# 擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 第6次都市更新專案小組會議

實 施 者：冠德建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所 許義明建築師事務所
鑑價機構：瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

104年12月16日

# 簡報大綱

一、第4次專案小組審查意見回應

二、權利變換計畫說明

三、更新前後權利價值說明

(有關估價部分之審查意見由瑞普國際不動產估價師事務所專章回應)

# 一、第4次專案小組審查意見回應

## I、委員綜合意見-都市更新意見回覆

## II、各單位意見回覆

(1)財政部北區國稅局
(2)新北市政府財政局
(3)財政部國有財產署北區分署

# I、委員綜合意見-都市更新: (一)面積部分

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 有關第13章更新後土地及建築物之分配面積表(辦公棟及運動中心)，共有部分設有辦公棟大公、警公等各種項目無法審閱，應以彩色圖示區分共有部分(含大公、小公)範圍，並請依前次會議紀錄於計畫書清楚敘明本案公設面積之分攤方式及各樓層應負擔之公設比例。 | 已補充 |
| 2 | 住宅棟三樓之露台應於公寓大廈管理規約草約標示列屬某戶之約定專用才生效力，請清楚敘明。 | 已補充 |
| 3 | 本案辦公棟九樓店鋪外設置532.95㎡休憩平台，未來恐淪為該店鋪違規使用之空間，為避免後續產生爭議，請實施者釐清該店鋪有無可能由財政局選配，若財政局無法選配，建請實施者廢除該店鋪之設置，以避免後續使用產生爭議。 | 本案已取消該店鋪之設置 |

# I、委員綜合意見-都市更新: (二)計畫書部分

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 計畫書p.11-1頁：<br>**(1) 計畫書所載專業估價者之抽籤日期誤植，請修正**<br>**(2) 表11-1所載部分內容與估價報告書所載內容不符請修正。**<br>**(3) 表11-2合併後個別土地地價與表11-3更新前土地權利價值所載數值仍有部分不相同，請修正。**<br>**(4) 文字敘述載明「詳附錄二」，惟計畫書附錄並未編號，請修正。另目錄載明附錄一為「本案三家更新後不動產權利價值估價報告書摘要」、附錄二為「三家估價摘要」，此兩者內容應為相同，請修正。** | 均已修正 |
| 2 | 計畫書p.11-2頁表11-4敘明「地面層平均建坪單價」及「二樓以上平均建坪單價」應為誤植，請修正。 | 已修正 |

# I、委員綜合意見-都市更新: (二)計畫書部分

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 3 | 計畫書p.11-2頁中華民國及新北市部分屋地不同人之情形應符合都市更新條例第39條第4項規定，各建物可分配之權值、面積應拆算，並請估價師就應存記之增值稅數額初步估算後於計畫書清楚敘明。 | 已修正 |
| 4 | 計畫書p.12-1頁表12-1市有土地之更新後房地折價抵付費用與共同負擔合計費用誤植，請修正。 | 因新北市將取得土地所有權人繳納之都市計畫回饋金257,989,507元，並就該數額選配房車，故於權利變換中須以現金繳納該金額，費用共同負擔合計欄內計算方式，更新後房地折價抵付扣除以現金繳納方式後之合計。 |
| 5 | 計畫書p.14-1頁，本案未達最小分配者已與實施者達成協議參與分配，故文字說明中「未來將依都市更新條例第31條規定辦理」等敘述請修正。 | 因都市更新條例第31條為差額價金找補依據，係指林君選配房屋後應依規定辦理找補。 |
| 6 | 有關土地及建物分配清冊，請清楚敘明國有及市有產權之各管理機關，俾利日後登記作業。 | 已補充 |
| 7 | 計畫書p.19-1頁，本案屬於囑託登記，相關文字敘述誤植部分請修正。 | 已修正 |
| 8 | 有關本案信託及續建機制，請於計畫書清楚敘明。 | 已補充 |

# I、委員綜合意見-都市更新: (三)共同負擔部分

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 計畫書p.10-1頁文字敘述載明「詳表15-1」應為誤植 | 已修正 |
| 2 | 有關營建費用，本案辦公及住宅棟與運動中心之樓層高度不同，因而營建工程標準單價有所差異，請分別敘明標準單價另計畫書p.10-3頁與表10-3所載營建費用之數值不相同。 | 已修正 |
| 3 | 都市更新規劃費用部分，本案所有權人數為10人，故費用請以10人計算，請修正。另計畫書載明「詳附錄五合約影本」，惟計畫書未見合約內容，請修正。 | 已修正 |
| 4 | 鄰房鑑定費用部分，計畫書載明「詳附錄四」，惟計畫書未見相關內容，請修正。 | 已修正 |
| 5 | 有關行政段1400建號建物，本更新單元僅納入部分，相關費用僅能以納入範圍之面積計算，請修正計畫書合法建物拆遷補償及安置費用表格之內容，並請檢附測量報告或相關證明文件，俾利審核。 | 已補充 |
| 6 | 有關營業稅之房屋及車位產權面積、土地公告現值總值，請於計畫書列表敘明。另請敘明房屋評定標準價格提列依據及計算過程。 | 產權面積已說明於ch13，另更新單元內每筆土地104年土地公告現值均為183,000元/㎡，故無額外列表。 |
| 7 | 計畫書p.10-6頁利息與營業稅之計算式誤植，請修正。 | 已修正 |
| 8 | 行政作業費之更新單元內土地公告現值總值，請於計畫書列表敘明。 | 更新單元內每筆土地104年土地公告現值均為183,000元/㎡，故無額外列表。 |
| 9 | 相關依合約提列之費用，請於計畫書檢附報價單或契約影本佐證。 | 已補充 |
| 10 | 計畫書p.10-9頁現金流量表之共同負擔費用誤植，請修正。 | 已修正 |
| 11 | 本案實施者既已於簽約時承諾共同負擔比例不得高於45%，故計畫書所載共同負擔比例不得超過45%，且所提列相關費用總額應與共同負擔額度相同，請實施者修正。 | 因目前案件仍審議中，本案將於提送核定版時修正為45%。 |
| 12 | 公有土地參與權利變換分配更新後房地，得否於共同負擔費用提列營業稅，請作業單位洽主管機關釐清。 | 本案依北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準提列營業稅。 |

# II 、各單位意見-新北市政府財政局

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 權利變換計畫此版本新北市府尚須繳納差額價金約5.84億元較上一版本(第1、2次專案小組審議)結果竟還須多繳約4.3億元，基於保護市產權益，本局恕難同意此結果。 | 因經調整建築設計後尚未重行選配程序，目前計畫書內之選配結果為公展版，後續將依重新選配結果計算差額價金。 |
| 2 | 權變計畫p.8-2頁，表8-2中第10項及11項備註敘述有誤，請修正，並請刪除權變計畫p.8-2頁(二)第一段文字，且拆遷補償費及拆除單價未計入T棚面積，請併予修正。 | 已修正備註欄內容，並已刪除權變計畫p.8-2頁(二)第一段文字，且因T棚屬臨時建物並且並未登記，無面積及建築完成日之依據，故不予評估。 |
| 3 | 不動產估價報告書（領銜） | **由估價專章回應** |

# II 、各單位意見-財政部國有財產署北區分署（書面意見）

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。 | 本案營業稅費計算方式均依104年1月16日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計算 |
| 2 | 本案貸款期間為42個月，高於通案審議之36個月，請實施者檢討其合理性及必要性。 | 本案依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準可提列之貸款期間為56個月，且目前審議通案為42個月至36個月，本案因規模龐大施工期間預估即須3.5年，以42個月提列應屬合理。 |

# II 、各單位意見-財政部國有財產署北區分署（書面意見）

| 編號 | 審查意見 | 實施者回應 |
|---|---|---|
| 1 | 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，國家通訊傳播委員會、新北市政府警察局新店分局、本署經管同段547(持分)、560、607-1地號3筆國有土地，更新前每坪單價各約新台幣(以下同)116萬4,652元、118萬7,987元、118萬7,987元，經以前述每坪土地單價與各筆土地面積相乘結果與權利變換計畫書第11-2頁表11-3所載之各筆土地更新前土地權利價值不符，且第11-1頁表11-2所載合併後個別土地地價亦與第11-2頁表11-3所載之更新前土地權利價值不符，請實施者說明及修正。 | 已修正。 |
| 2 | 經查本案更新後辦公室價格約為每坪45萬～55萬元，惟依本案實施者選定之瑞普國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書摘要所載，本案更新後辦公室價格約為每坪58萬餘元，財政部北區國稅局新店稽徵所分配之15樓(部分)及16樓辦公室每坪單價為60萬1,120元及58萬7,520元（詳權利變換計畫第11-2頁），爰請審議上述辦公室價格之合理性，以維國產及全民利益。 | 因本案屬於31層樓高SRC造智慧型黃金級綠建築辦公室，目前新店區無其他類似產品，基於本案產品獨特及優質性，價格行情高於區域行情實屬合理。 |
| 3 | 請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署參酌。 | 遵照辦理。 |

# 二、權利變換計畫說明

(一) 財務計畫 | 更新成本及收益分析

(二)權利變換計畫內容及機制

(三)選配結果

# (一)財務計畫(更新成本)

本案更新後興建住宅(30F)、辦公(31F)大樓之鋼骨鋼筋混凝土造、國民運動中心(9F)之鋼骨造建物。

| 總項目 | 項目 | 報核及公展版 | 第1、2次小組版 | 第3、4次小組版 | 第5、6次小組版 |
|---|---|---|---|---|---|
| 工程費用 | 重建費用 | 68億4,605萬元 | 67億2,352萬元 | 67億4,338萬元 | 65億5,092萬元 |
| | 公共設施費用 | — | — | — | — |
| | 申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費 | — | — | — | — |
| | 小計 | 68億4,605萬元 | 67億2,352萬元 | 67億4,338萬元 | 65億5,092萬元 |
| 權利變換費用 | 調查費(含都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費等) | 2,289萬元 | 2,289萬元 | 1,950萬元 | 1,950萬元 |
| | 更新前測量費 | 25萬元 | 25萬元 | 25萬元 | 25萬元 |
| | 土地改良物拆遷補償費 | 1億8,643萬元 | 1億8,643萬元 | 1億8,611萬元 | 1億8,611萬元 |
| | 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費 | — | — | — | — |
| | 拆遷安置費 | 3億2,483萬元 | 3億2,483萬元 | 3億2,734萬元 | 3億2,734萬元 |
| | 地籍整理費 | 572萬元 | 554萬元 | 604萬元 | 604萬元 |
| | 審查費用 | 32萬元 | 32萬元 | 32萬元 | 32萬元 |
| | 其他必要之費用 | 227萬元 | 287萬元 | 287萬元 | 287萬元 |
| | 小計 | 5億4,270萬元 | 5億4,312萬元 | 5億4,243萬元 | 5億4,243萬元 |
| 貸款利息 | | 3億2,171萬元 | 3億1,651萬元 | 3億1,732萬元 | 3億0,913萬元 |
| 稅捐 | | 3億2,010萬元 | 3億1,396萬元 | 3億1,864萬元 | 3億0,729萬元 |
| 管理費用 | | 14億2,060萬元 | 13億9,884萬元 | 14億0,390萬元 | 13億6,829萬元 |
| | 本案更新成本總計 | 94億5,115萬元 | 92億9,529萬元 | 93億3,209萬元 | 90億7,802萬元 |

# (一)財務計畫(收益分析)

| 項目 | 報核及公展版 | 第1、2次小組版 | 第3、4次小組版 | 本次提送小組版 |
|---|---|---|---|---|
| 結構 | SRC | SRC | SRC | SRC+鋼骨 |
| 樓層數 | 辦公住宅B5-32F<br>運動中心8F | 辦公住宅B5-31F<br>運動中心9F | 辦公住宅B5-31F<br>運動中心9F | 辦公B5-31F<br>住宅B5-30F<br>運動中心9F |
| 工程造價 | 183,736元/坪 | 173,296元/坪 | 173,250元/坪 | 170,800元/坪 |
| 單價 | 辦公568,829元/坪<br>住宅687,622元/坪<br>店面814,017元/坪<br>車位2,027,520元/部 | 辦公559,052元/坪<br>住宅686,330元/坪<br>店面766,973元/坪<br>車位2,029,984元/部 | 辦公589,625元/坪<br>住宅712,408元/坪<br>店面820,077元/坪<br>車位2,030,894元/部 | 辦公563,323元/坪<br>住宅678,079元/坪<br>店面999,379元/坪<br>車位2,031,463元/部 |
| 管銷費率 | 人事5%、銷售5.47%、風險6% | 人事5%、銷售5.47%、風險6% | 人事5%、銷售5.47%、風險6% | 人事2.5%、銷售5.47%、風險6% |
| 更新後總銷金額 | 186億4,317萬 | 183億7,162萬 | 190億1,949萬 | 180億1,386萬 |
| 共同負擔比例 | 50.69% | 50.60% | 49.07% | 50.39% |
| 土地所有權人更新後應分配價值(以55%計算) | 102億5,374萬 | 101億0,439萬 | 104億6,072萬 | 99億0,762萬 |

