



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



課程大綱

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？

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 臺北市政府-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)



我家可以做更新嗎？



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。

<https://maps.nlsc.gov.tw/> 國土測繪圖資服務雲

NLSC 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：

累積人數：076959809

線上人數：000000843

總服務人次統計：260191032

圖磚服務人次統計：

累積人數：183231223

線上人數：000001742



NEWS ▶ 綠

2020.09.30全面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



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標向量型態開放資料集，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](#)



查詢土地使用分區

用途：查詢容積率、建蔽率及建築師設計規範

選擇
1.縣市-
2.行政區-
3.地號



查詢土地使用分區



圖層列表

圖層類別 > 土地圖層

- 國土利用現況調查成果圖
- 都市計畫使用分區圖(111年4月)**
- 地籍圖(僅供參考)
- 地役外圍圖(段範圍)
- 地役外圍圖(段範圍)(測量類別)
- 公有土地(僅管理機關同意開放者)
- 各級學校範圍圖
- 高鐵二側業限建範圍
- 非都市土地使用分區圖
- 非都市土地使用分區圖(II)
- 非都市土地使用地類別圖
- 原住民保留地
- 原住民族傳統領域
- 山坡地範圍圖
- 保安林分佈範圍圖
- 林班圖
- 臺北市府土地使用分區圖

圖層列表

圖層搜尋

- 底圖切換
- 土地圖層**
- 1/1000地形圖
- 1/5000基本地形圖
- 像片基本圖
- 經建版地形圖
- 航照影像
- 空載光達正射影像
- UAS(UAV空拍影像)
- 衛星影像
- 環境圖層
- 生物多樣性
- 國土利用現況調查成果
- 交通網路
- 歷史圖層
- 行政區界
- 其他圖層
- 災害潛勢圖層
- 農業及農地資源盤查
- 向量圖層

圖層設定

已選取圖層列表

開啟圖層 關閉圖層 圖層設定 位置查詢 系統功能 瀏覽紀錄

顯示 0%

額外圖層 可利用滑鼠上下拖拉顯示順序

圖層名稱	透明度	顯示/隱藏	圖層說明
1/1000地形圖 > 金門縣金門縣都市計畫(106年)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 新北市新北市永和區(104年修測)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 桃園市桃園市市計畫(103-105年)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 臺北市臺北市1/1000地形圖(108年)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 新北市新北市三重區(103年修測)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 新北市新北市板橋區(103年修測)	0%	顯示	
土地圖層	0%	顯示	
地籍圖(僅供參考)	0%	顯示	
土地圖層	0%	顯示	
地役外圍圖(段範圍)	0%	顯示	
1/1000地形圖 > 基隆市基隆市市計畫(96年)	0%	顯示	

開啟圖層

查詢土地面積

內政部 國土測繪中心 國土測繪圖資服務雲 EN 手機版

系統教學 不再顯示

圖資套疊順序
更新日期：2016-09-19
開啟多種圖資後，圖資套疊順序可以直接拖拉調整順序

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

373號 371號 37號 39號 41號 45號
陽信銀行臺北分行

國泰世華

林森北路 383巷

967 968 970 971 971-1 972 1000 1018-1 1019 1020 1021 855-5

10號 12號 1045 1040 1038 1034 1033 1032 1031 101

山所(AC0416)吉林段三小段102

1020 1024

1號 73號

60號 64號

514 513 512 511 51

36號

快速功能區

- 周邊查詢
- Google 街景
- 3D地圖
- 點查詢
- 地圖網址傳送
- 如何前往
- 設定起點
- 設定終點
- Google導航至此

查詢結果

基本資訊	土地資訊	地段資訊
土地資訊		
面積	83 平方公尺	
使用分區		
使用地類別		
登記日期	民國068年04月16日	
公告土地現值	656714 元/平方公尺	
權利人類別	銀行法人:100.00%	

本查詢資料有時落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

已選取圖層列表

圖層列表 載入向量 清除套疊

基本底圖

顯示 臺灣通用電子地圖 透明度 0%

額外圖層 可利用滑鼠上下拖拉顯示順序

顯示 土地圖層 透明度 0%

顯示 土地圖層 地段外圍圖(段籍圖) 透明度 0%

顯示 土地圖層 地籍圖(僅供參考) 透明度 0%

影像 底圖切換

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.klcg.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



