

113 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議紀錄

壹、 時間：113 年 3 月 28 日(星期四)上午 10 時 0 分

貳、 地點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

參、 主持人：趙卿惠召集人

紀錄彙整：郭芳瑜

肆、 出席單位：略（詳簽到簿）審議案：共 1 案

第一案：擬訂臺南市東區平實段 8 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

說明：

（一） 背景說明：

1. 緣起：本案係經內政部營建署 102 年 11 月 18 日同意補助，依都市更新條例第 12 條「經公開評選委託都市更新事業機構為實施者」所辦理之公有土地都市更新案件。配合國防部軍備局近年積極推動營改土地資產活化，依都市更新條例暨相關規定辦理都市更新開發計畫，加速帶動東區副都心之發展同時透過容積獎勵公益性設施之回饋取得公營住宅，以期達到照顧民眾居住權益，創造市民、公部門與投資者多贏效益。
2. 計畫範圍：基地位於臺南市東區後甲二路、後甲三街、平實二街與平實六街所圍之住宅區土地，包含平實段 8 地號等 5 筆土地，面積共 24,155.50 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。
3. 徵得實施者過程：本府於 110 年 7 月招商，經公開評選後由達麗建設事業股份有限公司為最優申請人，並於 111 年 3 月 10 日與達麗建設事業股份有限公司簽訂委託實施契約，共同負擔比率為 50.88%，契約主要規範內容（契約 9.2.2 條、9.3 條、10.6

條、15.3.1 條) 如下:

- (1) 開發量體於法定容積外增加之建築容積額度(不得申請容積移轉)累計上限不得超過法定容積之 1.5 倍。
- (2) 配合臺南市政策目標及社會公益性, 本案得依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請獎勵容積, 惟不包含時程獎勵 (§14)、規模獎勵 (§15) 等獎勵項目。廠商應優先爭取提供指定之社會福利設施(公營住宅), 申請額度為法定容積上限之 30%, 以及銀級以上綠建築標章。
- (3) 共同負擔比率不得超過 50.88%。
- (4) 實施者應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後, 經臺南市政府書面通知日起算 90 日內給付土地所有權人 100% 更新後權利金。

4. 本案土地所有人財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 110 年 4 月 9 日台財產南南一字第 11012009310 號函及 111 年 11 月 28 日台財產南南一字第 11112030820 號函主張全部以選擇分配更新後權利金方式參與權利變換。

(二) 法令依據: 都市更新條例第 12、32、37、48 條

(三) 計畫內容: 請詳計畫書

(四) 辦理情形:

本案於 111 年 12 月 29 日報核事業計畫及權利變換計畫, 112 年 1 月 18 日起 30 日辦理公開展覽, 並於 112 年 2 月 2 日舉行公聽會、112 年 3 月 7 日完成機關書面協審、112 年 5 月 26 日召開都更、都設聯席專案小組會議、112 年 12 月 27 日都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組會議、113 年 2 月 17 日辦理聽證, 期間同步針對實施者指定提供之公營住宅規劃設計及本案不動產估價報告書進行審議。

(五) 人民或團體陳情意見：

地主財政部國有財產署對估價審查結果提出書面意見，113 年 2 月 17 日辦理聽證 (書面意見及聽證紀錄詳報告書內文)。113 年 3 月 28 日審議當日陳情意見詳附件一

(六) 審議過程：

1. 公營住宅基本設計審查：

有關本案公營住宅之區位、房型規劃及配置、基本設計等內容，經本局邀集委員召開 4 次審查及數次工作會議後於 112 年 8 月 31 日決議修正後通過。

2. 估價報告審查：

為本案後續共同負擔提列費用及權利價值計算，爰依都更條例第 50 條第 3 項規定先行於 112 年 2 月 23 日、112 年 6 月 16 日分別召開 2 次估價報告審查會議審議，後續依會議結論於 112 年 8 月 18 日、112 年 10 月 3 日召開兩次估價工作會議，並於估價報告修正後於 112 年 11 月 29 日經估價委員複核無意見，續依複核結果納入本案事業計畫及權利變換計畫報告書；惟土地所有權人針對估價結果仍有疑義，第二次工作會議土地所有權人發言紀錄詳附件。

3. 都更、都設委員會聯席小組

考量本案審議重點議題包括提供市府之公宅及整體基地建築開發，考量案情涉及建築量體配置、都市設計及共同負擔費用提列、權利變換等議題，爰先行成立都更、都設聯席專案小組，並於 112 年 5 月 26 日召開聯席小組會議，聽取事業計畫及權利變換計畫草案等內容，並提供初步建議意見，決議修正後接續進行都更、都設相關審議。

