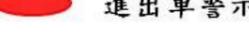


車道及人行道動線計畫 (外部空間)

本案基地三面臨路，北側臨富國路(15M)為東西雙向道，西側臨裕民街(12M)，南側臨裕民街19巷(8M)，東側為現有通路。

1. 車行動線部分：
主要由裕民街19巷之停車場出入口進出。
2. 人行動線部分：
基地四周皆設人行步道供行人通行。
北側、西側及南側退縮4M，留設2.5M-4M人行步道及植栽區。
東側留設淨寬1.5M以上之人行空間，

-  建築線
-  地界線
-  車行動線
-  人行動線
-  垃圾車動線
-  店鋪動線
-  道路通行動線
-  車行出入口
-  社區出入口
-  進出車警示燈
-  垂直動線
-  無障礙昇降機



人車動線規劃圖 S: 1/300

圖12-9 車行及人行動線計畫圖

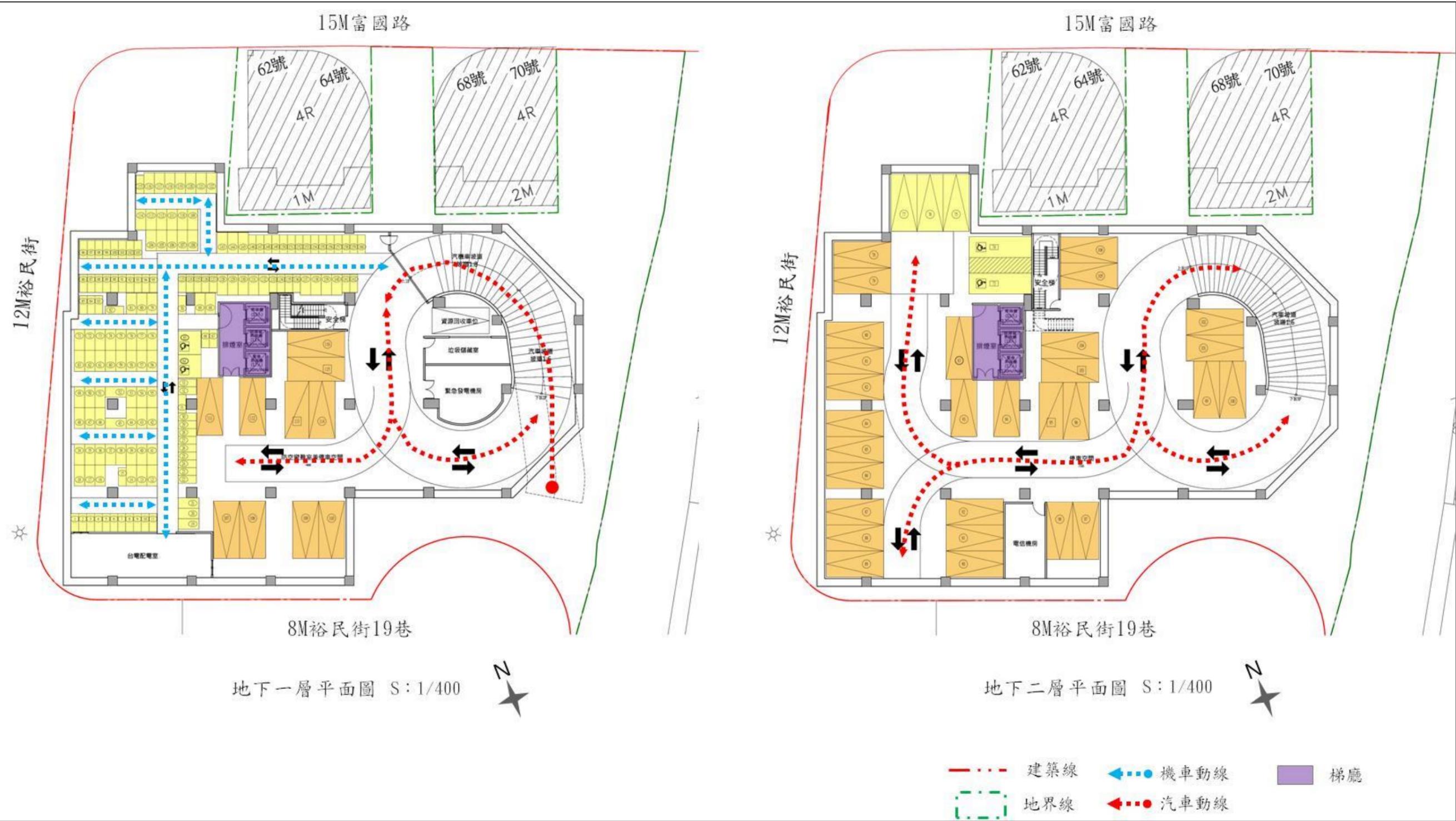


圖12-10 汽機車停車與動線計畫(內部空間)

(1)鋪面順平規劃

本案於基地西北側、西南側轉角及車道出入口鋪面規劃與道路順平連接，沿街植栽槽亦與人行道順平，避免阻礙動線，使行動不便者可容易到達退縮人行步道。

(2)地坪安全性

為提高安全性，地坪規劃為止滑鋪面鋪設透水磚，洩水坡度 < 4%，避免危險產生。

(3)無障礙電梯

設置一座無障礙電梯可通達各層，無障礙電梯設備依據規定設置扶手、點字明版並調整操作盤高度。

- 建築線
- 地界線
- 無障礙樓梯
- 無障礙電梯
- ▲ 社區出入口
- > 無障礙通路
- ↔ 順平處理



圖12-11 無障礙空間引導設施系統圖

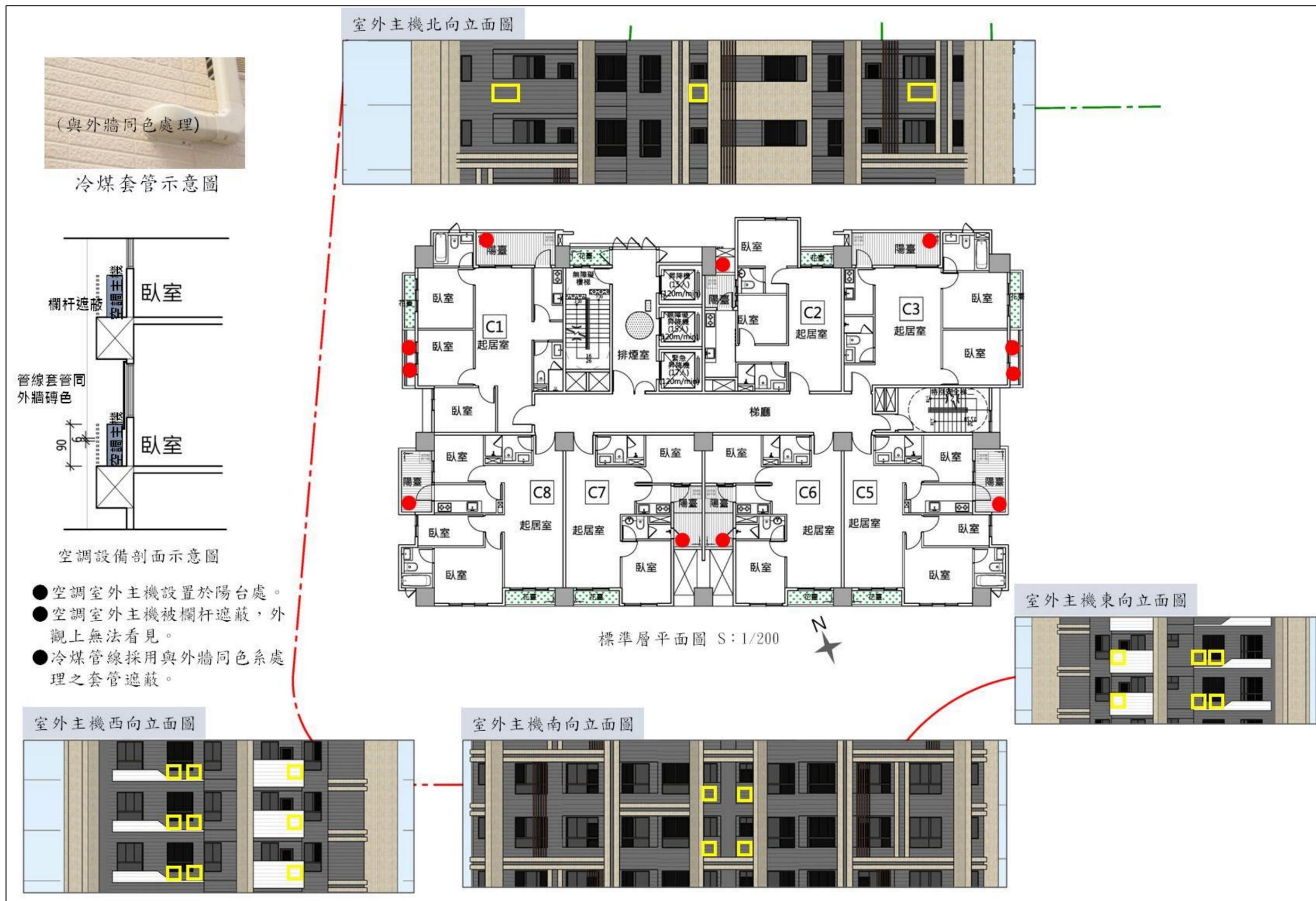


圖12-12 空調配置平、立、剖面圖

廣告物招牌

本案招牌種類為正面型招牌廣告檢討如下：

招牌廣告及樹立廣告管理辦法

第三條 下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照：

一、正面式招牌廣告縱長未超過二公尺者。

檢討：本案設置招牌廣告縱長1.2公尺，未超過2公尺，符合規定。

二、側懸式招牌廣告縱長未超過六公尺者。

檢討：本案招牌廣告為正面式，免檢討。

三、設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。

檢討：本案招牌廣告為正面式，免檢討。

四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公公尺者。

檢討：本案招牌廣告為正面式，免檢討。

第四條 側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定：

一、位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上。

檢討：本案招牌廣告為正面式，免檢討。

二、前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；位於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。

