

## 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：徐彤

電話：(02)29506206 分機806

傳真：(02)29506556

電子信箱：a14900@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108年11月25日

發文字號：新北府城更字第1084221120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11月7日召開「擬訂新北市三重區碧華段320地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府108年10月31日新北府城更字第1084220412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，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者河成生



活科技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：孫委員振義、江委員明宜、陳委員麗玲、游委員適銘、涂委員靜妮、彭委員建文、郭委員淑雯、陳委員玉霖、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、莊幹事雅竹(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)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫銘(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、河成生活科技建設股份有限公司(代表人：陳為猛)、大展資產顧問股份有限公司

副本：蔡迎、林俊宏、楊志榮、李阿村、廖金生、張昆明、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所、新北市三重區慈化里理辦公處、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

2019/11/25  
14:32:17  
電文  
交換章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市三重區碧華段 320 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

一、開會時間：中華民國 108 年 11 月 7 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 11 樓 1122 會議室

(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室)

三、主持人：孫委員振義

紀錄：徐彤

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、作業單位報告：略

六、實施者簡報：略

七、人陳意見：

(一) 蔡迎(溪尾街 325 巷 40 弄 10 號 1 樓)：

我們都是和河成協商，但上個月協商覺得公司很沒誠意，老闆中途還落跑，讓我們不知道該如何是好，原先一個好好的房子，建商要跟我們都更，也應該提出好的誠意與條件我們才會同意，這是最基本的，而且我們要求的也不多，並非提出很離譜的要求，只是希望更新後房子可以比原來的更大一點點，不是要一間換很多間，但建商一點誠意也沒有好像是在拖延，這樣我們真的沒辦法跟建商配合，建商協商態度就如老大心態，這讓住戶情何以堪，都市更新是件好事，讓舊房子能夠換成新房子，但問題是建商完全沒有誠意，我們並非提出過分的要求，只是希望換到大一點點的房子，希望建商能給我們一個正面的回覆。

(二) 張昆明(張太太代)(溪尾街 325 巷 40 弄 14 號 1 樓)：

經過多次的協商後，該讓步的地方我們也都讓步了，我們目前 1 樓是在做營業使用，現在樓下停車出入都很方便，都更後會變得很不方便，你們補償 1 樓的租金補貼才 700 元/坪，現在租店面 1 萬 4,000 元哪邊租的到，樓上都租不到了更何況還要租店面，如果搬到別的地方，每個月還得付 3,500 元的停車費，但是這些我們也都配合接受，都市更新對我們現在做生意來說並沒有比較有利，可是我們都很配合都市更新願意跟建商再協商，以現在市場行情來說，樓上大約 22 坪左右的房子租金大約就要 1 萬 8,000 元或 1 萬 9,000 元，況且我們是要租店面，更新期間我們要再額外付多少金額，因此我們提

出多一點點補償並不過分吧。

**(三) 李阿村(355、355-2 地號)：**

我們面前大馬路當初是因為政府道路拓寬，後來我們重建也不懂得要辦理房屋登記，現在變成違章建築，請問委員這個問題該如何處理。我們的房屋位在臨路的店面，價值比較高，之前在談合建都談不攏，現在都更硬把我們畫進去，因為財團有利可圖，想怎麼講就怎麼講，政府跟財團要有良心，我的店面被政府剝削、建商剝削，這樣有天良嗎，補償又不公平，店面我沒辦法選，比例我也不會算，結果被分到樓上去，就算分到樓上也該給我補償，店面價值也應當有所補償，這樣才有理；倘在座各位官員如果有肚量，請委員評評理，東西那麼有價值，你們這樣隨隨便便，我一塊金子要怎麼跟別人比，兩個人秤重平分，這樣是沒道理的，我變成受害者，樓下店面價值比較高，又不讓我選店面，限制我要幾分之幾去分配，要我怎麼接受，你們財團那麼有錢有勢不要欺人太甚，你們一開始說的時候可以切割，結果現在硬把我劃入，我也沒有同意，是他們硬把我劃入，不要有錢有勢就說要多數表決，那是多數暴力，大家不要那麼惡質，仗著有錢有勢，那塊地硬把我畫入，變得好像是他們的，現在我反而要拜託他們，他們連談都不想跟你談，政府怎麼可以這樣放著不管，你們這樣不是圖利就是放水，希望政府給我一個公道。