都市計畫
資訊

查詢都市
計畫書圖

都市計畫
書圖

查詢土地資
訊及分區

使用分區
查詢

歷年分區
查詢

都市計畫
樁位

都市
更新
設計

公共設施用地

都市計畫
線上申請

最新公告

目前無都市計畫最新公告之資訊！！



基隆市 都市計畫資訊整合查詢

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
Keelung City Government

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：
搜尋

地籍地號選擇：
行政區 中正區
日新段一小段
地號 1
(輸入範例:11-1)
查詢並定位 重新查詢

第二步 輸入地段號

查詢以下資料僅供參考，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

查詢結果

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

土管資訊

現行細部計畫

坐標資訊：
(TWD67)323905.7, 2780686.6
(TWD97)324734.4, 2780480.3
(WGS84)121.741, 25.131

比例尺：
1 / 2000
0 30 60m

細部計畫或土管

變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶼附近地區）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

公徵日期文號：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

審議完竣

發布實施

發布日期文號：民國 92 年 4 月 25 日基府工部登字第0920038077號

檢視公文

檢視會議記錄

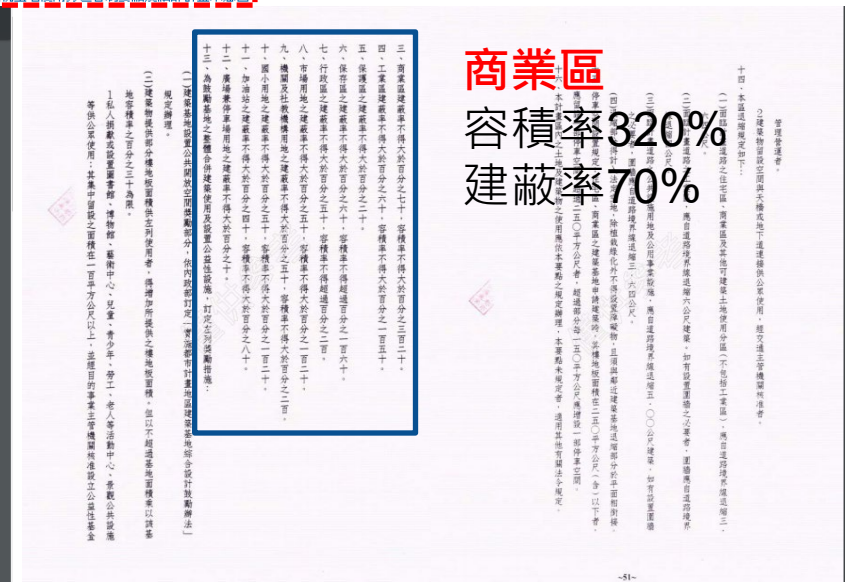
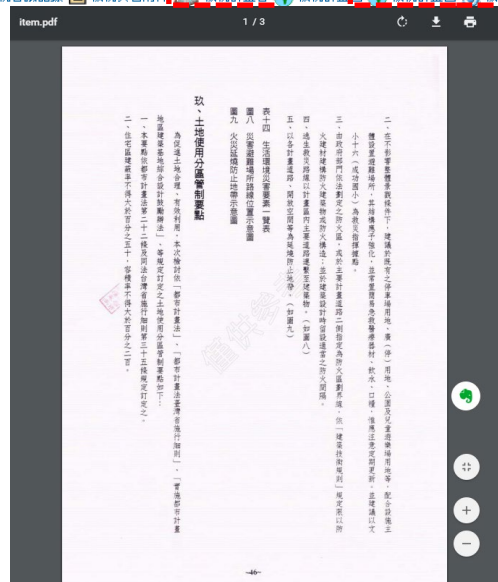
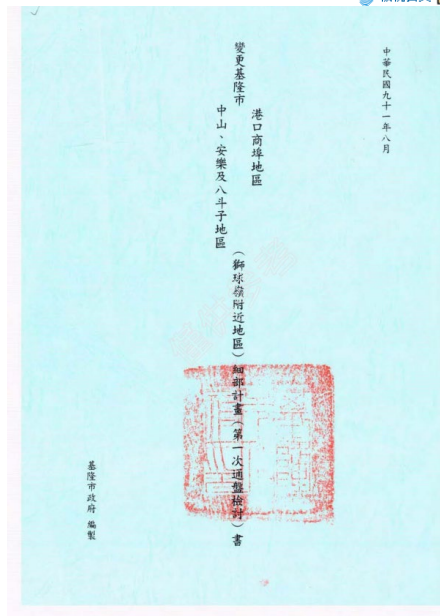
檢視其它附件

