

擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
公聽會會議紀錄

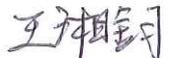
壹、時間：民國 111 年 9 月 7 日(星期三)上午 10 時 00 分

貳、地點：新北市板橋區民生路三段 270 之 1 號(新北市板橋區六里市民活動中心)

參、主持人：久舜營造股份有限公司 鄭協理維良



肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：王湘鈞 

伍、主持人致詞暨規劃團隊簡報(詳簡報資料)。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—賴○芬(松江街 122 號 4 樓)

請教簡報 P. 85 更新前及更新後權利價值及比例差異在哪裡？

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

估價師為了讓大家知道複雜的都更估價，採用舉例方式說明更新前的土地及房屋價值計算，舉例來說，同棟的一、二、三、四樓，每一樓層的單價都不一樣，估價師很嚴謹的評估每一戶，每一戶都可以換算成更新前比例，假設全部的更新單元價值為一百萬，我的房地價值一萬元，占全案更新單元總價值的 1%，更新前是 1%，更新後的分配也會是以 1% 計算，並計算都市更新所需要花費的成本，扣掉成本後為地主可分配總價值。

本案評估結果請詳選配資料，土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表，估價師簡報舉例的 1.2% 為簡報中所提的台端權利價值比例(C) (台端權利價值(B) 除以更新前房地總價值(A))，灰底部分的台端更新後應分配價值，就是估價師依照權利變換機制及法令規定的估價結果，也就是每一個地主在本案更新後可以選配的價值。本案部分地主有簽署私約，依合約規定；沒有簽署私約，則依照權利變換的結果。另外也提醒大家本案選配期限為 10 月 7 日，請大家於 10 月 7 日前用掛號，或聯絡謝經理收取，若有疑問都可以詢問謝經理。

■ 實施者回應(實施者團隊，謝經理)：

請大家認真閱讀文件，若有不清楚都可以詢問，都可以再跟各位說明。

二、所有權人—黃○瓏（吳鳳路 50 巷 71 弄 9 號 4 樓）

請問附件一申請分配原則中，其找補金額以不超過應分配價值之 10% 為原則，如有超過時，須由實施者同意，請問需要白紙黑字嗎？更新後結算約 7、8 年後，到時候忘記怎麼辦？

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

分兩個部分做說明：

- (一) 為保障地主及實施者的權益，原則上都有上限，避免超選太多影響他人應分配權益，如有不清楚部分都可以再跟實施者做確認。
- (二) 找補部分，實際選屋的價值通常不會剛好等於各位地主的應分配價值，所以需要進行找補，舉例說明：應分配權利價值為一千萬，選配完為一千零五十萬，超過部分地主在交屋的時候，向建設公司繳五十萬元。反之，選配房子加車位為九百萬，建設公司要再給一百萬元，這部分為找補機制。有私約則依私約，在此僅就權利變換程序說明。後續本案送件報核後，於公開展覽階段（由政府主辦的公聽會），大家會收到事業計畫及權利變換計畫報告書的電子檔，內容會清楚載明各位所有權人的找補金額。於更新案核定後的找補階段，若實際選配價值超過應分配價值（即為繳納差額價金給建設公司），在法定期限內沒有繳足差額價金，謄本會註記沒有繳納等文字，可能會導致沒有辦法辦理貸款及房屋買賣。若屬於領取差額價金，建設公司也是要在法定期限內給錢，並提供領據供雙方確認找補金額，這位地主不用擔心，不管領錢或繳錢，最後更新處會查核是否已經完成成果備查。法令的相關機制內容，讓各位地主朋友瞭解。

三、所有權人—李○雲(松江街 126 號 4 樓)

有跟建設公司簽合建契約，公聽會簡報與契約中合建前和合建後的價格計算應分配值不一樣，這兩個基礎不同，為什麼我們合建要填權利變換的同意書？麻煩說明一下。

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

都市更新依據都市更新條例及其施行細則、都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定，未來也是依相關規定辦理提送事業計畫及權利變換計畫報告書給市政府，市府不會介入實施者與地主私約部分，僅會針對提送的報告書進行審查，私約部分請各位貴賓一定要再跟實

