

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

項目	位置	使用建材及設備				都市更新事業計畫之建材設備		
		第一級	第二級	第三級	備註	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註	自評等級 (一、二、三級)
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，一、二棵喬木	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細		地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。地面及屋頂，數量更多更仔細		(二級)
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同		整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同		(二級)
	庭園四周	無	圍牆與庭園四周設自動監視系統	同第二級		圍牆與庭園四周設自動監視系統		(二級)
十二、門禁管理及保全監控系統	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理	同第二級，並設 24 小時人員管理		1. 規劃警衛管理中心、由警衛人員掌握門禁管制 2. 設感應讀卡設備，設置監視攝影機，24 小時錄影監視		(二級)
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統		採用高級精緻氣密門框加防爆門，搭配高級防盜大門鎖		(二級)
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統			瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統		(二級)
	門禁、監視與報警	無	整棟式 24 小時錄影系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示		整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示		(二級)

項目	位置	使用建材及設備				都市更新事業計畫之建材設備			
		第一級	第二級	第三級	備註	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註	自評等級 (一、二、三級)	
十三、 消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、緊急發電機及消防設備安裝等				消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。	1. 依消防法規設置消防栓箱、火警綜合盤、管理中心設火警受信總機及廣播系統，可監視各樓層之狀況，緊急狀況可以廣播疏散。各樓層梯間設有安全門燈、緊急照明及ABC乾粉滅火器。 2. 二樓以上排煙室均採自然通風並附電動排煙窗啟閉設備；地下停車場加設泡沫灑水設備及警報器等安全裝置。 3. 各戶設置差動式感知器；廚房設置定溫式感知器；電梯廳設置偵煙式感應器，確保居家安全。		(二級)



2. 建材設備自評等級統計表

項目		自評二級項目數量	自評三級項目數量
必要項	一、外觀牆面	3	0
	二、牆面(含踢腳板)	9	0
	三、地坪〈含門檻〉	9	0
	八、停車設備	1	0
	九、電氣設備	3	0
	十、通風工程及空調設備	2	0
非必要項	四、平頂	8	0
	五、電梯設備	1	0
	六、浴室設備	1	0
	七、廚具設備	1	0
	十一、景觀工程	3	0
	十二、門禁管理及保全監控系統	4	0
十三、消防設備		1	0

依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，建材設備等級採第二級時，應依使用建材設備等級填具「建築工程建材設備等級表」，並須符合「建材設備等級表」所列「一、外觀牆面」「二、牆面(含踢腳板)」「三、地坪〈含門檻〉」「八、停車設備」「九、電氣設備」「十、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項，加上其餘六項（十三、消防設備除外）應達三項以上為該級建材設備。

自評使用之建材設備等級表，其中在一、二、三、八、九、十等 6 項必要項中二項為二級項目，另加上五、十一、十二等三項非必要項，已達第二級建材設備工程造價所規定之建材設備要求。



附錄三：相關合約影本

1. 建築設計費用

第二條：甲方給付乙方之服務酬金付款辦法依左列規定：

(甲)、其計算辦法為：本案依總樓地板面積 40,012.28 m²，依一百年六月七日「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造价標準表」計算工程造价，再依「台灣省建築師公會酬金標準」規定計算建築設計酬金為新台幣：叁仟玖佰叁拾捌萬陸仟伍佰貳拾陸元整。

(乙)、其給付辦法計分九期如下：

第一期：事業計畫：備齊事業計畫送件所需建築圖說並完成送件時，給付總酬金百分之二十。

第二期：事業計畫：配合主管機關審查補正及取得核准時，給付總酬金百分之十。

第三期：權利變換：備齊權利變換送件所需建築圖說並完成送件時，給付總酬金百分之六。

第四期：權利變換：配合主管機關審查補正及取得核准時，給付總酬金百分之十。

十一、所設計之機器設備及建材，須依甲方意見提供性能相符之多家廠家以符實需。

十二、負責重點監造及解釋及施工圖說上之一切疑問，(應甲方需要，須派人至工地解說)，並提供與本案有關之建議事項。

十三、配合出席由主管機關召開與本案相關之審查及協調會議。

2. 信託費用


信託報酬約定條款

立約人 合康工程顧問股份有限公司 (以下稱委託人)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下稱受託人)

