



114年基隆市專業人才培訓班

基地速評要領及在地 實務案例經驗分享

課程講師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業團隊 專案經理

基隆市都市更新輔導團 共同主持人

114.02.24

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

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

106-114 年 都市更新法令與業務輔導委辦案 出席代表

106-114 年 都市更新案委託專業審查專案 協審專業人員

103-114 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(107~112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)

113年度「地政跨域都更」培訓計畫(113年)

113-114年都市更新法令與實務專題系列講座(113年)



簡報大綱

壹、自主更新發起想像

貳、基地初評要領

參、財務速算評估

肆、在地實務案例分享

(聯宏社區、永隆大廈、安樂國宅)



一、都市更新推動應有的基本認知

■ 須共同面對社區存在且必須處理的課題

如一樓店面面積縮減、產權糾葛、合法建物違章補償、權利人失聯、...。

■ 須賴專業機構團隊協助整合跨領域事務

了解更新推動面臨的課題、研商處理方案、擬訂計畫內容、...。

■ 須依相關法令規範及政府機關的審議、監督辦理

都市更新條例及相關子法、建管、消防...。

■ 須確認推動主體及資金籌措方式

評估籌組更新會或委託事業機構推動、前後期推動資金來源。

■ 須有熱心人士及所有權人的表態和參與

發起整備期間要有熱心人士籌組推動組織研商相關都更事務

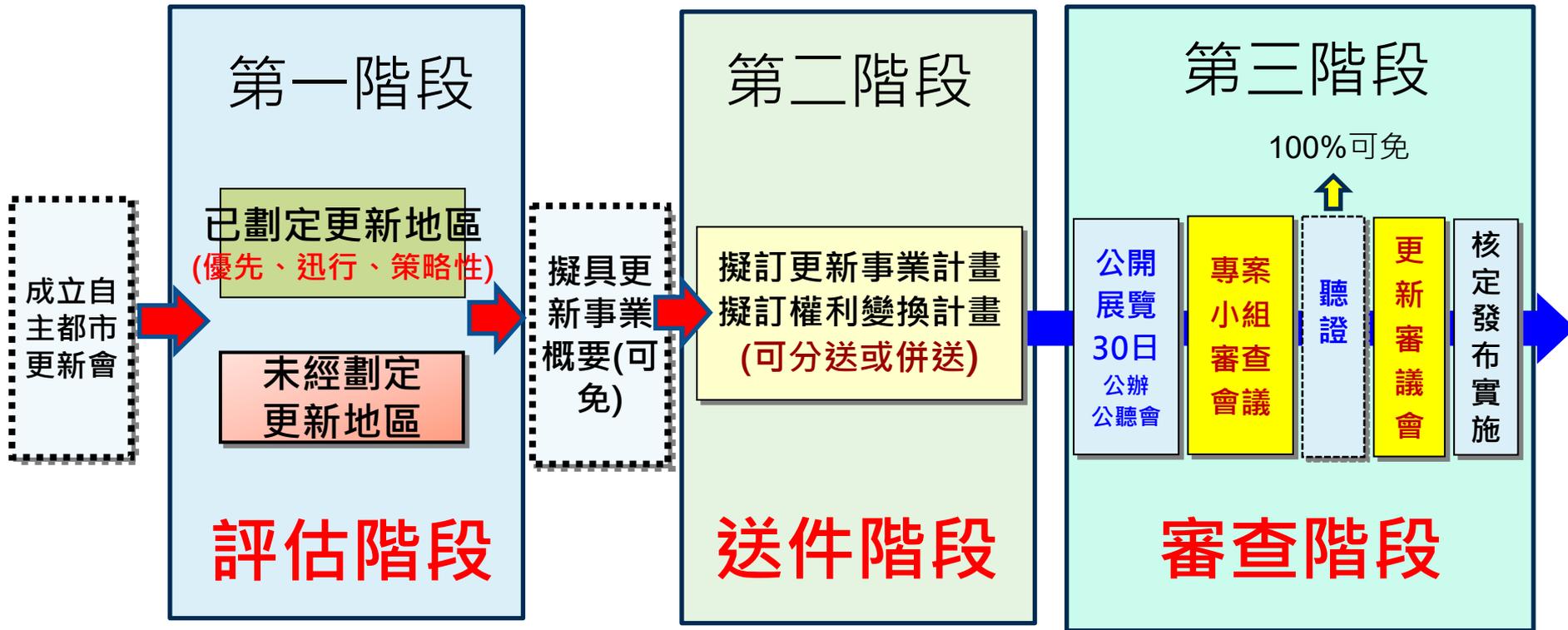
所有權人簽署同意書達到多數決門檻才能成立更新會及擬計畫送政府審議。



二、都市更新推動應有的基本認知

- 為什麼想要改建房子?
- 目前房屋結構是否有安全疑慮?
- 為何選擇以自主更新方式推動?
- 目前有多少比率住戶想要推動改建?
- 想要推動自主更新的住戶比率?
- 目前推動自主更新，面臨的關鍵瓶頸?
- 是否已有協助社區的專業者?協助內容?
- 是否理解住戶需自行出資?
- 頂樓及一樓住戶對自主更新的看法?
- 對自主更新最主要的憂慮是什麼?
- 期待政府後續提供的協助部分是?
- 最急需獲得的資訊?

三、更新程序(含自主更新)



程序可免



四、自主更新成立四階段

發起階段



關鍵

- 熱心領頭羊
- 潛在7人發起人

籌組階段



關鍵

- 7人發起人
- 逾50%籌組同意書

立案階段



關鍵

- 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)

報核階段



關鍵

- 徵求逾報核門檻事業計畫同意書

五、更新會推動程序

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合劃定基準

條例#22:劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，**擬具事業要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施**.....

更新會會員人數逾七人

條例#27:逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應**組織都市更新會**，訂定章程，申請主管機關核准。

過半數或七人以上發起籌組

更會法#4:應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。

逾1/2人及面積同意籌組更新會

條例#22:更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意。

更新會籌組核准

其同意比率已達第三十七條規定者，**得免擬具事業概要**，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

成立大會

議決章程\理監事選舉、會後選舉理事長

更會法#4:發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更新會立案核准

更會法#5:成立大會後三十日內報請主管機關核准立案，並發給立案證書。
條例#27:都市更新會應為法人。

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

更會法#7:定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。
更會法#22:理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

委任專業機構統籌辦理都更業務

條例#28:得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之。

六、自主更新主體(實施者)

比較項目	自組更新會	委託事業機構代理實施	委託建商實施
主體屬性	更新自建	委建-管理型實施者	類似建商合建
成立條件	依都市更新團體設立與解散辦法規定辦法	取得土地及合法建物所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會會員大會決議 委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理 提案經地主會議決議	建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資(提供現金或各自辦理房地抵押融資)		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔		建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售服、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100% 銷售款項優先償還共同負擔		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險所有權人承受		利潤及風險建商承受



七、發起階段範疇定義

發起：公私協力、自主擾動

潛 7

- 由**熱心住戶**邀請鄰居一起了解社區
- 是否有重建需求與推動的可能性
- 並有**7位潛在的所有權人**願意發起推動
- 並申請政府法令說明會
- 或具名發函召開發起推動會議



八、籌組階段範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

7 又
1 / 2

- 經由法令說明會(工作會)，說明推動緣起及作業程序規範後
- 公開徵求**7位以上**所有權人擔任發起人
- 藉由籌備會進行課題討論與工作分工
(包含委任專業者協助專業技術服務)
- 取得逾**50%**所有權人數及面積同意
- 申請更新會籌組核准



八、立案階段範疇定義

逾
1 / 2
全體
會員

立案：專業協力、自主決策

- 籌備小組於更新會核准籌組6個月內
- 籌辦召開成立大會
- 並確認成立大會重大議決事項(章程及理監事選舉)能徵得全體會員超過50%的同意申請立案核准



九、立案階段範疇定義

逾
事業計畫
同意比率
75%、80%

報核：實施主體(自行實施、委託實施)

- 更新會依據**章程運作**辦理
- **專業團隊委任及申請政府補助款**
- 協助擬訂**事權計畫評估草案**後
- 徵得**事業計畫同意比率**後辦理報核
或遴選**事業機構**擔任實施者

十、都市更新會重大會議及同意比率

- 當然會員：更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 會員大會法定重大議決事項
 - (1)訂定及變更章程。
 - (2)會員之權利及義務
 - (3)選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
 - (4)議決事業計畫擬訂或變更之草案。
 - (5)議決權利變換估價條件及評定方式。
 - (6)理事及監事之選任、改選或解職。
 - (7)都市更新會之解散。
 - (8)清算之決議及清算人之選派。

會員大會議決事項 統計項目同意比率 應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
		以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。		應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。
人數	土地	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
	建物			
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

十一、事業計畫與更新會議決同意比率【案例】

案例資料：1.公有土地1人，土地面積532m²，無都更條例第24條免計部分
2.非更新地區

◆ 事業計畫同意比率(不含市有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	114	114	2,215m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)自劃單元	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m ²	>6,065.66m ²

◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(含公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	115	114	2,747m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	1/2		1/2	
同意比率基準數值	>57.5	>57	>1,373.50m ²	>3,791.04m ²

十二、更新推動工作事項

重建單元所有權人

所有權人出資(銀行融資)
(不出資者視同合建戶+出資者)

決策機制。私權協議

委託專業公司統籌
協力團隊執行重建

- 更新規劃顧問
- 建築師
- 地政士
- 不動產估價師
- 開發整合機構
- 金融信託機構
- 建築經理公司
- 營造廠
- 會計師
- 律師.....

- 重建發起諮詢
- 可行性評估
- 資金籌措
- 規劃設計
- 權益、義務與風險
控管協商
- 重建程序執行
- 契約履行監督
- 竣工點交
- 產權移轉過戶
- 財務結算

金融機構

土地信託
資金信託
重建融資

風險控管

專案管理

品質管理
進度管理
綜合管理

全案控管

規劃管理

重建規劃
建築規劃
建築設計

環境品質

產權管理

產權登記
稅賦減免
稅務規劃

財產配置

營建管理

品質管理
進度管理
保固服務

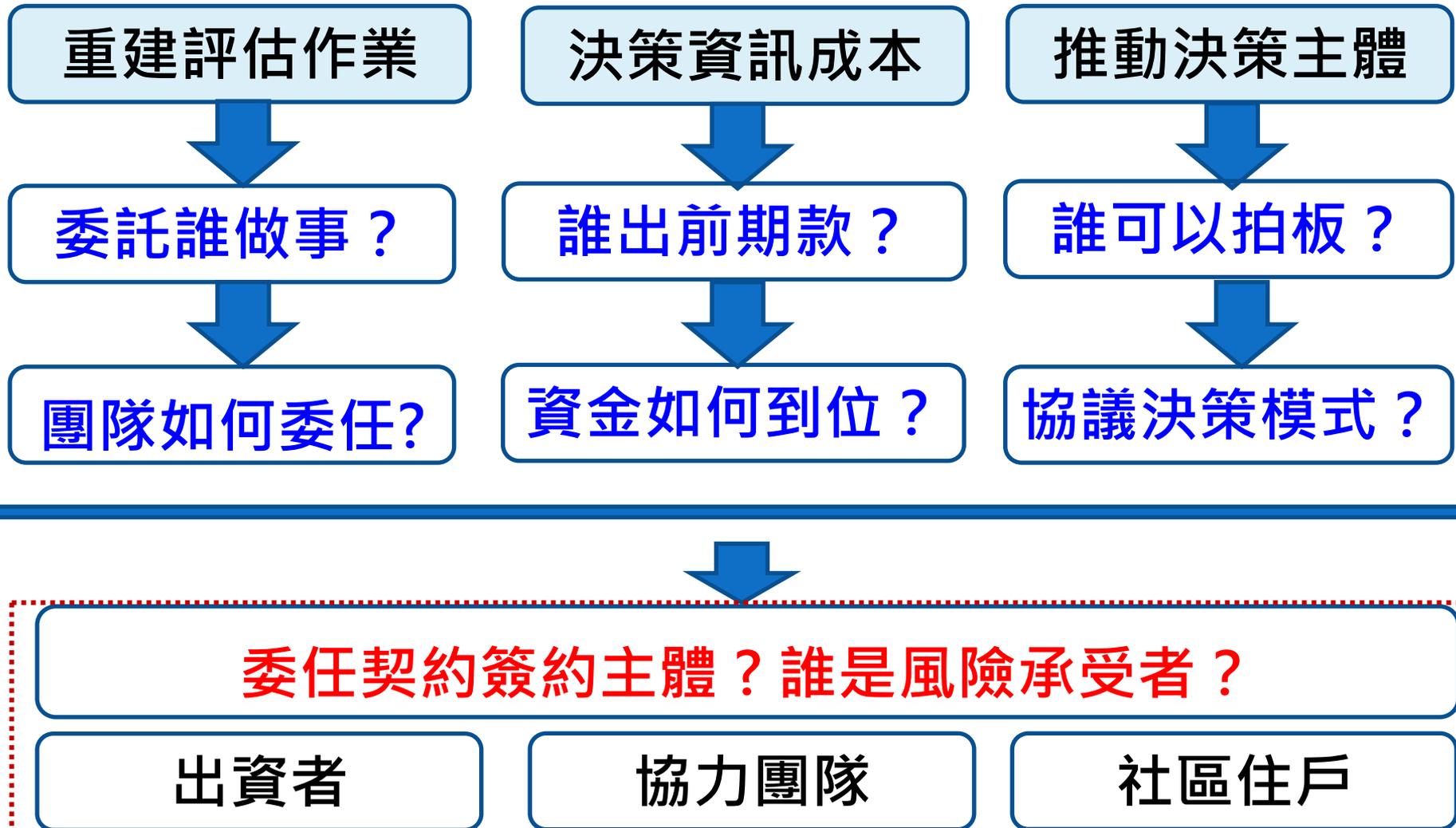
營造品質

銷售管理

產品定位
銷售規劃
銷售管理

成本回收

十三、自主更新核心課題





貳、基地初評要領

一、基本資料查詢網站總覽

項目	內容	免費資訊	QR CODE
1	土地地號及面積、建物建號及面積，範圍初判、道路長度、實價查詢	地籍圖資網路便民服務系統 https://easymap.land.moi.gov.tw/index	
2	使用分區、建物投影面積、地形圖	國土測繪圖資服務雲 https://maps.nlsc.gov.tw/	
3	細部計畫、容積率、建蔽率	基隆市都市計畫資訊整合查詢 https://upgis.klccg.gov.tw/KL_LAND/	
5	更新地區	基隆市政府都市發展處 https://www.klccg.gov.tw/tw/urban/3006.html	

