

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| 113.9.12

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

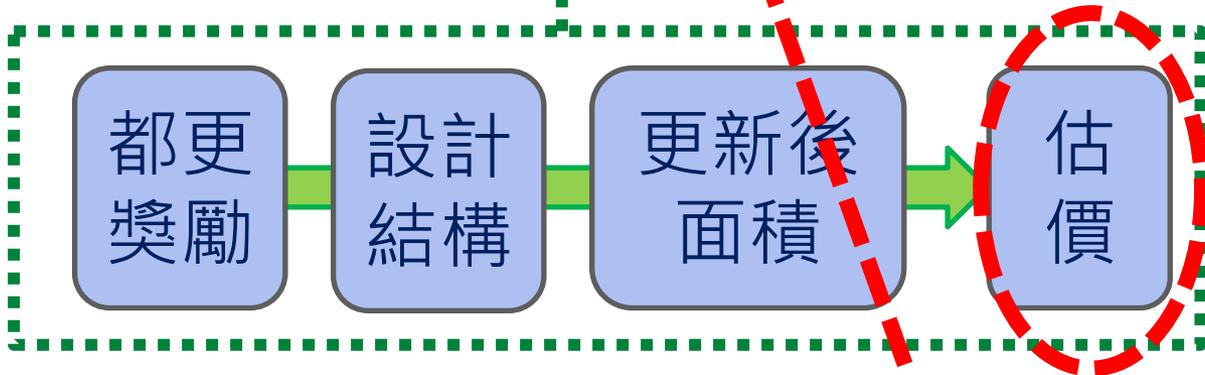
輔導個案：

- 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

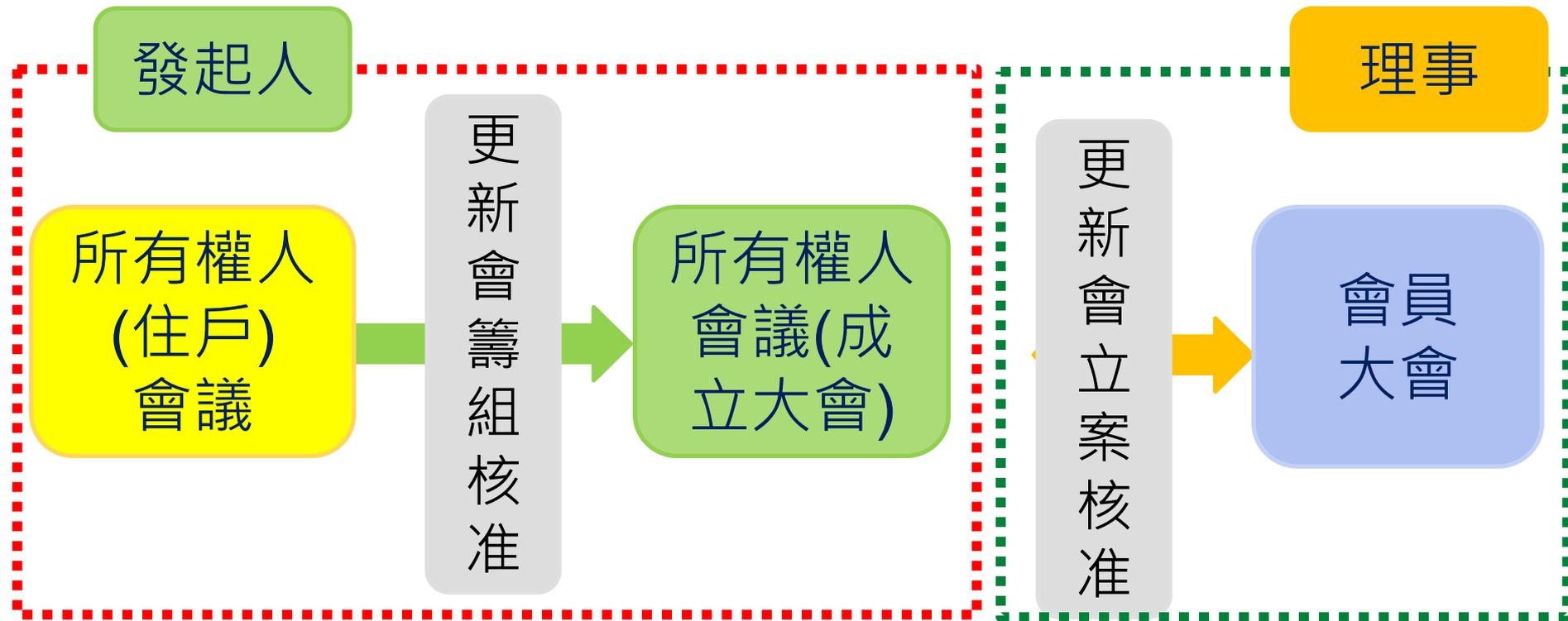
更新後房屋?坪
1個車位?

