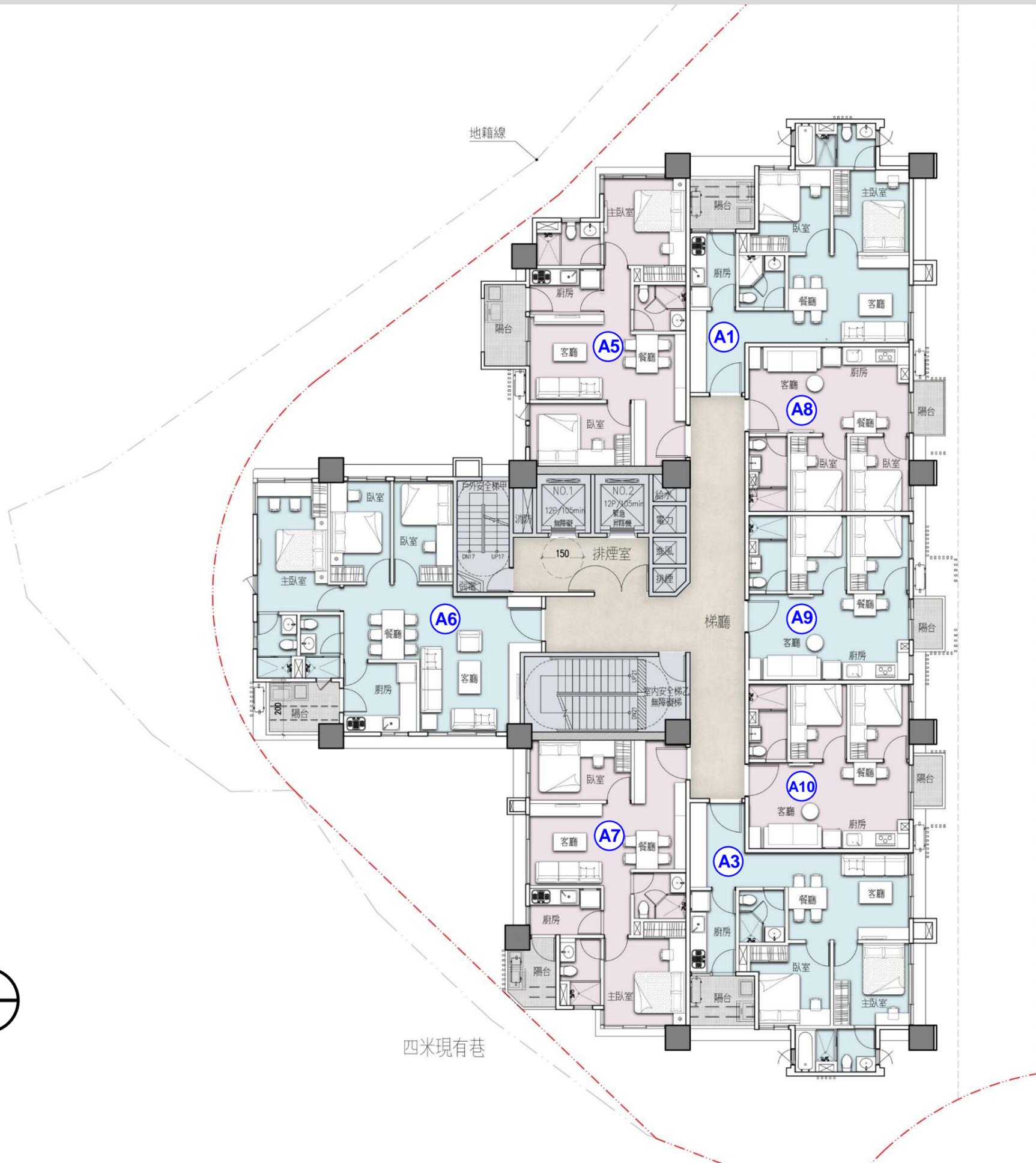
建築線

四米現有巷

# ■ 十層平面圖(一層八戶)



# ■ 十一~十三層平面圖(一層八戶)



八米計畫道路(已開闢)

建築線

四米現有巷

# ■ 十四層平面圖(一層六戶)



八米計畫道路(已開闢)

建築線

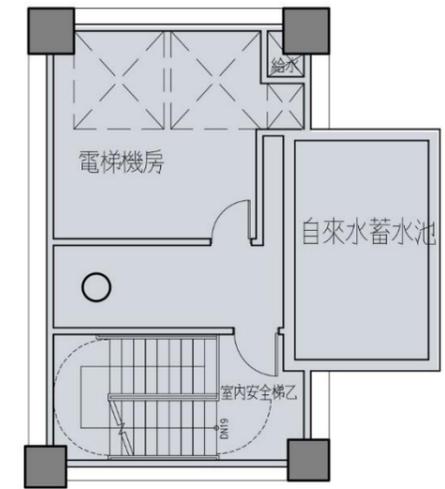
四米現有巷

# ■ 屋突層平面圖

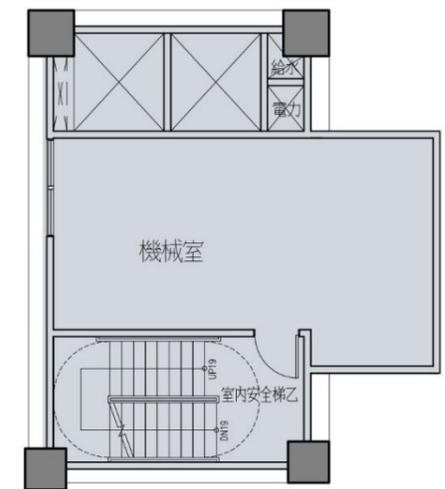


八米計畫道路(已開闢)

