

擬訂新北市中和區大華段417地號等34筆土地」 事業概要案自辦公聽會

實施者：新潤興業股份有限公司

規劃單位：宏盛創新規畫股份有限公司

建築設計：林秀芬建築師事務所

中華民國112年1月7日



簡報大綱

壹、辦理緣起及法令依據

貳、計畫內容說明

參、建築規劃設計說明

辦理緣起及法令依據

- 依「都市更新條例」第22條及第23條規定辦理。
- 依「都市更新條例施行細則」8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、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。
- 登報111年12/26、12/27、12/28共三日。
- 公告111年12月26日。
- 寄發資料111年12月26日。

目前執行階段

劃定範圍
概要階段

概要公聽會(112.01.07)

事業概要申請

更新單元範圍確認及概要核准

事業及權變
計畫階段

權利變換計畫申請報核

權利變換計畫公開展覽及公辦公聽會

權利變換計畫專案小組審議

權利變換計畫聽證會

權利變換計畫委員會審議及核定公告

執行階段

發放補償

建照申請、施工、使照申請、產權登記

公聽會目的及計畫目標

■ 公聽會目的

- 告知權利人都市更新事業規劃構想
- 說明計畫內容
- 聽取權利人寶貴意見作為規劃參考
- 聽取公部門及專家學者意見
- 建立社區更新共識

■ 計畫目標

- 老舊房屋更新改善居住環境
- 增加停車空間減少周邊環境衝擊
- 留設綠地增加環境舒適性

實施者介紹

- 新潤興業股份有限公司
- 負責人：郭長庚
- 聯絡電話：02-27491222
- 傳真：02-27491125
- 聯絡地址：臺北市松山區民生東路3段109號7樓
- 網站：<https://www.shinruenn.com/>



貳、事業計畫內容說明

更新單元位置

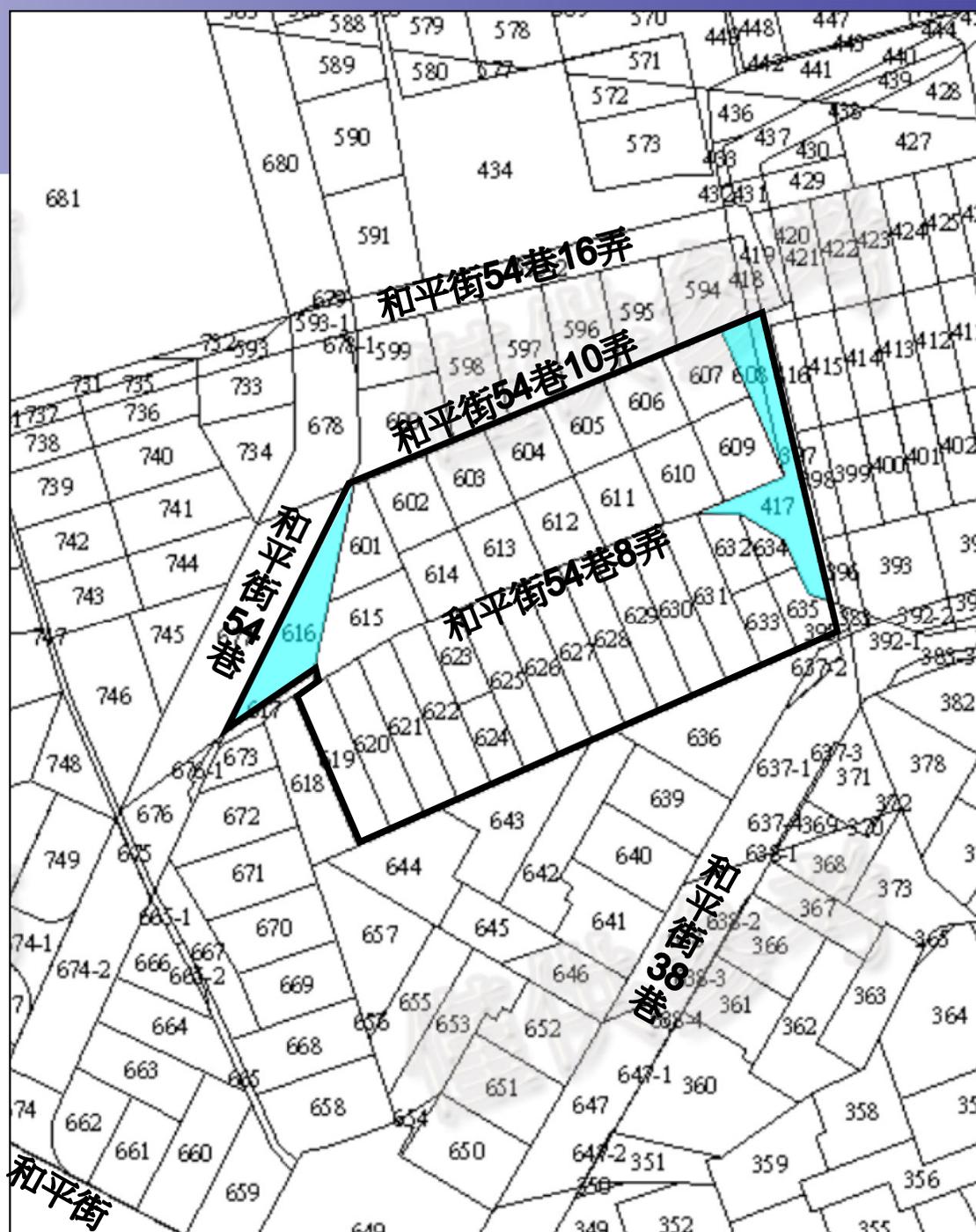
- 本案位於和平街、和平街38巷、和平街54巷、和平街54巷16弄所圍街廓內。
- 本範圍於「1020426擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」範圍內。
- 臨南勢角捷運站，2號出口北側100公尺。



