

擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

第二次都市更新專案小組

實施者：川悅建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

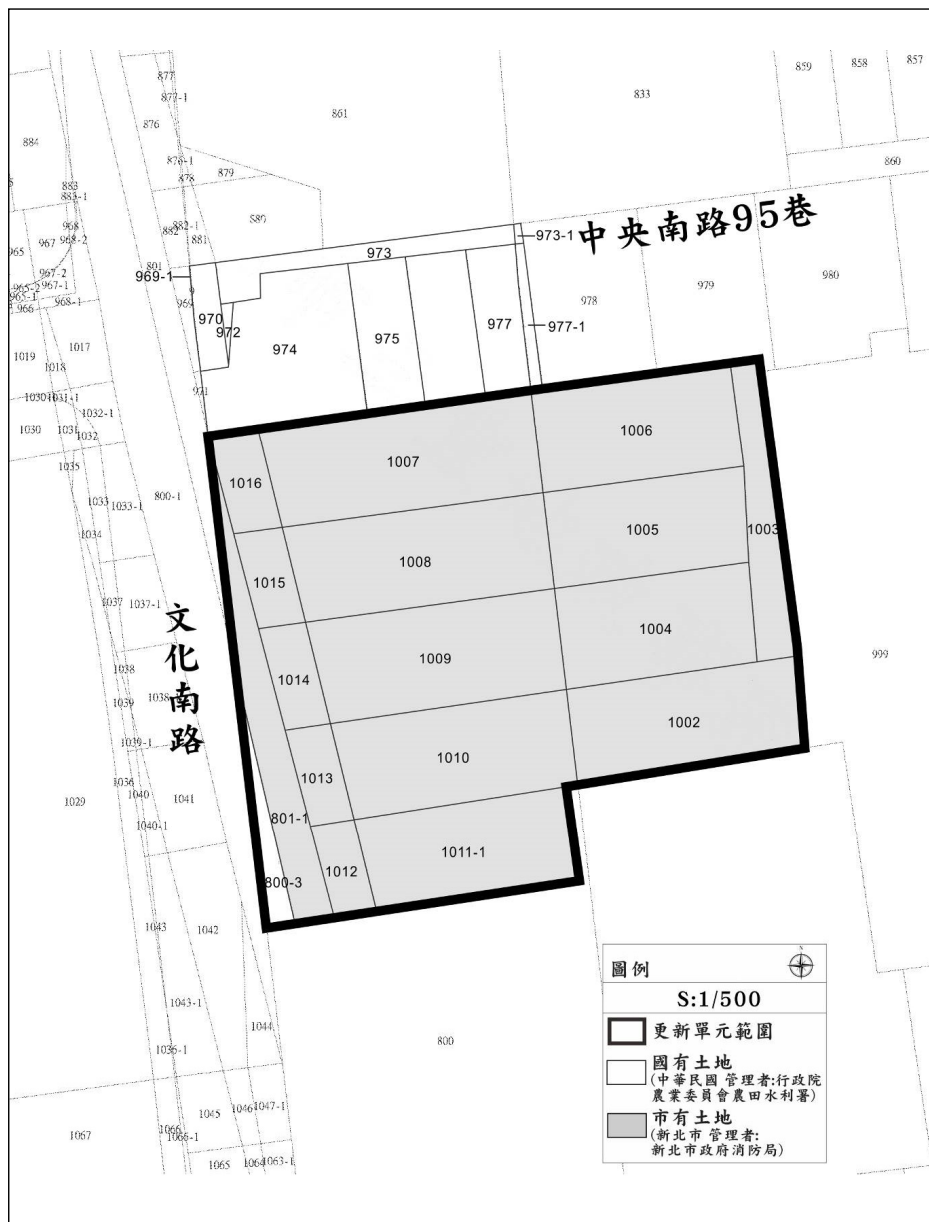
建築設計：三門聯合建築師事務所

鑑價單位：宏大不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

景瀚不動產估價師聯合事務所

項次	時間	事由
1	103年09月23日	劃定更新地區
2	110年07月05日	第一次申請分配 通知申請分配位置時間自 110 年 7 月 17 日至 110 年 8月16日，計31日
3	110年07月16日	自辦公聽會
4	110年10月06日	事業計畫暨權利變換計畫申請報核
5	110年12月09日	第二次申請分配 申請分配位置時間自 110 年 12 月 20日至111年1月19日，計31日
6	111年06月14日起	公開展覽30日
7	111年06月30日	公辦公聽會
8	111年08月02日	第1次專案小組
9	112年02月01日	第2次專案小組



- 新北市新北市三重區光興段1008地號等17筆土地，土地總面積為2,135.90m²(約646.11坪)。

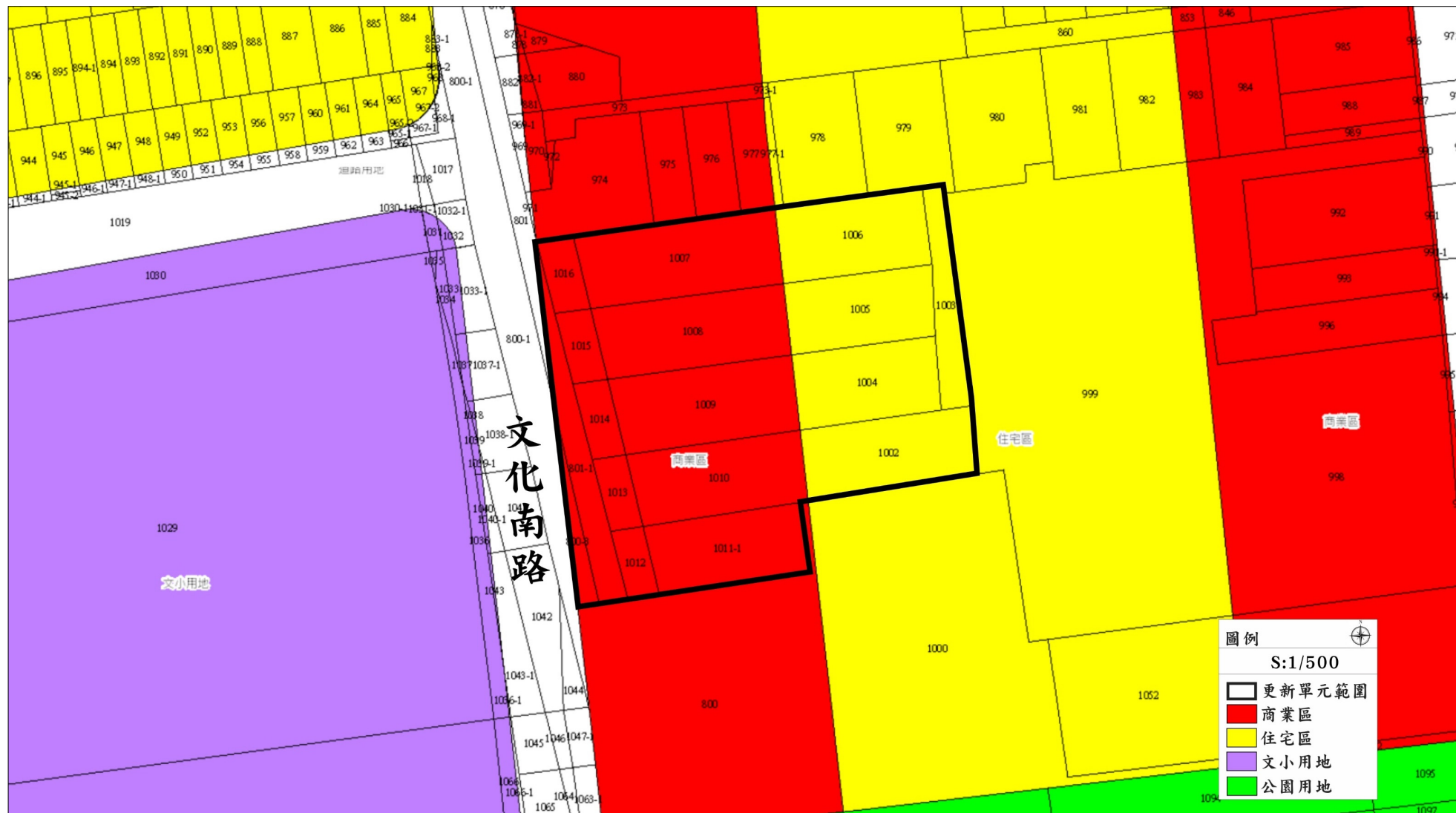
土地部分

- 範圍內皆為公有土地(共17筆)：
 - 國有土地：共1筆土地，面積為32.38m²(佔更新單元總面積1.52%)，管理單位為行政院農業委員會農田水利署。
 - 市有土地：共16筆土地，面積為2,103.52m²(佔更新單元總面積98.48%)，管理單位為新北市政府消防局。

