

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

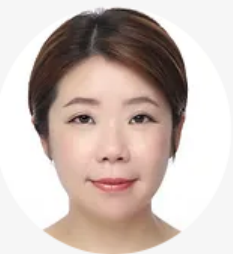
都市更新自己來X都市更新會

講 師|周怡君

現 職|東亞建經 副執行長

課程日期|114. 09. 13

講師簡歷 周怡君



現職 東亞建築經理(股)公司 都更部副執行長

學歷 臺北科技大學建築與都市設計研究所

講師
資歷

- 114-109年 臺北市都市更新重建教育訓練講師、新北市政府城鄉發展局都市更新講師
- 108年 營建署都市更新培訓計畫講師、臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 107年臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 106年 臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 105-99年 國立臺北科技大學研究所產業導師、臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師



發展沿革

- 政府為**建立不動產交易秩序**，杜絕購屋糾紛，輔導建築業健全經營，並重建我國獨有之房屋預售制度，乃**專案核准成立「建築經理公司」**
- 「建築經理制度」在我國亦係首創，可說是順應社會需要，解決民生問題之時代產物

「建築經理公司」設立

- 由**官股銀行投資**並為**董事**之成員(老牌行庫及民間業者籌設)
- 「建築經理公司」之設立及經營受**內政部、經濟部、財政部**三部專案核准及監督【民國九十二年一月一日行政程序法施行，本業原管理辦法失效，在新法規「建築經理業管理條例」未通過施行前，建築經理公司之成立與管理依公司法規定辦理】
- 為避免浮濫「建築經理公司」之**設立家數酌予限制**，其組織成員亦應該予以規定，並從嚴審核(同上)

產業定位

- 建築經理業在整個不動產產業之中，與其說建築經理業的產業定位是什麼，不如說它只是一種**市場的機制**而已，
 - 「**異業**（如**銀行與建商**的建築融資業務）」
 - 「**專業能力有差距**（如**建商與一般消費者**的交易行為）」的業務往來間
- 建築經理業即是在不動產金融相關事業領域中**擔任專業、公正第三者**之機制，且為**唯一具整合性功能之專業服務業**

- 官股銀行投資不得低於實收股本百分之三十
- 用意在於借重銀行的信用與建築經理公司的專業能力提供跨越金融、建築兩大領域的專業服務
- 為了達到當初設置的目的「建築經理公司」旗下都會有建築、土木、地政、都市計劃、法律、企管、財務等各種專門人才





第一銀行
First Bank

東亞建經

東亞建築經理股份有限公司
East Asia Real Estate Management Co., Ltd.

第一銀行投資，民國76年成立至今近四十年，從業始終秉持**誠信、專業、服務、創新**理念，建立具信賴的服務品牌

多年來累積厚實基礎，與時俱進開創多元服務，持續推動**自主都更與危老、金融及營建**相關領域之管理工作



114 年度

臺北市都市再生教育訓練

都市更新 跨域課程

5/17

都更程序預備起

臺北市都市更新整合發展協會 李明管理事

建築師教你建築規劃

臺北市建築師公會 徐國書建築師

6/14

地政士教你產權登記

臺北市地政士公會 謝華云地政士

估價師教你權變估價

臺北市不動產估價師公會 謝坤龍估價師



7/12

一定要了解的事業計畫內容

台灣自主都市更新培力協會 黃健率監事

一定要了解的權利變換計畫內容

都市更新研究發展基金會 麥怡安執行長

8/9

計畫核定到搬新家前的注意事項

臺北市不動產開發商業同業公會 吳聖洪建築師

都市更新稅賦懶人包

臺北市會計師公會 林品硯會計師



9/13

都市更新契約停看聽

社團法人台北律師公會 王慕寧律師

都市更新自己來X都市更新會

中華民國建築經理商業同業公會 周怡君公會代表

講義下載



- 地點：臺北都更解壓說概念館(中山區明水路397巷26弄5號)
- 時間：星期六 下午13:30~17:20 (15:20-15:30中場休息)
- 報名：無需報名，現場簽到額滿(50人)為止。
- 本課程同步於 YT頻道「臺北市都市再生教育訓練」直播，觀看連結詳本協會網站及 FB。

【主辦單位】臺北市都市更新處、臺北市都市再生學苑 【執行單位】社團法人臺北市都市更新整合發展協會

簡報大綱

壹

都市更新會籌組立案

貳

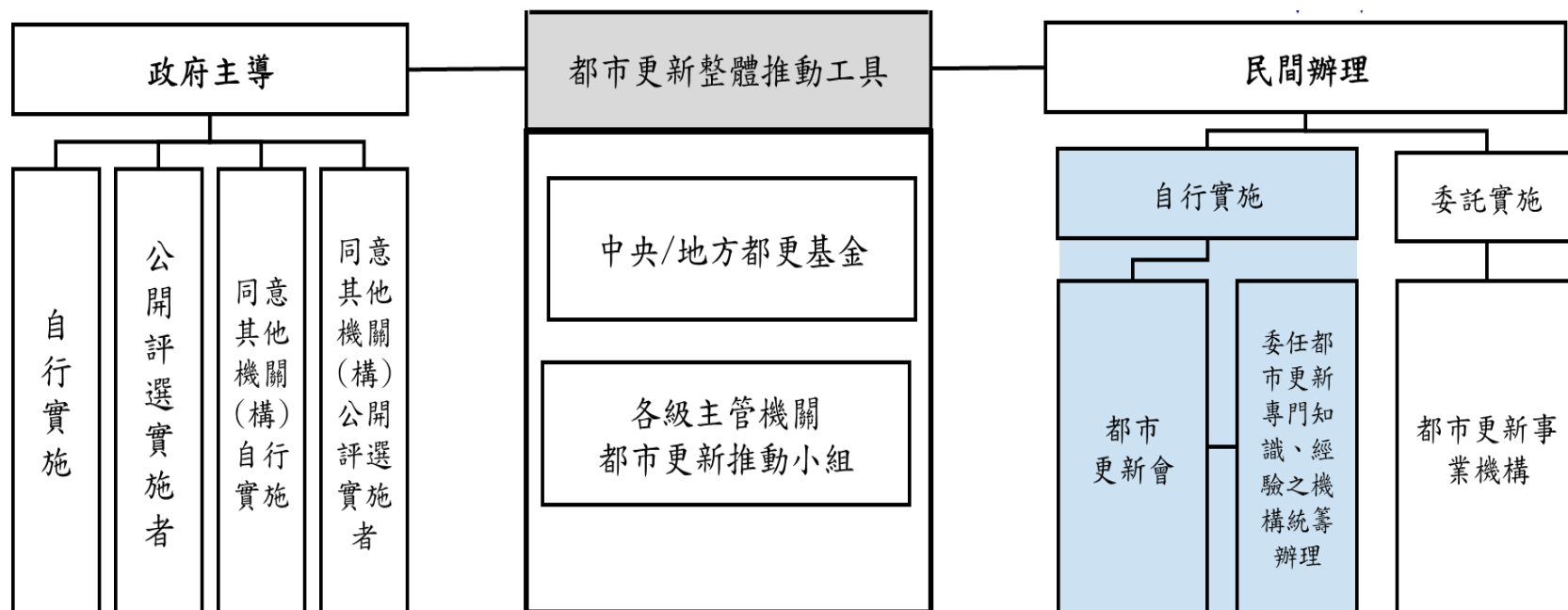
都市更新會運作管理

參

管理型實施者案例分享

都市更新 推動架構

- 都市更新推動可分為政府主導與民間辦理兩類
- 民間辦理更新則可透過自行實施或委託都市更新事業機構兩種途徑辦理
- 自行實施亦可依更新條例第28條規定委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理



近年房價及營建造價高漲，過去地主與建商合建的方式，開始出現變化，目前都更危老市場出現二大現象：

一是地主型的自主重建案變多，

另一個現象則是公辦都更案也變多！



台北市都更案建物工程造價調幅

構造別	時間	2015年	2018年	調升幅度	2018年	2021年	調升幅度
鋼筋混凝土第二級		11.47	11.77	2.6%	11.77	14.45	22.8%
鋼筋混凝土第三級		14.51	14.91	2.8%	14.91	18.08	21.3%
鋼骨鋼筋混凝土第二級		13.29	13.65	2.7%	13.65	16.60	21.6%
鋼骨鋼筋混凝土第三級		16.23	16.66	2.6%	16.66	20.20	21.2%

備註：目前全國以11至15層建物占比稍高，因此以此樓層數造價當作示範案例

單位：萬元/坪

資料來源：台北市都更處、瑞普萊坊 製表：記者徐義平

工商時報 2021/09/30 A2 財經要聞

營建成本飆 建商：都更慘了

雙北調高工程造價11~20%，仍趕不上大漲三成幅度，危老、合建案皆受波及

蔡惠芳／台北報導

營建成本歷史上最高，都更、危老重建的權變共同負擔費用，為調平山芋。儘管雙北市府陸續調高建物工程造價11%~20%，但還是補不了營建成本漲強三成的缺口。長虹建設董事長李文造、甲山林集團董事長祝文宇承認，營建成本飆升，都更案、合建案「慘了！」

李文造表示，營建工、料雙漲雙漲，近兩、三年營建成本大幅攀升三成，每坪造價成本15萬元的住宅大樓，現在要20萬元才能找到營造廠發包，原本20萬元的現在至少要26萬元，但現在市場上新案開價都還沒完全反映這波營建成本漲問題，特別是合建、都更和危老家，在根本不夠成本的情況下，案子進行一定會比較慢，不利日後推動。

