

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 295 地號等 13 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 9 月 25 日(星期一)下午 4 時 30 分

貳、地點：朱崙區民活動中心(臺北市中山區龍江路 15 號)

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 295 地號等 13 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以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—中國信託商業銀行股份有限公司（296、297、317 地號等 3 土地；1098、1099、1398、1927、1928 建號等 5 筆）（現場登記第一輪發言）：

(一) 如同簡報所示，本行目前一樓的室內面積目前是 212.73 坪，占比是 49.25%，按實施者提出的方案，更新後面積從 212.73 坪變成 79.32 坪，1 樓占比從原來的 49%變成 36%減少了 13%，當然相較其他人，比如有人更新前是 36.93%，更新後一樓變成 40.51%，增加超過接近 10%，所以我們認為目前實施者的方案對於中國信託商業銀行的權利實質因此受到影響，當然我們也是希望尋求一個公平合理化的方案，有跟實施者溝通很多次，最近實施者有答應我們，會委請建築師重新調整建築設計方案內容，讓一樓的建築分配結果更為公平，當然我們也樂見這樣的溝通，也希望實施者能夠儘快調整一樓設計方案之後，讓我們這個案子繼續往下推動。

(二) 事業計畫「原容大於法容」與「海砂屋獎勵」申請面積與權利變換估價條件不同，導致容積獎勵額度不同，請實施者說明應以何者為準？

(三) 「原容大於法容」及「海砂屋獎勵」等容積獎勵項目是否申請至最高上限？

(四) 更新後 1 樓夾層評估單價 189 萬/坪，為 1 樓店面單價之 75%，夾層單價是否過高，請實施者說明。

(五) 更新後 2 樓店面評估單價 139 萬/坪，與其他 2 樓辦公戶別有

20%之價差，其價差是否合理，請實施者說明。

- (六) 事業計畫 P.10-1 拆遷安置計畫，安置期間以 49.8 個月計算，惟事業計畫 P.16-1 實施進度，「工程施工」至「申請使用執照」需 52 個月，請實施者說明安置期間估算原則。

三、所有權人—福居股份有限公司(296、297、317 地號等 3 筆土地；1100、1927、1928 建號等 3 筆)(現場登記第二輪發言)：

- (一) 公展資料 P.19，總樓地板面積 $34,074.47\text{m}^2$ ，計算式如何計算，與地主分回面積是否有關連性？
- (二) 公展光碟資料 P.181，大樓的都更造價是 5,378,207,075 元，根據建商所提供的總樓地板面積，換算下來造價每坪是 10,370 餘元，這樣每坪的樓地板的建築成本是 52.18 萬，與市面上的建築成本有落差，請問落差在什麼地方？
- (三) 本案有限高，想請問還有多少容積獎勵沒有使用完，像是本案要蓋到滿的話，還有多少樓地板面積沒有使用？
- (四) 公展資料 P.19 提及總產權面積 $8,991.90\text{m}^2$ ，如何計算？

四、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

- (一) 一樓的配置及占比部分會請建築師與會並討論配置需求。
- (二) 營建工程造价部分，本案興建地上 24 層地下 6 層，採鋼骨造第三級，實施者依據市政府所頒定的重建區段提列標準提列。
- (三) 總樓地板面積與銷售坪數是不一樣，一般銷售面積乃依據代書所核算的面積來做核算，與建築師所計算的總樓地板面積為兩件不同的事情，當然代書核算的面積一定來自建築師的設計圖說依照相關的地政法令來做核算。
- (四) 共同負擔包含規劃費用、建築師費用及估價師費用等費用，地主您所提的費用僅市場上所提及的營造費用，他們並沒有

把建築師、估價師費用加計列，另共同負擔費用也包含了貸款利息及其他相關費用，這些項目皆列入至共同負擔計算，不能僅就營造費用直接回除坪數後，認為營建單價超高，本案提列的項目皆依照臺北市都市更新提列標準提列，這些費用提列皆登載在計畫書內供地主檢核。

