

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

更新會推動案例經驗分享及常見課題與對策

課程講師| 林育全

現 職| 臺北市都市更新整合發展協會理事長

~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



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

林育全講師簡歷

■ 現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)
- 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
- 桃園市、金門縣_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(逾200案\30案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(北北基桃及高澎 6縣市20案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都更跨域學習平台|台日交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~112年 北北基桃竹及澎湖 6縣市22案

■ 其他經歷

- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 政府及學校都更課程講師
營建署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義、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)
~臺北市都市再生學苑~

■ 公部門都更委辦案 (從重建到整維)

• 臺北市都市更新處10案

111-112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

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-112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

102-112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

98-112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1案

107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務

• 新竹市政府1案

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5案

106-107年 臺北市建管處_列管海砂屋輔導更新團隊

109-112年 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋)

105-112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

110-112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5案

106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練(111年併入法宣案)

99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練

109-112年 新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-112年 新北市城鄉局_都市更新教育推動計畫

112-113年 新北市都更處_自主更新推動培訓計畫

簡報大綱

分享自主更新推動經驗，並就更新會推動過程中常見之關鍵課題進行研討。

- 都市更新會的推動現況與想像
- 倡議_「自主更新」內涵的再定義
- 起始課題的想像與都更重建坪數速算
- 案例解讀：可行性評估草案與前期資金
- 自主更新推動核心課題研討

都市更新會的推動現況與想像

~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

■ 臺北市申請立案的都市更新會

■ 都市更新會立案：

法令宣導案	列席期間	代表列席場次
法令說明會	98.09-112.05	1,315場次
會員大會	103.01-112.05	539場次

■ 都市更新會行政區分布

行政區										

■ 都市更新會推動進度概況

推動進度	整合整備	計畫審議	申請執照	營建施工	更新完成	轉軌公辦	轉軌建商	停滯		

■ 都市更新會建物態樣

建物態樣	海砂	震災	整宅	公寓	華廈					

都更重建推動主體~那一個對地主比較好?

開發方式	自行實施	委託實施
實施者	由土地及合法建築物所有權人組成 都市更新會	由土地及合法建築物所有權人委託 都市更新事業機構 辦理
資格條件	逾七人 之土地及合法建築物所有權人，經過半數或七人以上發起籌組，並經核准立案	依公司法設立之 股份有限公司 (以建設公司為多數)
所有權人整合	自行整合	建商整合
資金籌措	更新會自行籌措(會員信託融資) 課題：會員不出資之資金缺口	建商負責籌措，再以更新後房地折價抵付為原則
專業技術	委任專業機構統籌	建商統籌
財務計畫	決算_法院清算、風險利潤自負	審議核定，建商盈虧自負
實施風險	一案公司	建商品牌
地主自主參與度	較高	較低
市場成案率	低	高
轉軌機制研議	自主更新組織運作遴選建商	參與自主更新組織選商運作

Q.公司籌備營運(股東股權)與更新會立案(會員出資)的差異?

~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

■ 輔導都市更新會推動類型與概況

類型	合計	審議	整備	停滯	現況	台北	新北	基隆	桃園	高雄	澎湖
自行實施 自行出資	6	4		2	審議	3	1				
					整備						
					停滯						2
代辦機構 前期墊款	1		1			1					
轉軌建商	12	2	5	5	審議	2					
					整備	1		1	2	1	
					停滯	1		4			
發起評估	1			1	1						
	20	6	6	8		8	2	5	2	1	2
		30%	30%	40%	審議	62.5%	50%	0%	0%	0%	0%

~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

■ 都市更新會的想像

Q. 都市更新會跟事業機構擔任實施者有何差異？

(股)公司_籌備設立	更新會籌備立案
公司法	都市更新會設立管理及解散辦法
營業事項	房屋重建
公司查名	地段號更新單元都市更新會
資本額	共同負擔(含風險管理費)
股東出資_股權	全體會員_更新前估價權值
銀行籌備處帳戶	立案後開戶
股本到位(驗資)	第一桶金那裏來?
公司設立登記	籌組-成立大會-立案
公司章程	成立大會議決通過備查
董事會 監察人	理事會 監事
公司運作組織(經營)	委託統籌機構
營運利潤風險自負	營運利潤風險自負

~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

倡議_「自主更新」內涵的再定義

Q.為什麼要成立更新會?

