擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

聽證會

實 施 者：華固建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：潘冀聯合建築師事務所
鑑價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所
李林國際不動產估價師聯合事務所
正一不動產估價師事務所

115年12月1日

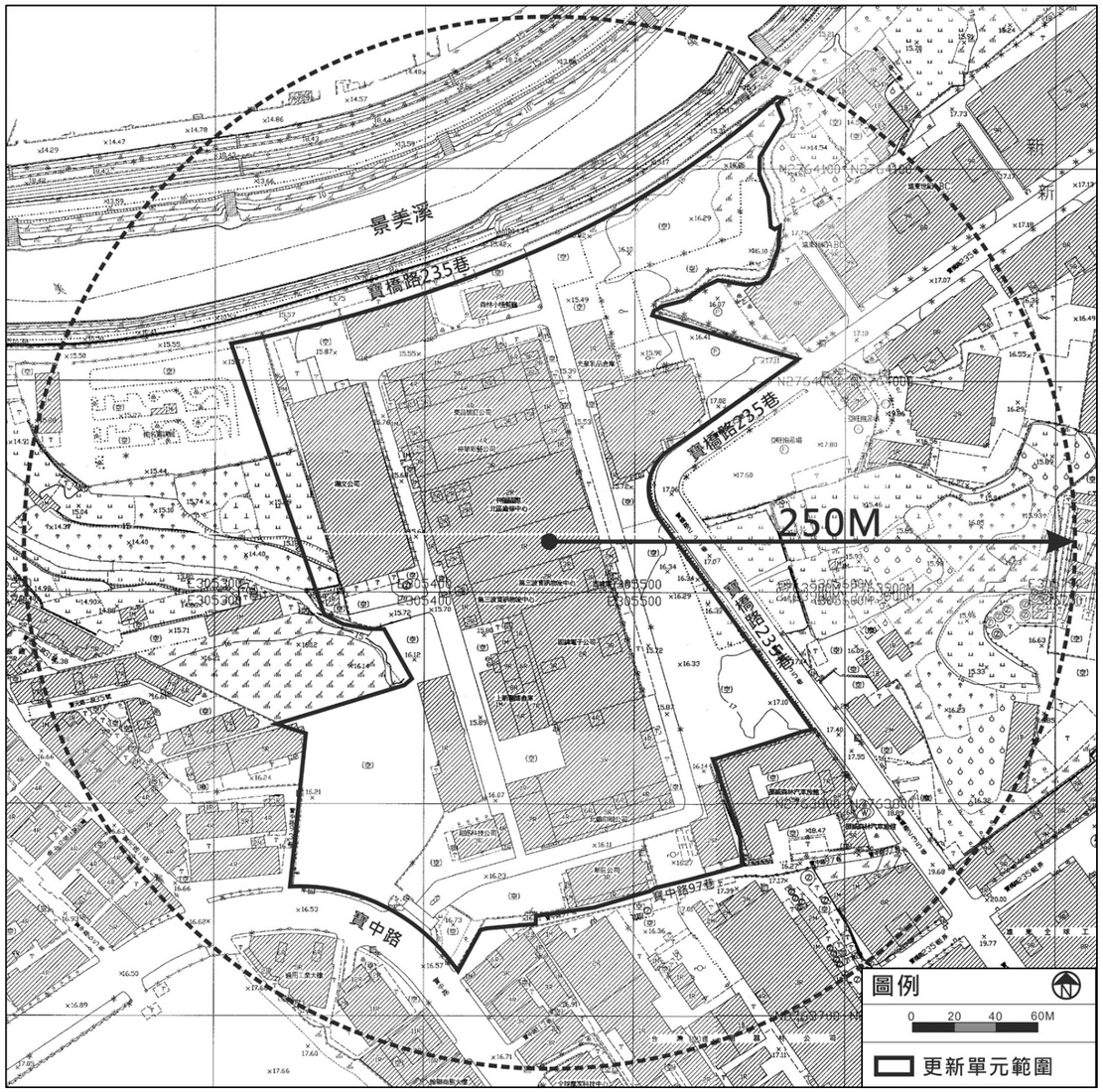
辦理過程及更新單元位置

■ 更新單元位置

南臨寶中路及寶中路97巷、東臨寶橋路235巷及北臨景美溪及寶橋路235巷

■ 辦理歷程

110年03月31日	自辦公聽會
110年06月02日	事業及權變計畫報核
111年07月05日	第2次自辦公聽會
111年11月29日起	公開展覽30日
111年12月13日	公辦公聽會
112年02月22日	第1次都更及都設聯審專案小組
114年08月26日	第2次都更及都設聯審專案小組
114年12月24日	第3次自辦公聽會
115年05月15日起	第2次公開展覽15日
115年05月27日	第2次公辦公聽會
115年06月23日	第3次都更及都設聯審專案小組
115年09月21日	第4次都更及都設聯審專案小組
115年10月30日	都審大會
115年12月01日	聽證會



地籍現況

新北市新店區寶元段210地號等54筆土地，土地總面積為64,581.67㎡(約19,535.96坪)。

土地部分

■ **公有土地(共33筆)**

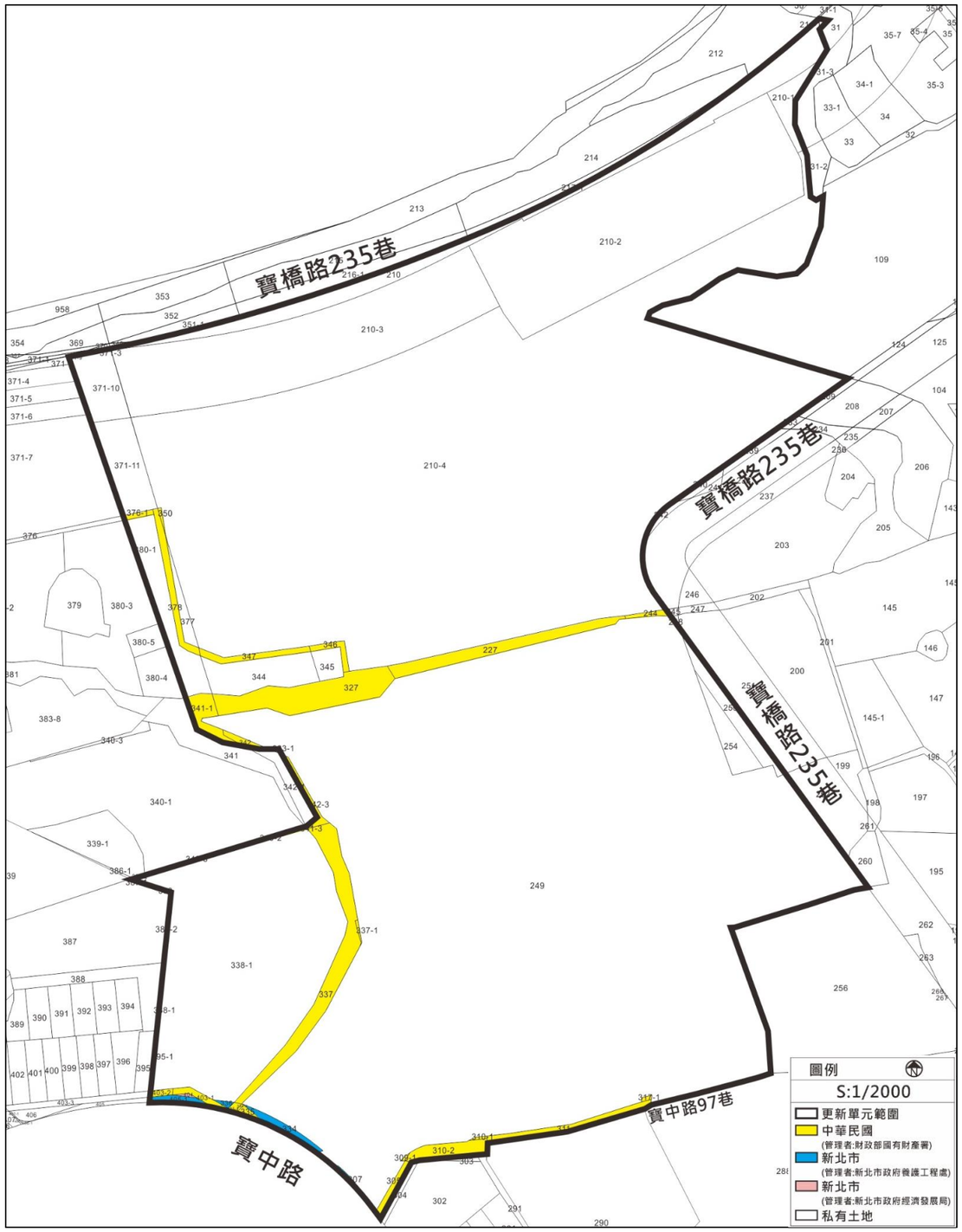
- **國有土地**：共28筆土地，面積2,342.56㎡(佔更新單元總面積**3.63%**)，管理單位為**財政部國有財產署**。
- **市有土地**：共5筆土地，面積148㎡(佔更新單元總面積**0.23%**)，管理單位為**新北市政府經濟發展局及新北市政府養護工程處**。

■ **私有土地(共21筆)**

所有權人共6名，面積62,091.11㎡(18,782.56坪)。

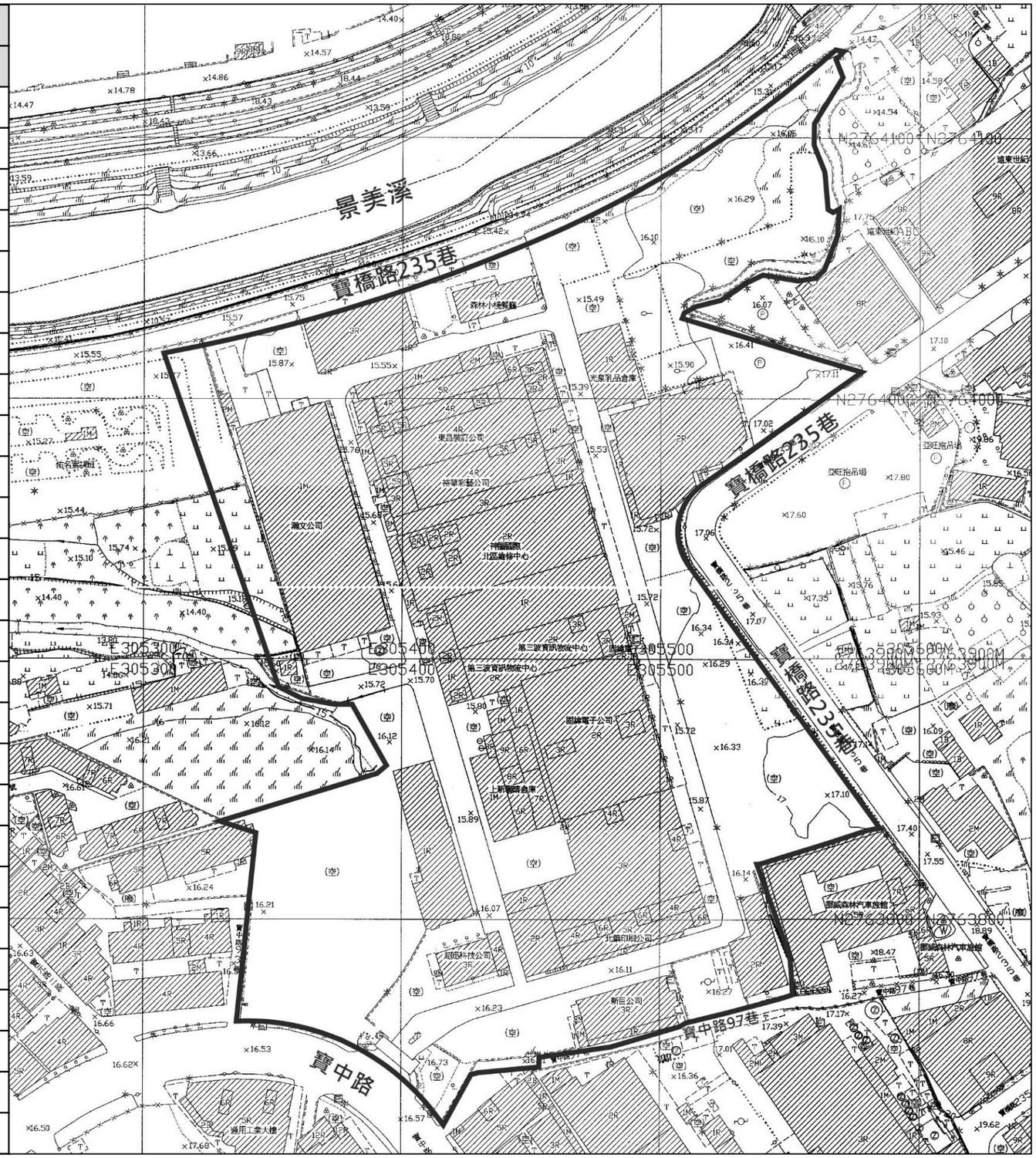
建物部分

所有權人1名，面積45,694.71㎡，為私有建物。



■更新單元範圍內計有26戶合法建築建築物，現況為老舊廠辦使用。

合法建築物		
編號	建號	門牌
1	223	寶中路95號
	224	寶中路95號
	226	寶中路95號
	513	寶中路95號
2	567	寶中路95-1號
3	514	寶中路95-2號
4	512	寶中路95-3號
5	2303	寶中路95之4號
	2304	寶中路95之4號二樓
	2305	寶中路95之4號三樓
	2306	寶中路95之4號四樓
	2307	寶中路95之4號五樓
6	515	寶中路95-5號
7	221	寶中路95-6號
	222	寶中路95-6號
8	228	寶中路95-7號
9	227	寶中路95-8號
	2311	寶中路95之8號二樓
	2312	寶中路95之8號三樓
10	2313	寶中路95之9號
11	2308	寶中路95之10號
12	2309	寶中路95之11號
13	2314	寶中路95之12號
	3338	寶中路95之12號二樓
	3339	寶中路95之12號三樓
	3340	寶中路95之12號四樓



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積（㎡）	人數	面積（㎡）
全區總和（A=a+b）	28	64,581.67	1	45,694.71
公有（a）	2	2,490.56	-	-
私有 （b＝A-a）	26	62,091.11	1	45,694.71
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和 （B＝b-c）	26	62,091.11	1	45,694.71
同意數（C）	18	61,828.90	1	45,694.71
同意比率 （C/B）	面積超過90%同意者，人數不予計算	99.58% > 9/10 （即法定90%）	面積超過90%同意者，人數不予計算	100% > 9/10 （即法定90%）

※上表為110年6月2日報核時取得之同意比率，本案於民國115 年1 月4 日已取得全案100%同意。

■土地使用計畫

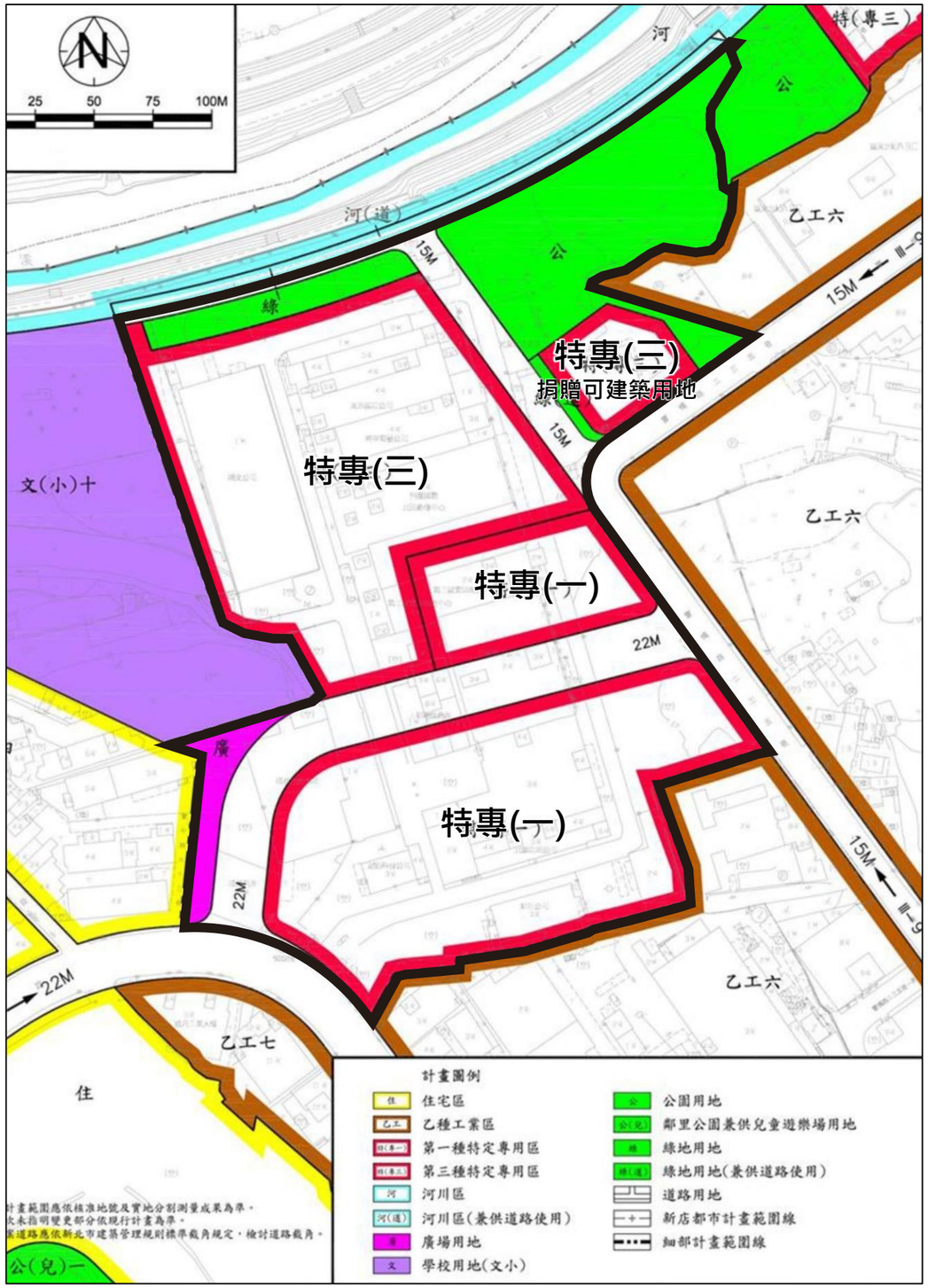
依循主要計畫之規定，於細部計畫劃設公共設施用地，並遵循審議規範及空間規劃架構。

土地使用分區			細部計畫	
			面積(㎡)	比例(%)
特定專用區	第一種特定專用區	申請人取回	23,077.79	35.73
	第三種特定專用區	申請人取回	19,916.44	30.84
		捐贈可建築土地	2,212.94	3.43
	小計		45,207.17	70.00
公共設施用地	公園用地		7,960.21	12.33
	綠地用地		1,501.35	2.32
	綠地用地(兼供道路使用)		228.46	0.35
	廣場用地		1,394.85	2.16
	道路用地		8,289.63	12.84
	小計		19,374.50	30.00
總計			64,581.67	100.00

註：表內面積係依細部計畫內容所載，後續仍應依核定圖實地分割測量面積為準。

■區內公共設施興修或改善計畫

區內公共設施(含公園、綠地、廣場及道路)配置請詳後建築規劃設計說明。



擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫示意圖

■土地使用強度及使用組別

➢ 依**「都市計畫法新北市施行細則第39條之2」**之規定，本案基地鄰接22公尺計畫道路，面積大於2,000平方公尺，且鄰接基地面前到路面寬連續達20公尺以上，得酌予**加給基準容積率比例10%**。

➢ 土地使用強度

使用分區	土地面積(㎡)	建蔽率	基準容積加給前		基準容積加給後	
			容積率	基準容積(㎡)	容積率	基準容積(㎡)
第一種特定專用區	23,077.99	55%	300%	69,233.97	330%	76,157.37
第三種特定專用區	22,128.72		288%	63,730.71	316.8%	70,103.78
合計	45,206.71			132,964.68		146,261.15

註：本案業於114.5.27辦理預為分割，表內土地面積為預為分割後之面積，後續仍應依實地分割測量面積為準。

➢ 土地使用組別

「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中劃設**第一種特定專用區**及**第三種特定專用區**等細分區以供**產業**及**住宅**複合使用。

- **第一種特定專用區容許使用**：為供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之**相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業及相關設施使用**。
- **第三種特定專用區容許使用**：為供**各類型居住使用之建築物**，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，**容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以容積樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層**，及經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之**公益性設施**。

■ 依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年10月2日「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比例(%)
中央	時程獎勵	10.00
	規模獎勵	30.00
	小計	40.00
地方 (上限 20%)	規劃設計獎勵 1.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8公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬4公尺以上建築。 2.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。	10.00
	小計	10.00
都市更新容積獎勵合計		50.00

區段劃分及處理、實施方式及費用分擔

■ 都市更新區段劃分、處理及實施方式

本更新單元全區劃為**重建區段**，以一次整體開發執行重建計畫，並以**權利變換**方式實施都市更新事業，於原址重建**托幼、托老、運動中心、店面、辦公、廠房及住宅大樓** 。

■ 費用分擔原則

➢相關費用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辦理。

➢土地所有權人則**按其權利價值比率共同負擔**，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。

■ 建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費係依「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」相關規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

依104年1月16日修正公告之「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」計算。

■ 共同負擔：本案擬申請5張建照，分別規劃為4幢4棟地上21層/地下4層、2幢2棟地上18層/地下5層、1幢2棟地上21層/地下5層、 2幢7棟地上33層/地下5層、 2幢2棟地上22層/地下5層之建築物，構造為鋼骨造。

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	25,971,304,116
		公共及公益設施費用	131,390,715
B	申請容積獎勵相關費用		73,894,072
C	工業區環境友善方案		80,565,513
D	權利變換費用		63,889,400
E	貸款利息		1,256,521,867
F	稅捐		895,678,157
G	管理費用【銷售5.12%、人事行政5.00%、風險11.00%】		6,605,088,663
H	都市計畫變更負擔費用		2,002,805,637
I	容積移轉費用		0
		更新事業總成本	37,081,138,140

■ 收益分析：依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

分區	項目	數量(坪.部)	單價(元/坪.部)	總銷金額(元)
特專一	店面	1,082.89	736,008	797,015,650
	辦公	30,115.72	537,388	16,183,838,620
	作業廠房	21,811.75	505,287	11,021,190,403
	運動中心	2,980.24	430,223	1,282,167,794
	汽車位	1,307	1,779,725	2,326,100,000
特專三	店面	460.33	780,722	359,389,910
	住宅	44,048.36	646,416	28,473,547,205
	汽車位	1,388	2,005,115	2,783,100,000
特專三(捐地)	住宅	4,982.80	627,707	3,127,737,080
	汽車位	156	2,001,603	312,250,000
			更新後總銷合計	66,666,336,662

■ 本案共同負擔比率為 55.62%。

備註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依新北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理**資金信託**。

維護管理及保固事項

一、實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
二、防水部分（如浴廁、地下室連續壁體等）保固 2 年。
三、固定建材設備部分(如門窗框、地磚等) 保固 1.5 年。
四、公共設施之機械設備（如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分）移交予管委會後保固1.5年。
五、以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀（如門窗玻璃等）則不在此限。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善地區環境。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

*** 對於所有權人、政府、實施者、周邊環境改善及產業發展皆有顯著效益，創造多贏的局面**

總更新時程預估需5.6年

(事權計畫核定至更新成果備查)

項目	階段主要工作	月數	完成年月
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	116/05
2	申請拆除及建造執照	3	116/06~116/08
3	改良物殘餘價值補償	1	116/06
4	申請更新期間稅捐減免	1	116/07
5	土地補償金發放作業	1	116/08
6	地上物騰空拆除	2	116/09~116/10
7	工程施工	43	116/11~120/05
8	申請使用執照	2	120/06~120/07
9	送水送電	1	120/08
10	申請測量	1	120/09
11	釐正圖冊	2	120/10~120/11
12	接管	2	120/12~121/01
13	計算及找補差額價金	2	121/02~121/03
14	產權登記	4	121/04~121/07
15	申請更新後稅捐減免	2	121/08~121/09
16	更新成果備查	2	121/10~121/11

