

臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

都市更新程序與事權計畫內容要點

課程講師| 田喬治

現 職| 台北再開發規劃(股)公司 經理

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

1. 都市更新程序及精進方案
2. 自行劃定程序要點
3. 事業計畫內容要點
4. 權利變換計畫內容要點
5. 常見課題與注意事項

田喬治



危老推動師
都市更新從業人員



學歷

2002

政治大學
地政系畢業

2004

政治大學
地政研究所畢業



關於我

從事都市更新約20年，前期主要協助申請都市更新規劃案，目前以都更案件開發為主，輔以市地重劃、案件買賣等不同類型的房地產開發，並參與多件公辦都更及外商都更顧問案件

台北再開發
副理、經理

2005 ~ 2008 2009 2010 2011 - - - 2022

財團法人都市更新研究發展基金會
資深規劃師

台北市政府
都更法令宣傳團隊

主辦專案
國揚天母、興洋萬代富

講師
法令說明會、工作坊

國揚天母

擬定臺北市士林區蘭雅段二小段87地號等30土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

吉美千代田

擬定臺北市中正區永昌段六小段158地號等48土地都市更新事業計畫

興洋萬代富

擬定臺北市大同區玉泉段一小段11地號等73筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

樂揚文華苑

擬定臺北市大同區圓環段一小段385地號等23土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

皇鼎一品

擬訂臺北市南港區玉成段五小段1地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

富邦建設商辦

擬訂臺北市大安區仁愛段六小段244地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

「國家住都中心」公辦都更規劃案
臺北市南港區玉成段四小段

「台鐵局」公辦都更規劃案
臺北市南港區玉成段二小段

高雄市特貿三公辦都更PCM都更顧問
大成建設株式會社
台灣都市更新技術諮詢顧問

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



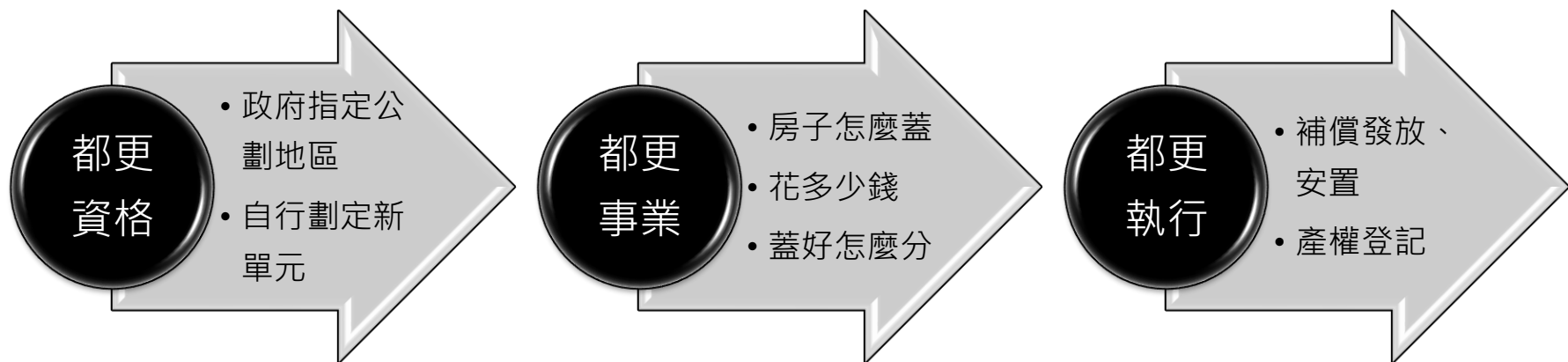
臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

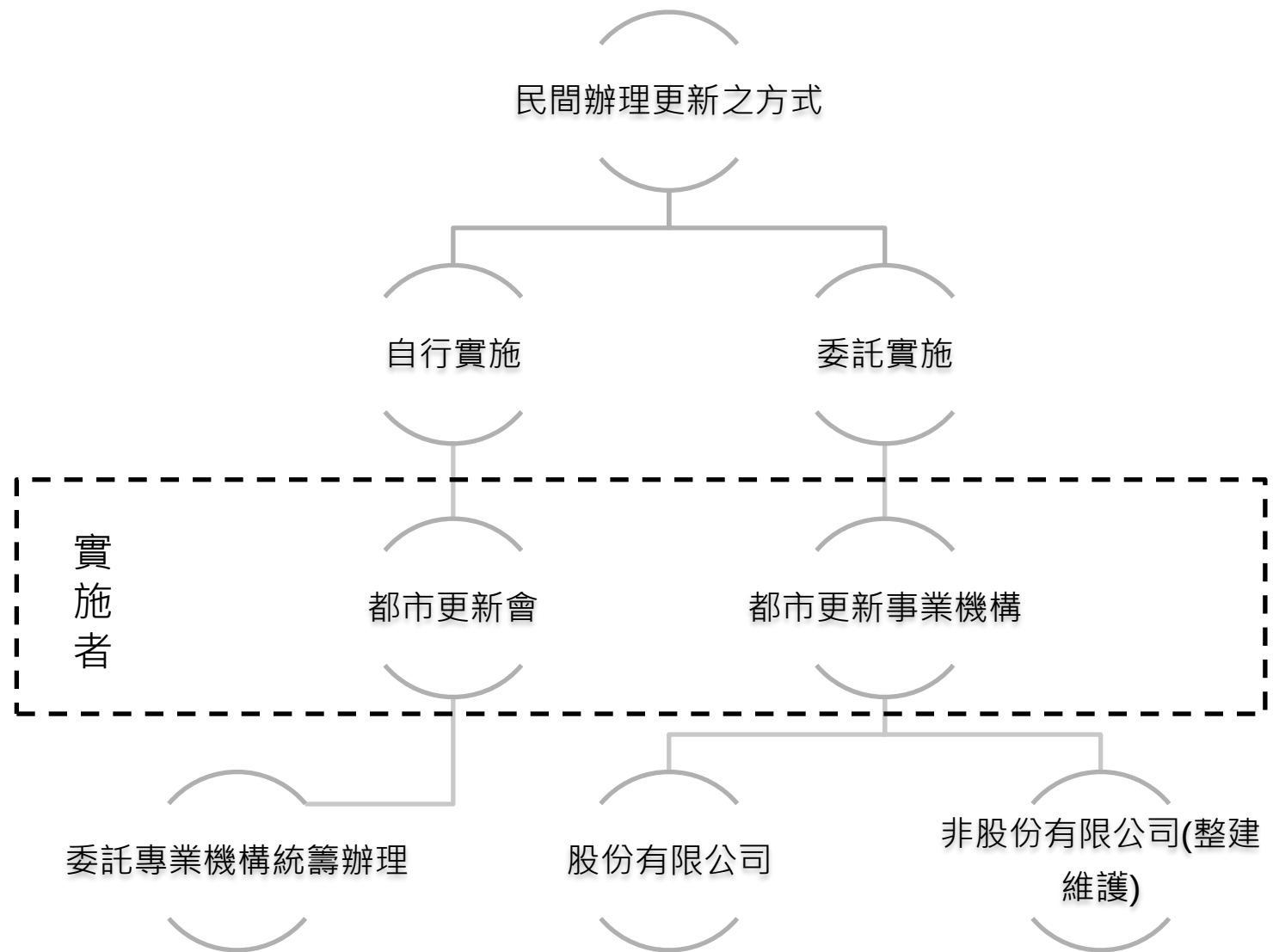
執行單位



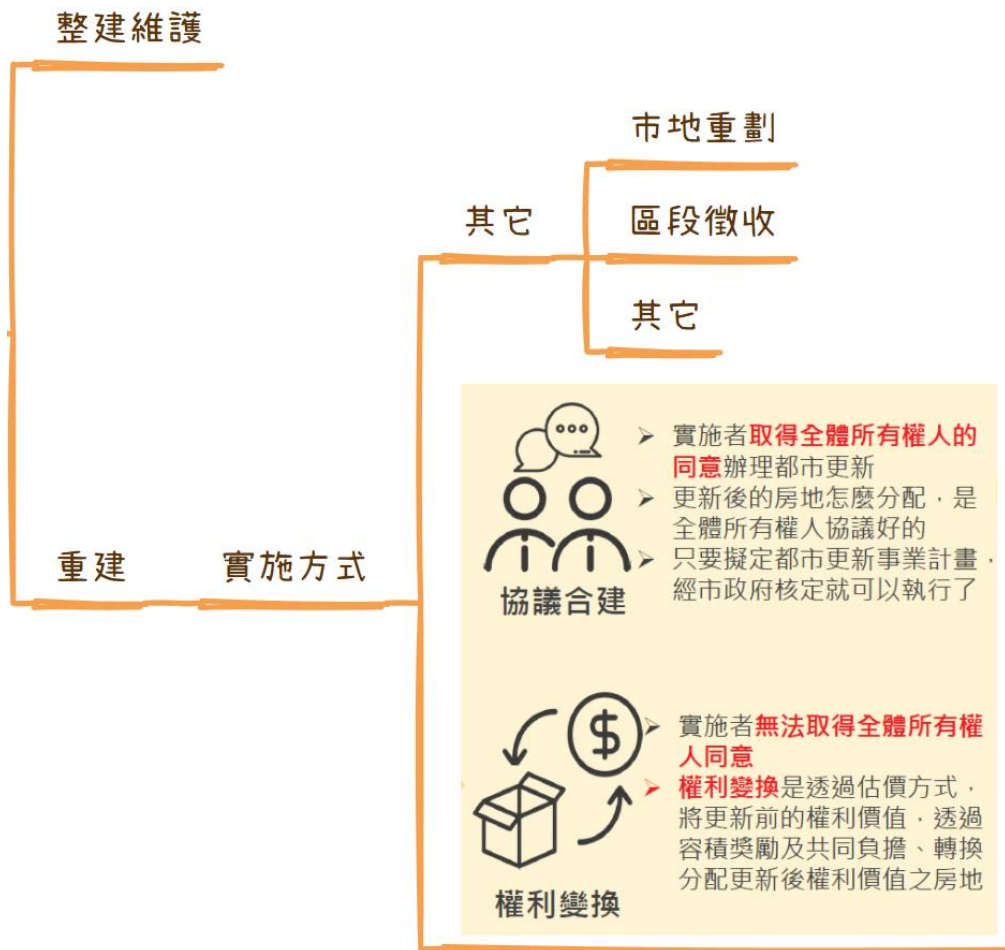
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

都市更新推動程序





都更的實施方式



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

都更的資格



政府指定更新地區

一般更新地區

逕行劃定更新地區(海砂屋)

策略性更新地區

已具有都更資格



自行劃定更新單元

非更新地區

合法建物及土地所有權人申請

六樓以下可與事業計畫\概要併行

申請自行劃定更新單元



基地條件：台北市都市更新自治條例12條



臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知



臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物
及地區環境狀況評估標準

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

基地條件

1

完整計畫街廓

街廓：以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界

2

街廓內面積在2,000平方公尺以上

3

街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在1,000平方公尺以上

4

街廓內相鄰土地已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者

5

劃設跨街廓更新單元，其中應至少有一街廓符合 1 ~ 4 規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者



臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準

一般情況：符合**二款**以上

捷運車站出入口為中心，半徑300m內者，符合任一款

所有建築物符合下表第三款所定各目構造年限，結構初評為未達最低等級，不用檢討下表

款	內容 (*:占更新單元內建築物總棟數or總樓地板面積)		
一★	屬非防火構造之窳陋建築物之棟數比例達1/2以上*，並經鑑定簽證認定★		
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷道寬度小於6m者之長度占現有巷道總長度比例達1/2以上 (二)屬臺北市消防局公告之搶救不易狹小巷道	
三★★	建築物符合下列各種構造者之樓地板面積比例達1/2以上*，且經結構初評★★為未達最低等級或未達一定標準之棟數比例達1/2以上*：	(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-
		(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上
		(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上
		(四) 鋼骨混凝土造	40年以上
四	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數比例達1/2以上*且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經鑑定簽證認定★		
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達1/2以上*		
六★★	符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數比例達1/3以上*且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達1/2以上	
		(二)法定停車位數低於戶數7/10之棟數達1/2以上	
七	未經本府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上		
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之1/2		
九	平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之2/3以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上。		

無法劃定更新單元範圍的區位或使用分區

臺北市都市更新自治條例第十五條第四項

- 山坡地
 - 位於保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者
- 涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更
 - 但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第21條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第四點

- 更新地區
- 已報核都市更新事業計畫範圍，但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限
- 涉依文化資產保存法指定之古蹟
- 政府取得且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限
- 涉依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元。但自工程竣工查驗後滿5年以上者，不在此限
- 都市計畫書另有規定開發方式，以區段徵收、市地重劃或其他方式之整體開發地區或依都市計畫法第27條之1規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者不在此限

自劃更新單元申請人

- 土地及合法建築物所有權人
- 已辦信託登記，其信託本旨具體說明委託辦理都更者，受託人可擔任申請人
- 跨街廓時，應由各街廓土地及合法建築物所有權人至少一人以上共同為之

自劃更新單元其他檢討事項



應檢討有無造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地之情形。(建築師簽證)



同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除

申請自劃部分應符合建築基地法定空地分割辦法

未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式並報經臺北市建築管理工程處同意



自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經政府取得或未開闢

申請人以納入自劃更新單元為原則

或協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行

自劃更新單元其他檢討事項

申請人應函詢各主管機關涉及歷史建築、暫定歷史建築、聚落、受保護樹木、溝渠之意見

自劃範圍內**包含公有土地**時，徵詢公有土地管理機關後，其表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案

自劃更新單元其他檢討事項

自行劃定空地比過大規定

定義

- 建築物地面層建築面積小於法定建築面積二分之一
- (建築基地面積<法定建蔽率50%)

建築物地面層建築面積定義

- 合法建築物
 - 謄本登記載明之一樓主建物+騎樓面積
 - 依「臺北市建築管理自治條例」規定認定為合法建築物者，其證明載明之一樓主建物+騎樓面積
- 違章建築物 實測面積(民國83年12月31日以前已存在為限)

劃定範圍內說明會及鄰地協調

申請人	依都更條例23條規定申請自劃更新單元之土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)	
召開時間	應於申請送件前一年內為之	
會議名稱	相鄰土地協調會(單元所在街廓內全部相鄰土地)	自劃更新單元範圍內說明會
基地條件 鄰調一次	1.更新單元面積未達1000m ² (或跨街廓面積未達1000m ² 街廓) 2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 3.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m ²	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討
通知對象	單元所在街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人	範圍內土地及合法建築物所有權人
	里長、臺北市都市更新處	
召開地點	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納通知對象之場所	
公告方式	應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌並拍照存證	
通知方式	1.開會通知單應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知 2.可採自行送達(簽收清單)或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達	
申請人 召開會議 注意事項	1.會議主席由申請人或其委託人擔任(應出示委託書，並載明於會議紀錄) 2.會議簡報資料應包括都更相關法令規定及程序、申請劃定更新單元位置及範圍、規劃構想、意願調查期間等 3.應訂定一定期間辦理意願調查(期間不得少於十四日) 4.應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所有權人意願(依建築基地或各棟建築物分別統計) 5.應於召開會議後將會議紀錄及意願調查統計結果寄發予通知對象。	

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

申請人自行劃定更新單元同意書

申請人自行劃定更新單元同意書

本人 同意權利範圍內土地及建物（如後所列），申請自行劃定「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元」。

一、土地

地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建號			
建物門牌			
總面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

立同意書人：

（簽名並蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

範圍內--參與更新意願書

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：

應以地籍圖為底圖，標示單元範圍及周邊道路，
並以可清楚判讀地號為原則

- ☐ **有意願** 參與 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- ☐ **無意願** 參與 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案。

所有權人：

（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



中 華 民 國 年 月 日

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

鄰地--參與更新意願書

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-○側鄰地（同小段○○、○○地號（等）○○筆土地）

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路
並以可清楚判讀地號為原則

☐ 有意願 納入 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ 無意願 納入 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人：（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

~臺北市都市再生處~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

鄰地意願調查後納入自劃範圍原則

1. 鄰地所有權人參與更新意願 $\geq$ 自劃更新單元範圍內參與意願之比率
2. 以私有土地 及 合法建築物 所有權人 人數及面積計算之

相鄰土地具下列情形毋須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會

1. 已申報開工之建築基地
2. 自申請自劃更新單元之日前30年內已取得使用執照之建築基地
3. 已報核都市更新事業計畫
4. 鄰地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第3點規定且面積達1000m²以上

政府辦理鄰地法令說明會並調查參與意願

1. 自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達500 m²
2. 申請人無需依作業須知第9點規定辦理相鄰土地協調會，經相鄰土地及其合法建築物所有權人向市府陳情納入自劃更新單元
3. 申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理
4. 經審議會決議應辦理

