

**【修正版】**

1. 依台電來電意見修正選配原則 (P. 13~P. 14)
2. 依新北市政府都市更新處來函新增實施者介紹 (P. 4)

# 擬訂新北市新店區明德段498地號等19筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：毅聯建設股份有限公司  
建築設計：蔡家欣建築師事務所  
規劃公司：園皓都市規劃有限公司

中華民國 1 1 4 年 6 月 2 0 日

時間	議程
14：30—14：35	主席致詞
14：35—15：00	規劃單位簡報
15：00—15：30	綜合討論
15：30—16：00	來賓及上級單位指導
16：00—	散會

- 出席人員：新北市政府都市更新處、學者專家、新北市新店區忠誠里里長、本更新單元之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。
- 本案無囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

# 法令依據、計畫目標、實施方式

- 法令依據：依據都市更新條例第32條、第48條及都市更新條例施行細則第8條辦理
- 登報及會議公告：
  - 114年6月9~6月11日登報3天
  - 114年6月9日張貼會議公告於新店區忠誠里佈告欄
- 區段劃分：全區皆為重建區段
- 實施方式：都市更新條例第48條規定(以權利變換方式實施之)
- 計畫目標：促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境與景觀、增進公共利益



# 實施者

- 實施者：毅聯建設股份有限公司
- 統一編號：53564127
- 負責人：陳啟育
- 聯絡地址：臺北市大同區民權里涼州街2之12號
- 聯絡電話：(02)2553-1838
- 資本總額或實收資本額：500,000,000元



毅聯WIN



毅聯首馥

- 營業項目：室內裝潢業、建材批發業、國際貿易業、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、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

敦煌路  
2025 | 大同區廣宇江南  
2025 | 內湖區閱讀中研  
2023 | 南港區

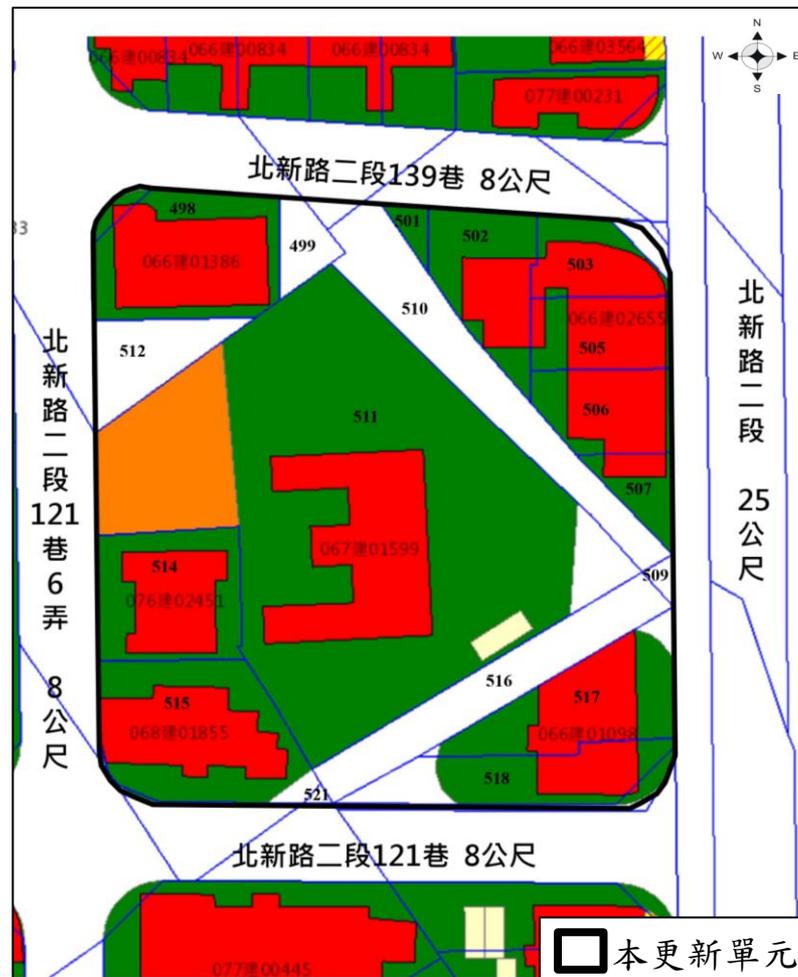
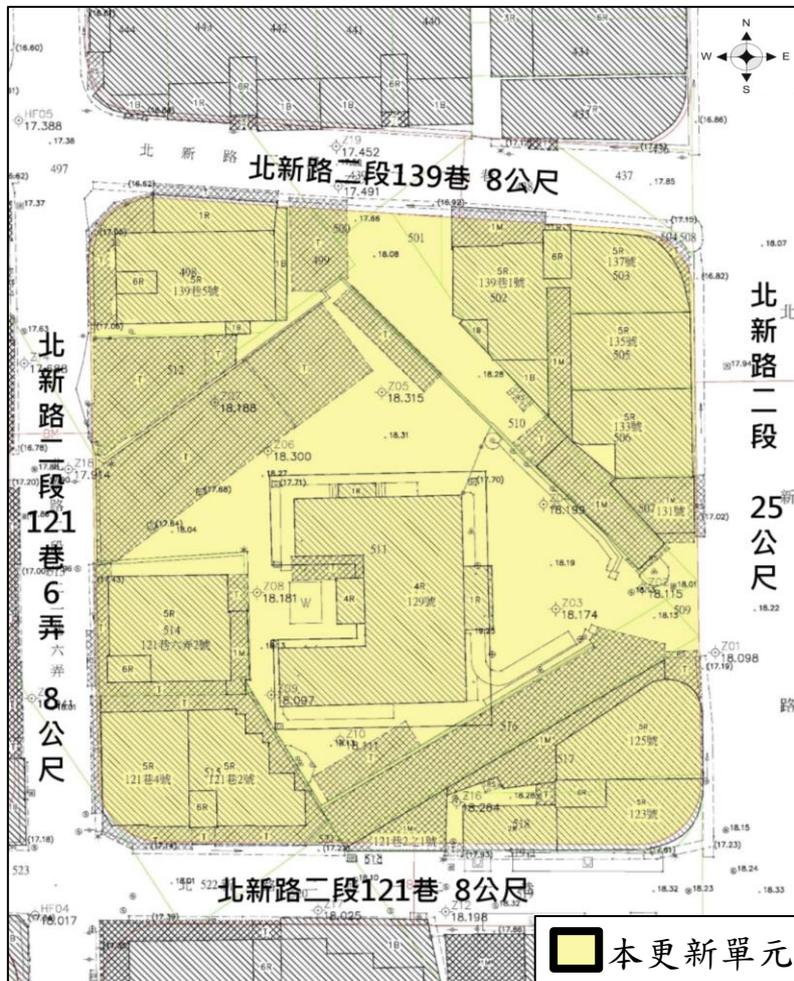
## ■ 實績

