

擬訂新北市三重區

福德南段882地號等**34筆**(原31筆) 土地都市更新事業計畫案

113年11月16日 90巷協調會議

實施者:及福建設(股)公司
建築設計:莊志寬建築師事務所
都更規劃:大展資產顧問(股)公司



會議議程

1



09:30~10:00
簽到

2



10:00~10:20
簡報說明

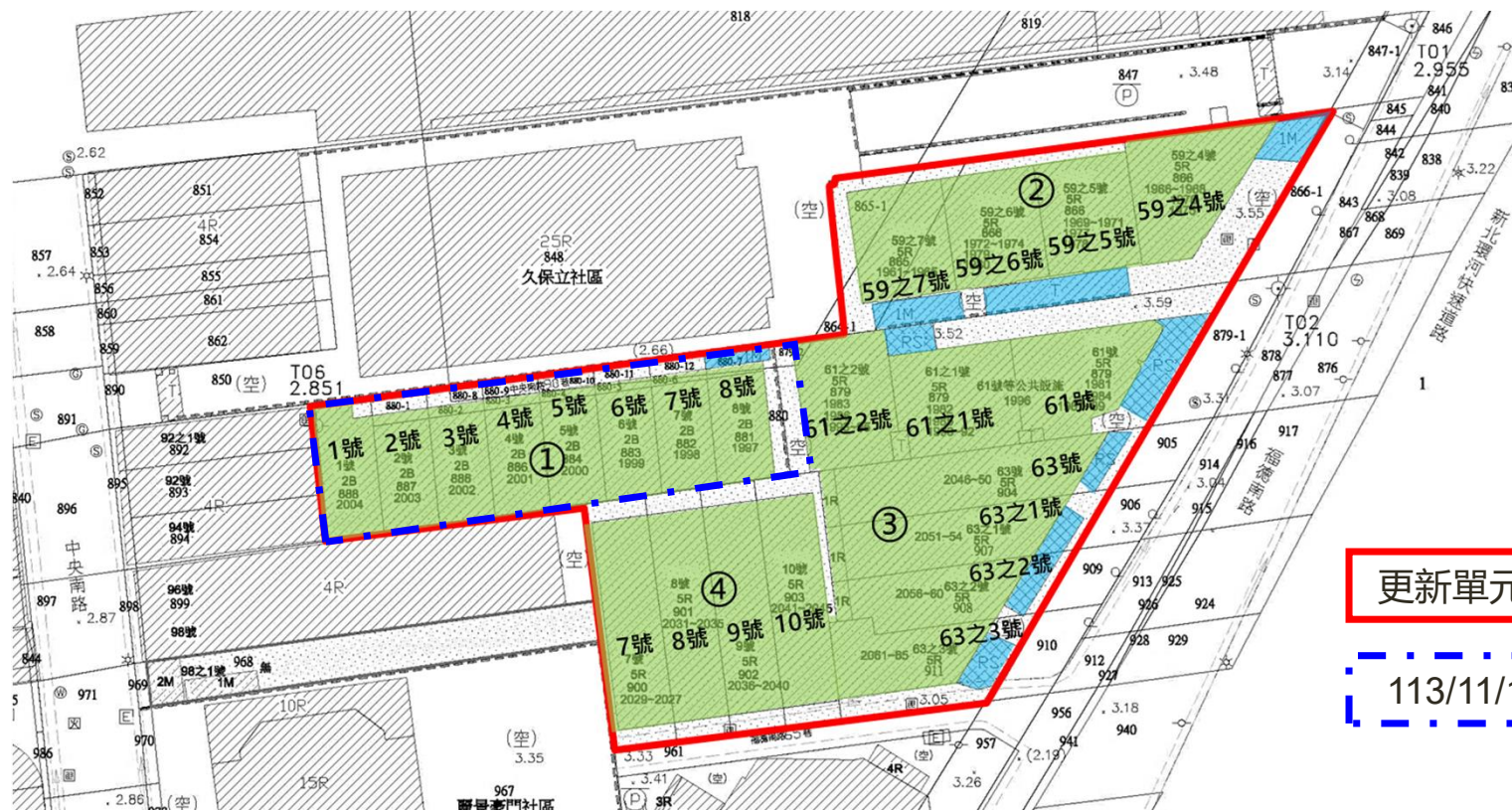
3



10:20~12:00
討論時間

新北市三重區中央南路90巷之土地及合法建築物所有權人

- ✓ 土地地號：福德南段880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888等地號
- ✓ 建物門牌：中央南路90巷1、2、3、4、5、6、7、8號



