

列席者

檔 號：

保存年限：

新北市政府 開會通知單



114

台北市內湖區新湖二路257號2樓

受文者：久舜營造股份有限公司(代表人
：林世貞)

發文日期：中華民國112年10月13日

發文字號：新北府城更字第1124621661號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本案提案單(包含計畫書下載網址)及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市中和區大華段13地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議

開會時間：112年10月24日(星期二)下午2時30分

開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

主持人：黃委員志弘

聯絡人及電話：賴垣智(02)29506206 分機319

出席者：劉委員玉山、唐委員惠群、黃委員哲賢、張委員能政、李委員素蘭、林委員秋綿、張委員瑜晏、郭委員淑雯、簡委員淑媛、葉委員美麗

列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府捷運工程局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府都市更新處更新發展科、財團法人台灣建築中心、久舜營造股份有限公司(代表人：林世貞)、拓築不動產顧問股份有限公司

副本：朱珈瑩、朱珈瑩(通訊)、謝毅彬、謝毅彬(通訊)、陳雪梅、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、游議員輝宥、張議員嘉玲、新北市中和區公所、新北市中和區景平里辦公處、新北市政府都市更新處

備註：

- 一、本次會議開始前將先至更新單元現場勘查，請委員於會議當日下午1時25分於本府1樓南側大門口集合前往，屆時請實施者派員領勘。
- 二、旨案都市更新事業計畫及權利變換計畫書請至「新北市都市更新案線上申請系統」(網址：<https://uromgt.ntpc.gov.tw/>)或提案單「計畫書連結網址」(隨文檢附)審閱。
- 三、請各委員於當日下午2時15分提前參與會議，業務單位先行

與委員報告案件狀況。

- 四、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 五、請實施者會同規劃、建築設計、估價等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。
- 六、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事、本案相關單位及公有土地管理機關撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。
- 七、如有發燒或咳嗽等情形，建議配戴口罩或可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。會議當日請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。
- 八、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」之相關規定，請逕至本府都市更新處網站查閱(網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。
- 九、為配合本府環保政策，本次會議不另提供紙杯、杯水或礦泉水等；敬請與會者自行攜帶環保杯，本府大樓備有飲水機可供使用。



新北市政府

案由	擬訂新北市中和區大華段13地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案第1次都市更新專案小組			
類別	會議日期	112年10月24日		
	都市設計	<input checked="" type="checkbox"/> 免都市設計審議 <input type="checkbox"/> 聯席審查		
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 106專案 <input type="checkbox"/> 海砂屋 <input checked="" type="checkbox"/> 一般案件		
	召集人	黃委員志弘	法令適用日	111年10月28日
			評價基準日	111年04月30日
迴避	本案實施者委託拓築不動產顧問股份有限公司，本案討論前蕭委員麗敏應依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行迴避。			

壹、基本資料：

實施者	久舜營造股份有限公司				
規劃團隊	拓築不動產顧問股份有限公司、吳成榮建築師事務所				
估價團隊	麗業、宏大、宏邦不動產估價師聯合事務所				
基地位置	中和區景平路、安樂路及景新街所圍街廓中				
基地面積	1,168.83 m ²				
更新前戶數	合法23戶/違章0戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	商業區	1,167.67 m ²	70%	440%	
	住宅區	1.16 m ²	50%	300%	
實施方式	權利變換				
更新地區	位於102年4月26日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」				
公、私有土地比率	私有土地	1,168.83 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1,168.83	33	2,912.49	27
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	1,004.08	30	2,653.27	25
同意比率	85.90%	90.91%	91.10%	92.59%	

貳、辦理歷程

時間	事由
102年4月26日	公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」
111年8月5日	自辦公聽會
111年8月6日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自111年8月6日至111年9月4日，計30日
111年9月6日	公開抽籤
111年10月28日	事業計畫及權利變換計畫申請
112年7月12日起	公開展覽30日
112年7月25日	公辦公聽會

