

# 全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段41-4地號等55筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國111年4月19日（星期二）下午2時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1703會議室

（臺北市中山區南京東路3段168號17樓）

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：戴光平

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配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段41-4地號等55筆土地都市更新權利變換計畫案」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蕭麗敏委員。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。等一下的流程會請實施者做10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 (或 5) 分鐘發言時間

**二、所有權人—財政部國有財產署意見(書面意見承辦代為宣讀)：**

- (一) 依權利變換計畫所載，共同費用負擔比例自事業計畫核定 35.92% 調升至 39.12%，請實施者說明上修原因。
- (二) 本分署前以 111 年 3 月 1 日台財產北改字第 11150002450 號併同勞動部勞工保險局需求申請選配 6 戶辦公室單元、2 戶房屋單元及 10 席停車位單元，預計領取差額價金新台幣 (下同) 605 萬 7,326 元，惟依權利變換計畫書第 16-1 頁所載，財政部國有財產署更新後應分配權利價值由 11 億 1,262 萬 8,113 元下修為 10 億 9,947 萬 3,843 元，致預計繳納差額價金 709 萬 6,944 元，爰調整房屋單元編號 C6-23F 為 C2-18F，預計領取差額價金 927 萬 0,096 元，惟倘後續審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值變動，請實施者配合本分署調整選配內容。
- (三) 請提供 3 家估價報告書供參。

**三、所有權人—財政局意見(書面意見承辦代為宣讀)：**

本案權利變換計畫(公展版)及估價報告書，本局意見如下，請實施者修正及回應：

### (一) 權利變換計畫

- 1、P.10-2 表 10-3 營建工程費用基準表總計金額與本案提列之營建費用不一致，請修正。
- 2、P.10-4 營業稅公式一內不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 2,811,179,675 元如何計算，請補充說明。
- 3、P.17-4 表 17-2 土地登記清冊倒數第 2 列土地更新前原載情形欄位空白，請釐清。
- 4、P.17-7 建物登記清冊，B3-85 車位係屬 C2-23F 之車位，惟 P.13-2 更新後建物分配表記載 B3-85 車位為 C3-23F 之車位，請釐清。
- 5、本案申請分配時本府機關管有國、市有土地應分配權利價值合計為 15 億 3,400 萬餘元，本次公展版本府機關管有國、市有土地應分配權利價值降為 15 億 1600 萬餘元，致本府分配房地後須繳納差額價金 1,700 萬餘元，請實施者說明原因。
- 6、案內本府消防局經管之公有土地分別為臺北市及中華民國所有，爰相關之分配清冊、更新後房地登記情形（如 P.16-3、17-4、17-5 等）及差額價金等皆應區分市有或國有，請實施者修正。

### (二) 領銜估價報告意見

- 1、P.61 編號 1 土地相較編號 2、3、4、7、10 土地方形狀更為方整利於開發，惟其形狀調整率與前述其他土地相同，請檢討修正。
- 2、P.61 部分土地相差近 100 坪，惟面積調整率 50-200 坪均下修 2%，請檢討土地面積調整率合理性。

- 3、P.62 編號 8 土地形狀應屬不規則形，且相較編號 12 土地應較好使用，請檢討被劃分為細長條之合理性。
- 4、P.127，查 1 樓 A1、A2 為消防局辦公廳舍使用，非為營業使用，卻按店面評估價格，又 A2 位於梯廳後側、未臨路，評估單價卻與 A1 相同，皆請檢討說明。
- 5、P.127，A 棟 1 樓夾層垂直效用調整率 110%，單價優於 2 樓以上正常樓層，請檢討說明其合理性
- 6、P.127-131 更新後各戶建坪單價表之各戶單價，部分相同類型房屋之總效用比相同，單價卻不一致，且單價計算似有錯誤，請全面檢視確認表內數值是否正確，相關連動數值並請修正。

#### 四、所有權人—消防局意見(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案依實施者選配時所提資料，本局與財政局應分配權值為 15 億 3,417 萬 8,510 元，與公展版 15 億 1,604 萬 373 元具明顯價值差異，請實施者就分配權利價值減少部分予以釐清說明。
- (二) 本案 1 樓部分估價報告均以店面為評估不動產類型，惟本局所選配 1 樓部分使用規劃為辦公廳舍，與評估標的比較顯對本局權值分配不合理，請實施者檢討說明。
- (三) 依公展版本局目前尚須繳納差額價金高達 1,730 萬餘元，與本局選配房地以不繳納差額價金為原則有違，請實施者後續於地主應分配權利價值確定及計畫書送請本府核定前，應洽本局研議調整選配各項事宜。