更新單元範圍(34筆)

113/11/16協調範圍



歷次議題綜合回應

1. 關於土地融資問題
2. 權利變換共同負擔比率調整
3. 關於商業空間使用規劃及選配問題
4. 住商動線區隔規劃
5. 價值差異及貸款問題
6. 信任與共識

及福不會拿大家的土地去融資!尚且，在融資這個部分，未來住戶們沒有交付你們的權狀、沒有簽署任何東西，其實建商不會也不可能去做融資

合建契約第四頁之信託約定第三項有寫。

(三) 雙方同意不得以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。

承諾葉小姐在計畫書就加寫這一條(我們試著來在報告書寫看看，因為它就是承諾。但市府有一定他們的格式，我們會試著寫進報告書送進去市府，倘市府說這涉及你們的私約內容，不宜登載，那就會有補正意見或是會議紀錄也載明這樣的過程)預計在事業計畫報告書第18章節之經費來源撰寫(P18-5)

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金(不以住戶土地辦理融資貸款或設定抵押)、70%銀行融資方式辦理。

- 1) 已於113/10/19會議專題向大家說明。
- 2) 本案已有83%的地主與實施者簽訂合建契約，已簽訂契約並與實施者達成協議者，絕對會依循契約內容進行選配找補作業，不會因為市場的原物料上漲、缺工等市場行情變動而產生異動的情形。
- 3) 至於採取權利變換方式進行選配者，需瞭解到共同負擔會依照市場行情變動總額及分配比率，並都會依法且按照審議原則辦理。本案於110年8月3日事業計畫報核時，共同負擔計算基準依循的是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」規定提列，而後新北市政府於民國110年9月8日以新北市政府新北府城更字第1104659689號令修正提列基準，其中包含營業稅...等適用規定的內容調整。本案歷經多次範圍異動(如前述過程)故每次提送修正計畫皆會依範圍、建築量體、物價指數...等異動以及提列標準之修正進而連動財務計畫，且本案尚未進行權利變換計畫階段，最終數值仍以下個階段的權利變換計畫核定為準。

關於商業空間使用 規劃及選配問題

- 1) 有關問卷調查的部分，我們回收的每一份問卷都是地主親自填寫回來所做的統計，我們會檢附正本給都更處，倘若地主想翻閱都歡迎來查閱，但因為個資問題所以不得拍照也不會放到官網上。
- 2) 目前有7成的地主表達同意一幢一棟的規劃方向，商業使用的規劃方向也有3成地主表示採純商旅，但仍有地主表達未來希望選配商業空間的需求，且8月23日小組審查意見有表示「若有作旅館設置，應以一戶為單位，且不得分戶出售」此決議將無法兼顧地主想選配商業空間的需求，因此目前會朝向部分商旅部分商辦進行規劃。
- 3) 於113/10/19地主說明會上，實施者說明並開放兩種合建結算方式，來消除住戶擔憂不夠選配的疑慮。(詳簡報P7~11)
- 4) 並且會承諾確實做到動線區隔(詳簡報P12~17)、空間及樓層區隔的最佳規劃。

