

# 臺北市區段徵收及市地重劃委員會第 16 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 5 月 12 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：視訊會議

主席：彭振聲主任委員

紀錄：李汪穎

出（列）席單位及人員：詳簽到表

## 壹、報告事項

前次會議結論執行情形：洽悉。

## 貳、審議事項

審議案一、士林官邸北側地區區段徵收賸餘可建築土地（士林區福林段二小段 578、583、584、596、604 及 605 地號等 6 筆）設定地上權權利金底價案。

決議：本案設定地上權招商案既具社宅政策之公共目的，其權利金底價經與會委員共識同意依土地市價比例 1.75% 訂定，評議結果：

官北 A 案（士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆土地）評議為新臺幣 2,200 萬元整。

官北 B 案（士林區福林段二小段 596、604 及 605 地號等 3 筆土地）評議為新臺幣 2,500 萬元整。

### 委員意見摘要

委員 1：本案以區段徵收賸餘土地挹注社會住宅量體支援市政推動，具有其政策目的性。依財務評估建議之地上權開發權利金對潛在投資者較無競價空間，本案建議可從考量增加投資者風險容受及投資誘因等角度，適度下修權利金底價。

委員 2：肯定市府採設定地上權方式取代標售處分，增加政府財政收入的作法，並認同本案財務評估建議之權利金底價。另本案後續涉及設定地上權登記，建議與民法

第 832 條「普通地上權」用語一致。

**委員 3：**考量本案基地容積條件、目前營建成本及社宅營運維護費用，廠商投資意願不會太高。如因政策考量採以設定地上權方式借重民間力量興辦社會住宅，建議可將財務評估權利金底價適度下調，以增加投資意願。

**委員 4：**本案因有其政策目的，認同委員建議增加民間投資誘因與權利金競價的作法。權利金底價如經委員會取得共識調降，建議區位條件較佳之官北 A 案權利金底價維持，官北 B 案則按土地市價比例調整至與官北 A 案相同之 1.75%，換算權利金底價。

**列席單位 / 財政局：**

考量先前訪談壽險業者實際要求收益率至少 3% 以上，建議顧問公司再檢視財務評估敏感度分析結果，評估各項可能風險因素。

**審議案二、奇岩新社區區段徵收賸餘可建築土地（北投區三合段 9、10、27、52、55、62、65、72 及 76 地號等 9 筆）設定地上權權利金底價案。**

**決議：**

一、本案設定地上權招商案既具社宅政策之公共目的，其權利金底價經與會委員共識同意依土地市價比例 1.33% 訂定，評議結果：

奇岩 A 案（北投區三合段 9、10、27、52 及 55 地號等 5 筆土地）評議為新臺幣 1,850 萬元整。

奇岩 B 案（北投區三合段 62、65、72 及 76 地號等 4 筆土地）評議為新臺幣 2,000 萬元整。

二、未來有關設定地上權權利金底價提審前，請地政局先行檢視營建成本提列合理性，並符合市場行情水準。

**委員意見摘要**

**委員 5：**本案營建成本提列為每坪 14.3 萬元，與市場行情水準

似有所落差。如財務評估無法充分反映潛在投資廠商興建投入成本，將影響市場投資意願。

**委員 6：**財務評估報告之建物營造成本，係參考不動產估價師依中華民國不動產估價師公會全國聯合會「第四號公報」提列。本案如以增加市場投資意願為前題，建議以財務評估之權利金底價綜合考量上述因素、奇岩案財務表現較官北案差，及參考官北案減價方式等進行權利金底價調整。

**委員 4：**考量奇岩案區位條件、租金水準、財務表現均未如官北案。本案權利金底價建議比照官北 B 案權利金調降 50%，換算奇岩 A 案權利金底價為 1,850 萬元、奇岩 B 案權利金底價為 2,000 萬元。

參、散會：下午 3 時 40 分