

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

說明會會議紀錄

時間：中華民國 105 年 3 月 11 日（星期五）上午 10 點 30 分

地點：新北市中和區錦和路 350-1 號 2 樓（錦和游泳池二樓—仁和里活動中心）

主持人：陳經理 叡澧

出席單位及人員：（詳參簽到簿）

記錄：陳穎蓁

一、現場提問

➤ 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 7 號 3 樓(邱金邦先生)

1. 權利變換修改後，平均單價提高，那是否需要用更多錢買回原來坪數？
2. 中正路 583 號地下室納入更新前權利價值，請公開說明清楚，哪些住戶的權利有被影響？
3. 之前設計規劃外牆廣告招牌之營收是作為社區基金使用，現在外牆設計更改是否影響住戶權益？
4. 目前結構規劃是否達到防震標準？

● 合康回應

1. 假如合約上坪數 35 坪而最後選擇 39 坪，需要找補的只有 4 坪，4 坪的計算方式會依照最後核定的價值找補，並不是 39 坪全部都需要找補。合建條件還是存在，因為均價提高，所以分回的價值也提高，找補差異性應該不會變動太大。
2. 中正路 573~587 號地下室皆有防空避難室並納入更新前權利價值。會影響的部分為當棟建築物之價值，地上層價值會變低，對總價值稍微會有影響。
3. 於小組會議上委員有明確要求於都市更新上先取消廣告招牌的規劃，如有需要等到申請建照後再行辦理廣告招牌之相關規定。
4. 本案因地上超過 50 公尺、15 樓以上，地下超過 3 層樓，所以結構部分需要送第三公正單位審查，一般如不需要外審，也需要符合現行法規。

➤ 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號(楊聰明先生)

1. 權利變換後價值增加是經過委員審查的，那權利變換前的價值有審查嗎？
2. 設置捐贈公益設施有給我們獎勵容積嗎？未來選屋還會被影響嗎？

● 合康回應

1. 更新前權利價值，委員會看有沒有漏算或是沒算到部分，像是中正路 583 號地下室納入

更新前權利價值估算，也是討論後委員會決議，雖然沒有合法產權，但是把它當做合法產權做計算。

2. 作為公托使用的部分不計容積，那需要花多少營建成本，是用二樓以上均價跟營建成本來計算，所以按照新法，我們公托的獎勵容積是降低的。因為獎勵容積降低，所以我們用綠建築跟人行步道獎勵補回原本的獎勵容積，所以選配的部分是沒有影響的。

➤ **新北市中和區中正路 583 號地下室(鄭振豐/胡慶璋代)**

1. 請問共同負擔已經減少了，為什麼貸款利息跟稅捐會增加？
2. 地下室店舖的部分有納入估算，但防空避難室好像沒有納入計算，違章的部分是否有補償。
3. 都市更新是大家的事，不是個人或是實施者的事，希望大家共同努力將此案盡快完成。

● **合康回應**

1. 利息的部分，新版施工期間是以興建的地上層及地下層總樓層數來核算，核算結果為 33 個月加 12 個月；舊版施工期間是統一用 36 個月做計算。

稅捐的部分舊版只能提列印花稅，新版部分因為未來分配房屋的部分會產生營業稅，所以增加營業稅的部分，計算方式皆有規定的公式。

2. 地下室店舖的部分有使用權，沒有合法產權，但是在委員會上委員認為有稅籍證明，應該比照合法建築物計算更新前價值，故納入更新前價值估算；防空避難室屬共同使用部分，且無法確認所有權歸屬，故無納入更新前價值估算。

違章的部分列入拆遷補償費計算，因沒有合法產權故不能納入更新前權利價值計算。

➤ **新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號 3 樓(陳周雲香先生)**

1. 伸縮縫設計取消結構安全上有影響嗎？
2. 綠建築設備管理維護費用及開放空間管理維護基金分別是由誰來出？
3. 房屋信託可否先解除？

● **合康回應**

1. 本案在核定後需要送第三公正單位作結構審查，如審查認定不安全，需按照審查內容修正，修正後沒問題才會通過。新北市政府工務局會依據技師公會核定內容來核發建造執照，我們往後也會依照核定內容做新建工程。
2. 以上兩種費用皆列入共同負擔。
3. 房屋雖然做信託但產權還是歸屬為所有權人，所以所有權人可以先辦理信託返還，將房屋做買賣、過戶、貸款或繼承等程序，等申辦完成時，再行信託即可。本公司全力配合辦理相關程序。