

# 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」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 3 月 1 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：中山區新庄區民活動中心

（臺北市中山區新生北路三段特 50 之 1 號）

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：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，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，及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，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)原則採統問統答方式，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(982-8地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)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44.50%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (二)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，惟案附計畫書以報價單提列未見信託契約，請實施者說明。
- (三)計畫書財務計畫章節內文載明國有土地不參與信託，惟查信託費用報價單委託標的未排除國有土地並以報價金額折半提列，請實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經營國有土地。
- (四)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。
- (五)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」。
- (六)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。

三、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(楊立芝規劃師)：

- (一)有關共同負擔費的部分，本案係依規定提列相關費用，並以最終審議結果為準。

- (二)本案信託部分包含產權及資金信託，依信託銀行辦理期程，將於本案核定後簽訂信託契約，故目前以報價單內容提列。因資金信託係以全案進行，故報價單所載地號為全案基地範圍，另產權信託的部分，計畫書 P.13-6 已載明國有土地不參與信託。
- (三)有關建築構造部分，經地質調查並參考結構技師跟建築師建議後，本案採用鋼骨構造，以加強建物結構安全。
- (四)未來管理費、水電費及瓦斯費等相關費用配合通案統一皆以「通知」交屋日起由所有權人負擔。
- (五)有關估價結果的部分，後續將以審議結果為準。

#### 四、學者專家—葉玉芬委員：

- (一)本案基地面積不大，目前已達百分之百同意，屬 168 專案，後續市政府也會加速審查效率。
- (二)本案有部分國有土地，剛剛也有宣讀管理單位提出的意見，這些部分後續也會進入審議會的實質審查，會再請實施者這邊做一個充份的說明。
- (三)本次修正獎勵項目調整有增列智慧建築銀級與耐震設計由二級變更為三級，加上地下室微調可能使造價成本增加，共同負擔比也有稍微提高，對於調整後的建築對於市場是否有產生優勢，也是後續審議的重點，也建請估價師加強說明或酌予考量。

#### 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 3 時 00 分）