Q.成立更新會一定要擔任實施者嗎?

Q.成立更新會所有權人是不是一定要出資?

~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

■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

重建需求調查與推動困境課題突破



重建未來的想像
計畫量體權益確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = 多元選擇

發起—籌組—立案—報核
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

寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

起始課題的想像與都更重建坪數速算

~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



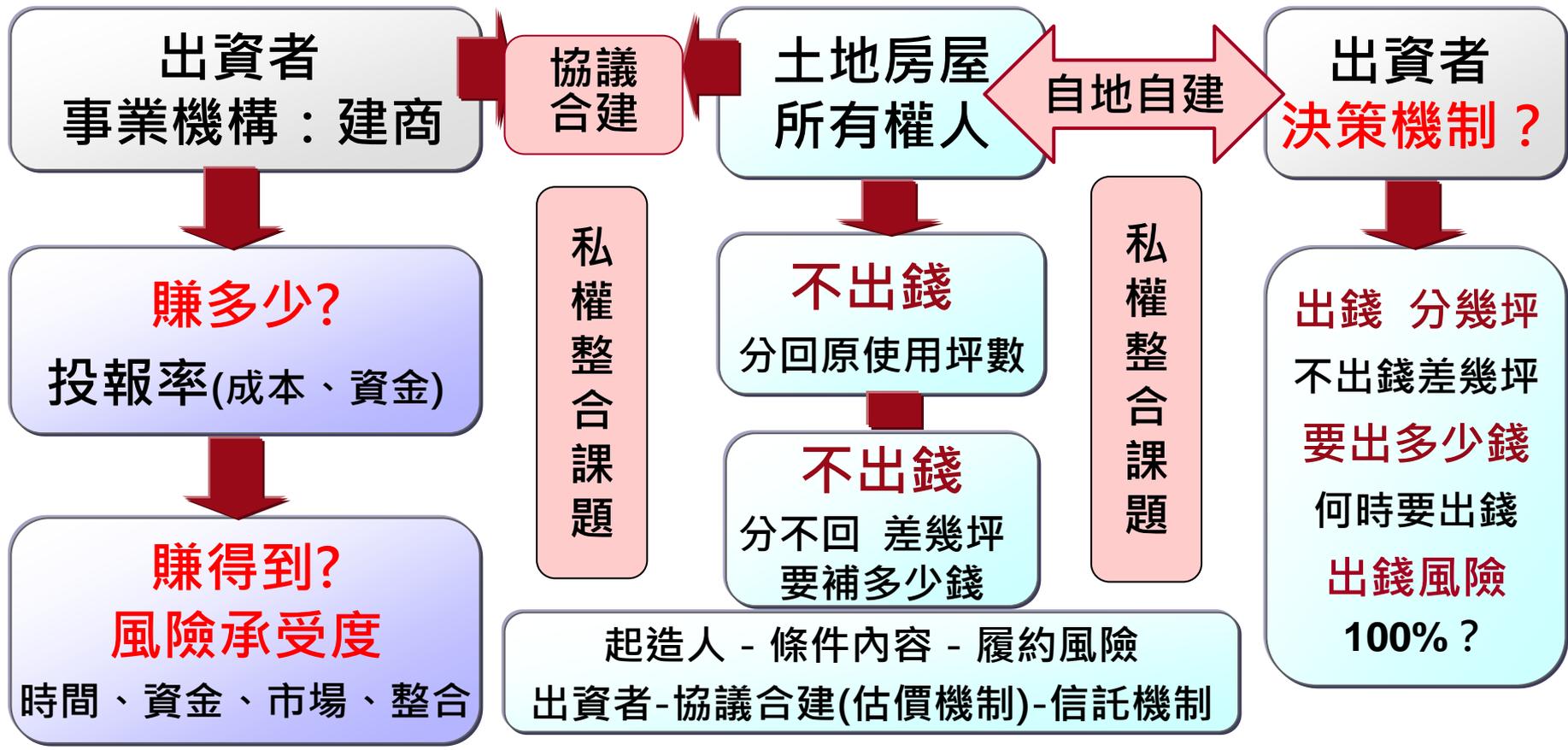
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

