

擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地
都市更新事業計畫案
審議會



至億建設股份有限公司

誠摯相惜 · 攜手合作 · 共創新世紀

108.12.27

實施者：至億建設股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：李浩原建築師事務所

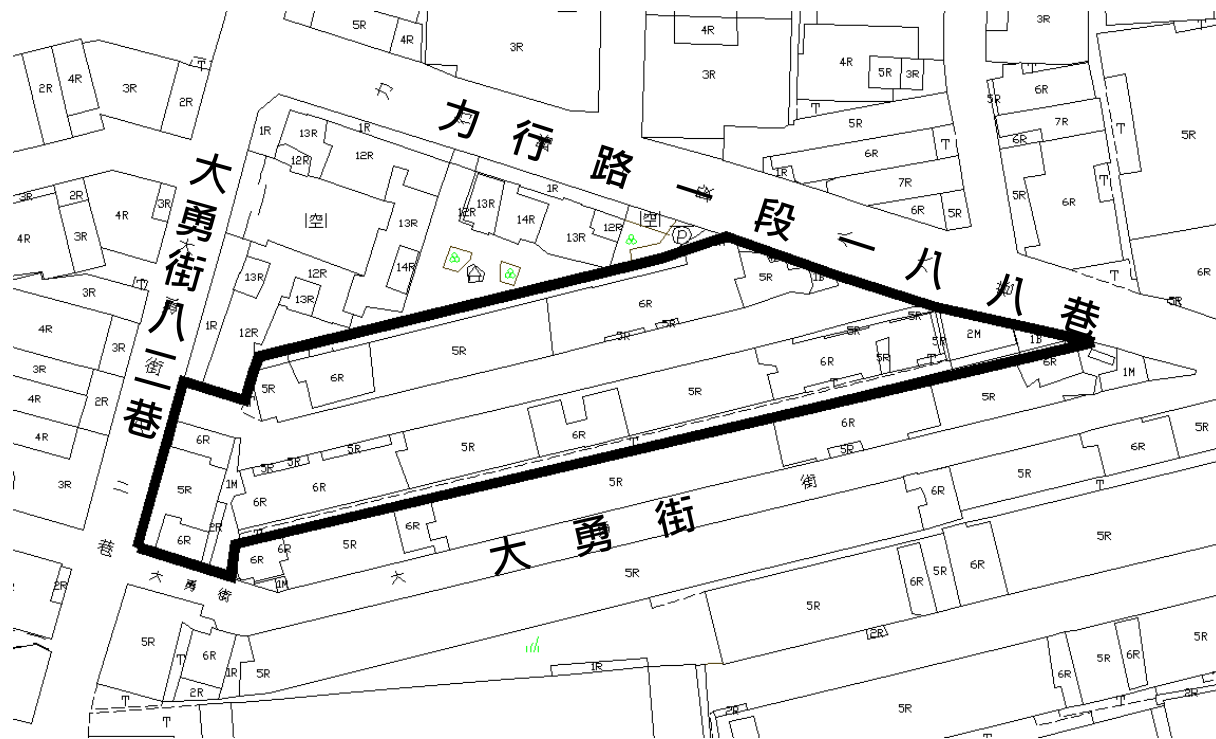
提請討論事項

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見詳附件9綜理表，本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請討論。

