

**「擬訂新北市新莊區瓊林段 324 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 113 年 7 月 30 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：孫委員振義

紀錄：郭韋倫

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見：

一、新北市政府財政局(含書面意見)：

(一)事業計畫書：

1. 第 16-1 頁：有關本市更新後分回之房地處理，請於計畫書載明實施者於交屋時提供本局保固書(保固項目含建築物結構體 15 年、防水保固 2 年及其他裝修及設備 1 年)，確實保證交屋後維修服務；另本案完成產權登記，經本局完成驗屋並交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 第 16-1 頁：請於計畫書註明市有土地不參加信託。
3. 附錄五：本案將地下層停車位間隙劃設為大公，請說明劃設之合理性。

(二)權利變換計畫書：

1. 第 10-5 頁：依提列基準規定，營業稅應依財政部 109 年 9 月 14 日令釋擇一公式計算營業稅額，本案係以共同負擔比率為基礎試算，建請補充以土地公告現值及房屋評定標準價格為試算基礎之營業稅額及計算公式，並以營業稅額較低者提列共同負擔為宜。
2. 第 16-4 頁：請將表 16-2 土地及建築物分配清冊編號 35 之

更新後受配人欄位更新為新北市/新北市政府財政局。

3. 第 17-3 頁：本案更新後規劃住宅、店鋪及公益設施共 323 戶單元，惟查計畫書內容似無公益設施相關內容，請再予釐清確認是否有誤植情形或補充相關資料。
4. 第 17-3 頁：請將表 17-3 土地登記清冊表編號 1 之土地更新後變動情形之所有權人/管理者欄位更新為新北市/新北市政府財政局。
5. 第 17-13 頁：請將表 17-4 建物登記清冊表編號 251 及 265 之所有權人欄位更新為新北市/新北市政府財政局。

(三)選定為權利變換計算依據之估價報告書(連邦)：

1. 第 75 頁：合併前各筆土地價格之推估，有關各宗土地「面積」之比較項目最優與最差之調整率高達 7%，似有過度修正情形；又經實施者回應本案「400~450 坪」與「40~80 坪」級距調整率差距 4%，符合面積對於價格之差異，惟查其餘 2 家估價報告書就該面積差距僅調整 2%，爰建請酌予調降該項目之調整率。
2. 第 75 頁：查其餘 2 家估價報告書於推估合併前各筆土地之價格時，均未考量「景觀」因素，且就各宗土地相對位置及堤防高度，景觀非顯著差異項目，仍請酌予調降調整率。
3. 第 75 頁：合併前各筆土地價格之推估，請加強說明「廢巷與否」比較項目調整率之合理性，並補充調整率之計算依據及過程。
4. 第 101、105、146 頁：本案建築規劃具備耐震設計、綠建築設施及智慧建築設備，又鄰近公園及河堤，惟更新後住宅均價僅約 53 萬元/坪，請酌予修正「建築結構」、「建材、建築設計」及「景觀」等項目之調整率。
5. 第 101、105 頁：前次意見提及比較標的 2、3 所屬同社區內尚有其他戶別(即新泰路 2 之 20 號 10 樓之 2、瓊泰路 188

號 15 樓之 1) 之建物條件更近似本案勘估標的，建議評估更換比較標的案例，經實施者回應主要考量建物於「總價及單價關係」相較「樓層位置」對於價格更具有影響，因此維持選用與比準戶面積相當之案例進行調整。惟本案目前就「樓層位置」之調整幅度大於「總價及單價關係」項目，建議仍可評估更換為建物樓層及面積相當之比較標的。

6. 第 105 頁：有關住宅個別因素調整項目「公設比」，比較標的高於勘估標的卻未修正之部分，經實施者回應係因差異未達 3%而未進行調整，惟仍請補充說明本案調整級距採差異 3%調整 1%之合理性；另「屋齡」比較項目通案上差異 1 年即修正 1%，爰請評估調整。

