

擬訂臺北市信義區信義段二小段 35 地號等 29 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會會議記錄

- 一、時間：中華民國 114 年 2 月 24 日（星期一）下午 2 時
- 二、地點：大仁區民活動中心（臺北市信義區福德街 86 號 3 樓）
- 三、與會人員：詳如簽到簿
- 四、主席：士林開發股份有限公司

（委託冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全）

- 五、紀錄：冠霖都市更新事業股份有限公司 徐培芬

六、主席致詞：

大家好，今日舉辦「擬訂臺北市信義區信義段二小段 35 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會，我是冠霖都市更新事業股份有限公司總經理林育全，受實施者士林開發股份有限公司委託擔任會議主席及主持人。今日與會來賓有代表臺北市都市更新處之社團法人臺北市都市更新整合發展協會顧玉珊小姐，專家學者葉玉芬估價師、PGA 周簡建築師事務所、連邦、中華徵信以及政大不動產估價師聯合事務所三家估價單位。

本次公聽會係依都市更新相關法令規定辦理，已於十天前以雙掛號通知所有權人並副知臺北市都市更新處，並張貼公告於安康里辦公處公佈欄。今日會議程序是由規劃單位、建築師及估價師簡報本案案情後，進行綜合討論與意見交流，歡迎各位提問，最後請專家學者給予本案指導。

七、規劃單位報告一冠霖不動產顧問股份有限公司：

本案採自行劃定更新單元與事業計畫及權利變換計畫併同辦理，實施者為士林開發股份有限公司，實施方式為權利變換。本案於事業計畫同意書收取人數及面積皆超過八成同意後檢具相關文件即啟動報核程序，經過相關審議後將由臺北市政府核定發布實施。

更新單元位於信義區忠孝東路五段 236 巷 27 弄以南、忠孝東路五段 236 巷 37 弄以東、虎林街 164 巷以北及虎林街 164 巷 60 弄以西所圍街廓之東南側，範圍內共 29 筆土地，面積為 3,740 平方公尺。

選配文件已於 114 年 2 月 10 日併同公聽會通知以雙掛號方式寄出，選配期間為 114 年 2 月 11 日至 3 月 13 日下午 5 時止，請親送或掛號郵寄至士林開發股份有限公司（臺北市士林區中山北路六段 90 號 8 樓）周韋伶小姐收，有關都市更新事業計畫及權利變換計畫案詳簡報資料（略）。

八、建築設計單位報告—PGA 周簡建築師事務所：

本案建築規劃 1 棟地上 24 層、地下 4 層 SC 鋼骨造建物，一樓至二樓規劃一般零售業及一般事務所 7 戶、宗祠宗教建築 1 戶；三樓規劃為管委會使用空間；四至二十四樓規劃住宅單元 210 戶，總樓地板面積為 31,335.68 平方公尺。本案實設汽車停車位 205 部，機車停車位 206 部，有關建築規劃設計內容詳簡報資料（略）。

九、估價單位報告—連邦不動產估價師聯合事務所（領銜）：

本案係依據都市更新權利變換相關法令規定進行估價，評估內容為更新前各權利人之權利價值、價值比例以及更新後每個分配單元之權利價值。評價基準日訂於民國 113 年 12 月 16 日，本次評估更新後價格於店面部分以「1F-R1」作為比準單元，住宅以「10F-A10」作為比準單元，停車位以編號「150」作為比準單元，有關估價內容詳簡報資料（略）。

十、綜合討論

（一）虎林街 164 巷 60 弄 5 號二樓 陳■■■先生

為何我這一戶的估價會比三、四樓便宜？

（二）虎林街 164 巷 60 弄 3 號 宋■■■先生

- 1.我查詢了虎林街這半年以來實價登錄，一樓店面和樓上的成交價錢比例應是 1.458311，但是你們比準戶資料只有 1.321839，嚴重影響到一樓地主的權益。
- 2.目前共同負擔比高達 46.68%，我查詢到這半年來臺北市都市更新案共負比大多在 40%以下，目前本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費等等皆以法規上限提列，請說明合理性及必要性。

（三）忠孝東路五段 37 弄 31 號 3 樓 洪■■■小姐

- 1.拆遷安置費提列了 44.8 個月，計算期間是由權利變換計畫實施的時間一直到產權登記，並以施工期間為計算標準，但簡報第 19 頁寫計畫核定公告到使照取得需要 70 個月，落差了 23 個月，請釐清計算標準。
- 2.簡報第 16 頁財務計畫公共設施費用項下包含地上物拆遷補償費，但僅提列 7 萬，是否合理？在整個報告中也沒有看到其他拆遷補償費的提列，建議財務計畫的細項詳盡揭露給地主檢視合理性跟必要性。
- 3.選配原則訂定更新後 A1、A5、A6、A11 單元是由原位置住戶有優先選配的權利，但這樣會排擠掉中間住戶選配的權利，因為中間都是規劃小平數，假如我們跟這 4 個角間的房屋有衝突的話，中間的屋主會處於弱勢，可能會選不到更新前同樣居住坪數的房子。
- 4.選配原則沒有在法定文件裡訂定，這未來的程序面都會被挑戰，影響屋主選配穩定性及公平性。