本案實施者仍陸續會再與尚未同意戶協調，且本案亦在當地設有辦公處方便與各住戶逕為溝通協調。

二、更新單元範圍部分：本案更新單元於第1次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。



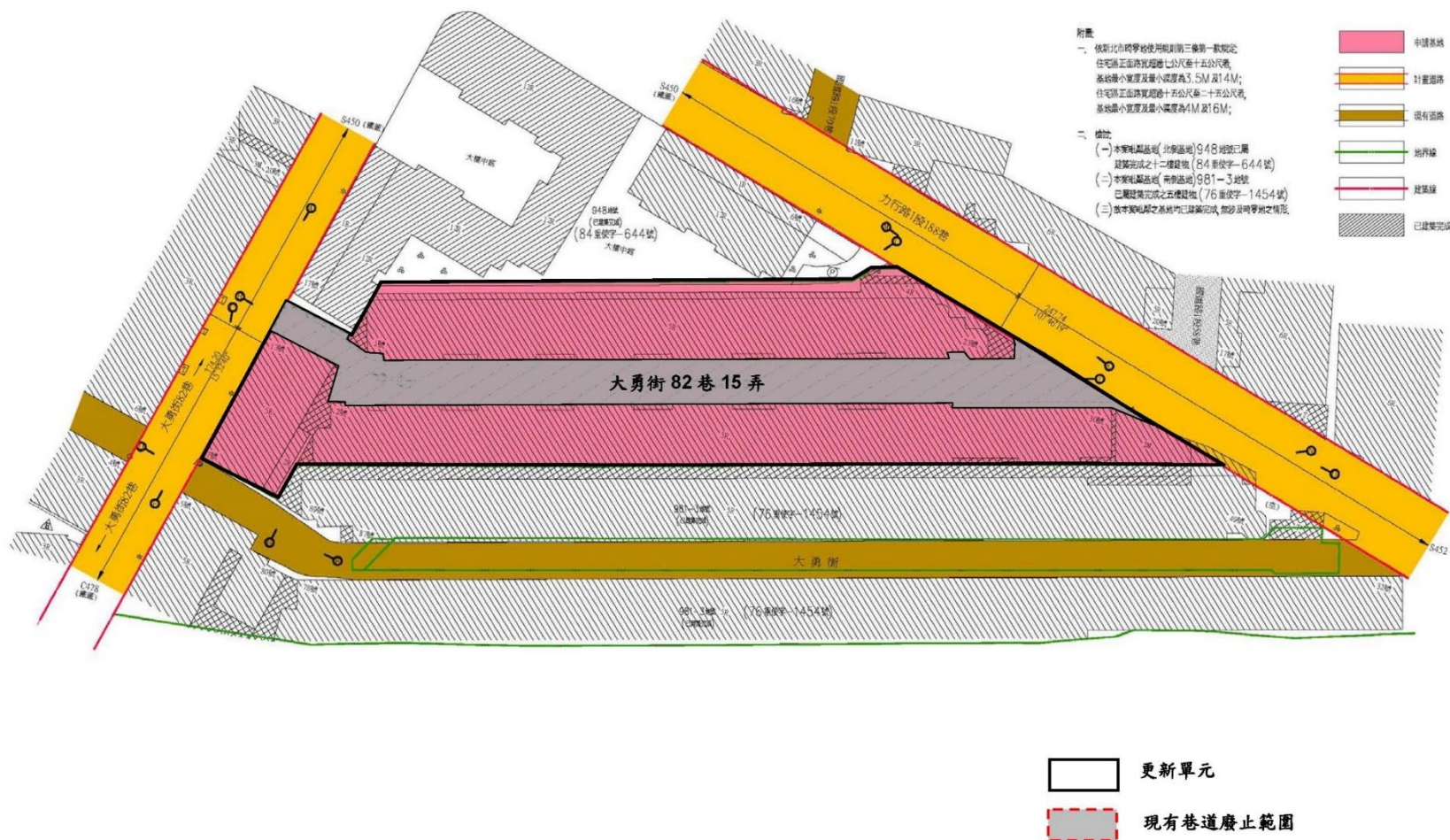
更新單元

提請討論事項

三、現有巷道廢止或改道部分：

有關巷道廢止部分，屬審議原則第十三條第二項第一款，巷道內全部位更新單元範圍內，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