## 二、財團法人臺灣建築中心(含書面意見)：

### (一)綠建築 (銀級)：

1. 目前本案報告書未見檢附相關綠建築評估書圖文件，請依本案法令適用日，選用相對應之綠建築評估手冊於計畫書內補充初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照申請指標分別敘述其相關內容。
2. 依本案法令適用基準日(112 年 12 月 25 日)應採綠建築評估手冊 2023 年版住宿類檢討，若後續建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。(事業報告書 P.10-1 本案採銀級綠建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2019 年版綠建築計畫檢討，文字須修正。)

### (二)智慧建築 (銀級)：

1. 本案無檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，請依照智慧建築標章各指標分別敘述其相關內容。
2. 本案一樓及一樓夾層尚有店舖空間，建議先計算各使用類別之面積及佔總樓地板面積之比例，確認是否需納入智慧建築

評估檢討。

3. 本案預計取得 2016 年版銀級智慧建築標章，請再確認本案申請之類別。建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

#### (三)新建住宅性能評估(第三級)：

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級。本次未檢附評估表及評估項目檢討書圖資料。建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。
3. 另提醒請依據上述實施辦法，應於建造執照取得後申請初步評估，再請留意申請時間點。

#### (四)建築蘊含碳排標示：

1. 依第 1 次小組提案單要求，本案應取得低碳建築標示第三級，建議本案在取得建築執照時，可同步申請候選低碳建築證書評定，確保相關設計可達到第 3 級要求後，後續在取得使用執照後，申請低碳建築標示才不會有評定結果達不到 3 級，但建築物已建造完成導致無法提升等級之狀況發生。
2. 建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版相關低碳設計建議。
3. 本案為地下 5 層，地上 24 層鋼筋混凝土造建築物(共 323 戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數

量等數據，並可依照評估手冊初步計算等級落點。

4. 本案例外牆採用面磚，主結構上如有施作板材、塗料粉刷、金屬構件等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
5. 玻璃與窗框構件，玻璃採用之規格及窗框材質請留意其減碳效力。
6. 室內地坪工程-如有採用水泥粉刷、貼石材等請留意其減碳效力。
7. 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等選用之花崗石或石英磚以及彈性地墊等建材請留意其減碳效力。

### 三、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一)事業計畫書第 16-1 頁載信託範圍未包含財政部國有財產署經管國有土地，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託報價單內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確實載明。
- (二)參依權利變換計畫書及事業計畫書，本案採事權併送，信託費用應檢具契約影本佐證。
- (三)權利變換計畫書第 10-5 至 10-6 頁，國有土地比例 6.15%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 13%及廣告銷售管理費 5.87%，均以上限提列，且共同負擔比例達 54.92%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (四)權利變換計畫書第 10-6 頁，(七)容積移轉費用之買賣契約書應參照附錄二第附錄-9 頁，請實施者修正。
- (五)權利變換計畫書第 11-2 頁，有關本案店面平均單價約 69 萬元/坪，低於本分署查估之價格店面約 70~77 萬元/坪，請再審酌本案店面價格之合理性。

### 四、新北市政府養護工程處(書面意見)：

- (一)涉及現有巷道廢止或改道議題：案涉及本處管養之區道北 70 線部分，經查申請人已依本府城鄉發展局建築線指示圖退縮至北 70 線道路用地計畫寬度 12 公尺，且退縮範圍內上下無構造物。

(二)涉及本處經管之新莊區瓊林段 76 地號土地一節：經查使用分區為住宅區，現況已作道路使用，後續仍請本府財政局提供意見，本處無其他意見。

**五、新北市政府工務局(書面意見)：**

(一)P. 2-6「鄰地得否單獨建築之檢討圖」請補充建築師簽證。

(二)管委會空間不得做為避難通路。

(三)新北市建築管理規則第七條檢討不符，請釐清。

**六、新北市新莊區公所(書面意見)：**

有關提請討論第五項現有巷道廢止或改道議題，現況瓊林路(北 70)屬新北市政府養護工程處管理維護，建請向道路養護機關釐清為宜。

**七、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：**

(一)本案基地適用 112 年 12 月 26 日變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案之土地使用分區管制要點規定，請依上開要點覈實檢討。