建築線



屋突三層

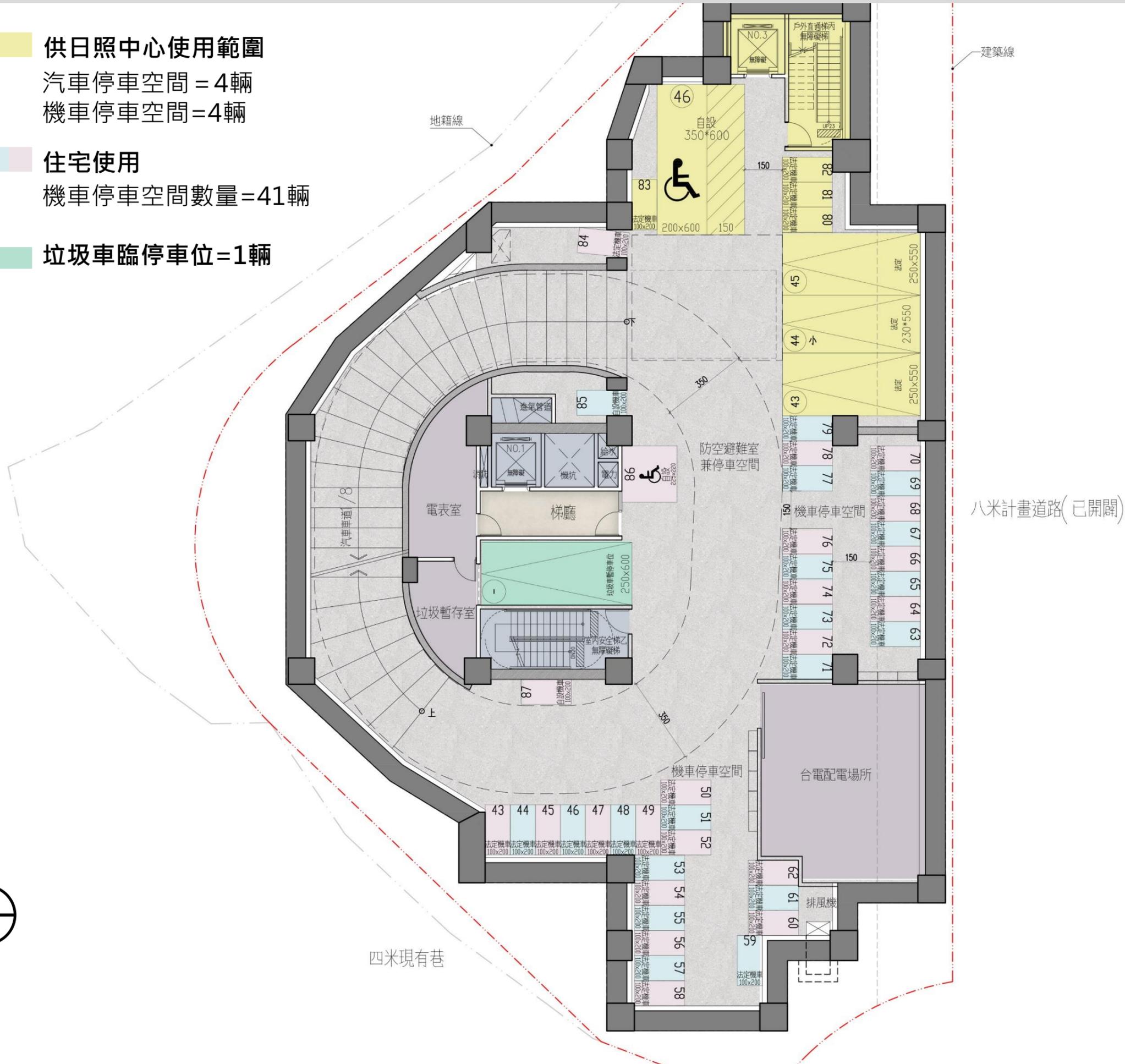


屋突二層

屋突一層

# ■ 地下一層平面圖

- 供日照中心使用範圍  
 汽車停車空間 = 4輛  
 機車停車空間 = 4輛
- 住宅使用  
 機車停車空間數量 = 41輛
- 垃圾車臨停車位 = 1輛

