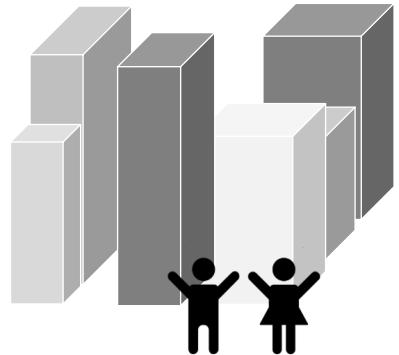


「基隆市114年度都市更新自主更新輔導團」

115年度自主更新人才培訓課程

專業人才培訓班

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

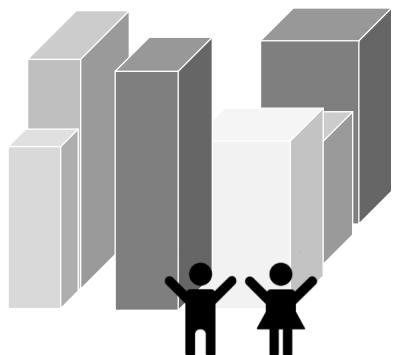
辦理期間：115年01月06日(二)、01月07日(三)

CONTENTS

00 / 研習須知	0-1
01 / 觀念篇-都市更新導論及中央補助資源	1-1
02 / 法令權益篇-事業計畫與權益要點	2-1
03 / 法令權益篇-權利變換與權益要點	3-1
04 / 資訊篇-認知立地條件資訊與更新單元劃定初評	4-1
05 / 行動篇-都市更新如何啟動	5-1
06 / 方案選擇篇-更新會X重建會	6-1

主辦單位：基隆市政府

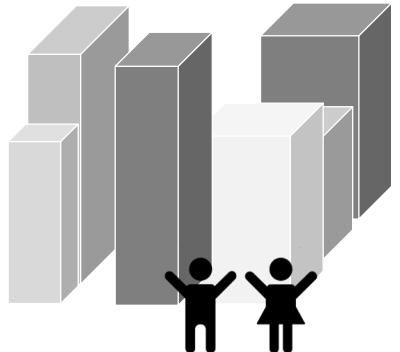
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



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

日期	時間	課程名稱	內容綱要	講師團隊
1/6 (二)	09:00 12:00	觀念篇 都市更新導論及中央補助資源	1.都市更新基本觀念 2.所有權人應盡之權利與義務 3.都更實施主體（自辦、民辦、公辦） 4.都更處理方式（重建、整建、維護）。 5.都更相關法定名詞概念與法定程序（更新地區、更新單元、事業概要、事業計畫、權利變換、公聽會、聽證、審議會、核定等） 6.中央補助資源簡介(原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點、主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點等)	徐弘祥 主任 基隆都更專案辦公室
	13:00 15:00	法令權益篇 事業計畫與權益要點	1.事業計畫程序規範 2.事業計畫階段應該注意事項(以都更條例#36為事業計畫內容中心) 3.事業計畫階段常見問答研討	田喬治 經理 台北再開發規劃股份有限公司
	15:00 17:00	法令權益篇 權利變換與權益要點	1.權利變換計畫應表明事項內容及注意事項 2.專業估價者選任 3.共同負擔實作案例分享 4.推動實務注意事項(選配文件及選配原則) 5.權利變換常見問答研討	林芳宇 副理 東聯管理顧問（股）公司
1/7 (三)	09:00 12:00	資訊篇 認知立地條件資訊與更新單元劃定初評	1.善用政府網站公開資訊查詢基地資料 2.查詢案例網站資訊項目與用途解讀 3.基地資料查詢表項目內容 4.劃定更新單元評估 5.簡易初評要領	黃健峯 經理 冠霖都市更新事業（股）公司
	13:00 15:00	行動篇 都市更新如何啟動	1.自主更新行動意涵 2.第一哩路作業指引流程概述 3.產權和居住現況調查表單介紹 4.會議動員操作工具介紹 5.前期輔導團隊組成及作業事項案例分享	張哲榮 總經理 東萬建設開發(股)公司
	15:00 17:00	方案選擇篇 更新會 X 重建會	1.更新會籌組立案程序與應備文件 2.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知補助原則說明 3.自主都更第一哩路推動作業指引流程說明 4.重建會組織運作遴選建商 5.在地實務案例分享（聯宏社區、永隆大廈、安樂6號基地） 6.他縣市成功案例分享(臺北市更新會及轉軌建商案例、桃園市更新會案例)	徐培芬 副理 冠霖都市更新事業（股）公司
	17:00 17:30	綜合座談及結訓活動	1.學員課程心得分享 2.長官致詞 3.長官頒發結訓證書 4.結訓合影	

貳、上課須知

- 一、如遇天災警報發布停班、課時，當日課程自動取消，另擇期辦理。
- 二、講義限當日領取，遺失恕不補發。
- 三、請務必記得自己組別、姓名編號，以便現場快速完成簽到。
- 四、每一堂課皆須簽到及簽退，每堂課結束前未簽到者，視同該堂課缺勤。
- 五、本課程為免費課程，午餐請自理；本場地無提供垃圾處理服務，請留意。
- 六、教室內空調溫度控制不易，請自行攜帶外套保暖。
- 七、如有感冒或咳嗽，請務必配戴口罩。
- 八、每日最後一堂課，請務必協助填寫課程問卷。

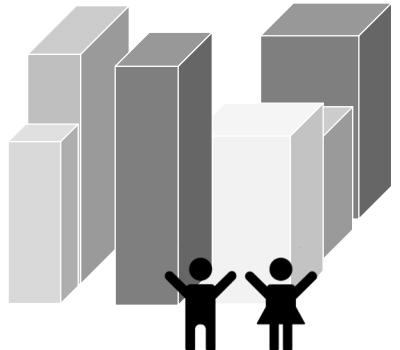
**課程名稱 |
觀念篇-都市更新導論及中央補助
資源**

講師 | 01.06 徐弘烊

►基隆都更專案辦公室 主任

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



自主更新人才培訓課程-115年度基隆市專業人才培訓班

觀念篇

都市更新導論及中央補助資源

講 師| 徐弘烊

現 職| 基隆市都市更新專案辦公室 主任
財團法人都市更新研究發展基金會

課程日期| 115.01.06

簡報大綱

What...

- 什麼是都市更新？該遵守什麼法令？

Why...

- 為什麼要做都市更新？更新有什麼好處？

Where...

- 那裡該做都市更新？

Who...

- 誰可以做都市更新？

When...

- 都市更新要多久，要經過那些程序？

How...

- 如何推動都市更新？

補充說明：老屋延壽政策與相關補助

講師資歷介紹-徐弘烊 主任

現職	基隆市都市更新專案辦公室 主任
學歷	華梵大學建築碩士
相關資歷	基隆市都市更新專案辦公室 主任 中國建築經理股份有限公司 經理 財團法人臺北市都市更新推動中心業務組組長 社團法人桃園市都市更新學會常務理事 胡宗雄建築師事務所 專案設計師 新境國際規劃設計顧問公司規劃師 (since 2000)
講師專長	都市更新與危老改建全案管理(分析整合；計劃融資與工程管理) 擬訂都市更新事業計畫、權利變換計畫 推動更新團體組織成立與執行更新會務等
其他	新北市都市更新推動師、臺北市危老重建推動師

What...

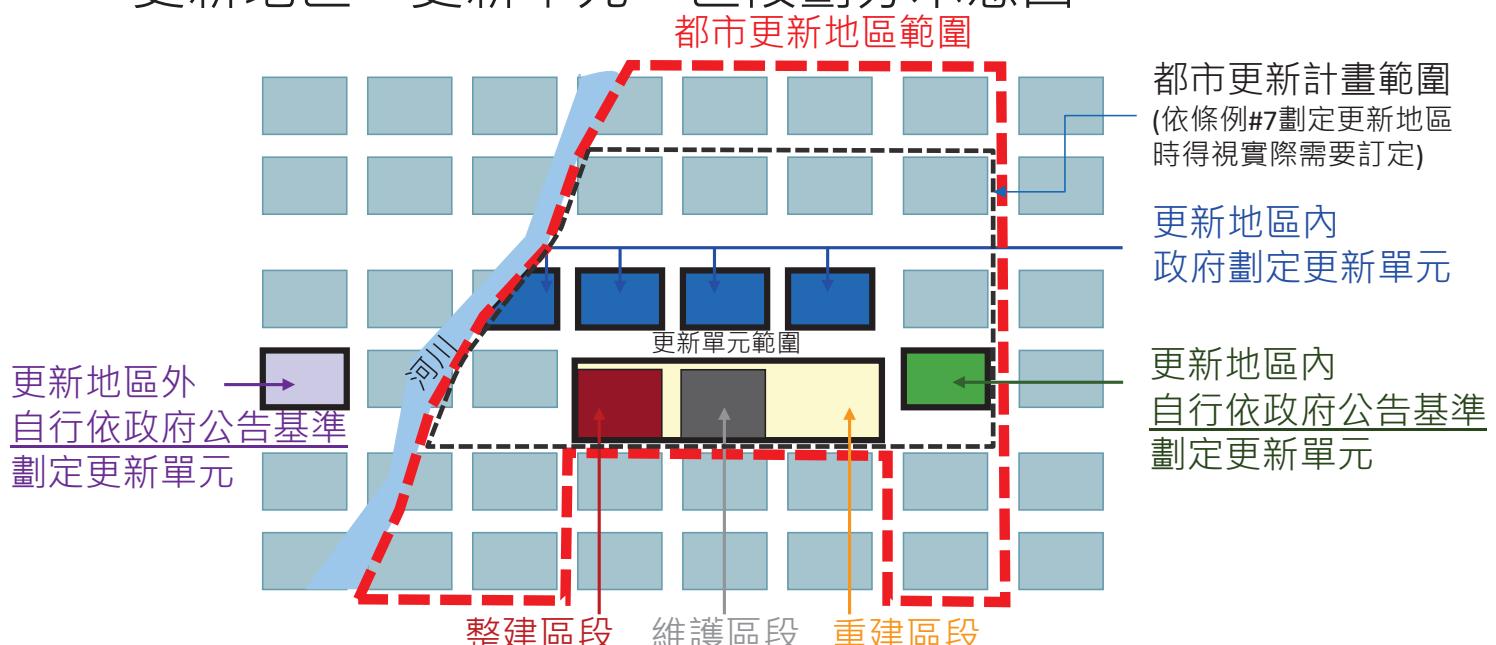
- 什麼是都市更新？該遵守什麼法令？

都市更新是什麼？

- 都市更新是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依都市更新條例所定的程序，實施重建、整建或維護措施。
- 具公共利益的都市開發
 - ▶ 整體開發、提供公共設施
 - ▶ 振興產業、提供就業機會

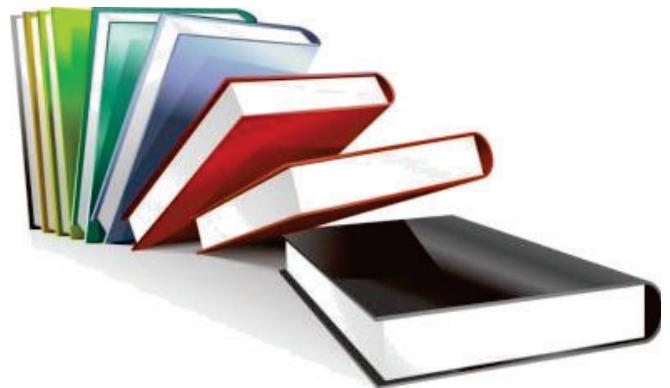
相關名詞釋義

- 更新地區、更新單元、區段劃分示意圖



有什麼該遵守的法令：都市更新條例

- 1997年6月行政院函送立法院優先審議
- 1998年11月11日 立法院通過
- 2000年04月26日 第一次修正
- 2003年01月29日 第二次修正
- 2005年06月22日 第三次修正
- 2006年05月17日 第四次修正
- 2007年03月21日 第五次修正
- 2008年01月16日 第五次修正
- 2007年07月04日 第六次修正
- 2008年01月16日 第七次修正
- 2010年05月12日 第八次修正
- **2019年01月30日 第九次修正**
- 2021年05月05日 第十次修正
- 2021年05月28日 第十一次修正
- 2024年01月30日 第十二次修正



都市更新相關子法

- 都市更新條例施行細則
- 都市更新權利變換實施辦法
- 都市更新會設立管理及解散辦法
- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法
- 都市更新事業實施者公開評選辦法
- 公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法
- 都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則
- 各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法
- 都市更新公開評選申訴審議收費辦法
- 都市更新事業接管辦法

中央相關法規

- 中央都市更新基金收支保管運用辦法
- 都市更新事業優惠貸款要點
- 辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項
- 都市更新權利變換地價改算作業原則
- 都市更新事業範圍內國有土地處理原則
- 都市更新前置作業融資計畫貸款要點
- 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法

(括弧內為最新修訂日期)條文內容詳見本基金會網站

作業手冊

- 都市更新作業手冊(國土署)
 - ▶ 2001公布
 - ▶ 2008年增修(增加補償金發放及產權登記作業)
 - ▶ 2020年增修(詳見營建署都市更新網/下載專區)
- 政府主導都市更新推動原則及手冊
 - 2011公布
 - 2020增修
- 政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊
 - 2011公布
 - 2020增修

可於都市更新入口網下載

地方法規：基隆市

- 基隆市都市更新單元劃定標準(2026公告新版！)
- 基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法
- 基隆市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估補助辦法
- 基隆市都市更新建築容積獎勵辦法(2025公告新版！)
- 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(2024公告新版！)
- 基隆市都市更新地區專案推動小組設置要點
- 基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(2025.8.1公告！)

都市更新處理方式vs實施方式

- 處理方式
 - ▶ 重建：拆除更新單元內原有建物，重新建築
 - ▶ 整建：係指改建、修建更新單元內建物，或充實設備改善公共設施
(例如三峽老街)
 - ▶ 維護：加強更新單元內土地使用及維護管理
(例如大樓外牆拉皮，增加無障礙設施)
- (重建區段)實施方式
 - ▶ 重建區段內之土地，以權利變換方式實施
 - ▶ 經全體土地及合法建築物所有權人同意者得以協議合建或其他方式實施

Why...

■ 為什麼要做都市更新？更新有什麼好處？

為何要做都市更新？

- 美國巴爾的摩內港透過更新成為東岸著名觀光旅遊景點。



基隆港內港(海洋廣場規劃前)



巴爾的摩港內港Baltimore Inner Harbor

為何要做都市更新？

- 惠比壽花園廣場透過更新創造商業、休閒、住宅等複合性社區使用價值。



基隆市中山區巷內



圖片來源：www.tokyometro.jp

東京惠比壽花園廣場

為何要做都市更新？

- 透過更新，可幫助921受災戶重獲新生。



東勢王朝一期



東勢名流藝術世家

► 2002年完工，全國第一件權利變換更新事業、第一棟動工及完工的震災重建大樓。

都市更新有何好處？

完備都市防災機能

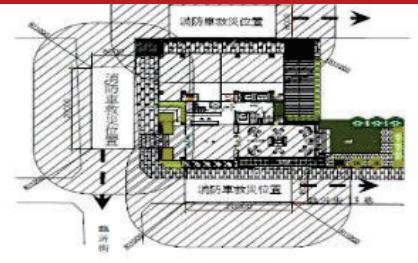
提升居住品質
促進商圈繁榮

容積獎勵

租稅減免

多數人同意
即可更新

- 舊社區巷弄狹小，建物老舊，災難發生時救災十分困難
- 整體更新可提升建築結構與消防安全水準
- 整體更新可重新規劃排水系統，杜絕水患
- 其他的公共設施水準可一併獲得改善



都市更新有何好處？

完備都市
防災機能

提升居住品質
促進商圈繁榮

容積獎勵

租稅減免

多數人同意
即可更新

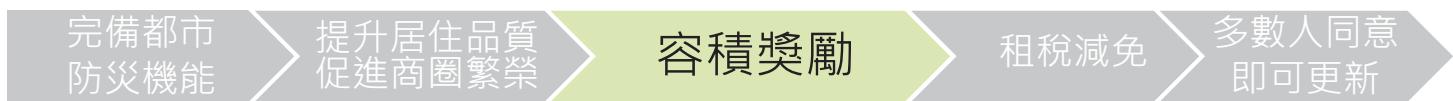
- 透過更新可將雜亂的環境在居住及商效上整體提昇。



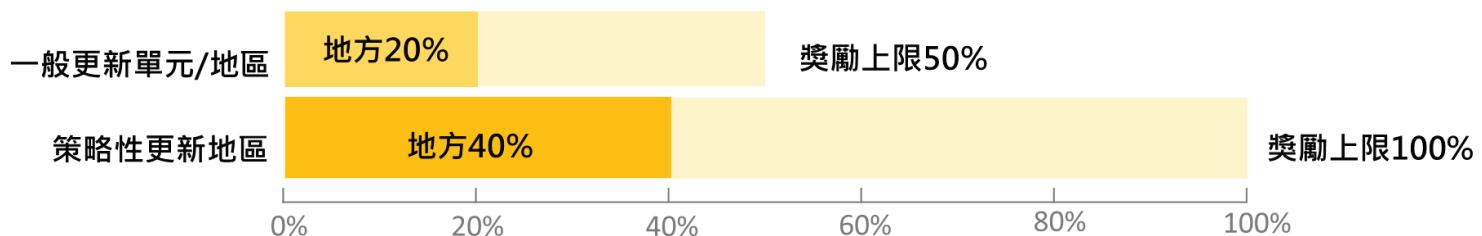
廣宇首善

- 2011年完工，透過更新退縮4~6m人行步道重塑居住品質及商業氛圍。

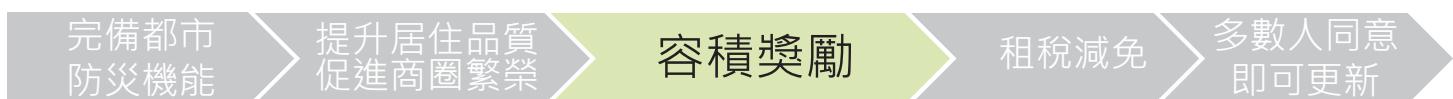
都市更新有何好處？



- 容積獎勵上限 (都市更新條例#65)
 - ▶ 法定容積1.5倍 或 法定容積0.3倍+原建築容積
 - ▶ 策略性更新地區：法定容積2倍 或 原建築容積+法定容積之0.5倍
- 中央地方容獎項目獎勵上限



都市更新有何好處？



- 中央獎勵原則 (都市更新建築容積獎勵辦法)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於法定容積	10%
第6條	災損危險建築物且有拆除之必要者	8%、10%
第7條	公益設施-經政府指定額外提供	30%
第8條	協助開闢公共設施	15%
第9條	建築物保存維護	實際面積1.5倍
第10條	申請綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築設計	2%~10%
第12條	無障礙空間規劃	3%~5%
第13條	新建住宅結構安全性能評估獎勵	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	所有權人同意比例	5%
第17條	占有他人土地之舊違章建築戶	20%

地方訂定
項目係數

地方調整
部分條文

都市更新有何好處？

完備都市
防災機能

提升居住品質
促進商圈繁榮

容積獎勵

租稅減免

多數人同意
即可更新

• 基隆市都市更新建築容積獎勵辦法(2024.11.12)

類型	獎勵項目	獎勵上限	
一、都市環境之貢獻	未達8m，自計畫道路及現有巷道自行退縮留設深度合計達8m以上	退縮留設深度加計計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道之寬度達8m 退縮留設深度加計計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道之寬度達8m，並再退縮淨寬達2m以上建築者	4% 8%
	達8m以上，自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4m以上建築者	留設淨寬度達4m以上未達6m者 留設淨寬度達6m以上者	4% 8%
	基地於道路轉角處設置街角廣場	其最小設置面積不得小於36m ² ，最短邊長度不得小於6m，以實際留設面積核計獎勵容積，本項獎勵容積不得累計申請	10%
	提升都市防洪機能	非山坡地基地開發設置雨水貯集滯洪設施，達法定雨水貯集設計容量2倍以上 山坡地基地開發設置滯洪設施，達法定滯洪設施之設計蓄洪量2倍以上。	1%
	改善都市環境	協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓	0.25%/棟
二、新技術之應用	充電汽車及機車停車位數為法車3%	1%	
三、有助都市更新事業實施	都市更新基金（捐贈本府都市更新基金金額）/（都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值×零點七） 30年以上4層樓以上合法建築 30年以上5層樓以上合法建築	2% 4%	

都市更新有何好處？

完備都市
防災機能

提升居住品質
促進商圈繁榮

容積獎勵

租稅減免

多數人同意
即可更新

• 房地稅賦減免 (更新條例#67)

土地增值稅	權利變換土地第一次移轉減徵40% 權利變換現金補償者免徵或減徵40% 抵付權利變換共同負擔部分免徵
契稅	權利變換建物第一次移轉減徵40% 抵付權利變換共同負擔部分免徵
地價稅	更新期間免徵或減半徵收 更新後減半徵收二年
房屋稅	更新後減半徵收二年(所有權人若於減半期間未移轉，減半徵收優惠得延長喪失所有權為止，至多+10年)



• 投資抵減 (更新條例#70)

- 投資總額20%範圍內，抵減營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之

都市更新有何好處？



- 政府擔任實施者不必取得權利人同意
- 民間實施只要大多數人同意即可實施



土地及合法建物同意條件	權利變換			協議合建			其他方式		
	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區	更新地區	非更新地區	迅行劃定更新地區
所有權人數同意比例	3/4	4/5	1/2	全體			全部		
土地及樓地板面積同意比例	3/4	4/5	1/2	全體			全部		

- 依更新條例#12辦理且公有土地超過50%者，無同意比例門檻
- 面積同意比例達90%，則人數同意比例不予計算

Where...

- 那裡該做都市更新？

Where 何處可做更新？

- 更新地區
 - 都市計畫範圍內經政府劃定之都市更新地區(#22)
- 自行劃定更新單元
 - 政府未劃定更新地區但符合更新單元劃定基準者(#23)

更新地區劃定方式(#5,#6,#7,#8)

- 一般劃定
 - 依條例#5規定全面調查後劃定，須訂定或變更都市更新計畫
- 優先劃定
 - 依條例#6規定視地區需求劃定，須訂定或變更都市更新計畫
- 迅行劃定
 - 依條例#7規定因重大災害或重大建設劃定，可視實際需求訂定或變更都市更新計畫
- 策略性更新地區
 - 依條例#8規定主管機關得視實際需要劃定，須訂定或變更都市更新計畫
- 都市計畫通盤檢討時劃定
 - 依通檢辦法#6，於都市計畫中全面評估後劃定
- 以整建或維護方式處理或迅行劃定更新地區，得逕由縣市主管機關劃定及公告實施，其餘則須經縣市都市計畫委員會審議通過後劃定。

策略性更新地區

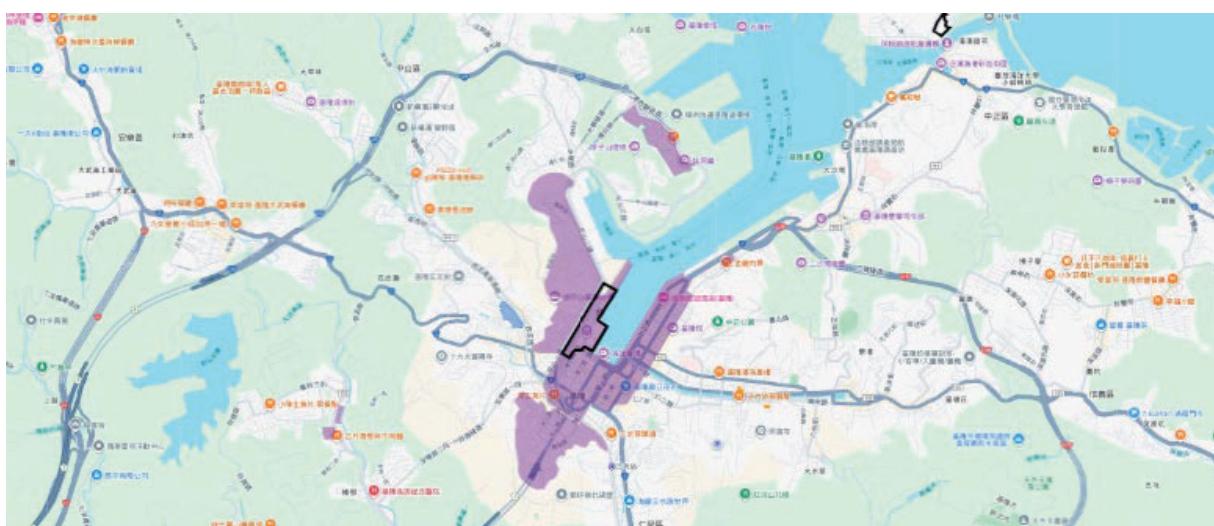
• 都市更新條例#8

- 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：
 - 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
 - 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
 - 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
 - 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

那些地方是更新地區？



- 基金會網站
 - https://www.ur.org.tw/classroom/map_view/13
 - 基隆市都更地圖



基隆市都市更新單元劃定基準 (預定2026公告)

■應鄰接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，其所鄰接道路寬度應達8m以上，或與基地退縮留設深度合計達8m以上，並符合下列規定之一：

- 1.完整之計畫街廓者。
- 2.鄰接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且街廓內相連接土地面積在1,000m²以上者。
- 3.毗鄰土地已開發完成或為本府已指定建築線之現有巷道，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在500m²以上，經本市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意，並為一次更新完成者。

■位於未劃定都市更新地區範圍內之更新單元重建區段建築物投影比率，應不低於法定建築面積1/2。

■自行劃定更新單元，並更新單元內建築物及地區環境狀況應符合所列指標2項以上。

■更新單元符合下列情形之一，得不受規模、空地比與指標之限制：

- 1.合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。
- 2.高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。
- 3.符合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第三條規定。

基隆市建築物及地區環境評估指標(一)

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、專業技師辦理鑑定並簽證。（二）經專業機構辦理鑑定。
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等級為未達乙級。 (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、專業技師辦理鑑定並簽證。 (二)經專業機構辦理鑑定。

基隆市建築物及地區環境評估指標(二)

項次	條件內容
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，或更新單元內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戶數比例達二分之一以上。
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，且現有容積未達基準容積。
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比率達二分之一以上。 (二) 更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。

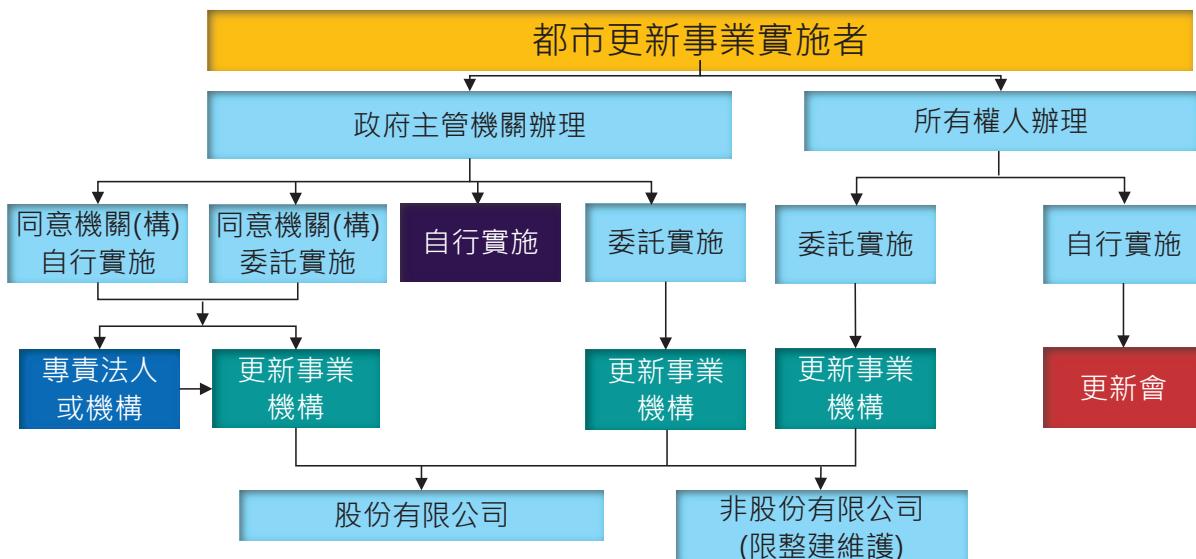
Who.....

