

# 富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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 113 年 10 月 16 日（星期三） 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織（NGO）會館（演講室）  
（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 173 地號等 41 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的簡裕榮委員。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。等以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 5 分鐘發言時間。

## 二、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(書面意見):

- (一) 事業計畫第 10-3 頁所載財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 743 建號國有房屋合法建物拆遷安置費，請加註補償單價新台幣(以下同)1,000 元之面積單位，並說明國有房屋拆遷安置費之計算式。
- (二) 事業計畫第 13-6 頁，本案提列特殊工程-特殊大地(逆打工法)及特殊工程(地中壁、扶壁)特殊因素費用合計達 2 億 2,935 萬 1,515 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- (三) 為維護國產權益，本案本署分回房地，仍請實施者明確表示同意並建請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。
- (四) 權利變換計畫第 4-1、8-8 頁，本案公有土地比例 68.34%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 51.51%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。
- (五) 請提供 3 家估價報告書供參。

## 三、公有土地管理機關－臺北市政府都市發展局(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作業，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」辦理，並已完成住宅單元選配事宜。

- (二) 請實施者於本案後續銷售資訊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。

#### 四、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) 本案提列逆打工法、地中壁、扶壁等特殊因素費用計新臺幣（下同）2 億 2,935 萬 1,515 元，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書。

- (2) P13-4 營建費用文字說明依 113 年 2 月工程造價規定，請修正以生效日 113 年 3 月 1 日為依據；B 棟 2 層至「10 層」樓高均為 4.2 公尺，請修正為 B 棟 2 層至「12 層」樓高均為 4.2 公尺；表 13-1 營建工程標準造價計算表（A 棟），4 至 24 層樓層高度 320 公分與 P9-16 所載 3.4 公尺不一致、表 13-2 營建工程標準造價計算表（B 棟），1、12 層樓之高度加成及調整單價等數值有誤、表 13-5 營造工程費用估算表之合計數值有誤，請修正。

##### 2. 其他必要費用

- (1) 鄰房鑑定費：P13-6 請補充說明開挖深度及鑑定範圍，另附錄 13-6 圖不清晰，請補正。
- (2) 公寓大廈管理基金：表 13-6 計算公寓大廈管理基金之法定工程造價與 P9-16 建築面積計算表所載不一致，請釐清修正並順修建築相關規費、相關基金之數值。另本案公寓大廈公共基金係依 A、B、C 棟之法定工程造價分別按費率累加計算，惟事業計畫第 14 章維護管理事項及附錄 12 住戶管理規約未見本案將分別成立 3 個管理委員會，請確認未來本案管理組織形式，倘非各棟分別成立管理會，公寓大

廈管理基金之法定工程造價應合併計算。

- (3) 相關委外審查之相關費用：本案依財團法人台灣建築中心（下稱台建中心）公布之收費標準提列綠建築標章審查費 29 萬 3,400 元及無障礙設計審查費 273 萬 6,300 元，其中附錄 13-23 新建住宅評估報告書之評估費用（書面審查），依台建中心規定已申請初步評估通知書者免收，但有辦理變更設計者，則依書面評估費用金額折半收取，查本案係以初步評估書面評估費用折半提列，請說明後續是否涉及變更設計，倘無，請刪除該部分金額。另本案耐震標章設計審查費用目前以估算單金額提列 162 萬 1,200 元，請改依台建中心收費標準計算。

### 3. 權利變換費用

- (4) 鄰房鑑定費：P13-6 請補充說明開挖深度及鑑定範圍，另附錄 13-6 圖不清晰，請補正。
- (5) 建築師規劃設計費：表 13-7 計算建築規劃設計費之法定工程造價與 P9-16 建築面積計算表所載不一致，請修正；另本案建築師規劃設計費係依 A、B、C 棟之法定工程造價分別按費率累加計算，請修正以全案之法定工程造價合併計算。又目前依建築師酬金標準中級提列，請實施者檢具建築師合約並擇低提列。
- (6) 都市更新規劃費用：P13-7 都市更新規劃費用認列標準表，請補充文字說明 X、Y 數值之計算式。
- (7) 其他規劃簽證費用：本案以合約金額提列交通影響評估費用 43 萬元，請提供完成用印之合約影本。
- (8) 土地改良物拆遷補償及安置費用
- 甲、拆遷補償費：表 10-1 合法建築物拆遷補償費及安置費用明細表，拆除費用（如序號 4、9、15）部分欄位數值與計算結果不符，請全面檢視正確性；P10-4 表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，序號 14、15