參、相關審查辦理進度

審查事項	辦理進度
都市設計審議	無，邀請都市設計委員諮詢。
容積移轉審查	實施者已於112年8月30日新北府城開字第1121471506號函，可接受移入容積為基準容積20%。

肆、建築規劃內容概述

項目	公開展覽版	
建築量體	棟別數	1幢1棟
	地上層	15層
	地下層	5層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	110戶	
實設停車位數	82	
實設機車位數	82	
實設自行車位數	26	

伍、建築容積獎勵：【108年5月15日中央及108年10月2日新北版本】

獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	330.48	6.42
十	綠建築(銀級)	308.47	6
十一	智慧建築(銀級)	308.47	6
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	154.23	3
十三	住宅性能評估之結構安全性能(第二級)	205.64	4
十四	時程獎勵	359.88	7
中央獎勵合計		1,667.17	32.42
地方獎勵			
三	捐贈都市更新基金	771.18	15
六	合法四/五層樓	76.57	1.48
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		847.75	16.48
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,514.92	48.90
容積 移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	207.19	4.03
容積移轉合計		207.19	4.03
申請容積獎勵總計		2,722.11	52.93

陸、權利變換計畫內容概述【110年9月8日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		建築規劃設計最小面積單元價值 1,276 萬 8,000 元(審議原則規定最小面積單元價值為 1,079 萬 7,413 元)			
更新前土地 及合法建物 所有權人	34 人	參與分配者(房地)	28 人，所有權人與實施者協議以繳納差額價金後選配較多單元		
		參與分配者(權利金)	0 人		
		不能分配者	6 人	合併選配	5 人
				現金補償	1 人
實施者協調後選配	0 人				
不願分配者		0 人			

二、不能不願分配情形：

序	態樣	所有權人	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	不能	游任辰	429 萬 1,058 元	515 萬 6,771 元	合併選配
2	不能	游志偉	429 萬 1,058 元	515 萬 6,771 元	
3	不能	凱鋒企業有限公司	617 萬 1,909 元	741 萬 7,079 元	合併選配
4	不能	蔡明喆	908 萬 5,343 元	1,091 萬 8,292 元	合併選配
5	不能	蔡關關	908 萬 5,343 元	1,091 萬 8,292 元	
6	不能	朱珈瑩	693 萬 681 元	832 萬 8,931 元	現金補償

三、估價結果：選定麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		麗業	宏大	宏邦
更新前	土地平均單價(元/坪)	233 萬元	230 萬元	230 萬元
	更新前土地總價(元)	8 億 2,382 萬 605 元	8 億 1,321 萬 3,473 元	8 億 1,321 萬 3,473 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	73 萬 2,585 元	73 萬 3,663 元	72 萬 5,120 元
	辦公室平均建坪單價(元/坪)	41 萬 5,032 元	40 萬 9,682 元	41 萬 1,575 元
	住宅以上平均建坪單價(元/坪)	53 萬 4,077 元	52 萬 8,709 元	52 萬 8,649 元
	車位平均價格(元/個)	188 萬 9,024 元	178 萬 7,805 元	184 萬 244 元
	更新後總權利價值(元)	21 億 9,487 萬 1,560 元	21 億 6,789 萬 3,155 元	21 億 7,080 萬 2,332 元

四、共同負擔比率

項目	公開展覽版
更新後總權利價值(元)	21 億 9,487 萬 1,560 元
共同負擔金額(元)	12 億 484 萬 6,889 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	9 億 9,002 萬 4,671 元
共同負擔比率(%)	54.89

