

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：謝家馨

電話：(02)29506206 分機318

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN2913@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110年12月17日

發文字號：新北府城更字第1104664429號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月1日「擬訂新北市新莊區副都心段六小段50地號等11筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區副都心段六小段50地號等11筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年11月17日新北府城更字第1104663249號開會通知單續辦。
- 二、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。
- 三、依108年5月15日修正發布之「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5點規定，請實施者蒲陽建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結論修正完成者，駁回其申請。



正本：林委員育全、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、江委員晨仰、簡委員淑媛、李委員素蘭、彭委員建文、王委員進祥、陳委員玉霖、郭委員淑雯、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府工務局、新北市政府交通局、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、蒲陽建設股份有限公司(代表人:鄒文欽)、勝隆開發建設股份有限公司、李浩原建築師事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師事務所

副本：陳素治、蔣議長根煌、蔡議員淑君、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、新北市新莊區公所(含附件)、新北市新莊區中原里辦公處、新北市新莊區中隆里辦公處、社團法人新北市建築師公會、社團法人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



本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市新莊區副都心段六小段50地號等11筆土地都市更新事業
計畫及權利變換計畫案」

第3次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 110 年 12 月 1 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室 (1122) (新北市板橋區中山路
1 段 161 號 11 樓 1122 會議室)

參、主持人：林委員育全

紀錄：謝家馨

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署 (書面意見)：

- (一)本案提列人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之費率，均以上限提列，致共同負擔比例達42.20%，仍請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (二)2樓以上住宅單元平均單價約新台幣(下同)39萬元/坪及停車位132萬元/個，低於本分署查估之價格住宅約40~49萬元/坪及停車位150~170萬元/個，請再審酌本案住宅價格之合理性。
- (三)特殊工程費用加計提列中空樓版及智慧建築費用，分別為2,931萬9,570元及82萬元，請實施者說明必要性及有無適度反映更新後售價並提請審議會審議。
- (四)本案不提列信託費用，惟審議結果應提列信託費用因國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容確實載明排除國有土地。
- (五)查權利變換計畫書第17-2頁表17-2，本署經管同小段43地號國有持分土地權利範圍誤載為1/1，應為1/2，請實施者修正。
- (六)本署經管同小段43地號國有持分土地參與權利變換分配，申請領取更新後應分配權利價值金3,070萬0,237元，非屬「不參與權利變換分配，

領取補償金」者，請實施者修正權利變換計畫書第16-3頁，並於該計畫書適當章節載明國有土地領取金額。

二、本府工務局（書面意見）：

- (一)圍牆高度是否符合土管規定。
- (二)管委會空間應做集會使用。

三、市府交通局（書面意見）：

- (一)1樓平面圖基地與鄰地間公有人行道目前無銜接，惟本案開發建議一併整建，以延續人行。
- (二)基地停車場進出口應遵專前方道路標誌、標線右進右出，不得另申請開設缺口。

四、本府財政局幹事（書面意見）：都市更新事業計畫意見如下(權利變換計畫意見相同)：

- (一)P18-7：鄰房鑑定費用除提供鑑定範圍圖外，尚應提供戶數證明，包含門牌列表等資料。
- (二)P18-7：更新前土地及建物測量費用請依實際狀況提列，本案有檢附估價單，是否為契約實際金額，建請釐清。
- (三)P18-8、18-9：人事管理費用及銷售管理費所列之計算式中工程費用金額誤繕；風險管理費所列之計算式中工程費用及人事行政管理費用金額誤繕，請予修正。

五、本府都市更新處：

事業計畫部分：

(一)計畫書 P.10-4，有關營建費用部分：

- 1.總樓地板面積與面積計算表不一致，請釐清後修正。
- 2.智慧建築費用與所付之報價單金額不符，請修正。
- 3.營建費用總額未包含智慧建築費用，請釐清後修正。

(二)計畫書 P.10-6，有關營業稅之土地公告現值有誤，請修正。

(三)計畫書 P.10-7 至 P.10-10，貸款利息、印花稅、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及共同負擔費用等請配合調整後金額修正。

