

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>2. 有關本案露臺作為約定專用部分，請依前次會議意見於公寓大廈規約加以標示。</p>	<p>間（新北市），為經新北市政府指定之公益設施，公益設施應提供社區外不特定居民使用，並比照住戶訂定使用管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示並由新北市政府社會局負責管理維護。另依公寓大廈管理維護計畫第 17 條第 2 項，捐贈予新北市公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔。</p> <p>2. 有關本案露臺作為約定專用部分，已加註於公寓大廈管理規約第 31 條第六項。</p>	<p>都設報告書 P45</p>
<p>(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見</p> 	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)本案公共托育中心規劃之室內面積為 410.29 平方公尺，實施者表示依建築技術規則第 59 條規定檢討之法定汽車位時，先扣除 300 平方公尺後再以每 150 平方公尺設置 1 部計算，認定其法定汽車位僅 1 部，惟一般法定停車位先扣除 300 平方公尺是以全案計算，本案只就本公共托育中心個別計算，不甚合理，請修正。 (2)依社會局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函說明三意見，公共托育中之室內裝修係保留為毛胚屋空間，故請列表說明新成屋與毛胚屋裝修費用之差異，俾利確認「B2：興建成本及設備設施裝修費用」該項費用，至是否另行提撥裝修基金部分，請再洽社會局確認。 (3)為確保行人通行安全及接送便利性，請重新檢討本案公共托育中心接送、臨停區域之規劃。</p> <p>2. 設計建蔽率獎勵部分，依本市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，綠覆率之核算不得扣除車道面積，請檢討修正。</p> <p>3. 防災獎勵部分，本案已變更建築規劃設計，應於專案小組原則同意後洽消防局重行辦理消防救災審查，請配合辦理。</p> <p>4. 申請開挖率獎勵部分，依事業計畫書「圖 10-10 地下室開挖面積檢討圖」所載，本案地上及地下聯集最大面積之核算係為 2,550.26 m²，或為 2,550.00 m²，請釐清修正。</p> <p>5. 區內容積移轉部分，請於計畫書補充接受基地之「土地公告現值綜理表」俾利核算區內容移數值，請配合辦理。</p> <p>(二)本案擬協助開闢 4 米人行步道部分，應於核准使用執照前開闢及驗收接管完成，請於計畫書補充載明。另本案 4 米人行步道之開闢係與東側辦理中「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」共同規劃為開放空間，惟人行步道之鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置涉及後續之管理維護，故請實施者逕洽道路與闢權機關先行確認。</p> <p>(三)有關合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，請補充補償單價之計算公式，俾利審核。</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)、公共托育中心捐贈樓地板面積計 410.29 平方公尺，佔全案檢討停車位樓地板面積面積計 26797.38 平方公尺約 1.53%，全案依建築技術規則檢討法定停車計 177 輛，依比例計算公共托育中心應檢討法定停車為 3 輛，故修正留設法定停車 3 輛。 (2)、本案將於申請建造前，另外提撥 1,692,353 元給新北市政府社會局做為公共托育中心之裝修費用(本費用於捐贈公益設施之成本已列入計算，不另提列於共同負擔中)。 (3)、本案位置公共托育中心留設位置，經五次小組討論且於 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函同意，且目前規劃接送、臨停區域緊鄰公共托育中心，另距離交通路口 10 公尺以上規劃，符合相關法令規定，故仍保留原設計位置。</p> <p>2. 有關綠覆率本案已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條計算，本案僅扣除無遮簷人行步道及私設通路，未扣除車道面積，計算後綠覆率為 86.6%>65%...OK</p> <p>3. 已重新取得消防救災審查。</p> <p>4. 已修正，本案地上及地下聯集最大面積之核算係為 2,550.00 m²。</p> <p>5. 已補充 1303、1304、1306、1307、1308 地號之土地公告現值總理表。</p> <p>(二)新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則，開闢中正路 571 巷公共設施人行步道，並載明於核准使用執照前開闢及驗收接管完成。開放空間相關維護計畫已載明於公寓大廈管理規約草約。</p> <p>(三)本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之各戶補償單價係由領銜不動產估價師事務所依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之第四號公報估算。</p>	<p>事業計畫書 P10-3</p> <p>事業計畫書 附錄五</p> <p>事業計畫書 附錄五</p> <p>事業計畫書 P10-8、P12-10</p> <p>事業計畫書 P11-53-P11-66 事業計畫書 P10-15</p> <p>事業計畫書 P10-19</p> <p>事業計畫書 P8-1、P12-13、P19-7、P19-10、P19-13</p>