柒、作業單位初核意見：

- (一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (二)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本製作計畫書內容。
- (三)有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本補充至計畫書內。
- (四)有關事業計畫內容：
 1. 本案屬事業及權變併送案件，故有關第 5 章節涉及房地產市場調查內容應與估價報告書內容一致，請修正。
 2. 第 5 章更新前土地所有權人名冊涉及長泓不動產部分，請實施者釐清其持份面積小數點進位數值。
 3. P. 5-6 圖 5-2 建築物地籍套繪圖，請標示清楚地籍線段。
 4. 涉及第 6 章節內容：
 - (1) 有關中和都市計畫修訂一覽表，請核實檢討 111 年 9 月 12 日起核定「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案之土地使用管制內容。
 - (2) 實施者自行檢討 110 年 5 月 14 日修正發布之新北市都市更新審議原則規定第 14 點內容：「本案車道出入口鋪面以不同顏色之車道磚處理…」，惟有關地面層車道出入口與相鄰之人行空間之鋪面系統應延續人行道鋪面形式，請實施者釐清修正。另外自行檢討第 15 點內容：「本案無設置機房。」，請實施者釐清有無設置相關機房設備。
 - (3) 本案更新單元位於更新地區範圍內，請補充更新計畫相關都市設計檢討內容。
 - (4) 請補充檢討 110 年 11 月「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)書」之土地使用管制內容。
 5. 本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法，依 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱審議原則)規定應適用審議原則修正後第 5 點至第 11 點規定，故請於第 6 章補充檢討。
 6. 有關建築容積獎勵部分：

(1) 結構安全未達最低等級：

- A. P. 10-1 表 10-1 請補充對應坐落地號之結構堪慮建築物門牌地址。
- B. 請檢附經工務局備查之相關證明文件，以利確認該項獎勵。
- C. 查本案經初評鑑定為耐震能力未達最低標準之合法建築物，其部分領有使用執照，故請實施者依審議原則修正後第 5 點規定分別檢討不同樣態之基地面積計算。

(2) 經查本案更新單元位於都市更新地區範圍內，故請實施者核實檢討時程獎勵申請樣態。

(3) 依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定應先申請第 2 條「建築基地條件及建築物規劃設計」獎勵後，始得申請其他獎勵項目，爰請釐清修正本市容獎申請項目，倘涉容積折減等估價內容，請依實際申請獎勵情形配合修正。

7. 有關建築立面外觀設計，請以不同建築語彙規劃住、商使用。

8. 請於第 12 章補充套繪鄰地建築之一層平面圖，並標示人車動線及高程差等資訊，以利檢視本案基地與周邊環境關係。

(五) 有關權利變換計畫內容：

- 1. P. 11-2 表 11-2 內容，請依據建築樓層使用分別載明地面層、地上 2 層店面、辦公室、住宅等平均建坪單價，請修正。
- 2. P. 13-2、P. 13-3 表 13-2 內容，部分編號車位規格與估價報告書不一致，請併同 P. 13-6 修正。
- 3. P. 11-3、P. 11-4 表 11-5 內容，請依估價報告書格式修正，以利核對露臺面積及露臺單價。

(六) 有關麗業不動產估價報告書內容：

- 1. P. 摘-8 表四內容有關所有權人地號誤植誤繕處，請修正。
- 2. P. 22 項次 14 所載面積與權利變換計畫書不一致，請釐清修正，並請通盤檢視更新後建築面積正確性。

捌、提請討論事項：

項目	議題	內容	涉及單位
一	人民陳情意見	本案公聽會共計 3 人發言，另公開展覽前共計 1 人陳情書面意見-詳附件，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。	列席陳情人
二	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，提請本次討論。	實施者
三	都市計畫相關法規	<ol style="list-style-type: none"> 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定商業區做住宅使用之基準容積以及第 37 條規定法定開挖率等內容，請實施者說明檢討情形後，提請討論。 關於都市計畫法規檢討部分，請城鄉局計畫審議科協助檢視後，表示意見。 	計畫審議科
四	建築容積獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 「結構堪慮建築物」6.42%獎勵：請實施者說明獎勵核算結果，並配合初核意見(四)6.修正，提請討論。 「綠建築(銀級)」6%：本案採用 2019 年版本，請實施者說明指標得分情形及評估結果，並請台灣建築中心提供意見後，提請討論。 「智慧建築(銀級)」6%：本案採用 2016 年版本，請實施者說明評估得分情形及評估結果，並請台灣建築中心提供意見後，提請討論。 「無障礙環境設計」3%獎勵：本案擬申請依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，請實施者說明評估內容及結果，並請台灣建築中心提供意見後，提請討論。 「耐震設計」4%獎勵：本案擬申請依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能第二級，請實施者說明評估內容及結果， 	工務局 台建中心