申請事業計畫重點

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位

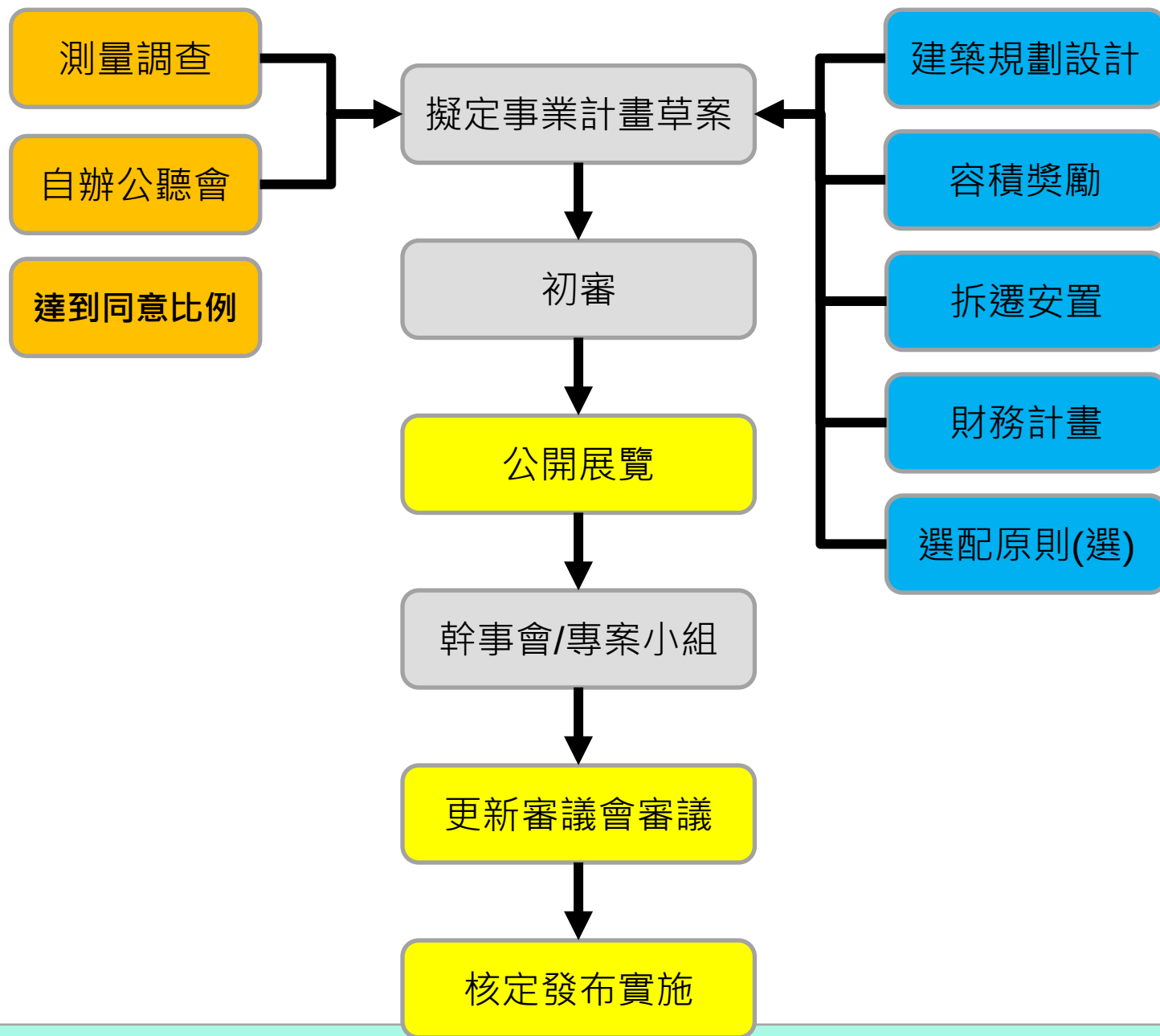


臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

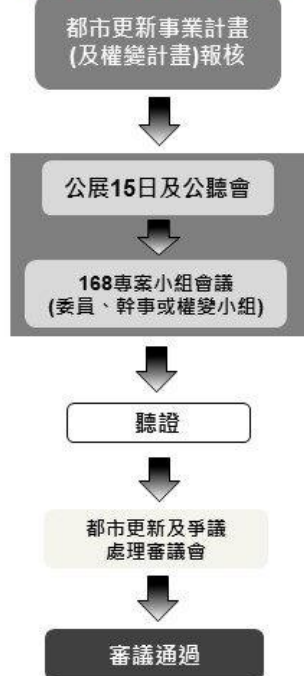


審議精進程序3.0

都市更新審議興革，審議效能再提升

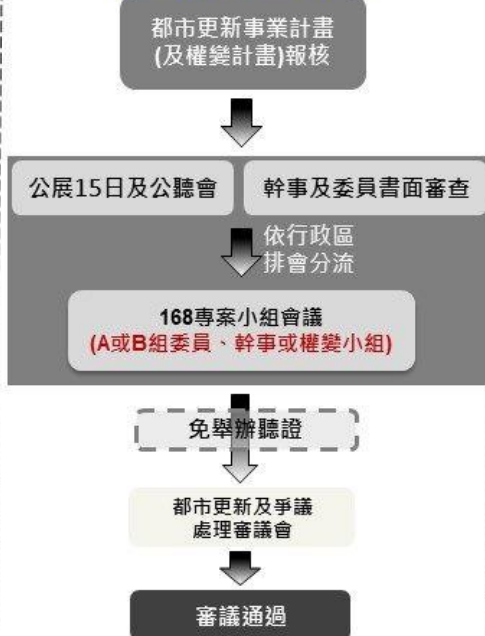
168專案

104.8.1實施，平均天數148天



168專案2.0

108.5.10實施，平均天數130天



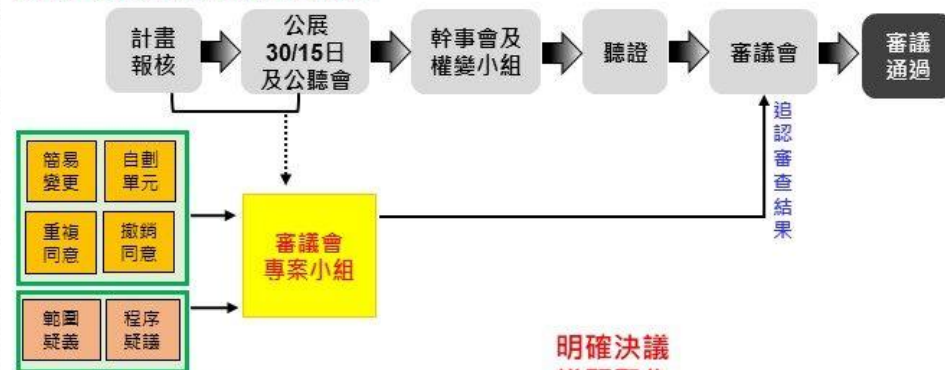
審議精進程序3.0

第一階段：簡化劃定更新單元流程，加速都更程序

修正臺北市都市更新自治條例第15條等及自劃單元相關流程簡化

第二階段：審議效能再提升

審議會專案小組 預計111.1實施



168專案小組3.0 預計111.2實施



第三階段：整合審議書圖 預計111.3實施

都更都設一致化建築景觀免重複

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

150專案



都更加速度
150專案專人服務

適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 **150日**

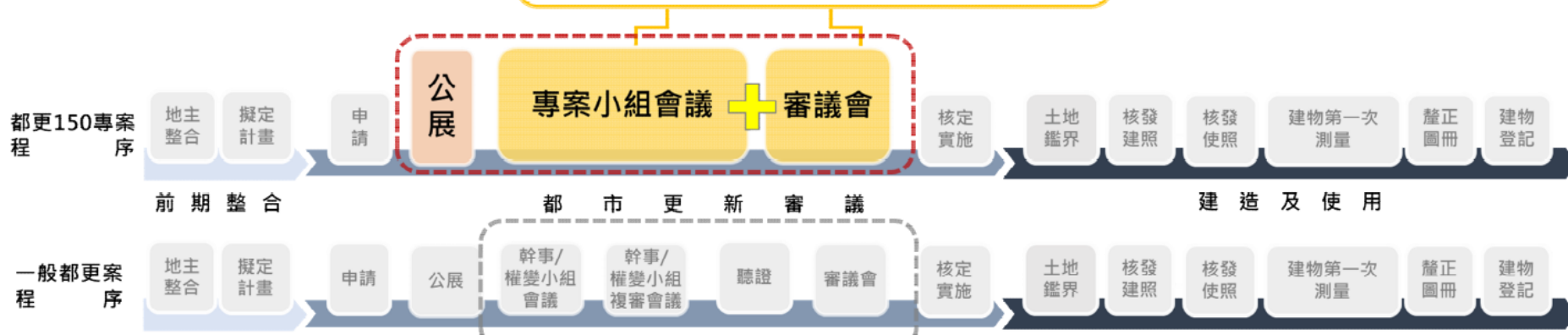
公展期間
收集審查意見

公展期間辦理
委員及幹事書面審查

【都更150專案】精進審議程序

- 1 審議會委員提前審查
- 2 專案小組分組分流審查、收斂議題
- 3 專案小組審查後即提審議會確認
一次審核通過、審議過程免修正

免聽證程序



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

同意比例計算

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2			
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2			
			公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意				
			迅行劃定	逾 1/2			
			優先劃定	逾 3/4			
		非更新地區單元		逾 4/5			
		例外規定		面積逾 9/10不計人數			
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

■ 同意比率可扣除(都市更新條例第24條)

- 一. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三. 經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。
- 四. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

■ 同意比率第39條各款情形

- 同意比率以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外
- 公司共有者以均分方式計算。

事業計畫同意書簽署與撤銷

□ 採權利變換方式實施：

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率： %

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率： %。

□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率 %。

都市
更新
條例
#37

● 同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

● 同意書得於公開展覽期滿前撤銷

對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者

臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點(109.11.2修正發布，110.2.1生效)

注意
事項

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等〇筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等

〇〇筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 為實施者申請之「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護 處理方式:重建/整維

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採權利變換方式實施：

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率： %。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率： %。

□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

土地權利範圍

(二)建物

建號			
建物門牌號			
地號			
小段			
地號			
建物層數/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積			
E=C*D			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

建物權利範圍

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

所有權人
簽名蓋章
(日期)

(簽名蓋章)
簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

法定代理人
簽名蓋章
(日期)

(簽名蓋章)
簽署
人印

中華民國 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

★ 注意事項

同意書簽署前提定義說明

依據都市更新權利變換實施辦法第15條

1. 本條例第三十六條第一項第十八款所定**權利變換分配比率**，應以前項更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

即 **共同負擔比**

2. 本條例第三十七條第四項所定**更新後分配之權利價值比率**，應以第一項各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。

即 **更新前權利價值比**

容積獎勵

- 1.獎勵上限
- 2.獎勵項目

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

<一般情形>

基準容積的
50%

都更
獎勵
(逐項檢討)

基準容積

實施容積管制前已興建完成合法建築物
其原建築容積高於基準容積

基準容積的
30%

都更
獎勵
(逐項檢討)

原容積

原容積的
20%

都更
獎勵
(逐項檢討)

原容積

高氯離子鋼筋混凝土或耐震
能力不足明顯危害公共安全

原容積的
30%

都更
獎勵

原容積

(擇一)

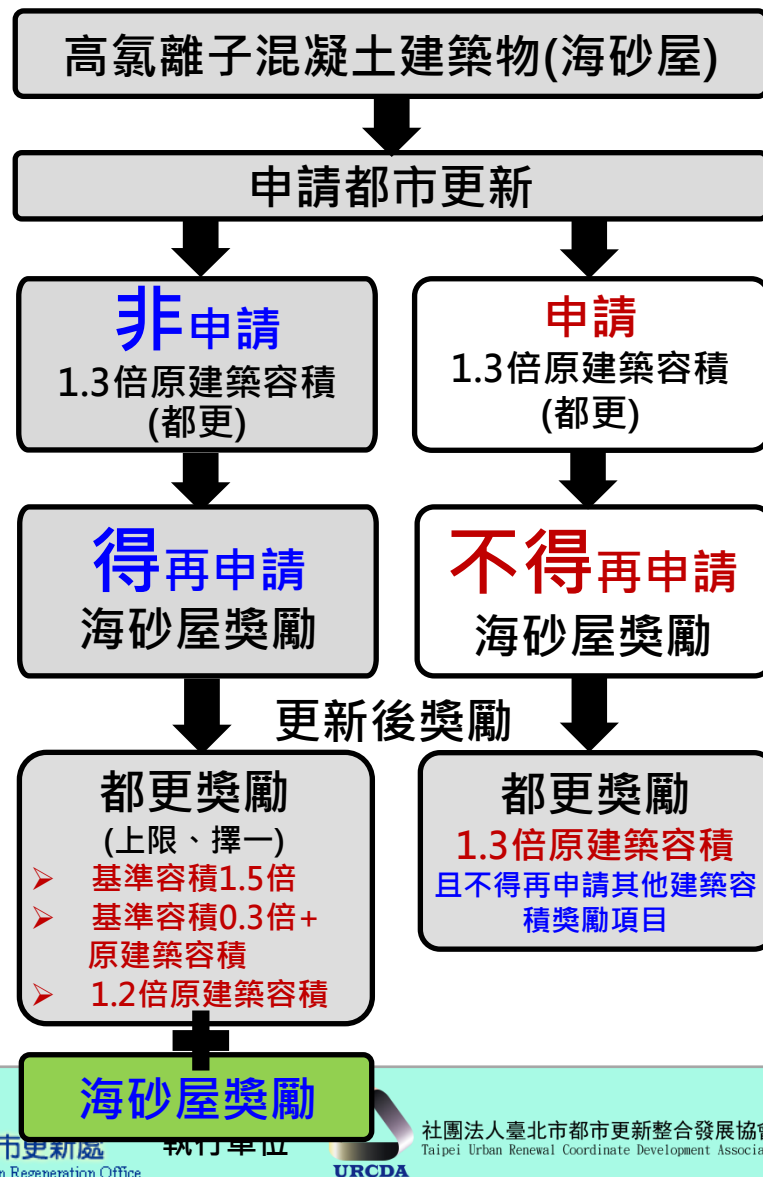
海砂屋與都更獎勵上限競合

臺北市政府都市發展局110年7月27日
北市都授新字第1106013961號函

主旨：有關110年5月28日公布修正「都市更新條例」第65條規定疑義，請轉知所屬。

三、經查「都市更新條例」（以下簡稱更新條例）第65條第2項第2款（略以）：「二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土.....：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，其規定係為鼓勵都市更新案範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物改建，故其獎勵上限優於同條第1項（略以）：「...；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。」之規定，洵屬明確。

三、鑒於「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」（以下簡稱高氯離子自治條例）第7條第2項所定放寬容積，與更新條例第65條第2項第2款規定專就高氯離子混凝土建築物給予容積獎勵上限之放寬對象一致。爰此，都市更新案範圍內高氯離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申請高氯離子自治條例第7條第2項（略以）：「...於一定期限內放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，...。」。



容積獎勵項目-中央

條文	容獎項目		獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%
		面積達10,000m ² 以上	30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
			前項期間屆滿之次日起5年內
		未劃定	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

容積獎勵項目-台北市

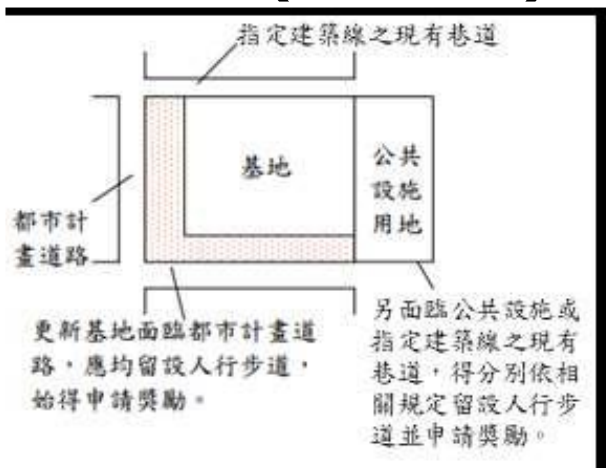
項目		條件		獎勵上限	細項/應遵行事項	
建築 規劃 設計	(一)	1	建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上	
		2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者	
		3	留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路（依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請）		最小淨寬達2.5m以上可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱	其他法令、都計土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請
		4	集中設置開放空間廣場200m ² 以上（住宅區不適用）		任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
		5	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間		樑下淨高達6m以上、面積36m ² 以上、任一邊最小淨寬6m以上、長寬比不得超過3	位於商業區應設置於街角
		6	建築物斜對角距離平均未超過45m		倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面	
	(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上		1%		
	(三)	面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓		依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計土管規定留設者，須留設法規以上始得申請
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則建築設計類		3%		
	改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓
新技術應用		提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三		1%		
促進 都市 更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金		依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)	
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者		2%、4% (依建物基地)	擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)	

容積獎勵項目應注意事項(列舉)

類別	規定
原容積高於基準容積	實施者申請原建築容積之確認，應於專案審查(小組)會議或幹事複審前取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)之原容積認定證明。
提供指定社福設施或公益設施	捐贈公益設施請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理
協助取得及開闢公設用地且產權登記為公有	捐贈更新單元周圍部分計畫道路用地所申請之獎勵容積，應切結於使用執照取得前，清除地上物(含遮雨棚架)，完成捐贈予本市及開闢完成之程序。
	實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵
	適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之案件，有關協助開闢道路涉及基地之出入口通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵

容積獎勵項目應注意事項(列舉)

