

及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 11 月 15 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市政府組織(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 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

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，歡迎大家來參加由及福建建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 236-2 地號等 21 筆（原 19 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宋旻駿股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥 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。

等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

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—財政部國有財產署北區分署(書面意見，承辦人代為宣讀)

(一)依財政部國有財產署(下稱本署)111 年 11 月 9 日台財產署改字 11100368230 號書函交下貴府 111 年 11 月 2 日府都新字第 11160163383 號函辦理。

(二)謹提供本分署意見如下：

1.本案公有土地比例 38.16%，惟風險管理費、人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 41.98%，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。

2.事業計畫第 13-2 頁所載貸款期間 54.4 個月，與第 13-7 頁所載 42.4 個月不符，另安置期間不含權利變換計畫核定至開工期間，請實施者確認。

3.請實施者更新第 16-1 頁實施進度表。

4.副本抄送臺北市政府都市發展局，本案公有土地分回戶數經貴局 110 年 11 月 16 日北市都企字第 1103098486 號函告尚符合社會住宅選取標準，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 9 點第 1 項第 2 款規定略以，請於事業計畫核定前辦理國

有土地撥用事宜，於完成撥用前，委託貴局參與都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。

三、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見，承辦人代為宣讀)

依本府 111 年 11 月 2 日府都新字第 11160163383 號函辦理。經檢視本案事業計畫，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(一) 重建費用

- 1.P13-4 表 13-1 營建工程標準造價計算表，屋突 1-3 層及地上 1 層複價計算結果有誤，請修正。
- 2.P13-1 鑑界費，提列說明計算式之計算結果有誤，請修正。
- 3.P13-6 公寓大廈管理基金之法定工程造價與 P19-2 建築面積檢討表數值不一致，併請連帶順修財務計畫相關數值。
- 4.P13-6 本案以收費標準及報價單提列綠建築、智慧建築及耐震標章審查費等相關委外審查費用，其內容為申請綠建築、智慧建築候選證書及標章之書面評定費及現場查核費，以及耐震標章之設計審查及施工階段察證費等，請實施者檢附合約影本佐證；另 P13-1 提列說明所載「無障礙住宅建築標章」有誤，請修正。
- 5.P13-6 本案提列耐震標章特別監督服務費用新臺幣(下同) 527 萬 2,371 元，其中含耐震設計標章規劃 17 萬 2,371 元，似與其他規劃簽證費用項下之耐震標章設計服務工作項目重複，請實施者說明工作內容及提列必要性，並檢附合約影本佐證，後續提請審議會審議。

- (二) 公共設施費用：P6-1 表 6-1 公共設施地上物補償費用，請實施者說明補償單價提列標準，並檢附佐證文件，以利檢核。

(三) 權利變換費用

1. 規劃費

- (1) 都市更新規劃費：P13-2 本案目前依提列標準提列，請實施者列出認列標準計算式，後續仍請依提列總表規定檢附合約影本並以實際合約金額提列。
- (2) 估價費用：P13-2 本案依實際合約金額提列，惟合約所載金額與提列數值不符，請實施者釐清後修正。
- (3) 更新前測量費：P13-2 本案依實際合約金額提列，惟目前檢附估價單，且金額與提列數值不符，請實施者釐清後修正，並檢附合約影本佐證。
- (4) 其他規劃簽證費用：P13-6 本案提列綠建築、智慧建築、結構安全性能評估及耐震標章等規劃簽證費用，請檢附合約影本佐證。

2. 土地改良物拆遷補償及安置費用

- (1) 拆遷補償費：P10-1 說明補償金額係委由估價師查估，故表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表之殘餘價值請檢附估價師查估之證明文件。
 - (2) 拆遷安置費：P10-2 表 10-1 合法建物拆遷安置費之單價及安置月份，請實施者於第 10 章補充說明計算依據，且安置期間應以更新期間+6 個月計算，並請提供估價師查估租金行情之佐證文件。
- (四) 貸款利息：P13-2 貸款利息計算式 (2)，未扣除相關基金項下之綠建築管理維護費，且自有資金利率請依郵政儲金 1 年期存款額度 500 萬元以上之定存利率計算，另貸款期間提列 54.4 個月，超出提列標準 42.4 個月，請修正。

(五) 稅捐

1. 印花稅

- (1) P13-2 承攬契據印花稅之計算因子未以扣除營業稅後金額計算，另公共設施開闢成本係指工程開闢費用，不應加計捐贈土地成本及拆遷補償費用，請修正。
- (2) 讓受不動產契據之印花稅，請實施者表列各計算因子（土地公告現值、房屋評定現值及房屋面積等）之計算過程，並補充文字說明，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。

