

擬訂新北市樹林區圳民段  
118地號3筆  
土地都市更新案

實施者 象王開發股份有限公司  
中華民國 115 年 2 月  
【第一次執行進度報告】

**一、實施緣由及實施者**

(一) 案名：新北市樹林區圳民段 118 地號 3 筆土地都市更新案

(二) 實施者名稱：象王開發股份有限公司

(三) 代表人：陳黃宇美

(四) 營業所所在地址：新北市樹林區俊英街 212 號

(五) 聯絡電話：(02)2681-3006

(六) 統一編號：90691271

## 二、辦理經過

辦理 過程	過程	日期	發文文號	
	1	自辦公聽會	110年4月9日	
	2	事業計畫報核	110年4月27日	
	3	公開展覽(15日)	110年10月25日	
	4	公辦公聽會	110年11月1日	
	5	第1次專案小組	110年12月22日	
	6	第2次專案小組	111年10月7日	
	7	第3次專案小組	112年7月20日	
	8	第4次專案小組	113年3月4日	
	9	第5次專案小組	113年9月4日	
	10	新北市都市更新 及爭議處理審議 會第76次會議	114年2月25日	
11	事業計畫核准	114年8月8日	新北府城更字第1144639983號	

### 三、更新單元

#### (一)說明更新單元範圍

本更新單元採「都市更新條例第 23 條」：未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

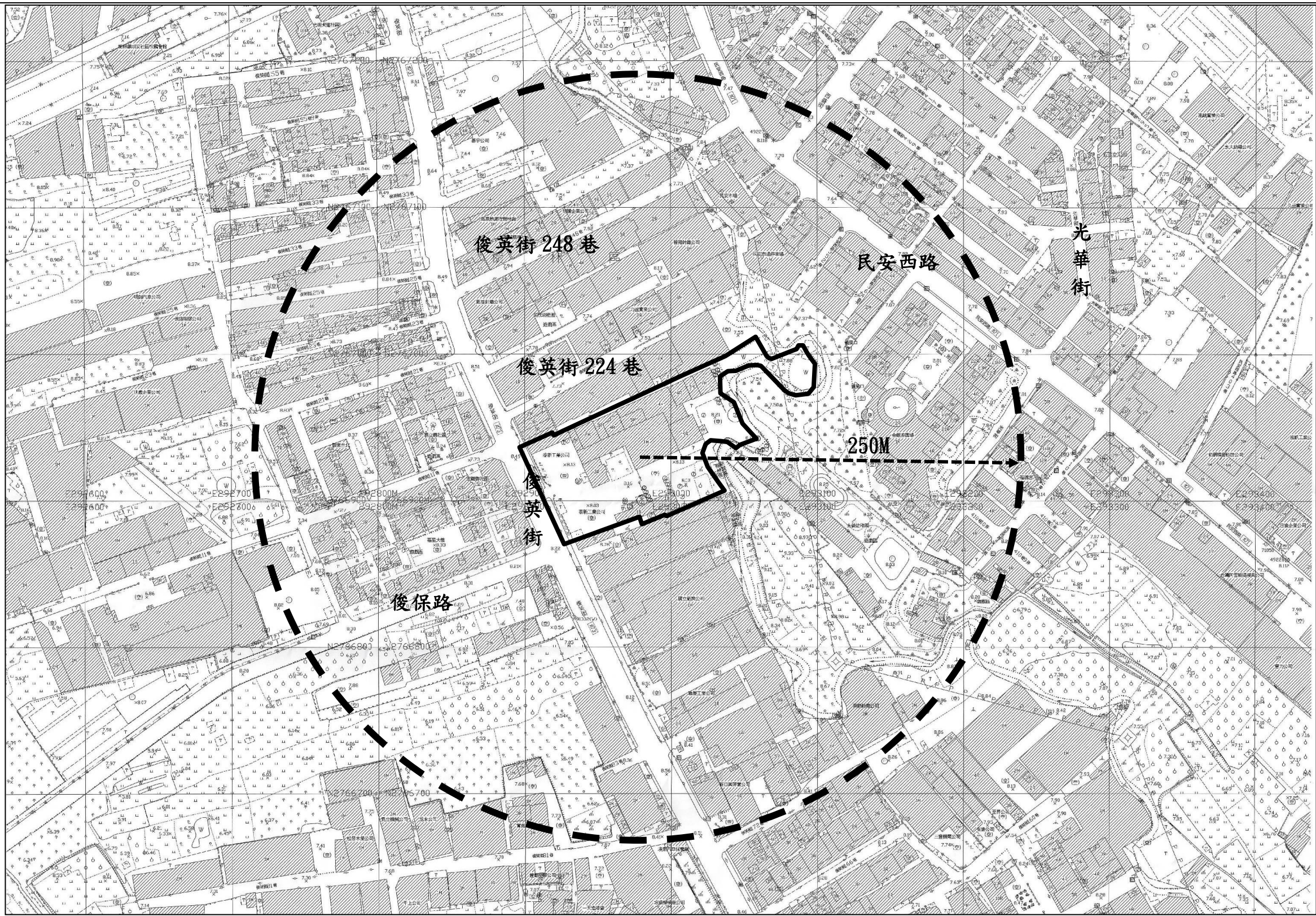
前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

