

臺北市區段徵收及市地重劃委員會第 19 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 3 月 27 日（星期一）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N214 會議室

主席：李四川主任委員

紀錄：周鴻

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、士林官邸北側地區區段徵收賸餘可建築土地（臺北市士林區福林段二小段 598 地號）標售底價案。

決議：

- 一、經與會委員共識評議本案土地標售底價為新臺幣（以下同）2 億 9,494 萬元（每坪單價 200 萬元）。
- 二、請提案單位綜合審視近期不動產市場景氣及平均地權基金財務情形等，評估辦理本案標售相關作業。

委員意見摘要

委員 1：不動產估價師雖已說明本次與 109 年之標售底價落差緣由，惟考量本案土地條件及標售策略擇定等，建議參酌估價報告書附錄，以與鄰地合併開發推估之土地單價 199.5 萬/坪為標售底價，如未標脫則再評估以本次提案建議 183.7 萬/坪辦理標售。

委員 2：贊同委員 1 意見。觀察士林區 109 年至 111 年地價指數漲幅逾 5%，且本案土地尚與鄰地具合併使用效益，如提案單位無財務回收之急迫性，建議本次提案建議底價再予考量。

委員 3：近 2 年整體不動產房市上漲幅度約為 10%~20%，惟估價師於土地開發分析法選用比較案例房價下跌致整體評估地價跌幅近 20%，在案例選取是否具代表性以及地價下跌論述能否符合市場認知，請估價師補充說明。

委員 4：

一、本次提案審議底價跌幅與整體市場房地價上漲的認知不一致，有無受到區域或個別影響地價下跌之不利因素，請估價師補充說明。

二、依平均地權條例第 55 條之 2 第 3 項規定，標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之，爰請提案單位補充說明本案土地開發成本單價及財務回收情形。

委員 5：本次提案底價與 109 年審定價格差距約 20%，與一般市場認知有落差，建議於 109 年第 3 次標售底價 207 萬/坪及與鄰地合併開發推估 199.5 萬/坪之價格區間訂定本次標售底價。

委員 6：考量 109 年第 3 次標售結果仍為流標，爰建議本案標售底價調整為每坪單價 200 萬元。

列席單位回應

○○不動產估價師聯合事務所：

經檢視分析 109 年及 112 年 2 次評估本案土地價格落差原因，主要係參考本區域唯二已興建並對外銷售「聯上涵玥」及「天子」社區，因建商於 109 年推案當時過度樂觀，歷經幾年餘屋銷售逐步降價成交，且考量目前區域內多數土地閒置未積極開發利用，致與其他地區市場發展具有落差。

參、散會：上午 10 時 30 分