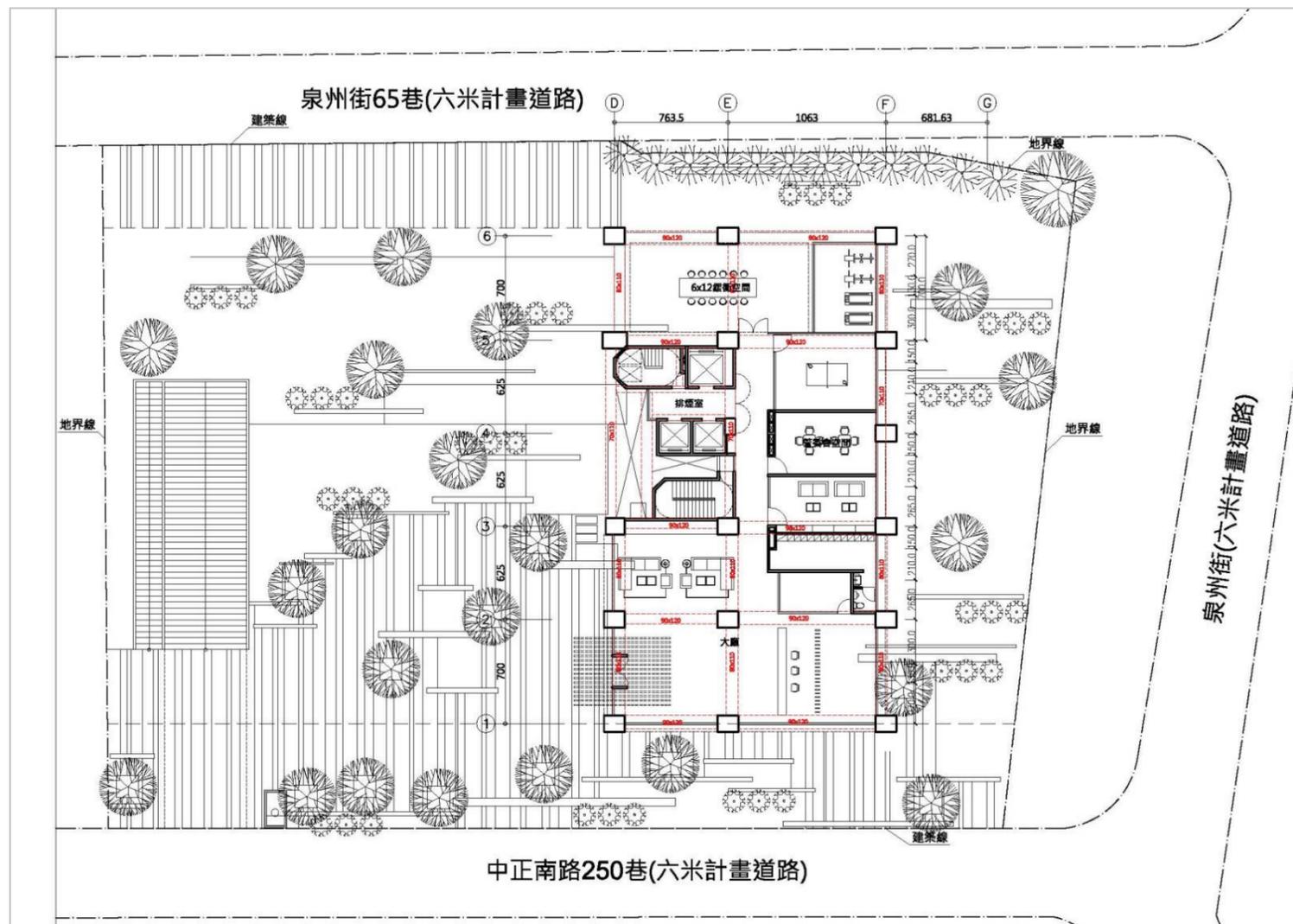


新北市三重區集美段692地號等8筆土地 都市更新事業計畫案自辦公聽會



實施者：新美齊股份有限公司
設計單位：向度聯合建築師事務所
規劃單位：城林都市更新股份有限公司

議程

- ◆ 主席致詞
- ◆ 主管機關代表致詞
- ◆ 規劃報告
 - 都市更新程序 - 陳美華 總經理
 - 建築設計 - 向度聯合建築師事務所
- ◆ 專家學者致詞
- ◆ 討論事項

公聽會辦理之依據與目的

◆ 依據都市更新條例第三十二條第三項及第四項規定辦理：

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

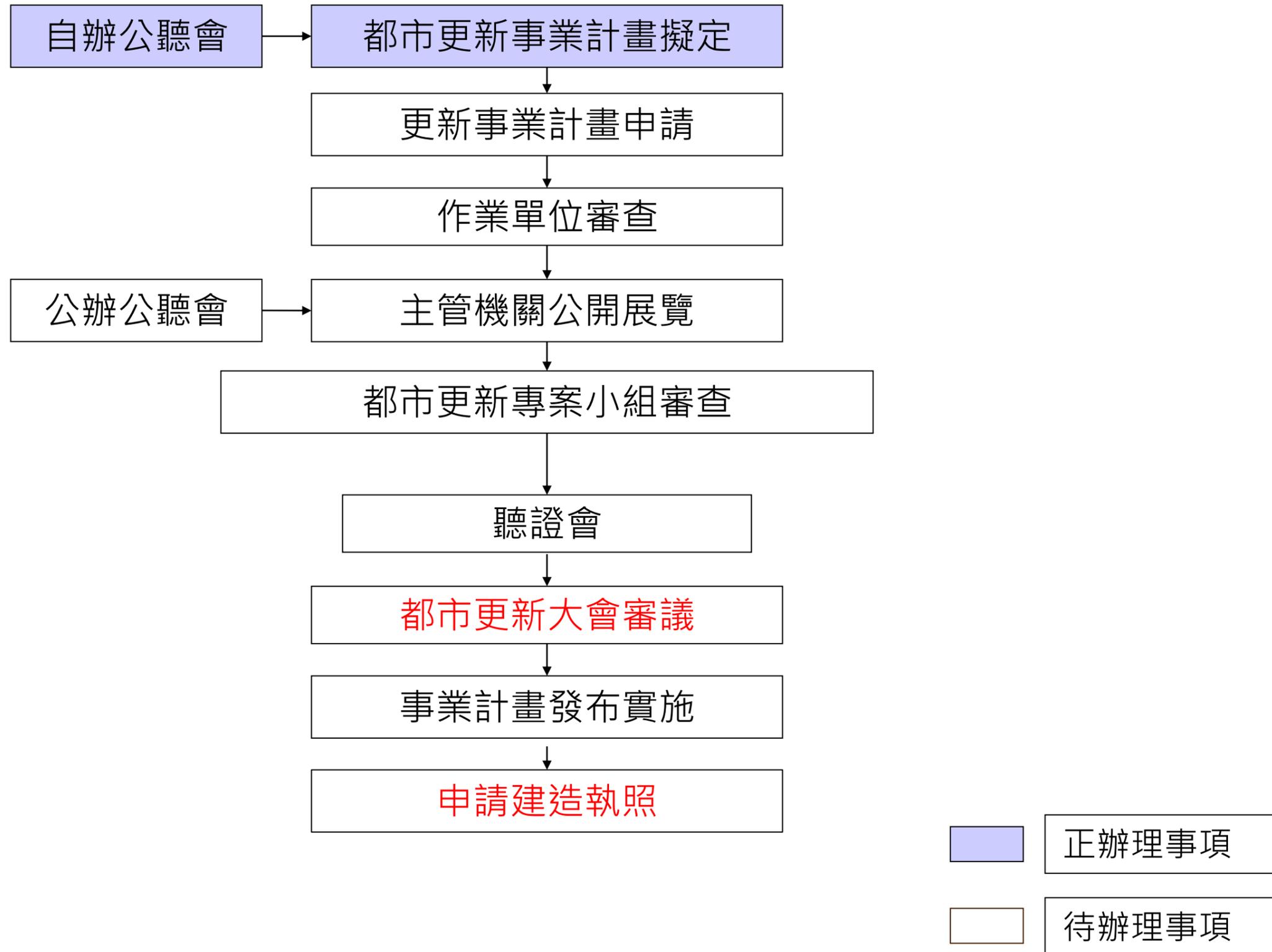
同意書簽署之意義與相關權益事項

◆ 都市更新條例第三十七條：

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

- 一. 依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。
- 二. 依第二十二條規定辦理者：
 - (一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。
 - (二) 其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。
- 三. 依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。
- 四. 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。
- 五. 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。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。

