

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新民眾班

更新會會務執行工作與資金籌措

講 師|朱萬真

現 職|中華建築經理(股)公司經理

課程日期| 113.5.4

講師簡歷

主要經歷：

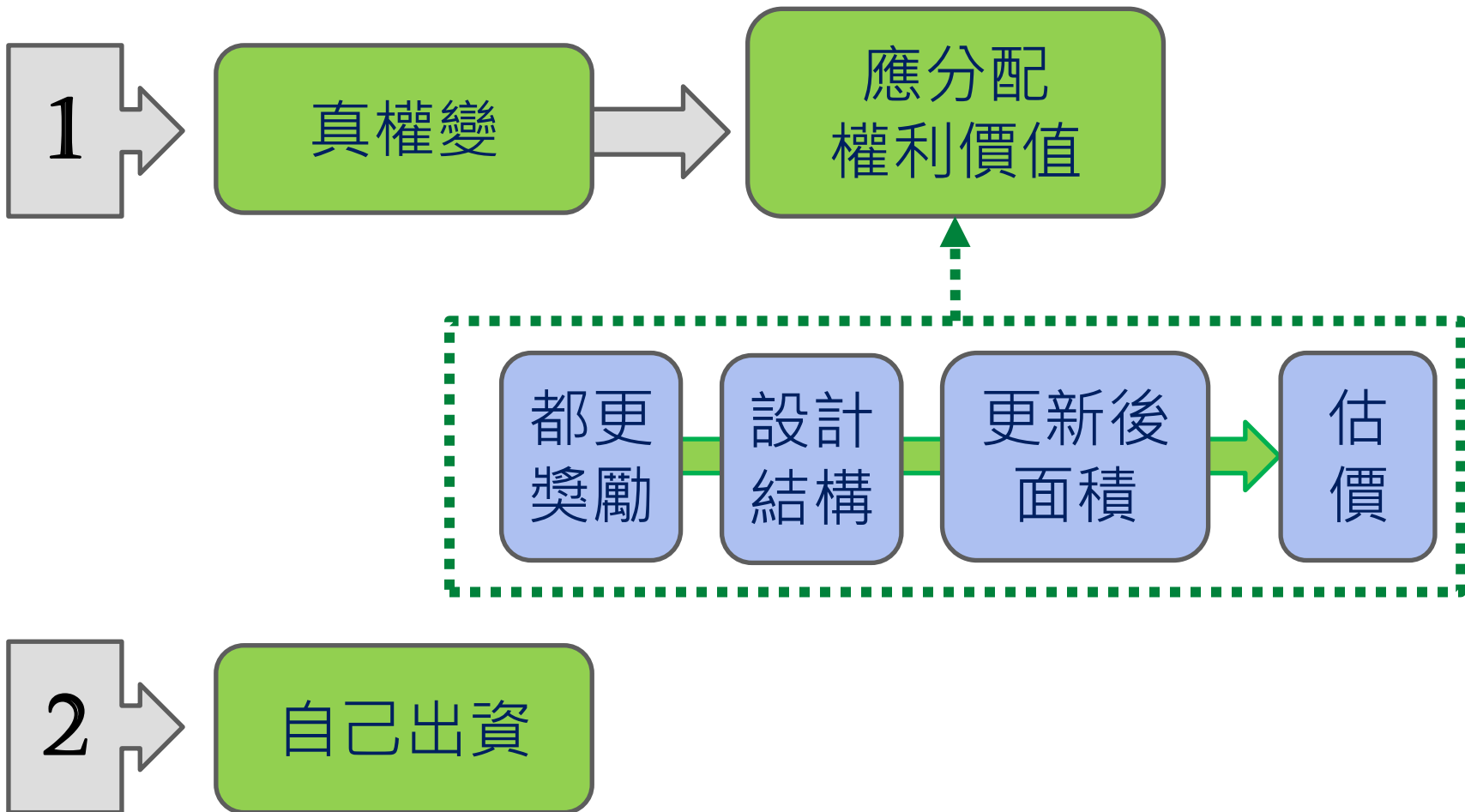
- 中華建築經理股份有限公司 研展部經理
- 臺北市都市更新及爭議處理審議會審議委員
- 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案更新處代表
- 臺北市、新北市、基隆市都市更新重建教育訓練自主更新專業班講師

專長：都更規劃、更新會融資及業務管理

輔導個案：

- 新北市蘆洲民義段案-更新會融資(更新前30戶)
- 新北市新莊雙鳳社區案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前60戶)
- 臺北市大安區懷生段案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前90戶)
- 臺北市內湖區碧湖段案-更新會融資及業務管理(更新前10戶)
- 臺北市內湖區東湖段案-都更規劃、更新會融資及業務管理(更新前250戶)

自建案基本精神



評估報告案例-第一階段

更新效益評估-方案一(全部分回)

1.土地坪效：13.5763坪(2,517.46坪÷185.43坪)

2.每坪需負擔成本：32.33萬/坪
(81,397萬 ÷ 2,517.46 坪)

3.分回建物坪數

土地持分面積×土地坪效(13.5763 坪)

