議程	主講者
簽到	
主席致詞	實施者:廣欽建設股份有限公司
主管機關致詞	新北市政府都市更新處
來賓致詞	廣明里辦公處、學者專家
更新規畫簡報 建築設計簡報	鋒域國際開發股份有限公司 陳明城建築師事務所
相關討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	廣明里辦公處、學者專家
主管機管指導	新北市政府都市更新處
散會	

擬訂新北市新店區廣明段285地號等54筆土地事業概要案自辦公聽會



實 施 者：廣欽建設股份有限公司

規劃單位：鋒域國際開發股份有限公司

設計單位：陳明城建築師事務所

簡報大綱

壹、辦理緣起與法令依據

貳、計畫範圍

貳、實施者

參、計畫目標

肆、現況分析

伍、申請容積項目

陸、拆遷安置計畫

柒、財務計畫

捌、效益評估

玖、實施進度

拾、其他事項

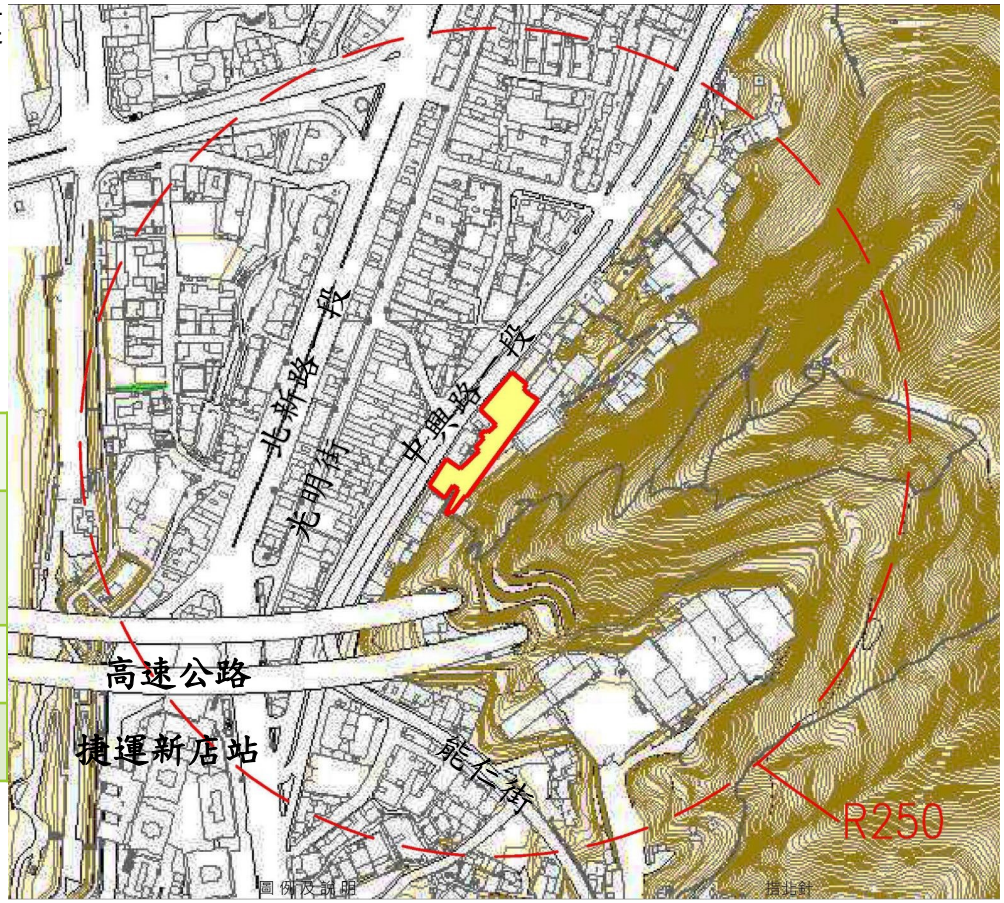
辦理緣起

本案範圍內建築物為1~2層樓老舊建築公寓，由於屋況老舊、耐震能力不足而有明顯危害公共安全之風險，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間及提升土地使用價值。

115年 : 鄰地協調會議
115年9月1日 : 張貼公告於里布告欄、市府及本案網站
115年9月9-11日 : 登報三日
115年9月20日 : 事業計畫公聽會

計畫地區範圍

新北市新店區中興路一段及能仁街(快速道路)面前道路計畫街廓中



更新單元地形圖　更新單元

法令依據

依據都市更新條例第10條、第32條及第37條規定辦理。

依都市更新條例第22條規定，依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業。應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

劃定基準

依據「新北市都市更新單元畫定基準」地6點第一項第二款: 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

劃定指標

位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運站、火車站及公共運輸轉運站等)500公尺範圍內，應符合一項指標。

面臨寬二十公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達二十公尺以上。

指標二 更新單元內現有**停車數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。**

指標三 更新單元範圍**現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。**

實施方式

- 本更新單元將採**全區重建**方式辦理更新，未來擬興建**地上12層，地下3層**之**鋼筋混凝土造建築物**。
- 本案由「**廣欽建設股份有限公司**」擔任實施者，辦理都市更新事業。
- 實施經費由實施者先行支付，權利變換者該費用由所有權人更新後房地折價抵付，協議合建者該費用依合建契約協議為準。
- 本案都市更新事業計畫內容，將以新北市都市更新審議委員會審查結果為準。

實施者

實 施 者：廣欽建設股份有限公司
連 路 人： 范維中
聯絡地址： 新北市新莊區中華路二段258巷5號3樓
聯絡電話： (02)2996-0389
專屬網頁：https://guangqin.com.tw/

實施者

- 負 責 人： 范維中
- 資本總額： 26,000,000
- 營業項目： 住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、老人住宅業、自助儲物空間業、一般投資業、創業投資業、室內裝潢業、建築物清潔服務業、資源回收業、五金批發業、茶葉批發業、祭祀用品批發業

計畫目標

- 促進土地合理利用
- 形塑優質可親之都市開放空間
- 改善實質居住環境
- 創造協調的都市景觀

與都市計畫之關係

本更新單元所在計畫地區為民國109年11月6日新北府城審字第10921056771號函發布實施之「**變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案**」範圍內。土地使用強度及使用組別均依此案檢討。

