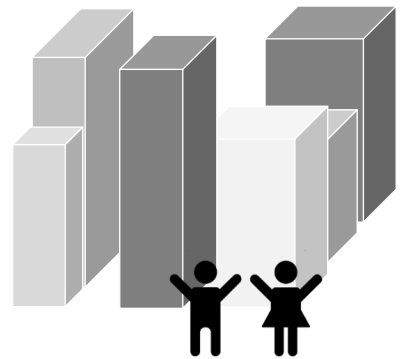


基隆市都市更新自主更新輔導團 113年自主更新人才培訓課程

市中心地區(或田寮河周邊) 自主更新推動工作坊

講義冊



主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

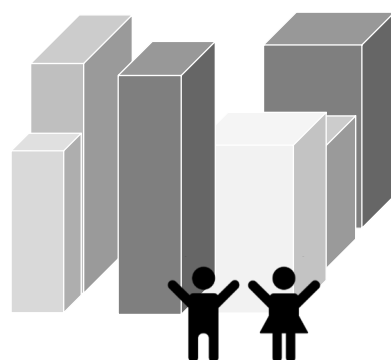
辦理期間：113年10月05日(六)、10月06日(日)

目錄

00 /	研習須知	0-1
01 /	我家可以做更新嗎？ 新舊房屋坪數怎麼算？ 更新重建有哪些好處？	1-1
02 /	更新前後價值如何估算？ 怎麼知道我家價值多少錢？ 更新重建怎麼分配？	2-1
03 /	我該怎樣選房子？	3-1
04 /	自助人助－社區重建如何開始推動？	4-1

主辦單位：基隆市政府

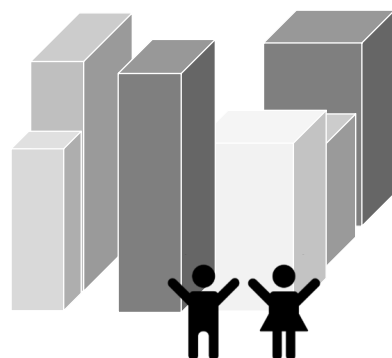
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



研習須知

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



壹、課程表及師資簡歷

「市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊」課程表

日期	時數	課程名稱	內容綱要	講師
10/5 (六)	10:00 10:10	始業式	學員研習須知	執行團隊
	10:10 12:00	我家可以做更新嗎？	1. 什麼是土地使用分區？如何查詢？ 2. 基地與都市計畫如何查詢？ 3. 容積率、建蔽率是什麼？ 4. 更新範圍有什麼限制？要多大基地可做？有什麼規定嗎？	黃健峯 專案經理 冠霖都市更新事業股份有限公司
		新舊房屋坪數怎麼算？	1. 認識容積獎勵項目與額度 2. 什麼是原容積？ 3. 更新後量體怎麼速算？ 4. 現有房屋有哪些公共設施？ 5. 認識謄本—現有房屋蓋幾坪？新舊室內坪與權狀坪之差異？分回比率多少才合理？	
		更新重建有哪些好處？	1. 新舊房屋的「價值」差多少？ 2. 更新的房屋可以有哪些改變？ 3. 可以節省那些稅捐？ 4. 更新初期常見課題研討	
	13:10 16:00	更新前後價值如何估算？ 怎麼知道我家價值多少錢？ 更新重建怎麼分配？	1. 權利變換是什麼？ 2. 更新前權利價值指的是什麼？ 3. 空地跟公寓有什麼差異？ 4. 權利變換與協議合建實施方式有什麼差別嗎？ 5. 參加權利變換有什麼好處？ 6. 拆遷補償費補償內容有哪些？ 7. 拆遷安置費(租金嗎)是什麼？ 8. 蓋房子不只營建成本？還要支付什麼費用？ 9. 鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？ 10. 成本與更新後觀念性說明(共同負擔比例試算)	
10/6 (日)	10:00 12:00	我該怎樣選房子？	1. 選配房屋文件及流程介紹 2. 模擬選屋 3. 選配常見課題研討	徐培芬 副理 冠霖都市更新事業股份有限公司
	13:00 15:30	自助人助— 社區重建如何開始推動？	1. 社區都更發起原因 2. 社區重建如何開始推動？ 3. 情境討論：開會通知單撰擬及發起幹部分工 4. 社區互動工具分享 5. 情境討論：小額開辦資金用途及初期評估項目 6. 都更推動經驗分享-安樂六號基地更新會理事長	
	15:30 16:00	結業式	溫故知新、合影	執行團隊

備註：每小時之課程時間為 50 分鐘，課間休息 10 分鐘。

貳、上課須知

- 一、 每堂課皆須簽到及簽退並嚴禁代簽。
- 二、 每日最後一堂課，請務必協助填寫當日問卷調查表。
- 三、 上課期間請務必攜帶講義，遺失恕不補發。
- 四、 課程進行中請將手機關閉或調震動，如需接聽手機請至教室外。
- 五、 為響應環保，請學員自行攜帶環保杯。
- 六、 教室內空調溫度控制不易，請自行攜帶外套保暖。
- 七、 請尊重講師智慧財產權，未經許可請勿私自錄音或錄影。

參、頒發結訓證書標準

- 一、 上課時數需達 8 小時(到課率：80%)。
- 二、 每一堂課皆須簽到及簽退，每堂課第一小時課程逾 10 分鐘未完成簽到者，
視同缺勤 1 小時，第二小時課程開始仍未完成簽到者，視同該堂課缺勤。

肆、專屬網站資訊

課程期間學員如有意見反映、建議事項與資訊聯繫事宜，請洽會場服務人員，或電洽

- 冠霖都市更新事業股份有限公司
聯絡電話：(02)7752-7908
電子信箱：urkeelung@gmail.com
專屬網站：<http://urkeelung.clcoordinate.com/>

課程名稱 |

我家可以做更新嗎？

新舊房屋坪數怎麼算？

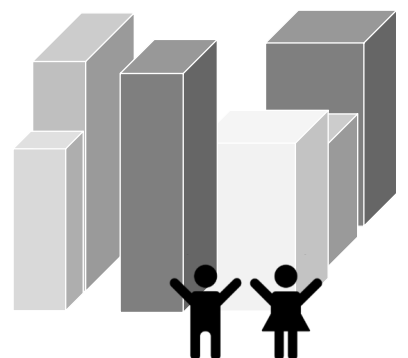
更新重建有哪些好處？

講師 | 黃健峯 專案經理

► 冠霖都市更新事業股份有限公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





基隆市112年度都市更新自主更新輔導團

市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

我家可以做更新嗎？ 新舊房屋坪數怎麼算？ 更新重建有哪些好處？

課程講師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業團隊 專案經理

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



課程大綱

2

單元	標題	內容
1	基本概念及劃定單元	我家可以做更新嗎？
2	現況分析新舊差異	新舊房屋坪數怎麼算？
3	更新優點與價值活化	更新重建有哪些好處？
4	權利變換與估價概述	更新前後價值如何估算？ 怎麼知道我家價值多少錢？
5	共同負擔與財務	更新重建怎麼分配？
6	權利變換選配找補	我該怎樣選房子？
7	更新推動組織籌組發起推動實務	自助人助 - 社區重建如何開始推動？

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷(黃健峯)



現職	冠霖都市更新事業團隊 專案經理
學歷	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士
經歷	099~ 年 經辦都市更新規劃案30件以上 106~ 年 冠霖都市更新事業(股)公司、東聯管理顧問(股)公司 105~106年 安家國際企業(股)有限公司 099~105年 大華佳都市更新(股)有限公司
專案 資歷	自民國99年迄今 【公部門委辦案資歷】 國家住宅及都市更新中心 111-112年 公部門引進民間辦資源協力機制計畫-(中山)長春二小 臺北市都市更新處委辦案 106-113 年 都市更新法令與業務輔導委辦案 出席代表 106-113 年 都市更新案委託專業審查專案 協審專業人員 103-113 年 協助公聽會、聽證等相關行政作業委辦案協辦人員 (原因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業) 107-108 年 臺北市中山區自主更新諮詢工作站 臺北市府-建管處 106~107 年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊 基隆市政府 106~111年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 110-111年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 協同主持人 112-113年 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 共同主持人 輔導「基隆市市中心都市更新地區仁愛區成功段940-2地號等6筆土地」都市更新會成立，並申請營建署事業計畫及權利變換補助。 輔導「基隆市信義區東信段一小段21地號等2筆土地」都市更新會成立，並申請營建署事業計畫及權利變換補助。 桃園縣政府 109-110年桃園市自主更新輔導團委託專業服務案 111-112年 桃園市自主更新輔導團委託專業服務案 協同主持人 【講師資歷】 中國文化大學(都市計劃與開發管理學系)開發經營講座學程(107~111年) 基隆市自主更新輔導團人才培訓課程(108~111年) 新北市都市更新實務工作坊(110年)

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

4

我家可以做更新嗎？

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



什麼是土地使用分區？

「土地使用分區」其實就是地方政府在規劃都市時，對於每一塊土地所賦予可以蓋的容積及範圍。

政府覺得沿著馬路適合營業，所以就設定成「商業區」；覺得在一片住宅區之間需要個公園，所以就畫了一塊「公園用地」。當然要怎麼配置每塊土地的功能，以及這個區域可能需要多少商業區、多少住宅區，都是需要經過精密計算跟討論的。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



<https://maps.nlsc.gov.tw/> 國土測繪圖資服務雲

 內政部國土測繪中心
國土測繪圖資服務雲
 English 手機版



到訪人次統計：
 景慎人數：076959809
 總上人數：000000843
 總服務人次統計：260191032

圖磚服務人次統計：
 景慎人數：183231223
 總上人數：000001742

NEWS 2020.09.30 全國公開有地號的地籍圖 2018.12.17 農委會水土保持局 BigGIS 巨量空間資訊系統 介接本服務

[首頁](#) | [簡介](#) | [服務使用條款](#) | [圖資說明](#) | [介接服務](#) | [地圖協作](#) | [常見問答集](#) | [服務網站列表](#) | [滿意度調查](#) | [下載專區](#)

2014資訊月 百大創新產品獎

  **手機版地圖**
 **PC版地圖**
 **購買圖資**
 **離線地圖**
 **系統開發**
 **地圖協作**

最新消息
 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 2023.03.24
 ●配合數位發展部「所有機關網站皆須導入安全傳輸協定」相關政策要求，本服務原提供之HTTP (80 port) 服務將自動導向H...
 2024.02.20
 ●本中心112年度經建版地形圖第2批更新成果(二萬五千分之一)，自即日對外供應，歡迎各界申請應用。 [連結](#)
 2024.02.19
 ●本中心更新交通路網及相關主題地圖向星型態開放資料集，歡迎各界下載運用。 [連結](#)
 2024.02.19
 ●本中心112年度國土利用現況調查第3批更新維護成果，自即日對外供應，歡迎各界申請。 [連結](#)

 **教學影片**

~基隆市
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

查詢土地使用分區

選擇

- 1.縣市-
- 2.行政區-
- 3.地號

用途：查詢容積率、建蔽率及建築師設計規範



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

查詢土地使用分區

圖層設定

開啟圖層



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



查詢土地面積

基本資訊	土地資訊	地段資訊
面積	83 平方公尺	
使用分區		
使用地類別		
登記日期	民國000年04月10日	
公告土地現值	656714 元/平方公尺	
權利人類別	銀行法人:100.00%	

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



基地與都市計劃如何查詢

基隆市都市計畫資訊整合查詢

https://upgis.klccg.gov.tw/KL_LAND/

用途：土管規定及設計規範

瀏覽人次：040935
線上申請：000114

基隆市政府 版權所有©
地址：基隆市中正區義一路1號
電話：(02)2420-1122 #1814
傳真：(02)2429-5179

2016 Keelung City Government.
All Rights Reserved
建議瀏覽解析度為1024×768
市府人員登入

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

查詢分區及都市計畫

量測距離,面積

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%

基隆市政府 使用分區線上查詢

URBAN PLANNING GIS

地籍地號查詢 門牌地址定位 重要地標定位 路名定位 行政區定位

第一步 地籍地號定位

地籍地號搜尋：

地籍地號選擇

行政區：中正區

日新段一小段

地號：1

查詢並定位 重新查詢

第二步 輸入地段號

使用分區

部份道路用地

部份機關用地

都市計畫區

第六次都市計畫

現行細部計畫

變更基隆市(港口商港地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(86年1月31日發布實施)

備註

土管資訊

查詢結果

主要計畫	港口商港地區主要計畫
細部計畫	變更基隆市(港口商港地區)都市計畫(第二次通盤檢討)
現行細部計畫	變更基隆市(港口商港地區)都市計畫(第二次通盤檢討)
發布日期	86年1月31日
使用分區	機關用地

以下資料僅供參考，以本府核發之都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書為準

基隆市政府 冠霖都市更新事業股份有限公司

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

細部計畫或土管

變更基隆市港口商港地區、中山安樂及八斗子地區(新球附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

案件類型：細計通檢

都市計畫區：中山安樂及八斗子

公開徵求意見

公聽日期文號：83.5.28

徵求起迄日期：自民國83年5月28日起，至民國83年6月28日止。

徵求公告地點：基隆市政府

公開展覽

公展日期文號：89.9.15

公開展覽日期：自民國89年9月15日起，至民國89年10月15日止。

公開展覽地點：基隆市政府

說明會場次：89.10.06於基隆市政府四樓禮堂召開

審議進度

基隆市都市計畫委員會			內政部都市計畫委員會	
專案小組	完整計畫書	範圍圖	土地使用分區節錄	審議進度
	審議完成	審議完成	審議完成	審議完成

發布實施

發布日期文號：民國92年4月23日基工部發字092003807號

檢視公文

檢視會議紀錄

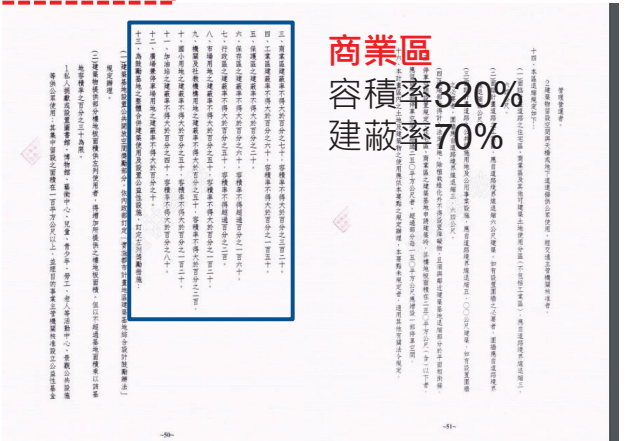
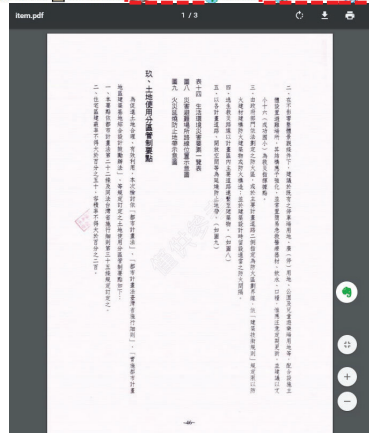
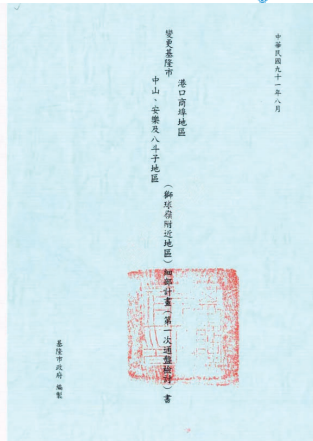
檢視其他附件

