

# 臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

自主更新民眾班

## 更新會委任與協商契約注意事項

課程講師|周怡君

現 職|東亞建築經理(股)公司 都更部副執行長

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

- 壹、更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項
- 貳、更新會委託專業團隊組合推動的必要性
- 參、更新會專案管理及協力專業團隊籌組實務
- 肆、案例分享

# 講師簡歷

現職	東亞建築經理(股)公司 都更部副執行長
學歷	臺北科技大學建築與都市設計研究所
講師資歷	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 112-109年 臺北市都市更新重建教育訓練講師</li> <li>• 109年 新北市政府城鄉發展局都市更新講師</li> <li>• 108年 營建署都市更新培訓計畫講師、臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師、臺中市都市更新培訓計畫講師</li> <li>• 107年 臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師、臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫講師</li> <li>• 106年 臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師</li> <li>• 99-105年 國立臺北科技大學研究所產業導師、臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師</li> </ul>

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
臺北

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

# 壹、更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 更新會立案前

# 未立案 更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項

## 劃定更新單元

- 1. 專門機構 (建經公司)
- 2. 都更規劃
- 3. 建築師
- 4. 專業技師
- 5. 測量公司

## 更新會籌組及立案

- 1. 專門機構 (建經公司)
- 2. 都更規劃

## 事業計畫及權利變換計畫報核

- 1. 專門機構 (建經公司)
- 2. 都更規劃
- 3. 建築師
- 4. 專業技師 (測量鑽探、結構、消防、交通、水保)
- 5. 專業顧問 (智慧建築、綠建築)
- 6. 估價師
- 7. 地政士

## 事業計畫及權利變換計畫核定

- 1. 專門機構 (建經公司)
- 2. 融資銀行
- 3. 建築師
- 4. 會計師 (記帳士)

## 發包施工

- 1. 專門機構 (建經公司)
- 2. 融資銀行
- 3. 建築師
- 4. 營造廠
- 5. 會計師 (記帳士)



# 誰來做？怎麼做？錢從哪來？

## 發起人

- 未成立管委會(土地及合法建築物之所有權人)
- 已成立管委會(管委會)

## 實施方式

- 採自主更新實施方式

## 出資

- 自有資金



開始之前



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
臺北

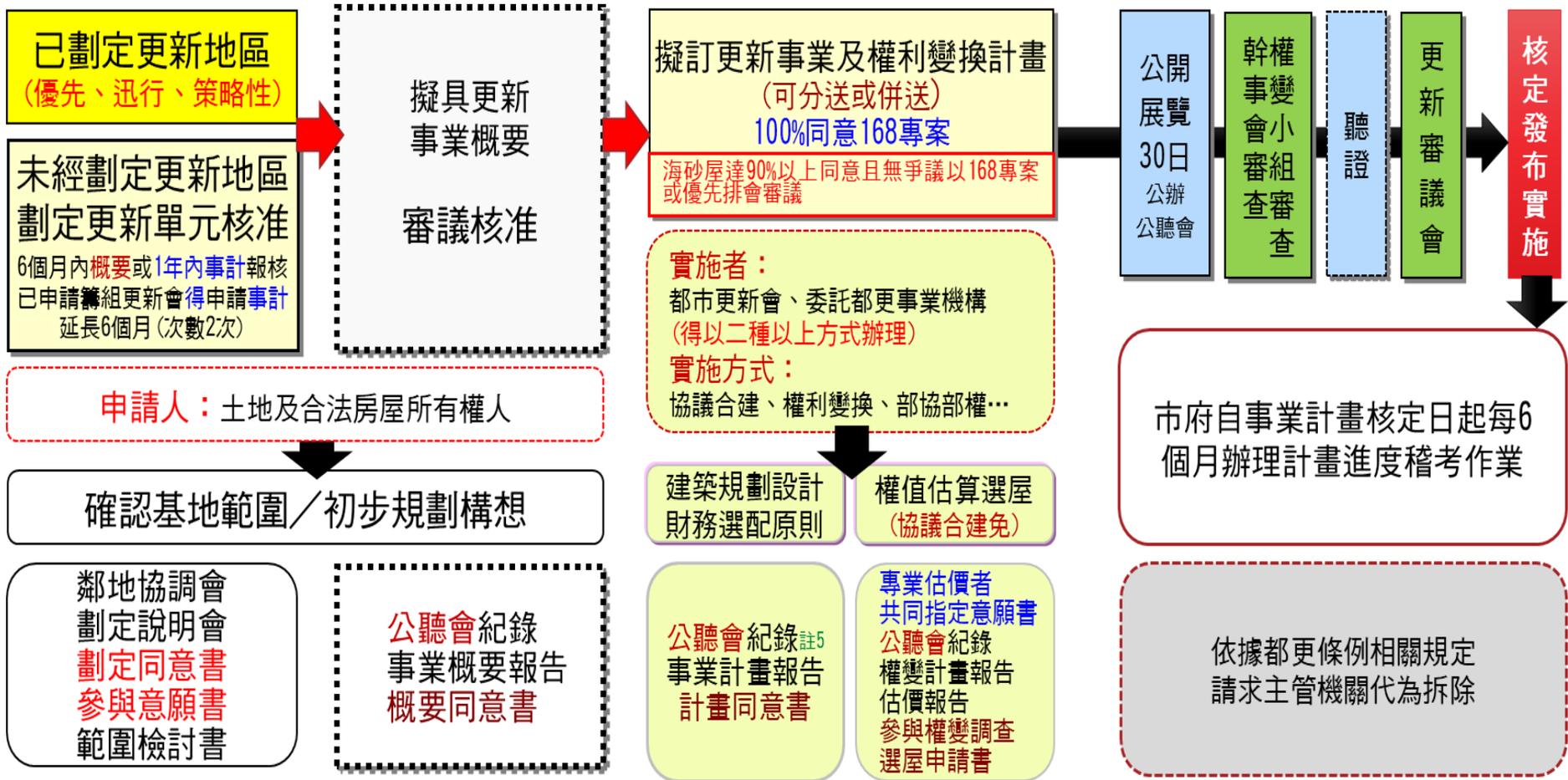
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 都市更新的推動程序



# 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

第五條

……前項鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氯離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業

第七條

經鑑定須拆除重建之建築物，主管機關應依照建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按月處罰。逾期未拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

前項經拆除之建築物經主管機關專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。於一定期限內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十……。

拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向主管機關申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

拆除後提出建造執照申請者，其建築設計原則及審查基準，由主管機關另定之。

- 一. 同意鑑定門檻 兩戶以上且整棟之10%以上
- 二. 海砂屋拆除後補助 20萬元/戶



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

## 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第2至7項

民國107年11月16日臺北市政府(107)府法綜字第1076031850號令修正公布第七條條文  
 臺北市政府99年7月30日府都建字第09964214600號公告「本市列管高氯離子混凝土建築物後續處理原則」

第2項 列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建

於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%；逾期未申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，但折減後以不低於10%為原則