祝文宇直指，營建成本飆漲是現在建商最大的痛點，對單價高的產品，營建成本攀升的占比相對小，但對單價低的产品則影響較大，尤其對合建、都更和危老家影響更大，要等都更的屋主慢慢等吧！建商指出，儘管最近雙北市檢討

都更案權變的共同負擔費用、提高工程造價，但還是追不上營建成本大漲三成的幅度。台北市府修訂都市更新建築物工程造價，營建費用單價總額平均漲幅約20%，10月生效；新北市府也檢討「新北市都市更新權利變換計畫共同負擔項目及金額基準表」，調高建物成本計算基準，21~26層樓的都更案調幅至少11.3%，9月8日起實施。

一般來說，都更或危老重建案，多屬於合建性質，都更實施者建商除未來會分回一定比例，對外出售外，也必須負擔營建成本，因此在這一波缺工缺料風暴中，承擔最大的風險；近年全球原物料飆漲，加

上全台大缺工，增加的營建費用往往必須由實施的建商全數吸收。建商直言，二、三年前申請，現在通過往中報開工的都更或危老家，在這一波營建成本狂飆中，成為最大苦主。

至於建商的因應之道，一般有三條路，第一是把成本轉嫁在售價上，第二是暫不申報開工。

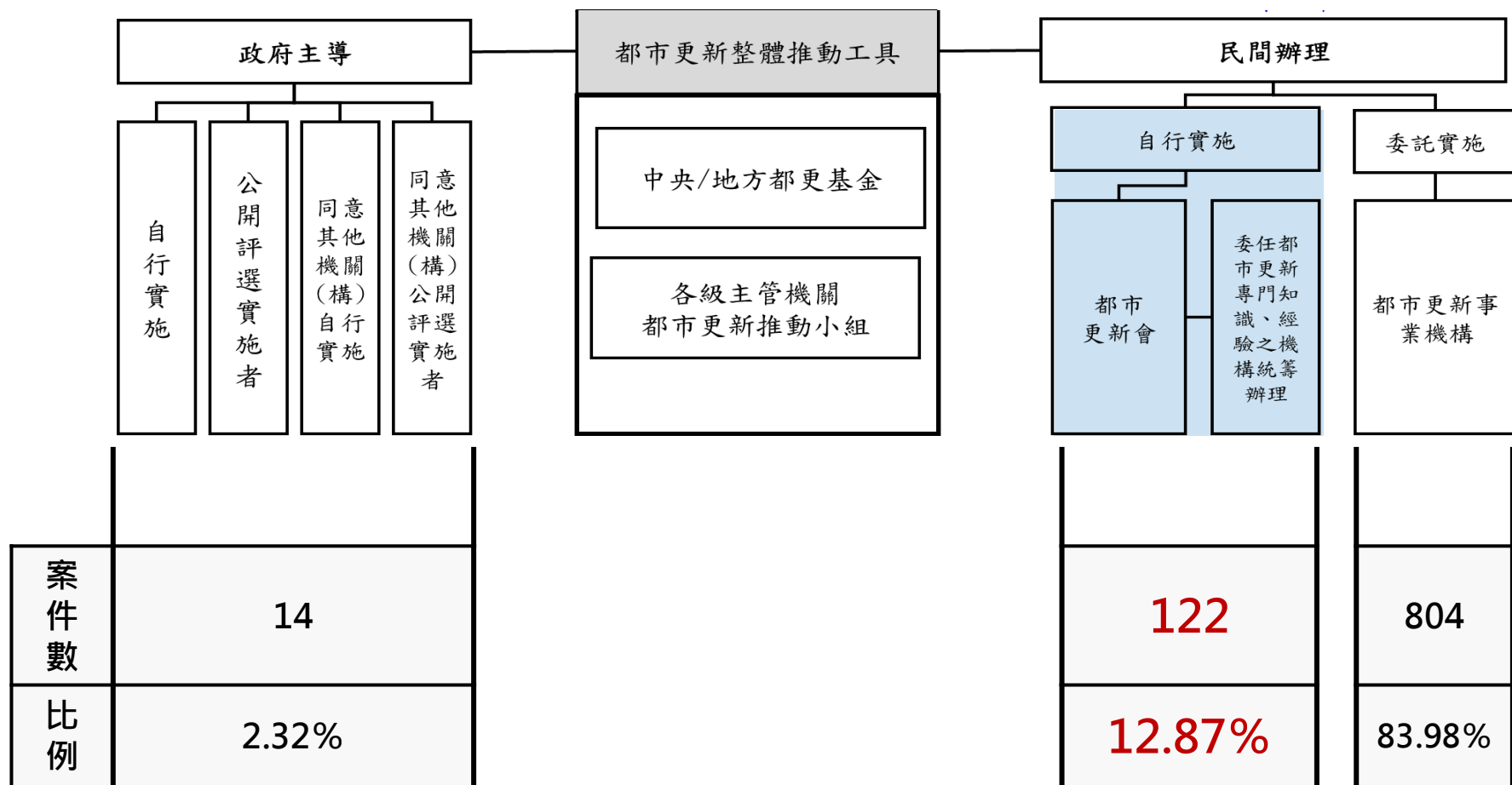
雙北市調高都更案的工程造價，但調高的結果也可能造成兩面刃，有業者認為，如此修正後，可望提高建商參與都更意願，但都更地主在權變中所需負擔的工程費用提高，得到的坪數縮減，民衆參與都更的意願相對也大受影響。

建商三大成本要素重要變化

土地成本	現況：建商之競標地標將更墊高土地成本 影響：墊高的土地成本將推升房價，不漲價就會吃掉建商毛利
材料	現況：鋼材、水泥等原物料價格不斷上揚，拉高建造成本 影響：建造成本將反映在房價，而時建造成本變動的不確定性高，建商更會採取「先建後售」模式，以減少訂價虧本
人力	現況：科學園區及工業區的開發案會造成人力排擠效應，加上外勞因為檢疫問題進不來，缺工問題更嚴重 影響：因為缺工導致不得不延後交屋

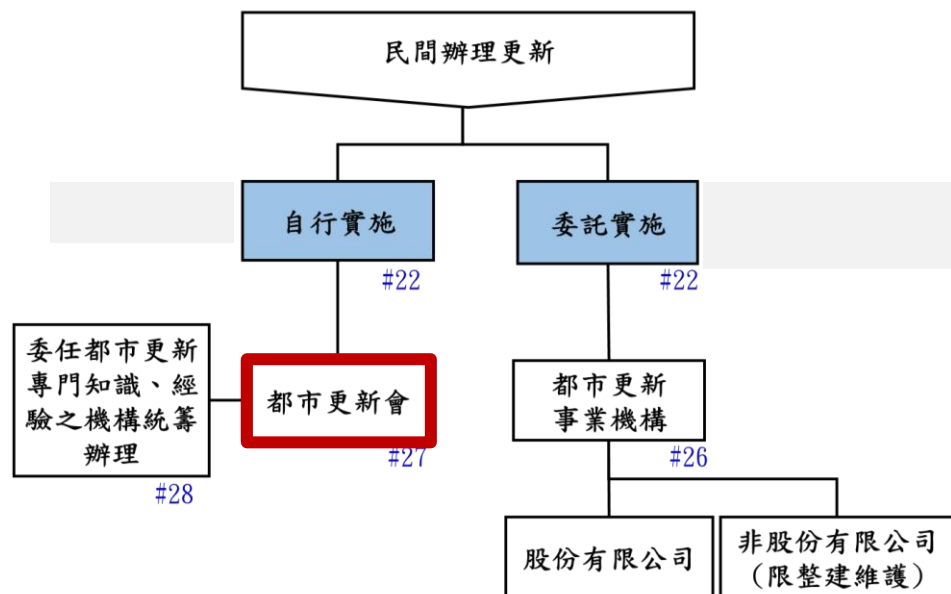
資料整理：宋漢廣

推動案件數及比率



民間辦理更新架構

- **自行實施**：土地及合法建築物所有權人得自行組織**都市更新會**取得**法人**身分實施都市更新事業(#22、#27)
- **都市更新會**得依民法委任**都市更新專門知識、經驗之機構統籌**(#28)





歷經多場說明會~





終於~邁入新的里程碑!

都市更新會籌組立案

都市更新會 發起籌組條件

- 土地及合法建築物所有權人需**逾7人**才可發起組織**都市更新會**(#27)
- 應由土地及合法建築物所有權人**過半數**或**7人以上**向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組(更會辦#3)
- 都市更新會**應訂定章程**，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(#27)
- 都市更新會**冠以該更新單元名稱命名**
- 專法：**都市更新會設立管理及解散辦法**

都市更新會立案證書

更新單元都市更新會經本府依據「都市更新條例」第27條暨「都市更新會設立管理及解散辦法」第5條規定，准予立案，特發給立案證書並摘錄核准事項如下：

都市更新會名稱：**新單元都市更新會**

地址：**臺北市**

更新單元範圍：**臺北市**

更新會核准立案字號：**112年**

號

市長蔣萬安

中華民國 112 年 3 月 11 日

籌組之前 確認更新單元(範圍)

海砂屋建管法令列管公告日屆滿第3年起開始裁罰

1

已劃定更新地區
(優先、**迅行**、策略性)