4. 都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組會議

考量本案涉及容積獎勵申請、權利變換共同負擔費用提列、估價(更新後總價值計算)及地主分回權利價值等議題，組成專案小組，於 112 年 12 月 27 日召開本案第一次專案小組會議，聽取事業計畫及權利變換計畫內容並提供初步建議意見，決議修正後提審議會審議。

5. 其他相關審議：

臺南市建築物交通影響評估審議會已於 112 年 3 月 20 日決議修正後通過、臺南市都市設計審議委員會已於 112 年 11 月 9 日決議修正後通過。

(七) 本案申請都市更新容積獎勵項目：

1. 提供指定社會福利設施容積獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條)：本案實施者提供公營住宅，獎勵係數經本府 109 年 9 月 4 日公告為 1.37，實施申請獎勵值為 30%，符合契約規定。
2. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條)：取得銀級候選綠建築證書，申請基準容積 6%，符合契約規定。
3. 智慧建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條)：取得銀級候選智慧建築證書，申請基準容積 6%
4. 其他獎勵：依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定，申請獎勵值為 8%。
5. 總計申請獎勵及容移額度：前述(一)+(二)+(三)+(四)，合計為基準容積 50%，符合相關法令及本案契約規定。

(八) 權變結果：

1. 共同負擔提列費用總額：原為 9,662,655,553 元，依契約規定共同負擔比率計算結果不得超過 50.88%，經計算後僅提列 7,891,819,107 元。
2. 更新後房地價值：

地面層平均建坪單價(元/坪)	617,151
二樓以上平均建坪單價(元/坪)	378,595
車位平均價格(元/個)	1,372,883
更新後總權利價值(元)	15,510,650,760

3. 共同負擔比率：50.88%。

4. 權變分配結果：

(1) 土地所有權人分配權利價值：7,618,831,653。

(2) 實施者分配權利價值：5,524,273,375。

(3) 與實施者協議出資之人分配權利價值：2,367,545,732。

決議：

(一) 有關事業暨權變計畫附錄四「建築工程建材設備調查表」，經 112 年 5 月 26 日都更、都設聯席小組會議決議確認達第二級標準，同意實施者所提計畫方案。

(二) 有關事業計畫第拾捌章「財務計畫」及權利變換計畫第玖章「權利變換所需費用」，依 112 年 12 月 27 日第一次專案小組會議決議同意實施者自提變更部分（印花稅、廣告銷售管理費提列實施者實際取得部分（100%更新後房地）），並同意其餘項目費用提列方式；另信託合約尚未檢附，請實施者於核定前檢附並授權由業務單位檢核提列金額。後續如有配合公宅審查、交通影響評估審議、都市設計審議、建築基地綜合設計、估價等相關審議結果，致影響相關費用計算結果者，授權由業務單位檢核計算結果。

(三) 有關事業計畫第拾章「申請容積項目及額度」，同意實施者所提容積獎勵項目：

1. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定提供公營住宅，申請基準容積 30%之容積獎勵。

2. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定取得銀級候選綠建

築證書，申請基準容積 6%之容積獎勵；另請實施者取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

3. 依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定取得銀級候選智慧建築證書，申請基準容積 6%之容積獎勵；另請實施者取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
4. 有關申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」得增加之容積部分，依權責單位審查結果辦理，且增加之容積與都市更新容積獎勵總計不超過基準容積 50%為上限。

(四) 同意本案共同負擔比率依實施者承諾 50.88%提列。

(五) 下列事項於修正或補充說明事業計畫及權利變換計畫書內容後同意，授權由業務單位複核：

1. 有關事業計畫第拾捌章第二節「成本收入分析」實施者部分呈現成本大於收入一事，請詳實檢視財務平衡並提供更詳細之分析說明。
2. 有關權利變換計畫第拾伍章「土地、建築物及權利金分配清冊」、拾陸章「地籍整理計畫」車位無論有無登記面積，價格與皆相同之緣由請釐清；另請補充說明大小公、車公等計算方式。
3. 有關事業計畫及權利變換計畫附錄三「住戶管理規約」，釐清增設車位與露臺是否辦理登記與銷售，如有銷售，請於規約內容載明約定專用等相關事項，並請參考內政部規約範本調整內容。

(六) 涉及估價部分請依下列決議事項辦理：

1. 有關估價結果，十字軸帶以西側建物（面公園部分）估價結果委員無意見；十字軸帶以東三棟建物，因建築樓層高者（成本較高）平均單價較低顯不合理，應予以合理調整，另針對 22 層

