

擬訂新北市新店區中華段865地號等40筆土地都市更新事業計畫案 地主說明會會議紀錄

時 間：	中華民國 114 年 7 月 24 日星期四 下午 7 點
地 點：	新北市新店區中華路 117 巷 3 號 B1
內 容：	為「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」進度及權益之說明
主 席：	陽信建築經理股份有限公司 負責人：王忠傑
記 錄：	協和都市更新股份有限公司 黃雅慧
出席人員：	一、實施者：陽信建築經理股份有限公司：王忠傑 規劃公司：協和都市更新股份有限公司：陳謙 二、文山新城管理委員會 陳中銘主委 三、土地、建物所有權人、權利關係人：羅蘇月英等人(詳見簽到簿)
會議記錄：	
陳中銘主委致詞	現已進入事業計畫最後階段，事業計畫核定後，接下來就要進入權變計畫階段，未來還有很長的路要走。很多地主也致電關心本案進度，本次會議除了由實施者團隊向大家報告本案的辦理進度外，還要跟大家說明審議的情形。
實施者陽信建築經理股份有限公司王忠傑董事長致詞	很多住戶問更新處，本案辦理進度為何?本案第一階段是事業計畫階段，而事業計畫主要針對容積獎勵申請進行審議，例如容積移轉，就是購買道路用地來換取可興建的建築面積，第二階段就是權變選屋階段，會針對新、舊房屋進行權值估價、再依權值來進行選屋。
協和都市更新股份有限公司	事業計畫容積獎勵申請及財務計畫變動簡報說明

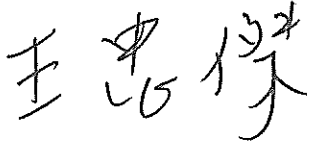
發言及回應：	
林小姐：	財務計畫看起來最大的變動是營建費用，量體沒有改變下，為何營建費用會降低?我們原本要蓋的房子裡面，包含捐贈的部分?
規劃單位： 協和都市更新(股)公司 /陳謙總經理回應	原本要蓋的房子已包含捐贈公益設施的部分，故而原營造費是包含公益設施的營造費用，而公益設施是要捐贈給市政府換獎勵，因捐贈給市政府的公益設施的獎勵面積減少了，所以改由用捐贈都更基金的錢去買這些獎勵面積，以補足減少的獎勵面積，讓本案量體維持不變，致共同負擔金額有異動。
江先生：	請問你剛剛講的，最後是權利變換，那權利變換如果有不同意的人，案子是不是就做不下?
規劃單位： 協和都市更新(股)公司 /陳謙總經理回應	我們有兩個計畫，一個叫做事業計畫，主要是決定政府給你多少容積獎勵及建築設計規劃，另一個叫做權變計畫，權變計畫就需照事業計畫通過的內容去執行，我們先申請事業計畫的好處就是這些東西都定案，到權變計畫階段時，只談將來蓋房子要花多少錢以及地主可以分多少錢，不會涉及事業計畫已定案的內容。假如兩個計畫是同時送件，那事業計畫一修正，大家的分配就要重新再來，所以計畫分送跟計畫併送，兩個效果不太一樣，併送的話，問題會很複雜，尤其我們