檢視計畫書

檢視計畫圖

檢視計畫圖

檢視土地使用分區管制要點及細部計畫示意圖



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

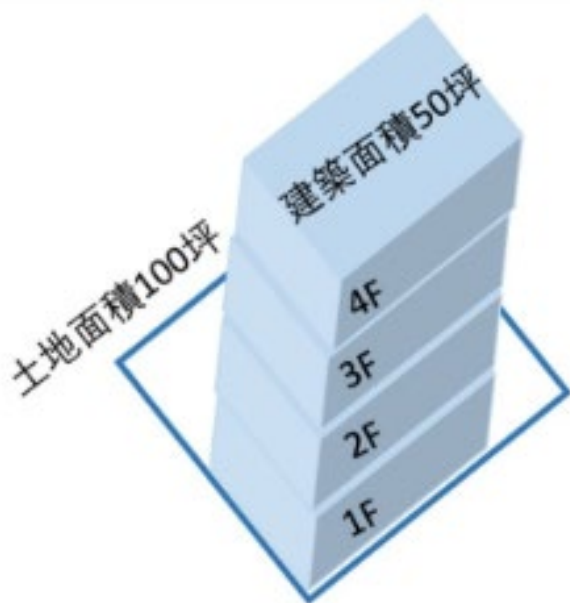


圖片來源：Mr. Market 市場先生

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



$$\text{建蔽率} = 50\text{坪} \div 100\text{坪} = 50\%$$

$$\text{容積率} = (50\text{坪} \times 4\text{樓}) \div 100\text{坪} = 200\%$$

圖片來源：Mr. Market 市場先生



案例試算

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	$500\text{坪} \times 70\%(\text{建蔽}) = 350\text{坪}$
容積率	$\text{總容積坪} = 500\text{坪} \times 320\%(\text{容積}) = 1600\text{坪}$
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？	$1600\text{容積坪} \div 8\text{樓} = \text{每一層 } 200\text{坪}$ $1600\text{容積坪} \div 12\text{樓} = \text{每一層 } 133\text{坪}$ 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

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					

作業時間

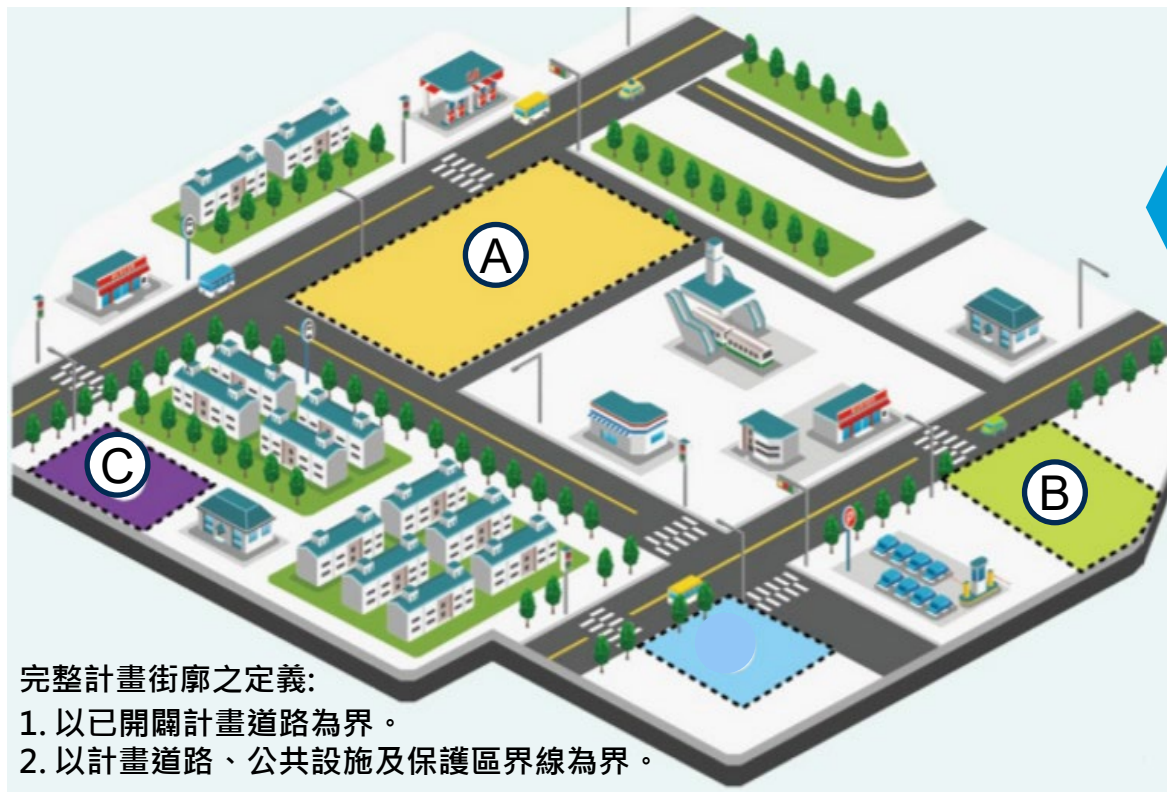
請學員就以下四筆地號查詢土地面積、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(20分鐘)

