

# 「擬訂新北市永和區安樂段 370 地號等 86 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄

一、時間：中華民國 113 年 10 月 23 日（星期三）上午 10 時

二、地點：四號公園文創演藝廳

（新北市中和區中安街 85 號 B1、B2(國立臺灣圖書館 B1)）

三、出（列）席人員：詳簽到簿

四、主席：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

五、紀錄：冠霖不動產顧問股份有限公司 郭姿廷

六、附件：1.公聽會會議照片、2. 更新後總權利價值誤植說明

七、主席致詞

各位地主好，今天為「擬訂新北市永和區安樂段 370 地號等 86 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」的公聽會。這個會議的召開也代表已經開始進入法定的程式，故我們發函邀請新北市政府都更處及學者專家江晨仰估價師擔任專家學者，希冀藉由委員的經驗針對本案提出一些指正及建議。今天的簡報將由規劃、建築及估價團隊就各自的內容為各位介紹，待簡報結束後，各位若有任何的意見或問題也歡迎提出，謝謝。

八、規劃單位報告—冠霖不動產顧問股份有限公司：

本案係依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 48 條及「都市更新施行細則」第 8 條及相關法令規定辦理召開事業計畫及權利變換計畫公聽會，並已於十天前(10/09)以雙掛號通知所有權人、相關機關及透過平信傳單周知更新單元內之門牌戶，另已於里公佈欄張貼公告，且完成登報等相關事宜。

本案選配資料亦同於 10 月 9 日以雙掛號寄出，選配期間為 113 年 10 月 24 日至 113 年 11 月 26 日止，共計 34 日，請所有權人於選配期間內填妥並擲還相關法定文件，其餘報告內容詳簡報（略）。

九、建築設計報告—陳肇勳建築師事務所：

本案建築設計為地上 34 層，地下開挖 6 層，戶數規劃共計 591 戶住宅，實設汽車停車位為 625 輛（含 4 輛無障礙汽車位），4 輛無障礙車位及 7 輛社區車位列入大公、機車停車位為 625 輛。建築規劃設計及其餘報告內容詳簡報（略）。

## 十、估價單位報告—連邦不動產估價師聯合事務所（領銜）：

本更新單元為永和區安樂段 370 地號等 86 筆土地，基地面積為 6,920.15 m<sup>2</sup>，使用分區為住宅區及商業區，估價基準日為權利變換報告書報核前六個月，本案評價基準日為民國 113 年 8 月 31 日。

本案估價條件說明詳如簡報資料，更新後價值則依建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層效用比關聯性等條件綜合評估，選定店鋪 1F-S2(81 坪)、辦公室 3F-A9(29.83 坪)、住宅 10F-A9 戶(24.58 坪)及地下三層標準車位 408 號(250cmx550cm)作為比準單元，其餘估價報告內容詳簡報（略）。

## 十一、冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

針對三個單位的報告內容做一個要點彙整，這個基地本來是只有 66 筆，因為鄰地一直有意願，實施者也花很多時間進行鄰地的整合，另基地周遭有一些未開闢道路或是未徵收的土地，站在整個都市更新公共利益角度，所以也把這些還沒有被政府徵收的相關土地也納進來，最終以 86 筆土地定案。

建築師以此基地規劃進行設計，估算出可以申請都更 50%的獎勵，還有容積移轉，總量大約可以申請到 1.7 倍，未來社區出入管控都是住商分離。地政士依據圖面積計算產權面積，估價師也依據產權面積，完成更新後總價值估價，另規劃單位計算共同負擔金額，估價師估算個人更新前權值，後續每位所有權人依據可分配價值及選屋原則，選配更新後住宅或辦公室及地下室的車位，並辦理價金找補。

這案子目前約有 90%的同意，如果先用人數來算，代表只有 15 位所有權人還沒同意，故要再特別提醒，不管到今天為止，或是未來有沒有出具事業計畫同意書，請你務必在這三十四天內選房子，一旦過了 11 月 26 日選屋期截止之後，所有的選屋單會全部控管不會收了，沒有交選配單或是有重複選配且無法協調更換選配的情形，依照法令規定辦理公開抽籤，時間及地點另行通知。