檢視計畫書

檢視範圍圖

檢視計畫通檢

檢視土地使用分區節錄及細部計畫示意图



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



容積率及建蔽率是什麼？

- **建蔽率**是指「建築投影面積和建築基地面積的比率」，白話來說，就是一塊土地上，能有多少比例的面積可以拿來蓋房子。

建蔽率 = 建築面積 ÷ 基地面積



容積率及建蔽率是什麼？

容積率是指「樓層總建築面積和建築基地面積的比率」，白話來說，就是一塊土地上，能夠蓋幾層樓。

容積率 = 總樓層面積 ÷ 基地面積





案例試算

15

假設：

1.土地面積為500坪(1,653平方公尺)

2.土地使用分區為第四種商業區 建蔽率70% 容積率320%

建蔽率	500坪 × 70%(建蔽) = 350坪
容積率	總容積坪 = 500坪 × 320%(容積) = 1600坪
可登記 多少權狀 坪數	地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(107年不能登記) + 公設面積 <u>經驗值速算 = 1,600容積坪 × 係數1.58 = 2528坪</u> 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數不包含汽車停車空間面積。 註3.係數1.58會隨使用分區、建築設計、地下層數變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。
樓層愈高 容積坪數 會越多？	1600容積坪 ÷ 8樓 = 每一層 200 坪 1600容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 133 坪 總容積坪數不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

16

作業時間

請學員就以下四筆地號查詢土地面積、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(20分鐘)

編號	地段號	土地面積	容積率	建蔽率	建築面積(最大)	基準容積(最大)
1	中正區港灣段三小段4地號					
2	中山區榮華段 195-6地號					
3	仁愛區成功段 677地號					
4	中山區大德段 680-13地號					

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

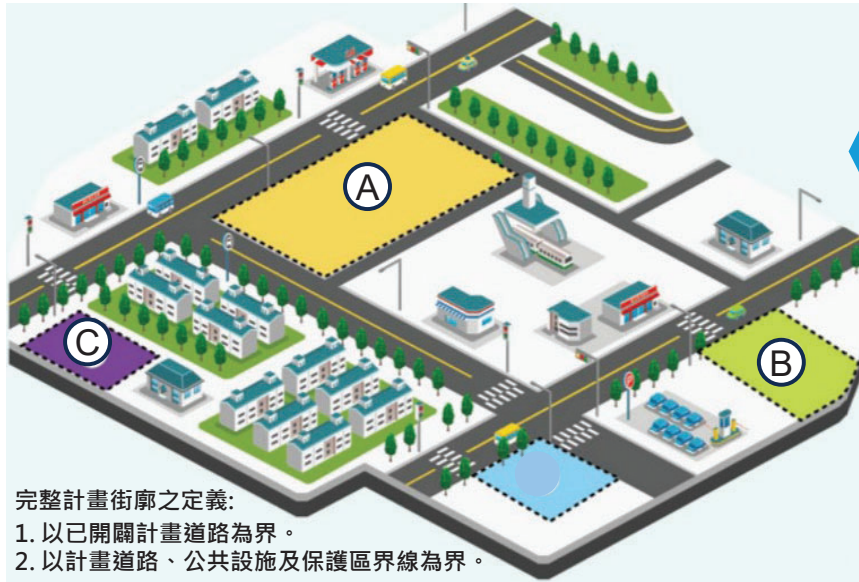
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新單元劃定基準(現行草案)

基隆市更新單元劃定基準 (111年修正草案)

- 完整之計畫街廓者。
- 臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- 毗鄰土地已開發完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在 500m^2 以上，經本市都市更新及爭議處理審議會同意，並為一次更新完成者。



完整計畫街廓之定義：

1. 以已開闢計畫道路為界。
2. 以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

更新單元劃定依據

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。

但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

項次	條件內容
一	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
二	更新單元內之巷道屬基隆市消防局公告之影響消防車輛通行之狹小巷道。
三	更新單元內建築物應符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。 且更新單元內合法建築物符合下列結構及耐震能力情形之棟數比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除。
四	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
五	更新單元內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二分之一以下者。
六	更新單元內建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。
七	配合都市計畫協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率應符合下列情形之一： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
八	更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。
九	更新單元內符合附表一第二點所定各種構造年限之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且符合下列情形之一： (一)四層以上合法建築物中，無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。 (二)法定停車位數低於戶數之棟數，達二分之一以上。

非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況 (111年修正草案)

9取1

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

空地率及指標要求

第八條 更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定：

- 一、更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。
- 二、更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。
- 三、非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。

更新單元同時符合第一項第一款及第二款規定，其建築物投影比率不低於二分之一。

更新單元有第一項第二款或第二項之情形且有特殊因素者，經本市都市更新及爭議處理審議會決議後，得放寬其建築物投影比率不低於三分之一。

第九條 劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得依本標準第四條至第八條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。但位於未劃定之都市更新地區，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標之一。

第十條 都市更新單元劃分為整建或維護區段者，得不受第五條至第九條之限制，其範圍內至少應為一幢建築物且屋齡應達二十年以上。但位於未劃定之都市更新地區，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標之一。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

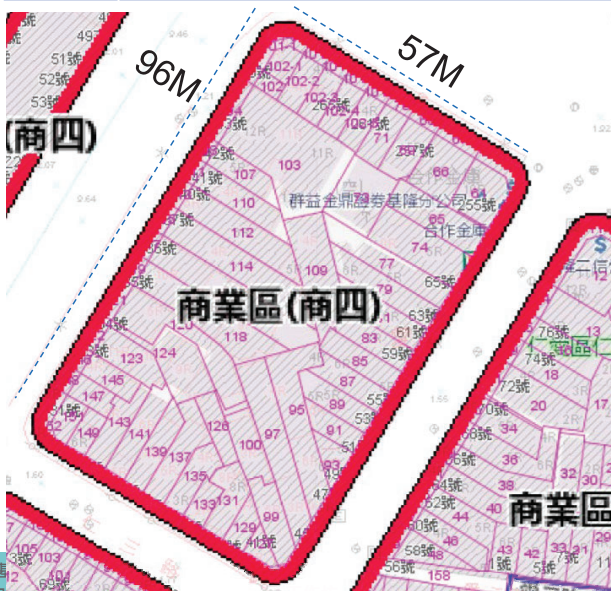
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間

請試著以下列地形圖(代表地號仁愛區復興段一小段 103地號)劃定3個都市更新單元，並從9項指標找出一項指標。(5分鐘)

項目	案名	指標
1		
2		
3		



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



新舊房屋坪數怎麼算？

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

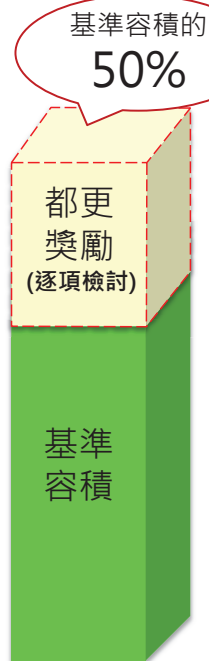


認識獎勵容積項目與額度

條文	容獎項目		獎勵上限
§5	原容高於法容		10%或原容積
§6	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	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	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	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	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	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9	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	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	占有他人土地舊違章戶		20%
§14	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
§16	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%

現行法令-四類容積獎勵上限

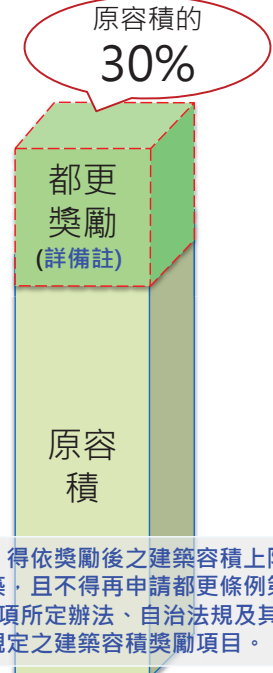
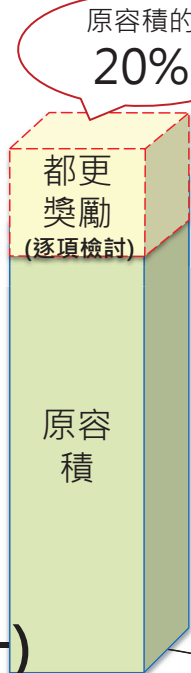
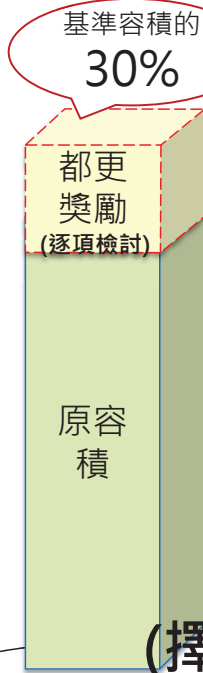
一般
情形



例外
情形

111/7/5內政部台內營字第1110811966號函:

關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。



(擇一)

<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，
其原建築容積高於基準容積>

備註：得依獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請都更條例第65條第5項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全*>

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單

*:依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

什麼是原容積?

原建築基地已使用容積，高過於法定容積，舉例來講有一塊基地，已使用容積坪為1300坪，假設基地500坪，住宅區土地容積率200%
=500(坪)x200%=1000(坪)。1300(坪)>1000(坪)，即原容積高於法定容積。

建築執照存根查詢系統

基隆市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不作為是否存存在合法建築物、法定空地證明、與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易雙方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上有否實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

案件查詢

☐執照號碼 ☐起造人姓名 ☐建築地址 ☒建築地號 ☐發照日期 ☐掛號號碼

基隆市仁愛區 成功段 940 地號:子號4碼,例:'0001'

$$7,129.4 \times 320\% = 22,814\text{m}^2$$

$$33,632.56 \times 90\% = 30,270\text{m}^2$$

原容積高於法定容積7,455m²

僅推估試算，實際面積需要由使照圖計算

號碼:	(68)基使字第00425-01號		
建造執照號碼:	(68)基府工建字第00701號		
起造人	姓名	羅雪○○○○○	
設計人	姓名	周智中	事務所 智中建築師事務所
監造人	姓名	周智中	事務所 智中建築師事務所
承造人	姓名	曾清源	營造廠 清源營造股份有限公司 (登記證號:)
基地概要	地號	仁愛區成功段940-地號等1筆	
	地址	基隆市仁愛區成功一路基隆市仁愛區成功一路120(雙)至132號等	
	使用分區	商業區	
建物概要	基地面積	騎樓地 553.37 m ²	其他 6576.03 m ²
		退縮地 ***	合計 7129.4 m ²
	層棟戶數	地上5層 地下1層 8棟 291戶	法定空地面積 ***
	設計建築率	7.52 %	總樓地板面積 33632.56 m ²
	設計容積率	***	建物高度 ***
	建造類別	新建	構造種類 鋼筋混凝土, 鋼筋混凝土
	建築面積	騎樓面積 ***	其他 ***
	防空避難面積	地上 ***	地下 3218.5 m ²
	雜項工程	***	
	工程造價	捌仟陸佰伍拾萬壹仟元整	
	發照日期	069年12月22日	
	非公眾使用建築物	無保留地	

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□ 法定容積 (160地號等7筆土地)*
 $=372\text{m}^2 \times 300\% = 1,116\text{m}^2$

□ 原容積(僅概估,需建築師確認)
 $1,150 \times 90\% = 1,035\text{m}^2$
 (是否有原容積看建築完成圖籍謄本登載)

上限檢討

1.法容50%(最優)

$$1,116 \times 150\% = 1,674\text{m}^2$$

2.原容+30%法容

$$1,035 + 1,368 \times 30\% = 1445.\text{m}^2$$

3.原容*120%=1,242m²

4.原容*130%=1,345.5m²(需海砂或危險建築)

假設分回原容積(僅推估)

$$\text{➤ } 1,035\text{m}^2 / 1,674\text{m}^2 = 61.82\%$$

$$\text{➤ } 84\% \times 4 = 336\% / 450\% = 74.66\%$$

以上數值僅為說明推估參考使用，需委任專業單位估算。

詳背面

使用執照存根

起造人姓名	張有士等6名 (吳聖榮)		住址	
建造類別	雜項	構造種類	鋼筋混凝土	
使用分區	商業區	層數	5層	容積率
建築地點	臺南市安平區(吳聖榮)	地號	日北段一小段 299	
基地面積	騎樓 M ²	其他 M ²	372.25	法定容積 M ²
建築物	建築項目	各層高度	建築面積	容積率
	地下層	M ²	M ²	M ²
	騎樓	M ²	M ²	M ²
	第一層	203.76	3.1	15.7
	第二層	203.76	2.9	15.7
	第三層	203.76	2.9	15.7
	第四層	203.76	2.9	15.7
	第五層	M ²	M ²	M ²
	防空地下室	100.13	M ²	M ²
	要點	層高	11.8 M	建築高度
設計人姓名	陳自明	事務所名稱	文明	
監造人姓名		事務所名稱		
承造人姓名	林俊吉	營造廠名稱	合興建設股份有限公司	
工程造價	1,587,170元	竣工日期	63年3月5日	
發照日期	63年8月24日	領照日期	63年11月9日	
建築執照字號	61建執建字第005號			
附註				

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
 市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間

假設就學員剛學習到的4筆地號，已知訊息,有以下地號與使照面積(再不考慮扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。(15分鐘)

編號	原容積(使照或使照圖) m ²	土地面積 m ²	容積率	是否有原容積	原容積高於法定容積面積m ²	法定容積的10% m ²
1	9,023	1,881				
2	2,400	622				
3	660	233				
4	9,000	2,669				

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
 市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



更新後量體怎樣速算？

基地	法定容積	獎勵容積(因個案而定)	產權係數
基地面積	商業區	1.50%(上限)	1.55~1.58
原容積	住宅區	2.法定容積+原容30%	
	工業區等	3.法定容積120%	
		4.原容積120%	
案例		1.500x200%x150%=1500(坪)	1.2325~(坪)
500坪	住宅區	2.500x200%+(1300x30%)=1390(坪)	2.2155~(坪)
原容積	200%	3.1300x120%=1560(坪)	3.2418~(坪)
1300坪		4.1300x130%=1690(坪)	4.2620~(坪)

