

營建署工作會議

討論議題

- ➡ 壹、海產街攤商拆遷安置作業
- ➡ 貳、和平街違建拆遷補償作業
- ➡ 參、退員安置費用協調作業
- ➡ 肆、都市計畫變更回饋試算、估價及權利金底價計算作業



委託單位：基隆市政府

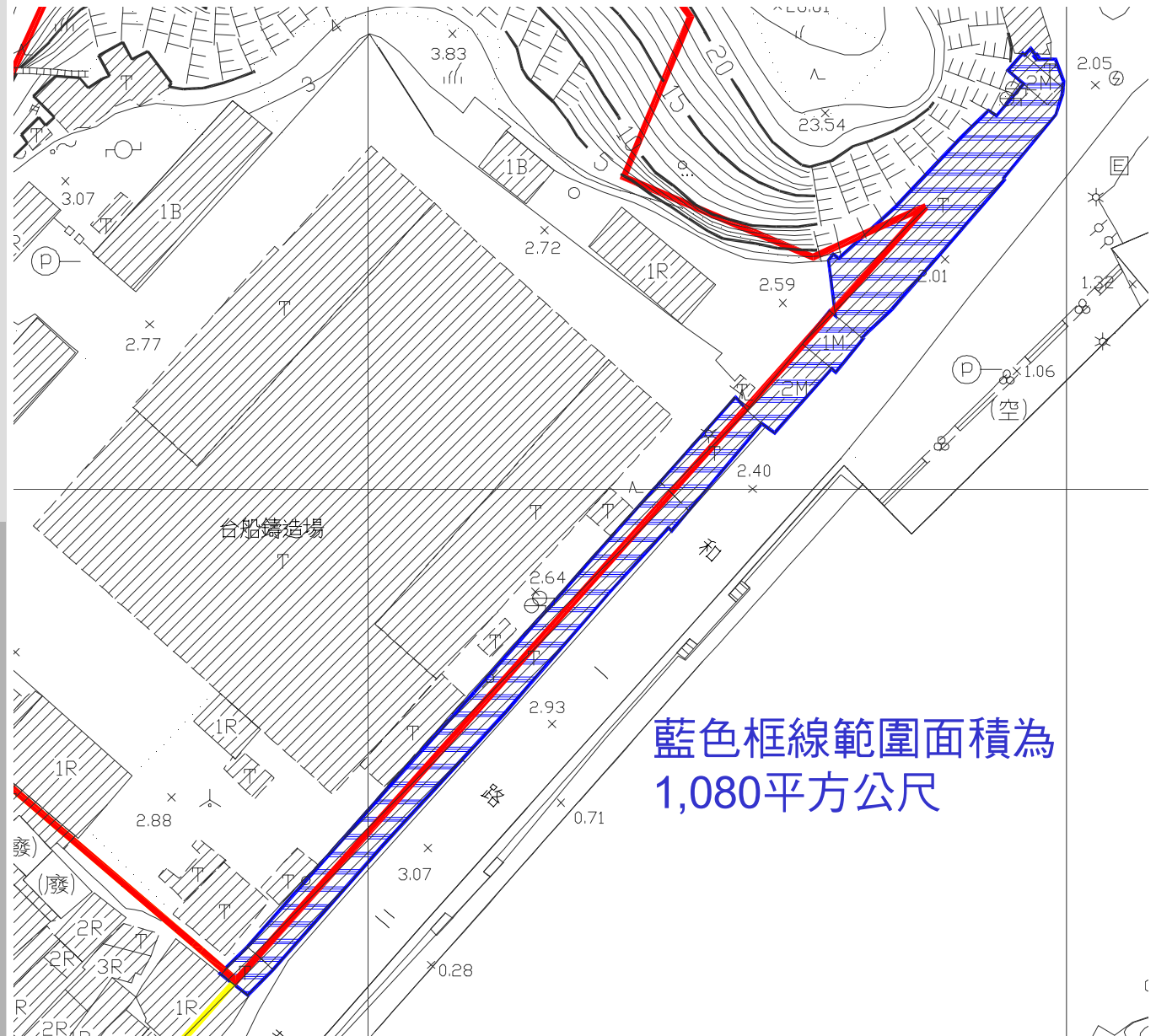
規劃單位：中泐工程顧問股份有限公司

2 0 1 0 · 3 · 2

壹、海產街攤商拆遷安置作業

現有狀況

- 沿和一路2巷之邊界長為148.37公尺
- 僅計算沿和一路2巷邊界長範圍之攤商，面積約為864平方公尺



藍色框線範圍面積為
1,080平方公尺







攤商說明會

- ▶ 日期：民國98.10.30（星期五）上午9時30分
- ▶ 地點：基隆市中正區公所7樓會議室

會議結論

- （一）請攤商於98年11月6日(星期五)前，將發言單及舉證資料交給里長，再轉交予本府都市發展處都市設計科彙整，也可直接交至本府都市發展處都市設計科(基隆市義一路1號5樓)。
- （二）本更新案有關漁市場部分，現所擬方向既以先建後拆為原則。
- （三）有關漁市場之設計目前已另案處理，如有相關建議可提供給本府，未來將把經協商確認後之設計原則納入招商文件。
- （四）本更新案營業體認定時間點至98年10月30日止。
- （五）所建議優先承租權資格及租金優惠事宜，於收訖彙整各位所提供之資料後，本府將邀集相關單位進行整體研商，未來將於後續說明會內進行說明，以期達成共識。



安置對象

- ❖ 初步調查（有房屋稅籍）：攤位編號+門牌號碼 = **68人**
- ❖ 承租戶：14人－**不列入安置**
- ❖ 證明文件：房屋稅繳納證明、營業稅繳納證明、房屋稅籍證明等

安置意願調查

- ❖ 攤位：**39** 人 (2個非生鮮)
- ❖ 餐廳：**13** 人
- ❖ 未明確：**16** 人

安置計畫