~~建商合建條件~~ ~~合建比:地主/建商=60:40~~
~~1坪土地換?房屋+車位?~~



更新前權利價值比例
=出資比例
=分配比例 →更新後估價

1. 發起人、理事前期整合溝通協調工作



1. 發起人、理事前期整合溝通協調工作

1



發起人的溝通協調工作

2



理事的溝通協調工作

學員討論-

討論結果發表-

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x土地坪效(13.5763 坪)

4.分回後負擔金額

分回建物坪數x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

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														
12			2.2707%	31,430,949	98,028,202	66,597,257	5F-D	54.16	1,423,485	77,095,948		77,095,948	-10,498,695	0

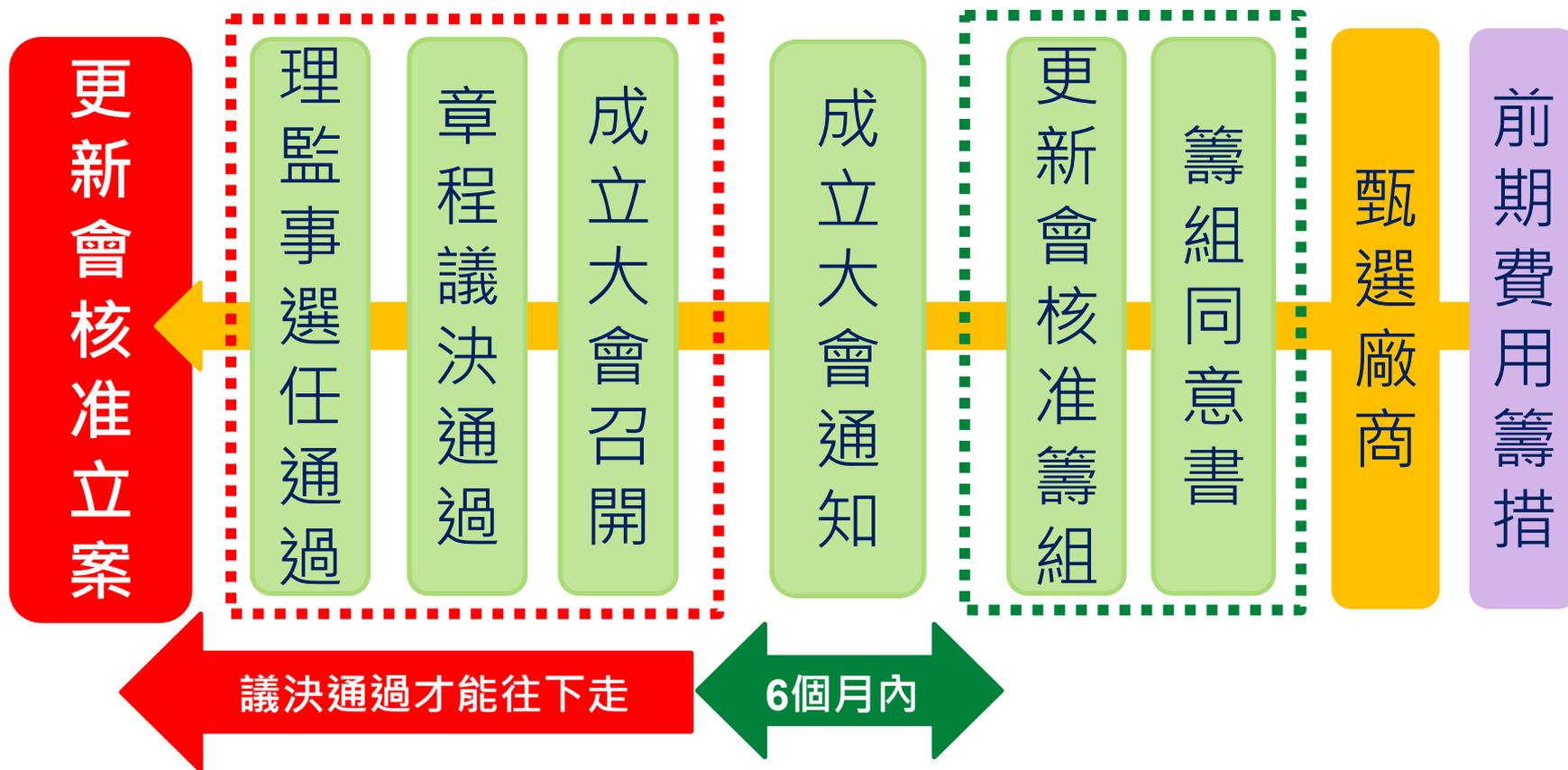
餘屋價值					
樓層	戶別	面積	建坪單價	露臺售價	總價
2F	A	27.07	1,312,500		35,529,893
	B	28.63	1,449,000		41,489,399
	C	10.13	1,312,500	437,535	13,727,111
3F					
15F					
16F					
17F					
18F					
19F					
20F					
21F					
合計	28戶	738.01			1,171,530,795

