

鄉林建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段二小段412地號等9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 111 年 8 月 30 日（星期二）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市北投區文化區民活動中心

（臺北市北投區文化三路 3 號 5 樓 501 室）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

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，歡迎大家來參加由鄉林建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 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葉玉芬委員。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。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 分鐘事業計畫計及權利變換計畫的
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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 (或 5) 分鐘發言時間

二、公有土地管理機關-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)頁 13-4 表 13-1 營建工程標準造價計算表內之樓高及部分樓層面積 (屋突 1、3 層及地下 1、3 層)，與頁 9-43 表 9-1 面積檢討表所載不一致，請釐清並修正相關連動數值。
- (2)頁 13-1 鄰房鑑定費，請於附錄列表說明戶數，另鑑定範圍圖附錄頁數誤植，請一併修正。
- (3)本案以報價單提列綠建築標章 95 萬元、智慧建築標章 89 萬 2,500 元及新建住宅性能評估 (無障礙環境、結構安全) 各 20 萬元等相關委外審查費用，請補附合約影本，後續並提請審議會審議。
- (4)頁 6-1、13-1 本案以拆除費 620 元/平方公尺提列公共設

施用地地上物拆遷補償費，請依提列總表規定由估價師查估並於附錄檢附查估證明文件。

2、貸款利息：頁 13-2 貸款利息公式 2 應扣除綠建築維護費用計算；另郵政儲金一年期定存利率附錄頁數誤植，且檢附利率證明之生效日期非評價基準日之當期之利率，請一併修正。

3、印花稅：

(1) 頁 13-2 承攬契據印花稅算式，公共設施開闢成本僅能計入工程開闢費用，請修正。

(2) 讓受不動產契據印花稅，請詳列實施者獲配土地公告現值及房屋現值之各項計算說明，以利檢核。另房屋現值之計算，其房屋構造單價及街路調整率涉地下層、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、營業稅：

(1) 頁 13-3 更新後總權利價值及共同負擔應分別扣除現地安置戶實際安置面積價值及應繳價金後計算之。

(2) 本案係採 110 年版提列總表計算財務計畫，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。

5、管理費用：

(1) 人事行政管理費、風險管理費計算式中重建費用 (A) 及公共設施費用 (B) 誤植，另計算風險管理費之稅捐應扣除營業稅金額，請一併修正。

(2) 信託管理費請檢附實際合約影本。另本局經管市有土地不辦理信託，請刪除市有土地部分。

(3) 本案人事行政 (5%)、廣告銷售 (6%) 及風險管理費 (11%) 費率均提列至上限，且共同負擔比例高達 56.4%，考量本案所有權人權屬單純，請實施者調降。

(二) 權變計畫：

1、頁 7-2 地面層單價與領銜估價報告書頁 7 所載金額不一致，請釐清修正。

2、頁 10-1 請載明本局領取更新後權利金之時間點。

(三) 其他：

1、事業計畫頁 3-7、附-7 所載部分建物坐落更新單元外計畫道路之門牌不一致，請釐清修正。

2、事業計畫頁 9-43 請明列法定工程造價計算公式，另圍牆、擋土牆及排水溝長度請於建築圖面標明。

3、請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備 (如公共汙廢水管線、轉管等) 及規劃設置位置；另倘有相關設備，應反映於估價。

4、有關現地安置部分：

(1) 事業計畫頁 10-2、權變計畫頁 6-1 之現地安置所需面積表，請列明平均成本計算式。

(2) 事業計畫頁 10-2 表 10-1 現地安置所需面積表之應安置價值，與權變計畫頁 10-4 表 10-3 分配清冊（現地安置戶）之應分配權利價值金額不一致，請釐清修正。

(3) 事業計畫頁 13-7 成本收入分析、權變計畫頁 8-7 共同負擔及頁 10-1 土地所有權人應分配權利價值等，請按現地安置戶應繳價金及實際安置面積價值計算，相關連動數值併請修正。

(4) 請實施者於事業計畫及權利變換計畫列表說明本案現地安置戶應安置面積價值、實際安置面積價值及應繳價金，並依權變計畫頁 10-4 確實檢附現地安置戶與所有權人合併分配協議書，以利檢核。

(四) 領銜估價報告書：

1、頁 55 編號 3 土地地形略呈 L 形，調整率-4%與頁 54 修正原則調整率（4%）不符，請釐清修正。又不規則形調整率-1%，惟略呈 L 型調整-4%，該 2 種地形利用程度應屬相當，請說明調整率差異之合理性。

2、頁 55 二面臨路（私設巷道）請確認是否為一面臨路（私設巷道）。

3、頁 78 備註說明更新後 1 樓無商效，惟 1 樓之效用比卻為 110%；另 12 樓效用比 109%、13 樓效用比增加為 111%，較其他層之每層調整比例（1%）高，請檢討說明。

三、 規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤(協理))：

(一) 財政局相關意見主要針對本案財務計畫，工程費用樓層

高度部分，我們會配合建築面積表修正，各樓層高度都不超過四公尺，不影響財務計算。

- (二) 鄰房鑑定頁數誤植將配合修正。
- (三) 相關費用目前採用報價單，本案會於審議會前提供合約內容。
- (四) 協助開闢道路部分將會請估價師協助估算建物殘餘價值。
- (五) 貸款利息符合計算原則，已扣除維護費用，將再配合修正文字說明。
- (六) 有關印花稅及營業稅將依照財政局意見辦理修正。
- (七) 相關管理費方面，信託管理費用將會於本案核定前完成信託合約，並註明不含市有土地；其他管理費提列，後續將在回應表說明各項費用提列的合理性及必要性。
- (八) 有關權利變換計畫，財政局領取更新後價值時間點將配合載明於計畫書，以使照領得後三個月內通知領取。
- (九) 其餘誤植部分都將配合意見修正，另外有關估價報告意見，也將請宏大估價配合財政局意見修正。

四、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 本案面積不大且產權較為單純，如果所有權人上一次自辦公聽會有出席，可能會疑問怎麼這次又聽一模一樣的東西，今天是公辦公聽會，在審議程序上是為了讓大家了解，未來這個案子要正式進行實質審查，目前本案為百分之百同意，時程會有很大的便利，市府會成立專案

小組針對本案審查，會根據目前建築規劃、申請獎勵項目、財務計畫及估價內容等等，會實質的審查，尤其本案中間有一塊市有地，如同剛才財政局提供的意見，本案會有臺北市政府協助把關，權益可以更受到保障，各位地主及權利人可以放心。

(二) 未來將針對各部分逐一審查，中間過程如果各位地主及權利人有任何疑問都還有機會能夠表達，可以聯繫本案的規劃團隊及實施者，能較快的得到解答，若沒有得到答案或是有其他疑問，也可以透過文字方式向更新處詢問，管道相當多元及通暢。本案的產權狀況及實施者團隊是有經驗的公司，在維護各位權益的前提下，相信未來能夠盡快的完成相關審查，讓各位能盡早有一個新的家，謝謝。

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 35 分）