

臺中車站附近地區更新地區臺中市中區綠川段三小段9地號等13筆土地

## 千越大樓都市更新會第三次理、監事會議記錄



壹、時間：105年8月9(星期二)下午2時00分

貳、地點：都更會會址(中區綠川西街115-2號1樓)

參、主持人：張○○理事長

肆、出席單位及人員〈詳簽到表〉

案由：一. 報告建築師規劃費財物計劃執行事宜。

說明：7月21日更新會到市政府開進度會報, 附件(二), 會議決議: 1. 所送都市更新事業計畫書相關文件審核無誤後, 將盡速提請都市更新幹事會審議。2. 請更新會盡速整合相關權利人更新意願, 以利後續都市更新之推動。所有的都市更新計畫都跟財務有關, 所以在7月22日開臨時理監事會議跟卓越資產鑑定有限公司簽約, 內容2筆地號和13筆土地的比較。(附件三)

討論及決議:

建築師: 都市更新財務分析評估, 事業計畫已送更新科審查, 張教授有協助, 因內容不夠專業, 目前已與估價師簽約完成, 因此請估價師做財務計畫報告和分析報告, 財務報告整理完畢後, 再送都市更新科審議, 因需有所依據說服台灣大道的六戶簽署參與都市更新同意書, 一直無執行的費用, 目前都是墊款狀況。

張理事長: 目前進度到哪裡? 附件(一)為審核的內容。

林○○理事: 1. 有委員提出, 目前土地有一半容積280為第一種商業區, 一

半容積350為第二商業區, 能否跟市政府要求容積要提升?  
能否全部都改成第二種商業區?

2. 月底要開幹事會議。

3. 財務計畫要做決議。固定開銷和將來蓋房子的費用。

張理事長：

1. 請建築師申請。
2. 不可能大家出錢來建，要請建經公司督導，他們有自己的銀行，跟他們的銀行借錢，做到哪個進度就付款，可用全體更新會的土地去抵押，會結算利息。若無實施者就變成合建，合建是沒有容移，若沒那 6 戶就沒有容移，所以強烈主張 6 戶要併入都更。匯中建設是專門辦理容積移轉的公司，他們會用他們的專業，協助 6 戶如何突破，我們已提供基本資料，匯中建設會提出計畫案。容移土地開放給大家買，剩下的張理事長再買，請大家盡量買容移，比較划算也可分的比多。目前蔡常務有提供容移土地。
3. 都更有跟建築師簽約，內政部和營建署下來的款項都是給建築師。半年來已執行的財務狀況，預估一年支出\$782,400，收入常年會費 422 人一人 1000 元，\$422,000。開辦費到 105/5/10 \$464,618。會員費收入\$24,000，常態支出 \$1,202,461，直到 105/8/9 總代墊\$1,667,079。所有的帳都可查帳，更新會現在有統編，會有會計師作帳。估價師有估價說豐原都更案花一千二百萬，我們的支出是豐原都更案的 15%，請各位幫忙我們順利拿到 480 萬的補助款。

廖○○理事：會員部分有 422 人，會費也不少，要開源。

林○○理事：會費部分我們會盡快收取。

鄭○○(代理人鄭○○)理事：2 樓有人住嗎？為何會有熱水器？

林○○理事：2 樓沒人住，2 樓有馬桶，當初來的時候會漏水，裝熱水器是因為管理員冬天會來洗澡。

鄒○○(代理人林○○)監事：7/11 因颱風擱置，補助款會期被延後四個月，萬一補助款沒下來，這筆錢要從那裡來？是否找實施者，實施者要簽約才可。

鄭○○(代理人鄭○○)理事：1. 所有支出要先有預算，用代墊不是很好的現象。

2. 政府的補助到底有多少也不清楚。

3. 會員目前有 422 位，至今只收 24 位，會員費何時能收齊，差距不要差太多。

4. 每個月開理監事會時提出財務報表、預算和執行，不想讓建築師代墊那麼多，量入為出，開源節流。有緊急需要有時效性的，我們有很多理監事可以當志工。

5. 理監事會議的提案可以先讓大家知道，像 7/22 的臨時理監事會議有那麼緊急嗎？先簽約了錢在那裏都不知

道。

6. 本次會議的討論名稱要改, 改成: 報告建築師規劃費財物計劃執行事宜。

張理事長: 建築師規劃階段, 錢是有政府補助, 只是比較慢。財務不是在這裡討論。都市更新會跟建築師簽的約印給大家(附件四)。政府撥款給建築師多少就是拿多少, 不能再跟都市更新會請款。若是都請不到, 就要去抗議。台灣大道六戶若是有一戶簽約, 就要把六戶併進都更範圍。

案由: 二. 吳○(呂○○)請辭, 由候補監事施○○遞補。

決議: 拍手全數通過。

自由提案: 消防局來說沒做公共消防, 一個月要罰十萬, 一直到都更完成要繳二百萬的罰單, 七樓舞廳, 遊藝場也有有獨立消防, 所以樓上那七戶必須要搬離開。(千越大樓)

決議: 請住戶搬遷。

臨時動議: 招商廠商報告案(○○建設開發股份有限公司)(附件五)

決議: ○○○建設希望投資單位, 意願協議書取得就應付仲介費, 理監事會認為需要具體的投資協議正式簽約後, 才能給付, 雙方在這點尚須再協商建立共識。

伍、16:30 散會

理事長 張憲璋