



陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：中華民國(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。

一、發言次序：1

(二)受詢人：玉山創意股份有限公司 楊慶吾

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) 詳書面意見 1-2。

受詢人簽章：楊慶吾

一、發言次序：1

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任估價師

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) 詳書面意見 1-3。

受詢人簽章：陳奕任

二、發言次序：2

(一)發言人：新北市(新北市政府財政局)

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 2-1。

## 書面意見

### 回覆 1-2

(一) 本案依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，本案配合 168 專案小組複審會議修正共同負擔比例為 54.07%，人事行政管理費考量更新前私地主整合及更新期間委託法律、會計、營建工程管理專業執行人員（補償金發放、地上物拆除、工程施工相關人員）等人事支出已耗時 3 年以上，故以 5% 提列，廣銷係為實施者為銷售更新後取得折價抵付房地之費用，考量目前房地產市場持續低迷之狀況，以 6% 為提列。

(二) 經釐清計畫書第 9-12 頁為誤植，貴署選配之編號 50 停車位單元價值新臺幣)220 萬元，相關誤植將修正於報告書中。

(三) 增選需求將配合審議會決議辦理。

二、發言次序：2

(二)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師

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) 詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：

陳奕壬

二、發言次序：2

(三)受詢人：玉山創意股份有限公司 楊慶吾

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) 依審議會決議配合辦理。

受詢人簽章：

楊慶吾

(1)權利變換計畫書第 8-11 頁：本案共同負擔比率經修正後仍達 54%，本案規劃第 3 級建材設備及黃金級綠建築部分，實施者回應經評估檢討後修正更新後房價，惟依宏大不動產估價報告書第 65 頁比較標的於建材及建築設計項目與前次估價相比未有調整，請釐清。

宏大回應：

本案經專案小組審查意見更換比較標的五及比較標的六，並已於建築設計部分酌予考量有無規劃綠建築進行調整，另經由更換大面積住宅產品案例後，本案二樓以上均價由 56.8 萬元/坪調整至 62.74 萬元/坪，修正幅度達約 10%。

(2)宏大不動產估價報告書(選定)：

1.第 55 頁及 56 頁：依實施者提供之土開法說明，銷售價格分析之銷售單價面公園僅較未面公園高約 2%，未能充分反映面公園之效益，請補充說明或評估修正。

宏大回應：

考量久康公園屬該行政區之鄰里公園，另考量文山區多有山景，故酌予調整 2%反應面秀明路房價之土開法模擬價格。

2.第 61 頁至第 66 頁、第 77 頁：比較標的 6 價格日期為 110 年 3 月，與勘估標的價格日期 111 年 1 月有所差異，因近年來不動產價格變化快速，查比較標的 6 同社區(承墾久康、敦皇)尚有價格日期較接近案例，請衡酌更換案例。另更新後住宅之收益價格為 54 萬 8,000 元係四捨五入至千位，惟比較法比較價格係四捨五入至萬位為 63 萬元，考量估價準確性，住宅比較價格及權重後價格請四捨五入至千位。

宏大回應：

考量承墾久康該社區為 7 層樓華廈產品與本案規劃 14 層樓住宅大樓有異故未予採用；另敦皇社區該社區產品規劃皆為大面積住宅，與本案各戶規劃 35 坪以下產品替代性不佳，故未予採用。另比較法及收益法之建坪單價將統一調整至相同位數，感謝委員提醒。

### 財政部國有財產署-1-3

宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書意見如下：

1.第 54 頁現有巷之影響測試，現有巷之測試評估結果為現有巷影響-4%，依實施者於權利變換計畫書 168 專案小組複審會議回應綜理表第綜-6 頁之說明，考量宗地 E 係少部分為現有巷，故僅修正 1%，惟本案僅宗地 E 受現有巷及路沖影響，調整率僅 1%是否合理，仍建請適度調整。

宏大回應：

本案更新前受巷沖影響之土地僅為宗地 E 之 597 地號部分土地，且考量受巷沖影響之部分占該宗地面積甚小(路沖僅影響更新後部分戶別，一層樓一戶受影響)，故酌予修正-1%。

2.第 83-85 頁更新後各單元建築物價值調整率表，其中位置調整率項目依據為何，請說明；另 2F 至 5F-A1、A2、A5 戶各樓層調整率相同，10F 至 12F-A2、A5 戶各樓層調整率亦相同，惟 6F 至 9F-A1、A2、A5 戶各樓層調整率皆不相同，請說明原因。

宏大回應：

本案西側面臨 8F 建物，西北側 6F 建物及北側面臨 6F 建物，說明各層差異如下：

於 2F 至 5F 之 A2 戶為南向視野無遮蔽，而 A1 及 A5 戶皆受鄰棟建物遮蔽，惟 A2 戶別面積稍大下修 1%造成三戶調整率一致。

於 6F 至 9F 之 A2 戶仍維持 100%調整率，係因其仍未越過西側建物高度；惟 A1 戶已越過西北側及北側建物故於視野酌予上修 2%(102%)；另 A5 僅越過北側建物於視野酌予上修 1%(101%)。

於 10F 至 12F 之 A2 戶別因超過西側建物，故由原 100%調整至 101%；A1 戶仍維持已越過西北側及北側建物為 102%；A5 維持僅越過北側建物為 101%。以上說明。



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：17時00分。