初評費用(元)	
律師費	20,000
結構技師公會	30,000
廠簽簽約費 (建築師.估價師.建經公司)	1,400,000
合計	1,450,000

1. 發起人、理事前期整合溝通協調工作

1

實務運作分享-發起人的溝通協調工作



1. 發起人、理事前期整合溝通協調工作

2

實務運作分享-理事的溝通協調工作

報
核

計畫書定稿

事業計畫同意書

選
配

估價評定方式

估價條件

選配原則

共同負擔費用

建築設計

建材設備等級

獎勵容積

甄選廠商

前期費用籌措

會員大會議決通

評價基準日6個月內

2.前期會議討論課題

1

資金募集方式

2

社區問卷調查與意見蒐集方式

-說帖內容、型式

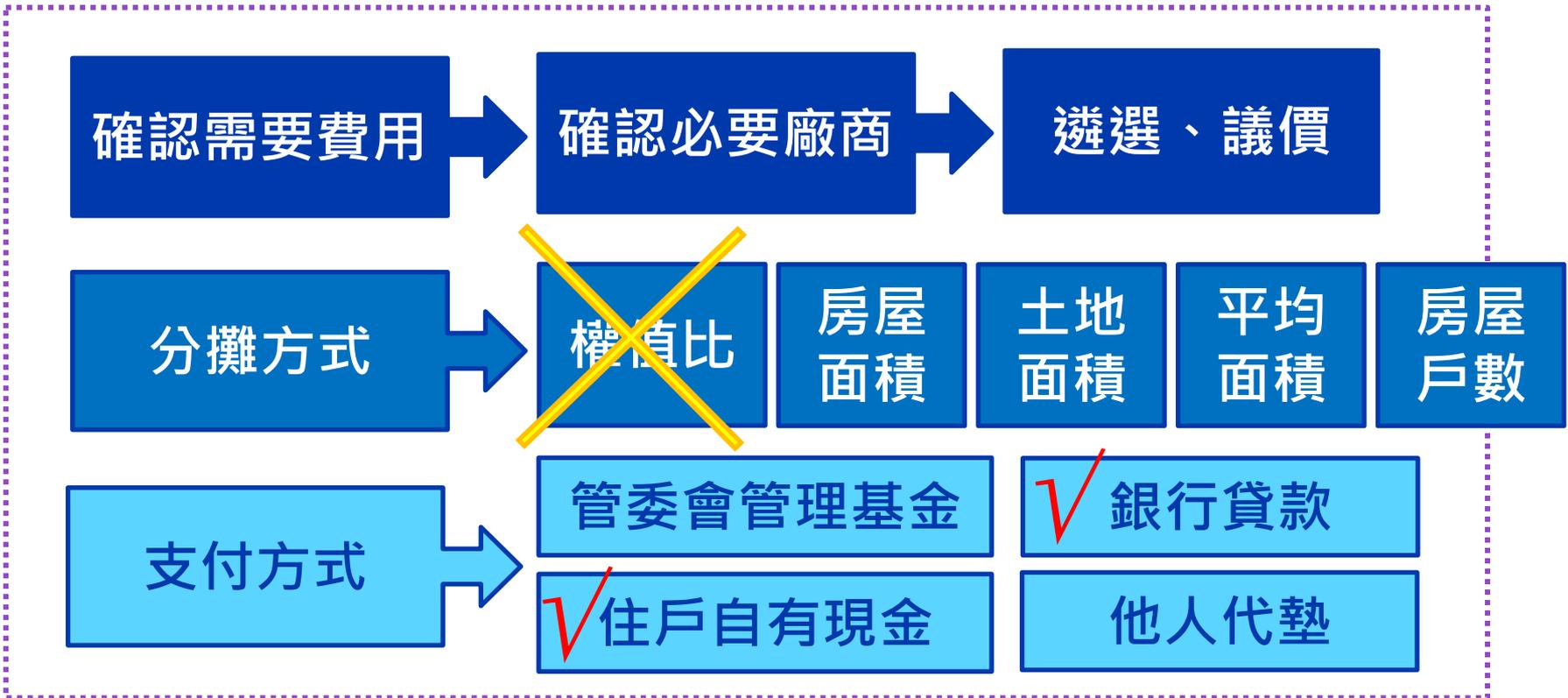
-說明會召開時間、地點

學員討論-

討論結果發表-

2.前期會議討論課題

1 → 實務運作分享-資金募集方式



2.前期會議討論課題

1

實務運作分享-資金募集方式

管理方式

帳戶

戶名 印鑑

控管流程

請款辦法 -同意付款者

帳務管理

記帳士(會計師)
公開-支付明細
存摺餘額

啓動條件

繳款期限

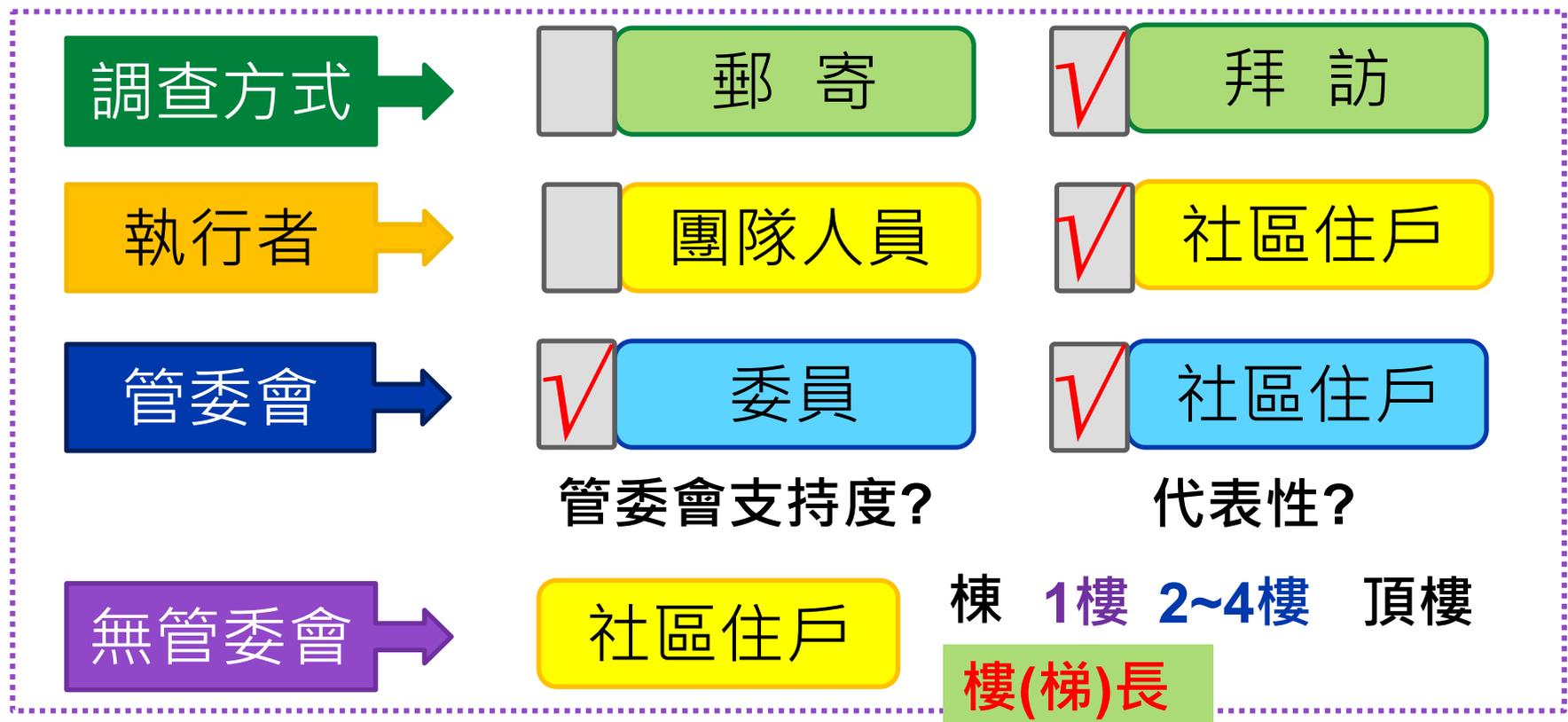
繳款比率

未啓動無息退回

2.前期會議討論課題

2 →

實務運作分享-社區問卷調查與意見蒐集方式
-說帖內容、型式
-說明會召開時間、地點



2.前期會議討論課題

說帖

居住者 所有權人 家人 承租人
 都更意願 地主自建 自己出資
 使用需求
 可以出席開會的時間

說明會

召開時機 先拜訪確認意願再召開
 開會時間 參酌溝通情形
 通知對象 全部 局部

2.前期會議討論課題

1樓

戶數

用途

店面
住家

2樓以上

室內面積

登記面積

車位

房屋+車位價值
