

璞真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 49-5 地號等 48 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 113 年 10 月 22 日（星期二）10 時 0 分

貳、地點：臺北市非政府組織（NGO）會館—演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處聘用正工程司 蘇雅婷

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：趙駿豪

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞真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 49-5 地號等 48 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，目前任職都市更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，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，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。等以下的流程會請實施者做 15 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）原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—陳■■■■(199、209 地號)(現場登記發言)

- (一)我是南昌路二段■■■■樓所有權人陳■■■■，我的意見是希望能夠加速審查。
- (二)本人已罹患癌症，且等待都更多年，我們地主已經是 100%同意。我們非常幸運由璞真建設那麼專業的公司來興建，從完美規劃和各項服務態度，大家都非常讚賞。希望能加速審議時間和流程，讓大家殷殷期盼的老舊家園能早日重建完成。

三、所有權人—游■■■■(439 地號)(現場登記發言)

- (一)感謝市府願意將本案納入 168 專案，並加速審議。
- (二)本基地曾經有進入都更程序，亦耗時 10 多年，璞真建設無論資產、規模、專業性等資源皆充足，希望市府在符合法規的前提下，簡化都市更新行政程序，縮短審議時間，讓居民早日可以居住更安全舒適的環境。

四、所有權人—周■■■■(49-12、295、295-1 地號)(現場登記發言)

我們家族親戚大多為本案地主，家中長輩年事已高，現居住的公寓有漏水問題，爬樓梯不便，實施者璞真團隊非常專業，這麼多年付出在這份土地上，希望能加速審議流程，可以趕快改建完成，讓老人家能看到未來。

五、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)

- (一)本分署前以 113 年 3 月 4 日台財產北改字第 11300061260 號函及 113 年 7 月 11 日台財產北改字第 11350008610 號函提供書面意見予實施者及貴府都市發展局，請實施者詳實登載並回應於計畫書回應綜理表。
- (二)事業計畫第 11-1 頁表 11-1 及權利變換計畫第 7-3 頁表 7-2 所載，標號 4 所有權人及管理機關非中華民國/財政部國有財產署，請實施者修正。
- (三)事業計畫第 13-7 頁，本案特殊因素費用提列逆打工法，惟表 10-11 及第 13-3 頁更新期間皆為 55.8 個月(地下層每層 2.5

個月、地上層每層 1.2 個月)，請實施者檢視本案逆打工法是否得縮短工期。

(四)權利變換計畫第 8-10 頁，本案人事行政管理費、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 55.68%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(五)請提供 3 家估價報告書供參。

六、公有土地管理機關—臺北市政府財政局(書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)

(一)事業計畫

1、工程費用

(1)P.13-6 營建費用之地下層加成計算，應為地下 4 至 6 層，且計算金額應採百元以下四捨五入，請實施者修正文字內容及營建工程標準造價計算表 13-1 所載數值。

(2)本案提列逆打工法、地中壁、扶壁及耐震間柱等特殊因素費用共計新臺幣(下同)2 億 7,443 萬 8,806 元，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書。另附錄 12-10 制震器報價單，本案設置制震器 92 組金額 4,773 萬 2,139 元，較工程造價要項所列原則應採固定單價計算之金額高，請說明合理性。又表 13-2 逆打工法、地中壁、扶壁占更新費用比例有誤，請修正。

(3)其他必要費用

甲、公寓大廈管理基金：公寓大廈公共基金費明細表 13-4 之法定工程造價數值，與 P.9-17 建築面積計算表 9-4 所載不一致，請修正並順修建築相關規費、相關基金之數值。

乙、相關基金：本案以公寓大廈管理基金 50%提列智慧建築、無障礙、耐震設計等維護管理費，請於提列說明欄位補充法令依據。

2、權利變換費用

(1)建築師規劃設計費：建築規劃設計費估算表 13-5 之法定工程造價金額與表 19-1 建築面積檢討表所載不一致，請修正。又

目前依建築師酬金標準中級提列，請實施者檢具建築師合約並擇低提列。

(2)都市更新規劃費用：P.13-8 都市更新規劃基準費用另加計「其他因應更新推動需求之必要分析」60 萬元，請補充說明合理性；另本案除公有土地採權利變換方式實施外，其餘皆採協議合建方式實施，爰「計畫擬訂」及「計畫執行與成果報核」等費用，請酌減。

