

臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 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 111 年 6 月 15 日（星期三）下午 2 時 00 分
- 貳、地點：臺北市替代役中心大禮堂（本市中正區汀洲路三段 8 號）
- 參、主持人：臺北市政府都市發展局 江中信正工程司
- 肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：戴光平
- 伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 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，目前任職臺北市政府都市發展局正工程司江中信，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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、所有權人—財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關-書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 本案權利變換計畫書第玖章及第拾章順序倒置，請實施者修正。
- (二) 本案 A、B、C 棟建材原規劃 SRC 結構，考量近期成本大幅提升降級改採 RC 結構，僅投資人分回出售之 D 棟未予調整，依實施者自辦公聽會說明 D 棟維持 SRC 結構能提升整體總銷並降低共同負擔比例，惟總銷提升同時成本併同增加，如何確保有利地主分回？
- (三) 本案臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定申請優惠容積率並予回饋，請確認其應回饋之樓地板面積差額以容積移轉費用項目提列之適宜性。
- (四) 貸款期間自權利變換計畫核定後至開工時程通案以 6 個月計列，本案加計既有建物拆除時程 3 個月，請實施者提出相關說明及依據。
- (五) 本案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 44.52%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (六) 本案非自組更新會或代理實施者類型之更新案，提列專業營建管理費非屬必要，爰請實施者刪除。
- (七) 本案實施者由臺北市住宅及都市更新中心繼受財團法人臺北市都市更新推動中心，請實施者修正分配清冊及更新後建物登記清冊等相關內容。
- (八) 本案更新後 2 樓以上均價 A、B、C 棟約 69.82 萬/坪，D 棟約 96.75 萬/坪，請實施者說明價差幅度合理性。
- (九) 本案尚未招標引進投資人及擬具計畫書報核，部分計畫內容仍俟確定出資人條件及需求後始得確認，請實施者說明招商

期程及後續辦理方式。

二、所有權人—臺北市政府財政局（公有土地管理機關-書面意見承辦代為宣讀）：

（一）事業計畫：

1. 營建費用：

- (1) 本案 ABC 棟為地上 21 層地下 3 層之鋼筋混凝土造第二級建材設備，D 棟則為地上 21 層地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土造第三級建材設備，請實施者說明建材差異之合理性、必要性，及地主是否知悉對本案財務計畫影響。
- (2) 13-6、13-8 頁表 13-3、13-5 營建工程標準造價計算表之當層營建面積、面積小計，及 13-8 頁（四）營建費用平均單價之總營建面積、13-9 頁表 13-6 營造工程費用估算表之總樓地板面積等，皆與 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表之各層樓地板面積及面積總計數值不一致，請釐清後修正，並全面檢視事業計畫內容一致性。
- (3) 13-6、13-8 頁表 13-3、13-5 營建工程標準造價計算表，地上 2 層及地下 1 層之樓層高度與 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表所載樓高不一致，請釐清。
- (4) 第 13-9 頁表 13-6 營造工程費用估算表之合計額有誤，請修正。

2. 特殊因素費用：

- (1) 13-8 頁，本案提列制震設備費用新臺幣（下同） 7,750 萬 4,000 元、地質改良費用 1,923 萬 6,582 元、綠建築設備費用 9,741 萬 6579 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」辦理後提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書及事業計畫內載明。

- (2) 依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，工程造價標準單價已含綠建築標章合格級費用，請實施者說明綠建築設備費用之項目為何，並僅能提列與一般工程費用差額部分。
- (3) 本案提列太陽能板費用 342 萬 2,667 元，請實施者說明設置之合理性及必要性，並洽本市都市更新處確認可否列為特殊因素費用。