<應分配價值

◎◎都更促進會

一樓住戶更新後分配位置意見調查

親愛的◎◎路◎◎巷一樓住戶您好：

本社區的都更進度即將進入建築設計階段，為請建築師規劃符合住戶實際需求之設計，並再次確認住戶的意願，故設計本份意願調查，請住戶撥冗回覆以下問題，作為本案建築規劃參考。

一、參與都市更新：

願意參與更新

不願意參與更新

二、更新後選配位置之意願：

更新後仍要選配一樓的房屋

更新後要選配二樓以上的房屋

說明：

1. 本案預定更新範圍內現況有一樓房屋 23 戶，因現行建築法規建蔽率及樓層之規定，致更新後一樓房屋的室內面積減少，故須先調查一樓住戶的意願，以確定更新後一樓需要設計多少戶才能符合住戶的需求。

2. 住戶更新後選配房屋的程序如下：

①建築設計定案

②評估更新前權利價值及更新後總額

③評估更新成本

④核算各戶可以選配的總價值

(假設核算結果可以選配 6,600 萬元)

⑤核算可以選配的房屋和車位

(假設估價結果一樓單價 200 萬元/坪、6 樓單價 100 萬元/坪、15 樓單價 150 萬元/坪、車位一個 300 萬元)，則可以選擇的方式如下：

■選一個車位，15 樓房屋 42 坪

■選一個車位，6 樓房屋 63 坪

■選一個車位，1 樓房屋 31.5 坪...

【(6,600 萬元-300 萬元)÷200 萬元/坪=31.5 坪】

所有權人：.....

門牌號碼：四維路.....巷.....之.....號.....樓...

主任委員

3.更新會會員出資與未出資權利義務

1



出資者權利義務

2



未出資者權利義務

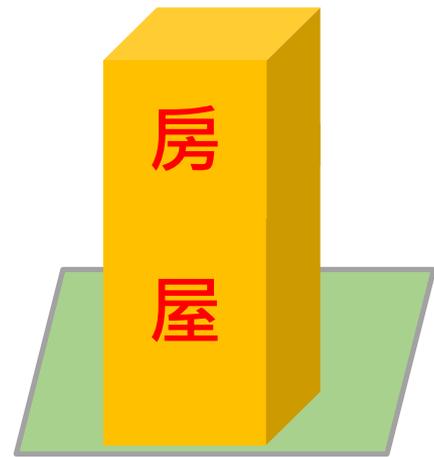
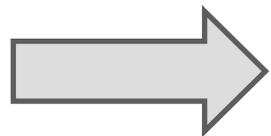
學員討論-

討論結果發表-

3.更新會會員出資與未出資權利義務

自建案地主自行出資的必要性?