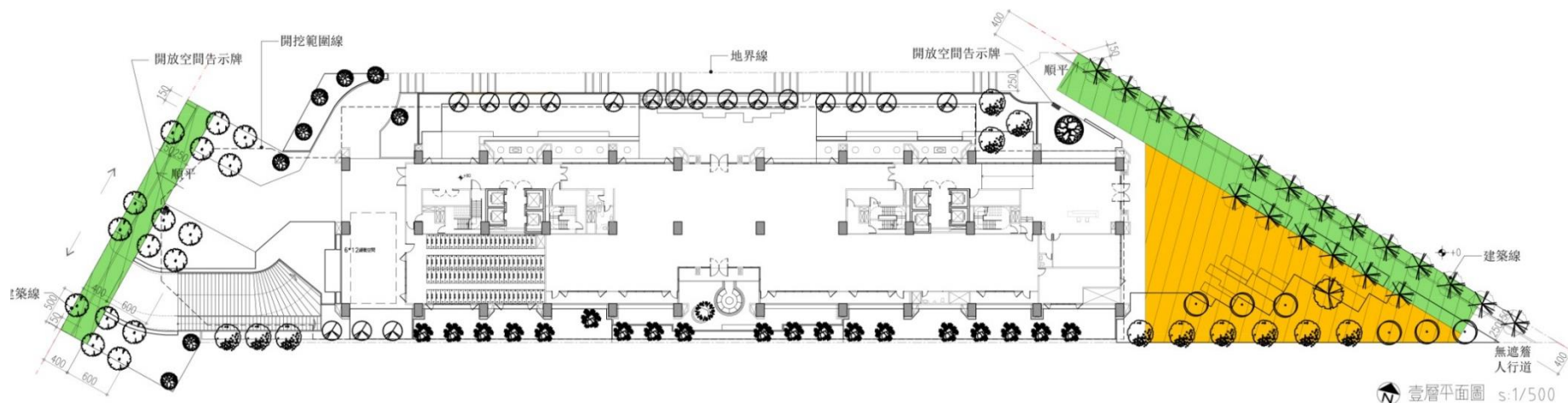
巷道全部位於同一更新範圍內，符合新北都更審議原則第13條第二項第一款規定。



提請討論事項

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件8）：

（一）申請「留設4公尺以上人行步道」、「空地集中留設公共開放空間」、「綠建築（銀級）」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「屬合法四層樓以上建築物」及「高氣離子建築物獎勵」部分，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。



1. 人行步道獎勵：本案留設4 公尺寬以上人行步道之獎勵容積，面積計488.02 m²。

$$\text{留設人行步道獎勵} = 732.03 \text{ m}^2 \div 17,073 \text{ m}^2 = 4.29\%$$

2. 空地集中留設公共開放空間：本案空地集中留設571.71 m²。

$$\text{空地集中留設公共開放空間獎勵} = 571.71 \text{ m}^2 \div 17,073 \text{ m}^2 = 3.35\%$$

提請討論事項

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件8）：

（一）申請「留設4公尺以上人行步道」、「空地集中留設公共開放空間」、「綠建築（銀級）」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「屬合法四層樓以上建築物」及「高氣離子建築物獎勵」部分，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

2. 綠建築(銀級)：本案預計爭取銀級綠建築獎勵，給予獎勵法定容積6%之容積獎勵。

$$\text{綠建築獎勵} = 17,073 \text{ m}^2 \times 6\% = 1,024.38$$

3. 時程獎勵：本案104年4月27日更新地區公告，104年6月17日事業計畫報核，故爭取時程獎勵為10%。

$$\text{更新時程獎勵} = 17,073 \text{ m}^2 \times 10\% = 1,707.30$$

4. 規模獎勵：本案面積5,691m²

計算式： $A2 = 5\% + (2\% \times (5,691 - 3000) / 500) = 15.76\%$ ，取上限值15%

$$\text{更新地區規模獎勵} = 17,073 \text{ m}^2 \times 15\% = 2,560.95 \text{ m}^2$$

提請討論事項

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件8）：

（一）申請「留設4公尺以上人行步道」、「空地集中留設公共開放空間」、「綠建築（銀級）」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「屬合法四層樓以上建築物」及「高氣離子建築物獎勵」部分，業經第4次專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