建物部分

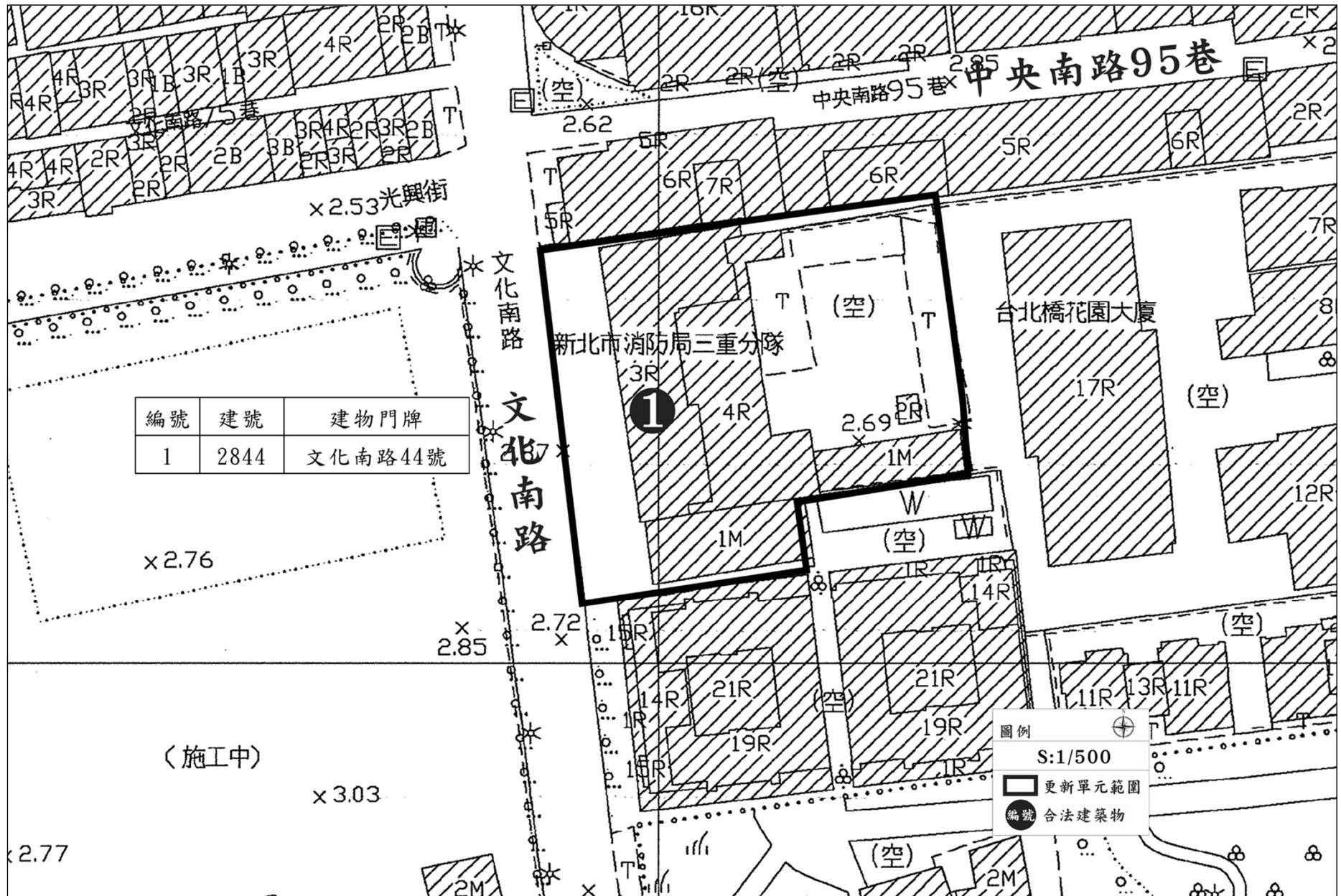
- 範圍內皆為公有建物(共1筆)：
 - 建物面積為2,684.74m²，管理單位為新北市政府消防局。

公有後續處理方式 採參與權利變換。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	基準容積(m ²)
商業區	800-3、801-1、1007、1008、1009、1010、1011-1、1012、1013、1014、1015及1016地號	1,357.83	70%	950.48	440%	5,974.45
住宅區	1002、1003、1004、1005及1006地號	778.07	50%	389.04	300%	2,334.21
合計	17筆	2,135.90		1,339.52		8,308.66

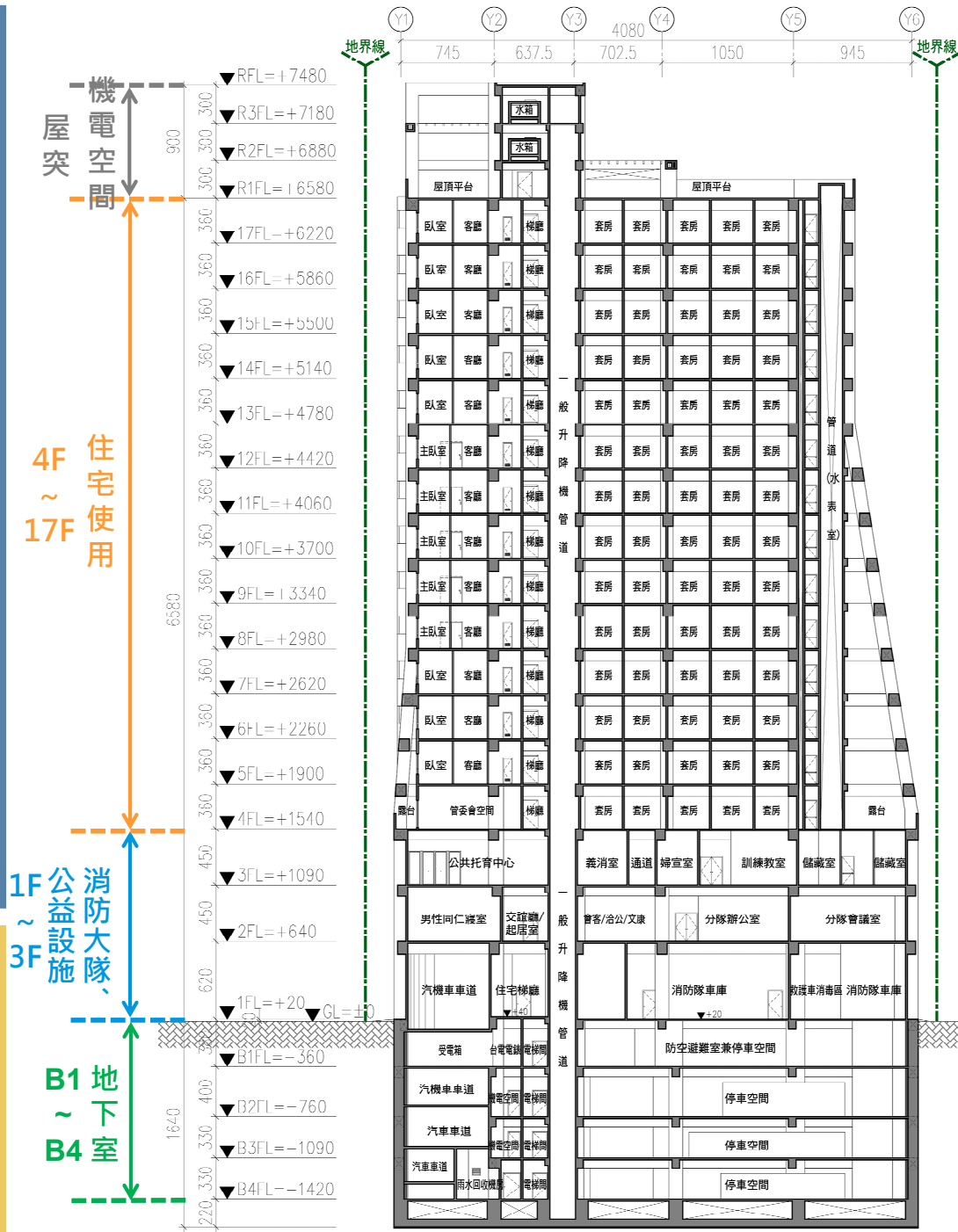
- 更新單元範圍內計有**1戶合法建築建築物**
- 現況為新北市政府消防局第三大隊三重分隊使用。



申請都市更新容積獎勵項目		第一次專案小組		第二次專案小組	
		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)	獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	捐贈公益設施	1,061.43	12.77	964.63 (-96.80)	11.60 (-1.17)
	綠建築標章之建築設計	498.51	6.00	498.51	6.00
	智慧建築標章之建築設計	498.51	6.00	498.51	6.00
	時程獎勵	830.86	10.00	830.86	10.00
	小計	2,889.31	34.77	2,792.51 (-96.80)	33.60 (-1.17)
地方	—	—	—	—	—
	小計	—	—	—	—
都市更新容積獎勵合計		2,889.31	34.77	2,792.51 (-96.80)	33.60 (-1.17)

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新建築容積獎勵辦法』及『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』之規定。

建築規劃配置



建築量體		1幢1棟、地上17層、地下4層
建物構造		鋼筋混凝土(RC)
單元戶數		共計231戶(更新前為1戶)
建築物高度		65.80M
樓層及空間名稱	一層至三層	三重消防分隊 公益性設施(公共托育中心)
	四層	集合住宅、管委會空間
	五層至十七層	集合住宅
	地下一層至四層	防空避難室兼停車空間、停車空間
實設停車位數	汽車	94部
	機車	271部

本案公益設施設置面積 > 600m²，且位於3樓以下，並具獨立出入口，符合規定。

■ 合法建築物拆遷補償費

- ▶ 本案更新前為鋼筋混凝土造三層樓建築物，參考四號公報中房價介於30萬元/坪以上未達50萬元/坪，營造或施工費為62,000~75,000元/坪，經考量建築物使用類型、開發規模、建材規劃、設備使用及行政院主計處發布營造工程物價指數的建築工程類物價指數，決定該建物鋼筋混凝土造之重置成本單價為71,000元/坪。
- ▶ 本案合法建築物及增建部分拆遷補償費為1,115萬4,461元。

建號	門牌	構造	樓層數/ 總樓層數	騰本面積		成本價格率(%)	成本單價 (元/坪)	應補償總價 (元)A	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)B	權利 範圍	實際領取金額 (元)C=A-B
				(m ²)	(坪)							
2844	文化南路44號	鋼筋混凝土造	1F~3F、 B1/3F	2,684.74	812.13	21.20%	71,000	12,224,181	1,050	2,818,977	全部	9,405,204

建號	門牌	樓層別/ 總樓層	測量面積		構造	成本 價格率(%)	重置成本 (元/坪)	應補償總價 (元)A	拆除費用 單價(元/m ²)	拆除費用 (元)B	權利 範圍	實際領取金額 (元)C=A-B
			(m ²)	(坪)								
2844	文化南路 44號 增建部分	二層/3層	32.46	9.82	鋼筋混凝土造	21.20%	71,000	147,811	1,050	34,083	全部	113,728
		三層/3層	319.31	96.59	鋼筋混凝土造	21.20%	71,000	1,453,873	1,050	335,276	全部	1,118,597
		一層/3層	180.82	54.70	鐵皮屋	10%	35,000	191,450	350	63,287	全部	128,163
		一層/3層	369.20	111.68	輕鋼架遮雨棚	10%	35,000	390,880	350	129,220	全部	261,660
		三層/3層	179.33	54.25	輕鋼架遮雨棚	10%	35,000	189,875	350	62,766	全部	127,109
合計			1,081.12	327.04				2,373,889		624,632		1,749,257

