

「變更新北市中和區安邦段 23 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫」
及「擬訂新北市中和區安邦段 23 地號等 2 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

- 壹、會議時間：115 年 4 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分
貳、會議地點：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：孫委員振義 紀錄：馮梓璇
肆、出列單位與人員：詳簽到簿
伍、主席致詞：略
陸、實施者及規劃單位報告：略
柒、陳情人意見：無
捌、相關單位意見：

一、本府工務局（書面意見）：

經查本次檢附報告書，既經申請人說明本次變更事業計畫係針對建築設計的部分調整，權利變換計畫亦依原核定事業計畫續辦在案，本局原則無意見。

二、本市中和區公所（書面意見）：

- （一）基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。
- （二）有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。
- （三）請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於 1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。
- （四）側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝深。
- （五）各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底板共構。
- （六）排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。
- （七）另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。

三、本府都市更新處（含書面意見）：

（一）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。

（二）變更都市更新事業計畫申請書請載明合法建築物之建號及面積。

（三）擬訂權利變換計畫書第 10 章權利變換所需費用：

1. 表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表中涉及開放空間、綠建築及智慧建築請載明為管理維護費用。
2. 營建費用請載明營建單價及相關計算式。
3. 都市更新規劃費用及不動產估價費用經查依附錄五實際契約提列，惟計畫書誤植為詳附錄六有，請修正。
4. 鄰房鑑定費經查依附錄四報價單提列，惟計畫書誤植為依鑑定收費標準計算(詳附錄五)，請修正。
5. 更新前土地建物測量費用經查附錄四檢附請款單，請於計畫書載明提列依據，且誤植為詳附錄六，請修正。
6. 拆遷補償費用、拆遷安置費用及審查費用請於計畫書載明提列依據。
7. 信託管理費用與附錄五所檢附報價表所載費用不一致，且請於聽證會前檢附實際契約或報酬約定書，並載明計算式。
8. 經查本案事業計畫核定所載加計「綠建築特殊工法」，惟權利變換計畫無載明該費用，請釐清。

（四）公會估價協檢部分：

1. 通案意見

（1）封面：

宏大封面案名為「擬定新北市中和區安邦段 23 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，因本案事業計畫屬變更案，請將都市更新事業計畫等文字刪除。

(2) 摘要：

本案更新前建物非屬區分所有建物，且無土地、建物不同人之情形，惟考量所有權人之土地權利範圍與建物權利範圍均不相同，建議仍宜釐清是否有土地及建物持分比例明顯不相當之情況。

(3) 估價基本事項說明：無意見。

(4) 更新前：

A. 更新前基本資料，三家更新前建築型式描述不一致，建議不同樓層及用途之建物，分別說明：

(A) 中信 p28：1 棟地上 3 層之鋼造工廠及加強磚造建物。

(B) 宏大 p22、40：三層樓建物；工業用、住家用。

(C) 台灣大華 p30:1 棟屋齡約 47 年之地上三層加強磚造及一層鋼造廠房；1 棟屋齡約 53 年之地上三層加強磚造廠房。

B. 中信及台灣大華均有選用新民段 371 地號土地比較案例，是否與 372 地號併同視為一宗交易，兩家作法不同，大華土地比較標的 3 為新民段 371、372 地號，中信土地比較標的 3 為新民段 371 地號，兩家所列筆數、面積、總金額、形狀等均不一致，請重新檢視此筆買賣交易內容。

