

宏匯股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段三小段563-3地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國115年3月30日（星期一）下午2時30分

貳、地點：臺北市中山區松花區民活動中心

（臺北市中山區合江街137號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：王璽

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由宏匯股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段三小段563-3地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的（梁紹芳）股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(563-3、563-10、563-16、563-17 地號土地)(書面意見)：

(一)查事業計畫書及權利變換計畫書之 114 年 6 月 21 日自辦公聽會回應綜理表未登載本分署 114 年 6 月 19 日台財產北改字第 11400196740 號函意見，請實施者修正。

(二)查事業計畫書第 13-7 頁，本案人事行政、風險管理及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達 32.28%，請實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用再予檢視及調降。

(三)就事業計畫書第 13-7 頁、第附 11-9 頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託管理費用報價單未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。另請檢附信託合約供參。

(四)請提供本案三家估價報告書供參。

(五)事業計畫書第 14-1 頁保固事項，請確認防水 5 年是否包含室內防水，並請於交屋時提供保固書，以確認保證交屋後維修服務。

三、所有權人—高■■■■(委託人:林■■■■)(563-3、563-16 地號土地)(書面意見)：

(一)土地更新前估價合理性

相鄰戶別(二樓)之估價與本戶存在顯著高比例之差異，惟三戶條件相近，請說明差異形成原因。

依整體數據觀察，多數同樓層之水平差異約為 1.01 倍，惟本戶達 1.04 倍以上，顯著偏離一致性原則，亦未符合樓層或位置之合理調整邏輯。

進一步反推每坪土地單價，3 號與 5 號坪數相同，卻存在近 3% 價差，顯示並非坪數或樓層因素所致，目前差異已明顯超出坪數與樓層因素可合理解釋之範圍。

另對照其他估價公司版本，多數同樓層數值呈現對稱或一致關係，顯示估價應具備穩定且一致之模型。本案中，5 號 2 樓未與同條件戶維持一致，同條件下顯著偏離之估價，顯示本戶估價相對被嚴重低估。

本戶已就上述問題向實施者及估價單位反映，並提供相關數據表單作為佐證。

(二) 整體估價邏輯與調整原則

請說明以下估價模型之具體依據：

- ◆ 不同路段（龍江路與民生東路）相同位置、相同樓層之評估係數差異。
- ◆ 同棟各樓層之垂直係數差異。
- ◆ 同樓層不同棟之水平係數差異。

本戶所提出係「樓層差率與戶別比例一致性問題」，

若數值確有誤，若部分戶別存在過高情形，應同時檢視本戶是否仍低於合理水準，而非僅以對齊較低數值為調整方式，或透過壓低其他戶別，達成表面一致。

若原其他戶別之樓層差率屬合理水準，

則應以該合理模型為基準調整本戶估值，而非全面下修。

(三) 估價獨立性

估價公司如需調整，應基於專業判斷獨立作業。

而作為對照之其他估價公司報告書，應以錯漏字資訊修補為主，而非為求一致，配合同步修改估價標準。

(四)估價資訊透明性

本案有關都市更新前、後之權利價值評估，目前於事業計畫及權利變換計畫書中僅提供摘要資料，其他估價公司亦未見完整之「更新後土地價值、建物殘值、拆遷補償」分析。

過去住戶會議及自辦公聽會中，住戶已多次要求實施者提供完整估價報告書，以利確認相關估價過程及估價條件是否適當，惟上開單位當時均拒絕提供。亦請實施者提供三家完整之估價報告書，以及詳細計算依據與條件，供土地所有權人檢視，以維地主權益。

(五)估價資訊疑義

◆ 地面層「比準戶」為何？目前建號與門牌似有不一致，請釐清估價基準。

◆ 更新後價值計算方式

若以扣除共同負擔後之總價值（約 1,881,533,401 元）為基礎計算，再依各戶比例分配，則更新後數值應高於目前計畫書所載金額，請說明計算邏輯及差異原因。

(六)市場價格合理性

參考和典大詰 114 年 5 月的實價登錄，平均單價約 120.5 萬/坪，應採較接近市場時點之價格，以避免更新後價值被低估。

(七)補償與其他問題

◆ 「其他地上物拆遷補償」之定義為何？為何僅部分戶別存在？請具體說明。

◆ 未見信託合約影本，是否可提供？

◆ 住戶應負擔之稅費內容與金額為何？

四、臺北市政府文化局

(一)依本府 115 年 3 月 17 日府都新字第 11460078683 號函副本暨
本局 113 年 8 月 23 日北市文化文資字第 1133031075 號函辦
理。