施者溝通及確認。

本案有容積獎勵 50%、還有 20%增額容積及 29%容積移轉，如果沒有申請都市更新就沒有這麼高的獎勵。本案採權利變換實施，還有稅賦的優惠，因權利變換過戶給實施者折價抵付的土地免徵土地增值稅，且在第一次移轉可以減徵 40%，舉例說明：房子興建完成後分回房子，三年、五年後想賣，或者四十年後想賣，依規定，只要是更新後第一次移轉，土地增值稅可減徵 40%。

權利變換部分是依估價師的估價計算每位所有權人的應分配權利價值，如果私約比權變結果好，表示實施者讓利給大家，若沒有與實施者簽署私約，則依照權利變換機制，採用估價師的評估結果。

四、所有權人—邱○萍(吳鳳路 50 巷 71 弄 9 號 3 樓)

承第二位發問的問題，有關找補部分，沒有繳錢就不能貸款嗎？

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

補充說明，應繳納差額價金而未繳部分，因謄本會有註記，一般銀行看到謄本有註記，在貸款審查時會有疑慮，比較不敢放款，而非法令規定銀行不能貸款，若有賣房子需求，因謄本註記而沒有辦法自由買賣。如果是實施者沒有完成找補給地主的錢，實施者也會有相關罰則。

五、所有權人—李○珍(李○宏代)(吳鳳路 50 巷 71 弄 9 號 3 樓)

(一)想請教並再次確認，在 10 月 7 日前繳交附件二權利變換意願調查表及附件三更新後分配位置申請書，這兩張文件對嗎？應該只有少數人會使用到附件四更新後合併分配協議書。

(二)請問本案樓板厚度？

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

沒錯，謝謝。

■ 規劃團隊回應(吳成榮建築師事務所，邵鈞毅)：

本案建築規劃，1 樓有夾層設計，含夾層高度為 6M，2 樓至 28 樓為 3.4M，地下層高度為 3.8M(因轉管等因素，故設計高度比較高)，地下二層到地下五層為 2.9M，樓高為樓板到樓板之間的高度。另外補充，簡報結構說明為 SRC，本案結構為部分 SRC 而非整棟，經結構技師分析，SRC 為 1 至 10 樓，10 樓以上採 RC。

樓板厚度一般為 15 到 20 公分之間，本案目前為 15 公分，最後

依政府審議完成結果為準。

六、書面意見—蔡○裕、沈○慶、孫○裳、吳○楨、詹○羽、詹○穎、方○珠、方○雲、黃○地、杜○美、鍾○珠、陳○毅(註¹)等
12位所有權人

- (一)共同分擔費用比例 58.13%，比例值過高，殊不合理。實施者預估更新總成本為 2,993,994,939 元，以銷售面積計算，建築成本高達 440,525 元/坪。若改以建築面積核算，實施者預估的單位面積之建築成本更高。
- (二)實施者提列之工程費用為 1,685,263,632 元，以銷售面積計算，建築成本高達 247,967 元/坪，並無提出詳細的計算資料，應包括各項工程數量計算書、單價分析表、施工預算書等。更應詳列各項建材材質和等級。
- (三)目前並無任何說明權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用、容積移轉費用等，所包括的細項金額以及詳細計算資料。
- (四)實施者僅提出各層建築平面草圖，完全沒有其他任何設計圖說，連最基本的各樓層高度都不知道，更遑論建材等級。這樣的建築設計草圖要如何計算工程費用。
- (五)目前現有的建築設計草圖階段，實施者要求地主選配房屋。實屬草率行事，無法作為選屋依據。
- (六)上述事項須列入本公聽會會議紀錄並函覆不同意地主戶。

