

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：施昇彤

電話：(02)29506206 分機304

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN4517@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處更新事業科

發文日期：中華民國108年8月19日

發文字號：新北更事字第1084217798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108年8月6日「擬訂新北市永和區得和段961地號等36筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處108年7月22日新北更事字第1084216919號開會通知單續辦。
- 二、若對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本處彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/7MFztg>)下載。

正本：盧隨閣、盧隨閣（通訊）、蔡喬芸、蔡喬芸（通訊）、陳家瑜、陳家瑜（通訊）、甄英才、甄英才（通訊）、陳敏、宋伯亮、宋忠民、郭淑美、郭淑美（通訊）、高吳梅、郭登全、郭登全（通訊）、徐秋玉、蔡劉美瓊、楊靖慈、李美春、李美春（通訊）、張蕭富美、張蕭富美（通訊）、殷允梅、殷允梅（通訊）、范君澤、王彰群、賈吳秀盆、周宏基、羅世權、羅世權（通訊）、曾文禮、曾文禮（通訊）、張文君、張文君（通訊）、汪魯年、江素召、鄭澤民、陳平煌、陳平煌（通訊）、羅敬行、孫鴻台、陳俊杰、賴聖昌、賴聖昌（通訊）、陳春汾、張貞齡、張貞齡（通訊）、李玉村、李玉村（通訊）、洪子雅、吳陳琴、吳陳琴（通訊）、丁子賢、丁子賢（通訊）、林松榆、林松榆（通訊）、吳

電子文
文騎

8

義造、廖麥克、廖麥克（通訊）、齊憶茹、馬忠、馬忠（通訊）、劉美玉、鍾靄齡、鍾靄齡（通訊）、黃秀鳳、黃秀鳳（通訊）、謝靜誼、鄭玉琴、鄭玉琴（通訊）、黃金花、任郁蕙、財團法人天理教臺北市心勇教會、邵陽緒、林封州、呂靜麗、呂靜麗（通訊）、林殿中、林殿中（通訊）、張美華、張美華（通訊）、鄭昔文、譚鴻鳳、譚鴻鳳（通訊）、徐麗華、林夙邨、林夙邨（通訊）、陳季婷、陳季婷（通訊）、陳語婕、陳寵雲、楊敏智、楊敏智（通訊）、張玉女、吳何樹蕾、吳佳憲、吳佳憲（通訊）、吳佳穎、吳佳穎（通訊）、陳知禮、張涵秀、張涵秀（通訊）、劉信志、劉信志（通訊）、林美均、林美均（通訊）、蔡麗韻、蔡麗韻（通訊）、簡淑貞、陳玉梅（通訊）、葉發治、葉發治（通訊）、張國恩、陳建璋、陳建志、馬大雄、馬大雄（通訊）、馬大偉、馬大偉（通訊）、馬玉芸、馬玉芸（通訊）、馬玉玲、馬玉玲（通訊）、馬大隆、馬大隆（通訊）、林雅蘭、陳秋福、陳秋福（通訊）、林金蓮、林金蓮（通訊）、呂俊毅、陳永源、林麗貞、黃不碟、黃不碟（通訊）、曾梅香、曾梅香（通訊）、陳隆一、陳進昌、王啟裕、王啟裕（通訊）、台北富邦商業銀行股份有限公司、台新國際商業銀行股份有限公司、永豐商業銀行股份有限公司、玉山商業銀行股份有限公司、陳秋平、黃秋菊、兆豐國際商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、花旗(台灣)股份有限公司、星展(台灣)商業銀行股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、渣打國際商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、新北市中和地區農會、彰化商業銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、聯邦商業銀行股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司、新北市政府財政局、財政部國有財產署、彰化縣員林市公所、財政部國有財產署北區分署、陳委員玉霖、江委員晨仰、新碩建設股份有限公司、周夢龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所、柯智明建築師事務所、逢達不動產開發顧問股份有限公司、新北市永和區得和里辦公處、新北市永和區潭墘里辦公處、新北市永和區潭安里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局永和分局、新北市政府都市更新處更新事業科

