

信義開發股份有限公司

「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」 114年12月 工作項目進度及辦況報告

一、本月工作進展與成果

(一) 114年12月01日(一)114年度第3次理事會

1. 會議通知及議事錄：分別於114年11月24日(一)、114年12月12日(五)，掛號郵寄予理監事，並公告於專屬網頁 <https://www.sinyidev.com.tw/ambassador>。
2. 決議事項暨執行情形：

決議事項	執行情形
<p>1. 一樓及標準層配置方案討論：為利建築設計及估價作業持續推進，請建築師先以2至6樓為6拼、7至15樓為3拼方向進行配置，地下室部分則以全平面車位方案持續發展。前述規劃成果將一併於會員大會向住戶說明，使住戶掌握最新設計進度並理解其影響。</p> <p>2. 車位是否計入權值議題：就律師及估價師所提意見及建議，同意以估價師所提方案提至會員大會進行決議。另請估價師於會員大會時提供至少兩件類似案例，並就「車位尚可使用9年」之合理價值區間提出專業說明，以作為住戶討論車位使用年限及其估價基準之參考，協助形成具客觀依據之共識。</p> <p>3. 會員大會召開時間討論：為避免短時間內多次召開會議增加住戶負擔，「車位使用權之估價條件」及「年度財務報表承認」作業將併於同一場次辦理。會議時間安排於115年01月24日(六)或115年01月31日(六)召開，惟最終日期將由理事長向住戶進行意向投票後確定；場地部分優先洽詢永明區民活動中心。</p>	<p>1. 依都更顧問先前提提供歸人初步計算結果，為符合現住戶分回需求，建議將樓層調整為2至8樓6拼、9至15樓3拼。該項調整屬於規劃過程中依試算結果所進行之合理修正，為加快後續整體作業進度，已於114年12月24日(三)向理事長說明，並請各顧問先依此調整方向持續作業，俟下次理事會時完整說明。</p> <p>2. 考量目前所提使用年限之估價尚缺乏明確數值基準，且實務上對使用年限之評估多高於四號公報所列構造物耐用年限，為利更新會進行決策評估，估價師除原9年基準外，將另行提供以19年為基礎之試算結果。另估價師表示，各案條件差異甚大且涉及客戶隱私，故不便提供其他案件之實例資料，相關說明將於下次理事會中補充說明。此外，都更顧問建議更新會可先與車位戶進行溝通，期能於會員大會前形成共識，使更新作業順利進行。</p> <p>3. 依據理事長提供之意向投票結果，訂於115年01月31日(六)召開115年度第1次會員大會。經洽詢永明區民活動中心，目前僅能保留下午時段，爰會議開始時間規劃為下午1時30分。</p>

(二) 相關作業執行情形

1. 工作進度及辦況報告

114年11月23日(二)，寄送114年11月工作項目進度及辦況報告予更新會各理監事。

2. 原容積認定完成

- (1) 114年12月02日(二)，機關承辦表示簽核程序順利進行中，後續如有補充事項將另行通知。
- (2) 114年12月11日(四)，機關正式發函核定原容積樓地板面積，地上層為2,701.83平方公尺、地下層為124.96平方公尺，此容積認定較原版本增加121.38坪銷售面積。該公文正本由信義開發收訖，並提供掃描檔供理事長存查。

3. 一樓平面規劃檢視與住戶意見交流說明

- (1) 114年12月01日(一)，經114年度第3次理事會討論，一樓平面配置因涉及法規條件與使用需求整合，尚待進一步研議，目前初步朝「3店鋪1住宅」或「3店鋪」方向進行方案構想，後續將彙整相關內容提供住戶參考。
- (2) 114年12月30日(二)，與一樓相關所有權人進行會面說明，針對現階段建築規劃條件及法規限制進行說明，並就一樓住宅單元之配置可能性交換意見，後續將持續配合整體規劃檢討，提出可供住戶評估之參考方案。

4. 標準層及地下室建築平面調整

- (1) 114年12月01日(一)，理事會決議先以2至6樓為6拼、7至15樓為3拼方向進行配置，地下室部分則以開挖至B4全平面車位方向持續發展(後續依法停檢討仍需設置機械車位)。
- (2) 114年12月24日(三)，向理事長說明，就該階段初步計算分回面積結果，樓層需調整為2至8樓6拼、9至15樓3拼，以接近原住戶面積分回需求，故先朝此方向進行設計調整，於下次理事會中詳細說明。