C. 更新前土地比較法價格日期調整依據不一致，致使調整率差異性大，請檢視其調整率是否符合市場水準。

(A) 中信：全國都市地價指數（中和區）。

(B) 宏大：未說明調整依據。

(C) 台灣大華：全國都市土地平均區段地價工業區漲跌率（中和區）之 50%。

D. 更新前土地開發法之比準戶，宏大、台灣大華均有採「中正路 990 號 5 樓「璞陽」案例，惟建物結構不一致，請釐清。

E. 更新前土地開發法之比準戶，宏大、中信均有採「建八路 210 號 15 樓（台灣科技公園）」案例，惟接近停車場程度宏大為城市車旅-台灣科技公園站 50M、中信為中和區民樂立體停車場 1100M，請釐清。

(5) 更新前、後：

本案標的各比準單元面臨道路種別、臨路面寬、嫌惡設施有無(加油站)三家認定不一致，請釐清。例如：

- (A) 比準地之臨路面寬度及平均深度，三家認定結果不一致，其中臨路面寬分別為大華-100M、宏大-8M、中信-26M；平均深度分別為大華-26.58M、宏大-100M、中信-101M，以上請檢視修正。
- (B) 中信車道面臨道路寬度 5 公尺、大華 8 公尺，兩者不一致。
- (C) 三家針對更新單元是否受嫌惡設施影響之認定不同，其中宏大認定更新單元受加油站影響，另 2 家則無，請重新檢視。
- (D) 另外，宏大認定部分比較標的受高架或捷運軌道影響，大華認定部分比較標的受快速高架道路或加油站影響，中信各比較標的均未提及有嫌惡設施，雖選用之比較標的與另 2 家不同，亦請一併檢視各比較標的是否有上述嫌惡設施。

(6) 更新後：

- A. 更新後比準戶租金案例三家均採「台灣科技廣場」案例，惟對於路寬、嫌惡設施認定不一致，請釐清。
- B. 三家選用之廠辦比較標的有來自相同的建案，但針對接近公園條件一項之量測結果差異稍大，建議重新檢視，其他接近公設條件亦請一併檢視。
 - (A) 台灣科技公園：中信-碧合里公園 600M；宏大-碧合里公園 50M；大華-碧合里公園 75M。
 - (B) 璞陽科技大樓：宏大-元隆公園 400M；大華-員山公園 850M。
 - (C) 台灣科技廣場：中信-福真里公園 750M；宏大-元隆公園 600M；大華-元隆公園 400M。
- C. 有關更新後比準單元採光面數，中信、宏大為三面採光；大華為二面採光，請檢視何者正確。

2. 中信不動產估價師聯合事務所

(1) 更新前：

- A. 第 47、56、57、64、74 頁：勘估標的臨路寬度敘述不一致，有 8m、5m、24m，請修正。
- B. 第 57、61 頁：本案價格日期為民國 114.3.31，P.57、61 所列比準地價格日期 113.11.1 有誤，請更正並重新推估價格日其調整率。
- C. 第 61、62、71 頁：接近交流道/停車場/鄰近商圈之程度方面：P.61、62 比準地為 2200M/便利停車場威力站 650M/0M；P.71 比準戶為 1800M/中和國小停車場 550M/400M，兩者前後不一致，請重新量測何者有誤，並檢視各調整率之合理性。更新後比準戶評估，亦請一併檢視。
- D. 第 64 頁：可建總樓地板面積推估，法定容積率 226.80%，應係含專屬容獎，建議調整文字。
- E. 第 70 頁：本案更新後 2 樓以上作業廠房樓高為 4.2 公尺，土開廠房比較標的之樓高為 4.0~4.5 公尺，而報告書中土開比準戶設定樓高僅 3.2 公尺，請檢視該樓高是否合理。
- F. 第 72 頁：本案規劃為廠辦，(f)以比準戶價格推估「住宅」均價之住宅，應屬誤植。

(2) 更新前、後：

- A. 第 60、69、83 頁：P.60 土地比較標的 1、2 與 P.69、83 廠辦比較標的 2 之位置相近，但區域因素調整率不一致，請重新檢視。
- B. 第 61、62、70、71、85、91、92 頁：
 - (A) 比準地、廠辦比準戶在接近程度方面之比較項目有以下不一致之情形，請檢視比較項目及調整邏輯是否應統一：
 - a. 車站方面，比準地係以捷運站為主，而廠辦比準戶係以公車站進行比較。
 - b. 比準地無公園項目，而廠辦比準戶有公園乙項。