2019/08/19
13:41:12
電文
交換章

公換章

90

「擬訂新北市永和區得和段 961 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：民國 108 年 8 月 6 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：秀朗市民活動中心（新北市永和區成功路 1 段 20 號-1）

參、主席：張股長芳瑜

紀錄：施昇彤

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市永和區得和段 961 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，目的為讓各位地主清楚了解本案內容並聽取大家意見，各位地主對本案權利變換內容或是法令上的疑問，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依 103 年 4 月 25 日修正發布之都市更新條例施行細則第 7 條規定，發言應以言詞公開為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。本會議之進行先由實施者向各位地主作權利變換計畫內容報告，後續各位地主有任何意見與疑問均可踴躍提出。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、孫鴻台（964 地號）：請問本案是否有雨遮，雨遮是否有登記，現在還沒有發照為什麼可以記在裡面。

二、陳俊杰（957 地號）：本人對於拆遷補償費用及估價上有疑問，估價師剛有提到房屋每個登記的大小，有沒有登記陽台的問題，這個會牽涉到後面的拆遷補償費，實施者在上次的回覆是用協議的方式處理，更早之前是說到權利變換的時候併同處理，有些人用協議方式，有些人用權利變換，所有權人在補償上會有差異，有些人沒登記到陽台，分到比較多，請實施者回應。

三、蔡劉美瓊（蔡日耀代）（含書面意見）（966、966-1 地號）：

（一）本社區都更相關程序已進行很久了，盼到今天新北市政府舉辦公辦公聽會，很希望縮短都更實施期限，需要政府、實施者及原土地所有人通力合作。

（二）請新北市政府務必將本都更案以專案辦理，當本都更案送達新北市政府時，儘速審議，如最近無定期審議會，不要拘限安排於定期審議會審議，請儘速召開不定期審議會議審議。

（三）建請新北市政府重視本都更案，全力協助：以專案方式加速審議本案，核定本案後，就其拆除執照、建築執照、開工、竣工、使用執照、建物保存登記、建物及土地所有權狀等核發加速辦

理，至於水電消防電信等勘驗審查及不涉及其他機關(構)權責者，敬請新北市政府惠予協調權責機關(構)協助加速辦理，縮短都更實施期限。

- (四) 建築設計施工年限為 3.71 年，乃以都更建築設計施工期間再加 12 個月，應請實施者及建築師詳細評估後繪施工要徑曲線圖檢視各工項施工期。因為貸款利率及利息與施工年限相依，施工期間愈長，利息及安置租金補貼支出愈多，影響其建築成本，何況又是 70%貸款，僅 30%自有財源，建議實施者應儘量縮減施工期限。
- (五) 尤其有編列銷售費用，若是一確定推案即特許實施者開始銷售，已經有部份資金可以注入而減少實施者的自籌成本。
- (六) 營建費用:依新北市政府 107 年 2 月 9 日新北府城更字第 1073530905 號函核定實施本都市更新事業計畫案，其核定版 P15-2 頁，有關營建費用，略以:本案更新後為地上 28 層，地下 5 層鋼骨造建築物，建材設備等級採第 2 級，工程造價為 165,542 元/坪。換言之，實施者以 165,542 元/坪計算工程造價即可完成建造。唯實施者卻於本案都市更新權利變換實施計畫 175,800 元/坪計算工程造價，高於實際工程造價，建議調降每坪工程造價。
- (七) 管理費用:其中風險管理費用未見詳細說明，且人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆採規定上限或接近上限的高額編列，有高於實際支出之虞，實施者應提出詳細計算表，供審議之參考，並建議調減各分項管理費用。
- (八) 容積移轉費用:實施者說明本案尚未實際購買公設用地，目前僅就市場行情做概略預估，後續實際購買時再提供相關證明文件。
- (九) 目前本計畫 P10-1 頁，表 10-1 容積移轉費用擬列購入費用 123,331,727 元。其所列購入費用是否符合市場行情，要求應有具體市場行情資料說明證明，避免本計畫高報購入費用，增加實施者權益，而減少原地主權益。鑑於本報告市場折數擬以 50%計算，如實施者無具體市場行情資料說明證明，則有過於高估之虞，建議予調降。
- (十) 依新北市政府 107 年 2 月 9 日新北府城更字第 1073530905 號核定實施本都市更新事業計畫案，核定版 P15-7 頁載明原土地所有人應負擔之共同費用為 3,501,486,194 元，即共同負擔比例為更新後房地總價值 7,906,073,500 元的 44.29%。依新北市政府核定都更事業計畫實施者已獲有利潤。雖本案實際金額將依權利變換計畫審定後為準。今實施者所提本都更權利變換計畫擬編列共同負擔費用 3,961,115,444 元，與經核定都更事業計畫編列共同負擔費用 3,501,486,104 元相較，增加約 4 億