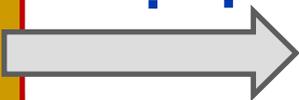
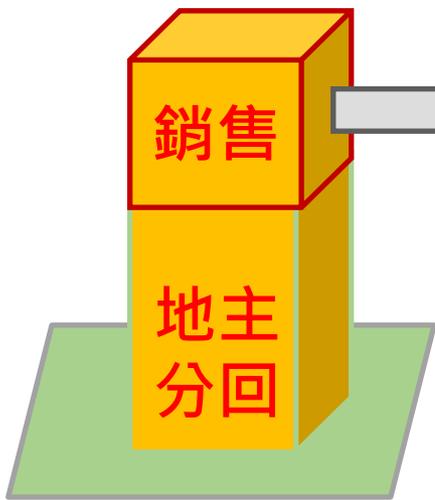
>先出資>>完工>>>分配收入



何時銷售? 售價- 內外部
>成本確定

銷售率? 分期

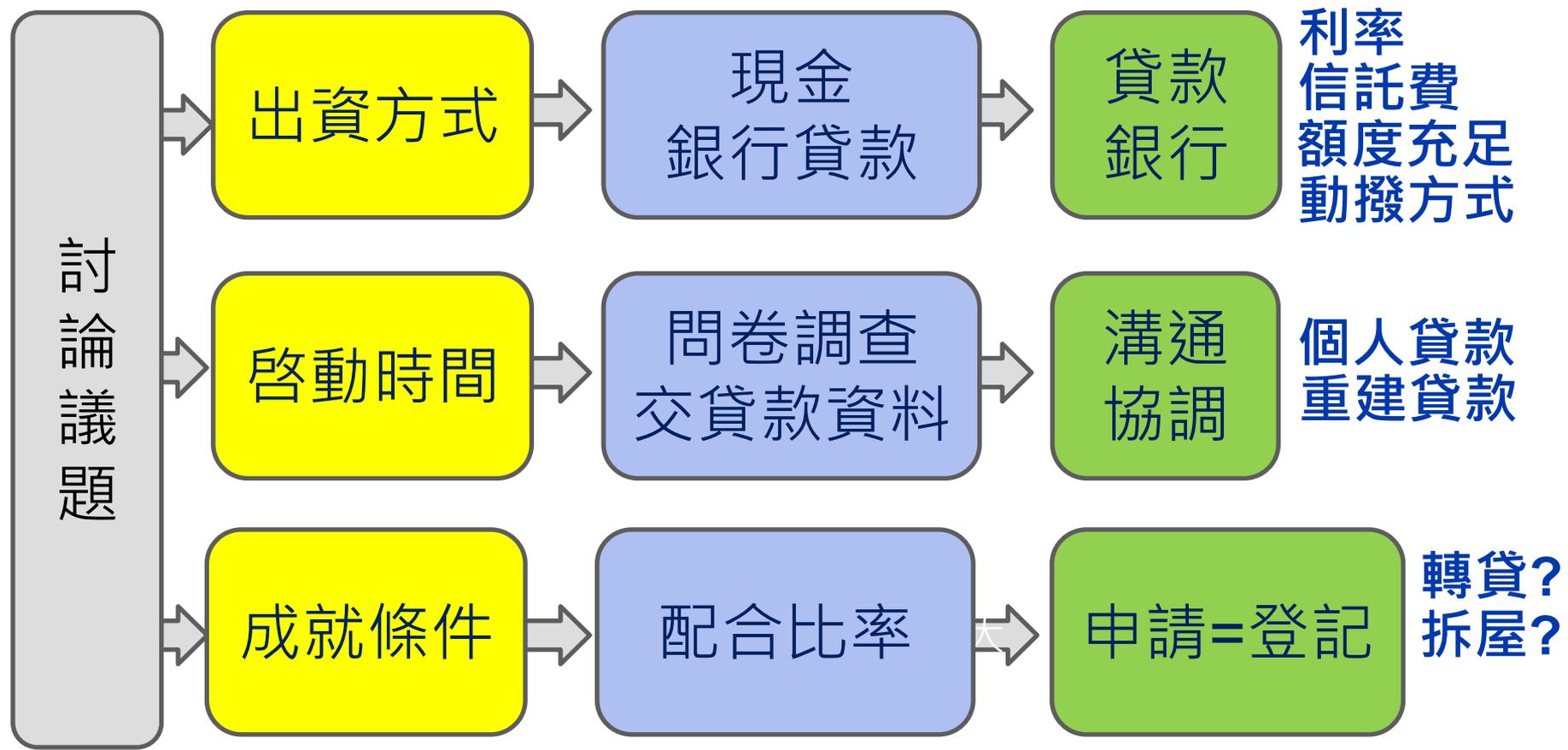
