

# 淞暘建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 982-8 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 31 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：中山區中原區民活動中心 A 教室

（臺北市中山區新生北路二段 53 之 3 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳思寰

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由淞暘建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 982-8 地號等 2 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蔡欣沛股長，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（在會議現場），及臺北市稅捐稽徵處代表與會（透過視訊參與），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的

參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，[參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記](#)，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-臺北市都市更新處事業科蔡欣沛股長**

- (1) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (2) 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。
- (3) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 3 分鐘。

**二、所有權人-財政部國有財產署北區分署（982-8 地號土地）  
（書面意見承辦代為宣讀）：**

- (1) 案附計畫書內臺北市都市更新審議資料表所載，辦理過程 5 召開第 533 次審議會，應釐正為第 531 次審議會，請實施者確認。
- (2) 案附事業計畫書第 10-1 頁及權利變換計畫書第 5-1 頁所載，本案拆遷安置費用補貼期間以更新期間加計 6 個月計算為 31.5 個月，惟部分內容誤載 40 個月，請實施者修正。
- (3) 本案國有土地比例 66.16%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 44.10%，請貴處責成實施者修正並調降相關費用，以

維參與者權益。

- (4) 按都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，信託管理費須檢具合約佐證並依合約金額提列，惟案附計畫書未見信託契約，請實施者說明。
- (5) 本案為地上15層地下3層建築，建築構造為鋼骨造三級，請實施者說明合理性及必要性，及是否反映於銷售收入。
- (6) 請實施者修正事業計畫維護管理及保固事項「自本案完成產權登記且驗收完成的實際『交屋日』前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付」。
- (7) 本案住宅平均單價約70萬元/坪，低於本分署查估之住宅價格約75~85萬元/坪，請再審酌本案住宅價格之合理性。
- (8) 請提供3家估價師事務所估價報告書供參。

### 三、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇 總經理)：

- (1) 有關拆遷安置費用補貼期間係屬計畫書文字誤植，不影響計算結果，後續將配合修正。
- (2) 有關共同負擔部分，本案係依規定提列相關費用，並以最終審議結果為準。
- (3) 有關信託費用相關證明文件部分，後續補充提供。
- (4) 本案經地質調查並參考結構技師跟建築師建議後，本案採用SC構造，以加強建物結構安全。
- (5) 本案未來管理費、水電費及瓦斯費等相關費用係全案所有住戶統一皆以自「通知」交屋日起由所有權人負擔。

- (6) 有關估價結果部分，後續依審議結果為準，另有關提供估價報告書的部分，本案配合辦理。

#### 四、學者專家—葉玉芬委員：

- (1) 本案基地規模不大，有先天上的規劃限制，且因地質關係，故本案規劃鋼骨構造建築物。更新後有 78 戶的住辦混合單元，且單元面積較小，提醒未來管理上要多費心。
- (2) 目前所規劃的單元較小坪數的總價值約 1 千餘萬元，未來去化速度應能樂觀看待，有關財政部國有財產署所提共同負擔中管理費用及估價結果的部分，也再請實施者團隊多補充論述及回應說明。
- (3) 本案為 100%同意案件，未來時程上也會加速辦理。

#### 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（上午 10 時 20 分）