都市更新事業办理流程



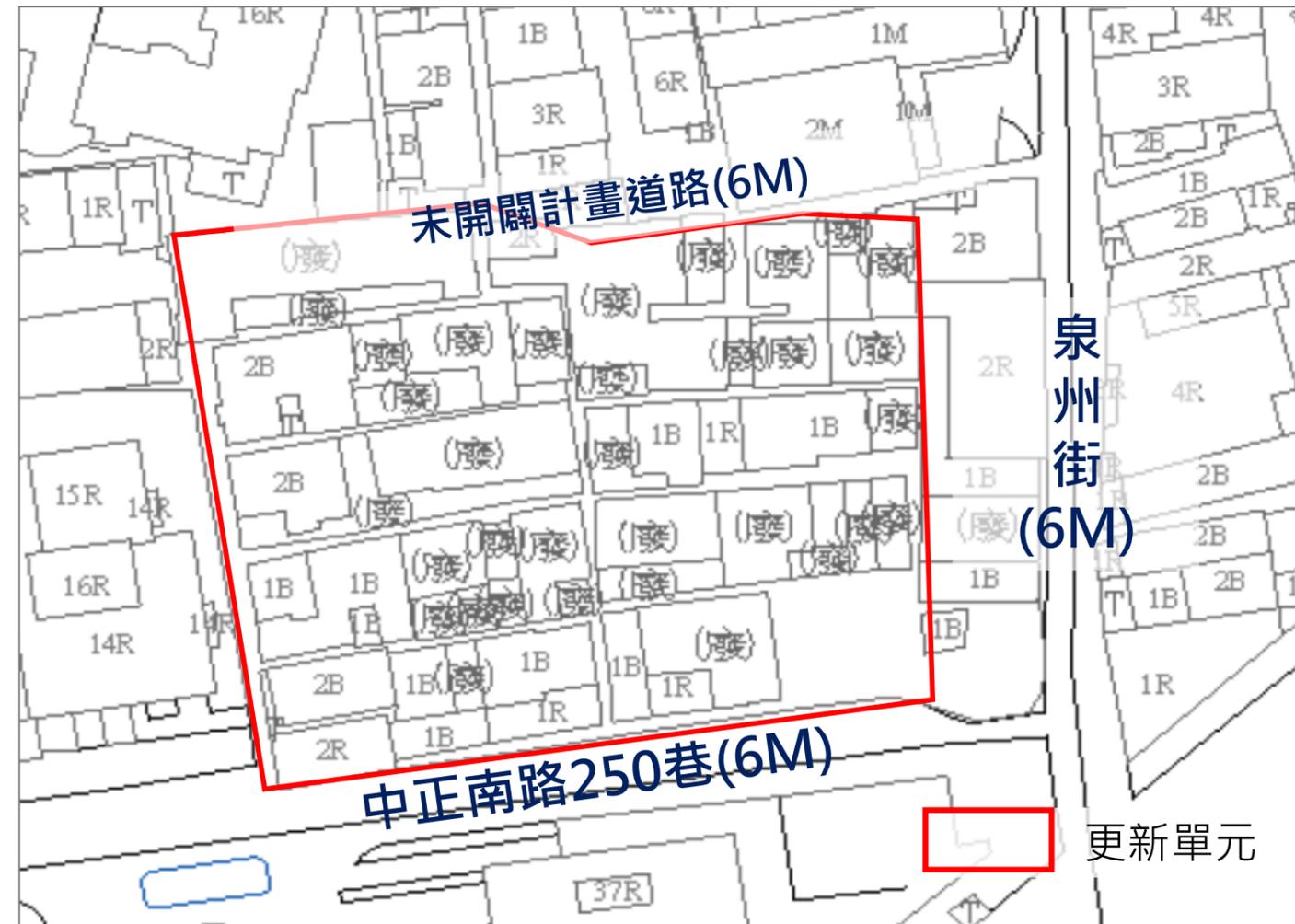
計畫目標

■ 本更新單元劃定更新地區之原因為二：

- 一、**建物窳陋**
- 二、計畫道路未開闢，影響**公共交通與安全之慮**。

■ 本計畫目標

- 一、改善居住環境：拆除窳陋建物，重建一棟健康、安全的住宅大樓。
- 二、開闢部分計畫道路：將6M計畫道路納入更新單元，並開闢供公眾通行，改善附近交通安全。



更新單元基本資料



基地位置

一、屬都市更新地區

二、周邊重要公共設施

- 距離菜寮公園約415m
- 距離玫瑰公園約446m
- 距離三光國小約178m
- 距離三重高中約327m

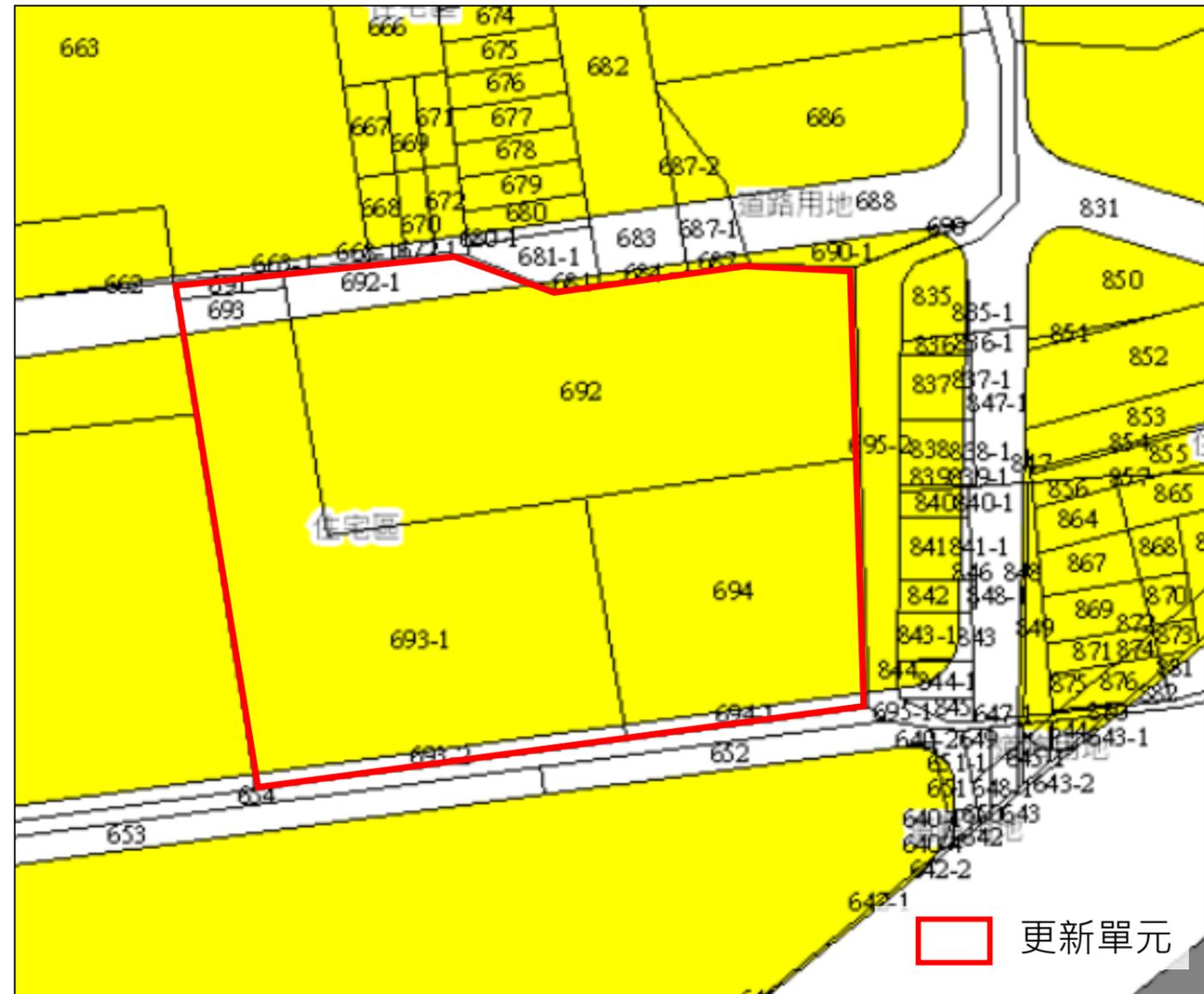
三、三重都市計畫住宅區

容積率：200%

(土管：面臨計畫道路<8M，容積 \leq 200%)

建蔽率：50%

開挖率：61.74%(70%*500+60%*2,369.46)/2,869.46



更新單元範圍及臨路條件

■ 座落位置：

住宅區：集美段692、693-1、694地號等3筆土地

道路用地：集美段691、692-1、693、693-2、694-1地號等5筆土地

■ 更新單元面積：3,114.48m²(約942.13坪)

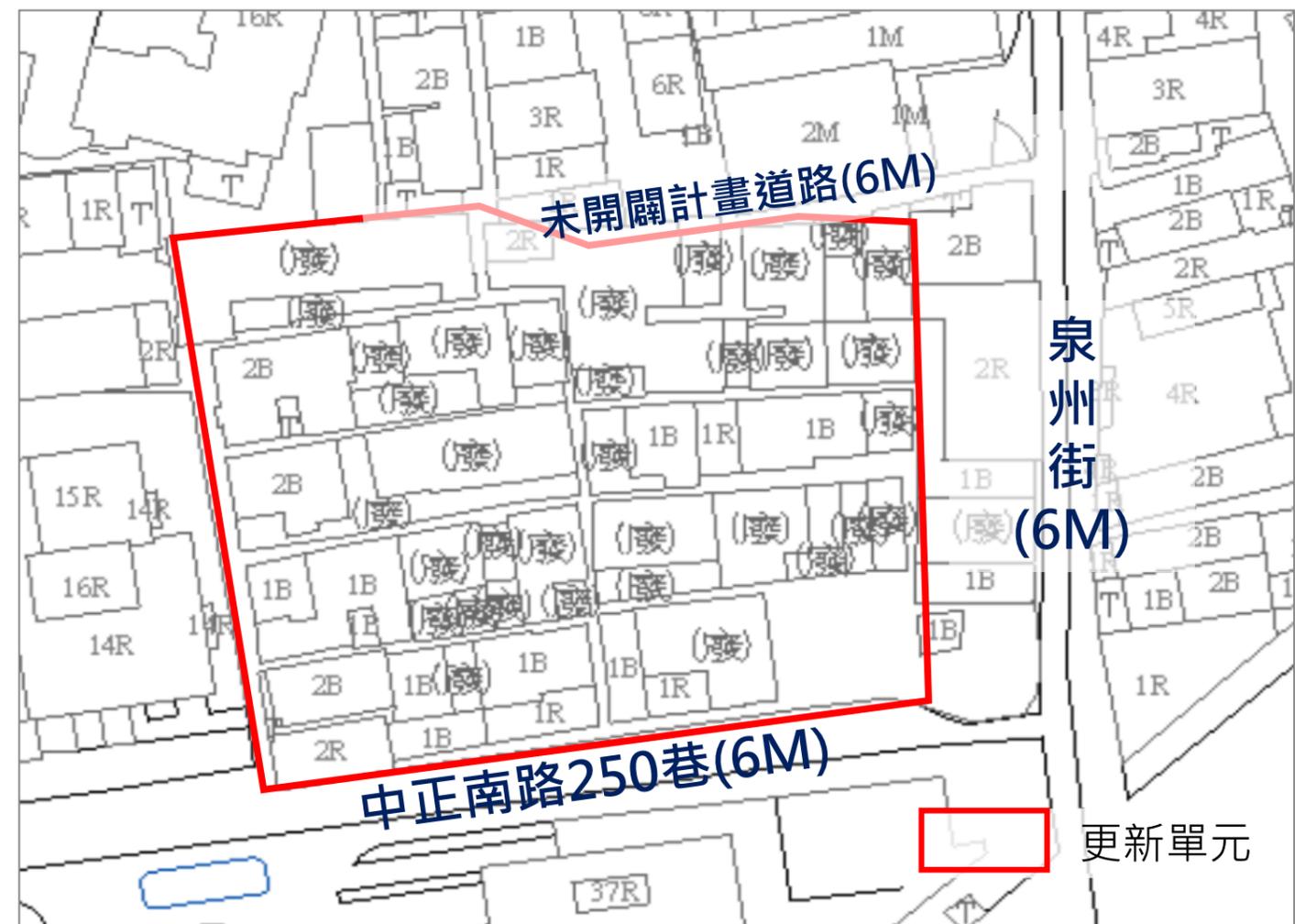
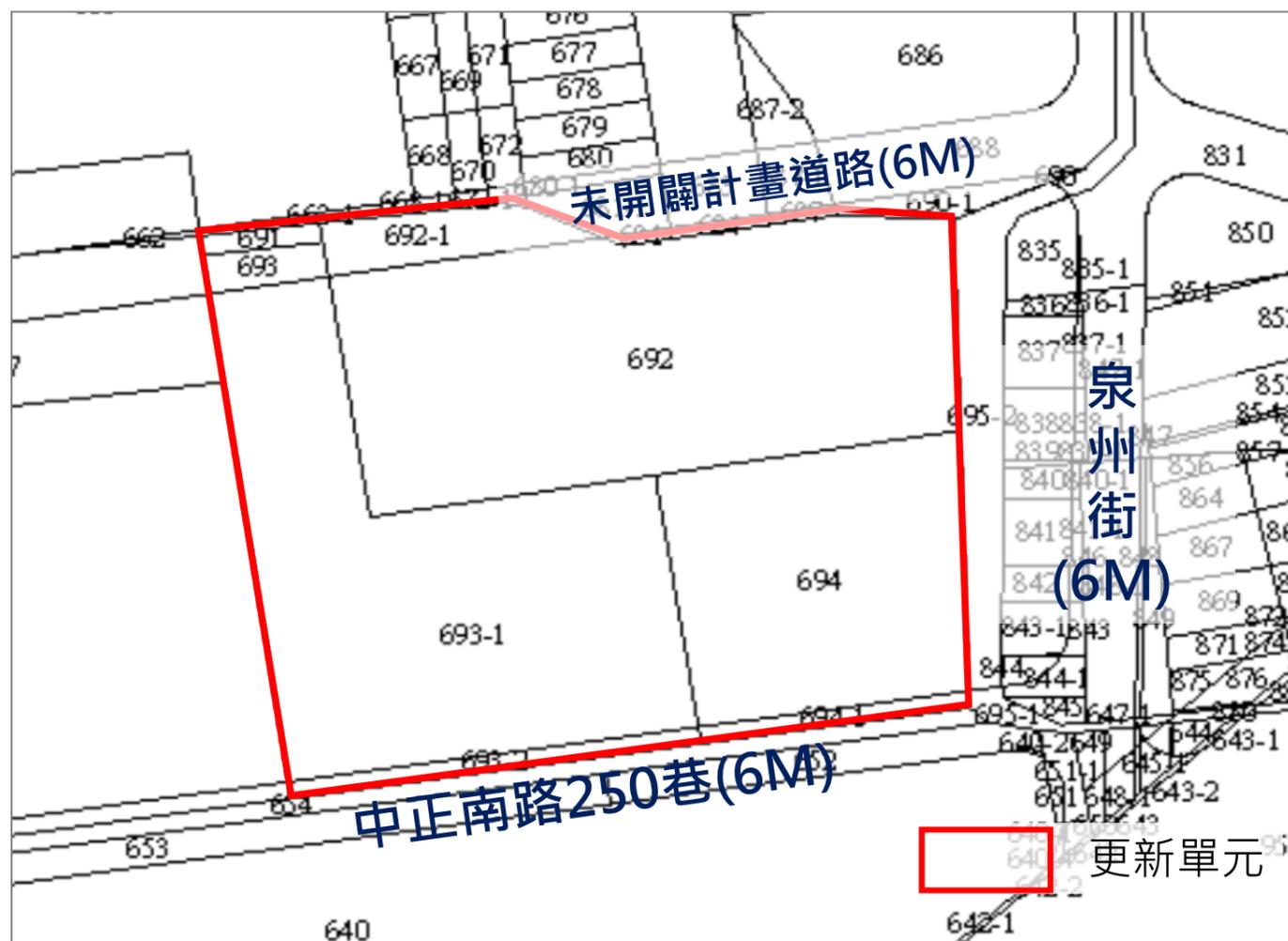
住宅區：2,869.46m²(868.01坪)