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	1881	560%	70%	1,316.7	10,533.6
2	中山區榮華段 195-6地號	622	800%	80%	479.6	4,976
3	仁愛區成功段 677地號	233	200%	50%	116.5	466
4	中山區大德段 680-13地號	2669	300%	60%	1,601.4	8,007

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)

- a.完整之計畫街廓者。
- b.臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- c.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。

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)

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。





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。

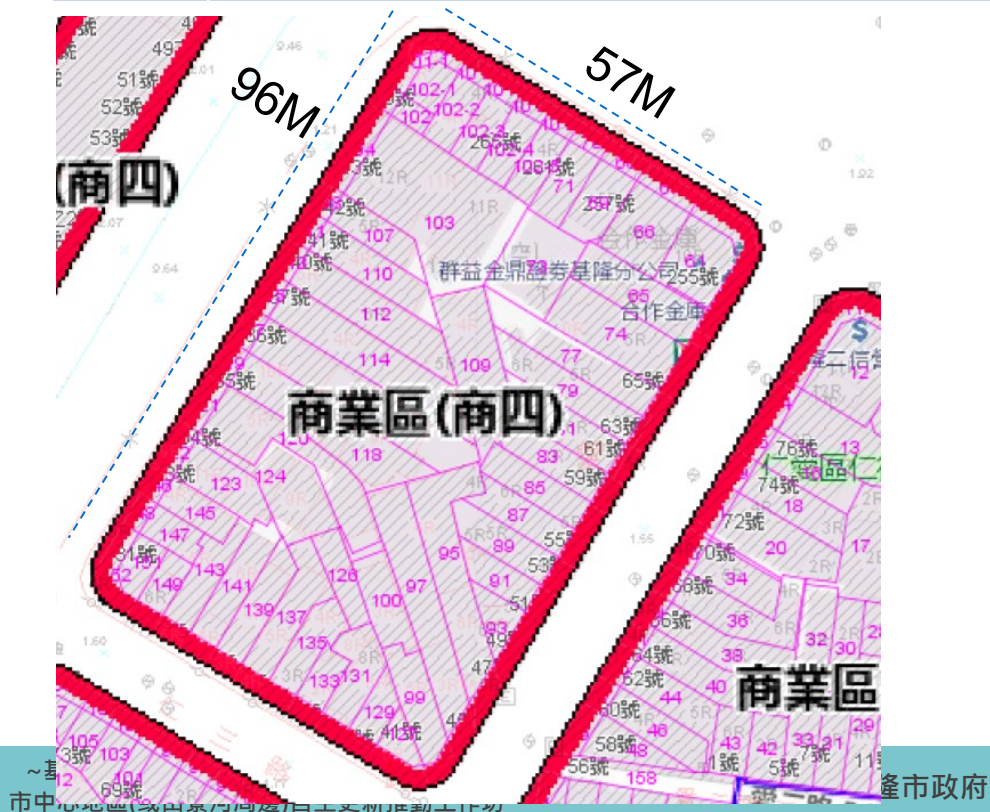
第九條 劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得依本標準第四條至第八條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。但位於未劃定之都市更新地區，更新單元內建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標之一。