更新單元範圍

更新單元範圍

- 新北市中和區大華段601、602、603、604、605、606、607、609、610、611、612、613、614、615、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、608、616、417地號共34筆土地。面積2,715.28m²
- 同地段251地號共66筆建物。面積4,367.55m²。
- 財政部國有財產屬：417、608、617持分1/8。



更新單元範圍

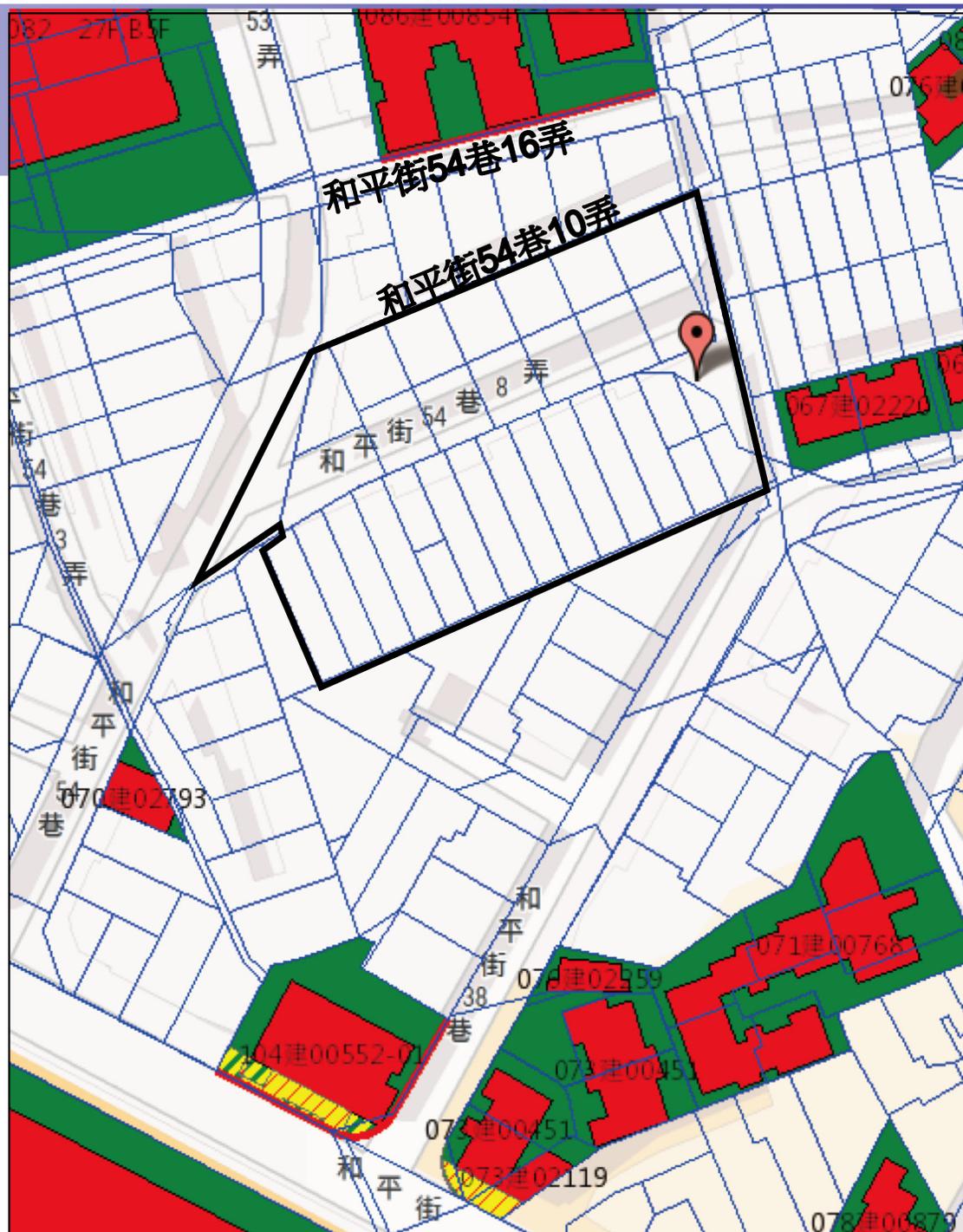
土地及建物權屬

■ 土地權屬：

- 土地筆數：34筆土地。
- 土地面積：2,715.28m²。
- 土地所有權人：96人。

■ 建物權屬：

- 建物筆數：66筆建號。
- 建物棟數：14棟4F，14棟2F。
- 加強磚造。
- 建物面積：4,367.55m²。
- 建物所有權人：73人(均私有)。
- 現況使用：住宅使用