未經劃定更新地區
劃定更新單元核准

申請人：土地及合法房屋所有權人

確認基地範圍

鄰地協調會
劃定說明會
劃定同意書
參與意願書
範圍檢討書

罰鍰處分對象

裁處方式

處建築物所有權人

屬住宅使用者	每3個月	3個月	10,000	10,000	開 罰 屆 滿 15 個 月 後 得按次處 每3個月罰 鍰4萬元。
		6個月	10,000	20,000	
		9個月	20,000	40,000	
		12個月	20,000	60,000	
		15個月	40,000	100,000	
屬住宅使用且 同意參與 都市更新 重建或拆除者	每6個月	6個月	5,000	5,000	開 罰 屆 滿 30 個 月 後 得按次處 每6個月罰 鍰2萬元。
		12個月	5,000	10,000	
		18個月	10,000	20,000	
		24個月	10,000	30,000	
		30個月	20,000	50,000	
屬住宅使用，且 建築物已停止使 用戶數達全幢之 總戶數三分之二 以上、已領得拆 除執照或其建造 執照者	每2個月	2個月	20,000	20,000	開罰屆滿6 個月後， 得按次處 每2個月罰 鍰6萬元。
		4個月	40,000	60,000	
		6個月	60,000	120,000	

籌組之前 7人以上發起籌組

2

領頭羊

- 社區內一群**熱心住戶代表**
- 原本存在**運作良好組織**的核心人物
- 重建過程需要時間與住戶、及專業團隊等**溝通協調**
- 充分運用溝通協調、彼此**互信特性**，讓重建運作順暢

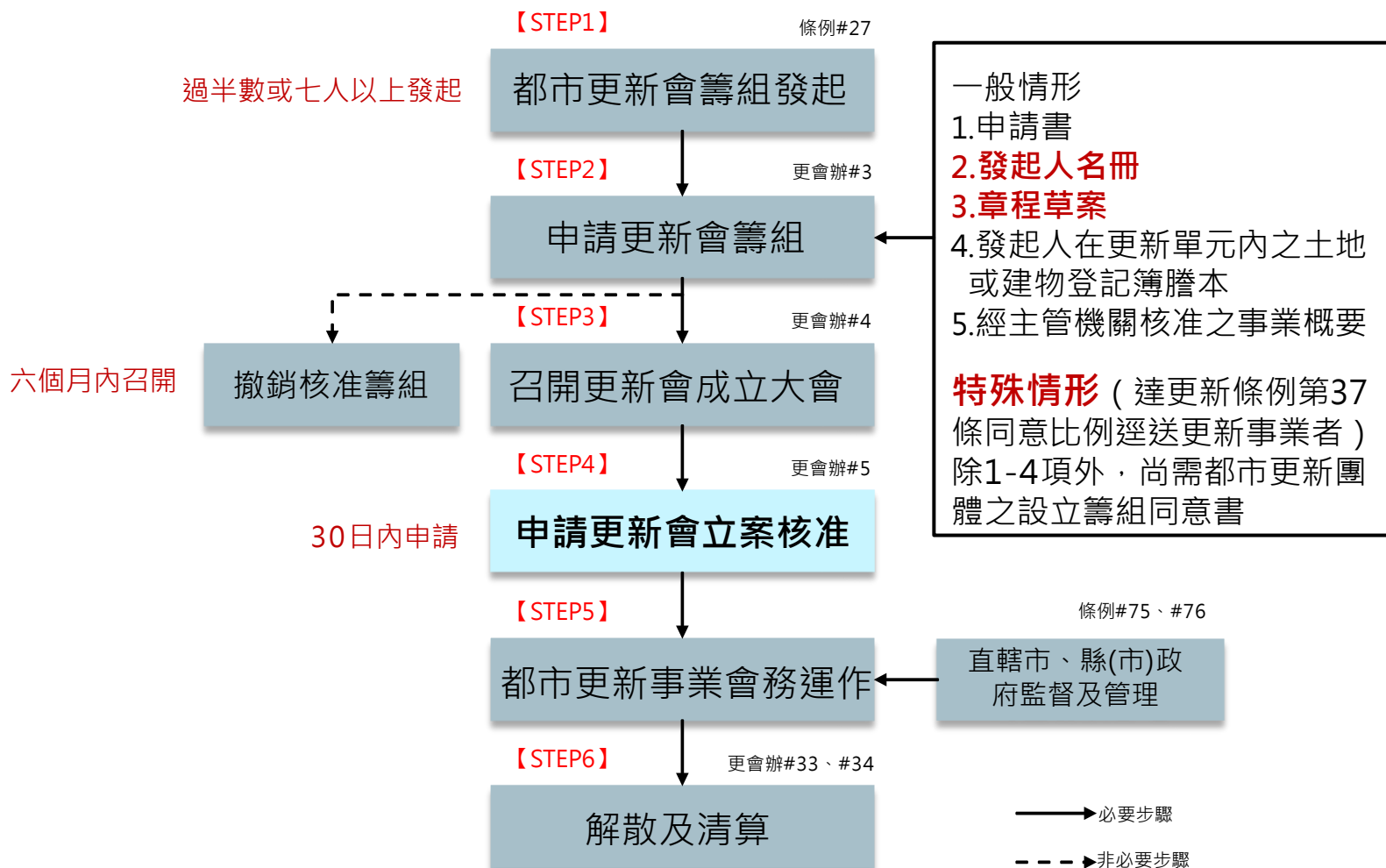


都市更新會 特性

- 具**法人**之身份
- 由更新單元內所有權人自行發起，更新之相關**收益及風險**由所有權人**自行承擔**
- 會員以更新單元內土地或合法建築物所有權人為限
- 由**會員大會選出理、監事**代表會員**推動更新事務**
- **具公平、公正與公開之精神**
- 在同一更新單元內以一個更新會為限
- 存續期間是有限的，當更新計畫完成後，其法人人格即會消滅



都市更新會 籌組立案流程與步驟

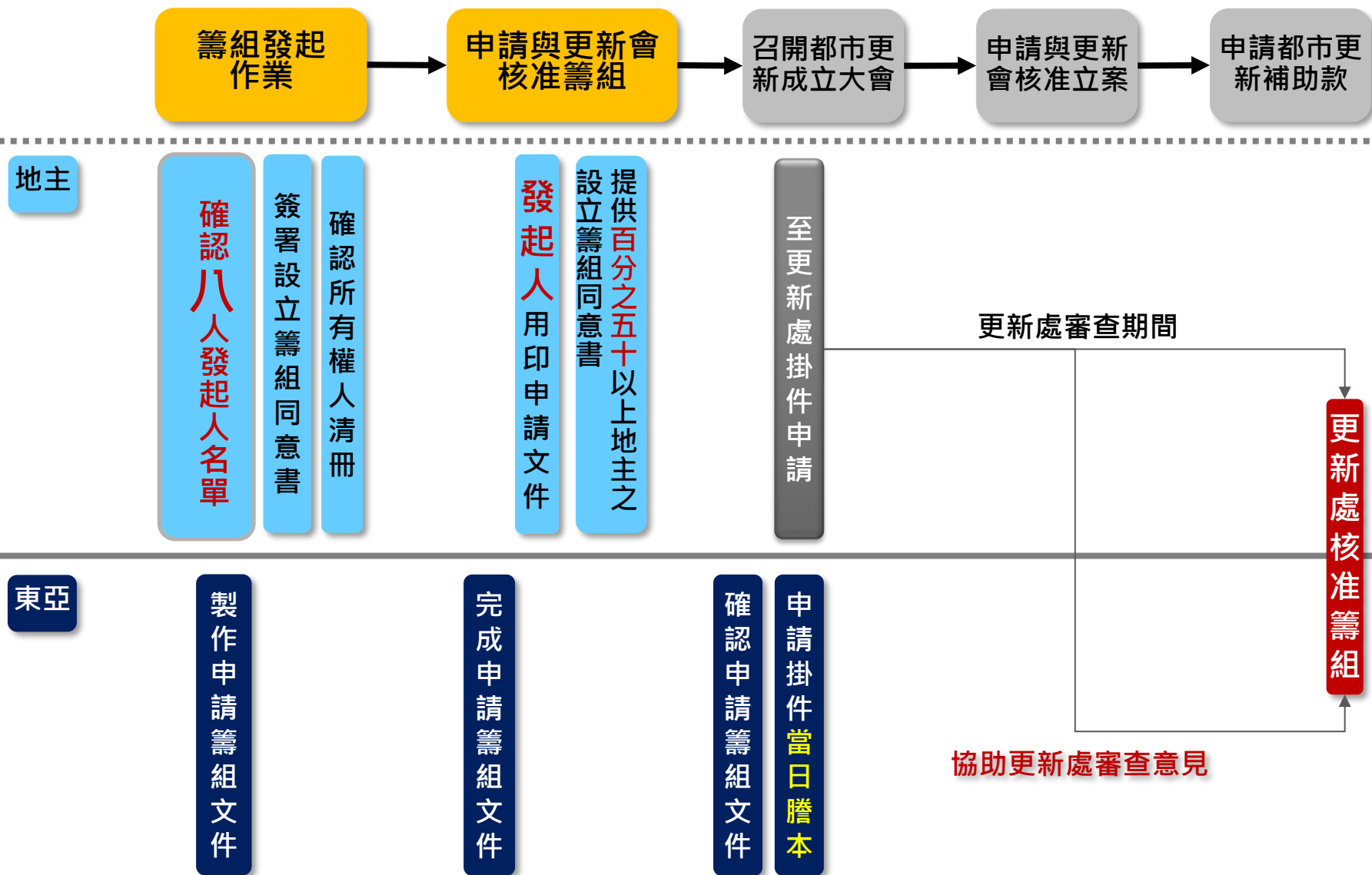


都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新會章程架構要項

第一章 總則	法源、更新會名稱、會址、更新單元範圍、宗旨
第二章 會員	會員資格、權利、義務
第三章 理事及監事	理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任
第四章 工作人員	工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬
第五章 會議	會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等
第六章 資產與會計	經費來源、額度、經費用途(新增#35)、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等
第七章 解散	解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序
第八章 附則	說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程訂定程序

