

臺北市議會第13屆第1次定期大會

C1/D1土地開發案

大巨蛋案

公宅政策及包租代管成效

都市更新及危老建物改建方案
(含臺北市都市景觀自治條例推動進度)

專案報告

臺北市市長 柯文哲

108年5月20日

議題一

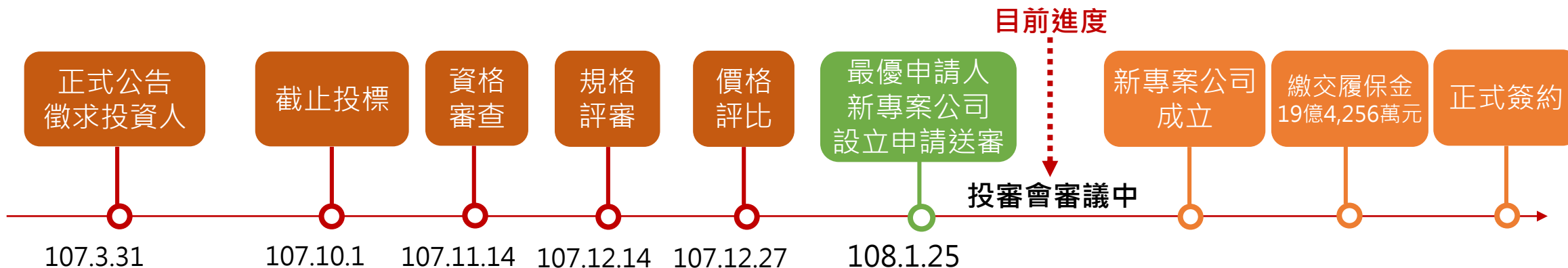
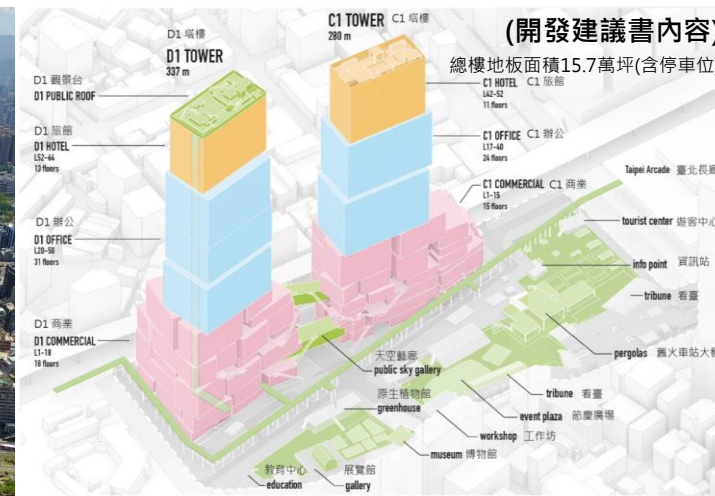
C1/D1土地開發案

開發案甄選投資人辦理情形

- 107年10~12月 完成資格標、規格標及價格標三階段評比，由**香港商南海發展公司**及**馬來西亞商馬頓公司**獲得最優申請人資格

投資契約簽訂進度

- 最優申請人來臺設立新專案公司之**投資申請**，正由**經濟部投審會**審議中。
- 俟投審會審議結果，倘通過成立新專案公司，本府將依規定儘速與新專案公司簽訂投資契約。