■ 收入分析: 本案依瑞普國際不動產估價師事務所鑑價結果核計。

# 各項更新成本細項說明

## 工程費用(A)

| 項目 | | | 數量 | 單價/費率 | 複價 | 單位 | 提列標準 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、重建費用 | (一)建築設計費用 | | 1式 | — | 160,857,280 | 元 | 因合約金額177,201,002元高於台灣省建築師公會酬金標準表中級標準，故本案以標準提列。 |
| | (二)營建費用 | | 122,991.27㎡ | 51,667元/㎡ | 6,354,630,403 | 元 | 本案依104年1月16日新北市政府北城更字第1043430093號修正發布之SRC營建工程標準單價提列 |
| | (三)工程管理費 | | 1式 | 累進費率 | 0 | 元 | 本案無提列 |
| | (四)空氣污染防制費 | | 20,263.19㎡ | 0.49元/㎡ | 9,929 | 元 | 依「空氣污染防制費收費辦法」計算<br>＝拆除面積 × 費率(0.49元/㎡) × 工期(1個月) |
| | | | 5,938.88 ㎡ | 2.54元/㎡/月 | 543,051 | 元 | 依「空氣污染防制費收費辦法」計算<br>＝建築面積 × 費率(2.54元/㎡) × 工期(36個月) |
| | (五)其他必要費用 | 1.公寓大廈公共基金 | 1式 | 累進費率 | 9,935,205 | 元 | 依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。 |
| | | 2.外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 302戶 | 75,000元/戶 | 22,650,000 | 元 | 依「新北市都市更新審議原則」以75,000元/戶計算 |
| | | 3.建照執照相關規費 | 2,295,068,287元 | 0.10 % | 2,295,068 | 元 | 建照規費以法定工程造價0.1%計算 |
| | | 4.其他： | | | 0 | 元 | |
| | 重建費用小計: | | | | 6,550,920,936 | 元 | |
| 二、公共及公益設施 | (一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場） | 1.地上物拆遷補償費 | — | — | 0 | 元 | 本案無提列 |
| | | 2.工程開闢費用 | — | — | 0 | 元 | |
| | | 3.公共設施用地捐贈本市土地成本 | — | — | 0 | 元 | |
| | (二)公益設施認養捐贈費用 | 1.室內裝修費用 | — | — | 0 | 元 | |
| | | 2.公益設施認養經費 | — | — | 0 | 元 | |
| | (三)捐贈本市都市更新基金 | | — | — | 0 | 元 | |
| | 公共設施費用小計: | | — | — | 0 | 元 | |
| 三、申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費 | | | — | — | 0 | 元 | |
| 工程費用（A）合計 | | | | | 6,550,920,936 | 元 | |

# 各項更新成本細項說明:
## 權利變換費用(B)

| 項目 | | 數量 | 單價/費率 | 複價 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、調查費 | (一)都市更新規劃費用 | 1式 | — | 11,080,780元 | 本案都更規劃費合約金額為14,461,574元高於法定標準，故本案以法定標準提列。 |
| | (二)不動產估價費用(含技師簽證) | 1式 | — | 3,500,000元 | 本案法定費用為4,712,500元高於合約金額，故以合約金額提列。 |
| | (三)土地鑑界費 | 21筆 | 4,000元 | 84,000元 | 本案依地政單位收費標準，每筆4,000元提列。 |
| | (四)鑽探費用 | 21孔 | 75,000元/孔 | 1,575,000元 | 本案以土地面積600㎡鑽探一孔，每孔7.5萬元暫估 |
| | (五)鄰房鑑定費用 | 747戶 | — | 3,269,200元 | 每戶鄰房鑑定費依新北市土木技師公會所定標準提列。 |
| 二、更新前土地及建物測量費用 | | 1式 | — | 245,880元 | 本案以合約金額提列。 |
| 三、土地改良物拆遷補償費用 | (一)合法建築物建築改良物 | — | — | 185,776,638元 | 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之 |
| | (二)其他土地改良物拆遷補償費 | — | — | 326,058元 | 補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之 |
| 四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費 | | — | — | 本案無 | |
| 五、拆遷安置費 | 合法建築物拆遷安置費(租金補貼) | — | — | 327,286,440元 | 本案依契約公私有地主合法建物補償租金以1000元/坪/月提列。 |
| 六、地籍整理費用 | 更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用 | 302戶 | 20,000元/戶 | 6,040,000元 | 以每戶20,000元/戶提列。<br>302戶x20,000元/戶=6,040,000元。 |
| 七、審查費用 | | | | 320,000元 | 依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列 |
| 八、其他必要業務費 | 1.交通影響評估費用 | 1式 | — | 850,000元 | 本案以合約金額提列。 |
| | 2.環境影響評估 | 1式 | — | 2,020,000元 | 本案以合約金額提列。 |
| 權利變換費用(B)合計 | | | | 542,373,996元 | |

# 貸款利息(C)；稅捐(D)；管理費用(E)

| 項目 | | 數量 | 單價/費率 | 複價 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 參、貸款利息（C）合計 | | 1式 | — | 309,133,889元 | 年息以郵政儲金一年期定存利率1.36%、五大銀行平均基準利率2.88%計算，貸款期間以3.5年計算 |
| 肆、稅捐(D) | 一、印花稅 | 6,225,004,566元 | 0.10 % | 6,225,005元 | 本案依印花稅法第五條提列 |
| | 二、營業稅 | 1式 | 5 % | 301,068,371元 | 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×房屋評定標準價格/(土地公告現值)+房屋評定標準價格)×營業稅率 |
| | 稅捐（D）合計 | — | — | 307,293,376元 | |
| 伍、管理費用(E) | 一、行政作業費（E1） | 2,196,713,700元 | 2.50% | 54,917,843元 | 更新單元內土地公告現值總值×2.5%估算 |
| | 二、信託費用（E2） | — | — | 15,000,000元 | 本案以合約金額提列 |
| | 三、人事行政管理費用（E3） | 7,709,722,197元 | 5 % | 385,486,110元 | （A+B+C+D+F+G）×5%<br>本案土地超過2,500㎡、產權級別為21筆，故依據提列標準，費率為5%。 |
| | 四、銷售管理費（E4） | 7,709,722,197元 | 累進 | 422,986,110元 | （A+B+C+D+F+G）×累進費率 |
| | 五、風險管理費（E5） | 8,165,126,150元 | 6% | 489,907,569元 | （A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）×6%<br>(上限為12%) |
| | 管理費用（E）合計: | | | 1,368,297,632元 | |
| 陸、都市計畫變更負擔費用(F) | | — | — | 本案無 | |
| 柒、容積移轉費用(G) | | — | — | 本案無 | |
| 共同負擔費用=<br>壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計: | | — | — | 9,078,019,829元 | |

# (二)權利變換計畫內容及機制

## 1. 新北市政府於103年12月2日公開遴選三家專業估價者

瑞普國際不動產估價師事務所

泛亞不動產估價師事務所

信義不動產估價師聯合事務所

## 2.三家更新前後估價成果

| 項目 | | 瑞普國際不動產估價師事務所 | 泛亞不動產估價師事務所 | 信義不動產估價師聯合事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 更新前 | 土地平均單價（元/坪） | 1,180,000 | 1,140,000 | 1,150,000 |
| 土地價值 | 更新前土地總價（元） | 4,284,792,105 | 4,139,544,915 | 4,175,845,500 |
| 更新後房地價值 | 地面層平均建坪單價（元/坪） | 723,048 | 694,229 | 710,217 |
| | 二樓以上平均建坪單價（元/坪） | 601,292 | 599,631 | 592,879 |
| | 車位平均價格（元/個） | 2,031,463 | 1,981,463 | 1,981,463 |
| | 更新後總權利價值（元） | 18,013,858,793 | 17,917,515,896 | 17,843,125,250 |
| 土地所有權人應分配權利價值（元） | | 9,907,622,336 | 9,854,633,743 | 9,813,718,888 |

## 3.因更新前價值及更新後價值均以瑞普國際不動產估價師事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定瑞普之鑑價結果為權利變換依據。

# （三）所有權人選配結果
# --------選配房車內容為公展相對位置暫定選配結果

**本案於104年5月15日報核後經環評審查將黃金級綠建築獎勵下修為3%，致使建築結構及相關圖面重新檢討，部分地下層車位已與選配期間圖面不同，目前尚須與所有權人重新確認車位選配事宜，故計畫書之差額價金將俟調整確認後再行計算。**

| 編號 | 原土地所有權人/權利變換關係人 | 更新前權利價值 | 更新前權利價值比例 | 應分配權利價值 | 都市計畫回饋金 | | 選配房屋 | 選配車位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中華民國 | 231,694,574 | 5.4074% | 535,741,824 | 應繳納 | 34,527,972 | 2戶<br>辦公棟15F及16F | 辦公棟2車 |
| 2 | 中華電信股份有限公司 | 1,212,279,939 | 28.2926% | 2,803,125,918 | 應繳納 | 197,379,555 | 7戶<br>辦公棟1F、21F-26F | 辦公棟129車 |
| 3 | 宏遠物業股份有限公司 | 8,210,805 | 0.1916% | 18,985,648 | 應繳納 | 1,374,257 | 1戶<br>辦公棟1FS1店面 | 辦公棟1車 |
| 4 | 林〇志 | 31,258,788 | 0.7295% | 72,278,948 | 應繳納 | 6,004,918 | 2戶<br>辦公棟1FS5店面、<br>住宅棟1戶 | 辦公棟1車<br>住宅棟3車 |
| 5 | 林〇綻 | 31,258,788 | 0.7295% | 72,278,948 | 應繳納 | 6,004,918 | 2戶<br>辦公棟1FS2/S4店面 | 辦公棟2車 |
| 6 | 林〇鈞 | 4,105,402 | 0.0958% | 9,492,823 | 應繳納 | 687,436 | 1戶:住宅棟 | 住宅棟1車 |
| 7 | 林〇偉 | 15,973,869 | 0.3728% | 36,935,995 | 應繳納 | 3,068,866 | 1戶:住宅棟 | 住宅棟1車 |
| 8 | 林〇智 | 15,284,919 | 0.3567% | 35,342,953 | 應繳納 | 2,936,667 | 1戶:住宅棟 | 住宅棟1車 |
| 9 | 林〇鈞 | 31,258,788 | 0.7295% | 72,278,948 | 應繳納 | 6,004,918 | 3戶<br>辦公棟1FS3、住宅棟2戶 | 無 |
| 10 | 新北市 | 2,703,466,233 | 63.0945% | 6,251,160,331 | 取得 | 257,989,507 | 50戶<br>辦公棟18戶(含靶場)<br>住宅棟5戶 | 辦公棟235車<br>住宅棟2車 |
| | | 4,284,792,105 | 100% | | | 257,989,507 | | |

此為本案辦理選配期間之選配結果，目前尚須與所有權人重新確認選配位置。

# （三）實施者選配結果及找補依據

**下列選配結果須俟土地所有權人重新確認選配位置後再行調整**

## ■ 實施者選配結果

**房屋總計250戶、車位總計235部**

辦公棟:19F、20F、27F(6戶)、28F(6戶)、29F(6戶)、30F(6戶)、31F(6戶)等

住宅棟:

2F(A1、A5、A6、A7、A8、A9)

3F(A3、A5、A6、A7、A8、A9)

4F、5F、7F、9F、10F、11F(A1、A5、A6、A9)

6F、8F(A5、A6、A9)

12F、14F、15F、17F、18F、19F、20F、21F、22F、23F、24F、25F、27F至30F(A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9)

13F(A1、A2、A3、A6、A7、A8、A9)

16F(A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9)

26F (A1、A2、A3、A5、A6、A7、A9)

## ■ 找補依據

**都市更新條例第31條第2項：**

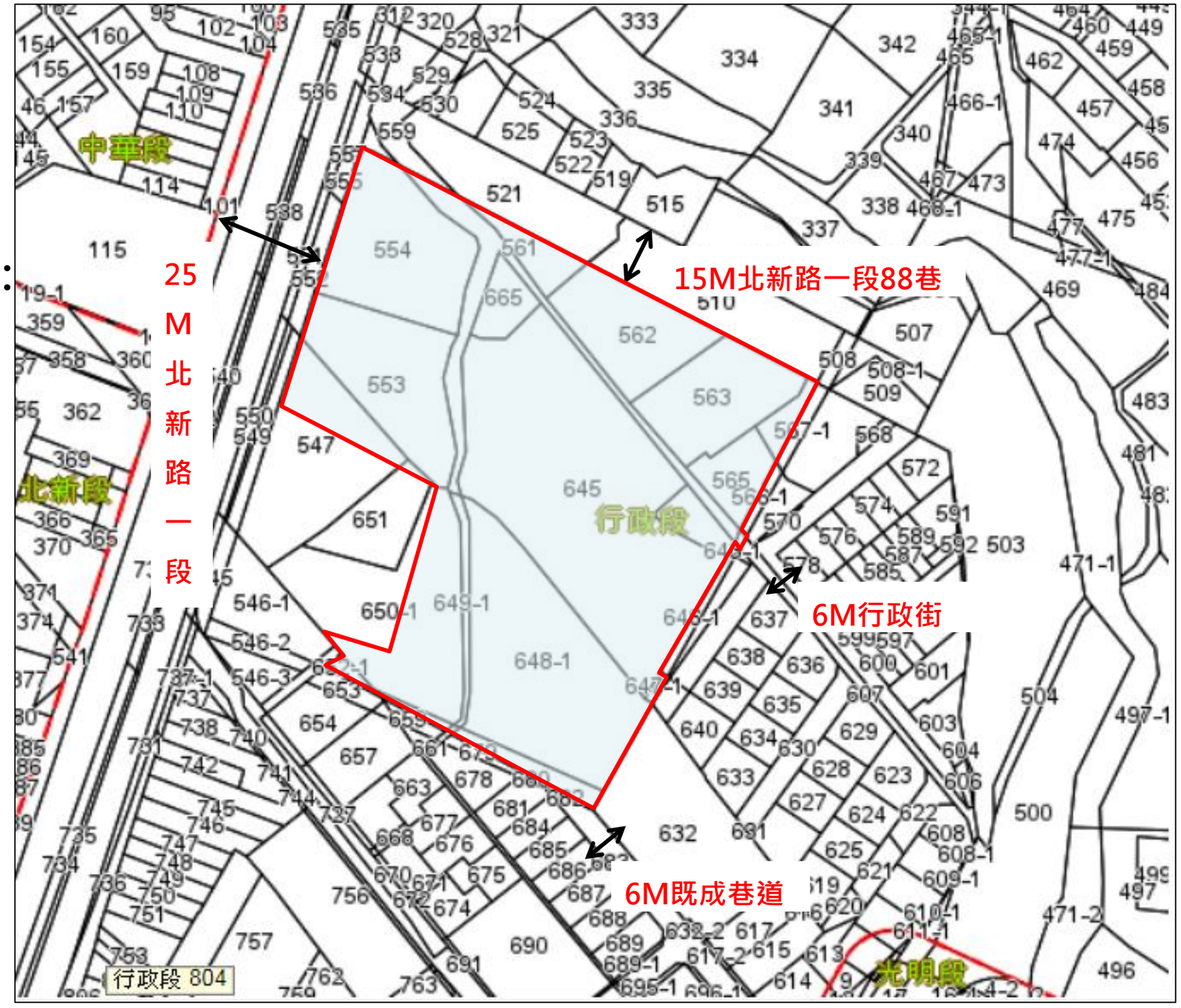
依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。**