二、土地地號及面積、建物建號及面積，範圍初判、道路長度、實價查詢

(一)地號、面積

地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁

切换到其他需付費系統

查詢條件 地政門牌 基隆市 中正區 道路: 義一路 巷 弄 2 查詢

NLSC地圖

查詢結果

行政區	基隆市 中正區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0001 日新段一小段
建號	00011000
建物面積	3762.18 平方公尺
樓層數	003
樓層別	一層, 二層, 三層, 四層, 騎樓
建物完成日期	(屋齡)
主要用途	見其他登記事項

查詢到地段號

東2碼頭

馬頭

基隆市

輸入門牌地址

建物建號及面積等資訊

註：建號及面積需以門牌查詢

(二)查詢其它地號及面積

地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁

切换到其他需付費系統

查詢條件 以地號查詢 基隆市 中正區 段名: 0001 (0001)日新段一小段 1 查詢

NLSC 地圖

輸入地段號

右鍵點圖做其它地號及面積查詢

行政區	基隆市 仁愛區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0076 復興段一小段
地號	00010000
面積	5805.0 平方公尺
公告土地現值	162000 元/平方公尺
公告土地地價	44000 元/平方公尺

※本系統提供查詢之登記資料為定期產製，故本系統提供相關資訊非即時，應以地政事務所核發之謄本為準！目前公告土地現值/土地地價為111年度資料！



(三)範圍面積



輸入地段號

量測面積及長度



地籍圖資查詢

長度

參考總距離: 13.124 m

11.393 m
0.1395 m

基隆市

註：量測面積及長度僅能供參考,實際面積需依謄本及細部計畫等內容載名為準



(五)實價登錄

用途：可作為地區
更前更後房價參考依據

地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁

切換到其他需付費系統

查詢條件 以地號查詢 基隆市 中正區 段名: 請輸入段號 (0001)日新段一小段 1 查詢

NLSC 地圖

實價列表

交易標的	交易年月	區段化位置	單價 (萬/坪)	總價 (萬)	總面積 (坪)	型態
房地(土地+建物)	11312	基隆市仁愛區愛一路17巷5號1樓	10.82萬元	220萬元	20.32	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市中正區正義路30巷20弄6號	27.01萬元	320萬元	11.85	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市中山區安一路34巷11之5號	11.3萬元	300萬元	26.56	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市中正區信五路20巷6之6號	13.97萬元	196萬元	14.03	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市信義區義六路34巷34號	27.18萬元	460萬元	16.92	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市仁愛區劉銘傳路119巷11之4號	28.53萬元	730萬元	25.59	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市仁愛區劉銘傳路33之3號	21.35萬元	380萬元	17.90	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市仁愛區仁四路19巷10之1號	20.48萬元	450萬元	21.98	區
房地(土地+建物)	11312	基隆市仁愛區忠二路33之5號	25.49萬元	450萬元	17.66	區
房地(土地+建物)	11311	基隆市仁愛區孝三路65巷7號4樓	11.94萬元	200萬元	16.75	區

實價查詢

查詢設定

交易標的 房地(土地+建物)

建物型態 公寓(5樓含以下無電梯)

交易期間 112 年 12 月 - 113 年 12 月

查詢

地圖顯示交易標的之點位經過區段化及去識別化, 僅供示意參考, 呈現標的附近大致區位, 並非標的實際中心位置。

查詢此位置地號

取得此位置坐標

Google街景

設定起點

設定終點

3D地圖

鄰近實價

輸入建物型態及期間

點選型態連結至該點區位



三、使用分區

(一)使用分區

用途：查詢容積率、建蔽率及建築師設計規範

定位查詢



選擇地號

輸入地段號

(一)使用分區



圖層設定

圖層設定 | 位置資訊 | 系統功能 | 瀏覽紀錄

已選取圖層列表

開啟圖層 | 重新載入 | 向量圖層 | 清除所有圖層

圖層名稱	顯示/隱藏	透明度	圖層圖示
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
金門縣都市計畫(106年)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
新北市永和區(104年修測)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
桃園市桃園都市計畫(103-105年)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
臺北市1/1000地形圖(108年)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
新北市三重區(103年修測)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	未顯示	0%	🗺️
新北市板橋區(103年修測)	未顯示	0%	🗺️
土地圖層	顯示	0%	🗺️
都市計畫使用分區區(111年4月)	顯示	0%	🗺️
土地圖層	未顯示	0%	🗺️
地籍圖(僅供參考)	未顯示	0%	🗺️
土地圖層	未顯示	0%	🗺️
地段外圍圖(段籍圖)	未顯示	0%	🗺️
1/1000地形圖	顯示	0%	🗺️
基隆市都市計畫(96年)	顯示	0%	🗺️

開啟圖層

(二) 國土測繪圖層衍伸使用

量測距離,面積

基本資訊

行政區: 基隆市中正區港通里
 經緯度: 121.744355, 25.131915 (度)
 經緯度: 121-44-39.7 25-7-54.9 (度分秒)
 國土利用現況調查政府機關 (2021年10月)
 歷年: 民國105年
 基隆市所 (CD0001-0)日新段一小段 1地號

土地資訊

土地資訊
 面積: 7111 平方公尺
 使用分區: 商業區(商四)
 使用地類別: 土地面積
 登記日期: 民國105年05月12日
 公告土地現值: 235750 元/平方公尺
 權利人類別: 國有: 100.00%
 本查詢資料有時間落差, 實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

建號列表

00011-000
00011-001
00027-000

建號



四、細部計畫

基隆市都市計畫資訊整合查詢

用途：土管規定及設計規範

瀏覽人次：040935

線上申請：000114



查詢都市計畫書圖

查詢土地資訊及分區

都市計畫資訊

都市計畫書圖

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！！



土地使用分區查詢行動版

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

12年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新人才培訓課程(專業人才培訓班)

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

(一)使用分區及細部計畫

➤ 基隆土地使用分區容積率及建蔽率

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%

量測距離,面積

土管資訊

輸入地段號

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

(二)細部計畫

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

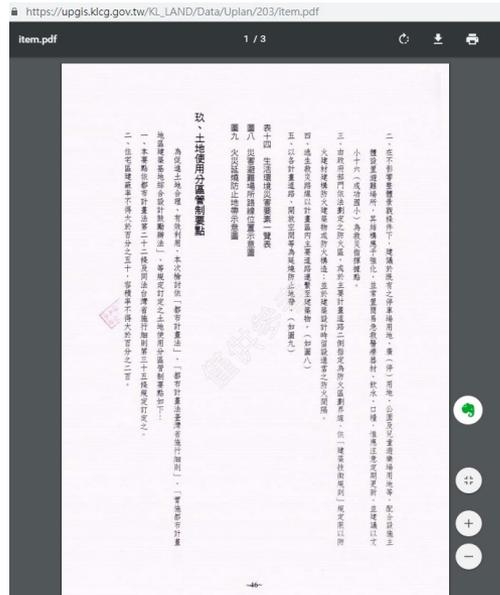
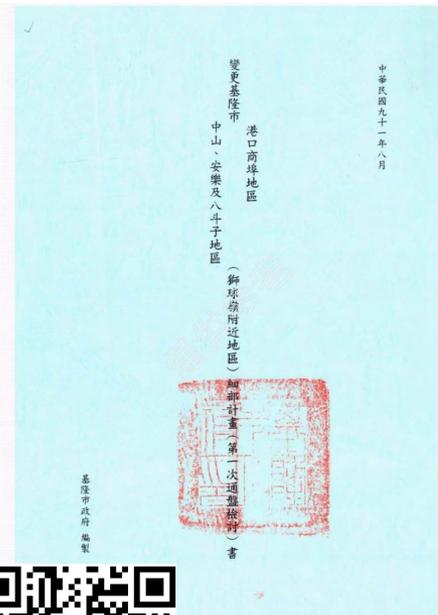
審議進度

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 審議完竣	範圍圖 審議完竣	土地使用分區節錄 審議完竣

發布實施

發布日期文號：民國 92 年 4 月 25 日基府工都壹字 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
- 檢視土地使用分區管制要點及細部計畫示意圖

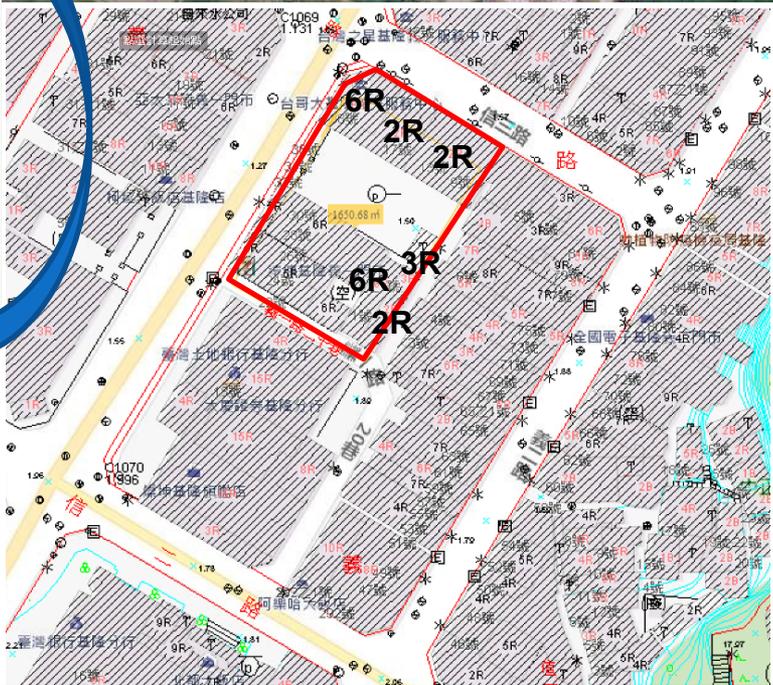


五、建物面積

(一)建物投影面積

The screenshot shows a GIS application interface with several key components:

- 圖層設定 (Layer Settings):** A panel on the right lists various map layers such as '103年正射影像', '104年正射影像', '105年正射影像', '106年正射影像', '107年正射影像', '108年正射影像', '109年正射影像', '110年正射影像', '110年航空正射影像', '110年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', and '農業及農地資源調查'.
- 圖層設定 (Layer Settings):** A panel on the left shows a list of map layers with checkboxes, including '103年正射影像', '104年正射影像', '105年正射影像', '106年正射影像', '107年正射影像', '108年正射影像', '109年正射影像', '110年正射影像', and '110年航空正射影像'.
- 開啟圖層 (Open Layer):** A red dashed box highlights the '11000地形圖' and '15000基本地形圖' layers.
- 地形圖 (Topographic Map):** A red dashed box highlights the '11000地形圖' layer.
- 航照影像 (Aerial Photography):** A red dashed box highlights the '110年航空正射影像' layer.
- 基隆市 (Keelung City):** A red dashed box highlights the '基隆市' layer in the bottom right panel.



六、都市更新地區查詢



主題服務 ▾ 網網相連

- 建築物無障礙推動專區
- 重要規劃方案
- 基隆市社區規劃師專區
- 施政白皮書
- 都市計畫資訊
- 都市設計審議機制
- 都市更新審議機制**
- 基隆市都市計畫資訊整合查詢系統
- 都市計畫容積移轉
- 環境景觀總顧問專區
- 基隆市住宅及不動產資訊服務網
- 臺灣城鄉風貌整體規劃示範計畫專區
- 建築物公共安全專區
- 都市計畫土地使用分區證明申請書
- 都市發展處中程施政計畫
- 基隆市國土計畫專區
- 危老重建專區

主題服務 ▾ 網網相連

FAQ常見問答

- > 何謂建築物公共安全檢查？
- > 那些行為應申請建築執照？
- > 如何檢舉違建？
- > 老舊的房子想要修理,要請申許可？
- > 舊有違章應如何辦理修繕？

更多常見問答

最新公告 市政新聞 活動訊息



六、都市更新地區查詢



基隆市政府 都市發展處 Department of Urban Development, Keelung City Government

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件

1. 103年6月25日基府都計壹字第1030225519號函公告「變更基隆市港口商埠地區(安樂國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」
2020/05/18 基隆市政府都市發展處
2. 100年10月5日基府都計壹字第1000180290號函公告「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)」
2020/05/18 基隆市政府都市發展處
3. 102年5月27日基府都設壹字第1020159966B號函發布實施公告基隆市安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案
2013/07/08 基隆市政府都市發展處
4. 91年8月23日基府工都字第76222號函發布實施公告基隆市都市更新地區劃定案
2012/10/31 基隆市政府都市發展處

基隆市都市發展與都市更新基金收支

基隆市都市更新及爭議處理審議會

基隆市都市更新地區劃定案

本市自治法規及行政規則

都市更新及爭議處理審議會會議紀錄

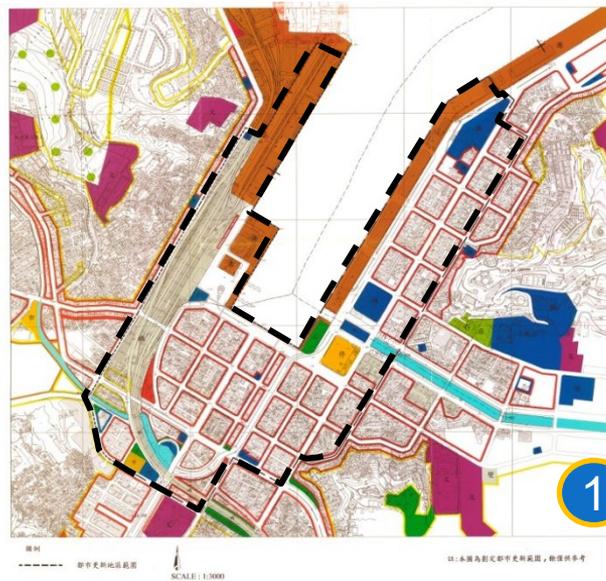
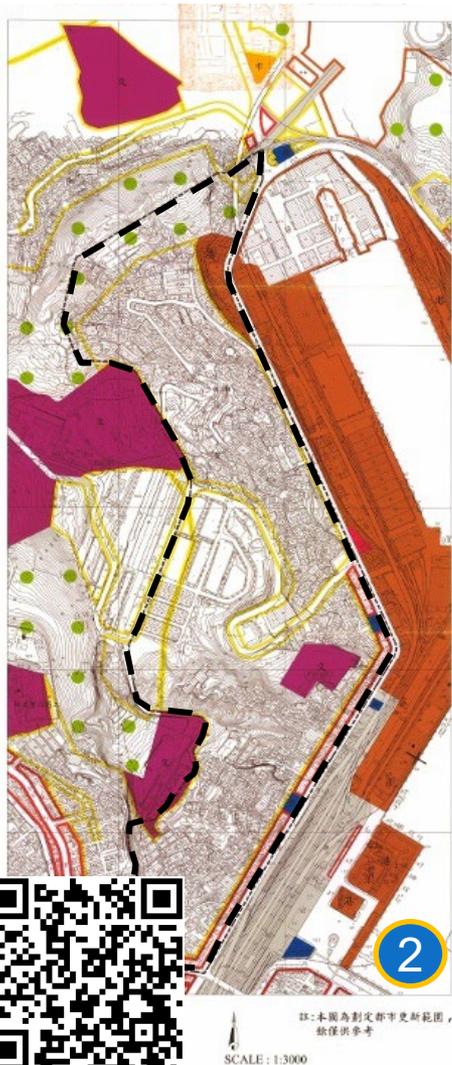
中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