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。

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		



作業時間

解答

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	仁愛區復興段一小段000地號等0筆土地	指標三
2		
3		





新舊房屋坪數怎麼算？

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

基準容積的
50%

都更
獎勵
(逐項檢討)

基準
容積

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。

基準容積的
30%

都更
獎勵
(逐項檢討)

原容
積

原容積的
20%

都更
獎勵
(逐項檢討)

原容
積

原容積的
30%

都更
獎勵
(詳備註)

原容
積

(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*>

*: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%
 $= 500(\text{坪}) \times 200\% = 1000(\text{坪})$ 。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，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易買賣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，該地號土地是否有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	普清源	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			
	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
建物概要	層棟戶數	地上5層 地下1層 8棟 291戶		法定空地面積	***
	設計建蔽率	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	

詳背面

屋頂上不得堆積雜物
（違章者處罰300元以上500元以下）
（違章者處罰300元以上500元以下）

使用執照存根

起造人姓名	張有土等6名 (吳達榮)		住址		
建築類別	海樓		構造種類	鋼筋混凝土	
使用分區	商業區		層棟戶數	11層 1棟 1戶	
建築地點	地址 南港路(吳達榮)		地號	日新四小段 299	
基地面積	騎樓	M ²	其他	M ²	
建築概要	建築項目	各項高度	各層用途	建築項目	
	地下層	100.13 M ²	M	第六層	
	騎樓	M ²	M	第七層	
	第一層	203.76 M ²	3.1 M	第八層	
	第二層	203.76 M ²	2.9 M	第九層	
	第三層	203.76 M ²	2.9 M	第十層	
	第四層	238.06 M ²	2.9 M	第十一層	
	第五層	M ²	M	第十二層	
	防空避難	地上	M ²	室內	M ²
	避難	地下	100.13 M ²	停車場	室外
層高	11.8 M		建築高度	11.8 M	
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	1,887,170元		竣工日期	63年3月5日	
發照日期	63年8月26日		領照日期	61年11月9日	
建築執照字號	61建建字第005號				
附註					

□ 法定容積 (160地號等7筆土地)*
=372m² x300%=1,116m²

□ 原容積(僅概估,需建築師確認)
1,150*90%=1,035m²
(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)

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

2.原容+30%法容

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

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。

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	<u>原容積(使照或使照圖)</u> <u>m²</u>	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% ²
1	9,023	1,881				
2	2,400	622				
3	660	233				
4	9,000	2,669				

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% ²
1	9,023	1,881	560%	無	-1,510.6	
2	2,400	622	800%	無	-2,576	
3	660	233	200%	有	+194	+46.6
4	9,000	2,669	300%	有	+993	+800.7



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.原容積+法容30%	
	工業區等	3.原容積120%	
		4.原容積120%	
案例	住宅區 200%	1.500x200%x150%=1500(坪)	1.2325~(坪)
500坪		2.1300+(1000x30%)=1600(坪)	2.2480~(坪)
原容積		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。

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
合申請之獎勵值。(10分鐘)