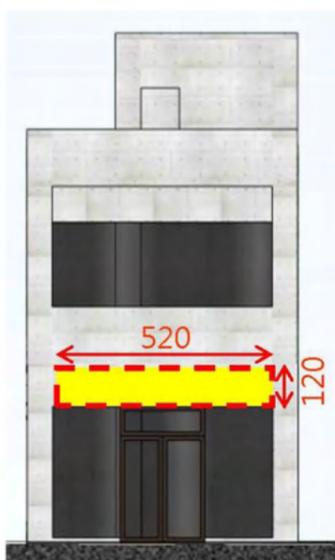
檢討：本案招牌廣告為正面式，免檢討。

正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。

檢討：本案招牌廣告突出建築物牆面25公分 < 50公分，符合規定。

前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。

廣告物招牌



B棟北向立面透視圖



A棟西向立面透視圖



西向剖面示意圖



A棟南向立面透視圖

圖12-13 廣告招牌形式圖

垃圾存放空間檢討：

(一) 本案A棟設計戶數：161戶

• 住宅總戶數149戶，本案每戶以 5 人來計算
 $149戶 \times 5 = 745人$

• A、B棟店舖總面積999.94 m²；
 $999.94 \times 0.2 = 199.98$ ，取200人

• 本案每人每天取2kg垃圾量來概估：
 $(745+200) \times 2kg = 1890kg$

• 依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為300kg之重量

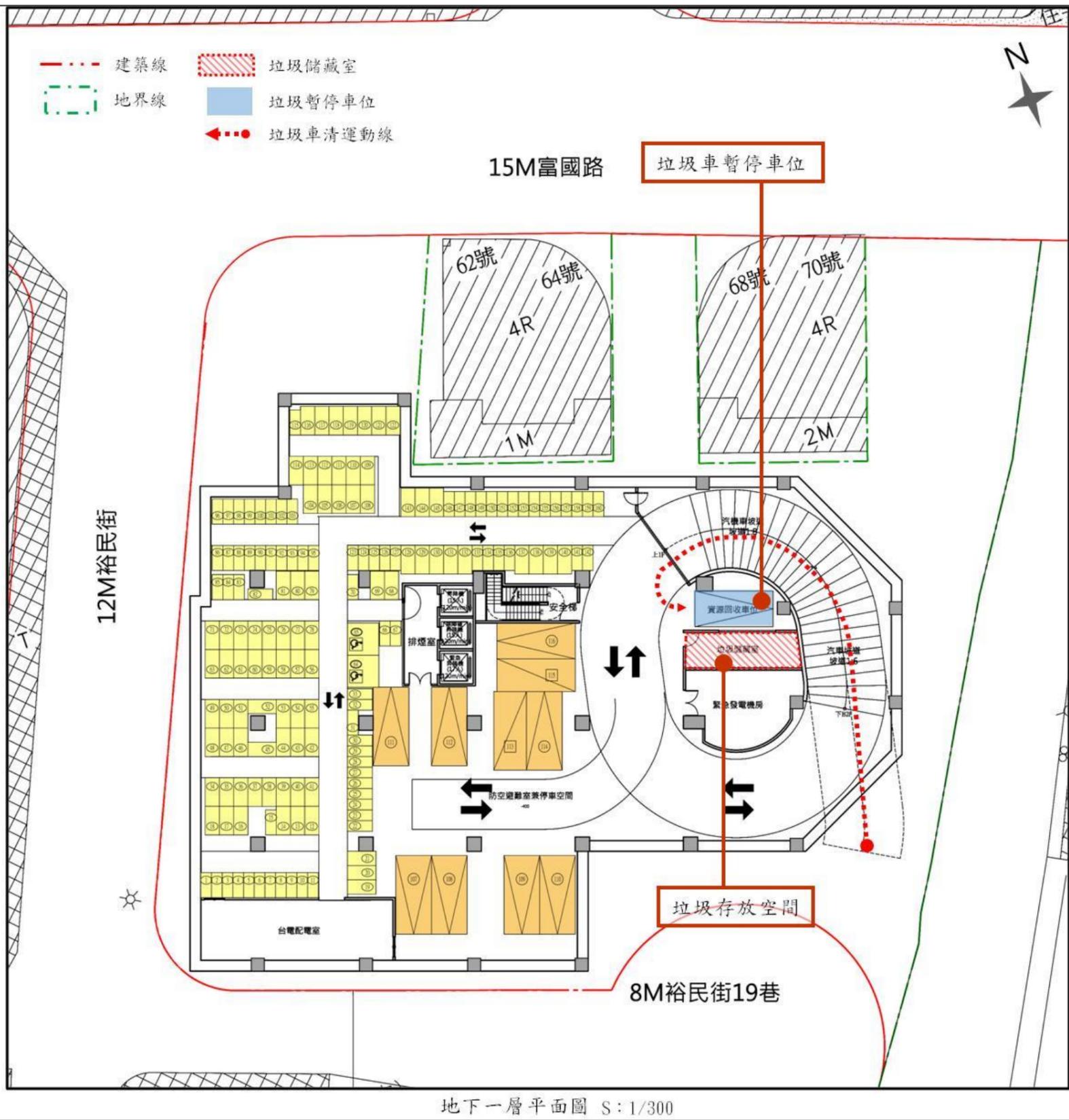
• 計算體積如下： $1890/300 = 6.3 m^3$

• 本案垃圾儲藏室體積為20.03 m³ * 0.5 * 1.0淨高 = 10.015 m³ > 6.3 m³ ...OK!

(二) 垃圾停放車位設置於地下一層，並於該層提供垃圾車暫停車位。



128*105*136
 鍍鋅鋼板、不銹鋼二種材質
 資源分類回收區之一般垃圾子母車
 (扣除滑輪實際容納高度以一公尺計算，容納密度50%)



地下一層平面圖 S: 1/300

圖12-14 垃圾儲放空間檢討圖

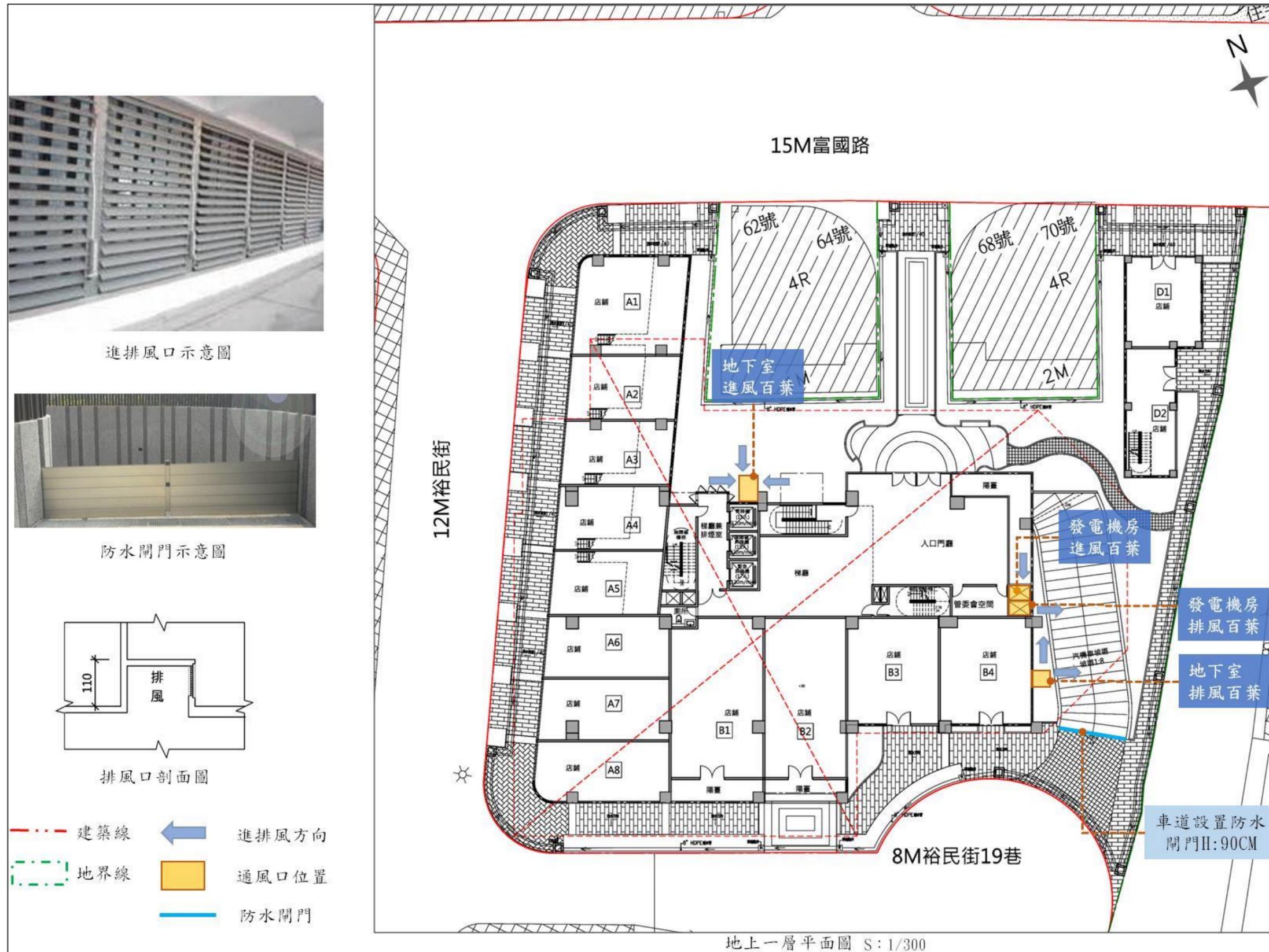


圖12-15 進排風平、剖面示意圖

12. 防災計畫

(1) 都市防災逃生動線

本案基地分別於北側臨 15 公尺寬富國路，西側臨 12 公尺寬裕民街，均可作為基地往外緊急疏散以及接受救援運輸的緊急道路。富國路往東行約 200 公尺即可到達福營國中，或往西經中正路可通達丹鳳國小，二處學校均可作為本建築基地的緊急避難及災後安置收容場所，詳細動線請參閱圖 12-16 防災與逃生避難動線示意圖。

(2) 都市防災逃生動線

a. 建築物防災計畫

建築規劃設計中將考慮到硬體設備包括消防設備（如灑水系統、自動泡沫滅火系統、消防栓系統、自動停止空調設備等。）、建築物防火區劃、防煙規劃等。軟體設備部分則包括相關消防人員的訓練、消防設施定期檢查等。（圖 12-17 消防救災檢討圖、圖 12-18 消防救災圖）。

b. 雲梯消防車救災活動空間規劃

依 102 年 7 月 22 日台內營字第 102080742 號函修正發布相關規定辦理，包括消防車輛救災動線指導原則，消防車輛救災活動空間指導原則等。

(a) 消防車輛救災動線指導原則如下：

- I. 救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- II. 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- III. 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

(b) 消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- I. 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。
- II. 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- III. 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
- 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
- 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
- 坡度應在百分之五以下。
- 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。



圖 12-16 防災與逃生避難動線示意圖

(c) 狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

- I. 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外

事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

- II. 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- III. 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

(d) 標誌(線)設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

- (e) 針對區內之都市防災計畫進行規劃，說明如(圖 12-17 消防救災空間及動線示意圖、圖 12-18 消防救災剖面示意圖)。

(3) 建築計畫安全性

- a. 本建築防災計畫應著重於防止災害之發生、擴大及疏散。是以本防災計畫之要旨為：

- (a) 防患未然，減少傷害及損失。
- (b) 萬一發生火警時，務期早期發現，即時防止擴大。
- (c) 迅速報警，有計畫安全避難。
- (d) 控制煙流，助益逃生及救援。

- b. 本建築防災計畫之安全性就下列四項課題進行檢討設計，以確保其安全性：

(a) 對抗性

建築物之耐火性能、防煙性能、防火區劃性能、火災防禦對應性(防隊搶救活動順利推展)、初期滅火能力等，具有與火災對抗之抵抗性能。

(b) 迴避性

不燃化、難燃化、內部裝修限制、區劃細分化、防火訓練、小心用火等，能抵抗起火、助長火勢擴大之預防措施或狀況。

(c) 逃避性

在火災事態與空間之對應關係中，不致使人們被迫陷於危地，而能安

全避開災難之避難空間及系統等性能。

- (d) 防患未然，減少傷害及損失。

災害危險要因資訊之檢出，火災之探知、確認、通報、傳達，情報資訊之處理及表示，防災設備控制及確認等一連串(一系列)災情資訊系統。



圖12-17 消防救災檢討圖



圖12-18 消防救災圖

三、景觀計畫

基地內景觀植栽設計、圍牆、綠籬、綠化及綠覆率檢討等內容，詳見下列各圖。



圖12-19 景觀平面配置說明圖

(二) 屋頂層景觀配置說明

屋頂設計以活動功能性及居民安全性為整體考量，大樓設備集中設置，讓休憩空間與設備空間互不干擾，提供多樣化的居民活動空間使用，並透過複層植栽的搭配，創造舒適合宜之休閒空間。

