

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 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 114 年 8 月 18 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 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梁紹芳股長，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 5 分鐘發言時間。

**二、所有權人—臺北市政府財政局(705-3、879-1地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：**

- (一) 事業計畫第 9-15 頁圖 9-3 面積計算表，工程造價排水溝部分，請於圖面載明長度及面積等資訊。
- (二) 事業計畫表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，請加上全棟建物總面積合計欄位，以利檢核。另序號 39 之本局經管長春路 75 號市有建物，安置租金單價與附錄第 16-4 頁佐證資料不符，請釐清修正。
- (三) 本案變更係實施者為反應實際興建成本而辦理，非屬地主要求，且本次變更財務計畫改採用較新版本之提列總表及工程造價要項重新計算，除重建費用增加外，廣告銷售管理費(加權平均 5.9037%)、人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(14.49%)等費用增幅大，共同負擔比率高達 50.59%，全由地主負擔的合理性及必要性欠缺，請檢討調降相關管理費率。
- (四) 請實施者承諾或於事業計畫適當章節加註：
  1. 實施者應配合臺北市政府辦理驗屋等相關事宜，於交屋同時並提供臺北市政府保固書，以確實保證交屋後維修服務。
  2. 自完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

**三、所有權人—陳■■■■(875地號土地)：**

- (一) 請說明公辦公聽會後之程序，何時才會發布實施？
- (二) 臺北市稅捐稽徵處是否出席？請協助釐清核定後稅賦問題。

**四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(張佩琪 副理)：**

- (一) 有關財政局提出補充圖面標示及拆遷安置總面積、釐清租金單價及於事業計畫加註相關事項，後續於幹事會後併同修正計畫書。
- (二) 本案申請變更計畫，係依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢討財務計畫及相關費率，後續依臺北市政府核定發布實施為準。

**五、實施者－聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗 總經理)：**

- (一) 本案目前已召開過一次幹事會，本次因調整容積獎勵而辦理重公展，後續將爭取直接召開幹事複審會議。
- (二) 重建期間土地無法使用則免徵地價稅，更新後地價稅、房屋稅減半徵收 2 年，未移轉則房屋稅可延長減免至 10 年，土地增值稅、契稅在所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉時得減徵 40%，後續產權移轉則無減免。

**六、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：**

- (一) 公辦公聽會後將召開幹事會審查，接續舉行聽證，再來送審議會審查，審查通過後便能核定發布實施。

**七、學者專家－鄭凱文委員：**

- (一) 本次因臺北市政府財政局意見而調整#6 獎勵，後續合法建物簡化認定須由臺北市建築管理工程處審定，請實施者與建築師積極配合辦理。
- (二) #6 獎勵應依使照原建築基地面積檢討，本案部分棟別擇低採騰本面積檢討獎勵值，請釐清。
- (三) 請建築師請補充 A、B 棟之步行距離。

**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 2 週會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

**捌、散會（下午 4 時 00 分）**