

睿泰建設股份有限公司 擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段一小段 367 地號等 16 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 112 年 1 月 5 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(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 林正泰正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由睿泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段一小段 367 地號等 16 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正工程司林正泰，今天邀請專家學者是陳玉霖委員。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、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 分鐘發言時間

二、所有權人—台北市政府工務局新建工程處(402-1、414-1 地號土地)：(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)經查旨揭更新案範圍涉本處管有同段 402-1 地號(持分 2/3；面積 26 平方公尺)及 414-1 地號(持分 1/3；面積 15.33 平方公尺)等 2 筆市有道路用地，依照都市更新條例相關規定參與都更，餘無意見，本次會議不克出席。

三、所有權人——臺北市政府財政局(384、414 地號土地)：(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 事業計畫

1、工程費用

- (1) P13-3 營建費用智慧建築增量調整，依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，智慧建築加成部分不得計算物價指數調整，請修正；另請實施者說明 B 棟獨棟地上 1 層店面是否申請智慧建築標章。
- (2) P13-4 本案提列地中壁工程、地質改良工程等特殊工程費用合計新臺幣(下同)2,343 萬 965 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，並將合理性及必要性於審查意見書內載明；另表 13-1 更新總成本估算表及表 13-4 營造工程費用估算表，請將特殊因素費用單獨列出。
- (3) P13-5 鄰房鑑定費，依提列總表規定為每戶 4,000 元，請修正文字說明及計算式；另開挖深度與 P9- 11 表 9-4 面積計算表

所載數值不符，請釐清修正，併檢視是否順修鑑定範圍半徑面積及鄰房戶數。

2、權利變換費用

(1)都市更新規劃費：P13-5 表 13-7 都市更新規劃費認列標準表，計算計畫擬訂項目之更新單元面積應為 1,721 平方公尺，請修正誤植；另請說明依認列標準加計其他因應更新推動需求之必要分析 60 萬元及依複雜程度上調 20%之合理性。

(2)估價費用：P13-5 文字說明依不動產估價費用審議認列標準提列之金額與計算結果不一致，請修正。

(3)更新前測量費：P13-1 本案目前檢附估價單，請實施者以合約金額提列並檢附合約影本佐證。

(4)其他規劃簽證費用：P13-1 本案提列捷運影響評估簽證費，目前檢附報價單，請實施者以合約金額提列並檢附合約影本佐證。

(5)土地改良物拆遷補償及安置費用：本案合法建築物、其他土地改良物之拆遷補償費及合法建築物安置租金係依巨秉不動產估價師聯合事務所查估結果提列，請於計畫書附錄中檢附該事務所查估建物殘餘價值及租金行情之佐證資料。

3、貸款利息：本案貸款期間及貸款年利率，請分別以未進位之 3.025 年及 1.81188%計算，併請檢附利率查詢畫面，以利檢核。

4、稅捐

(1) 印花稅

甲、P13-2 讓受不動產契據係以實施者實際獲配土地公告現值及房屋評定現值計算，爰請刪除提列說明備註文字「※更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值暫以全案土地房屋現值 x 共同負擔比例計算」。

乙、P13-5 讓受不動產契據之印花稅，更新後實施者實際獲配土地公告現值之計算結果及 P13-6 小計之計算因子數值格式有誤，請修正。

丙、P13-6 計算讓受不動產契據印花稅之房屋評定現值，2 樓以上街路調整率應為 130%，請修正。

(2)營業稅：

P13-2 本案以財政部 109 年 9 月 14 日令釋公式 1 提列營業稅，請一併列明公式 2 計算過程及結果，並以對土地所有權人最有利之方式提列；另公式 1 更新後總權利價值應扣除現地安置戶實際安置之價值、共同負擔應扣除現地安置戶應繳價金，請修正。

5、管理費用

(1)信託管理費：P13-2 本案不提列信託管理費，惟於 P13-8 說明未來將會辦理不動產開發信託，請實施者說明是否自行負擔未來信託所產生之費用。

(2) 人事行政管理費：P13-7 人事行政管理費費率與 P13-2 所載數值不一致，請修正。

(3) 風險管理費：依提列總表規定，貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月費率可加 2%，惟本案貸款期間 36.3 個月未超過 1 個月，不可加成計算，請修正。