(3)土地改良物拆遷補償及安置費用

甲、拆遷補償費：本案係委由估價師查估合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。

乙、拆遷安置費用：本案合法建築物之安置租金係依估價師查估結果提列，請於附錄檢附估價師查估租金行情之佐證資料，以利檢核；目前安置期間提列 61.8 個月，惟本案採逆打工法，請實施者說明較一般工法可減少之工期，並配合修正安置期間。

(4)地籍整理費：P.13-2 因公有分回房地不辦理信託，爰請刪除該部分信託相關費用。

3、貸款利息

(1)目前貸款期間提列 67.8 個月，惟本案採逆打工法，請實施者說明較一般工法可節省之工期，並配合調減貸款期間；另貸款期間含預估取得使用執照後至產權登記完成 6 個月，惟依提列總表規定，實施方式若非權利變換者，本項目以 3 個月計算，因本案除公有土地採權利變換，餘採協議合建方式辦理，請一併調整縮減貸款期間。

(2)貸款利息(1)之貸款年利率請以未直接進位 2.4082%之利率計算、拆遷補償費之數值有誤，請修正誤植。另 P.13-3 五大銀行平均基準利率誤植為 112 年 10 月中，請修正。

4、稅捐

(1)印花稅

甲、P.13-3 承攬契據之印花稅表格中建築設計監造費，請修正為建

築規劃設計費，另備註未稅項目有誤，請修正。

乙、讓受不動產契約之印花稅，更新後實施者獲配房屋現值，請列示各獲配房屋之現值計算式；房屋構造單價及街路調整率涉巷內房屋及 2 層以上者，請依本市街路等級調整評定表規定減級。另附錄 12-28 房屋現值 4 之計算式，請刪除重複之計算因子「街路調整率 220%」；計算結果單位為「元」，請修正。

(2)營業稅

甲、公式一、二之更新後總權利價值及共同負擔，請扣除現地安置部分，並列示計算式；另協議合建部分，請實施者說明協議內容並檢附相關證明，倘係由協議由合建戶自行負擔營業稅，請刪除該部分金額。

乙、提列說明公式一計算結果、公式一算式不含營業稅之共同負擔數值格式有誤，請修正。另印花稅及營業稅之稅捐合計數值與計算結果不一致，請修正。

5、管理費

(1)廣告銷售管理費：P. 13-4、P. 13-9 協議合建部分計算式之稅捐數值有誤，請修正。

(2)信託管理費：本案現以報價單金額提列，其中預售屋價金信託非屬共同負擔可提列項目，請刪除，並請於核定前檢附實際合約影本，擇低提列。另因公有土地不辦理信託，請實施者說明本案報價是否已刪除公有土地部分。

(3)風險管理費：更新期間加成依規定每超逾 1 個月始得計算，請釐正。

(4)本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.01%)及風險管理費提列(16%)均以上限提列，本案共負比高達 55.68% (即便扣除 TOD 成本費用共負比仍逾 50%)，明顯高於周圍更新案件及地區情形，因本案已按 113 年工程造價要項提列營建費用，大幅降低實施者風險，又原 34 筆土地範圍核定事業計畫時，人事管理費由 5%調降為 4.5%、銷售管理費由 6%調降為 5.5%、風險管理費由 11.5%調降為 11.3%，爰請檢討調降上開

管理費提列比率。

6、其他

- (1)請實施者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)及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註。
- (2)請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
 - 甲、本案完成產權登記，經臺北市政府財政局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。
 - 乙、實施者將自房屋交付日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，故有關臺北市政府財政局分回房屋部分，於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。」。
- (3)P. 13-5 更新總成本表，本案提列 6 億 2,471 萬 5,137 元之 TOD 成本，因非屬提列總表規定項目，請刪除，另請依都市更新事業計畫及權利變換計畫範本，將違章建築戶申請現地安置應繳價金列為收入項，請修正並連動修正財務計畫相關內容。
- (4)P. 9-17，表 9-4 建築面積計算，5 至 16 層及 18 至 34 層樓之戶數數值有誤，請修正。另請於平面圖標註排水溝之位置及尺寸，以利檢核。
- (5)P. 10-1 拆遷方式及面積表格之合法建築物拆除面積，與 P. 3-1、P. 10-5、附錄 3-5 內容皆不一致；其他土地改良物之建物門牌，與 P. 10-6 表 10-2 內容不一致；文字說明其他土地改良物為範圍內合法建築物棟數，與權利變換 P. 5-2 內容不一致，請釐清修正。
- (6)P. 10-2 表 10-1 建號 276、630、196、197 之建物持分面積加總與建物總面積數值不一致、P. 10-5 及附錄 3-5 建號筆數(73 筆)與 P. 3-1、權利變換 P. 4-13 所載(74 筆)不一致，請釐清修正。
- (7)P. 13-10 成本收入分析，土地成本數值與權利變換計畫 P. 7-2 更新前土地總價數值不一致，請釐清修正，並修正相關連動數