■ 起始(可行性)的核心課題~以「誰」為中心？

私部門：基地範圍成案率？！

V.S

公部門：法制規範



速算決策：建築與地政的關連性綜合評估

先期規劃_敏感度評估分析

初評速算-更新單元與立地條件

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

臺北市都市計畫土地使用分區圖



土管自治條例第十條第二項

- 第2之1、2之2、3之1、3之2、4之1種住宅區之地區建築基地面臨30公尺以上、計畫道路面寬在16公尺以下者，其容積率仍應依第2、3、4種住宅區規定辦理。

土管自治條例第二十五條

- 商業區內建築物容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以50%之積數，未達300%者，以300%計。
- 建築基地如臨接最寬道路之面寬達5公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率，其餘部分或面臨最寬道路未達五公尺者，以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率，並依此類推；但無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達五公尺者，其容積率以300%計。

~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

■ 更新單元初評速算-區位、量體、資本分配率

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

4樓公寓坐落**住3**，法定容積率**225%**，都更容積獎勵值**50%**、房屋權狀係數估值**1.58**

土地面積132.23m²，各樓持有土地**權利範圍1/4**，地主**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 B=A × 約 10坪	地主不出資*分配		舊坪數 依謄本 登載
				60%	65%	
建築容積坪 主建物坪數	*容積率225% × (1+*獎勵值 50%) 假設未將部份容積坪作為公設面積使用	3.375坪	33.75坪	20.25坪	21.93坪	22.8坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3.375坪+陽台 0.25坪 (主建物3.375坪×*免計樓地板估值8%)	3.645坪	36.45坪	21.87坪	23.69坪	25.8坪
權狀坪數	主建物3.375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)	5.332坪	53.32坪	31.99坪	34.65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	80~90萬元			45~50
		房屋總價	4265 ~4799	2559~ 2879	2772 ~3118	1215 ~1350
		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

■ 假設不考慮區位及樓層權值調整，另建物實際面積仍依設計及登記為準。

~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
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位



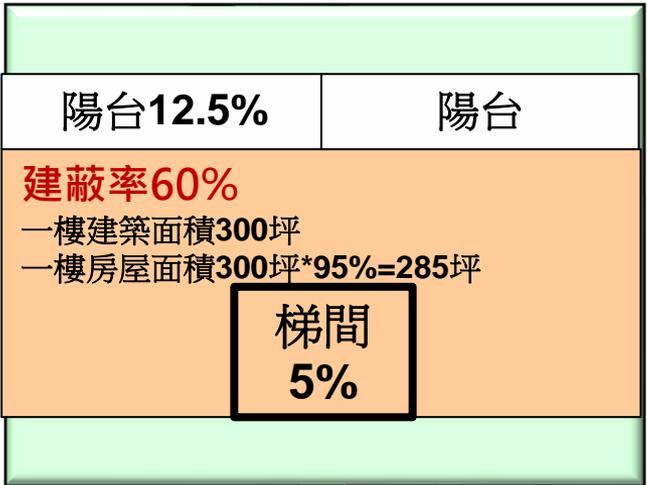
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

