檔　　號：
保存年限：

# 新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：紀忠緯
電話：(02)29506206 分機805
傳真：(02)29506552
電子信箱：AH9950@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年12月17日
發文字號：新北府城更字第1073541332號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送107年11月28日召開「變更新北市新莊區立德段119地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區立德段119地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府107年11月21日新北府城更字第1073540648號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外



*1073541332*

，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者傳家股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：孫委員振義、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、蔡委員仁捷、謝委員靜琪、彭委員建文、黃委員細清、陳委員玉霖、張委員能政、新北市政府財政局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、傳家股份有限公司(代表人:劉啟勝)、育辰工程顧問股份有限公司(代表人:簡文彥)、三門聯合建築師事務所(代表人:王宗仲)

副本：簡傳盾、黃秀綢、黃秀綢(通訊)、蔣議長根煌、陳副議長文治、鍾議員宏仁、蔡議員淑君、陳議員科名、黃林議員玲玲、何議員淑峯、宋議員明宗、賴議員秋媚、陳議員明義(以上均含附件)、新北市新莊區公所、新北市新莊區立人里辦公處、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處 電子公文交換章 2018-12-17 17:58:54

本案依分層負責規定授權業務主管決行

紀錄

# 「變更新北市新莊區立德段119地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區立德段119地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄

**壹、會議時間：**中華民國107年11月28日(星期三)上午9時30分

**貳、會議地點：**新北市政府11樓西側第一會議室(1122)

**參、主持人：**孫委員振義　　記錄：紀忠緯

**肆、出席單位及人員：**詳簽到簿

**伍、主席致詞：**略

**陸、實施者及規劃單位報告：(略)**

**柒、陳情人意見：**無

**捌、相關單位意見：**

**一、蔣議長根煌服務處李志宏主任：**

與民眾有關的事情，最重要的是時效與成果，本案既然要當社會住宅，若按照目前進度將來至興建完成還要再5年，故建議作業單位可儘量節省時間，於開會相關資料寄送予各委員時，先請委員提供書面意見，並將書面意見移交給實施者，開會當天就可把委員事前提出的意見作修正，以減少開會次數及時間。且市府仍須推動許多老舊房屋都更的案子，若民眾看本案從提出申請到現在，將近要10年才審完，工程還要再加5年，一個案子要走15年，以後老舊房屋都更的案子將難以推下去，故希望作業單位將來作業方式可作調整，避免浪費委員時間，可事先做的作業先做，以將許多時效提前。

【主席回應】

有關所提意見請作業單位納入通案性考量。

**二、本府財政局(含書面意見)：**

(一)權利變換計畫意見：

1. 第17-8頁表17-3建物登記清冊表，請說明本案當層共有部分之項目及面積俾利檢核合理性。
2. 本案提列結構補強費用與制震費用，又更新後二樓以上單價為47萬元/坪，請釐清是否已依規定反映於更新後售價。
3. 本案共同負擔比例高達47.7%，各項提列費用仍請再核實計算並檢討調降。

(二)估價報告書(正聯估價報告書)意見：

1. 第61頁「臨路條件」調整因素，三面臨路與兩面臨路差異為1%，似有

偏低請考量修正，或另考量各宗地「商效」差異進行調整。

2. 第61頁「面積」調整因素，比準地約為284坪，其餘宗地僅3~47坪，面積差異甚大，惟調整率為3~5%，似有偏低請考量修正。

3. 第121頁本案部分合法建物屋齡為50年已逾加強磚造耐用年數35年，惟報告書載明該建物尚可使用年數為15年是否過長，請檢討修正，並說明本次報告書刪除「重置提撥費」之原因。

4. 第155頁水平效用比，2F~17F各戶別「面積」調整說明似有誤植，請釐清並補充面積調整率之原因依據。

**三、本府都市更新處：**

(一)計畫書第 6-1 頁「二、建築興建計畫」內有關社會住宅選配情形請依實際情形配合調整文字內容。

(二)營建費用得加計項目一之「特殊大地工程(基樁設計)」及得加計項目二之「提高耐震能力設施(制震)」，請配合修正項目名稱。

(三)「非合法建築物拆遷補償」應先計算測量面積與謄本面積之差值取得實際非合法建築物面積後，再依各構造別計算補償單價，表 8-5 補償單價請修正；另表 8-2 請增列測量面積及謄本面積之坪數、表 8-2(續)坪數請調整為總計數值。