■ 合法建築物拆遷安置費用

- ▶ 本案範圍內僅有2844建號(建物門牌:文化南路44號)之合法建築物，建物權屬為新北市(管理機關:新北市政府消防局)，現為新北市政府消防局第三大隊三重分隊使用。
- ▶ 依本案委託實施契約第四條第三項第四款規定，公有建物無須提列拆遷安置費。

總項目	項目	費用		備註
		第一次專案小組	第二次專案小組	
工程費用	重建費用	約10億2,847萬元	約10億1,471萬元	-約1,376萬元 (依修正後樓地板面積重新核算、刪除地質改良費用)
	各項管理維護計畫相關經費	約314萬元	約327萬元	+約13萬元 (依修正後公寓大廈公共基金重新核算綠建築智慧建築管維費、依審查意見重新核算開放空間管維費)
	小計	約10億3,161萬元	約10億1,798萬元	-約1,363萬元
權利變換費用	都市更新規劃費用	約564萬元	約564萬元	-
	不動產估價費用	355萬元	355萬元	-
	土地鑑界費用	約7萬元	約7萬元	-
	鑽探費用	30萬元	30萬元	-
	鄰房鑑定費用	約416萬元	約416萬元	-
	土地改良物拆遷補償費用	約1,125萬元	約1,115萬元	-約9萬元 (調整建物拆除單價、新增合法建物增建部分補償費及依評價基準日調整建物殘值)
	拆遷安置費	-	-	-
	地籍整理費	約462萬元	約462萬元	-
	審查費用	約9萬元	約9萬元	-
小計	約2,968萬元	約2,958萬元	-約9萬元	
貸款利息		約3,371萬元	約3,327萬元	-約44萬元
稅捐		約3,880萬元	約3,881萬元	+7,061元
管理費用		約2億5,055萬元	約2億4,744萬元	-約311萬元
都市計畫變更負擔費用		-	-	-
容積移轉費用		-	-	-
共同負擔費用總計		約13億8,435萬元	約13億6,709萬元	-約1,726萬元

註：財務計畫相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

本案依宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	面積/數量		單價(元/坪及元/輛)		總銷金額(元)	
	第一次專案小組	第二次專案小組	第一次專案小組	第二次專案小組	第一次專案小組	第二次專案小組
消防隊	1,214.68坪	1,135.25坪 (-79.43坪)	43萬8,229	44萬0,024 (+1,795)	26億7,603萬5,139	26億6,453萬5,971 (-1,149萬9,168)
住宅	4,149.36坪	4,080.23坪 (-69.13坪)	47萬8,430	48萬9,948 (+1萬1,518)		
汽車位	85輛	89輛 (+4輛)	186萬5,294	186萬4,045 (+1,249)		

	第一次專案小組	第二次專案小組	差異說明
總銷金額	26億7,603萬5,139元	26億6,453萬5,971元	-1,149萬9,168元
共同負擔費用	13億8,434萬8,855元	13億6,709萬0,430元	-1,725萬8,425元
共同負擔比例	51.73%	51.31%	-0.42%

因實施者與新北市政府簽訂比例為44.65%，因本案以基礎基地範圍(A區)開發，共同負擔比例應依簽訂比例酌減1.8%，故本案以42.85%(44.65%-1.8%=42.85%)之共同負擔比例。

	第一次專案小組	第二次專案小組	差異說明
承諾共同負擔比例	42.85%	42.85%	-
土地 所有權人	分配比例	57.15%	-
	應分配房地 權利價值	15億2,935萬4,082元	15億2,278萬2,307元

註：收益分析相關數值實際須以新北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

■ 專業估價者選任及估價結果

【評價基準日:110年5月15日】

本案實施者與全體土地所有權人同意共同指定「宏大不動產估價師聯合事務所」、「信義不動產估價師聯合事務所」及「景瀚不動產估價師聯合事務所」，進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。

項目		宏大不動產估價師 聯合事務所	信義不動產估價師 聯合事務所	景瀚不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	160萬0,000	154萬2,400	157萬0,000
	更新前土地總價(元)	10億3,377萬5,600	9億9,656萬0,064	10億1,439萬2,308
更新後 房地價值	B1~3層平均建坪單價(元/坪)	47萬3,478	44萬1,677	47萬1,323
	4層以上平均建坪單價(元/坪)	48萬9,948	47萬6,597	48萬3,442
	地面層消防車位平均價格(元/個)	293萬1,818	250萬0,000	285萬4,545
	地下室車位平均價格(元/個)	186萬4,045	208萬2,353	186萬4,405
	更新後總權利價值(元)	26億6,453萬5,971	25億9,252萬5,010	26億3,501萬3,349
土地所有權人應分配權利價值(元)		15億2,278萬2,307	10億6,974萬2,703	11億1,223萬1,042

備註:本表所載土地所有權人應分配權利價值(元)係以共同負擔比例42.85%(共同負擔金額為15億2,278萬2,307元)計算。

■ 選配結果

本案第二次權利變換意願調查期間：110年12月20日起至111年1月19日止，共計31日

1	總房屋及車位數	房屋:231戶 車位:88部(包含1戶公益設施及3部捐贈公益設施汽車位)
2	土地所有權人及權利變換關係人	2人
3	參與分配者	2人
	不能、不願分配者	本案無
	同一位置有二人以上申請分配	本案無
4	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋89戶、車位51部
5	實施者折價抵付分得	房屋142戶、車位37部

作業單位初核意見

審查意見	回應
<p>一、事業計畫部分</p> <p>(一)第6-19頁第38條檢討內容誤植，請修正。</p> <p>(二)第20-1頁，請將「都更獎勵」、「申請容積獎勵範圍」等文字刪除，另開放空間面積誤植，請修正。</p> <p>(三)有關捐贈公益設施部分，請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提列管理維護費用，並於公寓大廈管理規約草約載明。</p>	配合審查意見修正
<p>二、權利變換計畫部分</p> <p>(一)表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表與估價報告書所載數值不一致，請修正。</p>	權變報告書之三家鑑價機構鑑價結果比較表所載宏大地面層消防車位平均單價誤植，後續配合審查意見修正。



提請討論議題

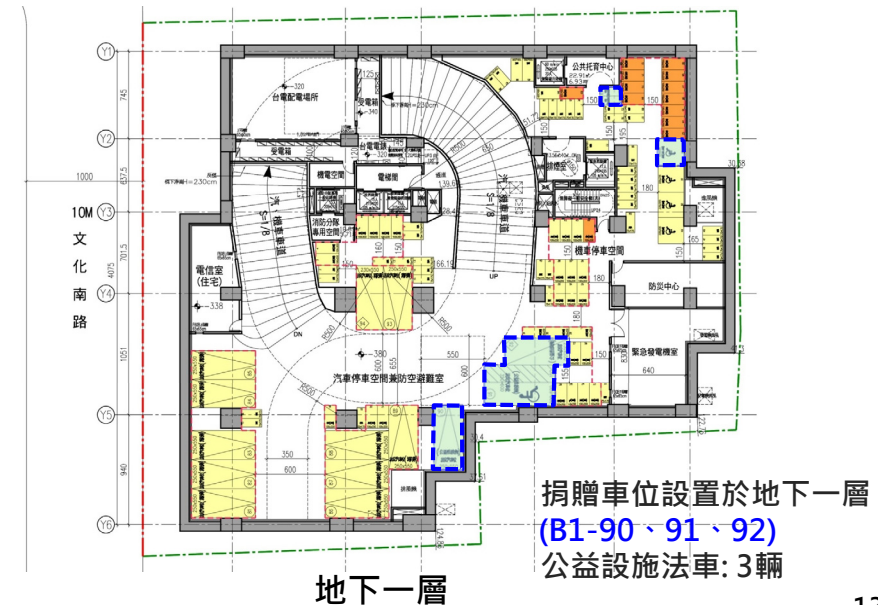
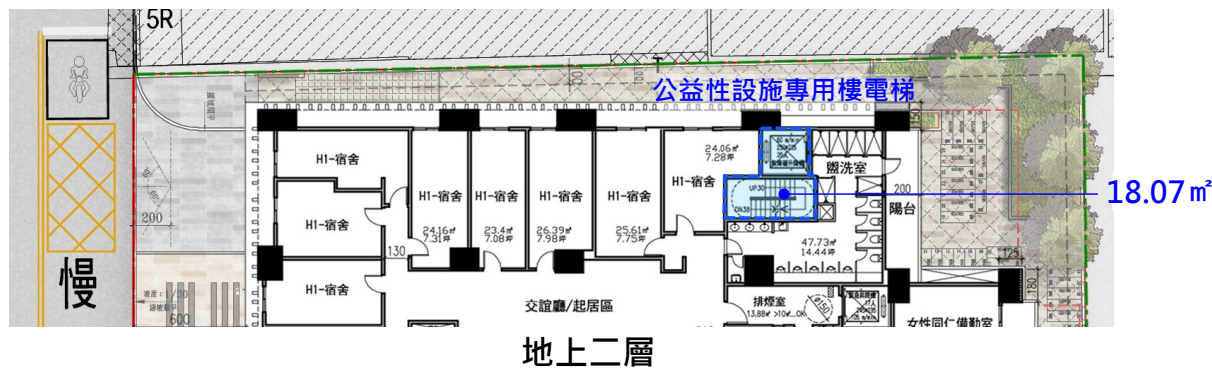
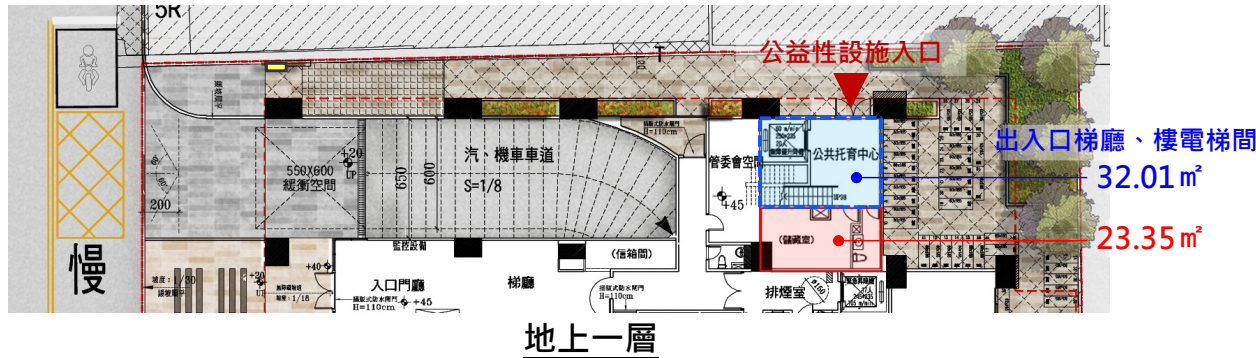
一、建築容積獎勵