(二)有關與都市計畫之關係一節(P6-1)，請新增 112 年 12 月 26 日變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。

(三)其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。

**八、新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：**

有關本案討論事項五「…請於核准使用執照前，檢送指定建築線相關資料予城鄉發展局測量科」一節，經查本案基地前經本府核發 112 定-莊-0316 號建築線指定案在案。

**九、新北市政府都市更新處：**

(一)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。

(二)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

(三)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)

(四)有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本補充至計畫內。

(五)經查本案申請容積移轉 20.80%(2,650.57 m<sup>2</sup>)，惟計畫書內未檢附申請容移評點一階核准函，請補充。

(六)事業計畫書意見如下：

1. 第 V 頁，報核時同意比率中私有土地人數誤植，適用獎勵類型及獎勵面積額度項目，應為區外容積而非區內容積，請修正。
2. 第 10-2 頁，「更新時程獎勵」事業計畫報核日期誤植，請修正。
3. 第 18-1 頁，管理維護費用「(六)耐震標章」誤植，應為耐震設計(第三級)，請修正。
4. 第 20-1 頁，管理維護基金項目「耐震標章」誤植，應為耐震設計(第三級)，請修正。

(七)權利變換計畫書意見如下：

1. 第 V 頁，報核時同意比率中私有土地人數誤植，適用獎勵類型及獎勵面積額度項目，應為區外容積而非區內容積，請修正。

2. 第 10-1 頁，管理維護費用「(六)耐震標章」誤植，應為耐震設計(第三級)，請修正。
3. 第 10-4 頁，管理維護經費及委辦費明細表「耐震標章」誤植，應為耐震設計(第三級)，請修正。

## 捌、委員意見

### 一、人民陳情：

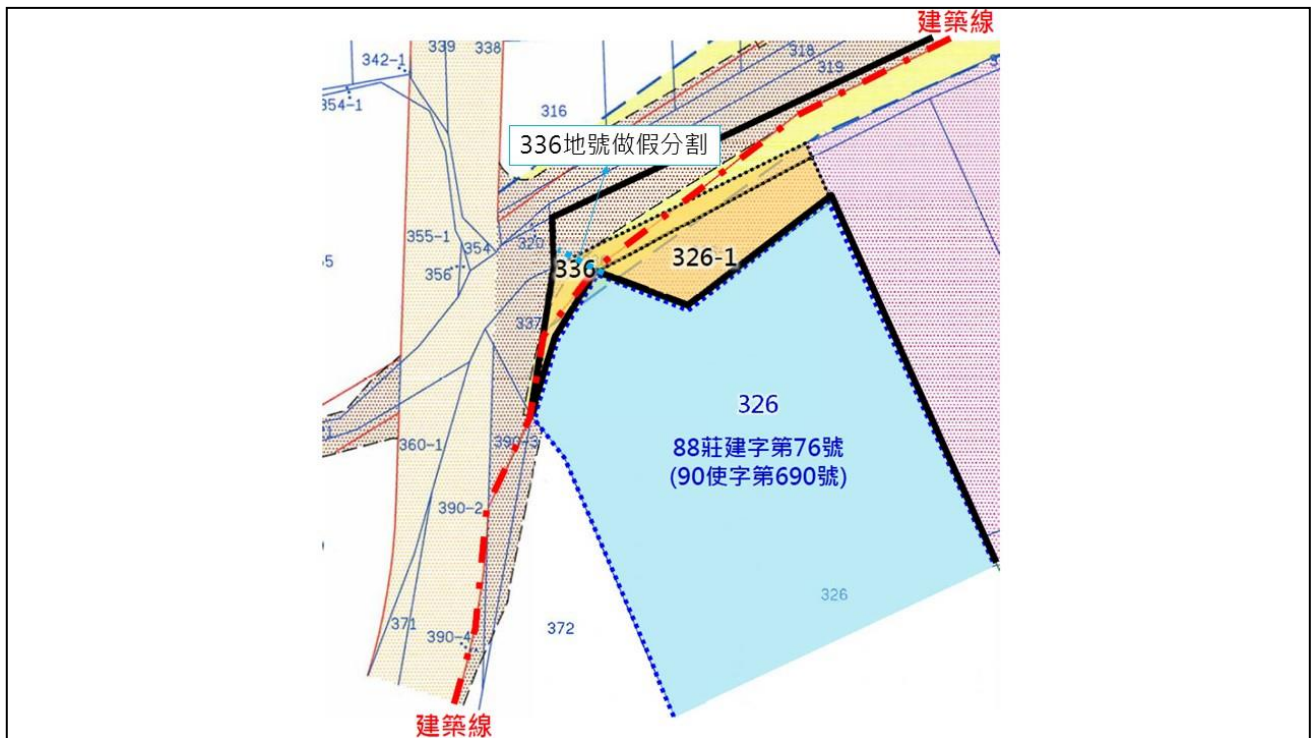
有關公辦公聽會共計 2 人發言，實施者已於公聽會上逐一回應陳情人意見，並於計畫書內載明各項意見回應說明，後續若陳情人仍有其他疑義仍請實施者持續與陳情人溝通協商。