(B) 比準地有學校、市場等項目，廠辦比準戶則無上述項目，但 P. 71、92 調整邏輯表中卻有學校、市場等文字說明。

- C. 第 61、70、85、91 頁：P. 61 比準地所載面臨道路種別為現有道路，廠辦比準戶所列道路種別為次幹道，兩者不一致，請檢視修正或說明。
- D. 第 70、72、100 頁：P. 70 比準戶與比較標的在樓層位置一項，係以每層調整 0.5% 進行比較調整，而 P. 72 係以每層增加或減少 1% 推估地上 5 至 8 層，兩者調整幅度不一致。另外，P. 100 地上 2~4 層及 5 層以上之調整幅度亦與 P. 72 不同，請一併檢視修正。
- E. 第 70、85、91、100 頁：在面積與單價關係方面，P. 70、85 比較標的 2 之面積為 89.38 坪，與 P. 91 比較標的 1 之面積 89.88 坪相近，兩者調整率卻不同(-1%、-0.5%)，如按 P. 100 面積與單價調整原則應屬 75~95 坪級距，調整率應同為 -0.5%，請檢視修正。P91 比較標的 2 之面積為 79.04 坪，目前調整率-1%，亦有與調整原則不一致之情形，請一併修正。
- F. 第 75、98、100 頁：土開地下一層及地下三層車位單價分別為 233.2 萬/個、206.8 萬/個，與更新後每層相差 15 萬/個不一致。另外，請檢視 P75、P98 更新前、後車位比較法之樓層位置調整率：每層 6% 是否與更新後每層 15 萬/個相當。

(3) 更新後：

- A. 第 80 頁：更新單元總戶數為 40 戶是否為誤植，與 P101 戶數不一致，請再確認。
- B. 第 88 頁：
- (A) 比較標的二，實價登錄備註欄載明租金總額含稅，是否應進行扣減，請再斟酌。
- (B) 比較標的三總租金是否含停車位，宜再確認(大華同案例有拆算車位)
- C. 第 100 頁：本案比準戶為 6 樓，1 樓樓效比 20%，建議補充加強說明。

3. 宏大不動產估價師聯合事務所

(1) 更新前：

- A. 第 50 頁：勘察日期與 P41 不同應有誤植，請檢視。
- B. 第 51 頁：請補充價格日期調整率推估過程。
- C. 第 50、58 頁：P. 50 比準地(合併後)所列面臨主要道路寬度為 8 公尺巷道，P. 58 土開廠房勘估標的則為 8 公尺主幹道，兩者道路種別不一致，請檢視修正或說明。另外，P. 58 比較標的 4、5 之道路寬度分別為 12、10 公尺，道路種別為主幹道，請一併檢視其合理性。
- D. 第 58 頁：請檢視個別條件分析表中”騎樓狀況”一項是否應刪除，或文字改為”雨遮比”。
- E. 第 66 頁：案例中原段 458 地號，面積 65.65 坪，實價登錄網站為 65.34 坪，請再確認。

(2) 更新後：

- A. 第 74 頁：請檢視本案特殊工法及建材是否已於房價反映。
- B. 第 77 頁：案例中和區建八路 202 號 5 樓，總價 221,000 元，與實價登錄網站 221,268 元不一致，請再確認。
- C. 第 81 頁：總價與單價關係調整邏輯似有錯誤，請檢視。
- D. 第 81 頁：勘估標的與比較標的 7 之雨遮比同為 0%，惟比較標的 7 在雨遮比項目之調整率卻為 1%，請檢視是否有誤。
- E. 第 81 頁：比較標的 8 總價較低，請檢視其調整率 1%是否有誤。

4. 台灣大華不動產估價師聯合事務所

(1) 更新前：

- A. 第 61 頁：(四)、(六)內文敘述捷運 LG06 站位置不一致，請釐清。
- B. 第 70 頁：比較標的三，還原推估之土地單價，請補充說明調整理由及計算方式。
- C. 第 77 頁：案例新北市中和區中板路 23 之 2 號五樓，價格日期 113.6.14 與實價登錄網站 113.6.13 不一致，請再確認。

- D. 第 80 頁：土開廠辦勘估標的與比較標的 4 面積為 93.41 坪、80.89 坪，依報告書 P.107 水平調整原則，P.80 比較標的 4 在單價與總價關係之調整率應為-1%而非 0%，請檢視修正。
- E. 第 85、87 頁：P.85 土地整合開發年期預估為 1.95 年，P.87 表格所列土地整合開發年期為 3.65 年，兩者應相同，請檢視何者有誤並重新檢核資本利息綜合利率 5.53%是否正確。

(2) 更新後：

- A. 第 97、102 頁：P.97 更新後比較法之個別因素調整表中有針對特殊工法-綠建築及智慧建築進行比較調整，但在 P.102 租金比較法則無上述比較項目，請檢視修正。
- B. 第 107 頁：更新後各單元權利價值調整項目，建議增加「樓高」因素。

