

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

80247
高雄市苓雅區新光路38號25樓之4

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：柯昱姣
電話：07-3368333#5430
傳真：07-3313338
電子信箱：koywb@kcg.gov.tw

受文者：高雄市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國112年8月4日

發文字號：高市府都發更字第11233586000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送112年7月25日召開之制定「高雄市住宅及都市更新中心
設置自治條例（草案）」公聽會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據112年7月14日高市府都發更字第11233291400號及112年
7月18日高市府都發更字第11233358800號開會通知單續辦。

正本：都市發展局吳文彥局長、高雄市議會、高雄市議會全體議員、高雄市政府研究發展考核委員會、高雄市政府法制局、高雄市政府財政局、國家住宅及都市更新中心（柯副執行長茂榮）、陳教授彥仲、白教授金安、李教授建興、社團法人高雄市建築師公會、高雄市都市計畫技師公會、高雄市不動產估價師公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市都市更新聯盟協會、社團法人高雄市都市更新學會、社團法人高雄市建築學會

副本：高雄市政府都市發展局

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

制定高雄市住宅及都市更新中心設置自治條例(草案)公聽會

會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 112 年 7 月 25 日(星期二)上午 10 時 00 分

貳、開會地點：高雄市議會第一會議室 (高雄市鳳山區國泰路二段 156 號)

參、主持人：吳局長文彥

紀錄：柯昱奴

肆、出席單位及人員：詳如簽到表

伍、承辦單位報告：詳如簡報

陸、出席單位發言摘要：

一、 柯副執行長 茂榮：

- (一) 建議可補充加強論述高雄市設置住都中心之公益性、必要性，主要概念為政府機關做政策規劃、督導，執行層面由行政法人執行，因此行政法人對於市府政績有助益，提升都市發展，改善市民生活品質。
- (二) 行政法人具有執行彈性，要將執行彈性發揮到最大，例如推動一個公辦都更案創造許多利益給社會各界，包括建築師、估價師、律師、建商及營造業等，因此並無與民爭利的疑慮。
- (三) 建議住都中心董事長、執行長及員工用人要「專業為才」，才能達到市府及議會的施政期望。
- (四) 本草案第三條：「四、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。」建議「受託」兩字拿掉，以精簡法律條文。
- (五) 本草案第五條：「本中心辦理社會住宅之受託興辦及管理、投資……」建議「受託」兩字拿掉，以精簡法律條文。
- (六) 本草案第九條：「董事、監事任期為四年」建議評估是否調整為二分之一的人任期為兩年，期滿可延聘四年，以利中心運作跟傳承指導不中斷。
- (七) 本草案第二十條建議評估加上：涉及中心形象影響時，得對於該人員

求償之內容，以期遏止人員循私。

(八) 有關評鑑可參考「行政法人績效評鑑參考原則」。

(九) 依據本草案第六條，中心成立初期即依此進行運作相關規章之訂定。

(十) 依據本草案第二十七條第五項：「本中心以政府機關核撥經費指定用途所購置之財產，為公有財產。」政府機關提撥予中心之資金為中心自有資金，以自有資金採購之財產即非公有財產。

(十一) 有關住都中心稅賦皆有法律相關規定可參考。

(十二) 國家住都中心的貸款保證其一為內政部出具保證書，其二為國家住宅及都市更新中心設置條例第三十三條之內容保證，供高雄市政府參考。

二、 陳教授 彥仲：

(一) 非常支持市府成立住都中心讓都市更新能更靈活的推動。

(二) 以都市機能而言，應先有就業需求，後因就業而產生居住人口，再因居住人口產生休閒活動；因此住都中心除了推動都市更新及社會住宅相關業務之外，也需要著力於與居民溝通，以期都市更新推動更順利。溝通重點：1. 都市更新由誰獲利？由誰獲益？2. 開發者是否有足夠誘因願意參與？3. 政府是否藉都市更新過程推動都市公共設施、地景改造、環境管理？4. 都市環境品質提升。