5. 傢配討論及立面發展

- (1) 114年12月11日(四)，與建築師開會討論，就114年度第3次會決議之平面配置方向，接續展開各戶型傢配內容檢討與調整；同時，視設計進度與條件成熟度，針對先前住戶問卷調查所彙整之建築風格意象，同步展開立面設計之初步建模作業，以利整體建築風貌與設計方向之整合與確認，預計於115年度第1次會員大會中呈現。
- (2) 114年12月16日(二)，信義開發(業服部)及信義代銷團隊，依建築師最新提供之平面圖及傢配成果，進行各層戶型傢配分析。

6. 114年11月份半年督導考核作業

114年12月04日(四)，臺北市都市發展局來函表示，本會所提之114年11月份督導考核相關書件，經審視符合規定。後續亦將持續依法推動都市更新事業及配合辦理考核。

7. 115年度第1次理事會及會員大會會前準備

- (1) 114年12月11日(四)，信義開發與建築師及估價師召開會議討論115年度第1次會員大會報告事項及各項議題。
- (2) 114年12月19日(五)，信義開發與都更顧問召開會議討論115年度第1次會員大會報告事項及各項議題。

- (3) 114年12月29日(五)，已安排下次理事會於115年01月15日(四)召開，確保符合本會章程第37條規定之財務報表編制要求，同時確認會員大會相關報告內容，並將相關議案提交會員大會進行討論與決議。

二、次月工作目標及規劃

1. 財務報表編製與承認

本月已和更新會石小姐確認114年財務收支情形，後續將請會計師115年1月初協助本更新會編製114年度收支預算表及資產負債表。至於115年度之預算規劃，將另行提供編製建議，以利理監事於下次會議中進行預算編製與討論參考。前述各項財務報表完成後，將依程序辦理用印及公告作業，並依法報請會員大會承認，以確保財務資訊揭露完整性與程序正當性。

2. 提供兩版不同建築平面，並於會員大會討論

有關一樓是否規劃住宅單元之方案比較與建議，預計於會員大會進行充分說明與討論，期能透過會員大會之正式程序，兼顧整體更新效益與個別權益，尋求具體可行之解決方案，朝整體利益最大化，進而凝聚共識，完成建築平面之最終定案，作為後續規劃與執行作業推進之重要基礎。

3. 建築立面初步建模

目標於115年度第1次會員大會時展示階段性成果。相關作業將依目前理事會所決議之建築平面配置，與先前住戶問卷所填具之建築風格為基礎，先行建立整體量體與立面之初步模型，使住戶能對未來建築外觀與整體風貌形成有明確概念。

4. 更新前車位估價原則之使用年限確認

依114年12月01日(一)理事會決議，已請估價師提供9年與19年使用年限之價值評估，相關評估結果將於下次理事會前先行向原車位戶說明與溝通，期望在115年度第1次會員大會前形成共識，以利會員大會當日順利進行決議。

三、提請理事會關注或決策的事項

1. 因應實務運作需求並提升資訊揭露效能，本會都市更新專屬網站自114年12月17日(三)起變更為<https://www.sinyidev.com.tw/ambassador>，原登入密碼維持不變。既有資料皆已完整移轉，會員權益不受影響。上述資訊已請理事長於當日公告至住戶群組。
2. 會計師公費尾款新臺幣2萬1千元，以及會員大會場地租借費新臺幣1千元，已於114年12月23日(二)由更新會石小姐完成匯款作業。現更新會存摺餘額為22,538,562元。
3. (提醒)因請款憑證僅有一份正本，倘若日後更新會將正本留存於會計師處，務必事先完成掃描建檔，並以電子郵件或 LINE 群組中同步傳達寄出相關資訊，以利日後查找與憑證管理。銀行送金單或匯款回條亦請一併留存。
4. (提醒)依《都市更新會設立管理及解散辦法》第30條至32條及本會章程第37條規定，理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編造相應之會計報表，且須經會員大會(將於115年1月31日召開)承認後，提送臺北市都市更新處備查。
5. (提醒)依章程第30條規範「理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理」且第十七條本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請直轄市、縣(市)主管機關備查之第三項「無故不出席理事會

議達3次以上者」。又第二十九條決議規範「前項第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；其餘各款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。」理事彼此代理出席理事會，應填具委託書避免召開會議致無法決議之情形。