- ❖ 1樓以生鮮攤位為主，2樓作餐廳及商店
- ❖ 攤位：**3.5 坪** 為原則 (約4m X 3m, 10~12m²)
- ❖ 餐廳及商店：**30 坪** 為原則(90~100m²)(8個人抵1間)

漁市場與污水處理場聯外道路拓寬之處理原則

自污水處理場端開始拓寬道路



■ 漁市場

- ▶ 採先建後拆原則

■ 污水處理場聯外道路拓寬

- ▶ 污水處理場跨海接至北寧路之路段，由基隆市政府爭取生活圈道路預算闢建
- ▶ 興建順序可先由污水處理場端開始興建，同時漁市場亦同時開始興建，待漁市場興建完成攤商遷入後，再拆除舊有攤位並拓寬道路。

▶ 拆遷補償救濟金由**污水處理場聯外道路拓寬工程**中支應

預估時程	辦理進度
99.05	招標
99.11	簽約
100.05	提出更新事業計畫
100.11	更新事業計畫發佈實施
101.03	漁市場取得建照
102.09	漁市場興建完成

建請工務處配合更新預估時程

安置協議書
(草案)

「和平島漁市大街」安置協議書

(以下簡稱甲方)

基隆市政府
立協議書人

(現有攤商簽署人，以下簡稱乙方)

甲方為配合行政院「加速推動都市更新方案」以提升經濟成長及帶動地區發展之政策，經選定和平島東南側水岸地區劃設為都市更新地區，並先行推動公有地之更新單元，以重塑和平島南側水岸之風貌。依都市更新條例第27條規定：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。」惟考量和平島現行漁市大街攤商營生需求，及為順利推動本更新計畫，茲就甲乙雙方當事人達成之安置共識，簽訂協議內容如下：

一、甲乙雙方當事人就本案達成安置之共識，表明如下：

(一)甲乙雙方當事人同意於實施者相關興建安置空間完成後60日內由甲方安排安置(優先承租)，乙方倘不接受甲方所訂之安置條件則應於同時間內自行搬遷。

(二)乙方同意優先承租之意願：

攤位(約10~12平方公尺)

