

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



100
臺北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)

發文日期：中華民國109年11月10日
發文字號：新北府城更字第1094712812號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨



HDC10911091

吐

主旨：檢送109年11月2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）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年10月6日新北府城更字第10947112342號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下各項文件下載功能下載。

正本：黃正工程司秀源、邱委員信智、林委員育全、陳委員玉霖、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、新北市政府養護工程處、新北市政府財政局、臺灣新北地方檢察署、新北市政府教育局、永聖資產管理股份有限公司(代表人:黃顏智美)、永鼎建設股份有限公司(代表人:黃顏智美)、田小玲、田小珍(通訊地址)、田海洲、田海洲(通訊地址)、田臺明、吳德忠、吳懷龍、吳懷龍(通訊地址)、李孝詩、李孝詩(通訊地址)、汪士強、林萬居、林萬居(通訊地址1)、林萬居(通訊地址2)、孫芝佩、孫芝俐、孫芝倩、馬家琳、馬家琳(通訊地址2)、張克榮、張峰旗、張峰旗(通訊地址)、陳郁蕙、陳郁蕙(通訊地址)、廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造、鳳濤汕、鳳濤汕(通訊地址)、蔡幼治、益洲股份有限公司、方復華、王怡芬、王賴淑嬌、王賴淑嬌(通訊地址)、朱復強、朱復強(通訊地址)、何鉗、李珠碧、李石枝、李有明、李宏祥、李曉芳、李曉芳(通訊地址)、周先華、林素真、林素真(通訊地址)、林素真(通訊地址1)、林素真(通訊地址2)、林義泰、林義泰(通訊地址)、金國凱、金國凱(通訊地址)、金國聖、姜戴富、胡歲盛、胡歲盛(通訊地址)、孫春豔、高靈寶、高靈寶(通訊地址)、張芳婷、張芳婷(通

訊地址)、張秋月、張秋月(通訊地址)、張廖秀玉、張廖秀玉(通訊地址)、許素珍、許素珍(通訊地址)、連碧霞、陳美花、陳美雲、陳美雲(通訊地址)、陳徐阿金、陳徐阿金(通訊地址)、陳瑩恩、黃永利、黃永利(通訊地址)、楊彭芹妹、楊彭芹妹(通訊地址)、趙麗玲、鳳海濤、劉秀惠、饒啟民、饒啟民(通訊地址)、饒啟德、顧兆凰、台北富邦商業銀行股份有限公司(代表人:陳聖德)、皇翔建設股份有限公司(代表人:廖年吉)、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、弘傑不動產事業股份有限公司

副本: 新北市土城區公所、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、新北市政府警察局、新北市政府警察局土城分局、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）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 109 年 11 月 2 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市土城區頂埔市民活動中心
（新北市土城區中央路 4 段 55-12 號）

參、主持人：黃正工程司秀源 紀錄：林芷瑀

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「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）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦案聽證會，今日會議係依 108 年 1 月 30 日修正發布之都市更新條例第 33 條及第 86 條規定於核定發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1	<p>財政部國有財產署北區分署(土城區運校段 7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504、511-1 及 525 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依事業計畫書第 15-3 頁載，本案 B 棟建築單價由 3 萬 4,353 元(第 3 次專案小組會議版)修正為 3 萬 0,579 元，請實施者說明僅該棟建築單價調降之原因。 2. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者之付，請於事業計畫書第 19-1 業管理維護計畫章節內載明；防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書。 3. 另就實施者提供之領銜估價報告書意見如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 報告書第 36 頁載勘估標的西側臨 4M 頂埔路，與第 52 頁載西側 6M 頂埔街不符，請再確認。(第 36、52 頁) (2) 形狀因素對價格影響之幅度，是否會因基地大小而有差異？及同為不規則形狀，對基地面積 307.41 坪與 93.31 坪之影響程度是否相同，建請實施者再行審視。(第 81、151 頁) (3) 比較標的 1 係屬持分購買，請實 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 第三次小組版 B 棟為 12 層樓建物，現在版本 B 棟為 10 層樓建物，所以單價依提列標準計算後降低。 2. 管理費、水電瓦斯費等相關費用整個社區統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔，同意防水保固 2 年。 3. 估價報告書意見回覆如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 報告書內有誤植處會重新檢視修正。 (2) 形狀因素都有納入考量對整體規劃性的影響。 (3) 比較標的一為由共有人購買整

