

「擬訂桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 筆土地  
都市更新權利變換計畫案」公聽會  
會議紀錄

一、會議時間：111 年 9 月 15 日（星期四）上午 10 時 30 分

二、開會地點：桃園市政府住宅發展處 406 會議室

三、主持人：邱副處長奕聖

四、出(列)席人員： 紀錄：郭紋伶

所有權人：晶悅國際飯店股份有限公司代理人（張○○、徐○○）

他項所有權人：兆豐票券金融股份有限公司

專家學者：何委員芳子、連委員琳育

實施者團隊：合一建築股份有限公司（賴柏維）、呂建勳建築師事務所、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）、中華徵信不動產估價師聯合事務所（林庭安）

住宅發展處：陳科長怡芳、郭紋伶

五、意見陳述與回應：

（一）學者專家—何芳子委員

- 1、請補充說明事業計畫變更的理由及內容，並針對變更前後製成對照表。
- 2、依簡報 p. 8 財務計畫因估價基準日(111 年 4 月 30 日)的變更，主要的重建費用增加超過約 5.7 億元，請補充原估價基準日日期及造價提列標準之依據。
- 3、請補充前後鑑價結果之差異。
- 4、本次降低三項管理費用之提列比率，約降低 2.4 億元，共同負擔比例為 55%，請補充說明可分配價值及共負比之前後差異，以及營業稅前後提列內容。

(二) 學者專家—連琳育委員

- 1、 現規劃有店面、辦公及住宅，針對價格合理性進行細部審查。
- 2、 機械車位單價偏低，請估價單位補充說明及相關案例。

(三) 住宅發展處

- 1、 本案事業計畫業經核定公告，提醒實施者地下室高度僅 3 公尺，扣掉梁版高度，實際可使用淨高約 2 公尺多，請考量使用上的方便性。
- 2、 目前防水保固為 2 年，是否可多增加一年？
- 3、 有關社會局分回地下室編號 560 車位，是否已經過社會局確認？

(四) 實施者團隊

- 1、 本次變更是實施者與土地所有權人協商調降管理費用，使共同負擔比例符合協議內容。有關營業稅、工程費用提列及圖面皆維持不變，故變更對照部分會於計畫書內補充。
- 2、 當時是事業計畫與權利變換分送，故有估價前後之差異。
- 3、 有關機械車位的部分，劃設於 B4，因為普遍不受歡迎，故在價格上做一些考慮，針對機械車位會再補充案例作說明。
- 4、 地下室高度 3 公尺的僅在地下 2、地下 3 及地下 4，皆做 40 公分厚之獨梁板，但地下 1 高度有較高，因現況大有路及大興路地勢高差將近 3 公尺，
- 5、 公益停車位部分已在事業計畫時跟社會局確認。

**六、 結論**

本次會議與會以及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另公開展覽至 111 年 9 月 15 日止，期間如有其他意見，仍可採書面方式向本市住宅發展處表達，住宅發展處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，本案公聽會紀錄將於會後上網公告，請至「桃園市政府住宅發展處／業務資訊／都市更新科」查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

**七、 散會：上午 11 時 00 分**