申請重建日 市府列管公告日起算	放寬比率 原容積率或原總樓地板面積
5年內	30%
第6年	25%
第7年	20%
第8年	15%
第9年以後	10%

第5項 拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



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

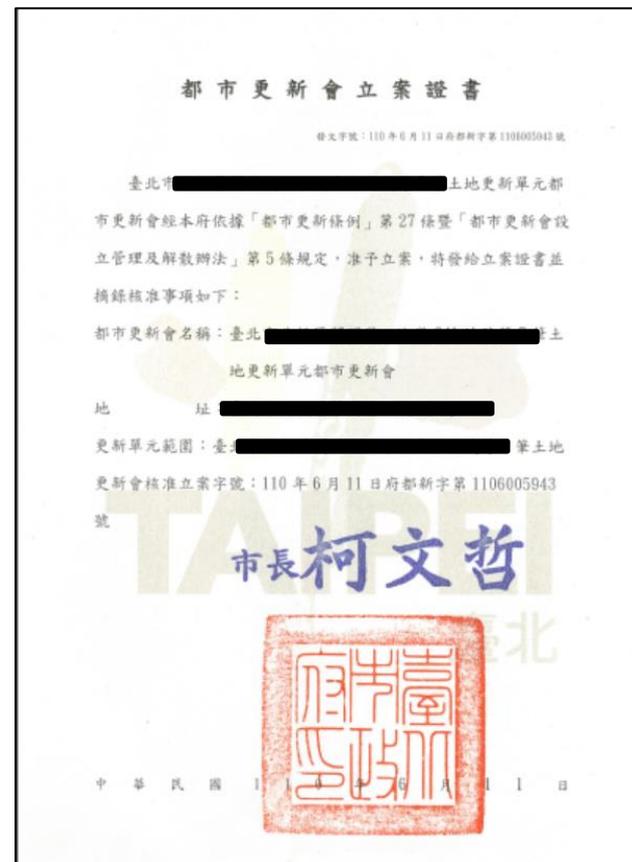
執行單位



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

# 更新會發起籌組條件

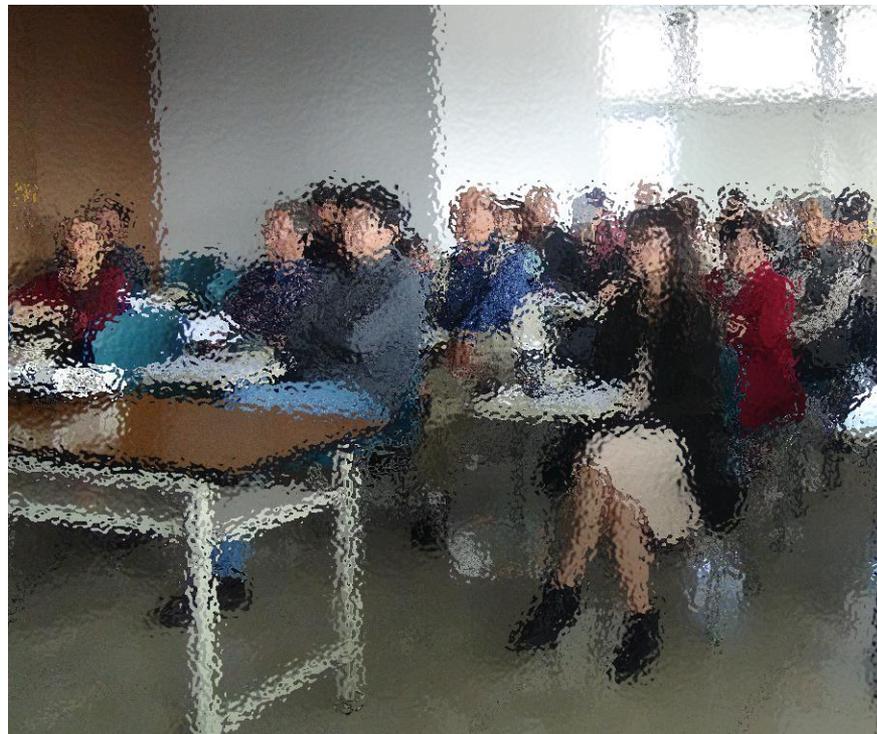
- 土地及合法建築物所有權人需**逾7人**才可發起組織更新會(#27)
- 應由土地及合法建築物所有權人**過半數或7人以上**向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組(更會辦#3)
- 都市更新會**應訂定章程**，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(#27)
- 都市更新會冠以該**更新單元名稱命名**
- 專法：**都市更新會設立管理及解散辦法**



# 籌組發起運作

## 住戶代表(促進會)遴選

- 公開場合徵求熱心住戶代表
  - **發起人之選任為重要關鍵**
  - 專業人士，老師，里長
- 促進會或委員會並不具有法人資格
  - 建議用簡單的住戶意願調查
  - 將住戶的意見作初步的整合



# 發起運作整合關鍵

- 社區原有的凝聚力強度
- 社區是否有靈魂人物(領頭羊)  
帶領住戶開向重建之路
- 更新會運作要公平、公開、  
不隱瞞任何訊息、財務公開  
透明，理監事成員要能取信  
於社區住戶，並協助解決困難，  
更新之路才會走得比較  
平順



# 理想上

## 更新會籌組立案流程與步驟



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



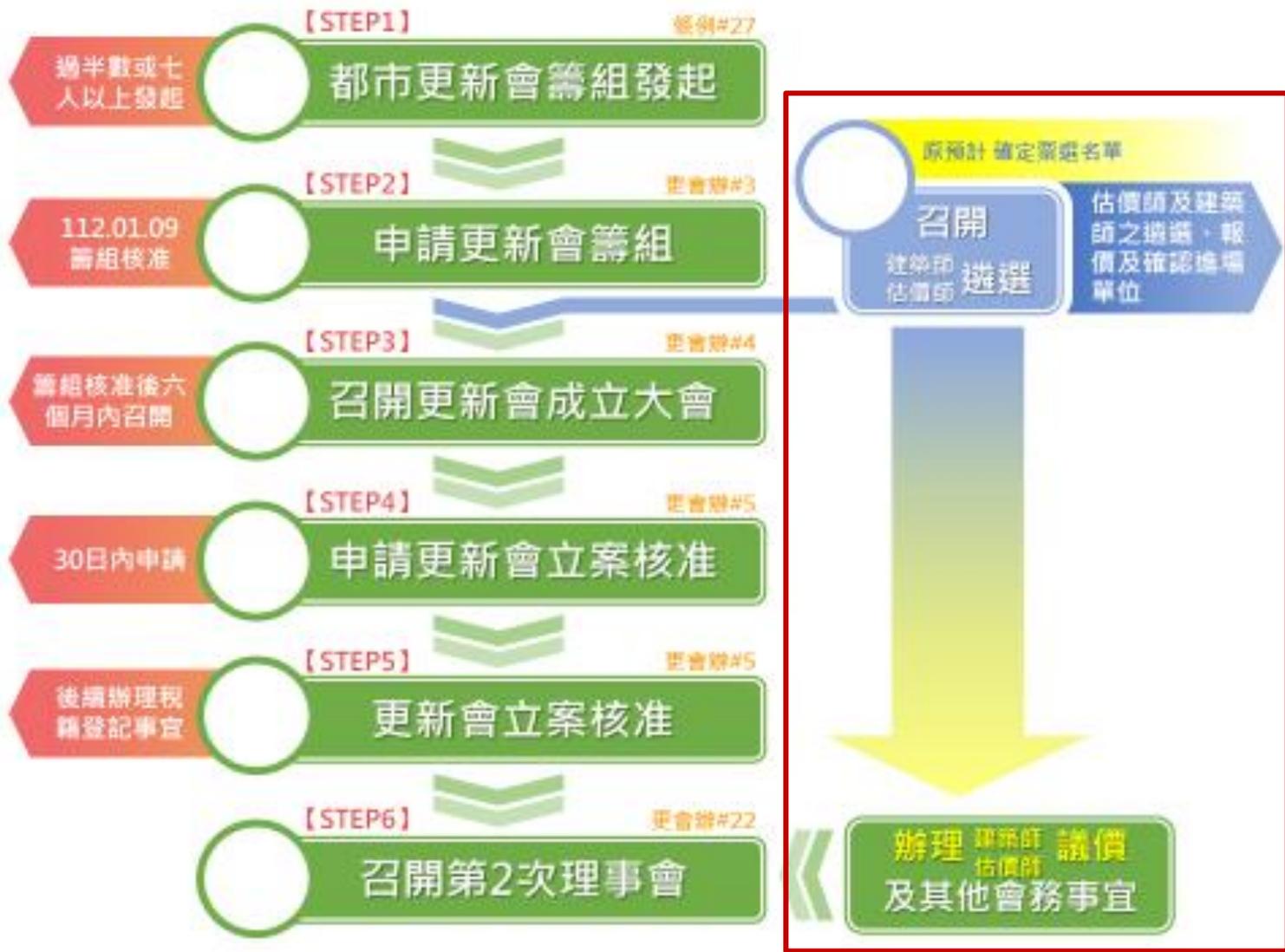
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 實務上



