

# 浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 9 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心

（臺北市文山區萬隆街 116 巷 47 之 12 號地下室）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：林俊學

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」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股長(蔡欣沛)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮及臺北市稅捐稽徵處與會。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。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

## 一、主席說明發言原則：

- (一) 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。
- (二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

## 二、所有權人—林○○(代表林○○)(○地號等8筆土地)：

1. 本案規劃社會住宅為何報核前未與地主說明，將影響分配條件。
2. 成本負擔較報核時提高，將降低地主分回之權益。

## 三、所有權人—吳○○(○地號土地)：

1. 2 層住宅建議改為公共梯進出。
2. 1 層店鋪建議增設衛浴設備。
3. 本案容積獎勵為何？
4. 本人僅出具事業計畫同意書，未與實施者簽署合建契約，請問屬協議合建戶或權利變換戶？
5. SRC 二級與 SRC 三級，何者等級較高？
6. 本案預估於 117 年完工，能否加速流程？

## 四、所有權人—陳○○(○、○地號土地)：

1. 標準層中間單元均為單面採光，造成部分房間為暗房。
2. 部分單元陽台由臥室出入，使用上造成不便。
3. 建議 2 房型或 2+1 房型衛浴設備應設置 1.5 套以上，以利實際使用。
4. 兩側大房型之單元陽台太小，恐不敷使用。

## 五、所有權人—財政部國有財產署北區分署(53-5 地號等 24 筆土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業於 108 年 6 月 20 日公布修正，爰請實施者修正事業計畫書第 20-1 頁國有

土地處理方式如下：

- (1) 本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 53-5、57、57-6、57-7、57-8、57-9、57-10、57-11、57-12、57-13、57-22、57-23、57-25、57-26、57-27、57-28、57-29、95、109、109-7、109-9、109-11、109-13、109-14 地號 24 筆國有土地，面積合計 478 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,248 平方公尺之 21.26%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
- (2) 另依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - i. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
  - ii. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
  - iii. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

乙、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

2. 本案合法建物拆遷安置費用提列 46.1 個月、貸款利息期間提列 52.1 個月，建請依審議通案以 36 個月提列。
3. 本案國有土地比例 21.26%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，惟本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 47.63%，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，調降相關費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本分署前以 108 年 9 月 26 日台財產北改字第 10800265880 號函及 108 年 11 月 29 日台財產北改字第 10800336750 號函復實施者案內國有土地涉租賃、合法及違章建物占用後續處理方式，另有關占用戶之處理，請實施者本於都市更新實施者權責，依都市更新條例等相關規定處理。
5. 本案前經貴府都市發展局 108 年 1 月 29 日北市都企字第 1083009054 號函評估國有土地規模尚符該市公共住宅選取原則，爰請貴府循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新進程及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

#### 六、所有權人—臺北市政府財政局（39、94 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）

1. 第拾肆章拆遷安置計畫：請檢附合法建築物拆遷安置費租金提列標準之佐證資料，另本案提列拆遷安置費以 46.1 個月計算，高於一般審議案例 36 個月，請調降。
2. 第拾伍章財務計畫：
  - (1) 事業計畫第 15-3 頁，高樓層結構設計委外審查費用請依

「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」  
辦理後提請審議。

- (2) 事業計畫第 15-3 頁，建築師規劃設計費表 15-4 費率 300 萬元—1500 萬元級距誤植，請修正。
- (3) 事業計畫第 15-3 頁，請檢附都市更新規劃費實際合約影本佐證。
- (4) 事業計畫第 15-3 頁，更新前測量費及交通影響評估費請以實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。
- (5) 事業計畫第 15-4 頁，辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人較容積移入前有利，請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並分析容積移入前、後對土地所有權人之影響(包含共同負擔比例、更新後價值及更新後土地持分)。另請提供容積買賣契約文件佐證。
- (6) 事業計畫第 15-5 頁，本案提列貸款期間 52.1 個月，高於一般審議案例 36 個月及拆遷安置期間 46.1 個月，請合理調降。
- (7) 事業計畫第 15-5 頁，印花稅提列項目中屬政府規費者，不應提列，請確認。另讓售不動產契據之印花稅記載「更新後由都市更新會分回折價抵付之不動產，……」文字是否有誤植，請釐清。
- (8) 事業計畫第 15-6 頁，公有土地不辦理信託，請提供信託費用提列相關證明文件。
- (9) 事業計畫第 15-6 頁，本案公有土地比例高達 33.98%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比達 47.63%，請調降。另事業計畫第 15-7 頁更新期間加成率計算有誤，請修正。