- 誰可以做都市更新？

Who 誰可以做更新？

- 實施者

- 更新單元實施都市更新事業之機關、機構或團體
- 實施者將要負擔該案事業實施之責任



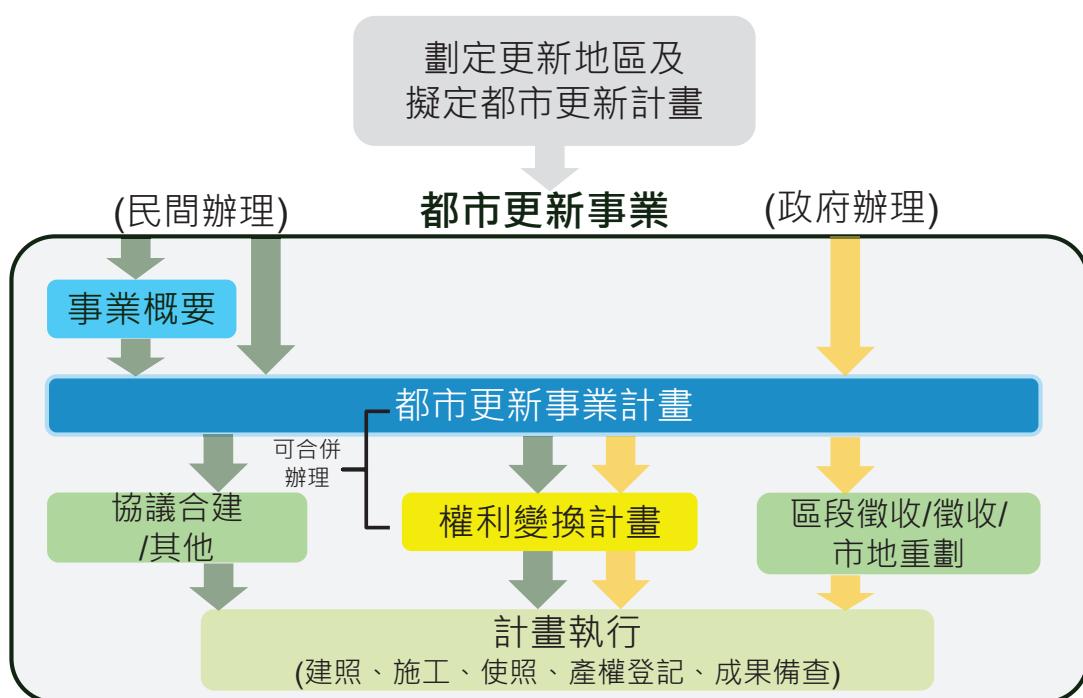
Who 誰可以做更新？

- 民間自行實施：都市更新會
 - 更新條例#27，逾七人之土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准
- 政府自行實施：縣(市)政府
- 政府同意自行實施：政府機關（構）、專責法人或機構
- 委託實施：都市更新事業機構
 - 重建：限股份有限公司
 - 整建維護：不限股份有限公司(公寓大廈管理委員會可擔任實施者)

When....

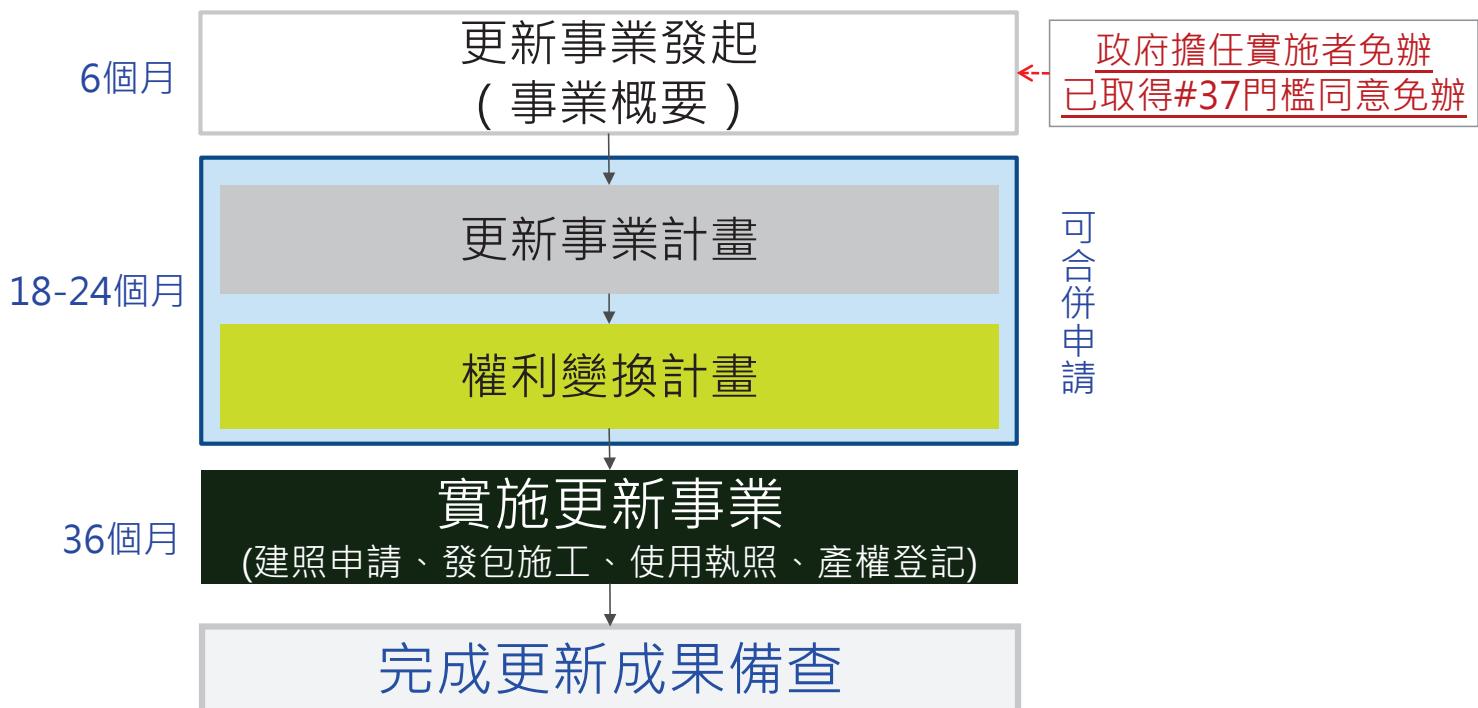
- 都市更新要多久，要經過那些程序？

WHEN 都市更新的推動程序



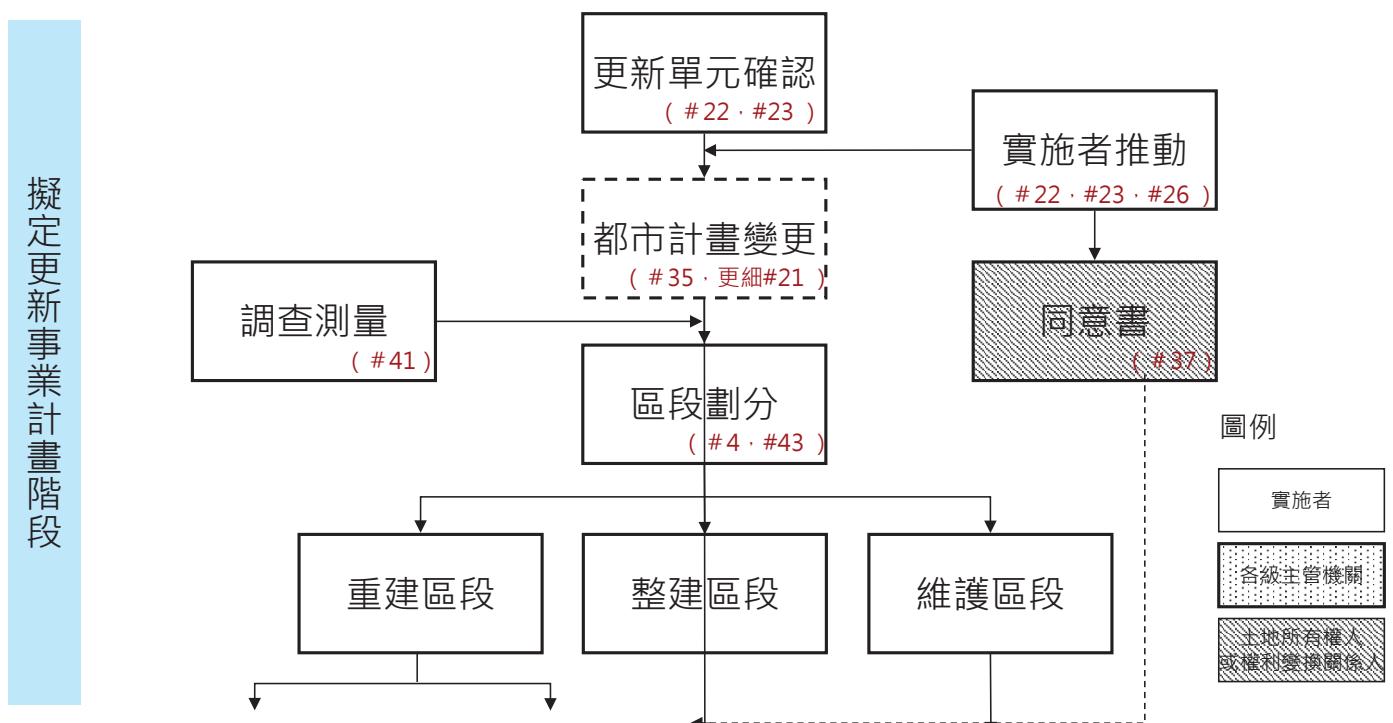
申請辦理都市更新事業的流程

 我們 | 使 | 社 | 區 | 重 | 生
We Make Communities Reborn
本簡報由財團法人都市更新研究發展基金會製作

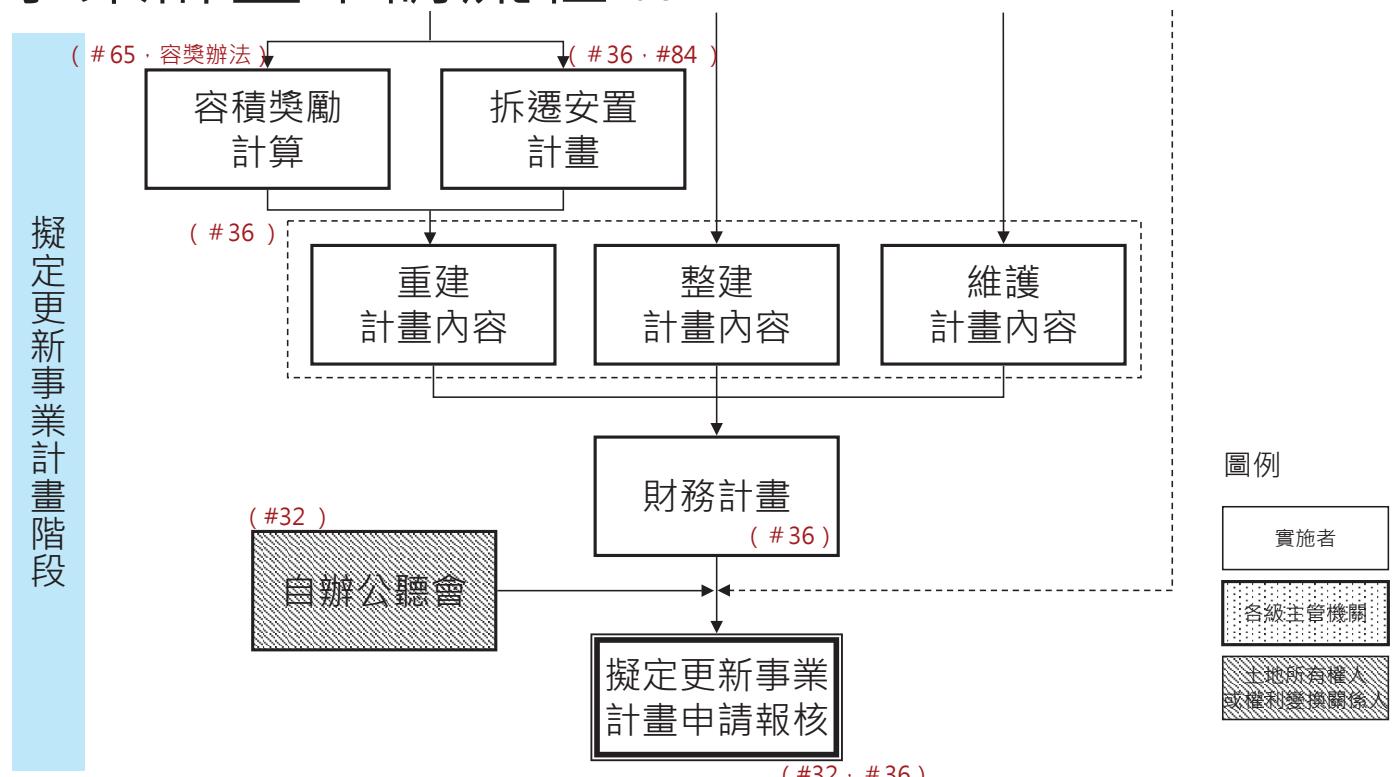


事業計畫申請流程 1/3

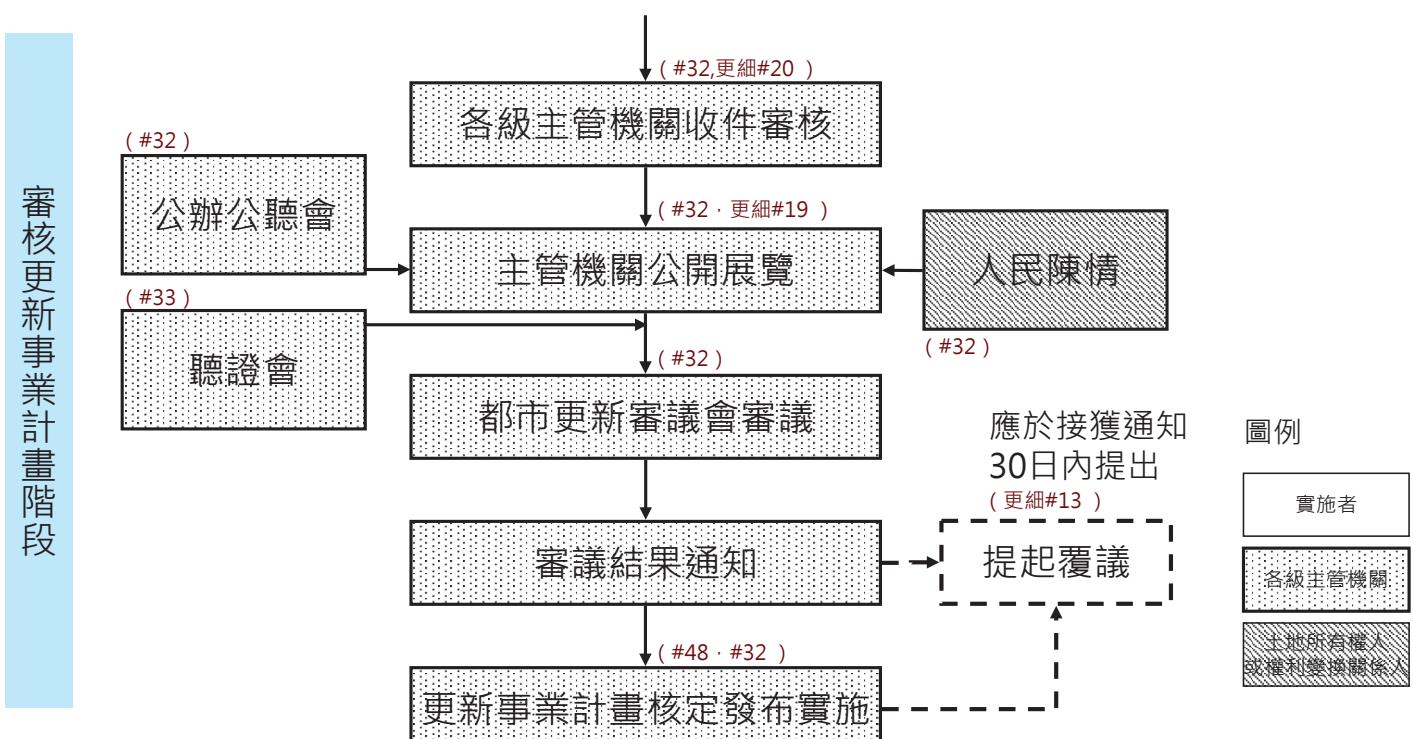
 我們 | 使 | 社 | 區 | 重 | 生
We Make Communities Reborn
本簡報由財團法人都市更新研究發展基金會製作



事業計畫申請流程 2/3



事業計畫申請流程 3/3



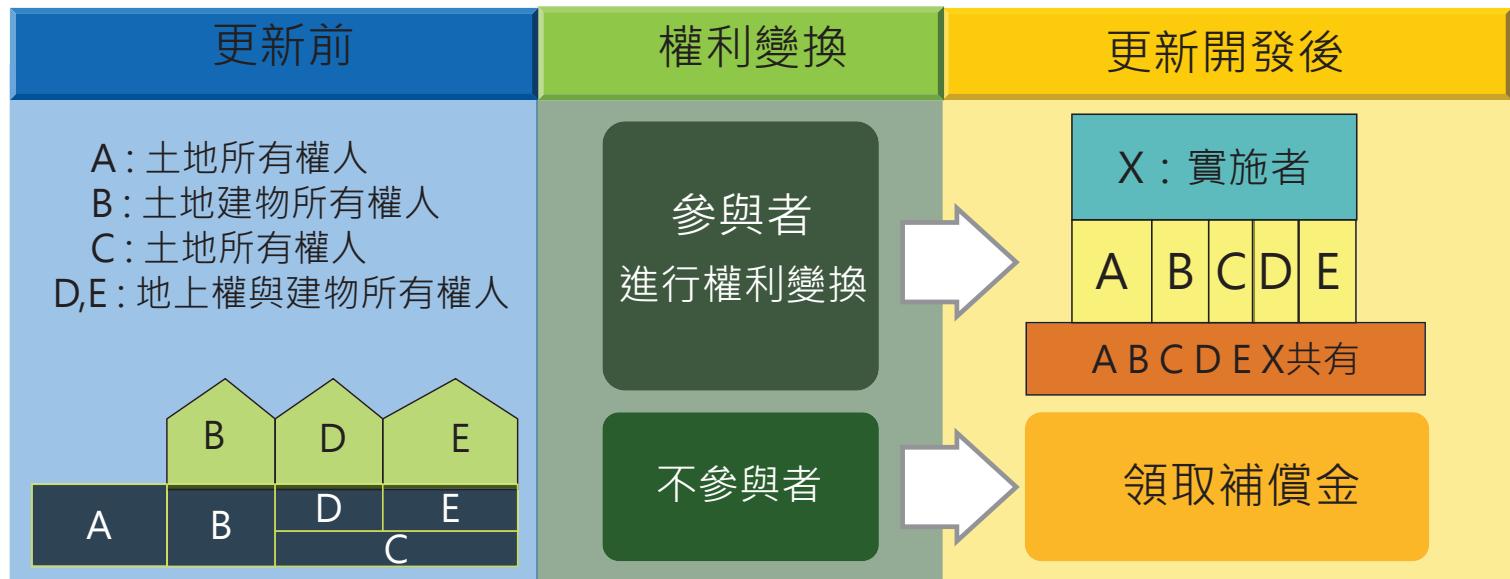
How....

- 如何推動都市更新？

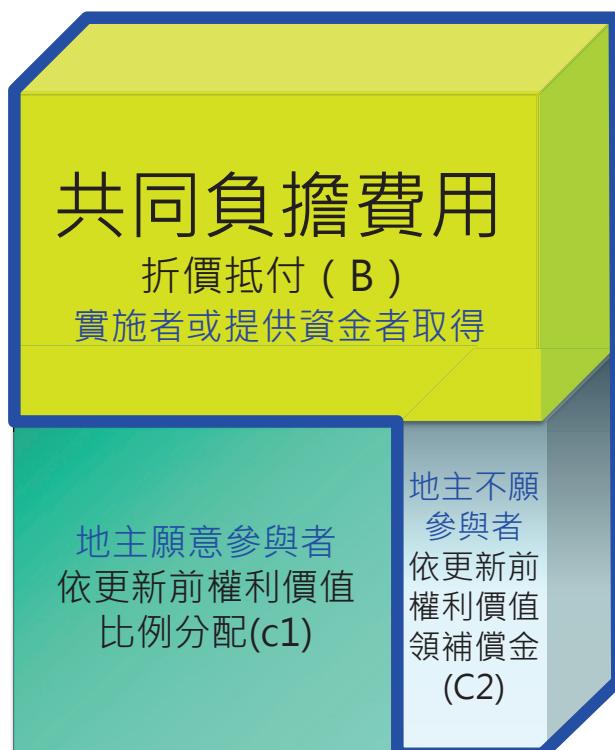
How 如何推動更新？權利變換

- 權利變換計畫意義
 - 係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新
 - 其精神類似[立體之市地重劃](#)或[法制化的合建](#)
- 權利變換基本原則
 - 估價([權變辦法#50](#))
 - ✓ 由實施者與土地所有權人共同指定三家以上專業估價者查估後評定之
 - 分配 ([更新條例#52](#))
 - ✓ 權利變換後之土地及建築物[扣除抵付共同負擔](#)後，依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人
 - 補償 ([更新條例#60](#))
 - ✓ 不願或不能參與權利變換者以[現金補償](#)

權利變換示意圖



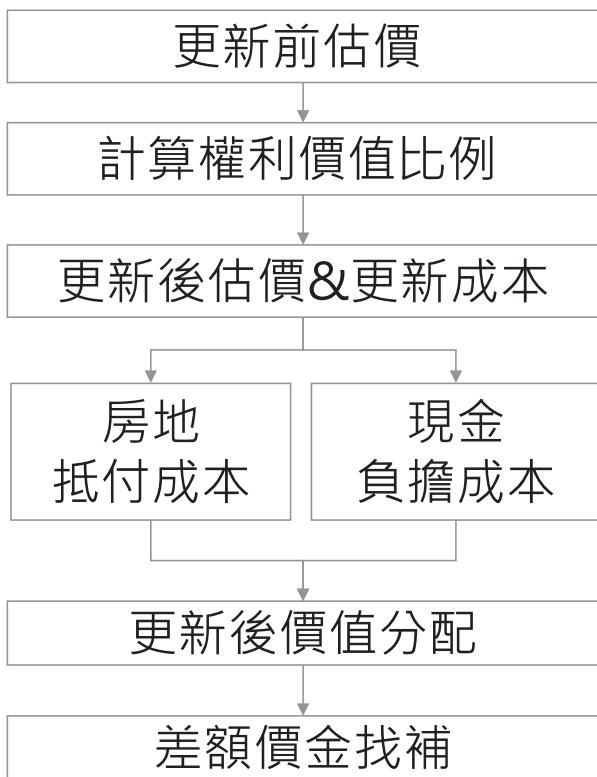
權利變換分配架構



$$\text{更新後不動產總值(A)} \\ (A)-(B)=(C)$$

流 程

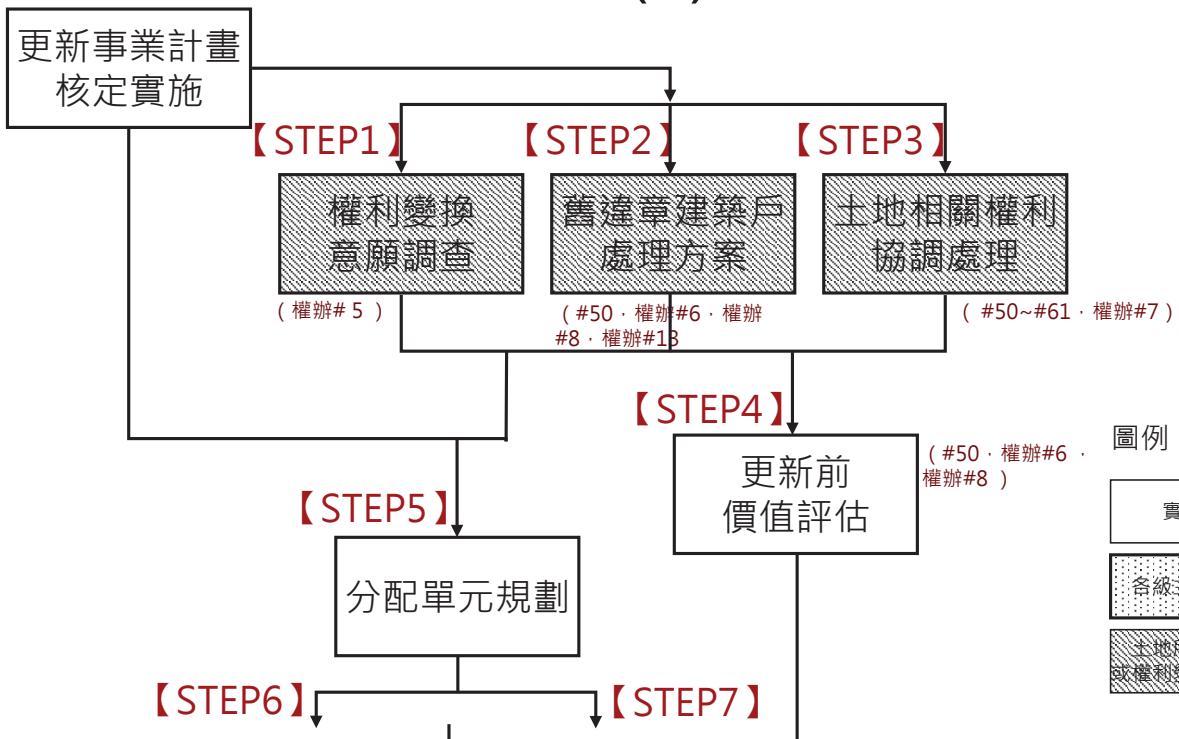
試 算



擬定權利變換計畫階段

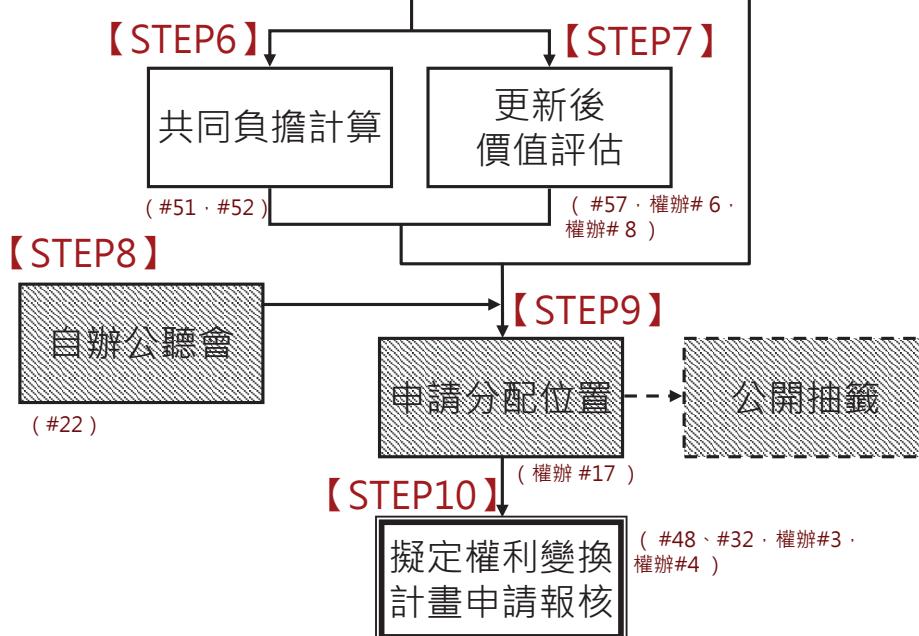
權利變換擬定程序(1)

URD 我們 | 使 | 社 | 區 | 重 | 生
We Make Communities Reborn
本簡報由財團法人都市更新研究發展基金會製作



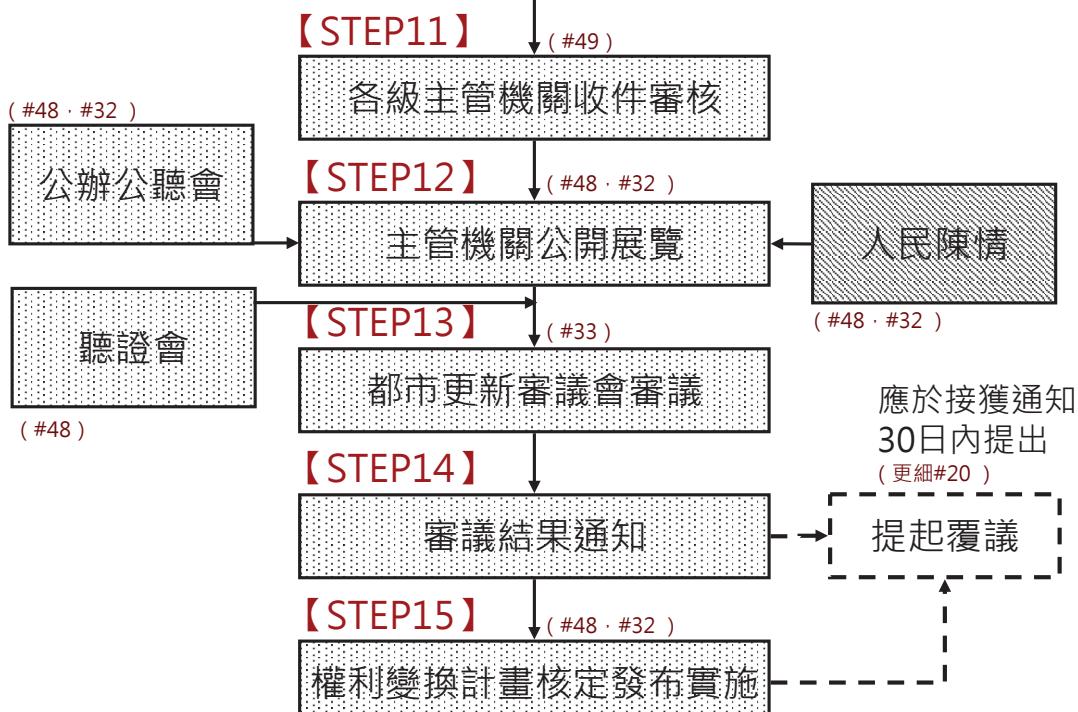
權利變換擬定程序(2)

擬定權利變換計畫階段



審核權利變換計畫階段

權利變換審核程序



都市更新權利變換風險保障(1)

- 公開之估價與權利變換制度
 - 實施者與地主共同選定三家專業估價師辦理鑑價，保証相關價值的公正性(權利變換實施辦法#6)
 - 權利變換制度保障所有更新權利人之權利公開與公平性
- 政府審查、監督機制
 - 都市更新事業必須經過主管機關審查核定，並公告實施方得執行，公權力為執行後盾(更新條例#32)
 - 執行過程主管機關必須定期或隨時監督，並有監管代管及接管之機制(更新條例#75,#76，都市更新事業接管辦法)
- 更新結合信託，建立互信平臺
 - 更新資金之金錢信託保障更新事業之順利進行

都市更新權利變換風險保障(2)

- 原抵押權、典權、限制登記處理
 - 土地所有權人參與分配：轉載於新房屋土地
 - 土地所有權人不參與分配：
 - ✓ 計畫發布日起2個月內發放補償金(債權人與債務人共同提領)→30日未具領則予提存法院
 - ✓ 實施者補償金發放或提存後，列冊送主管機關辦理囑託所有權移轉登記
 - ✓ 抵押權典權限制登記塗銷

都市更新權利變換風險保障(3)

- 禁移轉、禁負擔的風險控管
 - 權利變換計畫核定後得申請實施期間之禁止事項，產權凍結，避免產權變動之風險(更新條例#33)
- 建築相關執照之申請以實施者名義為之
 - 權利變換核定後相關建築執照之申請，以實施者名義為之，無須相關權利人簽章(更新條例#54)
- 列冊囑託辦理登記
 - 權利變換之產權登記為囑託登記，由實施者依權利變換計畫列冊辦理登記(更新條例#61)

AND...