值。另更新事業開發收入及共同負擔，請扣除現地安置部分，並列示計算式。

- (8) 附錄 10 建築工程建材設備等級表，與 113 年版本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定項目內容不符且有缺漏，請補正。
- (9) 附錄 11 住戶管理規約，因本案申請耐震設計、綠建築、無障礙環境及智慧建築標準，請於管理規約補列耐震設計、綠建築、無障礙環境及智慧建築管理維護事項。又附錄 11-5 住戶規約載明（略）「公共基金收繳基準之定額標準由起造人擬定之，並於第 1 屆管理委員會接受公共設施點交後，一併移交管理委員會」，爰請實施者說明本案交屋時是否需預繳公共基金；另因本局應負擔之相關管理費用需核實繳納，故不同意預繳管理費或公共基金。
- (10) P. 10-1 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置，文字說明現地安置所需面積詳表 10-2 應為誤植，請修正為表 10-3。
- (11) 事業計畫涉財務計畫變動部分，請一併檢視修正權利變換計畫相關內容。
- (二) 權利變換計畫
- 1、P. 6-1、P. 6-3 表格下方註 1、3 所提現地安置協議書詳附件五、八，惟未見於附件頁，請補附。
 - 2、公聽會簡報 P. 13、P. 14 所載共同負擔費用總計、現地安置戶安置總價值及應負擔費用，與權利變換計畫 P. 6-2 所載不一致，請修正。
 - 3、P. 7-2 估價評定方式，請於表格下方新增欄位加計現地安置戶相關金額，以利檢核。另信義不動產估價師事務所及易翔不動產估價師聯合事務所表格資料錯置、信義不動產估價師事務所之地面層、2 樓以上平均建坪單價，與附錄估價報告所載不一致，請修正。
 - 4、P. 7-2，表 7-1 更新前各土地權利價值表之土地單價及更新前

土地價值誤用為土地公告現值，請修正，又面積合計數有誤，請修正。另表 7-2 土地所有權人及權利變換關係人更新前權利價值表，編號 4 土地之所有權人/管理機關請修正為臺北市/臺北市政府財政局。

- 5、附錄 2 三家估價報告書摘要，領銜景瀚不動產估價師聯合事務所之報告書，表 5 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表資料不完整，請補正並增加更新後車位權利價值表 6、更新前後權利價值分析表 7，以統一 3 家估價報告書格式。

(三)估價報告書

1、景瀚不動產估價師聯合事務所（領銜）

(1) P. 8、P. 53 建物面積與總面積數值不一致，請釐正；P. 22、P. 215 商業區比準地土地總價數值格式有誤，請修正。

(2) P. 45 更新前個別土地條件、P. 110 合併前各筆土地價值評估：
甲、項目 G 之使用分區應為住 4、項目 P 之臨路情形應為 6M/8M，請修正。

乙、項目 F（104、104-2 地號）之地形為梯形、商效條件差，惟其為角地，應較比準地具商業效益，請重新檢視估價條件。

丙、項目 L（119、120 地號）及項目 P（126、127、127-4 地號）之商效條件皆為稍佳，惟項目 L 臨 8M 道路與項目 P 臨 6M/8M 道路條件不同，爰請檢視目前商效條件僅以差、稍佳區分，是否足以反映其估價差異程度。

丁、項目 S（300-2、300-3 地號）應為近長條形，請修正地形調整率。

(3) P. 62、P. 68 比較標的一、二、三之價格日期分別為 109.03.31、107.03.29、109.05.15，惟價格日期調整率為 107%、108%、105%，請再檢視合理性。

2、易翔不動產估價師聯合事務所：P. 158 合併前各筆土地價值推估說明各項調整之依據如報告書 P. 98，惟查 P. 98 所載調整項目與表格內容不符，請修正。另道路條件細分為臨路情形、臨路路寬及道路種類等調整因素，似與宗地條件之臨路面寬有重

複調整情形，請重新檢視。

- 3、信義不動產估價師事務所：P. 97 合併前各宗土地價值推估，請補充說明各比較項目條件及其對應調整率之計算標準，以利檢核；另 P. 191 更新前後權利價值分析表 7 之 2 樓以上平均建坪單價，與 P. 35、權利變換計畫 P. 7-2 所載數值不一致，請修正。