(4) 本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（4.5%）及風險管理費（11.32%）費率均以上限提列，請調降。

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）及其規劃設置樓層，並於事業計畫平面圖加註，另說明是否反映於估價。

(2) 查本局經管同小段 414 地號（持分 1/3）市有土地上有列管 1 戶未登記建物（晉江街 112 巷 1 弄 4 號 3 樓）私人租占情形，請實施者釐清該戶建物性質及其權屬，於事業計畫內載明，並確認是否需提列拆遷補償費。

(3) 請於財務計畫之各項費用文字說明參考附錄頁碼。

(4) 案附簡報 P2、3 所載土地及合法建築物所有權人數與事業計畫 P3-1 所載數值不一致，請釐清修正。

(5) P3-7，棟別 A 之占有他人土地舊違章建築物門牌（金門街 9 之 2 號）與 P10-4 表 10-3 所載（金門街 9 之 1 號）不一致，請修正。

(6) 事業計畫 P9-11 表 9-4 面積計算表

甲、本案分為 A、B 棟建築且 B 棟未規劃地下室空間，請將 A、B 棟之面積、樓高、B 棟 1 樓之挑高及夾層等分棟列出，及依 A、B 棟不同樓高之單價分別計算法定工程造價，並列出計算式以利檢核，財務計畫相關數值併請修正。

乙、基地面積請確認是否需含道路用地面積；另圍牆、排水溝、挖方之法定工程造價計算結果與數值不符，請修正。

丙、請於第 9 章平面圖標註圍牆及排水溝之位置及尺寸，以利檢核。

(7) P10-1 拆遷方式及面積表，拆除面積合計數值有誤，請修正。

(8) P12-1，本局 111 年 6 月 24 日北市財開字第 1113003665 號函文未檢附於附錄，請補附。

(9) P13-2 表 13-1 更新總成本估算表，「現地安置戶應負擔更新成本費用」應為「現地安置戶應繳價金」 31,776,327 元，請修正，並連動修正財務計畫相關內容。

(10) P13-7 現地安置戶應負擔費用，都市更新實施成本平均單

價請列出各項費用金額及產權面積等計算過程，以利檢核；另現地安置戶應安置面積之價值計算式中，面積（坪）數值有誤，請修正。

(11)P13-7、13-8，整體報酬率、實施者及土地所有權人部分財務分析、共同負擔比例之計算，其現地安置相關數值均有誤，請依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定計算，並全面檢視修正。

(12)本案未申請綠建築標章，惟查附錄-27 管理規約第 2 條第 9 款第 7 目說明綠建築管理維護事項，請刪除；另本案申請智慧建築標準，請於管理規約補列智慧建築管理維護事項。

(13)請實施者於事業計畫加註「有關臺北市府財政局分回房地，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、P14-1 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、固定建材設備 1 年、公共設施機械設備 1 年，故有關臺北市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。」

(二) 權利變換

1、事業計畫 P9-21、權利變換 P3-7，一層平面圖 A 棟 1 樓分配單元標示為 A3、A4，與第 9 章更新後分配單元編號 A1、A2 不一致，請修正。

2、P6-1 占有他人土地舊違章建築戶之現地安置所需面積表，應安置價值與 P5-4 所載數值不一致，請修正。

3、P7-2 表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表，更新前土地權利價值合計數與表 7-2 數值不一致，請修正。

- 4、P8-7、8-8 平均費用負擔比例、P10-1 土地所有權人應分配權利價值之計算，其現地安置相關金額均有誤，請全面檢視修正。
- 5、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。

(三) 估價報告書

1、更新前土地權利價值表之未登記建物（晉江街 112 巷 1 弄 4 號 3 樓，占用 414 地號市有持分土地），建物所有權人非臺北市/臺北市政府財政局，請實施者釐清該戶性質及權屬，確認應如何計算該戶建物價值，併順修估價報告書之相關數值。