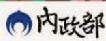
- 老屋延壽
- 原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點
- 主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點

老宅延壽 好康報你知

舊厝換新衫



基隆市:



內政部 國土管理署
National Land Management Agency

廣告

申請人資格

公寓 (2項擇一)

- 公寓大廈管理委員會或管理負責人
- 全體建築物區分所有權人共同推派代表人

透天住宅

- 全體建築物所有權人共同推派代表人

補助條件

1 30年以上合法建築物

2 完成結構安全性能評估

4-6層樓公寓

公共
空間
部分

- ① 1/2以上住宅使用
- ② 至少1人符合以下條件
 - 65歲以上長者
 - 低收入或中低收入戶
 - 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象

私人
室內
部分

- ① 限住宅使用
- ② 補助對象不得為法人

6層以下透天住宅

- ① 全棟住宅使用
- ② 補助對象不得為法人

申請方式

- 1 檢具文件
向地方政府申請
- 2 地方政府審查核准
- 3 施工
(1年完工為原則)
- 4 送地方政府(都更、
都計、建管局處)審理備查
- 5 向地方政府請款

聯繫窗口



如須更多老宅修繕補助資訊
請撥打內政部專線(02)77019919或
至各地方政府都市更新、都市計畫、
建築管理相關局處諮詢並可上網搜尋
都市更新入口網 [查詢相關資訊。](#)

補助公寓

額度上限

▼ 結構安全性能評估 ▼ (2項擇1項)

1. 初步評估	1萬5千元/棟
2. 詳細評估	40萬元/棟

▼ 修繕補助 ▼

※各項實際修繕經費65%為限且不得超過額度上限金額

一、公共空間「共用」部分修繕 (必選3項)

1. 增設昇降設備	400萬元/棟
2. 樓梯間修繕	40萬元/棟
3. 公共管線修繕更新	50萬元/棟
4. 老舊招牌、違規物或違建拆除	40萬元/棟
5. 建築物立面修繕	300萬元/棟
6. 屋頂防水及隔熱	50萬元/棟
7. 外掛式空調及其管線之安全改善	40萬元/棟
8. 增設或改善無障礙設施	40萬元/棟

二、私人室內「專有」部分修繕 (可加選)

1. 居家安全及無障礙設施設備修繕	20萬元/戶
2. 管線修繕更新	註: 符合加碼補助 30萬/戶

補助透天住宅

額度上限

▼ 結構安全性能評估 ▼ (2項擇1項)

1. 初步評估	1萬5千元/棟
2. 詳細評估	40萬元/棟

▼ 修繕補助 ▼

※各項實際修繕經費65%為限且不得超過額度上限金額

一、室外修繕 (必選1項)

1. 立面修繕	五或六層透天住宅 300萬元/棟
2. 屋頂防水及隔熱	三或四層透天住宅 200萬元/棟
3. 外掛式空調及其管線之安全改善	一或二層透天住宅 100萬元/棟
4. 增設或改善室外無障礙設施	20萬元/棟
	5萬元/棟
	5萬元/棟

二、室內修繕 (可加選)

1. 居家安全及無障礙設施設備修繕	20萬元/戶
2. 管線修繕更新	註: 符合加碼補助 30萬/戶

註: 加碼補助條件

戶籍內有以下之一人員

- 1 65歲以上長者
- 2 低收入或中低收入戶
- 3 長照需要等級第2級以上，且符合居家無障礙環境改善補助對象者

主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點

耐震弱層補強是過渡期的防災預防措施，是為了讓居民在實施都更拆除重建或完整補強前，需要漫長之等待時期內，能夠盡速提升建築物耐震能力，避免整合意見之等待期間內發生大地震。

換言之，在居民因意見尚未整合完全、搬遷安置及籌措經費問題而需長時間等待時，可優先進行弱層補強。

類型	施作層面積	補助金額及補助比率
補強方案A	未滿 500 m²	補助上限為新臺幣 300萬元 ，並以不超過總補強費用 45% 為限。
	500 m² 以上	基本補助上限新臺幣300萬元，以500 m ² 為基準，每增加50 m ² 部分，補助增加新臺幣10萬元，不足50 m ² 者，以50 m ² 計算。補助上限不超過 新臺幣450萬元 ，並以不超過總補強費用 45% 為限。
補強方案B	不限	補助上限為 新臺幣450萬元 ，並以不超過總補強費用 45% 為限。
補強方案C	不限	補助上限為 新臺幣50萬元 ，且僅用於既有震損、劣化之主要構造，不得編列其他無關於修繕或非前述合理範圍內之修復，適用對象為單一所有權人。

- 對於補強方案A、補強方案B者，若申請案件經**耐震能力初步評估結果危險度總分大於45分**、**耐震能力詳細評估結果為須補強或重建**，或經**直轄市、縣(市)政府**認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物，補助上限得提高為新臺幣450萬元，並以不超過總補強費用**85%**為限。

辦理方案比較

方案別	目標	優點	適用條件（建築物）	對象（申請人）
方案A	針對建築物軟弱層施作耐震補強	利用底層公共空間施工，影響住戶小；工期短（2~3個月），可持續居住，補強經費較省	初評危險度 > 30分；或詳評須補強/重建；或張貼危險標誌；或經執行機關認定有補強必要	已成立管委會：主任委員或管理負責人；未成立管委會：推派1人代表且區分所有權人過半同意
方案B	改善軟弱層並使整體耐震能力達法規80%以上	補強範圍較廣，保障更全面；整體耐震能力優於方案A	初評危險度 > 30分；或詳評須補強/重建；或張貼危險標誌；或經執行機關認定有補強必要	已成立管委會：主任委員或管理負責人；未成立管委會：推派1人代表且區分所有權人過半同意
方案C	協助透天住宅於地震後針對梁、柱、牆等構造損壞進行補強	專為透天住宅設計，提供地震受損後的結構安全協助	初評危險度 > 45分；或詳評須補強/重建；或張貼危險標誌；或經執行機關認定有補強必要	非公寓大廈建築物：以建築物所有權人為申請人

樓梯換電梯 讓礙不耽行

原有住宅無障礙設施改善補助

↑2



基隆市1



廣告

免費評估

五樓以下住宅有增設電梯需求之民眾，可向有受理補助之地方政府提出諮詢協助，地方政府將**免費派員到府評估**增設電梯的可行性。如可施作，後續將舉辦宣導說明會，協助民眾了解相關規定並整合社區共識。

申請流程

- 向房屋所在地之縣市政府提出電梯增設諮詢協助
辦理方式、期間依各地方政府公告為主
- 派遣專員到府評估建議
- 申請電梯增設補助
- 申請審查後取得補助核准
- 電梯增設及改善無障礙設施工程施工作
- 工程完竣後取得補助經費

基隆市1

補助對象



101年住宅法施行前，已取得
建造執照或實施建築管理前
已建造完成之合法住宅。

補助金額

5層以下公寓

增設電梯 + 改善無障礙設施

每件補助總經費45%且
以新臺幣**216萬**元為上限



已設置電梯之公寓大廈

改善無障礙設施

每件補助總經費45%且
以新臺幣**36萬**元為上限



注意事項

5層以下公寓增設電梯前，須共有人及
應有部分1/2以上同意。

有公寓大廈管委會者，由主委或管理負責人
為代表申請。

未成立管委會者，可推派區分所有權人
一人代表申請。

應備文件

- ✓ 申請書。
- ✓ 土地或建築物權利證明文件。
- ✓ 建築物使用執照或原有合法建築物
證明文件。
- ✓ 經依法登記開業建築師或室內裝修
業專業設計技術人員簽章負責之
無障礙設施設計圖說。
- ✓ 工程估價明細表。
- ✓ 其他經中央主管機關指定文件。



司 57

各縣市聯絡窗口

縣市別	受理單位	聯絡電話
新竹市	都市發展處 使用管理科	(03)5269424
臺中市	住宅發展工程處 公寓大廈管理科	(04)22289111 #69507
彰化縣	建設處使用管理科	(04)7531220
雲林縣	建設處使用管理科	(05)5522219 #2225
嘉義縣	經濟發展處 使用管理科	(05)3620123 #8593
嘉義市	工務處使用管理科	(05)22254321 #214
臺南市	工務局使用管理科	(06)2991111 #1370
高雄市	工務局建築管理處	(07)3368333 #2131
屏東縣	城鄉發展處 公安使用科	(08)7320415 #3361-3369
臺東縣	建設處建築管理科	(089)340416
花蓮縣	建設處建築管理科	(03)8233820

111及112年向本署申請補助之縣市政府聯絡
名單如上表所示，歡迎有需要民眾踴躍申請。



#樓梯換電梯 讓礙不耽行

#最高補助\$216萬元

#免費派員到府評估

想了解更多，快掃QR code至
內政部不動產資訊平台



司 58

基隆市都市更新專案辦公室

財團法人都市更新研究發展基金會 製作

簡報歡迎參考 轉載請註明出處

簡報結束

歡迎至臉書粉絲專頁
探尋更多內容



NOTE

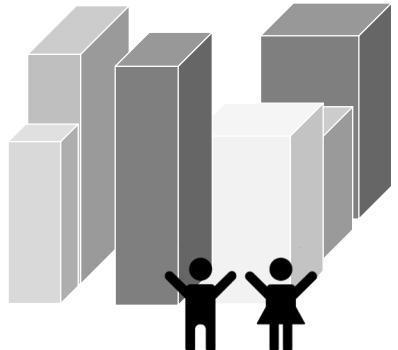
課程名稱 | 法令權益篇-事業計畫與權益要點

講師 | 01.06 田喬治

►台北再開發規劃股份有限公司 經理

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



法令權益篇

事業計畫實務與權益解析

講 師|田喬治

現 職|台北再開發規劃(股) 經理

課程日期|115.01.06

個人簡介

姓名：田喬治

台北再開發規劃股份有限公司 經理

專業背景

- 政大地政學系碩士
- 專長：都市更新、土地開發
- 危老推動師
- 台北市政府都更法令宣傳團隊講師



代表性專案

1 公部門合作

國家住都中心：南港公宅都更
台鐵局：慧榮科技總部公辦都更案
高雄市特貿三公辦都更PCM顧問

2 民間都更案例

國揚天母、吉美千代田、興洋萬代富、皇鼎一品、富邦建設商辦、住宅等
多項都市更新事業計畫
日本大成建設都更顧問
日本三井不動產 JPARK購地合作
中國建經都更顧問

2005 ~ 2008

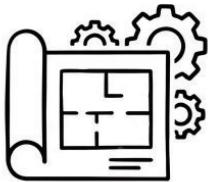
財團法人都市更新研究發展基金會
資深規劃師

1

2009 ~ 2025

台北再開發 副理、經理

今日課程架構



第一節 事業計畫總論

法源與程序 啟動關鍵
計畫核心內容 (50分鐘)



休息時間

放鬆交流
(10分鐘)



第二節 權益與財務

財務計畫
權益分配常見問題與
自我檢核 (50分鐘)

壹、法源依據與定義

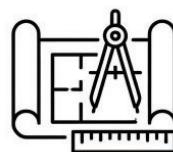
了解都市更新事業計畫的法律基礎

都市更新條例第36條－事業計畫表明事項



法律效力

經核定後具強制執行力，拘束所有權人。



建築藍圖

確立更新範圍與未來建築規劃設計。



財務說明

明定資金來源、費用提列與共同負擔。



權益保障

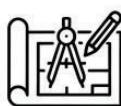
規範所有權人分配原則與比率。

事業計畫應表明之23項事項



基本資訊(第1-6款)

- 計畫範圍、實施者、現況分析、計畫目標、細部計畫等。



規劃設計(第7-11款)

- 處理方式、區內公共設施興修、建築規劃設計、都市設計、防災動線。



財務執行(第12-17款)

- 實施進度、經費來源、共同負擔、財務計畫、容積獎勵項目。



權益分配(第18-19款)

- 權利變換分配原則、舊違章處理、公有財產處理方式。



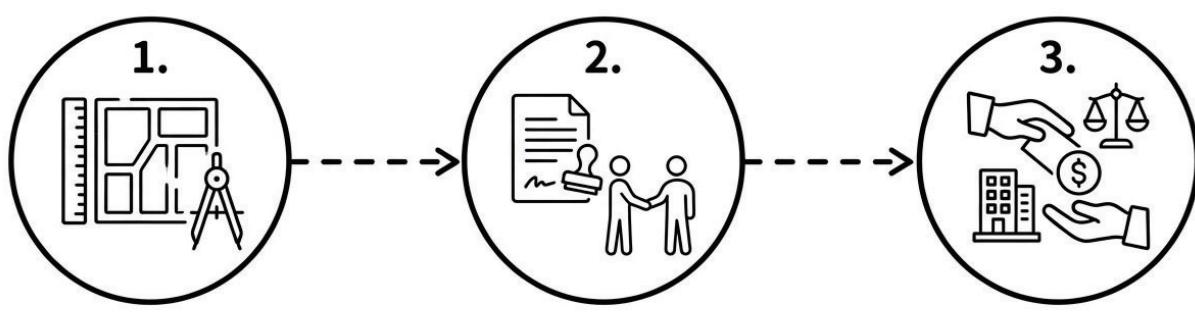
風險管理(第20-23款)

- 風險控管機制、維護管理計畫、相關單位配合事項。

貳、標準作業程序與同意門檻

都市更新三部曲與法定同意比例

都市更新標準作業流程



劃定更新單元

符合劃定基準
臨路條件 + 面積門檻

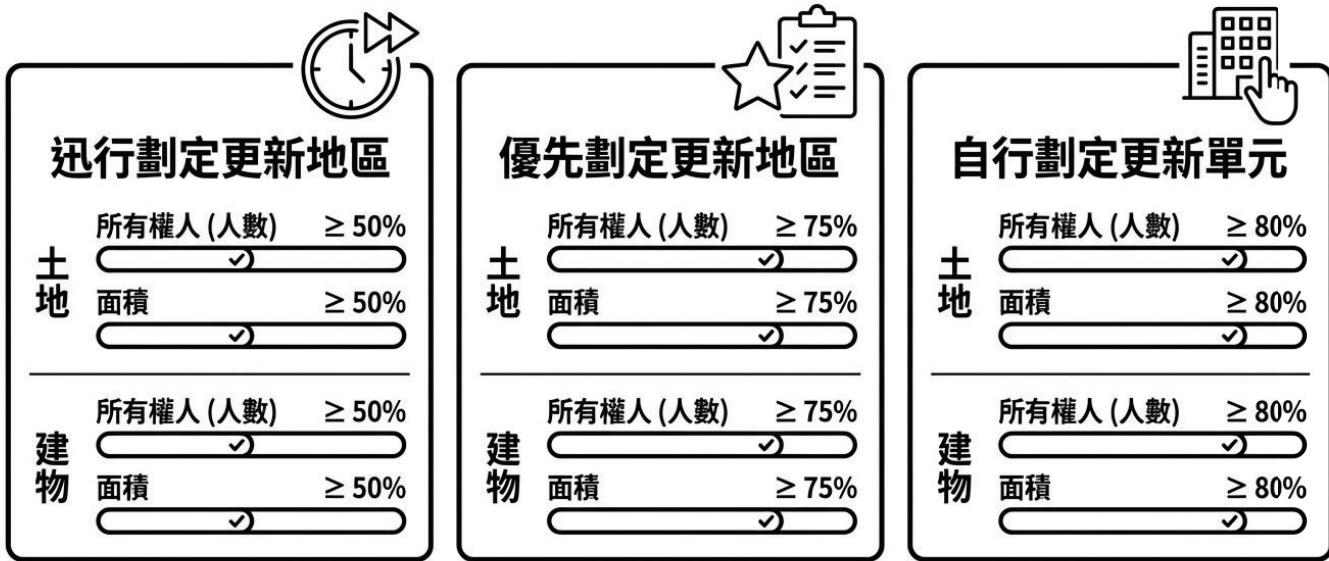
事業計畫報核

取得法定同意
人數 + 面積雙門檻

權利變換/協議

處理權利價值
進行選屋分配

法定同意門檻－雙門檻制度



註：需同時達到土地與建物之「人數」與「面積」四項標準（雙門檻）。

事業計畫同意書簽署與撤銷

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)。
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率 _____ %。

- 同意書得隨時撤銷**
- 1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事)
- 法院判決
● 同意書得於公開展覽期滿前撤銷
對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者

臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點(109.11.2修正發布，110.2.1生效)

- 注意事項
- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」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
- 3.**更新後分配之權利價值比率**：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.**權利變換分配比率**：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.**公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副印主管機關。**
- 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

★ 同意權利價值比率或分配比率

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案

本人同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

採權利變換方式實施
 挑選本人更新後分配之權利價值比率：_____%

採新事業計畫及權利變換計畫分送者
預估權利變換分配比率：_____%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)。
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意
分配比率 _____ %。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式)：
 挑選本人更新後分配之權利價值比率：_____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

土地權利範圍

(二)建物

建號	
建物門牌號	
地段	
小段	
地號	
建物層次/總樓層數	
單層建物面積 (A)	
兩層建物面積 (B)	
樓地板面積 (m ²)	
共有部分	
權利範圍 (D)	
持分面積	
權利範圍	
持分面積 (m ²)	(A+B+C)×F

建物權利範圍

立同意書人：_____ (姓名及性別)
統一編號：_____ (國民身分證字號)
所有權人：_____ (簽名蓋章) 日期：_____ (日期)
聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

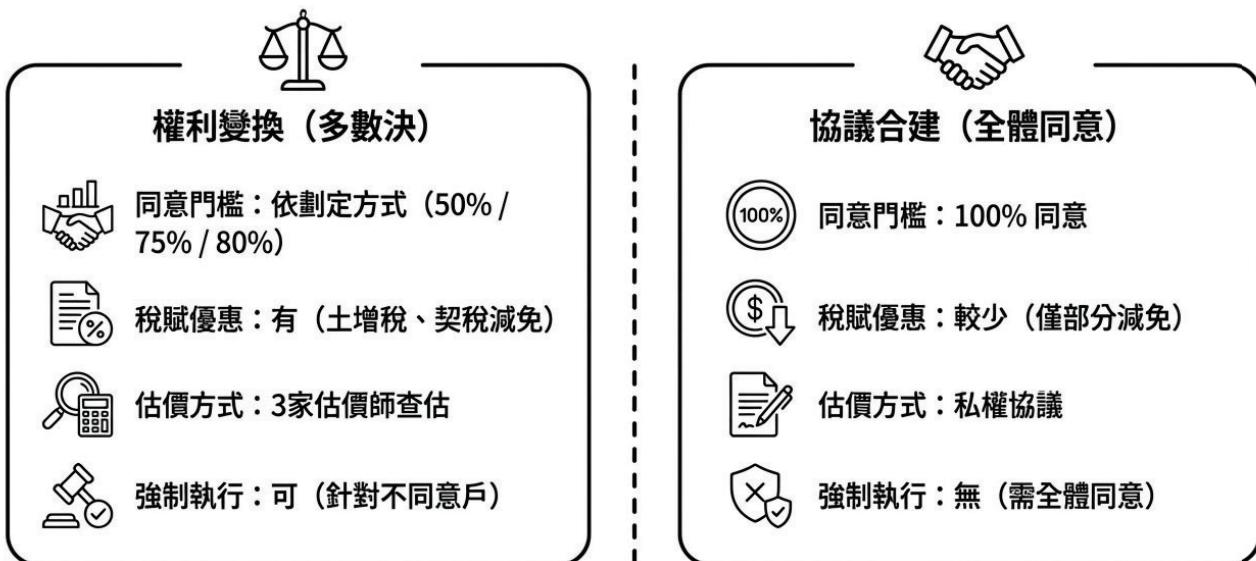
法定代理人：_____ (簽名蓋章) 日期：_____ (日期)
聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 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。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 本公司與實地丈量員所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



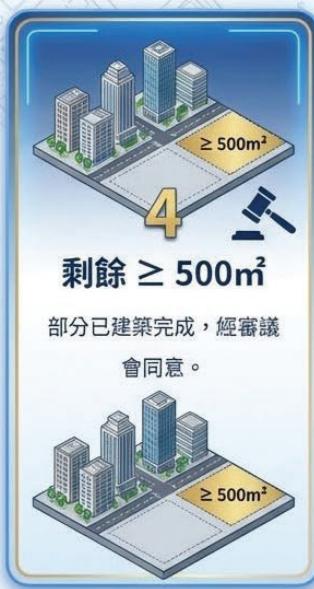
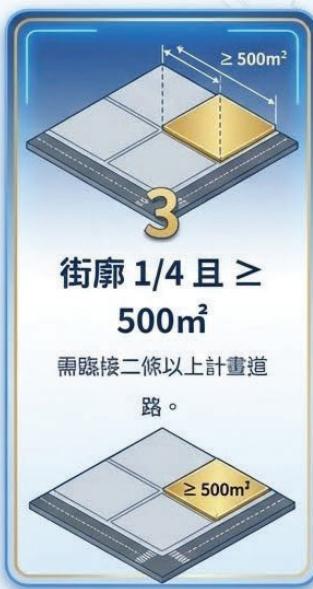
實施方式比較：權利變換 vs 協議合建



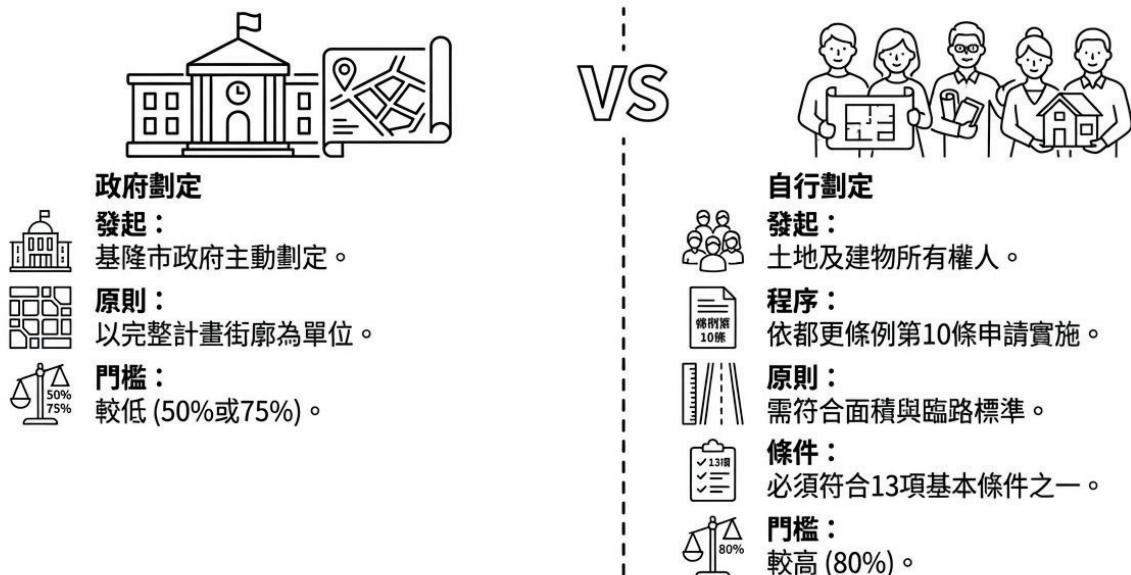
參、更新單元劃定基準

確認更新範圍的法定要件

基隆市更新單元劃定標準



政府劃定 vs 自行劃定



12 / 50

自行劃定基本條件（建築老舊與公設）

13項條件需符合1項以上：

類別	內容摘要	判定標準
建築物老舊	(一) 非防火構造 (三) 超過年期 (RC>50年) (四) 基礎下陷/危險	棟數比例 $\geq 1/2$ 面積比例 $\geq 1/2$
公設不足	(二) 巷道狹小 (< 4M) (七) 無污水處理設施 (九) 計畫道路未開闢	長度/棟數/面積 比例 $\geq 1/2$
土地利用	(五) 土管不符	樓地板面積 $\geq 1/2$

自行劃定基本條件 (環境與安全)



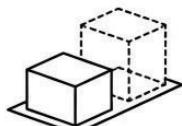
居住品質

(六) 平均居住樓地板面積低於當地平均 $1/2$ 。



安全標準

(八) 耐震設計不符規定的棟數 $\geq 1/2$ 。



容積效率

(十) 現有建蔽 > 法定 且 現有容積 < 法定 $1/2$ 。



特殊因素

(十一) 古蹟/歷史建築/保存區。

(十二) 捷運/車站/重大建設周邊 100M。

(十三) 工業區轉型 (停工面積 $\geq 1/2$)。

25 / 50

現況分析檢核表

分析項目	調查內容	應檢附資料
分析項目	調查內容	應檢附資料
土地權屬	公私有土地分布	土地登記謄本
建物權屬	合法/違章區分	建物謄本/測量成果圖
違章建築	舊違章認定	門牌證明/航照圖
樹木保護	受保護樹木調查	現況照片/量測資料
樹木計護	分區/公設保留地	現況照片/量測資料
都市計畫	分區/公設保留地	使用分區證明

肆、建築規劃與容積獎勵

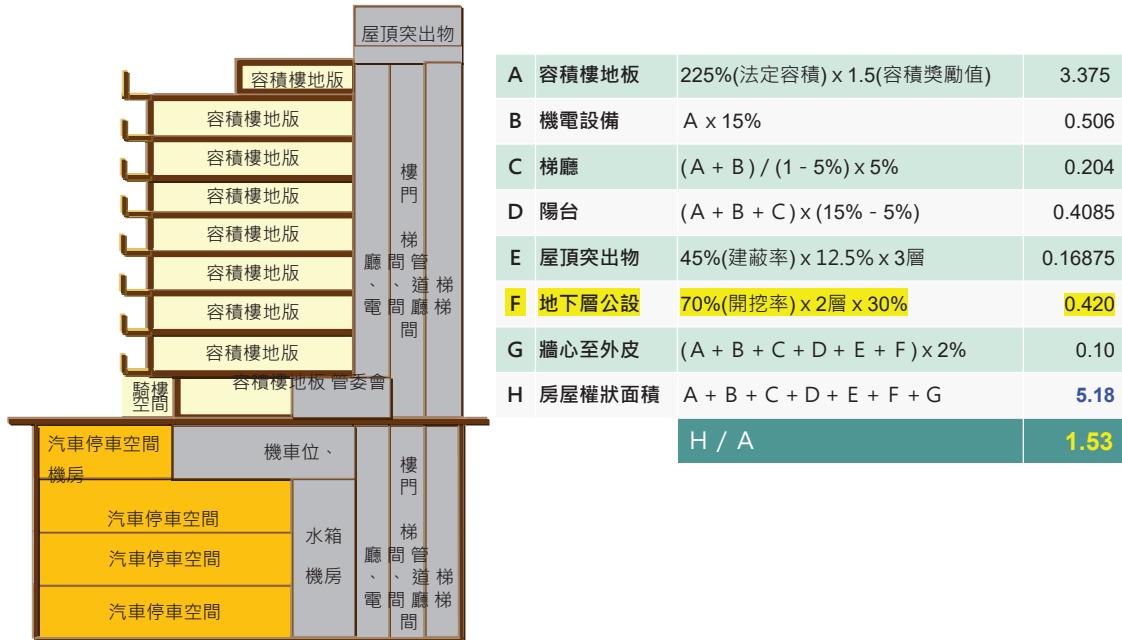
增加容積的合法途徑

土地使用分區及開發強度說明

分區/用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
	第一種住宅區	40
	第二種住宅區	40
	第三種住宅區	60
	第四種住宅區	60
	第五種住宅區	60
	第一種商業區	60
	第二種商業區	60
	第三種商業區	70
	第四種商業區	70