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

書面意見主要是針對共同負擔的部分提出意見，回覆如下：

- (一)本案共同負擔計算的重要依據為「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，新北市所有的都市更新案件皆是依照這個提列標準來作為提列共同負擔項目及金額的依據，由於市政府無法去審查個別案件的每坪造價，所以就訂了一個標準，依照更新後建築物的樓層數及構造別，來決定每坪造價，但現在工料雙漲，僅能依照日期進行物價調整，調整幅度跟不上工料雙漲的速度，無法反映真實的建築成本。
- (二)工程費用除了上述的營造成本，還包含公寓大廈管理基金、建築

¹ 門牌：新北市板橋區松江街 124 巷 1 號，依謄本所載，所有權人為陳○欽。

師的規劃設計費、空氣汙染防制費等，多個成本項目。除了工程費用，共同負擔費用項目還有權利變換費用(包含估價師費用、規劃顧問費、拆遷補償及租金補貼等)、貸款利息(包含自有資金及實施者融資借貸部分)、稅捐(印花稅及房地互營業稅)、管理費用等，都市依提列標準規定計算；在本案另有 2 個比較特別的費用：第一個是都市計畫變更負擔費用，因本案有申請增額容積可以增加 20%的法定容積，依照相關規定，必須要支付一些成本，故提列相關費用；另外一個是容積移轉費用，本案容積移轉申請法定容積的 29%，這也需要成本，所以提列相關容積移轉成本。

(三)由於本案除都更獎勵 50%，另外透過增額容積及容積移轉增加了 49%的法定容積，這部分的成本約 3 億元，占全案總銷金額約 50.47 億大約 6%，花費約 6%的成本換 49%的容積，對全體地主都具有效益。另外，實施者團隊也有試算過在沒有申請容積移轉的情形下，共同負擔比率不到 50%，與其他板橋地區未申請增額容積及容積移轉的案子共同負擔比例相當接近。

(四)都更程序說明，今天舉辦公聽會，再依各位地主選配的結果，實施者團隊將完成報告書送市府審查，下一階段為公開展覽，各位地主會收到本案報告書的完整電子檔，報告書中就會有各項成本的細項金額及詳細計算資料。無論是建築設計及共同負擔金額，最後仍以政府審查的結果為準。

七、所有權人—林○華(吳鳳路 50 巷 71 弄 13 號)

請問房屋還有貸款部分，之後怎麼轉換，再請說明。

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

有兩種做法，一、如果行有餘力把貸款還清，抵押權辦理塗銷；二、通常大部分做法為抵押貸款繼續留著，未來房子雖然會拆除，但各位地主更新後有選配房屋，抵押貸款部分繼續留在更新後分配的房屋上。在都更實務上有信託機制，地主的土地與實施者的資金會在同一家銀行辦理信託，大部分做法會將原本貸款的 A 銀行，轉貸到信託的 B 銀行。

目前預估本案到 113 年的 12 月取得核定公告，大部分融資或信託的銀行會在比較後面程序才進行，還有時間可以比較融資條件及信託服務費用，信託銀行再等實施者通知即可。補充說明產權信託，信

託無關債權，也沒有辦法強制執行，辦理信託主要是幫大家做風險阻隔的保障，目前大部分都更案都會做產權信託，請各位地主不用擔心。

八、所有權人—黃○嘉(吳鳳路 50 巷 71 弄 9 號)

請教建築設計部分，舊大樓都有中繼水箱，本案會在哪個樓層有中繼水箱。

■ 規劃團隊回應(吳成榮建築師事務所，邵鈞毅)：

本案為高層建築，會有中繼水箱，但我們利用設計的方式，設置於地下層機房內，樓上層不會出現中繼水箱或中繼層的現象。

九、所有權人—許楊○珠(松江街 122 號)

請問共同負擔費用對我們實際影響是什麼？

■ 規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：

就權利變換部分說明，更新後的總銷售金額約為 50.47 億元，為全部地主和實施者共有，實施者投入了各項的費用，費用約 29.33 億元，實施者在地主不花錢、沒有出資任何金額的清況下，依更新後總銷售金額 50.47 億做分配，實施者把他代墊負擔費用的錢拿回去(約 29.33 億元)，剩餘部分為地主分配價值，故共同負擔與總銷金額的多寡對權變的地主有直接的影響，選任三家估價師中以宏大為基礎，也是因為查估的費用最高，等於分配給地主的金額最多。

