臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區敦化段一小段385地號等8筆(原7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11月29日（星期二）14時00分

聽證場所：松山區臺北市願景計畫工作室（臺北市松山區長春路399巷2號B1）

貳、 主持人：葉委員玉芬＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　　紀錄：陳信嘉

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。

一、發言次序：1

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒規劃師

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)本案管理費提列皆符合107年版《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準》，此部分合先敘明，各項管理費提列如下：

①本案廣告銷售管理費係為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，本案實施者及出資人取得之折價抵付房地非自用自住，未來將出售變現，故建請同意銷售管理費得實施者及出資人提供資金所獲配單元及車位之變現成本計列(包含廣告、企劃及銷售人事等成本)，依規定檢討後銷售管理費可提列約5.45%(取到小數點第二位四捨五入)，應屬合理。

②本案人事行政管理費包含所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地約 97%為私地主所有，並由私地主共同出資，其中包含細部計畫變更、公園圖說設計等相關會議協調過程繁瑣，人事行政管理費提列5%應屬合理。

③本案風險管理費係投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

④本案當前提列之重建單價為243,180元/坪，若依110年之「臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項」提列單價可至 292,810 元/坪，而近年物價飆漲，營建物價總指數自評價基準日109年7月之109.22至111年6月已達133.07。近年綜上可知本案當前提列之重建費用已與實際支出成本相差甚遠，且後續推動仍充滿許多不確定因素，如缺工嚴重、實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，故提列風險管理費費率16%應屬合理。

受詢人簽章：吳可兒

二、發言次序： 2

(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2-1。

二、發言次序：2

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒規劃師

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)謝謝提醒，後續配合審議會會議決議一併檢視。

(2)本案管理費提列皆符合107年版《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準》，此部分合先敘明，各項管理費提列如下：

①本案廣告銷售管理費係為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，本案實施者及出資人取得之折價抵付房地非自用自住，未來將出售變現，故建請同意銷售管理費得實施者及出資人提供資金所獲配單元及車位之變現成本計列(包含廣告、企劃及銷售人事等成本)，依規定檢討後銷售管理費可提列約5.45%(取到小數點第二位四捨五入)，應屬合理。

②本案人事行政管理費包含所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。本案土地約 97%為私地主所有，並由私地主共同出資，其中包含細部計畫變更、公園圖說設計等相關會議協調過程繁瑣，人事行政管理費提列5%應屬合理。

③本案風險管理費係投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

④本案當前提列之重建單價為243,180元/坪，若依110年之「臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項」提列單價可至 292,810 元/坪，而近年物價飆漲，營建物價總指數自評價基準日109年7月之109.22至111年6月已達133.07。近年綜上可知本案當前提列之重建費用已與實際支出成本相差甚遠，且後續推動仍充滿許多不確定因素，如缺工嚴重、實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，故提列風險管理費費率16%應屬合理。

受詢人簽章：吳可兒

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：14時10分。

檔　　號:
保存年限:

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：王淑慧 (02)27814750#1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年11月22日
發文字號：台財產北改字第11150013710號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段385地號等8筆(原7筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於111年11月29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10日北市都新字第11160176513號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：本案土地產權單純，惟人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.45%)及風險管理費(16%)均以上限提列，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，請續提審議會審議。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2022/11/22 12:46:12

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：黃志剛
電話：02-27208889/1999轉4552
傳真：02-27595666
電子信箱：av7033@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年11月28日
發文字號：北市財開字第1113006788號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段385地號等8筆（原7筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」舉辦聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府111年11月10日府都新字第11160176513號函辦理。

二、經檢視旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)本案貸款利息請以1.747%計算，勿直接進位。

(二)本案廣告銷售管理費（5.45%）、人事行政管理費（5%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，請實施者說明合理性並酌予調降，後續提請審議會討論。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府工務局新建工程處 電子公文交換章 2022/11/28 16:11:57