

# 冠德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段560地號等5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9月19日（星期二）下午3時0分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街99號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：呂承嶸

主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由冠德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段560地號等5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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

伍、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(或5)分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府財政局(560地號土地)(書面意見)：

(一)依本府112年9月5日府都新字第11260148843號函及本府都市發展局112年9月6日北市都授新字1126019557號函辦理。

(二)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫(公開展覽版)及估價報告書內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：

1. 事業計畫：

(1) 工程費用

A. 第13-3頁表13-2營建工程標準造價計算表，智慧建築加成部分不得計算物價指數調整。另商業棟僅屋突層計算智慧建築加成，請說明本案智慧建築施作範圍。

B. 第13-1頁，本案依公寓大廈公共基金50%提列智慧建築維護管理費，請實施者說明其計算依據及合理性。

(2) 建築師規劃設計費：請實施者一併檢附實際合約供參。

(3) 貸款利息：貸款利息(2)計算式，請釐清相關基金部分是否應再扣除智慧建築管理維護費；另5大銀行基準利率(2.9692%)及本案貸款年利率(2.25394%)請以未直接進位之數值計算。

(4) 營業稅：本案以公式一提列，請補充公式二計算式，並擇對地主有利之方式提列；另公式一計算式中 25.27%請勿直接進位計算。

(5) 管理費用

A. 信託管理費：請依提列總表規定檢附合約，並以合約金額提列。

B. 風險管理費：更新期間加成率需超過 1 個月才能加計 2%，未達 1 個月部分請勿計算加成。

(6) 其他

A. 本案建物是否設有轉管、中繼水箱或其他影響使用設備，倘有請於平面圖標示。

B. 第 9-12、9-13 頁，請於平面圖標示挖方量及排水溝長度，以利檢核。

2. 權利變換計畫：第 10-1 頁，本局係參與權利變換領取更新後權利金，與表 10-1 所載不願參與權利變換不同，請實施者修正。

3. 估價報告書

(1) 領銜（宏大）

A. 第 76、81、110、124、130 頁，比較標案例多為信義區案例，請實施者增加南港區實際成交案例，或說明目前比較標的選取合理性。

(2) 第 113 頁，鋼筋混凝土相較鋼骨應較差，惟比較標的九之建材調整與比較標的 8 相同，請釐清修正。

(3) 第 127 頁，比較標的 12 面積 67.35 坪相較勘估標的 24.31 坪，其總價稍高，惟文字說明「總價稍低」，請釐清修正。

(4) 第 145 頁，本案建物是否設有轉管、中繼水箱及其他影響使用設備等，倘有似未反映於估價。

(5) 仲量聯行：第 93 頁，編號 1、2 之土地面積較比準地小，面積調整率有誤，請釐清修正。

### 三、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(562地號土地) (書面意見):

(一) 依貴府 112 年 9 月 5 日府都新字第 11260148843 號函及貴府都市發展局 112 年 9 月 6 日北市都授新字第 1126019557 號函辦理。

(二) 謹提供本分署意見如下：

1. 依事業計畫第 9-7 頁所載，本案商業棟實設汽車停車位 385 部，與第 9-12 頁所載不符，請確認。

2. 本案依臺北市南港區都市計畫細部計畫內法定停車空間減設原則減設住宅棟法定汽車停車位、商業棟及住宅棟法定機車停車位，請實施者報經臺北市政府交通局同意。

### 四、臺北市南港區合成里 巫永仁里長

(一) 請問本案實施者是否有認養合心廣場？

(二) 請問本案規劃臨忠孝東路綠帶破口，是否調整現況破口位置，非留設兩個破口？

(三) 本案緊鄰新天地多棟民宅，未來請注意施工噪音問題。

### 五、規劃單位-弘傑不動產事業股份有限公司(張晴雯副理):

(一) 有關財政局及國產署所提意見後續配合修正及補充。

### 六、估價單位-宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師):

(一) 有關估價案例，因本案雖位於南港區，但西側即為信義區，位處行政區交界處，故部分案例採用信義區案例，亦有做相關區位因素調整。

- (二) 鋼筋混凝土及鋼骨鋼筋混凝土調整率是調整於結構調整率，調整 3%。
- (三) 有關總價稍低係屬文字誤植，應為總價稍高，經檢視調整率無誤。
- (四) 經檢視有關建物轉管、中繼水箱等項目，目前規劃設計並無相關情形，故無做特別調整。後續再依審議後建築設計圖說進行通盤檢視是否有建物轉管、中繼水箱等影響。

#### 七、學者專家—簡裕榮委員：

##### 事業計畫

- (一) P. 4-1 計畫內容涉及細部計畫變更，宜補充本案(含北側 AR1-1 更新案)整體更新計畫。
- (二) 建築計畫:P. 9-21 動線系統說明圖，建議補充納入北側系統檢討規劃。
- (三) 財務計畫：
  1. 營建管理、銷售管理及風險管理皆以上限提列，宜補充說明。
  2. P. 13-9 收入說明宜再檢視商業棟汽車位數量。
  3. P. 13-10「四實施契約內承諾之共同負擔比例」，宜補充說明共同負擔比例高於契約承諾之調整方式。
- (四) 附錄七管理規約:宜補充裝卸車位及無障礙車位為供公眾使用，納入公設，宜供公眾使用，並由管委會管理維護。

#### 陸、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。

柒、散會（下午 3 時 30 分）