### 二、法定空地檢討：

依市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函，自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，於公開展覽前免會辦工務局；惟本次會議經新北市政府工務局書面意見說明，新北市建築管理規則第七條檢討尚有不符，並請補充「鄰地得否單獨建築之檢討圖」建築師簽證，請實施者後續依工務局意見做修正。

### 三、更新單元範圍：

- (一)有關本案更新單元範圍尚符合新北市都市更新單元劃定基準規定，惟為避免造成鄰地為裡地，經實施者承諾將 336 地號辦理假分割後排除更新單元範圍，專案小組原則同意，另因 336 地號地主未辦繼承，後續將透過權變囑託登記辦理分割。
- (二)另涉及「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」部分，因本案係為避免造成鄰地為裡地，致更新單元範圍調整，專案小組原則同意依第三點第一項第三款後段但書規定，免重行公開展覽、公聽會並免重取同意，惟請實施者依規定召開說明會周知。



假分割示意圖

#### 四、都市計畫相關法規：

(一)本案基地北側因地界線與建築線不重合，依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定建築物(含地下層)與該建築之最小距離不得小於一公尺，經實施者會上簡報第 39 頁已配合修正，修正後地下層各層樓地板面積減少 5.34 m<sup>2</sup>，停車位數量維持不變，後續請併同修正報告書內容，專案小組原則同意。

(二)其餘請依市府城鄉發展局都市計畫科所提意見配合修正。

#### 五、現有巷道廢止或改道：

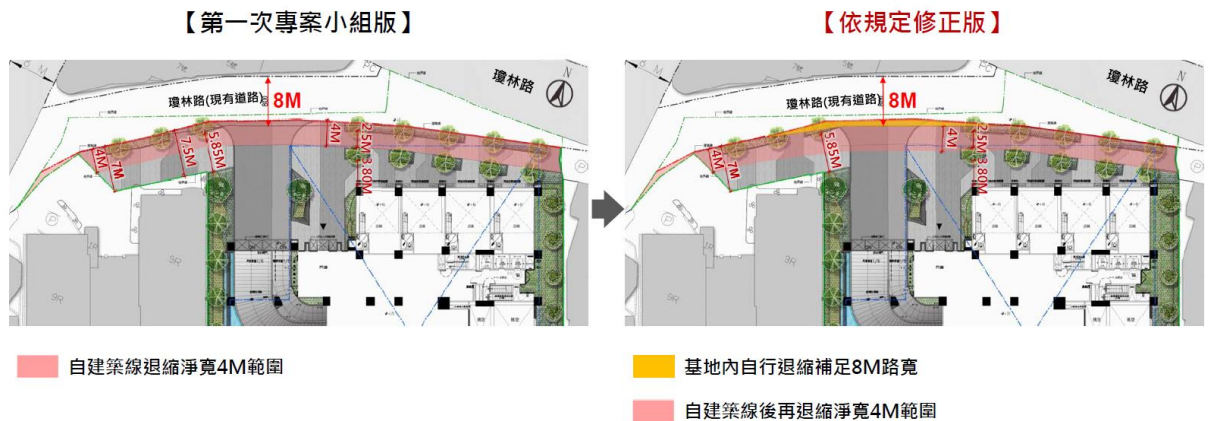
有關更新單元範圍西北側臨接現有巷道(瓊林路)經實施者會上簡報第 40 頁，已函詢五大管線相關單位，後續依回函辦理相關事宜；另本現有巷道由新北市政府養護工程處管理維護，未來施工期間維持通行，施工完成後鋪設柏油路恢復原狀並供公眾通行，故無需申請廢巷改道事宜，專案小組原則同意。

