

臺北市都市再生學苑×111年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

自主更新執行實務

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

臺北市都市更新整合發展協會理事長

講師簡歷

■ 現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理
- 臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 桃園市都市更新及爭議處理審議會委員(111年~)

■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科

■ 私部門資歷

建設專案\開發整合\都更規劃\自主更新輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新規劃&整合顧問專案(約175案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(19案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台|台日106-108交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~111年 臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖 6縣市21案

■ 其他經歷

- 政府及學校都更課程講師
營建署、臺北、新北、基隆、桃園、新竹、台中、高雄、澎湖、金門
中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)
政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)
- 臺北市都市更新學會常務理事|法宣專案辦公室執行長(96~102)

主辦單位：臺北市都市更新處

■ 公部門都更委辦案 (從重建到整維)

• 臺北市都市更新處

- 111 年 臺北市公辦整建維護試辦計畫
- 110-111年 都市更新整建維護輔導及協助政策推廣
- 107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】
- 104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定
- 104-111年 都市更新案專業審查
- 102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考
- 102-111年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業
- 101 年 臺北市都市再生論壇
- 98-111年 都市更新法令與業務輔導(111年併入重建教育案)
- 96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

• 臺北自來水處工程總隊

- 107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

• 新竹市政府

- 101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

• 都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

- 106-107年 臺北市建管處列管海砂屋輔導更新團隊
- 109-111年 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋)
- 105-111年 基隆市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 108-109年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 110-111年 桃園市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

• 都市更新教育訓練

- 106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練(111年併入法令案)
- 99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練
- 109-111年 新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位
- 109-110年 新北市城鄉局_都市更新教育推動計畫【冠霖都更】

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

主題綱要

壹、更新會法令與推動實務的連結

貳、更新會籌組目的與運作思維

參、更新會協力團隊發包與轉軌方案

■ 輔導自主更新專業班課程

- 都市更新程序與事權計畫內容要點
- 都市更新稅務與注意事項
- 權利變換計畫執行(含地政登記)
- 權利變換估價概述與常見問題
- 更新會常見爭議課題處理實務
- 更新會信託融資及資金籌措
- 更新會運作法令與實務
- 自主更新問題研析

■ 輔導自主更新實務工作坊(9/17)

■ 下列情境問題，輔導自主更新的專業者如何處置？

■ 情境問題1：

- 四五樓公寓(住3)或高層建築社區表達有重建意願時(無建商介入)，請問專業者要如何協助社區自主更新？

■ 情境問題2：

- 誰來提供權利人關切的重建資訊？
- 權利人關切的重建資訊如何回應？何時回應？
- 誰來推動社區自主更新作業？

■ 情境問題3：

- 專業者協助社區自主更新扮演的角色為何？
- 與重建社區的權利與義務為何？
- 專業者的服務報酬如何計算？

■ 歷年自主更新執行案例的經驗分享

93-95 政大碩士論文案例實證啟示 + 96~公私協力平台理念 (志業+事業)

整合發展協會執行
都更處法宣輔導案

法宣專業人員團隊

出席
成立大會
會員大會
412場次

出席社區
法令說明會
498場次

年度	會員大會	法說會
103年	35	35
104年	45	49
105年	36	47
106年	45	70
107年	40	74
108年	47	118
109年	55	96
110年	70	87
111.05	39	53

冠霖都市更新事業團隊 (經營定位、態度、原則)

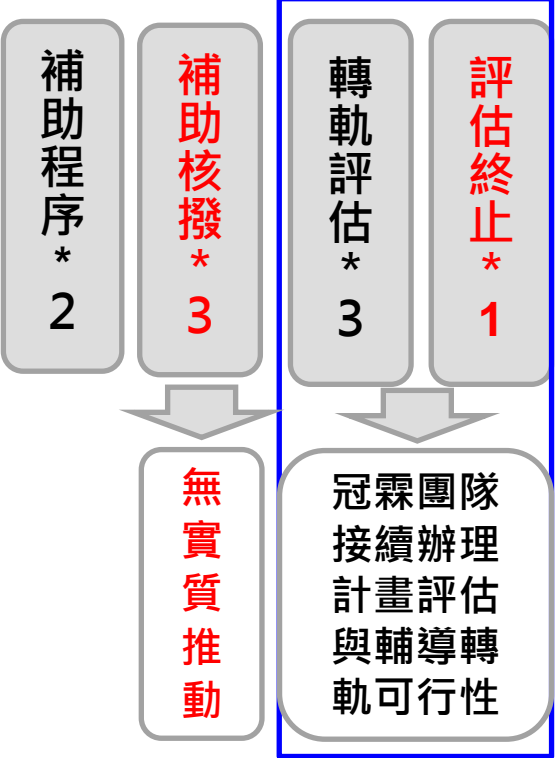
101~107 私地主家族委任二個全案管理(成立建設公司執行)