法令宣導說明會

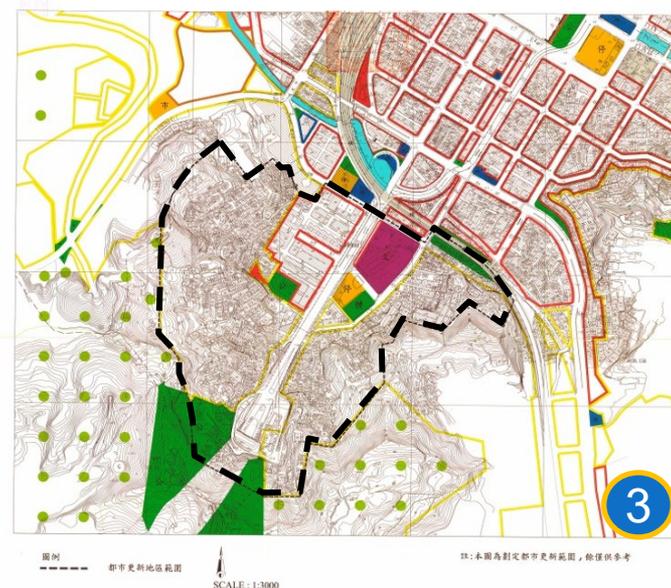


(一)基隆市公告劃定都市更新地區

劃定基隆市中山路都市更新地區圖 劃定基隆市市中心都市更新地區圖



劃定基隆市獅球嶺都市更新地區圖



變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)

基隆市政府都市發展處

<http://www.klccg.gov.tw/urban/>

主題服務》

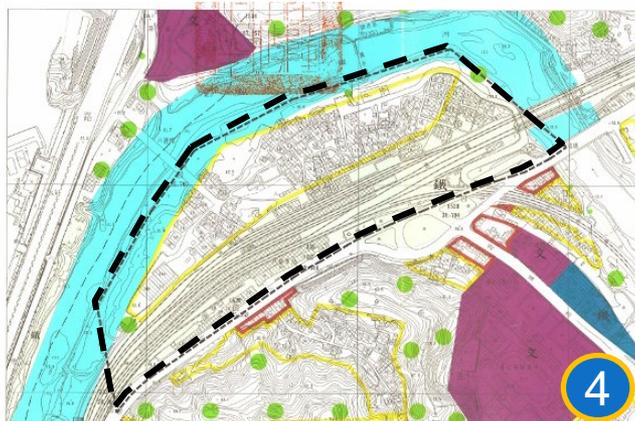
都市更新審議機制》

基隆市都市更新地區劃定案

(二)基隆市公告劃定都市更新地區

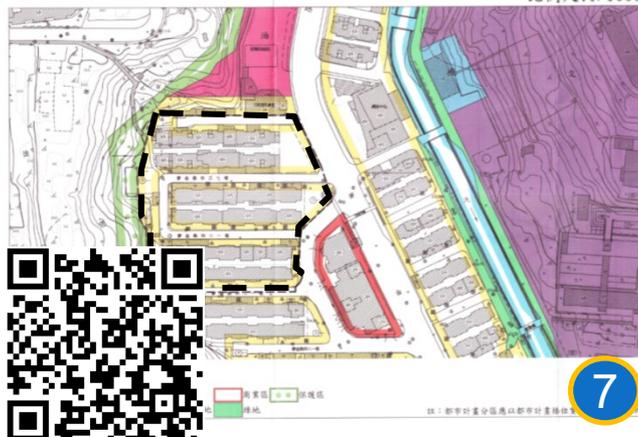
91008209

劃定基隆市八堵地區都市更新地區圖



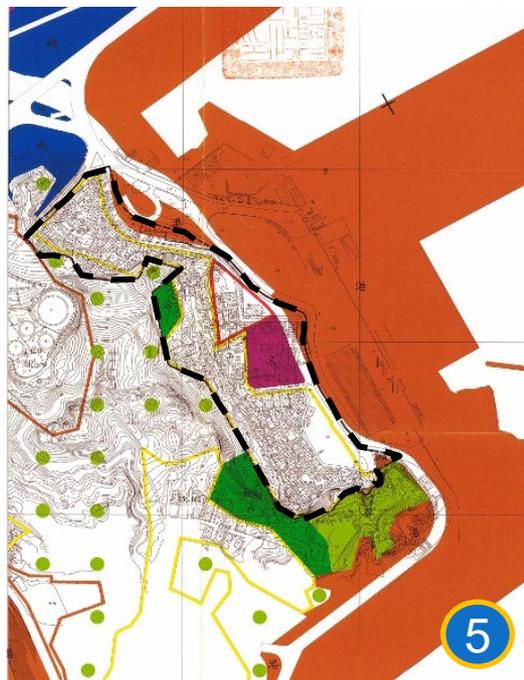
圖例
 ----- 都市更新地區範圍
 註：本圖為劃定都市更新範圍，餘僅供參考
 SCALE: 1:3000

基隆市安樂一期國宅社區3號
 基地更新地區劃定案計畫圖



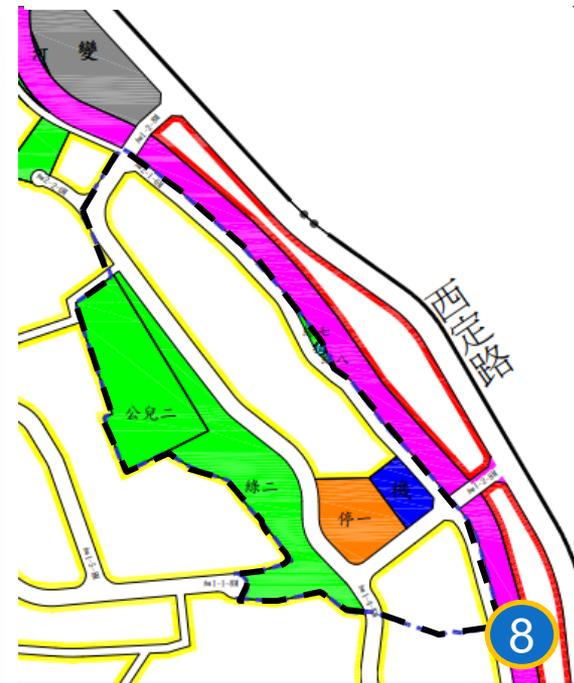
比例尺:1/1000

劃定基隆市仙洞都市更新地區圖



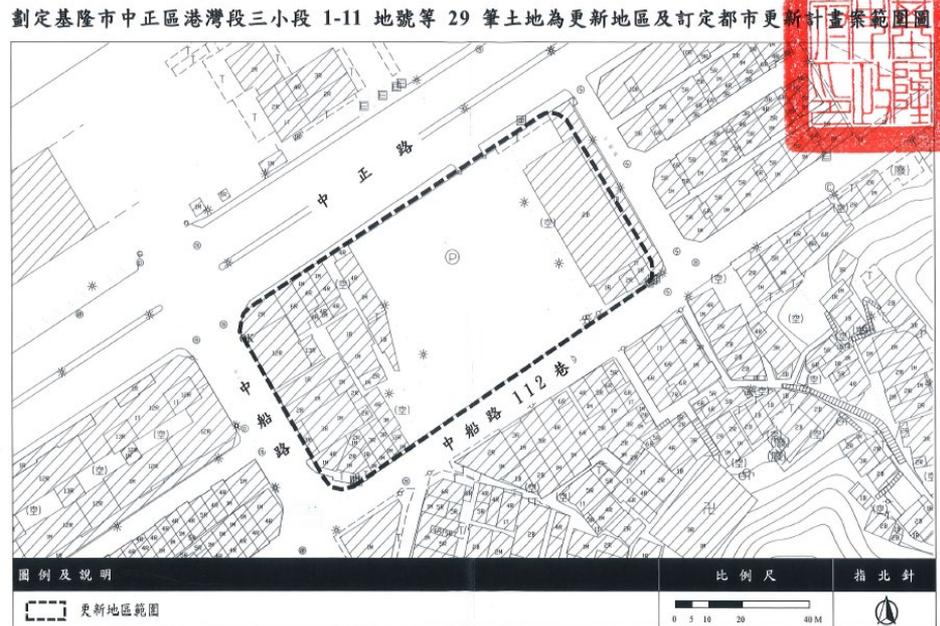
圖例
 ----- 都市更新地區範圍
 註：本圖為劃定都市更新範圍，餘僅供參考
 SCALE: 1:3000

劃定西定路西側都市更新地區圖



基隆市實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，**應符合基隆市劃定基準**，就可以辦理都市更新。

(三)基隆市公告劃定都市更新地區



安樂六號基地
113年7月11日公告劃定更新地區

113年7月11日公告劃定更新地區



(四)基隆市劃定單元規模

- 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。
- 街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓 $1/4$ 且在 500 m^2 以上者。
- 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在 500 m^2 以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。



完整計畫街廓之定義：

- 以已開闢計畫道路為界。
- 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

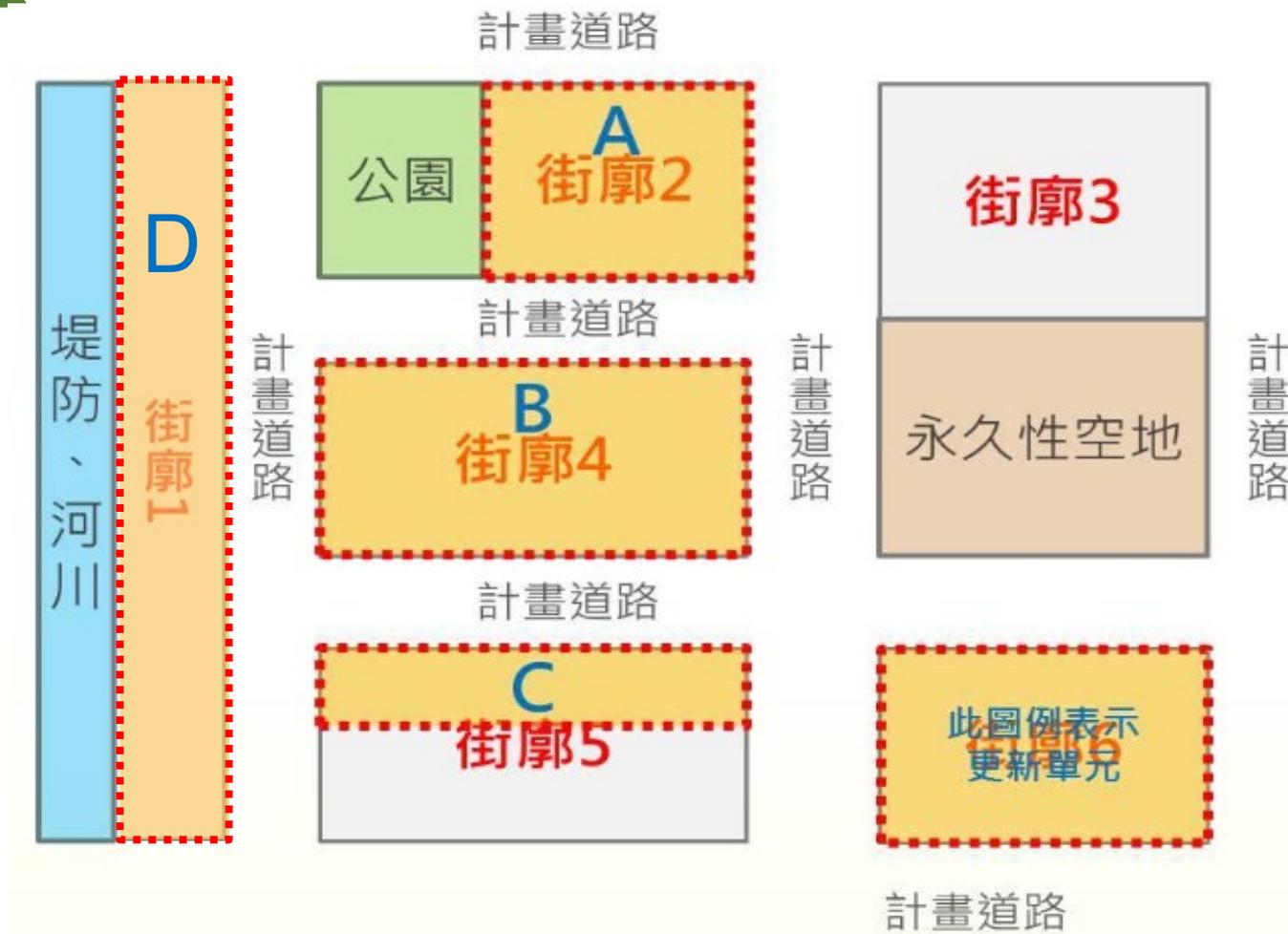
政府劃定
更新地區

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。

➤ 補充：街廓意涵



A、B、C、D那些是完整街廓？

(五)基隆市劃定單元基準

1	更新單元內屬 非防火建築物 或非 防火構造 建築物之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內 現有巷道彎曲狹小 ，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。
3	更新單元內各種 構造 建築物使用已逾下列 年期 之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。
4	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1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況 不符現行都市計畫分區使用 之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內 平均居住樓地板面積 低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。。
7*	更新單元內建築物 無污水處理設施 之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物 耐震設計標準 ，不符內政部78年5月5日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內 計畫道路未開闢 者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍 現有建蔽率 大於法定建蔽率且 現有容積 未達法定容積之1/2。 有關 建蔽率及容積率 之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。 前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000 m ² 以上之廣場等。
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上

