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4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8月24日

簡報大綱

一、第二次專案小組審查意見回應

二、權利變換計畫說明

三、更新前後估價說明(瑞普)

四、意見回應說明

(一)承辦科初核意見

(二)提案討論事項回應

(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、第二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	有關辦公棟之公設面積，依計畫書所載辦公棟3樓聯合服務中心、每層樓設置之四處機房及與機房連接之陽台皆為公設面積，致使本案**公設比較通案為高**，請釐清各空間產權係屬公設或專屬面積並於計畫書清楚敘明本案各空間產權面積之計算及歸屬。	本案已重新檢討各空間產權持分，並已修正計畫書內容，詳簡報p.53說明。
2	權變計畫書p.10-8頁總銷售面積與p.6-2頁總樓地板面積僅相差800多坪，與實際情形不符，請再行**釐清本案總銷售面積與總樓地板面積之計算**，並於計畫書清楚敘明。	本案已重新檢討各空間產權持分，並已修正計畫書內容。

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	本案最小分配面積單元權值計算式中，**二樓以上平均單價**請依最新修正之單價計算。	已修正
2	有關本案**信託及續建機制**，請於計畫書清楚敘明	已補充，補充說明詳簡報p.63
3	本案為新北市政府之公辦都更案，後續**新北市政府應否繳納營業稅**，請國稅局協助釐清。	建請國稅局回應

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	有關營建費用部分，物價調整基準日依規定應與權利變換計畫之估價基準日(104年3月)一致，請修正。另營建工程標準單價本案依建物樓層高度不同而有差異，請於計畫書清楚敘明提列單價之依據，又權變計畫書p.10-3頁所載營建費用數值誤植，亦請併同修正。	已修正
2	有關都市更新規劃費，法定費用計算式中單元面積誤植，請修正。另所提列費用與附錄檢附合約所載不同，請釐清敘明	已修正
3	有關不動產估價費，法定費用計算式及總值誤植，請修正。	已修正
4	有關鄰房鑑定費部分，所列戶數與圖說範圍不一致，請釐清修正。另本案鑑定範圍是否包含捷運，且北新路一段以西之房屋按慣例有無鑑定之必要，亦請併同釐清。	本案係依地下室開挖深度之四倍為鄰房鑑定範圍
5	有關合法建物拆遷補償費及拆遷安置費用，權變計畫書p.8-2、8-3頁與p.10-6頁所載相關數值不一致，請釐清修正。另請檢附建物重建成本及拆除單價費用之提列依據。	已修正
6	有關行政段1400建號（北新路一段72號）合法建物及其他部分土地改良物，本案更新單元僅納入部分，依規定拆遷補償費用僅能計算納入更新單元部分，其餘應不得計算，請清楚敘明本案提列方式。	已補充
7	本案印花稅分別以5%及10%計算，請敘明其差異。	本案於計算印花稅時，不能以含稅價計算印花稅提列稅額，故分別以各項費用營業稅計算基準反算其未稅價。
8	有關空橋、捷運地下連通道、新店碧毯、聯合服務中心櫃檯等項目之費用是否列入共同負擔，請釐清確認並於計畫書清楚敘明。	本案均無列入共同負擔
9	有關共同負擔比例，本案目前提列之共同負擔費用（50.41%）高於實施者與市府簽約所訂之上限45%，請於計畫書補充敘明45%之提列規範。	已補充

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	權變計畫書p.10-3國民運動中心誤植為8層(應為9層)，請修正。	已修正
2	權變計畫書p.10-7，營業稅計算式中房屋評定標準價格前後不一致，請釐清房屋評定標準價格及營業稅。	已修正
3	權變計畫書p.13-1~p.13-3，辦公棟之梯廳、電氣及資訊機房等當層公設應以當層小公拆算，由該樓層分攤其面積。	因辦公棟**大部分樓層皆僅有一二戶，無法劃為當層公設**，故**目前一樓以上之梯廳、電氣及資訊機房等由辦公棟全棟各戶按其專有部分面積分別共有**。
4	不動產估價報告書部分等意見	**由瑞普估價回應**

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)115萬7,207元、118萬0,606元118萬0,606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。	已修正一致
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57萬餘元，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56萬6,145元及56萬8,880元（詳瑞普估價報告書摘要第9~38頁），爰請貴府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，詳估價部分回應。

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)

本案更新後興建地上31層、地下5層之住宅辦公大樓、地上9層之國民運動中心，鋼骨鋼筋混凝土造。

總項目	項目	報核及公展版	第1、2次小組版	提送本次小組版	差異
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	樓地板面積增加，故本項費用+1,986萬元
	公共設施費用	—	—	—	本案無
	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	—	—	—	本案無
	小計	68億4,605萬元	67億2,352萬元	67億4,338萬元	
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	因下修都更規劃費，故本項費用-339萬元
	更新前測量費	25萬元	25萬元	25萬元	本案以合約金額提列
	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	下修殘價率，故本項費用-32萬元
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	—	—	本案無
	拆遷安置費	3億2,483萬元	3億2,483萬元	3億2,734萬元	因補登地下室面積，安置費用+251萬元。
	地籍整理費	572萬元	554萬元	604萬元	戶數增加25戶，本項費用+50萬元。
	審查費用	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	
	小計	5億4,270萬元	5億4,312萬元	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	+81萬元
稅捐		3億2,010萬元	3億1,396萬元	3億1,864萬元	+468萬元
管理費用		14億2,060萬元	13億9,884萬元	14億0,390萬元	+506萬元
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	+3,680萬元

(一)財務計畫(收益分析)

項目	報核及公展版	第1、2次小組版	提送本次小組版	差異
結構	SRC	SRC	SRC	
樓層數	辦公住宅B5-32F 運動中心8F	辦公住宅B5-31F 運動中心9F	辦公住宅B5-31F 運動中心9F	
工程造價	183,736元/坪	173,296元/坪	173,250元/坪	-46元/坪
單價	辦公568,829元/坪 住宅687,622元/坪 店面814,017元/坪 車位2,027,520元/部	辦公559,052元/坪 住宅686,330元/坪 店面766,973元/坪 車位2,029,984元/部	辦公589,625元/坪 住宅712,408元/坪 店面820,077元/坪 車位2,030,894元/部	辦公-30,573元/坪 住宅+26,078元/坪 店面+53,104元/坪 車位+910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%	
更新後總銷金額	186億4,317萬	183億7,162萬	190億1,949萬	+6億4,787萬
共同負擔比例	50.69%	50.60%	49.07%	-1.53%
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	+3億5,633萬

■ 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	—	163,826,618	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		124,865.78㎡	52,408 元/㎡	6,543,957,071	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 ＝拆除面積 × 費率(0.49元/㎡) × 工期(1個月)
			5,926.28 ㎡	2.54元/㎡/月	541,899	元	依「空氣污染防制費收費辦法」計算 ＝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	10,062,462	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	2,337,487,402元	0.10 %	2,337,487	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:				6,743,385,466	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					6,743,385,466	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	—	—	185,785,732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)	—	—	327,337,200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。 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				542,433,850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	—	317,315,964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	6,408,015,077元	0.10 %	6,408,015元	本案依印花稅法第五條提列
	二、營業稅	1式	5 %	318,640,149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	—	—	325,048,164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）	7,928,183,444元	5 %	396,409,172元	（A+B+C+D+F+G）×5% 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）	7,928,183,444元	累進	433,909,172元	（A+B+C+D+F+G）×累進費率
	五、風險管理費（E5）	8,394,510,459元	6%	503,670,628元	（A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）×6% (上限為12%)
	管理費用（E）合計:			1,403,906,815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= 壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計:		—	—	9,332,090,259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
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,180,000	1,140,000	1,140,000
	更新前土地總價（元）	4,284,792,105	4,139,544,915	4,139,533,800
更新後房地價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	719,029	678,630	721,353
	二樓以上平均建坪單價（元/坪	631,407	604,569	605,043
	車位平均價格（元/個）	2,030,894	1,980,894	1,980,894
	更新後總權利價值（元）	19,019,499,897	18,225,655,212	18,378,674,820
土地所有權人應分配權利價值（元）		10,460,724,943	10,024,110,367	10,108,271,151

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版本)

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	232,135,548	5.4177%	566,726,706	應繳納	34,527,972	2戶 辦公棟15F及16F	辦公棟2車
2	中華電信股份有限公司	1,212,382,516	28.2950%	2,959,863,563	應繳納	197,379,555	7戶 辦公棟1F、21F-26F	辦公棟129車
3	宏遠物業股份有限公司	8,303,400	0.1938%	20,271,598	應繳納	1,374,257	1戶 辦公棟1FS1店面	辦公棟1車
4	林宏志	31,586,937	0.7372%	77,115,121	應繳納	6,004,918	2戶 辦公棟9F店面、 住宅棟1戶	辦公棟1車 住宅棟3車
5	林彤綻	31,586,937	0.7372%	77,115,121	應繳納	6,004,918	2戶 辦公棟1FS2/S4店面	辦公棟2車
6	林義鈞	4,151,701	0.0969%	10,135,801	應繳納	687,436	1戶:住宅棟	住宅棟1車
7	林錦偉	16,141,558	0.3767%	39,407,372	應繳納	3,068,866	1戶:住宅棟	住宅棟1車
8	林錦智	15,445,377	0.3605%	37,707,743	應繳納	2,936,667	1戶:住宅棟	住宅棟1車
9	林鴻鈞	31,586,936	0.7372%	77,115,118	應繳納	6,004,918	3戶 辦公棟1FS3、住宅棟2戶	無
10	新北市	2,701,471,195	63.0479%	6,595,266,800	取得	257,989,507	50戶 辦公棟18戶(含靶場) 住宅棟32戶	辦公棟235車 住宅棟2車
		4,284,792,105	100%	10,460,724,943		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(選配房車內容為公展版本)

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209戶、車位總計247部

辦公棟:19F、20F、27F、28F、29F、30F、31F、32F等8戶

住宅棟:

3F(A3、A5A6、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31F(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：