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>(四)有關建築設計部分，應在符合相關規定之原則下，考量案內所有權人之需求進行規劃；本案更新後是否設置汽車保養或修理廠使用，請實施者與所有權人詳細說明與溝通避免後續執行爭議。</p> <p>(五)財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案建築面積檢討表所載，總樓地板面積為 39,964.09 m²，營建費用之核算誤植為 40,079.96 m²部分，請修正。 2. 本案貸款期間 45 個月經換算係為 3.75 年，非 3.8 年，請修正。 3. 承攬契據印花稅應詳列各項目之費用、營業稅之計算應詳列計算過程俾利核算，請修正。 4. 本案提列信託費用 432 萬元，應於財務計畫載明續建機制相關內容，請修正。 5. 人事行政管理費之提列，請補充產權級別計算公式，請修正。 6. 銷售管理費用之提列，請補充各級金額計算過程，請修正。 <p>(六)建物登記清冊表中，車位係納入共用部分計算或以獨立建號登記，請釐清修正。</p> <p>(七)權利價值鑑價部分（會後意見）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地單價由公展版之 126 萬元/坪提高至 144 萬元/坪部分，請補充說明其價格合理性。 2. 本案價格日期為 101 年 10 月，雖本次更新後二樓以上均價自 30.9 萬/坪調整至 39.4 萬/坪，惟仍與實價登錄查詢結果 42.46 萬元/坪有落差，且麗業估價報告書 P.146 所選用之交易案例於該地區均屬相對低價，請更換案例以反映本案更新後合理房價。 3. 麗業估價報告書計算更新前屋地不同人之租金收益折現率，其中 WACC（加權平均資本成本）之 re（自有資金報酬率）皆以 4% 計算實已偏高，請補充說明計算依據。 4. 中正路 583 號地下室採收益法推估權利價值部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)有效總收入之推算，請補充各項費用計算依據。 (2)總費用之計算，請補充維修費提列依據。 	<p>(四)本案規劃店舖住宅大樓，因考量案內所有權人之需要，本案更新後是否設置汽車保養或修理廠使用，仍會持續與相關所有權人溝通。</p> <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，已修正總樓地板面積為 39,964.09 m²。 2. 遵照辦理，已修正貸款期間為 3.75 年。 3. 遵照辦理，已補充承攬契據印花稅及營業稅之計算過程。 4. 遵照辦理，已補充說明本案續建機制相關內容。 5. 遵照辦理，已補充人事行政管理費之產權級別計算公式。 6. 遵照辦理，已補充銷售管理費用之各級金額計算過程。 <p>(六)遵照辦理，本案車位係以獨立建號登記，故已配合修正建物登記清冊。</p> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈公益設施之土地成本評估，係評估更新後素地價格，其中應考量法定容積、容積移轉及獎勵容積，但不包含因捐贈公益設施所得之獎勵容積下之土地價格，本次以土地開發分析法試算更新後素地價格，並載明於報告書中（麗業估價報告書 P193、P194）。以土地開發分析法試算土地價格，若更新後建物平均單價變動，將會直接影響總銷金額，並進一步影響土地價格。公展版之二樓以上更新後平均單價為 365,165 元/坪，扣除公益設施獎勵後總銷為 4,060,054,145 元，本次二樓以上更新後平均單價為 394,743 元/坪，扣除公益設施獎勵後總銷為 4,369,900,678 元，此差異為造成土地價格差異之主因。另外，參考實價登錄中和區住宅區土地價格落在 100 萬元/坪~150 萬元/坪，本案評估之地價屬於合理價格區間內。 2. 本案更新後二樓以上平均單價，經各委員所提意見進行調整後，由最初 30.9 萬元/坪調整至 39.4 萬元/坪，價差約 27.5%，應已充分反映本案更新後合理房價，且更新單元位於二高中和交流道及台 64 線快速道路旁，屬於中和區較差之區域，區域環境及住宅品質較中和區其他區域差，本案價格低於中和區平均市場行情價格，亦屬合理。 3. 本案價格日期為 101 年 10 月 09 日，自有資金報酬率考量價格日其當時之不動產店面及住宅投資、營建報酬率，以及其他投資標的等報酬率來計算。以本案為例，住宅毛收益資本化率約 2%~2.2%，店面毛收益資本化率約 2.4%~2.7%，營建投資報酬率每年約 6%，其他投資標的（如股票、基金等）年報酬率約在 2%~10% 之間，依據上述情況，決定本案自有資金報酬率為 4% 亦屬合理。 4. <ol style="list-style-type: none"> (1)遵照辦理，已補充各項費用計算依據說明。 (2)維修費部分包括管理費用，參考不動產估價師公會全聯會第五號公報內容，以總收入之 0.5%~2.0% 為原則，本案以 0.5% 計算之。 	<p>事業計畫書 P15-1、P15-5、 P15-6、P15-7 權利變換計畫書 P10-2、P10-6、 P10-7、P10-8</p> <p>權利變換計畫書 P17-9~17-15</p> <p>麗業估價報告書 P126</p> <p>麗業估價報告書 P132~P135</p>