道路用地：245.02m²(74.12坪)

■ 計畫道路：

北側計畫道路：6M(未完全開闢)

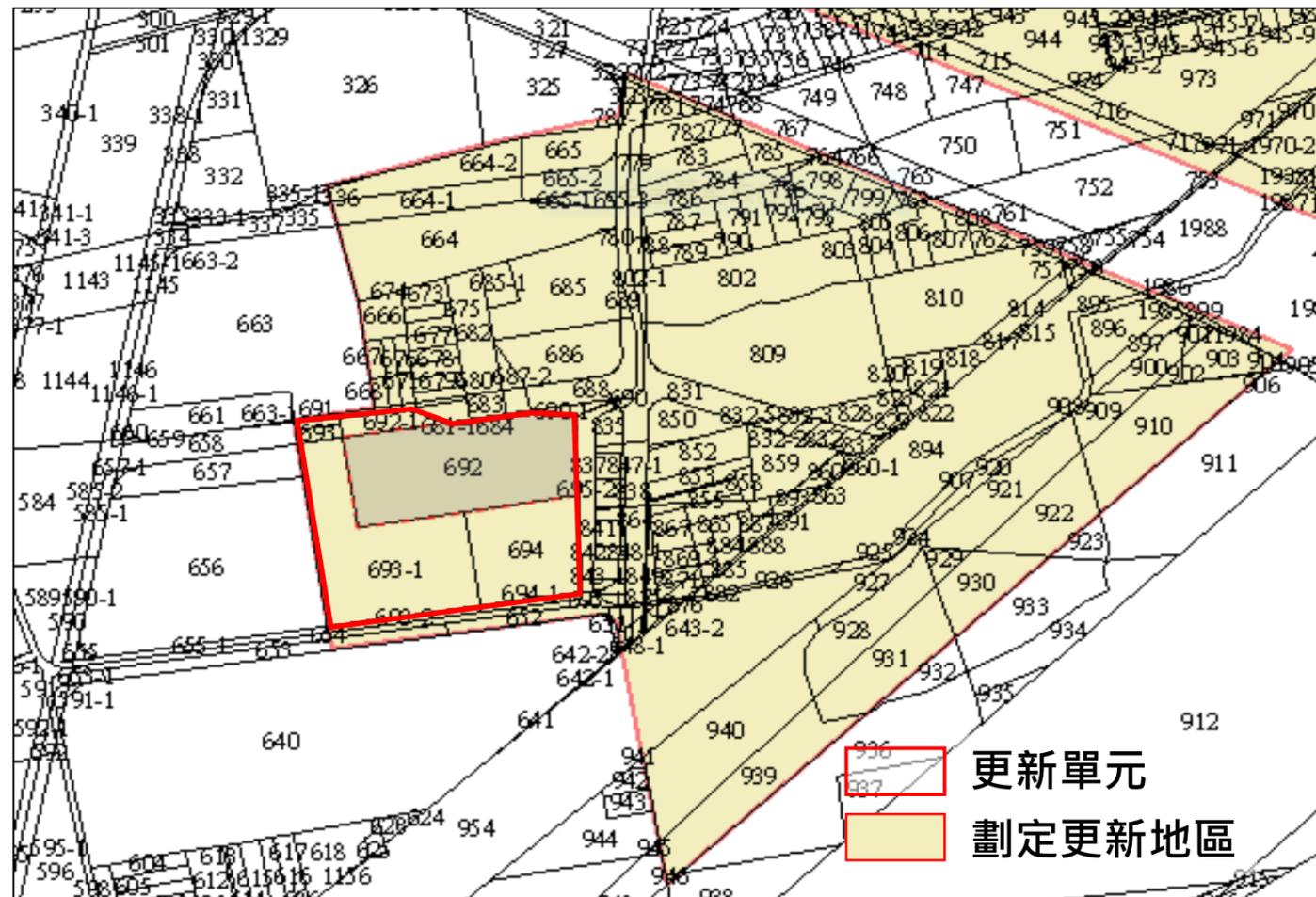
南側中正南路250巷：6M(已開闢)



本案屬於更新地區

■ 案名：台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案

- 公告日期：民國91年8月7日
- 獎勵時程到期日：民國97年8月7日
- 劃定法律依據：都市更新條例第5條、第6條
- 辦理緣起：針對窳陋建物妨礙公共交通安全及需保存維護建物等優先劃定更新地區，有效推動臺北縣(現新北市)之都市更新發展
- 與本基地之關聯：基地位於三重劃定更新地區之忠孝大橋、環河南路西南側更新地區範圍內，**因區內多為一、二層磚造物及鐵皮構造物，建物老舊且排列緊密，實屬環境窳陋地區，另區內計畫道路未開闢完成，有影響公共交通與安全之慮，故劃定為更新地區。**



案名：臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案
劃定單位：臺北縣政府
劃定範圍與面積：範圍詳如公告圖，面積計四五·一四公頃
法令依據：都市更新條例第五條、第六條、第七條及第八條
詳細說明：
壹、辦理緣起

一、『都市更新條例』業於民國八十七年十一月十一日公告實施，依該條例第五條及第六條規定，直轄市、縣(市)主管機關應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色進行全面調查及評估，並針對窳陋建物妨礙公共交通、公共安全及需保存維護建物等優先劃定更新地區；依第七條規定，因重大事變遭受損壞、避免重大災害發生及配合重大建設等情形，應迅行劃定更新地區。

二、為有效推動本縣都市更新發展，本府於民國八十九年八月起進行『臺北縣都市更新規劃案——以板橋、永和及三重都市計畫為例』委託研究，並業於九十年八月完成板橋、永和及三重三縣轄市之更新地區調查評估與範圍研訂，以及都市更新計畫初步規劃工作，為本次辦理劃定都市更新地區之參酌。