## 十二、綜合討論：

### 1. 中正路 283 巷 2 號 4 樓 劉正德

- (1) 剛有提到說財政局是集中選配，我好奇他們會優先選配？
- (2) 假設我本人的權利價值，假設兩億，依照 A3 選屋圖說的那個表，代表我可以選好幾戶，請問如何填寫附件二更新後分配位置申請書？
- (3) 差額找補的時間點在什麼時候？
- (4) 剛建築師有說頂樓會有健身房，那還有其他公設嗎？
- (5) 標準層平面圖簡報比較小，不知道是不是可以提供一些稍微比較細節，

有每一個戶型、比較大的平面圖給我們看一下。

(6) 剛有提到住戶也可以選辦公室，三穎建設會協助招商嗎？

## 2. 安樂路 194 巷 38 弄 4 號 2 樓-洪秀惠

(1) 我們有分 A 棟 B 棟，請問這兩棟的公設比都是一樣的嗎？公設比為多少？

(7) 建築師有提到大樓有中繼房水箱，請問這個會有噪音嗎？這個噪音會影響到哪幾層樓？

## 3. 安樂路 194 巷 30 號 5 樓 陳盈禎(巫慶元代)

(1) 當初跟三穎建設簽約，可以屋換屋有給我們大約的坪數跟價值，目前好像都是以權利變換為主，目前估價師給我們大約的價值與原來合約差距蠻大的，當然三穎建設很有誠意給我們條件二選一，是由我們來選，但是目前來說這個差價，他是要用公司的名義給我們補貼，但就變成是我們的所得，到時候會產生所得稅，如果以我個人部份就差了一千多萬，所得稅要繳 40%，這個部分差距蠻大的，我想其他用戶不曉得有沒有這個問題啊？那這個情況怎麼樣能夠有一個比較圓滿的解決辦法？

(2) 我有頂樓加蓋，在這段過程之中也有現場測量，在我的認知加蓋的部分應該是會有一些補償，但是目前好像沒有提到這些，簡報有提到租金補貼，那是否是相同方式呢？

## 4. 安樂路 194 巷 36 號 1 樓 王惠怡

(1) 中繼水箱設計是在 4 樓跟 6 樓的部分，那我想一個 34 層樓高的建築物，想問一下建築師水壓方面，是不是會有一些影響？還是說以現在最新的建築物，中繼水箱放在 4 樓跟 6 樓實際上就可以足夠水壓供給到更高的樓層。

(2) 地下停車電箱位置，好像在圖上面沒有看出來，所以是不是會後可以讓我們知道。

(3) 目前的建築消防法規 11 樓以上每一層樓都會有消防撒水設施，依目前的樓高是 3 米 4 多，所以如果扣掉一般所謂的樓地板後，高樓層方面的樓高是不是會有一些壓縮？

## 5. 安樂路 194 巷 30 號 3 樓-張曾喜近(張箭球代)

(1) 停車場是不是有先預留好充電樁的位置？

## 6. 中正路 283 巷 16 弄 2 號四樓-財團法人新北市基督教永和基督徒聚會

我們是教會的產權，更新後可不可以一樣登記為教會產權？我們代表教會表達同意參加都更的意願，但因教會的產權是弟兄姊妹所奉獻的，我們要對他們負責，所以未來都更重建後，請貴公司能確保我們所分回的產權，

還是可以登記作為教會聚會使用，並請貴公司協助我們選擇合適的房屋，以便順利登記為教會聚會使用，謝謝。

#### 7. 安樂路 194 巷 42 號三樓-陳立安

(1) 發生六級以上的地震，或者是那些中樓層的火災，真實發生的話，我想知道那個逃生路線。

(2) A, B 棟樓的公設比的部分大概多少？

#### 8. 中正路 283 巷 8 號 2 樓-劉清娣(兒子林正祺代)

針對所得稅的問題，其實我不知道是多數人都知道還是不知道，像以我自己的個案是我不知道，以我聽到所得稅部分，假設說權變的部分價差 1500 的情況下，有可能我們需要當年度交付的時候，要繳到 600 萬的稅，我覺得多數的人，應該都要知道這樣的數字概念，幾百萬的稅在當年度要拿出來的話，可能不是那麼的容易，所以所得稅這部分，實施者能不能幫我們去多爭取一些，或是有沒有其他的方式，或是可以幫我們住戶做一些相關的檢驗或是談有什麼方案的補助，不要造成住戶們的負擔。

