

變更（第二次）新北市五股區成功段 764地號(原為762、764地號)1筆土地 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

104.10.24都市更新說明會

實施者：華彥建設開發股份有限公司

規劃單位：邑相國際工程顧問有限公司

設計單位：邑相聯合建築師事務所

估價領銜：友宏不動產估價師事務所

簡報大綱

- 壹、設計變更
- 貳、財務計畫修正
- 參、同意比例
- 肆、選配異動

壹、設計變更

- 一、變更緣由綜理表
- 二、調整內容說明
- 三、設計變更新舊對照表

參酌第一、二次都更專案小組會議委員審查意見，調整設計變更如下：

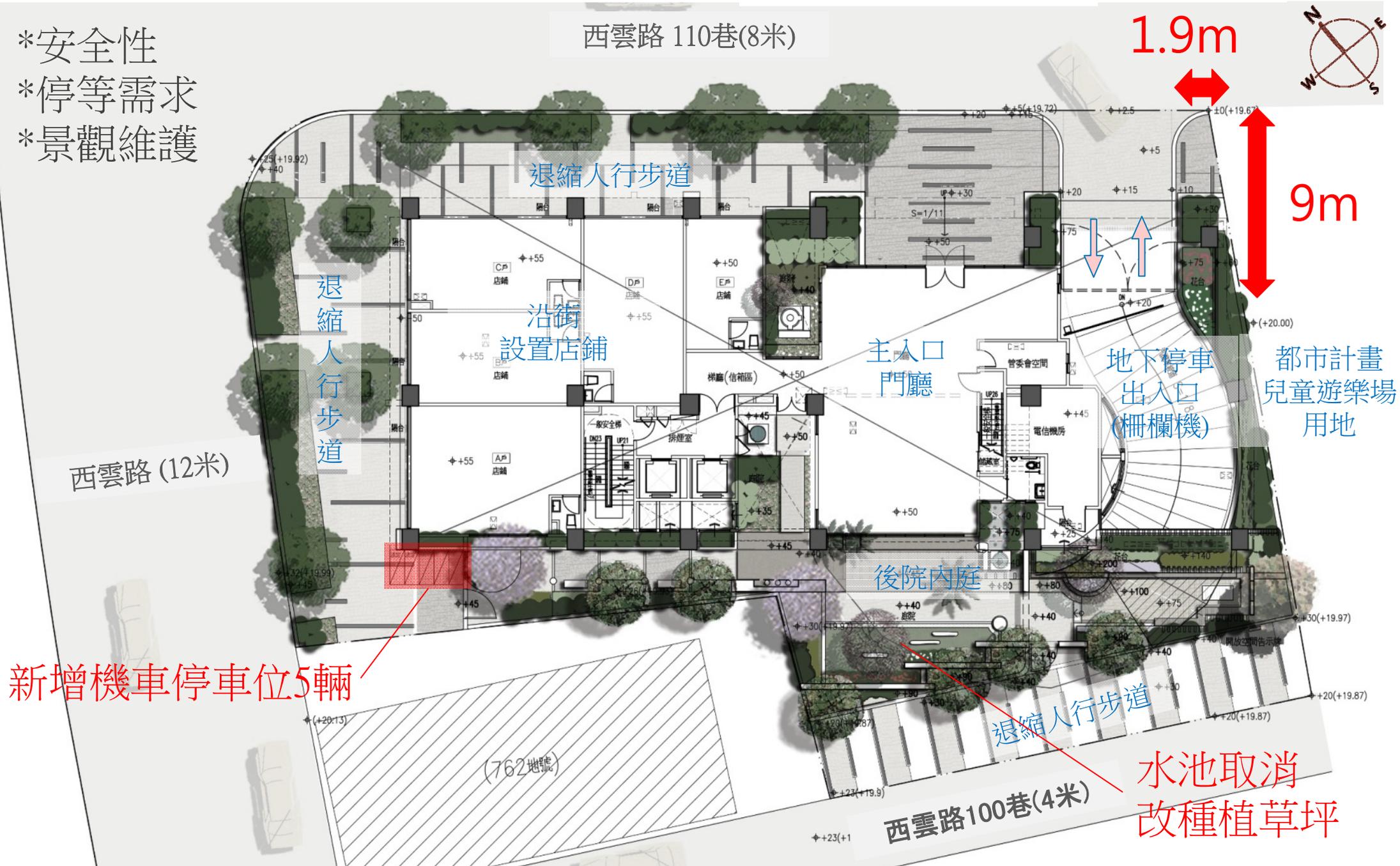
	緣由	設計變更內容	對應頁碼
專案小組會議	地下室停車位總數過多及地下三層升降橫移車位出車時間較久，為了增進車輛進出地下室之順暢，建議減少車位，另透過小組會確認新舊法令之適用情形後，採舊法令依(事業計畫報核日97.4.16)做建築設計。	1. 汽車位數量由 <u>100輛</u> 減為 <u>64輛</u> ；法定機車位數量由95輛減為93輛，另規劃購物臨停車位3部(共有5輛停在地面層A戶旁庭院口)。 2. 地下室開挖面積由 <u>1,022.09 m²</u> 縮小為 <u>873.8m²</u> 。 3. 汽車停車位尺寸由 <u>550x250</u> 改為 <u>600x250cm</u> ，及部分 <u>小車位575x225cm</u> 。	P6 P7 P8
		4. 地下三層機械車位由 <u>三層升降橫移</u> 改為 <u>二層升降</u> 車位。	P9
		5. 地下室1樓機房空間、垃圾儲藏空間等作整體調整，電信室移至原1樓管委會空間。	P6 P10
	加強車道出入口安全性	6. 出入口退縮由距離馬路邊緣 <u>5米</u> 增加為 <u>9米</u> 7. 出入口與兒童遊戲場距離增加為 <u>1.9米(+1.2米)</u> ，門廳等公共空間配合車道調整。	P5
	考量後續景觀維護問題調整樹種及刪除水池	8. 部分樹種調整。 9. 靜態水池刪除。	P5