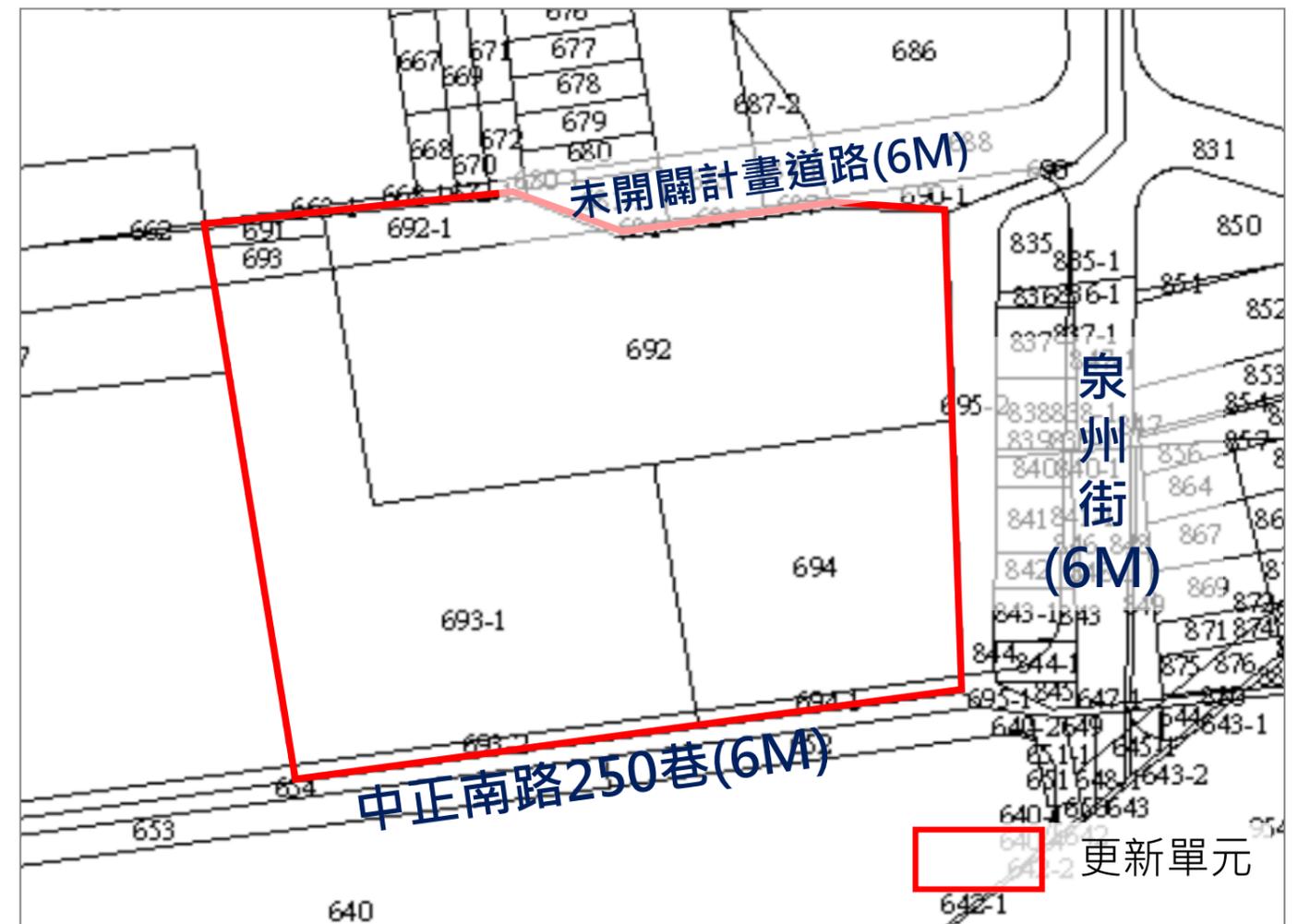
實施方式一協議合建

實施方式

本都市更新單元採「重建」方式進行都市更新。

拆遷安置計畫

本案無地上物、合法建築物及其他土地改良物。



項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)
全區總和	7	3,114.48	-	-
公有	-	-	-	-
私有	7	3,114.48	-	-

同意比例



區分	土地 所有權人	土地 面積	建物 所有權人	建物 面積
概要	1/2	1/2	1/2	1/2
迅行劃定 更新地區	1/2	1/2	1/2	1/2
其餘 更新地區	3/4	3/4	3/4	3/4
自行劃定 更新單元	4/5	4/5	4/5	4/5
私有土地及合法建築物面積均超過9/10同意者，人數不予計算				