年度	名稱	類型	年度	名稱	類型
2025	毅聯首馥	都市更新	2023	閱讀中研	都市更新
2025	毅聯WIN	危老重建	2023	晴朗2	都市更新
2025	敦煌路	危老重建	2022	城市莊園	都市更新
2025	廣宇江南	都市更新			

晴朗2  
2023 | 永和區城市莊園  
2022 | 大同區

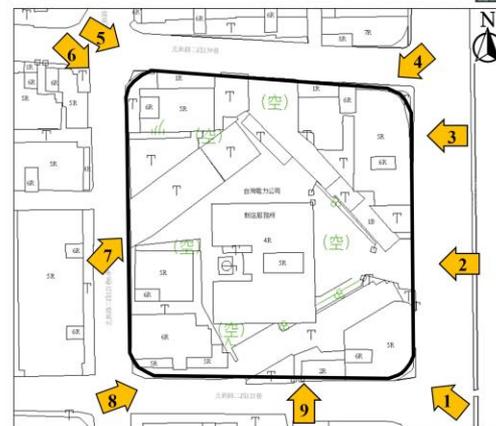
# 更新單元位置及範圍

- 本更新單元位於新北市新店區北新路二段以西、北新路二段139巷以南、北新路二段121巷6弄以東、北新路二段121巷以北所圍街廓範圍內，為一完整街廓。
- 經函詢文化局及綠美化環境景觀處確認區內無涉古蹟、歷史建物保存及受保護樹木。

