五股區德音段681地號等11筆土地都更重建整體規劃說明座談會-第2次

簡報大綱
建築設計圖
重建方案配套
籌辦作業
座談討論

委辦機關：新北市政府都市更新處
協辦單位：社團法人新北市都市更新學會

專案窗口副理事長黃金河 手機0933034895
執行長汪俊男建築師

中華民國102年10月18日

緣起

☆ 海砂屋狀況 危害人身 房子需重建 求安全

- 更新處委辦：初期籌辦輔導
- 協辦：都市更新學會
  都更法令宣導 初步評估
- 整體規劃：1 建築設計圖 2 重建方案相關配套
  3 概要同意書 102.10.09回收54戶#
- 概要輔導→ 同意書＞30%概要3個月內送件。
- 展望：按居民同意書＞ 75%更新會→<u>事業計畫</u>→<u>權利變換</u>
  →<u>招商合作執行</u>

☆

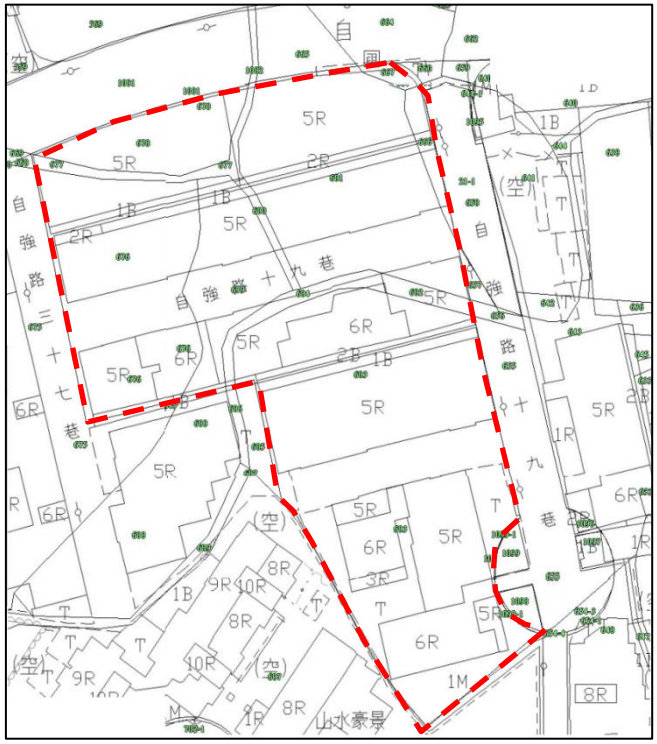
都市更新的好處

- 解決法令限制 → 土地法規問題解決
- 獎勵容積 → 容積增加降低負擔
- 稅賦減免 → 增值稅地價稅房屋稅
- 程序公開透明 → 公開透明市府審議
- 多數決 → 採多數同意保障少數權益

紅包淨值約＄5億6仟8百萬元÷140=405萬/戶

更新單元–基本資料

- **單元範圍**：原78年使照 高氯離子迅行重建
- **使用分區**：五股住宅區 建蔽率/容積率50%/200%
- **座落地號**：德音段681地號等11筆面積4791.68m2
- **山坡地管制**：約30%土地
- **基地狀況**：臨路＞8米都計道路2條 面寬＞20米



更新單元--自行劃定檢核

自行劃定更新單元檢討			
類別	項目	自行檢核	備註
防災類	海砂屋 通過工務局鑑定函	□	进行都更
	符合	□	
一般類都更	劃定基準		
	項目	自行檢核	
	都市計畫住宅區	■	屬都市發展用地
	面積4791.68 m^2＞1500 m^2	■	
	基地臨路： 自強路15m＞8m 臨19巷8m≧8m 基地面寬＞20m	■	臨路寬8以上m
	建築物及地區環境評估指標		
	無電梯設備大樓數＞1/2	■	停車位數尚待申請原照證明文件
	停車位法定數量不足大樓＞1/2	■	
	面積＞3000 m^2	■	
	符合	■	

產權面積人數統計表(102.10.09)				
項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（㎡）	所有權(人)數	面積（㎡）	所有權(人)數
全區總和（A=a+b）	4791.68 m^2 1449坪	113人	15399.28㎡ 4658坪	109人
公有（a）	0 m^2	0人	0 m^2	0人
私有（b＝A-a）	4791.68 m^2	113人	15399.28㎡	109人
同意數	40%	36%	40%	36%

