

# 綠意開發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二小段 299 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

- 1、 時間：民國 111 年 6 月 10 日（星期五）下午 3 時 00 分
- 2、 地點：南港區西新區民活動中心  
（臺北市南港區成功路 1 段 99 號）
- 3、 主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(黃映婷代)
- 4、 出列席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：蔡彥廷

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，歡迎大家來參加由綠意開發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二小段 299 地號等 7 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的黃映婷，今天邀請專家學者是葉玉芬委員透過視訊參與，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做或 15 分鐘的簡

報，再請各位地主表達意見。

5、 與會單位發言要點：

1、 主席-臺北市都市更新處事業科黃映婷代

- (1) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (2) 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。
- (3) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

2、 所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- (1) 本案前於 110 年 9 月 30 日召開自辦公聽會，請實施者將本分署 110 年 9 月 29 日台財產北改字第 11000269730 號函所提意見補充登載於計畫書回應綜理表，並予回應，另就產品規劃適宜性一節詳予說明。
- (2) 查本案更新單元內涉本署經管同小段 309 地號國有土地，面積 73 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,036 平方公尺之比例為 3.59%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依

「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者於事業計畫書適當章節完整載明，並刪除事業計畫書第 12-1 頁所載本案無公有財產等文字。

- (3) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (4) 權利變換計畫書第 10-3 頁表 10-1 序號 128 所有權人文字誤植為財政部國有財產局，請實施者修正為財政部國有財產署，並順修計畫書相關內容。
- (5) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 47.11%，請實施者說明合理性及必要性，檢討並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

### 3、 臺北市政府文化局(書面意見)：

- (1) 查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (2) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第 33、

35、57、77 條等相關規定辦理。

4、 **規劃單位-富達都市更新股份有限公司(黃紹航 副總)**

這邊針對國產屬予以回應，第一點到第四點這邊都配合辦理，第五點的部分日後都會配合審議會的修訂來辦理。

5、 **學者專家-葉玉芬委員：**

目前這個案子的階段未來會進行事業計畫跟權利變換計畫併送審議的部分，那這個案子之前有高氣離子的情況，就是所謂的海砂屋，90%以上的同意比率就可以在審議的過程中有比較快速的程序，那後續的部分不管是建築量體或是更新獎勵或是權利變換的部分，後續都會有幹事及委員來給予意見，也希望實施者後續能配合給予充分的回應及修正，那目前針對這個部分提醒一下實施者這邊，主要針對我們估價的部分，在估價條件，之前自辦公聽會也是有委員給過類似的意見，關於估價條件的部分在第九點提到更新單元內土地所有權人及合法建物所有權人兩種權利變換關係人，估價條件主要是寫說，原則如果有協議就當然是從協議，協議不成就是實施者委託三家鑑價機構做評比，目前案子是在比較正式的階段，所以實際上是私下協議或是委託三家鑑價機構做權利比例評比，建議在估價條件做補充的調整，因為看起來很像是案子還不知道案子是什麼樣的狀況，所以我們先把估價條件寫著，那目前應該是有較清楚的狀況，所以建議估價師還是要做一個補充，至於是有哪幾戶有這樣的狀況，可能在估價條件這邊也要做一個詳細的說明。

第十點的部分，估價師這邊有寫到說根據第五號估價作業通則，

對於建物經濟耐用年數有做調整，那我目前看到的是我們有兩個方向的調整，五號估價作業通則裡面議題一及議題二的部分，那可能請估價師這邊稍微做一個補充，五號估價作業通則原則上主要是在計算建物有定期登入價格的議題的時候，要針對他的內用坪數去做調整，那估價師後面有提到，建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益賸餘經濟耐用年數時，一律加計20年這部分是沒有問題有符合通則，那前面有提到考量更新範圍內建物之維護情況尚可繼續使用，依五號通則的話是延長20%，這兩相比較感覺是不一樣的調整方式，所以我不是很清楚第一個調整方式是為什麼要做這個調整他是做什麼用，以及提醒估價師我們這個案子目前是有申請海砂屋的獎勵，表示說我們屋況未來已經不敷使用，那估價師在這邊寫建物之維護情況尚可繼續使用的前提，聽起來跟我們的現況會有點差異，建議估價師這邊再做一個補充說明或者做一個考量要不要去修正這樣的狀況，以上是針對估價的部分。

因為這個案子的地理位置還蠻不錯，附近幾乎都是重點的重大建設的地點，更新後目前是以地上層三樓的SRC，感覺上規劃比較偏辦公，因為坪數有經過設計規劃，目前2樓以上均價是61.89萬，這個部分也會在審議的時候針對估價師的報告來做審議，那也是請估價師這邊在考量，不同的評估價格有沒有充分去反映附近標的的未來的可能發展優勢，後續作補充說明。

## 6、 會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內

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。

7、散會（下午 3 時 35 分）