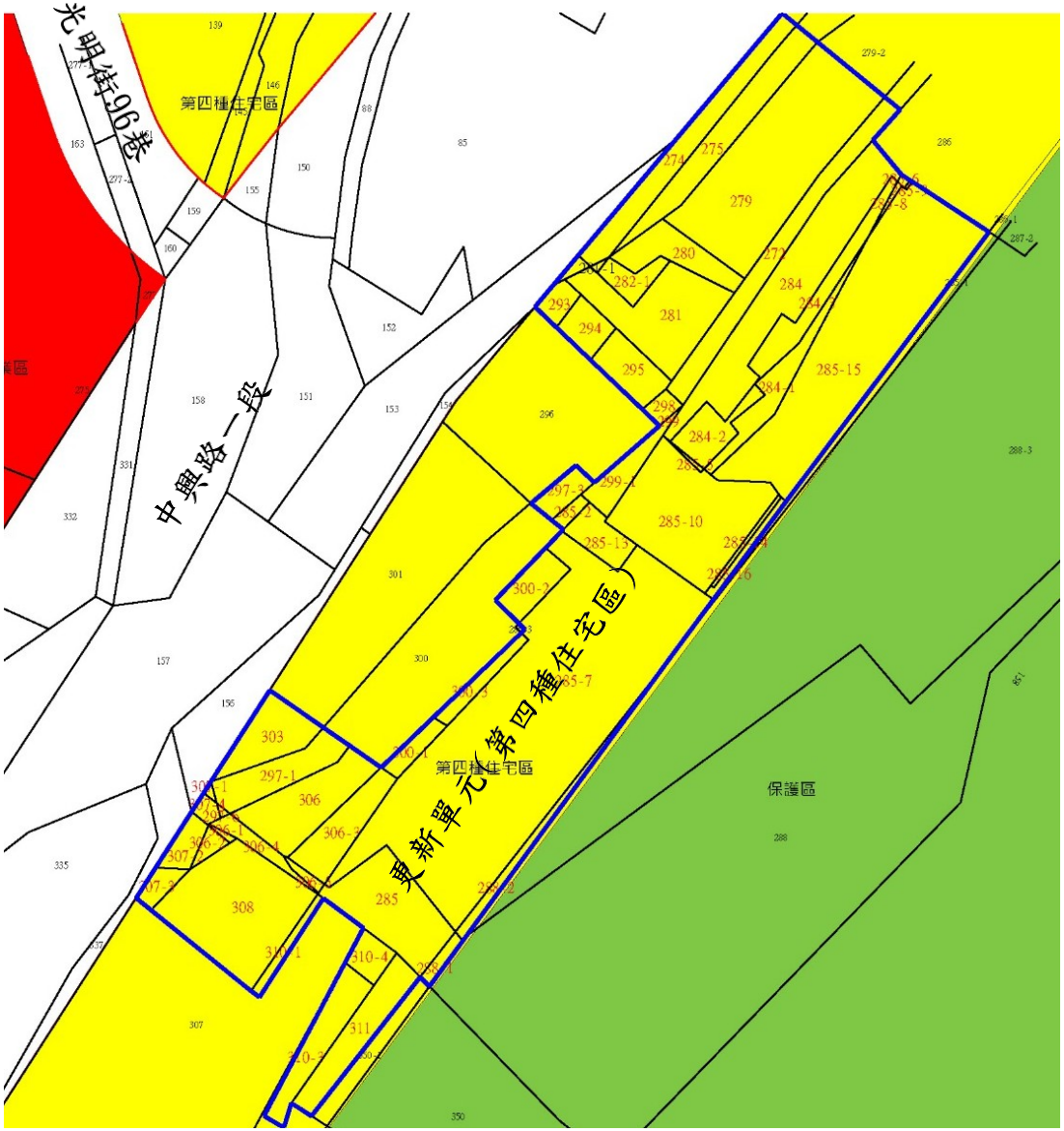


土地坐落

新北市新店區廣明段285地號等54筆土地，土地面積為1,651.56平方公尺

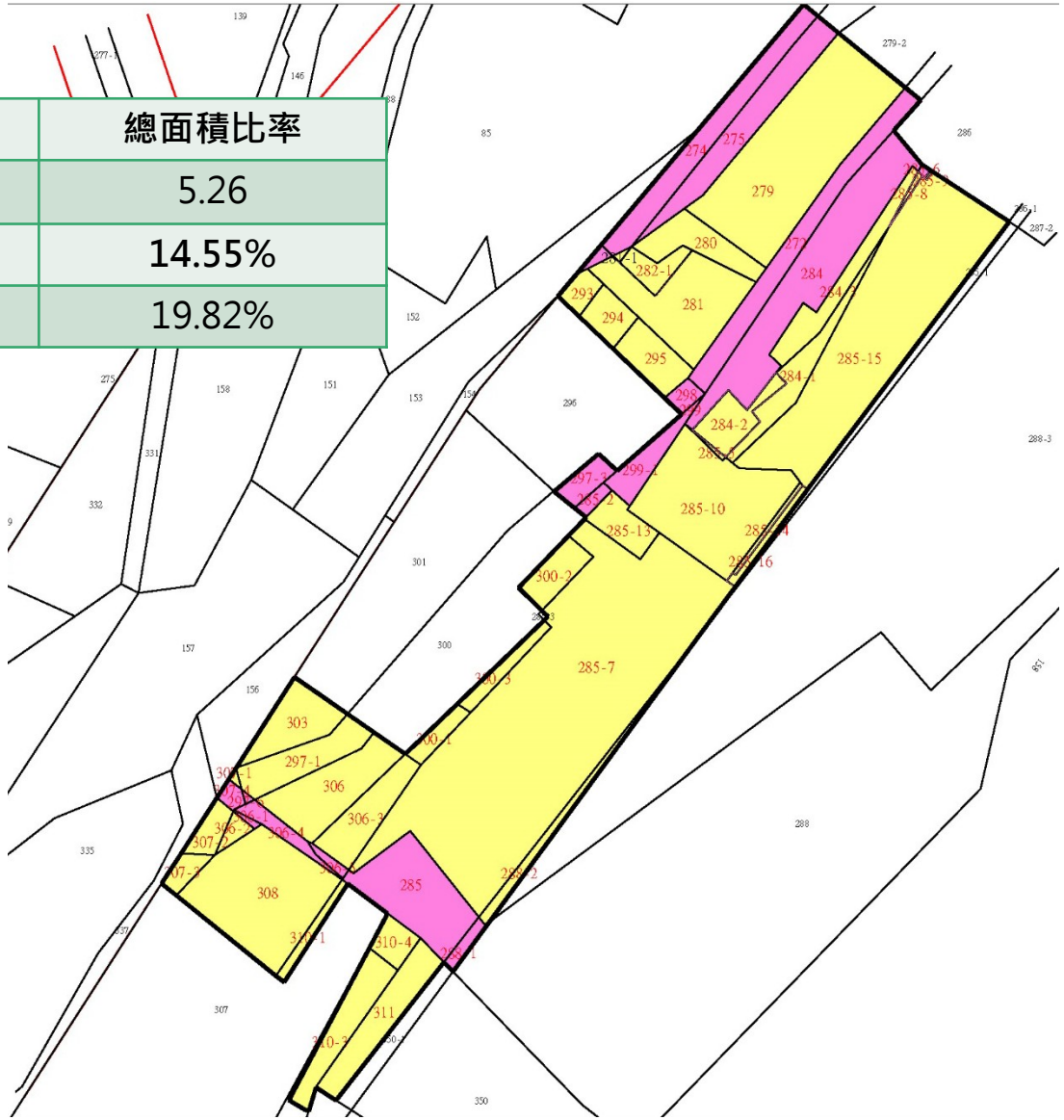
土地使用分區

使用分區	面積(m²)	建蔽率
第四種住宅區	1651.56	50%