更新單元範圍

現況照片圖



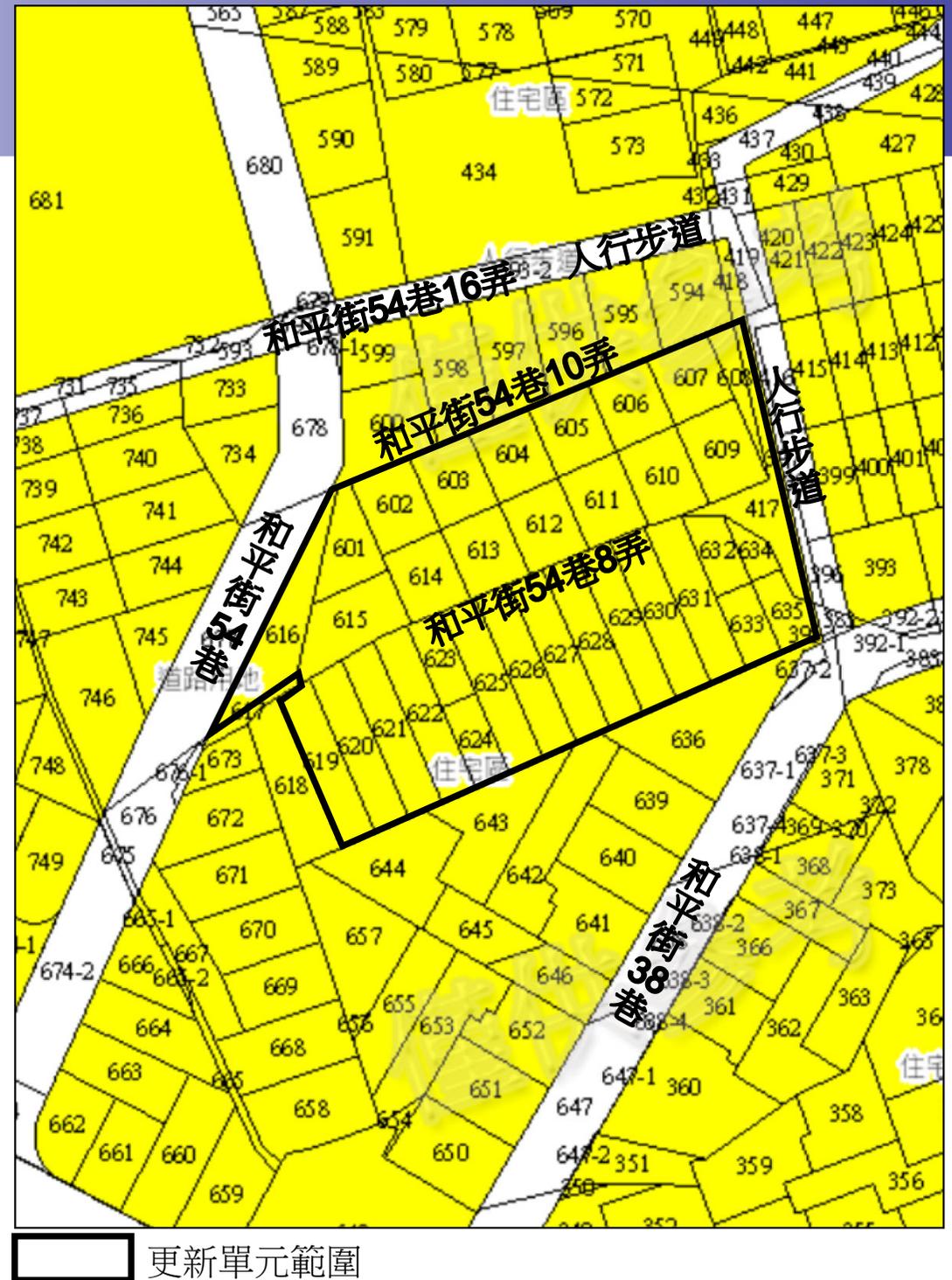
同意比例

- 同意比例符合都市更新條例第22條規定事業概要比例。

項目	土地部分		合法建物部份	
	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	96	2,715.28	73	4,367.55
公有 (a)	1	33.39	0	0
私有 (b=A-a)	95	2,681.89	73	4,367.55
私有排除 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	95	2,681.89	73	4,367.55
同意數 (C)				
同意比例 (C/B) (%)				
法定比例(%)	50%	50%	50%	50%

