

附錄四、公有土地管理機關意見及回覆

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：東小姐 02-27814750#1785

115

臺北市南港區忠孝東路六段21號13樓之1

受文者：總行營造興業股份有限公司聯絡人 吳昭瑩

發文日期：中華民國104年10月12日
發文字號：台財產北改字第10400298440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司訂於104年10月13日召開「擬訂新北市新店區寶元段26地號等21筆土地都市更新事業計畫案」公聽會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署104年10月7日台財產署改字第10400307080號書函交下公聽會傳單及104年10月8日台財產署改字第10400307060號書函交下貴公司104年10月6日總寶字第1041006002號開會通知單辦理。
- 二、經查本案更新單元範圍涉本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆土地乙種工業區國有土地，土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積11,701.95平方公尺之比例為10.9%。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第1項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。
- 三、請貴公司就上述同段31地號等9筆國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積（含主建物、附屬建物、共有部分），評估得否規劃為辦公廳舍使用，並提供相關規劃資料，俾憑辦理後續事宜。
- 四、並請貴公司於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地之二個月前，提送權利分配計畫草案（應包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、

土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等）予本分署。因查貴公司擬申請容積移入本更新單元，請另提送下列資料：

- (一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- (二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- (三)容積移轉來源及成本說明。
- (四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

正本：總行營造興業股份有限公司聯絡人 吳昭瑩
副本：

分署長 黃偉政

正本
發文方式：

檔 號：
保存期限：

總行營造興業股份有限公司 函

地址：11141 台北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
連絡方式：吳昭瑩 (02)77091177 分機 117

10694 臺北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 3 樓

受文者：財政部國有財產署 北區分署

發文日期：中華民國 109 年 2 月 6 日
發文字號：總實字第 1090206 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：復 貴分署有關本公司擔任實施者擬具「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」之陳述意見，如下說明，請查照。

說明：

- 一、依 貴分署 108 年 12 月 30 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議書面意見辦理。
- 二、本案 104 年報核時係依據原都市計畫規定範圍提送市府審議，依規定本案應先經都市計畫細部計畫審議通過後，始得據以審議事業計畫。案經新北市及內政部都市計畫委員會同意納入鄰地 109-1 及 68 地號 2 筆土地，故本次專案小組內容與 104 年報核不同，先予敘明。
- 三、依都市計畫規定，本案辦理開發時，土地所有權人應自願捐贈土地及自行興建、管理及維護單元內劃設之公共設施用地，產權並應捐贈予市府。 貴署經管土地經扣除捐贈土地(4.89%)及公共設施用地(28.53%)後，剩餘土地始得為特定專用區。
- 四、本案土管要點係依循內政部都市計畫委員會 100 年 8 月 9 日第 761 次會議及 101 年 5 月 8 日第 779 次會議審定內容，並經新北市都市計畫委員會 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議通過，審竣通過之土管條文規定，不得做辦公廳舍使用。本次提送之房地產品，均經單元內多數所有權人同意規劃(本案同意比例土地面積 93.76%、合法建築物面積 97.78%)，符合土管規定。
- 五、 貴署經管土地經扣除 34、70 地號等 2 筆土地後，土地面積合計 1,188.68 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 9.65%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，估價僅就本案總銷售金額估算，故 貴署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積暫依土地佔比計算說明如下：

(一)本案總銷售金額 13,200,038,840 元，共同負擔 7,805,842,134 元，所有權人可分回價值 5,394,196,706 元。

(二)依土地佔比計算， 貴署可分得價值為 $5,394,196,706 \times 9.65\% = 520,539,982$ 元

(三)特專(三)住宅單元平均單價每坪約 55 萬元，停車位每個 200 萬元

(四)假設每戶 35 坪， 貴署約可分得 24 戶及 29 個車位

六、本案都市更新容積獎勵，係依規定申請 50%，且為避免周遭環境衝擊及消防救災需求，於東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，留設 6 公尺人行步道。本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性，申請之容積獎勵值應屬合理。

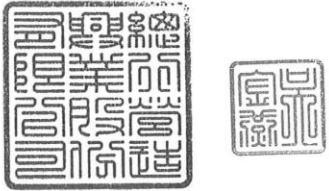
七、有關本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費等，均按「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」項目提列；至於國有土地不參與信託部份，將於財務計畫章節內文載明信託費用排除國有土地。。