建物(R10-B 棟)與 13 層建物(R12)均價與他棟建物存在落差部分，請予以上調；整體調整邏輯應有一致性標準。

2. 公宅非嫌惡設施，請實施者於調整率進行合理調整。

3. 其餘請依聽證紀錄、本次審議會陳情意見(詳附件一)及其他委員意見(詳附件二) 調整並作合理回應後，於會議記錄發文日之次日起一個月內送交臺南市政府依程序續處。

(七) 聽證紀錄依都市更新條例第 33 條規定決議結果如下：

序號	發言人及其陳述或發問要旨	答覆	大會決議
1	<p>當事人：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(現場發言及書面附件資料)</p> <p>(1) <u>有關案例選取部分</u>：</p> <p>A. 不動產估價技術規則第二條第十一款定義「同一供需圈」係指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。第十二條規定「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。」故比較標的之遴選，應以「比較標的與勘估標的間能成立替代關係且其價格互為影響」為要件，並未強制新興重劃區應優先考量。</p> <p>在回應本署所提北區新成屋平均售價每坪都超過 40 萬元，地下一層停車位價格約為 170 萬元~190 萬元間(綜-7)提及：「鄭仔寮重劃區並不屬於近鄰地區範圍內且重劃區發展成熟度亦不相同，依不動產估價技術規則本案選取案例以同一供需圈</p>	<p>實施者受任人：大有國際不動產估價師聯合事務所王璽仲所長(現場發言及書面附件資料)</p> <p>(1) 有關國產署提及北區鄭仔寮重劃區新成屋(遠雄新源邸)售價平均約為 36~41 萬/坪，經檢視後確實有部分成交案例超過 40 萬，但仍有低於 40 萬之案例，遠雄新源邸不論前後戶均為面公園且視野開闊，故不應直接與本案均價比較，如以同屬面公園第一排相比較，本案對比鄭仔寮遠雄新源邸各樓層均價應無低估之情形。</p> <p>(2) 另有關成大寶仁案例屬預售屋標</p>	<p>第 1 點-A、B</p> <p>有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議(六)修正估價報告書內容。</p>

	<p>之以近鄰地區及新興重劃區為優先。」但本案三本估價報告書均未定義近鄰地區範圍，如何確認所選案例在近鄰地區範圍內，永康區大橋區徵區及南區水交社重劃區屬近鄰地區，鄭仔寮重劃區不屬近鄰地區的說法，邏輯上很奇怪；再者，不動產估價技術規則並未強制規定新興重劃區案例應優先考量。</p> <p>B. 平實重劃區位於東區南紡夢時代旁，是台南市政府積極開發的重劃區，也是台南市政府扶植的「東台南副都心」，位於東區與永康區交界處，鄰近成功大學、成大醫院、奇美醫院、台南一中、後甲國中、復興國中、長榮中學、慈幼工商、傳統菜市場、兵仔市市場、南紡夢時代、大灣交流道、台南火車站等生活便利性設施。聯外道路方面：南北向有 30 米省道台 1 線(中華路、中華東路)，東西向有 40 米(計畫)小東路、20 米裕農路，距大灣交流道約 1.1 公里。平實重劃區在交通動線、周遭環境[東區有夢時代、後甲商圈，永康區中華里(原精忠新村)、永安市地重劃區(兵仔市、麥當勞)]發展成熟度方面，均屬台南市甚為珍貴稀有之地，不管民間、台南市政府無不把此處視為瑰寶；因此以虎尾寮、鄭仔寮重劃區大樓交易實例推估勘估標的住宅價格，完全沒有高估問題。請問虎尾寮重劃區內距百貨公司、成功大學、成大醫院、台南火車站、大型菜市場有較平實營區近、好嗎？虎尾寮重劃區除了距國 1 仁德交流道比較近外，生活便利性設施、大眾運輸系統沒有一樣比得上平實重劃區。更何況虎尾寮重劃區整體地勢西高東低、坡度大，遇大雨淹水紀錄少不了他，又有後甲里斷層帶經過，單以淹水記錄及斷層帶經過等嫌惡設施，平實重劃區就較虎尾寮重劃區好太多。鄭仔寮重劃區以純住宅為主，區內除花園夜市、國小外，無特殊生活便利</p>	<p>的，無法列為估價比較標的，一般預售屋無法列為比較標的之原因，主要有付款成數及個案房型與位置等條件無法確認情形。</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	--