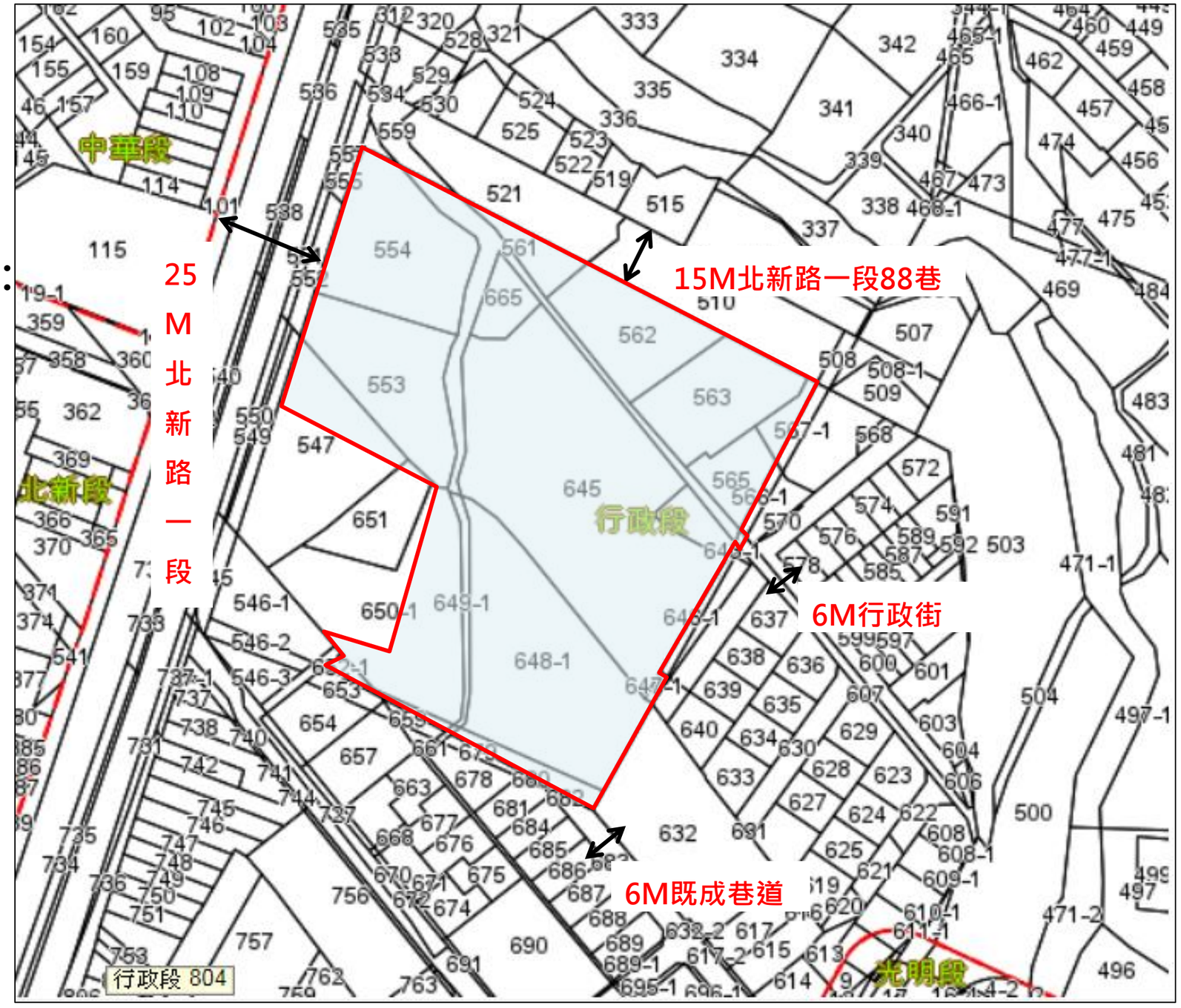
依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。**

二、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。

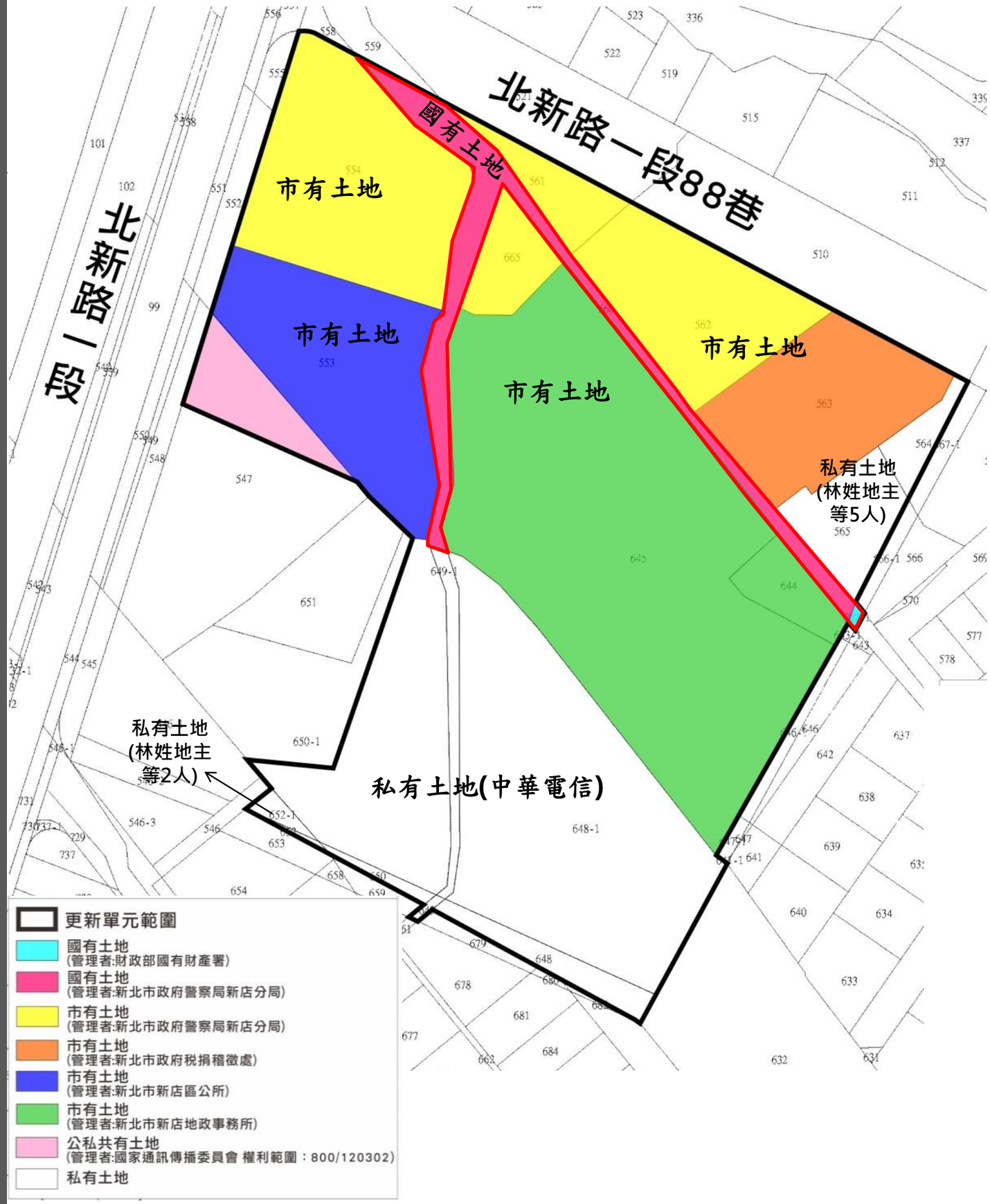


一、更新單元基本資料

- **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7月6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「第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組」會議決議決定更新前、後之估價條件。

二、估價條件
一 更新前估價條件

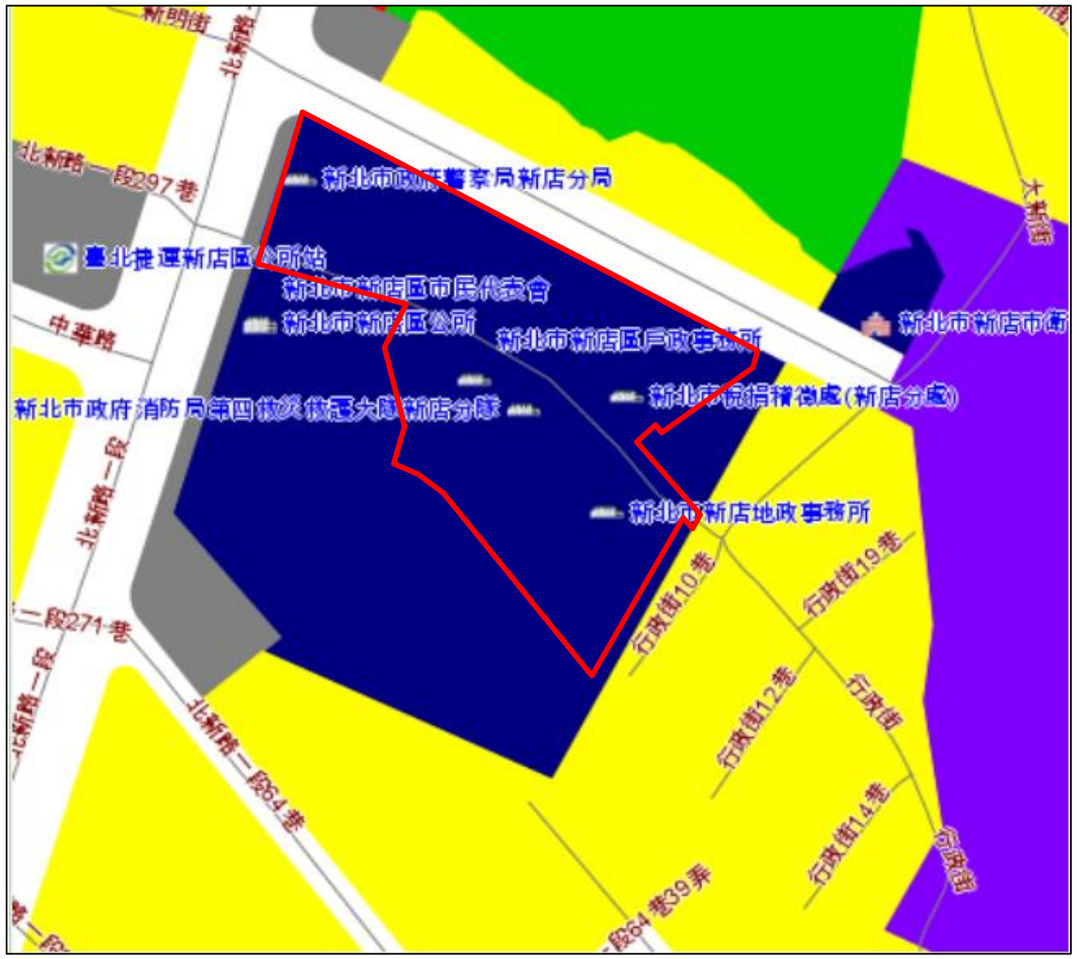
依本案民國(下同)104年7月6日「擬定新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之「第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組」會議決議決定更新前、後之估價條件。

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。

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

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. 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。
7. 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。
8. 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之較大面積住宅區土地成交案例亦不多，故本次使用新北市其他行政區(三重區)之住宅區土地作為部分比較案例

