

臺億建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 645-1 地號等 69 筆(原 61 筆土地及經貿段 65 地號)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 4 月 26 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街 1 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

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，歡迎大家來參加由台億建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 645-1 地號等 69 筆(原 61 筆土地及經貿段 65 地號)土地都市更新事業計畫案」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文彥委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。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 10 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

(一) 主席說明發言原則：

1. 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
2. 原則採統問統達方式，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(書面意見承辦代為宣讀)
(673 地號土地)：**

1. 本局前以 110 年 2 月 18 日北市財開字第 1103000833 號函提供本案事業計畫第 1 次公展版意見，經實施者回應遵照辦理，惟本次事業計畫內容仍有多處未修正，後續請實施者依修正結果確實回應。
2. 第 14-1 頁：
 - (1). 合法建築物拆遷補償費：殘餘價值補償說明，合法建築物之加強磚造拆遷補償單價及鋼筋混凝土 3 層樓之拆除費用單價均有誤，請釐清修正。
 - (2). 第 14-1 頁、14-8 頁表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表：

- i. 請實施者說明及檢附租金補貼之標準。另附錄未有拆遷安置費所載實施者與所有權人合約。
 - ii. 依提列總表規定，拆遷安置期間應以更新期間（開工後至取得使用執照）再加計6個月計算，本案另加計通知搬遷至實際開工6個月，請刪除，並以34個月提列安置費用
3. 第14-2頁：表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表，附屬建物補償面積請以建物面積合計數（進位後）扣除之主建物補償面積（進位後）計算，勿重複進位。
4. 第14-6頁：表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表，A區應補償總價之合計數有誤，請釐清修正。
5. 第14-12頁：殘餘價值補償說明，其他土地改良物及非占用他人舊違章建物之實際測量面積，與表14-3其他土地改良物補償費用明細表所載拆除面積合計數不一致，請釐清修正。
6. 第14-13頁：表14-3其他土地改良物拆遷補償費用明細表，補償面積應以實測面積計算，不可進位，請修正。
7. 第15-2頁：
 - (1). 營建費用物價指數調整，申請續審當月（109年3月）及基準日當月（107年4月）之營造工程物價指數有誤，請實施者釐清修正，並檢附查詢資料佐證。
 - (2). 表15-2，A區工程造價調整比例表，B3F之調整金額及調整後單價有誤，請修正。

8. 第 15-3 頁：

- (1). 鄰房鑑定費：附錄六鄰房鑑定戶數請分 A、B 區列示，以利檢核。
- (2). 外接水、電、瓦斯管線工程費：更新後戶數與第 10-9 頁表 10-3 之 A 區建築規劃面積檢討表所載戶數不一致，請釐清修正。

9. 第 15-4 頁：

- (1). 建築相關規費：本案於 109 年 3 月申請事業計畫續審，事業計畫內法定工程造價之計算，應採用 103 年 2 月 1 日「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」之工程造價，非以 109 年 12 月 1 日之工程造價計算，請釐清修正，併同修正連動數值。
- (2). 建築師規劃設計費：計算法定工程造價之樓層及單價有誤，請釐清修正。
- (3). 都市更新規劃費：依調整彈性上限 20% 增列，請實施者補充說明合理性及必要性。另請檢附合約影本，並以實際合約金額提列。

10. 第 15-5 頁：

- (1). 不動產估價費：請檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。另表 15-7，A 區不動產估價費表，更新後戶數與第 10-9 頁表 10-3 之 A 區建築規劃面積檢討表所載戶數不一致，請修正。
- (2). 更新前測量費：請檢具合約影本佐證，以實際合約金額

認列。

- (3). 請說明提列其他規劃簽證費用 400 萬元之項目、原因及合理性，並檢附合約影本佐證。
- (4). 合法建築物拆遷補償費說明，合計補償面積與第 14-6 頁表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表所載不一致，另加強磚造拆遷補償單價及本案合法建物拆遷補償費合計數均有誤，請修正。