	<p>性設施，區外雖有 COSTCO、特力屋等大賣場，但其他周圍屬早期開發 4 層以下透天厝住宅社區，未來發展有限；整體交通方面，距永康交流道最近約 4.7 公里，聯外交通系統亦不及平實重劃區。整體而言，虎尾寮重劃區、鄭仔寮重劃區以民國 112 年現況並沒有較平實重劃區優。</p> <p>估價師常引用大橋區段徵收區案例，但大橋區段徵收區西北側以台鐵縱貫線為界、東南側為中山南路，對外交通以 22 米中山南路(省道台 20 線)為主；鄰近無百貨公司，奇美醫院、南台科技大學、國 1 永康交流道，均位於台鐵縱貫線另一側，須經由中華路(30 米省道台 1 線)聯繫，中華路交通繁忙，交通動線不佳；且大橋區段徵收區徵收前，區內及周圍地價明顯低於平實重劃區周邊，以大橋區段徵收區內大樓售價來調整平實重劃區都更後大樓售價，就像以新營市區大樓售價為案例，來調整永康區大橋區段徵收區大樓住宅價格一樣，不可思議。</p> <p>多位委員及地主均對估價師所選用案例提出質疑，估價師對此部分均未就勘估標的與比較案例所在區域因素、個別因素進行深度分析，僅在文字上一再敷衍，實非恰當。</p> <p>C.有關地下層停車位價格評估結果較北區地下一層每個 170 萬元~190 萬元低一事，回應理由為(綜-7(二)意見回應 1.)：考量本案周邊有平實公園停車場，.....。綜上所述，本次評估之住宅與車位售價應尚無貴署所述情況。依此理由，因住宅大樓附近有停車場，大樓地下室所設之停車位亦較大樓住戶多，因此大樓停車位價格會較低。如果這樣的推論是正確的，那麼高雄左營高鐵站周邊住宅大樓地下室停車位價格，應該比仁武澄觀自辦市地重劃區內住宅大樓地下室停車位價格便宜才對；但事實上澄</p>	<p>(3) 車位部分經查實價登錄 110/01~111/08 北區屋齡五年內大樓之買賣實例之車位價格(扣除實價登錄無登錄之案例)地下一樓之均價約為 155 萬元(區間為 110~200 萬/位)，另屬預售屋性質</p>	<p>第 1 點-C 有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議(六)修正估價報告書內容。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