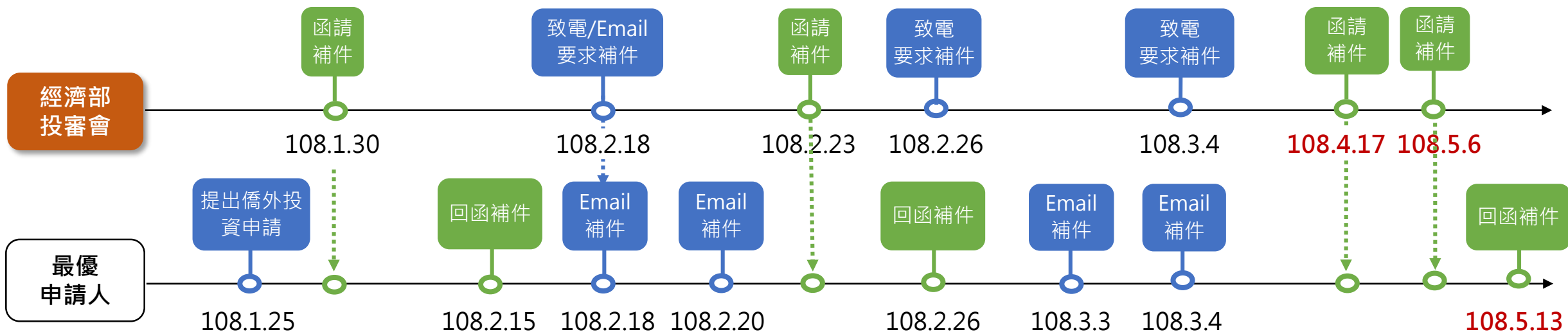


貳、關注議題 - 經濟部投審會審議進度

- 依投審會官網公布審議標準流程，應在2個月審竣完成。惟本案經濟部投審會自**108年1月25日**收件日起，已達**7次要求**(包括致電、Email及發函)補件，並函請相關單位協審。

協審單位(10個)			
國安局	陸委會	中央銀行外匯局	臺北市府
內政部	文化部	外交部	經濟部工業局
國發會	金管會		

- 補件內容：股權結構/最終受益人/股權質押/跨境獨立專家出具之分析報告(含財務可行性分析、未來償債能力之分析報告、資金來源等)。



最優申請人是否具財務能力

- **符合投資人須知財務能力規範**
 - › 最近1年淨值合計不低於160億元
(合計288億, 符合規定)
 - › 總負債金額不超過淨值3倍
(南海0.53倍、馬頓0.15倍, 符合規定)
 - › 流動資產不低於流動負債
(南海3.23倍、馬頓1.22倍, 符合規定)
 - › 速動比率不低於10%
(南海323%、馬頓122%, 符合規定)
- 依投資人須知規定, 本開發案僅針對申請人(南海發展公司及馬頓公司)進行資格及財務能力審查。並經本府及評選委員會評審合格

最優申請人是否為陸資

- 經濟部107年8月核發之公司登記資料, 南海發展公司及馬頓公司均非屬陸資公司
- 資格審查結果未發現申請人之股份或出資總額有陸資持有超過30%或陸資對該公司具有控制能力之情事
- 是否為陸資, 仍須主管機關(投審會)認定

- 本府已多次向經濟部投審會反應並拜訪投審會，表達尊重其審議權責之立場，惟希其儘速完成審議，以利後續作業程序之推動
 - › 若最優申請人通過審查，並繳納履約保證金後與本府完成投資契約簽訂。
 - › 若最優申請人遭駁回，得由次優申請人遞補或重新公開徵求投資人。
- 設置專案小組，加速後續作業推動

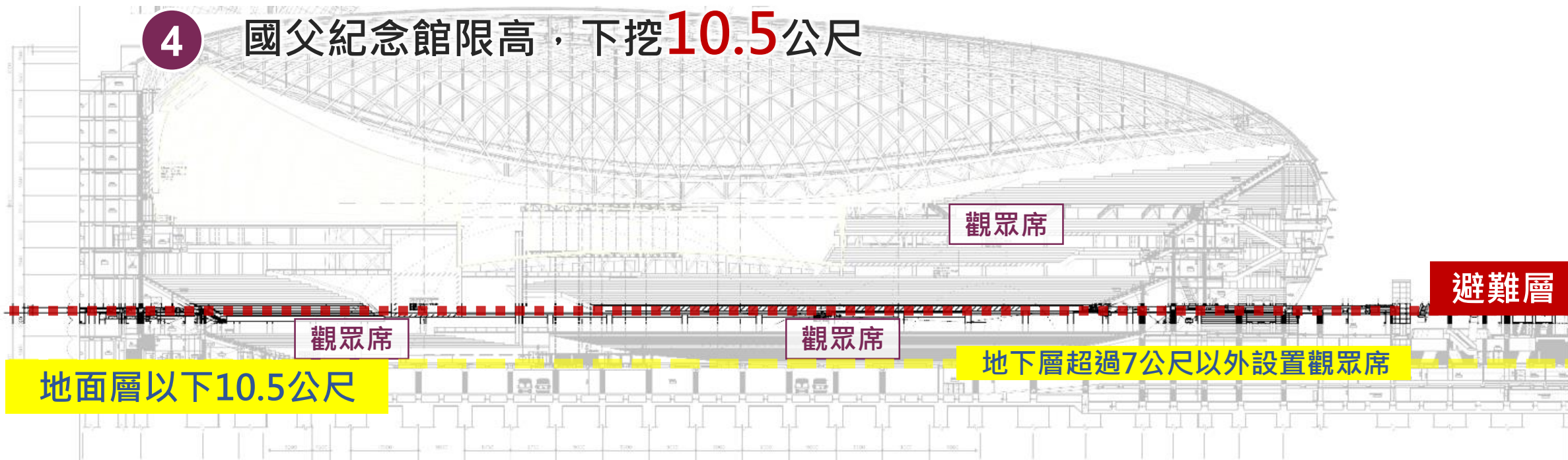
本案簽約後，尚需進行都市設計審議、環境影響評估、申請建照等作業，由彭副市長擔任召集人，加速推動本開發案之進行。