11. 第 15-6 頁：

- (1). 地籍整理費：更新後戶數與第 10-9 頁表 10-3 之 A 區建築規劃面積檢討表所載戶數不一致，請釐清修正。
- (2). 請檢附老公專案都計變更服務費用相關佐證資料。
- (3). 貸款利息：
 - i. 貸款利息計算式，其中貸款年利率請依提列總表計算，請修正。
 - ii. 本案 109 年 3 月五大銀行平均基準利率計算有誤，請修正並檢附佐證資料。
- (4). 印花稅：
 - i. 讓受不動產契據之印花稅及營業稅計算式，其共同負擔比與第 15-8 頁成本收入分析計算之共同負擔比不一致，請釐清修正。
 - ii. 讓售不動產契據之印花稅，計算結果有誤，請釐清修正。另更新後實施者實際獲配土地公告現值，請補充單元內土地平均公告現值佐證資料，以利檢核。

iii. 表 15-9，A 區房屋評定現值表，2 樓以上街路調整率 請依臺北市房屋街路等級調整率評定表說明內規定以 120%再減一級計算。

12. 第 15-7 頁：

(1). 營業稅：依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，本案得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅，為維地主權益，請實施者說明相關試算結果並採有利土地所有權人之方案提列。

(2). 人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費之費率均以上限提列，請調降。

(3). 信託管理費：本案請依提列總表規定檢附合約影本，並以合約金額提列。另公有土地不辦理信託，請刪減市有地部

13. 第 15-8 頁：投資報酬率計算式及表 15-13A 區更新事業投資報酬率計算表所載報酬率不一致，請釐清修正。

14. 請實施者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）及其未來規劃設置位置。

(三) 所有權人—林○○(現場登記)(○、○、○ 地號土地)：

(四) 請問 B 區每一戶坪數是多少，自行出資未來要承擔多少費用？

2. 請說明 B 區的樓層高度、建材等級與隔間配置。

(四) 規劃單位—李欣都市更新股份有限公司(李克定(總顧問))：

1. 有關財政局的意見，我們會逐項確認核對後，依照意見辦理。
2. 林先生提出的意見，詳細的坪數或是細節會後會請工作人員登門拜訪說明。

(五) 規劃單位—李欣都市更新股份有限公司(李樹璇(協理))：

1. 樓層的部分，B 區的 A 棟與 B 棟都是 15 樓，C 棟的話是 14 樓。
2. 坪數提供您粗估數字，B 區的 B 棟 B2、B3 戶約莫 19~20 坪、邊間 B1、B5 約莫 29~33 坪，實際坪數確認過資料後會再提供給您。
3. 建材本案是使用 RC 三級建材提列，隔間配置圖面上都有基本的家配可以參考。

(六) 學者專家—簡文彥委員：

1. 本案是一個都更單元分為 A、B 兩區，法規上是可以完成的，提醒獎勵值的部分，有些是全區的獎勵值，有些可能是各區獨自計算的獎勵值，包括人行步道或申請老舊公寓專案，建議仍要以 A、B 區分別檢討，這部分會影響到後續的建照申請，若獎勵值無法解釋得很清楚可能在申請建照的時候建管處會有意見。
2. 本案仍有未同意戶，未來採用權利變換的機會比較大，各區對應的獎勵值也會影響到估價值，分成 A、B 兩個區

段這部分要寫清楚。

3. 本案是一個單元分為 A、B 兩區，提醒大家未來在成果備查的時候兩個區段須同時完成。
4. 本案有申請老舊公寓專案，獎勵上限是以一坪換一坪為上限，請注意這部分也要檢討清楚，避免後續獎勵縮減與大家的期望不同。
5. 營業稅的提列，公地主部分可以提列營業稅的，惟營業稅提列有不同標準，本案適用標準也要請實施者說明清楚。
6. 本案北側未來是公宅使用，簡報有呈現漂亮的公園景觀，請實施者在跟住戶溝通說明的時候要盡量務實。
7. 共同負擔金額與共同負擔比例在事業計畫中是重要的表達要項，雖然事業計畫不涉及分配但仍要估算共同負擔，讓各位地主在選配考量上較清楚。另有關本案共同負擔金額以 RC 三級提列標準提列，屬 RC 標準內較高等級，市府也有規定 RC 三級要達到的建材標準供大家瞭解，除非是協議合建，才有可能把建材的細節都完整呈現。
8. 本案仍有一些未同意戶，請實施者盡量溝通，就如地主發表的意見，實施者若能妥善溝通，取得越高同意比率，本案一定能加速。若各位有任何的疑問，打電話給實施者、建築師或規畫單位都能夠有解答；如果是法令部分不了解，更新處也能提供各位相對的解答，不管是

都市更新處或審議會，都是希望能夠解決問題，協助大家完成本案。

(七) 臺北市都市更新處—張雅婷股長：

1. 充分的溝通是促成本案很重要的因素，請實施者應確實回應地主的提問，並加強與地主間的溝通說明。

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 30 分）

