

# 新莊中港路都市更新事業

擬訂新北市新莊區思源段999地號等3筆土地

## 都市更新事業計畫及 權利變換計畫案

### 自辦公聽會

實施者：禾蓮開發股份有限公司

規劃單位：丹棠城林都市更新股份有限公司

設計單位：兆野聯合建築師事務所

估價單位：景瀚不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

簡報日期：民國112年11月05日

# 公聽會議程

時程	議程	時間
13:30~13:45	簽到	15分鐘
13:45~13:50	會議正式開始 主席致詞及來賓介紹	5分鐘
13:50~14:25	事業及權變計畫辦理說明	35分鐘
14:25~14:35	綜合討論	10分鐘
14:35~14:45	來賓發言	10分鐘
14:45~14:50	主席結語及散會	5分鐘

## 簡報大綱

- ▶ 壹、法令依據
- ▶ 貳、現況說明
- ▶ 參、事業計畫說明  
( 含建築規劃設計說明 )
- ▶ 肆、更新前、後估價說明
- ▶ 伍、權利變換說明
- ▶ 陸、其他事項及更新辦理進度

實際時間視現場狀況彈性調整

# 出席與列席單位

## 政府機關

新北市政府都市更新處 代表

新莊區公所 代表

新莊區中美里里長

## 學者專家

中華民國不動產估價師公會

全國聯合會第四屆理事長

麗業不動產估價師聯合事務所

陳玉霖 所長 / 估價師

## 主持人

禾蓮開發股份有限公司 代表

## 規劃團隊

兆野聯合建築師事務所

丹棠城林都市更新股份有限公司

景瀚不動產估價師聯合事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

環宇不動產估價師聯合事務所

# 壹、法令依據

# 公聽會辦理依據

## ■應聽取民眾意見→「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。

## ■公聽會邀請對象→「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。
- 公聽會之通知應檢附公聽會會議資料及相關資訊。
- 於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及專屬或專門網站周知。

## ■實施者→「都市更新條例」第3條、第26條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

## 貳、現況說明

# 基地位置

一、屬都市更新地區(迅行劃定)