議題二

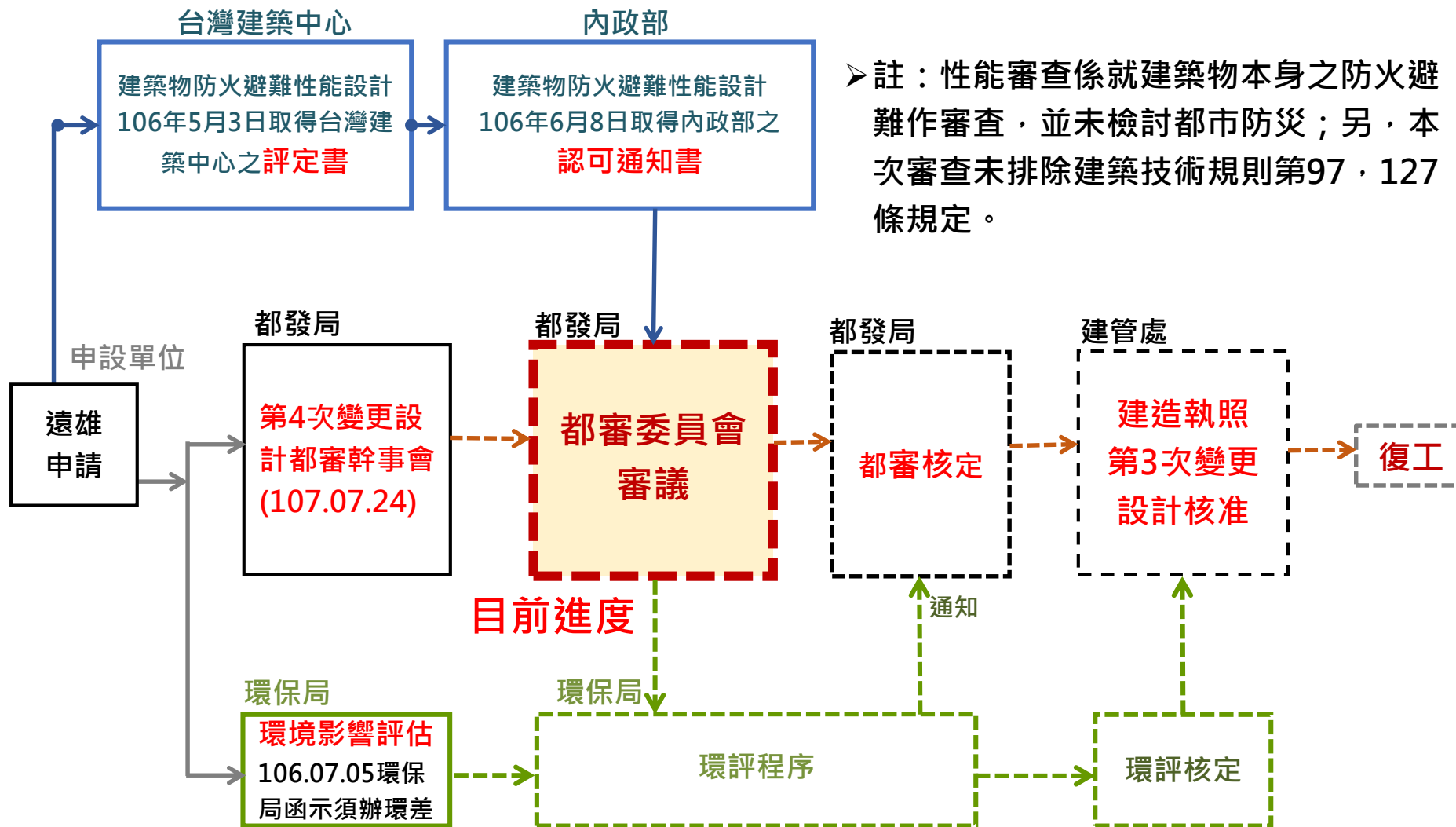
大巨蛋案

大巨蛋問題肇因

- 1 先天**選址**不佳 ?
- 2 【A21土地**101億餘元**+兩層鋼構停車場新建工程**3.8億餘元**】
VS.【**0元**開發權利金 + **0%**營運權】
- 3  **3棟**->**5棟**  **建築量體暴增**
- 4 國父紀念館限高，下挖**10.5公尺**