### 3. 其他：

- (1) 本案建築規劃包含圍牆及排水溝，請於平面圖上標明位置。

- (2) 本案市有土地參與更新後分回房地將提供本府都市發展局作社會住宅使用，請實施者檢視規劃房型是否應符合社會住宅房型比例並儘速依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」建築規劃設計檢送規劃圖說予都市發展局審視。
- (3) 請於事業計畫加註有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
- i. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
  - ii. 實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (4) 請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及未來規劃設置位置。

**七、 規劃單位—振皓工程顧問股份有限公司（張哲銘規劃師）：**

1. 公有土地約佔更新單元面積比例之 33%，因近年政策因素，公有土地管理機關分回之單元多做為社會住宅使用。
2. 因規劃設計及建材結構不同，成本負擔較報核時多，但更新後售價亦提高，反而地主所分回之價值較報核版多約 1 億元。另成本係依臺北市都市更新相關規定提列，後續仍以審議會通過為準。
3. 有關建築設計相關內容（平面、管道間、陽台出入口等等），規劃團隊再行研議後回覆。
4. 有關所有權人未與實施者簽署合建契約者，屬權利變換戶以權利變換方式實施。

5. 本案係採事權分送，且建築規劃地上 23 層地下 5 層，包含預估施工期間，有關審議期間規劃團隊將盡力加速推動。
6. 建材設備最高為三級，本案以最高等級之建材規劃設計。

#### 八、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有土地與合法建築物所有權人尚未表達意願及於公聽會表達意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 更新單元範圍西南側建築物套繪圖重疊部分，請洽建管處釐清，詳圖 5-3(萬隆段一小段 53-2(部分)及 53-5 地號)。
3. 容積獎勵部分：
  - (1) △F5-1 請補充供非住宅使用空間之檢討及申請上限之說明。
  - (2) 請補充容積移轉設置之回饋空間。
4. 建築設計：
  - (1) 車道出入口設置於羅斯福路上，與原劃定構想設置於汀洲路四段 23 巷不符，請檢討說明並補充交通影響及合理性。
  - (2) 1 層配置圖請補充圍牆位置，並補繪剖面圖及檢討透空率。
  - (3) 補繪轉管位置圖，並納入後續權變計畫估價檢討；補繪 1:3.6 之高度限圖並依建築技術規則檢討。
  - (4) 屋頂框架宜依審議原則調降至 6 公尺以下。
  - (5) 現有巷道廢止位置圖請補充標示寬度及範圍。
  - (6) 本案公有土地分回社會住宅部分建議先洽臺北市政府都市發展局確認設計。
  - (7) 23 層整層規劃管委會空間，請檢討說明合理性。
5. 選配原則中「本案採協議合建方式辦理之所有權人依協議內容選配。」與規定不符，建議刪除。
6. 財務計畫：
  - (1) P. 15-1 營建費用物價指數時間有誤，請釐清修正。

(2) 人事、銷售及風管費用以上限提列，請補充說明。

(3) P. 15-11 現金流量表未列拆遷補償費，請釐清修正。

7. 住戶管理規約宜針對規劃內容(旅館部分)補充說明。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。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 3 時 30 分）

臺北市政府辦理 浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」

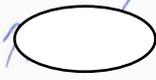
公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：109 年 9 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、公聽會場所：萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 116 巷 47 之 12 號地下室）

三、公聽會主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛  紀錄：李俊學

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
專家學者 簡委員裕榮				<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市文山區公所				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市文山區萬年里里長				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財政部國有財產署				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財政部國有財產署北區分署				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市政府財政局		A22168 	098321 	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
臺北市稅捐稽徵處文山分處	張梅娟 陳淑		092243 <input type="text"/> 099065 <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
臺北市政府文化局				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市政府都市發展局				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：109 年 9 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、公聽會場所：萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 116 巷 47 之 12 號地下室）