5. 綜合結論

- (1) 估價條件合理性：本案更新前建物非屬區分所有建物，且無土地、建物不同人之情形，惟考量所有權人之土地權利範圍與建物權利範圍均不相同，建議仍宜釐清是否有土地及建物持分比例明顯不相當之情況。
- (2) 案例選取合適性：大華、中信均有選用 2 個在 109 或 108 年成交之土地案例，因與本案價格日期 114.3.31 相距甚遠，建議仍盡量蒐集價格日期稍近之土地成交案例，或檢視是否有透天廠房成交案例可進行拆分。
- (3) 評估結果市價之合理性：
 - A. 三家估價報告書價格結論均無超過不動產估價師法第 41 條有關不動產估價師間對於同一標的物有 20%之上之差距。
 - B. 比準戶為 6F-D1 戶每坪為 50 萬元，評估結果 11F-D1 戶每坪為 51.3 萬，價格與週邊市場價格水準相比略為保守，惟因個案情形不同，若委員有個別建議的意見，仍建請參考。
 - C. 本案比準戶為 6 樓，推估更新後各戶價格，1 樓樓效比 20%，建議補充加強說明樓效比之依據。

- (4) 更新前租金評估結果（租金補貼）：更新前租金評估結果尚屬合理，惟三家報告書針對地面層樓效比之認定不同（中信、宏大：6F 之 120%、125%；大華：4F 之 130%），故建議亦蒐集地面層租金案例以供參考。
- (5) 拆補費評估結果：中信 P. 103 加強磚造之年折舊率應為 1.67%，公式： $(100\%-0\%)/60 \text{ 年} \div 1.67\%$ ，建議不要以進位後之 1.7% 顯示及計算。
- (6) 特殊工法及建材是否反映於更新後房價：本案更新後規劃有申請綠建築及智慧建築獎勵，宏大在建材或建築設計項目未作相關比較調整或說明；大華更新後租金比較法亦無相關調整分析，請重新檢視修正。
- (7) 雨遮設計是否反映於更新後房價：更新後無登記雨遮面積，目前僅有宏大針對比較標的是否有雨遮面積進行比較調整，中信、大華則無，請新增雨遮欄位補充分析。
- (8) 三家參數差異：
- A. 比準地臨路面寬及平均深度，三家量測結果差異過大，請重新檢視比準地之臨路面為何。
 - B. 土開銷坪比：中信 1.68 高於宏大 1.545、大華 1.52，請檢視更新後廠辦規劃評估銷坪比是否偏高。
 - C. 資本利息綜合利率：大華 5.53%、宏大 4.28%、中信 3.09%，請檢視土地及建物開發年期是否合理及計算過程是否正確。
- (9) 三家自主檢核表覆核意見：
- A. 中信：報告書檔案未依檢核表檢附估價師證明文件。
 - B. 大華：報告書檔案未依檢核表檢附委託人提供之估價條件函。
- (10) 權變計畫書附件選任紀錄說明正取、備取結果，惟其中一家瑞普國際未承攬本案，且未檢附切結書，建議補正。
- (11) 本案更新前建物非屬區分所有建物，且無土地、建物不同人之情形，惟考量所有權人之土地權利範圍與建物權利範圍均不相同，建議仍宜釐清是否有土地及建物持分比例明顯不相當之情況。

(12) 本案是否有減壓設施或轉管，若有相關設施，建議委託人提供以符號或標誌載明清楚之圖資，請估價師於更新後估價中反映。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：

本案公聽會共計 3 人提供書面意見，涉及選配、估價、共同負擔比率、合建契約及更新單元範圍所提意見，實施者已於本次會上回應說明，惟請實施者再妥予溝通協調，且於計畫書具體回應處理情形，並配合辦理以下事項，原則無意見：

1. 涉及車位選配意見部分，本案選配原則同事業計畫核定內容，經查選配以 1 戶 1 車位為原則，惟請實施者考量本案為廠房其坪數較大，且所有權人仍有權利價值可分配，故應評估其車坪比及考量個別所有權人之實際需求及權益，請實施者秉持誠信原則，持續與陳情人進行溝通協調，於不影響整體公平性之前提下，尋求合理解決方案。
2. 涉及合建契約及共同負擔比率增加意見部分，本案實施方式為權利變換，有關私契約內容非屬都市更新審議範疇，本案以權利變換審議結果為準，惟請實施者於計畫書補充共同負擔差異對照表及容積移轉效益分析，並與所有權人妥予說明。
3. 涉及更新單元範圍意見部分，本案更新單元範圍同事業計畫核定範圍，實者者表示所陳鄰地安邦段 67 地號之土地屬都市計畫捷運用地，故無法納入本案更新單元範圍，請實施者於計畫書中補充說明。

