

璞石建設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五小段 69-2 地號等 34 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 11 月 28 日（星期一）下午 3 時 30 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）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長（江柏緯承辦代理）

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞石建設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五小段 69-2 地號等 34 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是江柏緯任職更新處事業科的承辦，由於今天會議原訂的主持人張雅婷股長，因有會議衝突，因此由我代理，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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時
間

二、所有權人—公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（書
面意見承辦代為宣讀）：

(一)依貴府 111 年 11 月 1 日府都新字第 11160163733 號函辦
理。

(二)謹提供本分署意見如下：

1. 查事業計畫書第 9-2 頁表 9-1，擬申請容積獎勵項目無容
積移轉，惟事業計畫書第拾參章財務計畫提列容積移轉
費用計新台幣(下同)1 億 5,925 萬 2,564 元，請實施者
確認並說明。
2. 本案提列特殊費用為地質改良，共提列 2,649 萬 3,799
元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查
原則」辦理，並提請審議會審議。
3. 國有土地不參與信託，查事業計畫書財務計畫章節內文
載明已排除國有土地，惟信託合約內容仍未排除國有土
地，請實施者確實載明。
4. 本案國有土地比例 4.47%，本案人事行政管理費、風險管
理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例
達 70.21%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以
維參與者權益。
5. 請實施者提供本案三家估價報告書供參。

三、所有權人—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)依本府 111 年 11 月 1 日府都新字第 11160163733 號函辦

理。

(二)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫(第2次公展版)及估價報告書內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：

1. 事業計畫：

(1) 工程費用

- A. 本案報核日為110年9月10日，原以107年版工程造價要項提列營建費用，本次重新辦理公開展覽後改以110年版工程造價要項計算，又因本次增加容積移轉調整建築規劃，造成營建費用大幅上漲新臺幣(下同)5億餘元、工程費用占共同負擔比例由37.24%提升至55.979%，且共同負擔比例高達70.21%，地主分配比例不到30%，影響地主權益甚鉅，請實施者說明倘以107年版工程造價要項提列本案營建費用之金額、是否改以107年版工程造價要項計算以減輕地主負擔，或撤回事權計畫重新報核調整評價基準日。
- B. 第19-3頁表19-3建築面積討表，請將A、B樓地板面積分別列示，以利核算A、B棟之營建費用。
- C. 第13-1頁表13-1營建費用提列說明單價之單位為坪，請修正。
- D. 第13-4頁，本案建築A、B棟分別為22、20層樓，文字說明誤植為20、18層樓，另營建費用物價指數修正之指數增減率計算式數值有誤，請一併修正。
- E. 第13-4、13-5頁表13-2、表13-3營建工程計算表，A、B棟屋突層之樓高與表19-1建築面積檢討表所載樓高不一致，且表13-3當層營建面積小計數值有誤，請修正。
- F. 第13-5頁表13-5所載C棟事務所之樓層高度與表19-1建築面積檢討表所載不一致，且表13-5及表13-6複價計算均有誤，請釐清修正並順修相關數據。
- G. 本案提列地質改良費用(邊坡擋土排樁1,979萬8,474元、地震力係數提高669萬5,325元)，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後

提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。

H. 第 19-3 頁表 19-3 建築面積檢討表，法定工程造價請列明計算式，另 C、D 棟與 A、B 棟地下室結構分開，工程造價應依層數不同分別核計之，請修正後順修相關基金費用、建築相關規費、建築師規劃設計費等費用。

(2)權利變換費用：

A. 建築師規劃設計費請依中級費率提列，另本案另以都更加計 2%之建築規劃設計費，請實施者說明合理性，後續請提請審議。

B. 本案提列都市更新規劃費用 1,059 萬元，與附錄檢附之合約金額 1000 萬元不一致，請釐清修正。

C. 本案提列更新前測量費 49.5 萬元與附錄檢附之合約金額 14.3 萬元不一致，且所附 2 份合約之工作項目部分似有重複，請釐清修正。

D. 第 13-1 頁，其他規劃簽證費用目前均附報價單，請檢附合約影本佐證。另綠建築規劃費用 60 萬元及耐震標章費用 1,003 萬 2,361 元，與附錄報價單金額不一致，請釐清，並請說明提列風環境效應試驗費用必要性及是否屬可提列之簽證費用。

