

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市府都市發展局 函

575  
10049  
臺北市中正區北平東路30號11樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：蘇雅婷  
電話：2321-5696#2958  
傳真：2397-4328

受文者：長虹建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年11月27日  
發文字號：北市都新字第10431760200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本局104年11月13日召開長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組複審會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局104年10月30日北市都新字第10431760210號開會通知單、104年11月11日北市都新字第10431760220號函續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本案因更新單元北側與公園用地相鄰，爰依本案複審會議紀錄請本府工務局公園路燈工程管理處表示意見。

- 正本：簡執行秘書裕榮、林委員秋綿、脫委員宗華、陳所長謙、楊所長長遠、于秘書長俊明、陳所長玉霖、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府交通局 李幹事慧、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 張幹事明森、內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(另含計畫光碟1份)
- 副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、長虹建設股份有限公司、丹棠開發股份有限公司、宏大不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、永慶不動產估價師聯合事務所(均含附件)

局長 柯洲民

都市更新處處長 方定安 決行

長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組複審會議紀錄

壹、時間：民國 104 年 11 月 13 日（星期五）上午 10 時 45 分

貳、地點：臺北市都市更新處十樓會議室

參、主持人：簡執行秘書裕榮

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：蘇雅婷

伍、實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、出席單位及人員發言意見：

一、新工處 陳幹事家邦（書面意見）

（一）本案因更新單元北側與公園用地相鄰，建請更新處加會本局公園處表示意見。

（二）本案更新單元毗鄰東南側及南側計劃道路（虎林街 200 巷，包含東側道路截角）路段之既有排水溝溝蓋版亦請以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新，另本案涉及虎林街 212 巷廢巷部分，請於廢巷後將該巷之兩端排水溝予以貼齊建築線補設，有關涉及排水溝新設或重設之設計圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面）。

（三）本案事業計畫書 P10-2 所列之銷售淨利為每平方公尺 213,972 元與 P10-3 核算  $\Delta F4$  之 213,835 元不符，請修正。

## 二、法務局 張幹事雅雯(書面意見)

業依前次會議意見修正完竣。

## 三、消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

前次會議意見已說明。

## 四、交通局 李幹事慧(書面意見)

(一)為利裝卸貨於停車場內運行，仍請補充地下停車場限高尺寸。

(二)人行道淨寬請標示扣除植栽槽寬度後之尺寸。

## 五、地政局 蕭幹事佑嘉

(一)有關信義區各區位包含信義計畫區與本案位處區位之市場行情比較分析之說明回應請加入事業計畫 P5-20，以利比較區域行情。

(二)宏大不動產估價報告書封面提及為「幹事複審版」，惟目前召開會議係為幹事及權利變換計畫審查小組複審會議，請更正。

(三)永慶、景瀚不動產估價報告書所附比較案例未揭露完整門牌或地號，因無從審查案例資料正確與否，故保留相關意見。另請於提會時檢附有完整門牌或地號之附件冊，並請以後送件審查時主動檢附有正確門牌或地號之附件冊，以免耽誤審查時程。

(四)宏大不動產估價報告書 P58 比較標的六之價格日期與勘估標的差距一年半以上，僅調整 5%似有不足，建請估價師衡酌調整。

- (五) 若用相同營建成本興建於房價較高區域及房價較低區域，理應房價較高區域會有較低共同負擔比。本案位於信義計畫區旁房價不低，且營建費用依鋼骨 SC 之標準單價提列，並加計制震等特殊工程費用，營建費用單價達 22.2 萬元/坪，致共同負擔比例達 42%。另簡報資料 P25 有容積移轉較無容積移轉方案總銷金額增加 9.8 億，約增加 23%，共同負擔費用雖增加 8.5 億，但增加幅度達約 66 億。建請實施者再就成本與估價師於房價評估上再衡酌評估與調整後，提請審議會討論共同負擔比是否合理。
- (六) 宏大不動產估價書 P170 估價師回應說明 11 樓以上之樓層均會被主幹道上之建物遮蔽。惟樓層別效用比並非僅有景觀效益，尚有其他效益，且依實價登錄網站案例觀之，高樓層間之樓層別效用比差距不會比低樓層間之樓層別效用比差距差，樓層別效用比 11 樓至 21 樓每層僅增加 0.5% 似低於一般市場正常合理樓層別效用比，建請估價師再衡酌考量樓層別效用比是否需要調整。
- (七) 有關停車位之估價，請三家不動產估價報告書依不動產估價技術規則第 14 條規定辦理（不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限）。

