

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：林芷瑤
電話：(02)29506206 分機805
傳真：(02)29506556
電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

110

台北市中山區長安東路2段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月3日
發文字號：新北府城更字第1094701698號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送109年2月13日召開「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61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109年2月4日新北府城更字第1094700884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)：「……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，逾期未提續審者或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者皇翔建設股份



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：黃委員國峰、陳委員玉霖、林委員育全、涂委員靜妮、彭委員建文、王委員進祥、游委員適銘、郭委員淑雯、簡委員淑媛、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣新北地方檢察署、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市土城區公所、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所、台灣大華不動產估價師聯合事務所

副本：田小玲、田小珍、田臺明、方復華、李珠碧、李曉芳、李曉芳(聯絡)、林素真、林義泰、林義泰(聯絡)、高靈寶、高靈寶(聯絡)、連碧霞、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧(以上均含附件)、新北市土城區頂埔里里辦公處、新北市土城區沛陂里里辦公處、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



市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61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、開會時間：中華民國 109 年 2 月 13 日(星期四)上午 10 時整

貳、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)

參、主持人：黃委員國峰

紀錄：林芷瑤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、人陳意見：無

捌、相關單位意見：

一、林議員銘仁：

今日到場想更瞭解都市更新，剛看了實施者的簡報發現，目前把土城區的地價估約 50 萬元/坪，似乎跟頂埔站附近目前所買的住宅價格不太一樣，若依實價登錄來看應該不只這個價格，但還是會尊重估價師及審議所估出來的結果，另外造價方面我還未仔細看到，但最後還是建議所估出的價格能合理及公正。

二、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)：

(一)依貴府財政局 108 年 10 月 22 日「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新案」公用需求協調會議結論所示，請臺灣新北地方檢察署(下稱新北地檢署)洽本分署反映並建請依建築技術規則檢討停車位數量選配，本分署迄未獲新北地檢署洽商。另按新北地檢署需用 B 棟第 4-9 層，樓地板面積共 5,132.22 平方公尺(每層 855.37 平方公尺)初步估算，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定每 150 平方公尺樓地板面積應設置 1 輛車位計算，應配置 35 席停車位，現所選配之停車位數量確屬不足，請實施者協助重為選配事宜。

(二)另就實施者提供之元宏估價報告書意見如下：

1. 本署經管同段 7-2 地號等 25 筆土地更新前權利價值比較項目調整率之「產品規劃」修正項目，前次修正率為 7%，本次修正為 5%，非屬一般常見之修正項目，建議刪除；另「地勢」比較項目除本署經管國有土地外，其餘土地調整率皆上修 5%-6%，其結果致國有土地權值相對降低，惟範圍內土地面積達 11,591.74 平方公尺，進行開發利用得藉由整地或規劃方式處理，其地勢差異對地價影響有限，請實施者再行整體檢視該項目對地價之影響。(第 100 頁)
2. 報告書所載土地開發分析法查估價格結果較比較法為低，與一般估價實務不符，建請實施者再行整體檢視是否係因土地開發分析部分參數過於保守，致整體更新前土地權利價值相對降低之情事。(第 91 至 92 頁)
3. 更新後建物(含停車位)權利價值查估所列之比較標的 11-15 使用用途為廠房、作業廠房及技術服務業，請實施者應考量坐落分區及允許使用用途差異而為調整。(第 174 頁)
4. 更新後辦公室與更新後住宅建物之個別條件有別，且本案申請綠建築及智慧建築設施，對房價應有一定程度之影響，惟報告書僅就住宅產品之建材及建築設施等類似項目進行修正，並未就更新後辦公室產品進行相同之比較項目調整，請實施者說明理由，並建議再行審視調整。(第 160、166、174 及 180 頁)