E. 第 10-1 頁，有關安置費租金補貼行情，請將估價師查估資料附於附錄，並於事業計畫敘明租金價格訂定之依據，以利檢核。

(3)容積移轉費用：本案提列容積移轉費用 1 億 5,925 萬 2,564 元，請於事業計畫內敘明移入容積類型及金額計算，另辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人有利，請說明辦理容積移轉必要性、容積移轉前、後效益分析，並分析對土地所有權人之影響。

(4)都市計畫變更負擔費用：本案因細部計畫通盤檢討應依臺北市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條規定提供

回饋金，故提列都市計畫變更負擔費用 5 億 5,386 萬 5,941 元，請於都市設計審議後檢附相關佐證文件。

(5)貸款利息：第 13-2 頁貸款利息(2)之計算結果有含都市計畫變更負擔費用，惟計算公式漏未載明，請釐正。

(6)稅捐：第 13-2 頁承攬契據印花稅之計算總額有誤；讓受不動產契據印花稅及營業稅，請詳列房屋評定現值及土地平均公告現值之計算過程及各項因子，以利檢核，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。另實施者實際分配土地之權利範圍分母數值有誤，請修正。

(7)管理費用：

A. 廣告銷售管理費(5.88%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(14%)費率皆以上限提列，又本案共負比高達 70.21%，請調降各項管理費率。

B. 請於事權計畫核定前補充信託管理費合約資料佐證。

C. 第 13-3 頁，風險管理費之計算式內稅捐(不含營業稅)數值有誤，請修正。

(8)現地安置：

A. 第 10-3 頁應負擔費用計算之總實施成本與第 13-3 頁總計(1)數值不一致、產權面積與權利變換計畫第 11-28 頁加總數值不一致，另現地安置戶可申請分配價值計算結果與權利變換計畫第 6-2 頁所載不一致，請釐清修正。

B. 第 10-6 頁表 10-4 及權利變換計畫第 6-2 頁表 6-2 占有他人土地之舊違章建築戶現地安置所需面積表，請新增欄位列明各現地安置戶實際分配房地及其權利價值，以利核算其應繳價金。

C. 權利變換計畫第 10-12 頁表 10-4 現地安置戶分配清冊，本案計有 8 戶占用戶，惟實際選配 11 戶房地，金額高達 1 億 2,871 萬餘元且應繳納價金達 6,457 萬餘

元，致增加本案地主負擔且不符現地安置精神，請實施者說明本案現地安置情形及合理性。

(9)其他：

- A. 本案 110 地號市有土地已完成分割，第 2-2 頁圖 2-2 更新單元地籍圖請更新為第 2 次公展現況。
- B. 依第 3-10 頁圖 3-6 及附錄七舊違章建築戶清冊，「中央北路 4 段 60 巷 34 號」有占用本局經管 110 地號情形，與本局辦理鑑界結果為中央北路 4 段 60 巷 15 弄 2 號」占用不一致，請實施者釐清 110 地號市有土地占用情形及提供資料。
- C. 第 13-7 頁成本收入分析，土地所有權人更新後應分配權利價值計算式之現地安置戶應繳納價金與權利變換計畫第 10-12 頁所載數值不一致，請釐清修正。
- D. 實施者於第綜-5 頁意見回應表示，管理費及水電瓦斯費等將比照預售屋定型化契約內容辦理(於通知之交屋日起 30 日後，不論是否遷入即應負擔)，惟本局經管房地皆於驗收完成且產權登記後始會辦理交屋，與通知交屋日 30 日恐有時間落差，故仍請實施者配合於事業計畫內加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合本案完成產權登記，經臺北市政府財政局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. 權利變換計畫：