100%完銷



30%



3.更新會會員出資與未出資權利義務



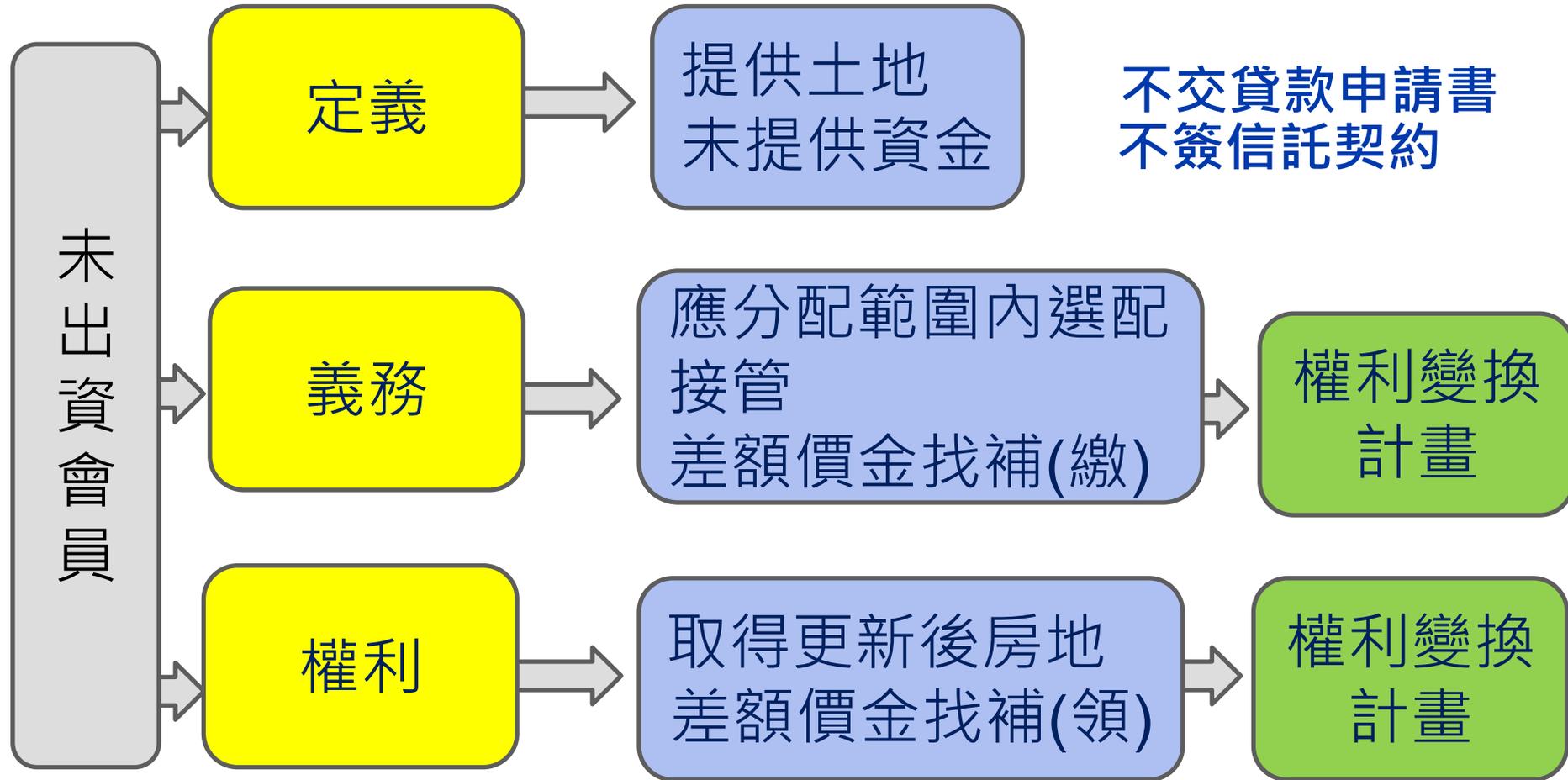
辦理時程? 權利價值比例確定 工程發包前

3.更新會會員出資與未出資權利義務

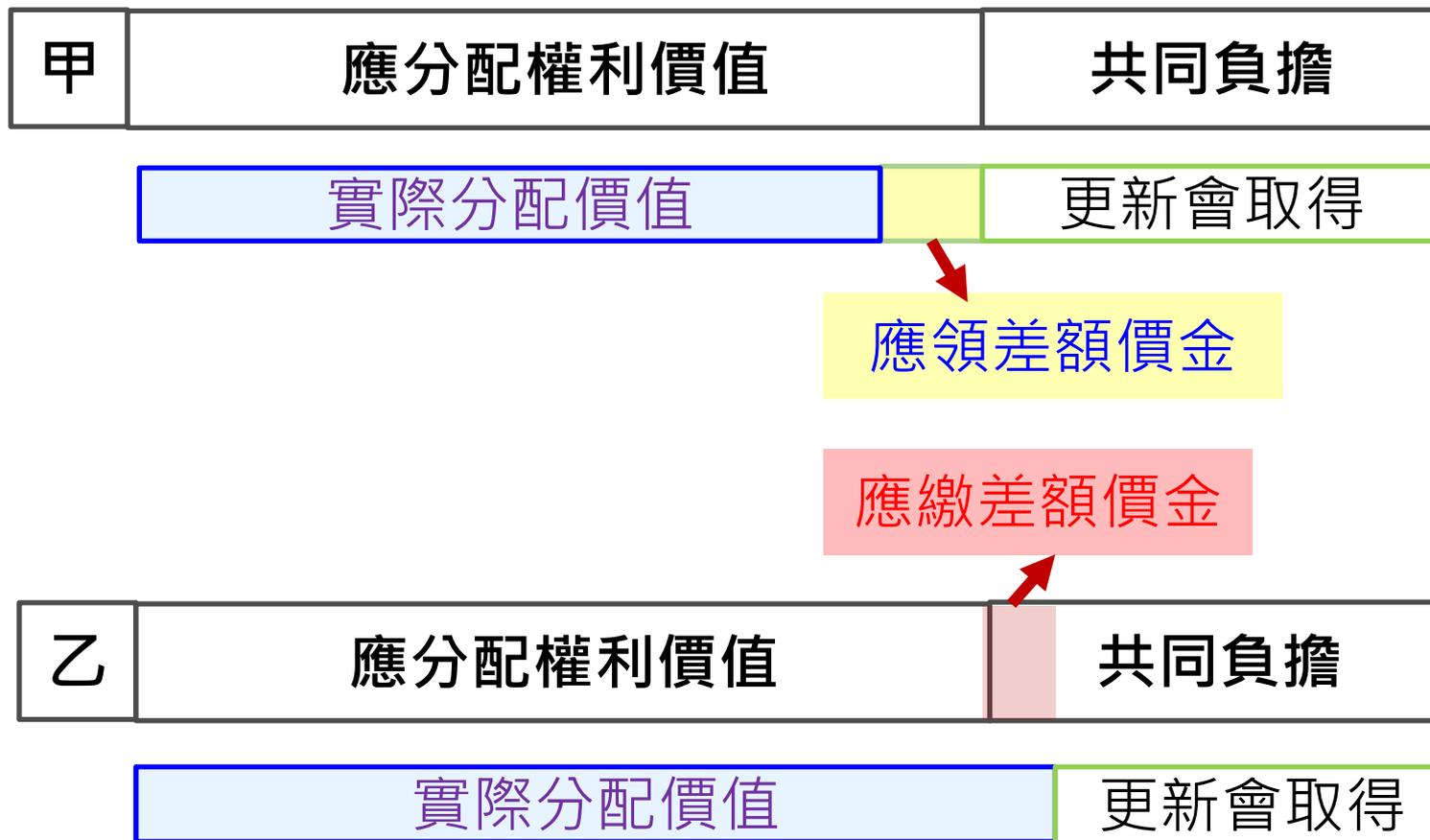
前期費用繳款時?
核定後?