實施者基本資料

- **實施者：華固建設股份有限公司**
- **代表人：鍾榮昌**
- **資本總額：2,768,127,260元**
- **營業項目：**

1 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
2 室內裝潢業務。
3 建材及機械買賣及進出口貿易業務。
4 委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

- **五年內實績：**

案名	基地位置
【華固國家置地】	新北市新莊區
【華固月河】	新北市板橋區
【華固智富中心】	臺北市內湖區
【華固創富中心】	臺北市北投區
【華固翡儷】	臺北市北投區
【華固馥儷】	臺北市內湖區
【華固敦品】	臺北市松山區
【國票金控大樓】	臺北市中山區
【碧湖天】	臺北市內湖區
【華固名鑄】	臺北市松山區
【華固樂慕】	臺北市中山區

實施者聯絡窗口

實施者：華固建設股份有限公司

- 地址：臺北市信義區信義路四段456號7樓
- 電話：(02)2758-2828
- 聯絡人：許瑞堯 先生
- 更新案專屬網站：
  http://hkzda.com.tw

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：https://www.uro.ntpc.gov.tw

權利變換計畫

法令依據：

- **都市更新條例第48條**
- **都市更新權利變換實施辦法第5條**
- **都市更新權利變換實施辦法第10條**
- **都市更新權利變換實施辦法第17條**

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

3. 本案依都市更新條例第50條規定，已於民國110年1月5日(二)上午10時30分在新店區寶中路95號(正大尼龍工業股份有限公司廠區管理室)召開「專業估價者選任會議」，相關選任結果如下：

- 實施者指定之專業估價者：巨秉不動產估價師聯合事務所
- 正取2家：
  1) 李林國際不動產估價師聯合事務所
  2) 正一不動產估價師事務所

4. 估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為民國110年1月31日）

項目		巨秉不動產估價師聯合事務所	李林不動產估價師聯合事務所	正一不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	997,856	933,270	963,773
	更新前土地總價(元)	19,494,066,432	18,232,321,407	18,828,233,096
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	749,346	732,955	726,587
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	578,114	572,221	550,673
	住宅平均建坪單價(元/坪)	644,514	643,159	609,923
	服務辦公室平均建坪單價(元/坪)	537,388	527,596	515,345
	作業廠房平均建坪單價(元/坪)	505,287	494,063	484,609
	運動中心平均建坪單價(元/坪)	430,223	428,129	416,361
	車位平均價格(元/個)	1,901,596	1,899,439	1,859,032
	更新後總權利價值(元)	66,666,336,662	66,022,453,550	63,657,664,105
土地所有權人應分配權利價值(元)		29,585,198,522	28,941,315,410	26,576,525,965

因更新前及更新後價值均以巨秉不動產估價師聯合事務所所估權值為最高，為保障全案土地所有權人權益，選定其鑑價結果為權利變換依據。

5. 本案最小分配價值為13,354,426元。

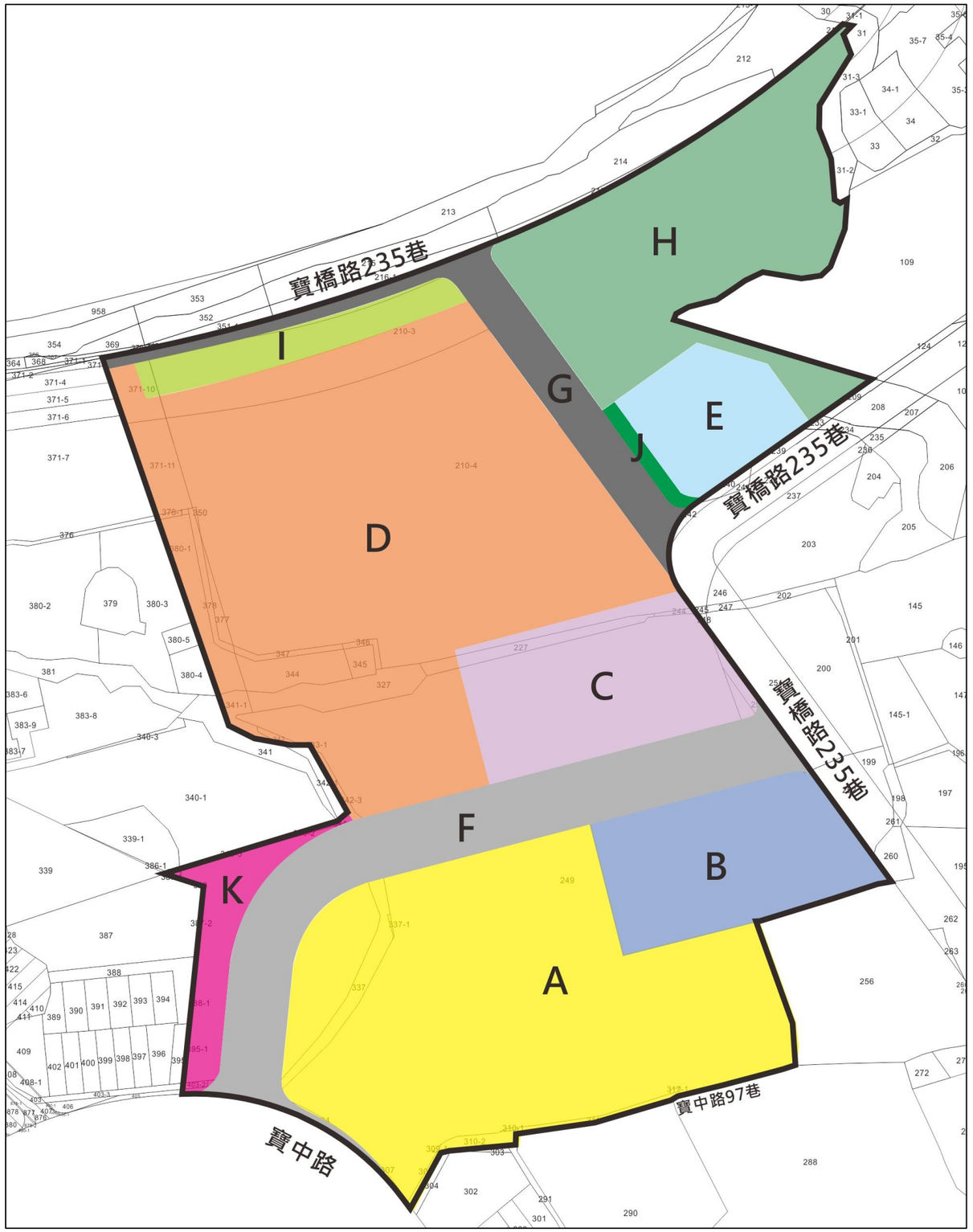
依民國110年5月14日新北市都市更新審議原則第19條規定：

以更新後室內樓地板面積46㎡(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算

(46㎡×1.66×0.3025)× 578,114元/坪

=23.10坪× 578,114元/坪 =13,354,426元

■ 依土地使用分區，預計整理成11筆地號，實際地號仍須以地政機關登記為準。



圖例

S:1/2000

- 權利變換地區範圍
- 權變後預計整理為A地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為B地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為C地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為D地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為E地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為F地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為G地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為H地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為I地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為J地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)
- 權變後預計整理為K地號 (實際地號仍需以地政機關登記為準)

1.考量原所有權人「正大尼龍工業股份有限公司」(以下稱正大公司)更新後擬於此處延續產業發展並設立企業總部，須集中選配以利營運管理，更新後「特專一」A、B、C棟由「正大公司」優先全棟選配，其他受配人如有選配「服務辦公室」需求，請於D棟進行選配。

2.「特專一」 D棟之國民運動中心及其車位(車位編號165~190、217~222、234)，由新北市政府財政局優先選配。

3.選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方得選配。

4.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位

(1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。

(2)依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

5.公開抽籤

(1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。

(2)依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

本案第三次權利變換意願調查期間：

民國114年12月15日起至115年1月14日止，共計31日

1	總房屋及車位數	區位	房屋	車位
		(特專一)AB棟	172戶	823席 (不含10席無障礙車位)
		(特專一)C棟	53戶	261席(不含3席無障礙車位)
		(特專一)D棟	41戶	223席(不含19席捐贈公益設施車位)
		(特專三)A~F棟	1,342戶 (不含公益設施2戶)	1,388席(不含11席捐贈公益設施車位)
		(特專三)G棟	168戶	156席
		合計	1,776戶	2,851部

2	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	8人
3	申請分配房屋及車位人數	8人
	表示不參與分配擬領取權利金人數	0人
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	0人
	同一位置有二人以上申請分配	0人
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋390戶、車位1,469部
5	實施者折價抵付分得	房屋1,386戶、車位1,382部

INDEX

01 建築概要說明

- 基地說明
- 規劃配置
- 動線說明
- 防災計畫
- 景觀說明
- 商業店鋪
- 樓層用途
- 公益設施

02 設計規劃

- 建築平面
- 建築立面

03 附錄

INDEX

01 建築概要說明

基地說明
規劃配置
動線說明
防災計畫
景觀說明
商業店鋪
樓層用途
公益設施

分　　區　　說　　明



公共設施用地基地範圍

特專三(住宅)

特專一(作業廠房+服務辦公室)

各棟樓高分布計畫



在基地周邊的活絡發展下，舊工業廠區逐漸不符於地方未來發展的願景。本案以延續性的都市紋理、生態性的自然地景、緊密連結的機能安排，作為小型造鎮計劃的思考核心。

規　劃　配　置

本案以創造適居樂活的生態環境為出發，透過建築量體適切的圍塑、錯落，打造開闊的住宅區中央公園；商辦特區開放親切的城市廣場。透過自然與水岸的緊密聯繫創造出商業、居住皆宜的新特區。

MID PARK
LIVING PARK

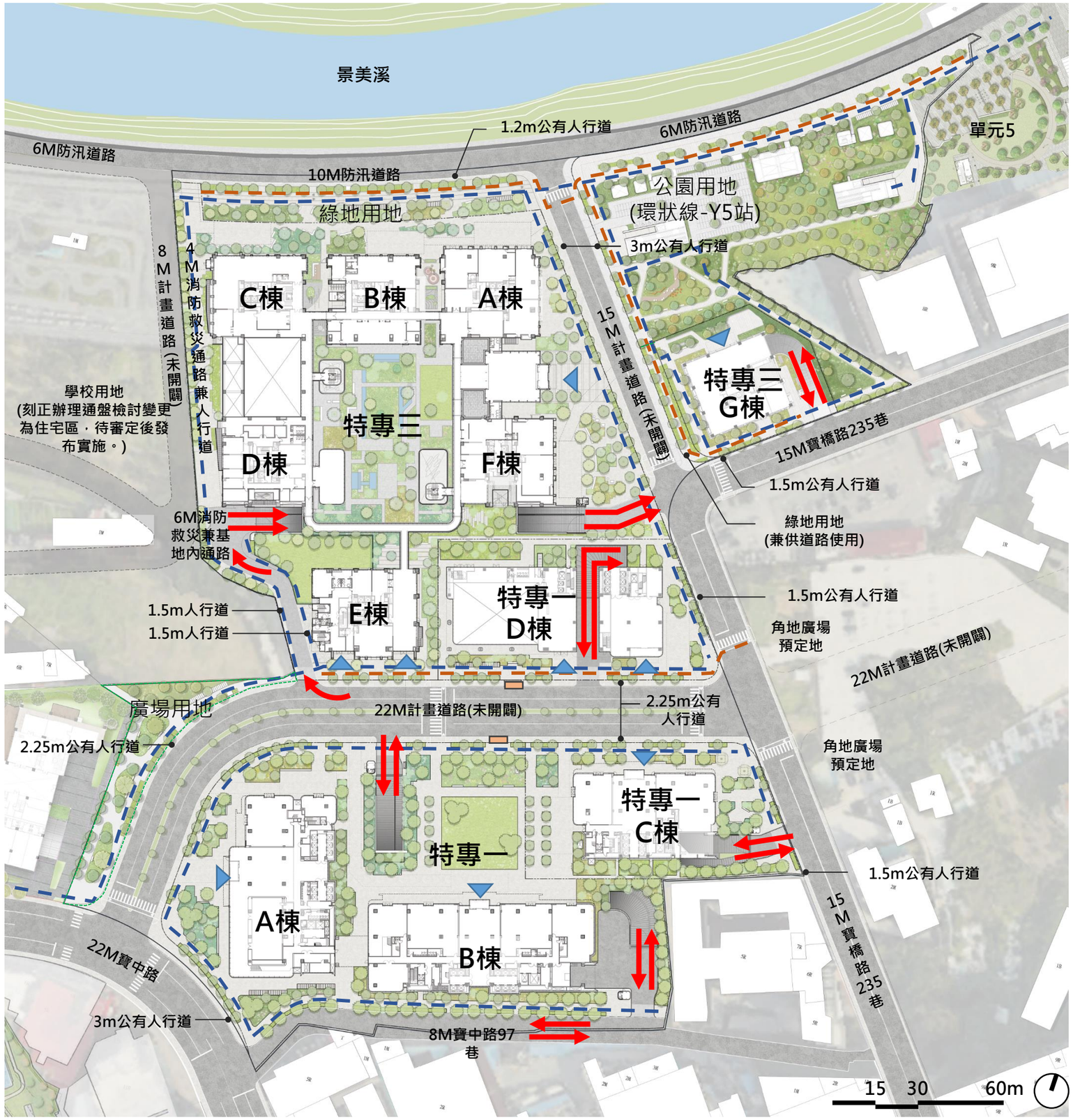


公共設施用地基地範圍

特專三(住宅)

特專一(作業廠房+服務辦公室)

動　線　說　明



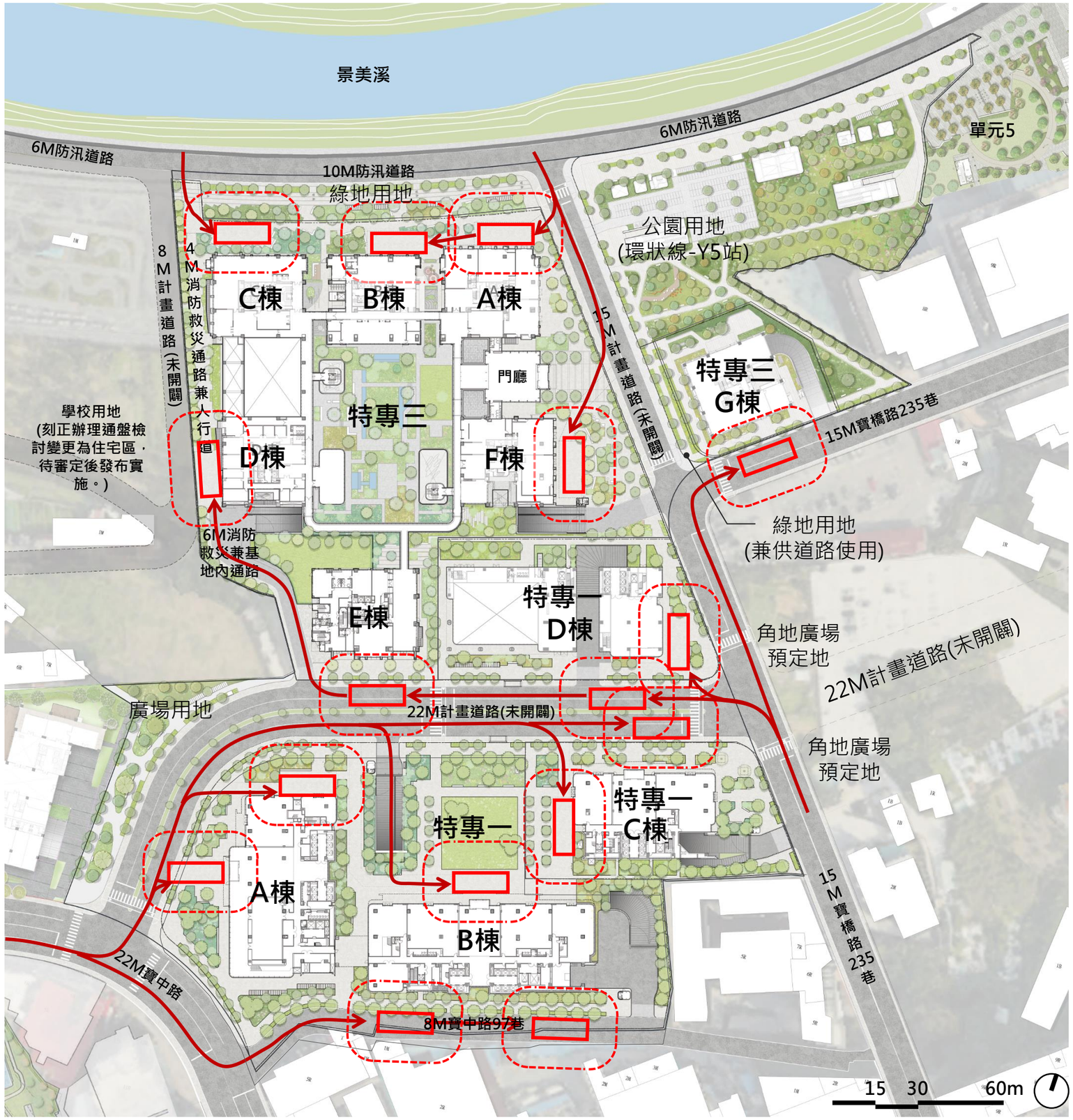
人行動線

腳踏車動線

車行動線

出入口

消 防 救 災 計 畫

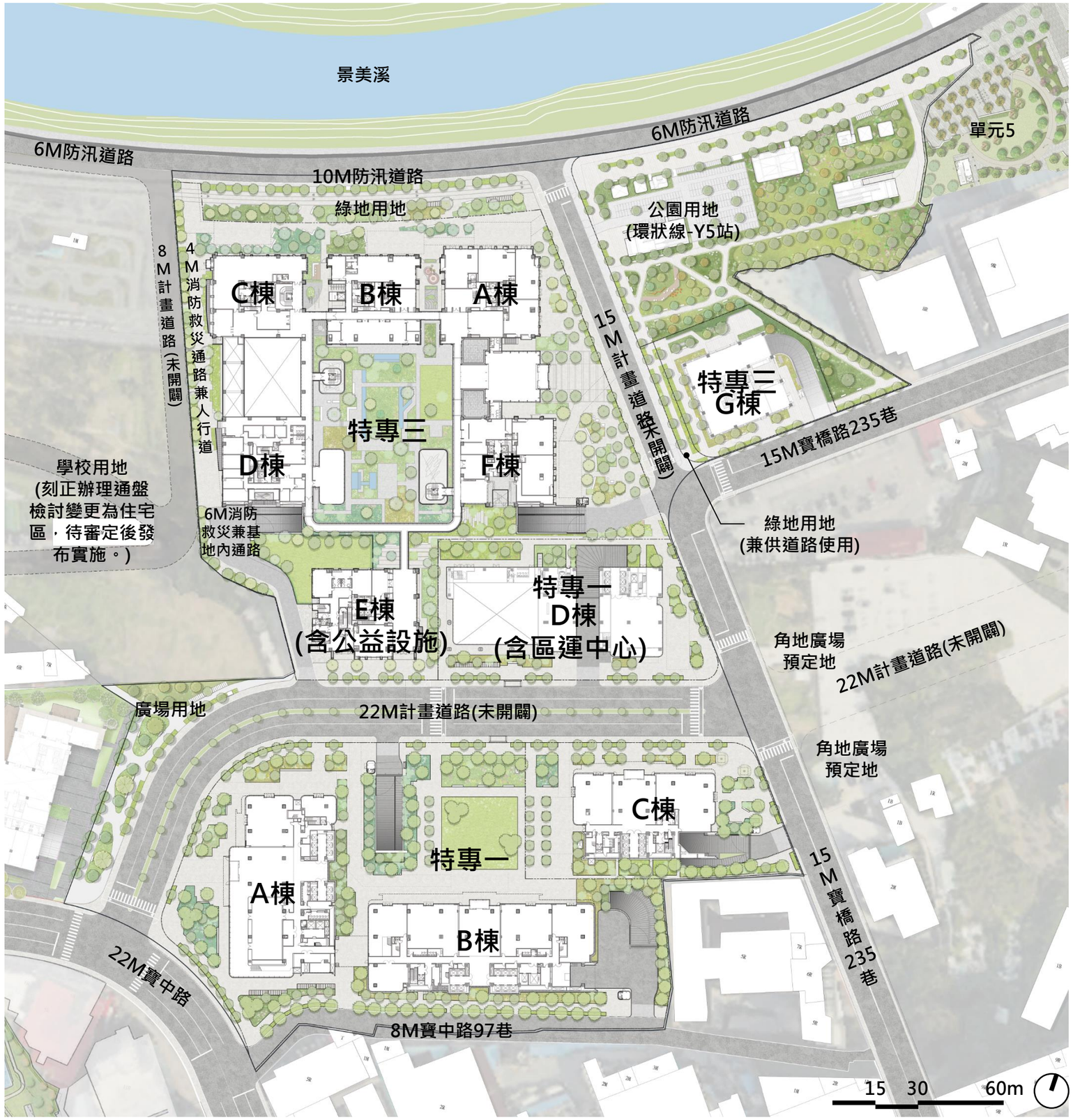


消防救災動線

8X20m雲梯車消防救災空間

景　觀　規　劃

景觀以動顯於**六藝之習**；靜在游於藝之得之文化意涵，種植優型喬木搭配灌木及花草地被，**創造自然適切**充滿意趣的生活地景。



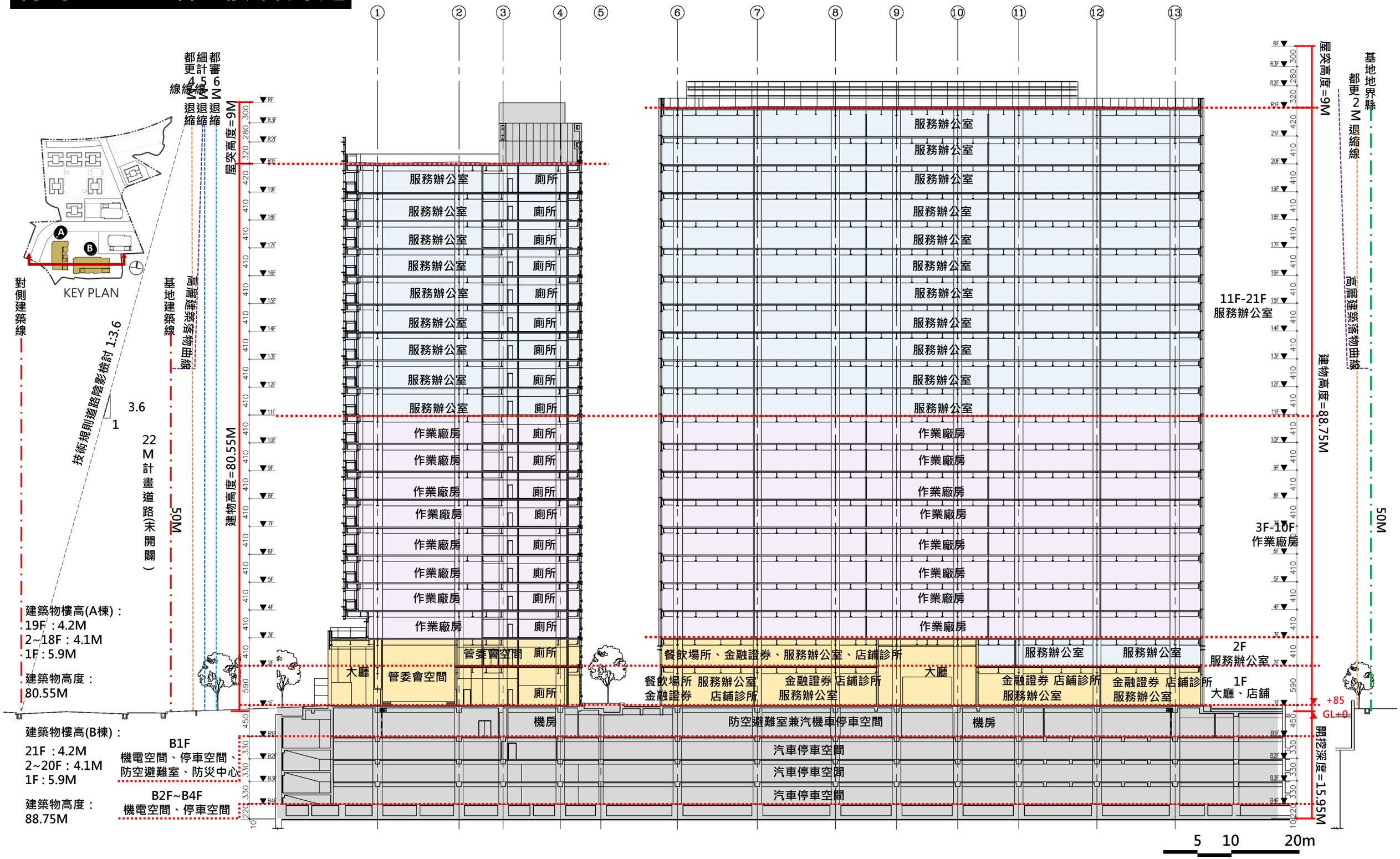
沿 街 商 業 店 鋪

本案打造延續性的沿街商業帶，透過商業活動的帶動塑造生活、辦公機能極佳的綜合型特區。



沿街店鋪

特專一 AB棟 樓層用途


KEY PLAN
A
B
對側建築線
基地建築線
都更計畫線
細部計畫線
都審4.5M退縮線
都審6M退縮線
高層建築落物曲線
技術規則道路陰影檢討 1:3.6
3.6
1
22M計畫道路(未開闢)
50M
屋突高度=9M
建物高度=80.55M
建築物樓高(A棟)：
19F：4.2M
2~18F：4.1M
1F：5.9M
建築物高度：
80.55M
建築物樓高(B棟)：
21F：4.2M
2~20F：4.1M
1F：5.9M
建築物高度：
88.75M
B1F
機電空間、停車空間、防空避難室、防災中心
B2F~B4F
機電空間、停車空間
服務辦公室
廁所
作業廠房
管委會空間
大廳
餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所
餐飲場所 服務辦公室 金融證券 店鋪診所
金融證券 店鋪診所 服務辦公室
金融證券 店鋪診所 服務辦公室
機房
防空避難室兼汽機車停車空間
汽車停車空間
11F-21F 服務辦公室
3F-10F 作業廠房
2F 服務辦公室
1F 大廳、店鋪
+85
GL±0
開挖深度=15.95M
基地地界線
都更2M退縮線
5 10 20m