# 更新前後估價說明

瑞普國際不動產估價師事務所

# 一、更新單元基本資料

- **勘估標的：**新北市新店區行政段645地號等21筆土地
- **更新單元面積：**12,003.90平方公尺（3,631.17975坪）
- **更新單元內權利變換關係人：**
  - 土地產權情況：土地合法所有權人共10位。
  - 建物產權情況：建物總面積共20,145.99平方公尺，建物合法所有權人共3位。

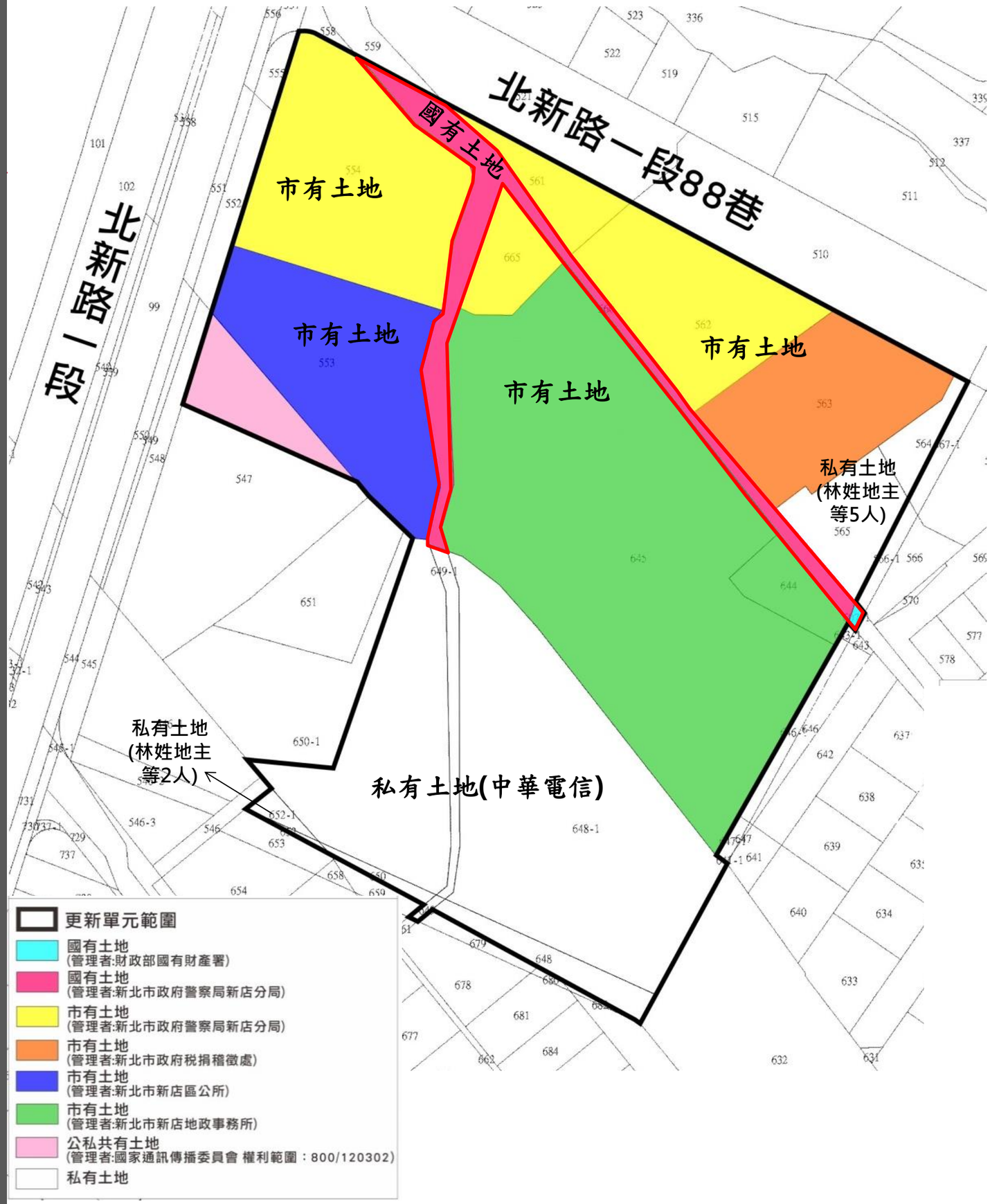


# 一、更新單元基本資料

- **更新單元使用分區：**機關用地及第四種住宅區，依「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)計畫」，土地使用分區預定變更為行政園區特定專用區，目前各地號土地使用分區整理如下表：

| 勘估標的 | 目前土地使用分區 |
| --- | --- |
| 行政段547(部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648-1、649-1、650-1(部分)、652-1、665地號等17筆 | 機關用地 |
| 行政段648、649、650、652地號等4筆 | 第四種住宅區 |

# 地籍現況




- **新北市新店區行政段645地號等21筆，土地總面積為12,003.90㎡（約3,631.18坪）(實際面積以地籍分割後產權登記面積為準)**
- **公有土地共計10筆**
  - 國有土地，560、607-1地號2筆土地，土地面積為559.84㎡。
  - 市有土地，553、554、561、562、563、644、645、665地號8筆土地，土地面積為7,596.94㎡。
- **私有土地共計10筆**
  - 564、565、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部份)、652、652-1地號等共計10筆土地，土地面積3,591.96㎡。
- **公私共有土地共計1筆**
  - 547 地號(部分)
    - ✓ 國有權利範圍: 800/120302，持分面積1.70㎡
    - ✓ 私有權利範圍119502/120302)，持分面積253.46㎡。
- **土地所有權人數：公有土地2名，私有土地8名**
- **建物所有權人數：公有建物2名(管理單位6處)，私有建物1名(中華電信)。**

# 二、估價條件

1. 依本案民國(下同)104年8月24日「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第4次都市更新專案小組會議決議決定，提出更新前、後之估價條件。

# 二、估價條件
## 一 更新前估價條件

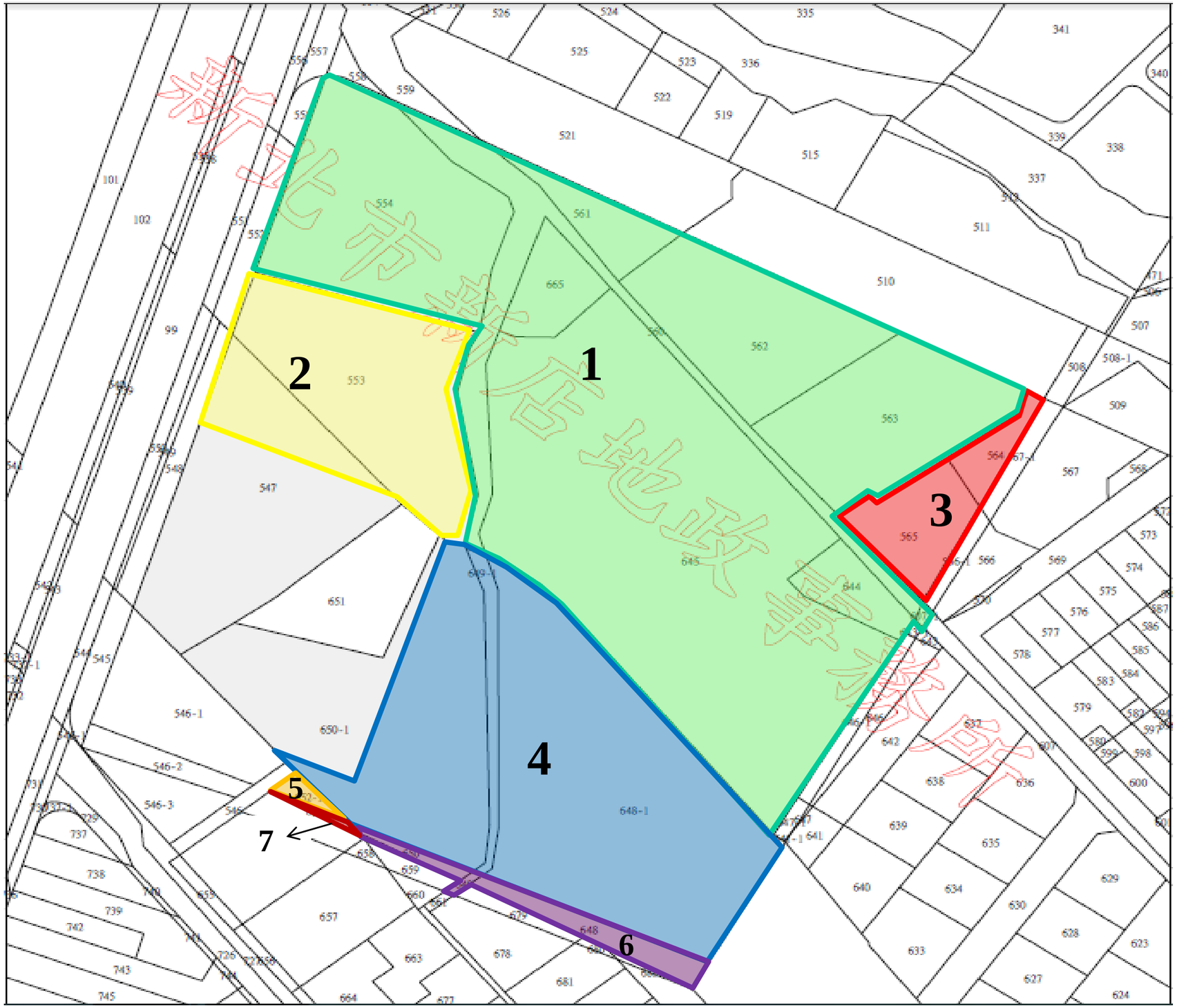
1. 評價基準日訂為民國104年3月26日。
2. 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎評估之，價格種類為正常價格。
3. 更新單元內21筆地號之土地使用分區目前為機關用地及第四種住宅區，機關用地法定容積率為250%、第四種住宅區法定容積率為300%。按照「變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)書(預定核定版)」之規定，土地之使用分區將變更為行政園區特定專用區，法定平均容積率為300%，並需依規定辦理回饋。依照內政部營建署104年1月15日營署更字第1030083006號函釋，更新前各筆土地權利價值應以都市更新事業計畫與權利變換計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估基礎。故更新前土地價格，以機關用地及第四種住宅區分別進行評估。本案以該法定容積率評估更新前土地權利價值，不考慮其他獎勵容積率之情況。

# 二、估價條件
## 一 更新前估價條件

4. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地」、「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地」之原則進行劃分。另行政段554、561、562、563、644、645及665地號土地屬新北市所有，560、607-1地號土地屬中華民國所有。此數筆土地有前述劃分原則競合之狀況，原應優先適用「同一建照、使照視為一宗」之原則，然因上述土地內各建照所占地號基地狀況複雜，而難以作為劃分坵塊之依據，經民國104年3月4日「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之「都市更新預審專案小組」會議討論後，基於國有土地與新北市有土地間得互相辦理無償撥用，故採擴張解釋「同一所有權人視為一宗」原則，將國有土地與市有土地視為一宗。是以，本次依此結論將前述國有及市有土地視為一宗評估。