	容積率	允建建築面積(m²)
	300%	825.78



公有土地分布

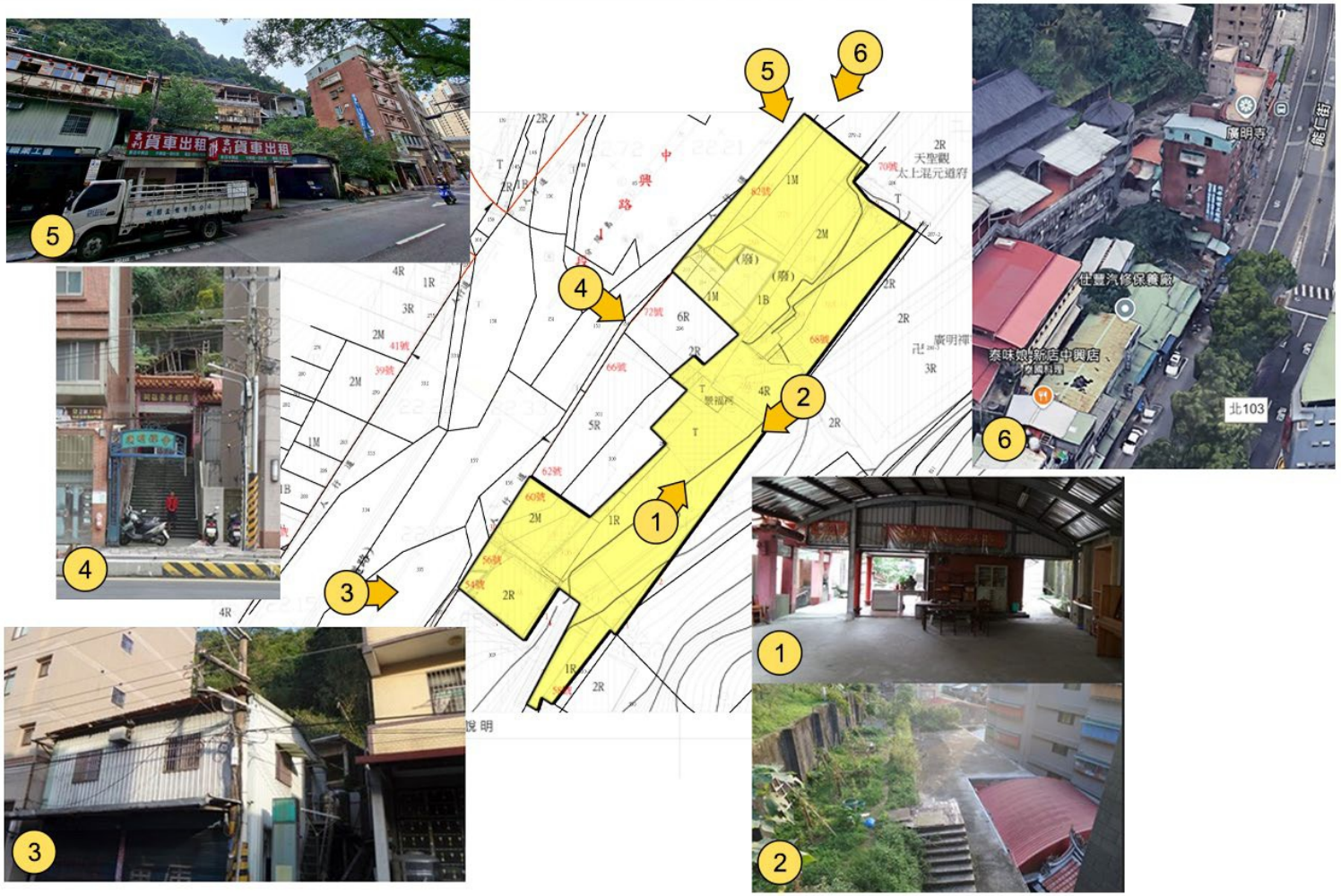
使用分區	持分面積(m²)	總面積比率
農業部農田水利署	86.91	5.26
財政部國有財產署	240.38	14.55%
小計	327.29	19.82%