十、學者專家—林委員佑璘

實施者、里長、實施者團隊、各位住戶大家好。

(一)今天大家提出來的問題都很切身的，是認同都更案，希望在都更的過程中瞭解自己的權益，這是一個非常好的溝通。

(二)請規劃單位及實施者再補充，本案都更獎勵爭取 1.99，幾乎是申請到最高，獎勵項目中有增額容積 20%，依照規定需要有一些公益回饋，以及回饋內容是什麼？有無跟市政府接洽？這個部分涉及到後續的管理維護，建議在送件前先進行瞭解。

(三)選配原則，有幾點補充：

1. 一樓優先選擇一樓店鋪的原位次部份，因更新前、更新後一樓的方位座落不太一樣，更新前 17 戶、更新後 11 戶，如果要保留原位次的文字，建議實施者先跟一樓地主協商，有些地主可能會選配到 2 樓以上，看起來一樓的店鋪不足以讓原來一樓的人全部分配，可能在選配的過程中會產生不同的聲音。

2. 選配原則第六點，選配第二個單元的房屋已經高於可分配價值時，第二房屋單元不得跟其他人參與選配，這部分要釐清的是第二戶是不是有 10% 的適用？如果可以選第二戶，第二戶也是允許在 10% 之內，是不是也可以跟別人抽籤？還是只要是選第二戶，就不能超過，這個文字要再做釐清。
3. 本案子絕大部分的地主是協議合建，但本案可能沒辦法全部協議，所以走權變的機制。大家關心的共負比是不是太高、售價不合理啊、成本是不是過高等，這些議題大家都不用太擔心，未來在新北市會有眾多的委員幫忙大家把關。今天提出來都只是個草案，做為未來審議時的基礎，經過審議，才會作最後的確認。期待本案能在預期的時間之內，完成事業計畫和權利變換計畫審議，再經過三~四年的時間，大家都可以在很快的時間內入住新屋，以上，謝謝。

■ **規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：**

補充說明增額容積部分，已經有跟市府做過文書公文的確認，因為基地條件的關係，都是採用代金繳納的方式。

十一、江翠里里長蔡明輝

委員、久舜團隊及各位鄉親大家好。首先還是要恭喜大家，今天是權利變換和事業計畫要併送，你們案子的團隊真得很有心的要幫你們速度加快。後續公展的時候，會有厚厚的一疊報告書放在里辦公室，如果有需要也可以來看報告書。

昨天有 11 戶到辦公室來提出書面資料，託我轉交，並非是由我代表這 11 戶地主。其實大家有共識，有心要把自己的房子作都更改建，改建是必要的之路，也對大家是最好的，其實我很願意跟他們溝通，希望他們能夠來參加，如果百分之百同意，危老政府最快四個月就發給你建照，像江寧路黃昏市場，談了十七年，現在才在拆、在賣房子，大家真的是運氣不錯，也是大家的決心、大家的共識、看到很多的鄉親都很熱心，我想這一棟以後會是我們的地標，我樂觀其成。

最近有跟都更處接觸，農村公園、石雕公園周邊的房屋，舉辦兩場說明會，都在江子翠活動中心，江子翠活動中心地方很大，設備也不錯，建議下次可以到江子翠活動中心舉辦。

希望大家可以很快入住新的房子，將來如果大家對整個都更程序，

有需要里長幫忙的，我一起來協助，非常感謝今天都更團隊、專家學者、所有鄉親的參與，謝謝。

■ **規劃團隊回應(拓築不動產顧問股份有限公司，蕭麗敏協理)：**

謝謝里長的勉勵，我們跟各位貴賓跟實施者大家一起來努力，最後提醒兩件事情：1. 提醒 10 月 7 日以前提供選屋的兩張表單，有任何問題隨時跟實施者團隊聯繫。2. 今天會議紀錄會摘重點，一樣用雙掛號的方式寄給全部地主。

今天公聽會到此結束，謝謝大家參與。

柒、散會(上午 11 時 52 分)