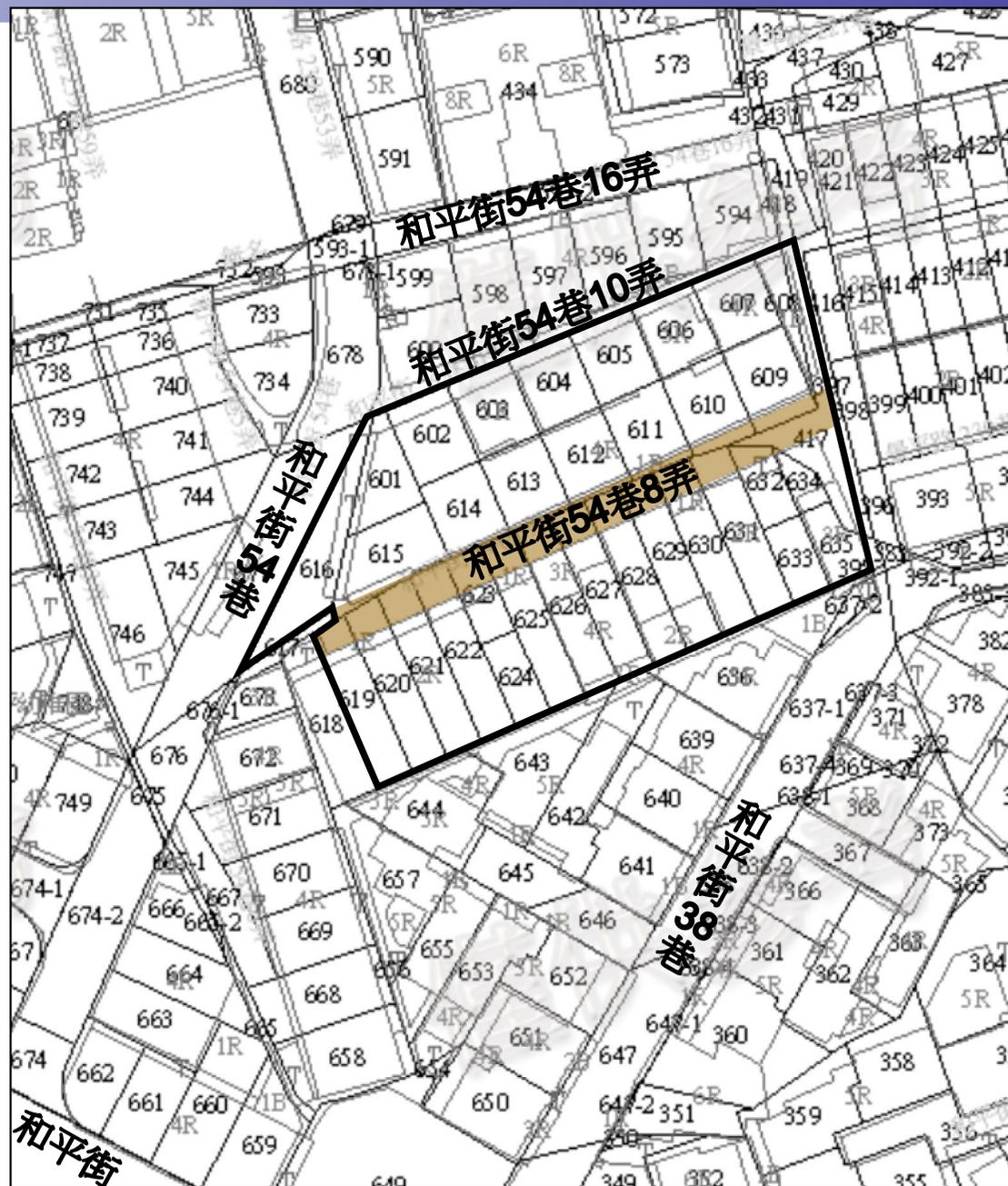
相關都市計畫

- (111/09/12)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；(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)」案。
- 土地使用分區：住宅區
- 建蔽率：50%。
- 法定建築面積：1,357.64m²。
- 容積率：300%。
- 法定容積：8,145.84m²。



處理方式及實施方式

- 全區採重建方式無整建維護。
- 以權利變換方式實施。
- 無涉及協助開闢區內及區外公共設施。
- 無涉及古蹟。
- 無涉及受保護樹木。
- 和平街54巷8弄現有巷道自底端逐步廢止。



容積獎勵

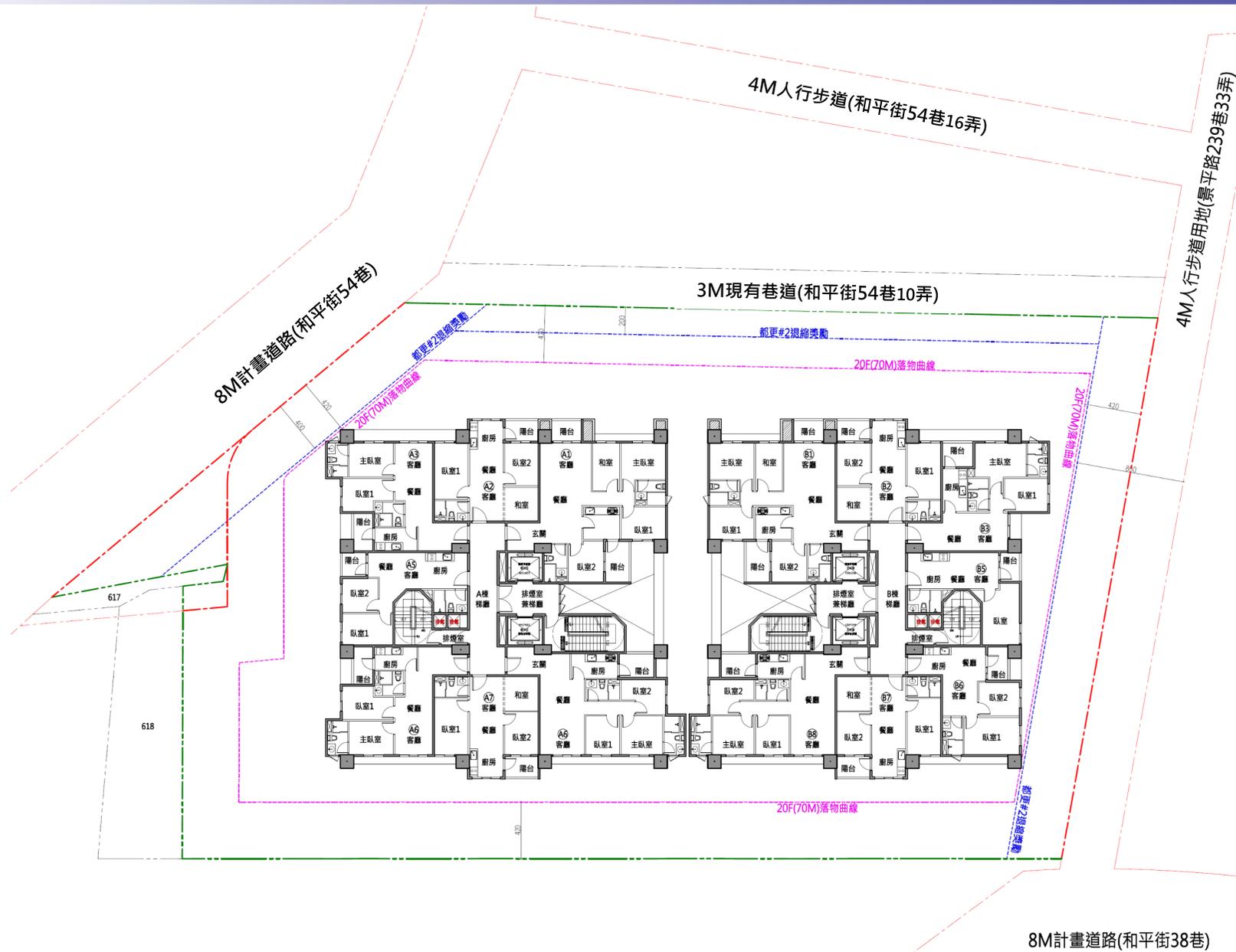
擬申請容積項目		擬申請概估額度(m ²) 佔基準容積百分比(%)	
都市更新容積獎勵 合計(A)	中央都市更新獎勵	3,258.34	40.00%
	新北都市更新獎勵	814.58	10.00%
其他容積獎勵項目合計(B)		-	0.00%
容積獎勵總計(A)+(B)		4,072.92	50.00%
容積移轉額度(C)		1,221.88	15.00%
TOD增額容積(D)		2,851.04	35.00%
本案容積額度總計(A)+(B)+(C)+(D)		8,145.84	100.00%