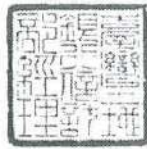
茲依據信託契約第十條約定，受託人之報酬計算標準及支付時期另約定如下：

- 一、受託人處理信託事務之報酬為新臺幣肆佰叁拾貳萬元整，由委託人依下列方式支付，受託人並得逕自信託專戶扣償後通知委託人：
 - (一)本更新案房地所有權人任一人開始簽訂信託契約時，應支付新臺幣壹佰叁拾貳萬元整。
 - (二)民國103年1月20日、民國103年12月20日、104年12月20日前各支付新臺幣壹佰萬元整。
 - (三)信託目的完成時，受託人尚未收取之報酬，委託人應一次支付。
- 二、本契約存續期間如超過民國107年12月31日時，委託人應另按月支付受託人新臺幣陸萬元整至信託關係結束為止，不足一個月者按比例支付。
- 三、本契約因第十三條第一項約定事由致終止契約時，受託人已收取之信託報酬不予退還。
- 四、本更新案依第十五條由受託人協助興建完工時，委託人應另支付按未完工程造价百分之一計算之信託報酬予受託人。

立約人
委託人：合康工程顧問股份有限公司
代表人：董事長 陳秀嬪
營利事業統一編號：16297014
地址：臺北市仁愛路二段34號12樓之3



受託人：臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長 王耀興
營利事業統一編號：03700301
代理人：信託部經理 梁美玉
地址：臺北市中正區館前路46號



中華民國 107 年 10 月 25 日

3. 都市更新規劃費用

HK100024-A09

「擬定新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」
委託合約書

合康工程顧問股份有限公司（以下簡稱甲方）委託 閣康聯合建築師事務所（以下簡稱乙方）辦理「擬定新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」，經雙方同意後訂立合約書如下：

第一條 委辦案名稱：「擬定新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫案」

第二條 委託範圍

新北市中和區台貿段 1254 等 53 筆土地為委託範圍。

第三條 工作項目及內容

- 一、完成都市更新事業概要計畫之擬定及審查作業。
 - 二、協助本案都市更新辦理相關公聽會等事宜。
 - 三、完成都市更新事業計畫之擬定及審查作業。
 - 四、協助權利變換計畫之擬定及審查作業。
 - 五、協助都市更新前後土地及建物之三家鑑價成果作業內容。
 - 六、依都市更新委員會審議意見修改書圖。
 - 七、列席相關審查會議及簡報說明。
 - 八、協助甲方辦理本案相關協調溝通作業。
- 乙方應協助甲方辦理報告之修訂、必要時之簡報說明，不得藉故拖延或因基地範圍擴大而要求增加服務費用總額。

第四條 合約總價及付款辦法

- 一、本案合約總價計新台幣壹仟壹佰零肆萬元整(未稅)。
- (一) 第一期款：本案簽約後，撥付合約總價之百分之十，計新台幣壹佰壹拾萬零肆仟元整。
- (二) 第二期款：完成本案都市更新事業計畫書，召開公聽會後提送新北市政府審查，撥付合約總價之百分之三十，計新台幣參佰叁拾壹萬貳仟元整。
- (三) 第三期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府都市更新審議委員會大會審決通過，撥付合約總價之百分之二十五，計新台幣貳佰柒拾陸萬元整。
- (四) 第四期款：協助本案權利變換計畫書製作，召開公聽會後提送新北市政府審查，撥付合約總價之百分之十，計新台幣壹佰壹拾萬肆仟元整。(本期款項得視整合需求與第三期款併案辦理)
- (五) 第五期款：本案權利變換計畫經新北市政府都市更新審議委員會大會審決通過，撥付合約總價之百分之十，計新台幣壹佰壹拾萬肆仟元整。(本期款項得視整合需求與第



「新北市中和區台貿段 1320 地號等土地都市更新權利變換計畫規劃案」

委託合約書

合康工程顧問股份有限公司（以下簡稱甲方）委託 振皓工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新權利變換案，經雙方同意訂立合約條款如下：

