

擬訂新北市永和區保生段164地號等212筆土地及 保福段853-3地號等3筆土地都市更新事業計畫案

公辦公聽會

實施者：新北市住宅及都市更新中心

出資人：遠雄建設事業股份有限公司

規劃單位：丹棠開發股份有限公司

建築設計：李祖原聯合建築師事務所

新北市住宅及
都市更新中心

114年10月27日

公聽會簡報



公聽會議程

- 時間：114年10月27日(一)下午2點
- 地點：新北市中和區四號公園演藝廳(新北市中和區中安街85號B1)

時間	議程
13：30~14：00	簽到入場
14：00~14：20	主席致詞及來賓介紹
14：20~14：50	計畫內容簡報
14：50~15：20	所有權人意見與回應
15：20~15：40	專家學者與主管機關代表指導
15：40~15：55	主席結論
15：55	散會

簡報大綱

- 01 | 辦理緣起與法令依據
- 02 | 基地基本資料
- 03 | 事業計畫(含建築設計說明)
- 04 | 實施進度及效益

01

辦理緣起與法令依據

辦理緣起與法令依據

● 辦理緣起

- ◆ 依新北市政府以110年4月7日新北府城更字第1104653692號函，同意本案由**新北市住宅及都市更新中心擔任實施者**
- ◆ 實施者於113年10月30日至114年2月4日公開徵求出資人，評選後由「**遠雄建設事業股份有限公司**」為出資人

項次	時間	辦理內容
1	113年10月30日至114年2月4日	公告招商徵求出資人
2	114年03月03日	召開評選會綜合評選
3	114年03月06日	評選結果通知
4	114年04月30日	完成簽約