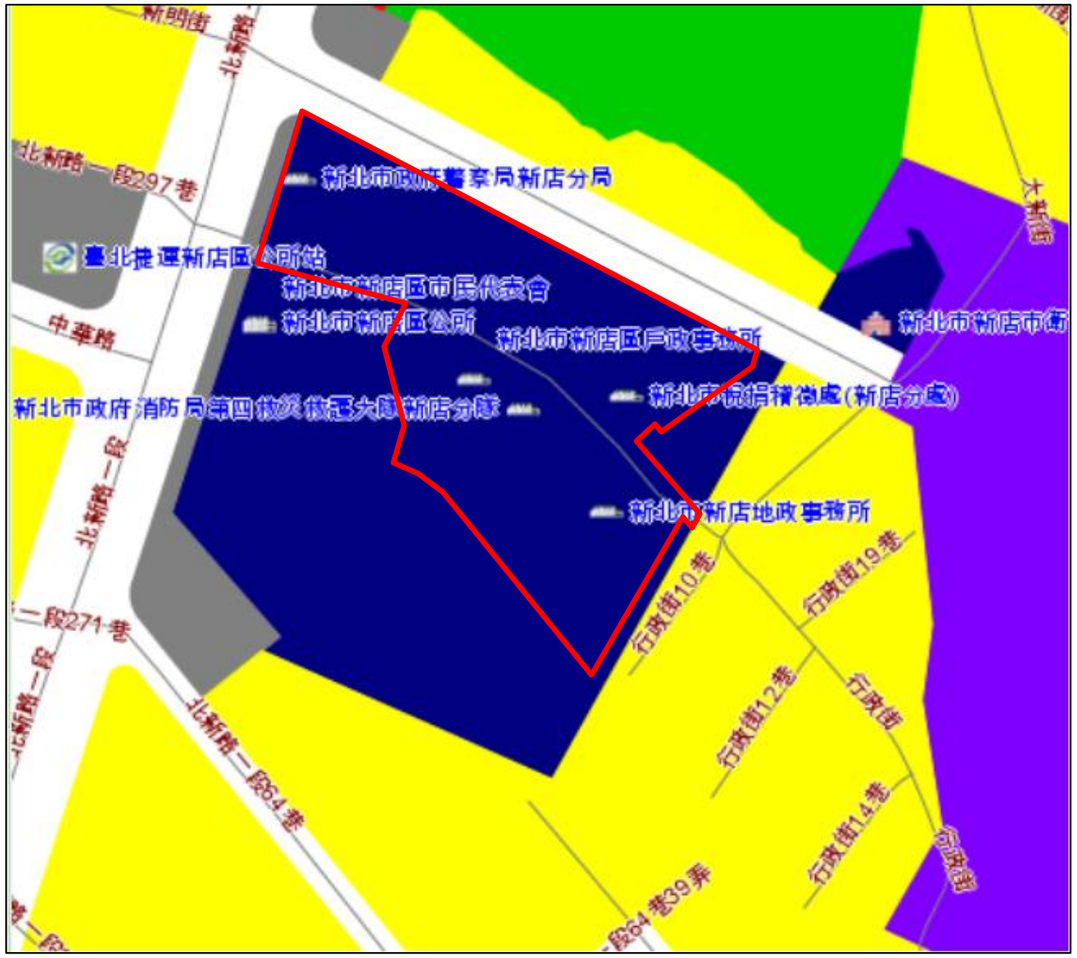
# 二、估價條件

## 一 更新前估價條件(坵塊劃分)



# 二、估價條件
## 一 更新前估價條件

5. 更新前土地素地價格評估，選定行政段554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號共9筆土地(編號1坵塊)為評估機關用地之比準地，第四種住宅區則虛擬可開發基地為比準地，評估各該比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。




圖、機關用地比準地

圖、第四種住宅區比準地

# 二、估價條件
## 一 更新前估價條件

6. 坵塊4及坵塊6土地已申請「合法四層樓以上建物容積獎勵」，其容積獎勵專屬於該坵塊土地，故坵塊4、6之更新前土地權利價值，應依其法定容積加計該項申請獎勵容積作為評估依據。在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行容積折減評估。
7. 部分土地、建物非同一人所有之情況，於計算各權利變換關係人之權利價值比例時，分別拆算土地及建物之權利價值。
8. 本案應計算各棟建物殘餘價值，其中行政段1400建號(北新路一段72號)及未保存登記建物(行政街15號)等2間建物耐用年數均已屆滿，以尚可使用5年為基礎計算建物殘餘價值；行政段2545建號(北新路一段88巷6號)屋齡已屆32.6年，原剩餘耐用年數2.4年，亦以尚可使用年數延長5年(即7.4年)為基礎;未保存登記建物(行政街15之2號、行政街15之3號)屋齡已屆30.7年，原剩餘耐用年數4.3年，亦以尚可使用年數延長5年(即9.3年)為基礎，分別計算建物殘餘價值。
9. 未保存登記建物(行政街15號、行政街15之2號)等2間建物，依實施者提供之建物測量成果顯示，現有部分面積坐落於行政段566-1地號，該地號非屬評估範圍，惟該部分建物面積仍需共同計算建物殘餘價值。

# 二、估價條件
## 一 更新後估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定1樓店鋪S2作為店面產品比準單元、辦公棟第4層作為辦公室產品比準單元、住宅棟第4層A5戶作為住宅產品比準單元。
3. 依更新後區分所有建物之建築平面圖顯示，辦公室產品及住宅產品之部分樓層規劃有露台空間並約定專用。本次係考量露台使用效益之前提下，評估更新後建物合理價值。

# 三、更新前價值評估及步驟

- 更新前土地權利價值評估採**比較法**及**土地開發分析法評估**之
- 因市場上並無機關用地之土地成交案例，參考新北市都市計畫施行細則之內容，僅商業區之土地使用分區管制強制規定須作一定面積之商業用途，與勘估標的之使用管制較為接近，故本次均以商業區土地作為比較案例
- 新店區市場上近期內並無適當之大面積商業區土地成交案例，故本次使用新北市其他行政區(三重區、新莊區)之商業區土地作為比較案例
- 新店區市場上近期適當面積住宅區土地成交案例亦不多，故本次使用與新店區相鄰之行政區(中和區)之住宅區土地作為比較案例

**步驟一**

評估比準地價格，依個別條件推估各筆土地合併前價格

→

**步驟二**

評估更新單元內土地合併後總值，為更新前權利價值

→

**步驟三**

土地上有他人合法建築物者，依法評估合法建築物佔原土地價值比率，核算建物使用權價值

→

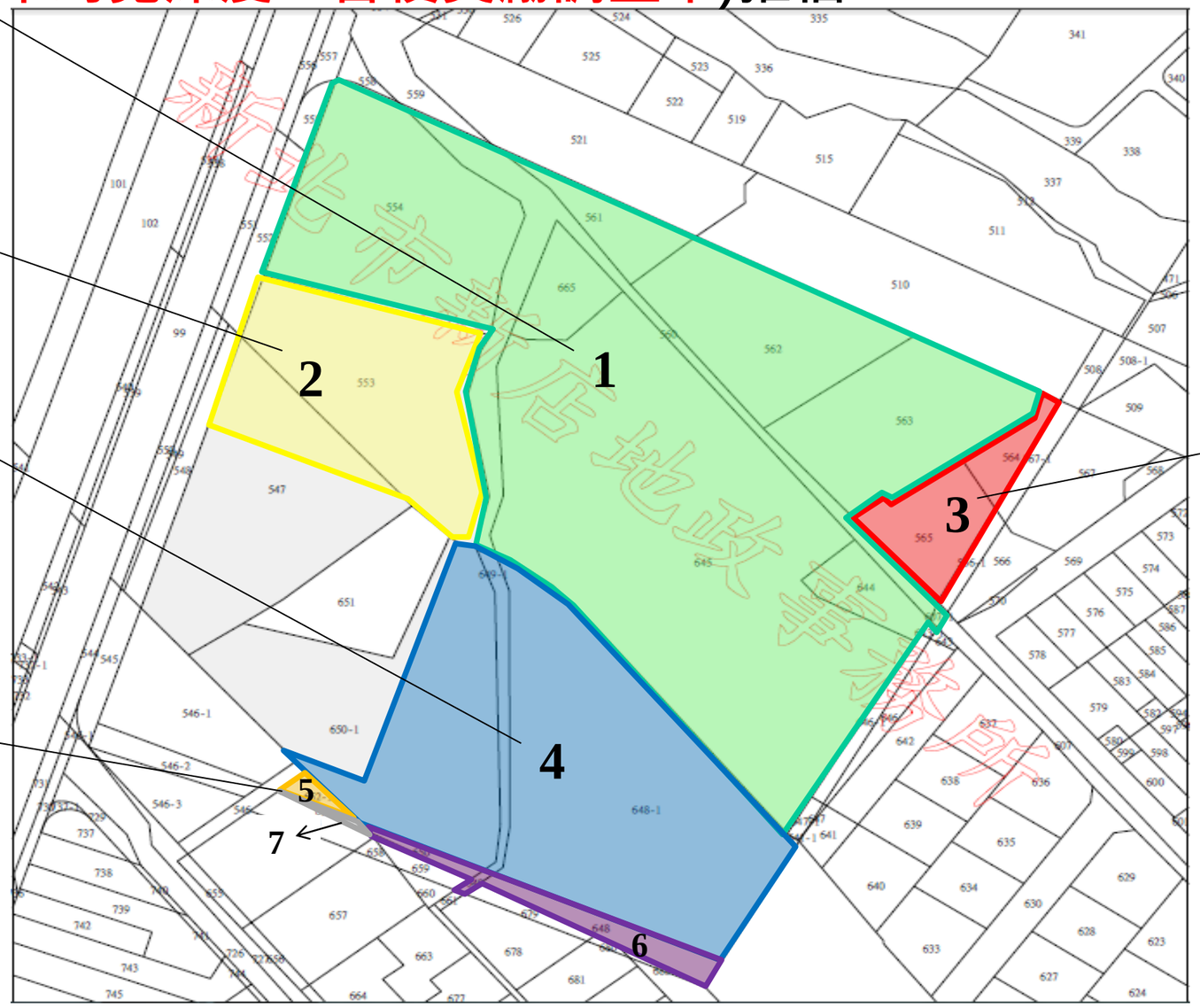
**步驟四**

將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

# 四、更新前估價結論

- **步驟一：合併前土地價格評估**
  - **選定645地號等九筆(法定容積率為250%)為機關用地比準地(編號1坵塊)，評估單價為112萬元/坪。其餘機關用地土地以比準地依效用比(調整項目為面積、地形、臨路路寬、面寬、臨路數量、平均寬深度，容積獎勵調整率)推估。**

- **編號2坵塊：109.8萬元/坪**
- **編號4坵塊：109.8萬元/坪**
- **編號5坵塊：85.1萬元/坪**

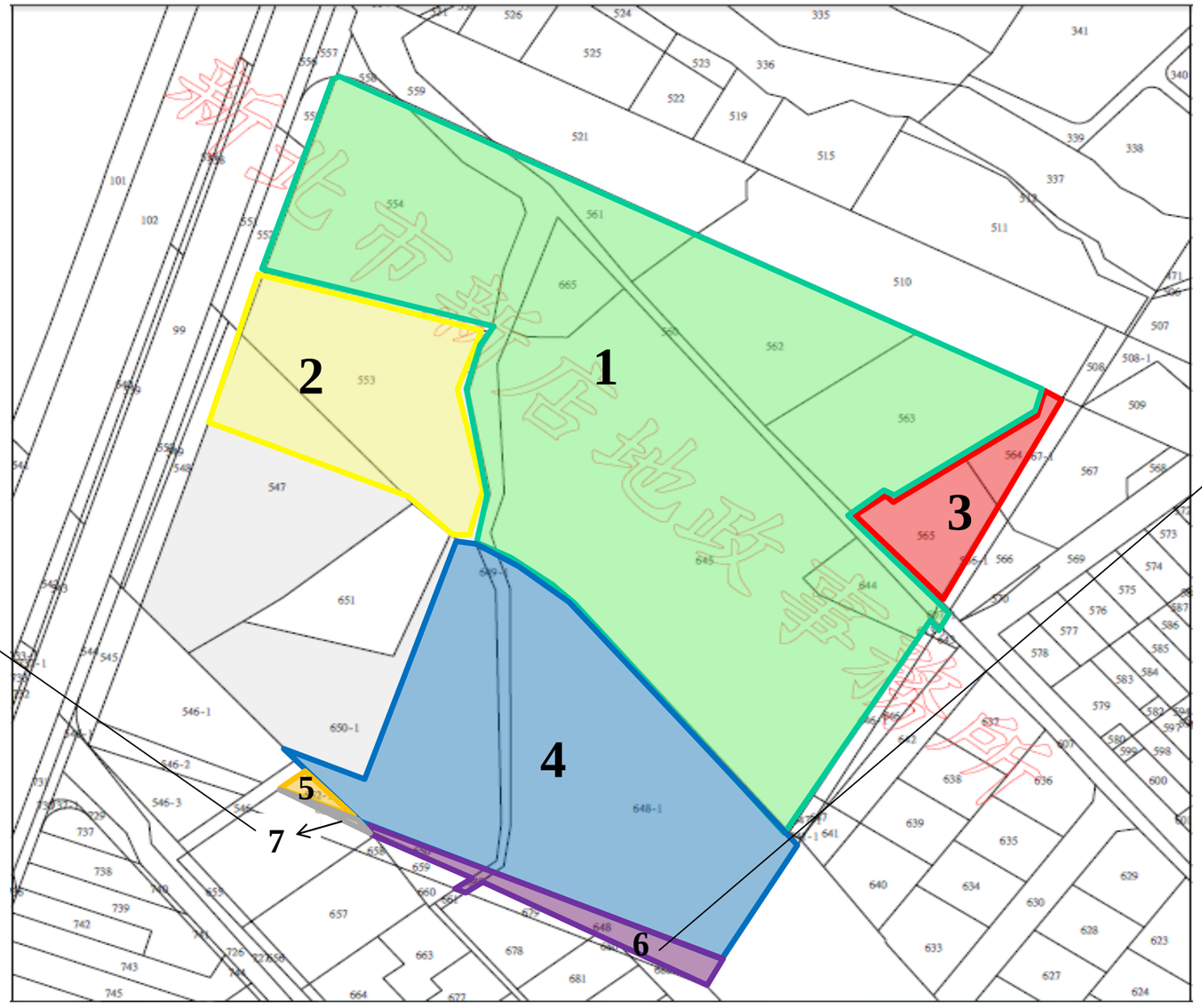



- **編號3坵塊：99.7萬元/坪**

# 四、更新前估價結論

- **步驟一：合併前土地價格評估**
  - **另評估第四種住宅區虛擬比準地(法定容積率為300%)單價，考量編號6、編號7坵塊土個別條件之優劣，比較其與第四種住宅區虛擬比準地之差異，再運用綜合效用比(調整項目為面積、地形、臨路路寬、面寬、臨路數量、平均寬深度，容積獎勵調整率)，推算各坵塊土地價格。**

