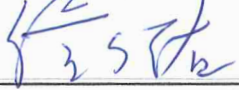


臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆

土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 111 年 10 月 13 日（星期四）14 時 30 分

聽證場所：松基區民活動中心（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1）

貳、主持人：鐘少佑委員  (簽名)

紀錄：李曉萍

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：國防部政治作戰局

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 1-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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)一、敬悉。

(2)二、相關管理費用提列合理性說明如下，懇請予以同意認列：

1. 人事行政管理費：

本案已依提列總表規定按公有土地比例予以酌減，以 3.5% 提列人事行政管理費。且本案除了 37 位私有地主外，國有土地上尚有 13 戶占有他人土地舊違章建築戶須溝通協調。

2. 風險管理費：

為實施者投入資本、創意後所需承擔之資金風險。在目前市場景氣未明狀態下，營建發包費用、貸款利息與市場銷售價格皆易受影響，且近年受全球原物料短缺及國際情勢影響，缺工缺料情況嚴重，營建成本大幅提高，更增加實施者風險，故懇請同意本項費率以 16% 提列。

受詢人簽章：



1-1
聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會書面意見

單位：國防部政治作戰局

書面意見內容

- 一、案涉本局管有臺北市「陳載熙等散戶」坐落同小段 117 地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。
- 二、考量本案國有土地(本局經管比例 24.32%、國產署經管比例 40.19%)比例達 64.51%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請實施者考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，俾增加公產權益。

一、發言次序：2

(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 2-1。

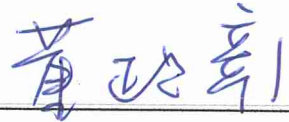
(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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) 詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：



(三)受詢人：麗業不動產估價師聯合事務所-羅一暉估價師

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：



☐ 限時 ☐ 限時掛號
☐ 掛號 ☐ 雙掛號

簽稿併陳

年度/分類號：0111/1605

案次號：1239

保存年限：15

應用限制：開放

併案文號：

財政部國有財產署北區分署 函（稿）

機關地址：106433 台北市大安區忠孝東路4
段290號3樓

聯絡方式：王淑慧 (02)27814750#1514

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年10月12日

發文字號：台財產北改字第11150012080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府辦理聯勤建設實業股份有限公司（下稱聯勤建設）擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段85地號等37筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」於111年10月13日舉辦聽證一案，本分署不派員與會，請查照。

說明：

一、依貴府111年9月27日府都新字第11160099713號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

（一）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合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

（二）本案國有土地比例64.49%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。

（三）本案共同負擔比例達34.82%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

（四）本案提列特殊工程-地質改良費用計3,911萬6,755

財政部國有財產署北區分署



1115001208

元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用內容於審查意見載明。

(五)本案依建築技術規則檢討法定汽車停車位154部，實設汽車停車位251部，地下開挖至4層，增加建築費用成本，請貴府審核自設汽車停車位達97部之必要性。

(六)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1、本案完成財產登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

