

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段六小段 121 地號等 17 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 114 年 1 月 15 日(星期三)上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市松山區慈祐區民活動中心

(臺北市松山區八德路四段 580 號 1 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段六小段 121 地號等 17 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員，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 15 分鐘的簡報。與會單位及現場發言要點：

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、臺北市府財政局(書面意見)

(一) 事業計畫:

1、工程費用:

- (1) 本案結構分別為 SRC 及 RC 造，請於事業計畫內敘明各樓層之構造，且各樓層單價應分別按其構造之對應樓層單價計算，並請列示說明。
- (2) 本案估價基準日為 112/11，請修正 P13-5 誤植。另表 13-1，2 至 24 層樓之當層營建面積與 P9-20 面積計算表所載不一致，請釐清修正。
- (3) 本案以報價單金額提列逆打工法及制震器費用共計 2 億 1,131 萬 900 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用之內容載明於審查意見書。另請補充說明本案制震器之類型、設置樓層及數量、每組單價。
- (4) 鄰房鑑定費:附錄檢附之開挖深度(22.4 公尺)與 P9-50 圖 9-33 所載深度不符，請釐清修正。
- (5) 相關委外審查之相關費用:本案提列綠建築委外審查費 70 萬元，請依台建中心計費標準提列，並檢附資料及列示相關計算內容。

2、權利變換費用:

- (1) 建築師規劃設計費:目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附建築師合約並擇低認列。
- (2) 都市更新規劃費用:P13-6 都市更新事業計畫+權利變換計畫報核項目請列式計算過程，以利檢核；另請檢附合約，並以實際合約金額認列。
- (3) 更新前測量費用:附錄檢附之合約中，工地地

址與本案基地位置不符，請說明是否為本案之實際合約。

- (4) 其他規劃簽證費用：本項目下提列安全性能評估及耐震標章智能檢測費用，請分別說明各項金額，並檢附合約及依合約金額提列。其中耐震標章金額與附錄檢附費用不一致，且台建中心辦理之耐震設計標章及施工標章費用應列於相關委外審查之相關費用項下，又耐震標章特別監督人費用依通案非屬可提列項目，請刪除。

- (5) 土地改良物拆遷補償及安置費用：

甲、P10-1 合法建築物拆除面積(6,968.25 平方公尺)與 P2-1、3-1、附錄四所載(6,971.52 平方公尺)不符，請修正。

乙、本案拆遷補償費及安置費用係以估價師查估之殘餘價值及租金行情提列，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。另協議合建戶部分，請於計畫書內載明是否協議以估價師查估之殘餘價值補償。

丙、P13-2 其他土地改良物提列金額與表 10-2 之殘餘價值合計金額不符，請釐清修正。

丁、本案合法建築物拆遷安置費提列期間以 49.8 個月計算，請按逆打工法可減省之工期，合理酌降安置期間。

- (6) 其他必要費用：交通影響評估費用應列於其他規劃簽證費用項下，請修正。

3、貸款利息：本案採逆打工法，請按可減省之工期，合理酌降貸款期間。

4、稅捐：

- (1) 印花稅:計算承攬契據印花稅之公共設施開闢成本，請刪除非公共設施工程開闢費用部分。讓受不動產契據印花稅，實施者實際獲配之房屋面積應扣除繼受不能參與分配者之部分，另請列表說明實施者實際獲配之房屋面積及列示房屋評定現值計算過程。
- (2) 營業稅:公式一、二請分別列示計算過程，以利檢核，並應將現地安置戶實際安置價值、應繳價金納入計算。另請說明本案與協議合建戶協議之營業稅繳納方式，倘由協議合建戶自行負擔，應扣除該部分金額。

5、管理費用:

- (1) 廣告銷售管理費:權變部分實施者實際分配單元價值，請扣除繼受不能參與分配者及現地安置戶實際安置面積之價值。
- (2) 信託管理費:目前以報價單金額 50%提列，請於權利變換計畫核定前檢附實際合約，並擇低提列；另公有土地不辦理信託，請扣除市有土地部分。
- (3) 風險管理費:P13-7 更新期間加成計算式有誤，請修正。
- (4) 本案廣告銷售管理費(權變 6%、協議合建 5.98%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(16%)費率均以上限提列，共同負擔比率高達 53.63%，請說明提列合理性及必要性，並予酌降。

