

大魯閣實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國113年09月04日（星期三）下午2時00分

貳、地點：中山區康樂區民活動中心

（臺北市中山區南京東路一段35號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

大家好，委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大魯閣實業有限公司擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蘇雅婷聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見由都市更新處事業科代為宣讀)：

- (一)查計畫書之臺北市都市更新審議資料表漏未填載報核日期。
- (二)查事業計畫書第 10-2 頁，請確認本案安置期間符合都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定計算標準。
- (三)查事業計畫書第 11-2 頁，有關實施者所訂房屋及停車位選配原則載明地主須選配一定比例之商業單元，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。
- (四)案涉本署經管同小段 538 地號國有持分土地及同小段 2359 建號國有房屋，使用分區為第四種商業區，土地持分面積 37.77 平方公尺，占更新單元總面積 703 平方公尺比例為 5.37%；另範圍內涉金融監督管理委員會證券期貨局(下稱證期局)經管同小段 538 地號國有持分土地及同小段 7874~7880 建號 7 筆國有房屋，土地持分面積 314.23 平方公尺，占更新單元總面積比例為 44.70%。證期局業以 111 年 11 月 7 日證期(秘)字第 1110360912 號函告該局經管國

有房地擬辦理廢止撥用移交本署接管，並於移交本署接管前委託本署參與都市更新。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。本案後續依上述規定辦理，請實施者將上述內容納入事業計畫書第 12-1 頁完整載明。

- (五) 查事業計畫書第 13-1 頁，重建費用內委外審查費用提列綠建築新台幣(下同)45 萬、智慧建築 45 萬、無障礙設計 20 萬，請提供合約或報價單供參。
- (六) 查事業計畫書第 13-6 頁，本案提列特殊費用倉儲式停車設備，提列新台幣 2,078 萬 6,850 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
- (七) 查事業計畫書第 13-9、13-11 頁，國有土地比例 50.07%，本案人事行政管理費 3.5%、風險管理費 10.40%及廣告銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 33.67%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (八) 查事業計畫書第 13-9 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含國有土地，並確實載明於計畫書，另請將信託合約納入計畫書。
- (九) 本案財政部國有財產署及金融監督管理委員會證券期貨局分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 請實施者於計畫書適當章節加註，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，並確實保證交屋後維修服務。

(十) 查權利變換計畫書第 8-10 頁，本案共同負擔比例 33.67%，較自辦公聽會時 33.63% 提高，請實施者說明合理性。

(十一) 查權利變換計畫書第 10-3 頁，本署及證期局更新后應分配權利價值較申請選配時下降，請實施者說明合理。

(十二) 請提供本案三家估價報告書供參。

三、規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司(賴伊珊 協理)：

有關國有財產署書面意見回應如下：

- (一) 第二點，本案擬興建地上 14 層、地下 4 層建築物，依提列總表規定以更新期間加 6 個月計算，共 32.8 個月，以 33 個月計算本案安置費用。
- (二) 第八點，有關國有土地不參與信託部份遵照辦理。另現階段尚無信託合約，後續將於核定前檢附信託合約於計畫書。
- (三) 第九點，交屋前水電費、管理費及瓦斯費等希望仍依照內政部預售屋定型化契約，與其他住戶統一辦理的時間。另保固事項配合辦理。
- (四) 第十、十一點，因所有權人選配結果，併同調整實施者實際獲配價值調整，本案共同負擔比例後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

(五) 其餘一、三、四、五、六、七及十二點意見，配合修正或補充說明。

四、學者專家－莊濰銓委員：

簡報 P. 25 選配結果表格項目為店舖及住宅單元，惟 P. 21 選配原則載明為商業單元，請確認該商業單元為店舖或涵蓋店舖及一般事務所。其餘內容後續由 168 專案小組及審議會討論及決議，以上建議。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 14 時 30 分）

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機
1515

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年9月2日
發文字號：台財產北改字第11300289000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於113年9月4日召開大魯閣實業股份有限公司擔任
實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號
等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會
一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署（下稱本署）113年8月26日台財產署
改字第11300284850號書函交下貴府113年8月20日府都新字
第11360043013號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)查計畫書之臺北市都市更新審議資料表漏未填載報核日
期。
 - (二)查事業計畫書第10-2頁，請確認本案安置期間符合都市
更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定計算
標準。
 - (三)查事業計畫書第11-2頁，有關實施者所訂房屋及停車位
選配原則載明地主須選配一定比例之商業單元，已限縮



土地所有權人選配權益，請實施者修正之。

- (四)案涉本署經營同小段538地號國有持分土地及同小段2359建號國有房屋，使用分區為第四種商業區，土地持分面積37.77平方公尺，占更新單元總面積703平方公尺比例為5.37%；另範圍內涉金融監督管理委員會證券期貨局（下稱證期局）經營同小段538地號國有持分土地及同小段7874~7880建號7筆國有房屋，土地持分面積314.23平方公尺，占更新單元總面積比例為44.70%。證期局業以111年11月7日證期(秘)字第1110360912號函告該局經營國有房地擬辦理廢止撥用移交本署接管，並於移交本署接管前委託本署參與都市更新。依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。本案後續依上述規定辦理，請實施者將上述內容納入事業計畫書第12-1頁完整載明。
- (五)查事業計畫書第13-1頁，重建費用內委外審查費用提列綠建築新台幣（下同）45萬、智慧建築45萬、無障礙設計20萬，請提供合約或報價單供參。
- (六)查事業計畫書第13-6頁，本案提列特殊費用倉儲式停車設備，提列新台幣2,078萬6,850元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
- (七)查事業計畫書第13-9、13-11頁，國有土地比例50.07%，本案人事行政管理費3.5%、風險管理費



10. 40%及廣告銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達33.67%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(八)查事業計畫書第13-9頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含國有土地，並確實載明於計畫書，另請將信託合約納入計畫書。

(九)本案財政部國有財產署及金融監督管理委員會證券期貨局分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、請實施者於計畫書適當章節加註，自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，並確實保證交屋後維修服務。

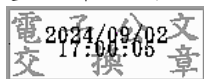
(十)查權利變換計畫書第8-10頁，本案共同負擔比例33.67%，較自辦公聽會時33.63%提高，請實施者說明合理性。

(十一)查權利變換計畫書第10-3頁，本署及證期局更新後應分配權利價值較申請選配時下降，請實施者說明合理性。

(十二)請提供本案三家估價報告書供參。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂

線

