

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段372地號等11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115年4月17日（星期五）上午9時30分

貳、 地點：臺北市政府市政大樓 N206會議室

（臺北市信義區市府路1號北區2樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳正工程司

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段372地號等11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梁紹芳正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新權利變換計畫審查小組胡毓忠估價師，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。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—臺北市(管理者：臺北市政府財政局)(450地號土地)(書面意見):

(一)事業計畫

1. 工程費用

(1)鄰房鑑定費：第13-5頁計算式鑑定費單價有誤，請修正。另請敘明本案開挖深度及鑑定範圍為何，並於鑑定範圍圖標明。

(2)耐震設計標章審查費用：附錄檢附國立臺灣大學學院地震工程研究中心之審查費用計算說明，請修正第13-1頁所載依台建中心計列方式核實提列相關文字。

(3)耐震標章特別監督人費用：目前係以報價單金額提列，請依實際合約金額提列並請檢具合約影本佐證，且應補充說明應配置人數及實際配置情形。

(4)開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用：請依提列總表規定檢附申請 TOD 開發許可獎勵增額容積前後之效益分析(含全案、地主及實施者)，後續並請按本市容積代金審

議委員會審定之金額提列。

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計算結果提列，請檢附建築師合約影本，並擇低提列。
- (2) 更新前測量費：目前係以報價單金額提列，請依實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
- (3) 其他規劃簽證費：綠建築標章及智慧建築標章之規劃費用，請以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證，另應於計畫書內補充說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。
- (4) 土地改良物拆遷補償及安置費：其他土地改良物拆遷補償費請於附錄檢附估價師查估之殘餘價值資料，以利檢核。

3. 稅捐：計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之房屋評定現值，請列示計算過程，並列表呈現土地所有權人及實施者獲配房屋清冊(含房屋面積、標準單價、路段率等明細資料)。涉及2層以上者，請依街路等級調整評定表規定辦理減級；倘含車公部分並請以標準單價8成、路段率100%估算。

4. 管理費用：

- (1) 本案廣告銷售管理費(4.52%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(16%)均以上限提列，請於計畫書內說明提列合理性及必要性，並檢討調降。
- (2) 風險管理費：第13-10頁計算費率加成之貸款期間有誤，請修正。

(3)信託管理費：目前以報價單金額計算提列，請於核定前檢具實際合約影本，並擇低提列，且應扣除公有土地部分計算。

5. 其他：

(1)查本府社會局就南基地托嬰中心2樓露台部分無使用需求，請實施者配合調整規劃設計並洽該局確認圖說。

(2)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，本案完成產權登記，經臺北市政府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。實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務」。

(3)實施者說明本案建物內有無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，並於事業計畫平面圖加註，並請說明是否反映於估價。

(二)權利變換計畫：上開事業計畫意見涉及權利變換計畫內容部分，請併同順修。

(三)領銜估價報告書：第66頁更新前土地價值評估，比較法比準地之比較標的皆非信義區案例，請增加信義區案例或說明目前比較標的選取之合理性。

三、所有權人一鄭■■■■（454地號土地）：

本人贊同本次都市更新案，認為其有助於有效利用土地、增加容積、美化市容，並提升原住戶之生活品質，特此表達對本案之支持立場。

四、所有權人—顏■■■（454地號土地）：

本案於民國110年都更意願調查說明會時曾提及，兒福周邊將有一系列都市更新案，並為照顧參與都更之長輩，使其不須因拆屋改建而搬離原生活圈，提出中繼住宅之規劃。請問該中繼住宅規劃是否仍會落實？建請國家住都中心持續關注並落實中繼住宅之規劃，以妥善照顧參與都更之住戶。

五、所有權人—王■■■（454地號土地）（同書面意見）：

請問國家住都中心為何不能用土地權狀計算收購價值，而一定要用地下室之一房屋計算收購價值，今天我那間房屋走路便可逛百貨、電影公司、生活、交通機能方便，捷運站又近。試問我為何要賣房屋，我不能選擇對我較有利的計算方式嗎？

今天我配合國家政策都更，選擇4F 的房屋，你們打回，又以都更前價值計算房屋價值，並以都更前價值退款給我。難不成現在政府要強買強賣不成，如果政府要強買強賣我這邊有沒有可以找法律申訴的管道或法律扶助中心，並給我聯絡方式，我願意用法用裁決來解決問題。

六、所有權人—臺北市政府社會局(受贈使用機關)：

誠如財政局意見，社會局經評估後針對二樓露臺部分沒有使用需求，請實施者協助調整圖面。

七、所有權人—林■■■（454地號土地）：

本人贊成本次都市更新案，惟因具有營業使用需求，勢必需要另尋他處，惟因都更時程的不確定性無法進行後續規劃，

想請教都更審查及興建速度能否加快？以利地主能盡早享受公辦都更帶來的經濟效益與相關福利。

八、其他到場人一藍■■■■（代表454地號土地陳■■■■，無委託書）：

本人為地下室停車位所有權人，本人持有土地持分4.05m²，經過計算本人更新前權利價值為197萬7,917元，權利價值比率為0.0231%，請問該項金額如何計算？

九、所有權人一王■■■■（454地號土地）：

本人一路支持本案都市更新，即使未位於原先精華地段，地主仍積極配合，惟就規劃內容仍有疑義，北基地高樓層邊間具雙面甚至三面採光，且衛浴有開窗設計，然南基地作為自住住宅使用，邊間衛浴卻為全封閉設計，僅能依賴排風設備，實難理解。本人亦願意加價選配，即使為三面採光、配置兩間衛浴之戶別，仍未設置對外窗，對地主而言，居住品質不僅在於圖面配置，更包含採光、通風及整體生活環境品質，一個溫暖的家，不應是一個封閉只能靠冷氣、除濕機及暖風機維持的飯店式衛浴。