七、非免費資訊基礎調查項目

項目	調查項目	如何調查
1	土地及建物謄本申請	線上或地政單位(僅1類或3類)申請
2	樓層調查	A.地形圖 B.謄本 C.現地勘查
3	現況及周邊環境調查	現地勘查
4	A.居住狀況(如居住現地、出租空屋) B.通訊方式(電話、line、通訊地址)	A.說明會 B.在地熱心鄰居 C.管委會(如有)
5	意願調查	A.說明會 B.問卷 C.說帖

八、第2類謄本及3類謄本申請

申請第2類謄本(遮蔽姓名及地址)

製作申請第3類謄本同意書

申請第3類謄本

運用第3類謄本做產權分析

第二類謄本

土地登記第二類謄本(地號全部)
信義區田寮段0414-0000地號

列印時間:民國106年11月02日09時55分 頁次:000001
 信義地政事務所 主任:蔡祥堂 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 基信整謄字第009620號 列印人員:沈蔣炳珍
 資料管轄機關:基隆市信義地政事務所 謄本核發機關:基隆市信義地政事務所
 ***** 土地標示部 *****

登記日期:民國066年06月07日 登記原因:地籍圖重測
 面積:****160.00平方公尺
 使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
 民國106年01月 公告土地現值:***51,400元/平方公尺
 地上建物建號:共4棟
 其他登記事項:重測前:19-3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:0002 登記原因:買賣
 登記日期:民國045年06月09日
 原因發生日期:(空白)
 所有權人:牟**
 統一編號:C100*****1
 住址:基隆市仁愛區獅球里10鄰獅球路45號
 權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:068基字第13971號
 權狀申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 053年08月 *****242.0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)

所有權人姓名遮蔽

(0002)登記次序:0007 登記原因:買賣
 登記日期:民國093年02月18日
 原因發生日期:民國093年01月31日
 所有權人:簡**
 統一編號:C220*****1
 住址:宜蘭縣頭城鎮更新里3鄰更新路43之1號
 權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:093信土字第001402號
 權狀申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 093年02月 ***32,000.0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)

所有權人姓名遮蔽

(0003)登記次序:0008 登記原因:買賣
 登記日期:民國093年11月25日
 原因發生日期:民國093年11月04日
 所有權人:王**
 統一編號:L120*****9
 住址:基隆市信義區智慧里12鄰仁一路37巷21號
 權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:093信土字第009412號
 權狀申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 093年11月 ***32,000.0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:0009 登記原因:買賣
 登記日期:民國099年08月18日
 原因發生日期:民國099年07月08日
 基隆市信義地政事務所

(續次頁)

土地登記第二類謄本(地號全部)
信義區田寮段0414-0000地號

列印時間:民國106年12月20日10時49分 頁次:000001
 本謄本係利害關係人謝美玲申請
 信義地政事務所 主任:蔡祥堂 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 基信整謄字第011326號 列印人員:沈蔣炳珍
 資料管轄機關:基隆市信義地政事務所 謄本核發機關:基隆市信義地政事務所
 ***** 土地標示部 *****

登記日期:民國066年06月07日 登記原因:地籍圖重測
 面積:****160.00平方公尺
 使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
 民國106年01月 公告土地現值:***51,400元/平方公尺
 地上建物建號:共4棟
 其他登記事項:重測前:19-3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:0002 登記原因:買賣
 登記日期:民國045年06月09日
 原因發生日期:(空白)
 所有權人:牟先生
 住址:基隆市仁愛區獅球里10鄰獅球路45號
 權利範圍:*****4分之1***** 權狀字號:068基字第13971號
 權狀申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 053年08月 *****242.0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)

(一)第2類騰本申請

可至地政事務所或全國地政電子騰本系統

<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/EpaperManual1>



編號	標示部		所有權部						
	地號 (建號)	面積(m ²)	登記次序	所有權人 /管理人	ID	權利範圍			持分面積
						分子	/	分母	
1	712	150.00	0001	江**	N200*9	1	/	4	37.50
2			0003	陳**	D200*6	1	/	4	37.50
3			0005	黃**	N121*9	1	/	4	37.50
4			0008	鄭**	F124*3	16	/	400	6.00
5			0010	鄭**	F127*5	1	/	8	18.75
6			0011	鄭**	J100*7	2	/	32	9.38
7			0012	鄭**	F124*1	9	/	400	3.38
8	713	150.00	0006	關**	A200*7	1	/	4	37.50
9			0009	姚**	P220*9	1	/	4	37.50
10			0010	姚**	P220*9	1	/	4	37.50
11			0012	黃**	A110*9	1	/	4	37.50
12	714	171.00	0003	林**	G100*8	1	/	4	42.75
13			0011	徐**	L203*0	1	/	4	42.75
14			0012	曾**	Q201*2	1	/	20	8.55
15			0013	曾**	Q101*3	1	/	20	8.55
16			0015	曾**	Q201*9	1	/	20	8.55
17			0016	曾**	Q201*8	1	/	20	8.55
18			0017	曾**	1979*S	1	/	20	8.55
19	0018	李**	O100*3	1	/	4	42.75		

編號	標示部		所有權部						
	建號	合計總面積(m ²)	登記次序	所有權人 /管理人	ID	權利範圍			持分面積 (m ²)
						分子	/	分母	
1	20636	94.09	0002	姚**	P220*9	1	/	1	94.09
2	20891	104.59	0005	鄭**	F124*3	16	/	100	16.73
3			0006	鄭**	F127*5	2	/	4	52.30
4			0007	鄭**	J100*7	2	/	8	26.15
5			0008	鄭**	F124*1	9	/	100	9.41
6	20892	104.59	0002	黃**	N121*9	1	/	1	104.59
7	20893	104.59	0001	江**	N200*9	1	/	1	104.59
8	20894	104.59	0001	陳**	D220*6	1	/	1	104.59
9	20895	94.09	0002	姚**	P220*9	1	/	1	94.09
10	20896	94.09	0002	關**	A200*7	1	/	1	94.09
11	20897	94.09	0004	黃**	A110*9	1	/	1	94.09
12	20898	85.99	0002	曾**	Q201*2	1	/	5	17.20
13			0003	曾**	Q101*3	1	/	5	17.20
14			0005	曾**	Q201*9	1	/	5	17.20
15			0006	曾**	Q201*8	1	/	5	17.20
16			0007	曾**	1979*S	1	/	5	17.20
17	20899	85.99	0001	林**	G100*8	1	/	1	85.99
18	20900	85.99	0004	李**	O100*3	1	/	1	85.99

(二)第2類謄本整理歸人整理

地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理人	ID	土地權利範圍		土地持分面積(m ²)	建號	門牌號碼	座落地號	層次	層數	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	合計總面積(m ²)	建物權利範圍		建物持分面積(m ²)	
				分子	分母										分子	分母		
747	167.00	賴**	*100*6	1	/	1	167.00											
714	171.00	曾**	1979*5	1	/	20	8.55	20898	714	一層	004層	85.99	-	85.99	1	/	5	17.20
713	150.00	黃**	A110*9	1	/	4	37.50	20897	713	四層	004層	94.09	-	94.09	1	/	1	94.09
746	355.00	劉**	A121*6	1	/	8	44.38	21115	746	三層、陽臺	004層	130.51	-	130.51	1	/	1	130.51
750	196.00	莊**	A125*6	2	/	6	65.33	20926	750	一層、平台	004層	104.79	-	104.79	1	/	2	52.40
750-1	4.00			2	/	6	1.33	20929	750	四層、陽臺	004層	112.33	-	112.33	1	/	1	112.33
751	152.00			2	/	6	50.67	20931	750、751	二層、陽臺	004層	112.53	-	112.53	1	/	1	112.53
751-1	25.00			2	/	6	8.33											
746	355.00	陳**	A128*3	1	/	24	14.79	21113	746	一層、平台	004層	130.51	59.40	189.91	1	/	3	63.30
746	355.00	劉**	A128*4	1	/	8	44.38	21115	746	三層、陽臺	004層	130.51	-	130.51	1	/	1	130.51
718	64.00	莊**	A128*5	1	/	3	21.33											
713	150.00	關**	A200*7	1	/	4	37.50	20896	713	三層	004層	94.09	-	94.09	1	/	1	94.09
744	245.00	沈**	A202*3	1	/	4	61.25	21223	744	四層、陽臺	004層	111.23	-	111.23	1	/	1	111.23
746	355.00	蔡**	A202*7	1	/	24	14.79	21113	746	一層、平台	004層	130.51	59.40	189.91	1	/	3	63.30
745	137.00	高**	A203*3	1	/	4	34.25	21227	745	四層、陽臺	004層	99.41	-	99.41	1	/	1	99.41
744	245.00	童**	A220*4	1	/	4	61.25	21222	744	三層、陽臺	004層	111.23	-	111.23	1	/	1	111.23
746	355.00	許**	A222*6	1	/	8	44.38	21116	746	四層、陽臺	004層	130.51	-	130.51	1	/	1	130.51
746	355.00	陳**	A225*1	1	/	24	14.79	21113	746	一層、平台	004層	130.51	59.40	189.91	1	/	3	63.30

(三)申請第3類謄本

- 1.需要土地及建物面積或土地及建物所有權人10%以上同意申請。
- 2.實務執行會採①尋找10%有意願所有權人製作同意書②全數製作簽署

(四)同意書及第三類謄本申請書

第3類謄本同意書範本

同意書

本人 **姓名** 同意權利範圍內土地及建物（如後所列），申請「基隆市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地為都市更新範圍」之土地及合法建築物第三類謄本。

一、土地

鄉鎮市區	
地段	
小段	
地號	
土地面積 (m ²)	
權利範圍	
持分面積 (m ²)	

**填寫土地謄本資料
載入第2類謄本資訊**

二、建物

建號	
建物門牌	
地段	
小段	
地號	
總面積 (A)	
附屬建物面積 (B)	
面積 (C)	
權利範圍 (D)	
持分面積 E=C×D	
權利範圍 (F)	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	

**填寫建物謄本資料
載入第2類謄本資訊**

本同意書人：**填寫所有權人個人基本資料** (簽名並蓋章)

統一編號：**填寫所有權人個人基本資料** (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料)

聯絡地址：**填寫所有權人個人基本資料**

聯絡電話：**填寫所有權人個人基本資料**

中華民國 年 月 日

第3類謄本申請書

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：

受文機關： 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) 他項權利部全部 (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)地籍謄本 年公告土地現值 年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 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 (地籍專簿 共有物使用管理專簿 土地使用收益限制約定專簿) 土地登記申請書 年 字第 號申請書

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清單

三、建物測量成果圖或建物標示圖 電腦列印 (指定比例尺 1/) 或影印地籍圖 手繪地籍圖 數值區別印界址點數及坐標表

四、閱覽 (查詢) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 謄戶資料 (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 (土地登記申請案 年 字第 號申請書)

(不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號) 土地登記申請案 年 字第 號申請書

六、其他 日據時期登記簿 存帳 謄戶資料 (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、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安樂段	○○地號				1	

填寫申請區、段、建號所有權人

修正後背面

申請人(含利害關係人)	姓	統	聯	住
代理人	名	編	電	址
代理人	名	號	話	址
委任關係	<input type="checkbox"/> 本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。 <input type="checkbox"/> 本申請案，係受代理人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。			
利害關係人	<input type="checkbox"/> 申請人確為都市更新單元內所有權人，如有不實願負法律責任，依臺北市都市更新相關計劃範本及審查注意事項規定辦理。			
申請用途	<input type="checkbox"/> 購屋、貸款使用 <input type="checkbox"/> 處理訴訟案件 <input type="checkbox"/> 法院強制執行 <input type="checkbox"/> 自行參考 <input type="checkbox"/> 政府機關(名稱：)申請貸款或貸款使用	<input type="checkbox"/> 備供查詢	<input type="checkbox"/> 特約人員 <input type="checkbox"/> 鑑定人員 <input type="checkbox"/> 列印(影印)人員(時間)	<input type="checkbox"/> 收據 <input type="checkbox"/> 字號

一、「申請項目」及「申請標示」欄位，應依格式填寫明確，字跡請勿塗黑，如申請書不敷使用，請另填申請書。
 二、第一類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)，登記名義人全部登記及地價資料均予顯示，至其他共有人、他項權利人及其管理者之出生日期、部分統一編號、部分姓名不予顯示，並得由登記名義人或其他依法令規定申請者提出申請；第二類謄本，隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、認定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料，並得由任何人申請之；第三類謄本，隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料，並得由登記名義人或利害關係人申請之；公務用謄本，係由公務機關提出申請。
 三、申請各類謄本者，應依個人資料保護法規定蒐集、處理及利用個人資料。
 四、申請「謄戶資料(本所轄區)」之閱覽(查詢)或列印，以所有權人、他項權利人或共有人、代理人、管理者為限。
 五、申請「登記申請案」者，請填寫登記案件年序號及所屬黨證名稱，倘申請部分登記案，須填寫所屬黨證名稱；申請「不動產成交案件實際資訊申報書」者，請填寫申報書序號或登記案收件年序號。
 六、本申請案如由代理人代為申請，應請代理人填明申請人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」後簽章；如係代理人代為申請，應請代理人填明申請人、代理人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」及「本申請案，係受代理人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」後簽章。
 七、利害關係人申請第三類謄本，應於申請書載明所關涉關係或法律依據，如無法檢附證明文件正本，應檢附影本併於申請書內切結簽章。
 八、為配合行政院推動地籍謄本減量，請於申請用途欄，確實填寫，如係由政府機關申請貸款或貸款使用者，應確實填寫機關名稱。

(五)申請三類騰本必備表單

□ 申請事項

基隆市仁愛區○○段○小段

1. 申請事項：土地及建物騰本、地籍圖

2. 申請地號：基隆市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

地號：328-2、356-7、357-1、358、359、363、364、365、366、367、368、369、370、371、373、398-1 地號等 16 筆。

建號：270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、604、975、4945、5199 建號等 90 筆建號

3. 申請人(利害關係人)：都市更新單元內所有權人

←

(檢附都市更新單元內土地及建物登記簿所載所有權持有面積達總登記面積十分之一以上之同意書)

←

▶ 同意土地及建物比率如下表所示：

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和	3,620.06	50	8,355.29	50
同意數	←	←	←	←
同意比率(%)	←	%	←	%
←	符合	←	符合	←