3. 其他必要費用：

- (1) 13-9 頁鄰房鑑定費之附錄編號誤植，請修正。
- (2) 13-9、13-10 頁，本案公寓大廈管理基金係按 ABC 棟與 D 棟之法定工程造價分別按費率累加計算，惟事業計畫第 14 章維護管理事項及附錄 10 住戶管理規約未載明本案將分別成立 2 個管理委員會，請確認未來本案管理組織形式，倘僅成立 1 個管理委員會，公寓大廈管理基金之法定工程造價應合併計算。
- (3) 13-10 頁表 13-7、13-8 公寓大廈之公共基金費用明細表，ABC 棟與 D 棟之法定工程造價與 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表所載金額不一致，請釐清修正，並補充 2 幢建物之法定工程造價計算說明。
- (4) 13-10 頁建築相關規費費用之法定工程造價計算中，總營建面積及表 13-8 建築相關規費費用估算表之營建面積與 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表之樓地板面積不一致，請釐清後修正。
- (5) 13-11 頁，本案提列結構委外審查費用 258 萬 5,414 元，請實施者說明提列費用之計算依據，並請檢附合約影本佐證，後續提請審議會審議。另費用計算公式之工程造價

併請釐清是否應為法定工程造价，請修正。

4. 規劃費：

- (1) 13-11 頁表 13-10 建築規劃設計費估算表，法定工程造价與 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表所載金額不一致，請釐清後修正。
- (2) 13-11 頁，都市更新規劃費用請依提列總表規定以實際合約金額提列。又本案依都市更新規劃基準費用計算時另加計「其他因應更新推動需求之必要分析」60 萬元，請實施者說明分析內容及提列之合理性。
- (3) 13-12 頁，交通影響評估費用提列說明所載合約金額(177 萬元)與附錄合約影本(49 萬元)數值不符，請依實際合約金額提列。另本案提列風環境影響評估 50 萬元，請實施者說明提列之必要性及合理性，並檢附實際合約影本，以合約金額提列。

5. 土地改良物拆遷補償及安置費用：

- (1) 10-1 頁表 10-1 拆除面積統計表之合法建築物拆除面積及 10-17 頁表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表之建物總面積(18,518.08m²)，與事業計畫 2-1 頁及附錄 3-22 頁所載面積(18,322.17m²)不一致，請釐清。
- (2) 10-2 頁其他土地改良物實際拆遷補償發放總額(G)金額誤植，請修正。

6. 申請容積移轉所支付之費用：

13-12 頁，實施者依本市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條申請容積獎勵應回饋之代金金額與目前規劃捐贈樓地板面積之更新後總價值間之差額應非屬申請容積移轉所支付之費用，請刪除，並洽本市都市更新處釐清上開差額

是否能提列於相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C) 項下。

7. 貸款利息：

- (1) 13-13 頁貸款期間說明中，細項與時程參見誤繕為表 13-13；另表 13-14 貸款期間時程表，本案於權利變換計畫核定後至開工之 6 個月外，另加計既有建物拆除 3 個月，請說明提列之合理性、必要性，後續提審議會審議。
- (2) 貸款利息(1)、(2)金額計算結果錯誤，請釐清後順修相關數值。
- (3) 貸款年利率請以未進位數值計算。

8. 稅捐：

- (1) 13-14 頁計算承攬契據印花稅之特殊因素費用、都市更新規劃費用及風環境影響評估費，請以扣除營業稅後之金額計算。
- (2) 13-14 頁讓受不動產契據之印花稅，本案係事業計畫及權變計畫併送，請以實施者實際獲配土地及房屋面積計算，並請詳列房屋面積計算內容，以利檢核。另表 13-15 基地平均公告現值評估表，110 土地公告現值數值有誤，請修正。
- (3) 13-14 頁計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，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。
- (4) 13-15 頁本案營業稅之提列，請將財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公式 2 計算之結果一併列明，以利核對本案營業稅是否為最有利地主提列方式。

