

璞真誠美建築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段一小段 694 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 8 月 19 日（星期四）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

臺北市政府非政府組織(NGO)會館(演講室)

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞真誠美建築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段一小段 694 地號等 18 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長宋旻駿，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員透過視訊參與，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 3(或 5)分鐘

二、所有權人-陳○○(林○○代)(703 地號)(現場登記發言)：

1. 臺北市政府都市更新處於 110 年 8 月 4 日寄發公聽會通知，我們 8 月 9 日才收到通知，8 月 19 日就開公聽會，閱讀及準備時間稍嫌不足，是否可安排第二次公聽。
2. 本案規劃一般零售業(店鋪)、一般事務所、社會住宅及一般住宅，造住、商、弱勢族群混居之情形，影響未來房價及居住品質。
3. 三家估價師選定於法不合，本案不應只依實施者自行選定景瀚不動產估價師聯合事務所查估結果據以評定更新前、後權利價值及地主應分配價值。
4. 由於景瀚額外多收取領銜費用，另 2 家則無領銜費用，難以期待其他 2 家能夠查估出對地主更有力之結果。
5. 本案之比準地估價條件，應非由實施者或估價師事務所擅自定之，尤其是本案土地價值明顯偏低，請說明。
6. 本案「更新前各宗土地價值」之 703 地號及 702 地號，兩者之面積、地形、面寬、深度相若，緊鄰路條件有差異，但更新前土地每坪單價卻約相差 31 萬，明顯不合理。
7. 本案更新後各層房屋單價並無明顯價差，由於垂直價差過小，導致 28 層與 7 層每坪價差僅 15 萬 2000 元，明顯不符樓層愈高價差越大之市場交易行情及經驗法則。
8. 本案更新後「騎樓」價值應予以調降。
9. 屋突層造型框架之建築費用不應列入共同負擔費用，請修正。

三、所有權人-葉○○(694、694-2 地號)(現場登記發言)：

1. 鄰羅斯福路更新後店面更新後價值似有高估，更新後非邊間店面 1 樓價值平均達每坪 350 萬(另兩家估價師估值為每坪

320 萬上下)，與更新前店面差達 50 萬以上，1+2 樓店面平均亦達 245 萬，請審議委員參酌羅斯福路上鄰近都更案之店面權變估價結果與市況調整之。

2. 鄰羅斯福路之 1+2 樓店面價值比一二分開店面之總價值還高（達 5% 以上，舉例 R6 比之 R9 與 R9-1），似乎不甚合理。1+2 樓店面比之一二樓分開之店面總租金高，有較高之出租風險，在現今市況下更是去化不易，請參酌調降 1+2 樓店面之價值。
3. 店面單價高，對於面寬、面積小以及柱位面積多之店面運用的影響較大。特別是 R3、R4 後方柱位面積大且造成殘餘無效空間，及樓梯配置設計上的限制，請酌以降低其價值。
4. 此次權變選配作業已完成，但地主未來若為因應個人需要，欲與實施者或其他地主更換選配單元，應如何進行以及是否有時機上的限制，可否詳加說明。

四、所有權人-臺北市政府財政局(709、709-1 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 權利變換計畫：

(1) 第 7-2 頁表 7-1 更新後價值表，巨秉不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所(下稱宏大估價事務所)更新後房地價值數值有誤，請修正。

(2) 第 8-1 頁，土地成本文字說明土地總價值及平均單價數值有誤，請修正。

(3) 第 8-6 頁，請依提列總表之認列標準提列都市更新規劃費，倘費用超過標準費用 20%，再以實際合約金額認列。又都市更新規劃費提列金額與附錄六合約影本數值不符，請實施者檢附 2 份完整合約影本。

(4) 第 8-7 頁，貸款利息文字說明貸款利率基準日期與評價基準日不一致，請修正。

(5) 第 8-7 頁表 8-8 稅捐費計算表：

I. 承攬契據印花稅之計算因子未以扣除營業稅後金額計算，另公共設施開闢成本係指工程開闢費用，不含捐贈土地成本，請實施者修正。

II. 讓受不動產契據之印花稅，請實施者提供土地公告現值及房屋現值數值等計算依據及內容，以利檢核。

III. 營業稅之計算，請實施者列示土地所有權人實際分配

房屋之產權面積及房屋評定現值等計算依據及內容，以利檢核。

- (6)第 8-8 頁，本案為權利變換計畫，惟實施者以公式計算銷售管理費，請依提列總表規定以實施者實際獲配之單元及車位總價值計算銷售管理費。
- (7)第 10-2 頁表 10-1 土地及建築物分配清冊、第 11-5 頁表 11-3 建物登記清冊及第 11-11 頁表 11-5 建物他項權利登記清冊表，本局選配住宅單元編號與搭配車位編號不一致，請實施者以小坪數配小車位之原則，統一搭配如次：7F-A1/B3-100、A3/B3-86、A4/B2-132、A5/B2-131、A6/B2-125。
- (8)第 11-4 頁表 11-3 建物登記清冊表，標示部權利範圍分母數值有誤，請修正。
- (9)請實施者修正第 VII 頁辦理過程之權利變換計畫公開展覽期間及公辦公聽會日期，並於第 8 章各項費用文字說明參考附錄頁碼。

