

# 北基建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第二次） 臺北市松山區寶清段二小段 353-2 地號等 21 筆土地都市更 新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 9 月 14 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北願景計畫工作室

（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1）

參、主持人：臺北市都市更新處 **宋旻駿股長**（張逸民幫工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：李曉萍

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**佩戴**口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由北基建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第二次）臺北市松山區寶清段二小段 353-2 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會。**本次**會議是由市府**依法**主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理**審議會**葉玉芬**委員**及臺北市稅捐稽徵處代表與會。

公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。若各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序**以有**書面意見者優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見，等一下流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關-臺北市政府工務局新建工程處（書面意見）

經檢視旨案【都市更新事業計畫公開展覽版】第 12-1 頁，有關更新後之分配使用原則（略以）：「……臺北市政府工務局新建工程處權管松山區寶清段二小段 384-1（持分全部）、372-1（持分 1/2）、376-1（持分 1/2）等 3 筆市有道路用地，持分面積合計為 104 平方公尺。依實施者函送選配資料，更新後應分配權利價值預估為新臺幣 5,31 萬 7,786 元。……」，應為新臺幣 5,131 萬 7,786 元，請釐清修正。

## 二、臺北市政府財政局（書面意見）

### （一）事業計畫：

#### 1. 工程費用：

(1) 本案 A、B 基地建材不同（A 基地為地上 27 層地下 6 層 SC 造、B 基地為地上 12 層地下 3 層 RC 造），營建費用單價差異達新臺幣（下同）12 萬元/坪，請實施者說明建材差異之合理性及必要性。

(2) P13-5，本案提列地質改良工程 8,569 萬 9,950 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用之內容載明於審查意見書，後續提請審議。

(3) P13-3，總工程營造費用平均單價計算結果有誤，請修正。

(4) P13-1，鑽探孔數應以 6 孔計算，請釐清修正。

#### 2. 權利變換費用：

(1) P13-6 表 13-6 建築規劃設計費估算表-A、B 基地之合計數有誤，請修正。

(2) 都市更新規劃費請檢附含用印頁面之完整合約，以利檢核。

3. 貸款利息：P13-2 貸款年利率請修正為 1.747%，另計算貸款利息時應扣除綠建築管理維護費，請併同修正。

#### 4. 稅捐：

(1) P13-2，計算承攬契據印花稅之各項費用，請以扣除營業稅後金額計算。

(2) P13-2，讓受不動產契據印花稅總計數值有誤，另請製表

列明實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值之相關計算內容，以利檢核。

(3)P13-6，本案營業稅係以109年9月14日財政部令釋之「公式2」計算，請修正誤植及製表補充公式2之土地公告現值與房屋評定標準價格，以利核算；另請列出公式1之計算過程及結果，並採最有利地主之計算方式提列營業稅。

5. 其他：

(1)本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（5.12%）、風險管理費（16%）均以上限提列，且共同負擔比例高達56.48%，較原核定版事業計畫共同負擔比例（36.82%）高。考量本案係變更事業及權利變換計畫，且權屬單純，請實施者說明共同負擔大幅提升原因，並調降管理費率。

(2)P12-1，所摘錄本府111年5月24日函之金額誤植，請修正。

(3)P13-7，整體報酬率及年報酬率計算數值有誤，請修正。

**(二)權利變換計畫：**

1. 本府前以111年5月24日府授工新字第1113035364號函表示案內市有土地不申請分配房地，按更新後應分配權利變換價值領取權利金，請於權利變換計畫P10-1載明領取權利金時間點。