# 未立案 更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項

## 劃定更新單元

1. 專門機構  
(建經公司)
2. 都更規劃
3. 建築師
4. 專業技師
5. 測量公司

## 更新會籌組及立案

1. 專門機構  
(建經公司)
2. 都更規劃

簽約主體：

『土地及合法建築物之所有權人』

甄選有經驗廠商：

『統籌處理更新業務機構』

# 更新會立案後

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 都市更新會的特性

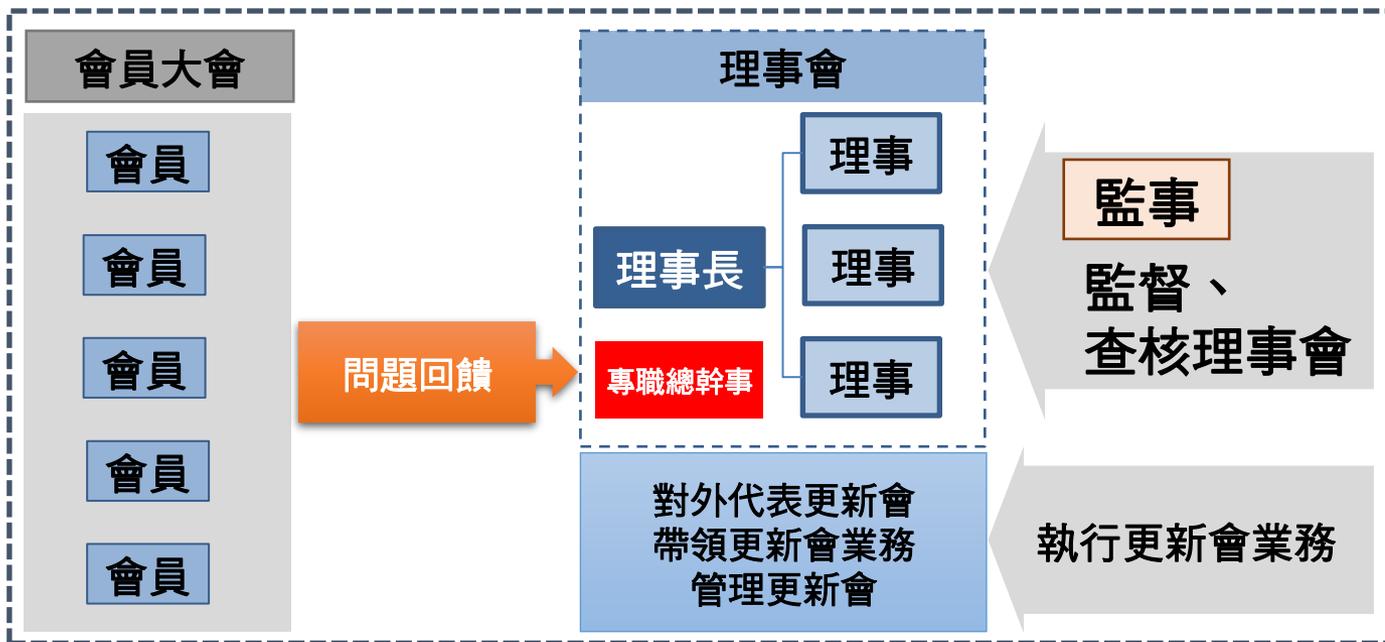
- 具法人之身份
- 由更新單元內所有權人自行發起，更新之相關收益及風險由所有權人自行承擔
- 會員以更新單元內土地或合法建築物所有權人為限
- 由會員大會選出理、監事代表會員推動更新事務
- 具公平、公正與公開之精神
- 在同一更新單元內以一個更新會為限
- 存續期間是有限的，當更新計畫完成後，其法人人格即會消滅



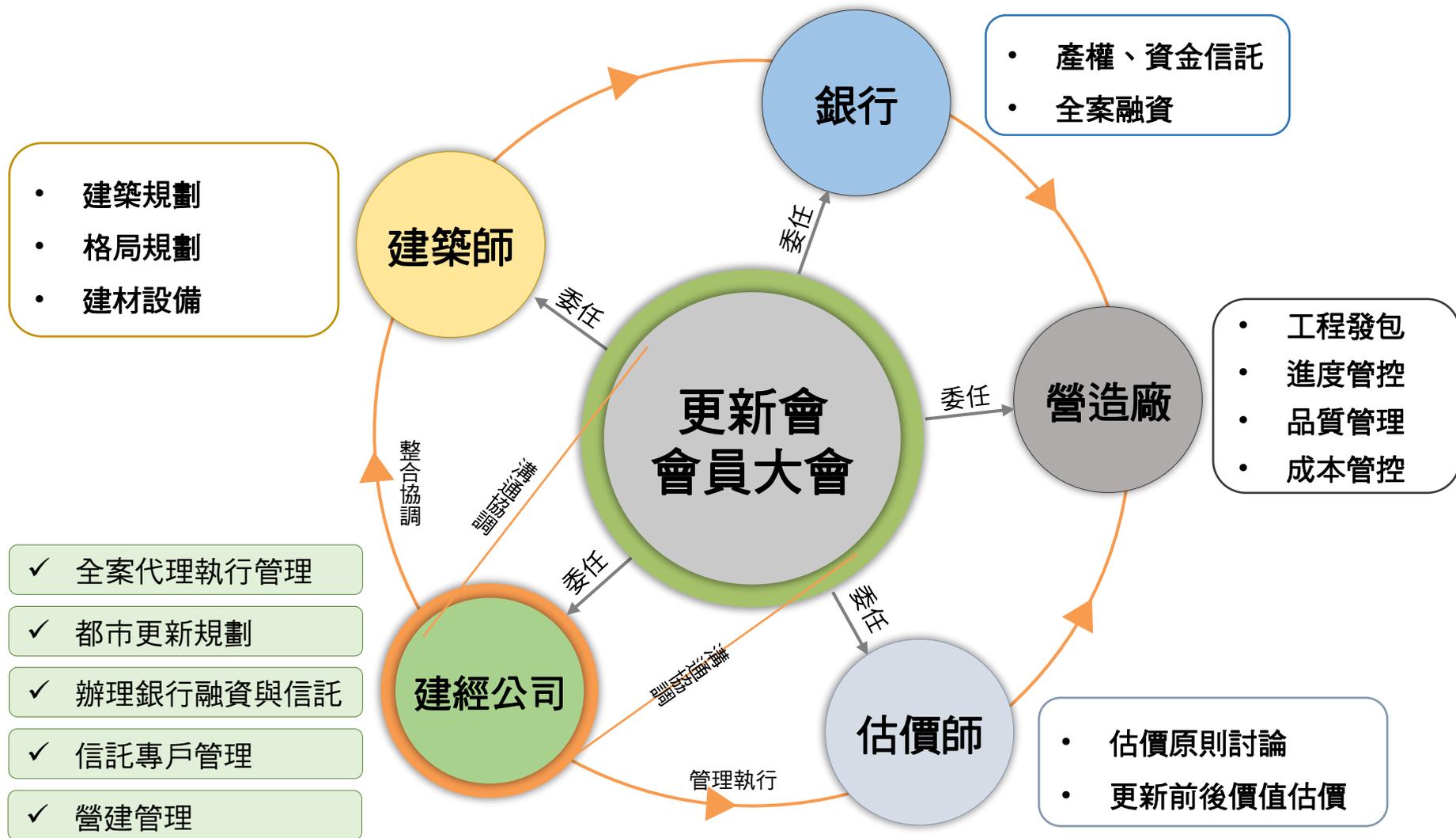
# 推動都市更新會事業及更新會運作

- 考量都市更新會之組成 **欠缺專業技術及資金來源**，易影響都市更新事業之有效推動，得依更新條例第28條之規定，依民法 **委任都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理**都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務

→成立更新會後，**如何選擇專業團隊進場協助？**



# 選定專業團隊



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 「更新會」 = 住戶們成立「建設公司」

## 更新會 (實施者)

- 與全體會員承擔法律關係
- 起造人(信託)
- 與廠商簽約(履約執行責任)