<p>觀自辦市地重劃區八德東路 236 號地下一層平面停車位民國 112 年 11 月 21 日面積 28.97 m²，一個 155 萬元；而左營高鐵站文川路 207 號地下四層平面停車位民國 110 年 8 月 9 日面積 28.96 m²，一個 170 萬元，將價格日期調整到 112 年 11 月(清華安富房價指數此期間左營區房價上漲 29.22%)，一個地下四層停車位價格為 219.7 萬元，與推論結果相反。顯見回應內容與事實相反，另對於「...，未來亦有轉運站、輕軌之規劃，區域交通應以大眾運輸為主」的說法，想請問是本案房屋先興建完成，還是轉運站、輕軌先興建完成，又台南市的大眾運輸何時能滿足區域交通需求?以目前台南市民的生活習慣，仍以汽、機車代步為主，而且南市府本年 2 月 17 日召開平實營區第一期都更事業聽證會時，當地里長也表示本區停車位需求強烈，縱使是平日亦供不應求，更遑論假日，與估價師說明情形相反，綜上，認同車位價格的確如估價師所說:並非單純以市場價格進行比較，本署認為本次勘估標的區位、商業活動、交通便利性均優於北區，應進行個別條件差異之向上調整。</p> <p>(2) <u>有關更新後各戶價格差異過大部分</u>，回應資料在附錄 9-4 至附錄 9-11，經檢視附錄 9-4 至附錄 9-11，仍存在下列問題：</p> <p>A. 附錄 9-4 案例案場為「美術園邸」A 區屋齡為 18 年，以中古屋交易案例來推估尚未興建新成屋各戶間價格差異，其適當性無法令人接受。因為屋齡 18 年住宅大樓，其交易單價更易受賣方使用房屋之習慣等不可控制因素影響。依附錄 9-5 所示，面美術館均價為每坪 29.01 萬元，背對美術館均價為每坪 31.97 萬元。此資料與附錄 9-4 相比對有誤，不宜作為說明依據。</p> <p>B. 附錄 9-6 案例案場為「鼎宇美術館」屋齡為 19 年，屋齡太久不宜做為參考依據，且</p>	<p>之世界巨星 111/01~111/08 地下一樓之均價約為 160 萬元，故本案並無低估情形。(詳附件)</p> <p>(4) 針對美術館案例之分析係因應陳啟正專委所提審查意見所作之分析，第一排屋齡多較為老舊，屋齡較新者均為一層一戶或一層兩戶無前後排區別，因此不適用，其餘分析如簡報所示。</p> <p>(5) 有關國產署所提比較標的之計算錯誤、認知差異</p>	<p>第 2 點-A~D 陳述有關其他縣市價格差異資料，僅供參考性質，尚非本更新審議會權責，無爭點。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>此棟大樓與美術館間尚隔有七賢國中，非直接臨美術館。</p> <p>C. 附錄 9-8 案例案場為「皇苑人文臻藏」屋齡為 20 年，屋齡太久不宜做為參考依據。依附錄 9-9 記載，其高低價差約 33.11%；但面對美術館交易日期為 111/4/12 為每坪 35.6 萬元，背對美術館交易日期為 109/6/19 至 111/1/29，平均價每坪 26.76 萬元；若將背對美術館交易案例以清華安富房價指數調整到 111/4/12，其平均價為每坪 31.08 萬元，高低價差約 14.54%。此數字與 33.11% 相差超過 1 倍，亦難以說明本案評估各戶價格差異過大問題。</p> <p>D. 附錄 9-10 案例案場分別為「皇邑美術館」面對美術館屋齡為 17 年，「璞御大樓」背對美術館屋齡為 10 年，得出二者價差 35.16%。但案場不同、建設公司不同、屋齡相差 7 年、交易日期不同，在未做任何調整、說明情況下，直接得出面對美術館與背對美術館價差 35.16%，豈不是太草率？經以清華安富房價指數將二棟大樓交易日期調整至 112 年 4 月，則「皇邑美術館」平均每坪 38.16 萬元，「璞御大樓」平均每坪 31.08 萬元，高低價差約 22.78%；此數據與 35.16% 亦相差 12.39%，此部分難以說明本案評估各戶價格差異過大問題。</p> <p>由上述資料，可以驗證回應內容只是為回應而回應，並未針對問題核心做檢討、修正，而且亦未回應地政局委員所提：美術館相臨街廓之同一樓層是否因面臨美術館而產生之價差百分比做為佐證參考，委員所說，應是請估價師提出面高雄美術館與其他座向之房價也有如此大價差之案例佐證，而非羅列未經檢討、修正之案例，更何況 110 年 10 月後，高雄不動產市場因台積電進駐之外部因素影響，有明顯之大幅變動，不同價格日期之比較</p>	<p>等，經查該案例都不是用在報告書比較標的中有關案例之選取。</p> <p>(6) 依市府地政局發表之臺南市大樓產品樓層別效用比，最低與最高差價約為兩成，本案另考量前後排面景觀及視野之差異，價差最大達 4 成，尚屬合理。</p>	<p>第 2 點後段</p> <p>有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議（六）修正估價報告書內容。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