三、針對本案三家不動產估價書，通案意見如下：

(一)個別因素比較調整分析表_勘估標的接近市場之程度距離差異較大，請三家估價師確認。

(二)資本利息綜合利率之落差，請三家估價師針對建築工期及資金比例再行斟酌是否合理(麗業:4.52%；正聯:5.14%；信義:4.08%)。

(三)開發利潤率之調整請三家估價師再行斟酌是否合理(麗業:16%；正聯:18%；信義:15%)。

(四)土地開發分析_建物與土地投資比例之差異，請三家估價師再行斟酌是否合理。

四、另請就領銜估價報告(麗業)內容再行檢視修正如下：

(一)第摘-4頁，建物產權分析表項目建議按第六號公報格式修正。

(二)第摘-4頁，更新前權利價值總額為：3,282,851,000

調閱

- 元，與第11頁，表3、第121頁之3,282,851,001元及第81頁之3,282,850,999元不一致，請確認。
- (三)第19頁，建議補充辦公室價格水準分析/說明。
- (四)第37,61頁，案例有選用向政府機關承購之案件，建議再確認並補充說明是否有合併使用效益為宜。
- (五)第40頁，土地比較標的因素調整計價格試算表(個別因素)，建議針對土地開發潛力調整邏輯補充說明。
- (六)第57頁，開發適宜性修正邏輯與P40修正邏輯不一致，比較標的1:264.99坪，修正7%，第57頁，面積151-200坪修正-5%，請再確認前後一致性。
- (七)第57頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。
- (八)第64頁，土地開發潛力、總價與單價關係調整率較大，建議補充說明調整邏輯。
- (九)第78頁，資本利息綜合利率之土地及建物價值比率，建議再斟酌是否合理。
- (十)第97頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。
- (十一)第113頁，構造之調整邏輯(加磚-2%)與第91、100、106頁不一致(加磚1%)、請再確認。
- (十二)第125頁，總價與單價關係:級距之說明建議補入。
- (十三)第125、131頁，建築建材設計為普通，是否已考量本案有綠建築、智慧建築及耐震設計，請再斟酌。
- (十四)第149、164頁，店面及辦公室押金月數以2個月計算，是否與市場一般交易狀況相符，請再斟酌。
- (十五)第181頁，樓層位置每層樓調整率達6%，建議斟酌是否合理。

正本：臺北市府
副本：

(案由：松山區延吉段一小段85地號等37筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案舉辦聽證)

抄本：

分署長 郭 ○ ○

承辦單位：改良利用科二股

承 辦

依分層負責授權
第一層決行

副分署長

股 長

專 員(技正)

秘 書

單位主管

分 署 長

會稿單位：

聽證意見	回應
財政部國有財產署北區分署 一、依貴府 111 年 9 月 27 日府都新字第 11160099713 號函辦理。 二、謹提供本分署意見如下： (一)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合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	本案信託費用未包含國有土地，並已於計畫書中載明。
(二)本案國有土地比例 64.49%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。	相關管理費用提列合理性說明如下，懇請予以同意認列： 1. 人事行政管理費： 本案已依提列總表規定按公有土地比例予以酌減，以 3.5% 提列人事行政管理費。且本案除了 37 位私有地主外，國有土地上尚有 13 戶占有他人土地舊違章建築戶須溝通協調。 2. 風險管理費： 為實施者投入資本、創意後所需承擔之資金風險。在目前市場景氣未明狀態下，營建發包費用、貸款利息與市場銷售價格皆易受影響，且近年受全球原物料短缺及國際情勢影響，缺工缺料情況嚴重，營建成本大幅提高，更增加實施者風險，故懇請同意本項費率以 16% 提列。
(三)本案共同負擔比例達 34.82%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案相關費用負擔，皆係依臺北市都市更新事業計畫與權利變換計畫內有關費用提列總表計算之，所有權人平均費用負擔比例為 34.82%，並檢附相關證明於計畫書內，後續將依都市更新審議會審議決議辦理。
(四)本案提列特殊工程-地質改良費用計 3,911 萬 6,755 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用內容於審查意見載明。	本案由於地質軟弱，為改善建築物之沉陷及減少鄰損，並加強基礎之安全性，針對開挖範圍採用地質改良措施。提列之特殊工法及費用已於 110 年 1 月 19 日經台北市土木技師公會審查同意。