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

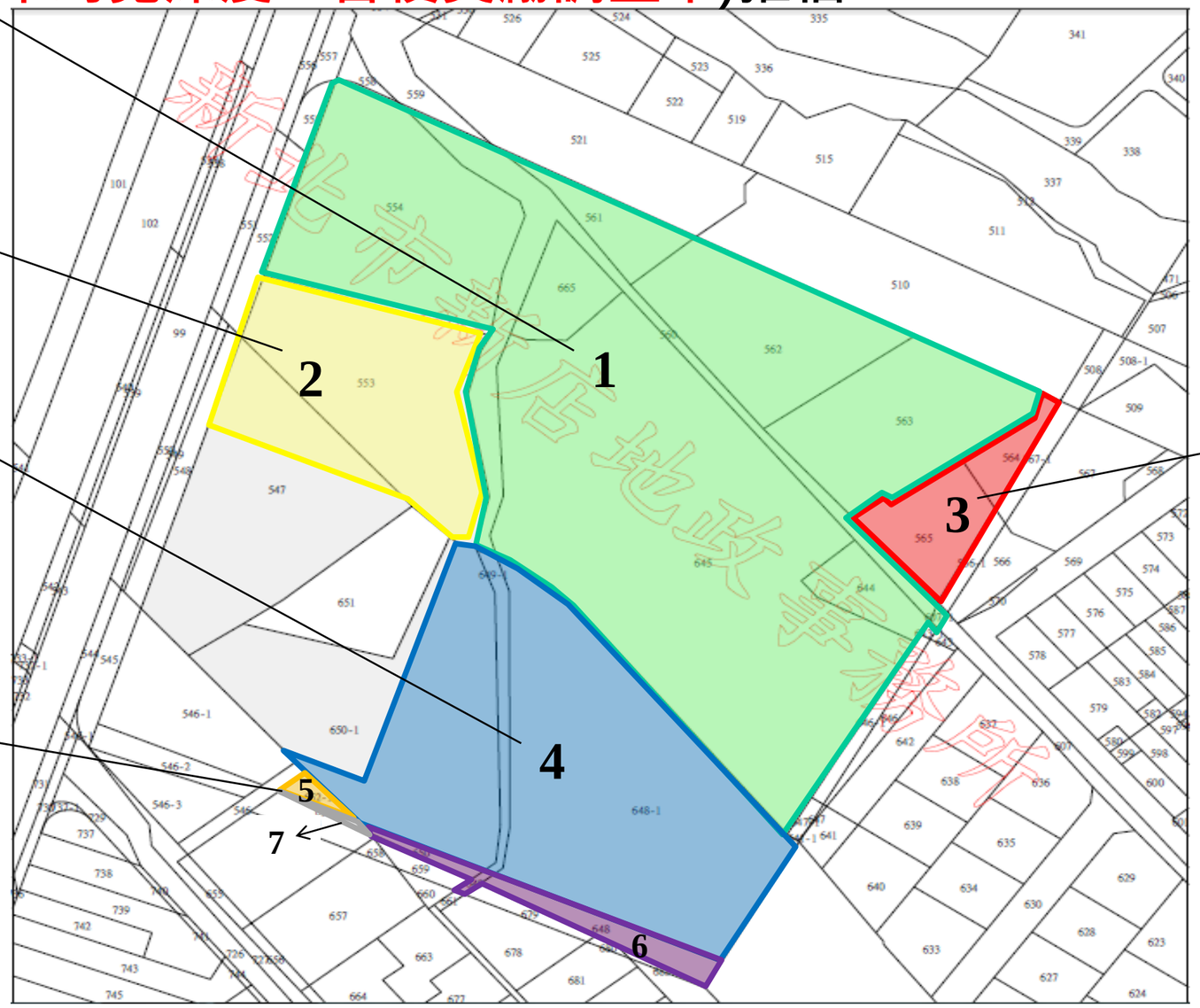
四、更新前估價結論

- 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：109.7萬元/坪

- 編號5坵塊：85.1萬元/坪

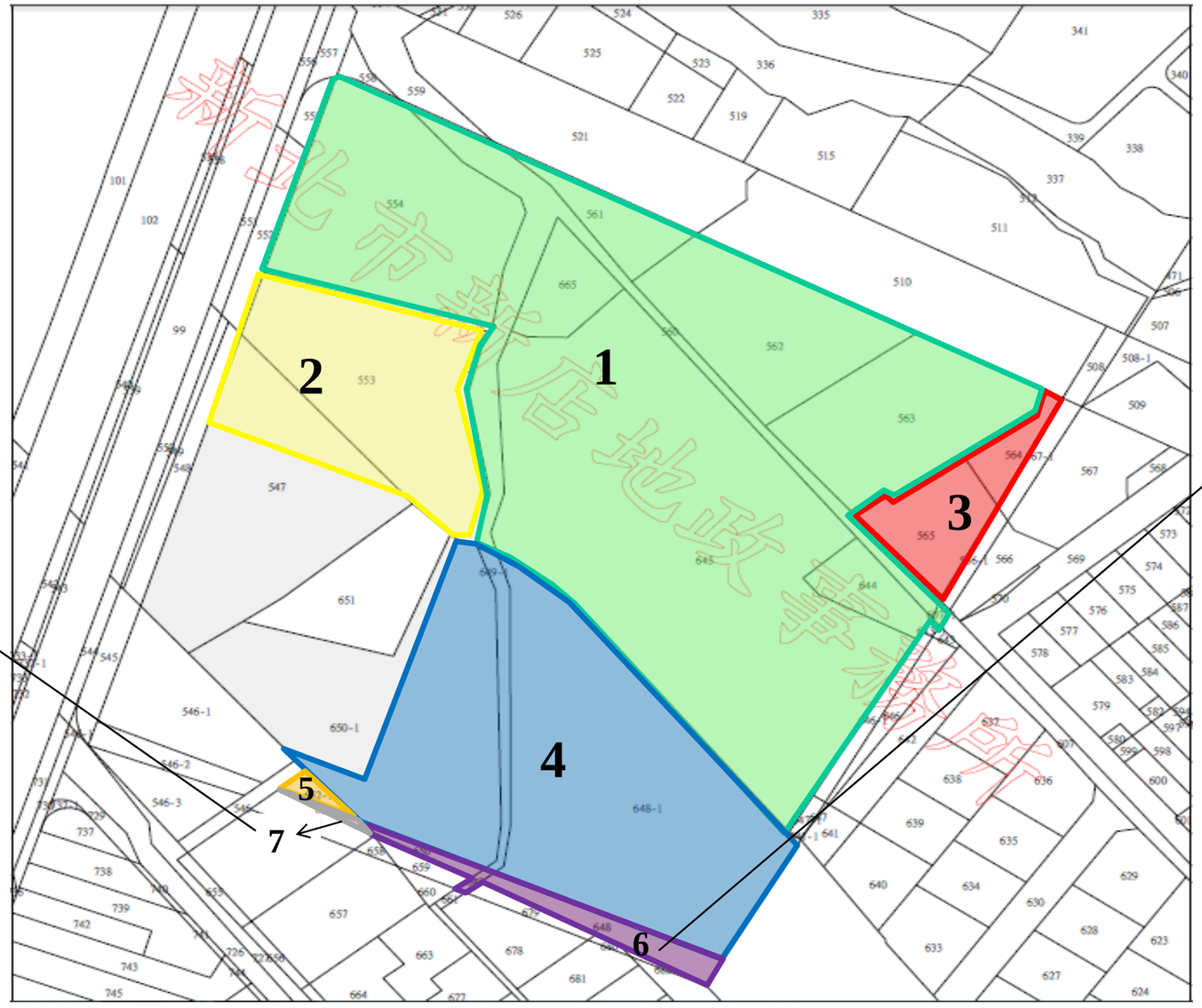


- 編號3坵塊：100.8萬元/坪

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。**

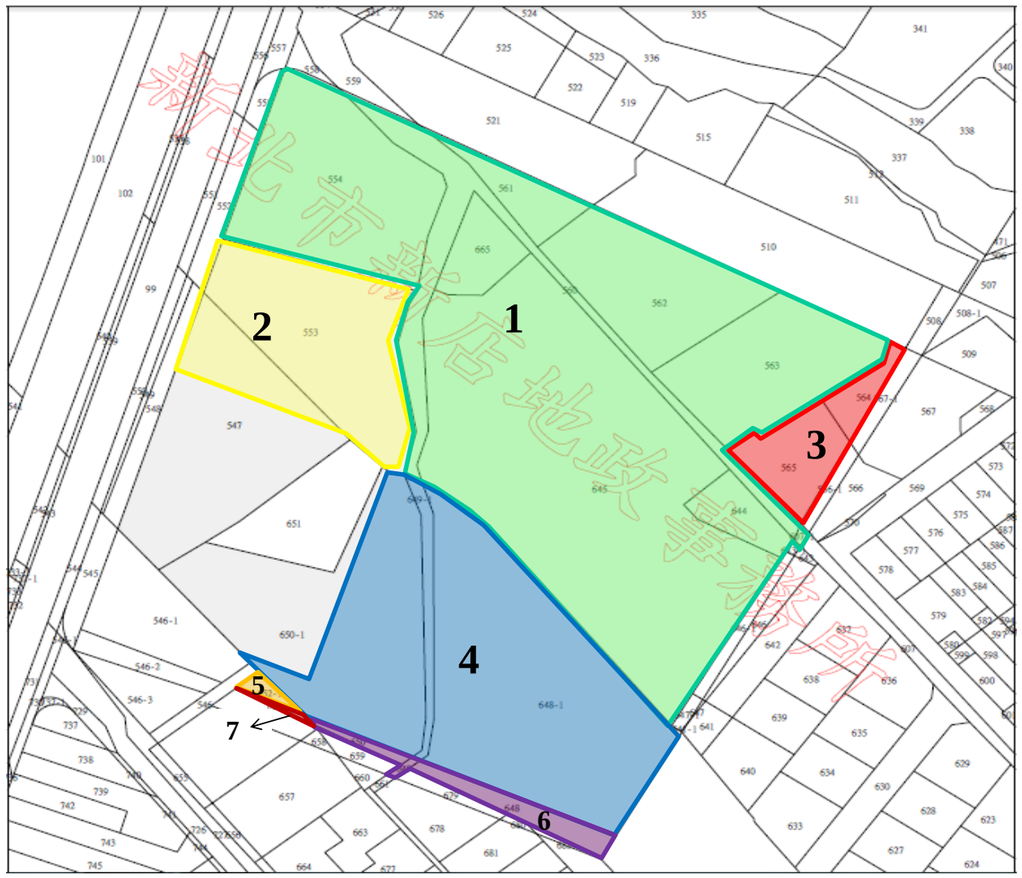
- **編號7坵塊：124.8萬元/坪**



- **編號6坵塊：140.3萬元/坪**

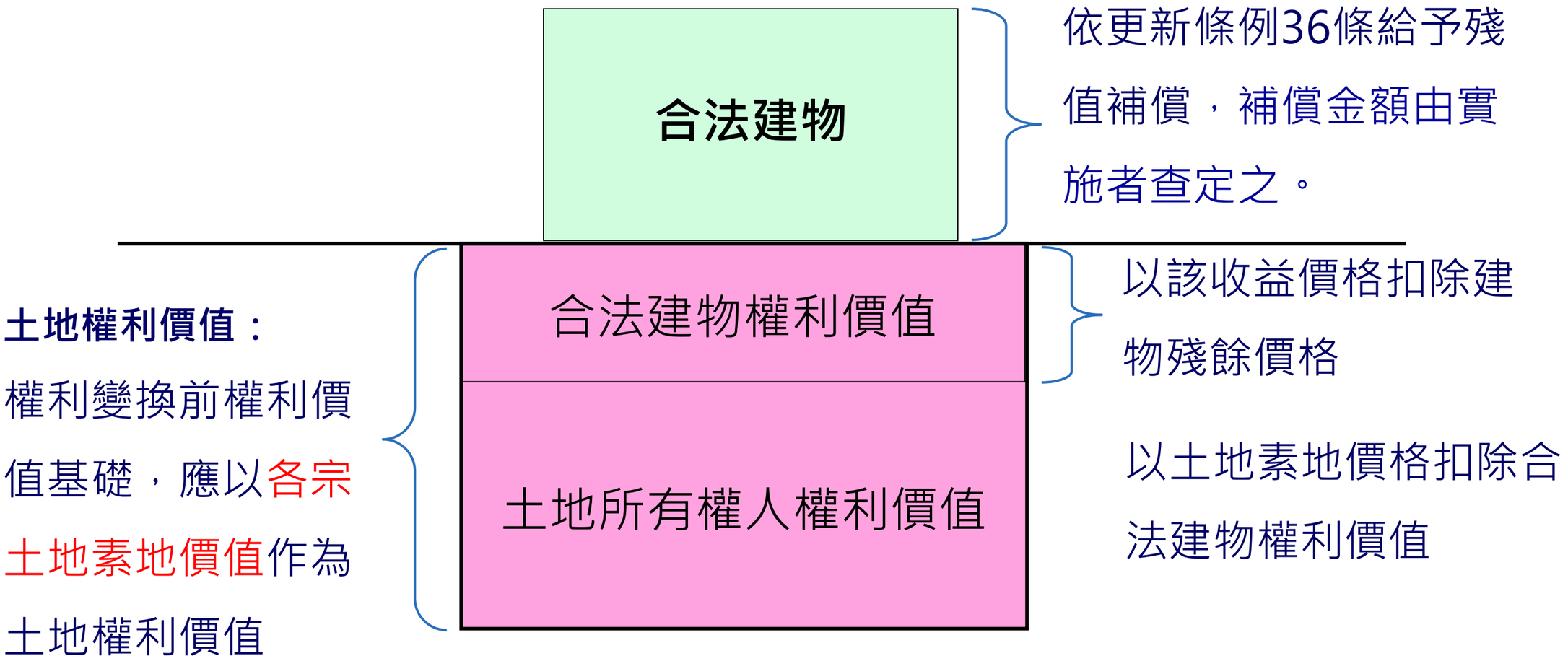
四、更新前估價結論

- **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**255.51%**)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	45,140,775
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）	63,396,071
3	1194	行政街11號	1F/4F	中華民國			46,857,015
4	1388	行政街8號	1F/3F	新北市			58,887,978
5	1389	行政街2號	1F/3F	新北市			8,125,240
6	1390	行政街2號二樓	2F/3F	新北市			15,339,852
7	1391	行政街2-1號三樓	3F/3F	新北市			3,141,041
8	1392	行政街2-2號三樓	3F/3F	新北市			11,815,418
9	2545	北新路一段88巷6號	1F/2F	新北市			2,028,953
合計							254,732,343

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	2,563,847,434	209,591,568	2,354,255,866	1,090,871	383,561,988
	560	167.41	中華民國					182,618,867
	561	61.11	新北市					66,660,952
	562	225.87	新北市					246,392,420
	563	232.91	新北市					254,074,550
	607-1	1.95	中華民國					2,121,825
	644	51.25	新北市					55,906,631
	645	1,003.60	新北市					1,094,792,533
	665	62.45	新北市					68,126,100
2	547 (部分)	77.19	中華民國、中華電信股份有限公司	450,100,588	45,140,775	404,959,813	1,047,848	80,879,120
	553	309.28	新北市					324,080,693

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	林宏志、林錦偉、林鴻鈞、林彤綻	126,347,745	-	126,347,745	1,069,189	33,675,482
	565	86.68	林鴻鈞、林錦智、林宏志、林錦偉、林彤綻					92,672,263
4	648-1	570.25	中華電信(股)公司	1,040,679,181	-	1,040,679,181	1,163,591	663,532,899
	649-1	33.94	中華電信(股)公司					39,492,862
	650-1 (部分)	290.18	中華電信(股)公司					337,653,420
5	652-1	10.14	林義鈞、宏遠物業股份有限公司	9,155,504	-	9,155,504	902,658	9,155,504
6	648	47.91	中華電信(股)公司	91,362,056	-	91,362,056	1,488,166	71,297,967
	649	2.73	中華電信(股)公司					4,056,034
	650	10.76	中華電信(股)公司					16,008,055
7	652	2.49	林義鈞、宏遠物業股份有限公司	3,299,597	-	3,299,597	1,323,757	3,299,597
合計		3,631.18		4,284,792,105	254,732,343	4,030,059,762		4,030,059,762

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%	80,879,120	537,841
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%	80,879,120	80,341,279
553地號	新北市/新北市新店區公所	新北市	100.00%	324,080,693	324,080,693
554地號	新北市/新北市政府警察局新店分局	新北市	100.00%	383,561,988	383,561,988
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%	182,618,867	182,618,867
561地號	新北市/新北市政府警察局新店分局	新北市	100.00%	66,660,952	66,660,952
562地號	新北市/新北市政府警察局新店分局	新北市	100.00%	246,392,420	246,392,420
563地號	新北市/新北市政府稅捐稽徵處	新北市	100.00%	254,074,550	254,074,550
564地號	林宏志	林宏志	25.00%	33,675,482	8,418,871
564地號	林錦偉	林錦偉	25.00%	33,675,482	8,418,870
564地號	林鴻鈞	林鴻鈞	25.00%	33,675,482	8,418,870
564地號	林彤綻	林彤綻	25.00%	33,675,482	8,418,871
565地號	林鴻鈞	林鴻鈞	25.00%	92,672,263	23,168,066
565地號	林錦智	林錦智	16.67%	92,672,263	15,445,377
565地號	林宏志	林宏志	25.00%	92,672,263	23,168,066
565地號	林錦偉	林錦偉	8.33%	92,672,263	7,722,688
565地號	林彤綻	林彤綻	25.00%	92,672,263	23,168,066
607-1地號	中華民國/財政部國有財產署	中華民國	100.00%	2,121,825	2,121,825
644地號	新北市/新北市新店地政事務所	新北市	100.00%	55,906,631	55,906,631
645地號	新北市/新北市新店地政事務所	新北市	100.00%	1,094,792,533	1,094,792,533
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%	71,297,967	71,297,967
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%	663,532,899	663,532,899
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%	4,056,034	4,056,034
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%	39,492,862	39,492,862
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%	16,008,055	16,008,055
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%	337,653,420	337,653,420
652地號	林義鈞	林義鈞	33.33%	3,299,597	1,099,866
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%	3,299,597	2,199,731
652-1地號	林義鈞	林義鈞	33.33%	9,155,504	3,051,835
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%	9,155,504	6,103,669
665地號	新北市/新北市政府警察局新店分局	新北市	100.00%	68,126,100	68,126,100
土地合計					4,030,059,762

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(元)	權利價值總計(元)
1189建號	新北市	100%	45,140,775	45,140,775
1193、1388、1389、1390、1391、1392建號	新北市	100%	160,705,600	160,705,600
1194建號	中華民國	100%	46,857,015	46,857,015
2545建號	新北市	100%	2,028,953	2,028,953
建物合計				254,732,343
