

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 113 年 12 月 26 日（星期四）14 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 蘇雅婷聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：趙駿豪 幫工程司

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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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。等一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—台北富邦商業銀行股份有限公司(322、323、324地號)(書面意見，由都市更新處事業科代為宣讀)

- (一)目前汽車電動化之趨勢，本案地下室車位是否有設計汽車充電設備？設計的電容量是否足夠因應未來充電需求？
- (二)本案地下室車位排列與機電等的空間設計是否有最佳的規劃方式？
- (三)未來興建施工時，請建築師對於舊有地下室拆除之安全性與新建工程施作之結合，連同結構與機電做通盤考量與規劃，並優化停車空間，避免有工安相關問題之疑慮。

三、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. 第13-1頁，本案係以基礎面積每300平方公尺鑽1孔，非依更新單元基地面積每600平方公尺鑽1孔，致需多鑽1孔，增加鑽探費用，請實施者說明其必要性及合理性。

2. 建築規劃設計費：

- (1)依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算為新臺幣(下同)18,867,731，請刪除另計之都更設計案加計工程造价5,332,923元，又本案以合約金額提列建築規劃設計費23,374,498，較臺北市建築師公會建築師酬金標準計算金額高，請實施者擇低提列。

- (2)附-63 頁檢具之建築師合約第 1 條，總樓地板面積（15,393.81 平方公尺）與本案總樓地板面積（14,402.96 平方公尺）不一致，請釐清。另請補充合約服務酬金所提附件 2 說明資料。
3. 估價費用以實際合約金額提列，請補充依提列總表計算列示基準金額。
 4. 第 10-1 頁及附-79 頁，本案營業租金水準係參考周邊不動產市場價格水準，請補充相關案例佐證資料。另合法建物拆遷安置費之租金單價 3 至 6 樓之單價低於 2 樓及 7 至 11 樓，因 2 樓以上皆為辦公使用，租金單價卻不一致，請檢討修正。
 5. 本案提列信託管理費用 7,268,000，惟僅有 1 位私地主辦理信託且受託銀行即為該私地主，缺乏由本案其他地主共同負擔費用之合理性及必要性，仍建請刪除本案提列信託管理費用。
 6. 本案權屬單純，惟本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（4.5%）、風險管理費（14.18%）均以上限提列，共同負擔比率依舊高達 58.68%，請確實檢討調降上開費率。

(二)估價報告書：

1. 本案更新前估價條件未考量更新單元內土地與建物持分不對等對價值之影響，經實施者回應本案建物地下層雖具獨立建號卻未持分土地一節，不符不動產估價技術規則及權利變換估價報告書範本相關規定。請依技術規則第 7 條、第 126 條之 2 及本市權利變換估價報告書範本規定，以登記面積為準計算各持分土地合理權利價值，並說明於土地與建物持分不相當情形下對於各土地所有權人之影響。
2. 經查內政部不動產交易實價查詢服務網，比較標的 31、32 之交易單價皆略低同一社區成交行情（約 75 萬至 80 萬元），另

比較標的 33 面積較大總價較高、與勘估標的差異甚大，爰請更換比較標的。

(三)其他：

1. 實施者於第 1 次公展意見回應表示萬華區對於建材成本反映於售價並不明顯，請實施者說明以本案量體（地上 21 層）且以小坪數居多，採用鋼骨鋼筋混凝土第三級建材之必要性；又本案更新前土地總價值為 1,260,412,176 元，更新後總價值僅 3,449,807,111 元，扣除都市更新事業總成本 2,024,430,684 元，更新後權利價值為 1,425,376,427 元，土地所有權人損益僅 164,964,251 元（年投資報酬率約 3.16%），都市更新效益及權利價值顯被低估，嚴重影響地主權益，請確實重新檢討本案營建成本造價及市場行情間之合理性及必要性。
2. 本局係以權利變換方式參與更新，未與實施者簽訂預售屋定型化契約，有關交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用負擔，仍請於事業計畫加註：「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。」
3. 第綜-24 頁，有關實施者表示如需從地下層通往社宅單元可使用緊急升降機一節，考量本府分回作社會住宅戶數達 23 戶，建請實施者洽本府都市發展局確認是否符合社會住宅使用需求。
4. 事業計畫及權利變換計畫誤植：
 - (1)事業計畫第綜-22 頁之意見回應及處理情形

