

奇泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段三小段 355 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 2 月 16 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：中山區康樂區民活動中心

（臺北市中山區南京東路一段 35 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：梁紹芳

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由奇泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段三小段 355 地號等 13 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蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議審議會簡文彥委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。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。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—劉○○、劉○○(劉○○代)(356地號土地)：

都市更新處官員、委員以及在場的朋友，大家早。我代表356地號所有權人劉○○、劉○○。針對去年8月13日的自辦公聽會通知所附光碟之資訊，有必要釐清事實、還原真相。

1. 第一次及第二次評價基準日之更新前、更新後權利價值差距太大，尤其更新後之權利價值降幅驚人，只短短相隔三個月，兩人被砍近千萬元，減少9.38%，然更新後分配單元之一樓(A1到A8)降幅僅1%~2%。實施者在自辦公聽會回應綜理表中載明「市場在3月至6月因疫情影響有所差異，並反映於6月30日估價之結果，故各地主皆調整」，然內政部地價指數第57期相關指數皆為上漲，第一季及第二季住宅價格指數亦持續上升，再者，台積電北中南設廠效應、各國通膨、貨幣寬鬆政策、110年稅收超徵4,034億元、外交訂單史上最佳等現象，且疫情在中央流行疫情指揮中心防疫得宜，房地產價量俱穩，凸顯疫情並沒有影響房價，為何不上調更新後權利價值反而大幅下修，請說明。
2. 另奇泰建設公司林家立先生在自辦公聽會中表明「若以協議合建之方式參與，則無需考量估價之合理性」，並向我們解釋協議合建係以坪數計算與建商合建，因此估價對協議合建並無影響。然查本案協議合建地主以忠泰集團及其高層員工佔絕大多數，採權利變換方式參與者僅七位，故大幅降低更新前更新後價值，對奇泰建設公司及其高層人員大為有利，卻損害以權利變換方式參與都更之地主權利。
3. 109年9月17日在中山區里民中心舉行之估價師選任作業，主持人鄧小姐不讓現場地主親自抽籤且表示為新規定，請問程序是否合理？

三、規劃單位—丹棠開發股份有限公司（鄧梅姬資深經理）

地主恐有誤會新規定意思，當天是指有關地主所提估價師選任作業，過去三家估價師皆由實施者自行選任，修法後新規定為一家由實施者選任、兩家經抽籤選任，三家估價結果擇其對地主最有利者擔任本案領銜估價師。109年9月17日估價師選任作業，當天皆有錄影、錄音，過程公正公開且經律師見證，無損害地主權益情況，請地主放心。

四、估價單位—政大不動產估價師聯合事務所（蕭麗敏估價師）

1. 本案價格基準日為110年6月30日，正值疫情三級警戒，不動產市場不論買方或賣方皆持觀望態度。
2. 地主所提地價指數係由內政部每半年公布一次，其各項指數係以素地條件且各自獨立評估之純土地價格，就臺北市土地稀少性的情況來說，純土地價格因疫情因素下跌之可能性非常低。然房價會因疫情等市場因素有所波動，因此地價指數並無法全然反應更新後房屋價格。
3. 都市更新之估價係以實價登陸成交案例為依據推估，各估價方法皆參考三個以上案例為比較案例，針對個別條件進行調整評估，推估比準單元單價。因此以地價指數及住宅指數等相關整體指標較無法如實反應更新後權利價值。
4. 本案後續將經幹事會及權變小組審查，估價專業學者及委員會針對報告書中估價部分提出建議，若有不合理之處亦會配合指導做相應說明及修正，估價結果依後續審議結果為準。

五、實施者—奇泰建設股份有限公司（林家立資深專員）

若地主對權利變換之權利價值有任何疑慮或意見，實施者會持續溝通協調，亦持續提供協議合建方式供地主選擇。

六、臺北市都市更新處-蔡欣沛股長

1. 公辦公聽會及聽證之會議紀錄會公告於都市更新處網站，各次之會議紀錄或委員審查內容及實施者答覆皆會載明於計畫書內。
2. 請實施者團隊於後續階段仍積極與地主協商，以利本案推動。

七、專家學者-簡委員文彥

1. 地主可選擇協議合建或權利變換方式參與都市更新，若地主願意接受實施者所提供之協議合建條件，則可簽定協議合建契約，不論市場情況如何波動，實施者皆必須履行契約條件；對於房價、營建成本之提列及分配比例等議題若信任政府審議，亦可以選擇權利變換，二者並不衝突。本案目前為公開展覽階段，地主可參閱事業計畫及權利變換計畫相關內容後謹慎考量。
2. 都市更新精神為提升居住空間及提供更多公益性，就本案目前申請之都更獎勵，可預期更新後在綠建築、智慧建築、耐震標章等方面皆達一定水準，代表未來不論居住品質或不動產價值皆有實質提升。後續審議上除針對地主疑慮及意見持續協調及檢核外，亦希望加速推動及落實本案。
3. 本案目前程序依照一般都市更新規定進行，尚有地主對權利價值及估價等議題看法不一，未來若能透過協商等方式取得共識，達成100%同意，則可以轉為168專案，程序可望縮減至一年內，有助更快速推動本案。
4. 本案土地使用分區屬商四特（原商三），請補充說明更新後商業使用規劃檢討。
5. 針對地主所提估價師選任作業，公開抽籤須符合公開及隨機選任兩要件，目前並無由地主親自抽籤之規定。公開抽籤皆有錄影錄音，若地主仍有疑慮，可共同檢視是否符合規定。

6. 有關更新前、更新後權利價值之評估，估價方法皆須符合《估價技術規則》及估價師公會之相關規定，若地主對權利價值有疑慮，可請實施者進行溝通說明，或提出意見供後續審議討論及決策參考。

柒、會議結論：

本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。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（上午 11 時 00 分）