5. 屬合法四層樓以上建築物：本案建築物所座落建築基地為地號965，依土地謄本面積為 4,967 m²
 $4967 \times 300\% \times 10\% = 1,490.1$

更新地區合法四層樓建物獎勵 = $1,490.1 \text{ m}^2 \div 17,073 \text{ m}^2 = 8.73\%$

6. 高氣離子建築物獎勵：

4967 m^2 (高氣離子所在965 地號土地面積) $\times 300\% \times 30\% = 4,470.3 \text{ m}^2$

高氣離子獎勵 = $4,470.3 \text{ m}^2 \div 17,073 \text{ m}^2 = 26.18\%$

提請討論事項

四、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件8）：

（二）「設計建蔽率」容積獎勵誤植誤繕部分，查實施者已依第4次專案小組意見修正，請實施者說明修正內容後提請確認。

建築面積檢討：

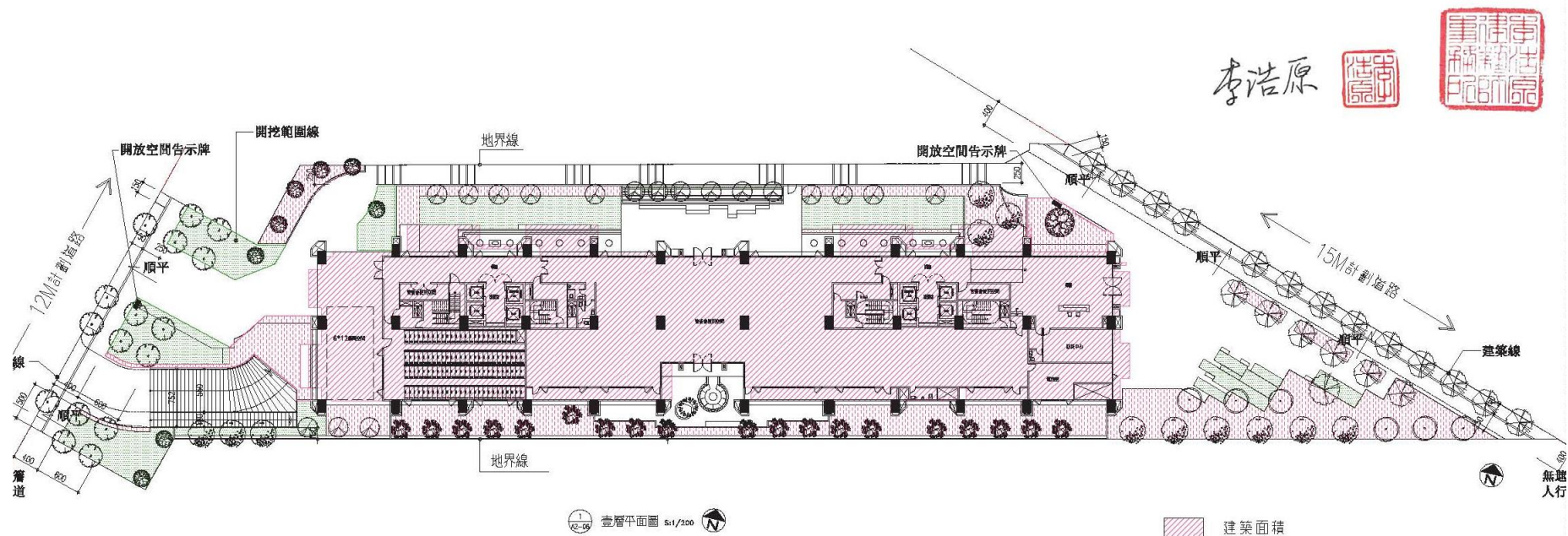
基地面積：5691m²
 法定建築面積：5691 x 50% = 2845.5m²
 實設建築面積：2081.45m² < 2845.5m²....OK
 A1設計建蔽率：
 2081.45 / 5691.00 x 100% = 36.57%

