

臺中車站附近地區更新地區臺中市區綠川段三小段9地號等2筆土地
更新單元都市更新會

第一屆第四次理事及監事聯合會議紀錄

時間:109年2月19日 下午:13:30

地點:都更辦公室(台中市中區綠川西街115-2號)

主席:張憲璋 理事長 紀錄:黃美莉

出席人員:(如簽到表)



壹、報到及統計出席人數:

本次出席理監事名單(含代理出席)出席理事計10人,應出席理事人數總計15人,詳如出席人員名冊(簽到簿),出席理事人數比例為2/3,已達到開會門檻。

貳、主席致詞:(略)

參、報告事項:(略)



一、財務報告:108.2.18

第一季支出-\$103,542元,收入0元,結餘-\$3,714,333元。

二、工作報告

1. 總幹事報告:

(1)109年1月21日都發局更新科中市都更字第1090008795號來函,檢具事業計畫書書面意見表需再補件更新最新資料送審。

(2)依據都市更新會應辦程序,後續將由市政府主管機構公辦、公展、公聽會、聽證會。

2. 戴台津建築師報告:

(1)有關獎勵容積30%計算方法:10%(更新獎勵時程)+6%綠建築設計+6%智慧建築設計+4%無障礙環境設計+4%建築物耐震設計

(2)事業計畫書將依市政府函要求補正事項,彙整後補正送件。

(3)事業計畫補正完成後,市政府將辦理公聽公展及聽證會。

三、上次會議記錄及執行情形:

提案	執行情況	備考
1. 讓全體委員了解都更權利變換及都更重建大樓完成後如何分配權益問題,擬與卓越資產鑑定有限公司楊祥銘估價師簽署委託辦理都市更新權利變換計畫書,提請討論	1. 由戴台津建築師再洽詢伯樂資產開發鑑定有限公司報價及服務契約書草案(詳如會議資料一),將於本次理事會中提出討	

及決議。

說明：

- (1). 本案事業計畫內容尚未完全擬聚共識，若僅是要讓所有權人了解自身價值及分配權益問題，可請估價師估價及中國建經模擬財務計畫試算之，故本案權利變換計畫案之委託，並無急於執行。
- (2). 因楊所長未到，亦未提出新的報價，屆時要進行權利變換計畫技術委託服務時，再次洽詢卓越資產鑑定有限公司楊所長，若意願及價格談不成，再由戴台津建築師委外尋找合適的不動產公司進行議價。

結論：出席理事一致同意依說明內容辦理。

- 2、為落實本都更會執行效益及都更進度，擬與中國建經公司簽署委任技術服務契約書，提請討論及決議。

說明：

1. 本案後續可行方案有三種(詳附件)，各方案中國建經可提供更新會服務項目不同，分別說明如下：
 - (1). 更新會自行融資興建：可提供全案管理，從現在事業計畫、權變計畫及執行階段之行政、財務、營建管理。
 - (2). 更新會招商投資興建：可提供事業計畫、權變計畫之行政、財務管理、招商後執行階段的控管。
 - (3). 更新會整合後變更建商合建：協助整合事業計畫會員共識，於核定後，協助更新會找建商合建。
2. 因現階段未能決定本案後續會採何種方案執行，委任中國建經之服務契約，可分兩階段合約，現階段至權變計畫核定採定額收費，後續執行階段，就約定條件優先承

論。

- 2、由中國建經提供委任契約書內容及價格(詳如會議資料二)，於本次理事會中報告。

臺中市
更新地區
車站附近
地區

臺中市
更新地區
車站附近
地區

攬。 結論：出席理事一致同意依說明內容辦理，請中國建經配合會員大會出席說明，待會員議決後，授權理事會辦理簽約。		
---	--	--

肆、討論提案：

案由一：依據 108.5.16 修正之「都市更新會設立管理及解散辦法」擬召開會員大會，討論及議決變更章程。

說明：理事會提議章程變更內容，詳如會議資料三章程變更說明。

結論：出席理事一致同意如會議資料三章程變更說明內容，提會員大會議決變更章程。

案由二：讓全體會員了解都更權利變換及都更重建大樓完成後如何分配權益問題，擬與伯樂資產開發鑑定有限公司何昆芳不動產估價師簽署委託辦理都市更新權利變換計畫書，提請討論及決議。

說明：伯樂資產開發鑑定有限公司所提權利變換計畫書服務契約書稿（詳如會議資料一），按第一屆第三次理事及監事聯合會議決議，本案後續可行方案有三種方案，現尚未能確認本案會以哪一種方案進行，但為能讓全體會員了解自身權益，以認同事業計畫內容，建議權利變換計畫書服務契約，修訂其委任內容如下：

1. 委任服務內容新增：由伯樂不動產估價師事務所提供更新前價值試算。
2. 付款期別：(1). 第一期款配合前項修訂
(2). 原簽約款支付時點，改啟動權利變換計畫作業時。

結論：出席理事一致同意如說明內容建議事項，請伯樂資產開發鑑定有限公司，配合修訂後，提下次理事會議決。

案由三：依 108.1.30 新修訂都市更新條例第 28 條「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務」，為落實本都更會執行效益及推動都更進度，擬提會員大會討論及決議「選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式」。

說明：1. 本次理事會中國建經所提服務契約書，依第一屆第三次理事及監事聯合會議決議，服務契約分兩階段合約，現階段至權變計畫核定採定額

臺中市車站附近地區
都市更新案

等2筆土地更新
單元都市更新會

收費，後續執行階段，就約定條件優先承攬，內容詳會議資料二。

2. 說明本項建經服務委任內容與事業計畫書委任契約、權利變換計畫書委任契約之服務內容，並無重複委任服務之情事，總括而言，該項服務工作內容係原更新會應自行辦理事項，因更新會無專門知識及經驗，故需委任專門機構統籌辦理都市更新業務。

結 論：出席 10 位理事中 9 位理事同意說明內容，同意中國建經所提建築經理服務契約書內容，待會員大會議決後，授權理事長辦理簽約。

案由四：本會會務運作及委託廠商之更新作業費，除政府補助款已用罄，擬提會員大會討論及議決會員收取會費或更新作業費辦法。

說明：1. 本會目前除已簽訂之事業計畫書服務契約書，其服務費用由政府補助款支應外，後續推動需再簽訂權利變換計畫書(含估價師)委任契約、建築經理服務契約等，預估致事業計畫核定時，需支付廠商約 440 萬元整。

2. 為落實都市更新事業計畫之推動，擬請會員履行本都市更新會章程第九條之義務，繳交都市更新前期規劃費用，依每位會員持有土地每坪新台幣柒仟伍佰元整計收，並併入日後各自應出資價金做找補。

結 論：出席理事一致同意說明內容，為利會務運作及計畫擬定、審查及核定，其經費之來源，應由會員大會議決收取費用辦法。並依中國建經公司建議成立信託專戶，專款專用。

伍、臨時動議：無

陸、自由發言：無

柒、大家表達其他意見：無

捌、散會：109.2.19 下午 16:30 結束

主席簽章：



紀錄簽章：