餐廳(約90~100平方公尺)。

(三)甲方將於攤商遷入後，再拆除舊有建築並拓寬道路。

二、如甲方至民國103年6月30日仍未正式通知安置，本協議書自動失效。

三、本協議書如有爭議，以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

四、本協議書正本乙式二份，由甲乙雙方當事人各執乙份為憑。

待辦事項

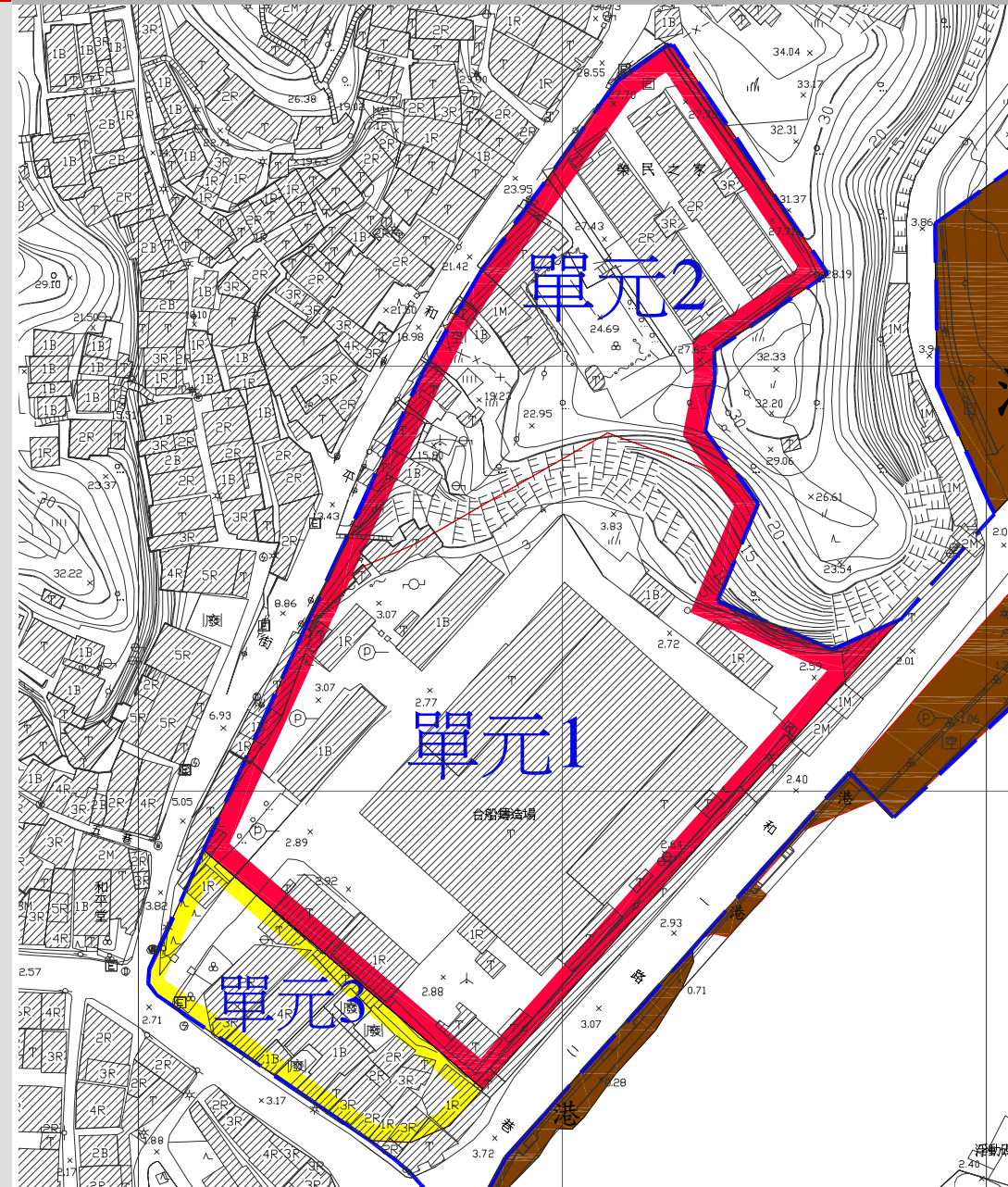
1. 攤位及餐廳面積及租金確認
2. 攤位及餐廳安置協議書
3. 回饋基隆市政府建築物空間需求確認
4. 回饋基隆市政府建築物設計準則