五、實施者－聖得福建設開發股份有限公司(黃仲志執行副總)：

- (一) 剛剛地主所問到的樓地板面積，樓地板面積是在講我們興建房屋的總量體，另外提 8,994 坪是指產權面積，大家都有收到光碟，即是當時選配 1 至 24 層的每戶產權面積加總，此面積最後仍依未來實質審查為主，因為未來還有實質幹事會初審、複審及權變小組，最後到臺北市都市更新及爭議處理審議會核定的面積為最後定稿，各位地主接下來還是會收到光碟的資料，我們的幹事會初審複審後，接下來是聽證，大家都收到光碟資料，面積可能還是會有不一樣，是因為審查過程中修調過面積的數字，到最後審查面積的數字大家也都看得到。
- (二) 總樓地板面積是地下 6 層、地上 24 層及屋突面積的加總，面積為 34,074.47 m²，可以參考計畫書 P.9-2；產權面積的計算可以參考權變計畫書 P.7-10，怎麼算來計畫書都有登載，請地主參閱。
- (三) 容積獎勵部分皆已提列至上限值可以參考計畫書 P.9-2。

六、規劃單位－建福都更股份有限公司(謝金棠總經理)：

安置期間依照臺北市都市更新處提列標準提列，更新期間+6 個月，更新期間計算方式地下層為 2.5 個月，地上層則為 1.2 個月，也就是 $2.5*6+1.2*24+6=49.8$ 個月，實際上的工程進度還是會依照實際的情形，我們也是會期望在 49.8 個月內完成

更新作業，若未來工程延宕，提列的部分還是會以 49.8 個月提列，這是更新處賦予給我們的上限值，希望能夠盡快完成。

七、建築設計—大林聯合建築師事務所(游素秋建築師)：

- (一) 在公展版本總樓地板面積 34,074.47m² 包含了地下 6 層、屋突 2 層以及 15%的機電設備面積不計入容積的部分。
- (二) 容積獎勵包含海砂屋，中央及地方獎勵已申請至上限值(50%) 可以參考計畫書 P.9-2。

八、估價單位—巨秉不動產估價事務所(方正估價師)：

- (一) 容積獎勵部分，原容大於法容及海砂屋獎勵皆已用上限申請，獎勵額度還是依審議為準。
- (二) 另外銀行所提事業計畫「原容大於法容」與「海砂屋獎勵」申請面積與權利變換估價條件不同，在於更新前土地原則上僅規定以法定容積估價，例外情形可以加計專屬獎勵，如原容大於法容及海砂屋獎勵，但為避免大幅侵蝕其他土地更新前價值，所以在估價條件上就更新前土地有專屬獎勵者會做折減計算，地價上不可以直接套用在那塊土地上面，要不然會造成不公平，這部分若有需要，將再提供折減計算公式予中國信託了解，就是說申請獎勵值與估價條件上所載之折減後獎勵不會一致，這是目前權變估價報告範本規定。
- (三) 另外更新後夾層的部分，我們是用 1 樓的 65%去做估算，2 樓則是 55%，其實是考慮到該戶用途是金融保險業，且又位於角間，能見度與商業效益屬大樓內最佳，且又規劃有內梯、電梯可互相連通，所以我們在夾層方面予以價格反映是比較合理的，像一般在估算有內梯的夾層或 2 樓，以 1 樓單價的 6 成至 7 成左右評估是常見估法，效益越好當然越貴，因為該戶位處於角間，未來的租金效益上也是最貴的，所以在估

法上的效用比夾層基礎二樓 55%我們認為還蠻合理的。二樓目前估算出來是每坪是 139 萬，但跟隔壁的 2 樓是不一樣的，隔壁的 2 樓估算每坪約 110 萬左右，但是沒有內梯的，用途為一般辦公室，單面採光，且是要走公共梯到辦公室，但這戶是有電梯、內梯、角間而且是做金融保險業，整體條件是不一樣的，當然這是我們初步估價的結果，當然這是中國信託提出來的意見，到之後的幹事會、幹事會複審仍會由委員審查討論價格合理性，請各位不用擔心。