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4,284,792,105 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)	537,841	232,135,548	**5.4177%**
		560地號	182,618,867		
		1194建號	46,857,015		
		607-1地號	2,121,825		
2	中華電信股份有限公司	547地號(部分)	80,341,279	1,212,382,516	**28.2950%**
		648地號	71,297,967		
		649地號	4,056,034		
		650地號	16,008,055		
		648-1地號	663,532,899		
		649-1地號	39,492,862		
		650-1地號(部分)	337,653,420		
3	宏遠物業股份有限公司	652地號	2,199,731	8,303,400	**0.1938%**
		652-1地號	6,103,669		
4	林宏志	564地號	8,418,871	31,586,937	**0.7372%**
		565地號	23,168,066		
5	林彤綻	564地號	8,418,871	31,586,937	**0.7372%**
		565地號	23,168,066		
6	林義鈞	652地號	1,099,866	4,151,701	**0.0969%**
		652-1地號	3,051,835		
7	林錦偉	564地號	8,418,870	16,141,558	**0.3767%**
		565地號	7,722,688		
8	林錦智	565地號	15,445,377	15,445,377	**0.3605%**
9	林鴻鈞	564地號	8,418,870	31,586,936	**0.7372%**
		565地號	23,168,066		
10	新北市	553地號	324,080,693	2,701,471,195	**63.0479%**
		554地號	383,561,988		
		561地號	66,660,952		
		562地號	246,392,420		
		563地號	254,074,550		
		644地號	55,906,631		
		645地號	1,094,792,533		
		665地號	68,126,100		
		1189建號	45,140,775		
		2545建號	2,028,953		
		1193、1388、1389、1390、1391、1392建號	160,705,600		
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		第一次專案小組審議版	第二次專案小組審議版	差異
更新前	土地平均價（元/坪）	1,150,000	1,180,000	+30,000 元/坪
	土地總價（元）	4,175,856,713	4,284,792,105	+108,935,392 元

編號	土地所有權人及權利變換關係人	第一次專案小組審議版		第二次專案小組審議版		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(%)	
1	中華民國	227,960,143	5.4590%	232,135,548	5.4177%	-0.0413%
2	中華電信股份有限公司	1,119,367,061	26.8057%	1,212,382,516	28.2950%	+1.4893%
3	宏遠物業股份有限公司	8,403,564	0.2012%	8,303,400	0.1938%	-0.0075%
4	林宏志	32,081,979	0.7683%	31,586,937	0.7372%	-0.0311%
5	林彤綻	32,081,978	0.7683%	31,586,937	0.7372%	-0.0311%
6	林義鈞	4,201,782	0.1006%	4,151,701	0.0969%	-0.0037%
7	林錦偉	16,394,536	0.3926%	16,141,558	0.3767%	-0.0159%
8	林錦智	15,687,443	0.3757%	15,445,377	0.3605%	-0.0152%
9	林鴻鈞	32,081,978	0.7683%	31,586,936	0.7372%	-0.0311%
10	新北市	2,687,596,249	64.3604%	2,701,471,195	63.0479%	-1.3125%
合計		4,175,856,713	100.0000%	4,284,792,105	100.0000%	0.0000%

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：**地上三十一層、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4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58戶，9F另外規劃1戶店面
  - 住宅大樓3F~33F：住家231戶
- **規劃坪數：**
  - 1F店面規劃坪數為11坪3戶、38坪1戶，及9F店面63坪1戶
  - 辦公室規劃坪數有42~870坪，2~26F以一層一戶為主，27~31F均規劃一層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。

- **與前次規劃設計差異比較**

項目	第一次專案小組審議版	本次小組修正版	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。	
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	
建物結構	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	辦公室增加25戶、靶場增加1戶
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、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：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11.10坪
  - 辦公室比準單元：4F/新店警所，面積868.14坪
  - 住宅比準單元：A05-04F，面積48.71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：1,042,000元/坪
  - 辦公室比準單元建坪單價：544,000元/坪
  - 住宅比準單元建坪單價：670,000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 建坪單價(元/坪)	二樓以上平均 建坪單價(元/坪)	車位平均 價格(元/個)	更新後總權利 價值(元)
719,029	631,407	2,030,894	19,019,499,897

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)	九樓店鋪建坪單價(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)
959,839	660,960	678,431	386,240

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)
593,018	2,029,032	12,364,913,967

  - 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)
712,408	2,034,434	6,654,585,930

六、更新後價值評估

與前次更新後建物價值差異比較

項目		第一次小組審議版	第二次小組審議版	差異
更新後（全案）	地面層平均建坪單價（元/坪）	690,498	719,029	+28,531 元/坪
	二樓以上坪均建坪單價(元/坪)	607,866	631,407	+23,541 元/坪
	車位平均價格（元/個）	2,029,984	2,030,894	+910 元/坪
	更新後總權利價值（元）	18,442,547,163	19,019,499,897	+576,952,734 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	+38,381 元/坪
	九樓店鋪建坪單價(店面)(元/坪)	615,375	660,960	+45,585 元/坪
	地面層平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	649,579	678,431	+28,852 元/坪
	地下層平均建坪單價(靶場)(元/坪)	作為樓上層公設	386,240	由公設變更為銷售戶
	二樓以上平均建坪單價(辦公室)(元/坪)	572,082	593,018	+20,936 元/坪
	車位平均價格(店面及辦公室)(元/個)	2,028,040	2,029,032	+992 元/坪
	辦公棟更新後總權利價值(元)	12,062,637,035	12,364,913,967	+302,276,932 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	+26,078 元/坪
	車位平均價格(住家)(元/個)	2,033,645	2,034,434	+789 元/坪
	住宅棟更新後總權利價值(元)	6,379,910,128	6,654,585,930	+274,675,802 元

