

# 立詠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 393-1 地號等 18 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 8 月 11 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路 2 段臨 5 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處張股長雅婷(曾少宏代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：王鴻軒

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由立詠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段四小段 393-1 地號等 18 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，目前任職於更新處事業科的聘用副工程師曾少宏，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議處理審議會審議委員陳玉霖委員。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，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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人—黃○○(黃○○代)(現場登記)(書面意見承辦代為宣讀):

1. 請問都更容積獎勵申請項目為何?獎勵何時可以確認?可以於何處查詢到申請獎勵相關資訊?何時可以審議通過?

三、所有權人-財政部國有財產署(書面意見承辦代為宣讀):

1.本案係以 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」規定計算提列費用，有關土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部 109 年 9 月 14 號台財稅字第 10900611910 號令釋，擬訂事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日含以後之案件，應依前述提列總表規定公式擇一計列，請實施者依規定辦理。

2.國有土地比例 0.21%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 10.5%及廣告銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 49.78%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

請提供 3 家估價師事務所估價報告書供參。

四、所有權人-臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

(一) 事業計畫：

1.營建費用：請以物調前之工程造價計算智慧建築加成；另財務

- 計畫總表提列金額、表 13-1 面積與複價合計誤植，請修正。
2. 鑑界費：財務計畫總表所載更新前地號數誤植，請修正。
  3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用：財務計畫總表所載更新後戶數 66 戶與第 9-4 頁住宅單元數不一致，請釐清修正。
  4. 公寓大廈公共基金、建築相關規費：
    - (1) 第 19-2 頁建築面積表所載法定工程造價，停車塔部分係依實際造價新臺幣(下同)40,425,000 元計算，請補充相關報價資料並提請審議會審議。
    - (2) 綠建築維護費請移列於「相關基金-其他」欄位。
  5. 重建費用：財務計畫總表加總有誤，請修正。
  6. 都市更新規劃費、估價費：請補充實際合約佐證。
  7. 合法建築物拆遷安置費：
    - (1) 請補充補貼單價每坪 800 元之佐證資料。
    - (2) 財務計畫總表提列金額與表 10-1 不一致、表 10-1 應補償總價加總有誤，請釐清修正。
    - (3) 第 10-1 頁合法建築物拆遷安置費之說明內容(詳表 5-1)為誤植，應為(詳表 10-1)，請修正。
  8. 貸款利息：財務計畫總表提列說明之五大銀行平均基準利率 2.44%；(詳附錄十)為誤植，應為(詳附錄九)，請修正。
  9. 印花稅：
    - (1) 承攬契據印花稅公式內營建費用及鑽探費用金額誤植請修正，另請以合約總金額扣除營業稅後金額計算。
    - (2) 讓受不動產契據印花稅請依提列總表規定，以實施者實際獲配之土地及建物面積計算，並請於財務計畫內補充實施者獲配單元清冊(含基地持份、建物面積)。
  10. 營業稅：
    - (1) 請依提列總表規定，於財務計畫內列示 2 種公式計算過程及結果，並以對土地所有權人最有利之方式提列。

(2)財務計畫總表所載金額誤植，請修正。

11.廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費：費率皆以上限提列，請酌予調降。另風險管理費之稅捐計算因子，請依提列總表規定以不含營業稅之金額計算。

(二)權利變換計畫：

- 1.第 5 章、第 8 章內與上開事業計畫意見有關內容請一併修正。
- 2.第 7-1 頁：更新前土地總價金額與第 7-2 頁不一致、更新後總權利價值未包含車位部分價值、土地所有權人應分配權利價值未扣除共同負擔，請修正。
- 3.第 7-3 頁：表 7-1 加總有誤，請修正。

(三)不動產估價報告書：

- 1.第 44 頁：比較標的 1 採中正區成交案例，請增加萬華區實際成交案例，或說明目前比較標的選取之合理性。
- 2.第 50、56、74 頁：比較標的 1、2、3、5、8 個別因素調整後試算價格有誤，請修正。
- 3.第 55、73 頁：個別因素調整之建物條件及調整率小計加總有誤，請修正。
- 4.第 57 頁：4F 單價與第 56 頁比準戶價格結論不一致，請釐清修正；並請順修各層單價金額。
- 5.第 63 頁：臨路條件、主要臨路寬度調整率與第 61 頁土地調整率明細表不一致，請釐清修正。
- 6.第 67 頁：請說明道路用地單價每坪 487,500 元之依據。
- 7.第 76、83 頁：請補充價格日期調整率計算依據相關說明。
- 8.第 77 頁：個別因素調整率加總有誤、比較標的 10 個別因素調整率與第 78 頁不一致，請修正。

**五、規劃單位—舜磐創新有限公司(林榮祥協理)：**

- 1.本案都市更新容積獎勵目前申請額度為 50%，中央獎勵合計

37.23%，分別為結構安全鑑定 7.28%、協助取得及開闢公共設施用地獎勵 3.95%、綠建築及智慧建築銀級標章之建築設計獎勵各 6%、耐震設計獎勵 2%、時程獎勵 7%、規模獎勵 5%；地方獎勵合計 13.38%，分別為法定雨水貯留量 2 倍以上 1%、供人行走之地面道路 8.05%、建築規劃設計符合通案審議原則 3%、有助於都市更新事業之實施-促進都市更新(二)1.33%，詳公聽會簡報 P11；另外，關於申請獎勵值相關公式會於臺北市都市更新處公告，實施者架設之網站亦有本案相關資料公告，惟實際容積獎勵數值仍以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準；至於審議會進行流程，經過今日舉辦公辦公聽會後，先行進行幹事(及權利變換計畫審查小組)會議，後進行幹事(及權利變換計畫審查小組)複審召開都市更新及爭議處理審議會，實際時間以市府辦理排會及審查結果為準。

2. 關於財政部國有財產署於書面意見中提及共同負擔比例達 49.78%，係因包含公共設施用地負擔比例，本案財務計畫計算中需扣除公共設施用地負擔 3.80%，實際數值應為 45.98%。
3. 關於臺北市政府財政局於意見中提及廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費，因本案基地受中興橋包圍，營建施工及銷售上會受基地座落位置而有所限制，因而提列相關數值；其餘書面意見實施者會檢視後併同修正報告書內容。

#### 六、學者專家—陳玉霖委員：

1. 本案同意比例非常高，土地面積同意比例高，但人數部分因共同共有尚未表達同意，請實施者加強溝通。
2. 有關選配原則之優先選配權是否有其必要以及如何去選配需要說明清楚、部分共同共有所有權人如何選配也需要載明在選配原則裡說明，另外有小面積地主是否可以合併選配，依今天簡報看起來都是以現金補償辦理，正常都會讓其合併選配，請實

施者交代清楚或依所有權人意願詳細說明。

3. 本案財務部分，未達分配最小面積之現金補償標準為何，請實施者說明並詳載於權利變換計畫書內。
4. 有關都市更新規劃費用及估價作業費用，不應依照都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列總表進行提列，應以實際合約做為提列標準，請實施者後續補充文件說明並詳載於計畫書。
5. 本案有部分地號土地申請建築物結構安全條件獎勵，應列為專屬估價計算方式，因涉及部分所有權人不參與選配而領取現金補償價格的問題，因此地價價格的基礎條件須釐清。
6. 本案申請協助開闢道路可以共享，其容積共享部分及基礎條件需要再說明清楚，因為這都是影響相關權利人權益。

#### 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 30 分）