1. 「捐贈公益設施」11.6%(964.63 m²):

- (1) 查本案公益設施項目，依第1次專案小組財政局意見，已於公辦都更招商公告文件中載明為公共托育中心。
- (2) 本案捐贈空間為公共托育中心(社會局)，空間規劃詳計畫書第10-3至10-5頁，車位配置詳計畫書附錄-33 頁(汽車編號 90~92，機車編號52、73、74)

本案設置公共托育中心，符合委託實施契約規定。

- 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積：
公共托育中心面積1~3F : 23.35 m² + 619.74 m² = 643.09 m²
- 建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分：
32.01 m² + 18.07 m² + 14.45 m² = 64.53 m²



一、建築容積獎勵

2. 「捐贈公益設施」 11.6%(964.63 m²) :

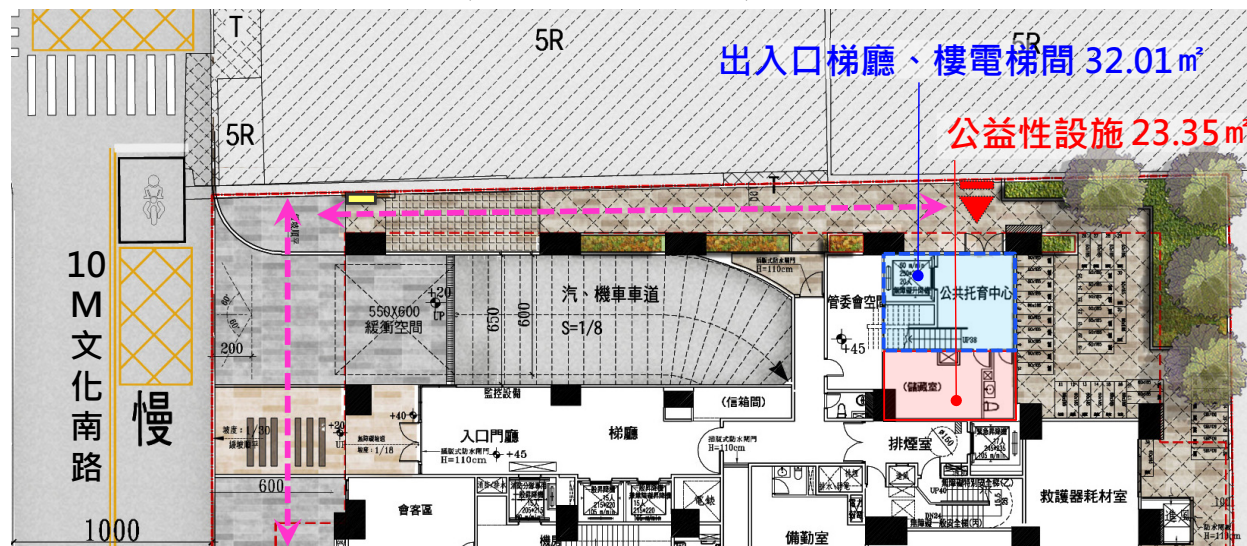
(3)有關申請獎勵額度部分，實施者業依前次專案小組意見將出入口梯廳及樓、電梯等空間扣除獎勵計算，故請實施者說明「公益空間範圍」、「車位空間設置」、「接管理單位意見」及「維護管理費用」後，提請討論。

申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵—經政府指定額外提供之公益設施

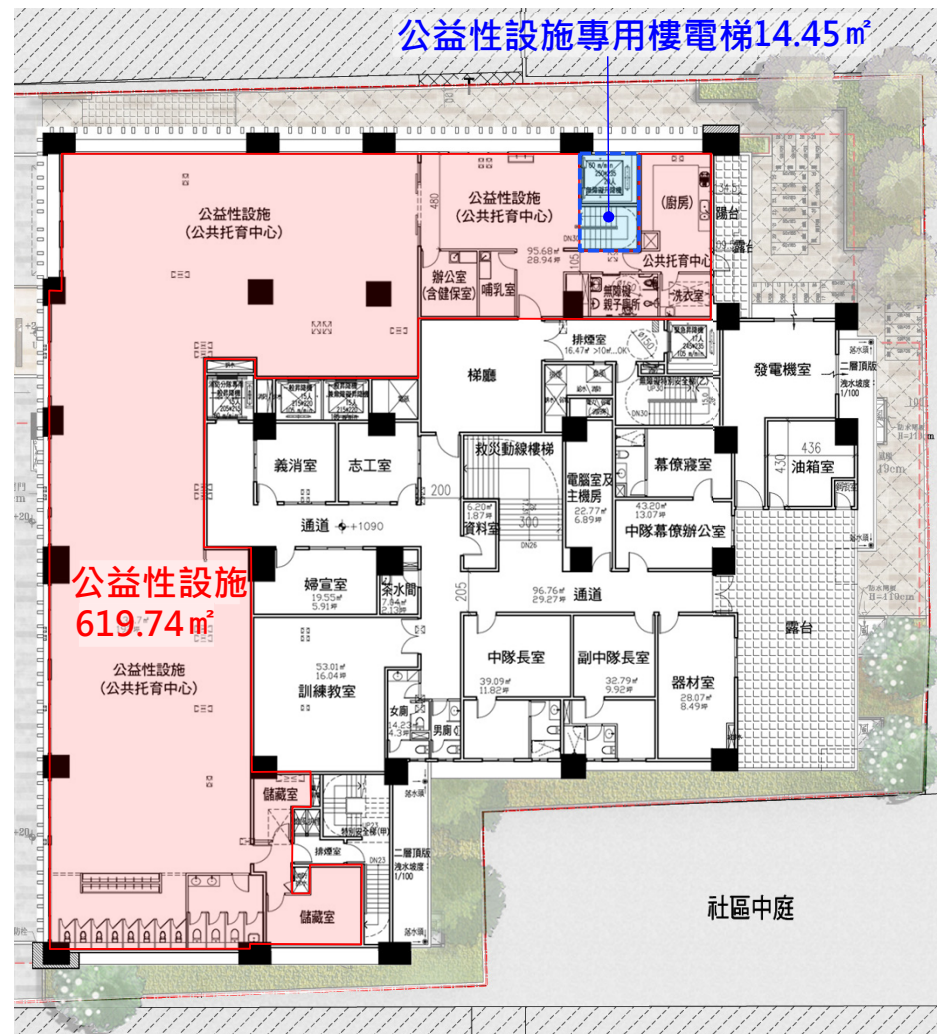
公益設施申請容積獎勵範圍 (1F + 3F) = 643.09 m²

故申請之獎勵容積 = 964.63 m² (11.60%)

公益空間範圍說明：

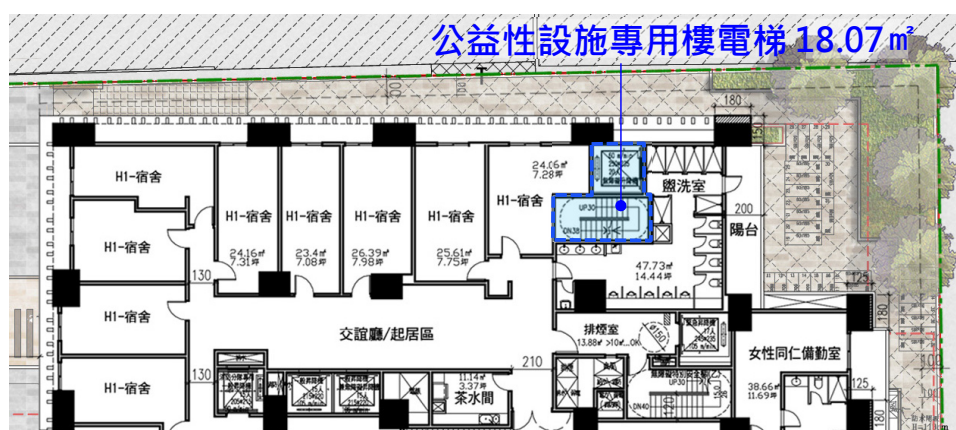


公益設施一層平面圖



公益設施三層平面圖

- 公益性設施範圍 (免計容積及不計容積獎勵)
- 公益性設施範圍 (免計容積及計入容積獎勵)
- 公益性設施標示牌位置
- ▶ 公益性設施標示牌位置
- ↔ 公益性設施人行動線