## 更新會 會員

- 土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否。

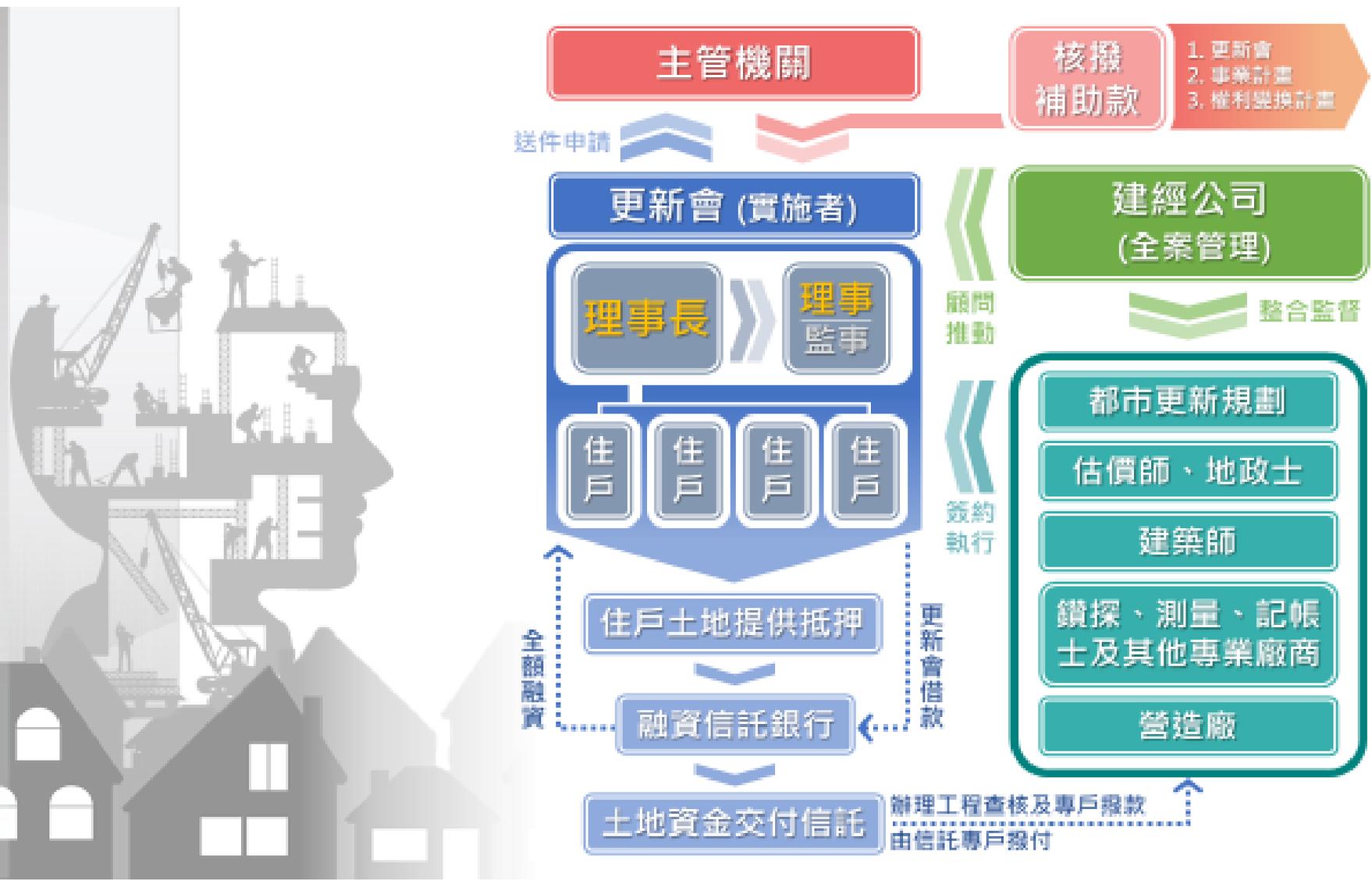


**決策單位：會員大會**  
 (同意權行使：都市更新事業計畫、權利變換計畫等等義務部分...等)

**執行單位：理事會**  
 (執行會員議決內容、任期不得逾3年)

- **理事** (不得少於3人)
- **理事長** (理事間互選，更新會之代表人)
- **監事** (會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督)

# 更新會推動架構



# 決策單位：會員大會【議決事項】



## 議決門檻

更會辦#10

- 出席門檻：以會員人數1/2以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過1/2之出席。
- 議決門檻：應經出席人數超過1/2，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2以上之同意。

## 權責事項

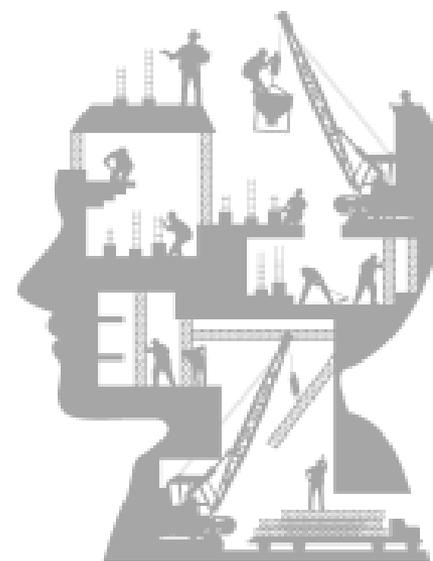
更會辦#10  
章程#24

- 一、訂定及變更章程
- 二、會員之權利及義務
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式
- 六、理事及監事之選任、改選或解任
- 七、都市更新會之解散
- 八、清算之決議及清算人之選派
- 九、其他與會員權利義務相關之事項

## 議事錄

更會辦#12

15日內分發各會員，送請主管機關備查。



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 執行單位：理事會【權責事項】



## 理事會權責

正會第20  
章程第29

- 一、執行會員大會決議
- 二、執行章程訂定之事項
- 三、章程變更之提議
- 四、預算之編列及決算之製作
- 五、都市更新事業計畫之研擬及執行
- 六、權利變換計畫之研擬及執行
- 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表
- 八、執行權利變換估價條件及評定方式
- 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問
- 十、工程之發包與驗收
- 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務
- 十二、異議之協調與處理
- 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 公開社區都更資訊



## 施行細則(108年5月15日台內營字第 1080807801 號令修正)第十八條

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

### ➤ 請實施者設置專屬網站並函告主管機關

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

### ➤ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

107年2月23日臺北市都市更新及爭議處理審議會第316次會議決議

新增「都更事權計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置應善盡告知所有權人義務」納入歷次會議通案重要審議原則

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
臺北

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

# 已立案 更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項

## 劃定更新單元

1. 專門機構 (建經公司)
2. 都更規劃
3. 建築師
4. 專業技師
5. 測量公司

## 更新會籌組及立案

1. 專門機構 (建經公司)
2. 都更規劃

## 事業計畫及權利變換計畫報核

1. 專門機構 (建經公司)
2. 都更規劃
3. 建築師
4. 專業技師 (測量鑽探、結構、消防、交通、水保)
5. 專業顧問 (智慧建築、綠建築)
6. 估價師
7. 地政士

## 事業計畫及權利變換計畫核定

1. 專門機構 (建經公司)
2. 融資銀行
3. 建築師
4. 會計師 (記帳士)

## 發包施工

1. 專門機構 (建經公司)
2. 融資銀行
3. 建築師
4. 營造廠
5. 會計師 (記帳士)

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

## 貳、更新會委託專業團隊組合推動的必要性

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 已立案 更新推動過程與各專業團隊辦理業務事項

簽約主體：

『更新會』

(以換約方式改為更新會)

甄選有經驗廠商：

『統籌處理更新業務機構』

## 事業計畫及權利變換計畫報核

1. 專門機構 (建經公司)
2. 都更規劃
3. 建築師
4. 專業技師 (測量、鑽探、結構、消防、交通、水保)
5. 專業顧問 (智慧建築、綠建築)
6. 估價師
7. 地政士

## 事業計畫及權利變換計畫核定

1. 專門機構 (建經公司)
2. 融資銀行
3. 建築師
4. 會計師 (記帳士)

## 發包施工

1. 專門機構 (建經公司)
2. 融資銀行
3. 建築師
4. 營造廠
5. 會計師 (記帳士)