二、周邊公共設施

距離思賢國小約460m

距離恆毅中學約240m

距離新莊體育場約300m

距離新莊國小約340m

距離捷運頭前庄站約560m

距離捷運新莊站約570m



註：距離僅為初步測量，存有誤差之可能性。

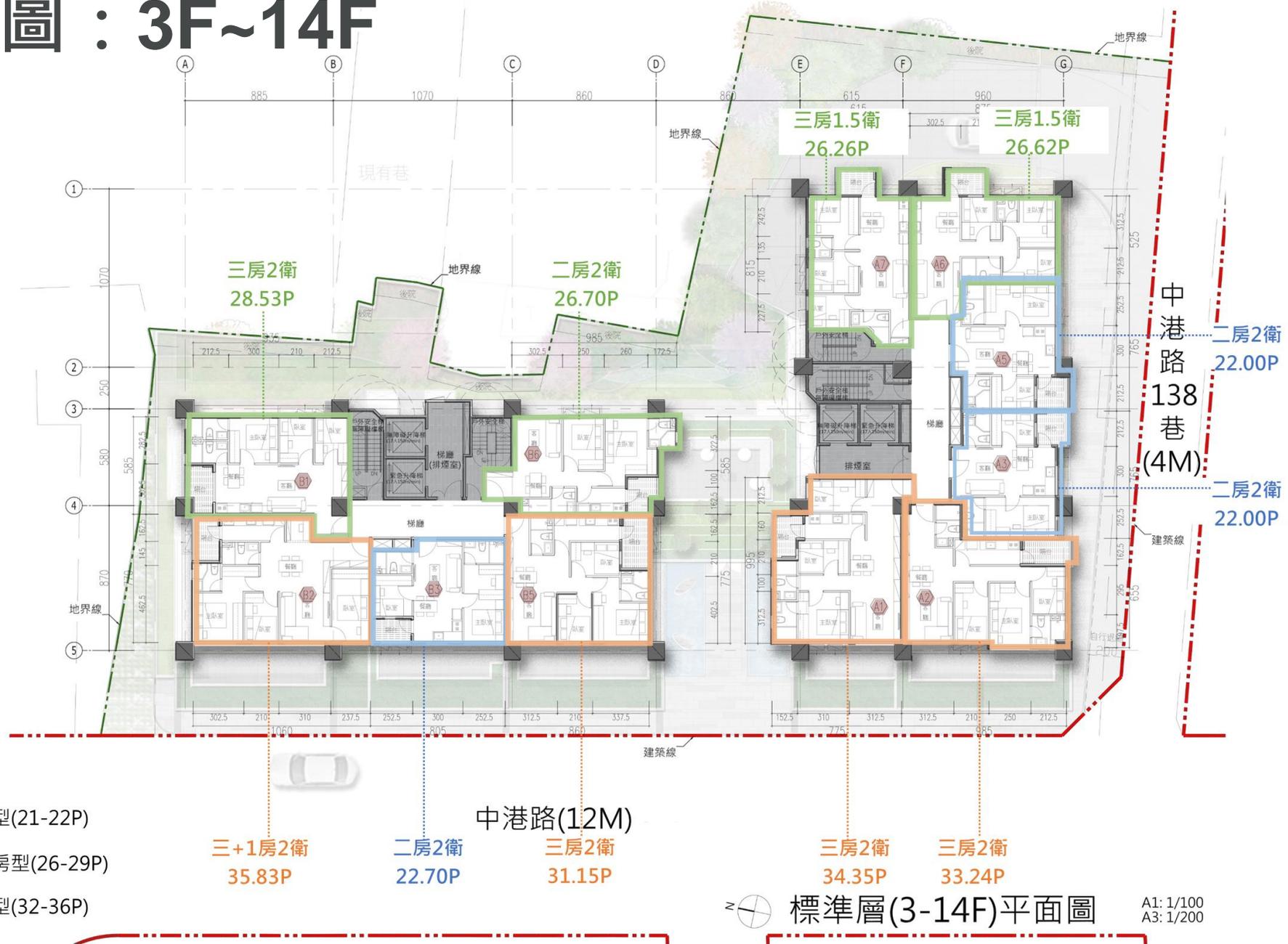
# 參、事業計畫說明 (含建築規劃設計說明)

# 建築設計面積

基地面積	1994.92 m <sup>2</sup>		使用分區	住宅區	都更獎勵	50%
法定建蔽	50%	997.46 m <sup>2</sup>				
法定容積	300%	5984.76 m <sup>2</sup>	允建容積	8977.14 m <sup>2</sup>	設計強度	15F/B5F
法定開挖	62.51%	1281.41 m <sup>2</sup>	結構形式	RC構造	幢/棟數	一幢兩棟
規劃樓層	各層用途			高度(M)	戶數	
地下二至五層(4層)	停車空間、機電空間			3.2		
地下一層	防空避難室兼停車空間			3.75		
地上一層	梯廳、一般零售業、管委會空間			4.2		9戶
地上二層	多戶住宅、管委會空間			3.2		10戶
地上三-十層(8層)	多戶住宅			3.2		11戶
地上十一-十四層(4層)	多戶住宅			3.3		11戶
地上十五層	多戶住宅			3.3		7戶
屋頂突出物一-三層(3層)	梯間、機房、水箱			9		
				合計	49.5 (不含地下室、屋突)	158戶



# 各層平面圖：3F~14F



# 各層平面圖：B3F

此為公聽會說明，實際以市府核准內容為準



中港路(12M)

中港路  
138巷  
(4M)

- 小車位
- 公設車位(不提供選配)



地下三層平面圖

A1: 1/100  
A3: 1/200

# 處理方式、實施方式

■處理方式：全區「重建」

■實施方式：以「權利變換」方式實施

• 條例43條

「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

■分配

權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配更新後房地。

■估價

由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

# 估價師選任作業

## 擬訂新北市新莊區思源段 999 地號等 3 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 專業估價者選任作業通知單

受文者：

發文日期：中華民國 112 年 08 月 04 日

發文字號：禾開字第 112080401 號

附 件：附件 1 專業估價者選任作業地點位置圖、附件 2 更新單元範圍圖、  
附件 3 選任作業流程

開會事由：「擬訂新北市新莊區思源段 999 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及  
權利變換計畫案」專業估價者選任作業