(四)計畫書第 10-1 頁營建費用內有關 SRC 構造部分樓層範圍請依實際規劃內容修正，並配合修正表 10-2 有關 RC 及 SRC 結構總面積之計算。

(五)「地籍整理費」應出具契約佐證。

(六)實施者證明文件內董事人數任期已屆滿，請更新。

(七)估價報告書部分，以下為針對正聯版（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘 2 家（葉美麗、永聯）估價報告書倘有相同問題，請一併檢視修正：

1. 各「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」表內有關接近條件項下各項目調整百分率請再依所訂調整原則重新檢視。

2. 更新前權利價值評估：

(1)合併前各筆土地價值評估部分：

A. 第 41 頁，本案勘估標的 3 面臨路，是否納入「道路條件」調整請補充說明。

B. 第 48、54、77、119 頁，有關「騎樓狀況」、「使用管制」、「建材」及「建築設計」請補充說明優劣評估標準；另「內部公共設施狀況」因素文字誤值請修正。

C. 第 61 頁，宗地編號 1 為狹長基地「平均寬深度」項目未予以調整、宗地編號 2 非為狹長基地「平均寬深度」項目卻予以調整，請釐清。

D. 第 61 頁，本案部分宗地僅鄰 6 公尺現有巷道、未鄰計畫道路，倘個別開發依土地使用分區管制要點以未達 8 公尺現有巷道建築者容積率不得大於 200%，是否宜於合併前各筆土地價值推估時納入考量，請補充說明。

(2)合併後各筆土地價值評估部分：

A. 第 77 頁，本案緊鄰捷運新莊站，各比較標的與車站距離甚遠，有關「接近車站程度」因素以差距 200 公尺調整 1%並最多調整 2%之上限是否合理，請補充說明。

B. 第 92、118 頁，「無尾巷」建議調整於道路因素項下作調整。

(3)區分所有建物各權利人土地權利價值評估部分，「接近車站程度」因素最多調整 4%，與其他價值評估內容以 2%為上限不同之原因，請補充說明。

3. 更新後權利價值評估：

(1)第 154 頁，垂直效用比地上 2 層調整 103%之原因請補充說明。

(2)第 156 頁，A11 單元與比準戶單元位置相近，「位置」項目調整必要性請補充說明。

**玖、委員綜合意見：**

一、權利變換計畫部分：

(一)營建費用部分：

1. 加計項目一之「特殊大地工程(基樁設計)」，仍請配合檢附本基地之鑽探報告書，並補充說明設置效益及提列必要性。

2. 加計項目二內之「提高耐震能力設施(制震)」，提列2,942萬6,000元，平均一組含施工費用約52萬元，其單價是否較高請再檢視，並補充說明設置效益及提列必要性。

3. 另考量本案為公、私有土地都市更新案且更新後作社會住宅使用，制震設備之產品性能品質、是否合格及使用廠牌請補充說明，並確實繪製相關圖例。

(二)「鄰房鑑定費」部分，考量基地週邊已有其他新建案且戶數較多，仍請依目前現況計算鑑定戶數以符實際。

二、估價報告書部分，以下為針對正聯國際版（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘2家（葉美麗、永聯）估價報告書倘有相同問題，請一併檢

視修正：

(一)估價條件及價格形成之主要因素分析：

1. 更新前估價條件(1)、(3)皆為以法定容積率評估價值之文字說明，建議整併說明。

2. 更新前估價條件(6)，120及124地號土地所有權人與合法建物所有權人不同或持分比例不相當部分，經報告書說明「依各所有權人土地持分比例分配之」，請補附所有權人同意書以確認是否經其同意。

3. 更新前估價條件(7)，129地號上合法建物所有權人(有屋無地)之權利價值估算經報告書說明依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」進行評估部分，應依「第六號公報-不動產估價技術公報」進行評估，請修正；另承租土地租金部分，請補充說明是否確有實際繳納該筆費用，並請釐清係採「公告地價5%」或「申報地價5%」作計算。