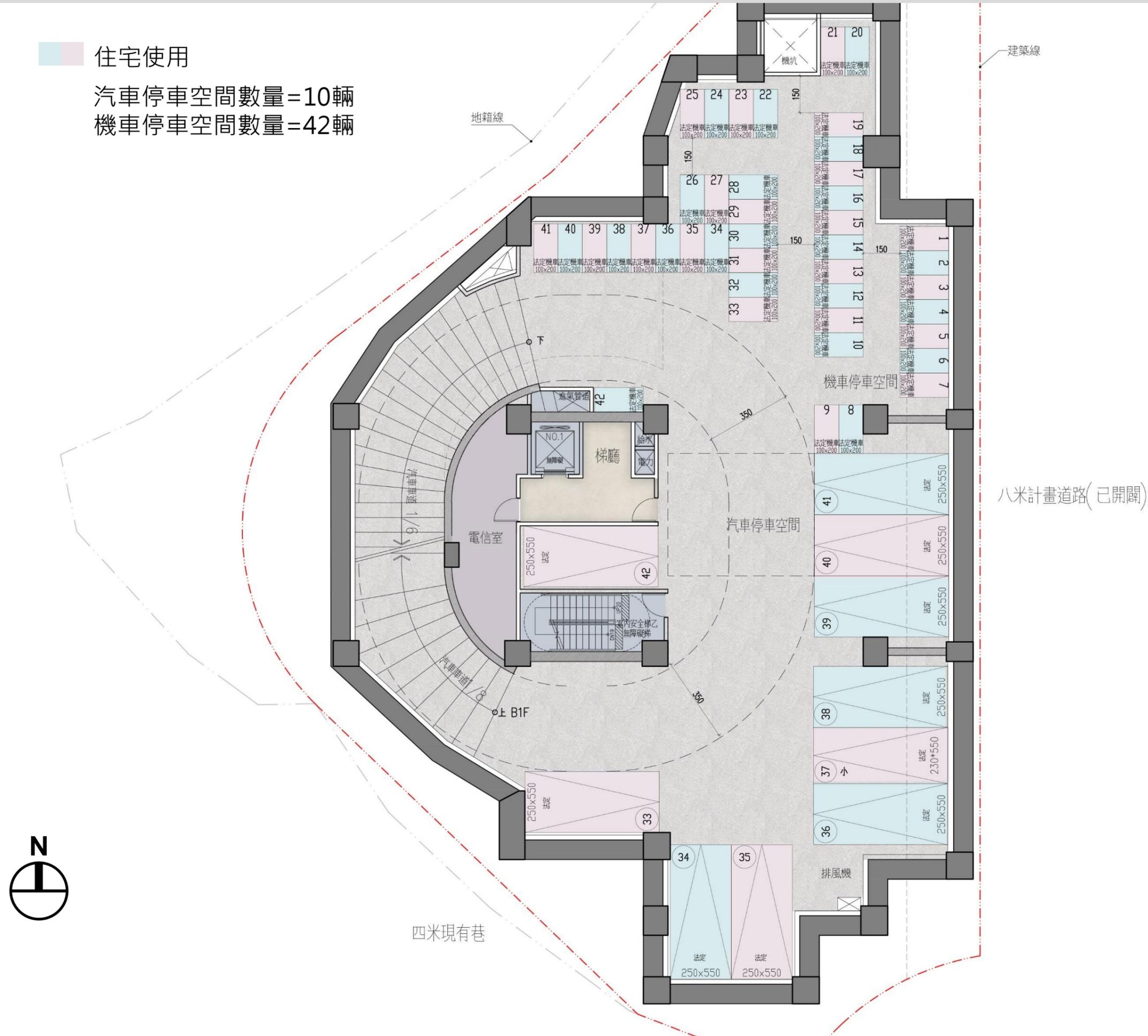


# ■ 地下二層平面圖

住宅使用

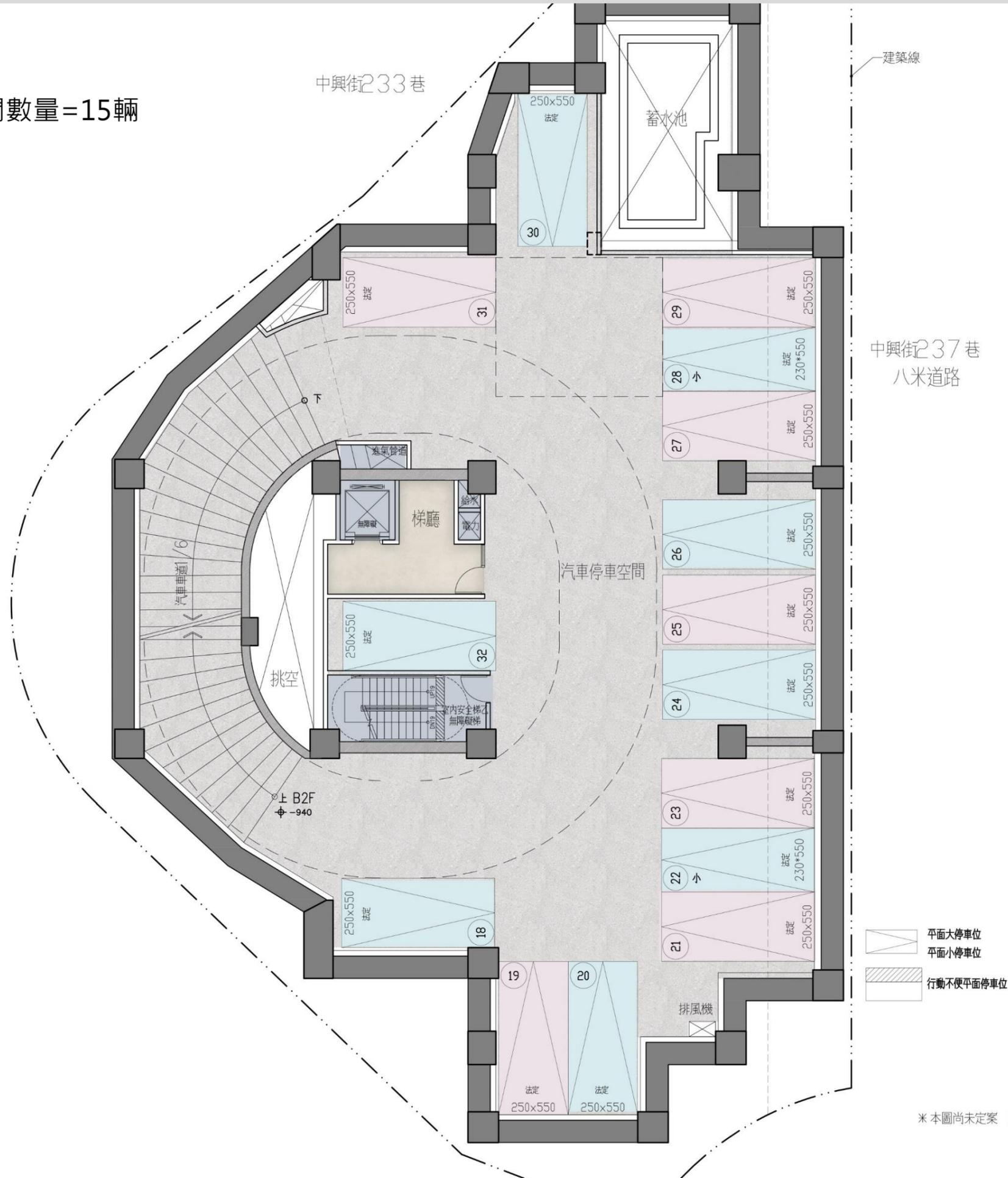
汽車停車空間數量=10輛

機車停車空間數量=42輛



