

## 都市更新會第六次理監事會議記錄



時間：105年11月08日星期二下午4:30

地點：都市更新會（台中市綠川西街115-2號）

主席：張○○ 理事長

出席人員：（如簽到表）

一、主席宣布開會

二、主席致詞：（略）

三、財務報告：（如附件一）

四、工作報告：（張總幹事、戴建築師、楊估價師）

（一）張總幹事：10/29本會張理事長、我及戴建築師，還有市政府都發局賴科長一起到台北營建署做簡報，針對本會所提都更案，原則上審查委員一致通過本案，但建議我們是否重新設計新大樓的外觀，與附近環境相互呼應，還有仔細評估未來經營策略方向，以避免重蹈覆轍，再一次陷入營運危機，辜負了都市變更的美意！

另外，營建署還建議我們對於「權利變更」及「事業計畫書審查」要同步進行，待會兒我們將在「提案討論」議程中提出討論，請各位理監事提供寶貴建議，讓都會案的進行能再更順利一些。

（二）戴建築師：針對營建署建議的二大方向我稍微跟各位理監事說明一下！

1. 營建署有幾位審查委員對於本會都更案的「產品定位」（大樓外觀）、「開發模式」及「經營管理方式」提出多項質疑，並建議參考日本都更的建築物。我建議理事長可以邀請逢甲大學建築系教授等專家學者來演講，希望能凝聚理監事彼此間的共識，確立新大樓之產品定位及經營模式，邁向都更成功大道。
2. 營建署建議我們「權利變更」及「事業計畫書審查」要同步進行，但是台中市政府都發局賴科長還是建議我們先完成「事業計畫書審查」再來做「權利變更」，待會兒我們再請估價師來進一步說明。

3. 新大樓現行規劃 B6~B2 為停車空間、B1~F8 希望能由財團 (ex 微風廣場) 統籌規劃及全方位經營管理、F9~F10 為辦公室及商業空間、F11~F19 規劃為旅館 (因應新車站建構完成將會湧入大量旅客) 由 F1 搭乘專屬電梯直達 F11 接待大廳。

(三) 楊估價師：

1. 所謂「權變」就是「權利變更」，例如 5 坪的土地或 11 坪的建坪價值多少？要算出持有人佔有比率(%)，以股東的概念去換算價值，而非一般人單純的舊換新。
2. 本大樓若不都更確認無法出租，所以本大樓必須要都更。已將台灣大道六戶以「含」與「不含」分二個案子估價及做好財務計畫編列。
3. 都更不單是花錢來蓋、蓋了就賣，我們不是建商，是要以永續經營的角度來規劃，讓住戶變成經營者，但要有統籌企劃的管理單位或公司才能達到永續經營的目的。
4. 都更不一定要到國外取經，若要跟財團合作，可參考他們的牌來設計新大樓外觀及內部細節規劃。
5. 台灣有三大商業仲介公司，建議都更會委託商仲公司去跟財團談合作細節，因為商仲公司有完整企劃說明書，才有辦法說服財團。至於細節內容可跟商仲公司洽談。
6. 本大樓地坪 936.86 平方米，含與不含台灣大道六戶牽涉到「容移」的問題，而且大樓前面道路必須要有 15 米寬，若不含那六戶~台灣大道不算面臨本大樓，只剩綠川西街未達 15 米寬~不符合規定。
7. 經過市場調查評估：新大樓 1F 商場區若含台灣大道六戶~每坪價值 120 萬元 (若不含則只有 100 萬元)、其他樓層若含台灣大道六戶~每坪價值 40 萬元 (若不含則只有 38 萬元)，報酬率從 25 %降為 22.5 %、益本比從 34.67 % 降為 28.62 %，市場價值相差 3~4 億元，所以建議要把台灣大道六戶納入都更案計畫中。

五、提案討論：

提案(一)：都更大樓的產品定位及未來經營策略討論案。

說明：產品定位應明朗化，本大樓大戶持有人很少，大多為小坪數持有，建議單純化，若財團願意以合理價錢購置商業空間就出售，否則萬一財團不承租了，我們將如何處置？(蔡生財)

決議：1. 營建署部分審查委員對於本會都更案的「產品定位」有意見，應重新評估及規劃。

2. 都更案將委由○○建築經理股份有限公司來管理、推動。

3. 都更後將以信託、股票上市自由買賣方式進行管理及經營。

提案(二)：權利變更要同步執行，是否依照營建署都更委員會之建議，委託估價師同時進行審查？

說明：針對「權利變更」及「事業計畫書審查」是否同步進行，若以營建署審查委員的角度當然希望能一起進行，但「事業計畫書」是整體考量而非個人利益，「權利變更」則是針對個人，所以「權利變更」要花較多的時間但不用同意書，「事業計畫書」則需要同意書，若二項同時進行，要取得同意書會變得有困難、徒增麻煩。還有實質者、經營者比較容易跟銀行借貸，實質者變更是小事但卻不用召開公聽會。我建議先完成「事業計畫書審查」再呈送「權利變更」。(楊估價師)

決議：每個月跟台中市政府都發局開會報告都更進度，將來由○○建築經理股份有限公司按部就班執行。

五、臨時動議：(無)

六、自由發言：

鄭○○：聽完估價師詳細評估都更前後之重要性，希望在下個月第七次理監事會議時能提供重點書面資料給所有理監事知道未來走向。

七、主席宣布散會

理事長 張憲璋