(棚架)之拆除單價，請修正為 350 元。

乙、拆遷安置費用：表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，租金單價與附錄 13-29 估價師查估之地面層 2,000 元/坪、地上層 1,100 元/坪不一致，請釐清修正，另請於安置費單價欄位加註(坪/月)；又安置費用(如序號 6、23)部分欄位數值與計算結果不符，請全面檢視正確性。

丙、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用：請於附錄檢附與占有他人土地舊違章建築戶簽訂之現金補償協議書，以利檢核。另表 10-3 編號 C-4 之受補償人本局尚有列管其他 2 位使用人、表 10-4 編號 C-5 之受補償人高 O 市與本局列管資料不符，請實施者確認受補償人正確性。

4. 貸款利息：P13-2 提列說明欄貸款年利率計算式之自有資金與融資比例有誤、貸款利息(2)計算式之公寓大廈管理基金、權利變換費用及計算結果等數值皆有誤，請修正。另請敘明本案貸款期間是否已扣除採逆打工法所節省之時間。

#### 5. 稅捐

(1)P13-2 承攬契據之印花稅之計算式，請依提列總表規定刪除調查費，另計算結果有誤，請修正。

(2)附錄 13-30 本案土地公告現值表頭之評價基準日，請修正為 112 年 12 月 31 日；另房屋現值部分請補充說明各項房屋標準單價及街路等級調整率之計算標準及依據，又部分 2 樓以上單元未減級，且車位之房屋現值、實施者及土地所有權人實際獲配之房屋現值合計數等皆與計算結果不一致，請全面檢視正確性。

#### 6. 管理費

(1)廣告銷售管理費：P13-3、13-7 請列示說明廣告銷售管理費率採累加方式之計算過程，並修正提列費率數值。

- (2)信託管理費：本案現以報價單金額 50%提列，其中預售屋履約擔保價金信託非屬共同負擔可提列項目，請刪除，並請於核定前檢附實際合約影本，並擇低提列。另因公有土地亦不辦理信託，請實施者說明本案報價是否已刪除公有土地部分。
- (3)人事管理費：P13-3 提列說明所載費率有誤，請修正。
- (4)風險管理費：P13-8 風險管理費所載數值與計算結果不一致、文字說明門牌戶數 28 戶與 P10-3 所載 23 戶不一致，請釐清修正，另更新期間加成依規定每超逾 1 個月始得計算，請一併釐正。
- (5)本案提列人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(4.77%)及風險管理費提列(16%)均以上限提列，本案共負比高達 51.51%，顯高於周圍更新案件及地區情形，請合理調降。

## 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。
- (2)請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
  - 甲、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。
  - 乙、實施者將自房屋交付日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，故有關臺北市政府分回房屋部分，於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。」。
- (3)臺北市都市更新審議資料表之總產權面積，請修正單位為坪。
- (4)P3-2 文字說明其他土地改良物實測面積 333.11 平方公尺，

與 P10-4 表 10-2 所載數值不一致；另附錄 6-1 建物測量面積數值與計算結果不一致，且備註說明保留不拆除鄰房占用之編號與 P10-4 表 10-2 備註不一致，請修正。

- (5) P3-3 請標示市有、國有土地之色塊圖例。
- (6) P9-2、9-3 計算綠建築、無障礙環境設計、耐震設計等保證金計算因子之事業計畫報核時（113 年 5 月 2 日）土地公告現值數值有誤，請修正。
- (7) P9-16 建築面積計算表之騎樓小計數值與 P9-10、附錄 12-18 所載不一致，請釐清修正。另請於建築圖面上標示圍牆、排水溝的位置及尺寸。
- (8) P9-106 假分割面積檢討圖，本局經管 247-9（13.15 平方公尺）、263-11（4.13 平方公尺）地號僅部分土地面積納入本更新範圍，因本局刻正辦理上開 2 筆市有土地部分面積讓售事宜，爰倘地政機關分割後尚有毗鄰本案範圍之畸零市有土地，請實施者一併納入本更新案內。
- (9) 附錄 11 建築工程建材設備等級表項目 1、3（屋頂地坪之防水保固須 3 年以上）、7、15 所載內容與 113 年版本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定項目內容不符且有缺漏，請實施者全面檢視修正。
- (10) 附錄 12 住戶管理規約第 2 條第 12 款說明 B 棟社會住宅及一般事務所之電梯及樓梯維管權責，約定社會住宅僅得使用 1 部升降機、1 部緊急升降機及 2 部安全梯，請實施者洽本府都市發展局確認電梯是否符合社會住宅之使用需求；另請實施者釐清緊急升降機是否係供整棟大樓使用及維管，並修正住戶規約相關內容。又第 2 條第 12 款後段內容所載「92 樓」至 12 樓，應為誤植，請修正為「2 樓」。
- (11) 事業計畫涉財務計畫變動部分，請一併檢視修正權利變換計畫相關內容。