二、變更事業計畫：

經實施者於會上說明本案因調整停車空間、梯廳面積、開門形式、屋突配置等建築設計，係依都市更新條例第 34 條第 3 款規定採簡化作業程序辦理變更事業計畫，原則同意。

三、更新單元範圍：

本案更新單元範圍同事業計畫核定範圍，除所陳鄰地安邦段 67 地號之土地未納入，另合法建物部分坐落於鄰地安邦段 29-1 地號之土地亦未納入，經查該 2 筆土地皆已變更為捷運用地，故無法納入本案更新單元範圍，請實施者一併於計畫書中補充說明，並於附錄補充相關都市計畫

資料。

四、財務計畫及共同負擔比率：

- (一) 人事行政管理費率提列 5%、銷售管理費率提列 6%、風險管理費率提列 11.5%，同事業計畫核定額度，原則同意。
- (二) 開放空間、綠建築及智慧建築管理維護費用，經實施者會上表示修正費用，依事業計畫核定金額提列，原則同意。
- (三) 本案事業計畫核定所載加計綠建築及智慧建築特殊工法，惟權利變換計畫書未加計綠建築特殊工法，實施者會上表示取消加計綠建築特殊工法，原則無意見；另加計智慧建築相關設備工程費 10,158,312 元，提列約為營建價格之 1.7%，未超出依新北市都市更新及爭議處理審議會第 71 次會議決議平均價格，另查與附錄五檢附估價單費用所載費用不一致，實施者表示所附估價單費用超過部分自行吸收，請於計畫書載明相關說明及計算式後，原則同意。
- (四) 都市更新規劃費用提列 600 萬元、不動產估價費用提列 174 萬元，實施者依檢附契約書提列，且未超過提列標準，原則同意。
- (五) 鄰房鑑定費用部分，實施者依規定以開挖深度 4 倍範圍檢討，並依檢附報價單提列 209 萬 3,000 元，原則同意。
- (六) 更新前土地及建物測量費用部分，實施者依檢附請款單提列 8 萬元，原則同意。
- (七) 容積移轉費用部分，實施者依檢附實際契約提列 1 億 159 萬 4,373，原則同意，惟計畫書第 10 章所載金額不一致，請修正，另因容積移轉成本較高致共同負擔比例提高，請於報告書中補充分析容積效益，說明其對本案整體開發之合理性。
- (八) 信託費用部分，請於聽證會前檢附實際契約或報酬約定書，依上開資料提列並載明計算式後，原則同意。

五、選配原則：

選配原則同事業計畫核定所載內容，原則同意，惟陳情人針對車位選配有相關意見部分，考量本案為廠辦產品，請實施者再行妥予溝通協調。

六、分配結果：

本案以 30.12 m²另加計公設部分檢討計算，據以作為不能分配之依據，本案共 18 位所有權人，無不能及不願分配者，18 人皆參與權利變換選配，原則同意。

七、估價：

- (一) 權利變換計畫書 P.11-1 所載本案因正取一家瑞普國際不動產估價師事務所無法承攬本案更新前後權利價值之查估作業，請於計畫書具體敘明無承攬理由，並於附錄檢附估價師無法承攬之相關切結文件。
- (二) 本案選定中信估價，其餘 2 家為宏大及台灣大華估價，針對以下意見如有相同之情形，請一併檢視修正，並將修正後內容提供予估價委員協助確認後，原則同意。

1. 三家共通意見：

- (1) 估價報告書請就基本資料一致性、比較標地選取、價格日期調整、基地條件判定及各項調整率合理性等內容全面檢視修正，並強化與周邊發展（含捷運開發）之效益分析。另相關文字誤植、不一致及計算邏輯，應一併修正確保報告之正確性與一致性。
- (2) 估價條件第一點，依據範本應指如全部範圍專屬容積相同時更新前地價得不考量，其非不折減之理由，請修正。
- (3) 合法建物：連城路 112 號 3 樓屋齡與同棟不同（宏大報告書年期全棟相同，台灣大華則無更新前建物個別條件分析表），是否合理或請說明原因？
- (4) 鄰近捷運開發區之影響及區域發展潛力，應納入估價考量。
- (5) 基地形狀、寬深度及臨路條件認定不一致（差異甚大），應統一。