► 個別土地及建築物亦可用相同概念試算

建築物之原容積可以參考產權面積扣除附屬建物(如陽台),乘上95%做原容積之推估。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

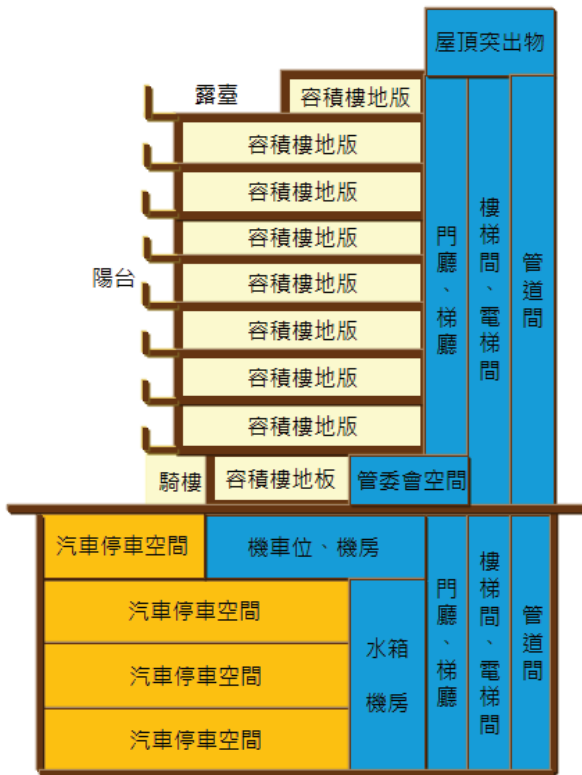
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間

就剛剛所查到的四筆地號中,檢討容積上限,並判定最適³¹合申請之獎勵值。(10分鐘)

編號	原容積 (使照或 使照圖)m ²	土地面積 m ²	容積率	4項獎勵獎勵值上限那個最優 1.法定150% 2.原容+法定30% 3.原容120% 4.原容130%(非常態,評估在內)
1	9,023	1,881		
2	2,400	622		
3	660	233		
4	9,000	2,669		

現有房屋有那些公共設施？



※ 銷坪係數經驗值：1.5 ~ 1.6

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數及開挖率而變動)

台北市住三之一產登面積係數試算

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	300%(法定容積) × 1.5(容積獎勵值)	4.50
B 機電設備	A × 15%	0.675
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) × 5%	0.272
D 陽台	(A + B + C) × (15% - 5%)	0.545
E 屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 × 3層	0.169
F 地下層公設	70%(開挖率) × 4層 × 30%	0.840
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) × 1%	0.070
H 房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	7.071
銷坪係數	H / A	1.57

- 主建物：室內面積
- 附屬建物：陽台
- 公設面積：
 - 1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
 - 2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

認識謄本 - 現有房屋蓋幾坪？

土地登記第三類謄本(標示部及所有權部)
安樂區安國段0036-0001地號

列印時間：民國111年04月26日14時32分 頁次：000001

本謄本係利害關係人柯宜君申請
基隆市地政事務所 代理主任：張景傳 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
基隆監證字第006802號 列印人員：陳秀雲
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

*****土地標示部*****

登記日期：民國069年08月02日 登記原因：分割
面積：*****490.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國111年01月 公告土地現值：***46,000元/平方公尺
地上建物建號：安國段00841-000、00842-000、00843-000、00844-000、00845-000、
00846-000、00847-000、00848-000、00849-000、00850-000、00851-000、00852-000、
00853-000、00854-000、00855-000、00856-000、00857-000、00858-000、00859-000、
00860-000
其他登記事項：分割自：3、6
*****土地所有權部*****

(0008)登記次序：0011 登記原因：買賣
登記日期：民國069年12月22日
原因發生日期：民國067年12月30日
所有權人：黃...
住 址：基隆市安樂區三民里2-0鄰泰金路484之1號
權利範圍：*****1000分之56***** 權狀字號：009基土登字第004513號
當期申報地價：111年01月 *****7,840.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價 *****1,520.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****1000分之56*****
相關他項權利登記次序：0025-000 (續次頁)

基隆市地政事務所

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

- $490 \times 56 / 1000 = 27.44$ (平方公尺)
- $27.44 \times 0.3025 = 8.3$ (坪)

100%(自地自建)

$8.3 \times 360\% \times (1 + 50\%) \times 1.55 = 69.47$ (坪)

假設成本25萬，售價40萬，
共同負擔62.5%，分回
37.5%
分回產權坪數26.39(坪)

新舊室內坪與權狀坪之差異？

項目	舊權狀(坪)	新權狀(坪)分回37.5%狀態
權狀	18.58	26.39
公共設施	1.86(5%)	8.97 (公共設施抓34%)情形
陽台	未知	0.6
室內坪	16.72(含陽台)	16.81(含陽台17.41)

建物登記第三類謄本
 安樂區安國段
 列印時間:民國111年04月26日14時52分
 本謄本係利害關係人柯宜君申請
 基隆市地政事務所 代理主任:張景傳
 基隆警謄字第006802號
 資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所
 ***** 建物權狀 *****
 登記日期:民國068年05月11日
 建物門牌:麥金路484之1號
 建物坐落地號:安國段0036-0001
 主要用途:國民住宅
 主要建材:鋼筋混凝土造
 層數:005層
 層次:二層
 建築完成日期:民國067年08月09日
 其他登記事項:(空白)
 ***** 建物所有權部 *****
 (0001)登記次序:0001
 登記日期:民國069年12月22日
 原因發生日期:民國067年12月30日
 所有權人:黃○○
 住 址:基隆市安樂區三民里2-0鄰麥金路484之1號
 權利範圍:全部*****1分之1*****
 權狀字號:099基隆資字第001166號
 相關他項權利登記次序:0006-000
 其他登記事項:(空白)
 本謄本僅係標示部及所有權部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
 (本謄本列印完畢)
 ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。
 三、本謄本僅供都市更新專責法人執行都市更新業務依法申請使用。

➤ 舊產權
梯間約會落在5%~10%

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位:基隆市政府

執行單位:冠霖都市更新事業股份有限公司

分回比率多少才合理？

案例	造價(萬)	加成係數	造價+間接成本	分配比	合建成本/坪	售價(萬)	毛利(萬)	報酬率
仁愛區 港口 RC	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
安樂國 宅RC	18	1.35	24.3	70%	34.71	37	2.29	6.58%
田寮河 RC	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
大德 RC	17	1.35	22.95	75%	30.60	35	4.40	14.38%

註:以上數值僅供教學之參考,非現行真實之數值

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位:基隆市政府

執行單位:冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間

假設造價固定，間接成本1.35倍，分配比率在60%~75%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何？(10分鐘)

案例	造價(萬)	加成係數	造價+間接成本	分配比	合建成本/坪	售價(萬)	毛利(萬)	報酬率
安樂國宅	18	1.35	24.3	60%		42		
				65%		40		
				70%		36		
				75%		34		



更新重建有那些好處？

新舊房屋價值差多少？

- <https://easymap.land.moi.gov.tw/W10Web/Normal>

地籍圖資網路便民服務系統

查詢定位 開發資訊 進階操作 系統設定 其他 回舊版

地籍&定位查詢

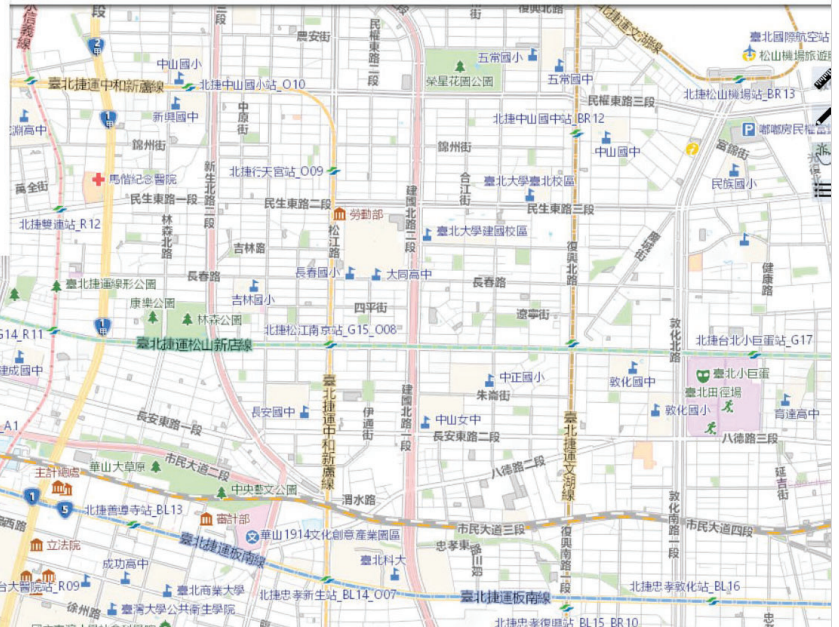
地籍 行政區 坐標 地標 門牌 路口

☒ 地籍 ☐ 非都土地

請選擇縣市 鄉鎮市區 請輸入段號 請選擇地段

地號

檢索 ☒ 清除圖面查詢標示?



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

地籍圖資網路便民服務系統

查詢定位 開發資訊 進階操作 系統設定 其他 回舊版

地籍&定位查詢

地籍 行政區 坐標 地標 門牌 路口

☒ 地籍 ☐ 非都土地

基隆市 仁愛區 0090 成功段

1

檢索 ☒ 清除圖面查詢標示?

11101	基隆市安樂區安樂一街	14.4	650	45.14	住	定位
-------	------------	------	-----	-------	---	----



地籍圖資網路便民服務系統

查詢定位 開發資訊 進階操作 系統設定 其他 回舊版

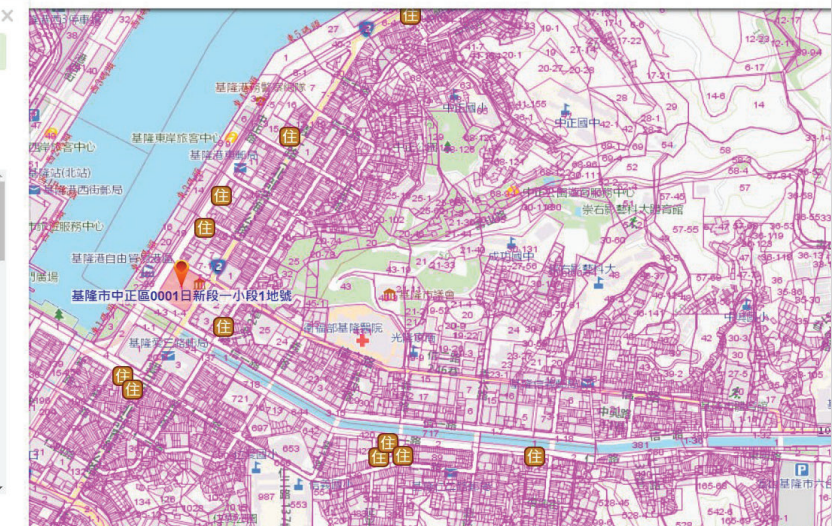
實價查詢

查詢條件

顯示 1 至 8 筆 (查詢結果: 14 筆)

交易年月↑↓	位置↑↓	單價(萬/坪)↑↓	總價(萬)↑↓	總面積(坪)↑↓	型態	
11101	基隆市仁愛區仁一路257號三十一樓之八	35.14	3,280	93.35	住	定位
11101	基隆市仁愛區南榮路24號5樓之2	25.29	1,160	45.87	住	定位
11101	基隆市中正區中正路102號6樓之3	14.03	150	10.69	住	定位
11101	基隆市中正區中正路3	27.53	1,200	43.58	住	定位

回查詢



作業時間

請查詢下列地段號公寓及大樓111~113年實價登錄之價格區間。
(5分鐘)

編號	地段號	111~113年 4-5層樓公寓 價錢區間	111~113年 11樓以上大樓 價錢區間	差異
1	中正區港灣段三小段4地號			
2	中山區榮華段 195-6地號			
3	仁愛區成功段 677地號			
4	中山區大德段 680-13地號			



更新的房屋可以有哪些改變？

大面向	小面向
1.改善都市環境 2.增加綠覆空間(法空) 3.避免公共危險 4.有效利用容積 5.避免都市空間序亂	1.電梯(長者友善) 2.地下停車位(便利性) 3.設備現代性 4.公共設施使用(閱覽室、停車場等) 5.建物有一定耐震係數 6.房屋總價值增值 7.管理員? 8.垃圾集中管理?

作業時間

請學員試著寫出，都市更新對於環境(大面向)，或是自己(小面向)有什麼樣的改變？(期許有怎樣的改變)(5分鐘)

大面向	小面向(也可以舉壞的)

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

可以節省哪些稅捐

法令依據	項目	內容規定	
都更條例第67條 減免規定	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
	房屋稅	更新後二年	減半
		*於前款二年內未移轉，且經主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以十年為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者 2.實施權利變換，應分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不願參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
		*因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意者	
	契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉		減徵40%	
*因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經主管機關同意者			
都更條例未規定項目依 各項稅法規定課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔	
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔	
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納	
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納	
都更條例第70條 實施者投資抵減	營利事業 所得稅	實施者(股份有限公司組織之都市更新事業機構)投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。	

更新初期常見課題研討

金錢	專業者	實施主體	區位	整合
前期小額支付,誰支付?	專案管理?	找建商好?	房價是否可支撐更新?	誰發起?
錢從何來?	建築師? 規劃公司?	代理實施?	基準容積為何?	有領頭羊嗎?
出資或不出資?	統包好? 個別發包好?	自主更新?	獎勵值為何? 那個獎勵最有利?	
出資比率?	專業領導?	前期自主評估?後遴選建商?		
營建成本為何?	如何確認委任單位專業?	建商評選?		
RC?SRC?				
第二等級? 第三等級?				

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間

請學員舉例至少4項(上課的除外)更新初期常見課題

1.

2.

3.