(三) 住都中心業務範圍包含蒐集資訊，應審慎蒐集、充分論述，資訊影響政策的推動。

三、 白教授 金安：

(一) 政府機關持有之公有土地無地價稅、房屋稅，如果變成住都中心持有是否會有地價稅、房屋稅的產生？依本草案第二十七條第六項：「本中心以政府機關核撥經費指定用途所購置之財產，為公有財產。」此條文在臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例中並無列入；以及本草案第九項：「本中心取得之財產，除第一項第二款及第三款規定之市有不動產外，為自有財產。」由此兩項條文來看，住都中心的財

產分為「公有財產」及「自有財產」涉及地價稅及房屋稅，稅金的減免主要規範為土地稅法第六條、平均地權條例第二十五條及土地稅減免規則等，本草案第二十七條分為「公有財產」及「自有財產」是否得以稅賦減免建請再檢討。

(二) 本草案第二十九條規範住都中心涉及舉債融資已具有自償性為限，就授信 5P 的原則，未來社宅的興建、都更案營建融資的部分若需信用貸款，一般市場的營建案是以房貸償還「建築融資及土地融資」(自償性放款)，若是出租型社宅，如何自償？銀行從債權確保(Protection)的角度要求市府做保證人，本條例是否需明白規範？是否需要增加市府作為住都中心保證人的授權？請再檢視。

(三) 成立中心主要係為提升經營績效，本草案第四條「政府捐贈之公有土地及建築物」，是否會有贈與稅產生？可再檢視。

(四) 本草案第三條有關中心業務範圍如何與市府業務區隔可再多思考釐清，避免業務產生缺口。

四、 李教授 建興：

(一) 成立行政法人可以與時俱進，符合與貼近市民及社會需求，給予肯定。

(二) 有關行政法人是否會與民爭利的問題，行政法人可以提高行政效能(crowding-in)，減少阻礙，產生帶動民間經濟的動能，因此並非與民爭利。

(三) 高度肯定此案之推動以及都發局局長與同仁的努力。

五、 社團法人高雄市都市更新學會 蔡理事長 惠任：

(一) 助力民間都更重建為重要且首要之事，高雄市成立住宅及都市更新中心本學會表示樂觀其成、引頸期盼。

(二) 想了解本草案中所提到的都市更新事業是否包含民間自辦都更？未來住都中心是否會協助民間都更案的整合？

(三) 承上，倘住都中心能夠協助民間都更代理實施、協助民間整合，則相

關之配套為何？目前草案第五條、第六條顯然不足以因應相關民間需求(實施、整合等)，是否需增列因應代理實施及協助民間整合之內容、相關辦法或執行要點？

六、社團法人高雄市建築學會 廖執行長 慧萍：

- (一) 建築學會從 109 年開始協助市府推動都更 588 專案，輔導社區自主都更，輔導至今面臨的最大困境為民眾的「不信任」，市民也希望高雄市能像台北一樣有住都中心這樣公正的第三方來協助他們整合，因此高雄成立住都中心我們深表支持。
- (二) 另外因高雄與台北的地價差距，導致在高雄參與都更的地主在權利變換後能分回的權值較少，民間更新會也無能力自行實施，如果像台北一樣推動都更 2.0 在整合達九成後將有住都中心介入協助更新會招商，這在我們社區輔導說明會上會有很大的幫助。

七、高雄市不動產估價師公會 鄭理事長清中：

- (一) 在都市更新過程中，「整合」是最困難的部分，誠如前面諸位提到的，整合過程中若有公正第三方能加速成功，因此成立住都中心來扮演公正第三方角色我們樂觀其成。
- (二) 若未來由住都中心介入民間都更整合，建議財源籌措須明確規範；住都中心整合後擔任實施者或整合後協助更新會招商亦須表明。
- (三) 建議與中央主管機關確認行政法人公有財產處分及稅務相關規範。
- (四) 未來住都中心整合過程中若遇不同意戶是否有調解單位？

八、高雄市都市計畫技師公會 徐理事長 弘宇：

- (一) 贊成、樂觀其成高雄市住都中心成立。
- (二) 建議未來住都中心興辦社宅業務時詳細定位資金、產業、人才的分配，期帶動新的社宅產業鏈。
- (三) 高雄有大面積的公有土地，從簡報中看到住都中心的其中一項業務為「公有資產活化 公有土地再生」，本人表予支持。