(四) 虎林街 164 巷 60 弄 21 之 2 號 闕■■■小姐

- 1.請問有無更新前估價 35~40 地號的資料？
- 2.我們坪數比較小，若要選 4 個角間會需要補錢，但之前實施者回答不知道我要補多少錢，說要等到最後定了才知道，但我怎麼可能要簽同意書卻不知道我要付多少錢，且金額落差可能是 900 萬到 1500 萬，是否可以明確解答？

(五) 忠孝東路五段 236 巷 37 弄 43 號四樓 江■■■小姐

- 1.你們有選定估價比準戶及比準車位，請說明是如何選定的？
- 2.比準戶和比準車位實際權利變換之間的權利是怎麼計算的？
- 3.如何將其他戶和比準戶及比準車位做比對？
- 4.為何要設計成 1 層十戶，還設計 2 個小坪數不能選的 A8、A9 戶？

(六) 虎林街 164 巷 60 弄 7 號三樓 樂■■■先生

- 1.範圍內有 3 筆道路用地，要怎麼處理？
- 2.我面臨虎林街 164 巷屬於樓上層，現在都是規劃小的坪數我們又不能選，我們又沒有優先選角間的權利，可能選不到現有的戶型。

(七) 虎林街 164 巷 60 弄 21 之 1 號 陳■■■小姐

為何小坪數房型無法設計三房？目前兩房的設計裡面幾乎都沒有採光，可否說明？

(八) 虎林街 164 巷 60 弄 11 號 顏■■■先生

你們估算我的權利範圍太少，我不同意，我不想都更。

(九) 忠孝東路五段 236 巷 37 弄 41 號 陳■■■先生

- 1.目前已完成財務計畫，是否可以把第 1 次公開銷售的目標寫出來，讓我們知道找補的範圍？
- 2.如果在選屋之後無法協調或處理的情況下須抽籤，是不是意味著我只能抽比我權值還小的房型？

(十) 虎林街 164 巷 60 弄 9 號三樓 鄭■■■小姐

- 1.本案是依法規規定必須設計這麼大的綠化空間嗎？
- 2.更新後 210 戶但電梯只有設計 4 輛，符合法律規定嗎？
- 3.設計地上 24 層樓地下 4 層樓是合乎安全規範的嗎？

(十一) PGA 周簡建築師事務所 王承中建築師

- 1.依據臺北市及都更法規須留設綠化及人行步道空間，另本案屬第三種住宅區，建蔽率 45%，依法其餘 55%須做綠化，故建物面積看似較小，但除了綠化規定及都更獎勵外，其餘面積都是做到滿，且爭取的獎勵都是回饋到各位身上。
- 2.電梯數越多相對公設比會較高。目前設置了 4 座電梯皆是 17 人用，速度

也都是至少 120 米/分鐘以上，在規劃設計的過程也有請電梯廠商依戶數計算最佳等候時間，而且住戶之尖峰使用時間不一定相同。

- 3.地上 24 層地下 4 層之結構安全性請大家放心，因為本案建築師要簽證，建商也要掛保證，所以絕對是符合法規的，且鋼骨構造且平面工整，未來申請執照時所有的結構都會經由專家學者審查。
- 4.目前設計 22 坪算是較小的坪數，扣掉公設後平面不大，例如 A7 戶面寬差不多 8 公尺以上，基本上 2 個房間及 1 個大的客餐廳，全部主要空間都是有採光的。一般市場上，目前台北市 20 坪到 25 坪的區間大概都是設計兩房，22 坪要做三房是困難的。

