

召開「中山女中南側地區都市更新案」權利人說明會 會議紀錄

壹、會議時間：108年7月18日（星期四）下午7時整

貳、會議地點：中華民國台灣女童軍總會1樓禮堂

參、主持人：國家住宅及都市更新中心林副組長銘峰

肆、出席者：（詳會議簽到單）

伍、主席致詞及簡報：（略）

陸、權利人發言要點：

一、權利人甲：

（一）更新前估價西半南1區與東半南2區，該二區同樣都位於八德路上，為什麼土地平均單價差那麼多？

（二）西半北2區沒在八德路上也比西半南1區，土地平均單價還要更高，請估價師說明一下。

二、權利人乙：

（一）住都中心針對每個分區作意願調查，請問未來如何依據調查結果來劃定更新單元及排除不同意分區？如果全區未能夠達到百分之百同意，是不是有分區進行的時間表？

（二）有沒有全案都市更新時程表？

（三）本案是全區都要進行都市更新，但是分區裡面的同意比例有的不到百分之十，是不是要等到百分之百同意才要啟動？

三、權利人丙：

（一）從統計資料來看分區的同意比例不太一樣，假設同意比沒有百分之百或甚至不到一半，這種情況要怎麼啟動招商？

（二）有沒有可能分區開發，或者維持全區開發？

柒、回應要點：

一、誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所(謝估價師坤龍)

(一)有關西半南 1 區與東半南 2 區更新前估價回應如下：

東半南 2 區土地平均單價會比西半南 1 區高的主要原因在於東半南 2 區建物有「原容大於法容」的情形，東半南 2 區的現況容積率為 255.12%，比西半南 1 區基準容積率 225%還要高，再經過分區地價綜合推估後，評估出東半南 2 區土地平均單價為 329 萬 4,300 元/坪，西半南 1 區土地平均單價為 282 萬 300 元/坪。

(二)有關西半北 2 區與西半南 1 區更新前估價回應如下：

西半北 2 區土地單價會比西半南 1 區高的主要原因在於西半北 2 區土地有部分屬住 3-2，住 3-2 的基準容積率為 400%，比西半北 2 區的基準容積率為 225%還要高，再經過分區地價綜合推估後，評估出西北半 2 區土地平均單價為 315 萬 2,100 元/坪，西半南 1 區土地平均單價為 282 萬 300 元/坪。

目前跟各位所有權人報告的更新前估價價格，僅為本估價師事務所初估供大家做參考，未來仍應以經過台北市政府審議通過之權變計畫書所載之價值內容為準。

二、國家住宅及都市更新中心(林副組長銘峰)：

- (一)目前本案的設定是整體開發，暫無分區開發的規劃，而且住都中心首要處理歷史建築的修復再利用計畫，本案基地內坐落歷史建物及老舊房舍的現況是無法吸引比較優質的投資者，且未來可能引進投資團隊、非單一建商，因為本案的開發量體大、基地問題相對複雜，非單一建商能夠處理。住都中心設定未來投資團隊須負擔都市更新事業重建及經營管理更新後房地，即實施者及投資團隊將長期持有資產及收益，與以往民辦都更實施者及投資人銷售處分更新後房地的開發模式有所不同。

另外住都中心認同參加都市更新的地主對於滿足現有居

住空間的需求，會盡量在招商文件裡面明確規定、讓未來投資團隊以設計規劃來滿足，住都中心非常感謝已同意參加的地主，對不同意的地主也予以尊重，將會更努力爭取未表態地主的認同，預計於 108 年 10 月辦理地主說明會報告相關進度。

- (二) 住都中心目前規劃全區整體開發，由於基地內已經通過變更細部計畫將歷史建物區的容積調派到其他建築用地，且本案的開發量體將近 5 萬坪，非單一業者可以獨力投資的都更開發案，歡迎符合投標資格的投資人提出好的規劃方案，共同成就本案。
- (三) 本案將於明年由住都中心辦理招商，所以將於 10 月辦理地主說明會向大家報告，請尚未表達意願的地主審慎考量後與本中心聯繫，因為會關係到本案更新單元範圍，我們會盡最大努力跟地主們溝通說明，請大家踴躍參與，感謝大家。

捌、散會(下午 8 時 20 分)