9. 管理費用：

- (1) 依 110 年版提列總表規定專業營建管理費僅自組更新會或代理實施者類型始得提列，本案非屬上開類型，惟經實施者說明後續將與投資人共列為起造人並將實際支出該項費用，故提列專業營建管理費 2 億 9,274 萬 5,131 元，請洽本市都市更新處釐清本案得否提列。另事業計畫 13-15 頁專案營建管理費提列說明中，金額前後不一致，請釐清修正。
- (2) 13-15 頁本案係事業計畫及權變計畫併送，廣告銷售管理費請依提列總表規定以實施者實際獲配之單元及車位總價計算。
- (3) 13-16 頁，信託管理費請依提列總表規定以合約金額 50% 提列並於核定前檢附實際合約影本佐證。另本局經管市有土地不辦理信託，請說明是否已刪除市有土地部分。

10. 其他：

- (1) 本案依本市土地使用管制自治條例第 80 條之 2 規劃回饋區民活動中心及住宿式長照設施，事業計畫 6-1 頁社會福利設施及公共性設施僅載明住宿式長照設施，請修正。
- (2) 19-2 頁表 19-2 建築面積計算表，法定工程造價計算式請拆分 ABC 棟及 D 棟 2 部分計算，以利檢核財務計畫相關數值；另計算法定工程造價之 D 棟樓地板面積與列表小計面積不一致，請釐清修正。
- (3) 13-16 頁成本收入分析（一）整體更新事業財務分析，土地成本與權利變換計畫 7-2 頁表 7-1 鑑價機構估價表所載不一致，請釐清修正。
- (4) 查本市都市更新處 111 年 3 月 15 日召開本案回饋社福設

施研商會議結論，本案依本市土地使用管制自治條例第 80 條之 2 所回饋之樓地板面積以衛生局住宿型長照設施需求優先配置；區民活動中心設置於 1 樓且室內面積至少 60 坪，請實施者評估回饋面積不足需求之部分以 1 樓 1 處未經選配之單元分配之可行性；另市有權值分回部分經上開使用需求調整後，剩餘部分再評估是否符合社宅需求。請實施者說明依上開會議結論檢討及辦理情形，以利本局評估後續調整選配事宜。

- (5) 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。
- (6) 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。」。

（二）權利變換計畫：

1. 本案事業計畫所提意見，權利變換計畫中有關費用及共同負擔章節請併同修正。
2. 7-2 頁表 7-1 鑑價機構估價表，領銜估價師事務所之整體更新單元土地權利單價數值與估價報告書第 104 頁數值不符，請修正；另依本市土地使用管制自治條例第 80 條之 2 回饋部分應不計入更新後總權利價值，更新後總權利價值請扣除本案回饋 16 個車位之價值。

3. 7-9 頁表 7-4 更新後各分配單元價值表，建坪面積之平方公尺欄位誤繕，請釐清修正。
4. 7-17 頁表 7-5 更新後車位價值表之車位合計總數錯誤，請修正。
5. 本案 77-2 地號道路用地應被抵充，請修正權變計畫 8-16 頁用地負擔一節相關文字內容。
6. 9-1 頁表 9-1 更新後可分配建築單元表，請刪除本案回饋市府之區民活動中心及住宿式長照設施單元。另權變計畫 9-2 至 9-34 頁排版錯置，請修正。
7. 10-24 頁表 10-2 土地及建築物分配清冊，本局應分配權利價值及預計領取差額價金請實施者依本局目前經管之市有土地權利價值釐正。另本局選配 14 戶住宅單元之受配人欄位均請列明為本局。

(三) 領銜估價報告書：

1. 頁 292 合併前各筆土地權利價值比例計算，請載明各宗地條件。另頁 291 設定長條形地號 60-19 (調整率-3%) 較三角型地號 166-2 (調整率-1%) 差，惟查另 2 家估價事務所評估長條形優於三角型，請實施者說明土地形狀長條形較三角形效益差之原因，並統一各家估價事務所查估調整之標準。
2. 頁 292，領銜估價事務所設定 60-19 地號臨路情形調整率為-10%，170-2 地號臨路情形調整率為-5%，雖 60-19 地號屬長條形，現為道路使用，但部分面積鄰水源路，其臨路情形應較 170-2 地號佳，請實施者檢討調整率合理性。
3. 頁 292，170-2 地號面積較 164-4 地號小，惟面積調整率卻相同，請實施者釐清檢討。