屋頂綠化面積：

$$62.41+0.725+0.625+0.625+0.625+43.42=108.43\text{m}^2$$

樓層	類別	單位	數量	總綠覆面積
R1F	灌木	m ²	57.68	108.43
	地被	m ²	50.75	

灌木



台灣糯米條 臺灣黃楊 小實女貞



偃柏 毛胡枝子 檳榔

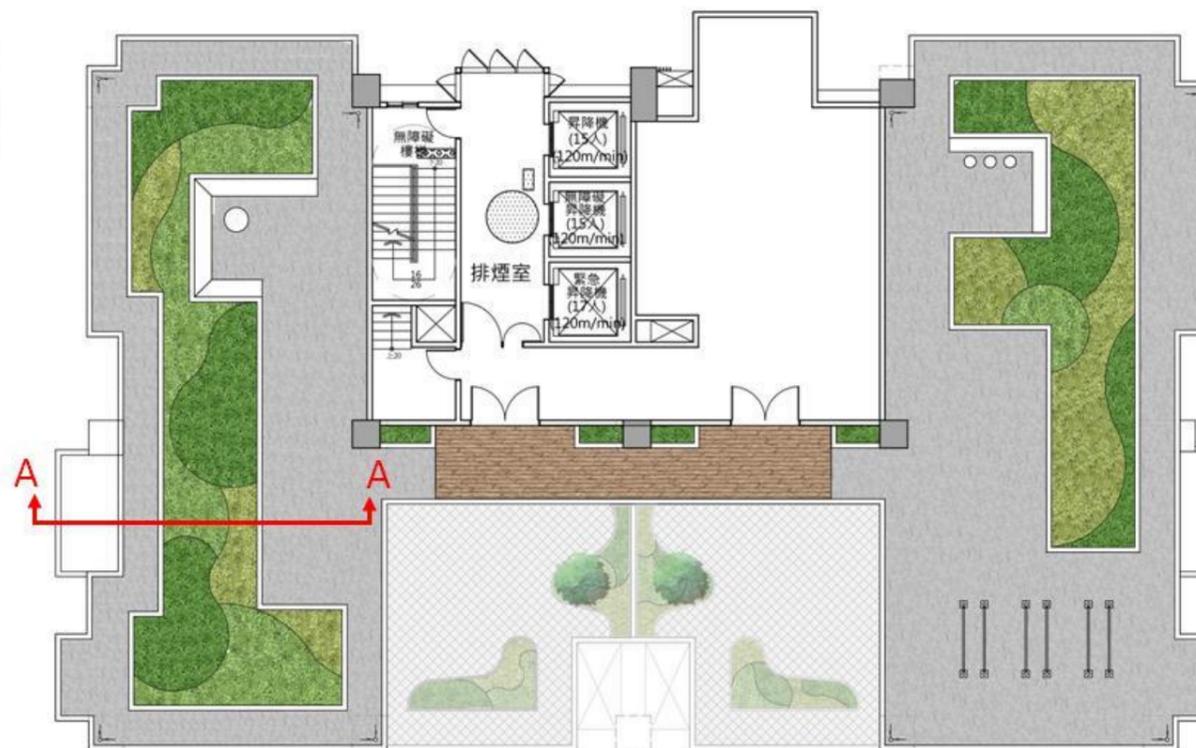
地被、草花



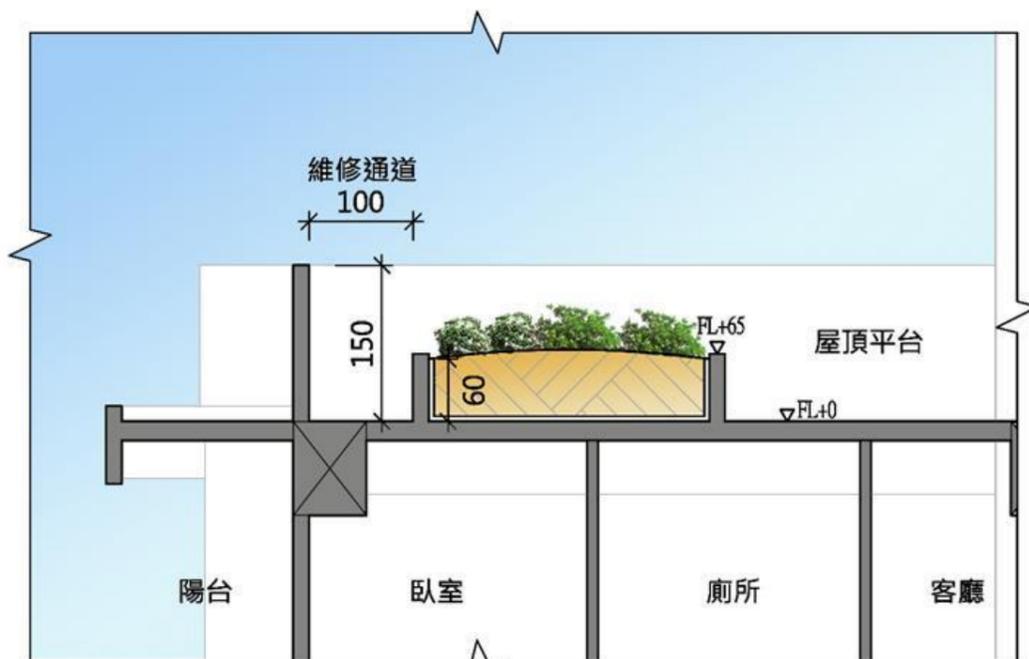
文竹 田代氏黃荊 千屈菜



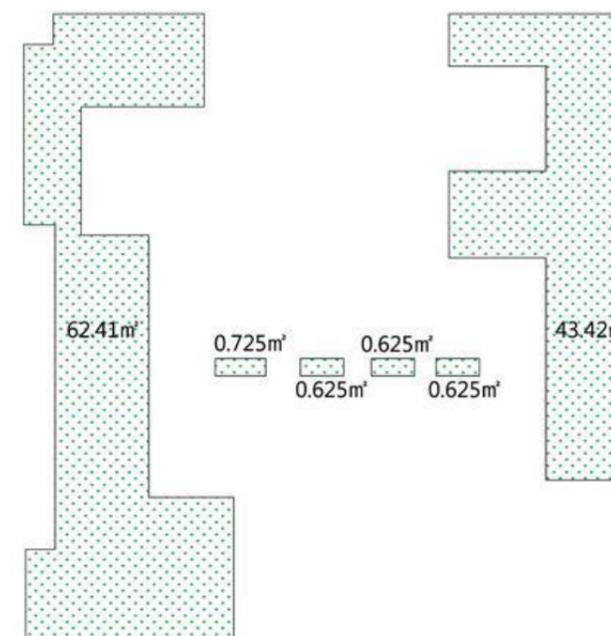
繡花木藍 芳香萬壽菊 紫鳳凰



屋頂景觀配置圖 S: 1/200



屋頂景觀剖面圖 S: 1/150



屋頂綠化面積圖 S: 1/200

圖12-20 屋頂景觀及景觀剖面配置圖

(三) 喬木配置圖

喬木以多種植物混植，營造宛如都市森林的樣貌，提供大面積的綠蔭及城市綠意，同時具有降低都市熱島效益，藉由多樣化與不同層次的綠意，創造空間的豐富性。

圖例	名稱	規格	根球莖 (cm/株)	覆土 深度	數量 (棵)
	光臘樹	H>7m, W>4m GM≥>15cm	80-100	>1.5m	23
	楓香	H>5m, W>3m GM≤<10cm	60-80	>1.5m	16
合計					39



光臘樹
Fraxinus griffithii



楓香
Liquidambar formosana



圖12-21 喬木配置圖

(四) 灌木、地被配置圖

以適合本區生長條件、具色彩變化的各式灌木、草花地被，營造具生態多樣化的基地環境。同時利用植栽規劃，達成漸進式的都市景觀生態紋理。

圖例	名稱	規格	根球直徑 (cm/株)	覆土 深度	數量 (m ²)	小計 (m ²)	備註
	球型小葉黃楊	H45cm W45cm	30-40	>60cm	60		
	春不老	H50cm W20cm	20-30	>60cm	50.22m ²	281.88	密植
	射干	H40cm W20cm	20-30	>60cm	43.65m ²		密植
	芙蓉菊	H30cm W20cm	20-30	>60cm	77.01m ²		密植
	金露花	H30cm W20cm	20-30	>60cm	67.02m ²		密植
	七里香	H45cm W20cm	20-30	>60cm	43.98m ²		密植
	玉龍草	H10cm		>60cm	45.74m ²		174.12
	台北草	H10cm		>60cm	108.19m ²	密植	
	植草磚	H10cm		>60cm	20.19m ²	密植	



灌木、地被配置圖 S: 1/300

圖12-22 灌木、地被配置圖

灌木(Shrub)



球型小葉黃楊



春不老



射干



芙蓉菊



金露花

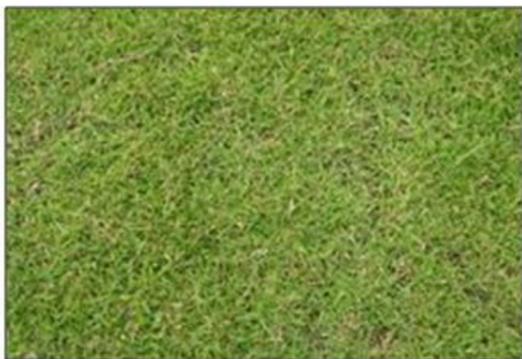


七里香

地被(Grass)



玉龍草



台北草



植草磚

圖12-23 灌木及地被種類

綠化 1/2 檢討及綠覆率檢討

基地面積：2468.21m²

法定建蔽率：50%

法定空地面積：1237.55m²

實設建築面積：1188.66m²

實設空地面積：1279.55m²

無法綠化面積：151.6+246.07=397.67m²

●依據「新北市施行細則」第43條檢討

綠化面積檢討：

基地綠化面積 > 1/2實設空地

法定綠化面積： $(2468.21 - 397.67 - 1188.66) / 2 = 440.94\text{m}^2$

本案綠化面積：445.73m² > 440.94m²...ok!

●依據「土地使用分區管制要點」喬木數量檢討

面積36 平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺。

應達喬木數量： $445.73\text{m}^2 / 36\text{m}^2 = 12.38$...取13棵。

本案喬木數量為39棵 > 13棵...ok!



基地綠化面積檢討圖 S : 1/300

圖12-25 基地綠化面積檢討圖

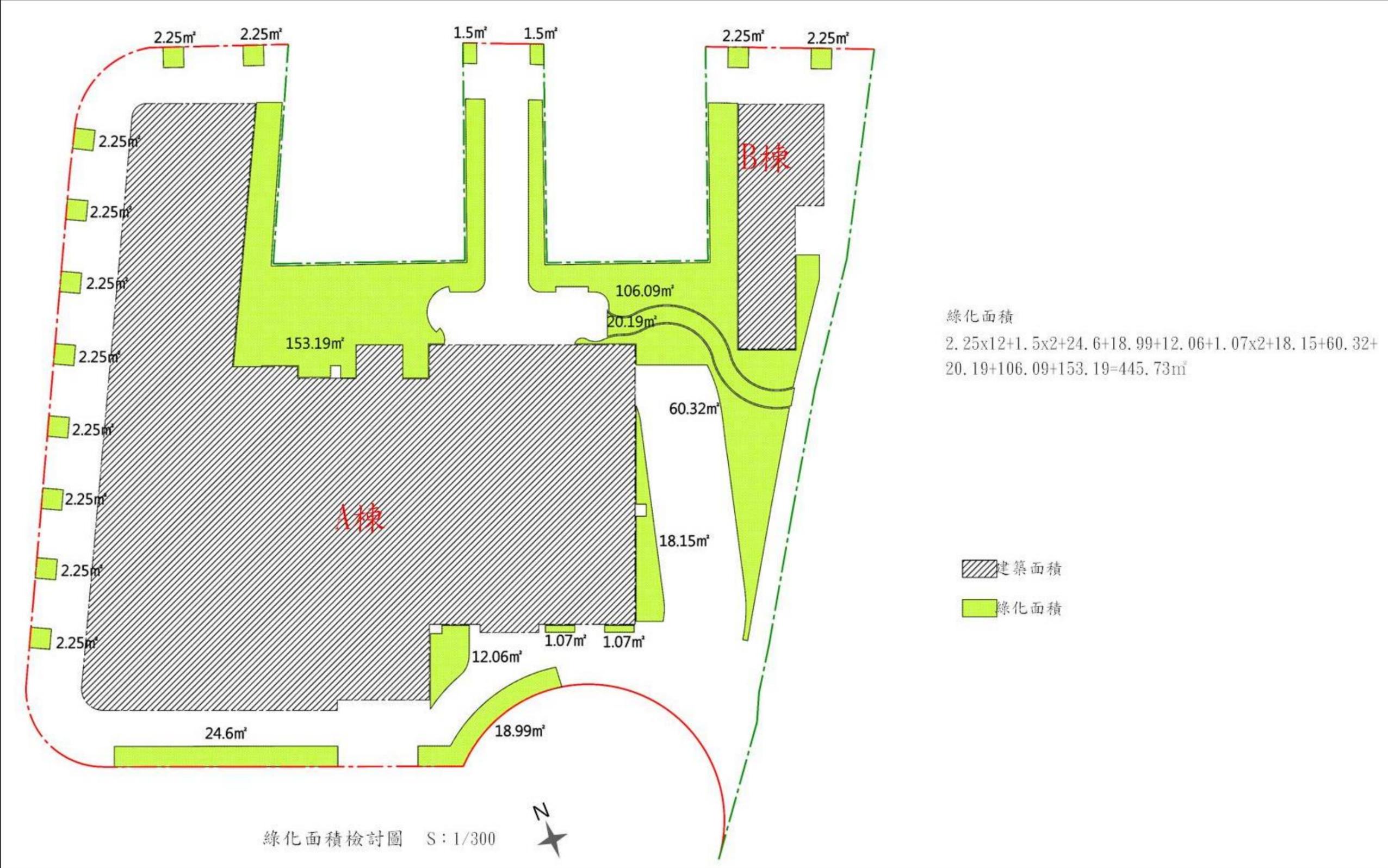


圖12-26 綠化面積檢討圖

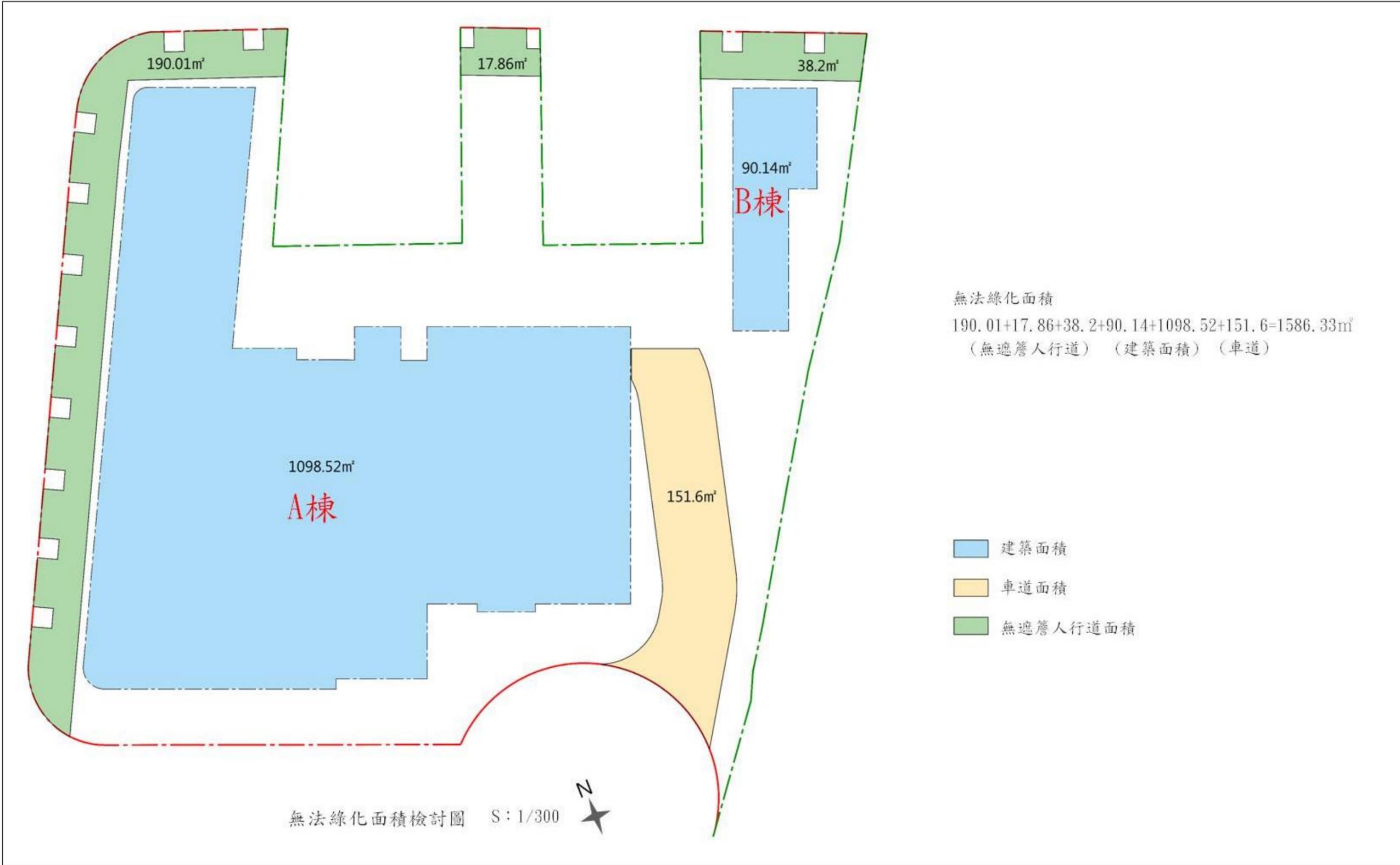


圖12-27 無法綠化面積檢討圖

基地景觀照明配合整體周邊環境，設置溫暖柔和演色性照明，皆以節能、減少眩光為原則，燈具採用LED或省電燈泡，避免過多照明造成資源浪費、生態干擾及管理維護成本增加，以提供良好的夜間人行徒步氣氛。

