

順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市內湖區東湖段五小段13地號等10筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國114年12月11日（星期四）下午3時30分

貳、 地點：臺北市內湖區樂康區民活動中心

（臺北市內湖區康樂街150號6樓之1）

參、 主持人：臺北市都市更新處 李惠閔 聘用正工程司

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃婷筠

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市內湖區東湖段五小段13地號等10筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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聘用正工程司李惠閔，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人一楊○○(19地號土地)(現場登記):

- (一)關於估價部分是以四樓做為比準戶，想請問五樓是以何種標準進行估價？
- (二)本人所持有房屋是屬於建築的邊間，我所配得的估價比例反而比夾在中間的估價比例還要低，但兩間的坪數是一致的，我真的不理解，邊間的景觀、通風都好，更新後比別戶都貴了七千塊，可是為什麼我現在的房子在估價的時候就比別人低？我有問過建設公司，他的意思是說你的老房子漏水，五樓都一樣漏水，不是只有邊間漏水，大家有頂樓都會漏，大家都有做頂篷應該都是一致的，我不能理解為什麼這樣，公寓二樓過去都是水管轉接處，化糞池一滿會溢出，但二樓估價卻較高，我不理解權利分配的方式是怎麼分配。
- (三)有關建築規劃設計增加費用部分，總樓地板面積並未增加，但總工程造价增加了4,550萬，請問相關計算細節寫在哪裡？是否可以說明清楚讓我們方便查找金額增加的原因。
- (四)財務計畫中有提列銷管費用，雖然是依照法規以實施者實際分配總價值乘6%計算，我有跟建設公司討論過，建設公司表示本案基地地處偏遠難以銷售，但我覺得買賣房子主

要是價格，如果你在這裡賣民生社區的價格當然很難賣，本案離 LALAPORT 及南港科學園區都僅有15分鐘的路程，並且周圍有溪、有公園、有山，與其把6%價格放在銷管費用上，為什麼不把部分經費用在把房子建得更好或智能大廈，讓房子更好賣？現代人不是沒有錢是看你的住宅做得好不好，如果你的住宅口碑就是差那就是很難賣，如果做得好就會很好賣，比如像潤泰是不是就很好賣？隨便就賣得很貴，我知道順天在台中的口碑很好，希望這個案子很成功，可以賣得很好成為指標的案子。

- (五) 更新後是比較靠近學校，反而是因為學校前面有活動中心，一到五樓會被活動中心擋住，現在的位置邊間是前後都是空曠的，所以照理講邊間應該是要比較貴，我去比較了一下，但是現在看起來是比夾在中間的還要低，我是真的不明白為什麼會這樣，我指的是更新前分配的權利就比較低，在權變計畫書第7-3頁裡面權利分配的配比。

三、所有權人—中華民國(管理機關:財政部國有財產署北區分署)(13、14、16、16-1、17-2地號等土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 權利變換計畫書第14-1頁，國有土地處理原則、歷次相關來函彙整4. 所載「114年8月19日北市台財產北改字第11400273930號函」，請刪除北市二字，並確依該函內容修正計畫書文字。

四、臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 查本案國有土地參與都市更新分回之住宅單元將由本局作為本市社會住宅使用，作為幸福住宅資源供新婚及育兒家庭申請承租，前已完成社會住宅規劃設計圖面審查及更新

後分回房地選配作業，及與實施者簽訂公益設施捐贈契約事宜。

- (二) 請實施者確依本局114年8月28日北市都企字第1143044050號函及114年8月29日北市都企字第1143050198號函辦理，並於本案後續銷售資訊內註明本案國有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅（幸福住宅）使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

五、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

- (一) 更新前後估價的修正方式是一樣的，只是因為更新後重建棟距會拉開，棟距拉開所有的情況就改變，因為不是原貌重建，更新前可能原棟距很近，拉開後就變得比較遠，對估價會比較好。這邊建議地主後續提供書面意見，並將有疑慮的戶號、樓層提供給我們，我們會再以書面回覆，這些意見也會在審議過程中由委員一併進行審查。

六、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(黃耀儀協理)：

- (一) 有關公部門意見部分，本案後續皆配合辦理。
- (二) 有關建築設計費落差部分為配合本案送件版法定工程造價計算，但提列金額還是會依實際合約金額進行提列，與原核定版一致。
- (三) 銷管費用為實施者分配到這些房車後進行銷售，需要有銷售的管理費用，本案係參考市場行情並依提列標準計算，本案基地區位屬臺北市較外圍，鄰近大眾運輸工具相對沒有那麼便利，還有規劃社宅，加上近期打房政策，近年整體的房地產銷售上比較有難度，提列6%應屬於合理範圍內。另本案實施者為知名建設公司，在建築規劃及未來施工品

質上皆會確實做好把關，請各位地主放心。

七、學者專家—莊濰銓委員：

- (一) 有關估價部分同樣建議地主回去後可以針對您的產權門牌以書面的方式提出，屆時書面意見都會載入計畫書，後續專案小組審查時，委員會針對估價相關的議題，把關並確認估價報告書內容，也請估價師再確認更新前公寓四、五樓，以及邊間與非邊間的修正邏輯一致性，建物條件可能會因更新前後的坐落配置及有無電梯而有一些差異，但是邏輯應該會接近，再請估價師後續多做說明。
- (二) 剛剛住戶有提到銷管費用，這邊補充一下，銷管費用有點像是仲介費的概念，只是在預售的時候給代銷公司，仲介費不管房屋銷售價格高低，基本上都會收一定的費用。以實施者的立場我相信他們一定會想把房子蓋好，賣相好在去化上對地主及實施者有利。
- (三) 最後補充因為本案已達到百分之百同意，表示所有地主對於本案的推動都沒有意見，所以後續審查會另有168專案小組來處理，時程上原則都會比一般案件加速很多，加上本案事業計畫是已核定再做些微的變更，現階段的重點應該就放在權利變換計畫上，預祝本案及後續程序可以順利進行，謝謝各位。

八、臺北市都市更新處—李惠閔聘用正工程司：

- (一) 如委員所提，本案目前是168專案，168專案除了百分之百同意以外，原則上是要沒有爭議的案件，如果地主們還有相關意見，請實施者團隊溝通說明。

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

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16時0分）