

111 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 4 次會議紀錄

壹、時間：民國 111 年 11 月 22 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：桃園市政府 1602 會議室

參、主持人：李召集人憲明

肆、出席委員：周委員春櫻、歐委員美環（蔡副局長美淑代理）、黃委員國媚、莊委員敬權、何委員芳子、林委員育全、孫委員振義、許委員阿雪、洪委員啟東、連委員琳育、張委員雨新、婁委員光銘、羅委員武銘、劉委員博文、桃園市不動產估價師公會 樂委員中文

伍、列席單位及人員：桃園市立圖書館 許天安、葉晁齊、本府財政局 徐錦城、林瑞文、誠永營造股份有限公司 吳健均、桂禮明、陳永振建築師事務所 陳永振、弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟、江威廉、江庭芳不動產估價師事務所 江庭芳、陳奕安、台灣大華不動產估價師聯合事務所 羅鈺華、尚上不動產估價師聯合事務所 楊泓銘（以上為第 1 案列席者）、弘傑開發事業股份有限公司陳玉璟、巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正、宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬（以上為第 2 案列席者）、昇陽建設企業股份有限公司 魏岱霖、余建廷、丹棠開發股份有限公司 董政彰、劉旭昌（以上為第 3 案列席者）、交通局 吳奇璋、地政局 彭佳雯、楊凱程、都市發展局 林聖緯、蔡宜妘、本府住宅發展處 陳怡芳、蔡禮鴻、蔡承勳、蕭亦涵、郭紋伶、陳宇屏、周芸

紀錄：蕭亦涵、郭紋伶、蔡禮鴻、周芸

陸、討論事項：

第 1 案：「擬訂桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號等 8 筆土地及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 2 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- (一) 查本案其一私有地主簡○○選配項目不一致，請補充說明選配過程。
- (二) 有關計畫書中增額容積價金部分，估價師提列與本府核准公文(事業計畫書附錄 23)之金額應為一致，請詳述說明。
- (三) 有關權利變換計畫書 14-1 頁，國產署領取更新後之權利價值原因，請補充說明並修正表格呈現。
- (四) 請更新事業計畫書 22-1 頁及權利變換計畫書 17-1 頁之實施進度。
- (五) 請補充開闢北側道路對救災及周邊道路之動線說明。
- (六) 因應未來趨勢，建請本案評估停車場設置適當之電動車充電設備裝置。
- (七) 有關事業計畫書 19-1 頁實施者風險控管方案，受託銀行續建機制仍未具體，請補充信託契約內容，以利確認與計畫書所載相同。
- (八) 請確認圖書館室內 A3 樓梯(1-2 樓)踏階數及相關位置。
- (九) 有關本案誤植誤繕部分，請實施者核實計算並修正。

二、決議

- (一) 本案事業及權利變換計畫請實施者依各委員及各單位意見內容修正後通過，並授權業務單位確認修正內容。
- (二) 請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「擬訂桃園市桃園區埔子段埔子小段 2039-6 地號等 8 筆土地及埔子段北門埔子小段 4-33 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	意見回應	採納或不採納理由
1	<p>簡○○ (範圍內所有權人)</p> <p>1. 原無意願參與都更案，實施者溝通後想法不排除無意願，目前條件上無法答應，希望透過此聽證有誠意協調，政府單位站向人民保護財產權益，期望委員多幫助民眾保障財產權益。</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司</p> <p>1. 簡先生更新前土地坪數換算為 13 坪，更新後欲選配 20 樓 A3 戶(A3-20F)及 21 樓 A3 戶(A3-21F)，另加選配 2 車位 (B1-167、B1-168)，超額選配大約 2678 萬元。超額選配依法令規定需經實施者同意，實施者亦表示同意，但須繳付差額價金。</p> <p>2. 簡先生訴求希望選配上述房車，但不繳納差額價金，實施者認為超額負擔過大，期望繼續協調差額價金找補金額，找補金額幅度尚未談妥，實施者將繼續溝通。</p>	<p>第 1 點採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。</p>
2	<p>簡○○ (範圍內所有權人)</p> <p>1. 一樣訴求，期望一起合作，仍請多考量民眾權益，期望不要發展為文林苑事件，此土地為祖</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司</p> <p>1. 非常謝謝簡先生願意持續與實施者溝通，實施者仍秉持最大誠意請專人與簡先生持續協調。</p>	<p>第 1 點採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。</p>