A1設計建蔽率獎勵檢討：

依「都市計畫法新北市施行細則」：住宅區
 規定建蔽率50%
 依擬定三重都市計畫土地使用分區管制要
 點：住宅區規定建蔽率50%
 取法定建蔽率：50%

A1設計建蔽率：36.57% < 50% ...OK
 B = 法定建蔽率 - A1設計建蔽率
 B = 50% - 36.57% = 13.43% > 10%
 取得獎勵容積3%

A1 建蔽率：建蔽率符合下列規定且綠覆率達百分之六十以上	
B = 法定建蔽率 - A1 設計建蔽率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積9%



李浩原



提請討論事項

五、選配：

有關本案前次專案小組會議意見請實施者，請加強說明選配實際執行方式、對象及後續處理方式，另選配方式請一併考量公有地之需求調整選配原則部分，請實施者說明後，提請確認。

(一)採協議合建者，以雙方簽訂之契約為原則。

(二)採權利變換者：

1. 公有土地：

(1) 國有土地：實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

(2) 市有土地：市有土地部分以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物，且併同私有土地方式選配。

2. 私有土地：

(1) 2F 以上全部開放選配。

(2) 所有權人以其應分配價值再加10%為選屋價值上限。

(3) 若未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配。

(4) 超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不併同抽籤處理。

提請討論事項

六、財務計畫部分（依104年1月16日修正發布之基準表提列）：

(一) 「人事行政管理費率」以6%提列、「銷售管理費率」以5.5%提列計算各級金額、「風險管理費率」調整以11%提列業經前次(第4次)專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。

1. **人事行政管理費**：本案所提列6%人事行政管理費之比例為目前營建業所支付人事行政及營建管理之費用水準。
2. **銷售管理費**：係參考目前代銷公司之平均所需，且在房市場成長趨緩，代銷公司所簽合約亦均為包銷型式，分別以6%及5.5%提列計算為合理比例。

(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)=3,545,393,871						
費率級距	費率	金額計算(元)				
0~25億	6.0%	2,500,000,000	×	6.0%	=	150,000,000
超過25億~50億	5.5%	1,044,827,694	×	5.5%	=	57,465,523
銷售管理費用(E4)合計						207,465,523

3. **風險管理費**：係由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列11%為合理。

提請討論事項

六、財務計畫部分（依104年1月16日修正發布之基準表提列）：

（二）申請容積移轉所支付之費用：本案容積移轉費用之計算方式依104年土地平均公告現值100%估算提列1億6,841萬189元納入共同負擔，未來依實際容積買入價值認列，業經第4次小組同意，請實施者說明後提請確認

目前提列計算：

住宅區平均公告現值=118,369(元/平方公尺)

住宅區容積移轉土地取得費用

=4,268.25(容積移轉面積)×118,369(元/平方公尺)(接受基地平均公告現值)÷
300%(接受基地平均容積率)

=168,410,189 元。

提請討論事項

六、財務計畫部分（依104年1月16日修正發布之基準表提列）：

(三) 有關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項下提列之「綠建築管理維護費用」共計400萬7,887元及「公共開放空間管理維護基金」共計655萬4,288元部分，第4次專案小組修正後原則同意，查實施者已修正完成，請實施者說明後提請確認。

1. 綠建築後續管理維護基金

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」預計爭取銀級綠建築獎勵，給予獎勵法定容積6%之容積獎勵，

$$\text{綠建築獎勵} = 17,073 \text{ m}^2 \times 6\% = 1,024.38$$

綠建築保證金=綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價(103.6.18 公布之「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」)之5倍

$$= 1,024.38 \times 15,650 \times 5$$

$$= 80,157,735(\text{元})$$

綠建築管理維護費用=綠建築保證金*5%

$$= 80,157,735 \times 5\%$$

$$= 4,007,887(\text{元})$$

2. 開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」留設人行步道獎勵面積為488.02 m²+空地集中留設獎勵面積571.71 m² =1,059.73 m²;容移友善方案留設開放空間772.70 m²。

$$\text{開放空間管理維護基金} = 1,059.73 \times 5,000 + 772.70 \times 1,625 = 6,554,288(\text{元})$$