5,962萬元，換言之，原土地所有人可分配權利價值大幅減少4億5,962萬元，而實施者利潤大幅增加約4億5千餘萬元。因此，本都市更新權利變換計畫擬列共同負擔費用尚有大幅調減的空間，建請審議委員明鑒酌參。

- (十一) 本案更新前後權利價值查估，經信義不動估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所及敏達不動產估價師聯合事務所估價，依本案公告版內容三家估價報告書摘要，即P附錄19-71頁查前述三家估價報告所提報各原土地所有人的更新前土地權值比差異甚大。以968及970號土地（同一所有人）更新前土地價值比例為例，信義事務所估價為26.8376%，宏大事務所估價為24.715507%，敏達事務所估價為24.300426%。顯然即同一土地所有人的更新前土地權值比例不僅有三家估價結果不同，而且三家估價之權值比例差異顯著且甚大，建請惠予儘量採公平合理的原則，詳細審核土地個別因素：如容積折減調整率、開發適宜性、臨路道路寬度、基地面寬等條件之調整率，另建議增列既有巷道能否核准新（興）建建築物等納為調整率的重要條件之一，並賦予高調整率。
- (十二) 如前所述968及970號土地（所有人為政府機關）更新前土地權利價值比例，信義事務所估價為26.8376%遠高於其他二家事務所所估權值比例，請信義事務所提出具體說明，送由審議會一併就情理考量（如嘉惠本都更範圍內的非公有地的土地所有者等）之參考，合理調整前述土地更新前土地權值比例。
- (十三) 關於信義不動產估價師聯合事務所報告內容：
1. P33頁(一)土地個別因素P33頁1.土地個別條件(1)更新前，土地估價條件分宗將已有建物之住宅區與商業區合併為同一分宗，請說明法規依據，如無法規依據，請說明理由。茲建議將商業區土地合併為同一分宗，同一建照之住宅區土地合併為同一分宗，同一既有巷道之土地合併為同一分宗。
 2. P36頁同一建築物所在土地基地含住宅區與商業區，皆採容積折減調整率7.16%，折減容積，然而，編號23及24亦各含住宅區及商業區土地，並未採容積折減調整率折減容積。兩者不同，應採同一做法。
 3. 按本報告P137頁表內資料中評點2及3各評點內含之地號與P135-136頁評點2及3之各評點內含之地號不一致。
- (十四) 本人保留在公辦公聽會後得再提供意見之權利。