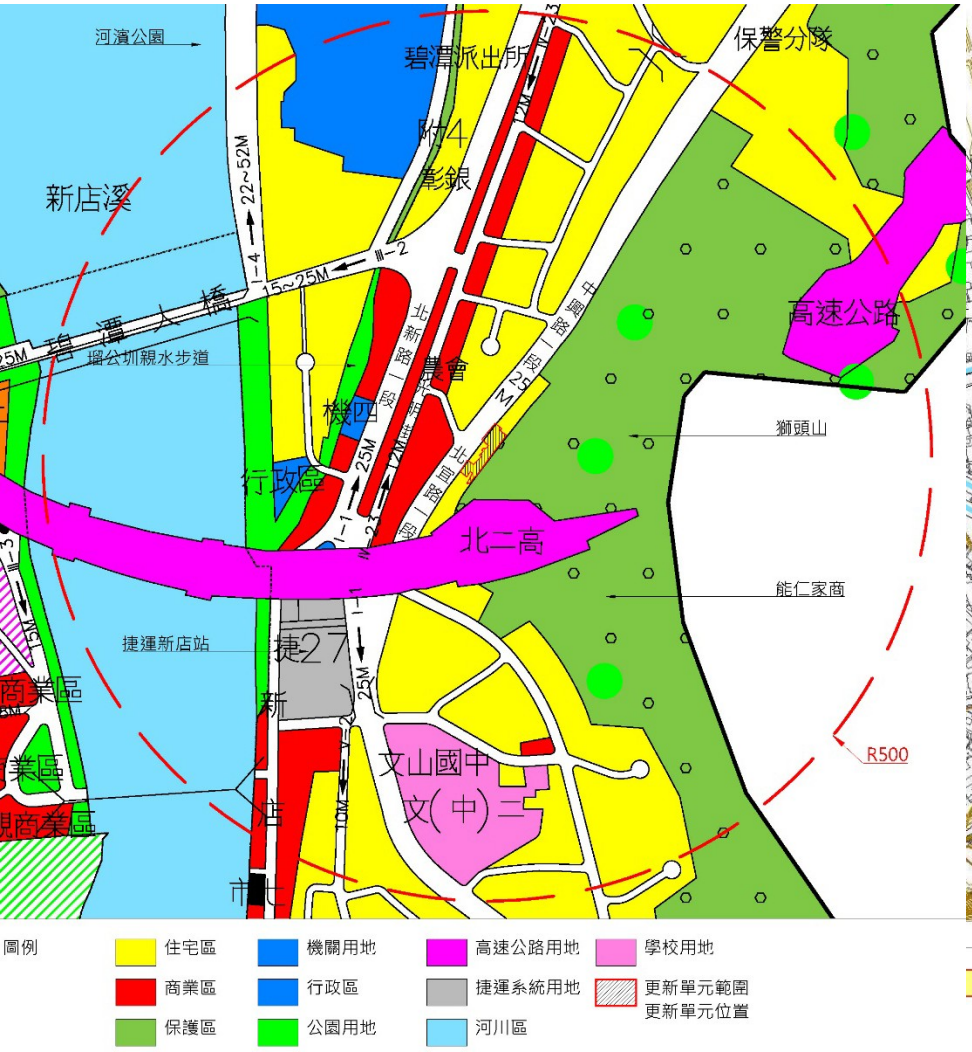


建物現況

本案新北市新店區廣明段範圍包含地上5筆建號，合法建築物面積270.33m²。範圍內另有5棟其他土地改良物。

現況多為1樓~3樓鋼筋混凝土造及加強磚造建築物。





更新單元公共設施分布示意圖



更新單元周圍交通系統示意圖

同意比率、同意書簽署之意義及相關權益事項

- 依據**「都市更新條例」第24、25、37條**計算同意比率
- 依據**「都市更新條例」第37條**規定，各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有**民法第88條、第89條、第92條**規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準(協議合建者)
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意(權利變換者)。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,651.56	22	270.33	3
公有（a）	327.29	2	-	-
私有（b=A-a）	1,324.27	20	270.33	3
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	1,324.27	20	270.33	3
法定門檻	>80%	>80%	>80%	>80%



擬訂(或變更)新北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人＿＿＿＿＿＿同意參與由＿＿＿＿＿＿為實施者申請之「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：□重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採權利變換方式實施：

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：＿＿＿＿%。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：＿＿＿＿%。

□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率＿＿＿＿%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）			
	附屬建物面積（B）			
	共有部分	面積（C）		
		權利範圍（D）		
		持分面積E=C*D		
	權利範圍(F)			
持分面積（㎡）(A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：　(簽名並蓋章)　簽署人印

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：　(簽名並蓋章)　簽署人印

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　○○○　年　○○　月　○○　日

注意事項：

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。

6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

容積獎勵

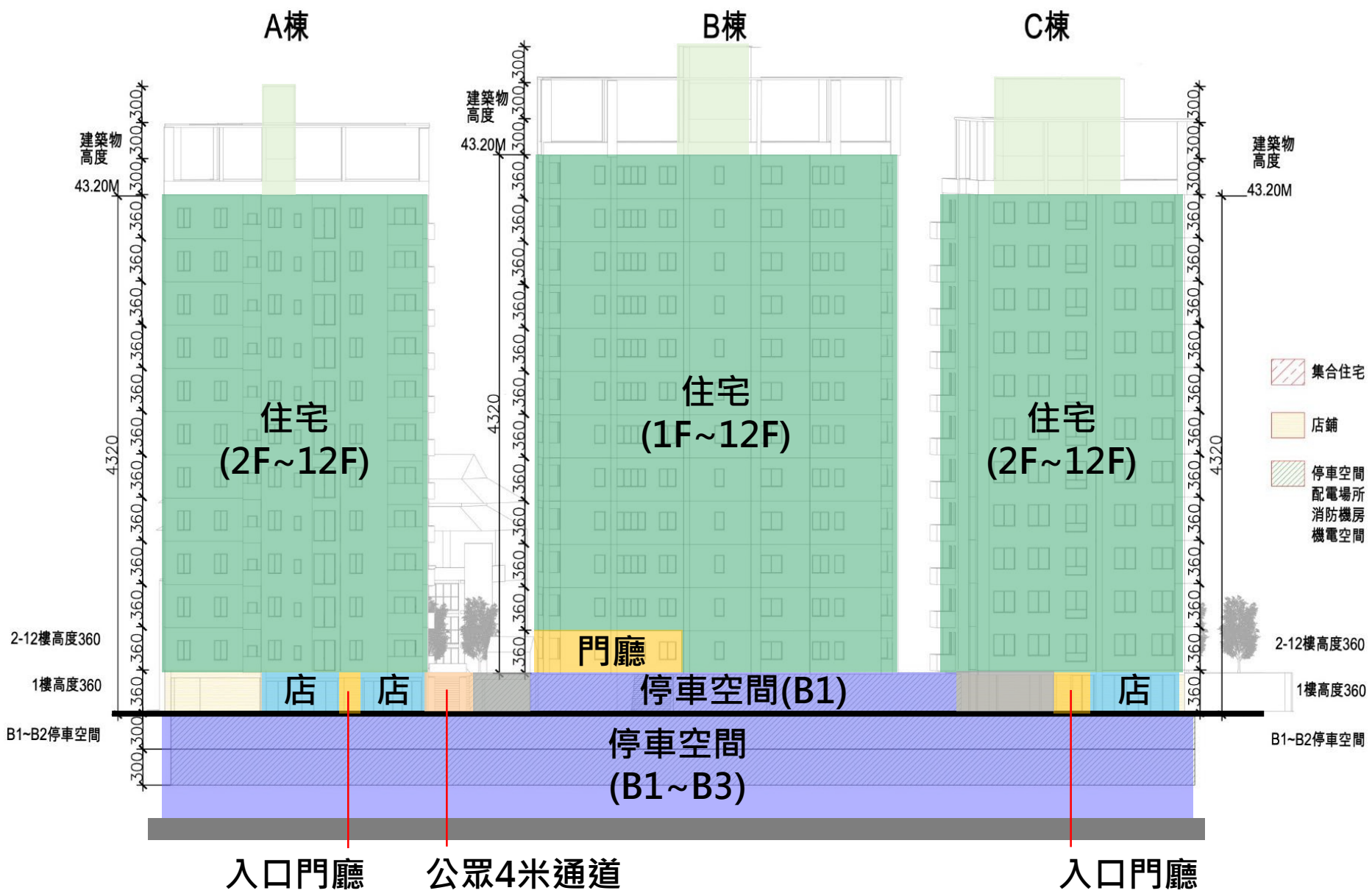
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體（㎡）	容積額度（%）	
中央容獎	#10 綠建築	396.37㎡	8.00%	黃金級
	#11 智慧建築	396.37㎡	8.00%	黃金級
	#12 無障礙環境設計	198.19㎡	4.00%	第一級
	#13 耐震設計	495.47㎡	10.00%	耐震標章
	#14 時程	173.41㎡	3.50%	未劃定地區(118年5月16日截至)
	#17 處理舊違建戶	148.64㎡	3.00%	按實測面積
新北市容獎	#5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	197.75㎡	3.99%	按設計面積
容積獎勵總計		2,006.21㎡	40.49%	
容積移轉		471.00㎡	9.51%	
更新容積獎勵上限		2,477.34㎡	50%	