## 如何籌組團隊



### 聯合承攬

所有團隊一次到位



### 分期招商

- 前期全案管理及規劃團隊聯合招商
- 後續施工及銷售廠商另甄選



### 全部團隊 分別遴選

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



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

執行單位



URCDA  
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-自主更新民眾班

主辦單位  臺北市都市更新處  
臺北 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

# 專業估價師【指定選任程序】



擬訂臺北市 區、段四小段 地段等宗地  
都市更新權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	100年12月5日(中午12時)	抽籤地點	臺北市 區、段四小段 地段等宗地 臺上抽籤(抽籤第二場 專業估價)
抽籤結果	作廢	實施者名稱	
	正取1	臺北不動產估價師事務所	
	正取2	萃福不動產估價師事務所	
	備取1	宏成不動產估價師事務所	
	備取2	第一不動產估價師事務所	
	備取3	天若不動產估價師事務所	

主持人簽名: [ ] [ ]

見證人簽名: [ ] [ ]

中華民國 100 年 12 月 5 日



## 「專業估價者」 指定選任程序

### 簽訂三家估價 事務所合約

- 所有權人簽署專業估價者共同指定意願書達100%，故取消抽籤作業。

	專業估價者	事務所統一編號
一	◎不動產估價師聯合事務所	◎
二	◎不動產估價師聯合事務所	◎
三	◎不動產估價師事務所	◎

- 簽訂三家估價單位合約

- 合約已於109年4月9日理監事議決通過。
- 三家估價單位合約費用分別為 萬、 萬、 萬元，領銜估價師 萬元。
- 皆簽訂完成，並啟動估價作業。
- 原103年與104年簽訂之估價合約則終止。

## 遴選名單 估價師(依據推薦時間排序)

項次	單位	遴選評估項目			聯繫說明
		執業中	操作更新會 經驗	操作更新會 實績件數	
1	00 不動產估價師聯合事務所	■	■	4	有承作更新會案場
2	00 不動產股份有限公司	□	□	-	沒有承作更新會
3	00 不動產估價師聯合事務所	■	■	31	有承作更新會案場
4	00 不動產估價師聯合事務所	■	■	14	有承作更新會案場
5	00 不動產估價師聯合事務所	■	■	3	有承作更新會案場

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 專業估價師？【推估更新前權值比例】？

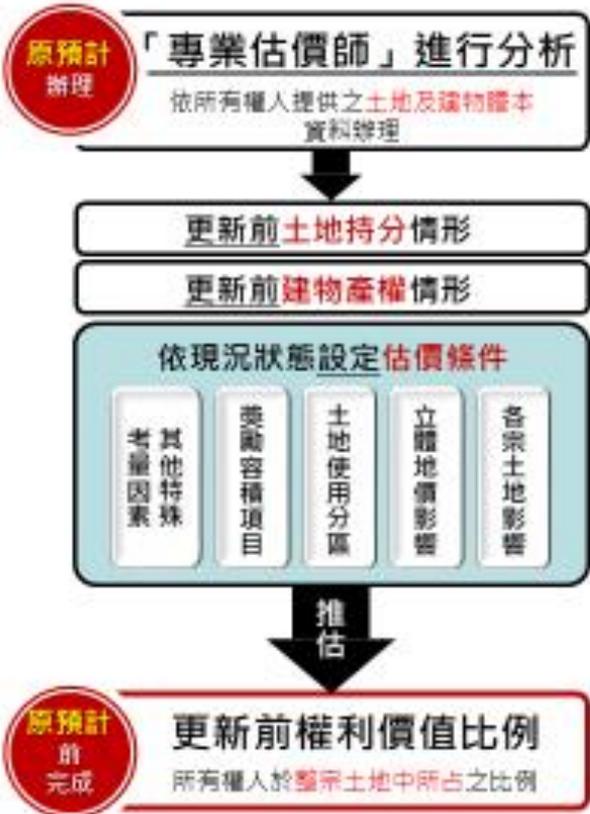


表4：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人或權利關係人	權利價值來源說明		更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值小計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)
		地號	地號			
1		681	630	7,098,585	838,305,638	16.2241%
		682	3080	8,329,044		
		683		274,030,503		
2		675		68,172,786	81,806,796	1.3456%
		675-1		1,338,032		
3		667-667-1	582	48,825,534	53,445,751	1.1018%
		668		4,621,493		
4		667-667-1	489	62,326,072	66,847,696	1.4531%
		668		4,621,624		
5		667-667-1	626	64,341,882	224,437,923	4.8767%
		667-667-1	627	59,485,630		
		677	530	54,611,367		
6		683	517	54,701,043	66,006,593	1.2135%
		677	529	68,000,589		
7		666-666-1	583	53,115,713	61,196,833	1.3024%
		675	3852	7,981,690		
		675-1		20,086,383		
8		674		12,426,789	191,914,333	4.1718%
		674-1		13,502,636		
		675		68,172,786		
		675-1		1,638,632		
		678	545	68,579,689		
9		679		49,086,480	123,817,593	2.8672%
		675		120,345,533		
		675-1		3,272,064		



# 辦理時點摘要說明 《估價師》



- 確認參與遴選之廠商名單，共計\_\_\_\_\_不動產估價單位。
- 籌組申請核准
- 召開估價師遴選會議 (簡報時段19:05至20:05)



1 不動產



2 不動產



3 不動產



4 不動產

# 專業建築師？【推擬建築規劃設計】？



「專業建築師」進行配置



更新後建築單元配置及銷售坪數分析

符合未來居住單元需求及降低權值找補懸距

銷坪分析(假設分析，僅供政府參考)

一、基地面積	41	基地面積(原建築基地)：1,000.00㎡	
二、基地容積	42	基地容積：233.33(容積率：23.33%)	
三、建築面積	43	建築面積：233.33㎡	建築面積：233.33㎡(容積率：23.33%)
四、銷售坪數	44	銷售坪數：233.33㎡	銷售坪數：233.33㎡(容積率：23.33%)
五、權利價值	45	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
六、權利價值	46	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
七、權利價值	47	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
八、權利價值	48	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
九、權利價值	49	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十、權利價值	50	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十一、權利價值	51	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十二、權利價值	52	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十三、權利價值	53	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十四、權利價值	54	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十五、權利價值	55	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十六、權利價值	56	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十七、權利價值	57	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十八、權利價值	58	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
十九、權利價值	59	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十、權利價值	60	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十一、權利價值	61	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十二、權利價值	62	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十三、權利價值	63	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十四、權利價值	64	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十五、權利價值	65	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十六、權利價值	66	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十七、權利價值	67	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十八、權利價值	68	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
二十九、權利價值	69	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十、權利價值	70	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十一、權利價值	71	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十二、權利價值	72	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十三、權利價值	73	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十四、權利價值	74	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十五、權利價值	75	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十六、權利價值	76	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十七、權利價值	77	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十八、權利價值	78	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
三十九、權利價值	79	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十、權利價值	80	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十一、權利價值	81	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十二、權利價值	82	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十三、權利價值	83	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十四、權利價值	84	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十五、權利價值	85	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十六、權利價值	86	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十七、權利價值	87	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十八、權利價值	88	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
四十九、權利價值	89	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)
五十、權利價值	90	權利價值：233.33萬	權利價值：233.33萬(容積率：23.33%)



## 遴選名單 建築師(依據推薦時間排序)

項次	單位	遴選評估項目			聯繫說明
		執業中	操作更新會 經驗	操作更新會 實績件數	
1	0 0 建築師事務所	■	□	-	12/16 開業三年，沒有實際操作都市更新案
2	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	12/16 去電未回覆，有危老重建都市更新案經驗
3	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	12/16 目前在協助建商整合，沒有都更案件成功經驗
4	0 0 建築師事務所	■	■	11	12/16 有自主更新案件經驗
5	0 0 0 建築師事務所	■	■	-	12/16 去電未回覆，百萬社區的建築師，有都更的經驗 01/04 聯繫後承作意願
6	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	01/04 無承作自主都市更新的經驗，主要業務為危老及整建(電梯，拉皮)
7	0 0 0 建築師事務所	■	■	1	01/04 防災型案場現正辦理公聽會
8	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	01/04 建築師已出國尚未知道歸期
9	0 0 聯合建築師事務所	■	□	-	01/04 無自主更新經驗，基隆執業建築師
10	0 0 聯合建築師事務所	■	□	-	01/04 無自主更新經驗，十分抗拒
11	0 0 建築師事務所	■	□	-	01/04 無都市更新經驗，台中執業建築師，對台北市都市更新法令不嫻熟
12	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	01/04 去電沒有承作地主型都更意願，有都更的經驗，名氣大
13	0 0 0 建築師事務所	■	□	-	01/04 無自主更新經驗，只承作建商案場
14	0 0 0 建築師事務所	■	■	2	01/04 電髮待回覆，01/05 電髮願意遴選說明會
15	0 0 0 建築師事務所	■	■	1	01/04 電髮待回覆，01/05 電髮願意遴選說明會