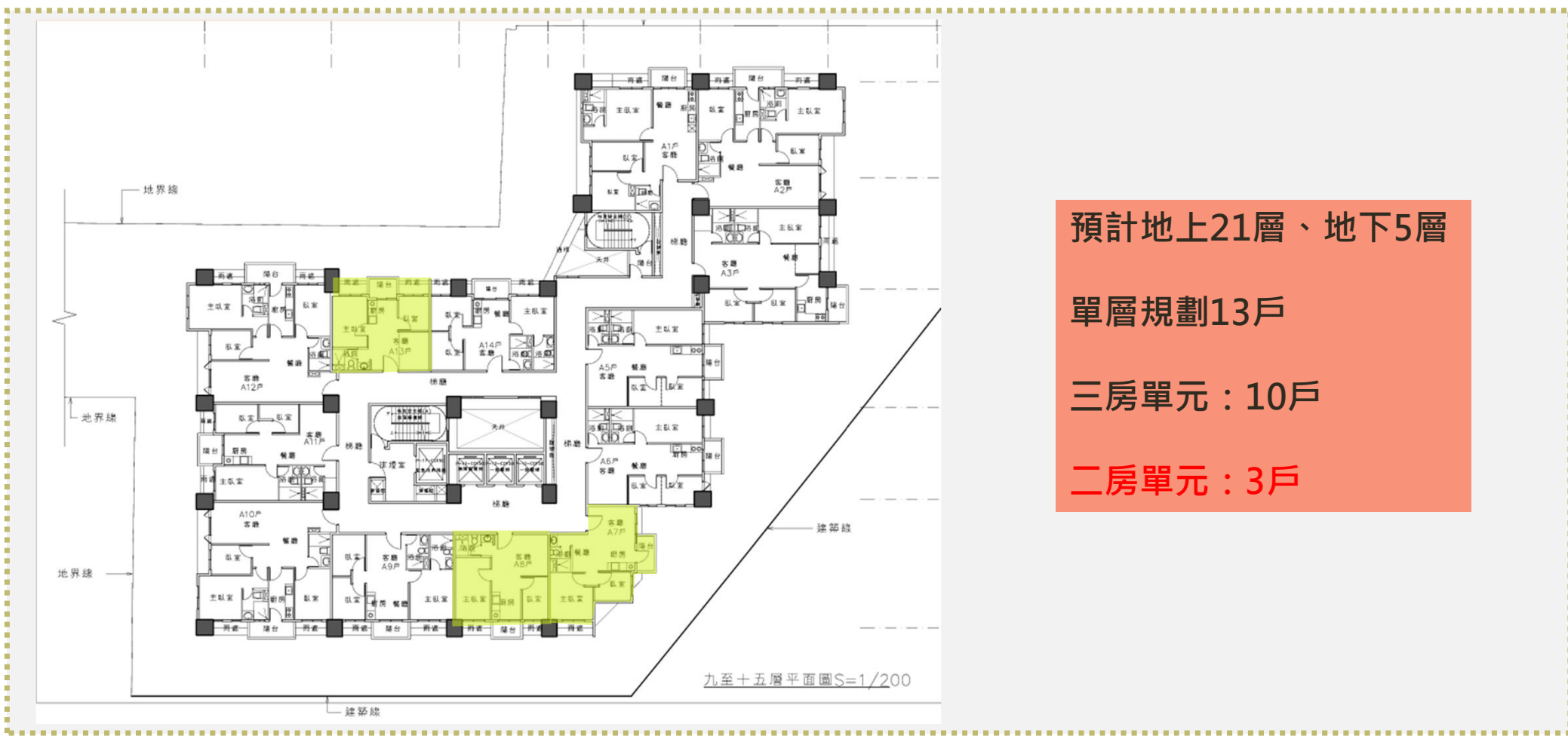


■如最終討論建築設計結果決議為**一棟住商混合大樓**：

及福今日承諾地主

- 1.合建契約選配面向(前、後側)之價值基礎維持不變
- 2.合建契約選配樓層數往上+2層樓(N+2)，計算樓層價值(舉例：6樓→8樓)
- 3.合建契約選配樓層(N+2)與將來整棟2樓至頂樓均價，地主可選擇價值較高者做計算