類別	規定
依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	面臨同一條都市計畫道路留設之人行步道各部分淨寬度應均在二公尺以上，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺(含)之內部分，給予百分之百的獎勵；六公尺以上部分，不予獎勵。
	留設之人行步道應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等條件
	1. 人行步道獎勵值，應就下列部分予以扣除有關停車彎及汽車出入口、高層建築物緩衝空間之出入通道(寬3.5公尺)及容積移轉回饋空間應予扣除，其中緩衝空間之出入通道不得設置障礙物。 2. 高層建築物緩衝空間之出入通道，其通行動線得與汽車出入口重疊使用，並以實際車道所需通行寬度扣除。 3. 建築物之主要出入口淨寬度2公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道與迎賓車道等穿越人行步道、僅提供車行使用部分及自行車停車空間應予以扣除。 4. 人行步道得設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。倘設置明顯阻礙通行之灌木等植栽不得供人通行者應予以扣除。 5. 騎樓柱正面應自建築線退縮15公分部分應予以扣除。



容積獎勵項目應注意事項(列舉)

類別	規定
依基地沿街面留設部分2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓	留設開放空間廣場及供人行走之地面道路部分，應無償提供予不特定公眾使用，且未設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物
	請實施者將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於規約中載明
	人行步道如留設自行車道，地面應標示清楚其動線範圍並優先供人行走。
	計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但因基地條件窒礙難行得經審議會決議免依本項原則辦理。

容積獎勵項目應注意事項(列舉)

類別	規定
占有他人 土地之舊違章建築戶	為整合土地進行更新，於報核前陸續價購 77 年 8 月 1 日前之違章建築物(含土地及建物)，符合都市更新異地安置現住戶之精神，得申請予容積獎勵。
	實施者申請安置時，應就違章建築物構造、樓層、範圍及所有人確實查核，並參考比對地形圖，檢附各占有他人土地之舊違章建築戶現場照片、安置戶實測面積、1/100 詳細實測圖與相關測繪人員及技師簽名，以示負責，另於符合獎勵條件原則下核算獎勵容積，須於 案件核定前 檢齊占有他人土地之舊違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。
	有關安置占有他人土地之舊違章建築戶部分，實施者應將相關轉讓文件提送法院或公證人公證，至舊違章建築物補償金額之正確性及是否完成補償事實，應由實施者檢具切結書等文件證明屬實，其後如有不實（如偽造文書、違反刑法規定等）應自行負責相關法律責任，本府並得撤銷有關獎勵容積。

容積獎勵項目應注意事項(列舉)

類別	規定
容積移轉	更新案申請容積移轉其所需費用列入共同負擔者，應將有否容移的共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析納入事業計畫內容，並告知所有權人知悉。
高氯離子容積獎勵	海砂屋(高氯離子)容積獎勵額度之認定應於專案審查(小組)會議或幹事複審前取得本府都市發展局(本市建築管理工程處)函文證明。

建築設計應注意事項(列舉)

規定

機車停車位達 400 輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採 2 公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於 1/8，並分流管理汽機車動線；

機車停車位未達 400 輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於 1/8。機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。

機車位經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。

應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動

基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度

建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況

基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木

建築設計應注意事項(列舉)

規定

更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。

一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70% 為原則。

開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適

高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔

商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則

停車位之設置均以規劃為平面式停車位為原則

各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置於一處為原則(高層緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)應於指定退縮人行空間後留設 4.5 公尺之緩衝空間為原則，倘基地特殊仍應至少留設 2 公尺之緩衝空間，另停車數量超過 150 輛以上，或大型公共工程、聚集會場所等開發案，車道出入口設計及周邊人性化等待設施，應視個案條件及需求規劃，且出入口緩衝空間應留設 6 公尺以上為原則

建築設計應注意事項(列舉)

規定

機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層

交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日 2 年內之調查資料

有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足

實施者協助開闢更新單元周邊之計畫道路，應儘量考量以完整街廓與闢為原則

拆遷安置計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、**預計拆遷時程等**

1. 合法建築物之補償與安置
2. 其他土地改良物之補償
3. 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置



財務計畫

法源依據

1. 都市更新條例51條
2. 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

工程費用

1. 拆除工程 2. 營建(含公益設施) 3. 特殊因素 4. 鑑界 5. 鑽探
6. 鄰房鑑定 7. 外接水、電、瓦斯工程 8. 公寓大廈管理基金
9. 公共開放空間管維基金 10. 建築相關費 11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協闢) 13. 申請建築容積相關費用

權利變換費用

1. 建築設計 2. 都市更新規劃 3. 估價費 4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費用 7. 地籍整理

容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

都市計畫變更

貸款利息(自有資金及銀行融資)

稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

管理費用

1. 專業營建管理費 2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費 4. 人事行政費 5. 風險管理費

財務計畫

• 協議合建情況

- 針對實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明實施經費成本明細表
- 倘需依都市更新條例第 70 條規定辦理投資抵減，相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出；未於事業計畫中列出，後續倘需辦理投資抵減，需依都市更新條例第 32 條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
	都市更新費用合計(貳)	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)	
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)	
	伍、貸款利息(G)	
	陸、稅捐(H)	
	柒、管理費用(I)	
	(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計	

財務計畫

事業計畫與權利變換計畫分別申請報核

依都市更新權利變換實施辦法第19條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用及申請容積移轉所支付之費用所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。」

總項目	項目	細項	事業計畫 核定內容 為準	事業計畫 須確立 計算基準	以權利變換 計畫核定內 容為準
壹、 工程 費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)			◎
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、建築相關規費、綠建築設施費用、相關委外審查費用			◎
		公共設施費用(B)			◎
		相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)			◎
貳、 權利 變換 費用 (D)		都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、其他規劃簽證費用、地籍整理費用			◎
		合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費用、合法建築物拆遷安置費用			◎
		占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			◎
		參、容積移轉費用(E)		◎	◎
		肆、都市計畫變更負擔費用(F)	◎		
		伍、貸款利息(G)			◎
		陸、稅捐(H)		◎	◎
柒、 管理 費用 (I)		人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、專業營建管理費		◎	
		信託管理費			◎

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

總項目	項目	細項	說明
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程 (建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)
		(二)新建工程	
		1.營建費用 (含公益設施)	總樓地板面積x工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價
		2.特殊因素費用	特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明
		(三)其他必要費用	1.鑑界費用 更新前地號數×4000元/筆 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費
			2.鑽探費用 鑽探孔數x75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條
			3.鄰房鑑定費 鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4 倍作為鑑定範圍之半徑
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費 更新後戶數x75,000元/戶
			5.相關基金
			5-1公寓大廈管理基金 工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條核計
			5-2公共開放空間管理維護基金 獎勵樓地板面積×工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
			5-3其他 相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明 例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6.建築相關規費 工務局收取照價規費之工程造價×1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000
			7.相關委外審查之費用 依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：深開挖、高樓層、地質敏感、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等
			8.其他 其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

建築規劃及建材設備等級表說明摘要

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
建材設備等級	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
	中高級	高級	中高級	高級	中高級	高級
1-5層					30,500	38,200
6-10層	48,500	58,800	46,700	56,400	39,100	49,000
11-15層	52,600	63,700	50,200	61,100	43,700	54,700
16-20層	61,300	74,300	55,500	67,800	47,600	60,100
21-25層	67,500	81,600	61,100	74,000	52,300	65,200
26-30層	71,600	86,800	65,000	78,600	單位：元/平方公尺	
31-35層	74,900	90,900	68,000	82,700	總樓地板面積不含遮陽板、陽台屋簷、雨遮或花台面積	
36-40層	77,800	94,600	71,300	86,000		

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為110年4月，個案須依物價指數調整金額。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條中
有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



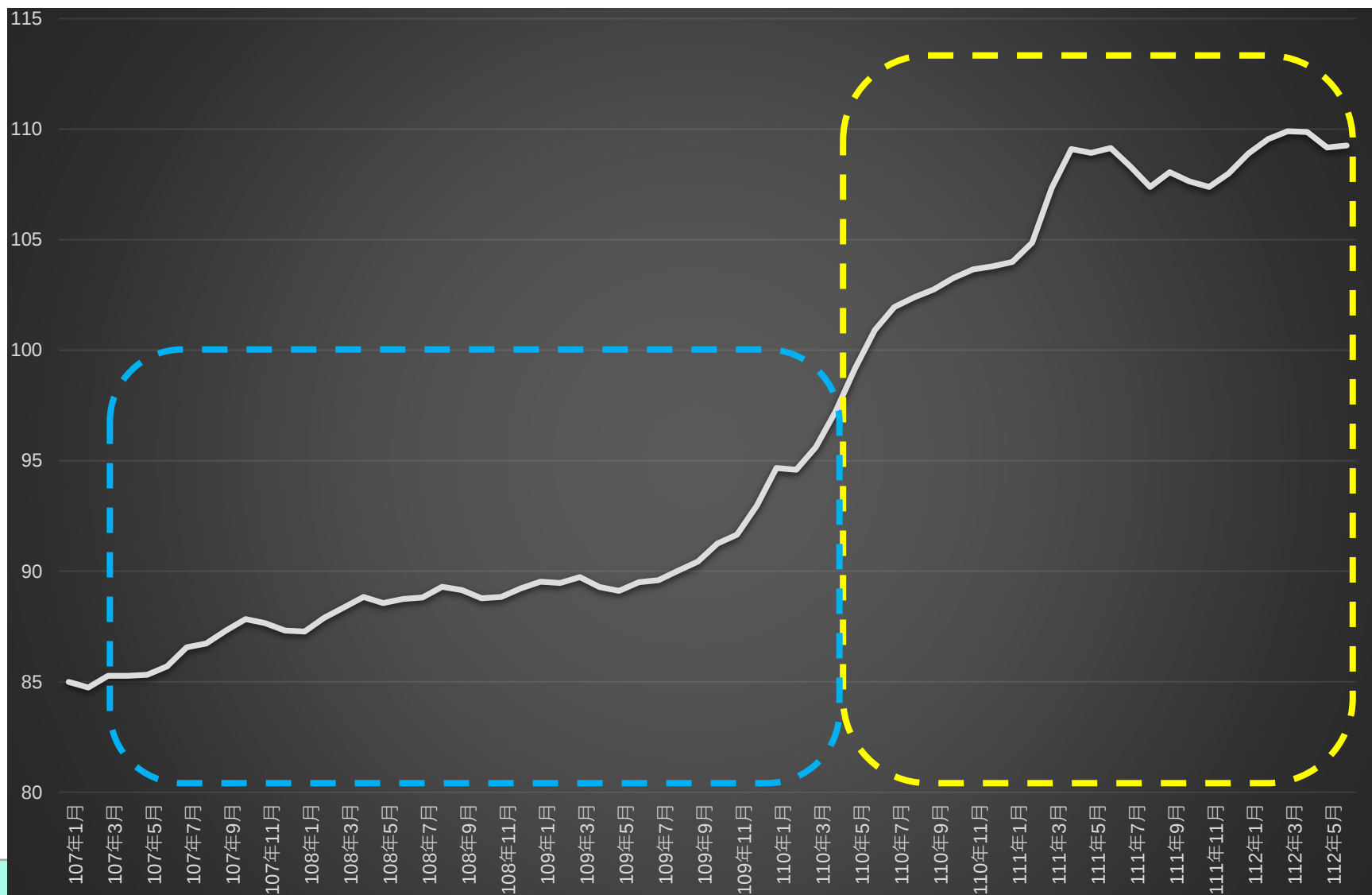
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