(四)計畫書 P.15-1，有關最小分配單元價值部分，2樓以上平均單價與估價報告書不一致，請修正。

(五)計畫書 P.16-1，有關國有土地領取更新後權利金部分，其權利金價值請依最新估價報告書權值及共同負擔金額計算後修正。

(六)權利變換計畫部分請配合事業計畫意見修正。

六、實施者綜合回應：

(一)有關本案信託費用部分，承諾由實施者自行吸收，且不提列於共同負擔費用內。

(二)有關土地改良物拆遷補償費部分，倘建物殘值率為 0%，其拆除費用承諾由實施者自行吸收。

玖、委員綜合意見：

(一)事業計畫部分：

- 1、有關計畫書第 6 章涉及建築師部分，請建築師簽證及蓋章。
- 2、計畫書第 15-1 頁，有關選配原則涉及「分配車位範圍明確區劃」部分，請補充說明「明確區劃」之劃分原則及內容。
- 3、計畫書表 17-1 其他土地改良物之補償明細表，經查有部分建物之門牌情形及構造別雖不一致，惟殘值率皆為 0%，故請於計畫書內補充說明殘值率為 0%之理由，及扣除拆除費用後之應補償總價金額計算方式。另經濟耐用年期推估部分，建議可參考社團法人台北市不動產估價師公會發布之第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計或台北市建築改良物耐用年數及每年折舊率表。
- 4、計畫書第 18-2 頁，地籍整理費用每戶提列上限為 2 萬元，惟備註部分係載 2 萬 4,500 元，請修正。
- 5、計畫書第 18-8 頁，有關印花稅部分，有開立發票者應先由提列印花稅費用總額扣除營業稅稅率 5%後，再以印花稅費率計算。
- 6、有關實施進度表請配合實際進度修正。
- 7、有關選配原則、拆遷補償費、財務計畫及實施進度等修正意見，請一併配合修正權利變換計畫書。

(二)權利變換計畫部分：

- 1、計畫書第 11-1 頁，更新前後權利價值查估部分：
 - (1) 不動產鑑價技術規則應修正為「不動產估價技術規則」。
 - (2) 有關鑑價結果比較部分，建議再詳細說明 3 家專業估價者選任方式，以利計畫書完備，避免後續爭議及誤解。
 - (3) 建議補充說明本案估價條件及權利價值評定方式。
- 2、計畫書第 16-1 頁，考量本案其中一位所有權人原屬不能參與分配者，因與實施者協議後參與選配，故有關預計繳納差額價金部分，建議於備註敘明現金繳納共同負擔費用及現金投資等內容。

- 3、計畫書第 17 章，涉及地籍合併相關文字應修正為「地籍整理」。
- (三)估價報告書：
- 1、三家估價報告書：
- (1)考量本案已辦理土地產權信託，建議於估價條件及報告書內補充說明本案信託相關內容。
 - (2)有關個別因素調整之接近條件部分，勘估標的及比較標的之公共設施接近程度差異大，如:公車站、捷運站...等，建議再檢視是否需修正調整率。
 - (3)更新前合併前比準地之土地寬深度比、形狀、臨路情形...等，建議以量化方式呈現較為清楚。
 - (4)有關更新後平均建坪單價部分，考量本案均價低於周邊實價登錄價格，且與前次專案小組價格差異不大，建議再行參酌其餘周邊房價，並適度反應於本案更新後平均建坪單價及車位價格，以符合整體市場行情。
- 2、巨秉：
- (1)有關報告書摘要表 7：更新後地下層供分配車位價值評估結果及報告書第 110 頁涉及殘障車位部分，考量更新後殘障車位係屬公共設施，建議刪除單價。
 - (2)報告書第 66、71 頁，更新後店面價格部分，因勘估標的及比較標的之面積、採光通風條件差異大，建議評估是否修正調整率。
 - (3)報告書第 98 頁，更新後不動產水平效用比調整表(店面)部分，請補充格局及面寬調整率幅度大之合理性及說明。
 - (4)請於報告書內補充本案施作特殊工程 (如:中空樓板、機械停車、智慧建築等)之每坪工程造價成本相關說明。
- 3、名成國際、友宏：
- (1)各宗土地個別條件差異調整部分，無臨路之調整幅度皆不一致且差異較大，建議補充說明調整幅度之合理性。
 - (2)友宏：有關更新後各單元建築物涉及噪音修正部分，建議補充相關說明及修正理由。
 - (3)名成國際：
 - A. 有關比較標的之成交價格日期部分，建議應以 1 年內成交之標的為原則。
 - B. 有關比準地(店面)與比較標的之個別因素部分，內部公共設

施狀況差異大，建議評估是否修正調整率。

壹拾、結論：

- 一、有關本案風險控管方案部分，原則同意實施者所提資金信託方案。
- 二、有關本案信託費用部分，原則同意實施者於會上承諾信託費用由實施者自行吸收，且不提列於共同負擔費用內。
- 三、有關土地改良物拆遷補償費部分，原則同意實施者於會上承諾倘建物殘值率為 0%，其拆除費用由實施者自行吸收。
- 四、有關本案「合格級智慧建築委辦費」提列 820,000 元，原則同意改提列至「工程費用-重建費用-其他必要費用-其他」項目。
- 五、有關財務計畫共同負擔費用提列部分，建議實施者再行參酌周邊市場房價，並適度反應於本案更新後平均建坪單價、車位價格及更新後總權利價值，及調整共同負擔比率後，提請後續大會審議。
- 六、請實施者依「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，並依「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，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

壹拾壹、散會：上午 10 時 21 分。