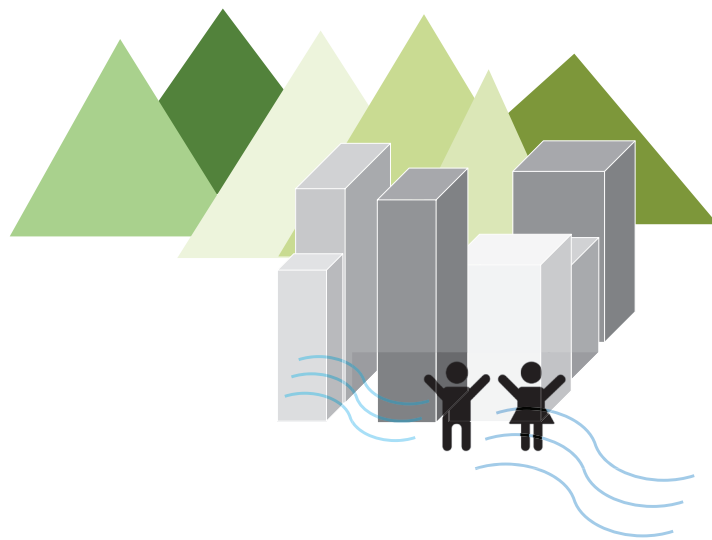
4.

5分鐘後,請學員分享
(無標準解答)

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

課程名稱 |

更新前後價值如何估算？

怎麼知道我家價值多少錢？

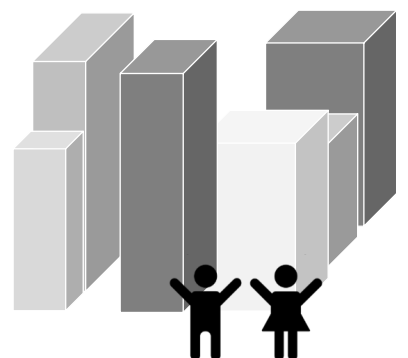
更新重建怎麼分配？

講師 | 黃健峯 專案經理

► 冠霖都市更新事業股份有限公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





更新前後價值如何估算？ 怎麼知道我家價值多少錢？ 更新重建怎麼分配？

課程講師|黃健峯

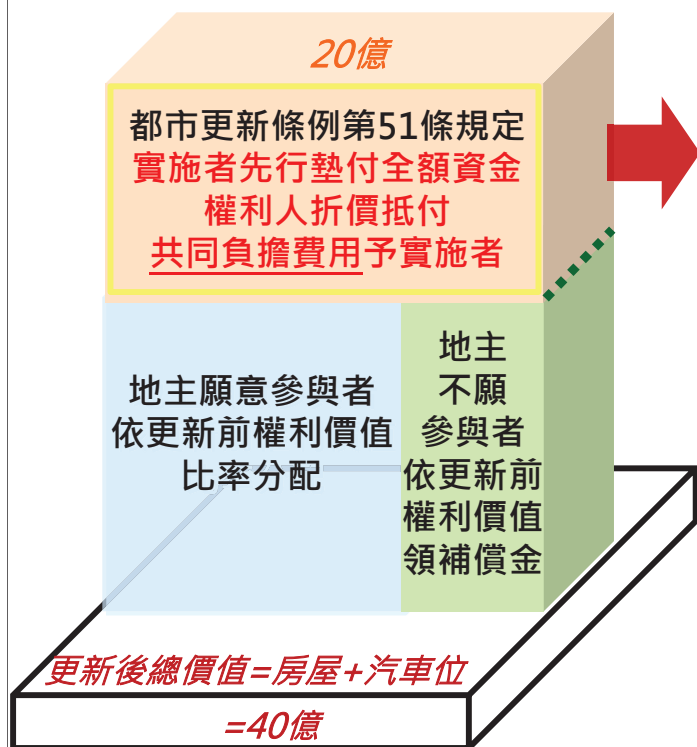
現 職|冠霖都市更新事業團隊 專案經理



簡報大綱

- 權利變換是什麼？
- 更新前權利價值指的是什麼？
空地跟公寓有什麼差異？
- 權利變換與協議合建實施方式有什麼差別嗎？
- 參加權利變換有什麼好處？
- 拆遷補償費補償內容有哪些？
- 拆遷安置費(租金嗎)是什麼？
- 蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用？
- 鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？
- 成本與更新後觀念性說明(共同負擔比例試算)

權利變換是什麼？



工程費用

1. 拆除費用
2. 營建費用
3. 建築設計費用
4. 鑑界費
5. 鑽探費用
6. 建築規費
7. 公寓大廈管理基金
8. 外接水、電、瓦斯管線工程費用
9. 鄰房鑑定費
10. 公益設施基本設施、設備或裝修費用
11. 公益設施管理維護費用
12. 公共設施捐贈土地成本
13. 公共設施地上物拆補費用
14. 公共設施工程開關費用
15. 捐贈本市都市更新基金

權利變換費用

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

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)

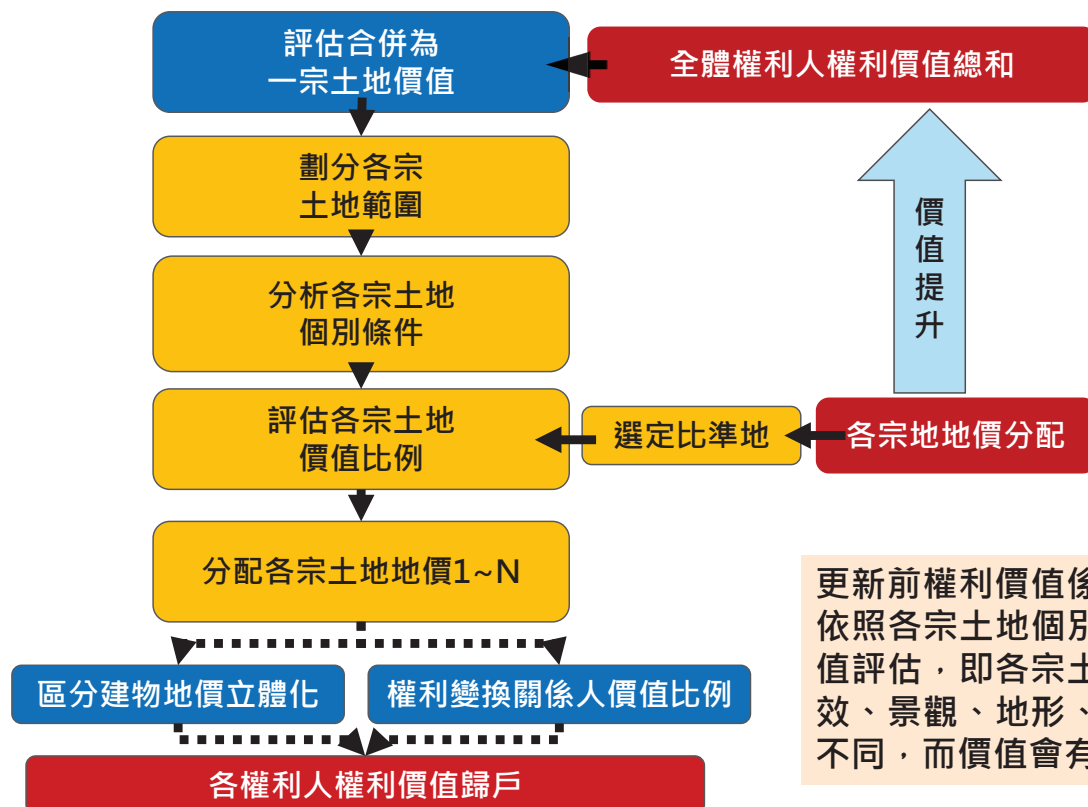
管理費用

1. 行政作業費用
2. 人事行政管理費
3. 營建工程管理費
4. 銷售管理費
5. 信託管理費
6. 風險管理費

容積移轉費用(辦理費用及取得成本)

都市計畫變更負擔費用

更新前權利價值是什麼？ 空地跟公寓有什麼差異？



更新前權利價值係以土地價值為基準，依照各宗土地個別條件之優劣進行價值評估，即各宗土地會因為臨路、商效、景觀、地形、容積...等個別條件不同，而價值會有所差異。



更新前權利價值是什麼？ 空地跟公寓有什麼差異？

更新前區分建物土地權利價值範例

	樓層	房地總價	占比	權利價值
	5F	382萬	19.1%	573萬
	4F	386萬	19.3%	579萬
	3F	386萬	19.3%	579萬
	2F	398萬	19.9%	597萬
	1F	448萬	22.4%	672萬
	合計	2,000萬	100%	3,000萬

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

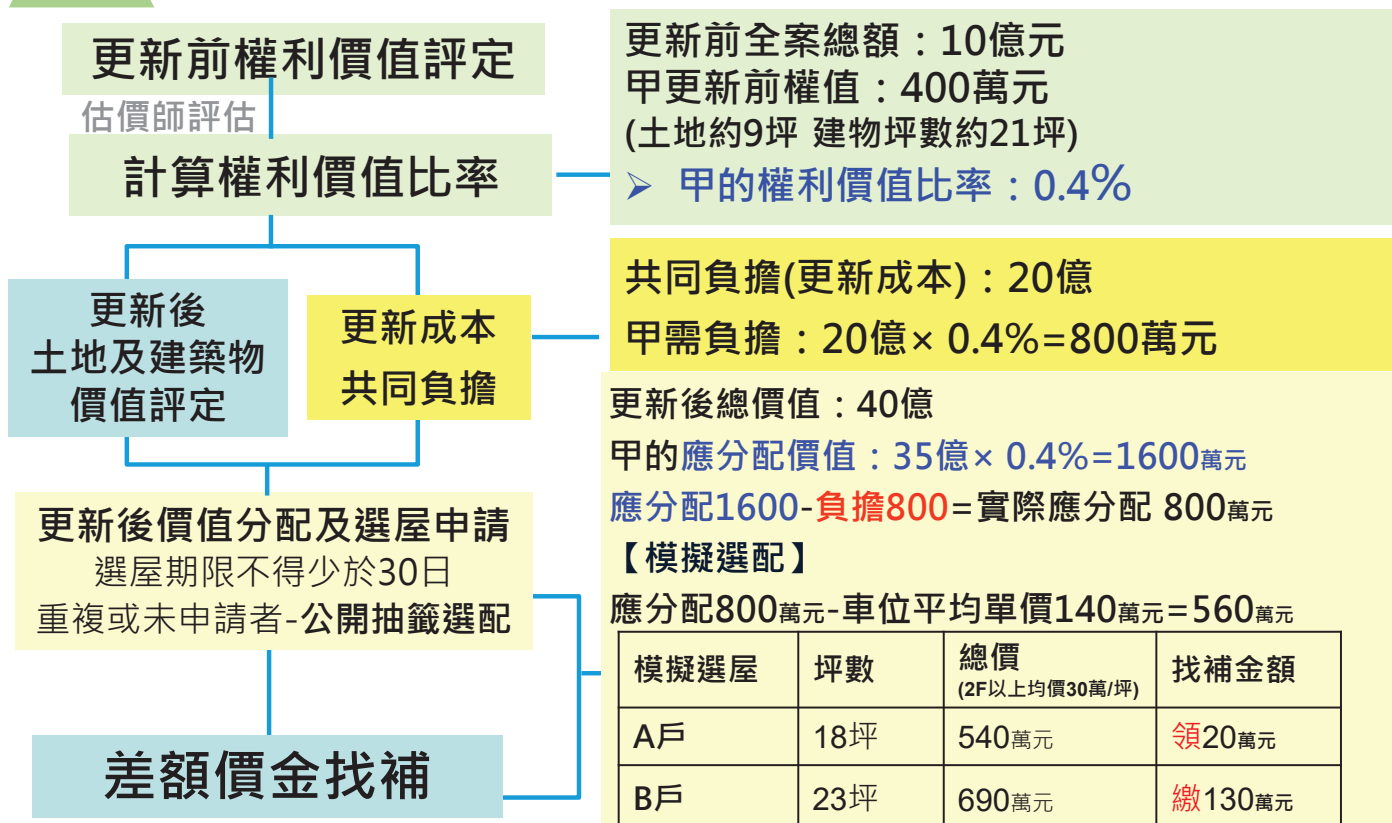
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



【案例講解】更新前後權利價值及模擬選配說明

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司


作業時間15分鐘
【案例試算】
全案

更新後總價值：40億

共同負擔(更新成本)：20億

所有權人乙：

更新前全案總額：10億元

乙的更新前權值：1000萬元

乙的權利價值比率：1%

房屋單元	坪數	總價(元)
A店1	15.22	7,000,000
4F-B7戶	20.00	6,000,000
12F-B7戶	21.00	6,300,000
B2車位	1	1,300,000

乙的應分配價值：_____萬元

乙需負擔共同負擔：_____萬元

乙的實際應分配價值：_____萬元

 乙選了A店1、4F-B7、12F-B7、車位1個，共選配金額_____,請問可以領_____或需
要繳_____萬元

 ~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制 政府審議核定 保障地主基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定

 ~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	地價稅、房屋稅、土增稅及契稅減免	地價稅、房屋稅、土增稅(部分)減免	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參加權利變換有什麼好處？



房地稅賦減免

土地 增值稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



拆遷補償費補償內容有哪些？

拆遷安置費(租金補貼)是什麼?費用怎麼評估?