貳、和平街違建拆遷補償作業

現有狀況

- 和平街佔用戶部分位於計畫道路上



說明會與回收資料

1. 資料提供：4戶，
（36-1、46、46-1、48號）
2. 證明文件：房屋稅籍、國產局租金收據、門牌證明、買賣契約等

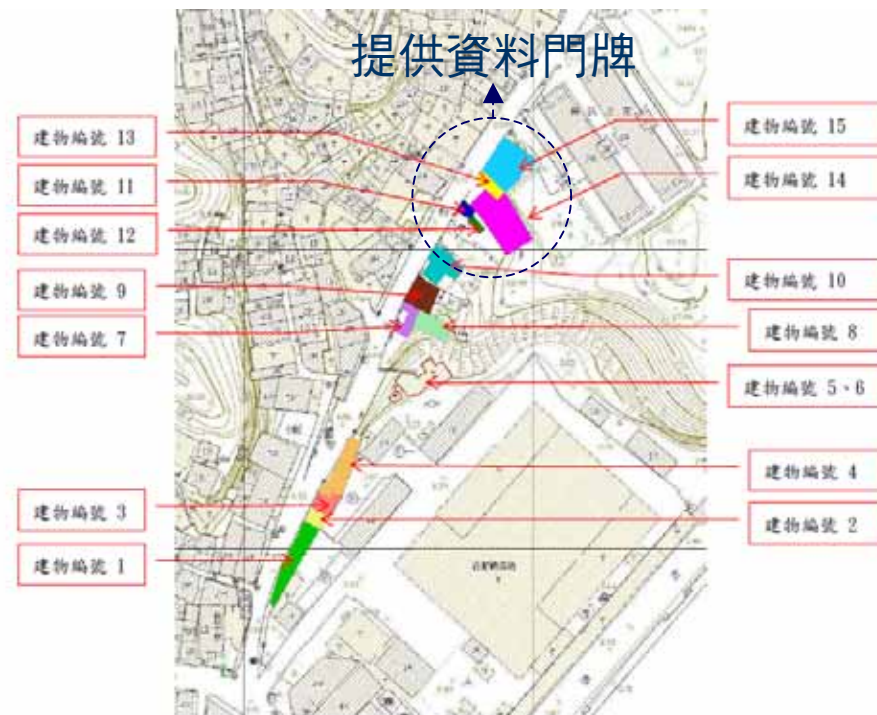
- ▶ 日期：民國98.10.31（星期五）上午9時30分
- ▶ 地點：基隆市中正區公所7樓會議室

會議結論

- （一）請規劃單位(中泐工程顧問股份有限公司)將相關拆遷補償辦法交給彭里長，並請住戶至里辦公處領取。
- （二）可資證明建造日期資料包括航照圖、戶籍、稅籍、水電繳納資料、或當地區公所出具有效證明等，請住戶盡早(宜在98年11月6日前)提供證明文件以確保權益。
- （三）有關拆遷補償事宜將依法辦理。

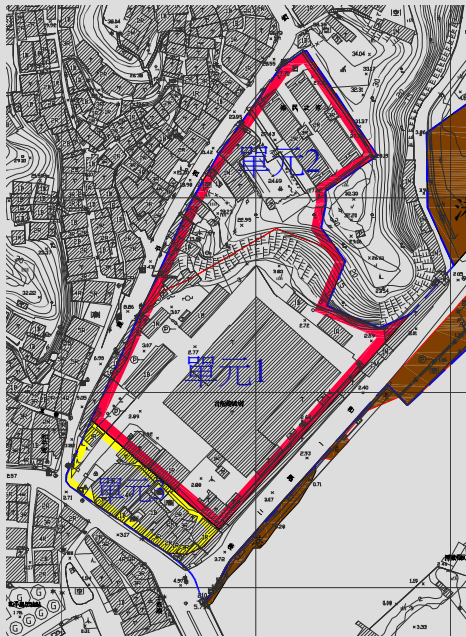
和平街之違建戶(98年清查)

編號	地址
1	基隆市和憲里和平街16號
2	基隆市和憲里和平街16-2號
3	基隆市和憲里和平街16-3號
4	基隆市和憲里和平街36號
5	基隆市和憲里和平街36-1號
6	基隆市和憲里和平街46號
7	基隆市和憲里和平街46-1號
8	基隆市和憲里和平街48號
9	基隆市和憲里和平街26號 (新查)
10	基隆市和憲里和平街26-1號 (新查)



初步查估金額

待辦事項



- 參照中華民國產物保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表(基隆地區地上1樓)，評定價格：
 - 木造與鋼架造造價：25,000元/坪等。
 - 加強磚造造價：45,000元/坪等。
- 依據「修正基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」規定，建物不予提列折舊，採第六條第四款規定之百分之七十計算救濟金，另自動拆遷獎勵金、人口家具搬遷及安置補助費等忽略不計。
- 查估金額約：6,283,270元。暫以7,500,000估算。