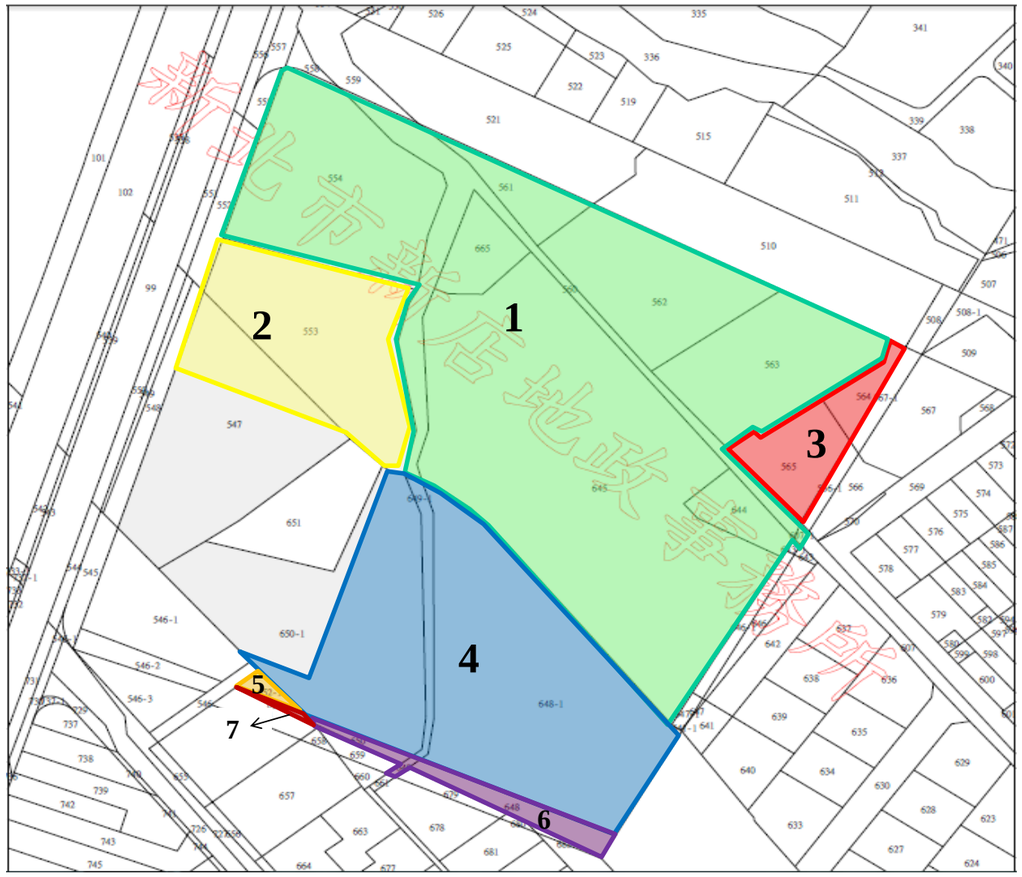
- **編號7坵塊：119.3萬元/坪**




- **編號6坵塊：137.7萬元/坪**

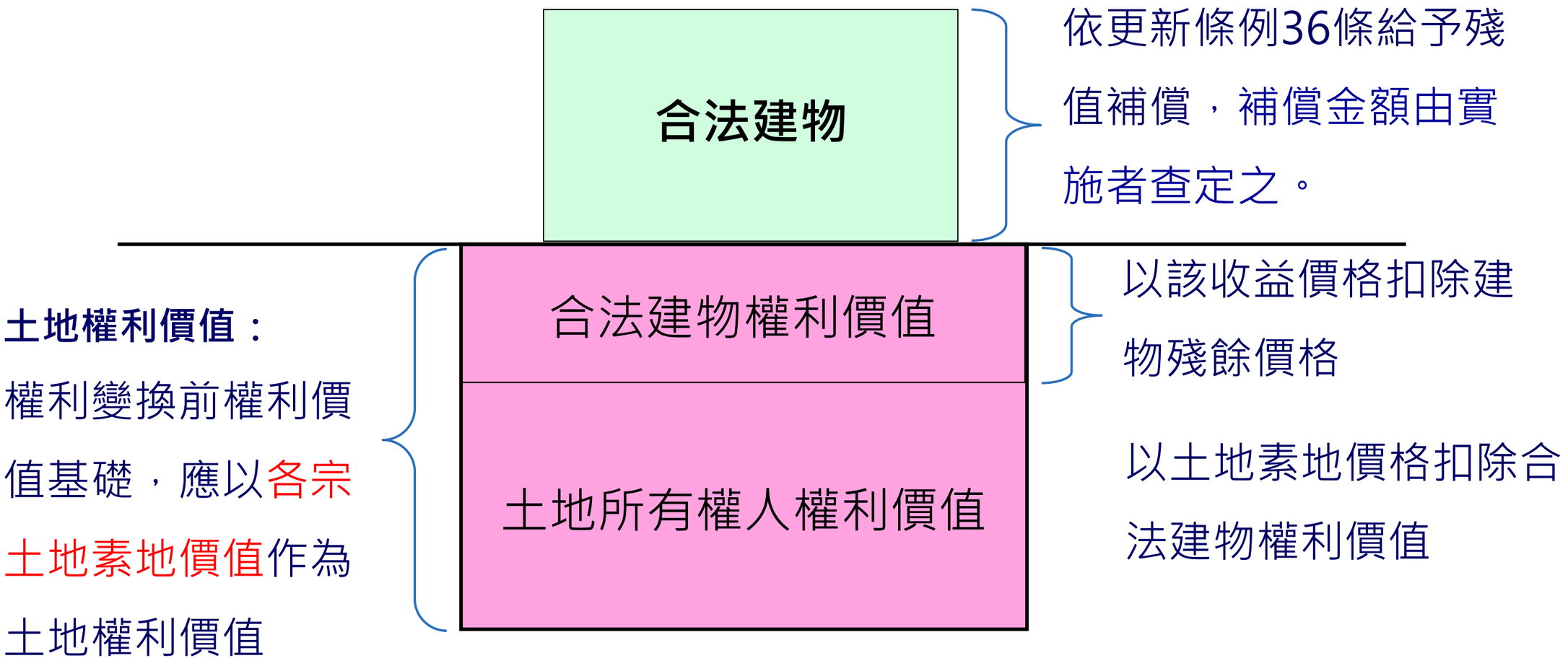
# 四、更新前估價結論

- **步驟二： 合併後土地價格評估**
  - 整宗土地價格評估(平均法定容積率約**255.56%**)為**118萬元/坪**
  - 更新單元更新前土地素地價格為4,284,792,105元
- **步驟三：土地與合法建物所有權人不同者，評估合法建築物佔 原土地價值比率，核算建物使用權價值。**
  - 更新單元內，554、560、561、562、563、607-1、644、645、665地號等9筆土地(編號1坵塊)現況為4棟3~4層樓RC透天建物及1棟2層樓加強磚造透天建物座落其上，建物屋齡約32.6~35.7年，建物之剩餘耐用年數為7.4~17年。其中行政段2545建號原經濟耐用年數僅剩2.4年，本此以經濟耐用年數延長5年為前提下進行評估。
  - 547、553地號等2筆土地(編號5坵塊)現況有1棟4層樓RC透天建物座落其上，建物屋齡約39.5年，建物之剩餘耐用年數為10.5年。



# 四、更新前估價結論

- 評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配的比例及價值。



# 四、更新前估價結論

- **步驟三：土地與合法建物所有權人不同者，評估合法建物佔原土地價值比率，核算建物所有權人之建物使用權價值及土地所有權人剩餘之土地權利價值。**

| 編號 | 建號 | 建物門牌 | 樓層數/總樓層數 | 建物所有權人 | 坐落地號 | 土地所有權人 | 合併後合法建物所有權人權利價值(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1189 | 北新路一段80號 | 1F/4F | 新北市 | 547(部分)、553(即坵塊2) | 中華民國、中華電信、新北市 | 45,164,688 |
| 2 | 1193 | 北新路一段86號 | 1F/4F | 新北市 | 554、560、561、562、563、607-1、644、645、665(即坵塊1) | 中華民國、中華電信（建物分別坐落不同土地所有權之土地） | 63,429,655 |
| 3 | 1194 | 行政街11號 | 1F/4F | 中華民國 | | | 46,234,507 |
| 4 | 1388 | 行政街8號 | 1F/3F | 新北市 | | | 58,919,174 |
| 5 | 1389 | 行政街2號 | 1F/3F | 新北市 | | | 8,023,998 |
| 6 | 1390 | 行政街2號二樓 | 2F/3F | 新北市 | | | 15,347,979 |
| 7 | 1391 | 行政街2-1號三樓 | 3F/3F | 新北市 | | | 3,058,708 |
| 8 | 1392 | 行政街2-2號三樓 | 3F/3F | 新北市 | | | 11,648,528 |
| 9 | 2545 | 北新路一段88巷6號 | 1F/2F | 新北市 | | | 1,977,437 |
| 合計 | | | | | | | 253,804,674 |

# 四、更新前估價結論

## 步驟三：(續)

| 編號 | 地號 | 面積(坪) | 土地所有權人 | 合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元) | 合併後合法建物所有權人權利價值(元) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利價值(元) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利單價(元/坪) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 554 | 351.61 | 新北市 | 2,565,205,621 | 208,639,986 | 2,356,565,635 | 1,091,941 | 383,938,302 |
| | 560 | 167.41 | 中華民國 | | | | | 182,798,035 |
| | 561 | 61.11 | 新北市 | | | | | 66,726,353 |
| | 562 | 225.87 | 新北市 | | | | | 246,634,157 |
| | 563 | 232.91 | 新北市 | | | | | 254,323,823 |
| | 607-1 | 1.95 | 中華民國 | | | | | 2,123,907 |
| | 644 | 51.25 | 新北市 | | | | | 55,961,481 |
| | 645 | 1,003.60 | 新北市 | | | | | 1,095,866,638 |
| | 665 | 62.45 | 新北市 | | | | | 68,192,939 |
| 2 | 547 (部分) | 77.19 | 中華民國、中華電信股份有限公司 | 450,339,026 | 45,164,688 | 405,174,338 | 1,048,403 | 80,921,965 |
| | 553 | 309.28 | 新北市 | | | | | 324,252,373 |

# 四、更新前估價結論

- **步驟三：(續)**

| 編號 | 地號 | 面積(坪) | 土地所有權人 | 合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元) | 合併後合法建物所有權人權利價值(元) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利價值(元) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利單價(元/坪) | 扣除合法建物使用權價值後剩餘土地權利總價(元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 564 | 31.50 | 林○志、林○偉、林○鈞、林○綻 | 125,035,152 | - | 125,035,152 | 1,058,081 | 33,325,637 |
| | 565 | 86.68 | 林○鈞、林○智、林○志、林○偉、林○綻 | | | | | 91,709,515 |
| 4 | 648-1 | 570.25 | 中華電信(股)公司 | 1,042,179,638 | - | 1,042,179,638 | 1,165,269 | 664,489,584 |
| | 649-1 | 33.94 | 中華電信(股)公司 | | | | | 39,549,804 |
| | 650-1(部分) | 290.18 | 中華電信(股)公司 | | | | | 338,140,250 |
| 5 | 652-1 | 10.14 | 林○鈞、宏遠物業股份有限公司 | 9,160,354 | - | 9,160,354 | 903,136 | 9,160,354 |
| 6 | 648 | 47.91 | 中華電信(股)公司 | 89,716,461 | - | 89,716,461 | 1,461,362 | 70,013,762 |
| | 649 | 2.73 | 中華電信(股)公司 | | | | | 3,982,978 |
| | 650 | 10.76 | 中華電信(股)公司 | | | | | 15,719,721 |
| 7 | 652 | 2.49 | 林○鈞、宏遠物業股份有限公司 | 3,155,853 | - | 3,155,853 | 1,266,089 | 3,155,853 |
| 合計 | | 3,631.18 | | 4,284,792,105 | 254,732,343 | 4,030,987,431 | | 4,030,987,431 |