聽證意見	回應
(五)本案依建築技術規則檢討法定汽車停車位 154 部，實設汽車停車位 251 部，地下開挖至 4 層，增加建築費用成本，請貴府審核自設汽車停車位達 97 部之必要性。	本案為住商混合大樓，除 1 樓規劃一般零售業外，2 至 5 樓規劃為一般事務所，且 6 樓以上住宅單元共計 138 戶，故為滿足大樓共有服務性車位需求及因應辦公室每日員工通勤及訪客洽公需求，並讓住宅戶能滿足一戶一車位，本案著實有增設停車位將停車需求內部化之需要。
(六)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 1. 本案完成財產登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	1. 依預售屋買賣契約書範本，於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，並自交屋日起依公寓大廈管理規約草案規定繳納管理費。 2. 保固年限及保固書，實施者配合辦理。
三、針對本案三家不動產估價書，通案意見如下：	
(一)個別因素比較調整分析表_勘估標的接近市場之程度距離差異較大，請三家估價師確認。	本所依 Google 地圖測量，勘估標的距頂好八德店(目前已改為家樂福台北八德店)步行距離 350 公尺，應屬正確。
(二)資本利息綜合利率之落差，請三家估價師針對建築工期及資金比例再行斟酌是否合理(麗業：4.52%；正聯：5.14%；信義：4.08%)。	本案建築工期以地上 1 層 1 個月、地下 1 層 2 個月計算，並加計申請使用執照、裝修等時間 9 個月；資金比例依價格日期當時市場狀況設定，應屬合理。
(三)開發利潤率之調整請三家估價師再行斟酌是否合理(麗業：16%；正聯：18%；信義：15%)。	依 107 年 11 月 12 日四號公報版本規定，開發年期超過 2 年~3 年(含)以下，利潤率為 14%~26%，本所以 16%評估應屬合理。
(四)土地開發分析_建物與土地投資比例之差異，請三家估價師再行斟酌是否合理。	建物與土地投資比例差異，會後再與另外二家事務所檢視合理性。
四、另請就領銜估價報告(麗業)內容再行檢視修正如下：	
(一)第摘-4 頁，建物產權分析表項目建議按第六號公報格式修正。	建物產權分析表會後依第六號公報修正。
(二)第摘-4 頁，更新前權利價值總額為：3,282,851,000 元，與第 11 頁，表 3、第 121 頁之 3,282,851,001 元及第 81 頁之	摘-11 頁、第 81、121 頁誤植，應為 3,282,851,000 元。

聽證意見	回應
3,282,850,999 元不一致，請確認。 (三)第 19 頁，建議補充辦公室價格水準分析/說明。 (四)第 37,61 頁，案例有選用向政府機關承購之案件，建議再確認並補充說明是否有合併使用效益為宜。 (五)第 40 頁，土地比較標的因素調整計價格試算表(個別因素)，建議針對土地開發潛力調整邏輯補充說明。 (六)第 57 頁，開發適宜性修正邏輯與 P40 修正邏輯不一致，比較標的 1:264.99 坪，修正 7%，第 57 頁，面積 151-200 坪修正-5%，請再確認前後一致性。 (七)第 57 頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。 (八)第 64 頁，土地開發潛力、總價與單價關係調整率較大，建議補充說明調整邏輯。	會後補充辦公室價格水準說明。 政府機關承購案例，會後再確認是否有合併使用效益。 土地開發潛力係考量土地面積大小進行調整，面積愈大、土地開發潛力較佳。 比較法「土地開發潛力」與「總價與單價關係」修正的綜合效用，即為開發適宜性的調整率，151~200 坪修正-5%，264.99 坪修正 $7%+(-3\%)=4\%$，應屬合理。 商業效益差異依土開法試算修正，略差為-2.65%、稍差為-3.04%，小數點位數未顯示。 合併後整宗土地面積為 1,262.64 坪，比較案例為 150~300 坪，面積差異較大，調整 6%應屬合理。
(九)第 78 頁，資本利息綜合利率之土地及建物價值比率，建議再斟酌是否合理。 (十)第 97 頁，商業效益略差與稍差應有區別，調整率皆為-3%，是否誤植請再斟酌。 (十一)第 113 頁，構造之調整邏輯(加磚-2%)與第 91、100、106 頁不一致(加磚 1%)、請再確認。 (十二)第 125 頁，總價與單價關係：級距之說明建議補入。 (十三)第 125、131 頁，建築建材設計為普通，是否已考量本案有綠建築、智慧建築及耐震設計，請再斟酌。	建物與土地價值比例，再檢視合理性。 經查第 97 頁無商業效益相關說明。 第 113 頁，更新前比準戶為 4 層樓鋼筋混凝土造公寓，2 層樓加強磚造建物考量重置成本(P.117~118)差異調整-2%；第 91、100、106 頁比較案例調整，鋼筋混凝土造與加強磚造成本差異調整僅考量構造差，樓層數另外修正，加磚調整 1%應屬合理。 「總價與單價關係」及「面積適宜性」的綜合效用，即為更新後各戶調整「面積」項目的調整率，詳見報告書第 169 頁。 建築建材設計會後再斟酌考量。