	<p>結果因此也缺乏客觀性。本案同一樓層不同座向之建物價差如此之大，甚至高達 40 % 以上，極不合理，縱使是安平區之海景宅，面海與不面海也無如此大的價格落差，除了面自由女神、巴黎鐵塔...有如此差異外，實在想不出僅面臨平實公園這種不具寬度的帶狀公園，竟會對房價有如此大的影響，如無實際案例佐證，此部分應作合理之修正。</p> <p>(3) <u>有關附錄 9-13 北區新成屋案例列表部分</u> 在附錄 9-13 備註 2 說明，表中列舉 25 例交易實例，其中編號 3、5、13、18、21、24 車位價格為實價登錄有揭露，其他為樂居網查詢，但依樂居網網站記載，部分車位價格及車位坪數由樂居拆分，僅供參考。即樂居網網站已表明，部分車位價格及車位坪數係樂居網自行拆分，自行拆分是否實際正確，樂居網並未保證。 不動產估價技術規則第二十二條規定：「所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：一、交易價格及各項費用之負擔方式。二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。三、比較標的狀況。四、交易日期。前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。」因此附錄 9-13 北區新成屋案例列表資料正確性，估價師應詳予查證並負責。經查實價登錄資料，所列停車位中「大傳 WH6」3 個交易實例均為機械式停車位，「翡麗」3 個案例中亦有部分為機械式停車位。編號 8「翡麗」交易實例車位為地下三層，面積 10.83 坪，交易價格 110 萬元；編號 10「翡麗」交易實例車位為地下一層，面積 10.36 坪，交易價格 95 萬元；同一棟大樓地下一層停車位較地下三層每個便宜 15 萬元，是什麼原因？ 勘估標的停車位為坡道、平面，以北區列表所示實例，實價登錄有揭露之停車位交</p>	<p>(7) 有關案例表中大傳 WH6 部分其全棟均為機械車位，另本次亦檢附有關該建案之實價登錄車位價格，故該建案機械車位單價應尚屬合理；另翡麗誤植部分，本次亦檢附該建案之實價登錄車位價格，並針對編號 10(北區北成路 183 號三樓之 11) 車位單價進行修正，單價由 33.62 萬/坪修正為 32.78 萬/坪，惟列表皆非為比較標的，僅供參考。</p> <p>(8) 有關北區新成屋售價高於本次均價僅五戶，且如以同屬面公園第一排相比較，本案各樓層均價仍高於該五個案例(如簡報附件)。</p>	<p>第 3 點</p> <p>1. 北區新成屋案例部分陳述非本案比較標的相關資訊，非本更新審議會權責，無爭點。</p> <p>2. 有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議（六）修正估價報告書內容。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>易價格每個在 120 萬元至 175 萬元間無誤。另外扣除停車位後僅 5 戶成交單價超過本案均價 37.8 萬元，這 5 戶中有 4 戶停車位是實價登錄有揭露交易價格案例(僅文元及第太學樓除外)，其他含停車位交易案例因停車位價格不確定，且部分為機械式、關係人交易，此部分如何推出不含停車位平均售價。附錄 9-13 北區新成屋案例列表之資料顯然不具參考性。新成屋之案例選取，一般都會儘量選取 2 年內之案例，在沒有案例的情況下才會放寬到 5 年，台南市的房市，近 2、3 年因南科等科學園區的帶動，需求強勁，也造成了房價漲勢凶猛，超過 3 年以上的房價幾乎已不具參考性，本署陳情意見所提之案例多屬 3 年內之新成屋，用意在提醒本案估價結果並未符合區域市場行情，而估價師所提的「翡麗」為 14 層 7 年屋，「大傳 WH6」為 5 層 2 年華廈，文元及第太學樓為 13 層 1 年屋，或屋齡長，或規模、性質與本案落差大，均忽略不計，用這樣魚目混珠的方式混淆視聽，實在沒有說服力。估價師回應停車位售價意見時也說：應考慮勘估標的之個別因素調整，並非單純以市場價格進行比較，既如此，應針對本署於第 1 次工作會議所提修正率意見，以及陳情意見做合理修正，以符市場行情。</p> <p>(4) <u>有關審議標準部分</u></p> <p>A. 本署提出相較同區第一期都更案，其價格日期為 111 年 4 月，本案價格日期為 111 年 8 月，依據住宅價格指數理應向上調整，然審議結果卻與實際不符（綜-3(五)6 及綜-4 四(二)意見回應)：平實一期部分基地位於小東路上，其區位及交通條件較優，其規劃設計、量體、配置均不相當，無法僅以價格日期不同作為判斷價格高低之依據。此說法與平實一期小東路住宅價格審議結果，低於面對平實公園及本案臨平</p>	<p>臺南市政府(都市發展局都市更新科幫工程司鄭惠方)：</p> <p>(1) 臺南市政府是都市更新的主管機關；都市更新的審議，是由臺南市都市更新及爭議處理審議會(簡稱都更大會)以合議制、公開方式辦理，審議內容包含今天地主提出的權</p>	<p>第 4 點-A~B</p> <p>有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議(六)修正估價報告書內容。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

<p>實六路、後甲二路住宅價格的事實明顯相反，請問主管機關，審議標準何在？且依此說法，是否本案規劃設計及配置均較他案差？再者不管是國泰都更案或是平實一、二期都更案，均未開始興建，具體差異尚未可知，只是無法理解，花了巨額規劃設計費，難道不能設計比較優良的產品嗎。</p> <p>B. 臺南市政府於 112 年 10 月 3 日召開本案第二次估價工作會議，最終主席裁示以比較不利地主的價格作為結論，請主管機關敘明其緣由。另有關本署質疑估價結果未依第 2 次工作會議提供之簡報資料，面公園之建物，依據住宅價格指數向上調整後，平均價格應為 43.58 萬部分(綜-4 四(一)意見回應)：本次社區面平實公園第一排 R10 之 A1 等 8 戶進行計算均價約為 46 萬/坪。奇怪的是，如所說為真，此價格已經比會議結論每坪高出 3 萬，總銷售收入卻維持不變，經比較第 2 次工作會議裁示之簡報內容，發現修正後之報告書雖然將面平實公園第一排住宅建坪售價調高；但同時又將店面層及其他座向大部分住宅價格調低，並且發現多戶住宅建坪價格竟僅接近第二次估價工作會議中建商所提目前房屋之造價 25 萬/坪，刻意壓低總銷行為不言可喻，此價格調低一事並未說明原因，亦非會議決議事項，此一價格調降行為顯然於法不合，此部分應調整回原來價格。</p> <p>C. 本案實際共同負擔比例為 62.30%，承諾之共同負擔比例為 50.88%，其差值為 11.42%，依實際總費用計算，實施者應自</p>	<p>利價值爭議之協調事項。</p> <p>(2) 因為「估價」有其專業性，所以我們依都更條例第 50 條第 3 項規定邀請專家學者參與估價審查，於 112 年 2 月 23 日、112 年 6 月 16 日分別召開 2 次審查會議，依會議結論於 112 年 8 月 18 日、112 年 10 月 3 日召開兩次工作會議，後續報告書配合各次委員及相關單位意見修正後的結果，於 112 年 11 月 29 日經估價委員複核作為都更大會審議之參考，最終以都更大會審議結果為準。</p> <p>(3) 至於平實一二期案審議標準部分，我們站在客觀立場，為求一致已邀請相同專家學者參與估價審查，修正後報告書也經委員複核，本局原則上尊重委員意見，最終仍以都更大會審議結果為準。</p> <p>(4) 為了維護地主與實施者雙方權益，本次聽證會將各方不同意見記錄下來，提供都更大會委員作為審議之參考。</p> <p>實施者受任人：大有國際不動產估價師聯合事務所王璽仲所長</p>	<p>第 4 點-C</p> <p>有關財務平衡、估價相關內容，</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