■ 更新單元初評速算-新舊建物建蔽率

假設案例模擬計算：住3_土地500坪

建蔽率對於一樓面積的影響

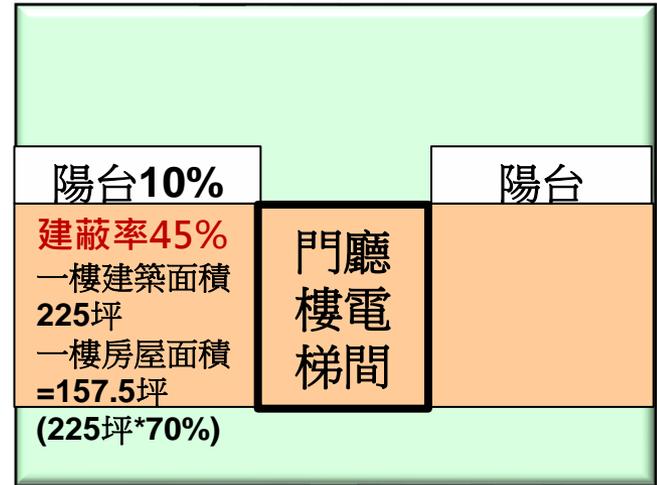
容積管制前建蔽率



住宅區建蔽率60%
住3建蔽率45%
一樓面積縮水
單層面積減少
127.5坪 (285-157.5)

新建一樓房屋
淨面積157.5
÷ 基地500坪
= 31.5%

容積管制後現行建蔽率

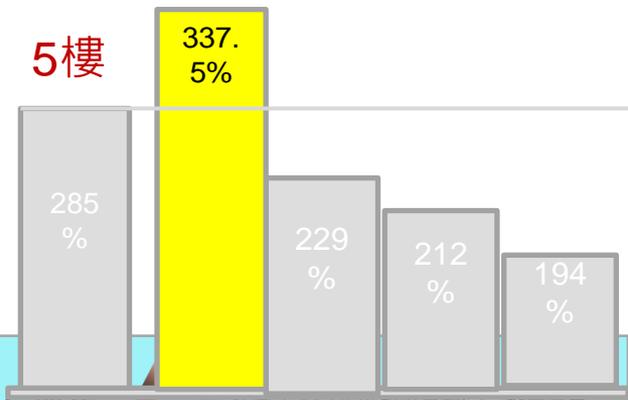
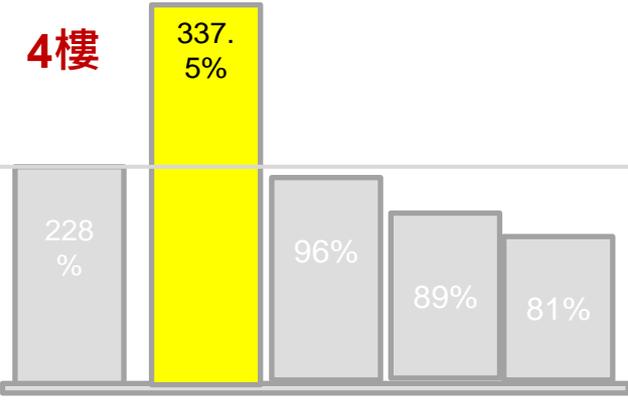
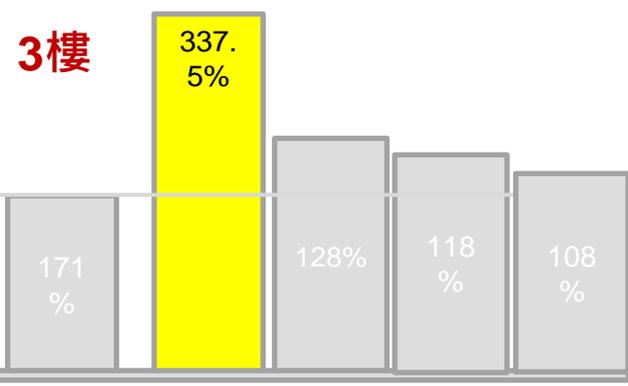


已建老屋樓層數 A	3樓	4樓	5樓	7樓
原住宅區建蔽率 B	60%	60%	60%	56%(60%-2*2%)
原容積率估值 C	(3*0.6*95%)	(4*0.6*95%)	(5*0.6*95%)	(7*0.56*95%)
	171%	228%	285%	372%
住3容積率	225%	225%	225%	225%