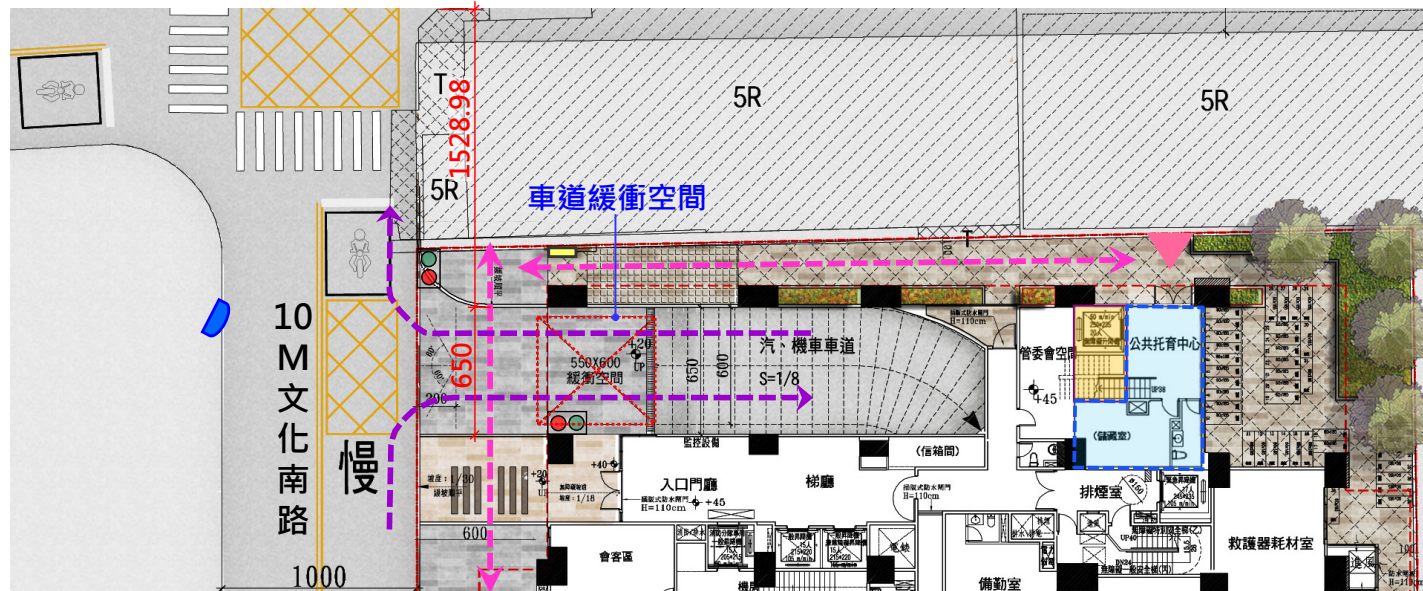
公益設施二層平面圖

一、建築容積獎勵

2. 「捐贈公益設施」11.6%(964.63 m²)：

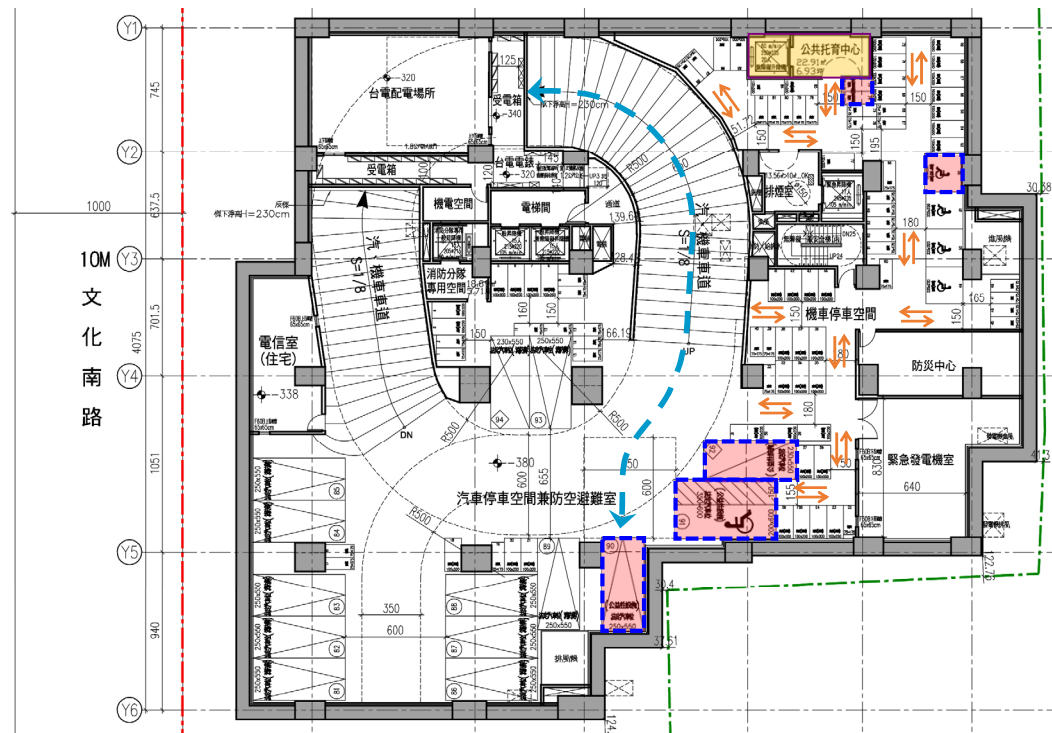
(3)有關申請獎勵額度部分，實施者業依前次專案小組意見將出入口梯廳及樓、電梯等空間扣除獎勵計算，故請實施者說明「公益空間範圍」、「車位空間設置」、「接管理單位意見」及「維護管理費用」後，提請討論。

車位空間設置說明：



一層平面圖

- 公益性設施人行動線
- 內部汽機車進離場動線
- 汽車車行動線
- 機車車行動線
- 公托中心出入口
- 公益性設施專用樓、電梯
- 公益性設施範圍
- 公益性設施汽機車停車位
- 公益性設施標示牌位置
- 出車警示燈
- 反射鏡



地下一層平面圖

2. 「捐贈公益設施」11.6%(964.63 m²)：

(3)有關申請獎勵額度部分，實施者業依前次專案小組意見將出入口梯廳及樓、電梯等空間扣除獎勵計算，故請實施者說明「公益空間範圍」、「車位空間設置」、「接管理單位意見」及「維護管理費用」後，提請討論。

第一次專案小組-接管理單位意見

新北市政府社會局

目前公益設施規劃空間尚符合需求，另本案有預留設管線需求，未來細部規劃時請納入考量。

本案管理規約草約-公益設施原則性管理事項

1. 本案公益設施設置於基地北側1至3層，日後將依規定捐贈並移交予新北市政府相關單位維護管理及營運。
2. 公益設施位置可以獨立進出使用，並設立獨立電表，由新北市政府相關單位管理維護與營運，**管理費單價以每坪需負擔管理費率之三分之一計算，非經使用單位同意不得任意變更，以確保公益設施使用單位權益。**
3. 本案實施者願於新北市政府相關單位接管前代為管理維護。
4. 公益設施供公眾使用目的，1F進出口處住戶不得以任何理由設置具阻礙性設施。
5. 本案公益設施於地下1層設置3輛法定機車位(編號52、73、74)及地下1層設置3輛法定汽車位(編號90、91、92)，由公益性設施之區分所有權人約定專用。
6. 關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關。

