

昇宏昌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二小段330地號等24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114年6月24日（星期二）下午14時00分

貳、地點：臺北市青年局3樓(臺北演藝廳)

(臺北市中正區仁愛路一段17號)

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：陳兆揚

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由昇宏昌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二小段330地號等24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宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是簡裕榮委員。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做15分鐘的簡報，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、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署（364、364-1地號）（書面意見，更新處承辦代為宣讀）

- (一) 本分署113年11月7日台財產北改字第11300372750號函復實施者汽車停車位調整選配事宜，將 B2-112停車位單元調整為B3-84，惟事業計畫書第12-1頁仍誤植為B2-112，且本署應分配權利價值新台幣(下同)35,341,029元、找補領取差額價金1,267,385元，與權利變換計畫書第10-5頁本署應分配權利價值35,341,005元、找補領取差額價金1,467,385元所載不符，請實施者釐清更正。
- (二) 事業計畫書第13-1頁，本案提列特殊工程-微形樁費用、地質改良樁費用、扶壁、地中壁費用、逆打工法、機械停車設備費用合計達1億7,664萬2,802元，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」，更新案提列特殊費用，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) 事業計畫書第13-6頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書確實載明並檢附信託合約內容等相關證明文件。

(四) 本案本署分回房地，請實施者同意並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。

(五) 權利變換計畫書第5-1頁，二、(一)所載合法建物拆遷安置費101,189,760元，與二、(一)2.所載合法建物拆遷安置費3,015,688元不符，請實施者釐清修正後附表格等相關內容並明列安置費用提列月數。

(六) 權利變換計畫書第8-5頁，營業稅請實施者分列2計算式計算結果，並採有利所有權人之計算式提列。

(七) 請提供3家估價報告書供參。

三、公有土地管理機關—臺北市政府財政局（366地號）（書面意見，更新處承辦代為宣讀）

(一) 經檢視巨秉不動產估價師聯合事務所(領銜)估價報告書，本局意見如下，請實施者修正及說明：

1. P. 40、42：區域因素比較調整分析，勘估標的及比較標的三分別鄰近古亭商圈及忠孝新生商圈，皆靠近捷運站，其發展潛力之區域發展成熟度之條件分為普通、極優(弱)，調整率相差達10%。又比較標的二及比較標的三條件應差距不大，惟調整率相差5%，請檢視調整率是否合宜。

2. P. 55：個別因素比較調整分析，勘估標的雨遮比0%，比較標的一至三分別為3.5%、5.1%、3.8%，惟比較標的二調整1%，比較標的一、三未調整，請說明調整基準。
3. P. 55：請說明接近條件「公園」之距離調整標準。
4. P. 55：比較標的一及比較標的二之生活機能較勘估標的及比較標的三皆較低2%，惟沿街商業效益四者均相同，請檢視釐正。
5. P. 72：租賃比較標的三重複標記於2個位置，請釐正。

四、所有權人—廖■■■■先生(339、340地號)：

- (一) 簡報 P. 19所列的數字，請問建商的利潤是哪個部分？
- (二) 簡報 P. 77的 B、C 區有前後棟且所有權人不同、容積也不同，價格評估是如何區分？為什麼可以合在一筆估算？
- (三) 我第一次參與這種會議，之前建商跟我們的合約有兩種版本，有提出 RC 或是 SRC 結構，請市府幫我們說明是可以兩種結構共同建造？
- (四) 請實施者提供同意參與都更的名冊還有權狀的面積變動表。

五、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(張能政所長)：

- (一) 針對財政局所提意見之回應：
 1. 有關財政局的意見對於比較標的與勘估標的間區域因素、商業效益及生活機能、雨遮比等調整項目的看法有所差異，本所會針對財政局意見再通盤考量是否需要修正或進行說明。
 2. 另外針對誤植部分會進行更正。

(二) 針對廖先生所提意見的回應，簡報 P. 77的內容，有說明分宗(A~H)及次分宗(B1~B2. C1~C3…)的劃分方式，在依不同使用執照分宗後，考量現況前後側住宅，再區分次分宗，已反應現況個別房地之價值差異。

六、規劃單位—邑晨都市更新股份有限公司(周俊宏總經理)：

(一) 針對財政部國有財產署北區分署所提意見之回應：

1. 停車位編號及拆補費等誤植後續將納入修正。
2. 相關建議也將進行計畫書補充說明。
3. 有關營業稅將補充另一個公式並採用有利於地主的方案。

(二) 針對廖先生所提意見之回應：

1. 簡報 P. 19的內容，有關建商利潤一般會以風險管理費來估算，此項目包含實施者的規劃構想、創意回饋等。
2. 承如更新處長官所提本案私約部分不在公辦公聽會討論範疇。
3. 本案結構在簡報 P. 28有提出，為鋼筋混凝土造。
4. 針對同意參與都更的名冊在各位地主收到的會議資料中有一份光碟片，內有計畫書就有載明本案所有權人名冊及更新前後面積表。

七、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：

有關所有權人所提之合約書內容係私人間權利義務歸屬之合意，非屬行政主管機關權管事項，仍宜由雙方溝通協調並取得共識。另有關權變及估價部分，後續將進入實質審查階段，將依都市更新條例等相關規定辦理，並邀集相關主管單位共同審查。

八、學者專家—簡裕榮委員：

(一) 本案私有地所有權人整合至100%，並轉軌為168專案，實屬不易；惟公地主及所有權人表達意見，建議實施者加強溝通協調。

(二) 臺北市都市更新容積獎勵項目之建築規劃設計(二)，宜補充計算式。

(三) 建築計畫：

1. 南側晉江街35巷之現有巷，宜補充量測現況寬度，一樓建築平面圖宜標示之。
2. 計畫書 P. 9-48~P. 9-49：B2F、B3F 充電車位，建議調整至B1F。地下停車空間補充標示裝卸車位。
3. 計畫書 P. 9-62：圍牆剖面圖，宜依臺北市建築管理自治條例補充透空層及基座高度；併檢討保留晉江街35巷現有巷範圍供通行。
4. 請補繪廣告招牌規則、各層空調主機位置。
5. 本案部分商三(原商二)、部分住三，宜補充供非住宅使用面積比計算式。

(四) 財務計畫：

1. 計畫書 P. 13-4：特殊因素費用，其中機械停車設備宜補充說明依提列標準單價，其餘依規定委外審查。
2. 人事、銷售管理、風險管理上列提列，宜補充說明。

(五) 附錄十：住戶管理規約建議參考公寓大廈條例範本修訂，併補充裝卸車位1位、無障礙車位1位、及充電車位5位之編號，應納入大公且不得約定專用，由管委會維管。

柒、會議結論：

本次會議與會者及專家學者所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內說明並修正。另於都市更新審查過程中，如各位民眾倘還有其他意見，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，並納入計畫書內載明，後續做本市都市更新及爭議處理審議會的審查參考。另今日仍有所有權人就本案計畫內容提出陳情意見，請實施者持續加強溝通說明並積極取得共識，倘後續實施者如與所有權人再次取得共識，得檢具同意證明文件再申請轉軌都市更新168專案。今天會議到此結束，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3時20分）