設計一棟標準層9-15F規劃



預計地上21層、地下5層

單層規劃13戶

三房單元：10戶

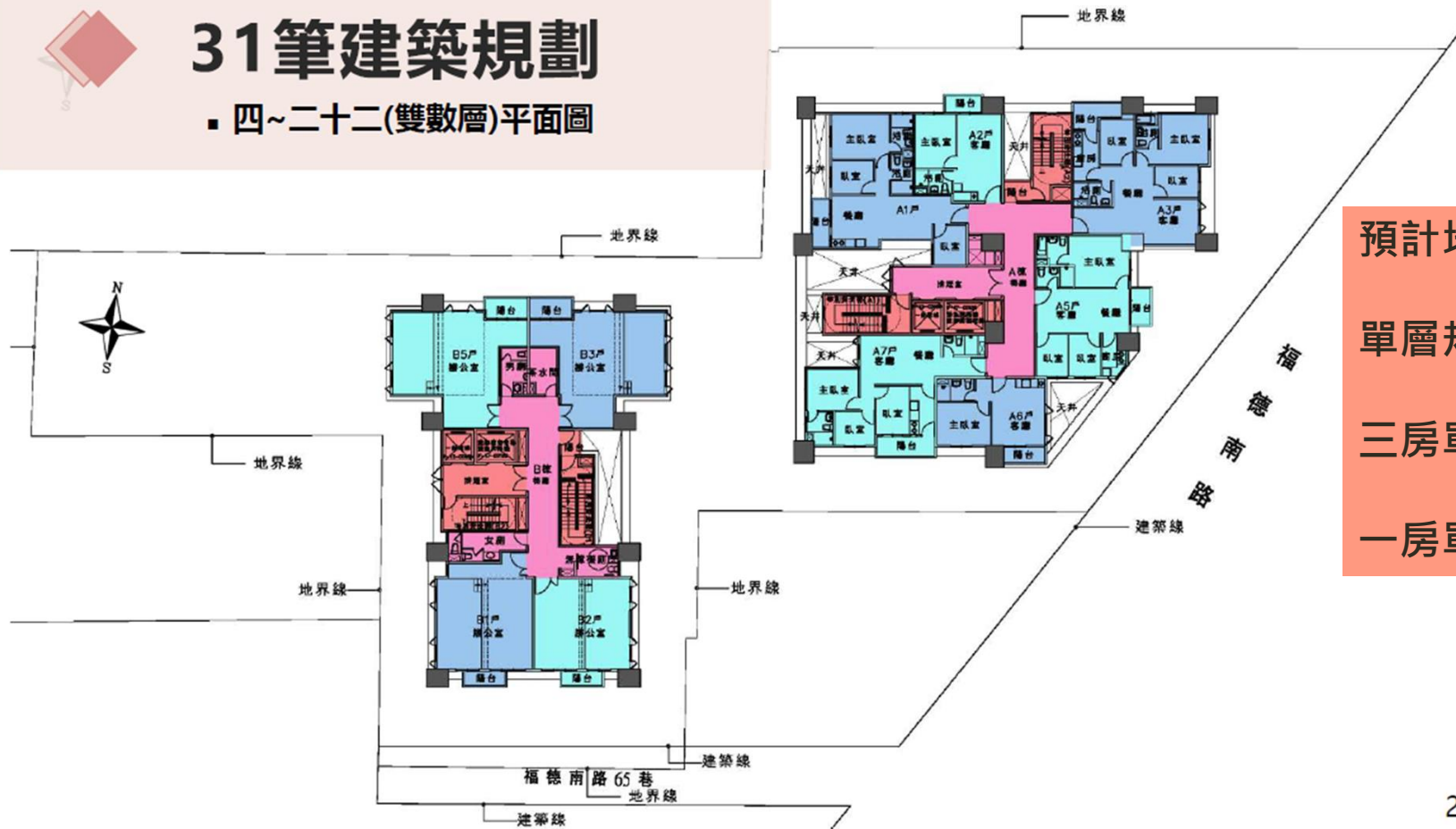
二房單元：3戶

原設計二棟標準層規劃



31筆建築規劃

■ 四~二十二(雙數層)平面圖



預計地上24層、地下4層
 單層規劃6戶
 三房單元：4戶
 一房單元：2戶



■原設計二棟 → 設計一棟夠不夠大家分？

本案地主共80人，考慮到個人選配權值差異，可選配大小戶型的需求不同

原設計二棟：滿足所有地主選配約需2-23樓，坪數選擇彈性小

雖有低樓層住宅規劃，但每層規劃戶數少，部分地主必須選配高樓層，單價較高

今設計一棟：滿足所有地主選配約需8-14樓，坪數選擇彈性大且戶型多元

每層規劃戶數多，中樓層戶數即可滿足地主選配，可依個人需求選配高樓層

戶型坪數選擇較多，較容易符合個人選配權值需求



■ 假設○○○合約分配條件

合建：權狀30坪 B3車位1個 前棟面河景6樓價值

(及福今日承諾設計一棟時地主可就N+2價值及2至頂樓均價兩者做選擇)

