

臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 982-8 地號等 2  
筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 113 年 5 月 24 日（星期五）15 時 30 分

聽證場所：中山區中原區民活動中心（臺北市中山區新生北路二段 53 之 3 號 2 樓）

貳、主持人：葉玉芬委員  (簽名)

紀錄：陳芊穎

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：財政部國有財產署北區分署

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。

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟副總經理

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)本案人事行政管理費係為實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，為實際且必要性支出。本案因公有土地比例達 66.16%，故以 3.5%費率提列；銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(30 億元以下)×銷售管理費率 6%計算；有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需 4 年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，風險管理費之提列實屬必要，本案風險管理費率依規定為 10.71%，經實施者自行吸收後，以 10%計算提列。有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，並依後續審議結果為準。


(2) 1. 都市更新規劃費用合約所載金額為 4,750,000 元(未稅)，故含稅後費用為 4,987,500 元，與提列金額一致，後續於計畫書補充敘明含稅金額計算方式。

2. 不動產估價費用：

宏大不動產估價師聯合事務所為 685,000 元，另加計領銜費用 300,000 元、巨秉不動產估價師聯合事務所為 685,000 元、中信不動產估價師聯合事務所為 685,000 元，故三家不動產估價費用合計為 2,355,000 元，與提列金額一致。

- (3) 遵照辦理，將於核定前簽署信託契約或約定報酬書並擇低提列，並於契約內載明服務項目及排除國有土地。

受詢人簽章：



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 38 分。

## 財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段  
290號3樓  
聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機  
1515

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年5月22日  
發文字號：台財產北改字第11300153690號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府訂於113年5月24日召開淞暘建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段三小段982-8地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

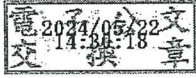
說明：

- 一、依貴府113年5月7日府都新字第11260221913號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
  - (一)本案國有土地比例66.16%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40.69%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
  - (二)查本案都市更新規劃費及不動產估價費用提列金額與實際合約金額核有不符，請實施者確認。
  - (三)計畫書財務計畫章節內文載明國有土地不參與信託，惟查信託費用以報價單金額折半提列且委託標的未排除國有土地，請實施者依事業計畫書第綜-1頁回應綜理表意

見回應及處理情形續處，於核定前簽署信託契約並擇低  
提列，於契約內載明服務項目及排除國有土地。

正本：臺北市政府

副本：



裝



訂

線