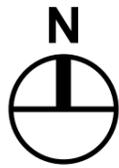
# ■ 地下三層平面圖

住宅使用  
 汽車停車空間數量=15輛

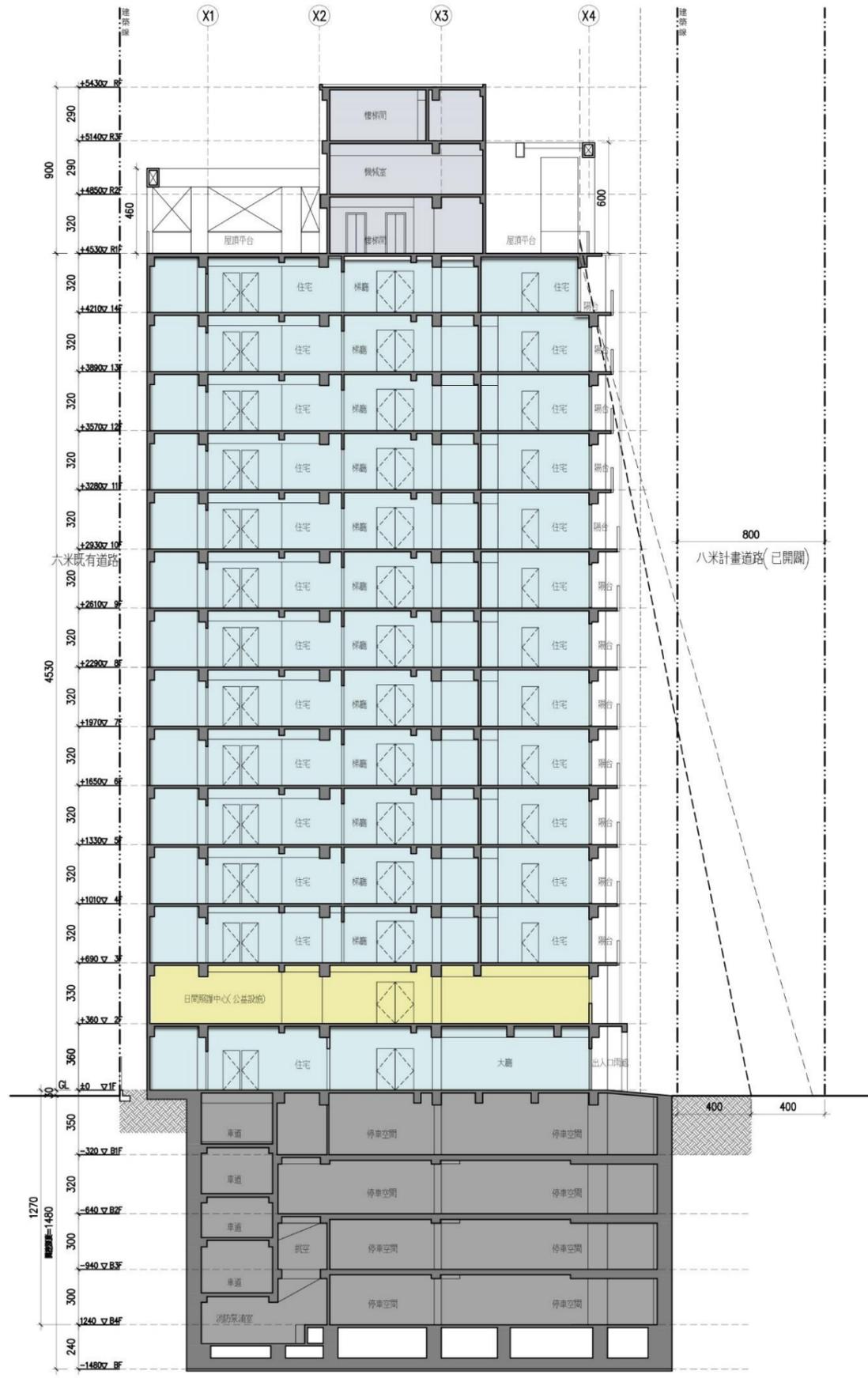
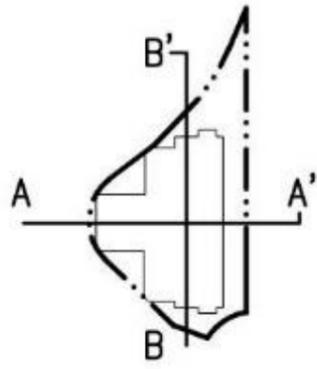


