

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>明拆算方式、詳列計算式俾利審核，請修正。</p> <p>(2)依本案建築面積檢討表所載，各棟大樓之一層樓高度擬規劃為 3.45 至 3.6 公尺，擬依共同負擔提列基準分項說明一之建築物樓層高度加成計算原則額外加計造價 15% 部分，請詳列算式俾利審核，請修正。</p> <p>4. 協助開闢計畫道路所須工程費用之核算有誤，<math>197.51 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 元}/\text{m}^2 = 790,040 \text{ 元}</math>，誤植為「794,040 元」部分請修正。</p> <p>5. 都市更新規劃費額外加計「更新可行性評估」費用部分，請補附相關資料佐證。</p> <p>6. 不動產規劃費請詳列估價服務費用及簽證費用之計算公式，俾利檢核，請修正。</p> <p>7. 鄰房鑑定費用應依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點規定確認鄰房鑑定之範圍，請配合辦理。</p> <p>8. 有關地籍整理費提列單價額外加計信託登記與塗銷費用部分，其戶數核算不得包含捐贈市府之公共托育中心，請修正。</p> <p>9. 交通影響評估及結構外審費用之提列，請補附相關資料佐證。</p> <p>10. 貸款利息部分，請詳列本案貸款年利率之計算公式，請修正。</p> <p>11. 承攬契據之印花稅費用提列，請詳列計入之款項名目俾利核計，請修正。</p> <p>12. 讓售不動產契據之印花稅、營業稅之提列，土地平均公告現值之計算應補充「土地公告現值綜理表」，並詳列房屋評定標準價格之計算公式，俾利審核，請修正。</p> <p>13. 本案風險管理費率擬以 11% 提列，共同負擔比例達 50.02%，請再合理檢討各項費用之提列。</p> <p>(八)地籍整理計畫部分：</p> <p>1. 土地登記清冊表，更新後之每筆地號應載明對應之建物分配單元。</p> <p>2. 建物登記清冊表，各分配單元標示部之共用部分，非僅計列持分面積，應補充載明總面積及其權利範圍，請檢討修正。另車位係登載於建物登記清冊表之標示部，非他項權利部或其他登記事項情形欄位，請一併檢討修正。</p> <p>(九)權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 領銜之麗業不動產估價師聯合事務所，及巨秉不動產估價師聯合事務所，採用相同擬售案例，惟議價空間卻分別為 15% 及 35% 差距懸殊，請確實補充說明議價空間之決定依據。</p> <p>2. 麗業估價報告書 P. 68，區塊 A 及 B 之既有容積保障修正率核算有誤，請釐清修正。</p> <p>3. 請依前次小組委員意見，補充說明宗地 B1319 號法定空地使用價值係佔土地價值 20% 之評估過程，請確實修正。</p> <p>4. 前次小組委員已表示本案 3 家估價機構就相同比較案例之鑑價方式差異過大，</p>	<p>4. 遵照辦理，已修正公共設施興闢工程費用內誤植。</p> <p>5. 有關「更新可行性評估」包括法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析等作業，係屬合約第 3 條第 8 款-協助辦理相關協調溝通作業之工作項目及內容(都市更新規劃費用合約詳見附錄)，故提列該項費用。</p> <p>6. 遵照辦理，已補充不動產估價費提列基準之計算式。</p> <p>7. 遵照辦理，已依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點規定，重新檢討鄰房鑑定範圍，並修正鄰房鑑定費用。</p> <p>8. 遵照辦理，已修正地籍整理費之信託登記與塗銷費用部分，未計入捐贈市府之公共托育中心戶數。</p> <p>9. 遵照辦理，已檢附交通影響評估費用報價單，並詳列結構外審費用之計算依據。</p> <p>10. 遵照辦理，已補列貸款年利率之計算公式。</p> <p>11. 遵照辦理，已補列承攬契據印花稅之款項名目。</p> <p>12. 遵照辦理，已補充土地公告現值綜理表及房屋評定標準價格計算式。</p> <p>13. 考量本案基地面積規模大、所有權人達 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故風險管理費率由上限 12%，自行調降以 11% 提。另本案共同負擔比例已依審查意見調降為 48.90%，故本案風險管理費提列應屬合理。