三、本府財政局(含書面意見)：

(一)權利變換計畫書：

1. 第 6-3 頁：本案法定停車位數量從嚴檢討，有關 A 棟店鋪是否應同樣以新北市都市設計審議原則規定一戶設置一汽車位檢討；另因本案 A、C 棟皆有專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下之住宅單元，就該單元部分是否應依前開審議原則規定以 0.8 倍計算車位需求量，請實施者重新檢視。
2. 第 6-15 頁：實施者於第綜-6 頁回應水利局第 1 點之意見，惟第 6-15

頁似無雨水貯留設施、基地保水等相關檢討內容，請聲明。

(二)估價報告書(領銜-元宏)

1. 第 53 頁：第 99 頁本案各宗地地形條件之敘述已修正，是請一併調整第 53 頁土地個別條件內容。
2. 第 65 頁：本案估價報告書勘估標的最有效使用分析與權變計畫書第綜-9 頁回應都更委員第(六)點之內容不一致，建議估價師再重新檢視。
3. 第 77 頁、第 104 頁：
 - (1) 比較標的一面積係以完整基地作為比較標的之基礎，如以相同邏輯，本案勘估標的之基礎也應該是合併後土地，請估價師補充說明。
 - (2) 請說明鄰地使用修正項目列於個別條件之妥適性，以及鄰地使用程度高低與勘估標的價值之關聯性。
4. 第 85 頁：店面比準單元之比較單價為 467,000 元/坪，與第 91 頁所載店面單價 479,000 元/坪及 1 樓比準單價 497,000 元/坪不一致，是否誤植，請釐清修正。
5. 第 89 頁：住宅比較案例應相對較為充足，是否有需要使用個別條件修正率高達 21%的案例(比較標的十九)，請再加強說明。此外，於加權計算時，又以修正幅度最高的案例權重最高，建議估價師重新檢視。
6. 第 96 頁：本案勘估標的北面臨有溝渠，基地範圍內之北側土地確實相較其他區域土地地勢較為低窪，惟地勢不佳之因素應可運用規劃設計補足，相較其他土地之地勢條件應無差異至 5%~6%。另本案更新後之建築並無高差問題，且於估算合併後土地價格時亦無就地勢因素調整，建議估價師重新調整地勢修正幅度。
7. 第 104 頁：報告書比較標的二及比較標的三之面積因素調整率未按實施者意見回應內容調整，請修正。
8. 第 157 頁：報告書辦公室屋齡調整率未按實施者意見回應內容調整，另第 194 頁比較標的二十四與比較標的二十二之屋齡同為 1 年，惟屋

齡調整率不同，是否誤植，請釐清修正。

- (三)本次修正公設比比較項目之調整率較前次幅度更大，已高於1:1，與過往修正經驗有所差異且較不符市場敏感度，建議再重新調整。
- (四)報告書內各項計算，整數化取位邏輯不一致，建議估價師訂定統一標準，例如租金單價四捨五入取到十位數、買賣單價四捨五入取到千元等等，避免因取位問題而導致結論偏誤。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

- (一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案基地尚查無申請辦理區外容積移轉案件之紀錄，並經檢視更新審議資料表，本案僅申請區內容積移轉；另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續倘欲申請辦理區外容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路；又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「新都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請請移入容積移轉應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。
- (二)次按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (三)另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府字 104 年 1 月 1 日起按前開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款