建築摘要

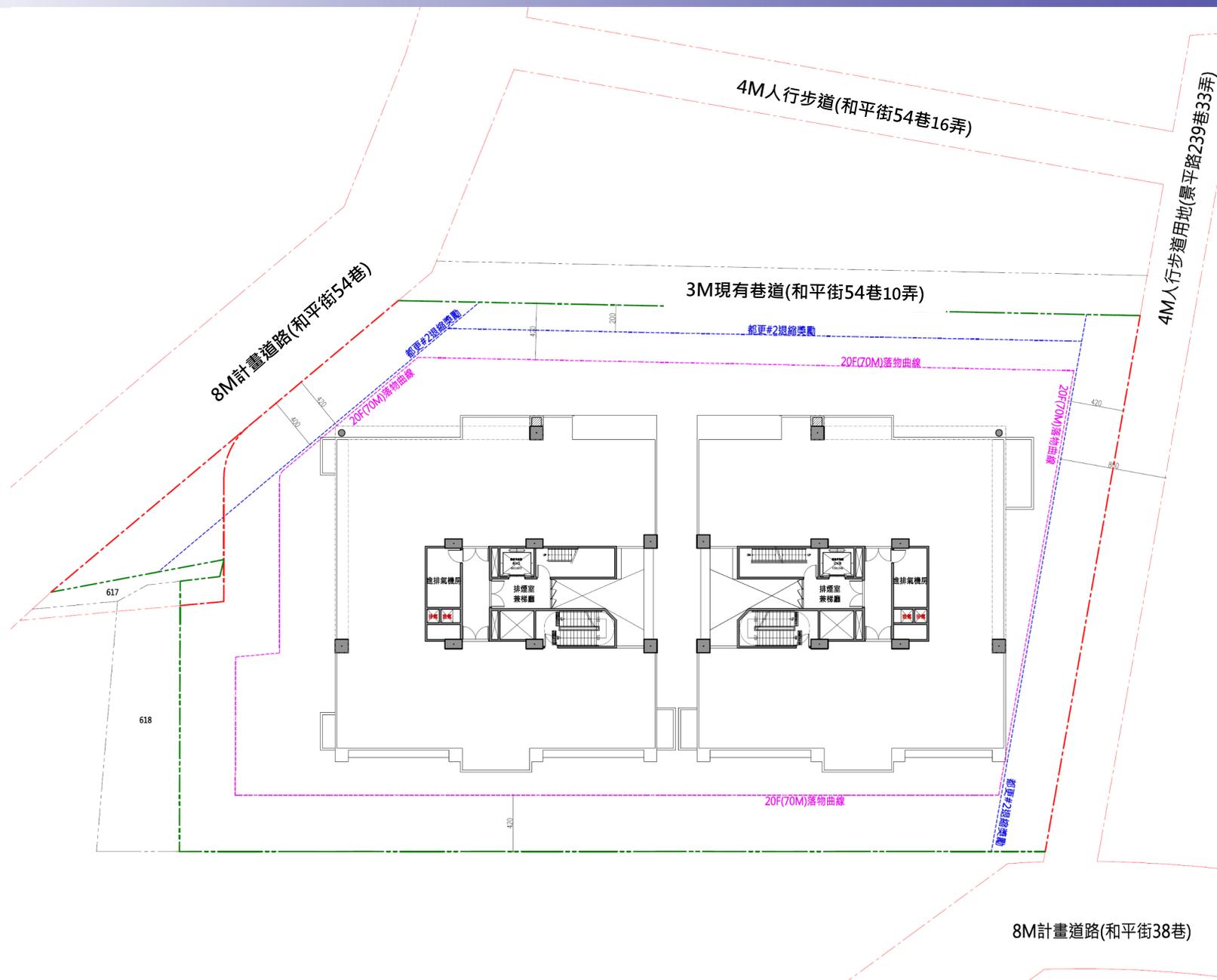
- 本案興建地上20F，地下6樓之RC造建築物。

使用分區	住宅區
基地面積	2,715.28m ²
建蔽率	50%
容積率	300%
法定容積	8,145.84m ²
都更容積獎勵	4,072.92m ² (50%)
容積移轉+增額容積	1,221.88(15%)+2,851.04(35%)
獎勵後允建總容積	16,291.68m ²
停車空間	法定汽車：133；實設汽車：200部
	法定機車：266部；實設機車：266部
總樓地板面積	30,989.84m ²