項目	議題	內容	涉及單位
		<p>並請台灣建築中心提供意見後，提請討論。</p> <p>6. 「時程獎勵」7%獎勵：本案申請報核日為111年10月28日，且位於都市更新地區範圍內，請配合初核意見(四)6.修正。</p> <p>7. 本案依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關獎勵項目部分，請配合初核意見(四)6.修正。</p>	
五	建築規劃設計	<p>建築規劃設計內容，就以下意見提請討論：</p> <p>1. 查110年11月4日核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)書」之土地使用管制內容，指定建築基地留設廣場式開放空間；再查102年4月18日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」之實質再發展內容，其中商業區臨計畫道路側應退縮6公尺以上無遮簷人行步道(含2公尺帶狀植栽空間)，惟查本案建築規劃設計尚未符合上開計畫內容，請實施者說明規劃緣由，並請城鄉局計畫審議科表示意見後，提請討論。</p> <p>2. 本案停車出入口位置、與周邊道路設施及鄰房間之關係，請實施者說明後提請討論，並請實施者於相關圖說套繪鄰地汽機車出入口及道路等動線位置。</p> <p>3. 有關建築一樓標示陽台者，應計入建築面積檢討，請實施者說明檢討情形；另請實施者說明東側鄰地有無涉及占用本案更新單元範圍情形。</p>	計畫審議科

項目	議題	內容	涉及單位
		4. 本案建築規劃住商混合使用，有關建物外觀設計、事務所隔間設計、公共服務核空間設置、住商動線管理等內容，請實施者說明後，提請討論。	
六	建築規劃設計 —車位規劃	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案規劃汽車位及機車位各 82 部，尚符新北市都市更新審議原則第 14 條規定住宅單元每戶附設一機車位，惟查本案自地面層至地上 5 層規劃商業空間，有關商業使用車輛、裝卸臨停及垃圾車暫停車位等停車空間需求考量，請實施者說明後，提請討論。 2. 查本案於地面層規劃自行車位至梯廳之人行動線繞行距離較長，請實施者說明規劃緣由及規劃內容後，提請討論。 3. 請實施者說明依新北市都市更新審議原則第 14 條規定檢討車道出入口警示、管制號誌及鋪面材質、坡道起始點至人行空間之緩衝距離等內容，提請討論。 4. 有關地下 4 層及 5 層停車空間使用需依汽車升降設備抵達以及地下室挑空設計部分，請實施者說明規劃緣由及規劃內容後，提請討論。 	實施者
七	捷運禁限建範圍	本案位於捷運環狀線限建範圍內，請實施者說明是否符合目的事業法令規定，並請新北市捷運工程局及臺北市捷運工程局表示意見後，提請討論。	新北市捷運工程局 臺北市捷運工程局
八	選配原則	本案選配原則請依新北市都市更新審議原則第 21 點說明檢討結果。	實施者
九	資金來源與出資者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資金來源：本案資金來源為 30% 實施者自有資金及 70% 融資貸款。 2. 出資者： (1) 久郡建設股份有限公司，出資比率為 94.26%。 	實施者