實務上 籌組操作流程



申請核准籌設文件1/2

附件 3-1 籌組更新會申請書

1

籌組○○都市更新會申請書

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：籌組「○○都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○○都市更新會」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、（本案同意籌組之比率已達都市更新條例第 22 條規定，得免附事業概要，惠請核准籌組「○○都市更新會」事宜。）

○○都市更新會發起人

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

推舉一位

發起人印（簽章）

2

都市更新會發起人名冊

編號	姓名	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)				

備註：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

3

3 發起人身分證明文件影本

發起人身分證明文件影本

編號	正面	反面

備註：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

發起人 工作任務

- **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
- 協助小額集資調閱**第三類謄本**
- 協助調查所有權人現況、通訊資料與邀請住戶加入LINE群組
- **參與**籌備小組會議與東亞建經研討**更新會籌組與立案**推動事宜作業事項**分工、章程草案討論、會議聯繫動員、擔任會場志工**
- 協助傳遞推動訊息及**簽署籌組更新會同意書**或其他文件書表
- **檢附發起人名冊資料(身分證影本正反面、聯絡地址)**

申請核准籌設文件2/2

附件 3-5 都市更新會之設立籌組同意書

4

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地自行組織都市更新會同意書

本人____同意籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

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)			

二、建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分面積 (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			

立同意書人：____ 簽署人印：____ 立同意書人(法定代理人)：____ 簽署人印：____
(簽名並蓋章) (簽名並蓋章)

統一編號：____ 聯絡地址：____ 聯絡電話：____

中華民國○○年○○月○○日

■本同意書僅限於籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。

■如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

附件 3-6 同意籌組都市更新會比率計算表

1. 私有土地所有權人清冊

5

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元自行組織都市更新會

同意籌組更新會-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	同意人數	同意土地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

2. 私有合法建築物所有權人清冊

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元自行組織都市更新會

同意籌組更新會-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積 (m ²)	同意人數	同意建物面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

申請第三類謄本同意書簽署及申請

第三類謄本申請

【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、8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 ☐年公告土地現值 ☐年中報地價 ☐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 ☐節本 ☐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 ☐土地使用收益限制約定專簿：收件號

(五)其他 ☐地籍異動索引 ☐土地建物異動清冊 ☐

☐二、地籍圖謄本 ☐電腦列印（指定比例尺1/）或影印地籍圖 ☐繪地籍圖 ☐數位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 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 年 字第 號申請書

☐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、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
						1	

更新單元範圍內
所有權人數逾1/10或
土地及建物總面積逾1/10之同意書

申請第三類謄本同意書範本

編號

同意書

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

姓名

區	段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

填寫土地謄本資料

二、建物

基地	建號	建物門牌	地號	小段	地號	總面積 (A)	附屬建物面積 (B)	共同使用部分面積 (C)	權利範圍 (D)	持分面積 E=C*D	權利範圍 (F)	持分面積 (㎡) (A+B+E)*F

填寫建物謄本資料

立同意書人： 人章印蓋 (簽名並蓋章)
 (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。)

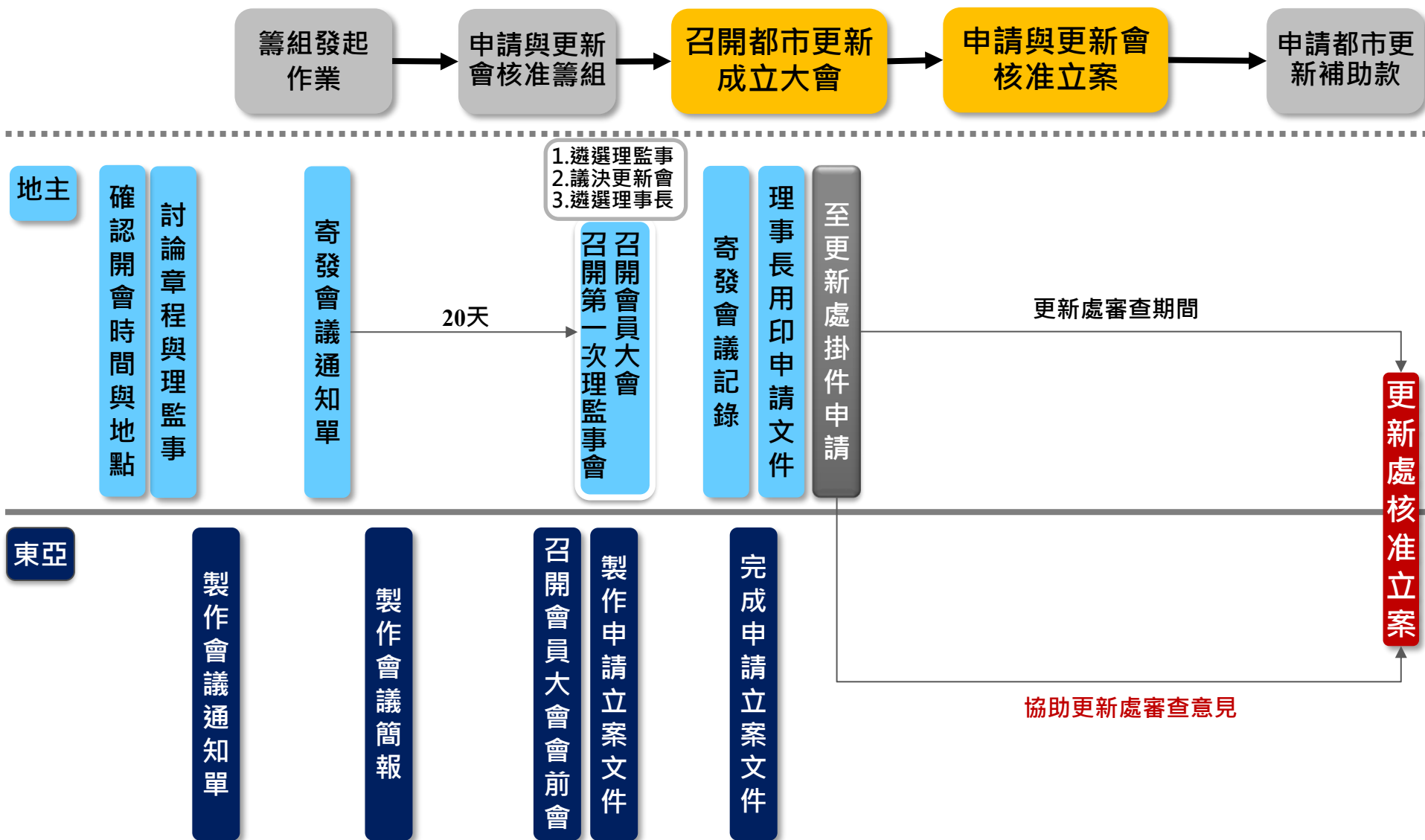
統一編號 填寫所有權人個人基本資料

聯絡地址

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

實務上 成立大會操作流程



都市更新會 = 住戶們成立**建設公司**



都市更新會
(實施者)

- 與全體會員承擔法律關係
- 起造人(信託)
- 與廠商簽約 (履約執行責任)

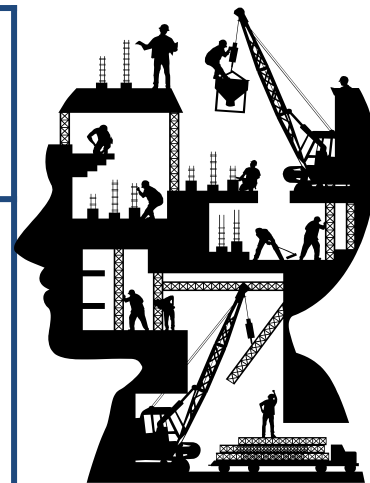
會員：土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否

決策單位：會員大會

(同意權行使：都市更新事業計畫、權利變換計畫等等義務部分...等)

執行單位：理事會 (執行會員議決內容) ，任期不得逾 **3 年**

- 理事 (不得少於 3 人)
- 理事長 (理事間互選，更新會之代表人)
- 監事 (會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督)



會員大會

社區意見主流

- 找建商、不出錢→條件已滿足可招商
- 自己蓋、要出錢→權利義務和程序
- 自己蓋、又不用出錢→不可能

理事會

社區意見領袖

- 各樓梯長人選→整合
- 社區原有專業人士→專業
- 重建小組原成員→熱心積極參與
- 名意代表(鄰里長)→積極協助或不沾鍋

會員大會 權責

- 當然會員：章程所定實施地區範圍內土地及合法建築物所有權人皆是會員，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



理事會 權責

- 一、執行會員大會決議
- 二、執行章程訂定之事項
- 三、章程變更之提議
- 四、預算之編列及決算之製作
- 五、都市更新事業計畫之研擬及執行
- 六、權利變換計畫之研擬及執行
- 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表(會計師)
- 八、執行權利變換估價條件及評定方式
- 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問
- 十、工程之發包與驗收
- 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務
- 十二、異議之協調與處理
- 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務

監事 權責

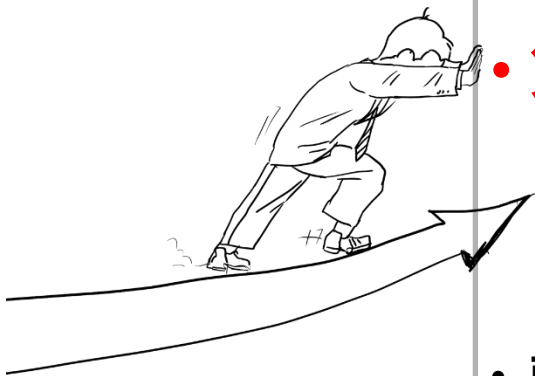
- 一、監察理事會執行會員大會之決議案
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫
- 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式
- 五、查核會計簿籍及會計報表
- 六、監察財務及財產
- 七、其他依權責應監察事項