**(四) 林俊宏/林小姐代(363、365 地號)：**

有關拆遷補償費的部分希望可以依按照先前公聽會陳述的內容，因為幼兒園在拆遷的過程中遇到一些問題，且這幾年營建成本也從原本預估不到3,000萬提高到4,000多萬，實施者給予的總補償金等於差不多只能負擔我們在這5年拆遷過程中利息的部分而已，為了配合這個都更案，我們幼兒園也做出很大的讓步，也一直都很支持本案，在我的概念裡權利變換只是把錢先提早補償給我們用，這些錢也都還是在全部的總負擔項目中，我們只是先把錢提列出來使用，最後也是從我們的價值中去扣除，這只是提早讓我們有個緩衝的空間，不然這五年來對我們來說壓力實在是太大了，我們也希望能夠繼續營運下去，以保障孩子與員工的工作環境跟權利，希望委員跟實施者能夠給予我們些協助。

**(五) 廖金生(溪尾街 281 巷 30 弄 31 號 4 樓)：**

我家四樓樓頂現在居住得很好，實施者公開抽籤幫我選了一間小小間的單元，我無法接受，我們房子室內也都重新裝潢才沒幾年，牆壁、電線也都重新弄了，花了很多錢，建商也都知道，但是我們的價值卻都跟其他人一樣，我們四樓加上頂樓加蓋的也至少有 35 坪左右，現在更新完卻只分配到 10 幾坪房屋，我無法接受。

**八、相關單位意見：**

**(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)：**

案涉本署 107 年 7 月 27 日接管之新北市三重區碧華段 276 建號國有持分建物，查該建物坐落於同段 373 地號之私有土地上，依財政部 108 年 6 月 20 日修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 15 點規定略以，其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。是本分署依前開規定領取現金補償。

**(二) 本府財政局幹事(書面意見)：**

1. 第 10-4 頁：請釐清是否得提列建築物結構外審費用、綠建築顧問費及綠建築管理維護基金。
2. 第 10-5 頁：土地複丈費，依提列基準規定似僅得提列更新前土地鑑界費，請釐清。
3. 第 10-9 頁：請釐清是否得提列搬遷費。
4. 第 10-9 頁：地籍整理費請依提列基準規定檢附契約佐證。
5. 第 10-9 頁：經查中華民國 103 年 3 月 12 日新北市政府北府法規字第 1030342319 號令訂定之「新北市都市更新案件審查收費標準」，同一案件經專案小組召開審查會滿三次，超過每次加計 2 萬元，本案事業計畫共計召開 4 次專案小組，應加計 2 萬元，請釐清提列金額是否正確。
6. 第 10-9 頁：印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。
7. 第 10-9 頁：請說明營業稅之房屋評定標準價格與土地公告現值計算過程。
8. 第 10-11 頁：容積移轉費用請依實際土地買賣契約金額提列。
9. 本案更新後擬興建地上 21 層地下 5 層建築物，施工期間應為 33 個月，

與第 10-3 頁空氣汙染防制費之工期(45 個月)、第 10-12 頁現金流量表之施工期間(39 個月)未相符，請釐清。

10. 第 10-12 頁：現金流量表部分期間稅後息後淨現金流量為負值，建請說明合理性及財務可行性。

**(三) 本府都市更新處：**

請檢附清晰之相關建築圖面，以利檢視。

**九、委員綜合意見：**

(一) 有關人民陳情意見部分，請實施者與本案所有權人及未同意戶持續溝通，並應定期更新本案進度及相關資料。

(二) 本案建築面積檢討表之工程造價計算僅計入樓地板面積，其水溝、圍牆、挖方等項目是否一併計入法定工程造價中，請釐清後修正。

**(三) 財務計畫：**

1. 本案拆遷安置費(合法建築物租金補貼)以 1 樓每戶補貼 700 元/坪/月、2 樓以上住戶每戶補貼 500 元/坪/月計算，其安置期間為 45 個月，有關拆遷安置費及土地改良物拆遷補償費部分，請一併於計畫書中補充說明提列依據，另拆遷安置費用中應不得提列搬遷費，請修正。