- (1) 第 10-11 頁表 10-3 土地及建物分配清冊(實施者)所載土地持分面積，與第 11-14 頁表 11-2 土地登記清冊計算之實施者土地面積不一致，請釐清修正。
- (2) 上開事業計畫意見涉及權利變換計畫者及連動數據，請實施者一併修正。
- (3) 依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 7 點規定，本案市有土地以按更新後權利價值領取權利金為原則，爰本局前以 111 年 4 月 21 日北市財開字第 1113016901 號函請實施者評估可行性，嗣因選配期限在即，故先行

選配房地，並以 111 年 5 月 17 日北市財開字第 1113002355 號函請實施者研議領取權利金可行性及時間點。因都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款規定市有土地參與權利變換得領取權利金，請實施者查告本局改按更新後權利價值領取權利金之可行性。

3. 領銜估價報告書：

- (1) 第 90 頁：編號 17 土地之地形歸類為狹長不規則形，而非狹長型，請釐清；另現有巷不廢巷與廢巷之差異達 4%，請檢討調整率是否合理。又因地勢項目調整率有小數點，故比較項目調整率請呈現至小數點第 1 位。
- (2) 第 159 頁：更新後店面之 1 樓效用比為 100%，惟一般事務所之 1 樓效用比為 125%；又 A 棟 22 樓效用比 120%、B 棟 20 樓效用比 118%，均較其他樓層之每層調整比例 (1%) 略高，且 2 樓及 3 樓效用比皆為 100.5%，請檢討說明各樓層別效用比調整之合理性。
- (3) 頁 161：依權利變換計畫第 19-64 頁，除 3 樓 A1-1、A2-1 戶以外，3 樓 A1-2 戶、A2-2 戶天花板亦有轉管，且 4F 相同戶別也受轉管影響，惟轉管調整率皆未調整為 -1%，請釐清修正。

四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任)：

- (一) 有關國有財產署之意見後續將依審議會審議意見辦理。有關估價報告書，本案已進入審議階段，實施者配合都更處審查提供估價報告書。信託費用已排除國有土地。
- (二) 有關財政局所提改以 107 年版之建築物工程造價要項計算，本案建築物工程造價係依據臺北市政府規定辦理。
- (三) 有關財政局所提占有他人舊違章建築戶，本案 8 戶占用戶原舊違章建物面積約 365.17 坪，更新後雖選配 11 戶但面積合計僅約 222 坪，亦在每舊違章戶應安置面積 96 平方公尺之範圍內。舊違章戶欲分回足夠居住面積，故其願繳納原應負擔之營建成本 6457 萬餘元，未再額外超選，應無不符現地安置精神，且不影響地主權利。
- (四) 有關財政局所提交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用負擔，實施者將比照預售屋定型化契約內容辦理。

- (五)有關財政局所提評估以更新後權利價值領取權利金方案，考量都市更新案營建及售價費用波動較大，建請財政局維持以選配房屋方式辦理。
- (六)有關誤植部分配合修正，其餘意見將配合審議會程序進行討論。

五、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏 估價師)：

- (一)有關地形部分，本案確實為狹長不規則形。另有關廢巷調整率部分，因本案更新後仍維持現有巷通行，造成本案建築配置必須分為前、後規劃，不廢巷影響甚大。
- (二)有關效用比部分，一般事務所是參考更新前舊公寓樓上價格的 1.25 倍作為一樓更新前的評估價值，故比照更新後住宅比準戶價格的 1.25 倍作為一般事務所的評估價值；住宅棟別依照不同樓層進行調整，故調整比率有所差異。
- (三)轉管戶調整率主要考量對居室有影響才進行下修，會再重新檢視其他轉管戶別調整率與調整。

六、學者專家—葉玉芬委員：

- (一)本案為辦理第二次公開展覽及公辦公聽會，此次變更較大主要有申請容積移轉及營建費用適用日期進行調整，近期營建成本價格確實大幅調漲，考量前述及回饋金等因素致使本案共同負擔比率有所上升，建議實施者及規劃單位針對本案容積移轉效益、地主分回、費用等部分進行充分的說明，對於後續審議會審議上也較有效率，期許本案審議程序能夠趕上進度，讓各位住戶能趕快住到新建的家，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 03 分）