接下頁

參酌第一、二次都更專案小組會議委員審查意見，調整設計變更如下：

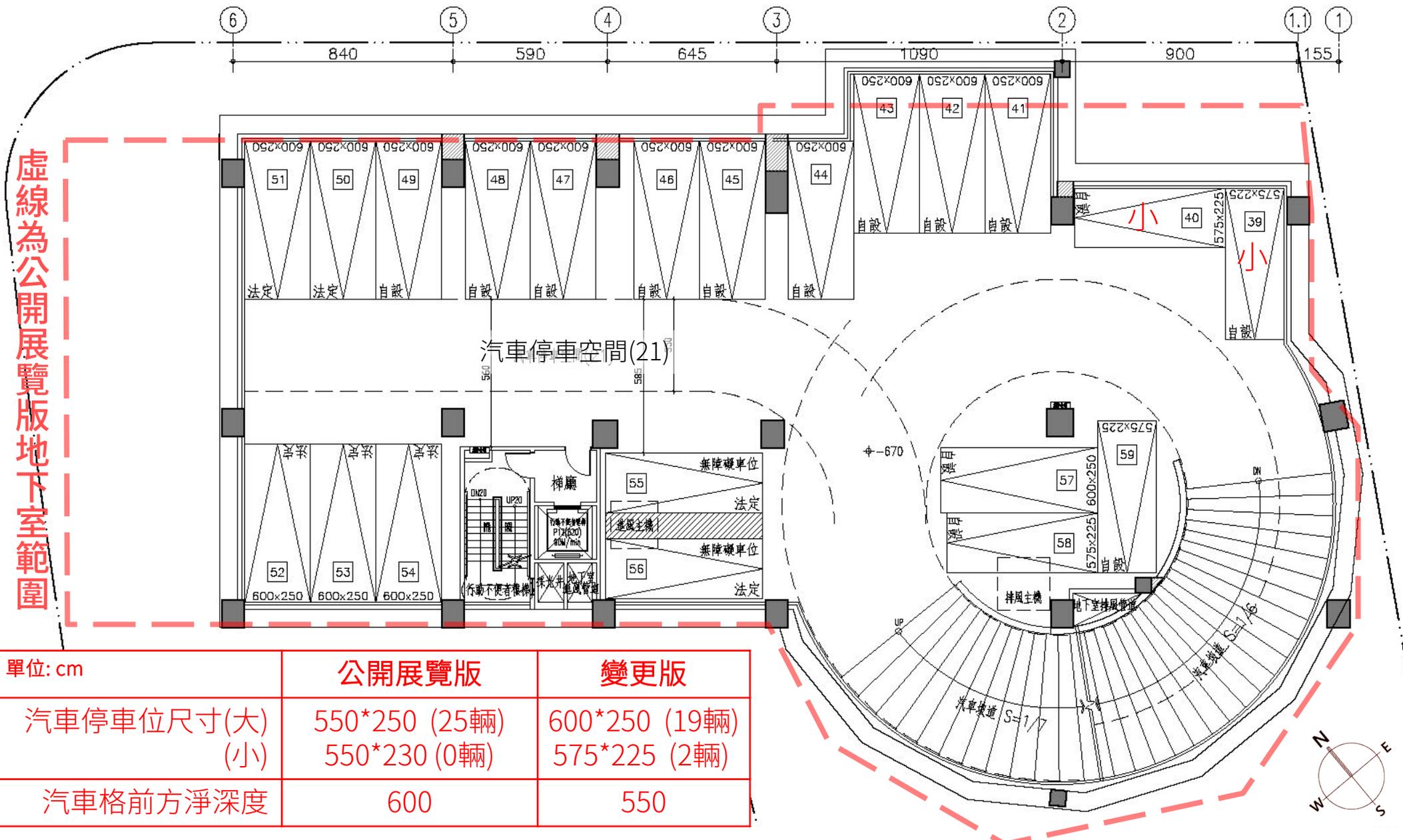
緣由		設計變更內容	對應頁碼
專案小組會議	雨遮與遮陽板不得合併設置檢討	10. 取消原挑空遮陽板設計，改採填實雨遮檢討，為顧及綠建築規範及遮陽效果，並檢討建築法令不計入容積之規定，以深度1公尺以內為限。	P11
	確認海砂屋原容積及獎勵值，及因應總容積減少做調整	11. <u>1樓B、C、E戶</u> 增加陽台。	P10
		12. <u>2~14樓A、D戶</u> 陽台形狀調整。	P11
		13. <u>14樓E戶</u> 改為屋頂平台， <u>14樓A戶</u> 室內平面調整。	P12