建築設計

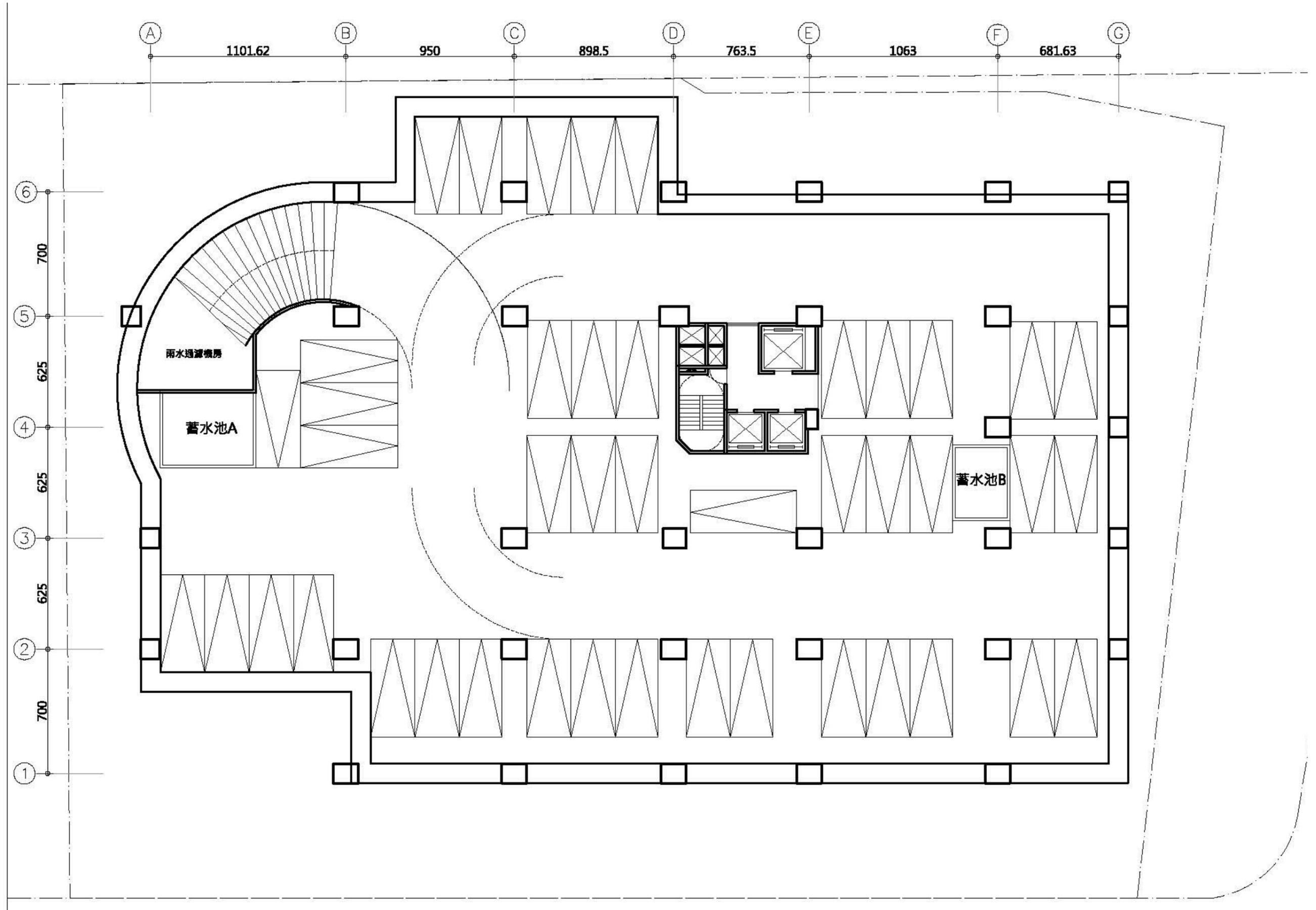


建築設計：向度聯合建築師事務所

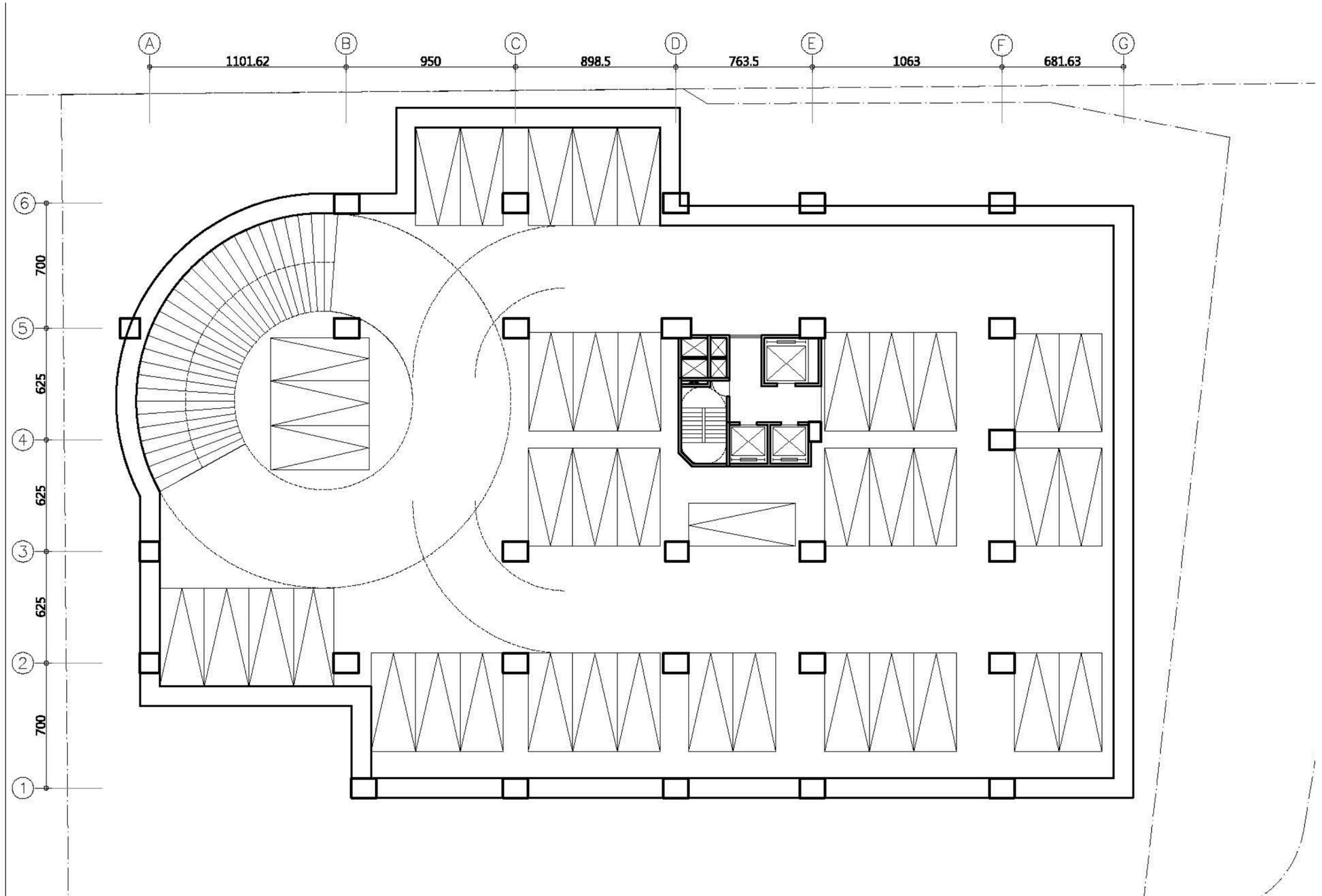
面積計算表

面積計算表		合計	備註																																																							
基地概要	基地座落	三重區美里段692、693-1、694地號等3筆土地																																																								
	土地使用分區	住宅區																																																								
	屬地面積	2869.46m ²	取小值 692: 1170.56m ² 693-1: 1091.12m ² 694: 607.78m ²																																																							
	實測面積	2869.46m ²	2869.46m ²																																																							
	覆被面積	0.00m ²																																																								
	法定建蔽率	50%																																																								
	法定建築面積	2869.46*50%=1434.73m ²	465.75m ²																																																							
	法定容積率	200%																																																								
	法定開挖率	61.74% 500m ² *(50%+20%)=350m ² 、(2869.46-500)m ² *(50%+10%)=1421.68m ² ；350+1421.68=1771.68m ² (1771.68/2869.46=61.74%)	61.74%																																																							
基準容積	2869.46*200%=5738.92m ²																																																									
增加之容積面積	都市更新獎勵面積	49.84% (2869.46*49.84%=2860.2m ²)																																																								
	容積移轉面積	15.00% (2869.46*15%=860.83m ²)																																																								
	小計	64.84% (2869.46*64.84%=9460.04m ²)																																																								
	總容積率	329.68% (5738.92+3721.12)/2869.46*100%=329.68%																																																								
各樓層面積	層別	各層樓地板面積 (m ²)	密樁樓地板面積 (m ²)	樓上面積 (m ²)	陽台面積 (m ²)	機房+安全梯面積 (m ²)	戶數	樓高	各層用途																																																	
	地下四層	1721.68						2.80m	停車空間、水電、機房																																																	
	地下三層	1721.68						2.80m	停車空間、機房																																																	
	地下二層	1721.68						2.80m	停車空間、機房																																																	
	地下一層	1721.68						3.6m	防空避難室、停車空間、機房																																																	
	一層	464.93	104.00	46.49	23.25	242.43		6.0m	管理辦公室、管理辦公室																																																	
	二層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	三層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	四層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	五層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	六層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	七層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	八層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	九層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十一層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十二層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十三層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十四層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十五層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十六層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十七層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十八層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
	十九層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																	
二十層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																		
二十一層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																		
二十二層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																		
二十三層	530.92	425.27	53.48	27.52	53.48	8戶	3.5m	居住住宅(公寓)																																																		
屋突一層	143.47							3m	樓梯間																																																	
屋突二層	143.47							3m	樓梯間																																																	
屋突三層	143.47							3m	樓梯間、電梯機房、水庫																																																	
小計	19462.29	9459.94				9459.94±1418.99 1418.99±1418.99_ok			地下室層數 13.8m 最高層高度=83.40m (高於高0.4m)																																																	
合計	19462.29	9459.94	1194.23	627.54		1418.99	176戶																																																			
總容積樓地板面積	9459.94m ²																																																									
容積率	9459.94/2869.46*100%=329.68% ≤ 329.68% ok																																																									
建築面積	1147.78m ²																																																									
建蔽率	1147.78/2869.46*100%=40.0% ≤ 50% ok																																																									
停車位數量檢討	<p>依「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」、「建築技術規則」之規定辦理： 1~24樓地板面積：464.93+930.92*22=12145.17</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建築技術規則</th> <th rowspan="2">汽車</th> <th colspan="2">規定</th> <th colspan="4">實際</th> <th rowspan="2">備註</th> </tr> <tr> <th>樓層</th> <th>單位</th> <th>樓層</th> <th>單位</th> <th>自備</th> <th>總計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」</td> <td>汽車</td> <td>(1)2145.17-500/150=77.7...取78台</td> <td>78台</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2">依「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」之規定辦理：</td> </tr> <tr> <td>機車</td> <td>(1)86m²以下、1單位/100m²： (53.13*2+42.5*3+42.96*1)*22=6175.84m² 6175.84m²/100=61.75...取62部 (2)86m²以上、1單位/70m²： (1)*22=44部 (1)+(2)=62+44=106部</td> <td>78台</td> <td>78台</td> <td>3台</td> <td>66台</td> <td>144台</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									建築技術規則	汽車	規定		實際				備註	樓層	單位	樓層	單位	自備	總計	「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」	汽車	(1)2145.17-500/150=77.7...取78台	78台					依「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」之規定辦理：	機車	(1)86m ² 以下、1單位/100m ² ： (53.13*2+42.5*3+42.96*1)*22=6175.84m ² 6175.84m ² /100=61.75...取62部 (2)86m ² 以上、1單位/70m ² ： (1)*22=44部 (1)+(2)=62+44=106部	78台	78台	3台	66台	144台																		
建築技術規則	汽車	規定		實際				備註																																																		
		樓層	單位	樓層	單位	自備	總計																																																			
「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」	汽車	(1)2145.17-500/150=77.7...取78台	78台					依「建築三層樓市計畫(土地使用分區管制規則專案實施細則)」之規定辦理：																																																		
	機車	(1)86m ² 以下、1單位/100m ² ： (53.13*2+42.5*3+42.96*1)*22=6175.84m ² 6175.84m ² /100=61.75...取62部 (2)86m ² 以上、1單位/70m ² ： (1)*22=44部 (1)+(2)=62+44=106部	78台	78台	3台	66台	144台																																																			
開挖率計算	1721.68m ² /2869.46m ² =60% ≤ 61.74% ok																																																									
土方量計算	1721.68m ² *13.8m=23759.13m ³ (挖方)																																																									
法定空地面積檢討	2869.46m ² -1147.78m ² =1721.68m ² ≥ (法定)2869.46m ² -1434.73m ² =1434.73m ² ok																																																									
總樓地板面積	19462.29m ²																																																									
總工程造價	19462.29*15,320+(圓溝)(28.25+67.71)*2080+(排水溝)(28.25+67.71)*1840=298,538,491.96元 _ 取298,538,492.0元																																																									

