

## 臺北市政府市有財產審議委員會第 124 次會議紀錄

一、開會時間：民國 105 年 7 月 4 日(星期一)下午 2 時整

二、開會地點：市政大樓 8 樓中央區 802 會議室

三、主 席：陳主任委員志銘 記錄：王紹威

四、出席委員：如簽到單

五、列席單位及人員：如簽到單

六、執行秘書報告：

報告前次會議紀錄及前次會議決議事項執行情形。

蔡委員秋桂補充意見：有關前次會議臨時提案所涉遷建基地範圍內市有土地出售之計價方式，本人因提前離席未予討論。本案建議提案單位未來訂定遷建基地出售之計價方式時，宜考量政府行政及公有地處理一致性，參酌國有財產法及國有財產計價方式之規定辦理查估。又因遷建基地範圍內地上物產權多有轉手情形，是否符合政府照顧早期拆遷戶之精神而採出售當年期公告現值讓售，建請提案單位評估。

主席裁示：洽悉，並請提案單位將蔡委員補充意見納入參考。

七、討論案

提案 1：本府都市發展局管有 1 戶國宅商業服務設施，擬依據

住宅法第 49 條規定，按原依據之國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法(已廢止)辦理公開標售事宜，敬請審議。(提案單位：都市發展局)

決議：

(一) 本案市有房地考量附近市場行情，經全體出席委員同意調整標售底價如下附表。

編號	房地標示 / 建物門牌	出售面積 m <sup>2</sup>	105 年土地公告 現值(元/m <sup>2</sup> )/ 房屋評定現值 (元)	評定標售總房地 價款底價 (新臺幣元)
1	文山區萬芳段一小段 71 地號	189.43	211,000	84,560,000
	文山區萬芳段一小段 4083 建號 (萬和街 8 號 4 樓)	954.39	3,560,900	

(二) 本案授權提案單位自行分算房、地售價比例，並於公開標售時列明。另標售時建物部分宜分別將主建物、附屬建物、共同使用部分面積載明於標售公告。

(三) 本案倘經公開招標一次而未標脫者，授權提案單位依規定按照原核定標售底價減價一成以內逕行調整底價後再辦理招標；如經減價後仍無法標脫，或標售底價審定逾六個月者，應循估價程序重新查估並提會審定。

提案 2：為捷運新莊線忠孝新生站（捷 14）基地開發大樓公有不動產總值訂定案，敬請審議。(提案單位：捷運工程局)

說明：本案市有房地已於 105 年 7 月 4 日標脫，提案單位申請撤案。

決議：同意撤案。

提案 3：為捷運新店線新店站（捷 24-27）及淡水線關渡站（交 40）基地開發大樓公有不動產總值訂定案，敬請審議。（提案單位：捷運工程局）

說明：本案因提案單位委託宏大不動產估價師聯合事務所查估市價，故郭委員國任（現職為宏大不動產估價師聯合事務所執行長）基於迴避原則已自行迴避，未出席本次會議。

決議：

- （一）本案市有房地雖經提案單位表示本會 104 年 12 月 21 日第 121 次會議審議之原標售底價仍符合目前市場行情，惟價格審定已逾六個月，請提案單位洽原委託之 3 家不動產估價師出具補充報告後再提會審議。
- （二）倘原委託之 3 家不動產估價師因承攬契約已履約完成而無法出具補充報告時，請提案單位另洽 3 家不動產估價師重新鑑估本案市有房地合理市價後再提會審議。

提案 4：本市中正區公園段三小段 1 地號等 13 筆市有土地設定地上權開發案，擬請重新審訂地上權權利金底價，敬請審議。（提案單位：財政局）

說明：本案因提案單位委託巨秉不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所查估市價，故張委員能政（現職為巨秉不動產估價師聯合事務所所長）、郭委員國任（現職為宏大不動產估價師聯合事務所執行長）基於迴避原則已自行迴避，未出席本次會議。

