

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：林姿儀
電話：(02)29506206 分機303
傳真：29506552
電子信箱：AD0950@ms.ntpc.gov.tw



110
臺北市基隆路二段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年10月31日
發文字號：新北更事字第1015232672號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送101年10月18日召開「都市更新權利變換審查專業估價者座談會」會議紀錄一份，請 查照。

說明：依本處101年10月12日新北更事字第1015232299號開會通知單續辦。

正本：黃委員明達、陳委員玉霖、彭委員建文、陳委員美珍、張委員能政、江委員晨仰、羅委員道榕、張委員邦熙、何委員德富、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、敏達不動產估價師聯合事務所、巨乘不動產估價師聯合事務所、正聯國際不動產估價師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、中華不動產估價師聯合事務所、李林國際不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、誠正海峽兩岸不動產估價師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、展基不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師事務所、遠見不動產估價師事務所、台住不動產估價師事務所、歐亞不動產估價師聯合事務所、蔡明沛不動產估價師事務所、環宇不動產估價師事務所、誠立不動產估價師事務所、永大不動產估價師事務所

副本：新北市政府都市更新處

「都市更新權利變換審查專業估價者座談會」會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 101 年 10 月 18 日(星期四)下午 2 時

貳、開會地點：新北市政府 10 樓 1022 會議室

參、主持人：謝代理處長登武

記錄：林姿儀

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、綜合討論

一、審議原則涉及估價方面

(一) 新北市不動產估價師公會

1. 有關估價報告書範本部分，目前業界係以中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」為製作參考依據，新北市倘另訂估價報告書審議規範，應避免與六號公報內容牴觸，宜以補充性質再予規範，避免估價師日後無法執行。
2. 臺北市都市更新處在審議估價報告時，會先於更新審議幹事會（由市府相關局處組成）階段完成形式審查，且因實施者檢具之估價報告書原則多符合全聯會第六號公報，故提送審議會時，較不易出現大錯誤。考量新北市目前尚無幹事會機制，估價委員於專案小組階段進行估價報告審議時，人力及時間皆不充足，建議借鏡臺北市審查機制，由政府部門相關單位先進行估價報告書形式審查後，再由估價委員實質審查估價內容合理性，減輕相關委員審查負擔，加速審議效率。
3. 承作臺北市及新北市案件之估價從業者，在都市更新事業審議過程中，估價報告書送臺北市審查時，會自動以六號公報為辦理依據，而送新北市審查時卻不以六號公報為辦理依據，是否在審查制度中產生瑕疵，請協助釐清。
4. 不動產技術規則第 103 條已明定建物估價應以合法登記為

主，涉及違建、增建等未補登之附屬設施應不在估價範圍內。倘實施者有未登記陽台之估價需求，估價師得予以協助，惟應與原估值區分並附註於估價報告書。至於陽台補登事宜，因估價師並無認定權責，無法要求估價師設定估價條件，建議回歸行政機關認定。

5. 更新後估值是否偏高或偏低，宜由估價師自行簽證負責。

(二) 黃明達委員

1. 現行估價相關法規已趨於完備，故業界檢具之估價報告書形式上多能符合六號公報，行政單位若可配合分擔估價委員審查估價報告書之工作量，將可增加審查細緻度，請作業單位妥為思考。
2. 許副市長於第 15 次都市更新審議會中，已請張邦熙委員再行召開會議檢討審議原則，各單位若針對估價部分有相關意見亦先行提供予作業單位作為審議參考。
3. 有關陽台是否納入估價條件部分，若屬同一棟建物，新北市係以部分登記即視為全部有登記或全部沒有登記，惟仍請估價師於審議過程提出相關證明文件，俾利委員審視。