聽證意見	回應
(十四)第 149、164 頁，店面及辦公室押金月數以 2 個月計算，是否與市場一般交易狀況相符，請再斟酌。	押金月數會後斟酌考量。
(十五)第 181 頁，樓層位置每層樓調整率達 6%，建議斟酌是否合理。	更新後地下室 B2 比準車位價格為 335 萬/個，B1 為 355 萬/個、B3 為 315 萬/個，每層車位價格調整 6%應屬合理。

三、發言次序：3

(一)發言人：郭

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 3-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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) 感謝地主的支持與鼓勵，期望本案都更程序能順利進行

受詢人簽章：

董政彰

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：郭 [REDACTED] (簽名及蓋章) 身分證統一編號：P22060 [REDACTED] 通訊地址：內湖區民權路 6 段 [REDACTED] 弄 [REDACTED] 號 [REDACTED] 聯絡電話：076000 [REDACTED]
土地建物權屬 座落位置	土地：延吉 段 一 小段 111 地號 建物門牌：光復南路 路(街) 段 [REDACTED] 巷 弄 [REDACTED] 號 [REDACTED] 樓
相關意見	我是本案地主郭 [REDACTED]，因為有事無法出席今天的聽證會，會前我將意見書提供給聯勤，請聯勤代為表達並請主管機關列入聽證會會議記錄。 從108年開始，聯勤就努力跟地主溝通，針對地主需求進行規劃設計，多數人對目前建築規畫都很滿意，之後也希望這個這個案子能順利審查，加快速度，謝謝！
中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 1 1 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

四、發言次序：4

(一)發言人：李

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 4-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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) 有關本案廚房和廁所空間配置，後續將與建築師討論後併同審查意見檢討修正。

受詢人簽章：

董政彰

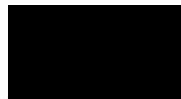
4-1

更新處各位長官及聯勤公司您們好：

本人為臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新案，地號 112、建號 86 (光復南路 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號) 的地主，首先很感謝聯勤建設用心整合及規劃，讓我們在更新重建路上終於看到曙光，目前的建築設計更方正我很滿意，只是能否調整一下廚房和廁所的位置，讓相關配置更符合我們實際使用的需求，謝謝。

陳情人：

李



五、發言次序：5

(一)發言人：康

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 5-1。

(3)

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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) 感謝地主的支持與鼓勵，期望本案都更程序能順利進行。。

受詢人簽章：

董政彰

5-1

案名	聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：康 [REDACTED] (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A10264 [REDACTED] 通訊地址：台北市光復南路 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號 聯絡電話：097003 [REDACTED]
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 光復南 路(街) 段 [REDACTED] 巷 弄 [REDACTED] 號 樓
相關意見	各位更新處長官：您們好。 我是光復南路 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號的住戶，經過這麼多年這麼多的建商，很高興終於由聯勤建設整合完成。很感謝聯勤建設對這個案子的努力，持續和我們溝通協調，並考慮我們使用需求規劃合適的房子，我對目前建築規劃很滿意，也希望市政府能支持協助，儘快讓我們審查通過，期待很快的可以入住美麗安全又溫馨的新屋。 參與裔更戶 康 [REDACTED]
中 華 民 國 1 1 1 年 10 月 13 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

六、發言次序：6

(一)發言人：曾

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 6-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-董政彰協理

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) 感謝地主的支持與鼓勵，期望本案都更程序能順利進行。

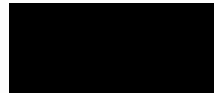
受詢人簽章：

董政彰

更新處各位長官及聯勤公司您們好：

本人為光復南路■■巷■■之■■號的住戶，很謝謝聯勤建設的幫忙，讓我們這個地方有機會更新，改善現在的環境和品質，非常期待更新後的新居，希望各位長官考量地主立場，能儘快審核通過，讓我們早點入住，謝謝。

地主: 



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：

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 0 分。