提請討論事項

六、財務計畫部分（依104年1月16日修正發布之基準表提列）：

（四）有關本案信託計算基準部分，依報價單提列請實施者說明後，提請確認。

至億建設 新北市三重區永德段 965 等 4 筆地號

都市更新案信託費概估

本案土地估價約 1,721,527,500 元

建物造價估價約 2,723,234,549 元

合計 4,444,762,049 元

本案信託費約 9,557 千元

本案信託費僅以貴公司提供之土地及建物造價概算，實際信託費用仍須待事業計畫與權利變換計畫核定後之土地及建物造價為準。

此致 至億建設股份有限公司



台灣中小企業銀行蘆洲分行

中華民國 106 年 1 月 12 日

提請討論事項

七、信託及續建機制：

有關第4次專案小組會議請實施者補充資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，查實施者已依第4次專案小組意見修正，請實施者說明後提請確認。

1. **資金**：本更新單元實施總成本由實施者提供資金的方式辦理。經費來源有三：**實施者自有資金、建築融資貸款、預售款**，未來貸款按自有資金及融資最低成數3：7估算。
2. **產權控管機制**：本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續**停止興建達六十個工作天或累積停工達九十個工作天以上**，經信託銀行催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託銀行得協助興建，地主與實施者不得有異議，並應**無條件配合工程之交接**
3. **啟動時點**：實施者解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，**經信託銀行書面催告未獲改善等情事**。
4. **變更實施者方式**：**信託建經單位得委認專業第三人辦理本專案續建事宜**。
5. **啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式**：經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理外，實施者就買方(含原所有權人)**所繳價金交付信託所享有之受益權**，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

詳細信託及續建機制請參閱第19章 四、信託續建機制

提請討論事項

八、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有5人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件6），提請審議會做成決定。

陳述人	意見	實施者答辯
新北市政府財政局(永德段980-3地號)(新北府城更字第10842210812號函書面意見)	<ol style="list-style-type: none">第19-2頁：本案市有權值更新後選配分回之房地，因未納入市府112年萬戶社會住宅政策目標之清冊，因此現階段不設定用途為社會住宅，俟建物完工分回時再配合當時之政策需要調整其使用用途或為適當之處理，故後續由本局統籌處理，爰有關市有土地之選屋原則，請刪除「以低樓層往上且集中選配為原則」等文字。第17-1頁：實施進度表所載事業計畫核定公告期程不符實際，請修正。	<ol style="list-style-type: none">有關市有權值更新後選配分回之房地，俟建物完工分回時再配合當時之政策需要調整其使用用途。後續配合刪除「以低樓層往上且集中選配為原則」等文字。因現為聽證階段，後續將配合修正。
財政部國有財產署北區分署(永德段968-1地號)(台財產北改字第10800346090號函書面意見)	<ol style="list-style-type: none">因「都市更新條例」業已於108年1月30日修正，爰請實施者於事業計畫書【聽證會版】第13-1頁一、實施方式以及第19-4頁六、其他財政部國有財產署北區分署意見，修正為都市更新條例第46條第3項第3款規定。	<ol style="list-style-type: none">後續配合修正。

提請討論事項

八、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有5人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件6），提請審議會做成決定。