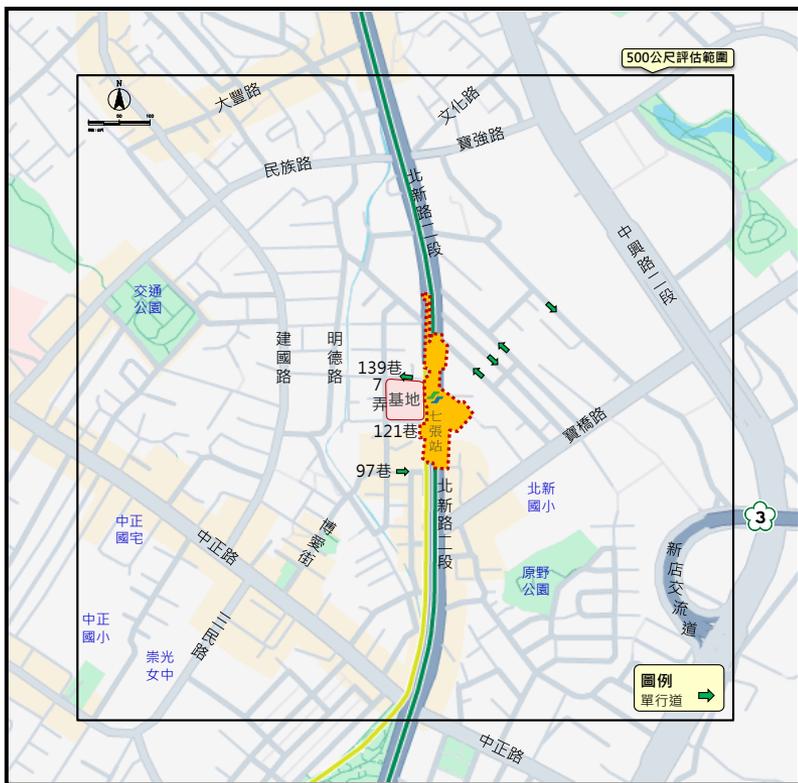


# 更新單元現況及周邊環境

- 本案土地及建物均為私有。
- 本案基地範圍多為合法建物(有建築物登記簿謄本)，使用年限已超過30年，其餘其他土地改良物多為建物增建部分，如鐵皮、棚架...等，周邊環境雜亂，考量住戶安全問題，亟待更新改建。



- 基地周邊現況交通以捷運及公車為主。
- 基地東側現有捷運松山新店線及捷運小碧潭支線，距離基地最近捷運站為東側「捷運七張站」，步行距離約35公尺，可透過捷運系統通往臺北市其他地區。
- 本案周邊500公尺範圍現有13處公車站位，共有13線公車路線經過，其中距離基地最近之公車站位為「捷運七張站」站，步行距離約30公尺，交通便捷。



基地周邊道路示意圖



基地周邊大眾運輸系統站位示意圖

# 土地使用分區及附近土地使用現況

■ 周邊現況西側為圖書館新店仁愛圖書閱覽室、新店建國游泳池、小金門公園及交通公園，東側鄰近捷運七張站及北新國小、另北側有新店郵局，主次要道路兩側，現況多為一樓商業使用，二樓以上為住商混合使用。

■ 更新單元及周邊使用分區以第四種住宅區、第三種商業區為主，基地內多為住宅使用為主，建物密集且老舊。



編號	相關都市計畫名稱	文號	與本案相關之內容概要
1	「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案	108.8.26新北府城規字第10815656511號	本更新單元位於本細部計畫內，依規定申請增額容積
2	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	109.11.6新北府城審字第10921056771號	本更新單元之土地使用分區為第四種住宅區
3	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	112.12.21新北府城審字第1122429779F號	本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率依新北市施行細則規定辦理(50%)、容積率為300%

## ■ 土地使用分區

本更新單元申請基準容積加給(都更二箭)，依建築基地面臨之路寬規定，本更新單元東側臨北新路二段(約25公尺)，容積可提高比例10%，故本案容積率300%加給10%為330%，加給後法定容積為11,630.09m<sup>2</sup>。

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積(m <sup>2</sup> )	加給前		加給後	
				容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )
第四種住宅區	3,524.27	50%	1,762.14	300%	10,572.81	<b>330%</b>	<b>11,630.09</b>