貳

都市更新會運作管理

都市更新會會員的權利與義務



• 第一桶金：前期資金

- 免費的最貴→不是不收，是後面收更多
- 錢花在刀口上→創造最大效益

• 配合融資與信託設定

- 自己蓋當然錢自己借→當然自己分
- 有信託才安全→保障自己也保障別人



台灣金聯都更服務公司



全案管理

服務費 總銷金額 8% 以下

經過四個月招兵買馬及人員組織整編，由內政部與財政部整合八大公股銀行、台灣金聯與農業金庫組成的台灣金融聯合都市更新服務公司，七日上午舉行成立記者會，台金聯都更董事長林旺根期望該公司建立的都更一條龍服務，可以讓都更擺脫叢林世界，解決資金卡關等眾多問題。

台金聯都更董事，國發會副主委曾旭正形容台金聯都更是「八庫第一勇」（背景第一勇）的都更服務公司，其一，該公司有公股行庫支持，財務不是問題，其二，公司人才涵括建築、土木、法律、地政、規劃及財稅等，足以提供都更及危老全案管理專案服務。

台金聯都更成立後，將從優先報名的五十個有危老及都更需求的社區中，篩選出十二個成熟的社區，配合政府「都市危險及老舊建築物加速重建」政策，免費給予全程與客製化輔導，協助辦理重建。內政部政次花敬群表示，台金聯都更與已成立的住都中心兩者是推動都更的「兩根臂膀」，台金聯都更與已成立的住都中心沒有疊床架屋的疑慮，這個整合平台的出現，足以為經常卡關的民間都更踢出臨門一腳。

然而台金聯都更公司擁有八大行庫資源，這家「八庫第一勇」足以把民間都更業者打得落花流水，到頭來是把餅做大還是把餅吃光，不無疑慮。

林旺根表示，台金聯都更扮演的是前期開發整合的角色，再引入建設公司、建經公司、營造廠等專業團隊加入平台，且從頭到尾站在地主端，扮演監督與管理角色，更新的容積獎勵都會回歸地主。業務部協理徐承舜進一步指出，台金聯都更有公股行庫背景，不會參與分潤，只收總銷金額8%以下的全案管理服務費，我們不是競爭者，而是合作夥伴。」



为啥咪要參加?



免費

(價值約30萬)

提供社區危險及老舊建築重建前期規劃

全案管理 新顯學!!!



ETtoday新聞雲

ETtoday房產雲®

房產焦點

房產新聞

建案資訊

生活美學

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱「危老條例」）上路後，引起不少擁有地產的中小企業、傳產型企業主和地主的興趣，但卻不知從何著手。**專家提醒，若想利用政府提供的各種利多政策，需特別留意時效，因為危老時程獎勵期限為三年，目前已剩約一半時程，若有地產活化想法要趁早執行，以免損失應有權益。**

由信義集團投資企業「安信建經」主辦、「中華民國全國中小企業總會」協辦的「坐擁富地三絕招：活化、管理、稅要少」講座活動，吸引超過上百名中小企業、傳產企業主和地主出席，現場互動熱絡，紛紛針對目前正夯的「危老條例」內容發問：「危老條例只限於雙北嗎？」、「大安區舊公寓，想要申請危老獎勵，沒有管委會，無法統整住戶意見，安信是否會擔任整合溝通角色？」...等，不少地主希望透過安信建經的「全案管理」服務來處理手上的危老建築。

面對各方發問，「安信建經」總經理張峰榮表示：「危老條例適用於全台，安信建經所推出的『全案管理』服務，目前只承作雙北土地，為協助地主自建的角色，幫地主釐清所屬產權結構及分配比例，提供免費評估規劃，但不會干涉住戶或地主間溝通過程及意見整合，內部也會經審議評估可行性。」

張峰榮說，安信建經早在四、五年前接收到許多不動產業界諮詢土地開發增值之道，經多方的利弊分析及人脈整合，推展出「全案管理」新服務，打破現有傳統興建模式作法，站在為地主爭取利益的角度，主張讓地主獲得100%產權及主導權，運用信義企業集團資源優勢，替地主快速開發地產、打造增值獲利。

專案經理林達康也說，「全案管理」收取固定的顧問管理費，為總銷金額的5%~10%，從初期的土地評估、成立專案團隊作業、到最後興建完成，安信的角色就像是統包顧問，與下游參與到興建的廠商溝通應對，例如：建築興建、地產節稅、資金籌措等...

「全案管理」收取固定的顧問管理費為：**總銷金額的5%~10%**

第一桶金 錢從哪裡來



申請臺北市都市更新補助款說明

■ 對象：經市府同意籌組都市更新會之發起人或核准立案之都市更新團體

■ 補助標的：**都市更新規劃費用**

■ 申請時點與金額(以申請人提供之**支出憑證**為準)

各款項不得**逾申
請補助總經費
1/2**

■ **設立都市更新會，共新臺幣80萬**

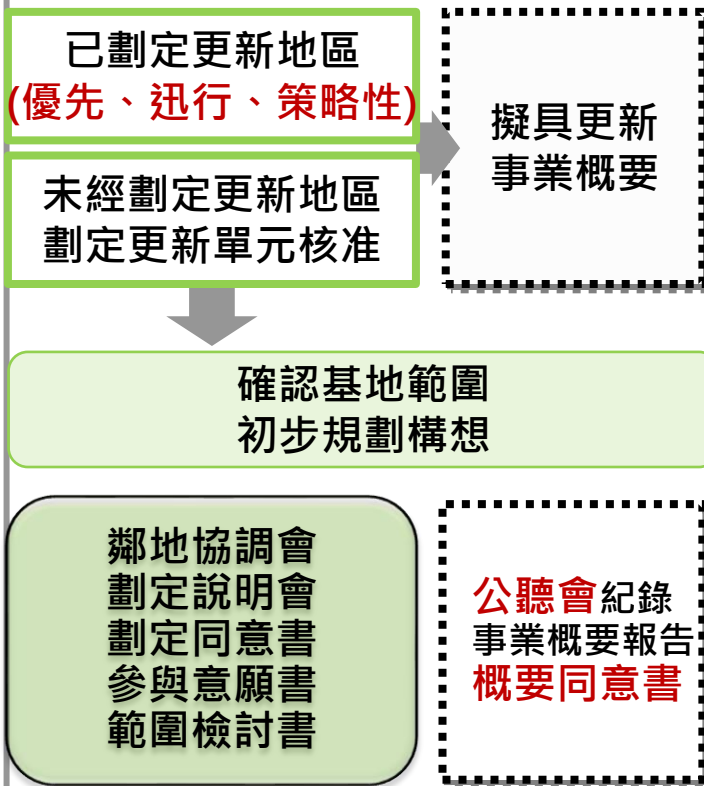
- 1.籌組階段：於本府核准籌組之日起6個月內，撥付60%補助費用
- 2.核准立案：於核准設立之日起1年內，撥付40%
- 3.或於核准立案時一次請領全額

■ **擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，新臺幣各250萬，共計500萬**

- 1.第一期更新會與受託團隊簽訂契約之日起1年內，撥付20%補助費用
- 2.第二期事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿後1年內，撥付50%補助費用
- 3.第三期事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，撥付30%補助費用
- 4.申請人得於事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，申請一次請領全額

都市更新 推動程序

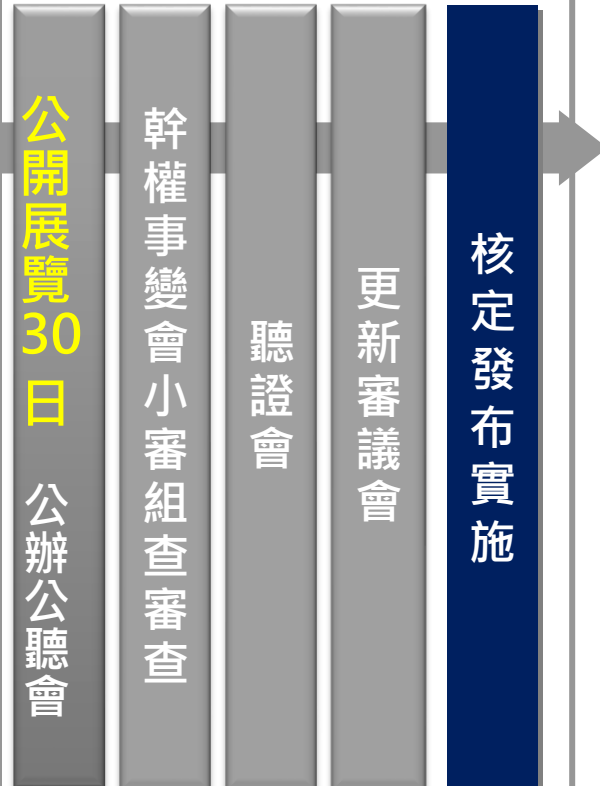
第一階段 確認範圍



第二階段 計畫擬定



第三階段 實質審查



第一階段確認範圍 需要的專業團隊

工作項目	專業團隊	負責工作內容
確認更新單元範圍	都更規劃	都更法令分析評估、書圖申請、後續推動建議
	建築師	耐火性判斷、畸零地檢討、合法建物認定、地形測量、原容積估算
	專業技師	海砂屋鑑定、結構性能評估、危險建物認定
	測量技師	地形測量、建物測量
籌組都市更新會(立案)	都更規劃	申請籌組(核准)、都市更新會(立案)及申請補助款