 平面大停車位  
 平面小停車位  
 行動不便平面停車位

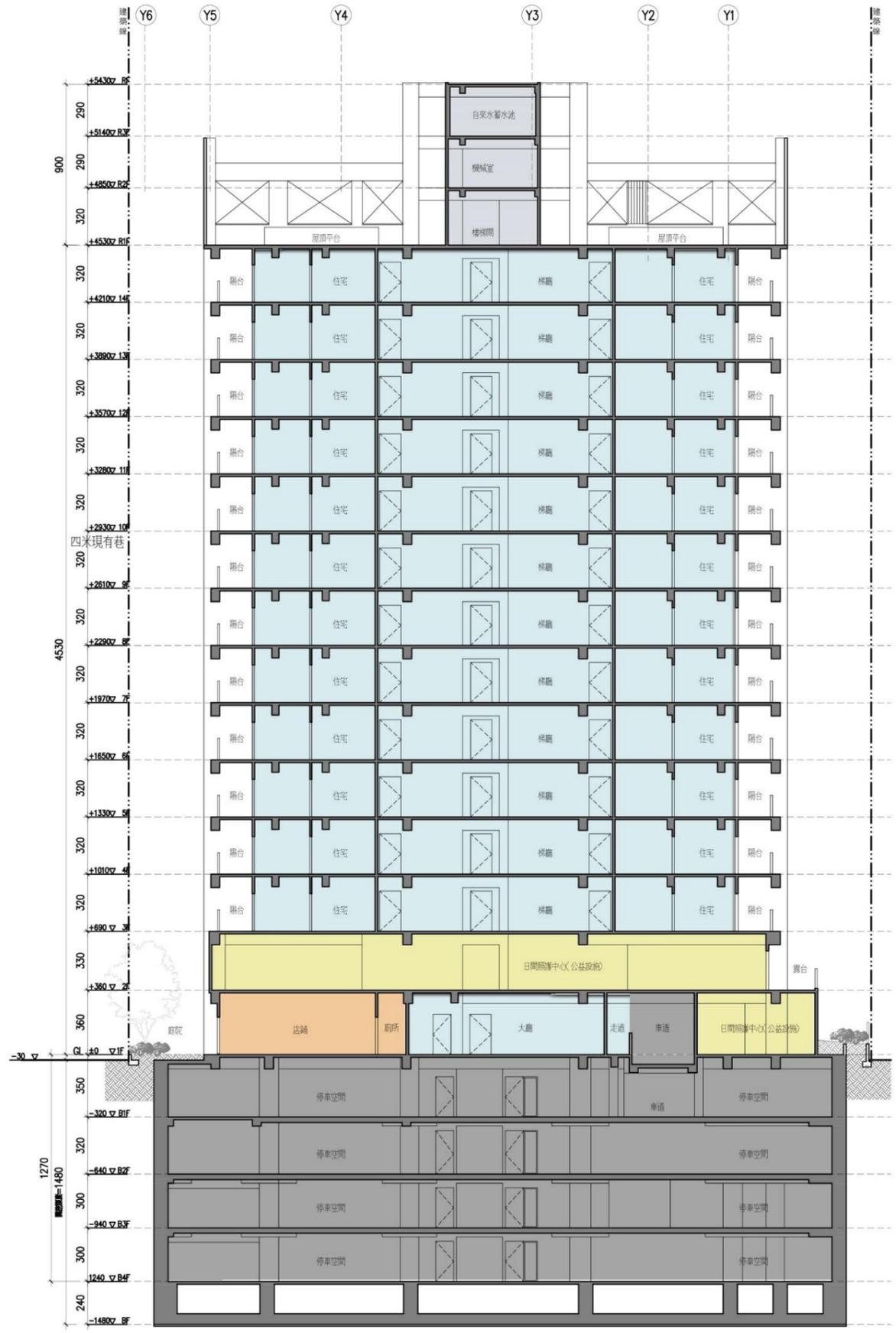
\* 本圖尚未定案 圖說應以執照核准圖為準







A-A' 剖面圖



B-B' 剖面圖

- 供日照中心使用範圍
- 住宅使用
- 店鋪

# 更新前後估價說明

政大不動產估價師聯合事務所

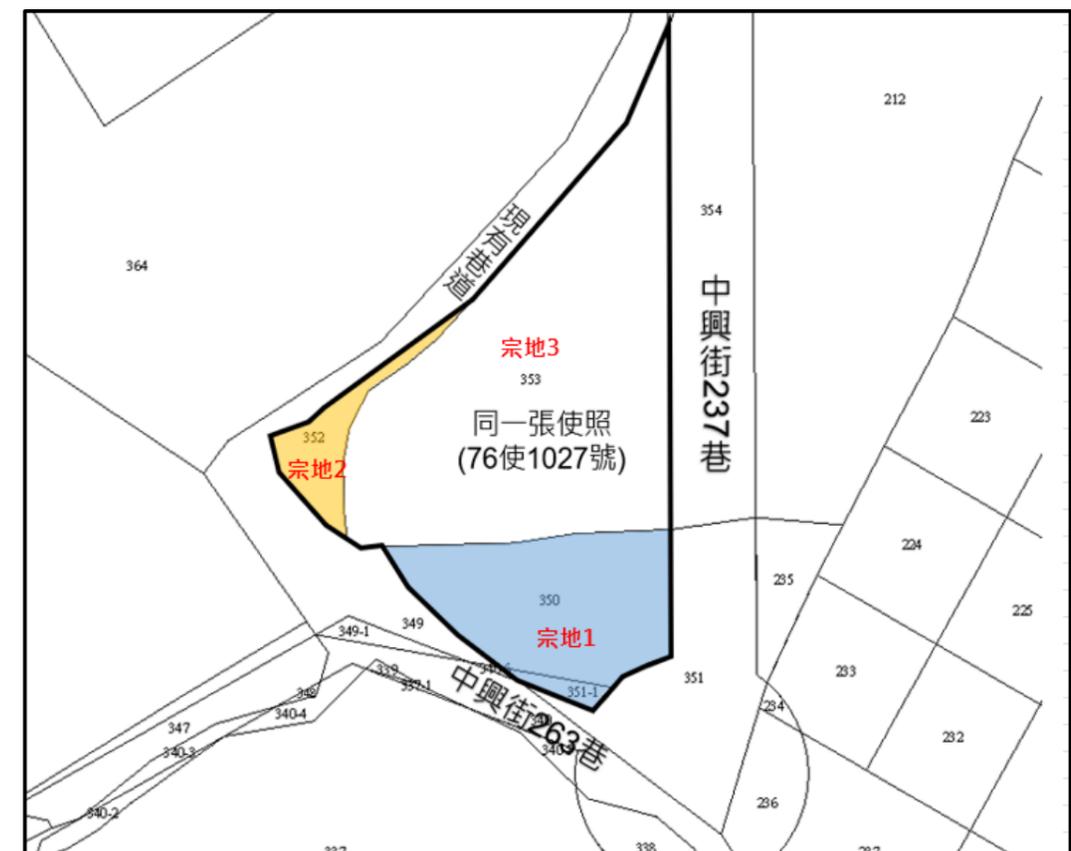
# ■ 更新前估價條件

價格日期:民國112年4月30日

(1)更新前各權利人土地價值，係在價格日期當時，以各地號合併利用為前提評估更新前權利價值；除更新單元內353地號有「結構安全性能評估未達最低等級」之專屬獎勵外，在不考慮其他獎勵容積之前提下，以法定容積加計專屬容積獎勵所評估之價值，並須考慮專屬容積獎勵折減之情況。

(2)更新前各宗土地之劃分以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」視為同一宗土地之原則，將更新單元內土地分宗如下：

