

安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正段一小段 242-3 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 11 月 29 日（星期三）下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市政府組織(NGO)會館多功能資料室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳股長子瑜

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正段一小段 242-3 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」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(吳子瑜)，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朱萬真委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫案的簡報，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、財政部國有財產署意見(書面意見由更新處代為宣讀)：

- (一)本案申請 40%容積移轉，容積移轉前後共同負擔比例由 38.14%增加至 46.3%，實施者報酬率增加 2.08%，惟土地所有權人投資報酬率僅增加 0.21%，請說明容積移轉對土地所有權人之實質效益。
- (二)事業計畫第 10-1 頁，請補充合法建築物拆遷安置費及其他改良物補償單價計算標準。
- (三)事業計畫第 13-6 頁，本案地上一層樓高 7.5 公尺，致營建成本高度加成 33%，請說明樓高加高之必要性及合理性。
- (四)本案僅配置 69 戶住宅單元，實設機車停車位 100 席及汽車停車位 98 席，致地下開挖至第 6 層，營建成本加成 50%，請說明其合理性及必要性。
- (五)本案使用 SC 構造興建，經實施者第二次公辦公聽會回應可縮短施工期程，並依事業計畫第 16-1 頁實施進度表所載工程施工 40 個月，惟貸款期間仍依提列總表計算之工程期間 45 個月加計 12 個月，合計 57 個月(4.75 年)，請實施者酌降貸款期間。
- (六)本案提列特殊工程-制震設備費用及扶壁費用合計達新臺幣(以下同)3,938 萬 9,760 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。
- (七)本案人事行政管理費、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 46.3%，請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。

三、 規劃單位—玉山創意行銷股份有限公司(楊慶吾(處長))：

各位長官大家好，我是楊慶吾處長，以下代實施者發言

針對財政部國有財產署答覆如下

- (一) 容積移轉前地主分回 2,515,596,686 元，容積移轉後地主分回 2,680,552,518 元；容積移轉後地主可多分回 164,955,832 元。
- (二) 合法建築物拆遷安置費由估價師提供之費用提列，其他改良物補償單價依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第七條規定，計算標準依重建單價估算基準表提列。
- (五) 本案依 110 年版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內容辦理，貸款期間以都市更新事業計畫核定至開工（約 6 個月）+更新期間（地上 25 層*1.2 個月+地下 6 層*2.5 個月=45 個月）+取得使照到產權登記（約 6 個月）=57 個月（4.75 年）。實際費用未來將依權利變換計畫核定公告為準。
- (六) 依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」第四點，將於幹事會後審議會前辦理申請審查。
- (七) 1. 人事行政管理費：考量更新前私地主整合及更新期間委託法律、會計、營建工程管理專業執行人員（補償金發放、地上物拆除、工程施工相關人員）等人事支出，本案實施者自所有權人意見整合及建築規劃至今已超過 10 年，未來至產權登記尚須至少 5 年，相關人事行政成本甚高。
2. 銷售管理費：實施者為銷售更新後取得折價抵付房地之費用，該費用為未來實際發生需支付代銷公司包含廣告、

企劃、銷售等費用，一般市場上銷售費用約在6%~7%，以6%計算銷售委辦費為合理且必要。

3. 風險管理費：為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之報酬，其提列費率僅約等同於實施者之利潤率，且至目前仍受新冠肺炎疫情衝擊，全國營建仍存有缺工、缺料問題，許多成本非能反映、提列於共同負擔表內。

實際費用最後仍以權利變換核定公告內容為準。

四、 建築設計—鄭誌明建築師事務所(朱有為(建築師))：

各位長官大家好，我是朱有為建築師，以下代實施者發言
針對財政部國有財產署答覆如下

(三) 依照結構技師之設計，樑深為 0.9M；機電技師之設計，需預留排煙機之機電及管線空間約 1M，二層以上之管線轉管及防火捲門捲箱空間約約 0.8M，故扣除以上空間之高度，天花板下淨高約為 4.8M，高度符合大廳使用之需求。

(四) 因基地限制，地下室形狀不利停車，故開挖範圍雖已達法定極限，為符合法定停車位 81 席、機車停車位 97 席，仍需開挖至地下六層。高層住戶屬於大坪數產品，一戶搭配二席車位，較符合市場需求

五、 學者專家—朱委員萬真：

大家好，剛有提到特殊因素審查要在幹事複審後審議會之前提出申請，建議盡早申請，希望在審議階段就能確定金額，對個案穩定性及加速審議都有關係。

第二點:提到有兩部充電車位申請獎勵，計劃書上沒有標示充電車位位置，這部分與獎勵有關，需在圖上把充電車位及機車

位標示出來。

第三點：

(1)未來是權利變換實施，選配內容簡報內容與計畫書內不同，簡報第 10 頁，為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，訂下這個原則，並未提到比較少看到他項權利人債權問題，通案為所有權人之間選屋權益。

(2)選屋的權利價值可分配價值，計畫書裡提到應分配權利價值，須改為制式名稱。

(3)選配原則為事權分送，現在共負比還不確定，因此建議將計畫書內預估本案權利變換分配比率約 53.64%刪除。

(4)報告書內第二點受配人依原擁有土地或興建前舊建物相對位置優先選屋，如更新前持有一樓者優先選配後一樓，此案未來沒有一樓住宅可分配，建議舉例舉樓上較恰當。

六、臺北市都市更新處－吳股長子瑜：

謝謝各委員給與本案建議以及相關意見，對於電車位位置及選配原則字詞略有差異的部分請實施者做簡單的說明。特殊審查費用審查是否能盡早進行？

七、**規劃單位－玉山創意行銷股份有限公司(楊慶吾(處長))**

充電汽車位設置於地下三樓，在報告書內皆設置閃電符號，位於 19-20 頁，機車部分位於 19-18 頁兩部。

選配部分感謝朱委員意見，會再去做相關統一性說法及規劃。特殊審查將儘早辦理審查。

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 5 時 02 分）