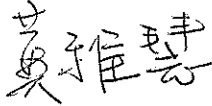
發言及回應：	
	戶數很多，那會更複雜，只要事業計畫內容一變動，大家的分配金額一定都變，就會影響到選配，所以我們事業計畫通過了，大致上，很多東西都定案了，都不會改變，只剩下大家怎麼分配及要找哪家營造廠來施工的問題而已。
實施者：陽信建築經理(股)公司 /王忠傑董事長	事業計畫核定後，就是權利變換分配的問題，如果有人不同意參與權變，當他權值夠選一戶時，就由律師代為抽籤幫他選一戶，這是法的規定，不會有人不同意，案子就做不下去的問題。
張先生：	我個人覺得很重要，真正的實施者應該有一個很強力的技術單位(營造廠)，但現在大家看不到的，我舉個例子，三民公園旁邊那個建案都拆了差不多了，那是璞真集團的建案，它們是有經驗的建設公司，現在我們只能相信更專業的，關鍵在於未來是誰來幫忙蓋房子，新店以前約 70~80 萬/坪，現在已 90~100 萬/坪，40 坪加上車位，價值大概要四千到五千萬以上，請問什麼樣的品質，才能吸引人來買。另財務應該是最重要的，是我們必須面對的，也提醒各位地主，在權利變換之前，不要簽任何私契約，千萬不要貸款。
實施者：陽信建築經理(股)公司 /王忠傑董事長	1. 有關營造廠，除實施者會要一家有豐富經驗及有信譽的營造廠外，我曾說過，各位地主也可以推薦營造廠，您所提到的是權變和錢的問題，未來本案會辦理信託，也會依工程進度撥款，這就是信託的好處。 2. 在權利變換之前，你們的土地完全沒有設定，而且大部分的住戶也都知道。
規劃單位： 協和都市更新(股)公司 /陳謙總經理回應	都更有幾個不同的形式，一是建商擔任實施者，由建商出錢來找營造廠蓋房子，但營造廠才是真正的在蓋房子，但是營造廠的名字從來不在計畫裡面，你們可以看更新處的計畫書範本裡，上面絕對不會記載營造廠。二是委建，我們稱為委任實施者或者代理實施者，由他來換任實施者，但是他不出錢，既然是委建，當然就是由地主自己出錢來蓋，而委任實施者只收服務費用，不分配房屋。營造廠是誰?也不是委建的實施者，三是更新會，更新會是典型的自建行為，是由所有的地主組織更新會，由更新會擔任實施者，一樣由地主出錢找營造廠蓋房子，而委任實施者通常具有建築的背景，所以他了解整個建築的過程，負責找建築師設計、負責找顧問公司寫計畫，所有的建築過程的工作，由他統籌來辦，但是更新會就有個問題，更新會本身是所有的地主組織出來的，更新會本身沒有建築背景，對建築也不熟，所以所有的過程到最後，更新會要找一個全案管理公司，由全案管理公司來負責整個的運作，所以實施者不一定要什麼資格，法規只規定實施者只要是股份有限公司就可以了，不一定要建商，剛才講的這三個方法，在目前更新裡面都有運作成功的案例。 剛才講的是要找哪一家營造廠來施工，剛才提到華熊等等營造廠，有可能他的品牌會讓未來的售價增加，但我們在提列成本的時候，剛簡報裡的共同負擔費用中的營造成本是市政府訂的，市政府不管你去找哪一個營造廠，他這個標準就可以定下來，假設你今天去找那個營造廠，他的造價是高於市政府訂定的標準，那多出來的建商要吸收，建商只能從他分配回來的房子裡面，用比較高的價格去賣，這比較高的