- **計畫目標：** 期望藉由都市更新，改善市容、營造優質生活環境

● 法令依據

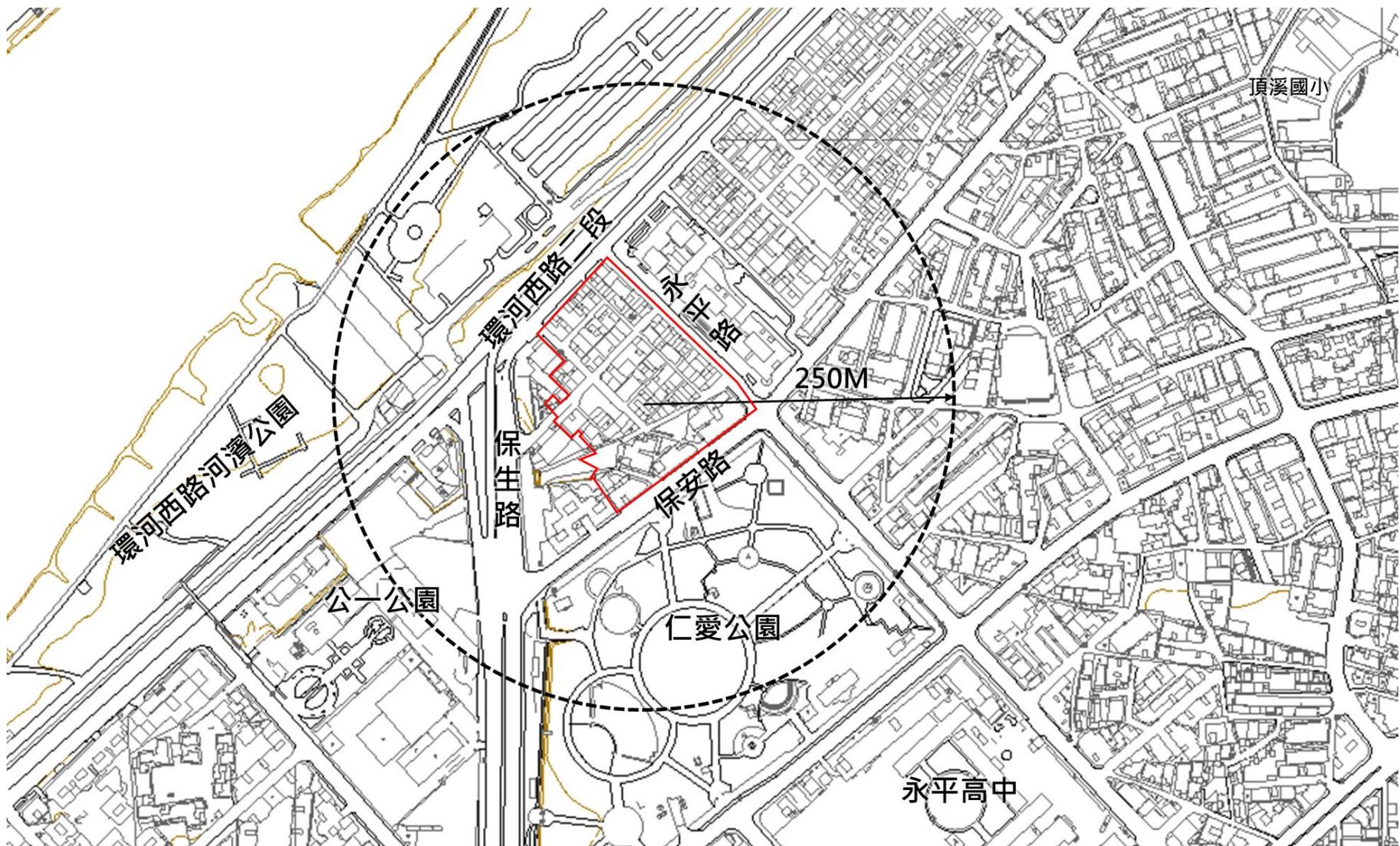
- ◆ 依都市更新條例第12條、第32條及都市更新條例施行細則第8條辦理

02

基地基本資料

更新單元位置

- 本更新單元位於新北市永和區永平路以西、保安路以北、保生路以東及環河西路二段以南，為一非完整街廓。



更新單元範圍



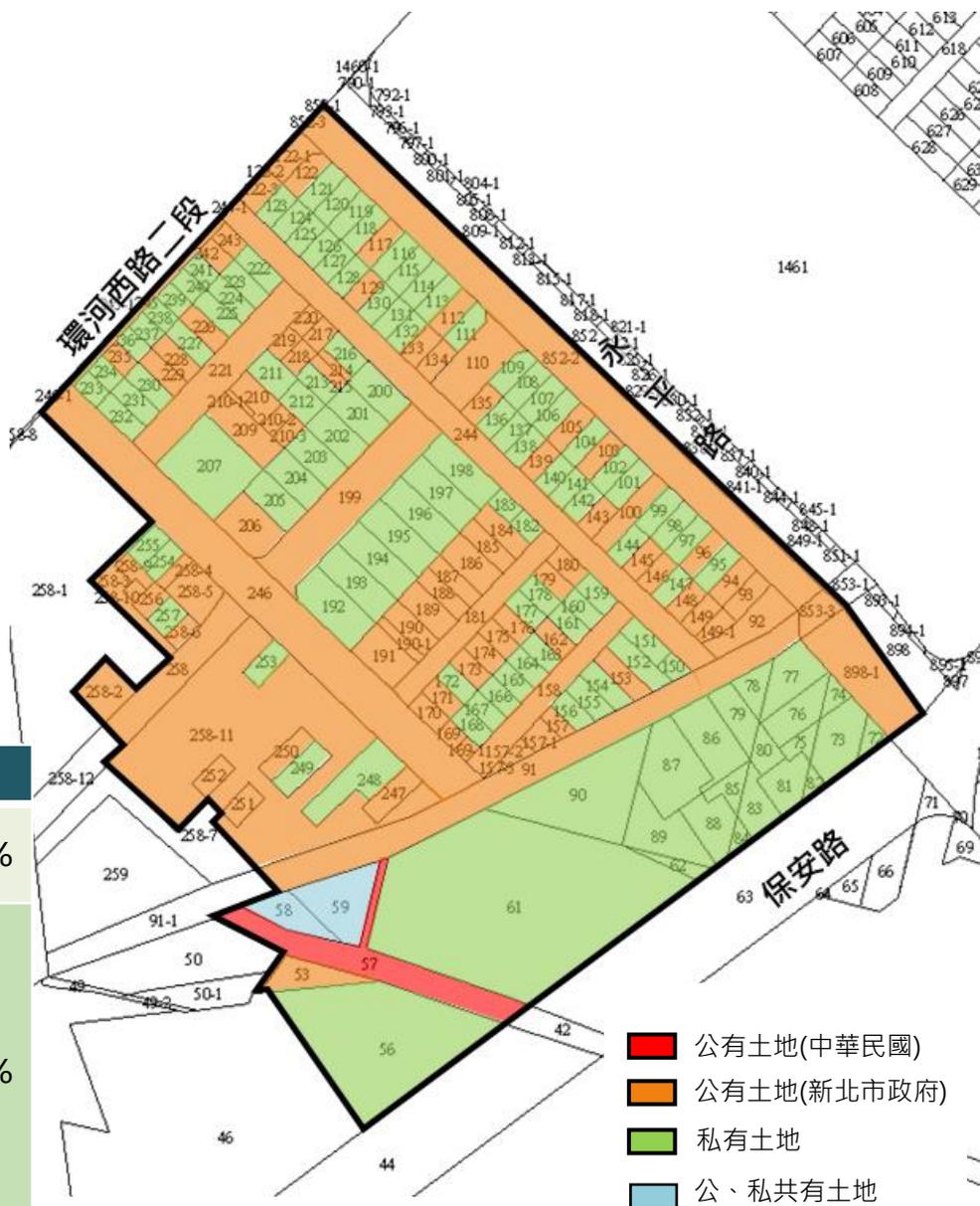
土地與合法建築物權屬

● 土地權屬

- ◆ 土地面積共15,224.51平方公尺。
- ◆ 土地所有權人共計365位。

● 合法建築物權屬

- ◆ 包括新北市永和區保生段1建號等173筆(不含1筆臨時建號)建築物，面積共15,597.83平方公尺。
- ◆ 合法建物所有權人共計191位。

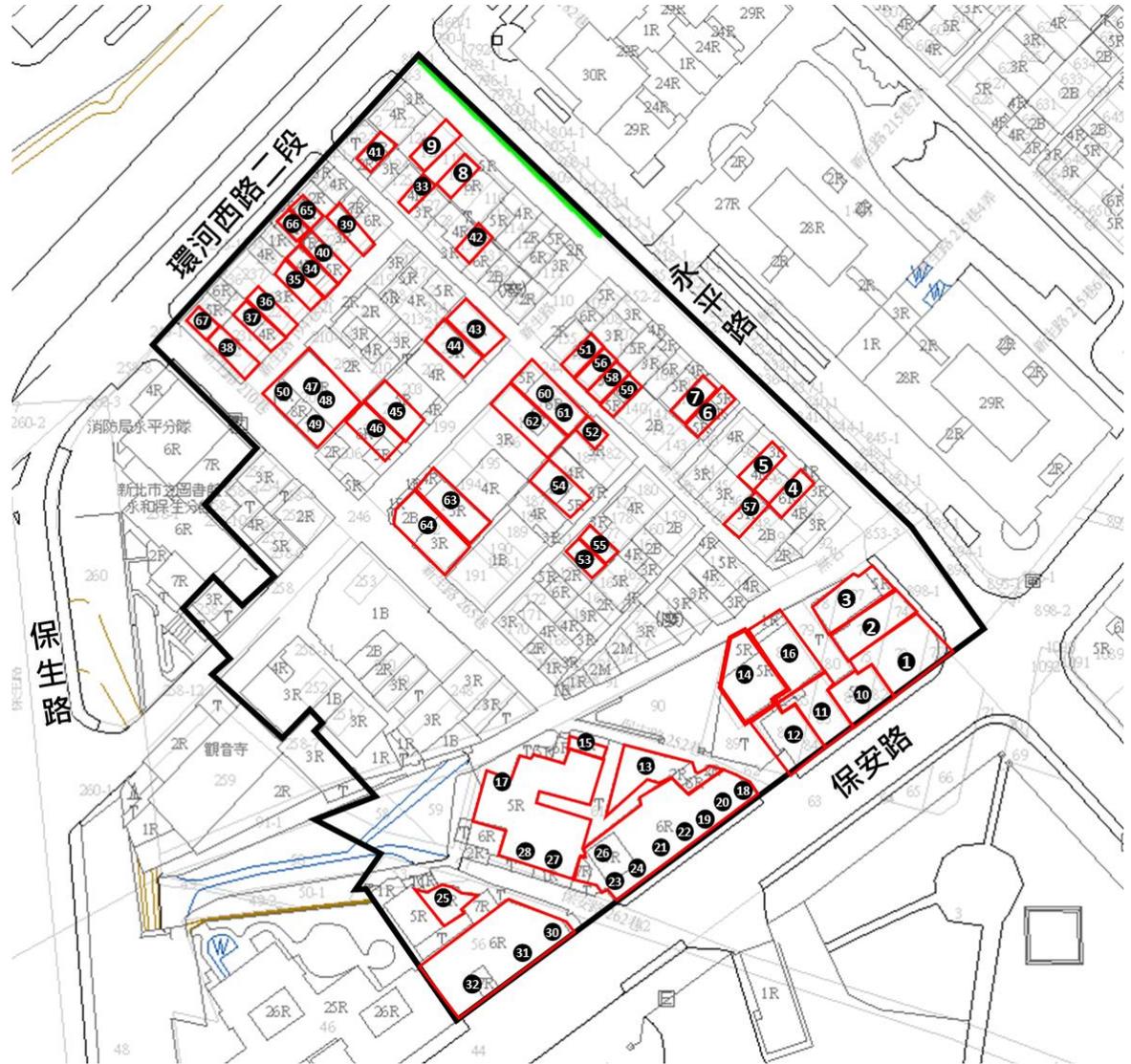


土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)
公有土地	中華民國/ 財政部國有財產署	326.20	2.14%	1	0.27%
	新北市/ 新北市政府水利局	17.21	0.11%	1	0.27%
	新北市/ 新北市政府財政局	4,390.35	28.84%		
	新北市/ 新北市政府養護工程處	3,370.92	22.14%		
	公有土地小計	8,104.68	53.23%		
私有土地	7,119.83	46.77%	363	99.45%	
合計	15,224.51	100.00%	365	100.00%	

建築物現況-合法建築物

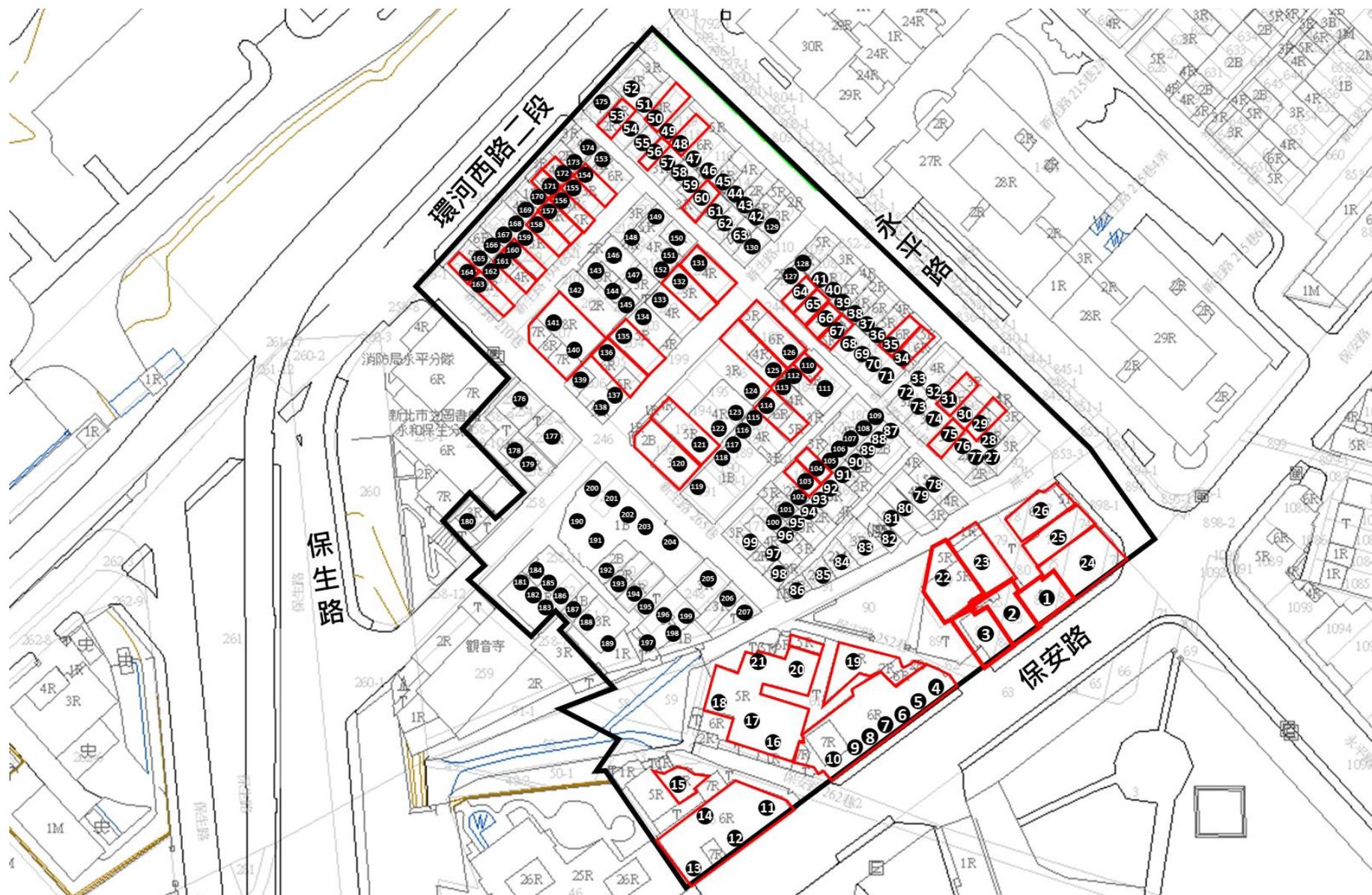
- 本更新單元內合法建築物依建物謄本所載共計173筆建號，合法建築物之總面積為15,597.83m²，皆為私人所有，所有權人總計有191位。

編號	門牌號碼	編號	門牌號碼	編號	門牌號碼
1	永平路247號	17	保安路252巷5號	31	保安路266號
	永平路247號2樓		保安路252巷5號2樓		保安路266號2樓
	永平路247號3樓		保安路252巷5號3樓		保安路266號3樓
	永平路247號4樓		保安路252巷5號4樓		保安路266號4樓
	永平路247號5樓		保安路252巷5號5樓		保安路266號5樓
2	永平路249號	18	保安路254號	32	保安路268號
	永平路249號2樓		保安路254號2樓		保安路268號2樓
	永平路249號3樓		保安路254號3樓		保安路268號3樓
	永平路249號4樓		保安路254號4樓		保安路268號4樓
	永平路249號5樓		保安路254號5樓		保安路268號5樓
3	永平路251號	19	保安路256之1號	33	新生路194巷16號
	永平路251號2樓		保安路256號		新生路194巷1弄10號
	永平路251號3樓		保安路256號2樓		新生路194巷1弄12號
	永平路251號4樓		保安路256號3樓		新生路194巷1弄16號2樓
	永平路251號5樓		保安路256號4樓		新生路194巷1弄18號
4	永平路259號	21	保安路256號5樓	38	新生路194巷1弄22號
	永平路263號		保安路258-1號		新生路194巷1弄4號
	永平路269號		保安路258號		新生路194巷1弄8號
	永平路271號		保安路258號2樓		新生路194巷22號
	永平路297號		保安路258號3樓		新生路194巷5號
5	永平路301號	22	保安路258號4樓	43	新生路196號
	保安路246號		保安路258號5樓		新生路198號
	保安路246號2樓		保安路260之1號		新生路204號
	保安路246號3樓		保安路260號		新生路206號
	保安路246號4樓		保安路260號2樓		新生路210巷6,8號公共設施
10	保安路246號5樓	24	保安路260號3樓	48	新生路210巷6,8號公共設施
	保安路248號		保安路260號4樓		新生路210巷6號
	保安路248號2樓		保安路260號5樓		新生路210巷6號2樓
	保安路248號3樓		保安路262巷1號		新生路210巷6號3樓
	保安路248號4樓		保安路262巷1號二樓		新生路210巷6號4樓
11	保安路248號5樓	25	保安路262巷1號三樓	49	新生路210巷6號5樓
	保安路250號		保安路262巷1號四樓		新生路210巷6號6樓
	保安路250號2樓		保安路262巷1號五樓		新生路210巷6號
	保安路250號3樓		保安路262巷2號		新生路210巷8號2樓
	保安路250號4樓		保安路262巷2號2樓		新生路210巷8號3樓
12	保安路250號5樓	26	保安路262巷2號3樓	50	新生路210巷8號4樓
	保安路252巷1號		保安路262巷2號4樓		新生路210巷8號5樓
	保安路252巷1號2樓		保安路262巷2號5樓		新生路210巷8號6樓
	保安路252巷1號3樓		保安路262巷4號		新生路249巷1號
	保安路252巷1號4樓		保安路262巷4號2樓		新生路249巷2-1號
13	保安路252巷1號5樓	27	保安路262巷4號3樓	53	新生路249巷2弄11號
	保安路252巷2號		保安路262巷4號4樓		新生路249巷2弄6號
	保安路252巷2號2樓		保安路262巷4號5樓		新生路249巷2弄9號
	保安路252巷2號3樓		保安路262巷6號		新生路249巷3號
	保安路252巷2號4樓		保安路262巷6號2樓		新生路249巷4弄16號
14	保安路252巷2號5樓	28	保安路262巷6號3樓	58	新生路249巷5號
	保安路252巷3號		保安路262巷6號4樓		新生路249巷7號
	保安路252巷3號2樓		保安路262巷6號5樓		新生路251號
	保安路252巷3號3樓		保安路264、266、268號公設		新生路251號2樓
	保安路252巷3號4樓		保安路264號		新生路251號3樓
15	保安路252巷3號5樓	30	保安路264號2樓	60	新生路251號4樓
	保安路252巷4號		保安路264號3樓		新生路251號5樓
	保安路252巷4號2樓		保安路264號4樓		新生路251號
	保安路252巷4號3樓		保安路264號5樓		新生路251號等公共設施
	保安路252巷4號4樓		保安路264號地下層		新生路253號
16	保安路252巷4號5樓			62	新生路253號2樓
					新生路253號3樓
					新生路261號
					新生路261號2樓
					新生路263號
				65	環河西路二段161號
				66	環河西路二段163號
				67	環河西路二段177號