- *安全性
- *停等需求
- *景觀維護



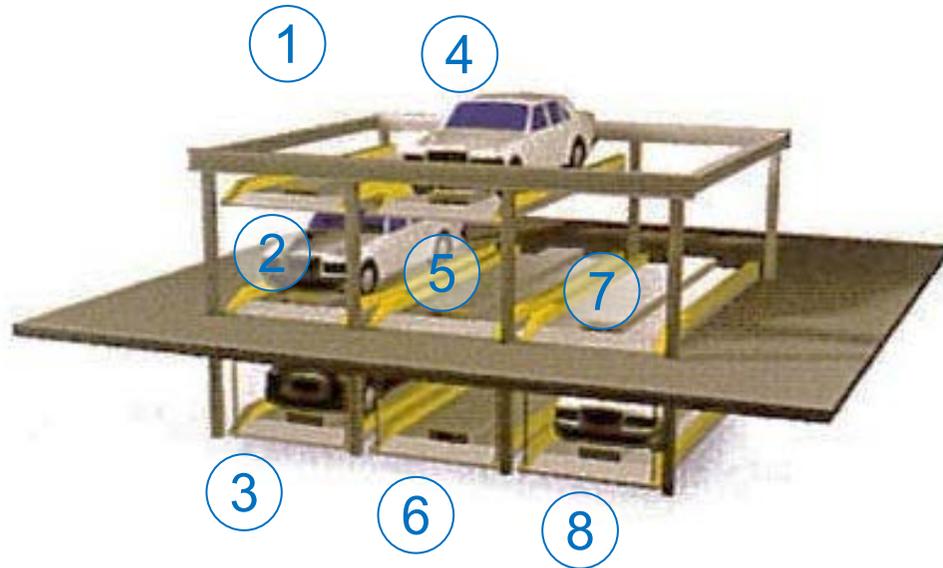
*車位減少 *面積縮小 *車位尺寸

地下二層平面圖 變更版



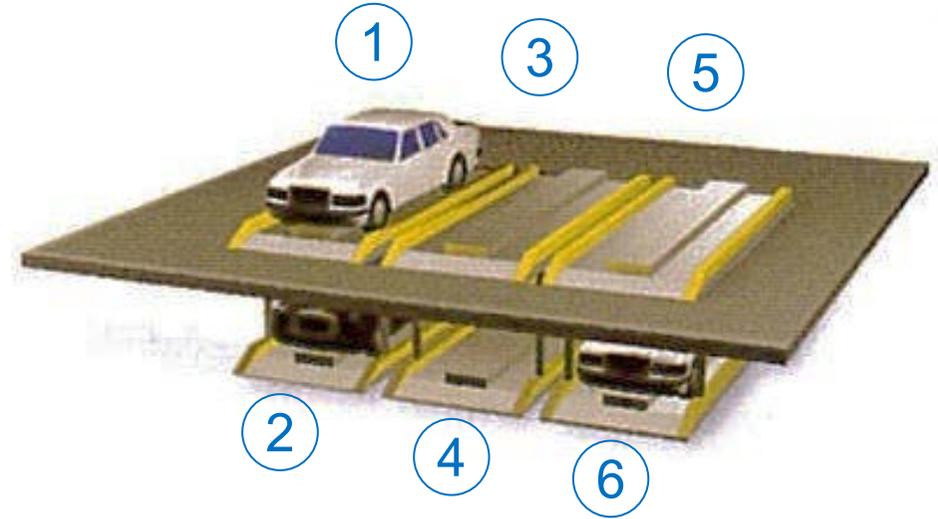
機械停車系統示意圖

公開展覽版



三層升降橫移

變更版



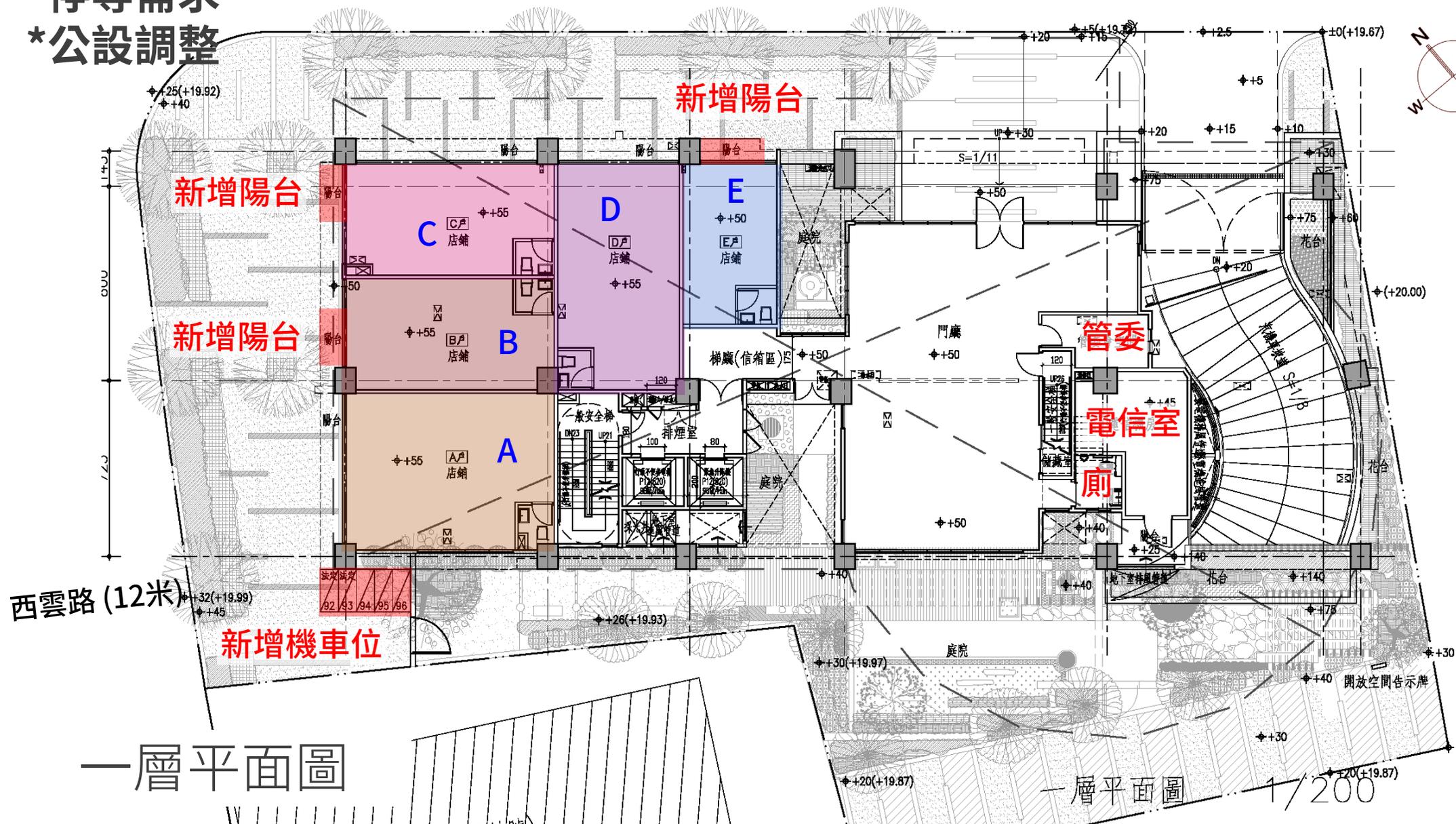
二層升降

*新增陽台(可登記)

*停等需求

*公設調整

西雲路110巷(8米)