地主出資之時間點?

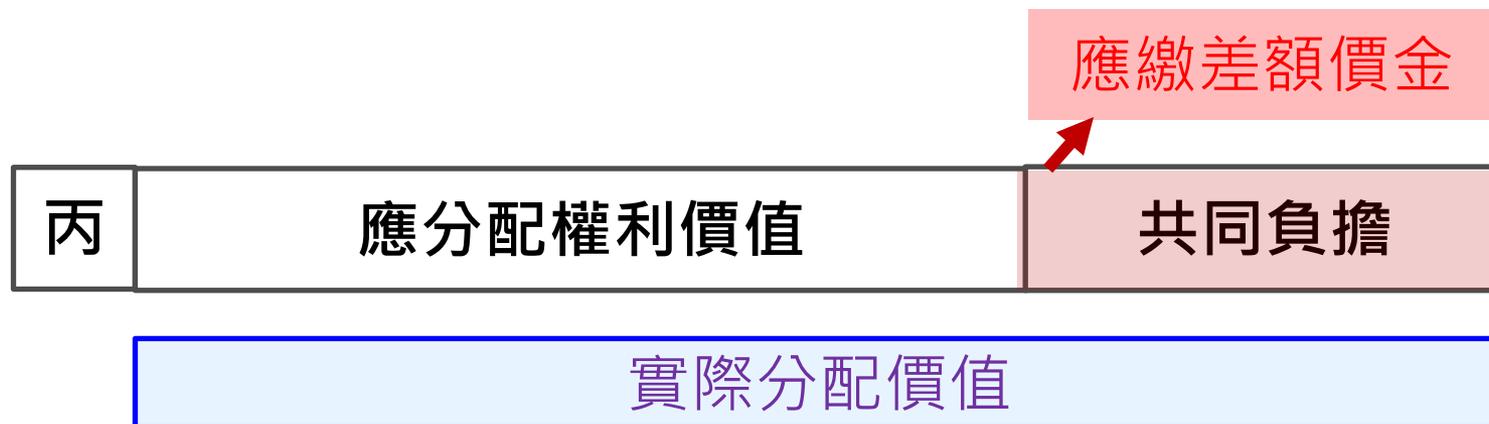
會員大會決議
書面通知



3.更新會會員出資與未出資權利義務

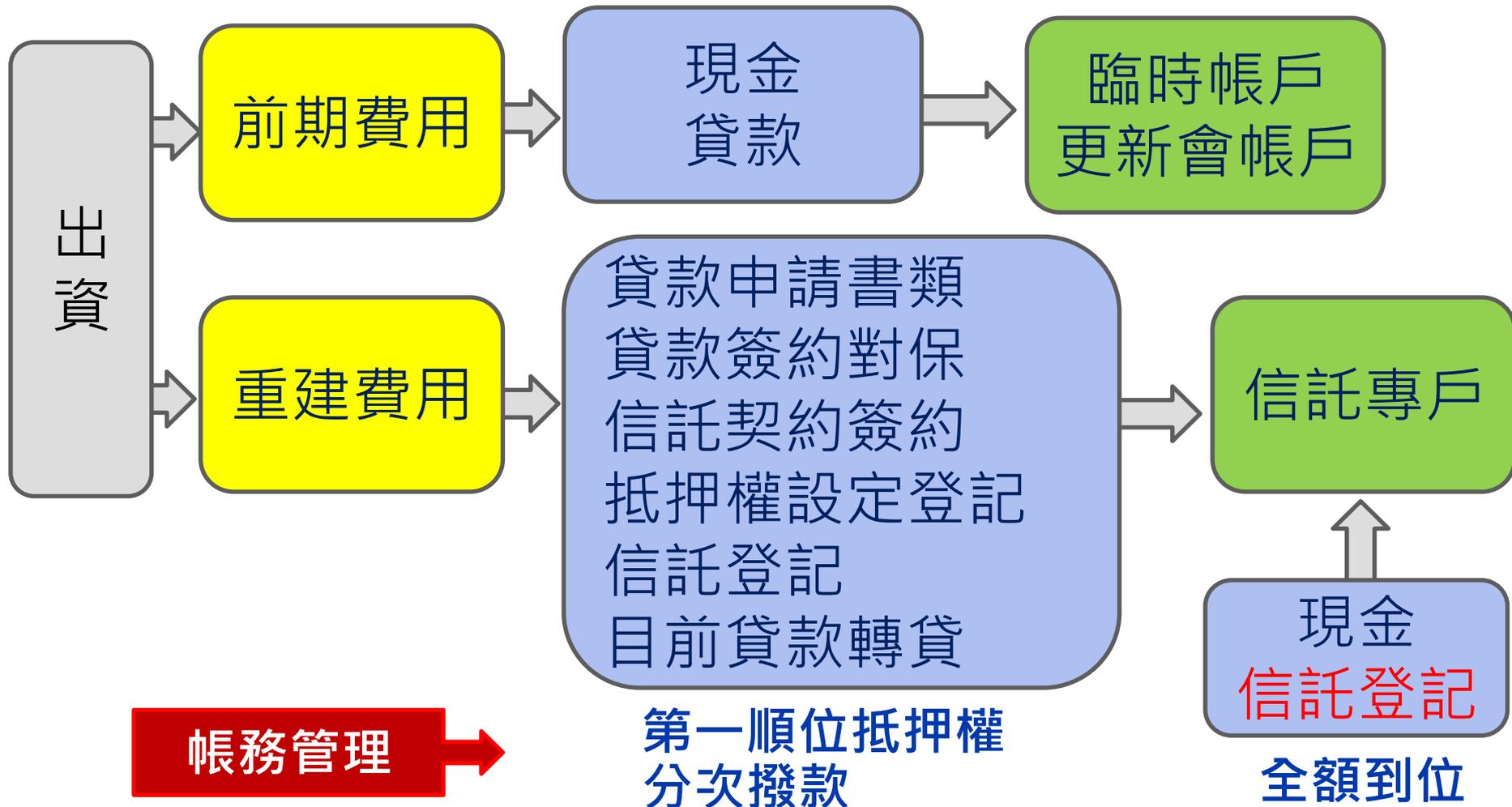


3.更新會會員出資與未出資權利義務