四、盧隨閣（蔡先生代）（967 地號）：我想請問一下，因為我們還有其他地主詢問釘子戶部分，權利變換通過之後釘子戶怎麼去處理和解決。

五、吳陳琴（963 地號）（書面意見）：

- （一）本人對於建案設計之樓層規劃一直都有意見，樓層高度及地下深度，從一開始就請建商能重新規劃，但是未見改善所以至今才不同意都更。
- （二）對於 412 巷 2 弄巷道建商說其為最大地主持分，也有質疑，未見建商做最明確說明，就本人所知 2 弄巷道是近年建商向員林市公所購得，此巷弄早期屋主購得現有住宅時皆以為 2 弄是既有巷道，孰不知當時建商會把巷弄據為私有作為貸款所用，最後淪為員林市公所所有，現在建商就他們的資訊取得之利，得已購得此巷弄，說其為最大地主，在於分配上對現有住戶著實不公平。所以本人不同意都更。
- （三）在談都更這段期間，建商資訊未能完全透明，加上每次開會皆選擇平日，導致一些住戶資訊不清。未見明顯改善。
- （四）近期建商舉辦抽車位及房號，說是行法律程序，未到場者皆由建商帶抽，明顯荒唐，就本人而言並未同意都更，何來行代抽房屋及車位法律程序。
- （五）建商說本案是綠能建築，但大部分樓層是使用電能不能用瓦斯，何來綠能，當今我國缺電嚴重，之後是不是會造成住的不方便，也未說明。
- （六）打電話到都更處詢問，並未見妥善回應，只說建商是按照步驟進行，卻又說一戶不同意也無法都更。
- （七）都更是政府為了改善住的安全及環境，但在這段時間本然深感都更處並未站在住民立場做良好溝通，只是任由建商一直按照自己步驟進行，所以讓人難以苟同。無法同意都更。

六、鄭澤民（964 地號）（書面意見）：就上開位置之建物，本人堅決主張不參與本案都更。理由如下：

- （一）本人購置本案自宅，當初父親資助，選擇一樓住家為長輩與本人及配偶共同決定，唯一的選擇條件，不作其他考量。
- （二）本人配偶一向健康欠佳，身體狀況十分不穩定，經多年來悉心調養，近年來趨於穩定，實不宜參與都更。
- （三）基於以上理由，本人和配偶及兩個兒子，均盼望能穩定現況，再不適居家變故，動盪衝擊。

七、市府財政局（書面意見）：本更新案於 107 年 8 月辦理選配作業，本市選配 54 戶住宅及 26 個車位，並可領取差額價金新臺幣（以下同）783 萬元 3,220 元，惟查本次所送公辦公聽會版之權利變換計畫書內

容，本市則須繳納差額價金 21 萬 420 元，經檢視報告書後，有以下意見請轉知實施者釐清修正：

- (一) 本次公開展覽版計畫共同負擔費用由自辦公聽會版增加 3,281 萬 1,177 元，究其原因主要為「建築物拆除費用」、「營建費用」、「信託費用」、「容積移轉費用」等費用增加，請說明合理性，分述如下：
 1. 權變計畫第 10-1 頁：本案權利變換計畫增加建築物拆除費用，似與一般通案不符，且自辦公聽會時尚無該項費用，建請釐清。
 2. 權變計畫第 10-4 頁：本案採逆打工法施作，並增加工程費用 5,569 萬 9,134 元，惟逆打工法為施工方式之一，似不宜於營建費用外再增列工程費，建請釐清。
 3. 權變計畫第 10-9 頁：因公有土地不參加信託，請於計畫書加註說明，並請確認是否扣除公有土地部分提列信託費用。另請說明自辦公聽會及本次公開展覽版計畫書信託費用差異原因(212 萬 576 元)。
 4. 權變計畫第 10-9 頁：本案容積移轉費用以土地公告現值之 50%提列，且高於自辦公聽會版容積移轉費用，請說明合理性，並提供相關證明資料佐證。
- (二) 權變計畫第 8-6 頁：表 8-2 合法建築物拆遷補償費用明細表各戶成本價格與估價報告書第 162 頁成本價格評估不一致，建請釐清。
- (三) 權變計畫第 10-2 頁：市府於 106 年已公告修正「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」名稱及規定，建請修正。
- (四) 權變計畫第 10-8 頁：印花稅計算式中營建工程等內含營業稅，請扣除後再予計算應納印花稅。
- (五) 權變計畫第 10-8 頁：營業稅計算式中房屋評定標準價格之樓高加計金額計算過程，建請說明。
- (六) 估價報告書第 84 頁及第 93 頁：更新前住宅區及商業區土地之土地開發分析表，有關雨遮比例及停車位面積假設條件不一致，建請釐清。
- (七) 估價報告書第 112 頁：比較標的 16 為持分交易，是否適合，建請說明或評估調整更適合案例。
- (八) 估價報告書第 116 頁：請說明行政條件建蔽率之修正標準。
- (九) 估價報告書第 172 頁：本市更新前權利價值比例較實施者辦理選配作業時提供參考資料為低，建請說明。
- (十) 估價報告書第 187 頁：估價報告書住宅比較案例 39 建物面積近 70 坪與勘估標的建物面積近 40 坪，差異度偏高，建請