2. 營業稅

- (1) P13-3 營業稅計算因子之公共設施用地負擔數值有誤，請修正。
- (2) 本案以財政部 109 年 9 月 14 日令釋公式 1 提列營業稅，請一併列明公式 2 計算過程及結果，並表列各計算因子及計算過程，採對土地所有權人最有利之方式提列。

(六) 管理費用

1. 信託管理費：P13-3 現依草約金額提列，惟附錄十契約書（草約）未載明金額，請實施者依提列總表規定於事權分送之事業計畫階段以報價單提列 50%，待權利變換計畫核定前仍須檢具合約並以價格低者為準。
2. 本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（4.5%）及風險管理費（11.25%）費率均以上限提列，共同負擔比例 41.98%，請調降相關費率。

(七) 其他

- 1.請實施者於事業計畫加註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，並說明是否反映於估價。
- 2.本案公有土地更新後分回房地將由本府都市發展局（下稱都發局）納作社會住宅，並經都發局 111 年 7 月 8 日北市都企字第 1113041711 號函確認建築圖面（計畫書附頁 24 至 26），惟案附簡報 P33 至 34 之 1 樓及 2-5 樓社會住宅標記戶別與都發局確認圖面不符，請實施者釐清說明，並洽都發局確認本案事業計畫建築圖面是否符合該局需求。
- 3.P19-2 表 19-1 建築面積檢討表
 - (1)請列示法定工程造價之計算式，並於圖面標註圍牆位置及尺寸，以利檢核。
 - (2)容積樓地板面積小計所載數值與計算結果不一致，請修正。
- 4.第 V 頁臺北市都市更新審議資料表，住宅使用容積數值及辦理過程之都市更新事業計畫公開展覽期間發文文號似有誤植，請修正。
- 5.請實施者於事業計畫 P18-1 加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
 - (1)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。
 - (2)實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。

四、規劃單位—大展資產顧問股份有限公司 鍾嘉珊經理

(一)有關檢附各項費用合約及內容誤植部分：

本案經過實施者努力已於公開展覽前取得私有土地及建物達 100%同意比率，併同擴大更新範圍調整計畫書內容，故針對各項費用部分後續將補足相關合約；另有關地上物之拆遷補償及安置費用將請估價師檢附相關資料；而有關計畫書內容誤植部分，後續將配合辦理。

(二)有關社宅設計需求圖說部分：

公辦公聽會前有接獲本市都市發展局的來電，有鑑於先前社會住宅分配之案例，配回一樓的部份於使用管理上較不易，故將調整分配的內容，原本核准之社宅需求圖面部分是 1 至 5 樓，1 樓分別設置 2 戶社宅單元部分，將依主管機關意見進行調整修正，在都市更新程序中，期望於幹事會前能夠將社宅設計圖面再做一次調整，並就修正的狀況，跟公有地及私有地主密切的溝通，也期望本案後續依據相關規定申請轉軌 168 專案，相關的意見我們會配合辦理修正，謝謝！

五、學者專家—簡文彥委員

(一)有關 168 轉軌程序部分：

本案相對單純且同意比率非常高，實施者團隊也持續的努力，那我想後續如果有機會百分之百同意，轉軌 168 程序於市府將有專案追蹤，事業計畫時程是六個月的工作天審議通過，如果有機會併送計畫時，時程為八個月的工作天審議通過，那本案屬分送案件會稍延九個月，但是臺北市更新處在所有的行政程序上面都會盡量加快，特別是在審議上面，會用 168 專案小組的方式來辦理，所以也請實施者多努力取得百分之百的同意。

(二) 有關社宅設計需求配合調整部分：

本案較特別有涉及公有地社會住宅設計分配需求部分，而因應臺北市都市發展局有關社宅設計分配需求部分意見，後續再配合調整，提醒實施者團隊，本案針對社宅需求的部分必須先取得臺北市都市發展局之核定圖面函文，否則進行到審議階段後，審議是不會針對公有地或者是主管單位他們事前的意見來給予評論，請實施者盡量配合公有地需求之意見。

(三) 有關公有地書面意見部分：

請實施者儘量配合修正；而有關申請獎勵於工程或設計上有提列費用的部分，後續於審議會就盡量把提列的金額或者是相關的需求，請實施者具體的來陳述說這樣提列的依法性及合理性。

(四) 有關申請獎勵值部分：

本案申請都市更新獎勵有申請新技術之應用-充電汽機車位部分，提醒實施者該項獎勵應設為大公不能個別持有，故地主有選配充電車位之需求，實施者要另外規劃充電汽車位部分供地主選配；另依「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」規定，有關無障礙停車位設置及選配，應設置至少 1 部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。

(五) 本案相對單純且建築設計相對完整，希望這個案子可以早日推動，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 49 分）