## 六、建築容積獎勵：

- (一)因本案涉及更新單元範圍調整，下述各項面積倘有變動時請實施者併同調整。
- (二)「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」各基準容積 6%之獎勵值(面積 764.58 m<sup>2</sup>)：請依財團法人台灣建築中心相關意見修正後，專案小組原則同意。
- (三)另有關新北市都市更新審議原則第 17 點，涉及低碳建築標示與建築能效標示執行方式，依新北市政府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 1134608011 號令辦理，說明如下：
  1. 本案更新單元面積大於 2,000 m<sup>2</sup>(4,247.41 m<sup>2</sup>)，原需取得銅級低碳建築標章部分，配合中央政策施行改以取得低碳建築標示第三級，並請依財團法人台灣建築中心相關意見修正後，專案小組原則同意。
  2. 都市更新案取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日後報核之都市更新事業計畫案始適用之，本案報核日為 112 年 12 月 22 日，故不適用。
- (四)「耐震設計獎勵」基準容積 2%之獎勵值(面積 254.86 m<sup>2</sup>)：本案依住宅性能評估實施辦理辦理新建住宅性能評估之結構安全性等級達第三級，並請依財團法人台灣建築中心相關意見修正後，專案小組原則同意。
- (五)「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 892.01 m<sup>2</sup>)、「規模獎勵」基準容積 8.60%之獎勵值(面積 1,095.90 m<sup>2</sup>)：經查尚符都市更新建築容積獎勵辦法規定，專案小組原則同意
- (六)「建築規劃設計獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 1,911.46 m<sup>2</sup>)，經實施者會上簡報第 45-48 頁配合修正如下，專案小組原則同意：
  1. 326-1、336 地號因基地淨深未達 4 公尺致無法等寬退縮 4 公尺無遮簷人行道部分，經實施者承諾剔除該部分範圍，且已

於基地其他部分退足淨寬。

2. 本案基地北側臨接瓊林路，屬 8M 寬之指定建築線現有巷道，惟現況部分經實施者會上簡報第 45 頁路寬未達 8M，故於基地內自行退縮達 8M 後，再退縮淨寬 4M 以上建築，說明檢討結果，故修正圖面標示如下，並請維持由新北市政府養護工程處管理維護。



3. 基地西側規劃之水池，考量後續管理維護不易，請取消設置。
  4. 基地東西側退縮 3M 範圍內原設置之圍牆，經實施者簡報第 46 頁配合修正為綠籬，惟綠籬部分不得設有人工構造物。
  5. 為塑造友善人行動線，本案南側臨路側雖無指定建築線，惟仍請實施者將退縮 3M 部分內留設至少 1.5M 人行空間，以增加公益性。
  6. 供公眾使用之人行步道及綠化空間應以設置高燈為主，不得設置投射燈，本案北側人行步道以高燈、步道燈做為動線上之基本照明，並搭配草叢燈、線燈和水中燈創造特殊氛圍。
  7. 其餘請依建築規劃設計修正意見辦理。
- (七)「區外容積移轉獎勵」基準容積 20.50%之獎勵值(面積 2,612.34 m<sup>2</sup>)，本案已於 113 年 1 月 25 日取得容積移轉一階核准函，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 20.50% (2,612.34 m<sup>2</sup>)，專案小組原則同意。