# 申請獎勵項目及額度

項目	申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)	備註
#6建築物結構安全條件獎勵	722.34	6.21%	經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積8%之獎勵容積
#11智慧建築	697.80	6.00%	銀級
#12無障礙環境設計	348.90	3.00%	住宅性能評估之無障礙環境等級達第二級
#13耐震設計	1,163.01	10.00%	耐震設計標章
#14時程獎勵	407.05	3.50%	非位於更新地區
#15規模獎勵	1,337.45	11.50%	1.屬完整街廓 2.更新單元面積計3,524.27m <sup>2</sup>
<b>中央都市更新容積獎勵小計</b>	<b>4,676.55</b>	<b>40.21%</b>	
#2建築基地及建築物規劃設計	1,163.00	10.00%	自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，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。
#6三十年以上四、五層樓以上合法建築	279.25	2.40%	本案範圍內有30年以上之4、5樓建物
<b>新北市都市更新容積獎勵小計</b>	<b>1,442.25</b>	<b>12.40%</b>	
<b>都市更新容積獎勵合計</b>	<b>6,118.80</b>	<b>52.61%</b>	
<b>都市更新容積獎勵上限</b>	<b>5,815.04</b>	<b>50.00%</b>	都更獎勵上限值 以法定容積+0.5倍法定容積檢討上限
<b>第一箭-增額容積(上限50%)</b>	<b>2,326.02</b>	<b>20.00%</b>	
<b>容積移轉</b>	<b>3,489.03</b>	<b>30.00%</b>	
<b>獎勵合計</b>	<b>11,630.09</b>	<b>100.00%</b>	

※本表係依目前設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準



總項目	提列說明	總價(元)
壹、工程費用	1.A/B棟地上25層、地下6層，採鋼骨鋼筋混凝土造 2.物價指數月份為114年4月 3.含重建費用(空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金...等)、公共設施開闢費用等	約34.89億
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	含綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章及無障礙環境、一箭增額容積價金、二箭權利金等	約5.31億
參、權利變換費用	含都市更新規劃費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建物測量、土改物拆遷補償費、拆遷安置費地籍整理費、審查費用、交通影響評估費用等	約2.51億
肆、貸款利息	自有資金30%、融資資金70%	約2.57億
伍、稅捐	1.含印花稅及營業稅 2.以114年公告現值計算	約0.91億
陸、管理費用	含廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費等費用	約11.34億
柒、都市計畫變更負擔費用	本案無	-
捌、容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	約4.80億
總計：		約62.33億

- 本表依112年8月「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」。
- 以上數據係以目前設計結果估算，未來以審查後核定數據為準。

# 拆遷安置計畫

## ■ 合法建築物拆遷補償：

- 合法建物拆遷補償價格依宏大不動產估價師聯合事務所所估之建物殘餘價值編列

## ■ 合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)

- 合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所評定之。
- 面積以謄本上登載面積為準
- 每月租金補貼：

■北新路二段121巷6弄2號、 ■北新路二段129號	
層次	租金單價 (元/坪/月)
地下層	540
1F	1,800
2F(含)以上	950

■北新路二段121巷2號、 ■北新路二段139巷1號、2號 4號、5號	
層次	租金單價 (元/坪/月)
防空避難室	630
1F	2,100
2F(含)以上	950

■北新路二段123號、125號、 133號、135號、137號	
層次	租金單價 (元/坪/月)
1F	5,000
2F(含)以上	950

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約40.65%，房地選配原則如下：

### (一)位置分配

- 1.更新後一樓建物以更新前持有建物者，依原相對位置原位次優先分配為原則。
- 2.車位編號B1-309、B2-254、B2-255、B2-256，共4部車位係供社區公共使用，已計入公設面積，請所有權人勿申請分配。
- 3.B棟2樓及B棟3樓規劃為社宅，及車位編號120至124共5部汽車停車位係供社宅停車使用，私有所有權人請勿選配。
- 4.B棟建物4~5樓係規劃供台電職務宿舍使用，以台灣電力公司優先選配為原則。
- 5.本案允建容積量需俟新北市都市更新及爭議處理審議會及都市設計及土地使用開發許可審議後確定，後續將優先以高樓層配合審查調整面積，建議所有權人以23F樓層以下優先選配為原則。
- 6.每戶房屋最多以分配一個停車位為原則。

(二)差額找補：依據都市更新條例第52條：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。」為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之5%為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。

(三)權值不足者處理方式：若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配。

(四)依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。

(五)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理。

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約40.65%，房地選配原則如下：

### (一)位置分配

- 1.更新後一樓建物以更新前持有建物者，依原相對位置原位次優先分配為原則。
- 2.車位編號B1-309、B2-254、B2-255、B2-256，共4部車位係供社區公共使用，已計入公設面積，請所有權人勿申請分配。
- 3.B棟2樓及B棟3樓規劃為社宅，及車位編號120至124共5部汽車停車位係供社宅停車使用，私有所有權人請勿選配。
- 4.本案允建容積量需俟新北市都市更新及爭議處理審議會及都市設計及土地使用開發許可審議後確定，後續將優先以高樓層配合審查調整面積，建議所有權人以23F樓層以下優先選配為原則。
- 5.每戶房屋最多以分配一個停車位為原則。