106~政府自主輔導團*8

更新會_轉軌 * 8

109~社區委任自主更新案*12+N

主體_分段委任+分工模式



前期
評估
*2+N

實施者
更新會
*5

更新會
轉軌
*4+1公

社區籌組
推動組織
+
自籌款
+
議決方式
+
授權程序
與文件

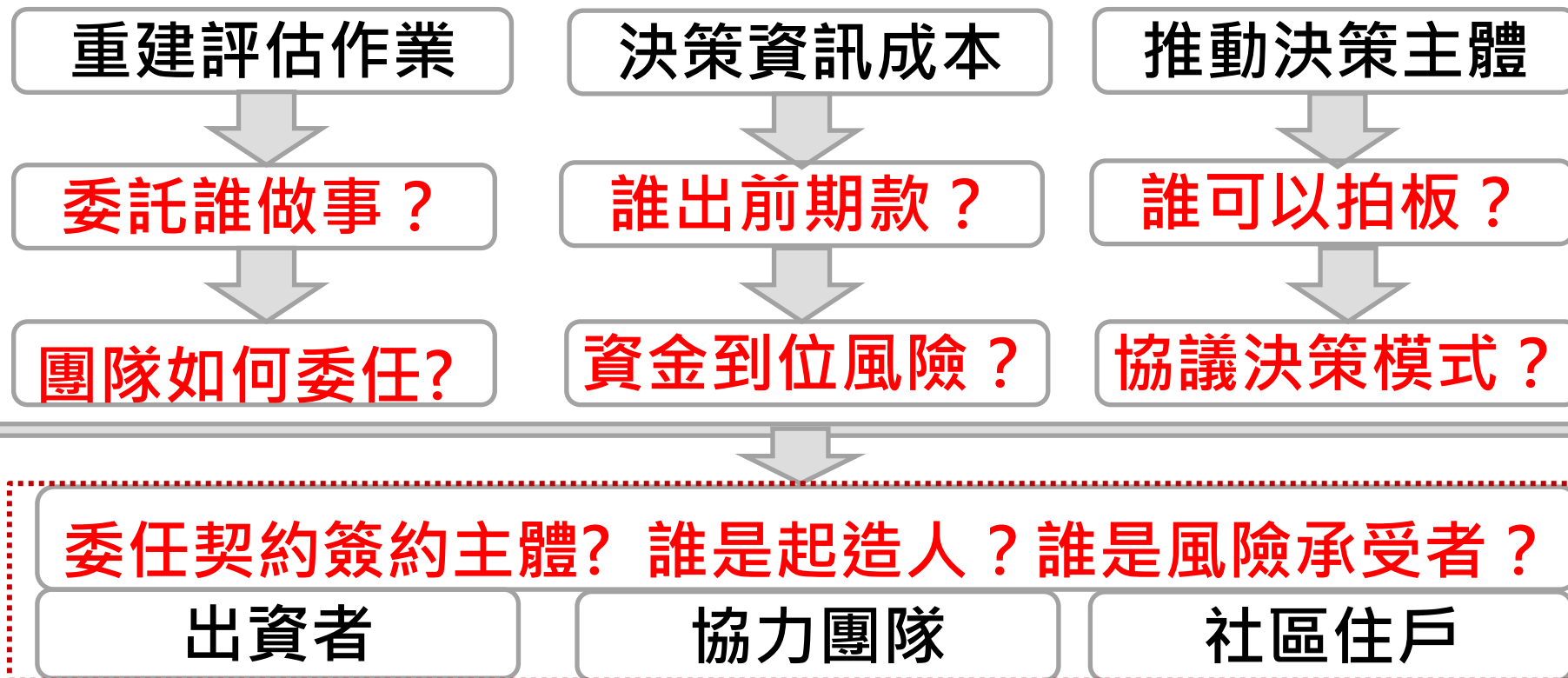


協力團隊
會務管理
更新規劃
建築師
估價師

出資人思維
權益衡平

重建整合推動核心課題

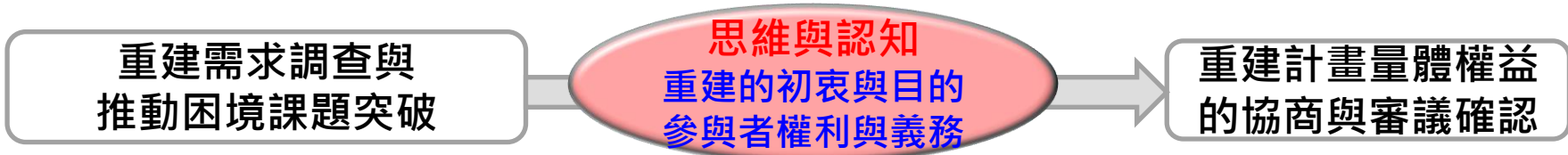
程序 v.s 實體 v.s 人性



- 社區法令說明會_觀察重建推動的先期指標
- 成立都市更新會的目的_自行實施或轉軌委託實施 v.s 社區體質條件、前期資金籌措、社區參與者動能
- 委任專業輔導團隊與協力專業者的商業模式定位_一條龍統包或分段
- 成立大會與會員大會_會議召開作業規範及注意事項
- 會務運作與計畫報核審議規範

■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

倡議借鏡「公辦都更前期規劃思維」運作「都市更新會轉軌選商」機制



自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = **多元選擇**

專業者陪伴。社區營造

- 運用政府資源與自主動員(社區擾動)
- 建置自主組織&籌措前期經費
- 委託專業團隊製作初評資料
- 召開推動會議凝聚多數決共識
- 自主決策自行或委託實施推動主體
- 確認出資者與事權計畫報核審議

寧緩毋遽

寧慎毋躁

「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

協力團隊	作業參考事 【整合協力團隊事權計畫初評草案完整度涉及預算】
