

臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 132-2 地號等 15
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 111 年 12 月 20 日（星期二）10 時 00 分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館演講堂（臺北市中正區青島東
路 8 號）

貳、 主持人：朱萬真委員_____（簽名） 紀錄：倪敬敏

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：園皓都市規劃有限公司 林品芳 專案經理

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)詳書面意見 1-2。

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：10 時 18 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：曹亦璿 (02)27814750#1516

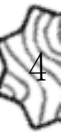
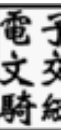
受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年12月7日
發文字號：台財產北改字第11100381890號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為雋品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段132-2地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於111年12月20日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年11月28日府都新字第11160001063號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)本案更新後地面層平均建坪單價新台幣(下同)108萬9,902元/坪，仍低於本分署查估之116至119萬元/坪，請實施者再行審酌更新後價值估價之合理性。
 - (二)本案公有土地比例17.53%，惟人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達48.22%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 - (三)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

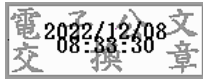


- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(四)請實施者更新實施進度表。

正本：臺北市政府

副本：



訂

線



臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號6樓南區
承辦人：陳楷夫
電話：02-27208889#8087
傳真：02-27258079
電子信箱：ak2107@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年12月7日

發文字號：北市工新配字第1113097083號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則、本處書面意見

(23743324_1113097083_1_ATTACH1.pdf、23743324_1113097083_1_ATTACH2.pdf)

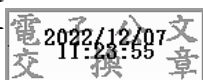
主旨：有關本府訂於111年12月20日舉辦雋品建設股份有限公司
擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段132-
2地號等15筆土地都市更新事業計畫案」聽證會案，復請
查照。

說明：

- 一、依據本府111年11月28日府都新字第11160001063號函辦理。
- 二、本案更新單元內涉及本處管有中正區永昌段四小段302地號（面積70.26M²）為國有土地，土地使用分區為第三之一種住宅區，後續將變更非公用財產交由國產署接管，未完成管變前，同意委託國有財產署一併參與旨案之權利變換事宜，本次聽證會不派員與會。

正本：臺北市都市更新處

副本：財政部國有財產署



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：顏碩廷

電話：02-27208889分機6301

電子信箱：bt0046@gov.taipei

受文者：

發文日期：中華民國111年12月19日

發文字號：北市財開字第1113007193號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理雋品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段132-2地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府111年11月28日府都新字第11160001063號函辦理。

二、有關旨揭都市更新案事業計畫及權利變換計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)工程費用及權利變換費用

1、事業計畫第13-5頁表13-1及權利變換計畫第8-5頁表8-1營建工程標準造價計算表，最末欄之總價及建築總面積有誤，請實施者修正。

2、本案以合約金額於重建費用(A)「其他」項下及權利變換費用(D)「其他必要之費用」項下提列結構安全性能顧問委託費用(含申請及審查)50萬元、耐震標章顧問費及相關費用(含耐震標章申請工作費用、工程結構設計工作費用、耐震標章特別監督人費用)1,414萬3,351元、新建住宅性能初步評估通知書與住宅性能評定書申請顧問委託費用23萬元，請實施者說明各項工作內容及提列必要性，後

續請提審議會審議。

- 3、有關耐震標章特別監督人工作費用，按實施者檢附合約所載監督工期共計48個月、每人每月2.5萬元，費用共計1,200萬。依上開合約計算本案預計聘請10名人員進行耐震監督，且查本案施工期間僅36.5個月，故請實施者說明本案耐震標章監督之工期及所提人力之合理性。

(二)申請容積移轉所支付之費用：本案提列容積移轉費用計8,650萬6,050元，依事業計畫第15-1頁容積移轉效益評估，容積移轉後地主應分配面積增加約106坪，惟共同負擔比例提升1.92%，後續提請審議會審議；另本案容積代金金額俟本府核定金額後，請依審定金額提列。

(三)稅捐

- 1、印花稅：承攬契據印花稅之計算因子，請依提列總表規定，刪除非屬「其他規劃簽證費用」之耐震標章顧問費及相關費用、結構安全性能顧問委託費用、新建住宅性能評估相關費用。
- 2、營業稅：請實施者將財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋公式一之計算式及計算結果補列於事業計畫內。