編號	地號	劃分原則	備註
1	350、351-1	同一所有權人	
2	352		
3	353	同一張使用執照	76使字1027號



## ■ 更新前估價條件

(3)評估更新前土地價值時，本次選定以整宗土地為比準單元，容積率以法定容積加計折減後之專屬容積獎勵計算(合計為307.36%)。

(4)評估更新前各宗土地價值時，更新單元西側現況現有巷道與指定之建築線未一致，以目前實際臨路條件為前提進行評估。

(5)評估更新前各戶價格，地面層選定「中興街237巷4號」(1201建號)為比準單元，樓上層住家選定「中興街237巷4號4樓」(1204建號)為比準單元。

(6)更新前一樓戶別，謄本登載主要用途包含停車位，惟竣工圖並未標示停車空間，一樓戶別之價格評估依竣工圖說為依據。

(7)評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。

# 更新前土地價值評估

步驟一：合併前各筆土地價值評估

比準地價格評估

比較法

土地開發分析法

各筆土地價值評估

步驟二：合併後土地價格評估

比較法

土地開發分析法

步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配  
合併後土地價格

步驟四：更新前各筆土地上有區分所有  
建物時，各權利人土地權利價值評估

比較法

收益法

權利變換關係人權利價值評估

更新前各權利人權利價值  
及權利價值比例

## ■ 比準地評估結果

### ➤ 比準地(整宗基地)基地條件

面積：357.0105坪

使用分區：住宅區

法定容積率：300%

主要臨路寬度：8公尺

### ➤ 評估結果

單價：1,280,000元

總價：456,973,440元



# 更新前合併前各筆土地價值及權利價值比例



- 以比準地價格為基礎，考量**面積及規劃潛力**、**容積率**、**主要臨路寬度**、**臨路情形**、**地形**、**寬深比**等比較項目後，據以調整各宗土地價格。
- 實際數字依「新北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

編號	地號	面積(坪)	合併前價值比例	合併後各筆土地總價(元)	合併後各筆土地價格(元/坪)
1-1	350	84.8422	22.8856%	104,581,176	1,232,656
1-2	351-1	4.4558	1.2019%	5,492,498	1,232,656
2	352	21.4775	5.5429%	25,329,522	1,179,352
3	353	246.2350	70.3696%	321,570,244	1,305,949
合計		357.0105	100.0000%	456,973,440	1,280,000

## ■ 更新前合併後各筆土地價值及權利價值比例

編號	地號	面積(坪)	基地合併後土地總價(元)	合併前價值比例	合併後各筆土地總價(元)	合併後各筆土地價格(元/坪)
1-1	350	84.8422	456,973,440	22.8856%	104,581,176	1,232,656
1-2	351-1	4.4558		1.2019%	5,492,498	1,232,656
2	352	21.4775		5.5429%	25,329,522	1,179,352
3	353	246.2350		70.3696%	321,570,244	1,305,949
合計		357.0105		100.0000%	456,973,440	1,280,000

- 比準地為整宗基地，合併後各筆土地價格與合併前相同

## ■ 更新後估價條件

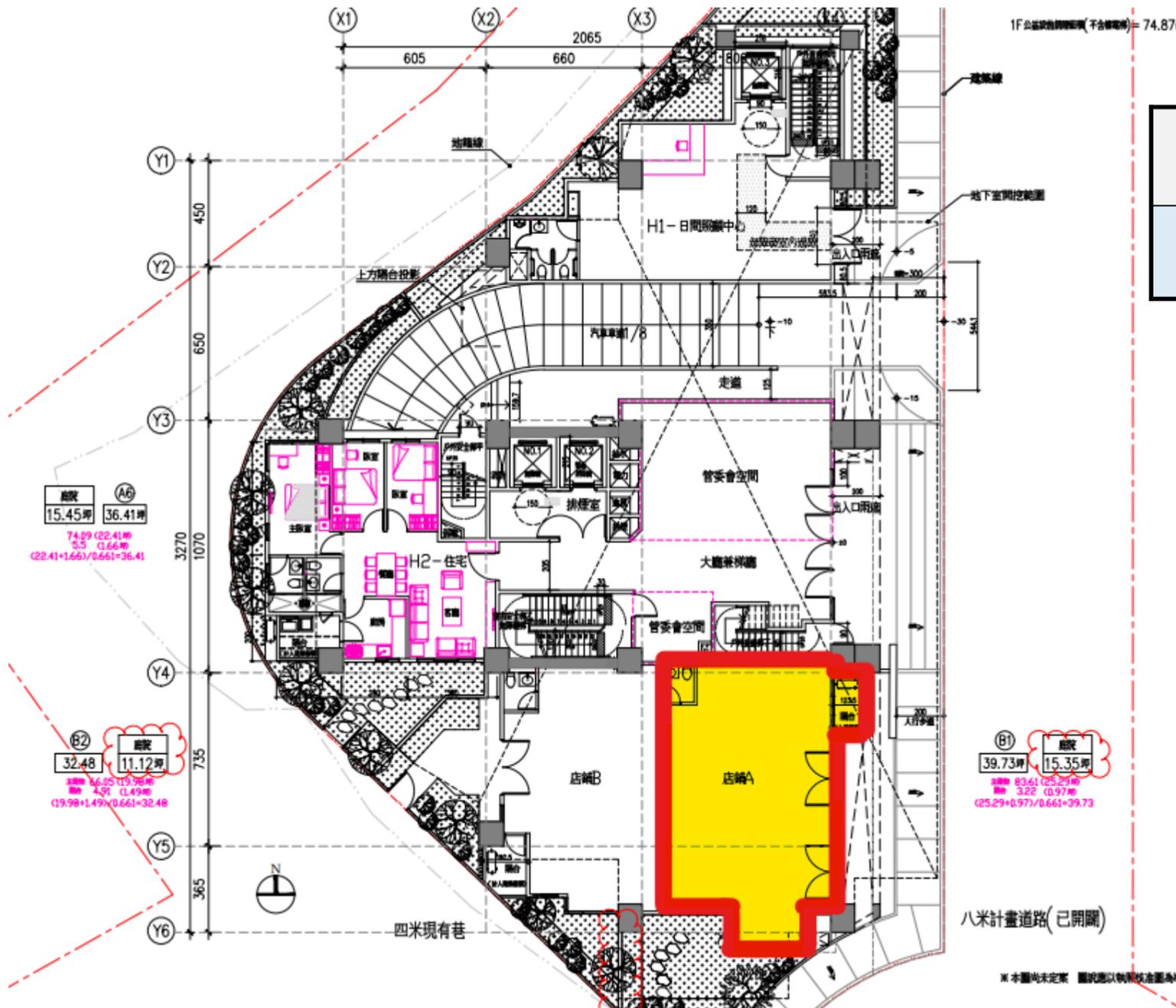
(1)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新**評價基準日**當時之**新成屋**價格查估。

(2)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有庭院及露台並設有約定專用之單元，本次評估考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