4. 第29頁更新後建物建築型式請補充說明本案公設比。

(二)更新前權利價值評估：

1. 合併前各筆土地價值評估：

(1)依「第六號公報-不動產估價技術公報」更新後保留現有巷道不可廢巷時，應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並應增加「不可廢巷」之調整項目，請考量修正。

(2)個別因素之接近條件內「接近停車場程度」與周邊環境內「停車方便性」因素是否重複檢討，請釐清。

(3)第37頁「e.比較標的條件分析」部分，比較標的三所座落之3筆土地為較狹長之三角形，經報告書說明「交易時已取得建照」，請補充說明該3筆土地係個別獨立開發或屬同一建照範圍；另該標的基地條件較為不佳，個別因素內「地形/形狀」因素調整率僅修正3%，似有偏低情形，請考量修正。

(4)第40頁「g.勘估標的與比較標的之個別因素調整百分率」部分，比較標的一依容積率200%於「可建容積率」因素調整35%，惟經查附件一「土地開發分析法-容積率差異計算1」內規劃戶數43戶、規劃車位84輛，車位數量接近戶數2倍，間接增加成本費用致土地開發分析價格降低，爰於合理戶數及車位規劃下其調整率應予以降低，請考量修正。

(5)另第40頁「g.勘估標的與比較標的之個別因素調整百分率」部分，勘估標的距公園約500公尺、比較標的一、三距公園約100公尺，「接近公園程度」調整-4%，考量勘估或比較標的均非屬緊鄰公園之情形，應無較大差異性，爰調整率應予以降低，請修正。

(6)第45頁「甲.近鄰地區新成屋及預售價格分析」部分，案例四、五、六之二樓以上平均表價內容誤植，請修正。

(7)第46~48頁「乙.土地開發分析法中地面層銷售單價之比較及推定」部分，比較標的三為1樓及夾層，經報告書備註說明夾層部分係以80%計算價值，依通案夾層部分價值應未達80%，且建議先行扣除夾層面積及價值後，僅以1樓部分面積及價值作比較，請考量修正。

(8)第54頁「(丙)比較標的之個別因素調整百分率」部分，勘估標的為住宅區、比較標的三為商業區，「使用管制」項目調整2%，考量比較標實際用途倘為住宅使用其交易價格即為住宅之價格，尚無因土地使用分區不同而予以調整之必要，仍請加強說明差異情形與調整原因。

(9)第58頁「(丁)勘估標的停車位比較價格之推定」(及第86頁)部分，停車位最後推定比較價格係經各比較標的調整、加權計算後為194萬3,000元/個，倘採四捨五入應取194萬元/個，惟本案訂為「取195萬元/個」是否合理，請修正。

(10)第63頁「(5)合併前各筆土地價值推估」部分，臨路條件內未臨路者調整-17%、臨路路寬內臨5公尺者調整-10%，考量調整幅度較大，仍請加強說明差異情形與調整原因。

2.合併後各筆土地價值評估部分，倘有與合併前相同情形亦請一併修正。

3.更新前權利變換關係人權利價值評估部分：

(1)永寧路2號建物面積為35.73坪、比較月租金結論為843元/坪，換算月租約3萬元，另第123頁合法建物更新前土地權利價值僅約180萬，換算每坪約僅5萬元，皆似有偏低情形，請考量修正。

(2)第116頁「E.正常租金評估」部分，經報告書備註說明比較標的一與比較標的三已扣除增建面積及價值，其增建部分價值之計算方式及相對於本案亦有增建情形是否應配合做調整，請補充說明。

(3)第118頁「(C)勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」部分，經報告書備註說明勘估標的為1、2樓、比較標的一為1樓，故以2樓價值之75%調整「樓層位置」因素，建議先將1、2樓拆分價值並以1樓部分作比較調整後，再將1、2樓價值作合併計算，請考量修正。

(4)第123頁合法建物所有權價值部分：

A.依不動產估價技術規則第40條，總費用之推算應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率外應加計未來每年折舊提存率，請修正。