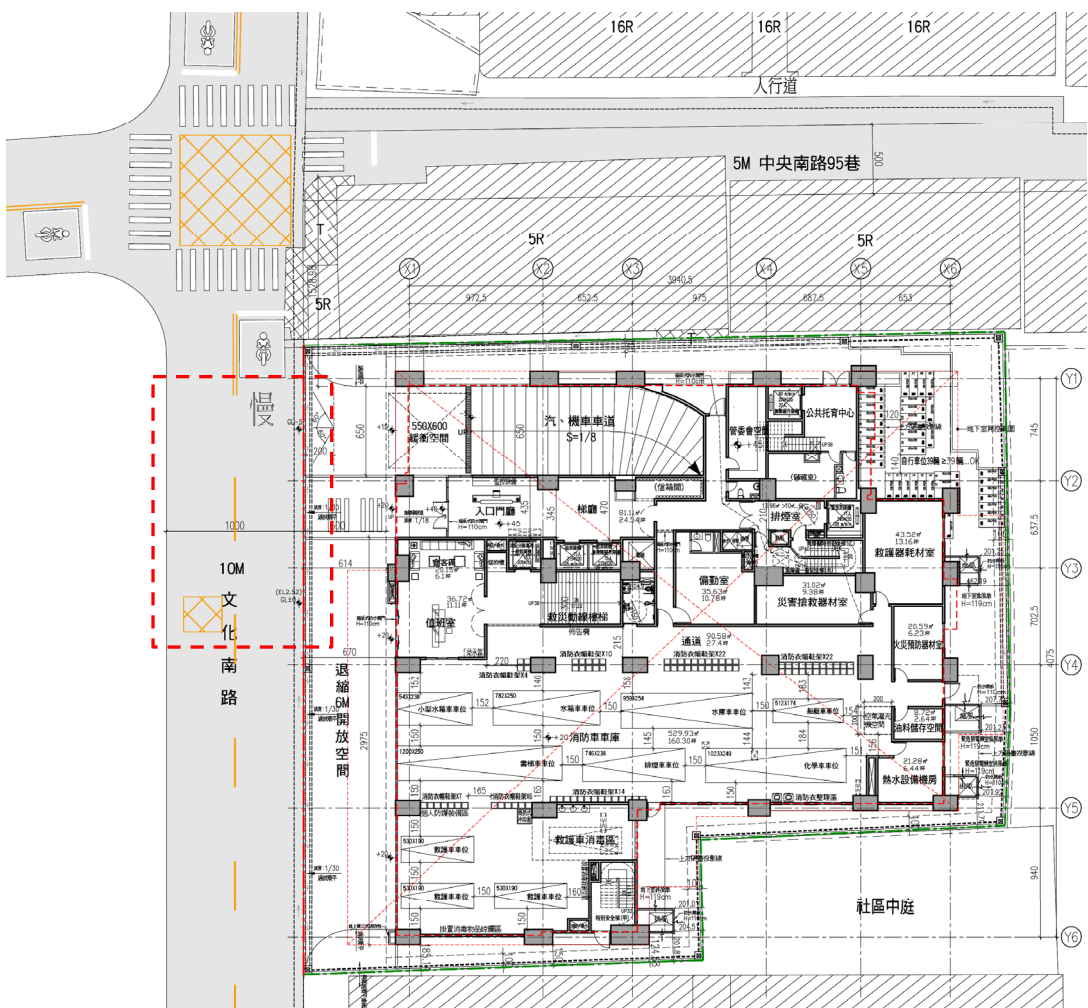
建築規劃設計內容，就以下意見提請討論：

二、建築規劃設計

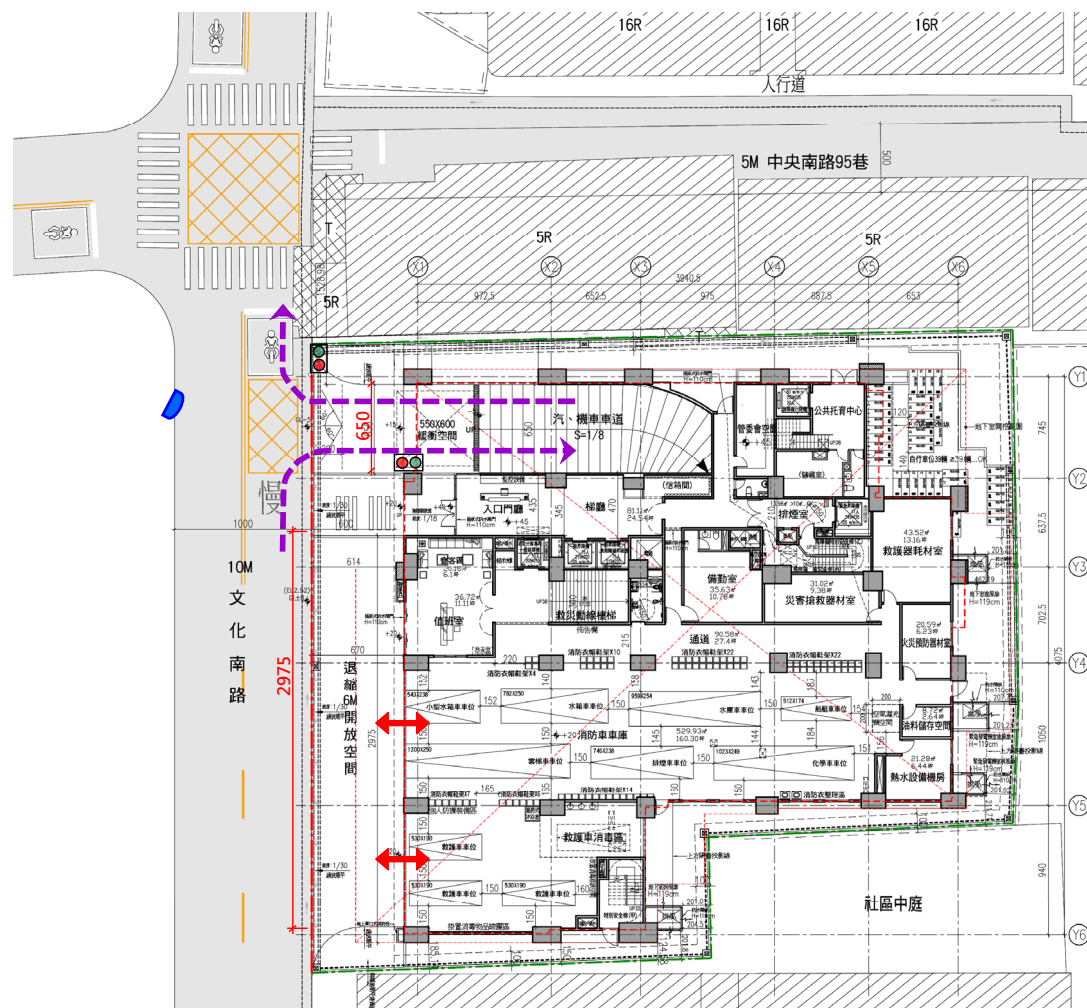
1.有關前次小組意見請實施者提出**基地出入口處安全改善措施**、**標線調整及警示設施**，並檢討採右進右出方式進出，請實施者說明後，提請討論。

- 文化南路北側社區車道出入口前增繪黃網線，延伸路段中央雙黃線實線至車道出入口以南約20M。
- 禁止車輛跨越、迴轉，基地車輛採**右進右出**，降低交通衝擊。
- 地面層車道出入口處兩側設置**警示燈**、提醒行人及通過車輛注意車道出口車輛駛離情形。
- 車道出入口對側增設**反射鏡**，提供用路人及離場車輛留意來車。
- 自行車以告示牌標語說明行經此處以牽車步行方式進入至自行車停車空間，以達到行人用路之安全。
- 因應尖峰時段之需求，派設交管人員協助指揮，降低進離場車輛對文化南路/光興街口之交通影響。