特專一　C棟　樓層用途



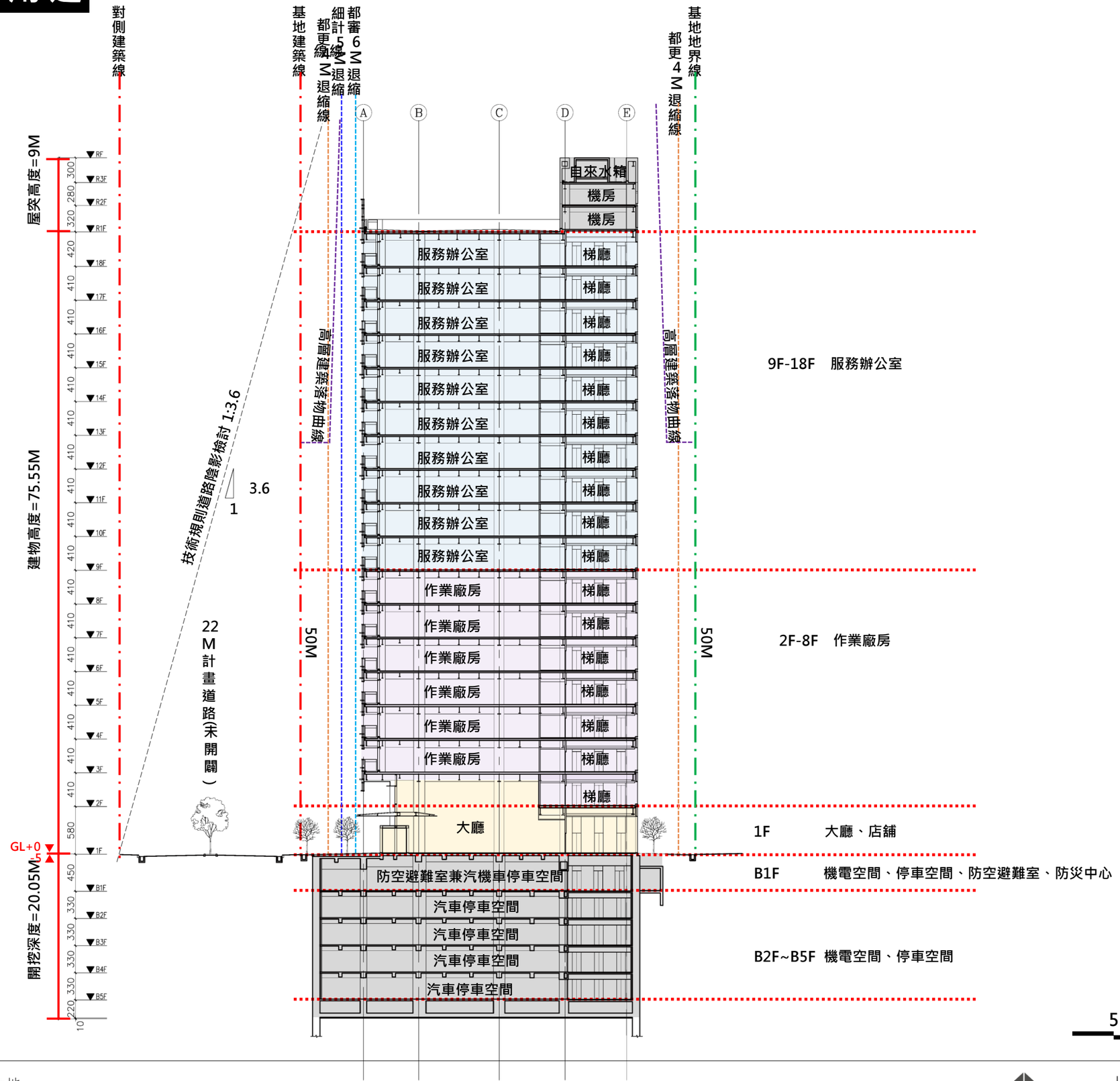
建築物樓高：

18F：4.2M

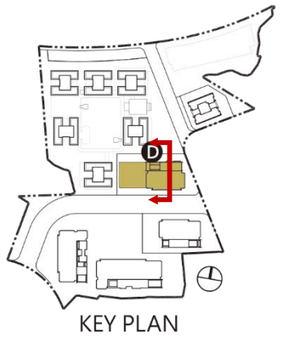
2~17F：4.1M

1F：5.8M

建築物高度：75.55M



特專一　D棟　樓層用途



建築物樓高：

21F :4.2M

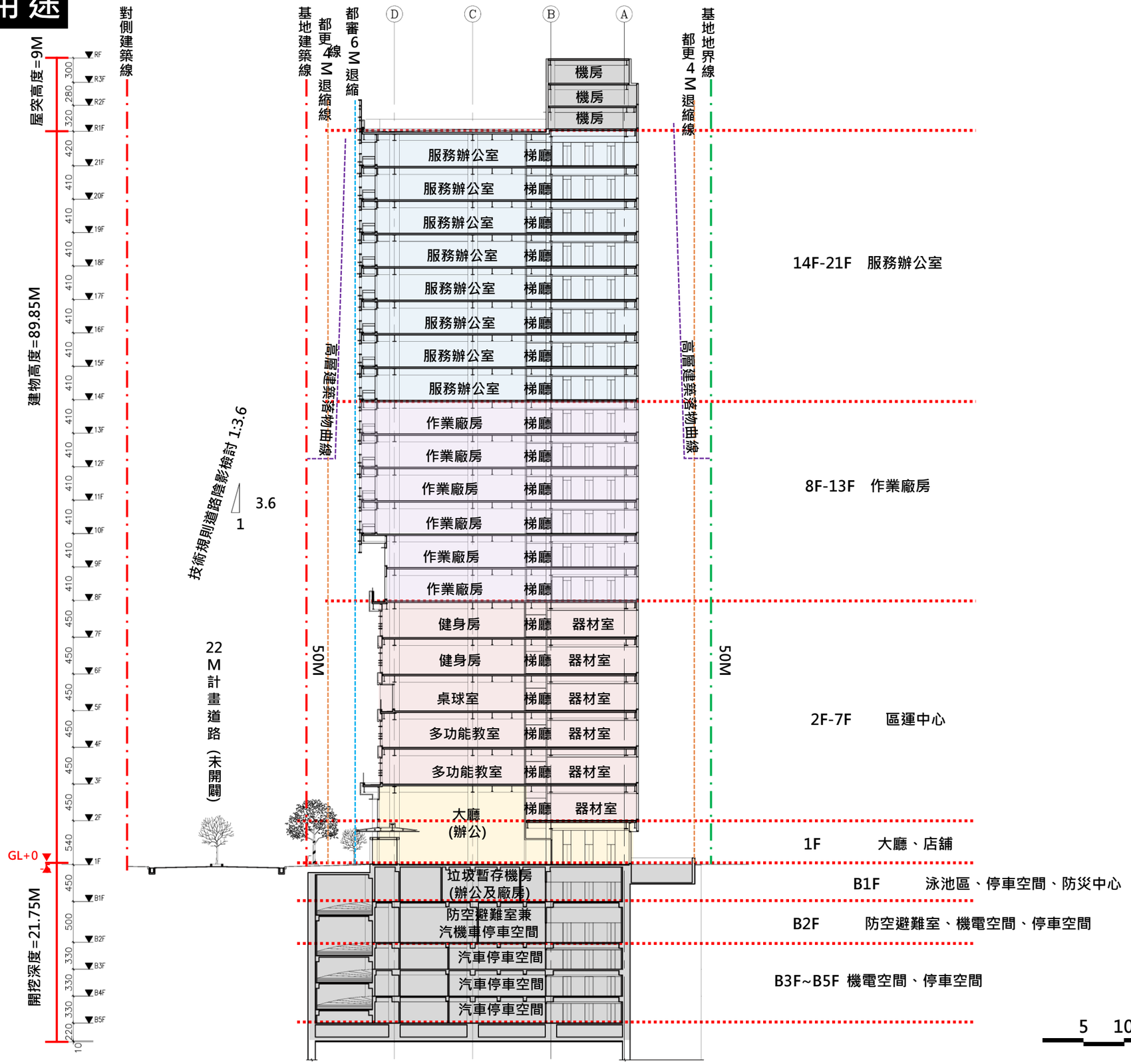
14F-20F : 4.1M

8F-13F : 4.1M

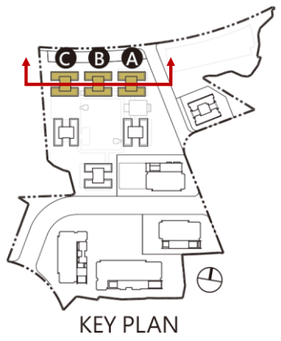
2F-7F : 4.5M

1F : 5.4M

建築物高度：89.85M



特專三 A~C棟 樓層用途



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

B棟 105.6M

C棟 112.4M

D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M

A棟 2F-33F 住宅

B棟 2F-30F 住宅

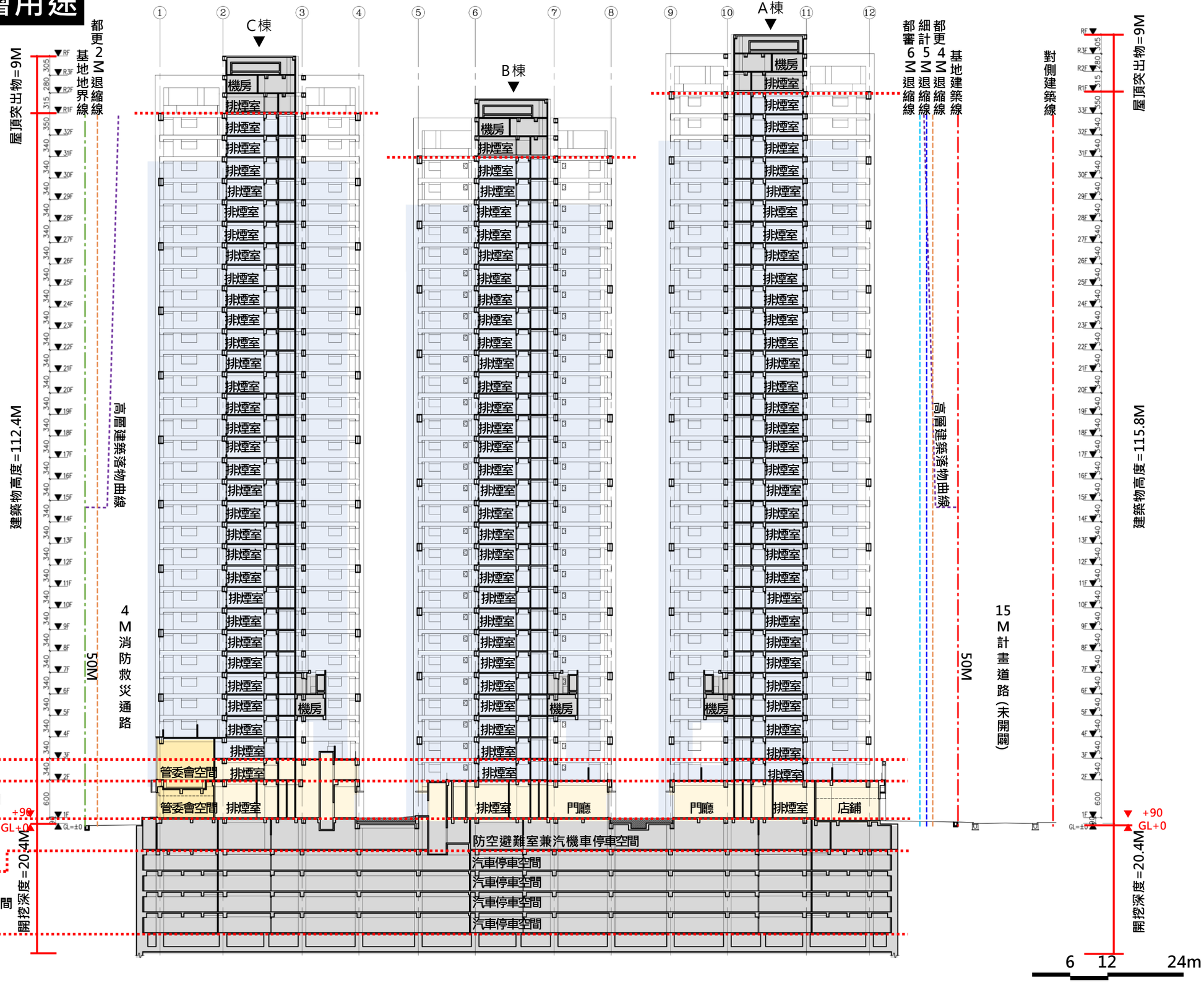
C棟 2F-32F 住宅

2F 住宅、管委會空間

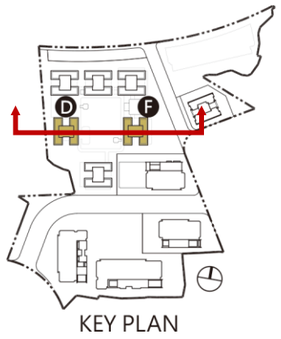
1F 大廳、店鋪、管委會空間

B1F 機電空間、停車空間、防空避難室、防災中心

B2F-B5F 機電空間、停車空間



特專三 DE棟 樓層用途



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

B棟 105.6M

C棟 112.4M

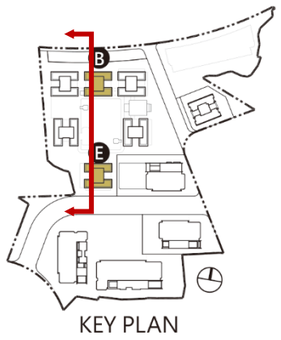
D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M