## (二) 權利變換計畫

1. 請實施者於第陸章占有他人土地之舊違章建築戶處理，依「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」詳列現地安置戶應安置面積價值、應負擔費用、應繳價金等計算式(含安置面積單價、總產權面積計算式等)，以利檢核；另請將 P8-8 費用負擔總額應扣除之「現地安置應負擔費用」修正為「現地安置應繳價金」。
2. P7-2 表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，請於表格內新增現地安置應安置面積、共同負擔扣除現地安置應負擔費用等，以利檢核。又宏大、友宏等 2 家估價師事務所之地面層平均建坪單價之數值與附錄 2-25、37 不一致，請修正估價報告書呈現格式並統一 3 家格式。
3. P9-2 表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表之土地應有部分權利範圍分母數值應為 100000，請修正。
4. P11-7 表 11-3 建物登記清冊表內之騎樓，因非法定附屬建物，請確認是否登記於主建物內。

### (三) 估價報告書

1. 鴻創不動產估價師事務所(領銜)
  - (1)P65 至 206 比較法重要估價修正原則，接近條件等級之距離有重疊之情形；P103 合併前土地價值推估，住宅區、商業區之面積級距數值有重疊之情形，請修正。
  - (2)P74、78、97、127、131 應為比較案件個別因素比較調整分析，誤植為區域因素；另 P79、98、203 比較標的 8、9、14、15、38、39 之價格日期(112 年 4 月及 6 月)皆早於勘估標的之價格日期(112 年 12 月)，惟價格日期之調整率為 99%，請說明下修合理性。
  - (3)P104 住宅區臨路路寬 8m、12m 修正率皆為 0%，無法反映差異程度，請釐清修正。
  - (4)P113 比較修正過程估算表，編號 K 地號近距形、長方形，現地形以狹長型調整-3%，且較不規則形(-2%)下調更多，



請再檢視合理性，另編號 N 應為三角形調整-1%，編號 M 寬深比應為-2%，又編號 M 位於臨路位置，惟調整後每坪土地價格係所有土地最低，請一併檢討修正。

(5)P129、130 比較標的編號應為 22 至 24，誤植為 7 至 9，請修正。

(6)P193 至 196 為租賃標的 10 至 12，惟 P192 為比較標的編號 16 至 18，請釐清資料是否錯置。

(7)本案更新後 2 樓以上平均建坪單價僅 101 萬元，查 112 年間與本案鄰近之和平西路 1 段與南昌路 1 段交叉路口屋齡 5 年之住宅成交行情約 120 萬元，請再檢視本案比較標的選取及查估結果合理性。

## 2. 宏大不動產估價師聯合事務所

(1)P89、P111 比較標的四、五、六之價格日期分別為 111 年 2 月 14 日、110 年 4 月 12 日、112 年 9 月 6 日，而價格日期因素調整率分別為 101%、102%、102%，請重新檢視比較標的四、五調整率之合理性。

(2)P126 合併前各筆土地價值推估及土地權利價值比較計算表之 247-9(部分)、247-18 地號因未臨路之臨路條件調整率為-9%、商業效益調整率為-10%，其臨路條件與商業效益之調整率有重複評估之情形，請重新檢視。

3. 友宏不動產估價師聯合事務所：P112 至 113 合併前各筆土地價值推估，請補充文字說明各比較項目之調整級距及標準，以利檢視。

## 五、所有權人一程 (175-2、175-3、175-9 地號土地)

(一) 感謝臺北市政府還有主持人、專家及大家聽我嘮叨，要感謝這次都更審議委員會給我們許多優惠，有一個優惠我看到是騎樓的退縮，還有 6 公尺以上可以供行人走路，給我們 3.37% 的容積獎勵，這個容積獎勵是給我們整個基地裡面，但是我們一樓騎樓是持有權狀，可是又不能用，卻要拿將近 5 坪的

錢，臺北市規定很嚴格，連放個小板凳在外面都不行，有礙觀瞻有礙人行走路，那我世代代還要付房屋稅、地價稅還有管理費，所以感覺為什麼臺北市都更那麼難行，就是因為一樓，以前是因為一樓要做生意，也沒有什麼獎勵，所以拿一樓去供行人走路覺得是合理的，但是臺北市現在給我們3.37%的容積獎勵，為什麼這個不能擺在大公吸收掉，騎樓卻要由一樓來買單，5坪到6坪對一個家庭來說是不少的錢，一樓的價錢比樓上貴一倍，樓上只要70萬元1坪，1樓卻要180萬元1坪，就相對是一樓為了做生意相對要拿錢出來拿的，但又要拿騎樓，主持人您覺得公平嗎？臺北市每次不同意幾乎都是一樓店家，因為他們的地變少了還要負擔騎樓的費用，那他會同意嗎？所以臺北市會那麼難都更是原因之一，我覺得要把這個事情講出來，因為我也是臺北市市民，也希望能蓋的漂漂亮亮，看我們建築物30、40年都沒有改變，我也希望改變，拿這5坪來卻不能用，心裡覺得很不公平，且後續每個月管理費很多。

