

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市新店區明德段321地號等23筆土地都市更新權利變換計畫案		法令適用日	111年10月17日
實施者及規劃團隊	實施者	詰友建設股份有限公司		
	規劃團隊	基典工程顧問股份有限公司、黃明智建築師事務所、葉富鑑地政士事務所 名成國際不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、寶源不動產估價師聯合事務所		

本資料	基地位置	明德路、北新路二段171巷及瑠公圳所圍街廓			
	基地面積	2,606.62 m ²			
	更新前戶數	合法72戶/違章0戶			
	土地使用分區	分區面積	法定建蔽率	基準容積率	
		第四種住宅區	2,544.04 m ²	50%	300%
		道路用地	62.58 m ²	0%	0%
	實施方式	部分協議合建、部分權利變換			
	公、私有土地比率	公有土地	市有：新北市/新北市政府養工處 3.56 m ² (0.14%)		
		私有土地	2,603.06 m ² (99.86%)		
	事業計畫報核時同意比率	私有計算總和	私有土地面積(m ²)	71	6,044.43
私有合法建築物數			71	6,044.43	71
排除總和		0	0	0	0
同意數		2,594.41	70	6,044.43	71
同意比率		99.67%	98.59%	100.00%	100.00%

設計	棟別數	1幢	1棟	單元戶數	195戶
	地上層	22層	實設停車位數	185部	
	地下層	5層	實設機車位數	195部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造		實設自行車位數	30輛

公益設施	項目	--	樓層位置	--
	面積/戶數	--	捐贈車位數	--

辦理歷程	時間事由	時間事由	時間事由
	111年6月9日	估價者選任公開抽籤	
	111年9月19日	自辦公聽會	
	111年9月6日	選配期間：111年9月7日至111年10月7日，計30日	
	111年10月08日	公開抽籤(本案無須辦理)	
	111年10月17日	權利變換計畫報核	
	112年06月12日	公開展覽(30日)	
	112年06月28日	公辦公聽會	
	112年09月15日	第1次專案小組	
	113年02月05日	第2次專案小組	

獎勵面積類型及	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本		
	獎勵項目	容積量體(m ²)	容積額度(%)
	都市更新容積獎勵合計(中央33.80%+地方14.59%)	3,695.20	48.39%
	其他容積獎勵項目	--	--
	容積移轉(區外11.48%)	876.17	11.48%
	增額容積	1,526.42	20%
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	6,097.79	79.87%

權利分配之處理	最小分配單元價值	元		
	更新前土地及合法建築物所有權人	71人	參與分配者	0人
			不能分配者(權利變換關係人)	1人
			合併選配	0人
			現金補償	0人
		不願分配者	0人	
註：本案採部分協議合建、部分權利變換，故參與權利變換分配僅有一位所有權人，尚未與實施者簽訂協議，而該所有權人已過世，後續未辦理繼承相關程序。				

地公分配土	本案公有土地為道路用地，以優先抵充辦理。
-------	----------------------

估價結果	鑑價機構	友宏不動產估價師聯合事務所		
	更新前	土地均價(元/坪)	1,804,000	
		整體更新單元土地權利單價(含道路用地)(元/坪)	1,789,593	
		更新前土地總價(元)	1,411,098,728	
	更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	884,346元	
		二樓以上平均建坪單價(元/坪)	673,881元	
車位均價(元/個)		2,242,973元		
	更新後總價(元)	4,953,536,140元		

共同負擔比率	項	目報核版/公展版	聽證版	核定版
	更新後總權利價值(元)	4,601,059,765元	4,953,536,140元	元
	共同負擔金額(元)	2,415,557,227元	2,468,010,456元	元
	地主應分配權利價值(元)	2,185,500,176元	2,485,525,684元	元
	共同負擔比率(%)	52.50%	49.82%	%