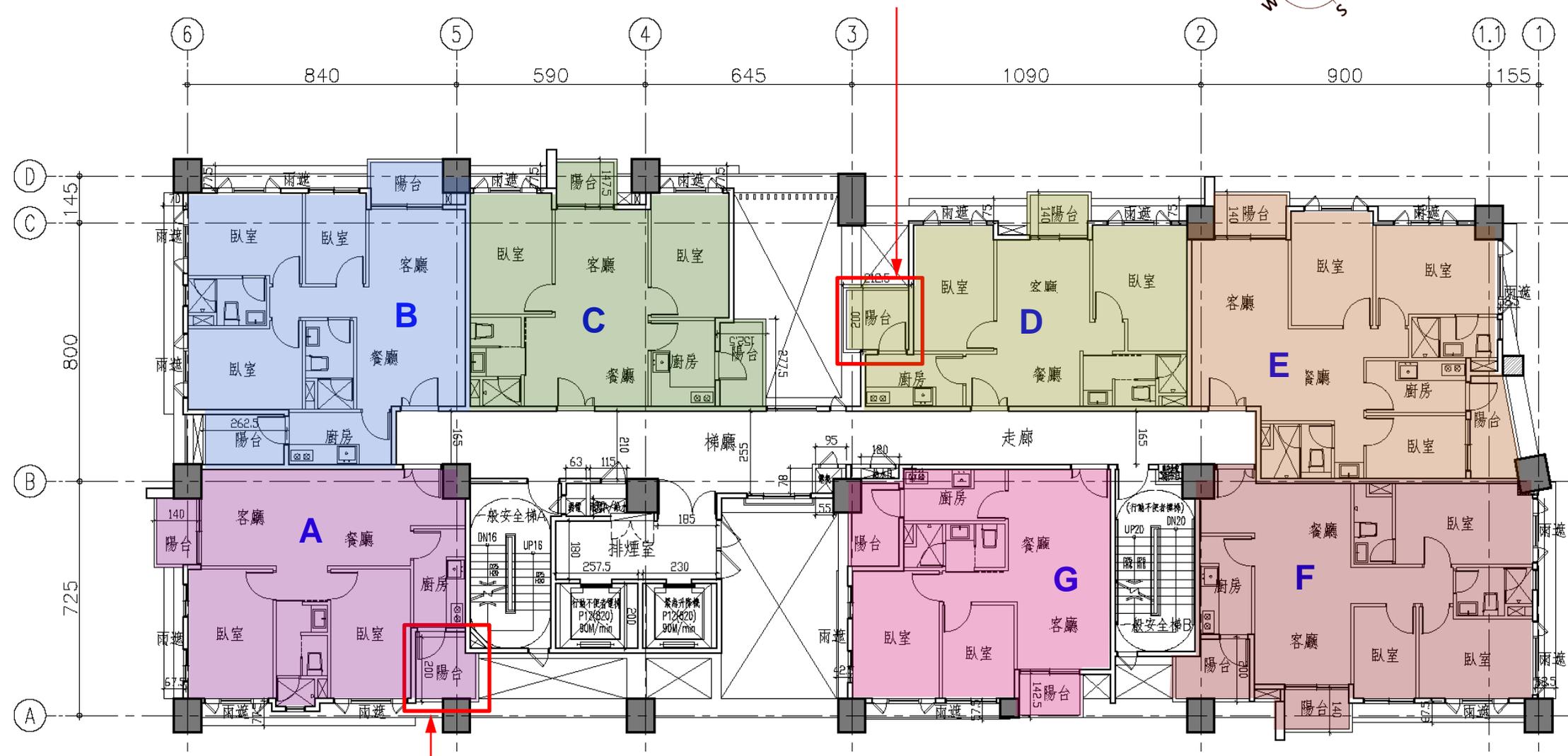


一層平面圖

一層平面圖 1/200

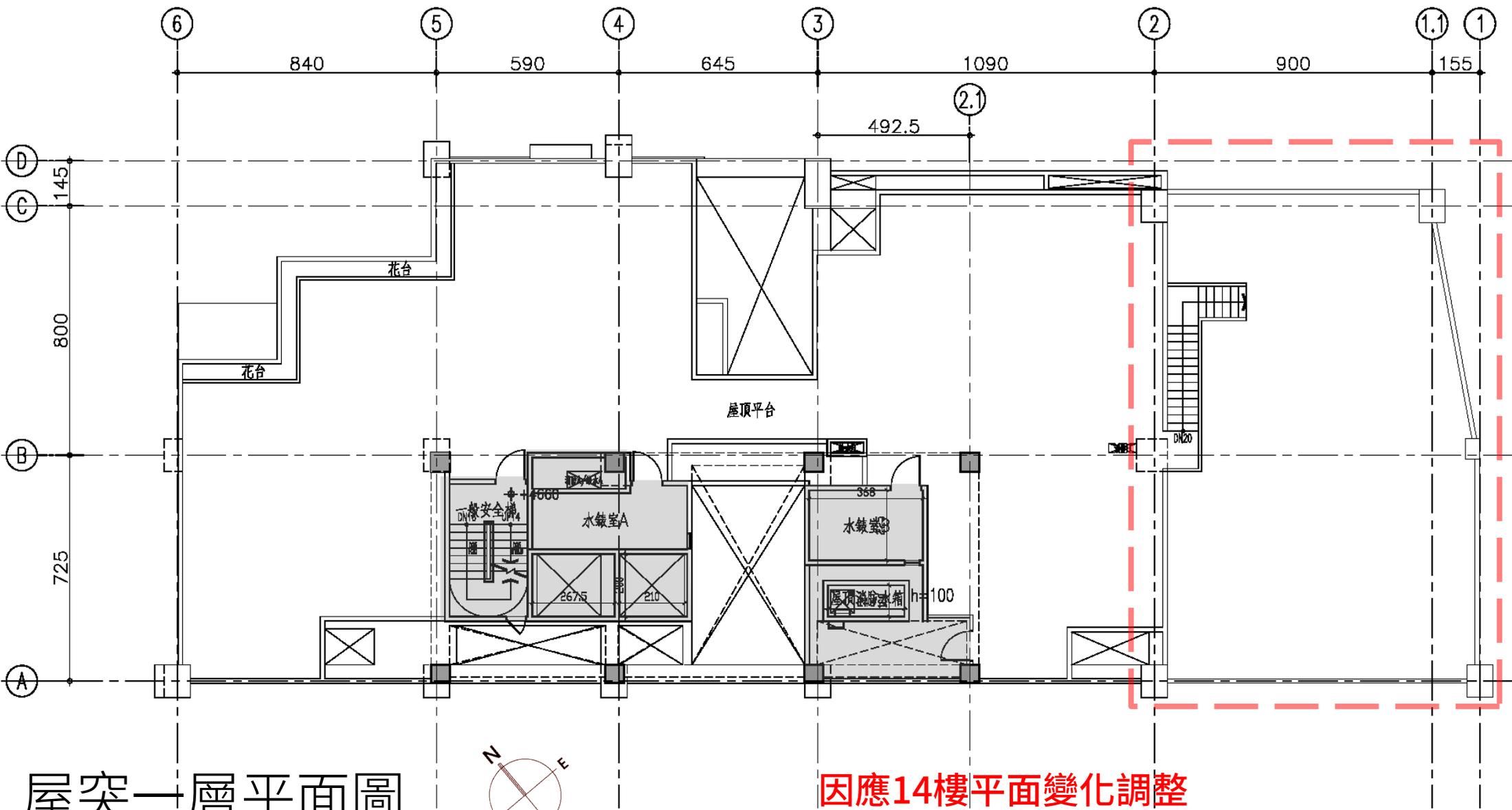
*陽台形狀(面積不變)

陽臺形狀調整



陽臺形狀調整

二至十三層平面圖



外觀透視圖



項目	公開展覽版	變更版
地下室		
汽機車車位	汽車：100輛 機車：95輛	汽車：64輛 (-36) 機車：91輛 (-4)
機械停車方式	三層升降橫移	二層升降
車位尺寸	大車位 250x550 小車位 230x550	250x600 225x575
開挖面積	1,022.09 m ²	873.8m ² (-148.29)
地面層		
機車車位	0輛	5輛 (+5)
車道出入口	自道路退縮5m 距離兒童遊戲場約70cm	自道路退縮9m (+4m) 距離兒童遊戲場約190cm (+120)
電信室位置	地下一樓	一樓
1樓陽台	A戶、D戶有	A~E戶均有
樓上層		
14樓平面	5戶(A、C、D、E、G)	4戶(A、C、D、G) (-1戶)