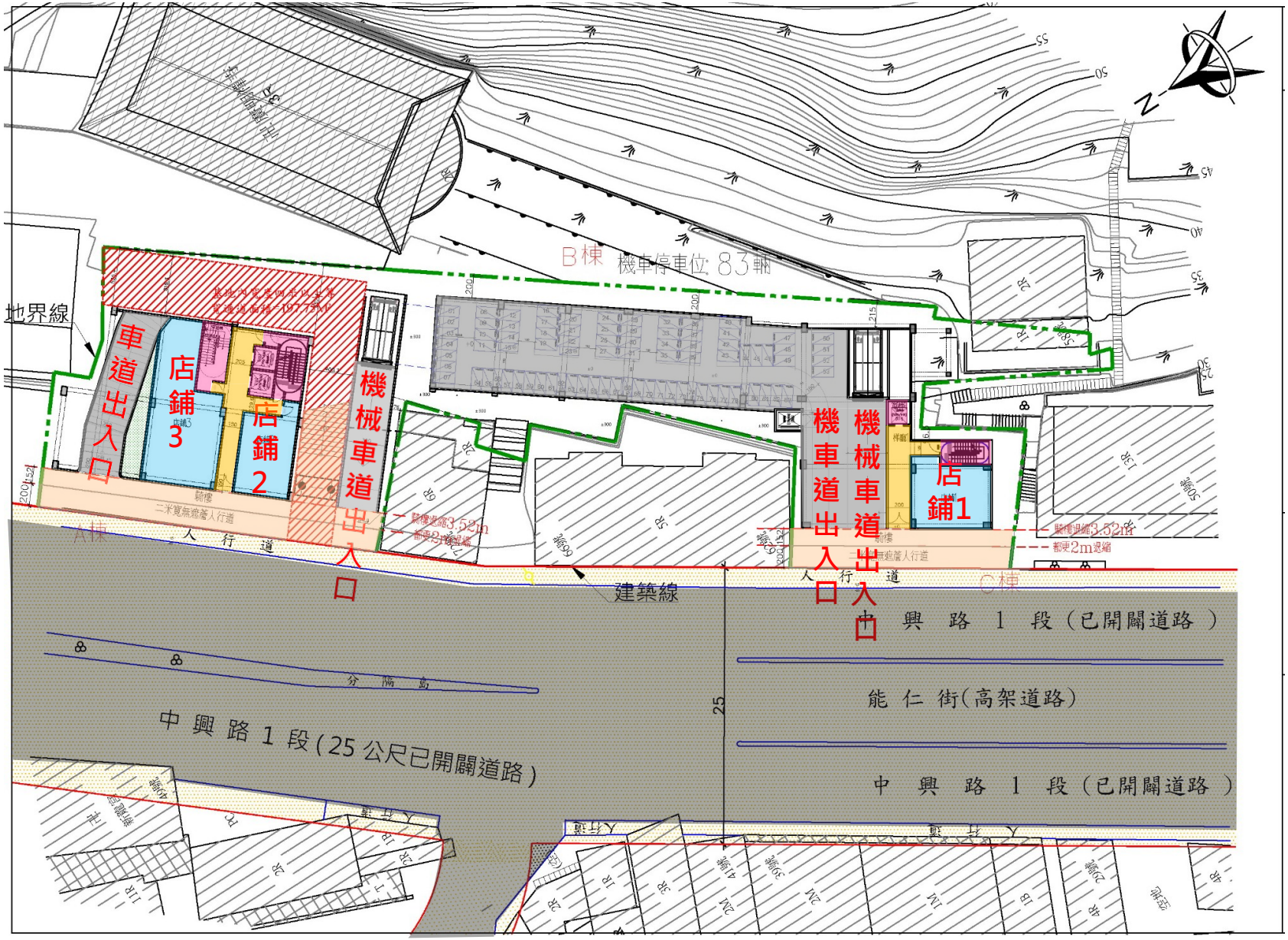
面積計算表									
1	基地地號		新店區廣明段285等49土地						
2	基地使用分區		住宅區						
3	基地面積（㎡）		住宅區1,651.56㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	50%						
		允建建築面積（㎡）	= 1,651.56×50% = 825.78㎡						
		設計建蔽率（%）	46.43%						
		實設建築面積（㎡）	659.55㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	300%						
		基準容積（㎡）	1,651.56㎡×300% = 4,954.58㎡						
		允建容積率（%）	450%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	7,432.02㎡（基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉）						
		實設容積率（%）	450.00%（實設容積總樓地板面積÷基地面積）						
		實設總樓地板面積（㎡）	7,432.02㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	63.03%						
		開挖面積（㎡）	1,031.81㎡						
		實設開挖率（%）	62.47%						
7	申請各項容積項目	總計	50%（2,477.34㎡）	其他容獎	0%（0㎡）	容積移轉	區內	0%（0㎡）	
		都市更新容獎	50%（2,477.34㎡）	增額容積	0%（0㎡）	0%（0.00㎡）	區外	0%（0㎡）	

