

富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 2 月 14 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區松江區民活動中心

（臺北市中山區錦州街 222 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：洪子晴

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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，目前任職更新處林正泰正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，臺北市稅捐稽徵處與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)事業計畫：

1. 頁 10-34，請於 1 樓平面圖標示圍牆長度。
2. 頁 14-10，應負擔單價單位應為每坪單價，請修正。
3. 頁 15-2，請說明本案黃金級綠建築後續維護管理經費來源。
4. 頁 15-8，2 樓樓高加成調整後單價 71,200 元計算有誤，請修正。
5. 頁 15-10，請檢討特殊因素費用中制震器提列單價是否符合工程造價要項規定。
6. 頁 15-12，外接水、電、瓦斯管線工程費用之戶數，說明文字與列表不一致，請修正。
7. 頁 15-14，都市更新規劃費用之說明記載 10,762,500 元 < 1,241.24 元有誤（漏列單位），請修正。
8. 頁 15-16，表 15-13，拆遷補償費應不包含公共設施用地地上物拆遷補償；另貸款期間以提列總表上限提列 48.4 個月偏長，請實施者依近期審議案例以 36 個月提列。
9. 頁 15-18，更新後總權利價值及共同負擔比請以扣除現地安置實際安置價值及應補繳費用後之金額（比例）計算；另公式 1 至 3 之更新後總權利價值應扣除現地安置

戶實際安置價值，且公式 2 計算式內漏扣營業稅金額，請檢視修正。

10. 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，請調降。

11. 頁 15-6，15-20 之風險管理費計算式有誤

(1) 風險管理費更新期間加成率依規定係以每超過 1 個月加計風險管理費基數 2%，本案貸款期間倘以 48.4 個月提列，其更新期間加成率應以 12 個月計算，即風險管理費率應為 13.95%【 $11.25\% \times [1 + (48-36) \times 2\%]$ 】，請修正。

(2) 依 110 年提列總表規定，風險管理費計算因子稅捐項目不含營業稅，請修正。

12. 請說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：

(1) 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。

(2) 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。

(3) 建物內有影響空間使用之設備。

(4) 6 樓以上 D 戶之工作陽台部分牆面另一側即為 C 戶之廚房，且為流理台位置，故請說明 C 戶廚房油煙之排風規劃、是否位於 D 戶工作陽台致影響使用。

13. 本案市有土地更新後分回房地已無規劃作為社會住宅，故頁 16-2，管理維護計畫四、特別約定事項（五）及附

-7 頁住戶管理規約第五條第五項：「...及社會住宅，」等有關社會住宅之說明，請修正。

14. 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二)權利變換計畫：

1. 頁7-1，表7-3內715-4地號及718地號更新前土地權利價值錯置，請修正。

2. 請於第10章更新後分配結果補列現地安置戶分配清冊。

(三)估價報告書：

1. 部分比較標的採用中正區、大同區等成交案例，建議改為中山區實際成交案例。

(四)副本抄送本府社會局及本市中山區公所，旨揭都市更新案刻辦理公開展覽計畫書，因案內市有土地參與都市更新分回房地部分將為社會福利設施，並分別提供貴單位作為社區公共育家園及區民活動中心使用，爰請於公開展覽期至本市都市更新處官網之「都市更新雲端查詢」區輸入本案資料後下載計畫書內容，並檢視相關規劃設計是否符合需求，倘有相關修正意見請函知本市都市更新處。

三、所有權人-國泰人壽保險股份有限公司(黃國洋代)(634-6 地號土地)：

1. 選配前共同負擔比 40.56%，然後選配後共同負擔 40.94%，本公司為公開發行公司，針對財務部分會照實提報公司，針對共負比改變來看權值是有變少，目前看來是管理銷售費及稅費有改變，請實施者針對提列數值改變說明。

四、規劃單位-當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)：

1. 本案為變更事業計畫案，已經過事業計畫核定，有關財務計畫部分項目數據，先前事業計畫階段時，係經都市更新及議處理審議審查通過，關於臺北市政府財政局書面意見，規劃團隊，後續併同計畫書檢視修正回覆。
2. 財務計畫內容，於選配階段時，其中廣告銷售管理費僅於預估，因為尚未進行權利人實質選配，待選配完成後，依據實施者實際獲配單元及車位總價值扣除現地安置戶價值，做母數計算及其他費用順修調整。

五、學者專家—葉玉芬委員：

1. 本案之前事業計畫已核定，本次為變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，獎勵值及建築規劃有修正變動，建物量體有變更的部分請實施者充分再跟委員、權變幹事小組做充分的說明，後續程序針對計畫內容會做實質的審議。
2. 財務計畫內容，有些費用因提列標準適用年度不同，會跟事業計畫不一樣，因為價格日期不一樣，之後估價的部分已跟財務計畫提的同一個價格日期，但是更新前、後包含更新後規劃的建築量體未來的銷售金額跟房價有沒有確實反映基地的位置，跟未來規劃 22 層鋼骨造建築物三級有沒有充分反映案子優勢也會是之後審議的重點、這邊有 2 點在估價的部分提醒一下，估價師在剛剛的簡報，有說明估價前後價格評估得過程，更新前每宗土地彼此之間有影響價格因素，像臨路的條件、臨路的路寬，估價師有做詳細說明，但更新後簡報內容提到評估比準戶價格後，有針對樓層別效用比，位置的差異，那位置的差異提供一些可能會影響價格的因素，這些可能是一個比較標準的因素，位置差異可能有單總價的關係面積等還有一個是風水的影響，可能會有不同影響未來銷售因素，這個案子是不是有風水

上的影響需考量，請估價師未來簡報針對實質有實際影響案子調整項目列出即可，請估價師注意。

3. 基地位置為民生東路三段上地段佳，更新後結構是鋼骨造建築物相信建築師規劃非常好，目前估價 2 樓以上住宅均價 112 萬元，請估價師之後針對價格有沒有反映到案子地段的優勢可能做一個充分得說明，當然也會針對報告書的內容做審議及審查。

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/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 3 時 10 分）