依都更條例第57條及依103年6月基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項

1-1.合法建物及其他土地改良物拆遷補償費

- (1)權利變換：**其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之**，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取。
- (2)協議合建：拆遷補償費用，得由雙方協議之。

1-2.占有他人土地舊違章建築戶拆遷補償費

- (1)現金補償者：基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例標準或雙方協議。
- (2)採異地安置者：以協議書或合約為準。
- (3)採現地安置者，不列計本項費用。

2.合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)：

- (1)住宅及營業租金水準**由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估**。
- (2)更新期間：不得長於施工期間+8個月
(施工期間：地上層1.2個月、地下層2.5個月-參考台北市提列標準規定)

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



拆遷補償費估算

成本價格之計算公式如下：

建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額

= 建物總成本 × [1 - (年折舊率 × 經歷年數)]

- 依據**中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報**
- 計算拆補費所需資料：**建物面積、建物屋齡、建物結構**

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。			附表一-18：基隆市營造或施工費標準表																	
<table><tr><th colspan="2">建物之殘餘價格率</th></tr><tr><th>建物構造種類</th><th>殘餘價格率(%)</th></tr><tr><td>鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)</td><td>8~10</td></tr><tr><td>鋼骨造 (SC)</td><td>8~10</td></tr><tr><td>鋼筋混凝土造 (RC)</td><td>4~5</td></tr></table>			建物之殘餘價格率		建物構造種類	殘餘價格率(%)	鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10	鋼骨造 (SC)	8~10	鋼筋混凝土造 (RC)	4~5	地區別		基隆市					
			建物之殘餘價格率																	
			建物構造種類	殘餘價格率(%)																
			鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10																
鋼骨造 (SC)	8~10																			
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5																			
構造及用途別		鋼筋混凝土造																		
樓層別		住宅、辦公室																		
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000												
1~3F / B0		無電梯		58,000 ~ 68,000		60,000 ~ 70,000		65,000 ~ 75,000		70,000 ~ 80,000										
4~5F / B0		無電梯		62,000 ~ 72,000		64,000 ~ 74,000		69,000 ~ 79,000		74,000 ~ 84,000										
6~8F / B1		有電梯		78,000 ~ 88,000		80,000 ~ 90,000		85,000 ~ 95,000		90,000 ~ 100,000										
9~10F / B1		有電梯		82,000 ~ 92,000		84,000 ~ 94,000		89,000 ~ 99,000		94,000 ~ 104,000										
11~13F / B2		有電梯		92,000 ~ 102,000		94,000 ~ 104,000		99,000 ~ 109,000		104,000 ~ 114,000										
14~15F / B2		有電梯		96,000 ~ 106,000		98,000 ~ 108,000		103,000 ~ 113,000		108,000 ~ 118,000										
16~18F / B3		有電梯		109,000 ~ 119,000		111,000 ~ 121,000		116,000 ~ 126,000		121,000 ~ 131,000										
19~20F / B3		有電梯		113,000 ~ 123,000		115,000 ~ 125,000		120,000 ~ 130,000		125,000 ~ 135,000										
21~25F / B3		有電梯		118,000 ~ 128,000		120,000 ~ 130,000		125,000 ~ 135,000		130,000 ~ 140,000										
26~30F / B4		有電梯		139,000 ~ 149,000		141,000 ~ 151,000		146,000 ~ 156,000		151,000 ~ 161,000										
31~35F / B4		有電梯						153,000 ~ 163,000		158,000 ~ 168,000										
36~40F / B4		有電梯						160,000 ~ 170,000		165,000 ~ 175,000										
1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。																				
細目			經濟耐用年數																	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造		50																	
	2 加強磚造		35																	
	3 磚造		25																	
	4 鋼架造(有披覆處理)		20																	

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



拆遷補償費估算

建物累積折率之計算，以定額法為主，公式如下：

- 累積折舊率 = $(1 - s) / N \times n$ ，
- 其中：s：殘餘價格率 n：已經歷年數 N：耐用年數。
- 成本價格率 = $1 - \text{累積折舊率}$

- 範例:基隆市安樂區五層樓鋼筋混凝土造公寓，3F A先生房屋面積20坪，屋齡45年，拆遷補償費為多少？
 - 累積折舊率 = $(1 - 5\%) / 50 \times 45 = 85.5\%$
 - 成本價格率 = $1 - 85.5\% = 14.5\%$
- 五層樓RC造建物直接成本:74,000~84,000元/坪。經營造工程物價指數調整後決定為84,000元/坪。
- 拆遷補償費
= 20坪 × 84,000元/坪 × 14.5% = 243,600元
- 請問A先生進行陽台2.8坪補登，拆遷補償費是多少？

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



作業時間10分鐘

拆遷安置費(租金補貼)估算

範例試算:

- 租金行情
由估價師查估基隆市安樂區五層樓公寓1樓租金單價430元/坪/月、2F以上330元/坪/月
- 更新後建物為地上20層、地下4層RC建築物
- B小姐有一3F房屋產權面積18.5坪，請問租金補貼是多少錢？

Ans:

住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積 i × 住宅租金水準 × 更新期間(不得超過施工期間+8個月)。

- 1.居住面積：以各戶原居住產權面積為依據，面積認定以地政機關登記之產權面積為限。
- 2.住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
- 3.更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入8個月。
(施工期間：地上層1.2個月、地下層2.5個月 - 參考台北市提列標準規定)

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用?¹⁷

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

113.09.12

總項目	項目
壹、工程費用	一、重建費用(A) 拆除費用、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費用、建築相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、其他
	二、公共設施費用(B) 公益設施費用、公共設施費用、捐贈本市都市更新基金
貳、權利變換費用(C) 都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用、其他	
參、貸款利息(D)	
肆、稅捐(E) 印花稅(承攬契據、讓售不動產契據)、營業稅	
伍、管理費用(F) 人事行政管理費用(5%)、銷售管理費用(6%)、信託管理費、風險管理費(14%)	
陸、容積移轉(G)	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	
共同負擔費用合計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)	

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



蓋房子不只營建成本?還要支付什麼費用?¹⁸

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(1/5)

113.09.12

可提列項目		提列標準	備註																																			
壹、工程費用	(一) 拆除費用	1. 針對更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費之無主屋等建築物，依構造分別計列。	本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防制費用。																																			
		2. 計列公式如下：拆除費用＝拆除面積×拆除單價																																				
		3. 拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表：																																				
		<table><tr><th rowspan="2">構造類別</th><th colspan="2">單價(元/㎡)</th></tr><tr><th>三層以下</th><th>四層以上</th></tr><tr><td>鋼骨造</td><td>1200</td><td>1720</td></tr><tr><td>鋼筋混凝土造</td><td>950</td><td>1050</td></tr><tr><td>鋼鐵造</td><td>500</td><td>750</td></tr><tr><td>磚造</td><td>300</td><td>450</td></tr><tr><td>加強磚造</td><td>650</td><td>900</td></tr><tr><td>竹木造</td><td>160</td><td>230</td></tr><tr><td>磚牆</td><td>310</td><td>310</td></tr><tr><td>金屬或鋼鐵棚架</td><td>350</td><td>350</td></tr><tr><td>漿砌卵石造</td><td>170</td><td>170</td></tr><tr><td>其他</td><td colspan="2">核實計算(須檢附報價單)</td></tr></table>		構造類別	單價(元/㎡)		三層以下	四層以上	鋼骨造	1200	1720	鋼筋混凝土造	950	1050	鋼鐵造	500	750	磚造	300	450	加強磚造	650	900	竹木造	160	230	磚牆	310	310	金屬或鋼鐵棚架	350	350	漿砌卵石造	170	170	其他	核實計算(須檢附報價單)	
構造類別		單價(元/㎡)																																				
		三層以下		四層以上																																		
鋼骨造		1200		1720																																		
鋼筋混凝土造		950		1050																																		
鋼鐵造		500		750																																		
磚造		300		450																																		
加強磚造		650		900																																		
竹木造		160		230																																		
磚牆		310		310																																		
金屬或鋼鐵棚架	350	350																																				
漿砌卵石造	170	170																																				
其他	核實計算(須檢附報價單)																																					
(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用＝總樓地板面積×營建單價。	1. 營建費用依附件1「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」提列。																																				
	2. 營建單價依「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」認列，特殊因素以送請審議會審查通過者採計。																																					
(三) 建築設計費用	按基隆市建築師公會建築師酬金標準表計算。	—																																				

可提列項目		提列標準	備註
(四) 其他必要費用	1. 鑑界費	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」辦理。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
	2. 鑽探費用	1. 地基調查點(鑽探孔)之數量，應依「建築物基礎構造設計規範」規定辦理。 2. 鑽探費用=鑽探孔數×75,000元/孔。	—
	3. 建築相關規費	依實際狀況認列，但不得超過建物造價之千分之一。	費用依《建築法》第29條規定申請建造應繳交之規費提列。
	4. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算。	—
	5. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	1. 外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×75,000元/戶。 2. 如高於前項單價，應檢附證明。	以更新後實際居住或營業之單元為本項之計算戶數(不含供停車位登記用之單元)。
	6. 鄰房鑑定費	1. 鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 2. 鑑定費率依相關公會標準實際認列。	1. 更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損賠賠償。 2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑(不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算)。

可提列項目		提列標準	備註
二、公共及公益設施(B)	7. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會審查同意者，並依實際狀況認列。	—
	重建費用(A)合計：		
	(1) 公益設施費用(B1)	1. 基本設施、設備及裝修費用 2. 提供管理維護經費	依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。 依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。
	(1) 公共設施費用(B2)	1. 單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定之成本提列。 依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。
		3. 公共設施工程開闢費用 4. 提供管理維護費用	依各管理機關認定金額認列。 依各管理機關認定金額認列。
	(三) 捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準。	—
	公共設施費用(B)合計		
	工程費用(A)+(B)合計：		



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

20

本工程造價基準於113年7月18日提經本市都市更新及爭議處理審議會第16次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別，考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別 建材設備 等級	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
1~5 層	0	0	0	0	99,558	118,008
6~10 層	178,759	205,759	145,772	168,002	128,188	151,678
11~15 層	193,920	223,080	157,898	182,288	143,921	170,561
16~20 層	214,880	247,190	175,443	202,353	157,849	186,919
21~25 層	235,973	271,163	192,471	221,901	173,066	204,746
26~30 層	251,265	288,795	204,984	236,304	0	0
31~35 層	263,657	303,347	215,304	248,154	0	0

• 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為**113年3月**，個案須依物價指數調整金額。

• 本物價調整處理措施依據「行政院主計總處定期統計發布之『營造工程物價指數』」辦理。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導圖~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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

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×核列地面層以上認列單價)+依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過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%。

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)

特殊設備(含機械停車、空調設備)\綠建築設施\隔震、制震構造\...計11項

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨差異？

項目	RC 鋼筋混凝土構造	SRC 鋼骨鋼筋混凝土構造	SS 鋼骨構造
適用建築高度*	低、中、高樓建築	中、高樓建築 (適用於高樓及超高大樓的低樓層部分)	高樓及超高大樓
建築成本	低	高	高
主結構材料	鋼筋、混凝土	鋼骨、鋼筋、混凝土	鋼骨
主結構重量	重	中	輕
因風及地震 晃動程度	小	小	稍大
抗震方式	鋼筋與核心混凝土 消化地震能量	鋼筋、鋼骨與核心混凝土 同時消化地震能量	鋼骨韌性耗能
建築造型	變化較小	介於二者中間	外形可多變化
施工時間	長	長	短
施工複雜度	高	極高	中
施工技術性	中	高	高
防火性	佳	佳	稍差
隔音效果	佳	佳	稍差
環保度	施工污染較多 建材耗能多且少回收	介於二者中間	施工污染少 建材可回收

註：這裡所稱的建築高度大致為：5層樓以下建築稱低樓，6~18層樓建築稱中樓，18~30層樓建築稱高樓，30層

以上的建築稱超高大樓，這些樓層高度劃分僅為參考，並非絕對值。

(資料來源：國家地震工程研究中心)

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

作業時間15分鐘

營建費用估算

情境模擬試算：

113年8月試算基隆市更新後建物為地上19層、地下4層**RC二級建築物**，地上1-19F樓地板面積為14,000坪，地下室各層1450坪，營建費用多少錢？

- ◆ 指數增減率 = $[(B/C - 1) \times 100\%]$ ，指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整。
- ◆ B = 調整日當月總指數(113年8月111.82)、C = 「工程造價基準」物價基準日當月總指數(110.50-113年3月)。
- ◆ 調整金額 = 標準單價 × (指數增減率之絕對值 - 2.5%) 2.5%以內不物價調整

- 標準單價：鋼筋混凝土造第二級16~20層：_____元/坪(簡報查詢)
- 物價調整率 = $(\frac{\quad}{\quad} - 1) - 2.5\% = \quad\quad\quad\%$
- 物價調整後單價(假設：113年8月)：_____元/坪
- B4地下室加成後單價：_____元/坪(加成30%)
且物價調整後單價：_____元/坪(加成後再加以物調)
- 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價 = _____元
= $(14,000\text{坪} + 1450\text{坪} \times 3\text{層}) \times \frac{\quad}{\quad} / \text{坪} + 1450(\text{地下4層}) \times \frac{\quad}{\quad} \text{元/坪}$
= _____元

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(2/5) ²⁶

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註
貳、權利變換費用(C)		
一、都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」應逐項說明原因。	詳附件2「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。
二、不動產估價費用(含技師簽證費)	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」應逐項說明原因。	詳附件3「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。
三、更新前土地及建物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。	更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。
四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費：以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。 (二) 合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)：1. 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 2. 前述金額得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」，若高於此標準，應逐項說明原因。	1. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。 2. 詳附件4「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」。

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(3/5)²⁷

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註
(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1. 採現金補償者，以下擇一認列： (1) 採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」標準。 (2) 情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。 2. 採具地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。 3. 採現地安置者，不列計本項費用。	1. 占有他人土地之舊違章建築之認定依「基隆市都市更新容積獎勵辦法」辦理。 2. 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準。
(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。	本項係指合法建築物增建部分（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），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。
五、地籍整理費用	原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。	1. 包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費。 2. 信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
六、其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。	—
權利變換費用（C）合計：		

~基隆市112年度都市更新自主更新新劃市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推

都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(4/5)²⁸

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註										
二、人事行政管理費用 (F2)	1. 人事行政管理費 (F2) $= [((A) \text{ 重建費用} + (B) \text{ 公共及公益設施費用} + (C) \text{ 權利變換費用} + (D) \text{ 貸款利息} + (G) \text{ 容積移轉費用} + (H) \text{ 都市計畫變更負擔費用}) \times \text{人事行政管理費率}]$ 2. 費率得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減，如下表： <table border="1"> <tr> <th>公有土地比例</th><th>人事行政管理費率 (%)</th></tr> <tr> <td>未滿 25%</td><td>5.0%</td></tr> <tr> <td>25%以上，未滿 50%</td><td>4.5%</td></tr> <tr> <td>50%以上，未滿 75%</td><td>3.5%</td></tr> <tr> <td>75%以上</td><td>3.0%</td></tr> </table>	公有土地比例	人事行政管理費率 (%)	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%	本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。
公有土地比例	人事行政管理費率 (%)											
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%											
三、營建工程管理費用 (F3)	1. 依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。 2. 本項以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。	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%。										
四、銷售管理費用 (F4)	1. 銷售管理費 (F4) $= \text{實施者 (含出資人) 實際獲配之單元及單位總價值} \times \text{銷售費率}$ (1) 實施者實際獲配之單元及單位總價值，不包含實施者繼承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。 (2) 採事業與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務中，「實施者實際獲配之單元及單位總價值」可暫以 [(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (E) 稅捐 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用] 取代，惟權利變換階段應以實施者實際獲配之單元及單位總價值計算。 2. 銷售管理費率按下表採累加之方式計算： <table border="1"> <tr> <th>實施者實際獲配之單元及單位總價值</th><th>費率</th></tr> <tr> <td>25 億以下部份</td><td>6.0%</td></tr> <tr> <td>超過 25 億~50 億部份</td><td>4.5%</td></tr> <tr> <td>超過 50 億部份</td><td>3.0%</td></tr> </table>	實施者實際獲配之單元及單位總價值	費率	25 億以下部份	6.0%	超過 25 億~50 億部份	4.5%	超過 50 億部份	3.0%	1. 調整以實施者實際分配之單元及單位總價值計算。 2. 廣告銷售管理費率調整以累加之方式計算。		
實施者實際獲配之單元及單位總價值	費率											
25 億以下部份	6.0%											
超過 25 億~50 億部份	4.5%											
超過 50 億部份	3.0%											

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作

基隆市都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(5/5)

