

**「擬訂新北市新莊區復興段 657 地號等 5 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
會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 115 年 6 月 22 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：簡委員文彥

紀錄：邱玠澂

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、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、本府都市更新處：

(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)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】)。

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

(四)本案專案網站請詳實更新審議進度，並上傳本次專案小組版計畫書供所有權人及相關權利關係人閱覽。

(五)計畫書意見如下：

1. 審議資料表，請補充辦理歷程最新進度。

2. 第 13-10 至 13-11 頁，更新後建物分配單元及位置對照圖，表格較為模糊，請調整解析度。
3. 第 16-7 頁，實施者分配清冊，合計部分請補列應分配權利價值及差額價金數值。
4. 第 19-7 頁，請補充審議原則第 23 至 25 條逐項檢討。

玖、委員意見

一、人民陳情：

本案公聽會共計 2 人發言，發言內容經查無具體異議，自報核迄今尚無其餘人民陳情，專案小組原則無意見。

二、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)本案未提列特殊必要加計項目，與事業計畫核定內容一致，專案小組原則同意。

(二)本案所提列「結構外審費用」、「綠建築管理維護費用」、「智慧建築管理維護費用」、「耐震設計管理維護費用」均高於事業計畫核定金額，原因係法定工程造價改採 114 年 9 月 1 日發布之「新北市建築工程造價標準表」計算所致，經實施者會上簡報第 14 至 15 頁說明配合依事業計畫核定內容採 112 年 8 月 1 日版本核算後，修正金額為「結構外審費用」18 萬 5,335 元及「綠建築」、「智慧建築」、「耐震設計」管理維護費用各 140 萬 8,385 元，與事業計畫核定金額一致，請修正計畫書內容，並將「結構外審費用」調整提列於權利變換費用之其他必要業務費項目後，專案小組原則同意。

(三)本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」申請獎勵項目(6,500 元)核算提列「開放空間管理維護費」295 萬 8,800 元，與事業計畫核定金額一致，專案小組原則同意。

(四)本案依計畫書檢附之契約提列「綠建築委辦費」70 萬元、「智慧建築委辦費」100 萬元、「耐震標章委辦費」950 萬元，且與事業

計畫核定金額一致，專案小組原則同意。

- (五)本案依計畫書檢附之契約提列「都市更新規劃費用」750 萬元、「不動產估價費用」300 萬元、「更新前土地及建物測量費用」7 萬 2,450 元，且提列金額未高於提列基準，專案小組原則同意。
- (六)本案「地籍整理費用」以更新後每戶 2 萬元加計信託登記及塗銷費用 9,000 元核算，惟加計部份費用與信託契約所載實際支出費用無法對照，請檢附完整提列證明文件，依實際支出合理提列本項費用，並依提列基準規定以信託契約所載土地及建物價值 0.1%核算信託登記及塗銷費用提列上限，續提下次專案小組討論。
- (七)本案「信託管理費用」依實際契約內容以每年服務金額 100 萬元計價，實施者預計至信託解除約 6 年期間共 600 萬元，並以 50%提列本項費用 300 萬元，考量前開「地籍整理費用」涉及信託契約內容釐清與調整，本項費用續提下次專案小組討論。
- (八)本案「容積移轉費用」依提列基準規定應檢附契約為依據，惟計畫書中僅檢附部分容積額度之買賣契約，請於專案小組審竣前檢附全數契約，俾利核算本項費用。
- (九)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」4.5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費」12%，與事業計畫核定內容所提費率基準一致，請於計畫書補充核定事業計畫中各項費率提列之合理說明，並依本次其餘財務及估價意見修正後，併修正後之共同負擔結果，續提下次專案小組討論。

三、估價內容：

- (一)依地下 1 層共專有圖，部分機車位規劃為商業約定專用，惟計畫書第 17-10 頁及估價報告書均計入大公，請考量未來實際使用規劃，合理調整共專有規劃，並一併修正估價內容。
- (二)餘估價報告書內容請依以下意見修正：針對遠見（領銜）估價報

