

元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段370地號等5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114年10月02日（星期四）下午3時30分

貳、地點：臺北市北投區秀山區民活動中心

（臺北市北投區中和街534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，歡迎大家來參加由元利建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區新民段二小段370地號等5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。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。等一下的

流程會請實施者做15分鐘事計及權變的簡報。

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、財政部國有財產署北區分署（370、371地號土地）（書面意見；承辦代為宣讀）：

- (一)查事業計畫書第9-2頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積6.45%，請貴府責成實施者依國有非公用土地參與都市更新注意事項第6點提送下列資料：
 - 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - 3. 容積移轉來源及成本說明。
 - 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (二)查事業計畫書第10-4頁及權利變換計畫書第5-6頁，表10-2所載其他地上物（建物門牌泉源路21巷24號等5筆）參依事業計畫書第10-1頁其他土地改良物之非占有他人舊有違章建築物，屬國營臺灣鐵路股份有限公司所有，非財政部國有財產署（下稱本署）所有，請釐清。
- (三)查事業計畫書第13-7、附錄-75頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託費報價單內容，

均未載明已排除國有土地，請貴府責成實施者將信託範圍排除本署經管國有土地，並確實載明。另應檢具信託合約供參。

(四)承上，信託費報價單金額與實際提列金額核有不符，請修正，另請釐清信託費報價單之預售屋價金信託費用得否列為共同負擔。

(五)查事業計畫書第13-7、13-8頁及權利變換計畫書第8-8頁，本案人事行政、風險管理及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達57.78%，請貴府責成實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用再予檢視及調降。

(六)查事業計畫書第14-1頁，本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(七)請提供本案三家估價報告書供參。

三、其他到場人—黃○○：

(一)依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，安置期間以更新期間加計六個月計算，本案的安置期間為53.3個月，請實施者說明計算方式。

(二)簡報 P. 71標題為黃金級綠建築標章，但內容敘明申請銀級綠建築標章，請釐清本案實際申請綠建築獎勵等級。

(三)請實施者敘明本案建築構造係為 SRC 或是 SC？

四、其他到場人—蘇○○：

(一)現場發言

1. 人事行政管理費率與風險管理費率均以上限提列，請更新處檢視財務成本提列內容。
2. 本案405地號有60個住戶，多為三層建築物共計20棟，

本案領銜估價師是由宇豐估價師事務所評估，以私人、國產署及台鐵局所占的比率，進入電腦大數據分析後，我們目前的樓層別效用比為三樓1.01、二樓1.00、一樓1.05，但這三個數值與當地的成交價格不符。故提供97年06月國產署第一次讓售原住戶價格清單、99年01月國產署公開標售底價及99年度第一批國有非公用不動產開標清單及、101年國產署出售國有房地產權移轉證明書等書面資料予都市更新處及實施者團隊參考。

五、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

本案公展後才會進入實質審議階段，後續審議期間審議委員即會針對各項管理費用的提列，請實施者說明合理性及必要性後進行審查。

六、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(楊閔妃經理)：

(一)回應財政部國有財產署北區分署

1. 有關容積移轉相關比較數據將於後續審議階段補充至報告書。
2. 有關財政部國有財產署其他土地改良物權屬部份係為誤植，將依意見修正。
3. 本案將重新檢視信託銀行報價單，以確認已排除國有土地及可提列項目，並於後續審議階段依修正後之信託銀行報價單修正相關費用。
4. 本案相關管理費用均依照提列標準計算，將於後續審議階段補充前開費用的合理性及必要性，並以審議結果為準。
5. 第六點意見遵照辦理，並加註於報告書內。

(二)回應其他到場人-黃○○

1. 更新期間計算方式為每層地上層乘以1.2個月與每層地下層乘以2.5個月之合計，合計後本案更新期間為47.3個月，加計6個月取得使照至產權登記時間，故安置期間為53.3個月。
2. 本案確為申請黃金級綠建築獎勵及鋼骨構造(SC)之建

築結構，會再重新檢視及修正報告書與簡報誤植部份。

(三)回應其他到場人-蘇○○

1. 同財政部國有財產署北區分署第4點回應。

七、估價單位—宇豐不動產估價師聯合事務所(張博宇估價師)：

(一)回應其他到場人-蘇○○

1. 本案的一樓與二樓以上的建物單元採各別的比準單元進行評估。
2. 比較法有案例採用年期的限制，原則上以一年內的案例為主，若確實無一年內的案例，才會引用年份較近的案例。
3. 通案上不會採用基地內的案例進行估價。
4. 上下樓層的效用比與相關估價數值未來會於實質審議階段由估價委員進行檢視，並以審議結果為準。

八、學者專家—唐惠群委員：

- (一)本案劃定基地形狀較為特殊，請補充說明劃定範圍的原因。
- (二)請再檢視基地範圍是否涉及鄰地之現有通路。
- (三)請考量消防車救災活動空間設置位置，建議提早與消防局溝通確認。
- (四)請實施者補充說明本案信託為依「都市更新條例」第36條中風險控管方案的哪一項。
- (五)有關本案車位選配原則，實施者列出可供所有權人選配之車位位置，且不開放無障礙車位供所有權人選配，依審議通案案例，實施者應不能限制選配位置，建議實施者斟酌考量選配原則。
- (六)考量本案共同負擔比例偏高，請實施者就共同負擔相關費用提列之必要性及合理性補充說明。

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4時10分）