照明圖例表

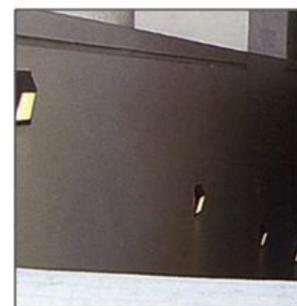
圖例	名稱	數量
	樹叢燈	34組
	防眩型樹底投射燈	22組
	車道地坎燈	7組
	車道坎燈	8組



防眩型樹底投射燈



樹叢燈



車道坎燈



車道地坎燈



景觀照明計劃圖 S: 1/300

圖12-28 景觀照明及燈具配置圖

鋪面材質配置圖

考量周遭提整體環境空間氛圍，以及建築色彩調性，本案鋪面材質及色系，皆以彩度較低的灰色系之材料為主。臨路人行步道鋪面透水工法施作，全面鋪設足夠厚度、耐車壓的花崗石材質設計，增加基地保水率，調節氣溫、涵養地下水源，減少表面逕流量及積水。

鋪面圖例表

圖例	名稱	備註
	崗石磚(深灰)	
	高壓透水磚(淺灰)	
	透水磚(淺灰)	
	車道高壓磚(深灰)	止滑係數≥10
	中晶石A色	
	中晶石B色	



中晶石A色



中晶石B色



車道高壓磚



崗石磚



植草磚



高壓透水磚

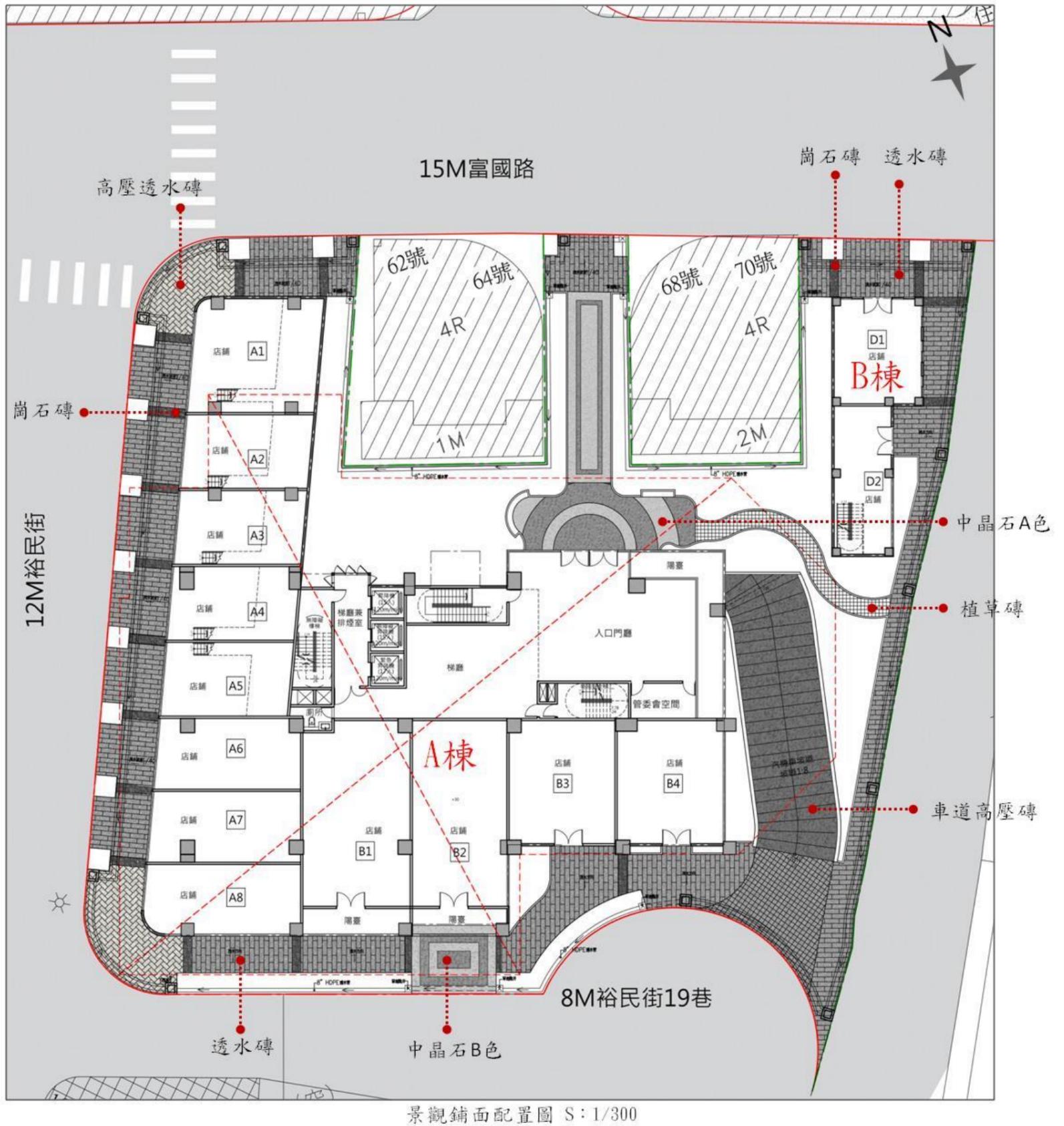


圖12-29 鋪面材質配置圖

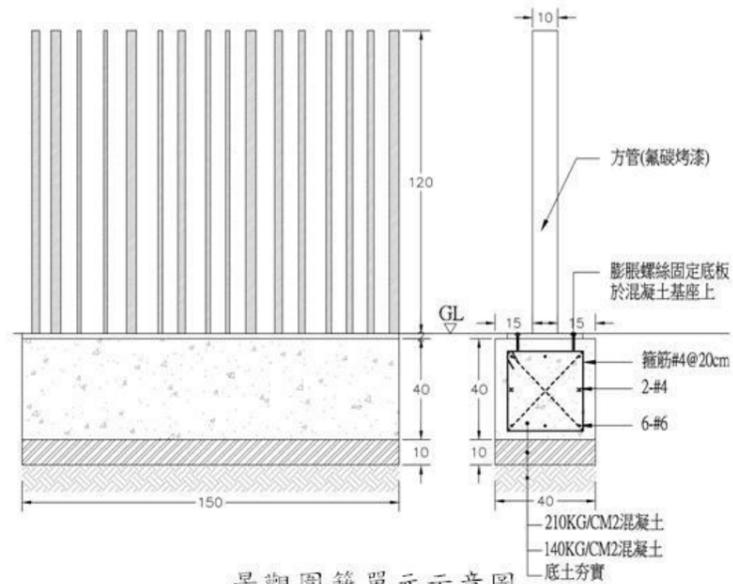
景觀圍籬計畫

圍籬單元面積： $1.2 \times 1.5 = 1.8\text{m}^2$

單元透空面積： 1.284m^2

圍籬透空率檢討： $(1.284/1.8) \times 100\% = 71.3\% > 70\%$... ok!

圍籬總長：235m，基座：0m，高度：1.2m



景觀圍籬單元示意圖



圍籬示意照片



景觀圍籬位置圖 S: 1/300

圖12-30 景觀圍籬計畫圖

拾參、保存或維護計畫

本依新北市文化資產查詢網站查詢顯示，新莊地區與基地最接近之文化資產為”營盤口遺址”，距離約 300 公尺，與本計畫並無直接相關。

另於本案更新事業計畫範圍內亦無應保存或維護之建築物、樹木或文物。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

※本章實際內容以實施者與更新戶簽訂之合建協議書內容為準※

一、實施方式

本案都市更新事業將由相關權利人與都市更新實施者，以「重建」方式處理，採用「協議合建」方式實施。

二、有關費用分擔

有關費用包括可能支出費用項目請參考「壹拾捌、財務計畫」。關於本案更新事業實施經費來源與所需費用將由實施者負擔，預估可能產生相關費用及分擔方式則依 110.09.08「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」將提列項目分述如下，惟實際數字以實施者與更新戶簽訂之協議合建契約內容為準。

本案試算之共同負擔項目依 110.09.08「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，包含工程費用、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、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用、容積移轉費用等八項。

(一)工程費用(A)

1. 拆除費用
2. 建築設計費用
3. 營建費用(含公益設施樓地板面積)
4. 工程管理費
5. 空氣污染防治費
6. 其他必要費用
 - (1) 公寓大廈公共基金
 - (2) 外接水、電、瓦斯管線工程費用
 - (3) 建照執照相關規費
 - (4) 其他
7. 捐贈本市都市更新基金

(二)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(B)

(三)權利變換費用(C)

1. 調查費
 - (1) 都市更新規劃費用
 - (2) 不動產估價費用(含技師簽證費)
 - (3) 土地鑑界費
 - (4) 鑽探費用
 - (5) 鄰房鑑定費
2. 更新前土地及建物測量費用
3. 土地改良物拆遷補償費
 - (1) 建築改良物
 - (2) 其他土地改良物
4. 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費
5. 拆遷安置費(合法建築物建拆遷安置費)
6. 地籍整理費用
7. 審查費用
8. 其他必要業務費

(四)貸款利息(D)

(五)稅捐(E)

1. 印花稅
2. 營業稅

(六)管理費用(F)

1. 行政作業費(F1)
2. 信託費用(F2)
3. 人事行政管理費用(F3)
4. 銷售管理費用(F4)
5. 風險管理費用(F5)

(七)都市計畫變更負擔費用(G)

(八)容積移轉費用

三、經費來源

本更新單元實施總成本由實施者負責提供資金的方式辦理，並由更新單元內之土地、建物所有權人按其協議合建分配價值比例或分配建物付予實施者。經費來源有：實施者自有資金、建築融資貸款。

1. 實施者預估投入金額=實施者支付之共同負擔-風險管理費

2. 經費來源

(1) 實施者自有資金佔資金比例 30%。

(2) 建築融資貸款佔資金比例 70%。

(3) 實際視實施者更新期間財務狀況機動調整。

四、費用分擔方式與原則

本更新單元實施總成本由實施者提供資金的方式辦理，費用分擔方式與原則，則由更新單元內之土地、建物所有權人按其協議合建分配價值比例或分配建物付予實施者。

拾伍、分配與選配原則

一、分配比率

本案為協議合建，分配比率依合建契約。

二、選配原則

本案為協議合建，選配原則依合建契約。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案都市更新範圍內土地及建築物皆為私有，未涉及公有財產處理。

拾柒、拆遷安置計畫

本更新計畫將採用協議合建方式實施，並參考 108.06.17「都市更新權利變換實施辦法」規定，協議合建契約內容包含拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費均包括改建期間主要之安置內容為地上物及現住戶之拆遷費、重建期間房租補助及搬遷補助等。

一、地上物拆遷計畫

現有建築物之拆除將由實施者負責，現住戶則自行另覓居住場所，並由實施者補貼租金。

(一) 拆除面積

本案建築物樓地板面積為 5,943.11 m²，全部拆除重建。

(二) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

都更單元範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於建築執照取得後起 30 日內，通知所有權人、管理人或使用人，應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為建照取得後起 60 天，地上物之所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。

(三) 地上物拆除

本案於建築執照取得後起第 90 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物拆遷補償

本更新單元內目前共有 65 戶合法建號及 31 名建物所有權人，由於採取協議合建方式行，故相關合法建物拆遷補償容與補償費用依雙方簽訂之協議合建契約書內容。

更新單元內每戶合法建築物依騰本登記計算，屋齡均超過 40 年以上，加強磚造及土造建物，面積 5,943.11 m²。依委託估價公司參照新北市辦理公共工程地

上物查估拆遷補償救濟基準查估，合法建築物殘值率 0~10%，建物現值為 22,861,671 元，實際合法建築物拆遷補償費為 22,861,671 元。現有合法建築物拆遷補償費明細(詳表 17-1)所示，實際拆遷補償金額仍以雙方簽訂之協議合建契約書金額為準。

