

# 雋品建設股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15 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 110 年 2 月 1 日（星期一）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市中正區龍興里民活動中心

（臺北市中正區三元街 131 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由雋品建設股份有限公司擔任實施者擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15 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股長宋旻駿，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會鄭委員凱文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。如未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 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(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 旨案涉財政部國有財產署經管臺北市中正區永昌段四小段 132-2、296、297、299-1 地號 4 筆國有土地，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)第 13 點規定，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上揭國有土地處理方式請補充登載於事業計畫書第 12-1 頁。
- (二) 請實施者於本案事業計畫及權利變換計畫書回應綜理表內，詳實登載本分署以 109 年 9 月 15 日台財產北改字第 10900272040 號函復自辦公聽會意見。
- (三) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 49.98%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (四) 本案國有土地比例 16.35%，本案總務及人事管理費、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 48.2%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

- (五) 本案申請區外容積移轉額度占基準容積 15%(容積移轉費用為 7,580 萬 6,050 元)，請依注意事項第 6 點第 1 項規定提供量體說明(包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較)、財務項目說明(包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較)、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等資料(包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析)。
- (六) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書、權利變換計畫書財務計畫章節內文及附錄 8-3 頁信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍未包含國有土地，並確實載明。
- (七) 本案營業稅按更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 x5%提列，建請參酌財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令所列公式擇一計算。
- (八) 事業計畫第 13-3 頁及權利變換計畫第 8-3 頁營建費用造價計算提列等級文字誤植為鋼筋混凝土造；事業計畫第 13-2 頁人事行政管理費提列說明所載公有土地面積比例誤植為 0%，請實施者確認。
- (九) 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(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本次事業計畫(公展版)內容，本局意見如下，請實施者配

合回應及修正，併連動修正權利變換計畫書相關內容：

1. 工程費用：第 13-1 頁雨水抑制排水計畫費用、機械停車設備費及充電停車位設備費，請實施者詳予說明提列之必要性及合理性，並檢附充電停車位設備費相關證明文件，後續提請審議會審議。
2. 權利變換費用：
  - (1) 附 8-3 頁更新前測量費用，現僅提供估價單，請實施者提供第一次實測合約影本。
  - (2) 附 8-4、8-5 頁智慧建築規劃費、綠建築規劃費及耐震標章顧問費係檢附實施者未用印之合約書，請提供完成用印之合約影本。另智慧建築規劃費、綠建築規劃費及耐震標章顧問費性質，倘屬委外審查相關費用者應提列於重建費用(A)項下，請實施者釐清後順修承攬契據印花稅提列金額。
  - (3) 第 10-1 頁請詳細說明本案拆遷補償費殘餘價值之查估依據。另第 10-2 頁表 10-1 合法建築物拆遷補償費用明細表，編號 6 建號 2243 之建物殘值計算有誤，請釐清修正，並於表 10-1 新增拆除費用欄位，以利核算應領之拆遷補償費。
  - (4) 第 10-3 頁表 10-2 合法建築物拆遷安置費用明細表，請實施者補充說明安置月份及提供租金補貼金額之佐證文件。
  - (5) 第 10-4 頁表 10-3 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，請實施者載明 T 棚之重置成本、殘餘率及尚可使用年限，並新增拆除費用欄位。
3. 申請容積移轉所支付之費用：第 13-2 頁提列金額與附錄

八合約影本數值不符，請實施者釐清並連動修正財務計畫相關數值。另請實施者提供容積移轉前、後效益分析並分析對土地所有權人之影響及說明必要性，後續提審議會審議。

#### 4. 稅捐：

- (1) 印花稅：第 13-2 頁請實施者詳列讓受不動產契據之印花稅各計算因子之計算式以利核算。
- (2) 營業稅：第 13-2 頁提列說明營業稅合計數值有誤，請實施者修正。

#### 5. 管理費用：

- (1) 廣告銷售管理費：本案以公式計算銷售管理費，惟依提列總表應以實施者實際獲配之單元及車位總價值計算，請實施者釐清修正。
- (2) 信託管理費：本局經管市有土地不辦理信託，請刪除市有土地部份。另請檢附合約影本。
- (3) 風險管理費：營業稅屬實施者代收代付性質，建請由計算基數稅捐中扣除。
- (4) 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，皆提列上限且共同負擔比例高達 48.2%，請實施者予以酌降。

#### 6. 其他：

- (1) 本案為事業計畫及權利變換計畫併送，請實施者修正事業計畫 VI 頁辦理過程說明文字。
- (2) 第 10-1 頁本案採權利變換或協議合建方式辦理，請統一說明文字。