31

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			

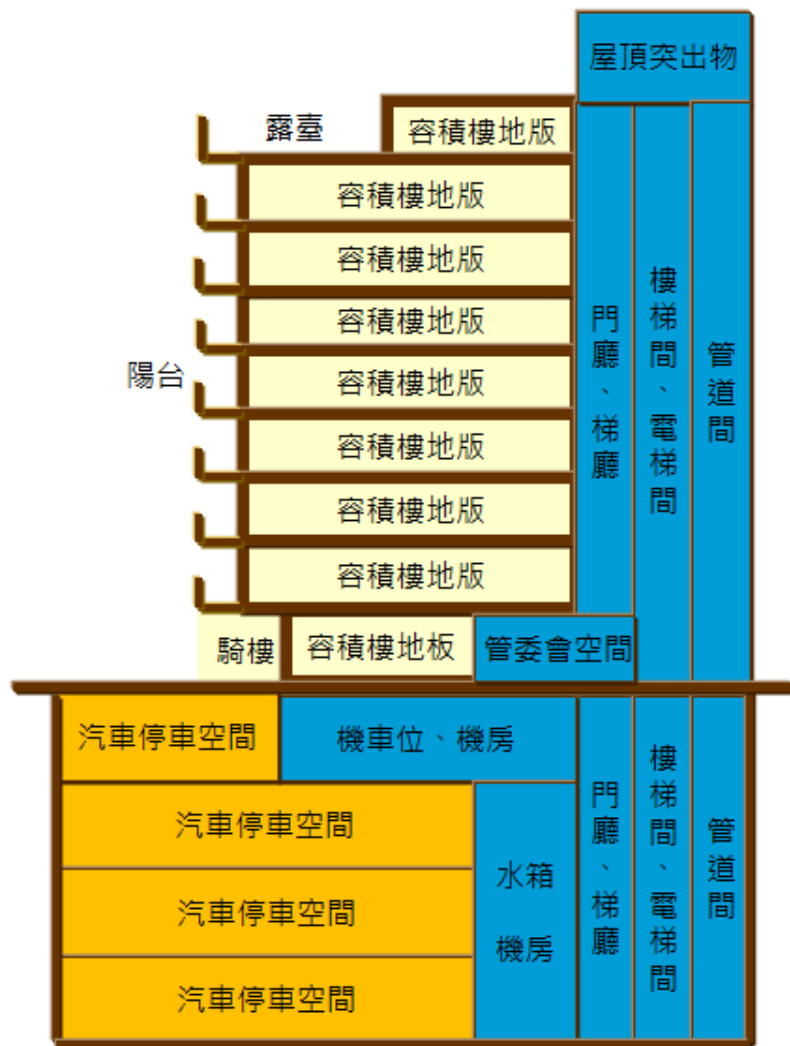
作業時間

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

解答

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	560%	1.1,881x5.6x1.5=1,5800.4 2.9,023+(1881x5.6x0.3)=1,2183.08 3.9,023x1.2=10,827.6 4.9,023x1.3=11,729.9	1
2	2,400	622	800%	1.622x8x1.5=7,464 2.2,400+(622x8x0.3)=3,892.8 3.2,400x1.2=2,880 4.2,400x1.3=3,120	1
3	660	233	200%	1.233x2x1.5=699 2.660+(233x2x0.3)=799.8 3.660x1.2=792 4.660x1.3=858	2或4
4	9,000	2,669	300%	1.2,669x3x1.5=1,2010.5 2.9,000+(2,669x3x0.3)=1,1402.1 3.9,000x1.2=10,800 4.9,000x1.3=11,700	1

現有房屋有那些公共設施？



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	$300\%(\text{法定容積}) \times 1.5(\text{容積獎勵值})$	4.50
B 機電設備	$A \times 15\%$	0.675
C 梯廳	$(A + B) / (1 - 5\%) \times 5\%$	0.272
D 陽台	$(A + B + C) \times (15\% - 5\%)$	0.545
E 屋頂突出物	$45\%(\text{建蔽率}) / 8 \times 3\text{層}$	0.169
F 地下層公設	$70\%(\text{開挖率}) \times 4\text{層} \times 30\%$	0.840
G 牆心至外皮	$(A + B + C + D + E + F) \times 1\%$	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。

※ 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)

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52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
基隆整謄字第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
登記日期:民國069年12月22日 登記原因:買賣
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:*****1000分之56***** 權狀字號:099基士資字第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
069年10月 *****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
基隆市地政事務所
(續次頁)

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
基隆整謄字第006802號
資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所

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

登記原因:買賣

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20鄰麥金路484之1號

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:099基建資字第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%



分回比率多少才合理？

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本	實施者 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

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	實施者 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		