項目	議題	內容			涉及單位
		(2) 保麒建設股份有限公司，出資比率為 5.74%。 請實施者說明出資者出資時點，並於計畫書載明相關協議文件。			
十	風險控管機制	關於風險控管機制，本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，請實施者說明後續執行內容後，提請討論。			實施者
十一	財務計畫(110 版本)—各項費率	項目	額度	符合規定	實施者
		人事行政管理費率	4.5%	V	
		銷售管理費率	6%	V	
		風險管理費率	13%	V	
		本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列，惟有關風險管理費率提列必要性及合理性，請實施者說明。			
十二	財務計畫(110 版本)—依實際狀況認列	項目	費用		實施者
		都市更新規劃費	570 萬元		
		不動產估價費用	299 萬元		
		更新前土地及建物測量費用	16 萬 5,000 元		
		信託費用	62 萬 5,000 元		
		容積移轉費用	2,000 萬元		
		1. 本案測量費用及信託費用以報價單提列，請檢附實際合約佐證。 2. 請實施者說明容積移轉費用提列依據。			
十三	財務計畫(110 版本)—獎勵管理維護費用	項目	費用		實施者
		綠建築管理維護費用	102 萬 3,387 元		
		智慧建築管理維護費用	102 萬 3,387 元		
		無障礙環境設計管理維護費用	102 萬 3,387 元		
		耐震設計管理維護	102 萬 3,387 元		

項目	議題	內容		涉及單位
		費用		
		經查符合 110 年 6 月 28 日市府公告協議書內容。		
十四	財務計畫(110 版本)—特殊加計費用	項目	費用	實施者
		特殊工法	3,659 萬 2,500 元	
		外牆	613 萬 8,300 元	
		綠建築設計	1,261 萬 3,682 元	
		智慧建築設計	2,192 萬 4,000 元	
		1. 請實施者說明特殊加計費用提列之必要性及合理性，提請討論。 2. 本案特殊加計費用以與建築工程造價差額費用提列，請實施者說明特殊工法及相關設備施作前後差異內容，提請討論。 3. 請於財務計畫章節詳實載明總費用及平均費單價，以利審議其合理性及必要性。		
十五	估價—設定之估價條件與更新前權利價值評估	請實施者說明本案設定估價條件、比準地擇定原則與更新前權利價值評估之項目，提請討論。		估價師
十六	估價—更新後權利價值評估	請實施者說明下列內容後，提請討論。 1. 更新後地面層平均單價 73 萬 2,585 元/坪、2 樓以上均價為 50 萬 4,552 元/坪，車位平均價格為 188 萬 9,024 元/個，其中有關 1、2 樓店面、3-5 樓事務所、6 樓以上住宅、車位平均單價部分，請實施者說明估價摘要、比準單元擇定原則、所選比較案例、修正因素及估價原則，並配合初核意見(五)修正，提請討論。 2. 合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,985 萬 3,773 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價為		估價師 實施者
	性質	租金單價		
	安樂路	975 元/月/坪		

項目	議題	內容	涉及單位					
		<table border="1"> <tr> <td>景新街住宅</td> <td>650 元/月/坪</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">景新街商業</td> <td>720 元/月/坪</td> </tr> <tr> <td>1,100 元/月/坪</td> </tr> </table> <p>土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 175 萬 9,726 元，請實施者說明估價過程。</p>	景新街住宅	650 元/月/坪	景新街商業	720 元/月/坪	1,100 元/月/坪	
景新街住宅	650 元/月/坪							
景新街商業	720 元/月/坪							
	1,100 元/月/坪							
十六	分配結果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案共 6 人未達最小分配面積單元，其中 5 人合併選配，餘 1 人現金補償，請實施者說明本案選配情形。 2. 承上，本案採高於「新北市都市更新審議原則」規定之規劃設計最小面積單元價值 1,276 萬 8,000 元，導致高於審議原則規定最小分配單元價值之所有權人被列為不能參與分配，該情形雖以合併選配方式處理，惟請實施者說明分配結果合理性後，提請討論。 	實施者					
十七	共同負擔比率	本案共同負擔比率為 54.89%，請實施者說明。	實施者					

