

臺北市區段徵收及市地重劃委員會第10次會議紀錄

時間：中華民國109年5月25日（星期一）上午10時30分

地點：市政大樓2樓北區 N209會議室

主席：彭主任委員振聲

紀錄：高志豪

出席人員：詳簽到表

列席單位人員：詳簽到表

壹、報告事項

第4屆委員介紹及前次會議結論執行情形：洽悉。

貳、審議事項

審議案：臺北市士林社子島地區擬辦區段徵收案之抵價地比例。

決議：本案同意依抵價地比例40%報請內政部審議，並請提案單位依委員意見修正財務評估報告。

委員發言摘要

委員1

- 一、所擬財務分析 NPV 採用3%折現率，惟考量近期央行發布不含國庫借款加權平均利率，及金管會規範壽險業投資不動產要求最低投資報酬率等均有下降趨勢，建議適度下修折現率進行試算。
- 二、社子島地區規劃科技產業專用區之容積率200%低於北投士林科技園區300%，同考量區位條件後，其未來處分單價似過於樂觀，建議一併檢討。

委員2

- 一、本案公有土地係假設以全數作價採現金補償方式辦理，倘公地管理機關選擇以領回土地方式參與區段徵收，將可能面臨規劃領回抵價地面積不足之困境，後續市府務必協調公地管理機關以作價方式辦理。

二、考量本案開發年期較長及未來執行時程等不確定性因素，財務分析 NPV 以3%折現率雖有調降空間，然提案單位以抵價地比例訂定40%，為財務勉強的情況下不得不然，建議同意抵價地比例為40%。

委員3

- 一、所擬貸款利息2%如以府內各項基金借貸之放款利率進行考量，似有調降空間。
- 二、囿於本案財務分析淨現值仍為負值，抵價地比例已無調整空間，支持提案單位以抵價地比例40%報請內政部審議。

委員4

- 一、依財務分析條件，認同本案訂定抵價地比例為40%，惟 NPV3%折現率，仍請提案單位考量是否具有下修空間。
- 二、報告書第48頁經費來源，提及開發經費擬由平均地權基金編列預算支應，如有不足部分再向金融機構借貸，後續請提案單位確切預估數額，掌握財務借貸情形。

散會：上午11時20分