<p>行吸收之差額應為 11 億元，而非 17 億元(地主分配權值+開發成本-總銷)，故若想達到財務平衡，扣除共同負擔比例固定之因素，本案總銷售額應達 161.8 億元，方屬合理。本署多次提及財務平衡及不動產估價技術規則第 128 條前段規定:權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準...等因素，...查估之。主要是在闡述本案估價結果未確實反映開發成本，不合理，但卻一直得到「以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之」「居住正義」與問題無關之跳針式回應。誠如實施者所說:近年地價、房價、營建成本、人力成本不斷飆升，銷售金額自然也應提高，商人將本求利本就正常，與居住正義無關，更何況前述損益平衡尚未加計利潤，應無不當，建請審議委員及主管機關針對此明顯不合理之結果，應要求適當之修正，以維國庫權益。</p> <p>D. 鄰近同屬都市更新事業計畫之案例，除本區國泰案外，尚有前鋒路的中興新城一案，估價審議結果，2 樓以上均價每坪都超過 40 萬，本案區位、基地、商業活動及生活便利性設施均較中興新城為優，估價結果每坪卻相差近 3 萬，極不合理，難道因為本案本署是以採領回更新後權利金的方式參與，就應該受到如此差別待遇，建請委員及主管機關應考量本案價格之合理性及區域之衡平性，給予公平的修正。</p> <p>E. 最後比照第一期作法，建議本案應將財務分析(含整體事業、實施者部分、土地所有權人部分)及 2 次估價審議會及估價工作會議中，委員及地主所提意見和回應內容納入權變計畫書中，以利查考。</p> <p>(5) 餘書面意見詳附件。</p>	<p>(現場發言及書面附件資料)</p> <p>有關第二次估價工作會議所提國泰案面公園之建物，依據住宅價格指數向上調整後，平均價格應調整為 43.58 萬，而本案面公園第一排均價約為 46 萬/坪，應符合該次估價工作會議之決議。</p> <p>實施者受任人：大有國際不動產估價師聯合事務所王璽仲所長 (現場發言及書面附件資料)</p> <p>中興新城案例假設屬前後兩面皆有面臨景觀的案例，價格日期: 112 年 03 月，二樓以上均價為 40.1 萬元，本案估價亦未有低估情形。</p>	<p>業提大會討論，請實施者依審議會決議(四)、(六)修正事業計畫書及估價報告書內容。</p> <p>第 4 點-D</p> <p>有關估價相關內容，業提大會討論，請實施者依審議會決議(六)修正估價報告書內容。</p> <p>第 4 點-E</p> <p>請實施者配合地主意見辦理。</p> <p>第 5 點</p> <p>補充陳述，無爭點。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