舉例：假設均價在11樓、選配三房單元

◎ 原設計二棟時：地主分得6樓價值，選配範圍落在2到6樓，約20戶

◎ 今設計一棟時：情況1.地主選擇8樓(N+2)價值計算，選配範圍落在8樓，約10戶

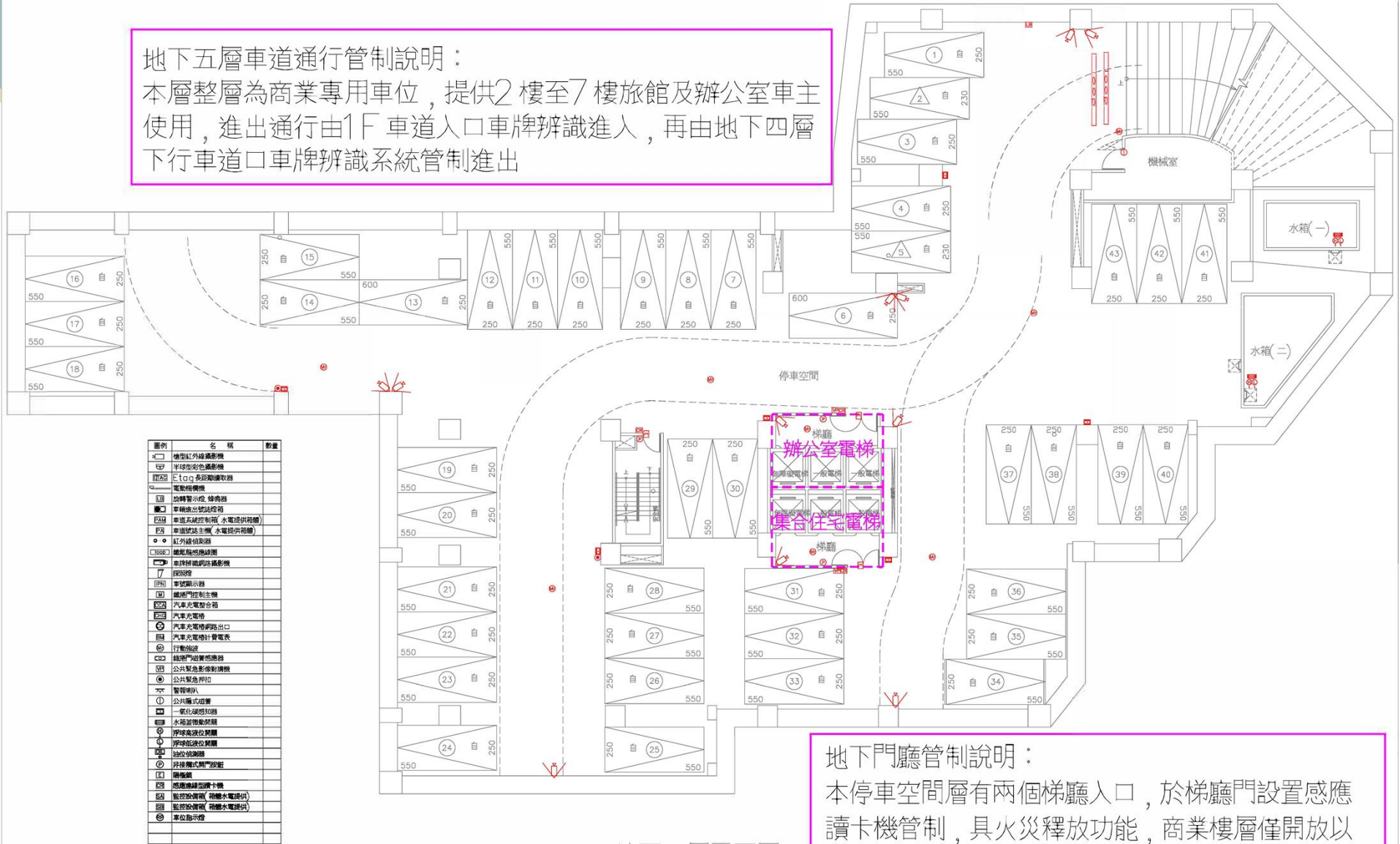
情況2.地主選擇均價價值計算，選配範圍落在8到11樓，約40戶

※將來選配房屋價格會在權利變換階段時由三家估價師事務所估價師制定

住商動線區隔規劃

地下五層車道通行管制說明：

本層整層為商業專用車位，提供2樓至7樓旅館及辦公室車主使用，進出通行由1F車道入口車牌辨識進入，再由地下四層下行車道口車牌辨識系統管制進出



圖例	名稱	數量
◻	樓面紅外線攝影機	
◻	半球型紅外線攝影機	
◻	ELoq 長距離攝影機	
◻	電影攝影機	
◻	旋轉警示燈 蜂鳴器	
◻	車輛檢出感應器	
◻	車道系統控制(水電提供預備)	
◻	車道標誌主機(水電提供預備)	
◻	紅外線偵測器	
◻	樓層感應攝影機	
◻	車牌辨識攝影機	
◻	探測器	
◻	車道顯示器	
◻	樓梯門禁控制機	
◻	汽車充電組合箱	
◻	汽車充電機	
◻	汽車充電機網路出口	
◻	汽車充電機計算電表	
◻	行動網路	
◻	樓梯門禁感應器	
◻	公共緊急攝影機	
◻	公共緊急按鈕	
◻	警報喇叭	
◻	公共廣播式磁器	
◻	一氧化碳感知器	
◻	水淹警報裝置	
◻	浮球水位感應器	
◻	浮球水位感應器	
◻	抽水機	
◻	非接觸式門禁裝置	
◻	樓層鎖	
◻	感應線路開關主機	
◻	監控設備(視聽大電提供)	
◻	監控設備(視聽大電提供)	
◻	車位指示燈	