(二)差額找補：依據都市更新條例第52條：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。」為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之5%為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。

(三)權值不足者處理方式：若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配。

(四)依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。

(五)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理。

# 管理維護計畫(節錄)

## ■ 本案管理維護計畫節錄以下特別約定事項，需請住戶留意：

### (一)停車空間：

本案車位數總計315部，其中不對外銷售車位共9部。

### (二)綠建築管理維護計畫：

為維護綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，並依規定提撥並繳納綠建築維護費用（公寓大廈管理基金之50%），由管理委員會或管理負責人向主管機關申請撥入公寓大廈公共基金，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

### (三)智慧建築管理維護計畫：

- 1.本大樓取得銀級智慧建築標章，其相關設計及設備，應由管理委員會確實進行維護管理事宜，屬公眾使用設施之修繕，由公寓大廈公共基金維護。
- 2.相關設計及設備，應按起造人之規劃永久維護使用，不得任意變更。如需變更、裝修或修繕應依本大樓規範設備及相關法令規定申請。

### (四)留設人行步道(含公有人行道)管理維護計畫：

本大樓4M退縮開放空間，係為無償開放予公眾使用且不得停放機車，且不得設置圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。本案自建築線退縮之無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

## ■ 保固事項：

依民法規定自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證。

# 實施風險控管方案

■ 本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理。

## 效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	52戶	462戶
安置違章戶數		
汽車停車位		315輛
機車停車位		284輛
提供公益設施面積		社宅容積樓地板面積993.96m <sup>2</sup> (不含5部公用車位)
留設人行步道面積		836.97m <sup>2</sup>
開放空間面積		
開闢計畫道路面積		
透水鋪面(有/無)	無	有
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
滲透井規劃(有/無)	無	無
其他	無	綠建築銅級、智慧建築銀級、耐震設計標章、 無障礙(住宅性能第二級)

## 容積移轉前後效益評估

- 本案申請一箭增額容積及容積移轉，移入容積分別為法定容積之**20%**及**30%**，都更獎勵為法定容積之**50%**，按比例拆算無容移說明如下表。
- 本案申請容積移轉後共同負擔雖上調**11.04%**，然地主應分配價值增加約**2.41**億元，故申請容積移轉對於所有權人參與更新之效益有正面提升。

項目	無容移(A)	有容移(B)	差異(C=B-A)
獎勵值	50.00%	100.00%	50.00%
設計方案	21F、B5F	25F、B6F	-
容移成本(元)	-	9.72億	9.72億
總共同負擔(元)	37.65億	62.33億	24.68億
房屋銷售總面積(m <sup>2</sup> )	27,556.66	39,627.07	12,070.41
總銷金額(元)	77.93億	105.02億	27.09億
地主應分配(元)	40.28億	42.69億	2.41億
共同負擔比例%	48.31%	59.35%	11.04%

# 實施進度預估

序號	作業項目	117年7月	117年8月	119年7月	119年8月	121年3月	121年4月	121年5月	121年6月	121年7月	121年8月	121年9月	121年10月	121年11月	121年12月	122年1月	122年2月	122年3月	125年3月	125年4月	125年6月	125年7月	125年8月	125年9月	125年10月	125年11月	125年12月	126年1月	126年2月	126年3月	126年4月	126年6月	126年7月	126年8月	126年9月	126年11月
1	事業計畫核定公告	■																																		
2	申請權利變換計畫報核		■																																	
3	權利變換計畫審查及核定公告			■																																
4	改良物殘餘價值補償				■																															
5	土地補償金發放作業				■	■																														
6	申請拆除及建造執照				■	■	■																													
7	營建發包						■																													
8	原建築物拆除							■																												
9	預售期								■																											
10	申請更新期間稅捐減免									■																										
11	工程施工										■																									
12	申請使用執照											■																								
13	送水送電																					■														
14	申請測量																						■													
15	釐正圖冊																								■											
16	接管																										■									
17	計算及找補差額償金																												■							
18	產權登記																																			
19	申請更新後稅捐減免																																			
20	更新成果備查																																			■

- 本表係預估進度，未來應以實際審查為準。
- 以上預估進度，不含市場經濟大環境等可歸責實施者之因素。