□ 更新單元範圍圖



□ 土地同意清冊統計

土地清冊-同意面積統計

編號	地號	面積
1	328-2	8.00
2	356-7	23.00
3	357-1	156.00
4	358	307.00
5	359	1585.00
6	363	103.00
7	364	962.00
8	364-1	6.00
9	365	278.00
10	366	5.00
11	367	28.00
12	368	89.00
13	369	33.00
14	370	39.00
15	371	3.57
16	371-1	0.43
17	373	1.00
18	398-1	0.49
合計		3,627.49
同意面積		369.19
同意比率%		10.18%

□ 建物同意清冊統計

建物清冊-同意面積統計

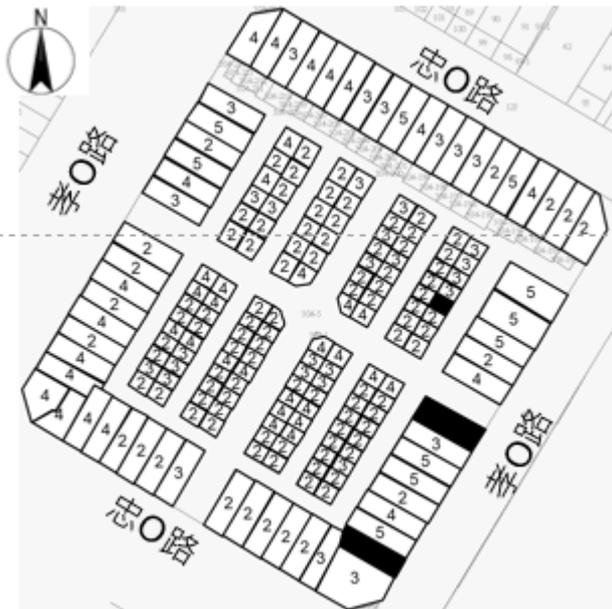
編號	建號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	產權面積合計(m ²)
1	320	71.75	10.10	81.85
2	321	71.75	10.10	81.85
3	322	71.75	10.10	81.85
4	323	71.75	10.10	81.85
5	324	71.75	10.10	81.85
6	325	71.75	10.10	81.85
7	326	71.75	10.10	81.85
8	327	71.75	10.10	81.85
9	328	81.73	11.72	93.45
10	329	81.73	11.72	93.45
11	330	81.73	11.72	93.45
12	331	62.91	16.20	79.11
13	352	105.57	18.06	123.63
14	353	105.57	18.06	123.63
15	354	105.57	18.06	123.63
16	355	105.57	8.01	113.58
17	283	85.84	13.09	98.93

註：地政單位亦可能要求同簡報P42.43詳細同意清冊

九、樓層調查

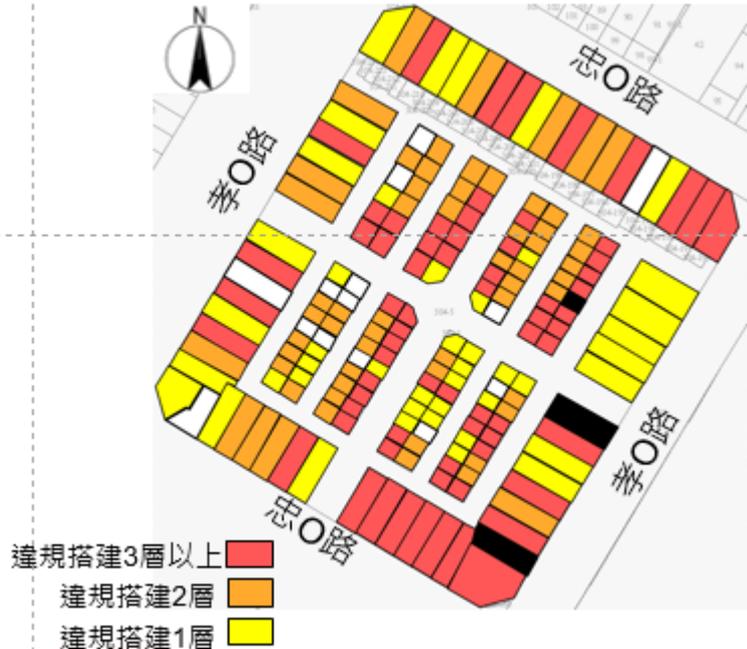
謄本樓層	現況樓層
謄本載明為合法建築物樓層	實際樓層可藉由 1.現況調查(最準) 2.地形圖(國土測繪系統查詢)
	通常會有別於謄本登載即為搭建頂樓加蓋(違章建築)

合法建物樓層圖



2 建物謄本登載樓層數 ■ 非合法建物

建物違章現況圖



十、現況及環境調查

項目	調查項目
1	環境狀況?老舊程度?是否可能為海砂?
2	商業效益?頂樓加蓋情形?
3	是否有在地組織?管委會?
4	區內有鄰長、里長居住?
5	周邊生活機能、公共設施、交通狀況(主要道路、次要道路)

(一)環境調查



- 廣告物鐵架、冷氣機外掛
- 外牆髒汙、鏽斑、水痕
- 管線老舊或外掛需汰換
- 頂樓鐵皮增建



(二)商業效益及頂樓加蓋情形



頂樓加蓋情形



(三) 是否有在地組織? 管委會? 發展協會、推動或管理組織等

(四) 鄰長、里長是否居住區內?

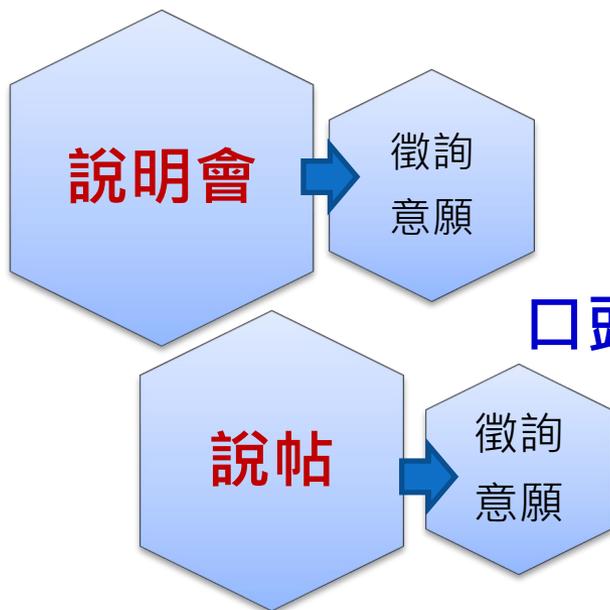
(五) 周邊環境



範圍內公共設施

- 1. 2處停車場用地(兼具市場功能)
- 2. 5處機關用地(○○消防局、警察局第一分局、○區衛生所、○區行政中心等)
- 3. 4處綠地及公園
- 4. 1處學校用地(○國小)
- 5. 且鄰接外環公路(濱海公路)、鐵路用地、河川用地(○河)。

十二、意願調查



口頭or書面?

口語化說帖

親愛的各位芳鄰 鈞安←

←

我是○○街○○巷○號○樓住戶-○○○, 蠻多住戶向我反應想重建, 社區的 LINE 群組也很多熱心住戶傳遞相關老屋重建訊息, 只是總未能見人積極發起推動。觀看社區已經有 30 多年快 40 年的歷史, 房屋老舊了, 人也越發越年長了, 越爬不動樓梯, 也越疲於找停車位, 人無法返老還童, 但房屋卻可以打掉翻新重建。←

←

本社區原容積用的並不高(係指土地比較大, 蓋的建物比較少), 更新改建比較有機會推動, 意思是說更新完成後, 原住戶分回原居住室內有機會。但這部分還需經由專業團隊(建築師、估價師、都更公司)來協助評估, 希望住戶能團結先請求「基隆市都市更新輔導團」指導, 讓前置作業得以推動, 成立「都市更新會」後, 再向中央申請補助經費, 一步步推進更新改建之路。←

←

政府資源申請15人法令說明會

附件二: 民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令說明會申請表

民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令說明會申請表				
申請人基本資料	姓名		聯絡電話	公 ()
				宅 ()
	所在行政區		手機	
	聯絡地址			
	舉辦說明會地點 (詳備註 3)			
	申請意見及事由			
	相關都市更新問題 (詳備註 2)			
	民眾連署簽名處 (詳備註 1)			

十三、基本資料與調查意義及用途

項目	基本資料	用途及意義
1	土地地號及面積、建物建號及面積、範圍初判、道路長度、實價查詢	初步確認土地範圍及是否可做更新之依據。
2	使用分區	建築設計計算容積及設計建蔽使用
3	細部計畫	規範容積及建築細節
4	建物投影面積	初期評估是否可做更新。(雙北)
5	更新地區	獎勵值差異。

項目	基礎調查	用途及意義
1	第2類謄本及第3類謄本申請	產權分析，估價評估之基礎。
2	樓層調查	違章狀況，與改建推動阻礙有關。
3	現況及周邊環境調查	需求設計及更新後創價能力。
4	居住狀況、通訊方式	推動更新需蒐集基本資料以利推動。
5	意願調查	確認意願以利後續推動。

十四、透過初評發現課題

➤ 1及4課題可透過基本資料及基礎現勘發現處理。

課題

1

基地環境問題

建物老舊窳陋及結構安全狀況、基地大小、形狀、道路寬度、現有建物使用狀況、建築線、畸零地、違建(增建)、占用...等等

課題

2

建築規劃設計

都市計畫規定、建物高度檢討(削線、北巷日照、道路陰影面積)、建材等級、使用類型、車道形式、結構系統、施工法...等等

課題

3

銷售計畫

產品定位、價格定位、建材設備、車位形式、公設規劃、外觀造型及景觀造景...等等

課題

4

其他

地主改建凝聚力、鄰地參與意願、出資比率及意願(更新會)...等等

十五、都更獎勵值評估

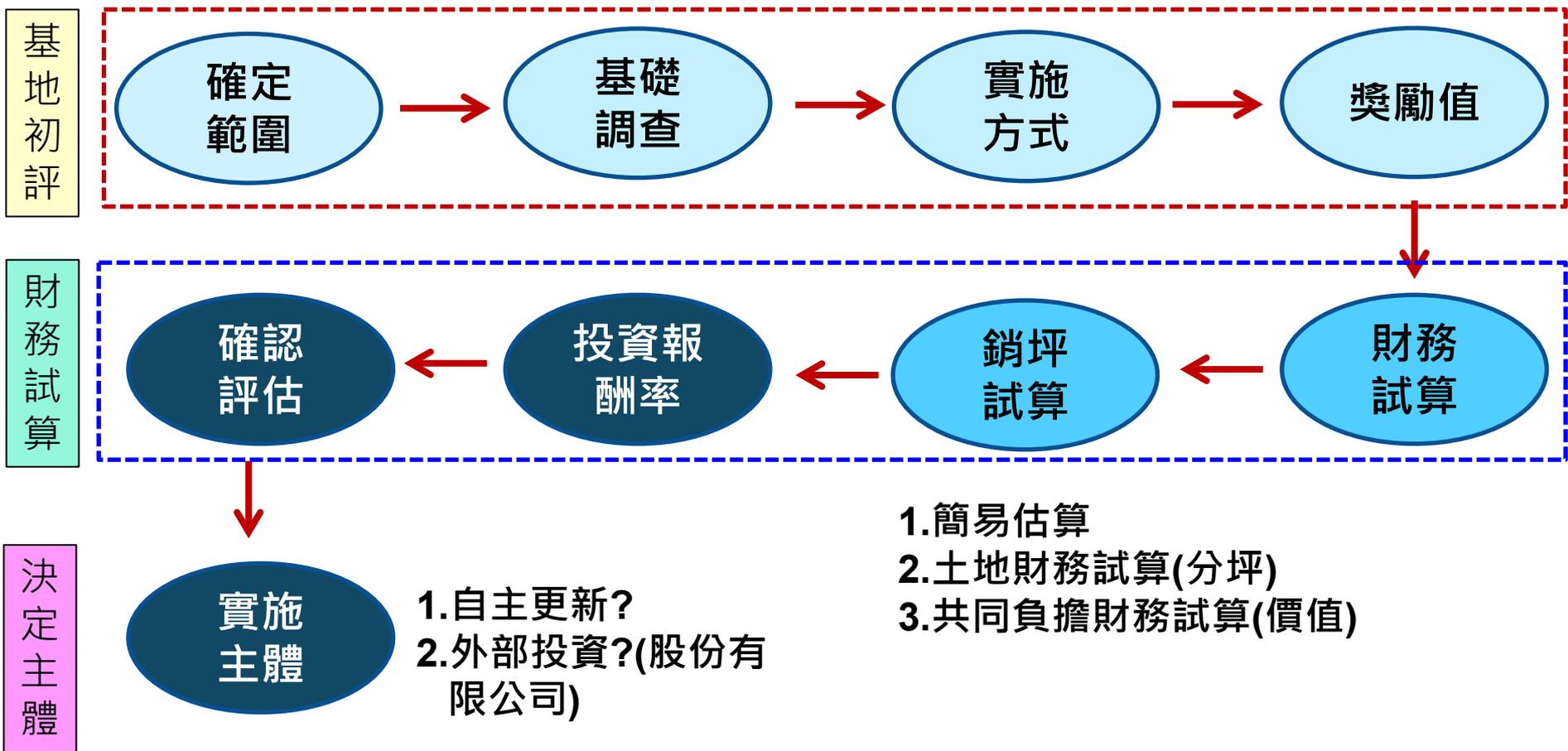
條文	容獎項目		獎勵上限	
05	原容高於法容		10%或原容積	
06	更前危險程度(結構堪慮應拆除或 結構安全性能評估結果未達最低等級)		10%或8%	
11	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
12	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
13	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
10	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
08	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
07	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有者		30%	
09	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	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		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	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
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20戶以上)		5%	



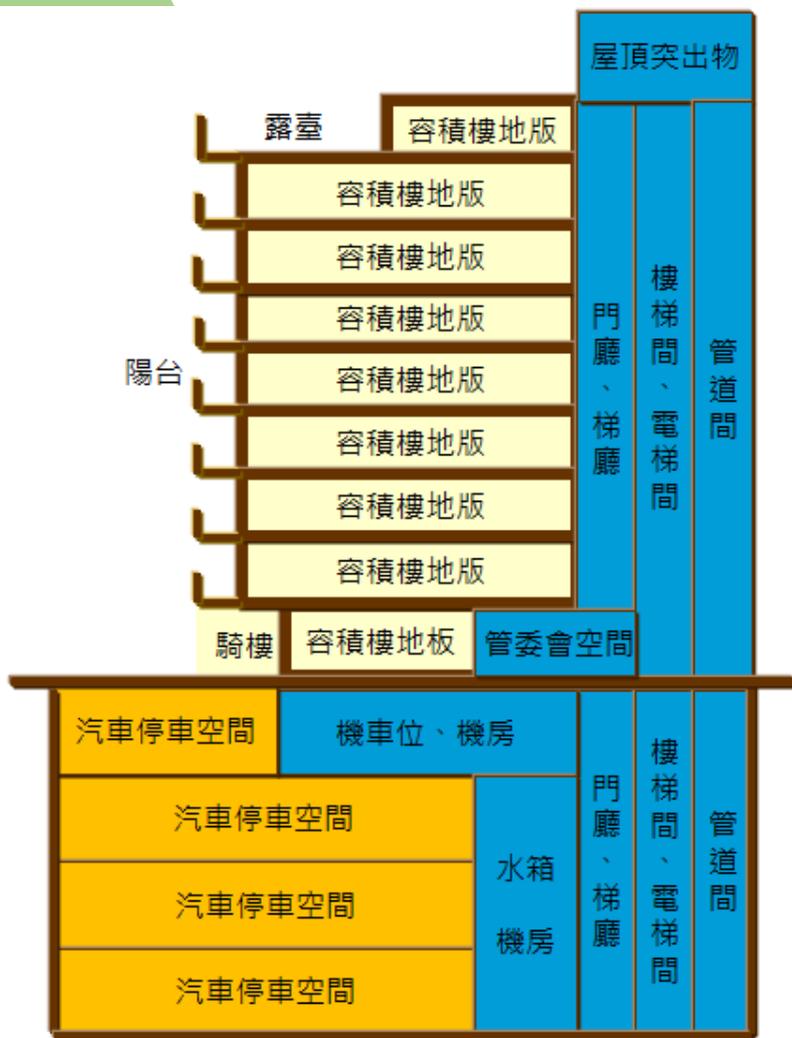
參、財務速算評估

一、發起評估流程

- 1.危老?
- 2.都市更新?