貳、關注議題 - 大巨蛋之復工程序為何？



參、關注議題 - 都市設計審議辦理情形

106年9月19日 申請都審

106.10.17
107.01.17
107.07.24
幹事會

107.09.20
107.11.01
108.01.03
108.03.28
委員會

環差

都審核定

建照核准

復工

都審多次審查之因

- ① 都審決議未修正完全
- ② 遠雄送件程序反覆(曾於107年3月30日撤件)
- ③ 配合遠雄送件時程開會
- ④ 遠雄提送之基地容留人數屢次變更
- ⑤ 遠雄將防災避難範圍擴大至松菸文創園區
- ⑥ 57部大客車臨停位置及交通規劃多有爭議(里長及地區意見)



都審議題一 防災避難人數設定及電腦模擬

都審議題二 消防救災動線規劃

都審議題三 交通規劃及57輛大客車臨停上下客議題

肆、關注議題 - 防災維護工項

- 遠雄公司不服本府104年5月20日停工處分，提起行政訴訟，業經最高行政法院108年4月30日判決確定，停工處分合法無誤
- 目前工地仍屬依建築法第58條勒令停工狀態，惟為維護公共安全並依建築法第63條及最高行政法院判決意旨，工地仍應有維護安全及防範危險相關措施



■ 已備查可施作工項

伍、最新辦理情形

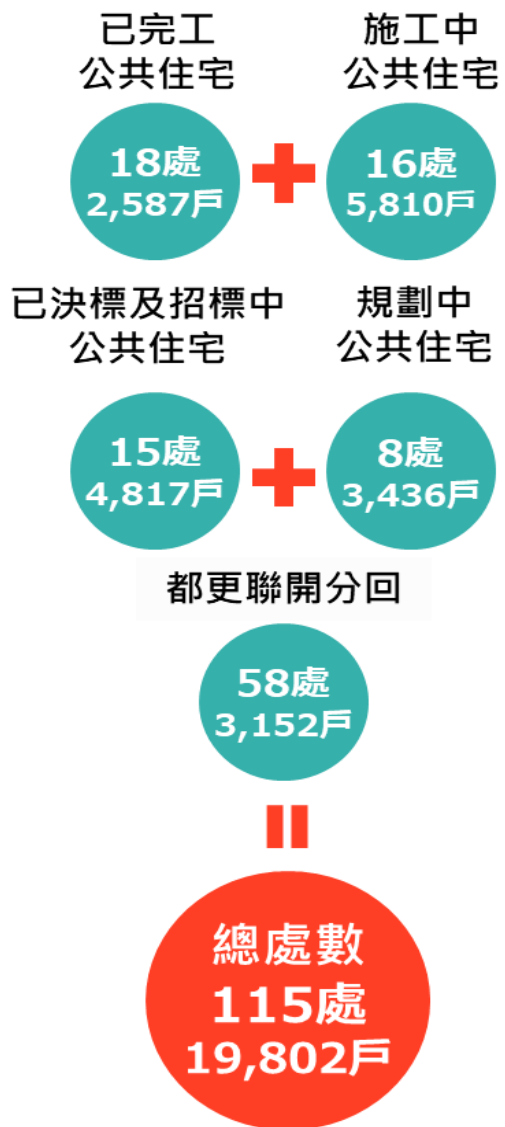
- 截至108年5月15日止，經仲裁結果如下：
 - 自104年4月17日起，**展延興建期限至106年10月25日止**，計922日
 - 自146年1月21日起，**展延營運許可年限至147年1月17日止**，計361日（第1次180日、第2次181日）
- 大巨蛋工程經最高行政法院判決確定本府之停工處分無誤，但因遠雄巨蛋公司就**行道樹遷移延宕697天部分所提之仲裁案尚未定案**，故工程興建期程之截止日期可能仍有變數。另考量**遠雄巨蛋公司針對未按圖施工部分已有積極改善作為**，故本府暫不行使並保留終止契約之權利
- 本府將繼續秉持**堅持公安、依法行政、依約辦理**精神，為全體市民安全把關