發言及回應：

	價格，也不是估價估出來的，注意喔！權利變換的時候，我們要重新估權利變換送件之前六個月內的價格，跟蓋好房子去賣的價格，絕對不會一樣，那建商賺什麼？就是未來賣的價格要高於市政府訂的成本價格，那他的成本就不一樣，這就是投資風險，建商要投資，就要承擔這個風險，跟分配比例無關，那各位擔心房子蓋不了要怎麼辦，信託是保障整個蓋房子的資金通通在銀行的掌控裡面，實施者沒有辦法單獨把錢拿走，怕實施者中途跑掉，如有續建機制的話，如蓋到一半營造廠倒了，就可以重新遴選新的營造廠，如沒有續建機制，營造廠倒了，他如果不簽放棄，就沒有人能夠接，所以很多房子變成爛尾樓沒辦法處理，現在制度非常完備，如果把這些完備的機制通通納進來，其實各位不必擔心，遴選哪一家營造廠是關鍵，營造廠報的價格也是關鍵，你願意接受也是關鍵。市場如果景氣看好，我們認為以後要漲價，價格可能賣高一點，就可以用來支應成本，但假如市場價格跌的話，可能營造廠不願蓋、不肯報價，因為報價後，到持續開始蓋的話，工程期間要兩三年，工程成本漲了，營造廠就不行了，所以這個風險市場問題是自然存在，事實上在我們現在運作都可以透過這些機制體來克服的，所以你們似乎顧慮太多了。包括我們權變計畫裡面的財務，要花多少成本，市政府會逐項審查，並不是實施者說了算，所以各位不必在太擔心。
徐先生：	1. 我想了解一下，我們走到權利變換，那估價是不是有一套標準？會不會進到裡面去看？ 2. 請問權變估價是估公告現值嗎？
規劃單位： 協和都市更新(股)公司 /陳謙總經理回應	1. 估價師不會進入室內查估。未來權變計畫階段時，依法要找三位估價師來幫我們估價，假如土地沒有蓋房屋，就估土地價值是多少，大家是用土地來改建，土地的價值是最重要的，每塊土地因位置不同、臨路不同、形狀不同、大小不同，每一坪土地價格可能都不一樣，三家估價師可能多多少少見解都不太一樣，所以各估各的，估完後，我們會選對地主最有利的一家，做為權變價值的依據。每一塊土地價值都不一樣，假如說地上有蓋房子的話，每樓層價格也不一樣，那土地權值怎麼算？那就是查估一樓至四樓的各自的價值，再按總房價的比例去分配這塊土地的價值。然而更新前一樓住戶的房價比較高，所以可分配的權值就比較高，但更新後的一樓房子價格相對也會比較高，所以分到的坪數不見得會比樓上多。 在此我要先說明一下，通常都市更新最大的問題通常在一樓，因為早期建蔽率比較大，一樓蓋的面積就比較多，但更新後一樓的面積一定會縮減，不一定有辦法蓋出那麼多一樓，未來有些一樓住戶可能要選配到樓上，一樓住戶權值比較高，如選到樓上，那分配的面積一定會增加，因為一樓可以做商業用，很多人希望將來能分回一樓店面，所以就會特別約定一樓依原位次優先選，樓上通常都採自由選，因為加上獎勵以後，更新後的戶數會比原來的戶數多，所以會有很多的機會可以選，但有兩個以上的人同樣選一戶，就會先協調，協調不成就抽籤決定，沒有抽到的人從沒有人選的房子，再

發言及回應：	
	去選配，基本遊戲規則是這樣。 2. 公告現值比市價低很多，基本上是參考成交個案的市價，各位可至內政部地政司的網站查詢。
林小姐：	因為本案已經都更程序已行進了很久，那接下來不知道有沒有什麼計畫？應該會有一個大綱，會有一個大方向，幾月會做什麼事情，這個應該是我們，比較在意的部分。
規劃單位： 協和都市更新(股) 公司 /陳謹總經理回應	待審議會通過了，大概要兩個多月才會取得事業計畫核定函，因為權變的評價基準日必需訂在事業計畫核定後，所以在事業計畫核定後，會先決定三家估價師、訂定評價基準日、進行約一個月的估價查估作業，那時就是進入都更的權變階段，接下來就會召開自辦公聽會，向地主說明如何選配，未來也有至少 30 天的選配期讓地主進行選屋，如有重複選配，實施者會先協調，如協調不成，就會召開選配會，以公開抽籤方式來處理重複選配的部分，整個選配確認後，規劃公司就會開始撰寫權變計畫，並將計畫送到市府審議，審議通過後，就地主準備要搬遷，並進入施工階段。
林小姐：	估價也會像今天一樣開會討論嗎？
規劃單位： 協和都市更新(股) 公司 /陳謹總經理回應	估價的部分，並無今天討論會議，法規規定實施者可以指定一家，而另兩家估價，需在律師的見證下，召開估價師遴選會，並邀請全體地主出席，以公開抽籤方式決定之。
結 論：	大家提出的都是關於權變的問題，但今天是在召開事業計畫說明會，待進入權變階段時，會再向大家詳細說明權變應注意事項，謝謝大家出席，會議到此結束。
散會時間：中華民國 114 年 7 月 24 日 下午 8 時 20 分	