貳、財務計畫修正說明

- 一、修正要點
- 二、調整內容
- 三、個人應分配價值(詳附件一)

財務計畫除配合本次建築設計調整修正外，並參酌第一、二次專案小組審查意見修正部分項目，摘要如下：

財務計畫修正項目	說明
營建費用	降低開挖率
法定工程造價	樓地板面積變更為10,045.35m ²
機械車位設施費用	三層升降橫移機械車位(68個)變更為雙層機械車位(36個)
空氣汙染防制費	建築面積調整為614.42m ²
公寓大廈管理基金	依法定工程造價調整
建造執照相關規費	
外接水、電、瓦斯管線工程費用	總戶數變更為93戶(刪除14F-E戶)
地籍整理費	
合法建築物及 其他土地改良物拆遷補償費	依審查意見調降建物殘值 建物殘餘總價值變更為7,325,664元(-2,034,392元)
貸款利息、稅捐、管理費用	依上述費用變動做調整
小結	目前共同負擔費用自4.9億元下降為4.6億元； 共同負擔比例自52.61%下降為50.66%

※未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準

提列項目	公展版	變更版	增減值
壹、工程費用	365,957,463	343,108,557	-22,848,906
貳、權利變換費用	16,109,056	14,017,664	-2,091,392
參、貸款利息	11,519,525	10,765,205	-754,320
肆、稅捐	351,556	331,145	-20,411
伍、管理費用	98,569,274	92,500,527	-6,068,747
合 計	492,506,874	460,723,098	-31,783,776

※未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準

壹、工程費用 (A) -重建費用		
細項	金額 (元)	說明
1.建築設計費用	8,230,000	依新北市建築師公會建築師酬金標準中限計算
2.營建費用	325,961,772	1.營建成本 316,226,791元(RC二級建材) 2.綠建築費用 6,994,481元 3.機械車位設施費 2,740,500元
3.工程管理費	0	實施者非更新會，故不得提列
4.空氣污染防制費	38,895	依空氣污染防制收費辦法規定計算
5.公寓大廈公共基金	1,760,742	法定工程造价×累進費率
6.外接水、電、瓦斯管線工程費	6,975,000	每戶75,000元， <u>93戶(刪除14F-E)</u>
7.建築執照相關規費	142,148	依工務局建築執照相關規費標準提列
壹、工程費用 (A) -公共及公益設施		
1.公共及公益設施	0	無此費用
工程費用合計 (A)	343,108,557	

貳、權利變換費用 (B)		
細項	金額 (元)	說明
1.都市更新規劃費用	3,030,000	依合約金額提列(詳事業P附錄-9)
2.不動產估價費用 (含簽證費)	1,500,000	依合約金額提列(詳事業P附錄-11)
3.土地複丈費	4,000	範圍內1筆土地，4,000元/筆
4.鑽探費用	225,000	預計鑽探3孔，75,000元/孔
5.更新前土地及建物測量費用	73,000	依合約金額提列
6.合法建築物及其他土地改良物 拆遷補償費	<u>7,325,664</u>	依估價師估算之建物殘餘價值計列(未來發放拆遷補償費需扣除拆除費用4,035,792元)
7.合法建築物及其他土地改良物 拆遷安置費	0	本案採自行安置，不予發放拆遷安置費用
8.地籍整理費	<u>1,880,000</u>	更新後93戶 2萬元/戶
權利變換費用合計 (B)	<u>14,017,664</u>	

參、貸款利息 (C)

細項	金額 (元)	說明
1.融資費用 (6成)	<u>8,187,621</u>	(A+B-公寓大廈公共基金)×60%×年利率×更新期間×0.5 年利率：五大銀行平均基準利率2.88% 更新期間：工期24個月+8個月
2.自有資金 (4成)	<u>2,577,584</u>	(A+B-公寓大廈公共基金)×40%×年利率×更新期間×0.5 年利率：五大銀行平均存款利率(一年期1.36%) 更新期間：工期24個月+8個月
貸款利息合計 (C)	<u>10,765,205</u>	

肆、稅捐費用 (D)

1.印花稅	<u>331,145</u>	營建費用、建築設計費、鑽探費用、都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費及地籍整理費用之印花稅
稅捐合計 (D)	<u>331,145</u>	

伍、管理費用 (E)

細項	金額 (元)	說明
1.行政作業費用 (E1)	0	都市更新條例第九條辦理之更新事業為限
2.信託費用 (E2)	5,000,000	未來依合約為準
3.總務及人事管理費用 (E3)	<u>18,411,129</u>	$(A+B+C+D) \times 5\%$
4.銷售管理費用 (E4)	<u>22,093,354</u>	$(A+B+C+D) \times 6\%$
5.風險管理費用 (E5)	<u>46,996,044</u>	$(A+B+C+D+E1+E2+E3) \times 12\%$
管理費用合計 (E)	<u>92,500,527</u>	

參、目前同意比例

本案自報核後持續與住戶溝通協調成果，**已再取得5人之同意書**(詳下表)；目前尚有2戶未簽署同意書，仍繼續努力整合中。

同意比例	私有人數		私有面積	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總數	36	36	1,462.36	5,044.74
排除總數	1	1	23.91	81.84
計算總數	35	35	1,438.45	4,962.90
同意數	33	33	1,391.15	4,800.41
目前同意比例	94.29%	94.29%	96.71%	96.73%
報核時同意比例	80%	80%	84.55%	84.41%