陳述人	意見	實施者答辯
財政部國有財產署北區分署(永德段968-1地號)(台財產北改字第10800346090號函書面意見)	2. 旨述都市更新事業計畫書【聽證會版】，茲提供意見如下： (1)本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達50.37%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊 (2)本案共同負擔比例高達47.53%請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (3)本案國有土地比例0.09%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。	2. 答辯如下： (1)本案現況極為老舊，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵盡力爭取，爭取項目依內政部及新北市所訂相關標準申請，所爭取的獎勵亦皆與地主共享，並透過整體建築設計手法，包括如退縮人行步道、空地集中留設、綠建築設計等，均是對周遭環境有更好的提昇。實際可爭取之容積獎勵以都市更新審議會審議結果為準。 (2)本案共同負擔費用皆依「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」提列，實際費用後續仍以新北市都市更新審議委員會決議為準。 (3)本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。

提請討論事項

八、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有5人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件6），提請審議會做成決定。

陳述人	意見	實施者答辯
林玉粉兒子張凱霖代為陳請(三重區大勇街82巷15弄11號)	<ol style="list-style-type: none">1. 施工過程的品質是否有設置監造單位把關?2. 網站上所提供建材大部分已停產，是否會再提供現行設備、材料於網站上?3. 實施者如果中途無法承接，市政府後續是否會接續處理?	<ol style="list-style-type: none">1. 工程品質部份我們公司會把關，不會損害自己的名聲。2. 建材的部分後續會提供告知給所有權人。3. 我們與銀行有作履約保證，也有請銀行人員到場請所有權人不擔心。
張雅貞(三重區大勇街82巷15弄23號3樓)	本案已公布時程是否有未能完成之干擾因素?海砂屋已等太久了。	時程上不會有太大問題，尚未同意戶部份本公司會盡力去協調整合。
鄭宗銘(三重區大勇街82巷15弄18號2樓)	<ol style="list-style-type: none">1. 稅金的部分有沒有減免措施?2. 建案時程有些長久，後續如果遇到強制拆除的部分怎麼處理?	<ol style="list-style-type: none">1. 移轉後才有增值稅，稅金部分都更登記有30%，應該是有減免措施。2. 不會強制拆除、搬離，會盡力與住戶溝通溝通協商，並會到家裡拜訪，也有提供臨時辦公室提供說明。

提請討論事項

八、聽證紀錄部分：

詳參聽證會聽證答詢紀錄彙整，會中共有5人提出意見，實施者業於聽證會中回應（詳附件6），提請審議會做成決定。

■ 聽證會後書面意見

陳述人	意見	實施者答辯
林勝龍(三重區大勇街82巷15弄1號4樓)	<ol style="list-style-type: none">1. 海砂屋已經越來越嚴重，石塊已從外面掉落至馬路旁2. 大勇街82巷15弄1號1樓往2樓，樓梯已斑剝掉落(很大一塊)	<ol style="list-style-type: none">1. 本案會盡速申請核定，以利後續之拆除重建。2. 敬悉。
吳文凱(三重區力行路一段188謝6號11樓)	<ol style="list-style-type: none">1. 1光碟檔內容缺少最新樓層平面圖2. 2請增加說明：<ol style="list-style-type: none">(1)樓層平面圖裡的面積是實坪還是虛坪(2)是不是可以將平方公尺直接表定平台(3)電梯的出口（包括一樓各層地下室）是否還有階梯引導向下到平面地面(4)公共費用收取標準(5)新建期間的補償金額	<ol style="list-style-type: none">1. 本案後續核定後，還會再寄報告書核定版的光碟，內容會呈現審決後的各層平面圖。2. (1)平面圖裡面積皆為樓地板面積，至於實坪或虛坪，後續皆由代書計算。 (2)因平方公尺為公制，所以報告書內容皆以平方公尺呈現。 (3)各樓層皆有逃生樓梯，可引導到平面地面。 (4)公共費用將由後續新社區管理委員會訂定收費標準。 (5)補償金額請參閱報告書第14章。
張水利(三重區大勇街82巷29號2樓)	請盡速審議，通過完成計劃。	敬悉。
朱惠莉(三重區大勇街82巷9號5樓)	本案因為海砂屋家裡都已經漏水牆壁脫落希望能盡述通過都更。	敬悉。

簡報結束 敬請指教