4. 頁 414，更新後房地估價，D 棟樓層別效用比每層調整 1%（4-5F 調整 2%），ABC 棟樓層別效用比每層調整 0.5%（4-5F 調整 1%），請實施者說明調整差異原因。

三、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關—書面意見承辦代為宣讀）：

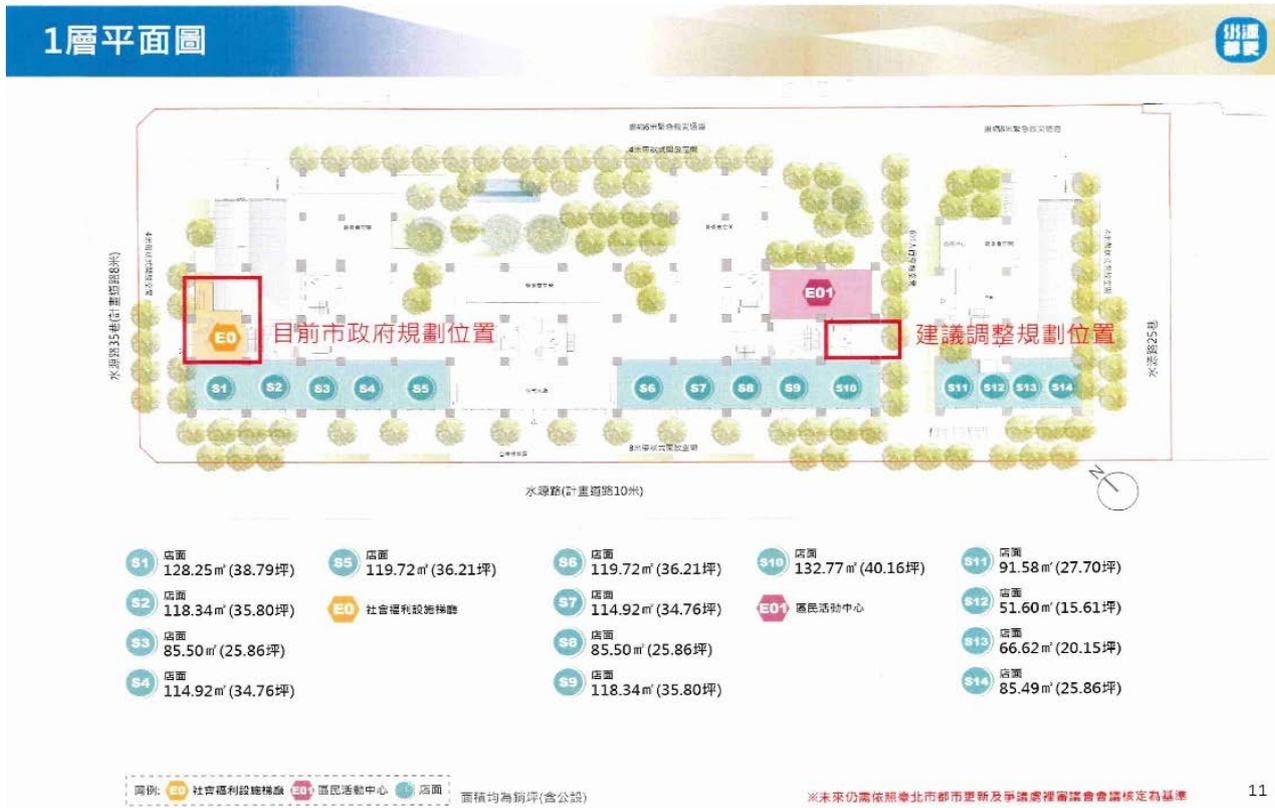
本案涉本處管有位於更新單元內本市中正區福和段二小段 77-2 地號土地（持分為 1548980 分之 165579，面積 0.43 公尺），本案本處前已於 111 年 1 月 3 日以北市工新配字第 1103119866 號回復在案，後續依都更條例相關規定辦理。