三、公聽會主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

紀錄：李俊學

四、受通知人簽到：

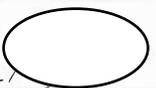
姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地及合法建築物所有權人					
于○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
于○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
王○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
吳○	吳○	J10181○		098857○	<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
呂○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
初○	初○	V10110○		098875○	<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
初○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
周○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○	林○	A12136○		091866○	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
顏○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
邱○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周韋碧雲					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
游○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○	林 	A10331 		2932 	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
柳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
倪○○	倪				<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
孫○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
徐○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
高○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
高○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
高○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
張○○	張				<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
張○○	張 	A12130 		09100 	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	8201		093321	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	A2089	台北市復興北路0805號	093225	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	A2029		09288	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	A12114		091946	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	A12089		09323	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○	陳○○	71043		093700	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
游○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃○○	黃○○	A10447		090117	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
黃○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
蔡○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
蔡○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
鄭○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
賴○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
賴○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
戴○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
謝○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>他項權利人</b>					
保證責任臺北市 第七信用合作社					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
華南商業銀行 股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
第一商業銀行 股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
臺灣銀行股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陽信商業銀行股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
板信商業銀行股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
合迪股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>囑託限制登記機關</b>					
臺北市政府地政局					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
法務部行政執行署臺北行政執行處(臺北分署)					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺灣臺北地方法院民事執行處					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
違建戶					
初					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
朱					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
朱					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
吳					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
符					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
姜					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
張○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
李○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
藍○○○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
其他已知之利害關係人					
賴○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
花旗(台灣)商業銀行股份有限公司					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳○○					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
<b>實施者</b>					
浩霆置業股份有限公司		7110430		093700	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>規劃單位</b>					
振皓工程顧問股份有限公司		A12348	台北市忠孝路	093569	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
建築師事務所		N12488	同上	02-8111	男
李天鐸建築師事務所		L12228	台北市忠孝路二段	091619	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
<b>估價師事務所</b>					
宏大不動產估價師聯合事務所		T12434		0938870	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：109 年 9 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、公聽會場所：萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 116 巷 47 之 12 號地下室）

三、公聽會主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

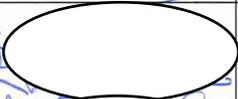
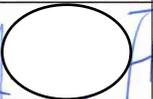
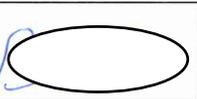
紀錄：李俊學

四、其他到場人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
周	中華航空	C12058	新北市汐止區新昌路	098829	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王		A 22136	台北市羅斯福路4段	09521	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
王		K 2210	中研區健行路	091064	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
陳		A 22090	台北市文山區羅斯福路4段	093133	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
周		A 12054	新北市中和區自強路	091170	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
楊	東村	A12105	三新街翠華街	2982	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
張	同上	F12358	同上	同上	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
楊		A22694	台北市汀州路4段	09398	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
林		K20125	台北市普濟街 三F	092834	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
王		A22136	文山區育英街 3F	095363	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		A22136	台北市羅斯福路5段	09526	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
王		Q12236	同上	同上	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王		A12737	台北市羅斯福路4段 巷	022935	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		A12749	台北市汀州路(段)	092523	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王		B10113	台北市羅斯福路5段 巷	095561	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		A12147	台北市文區公館街	098206	<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

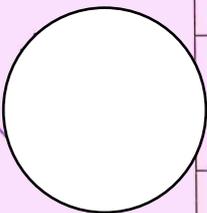
四、其他到場人簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	身分證字號	連絡電話	備註
陳 	台北市羅斯福路 	A1207 	092189 	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
劉 	" 	F221 	092083 	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

會議日期	中華民國 109 年 9 月 30 日 (星期三) 14 時 30 分
案由	<input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 <u>文山</u> 區 <u>萬隆</u> 段 <u>一</u> 小段 <u>35</u> 地號 等 <u>76</u> 筆土地都市更新 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計畫案、 <input type="checkbox"/> 權利變換計畫案、 <input type="checkbox"/> 事業計畫及權利變換計畫案

\*字體請端正書寫，以利辨識

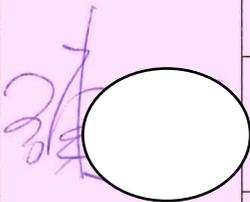
第 1 輪

次序	發言人簽名	項目	資料
1		身 份	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input checked="" type="checkbox"/> 無
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	