	傳留下，實在無意願與建設公司合作，多次會議協調後，希望實施者秉持最大誠意，讓都更案順利進行。		
3	<p>財政部國有財產署北區分署桃園辦事處(書面意見)</p> <p>1. 依財政部國有財產署 111 年 7 月 5 日台財產署 改 字 第 11100215730 號書函交下貴府 111 年 6 月 29 日府都住更字第 1110174981 號開會通知單辦理。</p> <p>2. 依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 點規定略以，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地，以權利變換方式實施者，都更條例第 51 條規定應共同負擔之 7 項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。合先敘明。</p> <p>3. 旨述更新範圍內涉本署經管埔子段埔子小段 2039-219 、 2039-250 地號及埔子段北門埔子小段 4-94</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司</p> <p>1. 有關國產署函說明三指示，實施者遵照辦理，後續將北門埔子小段 4-94 地號留供辦理抵充，併同修正事業計畫報告書內容。</p>	<p>第 1、2 點無爭點，第 3 點採納，原因如下：</p> <p>1. 第 1 點為說明。</p> <p>2. 第 2 點為說明。</p> <p>3. 第 3 點陳述人意見規劃單位已於當場回復。</p>

	地號國有(持分)土地,使用分區皆為道路用地,其中埔子小段2039-219、2039-250地號土地財產來源為抵稅地。依前述規定埔子小段2039-219、2039-250地號2筆土地應領取現金補償,至北門埔子小段4-94地號土地留供辦理抵充。		
4	<p>桃園市政府財政局(書面意見)</p> <p>1. 依據本府111年6月29日府都住更字第1110174981號開會通知單辦理。</p> <p>2. 因業務繁忙,聽證是日不克派員出席,經檢視案附事業計畫及權利變換計畫,本局建議事項如下:</p> <p>(1) 本案位處市區、距捷運路線G08站點500公尺內且更新範圍內無建物,共同負擔比例為68.75%似有過高,其中工程費用占總共同負擔費用比例為71.67%、人事行政與利潤及風險等管理費用皆以上限(或近乎上限)提列,建請再行檢視財務計畫之必要性及合理性,適度酌降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。</p> <p>(2) 事業計畫第12-32頁</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司</p> <p>1. 本案為民國110年9月22日報核,財務計畫適用民國107年6月5日桃園市1070159801號發布之「桃園市都市更新權利變換提列共同負擔及金額基準」。依該版本提列之營建工程單價平均約為新台幣14.5萬/坪。</p> <p>惟因受疫情影響,近兩年營建工程造价大幅上漲3~4成,本案提列之營建成本新台幣14.5萬/坪已完全不符市場價格。由於營建費用過於低估,故管理費率尚依上限提列已稍彌補實際市場營建成本差異,懇請本案續依目前提列之管理費率及相關費用進行審議。</p> <p>2. 圖書館選配之車位為B1-138號,已為B1層最為靠近圖書館專有梯間之車位位置。因圖書館為公益設施,有獨立進出、安全管控之需求,故該專</p>	<p>第1、2點無爭點,第(1)點不採納,第(2)、(3)、(4)點採納,原因如下:</p> <p>1. 第1點為說明。</p> <p>2. 第2點為說明</p> <p>3. 第(1)點意見規劃單位已於當場回復。</p> <p>4. 第(2)點意見規劃單位已於當場回復。</p> <p>5. 第(3)點意見規劃單位已於當場回復。</p> <p>6. 第(4)點意見規劃單位已於當場回復。</p>

<p>增設地下一層梯間（面積 16.09 平方公尺），列入捐贈圖書館公益設施面積（免計入容積），載明屬圖書館專有（更新後所有權為桃園市，管理者為本市立圖書館），惟該梯間非鄰近圖書館選配之車位，因事涉該空間之後續維護、修繕及管理，建請與圖書館先行確認使用需求、設置獨立門禁或管控社區住戶出入等相關事宜。</p> <p>(3) 事業計畫綜-2 頁有關 111 年 2 月 11 日府內小組會議紀錄回應綜理表意見回應欄敘明，圖書館露臺無產權亦無與該館約定專用，惟與事業計畫第 12-34 頁圖說所載「2 樓露臺為約定專用部分」不一致，倘該露臺無產權且非約定專用部分，建請於事業計畫、權利變換計畫及住戶管理規約載明該空間由何者維護管理。</p> <p>(4) 次依上開會議紀錄回應意見欄（綜-3 頁）敘明，1 樓 A5 店鋪右側（臨 ubike 空間）間之部分空間「設置 10 輛機車位產權為圖書館所有，其後續維</p>	<p>有梯間留設實屬必要，並可以最短距離到達圖書館選配之車位。</p> <p>3. 圖書館露臺確認為圖書館約定專用，後續將併同修正事業計畫、權利變換計畫及管理規約等相關未竟內容。</p> <p>4. 109-110 年實施者已與圖書館、交通局溝通數次，後續委請住宅處協助召開協調會事宜。</p> <p>桃園市政府住宅發展處 住宅處同意邀請相關單位召開協調會。</p>	
--	--	--