九、高雄市不動產開發商業同業公會 洪理事瑞堂：

- (一) 肯定市府成立住都中心協助推動都更。
- (二) 本公會代表開發商角色，誠如前面各位所述，都更的過程最困難「整合」，若能有第三方公正單位介入輔導、協助會更好，民間實施者如何與住都中心配合及界面如何銜接？我們希望能更清楚的說明界定。

十、社團法人高雄市建築師公會 史委員 曜齊：

- (一) 肯定、樂觀其成高雄市成立住都中心。
- (二) 希望能更清楚了解住都中心扮演的角色，以利開發商、建築師在都更案的執行與住都中心互相配合。
- (三) 希望住都中心在社宅規劃的公益性、開發成本效益能精確掌握。
- (四) 從最近新聞可知目前待售住宅比例是歷年最高，建議未來住都中心宏觀面對住宅政策，並提供適當的公益設施。

十一、高雄市議員 黃議員 柏霖：

- (一) 贊成高雄市住都中心的設立。
- (二) 感謝各位與會先進提供意見讓本草案能修正更完備。
- (三) 本草案應該保持彈性才能有效執行。
- (四) 若有必要可多召開幾次公聽會廣納意見，以期條例內容更臻完善。

十二、高雄市議員 湯議員 詠瑜：

- (一) 本草案第二十三條應加上議會監督機制相關文字。
- (二) 本草案第二十三條之評鑑，後續應有明確之章程規範，包含如何遴選公正人士？如何評鑑？
- (三) 本草案第十條之董、監事停止執行職務部分，可參考其他相關行政法人設置之自治條例，並予以敘明。
- (四) 本草案第三十條訴願程序部分，建議可增加住都中心涉私法關係時之調處或調解等機制。
- (五) 本草案第四條為何有沒有納入財團法人捐贈之收入？
- (六) 本草案第二十七條第八項之公有財產部分應增列第五項部分。
- (七) 應說明本草案第三條業務範圍，為何要有「城鄉發展之資訊蒐集」

及「城鄉發展之業務投資」？

(八) 本草案九條規範董、監事任期為四年，其他縣市或國家住都中心並無規定董監事任期與首長同進退，考量社宅政策需要長期推動，建議市府再研議董監事任期之相關規定。

(九) 本草案第十條之董、監事不得聘任規定，建議可加上若有無故連續不出席、列席董監事會議達三次，應予解聘「並不再聘用」。

(十) 誠如前面先進提到若有董、監事對中心名譽造成影響，中心應可向該名董、監事請求損害賠償；相關損害賠償之規範，可於聘任契約中明訂，如果接收受賄賂、影響中心名譽時須賠償之金額。

(十一) 建議釐清住都中心若以基金舉債是否須由市長擔任連帶保證人？

十三、高雄市政府財政局 黃副局長 淑貞：

(一) 本草案第二十七條討論之公有財產稅金，若為公有公用不課稅，公有非公用需課稅。

(二) 本草案第二十七條第六項：「依第一項第一款辦理不動產捐贈者，不適用本市市有財產管理相關法令規定」，但仍受土地法第 25 條規定。

(三) 住都中心興辦社會住宅之稅賦依住宅法相關規定辦理。

(四) 本草案第二十九條規定中心舉債以具自償性者為限。

十四、高雄市政府法制局 張專委瑞霖：

(一) 住都中心受行政法人法規範，依行政法人法第一條：「……確保公共事務之遂行，並使其運作更具效率及彈性，以促進公共利益……」爰此，「效率及彈性」為成立行政法人的重要目的。

(二) 除中央成立國家住都中心，臺北、新北、桃園皆相繼成立住都中心，爰此為普遍能接受的趨勢。

(三) 目前本案法制程序已於 112 年 6 月取得中央原則同意本府設置住都中心之回函，自治條例(草案)亦已送達議會待審議，俟議會通過後即可加速完備住都中心成立的法制程序。

十五、高雄市政府研究發展考核委員會 歐組員謹慕：

(一) 本府成立住都中心研考會樂觀其成。

(二) 若日後都發局與住都中心有更明確的分工表列，可提供研考會便於管考依循。

柒、主持人結論：

感謝各界的參與並提供寶貴意見，請承辦單位妥予回應並適度修正本草案條文。

捌、散會：上午 11 時 40 分。