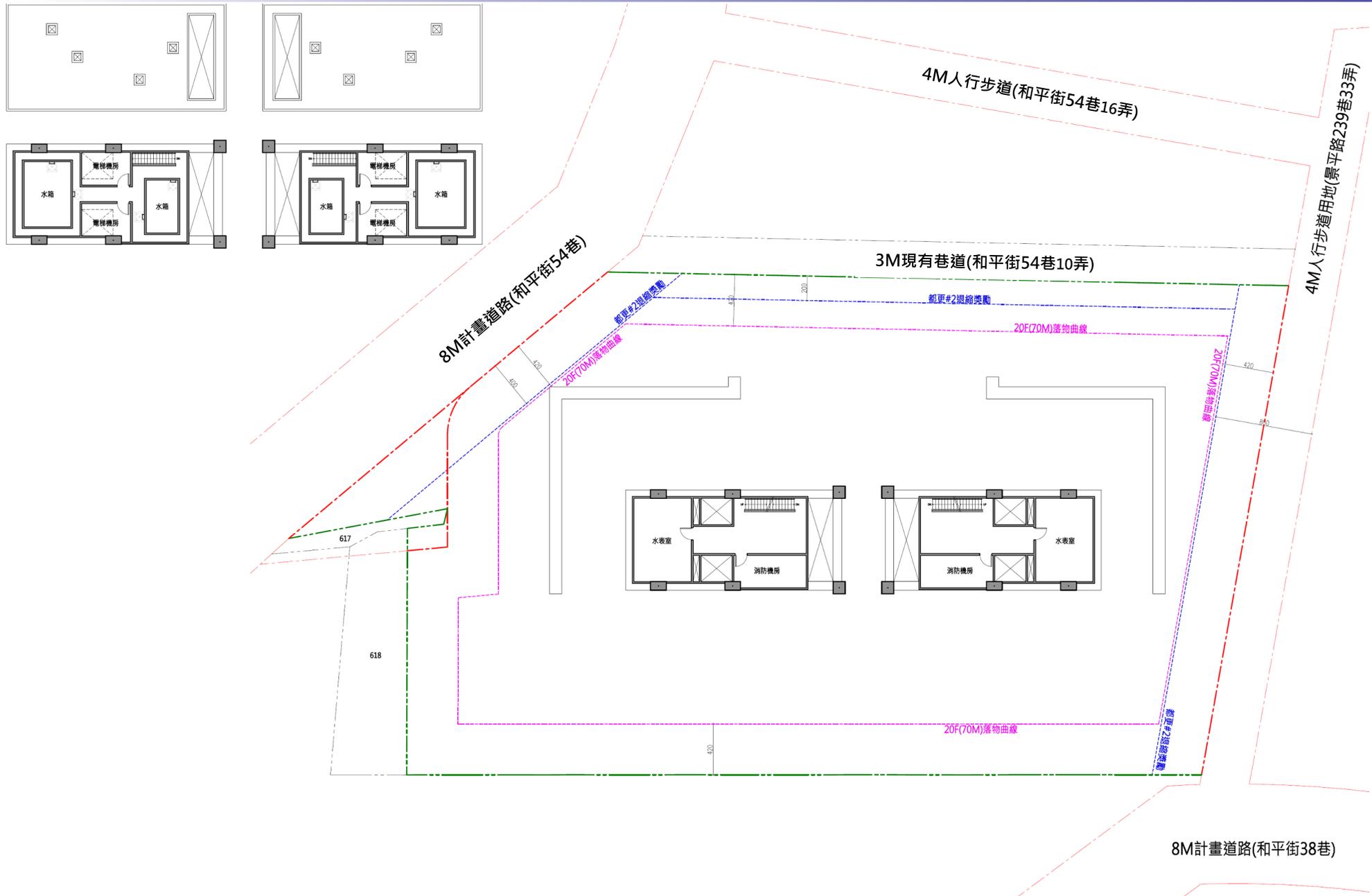
地上標準層平面圖



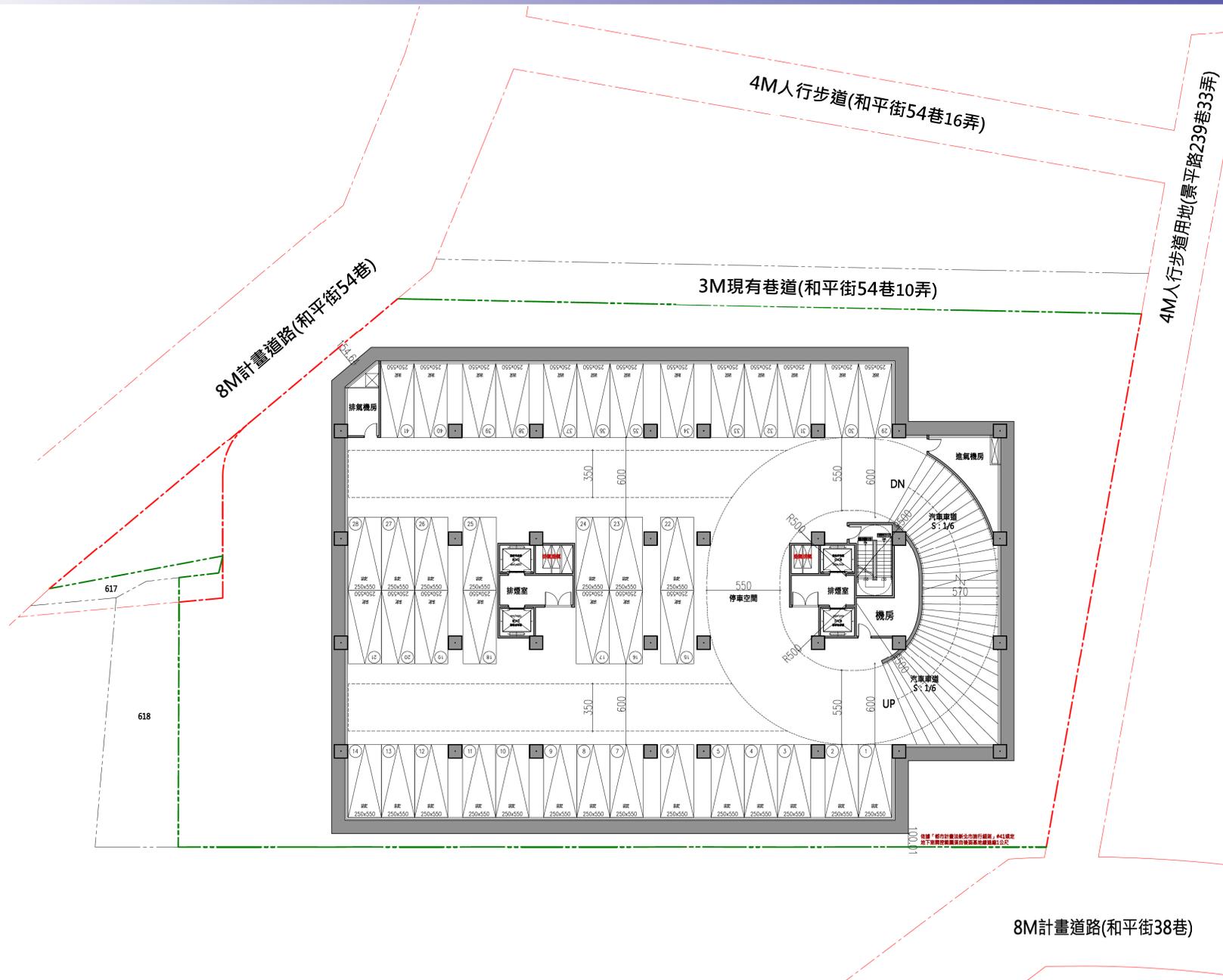
屋突層平面圖



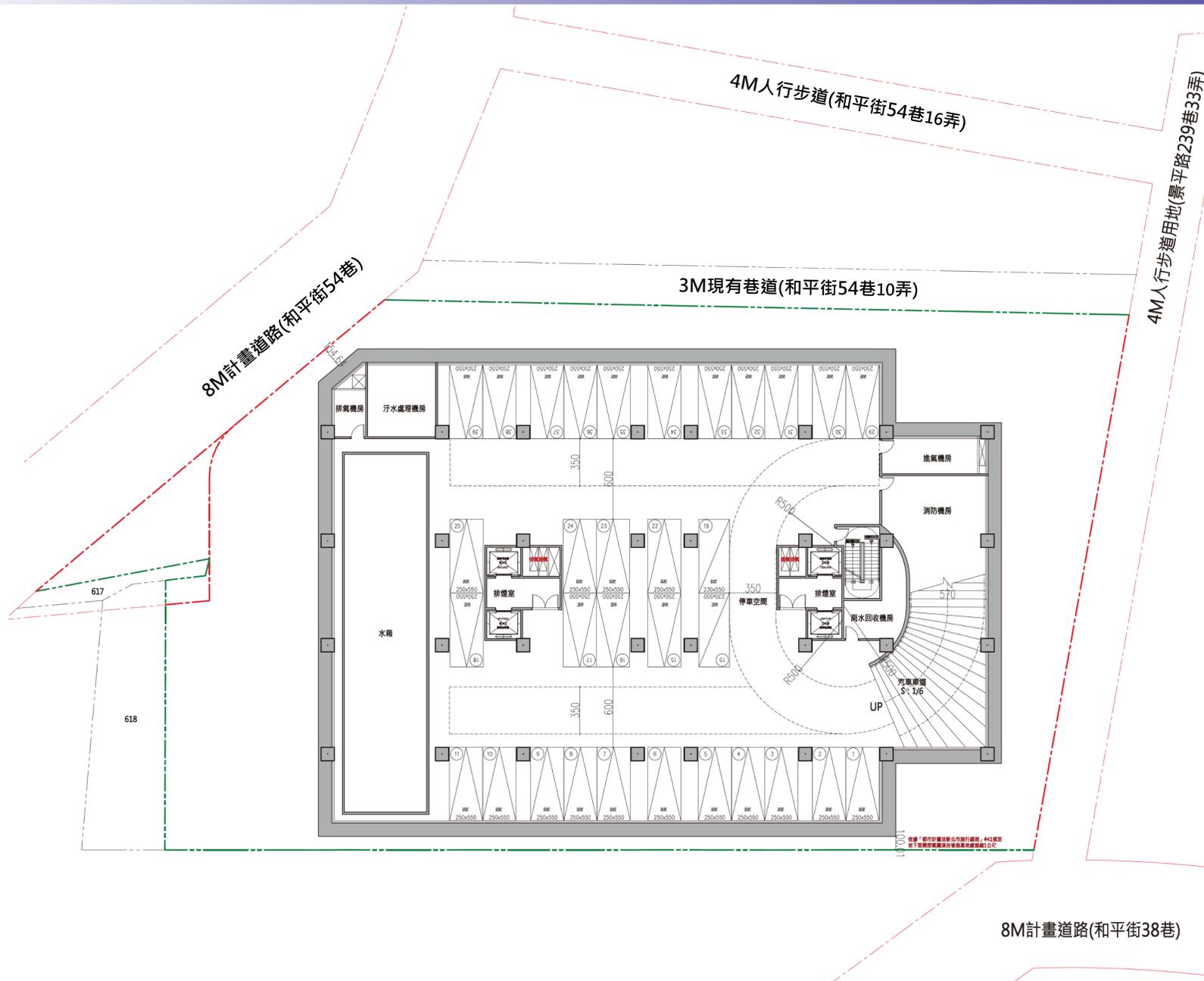
屋突層平面圖



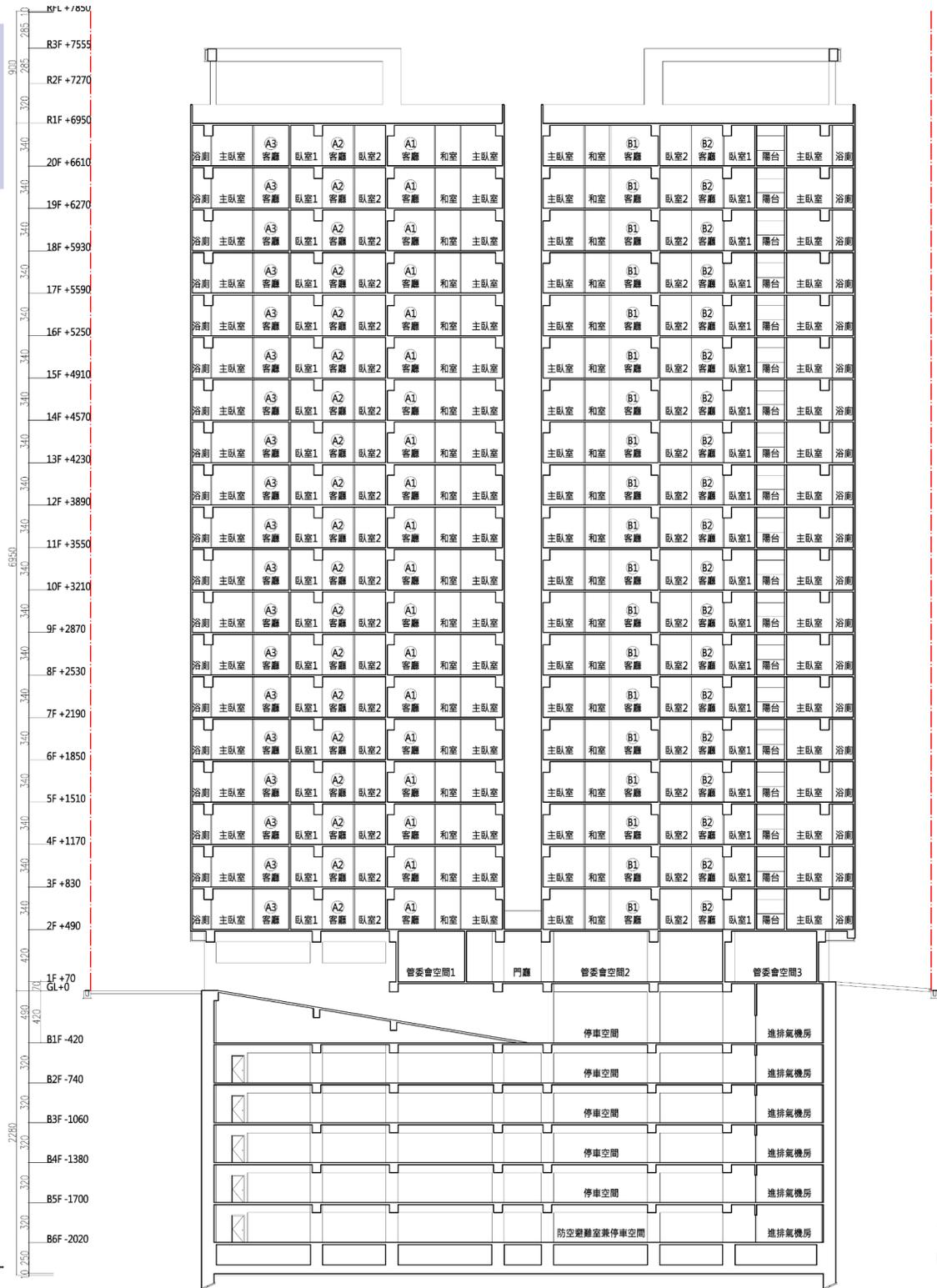
B2~B5平面圖



B6平面圖



剖面圖



立面圖



透視圖



共同負擔費用

- 依110年9月8日發布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。

項目		費用(元)	說明
工程費用	重建費用	2,023,796,754	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工程費用採RC，樓地板面積11126.14坪。 ■ 重建費用包含營建費用、建築設計費用、工程管理費、空汙費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接瓦斯水電費用
	公共設施費用	-	■ 無協助公共設施開闢
建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦		8,360,427	■ 耐震設計、綠建築、智慧建築
權利變換費用		86,366,228	■ 含鑽探費、鑑界費、鄰房鑑定費、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償及安置費、地籍整理費
貸款利息		158,466,904	■ 貸款利率2.124%，貸款期間46月（施工34個月+12個月）