第二、三階段計畫與審查 需要的專業團隊

工作項目	專業團隊	負責工作內容
事業計畫 書圖	都更規劃	都更規劃及計畫書彙整撰寫
	建築師	建築規劃及細部設計
	景觀、室內	景觀、立面(燈光)、室內設計(公共設施)
	交通技師	交通影響評估
	環評技師	環境影響評估
	綠建築顧問	綠建築標章評估及申請
	智慧建築顧問	智慧建築標章評估及申請
	代銷公司	產品定位
權利變換 計畫書圖	都更規劃	共同負擔費用計算與分配模擬等專業協助
	地政士	產權攤算
	三家估價師	更新前、後權利價值估價

「專業估價者」指定選任程序

「專業估價者」指定/選任程序

不動產估價師或依法從事其業務者所屬事務所

臺北市專業估價者建議名單
(更新日期:請以選任當時市府公布建議名單為準)

建議事項：

一、選任作業：

- (一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，**正取二家、備取三家**。但同一計畫選任事務所不得重複
- (二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(詳建議名單內文)。
- (三)實施者應委任正取事務所，無法完成委任時，依序委任備取事務所。
- (四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。
- (五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。

二、實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者，應敘明理由報經本府備查後，再重新辦理選任作業。

*:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果

無法共同指定

實施者指定一家；
二家公開隨機「選任」

共同指定

簽署專業估價者
共同指定意願書

通知全體土地所有權人

日期與地點於10日前通知

註:得通知本市公布之專業估價者或各相關公會

經實施者與全體土地所有權人共同為之

變更專業估價者

經實施者與全體土地所有權人共同為之

「選任」辦理專業估價者

「公開、隨機」選任作業

- 1.地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域適當場所
- 2.應有公正第三人在場見證
- 3.依各該主管機關之建議名單抽籤，**正取兩家、備取數家**(註:建議備取三家)

委任

擬具權利變換計畫、舉辦公聽會

專業估價者	事務所統一編號
一、○○○○○事務所	○○○○○○○
二、○○○○○事務所	○○○○○○○
三、○○○○○事務所	○○○○○○○
...	○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人 同意與實施者 共同指定下列專業估價者進行
○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值估價：

估價者	事務所統一編號
一、○○○○○事務所	○○○○○○○
二、○○○○○事務所	○○○○○○○
三、○○○○○事務所	○○○○○○○
...	○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○○

立意願書人(土地所有權人)： (簽名並蓋章)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立意願書人(實施者)： (簽名並蓋章)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

- 1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

各專業團隊前期資金及來源

委任廠商	項目
建經公司	全案管理合約
規劃公司	都更規劃合約
建築師事務所	建築設計合約
估價師(三家)	估價合約
地政士	產權面積計算
記帳士(會計師)	辦理財務事宜
其他	預備金
總計	
前期須籌措資金 (至審議會通過之前期費用)	

- 一、政府補助款
- 二、地主依土地面積負擔
- 三、區分所有權建物依建物面積負擔
- 四、大樓管理基金
- 五、銀行融資或外部出資人



前期費用 大約是多少

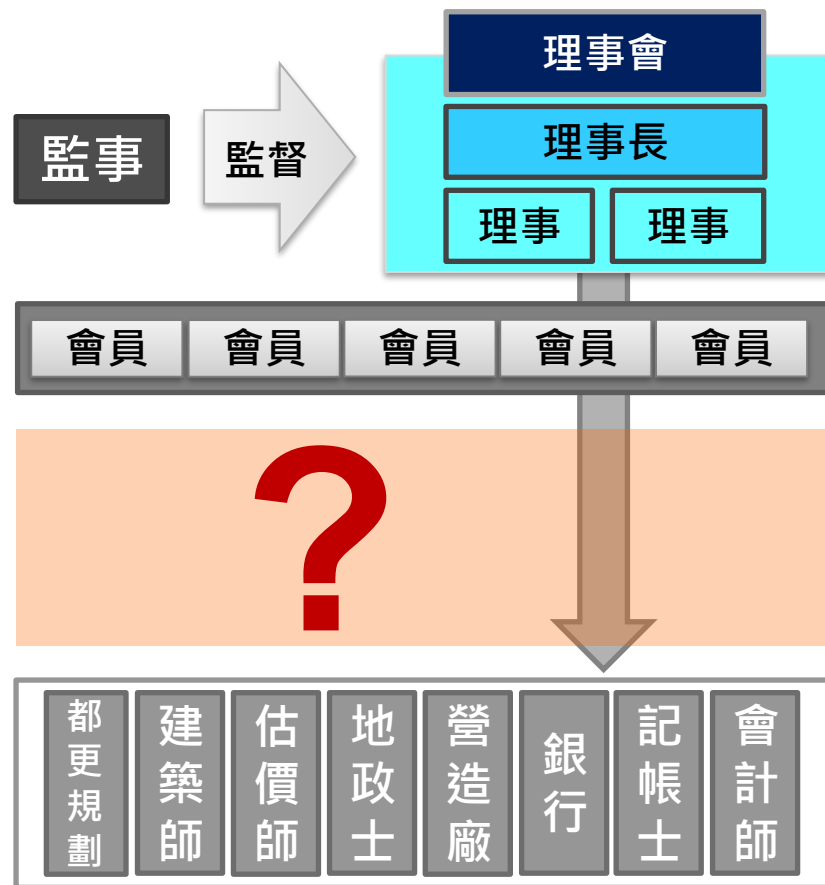
項目			佔共同負擔比例
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含特殊因素費用)	80%
		拆除工程、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用	
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他		
	土地改良物拆遷捕償及安置費用		
參、貸款利息(D)			
肆、稅捐(E)			
伍、管理費用	人事行政管理費(F1)		
	銷售管理費(F3)		
	風險管理費(F4)		
	信託管理費(F5)		

前期資金
總成本 **5~10%**
3~5 萬/土地坪



理事會 如何執行及落實決策？

會員大會意見之整合、反應
(所有權人人數眾多)



理事會 運作



- 社區原有**凝聚力**的強度
- **理事長或理事**能否有能力帶領住戶邁向重建之路
- **理、監事**要能**取信於住戶**，並協助解決困難，更新之路才會走得比較平順

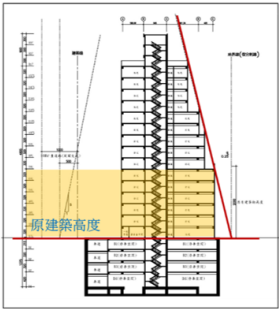
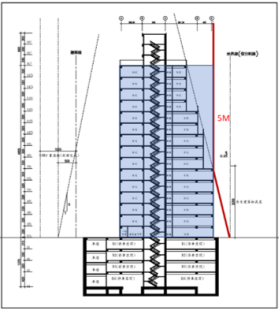
理事會 責任分工

編號	職稱	分工
1	理事長	- 綜理各項事務並召集會議 - 對外溝通：更新事務與專業團隊
2	理 事	- 文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組) - 對內溝通：更新會與會員
3	理 事	- 文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組) - 財務：收入、支出等經費事宜 - 對內溝通：更新會與會員
4	理 事	- 財務：收入、支出等經費事宜 - 對外溝通：更新事務與專業團隊
5	理 事	- 對內溝通：更新會與會員 - 對外溝通：更新事務與專業團隊
6	理 事	對內溝通：更新會與會員
7	理 事	- 財務：收入、支出等經費事宜 - 對外溝通：更新事務與專業團隊
監 事		監理各項事務

理事會 ➤ 專業團隊

- 協助提供專業利弊分析及可行性評估，讓更新會全體會員能夠在做決策時有充分了解並做決定
- 執行依全體會員決議為基礎

新舊法令 影響說明

	本案目前適用法規 (104年6月24日)	新法對本案影響
高氣離子獎勵	可申請30%容積獎勵。	在111年12月24日前完成都市更新事業計畫掛件，可保有30%容積獎勵。
容積獎勵	容積面積5,915.92m ² ，樓地板面積10,388.85m ² 。	預估容積面積6,085m ² (+177m ²)，樓地板面積10,880m ² (+490m ²)，產權面積約可增加80坪。 (優)
後院深度比		 (優)

議程

都市更新會 理事會會議說明資料

壹、推舉理事長：由理事互推

貳、討論事項：

一、新委任專業服務廠商服務內容、服務費用之付款辦法。

二、前期費用繳款辦法：

1. 前期費用預估：單位元。

	預估合約金額	第一期	第二期	合計
預估時程		105年6月	106年1月	
建經服務費	26,730,000	1,200,000	1,800,000	3,000,000
建築師	28,580,000	2,850,000	4,280,000	7,130,000
都市規劃	7,340,000	1,100,000	1,100,000	2,200,000
不動產估價	3,000,000	1,620,000	680,000	2,310,000
交通影響評估	350,000	105,000	140,000	245,000
地政費用	1,040,000		1,040,000	1,040,000
合計	67,040,000	6,875,000	9,050,000	15,925,000
每坪土地負擔		7,483	9,850	17,332

2. 地主分期繳款時間及負擔金額：

	第一期	第二期
繳款時間	105.5.23-105.6.15	106.1.3-106.1.25
地主每坪土地應繳金額	8,000元	10,000元
總應收金額	7,350,640元	9,188,300元