※官方總樓地板面積不計入陽台，所以計入陽台之總營建面積為：13,523.08㎡(4,090.73坪)。
銷售面積=4,090.73坪 -295.32坪(地下層5部平面停車面積及132部機械停車面積)=3,795.41坪。

面積計算表

		A棟					B棟					C棟				
8	樓層興建數及構造	地上12層、地下3層、鋼筋混凝土造					地上12層、地下4層、鋼筋混凝土造					地上12層、地下3層、鋼筋混凝土造				
	各層面積計算	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）	樓地板面積（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	地下一層	1,032.18			停車	3.6	428.23			停車	3.6					
	地下二層	1,038.85			停車	3.6										
	地下三層	1,038.85			停車	3.6										
	小計（㎡）	3,109.88				10.8	428.23									
	一層	191.04	139.80	2	店鋪	3.6	214.12	145.49	3	住宅	3.6	78.79	60.89	1	店鋪	3.6
	二層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	三層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	四層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	五層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	六層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	七層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	八層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	九層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	十層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	十一層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	十二層	310.95	251.43	5	住宅	3.6	222.42	193.36	4	住宅	3.6	236.03	195.78	5	住宅	3.6
	小計（㎡）	3,611.49	2,905.53	57		43.2	2,660.74	2,312.02	47		43.2	2,675.12	2,214.47	56		43.2
	屋突一層	38.87				3	27.80				3	29.50				3
	屋突二層	38.87				3	27.80				3	29.50				3
	屋突三層	38.87				3	27.80				3	29.50				3
	小計（㎡）	116.61				9	83.41	2,457.56	47		9	88.51				9
	總樓地板面積總計（㎡）	12,773.99㎡(3,864.13坪)														
9	汽車停車數量	法定汽車停車位57部+自設汽車停車位78部=實設汽車停車位135部														
10	機車停車數量	法定機車停車位89部+自設機車停車位48部=實設機車停車位137部														
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定無障礙停車位2部+自設無障礙停車位0部=實設無障礙停車位2部														

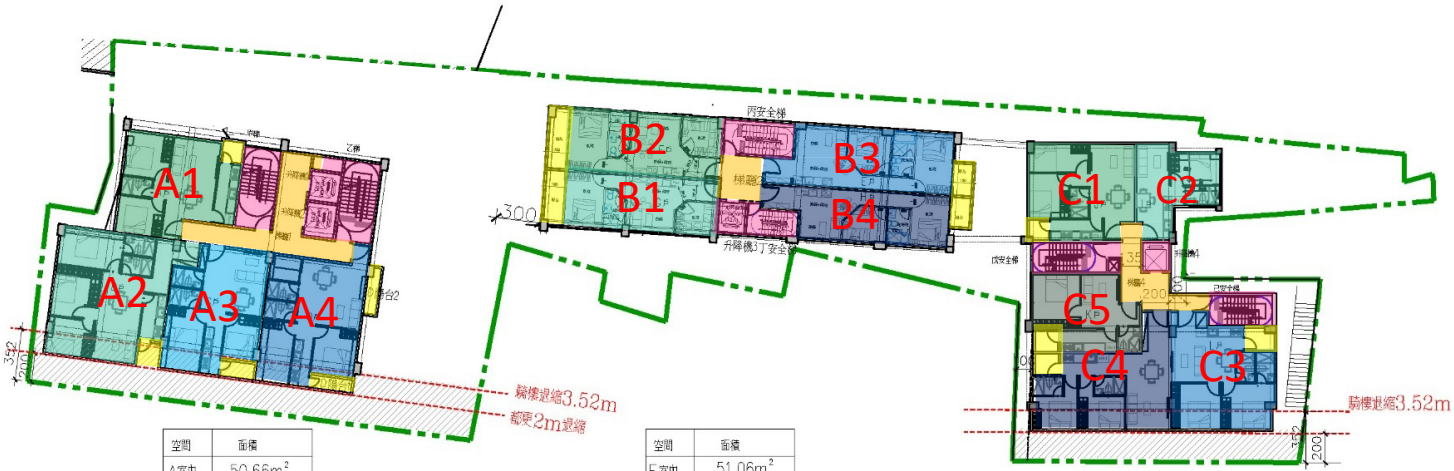

A棟
B棟
C棟
建築物高度
43.20M
住宅
(2F~12F)
住宅
(1F~12F)
住宅
(2F~12F)
門廳
店
店
店
停車空間(B1)
停車空間
(B1~B3)
2-12樓高度360
1樓高度360
B1~B2停車空間
集合住宅
店鋪
停車空間
配電場所
消防機房
機電空間
入口門廳
公眾4米通道
入口門廳


B棟 機車停車位 83 輛
地界線
車道出入口
店鋪3
店鋪2
機械車道出入口
機車道出入口
機械車道出入口
店鋪1
A棟
人行道
建築線
C棟
中興路1段(已開闢道路)
分隔島
中興路1段(25公尺已開闢道路)
能仁街(高架道路)
25

二樓平面圖



A1
A2
A3
A4
B2
B3
B4
C1
C2
C3
C4
C5
B棟
C棟
A棟
建築線
人 行 道
中 興 路 1 段（已開闢道路）
能 仁 街(高架道路)
中 興 路 1 段（已開闢道路）
中 興 路 1 段(25 公尺已開闢道路)
分 隔 島
25