式事項後，許可送出基地之容積移轉。

五、本府養護工程處（書面意見）：

本次召集會議因涉及權利變換及分配事宜，爰敬請財政局協處。

六、本府都市更新處：

有關計畫書第 15 章不參與分配名冊誤植誤繕部分，請實施者釐清後修正。

玖、委員綜合意見：

- 一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥予本案所有權人及未同意戶持續溝通。
- 二、計畫書第 14-2 頁說明，本案有兩位權利人未於規定期限內提出分配位置申請而由實施者辦理代為抽籤者，考量本案已進行至審議後段，請實施者於計畫書補充說明該 2 位權利人有無更換選配位置之需求。
- 三、有關計畫書第 9 章(計畫書第 9-3 頁)說明本案以現地安置方式處理計有 53 戶，惟計畫書第 16 章(計畫書第 16-1 頁)說明現地安置戶為 47 戶，有關兩者差異 6 戶部分，請實施者於計畫書再補充說明。
- 四、有關 A、B、C 棟車公之分配比與大小車位之公設比，亦影響棟公比，進而影響到戶與戶間之面積差異與變動，建議宜將車位大小、棟公比於公寓大廈規約中載明。
- 五、有關計畫書第 13-3 頁，B 棟 2 樓(序號 183 號)與 B 棟 3 至 12 樓(序號 184 至 193 號)之公設比為 375.70 平方公尺及 375.75 平方公尺，考量該部分差異應為尾數調整的結果，建議宜將棟公比於公寓大廈規約中載明。
- 六、財務計畫：
 - (一)有關計畫書第 8-1 及 8-2 頁，「拆遷補償費」單價如何計算請補充說明。
 - (二)有關本案共同負擔比例達 44.31%，高於與本府簽訂合約之 36.68%，是否調整為一致。

七、估價報告書：審議意見以領銜元宏不動產估價師事務所為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。

(一) 通盤檢視：

1. 棟差異：

(1) 有關本案建築規劃係以 A、C 棟為住宅，B 棟為辦公室，三家估值均以住宅大於辦公室，尚可接受，惟元宏最高單價住宅與辦公室僅差 0.5 萬元，而台住、台灣大華最高單價住宅與辦公室差異分別差 2.5 萬及 3 萬，請說明該部分差距之原因。

(2) 元宏與台住之價差約 10%(B、C 棟)，請說明。

(3) A 棟與 C 棟同為住宅，二棟之價格差異，見解不一致之理由請說明。

2. 戶差異：針對 A、C 棟之最高單價戶及最低單價戶部分，台柱與元宏、台灣大華之估價邏輯相反，請說明原因。

3. 露臺計價方式：露臺估價均以主建物單價之一定比率作估值，但卻有 1/3、1/5、1/6 三種比率，請說明原因並於估價報告書內補充說明。

4. 有關本案產品規劃為住宅、辦公空間使用，平均單價約 30 至 40 萬元/坪不等，惟有關議員提及附近地價行情落於 55 萬元/坪，雖權利人係以更新前之權利價值計算權值比例，惟考量本案尚有 2 位所有權人為不能參與權利變換者，爰請補充說明估價結果是否影響該所有權人之權益。

5. 有關價格日期為表示不動產價格之基準日期，故請以年、月、日表示。

6. 估價條件部分：

(1) 拆遷補償費載明依據第四號公報計算，但其中「鋼架鐵皮結構」則依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算，請補充說明該建材類型有無依據四號

公報，或是參採其他依據標準。

(2) 公共設施用地的估價請再補充說明算法及依據。

(3) 目前係以更新後分配的產物類型來訂定估價條件，該部分顯不合理，請刪除該部分之條件設定。

(二) 以元宏不動產估價報告書為主：

1. 有關比較法及收益法之「個別因素」調整，公設比調整略有過大之慮，面積調整有面積大者單價高，面積小者單價低，請補充說明其調整邏輯。

2. 第 6 至 7 頁：「更新前估價條件」項次 4 文字部分可以直接用虛擬比準地會比較清楚；另同項次之文字敘述提到「土地持分比例『不相當』，但因『差異甚小』」，尚難檢視差異性，倘若不考量土地持分不相當之議題，建議請附同意書，又若差異甚小之前提下，除非顯不相當之情形才需調整持分比例，故請補充說明本案處理情形。

3. 第 70 至 71 頁：「區域因素調整原則」部分，已說明市場、公園、服務性設施已接近程度調整，但「個別因素調整原則」中市場公園亦以接近程度調整，有無重複修正尚請說明(各標的皆有此問題)。