註：

3. 繳費方式：匯款至

4. 日後上述帳戶支付款項時，需經財務稽核。

5. 除外，其他會員繳交費用達90%時，始與新委任專業服務廠商簽約，開始啟動變更計畫作業。

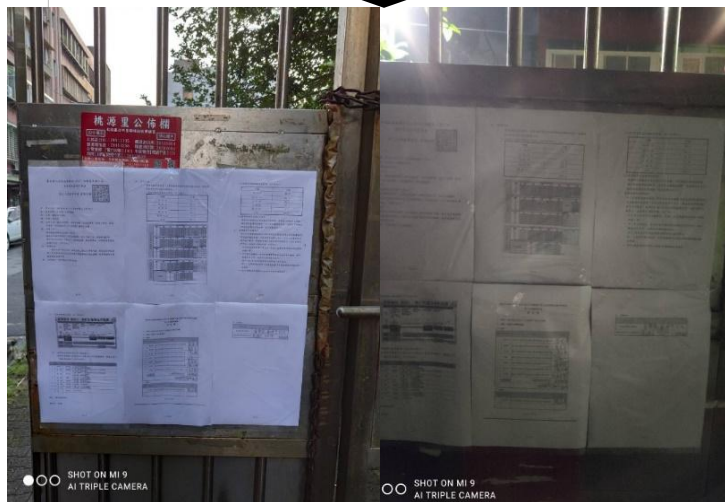
6. 所有土地所有權人均為更新會理事會會員，繳交會費做為更新費用是每位會員之義務，會員未履行應盡義務將影響其權利，未繳交費用

都市更新會繼續研習第1次

理事會 ➤ 會員

除了法令規定的會議記錄，有關社區**公共事務更需要公開透明**，讓會員掌握進度：

- 1.社區公佈欄張貼會議紀錄，讓會員知悉理事會會議事宜
- 2.善用LINE群組宣示或宣達會務



海豹

9/30 (三)

1090917第3次理監事會議紀錄 iris.pdf

下載期限：~10/7 11:31
檔案大小：725.18 kB

上午 11:31

已讀 178
上午 11:40

謝謝理事長，辛苦您了

大家好，針對近日的罰單讓各位十分緊張，提供下表供大家參考。
更新會理監事跟我們專業團隊也十分重視跟積極推動全案進度，請參閱會議紀錄內容。

現行的裁罰標準會針對不同的對象分類，之後再依裁罰次數作罰款金額的計算。

海砂屋重建相關建管法令規定(1/4)

房屋種類	房屋用途	房屋面積(㎡)	房屋高度(公尺)	房屋層數	房屋用途
住宅	住宅	15,000	25.00	4層以下	住宅
	住宅	20,000	25.00	4層以下	住宅
	住宅	25,000	25.00	4層以下	住宅
	住宅	30,000	25.00	4層以下	住宅
商業	商業	15,000	25.00	4層以下	商業
	商業	20,000	25.00	4層以下	商業
	商業	25,000	25.00	4層以下	商業
	商業	30,000	25.00	4層以下	商業
工業	工業	15,000	25.00	4層以下	工業
	工業	20,000	25.00	4層以下	工業
	工業	25,000	25.00	4層以下	工業
	工業	30,000	25.00	4層以下	工業

已讀 178
上午 11:44

理事會 ➤ 會員大會

更新單元都市更新會 會員大會 開會通知單

受文者：全體會員

發文日期：中華民國 109 年 7 月 24 日

發文字號：

附件：出席委託書(附件一)

開會時間：109 年 8 月 16 日(星期日) 下午 2 時整(請準時出席)

開會地點：

召集人：理事長

聯絡人及電話：

出席：本更新單元土地及建物所有權人：林福益等145人

列席：臺北市都市更新處、建築師事務所、東亞建築經理股份有限公司

開會事由：召開

更新單元都市更新會會員大會

一、報告全案初步建築規劃方案說明、初步模擬全案成本及效益說明、前期資金規劃以及推動時程規劃。

二、議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營運管理、代辦融資等業務。

說明：

一、依據都市更新章程第二十五條理事會決議召開定期會員大會

二、依都市更新會設立管理及解散辦法第十條規定，本次會員大會之出席及決議門檻須超過所有權人人數的二分之一且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積的二分之一。

三、本次會議依開所有權人權益甚鉅，並影響本案後續推動，請土地及合法建築物所有權人務必親自出席，若因故未能出席者，請依都市更新會設立管理及解散辦法第九條規定，委託他人代表出席與會，惟受託代理人出席應攜帶委託書正本，始得代表委託人出席及有執行使會員權益，俾利本案都市更新工作之推動。

第一頁 共四頁。

更新單元都市更新會會員大會 會議議程

109年8月16日(星期日) 下午13時30分(會員報到)

一、清點會員出席比例達法定同意門檻。

二、召集人宣布會員大會開始(3分鐘)。

三、報告議題：

(一) 初步建築規劃方案說明。

(二) 初步模擬全案成本及效益說明。

(三) 前期資金規劃。

(四) 推動時程規劃。

四、提案討論：

議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營運管理、代辦融資等業務(附件二)。

五、臨時動議。

六、臺北市都市更新處代表致詞(5分鐘)。

七、散會(全程預計約120分鐘)。

- 1050430-第三屆第二次會員大會
- 1060114-第四屆第一次會員大會
- 1060415-第四屆第二次會員大會
- 1060722-第四屆第三次會員大會
- 1061021-第四屆第四次會員大會
- 1070519-第四屆第五次會員大會
- 1071014-第四屆第六次會員大會
- 1080421-第四屆第七次會員大會



會員大會 會議溝通

- 任何重要議題都可討論，就是不要走到結束計畫的決議
- 反對者往往聲音比較大，**最終的「結果」還是要經過大家表決產生**
- **要有「好」的決議**，不能只靠會議上溝通，**會前找機會先私下溝通**
- 請注意社區內具有相關之專家或學者，如果他們是反對方，阻力會很大
- 「會議上」溝通(討論)的內容**主要放在事務的決議上**(如分攤方式、工程內容等)



公開社區都更資訊



施行細則(108年5月15日台內營字第 1080807801 號令修正)第十八條

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊



➤ 請實施者設置專屬網站並函告主管機關

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處

➤ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，

獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式

107年2月23日臺北市都市更新及爭議處理審議會第316次會議決議

新增「都更事權計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置應善盡告知所有權人義務」納入歷次會議通案重要審議原則

融資與施工 需要的專業團隊

工作項目	專業團隊	負責工作內容
融資安排與資金控管	融資銀行	融資利率及信託條件
	建經公司	專戶控管及動撥
	代銷公司	餘屋預售事宜
地上物騰空與搬遷	都更規劃	辦理補償金發放作業
	地政士	不參與者產權清查
	營造廠(拆除)	地上物拆除及廢棄物清運
營造施工階段	建築師(委外)	計算工程數量以利營造廠發包
	建經公司	確認營造廠有按圖施工(如期如質)
	營造廠	總體工程(結構、機電等)統包
	景觀設計	景觀施工
	室內設計	室內公設裝修
	特別監督	耐震結構設計及施工監督以取得耐震標章
	建築師	建築執照取得、變更與使用執照取得
	物業管理	公寓大廈管理相關事宜籌備

重建資金來源



重建費用 **住戶依權利價值比例**
共同支付(直接支付、銀行貸款等)

資金來源與信託架構

實施方式

由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會擔任實施者**，並以**權利變換**方式實施

費用負擔原則

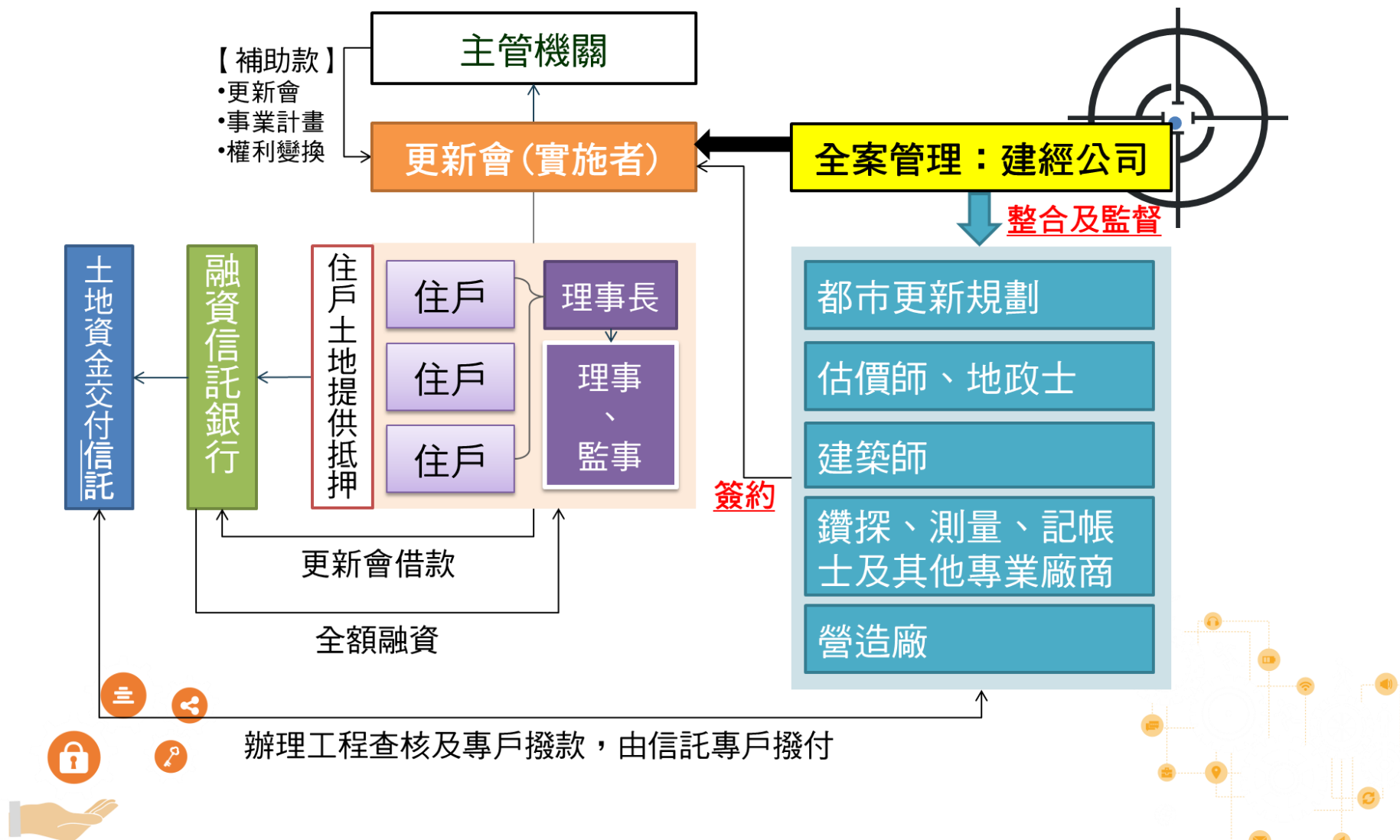
所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人**依據更新前之權利價值比例分擔**