施者說明是否納入考量因素。
(第 81、151 頁)

- (4) 公設比調整百分率是否過大，請實施者說明修正邏輯。(第 89、93、114、118、165 頁)
- (5) 勘估標的臨路情況為單面臨路，比較標的皆為雙面臨路，請實施者說明未予修正原因。(第 95、120、205 頁)
- (6) 報告書第 121 頁車位及 2 樓以上總價與第 123 頁銷售分析表所載金額不符。(第 121、123 頁)
- (7) 報告書第 139 頁折舊提存「廢」誤植。(第 139 頁)
- (8) 勘估標的收益資本化率推算表調整率說明第 3 點載，標的為於「捷運景美站」旁，請實施者確認。(第 141 頁)
- (9) 可建容積率調整百分率分別調整 27%、27%、12%，建請比照第 181 頁於附件六補充土地開發分析法之容積修正率檢討表。(第 151 頁)
- (10) 店面押金以 2 個月計算，與一般市場交易習慣 3 個月不相符，請實施者再行斟酌。(第 175 頁)
- (11) 比較標的 17 之屋齡為 21 年，請實施者再行斟酌妥適性。(第

合為完整產權之案例，應可排除考量持分因素對價格之影響。

- (4) 公設比之調整原則於報告書 P161 有說明，目前的調整原則也是幾次小組審查會議與委員討論過的方式。
- (5) 雖本單元為單面臨路，但因面積較大，車位的進出便利性佳，故臨路面數對車位價格的影響不是很顯著，所以該項目不再調整價格。
- (6) 土地開發分析法總銷的推估上，是先評估出各產品項目的單價，再分別乘以各產品之面積或數量以決定開發後總銷金額，計算上並無錯誤。
- (7) 錯誤字會再行勘誤修正。
- (8) 錯植文字再改為「頂埔」捷運站。
- (9) 容積率之調整原則會在報告書附件補充以利對照。
- (10) 店面押金的部份，依內政部租屋契約以不超過 2 個月為原則，以此條件分析應屬合理。
- (11) 因頂埔地區附近比較少辦公室新成屋案例，故比較標的 17

	183 頁) (12) 請實施者補充檢附附件 7 至附件 13。(第 220 頁)	放大選取屋齡 21 年之案例，條件也與勘估標的相當，此理由也有在報告書 p182 特別說明。 (12) 附件將再採報告書紙本方式提供。
2	林萬居(運校段 503、506、507 地號及土城區中央路 4 段 52 巷 38 號及土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 2 號)(書面意見) 1. 意見無法協調。	林先生有雙重身分，是土地所有權人也是違占戶，違占的部分已經與實施者達成協議並簽署協議書，土地所有權人的部分將由權利變換計算的結果進行分配。
3	林素真(土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 4-1 號及土城區中央路 4 段 52 巷 42 弄 13 號) 1. 皇翔跟新北市政府簽約的時候，有跟違占戶達成協議，實施者有承諾更新後房地售價(含稅)以每坪 9 萬 4,500 元計算，且違占戶不負擔拆除費用，若當初願意參與更新則以上述條件協議，但目前計畫書與當初協調內容有落差。 2. 本案車位價格偏高，每部希望可以降低 10 萬元。	1. 陳情人屬占有他人土地之舊違章建築物之所有人，違占戶屬於與實施者協議者，一切依照雙方協議內容為準，依協議內容應安置面積的造價以 94,500 元/坪收取。依協議內容不另收取拆除費。 2. 車位價值依照報告書所載數值計算。

玖、委員意見:無。

壹拾、主席結論:

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送新北市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續核定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾壹、散會:下午 15 時 20 分