(十二) 冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理

- 1.選屋原則未來皆會在事業計畫中詳細載明，實施者沒有限縮大家選配，一般選配原則會讓地主就優先選原面向房屋。
- 2.要滿足每人的需求較困難，故制定選屋原則讓原坪數較大的住戶優先選邊間大戶，但實際上戶數是依當時初步調查設計，數量應是足夠的，所以權值較低地主可能要優先選較低樓層，權值高的地主可以選高樓層，不想回來住的地主要考慮的是好賣的市場產品。
- 3.地主只要在權值 110%範圍內選屋，不需實施者同意就可以選房子，但若選超過 110%，在第一輪就沒有資格參加選配，必須要向實施者另外協商，公開銷售價一般是等到好幾年後程序完成才會決定。
- 4.共同負擔的金額都是依據 113 年的提列標準計算，審查內容合理性與必要性是審議會的權責，如果送審後審議會認為共負比不合理，實施者會反應與調整。
- 5.都市更新案都是以估價基準日來做為評價基礎，因為近幾年物價飆升，無法將幾年前報核的案子作為比較標的。本案一路走來全部都是公開透明作業，之後交由政府審查，請地主放心。
- 6.有關個人估價權值問題，歡迎各位於未來公辦公聽會等任何場合表達意見，主張您的權益，權利變換內容將交由政府機關的權變小組審議。

(十三) 連邦不動產估價聯合事務所 連琳育估價師

- 1.同棟的採光、面積等條件都一樣，依據樓層別效用比的概念，我們評估 3 樓、4 樓是 100%，2 樓是 101%，經檢視本案目前 2 樓價值都比 3 至 5 樓高。
- 2.更新前價值是參考採取的案例並考慮更新前商效與附近狀況進行估算，本案目前評估虎林街 164 巷 60 弄 3 號 1 樓 115 萬，樓上是 1 坪 87 萬，此估值未來會經過審議會審議結果進行相關的回應與調整。
- 3.本案有評估 A 宗地(35~40 地號)，僅因 A 宗地產權狀況與 B、C 宗地並無明顯不同，故並無特別訂定估價條件，估價時同樣是評估 A 宗地內六

塊土地價值，並依臨路及採光情形進行相關修正。

- 4.更新後比準戶，目前我們評估出來是一樓 115 萬，樓上是 87 萬，其他 116 戶店面的部分會考慮面積、是否為邊間及面公園等因素，目前評估北側商效較好，南側有面公園，因此會進行個別差異的調整。樓上層公寓以樓層別效用比進行垂直評估，水平評估會考慮面積、採光、有無面公園、出入口、臨路以及棟距等去進行價格調整。更新後同樣依調整率評估每戶價值，現在市場上新住宅面積反映於價格上，坪數越小單價越高，本案有 20 幾坪的小房型，因此單價較高。另外針對有設置機電設備及緩降機的戶別，價格也會進行折減。車位依照樓層、尺寸大小及停車難易度調整價格。
- 5.本案後續由權利變換小組進行審查，送審後會參採所有專家委員的意見，本日地主提及有關權值的意見也都會記錄在回應意見綜理表內，未來委員會進行相關內容審查。

十一、專家學者 葉玉芬估價師

- 1.考慮地主人數眾多，建議實施者未來另尋更適宜的會議場地。
- 2.後續都市更新審議委員會將針對建築規劃、財務計畫以及估價相關內容之合理性與必要性進行審議，由各領域專家學者為各位把關。
- 3.更新前後整套的估價過程非常繁瑣，估價師會製作估價報告書讓審議委員參閱，內容載明每一戶是如何評定價格高低，估價師須依照估價審議委員會意見進行說明或配合修正。
- 4.不論有無同意都市更新，每個人皆可參與選配。目前地主應分配的價值之後都會經過審議而可能變動，現階段為完成選配，地主可以先依應分配價值上下 10%做區間價值的試算，才能知道可以選哪個範圍的房屋，若有任何選配相關問題建議直接詢問實施者及規劃團隊。
- 5.選配原則並不是沒有法定文件，未來是必須載明於事業計畫的。
- 6.本案包含道路用地並參與權利變換分配，建議將簡報第 50 頁更新前面積納入道路用地面積。
- 7.若今日意見未表達完全，可以文字記錄寄到臺北市都市更新處，提供予實施者及規劃團隊進行回覆。

十二、臺北市都市更新處代表 顧玉珊小姐

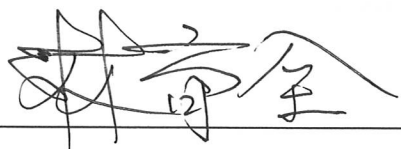
地主可依實施者提供之個人權值表搭配更新後各戶價格，計算自己找補的金額，若有問題請盡快與實施者溝通，也可電話諮詢臺北市都市更新處，後續報告書送審後還會舉辦公辦公聽會、聽證及正式審查會議，屆時地主可以提供意見予委員參考。

十三、會議結論：

本次會議所有權人及學者專家意見，將納入事業計畫及權利變換計畫做為審議會審查參考。另於都市更新審查過程中，如各位還有其他建議可採書面方式表達，今日公聽會謝謝各位參與。

(散會時間：下午4時)

主席：



紀錄：



擬訂臺北市信義區信義段二小段 35 地號等 29 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會照片