資料來源 民國103年4月18日「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」

銷坪係數試算



※ 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、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

容積獎勵規定-都市更新建築容積獎勵辦法

條文	容獎項目		獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積
§6 (新增)	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 (新增)	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 (新增)	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 (新增)	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 (原§8)	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 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9 (原§6)	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
	一個以上完整計畫街廓		5%
§15 (原§10)	規模獎勵 面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ² 面積達10,000m ² 以上		5% & 每增100m ² + 0.3% 30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%
§14 (新增)	更新地區 時程獎勵 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 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	10% 5% 7% 3.5%
§16 (新增)	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%

容積獎勵規定-基隆市都市更新建築容積獎勵辦法

獎勵項目	申請條件簡述	計算方式及額度 (基準容積 %)
一、退縮建築	道路寬度 < 8m：自行退縮後達 8m 道路寬度 ≥ 8m：依退縮淨寬計算	達 8m : 4% (退縮淨寬 > 2m : 8%) 退縮 4~6m : 4% (退縮 > 6m : 8%)
二、街角廣場	位於轉角、最小 $36m^2$ 、短邊達 6m	實際留設面積核計 (上限 10%)
三、防洪機能	設置雨水貯集或滯洪設施達法定容量 2 倍	1%
四、改善環境	協助整修同一或毗鄰街廓之順平騎樓	每整修一棟給予 0.25%
五、新技術	額外增設充電汽機車位達法定數量 3%	1%
六、捐贈基金	捐贈經費予本市都市更新基金	捐贈金額 / (報核日平均公告現值 $\times 0.7$)
七、促進更新	更新單元內 30 年以上合法建物且無電梯	四層樓建物 : 2% 五層樓建物 : 4%

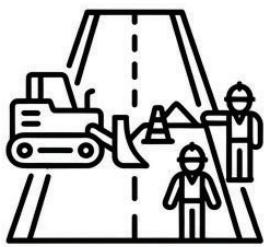
基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

23

公共設施處理方式



協助開闢

實施者出資興建，道路地可納入權變分配。



捐贈公益設施

捐贈托老、托幼中心，換取容積獎勵。



廢止巷道

需符合四項條件，可合併基地整體開發。

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

24

第一節重點回顧



事業計畫：

具法律強制力，需表明23項內容。



實施方式：

權利變換為主流，享稅賦優惠。



同意門檻：

自行劃定需達到 80% 雙門檻。



運用問題：

權利變換為主流，享稅賦的優惠。



劃定基準：

13項基本條件至少符合1項。

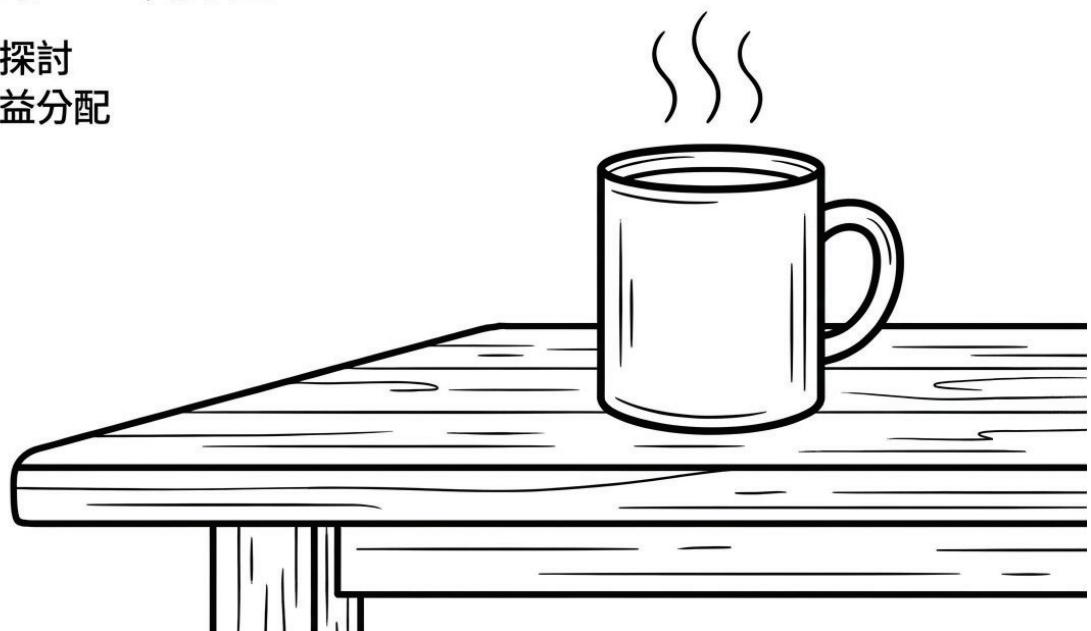


容積獎勵：

注意三層上限規定。

休息時間 10分鐘

第二節將深入探討
財務計畫與權益分配



伍、共同負擔費用提列基準

基隆市113年9月版最新標準

項次 / 費用類別	包含項目與內容摘要	備註
壹、工程費用	拆除建物拆除與運棄 新建建築設計、鑑界、鑽探、規費、外接管線、鄰房鑑定 公設公共設施開闢、維護及用地捐贈 基金捐贈都市更新基金	含空污費、公寓大廈公共基金等
貳、權利變換費用	規劃都市更新規劃費 估價不動產估價(含簽證) 測量土地及建物測量 補償拆遷安置、租金補貼、舊違章處理、地籍整理	依市府提列基準
參、貸款利息	依資金積壓期間及利率計算(包含拆遷補償、重建費用等資金成本)	依五大銀行基準利率
肆、稅捐	印花稅依承攬合約金額計算 營業稅地主分回房屋之營業稅(5%)	依稅法規定
伍、管理費用	行政人事行政管理費(依費率表) 營管營建工程管理費 銷售銷售管理費(依銷售金額級距) 其他信託費用、風險管理費	依公有土地比例/規模調整費率
陸、容積移轉費用	容積移轉辦理費用(委辦費/行政庶務)及容積取得成本	需檢附證明
柒、都市計畫變更負擔	應捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積(及相關委辦費)	依都計法令
共同負擔費用總計	壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒	

壹、工程費用:重建費用項目

	拆除費用 依構造類別計算,拆除面積×拆除單價。 鋼骨造三層以下1,200元/m ² ,四層以上 1,720元/m ² 。		營建費用 總樓地面積×營建單價,依基隆市建築物 工程造價基準認列。		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。
---	--	---	--	---	---

拆除費用構造類別單價

- 鋼筋混凝土造:950-1,050元/m²
- 鋼鐵造:500-750元/m²
- 磚造:300-450元/m²
- 竹木造:160-230元/m²

其他必要費用

- 鑑界費:依土地複丈費標準
- 鑑探費用:75,000元/孔
- 建築規費:不超過造價千分之一
- 外接管線:75,000元/戶

建築物工程造價標準單價

建築物工程造價標準單價表 (單位：元/坪)

物價基準日為113年3月,依建築物構造別、建材設備等級及樓層數訂定標準單價。

構造別	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
建材設備等級	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

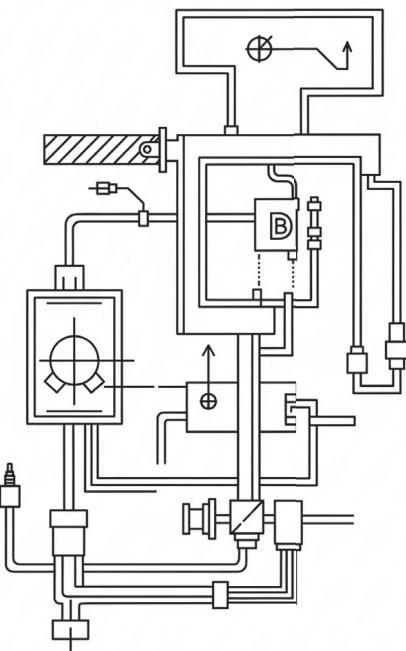
工程造價包含項目

建築工程

- 假設工程、基礎工程
- 結構體工程
- 外部及內部裝修工程
- 門窗工程、防水隔熱工程
- 雜項工程、景觀工程
- 設備工程(電梯、衛浴、廚具等)

機電工程

- 電氣工程、弱電工程
- 細排水工程
- 生活廢水工程
- 消防設備工程
- 通風工程
- 職業安全衛生費、空氣污染防制費
- 施工稅捐、利潤及管理費



不包含項目與特殊因素

不包含項目

- 拆除工程
- 建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費
- 公寓大廈管理金
- 協助開闢公共設施相關費用
- 物價調整費
- 耐震標章特別監督人費用

特殊因素專案研析

- 特殊大地工程(含地質改良)
- 山坡地開發工程
- 特殊設備及工法
- 綠建築、智慧建築、耐震設計加計費用
- 大樹保護、特殊外牆、古蹟保存等

複合結構計算原則

MIXED CONSTRUCTION

建築物主體有兩種以上構造時,其單價應按構造比例及標準單價加權計算。建築物結構不同類別時,應按各類別使用比例及標準單價加權計算。



確認構造類別

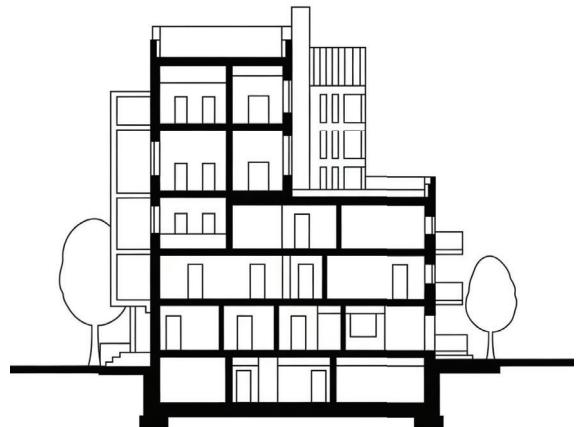
地面層以上建築物結構

計算比例

按各部分所佔樓地面積比例

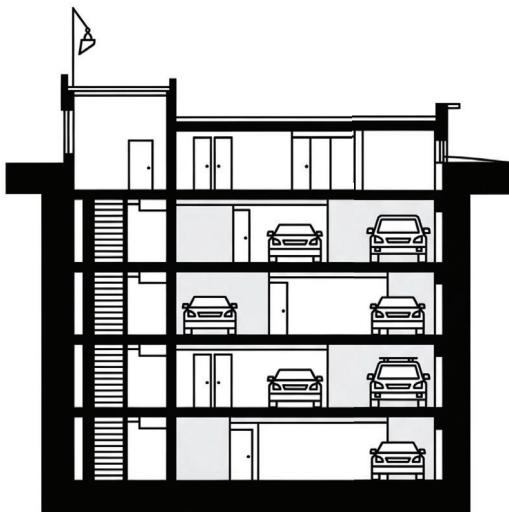
加權平均

依個別單價平均計算



地下層超建加成計算

地上層7層以上建築物其地下樓層超過2層者,得按標準單價依下列核算原則另計加成。地下各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價加計造價。



30%

超建第1層

該層加計造價30%

40%

超建第2層

該層加計造價40%

50%

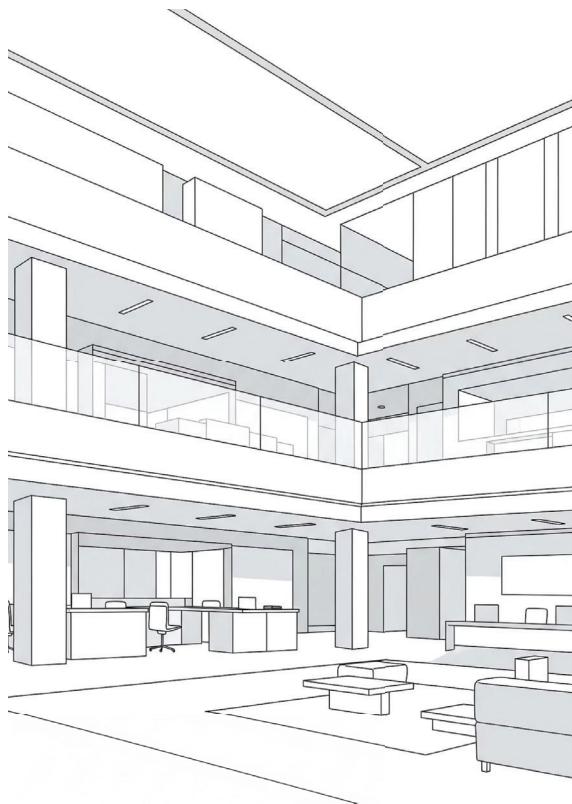
超建第3層

該層加計造價50%

60%

超建第4層以上

該層加計造價60%



樓層高度加成計算

建築物樓層高度以標準高度4公尺內為主。樓層高度超過4公尺(不含4公尺),每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算。

01

標準高度設定

一樓住宅使用:4.2公尺

一樓商業使用:4.5公尺

其他樓層:4.0公尺

02

超高計算方式

每增加0.1公尺加計1%

後續樓層以此類推

物價指數處理措施

物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。建築物標準單價價格調整週期為基準日後2年,或機關辦理審議時營建物價大幅變動時調整。

基準日設定

以權利變換計畫估價基準日為準

調整機制

指數增減率絕對值超過2.5%時調整

1

2

3

4

指數監測

依行政院主計處營造工程物價指數

審議公告

經審議會決議後公告實施

物價指數調整計算公式

當調整日當月營造工程物價指數比基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%部分進行調整。

 指數增減率計算

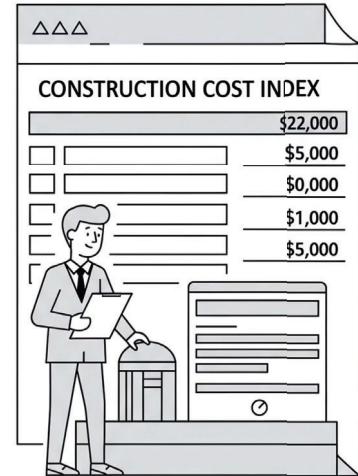
$$\text{指數增減率} = \frac{B}{A} - 1 \times 100\%$$

B=調整日當月總指數
A=基準日當月總指數

 調整金額計算

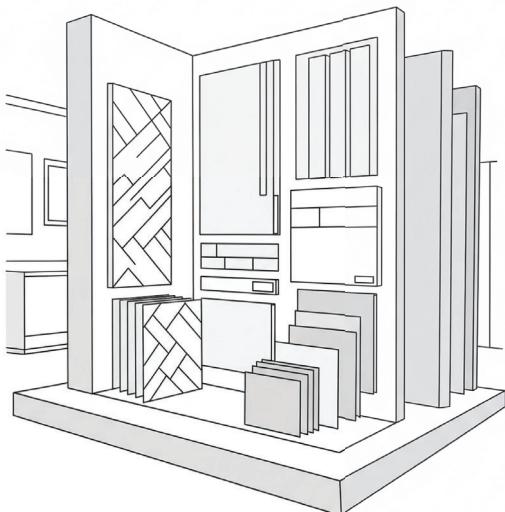
$$A \times (\text{指數增減率絕對值} - 2.5\%)$$

A=物價基準日之價格
計算至百元,百元以下四捨五入



建材設備等級認定原則

各級工程造價提列時，建材設備調查表所列15項中有7項為必要項，其餘項目應有4項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。



必要項目(7項)

- 外觀牆面
- 牆面(含踢踏板)
- 地坪(含門檻)
- 門窗設備
- 停車設備
- 電器設備
- 通風設備



其餘項目要求

應有4項以上達該級建材設備標準
實施者可配合規劃設計彈性調整細項內容並提出說明



本造價基準所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費，面積係指建築物之總樓地板面積。依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。

公共及公益設施費用

01

公益設施費用

包含基本設施、設備及裝修費用,依受贈管理機關認定金額認列,並提供管理維護經費。

03

拆遷補償費用

依基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例提列,需評估剩餘部份是否可為相當使用。

02

公共設施用地取得

單元外公共設施用地捐贈土地成本,依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定提列。

04

工程開闢與維護

公共設施工程開闢費用及管理維護費用,依各管理機關認定金額認列。

貳、權利變換費用

1

都市更新規劃費用

依實際狀況認列並檢具契約影本,若高於基隆市提列基準應說明原因。

0

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。

1

測量費用

更新前土地及建物測量費用,依內政部土地複丈物測量費標準認列。

2

拆遷補償與安置

包含合法建築物拆遷補償、安置租金補貼及舊違章建築戶補償費用。

3

地籍整理費用

原則以更新後每戶20,000元計列,另加地政機關行政規費。

土地改良物拆遷補償詳細說明

合法建築物

補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定。安置租金補貼依實際居住面積認列。

舊違章建築

可採現金補償、异地安置或現地安置。現金補償依基隆市拆遷補償自治條例或協議合約。

其他土地改良物

指合法建築物增建部分、未辦保存登記建物等,由專業估價者查估評定。

參、貸款利息計算方式

1

拆遷補償利息

(拆遷補償費+容積移轉費用) × 貸款年利率 × 更新期間

2

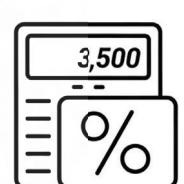
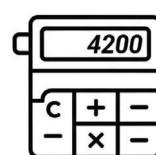
工程費用利息

(重建費用+公共設施費用+權利變換費用-拆遷補償費) × 年利率 × 期間 × 0.5

3

利率計算

自有資金比率 × 郵政一年期定存利率 + 融資比率 × 五大銀行平均基準利率



- 更新期間定義：指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於實際施工期間加12個月。施工期間為申報開工至取得使用執照，地下層開挖1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。

肆、稅捐與伍、管理費用

印花稅

/ 依實際狀況認列,實施者應提供財務計畫及現金流量分析。

營業稅

0

土地所有權人分配房屋之營業稅,依財政部109年9月14日令釋計算,採特定公式擇一列計。

行政作業費用

1

依需求主管機關所提金額認列,限依更新條例第12條辦理之更新事業。



管理費用詳細項目

/ 人事行政管理費用(F2)

依公有土地比例採5.0%-3.0%費率,包含人事、行政管理、總務及整合費。

0 営建工程管理費用(F3)

自組更新會或非折價抵付代執行機構始得提列,需檢具合約影本佐證。

1 銷售管理費用(F4)

依實施者實際獲配單元及車位總價值,採累加方式計算:25億以下6.0%、25-50億4.5%、超過50億3.0%。

2 信託費用(F5)

自組更新會提列全額,一般建商提列50%,需檢具契約影本佐證。

風險管理費用計算標準

風險管理費用依面積規模與人數級別計算，費率範圍10.00%-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+建物所有權人數聯集]÷2。

10%

14%

3

5

最低費率

最高費率

規模級別

人數級別

面積500-1,000m²且人數≤5人

面積5,000m²以上或特定規模組合

依面積分為三個級別進行分類

依參與人數分為五個級別

- 計算公式：風險管理費 = (重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+人事行政管理費用+容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用) × 風險管理費率



陸、容積移轉與柒、都市計畫變更負擔

容積移轉費用(G)

辦理費用

申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。若移出基地屬古蹟，包含委託建築師進行古蹟整建維護相關成本。

容積取得成本

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。

都市計畫變更負擔費用(H)

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。

依都市更新條例第51條規定提列，以事業計畫所審定金額為準。

共同負擔費用總計

壹工程費用+貳權利變換費用+參貸款利息+肆稅捐+伍管理費用+陸容積移轉費用+柒都市計畫變更負擔費用

貳、權利變換分配與選配機制

確保公平分配的關鍵機制

權利價值計算三步驟

1. 更新前價值



土地與建物
由3家估價師查估

2. 更新後價值



新大樓各戶價值
按樓層/位置評估

3. 差額找補



分配價值 - 應得價值
= 找補金額

選配順序與方式

三選配順序



選配原則



拆遷與安置時程



安置方式： 租金補貼(主流)、 現地安置、 異地安置

參、風險控管機制

保障地主權益的常見機制

常見風險控管方式

信託機制



不動產信託 & 資金信託。專款專用，產權獨立。

續建機制



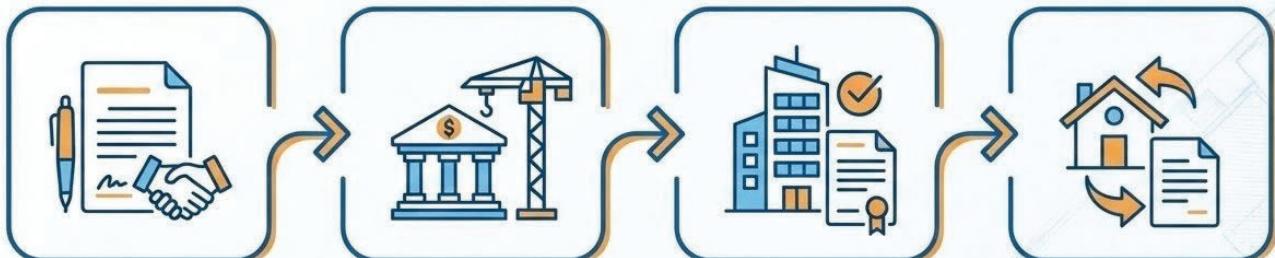
實施者無法履約時，由建經公司接手完成。

連帶保證



同業連帶擔保或公會連帶保證。

信託機制運作流程



簽約信託

地主將產權信
信託給銀行

興建管理

銀行控管資金
撥付工程款

完工登記

依權變計畫
辦理登記

塗銷信託

產權返還給
地主

肆、實務審查重點與常見問題

同意書瑕疵檢核

不得補正（無效）



- ⚠ 1. 實施者名稱錯誤
- ⚠ 2. 未填寫分配比率
- ⚠ 3. 未簽名蓋章

⟳ 處理方式：需重新簽署

得補正



- ⚠ 1. 地址誤植
- ⚠ 2. 聯絡電話錯誤

🔔 處理方式：通知補正

撤銷權



- ℹ 公開展覽期滿前可撤銷

✉ 處理方式：發函主管機關

權利變換與財務計畫重點

工程造價



建材等級認定是否合理？
物價調整是否依基準？

管理費用



人事費率適用級距？
風險管理費認定？

估價結果



更新前後價值落差？
估價條件是否一致？

地主權益自我保護清單



實施者資格：
過往實績與
財務狀況。



同意書內容：
分配比率是
否明確填寫
寫？



權益分配：
估價報告是
否公開透
明？



工程進度：
每月查核施
工狀況。



資金運用：
信託專戶款
項流向。

~~簡報結束×敬請指教~~



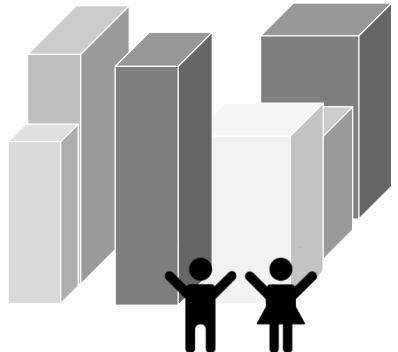
課程名稱 | 法令權益篇-權利變換與權益要點

講師 | 01.06 林芳宇

► 東聯管理顧問（股）公司 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



法令權益篇

權利變換與權益要點

講 師|林芳宇

現 職|東聯管理顧問(股)公司 副理

課程日期|115.01.06

講師簡歷



國立政治大學地政學系
土地管理組



私部門規劃案

雙北執行個案逾25案
公辦都更投標案6案



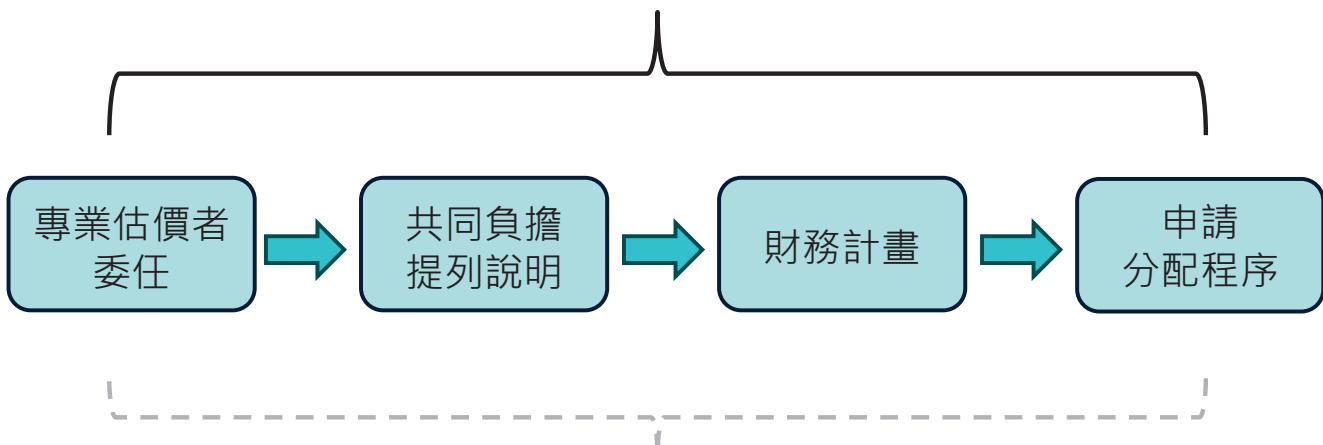
公部門委辦案

臺北市法令宣導教育訓練委辦案 共同主持人
法令說明會講師、協審專案人員
新北市整建維護委辦案 重建修法組專案主持人

林芳宇
冠霖都更事業團隊
副理

簡報大綱

權利變換基本概念



常見問答

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 3

權利變換計畫內容

都市更新權利變換實施辦法§ 3



- | | | | | | |
|------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| ● 法令依據
辦理緣起 | ● 更新後土地
使用計畫 | ● 拆遷補償費用
● 舊違章戶處理 | ● 更新前後權利
價值查估 | ● 分配面積
及位置 | ● 地籍整理
計畫 |
| ● 權利變換範
圍及面積 | ● 公共設施設
計施工基準 | ● 權利變換所需
費用 | ● 共同負擔 | ● 申請分配
公開抽籤 | ● 實施進度 |
| ● 實施者 | | | | ● 不參與分
配名冊 | ● 相關單位
配合辦理
事項 |
| ● 原有公設用
地土地面積 | | | | ● 土地及建
築物分配
清冊 | ● 其他應表
明事項 |
| ● 更新前權利
變換關係人
名冊 | | | | | |

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

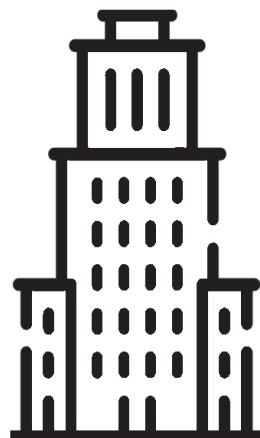
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 4

權利變換基本觀念

更新後總權利價值
3億元

更新前總權利價值
5,000萬元



共同負擔
(成本)1億元

實施者先行墊付資金
權利人折價抵付



2億元

權利人按更新前權利
價值比例分回房地



更新前權利價值比率 = 1,000萬 / 5,000萬 = 20%
應分配之權利價值 = 2億 × 20% = 4,000萬

權利變換實施辦法§ 15：

應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

專業估價者委任

都市更新條例§50

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

都市更新權利變換實施辦法§13

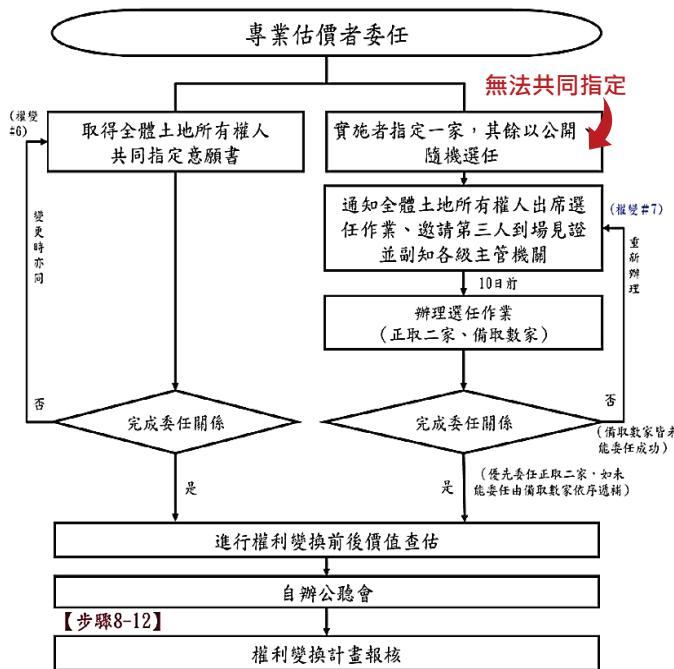
評價基準日
限於權利變換計畫報核日前六個月內

都市更新條例§50

- 估價者由實施者與土地所有權人共同指定
- 無法共同指定時，由實施者指定一家
其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之