## 七、建築規劃設計-住宅區依規定做商業使用

- (一)商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施。
- (二)本案於地下一層設置 2 部社區公用停車位級 1 部垃圾車暫停車位，可供商業臨停或裝卸使用，另店鋪選配的車位亦可兼用供顧客臨停，請於報告書內補充說明。
- (三)地下一樓停車位的部分，部分無障礙機車位、少數機車位與汽車位有交織的情形，請以不與主要機車動線有交織情形為前題調整。
- (四)請於地下一層平面圖明確標示出各停車位的位置，包含社區公用停車位、垃圾暫停車位、無障礙車位等。

#### 八、建築規劃設計：

- (一)依新北市都市更新審議原則檢討第 13 點規定，建築外殼規劃節能效果部分，本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為 50.13%，專案小組原則同意。
- (二)立面外觀與外部之協調性部分，經實施者會上簡報第 52 頁說明將建築物量體規劃為兩棟平面錯位，減少視覺上的壓迫，並利用現代建築元素與沉穩的色系建材搭配，故專案小組原則同意
- (三)本案西側退縮範圍內與鄰地花台重疊部分，經實施者會上簡報第 54 頁說明，實施者與鄰地地主協調後將於施工時拆除，鋪面與鄰地順平處理，專案小組原則同意。
- (四)本案於車道西側設置喬木，為避免影響車道視距，經實施者會上簡報第 54 頁配合修正，移除車道西側喬木，專案小組原則同意。
- (五)考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，經實施者會上簡報第 55 頁配合修正，於西側依交通局意見留設 2.5Mx6M 範圍短時臨停空間，惟請調整至緊臨車道設置。

(六)本案南側一層因作為住宅使用，建議設置隱密性植栽，避免未來後續爭議。

(七)一樓景觀配置，東西兩側皆設置滿灌木及喬木，建議取消部分樹種配置，以利後續管理維護通行。

(八)請於一層平面圖標示面前道路行穿線位置。

(九)其餘請依市府交通局意見修正，另本案已達交評送審門檻，應於聽證前取得交通局原則同意或核備函，請實施者留意辦理期程。

(十)一樓陽台請皆標示法定空地或納入建築面積。

**九、財務計畫：**本案適用 112 年 8 月 17 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」：

(一)申請各項容積獎勵後續管理維護費用部分如下，專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整，請併同順修費用：

1. 「開放空間管理維護費用」提列 778 萬 7,400 元。

2. 「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」及「耐震設計(第三級)」各提列 230 萬 2,482 元。

(二)「都市更新規劃費(880 萬元)、不動產估價費用(510 萬元)、更新前土地及建物測量費用(32 萬元)、交通影響評估費用(40 萬元)，已檢附相關契約，專案小組原則同意。

(三)土地鑑界費(4 萬 8,000 元)、鑽探費用(52 萬 5,000 元)、鄰房鑑定費(268 萬 6,000 元)、地籍整理費用(646 萬元)、審查費用(9 萬 9,000 元)，專案小組原則同意，相關提列費用請實施者依契約提列並於聽證前檢附契約。

(四)有關土地改良物拆遷補償費用(551 萬 3,230 元)，專案小組原則同意，請實施者於報告書中補充委託估價公司之單價查估內容。

(五)信託管理費用部分，本案屬事業計畫及權利變換計畫併送之案件，建議調降費用金額，經實施者於會上承諾最高不以 825 萬做提列，後續聽證前應以契約書作為提列依據並不得高於前述金額，專案小組原則同意。

(六)容積移轉費用(1億2,118萬4,108元)，本案已於113年1月25日取得容積移轉一階核准函，後續請於聽證前配合一階審核結果20.50%檢附容移買賣契約書，並以契約金額認列，專案小組原則同意。