稅捐		53,402,040	■ 印花稅、營業稅
管理費用		630,378,505	■ 人事行政費5%，銷售管理費6%，風險管理費13.5%，信託費用
容積移轉+TOD增額容積		882,156,490	
合計		2,960,770,858	

更新後應分配價值

- 合計更新後總價值為4,806,426,778元。

項目		數量	單價	複價 (元)
1	店面	-坪	-元/坪	-元
2	2F以上住宅	7,786.61坪	562,924元/坪	4,383,268,778元
3	停車位	200席	2,115,790元/席	423,158,000元
更新後總價值				4,806,426,778元

- 本案共同負擔費用為2,960,770,858元。
- 更新後應分配價值=更新後總價值-共同負擔費用
=4,806,426,778元-2,960,770,858元=1,845,655,920元

更新後總價值	共同負擔費用	更新後應分配價值
4,806,426,778元	2,960,770,858元	1,845,655,920元
	61.60%	38.40%

預定實施進度

序號	進度	112年				113年				114年				115年				116年				117年			
		1-3月	4-6月	7-9月	10-12月																				
1	事業概要階段	■	■																						
2	事業計畫及權利變換計畫公聽會			■	■																				
3	申請分配作業				■																				
4	申請事業計畫及權利變換計畫				■	■	■	■	■	■	■	■	■												
5	事業計畫及權利變換計畫核定公告											■													
6	申請拆除及建造執照												■												
7	補償金發放作業												■												
8	申請更新期間稅捐減免												■												
9	地上物騰空拆除												■												
10	預售作業												■												
11	工程施工													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
12	申請使用執照																					■			
13	送水送電																					■			
14	申請測量																					■			
15	釐正圖冊																					■	■		
16	接管																						■		
17	計算及找補差額價金																						■		
18	產權登記																						■		
19	申請更新後稅捐減免																							■	
20	更新成果備查																							■	■

其他應表明事項

■ 實施者聯絡方式：

- 聯絡電話：02-27491222
- 聯絡地址：臺北市松山區民生東路3段109號7樓
- 網站：<https://shinruenn.com/projects/renewal>

■ 新北市政府都市更新處聯絡方式：

- 聯絡電話：02-2950-6206
- 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/Announce/Index>