29

113.09.12

可提列項目	提列標準	備註																																																															
五、信託費用 (F5)	1. 信託費用計算如下表： <table><tr><td>實施主體</td><td>自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td><td>一般建商</td></tr><tr><td>提列方式</td><td>信託費用之全額</td><td>信託費用之 50%</td></tr></table> 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分資金與土地之分別費用，倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列而土地部分拆半計列。 2. 應檢具契約影本佐證。	實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商	提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%	1. 符合信託業法相關規定者，始得提列。 2. 事權分送之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，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。																																																									
實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商																																																															
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%																																																															
六、風險管理費用 (F6)	1. 風險管理費 (F6) $= [(A) \text{ 重建費用} + (B) \text{ 公共及公益設施費用} + (C) \text{ 權利變換費用} + (D) \text{ 貸款利息} + (F2) \text{ 人事行政管理費用} + (G) \text{ 容積移轉費用} + (H) \text{ 都市計畫變更負擔費用}] \times \text{風險管理費率}$ 2. 費率依人數及面積計算，如下表： <table><tr><th>規模別</th><th>人數類別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td></td><td>人數 (人)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>面積規模 (㎡)</td><td>~5</td><td>6-35</td><td>36-75</td><td>76-125</td><td>126~</td></tr><tr><td>1</td><td>500 以上，未滿 1,000</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>10.75%</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td></tr><tr><td>2</td><td>1,000 以上，未滿 2,000</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td><td>11.50%</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>3</td><td>2,000 以上，未滿 3,000</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td><td>12.25%</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td></tr><tr><td>4</td><td>3,000 以上，未滿 4,000</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td><td>13.00%</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>5</td><td>4,000 以上，未滿 5,000</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td><td>13.75%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>6</td><td>5,000 以上</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr></table>	規模別	人數類別	1	2	3	4	5		人數 (人)							面積規模 (㎡)	~5	6-35	36-75	76-125	126~	1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%	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%	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%	6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	人數計算以事業計畫申請報核日之「門牌戶數」±土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集] ÷ 2
規模別	人數類別	1	2	3	4	5																																																											
	人數 (人)																																																																
	面積規模 (㎡)	~5	6-35	36-75	76-125	126~																																																											
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%																																																											
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%																																																											
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%																																																											
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%																																																											
管理費用 (F) 合計：																																																																	

可提列項目	提列標準	備註
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用 依實際狀況認列。	1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政服務支出。 2. 若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件。	依本市核定之容積代金額度或實際支付成本證明文件認列。
容積移轉費用合計 (G)：		
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)	1. 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。 2. 若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。	1. 依都市更新條例第51條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。
共同負擔費用 = 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒總計：		

：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

成本與更新後觀念性及試算

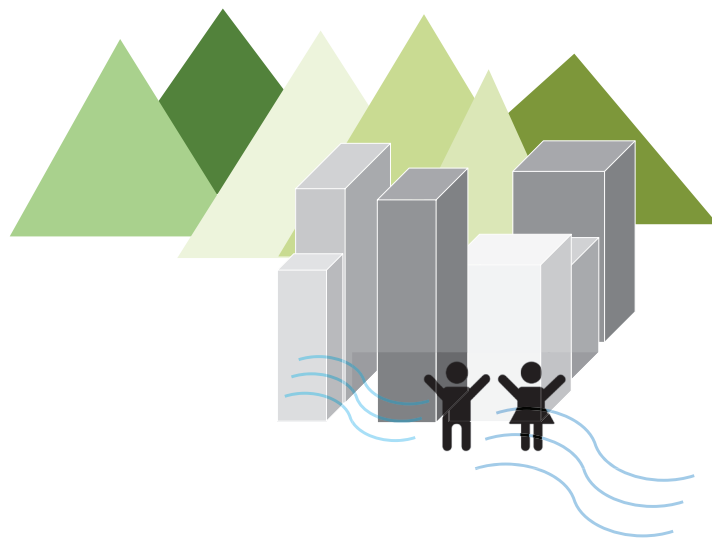
30

作業時間
10分鐘

情境模擬：

若一更新案共同負擔費用合計是41億，在更新後售價情境A、B、C之共同負擔比率為何？(共同負擔/銷售金額=共同負擔比率)

變數 \ 情境		情境A	情境B	情境C
平均單價	地面層(560坪)	48萬元	50萬元	52萬元
	樓上層(17,000坪)	30萬元	32萬元	35萬元
	停車位(500位)	130萬元	140萬元	150萬元
總銷售金額				
共同負擔比率				



~~簡報結束×敬請指教~~

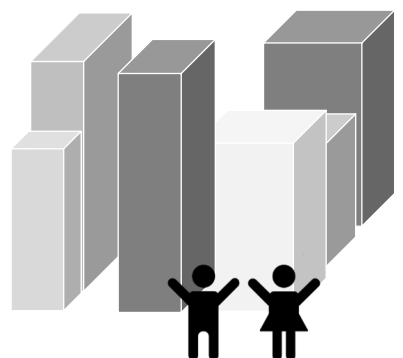
課程名稱 | 我該怎樣選房子？

講師 | 徐培芬 副理

► 冠霖都市更新事業股份有限公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





基隆市112年度都市更新自主更新輔導團

市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

我該怎樣選房子？

課程講師|徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業團隊 副理

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



簡報大綱

- 選配房屋文件及流程介紹
- 模擬選屋
- 選配常見課題研討

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 副理	
學歷	政治大學地政學系 學士	
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司	
公部門 委辦案	108年-111年 基隆市政府 都市更新自主更新輔導團委託專業服務案 110年-111年 桃園市政府 自主更新輔導團委託專業服務 108年-110年 澎湖縣政府 自主更新輔導團暨人才培訓計畫案 108年-110年 臺北市都更處 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業 110年 臺北市都更處 都市更新法令與業務輔導委辦案 110年 臺北市都更處 都市更新案委託專業審查專案 111年~ 臺北市都更處 公辦整建維護試辦計畫 110年-111年 新北市城鄉局 都市更新教育推動 計畫	
專案 資歷	【都更規劃專案經歷】 台北市松山區 擬訂寶清段事權案 核定 台北市中山區 變更長春段事計畫 審議中 台北市中正區 擬訂南海段權變案 審議中 台北市北投區 擬訂關渡段事計畫 審議中 澎湖縣馬公市 擬訂馬公段事權案 審議會通過 【自主更新專案經歷】 基隆市 108年~111年 安樂區_安樂國宅一期5、6、7號基地 桃園市 110年~迄今 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 台北市 110年~迄今 信義區_虎林街 澎湖縣 107~110年 馬公市_民福路案、馬公市中華路案 高雄市 111年~迄今 鼓山區_鼓中段案	



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

4

選配作業說明

★請注意相關附件是否有缺，若有缺其一請立即告知實施者

➤ 權利變換選配作業資料於__月__日以雙掛號寄出。

編號	附件名稱	說明	備註
附件一	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件二	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件二	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件四	土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件五	更新後建築物單元及停車位價值表	建物各單元編號、面積及總價 停車位編號、尺寸及價值	數據資料。
附件六	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。
附件七	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



選配作業須知-法定選配期間

法令依據：權利變換實施辦法第17條

1.申請分配期間：分配位置之申請期限不得少於三十日

2.交回方式：○年 ○月○日前 親送或掛號郵寄○ ○股份有限公司

3.交回之文件：

(1)附件一：權利變換意願調查表

(2)附件二：更新後分配位置申請書

(3)附件三：更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)



附件一 權利變換意願調查表

參與權利變換者

- ◆ 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金

不願參與權利變換者

- ◆ 依其更新前權利價值領取更新前補償金

請勾選是否願願意參與權利變換分配

請確認個人更新前土地及建物產權是否正確，若有錯誤，請填寫正確數字，並於塗改處蓋章。

請簽名並蓋章，填具資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

附件一 擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 都市更新權利變換意願調查表					
本人○○對於擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):					
☐ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。 ☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取更新前補償金。					
本人○○○為擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：					
一、土地：1筆地號					
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：1筆建號					
建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	
所有權人：(簽名並蓋章)					
身份證字號(統一編號)：					
聯絡地址(營業所在地)：					
聯絡電話：					
中 華 民 國 年 月 日					

附件二 更新後分配位置申請書 暨找補計算學習單

1. 請填寫申請分配之單元編號及車位編號。

2. 每一格僅填寫一個「單位編號」及「車位編號」。

3. 請簽名並蓋章，填具資料及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

4. 請學員選配房屋車位後
計算找補金額

(附件二)《序號》
擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地
都市更新權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人 **000**

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元及汽車停車位部份：(據層-編號)

分配單元編號	分配汽車停車位編號	金額小計
5F-A5	12	

①填寫選配之單元編號及車位編號

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
2. 本表請於○年○月○日中午○時前以掛號郵寄或親自送達○○股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，應於保障居住戶遷回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以○%之比例，而補償其應得之權利價值。

②請簽名並蓋章，填具個人資料及日期
(若有塗改處請於修改處蓋章)

所有權人：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

印

(簽名並蓋章)

附件四 實際應分配權利價值 110%		\$
實際應分配權利價值	選配金額	找補金額
\$	\$	\$

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

附件三、更新後合併分配協議書

1. 合併分配所有權人名字
2. 經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

1. 請填寫申請分配之單元編號及汽車位編號
2. 請填寫權利範圍(持分比例)

請簽名並蓋章，填具資料及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

★參與合併之全部所有權人
共同填寫並繳交1份

(附件三)
擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地
都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共
同，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；

申請分配之車位共_____位，其「車位編號」_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 年 月 日

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

附件四

土地所有權人/權利變換 關係人權利價值說明表

實際應分配權利價值：
以此數值並參考附件五、六之
建物單元與車位價值，再填寫
附件二與三。

(附件四)
擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地
都市更新權利變換計畫案
權利價值說明表

所有權人		0
門牌樓層		
總面積(坪)		
更新前	權利價值(元)A	33,353,040
	權利價值比例(%)B	3.1073%
更新後	應分配權利價值(元)C	87,865,149
	共同負擔額度(元)D	41,941,322
實際應分配權利價值(元)E (E=C-D)		45,923,827

說明：

1. 上表係依相關規定及○年○月○日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 有關選配原則依附件七選屋原則說明。
3. 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

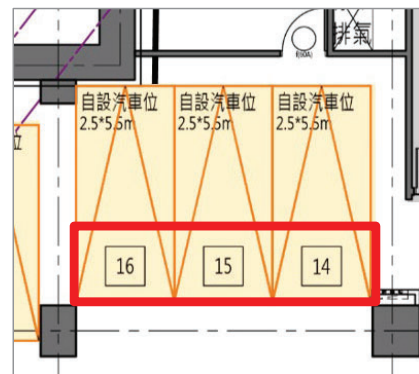
附件五

更新後建築物單元 及停車位價值表

	A1		A2	
	13FA1		13FA2	
13F	產權面積	59.01 坪	產權面積	59.01 坪
	每坪單價	917,000	每坪單價	908,000
	總價	54,112,170	總價	53,581,080
	露臺面積	- 坪	露臺面積	- 坪
12F	受配人		受配人	
	12FA1 (總價含露臺價格)		12FA2 (總價含露臺價格)	
	產權面積	62.51 坪	產權面積	62.51 坪
	每坪單價	921,799	每坪單價	912,663
	總價	57,621,681	總價	57,050,541
	露臺面積	9.43 坪	露臺面積	9.43 坪
		受配人		

附件六

更新後建築物單元及 停車位平面圖



地下一樓 (B1F)	編號	72	71
	車位型式	坡道平面	坡道平面
	車位規格(CM)	250*600	250*550
	價值(元)	(不計價)	3,050,000
		所有權人	裝卸車位



選配原則範例說明(附件七)

11

-後續該選配原則需提送審議始為有效。

一	所有權人依實施權利變換後可分得之更新後價值(扣除共同負擔後)， 選配更新後房屋及車位單元，以不超過應分配價值(扣除共同負擔後)之10%為限 ，若超額選配應與實施者協商後為之。
二	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人 合併選配或領取更新前補償金 。
三	汽車位選配原則： 1.以更新後 一戶建物單元至多選配一部汽車位 為原則。 2. 無障礙汽車位及裝卸車位等供公眾使用之停車位不提供分配 。
四	依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對 超額選配 (實際選配高於本選配原則第1點規定)之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地， 應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理 。
五	內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函會議記錄關於都市更新案涉及產權 為公司共有之所有權人 參與權變分配之方式： (1)依第35條(110年5月28日修正公布之都市更新條例第56條)規定權利變換後分配之房地既視為原有，更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應 維持其公司共有狀態 。 (2)都市更新案涉及產權為公司共有所有權人參與權利變換分配時，如公司共有人間可以達成共識者，依都市更新權利變換實施辦法第11條(依108年6月17日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第17條)規定表達分配位置之申請；至若 公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者 ，則參依上開辦法第11條第2項(依108年6月17日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第17條第2項)後段之作法，以 公開抽籤方式 分配之。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



公開抽籤作業說明

12

一、法令依據：依據權利變換實施辦法第17條辦理。

二、需參與公開抽籤者：

(1)同一位置有二人以上申請分配時。

(2)未於規定期限內提出申請者。

三、公開抽籤會議 (日期及地點將另函通知)

所有權人**可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)**或由**受託人(須出具委託書)**代為抽籤，**唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤**。另屬**合併選配**之所有權人(委任一人當代表時)，請**全體出具委託書**。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

12



模擬選屋

選屋期間 20-30分鐘

- 選配房屋 車位
- 計算找補金額

將附件二交給工作人員登記

溝通協調時間或進行抽籤

權利變換選配常見課題研討

- 我如果不同意，可以不參與選配可以嗎？
- 房子一戶有3人持分共有，要怎麼選屋？
- 是否可以領錢退出？
- 我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，為什麼分配結果還是有差異？

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

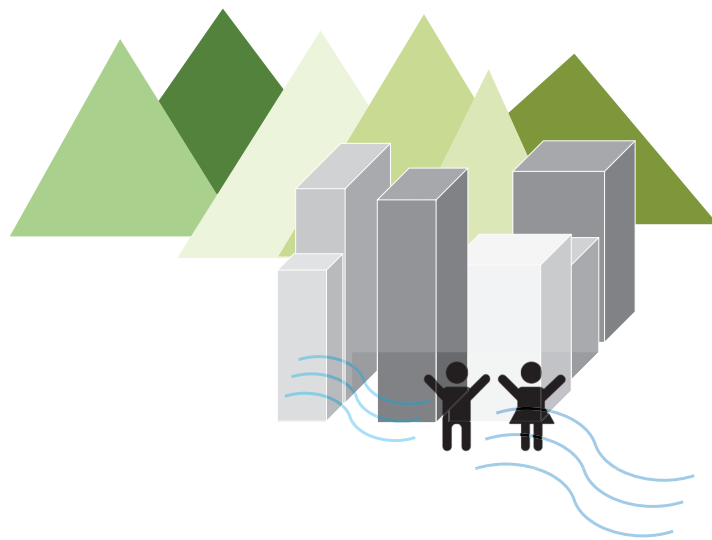
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