專業估價者委任

➤ 委任流程圖(都更條例§50)



➤ 委任內容

◆更新前

- ① 各宗土地權利價值及土地所有權人之權利價值及比例。(都更條例§50)
 - ② 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其價值或建築物之殘餘價值(都更條例§57)
 - ③ 合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值(都更條例§ 60)

◆更新後

- ## 1 各更新後建築物與其土地應有部分價值(權變實施辦法§3)

- 依最新基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單進行隨機選任

專業估價者之鑑價結果選定

「A不動產估價師聯合事務所」鑑價計算之更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，補償價值及土地所有權人之應分配價值比例最高，對原土地所有權人之權益最為有利。

項目		A不動產估價師 聯合事務所 ✓	B不動產估價師 聯合事務所	C不動產估價師 事務所
更新前 權利價值	權利價值平均單價 (元/坪)	1,460,000	1,400,000	1,355,000
	更新前權利總價 (元)	2,307,281,800	2,212,465,640	2,141,350,673
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	804,270	750,000	760,916
	二樓以上平均單價 (元/坪)	485,639	434,388	461,816
	車位平均價格 (元/席)	1,939,333	1,739,333	1,839,333
	更新後總權利價值 (元)	8,533,727,000	7,643,035,706	8,112,554,483

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(1/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
壹 、 工 程 費 用	一、 重建 費用 (A) (四) 其他 必 要 費 用	(一)拆除費用	拆除面積x拆除單價(依構造樓層別)	<ul style="list-style-type: none"> 僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建築物 已內涵拆除工程之空氣污染防治費用
		(二)營建費用 (含公益設施及特殊工程)	總樓地板面積x營建單價+特殊因素費用	<ul style="list-style-type: none"> 營建單價：依結構、樓層、建材設備等級訂定 特殊工程費：由專業技師簽證，載明總費用及平均單價，以利審查合理性及必要性
		(三)建築設計費用	工程造價x累進費率	<ul style="list-style-type: none"> 依基隆市建築師公會建築師酬金標準表計算
		1.鑑界費用	依實際狀況認列	<ul style="list-style-type: none"> 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費 依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」
		2.鑽探費用	鑽探孔數×75,000元/孔	鑽探孔數依「建築物基礎構造設計規範」
		3.建築相關規費	法定工程造價×1/1000	依建築法第29條規定申請建照應繳交之規費
		4.公寓大廈管理基金	法定工程造價×累進費率	公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條
		5.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數×75,000元/戶	<ul style="list-style-type: none"> 如高於前項單價，應檢附證明 不包含供停車位登記用之單元
		6.鄰房鑑定	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)	<ul style="list-style-type: none"> 對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償 鑑定範圍：基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑
		7.其他	依實際狀況認列	其他特殊情形需經審議會審查同意者

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 9

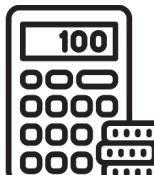
基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準

113年7月18日提經基隆市都市更新及爭議處理審議會第16次會議通過

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	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	陽台、雨遮不計算坪數 物價基準日：113年3月	
31~35 層	263,657	303,347	215,304	248,154		

➤ 物價指數調整 以RC造16-20層第三級試算



113年3月指數110.50；114年12月當期指數113.50(假設值)

指數增減率= $((113.50/110.50)-1) \times 100\% = 2.71\%$

物價調整率= 2.71%-2.5%內不調整=0.21%

單價計算=186,919×(1+0.21%)=187,312(元/坪)

工程造價-加計項目及建材設備等級

➤ 地下層超建加成

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%。

➤ 樓層高度加成

當層高度越高，其該樓層加計之造價比例愈高。

	每增加0.1公尺，該層加計1%
樓上層	標準樓高4公尺
地面層	住宅使用標準樓高：4.2公尺 商業使用標準樓高：4.5公尺

工程造價-加計項目及建材設備等級

➤ 特殊因素項目(依審議會審議核定為準)

特殊設備（機械停車、空調設備、提高耐震能力設施）及工法或行政單位要求申請綠建築設施、智慧建築、耐震設計所需加計之工程、設備費用，僅得予提列予工程造價差價部分

➤ 建材設備等級

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.停車設備 10.電氣設備11.通風工程及空調設備
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 12.景觀工程13.門禁管理及保全監控系統15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備除外。

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(2/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
壹 、 工 程 費 用	(一) 公益 設施 費用	1.基本設施、設備及裝修費用	依實際狀況認列	• 依受贈管理機關認定之金額認列
		2.提供管理維護費用		
	(二) 公共 設施 費用	1.單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本		• 若位於更新單元內，則不得提列
		2.公共設施用地地上物拆遷補償費用		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		
	(三)捐贈本市都市更新基金			

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(3/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
貳 、 權 利 變 換 費 用 (C)	一、都市更新規劃	依實際合約金額認列，檢具契約影本佐證	• 提列標準：可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核 • 若合約高於提列標準應敘明原因
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費)		• 提列標準：[40萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元)]×3家+領銜加計費用。依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證
	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。 • 依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用		詳下頁
	五、地籍整理費用	更新後每戶 20,000 元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費	• 包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費 • 信託登記及塗銷信託應出具契約佐證
	六、其他		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。

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(4/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
貳 、 權 利 變 換 費 用 (C)	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	<input type="checkbox"/> 權利變換：由實施者委託專業估價者查估後評定之 <input type="checkbox"/> 協議合建：得由雙方協議之	<ul style="list-style-type: none"> 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
		(二)合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)	房屋面積×租金水準×更新期間	<ul style="list-style-type: none"> 面積認定以地政機關登記之產權面積為限 更新期間，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用	<input type="checkbox"/> 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)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 <input type="checkbox"/> 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件	<ul style="list-style-type: none"> 採現地安置者，不列計本項費用。 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 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	同合法建築物拆遷補償費之提列說明	<ul style="list-style-type: none"> 指合法建物增建部分（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）或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(5/10)113.09.12修訂

總項目	計算公式	提列說明及注意事項						
參 、 貸 款 利 息 (D)	$\text{貸款利息} = (1) + (2)$ $(1) = c \cdot \text{拆遷補償費} + \text{容積移轉}(G) \times \text{貸款年利率} \times \text{更新期間}$ $(2) = c \cdot \text{重建費用}(A) - \text{公寓大廈管理基金} + \text{公共及公益設施費用}(B) + \text{權利變換費用}(C) - \text{拆遷補償費} \times \text{貸款年利率} \times \text{更新期間} \times 0.5$	<ol style="list-style-type: none"> 貸款年利率：自有資金比率 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比率 × 「五大銀行平均基準利率」（自有資金比率依實際狀況提列） 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，施工期間+12個月 施工期間：為申報開工至取得使用執照 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table>	項目	時程	地下層	地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月	地上層	每層1個月計算
項目	時程							
地下層	地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月							
地上層	每層1個月計算							

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(6/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
肆 稅捐 (E)	一、 印花稅	承攬 契據	[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 (建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] ×1%	<ul style="list-style-type: none"> 支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。 扣除營業稅計算
		讓受 不動 產契 據	實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) ×1%	<ul style="list-style-type: none"> 更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。 更新後實施者獲配房屋現值 (不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。
	二、營業稅	<p>下列公式擇一計算</p> <p>(一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) ×5%</p> <p>(二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] ×5%</p>		<ul style="list-style-type: none"> 擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，依財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910號函辦理 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準單價 (依基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算) 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(7/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項									
伍 管理費用 (F)	一、行政 作業費用 (F1)	依需求主管機關所提金額認列	<ul style="list-style-type: none"> 僅公辦更新事業為限 									
	二、人事 行政作業 費用 (F2)	(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 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用) × 人事行政管理費率(5%上限)	<ul style="list-style-type: none"> 本項費用包含人事、行政管理及總務費 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 <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
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 (F3)	依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> 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% 										

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(8/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項								
伍 、管理費用(F)	四、銷售管理費用(F4)	<p><input checked="" type="checkbox"/> 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售費率(6%上限)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 事權分送之事案：(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)×銷售費率(6%上限)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受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 銷售管理費率採累加方式計算 <table border="1"> <tr> <td>實施者實際獲配之單元及車位總價值</td> <td>費率</td> </tr> <tr> <td>25 億以下部份</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>超過 25 億~50 億部分</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>3.0%</td> </tr> </table>	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率	25 億以下部份	6.0%	超過 25 億~50 億部分	4.5%	超過 50 億部分	3.0%
實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率										
25 億以下部份	6.0%										
超過 25 億~50 億部分	4.5%										
超過 50 億部分	3.0%										
五、信託管理費(F5)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> 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 實施者為更新會、代理實施者：費用全額提列 實施者為一般建商：費用之50%提列 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 									

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表

(9/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
伍 、管理費用(F)	六、風險管理費(F6)	(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+(F2)人事行政管理費用+(G)容積移轉費用+(H)都市計畫變更負擔費用)×各級風險管理費率(14%上限)	<ul style="list-style-type: none"> 費率依人數及面積計算，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

風險管理費(F4) 人數級別		1	2	3	4	5
規模級別	面積規模(m ²)	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125
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%

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表 (10/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用	申請容積移轉所支付之委辦費 + 行政庶務 + 委託建築師進行古蹟整建維護相關成本費用	
	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
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		依規定提供或捐贈之金額 + 可建築土地用地負擔 + 樓地板面積轉換金額	依事業計畫審定金額

財務計畫

➤ 收入說明

項目	數量	平均單價	金額(元)
房屋	1F-托嬰中心	225坪	44.5 萬元/坪 1億元
	1F-店面	195坪	51.9 萬元/坪 1億元
	2F-活動中心	300坪	33.3 萬元/坪 1億元
	4F以上住家	16,000坪	42.5 萬元/坪 68億元
	合計	16,720坪	71億元
停車位		555輛	162.4 萬元/輛 9億元
			總計 80億元

➤ 成本分析

項目	金額	比例
更新後總價值	80億元	
更新總成本 	56億元	70%
地主分回更新後價值 	24億元	30%

申請分配程序

➤ 調查權利變換參與意願(權利變換實施辦法§5)

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物分配位置之意願

指合法建物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人

➤ 選配原則(權利變換實施辦法§ 17)

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理

➤ 申請分配(權利變換實施辦法§ 17)

- 訂定期限辦理分配位置申請，期限不得少於30日

➤ 公開抽籤(權利變換實施辦法§ 17條)

- 同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之

調查權利變換參與意願

權利變換意願調查表

附件一
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____對於擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業及權利變換意願表達如下(請勾選一項):

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為○○市○○區○○段○○地號等○○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：筆地號

地段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：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：
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

參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補價金。
不願 參與權利變換者	依 <u>更新前權利價值</u> 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 <u>未達最小分配單元面積</u> 者，以 <u>更新前權利價值</u> 領取補償金

調查權利變換參與意願

更新後分配位置申請書

更新後合併分配協議書

附錄三	擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案				
更新後合併分配協議書					
立協議書人_____			等土地所有權人， 共_____位，協議更新後合併分配建築單元及單位，協議內容如下：		
一、合併申請請分配位置：					
合併申請分配房屋單元之「單元編號」			合併申請分配停車單位「單位編號」		
二、產權持份協議內容：					
分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍		備註
	1		/		
	2		/		
	3		/		
分配單位編號	所有權人姓名		權利範圍		備註
	1		/		
	2		/		
	3		/		
備註：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)		身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 25

選配原則提醒事項



考量更新前現況、更新後建築設計訂定適宜規範

- EX: 實際選配之房屋及停車位總價值，以更新後應分配權利價值±0%為原則
 - EX: 一戶一車為原則、 $\square \square$ 坪以上得選 \square 車為原則、不得單獨選配停車位
 - EX: 更新前一樓店面優先選配更新後商業單元
 - EX: 原面向、原臨路情形優先
 - EX: 露臺戶、角間戶優先選配更新後同種類之單元



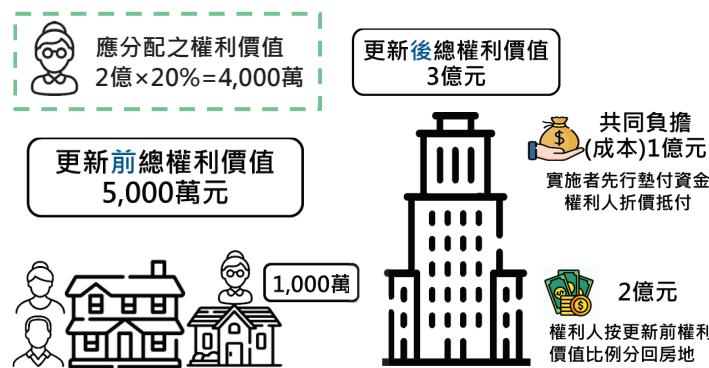
內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

(..略)土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。



應於事業計畫載明，並經審議會審議後核定為準

申請分配情形模擬



房屋及車位價值表

樓層	戶型	坪數	價值(萬元)
3F	A	45坪	3,150
8F	B	32坪	2,320
10F	C	25坪	1,850
18F	D	32坪	2,480
車位：220萬/個(暫不考慮樓層)			

1 選配期間，繳回意願調查表，不願參與權利變換

2 選配期間，繳回意願調查表，願意參與權利變換

- ◆ 選配3F-A戶及兩個車位($3,150\text{萬元} + 220\text{萬元} \times 2 = 3,590\text{萬元}$)
- ◆ 選配10F-C戶及18F-D戶及兩個車位
($1,850\text{萬元} + 2,480\text{萬元} + 220\text{萬元} \times 2 = 4,770\text{萬元}$)

3 選配期間截止，未繳回意願調查表。

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 27

權利變換常見問答

估價委任

Q：住戶可以提供估價師的建議名單，並從中委任三間估價師事務所嗎？

依都市更新條例50條第2項規定：

- 估價者由實施者與土地所有權人共同指定；
- 無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

須全體土地所有權人皆同意與實施者共同指定，否則仍須由主管機關建議名單中以抽籤方式辦理。

○○(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查估：	
專業估價者	事務所統一編號
一、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○○○
二、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○○○○○
三、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○○○○○
… ○○○○○○事務所	○○○○○○○○○○○○
(自行增列)	
以上雙面紙內資訊由實施者填具	
立意願書人(土地所有權人)：	(簽名並蓋章) [簽署人印]
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) [簽署人印]
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) [簽署人印]
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○○筆土地更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。	
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願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。	

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 28

Q：估價選任抽籤後，更新範圍若有擴大應如何處理？

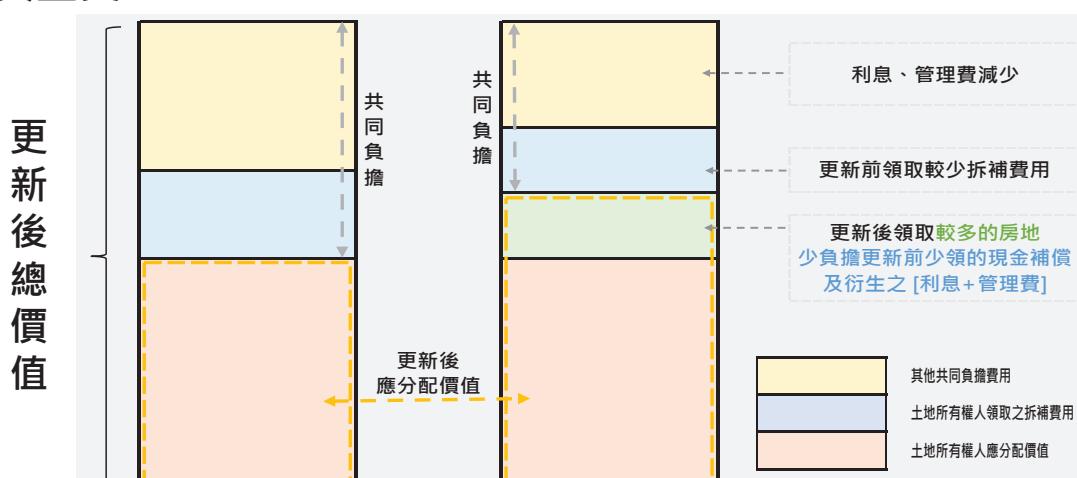
內政部110年4月23日營署更字第1100027528號函釋：
專業估價者選任時權利變換範圍與自辦公聽會範圍不一致之執行疑義

實施者辦理專業估價者選任之權利變換範圍與召開自辦公聽會時之範圍不一致，因已完成選任作業，客觀事實上已無法通知估價選任範圍外之土地所有權人，如實施者已徵詢該等所有權人並經其同意選任結果，表示該所有權人已知悉專業估價者選任相關資訊，尚符合本辦法第7條第2款所稱讓土地所有權人知悉之立法意旨，且選任時已有公正第三人在場見證，已能確保其公正、公開性，應可免再重新依本辦法第7條規定程序辦理選任，以維持計畫穩定性。

權利變換常見問答

Q：可以要求多一點拆遷補償費和租金補貼嗎？

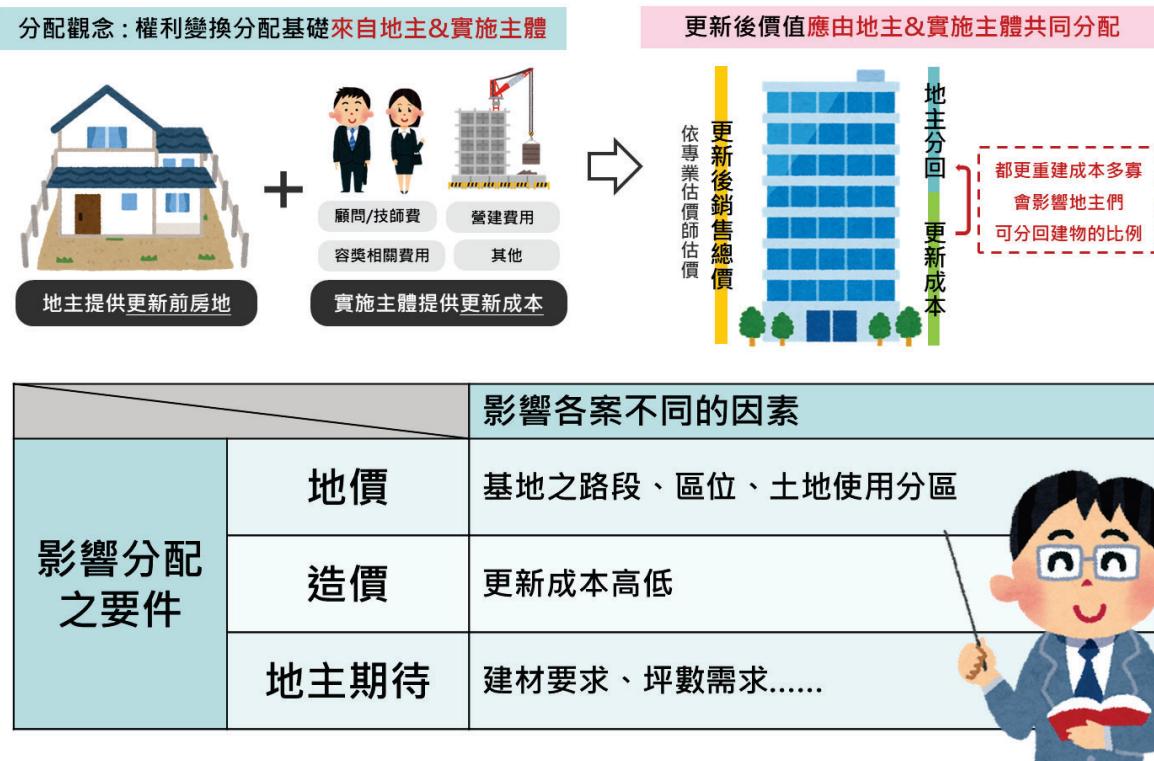
- 都更條例§ 57：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- 權利變換實施辦法§ 19：所定負擔及費用，範圍如下(略)依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費....



權利變換常見問答

權變機制

Q：為什麼其他更新案分配條件比較好？



權利變換常見問答

權變機制

Q：和鄰居的應分配權利價值為什麼會不一樣？

估價師遵照估價技術規則、估價師法等相關規定，進行估價作業

- **更新前價值評估條件：**
- **土地：**
面積、臨路條件及面寬、地形...等
- **建物：**
屋齡、面積、屋型、位置、商業效益(地面層)、使用效益(頂樓)..等

Q：對估價結果有疑義該如何處理？

建議於會議中或以書面方式陳述相關意見，內容均需載明於報告書內，估價內容後續須經權利變換小組之相關委員審議，最終在審議會中確定。

若有未盡周全事項或調整率不足情形，實施者團隊皆須配合審議結果修正。

Q：如果沒有簽事業計畫同意書，可以選屋嗎？

- 都市更新是多數決，即使有人尚未同意，若達到都更條例37條之同意比率，仍可以申請報核並進行後續審議及核定。
- 是否簽署同意書，不影響或減損所有權人之參與權利，故仍建議於實施者所提之選配期間內提出申請，保障自身選屋權利。
- 若未表達相關意願，且更新後權利價值已達最小分配面積單元，則會以選配期間截止後尚未被選配之房屋以公開抽籤方式辦理。

Q：房屋和車位都可以任選嗎？

原則上，權利人可以自由的選配單元或車位。

但考量實務推動，會制訂相關選配原則，而有優先順序：

- 一樓商業空間，優先由一樓原商業使用所有權人優先。
- 特定戶別優先：原角間戶、原露臺戶
- 特殊使用目的空間：如銀行金融業、公益設施
- 車位：

考量電梯管制，商業空間單元選配特定區域之車位
臨停車位、無障礙車位設為公設，不提供選配
分層垂直依共同負擔比率由實施者分配

另多數選配原則皆有制訂“選配房屋及車位價值應以更新後應分配權利價值±0%為原則”，故選配時仍須考量自身應分配權利價值，是否符合相關選配原則，否則應與實施者協議。

Q：繳交選屋單後，是否代表獲配房屋及車位？

選屋期間內所繳交之選屋文件，效力一樣並非先選先贏，故須於選屋期間截止後，將依照選屋原則所訂之優先順序，確認是否有重複選配且無法認定優先之情形。

若有，則依權利變換實施辦法第17條規定，辦理公開抽籤。依照抽籤結果，才可以確認獲配情形。

Q：選配期間結束後，還可以改選嗎？改選是否有上限次數？

應與實施者協議，且不得影響其他已完成選配之所有權人權益。

選配結果異動會影響共同負擔數值，並增加實施者團隊作業，恐影響進度推動，故建議確認好欲改選戶型後，再行辦理相關作業。

~~簡報結束×敬請指教~~



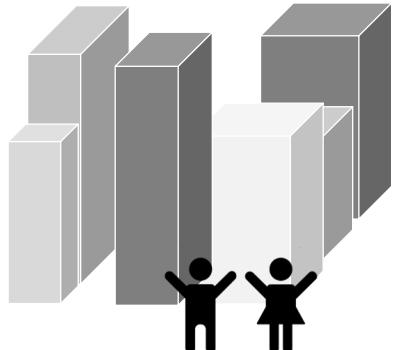
**課程名稱 |
資訊篇-認知立地條件資訊與更新單
元劃定初評**

講師 | 01.07 黃健峯

►冠霖都市更新事業（股）公司 專案經理

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



資訊篇 認知立地條件資訊與 更新單元劃定初評

講 師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 經理

課程日期|115.01.07



講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 經理	
學歷	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士	
公部門資歷		
國家住都中心	111-112年 中山長春二小案 - 公部門引進民間資源協力機制計畫	
臺北市政府-都市更新處	103-114年 公聽會 / 聽證行政協辦人員 107-108年 中山區自主更新諮詢工作站 114年 海砂屋輔導團(協同主持人)	
建管處	106-107年 高氯離子建築物更新輔導團	
基隆市政府	106-114年 自主更新輔導團(協同主持人)、(共同主持人) 更新會：成功段940-2地號等、東信段一小段21地號等	
桃園市政府	109-113年 自主更新輔導團(專案服務) (協同主持人)	
私部門資歷		
98-114年	建設開發業務(約10案, 57條代拆完成1案)	
98年~	都市更新專案評估與規劃案(逾50案)	
第三部門資歷		
113年	社團法人台灣自主都市更新培力協會監事	
講師資歷		
中國文化大學都計系	107-111年	開發經營講座學程
基隆市	108-115年	自主更新人才培訓
新北市	110年	都市更新實務工作坊
臺北市	112年	自主更新培訓專班
	113-114年	都市再生教育訓練 x 課程

簡報大綱

- 一、善用政府網站公開資訊查詢基地資料
- 二、查詢案例網站資訊項目與用途解讀
 - 基地資料查詢項目內容
 - 劃定單元評估
- 三、簡易初評要領

✓ 什麼是土地使用分區？都市規劃的核心機制

促進土地合理使用，確保公共利益與都市機能平衡發展。規範建築強度及開發條件，避免不相容的土地使用相鄰造成衝突。

商業區

沿主要幹道劃設，提供零售、辦公與餐飲等營業活動空間。

住宅區

依照建築型態與人口密度，分為低密度住宅區、中密度住宅區與高密度住宅區。

工業區

規劃於交通便利但遠離住宅區的位置，降低生產活動可能帶來的環境衝擊。

其它

綠地、學校用地、機關用地、河川用地等



✓ 政府網站(可查詢圖資及內容)

- ★ 1. 基隆市都市計畫資訊整合查詢(土地使用分區查詢、都市計畫書圖)
<https://urban.klcg.gov.tw/>
- ★ 2. 內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等
<https://maps.nlsc.gov.tw/>
- 3. 地籍圖資網路便民服務系統：土地資訊、建物面積、實價登錄、面積、長度等
<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>
- 4. 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>
- 5. 全國地政電子謄本系統：第2類謄本申請、地籍圖、建築成果圖、異動索引
<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/Index>
- 6. 基隆市建築執照存根查詢系統：
<https://master.klcg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do>
- 7. 基隆市都市發展處：
<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw>

✓ 政府網站快速搜尋

1 基隆市都市計畫資訊整合查詢	2 內政部國土測繪圖資服務雲	3 地籍圖資網路便民服務系統	4 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統	5 全國地政電子謄本系統	6 基隆市建築執照存根查詢系統
7 基隆市都市發展處					

✓ 立地條件評估七大步驟總覽

查詢案例網站資訊項目與用途

步驟1.確認更新單元位置及區位條件

透過地形圖及地籍圖辨別臨路條件及區位，利用門牌地址或是地段號確認單元區位。

步驟2.確認是否為更新地區

查詢區域是否已被政府指定為都市更新地區，或符合自行劃定更新單元的條件，關係到後續程序同意比率取得及可獲得的獎勵容積。

步驟3.確認更新單元範圍

查詢各筆地號土地面積，或透過系統先估算，都市更新單元需要1,000平方公尺以上。

步驟4.查詢土地使用分區

了解區域的都市計畫分區，掌握容積率與建蔽率等開發條件。不同分區的土地價值與開發潛力差異大，直接影響後續財務可行性。

步驟5.進行環境評估與劃定指標

查詢屋齡、土壤液化情形，同時檢視是否有違建、占用等課題。劃定指標根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量，至少符合1項。

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 7

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途



進入國土測繪圖資服務雲查詢

 內政部國土測繪中心
**國土測繪
圖資服務雲** English 手機版

進入地圖

到訪人次統計：
累積人數：101750290 累積人數：234476144
線上人數：000002632 線上人數：000005441
總服務人次統計：336226434

NEWS ▶ 2025.05.13 本系統榮獲第11屆「金界獎-創新服務類」特優殊榮 2022.10.09 桃

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 |



最新消息

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

2025.04.21
• 本系統近期更新SSL憑證（由臺灣網路認證公司TWCA簽發）後，部分使用者反映使用QGIS（或其他應用程式）無法順利介接W....連結

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....

2025.10.18
• 圖資服務雲新增「馬太鞍溪事件專區」，提供相關圖資供各界瀏覽及介接，詳情請參考連結

2025.12.10
• 本中心與國立臺灣師範大學及國立彰化師範大學續簽「推廣國土測繪圖資網路服務教學應用合作協議書」連結



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 8

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途

1.定位(位置)查詢-地號查詢(或其它定位-採用門牌)

查詢案例網站資訊項目與用途

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 9

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途

2.土地使用分區-圖層設定-土地圖層-打開都市計畫使用分區圖

查詢案例網站資訊項目與用途

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 10

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途

3.面積查詢-定位點右鍵-點查詢-選擇土地資訊

查詢結果

基本資訊 土地資訊 地段資訊 建號列表 國土利用

土地資訊

面積 3329 平方公尺

使用分區

使用地類別

登記日期 民國094年10月28日

公告土地現值 81914 元/平方公尺

權利人種類 本國人:77.34%
本國私法人:22.66%

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錄為準。

資料庫記錄為準。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途

4.距離(面積)量測-工具列點選-進行距離量測或是面積量測

量距離 1 量範圍 2

5.22m

步驟2：確認是否為更新地區

查詢案例網站資訊項目與用途



1. 基隆市政府都市發展處-主題服務-都市更新審議機制

The screenshot shows the homepage of the Keelung City Urban Development Bureau. At the top, there is a navigation bar with links for '訊息快報', '單位介紹', '便民服務', '法規查詢', '主題服務' (which is circled in red), '新市政大樓', and '網網相連'. Below the navigation bar is a grid of service boxes. A green arrow labeled '1' points to the '主題服務' button. Another green arrow labeled '2' points to the '都市更新審議機制' box, which is also circled in red. The background features a scenic view of a coastal town at sunset.