專案機構	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 會務管理 含召開說明會、籌備會(工作會)、理事會、會員大會、進度管控 ✓ 重建方案與執行情序評估建議方案 ✓ 更新籌備審議期間更新成本及支出現金流量估算 ✓ 所有權人出資與不出資方案差異試算 ✓ 出資之所有權人融資及自籌款估算 ✓ 協助協力廠商發包及簽約作業 ✓ 信託及融資銀行洽辦作業
更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 產權資料彙整及所有權結構課題分析 ✓ 更新重建成本(共同負擔)提列費用估算 ✓ 模擬所有權人分配、負擔試算及選配原則、差額找補 ✓ 擬訂事業計畫草案要點與更新重建相關法令檢討
建築師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築容積(都更、海砂屋)與建築量體估算 ✓ 建築規劃設計配置示意草圖(平面圖、立面圖及透視圖)
測量技師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築線及現況測量
地政士	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 房屋產權登記面積規劃及計算
估價師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 擬訂估價條件及依建築規劃草案提供更新後房車價格參考值 ✓ 所有權人更新前權利價值估價及比例估算

產權結構

容積量體
規劃設計
產權坪數
公設配比
重建成本
重建價值

出資差異
價值分配
選屋找補

權益規範
資金籌措
計畫調整
徵求同意

■ 權利人發起初期最常見的核心課題

- 一開口就問「分幾坪?怎麼分?房租補貼?」
多數人期待「不出資、室內不縮水、一個汽車位」
- 分不清楚「都更與危老重建」或要選擇那一個比較好?
- 那一個方案對地主比較好「選擇建商或自行出資」?
多數被動在等待建商來談條件
- 認為一定要100%同意才能重建?
- 重建要100%同意很難，不用浪費太多時間參與!