地下五層平面圖

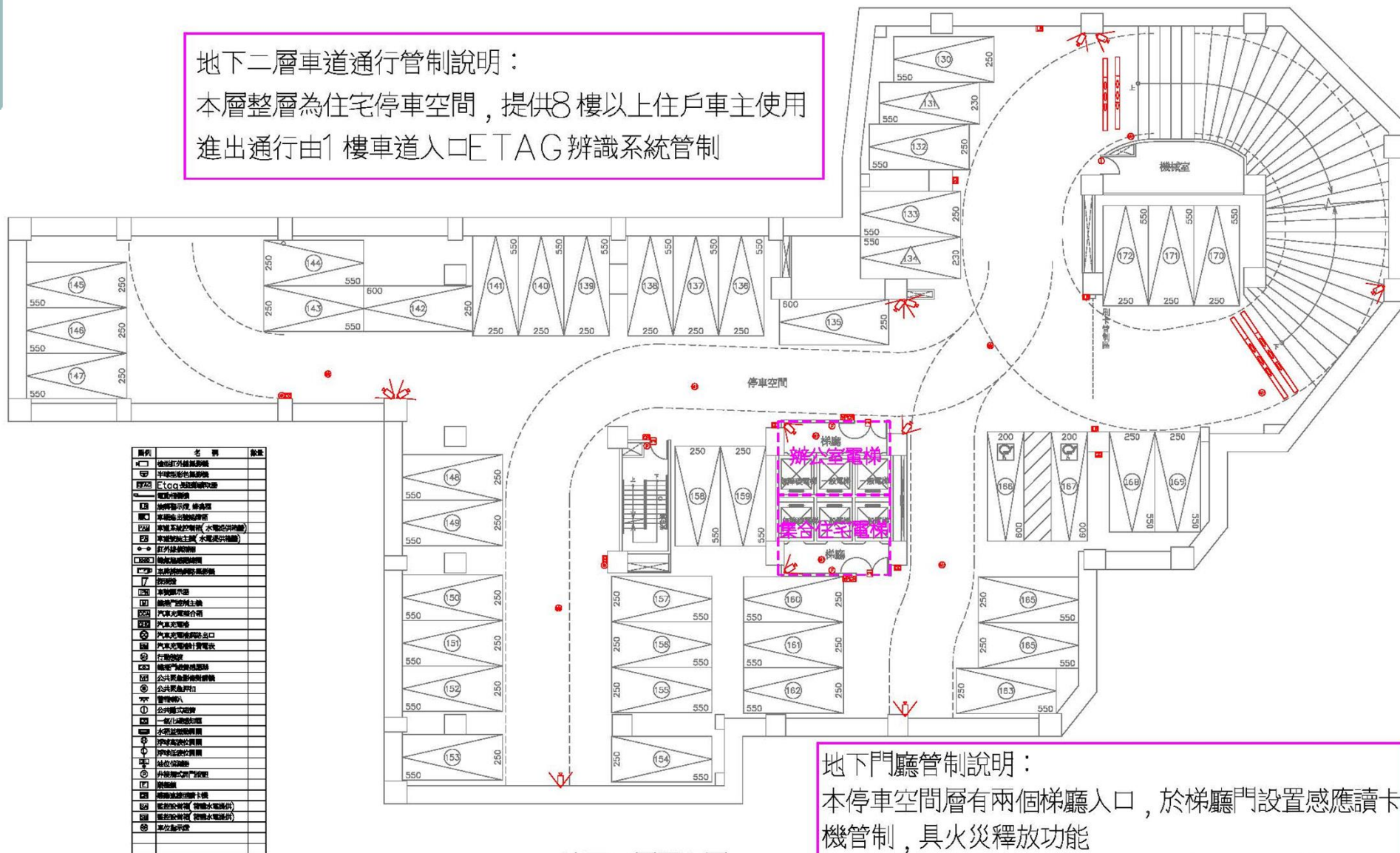
地下門廳管制說明：

本停車空間層有兩個梯廳入口，於梯廳門設置感應讀卡機管制，具火災釋放功能，商業樓層僅開放以辦公室電梯進出1樓公共及2樓到7樓

住商動線區隔規劃

地下二層車道通行管制說明：

本層整層為住宅停車空間，提供8樓以上住戶車主使用
 進出通行由1樓車道入口E TAG辨識系統管制



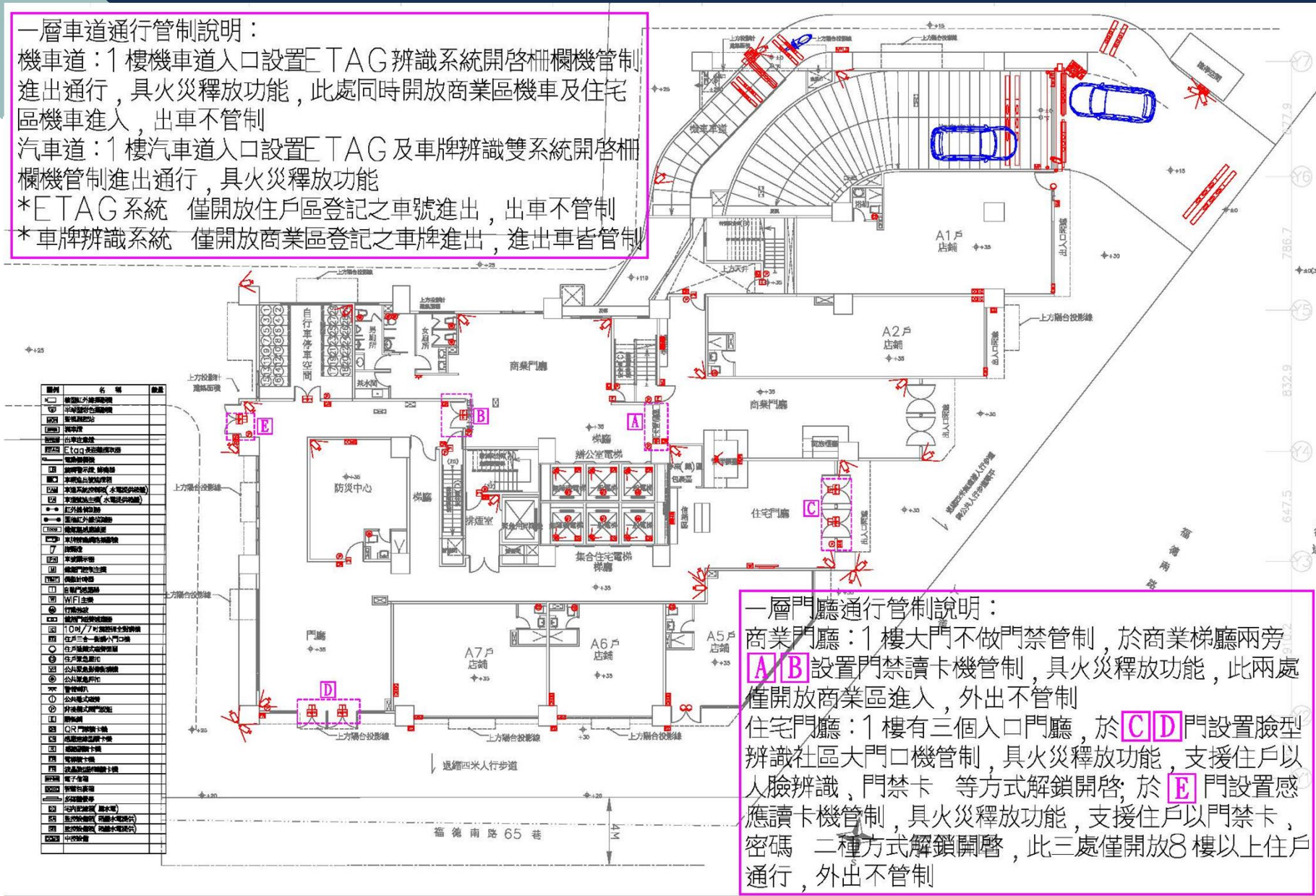
地下二層平面圖

地下門廳管制說明：

本停車空間層有兩個梯廳入口，於梯廳門設置感應讀卡機管制，具火災釋放功能
 住宅層僅開放以集合住宅電梯進出1樓公共及8樓以上

住商動線區隔規劃

一層車道通行管制說明：
 機車道：1樓機車道入口設置E TAG辨識系統開啓柵欄管制進出通行，具火災釋放功能，此處同時開放商業區機車及住宅區機車進入，出車不管制
 汽車道：1樓汽車道入口設置E TAG及車牌辨識雙系統開啓柵欄管制進出通行，具火災釋放功能
 *E TAG系統 僅開放住戶區登記之車號進出，出車不管制
 *車牌辨識系統 僅開放商業區登記之車牌進出，進出車皆管制



一層門廳通行管制說明：
 商業門廳：1樓大門不做門禁管制，於商業梯廳兩旁A/B設置門禁讀卡機管制，具火災釋放功能，此兩處僅開放商業區進入，外出不管制
 住宅門廳：1樓有三個入口門廳，於C/D門設置臉型辨識社區大門口機管制，具火災釋放功能，支援住戶以人臉辨識，門禁卡 等方式解鎖開啓；於E門設置感應讀卡機管制，具火災釋放功能，支援住戶以門禁卡，密碼 二種方式解鎖開啓，此三處僅開放8樓以上住戶通行，外出不管制