建築物現況-非合法建築物

- 本案更新單元範圍內非合法建築物共158戶，面積共計26,486.59m²。



更新單元現況

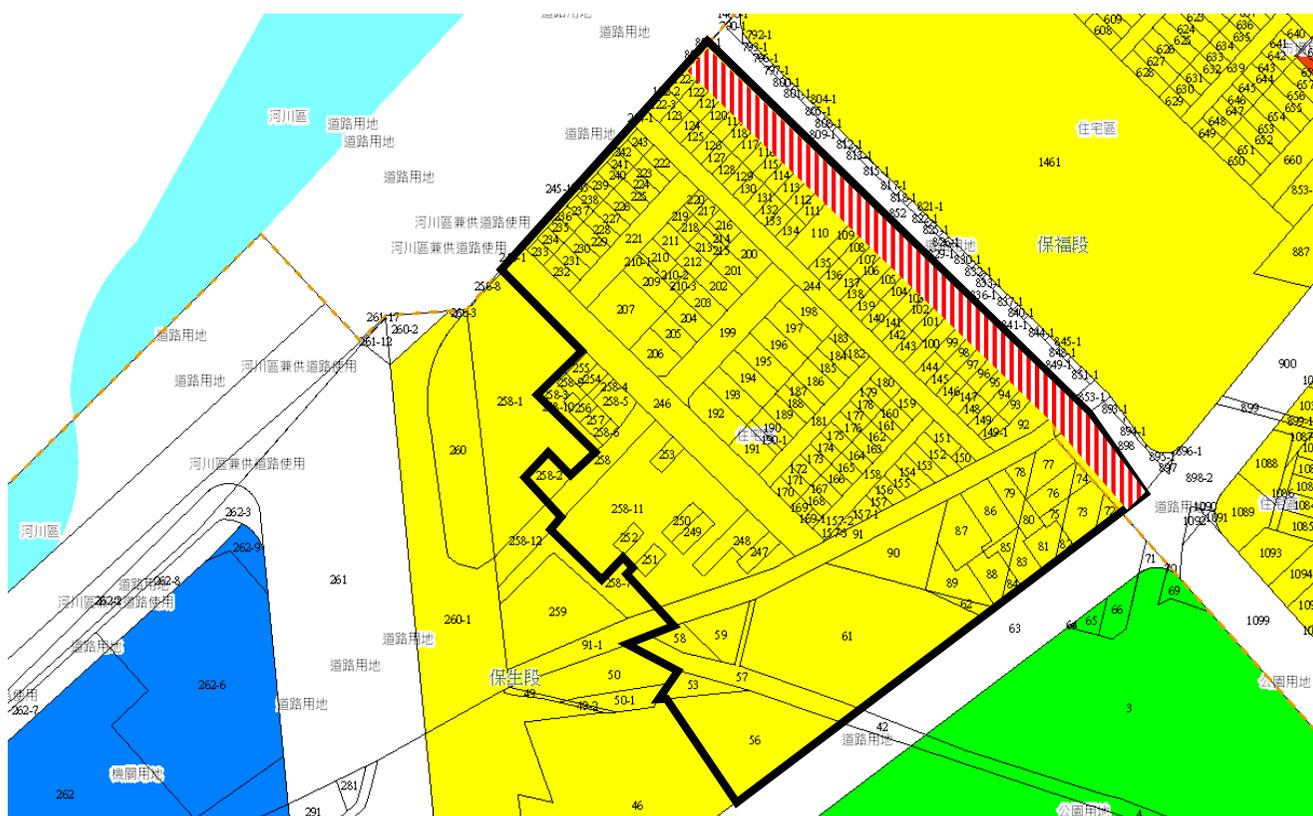
- 現況以住宅使用為主，臨保安路及永平路部分為零售商業店面使用。



細部計畫與土地使用分區說明

- 本更新單元位於新北市政府於109年11月發布實施變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書範圍內，土地使用強度及使用組別皆依此計畫規定辦理。

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
住宅區	14,044.43	50%	7,022.22	360%*註1	50,559.95
道路用地*註2	1,180.08	-	-	-	-
總計	15,224.51	50%	7,022.22	360%*註1	50,559.95



- ✓ 註1：為本案申請都更2箭容積加給後之容積率。
- ✓ 註2：依民國99年4月29日公告之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」將永平路住宅區部分變更為道路用地使用(從路中心起算7.5公尺)。惟道路用地目前僅辦理預為分割，實際面積仍依審議結果為準。



03

事業計畫(含建築設計說明)

申請容積獎勵

- 本案依都市更新條例第8條劃定為策略性更新地區，依都市更新條例第65條第1項但書規定，本案獎勵後之建築容積不得超過2倍基準容積。
- 本案申請都更二箭加給基準容積20%，容積率由300%調整至360%。
- 本案基準容積為50,559.95m²，申請中央及地方都更獎勵合計為50,764.42m²(100.40%)，故本案申請獎勵上限為 50,559.95m² (100%)。

申請容積獎勵項目	容積獎勵面積	基準容積占比
都市更新建築容積獎勵辦法		
第10條 取得 黃金級綠建築 證書	4,044.79	8.00%
第11條 取得 黃金級智慧建築 證書	4,044.79	8.00%
第12條 採 一級無障礙 環境設計	2,022.39	4.00%
第13條 採 建築物耐震標章 設計	5,055.99	10.00%
第14條 時程獎勵	2,527.99	5.00%
第15條 規模獎勵	15,167.98	30.00%
小計	32,863.93	65.00%
新北市都市更新建築容積獎勵辦法		
第2條 建築基地條件及建築物規劃設計	15,167.98	30.00%
第4條 設置街角廣場	550.83	1.09%
第5條 留設4m以上等寬之通道供不特定公眾通行	1,771.90	3.50%
第6條 30年以上四、五層樓之合法建築物	409.78	0.81%
小計	17,900.49	35.40%
更新容積獎勵合計	50,764.42	100.40%
申請更新容積獎勵容積合計	50,559.95	100.00%

實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為主

處理方式及區段劃分/ 保存或維護計畫

● 處理方式

- ◆ 本案擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。

● 區段劃分

- ◆ 本更新單元全區皆採「重建」方式進行。

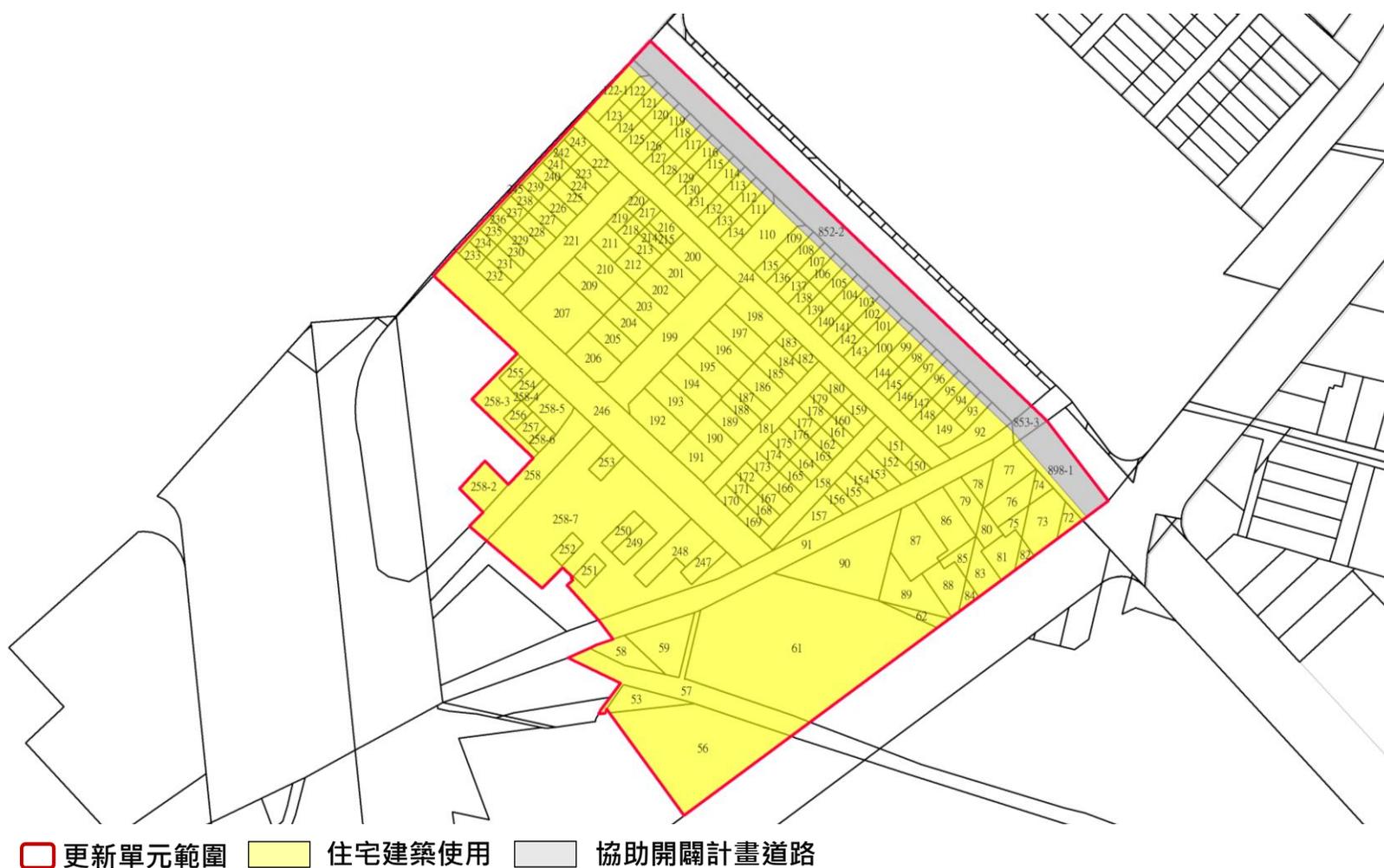
● 文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

- ◆ 本案無。

公共設施興修或改善計畫

● 區內公共設施興修或改善計畫

- ◆ 依民國99年4月29日公告之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」將永平路住宅區部分變更為道路用地使用(從路中心起算7.5公尺)。



拆遷安置計畫

■ 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**預定公告拆遷日**，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

- 本案建築物之拆遷補償費及安置費依「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元1都市更新案」公開評選出資人招商案之申請須知規定發放；亦請估價師查估補償費及安置費，以較高費用發放。

對象	項目	招商案之申請須知發放金額	依共同負擔規定提列金額
合法 建築	拆遷補償費	3萬元 / 坪	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元 / 月， 超過30坪的部分，每坪增加300元 / 月	依估價師查估租金水準
非合法 建築	拆遷補償費	RC及磚造部分：2萬元 / 坪 鐵皮部分：7千元 / 坪 遮雨棚部分：3,500元 / 坪 其餘構造依領銜估價師估值為準	依估價師查估建物殘餘價值
	拆遷安置費(租金)	30坪以下每戶補助2萬元 / 月， 超過30坪的部分，每坪增加300元 / 月	無

以較高費用發放

實施方式及費用分擔

● 實施方式

- ◆ 本案將採「權利變換」實施都市更新事業。

● 費用分擔原則

- ◆ 都市更新事業之各項申請程序由**實施者新北市住宅及都市更新中心**、**出資人遠雄建設事業股份有限公司**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**按其權利價值比例共同負擔**，並以權利變換後可分配之土地及建物折價抵付。

● 分配處理方式

- ◆ 土地所有權人依權利價值比例核算應分配價值（包含都更獎勵），並予以選配更新後之房屋及車位。



遠雄建設 永和大陳
公聽會-建築設計

李祖原聯合建築師事務所

設計內容說明

面積概要表

使用分區 (建蔽率/容積率)	住宅區 (50% / 360%(容積加給後))			
基地面積(住宅區)	14044.43 m ²			
允建建築面積	7022.22 m ²			
基準容積	50559.95 m ²			
都更獎勵容積	50559.95 m ²			
允建總容積	101119.90 m ²			
設計規模	三幢三棟	B6~38F		
實設建築面積/建蔽率	4091.32 m ²	30.00%		
實設容積樓地板面積	101119.90 m ²	30588.76坪		
總樓地板面積	183262.90 m ²	55427.95坪		
總戶數	1444戶	公益設施	幼兒園	1戶
			公共托育中心	1戶
			社宅	39戶
		店鋪		20戶
		集合住宅		1383戶
實設開挖面積/開挖率	8425.25 m ²	60%		
實設汽車位	1266部			
實設機車位	1444部			

配置及動線說明



圖例

- ← 幼兒園入口
- ← 公共托育中心入口
- ← 社宅入口
- ← 住宅大廳入口
- ↔ 汽車出入口
- ↔ 機車出入口
- ↔ 人行動線(外部)

防災配置說明



圖例

- 緊急昇降機
- ↔ 消防車輛救災動線
- - -> 救災人員動線
- 消防雲梯車救災空間

景觀配置圖

- ① 沿街綠廊道
- ② 口袋休憩區
- ③ 街角水景廣場
- ④ 轉角藝術廣場
- ⑤ 大樹知識廣場
- ⑥ 入口景觀水景
- ⑦ 軸線歷史鋪面
- ⑧ 希望之翼藝術品
- ⑨ 綠丘森林步道
- ⑩ 丘之谷生態溪
- ⑪ 希望廣場
- ⑫ 天空之樹平台
- ⑬ 觀星天台
- ⑭ 文化活動廣場
- ⑮ 全齡樂活區
- ⑯ 幼兒園戶外遊戲區
- ⑰ 幼兒園接送區
- ⑱ 串門子廊道
- ⑲ 車道出入口



取得黃金級綠建築證書

本案以取得黃金級綠建築為設計目標

1. 本計畫之建築物，依內政部2023年最新版綠建築評估系統（EEWH，四大指標群：生態-Ecological、節能-Energy saving、減廢-Waste reduction及健康-Health等）進行評估規劃。
2. 並依據評估系統中綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄減量、水資源、污水垃圾改善指標等七項指標進行評估，本計畫系統得分預估可達黃金級標章得分，取得黃金級綠建築標章之綠建築等級。