#### 五、規劃單位—力冠丰都市規劃股份有限公司(陳玟伶副理)：

(一) 本案「事業計畫」與「權利變換計畫」係採分別申請報核方式。

- 1、事業計畫核定與權利變換報核共同負擔比例的差異，係因依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(1)「營建費用」之營建單價及營造工程物價總指數、(2)「拆遷補償」及「安置費用」之補償單價、(3)「貸款利息」之基準利率，均須依權利變換報核或估價基準日調整更新、(4)「不動產估價費用」依實際合約修正費用、(5)「廣告銷售管理費」及(6)「營業稅」計算，須依更新後總價值、所有權人實際選屋結果調整，故本案共同負擔均依規定調整修正。
- 2、另選配時與公展版應分配價值差異，係因選配時計算各所有權人更新後應分配權利價值，依據「事業計畫核定內容」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算。造成差異主因為「廣告銷售管理費」及「營業稅」兩項提列計算基準導致金額變動所致。「廣告銷售管理費」本案辦理選屋時係依規定暫以分送公式計算，而權利變換報核時因已完成選屋，故依規定調整以「實施者實際獲配總價值 X 廣告銷售管理費率」計算，故兩者差異約 3,245 萬元，另「營業稅」計算公式，因所有權人實際選屋結果影響「共同負擔」及「房屋評定標準價格」等數據，於權利變換報核時因已完成選屋，故依規定調整致兩者差異約 1,620 萬元，本案共同負擔費用均係依規定調整修正。

(二) 有關應分配權利價值將依後續審定結果，再洽公地主調

整選配事宜。

(三) 有關權利變換計畫誤植內容、需釐清及補充說明的部分，後續配合辦理。

#### 六、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

(一) 首先說明更新前土地分成 12 個區塊，但每塊地都沒有超過 200 坪，所以在都市更新共同開發精神的前提下，我們對於本案的面積修正並不會給予過大差異，考慮形狀的因素也是一樣情況，所以不規則形僅酌予修正，方整的就維持 0%，所以形狀優劣差距只在 2~3%之間，但後續仍會依照幹事會或審議會委員意見調整和修正。

(二) 另消防局和國產署意見針對更新後一樓店面的估價，是辦公室或者店面何者適當，實際為消防局使用，因為這個選擇標的是以預定使用用途來看，但估價還是要回到市場最有利使用之價值看待較為合適，故目前仍係以店面來進行評估，後續同樣仍需經審議並參考委員意見及以往個案處理，另外內側 1 樓部分是考慮其連通性，因前棟 1~8 樓是供消防局獨立使用，所以該部分目前同樣視為 1 樓的價格，但這後續同樣也會依照幹事會或審議會委員意見討論後，再做調整和修正。

#### 七、學者專家—蕭麗敏委員：

本案為事業計畫與權利變換計畫分送，建築規劃已於事業計畫定案，原則在權利變換計畫流程中，估價的評估會是後續審議關鍵。以下先提幾個建議：

(一) 國產署提到共同負擔比率，以本案所在區位目前共同負

擔比相較已核定事業計畫高，建議實施者團隊針對共同負擔數字需要物調的部分對照說明，於後續審查時較利理解。

(二) 更新後銷售金額，本案有些樓層因地主需求以辦公室規劃設計，這跟共同負擔比率有關連性。原則相關選配戶別分回後，在符合法令規定下地主有變更的權利，先回應地主陳情意見。另外比較特殊的需求在近期估價通案意見裡是較多討論的，近期比較多考慮在於如果現在不是最有效使用的部分，是不是要適當的考慮如果未來能變更為更有效率的使用方式時的價值差異，然而並非現在就要以店面去作調整，但是目前確實通案上是有很多討論。後續要請估價師針對價格合理性多一點論述，價格決定時納入平衡考量及綜合考量。

(三) 簡報第 23 頁合併前各宗土地的評估，提醒估價師需再補充說明「臨路面」的部分，一樣是角地但有分二種類型（角地 4 和角地 6）調整率不一樣，通案單一考量後，不會再做重複考量，既然都是雙面臨路的角地，為何有不同調整率的思考邏輯，請再做說明。

#### 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 2 時 30 分）