- (二) 還有一件事是幫鄰居講的，簡報P.25裡面B2及B3他是一般零售業，前面一個門把他關起來，他跟誰買賣營業，這雖然不是我的，但我要說出來，他也是一樓，所以將來都更會窒礙難行的原因之一，我希望未來臺北市都很漂亮很好，每個人都贊成，所以要公平對待，所以不能把門關起來，能做什麼生意。

#### 六、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭建興董事長)：

- (一) 有關財政局意見，本案為一個管委會，另外相關數值誤植及其他部分會配合檢討修正。
- (二) 有關程小姐意見，第一個針對騎樓部分，稍後也請估價師補充說明，針對獎勵值部分其實是一起放在基地裡面，一樓店面都有相關權利義務及應有的權利價值，在一樓估算更新後價值均有考量騎樓因素，這也不是估價師隨便估算，是依照

相關估價範本準則處理。另外程小姐有與實施者簽訂私契約，實施者會信守契約內容，但因本案是依權利變換方式辦理，所以也要依照相關規定處理；第二個針對一樓出入問題，本案為大社區，考量出入安全，白天的時候門是可以開放打開，晚上再做管制，這在未來會做相關因應。

#### 七、估價單位－鴻創不動產估價師事務所(紀國鴻估價師)

估價是依照代書計算的產權面積進行估算，代書除主建物外也有將陽台、騎樓等登記在 A 棟，臨和平西路這排店面是有含這些面積，代表在權狀上面都會出現。A 棟臨和平西路有涉及騎樓，估價在進行案例選取會考量有騎樓與沒有騎樓的價差去做調整，但是因為有登記在權狀上，所以估價還是會進行計價。

#### 八、學者專家－簡裕榮委員：

主席、與會各位大家早安，幾個意見提醒實施者及規劃團隊：

- (一) 本案尚有所有權人未表達意願，及所有權人現場表達意見，建請實施者加強溝通協調。
- (二) 容積獎勵臺北市建築規劃設計(四)，宜依審議原則列表確實檢討，有關汽車到進出口距離請標示清楚。
- (三) 建築計畫：
  1. P9-16 面積計算表，停車空間檢討之實設汽車位 329 部，應設汽車位 340 部，哪個數字正確，及地下室空間使用項目，一般事務所 37 部、一般零售業 8 部，因為圖面看不清楚這個空間，宜釐清檢討。
  2. P. 9-22 一樓平面圖宜檢討規劃自行車停車空間，或請說明周邊 Youbike 位置，本案需辦理交評，且一般事務所空間較多，一般會要求設置自行車停車空間供住戶使用。
  3. P. 9-86、9-87 植栽計畫宜補充覆土深度。
  4. P. 9-87 屋頂層植栽計畫 B 棟西側緊臨女兒牆，宜依建築技術規則規定補充安全防護措施。

(四) 財務計畫：

1. 特殊因素費用依規定委外審查。
2. 人事管理費用、風險管理費用依上限提列，宜補充說明。
3. 相關委外審查費用宜依報核提列標準檢討。

九、臺北市都市更新處－吳子瑜股長

- (一) 有關騎樓涉及後續權利價值分配的問題，應有反應在相關權利價值估價上，請估價師再做說明。
- (二) 補充說明，依照中正區都市計畫規定，和平西路側是屬於指定留設騎樓路段，這部分屬於都市計畫層面的議題，不屬於都市更新審議會處理範疇，實施者目前有爭取留設騎樓的相關獎勵，涉及估價部分後續會在更新審議會上討論有關一樓權利價值合理性。
- (三) 本案有申請建築規劃設計(四)需符合都市更新通案審議原則建築設計內的相關規定，其中提醒規劃團隊，臨和平西路側屬商業區，依照通案審議原則商業空間使用比例要做檢討，至少一、二層要做商業使用，目前A棟一層有設置管委會空間，不符合通案審議原則規定，請規劃團隊再調整，若有必要設在地面層請補充說明設置緣由及必要性提至後續審議會做討論。

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（上午10時20分）