2. 中信估價報告書：

- (1) P. 28 頁價格日期為 114 年 3 月 31 日，土地比較法過程為 113 年 11 月 1 日，請確認。（103 頁亦同）
- (2) P. 47、56、64 面寬不同，請確認。
- (3) P. 72 表格有住宅單元的誤植。
- (4) 本報告書土地價值評估，P. 76 兩法及依權重求得比準地土地單價取位數建議一致，P. 78 兩筆土地評估單價取到百位數亦同。

- (5) P. 82 更新前土開及更新後樓上層比較案例 1(台灣科技公園),於實價登錄 113 年以後有 11 筆交易,本案例的確是距離價格日期較接近的案例,但在所有正常的交易中單價為最低,建議估價師可考慮基於市場價格的穩定性,或可參採其他的交易案例。另於比較法修正項目之基地規模項目,考量本案合併後基地為 800 餘坪,於敏感度部份再酌於考量。另外表格內建物個別條件項目應是樓淨高,不是室內挑高,建議調整。
- (6) P. 91 收益法比較案例 2 租金屋齡調整較為不足,基地規模修正過大(於租金部分的敏感度應不致過大),建議酌於考量。
- (7) 土地比較標的一僅 143 坪且為三角形,請確認其未來規劃產品是否與本案相當?另個別因素總調整率扣除容積差異 8%後,本案例優於本案,請檢視結果是否合理?
- (8) 容積差異調整表中,銷坪比不同;實設建蔽率相同地面層面積不同;容積率不同規劃層數戶數亦不相同,車位數相同是否合理?請檢視。
- (9) 本案為工業區土地,土地價格日期調整直接採用中和區指數之合理性?
- (10) 新成屋廠辦(土開及更新後)
- A. 案例選用與土地案例相當之區域,惟區域因素總調整率不同,請檢視。
 - B. 基地規模調整率有達-6%,廠辦產品影響幅度是否那麼敏感,請檢視。(收益法亦同)
 - C. 價格日期直接採用住宅價格指數之合理性?
- (11) 本案為廠辦產品,樓效比 2F 及 3F 可及性較高,均下修,請檢視市場情形決定之。1F 廠辦以 120%決定,請檢附相關案例說明。
- (12) 車位評估(土開及更新後)
- A. 臨路情形僅 5M,與前述說明基地臨路出入均不同,請補充說明或修正。
 - B. 比較標的一車位大小前後不一致,請修正。
 - C. 車位採用案例,B1 價格較 B3 價格低是否合理?於評估過程並

未有差異，請說明比較標的 3 車位供需是否顯有差異或有其他個別因素差異所致。

- (13) 土開樓效比與更新後各層樓效比邏輯不同。採光面調整與比較法評估過程邏輯不同。
- (14) 合法建物拆遷補償費推估，表中應為建物成本價值/單價，請參考範本或技術規則。
- (15) 拆遷安置費：參考之案例實際建物型態為何，與本案是否相當，請補充說明。
- (16) 本案週邊未來有兩個捷運開發區，一個緊鄰本案，就本案未來發展趨勢應列入考量。

3. 宏大估價報告書：

- (1) 報告書內容與核定事業計畫不一致（如停車位數量、戶數配置等），應依核定內容修正。
- (2) 比較標的面積過小（65 坪、119 坪、230 坪），與本案差異過大，應檢討適用性。
- (3) 價格日期調整率與其他估價單位差異較大，建議檢視一致性。
- (4) 將加油站列為嫌惡設施並進行調整，惟其他估價單位未採相同認定，應統一處理原則。

4. 台灣大華估價報告書：

- (1) 更新前合法建物個別條件表未完整呈現，應補充相關資料。
- (2) 與中信使用同一交易案例（109/4/15）：地號與面積記載不一致（371 / 371+372）面積數值不同（1331 坪/ 1483 坪）
- (3) 同一案例調整 6.45%，中信調 14%，調整差異大，需說明依據。
- (4) 更新後建物採光判定為「兩面採光」與其他兩家（三面採光）不一致。

八、共同負擔比率：

本次共同負擔比率為 54.95%，綜合考量調整財務計畫各項費用及估價結果等，實施者承諾調整後共同負擔比率不超過 54.5%，原則同意。

拾、結論：

- 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，皆由實施者逕負相關法律責任。
- 二、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，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，由本府依「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；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。

拾壹、散會：下午 4 時 30 分