融資架構

全體地主共同遴選銀行，以**個別借款個別保證**方式向銀行借款，**所有資金共同存入信託專戶**全體地主提供土地設定擔保，並配合**信託予融資銀行**



都市更新會 推動架構



重建前

重建後

地震
黃單

信義・尚華仁愛大樓

重建前

重建後

海砂屋

北投・天母樺園

重建前

海砂屋

板橋・富豪社區

重建後



重建前

重建後

海砂屋

北投・歐洲花城

重建前

重建後

海砂屋

內湖・合家歡社區

重建前



整宅

中正・水源四、五期

重建後



重建前



整宅

信義・吳興街二期

重建後



64

64

重建前



更新
地區

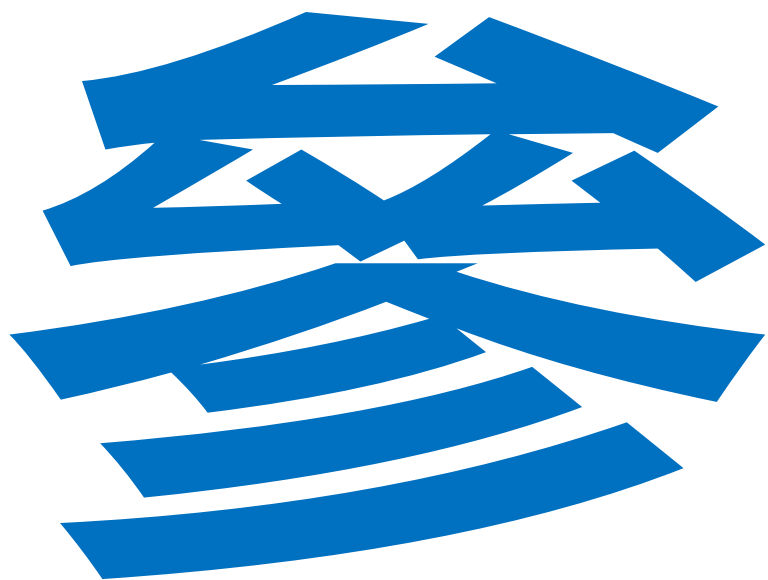
北投・振興段

重建後



65

65



管理型實施者案例分享

管理型實施者

- 由**地主自行出資自力更新**，並依都市更新條例規定，以信託方式實施，委由受託人(建經公司)為實施者
 - 由建經公司擔任代理實施者**取代**都市更新會
 - 地主與建經公司簽訂信託契約，**依更新前價值比出資**
 - **重大議決事項均需於地主會議通過**；故有關事業計畫及權變計畫等內容，均於地主會議中報告並議決通過
 - 採**權利變換方式實施**

費用負擔及來源

- **同意**參與都更地主之共同負擔費用：按其更新前價值比例自行籌措
- **不同意**參與都更地主之共同負擔費用：由**出資者**提供資金並納入權利變換計畫參與分配
- 各項費用及更新前、後價值均於地主會議中報告或依據合約精神提列，並議決通過
- **實施者不出資，僅依約收取專案管理服務費**
- 實際執行更新計畫之成本由地主及出資者按比例分擔，所有提列費用均須考慮實質應支付之金額
- 所有更新執行盈虧風險均由同意參與更新之地主及出資者承擔

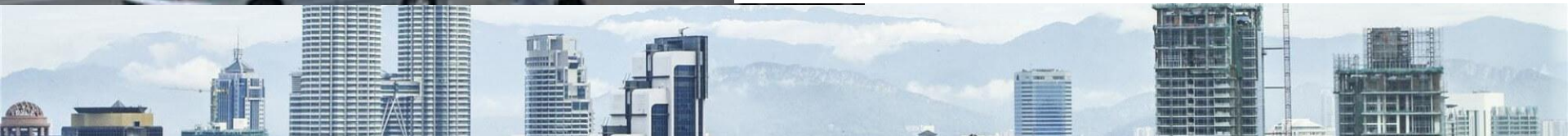
融資及還款架構

- 各土地所有權人分別擔任借款人，依其權利價值比例所需負擔額度授權受託人(建經公司)，提供各所有權人之土地持分面積，向融資銀行設定擔保(地主間不互為連帶保證)，
自籌款及融資撥入專戶
- **更新重建期間，建築融資利息由信託專戶統一支出**
- 以融資銀行支應更新費用者，興建完工後辦理囑託登記時將抵押權設定轉載於各該所有權人分配之建物及土地，確保融資銀行債權
- 代理實施者出售折價抵付房地及車位所得，優先清償各所有權人之銀行融資後，剩餘再按比例分配予各所有權人。如有不足清償，則由各該借款人以其分配之建物及土地辦理長期房貸清償

臺北金融中心都市更新案



- ▶ **基地位置**：敦化北路與南京東路交叉口西南側
- ▶ **使用分區**：敦化南北路特定專用區
- ▶ **更新標的**：基地784坪，14F RC建築，61個單元
- ▶ **重建計畫**：興建B4/14F，SRC辦公大樓
- ▶ **更新類型**：商辦大樓更新/代理實施/災損建築
- ▶ **服務項目**：代理實施、專案管理、意見整合、工程發包作業、營建管理、全案進度控管及驗收交屋
- ▶ **執行進度**：已完工交屋



中正區牯嶺街都市更新案



- ▶ **基地位置**：臺北市中正區牯嶺街水源路口
- ▶ **使用分區**：商二、住三
- ▶ **更新標的**：基地519坪、51位私有土地所有權人及部分國有地
- ▶ **重建計畫**：14F/B4F，RC造住宅大樓
- ▶ **更新類型**：協助建設公司辦理更新事業
- ▶ **服務項目**：受託擔任實施者、都市更新規劃作業、重建費用融資、營建管理
- ▶ **執行進度**：已完工交屋

榮星段自主都市更新案



- ▶ **基地位置**：民權東路與建國北路西南側
- ▶ **使用分區**：住三
- ▶ **更新標的**：面積698坪，8棟4F，RC建築物，共64戶
- ▶ **更新計畫**：15F/B3F，RC造住宅大樓
- ▶ **更新類型**：自主更新 / 代理實施
- ▶ **服務項目**：擔任實施者、整合協調、更新規劃、融資、營建、銷售管理、財務管理
- ▶ **執行進度**：已完工交屋



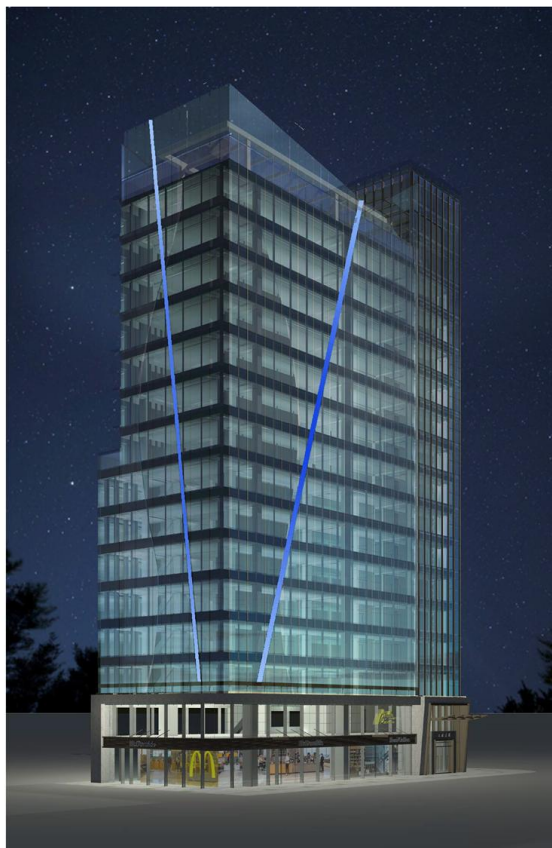
振興段一小段都市更新案



- ▶ **基地位置**：北投明德路
- ▶ **使用分區**：住三
- ▶ **更新標的**：基地面積為723m²(約218坪)
- ▶ **更新類型**：自主更新
- ▶ **服務項目**：代理本案實施者、都市更新規劃、更新重建資金融資辦理、工程營建管理、財務管理、契約擬定及法務諮詢
- ▶ **執行進度**：審議中



忠孝東路五段都市更新案



基地位置：台北市信義區忠孝東路五段

使用分區：商三特

更新標的：面積302坪

更新計畫：15F/B4F，SC造商辦大樓

服務項目：代理實施、代辦融資、營建管理、全案管理

執行進度：100%協議合建，事業計畫審查中

權屬說明：多數所有權人為法人，包含知名企業及宗教團體等



~~簡報結束×QA時間~~