步驟2：確認是否為更新地區

查詢案例網站資訊項目與用途

1. 基隆市都市更新地區劃定案-點選公告更新地區-檔案下載-查閱更新地區

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件



1. 公告「劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案」公開展覽。

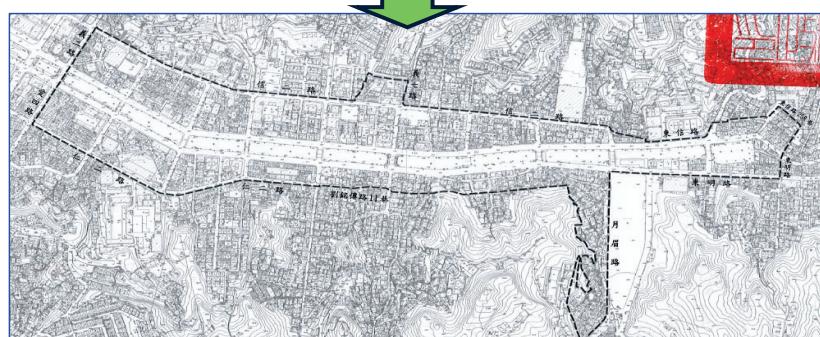
3

2025/09/15 基隆市政府都市發展處都市更新及住宅管理科

檔案下載

- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-公告 [pdf](#) 390.55KB，下載148次，MD5:35CC03EC78B07534EAEF2CF5DBEADC86
- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-計劃圖 [pdf](#) 2.32MB，下載186次，MD5:AC5867BE0A424B4C4E7523494D1E7A5F
- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-計劃書 [pdf](#) 14.32MB，下載217次，MD5:EAA55825F9678EE6B262C6A4B20BBA34

4

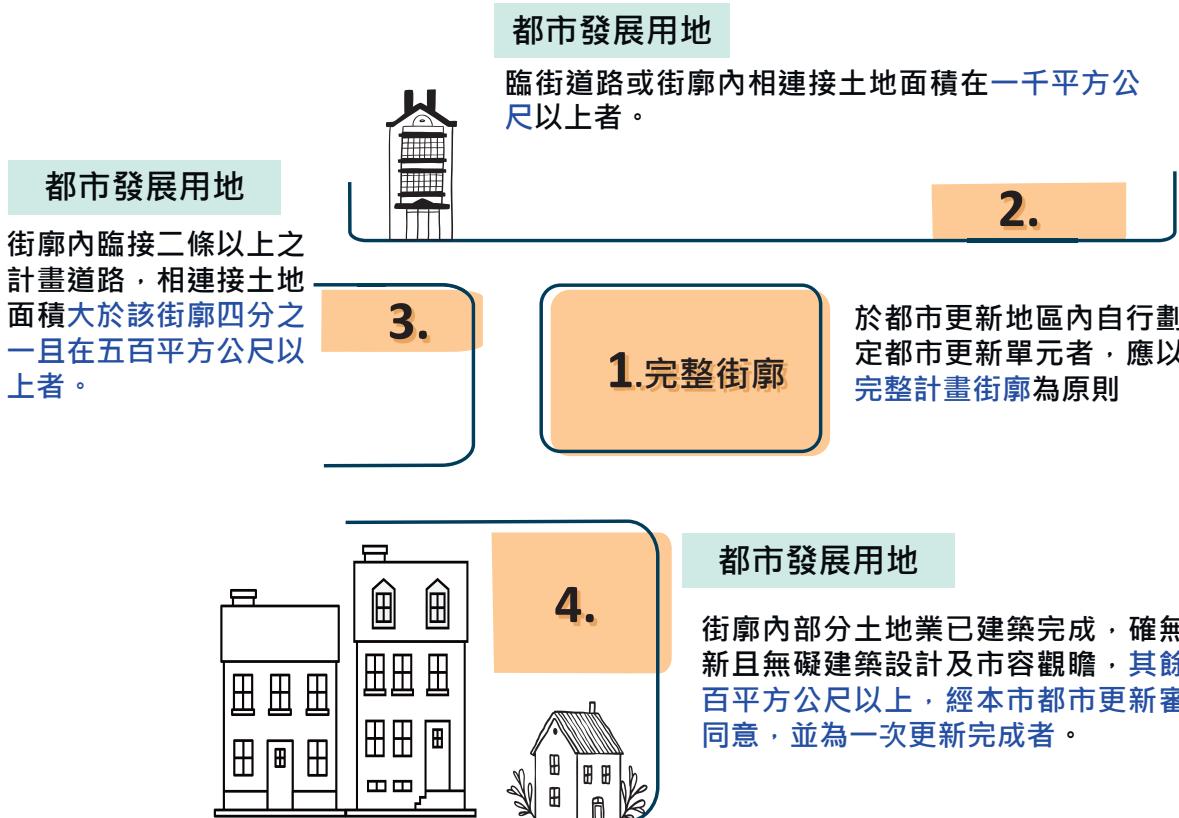


5

步驟3: 確認更新單元範圍

查詢案例網站資訊項目與用途

基隆市都市更新單元劃定基準 第3條(98年10月版)



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

步驟3: 確認更新單元範圍

查詢案例網站資訊項目與用途

1. 國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊



The screenshot shows the 'Right-click Query' (右鍵點查詢) feature being used on plot 393. The process is numbered as follows:

- 定位查詢 (Location Search): Shows the search interface with '市: 臺北市' (City: Taipei), '段: 0889' (Block: 0889), and '地號: 393' (Plot Number: 393). A red arrow points to the '定位' (Locate) button.
- 右鍵點查詢 (Right-click Query): A red circle highlights the right-clicked point on plot 393.
- 查詢結果 (Query Result): The result window displays land information for plot 393, including:
 - 面積 (Area): 215 平方公尺
 - 使用分區 (Usage Zone):
 - 使用地類別 (Category):
 - 登記日期 (Registration Date): 民國066年06月27日
 - 公告土地現值 (Announced Land Value): 161000 元/平方公尺
 - 權利人類別 (Right Holder Category): 銀行法人: 100.00%A note at the bottom states: '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。' (The query results have time differences, actual data should refer to the cadastral database of the Land Registration Office.)

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

步驟3: 確認更新單元範圍

查詢案例網站資訊項目與用途



1. 地籍圖資網路便民服務系統-輸入地號-右鍵點查詢地號-下拉式選單

The screenshot shows the NLSC Land Survey Network Convenient Service System interface. A map of a residential area in Keelung City, Renai District is displayed. A specific plot of land is highlighted in green, labeled '基隆市仁愛區成功段(0090)940-5號'. A right-click context menu is open over this plot, with the option '對地號右鍵查詢地號' (Right-click on plot number to query land area) highlighted. A callout bubble '3' points to the '查詢結果' (Query Result) window, which displays detailed information about the land plot, including its administrative area (行政區), land registration office (地政事務所), plot number (地段), address (地號), area (面積), announced land value (公告土地現值), and announced land price (公告土地地價). Callout bubble '4' points to a satellite view of the same area, with the text '點選街景出現google街景' (Select street view to appear Google Street View) above it.

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

主辦單位：基隆市政府

股份有限公司 17

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途

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%

案例：第四種商業區 建蔽率70% 容積率320% 土地605坪($2000\text{m}^2 \times 0.3025$)

建蔽率	建物單層可建面積 = $605\text{坪} \times \text{每一坪土地可單層建築 } 0.70 \text{ 坪} = 423.5\text{坪}$
容積率	$\text{總容積坪} = 605 \text{ 坪} \times \text{每坪土地興建 } 3.20 \text{ 容積坪} = 1,936 \times \text{核定容積獎勵值}$
容積坪 可登記 多少權狀 坪數？	<p><u>地政機關登記房屋權狀坪數=主建物+陽台+雨遮(不能登記)+公設面積</u> <u>經驗值速算=1,936容積坪×係數估值1.58= 3,058.88坪×核定容積獎勵值</u></p> <p>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.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.<u>係數估值</u>會隨使用分區、建築設計變動，<u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加</u>。 註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。(詳參地籍測量實施規則第273條)</p>
樓層愈高 容積坪數 會越多？	$1,936\text{容積坪} \div 12 \text{ 樓} = \text{每一層 } 161.33 \text{ 坪}$ $1,936\text{容積坪} \div 15 \text{ 樓} = \text{每一層 } 129.07 \text{ 坪}$ 總容積坪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114年度都市更新自主更新輔導團

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 18

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途

1. 基隆市都市計畫資訊整合查詢-使用分區查詢-輸入地段號-點I-點地圖



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 19

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途

1. 確認都市計畫-點選資訊U-找到現行都市計畫

編號	都市計畫案名稱	發布實施日期文號	公告	計畫書(及附錄)	計畫圖	管制要點	會議記錄	實施歷程
347	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」	民國103年04月18日 基府都計壹字第1030215195號						檢視
337	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第二階段)」	民國102年06月26日 基府都計壹字第1020065380號						檢視
295	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第一階段)	民國99年12月01日 基府都計壹字第0990122289號						檢視
203	變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區(獅球嶺附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	民國92年04月25日 基府都計壹字第0920038077號						檢視

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 20

玖、土地使用分區管制要點

為促進土地合理、有效利用，本次檢討依「都市計畫法」、「都市計畫法臺灣省施行細則」、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、等規定訂定之土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

- 三、商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百二十。
- 四、工業區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。
- 五、保護區之建蔽率不得大於百分之二十。

- 六、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得超過百分之一百六十。

- 七、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

- 八、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百二十。

- 九、機關及社教機構用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

- 十、國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百二十。

- 十一、加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

- 十二、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於百分之十。

- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施：

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」

規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

- 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金。

管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、本區退縮規定如下：

(一)面臨計畫道路之住宅區、商業區及其他可建築土地使用分區(不包括工業區)，應自道路境界線退縮三公尺。

(二)面臨計畫道路之工業區，應自道路境界線退縮六公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮四公尺。

(三)面臨計畫道路之公共設施用地及公用事業設施，應自道路境界線退縮五〇〇公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮三、六四公尺。

(四)退縮部分得計入法定空地，除植栽綠化外不得設置障礙物，且須與鄰近建築基地退縮部分於平面相銜接。十五、停車空間設置規定：住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每一五〇平方公尺應增設一部停車空間。

十六、本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 21

課堂實作1:基準容積及建築面積計算**15分鐘**

請學員就以下2筆地號查詢土地面積、分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(15分鐘)

編號	地段號	土地面積m ²	土地使用分區	容積率	建蔽率	建築面積m ² (最大)	基準容積m ² (最大)
1	中正區港灣段三小段4地號		商業區				
2	中山區大德段 680-13地號		住宅區				

國土測繪

地籍便民

基隆都計



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 22

手機查詢地段號資訊

查詢案例網站資訊項目與用途

補充：用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲

The screenshots show the following steps:

- Screenshot 1:** Home screen with various service icons. A red circle highlights the '進入地圖' (Enter Map) button.
- Screenshot 2:** Search interface. A red circle highlights the '定位查詢' (Location Search) button under the search bar.
- Screenshot 3:** Result details for a specific plot. A red box highlights the '面積' (Area) field showing '276 平方公尺'. A red circle highlights the '地籍查詢' (Cadastral Inquiry) button.

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 24

手機查詢地籍圖

查詢案例網站資訊項目與用途

The screenshots show the following steps:

- Screenshot 1:** Home screen with various service icons. A red box highlights the '圖層設定' (Layer Settings) button.
- Screenshot 2:** Layer settings interface. A red circle highlights the '套疊圖層' (Stacked Layers) button.
- Screenshot 3:** All layers list. A red box highlights the '地籍圖(僅供參考)' (Cadastral Map (仅供参考)) layer.

Key Map Details:

- Plot Number:** 朴子六路 23 巷
- Plot Area:** 276 平方公尺
- Neighboring Properties:** 朴東街, 桑和一路西段

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 25

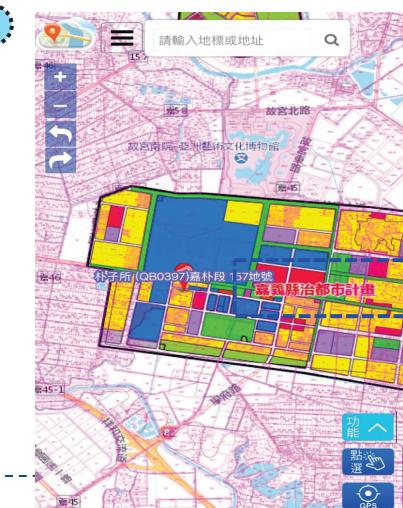
■ 記得打開「都市計畫使用分區」圖層



關鍵字搜尋>點選都市計畫
使用分區圖

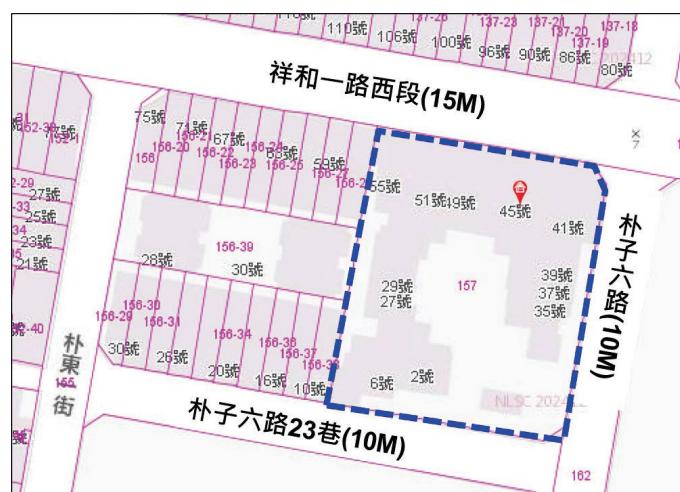


縮小畫面>都市計畫名稱



手機量基地面寬、道路長度

1 點選「距離」>量測路寬/臨路面寬



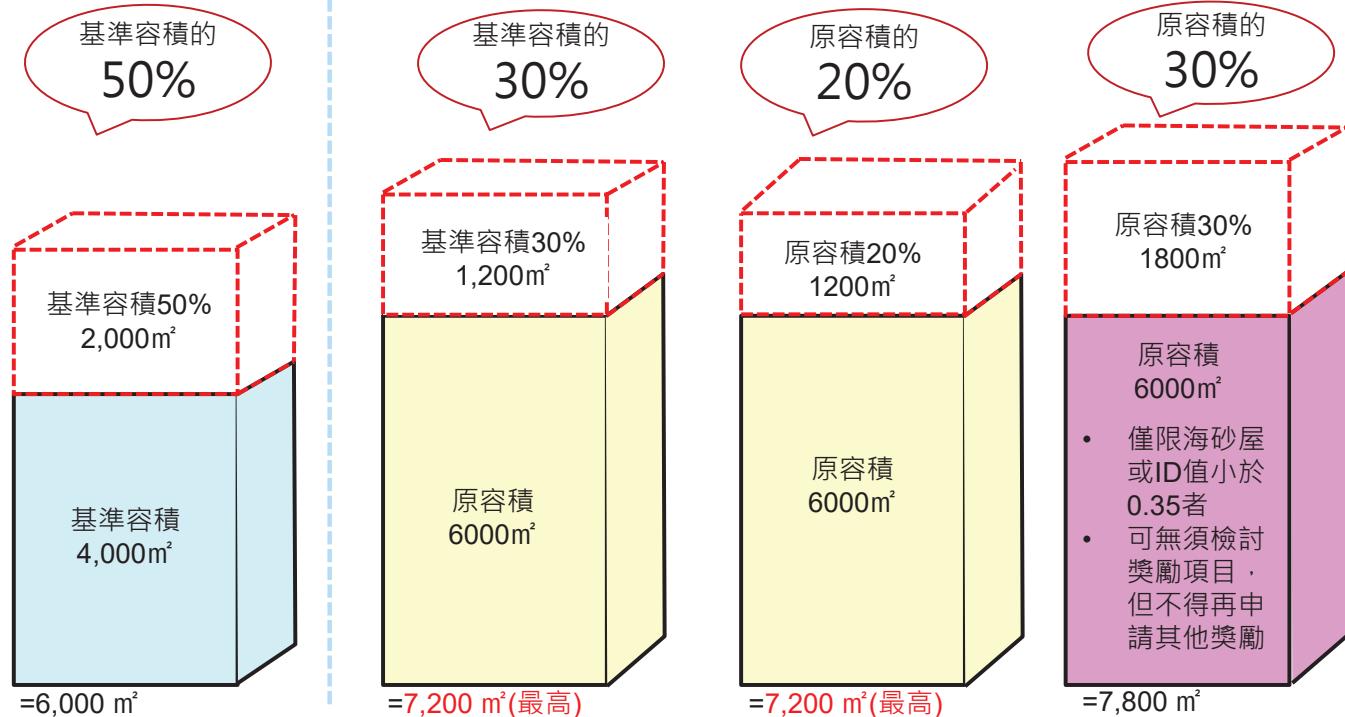
坐落基地(更新單元)

路名	路寬	臨路面寬
祥和一路西段	約15M	約43M
朴子六路	約10M	約55M
朴子六路23巷	約10M	約48M

步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

查詢案例網站資訊項目與用途

假設基地如下設定:	
基地面積	2,000m ²
基準容積(以住3-200%為例)	4,000m ²
原容積	6,000m ²



■ 都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15發布實施)

查詢案例網站資訊項目與用途

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	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 (新增)	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 (新增)	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 (新增)	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 (原§8)	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 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	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 (原§10)	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 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	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	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	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%	

編號	獎勵項目	申請條件概要	容積獎勵值	限制條件與目的
1	退縮建築	(一)臨接計畫道路或現有巷道寬度未達8m： 1.退縮+計畫道路寬度達8公尺 2.承上，再退縮達2公尺以上	+4%	本項獎勵不得累計申請。
		(二)臨接計畫道路或現有巷寬度達8m以上： 1.退縮寬度達4m以上未達6m 2.退縮寬度達6m以上	+4% +8%	
			+4%	
			+8%	
2	街角廣場	轉角設置 $\geq 36\text{m}^2$ 廣場，最短邊 $\geq 6\text{m}$ ，需開放使用、無遮蔽物、適度以植栽綠化	以留設面積計算上限+10%	1.應於法定空地面積外再增加街角廣場同面積之法定地 2.本項獎勵不得累計申請。
3	都市防洪	◆ 非山坡地建築基地 開發設置雨水貯集滯洪設施，達法定雨水貯集設計容量2倍以上。 ◆ 山坡地建築基地 開發設置滯洪設施，達法定滯洪設施之設計蓄洪量2倍以上。	+1%	雨水貯集容量依建築技術規則建築設計施工編規定檢討蓄洪量依水土保持技術規範規定檢討。
4	騎樓整修	協助同街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓且具連續性，取得全體同意自行維管文件	每棟+0.25%	不得申請補助。 應檢附維管計畫。
5	新技術應用	增設充電汽車位數量達法定汽車停車位3%以上、機車位數量達法定機車位3%以上	+1%	應設置於地面層或地下一層且須計入共用部分，不得約定由特定區分所有權人單獨使用。
6	捐贈基金	捐贈經費予基隆市都市更新基金（依基地公告現值 $\times 0.7$ 計算）	以捐款比例計算容積獎勵	須與基隆市政府簽約並在使照前完成撥款。
7	老屋更新	合法建築屋齡 ≥ 30 年、4、5層樓、無電梯	4樓：+2% 5樓：+4%	加速老舊四、五層樓公寓更新。

步驟4: 查詢土地使用分區-原容積評估

1.基隆市建築執照存根查詢系統-地號查詢-點選使用執照



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，該地號土地上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 940

查詢結果 查詢筆數：19

執照號碼	原領執照	起造人	建築地點	發照日期
1 (67)基府工建字第00389號	聯宏建設開發股份有限公司 公司系子號	基隆市仁愛區	067/07/21	
2 (67)基府工建字第00459號	聯宏建設開發股份有限公司 公司系子號	基隆市仁愛區	067/08/22	

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 智中達建築事務所
監造人	姓名	周智中	事務所 智中達建築事務所
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- 地號第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 退縮地 ***	其他 6576.03 m ² 合計 7129.4 m ²
建物概要	層樓戶數	地上5層 地下1層 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
	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	捌仟伍佰拾萬壹仟元整	
	發照日期	069/12月22日	
	非公眾使用建築物		無保留地

940地號社區土地面積為7,129.4平方公尺。

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

$$33,632.56 * 90\% (\text{假設}) = 30,270\text{m}^2$$

原容積高於法定容積7,456m²

推估原容積高於法定容積，實際面積需請建築師依使照圖說計算。

課堂實作2:原容積判定及計算

5分鐘

假設就學員剛學習到的2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。(5分鐘)

編號	贈本土 地面積 $m^2(A)$	容積率 (B)	基準容積 $A \times B = (C)$	原容積 m^2 (D)	原容積高於 法定容積面 積(m^2) $E = D - C$	是否有原 容積高於 基準容積 情形	原建築 基地基 準容積 10% (m^2) $C \times 10\%$
1	1,881	560%	10,533.6	12,000			
2	2,669	300%	8,007	9,000			

善用政府網站公開資訊

案例實作3:獎勵值上限評估試算

15分鐘

編號	原容積(使 照或使照圖) m^2 (A)	土地面積 m^2 (B)	容積率 (C)	獎勵值上限那個最優評估 1.法定150%($B \times C \times 1.5$) 2.原容+法定30%($A + (B \times C \times 0.3)$) 3.原容120%($A \times 1.2$)	最優為 選項?
1	12,000	1,881	560%		
2	8,007	2,669	300%		

步驟5.確認建築物屋齡

查詢案例網站資訊項目與用途

非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況(98年10月版)

V

- 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69170一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。
- 13 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3000m²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

13取1

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 36

步驟5.確認建築物屋齡

查詢案例網站資訊項目與用途

1.地籍圖資網路便民服務系統-輸入門牌搜尋

The screenshot illustrates the search process for building age using the Land Survey Network Convenient Service System:

- Step 1:** The user enters the address "成功一路 118 巷 3 弄 18 號" into the search bar and clicks "查詢" (Search). The results show the address is located at plot 18.
- Step 2:** The "建物資訊" (Building Information) panel displays details for plot 18, including the plot number (0090 成功段), building number (01429000), building area (89.1 平方公尺), floor count (005), floor level (二層), building completion date (0690121 (屋齡約 45 年)), and primary use (住家用).
- Step 3:** The user specifies "指定號以之方式呈現" (Present by designated number). The results show the address again, along with other addresses in the same plot: "成功一路 118 巷 3 弄 12 號" and "成功一路 119 巷 1 號".
- Step 4:** The "建物資訊" panel for plot 12 shows similar information: plot number (0090 成功段), building number (03369000), building area (96.93 平方公尺), floor count (014), floor level (七層), building completion date (06860630 (屋齡約 28 年)), and primary use (國民住宅).

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

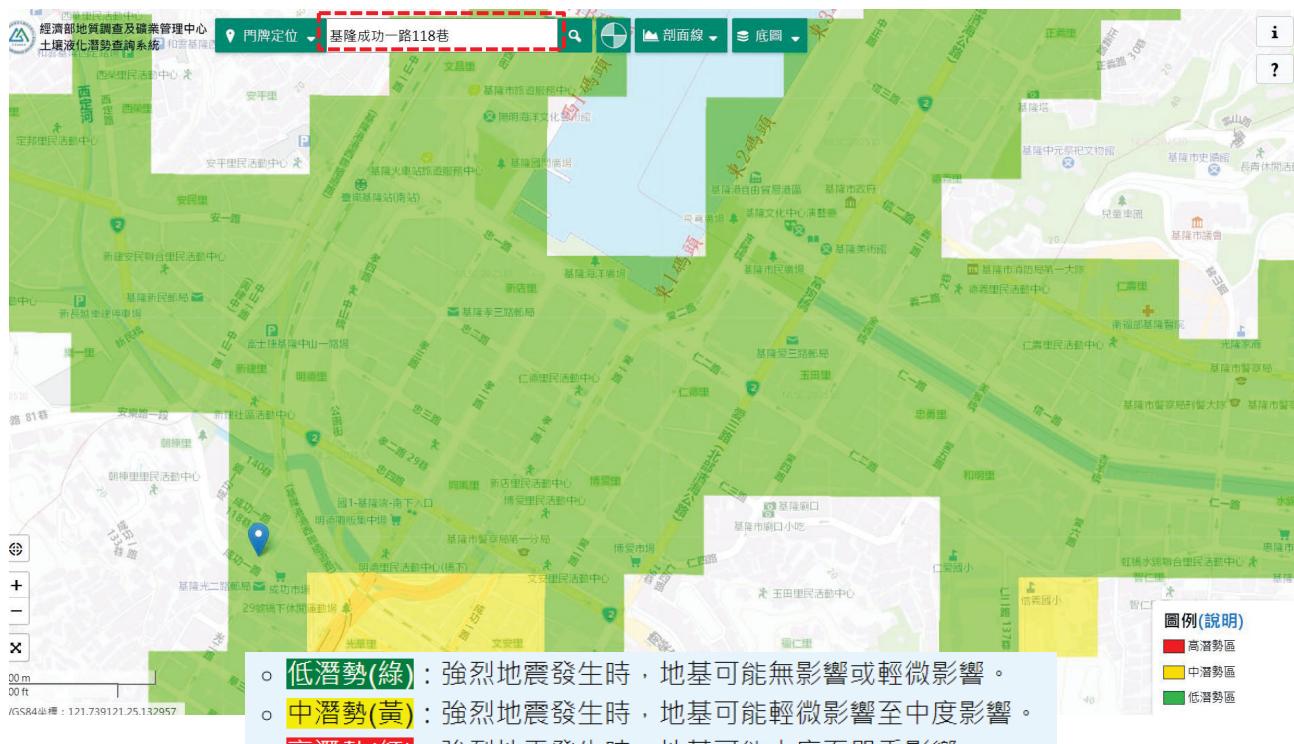
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 37

步驟6. 進行環境評估-土壤液化情形

查詢案例網站資訊項目與用途

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統-輸入欲查詢的門牌(或是行政區)
(確認地質是否屬於土壤液化區域-之後地質改良或逆打等策略)



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 38

簡易初評要領

➤ 更新前後房屋量體與價值差異評估

一、原容積與更新後容積比表

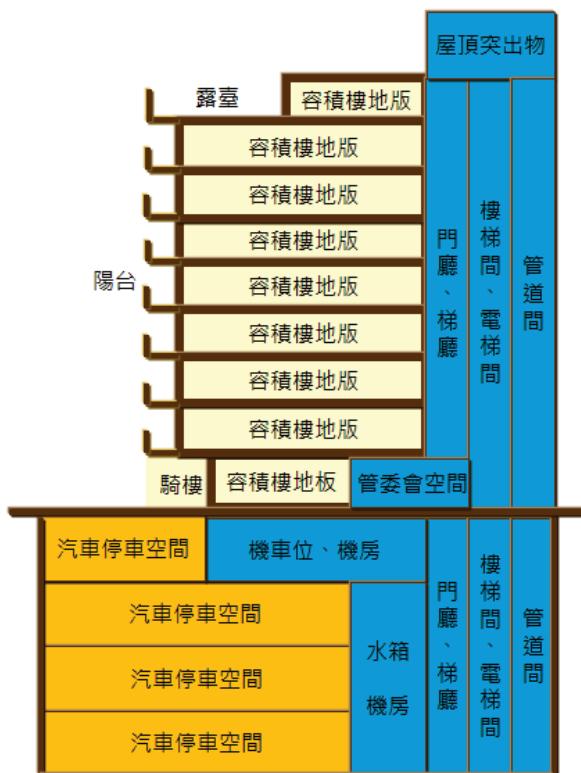
興建年代	樓層別		公設比		
民國70年代	四、五樓公寓		0 % ~ 8 %		
民國80年代		五至七樓		8 % ~ 15 %	
民國90年代		八至十二樓		15 % ~ 22 %	
現況樓層數		十二樓以上		22 % ~ 28 %	
原有建蔽率（住宅區）		八樓以上大樓		30 %以上	
預估公設比		4樓	5樓	7樓	
原有容積率（A）		228%	285%	333%	
法定容積率		225%			
(B)	1.5法容	337.5%	337.5%		
	原容 + 0.3法容	295.5%	352.5%	400.5%	481.5%
	1.2原容	273.6%	342%	399.6%	496.8%
一坪換一坪（A / B）		67.56%	80.85%	83.15%	83.33%