第二點本人建物面積為23.47坪，是一般常見的住宅大小並非大坪數，惟估價卻因此扣減1%，土地權利價值變成0.324%，我無法理解評估依據，尤其市場上23.47坪屬於中小型住宅，不應成為坪數過大的因素而被折減，且照都更後選配房型的價值，是以樓層、方位、採光條件評估，並非以坪數大小來估算，若更新後坪數大小並非減價的因素，為何更新前卻因此折減，

標準是否應前後一致。若又以過小坪數作為估價基準，導致一般中小型住宅被視為劣勢，有失市場常態公平性，懇請委員協助檢視本案估價合理性。

十、實施者－國家住宅及都市更新中心(文嬋翔組長)：

- (一) 本案選配原則開放私地主超額選配至130%，王先生因僅持有地下建物，更新後可分配價值未能選取最小單元，然選屋期間王先生仍有提出選配4F-B3戶，達超額選配304%，超額選配130%以上需與實施者協議之，然針對該部分，王先生尚未與實施者團隊達成共識，故依規定以領取更新前權利價值做為現金補償費用辦理。
- (二) 實施者於選配期間已提供增購協議供王先生參考，並開放其領取更新後權利金之選項，惟目前雙方尚未達成共識，後續於審議期間，倘王先生有意願領取權利金或增購協議，均可與實施者再行商議。
- (三) 都市更新程序較為冗長，且後續尚有一定期間之興建期，本案已提列相關租金補貼，如補貼標準未足以支應實際需求，將要求出資人於土地所有權人搬遷後，持續提供補貼至交屋為止，以確保居住銜接無虞。
- (四) 如有租屋媒合需求，除可透過國家住都中心之包租代管服務外，本案亦將由同仁協助地主於搬遷過程中尋找合適之居住選擇，提供必要之協助與支援，以利順利完成搬遷作業。

十一、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

有關財政局意見皆會配合補充及修正。另有關社會局無露臺使用需求，後續也將配合修正。

十二、建築設計—潘冀聯合建築師事務所(蘇重威建築師)：

王小姐選配15F-B1戶，圖面上確未標示開窗，因該戶衛浴鄰接外牆，原則上應設有對外窗，相關圖面後續將再行確認。

十三、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育所長)：

(一)有關財政局書面意見，本次土地案例選取以信義區住宅區面積達100坪以上且條件相近者為原則，惟查無符合條件之案例，故酌予擴大區域及調整價格日期，改採松山區敦化段案例，並就個別因素、區域因素及價格日期進行調整，以反映本案土地條件。

(二)有關地主權利價值之評估，其價值來源為土地。王先生持有454地號部分土地，為地下室區分所有權人，建物面積約8.5坪，土地面積約2.2坪。區分所有建物價值之評估，係綜合考量建物坐落樓層及位置，並非持有相同土地即具有相同價值，本案地下室建坪單價為每坪39.9萬元，相較周邊臨大馬路、商業效益較佳之地下室案例成交單價約每坪46.8萬元，已綜合考量本案區位及商效條件後予以調整，尚符合市場行情。據此，王先生更新前土地權利價值約為353萬元，應屬合理，且後續估價結果

仍須提送相關審議程序確認。

(三) 有關陳先生持有之地下室車位，為升降機械式車位，經參酌市場案例作比較分析後，其價格約為每個190萬元，本案於評估地主權利價值時，係以土地為價值來源，並於區分所有建物估價時考量其樓層及位置條件，故非單純以土地坪數作為金額評估之依據。

(四) 本案樓上層住宅戶面積多為約9坪至10餘坪之小坪數產品，王小姐持有建物面積為23.5坪。考量面積小於15坪之戶別，其總價較低而單價較高，故相對於23坪戶別進行1%之調整，以反映小坪數單價較高之市場特性，並非減損王小姐之權利價值，另有關估價結果，後續仍須提請委員審議，經核定後始為最終金額。

十四、學者專家—胡毓忠委員：

(一) 有關地主所提建築規劃或估價等相關意見，包含計畫內建築規劃、容積獎勵、共同負擔造價等，後續均會於都市更新審議過程中進行實質審查，並依相關法令規範、歷次審議案例及本案實際情形綜合考量與審查。

(二) 公聽會之目的在於蒐集地主意見，若於今日公聽會結束後，至後續審查階段仍有相關意見欲表達，亦可採書面方式提出，更新處收到相關意見後，將一併提送審議會，供後續審議參考與處理。

(三) 有地主特別提到估價相關問題，建議實施者於審議階段

簡報時，先行就地下室及地下室車位之產權狀態加以說明，以利審議時進行實質審查。

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）