

友座雍國建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 28 地號等 3 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 112 年 8 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由友座雍國建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 28 地號等 3 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 吳子瑜 股長，**今天邀請專家學者原本是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，但因臨時有事無法出席，改由臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員與會。**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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換的

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 5 分鐘發言時間

二、所有權人—國立臺灣大學（29 地號土地-書面意見承辦代為宣讀）：

經查，實施者所提送旨案之事業計畫與權利變換計畫內容未符合本校需求，並須經本校校內程序審議通過以維國有財產之權益，現階段本校歉難同意實施者所提內容。

三、所有權人—吳○○(28 地號土地)：

(一)召開自辦公聽會時有提出，認為房屋估價偏低，因為疫情期間，當時去查半年內因疫情附近這帶的成交量，類似產品只有一戶成交，所以把時間擴大為一年，我認為這是一個合理的評判標準，從永慶房屋調出資料，臺北市這個區段本身在 110 年 9 月至 10 月，總共有七件成交紀錄，屋齡在 20、30 幾年的老式集合住宅大樓，實價登錄成交價平均單價為 117 萬元，自辦公聽會提出 100 萬元還是低估，因為我們是 40 年建物，這七個案例平均屋齡為 30 幾年，打 9 折應算合理，在評估價格標準上覺得有被低估，這是永慶房屋出的資料，可以提供市政府及實施者團隊來了解。

(二)最近的成交且是倉儲式車位，就在本案斜對面，屋齡 45 年，房屋成交價 125 萬元，有參考價值，評估標準是蓋好後 130 萬元其實是有偏低的，這是有一個比較標準。

四、所有權人-蔣○○(28 地號土地)：

我是本案住戶裡面年紀最大的，今年 82 歲，剛聽到簡報說要到 118 年才會完工，對我這種年紀大的人來說，1 個月就等於 1 年，就相當於還有 10 幾 20 年的時光，時間對我來說比較寶貴，這種心情可能年紀大的才有同感，希望時間在可能的範圍內縮短，縮短成一年更好。

五、規劃單位—基典工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

- (一) 臺大的使用需求，實施者有持續與臺大進行相關工作會議，主要針對一樓大廳規劃及產權計算方式有些意見，後續都有請建築師進行調整，未來實施者會持續與臺大進行溝通協調，以期能盡速取得校內同意。
- (二) 實施者團隊會儘快加速本案審查，因為原有一位地主找不到的周先生今天也有出席，希望可以取得 100%同意轉軌 168 專案審議，可以加快本案審查速度。

六、估價單位—友宏不動產估價師聯合事務所(李慶建經理)：

- (一) 有關估價原則，在市政府規定中，評價基準日 111 年 9 月 30 日，只能往前推 1 年內相關區域的案例進行收集，目前為了更接近當時實價情況，報告書所載案例均為半年內市場行情，當然地主提供的資料，可於幹事會時與委員討論這些案例是否可以作參考，當時因成交案例不多，已儘量去收集週遭案例，所以選擇半年內的案例；另外法規有規定在更新前後要考量許多相關因素，更新後目前估算約為 130 萬元，需要考量更新前後的更新效益，假設已經估算至 120 萬元或 130 萬元，惟因本案為倉儲車位，無法與一般大基地作比較，擔心在審議過程中委員會覺得更新無實益。
- (二) 因房地產會波動，都更案會鎖住時間點，也因為估價所要選擇的案例，是適合本案的三個至四個案例，沒辦法把最高案例就當作支撐點，這是一種方法。而第二種方法是收益法，考量週遭收益情形，合計找了六個案例來決定本案

價格，不會只找三個比較案例來作說明，估價有兩種方法：比較法及市場收益法，綜合決定房地場水準。

七、學者專家—朱萬真委員：

有關時程部分大家都很關心，但本案有一個特別情況是公有土地占 52%以上，因臺大有表達目前設計還不滿意，實施者後續還是要跟地主溝通，其實後續審議時程會與臺大有關係，實施者與臺大要儘速溝通，且臺大校內還需要開會同意，實施者其實也沒辦法控制開會時程，只能說碰到就去面對問題，等臺大確認可以，函文敘明同意後就可以回到實施者與地主之間，仍請實施者再努力；另本案私地主有 10 位，9 位地主已經同意，但在選配時有 4 位地主沒有來，是採抽籤選配，這中間或許還需要實施者再善盡溝通協調達成共識，就可以邁向 168 專案來處理，目前還沒看到臺大的結果，幹事會或權變小組有可能也會等待臺大同意後才會續行，各位地主尚需再稍等。

八、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

- (一) 本案目前是公開展覽階段，尚未進到市府及審議會審議階段，針對實施者團隊所提出關於估價的條件、挑選的案例及估價結果等，後續會進到市府及審議會，由專家學者進行專業審議，會對估價部分作嚴格把關，也請您安心。
- (二) 如果本案能達到 100%同意可以轉軌 168 專案，即可優先審查排會，審查進度就會快許多，就請實施者再努力協調整合。

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（上午 10 時 00 分）