109 年 6 月 20 日新北府城更字第 1094706710 號公告「新北市都市更新 106 重建專案計畫」

本案採協議合建並取得百分之百同意，且無涉及巷道廢止或改道及廢水改道。亦無涉及都市計畫變更與文化資產或古蹟及歷史建築物保存或維護。

本更新單元位於新北市樹林區俊英街 212 號（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖），依都市更新條例第 23 條申請自行劃定更新單元。更新單元土地面積共計 11,827.23m<sup>2</sup>；建物面積共計 5,632.62 m<sup>2</sup>，使用分區屬乙種工業區，土地使用分區管制之建蔽率為 60%、容積率為 210%。

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為新北市樹林區圳民段 118 地號 3 筆土地土地，土地面積共計 11,827.23 平方公尺。



圖例及說明

指北

更新單元範圍

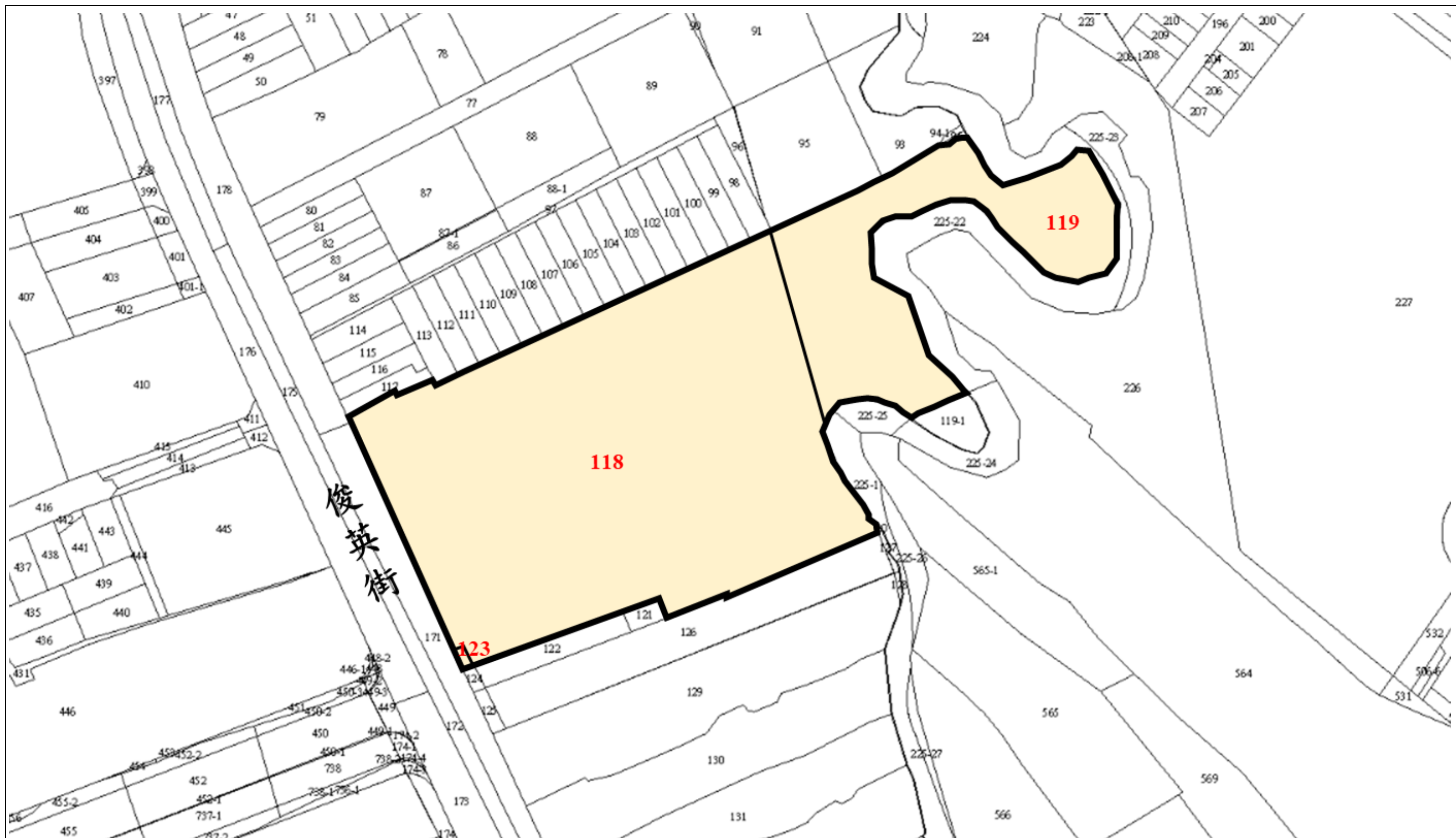
250公尺範圍



圖2-1 更新單元位置示意圖

(二)座落之更新地區及事業計畫所核定之更新後建築配置概述。


1. 更新單元地籍套繪圖 S: 1/1000



圖例及說明

比例尺

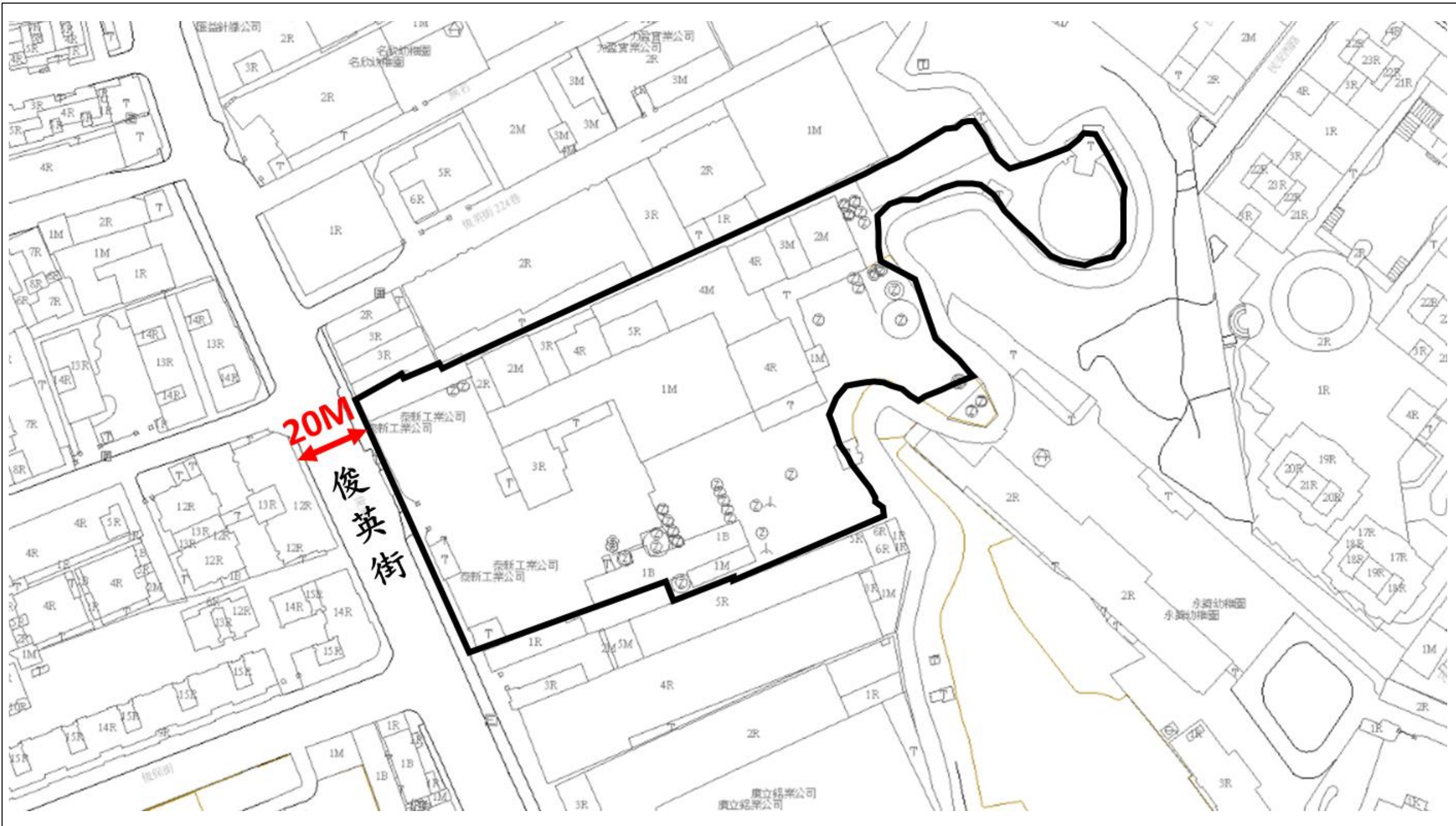
指北



 更新單元範圍

1/1000

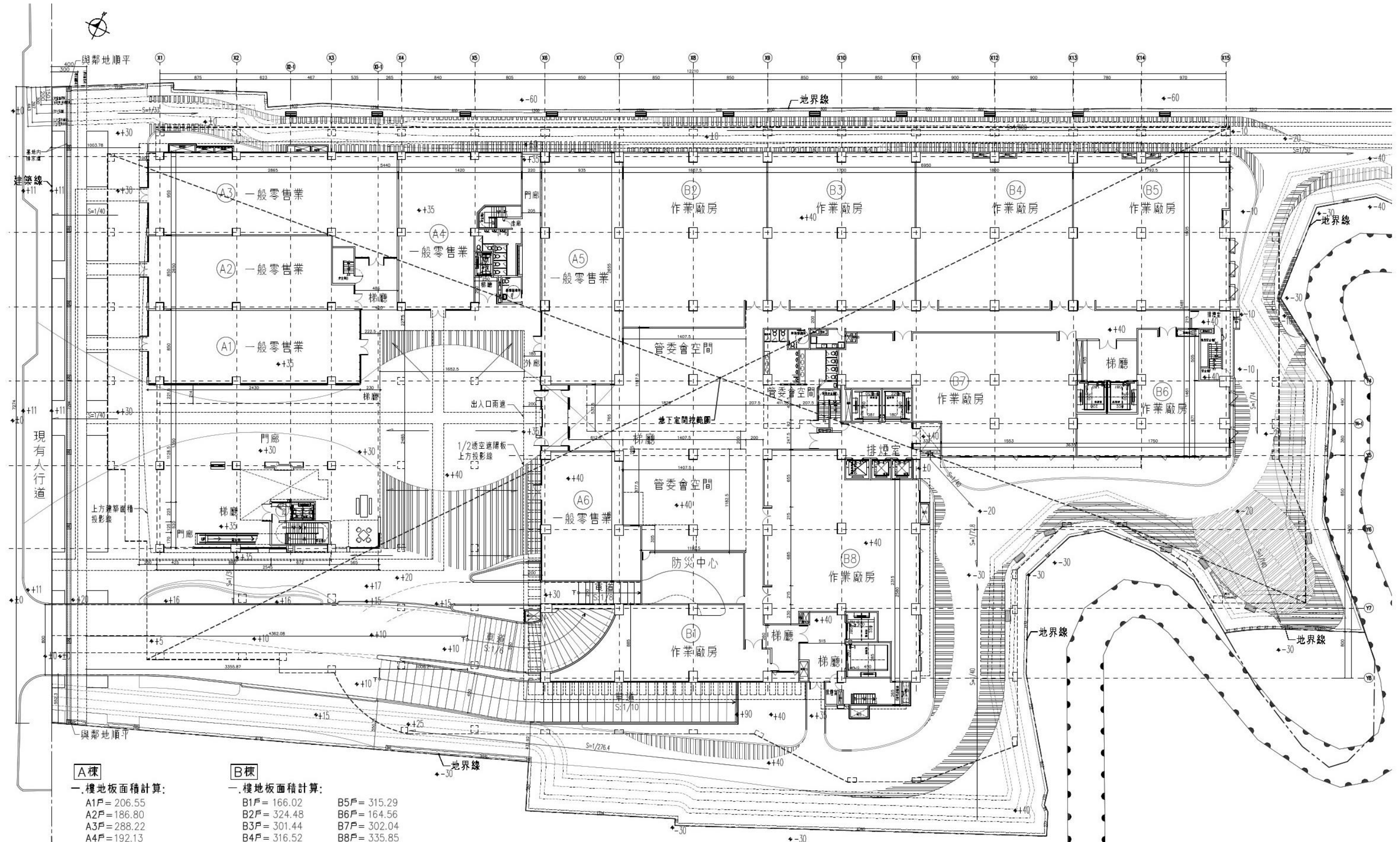


2. 更新單元地形套繪圖 S:1/1000



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/1000	

3. 建物配置 各層平面圖一層平面圖(S: 1/400)



**A棟**  
一樓地板面積計算:

A1F = 206.55
A2F = 186.80
A3F = 288.22
A4F = 192.13
A5F = 248.24
A6F = 152.50

**B棟**  
一樓地板面積計算:

B1F = 166.02	B5F = 315.29
B2F = 324.48	B6F = 164.56
B3F = 301.44	B7F = 302.04
B4F = 316.52	B8F = 335.85

一層平面圖 S:1/400

#### 四、實施進度說明

預計 114 年 7 月事業計畫核定公告至 119 年 12 月完成成果備查。

序號	進度	114年	115年				116年	118年	119年				
		7月	4月	10月	12月	7月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
1	事業計畫核定公告	■											
2	申請拆除及建造執照		■	■									
3	改良物殘餘價值補償			■									
4	申請更新期間稅捐減免			■									
5	地上物騰空拆除				■								
6	工程施工					■	■						
7	申請使用執照						■	■					
8	送水送電								■				
9	申請測量								■				
10	產權登記									■			
11	申請更新後稅捐減免										■		
12	更新成果備查											■	