- 1) 市場上許多優質住商混合大樓案例皆不存在有相同區段等同質性條件下住商大樓與純住宅大樓具有價差的現象，且未來實施者折價抵付分回標的也會是本棟大樓至少50%~55%的樓地板(房車)，定會盡力於智慧管理、安全機制、住商分流等機制設計，讓本棟大樓保持價值與所有地主共享更新後之效益。

案名	地址	登記用途	建物面積(坪)	車位面積(坪)	屋齡(年)	成交單價(萬元/坪)	成交日期
久保立	中央南路 88 號十八樓之 5	住家用	36.64	7.22	5	65.17	112.3.20
盛河八方	福德南路 67 號十四樓	住家用	45.45	10.22	1	63.74	113.2.22
	福德南路 67 號十四樓之 1	住家用	49.56	10.22	1	63.51	113.2.22
日健漾	環河南路 118 號七樓	住家用	17.97		5	61.22	112.9.4
台信有逸市	同安街 90 號八樓之八	住家用	17.03		1	64.59	113.6.5
雙站匯	福祉街 66 號三樓	一般事務所	26.98		3	62.27	112.9.3
長隆天美	重新路二段 35 號三樓之五	一般事務所	24.28		3	66.7	112.5.2
力璞立	重新路四段 153 號二樓	一般事務所	12.18	11	2	60.75	112.10.2
漢特金捷	重新路四段 157 號四樓	一般事務所	22.92	10.23	1	64.06	113.4.30

查詢日期:113/10/29

- 2) 有關貸款成數及利率等相關條件係依據借款人個人條件為主並視借款當時的貸款政策而有所不同，與住商大樓或純住宅大樓無關!

1. 為維護地主重建之權益，本案將於113/12/9前以34筆範圍續行

- 1) 本案已有83%的地主與實施者簽訂合建契約
- 2) 守住現有之時程獎勵 (才能創造效益回饋地主)
- 3) 有7成的地主支持一幢一棟的規劃方向
- 4) 商業使用的規劃會朝向部分商旅部分商辦進行規劃，以兼顧地主選配商業空間的需求

2. 若仍無意願納入本案更新單元，實施者表示尊重，其表態方式有：

- ✓ 出具書面資料至新北市都更處
- ✓ 出席第四次專案小組現場表態

3. 都市更新力求共識與共榮，每位地主的意願皆「同等重要」

本次協調會會後關於範圍異動的可行性，實施者會協助在第四次專案小組徵詢委員意見，並將由委員討論或經審議會決議變動範圍及續行程序

簡報完畢 敬請指教



開發單位

開發單位：及福建設(股)公司

聯絡人：陳先生 02-82875252



本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站：

<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

諮詢地點：

新北市三重區集賢路16號



主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土署

<https://www.nlma.gov.tw/>

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

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話：(02)29506206