這些數字包含權變的部分，所謂的共同負擔費用，這個費用裡面的明細是什麼我看不出來，因為共同負擔費用扣完之後，我們的價值就變比較低，產生價差可能達到一千多萬，依每坪單價是 82 萬，但當時跟我們講的水準是 65 萬，這樣的漲價幅度是合理的嗎？

也請實施者告訴我們需要負擔的費用會有哪一些，當時大家想要簽同意書的時候，都是希望一坪換一坪，後續不用再拿任何的費用出來，目前我自己的狀況，沒有達到一坪換一坪，反而少了四坪，我還要繳 500 多萬的稅，我就覺得這樣不合理，所以我會希望說三穎建設能不能幫我們住戶製作表格，讓我們住戶知道未來預期可能會花費哪些費用，不管是任何稅，或是權利變換、協議合建，這兩個差別對我們來講有什麼差異？好處是什麼？你說減了 40% 的增值稅，可是我覺得多數人沒有這個概念，我希望可以三穎建設在我們選屋之前能不能列表格給我們住戶，讓我們住戶去參考，不然我們選下去到後面又有一個什麼稅、又幾百萬，我相信多數的人可能是比較沒辦法去接受這樣的狀況，以上 謝謝。

#### 9. 安樂路 194 巷 42 號 4 樓-周進業

(1) 所得稅是看來是免不了的，那請問一下，我們會在什麼時候要繳所得稅？

開工的時候，還是找補階段，共同負擔費用高達 104 億，所以我們地主的權利是切掉之後的 69 億多變成 40%，當時都更開始談時三穎建設承諾我們可以分配約 54%，現在變成 40%，權變變小，我們的合約就變大，所得稅就多，那請教會計師依照經驗，送審後權變金額會變大還是會變小？

- (2) 我的位置在區一，只能選 A1、A2、A3，但是 A1、A2、A3 不是大就是小，那我可以選的坪數根本沒得選，本來我去問過服務處 他說沒關係你先選，可是剛剛主持人又說，你要按照遊戲規則只能選優先選的，問題就是區一就沒得選會超過找補的 10%，那我們要怎麼選？是不是先空白？還是真的選人家不要的？

### 10. 安樂路 194 巷 42 號 2 樓-陳金樹

財務計畫幾個明細的大項金額，送件之前我希望說你們是不是讓我們瞭解一下，是不是有沒有合理我們自己先把數值修正，未來的這些東西我們很難去預測，我們會用最壞的想法，老實說這些老公寓的人員，手頭上並不是很富裕，一下子那個差距太大的話 2、300 萬真的沒辦法付出，到時候會造成我可能選屋現在選了，萬一真的超過，又沒錢補的時候那怎麼辦？希望讓我們明白風險大概多少再去選屋。

### 十三、陳肇勳建築師事務所 陳肇勳建築師

- (1) 目前國內的設計耐震的規範要求是要達五級以上的標準，能夠承受五級的地震，我們這個案子的設計所謂的制震設備，本案是 34 層樓高制震設備分別自六樓、四樓開始，AB 棟不同，一直到二十幾樓都有制震設備，在前二禮拜才剛開完結構專題會議，目前本案提升到六級耐震力，那六級是什麼概念呢？舉例核電廠是七級耐震，本案是六級已達高標準。
- (2) 逃生避難的部分，本案防火避難綜合設計檢討需經過臺灣建築中心嚴格審查，消防救災動線如圖所示。
- (3) 中繼層部分，跟各位說明一下，它不是中繼水箱，是中繼消防機房，以前的高樓會有很多的中繼水箱，因為以前的技術比較落後一點，水壓打不上去所以要先輸送到中繼層，然後在中繼層設置馬達再輸送上去高樓層，所以只要有抽水，馬達就會一直啟動，現在的技術已經不需要了，現在自來水下到我們的地下室水箱之後就直接在專用管道間，直接輸送到屋頂去了，並沒有中間機房的設置，所以各位不用擔心。

本案 A 棟六樓及 B 棟四樓的中繼層屬於中繼消防機房，平常不會啟動，只有在發生火災的時候才會啟動，而且設計標準都會在二間機房加做隔震片，還有隔震架的設計，門板也都會有隔音，我再強調一次，消防機房基本上是發生火災，當大都已经疏散了，它是在做灑水使用的。