二、新建房屋有什麼公共設施？



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)

三、土地財務試算

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
經驗值速算 = 1,600容積坪 × 係數1.58 = 2,528坪

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

四、共同負擔財務試算

(成本占比)共同負擔比率=總共同負擔/更新後總價值

假設更新後總價值

項目	數量	單價	銷售金額(元)
1F店面	100.00坪	800,000(元/坪)	160,000,000
2F以上住宅	4,600坪	350,000(元/坪)	1,610,000,000
停車位	120個	1,800,000(元/個)	21,600,000
總計			1,791,600,000

假設共同負擔成本10億，建築成本及所有權人分配如下表：

項目	金額	比率
銷售總金額	1,791,600,000	100.00%
實施者(共同負擔)	1,000,000,000	55.82%
所有權人分配	791,600,000	44.18%

五、財務速算1

已知條件：基地1,000坪，容積率320%，建蔽率70%

1.銷售面積： $1,000 \times 3.2 \times 1.5 \times 1.55 = 7,440$ (坪)

2.銷售車位：地上總容積(容積坪) $\times 1.15 / 0.95 / 36.3$
(假設120平方公尺)=160(輛)法定車位

3.銷售總額： $7440 \times 35 + 160 \times 200 = 292,400$ (萬)

4.造價總額：(樓地板面積7,000坪建築師提供) $\times 20 \times 1.45$ (間接成本)=203,000(萬)

5.共同負擔比率： $203,000$ (萬) $/ 292,400$ (萬)=69.42%(成本)

五、財務速算2

一般合建：

$(\text{造價} * 1.35) \div \text{建方分配比} = \text{建物成本}$

$\text{售價} - \text{建物成本} = \text{毛利}$

$\text{毛利} \div \text{建物成本} = \text{投報率}$

都更合建：

$(\text{造價} * 1.45) \div \text{建方分配比} = \text{建物成本}$

$\text{售價} - \text{建物成本} = \text{毛利}$

$\text{毛利} \div \text{建物成本} = \text{投報率}$

案例試算：

$(17\text{造價} * 1.45) \div 65\% = 37.92(\text{萬})$

毛利： $43 - 37.92 = 5.08(\text{萬})$

報酬率： **$5.08 / 37.92 = 13.39\%$**

購地自建：

$\text{土地售價} \div (\text{容積率} * 1.55) + (\text{造價} * 1.35 \sim 1.45) = \text{建物成本}$

$\text{售價} - \text{建物成本} = \text{毛利}$

$\text{毛利} \div \text{建物成本} = \text{投報率}$

五、財務速算3-一般合建

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本(A)	實施者 分配比/ 成本(B)	實施者實 際成本/坪 (A)/(B)=(C)	售價 (萬) (D)	毛利 (萬) (D)- (C)=(E)	報酬率 (E)/(C) =(F)
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	16	1.35	21.6	65%	33.23	42	8.77	26.39%
大德 RC	17	1.35	22.95	75%	30.60	35	4.40	14.38%

練習時間

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(A)	實施者 分配比/ 成本(B)	實施者實 際成本/坪 (A)/(B)=(C)	售價 (萬) (D)	毛利 (萬) (D)- (C)=(E)	報酬率 (E)/(C) =(F)
安樂 國宅	18	1.35	24.3	60%		42		
				65%		40		
				70%		36		
				75%		34		

五、財務速算4-都更合建

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本(A)	實施者 分配比/ 成本(B)	實施者實 際成本/坪 (A)/(B)=(C)	售價 (萬) (D)	毛利 (萬) (D)- (C)=(E)	報酬率 (E)/(C) =(F)
仁愛區 港口RC	18	1.45	26.1	65%	40.15	42	1.85	4.6%
安樂國 宅RC	18	1.45	26.1	70%	37.28	37	-1.85	-4.96%
田寮河 RC	16	1.45	23.2	65%	35.69	42	6.31	17.68%
大德 RC	17	1.45	24.65	75%	32.87	35	2.13	14.38%

五、財務速算4-購地自建

法定容積:320%，重建獎勵:40%，銷坪係數:1.55

興建成本: 17萬/坪(RC)，房屋售價:45萬/坪(仁愛區)

1坪土地 x 容積率480%(法定容積320 x 獎勵1.5) x 銷坪係數1.55 = 7.44(土地容積坪效)

(A)土地成本=地價@120萬元 除以 @7.44 =16.13萬

(B)興建成本=@17萬

(C)間接成本17* 45%(管銷成本)=7.65萬

成本：(A)+(B)+(C)每一權狀坪房屋總成本=40.78萬/坪

毛利：45萬 -40.78萬=4.22萬

成本報酬率=4.22萬除40.78萬= 10.34%



肆、在地實務案例分享

安樂國宅

聯宏社區

永隆大廈

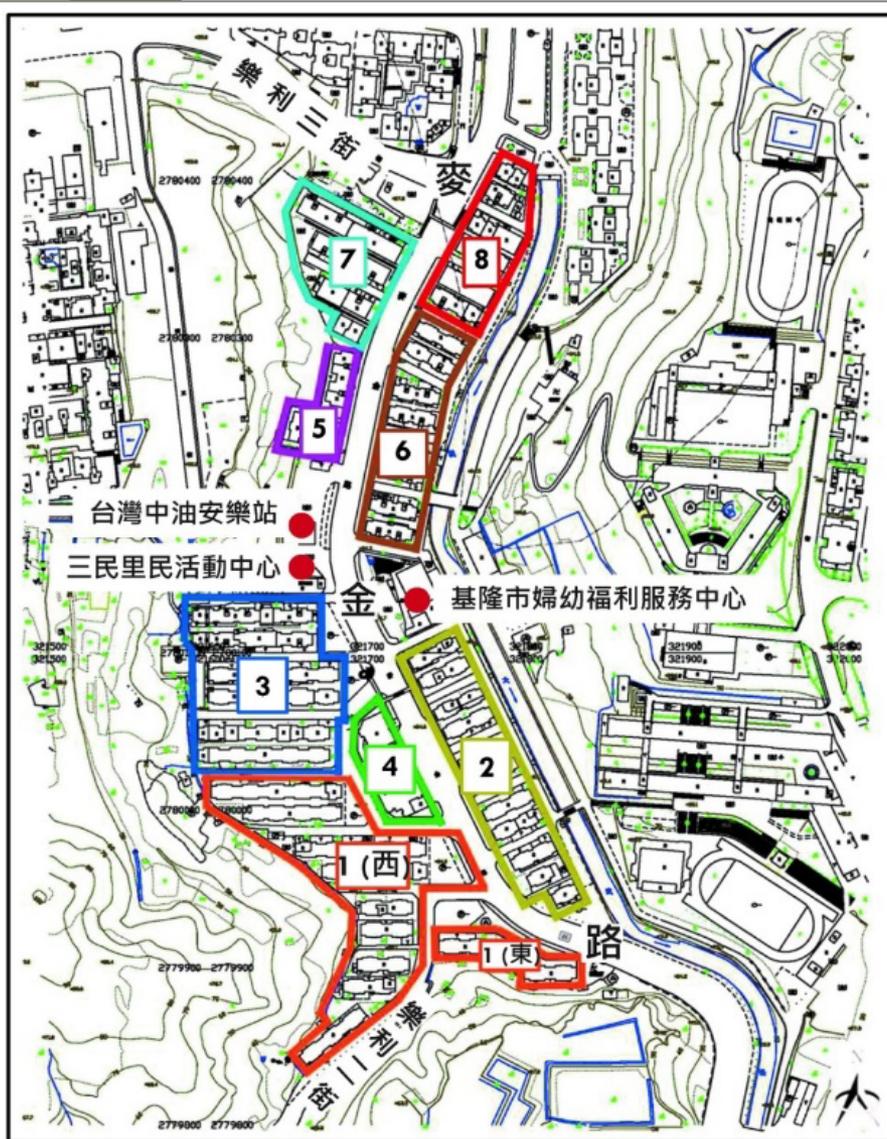
一、安樂一期國宅分布圖

安樂一期國宅更新範圍分區

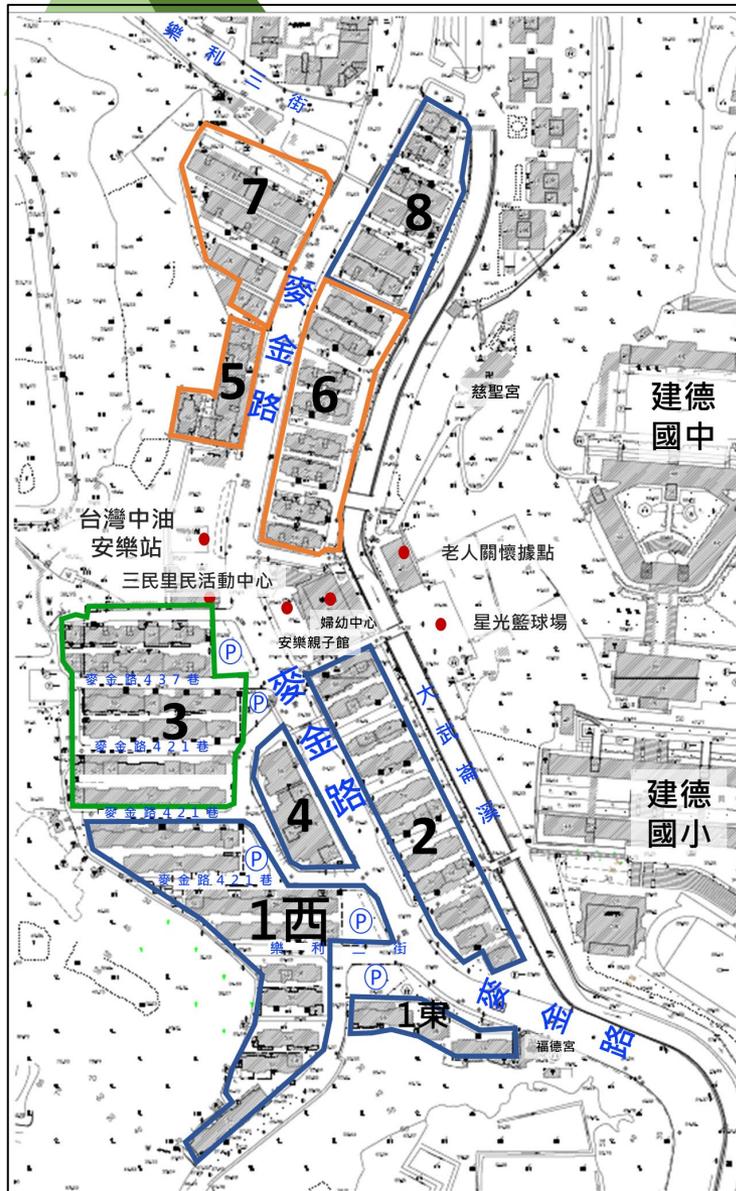
- 1號基地(東)：麥金路401號至419號(單號)
1號基地(西)：麥金路421巷1號至55號(單號)、
樂利二街2號至60號(雙號)。
- 2號基地：麥金路402號至480號(雙號)。
- 3號基地：麥金路421巷57號至115號(單號)、
麥金路437巷1號至20號(單+雙號)、
麥金路439巷1號至19號(單號)。
- 4號基地：麥金路421巷2號至14號(雙號)、
麥金路423號至435號(單號)。
- 5號基地：麥金路443號至461號(單號)。
- 6號基地：麥金路484號至546號(雙號)。
- 7號基地：麥金路463號至501號(單號)。
- 8號基地：麥金路548號至586號(雙號)。

附註。以上基地劃分以使用執照劃分。

資料來源：圖面為99年基隆市安樂一期國宅
社區更新改建座談會簡報資料。



二、安樂一期國宅更新會分布圖



更新會	5號	7號	6號
使用分區	住宅區 部分：保護區、 道路用地	住宅區 部分：河川 區、綠地用 地及道路用 地	住宅區 部分：綠地用 地、河川區、 道路用地 (地籍整理中)
建蔽率/容積率	建蔽率60%、容積率360%		
土地筆數	27地號等 7筆土地	27-3地號等 7筆土地	1-100地號等 13筆土地
土地面積m ²	2164	5,202	6,509.93
公有土地占比	0.19%	16.52%	34.03%
總戶數	50戶	100戶	160戶
樓層數	5F		
建物面積m ²	4,430.15	9858.8	9,422.12
補助金額(萬)	282.5萬	388.5萬	449.064萬