議題三

公宅政策及包租代管成效

壹、公宅執行情形

執行情形



已決標

1. 士林區華榮市場都更案
2. 文山區興隆二期公共住宅(A基地)
3. 南港區南港機廠公共住宅
4. 文山區興隆二期公共住宅(E基地)
5. 萬華區福星公共住宅
6. 文山區和興水岸公共住宅
7. 文山區樟新水岸公共住宅

上網中

8. 信義區三興公共住宅
9. 中山區錦州公共住宅
10. 北投區福國公共住宅

待上網

11. 內湖區舊宗公共住宅
12. 中山區培英公共住宅
13. 文山區景豐一區公共住宅
14. 士林區百齡水岸公共住宅
15. 南港區經貿公共住宅

精進策略

✓ 公共住宅工程招標策進作為

- 因應物價上漲**適度調整預算及預付款機制**
- 因應市場缺工及基地條件，**評估合理工期**

✓ 公共住宅興建工程戰情中心

- 運用**視覺化數據**儀表板創新呈現方式
- 以圖表說明工程數據
- 提供**即時工程資訊**查詢
- 公共住宅執行情形，有效**提高民眾使用率**

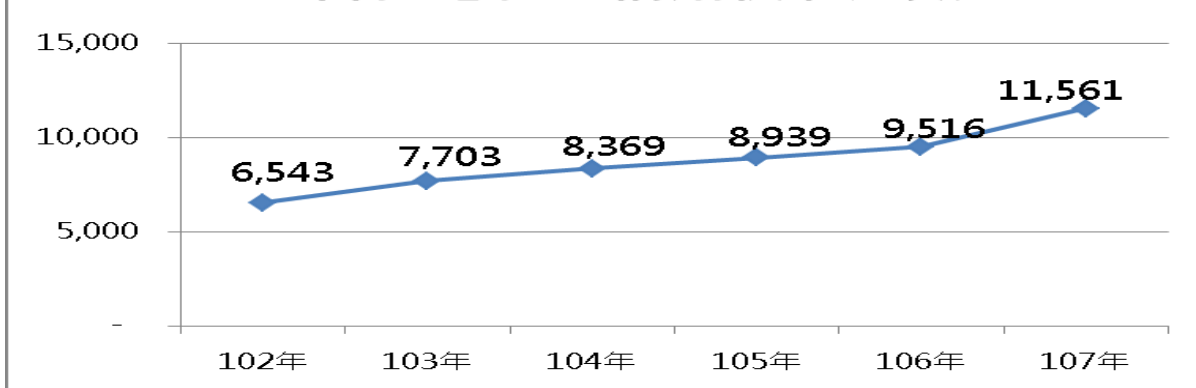


貳、租金補貼

執行情形

- 一. **107年整合住宅租金補貼合計提供11,561戶。**
- 二. **依各身分別，低收入戶、原住民族、身心障礙者、公共住宅分級租金補貼，提供不同族群多元居住協助。**

整合住宅租金補貼核准戶數



年度	整合住宅租金補貼	低收入戶租金補貼	原住民族租金補貼	身心障礙者房屋租金補貼	公共住宅租金補貼
104	8,369	1,084	736	2,175	-
105	8,939	832	749	2,060	-
106	9,516	721	812	2,019	-
107	11,561	497	713	2,002	607

精進策略

- 一. 本府以**多元住宅政策**建構合理住宅補貼機制，**租金補貼**係屬其中一環
- 二. 依「**家庭月平均收入**」及「**家戶人口數**」規劃**租金補貼分級制度**，補貼金額自**3,000元至11,000元**
- 三. 自**107年**第一季增辦「**臺北輕鬆住-租金分級補貼加班列車**」，提供多一次申請機會
- 四. 配合內政部**擴大宣傳**，透過電視、海報等宣導管道

參、包租代管

執行情形

106年11月-108年4月底


媒合868件

(包租663件、代租205件)