取得黃金級智慧建築證書

本案以取得黃金級智慧建築為設計目標

1. 本案規劃內容構想依循內政部建築研究所之**2024年版評估手冊**為準則，規劃目標**取得黃金級候選智慧建築證書**。
2. 期本大樓能有效達成建築物安全、健康、便利、舒適、節能、永續又環保之使用效益，進而能兼具人性化管理之目標。
3. 除各指標應通過基本規定之評估外，**鼓勵項目預估總分符合130分以上**，因此可以獲得智慧建築標章黃金級之評定。
4. 以各指標為面向，說明智慧化設計構想如右表所述。

評估指標	規劃設計要點	自評結果
基礎設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物內智慧化所需之資通訊網路水平佈線，支援不同系統需求。 2. 提供建物室內地上、地下各層及電梯內行動通訊。 3. 停車空間導入電動車輛電能管理系統。 4. 智慧建築的維運與管理的管理計畫能整合進入維運管理機制，竣工後的佈線圖資亦完整保存，數位檔案加入靜態建築數據庫儲存及查詢，亦可整合於建築資訊模型 (BIM) 或3D可視化查詢。 	符合
維運管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 導入智慧工地，運用智慧化系統或技術，達到縮短作業工時、減少出工數及提升工地安全。 2. 根據智慧建築智慧化規劃設計內容，提供跨系統整合之智慧化具體互動關聯性作為。 3. 使用管理計畫內容的網頁(WEB)化維運管理系統，確保智慧建築各項智慧化系統設施設備功能保持正常運轉。 4. 智慧建築管理平台具備運轉資訊異常預警通知功能、具備網路資訊異常警示及通知功能。 	符合
安全防災	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置適當環境偵知種類與位置，並將偵知訊號整合至管理系統，提供人員可視化的管理服務。 2. 當管理系統接收到災害偵知訊號時，管理系統須即時顯示告警，依災害型態配合連動各項設備，同時顯示設備狀態。 3. 建築物周遭監測、各空間進出管理機制及有害氣體監測等，如:建築物周遭或活動範圍透過影像監測進行記錄，達成建築物周遭影像監測安全無死角，提供人事時地物歷史紀錄與後續追蹤查詢，並將訊號整合至智慧建築管理平台。 	符合
節能管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資訊科技導入，數位水表正確規劃動態管理水資源，提高水資源開源率與循環再利用率。 2. 具備將建築總用電、空調、照明、動力用電及建築總用水量即時視覺化顯示於智慧建築管理平台。 3. 顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積瓦時(kWh)、自來水用量等。 4. 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載、儲能或創能控制，以達電力能源管理之功效。 	符合
健康舒適	<ol style="list-style-type: none"> 1. 熱環境及二氧化碳濃度狀態偵知。 2. 空氣品質、光環境、水環境或室外環境等狀態偵知。 3. 溫熱環境控制或空氣調節、空氣品質環境控制等設施連動控制。 4. 光環境控制設施連動控制。 5. 設置非接觸性設備，降低接觸感染風險。 	符合
智慧創新	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大廳設置電子信箱，達成方便性。 2. 設置電子巡檢系統，減少人力。 	符合
預估得分		130分以上

採一級無障礙環境設計

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	自評結果
住宅共用部分	室外通路	集合住宅 60 %	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	符合
	室內共用通路		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	符合
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	符合
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40 %	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高低差。 (2)淨寬不得小於90公分。 (3)出入口前淨空間大於直徑120公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於80公分。 (2)出入口前淨空間大於直徑120公分。 (3)面積不得小於4平方公尺。	符合
					符合



圖例

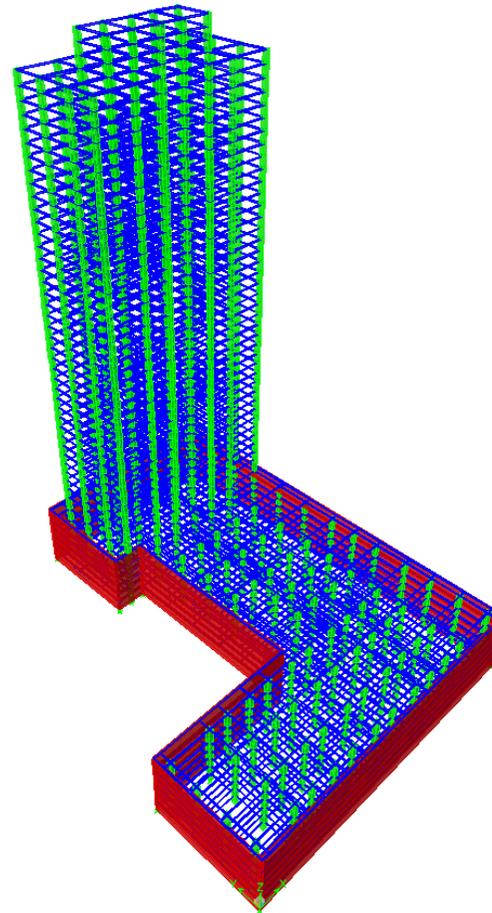
- 無障礙電梯
- ↔ 無障礙車行動線
- - - > 無障礙人行動線
- 周邊順平處理

採建築物耐震標章設計

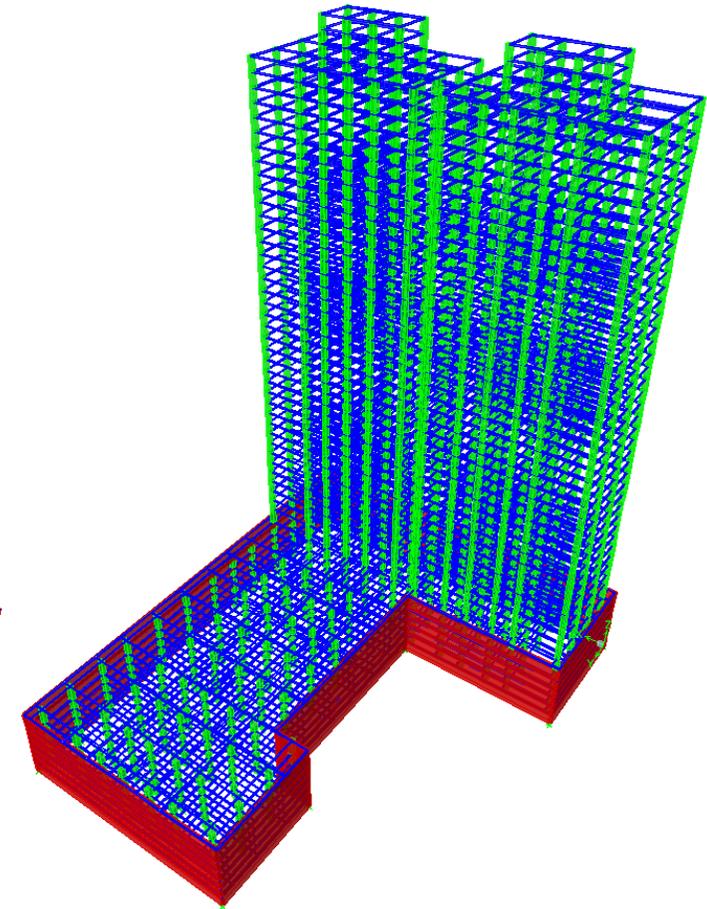
本案擬採用CSI ETABS分析程式，依目前建築規劃分析模型3D圖如下：

本案以取得耐震標章為設計目標

1. A、B、C棟用途係數I則採1.0。
2. 地上層為鋼骨鋼筋混凝土之韌性抗彎矩構架+斜撐系統(SRC)。
3. 地下層為鋼筋混凝土之韌性抗彎矩構架系統(RC)。
4. 構件耐震設計考量：
 - a. 梁柱構件韌性設計
 - b. 強柱弱梁檢核
 - c. 檢討管線配置
 - d. 梁柱橫向鋼筋配置原則



