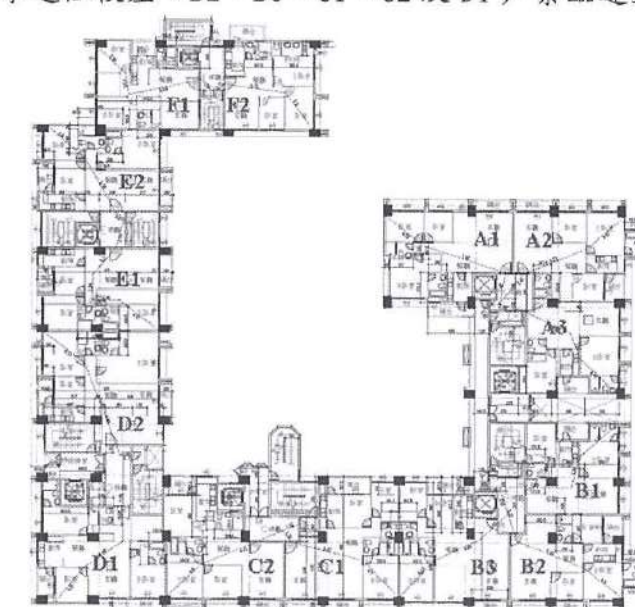


擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案


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>5. 其他土地改良物之拆遷補償費用部分，其補償單價是否合理請補充說明。</p> <p>6. 本案資金來源部分，51.43%(1,003,233,344 元)係向銀行申請貸款，48.57%(947,138,133 元)系自有資金，非計畫書所述 60%銀行貸款及 40%自備款，請釐清修正，貸款利息部分亦請一併配合調整修正。</p> <p>7. 本案於 101 年 12 月 24 日申請報核，目前係依 100 年 11 月 8 日版本之「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」檢討，故不得提列營業稅，請修正。</p> <p>8. 本案產權相對單純，惟管理費用費率及各項費用皆以上限提列，致共同負擔比例偏高達 50.34%部分，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理調降共同負擔，俾利本案推動。</p> <p>(四) 計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」部分，請於計畫書載明辦理進度及相關內容，請修正。</p> <p>2. 計畫書 P. 5-15，圖 5-2 更新單元合法建築物分布位置示意圖，其門牌號碼有誤，請修正。</p> <p>3. 計畫書 P. 11-50 西向立面圖及南向立面圖樓層高度是否標示錯誤，請釐清修正，其餘文字、圖面之誤植誤繕部分亦請一併檢討修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 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二樓以上更新後平均單價為 42.46 萬元/坪，本案面向錦和運動公園，加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價為 37.4 萬元/坪，高樓層單價亦僅 43 萬元/坪，明顯不符合市場行情，請檢討比較標的是否適用，必要時請更換案例，以確實合理反映該地區房價。</p>	<p>5. 本案其他土地改良物均屬合法建築物加蓋、增建部分，構造以磚造、雨棚為主，其補償單價係由不動產估價師事務所依價格日期，當時新北市政府規定之「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」評估，鋼筋混凝土造地上 4 層單價約為 111,000~153,000 元/m²、地上 5 層單價約為 114,000~161,000 元/m²，本案分別以 44,000 元/坪及 45,000 元/坪估算補償單價，應屬合理。</p> <p>6. 已修正本案實際開發投入資金之說明，該金額係以工程費用(不含公寓大廈管理基金)、權利變換費用及容積移轉費用總額估算，且其中 60%為銀行貸款，其餘費用為實施者自有資金或辦理房地預售所得。</p> <p>7. 遵照辦理，已刪除營業稅。</p> <p>8. 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，均造成本案人事成本、銷售管理成本及風險成本增加，故以上限提列各項管理費用費率，應屬合理。另因估價調整，本案共同負擔值已下修至 49%，應屬合理。</p> <p>1. 已配合檢討及說明相關資料及進度。</p> <p>2. 已配合修正。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>1. 勘估標的北側及西側皆面臨高架道路，南側則面臨錦和運動公園，由勘估標的平面圖可得知，A1、A2、D2、E1、E2、F1 及 F2 戶正臨高架道路，視野景觀及寧適性較差；B2、B3、C1、C2 及 D1 戶緊臨運動公園，視野景觀較佳。</p>	<p>事業計畫書 P15-6</p> <p>事業計畫書 P15-5</p> <p>事業計畫書 P6-4-P6-8</p> <p>事業計畫書 P. 6-4-6-8</p> <p>事業計畫書 P5-15</p> <p>事業計畫書 P. 11-50</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>2. 本案更新單元範圍內計畫道路應以估價之方式估算其更新前價值，非以土地公告現值核計，請檢討修正。</p> <p>3. 本案更新前建築物之地下室亦應納入更新前權利價值估算，以維護所有權人權益。</p> <p>(六) 有關選配原則部分，參與都市更新權利變換計畫無須簽約，本案選配原則(二)2.(2).：「所有權人需依原區段位置及簽約順序選配」，請檢討修正。另選配原則(一)1.：「鄰中正路側之一樓店舖由原臨中正路側之一樓所有權人依原位次優先選配。」，與選配原則(二)1.重複，請釐清修正。