已核定房客1,546件

房東1,133件

每月平均媒合**50件**

穩定成長 

面臨議題

租屋市場資訊不完全

出租房地未納管，市場不成熟

房東持有成本低

空屋閒置成本低，加入計畫不利移轉

租賃所得稅未落實課徵

長期地下化，所得未有效稽查

移轉稅制誘因不足

房地合一稅、土地增值稅率、重購退稅限制，影響房東加入意願

精進策略

系統性問題

涉及中央權責之系統性問題，函請中央積極改善

研議屋主房屋稅基比照單一且自住，提高社會住宅包租代管意願

積極開發屋源

針對閒置住宅屋主召開說明會，以促使其加入包租代管計畫

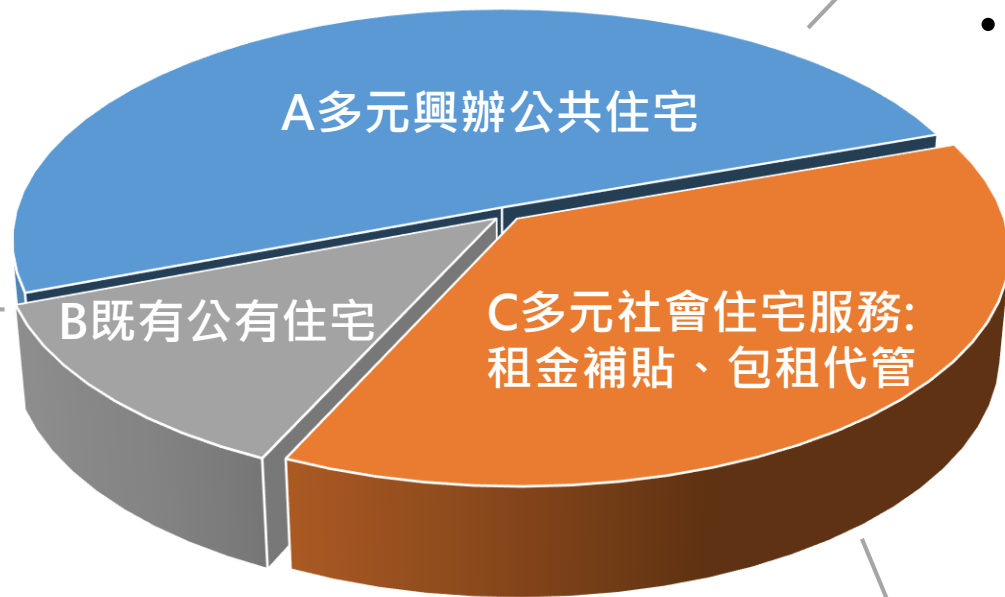
故事行銷持續宣傳

已媒合成功個案故事行銷，另運用市府相關管道持續宣傳。

整合公私有資源，直接興辦及多元社會住宅服務，目前規劃可增加至約**44,700戶以上**
(A+B+C)

- **既有公有住宅**
 1. 出租國民住宅
 2. 中繼、平價住宅
 3. 婦女之家、老人住宅

合計:5,304戶



- **目前多元興辦總目標21,600戶**
- **已規劃19,802戶、現評估7處及都更分回1,807戶**
- **未來多元持續興辦社會住宅**

1. TOD專案回饋、EOD公地整合(含私校退場)、盤點低度利用公地、都市計畫變更回饋、與中央換地、聯合開發、都更分回
2. 修繕市有閒置眷舍

- **多元社會住宅服務**
 1. 各類身分租金補貼:目標17,400戶
 2. 社會住宅包租代管:目標1,200戶
 3. 多元社會住宅服務目標:約18,600戶

類型	出租國宅	平價住宅*	老人住宅	婦女之家	中繼住宅	合計
戶數	3,599	984	328	28	365	5,304

*安康三期(464戶)及福民平宅(340戶)陸續改建中

類型	身心障礙	原住民	低收入戶	分級補貼	合計
戶數	2,002	713	497	11,561	14,773

107年租金補貼辦理情形

議題四

都市更新及危老建物改建方案 (含臺北市都市景觀自治條例推動進度)

壹、都市更新推動現況

公劃都更

107.12.10公告

臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

劃定**85處**都更地區，12行政區更新計畫，
共劃設**655公頃**範圍

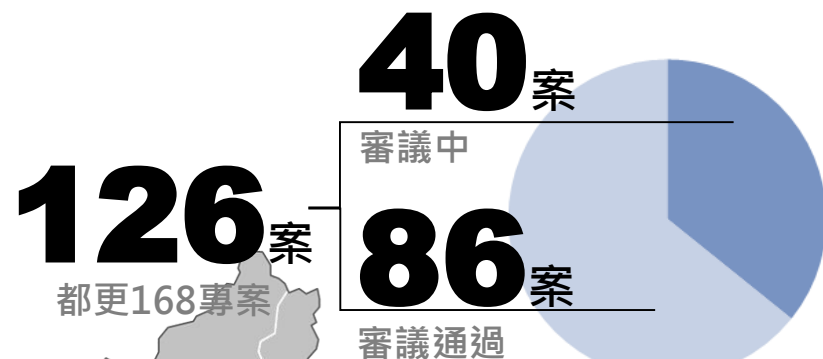
公辦都更

✓ 優先選定15處為示範基地
(已簽約6案)