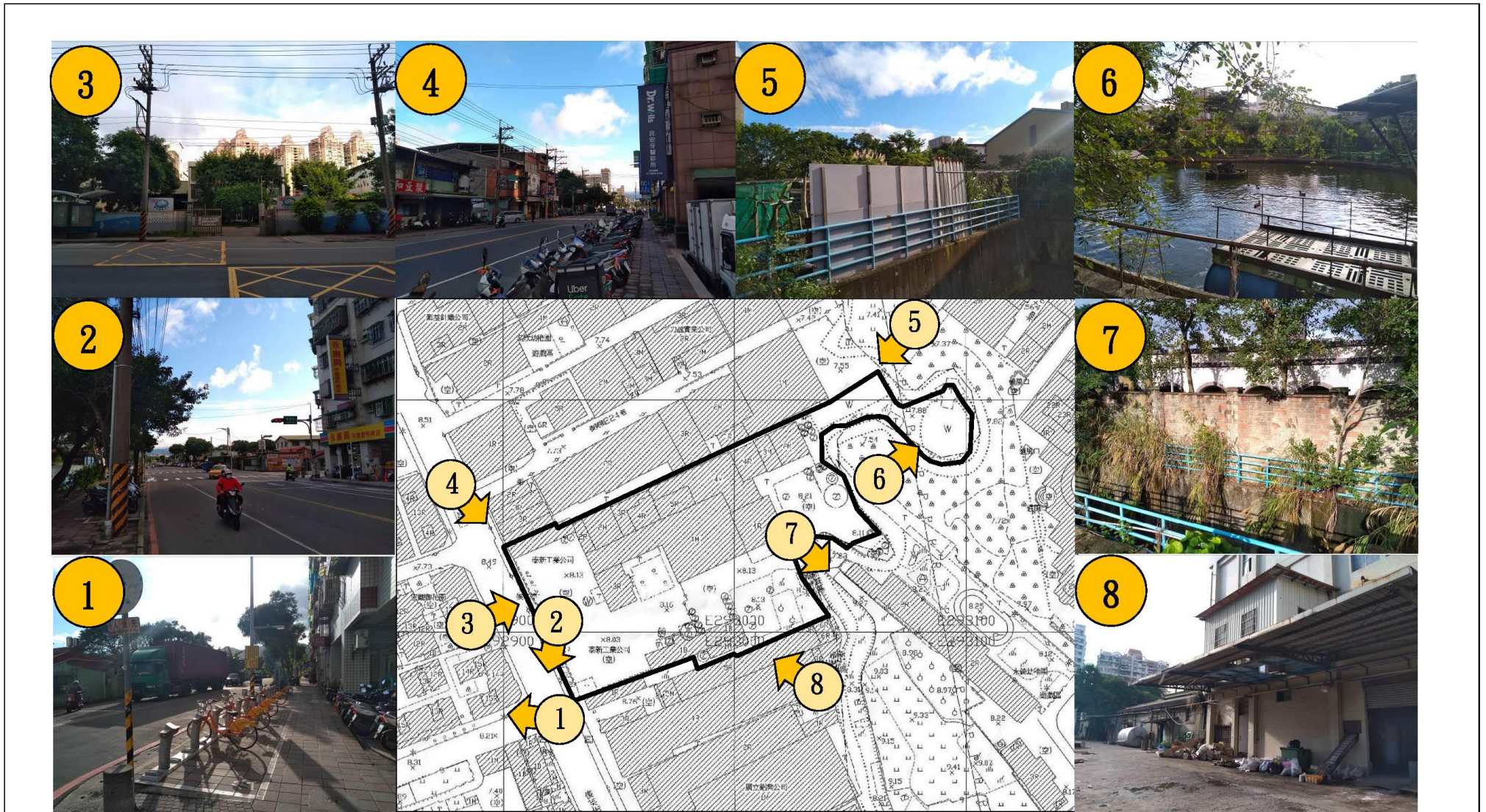
(二) 現階段實際執行進度。

114 年 12 月 22 日申請建築執照(併案辦理拆除執照)。

序號	進度	114 年	115 年		116 年	118 年	119 年					
		7 月	4 月	10 月	12 月	7 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	事業計畫核定公告											
2	申請拆除及建造執照											
3	改良物殘餘價值補償											
4	申請更新期間稅捐減免											
5	地上物騰空拆除											
6	工程施工											
7	申請使用執照											
8	送水送電											
9	申請測量											
10	產權登記											
11	申請更新後稅捐減免											
12	更新成果備查											

(三)

1. 更新單元周圍土地使用示意圖



圖例及說明

指北

更新單元範圍





五、財務執行狀況  
更新事業實施經費執行情況

總項目	項目	數量	單價/費率	複價		
壹、 工程費用 (A)	一、 重建費用	(一)拆除費用				
		(二)建築設計費用	1	78,338,379	78,338,379	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	24,864.40	121,257	3,014,988,734	
		(四)工程管理費				
		(五)空氣污染防制費	1. 拆除工程	5,610.62	0.56	3,142
			2. 建築工程	82,196.38	2.82	5,331,258
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	6,631,134	6,631,134
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	190	75,000	14,250,000
			3. 建築執照相關規費	1,116,226,841	8	1,116,227
			4. 其他			
	重建費用小計				3,120,658,874	
	二、 公共及公益設施	(一)公共設施	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			
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金				
		公共設施費用小計				
工程費用(A)合計				3,120,658,874		
貳、管	(一)開放空間	1		13,317,864		