A棟模型分析模擬圖

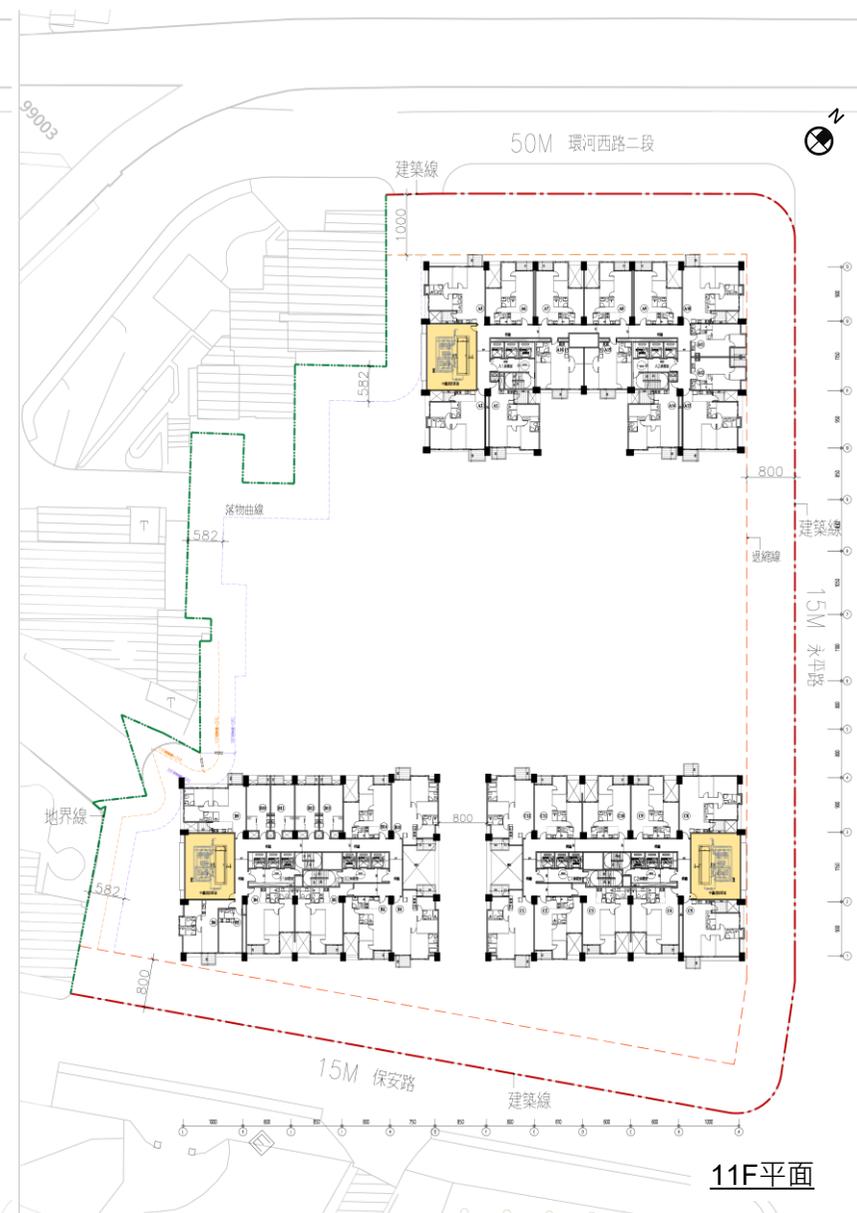


B、C棟模型分析模擬圖

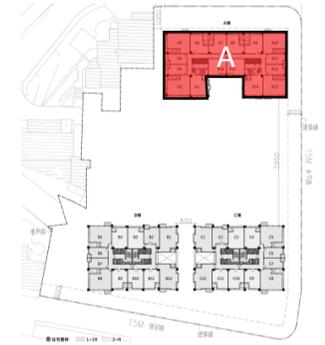
平面配置規劃 / 標準層、11F中繼層

圖例

- 1+1R
- 3R(單採)
- 2+1R
- 3R(雙採)
- 中繼水箱



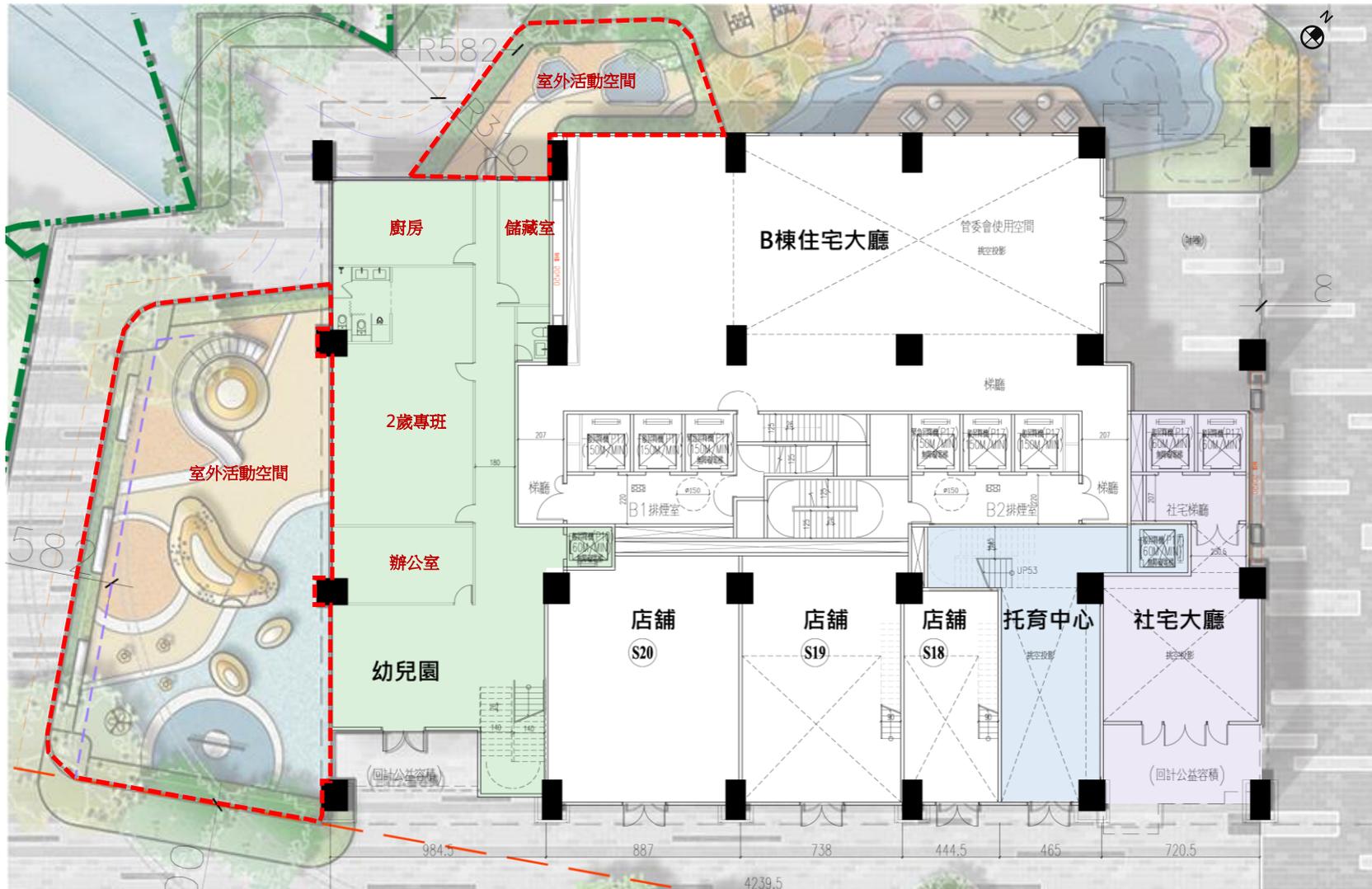
平面配置規劃 / A棟2F-37F



圖例：

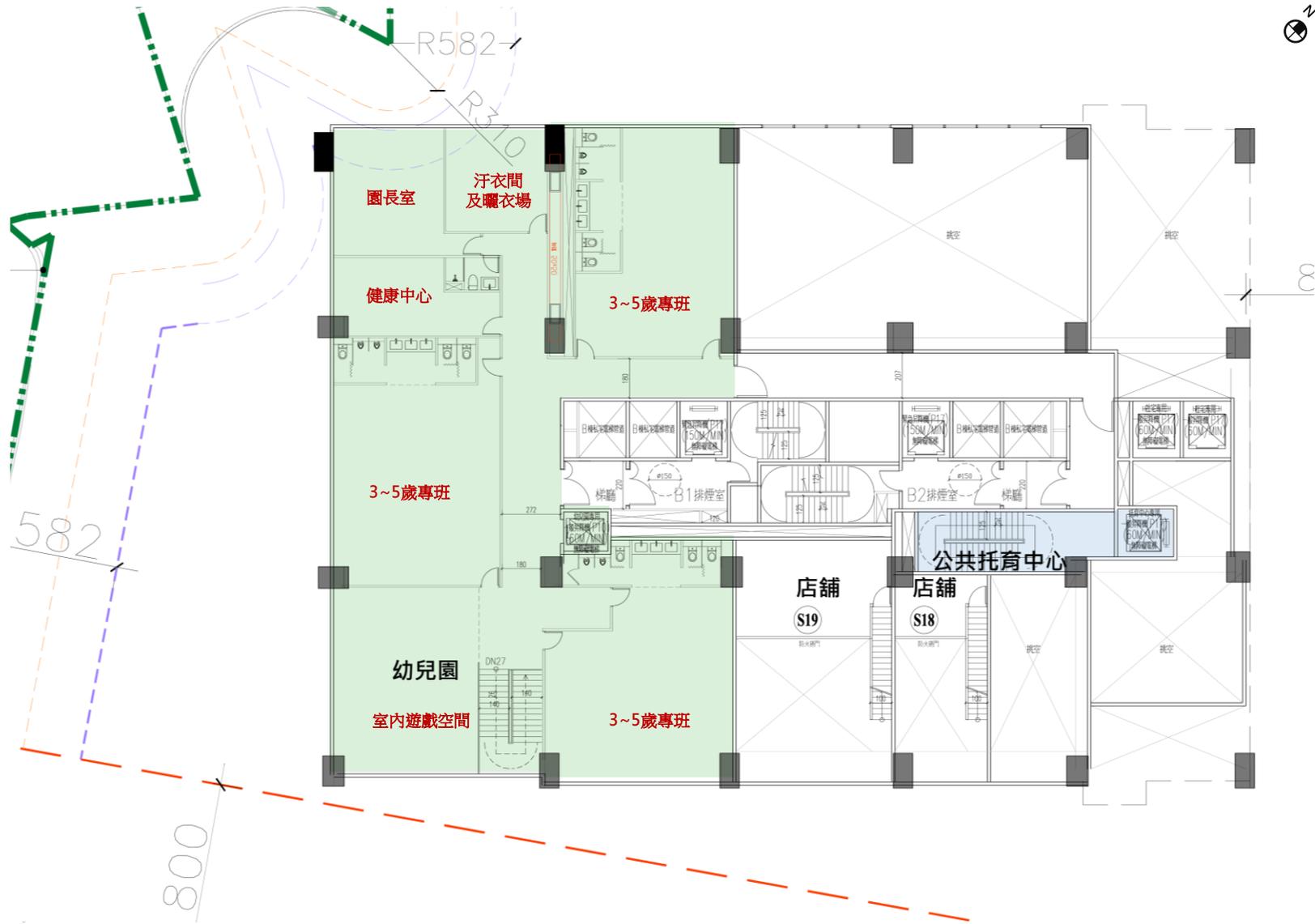
- 1+1R
- 3R(單採)
- 2+1R
- 3R(雙採)

平面配置規劃 / B棟1F(公益設施-幼兒園)



- 圖例：
- 幼兒園
 - 托育中心
 - 社宅

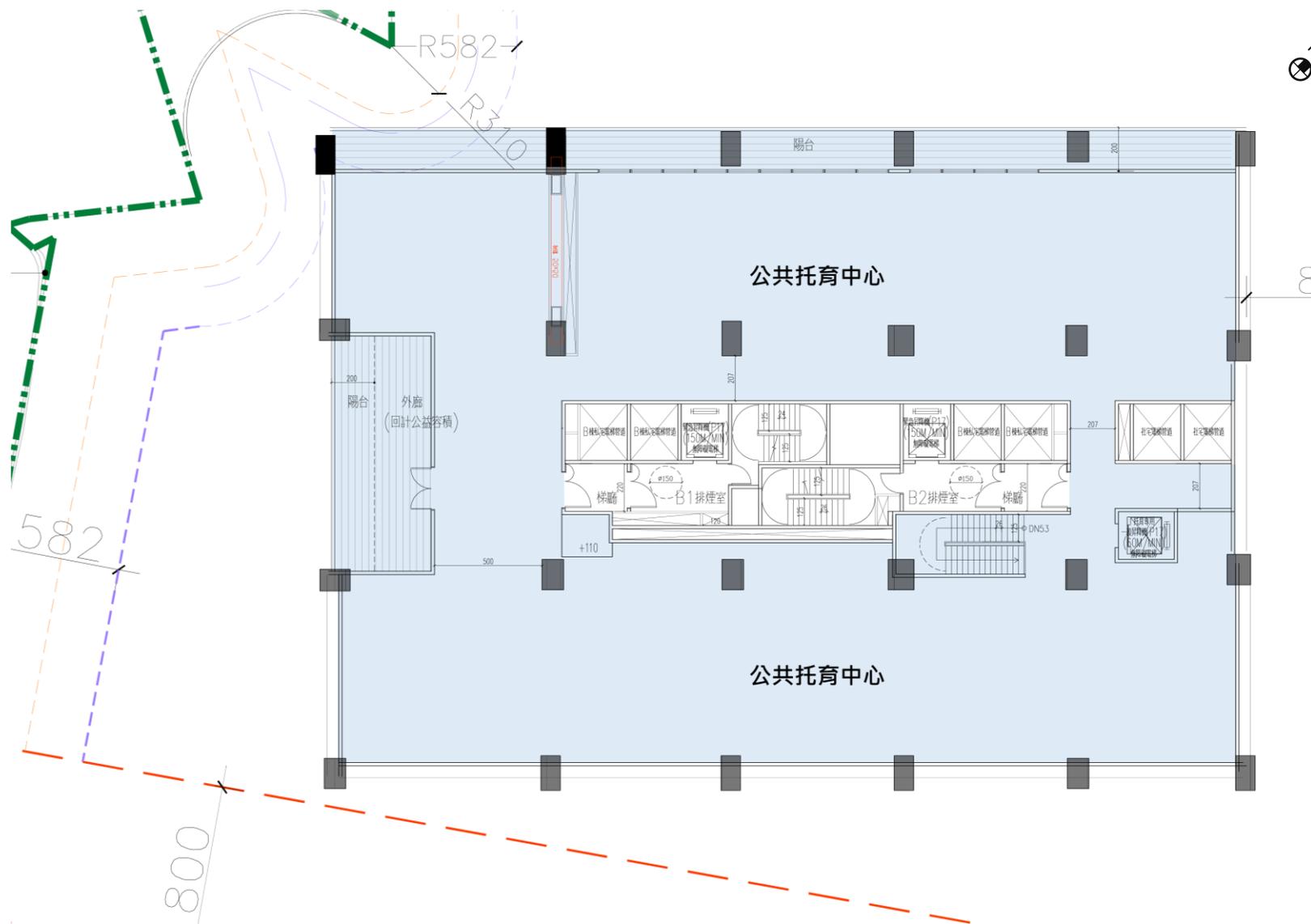
平面配置規劃 / B棟2F(公益設施-幼兒園)