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 39

二、權狀係數解讀



案例模擬

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	$300\% \times 1.5$ (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	$45\% \times 8 \times 3$ 層	0.169
F 地下層公設	$70\% \times 4 \times 30\%$	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、公設比計算

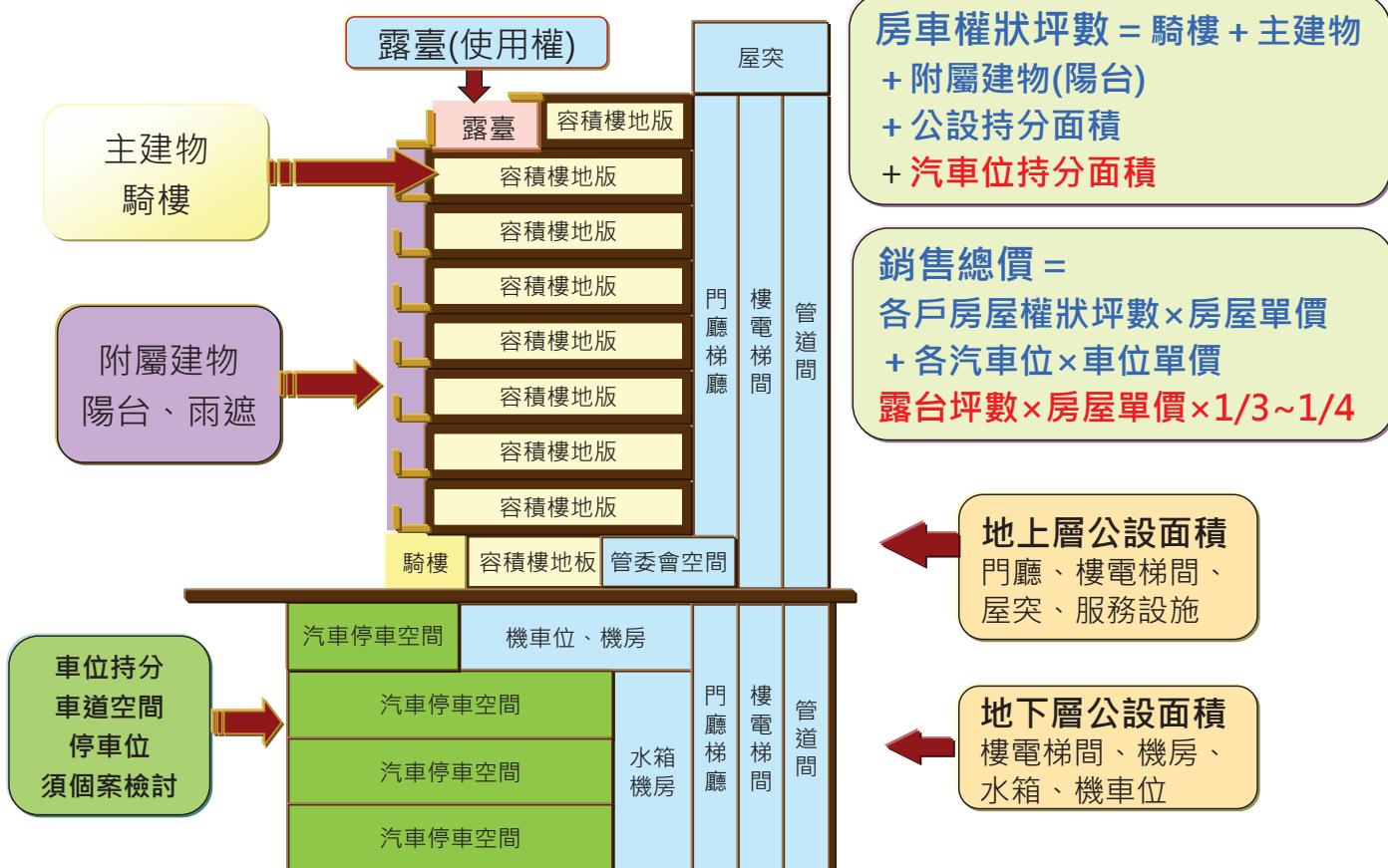
地政登記產權項目	建築面積項目	項目	面積	面積小計
1.主建物 牆中心至外皮面積0.074假設 主建物\公設面積各50%	容積樓地版	A	4.5000	4.5350
	牆中心至外皮	G	0.0350	
2.附屬建物	陽台	D	0.5450	0.5450
	雨遮	-	0.0000	
3.公設面積 牆中心至外皮面積0.074假設 主建物\公設面積各50%	機電設施	B	0.6750	1.9910
	梯廳	C	0.2720	
	屋頂突出物	E	0.1690	
	地下層公用設施	F	0.8400	
	牆中心至外皮	G	0.0350	
房屋權狀面積1+2+3小計(不含汽車位空間)			7.0710	7.0710

$$\text{公設比} = \text{公設面積} 1.9910 \div \text{房屋權狀面積} 7.0710 = 28.15\%$$

目前設計估值落在34%~36%之間，一般會先以公設比34%作為前期開發作業坪數估算使用。

- 公設登記面積會因建築規劃設計及公設登記範圍認定之差異而調整，並非絕對值。
- 容積樓地版總面積不變，當部分面積做為公設使用，或梯廳公設面積大於5%，陽台面積低於10%或汽車空間之車道部分面積移入房屋公設面積登記時，因公設總面積愈多，公設比會愈高(亦即虛坪愈多)。

四、公設項目與房車計價



五、更新房屋可以蓋幾坪？

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11年1月1日公告土地現值：***46,000元/平方公尺
地上建物建號：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
其他查考事項：分割自：3 6

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

土地標本資訊

➤ $490 \times 56 / 1000 = 27.44$ (平方公尺)

➤ $27.44 \times 0.3025 = 8.3$ (坪)

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：質賣
原因發生日期：民國067年12月30日
所有權人：
住址：基隆市安樂區三民里2-0鄰麥金路4-8之1號
權利範圍：*****1000分之56
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
整次取得權利範圍：*****1000分之56
相關他項權利登記次序：0025-000
(續次頁)

1. 態樣1：自地自建(100%分回)

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

2. 態樣2：協議合建(約定分配)

假設成本25萬(A) · 售價40萬(B) · 共同負擔(A/B=62.5%) · 所有權人分回比率37.5%

$69.47(\text{坪}) \times 37.5\% = 26.05(\text{坪})(\text{分回})$

六、新舊室內坪與權狀坪之差異?



項目	舊權狀(坪)	備註	新權狀(坪)	備註
權狀	18.58		26.05	37.5%分配
公共設施	1.86(5%)	梯間約會落在 5%~10%	8.85	26.05(坪)x34%(公共設施比率)
陽台	未知		2.03	A.8.3*3.6*1.5=44.82 B.44.82*15%=6.723 C.(44.82+6.723)/(1-5%)*5%=2.71 D.(A+B+C)*(15%-5%)=5.43 E.分配陽台:5.43*37.5%=2.03
室內坪	16.72(含陽台)		17.20 (含陽台)	

七、新舊室內坪與權狀坪速算資料

使用分區_住宅區(住3)、容積率200%、建蔽率40%

- 原土地坪數 = $27.44m^2 * 0.3025 * 1/1 = 8.30$ 坪
- 原房屋坪數 = $61.41 m^2 * 0.3025 * 1/1 = 18.58$ 坪

坪數 態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎勵 上限 C	係數 估值 D	新建坪數 估值 E A*B*C*D	新建坪數 分回估值 E*35%	原房屋 坪數 F	差異檢 討 G=F-E
容積坪			1	1.0	16.60	5.81		
容獎坪				1.00	24.90	8.72		
室內坪	8.30	200%	(1+50%)	1.08	26.89	9.41	$18.58 \times 0.95 = 17.65$	-9.17
權狀坪				1.57	38.60	13.51	18.58	-5.07

案例實作4:試算新建坪數與原房屋差異

10分鐘

使用分區_商業區(商4)、容積率320%、建蔽率70%

- 原土地坪數 = $27.44\text{m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 8.30\text{坪}$
- 原房屋坪數 = $61.41 \text{ m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 18.58\text{坪}$

坪數 態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎 勵上限 C	係數 估值 D	新建坪數 估值 E A*B*C*D	新建坪數 分回估值 E*35%	原房屋 坪數 F	差異檢 討 G=F-E
容積坪	8.30	350%	1	1.0				
容獎坪			(1+50%)	1.00				
室內坪				1.08				
權狀坪				1.55				

八、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
	A	B	C=A*B					
案例A	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
案例B	18	1.35	24.3	70%	34.71	37	2.29	6.58%
案例C	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
案例D	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

案例實作5:投資報酬率計算

10分鐘

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？

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
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
實作 案例	18	1.35	24.3	60%		42		
				65%		40		
				70%		36		
				75%		34		

~~簡報結束×敬請指教~~



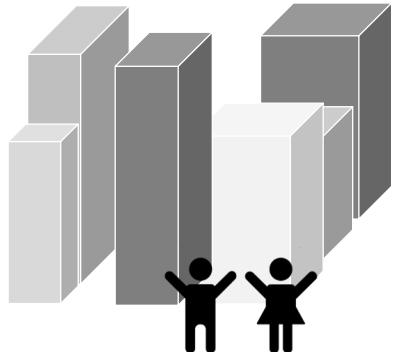
課程名稱 | 行動篇-都市更新如何啟動

講師 | 01.07 張哲榮

► 東萬建設開發(股)公司 總經理

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



行動篇

都市更新如何啟動

講 師|張哲榮

現 職|東萬建設開發(股)公司 總經理

課程日期|115.01.07

簡報大綱

壹、自主更新行動意涵

貳、第一哩路作業指引流程概述

參、會議動員操作工具介紹

肆、產權和居住現況調查表單介紹

伍、前期輔導團隊組成及作業事項案例分享

講師簡歷

□ 現任

東萬建設開發股份有限公司	總經理
臺北市都市更新整合發展協會	理事
台灣自主都市更新培力協會	理事

□ 都市更新政府委辦案經歷

國家住宅及都市更新中心委辦公辦都更	整合團隊
臺北市政府都市更新處委辦法令宣導	法宣團隊
新北市政府自主更新策略研究	協同主持

張哲榮

投資建設
土地開發
都市更新



簡述【2008-2025】

2010年起至今擔任台北市政府都市更新法令宣導團隊；
2012~2022年間擔任中租企業、龍巖集團海外建設項目負責人，建案總規模逾45萬平方公尺；
2024年累積服務實績涵蓋大型園區建設、都市更新、危老重建及自主更新等多元建案整合；
2023-2024參與新北市政府都市更新處委辦案，培訓都市更新資深推動師。
2024-2025擔任臺北市政府都市再生教育訓練課程講師、臺中市政府都市更新教育訓練講師

國立台北藝術大學建築
與文化資產研究所碩士

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 3

序

一、北北基桃都更危老最新統計

雙北市：都更案占全台約77%；危老案占全台約42%。

桃園市：危老案平均基地面積約733平方公尺。

基隆市：危老案平均基地面積約408平方公尺。

危老重建計畫受理及核准件數統計表

排名	縣市別	106年至今 已受理件數	106年至今 已核准件數
1	臺北市	1,174	1,040
2	臺中市	1,009	929
3	新北市	664	645
4	高雄市	532	500
5	臺南市	472	466
6	桃園市	225	225
18	基隆市	20	18

數據來源：內政部都市更新入口網
統計日期：114年10月31日止

辦理都市更新案件數近兩年統計表

排名	縣市別	本年	去年	合計
		(114年)	(113年)	
		核定	核定	
1	臺北市	32	37	69
2	新北市	27	25	52
3	臺中市	5	7	12
4	新竹市	6	3	9
5	臺南市	1	3	4
5	桃園市	2	2	4
-	基隆市	0	0	0

數據來源：內政部都市更新入口網
統計日期：114年10月31日止

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

※ 長輩的話很重要！！

租金不能斷、坪數不能少

以前都是先談條件、先看圖面

現在搬出去，我擔心搬不回來

【不參加】→【先不談】→【錯知權益】

※ 自主更新【自助人助】

只看數字。不解內容。自我認知。單方推動。無良整合
坐享其成、自以為是、墨守成規、算計私利



欠缺信任度。存在不安。要求更多
對立。衝突。虛耗。停滯。破裂

半年？
1年？
5年？
.....



重建不成，都怨是別人的問題？



始終停滯，能否協尋專業團隊再精進？



所有權人與專業團隊的合作分工事項

壹、自主更新行動意涵

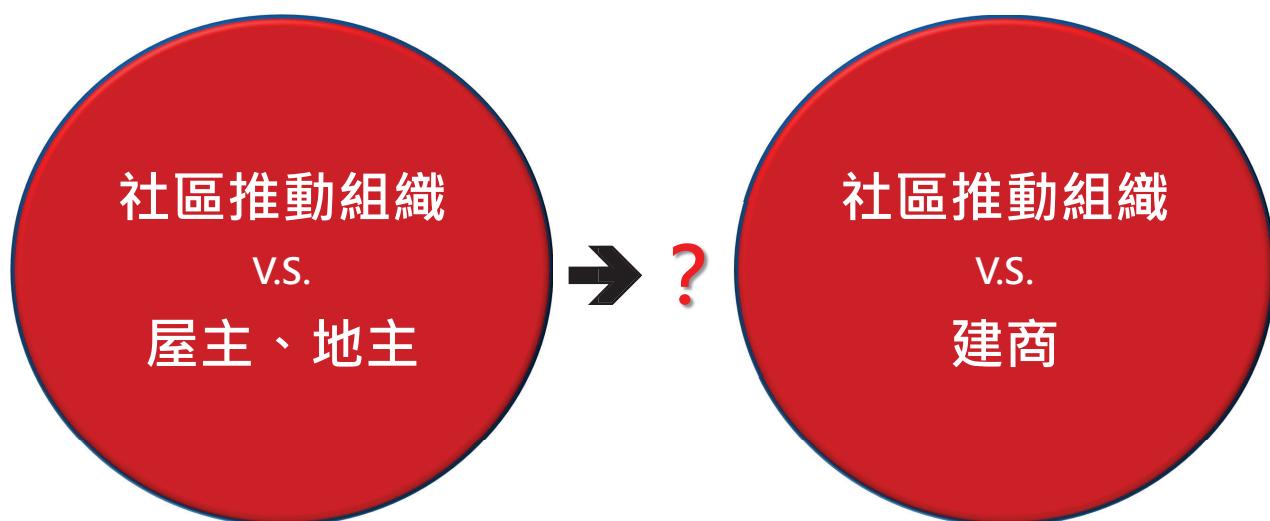
基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

主辦單位：基隆市政府

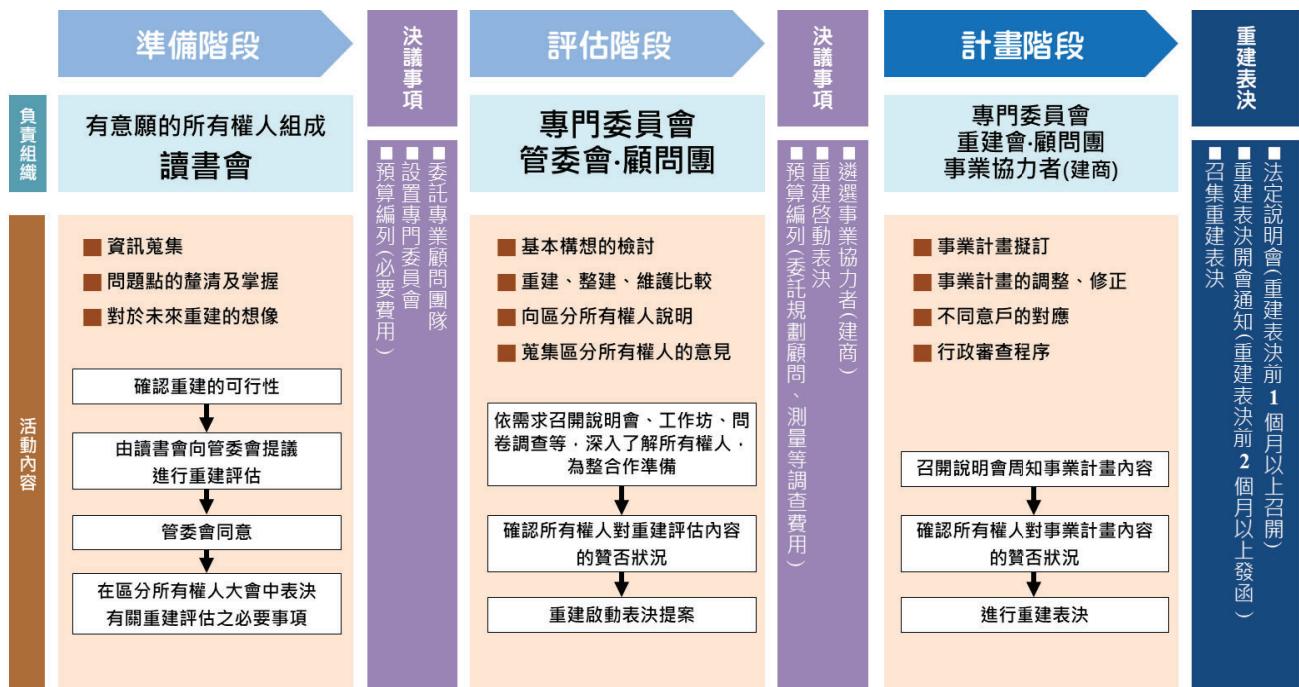
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 7

壹、自主更新行動意涵

一、自主更新【自助人助】



二、借鏡『日本』：都市更新事業『先進國家』



日本《集合住宅重建入門》自主推動重建的歷程圖

資料來源：旭化成公司『集合住宅重建研究所』，同意由台灣旭化成開發公司及冠霖公司編譯為中文版。

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 9

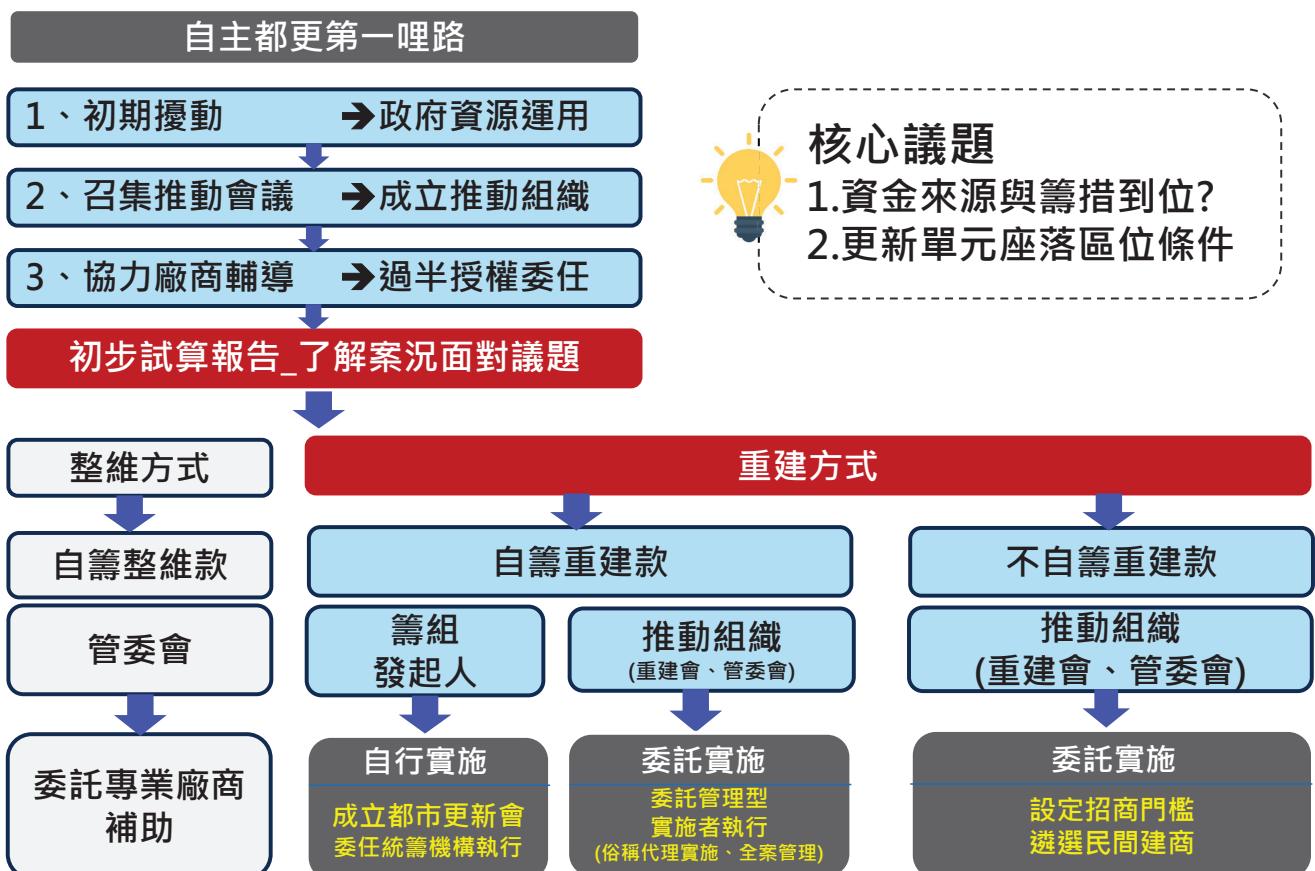
壹、自主更新行動意涵

二、借鏡『日本』：都市更新事業『先進國家』

- 借鏡「日本推動整合三階段」經驗，強調**推動資金的重要性**
- **自助×助人×人助=招商引資的合作夥伴關係行動意涵**

貳、第一哩路作業指引流程概述

貳、第一哩路作業指引流程概述



S1、初期擾動 政府資源運用

公開召集；資訊同步

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

S3、協力廠商輔導 過半授權委任

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

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

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

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 筹措階段推動基金
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

參、會議動員操作工具介紹

一、申請人發起(15人連署)

基隆市都市更新輔導團

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)

<http://urkeelung.clcoordinate.com/default.aspx>
基隆市政府(都市更新輔導團)官方網站

附錄二：民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令宣導說明會申請表

民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令宣導說明會申請表		
申請人基本資料	姓名	公() 宅() 聯絡電話 手機
	所在行政區	
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))		
(民眾申請舉辦說明會連署簽名 (詳備註1))		

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達 15 人以上連署簽名，都市發展處即擇期派員召開都市更新法令宣導說明會。

2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利都市發展處派員說明之參考。

3.請申請人提供會議舉辦地點，以方便連署人參與出席。

4.受理單位都市發展處都市更新科聯絡方式：

都市更新科電話:2420-1122 分機 1831~1834

都市更新科傳真:2428-2925

中華民國 年 月 日

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

參、會議動員操作工具介紹

二、會後請留步



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

三、明確會議目的

「推動重建會工作討論會議」通知(參考範本)

日期：民國〇〇〇年〇月〇〇日(星期〇)

時間：上/下午〇時整(〇時〇分進場)

地點：〇〇(地址)

各位芳鄰 鈞安：

隨著本社區屋況日益惡化，越來越多鄰居反映是否透過都市更新來推動重建，目前已有〇位鄰居初擬重建範圍並發起籌備都市更新重建會辦理下列作業：

1.進行社區住戶現況調查、建置通訊資料。

2.邀請鄰居加入「〇〇重建籌備會」**通訊社群(QRcode)**，可透過手機即時掌握更新會最新資訊與進行意見交流。

3.邀請鄰居一起加入發起人小組分工推動都更重建。

4.收取小額行政作業費〇〇元，用來作為申請第三類贊本、印製相關文件資料及寄發郵件之經費。

這個階段，我們期待社區鄰居們透過本次會議共同討論社區未來重建的方向，後續尋求專業單位或政府資源(說明會/補助款)的協助：

遴選建商推動重建

自行出資成立更新會

成立更新會後轉軌遴選建商



重建會發起人

XX巷XX號：〇〇〇(連絡電話)

XX巷XX號：〇〇〇(連絡電話)

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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

17

參、會議動員操作工具介紹

四、引導線上問卷表單(工具)類型

投票

開放中

(出席調查) 5/26星期日 上午10點
基地都更說明會

已有6人參與投票

我會出席哦! 6

我沒辦法出席，但很關心哦! 0

LINE投票日期調查範本

○○都市更新重建意願及出資意願調查問卷

* 表示必填問題

所有權人姓名 *

您的回答

建物門牌 *

範例: 〇〇路 〇〇號 〇樓

您的回答

連絡電話

您的回答

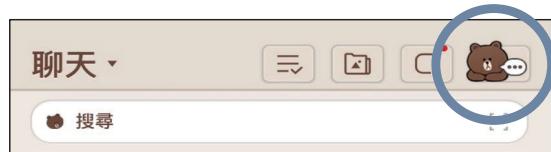
1-3居住所

同門牌

其他:

運用google表單進行意願調查

五、善用視訊會議



1. 聊天→右上角



2. 建立會議室

3. 編輯會議室名稱



4. 複製連結傳送給開會住戶

5. 建立Qrcode於開會通知單



LINE社群
成立並邀請(限學員)
分享QR-CODE



製作GOOGLE表單 籌資金額投票 分享QR-CODE



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 21

參、會議動員操作工具介紹

六、說明會焦點

(一)新舊容積與產權坪數占比速算

現況已建樓層	4F	5F	6F
原住宅區建蔽率B	60%	60%	60%
原容積率估值C	(5*60%*95%) 228%	(6*60%*90%) 285%	(7*60%*90%) 342%
容積獎勵上限D1 (法容*1.5)		360%*1.5 540%	
D1 / 原容積C	237%	189%	158%
假設屋主分配新容積40%	216.00%	216.00%	216.00%
分配新容積/原容積C	95%	76%	63%
假設屋主分配新容積30%	162.00%	162.00%	162.00%
分配新容積/原容積C	71%	57%	47%

※ 以基隆市住宅區容積率360%為例

六、說明會焦點

(二)熱心住戶組織社區推動小組

【推動小組登記接龍】

7人推動小組以上，越多越好，歡迎踴躍報名！

徵求截止日期**113.12.25**：

登記方式：

1.門牌/所有權人姓名

範例：○○路○○巷○○號/曾順利

-
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

研議推動組織運作規約原則

- 1.推動小組/大會定期會議時間
- 2.LINE社群發文發言運用
- 3.財務收支分工
- 4.議事規則訂定

OO社區重建籌備會

門牌:OO街O巷O號1-5樓

日期:112年9月20日
時間:下午02點30分(下午02點00分入場)
地點:OO市民活動中心
(OO市OO區OO段OO巷OO號)



刚刚

群組
三不

不不不
發發發
政治節慶圖
早安圖

參、會議動員操作工具介紹

六、說明會焦點

(三)專業輔導資金需求

◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目	案例1(桃)	案例2(桃)	案例1(北)	案例2(北)
1	土地面積(坪)	307.62	2,382.50	159.42	631.02
2	戶數	55戶	195戶	14戶	48戶
3	共同負擔費用	8億7875萬	31億2千萬	4億7千萬	8億8千萬
4	統籌機構 <small>費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算</small>	320萬	1,200萬	194.5萬	354萬
5	每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.04萬	5千	1.2萬	6千
6	專業協力廠商 <small>各專業協力廠商費用</small>	1516萬	4,554萬	900萬	1,850萬
7	政府補助款	540萬	668萬	290萬	494萬
8	扣政府補助款後費用(6)-(7)	976萬	3,886萬	610萬	1,355萬
9	每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.17萬	1.6萬	3.8萬	2萬
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)	4.21萬	2.1萬	5萬	2.6萬
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)	23.56萬	26.1萬	57.5萬	35.6萬

肆、產權和居住現況調查表單介紹

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 25

肆、產權和居住現況調查表單介紹

一、第3類謄本申請書、同意書

同意書應以基隆市地政事務所公告
或承辦確認受理格式為準

第3類謄本申請同意書範本

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：						
收文機關：	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4點第1項第6-9款規定申請） <input checked="" type="checkbox"/> 第一類 <input type="checkbox"/> 第二類 <input checked="" type="checkbox"/> 第三類（ <input type="checkbox"/> 登記名義人 <input checked="" type="checkbox"/> 利害關係人，依據發土地登記及地價資料謄本注意事項 (一)土地建物登記謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分 <input type="checkbox"/> 標示部（ <input type="checkbox"/> 無需列印地上建物建號 [□] 無需列印上建物附表） <input type="checkbox"/> 所有權部（ <input type="checkbox"/> 無需列印前次移轉現值） <input type="checkbox"/> 他項權利部 <input type="checkbox"/> 他項權利之個人（所有權人統編） <input type="checkbox"/> 他項權利個人全部（他項權利人統編） <input type="checkbox"/> 土地標示及所有權部 <input type="checkbox"/> 土地標示及他項權利部 <input type="checkbox"/> 建物標示及所有權部 <input type="checkbox"/> 建物標示及他項權利部 (二)地價謄本 <input type="checkbox"/> 年公告土地現值 <input type="checkbox"/> 年申報地價 <input type="checkbox"/> 前次移轉現值 (三)人工登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 電子登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 電子處理前舊簿【 <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 部分 <input type="checkbox"/> 標示部 <input type="checkbox"/> 所有權部 <input type="checkbox"/> 他項權利部】 (四)基層 <input type="checkbox"/> 指訖專簿 <input type="checkbox"/> 共有物使用管理專簿 <input type="checkbox"/> 土地使用收益管制內容專簿：收件號_____ (五)其他 <input type="checkbox"/> 地籍異動索引 <input type="checkbox"/> 土地建物異動清冊 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 地籍圖謄本 <input type="checkbox"/> 電腦列印（ <input type="checkbox"/> 指定比例尺1/_____）或影印地籍圖 <input type="checkbox"/> 手繪地籍圖 <input type="checkbox"/> 數位區列印界址點號及坐標表 <input type="checkbox"/> 三、建物測量成果圖或建物標示圖 <input type="checkbox"/> 四、開覽（查詢） <input type="checkbox"/> 電子處理地籍資料 <input type="checkbox"/> 地籍圖之藍曬圖或複製圖 <input type="checkbox"/> 鈎戶資料（本所轄區） <input type="checkbox"/> 以門牌查詢地建號 <input type="checkbox"/> 土地/建物參考資訊 <input type="checkbox"/> 五、 <input type="checkbox"/> 攝影 <input type="checkbox"/> 開覽 <input type="checkbox"/> 抄寫 <input type="checkbox"/> 複印（ <input type="checkbox"/> 土地登記申請書一年字第_____號申請書） (<input type="checkbox"/> 不動產成交案件實際資訊申報書 <input type="checkbox"/> 中報書序號 _____ <input type="checkbox"/> 土地登記申請書一年字第_____號申請書) 六、其他 <input type="checkbox"/> 日據時期登記簿 <input type="checkbox"/> 台帳 <input type="checkbox"/> 歸戶資料（本所轄區） <input type="checkbox"/> 土地/建物參考資訊 <input type="checkbox"/> 代理人送件明細表 <input type="checkbox"/> 藍曬地籍圖								
申請項目 申請就申請事項	鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理人姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
申請欄	安樂區	安國段	○○地號				1	



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數逾1/10或土地
及建物總面積逾1/10之同意書

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○單土地都市更新所需，本人同意依據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

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
		○m ²	○m ²
登記面積合計*			○人
所有權人數合計			○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）：

身分證字號/統一編號：



聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

二、第1、2、3類謄本的差異

第1、2、3類謄本內容比較表

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***)	x	△ (A123*****9)	✓ (登記名義人可請求部分謄蓋)		✓
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓ (管理人及非自然人不得申請部分謄蓋)		x
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	x	x	✓	✓	

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
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
古亭地字第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
***** 謄本標示部 ***** 登記原因:地籍圖重測
登記日期:民國069年10月01日 面積:****115.00平方公尺
地 目:建 等 則: 使用地類別:(空白)
使用分區:(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1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 ***** 登記原因:共有物分割
(0001)登記次序:0001
登記日期:民國065年08月05日
原因發生日期:民國065年06月16日
所有權人:周**
統一編號:A188*****8
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路1號
權利範圍:*****4分之1***** 権狀字號: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
原因發生日期:民國100年01月05日
所有權人:翁**
統一編號:F158*****5
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路**
權利範圍:*****4分之1***** 権狀字號: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

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

肆、產權和居住現況調查表單介紹

三、整合通訊錄及動態塔圖

通訊錄調查表（範例）

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式					意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址	出租/空屋/自住		
A	1								
A	2								
A	3								
A	4								
B	5								
B	6								
B	7								

門牌分布圖

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

四、動態資訊更新

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 (含公有及須 拆除數)	7876.03	219	20224.29	171
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85
同意數	3699.34	108	11954.34	104
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%
	達標	達標	達標	達標

皆達標！

冠霖都市更新事業股份有限公司

110.3.19

○○○○社區

輔導團資訊

目前已收取
59份
(私有所有權人
共120人)

更新會成立大會委託書填寫原則

委託書
發起人_____代理人_____本人出席成立「桃園市中壢區石頭段 39-12 地號」筆土地更新案大會並參與行使本人之權利及義務，特以此委託書為憑。
此致 桃園市政府

受託人：王小姐 (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號：A123456789
地址：市 區XX路XX號
電話：0912345678
若有塗改，務必蓋章！

受託人之關係：
身分證字號/統一編號：
地址：
電話：

請記得填寫日期!