更新單元初評速算-新舊建物容積

住3_225%，假設不考慮區位及樓層權值調整

已建老屋樓層數 A	3樓	4樓	5樓
原住宅區建蔽率 B	60%	60%	60%
原容積率估值 C	(3*0.6*95%)	(4*0.6*95%)	(5*0.6*95%)
	171%	228%	285%
容獎上限D=法容*1.5	337.5%	337.5%	337.5%
容獎上限D=原容+法容0.3			352.5%
容獎上限D=原容*1.2			342.0%
分回原容積比率C/D	50.67%	67.56%	80.85%
分配新容積65%	219%	219%	229%
分配新容積/原容積C	128.29%	96.22%	80.39%
分配新容積60%	203%	203%	212%
分配新容積/原容積C	118.42%	88.82%	74.21%
分配新容積55%	186%	186%	194%
分配新容積/原容積C	108.55%	81.41%	68.03%



■ 協議合建案例討論 - 住3容積率225%_房屋分配比率及坪數

■ 約定容積(權狀)面積分配比率、原權狀比率、約定坪數?

樓層數	主建物面積	原建蔽率	土地坪數	持分土地	住3容積率	都更容積上限	權狀係數	權狀坪數
4	30.69	60%	51.15	12.79	225%	3.375	1.58	68.19
樓層數	新權狀坪數	分配權狀坪數	分配比率	原權狀坪數	權狀分回比	新室內面積	原室內面積	室內分回比
4	68.19	48.43	71.03%	33.50	144.57%	31.97	31.97	100%
		47.73	70%		142.49%	31.50		99%
		44.32	65%		132.31%	29.25		92%
		43.55	63.87%		130.00%	28.74		90%
		40.91	60%		122.13%	27.00		84%
		37.50	55%		111.95%	24.75		77%

樓層數	主建物面積	原建蔽率	土地坪數	持分土地	住3容積率	都更容積上限	權狀係數	權狀坪數
5	30.69	60%	51.15	10.23	225%	3.42	1.58	55.28
樓層數	新權狀坪數	分配權狀坪數	分配比率	原權狀坪數	權狀分回比	新室內面積	原室內面積	室內分回比
5	55.28	48.43	87.62%	33.50	144.57%	31.97	31.97	100%
		38.70	70%		115.51%	25.54		80%
		35.93	65%		107.26%	23.71		74%
		33.17	60%		99.01%	21.89		68%
		30.40	55%		90.76%	20.07		63%

~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

案例解讀：可行性評估草案與前期資金

~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

■都市更新重建可行性評估草案報告(目錄供參)

壹、基本資料及現況分析	基地位置、更新單元範圍、土地及建物公私有權屬 合法建築物現況、其他土地改良物使用狀況、 占有他人土地之舊違章建築物 都市更新會重大議決&一般議決比率、事業計畫報核同意比率
貳、相關都市計畫及土地使用管制	都市計畫、土地使用分區、建蔽率、容積率
參、容積獎勵概算	容積獎勵上限說明、 容積獎勵項目及額度
肆、建築設計草案	建築規劃配置要點、建築風格示意圖、平面圖(1F、標準層、地下層)
伍、更新前估價條件及原則評估	評價基準日估價師選任鑑價結果選定 更新前估價條件(預擬)、更新後估價條件(預擬)
陸、更新後分配原則	房地選配原則草案 建議
柒、拆遷安置與信託計畫	合法建築物 拆遷補償費 、估值拆遷安置費(租金補貼)、 舊違章建築戶處理方案、信託管理
捌、財務計畫	費用提列總表、成本收入分析情境模擬、更新前後房屋坪數模擬比較、 成本收入分析及對策方案
玖、後續待辦事項及前期費用估值	後續待辦事項、 前期費用估值