1.新舊違建認定

2.確認法令依據與執行—並非全部建物均位於商業區內

3.確認查估作業起動時程：俟實施完成簽約並繳納費用(簽約後30日)後進行，並於簽約90日內完成發放拆遷補償救濟金及搬遷。

4.預列查估作業費用及拆遷補償救濟金(含預備保留金)

參、退員安置費用協調作業

退員說明會

- ▶ 第一次：96年5月9日
- ▶ 第二次：96年8月13日
- ▶ 第三次：98年10月29日
- ▶ 第四次：99年1月20日

■ 目前退員計 **23** 人。

■ 簽訂協議書現況

- ▶ 申請安置博愛仁愛之家計 **3** 人。
- ▶ 領取安置金50萬計 人。
- ▶ 尚未簽訂協議書計 人。

後續待辦事項

❖ 請國防部聯合後勤司令部協助於99年4月底前簽訂協議書

肆、都市計畫變更回饋試算、 估價及權利金底價計算 作業

試算一：將土地容積蓋滿，以求得實施者、國產局、基市府可分配權利價值

基本參數

基地	招標面積	19164.17	m ²
造價	商場興建成本	75,000	元/坪
	地下停車場興建成本	140,000	元/坪
	其他興建成本	40,000	元/坪
景觀	開放空間	2,500	元/m ²
營建成本	規劃設計監造費用	5.1%	(佔營建工程總費用比例)
建築配置	法定建蔽率	60%	
	法定容積率	250%	
	更新獎勵係數	1.3	
更新後售價	法停	1,000,000	元/位
	1樓商場	300,000	元/坪
	2樓以上商場(住宅)	140,000	元/坪

興建面積

法定容積	單元1+單元2總面積		19,164.1700	m ²				建築面積	11,498.50	m ²
	法定建蔽率		60%	%				興建建蔽率	60	%
	法定容積率		250%	%						
	獎勵係數		1.3							
	獎勵後容積率		325%	%				興建容積率	3.25	%
	允建容積		62,283.6	m ²		18840.775	坪			
	商業區開發樓地板面積		62,283.6	m ²		18840.775	坪	停車需求	16600	m ²
興建總樓地板面積	地下室開挖率		90	%	開挖面積	17,247.8	m ²	停車位	415	個
	樓層	用途	計入容積之樓地板面積		梯廳、陽台		法定停車位及機房設備空間		總樓地板面積	
			平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪
	B1	停車場	0.0	0.0	0.0	0.0	16,600.0	5,021.5	16,600.0	5,021.5
	B1	機房設備空間	0.0	0.0	0.0	0.0	647.8	195.9	647.8	195.9
	1樓	商業區開發樓地板面積	11,498.5	3,478.3	1,277.6	386.5	0.0	0.0	12,776.1	3,864.8
	2樓以上	商業區開發樓地板面積	50,785.1	15,362.5	5,642.8	1,706.9	0.0	0.0	56,427.8	17,069.4
	頂樓	機房設備空間	0.0	0.0	0.0	0.0	5,580.6	1,688.1	5,580.6	1,688.1
	合計		62,283.6	18,840.8	6,920.4	2,093.4	22,180.6	6,709.6	92,032.3	27,839.8
法定停車位		提供車位數				平方公尺		坪		
		415				16,600.0		5,021.5		

備註：1.梯廳、陽台以各層樓地板面積10%估算；機房設備空間以基準容積10%估算,均不計入容積。
 2.法定停車空間提供數量以都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準計算。
 3.停車位面積以每部40平方公尺計算。

權利變換共同負擔

共同負擔項目	內容	數量	費率	合計	備註
工程費用	新建工程費用			2,388,336,349	
	規劃設計監造費		5.10%	128,351,058	
	其他費用(空污)			1,874,256	
	小計			2,518,561,663	
權利變換費用	都市更新規劃費(含調查費)			8,785,668	
	不動產估價費(含技師簽證費)			500,000	
	更新前測量費(含技師簽證費)			50,000	
	地籍整理費			80,000	
	小計			9,415,668	
貸款利息			4.00%	126,398,867	工程費用及權利變換費用利息折半計算
管理費用	人事行政管理費	2,654,376,198	2.00%	53,087,524	工程費用、權利變換費用、利息、稅捐
	招租銷售管理費	2,654,376,198	4.00%	106,175,048	工程費用、權利變換費用、利息、稅捐
	風險管理費	2,813,638,769	10.00%	281,363,877	
	小計			440,626,449	
合計			25.10%	3,095,002,646	73.20%