領導者 v.s 追隨者 v.s 觀望者 v.s 反對者

■ 新舊建築容積分配試算、稅務、時程

以臺北市住3容積率225%為例，以經驗值快速試算提供參考，實際數值依使照圖與核定值為準。

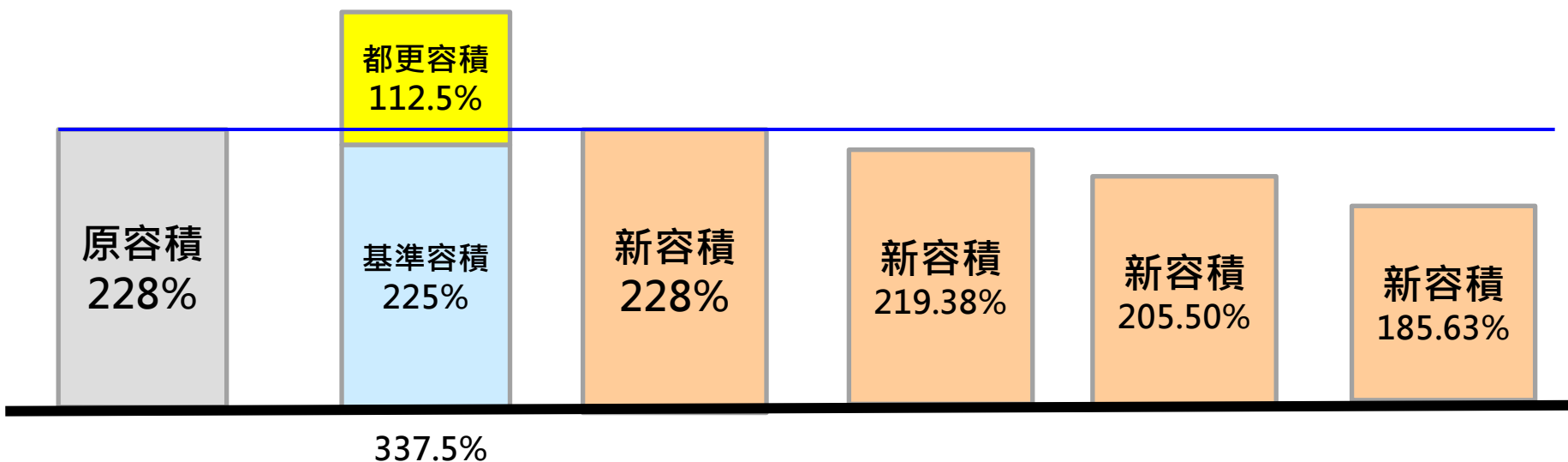
原容積率估算C (容積管制前)	228% = 重建前4樓 x 原住宅區建蔽率60% x (1-5%樓梯間公設比估值)		
重建法令依據	都更條例	危老條例	
新容積率獎勵上限D (依個案檢討實際值)	基準容積x1.5	基準容積x1.4	基準容積x1.3
	337.5% = 225%x1.5	315% = 225%x1.4	292.5% = 225%x1.3
原容積C ÷ 新容積D	67.56%	72.38%	77.95%
假設分配新容積65%	219.38%	204.75%	190.13%
分配新容積 ÷ 原容積C	96.22%	89.80%	83.39%
假設分配新容積60%	202.50%	189.00%	175.50%
分配新容積 ÷ 原容積C	88.82%	82.89%	76.97%
房屋稅延長減徵	法人適用	法人不適用	
土增稅減免	權變優於協議	無	
營所稅減免	公劃地區 公辦都更		
計畫報核至請照時程	100%同意-168專案	快	
其他項目	產品力 重建售價 重建成本 管理維護		

■ 暫不考慮土地區位、樓層別、商效別.....等重建前價值差異、容移方案、選配機制。

■ 新舊建築容積分配試算、稅務、時程

以臺北市住3容積率225%為例，以**經驗值快速試算**提供參考，實際數值**依使照圖與核定值**為準。

原容積率估算C	228%=重建前4樓 x 原住宅區建蔽率60% x (1-5%樓梯間公設比估值)				
新容積率獎勵上限D 337.5%(225%x1.5)	D*分配新容積 100%	D*分配新容積 67.556%	D*分配新容積 65%	D*分配新容積 60%	D*分配新容積 55%
	D1 : 337.5%	D1 : 228%	D1 : 219.38%	D1 : 202.50%	D1 : 185.63%
原容積C ÷ 新容積D1	148.02%	100%	96.22%	88.82%	81.41%
原容積30坪	44.41	30.00	28.87	26.65	24.42
新舊容積差異坪數	14.41	0.00	-1.13	-3.35	-5.58
新舊權狀差異坪數 *1.58	22.76	另行檢討陽台 及公設面積差異	-1.79	-5.30	-8.81