- (3) 第 13-3 頁營建費用文字說明「109」年 4 月調整後之工程造價年份、鄰房鑑定費計算式戶數及第 13-4 頁表 13-2 備註之總樓地板面積誤植，請修正。
- (4) 第 13-4 頁收入成本分析，實施總成本、風險管理費及更新事業實施經費等多處數值誤植，請重新檢視修正。
- (5) 第 19-2 頁面積計算表，請實施者補充文字說明法定工程造價計算式之各計算因子，以利檢核。

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

- (一) 旨案涉本局經管中正區永昌段四小段 302 地號國有土地，土地使用分區係屬「第三之一種住宅區」，後續本處將變更為非公用財產交財政部國有財產署接管；未完成管變前本處依都市更新相關規定參與都更。
- (二) 有關貴處訂於 110 年 2 月 1 日舉辦本案公聽會，本處不克派員與會。

#### 五、 所有權人-劉○○ (303、303-2 地號土地)：

- (一) 請臺北市政府加快速度，以及未來建照的核發，少數未同意地主請政府協助。108 年建案招標時公設約 30%，但依目前狀況，可能達 33%~34%，應酌予降低，地下停車場除車道外，不應計入公設。
- (二) 盡快與全體地主協商完成，如建物形式(外觀)、建材規格等。
- (三) 信託部分先準備好，一旦拿到建照即可啟動拆屋動作。
- (四) 電動車是未來的趨勢，放充電設備應充分設立好。

- (五) 清除垃圾…等應申請清潔隊處理，沒必要由住戶自費，請私人公司處理(費用很高的)。
- (六) 保全人員的費用支出是一筆主要開銷，故一樓大門應設立二道門鎖，晚上 10 點至次日早晨 7 點由住戶自己開門，不設立保全人員。
- (七) 現代家庭電的用量越來越多，尤其是廚房部分，故電的安培數應考量足夠。
- (八) 滾筒式洗衣機，因離心力的問題，故排水口很低，水容易積在排水管內，故放洗衣機的位置，地板應比排水孔高 10 公分以上。
- (九) 地下室及各層梯間的照明應設置感應式燈控開關，以節省能源。
- (十) 地下室 B1 設一洗手間(B2、B3、B4 等不設立)，因為地下污水須裝馬達抽送外排，長年累月那都是一筆大的支出。
- (十一) 屋內污水排放至公設污水管的斜度(斜率)應大於 15 度，以利排水。
- (十二) 至 B4 的電梯的電梯井，由底部起算至 B4 地板，應一次灌漿完成，不可兩次，以免將來滲水。

**六、 所有權人-邱○○(李○○代)(303、303-2 地號土地)(承辦代為宣讀)：**

日盛補習班班主任李○○，僅代表七十二號一樓屋主邱○○發言，本案中正區南海路七十號之一、七十號、七十二號三棟於中華民國一百零九年十一月四日經市府相關單位鑑定為須拆除重建之高氣離子(海砂屋)混凝土建築物，以下為我發言提議要

點。

- (一) 如果本建物耐震能力不足真不適合居住，可否請貴委員們高抬貴手協助讓本建案盡快走完程序，讓改建工作早日完成，或依「建築法」第八十一條規定直接拆除，去年 9 月 15 日自辦公聽會貴處林明慶專員，提示本案為海砂屋同意比例達九成以上，已符合貴處 968 快軌專案，請委員們鼎力相助讓改建早日完成，達成全體住戶搬新家的美夢。
- (二) 高氣離子混凝土建築物都市發展局給其他住戶有 2 年時間緩衝，唯獨本補習班只有半年時間，找場地搬家加上申請立案最少需一年以上，搬家後申請立案及房租最少需 200 萬元，不知貴局、委員們和建方可有針對補習班承受缺失的補救建議方案，以免影響本班學員受教權及員工的工作權，如有錯誤請委員們、各方賢達與建方不吝指正，無盡感謝，順祝本建案都更改建早日完成。

七、 所有權人-劉○○ (303、303-2 地號土地) (現場登記發言)：

- (一) 有關一樓市價評估部分，A、B、C 及 D 一樓，商效分別是普通、佳、佳、佳，最後評估價格是「佳」比「普通」低，是否有寫錯？
- (二) 鄰居說到希望垃圾間放置於一樓，大家各有想法，希望建商在管理流程、環境評估(如髒亂)、費用、建議位置(屋角、後院)等綜合規劃及評估後，再與住戶討論垃圾間放置位置。