實施者負擔

軍方退舍	合法建物殘值補償費			9,892,158	以定率法計算殘值
	合法建物安置			15,492,000	暫以領錢每人500,000元；安置8年及預備金2,000,000估算
和平街	建物拆遷補償費			7,500,000	暫估(包含作業費)
合計				32,884,158	

更新後權利價值分配

所有權人/實施者	更新價值比例	更新後價值	共同負擔	實施者負擔	更新後分配價值	可分配權利價值	更新後價值比例	土地面積
國有財產局	77.5%					852,527,195	20.16%	3,864.30
基隆市政府	22.5%					247,507,895	5.85%	1,121.89
實施者						3,127,886,804	73.98%	14,177.97
合計	100.00%	4,227,921,895	3,095,002,646	32,884,158	1,100,035,091	4,227,921,895	100.00%	19,164.17
						3,095,002,646		
基隆市政府回饋								
建蔽率	60%							
	m ²	(m ² /攤位)	個					
基地興建面積	673.1369	20	34					

實施者 = 3,127,886,804 (元)
 國產局 = 852,527,195 (元)
 基隆市政府 = 247,507,895 (元) (可供興建漁市場之金額)

試算二：將實施者經營建物面積、漁市場面積分開計算

基本參數

基地	招標總面積	19164.17	m ²
	基隆市政府回饋面積	1600	m ²
	可標售面積	17564.17	m ²
造價	商場興建成本	75,000	元/坪
	地下停車場興建成本	140,000	元/坪
	其他興建成本	40,000	元/坪
景觀	開放空間	2,500	元/m ²
營建成本	規劃設計監造費用	5.1%	(佔營建工程總費用比例)
建築配置	法定建蔽率	60%	
	法定容積率	250%	
	更新獎勵係數	1.3	
更新後售價	法停	1,000,000	元/位
	1樓商場	300,000	元/坪
	2樓以上商場(住宅)	140,000	元/坪

實施者經營之建物面積

法定容積	單元1+單元2可標售面積	17,564.1700	m ²				建築面積	10,538.50	m ²	
	法定建蔽率	60%	%				興建建蔽率	60	%	
	法定容積率	250%	%							
	獎勵係數	1.3								
	獎勵後容積率	325%	%				興建容積率	3.25	%	
	允建容積	57,083.6	m ²		17267.775	坪				
	商業區開發樓地板面積	57,083.6	m ²		17267.775	坪	停車需求	15200	m ²	
興建總樓地板面積	地下室開挖率	90	%	開挖面積	15,807.8	m ²	停車位	380	個	
	樓層	用途	計入容積之樓地板面積		梯廳、陽台		法定停車位及機房設備空間		總樓地板面積	
			平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪
	B1	停車場	0.0	0.0	0.0	0.0	15,200.0	4,598.0	15,200.0	4,598.0
	B1	機房設備空間	0.0	0.0	0.0	0.0	607.8	183.8	607.8	183.8
	1樓	商業區開發樓地板面積	10,538.5	3,187.9	1,170.9	354.2	0.0	0.0	11,709.4	3,542.1
	2樓以上	商業區開發樓地板面積	46,545.1	14,079.9	5,171.7	1,564.4	0.0	0.0	51,716.7	15,644.3
	頂樓	機房設備空間	0.0	0.0	0.0	0.0	5,100.6	1,542.9	5,100.6	1,542.9
	合計		57,083.6	17,267.8	6,342.6	1,918.6	20,300.6	6,140.9	84,334.5	25,511.2
	法定停車位	提供車位數				平方公尺		坪		
		380				15,200.0		4,598.0		

備註：1.梯廳、陽台以各層樓地板面積10%估算；機房設備空間以基準容積10%估算,均不計入容積。
 2.法定停車空間提供數量以都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準計算。
 3.停車位面積以每部40平方公尺計算。