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>(3)該合法建築物權利價值之核算，請補充計算過程俾利審核。</p> <p>(4)中正路 583 號地下室誤植為「中正路 585 號地下室」部分請修正。</p> <p>(八)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關合法建築物拆遷補償費用之「拆除費用」及「實際補償金額」部分，事業計畫書與權利變換計畫書之數額不一致，請釐清修正，且一併修正計畫書財務計畫及權利變換所需費用之章節內容。 本案設置露臺係為約定專用部分，請依公寓大廈管理條例規定著色載明位置，請配合辦理。 請於計畫書補充說明權利變換關係人王文璧得否辦理合併分配，以確保其權益，請修正。 計畫書內容須依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，本案選配原則與捐贈公益設施之相關內容應編排於公寓大廈規約草約之前，請配合辦理。 本案申請土管開放空間獎勵容積為 2,032.33 m²，事業及權利變換計畫書「表 11-2 建築面積檢討表」誤植為 2,053.51 m²部分請修正。 <p>(九)本案申請土管綠建築獎勵(銀級)部分，內政部業以 104 年 4 月 1 日台內建研字第 1040850271 號令修正發布「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，並自 104 年 7 月 1 日起生效，有關綠建築標章之有效期限部分，已由 3 年延長為 5 年，計畫書中公寓大廈規約草約相關內容應配合檢討修正。</p>	<p>(3)遵照辦理，已補充該合法建築物權利價值核算之說明。</p> <p>(4)遵照辦理，已修正誤植。</p> <p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，已修正權利變換計畫中合法建築物拆遷補償費用明細表之誤植。 配合辦理。 經與權利變換關係人王文璧溝通說明後，因其表示不參與權利變換分配，故本案以「領取現金補償」方式辦理之。 已配合修正。 開放空間獎勵容積已修正為 1996.59 m² <p>(九)已配合修正計畫書中公寓大廈規約草約相關內容。</p>	<p>權利變換計畫書 P8-4</p> <p>事業計畫書 P 附錄四</p> <p>事業計畫書 P19-1</p> <p>事業計畫書 P11-4</p> <p>事業計畫書 P 附錄四</p>
<p>結論</p>	<p>(一)有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，仍請實施者與尚未同意之所有權人妥為溝通協調儘速達成共識。</p> <p>(二)有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「規模獎勵」法定容積 15.00% (面積 1,915.20 平方公尺) 及「合法四層樓以上建物」法定容積 8.88% 之獎勵 (面積 1,133.60 平方公尺) 之獎勵值專案小組原則同意；申請「開挖率」之獎勵，請依審查意見詳實檢討並修正，開挖率經建築師簽證且由市府工務局協助確認，及作業單位確認無誤後專案小組原則同意；申請「設計建蔽率」之獎勵，本案擬廢除中正路 589 巷南側公有人行道，以留設車道、私設通路供車行部分涉及該項獎勵值之核算，請洽相關權責機關確認得否廢除、建蔽率經建築師簽證且由市府工務局協助確認，及依審查意見詳實檢討並修正後，由作業單位確認無誤後專案小組原則同意；至申請「捐贈公益設施公共托育中心」之獎勵，應洽需求機關市府社會局確認公益設施之座落位置、空間規劃與室內設計、臨停與接送區域設置、裝修基金等相關事項，並依審查意見詳實檢討並修正，經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。</p> <p>(三)有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「總務及人事管理費率」以 4.5% 提列、「銷售管理費率」以 5% 提列、「風險管理費率」以 11% 提列部分，「總務及人事管理費率」及「銷售管理費率」分別補充產權級別與各級金額核算過程後，專案小組原則同意。