

**「臺北市大安區辛亥段四小段61地號等28筆土地公辦都市更新」公開徵求出資人招商案
【招商說明會意見回復綜理表】**

序號	提問內容	本中心回應
1	協助開闢單元範圍外計畫道路(93地號及102地號)，是否得以容積移轉方式，協助開闢。	<p>1. 本案不限制申請容移，若有申請容積移轉，應參酌「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明二十三、(三)注意事項規定說明容積移轉前、後效益分析。</p> <p>2. 次由於93地號所有權人同時持有基地範圍內92地號土地，如容積移轉至本基地內，則應另行考量容積移轉對該土地所有權人於更新前後權利價值估算之影響。</p>
2	P23 興建成本費用負擔，有提到「管理服務費用」6千八百萬元，及「中央都市更新基金投資回收費用」1億4百零6萬元，得以計入共同負擔之管理費用項目，但因現階段之提列標準均有上限成數限制，是否得以新增項目提列。	<p>1. 「管理服務費用」及「中央都市更新基金投資回收費用」之總額係以本中心先期規劃共同負擔中之「風險管理費用」及「人事管理費用」總和約1/2計列，並請投資人以該二項下吸收支應。</p> <p>2. 是否得新增項目提列，請依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，並需經臺北市都市更新審議委員會審議通過結果為準，惟目前尚無前例。</p>
3	P18 中央都更基金回收10.406W這是何費用？	該費用屬中央都更基金之投資回收，主要用於營建署就本案之相關前期整合及規劃投資，並已依「中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點」報請內政部營建基金管理委員會同意辦理。
4	P5 私有合法建物4504m ² ，拆遷補償及建物殘值如何處理？<屋主是否會多要求>	本案合法建物所有權人得領取拆遷補償、拆遷安置及建物殘值，皆依都市更新條例及臺北市都市更新自治條例及其相關法規辦理，並以臺北市都市更新審議委員會審議通過結果為準。
5	私地主整合情形可否再詳細說明，預計何時可全部協調完成？現地安置坪數？	<p>1. 目前私地主整合情形約有98%已表達願意參與本案，未出具參與意願之所有權人尚無強烈反對意見。後續本中心將協助繼續辦理與私有地主溝通協商作業。</p> <p>2. 現地安置之基隆路二段291巷15號使用人陳00得安置面積以不超過96平方公尺為原則，詳參申請須知P9-10以及附件7-1之協議書內容。</p>
6	倘最後無法完成拆遷(在解約前)，住都中心可提供怎樣的服務或協助？	私有地主後續溝通協商作業將由本中心協助繼續辦理。另如無法完成拆遷，本中心並將依都市更新條例第57條規定申請北市府協調等相關作業。

**「臺北市大安區辛亥段四小段61地號等28筆土地公辦都市更新」公開徵求出資人招商案
【招商說明會意見回復綜理表】**

序號	提問內容	本中心回應
7	台電要求的產品坪數是否有調整的可能?是否能給台電最後期限(以防設計一直調整影響出資者開發時程)。	台電要求產品內容請依本案申請須知1.10.1 (P.13) 相關規定進行規劃，待出資人進場後，本中心將與台電協商合理期限確認相關規劃內容，避免造成時程之延宕。並請參酌本案申請須知附件12-28頁規範變更設計之內容。
8	可否提供地主數值比參考，因有地主要求一定分配坪數。	地主數值相關資料得參考領標之本案公開評選文件電子檔中所附更新估價資料，惟最後仍應依北市府都更審議委員會審議結果為準。
9	公開後，其他地主是否會要求比照？	除本案申請須知及契約草案另有規定外，所有地主之分配皆應依都市更新條例有關權利變換之相關法規辦理，並依北市府都更審議委員會審議結果為準。
10	78-1、78-2地主須於本案簽約後即由出資人承購，若後續因地主整合不順利導致本案解約，該筆土地產權應如何處理?是否可解除該買賣契約?	<p>1. 78-1、78-2地號持分土地所有權人李先生多次表達出售意願，且不考慮參與權利變換。</p> <p>2. 本案設計因地主整合不順利導致解約之下車條款，其效力範圍僅能及於本中心與出資人間之出資契約，尚無法及於78-1、78-2地主與出資人間之買賣契約，自無法以整合不順為由解除買賣契約。</p> <p>3. 本中心招商前置相關作業及契約約定僅能盡力降低廠商風險，但無法完全避免風險，各廠商得負擔之風險程度（例如：無法解除買賣契約）宜請廠商於投標前自行評估，尚祈見諒。</p>
11	有關出資人退場機制(下車條款)，乙方可提出的時間點為何?是否有明確的停損點?(ex:什麼階段之前)	依本案契約草案22.2.4之規定，乙方（出資人）可提出之時間點為甲方（本中心）踐行都市更新條例第57條第2項規定及「臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定之相關程序，仍無法執行權利變換範圍內應該除或遷移土地改良物之拆遷作業後，並請詳參本案出資契約第24章契約之解除或終止規定。
12	商業比例的計算，台電+地主合併計算or分別計算?	依據「台北市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則」，就商業區部分建築至少一樓及二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，故建議本案台電及地主商業比例應分開檢討。

「臺北市大安區辛亥段四小段61地號等28筆土地公辦都市更新」公開徵求出資人招商案
【招商說明會意見回復綜理表】

序號	提問內容	本中心回應
13	小吃店自行搬遷的時間點?是否簽了明確協議?	小吃店曾表示後續會配合本案開工時程辦理搬遷，惟尚無書面協議。
14	申請人的子公司或相關企業實蹟是否可納入出資計畫書?	查本案申請須知8.2.2(1)②規定就申請人團隊實績之規範，指「單一公司(申請人、合作聯盟各成員)及協力廠商」之相關實績，請申請人依前揭規範撰寫出資計畫書。
15	申請須知中所表示同意比例(私有地97.88%，私有合法建物94%)該同意比例是僅以附件中「參與意願書」為依據，還是另有其他的協議?又該上述的私有土地所有權人於出資者確認後表示不同意時，請問實施者(住都中心)有何機制辦理?	1. 本中心與私地主間並無其他協議，所有分配應依本案申請須知內容及都市更新權利變換審議結果為準。 2. 私有地所有權人如於出資者確認後表示不同意，本中心除將再與私地所有權人重申前揭原則外，亦將持續與其溝通協調。
16	101地號右邊占用戶之現金補償金額，是否與左邊(94萬)等比計算來提列?	101地號右邊占用戶之現金補償金額提列，請依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明14、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用規定提列，本中心原則將依該金額為上限與該違占戶進行協調。
17	包租代管的社宅，面積?房型?	臺北市政府財政局於本案都更分回之房地，須先符合社會局提出之需求，提供面積至少380平方公尺(含公設)之身心障礙者社區日間作業設施後，剩餘之面積及價值再規劃包租代管之社宅。
18	安置費用提列是否僅為36戶之合法建物，不含台電?	本案於先期規劃階段所估算之安置費用提列亦包含台電。