2. 估價報告書：

- (1) 依領銜景瀚不動產估價師聯合事務所(下稱領銜估價事務所)設定之容積率調整率，容積率 655.92%高於基準容積 557.05%約 98.87%，其調整率為+12%，而本局土地容積率 369.20%低於基準容積 557.05%約 187.85%，未逾前開差異之 2 倍，惟本案調整率為-26%，該調整率是否偏高，請實施者釐清說明。
- (2) 本局土地屬長條形，依領銜估價事務所設定長條形較 L 形差調整率為-0.5%，查宏大不動產估價師聯合事務所設定長條形較 L 形佳調整率為+2%，其衡量標準有別，故請實施者說明土地形狀為長條形較 L 形效益差之原因。
- (3) 查更新後各單元權利價值之估價，於住家樓層別效用比，19 樓以下之樓層每層調整 0.5%，以上樓層每層調整率為 1%，請說明以 19 樓為調整率分界原因及調整率差異之考量因素。

五、規劃單位-里美都市開發股份有限公司(林總經理芋谷)

1. 有關估價三家選定，本案於 104 年 10 月 23 日事業計畫報核、109 年 9 月 8 日事業計畫核定，依據 108 年 1 月 30 日都市更新條例第 86 條所示「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣(市)主管機

關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定」，本案權利變換辦理、估價師選定皆以事業計畫報核時點之法令依據，故實施者委任景瀚、巨秉、宏大等三家估價師事務所進行價值查估，於法無虞。

2. 三家估價師事務所查估出的更新後價值進行比較後，實施者依據估值最高、對地主最有利的結果選定領銜估價師，由於領銜估價師須配合一系列都更審查、相關會議程序等等，故都市更新共同負擔提列標準才會增列一筆費用予領銜估價師。
3. 相關估價費用未來將提至「臺北市都市更新及爭議處理審議會」上審查，由主管機關嚴格把關，請各位地主無須擔心。
4. 依據都市更新權利變換實施辦法，估價基準日應於權變報核日前6個月內，本案訂為109年12月31日，共同負擔之成本於權利變換計畫核定後便會定案，未來不會再與地主們額外要求增加共同負擔費用。
5. 本案於選配期間，公有土地所有權人因考量分回戶數較少，故決定不做社會住宅，而是以一般住宅作後續管理。
6. 本案原建築設計為1幢2棟之建築物，惟考量公設比過高、想予地主分回實際使用面積更多，故改為量體集中之1幢1棟版本，且相關圖面已於109年9月8日事業計畫核定在案，建物設計部分已無法再做更動。
7. 權利變換計畫中誤植及應扣除釐清部分，予以修正。
8. 有關都市更新顧問費之提列，由於合約金額低於提列標準，故以合約金額提列。
9. 有關公地主財政局選配住宅及車位的登記清冊，依意見予以調整。
10. 地主與地主間、地主與實施者間交換單元，應於雙方合意之前提下辦理，惟改選單元不得與其他地主已選定單元重複為原則。
11. 有關屋突層造型框架部分，本案於事業計畫階段依意見調降為6公尺並審議通過無虞。

六、估價單位-景瀚不動產估價師聯合事務所(洪所長啟祥)：

1. 容積率調整率非以655.92%較557.05多98.87%的絕對值決定調整，而係以容積率增幅高低方式調整。
2. 本次比準土地地形近似L形，就整體土地利用度較長條形略

- 佳。
3. 勘估標的附近大樓樓層高度約相當本大樓 17~18 樓，19 樓以上視野景觀較佳，因此樓層效用比，19 樓以上每一層調整效用比較大。
 4. 有關店鋪價值評估，比準戶之更新前價值約為 290 萬/坪、更新後價值約為 340 萬/坪，兩者成長率推估尚屬合理，建議未來以審議結果為準。
 5. 有關店鋪 1+2F 與 1、2F 個別戶之使用效益，與地主認定之情形有落差，建議未來以審議結果為準。
 6. 有關土地價格之評估，市場普遍考量容積率高低之差異，本案僅將台北好好看獎勵納入估價依據，至於價格合理性建議以未來審議結果為準。
 7. 有關 703 地號及 702 地號之價差，由於其中 702 地號臨路條件較優於 703 地號，故反映於價差尚屬合理。

七、專家學者-蕭麗敏委員：

1. 都市更新獎勵及建築設計已於事業計畫審議核定，權利變換階段主要針對估價及成本提列的部分進行市府審議及把關。公展公聽會階段僅為實施者初步估算及提列的數據，接著將進行專業估價委員的審查，最終才會是本案的估價定案結果，故現階段請各位地主放心。
2. 後續審查進入權變小組及審議大會階段，將對估價報告書及權利變換計畫書詳實審查，建議地主於審查後再檢視估價結果是否如預期，進而提出相關意見，惟提醒估價修正依據相當多的法令及原則，例如騎樓與室內面積的價差應依個案屬性進行判斷，非為通案必要調整。
3. 都市更新施行必須依法行政，權利變換實施辦法規定價格日期應為權利變換計畫報核前 6 個月內擇定之，本案價格日期並無不符。
4. 有關換戶部分應優先以實施者分回戶別為考量，除地主間合意互換者不算，其餘皆以不影響其他所有權人權益為主。
5. 建議於後續審查會議簡報中詳載共同負擔項目調整的對照表。
6. 報告書中表格建議放大，並以清楚可辨為準。
7. 請釐清權利變換計畫 P.10-1 之權變關係人數。
8. 提醒適用 168 專案應無爭議，建議實施者多加協調並充分溝通。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會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。

捌、散會（下午 5 時 0 分）