剛剛所有權人講得很清楚,正常是 11 樓以上會有灑水系統,但是當樓層數超過 15 樓,或樓層高度超過 60 公尺以上高層建築物的時候,是各層都要做灑水系統,不是只有 11 樓以上,從一樓開始要做灑水系統,所以安全規格要求非常高,那至於它的淨高會有什麼影響,基本上影響不大,因為基本上我們的灑水系統大概都在樑深裡面,那我們樓高,樓上層是 3 米 43,隨著樓層高度不同,可能有 80、90 左右樑深,那麼樓板淨高,地板到天花板的淨高,可能扣掉 15 到 18 公分後貼地磚,假設扣掉 20 公分,還有 3 米 20 幾,那麼消防的灑水頭大概在 4、50 公分的高度,從上面下來的高度應該還有 2 米 7、2 米 8 左右,大約是這樣的高度說明,只要是高層建築都是這樣,那各位要往好處想,這個設施可以消防灑水,多一個安全的保障,萬一發生火災,它可以延緩火災的蔓延,延長大家逃生避難的時間,確保大家生命的安全。

- (4) 充電樁設置問題,依目前的規定或者是時代的趨勢,全部的汽車位通通有預留管線,一般是在停車位後方,然後個人用電負荷也幫你預留了,未來會有所謂的 EMS,就是能源管理系統,這樣的一個軟體跟電腦,然後每個地下層都有一個電錶,安裝費要自己付,自己安裝,然後接到整個大樓的 EMS 能源管理系統之後,會有一個收費系統,你充多少電要付多少錢,未來會在整個大樓的能源管理系統控管。

我們這案子也是智慧建築,最近正在幫各位規劃整個全社區的智慧管理系統,裡面就會包括停車、電動車的充電收費的系統在裡面,本案不會設置充電樁,因為每個車子的充電樁形式不一定一樣,當然我們有預留的牌價,還有所謂的用電量,我們都先幫住戶預留好了,每個停車位都會有。

- (5) 電錶箱是設在各樓層裡面,沒有在地下室,因為量太大了。
- (6) 屋突層的公共設施是否有健身房,目前公共設施都還在討論中,尚未定案,後續由三穎公司確定方案後再提供給各住戶。
- (7) 放大版各層平面圖住戶可至三穎公司都更辦事處翻閱。

#### 十四、連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師

- (1) 公設比其實不是估價師估的 估價師依照地政士計算出未來產權登記的

面積，產生公設比提供給我們三家估價師，那我簡單的就這個案子 AB 兩棟地政士提供的資料，大致上跟各位報告，住宅區的每一戶公設比可能會略有不同，它不是一個均值，大約會是在 34.52%到 34.82%的區間，每一戶也可能會有一些些的差異 但是目前市面上公設都是在 34%到 35%的區間，所以其實都算是在合理範圍。辦公的部分，地政士計算出未來產權登記的面積，產生公設比，約為 38.77%到 38.94%的區間，最終仍需要經過政府審查確認。

- (2) 頂樓加蓋部份，它沒有所謂的合法產權登記，所以在估價評估基準是不包含在原來合法的產權權利價值比例中，但是在都市更新共同負擔裡面，剛剛地主有提到之前測量公司到你們個戶，針對你們增建的部分進行測量，所以估價師會依照測量公司的測量成果報告書裡面載明的增建面積還有結構，估出它剩下的權利價值作為拆遷補償的依據。
- (3) 所有都更案件送件後，新北市政府未來會召集權變相關專家學者審議，通案上地主應分配價值有時會增加一些，但要看個案的差異，基本上政府都會站在保護地主的立場針對案件進行不同面向的一個建議，不管是估價、建築、或是共同負擔費用提列合理性，本案目前均價約 82 萬元/坪，但高樓層有到 90 萬元/坪，這都跟附近的區域行情、未來的經驗值評估，後續都需經過審議委員審查後才能定案的。

## 十五、冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

- (1) 選配確認後會產生找補情形，因為新北市政府希望能夠加速都更程序，故修法讓都更案在房屋屋頂板結構體完成時，即可以申請地政預審，進行最後的產權確認，故目前現在住戶看到的坪數未來仍需經過審查才能確定，產權登記前才會進行差額找補，選配的意願皆是住戶自行決定，但超過或低於選屋原則 10%需要與三穎公司協商。
- (2) 市有地選配實施者已有與財政局接洽中，因應未來管理集中會盡量讓市有集中選配，若有與住戶重覆，實施者也會盡力磋商。
- (3) 協助住戶辦公室招商:實務執行上較不易，以自行處理較恰當，且萬一市有地表示全部要商業區，都作辦公室使用，可能會集中選配，所以建議權值大的住戶，想選辦公室且連續戶的，會後 是不是再與實施者討論。
- (4) 教會登記問題，首先謝謝教會的支持，因為教會的登記使用有它特殊的一些規定，會後針對教會需求請實施者與建築師作選屋的模擬討論，並