告書所提之審查意見，其餘二家（宇豐、歐亞）請一併檢視修正

1. 通案性議題：

- (1) 第 1 頁「1、勘估標的內容」未見建物標示，請依範本內容修正。
- (2) 第 17 頁「表 2 建物產權分析表」三家估價報告表格項目內容與範本有明顯差異，請依範本調整。
- (3) 第 19 頁「(一)更新前估價條件」652 地號因土地與建物持分比例不一致，所有權人協議以土地持分比例進行評估，請補充說明土地及建物所有權情況，並檢附協議俾利參考。
- (4) 第 19 頁「(二)更新後估價條件」宇豐與景瀚、歐亞估價報告一層比準戶及比準車位不同，請重新檢視後修正。
- (5) 第 29 頁「(2)中央銀行：新一波選擇性信用管制」請作最新日期及 113 年 9 月 20 影響房價重要因素更新。
- (6) 附件部分，請檢附土地、建物謄本建測圖等相關資料俾利參考。

2. 更新前土地價值評估：

- (1) 第 50 頁「H、比較標的條件分析」更新前土地價值評估比較標的一，三家均採相同案例，惟成交總價不一致，請釐清後修正。
- (2) 第 50 頁「H、比較標的條件分析」更新前土地價值評估比較標的三採用板橋區案例，宇豐估價報告亦採用此案例，惟與本案區位差異較大，歐亞估價報告書比較標的皆採新莊區案例進行查估，請補充說明案例選用合理性。
- (3) 第 50 頁「H、比較標的條件分析」勘估標的土地形狀部分三家不一致，請三家重新檢視差異性後修正。
- (4) 第 54 頁「J、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」宗地個別條件，景觀項目景瀚、歐亞、宇豐估價報

告分別調整 2 至 5%、5%、2%，請三家重新檢視差異性後修正，並補充說明調整方式。

- (5) 第 55 頁「容積率調整差異表」土地容積差異調整部分，容積率 318.01%與 350%景瀚、歐亞、宇豐估價報告分別調整 10%、9%、6%，請三家重新檢視差異性後修正。
- (6) 第 57 至 72 頁「(2)土地開發分析法評估過程」建物規劃部分，三家總樓層數、銷坪比、開挖率、公設比、利潤率、借貸資金利率、比較法與土地開發分析法加權比率不一致，請三家重新檢視差異性後修正。
- (7) 第 58 頁「a. 近鄰地區新成屋價格分析」建物結構規劃部分，景瀚估價報告採 SRC，另兩家採 RC，請三家重新檢視差異性後修正。
- (8) 第 58 頁「店面比準層」比較標的二新北市新莊區中平路 408 號部分，景瀚估價報告單獨評估，惟宇豐估價報告考量實際使用情形將 408、410 號兩戶合併評估，請兩家重新檢視差異性後修正。
- (9) 第 61 頁「b、店鋪戶別與比較標的區域因素比較調整分析表」地面層買賣比較標的一部分，三家估價報告均採相同案例，惟區域因素景瀚、歐亞、宇豐估價報告分別調整 0%、+3%、-4%，請三家重新檢視差異性後修正。
- (10) 第 62 頁「c. 店面比準層與比較標的個別因素比較調整分析」、第 68 頁「g. 住宅比準層與比較標的個別因素比較調整分析」，景瀚、宇豐估價報告無針對樓高進行調整，歐亞估價報告有作相應調整；宇豐估價報告針對店面及住宅均將建材、建築設計(特殊工法)納入考量及修正，歐亞估價報告僅針對住宅進行相關調整，景瀚均未進行調整，請三家重新檢視差異性後修正。
- (11) 第 68 頁「g. 住宅比準層與比較標的個別因素比較調整

分析」住宅比準層個別因素調整納入「公設豐富度」項目，請補充說明調整邏輯，及是否考量管理費用因素。

(12) 第 68 頁「g. 住宅比準層與比較標的個別因素比較調整分析」景觀調整項目部分，景瀚估價報告比準戶面對公園，比較標的未面對公園調整+5%；宇豐估價報告比準戶部份面對棒球場，比較標的差異+1%；歐亞估價報告比準戶面對開放空間，比較標的無特殊景觀+2%；三家比準戶設定條件完全不同，請三家重新檢視差異性後修正。