評估是否更換適宜案例。

- (十一) 估價報告書第 187 頁：本案更新後建物結構(鋼骨造)與住宅比較案例 37、38、39 之建物結構(鋼筋混凝土造)調整差異為 4%，惟依提列基準「鋼骨造」與「鋼筋混凝土造」差異為 3 萬 6,300 元/坪，是否合理，建請說明。
- (十二) 估價報告書第 187 頁：經查住宅比較案例 37 案例資訊，似為一面採光，建請釐清。
- (十三) 估價報告書第 187 頁：住宅比較案例 37、38 距離捷運站程度皆劣於勘估標的，惟未調整，建請修正。另本案通篇接近捷運站之程度修正幅度較大，是否合理，建請說明。
- (十四) 估價報告書第 187 頁：本都更案申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築評分銀級，惟個別因素調整比較分析表未考量綠建築設計，建請補充。
- (十五) 估價報告書第 191 頁：車位臨路條件有差異，是否考量調整，建請說明。
- (十六) 估價報告書第 222 頁：更新後各單元價格調整部分，頂樓因寧適性較佳，建請考量寧適性予以修正。

八、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- (一) 本案國有土地比例為 1.43%，惟人事行政成本費率、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用。
- (二) 本案共同負擔比例為 49.355%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (三) 另更新單元範圍內涉本署經管同小段 969、981 地號兩筆國有土地，國有土地面積合計約 59.00 平方公尺，占更新單元總面積 4,126.00 平方公尺之比例為 1.43%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。
- (四) 請實施者提供三家不動產估價報告書予本分署。

【實施者回應】

- 一、因本案為都市更新案件，雨遮是 107 年 1 月 1 日後不能登記，都市更新案件相關法規適用日，是以事業計畫報核日時間為準，故本案雨遮有登記。
- 二、假設本案全部蓋起來沒有雨遮是 1000 坪，大家都是按照比例計算，1000 坪可能分到 50 坪，但如果計入雨遮可能會是 1050 坪，各位分

回可能就會變成 50 多坪，是按照比例去增減的，不會因為雨遮登記大家的權利被減少。

- 三、拆遷補償費部分，在權利變換計畫上陽台補登是依土地管制規定所能夠顯示出來的數字來提列，會後我們會在調查一遍沒有辦理陽台補登的住戶，實施者會統一協助處理，協議部分是已經將未補登的面積計入拆遷補償費用，後續也會於權利變換計畫書內補充說明，大家的權利是被保障的。
- 四、有關時程方面提到以專案或者未來縮短期程，因為這個案子在新北市不是一個非常危急或海砂屋有倒塌之虞的案子，是一個一般性的都市更新案件，我們會配合市府修正計畫書內容，讓本案儘快進入排定期程。
- 五、現行法規規定需取得建照並完全拆除完畢後才得以銷售，本案並不需要提早銷售挹注本案資金。
- 六、營造費用部分，本案於 103 年報核事業計畫，事業計畫核定的營建費用是以 103 年時的造價，因物價波動，在權利變換我們是依事業計畫定的構造跟量體，造價還是依現在權利變換報核時，依樓層及構造決定的單價來提列，未來還是會經財政局等相關審議單位協助檢視，請大家放心。
- 七、管理費用費率是在事業計畫核定時確認，依本案目前估價及共同負擔比例 49.35%，相關管理費用提列部分尚符合一般案子行情，目前先維持提列，未來仍依審議會結果為準。
- 八、容積移轉部分，後續會補充購買容積移轉相關證明，目前為公開展覽階段，後續進入審議後，會依審議狀況後購買容積移轉量。
- 九、估價部分：
 - (一) 商業區有三家不同的差異部分，舉的例子是前面 970 地號和 968 地號，因為細長型的土地比較價值面積差異比較大，標準形狀的土地同樣容積條件之下，估算結果會差不多，但是因為細長型的土地調整率的差異，三家的認知就會有點不一樣，後續還是會依審議結果為準。
 - (二) 土地分宗問題已列入估價條件，本案土地分宗方式與雙北市都市更新案甚至其他地區的都市更新案都是一樣的，第一種是同一張建照，第二種是同一位所有權人，會作為同一宗土地來分析，因財政局土地面積大，如果各位一筆一筆做估價，都比不上財政局，因為土地越大價值越高，所以我們這樣做土地分宗，是對各位地主有利的。另外我剛有特別強調因為本案有住宅區及商業區，所以有針對不同分區，甚至跨分區的土地在估價報告書上都有做詳細的拆分，這樣子做是符合權利變換計畫案的公益及估價範本的規範，以及對地主權利價值比較有保障的作法，各位地主如果有意見也是可以提出，但是如果把既成巷道視為一宗土地做估價，與估價範本