主席：  (簽名)

紀錄：  (簽名)

說明會現場相片



擬訂新北市新店區中華段865地號等40筆土地都市更新事業計畫案 地主說明會



實施者：陽信建築經理股份有限公司

建築設計：鄭復綱建築師事務所

規劃公司：協和都市更新股份有限公司

中華民國114年7月

基地位置：

新店區中華段865地號等40筆土地

基地面積：9,418.32平方公尺

土地使用分區：

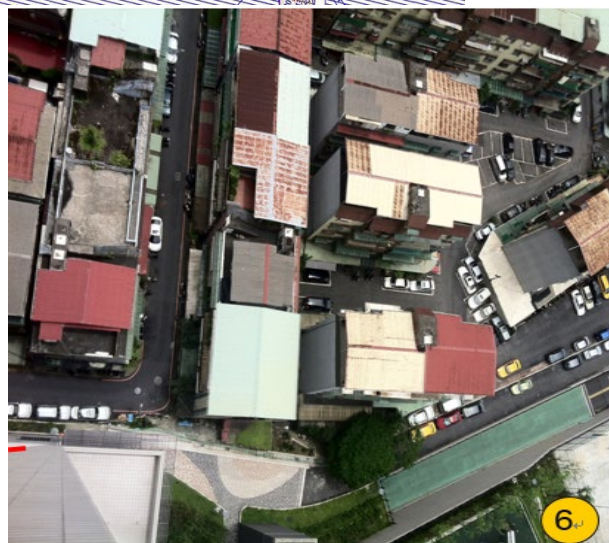
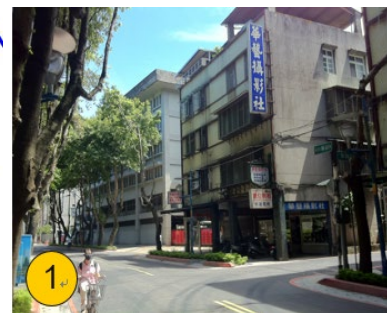
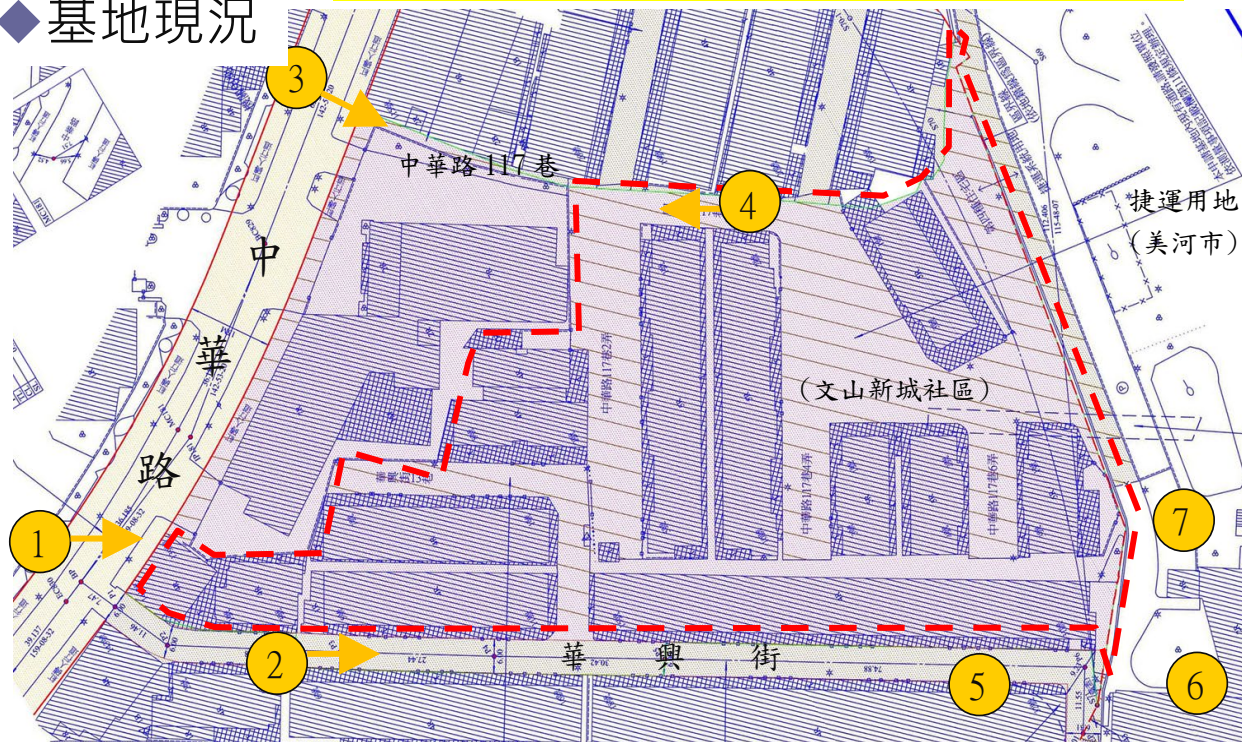
住宅區，第四種住宅區