(三) 江晨仰委員

1. 六號公報係屬估價報告書骨架性規範，惟骨架內容多未符合實際，考量臺北市幹事會係採形式審查，委員多會於審議期間提出案例選取適當與否、調整率有無說明等意見，惟委員僅就估價師在估價報告書陳述之案例去認定估值是否合理，建議未來可參考臺北市幹事會機制完成形式審查作業。
2. 陽台面積係由區分所有權人按更新前價值計算分配，登記與否將影響地主間之權利關係，為維護並保障都市更新相關權利人權益，陽台宜有一致性規範。

3. 共同負擔上限提列係屬實施者利潤來源，惟比較案例選取影響估值高低甚鉅，且實施者具有高估開發成本及低估更新後房價之可能性，市府應如何因應係屬全面性問題，請作業單位妥為研議。

(四) 彭建文委員

1. 臺北市幹事會在都更審議過程確實發揮很大的作用，建議新北市除六號公報外，可再行補充估價審議規範，讓估價師清楚得知新北市要求之水準，避免委員於會中重複陳述估價報告書錯誤之處。
2. 估價報告書必須呈現一個主張，且該主張應對外說明並有一套合理說法。目前在案例選取、估價內容與條件部分，皆以估價師所訂內容為依據，惟案例選擇恰當與否，實價登錄後將更為清楚明白，估價師未來宜針對調整率部分提出更合理說明。
3. 估價師應於接受實施者委託前，先行確認地主與實施者間對於估價條件之認定共識。
4. 有關比較標的之樣本選取，部分估價師會以敘述性方式分析個別因素及區域因素，建議比較分析之調整率應力求客觀且具體描述。

(五) 中華民國全國建築師公會

1. 目前不動產估價技術規則尚未對「更新前價格」、「更新後價格」估價方式作一明確規範及原則認定，建請作業單位就此議題邀集相關公會代表共同研議。
2. 有關陽台或其他附屬建物是否納入估價條件之法令規定、是否得逕由實施者自訂之估價條件，以及主管機關應審議之內容為何，請市府協助釐清權責，俾利審議順利進行。
3. 目前實務上除以建設公司、土地開發公司為實施者外，尚有自

組更新會或代理實施者，請釐清並建立相關執行機制。

(六) 陳玉霖委員

1. 有關臺北市都市更新審議現行組織運作部分，係由幹事會併同權變小組共同審議，亦即參照新北市專案小組作法，俟小組有決議後再提送大會審議，但雙北市組織運作其實各有其利弊，新北市若能納入幹事會，將可使審議機制更為完整，惟仍須視新北市整體組織運作方向。
2. 有關共同負擔比、風險管理費部分，市府應配合實價登錄機制及都市更新條例修法內容合理訂定。
3. 合法建物陽台面積計算基礎因涉及權利價值及共同負擔提列，且與建築物拆遷補償標準、安置費用、租金費用提列有關，請一併檢討相關法令，並於估價報告書內檢附面積計算依據。
4. 有關估價報告書引用案例倘同一行政區內土地案例較難找尋，得依價格相當之產品為例，惟應於報告書中詳述其理由。
5. 有關鄰房鑑定費用部分，建議參採公會收費標準提列共同負擔，並將提列標準摘要成表，於估價報告書內附註說明。

(七) 社團法人新北市都市更新學會

審議原則涉及合法建物陽台面積部分應採公平一致性處理，以確實簡化行政機關及估價業者作業流程。

(八) 展碁不動產估價師聯合事務所

1. 目前實務運作上，主要係實施者先行與住戶協商，實施者再視可能會影響住戶權利價值之估價條件內容進行設定後，出具估價條件給估價師。因此，估價條件並非由估價師自行認定，估價師僅是協助告知實施者在何種條件下不違反估價技術規則，且應在符合六號公報基礎下協助實施者撰擬估價報告書。
2. 有關陽台得否補登、沒有補登可否計價部分，應確實詳載於估