107~112年臺北市營造工程物價總指數變化



工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面\ 2.牆面(含踢腳板)\ 3.地坪(含門檻)\ 5.門窗設備\ 9.停車設備\ 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁管理及保全監控系統\ 15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(一)地下層加成：地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。
	4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)智慧建築調整率：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

※建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標準各等級之調整率進行編列。

(四)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

依工程造價要項提列特殊費用時，**原則採固定單價提列**，**有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考**

- 1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	259,000元/組
	75噸至100噸	346,000元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	100,000元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	350,000元/部	

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

總項目	項目	細項	說明
壹、工程費用	二、公共設施費用 (B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		(三)公共設施工程開闢費用	公共設施開闢面積×開闢單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。
		(四)公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列
	三、相關申請建築如經獎勵所支付之費用 (C)(屬金錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
		(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24提規定， 經與公益設施主管機管協議、確認同意後， 依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列
		(三)捐贈臺北市都市更新基金	經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計 (建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並檢具合約影本
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)
		(三)不動產估價 (含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數)×D<(A+B+C)筆數合計小於100(含)則D=0.5；若大於101(含)，則超過101部分D=0.45)]×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費 (參考不動產估價費審議認列標準)
		(四)更新前測量費用 (含技師簽證費)	參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列
		(五)其他規劃簽證費用	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物 1.以權利變換方式實施：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.以協議合建方式實施：得由雙方協議之。
			2.其他改良物 同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
		(二)拆遷安置費 (合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之
		(三)占有他人土地之 舊違章建築戶處理 方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。 舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。(107.9.17審議會第343次會議決議)
		三、地籍整理費用	原則以更新後每戶20,000元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費
		四、其他必要之費用	前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

總項目	項目(細項)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	一、容積購入費用	1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度 2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約) 應檢附<u>容積移轉前、後效益分析</u>，含：全案、地主及實施者
	二、委辦費	實際支付 證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		依都市計畫規定核實提列 依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」5/8

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		貸款利息=(1)+(2)+(3) (1)〔拆遷補償費+申請容積移轉費(E)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔重建費用(A)-相關基金+公共設施費(B)+申請建築容積相關費(C)+權利變換費(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率×貸款期間×0.5 (3)〔申請容積獎勵繳納保證金〕×貸款年利率×貸款期間 貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】 自有資金比例30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」

貸款期間計算=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫
核定後至開工

6個月

若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】
 ※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。
 ※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。

更新期間

以開工之日起算至取得使用執照

類型/工期
 地下層：
 每層2.5個月
 地上層：
 每層1.2個月

※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。
 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。

取得使用執照後至產權登記完成

6個月

※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。
 ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。

取得使用執照
前至取得標章

12個月

※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。本項目以不超過12個月計列。應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」6/8

總項目	項目(細項)	說明
陸、稅捐(H)	印花稅	承攬契據
		[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 (建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用) + 地籍整理費用] 扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] ×1%。 支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。
	讓受不動產契據	實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) ×1%。 註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值 (不含公共設施用地部分) 。 註2：更新後實施者獲配房屋現值 (不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。
	營業稅	土地所有權人分配房屋之營業稅 有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函 一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110 年1 月1 日 (含) 以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2 款規定公式認定之： (一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) ×5%。 (二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] ×5%。 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日 (含) 以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。 四、修正本部106 年6 月7 日台財稅字第10600558700 號令，刪除第1 點規定。 1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理： (1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以權利變換計畫所載為準。 (2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算 (土地公告現值、房屋評定標準價格)，再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。 2.更新會及代理實施者 (不出資)，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。 3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。

~臺北市都市再生學苑~

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)		說明
柒、 管理費用(I)	對外 支付 管理 費	一、專業營建管理費 實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理	依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約 實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5% 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
		二、廣告銷售管理費用 實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。	實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%) 30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3% 實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)]取代。 若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。
		三、信託管理費 係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用	實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列 實施者為一般建商：信託費用之50%提列 信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則金錢部分全額計列，土地部分折半計列 <u>事權分送-事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。</u>

~臺北市都市再生學苑~

「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)		說明
柒、管理費用(I)	內部支付管理費	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。	$[\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(不含營業稅)(H)} + \text{人事行政管理費(I)}] \times \text{風險管理費率}$ *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		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5
公有土地比例	費率(%)	規模級別	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
		3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
50%以上，未滿75%	3.5	4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

~臺北市都市再生學苑~

申請分配原則

- 法令依據
 1. 都市更新條例第51、52條
 2. 都市更新權利變換實施辦法
 3. 臺北市都市更新權利變換選配作業須知
- 申請分配原則重點：
 1. 考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據
 2. 實分配價值超出應分配權值
 3. 所有權人合併權利價值共同選配
 4. 優先選配順序

申請分配原則

實施者擬具權利變換計畫時，應以**雙掛號方式**檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之**申請通知文件**應包含下列事項：

- (一)選配期間及選配說明
- (二)個別權利人更新前、更新後權利價值
- (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖
- (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊
- (五)車位價值清冊
- (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書
- (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，**以書面通知到達相對人時**，發生效力

申請分配原則

應辦理公開抽籤情形

1. 同一位置有二人以上申請分配者
2. 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願

實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人

1. 公開抽籤時間、地點
2. 應辦理公開抽籤之原因
3. 公開抽籤規則

申請分配原則

抽籤規則應包含下列內容

1. 須辦理公開抽籤對象
2. 公開抽籤應有公正第三人現場見證
3. 抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤
4. 未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤

非屬公開抽籤範圍

1. 選配價值遠高於其應分配權利價值者
2. 申請△F6占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者
3. 依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者

權利變換計畫重點及注意事項

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



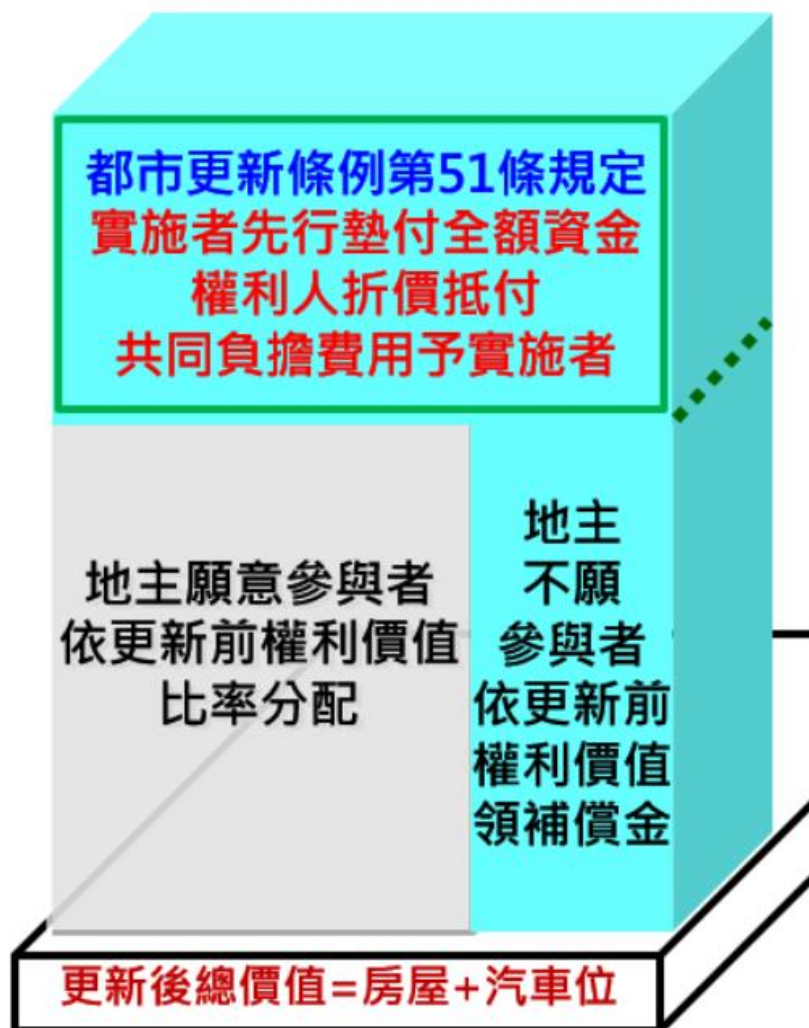
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權利變換概念



更新前估價

更新前地主的“股份”

餅怎麼分

更新後估價

更新後房地價值

餅有多大

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位

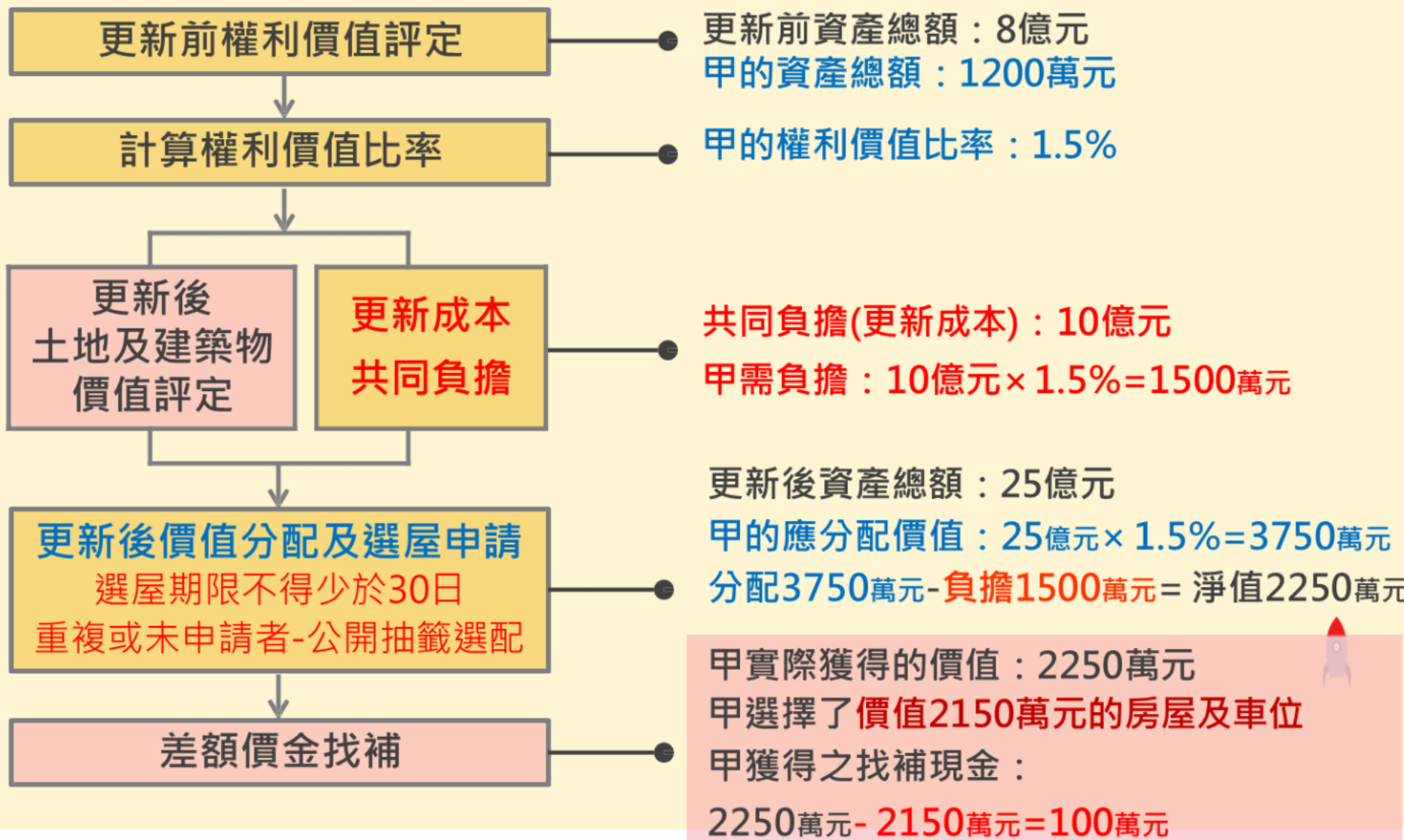


臺北市都市更新處
 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
 Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