會議日期	中華民國 109 年 9 月 30 日 (星期三) 14 時 30 分
案由	<input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 <u>文山</u> 區 <u>萬隆</u> 段 <u>一</u> 小段 <u>35</u> 地號等 <u>56</u> 筆土地都市更新 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計畫案、 <input type="checkbox"/> 權利變換計畫案、 <input type="checkbox"/> 事業計畫及權利變換計畫案

\*字體請端正書寫，以利辨識

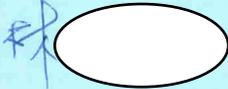
第 1 輪

次序	發言人簽名	項目	資料
1		身 份	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input checked="" type="checkbox"/> 無
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委託人_____ <input type="checkbox"/> 委託書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	

會議日期	中華民國 109 年 9 月 30 日 (星期三) 14 時 30 分
案由	<input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 <u>文山</u> 區 <u>萬隆</u> 段 <u>一</u> 小段 <u>35</u> 地號 等 <u>56</u> 筆土地都市更新 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計畫案、 <input type="checkbox"/> 權利變換計畫案、 <input type="checkbox"/> 事業計畫及權利變換計畫案

\*字體請端正書寫，以利辨識

第 1 輪

次序	發言人簽名	項目	資料
1	林 	身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代表: <u>林 </u>
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input checked="" type="checkbox"/> 無 代號 <u>3</u>
		通訊地址	<u>台北市</u>
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。 代號
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。 代號
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人
		書面意見	<input type="checkbox"/> 有，編號_____ <input type="checkbox"/> 無。 代號
		通訊地址	
		聯絡電話	

備註：

代號「1:證人」、「2:鑑定人」、「3:其他第三人」

## 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：洪千惠 (02)27814750分機  
1518

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年9月26日  
發文字號：台財產北改字第10950012960號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府為濔霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段35地號等56筆土地都市更新事業計畫案」訂於109年9月30日舉辦公聽會一案，本分署不克派員參加，請查照。

說明：

- 一、依貴府109年9月1日府都新字第10970088363號函辦理。
- 二、茲提供本分署意見如下：

(一)「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業於108年6月20日公布修正，爰請實施者修正事業計畫書第20-1頁國有土地處理方式如下：

- 1、本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段53-5、57、57-6、57-7、57-8、57-9、57-10、57-11、57-12、57-13、57-22、57-23、57-25、57-26、57-27、57-28、57-29、95、109、109-7、109-9、109-11、109-13、109-14地號24筆國有土地，面積合計478平方公尺，占本案更新單元總面積2,248平方公尺之21.26%，依財政部108年6月20日公布修正之「都市更

臺北市政府 1090928



\*AAAA1090140644\*

新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2、另依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(1)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。

(2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

電子文  
騎

8



乙、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(二)本案合法建物拆遷安置費用提列46.1個月、貸款利息期間提列52.1個月，建請依審議通案以36個月提列。

(三)本案國有土地比例21.26%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，惟本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達47.63%，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，調降相關費用，以維護土地所有權人權

(四)本分署前以108年9月26日台財產北改字第10800265880號函及108年11月29日台財產北改字第10800336750號函復實施者案內國有土地涉租賃、合法及違章建物占用後續處理方式，另有關占用戶之處理，請實施者本於都市更新實施者權責，依都市更新條例等相關規定處理。

(五)本案前經貴府都市發展局108年1月29日北市都企字第1083009054號函評估國有土地規模尚符該市公共住宅選取原則，爰請貴府循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新進程及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

正本：臺北市政府

副本：



## 臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央  
區7樓  
承辦人：林宛萱  
電話：02-27208889/1999轉1171  
傳真：27595666  
電子信箱：wanhsuan@mail.taipei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年9月24日  
發文字號：北市財開字第1093006091號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段35地號等56筆土地都市更新事業計畫案」公開展覽及公聽會一案，請查照。

說明：

一、依本府109年9月1日府都新字第10970088363號函辦理。

二、經檢視事業計畫書內容，本局意見如下，請實施者配合修正與說明：

(一)第拾肆章拆遷安置計畫：請檢附合法建築物拆遷安置費租金提列標準之佐證資料，另本案提列拆遷安置費以46.1個月計算，高於一般審議案例36個月，請調降。

(二)第拾伍章財務計畫：

1、事業計畫第15-3頁，高樓層結構設計委外審查費用請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議。