(二) 合法建築物拆遷安置費用

合法建築物拆遷安置費用包括住宅拆遷安置費、營業拆遷安置費及其他安置費並依現況(全部為住家)之不同狀況提估相對之租金補貼金額，因原合法建築均為住宅使用，故每戶每月租金補貼依原有合法建物面積計算(831 元/月，坪)，施工期以 39 個月計，合計租金補貼提列 58,296,152 元，明細(詳表 17-2)，實際內容仍以實施者與更新戶協議內容為準。

(三) 發放時間

發放時間將於本案建照取得後通知住戶搬遷，並以交屋日起算，以雙掛號方式通知領取，如於公告截止日前配合全部房屋搬遷完成並點交予實施者後發放之，並於每月 1 日直接將租金補貼存入更新戶帳戶。

三、其他土地改良物之補償

其他土地改良物包括加強磚造、磚造、鐵骨造、T 棚及鐵皮等建物，其補償與安置方式以現金補償為主要處理方式，其他土地改良物拆遷補償費用總計 7,819,718 元(詳表 17-2)。

四、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新範圍內無四、佔有他人土地之舊違章建築戶情形。

表17-1 現有合法建築物拆遷補償費用明細表

區別	地段	建號	門牌	建物登記 面積(m ²)	受補償人 (建物所有權人)	持分面 積(m ²)	構造	屋齡	耐用 年數	殘價 率	年折舊 率	重建價格 (元/坪)	補償費用單價 (元/坪)	合法建物 補償費用(元)	補償費用 總價(元)	租金補償費 用(元/月坪)	補貼期 (月)	租金補貼 費用(元)
新莊	裕民	1566	裕民街 17 號	70.15	柯○忠	70.15	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	245,095	245,095	831	39	688,104
新莊	裕民	1567	裕民街 17 號 2 樓	70.15	柯○忠	70.15	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	245,095	245,095	831	39	688,104
新莊	裕民	1568	裕民街 17 號 3 樓	70.15	柯○忠	70.15	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	245,095	245,095	831	39	688,104
新莊	裕民	1569	裕民街 17 號 4 樓	70.15	柯○忠	70.15	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	245,095	245,095	831	39	688,104
新莊	裕民	1570	裕民街 15 號	75.73	柯○謙	75.73	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	264,591	264,591	831	39	742,838
新莊	裕民	1571	裕民街 15 號 2 樓	75.73	柯○謙	75.73	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	264,591	264,591	831	39	742,838
新莊	裕民	1572	裕民街 15 號 3 樓	75.73	柯○碩	75.73	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	264,591	264,591	831	39	742,838
新莊	裕民	1573	裕民街 15 號 4 樓	75.73	柯○碩	75.73	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	264,591	264,591	831	39	742,838
新莊	裕民	1574	裕民街 13 號 4 樓	73.56	莊○秀	73.56	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	257,009	257,009	831	39	721,552
新莊	裕民	1575	裕民街 13 號	73.56	陳方○華	73.56	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	257,009	257,009	831	39	721,552
新莊	裕民	1576	裕民街 13 號 2 樓	73.56	許○任	73.56	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	257,009	257,009	831	39	721,552
新莊	裕民	1577	裕民街 13 號 3 樓	73.56	巫○嬌	73.56	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	257,009	257,009	831	39	721,552
新莊	裕民	1578	裕民街 11 號	76.10	柯○壽	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1579	裕民街 11 號 2 樓	76.10	柯○壽	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1580	裕民街 11 號 3 樓	76.10	林○鎂	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1581	裕民街 11 號 4 樓	76.10	林○鎂	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1582	裕民街 9 號 4 樓	76.10	楊○雅	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1583	裕民街 9 號	76.10	柯○貴	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1584	裕民街 9 號 2 樓	76.10	柯○貴	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1585	裕民街 9 號 3 樓	76.10	楊○雅	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1586	裕民街 7 號 4 樓	76.10	洪○葉	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1587	裕民街 7 號	76.10	柯○儀	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1588	裕民街 7 號 2 樓	76.10	柯○儀	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1589	裕民街 7 號 3 樓	76.10	洪○葉	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1590	裕民街 5 號 4 樓	76.10	林○桃	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1591	裕民街 5 號	76.10	柯○禮	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1592	裕民街 5 號 2 樓	76.10	柯○禮	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1593	裕民街 5 號 3 樓	76.10	林○桃	76.10	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	265,883	265,883	831	39	746,467
新莊	裕民	1594	裕民街 3 號 4 樓	105.14	柯王○	105.14	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	367,345	367,345	831	39	1,031,322
新莊	裕民	1595	裕民街 3 號	105.14	柯○宗	105.14	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	367,345	367,345	831	39	1,031,322
新莊	裕民	1596	裕民街 3 號 2 樓	105.14	柯○宗	105.14	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	367,345	367,345	831	39	1,031,322
新莊	裕民	1597	裕民街 3 號 3 樓	105.14	柯王○	105.14	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	367,345	367,345	831	39	1,031,322
新莊	裕民	1602	富國路 66 巷 8 號	92.12	柯○壽	92.12	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	321,855	321,855	831	39	903,608

區別	地段	建號	門牌	建物登記 面積(m ²)	受補償人 (建物所有權人)	持分面 積(m ²)	構造	屋齡	耐用 年數	殘價 率	年折舊 率	重建價格 (元/坪)	補償費用單價 (元/坪)	合法建物 補償費用(元)	補償費用 總價(元)	租金補償費 用(元/月坪)	補貼期 (月)	租金補貼 費用(元)
新莊	裕民	1603	富國路 66 巷 8 號二樓	92.12	柯○壽	92.12	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	321,855	321,855	831	39	903,608
新莊	裕民	1604	富國路 66 巷 8 號三樓	92.12	柯○壽	92.12	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	321,855	321,855	831	39	903,608
新莊	裕民	1605	富國路 66 巷 8 號四樓	92.12	柯○壽	92.12	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	321,855	321,855	831	39	903,608
新莊	裕民	1606	富國路 66 巷 2 號	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1607	富國路 66 巷 2 號二樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1608	富國路 66 巷 2 號三樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1609	富國路 66 巷 2 號四樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1610	富國路 66 巷 4 號	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1611	富國路 66 巷 4 號二樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1612	富國路 66 巷 4 號三樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1613	富國路 66 巷 4 號四樓	96.30	瓊瑤投資股份有限公司	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1614	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	96.30	柯○霞	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1615	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	96.30	陳○生	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1616	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	96.30	楊○烟	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1617	富國路 66 巷 6 號四樓	96.30	高○華	96.30	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	336,459	336,459	831	39	944,610
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	110.70	陳○鞍	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	110.70	劉○蘭	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1623	富國路 66 巷 1 號二樓	110.70	林○	110.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	386,771	386,771	831	39	1,085,860
新莊	裕民	1624	富國路 66 巷 1 號三樓	110.70	李林○枝	110.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	386,771	386,771	831	39	1,085,860
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	110.70	陳○鞍	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	110.70	劉○蘭	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	110.70	陳○鞍	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	110.70	劉○蘭	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1627	裕民街 1 巷 6 弄 3 之 1 號 (富國路 66 巷 3 號二樓)	110.70	林陳○妹	110.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	386,771	386,771	831	39	1,085,860
新莊	裕民	1628	富國路 66 巷 3 號三樓	110.70	陳○家	110.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	386,771	386,771	831	39	1,085,860
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	110.70	陳○鞍	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	110.70	劉○蘭	55.35	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	193,386	193,386	831	39	542,930
新莊	裕民	1630	富國路 66 巷 5 號	124.70	瓊瑤投資股份有限公司	124.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	435,685	435,685	831	39	1,223,186
新莊	裕民	1631	富國路 66 巷 5 號二樓	124.70	瓊瑤投資股份有限公司	124.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	435,685	435,685	831	39	1,223,186

區別	地段	建號	門牌	建物登記 面積(m ²)	受補償人 (建物所有權人)	持分面 積(m ²)	構造	屋齡	耐用 年數	殘價 率	年折舊 率	重建價格 (元/坪)	補償費用單價 (元/坪)	合法建物 補償費用(元)	補償費用 總價(元)	租金補償費 用(元/月坪)	補貼期 (月)	租金補貼 費用(元)
新莊	裕民	1632	富國路 66 巷 5 號三樓	124.70	瓊瑤投資股份有限公司	124.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	435,685	435,685	831	39	1,223,186
新莊	裕民	1633	富國路 66 巷 5 號四樓	124.70	瓊瑤投資股份有限公司	124.70	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	435,685	435,685	831	39	1,223,186
新莊	裕民	1674	富國路 72 號	73.36	朱○好	73.36	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	256,310	256,310	831	39	719,591
新莊	裕民	1675	富國路 72 號二樓	73.36	朱○好	73.36	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	256,310	256,310	831	39	719,591
新莊	裕民	1676	富國路 72 號三樓	73.36	俐鎰家有限公司	73.36	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	256,310	256,310	831	39	719,591
新莊	裕民	1677	富國路 72 號四樓	73.36	陳○韶	73.36	鋼筋混凝土	44	50	5%	1.90%	70,427	11,550	256,310	256,310	831	39	719,591
新莊	裕民	2332	富國路 76 號	225.27	瓊瑤投資股份有限公司	225.27	鋼筋混凝土	21	50	5%	1.90%	70,427	42,326	2,884,299	2,884,299	831	39	2,209,680
5943.11														22,861,671	22,861,671	58,296,152		

*註：上表係由實施者委託專業估價公司參照「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」及市場行情暫估後評定之，實際金額仍以實施者與更新戶協議內容為準。

表17-2 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

區別	地段	建號	門牌	其他土地改良物樓地板面積(m ²)															受補償人	
				RC(其他)			鐵骨造			RS 兩遮			磚造			鐵骨棚架				殘餘價格 合計
				補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)		
新莊	裕民	1566	裕民街 17 號	-		-				41.96	955	40,072			-	2,153	-	40,072	柯○忠	
新莊	裕民	1567	裕民街 17 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○忠	
新莊	裕民	1568	裕民街 17 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○忠	
新莊	裕民	1569	裕民街 17 號四樓	-		-								24.26	2,153	52,232	52,232	柯○忠		
新莊	裕民	1570	裕民街 15 號	-		-				14.46	955	13,809			-	2,153	-	13,809	柯○謙	
新莊	裕民	1571	裕民街 15 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○謙	
新莊	裕民	1572	裕民街 15 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○碩	
新莊	裕民	1573	裕民街 15 號四樓	-		-							21.19	5,254	111,332	93.20	2,153	200,660	311,992	柯○碩
新莊	裕民	1574	裕民街 13 號四樓	-		-	21.27	4,327	92,035				45.52	5,254	239,162		2,153	-	331,197	莊○秀
新莊	裕民	1575	裕民街 13 號	-		-	14.99	4,327	64,862	14.58	955	13,924			-	2,153	-	78,786	陳方○華	
新莊	裕民	1576	裕民街 13 號二樓	-		-	14.99	4,327	64,862						-	2,153	-	64,862	許○任	
新莊	裕民	1577	裕民街 13 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	巫○嬌	
新莊	裕民	1578	裕民街 11 號	-		-	14.60	4,327	63,174	14.83	955	14,163			-	2,153	-	77,337	柯○壽	
新莊	裕民	1579	裕民街 11 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○壽	
新莊	裕民	1580	裕民街 11 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	林○鎂	
新莊	裕民	1581	裕民街 11 號四樓	-		-									-	2,153	-	-	林○鎂	
新莊	裕民	1582	裕民街 9 號四樓	-		-									-	2,153	-	-	楊○雅	
新莊	裕民	1583	裕民街 9 號	-		-	14.33	4,327	62,006	14.55	955	13,895			-	2,153	-	75,901	柯○貴	
新莊	裕民	1584	裕民街 9 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○貴	
新莊	裕民	1585	裕民街 9 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	楊○雅	
新莊	裕民	1586	裕民街 7 號四樓	-		-									-	2,153	-	-	洪○葉	
新莊	裕民	1587	裕民街 7 號	-		-	13.97	4,327	60,448	14.90	955	14,230			-	2,153	-	74,678	柯○儀	
新莊	裕民	1588	裕民街 7 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○儀	
新莊	裕民	1589	裕民街 7 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	洪○葉	
新莊	裕民	1590	裕民街 5 號四樓	-		-									-	2,153	-	-	林○桃	
新莊	裕民	1591	裕民街 5 號	-		-	13.73	4,327	59,410	15.02	955	14,344			-	2,153	-	73,754	柯○禮	
新莊	裕民	1592	裕民街 5 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○禮	
新莊	裕民	1593	裕民街 5 號三樓	-		-									-	2,153	-	-	林○桃	
新莊	裕民	1594	裕民街 3 號四樓	-		-									-	2,153	-	-	柯王○	
新莊	裕民	1595	裕民街 3 號	-		-	12.79	4,327	55,342	62.11	955	59,315			-	2,153	-	114,657	柯○宗	
新莊	裕民	1596	裕民街 3 號二樓	-		-									-	2,153	-	-	柯○宗	