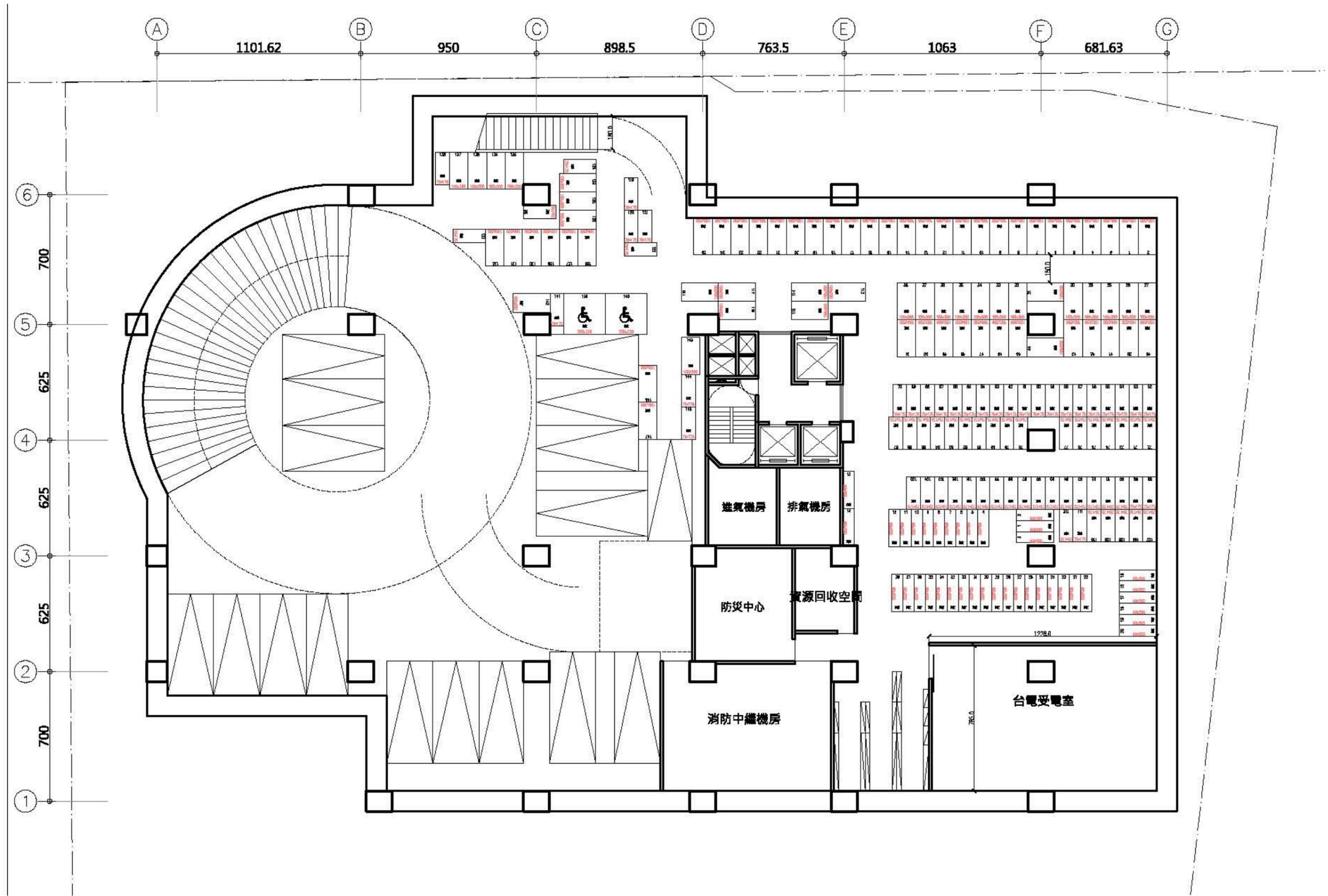
地下四層平面圖

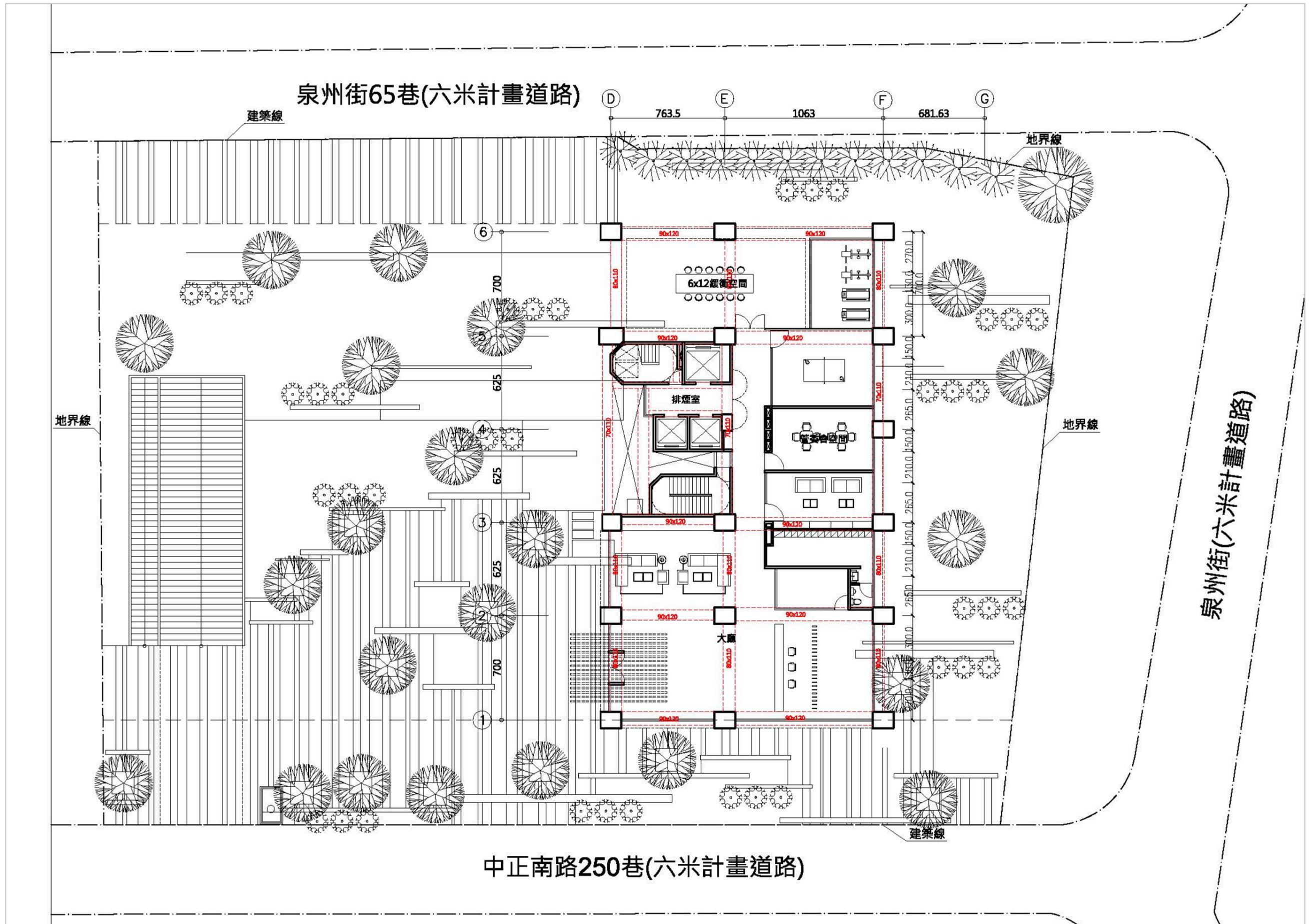


地下二三層平面圖

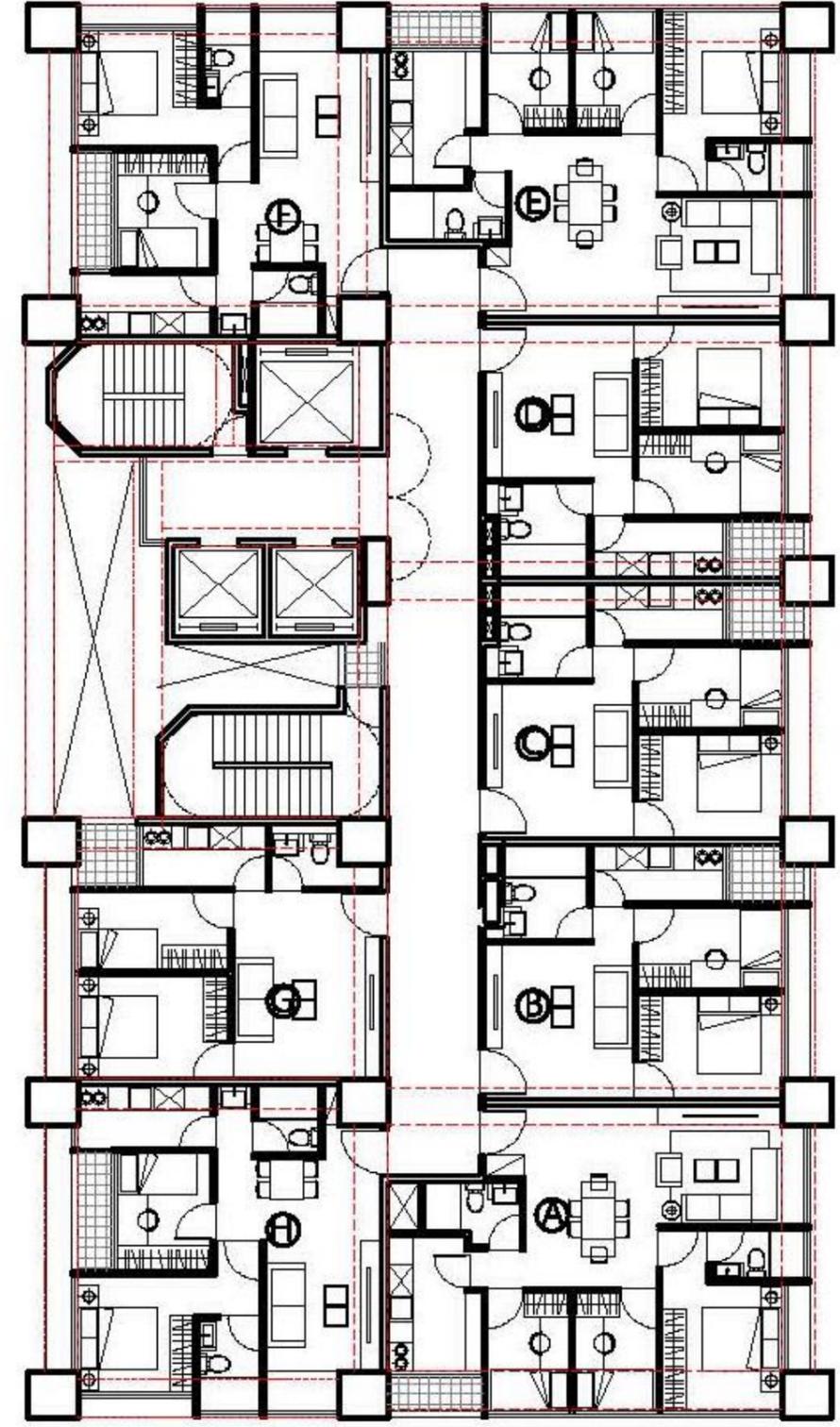
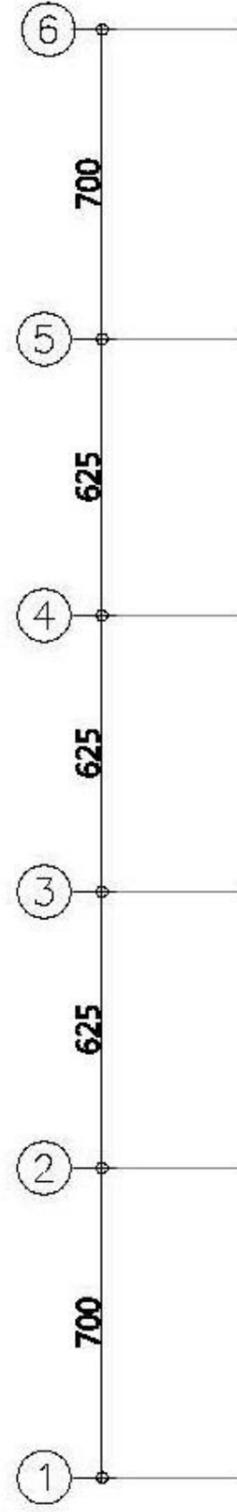
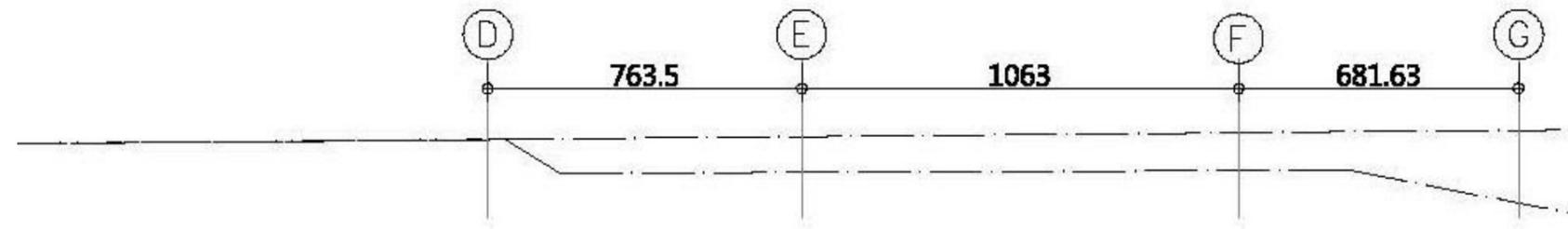


