

# 親家地產股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區懷生段一小段 32 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案及變更權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：109 年 7 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由親家地產股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區懷生段一小段 32 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」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，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長邱于真，今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會簡委員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現場回應並納入計畫書內說明，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。會議流程會請實施者做 15 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 5 分鐘發

言時間

## 二、臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見主持人代為宣讀）：

經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之友宏不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

### （一）事業計畫書：

#### 1. 財務計畫：

- （1）頁 14-8，表 14-6-1 請說明占有他人舊有違章建築戶前由原實施者敦寶建設股份有限公司負責安置之方式，另受安置人得否變更為親家地產股份有限公司，請都更處協助確認釐清。
- （2）頁 15-6，本案營建費用單價之物價指數調整請檢附佐證資料，俾利檢核。
- （3）頁 15-14，自有資金貸款利息計算，請依提列規定以郵政儲金一年期定儲利率之大額存款利率計算，另貸款利率請檢附佐證資料以利檢核。
- （4）頁 15-14，承攬契據印花稅之提列，依財政部 85 年 8 月 23 日台財稅第 851915494 號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算。
- （5）頁 15-14，土地所有權人分配房屋之營業稅，請依更新後土地所有權人分配房屋權利變換計畫核定價值（扣除現地安置面積價值）計算。
- （6）本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，請實施者調降。另廣告銷售管理費中有關實施者實際分配之單元及車位總價值為 1,667,871,112 元，惟依權利變換計畫書表 16-3-1 所示

為 1,639,771,112 元，請釐清後修正。

## 2. 其他意見

- (1) 頁 20-2，其他應加表明之事項，請加註「有關臺北市政府財政局分回房地完成產權登記，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) 頁附錄二-1，「經常管理費」請修正於管委會成立後依規約收取。
- (3) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼幫浦機械室或水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。

(二) 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(三) 領銜估價師友宏不動產估價報告書

1. 頁 42，「臨路面寬」調整率與其他調整項目相比調整率過小，建議增加。
2. 頁 42，「宮廟」項目僅 162-3 地號土地予以修正，惟本案各地號土地皆鄰近該宮廟，建議刪除該比較項目。
3. 頁 52，住宅比較標的 5、6 皆為屋齡 4-5 年，且比較標的 5 位於松山區，又比較標的建坪單價皆介於 92-98 萬元偏低，經查周邊實價登錄案件建坪單價多介於 110-130 萬之間，更新後價值顯有低估情形，請予合理調高，以維地主權益。

## 三、臺北市政府文化局(書面意見主持人代為宣讀)：

查旨揭基地範圍無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

## 四、學者專家一簡委員裕榮：

1. △F5-1 補充說明變更前後對周邊環境貢獻比較。
2. △F5-3 變更後安東街 35 巷車道東側人行道與鄰地是否為連續？請補充。
3. 請補繪轉管位置並納入估價報告書進行檢討。
4. 請補繪 1 層零售業空調主機位置，並依土管相關規定釐清與 1 層夾層一般事務所兩者間的空間性質。
5. 請補充植栽覆土深度。
6. 本案變更後住宅戶數由 30 戶變更為 106 戶，但汽車車位規劃由 62 輛變更為 59 輛，宜檢討說明。
7. 估價報告書請補充 1 層零售業及 1 樓零售業與 2 樓一般事務所事務所連續性的使用空間，其估價條件為何？
8. 事業計畫第 20 章其他應加表明之事項宜釐清是否為都市更新條例範圍。

#### 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（上午 9 時 51 分）