都更重建總坪數

◆全區總銷坪 =	容積量(單坪)×	全區土地×	轉換銷售虛坪
10,632坪=	4.5×	1449.48×	1.63倍

◆獎勵容積申請：

獎勵已達上限

五股都計住宅區法定容積200%			=2	×全區土地1449.48=2899.36	
原容高於法容保留300-200			=1		=1449.68
獎勵容積		獎勵(%)	容積	獎勵面積坪	全區面積(坪)
海砂屋獎勵	原容300	30%	0.9	1304.71	
都更容獎上限30%	臨路退縮	15%	0.3	434.90	
	老舊5F	10%	0.2	289.93	
	其他設計	5%	0.1	144.96	
獎勵值小計			4.5	3624.18	6523.54

總銷：10,632=2899.36基準容積+1449.68+原容保留+1304.71海砂屋獎勵+869.79都更獎勵=6523.57容積坪×1.63倍銷售坪值

◆坪效：銷售坪7.335/坪= 10,632坪÷ 1449.48坪

重建費用

共同負擔成本：17億3佰51萬÷總銷34億808萬=49.98%

項　目	金　額	比　例
重建工程費營建RC第二級　設計費造價11萬/坪x11200坪+工程相關費	1,304,051,506	76.55%
權利變換費用　規劃 估價 測量 租金 登記	63,918,530	3.75%
貸款利息　3.3%　1年半	67,714,516	3.97%
稅捐　印花 營業稅	19,381,740	1.14%
管理費人事總務 銷售（風險5%）	248,444,928	14.58%
合計	1,703,511,220	100%

都更產值與分配—初估

總銷價值:340,808萬=10632坪×29萬/坪+車位32480萬

共同負擔成本：170,351萬÷340,808萬 **=49.98%**

地主分配總數：170,457萬=340,808萬×**50.02%**

地主分得總坪=總銷價值-共同負擔=5318坪

各戶分配=3.67/1地坪×各戶土地坪

試算戶19巷4號地坪8.886坪×3.67=新32.61坪 原30.73坪

以土地轉換=坪效7.335坪×50.02%=3.67坪×各戶地坪數

以房屋坪轉=地主分得總坪×(個戶主建物坪÷原使照全區主建物)

室內坪數比較：3.67×0.7=2.569與原坪2.72極接近

附註：

1. 未詳估價暫採**單坪推估**，供籌辦參考，實際應依估價及市府審竣數為準。
2. 權利變換新屋分配時，尚需**由估價師依樓層效用指數、區位價值調整各戶實際價值**，再據以選配新屋。

新屋選配方式

選配方式：地主**自行選擇**位置 坪數，未選配採抽籤

選屋程序：訂期30天以上，會寄送設計圖、房價表、申請登記表，以掛號送達並召開公聽會說明。

各戶選配價值：按估價價值(依土地合法建物)(都更權利變換辦法)

分配地主總值×(各戶價值/全區地主價值)