地下一層平面圖





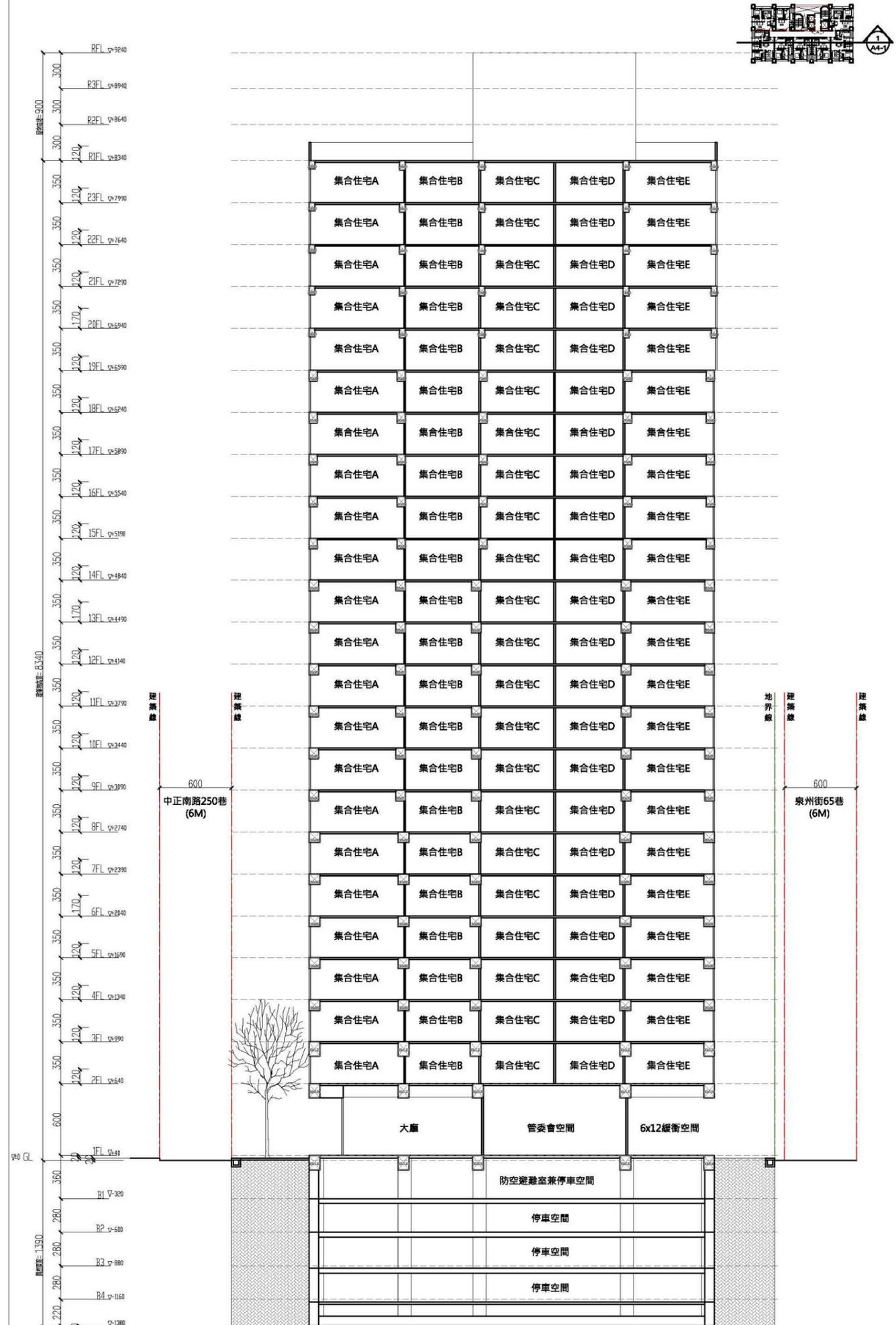
標準層平面圖



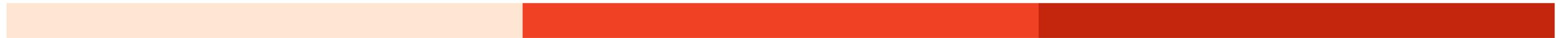
剖面圖

樓層數	戶數
1F	0
2-23F	176(一層8戶)
合計	176

	地下室停車位數	
	汽車	機車
法定	78 (含無障礙車位3個)	106 (含無障礙車位3個)
自設	66	73
合計	144	179



都市更新容積獎勵項目、比例



都市更新容積獎勵項目、比例及面積

更新單元：3,114.48m ²		獎勵額度		
基地面積：2,869.46m ²				
基準容積：2,869.46m ² x200% = 5,738.92m ²				
獎勵項目		比例(%)	面積(m ²)	
內政部	§8	協助開闢公共設施	8.54%	490.04m ²
	§10	銀級綠建築	6.00%	344.33m ²
	§14	時程獎勵	10.00%	573.89m ²
	§15	規模獎勵	5.30%	304.16m ²
新北市	§2	建築基地退縮	10.00%	573.89m ²
	§7	鄰街道路未達8米	10.00%	573.89m ²
容積移轉		15.00%	860.83m ²	
小計		64.84%	3,721.03m ²	
獎勵後允建總容積		329.68%	9,459.95m ²	

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

協助取得及開闢公共設施

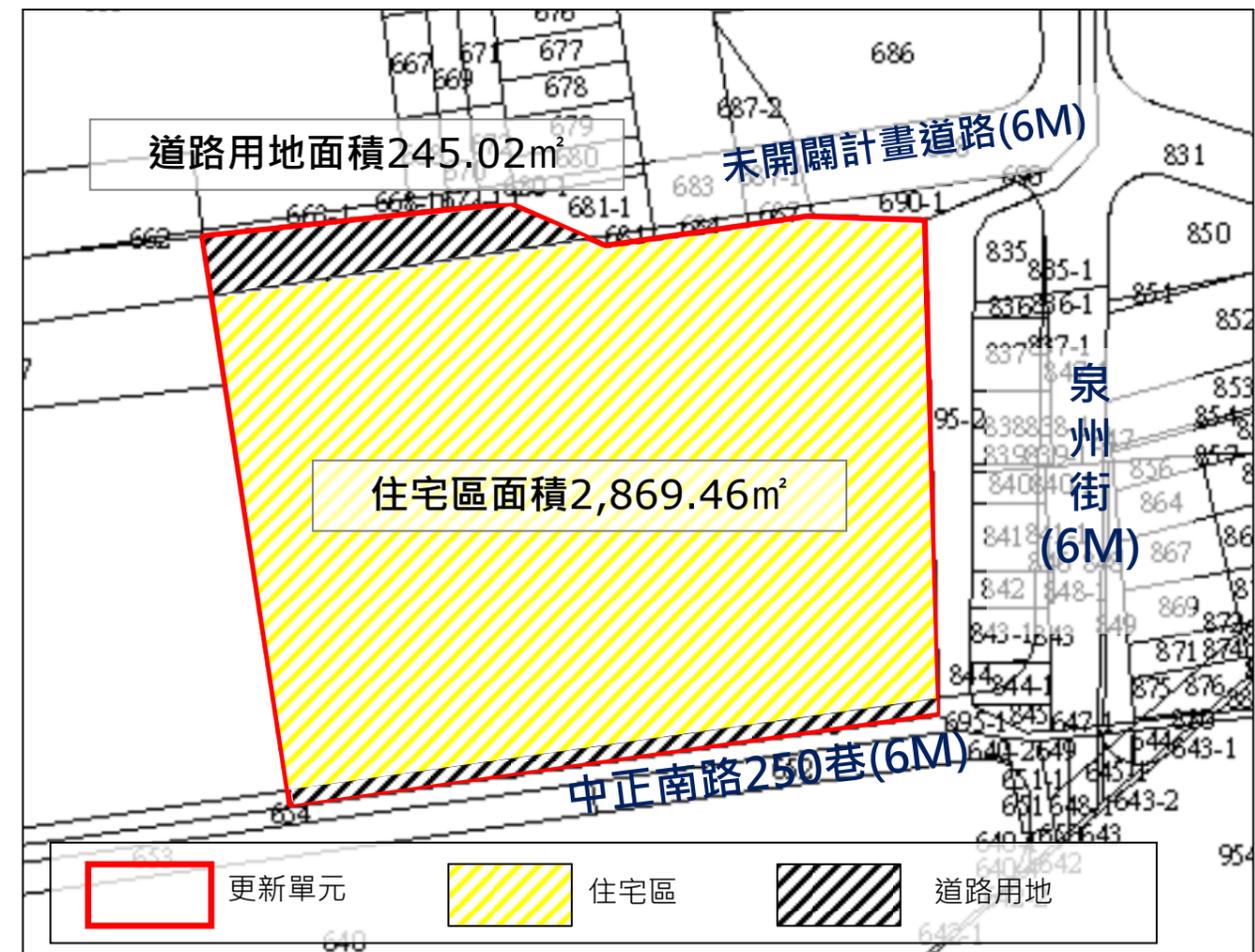
■ 獎勵容積：490.04m² [245.02 × (133,000/133,000) × 200% / 5,738.92 = 8.54%]

■ 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法第8條 (協助取得開闢公共設施)

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (都市更新事業計畫報核當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。

開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。



■ 獎勵值

$$=[245.02 \times (133,000/133,000) \times 200\%] / 5,738.92$$

$$=8.54\%$$

銀級綠建築

獎勵比例：6.00% [(2,869.46×200%)×6% = 344.33m²]

■ 法令依據：都市更新建築容積獎勵第10條 (綠建築容積獎勵核算)

綠建築等級	容積獎勵
合格級	基準容積2%
銅級	基準容積4%
銀級	基準容積6%
黃金級	基準容積8%
鑽石級	基準容積10%



■ 義務 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.實施者並應與市府簽訂協議書納入都市更新事業計畫
- 2.於使用執照核發後二年內，取得標章獲通過評估
- 3.保證金金額：都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告
土地現值×0.7×獎勵容積樓地板面積
- 4.保證金繳納時機：領得使用執照前繳交

■ 保證金退還 (都市更新建築容積獎勵第18條)

- 1.依限取得標章或通過評估者，保證金無息退還。
- 2.未依限取得標章獲通過評估者，保證金不予退還。

時程獎勵

獎勵比例：10.00% [(2,869.46×200%)x10% =573.89m²]

■ 法令依據：都市更新建築容積獎勵第14條 (時程獎勵核算)

本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 時程

是否為更新地區	時程	容積獎勵
一、劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積10%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積5%
二、未經劃定應實施更新之地區	(一)修正施行日起5年內	基準容積7%
	(二)修正施行日起6~10年內	基準容積3.5%