B.「K.收益資本化率推估」部分收益資本化率為0.81%，惟依第151頁

更新後樓上層價值推估之收益法部分，收益資本化率為1.94%，且0.81%較銀行定存利率為低，建議仍應考量實際且合理之比率，請考量修正。

C. 收益資本化率依報告書說明係以市場萃取法推估，惟是否確有類此有屋無地之案例仍請補充說明，倘無合適案例建議應採風險溢酬法推估，且應較銀行定存利率為高。

D. 另收益資本化率依葉美麗、永聯版估價報告書說明係以加權資金平均成本法(WACC)決定，考量本案勘估標的非屬投資型不動產，故收益資本化率決定之方法不宜採加權資金平均成本法，且3家估價報告書所推估之收益資本化率差異甚大，請考量修正。

(三)更新後權利價值評估：

1. 考量A11單元鄰近基地東側建案車道出入口，水平效用比內「風水影響」調整項目建議予以調整。

2. 考量成本增加後應反映於售價，本案成本增加因素如下，更新後相關價值評估請再配合納入考量：

(1)本次變更事業計畫增加戶數、停車位數增加、多開挖至地下5層致興建成本大幅提高。

(2)經實施者會上說明因考量結構安全，SRC構造由地下1層至地上3層調整為地下1層至地上5層，致每坪造價成本約增加2,000元。

(3)第134頁「(7)樓上層比較法評估過程」部分，制震項目於「建材」因素調整3%，惟參採附件一「土地開發分析法-容積率差異計算1」營造費用為9萬9,000元/坪(不含制震費用)、依權利變換計畫書第10-2業營建費用為13萬2,189元/坪(加計制震費用)，加計制震費用前後營造成本相差約3萬元，其「建材」因素僅調整3%是否符合效益請再考量修正；另有關制震項目於「建材」因素調整部分請再加強修正比率說明。

3. 第129頁「C.勘估標的地面層與比較標的個別因素比較調整分析」部分，採用之比較標的與第76頁更新前合併後土地價格評估內土地開發分析法所採用標的相同，惟個別因素內「面積適宜性」調整幅度不同，是否合理請釐清。

4. 第149頁「(2)收益法推估過程」部分，有關店鋪1單元評估毛租金為2,288元/坪，以第156頁水平調整61%計算店鋪4單元租金為1,396元/坪，對比永寧街2號比較月租金僅843元/坪，其租金是否合理請再考量修正。

5. 第154頁「水平效用調整說明」部分，「店效」因素調整70~75%，考量調整幅度較大，仍請加強說明差異情形與調整原因。

6. 第158頁「更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表」部分，店舖1、2同為邊間，店舖1建坪單價為109萬9,000元/坪、店舖2建坪單價為90萬1,000元/坪，2戶相差19萬8,000元/坪；另店舖3、4鄰同一現有巷道且為相鄰單元，店舖3建坪單價為75萬8,000元/坪、店舖4建坪單價為67萬元/坪，2戶相差8萬8,000元/坪，皆差距甚大請再考量修正。

**拾、會議結論：**

一、本案於第2次選配後部分所有權人因產權移轉故調整選配結果部分，既經所有權人及實施者雙方同意，且經查無人重複選配並符合所訂選配原則，於不影響其他所有權人權益前提下，原則同意。

二、「捷運設施影響評估」及「綠建築評估」費用，請實施者調整於重建費用內「其他」項目並補充提列必要性及檢具契約影本佐證後，原則同意提列。

三、「信託管理費用」依都市更新事業計畫原核定說明係依實際狀況認列，本次已檢附契約提列320萬元，原則同意提列。

四、「容積移轉費用」計算基準原核定事業計畫以公告現值之150%估算（1億0,736萬3,142元），本次專案小組實施者已檢附相關證明文件（實際費用合計1億5,122萬0,073元），低於以105年度平均公告現值之150%估算金額（2億1,654萬2,420元），原則同意以實際費用1億5,122萬0,073元提列。

五、本案經實施者會上說明因考量結構安全，SRC構造由地下1層至地上3層調整為地下1層至地上5層，致增加營建費用，且容積移轉費用同意以實際費用提列，爰共同負擔比例提高至約48.35%，考量權利變換計畫公展版共同負擔比例為48.26、本次專案小組版共同負擔比例為47.7%，請實施者詳實檢討各項費用之提列，建議合理調降至48.1%以下。

六、本案權利變換計畫部分請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位及估價委員確認後，併同後事業計畫部分依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議，若仍有困難無法配合修正時，則再提專案小組審查。

**拾壹、散會：上午12時整。**