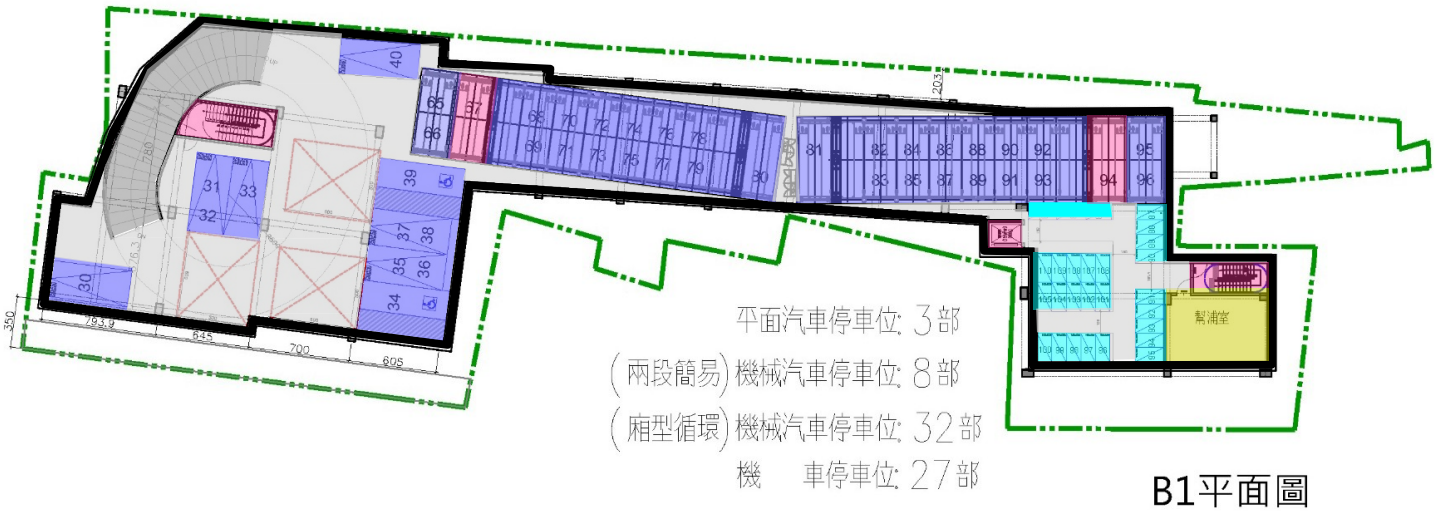


空間	面積
A室內	50.66m²
A陽台	2.56m²
B室內	71.01m²
B陽台	3.04m²
C室內	52.44m²
C陽台	3.14m²
D室內	58.90m²
D陽台1	3.40m²
D陽台2	3.03m²
甲梯	14.80m²
乙梯	14.69m²
升降機1	4.73m²
升降機2	5.39m²
梯廳1	30.03m²

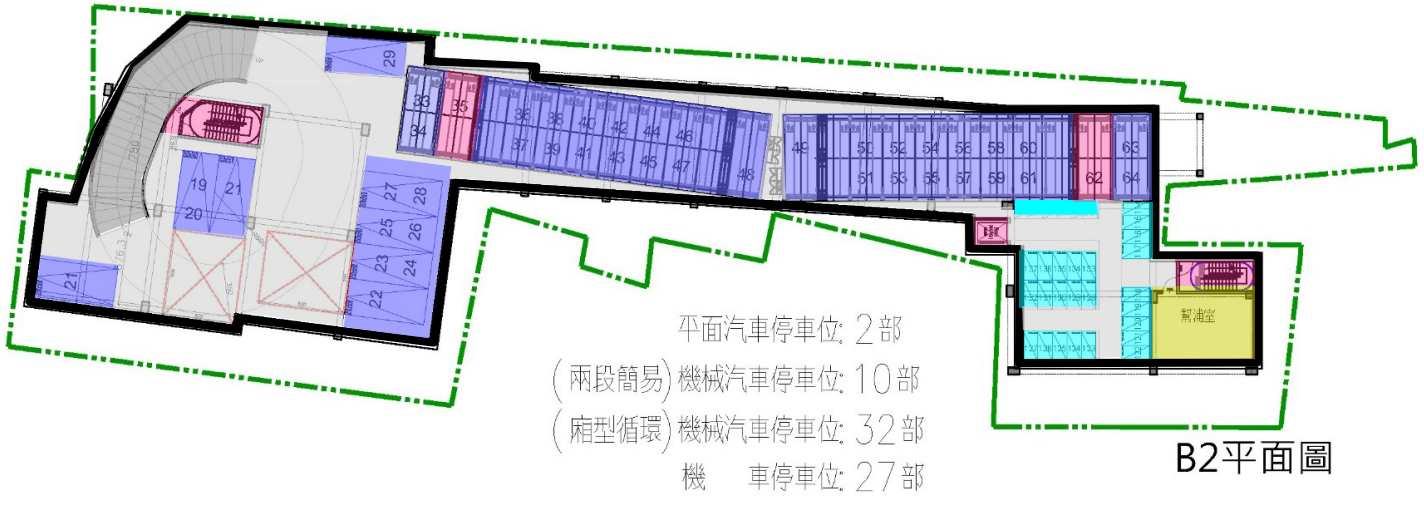
空間	面積
E室內	51.06m²
E陽台	3.60m²
F室內	45.66m²
F陽台	6.45m²
G室內	41.41m²
G陽台	5.85m²
H室內	42.45m²
H陽台	3.38m²
西安全梯	12.08m²
T安全梯	7.35m²
升降機3	4.48m²
梯廳2	9.63m²

空間	面積
I室內	51.06m²
I陽台	0m²
J室內	46.46m²
J陽台	2.22m²
K室內	35.18m²
K陽台	2.98m²
L室內	50.59m²
L陽台	3.68m²
升降機4	4.19m²
梯廳4	17.51m²