註1：邱秀滿（法院囑託假扣押登記），排除於同意比例計算。

註2：截至104.10.24.尚有2戶未簽署同意書，採公開抽籤分配，100%完成安置。

(1)陳樣錦：原則上同意都市更新，但**須與楊太太達成協議始簽署更新相關書件**。

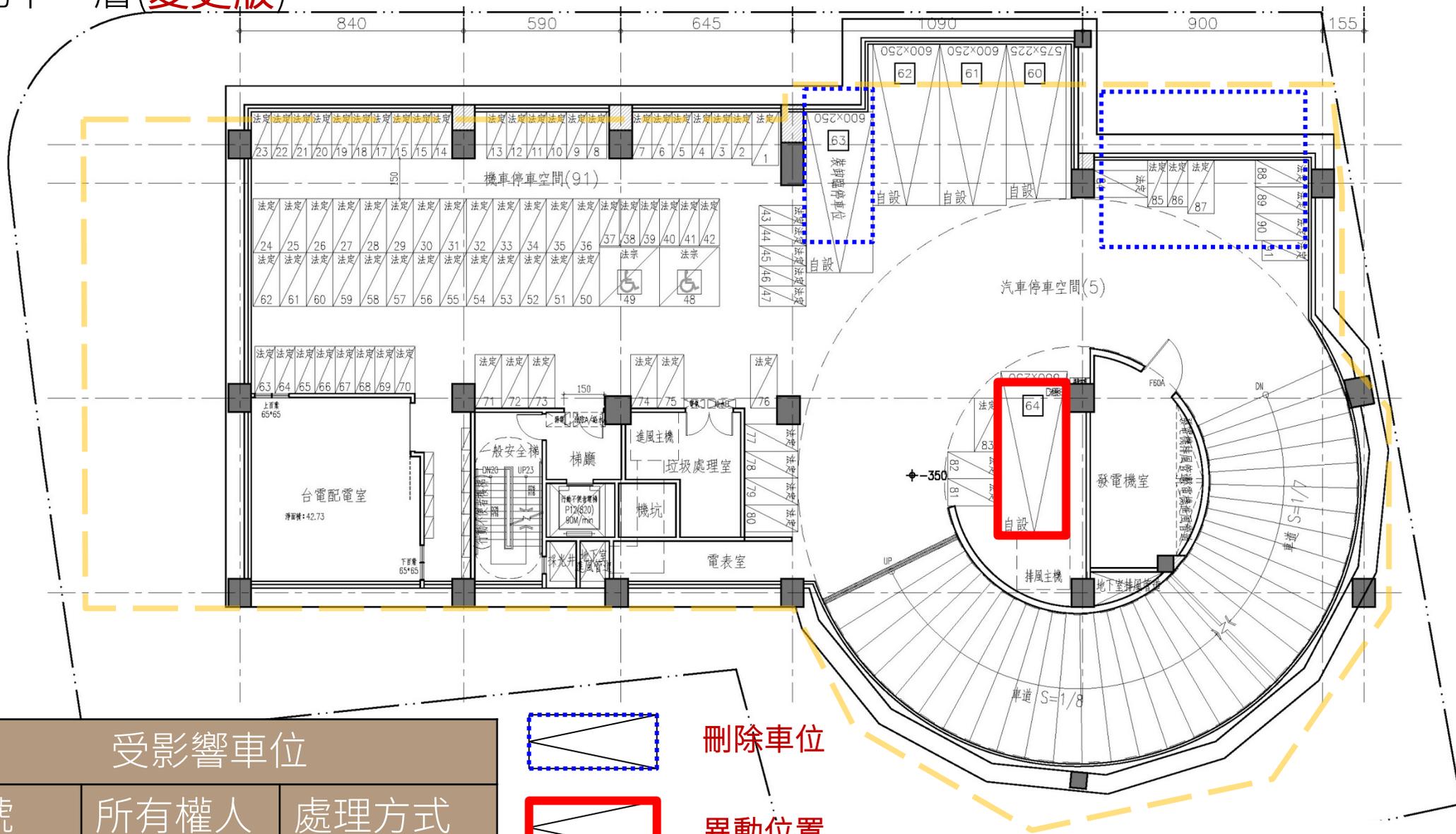
(2)鄭秀麗：欲購買14F兩戶，要求**逾20%部分以銷售底價再做折扣計價**。

註3：吳廖寶綉、陳阿娥：已繳交同意書，但於**同意書備註超選部分不再找補**。

肆、選配異動說明

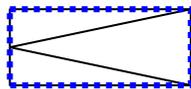
- 一、車位異動
- 二、住宅單元異動

地下一層(變更版)