~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

【案例】都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用

序號	項目	案例1(北)	案例2(北)	案例5(桃)	
1	土地面積(坪)	159.42	631.02	2,382.50	
2	戶數	14 戶	48 戶	195 戶	
3	共同負擔費用	4億7千萬	8億8千萬	31億2千萬	
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬	1,200 萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.2 萬	6 千	5 千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬	4,554 萬
7		政府補助款	290 萬	494 萬	668 萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬	3,886 萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬	1萬6千
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)		5 萬	2萬6千	2萬1千
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)		<u>57.5 萬</u>	<u>35.6 萬</u>	<u>26.1 萬</u>

~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

■ 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

■ 110年7月20日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（110年10月1日生效）

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級中高級	第三級高級	第二級中高級	第三級高級	第二級中高級	第三級高級
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.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.單價不包含耐震標章特別監督人費用。

※110年10月1日生效日前_權利變換計畫已核定公告案適用原則：辦理完整變更，新訂評價基準日並採用110年版提列總表。

樓層數	物價基準日	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
		第二級中高級	第三級高級	第二級中高級	第三級高級	第二級中高級	第三級高級
11-15層	110年4月	173,900	210,600	166,000	202,000	144,500	180,800
	112年4月	192,200	232,800	183,500	223,300	159,700	199,800
16-20層	110年4月	202,600	245,600	183,500	224,100	157,400	198,700
	112年4月	223,900	271,400	202,800	247,700	174,000	219,600
21-25層	110年4月	223,100	269,800	202,000	244,600	172,900	215,500
	112年4月	246,600	298,200	223,300	270,300	191,100	238,200

■ 指數增減率13.02=(112.04物價指數109.87 / 110.04物價指數97.21)-1

■ 共同負擔提列造價，依物價指數調整計算公式=110.04工程單程*(1+指數增減率13.02%-2.5%)

自主更新推動核心課題研討

~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

■都市更新整合課題

- Q01.都更範圍(涉及毗鄰地、公有地、未開闢計畫道路)
- Q02.都更與移轉容積項目與額度分配(涉及專屬容積...)
- Q03.建築量體、樓層、結構、建材、公設比(涉及店鋪、公益設施)
- Q04.房屋坪數及汽車位分配(一樓與樓上戶的分配權值差異)
- Q05.房車選配方式及差額價金找補
- Q06.房租及搬家費補貼
- Q07.有違章面積、室內裝潢、地下室、法定空地使用補償
- Q08.融資與信託續建機制
- Q09.不動產稅賦由誰負擔
- Q10.協議合建約定與權利變換權值的差異
- Q11....

Q. 私權契約約定與申請政府都更審議的實施方式差異？

~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

■ 案例討論_權利變換與協議合建的分配總價值

補貼項目	建物類別	面積基準	權利變換	協議合建
分配價值			分配更新後價值 依選配原則 辦理房屋車位 選配及差額找補	依私權契約 分配特定區位坪數及車位 轉換到更新後價值 辦理選配及差額找補
選配房屋			1樓指定.住宅不限定	1樓指定.住宅由下往上
選配車位			不限定樓層位置	指定樓層位置
房屋 殘餘價值	合法建物	謄本面積	估價師查估後評定	不提列
	土地改良物	實測面積		
	給付時點			
房租補貼	合法建物	謄本面積	估價師查估後評定	依區位樓層用途 計算補貼單價/月
	土地改良物	實測面積		
	安置期間		開工至產權登記	搬遷點交至交屋
搬遷費	建物戶數		未屬可提列項目	搬遷次數1次或2次
風險控管			都更#36.土地資金信託	都更#36.土地資金信託 (履約保證金)
稅賦支付			依稅法規定	依稅法規定.依契約約定
效力			政府審議核定為準	私權契約約定為準

