

臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區新光段二小段 134 地號等
13 筆(原 10 筆)土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 110 年 7 月 20 日（星期二）14 時 30 分

聽證場所：臺北市都市更新處 1703 會議室（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

貳、主持人：簡委員文彥  (簽名) 紀錄：黃映婷

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、其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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： 奇模工程有限公司 王佩模總經理

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)已針對相關問題已載入報告書。

(2)相關產權部分，於權利變換階段委請代書核實計算

(3)本案一樓為社區大廳及管委會使用空間高度規劃 5.8m，因考量樑下未來需設置消防進排風管、生活汙排水轉管、空調風管及天花板裝修工程，實際完成之淨高僅供大廳實際使用之高度，並非一般氣派之挑高大廳及管委會空間

(4)本案模擬在 95 年及 109 年市場行情價格下，比較有無容積移轉、有無協助開闢計畫道路情境下可得知，在容積移轉及協助道路開闢方案下，地主應分回價值較高，相對於地主是最有利方案。

(5)考量整體機車位規劃，且停獎增設機車位已集中規劃於車道出入口側方便停車，未來地面會標示區隔停獎增設機車位。

(6)本案無規劃一般零售業，將地上一樓實質作為社區之門廳及管委會使用空間，可方便使用一樓空間，並統一社區出入口管制。

(7)加註事項，配合辦理。

受詢人簽章：

 王佩模

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：曹亦璿 (02)27814750分機
1516



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國110年7月8日
發文字號：台財產北改字第11000181350號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為海華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區新光段二小段134地號等13筆(原10筆)土地都市更新事業計畫案」，訂於110年7月20日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、復貴府110年7月1日府都新字第11060092253號函。

二、謹提供本分署意見：

(一)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(容積移轉費用為2億6,693萬31元)，請實施者提送下列資料：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。



臺北市府 1100709



AAAA1100127651

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項所載，一樓設計如供住宅使用者以4.2公尺為基準高度，惟本案一樓高度為5.8公尺，致本案一樓加成造價金額14,300元/平方公尺，請實施者說明一樓樓層高度加高之必要性及合理性。

(三)實施者於事業計畫第21章模擬分析95年及109年版共同負擔差額比較表，依有無容積移轉及協助開闢計畫道路情境歸納8種方案，請實施者評估最利地主之方案及適用該方案之可行性。

(四)依事業計畫書第10-21頁所載，本案地下一層設置獎勵機車停車位14席，請實施者說明獎勵機車停車位是否設置管制點與住戶機車停車位部分進行區隔。

(五)依事業計畫書第10-22頁所載，本案規劃以使用效益較高之地上1層作為管委會使用空間，請實施者說明其合理性。

(六)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。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂



二、發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、案件當事人、其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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 1-2。

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

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)後續營建費用將依 1 樓樓高分別計算費用加成。

(2)已釐清誤植，15-3 頁法定工程造價數值更正為 328,314,675 元

(3)有關鄰房鑑定費已於第 464 爭議委員會會議討論

(4)本案稅捐目前以事權分送公式計算稅捐，詳報告書 P15-5，內含印花稅及營業稅，後續將於權利變換階段依實際選配結果計算相關稅捐，所有權人已知悉，且於第 464 次審議會予以同意。

(5)容積移轉費已於第 464 爭議委員會會議討論。

(6)本案已於第 21 章模擬 95 年與 109 年各情境下共同負擔比，經模擬 109 年共負比為 46.69%，實際共同負擔比例以後續權利變換階段為準。

受詢人簽章：王佩模

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：方怡文

電話：02-27208889/1999轉6301

電子信箱：yiwen0307@mail.taipei.gov.
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年7月14日

發文字號：北市財開字第1103003908號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關海華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區新光段二小段134地號等13筆（原10筆）土地都市更新事業計畫案」辦理聽證一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府110年7月1日府都新字第11060092253號函辦理。
- 二、本府訂於110年7月20日辦理旨案聽證，有關本次事業計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：
 - (一)依第10-16頁表10-3建築面積檢討表，1樓樓高分別為4.2公尺及5.8公尺，查第15-2頁營建費用計算1樓樓高加成全部以5.8公尺計算，故請實施者依不同樓高分別計算。
 - (二)第15-3頁：建築設計費說明內容所載法定工程造價數值誤植為330,112,812元，請實施者釐清修正。
 - (三)第15-3至15-4頁：本案係依95年版提列總表計算共同負擔費用，因該版本未將鄰房鑑定費明列於費用提列項

臺北市都市更新處 1100715



HOAA1106014167

目，故本案提列鄰房鑑定費123萬5,000元，後續提請審議會審議。

(四)第15-5頁：

- 1、貸款利息計算式之權利變換費用數值有誤，請實施者修正。
- 2、有關本案營業稅，依本市都市更新及爭議處理審議會第464次會議決議「本案財務計畫適用95年版提列總表未提列營業稅，有關未來繳交營業稅方式及所有權人是否知悉，經實施者說明於後續權利變換計畫階段再提列確定公式，並經審議會討論後，予以同意。」，故後續請實施者於辦理權利變換計畫程序時，依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議歷次會議通案重要審議原則」向所有權人妥予說明。

(五)第15-6頁：本案提列容積移轉費用266,930,031元，實施者於第21章提供效益分析，後續提請審議會審議。

(六)本案共負比高達59.87%，以109年為評價基準日試算之共負比亦達46.69%，請實施者酌予調降，後續提請審議會審議。

正本：臺北市都市更新處

副本：

2021/07/15
10:48:25
電文
交換章

三、發言次序：3

(一)發言人：南港區成福里里長 卜學明

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

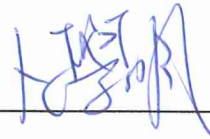
2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)周邊有鄰近3處住宅，請實施者施工過程中，敦親睦鄰事項如何處理？

(2)實施者設計地上27樓地下5層，周邊鄰近住宅僅有7樓，是否會影響周邊住宅的鄰損問題？實施者說明該如何處理？

發言人簽章：



(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

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)實施者在施工過程中，會注意敦親睦鄰情事。

(2)如施工過程有造成鄰損部分，實施者將會儘快處理，另實施者在後續施工前後，會調查周邊鄰損施工前後比較。

受詢人簽章：



四、發言次序：4

(一)發言人：南港區成福里里長 卜學明

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

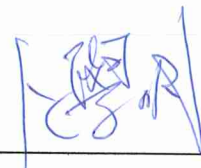
3、陳述或發問要旨：

(1)實施者提及在施工過程中，會注意敦親睦鄰情事，是否能提出具體說明？

(2)如果造成鄰損，儘快處理，是如何處理？是工程會停止嗎？還是繼續施工、邊處理鄰損問題？

(3)

發言人簽章：



(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

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)相關鄰損問題將依相關法規辦理，亦會針對施工的時段進行管控，包括噪音、施工車輛的進出都會儘量管控，避免造成鄰近居民生活不便。

(2)如果造成實際鄰損，市府會到現場勘驗，市府會有相關單位回覆是否繼續施工。

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)。」

(情況 1)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 06 分。