(七)實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級，提列「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」依級距提列為5.87%，「風險管理費率」經實施者承諾自行調降至11.5%以下，專案小組原則同意。

#### 十、選配原則：

尚符合新北市都市更新審議原則第24點規定，專案小組原則同意。

#### 十一、風險控管機制：

本案依都市更新條例第36條第3項規定採不動產開發信託，考量尚屬通案處理方式，專案小組原則同意。

十二、估價內容：以下為針對連邦（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘2家（生耕、鴻廣）請一併檢視修正

##### (一)通案性議題：

1. 三家估價報告書之更新前估價條件：本案更新單元內瓊林段321-4地號於評價基準日時有部分土地範圍非屬本案基地面積範圍(後於報核前已完成分割)，因地籍尚未分割完成，故依委託人提供資料將該筆地號預擬分割劃入本案更新單元，並以此為評估依據，未來應以地政機關登記後之面積為準，但表內請補充使用分區面積。

##### (二)估價條件及價格形成之主要因素分析：

1. 第35頁「個別因素分析部分」，比準地臨路條件為4面，惟另2家為2面，三家報告書所載之比準地臨路條件有不一致情形，請修正。

##### (三)更新前權利價值評估：

1. 第49頁「(1)比準地土地與比較標的條件分析」，比較標的

三副都心段一小段 231、232 地號，臨昌德街臨路寬度連邦為 8M，其他二家選用同一標的但標示 6M，倘未達 8M 是否涉及容積折減而使容積強度未達 350%，請查明。

2. 同前頁「(1)比準地土地與比較標的條件分析」比較標的一新莊區副都心段一小段 145、146、147 地號，該 3 筆地號分別為不同交易日期，且價格也有差異，是否適合視為同一筆成交案例，請檢討後修正。
3. 第 52 頁「(4)比準土地與比較標的區域因素比較調整分析」，三家估價報告書皆採用新莊區副都心段一小段 145、146、147 地號案例，惟三家區域因素調整落差較大(領銜-5%、另 2 家為-15%、-2%)，請檢討後修正。
4. 第 53 頁「(5)比準地土地與比較標的個別因素比較調整分析」比較標的三新莊區副都心段一小段 231、232 地號更新前各宗土地面積大小及潛力調整為 4%，三家估價報告書所載調整差異較大(鴻廣為 8%)，另鴻廣未作土地寬深比修正。
5. 第 62 頁「F. 土地開發店面比較價格之推定」比較標的一、二皆為 111 年成交案例，價格日期因素調整為 3%，惟三家價格日期因素調整率不一致(另 2 家為 0%、6%)，請修正。
6. 第 68 頁「F. 土地開發樓上層比較價格之推定」比較標的三為 111 年成交案例，價格日期因素調整為 1%，有用到 111 年 4 月的案例，惟有價格日期因素調整率不一致(鴻廣為 18%)，請修正。

#### (四)更新後權利價值評估：

1. 第 112、115 頁「F. 更新後住宅租金與比較標的租金價格之推定」更新後租金樓上層住宅為 700-900 元/坪/月、修正後推定價格為 880 元/坪/月、淨收益 1.58%，三家估價報告書案例價格三家差異較大(領銜為 700-900、另 2 家為 900-1100、1200-1300 元/坪/月)，修正後(880、1030、1269

元/坪/月)，淨收益(領銜為 1.58%、另 2 家為 1.79%、2.35%)，高低落差太大，請再檢視後修正。

(五)生耕估價報告書意見如下：

1. 第 34 頁「(1)比準地比較標的條件分析」，比準地比較標的案例 1-3 皆位於同一街廓內，是否足以代表區域行情，建議重新檢討。
2. 第 44 頁「(A)地面層比較標的條件分析」，總建築樓層 24 層與比較標的不符，建議重新檢討。
3. 第 79 頁「(A)店舖比準戶(1F-店 3 戶)租金與比較標的條件分析」，比較標的 12 的價格日期誤植，請修正。
4. 第 85 頁「(C)店舖比準戶(1F-店 3 戶)租金與比較標的個別因素比較調整分析表」，更新後店舖 3 比準戶面積以含夾層面積修正，請修正為 1 樓面積。
5. 第 97 頁「C、更新後住宅比準戶(10F-A3 戶)比較標的個別因素比較調整分析」，由於更新前店面總樓層 15 樓誤以 24 樓調整故與更新後調整係數一樣，請修正。