</p>	<p>本次依委員意見，已將更新後二樓以上平均單價調整為 37.99 萬/坪，各棟平均價格如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="1846 279 2421 940"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>面積(坪)</th> <th>總價(元)</th> <th>均價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>861.07</td><td>316,350,493</td><td>367,390</td></tr> <tr><td>A2</td><td>863.17</td><td>309,059,042</td><td>358,050</td></tr> <tr><td>A3</td><td>665.24</td><td>246,137,592</td><td>370,000</td></tr> <tr><td>B1</td><td>639.53</td><td>257,827,735</td><td>403,150</td></tr> <tr><td>B2</td><td>788.25</td><td>324,604,525</td><td>411,805</td></tr> <tr><td>B3</td><td>914.79</td><td>380,149,498</td><td>415,557</td></tr> <tr><td>C1</td><td>918.63</td><td>381,737,389</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>C2</td><td>863.12</td><td>358,671,216</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>D1</td><td>803.56</td><td>310,081,736</td><td>385,883</td></tr> <tr><td>D2</td><td>824.66</td><td>293,917,322</td><td>356,412</td></tr> <tr><td>E1</td><td>427.67</td><td>141,908,573</td><td>331,818</td></tr> <tr><td>E2</td><td>522.31</td><td>172,362,322</td><td>330,000</td></tr> <tr><td>F1</td><td>393.43</td><td>128,868,299</td><td>327,548</td></tr> <tr><td>F2</td><td>397.94</td><td>133,742,861</td><td>336,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,883.39</td><td>3,755,418,604</td><td>379,973</td></tr> </tbody> </table> <p>經檢視臨近案例，以福朋中央公園案為例，面中正路側於 100 年 7 月成交 10/12F、35.41 坪，價格為 32.08 萬/坪；101 年 4 月成交 11/12F、33.6 坪，價格為 35.11 萬/坪。面錦和運動公園側於 101 年 10 月擬售 8/12F、36 坪，擬售價格為 45 萬/坪。</p> <p>以本案雙面臨高架道路、均價最低的 F1 棟為例，F1 棟 10F 價格為 33.5 萬/坪、11F 價格為 33.9 萬/坪；而面錦和運動公園側的 B2、B3、C1、C2 及 D1 棟 8F 平均價格為 39.5 萬/坪、頂樓平均價格則達 44.7 萬/坪。因此與臨近中央公園案相較，本案更新後價格應屬合理、符合市場行情。</p> <p>2. 本案於第三次小組審查時，即將人行步道以區內容移方式評估，依公告現值核算可移入容積並考量都更獎勵進行折減後，求得貢獻容積率為 215.6%，再以土地開發分析法評估土地價格為 71 萬/坪。</p> <p>3. 地下室更新前權利價值於第三次小組審查時已納入估算，但於報告書中未詳細說明，本次已修正報告書，將相關計算過程詳述於估價報告書。</p> <p>(六)配合修改</p>	棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)	A1	861.07	316,350,493	367,390	A2	863.17	309,059,042	358,050	A3	665.24	246,137,592	370,000	B1	639.53	257,827,735	403,150	B2	788.25	324,604,525	411,805	B3	914.79	380,149,498	415,557	C1	918.63	381,737,389	415,550	C2	863.12	358,671,216	415,550	D1	803.56	310,081,736	385,883	D2	824.66	293,917,322	356,412	E1	427.67	141,908,573	331,818	E2	522.31	172,362,322	330,000	F1	393.43	128,868,299	327,548	F2	397.94	133,742,861	336,092	合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973	<p>詳估價報告書 P83</p> <p>事業計畫書 P20-1</p>
棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)																																																																
A1	861.07	316,350,493	367,390																																																																
A2	863.17	309,059,042	358,050																																																																
A3	665.24	246,137,592	370,000																																																																
B1	639.53	257,827,735	403,150																																																																
B2	788.25	324,604,525	411,805																																																																
B3	914.79	380,149,498	415,557																																																																
C1	918.63	381,737,389	415,550																																																																
C2	863.12	358,671,216	415,550																																																																
D1	803.56	310,081,736	385,883																																																																
D2	824.66	293,917,322	356,412																																																																
E1	427.67	141,908,573	331,818																																																																
E2	522.31	172,362,322	330,000																																																																
F1	393.43	128,868,299	327,548																																																																
F2	397.94	133,742,861	336,092																																																																
合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973																																																																
	<p>(一) 本案實施者委託麗業不動產估價聯合事務所估價部分，陳委員玉霖須依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避，故陳委員玉霖並未出席本會議。</p> <p>(二) 本案建築物因 80 公分伸縮縫之區格是否仍視為「一棟」部分，請工務局協助釐清。</p>	<p>知悉。</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
	(三) 有關陳情人意見部分，請實施者與其詳細說明與妥善溝通協調，僅速達成共識。 (四) 請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組續審。		



「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 2 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 2 月 3 日 上午 9 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