(13) 第 68 頁「g. 住宅比準層與比較標的個別因素比較調整分析」建物結構部分，勘估標的採 SRC，比較標的案例採 RC 進行+2%調整，核算房價約 1.4 萬元/坪，請考量四號公報針對 SRC 造價加成 2.5 萬標準，評估合理性後修正。

(14) 第 70 頁「j. 更新前土地二樓以上均價推估」水平平均調整率-3%部分，請補充說明調整依據。

(15) 第 71 頁「a. 營造施工單價」建物造價部分，請補充說明除連續壁加價 1 萬元外，是否將建物構造等其他情形納入加價考量，並請說明物價指數調整情形。另構造部分，請補充釐清說明地上 13 層以 SRC 構造是否符合一般通案情形。

(16) 第 75 頁「步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格」各地號價值分算部分，將本案 658 地號分配至 657、659、660 地號後進行評點法拆算，請補充說明分配原因及分配後土地面積、臨路條件、商效等項目認定方式及調整邏輯。

3. 更新前權利價值評估：

(1) 第 90 頁「V. 更新前比準單元比較租金結論」比較標的二、三調整率絕對值總和均為 0.05，惟加權數分別為 32%

及 40%，請補充說明加權邏輯。

- (2) 第 91 頁「b. 比準單元總收入推估」勘估標的租金部分，景瀚、歐亞、宇豐估價報告評估結果分別為 800、860、720 元/坪，請三家重新檢視差異性後修正。
- (3) 第 92 頁「d. 比準單元總費用推估」房屋稅部分，景瀚、歐亞、宇豐估價報告評估結果分別為 2530、2724、5397 元，請三家重新檢視差異性後修正。
- (4) 第 93 頁「II. 比準單元收益資本化率」勘估標的收益資本化率部分，景瀚、歐亞、宇豐估價報告評估結果分別為 1.98%、1.95%、1.56%，請三家重新檢視差異性後修正。
- (5) 第 95 頁「a. 區分建物樓層別效用比調整率」地上一層樓層效用比部分，三家估價報告均以 15%進行調整，且無檢附相關依據，請評估合理性並以相關案例補充說明。
- (6) 第 95 頁「B、各樓層價格決定」景瀚、宇豐估價報告僅計算新泰路 238 巷 1 號 1 至 4 層區分所有建物價格，歐亞計算新泰路 238 巷 1 號 1 至 4 層、新泰路 240 號 1 至 4 層、242 號 1 至 4 層區分所有建物價格再予以拆算更新前土地權利價值，請三家重新檢視差異性後修正。

4. 更新後權利價值評估：

- (1) 第 106 頁「C、店鋪戶別與比較標的個別因素比較調整分析表」，請評估是否將店面面寬與樓層高度納入考量。
- (2) 第 108 頁「A、比準單元與比較標的條件分析」比較標的四總價較低，請評估案例選擇妥適性；比較標的六「至善園」案例涉及詐貸事件，大量房屋遭法拍且為毛胚屋狀態，影響價格參考性，請更換比較標的。
- (3) 第 112 頁「C、住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表」，請補充說明總樓層數調整邏輯，並請評估是