2、事業計畫第15-3頁，建築師規劃設計費表15-4費率300



萬元-1500萬元級距誤植，請修正。

- 3、事業計畫第15-3頁，請檢附都市更新規劃費實際合約影本佐證。
- 4、事業計畫第15-3頁，更新前測量費及交通影響評估費請以實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。
- 5、事業計畫第15-4頁，辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人較容積移入前有利，請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並分析容積移入前、後對土地所有權人之影響（包含共同負擔比例、更新後價值及更新後土地持分）。另請提供容積買賣契約文件佐證。
- 6、事業計畫第15-5頁，本案提列貸款期間52.1個月，高於一般審議案例36個月及拆遷安置期間46.1個月，請合理調降。
- 7、事業計畫第15-5頁，印花稅提列項目中屬政府規費者，不應提列，請確認。另讓售不動產契據之印花稅記載「更新後由都市更新會分回折價抵付之不動產，.....」文字是否有誤植，請釐清。
- 8、事業計畫第15-6頁，公有土地不辦理信託，請提供信託費用提列相關證明文件。
- 9、事業計畫第15-6頁，本案公有土地比例高達33.98%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比達47.63%，請調降。另事業計畫第15-7頁更新期間加成率計算有誤，請修正。

(三)其他：

- 1、本案建築規劃包含圍牆及排水溝，請於平面圖上標明位置。
- 2、本案市有土地參與更新後分回房地將提供本府都市發展局作社會住宅使用，請實施者檢視規劃房型是否應符合社會住宅房型比例並儘速依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」建築規劃設計檢送規劃圖說予都市發展局審視。
- 3、請於事業計畫加註有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
  - (1)本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
  - (2)實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- 4、請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及未來規劃設置位置。

正本：臺北市都市更新處

副本：



## 臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央  
區7樓  
承辦人：林宛萱  
電話：02-27208889/1999轉1171  
傳真：27595666  
電子信箱：wanhsuan@mail.tapei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年9月24日  
發文字號：北市財開字第1093006091號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關浩霆置業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段35地號等56筆土地都市更新事業計畫案」公開展覽及公聽會一案，請查照。

說明：

- 一、依本府109年9月1日府都新字第10970088363號函辦理。
- 二、經檢視事業計畫書內容，本局意見如下，請實施者配合修正與說明：

(一)第拾肆章拆遷安置計畫：請檢附合法建築物拆遷安置費租金提列標準之佐證資料，另本案提列拆遷安置費以46.1個月計算，高於一般審議案例36個月，請調降。

(二)第拾伍章財務計畫：

1、事業計畫第15-3頁，高樓層結構設計委外審查費用請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議。

2、事業計畫第15-3頁，建築師規劃設計費表15-4費率300



萬元-1500萬元級距誤植，請修正。

- 3、事業計畫第15-3頁，請檢附都市更新規劃費實際合約影本佐證。
- 4、事業計畫第15-3頁，更新前測量費及交通影響評估費請以實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。
- 5、事業計畫第15-4頁，辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人較容積移入前有利，請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並分析容積移入前、後對土地所有權人之影響（包含共同負擔比例、更新後價值及更新後土地持分）。另請提供容積買賣契約文件佐證。
- 6、事業計畫第15-5頁，本案提列貸款期間52.1個月，高於一般審議案例36個月及拆遷安置期間46.1個月，請合理調降。
- 7、事業計畫第15-5頁，印花稅提列項目中屬政府規費者，不應提列，請確認。另讓售不動產契據之印花稅記載「更新後由都市更新會分回折價抵付之不動產，.....」文字是否有誤植，請釐清。
- 8、事業計畫第15-6頁，公有土地不辦理信託，請提供信託費用提列相關證明文件。
- 9、事業計畫第15-6頁，本案公有土地比例高達33.98%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比達47.63%，請調降。另事業計畫第15-7頁更新期間加成率計算有誤，請修正。

(三)其他：

- 1、本案建築規劃包含圍牆及排水溝，請於平面圖上標明位置。
- 2、本案市有土地參與更新後分回房地將提供本府都市發展局作社會住宅使用，請實施者檢視規劃房型是否應符合社會住宅房型比例並儘速依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」建築規劃設計檢送規劃圖說予都市發展局審視。
- 3、請於事業計畫加註有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
  - (1)本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
  - (2)實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- 4、請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及未來規劃設置位置。

正本：臺北市都市更新處

副本：

