

「擬訂新北市永和區文化段80地號等30筆(原24筆)土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：115年7月2日(星期四)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：張委員雨新

紀錄：劉奕岑

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、人民陳情意見：無

柒、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) 審議資料表部分，範圍調整後同意比率請釐清修正。
- (四) 回應綜理表部分，有關陳情人意見綜理表之修正頁次，請修正。
- (五) 計畫書第7章，成本經費說明部分，請依範本格式說明經費提列合理性。
- (六) 計畫書第10章：
 1. 第10-3頁營建費用部分，物價指數調整請依本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定辦理，請修正。
 2. 第10-5頁都市更新規劃費用部分，金額計算結果請釐清修正。
 3. 第10-7頁容積移轉費用部分，請檢具契約影本佐證。
- (七) 社團法人新北市不動產估價師公會(以下簡稱估價公會)估價協檢部分：

1. 連邦不動產估價師聯合事務所：

更新前：

- (1)第 67 頁：土開分析法之借貸利率 3.22%與另 2 家(3.264%、3.263%)稍有差距，請再確認。
- (2)第 110 頁：係以合併後土地平均容積率 308.33%進行土地開發分析，求得送出基地土地單價為 172 萬元/坪。
- (3)第 111 頁：第 6 點送出基地容積單價係以 172 萬元/坪除以 315.37%，請檢視上述兩者容積率不同是否有誤。

2. 天易不動產估價師聯合事務所：

- (1)摘要：第 15 至 17 頁，表五未顯示各單元之樓層及戶別，請增加相關欄位。

(2)更新前：

- A. 第 84 頁：第 5 點未顯示完整的計算式，請補充。
- B. 第 84 頁：道路用地評估於建地項目地價為每坪 171 萬，與更新前合併後土地地價似有不符，請確認內容。

- (3)更新後：第 129 頁，未敘明本案綠建築規劃係於何項比較項目中進行比較修正，請說明。

3. 綜合結論：

- (1)特殊工法及建材是否反應於更新後房價：本案更新後規劃有申請黃金級綠建築，三家均已於房價考量及修正。惟天易未敘明本案綠建築於何項目修正，請補充。
- (2)雨遮設計是否反應於更新後房價：三家均有於更新後住宅比準戶比較法比較項目反映雨遮條件進行調整。
- (3) 三家有報告書誤植及基本資料不一致情形請再行檢視並修正。
- (4) 建議三家於意見回覆內容詳實說明是否將依照意見修正或補充說明未修正原因。

捌、委員綜合意見(含書面意見)：

一、人民陳情意見：

有關歷次陳情意見，實施者已於本次會議上回應說明，惟尚有 1 位陳

情人針對選配之意見，請實施者持續溝通協調，專案小組原則無意見。

二、區內容移：

本案申請區內容積移轉協助開闢計畫道路，經實施者會上簡報第 16 頁說明業向工務局重新申請 83-1 地號之興闢計畫，並經工務局原則同意，另實施者已取得地上物拆除同意書，專案小組原則同意。

三、財務計畫：

- (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 12%，經查與事業計畫核定內容所，提費率基準一致，專案小組原則同意。惟計畫書第 10-7 頁計算公式請補充說明。
- (二) 開放空間、綠建築管理費用部分，經查依事業計畫核定金額提列，專案小組原則同意。
- (三) 營建費用加計項目提列制震工程費用 2,984 萬 7,300 元，經實施者簡報第 19 頁說明，業依台北市土木技師公會審查，工法及價格尚屬合理，專案小組原則同意。
- (四) 都市更新規劃費，經實施者簡報第 20 頁說明，修正後依提列基準上限提列 1,277 萬 7,720 元，專案小組原則同意。
- (五) 不動產估價費用依提列基準上限提列 297 萬元，專案小組原則同意。
- (六) 更新前土地及建物測量費用 22 萬 4,200 元，經實施者簡報第 20 頁說明，依估價單金額提列，專案小組原則同意。
- (七) 信託費用暫以報價單提列 180 萬元，請實施者於聽證會前檢附實際契約或報酬約定書，專案小組原則同意。
- (八) 容積移轉費用提列 48,859,626 元，經實施者會上簡報第 20 頁說明提列依據，請於計畫書補充相關契約佐證，專案小組原則同意。

四、分配結果：

本案尚有 1 位所有權人未表達選配意願以公開抽籤辦理，經實施者簡報第 43 頁說明因其過世尚未辦理繼承，請實施者持續追蹤，其餘專案小組原則無意見。

五、估價：請依委員及估價師公會意見修正，專案小組原則同意。

- (一) 事業計畫拆遷補償費非合法建物單價有部分高於合法單價，或價格層次不合理之處請檢視修正，並請補充非合法建物計算過程。
- (二) 連邦估價報告書：

1. 第 54 頁，比較標的 2、3 之實價登錄備註夾層或增建，惟未見相關修正或說明，請釐清是否影響相關價格。
 2. 第 76 頁，比較標的 1、2、3 之實價登錄備註增建，惟未見相關修正或說明，請釐清是否影響相關價格。
 3. 第 91 頁，比較標的 1、3 之實價登錄備註增建，惟未見相關修正或說明，請釐清是否影響相關價格。
 4. 第 124 頁，比較標的 1 之實價登錄備註增建，惟未見相關修正或說明，請釐清是否影響相關價格。
- (三) 謙正估價報告書：更新前估價條件第一點文字內容略有不同，請修正。
- (四) 天易估價報告書：
1. 第 15 頁，更新後權利價值表無戶別樓層；另更新後總面積與另外兩家估價報告書不一致，請釐清。
 2. 第 76 頁，土開規劃 1 樓銷售面積達 340.81 坪，請確認數據是否有誤。
- (五) 三家估價報告書：
1. 更新後建物構造記載不一致，連邦及謙正為鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)，天易載為鋼筋混凝土造 (RC)，請確認何者為正確並修正相關內容。
 2. 更新前建築面積記載有差異：連邦為 766.75 坪、天易為 766.72 坪，謙正未見加總面積，請釐清並統一。
 3. 三家估價報告對更新後露台價值之評估差異較大，請檢視其估價依據及合理性 (例如 4FA 戶：連邦 289 萬元、謙正 384 萬元、天易 458 萬元)。
 4. 共用案例 (新北市板橋區江子翠段新埔小段 27-6 地號) 之交易總價記載略有差異，請確認資料來源並統一。
- (六) 拆遷補償費及租金補貼涉及估價部分，依委員意見修正後原則同意。

六、共同負擔比率：

請配合修正物價指數誤植及估價後，共同負擔比率不得高於 46.85%，專案小組原則同意

七、計畫書內容：

- (一) 第 10-7 頁，管理費部分請附具理由。
- (二) 表 13-3 更新後土地及建物分配面積表，經查本案非一戶一車，請實施者補充車位公設部分。
- (三) 第 13-6 頁，經查受配人姓名欄位部分空白未填寫，請修正。
- (四) 請載明合併選配戶各別產權持分比例。

玖、會議結論：

- 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，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- 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。

壹拾、散會：上午 11 時整