- ↔ 消防車車行動線
- ↔ 基地內車行進離場動線
- 出車警示燈 (2處)
- ◐ 反射鏡



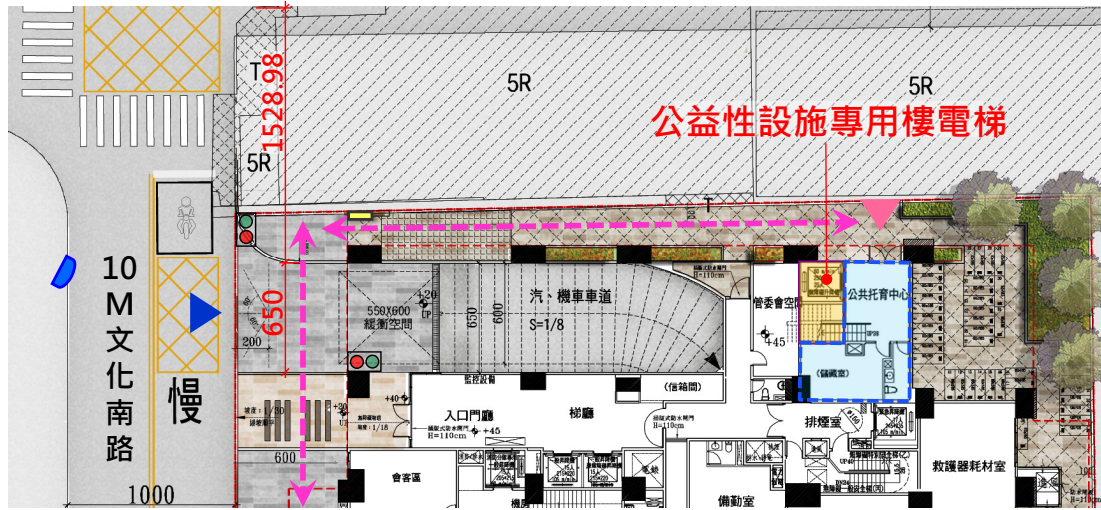
一層 現況交通標線



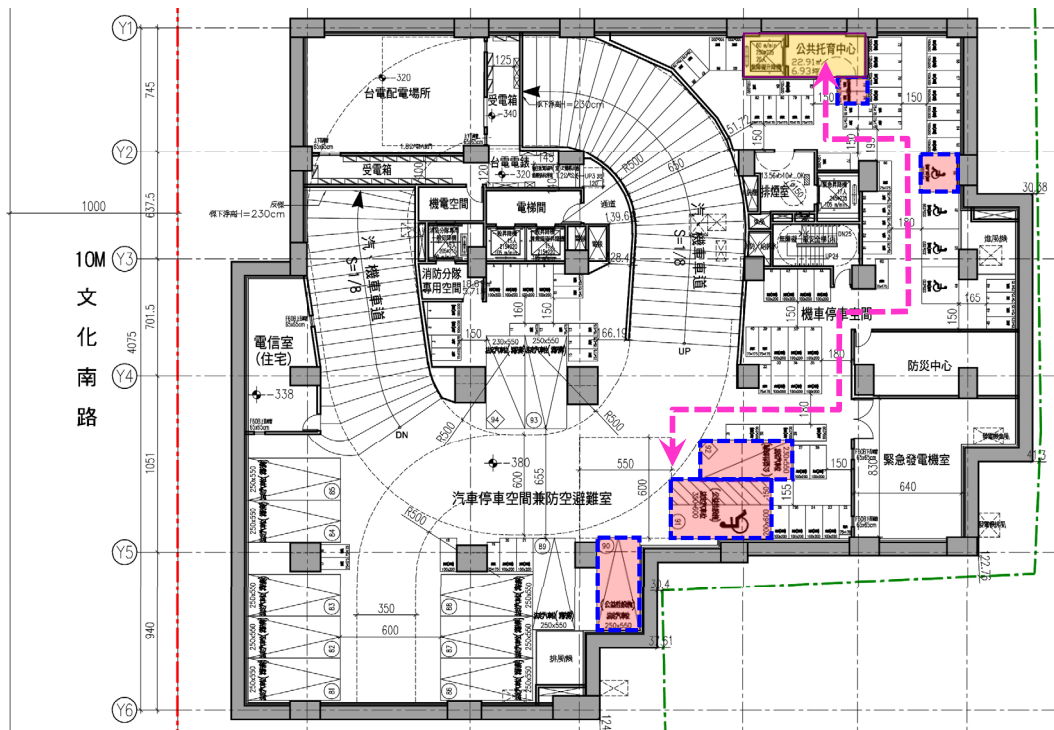
一層 改善後交通標線

二、建築規劃設計

2.公益設施專用電梯已依前次專案小組意見直通至地下層，請實施者說明使用者出入動線及相關出入口標誌，提請討論。



一層平面圖



地下一層平面圖

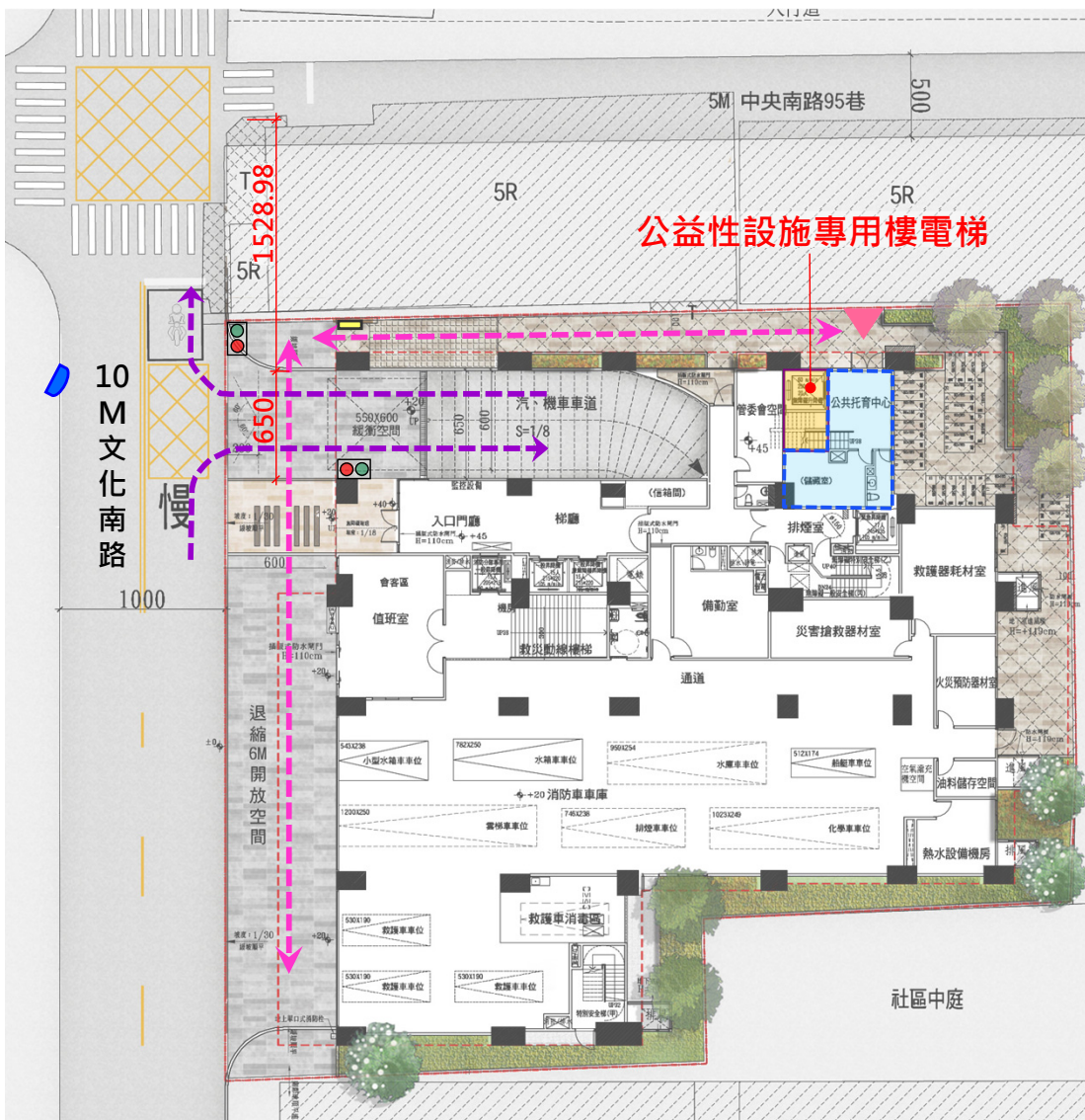
- ↔ 公益性設施人行動線
- ▶ 公托中心出入口
- ▶ 社區及公托車道出入口
- 公益性設施專用樓、電梯
- 公益性設施範圍
- 公益性設施汽機車停車位
- 公益性設施標示牌位置
- 出車警示燈
- 反射鏡



三層平面圖

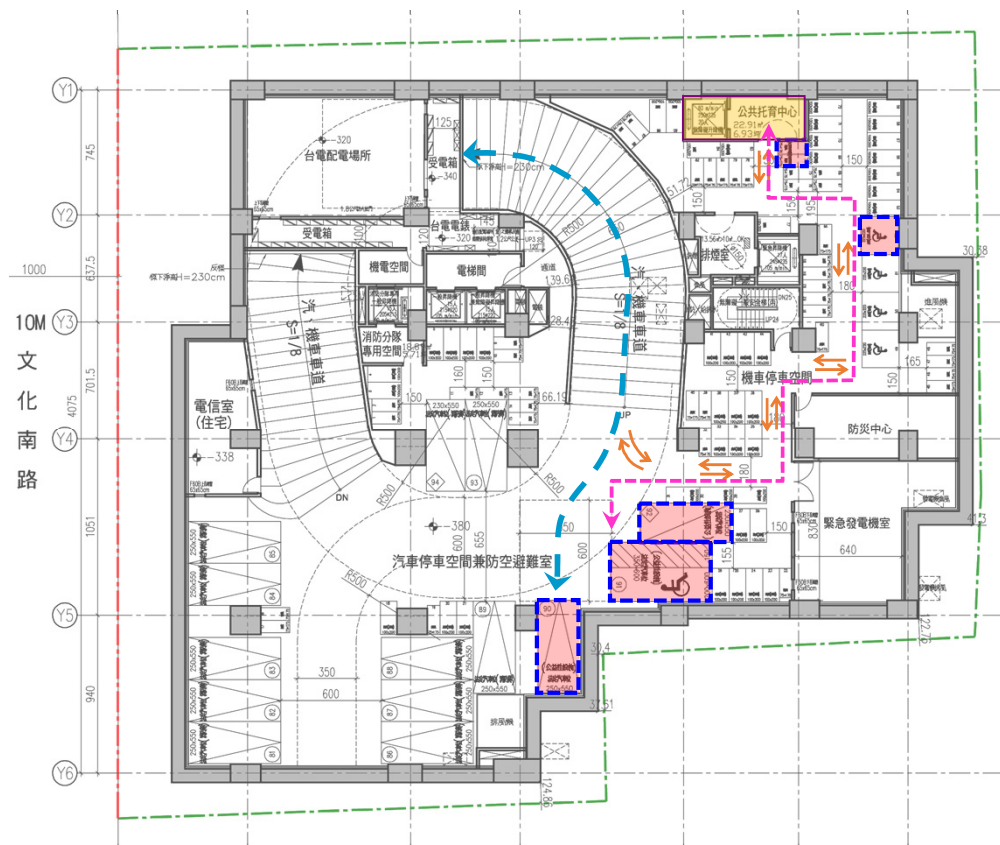
3.有關前次小組意見請實施者調整公益設施臨停空間位置，請實施者說明調整方案後，提請討論。

本案公益性設施依建築技術規則及土管要點檢討，於B1F實設法定汽車位3輛、法定機車位3輛，可直接通往公益性設施專用電梯。設置之汽機車位提供公托家長接送臨停使用。



一層平面圖

- ↔ 內部汽機車進離場動線
- ↔ 公益性設施人行動線
- ↔ 汽車車行動線
- ↔ 機車車行動線
- ▶ 公托中心出入口
- ☐ 公益性設施專用樓、電梯
- ☐ 公益性設施範圍
- ☐ 公益性設施汽機車停車位
- ☐ 公益性設施標示牌位置
- 出車警示燈
- ◐ 反射鏡



地下一層平面圖

4.有關機車位(271 部)、汽車位(94 部)尚符新北市都市更新審議原則第14點規定，惟前次專案小組意見請實施者再檢討設置汽車位是否足夠，請實施者說明並請交通局表示意見，提請討論。

本案更新後規劃為消防隊、公共托育中心及集合住宅。

● 全案：實設車位 94部 > 法定車位 90部 ...**檢討符合**

● **消防分隊需求檢討：**

法定汽車位18輛，**實設18輛 > 投標須知15輛...符合**

法定機車位27輛，**實設40輛 ≥ 投標須知40輛...符合**

● **公共托育中心：**應設置車位3部 ≤ 實設車位3部...**檢討符合**

● **集合住宅停車位需求：**

汽車位： $94-18-3 = 73$ 輛 > 66輛... 滿足需求

機車位： $271-40-3 = 228$ 輛 > 221輛...滿足需求，且符合
一戶一機車

本案經檢討，更新後所設置之汽車位及機車位數可滿足基地停車需求。

消防分隊		B1F	B2F	合計	是否滿足需求檢討
	法定汽車位	11	7	18	法定汽車18輛 實設18輛 > 投標須知15輛... 符合
	自設汽車位	0	0	0	
	實設汽車位	11	7	18	
	B1F	B2F	合計	是否滿足需求檢討	
法定機車位	27	-	27	法定機車27輛，自設機車13輛 實設40輛 ≥ 投標須知40輛... 符合	
自設機車位	13	-	13		
實設機車位	40	-	40		

公益設施	
(1)	依建築技術規則及土管要點檢討，本案實設法定汽車位3輛、法定機車位3輛，提供公托家長接送臨停使用。
(2)	預計公托教師共18名。本案鄰近捷運台北橋站，假設使用汽車佔10%、機車佔50%、大眾運輸40%，衍生停車需求為汽車2輛、機車9輛。

集合住宅	汽車位需求	戶數	產品車位需求係數 (輛/戶)	本案需求	合計
	套房及1房型	150	0	0	66輛
	2房型	53	0.77	41	
	2+1房型	25	1.0	25	
	合計	228	-	66	
機車位需求	戶數	產品車位需求係數 (輛/戶)	本案需求	合計	
套房及1房型	150	0.89	134	212輛	
2房型	53	1.0	53		
2+1房型	25	1.0	25		
合計	228	-	212		

三、財務計畫— 各項費率

項目	額度	符合規定
人事行政管理費率	3.5%	提請討論
銷售管理費率	6%	V
風險管理費率	12%	提請討論

- 1.有關人事行政管理費率，依規定公有土地面積比例達90%者，予以酌減，故本案由4.5%酌減為3.5%，提請討論。
- 2.有關風險管理費率提列 12%，請實施者說明提列至上限之必要性，提請討論。

- 本案已配合第一次專案小組意見將人事管理費由4.5%下修為3.5%計算。
- 近年來營建原物料成本上漲，依共同負擔提列標準14萬9,478元/營建坪，遠低於目前市場發包水準，且缺工缺料，未來費用風險波動極大，故建請准予以上限提列風險管理費。

四、財務計畫及 共同負擔

- 1.本案各項費用依104年2月1日「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」版本提列，共同負擔比例達 51.31%，惟實施者說明共同負擔部分將以與本府簽訂之契約42.85%提列，因契約部分非屬都市更新審議範疇，應由本府財政局與實施者確認，請實施者說明並請財政局表示意見後，提請討論。

實施者與新北市政府簽訂比例為44.65%，因本案以基礎基地範圍(A區)開發，共同負擔比例應依簽訂比例酌減1.8%，即實施者承諾共同負擔比例不得高於42.85%，未來經新北市都市更新及爭議處理審議會完成審議後，核定之共同負擔比例如有不同時，實施者承諾應適用較低之共同負擔比例。

四、財務計畫及共同負擔

項目	計算基礎
信託管理費用	以實際契約認列

2.有關信託費用以報酬約定書提列180萬元，請實施者說明後提請討論。

項目		金額
東亞建築經理委任報酬約定書	建築經理委任報酬約定書	60萬元
第一商業銀行受託人報酬約定書	興建資金信託	60萬元
	預售屋價金信託	60萬元
合計		180萬元