四、鄰地所有權人—首都帝景社區管理委員會（書面意見承辦代為宣讀）：

- （一）本會曾於該案 110 年 12 月 11 日自辦公聽會時提送書面陳情意見（詳附件）交實施者「財團法人台北市都市更新推動中心」，但 111 年 5 月 24 日府都新字第 11160098941 號公告之公展版計畫書中並未被納入。
- （二）特重新函送本會陳情意見，煩請於 111 年 6 月 15 日公辦公聽會中協助宣讀（疫情期間不克出席），並納入此次公辦公聽會紀錄及錄案協助處理，以維護本社區全體住戶權益。
- （三）有關「財團法人台北市都市更新推動中心」於 110.12.11 召開「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」自辦公聽會，1 層平面規劃內容對本社區影響甚巨，建請調整如下：目前規劃 1 層平面 E0「社會福利設施梯廳」出入口面向水源路 35 巷，直接面臨本社區，因該「社會福利設施」係屬需回饋市府之「住宿型長照」將來一定會有固定密集醫療看診需求與救護車進出頻繁必會在兩線道堵車，所造成的噪音及會車的危險

恐對本社區影響甚巨，建請調整至 C 棟 E01「區民活動中心」南側出入口。

五、所有權人—王○○(○、○-○地號土地-書面意見承辦代為宣讀):



本文重點➔水源二三期，三家估價公司估價不正確，與市場現況不符。請將我的訴求送交台北市都市更新及爭議處理審議會處理，或主管機關即時修正亦可。

- (一) 水源二三期，本人王○○，擁有房屋產權包含 水源路○巷○號樓，水源路○巷○號○樓，水源路○巷○號○樓。另外，水源路○巷○號○樓係該屋主小學時由父母贈與，有可能以官司處理(受贈者從未贍養父母)。
- (二) 因三家估價公司估價結果，未能真實反映應有之價值比例，本人王志宏於 2021 年 10 月發出存證信函給三家估價公司與都更中心。被告知須待都市更新及爭議處理審議會召開時反映處理。

- (三) 今都更中心發函告知 111 年 6 月 15 日舉辦說明會，經詢問，房產估價問題，須向都更處行文，告知相關疑問，由都更處轉送相關問題至都市更新爭議審議委員會，待委員會審覆後，由都更處回覆相關疑義。因此本人王○○發出此函至相關各主管單位。
- (四) 本人房產係長輩贈與，長輩提及，當年購屋時，一樓的價格即超過二樓兩倍以上(當時一些上了年紀，用分配的住戶，被分配到二樓還不高興，一定要一樓，理由就是他們爬不動)，水源二三期無電梯公寓一直以來，樓層越高越便宜(5 樓最便宜，因為要爬最高)，直到頂樓加蓋違章出現，才改變 5 樓最便宜的命運。但是沒有電梯的現狀並未改變。現屋主年紀都大到艱難的上下樓梯，年輕人喜歡有電梯上下的住宅懶得爬樓梯。因此一樓與需要爬樓梯的二樓以上房屋，價格若拉近到兩倍以內，非但不合現實，並且有貶低一樓估價的嫌疑。往好的想，是想二樓以上的以為價值增加，交出同意書選屋。往壞的想，就是貶低一樓應有價值，圖利特定樓層。
- (五) 廖乙勇建築師首推本社區都更時，就在會員大會說明，樓下換樓上多給一間一樣大小的房子，相關錄音與當時估價文件均有保留。
- (六) 依照內政部民國 97 年 10 月發行之”不動產估價相關參數之研究” 相關數據：
1. 一樓對二樓價值”最低” 比值為 200 :106(附件 一.)，三樓為 104。後來有住戶群一同前往詢問相關專家【當時參與更新會相關職務，專家提出的數值是二樓是一樓價值的 42%(較 200:106 更低)，就因為數字難看但符合市場現況，本人當時才會推動爭取容積加級(因為當時住三只有