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



臺北

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

# 辦理時點摘要說明 《建築師》



- 籌組申請核准
- 召開建築師遴選會議 (簡報時段20:05至21:30)



1

建築師



2

建築師



3

建築師



4

建築師

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



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

執行單位

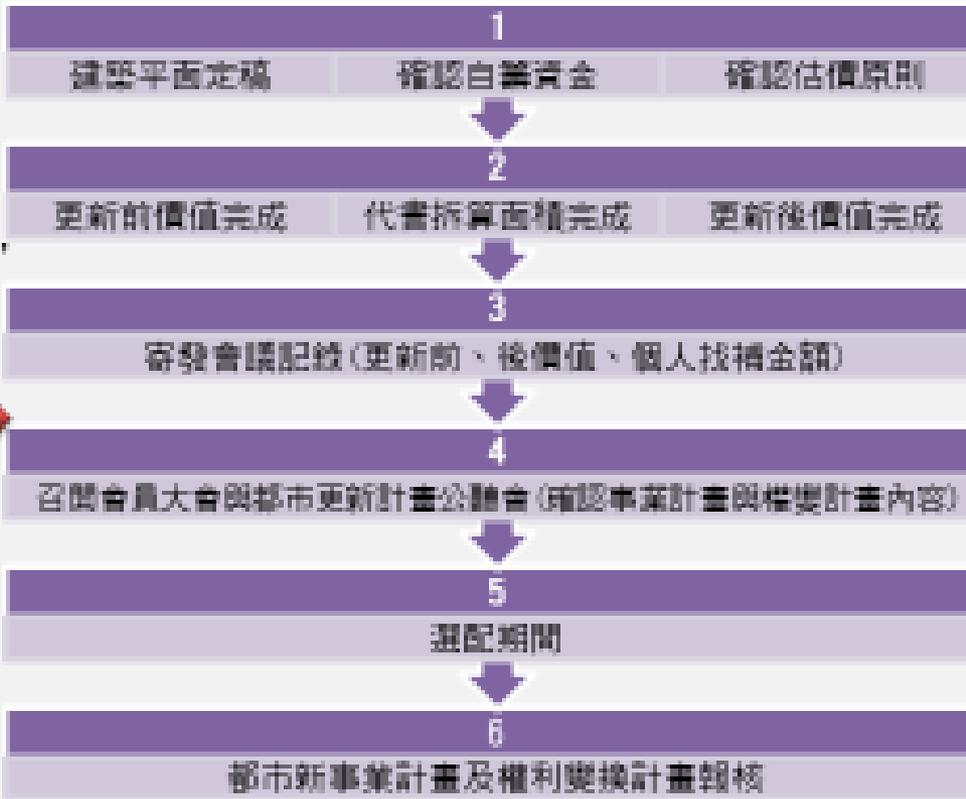


社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 都市更新規劃



透過**統籌處理都市更新業務機構**將專業術語轉換成會員理解且可執行的方式



## 都更規劃執行更新會實績

實施者	規劃單位	核定日期
東亞建築經理股份有限公司	1. 財團法人都市更新研究發展基金會	95/6/20
	2. 大元聯合建築師事務所	
	東亞建築經理股份有限公司	107/1/17
	東亞建築經理股份有限公司	104/6/2
信義區吳興街二期整宅地區都市更新會	東亞建築經理股份有限公司	108/5/16
	胡宗雄建築師事務所	98/6/16
福隆建設股份有限公司	東亞建築經理股份有限公司	107/4/19
	財團法人都市更新研究發展基金會	102/1/3
	1. 東亞建築經理股份有限公司	97/12/18
臺北市內湖區東湖段一小段17-2地號(聯邦合家歡社區吉祥區)都市更新會	2. 邱垂睿建築師事務所	
	1. 邑相聯合建築師事務所	98/6/30
臺北市內湖區東湖段一小段18地號(聯邦合家歡社區富貴區)都市更新會	2. 邑相更新規劃股份有限公司	
	1. 緯城土地規劃工程顧問有限公司	97/12/31
臺北市南港區中南段二小段861地號土地都市更新會	2. 邑相聯合建築師事務所	
	1. 弘傑都市規劃股份有限公司	98/9/17
臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新會	2. 蕭天賜建築師事務所	
臺北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段355地號等18筆土地更新單元都市更新會	中華建築經理股份有限公司	108/11/7
臺北市大安區懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地都市更新會	東亞建築經理股份有限公司	109/6/10
臺北市中山區中山段一小段614地號等6筆土地都市更新會	中華建築經理股份有限公司	107/6/28
臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會	逢遠不動產開發顧問有限公司	102/1/2
臺北市內湖區東湖段一小段14-2地號(聯邦合家歡社區福祿區)都市更新會	聖洪建築師事務所	103/4/23
臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會	強生都更事業股份有限公司	108/2/20
臺北市內湖區碧湖段二小段475-6地號1筆土地都市更新會	邑相更新規劃股份有限公司	102/9/23
臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44筆土地都市更新會	振皓工程顧問股份有限公司	107/6/14
	傳家都更開發股份有限公司	107/10/30

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 參、更新會專案管理及協力專業團隊籌組實務

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 實際案例說明



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



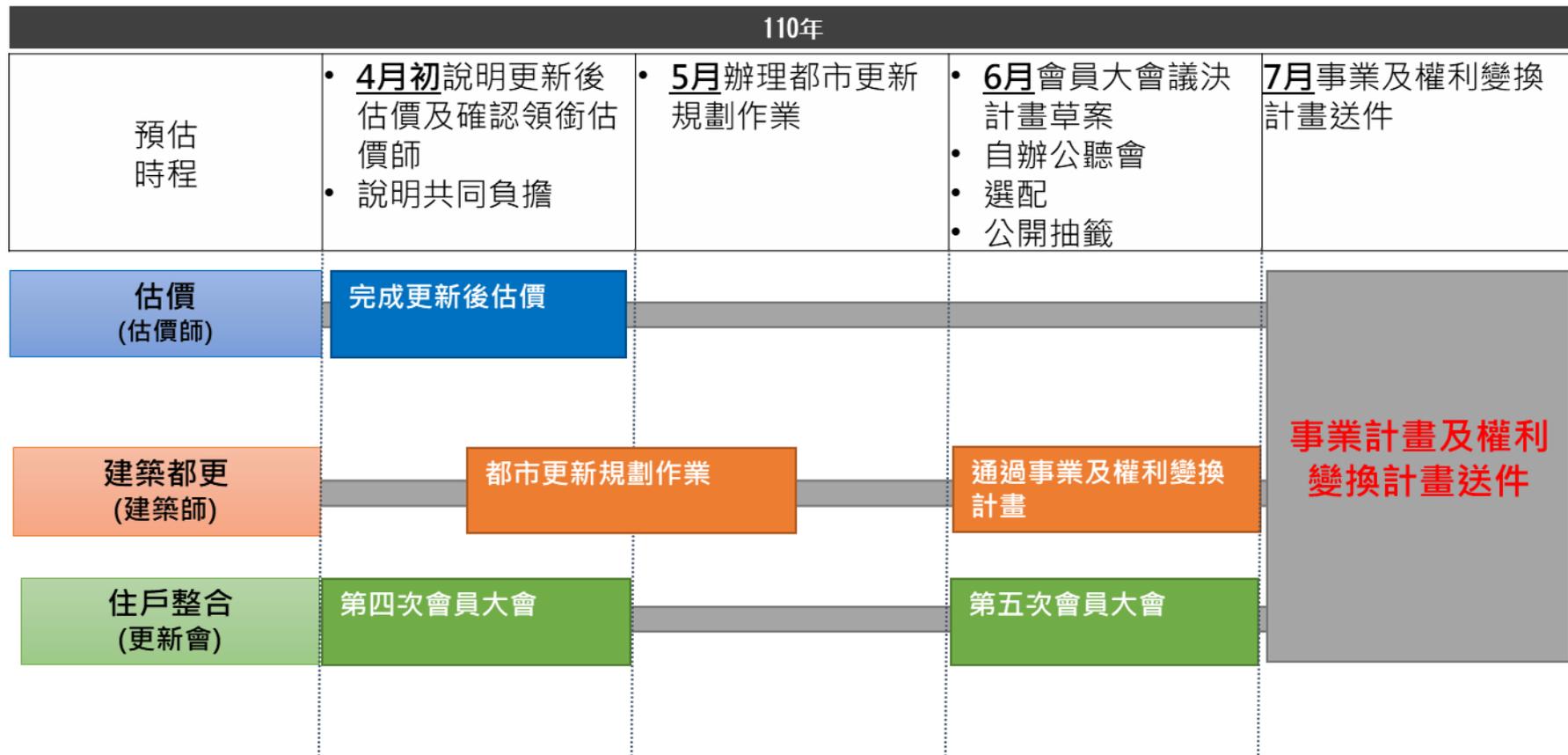
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 實際案例說明



