

# 富邦資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 322 地號等 3 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 6 月 26 日（星期一）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區昆明區民活動中心

（臺北市萬華區昆明街 284 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司（蔡彥廷代）

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，歡迎大家來參加由富邦資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 322 地號等 3 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蔡彥廷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會陳玉霖委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優

先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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、臺北市政府財政局

(一)北市財開字第 1123003088 號-書面意見(更新處承辦代為宣讀)

1. 經檢視本案事業及權利變換計畫書內容、仲量聯行不動產估價師事務所(領銜)出具之估價報告書，本局意見如下，請實施者釐清及修正：

(1)事業計畫：

A. 新建工程：

a. 計算樓高及地下層加成部分，應以不含智慧建築增量之標準單價計算，且智慧增量部分不應計入物價指數調整。

b. 請檢附營建費用單價物價指數調整之佐證資料，俾利檢核。

B. 第 13-4 頁，鄰房鑑定費計算之開挖深度與第 9-15 頁所載深度不一致，請釐清修正。

C. 本案都市更新規劃費用、估價費用皆以實際合約金額提列，請依提列總表計算列示基準金額。

D. 建築師規劃設計費用請依提列總表計算列示基準金額，另查附錄檢具之建築師合約第一條，其中總樓地板面積(15,393.81 平方公尺)大於本案總樓地板面積(14,255.89 平

方公尺)，故除請補充該合約服務酬金附件二外，並請與上開提列總表基準金額，擇低提列。

E. 拆遷補償費：

- a. 請補充合法建築物殘值查估證明文件佐證。
- b. 請補充租金補貼單價佐證資料，安置期間請依審議案例以 36 個月提列。

F. 本案提列貸款期間 4.14 年，高於一般審議案例 36 個月及拆遷安置期間，請調降。

G. 稅捐：

- a. 印花稅：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(含基地持分、建物面積)。
- b. 營業稅：本案財務計畫採用 110 年版提列總表並以公式一提列營業稅，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。

H. 請列示本案風險管理費率(含加成)14.33%之計算式。另有關風險管理費率加成部分，超逾未足 1 個月者，請勿計算。

I. 本案產權及案件整合十分單純，廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(4.5%)、風險管理費率(14.33%)皆以上限提列，請調降。

J. 公有土地不辦理信託，考量本案市有土地占比不低，且本案只有 1 位私地主(同信託銀行)，並與實施者同屬一金控公司之成員，故本案建請刪除提列信託管理費。

(2)權利變換計畫：

- A. 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。
- B. 請於表 9-1 增加備註欄位載明 3 樓各戶約定專用之露臺面積。

(3)估價報告書：

- A. 報告書第 7 頁，請說明更新前估價條件中，本案更新單元內土地與建物持分不對等之情形及影響。
- B. 比較標的 2、3、5、6、13、14、29、30、36 皆非採萬華區案例，建議將多數比較標的改為萬華區實際成交案例。
- C. 本案更新前土地總價值為新台幣(以下同)1,260,412,176 元，更新後總價值 3,426,569,033 元，扣除都市更新事業實施總成本 2,038,873,300 元，更新後權利價值 1,387,695,733 元，更市更新前、後價值差僅為 127,283,557 元(值增加比率：10.10%)，都市更新效益及更新後權利價值明顯被低估，嚴重影響地主權益。其是否已反映營建成本之造價及市場行情，應確實重新檢討。

(4)其他：

- A. 本案提列綠建築管理維護費，請依提列總表規定於公寓大廈管理規定中說明。
- B. 本案權屬單純且公有土地比例達 28.29%，惟共負比卻高達 59.50%，請重新檢視共同負擔及更新後總價值之合理性，並調降共負比。
- C. 請於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登記，經臺北市政府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。2. 保固期間自實施者房屋交付臺北市政府之日起計算，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。
- D. 請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及未來規劃設置位置，並請反

映於估價。

E. 本案規劃社會住宅與一般住宅以不同動線進出，惟社會住宅專用電梯為雙向出口電梯，且無法直達地下層，請實施者思考更為友善之使用設計。

F. 請實施者說明 3 樓排煙室外之露台由何者管理。

## (二)現場登記發言

本次發言再次表達本局的意見與立場，本案更新前權值約 12 億元，更新後價值約 13 億元，中間價差只相差約 1 億多元，明顯低估更新效益及更新後權利價值，嚴重影響地主權益，有關估價是否反映營建成本造價及市場行情，再請實施者確實檢討，並請主管機關協助檢視本案合理性，相較其他都更案件是否已反映都更效益。另外，本案市有地比例高且所有權單純，相關管理費用請調降，其餘意見詳如本局書面意見。