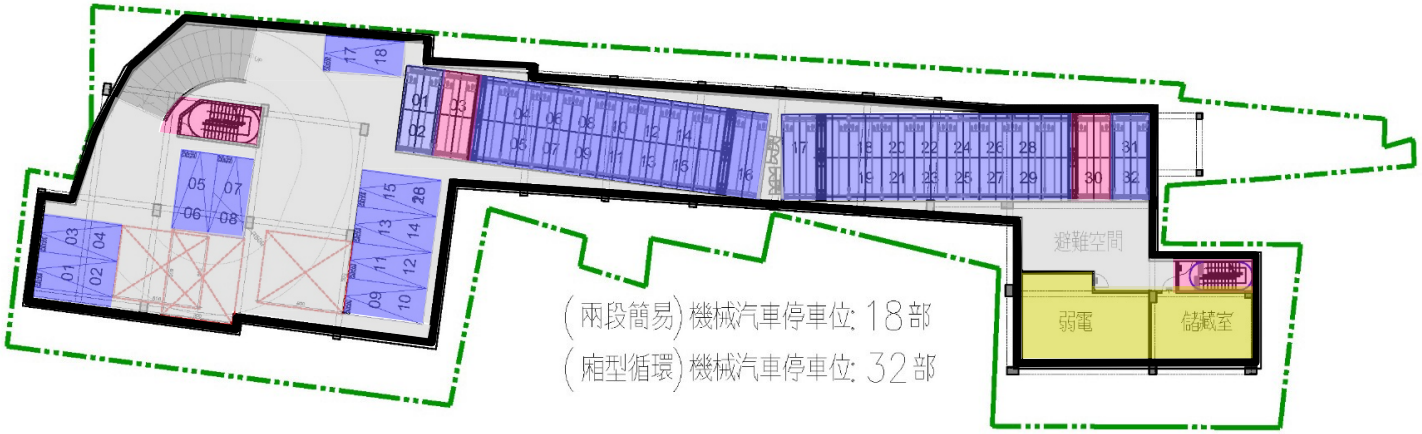
標準層平面圖(套柱位)


平面汽車停車位: 3部
(兩段簡易)機械汽車停車位: 8部
(廂型循環)機械汽車停車位: 32部
機　　車停車位: 27部
駕訓室

B1平面圖


平面汽車停車位: 2部
(兩段簡易)機械汽車停車位: 10部
(廂型循環)機械汽車停車位: 32部
機　　車停車位: 27部
駕訓室

B2平面圖



開 挖 率: 62.25%
地下室開挖: 1031.81m2

各層停車位統計表

	汽車(機械/平面)	資源回收車	無障礙汽車	機車
1FL				83部
B1F	40+3部	0部	0部	27部
B2F	42+2部			27部
B3F	50+0部			
合計	131部	0部	0部	137部

B3平面圖







拆遷安置計畫

• 地上物拆除委託由實施者代為處理者，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。

• 本案協議合建地主之拆遷補償費及安置費依合建契約協議內容為準。

• 本案合法建築物、非合法建物、其他土地改良物之拆遷補償費及安置費依

「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」規定提列，處理原則如下:

項目		處理原則
一	拆遷補償費	現依估價師所估算之建物殘餘價值計算,並依都市更新條例第57 條規定,於權利變換核准後依法定時間發放拆遷補償費,發放之補償費為扣除拆除費後之金額。 未來以權利變換計畫階段估價師數據為準。
二	拆遷安置費	依估價師所估算之租金額度計算,於更新期間發放,共補貼47個月。 未來以權利變換計畫階段估價師數據為準。
三	有下列情形之一者,實施者得將拆遷補償費及拆遷安置費全額提存之: (一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。 (二) 應受領人所在地不明者。	

成本分析

項目	金額
壹、工程費用	1,028,686,123
貳、申請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	12,350,000
參.權利變換費用	
肆、貸款利息	121,513,548
伍、稅捐	4,476,503
陸、管理費用	318,717,538
柒、都市計畫變更負擔費用	
捌、容積移轉費用	
總計	1,382,176,873

銷售分析

項目	單價	數量	金額
房屋總銷售金額	75 萬/坪	3,532.02 坪	**264,901.50 萬**
汽車車位總銷金額：平面	200 萬/輛	5 輛	**1,000.00 萬**
汽車車位總銷金額：機械	120 萬/輛	132 輛	**15,840.00 萬**
			全案總銷 = 281,741.50萬

更新前後效益評估比較

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無提供任何公共設施	提供數個不同尺度開放綠帶/綠地，容留不同活動，促進社區居民與周邊里民交流與鄰里關係
留設人行步道及騎樓	留設人行道及騎樓	保留人行道寬兩米，再退一·五二米設騎樓豐富行走經驗，並提供遮陽遮雨空間
無障礙設施規劃（有/無）	既有基地有高低差，建築物並無規劃無障礙設施	建築物與基地內戶外開放空間規劃無障礙設施
就業人口	臨路建築物荒廢，無人居住，亦無任何商業活動	更新期間規劃、設計，施工及落成使用後之管理維護，皆可創造不同期別的就業機會，臨路新設店鋪亦能提供新的就業機會
產值	臨路建築物荒廢，無人居住，亦無任何商業活動	更新後新建物房價可望提升，達到增加稅收效果
土地利用	基地內多戶建築物荒廢，無人居住與使用，雜草叢生，環境品質不良	整理基地環境，留設開放空間，提高環境品質，提供居民與社區更好的居留環境
交通狀況	新土地利用不良，無法收納車輛停車	建築規劃地下室，設置137輛汽車停車137輛機車停車位，容留社區居民之交通 工具

都市更新事業實施進度表

序號	進度	115年 10月	115年 11月	115年 12月	115年 1月	116年 2月	116年 3月	116年 4月	116年 5月	116年 6月	～	118年 5月	118年 6月	118年 7月	118年 8月	118年 9月	118年 10月	118年 11月	118年 12月
1	事業計畫核定公告																		
2	申請拆除及建造執照																		
3	改良物殘餘價值補償																		
4	申請更新期間稅捐減免																		
5	地上物騰空拆除																		
6	工程施工										～								
7	申請使用執照																		
8	送水送電																		
9	申請測量																		
10	產權登記																		
11	申請更新後稅捐減免																		
12	更新成果備查																		

實施風險控管方案

• 本案不動產開發信託未來委任銀行股份有限公司辦理信託管理單位。

維護管理及保固方案

• 本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會,管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

• 本案自房屋交付之日起，建築物結構保固15年、防水3年、固定設備以供應廠商保固時間為準。

其他應加表明之事項

專屬網頁及聯絡資訊
依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者： 廣欽建設股份有限公司
連絡電話：
聯絡地址：新北市新莊區中華路二段258巷5號3樓
專屬網站：https://guangqin.com.tw/

內政部國土管理署
電話：（02）8771-2345
網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處
電話：（02）2950-6206
網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

謝謝聆聽

有關更新相關法令規定可參閱
新北市政府都市更新處： https://www.uro.ntpc.gov.tw/
※簡報內容未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準