東亞建築經理委任報酬約定書

本約定書係針對甲方就「新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新案」(下稱本專案)簽訂之「建築經理委任契約書」(下稱興建資金信託)，乙方委任報酬為新台幣(以下同) 60 萬元。甲方同意乙方之受託人報酬標準、支付時期及方法約定如下：

第一商業銀行受託人報酬約定書

本約定書係針對甲方就「新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新案」(下稱本專案)簽訂之「興建資金信託契約書」(下稱興建資金信託)及「預售屋買賣價金信託契約書」(下稱預售屋價金信託)，乙方受託人報酬為興建資金信託新台幣(以下同) 60 萬元及預售屋價金信託 60 萬元，合計 120 萬元。甲方同意乙方之受託人報酬標準、支付時期及方法約定如下：

第一商業銀行受託人報酬約定書

立契約書人
委託人：川悅建設股份有限公司 (下稱甲方)
受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱乙方)

本約定書係針對甲方就「新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新案」(下稱本專案)簽訂之「興建資金信託契約書」(下稱興建資金信託)及「預售屋買賣價金信託契約書」(下稱預售屋價金信託)，乙方受託人報酬為興建資金信託新台幣(以下同)60 萬元及預售屋價金信託 60 萬元，合計 120 萬元。甲方同意乙方之受託人報酬標準、支付時期及方法約定如下：

一、乙方處理本專案興建資金信託事務之報酬計 60 萬元整，其中：

(一) 前置規劃費：
5 萬元。甲方應於本報酬約定書簽訂日起五個營業日內存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。

(二) 簽約手續費：
7 萬元。於甲方簽署興建資金信託契約後 5 個營業日內存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。

(三) 信託管理費：
48 萬元。甲方簽署興建資金信託契約後每月支付予乙方 1 萬元，甲方應存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。

二、乙方處理本專案預售屋價金信託事務之報酬計新台幣(以下同) 60 萬元整，其中：

(一) 簽約手續費：
12 萬元。於甲方簽署預售屋價金信託契約後 5 個營業日內存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。

(二) 信託管理費：
48 萬元。甲方簽署預售屋價金信託契約後每月支付予乙方 1 萬元，甲方應存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。

三、甲方支付乙方前項信託報酬，請存入乙方收費專戶：

第 1 頁
第一商業銀行受託人報酬約定書

建築經理委任報酬約定書

立契約書人
川悅建設股份有限公司 (下稱甲方)
東亞建築經理股份有限公司 (下稱乙方)

本約定書係針對甲方就「新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新案」(下稱本專案)簽訂之「建築經理委任契約書」(下稱興建資金信託)，乙方委任報酬為新台幣(以下同) 60 萬元。甲方同意乙方之受託人報酬標準、支付時期及方法約定如下：

一、乙方處理本專案之委任報酬計 60 萬元整，其中：

(一) 甲方應於本報酬約定書簽訂日起五個營業日內給付 2.5 萬元。
(二) 第一次進行工程查核時，給付 7.5 萬元。
(三) 辦理第一次進行工程進度查核時起算，每六個月為一期，給付當期報酬 10 萬元整，共五期。

二、工程進度查核 36 次為限，每逾一次給付 2 萬元整報酬，並於次月 10 日前給付。

三、繼續執行續建時，按全案總銷售金額 3%(含地主分回、已售、未售)及續建後發生總費用 5%合計之金額。

四、已收取之報酬不得請求退還。

五、上開款項，以匯款(銀行：第一銀行忠孝路分行，帳號：103-10-275798，戶名：東亞建築經理股份有限公司)或開立以乙方為受款人，並記載禁止背書轉讓之即期支票或以金融機構為擔當付款人之即期本票給付之，乙方請款時應先開立當期款項發票交付予甲方做為請款文件。

六、其他未盡事宜，應依建築委任契約及配合金融機構不動產信託契約內容辦理。

1

五、財務計畫- 獎勵管理維護費用

項目	費用
開放空間管理維護費用	577,363元
綠建築管理維護費用	1,347,133元
智慧建築管理維護費用	1,347,133元

經查符合「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110年6月28日市府公告協議書，提請討論。

項目	計算式	金額
開放空間管理維護費用	沿街步道式開放空間面積×1,625元/m ² (未申請容積獎勵) =355.30m ² ×1,625元	57萬7,363元
綠建築管理維護費用	公寓大廈管理基金×50%=2,694,265元×50%	134萬7,133元
智慧建築管理維護費用	公寓大廈管理基金×50%=2,694,265元×50%	134萬7,133元
	合計	327萬1,629元

六、估價

1. 本案更新後總價為26億6,453萬5,971元，有關辦公室、住宅及車位平均單價部分，請實施者說明估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後，提請討論。

B1~3F 建坪單價(元/坪)	樓上層住家平均建坪 單價(元/坪)(四樓以上)	地面層消防車位 平均價格(元/個)	地下室車位 平均價格(元/個)	更新後總權利價值 (元)
47萬3,478	48萬9,948	293萬1,818	186萬4,045	26億6,453萬5,971

辦公樓層別效用比

1F	125%
2F	100%
3F	99%

辦公位置差異調整率

坪數	
200坪以上	0%
200坪以下	1%

住家樓層別效用比

4F	96%
5F	97%
6F	98%
7F	99%
8F	100%
9F	101%
10F	102%
11F	103%
12F	104%
13F	105%
14F	106%
15F	107%
16F	108%
17F	110%

住家位置差異調整率

坪數		棟距	
11-18坪	2%	略差	-5%
20-28坪	1%	普通	-4%
28坪以上	0%	較佳(面學校)	0%
單層戶數		公設比	
15戶以下	0%	37%以下	0%
15戶以上	-1%	37%以上	-1%
臨路條件			
10M文化南路	0%		
社區後棟	-2%		
通風採光			
單面採光	-2%		
雙面採光(普通)	0%		
雙面採光(差)	-1%		

六、估價

2.本案合法建築物拆遷補償費之補償單價，應以專業估價者查估後評定之，請實施者說明估價過程後提請討論。

本案更新前為一棟鋼筋混凝土造屋齡為41.5年之三層樓建物，鋼筋混凝土造其拆遷補償費之單價是參考四號公報，經考量建築物使用類型、開發規模、建材規劃、設備使用及行政院主計處發布營造工程物價指數的建築工程類物價指數，決定該建物鋼筋混凝土造之重置成本單價為71,000元/坪；鐵皮屋及輕鋼架遮雨棚重置成本單價為35,000元/坪，並以四號公報規定之耐用年數計算並無延長。

合法建物									
編號	建號	門牌	構造	樓層別/總樓層	面積(m ²)	面積(坪)	成本價格率	重置成本(元/坪)	合法建物補償費(元)
1	2844	文化南路44號	鋼筋混凝土造	地下層/3層	636.64	192.58	21.20%	71,000	2,898,714
2				一層/3層	646.98	195.71			2,945,827
3				二層/3層	695.94	210.52			3,168,747
4				三層/3層	705.18	213.32			3,210,893
合計					2,684.74	812.13			12,224,181

合法建物增建部分							
編號	構造	樓層別/總樓層	面積(m ²)	面積(坪)	成本價格率	重置成本(元/坪)	建物補償費(元)
1	鋼筋混凝土造	二層/3層	32.46	9.82	21.20%	71,000	147,811
2	鋼筋混凝土造	三層/3層	319.31	96.59	21.20%	71,000	1,453,873
3	鐵皮屋	一層/3層	180.82	54.70	10%	35,000	191,450
4	輕鋼架遮雨棚	一層/3層	369.20	111.68	10%	35,000	390,880
5	輕鋼架遮雨棚	三層/3層	179.33	54.25	10%	35,000	189,875
合計			1,081.12	327.04			2,373,889

3.有關前次小組會議紀錄涉及更新前土地價值評估之選擇標的、估價調整率等議題，請實施者說明修正內容後提請討論。

項次	議題	意見回應
(一)	宏大報告書第76頁，有關800-3地號及801-1等16筆土地個別條件修正，雖估價師已回應就面積及地形作修正10%，然二筆土地條件差異甚大，且信義及景瀚估價師修正幅度皆明顯大於宏大，是否已充足反映價差再請考量。	已針對AB二宗地面積(亦即開發適宜性)及地形(包含寬深度之調整)之差異性，由先前合計調整8%，調整至合計調整10%；且宏大及信義二塊地扣除容積率之差異皆為10%，故應足以反映二塊土地之差異。
(二)	三家估價在評估比準地時，在容積率389%與240%的容積率修正，宏大修54%，其他二家修正49%、50%，土開法的評估皆以二樓為比準樓層，宏大比準面積是以345.83坪，案例擴大採用到新莊、板橋、三重屋齡20多年的建物；景瀚比準面積是以621.33坪，案例採用新莊區2-5年新成屋；信義比準面積是以40坪，與其他二家落差大，案例皆為新莊區3-5年新成屋做為比較。三家估價在案例的選取態樣落差大，區域因素、個別因素的調整與修正，看法與邏輯上都有相當的差異，惟在區域不同、屋齡、面積都差異大的情況下，比較出來的價格卻差不多，有些不合理的案例與修正邏輯，仍請三家估價師再檢視其適宜性，或是否更換適當的案例。	三家容積調整率介於49%~54%尚在合理誤差範圍，三重區新成屋供辦公使用之案例稀少難尋，經查詢屋齡較新登記一般事務所之案例部分為住家使用，故本次以擴大屋齡及尋找近似地區之交易標的作為比較案例，雖案例為新莊區及板橋區，但已針對區域及建物個別條件之差異做出適當之修正，考量更新後比準戶二樓面積約576.70坪，土開設計也應為大面積之產品較為合理。
(三)	在土地案例上，三家估價皆有採用仁信段案例，惟對於區域條件的看法，宏大修正+6%，信義、景瀚認為與勘估標的差不多無修正，請再檢視其差異之合理性。	仁信段土地位於重劃區內，經查詢價格日期當時，重劃區內尚屬開發階段，且生活機能尚未完善，區域房價與本區有明顯差異(約40~45萬元/坪間)，故予土地比較法中之發展潛力，商業聚集效益及目前利用成熟度項目各向上修正3%。



簡報結束