根據政府的法令，對於未來登記使用再作明確的確認。

- (5) 所得稅問題，政府會依據權利變換計畫審查，故在權利變換計畫內產生的土地增值稅就不用繳納，超額選配的部份，則回歸到稅務相關法規辦理，若住戶與實施者間私契約，政府是不涉入，方才實施者也有表示本案是採權變與私契約擇優，故超額選配之金額產生之相關稅賦問題，仍需與實施者及會計師確認，同時也提醒住戶選配時仍然需衡量自身經濟狀況，及未來新大樓需要負擔的相關費用。
- (6) 都市更新的其中一個優點是稅賦減免，依都更條例第 67 條，更新後房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉，且經主管機關同意得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限，地價稅是減半徵收 2 年。
- (7) 實施者於安樂路 194 巷 38 弄 2 號設置都市更新服務處，住戶有任何問題都可以去服務處詢問，提醒大家把握這 34 天的選屋期，多了解選屋情形，可盡量避免重覆選配。另根據選屋結果財務計畫稅捐計算仍會再作調整，本案預計 12 月底送件，後續送審後政府會再辦一場公辦公聽會，就會進入開始正式的審議，如果大家共識度越高、爭議性越少，都更作業審查時間就越快。
- (8) 基本上我們的作業原則是依照法令規定製作，因為資料涉及龐大內容，我們把報告書完成後會提供給實施者，住戶再到服務處去跟他們討論，未來大家選屋確定後，財務計畫也會連動修正，但是目前提供給各位的數字，仍以附件四土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表為基礎，但最終數值是以政府審議結果為主。

## 十六、三穎建設開發股份有限公司 簡國凱總經理

選屋優先權我補充一下，這個部分指的是選屋的優先，你現在也可以先選，如果在這個區位一的範圍內你選不到，也可以先從你喜歡的先選，然後跟我們服務中心那邊去協調是可以的，在現階段希望先有遊戲規則，讓大部分的人都選得到，目前總戶數有 500 多戶，實際上地主會選的也才 300 戶左右，所以每個人一定都選得到 只是目前有個優先的順序，讓大家可以先快速且先確定選配。

## 十七、學者專家 – 江晨仰估價師

大家好我是新北市不動產估價師公會榮譽理事長江晨仰，關於本案有以下幾點提醒及建議：

1. 本案參與都市更新權利變換優點可享有稅賦減免，市政府會有權利變換小組委員審查檢視實施者檢附之報告書的正確性及合理性。
2. 方才估價師簡報的很詳細，針對房屋更新前、後之各區位、採光、樓層等都有作詳細評估，價格日期 8 月 31 日的定義則是以當天的房價為基準，不會因為房價會波動或是政府的政策影響本案價格評估。
3. 方才住戶提到頂樓加蓋補償部份，在簡報中未載明，建議補充於計畫書中。

本案建築師很用心，規劃智慧建築、黃金級綠建築，相信本案不論是從外觀或者是整體的規模、樓價，我本身事務所也在永和，以我的觀察還有過去參與都市更新審議案的經驗，這個案子可以說是永和區指標性的建築，所以這個案子能夠拿到這麼高的同意比，真的是恭喜各位，最後就是祝福大家這個案子趕快開工、完工，大家盡快能住進新房子，謝謝各位。

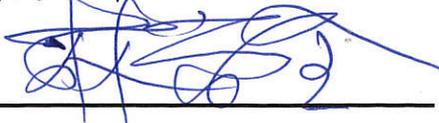
#### 十八、會議結論：

最後還是要再提醒各位 11 月 26 號前一定要交出選屋文件附件一、附件二，及選配意願調查表，也要提醒實施者特別注意，若所有權人如果交單時，他選配房屋跟車位總價有差異上下 10% 的，馬上要跟地主說明請他重選，不然會造成遺憾，因為超選就會被排除，所以就是請實施者務必注意，我們希望在選選屋期 34 天中，各位盡量去都更服務處瞭解狀況，在 11 月 26 號之前選戶單是可以再調整的。