4. 第 72 頁：「比較標的條件分析」中使用分區項目，應為第二種住宅區，請修正。

5. 第 77 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(比準地)」部分

(1) 有關「道路條件」項目，比較標的一之臨路寬度為 4 公尺，但 4 公尺及 6 公尺之調整率皆為 2%，請再檢視調整率修正之合理性。另外比較標的二之臨路寬度應為 6 公尺，估價報告書誤植為 5 公尺，請修正。

(2) 「鄰地使用」項目，實務經驗上較少選用，請評估本案之條件狀況，設定合理之項目進行檢討分析。

6. 第 84 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元)」部分
 - (1) 估價報告書針對「公設比」項目調整幅度較大，勘估標的之 34.58%與比較標的之 32%，兩者之差異調整 4%，惟兩者間之公設比僅差 2.58%，與實務經驗而言，本次修正調整幅度較大，請補充說明。
 - (2) 比較標的七選取作業廠房作店面使用之案例，惟作業廠房得否作為店舖使用一節，尚需釐清且作業廠房與店面性質仍有不同，請補充說明。
7. 第 86 頁：「鄰近地區二樓以上住宅新成屋價格比較分析部分」，標的單位型態為何，請補充說明。
8. 第 88 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元)」部分，公設比與面積調整理由，請補充說明。
9. 第 89 頁：有關財政局表示之意見，針對比較標的十九之個別因素調整百分率仍調整 21%之修正，請檢視案例之適宜性。
10. 第 96 頁：「合併前各宗土地權利價值及比例」調整部分，「地勢」調整 5 至 6%，除非地勢真的很深，調整的幅度請再檢視，產品規劃對於辦公室有作下修，這部分需要再討論。
11. 第 113 至 114 頁：「比較標的條件分析」及「勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析」之調整表抬頭誤植，第 113 頁標頭之比較標的「十九至二一」，於第 114 頁為「九至十一」，請修正。
12. 第 84、111、160 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」部分本次選取案例為新成屋案例，故於第 84 及 111 頁針對「內部公共設施狀況」有修正，而查第 160 頁則未修正，請說明理由；另「比較標的九」之「公設比」修正，亦有此問題，請說明。
13. 第 116、189 頁：「勘估標的比較價格之推定」部分，皆為

住宅新成屋比較法評估結果，雖有比準戶樓層不同之因，但補足該調整率(6%)後，仍然有差異，請說明其原因。

14. 第 122、123 頁：「容移權利價值」部分，請說明有關「公設地」估價部分，加計容積移轉估價採用容積折減方式。
15. 第 157、160、166、174、188、194 頁：「更新後權利價值評估」部分
 - (1) 更新後的價格部分，建物面積及公設比之調整原則是否合理，請補充說明；另有關於建物結構之調整，實務經驗多採用成本差異性來調整，故請說明本案調整原則。
 - (2) 另有關於屋齡之調整原則，為相對比例的問題，請一併檢視修正。
16. 第 166 頁：「比準單元收益法個別因素分析調整表」中，「使用管制」之比準戶為住宅用是否誤植，因「比較標的十二」為商業用，未修正部分請釐清說明。
17. 第 170、184、198 頁：「比準單元收益法比較租金市算分析表」部分，「店面」、「辦公室」、「住宅」之收益資本化率分別為「1.41%」、「1.11%」、「1.3%」，常理而言住宅產品收益資本化率應當低於辦公室產品，請檢視說明合理性。
18. 第 201 頁：「更新後各單元權利價值及總值」部分，未敘明 C 棟之「公設比修正」，請補充說明；另有關於「面積修正」部分請說明合理性。

壹拾、 結論：

實施者表示後續於聽證會前修正共同負擔費用以符合承諾共同負擔比例，專案小組原則同意，並請配合依委員意見及相關單位意見修正計畫書與估價報告書後，請實施者依「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，並依「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，提請大會審議。

壹拾壹、散會： 上午 12 時 10 分