八、 所有權人-羅○○(張○○代) (303、303-2 地號土地) (現場登記發言)：

- (一) 實施者簡報 P39 容積移轉部分似乎有漏列獎勵，請確認。



- (二) 有關更新處代為宣讀公有土地管理機關意見，會後是否能發紙本意見給住戶參考。
- (三) 有關施工部分，市府後續有沒有監督程序，請專家學者協助說明。
- (四) 有沒有更好的方式或法令，讓更新案早日完成。

## 九、學者專家—鄭委員凱文

- (一) 有關容積獎勵部分，本案申請中央容積獎勵、地方容積獎勵、高氣離子容積獎勵、容積移轉容積獎勵等四項容積獎勵，其中申請都市更新容積獎勵高達為 49.98%、高氣離子容積獎勵為 18.3%及容積移轉容積獎勵為 15%。本案辦理都市設計審議時，需特別注意申請的容積獎勵與公益性及公共開放空間是否對等，公共開放空間設置於汽車出入口，建議實施者加強說明公益性及公共開放空間。
- (二) 本案為高層建築物，依規定需設置高層建築物緩衝空間，目前圖面標示為消防救災空間，請實施者再檢視高層建築物緩衝空間。
- (三) 有關廢巷改道部分，依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定，第一項為現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內；第二項為同一街廓內單向出入之現有巷道自底端逐步廢止者，請實施者檢討是否符合臺北市都市更新自治條例規定。
- (四) 本案退縮人行步道範圍有種植喬木，喬木需要合適的生長空間，故覆土深度需達 1.5 公尺，目前圖面呈現地下室開挖範圍與覆土深度重疊，請實施者再補充剖面。
- (五) 本案屋頂框架部分，依審議通案原則為 6 公尺，請實施者酌予調降屋頂框架尺寸。另依建築技術規則過樑需計入容積，

請實施者釐清。

(六) 有關屋突層規劃設計部分，圖面呈現圓形框架；平面未呈現圓形框架，請實施者檢討修正。

(七) 有關 5G 電動車是未來發展趨勢，電動車的規劃設計需考量配電室電的用量、預留管線尺寸及管道等，亦請實施者多加注意。

#### 十、 規劃團隊—園皓都市規劃有限公司(莊總經理育傑)

(一) 針對所有權人對於改建都很急迫，這部分我們會趕快來辦理，我想主管機關也會加速來協助，這部分是可以大家一起來努力的。

(二) 就設計上的細節，大家的想法及期待都很多，設計應要取得一個共通性的決議，包含剛剛有提到的垃圾處理的位置等管理維護的問題，這些都是屬於比較細節性的，實施者後續還是會持續跟大家就這些細節性議題討論，這些細節比較不影響整個更新程序，事實上都更所有建築規劃設計都詳載於計畫書中，當然也會配合大家共同性的共識，而不是局部少數意見，而是取的最大共識意見來辦理，也要提都更審議會審查，在法令上可以配合或是審議會同意的情況下，盡量去取得大家期待的建築設計方案，未來社區的品質或者價值，也關係到剛剛大家提的，包含社區管理、管理費金額，事實上品質跟價值應取得最佳平衡點，很難去兼得，細節部分會後實施者還會持續開會跟大家討論。

(三) 有關污水等公共管線部份，這些一定會配合法令規定，新建物一定會接公共污水下水道，相關建築施工的方面當然必須是符合法令規定。

(四) 針對公有意見，計畫書數字誤植配合修正，需要補附合約的

部分，若已實際完成將檢附合約，另一部分如信託合約部分，因還未到這個階段，以報價單方式提列，有關公有地不含信託內的審查意見，後續補充確認。有關容移費用跟合約內容不符，因為本案容移為一半購買一半要等後續市府的審定金額，所以與目前提列不一致，購買市府的部分目前以推估金額計算。其餘財務意見，後續併同幹事及權變小組會議意見修正。

## 十一、 臺北市都市更新處

- (一) 請實施者將公有土地管理機關書面意見納入計畫書。
- (二) 更新處了解住戶們關心案件審議的進度，本案為海砂屋 0.968 專案，更新處會秉持公平公正公開原則加速審議。因計畫書涉及都市更新容積獎勵、建築規劃設計、財務計畫及權利變換等專業性，待公開展覽屆滿後實施者會依相關規定申請幹事會審查，幹事會會由更新專門學識經驗之專家學者與會討論並進行審議及嚴格把關。
- (三) 本案有申請容積移轉獎勵，依規定需檢送都市設計審議，確定容積移轉量體後再檢送容移代金估價審議，因容移代金估價金額會影響事業計畫及權利變換計畫書內共同負擔比例，仍請實施者注意容積移轉辦理時程。

## 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。

本案第二次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 4 時 50 分）