開會時間：中華民國 112 年 8 月 15 日（星期二）上午 10 點整

開會地點：新泰市民活動中心 3 樓會議室（新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號 3 樓）

主 持 人：禾蓮開發股份有限公司 指定代表人

聯絡人及電話：施捷文（02）2381-8700 分機 5323

出席者：新北市新莊區思源段 999 地號等 3 筆土地之土地所有權人及權利變換  
關係人、見證人：陰正邦律師

列席者：新北市都市更新處、丹棠城林都市更新股份有限公司

備註：

- 一、依都市更新條例第 50 條、權利變換實施辦法第 6、7 條辦理。
- 二、選任作業應於選任 10 日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人；選任時，應有公正第三人在場見證。
- 三、專業估價者名單係以受理權利變換計畫之主管機關所提名單，請至新北市政府都市更新處網站→服務專區→都更審議專區→新北市專業估價者建議名單。  
（新北市都市更新處 <https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberate>）
- 四、檢附文件：本更新單元範圍圖、選任作業流程。

實施者 禾蓮開發股份有限公司

■本案於112年8月15日 辦理專業估價者選任作業

法源：都更條例第50條、權變辦法第6、7條

通知時間：112年8月4日

辦理時間：112年8月15日

見證人：陰正邦 律師

辦理結果：

**正取1**

環宇不動產估價師聯合事務所

**正取2**

中華徵信不動產估價師聯合事務所

.....

擬訂新北市新莊區思源段 999 地號等 3 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 專業估價者選任作業紀錄表		
日期/時間	112年8月15日 上午10時整	抽籤地點 新泰市民活動中心3樓會議室 (新北市新莊區建中街116巷 3弄2號3樓)
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱
	正取 1	環宇不動產估價師聯合事務所
	正取 2	中華徵信不動產估價師聯合事務所
	備取 1	元茂不動產估價師聯合事務所
	備取 2	麗業不動產估價師聯合事務所
	備取 3	政大不動產估價師聯合事務所
	備取 4	第一中興地產不動產估價師事務所
	備取 5	易翔不動產估價師事務所
	備取 6	中泰不動產估價師聯合事務所
主持人簽章：吳洋文		
見證人簽章：陰正邦律師		
中華民國 112 年 8 月 15 日		



# 權利變換估價選定

## ■ 法令依據：

都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第6、7條

委託景瀚、中華徵信及環宇不動產估價師聯合事務所查鑑更新前後權利價值

**更新前土地總價值及更新後房地總價值最高**，對地主最有利者為領銜估價師

## ■ 評價基準日

評價基準日其日期限於權利變換計畫報核日期6個月內

本案評價基準日定為112年08月27日。

## ■ 權利價值之選定

委託景瀚、中華徵信及環宇不動產估價師事務所負責，選定對地主最有利、地主分回價值最高之事務所

→ 經比較，**景瀚不動產估價師聯合事務所**所估價值對地主最有利，故選為領銜估價師

更新前	估價師事務所	土地平均單價(元/坪)		土地總價(元)		
	景瀚		1,830,000		<b>對地主最優!</b>	1,104,337,839
	中華徵信		1,800,000		1,086,233,940	
	環宇		1,780,000		1,074,164,674	
更新後	估價師事務所	地面層平均單價(元/坪)	樓上層平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)	
	景瀚	1,002,246	556,199	2,094,309	<b>對地主最優!</b>	2,817,489,088
	中華徵信	968,695	536,445	2,094,309		2,727,026,662
	環宇	975,883	539,132	2,057,724		2,735,418,170

## 肆、更新前、後估價說明

擬訂新北市新莊區思源段999地號等  
3筆土地都市更新權利變換計畫案  
估價說明

1. 更新單元基本資料
2. 價格日期暨估價條件
3. 更新前權利價值評估說明
4. 更新後權利價值評估說明

- 1、勘估標的：新北市新莊區思源段999地號等3筆。
- 2、使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%)。
- 3、土地面積：1994.92平方公尺，折合約603.46坪。
- 4、臨路情形：中港路(12M)、中港路138巷(4M)。
- 5、地 形：不規則形。