規定不符合，所以沒辦法這樣子做估價，另外將一張建照內不同分區再做土地分宗也是不符合規定的。

- (三) 既成巷道更新後做建築使用在估價報告書上都有考慮到的，中間 412 巷 2 弄未來會辦理巷道廢止，北側 412 巷未來不廢巷，這兩個差異就調整了 3%，是用未辦理巷道廢止的土地沒有貢獻力去做價值上調整。
- (四) P127 頁表格，是在說明 3 張建照執照，所以這 3 張不同執照的地號是不一樣的。
- (五) 後續如果還有估價上的問題還是可以向都更處提出後，我們會再做回應。

【主席綜合回應】

- 一、本案於 103 年報核，依照地籍測量實施規則第 273 條第 2 項，107 年 1 月 1 日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理，故本案是可以測量登記。
- 二、市府已發布實施新北市都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物辦法，權利變換核定後，實施者真的沒有辦法與不同意戶達成共識狀況之下，實施者要先向不同意戶做真誠磋商，並經多次開會後，實施者才得向市府提出代為拆除申請，市府將依「新北市都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物辦法」規定執行相關事宜。

捌、委員綜合意見：

- 一、本案從自辦公聽會至今歷經一年多的時間，推動上算蠻快的，案內也有相當專業的權利人，有關權利變換費用提列、估價、公私有土地更新前價值部分到底合不合理，重點部分地主都有提到，今日為公聽會主要還是聽取大家的意見，後續進入審議階段時，實施者所提出的費用都必須要有合理的說明。
- 二、針對雨遮部分都市更新處已有補充說明，依照現行規定本案雨遮是可以登記，後續也會針對估價師對於考量雨遮大小估價部分之合理性進行審議。
- 三、協議合建與權利變換陽台補登補償差異部分，一般估價條件會以使用執照及包含未登記的面積做計算，相關計算方式後續再請實施者補充說明，權利變換部分針對租金、拆除費部分有通案性的規定原則，所以權利變換還是要依照規定處理。
- 四、各位權利人有意見僅量一次性提出，接下來進入審議階段實施者會一併說明，各位所提意見及實施者回應的內容也會當作審議參考，各位權利人於審議結束前皆可以書面提供意見，建議權利人有意見要趕快提出，俾利本案審議進程。

五、簡報估價條件 5 部分，依新北市通例為顧及地主權益，同一棟建築物只要有一戶有補登，面積就得以整棟都有補登做計算，這樣大家權益才會相等，此部分建議於估價條件再補充說明清楚。

六、更新前容積率由 322%~352%調整部分，係應有跨商業區及住宅區，故有 6%~15%的調整率，惟估價師說明係為合法四層樓建築物獎勵折減調整，此事應分開說明，建請實施者於後續審議時應再補充說明清楚。

玖、主席結論：

本案公開展覽結束後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供本市都市更新審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。

壹拾、散會：下午 3 時 45 分