</p> <p>(八)</p> <p>1. 本案更新後建物單元均坐落於暫編之 A 地號(住宅區)，並已載明於土地登記清冊。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正各建物單元共用部分之權利範圍，並修正車位登載欄位。</p> <p>(九)</p> <p>1. 調整率 35% 之擬售案例已改為成交案例，15% 部分為實際調查市場擬售與成交案件之差距，也與一般交易慣例相近，故採用之，並於報告書內補充說明之。</p> <p>2. 原數字 9% 及 10% 乃經四捨五入而得，現已修正為 9.45% 及 9.83%。</p> <p>3. 已加註說明法空使用權價值佔土地價值 20% 之過程。</p> <p>4. 麗業與巨秉於「明禮街 31 巷 2 號」區域因素調整率部分已縮小修正</p>	<p>事業計畫書 P15-4 權利變換計畫書 P10-5 事業計畫書 P 附錄-3 權利變換計畫書 P 附二-2 事業計畫書 P15-4~15-15 權利變換計畫書 P10-5~10-15</p> <p>權利變換計畫書 P17-9~17-15</p> <p>估價報告書 P51</p> <p>估價報告書 P67</p> <p>估價報告書 P84</p> <p>估價報告書</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>應檢討修正，惟本次麗業及巨秉估價報告書內相同比較案例「明禮街 31 巷 2 號」區域因素調整率分別為 96%及 85%，差異仍大；巨秉及第一太平戴維斯估價報告書內相同比較案例「中正路 537 號 11 樓」調整後之單價亦有上述相同情形，故請確實重行檢視 3 家估價機構之鑑價方式後檢討修正。</p> <p>5. 第一太平戴維斯估價報告書 P. 84，比較標之三之建築基地含住宅區、農業區及道路用地 3 種使用分區，且位於新店區，與勘估標的非屬同一供需圈，建議更換比較標的或補充說明比較標的價格折算之依據。</p> <p>6. 比較標的與勘估標的之差異比較，應避免「相當」或「略佳」等主觀形容詞之使用，應以可量化之方式描述比較差異，請本案 3 家估價機構再行檢視修正。</p> <p>7. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案鄰近區域住宅大樓之 2 樓以上更新後平均單價約為 43 萬元/坪，本案面向錦和運動公園，再加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價僅 39 萬元/坪，委員於各次會議皆多次表示高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等嫌惡設施之影響，故請再行檢視更新後比較標的因素調整率之適當性，以確實合理反映更新後房價。</p> <p>(十)本案最小分配單元計算與「新北市都市更新審議原則」規定不符，請再行檢視釐清，並配合調整修正第拾陸章之說明內容。</p> <p>(十一)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案涉及之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」業於 105 年 4 月 15 日起發布實施，本案範圍內已無高速公路用地，高速公路用地已變更為道路用地及部分高速公路用地兼供道路使用部分道路用地，請配合修正下列章節或內容：</p> <p>(1)第 I 頁「都市更新事業計畫申請書」及「都市更新權利變換計畫申請書」、事業及權利變換計畫書第 V 頁「新北市都市更新審議資料表」。</p> <p>(2)事業計畫書第五章現況分析之土地使用現況、第拾壹章之都市計畫土地使用強度等內容。</p> <p>(3)權利變換計畫書第參章權利變換地區範圍總面積、第肆章原有公共設施用地說明、第伍章更新前土地所有權人說明、第陸章更新後土地使用及建築計畫內容、第拾參章更新後供分配土地之說明。</p> <p>(4)計畫書 P. 10-18，規模獎勵 A2 相關檢討等內容。</p> <p>(5)請補附「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」發布實施函文，並重新申請建築線指示圖，檢附於計畫書中。</p> <p>2. 