6、其他

- (1) 請實施者說明本案建物是否有其他影響空間使

用之設備(如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等)，及其規劃設置位置及樓層，並確實標註於計畫書及反映於更新後估價過程。

(2) 有關臺北市都市更新審議資料表之合計獎勵樓地板面積欄位是否應補充或修正為容積獎勵上限數額，請釐清。

(3) P6-1 成本經費說明之協助開闢計畫道路用地成本總價，應以土地公告現值 x1.2 倍核計，請修正。

(4) P9-20 面積計算表

甲、各樓層地板面積之加總，與小計、總樓地板面積總計、計算營建費用之樓地板面積數值皆不一致；另戶數各層加總與小計數值不一致，且與審議資料表、計算外接水電瓦斯管線工程費用及地籍整理費用之 291 戶不一致，請釐清修正。

乙、法定工程造價請分別按 SRC 及 RC 之面積比例及對應單價計算，另計算法定工程造價之樓地板面積亦有誤，且法定工程造價總額與計算相關基金費用、建築相關規費、建築規劃設計費之金額不一致，請一併修正。

(5) P13-7 成本收入分析各項金額應考量現地安置戶實際安置價值、應繳價金後計算，請修正。

(6) 請實施者於事業計畫內加註「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之管理費、水電費及瓦斯費等相

關費用，由實施者負擔。2. 實施者交屋時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、權利變換計畫中與事業計畫有關意見請併同檢視修正。
- 2、本案占有他人舊違章建築戶現地安置方式處理，請依「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」計算各現地安置戶之應負擔費用、應安置面積價值、實際安置面積之價值、應繳(或應領)價金，並以此計算共同負擔比率等相關連動金額。

(三) 領銜事務所估價報告書(宏大)：

- 1、P26 更新後權利價值之分類呈現方式與權利變換計畫 P7-2 不同，請修正。
- 2、P92、P161、P177 請說明比較標的 5、比較標的 26 之接近市場程度皆較本案基地僅差距 50M，惟比較法調整 1%、收益法調整 0%之合理性。
- 3、P109 合併前各筆土地權利價值比例計算，宗地 B、D 之景觀條件為普通，惟其調整率未依 P107 標準調整 -4%，請修正。
- 4、P161 比較標的 4、6 接近鄰近商圈程度之調整標準不一致，請檢討。

三、臺北市府文化局(書面意見)

查旨揭計畫範圍內之松山區寶清段六小段 128、128-7、128-8 地號市有地上有未登記建物(門牌:松山區八德路四段 819 巷 4 號之 1、4 號之 2、4 號之 3)因涉文化資產保存法第 15 條規定，本局已錄案並將擇日辦理現場會勘。

四、專家學者—遲維新委員

(一) 本案是部分協議合建、部分權利變換，大部分應該都是

協議合建，還是有部分地主沒有簽同意書，前次自辦公聽會時還有很多地主提出選配的問題，這次會議似乎沒有其他意見要提出，可見地主和實施者溝通的應該是非常良好，如果和地主之間沒有太大的異議，後續就剩法定審議程序應該會比較順利。在此再次提醒地主，因尚有部分地主未簽署同意，對本案有甚麼意見因也沒有在公開場合提出，後續還是可以提出書面意見或是在日後聽證程序中提出。

- (二) 如果不是簽協議合建，目前數字都是僅供參考尚未審議，另計畫書內大門出入口這一側，是開闢完後此道路供人行還是車行？供車行的話動線可能不是非常好，這部分需要再說明。其他等進入審議階段，各位也可以聽到剛剛財政局的意見蠻多的，市政府會針對實施者提供的這些費用做審議，在此預祝各位更新案成功，謝謝！

五、實施者-聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

本案有協闢，協闢的範圍是可供車輛行駛的，也就是在退縮人行道範圍之外車輛可以行駛，未來交通局會不會設立特別的規定，屆時再配合交通局的規定來執行，在此我們已經有考慮到人行道退縮部分，未來車行部分我們會再配合交通局審查意見辦理。

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（上午 10 時 30 分）