七、第一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
林錦偉先生： 1. 本人持有564與565部分土地，想瞭解其土地改良物之補償為？應包含房屋、車棚、樹木等有價土地改良物，請實施者應先與地主溝通，並以書面詳細列項說明如何核算補償與依據來源，包括瑞普所估單價之法源依據。 **中華電信股份有限公司：** 1. 有關合法四層樓建物獎勵部分，本案只有中華電信是七層樓以上建物，按照台北市都更案例之設定，合法四層樓建物之獎勵應該歸中華電信所有，本案估價報告書並無將這部分列入，請說明。 2. 有關國有地與市有地坵塊劃分之疑義。 3. 行政段1400號建物拆遷補償費評估疑義。 4. 更新後辦公棟各樓層鑑價結果，似乎各樓層建坪單價差距不一，且有高一層樓之價格較低情形，請說明釐清標準。	**林錦偉先生部分：** 1. 已將相關資料及計算過程提供予陳情人。 **中華電信股份有限公司部分：** 1. 已考量合法四層樓建物容積獎勵專屬性。 2. (1) 因國有土地與新北市有土地間可互相辦理撥用，故在「同一所有權人視為一宗土地」原則擴張解釋情形下，而將國有地與市有視為同一坵塊。(2) 更新前土地估價係以「更新單元內」基地現況進行估價，中華電信僅有後側土地在更新單元內，無法將中華電信前側土地併同視為一宗評估。 3. 1400建號構造為鋼造，使照登記用途為機房及辦公廳、使照登記構造種類為鋼架造。依照目前全聯會已公告之第四號公報，鋼造建物應屬於金屬建造(有披覆處理)之建物，耐用年數為20年。 4. 各樓層建坪單價之差距，以比準戶單價根據各樓層之綜合效用比評估。

各與會單位意見	瑞普回覆意見
財政部北區國稅局： 1. 有關建物門牌行政街11號，建號1194，亦即國稅局新店稽徵所辦公室地下室未辦理產權登記，現已進行補登相關程序中，希望未來相關權益能併予重新計算。 **新北市政府財政局：** 1. 請以專有部分並合理平均分攤公設方式進行修正更新後供分配之建築物面積表。 2. 請考量修正公設比之調整率。 3. 請釐清比較案例來源。 4. 建議詳細敘明接近車站、市場之接近程度。 5. 1F辦公室之效用比調整率為120%，請釐清或說明計算過程。 6. 更新前第四種住宅區土地以虛擬比準地進行評估，未考量土地個別條件差異，不符都市更新權利變換不動產估價報告書範本相關規定，請修正。	**財政部北區國稅局部分：** 1. 配合修正該筆建號之面積及相關價值計算過程。 **新北市政府財政局部分：** 1. 以實施者提供之更新後建物面積配合修正 2. 以「使用效率」對於公設所占面積進行修正。使用效率為「主建物面積/權狀面積」 3. 案例資料來源列冊於附件五說明。 4. 配合修正，詳細說明接近程度。 5. 已配合修正並於報告書中補足評估過程。 6. 已配合修正，考量坵塊6、7與比準地之差異直接進行比較。

七、第一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：	**新北市政府財政局部分：**
7. 土地比較法案例價格日期差距僅不到1個月，調整率卻達4%，請釐清。	7. 價格日期修正已參考最新一期(第44期)內政部都市地價指數修正，並補足說明。
8. 依據都市更新權利變換不動產估價報告書範本，合併前各宗土地價值推估考量因素包含「臨路數量」及「面寬」，本案各宗土地臨路數量及面寬有所差異應考量修正。	8. 已配合修正評估過程。
9. 本案更新後店面公設比為3%，應註明比較案例公設比於調整表並考量修正。	9. 註明各案例使用效率並敘明修正方式(使用效率每差距6%修正1%)。
10. 更新後店面買賣比較案例一，該案例之道路條件位於中央五街其是否屬「幹道」請釐清；另該案例之商業聚集度條件評為「超級優」，請予釐清說明。	10. 幹道指「路、街」，巷道指「巷、弄」，與路寬修正分開評估本次評估另將路寬小於10公尺之「街」視為巷道。而該案例商業聚集度條件經重新檢視後，配合修正。
11. 有關店鋪之建物個別條件調整中，「高度」6m及4m調整率達6%，請釐清或敘明理由。	11. 註明各案例樓高並敘明修正方式(樓高每差距0.3M修正1%)。
12. 更新後住宅租金比較標的一屋齡6.3年，調整率僅為1%，請釐清。	12. 本次修關於建物屋齡之調整，店面屋齡每差距10年修正1%，辦公室屋齡每差距5年修正1%，住宅屋齡每差距1年修正1%。
13. 有關收益資本化率之推算，請說明參考案例之來源及地區。	13. 收益資本化率推算為使用虛擬案例，原報告書錯植將配合修正
14. 請考量結構不同、每單位面積興建成本之差異，反映於更新後平均單價而進行修正。	14. 已參考「新北市都市更新權利變換計畫提列造價基準表」，依照不同樓層、結構之造價進行該項調整率之修正。
15. 更新後住宅比準單元個別條件為二面採光邊間，更新後住宅比較案例是否考量個別條件不同予以修正，請於比較案例調整表註明，另住宅調整率表，採光及邊間分別調整-3%及-4%有重覆調整情形，請考量修正。	15. 更新後住宅買賣及租金比較案例註明採光及邊間情形進行修正另邊間位置較佳，與採光屬於不同之修正項目，故無重複修正情形。
16. 辦公室買賣比較標的位於同棟辦公大樓車位面積分別為7.71坪、10.6坪，車位單價同為200萬元/個，請予以釐清。	16. 已配合修正。
17. 本案規劃設計包含智慧建築及黃金級綠建築，應反映於更新後不動產價格。	17. 已配合修正。
18. 經查詢中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」為2.88%，請修正。	18. 已配合修正。

七、第一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： 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57萬餘元，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56萬6,145元及56萬8,880元（詳瑞普估價報告書摘要第9~38頁），爰請貴府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：** 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。

七、第一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. 有關本案屋地不同之情形如何認列及產權歸屬等，請於報告書清楚敘明。	1. 於第一次專案小組審議會議中，新北市財政局及國有財產署均表達已有協商，更新前土地及建物之產權歸屬，已登記之所有權人為受分配之權利人，與管理機關無關，故屋地不同人之情形仍以標明所有權人之不同為主。
2. 有關本案估價原則及坵塊劃分原則，實施者應向所有權人清楚敘明並充分溝通，以取得全體所有權人之共識，俾利本案推動進程。	2. 實施者繼續與全體所有權人溝通以期達成共識。
3. 有關本案合併前各坵塊土地調整率，坵塊編號4及5其臨路路寬調整率之合理性，請再行評估酌予調整。	3. 已配合修正，目前針對面積、地形、路寬、面寬、臨路數量、寬深度、容積獎勵調整率等項目進行修正。
4. 有關本案造價及建材之調整率，造價反應仍顯不足，請再行評估酌予調整。	4. 已參考「新北市都市更新權利變換計畫提列造價基準表」，依照不同樓層、結構之造價進行該項調整率之修正。
5. 有關更新後價格部分，因本案辦公棟之公設比較高，在比較法及收益法中，公設比是否列入修正因素，請於報告書清楚敘明。	5. 本次關於公設比調整，是以「使用效率」呈現並調整，並於報告書內敘明修正方式。
6. 一般因素分析所提相關時事過於久遠，請更新為近期之時事及發展情形，今年制定「都市更新發展計畫」及「房地合一稅」等重大議題，亦請酌予納入考量。	6. 已補足相關敘述。
7. 建請將實價登錄之案例列冊說明確實無合適土地案例，故選用三重及新莊地區之案例。	7. 目前已於報告書內文中敘述市場案例之搜尋過程。
8. 有關土地比較法中，個別因素調整之使用分區、可建容積、禁限建之有無、道路路寬之調整因素亦請併同敘明。	8. 已配合修正並於報告書內敘明各調整項目之修正方式。
9. 土開法之產品定位應為機關辦公，請敘明。	9. 已於報告書內敘明。
10. 請補充單獨案例表，俾利檢核。	10. 補足於附件五之案例資訊來源說明。
11. 土開法中土地資本利息及建物資本利息之計算數額是否進位，請統一敘明。	11. 顯示到小數點第四位(未取進位)，並於報告書內敘明。
12. 土開法梯廳與陽台面積設計面積合計已超過該層樓地板面積15%，請釐清修正。	12. 經重新檢驗後並無此情形。
13. 有關「建物面積」、「屋齡」之調整項目，請報告書清楚敘明。	13. 已配合修正並於報告書內敘明各調整項目之修正方式。
14. 有關地面層平均單價，本案目前係以2樓以上平均單價加計20%，請於報告書說明加計20%之計算依據，並清楚敘明本案地面層平均單價之計算依據。	14. 已配合修正並於報告書中補足評估過程。

七、第一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. 住宅區土地比較法中，比較標的面積「5,149坪」、勘估標的面積為「470坪」，面積相差甚大，惟「總價與單價關係」之項目其調整率僅1%，請於報告書說明原因。	15. 配合修正。
16. 有關「道路種別」之項目，比較標的載明為「幹道」並調整-2%，惟其道路寬度為8M，此應非屬幹道，請釐清修正。	16. 幹道指「路、街」，巷道指「巷、弄」，與路寬修正分開評估，本次評估另將路寬小於10公尺之「街」視為巷道。
17. 有關住宅區價格，本案三家估價單位之邏輯應一致性，虛擬比準地應以個別因素調整較為適宜，請釐清修正。	17. 已配合修正，考量坵塊6、7與比準地之差異直接進行比較。
18. 合併前各宗土地部分，請補充各宗土地調整率之表格，俾利檢核。	18. 已於報告書內補足土地調整率表格。
19. 土地評估單價，比較法為114萬、土開法為116萬，此部分與市場經驗不符，因土開法未納入容積獎勵評估、比較法會納入容積獎勵評估，故比較法所估價格應該會高於土開法，有關本案估價之調整請估價師酌予考量。	19. 已配合修正。
20. 有關比較案例之屋齡，依規定比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，本案所列案例之期限超過規定，建請列冊敘明理由。	20. 已於各比較表中備註補足說明使用超過一年以上案例之理由。
21. 部分比較標的於「交流道之有無」項目中僅載明「稍優」，與實際情形不符，請修正。另中央五街兩側皆為住宅，惟於「商業聚集度」項目中載明「超級優」，此部分亦與實際情形不符，請併同修正。	21. 補足說明各項區位條件之情形。另中央五街之商業聚集度調整率已配合修正。
22. 請敘明「捷運之便利性」項目調整率之調整理由，其餘項目如屋齡、臨路條件、使用效率亦請依實際情形修正調整率。	22. 捷運之便利性指區位之捷運運輸便捷程度，已於報告書內敘明修正理由。另外如屋齡、臨路條件、使用效率亦已於報告書內敘明修正理由。
23. 收益資本化率推算表中，請清楚敘明此案例係屬虛擬案例亦或實際案例。	23. 收益資本化率推算為使用虛擬案例，原報告書錯植已配合修正。
24. 有關更新前所列相關案例之位置，請於報告書清楚敘明。	24. 已於各比較表後附圖說明案例位置。
25. 附錄亦請編列頁碼並於目錄清楚載明，相關圖面亦應清晰可辨，俾利檢核。	25. 已配合修正，將各報告書內之附件編頁碼，並在引用參考附件時註明附錄頁碼。