暫定在 12 月 10 日前後辦理公開抽籤，最後確認日期跟地點，會再寄通知給大家 我們希望能夠 12 月底前完成計畫報核，讓本案能夠加速審議，如果各位還有什麼問題可至實施者服務處盡量跟他們反映，希望案子審議過程當中，大家的共識度很高，讓審議可以很快地進行，最後也再次謝謝大家的出席 也恭喜大家又往前邁進一步 謝謝大家。

#### 十九、散會時間：上午 12:00

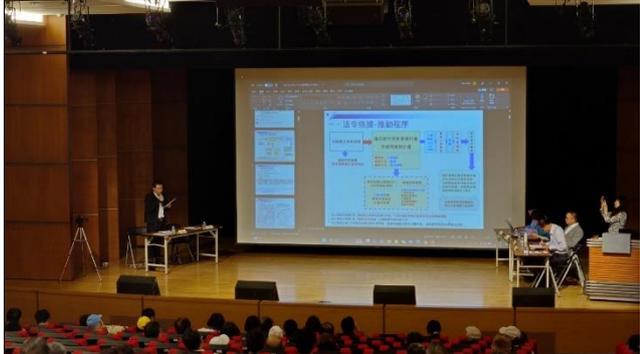
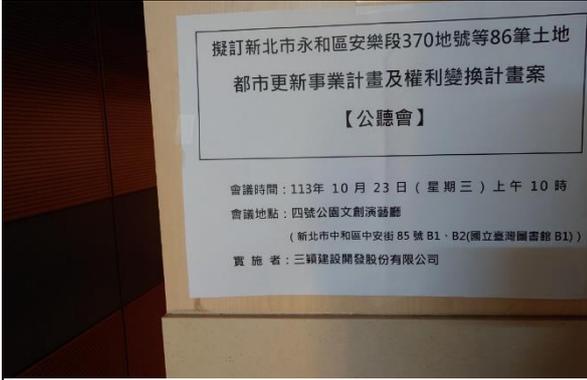
主席：



紀錄：



# 附件一、公聽會照片



附件二、寄發之公聽會簡報-P19 更新後總權利價值誤植說明

**修正前 - 更新後總權利價值(元)誤植，不影響所有權人權益**

**十、估價選任及結果**

- 依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 112年11月27日：範圍66筆，辦理公開抽籤，並完成委任正取兩間估價師事務所。
- 113年09月20日：範圍擴大至86筆，週知全體所有權人估價選任結果。
- 本案三間估價師事務所為連邦不動產估價師聯合事務所、廣福不動產估價師事務所、高源不動產估價師聯合事務所，估價結果如下：

註：未來依新北市政府核定公告為準。

項目		連邦	廣福	高源
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,021,334	1,971,911	1,904,710
	更新前土地總價值(元)	4,441,556,026	4,332,956,792	4,185,293,156
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	15,666,584,500	15,480,212,010	15,418,691,860
	車位總價值(元)	1,729,600,000	1,691,000,000	1,682,900,000
	更新後總權利價值(元)	1,729,600,000	1,691,000,000	1,682,900,000

選擇「更新前土地總價值」及「更新後總權利價值」估價最高者作為本案之作業依據，故以連邦不動產估價師聯合事務所估價值作為本案權利變換辦理依據。

19

**修正後:**

**十、估價選任及結果**

- 依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理。由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 112年11月27日：範圍66筆，辦理公開抽籤，並完成委任正取兩間估價師事務所。
- 113年09月20日：範圍擴大至86筆，週知全體所有權人估價選任結果。
- 本案三間估價師事務所為連邦不動產估價師聯合事務所、廣福不動產估價師事務所、高源不動產估價師聯合事務所，估價結果如下：

註：未來依新北市政府核定公告為準。

項目		連邦	廣福	高源
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	2,021,334	1,971,911	1,904,710
	更新前土地總價值(元)	4,441,556,026	4,332,956,792	4,185,293,156
更新後 房地價值	房屋總價值(元)	15,666,584,500	15,480,212,010	15,418,691,860
	車位總價值(元)	1,729,600,000	1,691,000,000	1,682,900,000
	更新後總權利價值(元)	17,396,184,500	17,171,212,010	17,101,591,860

選擇「更新前土地總價值」及「更新後總權利價值」估價最高者作為本案之作業依據，故以連邦不動產估價師聯合事務所估價值作為本案權利變換辦理依據。

19