## 二、價格日期暨估價條件

一、價格日期：民國112年8月27日。

二、估價條件：

(一)更新前估價條件

1. 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前各宗土地權利價值。此外，更新單元內999、1015地號有申請「合法四、五層公寓」及「高氣離子鋼筋混凝土建築物」之獎勵容積。本次依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。

### 三、更新前權利價值評估說明

## 步驟一

- 評估比準地與各筆土地合併前價格，以求得各筆土地合併前價格比例

## 步驟二

- 評估合併後土地總價，並以合併前價格比例拆算合併後總價

## 步驟三

- 依據不動產估價技術規則第126條拆算區分所有建物土地權利價值

## 步驟四

- 將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

## 四、更新後權利價值評估說明

1、更新後產品規劃：地上15層、地下5層之店面住宅大樓

2、建材設備：鋼筋混凝土造(RC)。

步驟一：選定第S1-1F、A2-8F及地下三層坡道平面車位(編號77)

分別做為店面、住家及車位之比準單元，

採用比較法及收益法評估店面、住家比準單元之合理價格，採用比較法評估車位比準單元之合理價格。

步驟二：以比準單元為比準，考量樓層別效用比及位置差異，推算其它各戶之合理價格。

## 伍、權利變換說明

# 權利變換選配作業說明

## ■ 法令依據

權利變換實施辦法第5條：進行參與意願及選配單元意願調查

權利變換實施辦法第17條：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

## ■ 選配意願調查通知

112年10月25日以雙掛號通知

## ■ 申請分配期間

112年11月05日~112年12月05日，共計31日

## 陸、其他事項及更新辦理進度

# 實施者風險控管方案-不動產開發信託

## ■本案風險控管將依都市更新條例第36條規定採「不動產開發信託」辦理

...都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式

之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。

五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式

## ■另後續會有建經公司及新北住都中心提供之雙重續建機制

# 實施進度

本案總更新時程約需57月，

包含：

事業及權變計畫審議期約18月

補償、拆除及請照約6月

施工期約27月

領得使照至產權登記約6月

(事業計畫及權變計畫報核至更

新成果備查)

項目	預估期程
事業計畫及權利變換計畫核定公告	112年12月~114年06月
申請拆除及建築執照	114年06月~114年12月
改良物殘餘價值補償	114年06月~114年08月
申請更新期間稅捐減免	114年06月~114年11月
土地補償金發放作業	114年06月~114年10月
地上物騰空拆除	114年08月~114年11月
工程施工	114年12月~117年03月
申請使用執照	117年01月~117年03月
送水送電	117年03月~117年07月
申請測量	117年01月~117年03月
釐正圖冊	117年03月~117年05月
接管	117年03月~117年07月
計算及找補差額價金	117年03月~117年08月
產權登記	117年03月~117年09月
申請更新後稅捐減免	117年09月~118年01月
更新成果備查	118年01月~118年04月

# 相關資訊聯絡窗口

## ■政府相關部門諮詢方式

- ✓ 國土管理署 / 都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>
- ✓ 諮詢電話：02-87712542
- ✓ 新北市政府都市更新處 / 都更法令  
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageContent/%E6%B3%95%E4%BB%A4>
- ✓ 諮詢電話：02-29506206

## ■實施者：禾蓮開發股份有限公司

- ✓ 聯絡人：吳小姐
- ✓ 聯絡電話：(02) 2775-1911
- ✓ 聯絡地址：(106) 台北市大安區仁愛路四段376號7樓

## ■設計團隊：兆野聯合建築師事務所

- ✓ 聯絡人：詹先生
- ✓ 聯絡電話：(02)8522-9211
- ✓ 聯絡地址：(242) 新北市新莊區中原路562號2樓

## ■規劃團隊：丹棠城林都市更新股份有限公司

- ✓ 聯絡人：施先生
- ✓ 聯絡電話：(02) 2381-8700 #5323
- ✓ 聯絡地址：(100) 台北市中正區衡陽路51號8樓之一

## ■領銜估價師：景翰不動產估價師聯合事務所

- ✓ 聯絡人：吳先生
- ✓ 聯絡電話：(02) 2522-2208
- ✓ 聯絡地址：(104) 臺北市中山區南京東路一段60號6樓



感謝聆聽，敬請指教