✓ **12**區1區1更新駐點工作站



都更168專案



(統計至108.4.30)

平均**141**個
工作天審議通過
全數於期限內審查完成

● 審議通過86件
● 持續列管40件

貳、本府因應都市更新條例修法作為(1/2)

108年1月30日都更條例修正重點

重點1

強化都市更新與都市計畫連結

重點2

政府主導都更

重點3

事業計畫實施保障民眾權益

重點4

權利變換及估價機制調整以達
公開透明

重點5

容積獎勵及稅捐減免獎助機制

都市更新政策目標

更新地區擬定
更新計畫及單元劃定基準

本府
率先執行

優先推動公辦都更

容獎項目明確化及可預測

專業估價者選任公開公平

本府
已同意
實施

都更稅賦減免
期限延長及擴大適用對象

貳、本府因應都市更新條例修法作為(2/2)

成立都更條例修法小組

- 積極參與中央11項子法修法
- 修正本府42項法令及配套



北市率全國之先 都更稅捐減免大利多

房屋稅
延長減徵
年限

減半徵收

2年期間未移轉得延長至喪失所有權止

2年 → 2年+10年

協議合建
土增稅
契稅

0% → 減徵 40%

4月

5月

6月

7月

A. 自治條例

1. 都市更新自治條例
2. 都市更新基金收支保管運用自治條例

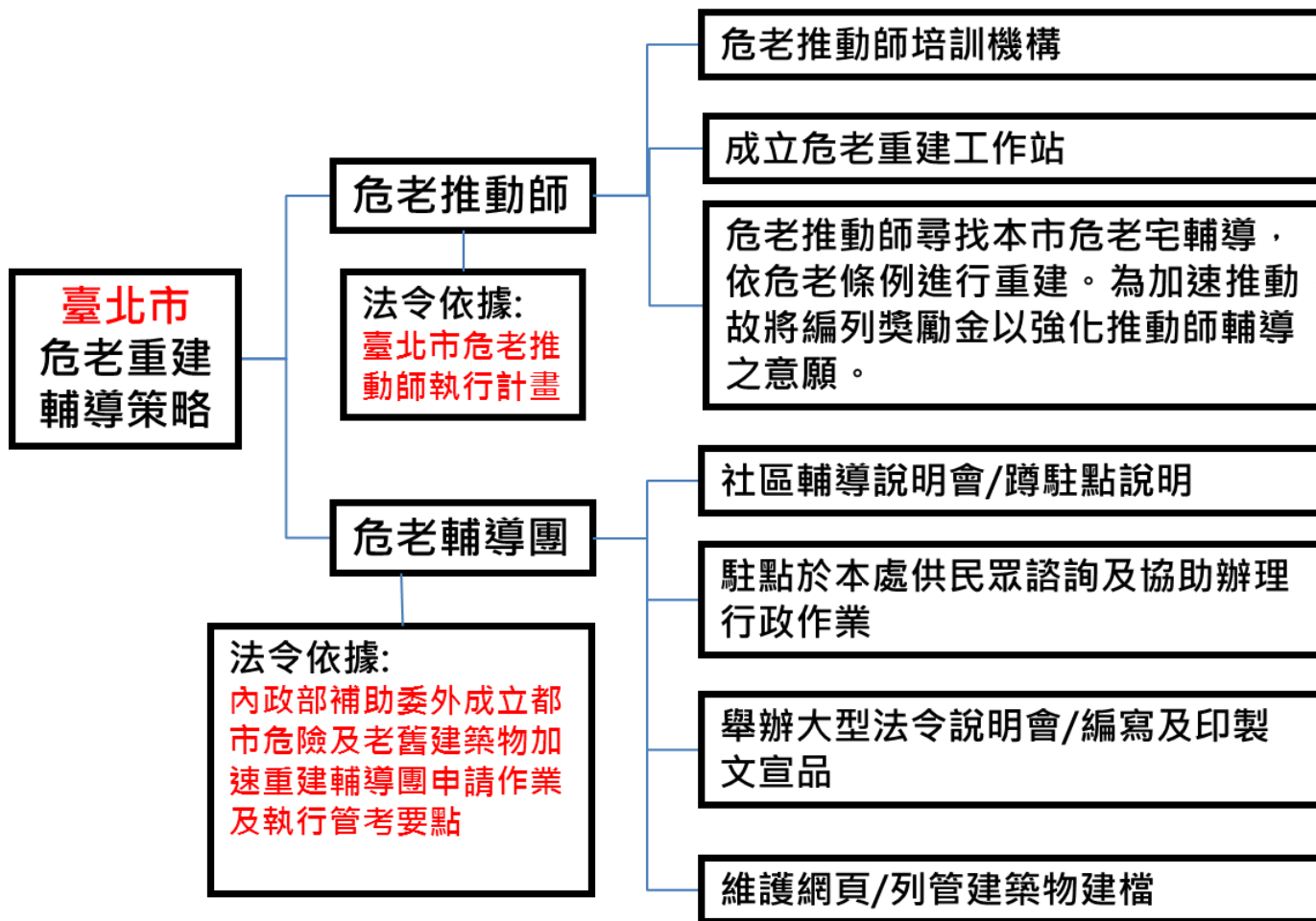
預計6月底提市議會審議

B. 自治規則

預計7月底完成修法

參、臺北市加速危險老舊建築物重建輔導作為 (1/2)

危老重建輔導雙軌制



- 一、截至108年4月30日止
共計培訓**7,811**名推動師
成立**83**處工作站
- 二、截至108年4月30日止
重建計畫共計申請**89**件
核准共計**23**件



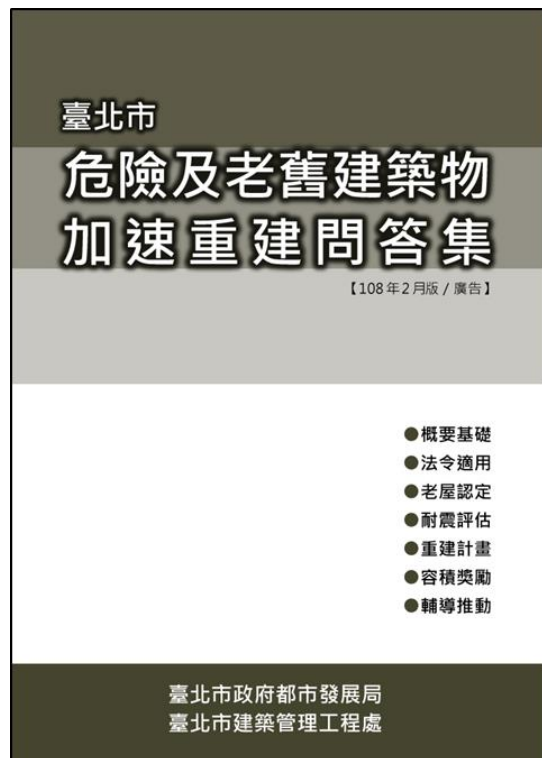