三、社區互動



安樂工作站
交流討論



於工作站涼亭進行
第一場戶外展攤工作坊

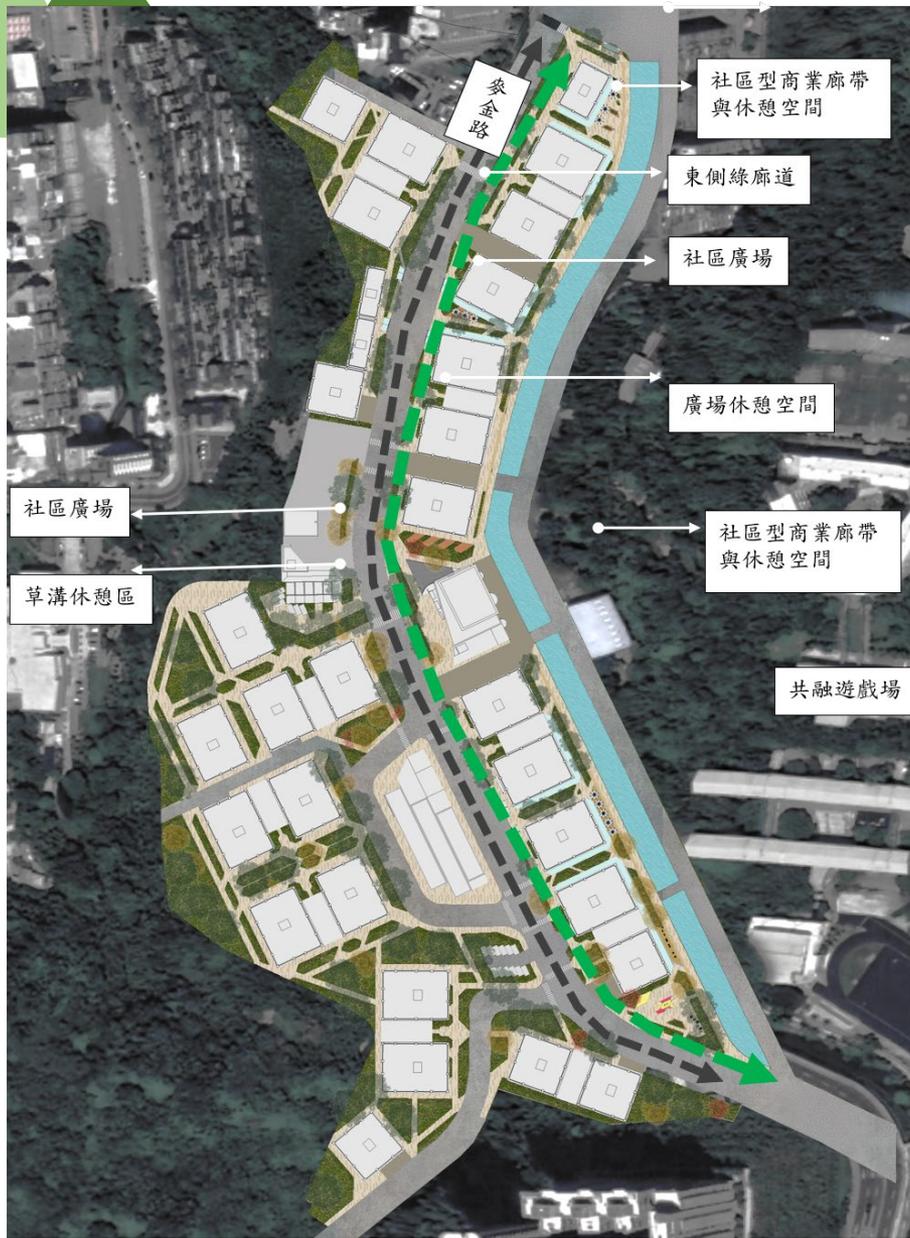


與住戶討論社區環境現況



於麥金路公車站進行工作坊，
詢問候車居民對環境之意見

四、規劃設計構想圖



北側商業空間戶外空間模擬圖



北側生態廊道與草溝空間模擬圖



臨大武崙溪側人行與休憩空間模擬圖

五、推動歷程

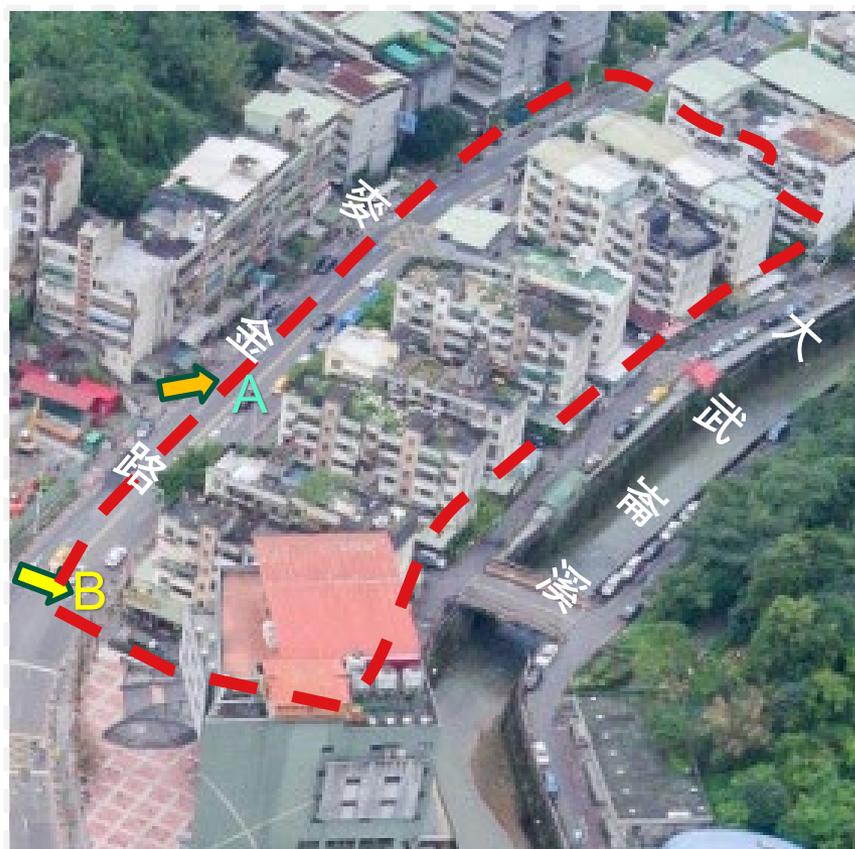
歷程	5號基地	7號基地	6號基地
都市更新法令說明會(全區)	108/3		
法令說明會	108/7	108/7	108/7
第一次籌備小組會議	108/8		
申請籌組送件	108/11	109/3	108/11
基地第二次籌備小組會議	108/10	109/3	108/10
籌組核准	108/12	109/5	108/12
第三次籌備小組會議	108/12	109/4	108/12
成立大會	109/2	109/6	109/2
核准立案	109/5/1	109/7/15	109/4/30
中央補助款申請	109/8/14		
中央補助款核定	109/12/31	109/12/31	110/04/09
第一屆第2次會員大會	110/4	110/4	109/12
110/11/16 市府函請7號基地更新會召開定期會員大會			
第一屆第3次會員大會			111/1/9委任規劃單位簽約
111/2/9 市府函請5、6、7號基地更新會召開定期會員大會			
第一屆第4次會員大會			111/8/28初評草案報告
第一屆第5次會員大會			112/2/19啟動住戶招商同意書中
第一屆第6次會員大會			112/10/14招商同意書收取74%
第一屆第7次會員大會			113/5/26招商同意書收取74%
招商期間：2家符合投標資格			113/6/1~7/15
建商評選簡報會暨第二屆第1次會員大會			113/10/20

六、安樂一期6號基地簡介

基本資料

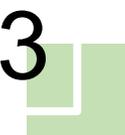
基地位於麥金路東側、大武崙溪西側、南臨基隆市婦幼福利服務中心。

使用分區/樓層	容積率 建蔽率	基地面積(m ²)	戶數
住宅區 5樓	360% 60%(原容積 約226%)	6,689	160戶





七、安樂六號市府提供協助內容(30%公有土地)

-  1 更新單元範圍地籍整理
-  2 優先劃定都市更新地區增加招商誘因
-  3 市府整合土地管理機關確認公有土地更新後用途
-  4 都更、都設審議、建管審查作業快速通關
-  5 市府協助更新會招商與遴選作業



八、評選最優申請人條件

結構	RC 三級、SGS 建物生產履歷
建材與設備	無毒綠建材、YKK氣密窗、歐式整體廚具規劃、進口超耐磨木地板、TOTO/KARAT同級品、台達電冷暖風設備等
可持續性	智慧建築、綠建築、無障礙公共空間，防水保固三年
實施方式	權變 + 合約、信託保障
分配條件	私有地主權變分配比不低於 34.525%
租金補貼	1樓： 500元 / 坪，2樓以上： 400元 / 坪
拆遷補償	依權利變換計畫核定所載內容為準
選配原則	不超過實際分配價值110%為原則



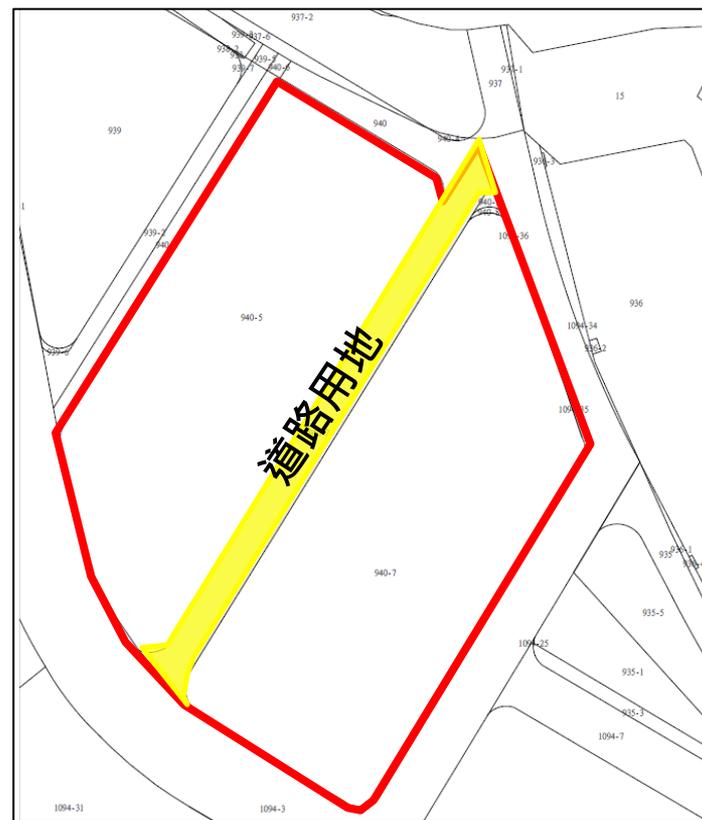
聯宏社區

永隆大廈

安樂國宅

一、基地環境說明

更新單元	7,745m ² (2,343坪)		
道路用地	686m ² (207.5坪)		
原容積	417.42%		
獎勵後容積 原容積	1.原評估為417.42*1.2=500.90 2.新法評估417.42*1.3=542.645		
滿足室內	1.417.42/500.9=83.33% 2.417.42/542.65=76.92%		
戶數	284戶	公有	1人
人數	315人		9m ²



課題1：實施土管前申請建照，實施土管後，部分土地劃為為道路用地，原容積高。

課題2：社區採方向欲採更新會自行出資，願意出資比率僅25%。

課題3：早期OO建商釋放出1坪換1坪1車位，住戶對此根深柢固。

課題4：1樓有沿街性商業行為(且皆為出租)，頂樓有加蓋。

課題5：社區地下室海砂超標。

課題6：社區願出資者少(但希望朝自主更新執行)，參與開會人數越來越少，如何再凝聚？

二、聯宏社區環境現況

7 肆、在地實務案例分享-聯宏社區



二、社區推動歷程1/2

(一)更新會立案及申請補助款階段

時間	內容	歷程
6個月	更新會立案	都市更新法令說明會
		籌備小組會議(一)
		籌備小組會議(二)
		籌組更新會送件
		籌備小組會議(三)
		核准籌組更新會
		社區內土地或建物所有權人 完成參選理事或監事登記(踴躍)
		成立大會(第1屆第1次會員大會)
		更新會申請立案
		更新會核准立案
4個月	補助款核准	提案申請補助
		補助案核定

二、社區推動歷程2/2

(二)都市更新會運作期間

時間	內容	更新會成立歷程	
10個月	協力廠商合約簽署	1.都市更新服務團隊招商	
		2.議決最優廠商(會員大會)	
		3.進行廠商合約討論及議價	
		4.廠商簽約	
6個月	初評報告	事業計畫及權利變換計畫草案	
12個月	設置地區工作站	社區工作站 到訪人次81/315=26%	
8個月	3個月	問卷調查	40%更新意願,25%願出資
	流會 兩次	第二屆理監事選任確認	新任理監事(新理事長)
1個月	分區法令說明會	召開5場次	
3年時間	累積召開 9次會員大會/31次理事會		
113年4月30日	基隆市都市更新專案辦公室暨聯宏社區都市更新工作站成立		

三、聯宏社區社區影片



聯宏都更會逐戶拜訪宣導簽署
問卷調查表



四、113年4月成立聯宏社區工作站



五、都更後收益及成本說明

■ 共同負擔成本(實際執行更新重建需花費成本)

更新後總價值預估(收入)(A)	59.3(億)
總產權預估(D)	17,800(坪)
共同負擔費用預估/元(B)	33.3(億)
每坪單價預估B/D	17.7(萬)
更新後總淨值預估(A-B=C)	25.9(億)
共同負擔比率預估(重建成本比率)	56.24%
權利變換所有權人平均分回比率預估	43.76%

□ 共同負擔比率：33.3億(共同負擔)/59.3億(更後總銷)=56.24%

□ 住戶分回比率：1-56.24%=43.74%

六、都更前後建築容積比較

項目	比率
更新前容積預估	404% (全區平均容積率)
更新後容積預估	514% (原容+法容30%容積率)
更新前後容積占比	78.60% (滿足分回室內差比34.86%)
權利變換分回比率	43.74%

- 欲分回原室內面積之新建物，預估需分回產權面積約**14,000坪**，108年7月可行性評估總銷預估約17,600坪。
- 以上僅以全區大數據做分析，個人詳細資料仍參閱**108.08.03**版個人模擬分配表。