225%)，以減低高樓層反都更阻力】。110年水源二三期第一次模擬估價，水源路33巷2號一樓估1350萬，水源路33巷2號三樓估1150萬(附件二.)，”同一門牌號碼一樓與三樓”這種荒謬不實的數估價數值出現，該女估價師以”模擬”估價解釋，也花了一百多萬的補助經費。爾後，三家估價公司徵選出來，雖經本人以存證信函通知，得標三家估價公司亦僅修正為一樓1722萬，三樓1271萬(附件三.)。用內政部民國97年10月發行之”不動產估價相關參數之研究”相關數據的最小比例200:104，最低合理比值應該是一樓2444萬(200)，三樓1271萬(104)。

2. 以下列舉本社區四周最接近道路實價登錄，以印證得標三家估價公司估價必須更正錯誤。
 - A. 水快堤防河道沒房屋。
 - B. 師大路單號門牌155號以前，師大路雙號門牌128號以前，均屬師大夜市區也是大安區，故不列入。
 - C. 汀州路二段、三段列入(以師大路為界，本社區正北方即交界處)。汀州路一段太遠不列入。汀州路四段屬文山區，不列入。
 - D. 思源路整條都是學校宿舍，自來水廠，學校，只有建軍新城電梯大樓在賣，不列入。各路段之巷弄偏短，目前無法找到同一巷弄內符合客觀條件，可供參考的實價登錄，因此巷內門牌沒有列出。

3. 取樣條件→合理客觀的取樣條件應是

- (1) 最好是同一年度的實價登錄，若非同一年度，成交日最好在前後一年內【若A成交日為111年1月，則B成交日期應在110年1月(含以後)，112年1月(含以前)，這樣各方面變數影響較小】。
- (2) 最好是同一個門號樓上與一樓的實價登錄。

(3) 若沒有同一門牌號碼一樓與樓上的實價登錄，最好也應該再在同一個街區(兩邊有巷子區隔的同一排臨路房屋)，或是同一條路(門牌相同)對面附近。

(4) 排除頂樓，因為頂樓加蓋屬違建，都更實不列入計算，但是實價登錄卻含蓋頂樓加蓋的價值。若列入計算，則侵犯其他樓層權益。並且水源二三期一樓前後都有與主屋一樣大的空地，大部分都蓋滿違建。若頂樓違建的價值被計入，則一樓的價值應為 2 樓以上的 600%起跳(前後各一間 10 幾坪的違建)，極不合理。



本社區一樓前後違建加蓋實景

4. 依照上述條件，取材自實價登錄網站(附件四.)<https://www.houseprice.tw/>條件輸入→無電梯公寓(本社區是加強磚造無電梯公寓)

實價登錄 比價王

新建案/社區 買屋比價 實價登錄 租屋 最新影片 最新新聞

實價登錄

台北市全區 汀州路三段 無電梯公寓 交易時間不限 更多(0) 搜尋

汀州路二段找不到符合上述取樣條件的樓上與樓下房屋
汀州路三段符合上述取樣條件的有

中正區汀州路三段105號2									
104年11月	中正區汀州路三段109號 捷運台電大樓站	公寓	5,858 萬	174.8 萬	33.51 坪	12.48 坪	1/4	--	1 ▶

103年12月	中正區汀州路三段105號2樓 捷運台電大樓站	公寓	1,500萬	57.9萬	25.93坪	5.14坪	2/5	43.9年	2 ▶
103年09月	中正區汀州路三段105號 捷運台電大樓站	公寓	3,000萬	108.3萬	27.7坪	5.14坪	1/5	43.6年	2 ▶