	<p>護配合 ubike 由交通局統一委外維護管理營運」一節，建請先行與交通局及圖書館確認維管權責機關。另有關本案桃園市有權利變換分回及捐贈容積供圖書館使用部分，亦請併同與圖書館確認空間細部配置。</p>		
--	--	--	--

第 2 案：「變更桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- (一)更新後 2 樓 B1 戶因露台較大約 52 坪，其單價是以此戶 39.6 萬之 1/3 價格計算，按照此評估結果其總價達 687 萬，該露台屬於約定專用，總價與單價的價格是否合理？請估價師補充說明。
- (二)就本市執行增額容積或代金估價經驗，在區域價格以三民段最優、水汴頭段其次，惟三家估價師更新前土地估價調整率卻以水汴頭段最優，請補充說明其原因，並請再檢視更新前土地估價之調整率是否符合目前市場價格。
- (三)請三家估價師分別表列個別因素中車站、學校、市場、公園、停車場等接近條件調整比例調整方式。
- (四)請三家估價師確實依不動產估價技術規則第 14 條規定，進行更新後停車位之估價，如經檢討確不能採兩種以上方法估價，應於報告書敘明緣由。
- (五)依據本市增額容積及代金估價經驗，桃園市全區容積調整幅度約占比較標的/勘估標的容積率比値之 50-70%，又本案非屬重大建設或火車站周邊地區，惟本案容積調整幅度約為 80%以上，是否合宜，請估價師再檢視容積率調整中各項數據之適宜性。
- (六)三家估價個別意見
 1. 巨秉估價師事務所：
 - (1) 頁 46：請再檢視容積差異之地價調整率各項數據之適宜性。
 - (2) 頁 48：請說明本案是否參考內政部公告都市地價指數(縣市別)進行價格日期調整？又本案比較標的及勘估標的均位於桃園區，請補充說明調整基礎以「桃園市」而不以「桃園區」作為依據之原因？
 - (3) 頁 55、63：辦公室、住宅，應以勘估標的為基礎修正臨路面數量。

(4) 頁60：採用10樓作為住宅比準戶之原因為何？

2. 中華徵信估價師事務所：

(1) 頁 66：請再統一檢視接近項目之車站學校、市場、容積調整及土地面積調整率之一致性。

(2) 頁 69：備註說明、二樓(60%)及夾層(40%)推估一樓；且夾層說明有誤。

(3) 頁 71：樓層高度、通風採光請逕為載明高度&面數、取代優劣文字；總樓層差異大(19/12/24/14)、未見適當欄位調整；商效逕為雙位數調整而未見說明；接近項目之車站&公園調整差異大，請再統一調整檢視。

(4) 頁 72：權重引用依據？請增列絕對值加總值。

(5) 頁 73：請載明為店面或住宅比較標的查證表，另請補充說明比準戶選定 10 樓原因？又臨路情形應以比準戶所臨之道路，非以基地臨路作為基準，亦請一併修正。

(6) 頁 75、76：樓層位置調整與樓層別效用比未匹配。

3. 宏大估價師事務所：

(1) 頁 77：寬深比應以數據取代優劣之說明；容積調整及接近項目之車站&公園調整敏感度差異大，請再統一檢視。

(2) 頁79：請說明比較標的1總調整率高於其他兩處標的，卻有較高加權數原因，並請增列總調整率。

(3) 頁85：店面屋齡7.9年調1%，相對其他二所差異大；公設比7%調1%？是否稍嫌不足？

(4) 頁95：嫌惡設施1%、請載明項目以利檢視調整率。

(5) 頁98：依據四號公報附表二所示，桃園市開發工期超過2-3年之利潤率應為13~21%，請補充說明利潤率12%原因。

(七)請實施者將公寓大廈委員會應負之義務(開放空間、綠建築及無障礙環境設計之管理維護)等相關內容載明於公寓大廈管理規約中。

二、決議

(一)本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫請實施者依各委員及各單位意見內容修正後通過，並授權業務單位確認修正內容。