建蔽率50%，容積率300%



單元範圍內皆為4層至5層合法建築物計190戶

◆基地現況



建築設計說明

- 集合住宅
- 公益設施
- 店舖
- 社區公共設施
- 停車空間

A.建築物規劃空間

(1)本案全區為重建區段，為提高基地與周邊整體環境之都市安全性及增加都市綠地空間，建築物量體皆退縮配置，基地四周皆退縮留設大量的開放空間，規劃設計四棟建築物，各棟鄰棟間隔皆留設充分的採光與通風空間，本案結構系統設計為S.R.C 構造。

(2)使用規劃：

本案規劃一幢四棟(AB、C、D、E棟)，
地下五層，地上二十八層之住商大樓，共573戶。
其中8戶店舖位於AB、C棟地上一層，1戶位於AB棟地上一、二層為體育處健身中心之公益設施，
二至二十八層為集合住宅。

(3)規劃高度：

建築物高度二十八層樓：93.35M。
1F 樓高=4.0m，2~28F 各層樓高=3.3m。
地下室開挖深度：20.75m。
B1F 樓高=4.3m，B2F~B5F 各層樓高=3.4m。

B.停車位設置

- (1)自行車：144 輛
- (2)機車：579 輛 (含自行增設供來賓及行動不便使用停車位共11位) 法定機車停車位576部，實設機車停車位579部。
- (3)汽車：579 輛 (含自行增設供來賓及行動不便使用停車位共11位) 法定汽車停車位576部，實設汽車停車位579部。

C.建築物量體



都市更新事業辦理過程

102/02/02	召開事業計畫公聽會
102/06/26	事業計畫報核 (法令適用日)
102/08/01	新北市都市更新處函詢調查局意見
102/08/12	862地號土地，所有權人為中華民國， 管理者為法務部調查局，表示不同意 參與都更
102/09/03	新北市都市更新處函請實施者逕與該 局協商取得其同意或依該局意見調整 本案更新單元範圍
102/11/09	召開變更更新範圍事業計畫案說明會
103/05/26	辦理公開展覽30日；103年5月28日 起連續刊登新北市政府公報；103年 6月9日召開公辦公聽會
103/07/08	召開第1次小組審查會議
104/03/20	召開第2次小組審查會議
104/11/19	召開第3次小組審查會議
105/09/23	召開第4次小組審查會議

107/04/26	召開第5次小組審查會議
108/12/17	召開第6次小組審查會議
109/08/17	召開第7次小組審查會議
111/07/27	聽證會
111/08/12	新北市都市設計及土地使用開發許可審 議會111年度第13次會議
112/08/21	召開第8次小組審查會議
112/11/27	召開第9次小組審查會議
113/01/12	新北市都市設計及土地使用開發許可審 議會113年度第1次會議
113/03/01	都市更新及爭議處理審議會第61次會議
114/04/18	涉及容積獎勵、共同負擔之修正 召開第10次小組審查會議
114/07/01	都市更新及爭議處理審議會第83次會議