本案本次調整建築規劃設計，依事業計畫書 P. 11-10 所載，係縮減「公益設施空間一」面積範圍，高層緩衝空間將由單元範圍北側改設置於「公益設施空間一」北側，亦留設汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間之 6 公尺平地，惟計畫書內相關圖面未一併更新，請確實更正下列計畫書之圖說內容：</p> <p>(1)高層緩衝空間與「公益設施空間一」之間係有實牆予以分隔，事業計畫書 P. 11-3「圖 11-2 建築量體與機能配置示意圖」、P. 11-12「圖 11-10 夾層平面圖」、P. 11-50「圖 11-48 西向立面圖」、P. 11-51「圖 11-49</p>	<p>差異，其餘部分也已檢視修正之。</p> <p>5. 已依委員建議更換案例，係採用新店區行政段住宅區土地。中和與新莊、新店房價相近且具替代性，故視為類似地區於進行區域因素分析比較後納入修正價格參考。</p> <p>6. 以比較法來做比較標的與勘估標的間之差異比較，有參考台北市都更報告書範本及估價技術規則之說明：百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率，各項形容詞等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。能以量化描述之項目皆以量化表現(如屋齡、樓層、與公共設施之距離等)，無法量化者，也以估價師之專業判斷來評定各調整項目之優劣形容。</p> <p>7. 已依照委員意見，考量高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等影響，並參酌當地價格行情，調整更新後二樓以上平均單價為 394,743 元/坪，以反映更新後房價。</p> <p>(十)遵照辦理，已修正最小分配單元計算及其說明內容。</p> <p>(十一)</p> <p>1.</p> <p>(1)已修正「都市更新事業計畫申請書」、「都市更新權利變換計畫申請書」、事業及權利變換計畫書第 V 頁「新北市都市更新審議資料表」。</p> <p>(2)已修正事業計畫書第五章現況分析之土地使用現況、第拾壹章之都市計畫土地使用強度等內容。</p> <p>(3)已修正權利變換計畫書內有關原高速公路用地之內容。</p> <p>(4)已修正規模獎勵 A2 相關檢討內容。</p> <p>(5)已檢附相關資料。</p> <p>2.</p> <p>(1)已修正相關圖說。</p>	<p>P147</p> <p>權利變換計畫書 P15-1</p> <p>權利變換計畫書 P1-1、3-1、4-1、 5-1、6-1、7-1、 13-1、17-1、 17-2、17-8 事業計畫書 P 附錄 6、 P 附錄 16</p> <p>事業計畫書</p>



擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>縱向剖面圖」中二者仍連通部分，請修正；權利變換計畫書 P. 6-2「圖 6-1 建築量體與機能配置示意圖」、P. 6-11「圖 6-9 夾層平面圖」、P. 6-49「圖 6-47 西向立面圖」、P. 6-50「圖 6-48 縱向剖面圖」中二者仍連通部分，請修正。</p> <p>(2)本案留設汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間之 6 公尺平地，應於事業計畫書及權利變換計畫書相關圖面標示寬度，請修正。</p> <p>3. 有關市定法規「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」，誤植為「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表」部分，請併同檢討修正事業及權利變換計畫書相關內容。</p> <p>4. 有關都市更新事業實施進度表，應配合審議時程詳載實施年期(度)，俾利審視，請修正。</p> <p>5. 事業及權利變換計畫書 P. 綜-1，汽車停車位面積 38.81 m<sup>2</sup>誤繕為「38.81m<sup>2</sup>」部分，請修正。</p> <p>6. 事業計畫書 P. 5-14 土地使用現況應補充「其他土地改良物清冊」表。</p> <p>7. 事業計畫書 P. 5-21「圖 5-7 萬大線路線示意圖」、P. 11-72「圖 11-67 行動不便者動線檢討圖」模糊不清請修正。</p> <p>8. 事業計畫書第拾壹章，「圖 11-1 更新單元內現有巷道現況圖」應套繪建築線指示圖，請修正。</p> <p>9. 依事業計畫書 P. 12-5 所載，綠覆面積之合計係詳圖 5-4 喬木配置圖，惟本案計畫書第五章，圖 5-4 為更新單元公共設施分布示意圖，請釐清修正。</p> <p>10. 