價條件中，以免滋生爭議。

(九) 新北市建築師公會

為兼顧審查品質，減少重複性問題出現，雙北市審議過程實不宜差異過大，建議估價涉及營建成本提列、共同負擔、估價原則、顧問收費標準等部分應有其依據，請市府依六號公報完成形式審查作業後，再續提委員會審查。

二、估價審議意見彙整部分

(一) 社團法人新北市都市更新學會

依審議原則現行規定，貸款利息係以中央銀行公布基準加碼1.5%，惟目前審議過程中僅以中央銀行利率進行修正，考量個案實施者向銀行貸款額度、財力非趨於一致，修正空間是否合宜，請再予討論。

(二) 江晨仰委員

更新前若有數筆小面積土地，且於更新後合併為一宗基地者，估價師計算更新合併前之土地價值時，應按建築技術規則檢討樓地板、車位、電梯出入口，其估值會較具正確性。

(三) 黃明達委員

現行估價範本尚未針對土地開發分析法進行詳細權利價值推估，爾後倘訂定作業範本時，建請估價師按建築技術規則檢討，並請新北市或中華民國不動產估價師公會全國聯合會依技術規則已規定或無法作為審議原則之部分予以新訂、增訂。

(四) 彭建文委員

歷次估價審查意見應適當分類並妥為歸納，會後可協助彙整估價審議問題、提供建議解決方式，於其他估價委員參閱後再提供予作業單位，作為估價審議原則參考文件，以減少估價委員審議時之作業困擾。

三、管理費用提列部分

(一) 黃明達委員

1. 「總務及人事行政管理費」、「銷售管理費」及「風險管理費」三者皆有其關聯性，「總務及人事行政管理費」、「銷售管理費」皆已比照臺北市，考量「風險管理費」係屬實施者利潤來源，恐尚無法具體提出說明，請作業單位參照臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」10%為下限值、本市現行研擬12%為上限值，再行思考未來權利變換提列基準應如何訂定其人數、面積規模級距。
2. 實施者分配更新單元及車位總價值超過50億部分案例幾近於零，請作業單位考量實務操作可行性後，重新檢討「銷售管理費」提列級距。

(二) 作業單位補充說明

新北市更新單元最小規模為1000平方公尺以上，而臺北市則是符合500平方公尺以上即可，故面積無法參照臺北市方式訂定提列標準。

(三) 新北市建築師公會

1. 「風險管理費」並非土地規模越大即代表所有權人數越多，如何讓風險提列合理化，應個案提列並作適當說明。
2. 雙北市皆有其應承擔之風險，應在「風險管理費」提供建商合理利潤，始得要求業界以公平合理方式進行專業評估。

(四) 中華民國全國建築師公會

臺北市訂有「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」並已公布實施，若雙北市作法能趨於一致，對實施者及所有權人認同度會較具共識。建議除建設公司擔任實施者外，倘以自主更新會或代辦實施者實施都市更新事業時，建議比照臺北市增訂補充

注意事項，將「風險管理費」以 12% 提列，另若有清算退費機制，請於事業計畫中加註說明。

(五) 江晨仰委員

建請新北市建築開發商業同業公會、建築師公會研議並訂定合理風險管理費，續提作業單位開會討論。

(六) 社團法人新北市都市更新學會

實施者整合費用、殘值補償等部分已加諸於「風險管理費」中，建商投資亦不能沒有利潤，故「風險管理費」得否提高，因涉及制度面問題，建請估價委員容許將其費用提列至上限。

(七) 羅道榕委員

「風險管理費」面積規模應併同考量「獨立街廓」，請作業單位再研議面積規模級距並訂定基準。

四、訂定估價報告書範本部分

(一) 江晨仰委員

第六號公報係屬骨架、原則性規範，惟審議過程仍會面臨細節問題，倘新北市欲另訂新的規範內容，建請彭委員彙整相關估價審議意見後，將其彙整資料作為審議估價報告注意事項。

陸、結論

一、審議原則涉及估價方面

(一) 臺北市都市更新幹事會具有相當大之效用及實質效益，新北市的專案小組亦是如此，新北市如欲以幹事會方式執行，因運作過程涉及府內各機關人力配合，後續將併同協檢制度進行研議。經研議若屬可行，將對外宣布並據以實施，市府會盡量朝兩直轄市一致性方向思考。