3.更新會會員出資與未出資權利義務

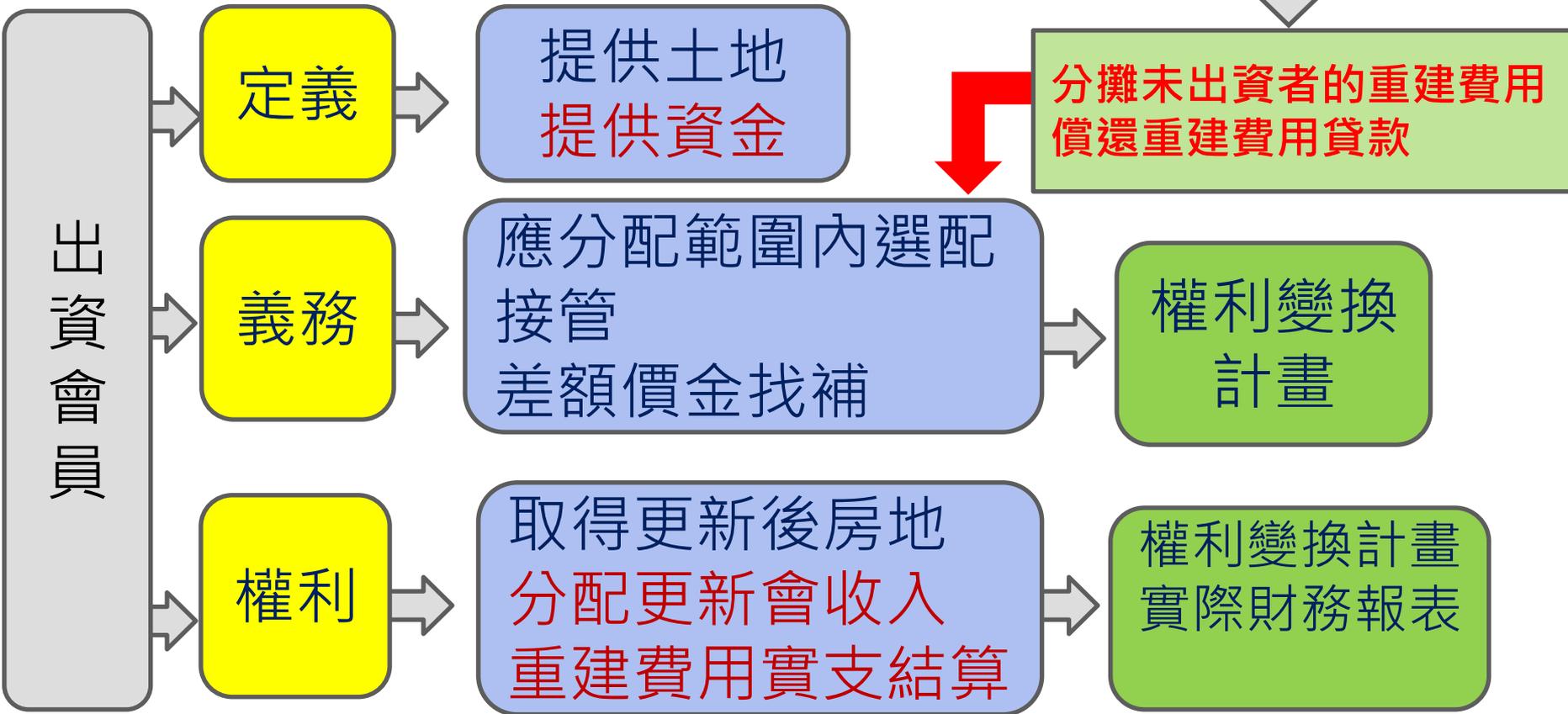
地主出資配合事項?



3.更新會會員出資與未出資權利義務

地主出資之確認程序?

現金-全部存入信託專戶
貸款-簽約+對保+登記+撥款



收入分配-會員大會議決通過



~~簡報結束×敬請指教~~