更新前土地權利價值

土地別	更新前土地權利價值	土地權利價值比率
甲	2,400萬	24%
乙	2,100萬	21%
丙	3,000萬	30%
丁	2,500萬	25%
合計	10,000萬	100%

更新後
不動產
價值合計
25,000萬

共同負擔
9,500萬

更新後土地權利人分配價值

土地別	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
甲	6,000萬	2,280萬	3,720萬
乙	5,250萬	1,995萬	3,255萬
丙	7,500萬	2,850萬	4,650萬
丁	6,250萬	2,375萬	3,875萬
合計	25,000萬	9,500萬	15,500萬

以不動產折價抵付實施者9,500萬

依據前例估算 丙之土地更新前土地權利價值比率30%

假設丙土地上已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	房地總價	房地價值比率	更新前土地權利價值比率	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

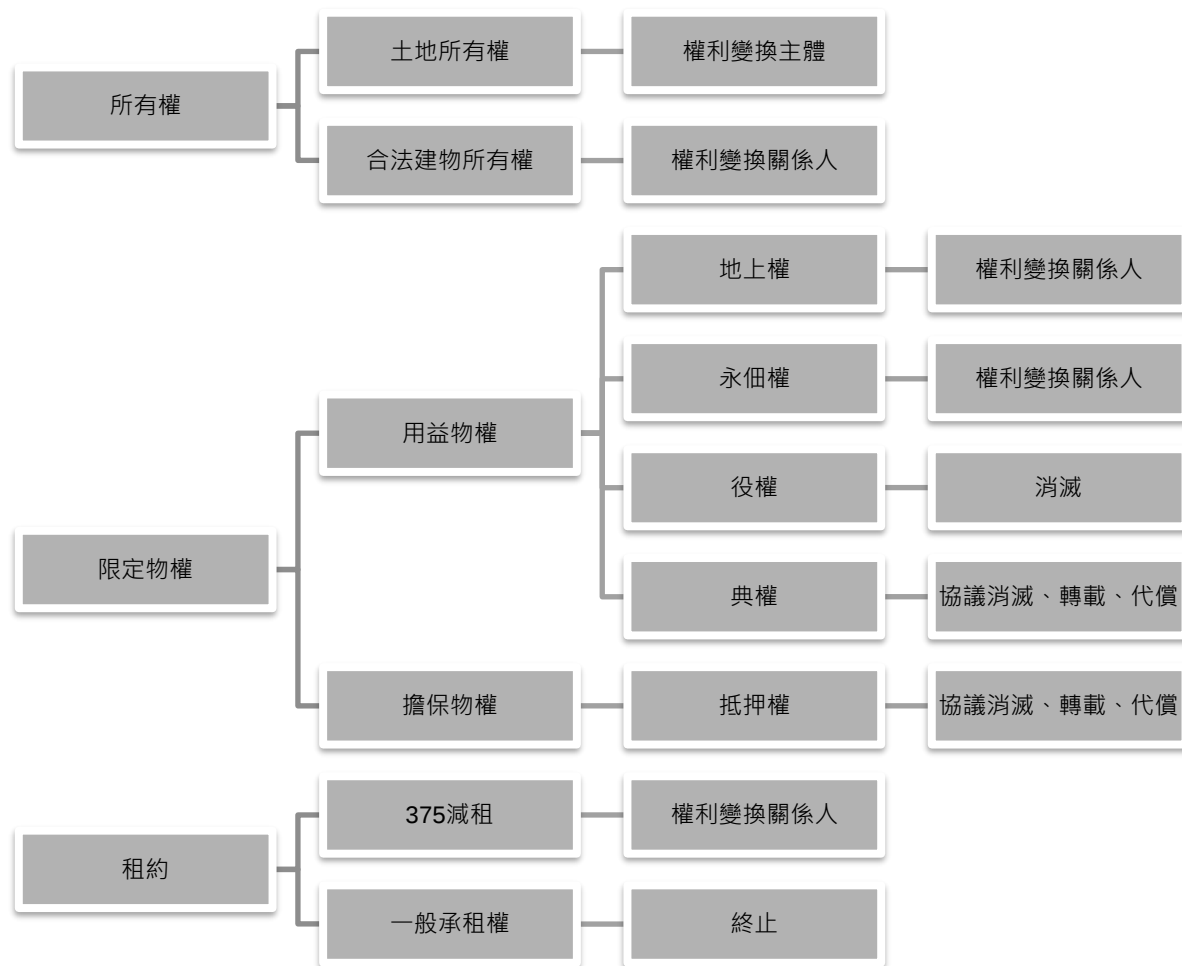
執行單位



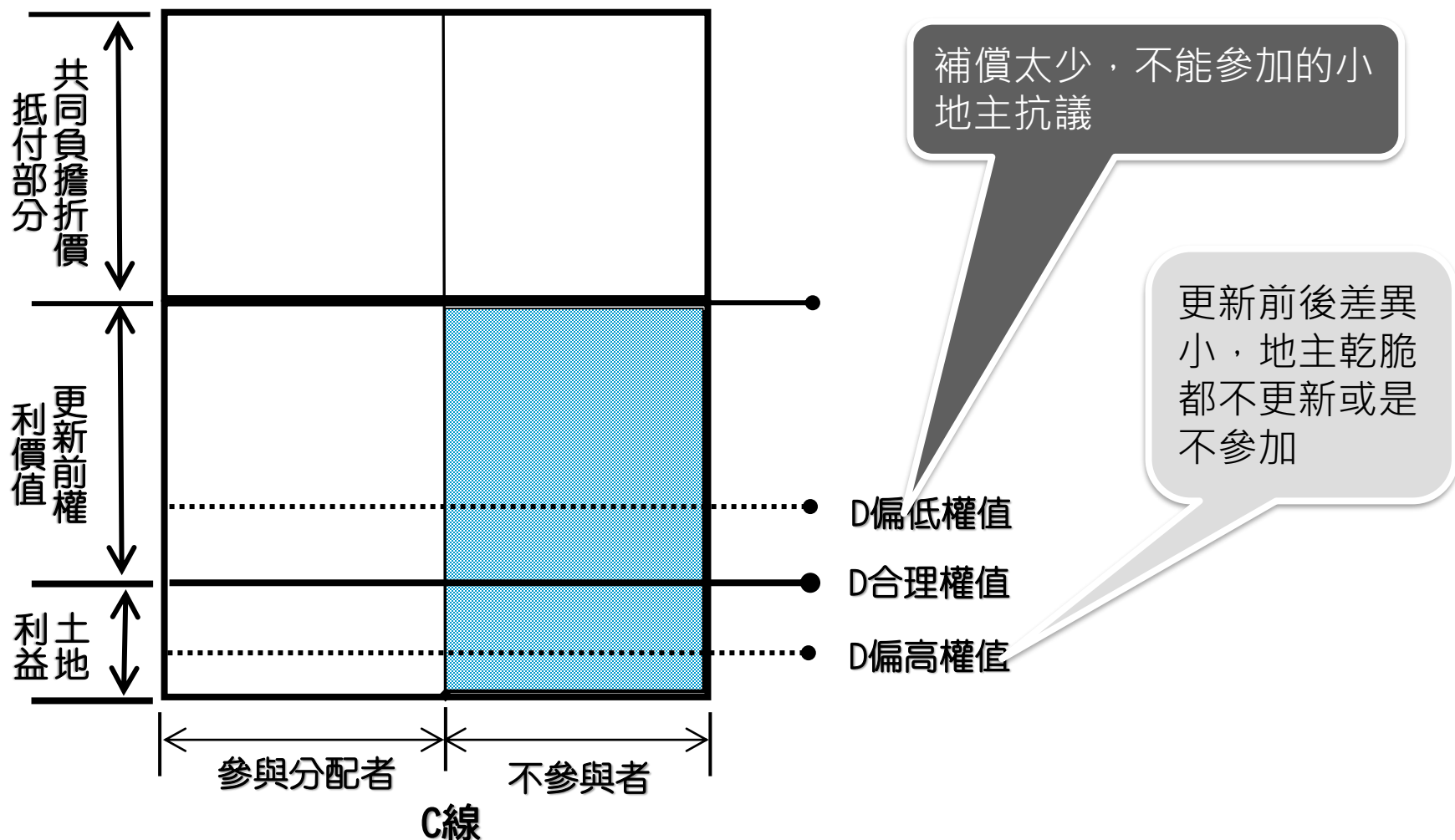
社團法人臺北市都市更新整合發展協會

Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權變計畫參與對象之處理



更新前價值變動之影響



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



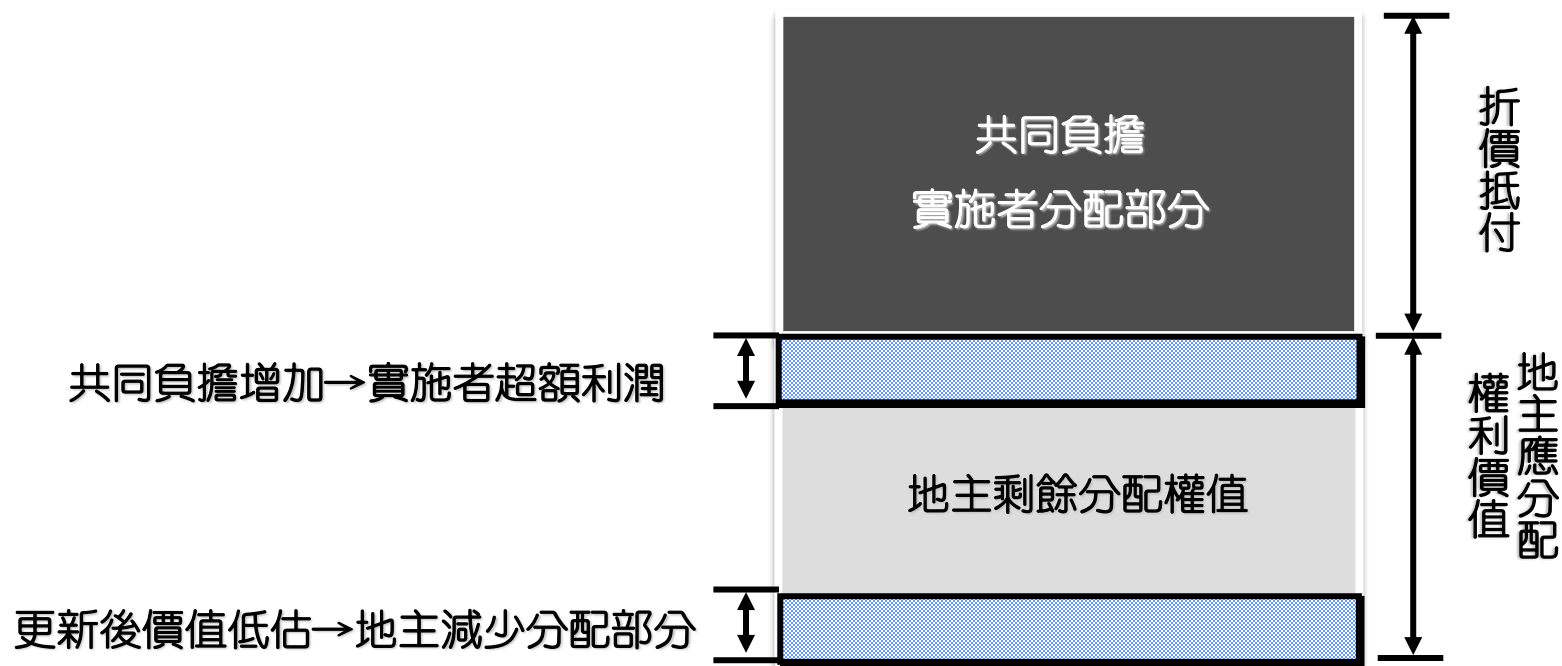
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