否將綠建築、智慧建築、耐震設計標章等建築設備規劃納入考量。

- (4) 第 112 頁「C、住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表」兩遮比調整項目，採每 5%調整 1%，請評估是否合理反映差異後調整。
- (5) 第 112 頁「C、住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表」，勘估標的採 SRC，比較標的案例採 RC 進行 +2%調整，核算房價約 1.4 萬元/坪，請考量四號公報針對 SRC 造價加成 2.5 萬標準，評估合理性後修正。
- (6) 第 126 頁「B、店鋪戶別年租金總收入推估」勘估標的租金部分，景瀚、歐亞、宇豐估價報告評估結果分別為 2830、2350、2740 元/坪，請三家重新檢視差異性後修正。
- (7) 第 127 頁「D、店鋪戶別總費用推估」、第 136 頁「D、住宅比準單元總費用推估」地價稅、房屋稅部分，三家估價報告評估結果差異較大，請三家重新檢視差異性後修正。
- (8) 第 128 頁「b. 店鋪戶別收益資本化率」、第 137 頁「b. 住宅比準單元收益資本化率」店鋪及住宅收益資本化率部分，三家估價報告評估結果差異較大，請三家重新檢視差異性後修正。
- (9) 第 140 頁「住宅位置差異效用調整」，景觀項目僅以「有」、「無」區分，請補充說明具體認定方式。另宇豐估價報告未針對景觀項目進行調整、歐亞估價報告調整 2%、景瀚估價報告調整 5%，又景瀚估價報告於土地評估時景觀項目作相同程度調整，請三家重新檢視差異性及合理性後修正。
- (10) 第 140 頁「住宅位置差異效用調整」，進行轉管項目調

整，請補充轉管位置俾利參考。

- (11) 第 153 頁「表 6：更新前後權利價值分析表」更新後設計地上 21 層地下 5 層之 SRC 住宅大樓，造價約 21.6 萬元/坪，樓上住宅均價約 67.2 萬元/坪；地開發分析法設計地上 13 層地下 3 層之 SRC 住宅大樓，造價約 18.3 萬元/坪，樓上住宅均價約 66.5 萬元/坪，爰更新後售價並未反映成本上升之幅度，請檢討案例適宜性與相關參數合理性後修正。

5. 宇豐估價報告書意見：

- (1) 第 45 頁「(3)比較標的條件分析」比準地比較標的二採用 109 年案例，價格調整率達 21%，請評估案例選用合理性並補充說明選用原因。
- (2) 第 49 頁「(6)個別因素調整分析」比準地比較標的二建蔽率、容積率請釐清是否誤植後補正。
- (3) 第 63 頁「(A)比較標的條件分析」勘估標的建築樓層 18 樓與第 55 頁 13 樓不一致，請釐清後修正。
- (4) 第 149 頁「(1)更新後店面產品調整率說明」更新後店面產品樓層別效用比調整表，文字誤植請補正。

6. 歐亞估價報告書意見：

- (1) 第 4 頁、第 5 頁，勘估標的地號誤植，請補正。
- (2) 第 9 至 10 頁「七、估價條件」序號誤植，請補正。
- (3) 第 38 頁「E. 比準宗地與比較標的區域因素比較調整分析」重大建設計畫項目有無未進行調整，比較標的 2、3 調整百分率計算錯誤，請補正。
- (4) 第 39 頁「F. 比準宗地與比較標的個別因素比較調整分析」比較標的 3 建蔽率，請釐清是否誤植後修正。
- (5) 第 41 頁「I. 比準宗地比較價格結論」比較標的 1 單項調整率超過 15%，經說明考量案例稀缺及已適當進行調

整，故仍予以選用，惟加權部分仍給予本標的最高權重，請補充說明合理性。

(6) 第 80 頁「E. 更前-住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析」比較標的 15 編號誤植，請補正。

(7) 第 90 至 92 頁「(6)推估更新前各區分所有建物價格」樓層效益及商業效益調整，請補充說明調整依據並評估合理性後修正。

(8) 第 100 頁「(5)更後-住家比準單元與比較標的個別因素比較調整分析」，景瀚、宇豐估價報告均針對雨遮項目進行調整，歐亞估價報告則無，請檢視差異性後修正。

四、選配原則：

本案選配原則與核定事業計畫內容一致，且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。

五、分配結果：

本案最小分配單元價值依新北市都市更新審議原則第 22 條核算為 966 萬 4,932 元(且小於設計最小價值)，據以作為不能分配之依據，本案無所有權人未達最小分配面積單元，亦無所有權人不願參與權利變換，專案小組原則同意。

六、共同負擔比率：

本案共同負擔比率為 54.64%，低於事業計畫核定內容(57.5%)，考量本次涉及財務計畫及估價內容修正，請依專案小組意見修正後一併調整共同負擔比率，續提下次專案小組討論。

壹拾、結論：

一、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，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。

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。

壹拾壹、散會：上午 10 時 40 分