2、估價報告書所載本案都市更新容積獎勵申請綠建築，未申請智慧建築，與事業計畫 P9-1 說明本案申請智慧建築，未申請綠建築不一致，請修正。

3、領銜估價報告書

(1) P32 更新後銷售面積表，共有面積及合計面積之合計欄與權利變換 P7-3、9-1 所載數值不一致，請釐清修正。

(2) P153、154 車位評估結果，部分車位編號評估單價、車位價值合計與權利變換計畫 P9-2 車位價值不一致，請釐清修正。

(3) P149 各樓層合理單價及總價表，樓層別效用比及效用比合計欄位，請依未進位比率計算；另露臺面積合計、不含露臺評估總價及含露臺評估總價與 P157 所載數值不一致，請實施者全面檢視修正。

(4) 依更新前各土地權利價值估價結果，384 地號市有土地之土地單價較道路用地低，有低估市有土地價值之情形，故請重新檢視估價條件是否合理。

四、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(蔣佩真規劃師)：

- (一) 有關智慧建築加成部分不得計算物價指數調整，本案將配合更新處審議通案原則做計算。
- (二) 本案目前刻正辦理信託契約簽署前置作業，未來會依合約金額提列信託費用。
- (三) 財務計畫涉及現地安置戶之計算，依財政局意見及都更審議原則計算修正。
- (四) 公寓大廈管理規約將刪除誤植之綠建築標章文字。
- (五) 有關請實施者於事業計畫加註財政局分回房地之配合事項將遵照辦理載明。
- (六) 財務計畫數據誤植處將釐清修正。

五、建築設計—林連璋建築師事務所(林連璋建築師)：

- (一) 開挖深度應為 11.99 公尺，將會併同修正圖說。
- (二) 建築面積計算表 A、B 兩棟因樓層、造價不同，也將配合財政局意見做拆棟分列表示，以利後續造價計算呈現。

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) 有關委員提供估價意見，本案將配合文字補充以利後續幹事會審查能夠更清楚瞭解。
- (二) 有關誤植部分將釐清修正。
- (三) 384 地號之市有土地有估低之情形，也將重新檢視並加註計算過程。

七、學者專家—陳玉霖委員：

- (一) 本案目前尚有 2 位未同意戶，若希冀案件能快速進行，需要與未同意戶持續溝通協調。
- (二) 晉江街 112 巷 2 弄屬 6 公尺計畫道路，經建築師說明臨計畫道路已退縮 2 公尺補足 8 公尺，再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，依一般通案係補足 8 公尺後再退縮 4 公尺無遮簷人行道，除非基地受限才會同意補足 8 公尺後再退縮 2 公尺無遮簷人行道，若本案劃定當時已有確定退縮紀錄也載明於事業計畫報告書中，後續審議就不用再解釋，亦可加快審查速度，故建議事業計畫報告書第 9 章人車動線圖說補充說明。
- (三) 估價報告書有關本案涉及建物產權未登記等新舊產權狀

況，請於估價報告書中說明清楚，以利後續審查。

- (四) 簡報 P49 估價條件 5，C 宗地之 C-1 次宗地 368 地號係依現況使用的差異做調整，因涉及地主權值，請再加強說明差異性。
- (五) 簡報 P49 估價條件 8，更新前部分二、三樓有未登記之情形，未登記面積是否為合法建築物，涉及立體地價分算，登記之依據是採有使照，還是係屬合法建築物只是未登記，請釐清補充文字說明。
- (六) 簡報 P49 估價條件 10，附屬建物未登記，建議檢附使照圖確定當時有陽台，請釐清補充文字說明。
- (七) 簡報 P49 估價條件 11，「建材登記」之文字建議改成「結構」，其差異性比較請列出依據，如使照或謄本，請補充。
- (八) 簡報 P49 估價條件 13，土地與地上建物有土地持分面積之持分不一致等問題，請於報告書詳述載明狀況，以利後續審議。

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 2 時 43 分）