八、本案係 104 年 10 月 16 日向新北市都市更新處申請報核在案。為提高土地利用效益，故辦理容積移轉獎勵項目申請，並依規定將容積移轉成本計入共同負擔，其容積效益計入更新後總價值，並按權利變換更新前土地權利價值比例分配之。本案辦理容積移轉後，各土地所有權人可分配之更新後權利價值均有明顯增加， 貴署經管之國有土地初估亦能增加，顯見本案辦理容積移轉並未損及土地所有權人權益。

九、有關本案共同負擔檢討，本案規劃特專(一)地上 24 層、地下 5 層；特專(三)地上 31 層、地下 5 層之鋼骨構造建築物，依審議要求以「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」所列鋼骨構造第三級之建材設備等級造價提列，相關費用係按「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」提列，應屬合理。

正本：財政部國有財產署 北區分署

副本：新北市都市更新處



總行營造興業股份有限公司

正本
發文方式：

檔 號：
保存期限：

總行營造興業股份有限公司 函

地址：11141 台北市士林區中山北路五段 518 號 10 樓
連絡方式：吳昭瑩 (02)77091177 分機 117

22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國 109 年 3 月 23 日
發文字號：總寶字第 1090323 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：容積移轉前後差異對照表

主旨：復 貴局有關本公司擔任實施者擬具「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」之陳述意見，如下說明，請查照。

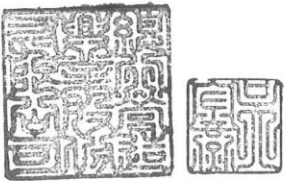
說明：

- 一、依 貴分署 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見(含書面意見)：「(一)本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供申請容積移轉前後效益分析。」辦理。
- 二、旨揭案為乙種工業區變更為第一種特定專用區及第三種特定專用區，依規定應捐贈可建築土地面積(第三種特定專用區)面積 603 平方公尺。
- 三、捐贈予 貴局土地面積為 603 平方公尺，占特定專用區總面積 8,806 平方公尺之比例為 6.85%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，故捐贈予 貴局土地後，參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見附表 容積移轉前後差異對照表。

正本：財政部國有財產署 北區分署

副本：新北市政府都市更新處

總行營造興業股份有限公司



附表 容積移轉前後差異對照表

項目差異	容積移轉前	容積移轉後	差異比較
共同負擔	5,928,049,428	7,679,835,727	1,751,786,299
共同負擔比例	60.68%	57.91%	-2.77%
更新後總銷	9,769,961,091	13,262,199,940	3,492,238,849
新北市分得權值 (暫以土地持分面積比例計算)	669,008,237	908,142,921	239,134,684
容積移轉成本	-	319,966,010	319,966,010
新北市負擔容積移轉成本	-	21,910,005	21,910,005

註：本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。

檔 號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：東小姐 (02)27814750#1516

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國109年4月30日
發文字號：台財產北改字第10900119170號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為總行營造興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆（原21筆）土地都市更新事業計畫案」，訂於109年5月11日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照

說明：

- 一、依貴府109年4月17日新北府城更字第10947039631號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109年4月28日新北城住字第1090732058號函辦理。
- 二、依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - （一）評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達2,000平方公尺。
 - （二）函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不

作中央機關辦公廳舍者。

（三）經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

- 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查更新單元範圍內涉本署經營同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號等9筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計1,276.08平方公尺，占更新單元總面積12,322.37平方公尺之比例為10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段34、70地號2筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段31地號等7筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

四、經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。

五、案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：

（一）本案擬申請容積移轉33.80%，請實施者提送下列資料：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比



- 較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (二)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，請適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (三)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用5,345萬9,810元，請說明該提列之依據及合理性。
- (四)本案國有土地比例10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (五)本案共同負擔比例高達57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近4億7千多萬元，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (六)實施者原於事業計畫書(第二次小組版)第15-10頁載明本案信託費用(不含國有及市有土地)，惟經審視案附(聽證會版)該等文字業已刪除，爰請實施者更正。
- (七)至事業計畫書(變更送件版)第19-4頁登載本案選配方

式1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第11條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。

- (八)查本案更新單元西側擬劃設1處公園用地，更新單元內本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以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之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。

六、旨案既經城鄉局以前述109年4月28日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。

正本：新北市政府

副本：電文
2020/04/30
17:20:18
交換章