</p> <p>(四)請實施者依委員及相關單位意見修正，修正完竣經作業單位確認後續提大會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「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 5 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 105 年 6 月 30 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(陳情人意見) 十六、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)	(一) 查 105 年 3 月 11 日召開「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」說明會會議紀錄(下稱會議紀錄)現場提問第三項有關實施者合康工程顧問股份有限公司(下稱合康公司)之回應略謂：本人所有中和區中正路 583 號地下室，店舖的部分有使用權，沒有合法產權...故納入更新前價值估算；防空避難室屬共同使用部分，且無法確認所有權歸屬，故無納入更新前價值估算云云。 (二) 惟查，合康公司前開陳述，顯有違誤。按系爭地下室乃本人以建商身份起造原始取得其所有權，並非僅擁有使用權；且依 67 年使字第 2059 號使用執照存根所載，系爭地下室之用途為避難室兼店舖，且整個地下室面積為 625.07 平方公尺(約 189.08 坪)，房屋稅籍登記為 538.40 平方公尺(約 162.87 坪)，亦無合康公司所謂店舖及防空避難室沒有合法產權或所有權無法確認之說。可見合康公司所述明顯錯誤，且將可能誤導聯審專案小組。 (三) 為此，除說明上情外，並請合康公司依資料釐清正確資訊，俾新北市政府城鄉發展局審議時不致遭受誤導，而影響本人權益。 (四) 請教委員中和區中正路 583 號地下室之面積，為何使用執照存根與房屋稅籍證明書所載數值不一致？	(一)~(三)依據 67 使字第 2059 號使用執照之起造人名冊(新北市政府都市更新處 105 年 8 月 4 日新北更事字第 1053417704 號函)，該地下室起造人為鄭振豐等 5 人，故將其視為權利變換關係人(地下室起造人)(其中鍾阿龍已完成繼承予鍾建民、鍾建弘及鍾玉莉等 3 人)，並依據使用執照登載之地下室建物面積，估算其拆遷補償費及更新前權利價值。 (四)有關中和區中正路 583 號地下室之面積，稅籍證明書所載數值應為扣除公設後之面積，故與使用執照存根所載數值不同。	事業計畫書 第十四章 權利變換計畫書 第八章、第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、附錄三。 估價報告書 P132-135
(相關單位意見) 一、新北市政府財政局	(一)本次規劃公益設施之出入口位置及臨時停車區已修正至中和區和成路一側，惟為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，仍請受贈機關評估、確認其規劃是否合宜。 (二)公寓大廈規約草約部分： 1. 事業計畫書 P.19-6，第 17 條第 2 項有關管理費之收繳語意不清，請修正為「捐贈予新北市公益設施之管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」。 2. 事業計畫書 P.19-9 第 30 條第 5 項，因贈與市府公共托育中心而配合設置之汽車停車位，係將產權一併贈與市府或僅為約定專用，請釐清修正。 (三)請受贈機關社會局與實施者確認實際接受捐贈面積、位置與停車空間及數量，惟實際捐贈面積及停車位空間等仍需視審議結果而定。另本案經簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，受贈機關對於規劃之空間如認為有不符需求等情形，請確實評估接受捐贈或終止使用計畫。受贈機關如變更或終止原計畫用途，應報府核准。	(一)知悉。 (二) 1. 已修正為「捐贈予新北市公益設施之管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」。 2. 贈與市府公共托育中心之汽車停車位產權歸屬於新北市政府。 (三)知悉。	事業計畫書 P19-6 事業計畫書 P19-9
(相關單位意見) 三、新北市政府社會局	有關公共托育中心之室內裝修部分，請實施者依本局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函(詳事業計畫書 P.附錄-13)辦理，至空間之規劃與配置，請再與本局討論及確認。	依兒童及少年福利機構設置標準及新北市政府社會局兒童托育科，於 105 年 1 月 30 日電子郵件提出，公共托育中心設置場地基本需求，本案已按其需求規劃。	事業計畫書 P11-10
(相關單位意見) 四、國道高速公路局北區工程處(書面意見)	本案土地範圍內已無高速公路用地，另經審合康公司 105 年 1 月 26 日日(105)合康工程字第 01002 號函所送書圖，本處業以 105 年 2 月 5 日北工木字第 1053560030 號(詳事業計畫書 P.附錄-12)函覆相關禁限建規定，並請確實辦理安全監測以確保路基及行車安全。倘未來建築退縮、配置設計有變，請再提相關圖說送本處確認是否符合禁限建規定。	本案於提報施工計畫時一併辦理安全監測。	
(相關單位意見) 四、新北市政府交通局(書	(一)請清楚標示停車場出入口寬度及車道長度。	(一)停車場之汽車出入口寬度為 5.65m、機車出入口寬度為 2.055m，車道長度為 8.35m。	事業計畫書 P11-10

合康工程顧問股份有限公司