(二)本案基地範圍如下：

1. 土地：中山區榮星段三小段 563-3、563-10、563-16、563-
17、594-3、594-4 地號等 6 筆土地。

2. 建物：中山區榮星段三小段 964~995 建號等 32 筆。

3. 門牌：民生東路 3 段 65 巷 2 弄 1、3、5、7 號，龍江路 243
巷 18、20、22、24 號。

(三)本局前以 113 年 8 月 23 日北市文化文資字第 1133031075 號
函復申設單位(略以)：旨揭建物非本市公告之文化資產、暫
定古蹟及列冊追蹤建物，惟「榮星段三小段 563-17 地號」公
有土地上及「榮星段三小段 594-3 地號」私有土地上有未登記
建物，因未檢附建物權屬及年期證明資料，請自行檢視是否符
合文化資產保存法第 15 條規定。

(四)惟本局迄今未收到相關資料，請依本局上開函提建物權屬及年
期證明資料過局，俾檢視是否涉及文化資產保存法第 15 條規
定。

五、規劃單位—東聯管理顧問股份有限公司(林芳宇經理)：

(一)有關文化局所需之資料，已於 3 月 26 日書面回函提供，後續
依文化局意見辦理。

(二)有關北區分署之書面意見，後續配合於報告書內補充缺漏事項、
應加強說明內容並提供估價報告書供參。

(三)另有關本案相關管理費率以上限提列，實施者除前期推動本案
的相關工作外，本案尚有 4 位地主尚未表示同意，後續更須投

入專業人力與行政資源進行深度溝通。另因應中央銀行近年推行之信用管制措施，如提高房貸利率、限縮貸款成數及減少房貸年限等，造成市場購屋壓力劇增，致使建物銷售週期顯著拉長。另本案基地較小，建築設計限制較多，依目前臺北市都市更新規範之工程造價標準，已顯著低於市場實際營造成本，面對未來工料雙漲之趨勢及高度不確定性，以及前述因市場政策導致增加之銷售風險及資金壓力，本案相關管理費率依主管機關規範之計算標準合理提列，旨在確保全案財務穩健並順利推動，後續仍依審議委員會之審議結果辦理。

六、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(賴昇鋒估價師)：

- (一)有關更新前各宗土地間地價的調整狀況，因為每個估價師都是獨立估價，所以看法或許會不一樣，造成調整項目或各項調整率的部分會存在一些差異。
- (二)有關更新前的房價，還有各戶之間價格的評估過程，像是垂直樓層價差或者是說相同樓層間的水平價差，以及地面層跟樓上層的房價比例關係，每個估價師可能也會有不同看法，後續我們還是會依照幹事會委員的審查意見來進行相關修正調整。
- (三)有關更新後的房價，歷次的說明會和公聽會都有跟地主說明，因為我們的基地四周全部都是大樓，後續台北大學的大樓也會蓋起來，再考慮到本案基地僅 300 多坪的腹地、發展有限，視野空間較為遮蔽、不通透，所以房價有上述考量。
- (四)有關區域價格的案例，地主有提到好像是 120 萬，但此價格是否為真的成交價格還是預售的成交價，估價不能採用預售價格。另外估價的過程也不會只參考本區域的 1 個市場交易價格，還必須要參採以收益角度為前提，也就是從租金面來考量所謂的收益價格，係以 2 個價格的綜合考量之下評估房價。

(五)關於估價報告書的提供，相關文件均已檢附予公部門，我們會另製作去識別化之報告書，交由實施者提供給地主參閱，不會有刻意隱匿的情形。

(六)以上為簡單的回應，後續也會以書面回應做完整的回覆。

七、學者專家—簡文彥委員：

(一)今天除了公地主意見，也有私地主對於估價內容，提出相關意見，提醒若有參閱估價報告書的需求，也可以向都市更新處申請調卷。

(二)剛剛估價師有做詳細的說明，但可能現在還是會有不理解的地方，後續也都可以跟估價師再做討論和溝通，因為估價涉及專業邏輯的判斷，可能跟在市場上看到的資訊會略有不同，所以如果能面對面的溝通的話會是最好的，雖然要能夠解決大家的問題其實不容易，畢竟每個人對於財產或者說價格的看法都不同，所以為什麼要先舉辦今天的公聽會，除了讓民眾可以了解審議會的職責，還有本計畫的建築設計和估價的內容，更重要的是讓實施者團隊有聽到各位的想法，而這些都會列入會議紀錄用書面的方式來呈現，在審議的時候委員會也會看到今天的發言跟實施的回覆，所以請各位放心，都市更新審議是非常公開而且公正的過程。

(三)後續進入審議後，會針對實施者所提的建築設計，獎勵值的申請、估價內容，及相關財務計畫等，進行審議跟討論，還有剛剛有說明管理費率的部分，目前採用上限提列，團隊有自己的想法和理由，但是否會被採納，是需要在審議過程中進行充分討論，並做成最後的決定。

(三)最後也跟各位地主說明，都市更新案並非要全部的所有權人都同意才能通過，如果同意比率達到法定比率，相關的議題在程

序中有充分討論且收斂完成，且照顧到大多數人的權益，後續該如何推動或執行，就會依法進行，我想這個案子還是可以順利的進入到核定公告程序，也期待本案後續能達成共識，讓各位地主入住新房子的期待能早日實現。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 15 時 10 分）