■ 重建整合推動核心課題



- 1. 會務運作與會議召開作業規範及注意事項
- 2. 會務運作與計畫報核審議規範
- 3. 委任專業輔導團隊與資金籌措

程序 v.s 實體 v.s 人性

統籌辦理都市更新業務專業機構與協力廠商

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。

■ 專業機構出資類型(前期費用誰出)與收費機制？

■ 「人事行政、銷售及風險」管理費率是否已上限提列？

~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

統籌辦理都市更新業務專業機構與協力廠商

更新會各階段需求之專業團隊

擬訂計畫 核定實施 變更計畫	發起籌備至更新會立案	擬訂計畫至審議核定	計畫核定至工程發包	建照核發至使照核發	房屋接管置產登完成
			變更計畫至審議核定		釐正圖冊
總顧問	全案管理 (第一階段)		全案管理 (第二階段)		
都更規劃	<ul style="list-style-type: none"> 更新評估 申請更新單元劃定 事權計畫草案 更新會立案 	<ul style="list-style-type: none"> 擬訂或變更事業計畫及權利變換計畫報核至核定程序 			<ul style="list-style-type: none"> 釐正圖冊 成果備查
建築師	<ul style="list-style-type: none"> 初步建築規劃評估草案 	<ul style="list-style-type: none"> 建築規劃設計 	<ul style="list-style-type: none"> 請領拆除執照 請領建造執照 繪製施工圖 	<ul style="list-style-type: none"> 施工勘驗 	<ul style="list-style-type: none"> 請領使用執照
估價師	<ul style="list-style-type: none"> 更新前權利價值評估 更新後單元及車位價值之評估 				
地政士	<ul style="list-style-type: none"> 更新前產權分析 	<ul style="list-style-type: none"> 更新登記面積計算 土地持分分配 	<ul style="list-style-type: none"> 信託登記 抵押權設定登記 		<ul style="list-style-type: none"> 權利變換移轉登記 信託塗銷登記 抵押權塗銷登記
測量技師		<ul style="list-style-type: none"> 基地測量 違章戶面積測量 			
建經公司		<ul style="list-style-type: none"> 業務行政管理 	<ul style="list-style-type: none"> 貸款申請至核准 工程發包 業務行政管理 	<ul style="list-style-type: none"> 營建工程管理 業務行政管理 	<ul style="list-style-type: none"> 交屋驗收 業務行政管理 貸款償還 更新會清算解散
會計師		<ul style="list-style-type: none"> 每月、每年會計報表、申報稅額 			
其他廠商		<ul style="list-style-type: none"> 綠建築 交通影響評估 環境影響評估 變更都市計畫 	<ul style="list-style-type: none"> 信託銀行 貸款銀行 	<ul style="list-style-type: none"> 營造廠 	<ul style="list-style-type: none"> 銷售公司

Q.專業機構發包模式：全案管理一次性發包？事權計畫核定前、後二階段發包？

Q.協力團隊發包模式：專業機構統包？自行發包(部分或全部)+機構管理？

~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
Taipai 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

自助人助_更新會籌備幹部的特質

今天的發起推動~是為7~10年後的新屋落成！

但有誰？願意花時間在前期整備？願承擔可控風險？

重建「不出錢、出張嘴與極速文化」的價值觀？

只看數字。不解內容。自我認知。單方推動。無良整合



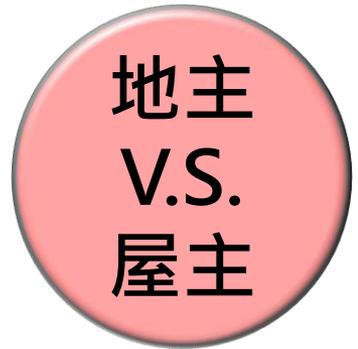
欠缺信任度。存在不安。要求更多對立。衝突。虛耗。停滯。破裂

重建不成，都怨是別人的問題？



始終停滯，能否協尋團隊再精進？

所有權人與輔導團隊合作分工事項



更新會籌備幹部的特質

都更重建具跨域且複雜環扣與風險性的動態整合事業

更新會推動基礎要件自我檢核

- 無私奉獻與折衝協調的領導幹部
- 會務推動運作的決策模式
- 專業有價-前期資金可到位
- 遴選協力團隊機制
- 換位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識