總項目	項目		數量	單價/費率	複價	
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)	理維護費用	(二)公益設施				
		(三)綠建築標章				
		(四)智慧建築標章				
		(五)無障礙環境				
		(六)耐震標章				
	委辦費	(一)綠建築標章				
		(二)智慧建築標章				
		(三)無障礙環境				
		(四)耐震標章				
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)合計					13,317,864
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1		11,116,664	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1		6,590,000	
		(三)土地鑑界費	3	4,000	12,000	
		(四)鑽探費用	20	75,000	1,500,000	
		(五)鄰房鑑定費	400		1,960,000	
	二、更新前土地及建物測量費		1		80,000	
	三、土地改良物拆遷補	(一)建築改良物	1. 合法建築物	1		16,616,872
2. 非合法建築物						
(二)其他土地改良物						

總項目	項目	數量	單價/費率	複價
	償費用			
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			
	五、拆遷安置費 合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	1		35,641,620
	六、地籍整理費用	190	20,000	3,800,000
	七、審查費用	1		110,000
	八、其他必要業務費			
	權利變換費用(C)合計			77,427,156
	肆、貸款利息(D)			87,243,818
伍、稅捐(E)	一、印花稅			2,972,394
	二、營業稅			31,723,668
	稅捐(E)合計			34,696,062
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用(F1)			
	二、信託費用(F2)	1		10,620,000
	三、人事行政管理費用(F3)	3,198,086,030	5.00	159,904,302
	四、銷售管理費用(F4)	3,429,266,363	5.5~6.0	201,309,292
	五、風險管理費用(F5)	3,555,316,314	13	462,202,857

總項目	項目	數量	單價/費率	複價
	管理費用 (F) 合計			834,036,451
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、容積移轉費用 (H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			99,552,445
	本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計			4,266,932,670
	本案共同負擔費用總計			4,266,932,670

## 第一類票據信用資料查覆單

茲將下列戶號(帳號)票據信用資料查覆如下，請 查照

查詢日：115年01月26日

查覆資料截止日：115年01月20日

戶名：象王開發股份有限公司

戶號：0090691271

開戶行代號：000000000

負責人戶號：A200225395

帳號：000000000

## 查 覆 結 果

- 一、退票與清償註記總數資訊(未清償註記提供最近三年內之退票未辦理清償註記者；已清償註記提供最近六個月內已辦理退票清償註記者)

退票理由	已清償註記		未清償註記	
	張數	金額	張數	金額
1. 存款不足	0	0	0	0
2. 發票人簽章不符	0	0	0	0
3. 擅自指定金融業者為本票之擔當付款人	0	0	0	0
4. 本票提示期限經過前撤銷付款委託	0	0	0	0

- 二、拒絕往來資訊

無拒絕往來紀錄。

- 三、經通報終止為其本票擔當付款人資訊

未經通報終止為其本票擔當付款人。

- 四、開戶總數資訊

已在台灣地區全體金融業者開立支票存款戶共 001 戶。

- 五、其他重大資訊

無。

- 六、關係戶資訊

無。

## 說明：

- (1) 查覆單列印之戶號後有(\*)註記者，係指該戶號經電腦驗算為不合邏輯之資料。
- (2) 查覆單列印之負責人戶號欄位空白者，係指該查詢申請單所填載之負責人，並非本所檔案中所建立該被查詢公司之負責人，如需所填載負責人票信資料者，請以負責人個人名義申請辦理。但查詢者提供被查詢公司之負責人相關資料，並經查證正確更改本所檔案資料後，該欄位即列印查詢申請單所填載之負責人身分證統一編號。
- (3) 因建檔及註記作業時差，本查覆單「查覆結果」欄之資料，其中第一、六兩項資訊，除有關清償註記資訊提供至查詢日之前一營業日外，其餘提供至資料截止日，另肆項資訊提供至查詢日。

about:blank

- ( 4 ) 不具法人人格之行號、團體，應以其負責人個人名義申請票據信用資料查詢。
- ( 5 ) 本查覆單「查覆結果」欄之資料，第六項關係戶資訊如有戶名及戶號時，其詳細票信資料請另向本所查詢。
- ( 6 ) 本查覆單不得為竄改、複製、發布或其他不當使用。
- ( 7 ) 本查覆單以由票據交換所或受理查詢金融機構出具，始可作為證明之文件。

資料來源：台灣票據交換所

單位章



6-1068032

聯邦商業銀行8030560

056-1068032

about:blank

2/2