九、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 謝謝主持人，各位地主及實施者團隊大家午安，說明一下公展公聽會的目的是要徵求各位地主的相關意見，剛剛地主對於計畫書誤植、誤繕部分，規劃團隊會在第一次的幹事會審查後併同其他委員意見修正，原則上誤植誤繕部分當然一定要更正成正確的數字，請各位所有權人不用擔心，如果有誤植誤繕會不會因為誤植誤繕而影響到您們的權利，我想這應該要看最後我們所謂核定版的報告書，如果核定版的報告書還有誤植誤繕，這才是一個真的比較嚴重的疏失，請各位地主可以不用擔心。
- (二) 地主有提及很多面積的數值，確實建築師依建築技術規則計算面積和地政單位所計算產權登記面積的定義是不同的，所以大家可能會覺得為什麼有落差，主要還是需要回歸至各專業主管法令規範來處理，這部分之後也會有各局處的代表來幫大家來作檢視，會在後續審議的過程當中逐一來作釐清。
- (三) 有關簡報上的分配原則，以下意見請規劃單位釐清：
 1. 分配原則一之(第 2 點)更新前原一樓以上與(第 1 點)有衝突，建議修正為「原二樓以上」比較符合文字描述。

2. 第四點，車位分配是依「更新前一戶一車位」為原則，是否有誤植，一般來說是指更新後，如有選配樓上建物，原則上一戶搭配一車位，再請釐清。
3. 分配原則五之合併選配部分，非因「保險金融機構使用空間」而是因為有室內梯相連通，建議敘述比較精準一點，可能會減少一些爭議。

(四) 財務計畫部分，剛剛地主所提到的總成本金額為 53 億的部分，造價金額會是重建費用(A)，這才會是純營造的價格，簡報都是比較精簡濃縮，所以大家可以參考手上拿到的光碟，大概財務計畫內的每個項目包含了那些細項，譬如說，我們地主在建物拆除之後，每個月的建物租金補貼，成本就會在權利變換費用(C)裡面，所以每一個支出的部分，都有需要去佐證的一些相關資料。

(五) 臺北市有「臺北市都市更新事業有相關費用的提列總表」之相關提列總表，原則上在整個審議過程中除了規範以外，針對一些項目我們也會要求實施者要作合理性及必要性說明，這大概還是在我們審議內容的部分，估價亦同。

(六) 針對估價部分，估價師也有大概進行說明，確實依照通案的處理方法，在專屬容積的部分，在估價上一定要作一些所謂專屬容積折減的部分，這也可以在更新處的網站上會有權變報告書範本及注意事項，大家如果有興趣也可以上去看一下，估價一樣會有估價委員，來協助各位地主檢視對估價的合理性，所以這個部分確實都會有一些在審查過程當中的調整。

(七) 尤其是剛剛一樓中國信託也有提出針對自己權益的訴求，在 1 樓的規劃設計也會做一些適當的調整，如果經過調整後，合理來講大家的公設分攤可能也會略有差異，其實整個產權面

積也會因應建築設計的調整會有微幅修正的情況，這些部分之後會有專業的委員來審查請大家放心。

- (八) 請估價師再釐清一下，估價條件之分宗 2，結構是加強磚造 6 層樓華廈，因為過去甚少看到 6 樓華廈建材是加強磚造，建議估價師再去釐清使照上面，因為有時謄本登記亦有誤植誤繕的情況，確認一下使照上的建材確實是加強磚造？當然這邊也跟地主報告，我們估價師在作估價的部分，所有的依據就是：第一個就是我們的謄本，第二個就是使照上面的資料，這部分建議請估價師再作一個釐清，大概以上的建議給實施者團隊及各位地主，謝謝！

十、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

地主有關心到的費用提列、產權面積等狀況，今天的程序是公展期間公辦公聽會，後續本案還是會召開幹事會、審議會審查，目前地主現在看到的版本並非最終的版本，今天地主所提的相關意見或是疑問，都會記載今日的會議紀錄內，後續紀錄也會納作計畫書的一部分，作為後面審議的參考，先做以上的補充。

柒、會議結論：

- 一、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。
- 二、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 5 時 30 分）