容積獎勵修正說明及對照表

項目	修正前		修正後		差額		修正說明
	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	獎勵面積(m²)	佔獎勵基準容積比率(%)	
更新後提供公益設施	1,707.96	6.04%	1,387.52	4.91%	-320.44	-1.13%	因提供公益設施獎勵面積下修，為維持本案穩定性，故新增本項獎勵
捐贈都市更新基金	無	無	320.45	1.13%	+320.45	+1.13%	
A1設計建蔽率	1,412.74	5.00%	1,412.74	5.00%	無異動	無異動	
A7留設4公尺以上寬度之通道	443.65	1.57%	443.65	1.57%	無異動	無異動	
面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者(增加必要之路寬及人行步道)	2,403.10	8.51%	2,403.10	8.50%	無異動	-0.01%	依審議原則，獎勵額度核算數值應由小數點後2位無條件捨去
更新單元規模達3,000m²以上	4,238.24	15.00%	4,238.24	15.00%	無異動	無異動	
屬合法四層樓以上建物	2,114.46	7.48%	2,114.46	7.48%	無異動	無異動	
都更獎勵合計	12,320.16	43.60%	12,320.16	43.59%	無異動	-0.01%	
土管獎勵	3,390.58	12.00%	3,390.58	12.00%	無異動	無異動	
容移	9,747.96	34.50%	9,747.96	34.50%	無異動	無異動	
總計	25,458.70	90.10%	25,458.70	90.09%	無異動	-0.01%	
法容	28,254.96		28,254.96		無異動	無異動	
允建容積樓地板面積	53,713.66		53,713.66		無異動	無異動	
實設容積樓地板面積	53,688.25	符合規定	53,688.25	符合規定	無異動	無異動	

共同負擔修正對照表

項 目			修正前	修正後	增減值	增減比率
壹	重建費用	建築設計費用	134,113,304	134,151,856	38,552	+0.03%
		營建費用	4,931,170,466	4,774,693,979	-156,476,487	-3.17%
		空氣污染防制費	302,174	304,400	2,226	+0.74%
		公寓大廈公共基金	7,513,693	7,514,979	1,286	+0.02%
		外接水、電、瓦斯管線工程費用	42,975,000	42,975,000	0	--
		建照執照相關規費	1,487,898	1,488,327	429	+0.03%
	捐贈本市都市更新基金		0	106,690,000	106,690,000	新增費用
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護費用		21,400,878	21,271,782	-129,096	-0.60%
	合計		5,135,963,413	5,089,090,323	-46,873,090	-0.91%
貳	權利變換費用		383,156,776	388,538,772	5,381,996	+1.40%
參	貸款利息		321,853,558	322,025,151	171,593	+0.05%
肆	稅捐		216,356,719	239,613,517	23,256,798	+10.75%
伍	管理費用	一、信託管理費用	24,655,852	23,873,470	-782,382	-3.17%
		二、人事行政管理費	334,733,499	333,680,365	-1,053,134	-0.31%
		三、銷售管理費	372,893,118	371,719,926	-1,173,192	-0.31%
		四、風險管理費	775,946,527	773,427,723	-2,518,804	-0.32%
陸	容積移轉費用		634,339,520	634,339,520	0	--
總計			8,202,898,982	8,176,308,767	-26,590,215	-0.32%

項 目	修正前	修正後	增減值
地主分配金額	8,107,718,011	8,134,308,226	+26,590,215
總 銷 金 額	16,310,616,993	16,310,616,993	0
共同負擔比率	50.29%	50.12%	-0.17%
地主分配價值比率	49.71%	49.88%	+0.17%

本案為事、權分送，實際費用數額以新北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準

簡報結束