漁市場回饋興建面積－基隆市政府

法定容積	回饋土地面積	1,600.0000	m ²			建築面積	960.00	m ²		
	法定建蔽率	60%	%			興建建蔽率	60	%		
	法定容積率	200%	%							
	獎勵係數	1.0								
	獎勵後容積率	200%	%			興建容積率	2.00	%		
	允建容積	3,200.0	m ²		968	坪				
	商業區開發樓地板面積	3,200.0	m ²		968	坪	停車需求	840	m ²	
興建總樓地板面積	地下室開挖率	60	%	開挖面積	960.0	m ²	停車位	21	個	
	樓層	用途	計入容積之樓地板面積		梯廳、陽台		法定停車位及機房設備空間		總樓地板面積	
			平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪	平方公尺	坪
	B1	停車場	0.0	0.0	0.0	0.0	840.0	254.1	840.0	254.1
	1樓	漁市場	960.0	290.4	106.7	32.3	0.0	0.0	1,066.7	322.7
	2樓	漁市餐廳	960.0	290.4	106.7	32.3	0.0	0.0	1,066.7	322.7
	3樓	漁業展示空間	960.0	290.4	106.7	32.3	0.0	0.0	1,066.7	322.7
	4樓	多功能展示空間	320.0	96.8	35.6	10.8	0.0	0.0	355.6	107.6
	頂樓	機房設備空間	0.0	0.0	0.0	0.0	320.0	96.8	320.0	96.8
合計		3,200.0	968.0	355.6	107.6	1,160.0	350.9	4,715.6	1,426.5	
	法定停車位	提供車位數				平方公尺		坪		
		21				840.0		254.1		

備註：1.梯廳、陽台以各層樓地板面積10%估算；機房設備空間以基準容積10%估算,均不計入容積。
 2.法定停車空間提供數量以都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準計算。
 3.停車位面積以每部40平方公尺計算。

更新後價值：236,756,444元

回饋財務試算(二)

基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫－更新單元1及單元2

權利變換共同負擔

共同負擔項目	內容	數量	費率	合計	備註
工程費用	新建工程費用			2,188,861,016	
	規劃設計監造費		5.10%	117,631,098	
	其他費用(空污)			1,717,776	
	小計			2,308,209,890	
權利變換費用	都市更新規劃費(含調查費)			8,145,668	
	不動產估價費(含技師簽證費)			500,000	
	更新前測量費(含技師簽證費)			50,000	
	地籍整理費			80,000	
	小計			8,775,668	
貸款利息			4.00%	115,849,278	工程費用及權利變換費用利息折半計算
管理費用	人事行政管理費	2,432,834,836	2.00%	48,656,697	工程費用、權利變換費用、利息、稅捐
	招租銷售管理費	2,432,834,836	4.00%	97,313,393	工程費用、權利變換費用、利息、稅捐
	風險管理費	2,578,804,926	10.00%	257,880,493	
	小計			403,850,583	
合計			25.10%	2,836,685,418	73.21%

實施者負擔

軍方退舍	合法建物殘值補償費			9,892,158	以定率法計算殘值
	合法建物安置			15,492,000	暫以領錢每人500,000元；安置8年及預備金2,000,000估算
和平街	建物拆遷補償費			7,500,000	暫估(包含作業費)
漁市大街	漁市場回饋興建費用			129,211,556	
合計				162,095,714	

更新後權利價值分配

所有權人/實施者	更新價值比例	更新後價值	共同負擔	實施者負擔	更新後分配價值	可分配權利價值	更新後價值比例
財政部國有財產局	100.0%					875,803,207	22.60%
實施者						2,998,781,132	77.40%
合計	100.00%	3,874,584,339	2,836,685,418	162,095,714	875,803,207	3,874,584,339	100.00%

回饋土地				
建蔽率	60%			
容積率	200%			
		m ²	(m ² /攤位)	個
基地興建面積		960.0	24	40
總興建樓地板面積		4,715.6		
停車場面積		840.0		