(陳情人意見) 一、鄭振豐 君/鄭顏馨 代(女兒)	本人持有中和區中正路 583 號地下室之稅籍證明，已繳了 30 幾年稅金，且依本市 67 使字第 2059 號使用執照存根所載，該地下室係作避難室兼店舖使用，應為合法建築物，即使尚未辦理產權登記，本人仍為該地下室之所有權人，請實施者就此部分合理計算應分配權利價值，確實保障本人權益。	遵照辦理，本案已就店舖部分評估其使用權價值，並按稅籍證明所載之持分比率計算各納稅義務人更新前權利價值，據以估算更新後應分配價值，以維護地主權益。	估價報告書 P122~P136
(陳情人意見) 二、陳黃秋子 君	本案都更中正路 579-1 號二樓轉換價值比四樓少，有異議： 1. 以目前四層公寓（頂樓加蓋違建除外）第二層建物，市場行情不會比第四層（頂樓）樓房低。 2. 第四層頂樓加蓋違建成本，不會比中正路 579-1 號二樓室內改建成本高，廁所部分改建為二間廁所，加蓋後陽台違建部分為廚房深 2.2 公尺寬 4.5 公尺鋼筋混凝土建造。 3. 前段客廳部分，將一間臥房與客廳打通成一間房廳，以上建請鑑定單位至現場實地視察。 4. 有關更新前鑑價部分，四樓頂加建物是如何評定比二樓的價值高？二樓的建物價值怎麼會比較差？請實施者說明。	1. 本案考量公寓 2 樓距地面層之便利性、建築管道轉折設計多位於二樓以及 4 樓對於頂樓之可及性較佳等情形，2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價進行立體地價折算。 2~3. 由於更新是以拆除重建為前提，並以立體地價折算土地價值，因此更新前樓上層建物評估，皆於未考量改建或增建之前提之下，以一般保養維護狀況進行評估。 4. 2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價折算立體地價，頂樓增建僅計算殘餘價值作為拆遷補償費提列依據。	- - -
(陳情人意見) 三、林錦錫 君/李亦庭律師 代	(一)地主林錦錫和代理人都沒收到本次會議的開會通知，卻是透過其他地主的告知才知道，但依照相關法令規定，地主和代理人應該有受通知列席並陳述意見的權利，不應該忽視。(不論權利變換或規劃設計→都會涉及地主權益) (二)上次會議中，地主已表示請實施者的設計規劃要整體考量一樓地主原先店面的經營需求，而許多委員也請實施者對此部分作調整修正，但實施者卻沒有任何的更動，事實上，按我們瞭解，不只是地主林錦錫有此請求，許多一樓店面的地主都有這樣的要求，而實施者設計圖從公聽會以來就一改再改，但卻只是更多地犧牲、漠視一樓店面地主的權益而已，另外，有關營業損失補償的問題，實施者至今也還是無法解決，所以我們希望實施者正視這些問題。 (三)請實施者參照上次我們所提陳述書面意見，修正調整共同負擔金額的提列，而不要違反法令規定。以上，謝謝。	(一)知悉。 (二)本案建築圖說之規劃從自辦公聽會以來，除依委員會意見修正外，均未做其他修改，建築物或店舖均於自辦或公辦公聽會上提出說明，並經多數所有權人同意。另有關營業損失部分，委員會也已於會議上說明，都市更新權利變換無營業損失內容。本公司仍會持續以公平及合理的方式與尚未同意住戶溝通。 (三)本案共同負擔費用係依《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》等相關法規提列。	- - -
(陳情人意見) 四、張陳秋霞 君/張先生 代	1. 新北市已於 104 年 2 月 1 日發布實施修正「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」，本案是否需用新法，請實施者說明。 2. 另有關都市更新權利變換之權利價值鑑價，請實施者向地主詳細說明更新前後之權利價值係如何評定，以利地主確實瞭解自身權益。	1. 本案法規適用以事業計畫案及權利變換計畫案報核日為準。 2. 本案已於公聽會向地主詳細說明更新前後權利價值評定基準。	- -
(陳情人意見) 五、楊聰明 君	有關權利價值鑑價部分，請實施者說明素地與房地之估價原則，係如何評定其價值？建築物會逐年折損，且房地面積較素地為小，為何其價值卻較高？	權利變換於素地及有區分所有建物座落的計算方式皆是以土地價值為基礎。有區分所有建物的話會多一個折算立體地價的步驟，建物價值的折舊不影響立體地價折算結果。1319 地號價值之計算，係考量其為同一宗建築基地之法定空地，依法僅有所有權而沒有使用權，因此對於該地號給予調整修正。	-
(相關單位意見)	(一)有關本局上次意見 4，於都設報告書 P5-1 未見回應內容，請再補充。	(一)本案留設車道出入口 5.5M 車道坡道，並於車道出入口與建築線間退	都設報告書

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
一、新北市政府交通局		縮寬度 6M 深度 25M 以上之緩衝空間(基地內通路(車道))，以消弭汽、機車從建築線出入所可能造成的衝擊。另人員由南向和城路一段大廳進出汽、機停及自行車停車場，並未與汽、機車車輛出入口衝突，符合規定。	P4-17~ P4-18