特專三 BE棟 樓層用途



建築物樓高：

A棟33F、B棟30F、

C棟32F、D棟32F、

E棟29F、F棟31F ：3.5M

標準層：3.4M

1F：6M

建築物高度：

A棟 115.8M

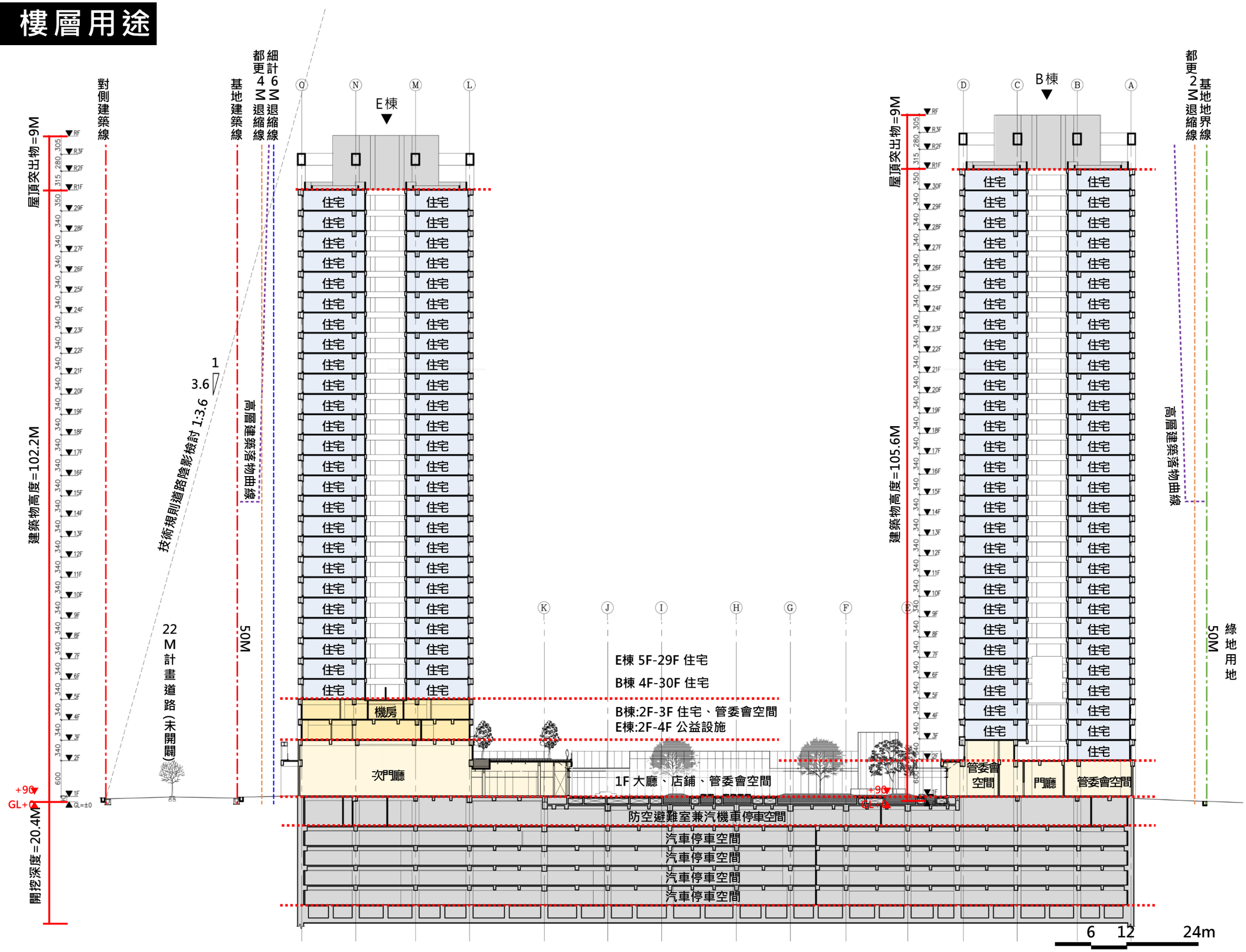
B棟 105.6M

C棟 112.4M

D棟 112.4M

E棟 102.2M

F棟 109.0M



特專三 G棟 樓層用途



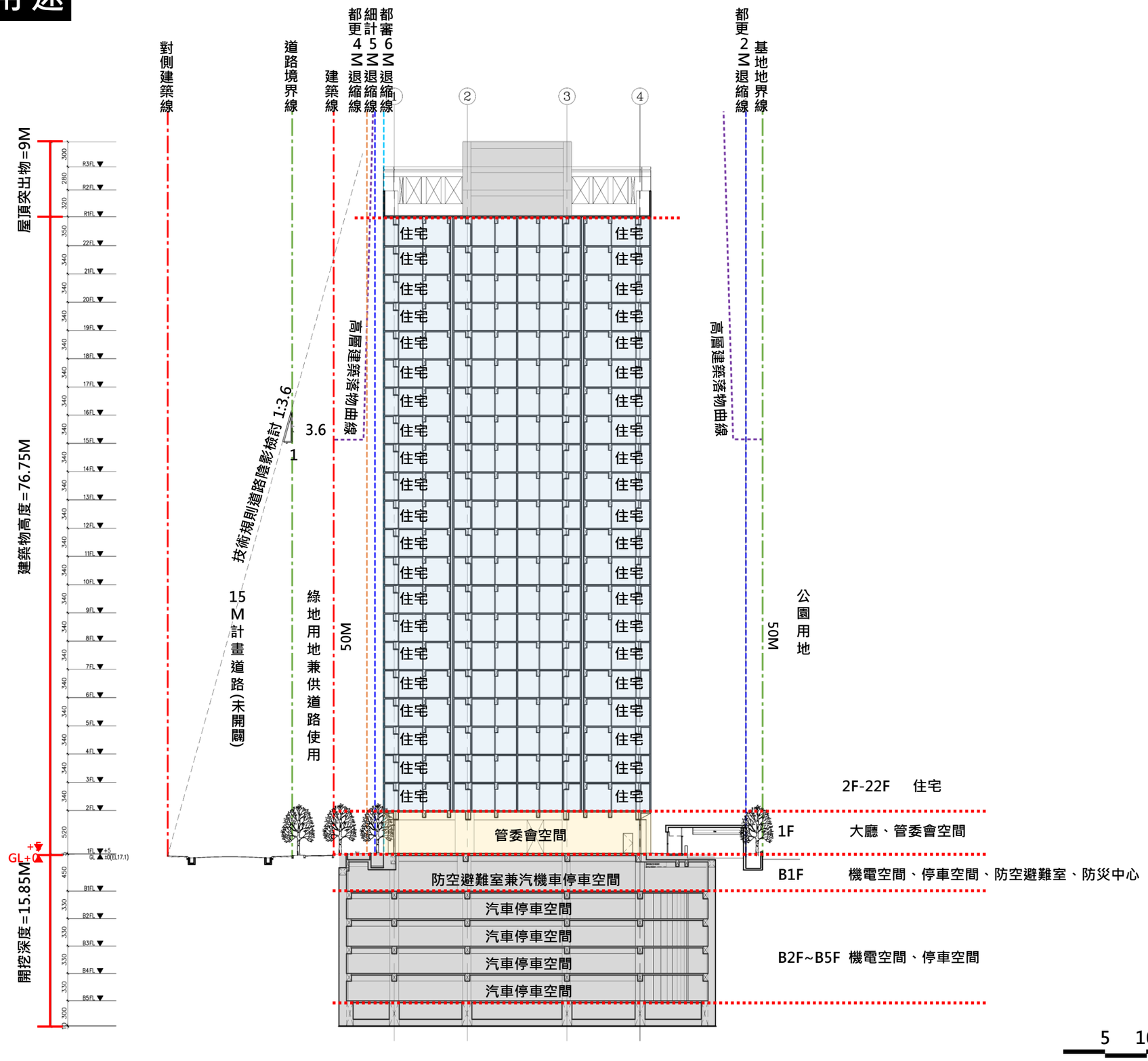
建築物樓高：

22F：3.5M

2~21F：3.4M

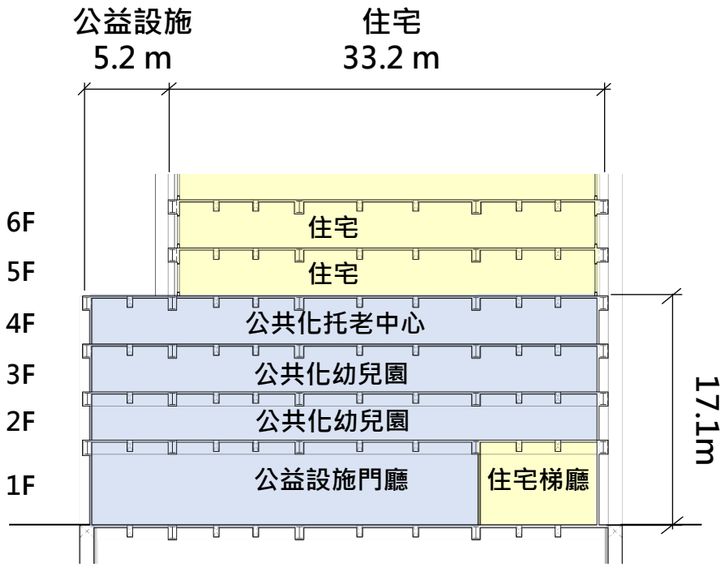
1F：5.2M

建築物高度：76.75M

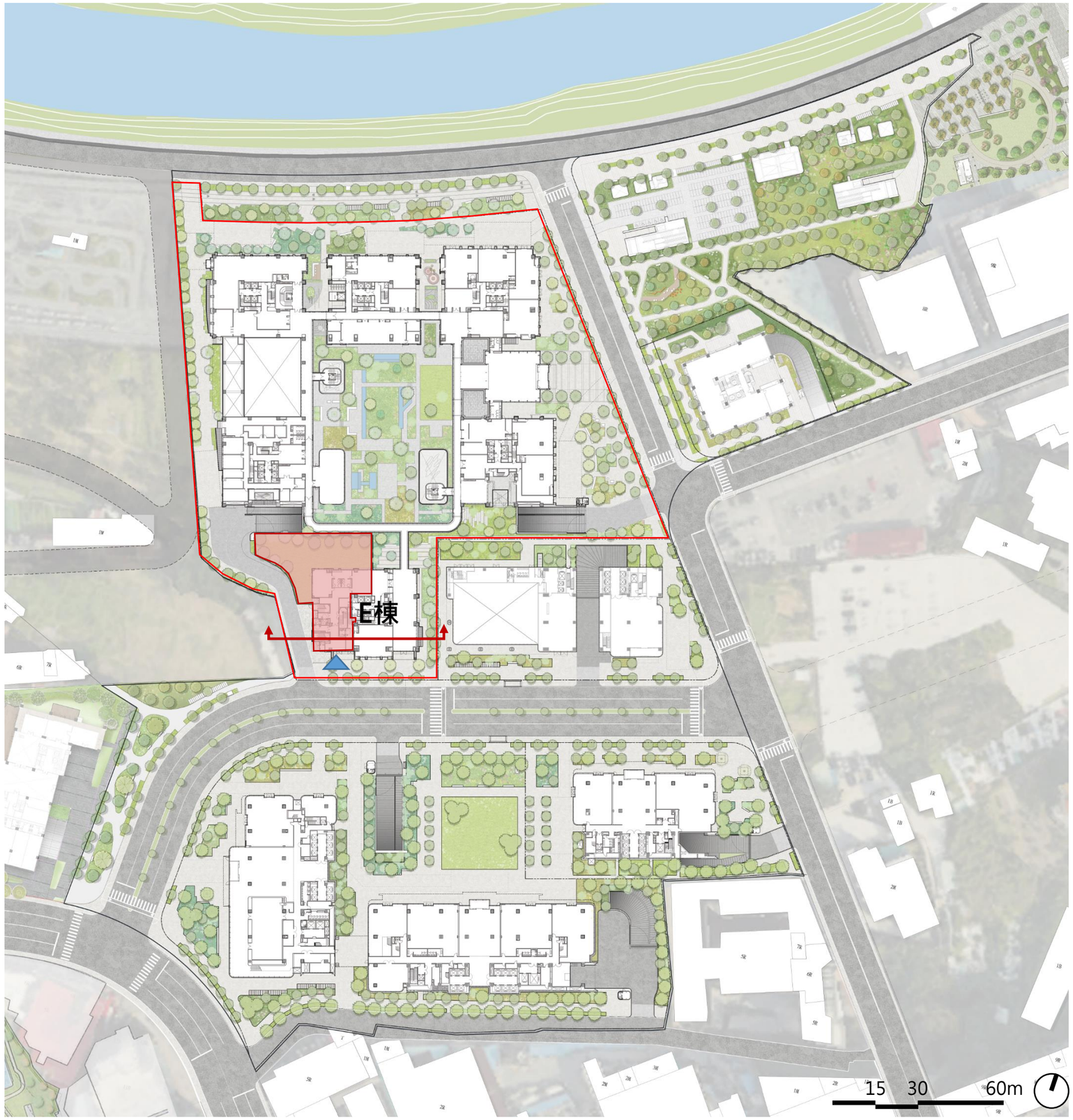


公益設施 幼兒園、托老中心

本案引入**專業管理的幼兒園與社區型日照機構**，提供就近服務、就近照顧，並以獨立動線獨立門廳提供服務性的優質機能。



公益設施樓層示意圖

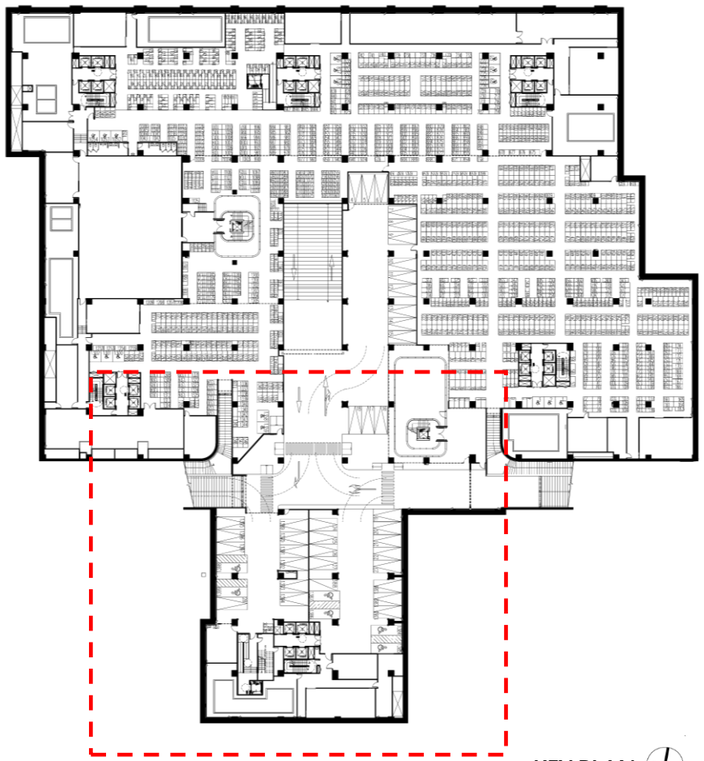


基地範圍

公益設施入口

公益性設施範圍

地下一層配置及動線說明



KEY PLAN

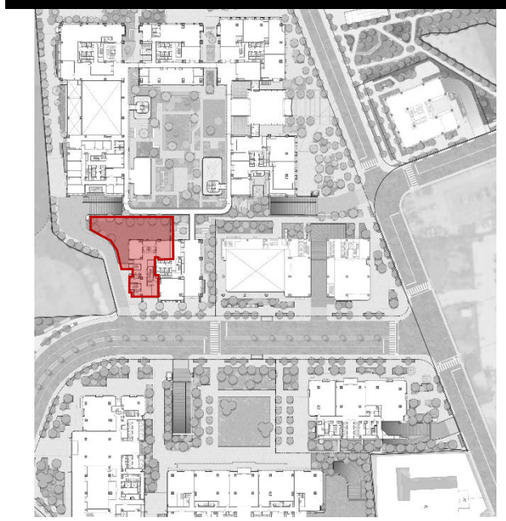


圖例:

- 管制點
- 公益設施人行動線
- **公共托老中心**汽車、機車、自行車位(捐贈)
  汽車位編號:1393~1394、1399
  機車位編號:1354~1355、1358
  自行車位編號:205
- **公共托老中心**汽車、機車、自行車位(捐贈)
  汽車位編號:1389~1392、1395~1398
  機車位編號:1349~1353、1356~1357、1359
  自行車位編號:203~204
- **公益設施停車空間兼臨停使用**
- 公益設施臨停區

3 6 12m

地面層配置及動線說明



KEY PLAN

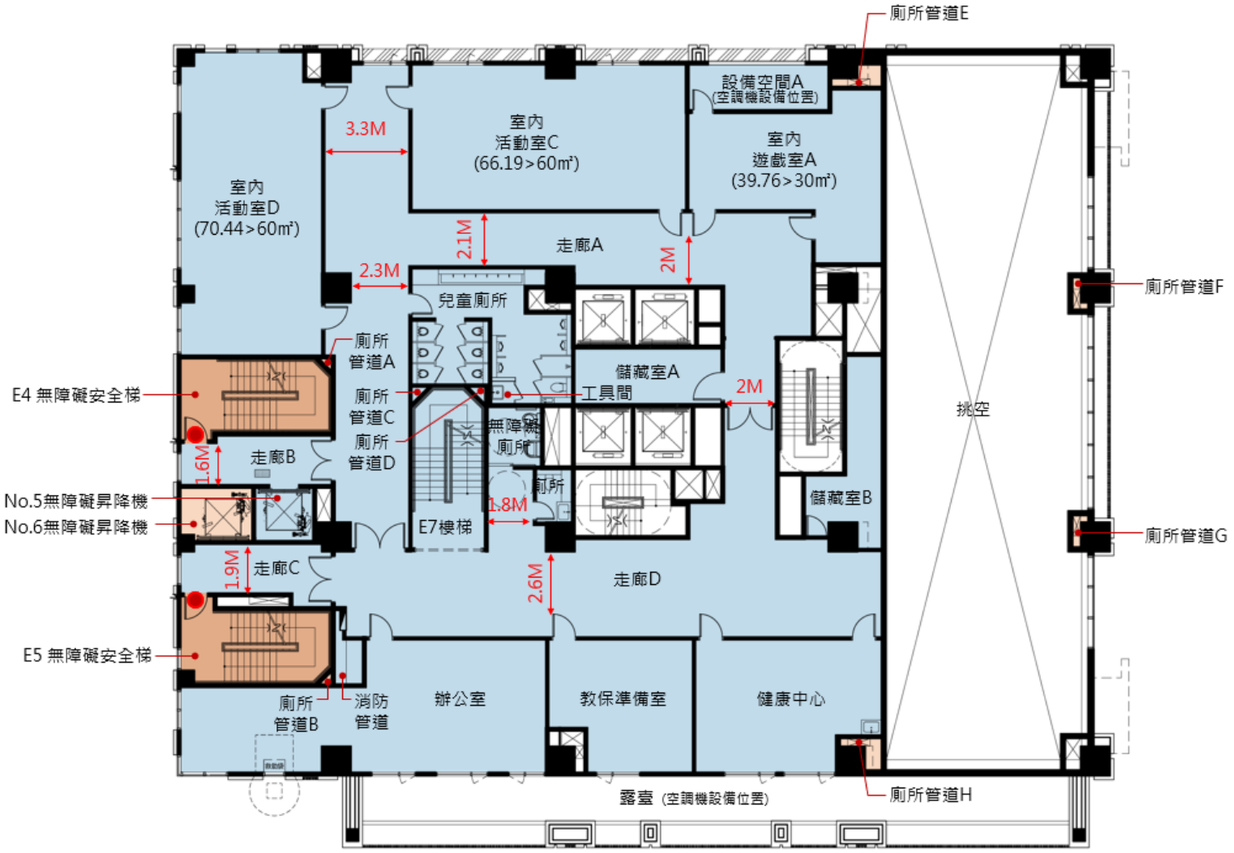
圖例:

- G-3店鋪出入口
- H-2住宅單元出入口
- 公益設施出入口
- 公共化幼兒園戶外空間進出動線
- 公共化幼兒園室內主要進出動線
- 公共托老室內主要進出動線
- 公益設施逃生動線
- 建築線
- 地界線
- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共化幼兒園專用門廊
- 公共化幼兒園戶外空間
- 公共化幼兒園
- 公共托老中心

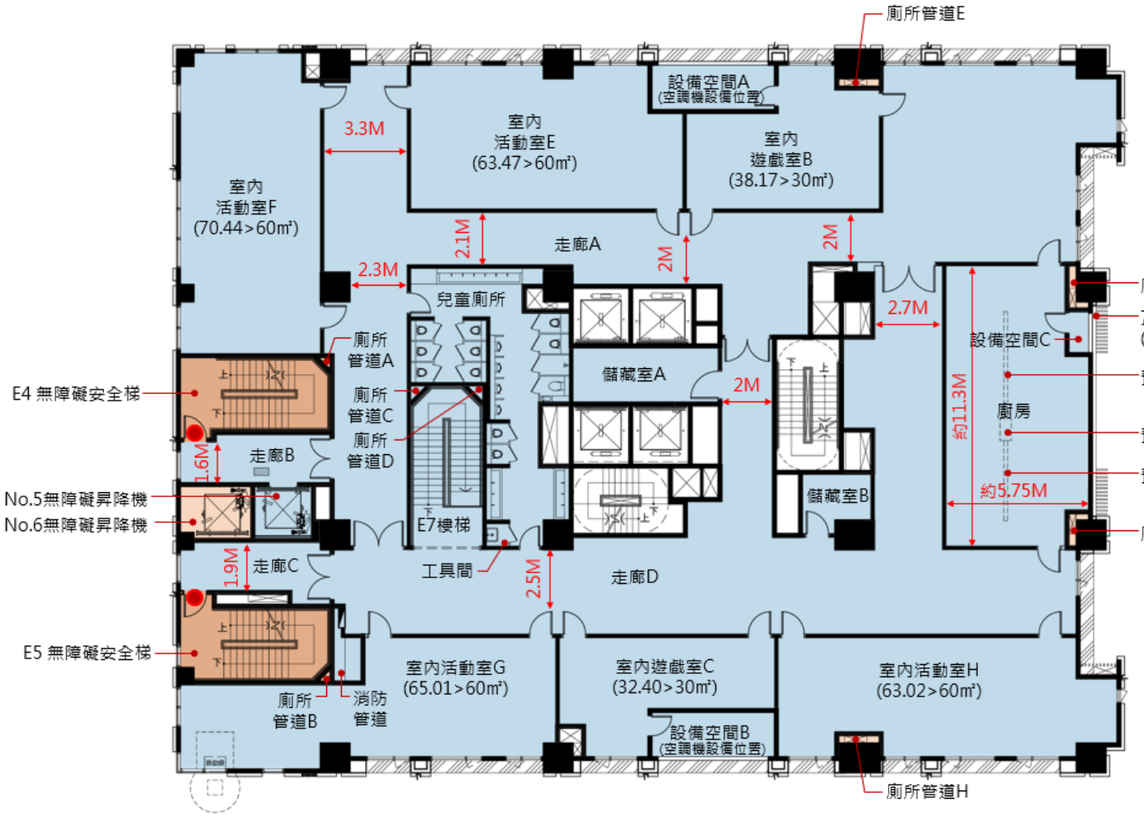


圖10-16 公益設施(公共化幼兒園及公共托老中心)地面層平面圖 3 6 12m

幼兒園　二至三層配置



特專三區(E-2棟)地上二層平面圖



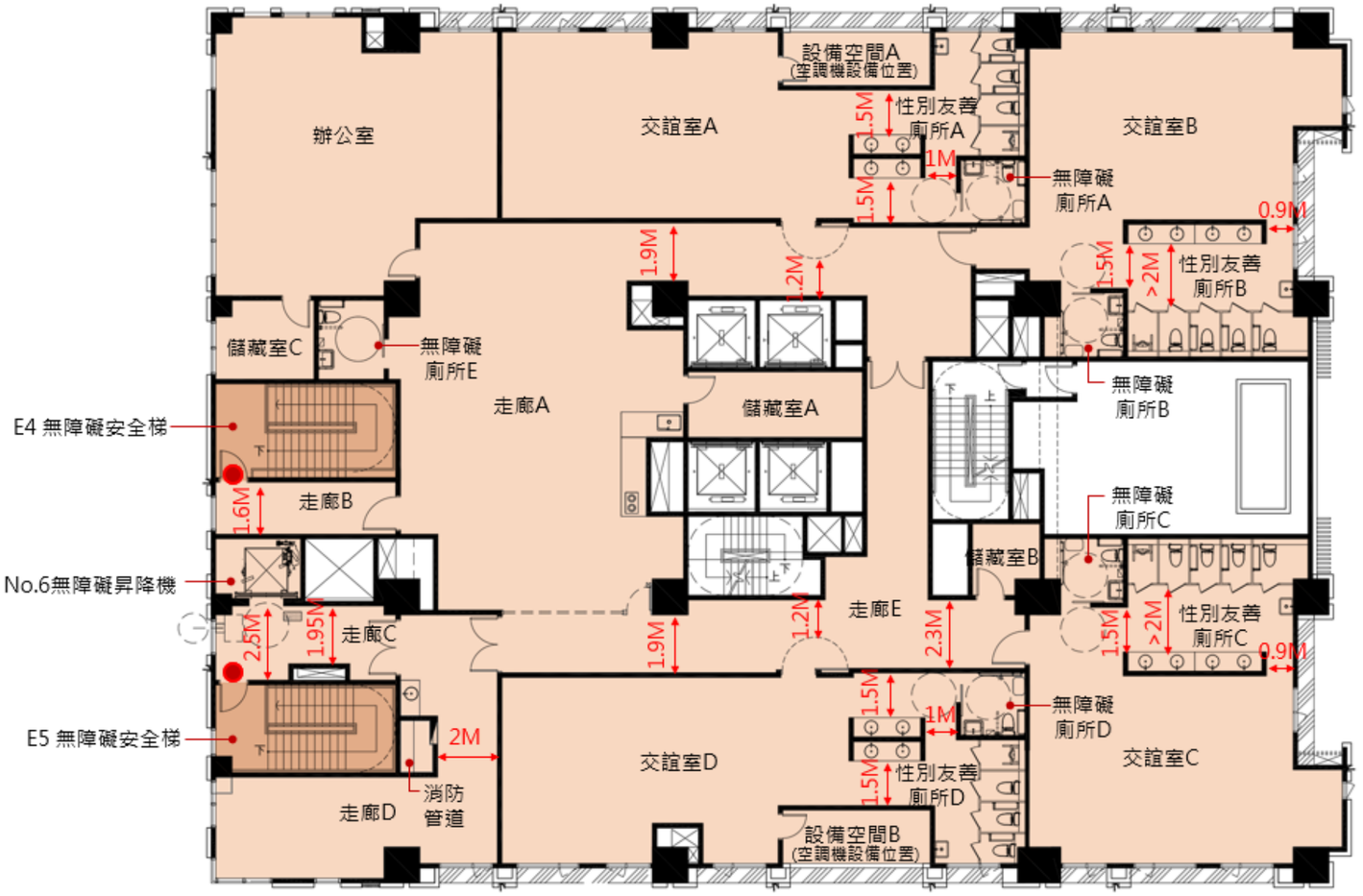
特專三區(E-2棟)地上三層平面圖

圖例:

- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共化幼兒園
- 公共托老中心

2　4　8m

托老中心　四層配置



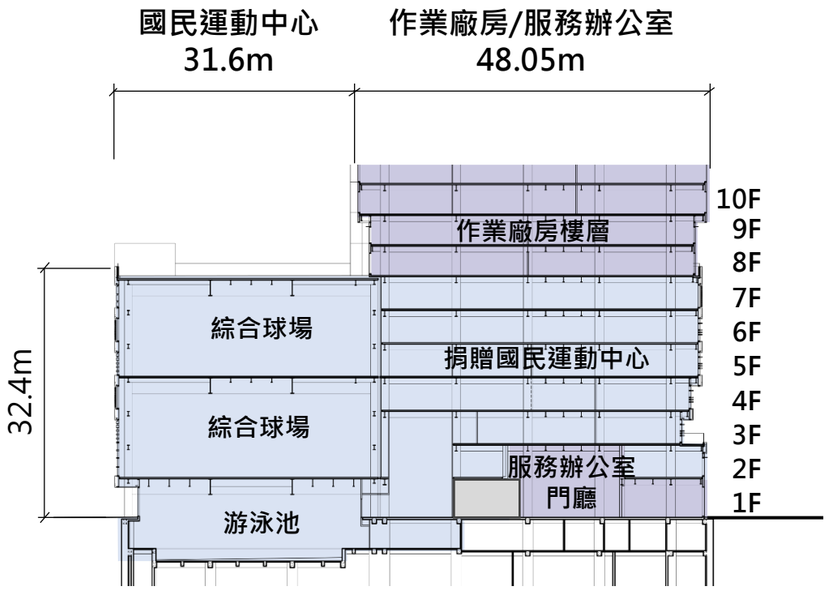
圖例:

- 管制點
- 公益設施共用空間(梯廳、安全梯)
- 公共托老中心

特專三區(E-2棟)地上四層平面圖　2　4　8m

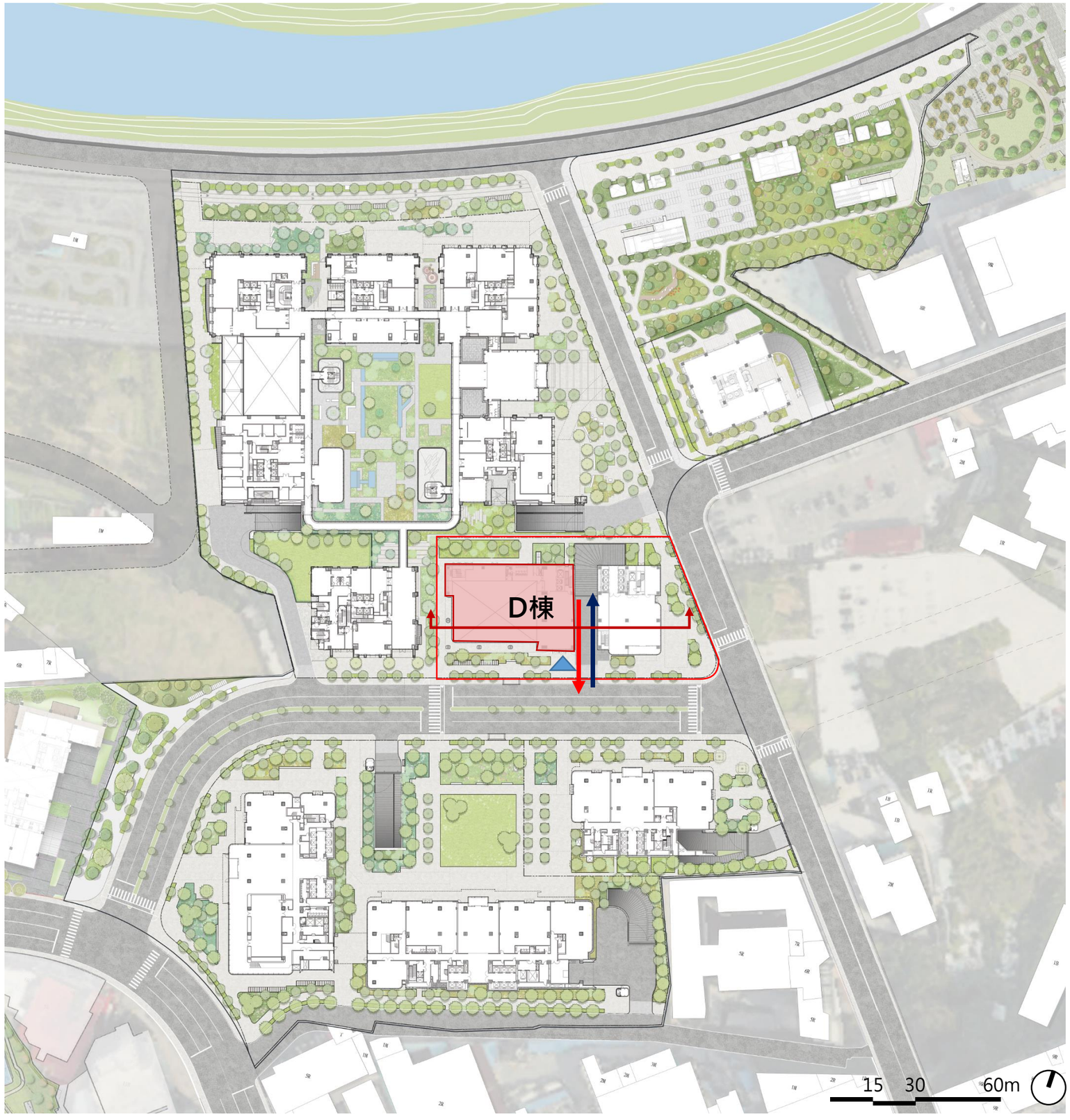
公益設施　國民運動中心

本案以**國民運動中心為核心，導入多元運動與健康促進設施，滿足鄰里就近運動與休憩的需求**。整體規劃採獨立動線與獨立入口配置，強化服務效率與場館品質，打造安全、便捷且具專業性的運動環境。