(3)更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**地面層B1**做為**一樓店面**之比準單元、**地面層A6**做為**一樓住宅**之比準單元、**第四層A6**做為**住宅**之比準單元，**地下二層坡道平面式編號38車位**為之比準單元。

(4)更新後一樓及二樓規劃日間照顧中心單元，暨車位編號43、44、45、46號為日間照顧中心之車位單元，皆屬捐贈之公益設施、另有一部垃圾車暫停車位，登記為大公，因上述單位皆非屬土地所有權人及權利變換關係人可選配單元，故不納入更新後總銷售金額評估。

# 更新後比準單元價格-1F店面B1戶

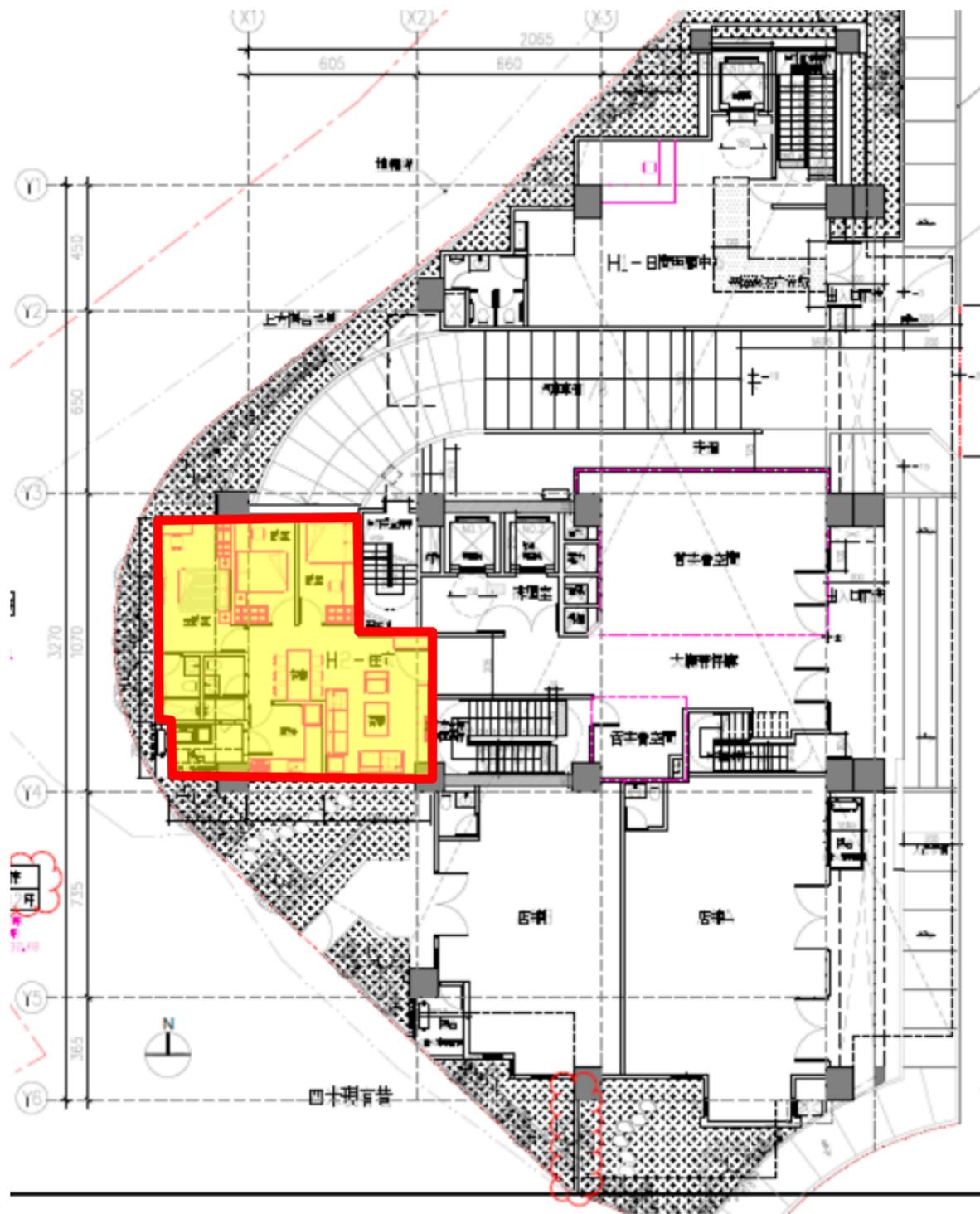


用途	樓別	面積(坪)	露臺面積(坪)
店舖	1F	39.43	15.35

店面比準單元價格：  
 66.7萬元/坪(不含露台)  
 73.19萬元/坪(含露台)

