

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都市更新權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國111年6月1日（星期三）下午2時00分

貳、地點：北投區榮華區民活動中心

（臺北市北投區明德路136巷16號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長（曾少宏聘用工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：高俊銘

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都市更新權利變換計畫案」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，由於本次會議原定主持人因另有會議，因此由我代理主持，我是曾少宏聘用工程司，目前任職更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員（透過視訊參與），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 張雅婷股長(曾少宏聘用工程師代)

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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 5 分鐘

二、所有權人-臺北市府都市發展局 住宅企劃科(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 查本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查及權利變換選配，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」，並已採垂直及水平集中方式選配，後續將作為本府社會住宅興辦標的。
- (二) 請實施者於本案後續銷售契約內註明本案公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、所有權人-臺北市府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 變更事業計畫

1. 本案擬訂事業計畫報核日為 99 年 6 月 15 日、變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核日為 110 年 10 月 29 日，查事業計畫頁 15-3 載明本案係依 107 年版提列總表計算財務計畫，惟公聽會簡報敘明採 110 年版提列總表，且事業計畫法令依據均為修正前之都市更新條例相關規定，請實施者說明本案財務計畫應採用之提列總表版本，及洽本市都市更新處協助釐清確認，並相應修正財務計畫相關內容。

2. 工程費用：頁 15-7 地下超建 3 層工程造價單價計算式誤植，請修正。另表 15-3 營造工程費用估算表總計欄位數字不一，請修正誤植。
3. 權利變換費用：
 - (1) 頁 15-11，本案依都市更新規劃費合約提列金額應為 15,200,000 元，請修正誤植及相關連動數值。
 - (2) 依頁附錄 12-4 之都市更新規劃合約，委任酬金包含 3 家鑑價費用 150 萬元，是否與不動產估價費用重複提列，請說明。
 - (3) 頁 15-11，請修正更新前測量費合約為附錄 P12-6。
 - (4) 事業計畫頁 14-5 表 14-2 合法建築物拆遷補償明細表，係依 109 年 7 月 14 日核定之事業計畫以本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定提列合法建築物拆遷補償費，請實施者先釐清本案變更事業計畫應採用之提列總表版本，並確認合法建物拆遷補償費查估方式是否須配合調整。
4. 貸款利息：頁 15-13 貸款期間以 4.85 年計算，因本案有採逆打工法施作，貸款期間，請提出差異檢討並合理調降工期。
5. 稅捐：
 - (1) 頁 15-13 承攬契據印花稅計算中，都市更新規劃費用誤植請修正。
 - (2) 讓受不動產契據之印花稅，請依提列總表規定以權利變換計畫內實施者實際獲配之土地及房屋面積計算，並詳列實施者獲配土地公告現值及房屋現值之計算說明，以利檢核。
 - (3) 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，其房屋構造單價及街路調整率涉及地下層、巷內房屋及 2 層以上者，請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及街路等級調整評定表規定辦理。

(4) 本案營業稅之計算，請實施者先釐清本案財務計畫應採之提列總表版本，並依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理。倘本案條採 110 年版提列總表，營業稅請將財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式 1、2 之計算式及結果一併列明，並採最有利地主之計算方式提列營業稅。另請補充房屋評定標準價格及土地公告現值計算說明，以利檢核。

6. 管理費用：

(1) 人事行政及風險管理費費率提列至上限，其中風險管理費費率依 109 年 7 月 14 日核定之事業計畫為 12%，本次以上限 14% 提列，又本案共同負擔比例達 48.12%，請調降。

(2) 銷售管理費請依提列總表規定以實施者實際獲配之單元及車位總價值計算。

(3) 計算險管理費之稅捐請扣除營業稅金額。

7. 其他：

(1) 頁 9-6 樹保計畫簡介內容誤值其餘 119 株樹木為受保護樹木請修正。又本案更新後受保護樹木之管理單位為何，請說明。

(2) 頁 10-7 都市更新各項容積獎勵 $\Delta F4$ ，請清本府都市發展局表示社宅圖說尚符需求之函文字號。

(3) 頁 15-17 表 15-6 更新後總銷金額估算表，1F 平均單價誤植請修正。另 2~B3 坡道平面式車位(停獎)平均單價與領銜估價報告書所載不一致，請修正。

(4) 本案事業計畫已標註污水管線位置，請實施者於事業計畫加註說明建物內有無其他影響空間使用之設備(如中繼水箱及轉管等)及其規劃設置位置，並說明是否反映於估價。

(5) 本案規劃 A 棟為市有土地分回及公益設施捐贈之社會住宅單元，因尚有部分住宅單元(16 樓 A1、A4~A6)未供作社會住宅，請實施者依 110 年 10 月 8 日來函，後續配合審議結果及以獨棟分回為原則調整本案建築規劃。

(二) 權變計畫：

1. 上開變更事業計畫所提意見，權利變換計畫中有關費用及共同負擔章節請併同修正。
2. 頁 10-1 更新後可銷售總面積與事業計畫頁 15-17 所載不一致，請釐清。
3. 頁 11-5(表 11-2)及 11-6(表 11-3)，捐贈社會住宅之受贈人應為本府都市發展局，請修正。

(三) 領銜估價報告：

1. 頁 62，更新前土地值查估之比準地(本案合併後土地)，其主要臨路面請釐清是否應為榮華三路 1 巷。
2. 頁 64，宗地編號 F 應未臨接榮華三路 1 巷，其主要臨路面應為現有巷道，請清並修正調整率。
3. 頁 96，有關更新後不動產各戶價值之決定，因部分高樓層為 1 層 1 戶，似無反映於更新後價值，請說明。

四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀經理：

- (一) 針對臺北市政府都市發展局之書面意見本案將配合辦理。
- (二) 共同負擔中提列標準為依 107 年之版本進行提列，簡報係屬誤植，另後續如主管機關針對提列標準及工程造價有需調整適用 110 年之版本，實施者將配合意見辦理。
- (三) 本案貸款期間之 4.85 年係依 107 年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」版本提列之規定計算。
- (四) 因本案執行年期已歷時長久，因此風險管理費率仍將依上限 14% 進行提列，共同負擔比例仍先依 48.12% 進行提列，後續再配合審議過程中各委員之意見進行調整。
- (五) 針對本案今日書面意見相關計畫書誤植部分，將配合意見辦理。

- (六) 本案之臨路面為榮華三路 1 巷主要是以比準地合併後臨路寬度較寬作為考量，且其現況仍可通行，另外兩點將併同幹事會委員之意見修正。

五、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 本案是屬於變更事業計劃與權利變換計劃併送的案子，建議實施者團隊報告書對照圖面是需要完整的呈現，在後續進行幹事及權變小組會議審查時，要清楚說明變更的理由，並補充變更前後對照以利檢視。
- (二) 本次變更是配合權利人的意見，及公宅內容的調整包括建築規劃設計調整、營建費用依照規定物價調整、營業稅及共同負擔比例及估價的結果，同時建議實施者團隊要讓地主知道原核定事業計劃及本次變更事業計劃的差異。
- (三) 本次 A 棟公宅變更幅度較大，由原核定版地上 10 層樓變更為 16 層高層建築，請依建築檢討技術規高層建築檢討各項法規。提醒 241 條：高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。目前地面層以上與地下層之樓梯為直通設計。
- (四) 以上是針對個案的提醒，預祝未來都更案順利圓滿成功！

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 2 時 50 分）