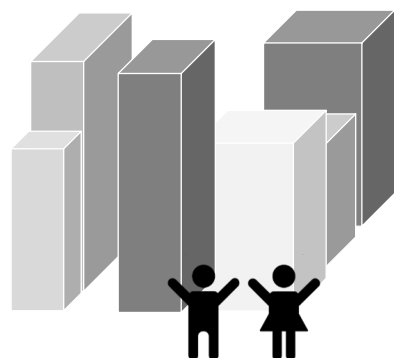
課程名稱 | 自助人助 - 社區重建如何開始推動？

講師 | 徐培芬 副理

► 冠霖都市更新事業股份有限公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





自助人助 - 社區重建如何開始推動？

課程講師|徐培芬

現 職|冠霖都市更新事業團隊 副理



簡報大綱

- 社區都更發起原因
- 社區重建如何開始推動？
- 更新推動情境討論：開會通知單撰擬及發起幹部分工
- 社區互動工具分享
- 更新推動情境討論：小額開辦資金用途及初期評估項目
- 都更推動經驗分享 - 安樂六號基地更新會理事長



社區都更發起原因



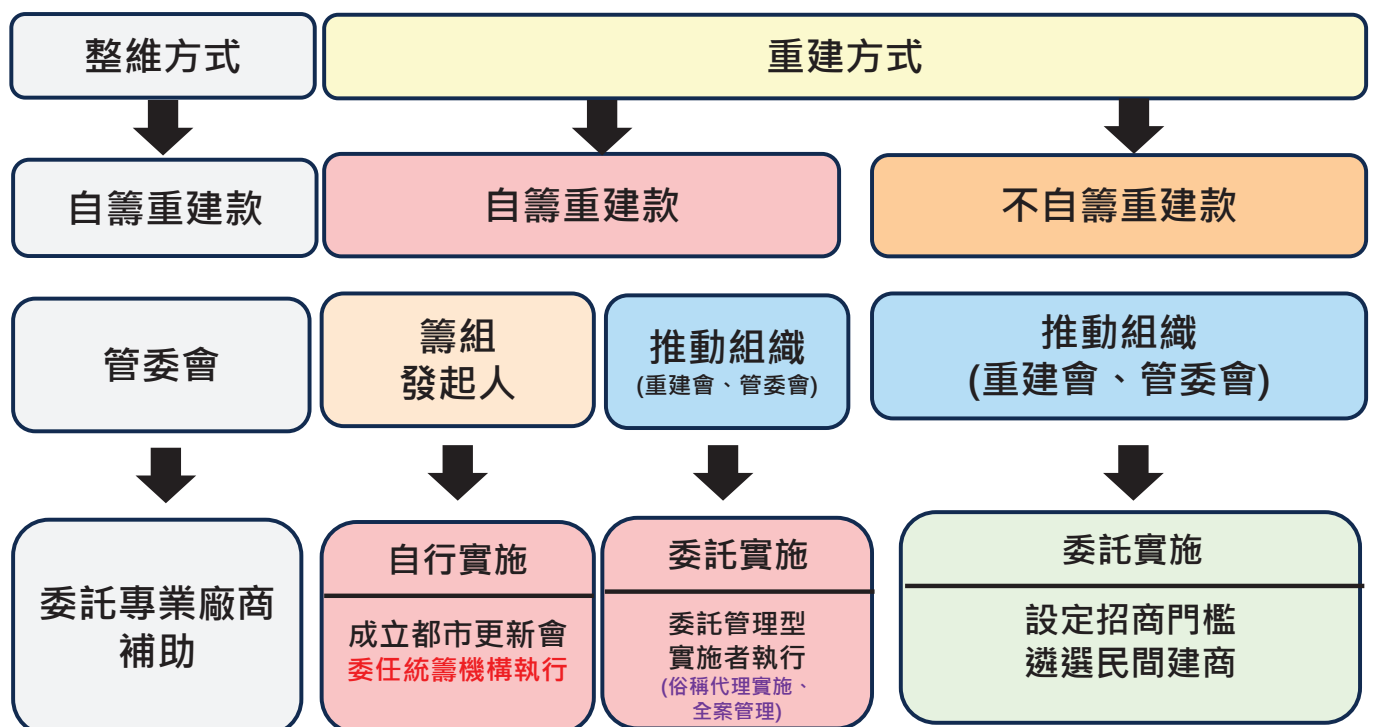
~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



都更推動方案路徑圖



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

社區重建如何開始推動？

初期擾動

1. 申請人發起意願調查
2. 15人連署申請法令說明會
3. 通知動員及辦理法令說明會
4. 籌備都更推動討論會

召集推動討論會議

1. 徵求熱心住戶組織推動小組
2. 小額開辦資金籌措
3. 產權與居住使用現況調查
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

協力廠商輔導 確認社區適宜性推動方案

1. 推動組織運作管理規約
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. 個案初步評估報告
6. 確認推動主體方案

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

15人連署申請法令說明會



基隆市政府受理民眾
申請舉辦都市更新法
令說明會

關於我們 最新消息 法規資訊 課程活動 活動剪影 輔導案例 下載專區 聯絡我們

113年度基隆市政府 自主更新人才培訓課程

市中心地區(或田寮河周邊) 自主更新推動工作坊

08/26 開始報名

10.05(六)、10.06(日) **點我報名**

★報名期間：08/26(一)09:00 ▶ 09/19(四)17:00 止

📍課程地點：基隆市政府大禮堂
(基隆市中正區義一路1號4樓)

名額有限、採線上報名
~報名資訊詳最新消息~

什麼是都市更新?
(請點我)

都市更新諮詢服務
Tel:02-7752-7920
上班日 09:00 ~ 12:00
13:30 ~ 17:30

申請都市更新
法令說明會
(請點我)

最新消息

發佈日期	主旨
2024-08-26	【課程報名】基隆市政府自主更新人才培訓課程-「市中心地區(或田寮河周邊)」自主更新推動工作坊
2024-04-25	「基隆市都市更新常見問題集」已公開於本站下載專區，歡迎前往下載利用！
2024-04-02	【錄取名單】基隆市政府自主更新人才培訓課程-「安樂一期國宅」都更推動工作坊
2024-02-07	【課程報名】基隆市政府自主更新人才培訓課程-「安樂一期國宅」都更推動工作坊
2024-01-11	籌建署112年至115年自主更新補助作業

相關連結

- ◎ 全國法規資料庫
- ◎ 營建署都市更新網
- ◎ 基隆市政府主管法規
- ◎ 基隆市政府建築管理資訊系統
- ◎ 基隆市政府都市發展處
- ◎ 基隆市都市計畫整合查詢

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



更新推動情境討論： 開會通知單撰擬及發起幹部分工

情境：

社區屋況開始有漏水跡象，幾位熱心地主想要透過都更進行重建，假設各小組都是社區重建會發起幹部：

- 1.請協助撰擬一篇開會通知單請住戶出席推動討論會議
- 2.發起幹部如何進行宣傳與分工

發想細節設定提示：

- 1.日期時間如何訂定(假日平日時間)? 說帖尺寸/型式?
- 2.開會目的
- 3.住戶出席會議前可以做什麼事?可以聯繫誰?

- 小組討論及創作 -25分鐘
- 各組派員發表 - 每組各5分鐘

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



社區互動工具 - LINE社群建立



1.建立社群

「主頁」→「社群」
→建立「社群」

2.門牌+實名制

住戶將暱稱建立門牌+姓名

3.重要事項製作宣傳 圖卡並存至記事本

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

社區互動工具 - LINE圖卡

輔導團資訊

更新會發起籌組會議 (含最新法令講座)

日期：110年3月13日(六)
時間：下午2點(下午1點40分入場)
地點：桃園市政府住宅發展處4樓
地址：桃園市桃園區力行路300號
列席：桃園市政府住宅發展處

桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

請與會者佩戴口罩
攜帶身分證供實名制登記

基地案名

110年3月12日

更新會成立大會

日期：110年5月2日(星期日)
時間：下午2點(下午1點40分入場)
地點：桃園市政府住宅發展處4樓
地址：桃園市桃園區力行路300號4樓
列席：桃園市政府
桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

- 1.請攜帶開會通知單、身分證及章程草案，以利加速完成簽到、領選票作業
- 2.不克出席可簽署委託書委託他人代為出席，已繳交至警衛室或服務處者不需再填寫，本人出席即返還。

基地案名

防疫期間請攜帶身分證並佩戴口罩

輔導團資訊

本案將於**110年8月9日**
召開「**110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新**」初審會議

主旨：本處原訂110年8月4日(星期三)上午10時召開之「110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新」初審會議，因故改期至110年8月9日(星期一)下午2時於原地點召開，請查照。

基地案名

籌組

成立大會

申請補助



重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

社區互動工具 - 統計表及現況分布圖

恭喜！籌組同意書比率已達標！

發起人登記截止日期：

110年3月22日(一)上午12:00

以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	
全區 (含公署及須 開辦範圍)	7876.03	219	20224.29	171	皆 達 標 ！
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
同意 比率	達標	達標	達標	達標	

○○○○社區

110.3.19

現門牌	25	27	29	31
5F		董小姐	頂加有住人	
4F	徐先生 (陳太太) 2000	董小姐 2000	郭先生	洪先生 2000
3F	陳先生	陳先生/葉小姐 2000	彭小姐	朱小姐 1000退回
2F	李小姐 1000	朱先生	李小姐 退回1000	陳小姐 2000
1F	黃先生 2000 退回	廖先生 2000	簡先生 2000	李先生 1000

托老

7-11

鹽水雞

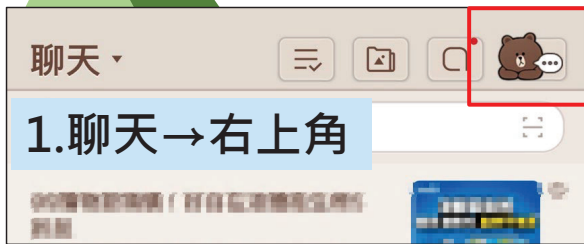
補習班

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

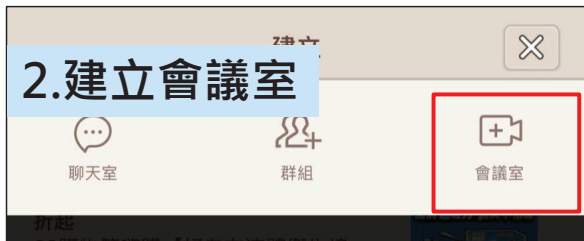
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

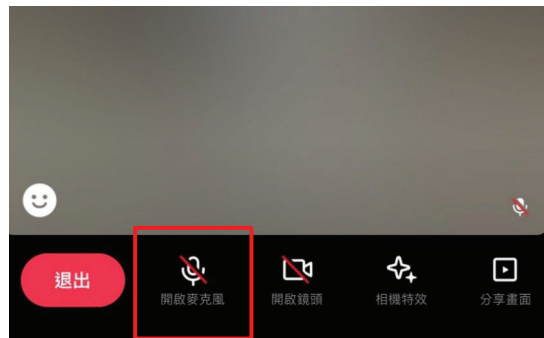
社區互動工具 - 視訊會議室



1. 聊天→右上角



2. 建立會議室



沒有說話時可以關麥克風



3. 編輯會議室名稱

4. 複製連結傳送給開會住戶

5. 若要開視訊會議，亦可建立 QRcode 放在開會通知單上



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

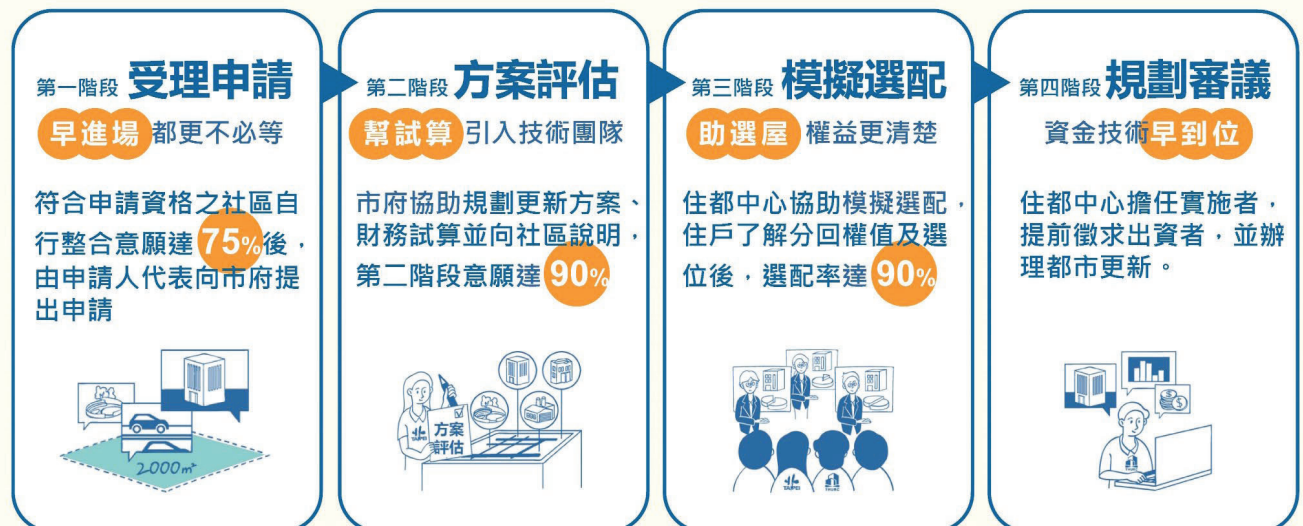
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

13 基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

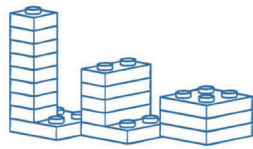
方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把
關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



9

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 (605坪) 以上



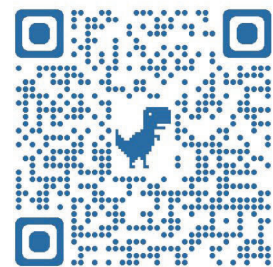
3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區？

可由臺北市都市開發審議地圖查詢。



6

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



更新推動情境討論： 小額開辦資金用途及初期評估項目

16

1. 小額開辦資金用途有哪些？
2. 若社區籌措資金欲請前期輔導顧問廠商製作初期評估，要產出哪些內容才可以讓社區判斷未來推動方案？

- 小組討論及創作 - 25分鐘
- 各組派員發表 - 每組各5分鐘

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



三類謄本比較表

17

謄本類型	申請資格	顯示內容				
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類	任何人	(自然人) △ (陳*)	×	△ (A123****9)	✓ (登記名義人可請求部分隱匿)	×
		(非自然人) ✓	(無資料)	✓	✓ (管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	×	×	✓	✓