本案位於都市更新地區，於修正施行五年內報核則可取得基準容積10%的容積獎勵

規模獎勵

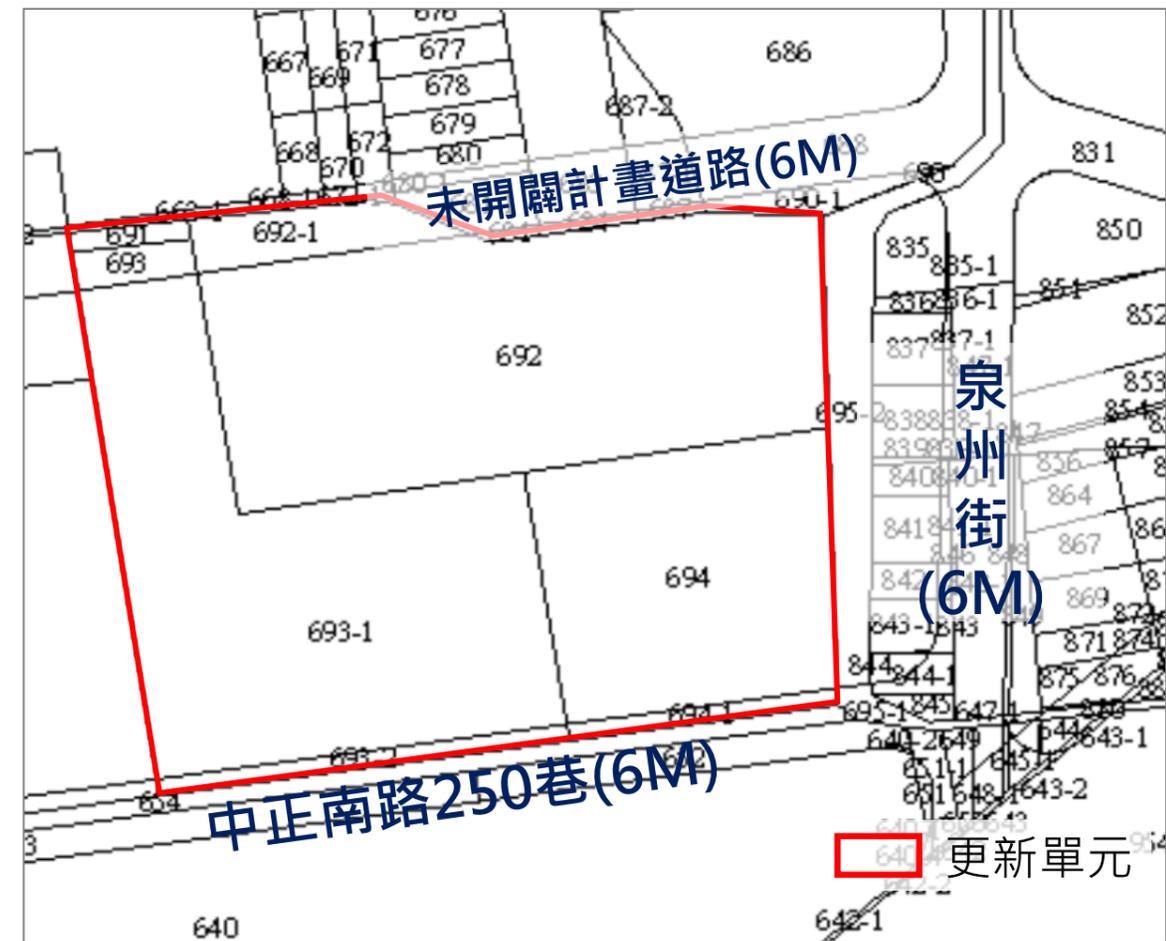
獎勵比例：5.3% $[(2,869.46 \times 200\%) \times 5.3\% = 304.16\text{m}^2]$

■ 法令依據：都市更新建築容積獎勵第15條 (規模獎勵核算)

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

■ 獎勵計算

規模	容積獎勵
一、含一個以上完整計畫街廓	基準容積5%
二、土地面積達3000m ² 以上未滿10000m ²	基準容積5%；每增加100m ² ，另給予基準容積0.3%
三、土地面積達10000m ² 以上	基準容積30%



■ 更新單元面積：3,114.48 m²

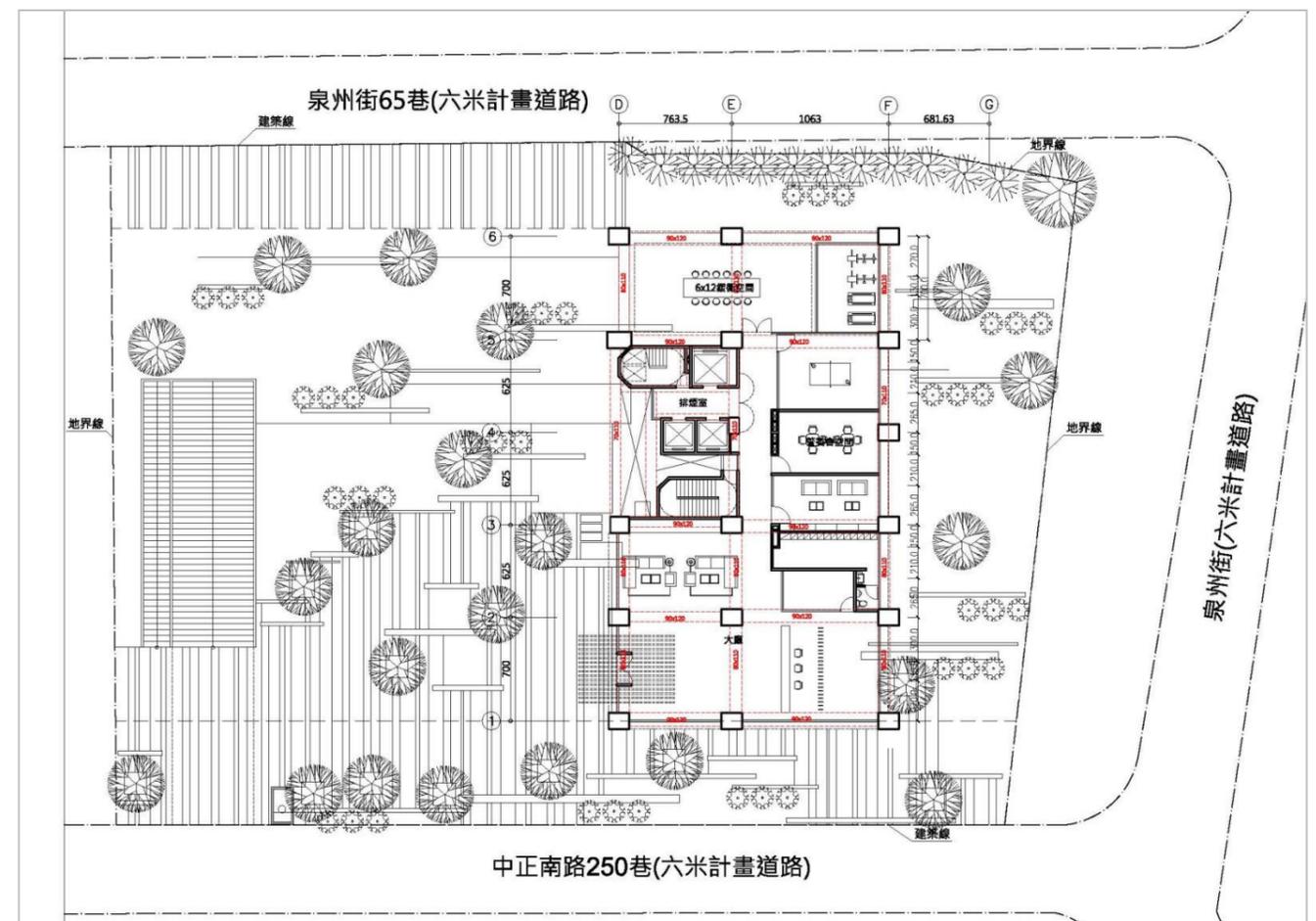
■ 規模獎勵計算式 = 5% + (3,100 - 3,000) / 100 × 0.3% = 5.3%
(本項獎勵以一百平方公尺為計算單位，未滿一百平方公尺不予計算。)

建築基地退縮獎勵

獎勵比例：10% $[(2,869.46 \times 200\%) \times 10\% = 573.89\text{m}^2]$

■ 法令依據：新北市都市更新建築容積獎勵辦法 第2條 (建築基地退縮獎勵)

- 自**建築線退縮淨寬4公尺以上建築**，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市政府都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮四公尺以上建築。
- 自**基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築**，退縮部分以淨空設計。



鄰接道路未達8米獎勵

獎勵比例：10% $[(2,869.46 \times 200\%) \times 10\% = 573.89\text{m}^2]$

■ 法令依據：新北市都市更新建築容積獎勵辦法第7條 (鄰接道路未達8米獎勵)

建築基地面臨之計畫道路或已指定建築線現有巷道，因寬度未達八公尺，而依本都市計畫土地
使用分區管制規定應降低其基準容積率者，得申請基準容積百分之十之獎勵。



■ 100.01.17 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案

四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
乙種工業區	60%	210%
保存區	50%	160%
文教區	50%	250%
瓦斯專用區	40%	120%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

其他應表明事項



共同負擔計算

		提列項目	金額	
壹、工程費用	一、重建費用	(一)建築設計費用	32,070,964	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	819,961,791	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣汙染防制費	93,556	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	2,542,692
	2.外接水電瓦斯管線工程費用		13,200,000	
	3.建築執照相關規費		298,538	
	4.其他		-	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	-
			2.工程開闢費用	-
			3.公共設定捐贈本市土地成本	-
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
			2.公益設施認養經費	-
		(三)捐贈本市都市更新基金		-
	三、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			1,602,856
			工程費用(A)	869,770,397

共同負擔計算

提列項目			金額
一、調查費	(一)都市更新規劃費用		6,268,688
	(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)		-
	(三)土地鑑界費		32,000
	(四)鑽探費用		375,000
	(五)鄰房鑑定費用		4,365,000
二、更新前土地及建物測量費用			-
三、土地改良物 拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
		2.非合法建築物	-
	(二)其他土地改良物		-
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
五、拆遷安置費			-
六、地籍整理費用			5,104,000
七、審查費用			110,000
八、其他必要業務費			-
貳、權利變換費用(B)			16,254,688
參、貸款利息(C)			40,062,324

提列項目		金額
肆、稅捐(D)	一、印花稅	780,916
	二、營業稅	24,945,420
稅捐(D)		25,726,336
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-
	二、信託費用(E2)	3,700,000
	三、人事行政管理費用(E3)	50,882,317
	四、銷售管理費用(E4)	61,058,780
	五、風險管理費用(E5)	128,667,438
管理費用(E)		244,308,535
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		-
柒、容積移轉費用(G)		65,832,586
共同負擔合計 A+B+C+D+E+F+G		1,261,954,866

更新後總權利價值

區分	面積 / 數量	平均單價	總價
建物面積	4,521.32坪	480,000元/坪	2,170,233,600元
車位數量	144個	1,800,000元/個	259,200,000元
合計	-	-	2,429,433,600元

分配比例		
項目	共擔含營業稅	
	金額(元)	比例
總權利價值	2,429,433,600	100.00%
共同負擔	1,261,954,866	51.94%
地主分回價值	1,167,478,734	48.06%

租稅優惠

■ 免徵地價稅

重建期間(依建築法開工日起至核發使用執照日止)土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

■ 更新後地價稅及房屋稅減半徵收**2年**

重建前合法建物所有權人(未限定自然人)持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。**(房屋稅最長可減徵12年)**

✓ ■ 協議合建 - 減徵土地增值稅及契稅**40%**

原所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉時，得減徵減徵土地增值稅及契稅**40%**(需經地方主管機關視財政情況同意)

■ 權利變換

- 依土地及建物折價抵付，免徵土地增值稅及契稅
- 更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅**40%**

政府相關部門 諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路266號2樓

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

聯絡窗口

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街25號9樓

網址：<http://www.clur.com.tw/>

個案網址：<https://www.clur.com.tw/product-detail-2469619.html>

The End

