臺北市政府辦理「變更臺北市松山區美仁段二小段694地號等74筆(原54筆)土地」都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年2月20日（星期四）15時00分

聽證場所：中崙市場區民活動中心（臺北市松山區八德路三段76號3樓）

貳、 主持人：蕭麗敏委員 蕭麗敏 (簽名)　　紀錄：黃婷筠

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見1-1。

發言人簽章：當事人未到場

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林美君 02-27814750分機1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年2月19日
發文字號：台財產北改字第11400042360號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於114年2月20日為元興建設股份有限公司擔任實施者辦理「變更臺北市松山區美仁段二小段694地號等74筆(原54筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」召開聽證一案，本分署意見，請查照。

說明：

一、依貴府114年2月4日府都新字第11360150153號函及附件辦理。

二、查權利變換計畫書第7-1頁表7-1，本案更新後房屋二樓以上平均單價約117.1萬元/坪，低於本分署查估之單價約122~138萬元/坪，請再審酌本案價格之合理性。

三、權利變換計畫書第8-8頁，本案平均費用負擔比例達40.61%，請實施者檢視財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢討及調降。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2025/02/20 08:24:37

一、發言次序：1

(二)受詢人: 邑相國際工程顧問有限公司-楊閔妃（經理）

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)本案財務計畫相關共同負擔費用為依臺北市提列標準提列計算，且公展後依審議小組意見修正並說明回應，可詳報告書中各階段審議回應表，後續尚有審議會審議，故本案財務計畫各項共同負擔提列費用將依審議會審議結果為準。

受詢人簽章：楊閔妃

(三)受詢人: 宇豐不動產估價師聯合事務所-胡毓忠（所長）

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)A.價格日期：本次估價日期為民國111年5月，評估價格係反映當時房價水準。

B.周圍多為預售屋交易：周圍新建案多為預售屋，交易單價約120~140萬元區間，惟預售屋價格常包含未來上漲預期與銷售策略，因此預售屋成交行情通常較已完工之新成屋為高，此為市場普遍現象。新成屋估價更著重於現有市場成交數據，兩者價格基礎不同。

C.周圍優質社區條件差異：周圍社區像是松菸墨香社區，規劃地上樓高49.7M，地下開挖基樁深度達52M，整體平均造價較一般產品高，故反應在售價也較市場行情高，另松耘樸石規劃為全棟住宅社區，整體外牆做石材設計，屬於豪宅產品，地點位於靜巷中寧適性佳，並緊鄰小巨蛋捷運站，在住宅產品的寧適性及生活機能便利性皆優於本案，故其單價較高。

D.本案參考同為松山區且基地規模相當、交易日期相近之新成屋案例進行評估，並已經幹事會委員開會討論就估價參數及價格推估過程進行必要之修正。

受詢人簽章：胡毓忠

柒、 受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無。

捌、 主持人結語：

一、依「都市更新條例」第33條規定：「各級主管機關依前條(32條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、 散會：15 時 10 分。