七、第一次專案小組審議意見回應
-估價部分

委員綜合意見整理-三家共同部分	瑞普回覆意見
1. 比較法之調整項部分，新北市通案以量化方式呈現，請三家估價單位併同修正。 2. 有關比準地使用分區之修正，瑞普估價以商業區下修3%、信義估價以住宅區下修23%、商業區下修14%、泛亞估價完全不修正，三家估價單位差異甚大，請敘明理由。	1. 配合修正可量化呈現之調整項目。 2. 已於報告書內敘明修正理由。

八、承辦科初核意見回應
-估價部分

未依前次（第2次專案小組）審查意見修正部分	瑞普回覆意見
1. 第1點有關本案屋地不同之情形如何認列及產權歸屬之意見，回應說明「依第一次專案小組審議結論...」應為誤植，且應非依會議決議辦理，請詳述本案屋地不同之情形如何認列及產權歸屬。	1. 於第一次專案小組審議會議中，新北市財政局及國有財產署均表達已有協商，更新前土地及建物之產權歸屬，已登記之所有權人為受分配之權利人，與管理機關無關，故屋地不同人之情形仍以標明所有權人之不同為主。
2. 瑞普估價報告書第1點回應說明「依照第一次專案小組審議委員之意見進行修正」，應為誤植，請依實際情形說明。	2. 同上述第一點。
3. 瑞普估價報告書第7點一般因素分析中，調降土地增值稅及遺產稅之時事仍未修正，過於久遠，請修正。	3. 目前敘述僅加入「都市更新發展計畫」及「房地合一稅」之相關敘述。而調降土地增值稅及遺產稅部分時間較久遠，會再次調整修正。
4. 瑞普估價報告書第9點有關比較標的案例之道路路寬皆不同，惟調整率皆相同之意見，經查報告書內容仍未修正，請確實修正。	4. 調整率說明道路寬度之修正指「主要道路」寬度之修正，比較標的之主要路寬都分別為32、36、32差異不大，故調整率均相同 。
5. 瑞普估價報告書第12點有關土地資本利息及建物資本利息之計算數額是否進位之意見，經查報告書僅敘明「顯示到小數點第四位」，而報告書顯示數額至小數點第二位，是否進位請敘明。另本次資本利息綜合利率較前次為高，請敘明理由。	5. 顯示到小數點第四位指包含百分率(%)之情形，實際計算時並無進位。而本次資本利息綜合利率因應土開模擬建物樓層、構造不同而使工期變長，造成資本利息綜合利率提高。
6. 瑞普估價報告書第13點有關梯廳與陽台面積總計應不得超過該層樓地板面積15%之意見，請列表敘明各樓層梯廳與陽台之面積，俾利檢核各樓層梯廳與陽台面積是否超過該層樓地板面積15%。	6. 如於本次報告書中P106之表十二、建築量體分析表中，4.梯廳面積2,279.03平方公尺 ，當層樓地板面積為1.基準容積樓地板面積17,835平方公尺+3.機電設備等面積2675.39平方公尺+4.梯廳面積2,279.03平方公尺=22,790.3平方公尺，梯廳面積占當層樓地板面積之比例為2,279.03/22,790.3=10%，陽台面積1,139.52/22,790.3=5%，合計為15%，並未超過15%之限制其餘表十三、表十五經計算後，陽台及梯廳合併計算後亦未超過15%之限制。

八、承辦科初核意見回應
-估價部分

權變計畫書內容	瑞普回覆意見
1. 有關房屋與土地不同所有權人之情形，各土地及合法建築物所有權人更新前價值如何估算，請於報告書清楚敘明。 2. 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。 3. 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。 4. 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，請修正。 5. 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。 6. 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，為「道路種別」項目皆為「巷道」，請敘明理由。 7. 報告書p.246頁，有關使用效率之調整依據請於報告書清楚敘明。	1. P182表十八最後一欄載明各筆土地扣除合法建物所有權之權利價值，於P184表十九中依照各地號內土地所有權人之持分分配各該所有權人之權利價值。P181步驟四則計算不同建號之合法建物所有權價值，於P185表十九計算各該權利變換關係人之權利價值。最後再於表二十計算各該權利變換關係人之總權利價值。 2. P122比較標的一主要道路寬度為10公尺，仍為10公尺以上，非小於10公尺，故仍為幹道。P198勘估標的面臨北新路一段88巷，其路名即為巷道，故雖路寬15公尺仍視為巷道。P230比較標的二整宗基地面積5,100坪，該基地主要道路臨路30公尺，但出入以寶橋路78巷之巷道為主，故道路種別以巷道視之，P236之比較標的二亦同。 3. 此處為報告書內錯誤，將會把比較標的三調整率由2%修正為1%。 4. 本所認為價格日期對於租金之變動幅度影響不明顯，故在租金之比較過程當中，均未調整價格日期之調整率。 5. 此項目為區域內主要道路寬度之調整，影響區域內交通便捷程度。比較標的一路寬32公尺，比較標的二、三路寬42公尺均屬相當寬之路寬，相互間差異不大，且均較勘估標的優，故調整率均僅調整1%。 6. 同第2.點 7. 使用效率之調整依據為每差距5%調整1%，與比較法之調整依據邏輯一致，將於報告書內補充敘明。

九、提案討論意見回應
-估價部分

提請討論事項	瑞普回覆意見
1. 報告書p.109頁有關各項調整率說明部分，辦公室面積每差距100坪修正1%；辦公室屋齡每差距5年修正1%，此調整率之合理性請實施者說明後提請討論。 2. 依本市都市更新審議原則規定，比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，本案估價報告書所載部分比較標的之成交日期超過一年，請實施者敘明理由後提請討論。 3. 依本市都市更新審議原則規定，估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準，本案部分案例係位於三重區及新莊區，請實施者敘明理由後提請討論。	1. 本所認為辦公室之面積因為可再自行隔間，故面積對於單價之影響幅度與住宅相比較小(住宅面積每15坪即調整1%)，最後決定面積每差距100坪調整1%。而辦公室之產品之屋齡對於價格之影響幅度與住宅相比亦較小(住宅屋齡每1年即調整1%)，故決定以屋齡每差距5年修正1%。 2. 因新店區內與勘估標的相類似之新成屋辦公室及店面一年內買賣及租金成交案例較難尋找，如P188比較案例1，案例搜尋過程說明載於P194；P208比較案例1，案例搜尋過程說明載於P213。 3. 因新店區內適合之商業區、住宅區土地買賣案例稀少，相鄰之中和區、永和區亦無可用案例，案例搜尋過程說明載於 P102、P103、P125。

九、提案討論意見回應
-歷次人民陳情

申請報核前陳情意見	瑞普回覆意見
林鴻鈞： 1. 關於合併前土地估價結果(行政段564、565地號土地價值比例減少)、更新後建物估價結果(住宅平均單價提高)之疑義	1. (1)本案例次評估過程(由預審至本次審議)中，關於合併前各筆土地估價，主要差異之處在於評估土地使用分區之認定由行政園區改為機關用地，並應顯現各不同坵塊之基地條件差異而評估各該土地價值，以及考量中華電信土地合法四層樓以上建物容積獎勵之專屬性，均會影響更新前土地權利價值比例。而陳情人提出鄰近土地每坪成交275萬，經查詢應為經重劃後之第四種住宅區之土地，土地使用分區、基地條件均與本案差異甚大，無法作為相比較之基礎。 (2)關於更新後建物之平均單價，均依照歷次審議委員提出之意見酌以修正各項調整率，致使更新後建物平均單價提高。

公聽會陳情意見	瑞普回覆意見
中華電信股份有限公司(書面意見)： 1. 為何中華電信的建築物（建號1399 與1400）沒列入更新前土地權利價值？ 2. 更新前土地鑑價結果有疑義：(1) 中華電信土地為完整一大區塊，但單位評價卻是第2 低價（107.42 萬/㎡）(2) 中華電信基地，如未被劃入都更範圍，整宗基地臨25M 北新路一段。應以原整宗基地進行估價方屬合理(3) 中華電信基地占全部基地面積28.4%，但更新前權益卻僅占26.8%，權益被稀釋。	1. 中華電信所屬建物與其坐落土地均屬相同所有權人所有，不須分別拆算土地所有權及建物使用權價值。 2. (1) 中華電信整宗基地因位於後側，無直接臨接計畫道路，故其評估結果之土地單價較前側土地為低。 (2) 中華電信前側土地由於不在更新單元內，自不應考量將前後側土地視為整宗基地評估其價格。 (3) 同上所述，因中華電信均為後側土地單價較低，土地權利價值將會被其餘土地權利價值較高之土地稀釋，故更新前權益比例將較土地面積比例為低，惟本次評估已加入容積獎勵之專屬性之考量，使中華電信之土地權利價值比例增加。

九、提案討論意見回應
-歷次人民陳情

公聽會陳情意見	瑞普回覆意見
中華電信股份有限公司(書面意見)： 3. 中華電信的建物，因特殊性需求，較一般辦公、住宅樓層更高、荷重更大，且無更新之必要，應以重置成本估價！鑑價公司中華電信的鋼造建物已滿耐用年數，以尚可使用5年計算建物殘餘價值，屬不合理之估價。	3. (1) 建物評估殘餘價值時應評估建物之重置成本或重建成本，並考量累計折舊額及其他應扣除部分後，計算建物成本價格。依不動產估價技術規則第四十八條之規定，建物估價以求取重建成本為原則。依全聯會公告第四號公報之營造施工費標準表說明事項，無論重建或重置成本，皆以公報公告之營造施工費標準表為基準計算，惟重置成本之營造施工費可參考本標準表酌予調整，本次建物成本價格採估價技術規則第四十八條原則規定，並依四號公報營造施工費標準表作相關計算，並無不妥。 (2) 同上所述，依第四號公報規定，鋼造建物耐用年數為20年，中華電信所有鋼構造建物已屆滿耐用年數，故乃以尚可使用5年計算建物殘餘價值，此部分乃依不動產估價技術規則相關規定計算。

三、意見回應說明

(一)作業單位初核意見

(二)提案討論事項回應

(有關估價部分之審查意見已由瑞普國際不動產估價師事務所專章說明)

作業單位初核意見

一、未依前次（第2次專案小組）審查意見修正部分

(一)面積部分：

1. 第1點本案各空間產權面積之歸屬，請於計畫書清楚敘明，並敘明公設面積之分攤方式及各樓層應負擔之公設比例。
2. 第2點本案總銷售面積與總樓地板面積之差異，請於計畫書敘明。

實施者回應:

1. 有關公部門使用空間已於平面圖中標示管理單位名稱，另各戶分配權屬已載明於權變計畫書中表13-3至表13-4。

   公設面積分攤方式詳請參閱事業計畫附錄六共專有圖說(p.附錄6-9至p.附錄6-25、p.附錄6-42至p.附錄6-48)。

2. 後續將補充於計畫書。

➢ 辦公棟各戶公設比，詳下表:

戶別	公設比例	戶別	公設比例	戶別	公設比例
1F/中華電信	39.54%	27F/辦公室(1)	39.75%	9F/店鋪五	39.18%
B1/捐贈機車	2.75%	27F/辦公室(2)	39.83%	1F/店鋪一	2.82%
B2/新店警所(靶場+留置室)	38.35%	27F/辦公室(3)	39.68%	1F/店鋪二	2.91%
1F/新店警所	38.28%	27F/辦公室(4)	39.74%	1F/店鋪三	2.91%
2F/新店警所	38.34%	27F/辦公室(5)	39.83%	1F/店鋪四	2.78%
3F/新店警所	38.37%	27F/辦公室(6)	39.75%	1F/運動中心	35.06%
4F/新店警所	38.33%	28F/辦公室(1)	39.61%	2F/運動中心	35.07%
5F/新店警所	38.34%	28F/辦公室(2)	39.71%	3F/運動中心	35.05%
6F/新店警所	38.35%	28F/辦公室(3)	39.68%	4F/運動中心	35.07%
7F/新店警所	38.38%	28F/辦公室(4)	39.74%	7F/運動中心	35.07%
7F/新店區公所	38.33%	28F/辦公室(5)	39.71%		
8F/新店區公所	38.38%	28F/辦公室(6)	39.61%		
9F/新店區公所(含實體展示空間)	38.36%	29F/辦公室(1)	39.63%		
10F/新店戶政	38.46%	29F/辦公室(2)	39.78%		
11F/新店戶政	38.41%	29F/辦公室(3)	39.68%		
12F/新店衛生所	38.41%	29F/辦公室(4)	39.74%		
13F/新店地政	38.61%	29F/辦公室(5)	39.78%		
14F/新店地政	38.61%	29F/辦公室(6)	39.63%		
15F/新店地政	38.54%	30F/辦公室(1)	39.60%		
15F/新店稽徵所	38.44%	30F/辦公室(2)	39.74%		
16F/新店稽徵所	38.40%	30F/辦公室(3)	39.65%		
17F/新店稅捐處	38.45%	30F/辦公室(4)	39.70%		
18F/新店稅捐處	38.41%	30F/辦公室(5)	39.74%		
19F/新店稅捐處	38.33%	30F/辦公室(6)	39.60%		
19F/辦公室	39.61%	31F/辦公室(1)	39.54%		
20F/辦公室	39.60%	31F/辦公室(2)	39.74%		
21F/中華電信	39.57%	31F/辦公室(3)	39.59%		
22F/中華電信	39.57%	31F/辦公室(4)	39.83%		
23F/中華電信	39.61%	31F/辦公室(5)	39.74%		
24F/中華電信	39.59%	31F/辦公室(6)	39.54%		
25F/中華電信	39.61%				
26F/中華電信	39.56%				

➢ 住宅棟各戶公設比約31%至32%

作業單位初核意見

(二)共同負擔部分

1. 第1點有關營建費用，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仍不相同，請修正。
2. 第3點不動產估價費用法定費用計算式仍與規定不符，請修正。另計畫書載明「詳附錄五合約影本」，計畫書未見合約內容，請修正。
3. 第6點，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，並請檢附納入面積之依據。
4. 第9點有關共同負擔比例，本案實施者於簽約時承諾共同負擔比例不得高於45%，故共同負擔請確實以45%為基準提列相關費用，請修正。

實施者回應:

1. 本案將補充不同樓層標準單價於計畫書，並將修正誤植處。
2. 本案將修正不動產估價費用計算式，後續並將補充相關合約影本於權變計畫書附錄。
3. 本案於事業計畫CH13及權變計畫CH8係載明實施者未來將以全戶面積作為實際核發補償及安置費用之基礎，另於事業計畫CH15及權變計畫CH6財務計畫章節則僅就可納入共同負擔部分之數額提列，後續將修正計畫書內容使清楚表示差異，並將檢附納入面積依據。
4. 因目前仍為專案小組階段，相關共同負擔費用仍未確定，俟大會審定後實施者於提送事業計畫及權利變換計畫報府核定時，修正共同負擔為45%，懇請委員同意。

作業單位初核意見

二、權變計畫書內容:

(一)共同負擔部分：

1. 計畫書p.10-1頁文字敘述載明「詳表15-1」應為誤植，請修正。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

實施者回應:

1. 將修正計畫書內容。
2. 本案土地所有權人及合法建物所有權人聯集為10人，其他土地改良物計有3戶，故以13人計算。
3. 後續將補充鄰房鑑定戶數清冊於權變計畫書附錄
4. 後續將補充營業稅之房屋及車位產權面積、土地公告現值總值及房屋評定標準價格提列依據。
5. 後續將補充行政作業費之更新單元內土地公告現值總值於計畫書
6. 後續將補充相關合約於權變計畫書附錄。

作業單位初核意見

二、權變計畫書內容:

(二)計畫書p. 11-1頁：

1. 表11-1所載部分內容與估價報告書所載內容不符，請修正。
2. 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。
3. 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。

實施者回應:

1. 後續將修正計畫書內容。
2. 後續將修正計畫書內容。
3. 因附錄二為3家各別之估價摘要內容，3家均各自已編碼；有關目錄誤植部分本案後續將予以修正。

三、瑞普估價報告書修正意見之回應，詳參前述估價簡報內容。

意見回應(提請討論事項

一、有關本案公聽會、歷次人民陳情及公產單位意見，請實施者具體回應後提請討論。

因本案已於第1、2次專案小組逐條回應說明公聽會、人民陳情及公產單位意見，本次則就7/6第2次專案小組時，新增人民陳情意見部分回應。

發表人:張維修先生(鄰地住戶)

意見摘述	實施者回應及修正情形
一. (1)本案共同負擔比例契約為45%，計畫書載 明為50.69%，共同負擔高45%不合理，臺北市有的公辦都更案是22%，共同負擔比例涉及所有權人權益非常大而本案大部為國有及市有，所以涉及公共利益部分非常需要討論。 (2)有關行政作業費、人事行政管理費、風險管理費，在這麼高比例公有土地案子裡，這些費用提列比例的正當性有待考量，本案交通影響評估費用只提列85萬，這個案子的可行性最大的質疑與挑戰就來自於交通的替代方案。	本案依據招商須知所興建之建築量體本就較一般都更案件較為特殊且須投入成本較大，本案均按規定標準提列後計算更新成本即已達49%，因與新北政府簽定比例為45%，實施者承諾以較低之45%計算； 另交評費用係依合約提列，針對本案交通影響評估將由交通影響評估技師專業研析，並非受委託價格影響評估品質。

發表人:林錦偉先生（行政段564、565地號地主）

意見摘述	實施者回應及修正情形
一. 本人持有564與565部分土地，想瞭解其土地改良物之補償為何？應包含房屋、車棚、樹木等有價土地改良物，請實施者應先與地主溝通，並以書面詳細列項說明如何核算補償與依據來源，包括瑞普所估單價之法源依據，	有關未辦保存登記建物之拆遷費用是依據104年1月16日共同負擔項目及金額基準表提列，補償單價是由估價師估算，所以目前拆遷補償費用是依瑞普估價提列，建物成本是207,440元，然後扣掉拆除費用所得結果。

意見回應提請討論事項

發表人:中華電信股份有限公司（羅副總吉日代表發言）

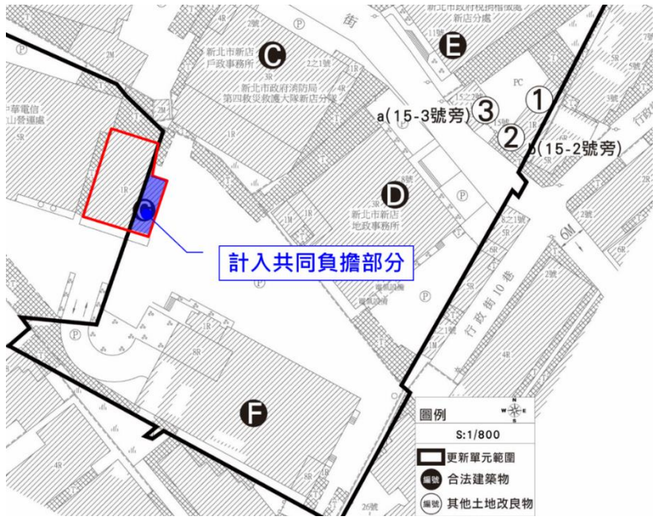
意見摘述	實施者回應及修正情形
一. 為什麼在權利變換時，新北市政府可以優先選擇樓層，我們只能就新北市政府選剩餘的部分再去選，這個公平正義的問題應該要釐清，因為按照都更條例規定，每個所有權人應該都有自由選擇的權利。	一. 本案實施者係依規定規劃，且新北市政府已於103年11月27日邀集各機關(含中華電信代表)協調確認各機關空間需求及協調選配事宜。
二. 有關合法四層樓建物獎勵部分，本案只有中華電信是七層樓以上建物，按照台北市都更案例之設定，合法四層樓建物之獎勵應該歸中華電信所有本案估價報告書並無將這部分列入，請說明。	二. 已將中華電信之合法四層樓建物容積獎勵專屬性納入考量，修正更新前土地權利價值評估過程。
三. 有關共同負擔比例，本案共同負擔比例似乎是偏高，此部分得否重新核算	三. 本案因投入成本高、建築量體等工程規模較大，故實際更新成本均較一般案件高，目前依據更新提列標準所計算之共同負擔比例經核算後為49%，然實施者已依較低之共同負擔比例計算所有權人應分配權利價值
四. 行政街地下合法電信管道須配合都更地下室開挖遷移，該電信管道為幹管，不只服務本案都更範圍用戶，即使中華電信不參與本案都更，在行政街廢除全面開挖的情況下，開發單位仍需申請遷移該管道以提供都更後新住戶及附近里民住戶之電信服務。該遷移費用1,400萬元應由新北市政府或實施者負擔，至少應依都更權變實施辦法第21條納入共同負擔費用（原公聽會意見第10項）。	四. 因該項遷移費用並非104年1月16日提新北市政府新北城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」可提列共同負擔項目之一，故無法納入共同負擔。

意見回應(提請討論事項)

二、共同負擔部分。
(一)有關本案合法建物拆遷補償及安置費用之合理性，請實施者說明後提請討論。

- **行政街11號(編號3)已計入補登面積**:依104年7月8日北區國稅新店服字第1040436692號函所示，該建物已補登地下室270.97 ㎡，故本次拆遷安置補償費用均已**均計入該地下室補登**部分。
- **中華電信所有1400建號(編號10)**全部面積都計算發放補償及安置費用，惟僅將更新單元內面積之費用計入共同負擔:

  1400建號(北新路一段72號鋼造建物) 建物登載全部面積231.02 ㎡(實際發放)，更新單元範圍內面積124 ㎡(計入共同負擔) 。



拆遷補償費依瑞普國際不動產鑑價結果並扣除拆除費後提列

編號	建號	門牌	樓層數	建材	建物總面積(坪)	建物重建成本(元/坪)	屋齡(年)	經濟耐用年數(年)	尚可使用年數(年)	殘價率	建物成本價格(元)	拆除單價(元/㎡)	應扣除拆除總價(元)	應核發拆遷補償費
1	01189-000建號	北新路一段８０號	4	鋼筋混凝土造	691.17	63,900	39.5	50	10.5	24.95%	11,019,312	800	1,827,880	9,191,432
2	01193-000建號	北新路一段８６號	4	鋼筋混凝土造	648.09	63,900	33	50	17	37.30%	15,446,985	800	1,713,952	13,733,033
3	01194-000建號	行政街１１號	4	鋼筋混凝土造	551.24	63,900	35.7	50	14.3	32.17%	11,331,600	800	1,457,824	9,873,776
4	01388-000建號	行政街８號	3	鋼筋混凝土造	645.83	63,900	33.6	50	16.4	36.16%	14,922,597	600	1,280,976	13,641,621
5	01389-000建號	行政街２號	3	鋼筋混凝土造	72.22	63,900	33	50	17	37.30%	1,721,316	600	143,244	1,578,072
6	01390-000建號	行政街２號二樓	3	鋼筋混凝土造	175.61	63,900	33	50	17	37.30%	4,185,619	600	348,318	3,837,301
7	01391-000建號	行政街２－１號三樓	3	鋼筋混凝土造	34.49	63,900	33	50	17	37.30%	821,940	600	68,400	753,540
8	01392-000建號	行政街２－２號三樓	3	鋼筋混凝土造	133.28	63,900	33	50	17	37.30%	3,176,725	600	264,360	2,912,365
9	01399-000建號	北新路一段７２號	7	鋼筋混凝土造	3,033.44	76,500	21.1	50	28.9	59.91%	139,026,034	950	9,526,505	129,499,529
10	01400-000建號	北新路一段７２號	1	鋼造	69.88	63,000	26.6	31.6	5	15.82%	696,502	100	23,102	673,400
11	無建號	行政街１５號	1	加強磚造	14.47	63,000	64.4	69.4	5	7.20%	65,657	400	19,140	46,517
12	無建號	行政街１５之２號	1	加強磚造	9.70	63,000	30.7	40	9.3	23.25%	142,142	400	12,832	129,310
13	無建號	行政街１５之３號	1	加強磚造	11.27	63,000	30.7	40	9.3	23.25%	165,139	400	14,908	150,231
14	02545-000建號	北新路一段８８巷６號	2	加強磚造	38.92	63,200	32.6	40	7.4	18.50%	455,084	400	51,468	403,616
合計					6,129.62						203,176,652		16,752,909	186,423,743

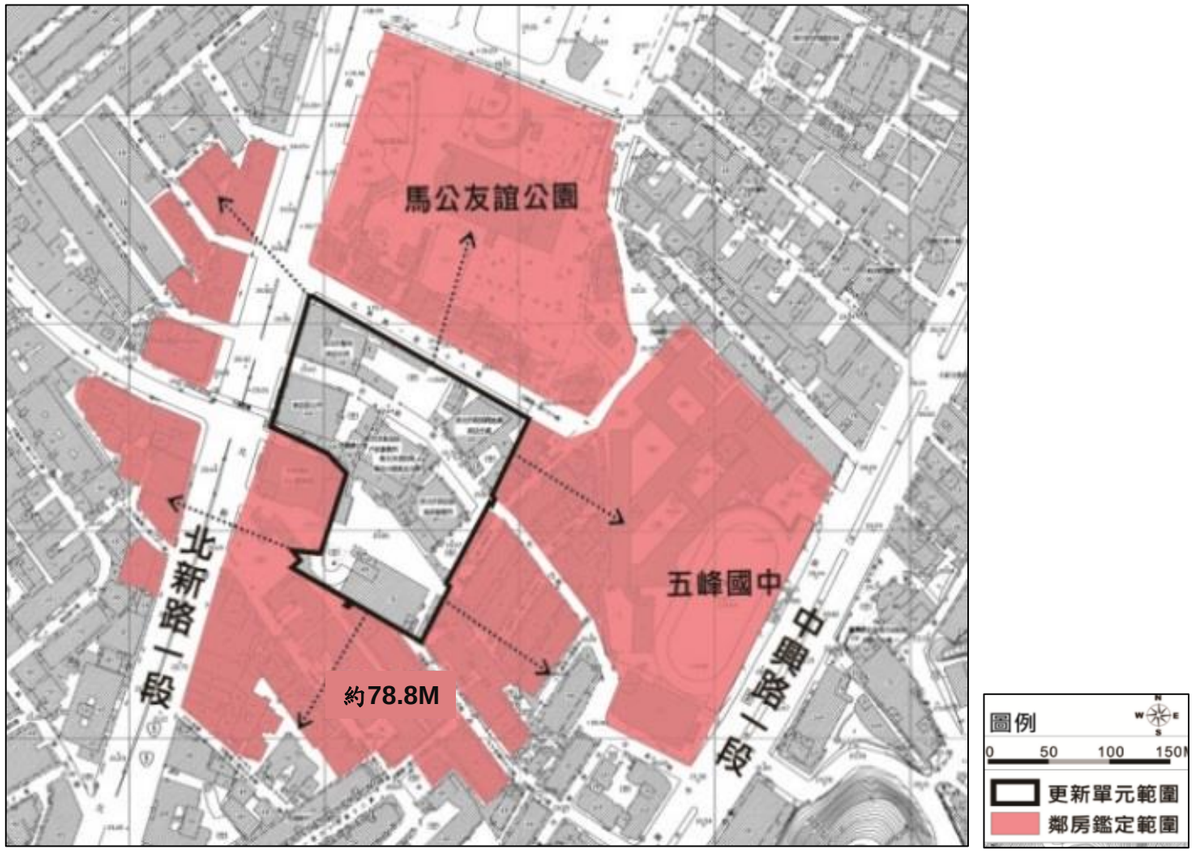
拆遷安置費以1,000元/坪/月之租金單價提列，以54個月計之

編號	建號	門牌	所有權人(管理單位)	權利範圍	建材	建物總面積(㎡)	辦公室拆遷安置費（元/坪/月）	更新期間	應核發拆遷安置費（元）
1	1189	北新路一段８０號	新北市(新北市新店區公所)	全部	鋼筋混凝土造	2,284.85	1000	54	37,323,180
2	1193	北新路一段８６號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	鋼筋混凝土造	2,142.44	1000	54	34,996,860
3	1194	行政街１１號	中華民國(新北市政府稅捐稽徵處603/1000、財政部臺灣省北區國稅局397/1000)	-	鋼筋混凝土造	1,822.28	1000	54	29,766,960
4	1388	行政街８號	新北市(新北市新店地政事務所)	全部	鋼筋混凝土造	2,134.96	1000	54	34,874,820
5	1389	行政街２號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	鋼筋混凝土造	238.74	1000	54	3,899,880
6	1390	行政街２號二樓	新北市(新北市新店區戶政事務所)	全部	鋼筋混凝土造	580.53	1000	54	9,482,940
7	1391	行政街２－１號三樓	新北市(新北市新店區戶政事務所)	全部	鋼筋混凝土造	114.00	1000	54	1,862,460
8	1392	行政街２－２號三樓	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	鋼筋混凝土造	440.60	1000	54	7,197,120
9	1399	北新路一段７２號	中華電信股份有限公司	全部	鋼筋混凝土造	10,027.90	1000	54	163,805,760
10	1400	北新路一段７２號	中華電信股份有限公司	全部	鋼造	231.02	1000	54	3,773,520
11	2545	北新路一段８８巷６號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	加強磚造	128.67	1000	54	2,101,680
合計									329,085,180

意見回應(提請討論事項)

二、共同負擔部分。
(二)有關本案鄰房鑑定範圍之合理性，請實施者說明後提請討論。

- 依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。
- 本案開挖深度為19.7M，故鄰房鑑定範圍為19.7MX4倍=78.80M，經統計戶數為747戶。



二、共同負擔部分。
(三)有關本案印花稅計算方式之合理性，請實施者說明後提請討論。

- 本案係依據印花稅法第五條規定提列，並以未加計營業稅額前計算印花稅。
- 計算式如下:

依【建築設計費用(扣除10%稅額)+營建費用(扣除5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除5%稅額)+不動產估價費用(扣除10%稅額)+土地鑑界費(扣除10%稅額)+鑽探費用(扣除5%稅額)+鄰房鑑定費(扣除10%稅額)+更新前土地及建物測量費用(扣除5%稅額)+地籍整理費用(扣除10%稅額)+交通影響評估費用(扣除5%稅額)+環境影響評估(扣除5%稅額)】×0.1%計算。

意見回應(提請討論事項)

三、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，並請實施者說明是否符合一般實務上公設攤算原則後提請討論。

- 本案後續將彩色圖示區分共有部分(含大公、小公)範圍載明於計畫書中。
- 有關一般實務公設攤算原則，本案依民法799條第四項規定「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」及地籍測量實施規則283條第一項規定「區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。」，視公設之使用性質分劃公設項目、範圍，並依據各單位使用公設情形分別由使用單位按其專有部分面積比例持分共有，地政事務所依據建物所有權人(協議)主張之公設及其範圍分別編列建號予以勘測繪製建物測量成果圖。是以，本案係依據一般實務上公設攤算原則計算公設持分。

四、請實施者說明辦公棟內各樓層(含各進駐機關、運動中心及店鋪)共有部分比例，依權利變換計畫書及估價報告書初估辦公棟各樓層之共有部分比例約為39%至41%，惟1樓各店鋪的共有比例部分比例僅約2.7%，請實施者說明辦公棟內共有部分之差異性以及攤算方式，提請討論。

- 依照各項公設之設置目的及使用性質，考量一樓店鋪可直接連外進出，無需出入辦公大樓之電梯廳及使用辦公室、警察局或運動中心單位之公設，因此一樓店鋪僅持有全棟各單位共同分攤之[大公]。
- 本案辦公棟建築規劃共有辦公空間、運動空間及警局專用等差異，故於共有部分係考量各空間實際使用之特性進行攤算。

意見回應(提請討論事項)

五、本案因辦理都市計畫變更，故部分所有權人應繳納回饋金，本案於選配作業時，各所有權人應分配價值係先扣除應繳納之回饋金後再行選配，又新北市政府將收取之回饋金以現金抵付方式再行選配，此部分請實施者說明後提請討論。

- 全案地主應繳納都市計畫回饋金合計為257,989,507元，選配期間所有權人從應分配權利價值中建議先行扣除應繳回饋金後再行選配房車。
- 選配期間新北市亦直接選配約與回饋金等值的更新後房車。
- 新北市因取得都計回饋金257,989,507元且選配房車，故本案將此回饋金列為以現金繳納共同負擔，新北市政府須繳納予實施者。
- 本案預計將回饋金併入實際選配房車之差額價金計算應繳納或應領取金額載明於計畫書中，未來統一由實施者進行找補，詳下表。

原權利變換計畫書表16-1應載明差額價金表事項

序號	更新前			更新後																			備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					停車位						實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)C		都市計畫回饋金D		差額價金及都市計畫回饋金計算實際應繳納金額(元)C+D	
						單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值（元）	價值小計(元)A	棟別	車位編號	車位總價（元）	權利範圍	每人分得車位價值（元）	價值小計(元)B		繳	領	應繳納	應領回		

預計新增表格項目

意見回應(提請討論事項)

六、本案將辦理資金信託，有關本案後續續建機制請實施者說明後提請討論。

本案信託契約受託人除受託銀行外將增加建經公司，有關續建機制部分將參考大陳義胞案納入本案信託契約。

七、估價部分:回應詳參前述估價簡報內容。

簡報結束