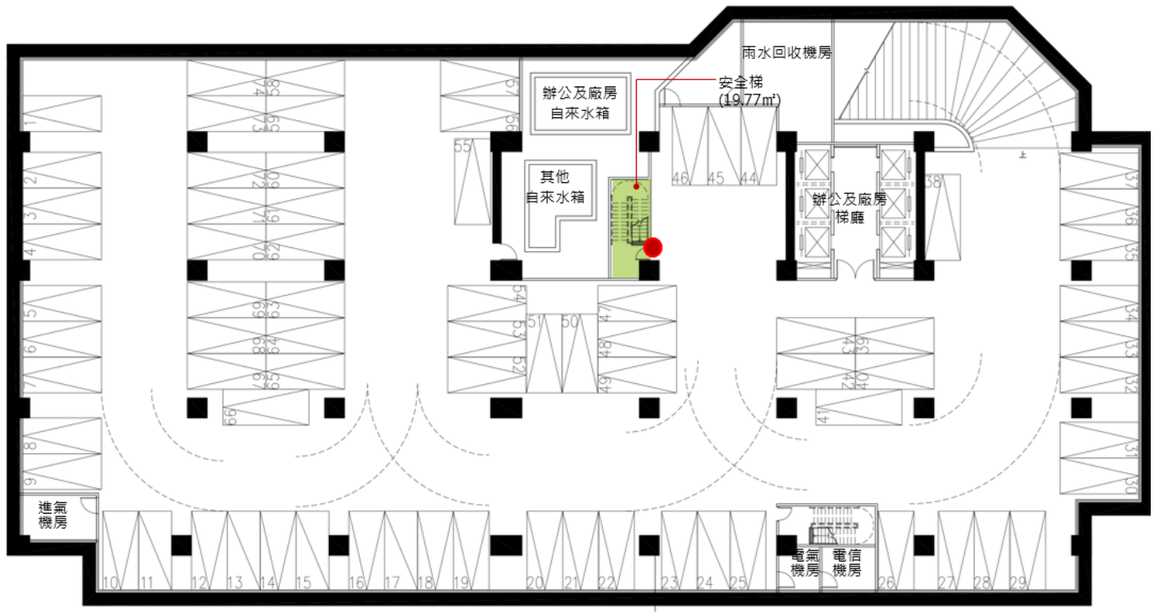


公益設施樓層示意圖

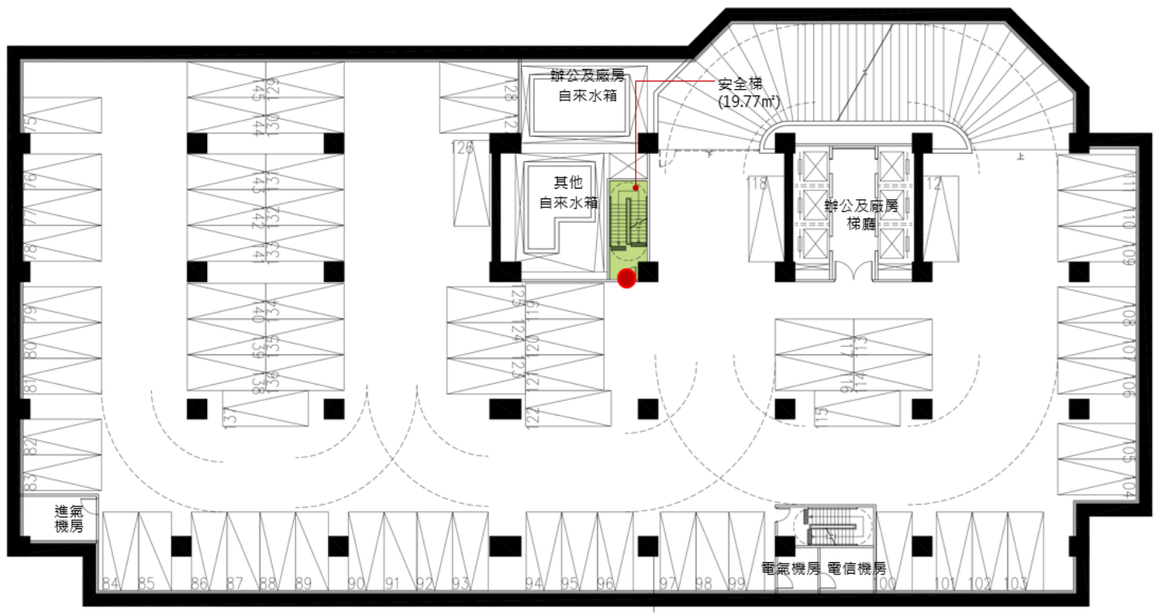
- 汽機車進場動線
- 汽機車出場動線
- 基地範圍
- 公益設施入口
- 公益性設施範圍



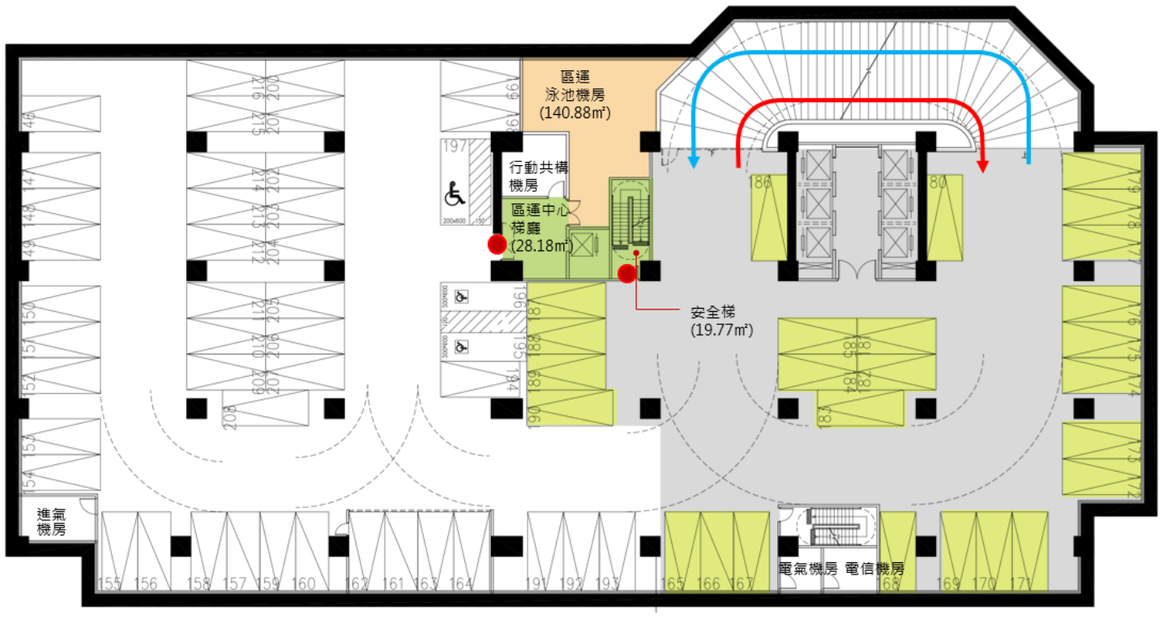
地下五、四、三層配置說明



特專一區(D棟)地下五層平面圖



特專一區(D棟)地下四層平面圖



特專一區(D棟)地下三層平面圖

運動中心停車數量檢討

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	26	0	0	0
B2	19	7	52	0	0
B1	0	0	0	8	2
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2

圖例:

公益設施免計容積空間
(梯廳、安全梯、共用機電設備)

公益設施汽車、機車、自行車位

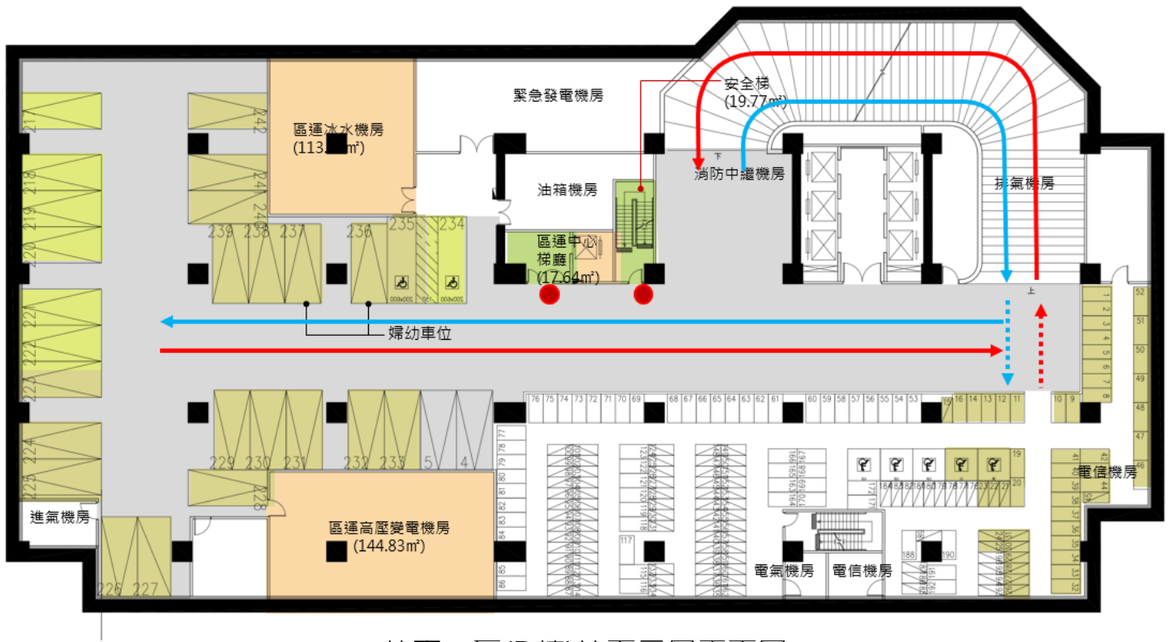
公益設施實設範圍

公益設施停車空間範圍

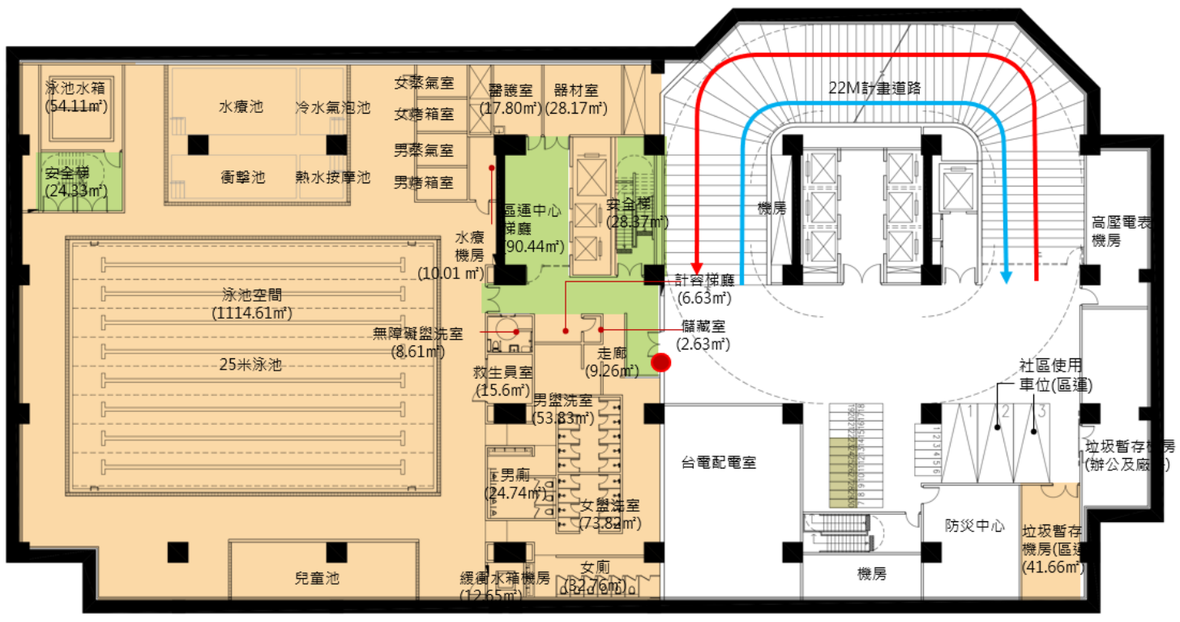
3 6 12m

機車進場動線 機車出場動線 汽車進場動線 汽車出場動線 管制點

地下二、一層配置說明



特專一區(D棟)地下二層平面圖



特專一區(D棟)地下一層平面圖

運動中心停車數量檢討

樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	26	0	0	0
B2	19	7	52	0	0
B1	0	0	0	8	2
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2

圖例:

公益設施免計容積空間
(梯廳、安全梯、共用機電設備)

公益設施汽車、機車、自行車位

公益設施實設範圍

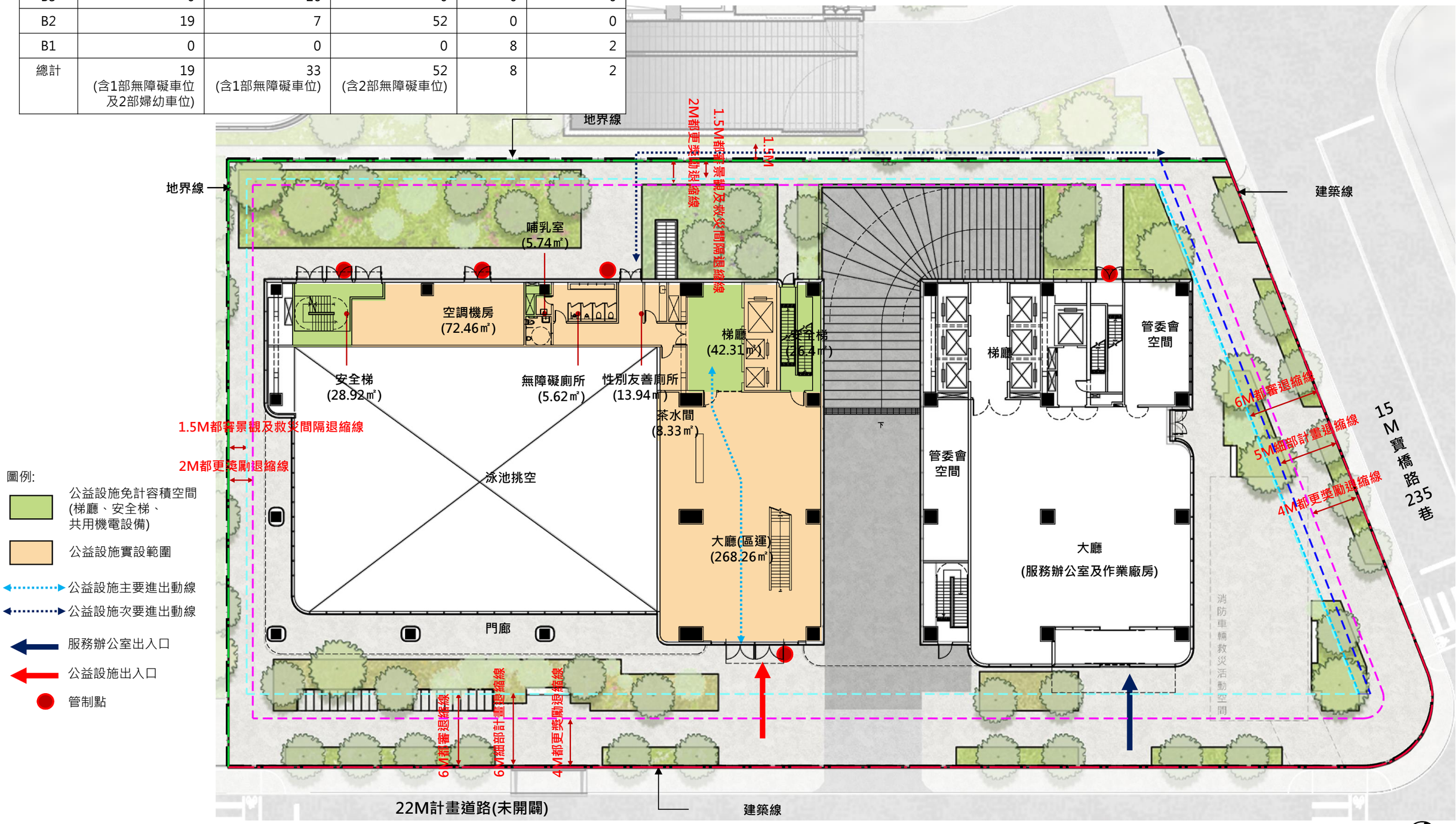
公益設施停車空間範圍

3 6 12m

機車進場動線　機車出場動線　汽車進場動線　汽車出場動線　管制點

地 面 層 配 置 說 明

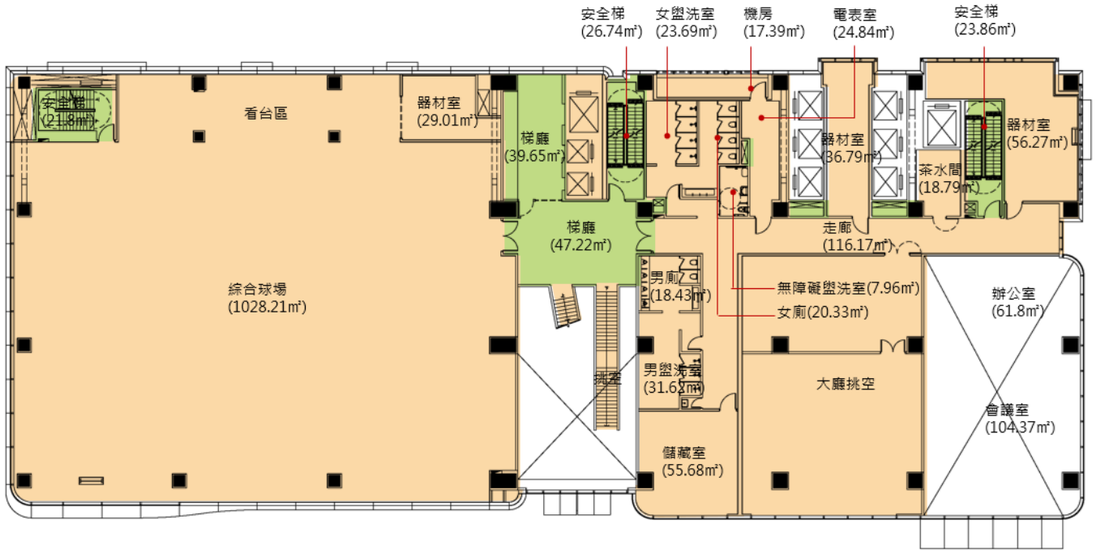
樓層	汽車 (捐贈)	汽車 (選配)	機車	自行車	社區使用車位
B3	0	26	0	0	0
B2	19	7	52	0	0
B1	0	0	0	8	2
總計	19 (含1部無障礙車位及2部婦幼車位)	33 (含1部無障礙車位)	52 (含2部無障礙車位)	8	2



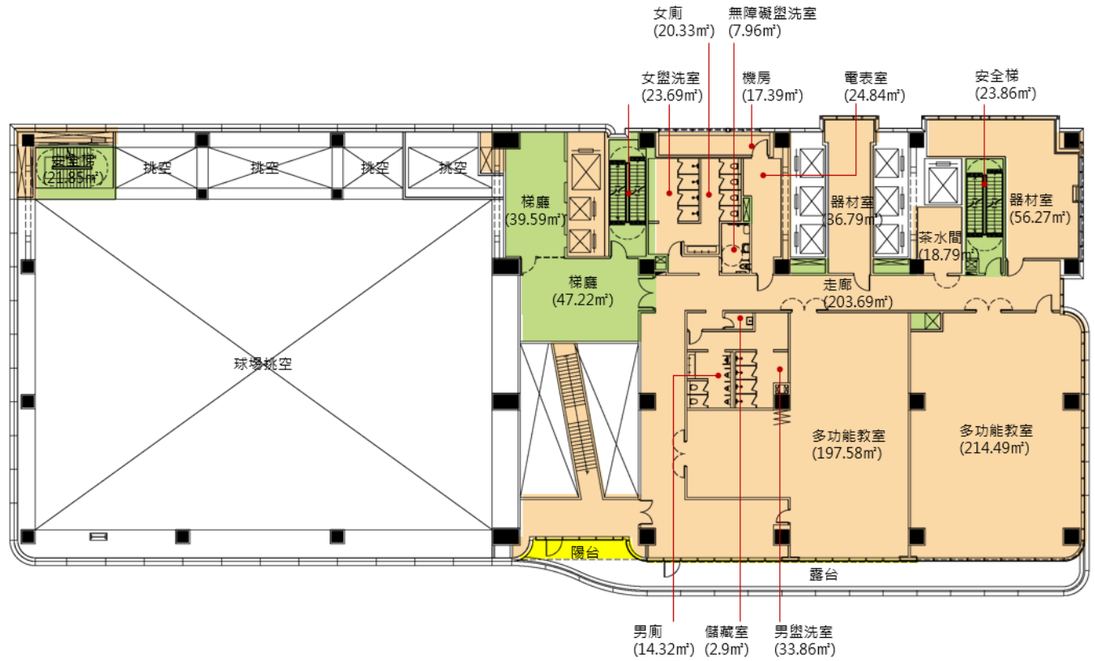
圖例:

- 公益設施免計容積空間 (梯廳、安全梯、共用機電設備)
- 公益設施實設範圍
- 公益設施主要進出動線
- 公益設施次要進出動線
- 服務辦公室出入口
- 公益設施出入口
- 管制點