甲、第(一)項第1點第(1)點次回應已檢附營建費用單價物價指數調整佐證資料，惟參考頁數「事業計畫第附-65頁」誤植，請釐清修正。

乙、第(一)項第2點實施者已修正開挖深度誤植處，惟參考頁數「事業計畫第附-56」誤植，請釐清修正。

(2)權利變換計畫第附-3頁，鄰房鑑定費用計算之開挖深度與權變計畫第8-4頁所載深度不一致，請釐清修正。

四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任)：

(一)有關台北富邦銀行所提意見，實施者會再與建築師討論後續修改內容。

(二)有關財政局所提意見，說明如下：

1. 鑽探費用計算依「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，以地下室開挖面積計算，每300平方公尺設一調查點，符合規定。
2. 建築規劃設計費，雖然合約中建築規劃總樓地板面積與實際規劃有差異，但仍依原簽訂合約金額給付給建築師，所以仍以合約金額提列。
3. 估價費用，後續配合依提列總表列式計算基準金額。
4. 本案須辦理價金信託，故信託費用係依提列總表規定提列。
5. 本案管理費用皆依提列總表規定計算及提列。
6. 本案採用鋼骨鋼筋混凝土第三級建材，是基於市場定位來做產品設計。
7. 交屋前相關費用負擔，因仍有單元是地主分回及辦理銷售，為保持一致性，實施者希望依照預售屋定型化契約之規範，與各所有權人做承諾。
8. 有關社宅規劃是否符合需求，實施者後續與都市發展局確認。

9. 有關計畫內容誤植處，後續配合修正。

五、估價單位—仲量聯行不動產估價師事務所(徐國竣所長)：

- (一)有關財政局所提租金水準意見，本案更新前 1、2 樓是做為銀行使用，通常 1、2 樓租金較貴，7 樓到 11 樓因為樓層效用關係，高樓層租金也較貴，3 樓到 6 樓租金看似較為便宜，但本案租金水準評估上沒有特殊考量。
- (二)有關估價報告書土地與建物持分不對等意見，會後會跟實施者再行討論，針對比較標的，財政局認為有 3 個標的不恰當、2 個標的略低於社區的成交行情，我們通常每一個標的會找 3 個比較案例，有關財政局提及比較標的中不適合部份，後續會再檢討。

六、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一)因為本案為第二次公展，提醒團隊通案針對第二次公開展覽之書圖需製作對照表比較差異，包含之後進行 168 專案小組審查時，簡報應說明本次版本與前次 168 專案小組審查版本差異，建築圖說需以雲狀圖標示修正處，以利審查。
- (一)今天兩位地主都有表達意見，提醒實施者團隊，168 專案除同意比率達百分之百同意以外，還必須無爭議，以定義看起來，個人對於本案欲採行 168 專案有點疑慮，建議實施者團隊加強與公、私地主溝通，尤其關於建築設計涉及全案價值評估及地主選配，針對地主今日提出之意見，建議實施者多與公私地主充分溝通討論。建議有任何意見可隨時與私地主雙向溝通，無需讓私地主到公部門會議時才表達意見，請實施者繼續努力。
- (二)針對地主所提意見，有關地下室電動車位，近期交通局考量消防救災，建議電動車充電設備設置於 B1 層以上，此意見對本案電動車位配置有無影響，請實施者與建築師研擬，若電動車

位設備經檢討仍於各停車樓層設置，請在考量社區公共安全前提下強化消防救災機能機制。

- (三)估價部分，本案後續會進入 168 專案小組審查，待初步審查之後，可能會有一些議題須經實施者說明或修正，屆時亦請實施者與公私地主溝通意見。
- (四)共同負擔部分，因本案已開過 1 次 168 專案小組審查會議，建議實施者還是要參採前次審查意見。另共同負擔提列除依提列標準外，亦有通案審議原則，倘不符提列標準或通案審議原則時仍要修正，否則未來進審議會審議時一定不會通過，建議共同負擔部份連同幹事審查意見一併修正。
- (五)本案屬產權單純案，通案上會要求產權單純案要更具公益性，目前就簡報上未見公益性說明，之後 168 專案小組審查請團隊就公益性再多著墨，以上建議。

七、臺北市都市更新處—蘇雅婷聘用正工程司

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，請實施者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 168 專案小組會議及審議會審議，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。

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（14 時 30 分）