107年8月31日危老推動師授證



參、臺北市加速危險老舊建築物重建輔導作為 (2/2)

建管處網站設置危老重建專區

，並蒐集民眾及相關團體詢問疑義，撰寫
危老重建問答集成冊供民眾參閱。



宣導專區
網址

編號	行政區	日期	時段
1	中正、萬華	108/05/01	1330~1630
2	士林、北投	108/05/11	1330~1630
3	信義、南港	108/06/16	0930~1130
4	文山、大安	108/06/29	1330~1630
5	中山、大同	108/07/06	1330~1630
6	松山、內湖	108/07/20	1330~1630
備註	●民眾可依本身時間參加危老說明會，了解危老重建之政策。		



108年5月1日危老重建說明會

肆、《臺北市景觀管理自治條例》之推動進度

法案推動歷程

99

- 03/09 本府法規會審議通過
- 03/16 市政會議通過
- 03/17 送議會(因議會會期屆滿，爰退回本府)

100

- 03/14 提送本府法規委員會
- 04/06 本府法規會審議通過
- 04/19 市政會議通過
- 04/27 送議會
- 05/25 進程序委員會同意付委
- 06/01 第一次審查會議決議 暫擱

議會法規會
退回原因

授權條款多
景觀改善基金設立之疑義
景觀改善計畫涉人民權益之疑慮

105

- 04/11、06/02 厲耿桂芳等議員請本府儘速提出本法草案送交議會審議。

本府景觀管理策進作為

1. 都市計畫內指定景觀管理項目

- ① 全市都市計畫通盤檢討指定各區之特色風貌地區
- ② 盤點重點景觀地區及指定都審範圍
- ③ 訂定各區都市設計準則

2. 都市設計審議把關景觀審議項目

- ① 針對本市重點景觀地區公私有開發案進行景觀風貌審議
- ② 針對各景觀地區行動方案進行審議

3. 配合中央《景觀法》期程，推動《臺北市景觀管理自治條例》(草案)