權利變換計畫書第拾壹章，第一太平戴維斯及巨秉不動產估價師事務所所載之更新前後權利價值鑑價內容與估價報告書不符，請釐清修正。</p> <p>(十二)本案申請土管綠建築獎勵(銀級)部分，建議修正內容如下：</p> <p>1. 都設報告書 P. 7-6 室內環境評估指標，光環境評估項目說明擬採用高透光率之清玻璃或淺色 low-E 玻璃，惟都更事業計畫書 P. 11-74 之外牆材質及色彩計畫係說明將採用原色強化玻璃部分，請釐清修正。另本案於 101 年 12 月 24 日申請報核，係得以 2009 年版本之綠建築評估手冊檢討，惟本案既選擇採用 2012 年版本，各項指標之評估，請統一皆以 2012 年版本之評估手冊檢討，本項指標係以 2009 年版本檢討部分請修正。</p> <p>2. 都設報告書 P. 7-5 汗水垃圾改善評估指標，本案擬設置資源回收桶及垃圾冷藏設備，惟本案地下一層規劃之垃圾儲藏室空間大小不符需求，請檢討修正。</p> <p>3. 都設報告書 P. 7-8 水資源評估指標，本項指標得分上限為 8 分，本案以 9.625 分計列部分請修正。</p> <p>4. 都設報告書 P. 7-9 日常節能評估指標，建築物擬全棟採用中央空調，空調節能得分為 0.4，惟本案更新後係規劃為集合住宅大樓，且都更事業計畫書 P. 11-73 空調系統規劃圖，係說明未來將設置 1 對 2 之分離式冷氣部分，請檢討修正。</p> <p>5. 另依前次小組委員意見，申請綠建築獎勵須繳交保證金、提供配合提列管理維護必要費用，並須於公寓大廈規約載明，依都市更新事業計畫規劃取得綠建築標章，有效期限為 3 年，期滿 3 個月以內必須申請繼續使用，且須保用 15 年以上並不得隨意更改及異動；惟本次仍未於公寓大廈規約載明相關事項，且綠建築管理維護費用係以綠建築保證金數額之 5%核計，非依「新北市公共</p>	<p>(2)已取消申請人行步道獎勵。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正法規名稱。</p> <p>4. 已修正都市更新事業實施進度表。</p> <p>5. 已修正相關面積單位。</p> <p>6. 已補充「其他土地改良物清冊」表。</p> <p>7. 已修正「圖 5-7 萬大線路線示意圖」、「圖 11-67 行動不便者動線檢討圖」。</p> <p>8. 「圖 11-1 更新單元內現有巷道現況圖」已套繪建築線指示圖。</p> <p>9. 已修正相關內容。</p> <p>10. 遵照辦理，已修正誤植。</p> <p>(十二)</p> <p>1. 皆以 2012 年版本檢討。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>5. 已於公寓大廈規約載明相關事項。綠建築管理維護費用已以綠建築保證金數額之 5%核計，總計為 2,679,365 元。</p>	<p>P11-3、P11-12、P11-50、P11-51</p> <p>事業計畫書 P15-5 權利變換計畫書 P10-6 事業計畫書 P17-1</p> <p>事業計畫書 P5-15 事業計畫書 P5-22、P11-72 事業計畫書 P11-1 事業計畫書 P12-10 權利變換計畫書 P11-1</p> <p>都設報告書P7-5</p> <p>都設報告書P7-4</p> <p>都設報告書P7-7</p> <p>都設報告書P7-9</p> <p>事業計畫書 P15-4、P19-9</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	開放空間管理維護基金計算管理運用要點」核算，請修正。		
結論	(一) 本案更新單元劃定尚符新北市都市更新單元劃定基準之規定，原則同意本案更新單元範圍。 (二) 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併同檢送都市設計報告書提請續審。	知悉。	



「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組—會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 12 月 14 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 十七、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)</p>	<p>(一) 查，本人為門牌號新北市中和區中正路 583 號地下室之所有權人，本人前委請律師分別以民國(下同)102 年 10 月 31 日台北古亭郵局第 