玖、計畫書連結：計畫書檔案，請至以下網址下載審閱

網址	https://pse.is/5bjnbg
QR code	

附件-人民陳情意見綜整表

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
1	朱珈瑩(張麗英代,大華段1724建號)	<p>112年7月25日公辦公聽會 & 112年7月26日陳情書(案號:K230728-1020)</p> <p>(一)起初實施者久舜建設找到我們,就說要拆房子,分配比例都不說,都更內容全部都不說,就是給你拆房子,有一點恐嚇的手段,造成我的權益受損,我的分配比例從開始就是不友善,我要求的是協議變更,你今天說的是權利變換,權利變換是權利估價地主原來的土地,跟事實不符,到時候我分配的不是這麼多,我是不是權益就受損了,我反對用權利變換去換回土地。</p> <p>(二)致侯友宜市長、林炳勳處長等、相關單位。 內文:新北市中和區大華段13地號等18筆土地都市更新案。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者:久舜建設與聯合不動產估價間默契、企圖串通,以不合理手段鴨霸強制進行都市更新權利變換計畫案。實施者利用法規、法律漏洞,民眾一知半解情況強制送件。主因藐視新北市中和區大華段13號地號等18筆土地,快速草率、閉眼過關,請新北市政府都更處慎重辦理。 2. 中和區安樂段15號建築物(1、2、3樓)全棟,已經被實施者串通聯合不動產估價師嚴重賤價,以超低價位估價房屋全棟總價值。 3. 從實施者開發都更案初期至今,實施者並沒有實地勘察了解土地、房屋權利人之間關係進行雙方面溝通、協議,賤價低估房屋權利總價值,強制換屋,已違背、誤導政府推動全盤都更案意義。 4. 中和區大華段建號1724號,座落於新北市中和區安樂路15號(全棟),雙道路、雙捷運100公尺內,位置南勢角商業區正金店面(建築物鋼筋水泥)。當事人於111年8月5日,參與實施者舉辦自辦公聽會上,已提出(協議變換分配)全程反對都 	<ol style="list-style-type: none"> 一、納入公辦公聽會會議紀錄辦理。公開展覽後彙整相關意見提供市府都市更新及爭議處理審議會參酌。召開會議時邀請陳情人出席,俾利確保權益。 二、實施者於公辦公聽會當日回應,並於計畫書P.綜-1回應說明。

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
		<p>更權利變換計畫，經由錄音存證。並有註明選房以原地址中和區安樂路 15 號店面原地協議分配全棟 1、2、3 樓。</p> <p>5. 大華段建號 1724 號與土地大華段 24 地號，不能分離而存在，違者應負法律責任。(有法院判決為依據)</p> <p>6. 久舜建設未曾正式與我解說我的權益部分，也未曾告知我都更內容，造成我的損失，已違背政府都更之初衷，有圖利實施者之嫌疑存在，我強烈反對都更。</p>	
2	謝毅彬(大華段 35、45、45-1 地號)	<p>112 年 7 月 25 日公辦公聽會 有關簡報第 15 頁及第 16 頁內容，請詳細補充說明：</p> <p>(一)財務計畫中共同負擔費用平均負擔比例如何來的？</p> <p>(二)風險控管採不動產信託方式辦理，請問細節是什麼？</p> <p>(三)本案建設所需成本之資金來源怎麼來？</p> <p>(四)本案是否需要土地抵押？細節是什麼？債權人是誰？</p>	<p>一、納入公辦公聽會會議紀錄辦理。公開展覽後彙整相關意見提供市府都市更新及爭議處理審議會參酌。召開會議時邀請陳情人出席，俾利確保權益。</p> <p>二、實施者於公辦公聽會當日回應，並於計畫書 P.綜-1 回應說明。</p>
3	陳雪梅(大華段 19 地號)	<p>112 年 7 月 25 日公辦公聽會 本人不同意都更。</p>	<p>一、納入公辦公聽會會議紀錄辦理。公開展覽後彙整相關意見提供市府都市更新及爭議處理審議會參酌。召開會議時邀請陳情人出席，俾利確保權益。</p> <p>二、實施者於公辦公聽會當日回應，並於計畫書 P.綜-1 回應說明。</p>