七、各戶分配說明

2樓以上所有權人 編號：000

一、基本資料

所有權人：000

基本資料

序	項目	數值	次序	項目	數值
1	土地面積	6.55 坪	5	基準容積	320%
2	商業區土地面積	5.97 坪	6	獎勵容積	60.57%
3	更新前權狀面積	27.92 坪	7	更新後容積估值	30.68 坪
3-1	更新前陽台(平台)面積	0.82 坪	7	【(2)x(5)+((2)x(5)x(6))】	
4	更新前容積 (3)-(3-1)x95%(扣梯間)	25.75 坪	8	原容積估值(%) (4)/(2)	431.23%
9	更新前容積估更新後容積比率(未依都更權值調整)(4)/(7)				83.92%

二、分配權利價值試算

權利價值試算

項目	數值	備註
10 全案總銷	5,933,578,992(元)	房屋總銷+車位總銷
11 全案共同負擔	3,337,078,661(元)	全案出資費用
12 風險管理費	391,227,481(元)	出資者利潤及風險費用
個人		
13 更新前權利價值比例	0.2630%	依景瀚不動產估價權值
14 應分配權利價值	15,610,000(元)	(10)x(13)=(14)
15 共同負擔成本(扣風管費)	7,750,000(元)	((11)-(12))x(13)=(15)
16 可分配權利價值	7,860,000(元)	(14)-(15)=(16)
17 共同負擔比率(成本比)	49.65%	(15)/(14)=(17)

三、更新後房屋及車位單價平均單價估值

更後平均單價

項目	數值(元)
18 更新後1樓房屋平均單價/坪	626,705(元)
19 更新後2樓房屋平均單價/坪	380,345(元)
20 更新後3樓以上平均單價/坪	292,066(元)
21 更新後平面停車位平均單價/個	1,111,834(元)
22 更新後機械停車位平均單價/個	600,000(元)

四、【可分配權利價值選平面或機 成本完全出售可獲得房車數值

項目	數值	備註
23 可分配價值扣除一個(平面)停車位	6,750,000(元)	(16)-(21)=(23)
24 選配更新後權狀坪數(平面車位)	23.11(坪)	(23)/(20)=(24)

【權利價值及模擬分坪】評估試算表(僅供參考)

25	可分配價值扣除一個(機械)停車位	7,260,000(元)	(16)-(22)=(25)
26	選配更新後權狀坪數(機械車位)	24.86(坪)	(25)/(20)=(26)

五、【維持室內不縮水要少賣坪數及價值模擬】/(2樓 折價抵付出售坪數

項目	數值	備註
27 應分配坪數	53.45(坪)	(14)/(20)=(27),100%分回
28 應出售坪數抵付成本	26.54(坪)	(15)/(20)=(28)
29 更新後權狀(室內不縮水)	39.07(坪)	((4)+(3-1)/0.68)(32%公設)=(29)
30 (29)權狀面積更新後價值	11,410,000(元)	(29)x(20)=(30)
31 維持室內坪不縮水(選平面停車位),要少賣坪數	-15.95(坪)	(29)-(24)=(31)
32 減少出售房屋價值(出資)	-4,660,000(元)	(31)x(20)=(32)
33 維持室內坪不縮水(選機械停車位),要少賣坪數	-14.21(坪)	(29)-(26)=(33)
34 減少出售房屋價值(出資)	-4,150,000(元)	(33)x(20)=(34)

六、更新前房屋估值(平均單價)表

更前平均單價

項目	數值(元)
35 1樓(更新前)平均單價/坪	400,000(元)
36 2樓以上(更新前)平均單價/坪	130,000(元)

七、參與都市更新的好處/(2樓以上所有權人 賣老屋需負擔價金比較

項目	數值	備註
37 更新前老屋現值	3,630,000(元)	(3)*(36)=(37),未扣增值稅
38 賣掉老屋買新屋(維持室內坪)需增加的成本	7,780,000(元)	(30)-(37)=(38)
39 更新重建比賣掉老屋,節省購屋成本(選擇平面停車位)	3,120,000(元)	(38)-(32)=(39)
40 更新重建比賣掉老屋,節省購屋成本(選擇機械停車位)	3,630,000(元)	(38)-(34)=(40)

八、建照前(前置作業費)各所有權人應負擔之費用

前置作業費

項目	數值(元)	備註
41 更新計畫核定前支付成本	18,953,043(元)	原金額為26,961,043元扣8,008,000(營建署補助)
42 所有權人負擔	49,850(元)	(41)*(13)=(42)
43 24個月分期負擔/月	2,077(元)	(42)/24=(43)
44 36個月分期負擔/月	1,385(元)	(42)/36=(44)

本數值僅供參考，作為收集所有權人參與意見使用。



永隆大廈

安樂國宅

聯宏社區

一、基本資料



中正區永隆大廈

更新單元範圍：

地號：基隆市中正區日新段三小段11、11-1、11-3、11-4 地號等4 筆土地，總面積共計869 m²。



一、基本資料

土地及合法建築物現況：
本案建築物外牆汙損及磁磚剝落情形嚴重，管線及冷氣設備凌亂，造成外牆漏水情形並影響公共安全。

基地面積	869m ²
地址	基隆市中正區中正路34號
建築物面積	7,542.14m ²
建築物規模	地下1層，地上12層
屋齡	39年
構造	鋼筋混凝土造
使用執照	(65)基使字第0322號
基地使用區	商四

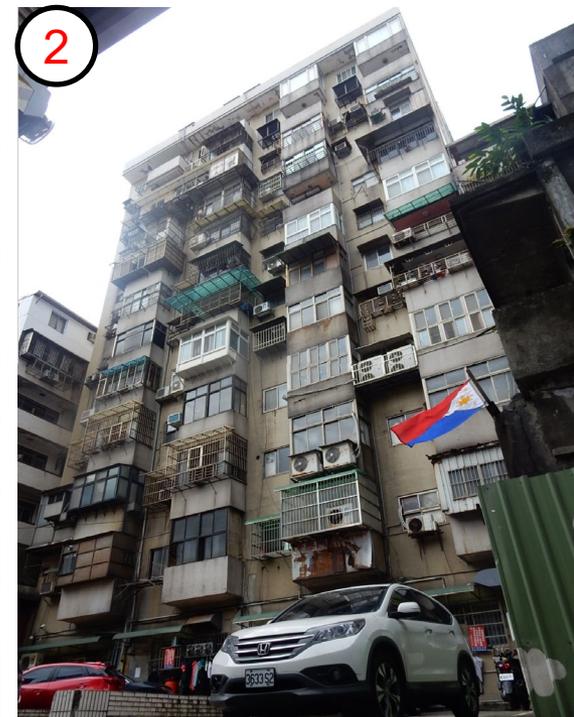


二、現況分析-更新前現況

(一) 建築物整體照片



【建築物照片位置說明圖】



三、現況分析-更新前現況



四、環境課題

屋頂平台增建問題



出入口無設立無障礙設施



外牆剝落



騎樓機車停放造成動線不佳



五、更新預計處理方式

- 突出外牆線之鐵窗 拆除
- 陽台外推部分 美化處理
- 冷氣空調設備 拆除

建築物立面 處理方式



正向立面處理方式說明：□ 突出牆面線之鐵窗拆除。



正向立面處理方式說明：□ 陽台外推部分美化處理。

六、更新預計處理方式

立面設計

選用基隆「碧海藍天」為主軸，採漸層藍色（海浪、藍天、白雲）作為色彩規劃，與頭、身、基座三段式搭配，使本商辦大樓更具有活潑感，同時可豐富港區色彩變化。



白雲（新增塗料）

藍天（新增塗料）

海浪（新增塗料）

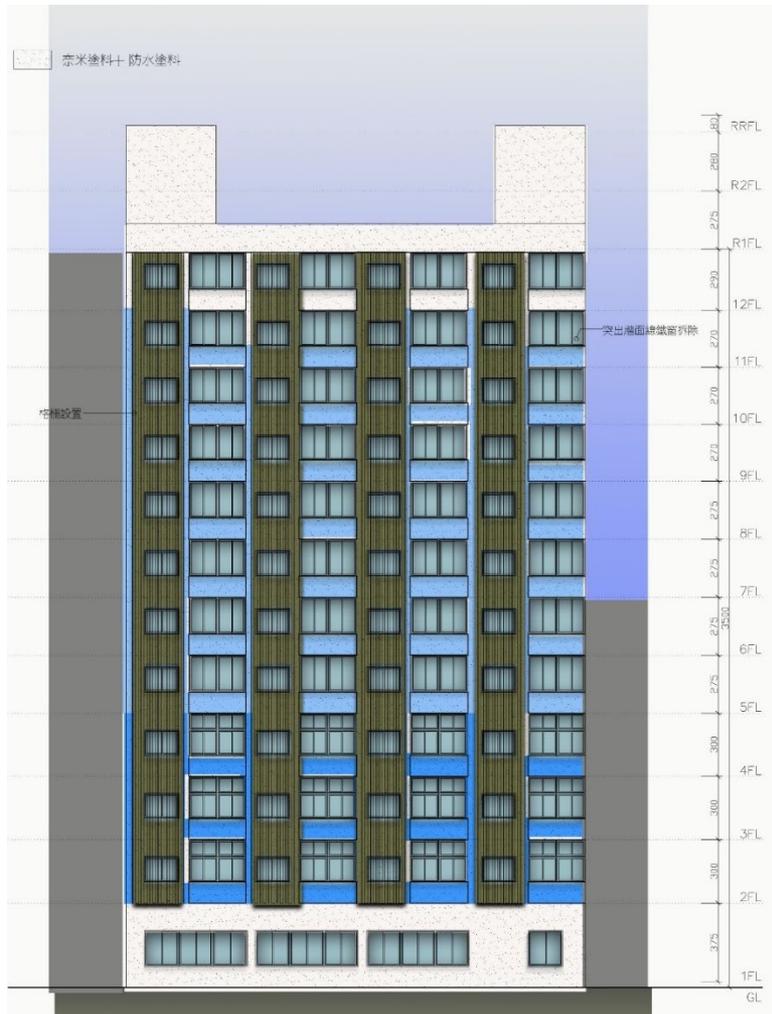
群山
（保留原有深綠色石材）

七、更新預計處理方式

立面
設計



西向正向立面



東向正向立面

八、更新前現況照片



背向立面處理方式說明：□ 突出牆面線之鐵窗拆除。



背向立面處理方式說明：□ 陽台外推部分美化處理。

九、更新後現況照片

1



2



3



4



~基隆市112年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新人才培訓課程（專業人才培訓班）

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



十、後續管理維護及構想

(一)設置外牆維護基金

於現有管理費中，定額撥付部分金額於外牆維護基金，作為定期清洗維護專用，以維護立面更新之成果。

(二)強化規約管理

將外牆不得任意變動條文納入規約，明定冷氣機放置位置及外牆廣告招牌，位置，不得任意私設，以維持立面更新成效。

永隆大廈規約節錄

第三十條 依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」第17條，本大廈建築物接受該法補助實施整建維護之項目，除因天然災害及其他不可抗力之因素經基隆市政府主管機關同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更或拆除重建。

第三十一條 本規約訂立於民國105年1月26日。

十一、財務預算

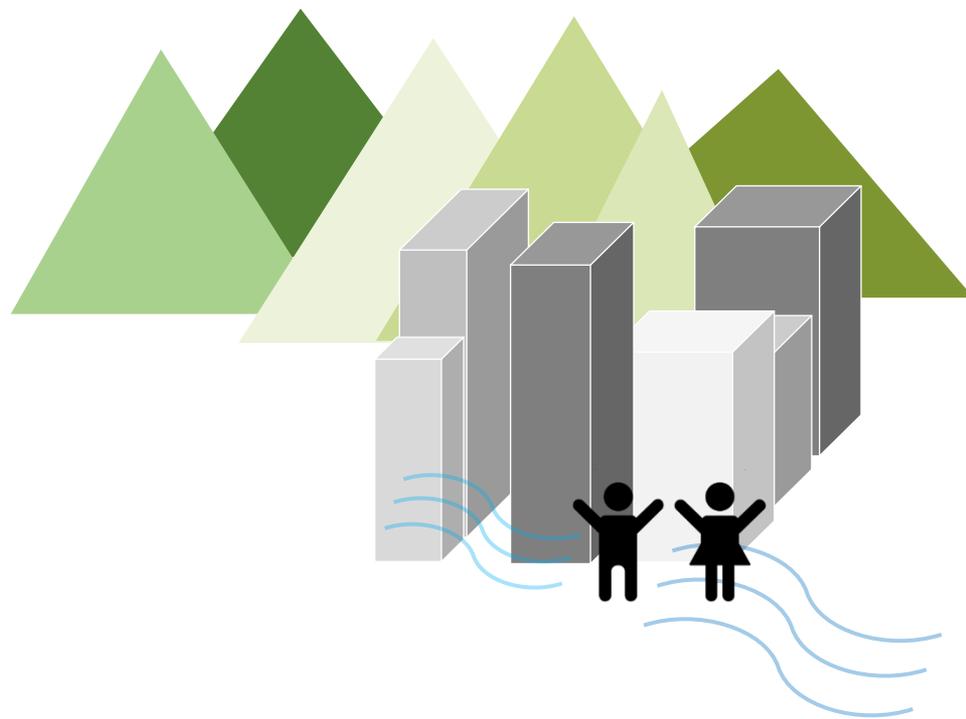
財務分擔金額表

	中央政府補助	所有權人共同負擔	合計	比例
第一期(簽約)	130萬	148萬	278萬	20%
第二期(工程進度達50%)	195萬	222萬	418萬	30%
第三期(完工)	325萬	370萬	695萬	50%
合計	650萬	740萬	1390萬	100%
出資比率	47%	53%		

所有權人分擔表

所有權人	第一期(簽約)	第二期(工程進度達50%)	第三期(完工)	合計
永隆大廈管理委員會	148萬	222萬	370萬	740萬
合計	20%	30%	50%	100%

	施工項目	總價	%
補助項目	1 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	613萬	44.10
	2 老舊招牌、鐵窗及違建拆除	57萬	4.10
	3 空調、外部管線整理美化	296萬	21.29
	4 屋頂防水及綠美化	136萬	9.78
	5 增設或改善無障礙設施	10萬	0.72
	6 其他因配合整體工程完整性之必要工項	182萬	13.10
小計		1294萬	93.09
非補助項目	7 鋁窗更新工程	49萬	3.53
	8 廣告招牌設置工程	12萬	0.86
	9 樓梯間牆壁更新工程	35萬	2.52
小計		96萬	6.91
合計		1,390萬	100



~~簡報結束×敬請指教~~