2. 上開事業計畫意見，於權利變換計畫中權利變換有關費用及共同負擔章節請併同修正。

**(三)領銜估價報告書：**

1. P36、57，A、B基地之比較標的（中山區、南港區）與勘估標的位於不同行政區且距離較遠，請說明比較標的合理性或載明採用比較標的原因。

2. P39，A基地比較標的二位於南港車站附近，具發展潛力，惟發展趨勢卻較A基地稍劣調整率為+2%，請檢視合理性。

3. P40，A基地與比較標的個別因素調整：

(1)總價與單價關係，A基地面積622坪，比較標的二、三面積分別為210坪及104坪，均下調1%，惟比較標的一面積

63 坪僅下調 2%，請檢視合理性。

(2)比較標的一、三之土地形狀為方整之長方型，較 A 基地僅調整-1%是否合理。

(3)比較標的一為角地，惟臨路情形未調整，請釐清。

(4)比較標的一、二之可建容積率與 A 基地均為 560%，卻上調 1%，請修正。

(5)道路寬度及接近停車場程度均未調整，請釐清。

4. P41，A 基地比較標的一、二、三之價格日期分別為 110 年 3 月、6 月及 109 年 11 月，價格日期調整率是否達 6%及 7%，請檢討說明。

5. P45，A 基地店面比較標的一（八德路 4 段 245 巷）應與比較標的二（基隆路 1 段）之商業聚集性相當，條件均屬稍優，請檢討是否需下調 2%。

6. P51，A 基地住宅比較標的一屋齡 1.2 年調整率為+1%、比較標的二屋齡 5.3 年調整率為+4%，比較標的三屋齡 3.6 年調整率為+3%，因比較標的屋齡尚新，調整幅度是否過高，請檢討。

7. P60，B 基地比較標的二位於南港車站周圍，重大建設計畫較 B 基地稍劣而調整率為+2%是否合理。

8. P61，B 基地比較標的三之形狀方整，惟調整率未調整，請修正。比較標的一為角地，惟臨路情形未調整，請釐清。另接近停車場程度均未調整，請一併釐清。

9. P68，B 基地辦公室比較標的一屋齡 5.7 年調整率為+4%、比較標的二屋齡 14.1 年調整率為+10%，比較標的三屋齡 9.4 年調整率為+7%，請釐清辦公室屋齡調整率是否過高。

### 三、規劃單位-丹棠開發股份有限公司（董政彰協理）：

（一）有關工務局新建工程處所提更新後應分配權利價值誤植部分，本案會再修正。

（二）有關財政局所提建築規劃設計費合計數，依「臺北市建築師酬金標準表」規定，有加計法定工程造价 2%費用，另外人事行政、廣告銷售、風險管理等費用，考量近年來營建成本及利率節節高升的狀況，建請同意本案所提列之管理費率，

其他有關共同負擔費用需要修正部分，本案會配合修正。

#### 四、**建築設計-簡俊卿建築師事務所(黃資博建築師)：**

有關財政局所提本案 A 基地採 SC 構造、B 基地採 RC 構造之差異原因，因 A 基地建築規劃為 27 層，樓層總高度將近 90 公尺，建築量體較為巨大，若採用 RC 構造，在結構斷面上較不經濟，考量更新後建築物的高度、樓層，故採用耐震能力較佳的 SC 構造規劃；而 B 基地的建築規劃為地上 12 層、地下 3 層，非屬高層建築，基地形狀較狹小，故採以 RC 構造規劃。

#### 五、**估價單位-巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：**

有關財政局所提意見，本案會再配合檢視及修正。

#### 六、**專家學者-葉玉芬委員**

- (一) 本案屬於變更事業及權利變換計畫，且產權相較單純，未來會以 168 專案程序進行，程序上會進行更有效率的審議。針對一些實質審議內容作提醒，而本案公有土地管理機關也有提出書面意見，像是價格日期不同及營建成本上漲，致使營建費用提高，及財務計畫公式計算的檢核是否正確等意見，建議實施者於審議過程中需提出充分說明。
- (二) 本案所提列廣告銷售費、人事行政及風險管理費，目前已趨近上限，建議實施者及規劃團隊對於合理性及必要性進行說明。本案已經辦理第二次變更，希望在程序上能幫助大家更快完成重建的計畫。

#### 柒、**會議結論：**

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及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，並做審議會審查參考，今天公聽會謝謝各位參加。

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（上午 11 時 03 分）