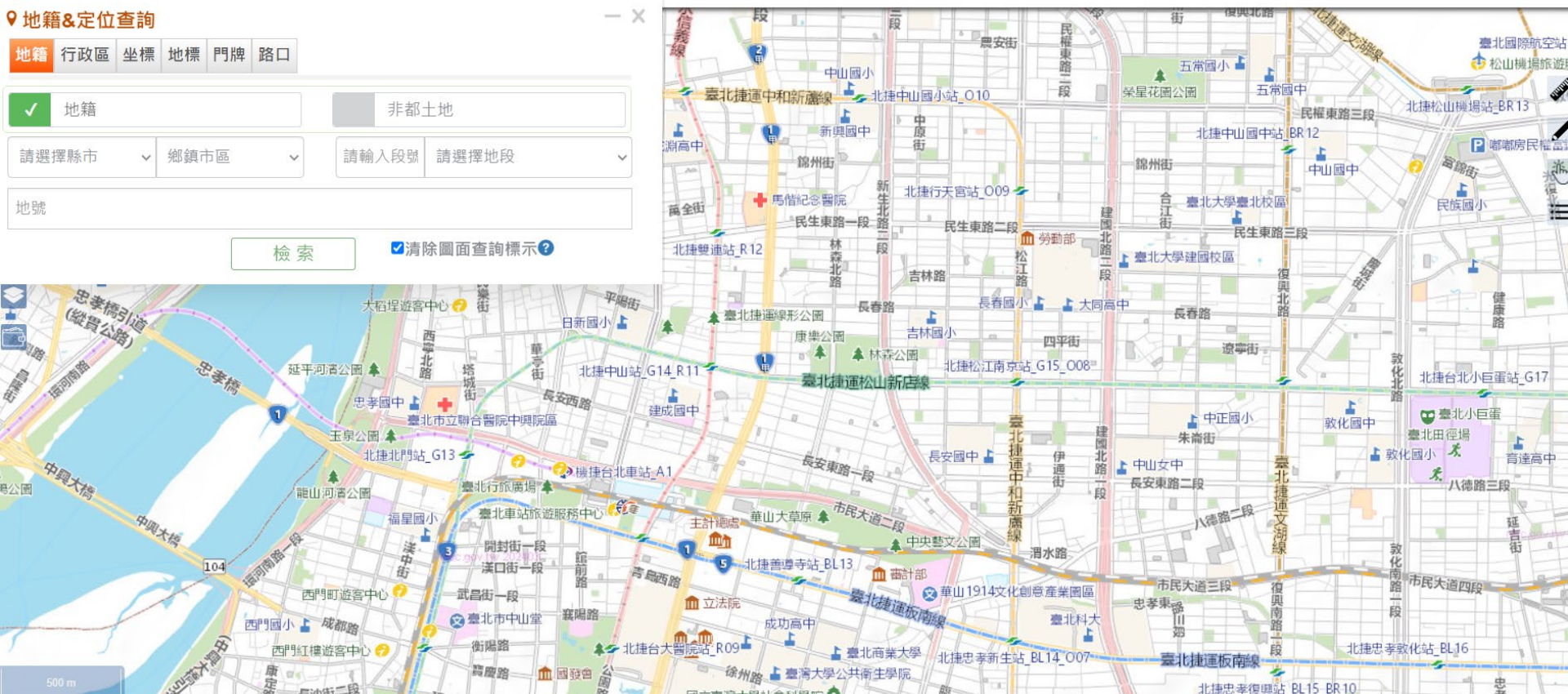
假設造價固定,間接成本1.35倍，分配比率在60%~75%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何?(10分鐘)

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本	實施者 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%	40.50	42	1.50	3.70%
				65%	37.38	40	2.62	7.00%
				70%	34.71	36	1.29	3.70%
				75%	32.40	34	1.60	4.94%



更新重建有那些好處？

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



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	基隆市安樂區安和一街	14.4	650	45.14	住	定位
-------	------------	------	-----	-------	---	----



