

立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 771 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 6 月 12 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

（臺北市信義區市府路 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 771 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長（董妍均），今天邀請專家學者是現任臺北市都市更新及爭議處理審議會委員-蕭麗敏委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、臺灣土地銀行股份有限公司(書面意見承辦代為宣讀):

1. 本更新單元一面面臨 70 米辛亥路一段(臨建國高架橋)，一面面臨 6 米泰順街 62 巷，本案為住宅區，住宅首重寧靜性，面臨高架橋勢必噪音及空氣汙染較嚴重，但景瀚估價報告書 P79~80 就各筆土地調整項目中臨【高架橋】一項只修正【-2%】，似乎無法呈現其差異，請估價師重新考量並請委員協助審視其是否適當。
2. 本案營建費用依據 SRC 3 級提列，(不含制震、地中壁及扶壁)依樓地板面積換算為 20.3 萬/坪，換算銷售面積為 25.69 萬/坪，其等級及造價皆屬高級，但領銜估價報告書景瀚不動產估價報告書 P176 在「建材」項目中並無進行修正，且無考量本案制震+黃金級綠建築設計，請估價師修正並請委員協助審查其對價格合理性。
3. 領銜估價報告書景瀚不動產估價報告書 P176 在【公設比】項目中本案公設比為 33.78%，比較案例 4、5、6 為 24.7%、19.5%、29.2%，但估價師修正率為-5%、-7%、-2%，但本案另外兩家估價師事務所報告書在修正此項目時期修正率並無領銜報告書中修正幅度大，請估價師修正並請委員

協助審查其對價格合理性。

4. 本案共同負擔比例高達 36.72%，與鄰近共同負擔比例 28%~32.5%左右，存有差異，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其必要性、合理性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀):

貴府為立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 771 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」，訂於 109 年 6 月 12 日召開公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。

四、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

經檢視本案權利變換計畫書及領銜之景瀚不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(一)權利變換計畫書

1. 頁 5-4，有關合法建築物拆遷補償費請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)規定，於計畫書補充 3 家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值等資料。
2. 頁 8-2，依提列總表說明十六，地籍整理費中地政機關行政規費額度為核實計算，倘有信託登記及塗銷登記作業所需之代辦費另計，爰請提出相關佐證資料及數字，以利檢核。
3. 頁 8-2，請載明貸款年利率之計算公式及利率查詢佐證資料，以利檢核。
4. 頁 8-2，讓售不動產契據印花稅之提列，各項目請列式計算，以

利檢核。

5. 頁 8-2、頁 8-3，土地所有權人分配房屋提列營業稅，各項目請列式計算，以利檢核。
6. 頁 8-3，廣告銷售費中有關實施者實際分配之單元及車位總價值為 1,754,501,506 元，惟依權利變換計畫書表 10-3 所示為 1,725,712,990 元，請釐清後修正。
7. 頁 8-3，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50%提列。
8. 頁 8-4，本案營建費用單價之物價指數調整，請載明所適用之物價調整基準日，並檢附佐證資料，俾利檢核。
9. 頁 8-6，表 8-4 備註所載總樓地板面積為 16,785.20 平方公尺，與頁 8-1、頁 8-5 所載總樓地板面積為 16,597.33 平方公尺不一致，請釐清後修正。
10. 頁 14-1，因本案本局係領取更新後權利金，爰請刪除「五、後續保固事宜部分」內容。

(二)不動產估價報告書

1. 頁 57、頁 84，本案勘估標的位於大安區，使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，惟比較標的皆位於中山區、中正區，且僅比較標的三使用分區為第三種住宅區，經查實價登錄網站資料，尚有其他位於大安區之土地成交案例，建議更換比較標的。
2. 頁 80，「寬深度」調整率與其他調整項目相比調整率過大，建議調降。
3. 頁 81，本案部分土地未達 1 坪，「面積」調整率建議再予適度

調整。

4. 頁 88，「接近車站之程度」項目，勘估標的距離捷運站 230 公尺，比較標的一距離捷運站為 370 公尺不予調整，而比較標的二、三距離捷運站分別為 440 公尺及 600 公尺皆調整 1%，是否合理，請釐清。
5. 頁 166，僅住宅比較標的六位於大安區，惟查實價登錄網站資料，尚有其他位於大安區之成交案例，建議更換比較標的。
6. 附件勘估標的位置圖及使用分區示意圖請標示勘估標的範圍位置。

五、規劃單位-振皓工程顧問股份有限公司(邱建築師奕達)：

1. 有關權利變換計畫中需另行補充說明或修正之內容，後續將併同幹事意見一併修正。

六、估價單位-景瀚不動產估價師聯合事務所(吳估價師右軍)：

1. 本案就高架橋影響之調整率，係考量更新後受高架橋影響之房價與正常房價之差異，以土地開發分析法評估而得。
2. 本案更新後所選取住宅比較標的皆為更新單元附近之知名建築案，其中比較案例四、六之建物結構與本案相同均為 SRC 造且亦有制震系統。而比較案例五為潤泰建設之海砂屋重建案，其結構為 RC 造，故本次在「建物結構」項目中進行修正。
3. 本次考量比較案例之公設比較低，其產權面積中實際使用坪數之效益較佳，因而進行修正。此外，三家不動產估價師依各自專業判斷後雖然各項調整率不同，但更新後各戶單價經檢視後，差異均在合理範圍內。
4. 由於更新前比準地及整宗土地之容積率分別為 306.3%、

345.13%，本次選取容積率較接近本案勘估標的之交易案例進行評估。

5. 本次係以距捷運 150~400 公尺內調整率不予調整，而 401~600 公尺內之調整率為 1%，作為距離修正級距。
6. 由於更新單元位於大安區與中正區交界處，本次所選取住宅比較案例均鄰近更新單元周遭之知名社區，具有比較修正的參考依據。
7. 本次考量各宗土地個別條件差異進行修正，寬深度及面積並無調整率過大之情形。

七、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案是權利變換計畫階段，俟本案召開完公聽會後，將提送幹事會及權變小組審議，審查的重點就在於估價的內容。
2. 有關地主適才針對估價的意見，估價師也有初步的回應，原則上對於估價的審議，重點為邏輯的一致性，例如估價師有提到針對高架橋的修正，更新前與更新後均有考量，這就是前後的邏輯一致。
3. 請各位地主可以放心後續讓專家學者來協助檢視估價報告書。
4. 估價師適才回應的內容請於幹事會時一併提出來說明。
5. 有關權利變換計畫書表 11-4，C4 與 B5 有共同持分一筆建號的公設，請實施者與地政士再釐清該筆公設的位置與範圍，並建請補充圖說。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意

見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會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。

捌、散會（上午 10 時 05 分）