第一條 委辦案名稱：「新北市中和區台貿段 1320 地號等 53 筆土地都市更新權利變換計畫規劃案」

第二條 委託範圍：

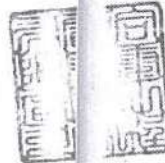
新北市中和區台貿段 1320 地號等 53 筆土地為委託範圍（如附圖）。

第三條 工作項目及內容

- 一、完成本案權利變換計畫之擬定、公聽會及審查作業。
 - 二、依都市更新委員會審議意見修改書圖。
 - 三、列席相關審查會議及簡報說明。
 - 四、協助甲方辦理本案相關選屋說明及協調溝通作業。
 - 五、配合辦理本案權變計畫之釐正作業。
- 乙方應依法令規定完成相關計畫書圖文件，惟若涉及下列事項時，所增加之費用由雙方議定之，其費用視變動內容加計原服務費用 10%：
- (一) 因主管機關審議要求增加都市更新單元範圍，且非乙方過失，導致公聽會應予重辦、公開展覽與重新辦理計畫書圖審議程序者。
 - (二) 於相關計畫書圖報核前，非因乙方因素，導致計畫書圖需重新製作者。
 - (三) 因更新範圍變更、更新後產品用途大幅更動導致報告書重新修正者。

第四條 合約總價及付款辦法

- 一、本案合約總價計新台幣參佰捌拾萬元整（未稅）。
- (一) 第一期款：本案簽約後，撥付合約總價款 10%，計新台幣參拾捌萬元整。



4. 不動產估價費用

立合約書人 合康工程顧問股份有限公司 (以下簡稱甲方)
麗業不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市中和區台貿段1254地號等47筆土地之都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案),雙方權利義務以本約約定之,相關內容如后:

- 第一條 工作內容
- 一、更新前各權利人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
 - 二、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
 - 三、更新後每個分配單元之拆算。
 - 四、協助製作相關簡報資料,配合出席本案有關權利變換價值說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會至權利變換計畫書審議完成。
 - 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
 - 六、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
 - 七、評估捐贈公益設施土地成本。
 - 八、更新後土地價值。

第二條 價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於正常價格。

第四條 專案服務費用
專案服務費用共計新台幣伍拾伍萬元整;若選定乙方為估價基礎,需加收新台幣貳拾萬元整(本費用已含10%執行業務所得稅,不含地政規費)。

- 第五條 付款辦法
- 一、各期付款金額
 - (一)第一期款:於完成簽約時,甲方應支付乙方服務費用百分之十,計新台幣伍萬伍仟元整。
 - (二)第二期款:出具更新前價值試算表並經確認時,甲方應支付乙方服務費用百分之十,計新台幣伍萬伍仟元整。
 - (三)第三期款:出具更新後價值試算表並經確認時,甲方應支付乙方服務費用百分之十,計新台幣伍萬伍仟元整。



新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地之
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

立合約書人 合康工程顧問股份有限公司 (以下簡稱甲方)
第一太平戴維斯不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方評估新北市中和區台貿段1254地號等53筆土地(以下稱本基地)都市更新權利價值評估案(以下稱本案),經雙方同意訂立本委託契約,共同遵守相關約定如后:

第一條 工作內容:評估本案所有權人更新前、後不動產價值,其工作內容包括:

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及比例。
- 三、更新前合法建物之拆遷補償價值。
- 四、更新後各建築單元之權利價值。
- 五、依據內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 六、配合本案相關之公聽會及審議會之列席說明。

第二條 委任報酬(含執行業務所得):

- 一、本案服務費用共計新台幣伍拾伍萬元整。
- 二、甲方於乙方出具不動產價值報告書後,除因主管機關審議要求修改估價內容外,若為甲方估價條件變動,致乙方修正該報告書者,乙方得另外收費。
- 三、甲方追加之不動產價值報告書之份數,每本須支付行政作業費用新台幣貳仟伍佰元整。
- 四、若乙方於執行作業期間,應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容,乙方得另外收費,金額由雙方另議。

第三條 付款辦法:

- 一、第一期款:於完成簽約委託時,支付本案服務費用百分之十,計新台幣

第四條

第五條

5. 更新前土地及建物測量費用

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）
- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標之近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十一條：服務費用

一、服務總費用：共計新台幣 **750,000 元**（基本估價服務費 **550,000 元** + 選定為權利變換基礎服務費 **200,000 元**）。

二、估價服務費用支付時間：

共 4 頁 第 2 頁

收文者：陳淑澧 經理
電話：02-23583211
傳真：02-23582600
行動：
e-mail: hokanur@hokan.com.tw

發文者：張錫銘
電話：(02)2266-0540
傳真：(02)2266-4131
行動：0935-184425
e-mail: csm@husurvey.com.tw