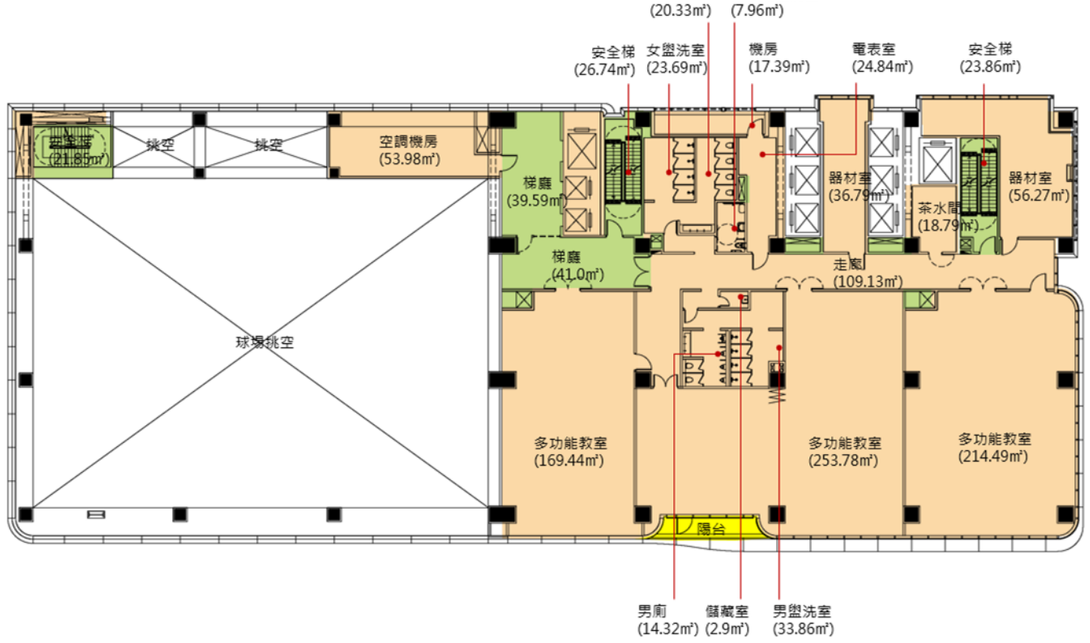
二 至 五 層 配 置 說 明



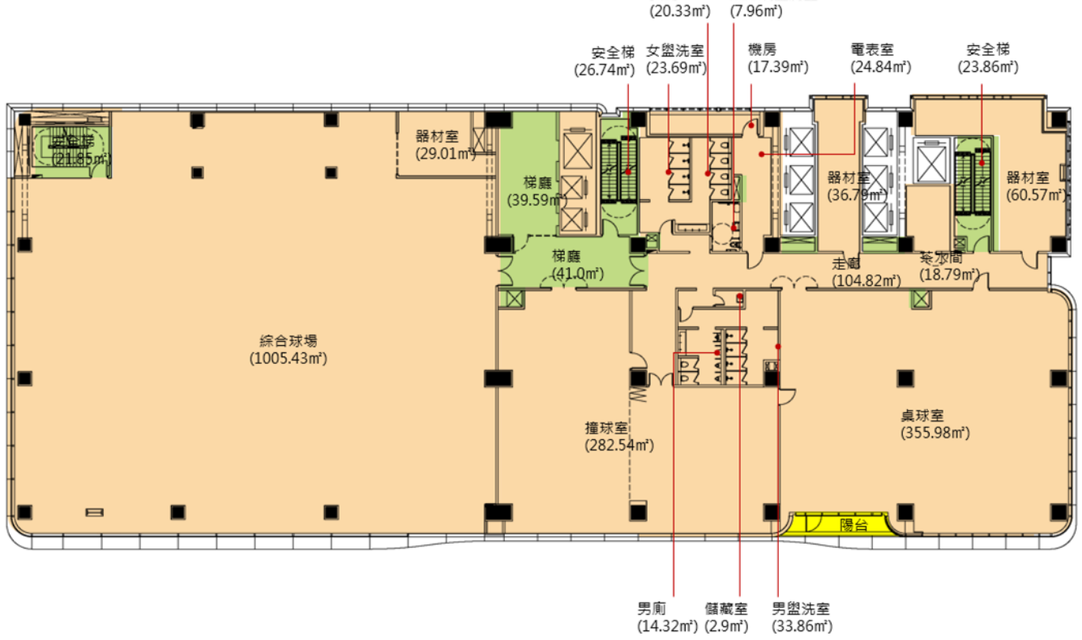
特專一區(D棟)地上二層平面圖



特專一區(D棟)地上三層平面圖



特專一區(D棟)地上四層平面圖



特專一區(D棟)地上五層平面圖

圖例:

公益設施免計容積空間
(梯廳、安全梯、共用機電設備)

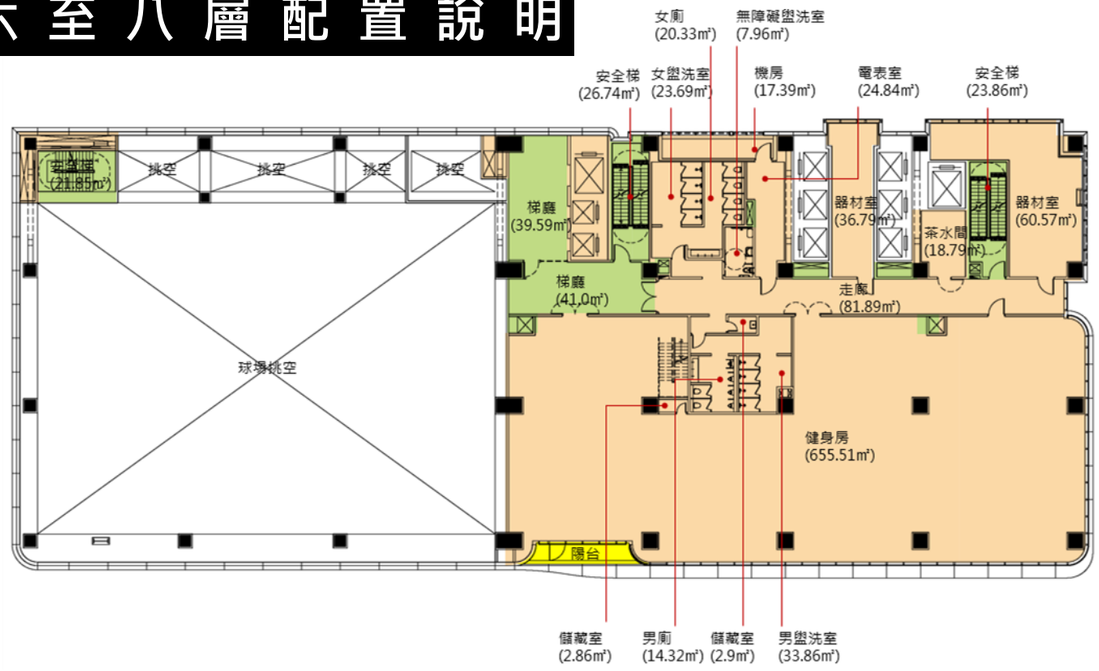
公益設施汽車、機車、自行車位

公益設施實設範圍

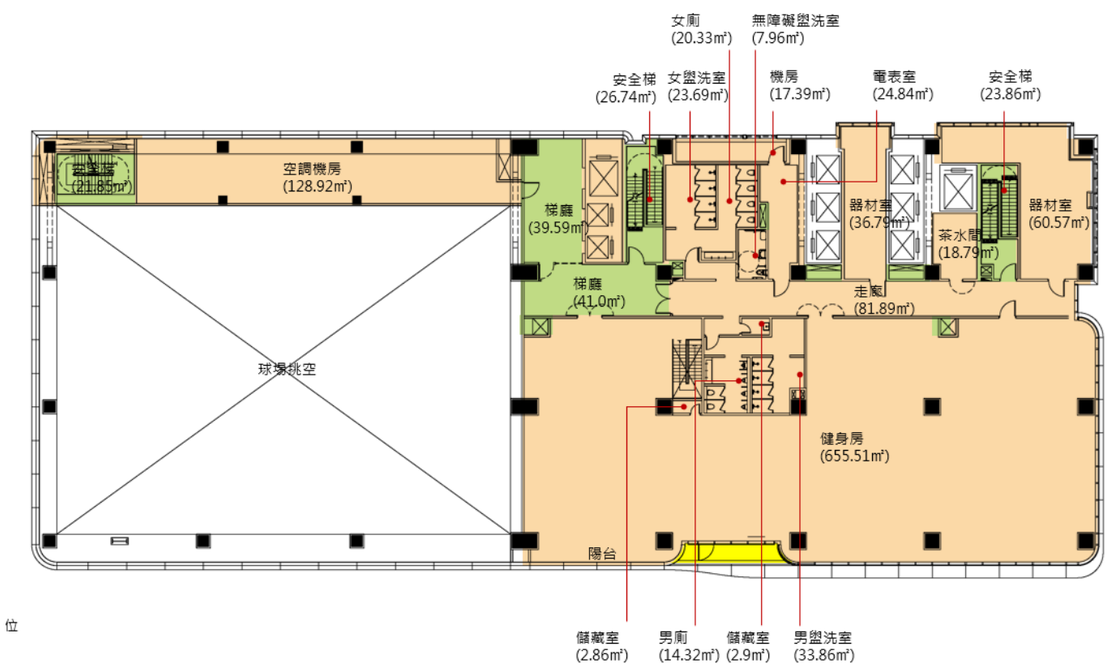
公益設施陽台範圍

3 6 12m

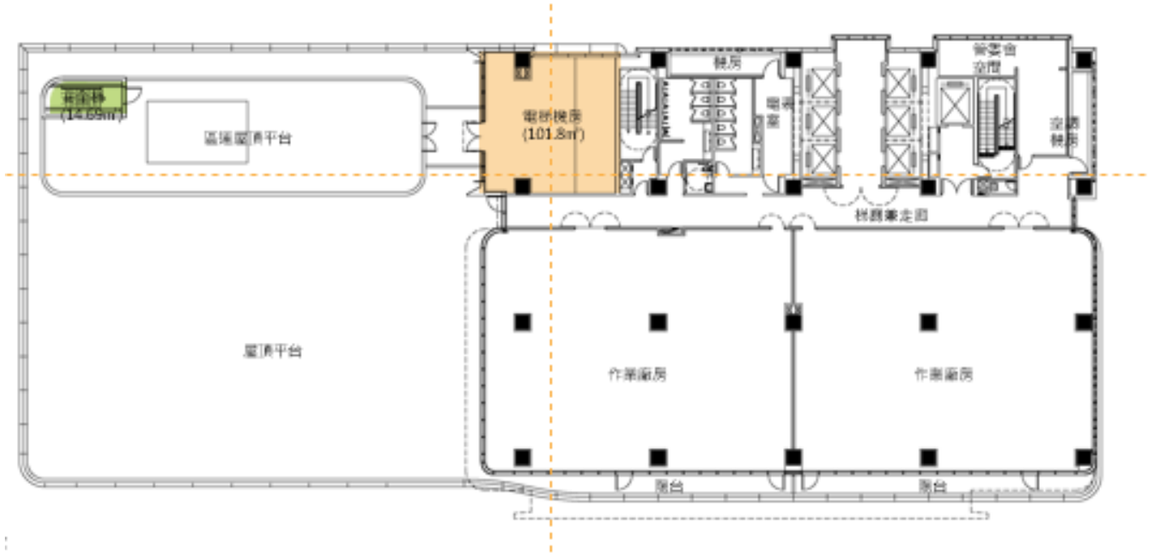
六至八層配置說明



特專一區(D棟)地上六層平面圖



特專一區(D棟)地上七層平面圖



特專一區(D棟)地上八層平面圖

圖例:

公益設施免計容積空間
(梯廳、安全梯、共用機電設備)

公益設施汽車、機車、自行車位

公益設施實設範圍

公益設施陽台範圍

3 6 12m

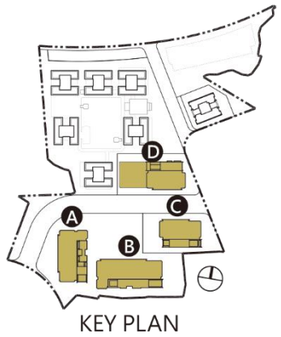
INDEX

-設計規劃

二、設計規劃

特專一

■地面層平面圖



KEY PLAN

圖例:

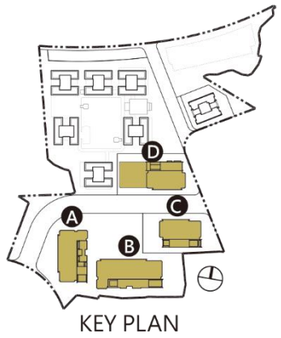
- 垂直動線
- 梯廳、管委會、警衛室、陽台
- 社區使用車位
- 機房、廁所
- 餐飲場所、金融證券、服務辦公場室、店鋪診所
- 公益性設施(國民運動中心)

8 16 32m

二、設計規劃

特專一

■地上二層平面圖



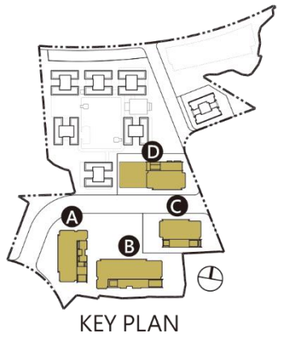
KEY PLAN



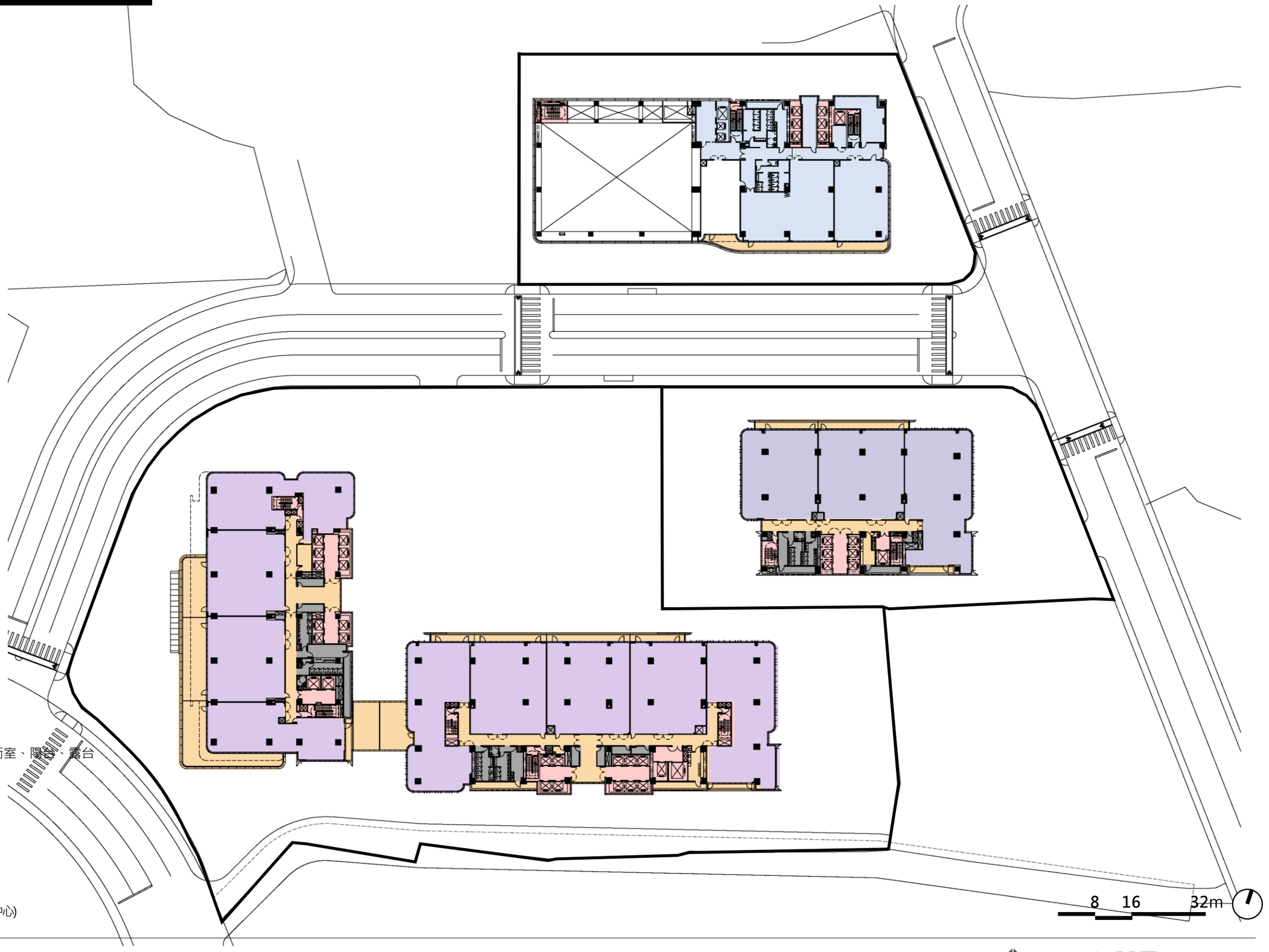
二、設計規劃

特專一

■地上三層平面圖



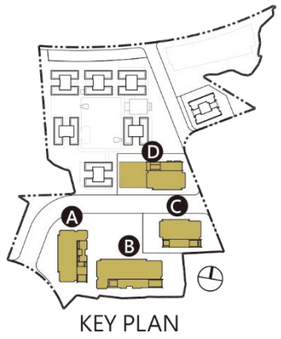
KEY PLAN



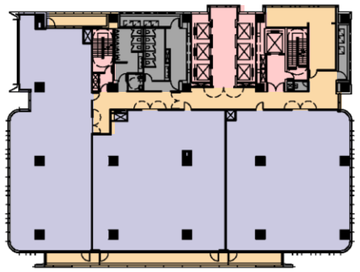
二、設計規劃

特專一

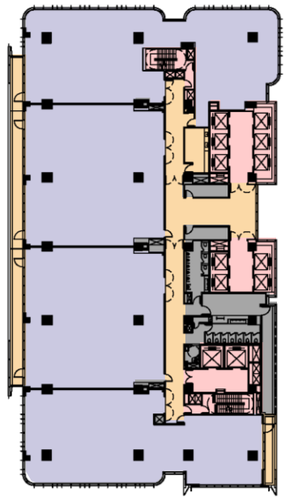
■標準層平面圖

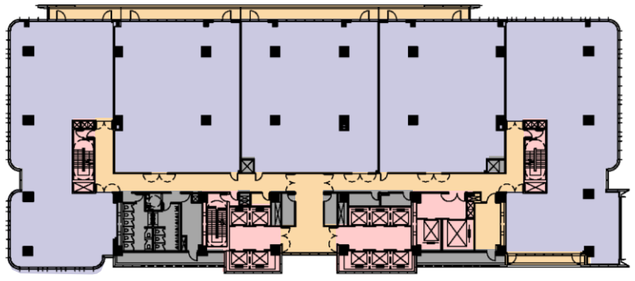


KEY PLAN


D棟 十層至二十一層平面圖

C棟 四層至十八層平面圖


A棟 四層至十九層平面圖


B棟 四層至二十一層平面圖

圖例:

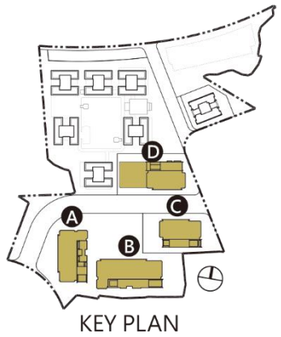
- 垂直動線
- 梯廳、管委會、警衛室、陽台、露台
- 機房、廁所
- 服務辦公室
- 公益性設施(國民運動中心)

8 16 32m

二、設計規劃

特專一

■地下一層平面圖



KEY PLAN

圖例:

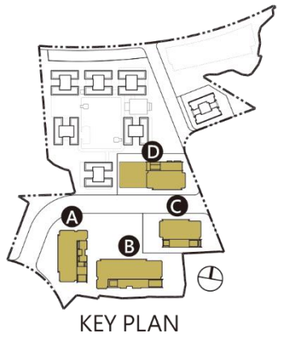
- 垂直動線
- 公益性設施(國民運動中心)
- 社區使用車位
- 機車車位
- 汽車車位
- 自行車車位
- 機房、廁所

8 16 32m

二、設計規劃

特專一

■地下標準層平面圖



KEY PLAN

圖例:

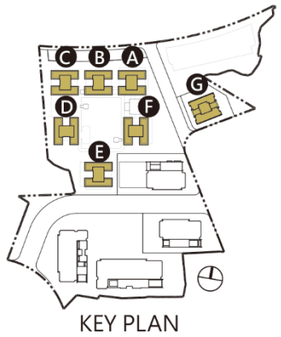
- 垂直動線
- 汽車車位
- 機房、廁所

8 16 32m

二、設計規劃

特專三

■地面層平面圖



KEY PLAN

圖例:

- 垂直動線
- 梯廳、管委會、警衛室、陽台
- 店鋪
- 汽車車位
- 公益性設施
  (公共化幼兒園、公共托老中心)

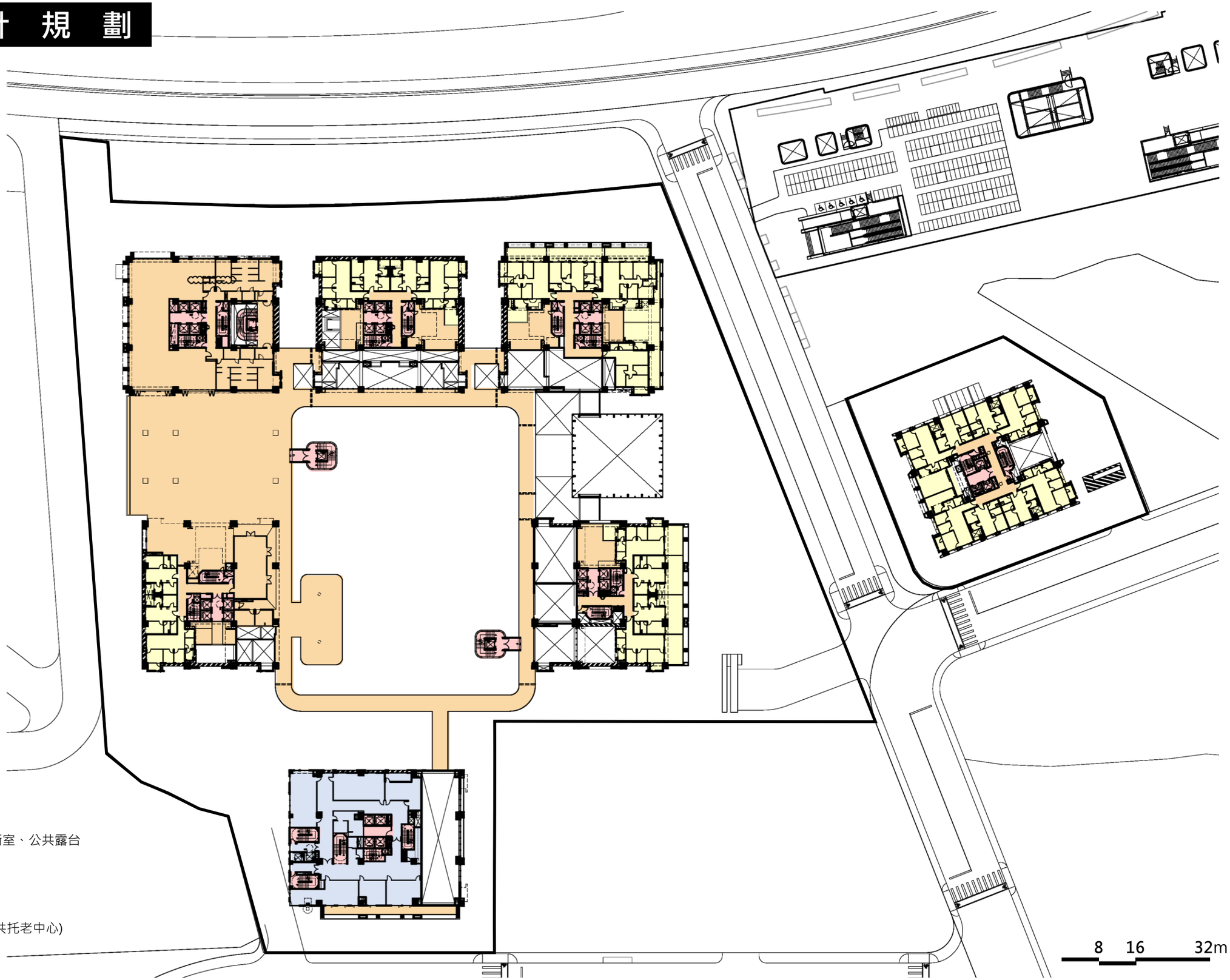
二、設計規劃

特專三

■地上二層平面圖



KEY PLAN



圖例:

- 垂直動線
- 梯廳、管委會、警衛室、公共露台
- 住宅單元
- 公益性設施
  (公共化幼兒園、公共托老中心)