4.分回後負擔金額

分回建物坪數×每坪需負擔成本(32.33萬/坪)

	成本	權狀坪數	室內坪(含陽台)	車位
原始坪數		52.59	44.93	
全部分回	2,582	79.85	59.61	1.3

1. 以土地5.88178坪估算

2. 目前法定造價約21.3萬+風險管理費約2.9萬=加總約24.2萬/坪

評估報告案例-第一階段

更新效益評估-方案二(扣除費用後分回)

1.土地坪效： 10.6885坪

$$\{ 2,517.46坪 - [81,397萬 - (58部 - 43部) * 250萬/部] \div 145萬/坪 \} \div 185.43坪$$

(1)分回土地面積x土地坪效(10.6885坪)

(2)分回後負擔：0元 (餘屋出售後償還重建費用)

	成本	權狀坪數	室內坪(含陽台)	車位
原始坪數		52.59	44.93	
扣除費用後分回	-	62.87	46.93	1

1. 以土地5.88178坪估算

2. 目前法定造價約21.3萬+風險管理費約2.9萬=加總約24.2萬/坪

評估報告案例-第二階段

使用分區	商三(原屬商二)	建蔽率	65.00%	容積率	630.00%
基地面積	185.43坪	613.00m ²			
基準容積	1,168.21坪				
都更獎勵	584.10坪	獎勵比例	50.00%		
其他獎勵	0坪	獎勵比例	0%		
允建容積	1,752.31坪				
機械空間等不計容積	262.85坪				
梯廳不計容積	196.96坪				
屋頂突出物面積	53.59坪	屋頂層數	3	戶數	60
地下層面積	590.41坪	設計建蔽率	64.22%	開挖率	80%
允建總樓地板面積	2,856.12坪	9,441.72m ²			
法定汽車位	61部	合計	65部	法定機車位	57部
自設汽車位	4部			自設機車位	0部

* 各層銷售面積評估(坪) *

樓層	室內	陽台	公設	小計
B1-B4(倉儲)	65			
1樓	82.13	0	64.47	146.6
2~21樓	1,670.18	221.21	704.19	2,595.58
合計	1,752.31	221.21	734.76	2,708.28

評估報告案例-第二階段

編號	建物門牌	姓名	更前權利價值比例	共同負擔(A)	可分配權利價值(B)	應分配權利價值	選配房屋				車位(E)	合計(D)+(E)=(F)	應繳差額價金(C)-(F)=(G)	應領差額價金(C)-(F)=(G')
						C=B-A	戶別	坪	單價	總價(D)				
1			4.1781%	57,831,915	180,368,673	122,536,758	店A	14.02	2,919,000	71,471,715		71,471,715	0	51,065,043
2		20.93						1,459,500						
3			0.1269%	1,755,894	5,476,358	3,720,464	-			0		0	3,720,464	
4			5.4699%	75,712,356	236,134,964	160,422,608	店B	19.98	2,992,500	103,271,175		103,271,175	0	57,151,433
		29.06						1,496,250						
5			3.1047%	42,973,959	134,029,039	91,055,080	店C	12.75	2,919,000	65,356,410		65,356,410	0	25,698,670
		19.28						1,459,500						
6			0.1296%	1,793,781	5,594,522	3,800,741	-			0		0	3,800,741	
7			3.3528%	46,408,845	144,741,909	98,333,064	15-D	54.16	1,542,030	83,516,345		83,516,345	0	14,816,719
8			0.1265%	1,750,926	5,460,864	3,709,938				0		0	3,709,938	
9			2.2942%	31,754,980	99,038,802	67,283,822	4F-D	54.16	1,412,145	76,481,773		76,481,773	-9,197,951	0
10			2.9585%	40,950,550	127,718,342	86,767,792	4F-B 4F-C	68.84	1,462,545	100,681,598		100,681,598	-13,913,806	0
11			1.7607%	24,371,564	76,011,085	51,639,521	4F-A	37.92	1,462,545	55,459,706		55,459,706	-3,820,185	0
12			2.2707%	31,430,949	98,028,202	66,597,252	5F-D	54.16	1,423,485	77,095,948		77,095,948	-10,498,695	0

餘屋價值

樓層	戶別	面積	建坪單價	露臺售價	總價
2F	A	27.07	1,312,500		35,529,893
	B	28.63	1,449,000		41,489,399
	C	10.13	1,312,500	437,535	13,727,111
3F					
15F					
16F					
17F					
18F					
19F					
20F					
21F					
合計	28戶	738.01			1,171,530,795

討論議題1：

1

如何籌措初評費用（前期費用）

討論-

發表-

討論議題1：

1

如何籌措初評費用（前期費用）

經驗分享-

討論議題1：

2

如何進行社區現況調查

討論-

發表-

討論議題1：

2

如何進行社區現況調查

經驗分享-

討論議題2：擬撰說帖

1



說帖內容、型式

2



說明會召開時間、地點

討論-

發表-

討論議題2：擬撰說帖

1



說帖內容、型式

2



說明會召開時間、地點

經驗分享-



~~簡報結束×敬請指教~~