區別	地段	建號	門牌	其他土地改良物樓地板面積(m ²)															受補償人	
				RC(其他)			鐵骨造			RS 兩遮			磚造			鐵骨棚架				殘餘價格 合計
				補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)		
新莊	裕民	1597	裕民街 3 號三樓	-		-										2,153	-	-	柯王○	
新莊	裕民	1602	富國路 66 巷 8 號	-		-	38.53	4,327	166,719				32.65	5,254	171,543		2,153	-	338,262	柯○壽
新莊	裕民	1603	富國路 66 巷 8 號二樓	-		-							32.65	5,254	171,543		2,153	-	171,543	柯○壽
新莊	裕民	1604	富國路 66 巷 8 號三樓	-		-									-		2,153	-	-	柯○壽
新莊	裕民	1605	富國路 66 巷 8 號四樓	-		-									-		2,153	-	-	柯○壽
新莊	裕民	1606	富國路 66 巷 2 號	-		-	23.36	4,327	101,079								2,153	-	101,079	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1607	富國路 66 巷 2 號二樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1608	富國路 66 巷 2 號三樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1609	富國路 66 巷 2 號四樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1610	富國路 66 巷 4 號	-		-	29.21	4,327	126,392								2,153	-	126,392	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1611	富國路 66 巷 4 號二樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1612	富國路 66 巷 4 號三樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1613	富國路 66 巷 4 號四樓	-		-											2,153	-	-	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1614	裕民街 1 巷 6 弄 6 號 (富國路 66 巷 6 號)	-		-	36.14	4,327	156,378								2,153	-	156,378	柯○霞
新莊	裕民	1615	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 1 號 (富國路 66 巷 6 號二樓)	-		-											2,153	-	-	陳○生
新莊	裕民	1616	裕民街 1 巷 6 弄 6 之 2 號 (富國路 66 巷 6 號三樓)	-		-											2,153	-	-	楊○烟
新莊	裕民	1617	富國路 66 巷 6 號四樓	-		-							81.90	5,254	430,303		2,153	-	430,303	高○華
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	-		-	15.48	4,327	66,982							63.99	2,153	137,770	204,752	陳○鞍
新莊	裕民	1622	富國路 66 巷 1 號	-		-	15.48	4,327	66,982							63.99	2,153	137,770	204,752	劉○蘭
新莊	裕民	1623	富國路 66 巷 1 號二樓	-		-											2,153	-	-	林○
新莊	裕民	1624	富國路 66 巷 1 號三樓	-		-											2,153	-	-	李林○枝

區別	地段	建號	門牌	其他土地改良物樓地板面積(m ²)															受補償人		
				RC(其他)			鐵骨造			RS 兩遮			磚造			鐵骨棚架				殘餘價格 合計	
				補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)	補償面 積(m ²)	補償單價 (元/坪)	殘餘價格 (元)			
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	-	-	-	104.95	4,327	454,119							-	2,153	-	454,119	陳○鞍	
新莊	裕民	1625	富國路 66 巷 1 號四樓	-	-	-	104.95	4,327	454,119							-	2,153	-	454,119	劉○蘭	
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	-	-	-	16.11	4,327	69,708							-	51.17	2,153	110,169	179,877	陳○鞍
新莊	裕民	1626	富國路 66 巷 3 號	-	-	-	16.11	4,327	69,708							-	51.17	2,153	110,169	179,877	劉○蘭
新莊	裕民	1627	裕民街 1 巷 6 弄 3 之 1 號 (富國路 66 巷 3 號二樓)	-	-	-										-	2,153	-	-	-	林陳○妹
新莊	裕民	1628	富國路 66 巷 3 號三樓	-	-	-										-	2,153	-	-	-	陳○家
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	-	-	-							95.53	5,254	501,915		2,153	-	501,915	501,915	陳○鞍
新莊	裕民	1629	富國路 66 巷 3 號四樓	-	-	-							95.53	5,254	501,915		2,153	-	501,915	501,915	劉○蘭
新莊	裕民	1630	富國路 66 巷 5 號	10.16	22,542	229,027	19.50	4,327	84,377							-	63.06	2,153	135,768	449,171	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1631	富國路 66 巷 5 號二樓	-	-	-	10.16	4,327	43,962							-	2,153	-	43,962	43,962	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1632	富國路 66 巷 5 號三樓	10.16	22,542	229,027										-	2,153	-	229,027	229,027	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1633	富國路 66 巷 5 號四樓	10.16	22,542	229,027										-	2,153	-	229,027	229,027	瓊瑤投資股份有限 公司
新莊	裕民	1674	富國路 72 號	-	-	-	29.85	4,327	129,161	15.82	955	15,108				-	2,153	-	144,269	144,269	朱○好
新莊	裕民	1675	富國路 72 號二樓	-	-	-	29.85	4,327	129,161							-	2,153	-	129,161	129,161	朱○好
新莊	裕民	1676	富國路 72 號三樓	-	-	-										-	2,153	-	-	-	俐鑑家有限公司
新莊	裕民	1677	富國路 72 號四樓	-	-	-	12.48	4,327	54,001							-	70.26	2,153	151,270	205,271	陳○韶
新莊	裕民	2332	富國路 76 號	45.86	22,542	1,033,776	4.73	4,327	20,467	22.02	955	21,029				-	2,153	-	1,075,272	1,075,272	瓊瑤投資股份有限 公司
合 計																		7,819,718			

*註：上表係由實施者委託專業估價公司參照「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟基準」及市場行情暫估後評定之，實際金額仍以實施者與更新戶協議內容為準。

拾捌、財務計畫

※※本章實際內容以下階段權利變換計畫審定內容為準。※※

一、成本說明

(一)土地成本

本案土地於更新前後均由區內私有地主持有，故不計算土地成本。

(二) 更新事業實施經費

本案實施都市更新之費用係依 110.09.08「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」估算，包括更新工程費用及更新權利變換費用，加計利息、稅捐與管理費用，合計更新總成本即共同負擔成本為 1,382,559,726 元（如表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表）所示。以下就各項成本說明之，實際數字以權利變換計畫核定內容為準。

表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除費用	-	-	-		
		(二)建築設計費用	乙式	22,866,978	22,866,978		
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	乙式	891,555,198	891,555,198		
		(四)工程管理費	-	-	-		
		(五)空氣污染防治費	乙式	99,800	99,800		
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	乙式	2,668,891	2,668,891	
			2.外接水、電管線工程費用	163	75,000	12,225,000	
			3.建照執照相關規費	乙式	323,778	323,778	
			4.其他	-	-	-	
		重建費用合計：					929,739,645
		二、公共及公益設施	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂園、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	-	-	-
				2.工程開闢費用	-	-	-
				3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-
			(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	-	-	-
工程經費(A)合計：					929,739,645		
貳、申請各項建築容積獎勵後管理維護計畫相關經	1.開放空間管理維護基金	乙式	3,944,400	3,944,400			
	2.耐震建築管理維護基金	乙式	1,334,446	1,334,446			
	3.無障礙環境設計管理維護基金	乙式	1,334,446	1,334,446			
	管理維護計畫相關經費(B)合計：					6,613,292	

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)		
肆、貸款利息(D)							
肆、貸款利息(D)	肆、貸款利息(D)	(一)都市更新規劃費	乙式	4,800,000	4,800,000		
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	乙式	600,000	600,000		
		(三)土地鑑界費	22	4,000	88,000		
		(四)鑽探費用	5	75,000	375,000		
		(五)鄰房鑑定費用	乙式	4,200	3,456,000		
		二、更新前土地及建物測量費用	乙式	500,000	500,000		
		三、土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築改良物	乙式	22,861,671	22,861,671	
			(二)其他土地改良物	乙式	7,819,718	7,819,718	
		四、佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-	-	-		
		五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	乙式	58,296,152	58,296,152	
		六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	163	20,000	3,260,000	
		七、審查費用	乙式	110,000	110,000		
		八、其他必要業務費(公設及景觀設計費)	乙式	3,000,000	3,000,000		
		權利變換費用(C)合計：					105,166,541
		貸款利息(D)合計：				乙式	33,543,056
伍、稅捐(E)	伍、稅捐(E)	一、印花稅	乙式	871,967	871,967		
		二、營業稅	乙式	21,330,088	21,330,088		
		稅捐(E)合計：				22,202,055	
陸、管理費用(F)	陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)	-	-	-		
		二、信託費用(F2)	乙式	4,399,072	4,399,072		
		三、人事行政管理費用(F3)	乙式	51,745,309	51,745,309		
		四、銷售管理費用(F4)	乙式	82,953,584	82,953,584		
		五、風險管理費用(F5)	乙式	146,197,171	146,197,171		
管理費用(F)合計：					285,295,136		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。					
捌、容積移轉費(H)	捌、容積移轉費(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費					
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：					1,382,559,726		

註：法定工程造價：本案工程造價依 106 年 07 月 28 日發布「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」所訂之鋼筋混凝土建築物總樓層 21~30 層建築物之單價為 16,050 元/m²，樓地板面積為 20,173.10 m²，估算法定工程造價為 323,778,255 元。

1. 工程費用(A)

(1) 拆除費用

更新單元內無主建築物，故無提列費用。

(2) 建築設計費用

建築設計費用依台灣省建築師公會建築師酬金標準表，本案屬表中之公共及高層建築類別，費率採中級標準，所計算之金額為 22,866,978 元。

表18-2 建築設計費計算表

法定工程造價：323,778,255 元				
採用費率	金額計算(元)			
8%	3,000,000	× 8%	=	240,000
7.5%	12,000,000	× 7.5%	=	900,000
7.25%	45,000,000	× 7.25%	=	3,262,500
7%	263,778,255	× 7%	=	18,464,478
合 計	323,778,255			22,866,978

(3) 營建費用

本案都市更新事業計畫之建築形式結構為鋼筋混凝土造(RC)，樓層數為地上二十三，地下四層，法定營建單價為 146,100 元/坪，樓地板面積為 20,173.10 m²(詳表 18-3 本案採用鋼筋混凝土造法定營建單價計算表、表 18-4 營建成本分析表)。

表18-3 本案採用鋼筋混凝土造法定營建單價計算表

項目	法定營建單價 (RC 造元/坪)	樓地板面積 (m ²)	樓地板面積 (坪)	營建成本 (元)
1~23 層、地下一~四層	146,100	20,173.10	6,102.36	891,555,198
總計		20,173.10	6,102.36	891,555,198
平均單價(元/m ²)	-	-	-	44,195.25
平均單價(元/坪)	-	-	-	146,100

表18-4 營建成本分析表

	工程項目	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)	備註
壹	壹、建築工程費用				
1	假設工程	17,831,104	884	2.00%	
2	基礎工程	33,879,098	1,679	3.80%	
3	結構體工程	253,170,665	12,550	23.59%	
4	外部裝修工程	71,146,105	3,527	7.98%	
5	內部裝修工程	157,894,426	7,827	17.71%	
6	門窗工程	45,469,315	2,254	5.10%	
7	防水隔熱工程	15,423,905	765	1.73%	
8	雜項工程	8,915,552	442	1.00%	
9	庭園景觀工程	13,462,483	667	1.51%	
10	設備工程	8,469,774	420	0.95%	
	小計	625,662,427		70.17%	
貳	貳、機電工程	-			
1	電氣工程	29,599,633	1,467	3.32%	
2	弱電設備工程	29,421,322	1,458	3.30%	
3	給排水工程	24,696,079	1,224	2.77%	
4	生活廢水工程	29,510,477	1,463	3.31%	
5	消防設備工程	16,672,082	826	1.87%	
6	通風工程及空調設備	19,703,370	977	2.21%	
	小計	149,602,963		16.78%	
	參、增加建材工程費用*			0.00%	
	合計(壹+貳)	775,265,390		86.95%	
	管理費(含保險、利潤)10%	77,526,539	3,843	8.70%	
	營業稅5%	38,763,270	1,922	4.35%	
	總 計	891,555,199	44,195	100.00%	

(4) 空氣污染防治費

依行政院環境保護署 103 年 1 月 1 日環署空字第 1020057266 號公告修正「營建工程空氣污染防制費收費費率」，新建工程空污費=費率(元/m³/月)×建築面積(m²)×工期(月) + 拆除工程空污費=費率(元/樓地板面積(m²))×工期(月)，空氣污染防治費共計 99,800 元(如表 18-5 空氣污染防治費計算表)所示。

表18-5 空氣污染防治費計算表

工程類別		費率 (元/m ³ /月)	費基	建築面積 (m ²) (樓地板面積)	工期 (月)	小計 (元)
建築(房屋) 工程	RC 造	2.47	建築面積×工期	1,188.66	33	96,888
	S 造	0		0	0	0
	拆除	0.49	總樓地板面積	5,943.11	1	2,912
空氣污染防治費合計						99,800
按行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 1020057266 號公告「營建工程空氣污染防制費收費費率表」計算。						
工期以本案施工期 33 個月外加 1 個月拆除工程時間，合計 34 個月計。						

(5) 其他必要費用

a. 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例施行細則」第 6 條規定辦理，其中工程造價依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」，估算法定工程造價為 323,778,255 元，公寓大廈公共基金為 2,668,891 元，(如表 18-6 公寓大廈之公共基金費明細表)所示。