價值之確定：

1. 估價：實施者委託估價師**三家**查估
2. **估價內容**：更新**前** 更新**後**、全區土地價值
3. 審議：經市府都市更新審議會通過

找補差額：選配差額，以現金找補。

選屋時間：權利變換計畫時選配。

相關配套

一、資金籌措、信託：

(一)銀行融資60%約9.76億元 ※地主土地抵押融資各自工程款，互不連帶保證。

(二)招商合作代為出資40%6.507億元 →增坪新屋交換

(三)成立信託專戶:資金土地入專戶控管，資金按完工%付款防挪用。

二、辦理方式建議：

自組更新會整合同意75-80% → 招商合作執行

構想:前段地主自擬計畫審竣 後段招商競標與廠商負責

優點：1.代為出資40% 2.工程施工品質控管 3. 承擔風險 4.地主分享開發利益多得10%。5.時程加速

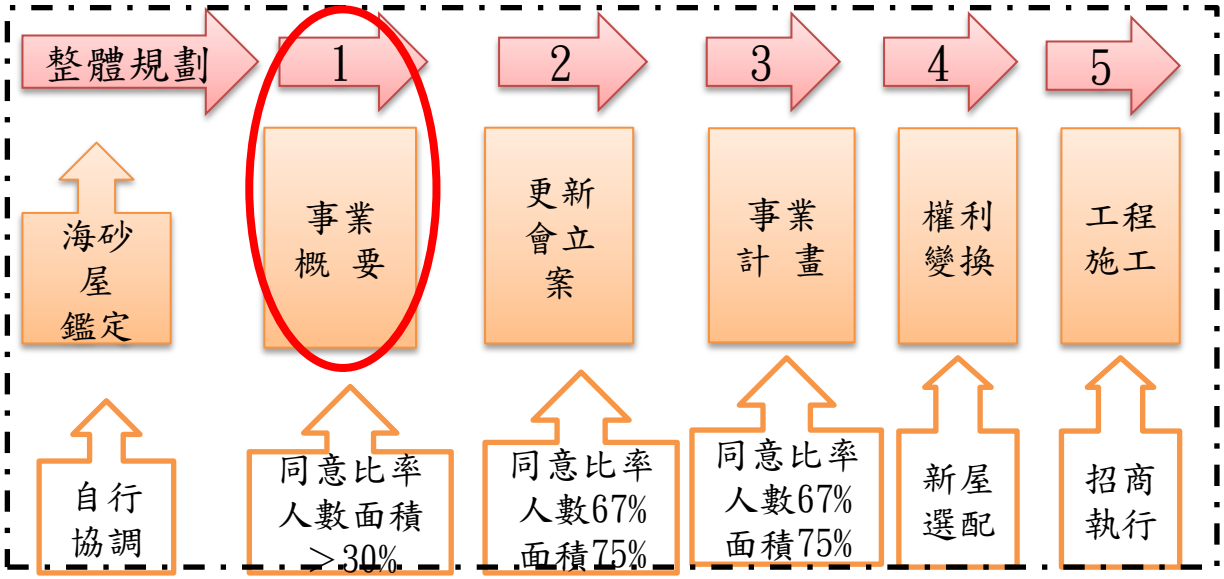
三、拆遷安置：

1.租金、搬遷費：列入共同負擔

2.合法房屋因海砂屋不再發補償費

都更籌辦步驟

一、都更流程:



二、籌辦內容：

(一)籌辦主體 **籌備會→更新會** + **建~~商~~** =自助人助

(二)籌辦項目：續洽居民同意

2. 籌組更新會+海砂屋鑑定
3. 事業計畫同意書。
4. 權利變換 選配新屋 →招商執行 出資 施工 風險承擔

都更籌辦步驟

三、籌備會招募志工：

報名：徵具服務熱誠者，報名請洽學會或召集人王金楓鄰長、陳明媚小姐

召集籌辦：請速開始，學會可協助說明

重點工作：洽居民支持簽概要同意書

地點：借用鄰長之場所

四、籌備步驟：

籌辦項目	**同意達>75-80%**	2. 更新會立案 海砂屋鑑定 3. 事業計畫報核 4. 權利變換	請把握時間完成…

六、政府資源結合：補助上限200萬，4-5項

七、成果分享：自主更新成功開發成果多約10%坪數價值

簽事業概要同意書須知

新北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業概要同意書

本人＿○○○＿擬申請『新北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案』，並選定□□□為代表，向新北市政府申請核准，同意參與本案產權如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地　段			
小　段			
地　號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

二、建物

建　號					
建物門牌					
基地	地　段				
	小　段				
	地　號				
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）				
	附屬建物面積（B）				
	共同使用部分	面積（C）			
		權利範圍（D）			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積（㎡）(A+B+E)*F					

立同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

簽名蓋章

人印 簽署（簽名並蓋章）
（如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。）

中華民國○○年○○月○○日

■本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於□□□代表申請之『新北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案』使用，禁止移作他用。

注意事項:

1.同意以都市更新方式進行重建。

2.同意事業概要的規劃方向、原則及範圍。

3. 事業概要同意書上記載該所有權人所持有土地及（或）建築物的面積，如超過二筆以上時，應予以合計其持分總面積。(請核對正確後簽章)。

綜合座談討論

一、預告：預定11月8辦理事業概要案公聽會。

二、意願調查：下階段洽簽同意書＞75-80%作業方式

（一）同意書一次簽辦，四項審議同時報市府，以免頻繁開會，加速重建以求安全。

(二)分次辦理，不要在意時間長短。

小心輕放

麗媽香香鍋
傳統豆花
歡迎外帶
出入口
KPG-075

五股區德音段681地號等11筆土地
都更重建整體規劃說明座談會
委辦機關：新北市政府都市更新處
執行單位：社團法人新北市都市更新學會
中華民國102年9月25日

健康成長
62

人文國樂
熱情活潑

五股區德音段681地號等11筆土地
都更重建整體規劃說明座談會
委辦機關：新北市政府都市更新處
執行單位：社團法人新北市都市更新學會
中華民國102年9月25日

健康成長

人文關懷
PHIL DELPHIA

人文關懷

人文關懷
熱情活潑

人文關懷
熱情活潑

出入門口