8 16 32m

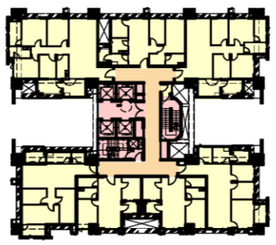
二、設計規劃

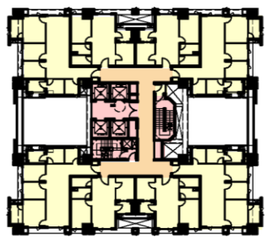
特專三

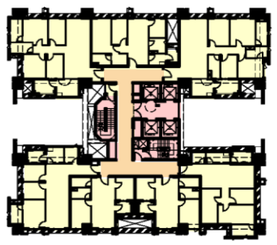
■標準層平面圖

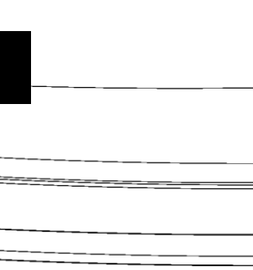


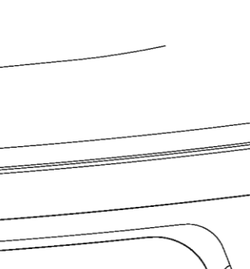
KEY PLAN


A棟
三層至三十三層平面圖

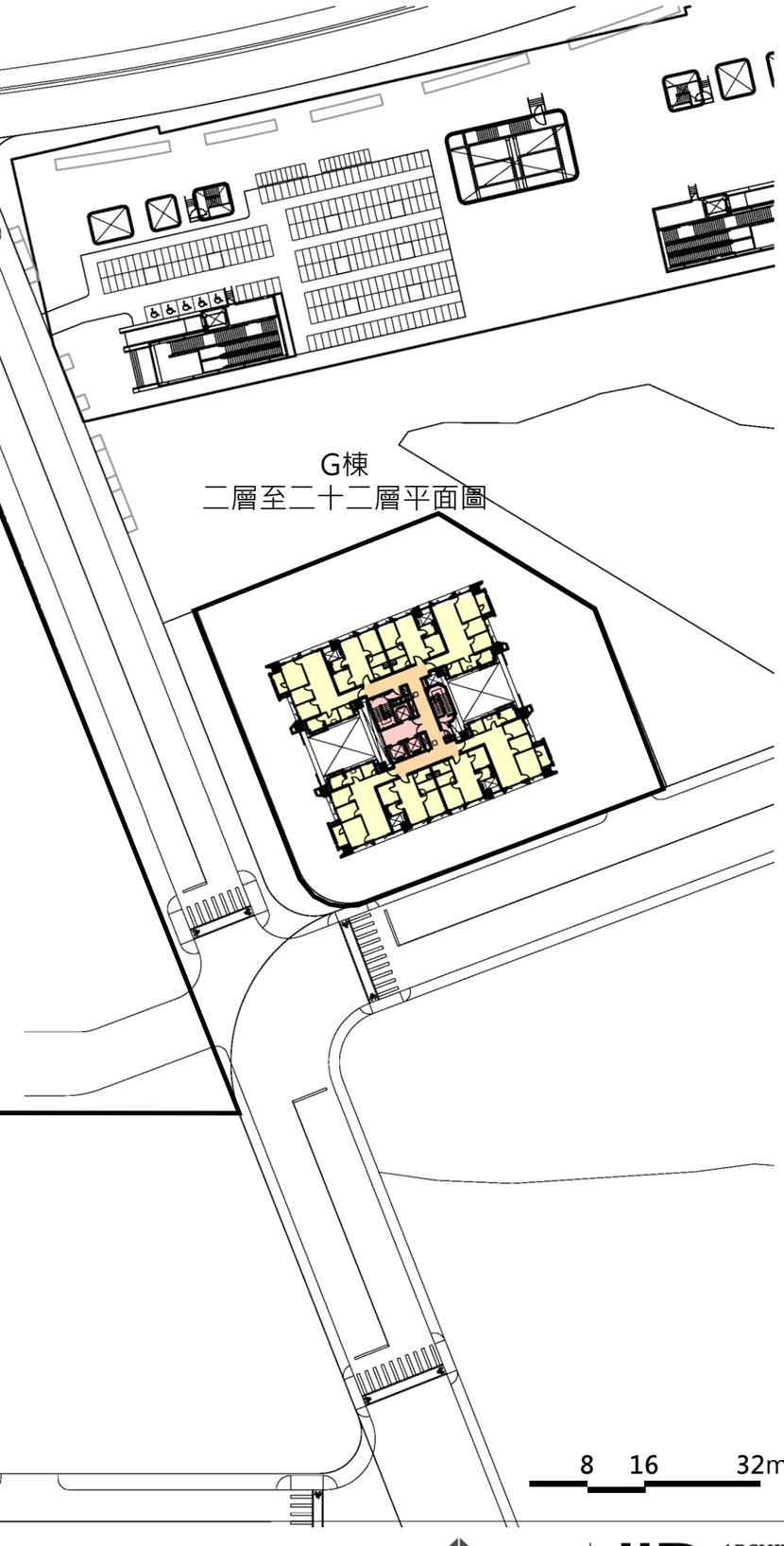

B棟
三層至三十層平面圖


C棟
三層至三十二層平面圖


D棟
三層至三十二層平面圖


F棟
三層至三十一層平面圖

E棟
五層至二十九層平面圖


G棟
二層至二十二層平面圖

圖例:

- 垂直動線
- 梯廳
- 住宅單元

8 16 32m

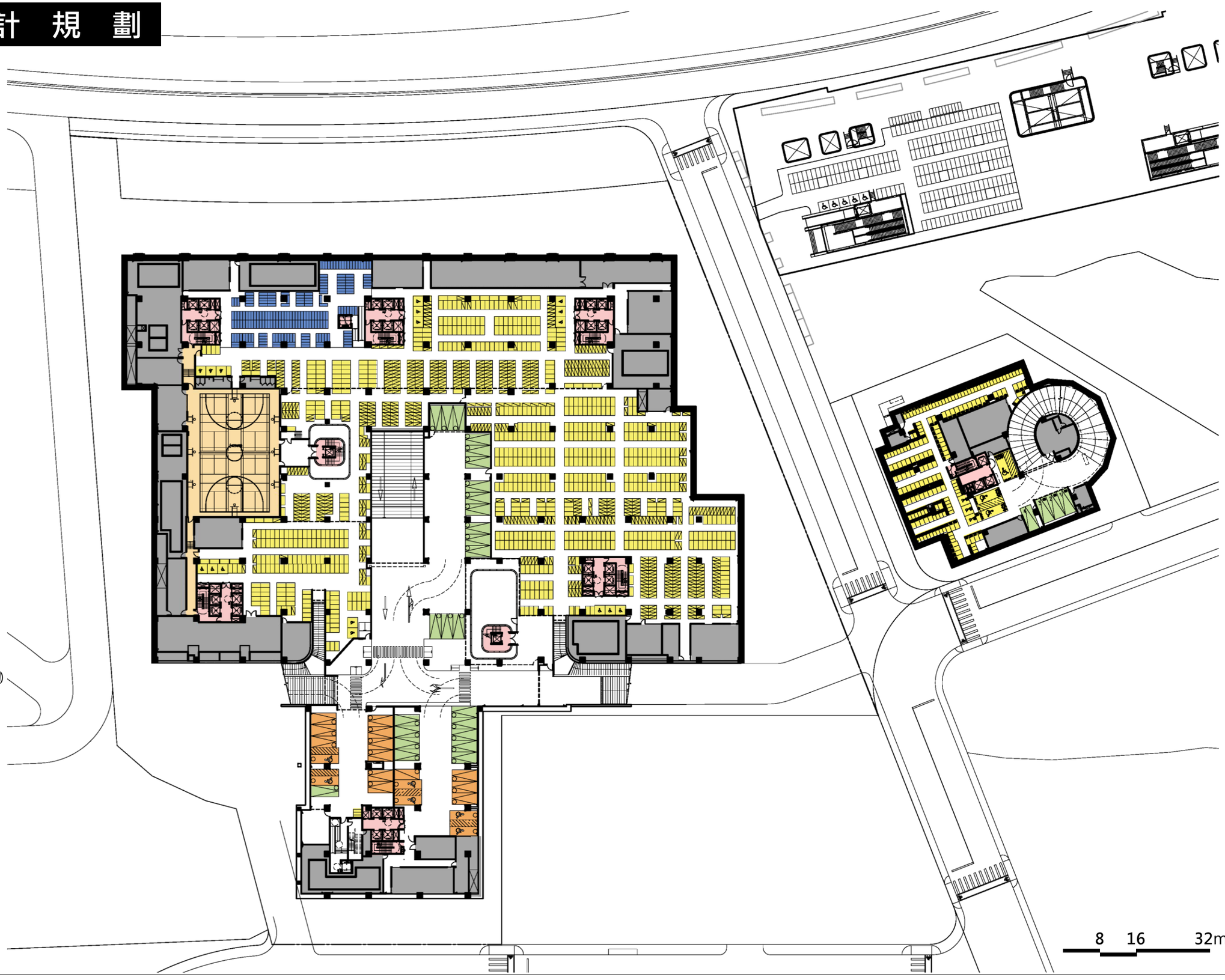
二、設計規劃

特專三

■地下一層平面圖



KEY PLAN

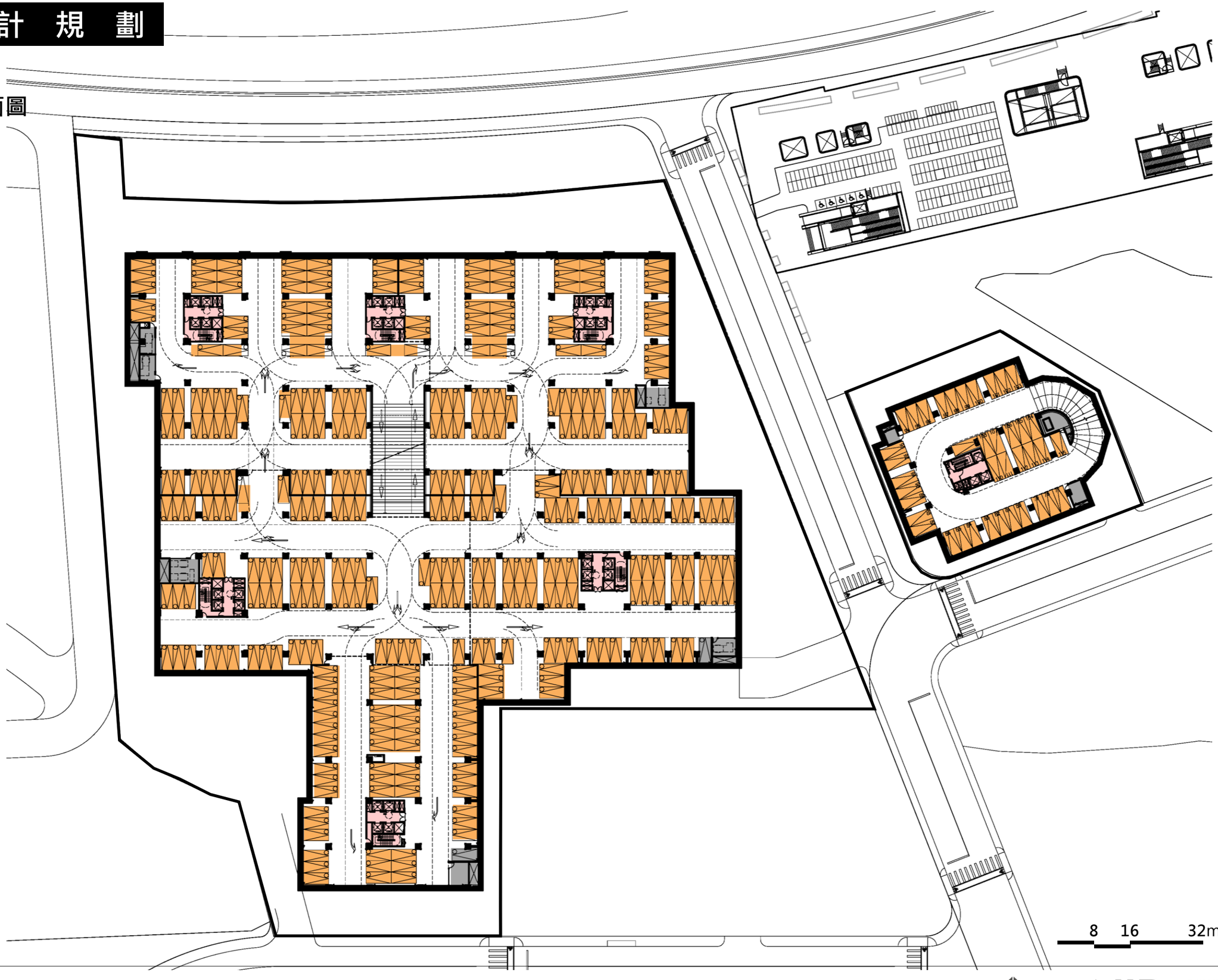


特專三

■地下標準層平面圖



KEY PLAN



圖例:

- 垂直動線
- 汽車車位
- 機房

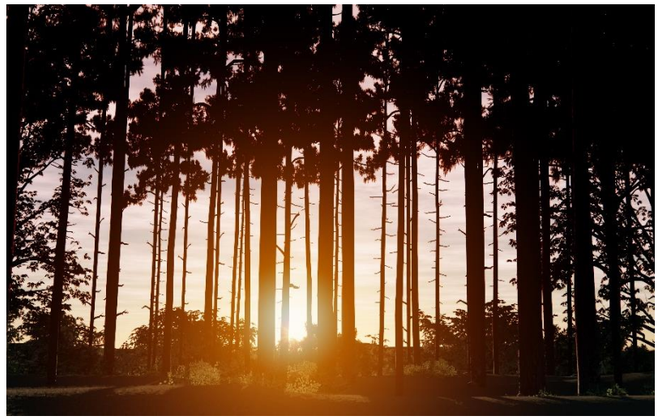
二、設計規劃

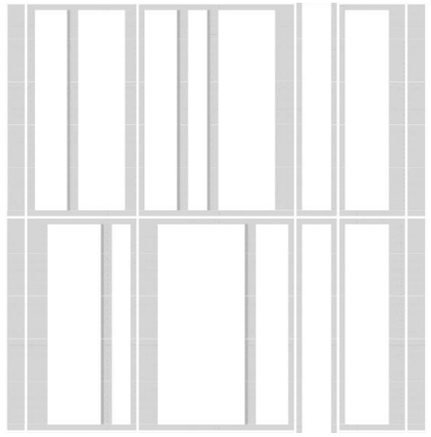
■ 特專一





■ 特專三A-F棟



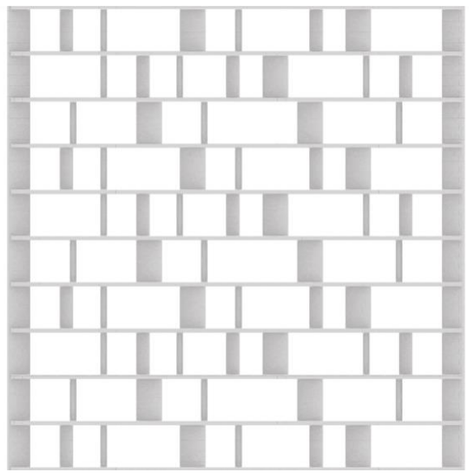




■ 特專三G棟

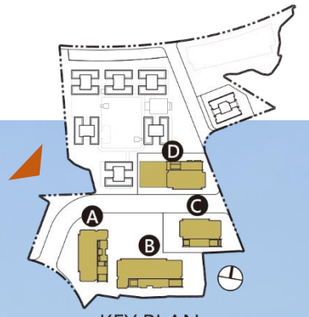






■ 建築外觀-概念說明

二、設計規劃



KEY PLAN

特專一

在建築造型與立面規劃上延續基地舊有紋理，在特專一商辦園區配合使用者未來作為企業總部大樓的形象設定發想，延續紡織廠區轉型的產業意象-編織。

二、設計規劃



KEY PLAN

特專三

於特專三集合住宅區從基地過去的歷史紋理-坪林與作為通商港岸延綿的帆影為概念發展成立面語彙。透過土地使用的轉型與紋理再翻轉，延續了產業過去的歷史記憶，也重新轉譯了土地過去的印記。

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

估價條件說明-更新前(2/2)

- 本次將【變更前乙種工業區土地】合併為一宗為視為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，求得【土地相關權利人】所得之權利比例。

3. 第二階段：依**變更後土地使用分區**、**容積率**及**坐落位置**，分別評估**第一種特定專用區**、**第三種特定專用區**及第**三種特定專用區(新北市政府受贈土地)**土地價格，加總後即為本案更新前土地權利總價。

- 先就本案變更後土地結果進行劃分，可分為A、B、C、D四塊宗地，並以第一種特定專用區(A宗地)為第一種特定專用區之比準地，第三種特定專用區(C宗地)為第三種特定專用區之比準地，各自依照比較法與土開法評估比準地價格後，再以比準地推估其他第一種特定專用區(B宗地)及第三種特定專用區(D宗地)(新北市政府受贈土地)之土地價格。

宗地	範圍	土地面積(M²)	土地面積(坪)	土地面積(坪)(合併)	容積率
A	**特專一AB棟**	**14,335.96**	**4,336.63**	**5,609.69**	**330.0%**
	特專一C棟	**4,208.47**	**1,273.06**		
B	特專一D棟	4,533.56	1371.40	1371.40	330.0%
C	**特專三A-F棟**	**19,915.72**	**6,024.81**	**6,024.81**	**316.8%**
D	特專三G棟	2,213.00	669.43	669.43	316.8%

4. 第三階段：依前述更新前土地權利總價，扣除【新北市政府受贈土地】第三種特定專用區之土地價值後，剩餘土地價值依照變更前【土地相關權利人】土地權利價值比例分配，即可求得【新北市政府】與【土地相關權利人】土地權利價值比例。

估價條件說明-更新後

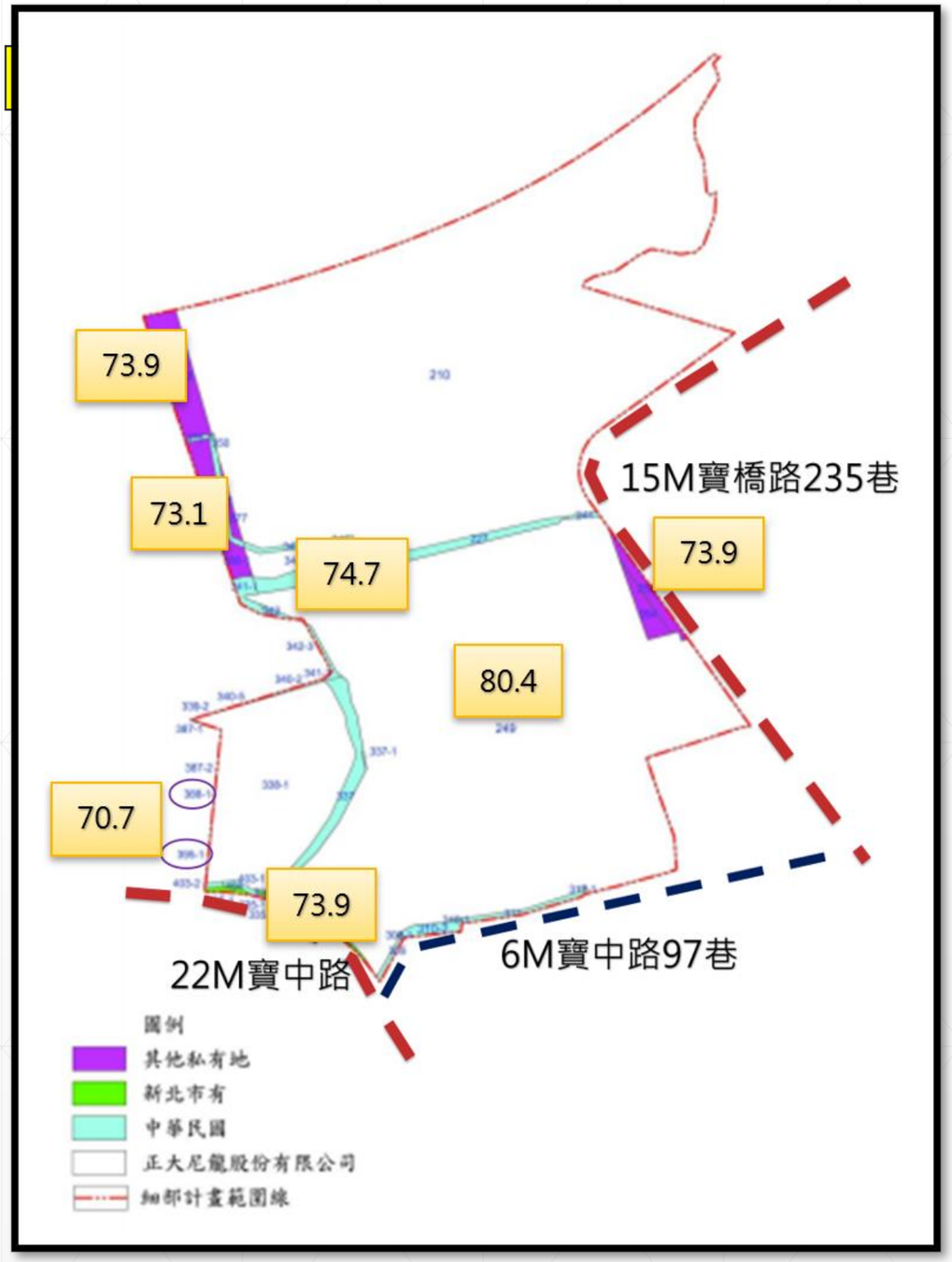
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以**都市更新評價基準日當時之新成屋**價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店面部分選定**「S5-1F」**為比準戶，樓上層住宅部分選定**「12F-B8」**為比準戶，樓上層辦公部分選定**「12F-C2」**為比準戶，依照各戶位置、樓層、景觀等建物個別條件不同，進而推估樓上層各戶價格，而停車位部分則選定**「住宅棟B2坡道平面大車位」**為比準車位，再依各車位所對應之產品、位置、大小、所在樓層等因素，再推估各樓層車位價格。
3. 更新後特專一D棟部分面積規劃為運動中心，針對建物及土地價值皆採成本法評估，合計為運動中心更新後價值，另因涉及捐贈與新北市政府體育局，依委託人提供之捐贈面積及車位數計算運動中心選配價值。
4. 更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

變更前乙種工業區土地權利價值評估

- **評估方法**
  - 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案**乙種工業區合併後土地**單價及總值。
    - **土地單價為每坪800,000元。**
    - **土地總值為15,628,764,140元。**
  - 依評估結果，變更前各宗土地調整因素與土地單價結果如下：

臨路面	調整率	臨路寬度	調整率	地形	調整率	面積	調整率	景觀	調整率
2面	0%	15M	-1%	方整	0%	1000坪以上	0%	佳	0%
1面	-2%	6M	-4%	極度不規則	-3%	500至1000坪	-2%	普通	-1%
未臨路	-10%	22M	0%	狹長	-2%	200至500坪	-3%		
				三角	-1%	200坪以下	-4%		

依都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：本案更新前土地價值推估，以比準地為基礎，考量因素計有**臨路面**、**臨路寬度**、**地形**、**面積**等。