表18-6 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價：323,778,255 元					
費率級距	費率	金額計算(元)			
0 萬~1000 萬	2%	10,000,000	×2%	=	200,000
1000 萬~10000 萬	1.5%	90,000,000	×1.5%	=	1,350,000
10000 萬~100000 萬	0.50%	223,778,255	×0.50%	=	1,118,891
合計		323,778,255			2,668,891

b. 外水、電、瓦斯管線工程費

本案設計興建戶數 163 戶，自來水部分每戶接管費用以 20,000 元計，電力部分每戶接管費用以 20,000 元計，瓦斯部分每戶接管費用以 35,000 元計，每戶外水、電、瓦斯管線工程費合計 75,000 元，因此預估外水、電、瓦斯管線工程總計費用為 12,225,000 元。

$$75,000(\text{元}) \times 163(\text{戶}) = 12,225,000 \text{ 元。}$$

c. 建照執照相關規費

按建築物造價或雜項工作造價收取 1/1000 以下規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1/1000 以下之規費。本工程預估法定造價為 323,778,255 元，建照執照相關規費為 323,778 元。

$$323,778,255 \times 0.001 = 323,778 \text{ 元。}$$

2. 申請各項容積獎勵後續管理維護計畫相關經費與相關委辦費(B)

a. 開放空間管理維護基金

本案留設 4 米退縮人行步道空間(788.88 m²)供不特定人使用，為後續管理維護需要，特依 104.03.19 新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點第 3 點計算管理維護基金，暫以 3,944,400 元，前述專款將專戶用於開放空間管理維護。

$$788.88 \times 5,000 = 3,944,400 \text{ 元。}$$

b. 耐震建築管理維護費用

本案依新北市政府 110.06.28 新北府更字第 1104657032 號函有關申請都市更新耐震建築容積獎勵需與市府簽定協議書範本規定及考量更新後耐震建築後續管理維護需要提撥管理維護費用，並以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 分別計算之，繳納管理維護費用合計 1,334,446 元整。

$$2,668,891 \times 50\% = 1,334,446 \text{ 元。}$$

c. 無障礙環境設計管理維護費用

本案依新北市政府 110.06.28 新北府更字第 1104657032 號函有關申請都市更新無障礙環境設計建築容積獎勵需與市府簽定協議書範本規定及考量更新後無障礙環境設計建築後續管理維護需要提撥管理維護費用，並以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 分別計算之，繳納管理維護費用合計 1,334,446 元整。

$$2,668,891 \times 50\% = 1,334,446 \text{ 元。}$$

3. 權利變換費用(C)

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費

包括都市更新事業概要計畫、辦理公聽會、都市更新事業計畫及權利變換計畫等作業項目。如實施者尚有簽屬合約，以合約金額為準，合約金額並不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃提列基準」提列，規劃費用提列 4,80,000 元。

$$P2=200+X+Y=200+(2000*0.1+475*0.08)+(20*6+17*4)=626(\text{萬元})$$

面積/人數單位費用認列標準			
更新單元面積(m ²)	X(元/m ²)		
A≤2000	2,000.00	1,000	2,000,000
2000<A≤4000	2,000.00	800	1,600,000
4000<A≤6000	2,000.00	600	1,200,000
6000<A≤10000	1,190.98	400	476,392
10000<A	0.00	200	0
小計	7,190.98		5,276,392.00
面積/人數單位費用認列標準			
N權利人人數(人)	Y(萬元/人)		
N≤20	20	60,000	1,200,000
20<N≤100	28	40,000	1,120,000
100<N≤200	0	25,000	0
200<N	0	15,000	0
小計	48.00		2,320,000.00

b. 不動產估價費

委請三家估價事務所查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物之權利價值所需之費用。如實施者尚有簽屬合約，以合約金額為準，合約金額並不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃提列基準」提列，不動產估價費用依實際合約金額 60,000 元提列。

基準(一家)	400,000
更新前土地筆數	22
更新後主建物筆數	163
簽證費	2,500
	865,000
三家	2,595,000

c. 土地複丈費

依每筆地號以 4,000 元計，更新前鑑界乙次，更新前(送件時筆數)為 22 筆土地，土地複丈費提列 88,000 元。

$$\text{土地複丈費用} = 22(\text{筆}) \times 4000(\text{元}) = 88,000 \text{ 元。}$$

d. 鑽探費用

預計鑽探 5 孔，每孔以 75,000 元計，鑽探費用提列 375,000 元。
鑽探費用 = 5(孔) × 75,000(元) = 375,000 元。

e. 鄰房鑑定費

為避免基地開挖日後鄰損爭議，本案鑑定範圍以建築地下室開挖深度 4 倍距離(19.5*4=78)，初步估算調查以 800 戶計，並依財團法人新北市土木技師公會 107.06.28「鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算。預估鄰房現況鑑定費為 3,456,000 元。

項次	單位級距戶 (平方公尺)	每單位鑑定 費：元/戶(元 /100 平方公尺)	事業費 係數	每單位繳交 行政費計算 標準：元/戶 (元/100 m ²)	鑑定 戶數	鑑定費	行政事 業費	合計(元)
7	達 501 戶~800 戶 50001~80000(平 方公尺)	3,600	20%	720	800	2,880,000	576,000	3,456,000

(2) 更新前土地及建物測量費用

本更新單元範圍內及其毗鄰 20 公尺範圍內之土地及地上物實地測量及技師簽證等費用。依合約金額提列約為 500,000 元。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依第拾柒章所估算之合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 30,681,389 元提列。

a. 合法建築物拆遷補償費以 22,861,671 元提列。

b. 其他土地改良物拆遷補償費以 7,819,718 元提列。

(4) 佔有他人土地之違章建築物拆遷補償費

本案無佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物，故無提列費用。

(5) 合法建築物安置費

包括租金補貼費、搬遷補償費(實施者自行負擔)，租金補貼期以 39 個月計列 58,296,152 元。

(6) 地籍整理費

係指都市更新完成後，辦理土地登記及建物第一次登記、抵押權設定、塗銷登記等，所需之代書費及相關規費以每戶 20,000 元計，共 163 戶，地籍整理費提列 3,260,000 元。

地籍整理費用=163*20,000(元)=3,260,000 元。

(7) 審查費用

依據『新北市都市更新案件審查收費標準』提列，本案因事業計畫階段尚無收費，僅權利變換階段報核時繳交費用，審查費用提列 110,000 元。

4. 貸款利息(D)

指整體都市更新實施期間(計畫核定至產權登記)，實施者先行支付工程費及權利變換費用(扣除公寓大廈管理基金及合法拆遷補償費及其他土地改良物補償費)之融資孳息，費用按「工程費用+權利變換費用」計算。有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率分建築融資貸款與自有資金，依申請分配前一個月內中央銀行公佈之五大銀行平均基準利率及一年期定存利率作為都市更新審議利率基準。

本案暫依目前(110.10.27)發布五大銀行平均基準利率 2.44%，郵政儲金一年期定存利率 0.78%，據此做為本案都市更新審議利率基準，期間則以改建期 39 個月，計算公式為：

- (1) 工程費用=929,739,645 元。
- (2) 權利變換費用=105,166,541 元。
- (3) 公寓大廈公共基金=2,668,891 元。
- (4) 開放空間管理維護基金=3,944,400 元。
- (5) 拆遷補償費用=30,681,389 元。
- (6) 容積移轉費用=0 元。
- (7) 貸款利息：[(工程費用-公寓大廈公共基金-捐贈開放空間基金)+(權利變換費用-拆遷補償費用)]x30%x1.04%x(39/12)x0.5+[(工程費用-公寓大廈公共基金-捐贈開放空間基金)]x70%x2.63%x(39/12)x0.5+[(容積移轉費用+拆遷補償費用)]x30%x1.04%x(39/12)+[(容積移轉費用+拆遷補償費用)]x70%x2.63%x(39/12)

$$\begin{aligned}
 &= (929,739,645 - 2,668,891 - 3,944,400 + 105,166,541 - 30,681,389) \times 30\% \\
 &\times 1.04\% \times (39/12) \times 0.5 + (929,739,645 - 2,668,891 - 3,944,400 + 105,166,541 \\
 &- 30,681,389) \times 70\% \times 2.63\% \times (39/12) \times 0.5 + (22,668,852 + 30,681,389) \times 30\% \times 1.04\% \\
 &\times (39/12) + (22,668,852 + 30,681,389) \times 70\% \times 2.63\% \times (39/12) \\
 &= 33,543,056 \text{ 元。}
 \end{aligned}$$

5. 稅捐(E)

包括印花稅及營業稅，總費用為 22,202,055 元。

(1) 建築工程印花稅:依建築設計費及營建費用之 1/1000 計，扣除營業稅 5%

$$\begin{aligned}
 &= ((22,866,978 + 891,555,198) / 1.05) \times 0.001 = 871,967,167(\text{元}) \times 0.001 \\
 &= 871,967 \text{ 元。}
 \end{aligned}$$

(2) 營業稅:依更新後總價值 x(1-共同負擔比例)x 房屋評定標準價格/(土地公告現值總值+房屋評定標準價格)x 營業稅率(5%)。

$$2,380,553,000(\text{元}) \times (1 - 58.077\%) \times 42.75\% \times 5\% = 21,330,088 \text{ 元。}$$

(3) 稅捐總費用=871,967+21,330,088=22,202,055 元。

6. 管理費用(F)

(1) 行政作業費(F1)

本案非更新條例第 12 條所定之更新事業，故無提列本項費用。

(2) 信託費用(F2)

信託費用暫以建築融資 70%+土地價值總額(土地單價以 120 萬元/坪估算)50%乘以千分之二再加計協助續建完工 50 萬元，合計約為 4,399,072 元。

實施主體	自組都市更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商
提列方式	信託費用之全額	信託費用之百分之五十
信託合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，資金信託部分全額計列，土地信託部分拆半計列。		

(3) 人事行政管理費用(F3)

係指後勤之工程發包作業事宜等費用。總務及人事管理費用=(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)×人事行政管理費率(本案採 5.0% 計算)，本項費用為 51,745,309 元。

$$\begin{aligned} & \text{總務及人事管理費}=(A+C+G)\times\text{人事行政管理費率} \\ & =(工程費用+權利變換費用+都市計畫變更負擔費用)\times 5.0\% \\ & =(929,739,645+105,166,541+0)\times 5.0\% \\ & =51,745,309 \text{ 元} \end{aligned}$$

產權級別 (筆) 基地面積(m ²)	未滿 30 筆	30-150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上，未 滿 2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4) 銷售管理費用(F4)

銷售管理費用=實施者實際獲配之單元及車位總價值×費率(本案採 6.0% 計算)，本項費用為 82,953,584 元。

$$\begin{aligned} & \text{銷售管理費用}=(\text{實施者實際獲配之單元及車位總價值})\times 6.0\% \\ & =2,380,553,000\times 58.077\%\times 6.0\% \\ & =82,953,584 \text{ 元。} \end{aligned}$$

實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率
二十五億以下部分	百分之六
超過二十五億至五十億部分	百分之五點五
超過五十億部分	百分之五

(5) 風險管理費用(F5)

風險管理費用=(A+C+D+F1+F2+F3+G+H)
=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費+信託費用+總務及人事管理費)×風險費率(本案採 13% 計算)，本項費用為 146,197,171 元。

產權級別 (筆) 總樓地 板面積(坪)	未滿三十筆	三十一至一百筆	超過一百筆
二千五百坪 以下	百分之十二	百分之十二點五	百分之十三
二千五百坪 至七千五百坪	百分之十二點 五	百分之十三	百分之十三點五
七千五百坪 以上	百分之十三	百分之十三點五	百分之十四

$$\begin{aligned} & \text{風險管理費用}=(A+C+D+F1+F2+F3+G+H) \\ & =(工程費用+權利變換費用+貸款利息+行政作業費+信託費用+人事行
 & \quad \text{政管理費用+容積移轉費用})\times 13\% \\ & =(929,739,645+105,166,541+33,543,056+0+4,399,072+51,745,309+0)\times 13\% \\ & =146,197,171 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(6) 管理費合計

$$=0+4,399,072+51,745,309+82,953,584+146,197,171=285,295,136 \text{ 元。}$$

7. 都市計畫變更負擔費用(G)

無涉都市計畫變更，故無提列費用。

8. 容積移轉移轉(H)

本案無申請容積移轉，故無提列費用。

二、收入說明

本案整體更新事業開發更新後權利價值初步估算，店舖為 412,500,000 元，住宅為 1,770,853,000 元，停車位為 197,200,000 元，預估總價值約為 2,380,553,000 元，(詳表 18-7 整體更新事業開發收入表)。

表18-7 整體更新事業開發收入表

項目	樓層	數量(坪)	平均單價 (元/坪)	總價(元)
1 店面	1F	275.00	1,500,000	412,500,000
2 住宅	2F~23F 以上	5,059.58	350,000	1,770,853,000
3 停車位	B2~B4	116.00	1,700,000	197,200,000
合計		5,334.58	--	2,380,553,000

註：1.本表中數據為委託專業估價公司依市場行情查估，更新後總價值及分配比例仍以合建契約內容為準。

2.本案地下室停車實際車位產權面積將以核定之地政機關登記為準。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案現金流量分析(詳表 18-8 現金流量分析表)所示。