## 六、財政局 徐幹事淑麗

- (一) 事業計畫頁 16-2 營建費用，工程造價以自評建材設備等級應介於 21~25 層鋼骨造建物約第二級及第三級間以 61,697 元/m<sup>2</sup> 提列，未依工程造價要項規定之單價提列及未依 103 年 12 月 12 日幹事會議決議：「刪除建築物工

程造價超過鋼骨鋼筋混凝土造價部分」調修，另法定工程造價以鋼骨構造單價提列，併請請實施者說明並請更新處協助釐清是否合於規定。

- (二) 事業計畫頁 16-2 因拆除費已於拆遷補償費中扣除，故應不得再提列於共同負擔，以免所有權人重複負擔，請刪除。
- (三) 事業計畫頁 16-2 B4F 地下層超建單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額，請釐清後修正。
- (四) 事業計畫頁 16-5 自有資金貸款利息之計算，請補敘明利率基準日及依郵政儲金一年期定儲利率達 1,000 萬元以上利率計算，請釐清後修正。
- (五) 表 16-9 現金流量表中因公共設施用地捐贈本市土地成本無實際現金流出及已無提列公園整修費用、公園認養費用，故請刪除該等項目。
- (六) 容積取得成本依事業計畫頁 16-6 敘明係依報價單金額提列，惟附錄八無報價單，請依費用提列總表規定依實際金額提列並檢具購入容積之實際支付成本證明文件，請補正。
- (七) 本案提列 2 項特殊項目費用(制震構造 14,960,000 元、地質改良 10,649,993 元) 請實施說明必要性及合理性後提會審議。
- (八) 本案各項管理費依 103 年 12 月 12 日幹事會議決議，以實際不超過提列標準 90 % 提列，經檢視人事行政管理費 (5%)、銷售管理費 (6%) 仍未下修、風險管理費下修為 11.92% (原 12.25% 未達 90 % 以下)，均以高限比率提列，

共同負擔比率 42%，請實施說明必要性及合理性後提會審議。

#### 七、權變小組 楊所長長達(書面意見)

- (一) 請於複審會議說明在宏大估價報告書 P71 何處已針對面公園、山景進行修正？
- (二) 宏大估價報告書 15、51 地號地形較差，地價高於 16~23 地號是否合理？何謂維持分配的平衡？

#### 八、權變小組 陳所長謹

- (一) 預售資金收入應分配在土地及建物上，不宜將所有預售資金皆計算於建物上，請釐清修正。
- (二) 有關基準地及比較標的之間的調整係數不一致，其中距離遠近確實對價格產生影響，惟應歸在區域因素裡面去調整，而非於個別因素裡面，請釐清。
- (三) 估價報告書 P113 有關分等的調整率部分，估價師說明較佳的級距調整為-5%~-15%，同等級調整差異過大，應衡酌條件是否相當及是否不適合劃分在同一個等級，請釐清修正。
- (四) 有關直接資本化率跟 Inwood 法，請釐清不動產估價技術規則中，影響收益資本化率的應為流通性、風險性及增值性的管理成本，皆無說明因為期限長短而不同，而適用不同的收益資本化率，因此回應說明上似有不合理之處，請釐清修正。

#### 九、脫委員宗華

- (一) 有關事業計畫報告書 P10-8 人行步道留設檢討圖，不計

△F5-3 獎勵而計入「容積移轉」回饋的部分，請加註說明。

(二) 本案位於住三巷道內，然設計之建物總高度達 89 公尺，建議併△5-1 之各項因素考量宜給予之獎勵額度。

(三) 本案與北側公園現有、鄰基地喬木間之樹距，請補繪於圖面，並檢討。

(四) 事業計畫 P12-2 三面種植之楓香，是否會影響雲梯車救災，建請消防局檢視。

#### 柒、會議結論：

一、制震構造請補充說明制震位置圖與維護管理事項，並納入住戶管理規約內。

二、地質改良費請補充說明本宗地質條件。

三、屋頂喬木植栽請補充說明其固定方式與防風性。

四、報告書 P13-16 綠建築設施管理公約請納入住戶管理規約內檢討。

五、承辦科、幹事、權變小組及委員意見請實施者檢討修正後，檢具修正後計畫書圖申請辦理後續作業。

捌、散會（上午 11 時 45 分）。