師大路符合上述取樣條件的有

110年04月	大安區師大路39巷18號4樓 捷運台電大樓站	公寓	1,200萬	40.1萬	29.92坪	6.85坪	4/5	--	1 ▶
109年12月	中正區師大路136號4樓 捷運台電大樓站	公寓	1,650萬	62.7萬	26.31坪	7.5坪	4/5	43.7年	1 ▶

5. 以上皆顯示，一樓價格皆超過 2 樓(或以上樓層)價格一倍以上，甚至更高。符合內政部”不動產估價相關參數之研究”紀載的數據→一樓最少就是接近二樓兩倍以上的價值(200:106)。

6. 請臺北市都發局，臺北市都更處，臺北市都市更新爭議審議委員會糾正先前估價公司的錯誤估值，依照內政部”不動產估價相關參數之研究”最低 200:106 的比值，更正三家估價公司的錯誤。本人萬分感謝。

六、所有權人一林○○(○、○-○地號土地-書面意見承辦代為宣讀):

(一) 本為兄弟共同有持有一戶，因選配原則規定更新前一戶選更新後一戶，更新後只能選擇一戶，兄弟希望更新後能分開產權，請問是否能開放貼補差額的方式再加選一戶？

(二) 另外請問加選的房屋價格是比照權利變換計畫更新後分配權利價值對照表嗎？

七、所有權人一葉○○、葉○○○(○、○-○地號土地-書面意見承辦代為宣讀):

(一) 然而(都更)雙方應先簽定(合意契約)，秉持公平、公正、公開、合情、合理、合法，公證之。

(二) 上開本案有關單位，擅自請律師(我從未見過)，違法代替

(小民抽籤)，堅決反對，無效，一概否決，自當保留法律追訴權。

八、所有權人一連○○(○、○-○地號土地，委託人連○○)(現場登記發言)(無出具委託書)：

公展期間的確定日期？在公展期後還有沒有公聽會？

九、所有權人一林○○(○、○-○地號土地，委託人石○○)(現場登記發言)(無出具委託書)：

何時房屋拆遷？有關選配到更新後房屋，何時要辦理貸款？

十、所有權人一江○○(○地號土地，委託人江育平)(現場登記發言)(無出具委託書)：

針對選配問題在試辦選配時為 1.8 倍容積，所以住戶預選了 2 房的產品，但正式選配時卻提升為 2 倍，發現住戶可以選 3 房，但 3 房的產品是不足的；可否提供未來投資人參考三房不足部分來處理？投資人進場時間何時？本日相關宣讀意見會公開給住戶嗎？

十一、所有權人一林○○(○、○-○地號土地)(視訊登記發言)：

先前抽籤後，深感三房可明火房型過少，目前是否還有可解套之方式？

十二、所有權人一劉○○(○、○-○地號土地)(視訊登記發言)：

請問拆遷安置補償是否每戶都有？

十三、所有權人一薛○○(○、○-○地號土地)(視訊登記發言)：

(一)有關實施進度，可否將事權計劃核定前的實施進度也明列，包含預計何時徵求投資人、何時排審議會等重要的期程。

(二)另外有關徵求投資人的過程及方式，尚未清楚，是否可先向所有權人說明？

十四、所有權人—林○○（○、○-○地號土地）（視訊登記發言）：

- （一）本為兄弟共同有持有一戶，因選配原則規定更新前一戶選更新後一戶，更新後只能選擇一戶，兄弟希望更新後能分開產權，請問是否能開放貼補差額的方式再加選一戶？
- （二）另外請問加選的房屋價格是比照權利變換計畫更新後分配權利價值對照表嗎？