(二) 合法建築物陽台面積登記與否亦將影響更新前所有權人權利價值計算基礎，且審議原則已有全面性規範。有關原合法建築物

之陽台、既成巷道、法定空地、特殊裝潢、頂樓等面積是否納入估價條件，應朝公平性、普遍性原則進行系統性整理，此議題請新北市不動產估價師公會於會後協助討論相關計算原則，併入張邦熙委員召開下次審議原則會議討論，屆時再邀集公會代表與會。

二、估價審議意見彙整部分

為避免更新審議期間通案性問題重複討論，請彭建文委員及其他估價委員排除個案特殊性，協助彙整歷次估價審議問題並建立提列方式，作為未來審議估價報告時估價業者參考依據，以節省審議及作業時間。

三、管理費用提列部分

土地開發涉及因素眾多，若僅透過面積認定管理費用恐有失偏頗，因本市現行審議原則係在 12% 框架下研訂相關管理費用提列標準，有關「風險管理費」部分，短期請實施者仍以 10-12% 為提列範圍，採上限者應盡量提出合理說明，長期則請作業單位重新檢視現行審查原則內容並妥予研議修正。

四、訂定估價報告書範本部分

本市受理都市更新案估價報告審查作業宜有更明確及對外之審查原則，有關業界不動產估價報告書之撰寫格式、原則等製作，請估價業者以第六號公報為基礎，並請與會單位針對本市特殊性提供相關補充意見供作業單位彙整。

柒、散會：下午 4 時

「都市更新權利變換審查專業估價者座談會」座談會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 101 年 10 月 18 日(星期四) 下午 2 時

貳、 地點：新北市政府 10 樓 1022 會議室

參、 主持人：謝代理處長登武

肆、 出(列)席單位/人員：

出席者	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員明達	黃明達	羅委員道榕	羅道榕
	何委員德富		張委員邦熙	張邦熙
	陳委員玉霖	陳玉霖	陳委員美珍	
	彭委員建文	彭建文	張委員能政	
	江委員晨仰	江晨仰		
出席單位	單位	職稱	簽名處	
	中華民國不動產估價師公會全國聯合會			
	新北市不動產估價師公會	理事長	謝登武	

人員	社團法人新北市都市更新學會		陳美華 黃金勝
	新北市建築開發商業同業公會		陳鴻興
	新北市建築師公會		潘富強
	中華民國全國建築師公會		楊石山
列席人員	單位	職稱	簽名處
	敏達不動產估價師聯合事務所		鄭老明
	巨秉不動產估價師聯合事務所		
	正聯國際不動產估價師事務所		
	麗業不動產估價師聯合事務所		
	中華不動產估價師聯合事務所		

李林國際不動產 估價師事務所		
宏大不動產 估價師聯合事務所		
誠正海峽兩岸不動產 估價師事務所		
景瀚不動產 估價師聯合事務所		
展碁不動產 估價師聯合事務所	莊維銓	
信義不動產 估價師聯合事務所	王士乃	
友宏不動產 估價師事務所		楊煥慈
遠見不動產 估價師事務所		
台住不動產 估價師事務所		
歐亞不動產 估價師聯合事務所	蕭士尚	

	蔡明沛不動產 估價師事務所		
	環宇不動產 估價師事務所	劉勁宇 陳勁宇	
	誠立不動產 估價師事務所		
	永大不動產 估價師事務所		
	新北市政府都市更新處		黃秀海
	新北市政府都市更新處		謝如
	新北市政府都市更新處		徐子辰 林安儀
議 員			
陳 情 人			