# 四、更新前估價結論

## ◆ 步驟四：將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

| 權利價值來源說明及地號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 土地持分 | 土地權利價值 | 權利價值總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 547地號(部分) | 中華民國/國家通訊傳播委員會 | 中華民國 | 0.66% | 80,921,965 | 538,125 |
| 547地號(部分 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 99.34% | 80,921,965 | 80,383,840 |
| 553地號 | 新北市/新北市新店區公所 | 新北市 | 100.00% | 324,252,373 | 324,252,373 |
| 554地號 | 新北市/新北市政府警察局新店分局 | 新北市 | 100.00% | 383,938,302 | 383,938,302 |
| 560地號 | 中華民國/新北市政府警察局新店分局 | 中華民國 | 100.00% | 182,798,035 | 182,798,035 |
| 561地號 | 新北市/新北市政府警察局新店分局 | 新北市 | 100.00% | 66,726,353 | 66,726,353 |
| 562地號 | 新北市/新北市政府警察局新店分局 | 新北市 | 100.00% | 246,634,157 | 246,634,157 |
| 563地號 | 新北市/新北市政府稅捐稽徵處 | 新北市 | 100.00% | 254,323,823 | 254,323,823 |
| 564地號 | 林〇志 | 林宏志 | 25.00% | 33,325,637 | 8,331,409 |
| 564地號 | 林〇偉 | 林錦偉 | 25.00% | 33,325,637 | 8,331,410 |
| 564地號 | 林〇鈞 | 林鴻鈞 | 25.00% | 33,325,637 | 8,331,409 |
| 564地號 | 林〇綻 | 林彤綻 | 25.00% | 33,325,637 | 8,331,409 |
| 565地號 | 林〇鈞 | 林鴻鈞 | 25.00% | 91,709,515 | 22,927,379 |
| 565地號 | 林〇智 | 林錦智 | 16.67% | 91,709,515 | 15,284,919 |
| 565地號 | 林〇志 | 林宏志 | 25.00% | 91,709,515 | 22,927,379 |
| 565地號 | 林〇偉 | 林錦偉 | 8.33% | 91,709,515 | 7,642,459 |
| 565地號 | 林〇綻 | 林彤綻 | 25.00% | 91,709,515 | 22,927,379 |
| 607-1地號 | 中華民國/財政部國有財產署 | 中華民國 | 100.00% | 2,123,907 | 2,123,907 |
| 644地號 | 新北市/新北市新店地政事務所 | 新北市 | 100.00% | 55,961,481 | 55,961,481 |
| 645地號 | 新北市/新北市新店地政事務所 | 新北市 | 100.00% | 1,095,866,638 | 1,095,866,638 |
| 648地號 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 70,013,762 | 70,013,762 |
| 648-1地號 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 664,489,584 | 664,489,584 |
| 649地號 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 3,982,978 | 3,982,978 |
| 649-1地號 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 39,549,804 | 39,549,804 |
| 650地號 | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 15,719,721 | 15,719,721 |
| 650-1地號(部分) | 中華電信股份有限公司 | 中華電信股份有限公司 | 100.00% | 338,140,250 | 338,140,250 |
| 652地號 | 林〇鈞 | 林義鈞 | 33.33% | 3,155,853 | 1,051,951 |
| 652地號 | 宏遠物業股份有限公司 | 宏遠物業股份有限公司 | 66.67% | 3,155,853 | 2,103,902 |
| 652-1地號 | 林〇鈞 | 林義鈞 | 33.33% | 9,160,354 | 3,053,451 |
| 652-1地號 | 宏遠物業股份有限公司 | 宏遠物業股份有限公司 | 66.67% | 9,160,354 | 6,106,903 |
| 665地號 | 新北市/新北市政府警察局新店分局 | 新北市 | 100.00% | 68,192,939 | 68,192,939 |
| 土地合計 | | | | | 4,030,987,431 |

# 四、更新前估價結論

## ◆ 步驟四：(續)

| 權利價值來源說明及地號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 土地持分 | 合法建物所有權人所占土地權利價值 | 權利價值總計 |
|---|---|---|---|---|
| 1189建號 | 新北市 | 100% | 45,164,688 | 45,164,688 |
| 1193、1388、1389、1390、1391、1392建號 | 新北市 | 100% | 160,428,042 | 160,428,042 |
| 1194建號 | 中華民國 | 100% | 46,234,507 | 46,234,507 |
| 2545建號 | 新北市 | 100% | 1,977,437 | 1,977,437 |
| 建物合計 | | | | 253,804,674 |
| 土地及建物合計 | | | | 4,284,792,105 |

# 四、更新前估價結論

- **步驟四：(續)**
  - 土地權利價值總價為4,175,856,713元

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌 | 權利價值來源說明及地號 | 更新前土地權利價值(元) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中華民國 | 547地號(部分) | 538,125 | 231,694,574 | **5.4074%** |
| | | 560地號 | 182,798,035 | | |
| | | 1194建號 | 46,234,507 | | |
| | | 607-1地號 | 2,123,907 | | |
| 2 | 中華電信股份有限公司 | 547地號(部分) | 80,383,840 | 1,212,279,939 | **28.2926%** |
| | | 648地號 | 70,013,762 | | |
| | | 649地號 | 3,982,978 | | |
| | | 650地號 | 15,719,721 | | |
| | | 648-1地號 | 664,489,584 | | |
| | | 649-1地號 | 39,549,804 | | |
| | | 650-1地號(部分) | 338,140,250 | | |
| 3 | 宏遠物業股份有限公司 | 652地號 | 2,103,902 | 8,210,805 | **0.1916%** |
| | | 652-1地號 | 6,106,903 | | |
| 4 | 林〇志 | 564地號 | 8,331,409 | 31,258,788 | **0.7295%** |
| | | 565地號 | 22,927,379 | | |
| 5 | 林〇綻 | 564地號 | 8,331,409 | 31,258,788 | **0.7295%** |
| | | 565地號 | 22,927,379 | | |

# 四、更新前估價結論

## ◆ 步驟四：(續)

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌 | 權利價值來源說明及地號 | 更新前土地權利價值(元) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 林〇鈞 | 652地號 | 1,051,951 | 4,105,402 | **0.0958%** |
| | | 652-1地號 | 3,053,451 | | |
| 7 | 林〇偉 | 564地號 | 8,331,410 | 15,973,869 | **0.3728%** |
| | | 565地號 | 7,642,459 | | |
| 8 | 林〇智 | 565地號 | 15,284,919 | 15,284,919 | **0.3567%** |
| 9 | 林〇鈞 | 564地號 | 8,331,409 | 31,258,788 | **0.7295%** |
| | | 565地號 | 22,927,379 | | |
| 10 | 新北市 | 553地號 | 324,252,373 | 2,703,466,233 | **63.0945%** |
| | | 554地號 | 383,938,302 | | |
| | | 561地號 | 66,726,353 | | |
| | | 562地號 | 246,634,157 | | |
| | | 563地號 | 254,323,823 | | |
| | | 644地號 | 55,961,481 | | |
| | | 645地號 | 1,095,866,638 | | |
| | | 665地號 | 68,192,939 | | |
| | | 1189建號 | 45,164,688 | | |
| | | 2545建號 | 1,977,437 | | |
| | | 1193、1388、1389、1390、1391、1392建號 | 160,428,042 | | |
| 合計 | | | 4,284,792,105 | 4,284,792,105 | **100.0000%** |

# 四、更新前估價結論

## ◆ 與前次之土地價值及土地權利價值比例差異比較

| 項目 | | 第1、2次專案小組審議版 | 第3、4次專案小組審議版 | 本次小組審議版 | 與前次差異 |
|---|---|---|---|---|---|
| 更新前 | 土地平均價（元/坪） | 1,150,000 | 1,180,000 | 1,180,000 | -- |
| | 土地總價（元） | 4,175,856,713 | 4,284,792,105 | 4,284,792,105 | -- |

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 第1、2次專案小組審議版 | | 第3、4次專案小組審議版 | | 本次小組審議版 | | 與前次差異 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | 更新前土地權利價值合計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) | |
| 1 | 中華民國 | 227,960,143 | 5.4590% | 232,135,548 | 5.4177% | 231,694,574 | 5.4074% | -0.0103% |
| 2 | 中華電信股份有限公司 | 1,119,367,061 | 26.8057% | 1,212,382,516 | 28.2950% | 1,212,279,939 | 28.2926% | -0.0024% |
| 3 | 宏遠物業股份有限公司 | 8,403,564 | 0.2012% | 8,303,400 | 0.1938% | 8,210,805 | 0.1916% | -0.0022% |
| 4 | 林O志 | 32,081,979 | 0.7683% | 31,586,937 | 0.7372% | 31,258,788 | 0.7295% | -0.0077% |
| 5 | 林O綻 | 32,081,978 | 0.7683% | 31,586,937 | 0.7372% | 31,258,788 | 0.7295% | -0.0077% |
| 6 | 林O鈞 | 4,201,782 | 0.1006% | 4,151,701 | 0.0969% | 4,105,402 | 0.0958% | -0.0011% |
| 7 | 林O偉 | 16,394,536 | 0.3926% | 16,141,558 | 0.3767% | 15,973,869 | 0.3728% | -0.0039% |
| 8 | 林O智 | 15,687,443 | 0.3757% | 15,445,377 | 0.3605% | 15,284,919 | 0.3567% | -0.0037% |
| 9 | 林O鈞 | 32,081,978 | 0.7683% | 31,586,936 | 0.7372% | 31,258,788 | 0.7295% | -0.0077% |
| 10 | 新北市 | 2,687,596,249 | 64.3604% | 2,701,471,195 | 63.0479% | 2,703,466,233 | 63.0945% | 0.0466% |
| 合計 | | 4,175,856,713 | 100.0000% | 4,284,792,105 | 100.0000% | 4,284,792,105 | 100.0000% | -- |

# 五、更新後建築規劃設計

- **產品型態**：共規劃兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。店面辦公大樓部分尚包含運動中心，運動中心不在本次評估範圍之內。
- **建築樓層**：辦公棟地上三十一層、住宅棟地上三十層；全棟地下五層(運動中心為地上九層)
- **建物結構**：鋼骨鋼筋混凝土造
- **規劃戶數**：
  - 店面辦公大樓1F：店面5戶、辦公室2戶
  - 店面辦公大樓B1~B2：靶場一戶
  - 店面辦公大樓2F~31F：辦公室59戶；住宅大樓2F~30F：住家229戶
- **規劃坪數**：
  - 1F店面規劃坪數為11坪3戶、15坪1戶、39坪1戶
  - 辦公室規劃坪數有48~854坪，2~26F一層1至2戶，27~31F均規劃一層6戶。
  - 住宅規劃坪數為30坪~34坪、40~42坪、46坪三種，主要為一層6至8戶。

## 與前次規劃設計差異比較

| 項目 | 第1、2次專案小組審議版 | 第3、4次專案小組審議版 | 本次小組審議版 | 差異 |
|---|---|---|---|---|
| 產品型態 | 兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。 | 兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。 | 兩棟建物，一棟為店面辦公大樓，一棟為純住宅大樓。 | |
| 建築量體 | 辦公棟及住宅棟樓層31F~B5 | 辦公棟及住宅棟樓層31F~B5 | 辦公棟樓層31F~B5及住宅棟樓層30F~B5 | 住宅棟變更為30F |
| 建物結構 | SRC | SRC | SRC | |
| 規劃戶數 | 1F店面4戶、1F辦公室2戶；2~31F辦公室33戶；9F店面1戶；2~31F住家231戶 | 1F店面4戶、1F辦公室2戶；2~31F辦公室58戶；9F店面1戶；2~31F住家231戶 | 1F店面5戶、1F辦公室2戶；2~31F辦公室59戶；2~30F住家229戶 | 1F增加一戶店面、辦公室增加1戶、9F店面取消設置 |
| 規劃坪數 | 店面規劃坪數為11坪、38坪；辦公室規劃坪數有150~950坪，以一層一戶為主；住宅規劃坪數為28坪、30坪、43坪、47坪，一層八戶。 | 店面規劃坪數為11坪、38坪；辦公室規劃坪數有42~870坪，2~26F以一層一戶為主、27~31F規劃一層6戶；住宅規劃坪數為28坪~30坪、42~44坪、47~48坪三種，一層八戶。 | 店面規劃坪數為11坪、15坪、39坪；辦公室規劃坪數有48~854坪，2~26F一層1~2戶、27~31F規劃一層6戶；住宅規劃坪數為30坪~34坪、40~42坪、46坪三種，一層6~8戶。 | 店面、辦公室、住宅規劃坪數均有調整 |

# 六、更新後價值評估

## ◆ 區域房地產市場行情：

| 案名 | 基地座落 | 興建樓層/地下層 | 擬售價格(萬元/坪) | 行情價或成交價(萬元/坪) |
|---|---|---|---|---|
| 養心殿 | 北新路一段96巷 | 20~26F/B6 | 70 | 60~63 |
| 寶徠花園 | 寶橋路85巷 | 28F/B4 | 70 | 64~70 |
| 美麗殿 | 北新路一段126巷 | 21F/B6 | 75 | 57~62 |
| 碧潭有約 | 新店路、北宜路一段 | 11~27F/B5 | 65 | 58~65 |
| 合環御景 | 中興路二段 | 20、22F/B4 | 70 | 58~65 |
| 美河市 | 中央路 | 29F/B3 | 65 | 55~60 |
| 長虹風華 | 北新路一段126巷 | 15F/B5 | 68 | 55~60 |
| 玉上園 | 寶橋路78巷 | 14~27F/B4 | 67 | 57~63 |
| 合環御寶 | 寶強路 | 29F/B4 | 80 | 65~75 |

資料來源：住展雜誌、實價登錄網。

## 區域停車位市場行情：

| 案名 | 基地座落 | 興建樓層/地下層 | 行情價或成交價(萬元/個) | 成交日期 |
|---|---|---|---|---|
| 綠意長堤 | 北新路二段97巷 | 11F/B2 | 220 | 104/1 |
| 養心殿 | 北新路一段96巷 | 20~26F/B6 | 190 | 103/12 |
| 美麗殿 | 北新路一段126巷 | 21F/B6 | 182 | 103/12 |
| 玉上園 | 寶橋路78巷 | 14~27F/B4 | 190 | 103/9 |
| 合環御寶 | 寶強路 | 29F/B4 | 215 | 103/9 |
| 長虹風華 | 北新路一段126巷 | 15F/B5 | 197 | 103/7 |
| 新天地 | 北新路二段、民權路 | 23F/B5 | 200 | 103/6 |
| 美河市 | 中央路 | 29F/B3 | 210 | 103/2 |

