

寶興開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段2-6地號等101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114年12月26日（星期五）下午2時30分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段115號9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由寶興開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段2-6地號等101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，目前任職更新處事業科的楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群委員，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、臺北市政府都市發展局（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)查實施者提具之都市更新事業計畫及權利變換計畫圖說內容，與本局114年8月21日審查社會住宅規劃符合需求之版本不符，請實施者依據本局114年8月21日北市都企字第1143055268號函意見辦理，逕循都市更新相關規定辦理後續內容修正事宜，並以本市都市更新及爭議處理審議委員會通過版本為準。
- (二)本案經實施者依更新後可分回房地價值檢討應繳納之營業稅，並將前開費用提列至共同負擔中，連帶影響市有土地更新後應分配權利價值自新臺幣（下同）14億3,469萬1,814元減少為14億3,117萬7,388元，致市有土地選配房地價值超過更新後應分配權利價值，需繳納差額價金，與市有土地以不補繳差額價金原則不符；考量本都市更新事業及權利變換計畫案尚在審議階段，建築圖說及共同負擔金額將於審議期間將依都市更新及爭議處理審議委員會審查意見配合檢討調整，請實施者於都市更新權利變換計畫核定前，提供確切之都市更新選配價值，供市有土地管理機關調整選配。
- (三)本次變更內容涉及已簽訂之公益設施契約調整，請實施者後續於本變更案審議核定前，重新與本府完成公益設施捐贈契約簽訂程序。
- (四)另請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅（幸福住宅）使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

三、臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)事業計畫

1. 工程費用：

- (1)第15-7頁所載總樓地板面積及B、C、D棟樓地板面積、樓層數，與表10-6、表10-7不一致，請釐清修正。
- (2)請詳列鑑界費之基本費及施測費計算式，以利檢核。
- (3)第15-3頁鑽探費用提列說明數值計算有誤，請修正。
- (4)鄰房鑑定費依提列總表規定，應以開挖深度3倍作為鑑定範圍之半徑，請修正。另附錄12-2頁開挖深度數值有誤，請釐正。
- (5)請明列本案特殊因素費用項目，並於計畫書內補充施作之合理性與必要性。另本次變更建築規劃設計，並改採用最新之113年版提列總表及本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項，爰特殊因素費用提列請依規定辦理，並請更新處協助釐清原108年臺北市土木技師公會審查結果是否仍能採用。

2. 建築師規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。

3. 貸款利息：

- (1)本案採逆打工法應可縮短工期，請補充可縮短多少工期，並扣減貸款期間。
- (2)請檢附五大銀行基準利率及郵政儲金一年期定存利率之查詢結果，並詳列貸款期間計算式，以利檢核。
- (3)貸款利率請以2.5325%計算，請勿進位。

4. 稅捐：

- (1)計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定現值：
 - 甲、請補充實施者獲配土地及房屋面積明細資料，以利檢核。
 - 乙、地下層停車位之單價請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按標準單價8成核計，路段率部分亦應以100%計列；2樓以上街路調整率請依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減級，請修正並列表呈現。
 - 丙、請依各棟不同樓高之房屋構造標準單價計算，並列示計算式。
- (2)營業稅請補充公式一及公式二計算過程（亦請載明房屋評定標準價格及土地公告現值計算方式），並擇低提列。

5. 管理費用：

(1)第15-19頁所載廣告銷售管理費之實施者實際分配之總價值及計算式有誤，且請釐清修正。

(2)本案人事行政管理、廣告銷售管理及風險管理等費率均以上限提列，其中風險管理費率（16%，原核定12%）較原核定費率增加，查本次新增以代金方式辦理容積移轉，須承擔之風險有限，又財務計畫已改採最新版本規定，已趨近市場行情與新增相關變更費用，相對降低實施者之風險承擔，然提高本案風險管理費率至上限，共同負擔比率達46.24%，請實施者檢討調降。

6. 容積移轉費用：請於事業計畫財務計畫章節補充說明容移前後效益分析，且將有否容移的共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析納入事業計畫內容並告知所有權人知悉。

7. 其他：

(1)請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註，另說明是否反映於估價。

(2)請於第10-25頁面積計算表補充法定工程造價計算式，以利檢核。

(3)第15-21頁實施者投資報酬率數字誤植，請修正。

(4)第20-1頁，其他承諾事項第1、2點請修改為：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項： 1. 本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書（建築物裝修或其他設備保固1年、結構體15年、防水保固2年），確實保證交屋後維修服務。」

(二) 權利變換計畫：

1. 更新後 A 棟房地尚包含實施者捐贈之社會住宅（公益設施），該部分房地所有權應為公益設施受贈機關，非為本局，故請實施者修正權利變換計畫內之更新後土地登記清冊、建物登記清冊及第9-22頁圖9-2等相關內容。

2. 市有土地參與更新以不繳納差額價金為原則，故本案後續倘需調整分配標的時，請實施者配合辦理。

3. 第10-1頁實施者分配結果金額有誤，請修正。
- (三) 上開意見涉權利變換計畫相關內容者，請併同檢視及修正。
- (四) 領銜估價報告書：第71、72頁，合併前各筆土地個別條件，面積（坪）大小之調整率差異達10%，請檢討各級距調整幅度之合理性。

四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(鄧梅姬 主任)：

- (一) 本案於114年6月6日取得臺北市政府都市發展局來函表示本案分回取得之單元將納入幸福住宅專案計畫資源使用，並依113年4月16日公告修正之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」協助評估並調整社會住宅房型配比，合先敘明。惟本案已於114年4月21日召開變更事業及擬訂權利變換計畫自辦公聽會，於114年6月4日完成本案公開抽籤作業，並於114年6月19日變更事業及擬訂權利變換計畫案報核。因都市設計審議尚於審議階段，後續配合審議結果，整體更新計畫圖面，社會住宅此次僅圖面調整格局，不影響到其他所有權人之權益，後續將配合意見更新圖面。
- (二) 將於核定前，確認市有土地管理機關選配價值，以供市有土地管理機關調整其選配內容。
- (三) 財政局相關意見後續將釐清後並配合意見內容修正計畫書。

五、學者專家—唐惠群委員：

- (一) 請實施者再具體補充說明本次變更計畫的差異及其效益。
- (二) 本案更新前估價條件第4點說明未臨計畫道路之土地視為臨現有巷道評估，但若是因間隔國有土地而致未能臨計畫道路之情形，是否能視其為臨現有巷道評估，再請估價師確認相關執行作業範本。
- (三) 本案有3位屬未於期限內表達並代為抽籤之所有權人，再請實施者說明目前溝通協調情形及所有權人意向。

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0分）