(六)鴻廣估價報告書意見如下：

1. 第 2 頁摘要內容缺表 2、土地他項權利表及表 3、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表，請補充。
2. 第 6 頁「評估價值結論」，更新後 1 樓店面建議以含夾層平均單價呈現，請修正。
3. 第 57 頁「比較標的一」，昌德街是否 6M 請確認，並同步檢視第 61 頁道路寬度及容積率的修正率。
4. 第 61 頁「G. 勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表」，土地面積及土地開發適合度修正邏輯有誤，綜合考量大面積應優於小面積，請檢討後修正。
5. 第 67 頁「(C)可建總樓地板面積推估」，興建樓層數規劃 24 層，是否會造成建蔽率過小，請補充檢討。

6. 第 69 頁「a. 比較標的條件分析表」，價格日期 111 年 4 月與 6 月修正 6%，店面市場行情受疫情影響消費習慣多數改以網路行銷，店面漲幅趨勢請判斷是否修正過大，請重新檢討。
7. 第 73 頁「a. 比較標的條件分析表」，各項接近條件請具體敘明名稱及距離。
8. 同上頁「a. 比較標的條件分析表」，建物條件鋼骨與鋼筋混凝土修正 8%，是否修正過大，請重新檢討。
9. 第 85 頁「勘估標的」，請重新相對檢視土地開發樓層數、工期及利潤率之合理性。
10. 第 96 頁「(6)勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表」，一樓採與土開相同案例於區域因素更新前不調整，更新後-1~3%，個別條件 97%、104.9%、103.9%修正為 101%、101%、101%，請說明修正原則。
11. 第 101 頁「A. 比較標的租金價格分析」，租金案例採用區位條件較佳之案例，租金偏高請作適當修正包括價格日期修正、收益資本化率偏高，請重新檢視。
12. 第 111 頁「(7)勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表」，請說明樓層修正原則或請將樓層位置與總樓高分別修正，更新前土開建坪價推估採一樣的案例與樓層，個別條件總修正率差異很大，請再重新檢視。
13. 第 112 頁「(8)勘估標的與比較標的總調整率表」，比較標的七價格日期修正 18%，請檢視案例的適宜性或價格指數的正確性。
14. 第 126 頁「(五)更新後各單元權利價值及總值」，請補充說明更新後各戶修正係數之原則
15. 附件建物附表，備註一樓約定專用為露臺，請修正。
16. 請補充容積修正土開過程。

(七)其他：

1. 經檢視實施者會上簡報第 66 頁，請重新調整本案地下停車場共專有圖合理性及公設比率，本案更新前一樓內似有停車空間，俾利審議總銷估價之合理性，且共專有圖需與使用執照及辦理登記時一致。
2. 有關土地改良物拆遷補償單價，請於計畫書內補充建築物殘餘價值查估內容。

### 十三、分配結果：

本案依新北市都市更新審議原則第 22 條檢討計算，最小分配單元價值為 745 萬 1,292 元，據以作為不能分配之依據，本案共 1 人未達最小分配面積單元，後續將依「都市更新條例」第 52 條規定領取現金補償(即更新前價值 356 萬 9,812 元)，專案小組原則同意。

### 十四、共同負擔比率：

經考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比率以不得超過 54%，若因建築規劃調整順修財務計畫仍不得高於前述共同負擔比率。

### 玖、結論：

- 一、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，估價部分請作業單位於聽證會前請估價委員提供書面意見並請實施者修正後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會續審，並請針對歷次會議紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 二、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。

### 壹拾、散會：下午 4 時 10 分