地籍圖資網路便民服務系統

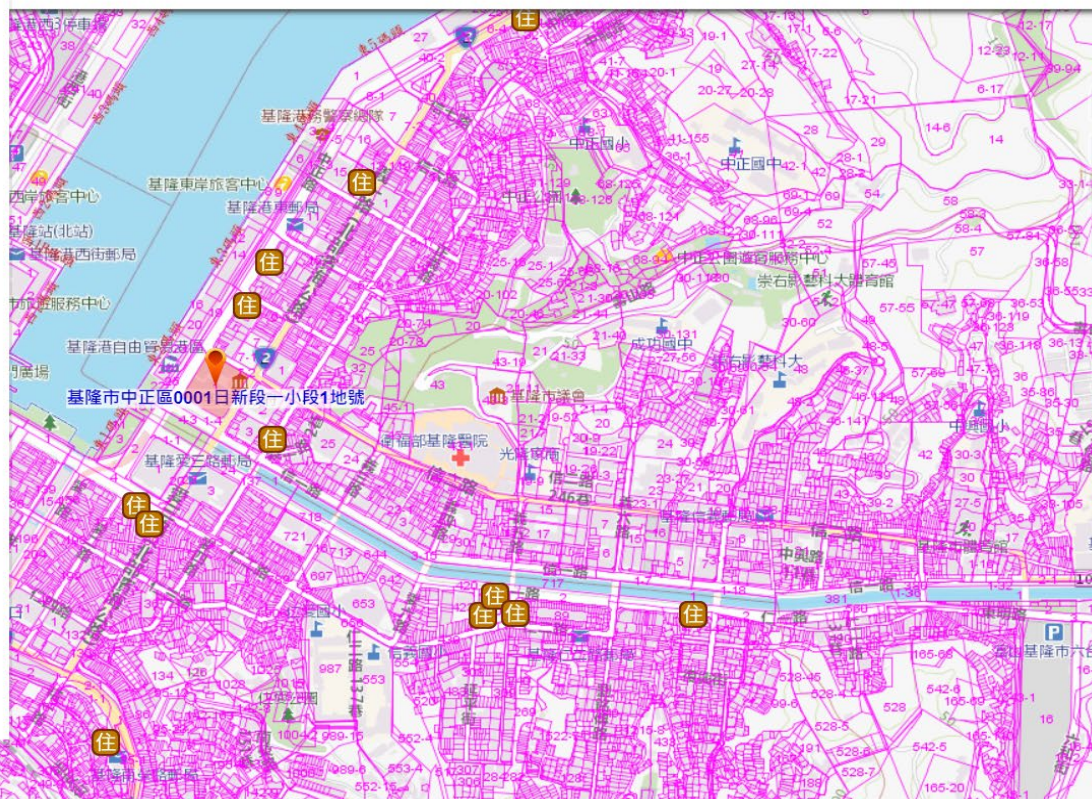
實價查詢

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			

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	12~24萬	31-42萬	17-22萬
2	中山區榮華段 195-6地號	5~11萬	25萬	15萬
3	仁愛區成功段 677地號	14~23萬	34-42萬	20萬
4	中山區大德段 680-13地號	5-8萬	25萬	15-20萬



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)

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?	前期自主坪估?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?				

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

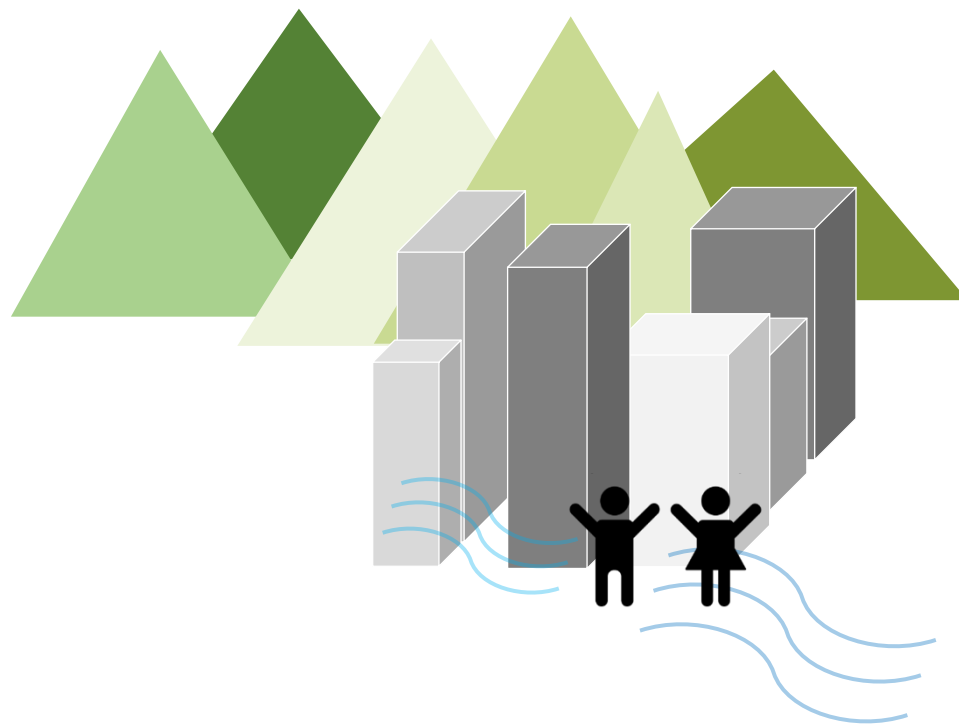
1.

2.

3.

4.

5分鐘後,請學員分享
(無標準解答)



~~簡報結束×敬請指教~~