

# 久年置地股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 586-4 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 2 月 23 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區和德區民活動中心

（臺北市萬華區西園路二段 382 之 10 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(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，歡迎大家來參加由久年置地股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 586-4 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蔡彥廷，今天邀請專家學者是簡裕榮建築師。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府財政局（586-4 地號土地）（書面意見）

（一）事業計畫

- 1. 案內大理街 160 巷 23 弄與雙園街 89 巷口西側土地改良物（洗車場棚架）並非本局所有，請查明並修正附 6-1 頁其他土地改良物清冊及表 10-2 所有權登載內容。
- 2. 新建工程：
  - (1)智慧建築加成以標準單價核計後，不再做物價指數調整。
  - (2)請補充各棟地下層樓地板面積分算計算過程。
  - (3)依本府主計處公布 111 年 5 月物價統計月報，111 年 4 月營造工程指數業自 133.09 修正為 133.01，請實施者配合修正物價調整計算。
  - (4)表 13-1 至表 13-3 合計總樓地板面積、表 13-1 之 A 棟 22 層樓地板面積與第 9-18 頁建築面積計算表不一致，表 13-1 至表 13-3 合計營建費用與第 13-1 頁總價不一致，請釐清修正。
  - (5)第 13-4 頁總樓地板面積與第 9-18 頁建築面積計算表不一致，請修正。
  - (6)建材設備等級表內「地坪（含門檻）」、「通風工程及空調設備」等必要項部分項目使用設備未達第三級，且其於項目中僅「景觀工程」、「視訊及網路設備」等 2 項達自評三級，

請依工程造價規定檢討修正。

3. 其他必要費用：

- (1) 鑑界費：更新前地號數應為 16 筆，請修正。
- (2) 鄰房鑑定費：第 9-18 頁建築面積計算表開挖深度合計數誤植，並請一併檢討修正鄰房鑑定範圍。
- (3) 公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費、建築相關規費：表 13-5 法定工程造價與 9-18 頁建築面積計算表不一致，請修正。
- (4) 相關委外審查之相關費用：提列金額與附錄檢附報價單合計金額不一致，請釐清修正。

4. 公共設施工程開闢費用：開闢面積應為 4 平方公尺，請修正。

5. 建築師規劃設計費：表 13-6 法定工程造價與第 9-18 頁建築面積計算表不一致，請修正。

6. 估價費（含估價師簽證費）：請補充禾仲不動產估價師事務所、寶源不動產估價師事務所實際合約佐證。

7. 拆遷補償費：

- (1) 請補充合法建築物及其他土地改良物殘值查估證明文件佐證。
- (2) 本案以鋼骨造新臺幣（下同）630 元、加強磚造及磚造 600 元、棚架 300 元為標準提列拆除費，與提列總表規定不符，請併其他土地改良物補償總價一併修正。

8. 合法建築物拆遷安置費：請於附錄補充補貼單價之佐證資料。

9. 貸款利息：第 13-2 頁利率應以評價基準日資料為準，請修正。

10. 稅捐：

- (1) 本項下更新後總價值金額皆與權利變換計畫 7-1 頁不一致，請修正。
- (2) 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）。
- (3) 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。

11. 廣告銷售管理費、人事行政管理費：費率以上限提列，請酌予調降。令廣告銷售管理費項下實施者實際獲配金額誤植，請修正。

12. 信託管理費：請依提列總表規定檢附實際合約佐證。

13. 請實施者說明本府分配建物是否有影響空間使用之設備，倘有是否以反映於估價。

14. 請於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 第 14-1 頁保固期間自實施者房屋交付臺北市政府財政局之日起計算，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(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：表格記載之禾仲不動產估價師事務所所查估地面層平均建坪單價與估價報告書不一致，請釐清。

3. 第 8-8 頁：更新後總價值金額誤植，請修正。
4. 第 11 章：請加註本局受配分回房屋及坐落基地申請免繕狀相關文字。
5. 第 10-8 頁：實施者實際分配權利價值合計數有誤，請修正。

(三)不動產估價報告書：

1. 第 44、57 頁：比較標的 3 採大同區成交案例、比較標的 6 採中正區成交案例，建議改為萬華區實際成交案例。
2. 第 60 頁：比較標的 5 個別因素調整之道路條件調整率小計誤植，請修正。
3. 第 83 頁：寬深度比調整率與第 81 頁不一致，請釐清修正。  
另 586-4 地號土地地形應亦可認定為長方形，爰請重新檢視各筆土地地形認定之合理性。
4. 第 143 頁，教堂比準單價以住宅比準單價之 90%計算，致教堂建物單價比住宅使用為低，似有低估更新後價值，故請說明其計算之理由及合理性。
5. 請說明價格日期當時道路用地預為分割面積與實際測量分割面積不一致，對估價結果之影響。

三、學者專家—簡裕榮委員：

(一)建築計畫：

1. 請釐清事業計畫 P4-1、P4-4 都市更新單元檢討書 (三) 實質再發展之「(3)配合東側學校，更新單元周圍留設 2 公尺以上無遮簷人行道，退縮部分並與道路順平……」，在建築計畫 P9-24 一樓平面圖、P9-37 公共使用空間鋪面及 P9-39 植栽計畫是否符合更新單元檢討書構想。
2. 請補充說明一樓店舖空調主機規劃位置。
3. 請補充 P9-23 地下一層平面圖標示「裝卸車位」位置；並請

於地下停車空間預留充電車位電源。

- (二)選配原則宜釐清店舖選配是否涉及「原一樓住戶」之權益。
- (三)估價報告書：勘估標的基本條件之更新單元土地筆數為 15 筆，與報核計畫書 16 筆不同，請修正。
- (四)事業計畫書 P9-18 面積計算表所載裝卸車位 1 席、無障礙車位 4 席，惟權利變換計畫書 P7-6 車位數量在「可銷售」數量僅扣除無障礙車位，宜釐清並補充說明。
- (五)住戶管理規約宜將「無障礙車位及裝卸車位」納入供公眾使用管理維護。

#### 四、實施者—久年置地股份有限公司

- (一)有關本案範圍內大理街 160 巷 23 弄與雙園街 89 巷口西側土地改良物（洗車場棚架）之相關權屬事宜已與臺北市政府財政局取得共識，後續將配合意見辦理。
- (二)針對計畫書中各項誤繕誤植情形，將同本案 168 專案書審意見一併修正辦理。

#### 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 45 分）