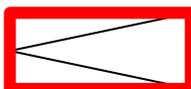


受影響車位

編號	所有權人	處理方式
B1-100	陳貞夫	換為B1-64

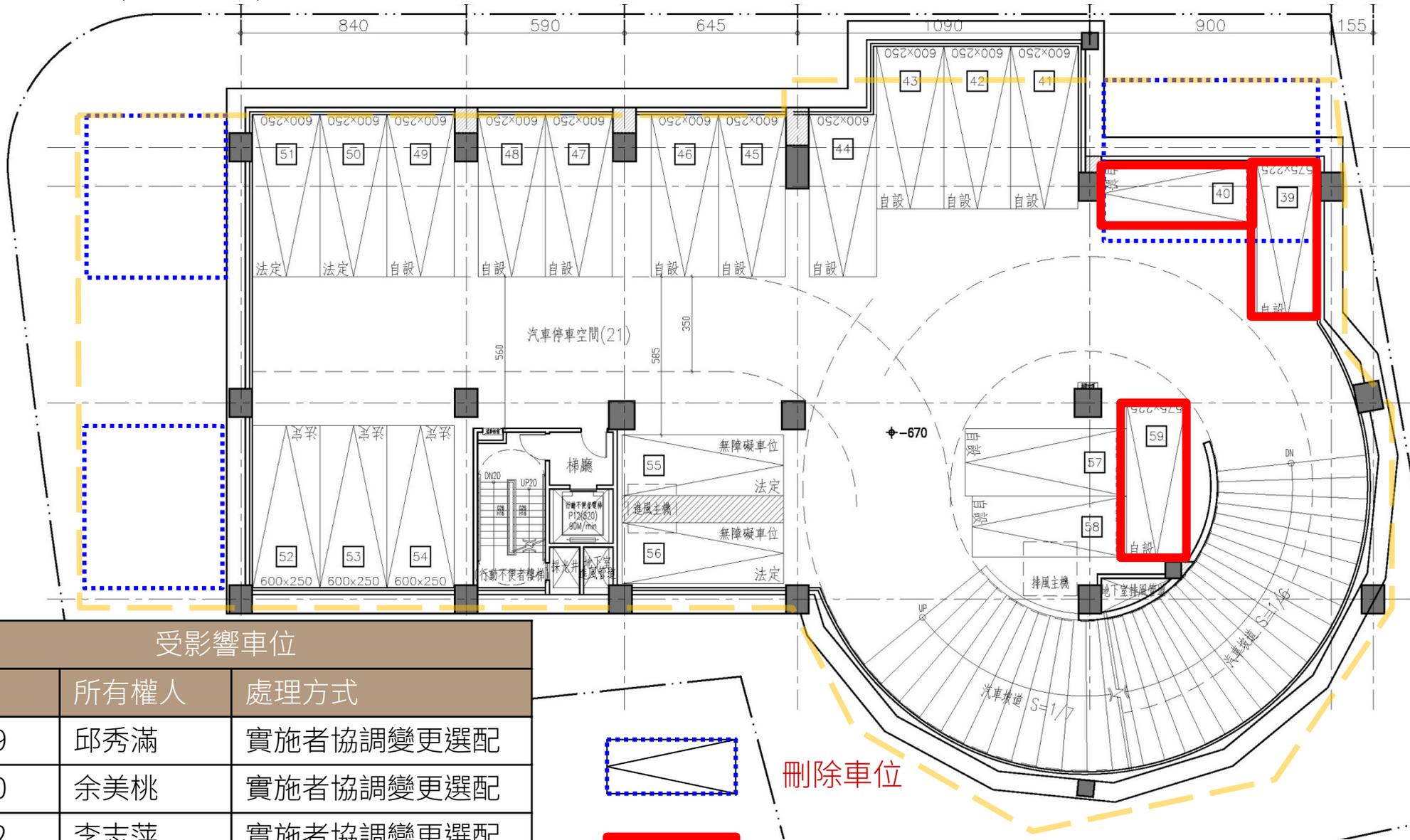


刪除車位



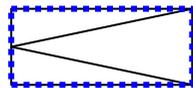
異動位置

地下二層(變更版)



受影響車位

編號	所有權人	處理方式
B2-69	邱秀滿	實施者協調變更選配
B2-70	余美桃	實施者協調變更選配
B2-92	李志萍	實施者協調變更選配
B2-93	簡菱珍	實施者協調變更選配

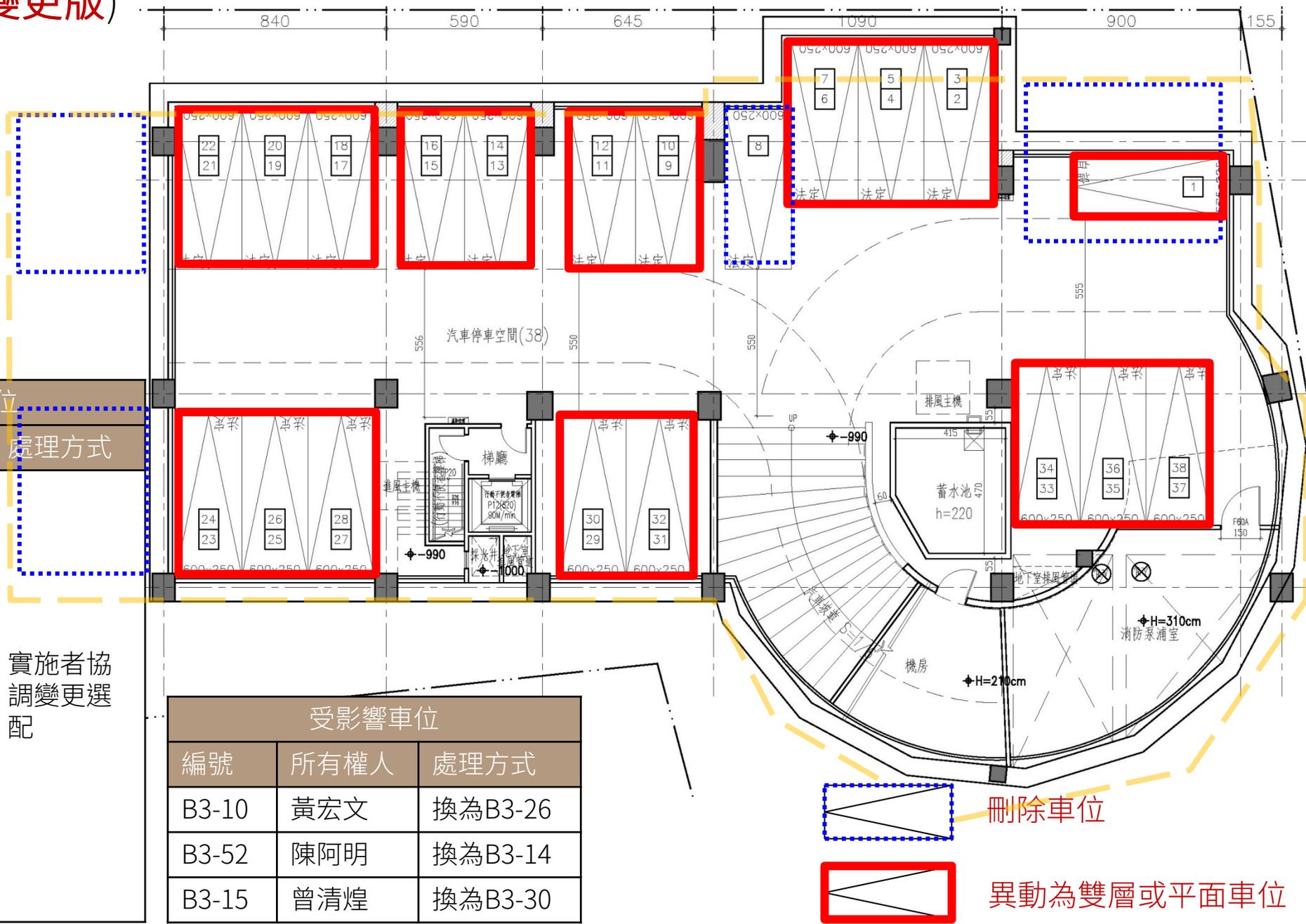


刪除車位



異動位置

地下三層(變更版)



受影響車位

編號	所有權人	處理方式
B3-1	林宴夙	實施者協調變更選配
B3-2	林宴夙	
B3-3	林宴夙	
B3-4	林宴夙	
B3-5	楊秀斐	
B3-64	楊岳憬	
B3-65	楊岳憬	
B3-66	楊岳憬	
B3-67	蘇美珍	
B3-68	蘇美珍	