圖例：

- 幼兒園
- 托育中心
- 社宅

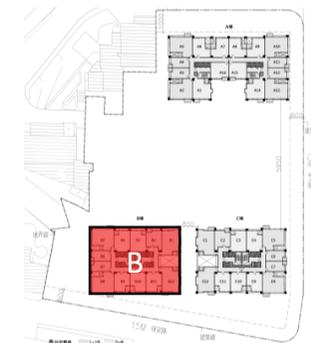
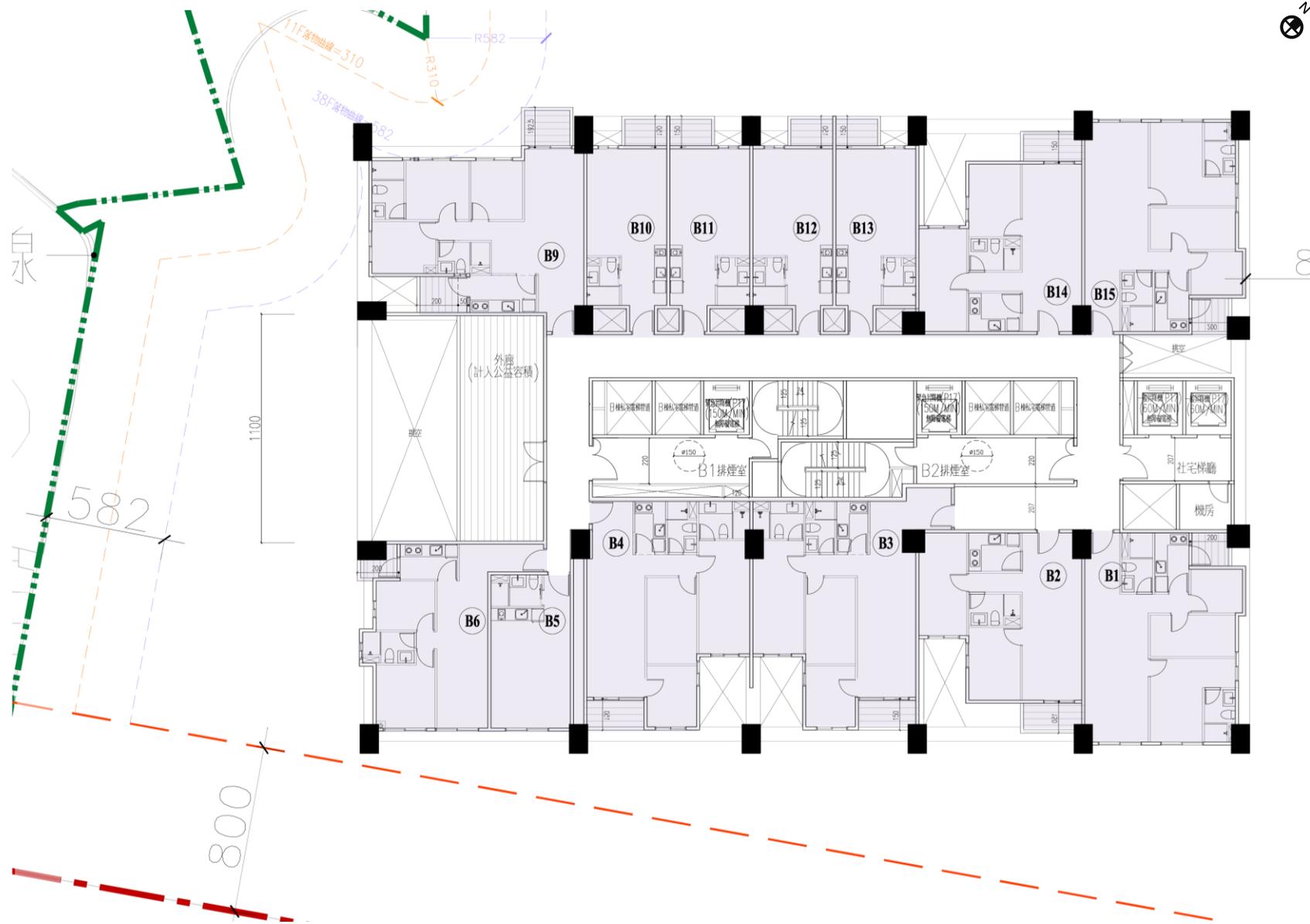
平面配置規劃 / B棟3F(公益設施-公共托育中心)



圖例：

- 幼兒園
- 托育中心
- 社宅

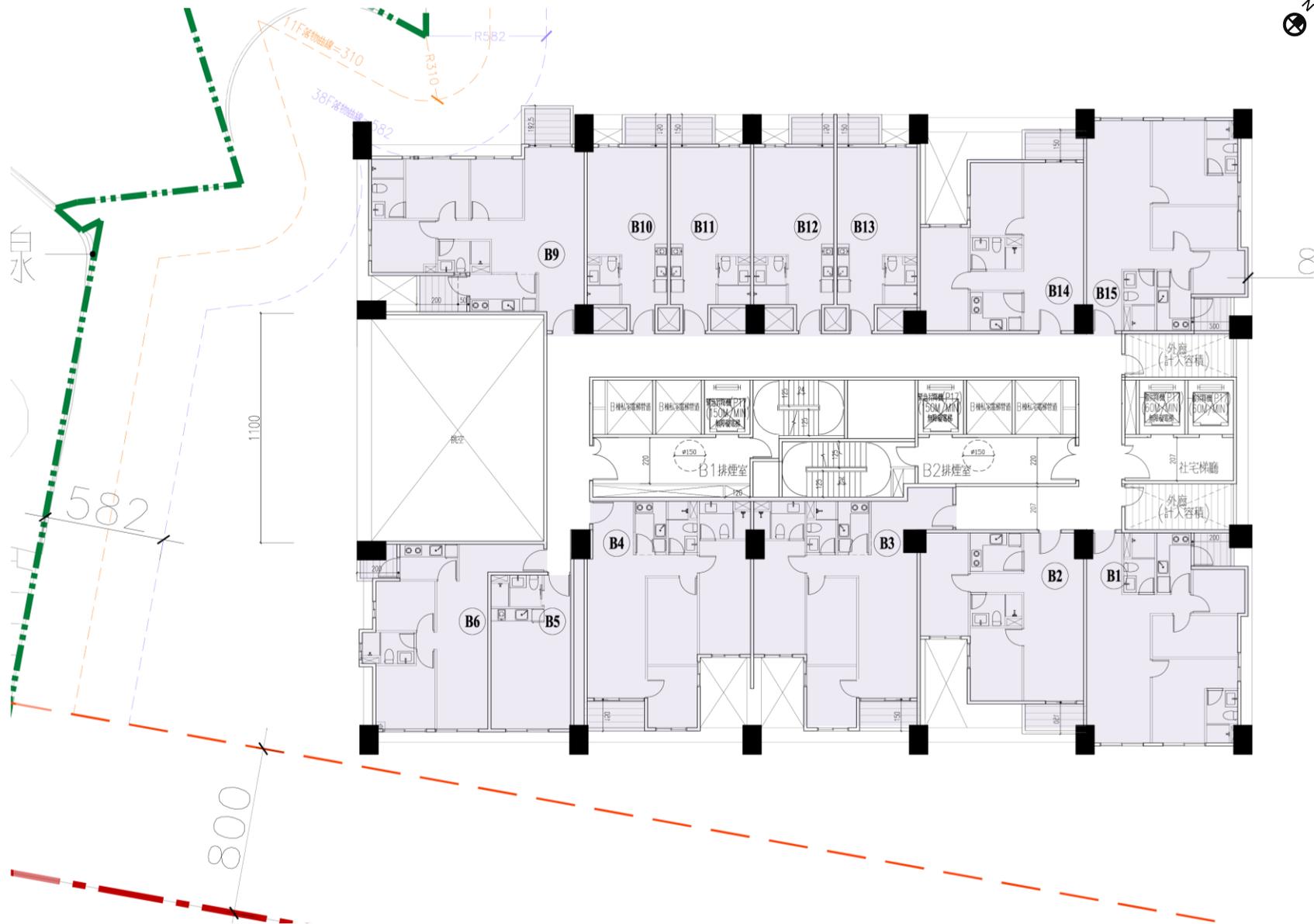
平面配置規劃 / B棟4F(公益設施-社宅)



圖例：

- 幼兒園
- 托育中心
- 社宅

平面配置規劃 / B棟5F-6F(公益設施-社宅)

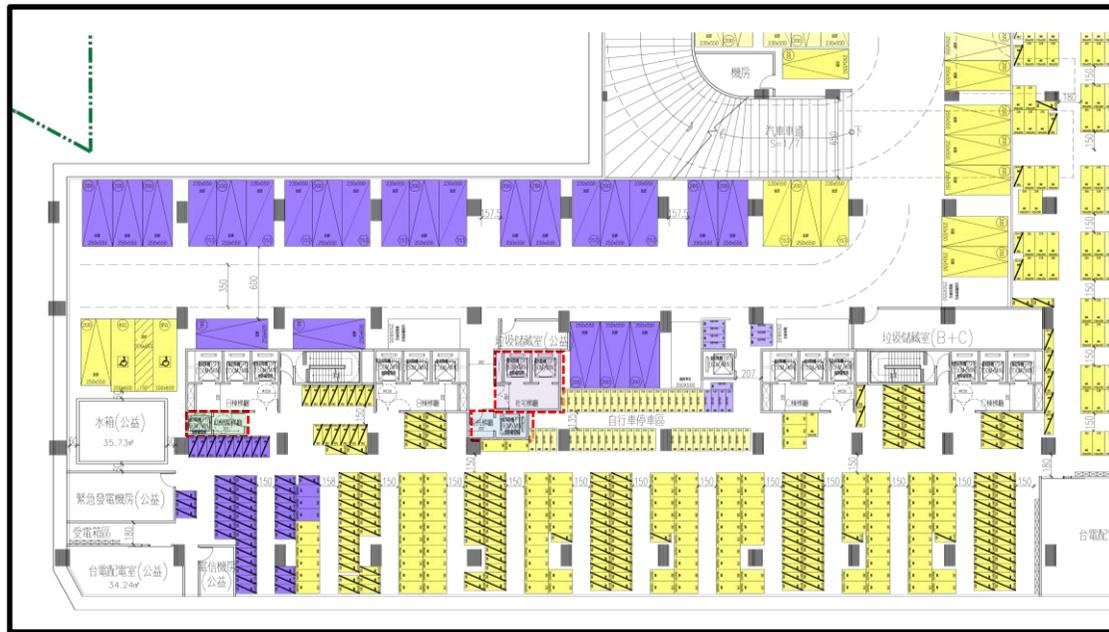


圖例：

- 幼兒園
- 托育中心
- 社宅

平面配置規劃 / 地下一層平面(公益設施動線說明)