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 專業團隊各司所職

	整合	簽約	報核	核定	交屋
	整合	規劃執行	審議	施工	
都市更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>釐清產權</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計畫報告撰寫</li> <li>出席並辦理法定會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正事業計畫報告書</li> </ul>		
建築師	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>建築設計初稿</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>確認建築設計並配合估價修正設計規劃</li> <li>結構系統、機電設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正建築規劃設計</li> </ul>		
估價師	研擬估價原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>簽證估價報告</li> <li>出席相關會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正估價報告書</li> </ul>		
營造廠			出席發包會議	施工	
融資信託		<ul style="list-style-type: none"> <li>銀行融資(找錢管錢)</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>辦理土地及資金信託</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>	財務查核	
營建管理				<ul style="list-style-type: none"> <li>工程查核</li> <li>駐地監造</li> </ul>	
全案管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>研擬議程及主導會議</li> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul>		

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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



# 遴選估價師之服務項目及報價

不動產估價師聯合事務所

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
臺北

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

## 委任估價師合約內容

- 一. 更新前各所有權人之權利價值及比例
- 二. 更新後各建築單元之權利價值
- 三. 配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料
- 四. 配合本案相關權利變換計畫之法定會議列席說明
- 五. 配合相關會議審查意見修正



# 遴選建築師之服務項目及報價

建築師事務所

建築師

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



TAIPEI  
臺北

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

# 委任建築師合約內容

項目	服務內容	服務範圍		備註
		包含	不含	
10		●		
附表四：細				
01		●		
02		●		
03		●		含瓦斯配管規劃 1
04		●		
05			●	由甲方委任 2
06		●		
07		●		
08			●	
09		●		
10		●		

1 建議再加註【及弱電監控】

2 建議調修【由甲方委任，乙方需協助整合至建築圖面】  
或【由乙方辦理基本設計】

3 建議加註【需含室裝】

4 5 建議調修【由乙方協助推薦並整合，甲方委任】

6 確認 P 9 酬金計算之複委託費用中提列項目

附表五：建築執照申請階段				
01			●	由甲方提供
02		●		
03		●		3
04		●		
05			●	費用由甲乙双方協議
06		●		
07		●		配合地政士
08		●		
09		●		
10			●	由甲方委任 4
11			●	由甲方委任 5
12			●	由甲方委任 6
13		●		
14		●		
附表六：施				
01		●		7
02		●		
03		●		8

第 7 / 11 頁

7 建議項目再新增【、景觀、弱電監控】  
建議新增【含發包用施工圖】

8 建議新增【提供建議建材設備】

# 記帳士委任

- 都市更新條例第78條：「實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、**經會計師簽證之財務報告**及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。」
- 更新會因成果備查須清楚列帳，**財務報告須會計師簽證**
- 更新會前期帳務較簡單，若在此階段請會計師會加重更新會財務壓力
- **前期委請記帳士**辦理帳務整理

## 記帳士

- 事務所成立於 年
- 主要辦理項目：公司設立登記、記帳報稅、商標申請等

## 辦理都市更新更新會之經歷

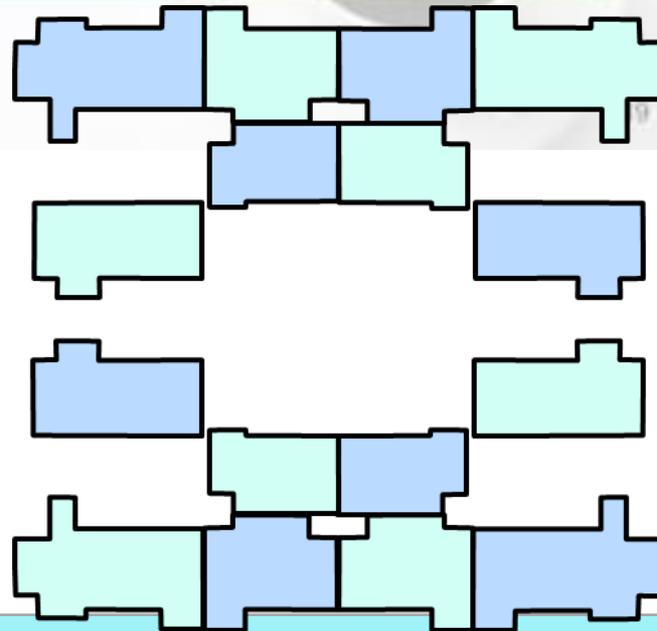
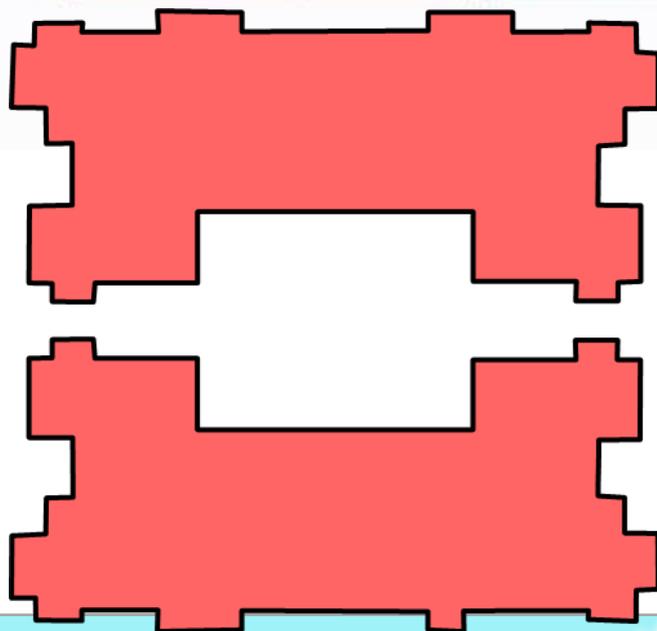
1. 都市更新
2. 都市更新

### 三、可分得坪數區間 東亞建經

- (一) 模擬方案說明
- (二) 模擬推估全體坪數區間方案
- (三) 提供建築設計建議

# 方案比較

目前建築規劃		方案二(4,871坪)		方案三(5,136坪)	
21-25坪	0	21-25坪	2	21-25坪	0
25-30坪	72	25-30坪	3	25-30坪	4
30-35坪	108	30-35坪	49	30-35坪	34
35-40坪	0	35-40坪	23	35-40坪	32
40-45坪	36	40-45坪	24	40-45坪	17
45-50坪	0	45-50坪	15	45-50坪	22
50-55坪	0	50-55坪	1	50-55坪	7
55-60坪	0	55-60坪	3	55-60坪	4