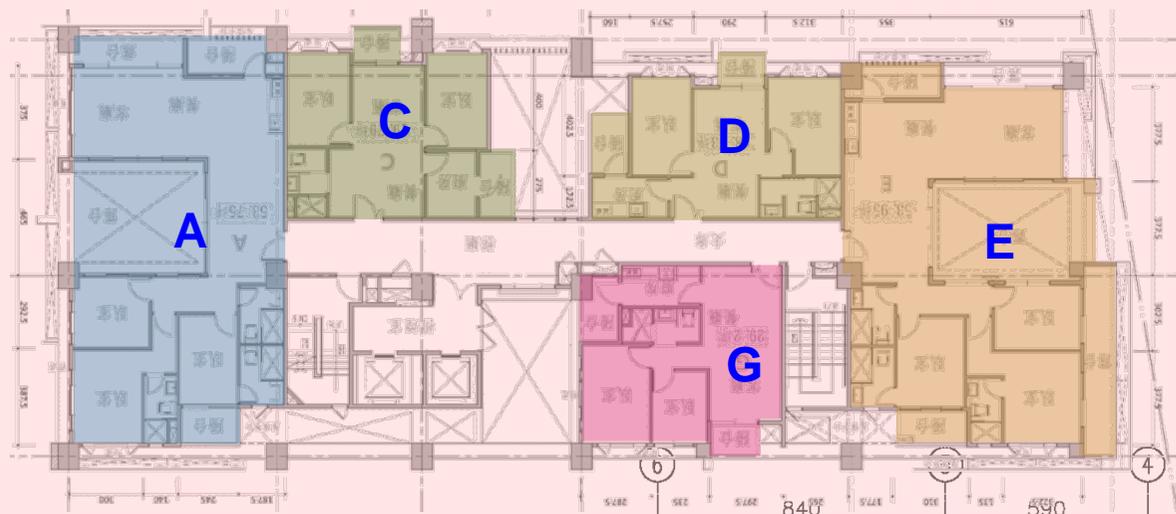
受影響車位

編號	所有權人	處理方式
B3-10	黃宏文	換為B3-26
B3-52	陳阿明	換為B3-14
B3-15	曾清煌	換為B3-30

刪除車位

異動為雙層或平面車位

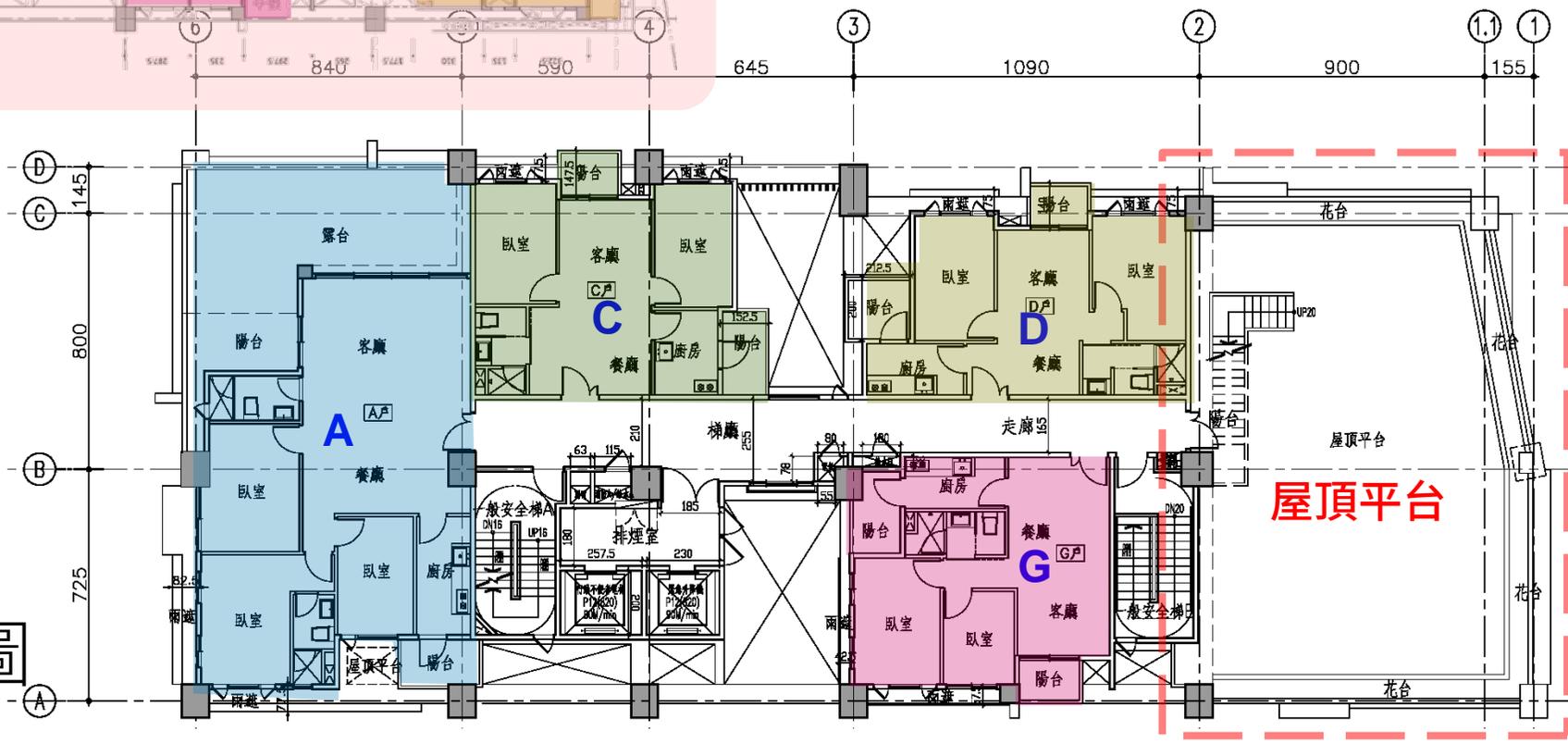
公開展覽版



因應容積總量變化

1. E戶取消，改為屋頂平台

受影響單元		
編號	所有權人	處理方式
E-14F	楊濠隆	實施者協調變更選配



十四層平面圖



會議結論

1.上述單元及車位異動結果(詳附件二)後續由實施者協調；必要時由實施者通知全體地主重新辦理車位選配。

2.時程及預計進度

時間		辦理過程	法令依據
海砂屋鑑定	93.10.21	764地號上建物等60戶(同意備查)	北府工建字第0930702731號函
事業概要	95.04.28	事業概要核准	北府城更字第0950320098號
事業計畫	97.04.16	事業計畫報核	都市更新條例第19條及第22條
	99.03.19	事業計畫核定公告	北府城事字第0981096174號函
變更實施者	102.02.08	華彥建設開發股份有限公司	都市更新條例第19條之1
變更事計+ 擬訂權變	103.04.30	變更事業計畫+擬訂權利變換計畫報核	都更條例第19、22及29條
	103.09.26-	事業計畫公開展覽(10.13公辦公聽會)	
	103.11.13	第一次專案小組會議	北城更事字第1033421160號
	104.07.21	第二次專案小組會議	新北城更字第1043436251號
	104.12-105.08	專案小組、聽證會、審議會、核定公告	
申請建照	105.09-105.11	申請建築執照及拆除執照	
施工	105.12-107.12	發包、拆屋及施工	
申請使照	107.12-108.02	申請使用執照	
交屋	108.03-108.07	建物移交找補及成果備查	

簡報結束 感謝聆聽



※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