50M 環河西路二段



■ 本案幼兒園、托育中心、社宅皆設置獨立專用電梯通達B1至各層。

- 公益設施(社宅)(H2)梯廳
- 公益設施(幼兒園)(F3)梯廳
- 公益設施(托育中心)(F3)梯廳
- 公益設施汽/機車位/自行車

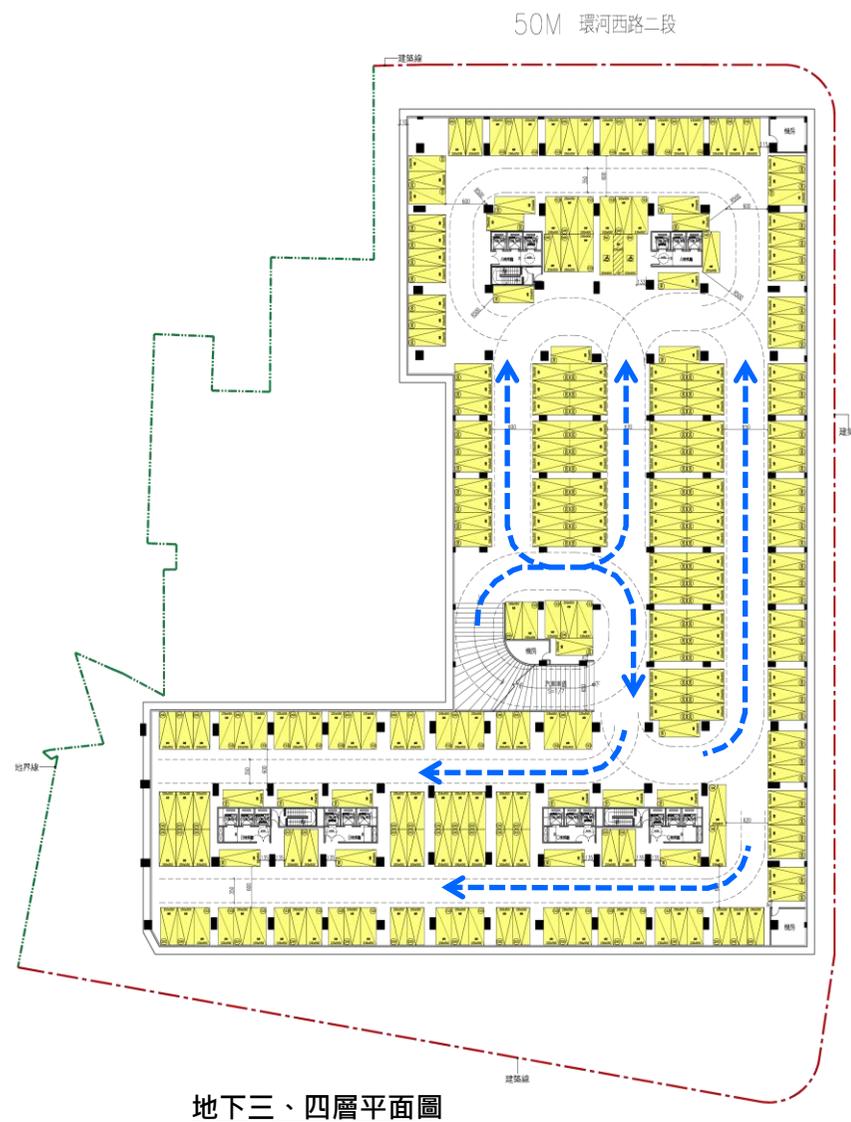
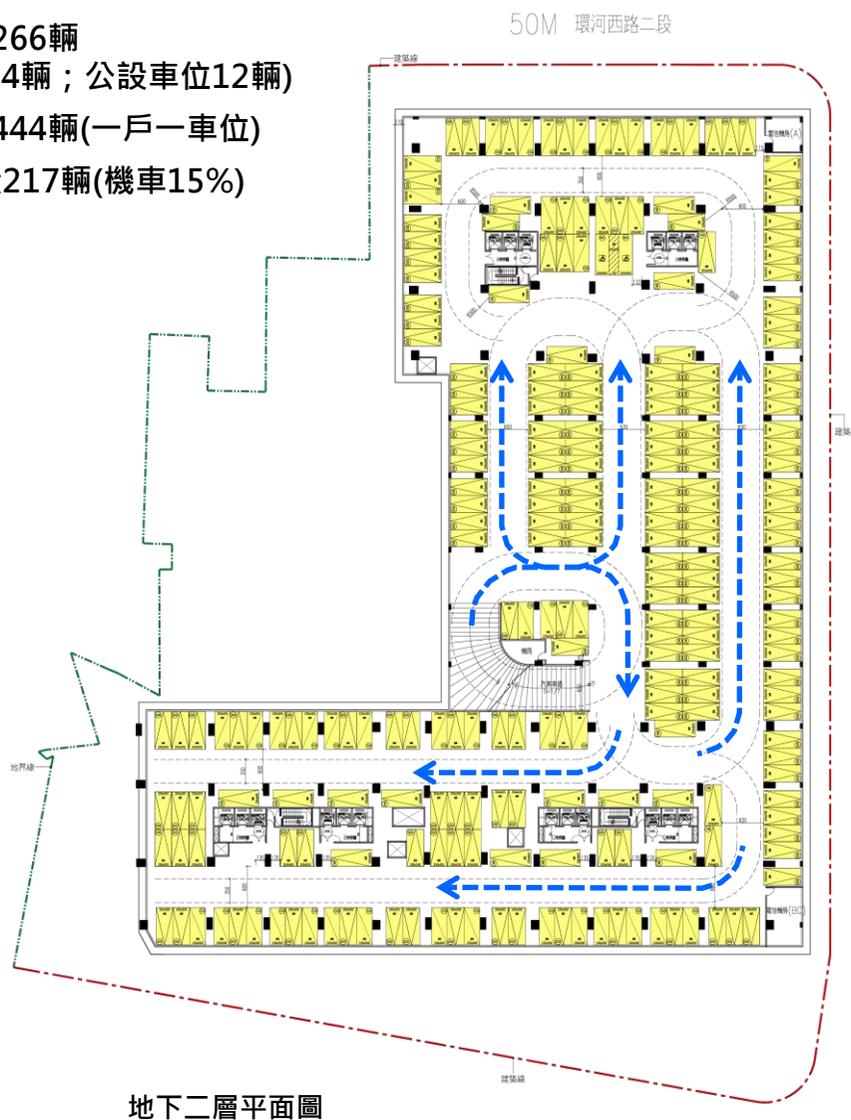


地下一層平面圖

平面配置規劃 / 地下二層至四層平面

車位設置說明：

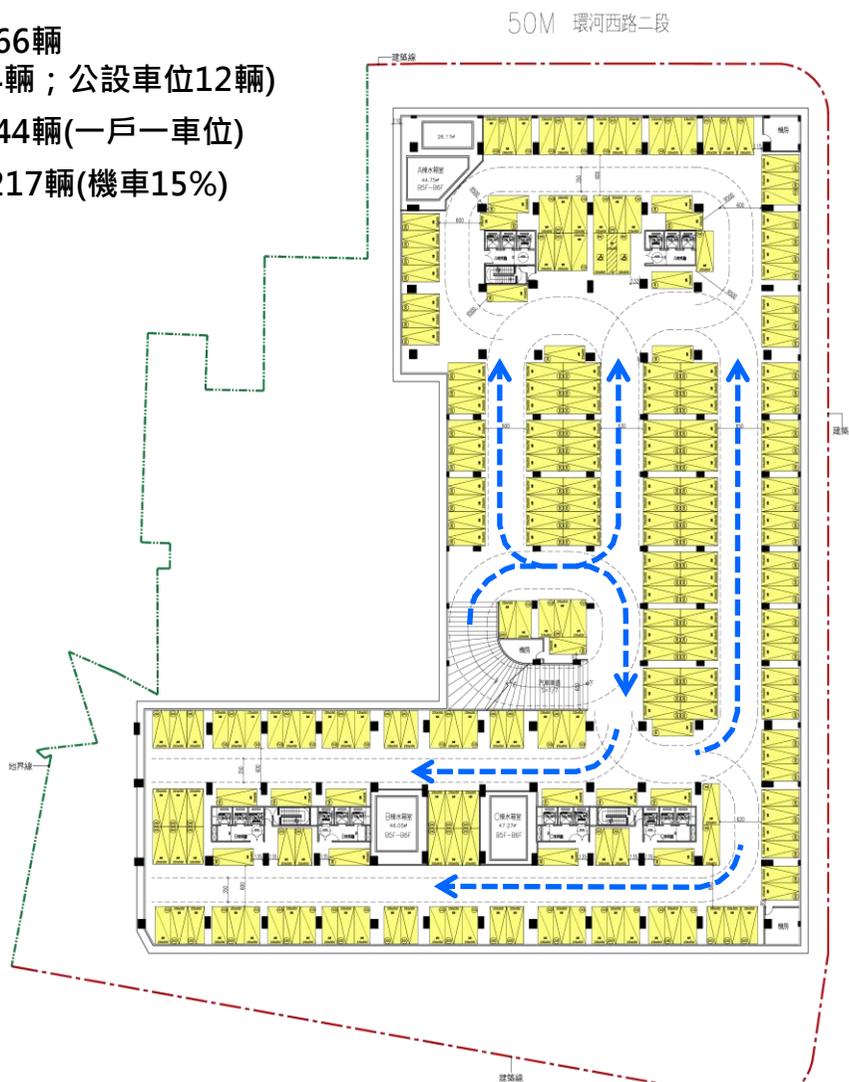
1. 汽車實設1266輛
(公益車位24輛；公設車位12輛)
2. 機車實設1444輛(一戶一車位)
3. 自行車實設217輛(機車15%)



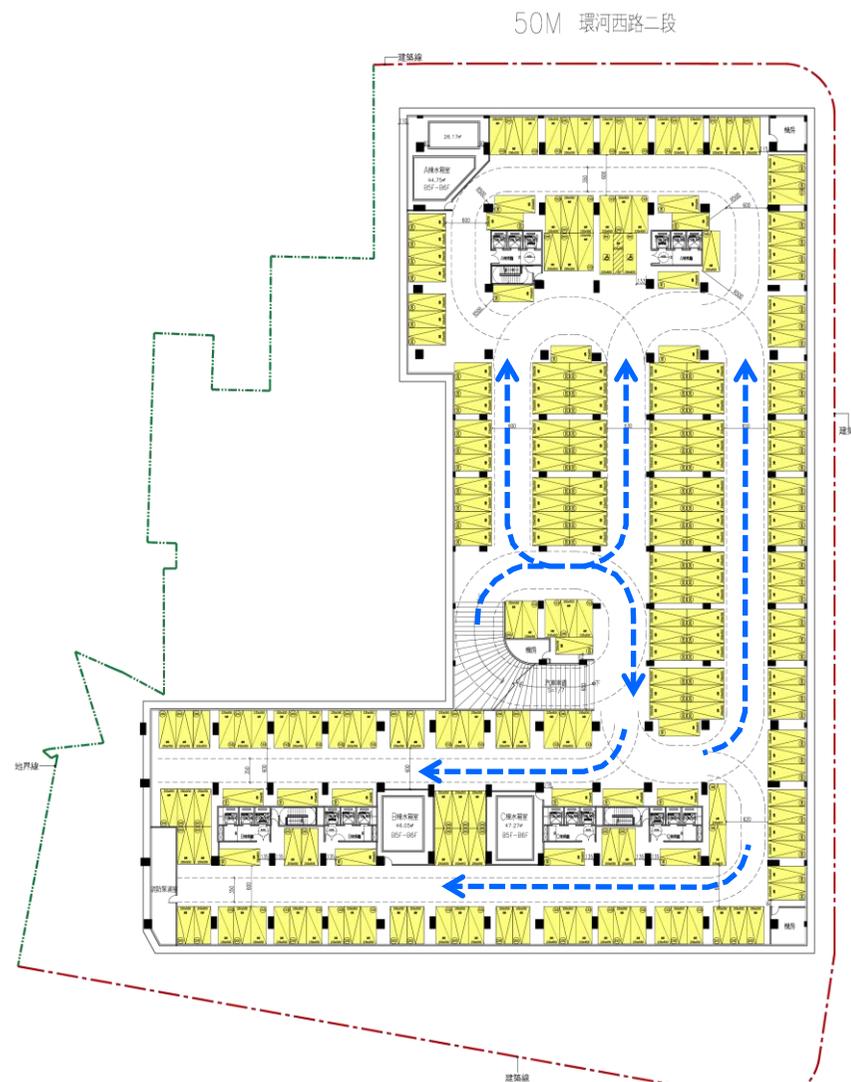
平面配置規劃 / 地下五層至六層平面

車位設置說明：

1. 汽車實設1266輛
(公益車位24輛；公設車位12輛)
2. 機車實設1444輛(一戶一車位)
3. 自行車實設217輛(機車15%)