實施者分配土地：17,564m²

基隆市分配：

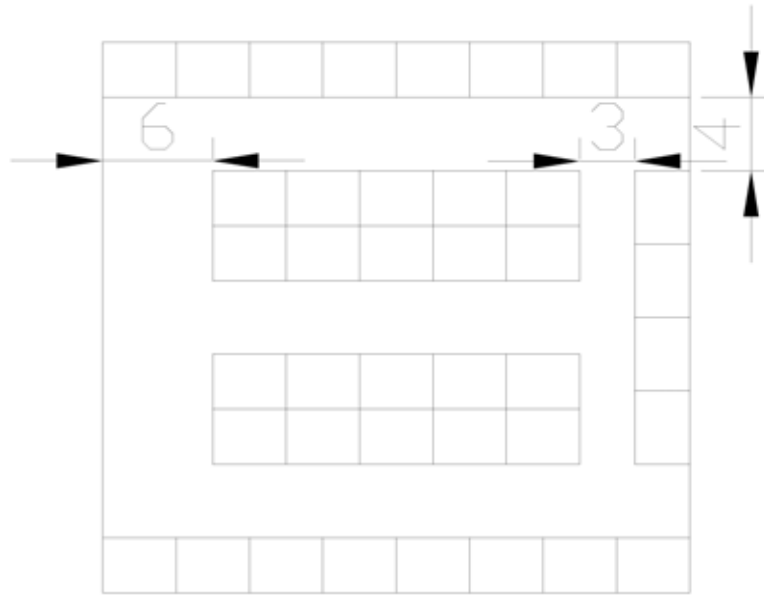
土地：1,600m²

興建樓地板面積 200%

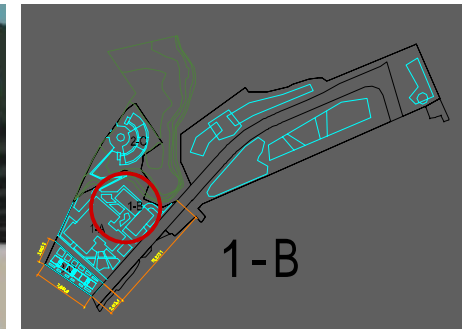
實施者 = 2,998,781,132 (元)
 國產局 = **875,803,207** (元)
 基隆市政府 漁市場

回饋空間

- 基地概估：1600m²
- 建蔽率：60%
- 容積率：200%
- 停車場：地下1樓
- 攤位：12m²/攤(1樓)
- 漁市餐廳：2樓
- 漁業展示空間：3樓
- 多功能展示空間：4樓



1樓攤位示意
攤位：3m x 4m
建築面積 960m²
(32m x 30m)
小計：40個



招商工作時程

基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫－更新單元1及單元2

作業項目	負責單位	99年2月	99年3月			99年4月			99年5月			99.06	99.07	99.08	99.09
			10	20	30	10	20	30	10	20	30				
(一)和平街違建拆遷補償															
(1)佔用戶清查與合法建物認定	基隆市政府都市發展處使用管理科	■													
(2)救濟金、補償金金額確認	基隆市政府都市發展處使用管理科	■	■	■											
(二)退員協議書															
(1)協議書簽訂	國防部總政治作戰局 基隆市政府都市發展處都市設計科	■	■	■	■	■	■	■	■						
(2)補償金及安置金確認	基隆市政府都市發展處都市設計科	■	■	■	■	■	■	■	■						
(三)海產街安置作業															
(1)攤位及餐廳面積及租金確認	基隆市政府產業發展處 基隆市政府都市發展處都市設計科	■	■												
(2)攤位及餐廳安置協議書	基隆市政府產業發展處		■	■											
(3)回饋基隆市政府建築物空間需求確認	基隆市政府	■	■	■											
(4)回饋基隆市政府建築物設計準則	基隆市政府都市發展處建管科			■	■	■									
(四)回饋財務試算															
(1)回饋財務試算	基隆市政府都市發展處都市設計科	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
(2)回饋財務確認	基隆市政府都市發展處都市設計科				■	■	■								
(3)權利金底價確認	基隆市政府都市發展處都市設計科、國有財產局							■	■						
(五)招商文件															
(1)招商文件草案	基隆市政府都市發展處都市設計科	■													
(2)成立甄審委員會	基隆市政府都市發展處都市設計科	■													
(3)招商文件確認	基隆市政府都市發展處都市設計科		■	■	■	■	■	■	■	■					
(4)公告上網招標	基隆市政府都市發展處都市設計科									■	■	■	■		
(5)辦理甄審作業	基隆市政府都市發展處都市設計科											■	■	■	■
(6)辦理簽約	基隆市政府都市發展處都市設計科														

簡報完畢
敬請指教