(二) 實施者部分

1. 實施者更新損益為共同負擔費用中所列之風險管理費，計 146,197,171 元。

計算式如下：實施者損益=風險管理費=146,197,171 元

2. 土地所有權人更新後可分配權利價值為更新後總價值扣除共同負擔費用之金額，合計為 1,822,660,547 元，計算式如下：

更新後可分配權利價值=更新後總價值-共同負擔費用

=2,380,553,000 元-1,382,559,726 元=997,993,274 元。

(三) 土地所有權人部分

實施者：更新戶(土地所有權人)=1,382,559,726：997,993,274

=58.077%：41.923%。

有關財務計畫所涉費用、更新前後土地權利價值及比例等項，由實施者與更新戶簽訂之協議合建契約內容為準。

四、資金來源與控管方式

(一) 資金來源

經費來源有二：實施者自有資金、建築融資貸款，說明如下：

投入金額 1,236,362,555 元【1,382,559,726(共同負擔)-146,197,171(風險管理費)=1,236,362,555 元】

1. 經費來源

- (1) 實施者自有資金 370,908,767 元，佔資金比例 30%。
- (2) 建築融資貸款 865,453,788 元，佔資金比例 70%。

2. 以上比例將視實施者更新期間財務實際狀況機動調整。施工期間若現金不足時，將由實施者參酌現金流量分析表之各階段所需資金進行機動墊款，期使更新工程順利完成。

(二) 控管方式

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，故都更更新中之所有權利變換所須費用由實施者支付，並成立專案控管，資金來源由實施者負責自行籌措及向金融機構融資貸款。為確保所有權人及實施者雙方面權益，本更新案採信託機制，以使所有權人及實施者雙方面均能安心。

(三) 續建完工

為確保本案實施者能如更新事業計畫期程完工及保障住戶權益，本案實施者除自有資金外，其餘建築融資資金將採專款信託並搭配工程管理、資金控管及財務稽核方式辦理，以因應確保後續施工進度能如期進行，故本案權利變換計畫發布實施照後及建築執照申請前，須與融資銀行及建築經理公司分別簽定信託契約及續建契約，其中信託契約條款中增訂續建機制，載明啟動續建機制之事由與時機、就本都更案工程協助續建相關約定事項、續建機制進程序、續建資金取得方式、續建執行費用與報酬、續建管理等事項之實施者應盡之權利義務。

表18-8 現金流量分析表

項目	更新審議期間	施工期											竣工期	總計
		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-32個月	第1-6個月	
資金來源														
自有資金(30%)	185,454,383	185,454,383												370,908,766
建築融資(70%)			25,963,614	103,854,455	43,272,689	138,472,606	138,472,606	51,927,227	43,272,689	43,272,689	43,272,689	43,272,689	190,399,833	865,453,788
	185,454,383	185,454,383	25,963,614	103,854,455	43,272,689	138,472,606	138,472,606	51,927,227	43,272,689	43,272,689	43,272,689	43,272,689	190,399,833	1,236,362,555
共同負擔費用														
(二)建築設計費	6,860,093			4,573,396			4,573,396						6,860,093	22,866,978
(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)		133,733,280	89,155,520	89,155,520	44,577,760	133,733,280	133,733,280	44,577,760	44,577,760	44,577,760	44,577,760	44,577,760	44,577,760	891,555,198
(五)空氣污染防治費		49,900											49,900	99,800
1. 公寓大樓管理基金													2,668,891	2,668,891
2. 外接水電瓦斯工程費用													12,225,000	12,225,000
3. 建照執照相關規費	323,778													323,778
1. 開放空間管理維護基金													3,944,400	3,944,400
4. 耐震建築管理維護基金													1,334,446	1,334,446
5. 無障礙環境設計管理維護基金		1,334,446												1,334,446
(一)都市更新規劃費	4,800,000													4,800,000
(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	600,000													600,000
(三)土地鑑界費	88,000													88,000
(四)鑽探費用	375,000													375,000
(五)鄰房鑑定費	3,456,000													3,456,000
二、更新前土地及建物測量費用	500,000													500,000
1. 合法建築物	22,861,671													22,861,671
2. 非合法建築物	0													0
五、合法建築物安置費(租金補貼)		11,659,230		11,659,230		11,659,230		11,659,230					11,659,230	58,296,152
六、地籍整理費用(更新後土	1,956,000												1,304,000	3,260,000
七、審查費用	110,000													110,000
(1)綠建築顧問	0													0
(4)公設及景觀設計顧問費	1,500,000												1,500,000	3,000,000
印花稅	11,433	133,733	89,156	89,156	44,578	133,733	133,733	44,578	44,578	44,578	44,578	44,578	56,011	914,422
營業稅													21,330,088	21,330,088
信託及建築控管與財務稽查費用		4,399,072												4,399,072
總務及人事管理費用	15,523,593	5,174,531	5,174,531	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	2,587,265	51,745,309
銷售管理費用													82,953,584	82,953,584
容積移轉費用	0													0
貸款利息			3,018,875	3,689,736	1,677,153	5,366,889	5,031,458	2,012,583	2,012,583	2,012,583	2,012,583	2,012,583	10,733,778	39,580,806
小計	58,965,569	157,818,639	97,438,081	111,754,303	48,886,756	153,480,398	146,059,132	60,881,417	49,222,186	49,222,186	49,222,186	49,222,186	203,784,447	1,235,957,488
期初現金餘額	185,454,383	311,943,197	180,088,172	186,504,546	118,022,932	207,608,782	192,600,991	98,469,085	80,860,358	80,860,358	80,860,358	74,910,861	222,038,005	
期末現金餘額	126,488,814	154,124,559	82,650,091	74,750,243	69,136,176	54,128,384	46,541,858	37,587,669	31,638,171	31,638,171	31,638,171	25,688,674	18,253,558	

拾玖、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本更新單元更新前後效益評估比較說明如表 19-1 計畫效益評估說明表。

表19-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
實質收益之效益	更新前土地權利價值共約 8.98 億(依當地住宅區市場行情以 120 萬/坪)，建物殘值共約 3,068 萬元(合法建物及其他土地改良物拆遷補償費)。	本案更新後土地及建物總價值共約 23.80 億，扣除更新投入成本約 13.83 億(共同負擔費用)，更新後更新戶可分回價值約 9.98 億。比更新前至少增值約 11.14%。
居住環境改善之效益	無電梯、停車位不足。	1. 電梯大樓、停車位充足，汽機車停車位各 116 及 163 席，滿足一戶一車位。 2. 整棟建築採無障礙設計及耐震設計，改善都市與居住環境。
都市環境改善之效益	街道狹窄無人行空間(富國路及裕民街)、建物老舊、公共設施不足、沒有留設開放空間。	1. 整體空間重新規劃設計，基地四周各留設至少 4 公尺人行空間及綠地廣場；建築採現代化都市機能設計，留設充足公共設施。 2. 提供周邊公共設施、開放空間管理維護基金新台幣 394.44 萬元整，以維護更新後社區周邊之環境。
都市安全提昇之效益	原來狹隘的巷弄(富國路 66 巷)不利消防救災，易形成都市防災死角；建物老舊，防震效果較差。	更新單元建物集中配置整體開發，搭配廢巷改道後健全社區及周邊消防動線與安全設施、現代化住宅、店舖環境，改善原來都市防災死角；鋼筋混凝土造結構體提昇抗震能力，提升居民身家財產安全。
綠地之開闢與維護	現有之道路未開闢，雜草叢生，對環境及治安易成危害。	開闢後有專責機構維護，更串接樂生院區，提升生活品質，改道後之道路更採人車動線分離，行人擁有安全步行空間，改善交通。

二、實施後實質效益評估

(一) 對更新單元本身之效益

1. 提高房地價值：本基地內土地建物之使用藉由都市更新充分發揮其優勢區位條件，合理反映房地價值(房地價值由更新前 9.4 億元，升值至更新後約 23.48 億元)，並符合都市計畫所賦予之機能，帶動鄰地開發。
2. 居住環境品質之提昇：新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇(電梯、停車位、公共服務空間及消防安全)；此外，平均每人使用樓地板面積增加，且透過整體之開發方式將使本案在建築結構上、居住管理上、生活空間品質上都有大幅提昇。
3. 開放活動空間之增加：藉由本案都市更新後提供人行步道空間及開放空間，可提供住戶更多綠化及可活動使用之戶外空間。

(二) 對鄰近地區之效益

本更新單元將興建成為一幢一棟 22 層社區型集合住宅大樓，配合市府推動都市更新之政策，富國路 6 巷經廢巷改道後留設至少 6 公尺寬之車道及 1.5 公尺寬之人行步道，結合周邊之騎樓與捷運新莊線之丹鳳站所創造之便捷交通系統，提升生活環境舒適性，更新都市機能。

(三) 對公眾之效益

透過本都市更新單元之辦理實施，市府、都市更新委員會在管理及監督實施者之立場，以有限的社會資源進行都市社會環境改造，所達到的公眾社會利益相當可觀。

(四) 對政府之效益

更新事業促進土地之合理利用，刺激地方商機並創造就業機會，活絡地區性經濟，增加政府稅收(地價稅及房屋稅)。

貳拾、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

一、信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，長群建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

二、信託事務內容

- (一)信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- (二)產權管理、處分、原有建物滅失登記。
- (三)辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
- (四)與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (五)辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

三、信託財產

- (一)資金信託：自備款、融資貸款、預(出)售款、存款利息。
- (二)土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
- (三)更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

四、信託專戶收入來源

- (一)銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二)委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
- (三)不動產預(出)售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
- (四)存款利息所得。

五、資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

六、委託人之費用負擔及支付

- (一)本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、都市更新費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
- (二)本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
- (三)信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者倘未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

七、續建機制

- (一)本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- (二)為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

八、信託之結算報表定期報告

- (一)信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
- (二)信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

貳拾壹、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

- (一)公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。
- (二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。
- (三)建築物外側之過量部分不得二次施工違規使用。
- (四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫

1. 景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
2. 景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
3. 景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草織補植或養護委託園藝公司管理維護。

(五)開放空間管理維護計畫

1. 本案申請新北勢都市更新建築容積獎勵第二條規定之建築規劃設計自建築線及境界線退縮建築部分面積為 788.88 m²；退縮空間提供公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
2. 退縮開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定者，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。
3. 退縮開放空間之管理維護，應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。
4. 於沿街人行步道豎立「供公眾使用」告示板，並於告示牌標示開放空間面積、位置等內容，詳附錄三。

(六)無障礙環境性能設施維護管理計畫 詳附錄三。

(七)新建住宅結構安全性能設施維護管理計畫 詳附錄三。

二、管理維護基金

(一)起造人提撥

1. 公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十八條第一項第一款規定，案工程造价依定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 2,668,891 元為公寓大廈管理基金。
2. 本案申請各項建築容積獎勵之後續管理維護費用，由起造人於該公寓大廈

使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會專款專用。本案各項建築容積獎勵後續管理維護費說明如下：

- (1) 本案申請無障礙設計及新建住宅結構安全性能設計容積獎勵，依規定繳納保證金，其中無障礙設計設施之維護管理基金 1,334,446 元、耐震設計設施管理維護基金 1,334,446 元，合計 2,668,891 元。
- (2) 依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用案開放空間留設面積計算(788.88 m²)，申請都更獎勵部分面積以每平方公尺 5,000 元計算，則本案此部分之管理維護基金為 3,944,400 元。

(二)住戶負擔

住戶負擔之管理費用部分，各區分土地所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算，以每坪每月新台幣 80 元定額分擔；平面停車位以每位每月新台幣 700 元定額分擔，實際管理費用應以區分所有權人會議通過金額為準。

三、保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時，自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如梁柱、樓梯、擋土牆、雜項建物...等)負責保固 15 年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚...等)負責保固 1 年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。

貳拾貳、實施進度

表22-1 都市更新事業實施進度表

0	年	110		111												112												113			114			115										
	月	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	~	12	1	~	12	1	2	3	4	5	6	7				
	執行階段	審議期																		施工期																		使照結算登記						
	累計月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	7	8	~	~	~	~	~	~	33	1	2	3	4	5	6				
1	事業計畫審議核定及公告	■	■	■	■	■	■	■																																				
2	改良物拆遷補償								■																																			
3	申請更新期間稅捐減免									■	■																																	
4	土地補償金發放作業											■	■																															
5	申請拆除及地上物拆除												■	■																														
6	申請建造執照及容積移轉															■	■	■																										
7	工程施工																																											
8	申請使用執照																																											
9	送水送電																																											
10	申請測量																																											
11	釐正圖冊																																											
12	接管																																											
13	計算及找補差額價金																																											
14	產權登記																																											
15	申請更新後稅捐減免																																											
16	更新成果備查																																											

貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案目前暫無其他相關單位配合辦理事項，後續視計畫辦理情形再行提列所需相關配合辦理事項。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

新北市都市更新處
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.ntpu.gov.tw/>

二、實施者聯絡方式

長群建設股份有限公司
聯繫窗口：盧毓雯
電話：(02)2906-0545#250
地址：新北市泰山區明志路三段 350 號 16 樓

三、規劃單位聯絡方式

茂霖工程顧問有限公司
聯繫窗口：潘裕文
電話：(02)2662-0798
地址：新北市深坑區北深路三段 205 號 3 樓

四、個案網址

<https://changqun.com.tw/>