臺北市政府辦理「擬訂臺北市文山區興隆段三小段555-6地號等10筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年5月9日（星期五）15時00分

聽證場所：萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街47之12號地下室）

貳、 主持人：遲維新委員＿＿＿＿＿＿（簽名）　紀錄：蔡欣穎

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見1-1。

發言人簽章：承辦代為宣讀

1-1

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：張玉京
電話：02-27208889或1999轉4552
電子信箱：an9685@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年5月9日
發文字號：北市財開字第1143001675號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理世座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興隆段三小段555-6地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府114年4月17日府都新字第11460012083號函辦理。

二、經檢視旨揭訂權利變換計畫案，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)本案目前以報價單金額50%提列信託管理費用100萬元，經實施者說明後續將於核定前檢附合約並擇低提列，後續提請審議會審議。

(二)頁8-2，表8-1成本說明表，權利變換費用（C）合計數有誤，請修正。

(三)頁8-5，風險管理費計算式內之權利變換費用、貸款利息、人事行政管理費等計算結果數值皆有誤，請全面檢視修正。

(四)頁8-8，表8-6「建築規劃設計費估算表」中300萬元以下

採用費率誤植，請檢視修正。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2025/05/09 09:42:03

一、發言次序：1

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司　黃健峯經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)信託費用依提列標準或合約內容擇低提列。

(2)經檢視誤植誤繕皆會配合修正。

受詢人簽章：黃健峯

二、發言次序：2

(一)發言人：張[redacted](委任人：張[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 113年12月4日會議財政局提問意見提列費用費率合理性?請機關協助確認是否合理?拆遷補償等費用是否也應配合妥適調整?

(2)113年12月4日會議委員13、14、16有關估價比較標的選擇合理性?

(3) 更新後1樓及2樓以上均價實施者估75.2萬，實施者調整為76.8萬，請機關協助確認調整之合理性?

發言人簽章：張[redacted]

二、發言次序：2

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司　黃健峯經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)人事行政管理費、風險管理費、銷售管理費皆已於前次幹事會審議回覆並於計畫書載明提列之合理性及必要性，相關費率最終仍需經臺北市都市更新爭議處理審議會審議結果為準。

(2)拆遷補償費依事業計畫核定內容為準，依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定認列補償，拆遷安置費則為實施者依不動產實價登錄網站查估價格訂定，並不會依審議時間而有所調動。

受詢人簽章：黃健峯

二、發言次序：2

(三)受詢人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一鞏估價師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)□機關單位

2、答復要旨:

(1)比較標的合理性:本案經過書審及權變小組審議後皆有配合委員意見修正，目前本案位置於文山區萬隆地區有部份地區限制，價格日期及屋齡上有時間限制，在萬隆地區並無太多案例可選擇，故得擴大範圍，由其他區域條件在修正調整本案，非不選取鄰近案例，實因現實條件限制而有所調整。

(2)二樓以上均價調整合理性:目前依權變小組審議後調整為由原75萬調整至約76.8萬，係因配合委員之意見作修正，但最終價格仍需待臺北市都市更新爭議處理審議會審議結果為準。

受詢人簽章：羅一鞏

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、散會：15 時 27 分。