(二)請實施者於會議紀錄發文次日起九十日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

「變更桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換案」住宅發展處書面審查意見

一、變更都市更新事業計畫

- (一)變更產權狀態為權利變換報核當日，同意比例無變更。
- (二)財務計畫之成本依權利變換計畫估價當期進行變更，車位配合公益設施捐贈減少總銷售金額及面積 29.92 坪，並依領銜估價師事務所鑑價結果計算，此事業計畫變更無負擔費用且經所有權人 100%同意，共同負擔費用平均比為 55%。
- (三)維護管理部分新增文字敘述捐贈桃園市政府社會局公益設施車位編號 560。
- (四)修正本案實施進度共 73 個月(自事業計畫核定公告至更新成果備查)。

二、權利變換估價

- (一)本案領銜估價為巨秉不動產估價師聯合事務所，更新前土地平均單價為 1,050,000 元/坪；更新後 1 樓平均建坪單價為 534,409 元/坪、2 樓以上平均建坪單價為 350,787 元/坪、車位平均價格為 1,182,631 元。(權利變換計畫書第壹拾章)
- (二)更新後機械車位價格，巨秉為 65 萬、中華 66 萬、宏大 50 萬，經檢視更新後單價仍有價差差過 20%之情形，請估價師再行檢討修正。
- (三)本案都市更新時程獎勵為 7%，規模獎勵為 17.30%(總計約 24.30%)，另本案比較標的多選用經國重劃區案例，以面積 7178.91 平方公尺之建築基地，且均已 3 年內之相同標準計算，可以取得 15%規模獎勵及 10%的時程獎勵(總計約 25%)，其容積獎勵差異不大，請估價師補充說明於區域因素中修正重大建設項目調整-5%之原因。
- (四)另就 1 樓夾層估價部分，巨秉為 1 樓店鋪打 7 折，宏大為 2 樓店鋪打 7 折，中華為 1 樓店鋪價格打 6 折，請估價師說明夾層的價值計算之差異原因。

- (五)依建築法令規範，夾層僅能設置於1樓或頂樓，有關估價報告中夾層樓層數(巨秉：1樓、宏大：2樓、中華：1樓)，請統一調整。
- (六)本案規劃取得銀級綠建築標章，請估價師說明是否有依桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準規定，將綠建築標章適度反映於更新後售價。

第 3 案：「變更桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」

一、委員及各單位審查意見

- (一) 建議於變更說明對照表中，補充說明財務計畫各項金額變動情形，以利審查。
- (二) 建議公辦更新案之共同負擔費用比照一般通案為依提列總表實際計算之金額，僅於權利價值分配及差額價金找補時以實施者承諾之共同負擔比計算。一方面可以讓參與公辦更新案之私地主了解公辦案之優點，另一方面若日後涉及財務計畫變更，應以實際共同負擔金額計算，若仍高於實施者承諾共同負擔比，則維持原承諾；若低於實施者承諾共同負擔比，則以低者計算。另雙北市已有依財政部函釋調整營業稅計算方式之案例。
- (三) 本案依財政部新頒布之解釋令重新核算營業稅並透過調高利潤及風險管理費率，使共同負擔費用維持不變，惟因利潤及風險管理費率已於事業計畫核定，節省下來的營業稅應該下修或維持簽約時共同負擔比例，應該要釐清辦理原則。
- (四) 建議於計畫書中補充說明，本案因配合審查意見使共同負擔比符合契約約定之比例，調整風險管理費率等相關內容。
- (五) 本案社會住宅棟 1 至 3 樓為派出所使用，其耐震係數與一般住宅棟不同，是否會造成兩棟造價上的差異，提供實施者參考。

二、決議

- (一) 本案營業稅依 109 年財政部函釋改以 107 年桃園市都市更新共同負擔提列基準計算，相關費用併同修正，經審議會討論後，予以同意。
- (二) 考量近年營建費用大幅上漲，實施者承擔相當風險，同意本案調整風險管理費率不超過提列上限，並請實施者檢附營建費用依物價指數調整之佐證資料，授權作業單位確認。

(三) 請實施者依委員及各單位意見修正後通過，並於會議紀錄發文次日起 90 日內，依審議結果修正完成續辦核定程序。

柒、散會(上午 10 時 50 分)