十五、實施者—臺北市住宅及都市更新中心（楊訓嘉組長）：

- （一）事權計畫公展期間結束後，還有聽證會及審議會，聽證會可以再表達意見，審議會有委員就事權計畫內容進行審查，包含估價部份。
- （二）三房型目前都規劃可以明火，二房型的一半因為法規限制，防火的需求無規劃明火，另一半是規劃可以明火。
- （三）建物為合法、有產權登記且具有建號，都會編列拆遷補償費及安置費，後續會就事權計畫報告書內容逐一確認並修正。
- （四）事權計畫核定前，還會經過幹事會及審議會的審議，進度安排都可以再洽詢駐點工作站了解。
- （五）目前事權計畫尚未進入審議，計畫內容的穩定性尚有所不足，進入審議程序後，問題逐漸收斂釐清較為明確之後，事權計畫穩定性提高，才有助於投資人投入，甚至提高投資人的意願，屆時會再有一個招商程序來跟住戶說明。
- （六）本案為保障原所有權人有一戶選一戶限制，有部份住戶選擇房型較大，有需要貸款的部分，依一般程序在辦理交屋產權登記前，辦理貸款作業。

(七) 目前中心有統計有兄弟、家族增選意願情形有 6 戶，有一戶選一戶限制之考量，若無限制恐會影響原地主之權益，但也考量家族問題透過都更也難以改善，希望可預留在投資人確定後，針對這 6 戶實施者與投資人及市府來做溝通，來保障您的權利。另外若未來經協商可進行增選，且以不影響已選的部份，依更新計劃內容來進行權值差額找補的作業。

(八) 未來出資人採公開招標方式徵選，也會上網公告，所有的招商作業都是公開的，可以讓住戶進行檢視；而招商和事權計畫審議是兩個機制，目前尚未進入審議程序，和招商程序的連結時間還不太清楚，開始進入招商作業時會辦理招商說明會和住戶說明，這樣大家會比較清楚。

十六、學者專家—葉玉芬委員：

未來我們要進行的一連串程序不管是審議的程序或是之後招商部分，地主關心的議題不外乎是針對建築的想法，對於細節部分都有充分表達，後續都會有相關審議的程序，之後若有招商投資人進場，也是可以跟中心這邊來提相關意見，看後續有沒有可能來做調整，財務計劃合理性也會經過審議的程序，另外針對估價部分也跟各位地主做一個分享，大家對於自身權值相當關心，目前依權利變換程序，之後各個審議階段裡頭不管是針對更新前後權值的狀況、建物市價，每個階段都會有估價委員來針對估價師的報告書內容來做審議，針對估價報告書裡不管是調整率或是地主關心的，均有充分的說明，對於估價這個議題我相信每個地主心中都會有一個價格，更新前那麼多戶每個人心中的價格一定都不太一樣，正因為這樣我們才需要估價師存在，在大家都一致的條件下來做合理的權值評估，依

照這個計算出來的比例來計算共同負擔，來做更新後價值的選擇，日後估價師評估的部分都會經過強度蠻高的檢視，必須經過專案小組、審議會中來做簡報的說明，所以各位地主大家放心，剛剛大家有提到的意見都很好，透過都更程序表達出來，委員也都會看到這些會議中各個地主的意見，自然也會考量到有沒有需要估價師來做說明，可以請地主放心。

以下針對幾個部份給實施者跟估價這邊的建議：

- (一) 第一部分在權利變換報告書裡面，目前本案基地有一個 77-2 地號，這一塊為道路用地比較特別，評估結果表 7-2 更新前土地權利價值表為 5 筆土地，與積弊範圍的 6 筆土地不一致，建議報告書結果補充說明。
- (二) 另外更新後有 A、B、C、D 四棟，D 棟建材與其他棟不同，因建材不同在市場上之後可以反映的銷售價格差異性，以估價條件來看目前住宅比準戶為 B 棟，D 棟可能因為建材不同有一個修正比率，這部份也請估價師在都更過程中提請說明，因建材不同在市場上價格的差異，以上幾點說明。

本案地主非常多，經過一段時間的催化，終於要進入實質審議程序，祝福大家我們一起把接下來的程序走過，來加快住到我們心中理想的家園，謝謝各位。

十七、臺北市政府都市發展局—江中信正工程司：

- (三) 本案自民國 111 年 5 月 30 日起，至 111 年 6 月 28 日止公開展覽 30 日。

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

及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 3 時 45 分）