更新後價值與共同負擔變動之影響



權變計畫參與對象之處理

- 對現有租約之處理 (都更58條)
 1. 出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償
 2. 前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償

權變計畫參與對象之處理

- 對不動產役權之處理 (都更59條)
 1. 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅
 2. 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償

權變計畫參與對象之處理

- 對權利變換關係人之處理 (都更59條)
 1. 權利變換範圍內可分配之相關權利
 - 1) 合法建築物所有權人(有屋無地)
 - 2) 設定地上權
 - 3) 永佃權
 - 4) 農育權
 - 5) 耕地三七五租約
 2. 由實施者估定前項關係價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按其價值占原土地價值比率，分配或補償予各該權利人，納入權利變換計畫內。其原有之關係消滅或終止

「專業估價者」指定/選任程序

都市更新條例第五十條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

評價基準日限
於權利變換計
畫報核日前六
個月內

估價者由實施者與土地所有權人共同指定

無法共同指定時，由實施者指定一家

其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會

介紹三家估價師事務所，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色

- 不動產估價師法
- 都市更新條例第51、52條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則
- 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項



「專業估價者」指定/選任程序

臺北市專業估價者建議名單

(更新日期:請以選任當時市府公布建議名單為準)

建議事項:

一、選任作業:

- (一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，**正取二家、備取三家**。但同一計畫選任事務所不得重複
- (二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(詳建議名單內文)。
- (三)實施者應委任正取事務所，無法完成委任時，依序委任備取事務所。
- (四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。
- (五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。

二、實施者**無法**依前點成立委任或**終止、解除**委任者，應敘明理由報經本府備查後，**再重新辦理選任作業**。

*檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果

「專業估價者」指定/選任程序

不動產估價師或依法從事其業務者所屬事務所

無法共同指定

實施者指定一家
二家公開隨機「選任」

通知全體土地所有權人
日期與地點於10日前通知
(註:得通知本市公布之專業估價者或各相關公會)

「選任」

辦理專業估價者
「公開、隨機」選任作業

- 1.地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域適當場所。
- 2.應有公正第三人在場見證。
- 3.依各該主管機關之建議名單抽籤，**正取兩家，備取數家**(註:建議備取三家)

無法、終止、解除委任

擬具權利變換計畫、舉辦公聽會

共同指定

簽署專業估價者
共同指定意願書

經實施者與
全體土地所有權人共同為之

變更
專業
估價者

經實施者與
全體土地所有權人共同為之

專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所
二、	○○○○○○事務所
三、	○○○○○○事務所
...	○○○○○○事務所
(自行增列)	○○○○○○事務所

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值估估：

估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所
二、	○○○○○○事務所
三、	○○○○○○事務所
...	○○○○○○事務所
(自行增列)	○○○○○○事務所

以上表格應附具實地查估結果

立意願書人(土地所有權人): (簽名並蓋章)

統一編號: _____ 簽章人印

聯絡地址: _____

聯絡電話: _____

立意願書人(法定代理人): (簽名並蓋章)

統一編號: _____ 簽章人印

聯絡地址: _____

聯絡電話: _____

立意願書人(實施者): (簽名並蓋章)

統一編號: _____ 簽章人印

聯絡地址: _____

聯絡電話: _____

土地所有權人/法定代理人簽名蓋章

實施者簽名蓋章

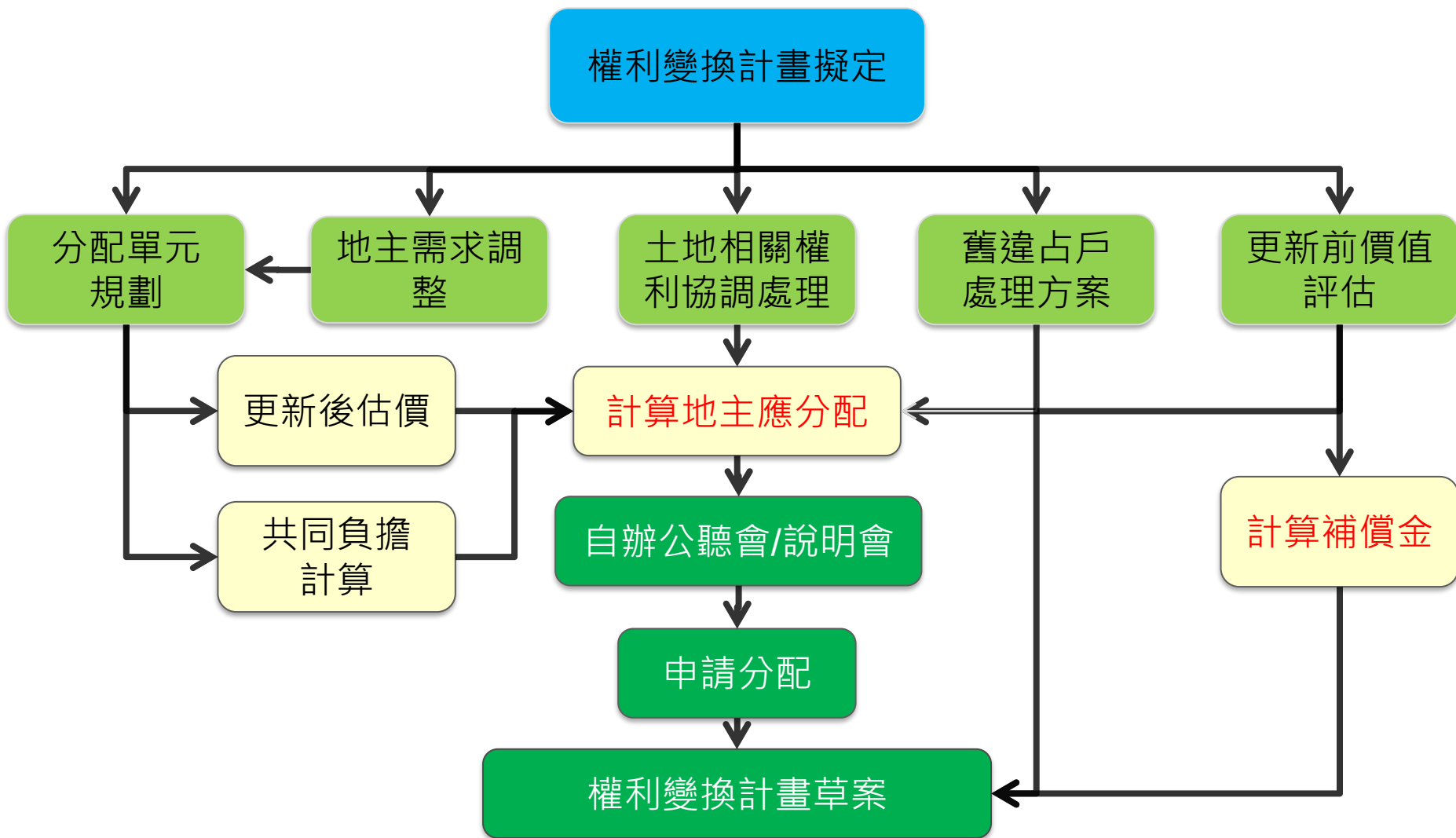
中華民國○○年○○月○○日

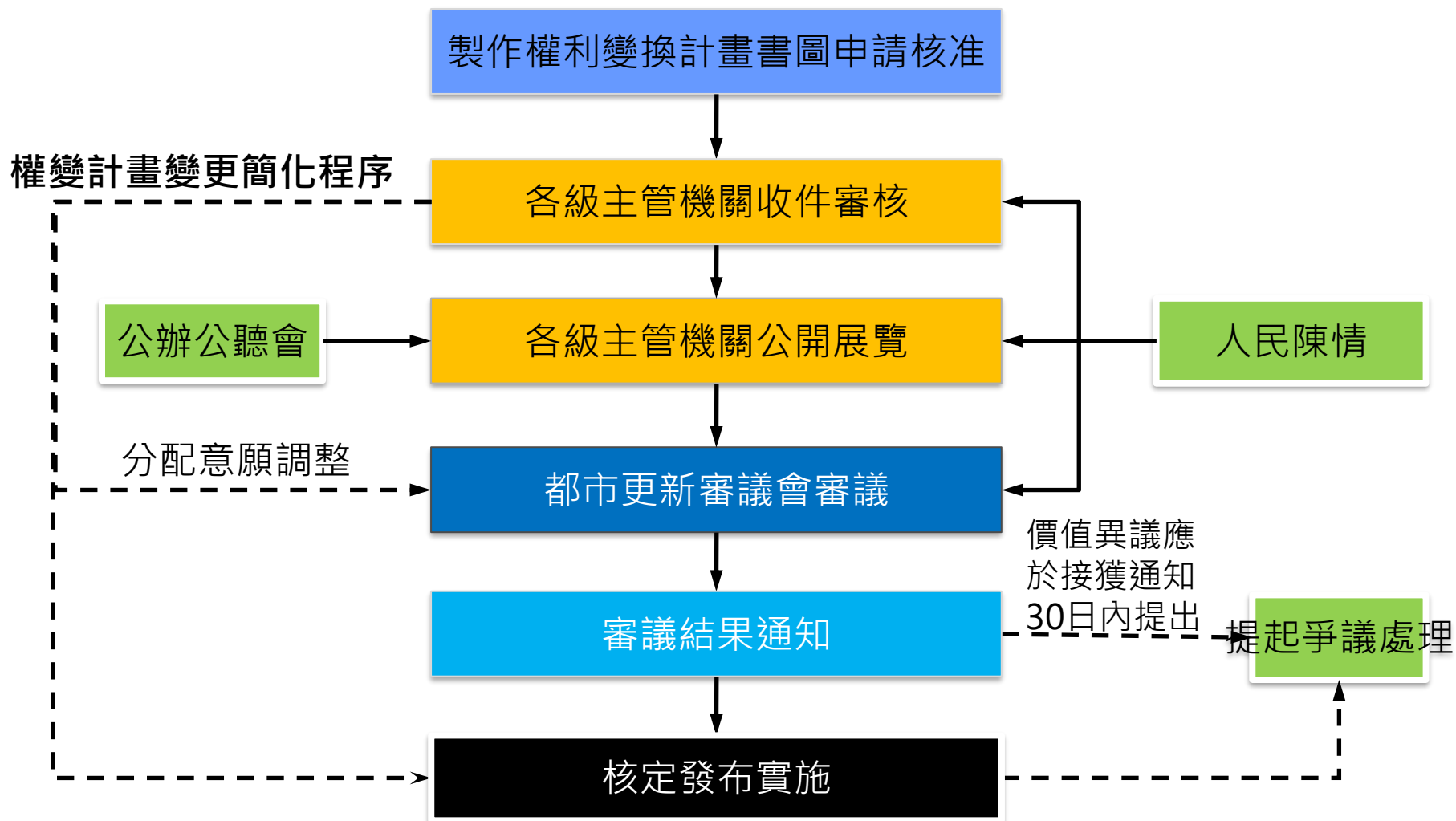
注意事項:

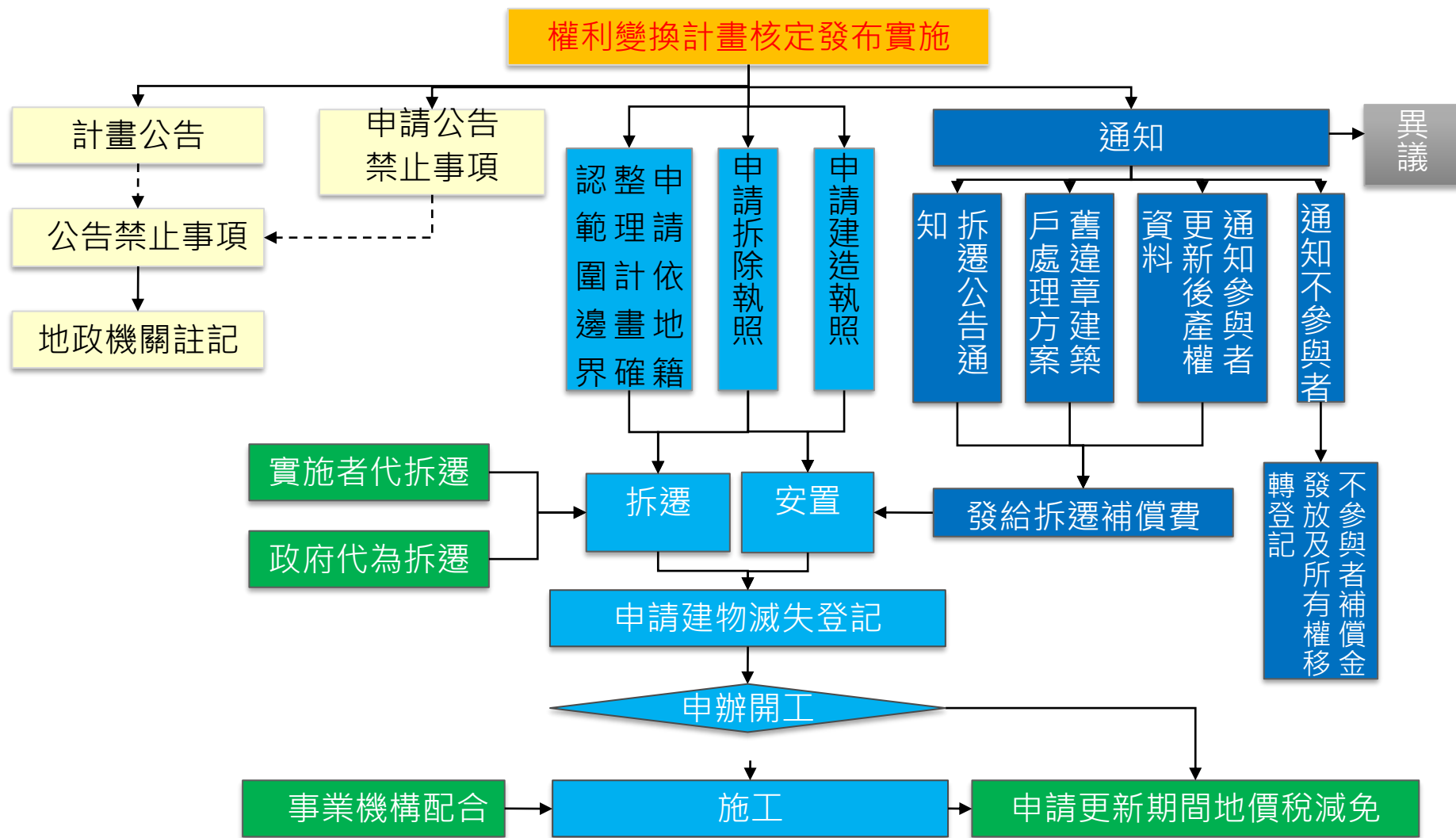
- 1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書

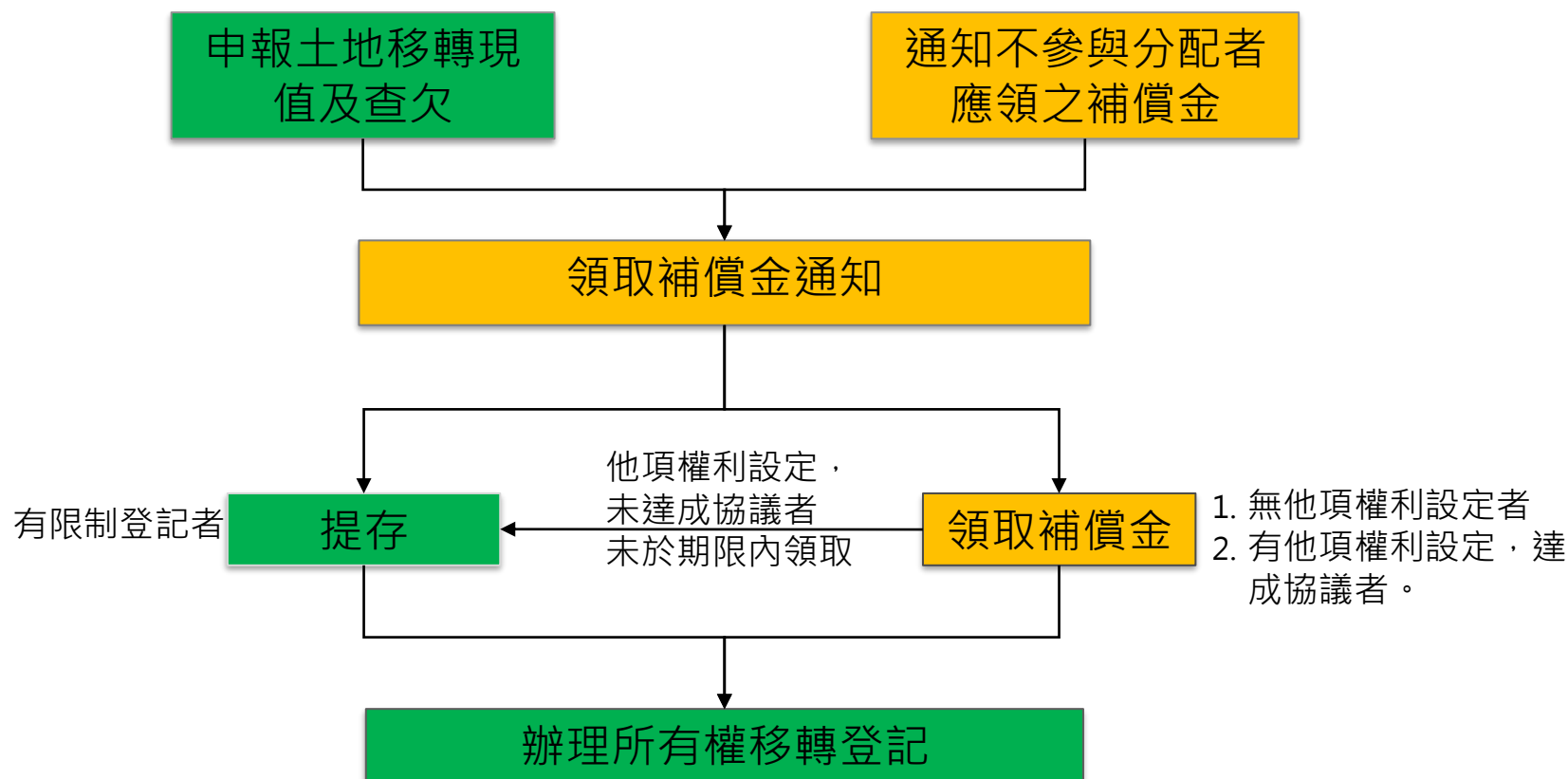
再生學苑~



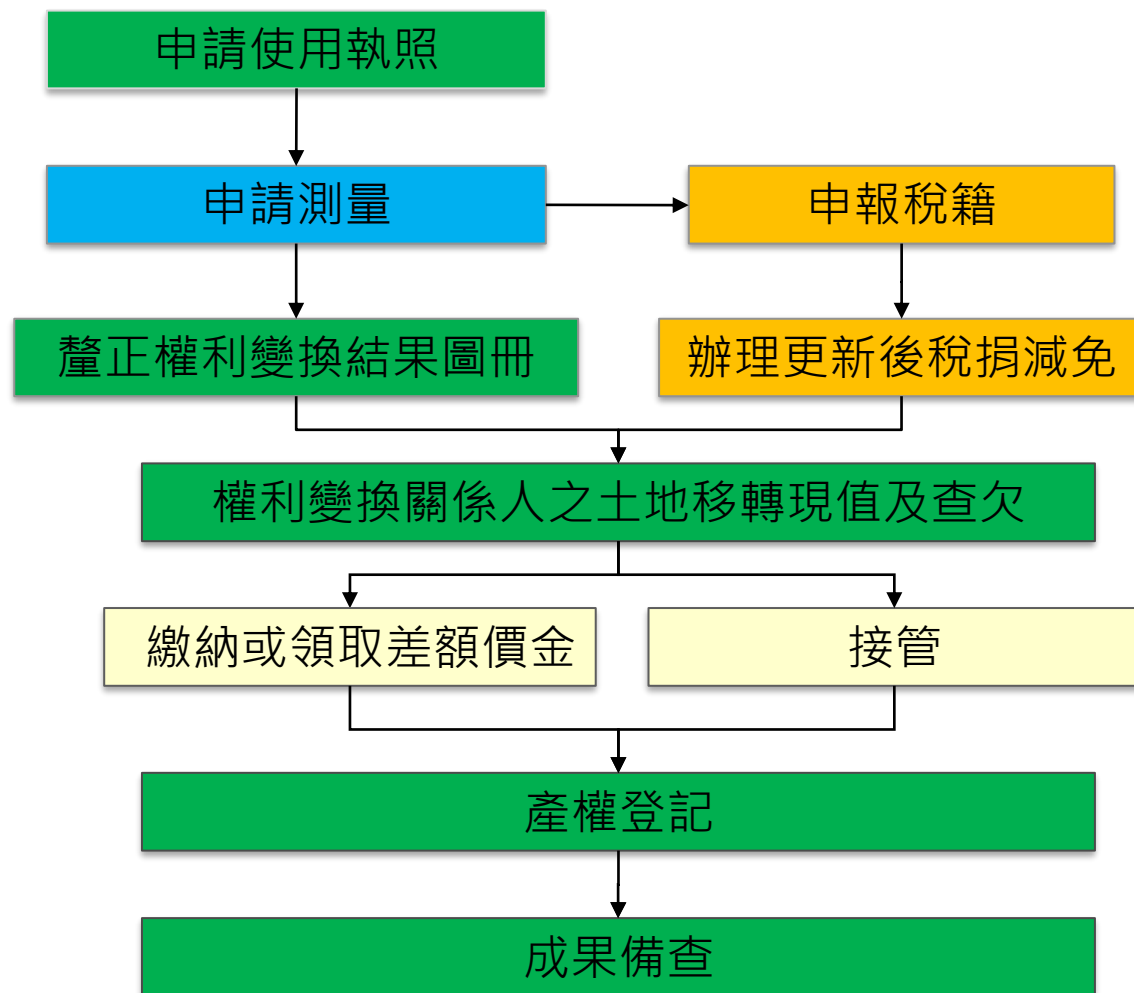




不願或不能參與者補償金發放



權利變換計畫執行流程(完工後)



NOTE

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association