- 面積
- 通風採光
- 面臨道路

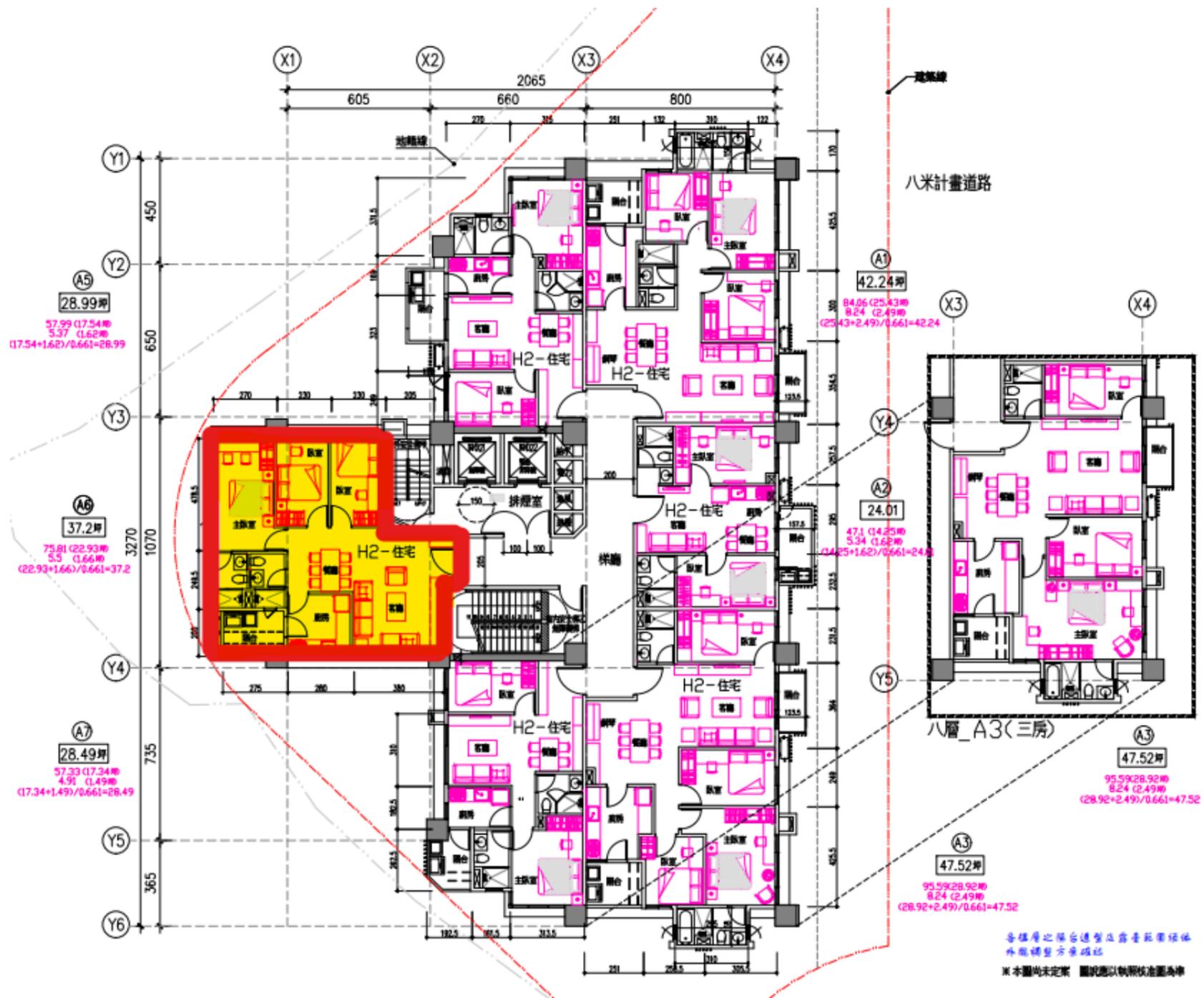
# 更新後比準單元價格-1F住宅A6戶



用途	樓別	面積(坪)	露臺面積(坪)
住宅	1F	36.29	15.45

1F住宅比準單元價格：  
 58.7萬元/坪(不含露台)  
 64.95萬元/坪(含露台)

# 更新後比準單元價格-4F住宅A6戶



用途	樓別	面積(坪)
住家	4F	37.06

住宅比準單元價格：  
52.1萬元/坪(不含露台)

- 樓層位置
- 面積
- 通風採光
- 格局
- 面臨道路
- 車道影響



## ■ 更新後權利價值總額

項目	面積(坪) 數量(位)	均價(元/坪) (元/位)	總價(元)
地面層-店面	71.55	722,472	51,691,756
地面層-住宅	36.29	649,594	23,572,285
二樓以上	2,456.38	550,345	1,351,853,297
小計	2,564.21	556,552	1,427,117,338
車位	42位	2,124,881元/位	89,245,000
總計			1,516,362,338

■ 實際數字依「新北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

簡報結束

## 1.辦理都市更新事業概要(得免擬具)

- 依『都市更新條例第23條』規定，同意比例已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 因本案已達都市更新事業計畫同意比例門檻，故逕送都市更新事業計畫。

## 2.辦理都市更新事業計畫

- 112年7月5日至7月7日報紙刊登
- 112年7月7日張貼公告於中和區中興里公佈欄
- 112年7月7日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年7月19日舉辦本案公聽會

## 3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

## 4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：陳錦麟 委員

當地居民代表：新北市中和區中興里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

## ■ 都市更新事業計畫核定實施後續執行相關事項

1. 事權計畫核定公告
2. 申請拆除及建造執照
3. 改良物殘餘價值補償
4. 申請更新期間稅捐減免
5. 土地補償金發放作業
6. 地上物騰空拆除
7. 工程施工
8. 申請使用執照

■ 實施者：創頂建設股份有限公司

■ 代表人：黃福來

■ 資本總額：60,000,000元

■ 營業項目：

- |                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| 1. 一般投資業         | 20. 防蝕、防銹工程業                  |
| 2. 住宅及大樓開發租售業    | 21. 建材批發業                     |
| 3. 工業廠房開發租售業     | 22. 建材零售業                     |
| 4. 特定專業區開發業      | 23. 國際貿易業                     |
| 5. 投資興建公共建設業     | 24. 一般廣告服務業                   |
| 6. 新市鎮、新社區開發業    | 25. 產品設計業                     |
| 7. 區段徵收及市地重劃代辦業  | 26. 景觀、室內設計業                  |
| 8. 都市更新重建業       | 27. 除許可業務外，得經營法令<br>非禁止或限制之業務 |
| 9. 都市更新整建維護業     |                               |
| 10. 建築經理業        |                               |
| 11. 不動產買賣業       |                               |
| 12. 不動產租賃業       |                               |
| 13. 老人住宅業        |                               |
| 14. 室內裝潢業        |                               |
| 15. 門窗安裝工程業      |                               |
| 16. 室內輕鋼架工程業     |                               |
| 17. 玻璃安裝工程業      |                               |
| 18. 廚具、衛浴設備安裝工程業 |                               |
| 19. 油漆工程業        |                               |

9. 送水送電
10. 申請測量
11. 釐正圖冊
12. 接管
13. 計算及找補差額價金
14. 產權登記
15. 申請更新後稅捐減免
16. 更新成果備查

## ■ 連絡窗口

實施者：創頂建設股份有限公司

- 地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6
- 電話：(02)2705-3272
- 聯絡人：鮑立中 先生
- 更新案專屬網站：<http://www.chuangding.com.tw/>

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 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：羅盈盈

## ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部營建署

- 地址：台北市松山區八德路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：  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>