變更前土地相關權利人土地價值

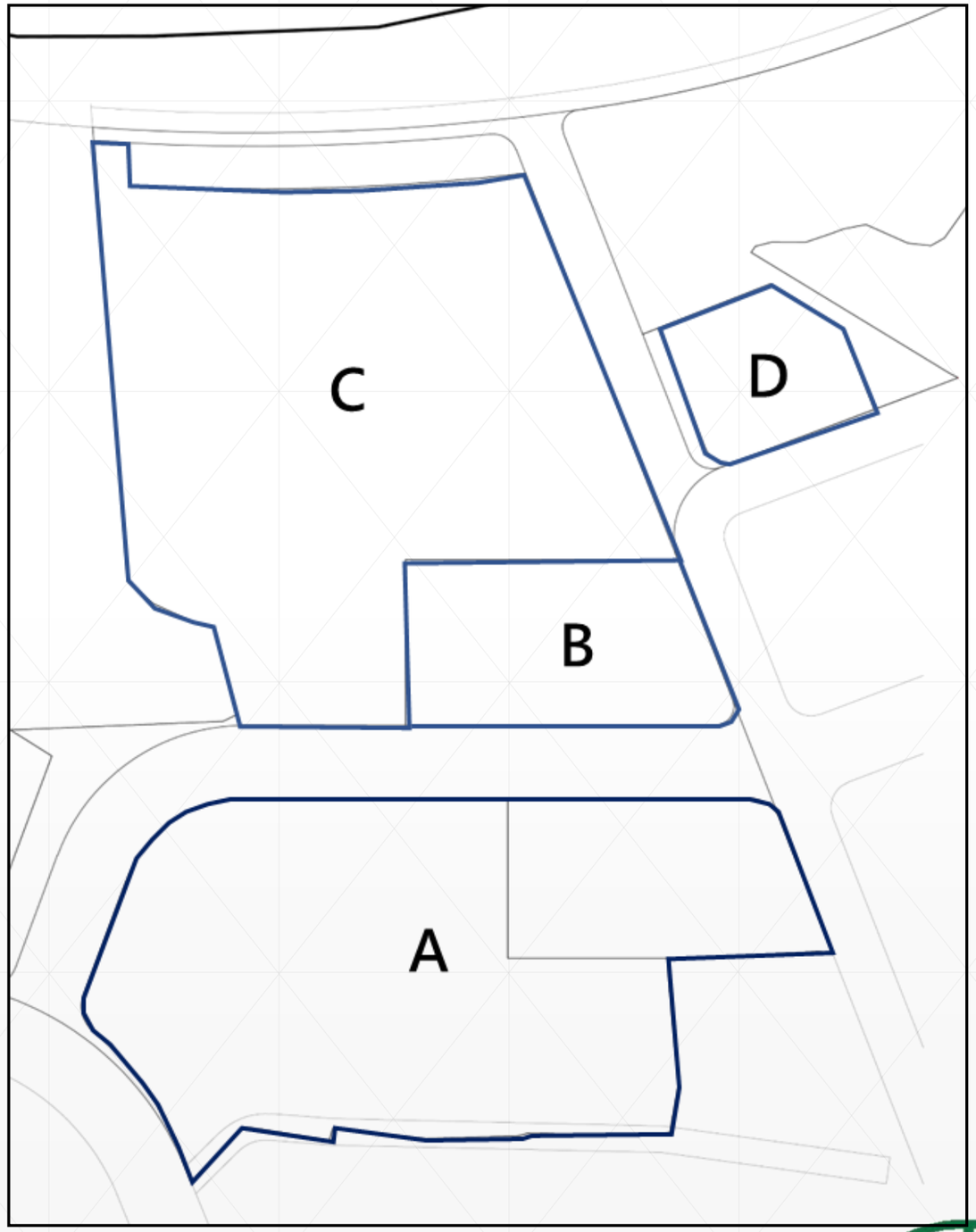
所有權人/管理人	變更前各權利人 分配土地總價(元)	變更前土地權值比例
中華民國/財政部國有財產署	529,546,036	3.388278%
正大尼龍工業股份有限公司	14,655,470,117	93.772419%
周○來	44,618,283	0.285488%
林○珠	18,918,543	0.121050%
高○明	55,258,511	0.353569%
高○和	55,258,511	0.353569%
華固建設股份有限公司	236,601,738	1.513886%
新北市/新北市政府經濟發展局	1,202,954	0.007697%
新北市/新北市政府養護工程處	31,889,447	0.204043%
總計	15,628,764,140	100.000000%

變更後土地權利價值評估

宗地	範圍	土地面積(坪)(合併)	容積率
A	特專一AB棟 特專一C棟	5,609.69	330.0%
B	特專一D棟	1,371.40	330.0%
C	特專三A-F棟	6,024.51	316.8%
D	特專三G棟	669.43	316.8%

- 以比較法及土開法推估比準地地價如下：
  A宗地地價：138萬元/坪
  C宗地地價：148萬元/坪
- 以比準地宗地A、C為基礎，考量因素計有**臨路面**、**臨路狀況**、**面積**、**有無面公園**等條件**推估宗地B**、**D地價**。宗地D權利價值即為受贈人新北市政府權利價值。

產品	宗地	範圍	合併前 各宗土地單價 (元/坪)	合併前各土地總價 (元)	權利價值比例
辦公	A	特專一AB棟 特專一C棟	1,380,000	7,741,372,304	**39.711429%**
	B	特專一D棟	1,338,600	1,835,758,583	**9.417012%**
	合計			**9,577,130,887**	
住宅	C	特專三A-F棟	1,480,000	8,916,267,844	**45.738368%**
	D	特專三G棟	1,494,800	1,000,667,701	**5.133191%**
	合計			**9,916,935,545**	
總計				**19,494,066,432**	**100.000000%**



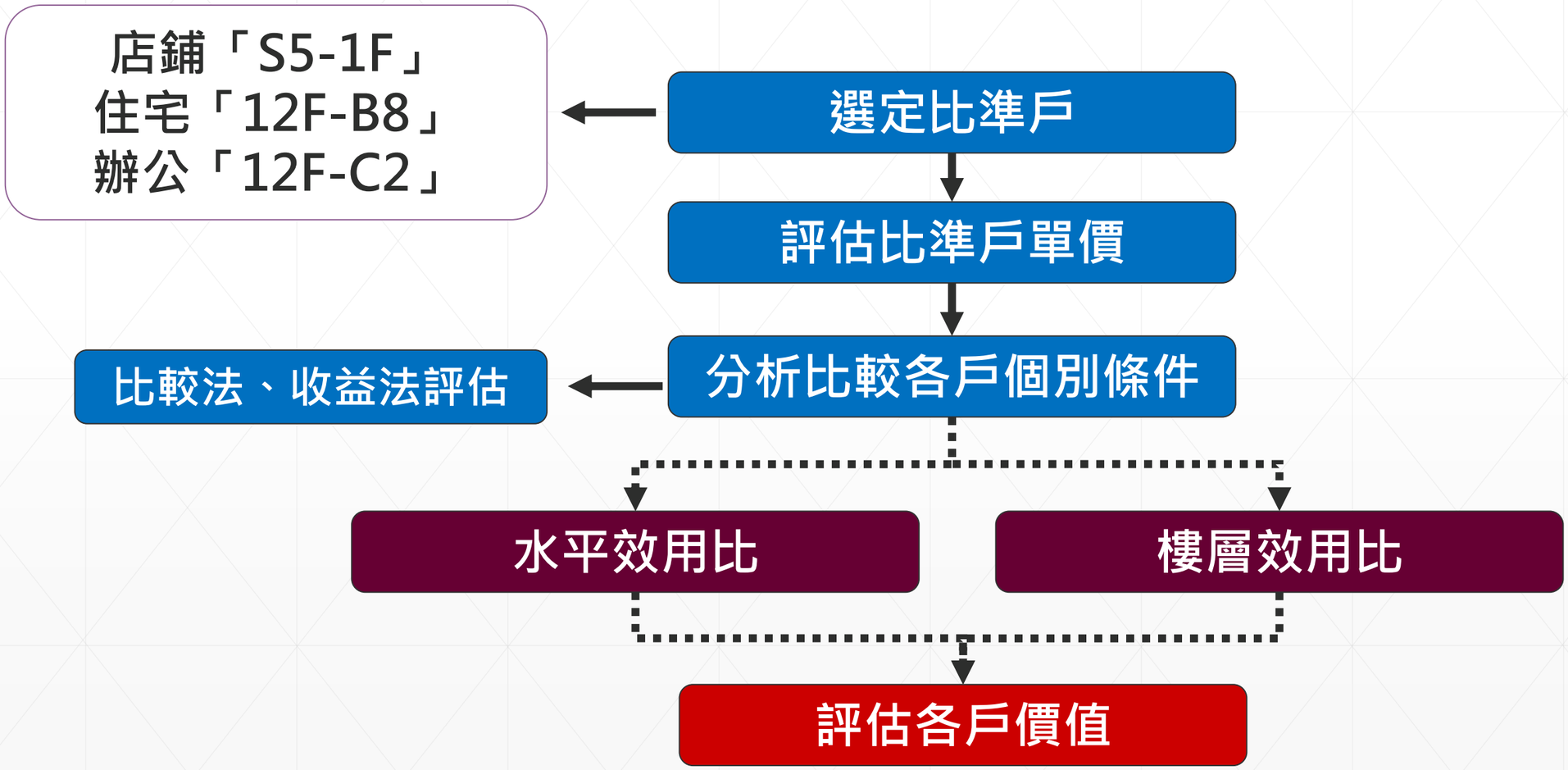
更新前權利價值評估-變更後土地價值

扣除新北市政府之權利價值比例，剩餘價值以變更前【土地相關權利人】土地權利價值比例分配，即可求得【新北市政府】與【土地相關權利人】土地權利價值比例。

所有權人	更新前土地價值比例	所有權人	變更前價值比例	更新前土地價值比例	更新前土地權利價值(元)
新北市政府	5.133191%	新北市政府		5.133191%	1,000,667,701
土地相關權利人	94.866809%	中華民國/財政部國有財產署	3.388278%	3.214352%	626,607,830
		正大尼龍工業股份有限公司	93.772419%	88.958901%	17,341,707,254
		周〇來	0.285488%	0.270834%	52,796,478
		林〇珠	0.121050%	0.114836%	22,386,169
		高〇明	0.353569%	0.335420%	65,386,979
		高〇和	0.353569%	0.335420%	65,386,979
		華固建設股份有限公司	1.513886%	1.436176%	279,969,052
		新北市/新北市政府經濟發展局	0.007697%	0.007302%	1,423,446
		新北市/新北市政府養護工程處	0.204043%	0.193569%	37,734,544
合計	100%		100%	100%	19,494,066,432

更新後不動產價值-評估流程及條件

- 考量都市更新權利變換計劃之建築計劃、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。



更新後供分配建物估價說明-比準戶(1/3)

比準戶
*評估原則：新成屋
*評估方法：
-比較法
-收益法

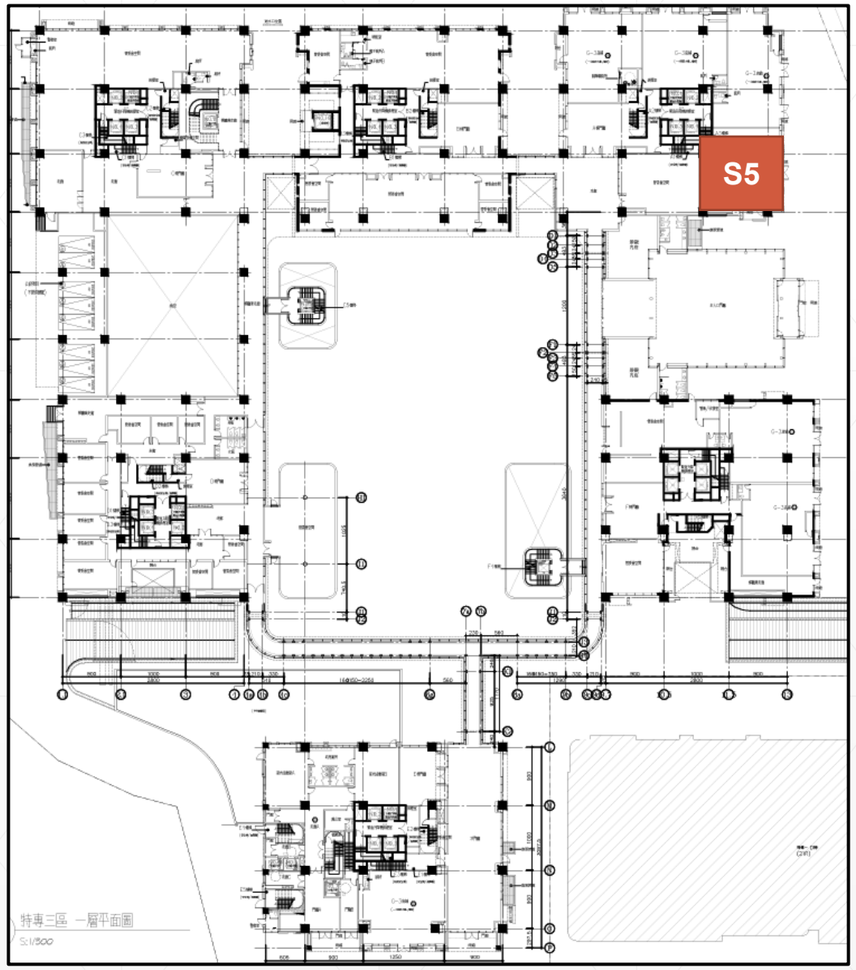
- 根據本所調查，區域內性質較接近之店鋪產品，平均成交水準為約60～83萬元/坪。
  本次評估地面層店鋪-比準戶單價為82.1萬元/坪。
- 根據本所調查，區域內性質較接近之住宅產品，平均新成屋成交水準為約50～63萬元/坪。
  本次評估住宅-比準戶單價為61.8萬元/坪。
- 根據本所調查，區域內性質較接近之辦公產品，平均中古屋成交水準為約35～43萬元/坪。
  本次評估辦公室-比準戶單價為51.1萬元/坪。

比準項目	比準戶	用途	元/坪；元/個
店面	S5	店面	821,000
住宅B棟	12F-B8	住宅	618,000
辦公C棟	12F-C2	辦公室	511,000
車位	B2F	大車位	2,300,000

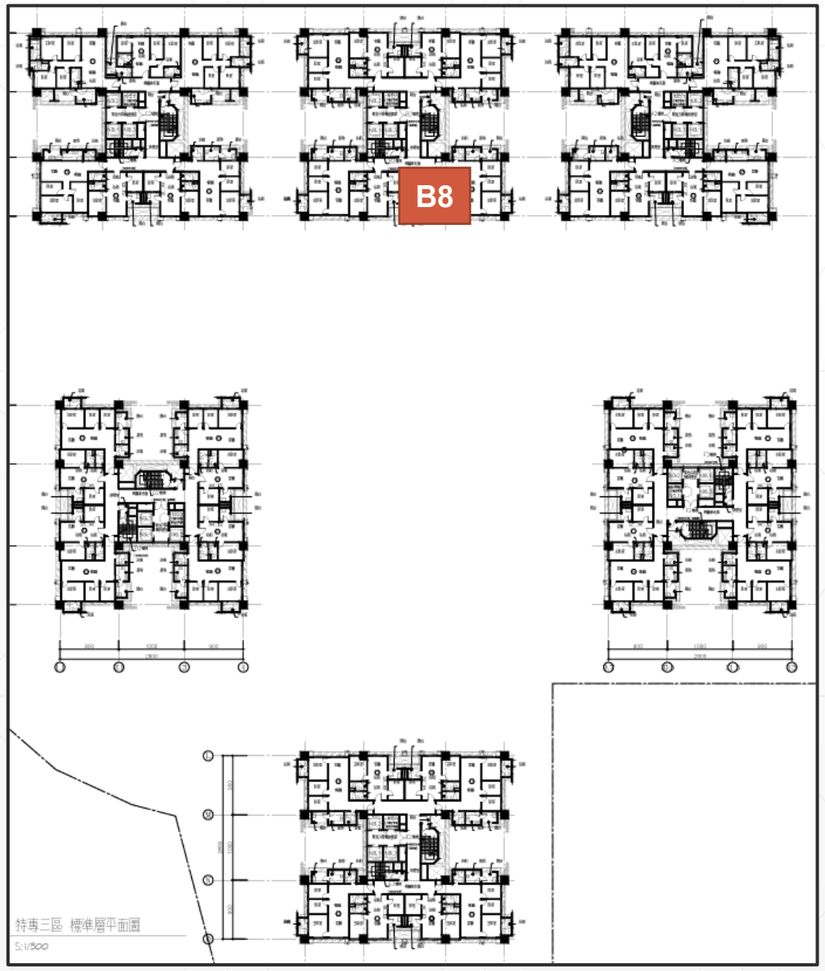
更新後供分配建物估價說明-比準戶(2/3)

*評估原則：新成屋
*評估方法：比較法、收益法

比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
店面	S5	66.10	店面	821,000



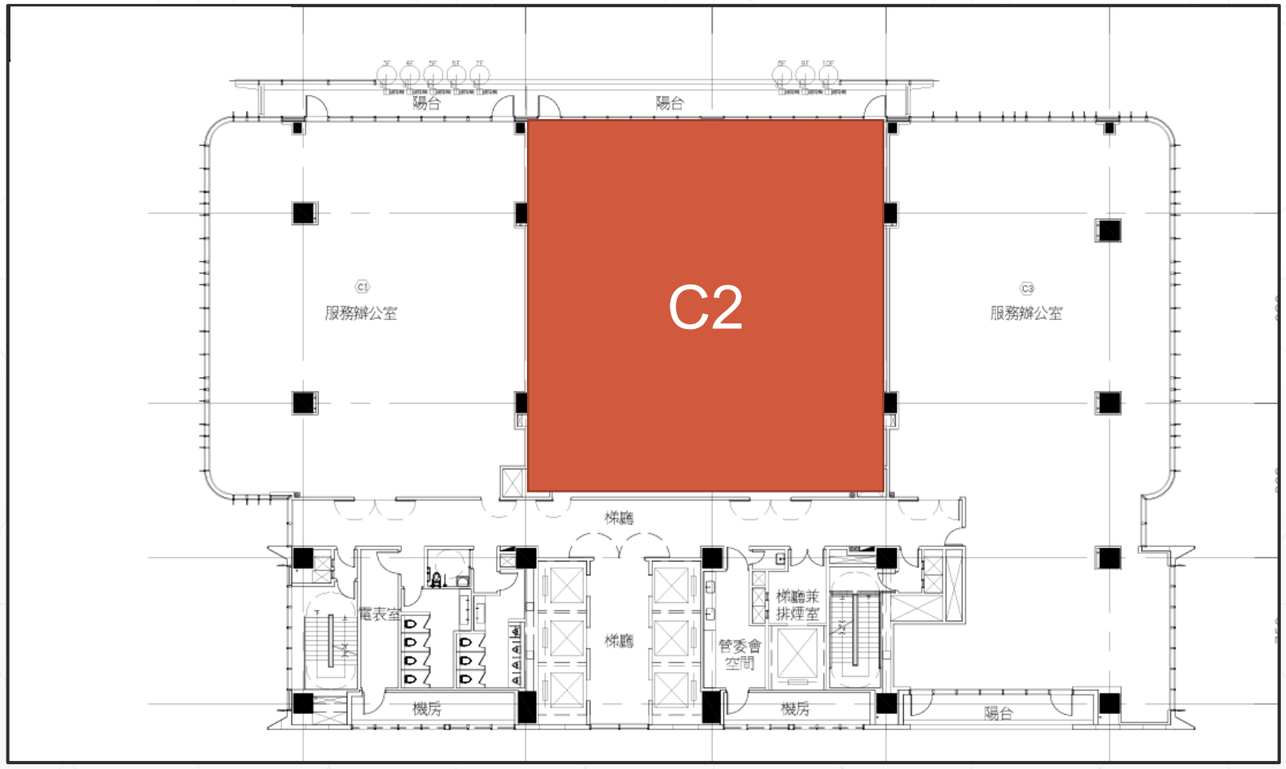
比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
住宅B棟	12F-B8	25.29	住宅	618,000

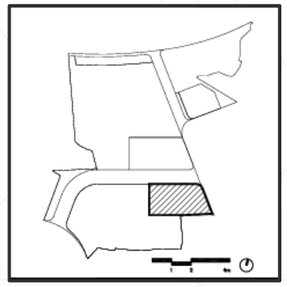


更新後供分配建物估價說明-比準戶(3/3)

*評估原則：新成屋
*評估方法：比較法、收益法

比準項目	比準戶	坪數	用途	元/坪
辦公C棟	12F-C2	205.67	辦公室	511,000





更新後不動產價值-水平效用比調整

店面水平效用比

面積	調整率	角間	調整率	商業效益	調整率
80-150坪	0%	是	0%	佳	0%
150坪以上	-2%	否	-5%	差	-15%
80坪以下	+2%				

住宅水平效用比

面積	調整率	景觀	調整率	西曬	調整率	採光	調整率	其他	調整率
30坪以下	0%	面鄰棟(遠)	-1.0%	無	0.0%	雙面	1%	無	0%
30至45坪	-1%	面中庭	0.0%	有	-1.0%	單面	0%	社區公設項目略少	-2%
45至55坪	-2%	正常	2.0%						
55坪以上	-3%	佳	5.0%						
		面鄰棟(近)	-3.0%						

辦公室水平效用比

面積	調整率	景觀	調整率	西曬	調整率	採光	調整率
100坪以下	2%	面鄰棟(近)	-2.0%	無	0.0%	雙面	2.0%
100至200坪	1%	正常	0.0%	有	-1.0%	單面	0.0%
200坪以上	0%	佳	2.0%			三面	3.0%

更新後不動產價值-垂直效用比調整

住宅垂直效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.50%	18F	104.50%
3F	93.25%	19F	105.25%
4F	94.00%	20F	106.00%
5F	94.75%	21F	106.75%
6F	95.50%	22F	107.50%
7F	96.25%	23F	108.25%
8F	97.00%	24F	109.00%
9F	97.75%	25F	109.75%
10F	98.50%	26F	110.50%
11F	99.25%	27F	111.25%
12F	100.00%	28F	112.00%
13F	100.75%	29F	112.75%
14F	101.50%	30F	113.50%
15F	102.25%	31F	114.25%
16F	103.00%	32F	115.00%
17F	103.75%	33F	115.75%

辦公室垂直效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	92.50%	16F	103.00%
3F	93.25%	17F	103.75%
4F	94.00%	18F	104.50%
5F	94.75%	19F	105.25%
6F	95.50%	20F	106.00%
7F	96.25%	21F	106.75%
8F	97.00%		
9F	97.75%		
10F	98.50%		
11F	99.25%		
12F	100.00%		
13F	100.75%		
14F	101.50%		
15F	102.25%		

更新後供分配建物估價說明-總銷金額(2/3)

經各項評估過程後，更新後評估結果如下：

特專一

項目	總面積(坪)	總價值(元)	均價(元/坪)
A棟(店面)小計	207.06	168,334,820	812,976
B棟(店面)小計	562.60	374,511,800	665,680
C棟(店面)小計	313.23	254,169,030	811,445
A棟(辦公)小計	7,306.72	3,576,321,550	489,456
A棟(作業廠房)小計	7,363.02	3,960,575,010	537,901
B棟(辦公)小計	6,299.39	3,192,606,357	506,812
B棟(作業廠房)小計	12,049.78	6,476,954,010	537,516
C棟(辦公)小計	8,167.92	4,116,498,971	503,984
C棟(作業廠房)小計	6,132.20	3,275,285,840	534,113
D棟(辦公)小計	4,080.33	2,034,457,400	498,601
D棟(作業廠房)小計	4,570.72	2,471,023,760	540,620
D棟(運動中心)小計	2,980.24	1,282,167,794	430,223
ABCD全棟小計	**55,990.60**	**29,284,212,467**	**523,020**
車位總值	**1,307**	**2,326,100,000**	**1,779,725**
總和		31,610,312,467	

更新後供分配建物估價說明-總銷金額(1/3)

特專三A-F棟

不含托幼托老

項目	總面積(坪)；總數(個)	總價值(元)	均價(元/坪；元/個)
S(店面)小計	460.33	359,389,910	780,722
A棟(住宅)小計	8,154.86	5,350,656,774	656,131
B棟(住宅)小計	7,111.35	4,651,527,900	654,099
C棟(住宅)小計	7,610.21	4,988,500,641	655,501
D棟(住宅)小計	7,573.20	4,892,324,230	646,005
E棟(住宅)小計	6,237.98	3,946,332,376	632,630
F棟(住宅)小計	7,360.76	4,644,205,284	630,941
ABCDEF棟全棟小計	44,508.69	28,832,937,115	647,805
車位總值	1,388	2,783,100,000	2,005,115
總和		31,616,037,115	

特專三G棟

項目	總面積(坪)；總數(個)	總價值(元)	均價(元/坪；元/個)
住宅小計	4,982.80	3,127,737,080	627,707
G棟全棟小計	4,982.80	3,127,737,080	627,707
車位總值	156.00	312,250,000	2,001,603
總和		3,439,987,080	

全案更新後總銷合計66,666,336,662元

簡報結束