2. 有關容積移轉費用計算基準與本案事業計畫書核定版內容不一致，請釐清後修正並補充提列依據，另請檢具相關契約影本，以利查核。

3. 本案共同負擔比例達 54.54% 高於事業計畫核定版提列之 51.07%，且通案共同負擔比例約為 50% 以下，請再就財務計畫內容部分重新檢討各項費用提列之合理性。

4. 計畫書 P11-9 頁更新前土地權利價值比例總計應為 100%，請釐清後修正。

5. 有關本案提列制震費用 4,233 萬 6,000 元部分，請於估價報告書內做適當反映。

6. 其餘事業計畫及估價報告書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。

(四) 估價報告書：審議意見以領銜宏大不動產聯合估價師事務所為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。

1. 更新前估價條件第 5 點擬將 357 地號劃分為 3 筆土地，因涉及相關權利人權益，仍請依循不動產估價技術規則第 84 條規定並請再詳加說明劃分之依據，另有關陽台未登記面積納入產權面積內進行權利價值之分算部分，請補充說明依據。
2. 本案更新前土地權利單價為 110 萬元(元/坪)是否合理，請再行通盤檢討。
3. 本案基地面臨路條件不錯且又退縮人行步道，惟更新後比準戶建物單價為 40 萬 7,000 元(元/坪)，且共同負擔成本單價為 28 萬 2,046(元/坪)，其成本部分相對偏高，請再就更新後單價部分再行檢視合理性。
4. 請補充說明本案勘估標的及比較標的相對位置，以利檢視。
5. 本案比較調整分析法中接近條件應以量化方式表示，且車站部分應明確區分類別，請修正。
6. 本案勘估標的較似長條形，比較標的 1 條件較差且形狀為三角形，惟調整百分率僅調整 1%，是否妥適請釐清並補充說明。
7. 個別因素建蔽率及容積率調整率部分，請補充說明調整依據及緣由。
8. 本案投資利潤率為 14%，其參數設定是否合理，請再行檢視。
9. P57 頁合法四層樓以上建築物容積獎勵折減部分，請補充說明緣由。
10. P82 頁及 P107 頁價格日期調整部分，請補充說明。
11. P83 頁比準地土地開發分析法中可建總樓地版面積推估興建樓層數為 16 樓，其規劃假設是否妥適，請再行檢視修正。
12. P98 頁各宗土地個別因素項目之容積率及視野調整部分，請補充說明緣由。
13. P103 頁本案採用之比較標的 1 及比較標的 3 面積僅 62.07 坪及 67.59 坪，惟與本案勘估標的面積(1,355.8050 坪)差距甚大，請加強補充說明選擇比較標的 1 及 3 之緣由。
14. P114 頁本案勘估標的建築樓層為 21 層，惟比較標的 17 及比較標的 18 建築樓層數僅為 12 層及 11 層差異較大，請補充說明比較標的選取妥適性，倘有其它適當案例，建請更換；另 P117 頁涉及樓層高度、建材及建築設計等項目調整率部分，請再釐清調整幅度是否合理，

另造價應反映於更新後價格。

15. P127 頁區內容移之土地容積率調整部分，請再行檢視調整之合理性。
16. P184 頁店面比較標的為擬售案例且其議價空間調整 25%，應以成交案例為主，倘有其它適當案例，建請更換。
17. P204 頁租金案例比較標的建築樓層僅 11 至 13 樓層，與本案勘估標的差異較大，其比較標的選取妥適性請再行檢視修正。
18. P235 頁車位單價及露臺單價部分，請補充說明調整緣由。
19. 巨秉及中信估價報告書請補充不動產技術規則第 125 及 126 條素地價高於基地價之分析，另報告書內相關勘估日期、價格日期及交易日期等應記載至年月日。

#### **十、結論：**

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後提請下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

#### **十一、散會：上午 11 時 30 分**