## 三、臺北市政府都市發展局(北市都企字第 1123040526 號-書面意見 更新處承辦代為宣讀)

旨揭都市更新案公聽會，本局將派員出席，檢送本局書面意見如下，請貴處協助於是日會議代為宣讀：

(一)查本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查及權利變換選配，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」，並已採垂直及水平集中方式選配，後續將作為本府社會住宅興辦標的。

(二)請實施者於本案後續銷售契約內註明本案公有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

## 四、臺北市政府文化局(北市文化文資字第 1123017085 號-書面意見 更新處承辦代為宣讀)

請貴公司依本局 112 年 1 月 17 日北市文化文資字第 1123006172 號函(諒達)說明四，自行檢視旨案基地範圍內公私共有土地與建物是否涉及文化資產保存法第 15 條，倘涉及前述規定，請提送相關資料過局辦理文化資產價值評估。

**五、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(張雅婷 資深規劃師)：**

- (一)有關財政局所提意見，因本案相關費用之計算及提列，皆依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，且考量近年營建物價不斷上漲，人事成本亦皆提升，爰相關管理費率採上限提列，後續依審議決議結果辦理。
- (二)有關營建物價指數佐證資料後續補附於計畫書附錄；另如有其他誤植之內容，將於檢視後併同修正。
- (三)本案經文化局 112 年 1 月 17 日北市文化文資字第 1123006172 號函表示，經查本案無特殊列管事項。且經本案檢視建築物興建屋齡約三十八年，無涉及文化資產保存法第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」之情事。
- (四)有關都發局所提意見，公地主分回部分作為社會住宅使用，本案業依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」調整規劃設計，建築規劃圖說皆經都發局完成社會住宅評估流程；另有關需載明事項後續將於相關資訊中載明。
- (五)有關更新前後權利價值之意見，本案更新前為 40 年老舊建物，其耐震、防災機能明顯不足，仍有辦理都市更新重建之必要，

以達公眾使用之安全，本案更新後地主可分回約 13.88 億，再加本案提列地上 11 層及地下 2 層之 RC 構造合法建築物拆遷補償與安置費用，地主實際可分回約 16.22 億。

#### 六、建築設計—張全智建築師事務所(張全智 建築師)：

- (一)本案無中繼層，消防水箱設置於屋突二樓；過梁規劃設計盡量在走道或分間牆上；另外，本案大樓污水從基地東側經地下一層排出。
- (二)社宅電梯是專門提供社宅單元使用，如需從地下層通往社宅單元可使用緊急升降機。

#### 七、估價單位—仲量聯行不動產估價師事務所(徐國竣 所長)：

- (一)有關財政局所提土地及店面比較標的案例選取地點非萬華區，係因臺北市的土地成交案例較少，尤其萬華區案例更少，僅能選取鄰近地區的土地案例，另外店面部分，本案更新後店面為金融保險業使用，且一、二樓打通較為特殊，以萬華區而言，相同使用用途的比較標的案例相當少。
- (二)有關都更效益部分，因本案為 SRC 第三級，樓高 21 層，在營建成本上較高，訪查萬華區目前銷售行情，尚無出現每坪破百萬之售價，目前每坪售價最高的案例（貴暘御景），因區位臨近西本願寺，故每坪價格約為 90 萬元；本案住宅均價為每坪 77 萬元至 85 萬元區間，更新後價格已有充分反映建材及樓高因素，及符合萬華區的售價行情，難以再提高更新後價格。

#### 八、學者專家—陳玉霖委員：

本案相對單純，提供幾點建議給實施者及規劃團隊：

- (一)本案土地使用分區為第三種商業區，應檢討商業樓地板面積設置比例是否足夠。
- (二)有關租金補貼部分，在估價上以收益法估算一樓及四樓之價

值，應以估價師調查的租金水準推估做為租金補貼之依據，但簡報提及係依市場行情推估，建議應將本案租金發放標準說明清楚。

- (三) 本案擬申請容積獎勵額度 53.54% 超過法定上限，其中原容積折減之相關計算方式請再檢視；有關更新前估價條件提及車位數及其空間面積，簡報上說明更新前車位以 10 坪推估，建議依據使用執照內容說明檢討；另有關法定空地、土地建物持分不對等不另考量的原因，因涉及公、私有所有權人的分配權利，應依不動產估價技術規則具體檢討及說明清楚。
- (四) 本案共同負擔比率(59.50%)偏高，建材設備等級為 SRC 造第三級，在造價上亦較高，就售價與成本提列建議從兩個面向考量：1. 更新後價值推估每坪 77 萬元，是否需要採用 SRC 三級的建材設備，應考量成本提列是否過高，2. 採用 SRC 三級的建材設備，是否充分反映於更新後之售價。財政局亦提及相關意見，且本案較為單純，請實施者再考量相關費用的提列及更新後價值的評估。
- (五) 本案已為公辦公聽會階段，為使後續審查順利，請實施者就相關意見充分回應，以上建議提供參考。

#### 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 4 時 50 分）