(四)管理費用及共同負擔：本案銷售管理費（6%）、人事行政管理費（5%）及風險管理費（13.95%）皆以上限提列，且共同負擔比例高達48.22%，又查本案申請耐震設計獎勵由4%提高至10%，且所申請之多數容積獎勵項目需負擔相對較高之成本致共同負擔費用增加，或為專屬部分地主之容積獎勵項目，考量本案仍有部分地主係採權利變換方式辦理，故仍請實施者調降管理費率，後續提審議會審議。

正本：臺北市都市更新處
副本：



訂

線

臺北市政府工務局新建工程處民國 111 年 12 月 7 日北市工新配字第
1113097083 號函(書面意見)

聽證回應：敬悉。

臺北市府財政局 民國 111 年 12 月 19 日北市財開字第 1113007193 號函
(書面意見)

聽證回應：

- (一) 1. 遵照辦理，後續配合更正為「總價/建築總面積=809,202,528 元/12,169.49 m²=66,494 元/m²」。
2. 本案依實施者與後續配合廠商實際合約金額提列財務計畫，結構安全性能顧問委託費用、耐震標章顧問費及相關費用及新建住宅性能初步評估通知書與住宅性能評定書申請顧問委託費均為實際發生費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列。
3. 關於本案工期，為降低共同負擔及符合提列總表規定，更新期間仍依總表規定計算為 36.5 個月；惟目前營建缺工加上申請耐震標章等預估本案工期為 48 個月，因本案擬申請投資抵減，後續本案實施進度將依未來實際施工進度調整修正，並配合於財務計畫內說明相關期程與實施進度不一致之原因。另耐震特別監督人費用計算係以結構體施工期間之人及月數計價，耐震特別監督人費用為 250,000 元(人/月)，依本案基地規模檢討需委任耐震特別監督人 1 位，非聘請 10 位，特予澄清說明。
- (二) 本案容積代金金額後續配合依審定金額 (5,919 萬 8,291 元) 修正財務計畫及權利變換計畫等相關內容。
- (三) 1. 依規定「承攬契據」係指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、承印印刷品契約及代理加工契據等屬之，故本案耐震標章顧問費及相關費用、結構安全性能顧問委託費用及新建住宅性能評估相關費用提列印花稅符合規定。
2. 遵照辦理，後續配合列於事業計畫內。
- (四) 本案報核時共同負擔比率為 50.46%，已配合審查意見刪除雨水抑制排水設備費及信託管理費等約 500 萬元(不含稅捐、利息及管理費)；另本案容積代金金額後續配合依審定金額 (5,919 萬 8,291 元) 下修共同負擔比率。

本更新單元位於臺北市府公劃更新地區內，且範圍內有經政府列管為須拆除重建之海砂屋，實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本增加、營建缺工及未來銷售市場之不確定性因素致風險高，均屬合理之費用提列。

財政部國有財產署北區分署民國 111 年 12 月 7 日台財產北改字第
11100381890 號函(書面意見)

聽證回應：

1. 本所於估價當時已考量南海路、三元街沿街商業效益並不熱絡，經搜集區域買賣成交案例與租金行情後，以比較法與收益法所評估後之更新後店面價格約已介於 104.5~113.3 萬元/坪，與 貴署查估結果差異不大，實屬合理範圍。
2. 報核時共同負擔比率為 50.46%，已配合審查意見刪除雨水抑制排水設備費及信託管理費等約 500 萬元(不含稅捐、利息及管理費)。
本更新單元位於臺北市政府公劃更新地區內，且範圍內有經政府列管為須拆除重建之海砂屋，實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本增加、營建缺工及未來銷售市場之不確定性因素致風險高，均屬合理之費用提列。另共同負擔費用未來依審議會決議辦理。
3. 按臺北市都市更新及爭議處理審議會第 418 次附帶決議，實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰通案不列入計畫書中，故本案配合上開附帶決議辦理。
4. 遵照辦理，後續配合修正。