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 房地選配原則

- 選配時若兩位以上所有權人選中同一戶，以該戶**差額價金最接近者為優先**
- 更新前為**一樓所有權者**：原臨○○路戶別可優先選回一樓前排，原臨公園戶別可優先選回一樓後排
- 更新前為**二至五樓所有權者**：自由選配
- 若選配時某戶僅一人選，無第二人選中，則無需比較直接選中該戶；若有二人以上選中同一戶，則以所有權人權利價值與該戶價值之**差額價金最接近者優先**選中

# 車位選配原則

- 車位開放選配，重複者以公開抽籤，**一戶一車位為原則**
- 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配車位，則以公開抽籤決定之1
- 所設置**無障礙車位**列入大公，不提供選配



# 遴選及推薦融資銀行

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 確保 資金來源無虞 且 管理完善

1

- 擬定完整財務計畫 確定資金需求
- 配合個人財務狀況，量身訂做融資計畫

2

- 選有相關經驗之銀行，量身訂做融資架構，確保全案財務無虞
- 以 全額融資 為標準，降低自有資金負擔

3

- 信託管理健全，經驗豐富，確保全案穩定執行

# 資金來源與信託架構

## 實施方式

由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會擔任實施者**，並以**權利變換**方式實施

## 費用負擔原則

所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔

## 融資架構

- 全體地主共同遴選銀行，以**個別借款個別保證**方式向銀行借款，**所有資金共同存入信託專戶**
- 全體地主提供土地設定擔保，並配合**信託予融資銀行**



## 融資信託專戶：專款專用

### 產權信託

信託財產獨立，避免重建期間個別地主之房地發生影響重建之情事

### 資金信託

依據東亞建經出具**工程進度查核**及**融資撥款簽證**覆實撥付

### 營建工程查核

- 起造人名義管理(起造人信託)
- 委託東亞建經辦理營建管理



安全機制

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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



# 遴選及推薦營造廠

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 推薦營造廠資格

## 一. 基本資格:

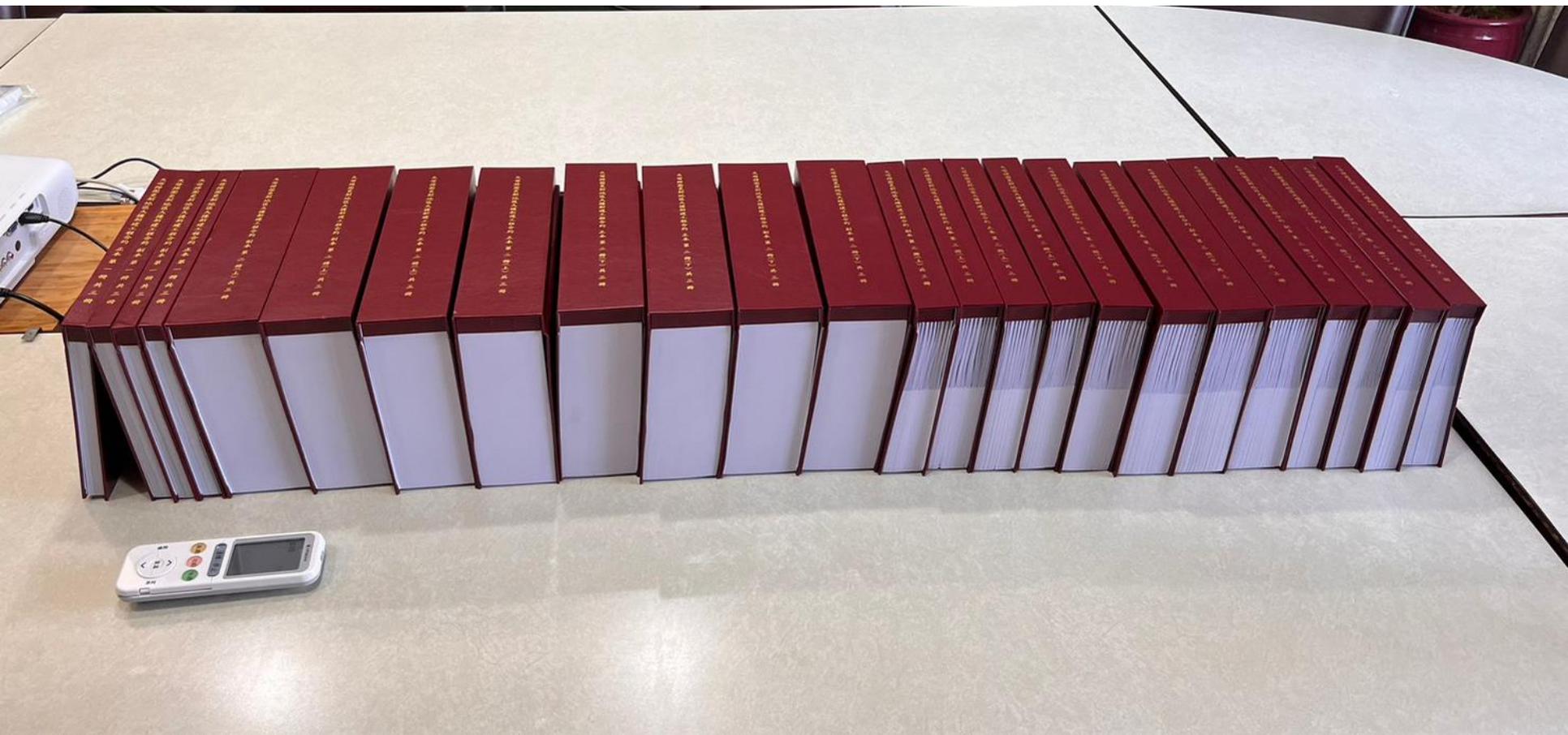
- **甲等**綜合營造業，公司提供相關證明文件。

## 二. 財務資格:

- 財務狀況經會計師簽證：淨值不低於實收資本額，流動資產不低於流動負債，且**說明最近5年內之盈餘虧損狀況**。
- 票據信用狀況：公司及負責人**5年內無退補記錄**之證明。

## 三. 工程經驗:

- 五年內曾完成**0個**地上**00**層以上地下**0**層，且總樓地板面積達**0000000**平方公尺之鋼筋混凝土造（**RC**）集合住宅工程，並已取得使用執照
- 計畫主持人具備土木或結構技師資格者佳，施工團隊至少應具備工地主任、品管工程師、安衛管理員證照(附勞保文件佐證)
- 五年內營造業評鑑達第一級至少3次



~臺北市都市再生學苑~  
112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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



鋼筋綁紮檢驗



鋼筋綁紮檢驗 28



續接器扭力試驗



鋼筋綁紮檢驗



鋼筋綁紮檢驗



設備檢驗



外牆防水測試



設備檢驗



弱電設備檢驗



消防設備檢驗



弱電設備檢驗



弱電設備檢驗



室內裝修檢驗



室內裝修檢驗



20 設備檢驗



20 設備檢驗



外牆帷幕測試

# 肆、案例分享

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位



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

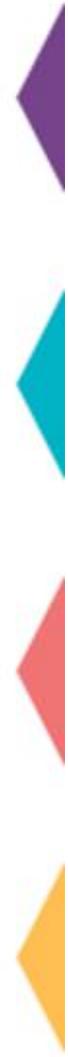
執行單位



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



天母樺園海砂屋  
都市更新



~臺北市都市再生學苑~  
112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

主辦單位  臺北市都市更新處  
臺北 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

# 都更現況及推動績效

## 海砂屋都更案例 -天母樺園-

(精訂臺北市北投區重劃第一小段173地號(部分)等2筆土地(天母樺園地區)  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案)  
【99.8.20年府列管海砂屋都更特】



臺北市都市更新處  
陳信良 處長



111年10月6日



111年10月14日



111年10月20日



111年10月26日



111年11月01日



111年11月08日



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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



# 民權建國 代理實施

首件以自主更新方式  
辦理臺北市政府審議通過  
四五層樓老舊公寓案

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

# 重建前

## 建國北路二段



## 民權東路二段



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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

配電盤消檢測試



瓦斯遮斷閥安裝



消防檢查



~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-自主更新民眾班

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-自主更新民眾班

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-自主更新民眾班

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
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-自主更新民眾班

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