	(二)本案西北側基地內通路之規劃(進出動線重疊)易產生車輛交織，基於行車安全上考量，請再修正。	(二)本案基地於中正路之停車場出入口，乃考量降低對於中和交流道下匝道車輛之動線交織，於基地內設置連接道路，並以實體分隔及緩和之道路線型設計匯入中正路，可有效降低動線交織之情形，故本案出入口設計為適宜之設計。	都設報告書 P4-16~P4-20
	(三)本案西北側(基地內通路附近)有關行人通行安全，相關警示、保護措施，請再補充。	(三)已配置適當之安全警示措施(出車警示燈、反射鏡、行穿線等)，可確保行人通行安全。	都設報告書 P4-17
(相關單位意見) 二、新北市政府工務局	(一)建物過樑部分，請依內政部 86 年 7 月 14 日台內營字第 8673251 號函等規定檢討建築面積。 (二)請依建築技術規則規定檢討 1 樓遮陽板之透空率及深度、燃氣設備防火區劃以及地下層垃圾車位。 (三)請檢討無障礙升降機、停車位、廁所等相關設施設備。	(一)已依該函內容將 A、B 棟間之過樑內入建築面積檢討。 (二)本案高度 50M 及 15F 以上部分之廚房均設置防火門；另於地下室 A 梯廳側規劃垃圾車位，且不計入停車數量。 (三)本案法令適用期為 101 年 12 月 24 日依規定無須檢討無障礙停車位及廁所，另無障礙升降機設置於 A、B 棟間之緊急升降機位置。	都設報告書 P3-8 都設報告書 P4-37 都設報告書 P4-35
(相關單位意見) 三、新北市政府新建工程處	本案擬開闢更新單元西側人行步道部分，請實施者檢討開闢後其照明是否充足。	已配合整體規劃設計檢討。	都設報告書 P5-10 事業計畫書 P12-13
(相關單位意見) 四、新北市中和區公所	本案擬捐贈 1 樓 183.24 m ² 之里民活動空間，其大小不符社會局規定，規模不符需求；擬捐贈 2 樓 273.2 m ² 之空間作為里民活動中心使用部分，請實施者說明是否具獨立出入口，以維護社區內、外民眾安全。	本案規劃捐贈公益設施部分為獨立出入口及獨立產權。	事業計畫書 P10-5~P10-10
(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處(書面意見)	實施者擬協助辦理案內本市中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地土地新闢事宜，故涉及後續繳交道路管理維護費用一事，請實施者依據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第 14 點：「申請人依第 9 點申請核准興闢道路及設施，應與本局簽訂協議書，同意於完工點交時，一次繳納 25 年之維護管理費，其金額以每平方公尺每年 200 元計算。但核准興闢之道路及設施含特殊結構物者，其維護管理費得另以協議定之。」，辦理後續繳交道路管理維護費用事宜。	本案中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地係採容積移轉方式辦理，故後續將依《都市更新條例》第 45 條及準用《都市計畫法》第 83 條-1 所訂相關規定辦理。本案範圍內 5 筆道路用地土地新闢，並非依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第三點申請協助開闢或管理更新單元公共設施爭取獎勵之項目，應無需提供維護管理費。	-
(相關單位意見) 六、城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	本案涉及都市計畫變更部分，已於 104 年 1 月 28 日起辦理草案公開展覽 30 天，後續將依程序辦理審議。	知悉。	-
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)本案環境友善方案、外牆裝飾柱審議部分，續提下次專案小組審議。 (二)本案設置屋脊裝飾物部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會原則同意規劃高度 6 公尺以下屋脊裝飾物，另請補附耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證，並依工務局相關規定檢討透空率。 (三)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，垃圾、資源回收空間與以不跨越車道為原則，本案地下一層住戶丟棄動線跨越車道且僅臨近 1	(一)本案配合新北市政府進行中正路兩側(高速公路用地變更為道路用地及高速公路用地兼道路用地)之專案都市計畫變更，作為本案回饋項目之一；本案西側中正路 589 巷退縮部分無償開放供公眾適用，作為本案回饋項目之二。另外牆裝飾柱部分已依工務局相關規定檢討。 (二)1.有關屋脊裝飾物耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證已委託結構技師簽證。另有關工務局規定檢討平面透空檢討 203.61 m ² >176.30 m ² 及立面透空線 70.17 m ² >27.68 m ² ，符合規定。 (三)配合修改，於主要車道兩側留設兩處垃圾、資源回收空間，以符合使用需求及安全。	都設報告書 P4-39 都設報告書 P4-6 都設報告書 P4-37