土地登記第二類謄本(地號全部)
文山區興隆段三小段0200-0000地號

列印時間:民國104年01月21日16時09分 頁次:000001
古亭地政事務所 主任:林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
古亭謄字第000001號 列印人員:USER01
資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國069年10月01日 登記原因:地籍圖重測
地 目:建 等 則: 面積:****115.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國104年01月 公告土地現值:**212,757元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:萬盛段三塊厝小段15之30地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主
***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國065年08月05日 登記原因:共有物分割
原因發生日期:民國065年06月16日
所有權人:周*
統一編號:A188*****
住 址:台北市信義區興隆里10鄰市府路
權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:104測試字第123456號
當期申報地價:102年01月 ***42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年06月 *****329.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0004)登記次序:0006
登記日期:民國100年02月21日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國 100 年 01 月 05 日
所有權人:翁*
統一編號:F155*****
住 址:台北市信義區興隆里10鄰市府路
權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:104測試字第654321號
當期申報地價:102年01月 ***42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價

沒有申請隱匿部分住址
有申請隱匿部分住址

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

申請第三類謄本

第三類謄本申請書

第三類謄本申請同意書範本

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章： 發文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

■一、土地登記及地價資料謄本 ☐第一類 ☐第二類 ☒第三類 ☐登記名義人 ☐利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐部分 ☐標示部 (☐無需列印地上建物建築 ☐無需列印主建物附表) ☐所有權部 (☐無需列印前次移轉現值) ☐他項權利部 ☐他項權利部之個人 (所有權人統編) ☐他項權利個人全部 (他項權利人統編) ☐土地標示及所有權部 ☐土地標示及他項權利部 ☐建物標示及所有權部 ☐建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 ☐公告土地現值 ☐半公半私地價 ☐前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 ☐營造前舊簿 ☐電子處理前舊簿 ☐全部 ☐部本 (☐標示部 ☐所有權部 ☐他項權利部)

(四)專簿 (☐信託專簿 ☐共有物使用管理專簿 ☐土地收益限制定向專簿：收件號)

(五)其他 ☐地籍圖查詢 ☐土地建物異動清冊 ☐或影印地籍圖 ☐手繪地籍圖 ☐數值區列印界址點號及坐標表

■二、地籍圖謄本 ☐電腦列印 (☐指定比例尺 1/) 或影印地籍圖 ☐手繪地籍圖 ☐數值區列印界址點號及坐標表

■三、建物測量成果圖或建物標示圖

■四、閱覽 (查詢) ☐電子處理地籍資料 ☐地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐以門牌查詢地籍圖 ☐土地/建物參考資訊

■五、☐攝影 ☐閱覽 ☐抄寫 ☐複印 (☐土地登記申請書 字號 ☐號申請書 字號 ☐號申請書 字號)

(☐不動產成交案件實際資訊申報書 ☐申報書序號 ☐土地/建物參考資訊 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

■六、其他 ☐日據時期登記簿 ☐台帳 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐土地/建物參考資訊 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理處姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安樂段	○○地號				1	

擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書

一、同意事項：

為辦理桃園市桃園區○○段○○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○○地號	○○建號
登記面積合計*		○m ²	○m ²
所有權人數合計		○人	○人

*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人 (簽章)：

印

身分證字號/統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

■核發土地登記及地價資料謄本注意事項：

需更新單元範圍內所有權人**人數逾1/10或土地及建物總面積逾1/10之同意書**

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

推動小組社區自主作業事項列表

檢核欄

發起自主更新作業事項

- ☐ 公開徵求7位以上所有權人擔任發起人
- ☐ 調查社區住戶居住現況、通訊資料、出資意願
- ☐ 藉由法令說明會或籌備工作會進行課題討論與分工
自主更新輔導團舉辦法說會提供專業技術服務
- ☐ 建立社群LINE與推動資訊發布
- ☐ 籌措初期小額推動作業費
(謄本、郵資、列印資料、場地租借...等費用)
- ☐ 檢具土地及建物均超過1/10之所有權人或面積同意書
申請第三類謄本
自主更新輔導團或委託專業團隊協助建立產權清冊

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

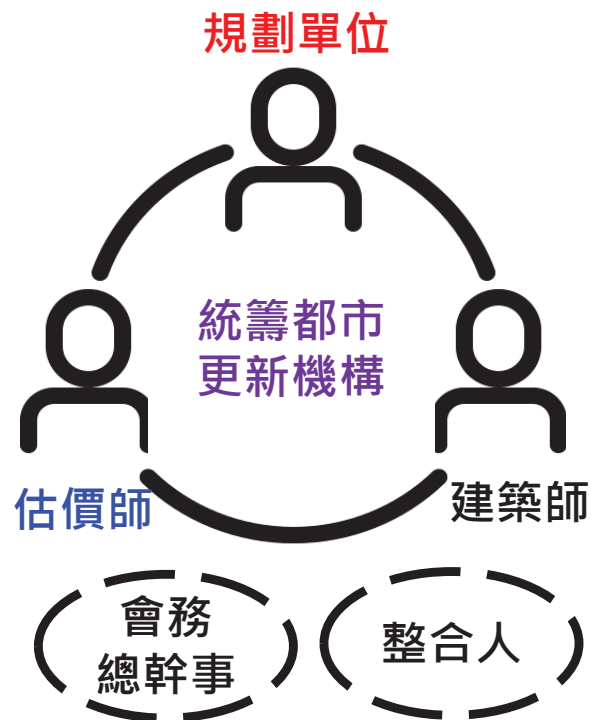
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

初期評估報告案例分享

報告目錄

- 壹、基本資料及現況分析
- 貳、相關都市計畫及土地使用管制
- 參、容積獎勵概算
- 肆、建築設計草案
- 伍、更新前估價條件及原則評估
- 陸、更新後分配原則說明
- 柒、拆遷安置與信託計畫
- 捌、財務計畫(敏感度分析)
- 玖、後續待辦事項及核定前前期費用估值



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

安樂一期6號基地簡介

基地位置

位於麥金路東側、大武崙溪西側、南臨基隆市婦幼福利服務中心。

基地面積 約6,366m²
約1926坪

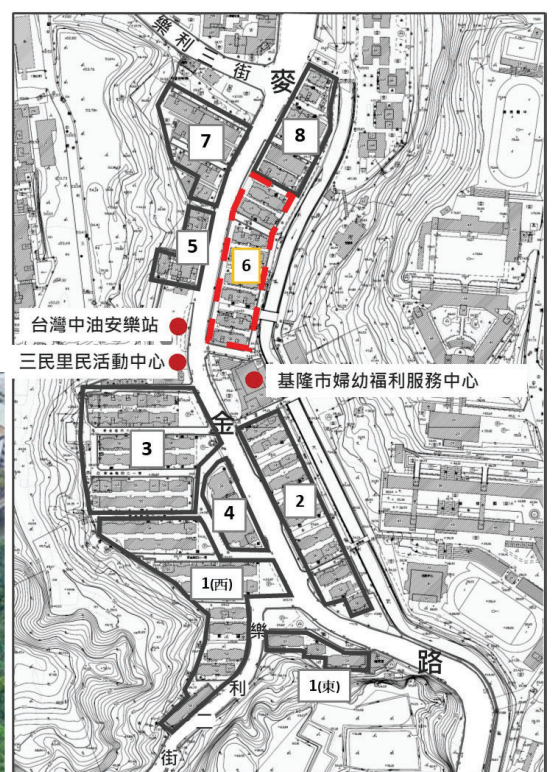
戶數 160戶

樓層 5樓

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

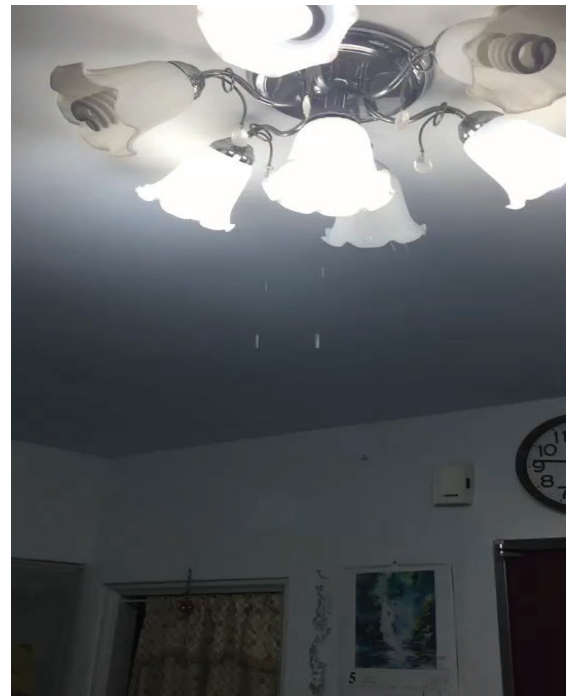


~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

本市多雨，預鑄式工法_屋況老舊及漏水嚴重



住家漏水水痕照片



鋼筋外露照片

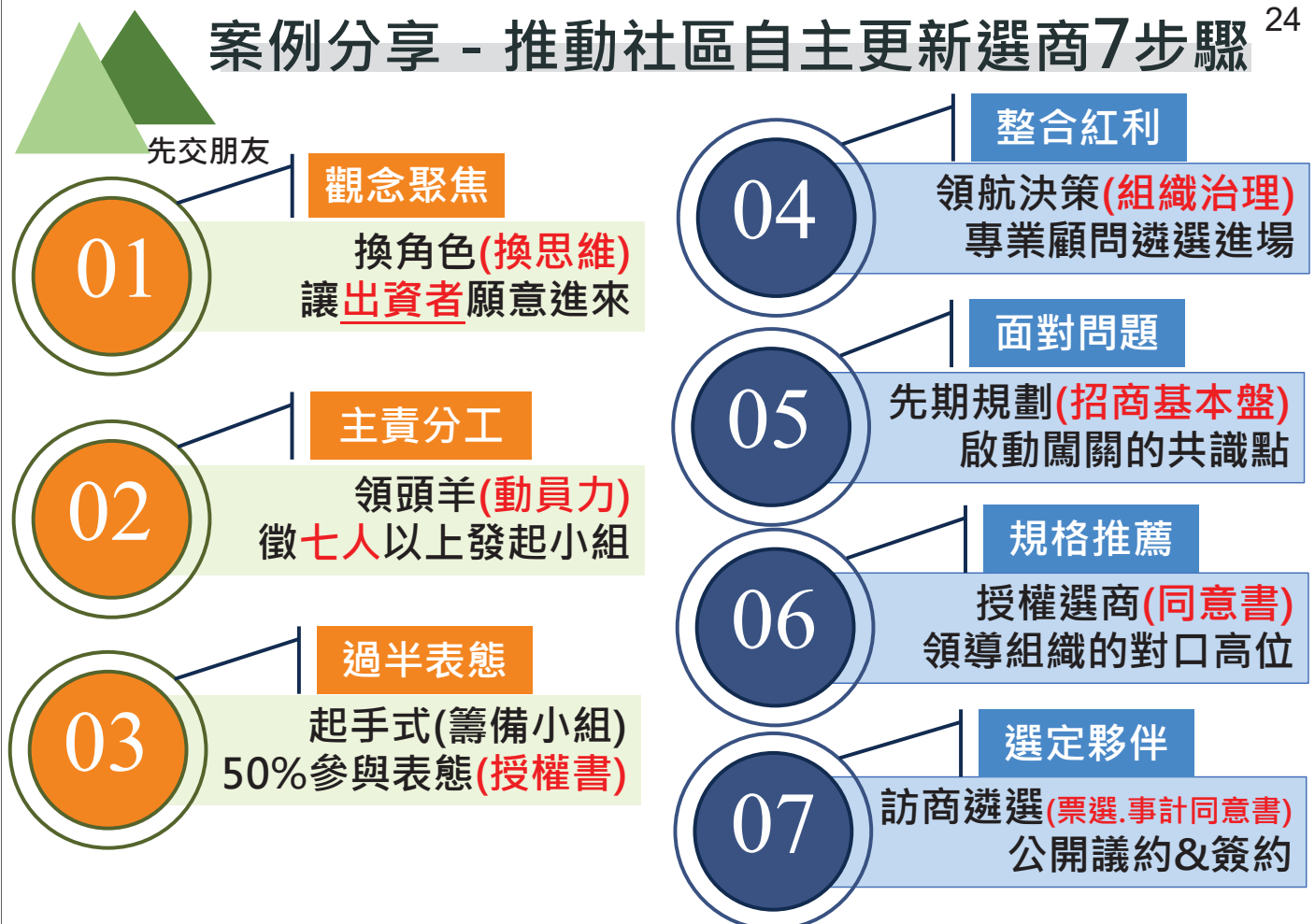
室外下大雨，屋內下小雨

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

案例分享 - 推動社區自主更新選商7步驟²⁴



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



安樂六號基地更新會 柯宜君理事長 經驗分享

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

安樂一期國宅 都更推動工作坊 成果大合照

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

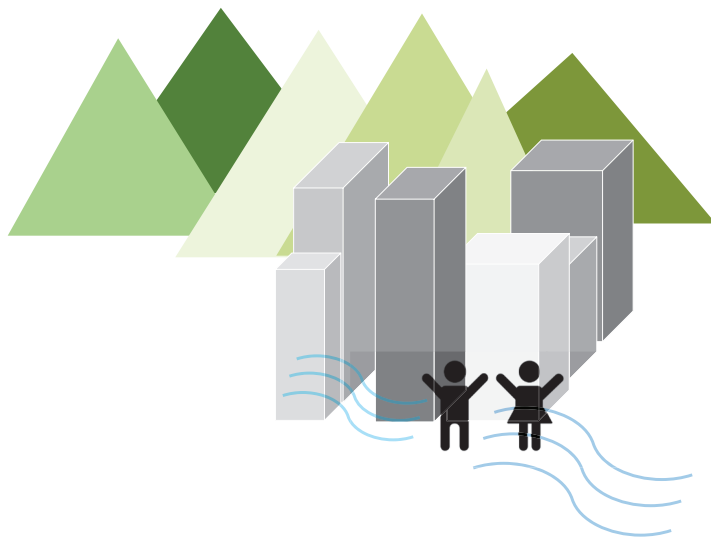
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
市中心地區(或田寮河周邊)自主更新推動工作坊

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新自主更新輔導團 113年自主更新人才培訓課程

主辦單位 | 基隆市政府

執行單位 | 冠霖都市更新事業股份有限公司

諮詢電話 | (02)7752-7920

聯絡信箱 | urkeelung@gmail.com

資訊網站 | <http://urkeelung.clcoordinate.com>