■ 如果不能一坪換一坪就不重建嗎？價差的機會成本

【模擬案例】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算 (僅供參考、加註*號為變動值)

4樓公寓坐落住宅區，法定容積率300%，容積獎勵值40%、房屋權狀係數估值為1.58

土地面積132.23m²，地主權利範圍1/4，持有土地出資或不出資分配之房屋坪數？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 132.23m ² × 權利範圍1/4 = 33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資	地主不出資*分配		舊坪數 依謄本 登載
			B=A × 約 10坪	55%	50%	
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率300% × (1+*獎勵值 40%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	4.20坪	42.0坪	23.1坪	21.0坪	22.8坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 4.2坪+陽台 <u>0.34坪</u> (主建物 4.2坪 × *免計樓地板估值8%)	4.54坪	45.4坪	25.0坪	22.7坪	25.8坪
權狀坪數	主建物4.2坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	6.64坪	66.4坪	36.5坪	33.2坪	27.0坪
權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%，免計樓地板面積		房屋售價	60萬元			30
		房屋總價	3,984	2,190	1,992	810
		重建案的 機會成本	1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數價款另計			扣繳 增值稅

假設不考慮更新前區位、樓層權值調整及更新選配方案

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

■ 權利變換計畫-共同負擔提列與給付對象

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目	給付對象	備註
拆除、營建、鑽探、捐贈公共設施工程開關、捐贈公益設施室內裝修、外接水.電.瓦斯管線工程	營造工程廠商 公共事業單位	
建築設計、都更規劃、不動產估價、更新前測量、鄰房鑑定、地籍整理、銷售管理	專技協力單位	檢附契約 或估價單
信託、貸款利息(自有資金 + 融資)	融資機構	資金來源
合法建築物拆遷補償及安置、拆遷補償	所有權人 、權利人	明細總表
公寓大廈公共基金、建築容獎後續管維經費	社區管委會	法定標準
都更案審查費、空汙費、土地鑑界、建照相關規費、印花稅、營業稅、捐贈都更基金、捐贈公益設施管維經費、都市計畫變更提供或捐贈之金額	政府	稅規費 專款
人事行政管理、工程管理、風險管理費	實施者	推動主體
占有他人土地之舊有違章建築拆遷補償	占用土地戶	視個案 有則提列
容積移轉取得成本及行政費用	外部關係人	

參依：都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，以都更審議會審議通過為準。

Q.第一桶金要多少錢?何時到位?有資金缺口?

Q.政府補助款何時給?可請專業團隊先代墊?

【案例參考】更新會籌組、立案及發起至事權計畫核定階段支出費用預估

共同負擔項目預算	預算金額(元)	預估簽約款(元)	單位	附註
總顧問費用	2,000,000	360,000	會務顧問	
建經公司服務費用	1,000,000	100,000	建經	
都更規劃費(部分)	7,766,143	300,000	都更顧問	原1,523萬
建築設計費(部分)	6,500,000	300,000	建築師	4,260萬*15%(至核定)
不動產估價費	4,250,000	450,000	估價師	
都市計畫變更	1,050,000	50,000	都技公司	
代書費用	504,000			
交通影響評估費用	525,000			
測量費用	840,000			
鑽探費用	715,100			
文書費用	735,000			
工作站籌辦費用	1,075,800			
支出預算小計	26,961,043	1,560,000		
扣除政府補助款	8,008,000	1,410,000		
更新會前期自籌款	18,953,043	150,000		
以284戶平均分攤	66,700	530		

「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

Q.專業機構出資類型(前期費用誰出)與收費機制？

Q.「人事行政、銷售及風險」管理費率是否以上限提列？

58

全案管理如何收費？

總項目	項目(細項)	說明
柒、管理費用(I)	一、人事行政作業費用 實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)}] \times \text{人事行政管理費率(3\%~5\%)}$ 1.市府公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。 3.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(H)} + \text{人事行政管理費(I)}] \times \text{風險管理費率} * \text{各級風險管理費率(10~14\%)}$ 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。

人事行政作業費用	
公有土地比例	費率
未滿25%	5.0%
25%以上·未滿50%	4.5%
50%以上·未滿75%	3.5%
75%以上	3.0%

■ 注意事項：

- 1.市府指定公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。
- 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。
- 3.當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：
 - (1) **自組更新會**：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
 - (2) **代理實施者**：又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色，其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。



~~簡報結束×敬請指教~~