七、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程師

本案為 168 專案，後續會以 168 專案列管方式加速審議。有關於審議流程部分，因本案有申請 TOD，故除了都市更新審議外，實施者亦須提送都市設計審議，並依照委員及幹事之意見修正報告書，以確認符合相關法令規定，後續將提請審議會審議，相關內容應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定內容為準。

八、規劃單位－冠霖都市更新事業股份有限公司 黃健峯專案經理

(一)以下針對財政部國有財產署意見予以回應：

1. 針對人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費，本案整合已逾 10 年，歷經波折，舊案撤回並擴大更新單元範圍後重新報核，經實施者努力整合，私地主部分已全部達成共識並取得 100%同意，且後續至計畫核定、施工到產權登記亦須花費許多時間，實施者所需投入資源龐大，故相關管理費用仍維持原提列。
2. 針對事業計畫 P. 11-1 及權利變換計畫 P. 7-3 等文字誤植部分配合修正。另估價報告書已於 113 年 7 月 23 日以電子檔的形式提供國有財產署。

(二)針對臺北市政府財政局所提意見屬於誤植、誤繕部分配合修正，以下針對重點部分予以回應：

1. 建築師規劃設計費：依 110 年提列標準，係採《臺北市建築師公會建築師酬金標準》提列。

2. 都市更新規劃費：已依實際合約提列 890 萬，若採提列標準計算金額為 1,156 萬元，合約金額已低於提列標準。
3. 拆遷補償及拆遷安置費：配合檢附估價師查估資料。
4. 貸款期間：雖本案採逆打工法，實施者後續將依外審評估結果檢視；另因本案為部分協議合建、部分權利變換，公部門房地須待囑託登記結束後才臻於完備，故貸款年期仍以相關規定提列。
5. 地籍整理費：公有土地因不辦理信託，故將予以扣除公有分回房地單元之部分。
6. 信託管理費：依 110 年提列標準須檢附實際合約做提列，後續審議會前將依據合約金額認列，並扣除預售屋價金信託部分。
7. TOD 成本：因概念似容積移轉代金，實施者支出費用爭取容積，後續依審查結果辦理。
8. 現地安置：經檢核收入項及支出項已載明於權利變換計畫書，後續亦會將詳細內容納入報告書載明。
9. 建築工程建材設備等級表係依據 113 年版本《都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項》規定載明，並依造價要項備註規定個別列舉選用材料。
10. 事業計畫文字加註事項，後續依規定配合備註。相關內容依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定內容為準。

九、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師

- (一)估價報告書內文中若有誤植、誤繕部分後續會配合修正，亦會在補充說明例如商業效益等內容。
- (二)價格日期：估價報告書 P. 62、P. 68，土地價格日期係依內政部地政司發布之都市地價指數作為調整依據，亦有於報

告書內文中載明，至於調整率、價格日期是否調整足夠，後續依照專案小組會議的委員意見修正。

十、學者專家－簡裕榮委員

(一)容積獎勵：TOD 容積獎勵△D5 部分，宜補列計算式。

(二)建築計畫：

1. 本案位於商三(特)，僅一層及部分二層規劃商業使用，建議仍宜說明商業面積比例。
2. P. 9-32 太陽方位角示意圖，建議依北半球日照圖及建築技術規則規定檢討。
3. P. 9-46、P. 9-47 無障礙車位原設置在地下五層、地下六層，建議檢討調整至地下二層或地下三層。
4. P. 9-82 屋頂景觀配置圖喬木部分宜檢討採用小喬木，以防風力影響(如緬梔、賽赤楠)。
5. 建築高度超過 60 公尺及平面對角線以不超過 45 公尺為原則，建築高度宜宜補充風環境模擬，及平面對角線補繪圖說檢討。

(三)財務計畫：

1. 特殊因素費用宜依規定委外審查，另宜補充說明耐震間柱與耐震設計獎勵是否有重複費用。
2. 人事行政管理費及風險管理費均依上限提列，惟僅廣告銷售費用係「部分協議合建、部分權利變換」，請依實施方式檢討修正。
3. P. 13-10 收入說明之停車位計算宜依 P. 9-17 面積計算表檢討修正。

(四)權利變換計畫財務計畫之收入部分及分配宜併同修正。

柒、會議結論：

本次會議請實施者將與會者以及學者專家所提意見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，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者回覆，以作為審議會審查參考，謝謝各位參加今天的公聽會。

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（10 時 58 分）