

同發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 412 地號等 12 筆(原 7 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 5 月 5 日（星期四）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(演講廳)

（臺臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張逸民幫工程司代

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：張逸民

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，歡迎大家來參加由同發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 412 地號等 12 筆(原 7 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張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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—臺北市政府財政局(書面意見由更新處代為宣讀)：

(一)工程費用：

1. P13-5 表 13-3 營建工程造價計算表，C 棟之標準單價及物價指數加成金額有誤，請修正，相關連動數值併請修正。

2. P13-5 表 13-4 營建工程費用估算表，特殊項目費用請單獨列示於營業稅欄後，不得再重複計算管理費、稅費等相關費用。

3. P13-4，依臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項，逆打工法以建築技術規則中訂定之高層建築高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物為提列標準，本案 C 棟建物未達上開標準，請說明提列地下層逆打工程是否已扣除 C 棟建物部分費用，並僅得列與一般工法之價差。另附錄 12 逆打工法估價單有誤，請修正。

4. 本案提列結構耐震、鄰房保護微型樁、扶壁工程、地下層逆打工程等特殊因素費用計 175,085,001 元，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，並檢附佐證資料。

5. P13-1，本案係以複委託契約中暫估之金額提列交通影響評估費、捷運影響評估費、住宅性能評估費，惟依附委託契約所

載，實際金額仍以實際簽約金額為準，故請檢附實際合約佐證，後續並提請審議會審議。

6. 本案提列結構耐震設計標章費 14,600,000 元，與所附佐證文件金額不一致，請實施者補充說明，後續並提請審議會審議。

(二)權利變換費用：

1. P13-2 表 13-1 成本說明表所載不動產估價費係依合約金額提列，惟 P13-6 及 P13-7 表 13-9 稅捐計算表又依提列標準計算不動產估價費，請釐清不動產估價費係採何提列方式；另 P13-6 不動產估價費表計算金額有誤，請檢視修正。

2. P13-2，更新前測量費請補充合約佐證。

3. 請釐清確認本案合法建物安置費之安置期間及總金額，並載明於事業計畫中。另 P10-2 表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，部分合法建築物之安置費月租金總額與附錄 13 所附估價師查估租金不一致，請釐清修正。

4. 本案係參依估價師查估之殘餘價值再予打折計算其他土地改良物拆遷補償費，P10-1 補償價值查定內容請補充本案補償方式。

(三)貸款利息：

1. P13-6，貸款利息請以未進位之年利率計算。另本案非屬自組更新會或代理實施者類型，申請容積獎勵繳納保證金之貸款利息不得提列，請刪除。又其餘費用貸款期間應不得計列取得使用執照至取得標章之期間，請修正。

2. 本案地下層有採逆打工法，貸款期間應提出差異檢討並合理調降工期。

3. P13-6 表 13-8 貸款利息計算表，算式 A 之合法建物拆遷補償費

金額有誤，請修正，相關連動數值併請修正。

(四)稅捐：

1. P13-7，計算承攬契據印花稅之項目金額與財務計畫多處不一致情形（營建費用、特殊因素費用、不動產估價費、其他簽證規劃費），請釐清修正。
2. P13-7，讓受不動產契據印花稅，請詳列實施者獲配土地公告現值及房屋現值之計算說明，以利檢核。
3. 本案係採 110 年版提列總表計算財務計畫，營業稅計算請將依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式 1、2 之計算式及結果一併列明，並採最有利地主之計算方式提列營業稅。另請補充房屋評定標準價格及土地公告現值計算說明，以利檢核。

(五)管理費用：

1. 人事行政及廣告銷售管理費提列至上限，請酌降，後續並提請審議會審議。
2. P13-8 表 13-13 風險管理費計算，門牌戶數應以事業計畫申請報核日（更新前）為準，且稅捐費用應不含營業稅，請修正，後續並提請審議會審議。
3. P13-8，本案提列之信託管理費中另加計支付予建經公司之工程查核及財務稽核（含預售定期第 3 人查核預估 4 次）業務費用，是否屬得提列範圍，請實施者洽本市都市更新處釐清。另公有土地不辦理信託，請刪除該部分信託費用。

(六)其他：

1. P13-10 表 13-19 現金流量表，住宅性能評估、合法建築物拆遷補償費及安置費未載明金額及其分配，請修正。

2. 本案涉本府分回單元納作社會住宅，相關規劃設計、選配原則及住戶管理規約等內容，請洽本府都市發展局表示意見。
3. 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：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。」
4. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線及轉管等）及其規劃設置位置，並說明是否反映於後續估價。

三、規劃單位—里美都市開發股份有限公司(陳楓主任)：

1. 誤植、漏植及不一致處皆配合修正，且相關連動數值併同處理。
2. 應付佐證資料、合約影本、列式計算及加註說明皆配合補充於計畫書中。
3. 有關貸款期間、門牌戶數、相關管理費率，共同負擔版本，皆以 110 年 3 月 4 日修正公布之提列標準計算無虞。
4. 有關市政府財政局應加註事業計畫中有關市政府分回的配合事項，會補充說明。

四、學者專家—鄭凱文委員：

1. 本案經過實施者努力，除擴大範圍對都市發展有正面影響外，甚至取得 100% 同意比例實屬不易。建議團隊檢附同意書件及維持無爭議情形，後續辦理轉軌 168 方案，以利個案加速推進。
2. 本案容積獎勵申請項目係依據「108.05.15 內政部修正之都市更新建築容積獎勵辦法」及「108.12.19 臺北市政府修正之臺北

市都市更新建築容積獎勵辦法」，並以上限值申請。建議針對獎勵值申請項目、全案公益性等內容加強說明。如打通街廓與配置中庭花園，此一開放空間設置便是為都市提供了公益性之強而有力的證明。

3. 北側毗鄰新生南路一段 170 巷為 6 公尺計畫道路，建議確認是否已退縮補足 8 公尺並與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。另提醒補足又再退縮之人行步道欲設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，應至少保留人行淨寬 2.5 公尺。

4. 建議南側範圍內退縮人行道與公有人行道順平處理，綠化設計配合現有行道樹進行整體規劃。

5. 留設之中庭花園似有抬高設計，建議檢討是否得順平處理，惟順平處理時應注意地下室高度是否足夠。

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 3 時 30 分）