決議：

（一）本案地上權權利金價格參考附近土地行情、實際交易案例及 3 家不動產估價師事務所查估結果，經全體出席委員同意酌予調整設定地上權權利金底價，如下附表。

編號	土地標示	土地面積 (m <sup>2</sup> )	105 年土地 公告現值總值 (元)	評定權利金底價 (新臺幣元)
3	中正區公園段三小段 1 地號	3,816.00	1,633,248,000	2,808,800,000
	中正區公園段三小段 15-1 地號	38	16,264,000	
	中正區公園段三小段 15-2 地號	36	15,408,000	
	中正區公園段三小段 15-8 地號	15	6,420,000	
	中正區公園段三小段 16 地號	787	429,455,669	
	中正區公園段三小段 17 地號	209	114,048,583	
	中正區公園段三小段 18 地號	786	429,168,576	
	中正區公園段三小段 19 地號	100	54,601,600	
	中正區公園段三小段 20-1 地號	314	171,806,042	
	中正區公園段三小段 21-1 地號	40	21,886,120	
	中正區公園段三小段 15-3 地號	23	12,673,000	
	中正區公園段三小段 20 地號	472	284,887,872	
	中正區公園段三小段 21 地號	59	3,561,0984	
	合計	6,695	3,225,478,426	
本案文化觀光專用區土地應提供文化觀光使用之容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區總容積樓地板面積之 40%，其中 20% 樓地板面積應無償提供予本府作為臺北城博物館(包含臺北城未來願景與歷史展示、舊市議會文物及考棚行署紀念碑等)使用，扣除該無償提供本府使用之容積後，投資人可使用之法定				

編號	土地標示	土地面積 (m <sup>2</sup> )	105年土地 公告現值總值 (元)	評定權利金底價 (新臺幣元)
	容積剩餘 35,137 平方公尺，佔全部法定容積之 82.07%，依此比例換算投資人可使用土地之土地公告現值總值為 26 億 4,715 萬餘元。			

- (二) 捷運通風口遷移、舊有建築物拆除等費用可於折現現金流量分析法中視為成本項，不可以權利金直接扣抵，否則會變成市府代為支付費用。
- (三) 請提案單位洽 3 家不動產估價師事務所依委員意見釐清有關現金流量分析、折現率、地租總額(應扣除無償提供予政府使用部分之地租)並補充說明於估價報告書。

提案 5: 本府財政局管有本市士林區福林段二小段 20339 建號等 3 處市有房地，擬依臺北市市有財產管理自治條例第 67 條、第 69 條第 1 項第 1 款規定辦理公開標售事宜，敬請審議。(提案單位：財政局)

決議：

- (一) 本案市有房地經多次標售均未標脫，考量附近市場行情，經全體出席委員同意調整標售底價如下附表。

編號	房地標示 / 建物門牌	出售面積 (m <sup>2</sup> )	105年土地公告 現值(元/m <sup>2</sup> )/ 房屋評定現值 (元)	評定標售總房地 價款底價 (新臺幣元)
5-1	士林區福林段二小段 594 地號	82.88	145,000	36,684,000
	士林區福林段二小段 20339 建號 (含共同使用部分及停車位編號 13)	214.92	650,500	
	福林路 100 巷 70 號 2 樓之 2			

編號	房地標示 / 建物門牌	出售面積 (m <sup>2</sup> )	105 年土地公告 現值(元/m <sup>2</sup> )/ 房屋評定現值 (元)	評定標售總房地 價款底價 (新臺幣元)
5-2	士林區福林段二小段 594 地號	82.88	145,000	37,058,800
	士林區福林段二小段 20340 建號 (含共同使用部分及停車位編號 14)	214.92	650,500	
	福林路 100 巷 70 號 3 樓之 2			
5-3	士林區福林段二小段 594 地號	83.47	145,000	37,282,200
	士林區福林段二小段 20355 建號 (含共同使用部分及停車位編號 30)	216.43	645,900	
	福林路 100 巷 70 號 4 樓			

- (二) 本案授權提案單位自行分算房、地售價比例，並於公開標售時列明。另標售時建物部分宜分別將主建物、附屬建物、共同使用部分面積載明於標售公告。
- (三) 本案倘經公開招標一次而未標脫者，授權提案單位依規定按照原核定標售底價減價 5% 以內逕行調整底價後再辦理招標；如經減價後仍無法標脫，或標售底價審定逾六個月者，應循估價程序重新查估並提會審定。

提案 6: 本府財政局管有本市士林區永新段一小段 430 地號市有土地，擬依臺北市市有財產管理自治條例第 67 條、第 69 條第 1 項第 2 款規定辦理讓售，敬請審議。(提案單位：財政局)

決議：本案市有土地按市價計價，並參考樓層效益及附近市場行情酌予適度調高，其讓售價格如下附表。

編號	土地標示	出售面積 m <sup>2</sup>	105年土地 公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	評定讓售價格	
				評定單價 (元/m <sup>2</sup> )	地價款 (新臺幣元)
6	士林區永新段一小段430地號	23.75	148,000	243,500	5,783,100

八、散會：下午 18 時 00 分。