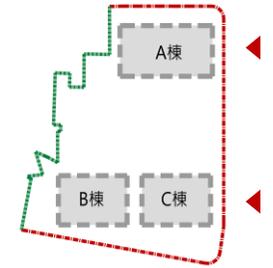
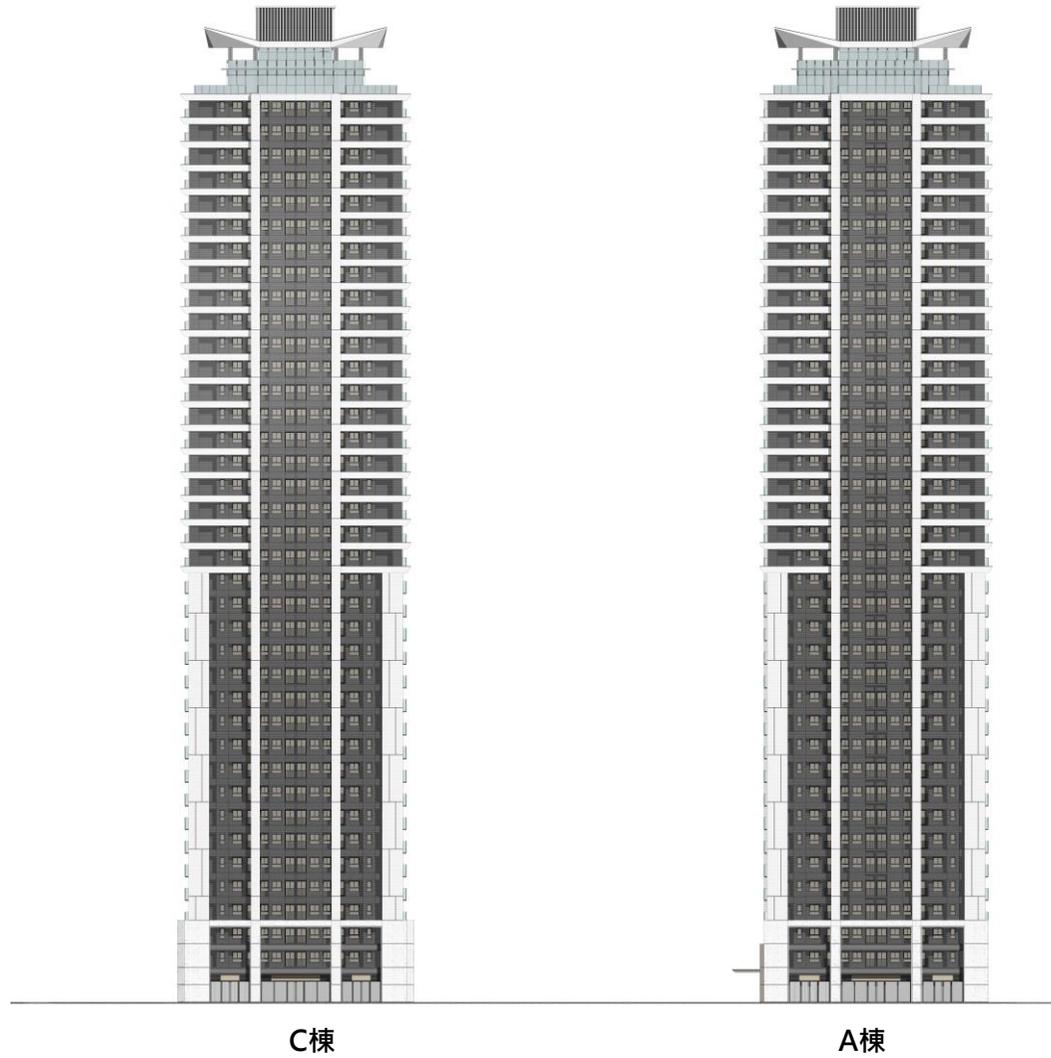


地下五層平面圖



地下六層平面圖

立面圖



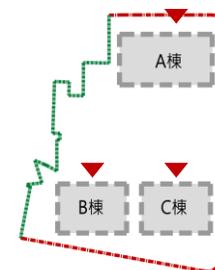
立面圖



B棟

C棟

A棟



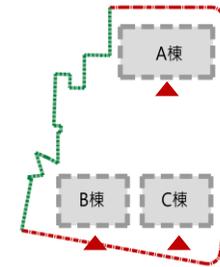
立面圖



A棟

B棟

C棟



立面圖









財務計畫

總項目	項目	金額(億元)	說明
工程費用	重建費用	約142億6,730萬	包含建築設計費用、營建費用(SRC造)、空氣污染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電管線工程、建築執照規費、其他特殊工程費等。
	公共及公益設施	約472萬	包含開闢道路費用。
	小計	約142億7,202萬	
容獎相關維護經費		約9,832萬	包含開放空間、公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙環境、耐震等管理維護費用
權利變換費用	都市更新規劃費	約2,159萬	依合約金額提列
	不動產估價費用	約3,010萬	依提列基準估價費提列(後續依實際合約提列)。
	土地鑑界費用	約86萬	依提列基準每筆土地4,000元提列
	鑽探費用	約176萬	以土地面積每600 m ² 鑽探1孔，每孔7.5萬提列
	鄰房鑑定費用	約504萬	依新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。
	更新前測量費用	約405萬	依合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費用	約5億1,838萬	依招商文件規範提列。
	地籍整理費	約3,056萬	以每戶2萬元提列
	審查費用	約10萬	依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	其他必要費用	約500萬	包含都更二箭權利金、交通影響評估、專案技術服務費等。
	小計	約6億1,744萬	
貸款利息		約12億2,791萬	以三成自有資金與七成融資
稅捐		約5億0,989萬	包含印花稅與營業稅
管理費用		約43億0,484萬	包含行政作業費、信託費、人事管理費、銷售管理、風險管理費等。
本案共同負擔費用 總計		約210億3,042萬	共同負擔比率為51.88%

實際以新北市政府都市更新審議會審議結果為主

收益分析

- 本案暫依宇豐不動產估價師聯合事務所 鑑價結果核計(未來依權利變換結果為準)

項目	數量	單位	平均價格	總銷售收入
店面	811.50	坪	121萬9,019元/坪	約 9億8,923萬
住宅	45,087.74	坪	80萬9,454元/坪	約 364億9,643萬
汽車位	1,230	部	247萬9,146元/部	約 30億4,935萬
整體更新事業開發收入 合計				約 405億3,501萬

- 本案共同負擔比率為：

更新成本 ÷ 總銷售收入 = 約210億3,042萬 ÷ 約405億3,501萬 = **51.88%**

- 因出資人承諾本案**共同負擔比率不得高於50.99%**，故土地所有權人應分配

價值如下：

項目		金額
共同負擔比率		50.99%
土地所有權人	土地所有權人分配比率	100.00% - 50.99% = <u>49.01%</u>
	應分配房地權利價值	約 405億3,501萬 × 49.01% = 約 <u>198億6,621萬</u>

實施者風險控管方案

● 本案未來將辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	內容
資金信託	<p>為確保出資人之資金及融資能依預定時程到位，出資人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內簽訂信託契約，但出資人應事先將信託契約草案提供實施者並事先取得實施者書面同意後始得簽訂。信託契約由出資人(委託人兼受益人)、信託銀行(受託人)、專業營建管理機構建築經理公司及本案融資機構共同簽訂，信託內容至少應包含以下事項：</p> <p>(一)信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工之日(辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記)為止。</p> <p>(二)信託財產應包括興建資金(包括但不限於融資機構授信資金、出資人自籌款及預售屋款、出資人追加交付信託之資金)、在建工程(興建中建築物、未辦保存登記建築物等)以及出資人更新後獲配之土地及建築物產權。</p> <p>(三)信託專戶中之款項應專款專用於本案。出資人之自有資金、貸款及預售屋款項均應投入信託監管，並依本案工程進度及融資機構融資約定將信託資金存入信託專戶中。</p> <p>(四)出資執行計畫中之信託計畫內容，包括信託機制專款專用各項約定等。</p> <p>(五)若出資人信託專戶中之款項不足支應本案所需或出資人違反融資契約或信託契約致影響本案開發時，受託人均應以書面通知甲方。</p> <p>(六)出資人及受託應依實施者委託之專業營建管理機構建築經理公司(需經受託銀行認可)簽署認可之文件，始得據以撥款。</p>
續建機制	<p>(一)本工程於施工期間，若因無故停工連續停工3個月或累計停工達6個月以上(不可抗力原因除外)，經建築經理公司、融資銀行或實施者催告復工建築，預期仍未復工時、或因故而終止契約而經實施者要求辦理續建或出資人違反融資貸款契約致融資款無法撥付時，則由建築經理公司邀集本案相關人員開會協調後續處理方式，並擬定續建計畫。</p> <p>(二)上述續建計畫，若遇有無法或難以執行時，由建築經理公司、融資銀行與實施者另行協議之。</p>

保固事項/管理維護計畫

● 保固事項

- ◆ 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程、屋頂及除本條第2款及第3款外之所有其他部分，保固期間為3年。更新後之綠化植栽部分保活期間為1年。
- ◆ 建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為5年。
- ◆ 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。

● 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。

選配原則

1. B棟地上1至2層為幼兒園，3層為公共托育中心，4至6層為社宅使用，不供選配。公有所有權人優先選配B棟。
2. 更新後**一樓店面**由更新前一樓店面建物所有權人優先選配，惟更新後**住宅B、C棟臨保安路一樓店面**由更新前原保安路一樓店面所有權人優先選配。
3. 選配更新後房地及車位總權利價值以**不超過應分配權利價值±10%**為原則，如受配人實分配價值與應分配權利價值有差異時，應就差額價金進行找補；若應分配權利價值不足選配一住宅單元時，其得選擇補足選配一住宅單元。
4. 選配以「**一房屋至多搭配一車位**」為原則。
5. 地下一層車位編號1243~1266，共計24輛為公益設施車位，前述車位均不供選配。
6. 本案權利人選配順序由土地所有權人及權利變換關係人優先選配。
7. 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。
8. 依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

04

實施進度及效益

實施進度

項次	項目	預定時間
1	事業計畫送件	114年06月23日
2	事業計畫審議期間至公告核定	114年06月~115年12月
3	權利變換計畫送件	116年06月
4	權利變換計畫審議期間至公告核定	116年06月~117年8月
5	土地改良物殘餘價值補償	117年09月
6	拆遷公告及通知	117年10月
7	申請拆除執照	117年09月~117年11月
8	申請更新期間稅捐減免	118年2月
9	預定公告拆遷日	118年2月
10	地上物騰空拆除	118年2月~118年7月
11	申請建照執照	118年06月~118年08月
12	工程施工	118年8月~124年1月
13	申請使用執照	124年2月~124年4月
14	送水送電	124年04月
15	申請測量	124年04月
16	釐正圖冊	124年05月
17	接管	124年05月
18	計算及找補差額價金	124年06月
19	產權登記	124年06月~124年08月
20	申請更新後稅捐減免	124年08月~124年09月
21	更新成果備查	124年10月~124年11月

註：後續依實際執行進度為準。

效益評估

地主之效益

- ◆ 享有稅捐減免。
- ◆ 活化資產、增加價值。
- ◆ 整體規劃設計，創造最大效益。

整體環境之效益

- ◆ 改善現有窳陋環境，增進土地使用效益。
- ◆ 改善市容景觀，形塑優質的公共環境
- ◆ 改善公共安全與公共衛生

地區里民之效益

- ◆ 增加人行步道之留設，改善地區之良好步行空間。
- ◆ 提供豐富的景觀及公共服務。

政府部分之效益

- ◆ 活化政府資產，創造公共利益。
- ◆ 改善環境美化市容，提升生活機能。

其他事項說明

實施者：新北市住宅及都市更新中心

代表人：陳純敬

業務範圍：

- 一 社會住宅之受託管理。
- 二 擔任公辦都市更新事業實施者。
- 三 受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- 四 社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- 五 住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓。
- 六 接受本府委託辦理市有土地及建築物之都市更新、防災或危險及老舊建築物重建相關事項。
- 七 其他與住宅及都市更新相關之業務。

出資人：遠雄建設事業股份有限公司

代表人：趙文嘉

營收項目：

H701010住宅及大樓開發租售業

H701020工業廠房開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H702010建築經理業

H703090不動產買賣業

H703100不動產租賃業等

出資人近五年實績：

2025年：「遠雄夏沫」完工

2024年：「遠雄明日讚」完工

2023年：「遠雄青晉」完工

2022年：「遠雄明水漾」完工

2022年：「遠雄新未來」完工

其他事項說明

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：新北市住宅及都市更新中心

聯絡地址：新北市住宅及都市更新中心(駐點辦公室)：

新北市永和區永平路302巷32弄2號1樓

新北市住宅及都市更新中心：

新北市新店區北新路一段86號18樓

連絡電話：(02) 2957-1999、(02) 8921-3636(駐點辦公室)

聯絡人：詹典祐先生(分機226)、李方滌小姐(分機13)

出資者：遠雄建設事業股份有限公司

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段200號16樓

連絡電話：(02) 2723-9999 #2335

聯絡人：林軍宇先生

專案網址：<https://www.farglory-land.com.tw/urbanrenewal-2/>

規劃單位：丹棠開發股份有限公司

聯絡地址：台北市中正區衡陽路51號8樓之1

連絡電話：(02) 2381-8700 #5126

聯絡人：陳姿彤小姐

都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部國土管理署

聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號

連絡電話：(02)8771-2345

網址：<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

機關：新北市政府都市更新處

聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號

連絡電話：(02)2950-6206

法令園地網站：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>



簡報結束 · 敬請指教



新北市住宅及都市更新中心
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

×



Farglory
Land

遠雄建設