資料來源：實價登錄網。

# 六、更新後價值評估

- **比準單元選定：**
  - 店面比準單元：1F/店鋪S2，面積11.41坪
  - 辦公室比準單元：4F/新店警所，面積834.75坪
  - 住宅比準單元：A05-04F，面積46.19坪
- 運用**比較法**及**收益法之直接資本化法**評估比準單元之合理建坪價格。
  - 因近鄰地區內與勘估標的(辦公室及店面)規劃相似、用途相同之屋齡5年內新成屋、與價格日期相距一年內之成交案例亦稀少，故使用部分比較標的之成交日期與價格日期超過一年。
- 其他各戶則以比準單元價格為評價基礎，考量樓層、位置、面積、景觀視野、使用效益及露台效益等相關因素，決定其合理市場價格。
- 停車位部分，由於該區域停車位供需均衡，市場價格及租金波動不大，形成之交易價格及租金水準明顯，因此直接參考比較標的與區域內市場交易行情決定其價格。
- **比準單元價值評估：**
  - 店面比準單元建坪單價：1,075,000元/坪
  - 辦公室比準單元建坪單價：525,000元/坪
  - 住宅比準單元建坪單價：644,000元/坪
  - 停車位價格：依不同樓層及車位類型，決定價格為185~230萬元/個
- **更新後價格結論：**
  - 全棟建物價值

| 地面層平均<br>建坪單價(元/坪) | 二樓以上平均<br>建坪單價(元/坪) | 車位平均<br>價格(元/個) | 更新後總權利<br>價值(元) |
|---|---|---|---|
| 723,048 | 601,292 | 2,031,463 | 18,013,858,793 |

# 六、更新後價值評估

- **更新後價格結論：**
  - 店面辦公大樓建物價值

| 地面層平均建坪單價(店面)(元/坪) | 地面層平均建坪單價(辦公室)(元/坪) | 地下層平均建坪單價(靶場)(元/坪) |
|---|---|---|
| 999,379 | 663,425 | 378,000 |

| 二樓以上平均建坪單價(辦公室)(元/坪) | 車位平均價格(店面及辦公室)(元/個) | 辦公棟更新後總權利價值(元) |
|---|---|---|
| 565,539 | 2,028,660 | 11,766,727,712 |

  - 住宅大樓建物價值

| 二樓以上平均建坪單價(住家)(元/坪) | 車位平均價格(住家)(元/個) | 住宅棟更新後總權利價值(元) |
|---|---|---|
| 678,079 | 2,036,792 | 6,247,131,081 |