工程報價單

業主：合康工程顧問股份有限公司(台北市仁愛路二段34號12樓之3) 統一編號：16297014

工程名稱：新北市中和區台貿段1254等53筆土地都市更新案測量工程 日期：101.10.03

項次	測量項目	單位	數量	單價	複價	附註
1	平面控制點檢測引用	式	1	8,000	8,000	
2	高程控制點檢測引用	式	1	6,000	6,000	
3	1/500現況測量	式	1	15,000	15,000	範圍外20公尺約1公頃
4	1/100建物測量	樓層	60	2,800	168,000	依甲方提供清冊辦理
5	都計圖、地籍圖套繪	式	1		-	(引用建築線指定資料)
6	測量報告書	冊	3	2,000	6,000	
7	技師簽證費	式	1	8,000	8,000	
小計					211,000	
營業稅(一)*5%					10,550	
總計					221,550	丙案

新台幣：貳拾貳萬壹仟伍佰伍拾元整

- 備註
- 一、工作項3成果內容需含1/500、A1成果圖等乙式兩份。
 - 二、工作項4成果內容需含A4成果圖、尺寸標示、照片2張等。
 - 三、通知開工後15工作天交初步成果一冊含檔案。
 - 四、正式成果含技師簽證俟業主通知後辦理請款實做數量計價。

委任意見回簽欄 如蒙 貴單位同意委任敬請簽章回傳做為簡約：



環宇測量工程顧問有限公司

負責人：黃文孝

住址：台北縣土城市中央路二段二七四號三樓
本報價單有效日期：101.10.10日止





6. 都市計畫變更

中和區高速公路用地變更
合約

合康工程顧問股份有限公司(以下簡稱甲方)委託紫陽工程顧問有限公司(以下簡稱乙方)雙方因委託事件之權利義務關係,經協商同意訂立如下:

一、工作項目:協助甲方辦理「新北市中和區台貿段 1254 等 63 筆土地」都市更新案中所配合新北市政府辦理「中和區高速公路用地變更」通盤檢討案報告書製作。

二、委託期間:

自民國 103 年 4 月 1 日起至 104 年 3 月 31 日止計 1 年。

三、服務費用:總計 120 萬元整(含營業稅)。

四、服務費用:

本合約書簽定之同時,乙方請領 120 萬元(含營業稅)相關作業費用。

五、工作內容:

1. 配合出席由主管機關召開與本案相關之審查及協調會議。

2. 服務費用包含出席相關會議之出席費、交通費。

六、從事本契約之工作依照政府法令規定之一切稅捐,由甲、乙雙方各自負責。

七、本合約如有未盡事宜,得經雙方同意修訂之。

八、合約份數:本合約正本壹式貳份,甲、乙雙方各執壹份留存。

中華民國 103 年 4 月

7. 信託費用及信託契約草約

信託報酬約定條款

立約人 合康工程顧問股份有限公司 (以下稱委託人)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下稱受託人)

茲依據信託契約第十條約定，受託人之報酬計算標準及支付時期另約定如下：

- 一、受託人處理信託事務之報酬為新臺幣肆佰叁拾貳萬元整，由委託人依下列方式支付，受託人並得逕自信託專戶扣償後通知委託人：
 - (一)本更新案房地所有權人任一人開始簽訂信託契約時，應支付新臺幣壹佰叁拾貳萬元整。
 - (二)民國103年1月20日、民國103年12月20日、104年12月20日前各支付新臺幣壹佰萬元整。
 - (三)信託目的完成時，受託人尚未收取之報酬，委託人應一次支付。
- 二、本契約存續期間如超過民國107年12月31日時，委託人應另按月支付受託人新臺幣陸萬元整至信託關係結束為止，不足一個月者按比例支付。
- 三、本契約因第十三條第一項約定事由致終止契約時，受託人已收取之信託報酬不予退還。
- 四、本更新案依第十五條由受託人協助興建完工時，委託人應另支付按未完工程造價百分之一計算之信託報酬予受託人。

立約人

委託人：合康工程顧問股份有限公司
代表人：董事長 陳秀嬪
營利事業統一編號：16297014
地址：臺北市仁愛路二段34號12樓之3

受託人：臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長 王耀興
營利事業統一編號：03700301
代理人：信託部經理 梁美玉
地址：臺北市中正區館前路46號

甲 方：合康工程顧問股份有限公司
負責人：陳秀嬪
統一編號：16297014
電話：(02)2358-3211
地址：台北市仁愛路2段34號12樓之3

乙 方：紫陽工程顧問有限公司
負責人：呂明毅
統一編號：86424983
電話：(06)2990-117
地址：台南市育平五街68號19樓之7

中華民國 103 年 4 月 1 日

中華民國 101 年 10 月 25 日