001593 號、103 年 8 月 29 日台北古亭郵局第 001446 號及 104 年 1 月 5 日台北古亭郵局第 000004 號存證信函通知暨催告合康工程顧問股份有限公司(下稱合康公司)，應將本人前揭所有之建物納入都市更新合建規劃範圍內一事，合康公司雖曾以 102 年 11 月 12 日(102)合康工程字第 11007 號函復本人，就本人所提之房屋稅籍證明書，將納入相關都市更新審查資料供審，以保障本人權益，惟嗣於 103 年 9 月 2 日竟以(103)合康工程字第 09001 號函復本人，聲稱上述房屋稅籍資料，非為產權證明之佐證，且無座落相關土地權狀，在未提具產權證明文件前，非視為合法建築物，且依都市更新相關規定，建築物參與都市更新應估算其殘餘價值，非土地分配價值云云，本人難礙接受。</p> <p>(二) 查，前揭地下室之使用執照(67 使字第 2059 號使用執照存根)，明確登載其用途為避難室兼店鋪，且長年以來之房屋稅均由本人繳納，而早期建築未將陽台或地下室辦理產權登記，亦屬常態，由茲顯證系爭地下室確實為合法建築物，且為本人所有，僅系未辦理保存登記而已，是合康公司所謂無產權證明文件，即非視為合法建築物之主張，實不足採。嗣經多次都更審議會審查，終於認定本人所有系爭地下室乃合法建築物在案。</p> <p>(三) 誠前所述，系爭地下室確實存在，合康公司卻極力藉詞將本人權益屏除在外，不禁讓人質疑其有不法意圖，本件都市更新權益爭議，自本人提出異議後，迄今已近 2 年，合康公司依然未與本人就上述建物簽訂都更合建契約，則本人之權益，實難認有何保障。</p> <p>(四) 為此，除說明上情外，並請合康公司依旨辦理，若始終未與本人達成協議，合康公司不得逕行拆除前揭地下室，或為任何損及本人權益之行為，否則將負一切民、刑事責任。</p> <p>(五) 本人於本案更新單元持有 10.52 坪的土地，另外，還持有門牌號碼中正路 583 號其 160 幾坪的地下室(依 67 使字第 2059 號使用執照存根所載)，這 160 幾坪的地下室產權，實施者未將其納入鄭先生之權值計算，請實施者說明。</p>	<p>(一)(二)該地下室經證明為未登記合法建築物，其空間包括防空避難室及店鋪使用，惟因防空避難室部分依規定應為共有(稅籍資料內容並未針對防空避難室課稅)；另店鋪部分依稅籍資料自 76 年 7 月起課徵稅金，故僅針對店鋪部分按稅籍證明所載面積(193.60m<sup>2</sup>)與各納稅義務人之持分比(20000/100000)估算各使用權價值，並已納入該土地所有權人(包括王龔麗雲、吳榮輝、黃嘉盛、鄭振豐、鍾玉莉、鍾建弘、鍾建民等 7 人)更新前權利價值。</p> <p>(三)該地下室目前尚未確認所有權歸屬，其使用權係以使照及稅籍證明。該地下室分為避難室(佔地下室 4/5)及店鋪(佔地下室 1/5)使用，且已納入更新前權利價值估算。</p> <p>(四)知悉</p> <p>(五)該地下室使用執照(67 使字第 2059 號使用執照存根)，登載其用途為避難室(佔地下室 4/5)及店鋪(佔地下室 1/5)使用。故依稅籍證明所載持分比率店鋪(佔地下室 1/5)，估算各納稅義務人之使用權價值，並納入更新前權利價值。</p>	<p>權利變換計畫書 第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、第十七章、附錄三。 估價報告書 P131~142</p>
<p>(陳情人意見) 十八、劉少錡 君 (書面意見)</p>	<p>(一) 於 104 年 8 月 17 日召開第 3 次都市更新設計聯審會議時，書面建議還有老問題，反對房屋改建者 20 多戶，會議紀錄回應，未列進會議紀錄，現有無追蹤處理解決。</p> <p>(二) 屋主新北市中和區中正路 575 號 4 樓屋內權狀 27.79 坪，使用坪數 33 坪多 5 樓加蓋 33 坪多，合計 66 坪多。房屋改建建議屋內分配 36 坪多一點，會議紀錄回應選配在高速公路側面(西方)3 或 4 樓已允尚可，現在再建議請在原地分配，謝謝。</p>	<p>(一)已持續溝通中。</p> <p>(二)若選配中正路側 4 樓的選配單元，與其應分配價值落差過大，故尚未達成協議，仍會持續詳細說明、溝通。</p>	
<p>(相關單位意見) 一、新北市政府交通局</p>	<p>有關本案提送之交通影響評估報告書，本局業於 104 年 4 月原則同意，惟目前已調整交通規劃，故請實施者將調整後之交通影響評估報告書續送本局審查。</p>	<p>本案一樓規劃配置將依都市設計審議委員會確認後，另提交通影響評估報告書至交通局報核。</p>	

合康工程顧問股份有限公司