# 六、更新後價值評估

## ◆ 與前次更新後建物價值差異比較

| 項目 | | 第1、2次小組審議版 | 第3、4次小組審議版 | 本次小組審議版 | 與前次差異 |
|---|---|---|---|---|---|
| 更新後（全案） | 地面層平均建坪單價（元/坪） | 690,498 | 719,029 | 723,048 | +4,019 元/坪 |
| | 二樓以上坪均建坪單價(元/坪) | 607,866 | 631,407 | 601,292 | -30,115 元/坪 |
| | 車位平均價格（元/個） | 2,029,984 | 2,030,894 | 2,031,463 | +569 元/坪 |
| | 更新後總權利價值（元） | 18,442,547,163 | 19,019,499,897 | 18,013,858,793 | -1,005,641,104 元 |
| 更新後（店面辦公大樓） | 地面層平均建坪單價(店面)(元/坪) | 921,458 | 959,839 | 999,379 | +39,540元/坪 |
| | 九樓店鋪建坪單價(店面)(元/坪) | 615,375 | 660,960 | 取消規劃 | -- |
| | 地面層平均建坪單價(辦公室)(元/坪) | 649,579 | 678,431 | 663,425 | -15,006元/坪 |
| | 地下層平均建坪單價(靶場)(元/坪) | 作為樓上層公設 | 386,240 | 378,000 | -8,240元/坪 |
| | 二樓以上平均建坪單價(辦公室)(元/坪) | 572,082 | 593,018 | 565,539 | -27,479元/坪 |
| | 車位平均價格(店面及辦公室)(元/個) | 2,028,040 | 2,029,032 | 2,028,660 | -372元/個 |
| | 辦公棟更新後總權利價值(元) | 12,062,637,035 | 12,364,913,967 | 11,766,727,712 | -598,186,255 元 |
| 更新後（住宅大樓） | 二樓以上平均建坪單價(住家)(元/坪) | 686,330 | 712,408 | 678,079 | -34,329元/坪 |
| | 車位平均價格(住家)(元/個) | 2,033,645 | 2,034,434 | 2,036,792 | +2,358 元/個 |
| | 住宅棟更新後總權利價值(元) | 6,379,910,128 | 6,654,585,930 | 6,247,131,081 | -407,454,849 元 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **中華電信股份有限公司：**<br>有關本公司於7/6專案小組會議上，質疑更新前之估價因坵塊劃分方式不合理，嚴重損及中華電信公司權益，惟迄目前估價師均未如會上更新處回應及委員綜合回應，向所有權人清楚說明前後坵塊劃分方式之調整原因及考量因素，遑論應以取得全體所有權人共識為準。 | 坵塊1的劃分原則得有兩種型式，且均為一般估價合理原則之範疇，一個為「同一所有權人視為一宗坵塊」，另一個為「同一張建、使照視為一宗坵塊」。於「同一張建、使照視為一宗坵塊」原則下，因不同之建照之申請建築地號有重複，故將有重複建築地號之所有建、使照之申請建築地號範圍視為同一坵塊。在這個原則之下，行政段560地號之國有土地並不因而與行政段554地號、561及562地號、645及665地號等新北市有土地互相分開為4宗坵塊。另因坵塊3之兩筆土地，564地號為4個所有權人，565地號為5個所有權人，其中4個土地所有權人重複，所有權人間互有親屬關係，故把2筆土地視為同一宗坵塊。既然不同私有土地所有權人間可以因此將兩筆土地視為同一宗坵塊，而國有土地與新北市有土地之間亦可以互相辦理撥用，按其權屬型態亦可將國有土地與新北市有土地視為一宗評估。故在這個原則之下，行政段563、607-1地號亦可一併納進坵塊1視為同一坵塊。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>1. 報告書p.139頁所敘坵塊4之臨路數量3條，經查更新單元地形套繪圖，坵塊4土地西側、北側、東側均為基地內之空地(或停車場)並無臨路，爰請修正坵塊4臨路數量並於圖面標示該坵塊臨路狀況。<br>2. 報告書p.139頁本案合併前各坵塊土地比較項目，未考量新北市土地位於該街廓主要「角地」之優勢位置，就開發價值而言，角地與其旁邊基地有貢獻上之差異性；另公用財產於不違背其事業目的或原定用途者，亦得為收益，因此考量新北市土地因臨北新路及北新路一段88巷，仍應適度考量商業效益爰請將其納入調整項目並合理反映新北市有土地應有價值。 | **新北市政府財政局部分：**<br>1. 坵塊4之臨路為連接北新路二段之自設通路、北新路一段64巷39弄現有巷道及連接北新路一段64巷之供人車通行之通路，將於報告書內補足臨路標示狀況。<br>2. 關於角地優勢，最主要顯示在房價及店效上的優勢，但因房價優勢已在臨路路寬調整率中考量(請參閱附件六臨路路寬調整率說明)，又因機關用地土地未來皆假設興建無店面之辦公室，而不考量店效優勢，故不另外作「角地」調整。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>3. 報告書p.139頁將合法四層樓以上建築物之容積獎勵專屬中華電信合併前土地權利價值查「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」並無專屬特定地主之規定，且非新北市都更案例之所有通案辦理方式，請說明本案將其專屬特定地主之適法性、合理性。<br>4. 本案申請更新單元規模獎勵高達15%，其中本案面積規模獎勵主要為新北市土地之貢獻(新北市土地面積高達7,596.94㎡)，惟報告書p.139頁合併前各坵塊土地比較項目「面積」調整率未能合理反映新北市土地面積對於本案爭取規模獎勵之貢獻，請修正該「面積」調整率並合理反映於新北市土地價值。<br>A2＝5%＋[2%×（B1–3000㎡）/500㎡]<br>A2：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積<br>B1：更新單元土地面積 | **新北市政府財政局部分：**<br>3. 因容積獎勵專屬性已列入「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」，故參考委員意見將其納入估價條件中，評估更新前各土地權利價值比比例。<br>4. 都市更新規模獎勵並非專屬性之容積獎勵，故不予考慮其貢獻度。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>5. 依據估價報告書p.70~71頁，更新後供分配之建築物面積表：本次專案小組版與公展版之更新後供分配之建物面積有差異，部分新北市選配樓層之公設比約由36%提高至41%，增加之公設亦須以高單價選配，嚴重影響新北市政府權益，請修正。<br>6. 報告書p.108、156、167、210、217頁，辦公室銷售/出租價格中「面積」調整項目，採每100坪修正1%，調整幅度過大，建議參照上一次估價報告書版本之級距進行修正，或總調整率以不超過4%為原則。<br>7. 報告書p.116頁本案更新前住宅區比準地假設為470坪土地與住宅區土地面積61坪及2坪個別差異大，應假設符合相關法令尚可建築之土地面積即可。 | **新北市政府財政局部分：**<br>5. 估價報告書內之更新後供分配之建築物規劃與面積表，均以實施者提供之面積進行估價作業，有關面積規劃非估價師所能決定。<br>6. 「面積」之調整率因本次之辦公室規劃有新增小坪數的辦公室產品，為使其規劃不同所產生之差異能顯現，故修正關於辦公室產品之「面積」調整率一項。如實務上有總調整率不超過4%之原則，亦請提供實際依據供調整參考。<br>7. 已修正第四種住宅區土地虛擬比準地之面積。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>8. 報告書p.118頁本案比較案例1約為5,000坪，個別條件與本案住宅區(坵塊6、7分別為61坪及2坪)土地差異過大，經查實價登陸網有鄰近本案之小面積住宅土地案例且位於巷弄內，價格約為120萬~140萬，個別條件接近建議應以個別條件(面積及臨路情況)相當比較案例進行比較。<br>9. 報告書p.139頁合併前各坵塊土地比較項目及調整率「面積」方面，各坵塊面積差異甚大，調整率僅4~6%，調整不足，且估價報告書僅從單一面向(單位平均建築成本)考量，顯未考慮周全，請修正。 | **新北市政府財政局部分：**<br>8. 已修正第四種住宅區土地虛擬比準地之面積，並更換適當之第四種住宅區土地案例。<br>9. 「面積」調整率為以土開法模擬計算而得出，可參考估價報告書之附件六。且面積調整率最大級距差距為7%，且參考臺北市依內政部發布之「土地徵收補償市價查估辦法」作為辦理查估徵收補償市價之依據，所訂定之「影響地價個別因素評價基準表」，並無調整不足之情形。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>10. 報告書p.139、140頁合併前各坵塊土地比較項目及調整率「地形」方面，報告書所敘更新前土地坵塊2、3、4地形說明皆為「略呈梯形」，但坵塊3地形明顯為「不規則形(且預審版報告書所敘坵塊3地形為狹長梯形)」，無論文字敘述為何種形狀，坵塊3地形明顯劣於坵塊2、 4，故坵塊3地形因素應不予調整，請修正。<br>11. 報告書p.143頁第四種住宅區合併前各坵塊比較項目及調整率表「面寬」方面，坵塊6與虛擬比準地面寬差距約46公尺，調整1%，坵塊7與虛擬比準地面寬差距64公尺，調整2%，惟報告書p.139頁本案機關用地合併前各坵塊土地比較項目及調整率「面寬」方面各宗土地面寬差異甚大，其中坵塊1面寬123.55公尺，坵塊4面寬15.2公尺，差距超過100公尺卻僅微調1%，調整幅度顯然過小請修正p.139頁之「面寬」調整率。 | **新北市政府財政局部分：**<br>10. 修正坵塊3地形說明為狹長梯形，調整率為1%。<br>11. 因本案機關用地各坵塊之地形、臨路條件等情況較為複雜，且有既成巷道穿越之情形，故主要修正項目考量於土開法模擬分析之「面積」及「路寬」調整率，「面寬」調整率僅作微幅調整。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>12. 本案比較案例建物個別條件調整率採「使用效益」調整，於案例表中未詳細說明附屬建物面積(包含陽台、平台、花台等)及公共設施面積，且使用效益調整率未說明調整幅度決定理由，調整率不足，例如報告書p.191頁勘估標的使用效率97%，比較標的2使用效益67%，差距30%，卻僅調整5%，請修正 。<br>13. 報告書p.191頁比較標的1、2所臨道路條件與勘估標的相當，然道路種別調整率高達8%，應不予調整，請修正。 | **新北市政府財政局部分：**<br>12. 各比較案例之主建物、附屬建物及公設面積補充說明於附件五之案例表。目前住宅產品之使用效率維持為每差距3%調整1%、辦公產品之使用效率參照委員意見修正，更改為每差距3%調整1%、店面產品之使用效率維持為每差距6%調整1%。因本案規劃店面使用效率達94.5%，與目前市場上平常新成屋店面之規劃差距甚遠，故此項調整率依照一般情況將會超過15%之調整限制。且店面價格主要受到前臨道路之店效優劣影響較大，故在「使用效率」一項之調整即不大幅度修正。<br>13. 比較標的1、2之道路等級屬於幹道，仍較勘估標的之巷道為佳，且店面產品受前臨道路影響仍大，本次減少調整率為6%。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>14. 辦公室比準單元價格p.209頁評估過程如下：<br>(1) 區域因素部分，交通運輸之公車便利性修正幅度過大(3%)，建議應以1%或2%為原則；各項調整率已說明學校、市場及公園之接近程度對於辦公室價格影響較小，故僅說明不修正，爰區域因素之學校(1%)及市場因素(1%)應免予修正。<br>(2) 個別因素部分之建物個別條件，建物結構之單價經計算，比較標的1及2應以1%為宜，比較案例3應為2%；面積(坪)，100坪修正1%，修正率過大，就本案而言，建議參照上一次估價報告書版本之級距進行修正，或總調整率以不超過實務上4%為原則；建築設計優及稍優僅差一級距，修正率高達2%，過於主觀，建議不予修正。<br>(3) 個別因素之接近條件，比較標的一及比較標的二為美河市案例，考量其原本規劃為商場，故其有配附停車位，故接近停車位400平方公尺應屬錯誤，其修正率應由1%修正為-1%。 | **新北市政府財政局部分：**<br>14.<br>(1) 因公車運輸在新店區仍屬重要交通方式，故認為此因素仍對區域房價有一定影響，故維持調整率。而關於區域因素中學校、市場及公園之接近程度，雖於辦公室之個別因素中不調整，但對於整體區域房價仍因各種機能與條件上的差異而有所影響，故維持調整率。<br>(2) 建物結構之單價計算均附於調整率說明。而「面積」之調整率因本次之辦公室規劃有新增小坪數的辦公室產品，為使其規劃不同所產生之差異能顯現，故修正關於辦公室產品之「面積」調整率一項。另關於「建築設計」之調整率，本次評估重新檢視各案例，以屋齡及現場勘察判斷作為「建築設計」調整主要依據。<br>(3) 本次考量美河市已有停車場，調整率修正為0%，與勘估標的相當。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>15. 報告書p.208頁更新後辦公售價比較案例1、2位於美河市B棟大樓，其中比較案例1位於新店區中央段155號14樓之3，具單面河景，比較案例2位於新店區中央段155號15樓之3具雙面河岸景觀，兩案例之視野極佳，均明顯優於本案勘估標的，實務上對於具有河岸景觀之案例個別因素調整率為15%以上，爰建議納入此調整項目，反映比較標的與勘估標的之價格差距。<br>16. 報告書p.209頁更新後辦公售價比較案例3鄰近大坪林捷運站未來雙捷運交匯(新店線及環狀線)區域因素優於本案基地位置，應考量修正。<br>17. 報告書p.217頁更新後辦公租金比較案例調整表建物成本調整率以「新北市都市更新權利變換計畫提列造價基準表」進行調整，惟出租非出售情形，調整理由及計算過程應與出售情況有所不同，僅出售時成本會完全反映造價，惟出租時租金不應完全反映造價差異，爰應具體說明本處調整理由及計算過程並予以調降差距，請修正。 | **新北市政府財政局部分：**<br>15. 河岸景觀對於住宅產品之影響較大，對辦公產品之影響較小，故維持目前調整率。<br>16. 本次已將未來雙捷運情況納入考量。<br>17. 本次關於建物總樓層不同、造價不同而對房價影響之調整率，依委員意見加入考量建築間接成本及建築利潤率，並於買賣案例中調整。而因租金不完全反映此影響，故加入折減率之調整。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **新北市政府財政局：**<br>18. 報告書p.225、226頁本案收益法採用「虛擬案例」進行收益資本化率推估，並無具體案例說明，評估過程缺乏可信度，故本案p.226頁辦公室比準單元價格決定過程，應依不動產估價技術規則第15條規定視不同價格所蒐集資料可信度決定勘估標的價格，爰建議本案應考量比較法及收益法兩者間資料蒐集可信度，給予收益法較低權重，請修正。<br>19. 報告書p.227頁本案更新後住宅比較案例應以鄰近案例進行評估，經查實價登錄本案周邊北新路一段96巷、126巷等皆有住宅成交案例，成交案例價格為61~65萬元/坪，瑞普估價選取案例距離本案勘估標的較遠，價格為54~60萬元/坪，請更換為上述鄰近案例。<br>20. 報告書p.252頁綜合效率比推算表，本次「面積」調整項目之調整率之異動並非參採前次小組委員及相關權利人意見，且調整率(每100坪調整1%)與前次報告書調整級距不一致，建議參照上一次估價報告書版本之級距進行修正，或總調整率以不超過實務上4%為原則。 | **新北市政府財政局部分：**<br>18. 本次收益資本化率雖以虛擬案例進行推估，但仍為參考區域買賣與租金成交行情進行評估，故給予比較法及收益法相同之權重，並無不妥。<br>19. 經調查本案周邊北新路一段96巷、126巷之住宅成交案例，為五峰重劃區內、規劃面積一百坪以上之大面積住宅產品，與本案產品規劃型態差異較大，故並無選取該案例作為比較標的。<br>20. 「面積」之調整率因本次之辦公室規劃有新增小坪數的辦公室產品，為使其規劃不同所產生之差異能顯現，故修正關於辦公室產品之「面積」調整率一項。且本次面積調整並非如財政局所言非參考前次小組委員及相關權利人意見，乃是依照第一次小組審議估價委員意見第14點，釐清關於建物面積之修正率而調整。如實務上有總調整率不超過4%之原則，亦請提供實際依據供調整參考。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 各與會單位意見 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| **財政部國有財產署北區分署：**<br>1. 經查本案更新後辦公室價格約為每坪45萬～55萬元，惟依本案實施者選定之瑞普國際不動產估價師聯合事務所之估價報告書摘要所載，本案更新後辦公室價格約為每坪58萬餘元，財政部北區國稅局新店稽徵所分配之15樓(部分)及16樓辦公室每坪單價為60萬1,120元及58萬7,520元（詳權利變換計畫第11-2頁），爰請審議上述辦公室價格之合理性，以維國產及全民利益。 | **新北市政府財政局部分：**<br>1. 因本案屬於31層樓高SRC造智慧型黃金級綠建築辦公室，目前新店區無其他類似產品，基於本案產品獨特及優質性，價格行情高於區域行情實屬合理。而目前調整後財政部北區國稅局新店稽徵所分配之15樓(部分)及16樓辦公室每坪單價為57萬4,875元及55萬6,500元。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 委員綜合意見整理 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| 1. 有關合法四層樓以上建物容積獎勵之專屬部分，係指合併前之專屬性，此部分臺北市已列入估價報告書範本得予調整，本案如予以專屬調整，請於估價條件中詳列敘明。 | 1. 遵照辦理，將修正後把容積獎勵專屬性列於估價條件中並敘明。 |
| 2. 依本市都市更新審議原則規定應以相同或相鄰行政區之案例，若本區確實無土地交易案例，請列清冊說明本區無合適案例。 | 2. 遵照辦理。 |
| 3. 本案造價並無合理反應於更新後價值，請舉例說明本案各項調整率如何調整，造價應合理反應於房價。 | 3. 已修正並補足說明關於造價(構造/總樓層)調整率之調整說明。 |
| 4. 本案住宅區土地面積僅2~47坪，惟本案第四種住宅區虛擬比準地面積為470坪是否恰當，請於報告書清楚敘明。 | 4. 已修正第四種住宅區土地虛擬比準地之面積。 |
| 5. 案辦公棟公設比約39%、住宅棟公設比約32%，惟比較標的中未見公設比之調整率，建請將公設比納入調整率項目中酌予調整。 | 5. 關於公設比之調整率，為以「使用效率」調整項進行調整，已再次檢視並對該項調整率進行修正。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 委員綜合意見整理 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| 6. 今日簡報p.37頁，區域房地產市場行情表格中，擬售價格之資料來源應非來自於實價登錄網，請修正，並請清楚敘明各價格之來源 | 6. 已修正簡報資料之來源。 |
| 7. 報告書p.53頁總體因素分析中，分別以西元年及民國年敘述，請統一敘明。另本案價格日期為104年3月26日，部分時事為104年7月，此部分對本案是否影響，請於報告書清楚敘明。 | 7. 已再次檢視並進行修正。 |
| 8. 報告書p.108頁比較標的一與二皆為美河市大樓，惟屋齡不同，請釐清敘明。 | 8. 屋齡之計算方式為「交易日期」與「建物完工日」之差距，因比較標的一與比較標的二之成交日期不同，故計算之屋齡不同。 |
| 9. 報告書p.122頁各項調整率說明之道路種別載明「路寬小於10公尺視為巷道」，比較標的一之道路寬度為10、8、4公尺，惟道路種別載明為「幹道」與說明不符；p.198頁勘估標的之道路寬度為15公尺，惟道路種別載明為「巷道」與說明不符；p.230頁比較標的二之道路寬度為30公尺，惟道路種別載明為「巷道」與說明不符，請釐清。 | 9. 住宅區虛擬比準地已修正為小坪數，一併更換適合之住宅區土地案例。P199(原P.198)勘估標的主要面臨道路為北新路一段88巷，其道路等級屬於「巷道」，故雖路寬為15公尺但仍將其視「巷道」。P.231(原P.230)比較標的二為大面積基地之社區，其基地面臨之主要道路路寬為30公尺，但該社區之門牌及出入口均位於8公尺寬之寶橋路78巷上，故將道路等級視為「巷道」。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 委員綜合意見整理 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| 10. 報告書p.123頁各項調整率說明之容積率項目係直接以容積率差額調整，請說明是否有邊際容積調整率。 | 10. 加入邊際容積調整率進行修正，並於報告書及附件中補足說明。 |
| 11. 報告書p.139頁有關調整率部分，請於報告書確實敘明本案各項調整率之調整邏輯及理由，俾利檢核本案各項調整率之合理性。 | 11. 再次檢視關於各項調整率之調整邏輯及理由，並於報告書中內補足說明。 |
| 12. 報告書p.141頁，本案合法四層樓以上建物容積獎勵之專屬係調整坵塊5、6亦或坵塊4、6，請釐清修正。 | 12. 文字誤植，已於報告書內修正。 |
| 13. 報告書p.149頁「臨路情形」項目中，比較標的二、三之臨路情形皆為兩面臨路，惟調整率不同，且各項調整率說明「臨路數量之修正，每差距一面臨路數修正1%」，此兩者相互矛盾，請修正。 | 13. 比較標的三之臨路情形調整率錯誤，已修正為1%。 |
| 14. 報告書p.162頁，有關更新後土地素地價格請清楚敘明相關價格計算依據及來源。 | 14. 遵照辦理，已補足相關說明及價格評估過程。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 委員綜合意見整理 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| 15. 報告書p.167、200、219、238頁有關價格日期部分，勘估標的為2015年3月，比較標的一、二皆為2014年9月、2月，惟調整率未調整，請釐清修正。 | 15. 有關P.168、P.201、P.220、P.239 (原P.167、P.200、P.219、P.238)因其為租金之比較調整，調查新店區內之租金行情並無太大變化，故於租金案例之價格日期調整率均未有調整。 |
| 16. 報告書p.191頁「建物結構/總樓層數」項目中，勘估標的為「SRC/9層」，比較標的一為「RC/8層」調整6%、比較標的二為「RC/12層」調整7%，惟比較標的二之條件與勘估標的較為相近，此兩者修正率請再行調整。 | 16. 已修正，調整率計算過程詳調整率說明。 |
| 17. 報告書p.198頁「建物結構」項目中，比較標的一載明「SRC/1層」應為誤植，請修正。 | 17. 報告書文字誤植，已修正。 |
| 18. 報告書p.205頁所載收益資本化率為「1.66%」，與報告書p.206頁所載「1.91%」不同，請修正。 | 18. 報告書文字誤植，已修正。 |
| 19. 報告書p.211、218頁各項調整率說明之屋齡載明「辦公室屋齡每差距5年修正1%」，此與實務調整情形不同，請依實務情形調整。 | 19. 已重新檢視並修正為屋齡每差距3年修正1%。 |

# 七、第4次專案小組審議意見回應
## -估價部分

| 委員綜合意見整理 | 瑞普回覆意見 |
| --- | --- |
| 20. 報告書p.217頁「建物結構/總樓層數」項目中，比較標的一與二皆為「RC/10層」，惟調整率不同，請釐清修正。 | 20. 因「建物結構/總樓層數」之調整率係根據造價於房價之差距計算而得出，由於比較標的二以租金回推之房價較低，故計算得出之調整率較大。 |
| 21. 報告書p.235頁「主要道路寬度」項目之調整率比較標的一與勘估標的差距7公尺調整「-1%」；比較標的二、三與勘估標的差距17公尺亦調整「-1%」，請敘明調整依據。 | 21. 調整率錯誤，已進行修正，並將其餘比較表中之相同錯誤情形修正。 |
| 22. 報告書p.236頁「面臨主要道路寬度」項目中，比較標的二寬度為30公尺、比較標的三寬度為12公尺，惟「道路種別」項目皆為「巷道」，請敘明理由。 | 22. P.236比較標的二為大面積基地之社區，其基地面臨之主要道路路寬為30公尺，但該社區之門牌及出入口均位於8公尺寬之寶橋路78巷上，故將道路等級視為「巷道」；而比較標的三之基地、社區門牌及出入口均位於12公尺寬之寶橋路85巷上，故道路等級仍為巷道。 |
| 23. 報告書p.246頁，有關使用效率之調整依據及理由請於報告書清楚敘明。另地下二樓辦公室之調整率請比照一樓辦公室部分加強說明。 | 23. 遵照辦理，已補足使用效率之調整依據，及補足並修正B2樓層效用比之評估依據。 |
| 24. 報告書p.246、247頁公設比調整率偏低，請整體考量後修正。 | 24. 已重新檢視並進行修正。 |
| 25. 本案店鋪設置於一樓及九樓，其公設比差距甚大，有關其使用效率調整率之依據及理由，請於報告書清楚敘明。 | 25. 本案目前已取消九樓店鋪之規劃。 |

簡報結束

敬請指教