附件一、113 年 3 月 28 日都更大會土地所有權人陳情意見

土地所有權人財政部國有財產署南區分署臺南辦事處代表陳述內容如下：

- 一、 本案二樓以上住宅均價 37.8 萬過低。
- 二、 111 年房地場市場呈現持續上漲趨勢，本案價格日期 111 年 8 月二樓以上平均單價低於 111 年 2 月的國泰案 41.5 萬與 111 年 4 月平實一期案 38.1 萬元，顯不合理。
- 三、 平實一期都更案大會委員接受平實一期案估價內容(鄰小東路建築價格下修)，本案估價結果均價低於平實一期案，估價邏輯呈現與平實一期相反。
- 四、 平實一期都更案建築量體與本案相比較大，單價成本低，對應本案成本比平實一期案高，平均單價卻比平實一期案低，顯不合理。
- 五、 第一次工作會議本辦事處提出之修正意見皆未被接受。
- 六、 報告書附錄 9-3，本案估價師提供之價格分布示意圖，十字軸帶以西整棟均價未達 43.58 萬，估價師僅用十字軸帶以西面公園戶回應，與估價第一次工作會議決議不符。
- 七、 R10-B 棟二樓以上平均單價 31.3 萬，國城毗鄰公宅建物均價 36 萬，價格結果落差明顯。不應將公宅視為嫌惡設施，且北部的研究報告顯示公宅不會影響新成屋的價格，台南市精忠二村案之社會住宅已蓋至 6 樓，周邊房屋 111 年上漲率超過 65%，顯建社宅不會對周邊房價造成負面影響。
- 八、 本案基地與懷遠堂之間尚隔一街廓，懷遠堂場地非常小，為何量體小的懷遠堂會對本案價格造成劇烈影響；現在的榮家與傳統榮家不同，建物漂亮且管理完善，並不會影響區域生活狀態，無法理解為何榮家屬於嫌惡設施。
- 九、 本案報告書多採永康、南區案例，東區與永康區差異超過 20%，

南區超過 30%，本案報告書區域因素僅 5-9%是否合理。

十、 本案估價第一次工作會議，實施者 R10 街廓 B 棟的估價結果均價為 35 萬，並非現在的 31 萬，顯見實施者調高面公園第一排的價格之時也刻意壓低另一側的價格。

十一、 目前價格分布，同一棟樓不同座向的價差也高達 11 萬，實際市場上並無這種案例。

附件二、與會委員估價相關意見

本次都更大會委員估價相關意見綜整如下：

- 一、依估價技術規則 128 條規定本案採用新成屋查估，但查估背後尚有很多項目要作調整，因平實營區尚未有新成屋出現，案例選取尊重估價師專業，惟採用永康、南區等非平實營區的案例，修正區域因素與個別因素的理由應充分敘明。
- 二、目前估價報告書符合估價技術規則與相關公報規定，惟調整率提供下列意見，請估價師參酌辦理：
 1. 榮民之家與過去形象不同，請檢視調整率合理性。
 2. 有關嫌惡設施之調整，應敘明嫌惡設施樓層高度，本案建物樓層高於嫌惡設施部分，對應之調整率應逐漸減少或下修為零。
 3. 實務上未曾看過同棟建物前後座向價差約 10 萬，請估價師斟酌。
- 三、估價師回覆委員及國產署意見時，應檢具法令或相關調整依據具體回應。

113 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議

簽到簿

一、時間：113 年 3 月 28 日(星期四)上午 10 時 0 分

二、地點：永華行政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙卿惠召集人

四、出席單位

(一) 都市更新委員

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
副召集人	徐中強	徐中強	委員	陳淑美	陳淑美
委員	陳世仁		委員	王銘德	王銘德
委員	盧貞秀	盧貞秀	委員	楊瑞圓	楊瑞圓
委員	謝仕洲	謝仕洲	委員	謝政穎	請假
委員	趙子元	請假	委員	曾憲嫻	請假
委員	謝博明	謝博明	委員	陳俊仁	陳俊仁

1

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
委員	葉如萍	葉如萍	委員	曾怡靜	曾怡靜
委員	張梅英	請假	委員	莊銀琛	莊銀琛
委員	劉生泉	劉生泉	委員	林宜慶	林宜慶
委員	胡炳昆		委員	郭建志	郭建志
委員	黃宜清	請假			

(二) 相關單位

單位	簽到
都市發展局	林治良 黃君誠 鄭嘉乃 李懿陵 郭普瑜 關利倫

2

(三) 提案單位

審 1 案	
達麗建設事業股份有限公司	廖政雄 王BB 謝仕洲
達麗建設事業股份有限公司(台南辦公室)	謝仕洲
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	羅清玲 邱奕華
李祖原聯合建築師事務所	李祖原

3

大有國際不動產估價師聯合事務所	王慶坤 簡致軒
友宏不動產估價師聯合事務所	李懷建
列科法不動產估價師事務所	顏光利
長興不動產顧問股份有限公司	

4

(四) 列席單位	
單位	簽到
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處	謝麗娟
國防部軍備局工程營產中心 南部地區工程營產處	詹碧輝
石昭永建築師事務所	謝以士
5	