中華民國 110 年 8 月 17 日

※若有任何問題可與○先生連繫※
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

基地案名

2022/6/22



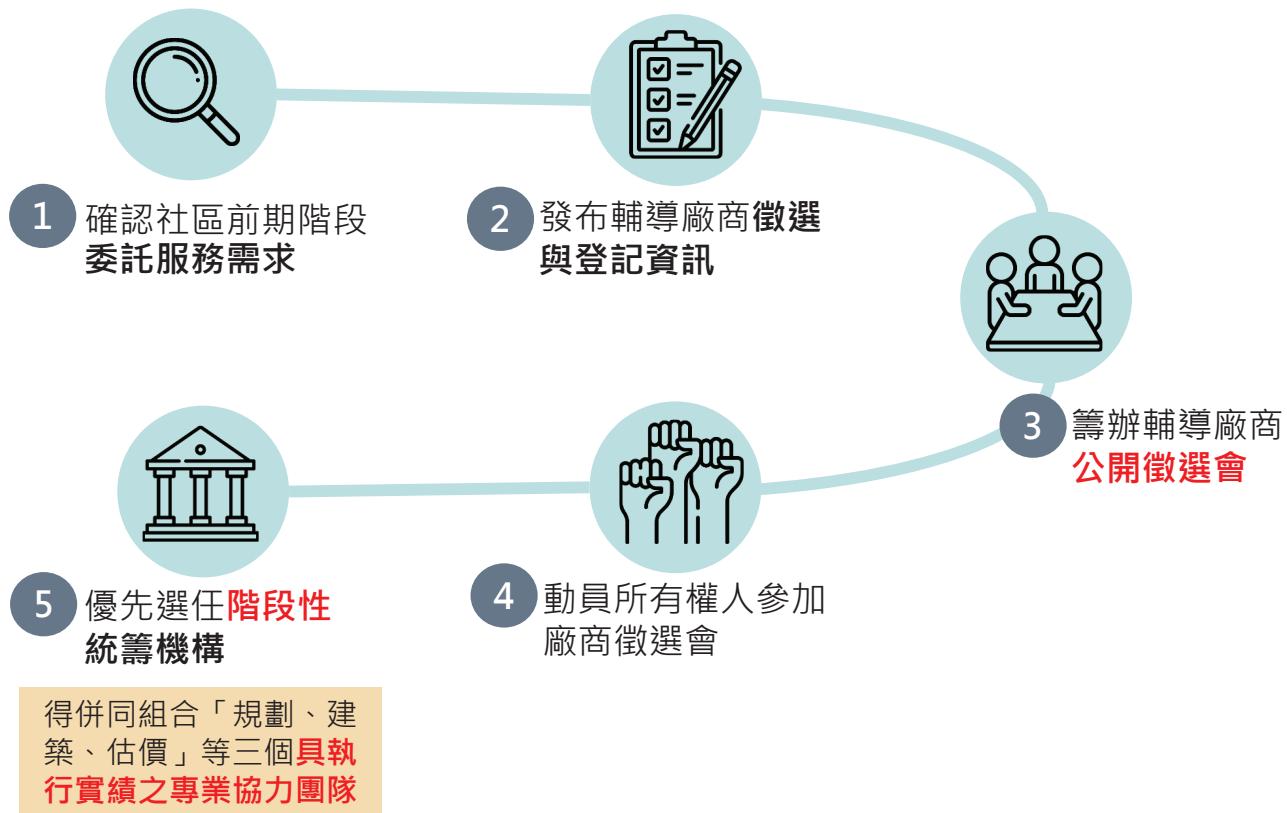
注意圖片解析度

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。

伍、前期輔導團隊組成及作業事項案例分享

一、前期輔導顧問廠商推薦與遴選



伍、前期輔導團隊組成及作業事項案例分享

二、協力廠商輔導(過半)授權委任

(一) 議定授權事項與比例

委託代理授權事項

※樣稿案例僅供參考

【更新會版本】

1. 同意委任○○○擔任都市更新會發起人代表
2. 市府核准本會立案前_代理與○公司簽署「都市更新會籌組及立案申請服務委託合約書」
3. 收執_都市更新會籌組同意書/都市更新事業計畫同意書/成立大會委託書
4. 收執_前期作業費
(逾50%補助款核撥返還或功德金)
5. 辦理_都市更新會立案及補助款申請作業

【重建會版本】

1. 同意委任○○○擔任重建會推動小組代表
2. 授權推動小組負責建商遴選與招商作業
3. 收執_授權同意書(逾50%啟動)
4. 收執_前期作業費
5. 聘請○公司為前期招商顧問辦理建商遴選與招商作業
6. 延續後續更新規劃委任業務

三、籌措階段推動基金

OO區OO段OO地號等O筆土地更新單元(案例參考)

期別	費用類別	說明	費用明細	收取方式	集資總額	備註
依個案 實際情況判斷	行政費用	目標： 1.儘可能找到全體所有權人 2.自由募資及願協助社區啟動更新者	第一次申請謄本製作產權清冊、 <u>第二類謄本(未顯名)</u> 說明會場地、茶水費用 文件製作輸出費用	自由樂捐	1.20,000元 2.戶數 × 200元	此筆樂捐可採： 1.不退還 2.單據留存，選商時作為建商成本項目退還。
	行政費用	目標： 1.調查全體所有權人姓名及地址 2.範圍內重建推動組織成型	第二次申請謄本製作產權清冊、需10%同意書申請 <u>第三類謄本(顯名)</u> 說明會場地、茶水費用 文件製作輸出費用 <u>範圍或用途意願調查表</u>		1.10萬元~30萬元 2.戶數 × 2,000元 ~10,000元	此筆款項向全數所有權人收取， <u>完整度(支付人數)是關鍵</u> 。 單據留存，選商時作為建商成本項目退還。
	專業者服務費	統籌或整合專業(含財務、條件試算) 規劃專業 其他專業	委託專業人士顧問意見以利住戶執行 委託更新規劃顧問協助前期與地主互動 結構安全性能鑑定、估價或...	-	個案詢價 個案詢價 個案詢價	依社區需求選擇需要之服務項目

上表價格僅為本課程講師教材，非屬實際個案或標準，個案應依實際情況評估為準。

伍、前期輔導團隊組成及作業事項案例分享

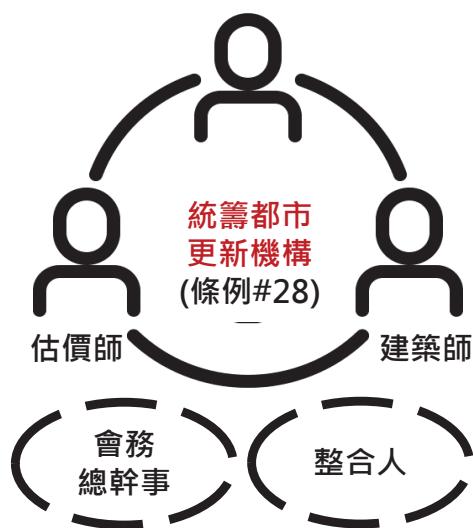
四、更新單元範圍檢討及初步評估

類公辦 先期規劃-招商規格與分配條件 都更 公開選商-爭取整合紅利的可能性

初評報告目錄

- 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**

規劃單位



初評報告(案例) - 財務敏感度分析

項目	基地	4F基地		5F基地		全區住宅區
A 土地面積(m ²)		2,747m ²		979 m ²		3,726m ²
B 土地面積比率		73.73%		26.27%		100.00%
C 原建築容積概估(m ²)				2,732.23 m ²		
D 更新前 原容積率		234%		279%		246%
E 權狀面積(m ²)		6,877.86 m ²		3,364.37 m ²		10,242.23 m ²
F 法定容積率		225%		225%		225%
G 更新後 容積率		337.5%		346.6%		340%
H 更新前 原容積率占 更新後 容積率比值(D/G)		0.69		0.81		0.72
情境		A	B	C	A	B
I 土地所有權人更新後應分配價值比率		64.7%	66.2%	67.6%	64.7%	66.2%
J 更新後 土地所有權人分配容積率(G*I)		218%	223%	228%	224%	229%
K 更新後 土地所有權人分配容積率 占 更新前 原容積率比值(J/D)		0.93	0.96	0.98	0.80	0.82
L 更新後 土地所有權人分配權狀容積率 (以J*1.56產權係數估值)		340%	349%	356%	350%	358%
M 更新前 權狀容積率(E/A)		250%		344%		
N 更新後 土地所有權人分配權狀容積率 占 更新前 權狀容積率比值(L/M)		1.36	1.40	1.42	1.02	1.04
		1.06				

~~簡報結束×敬請指教~~



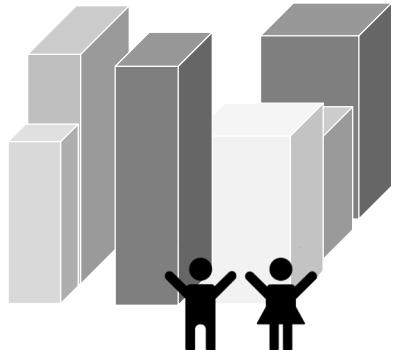
課程名稱 | 方案選擇篇-更新會X重建會

講師 | 01.07 徐培芬

► 冠霖都市更新事業（股）公司 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



方案選擇篇

更新會X重建會

講 師|徐培芬 副理

現 職|冠霖都市更新事業（股）公司

基隆都更輔導團

課程日期|115.01.07

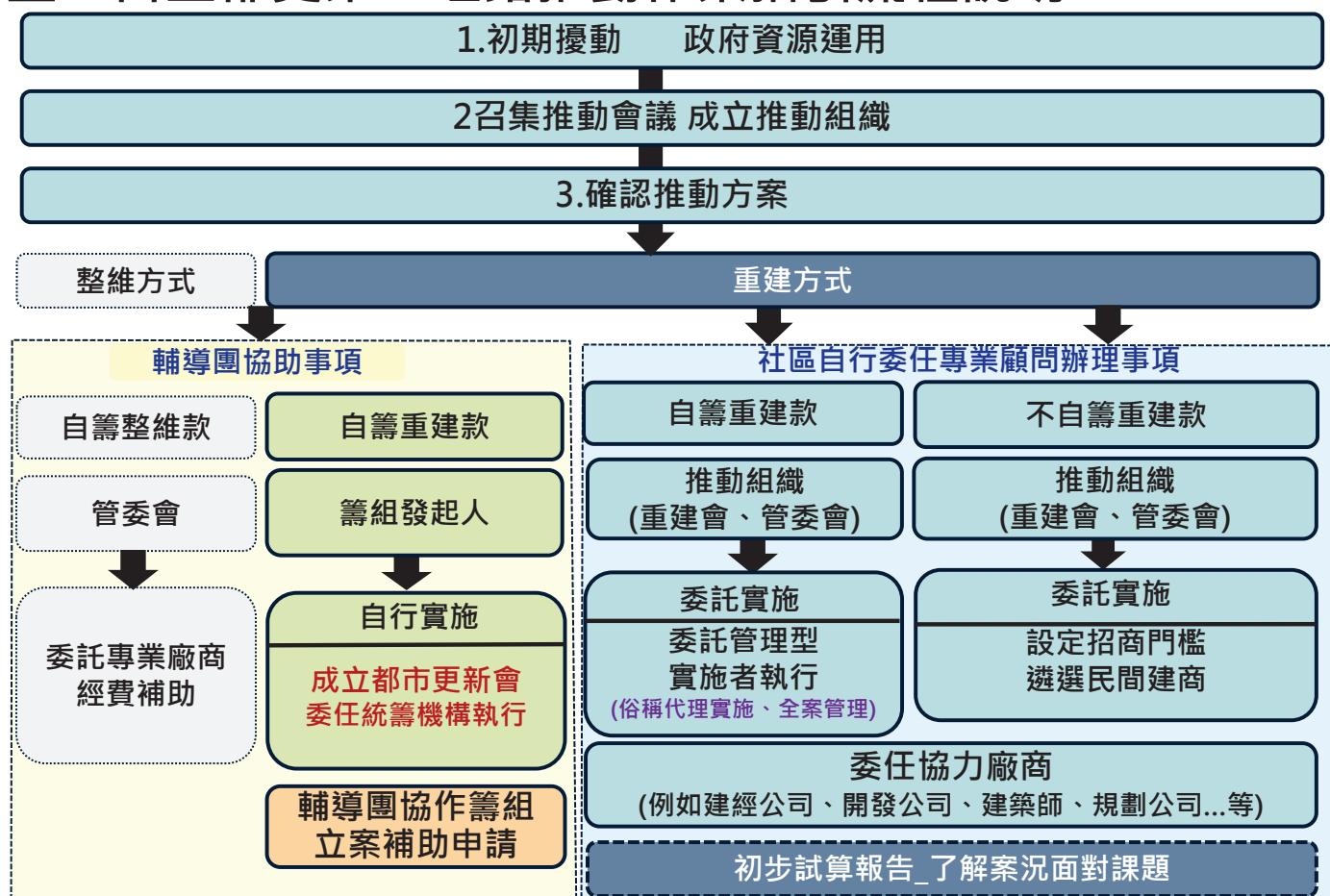
簡報大綱

- 壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明
- 貳、更新會籌組立案程序與應備文件
- 參、中央都市更新基金補助原則說明
- 肆、重建會組織運作遴選建商案例分享
- 伍、在地實務案例分享
- 陸、他縣市成功案例分享

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	基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員 臺北市都更處 都市再生教育訓練
專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】 台北、澎湖、基隆都更案10案以上</p> <p>【自主更新專案經歷】 基隆市 安樂區_安樂國宅一期6號基地 桃園市 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓 臺北市 信義區_虎林街</p> <p>【講師資歷】 基隆/澎湖/桃園/嘉義/台中 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會 臺北 112-113年都市更新重建教育訓練 文化大學不動產開發經營講座 台北市地政士公會講座</p>

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明



壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

S1、初期擾動 政府資源運用

- 申請人發起意願調查
- 連署申請法令說明會
- 通知動員及辦理法令說明會
- 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

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

S3、確認推動方案

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

- 組織運作授權(過半授權)
- 籌措階段推動基金
- 選任前期輔導協力團隊
- 更新單元範圍檢討
- 個案初步評估報告
- 確認推動主體方案

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 5

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

產權與居住使用現況、意願調查

○○社區
參與都市更新事業推動主體初步方案調查表(範本)

就本社區未來都市更新推動主體，本人傾向支持以下選項：

- 出資重建與推動主體**
由更新會擔任實施者，住戶自籌負擔重建成本
- 說明：所有權人自籌負擔重建成本，包含自行籌組更新會至都市更新事業計畫報核委任各專業廠商之費用，以及後續向銀行辦理建築融資借款。所有權人自行出資與整合，分配較高的權利價值。
- 尋求建商擔任實施者，不負擔重建成本**
說明：尋求建商擔任實施者，由建商代為支付重建成本，並收取相應管理費用。
- 擔任推動小組成員**
有意願 無意願
- 繳納前期推動開辦費**
同意繳納
繳納單位每戶 土地坪數建物坪數
繳納金額二千元五千元 元
- 不同意繳納

所有權人：
門牌：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 年 月 日

門牌	A區		B區	
	520	522	524	526
5F	●	1,000 元	●	未填金額
4F			●	2,000元/坪
3F	●		●	未填金額
2F	●		●	1,000元/坪
1F	●		●	2,000元/坪

圖例 ● 已交意願書 ■ 願意繳納開辦費

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

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！



8

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114年度都市更新自主更新輔導團

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 7

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

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。



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114年度都市更新自主更新輔導團

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 8

9

壹、自主都更第一哩路推動作業指引流程說明

借鏡臺北市公辦都更7599

7599專案計畫

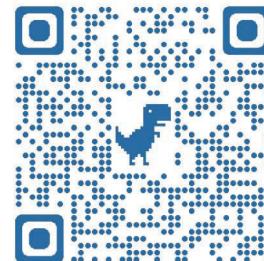
申請條件



- 基地須位於本府公告之更新地區
- 面積達2,000平方公尺(605坪)以上
- 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%
- 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114年度都市更新自主更新輔導團

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 9

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

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，擬具事業概要，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7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。

更會法#6：會員為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

過半數或7人以上發起籌組

更會法#3：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。

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。

更新會籌組核准

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。

成立大會

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。

議決章程\理監事選舉、會後選舉理事長

條例#27：都市更新會應為法人。(後續申請稅籍及銀行開戶)

更新會立案核准

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

申請政府經費補助、進度管考

更會法#7：定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

會務運作管理(更會法#7.8.9.10.22.23)

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。

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 都市更新會組成及推動四大階段



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 申請更新會核准籌組應備文件

更會法# 3 :**發起人**檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法# 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者：姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人：名稱、主事務所或營業所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	概要核准適用 ：發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本 或檢具逾50%同意書 ：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本
	4	經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表 ※土地及建物登記簿謄本申請當日為準
地方政府	1	切結書(部分縣市)
	2	申請籌組檢核表(參依各地方政府規定) ※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業)
地政	更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)	
建管	建築線指示圖	

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 簿組階段-籌組更新會同意書

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 13

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 節組階段-更新會章程與更會法的關聯

都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

都市更新會章程範例架構要項

第一章 總則(#1 ~ #5)

法源、更新會名稱、會址、**更新單元範圍**、宗旨。

第二章 會員(#6 ~ #9)

會員資格、權利、義務。

第三章 理事及監事(#10 ~ #20)

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(#21 ~ #22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

第五章 會議(#23 ~ #33)

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(#34 ~ #37)

經費來源、額度、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(#38 ~ #39)

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(#39 ~ #43)

說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程修改程序。



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 筹組階段-章程草案討論重點摘要

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

第一章 總則		法源說明與注意事項
第1條	本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。	條例#27 逾七人之土地及合法建築物所有權人 依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。
第2條	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元 都市更新會 」。	
第3條	本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街） ○○段○○巷○○弄○○號。 (會址如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。)	
第4條	本更新單元為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段 ○○地號等○○筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。	前項都市更新會應為法人 ；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 筹組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 10 條	本會置理事○人，候補理事○人，並成立理事會。 理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。 (理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)	更會法第13條 都市更新會應置理事，就 會員中選舉之，其名額不得少於3人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額1/3 ，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。
第 11 條	本會設理事長 1 人，由理事互選之。	更會法16條 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。 理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。 理事長因故不為或不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之； 理事長未指定代理人者由常務理事或理事互推一人代理之。

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 筹組階段-章程草案討論重點摘要

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

第三章 理事及監事		法源說明與注意事項
第 15 條	<p>本會理事為無給職，任期3年，連選得連任之。 本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。</p>	<p>更會法#15 理事任期不得逾三年，連選得連任。 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選。 更會法#18 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。</p>
第 18 條	<p>本會設監事 ○ 人及候補監事 1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。</p>	<p>更會法#26 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。</p>

輔導案例 理監事人數	會員人數	理事(候補)	監事(候補)
	139	7人(候補2人)	1人(候補1人)
	210	9人(候補2人)	1人(候補1人)
<ul style="list-style-type: none">• 依棟別、樓層別區位或會員總人數建議理事人數，以奇數為宜• 個案範例：任期第一任為一年，第二任起為三年，連選得連任之。			

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 筹組階段-章程草案討論重點摘要

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

第五章 會議		法源說明與注意事項
第 24 條	<p>會員大會之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none">一、訂定及變更章程。二、會員之權利及義務。三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。五、議決權利變換估價條件及評定方式。六、理事及監事之選任、改選或解任。七、都市更新會之解散。八、清算之決議及清算人之選派。九、其他與會員權利義務相關之事項。 <p>前項第1款至第8款事項之決議，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。</p> <p>第1項第9款事項之決議，應有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且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。</p>	<p>●第1-8款為更會法#10法定事項</p> <p>●個案範例調整可增訂訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。</p>

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

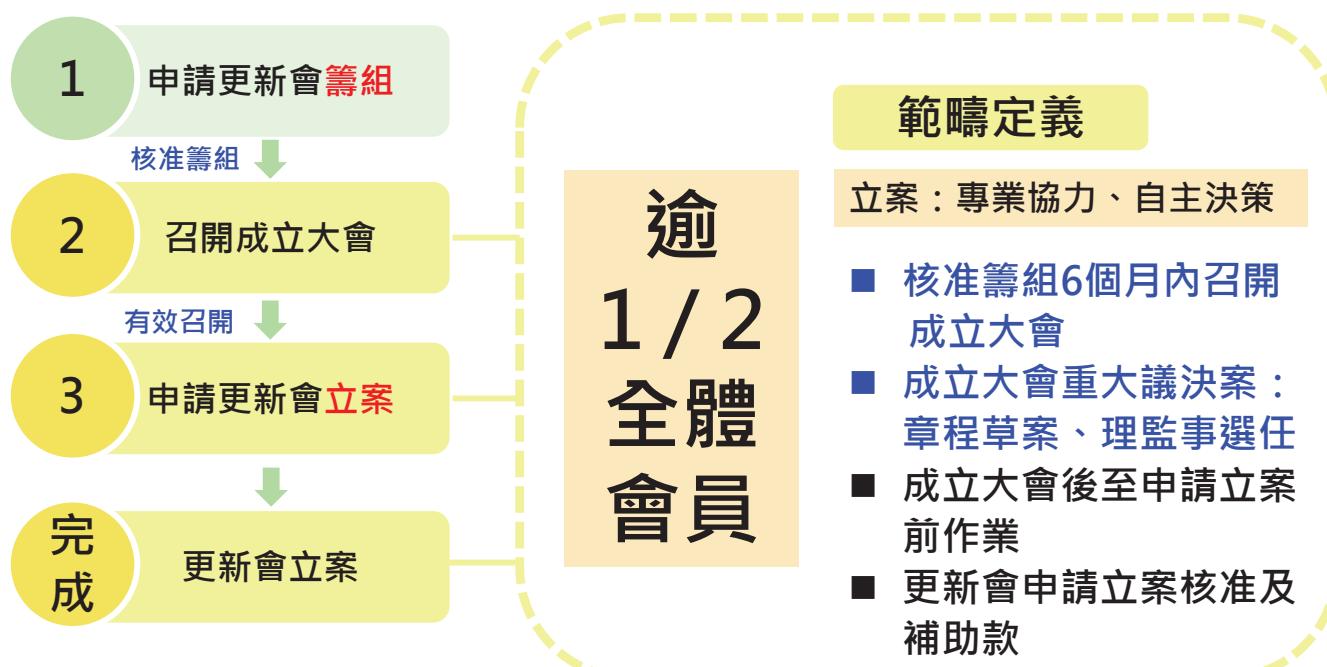
會員大會法定重大議決事項

- (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、改選或解任。
- (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
會員人數	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
面積	土地 建物	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 更新會立案階段



貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 案例分享

○市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會成立大會議程

時間(下午)	議程	備註
1:40~2:00	報到	依編號序別報到
2:00~2:20	主席致詞、來賓介紹、工作報告	發起人代表：○○○
2:20~3:10	一、議決事項討論： 1.議決事項一：都市更新會章程 2.議決事項二：理、監事選舉 二、投/開票作業 三、報告議決事項結果	1.章程選票，電腦計票 2.理監事選票，電腦計票 ※合影
3:10~3:20	臨時動議	
3:20	散會	
3:30~	召開臨時理事會議	推選理事長及理監事合影

貳、更新會籌組立案程序與應備文件

◆ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更 會 法 # 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手 冊	1	成立更新會申請書
	2	切結書
市 府	1	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。

參、中央都市更新基金補助原則說明

補助條件



- 位於都市計畫區內
- 符合更新單元劃定基準

區域



- 重建：30年以上合法建築物
- 整維：20年以上合法建築物

屋齡



- 重建：都市更新會
- 整維：
 1. 公寓大廈管理委員會
 2. 都市更新會
 3. 都市更新事業機構

對象

補助項目



重建

- 擬訂都市更新事業計畫
- 擬訂權利變換計畫



整維

- 擬訂都市更新事業計畫
- 結構補強設計
- 實施工程

優先補助

- 海砂屋
- 耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物
- 老舊危險複合用途之建築物
- 採綠建材等進行施作之整維工程

資料來源：內政部國土管理署112-115自主更新補助摺頁

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 23

參、中央都市更新基金補助原則說明

補助額度-整維

● 規劃費 ●

地面層以上 總樓地板面積	A.擬訂都市更新事業計畫	B.結構補強設計
≤5,000m ²	80萬元	
5,001 m ² ≤ 10,000m ²	1萬元/100m ²	• 補助擬訂都市 更新事業計畫 費用50% • 建築物結構補 強工程費用5% • 擇一計算
>10,000m ²	0.5萬元/100m ²	

● 工程費 ●

A 建築物外牆修繕及周邊環境整理

以地面層以上總樓地板面積計算：1,500元/m²
上限為總工程經費50%

B 增設電梯

上限為本項總工程經費45%

C 結構補強

施作部分 樓地板面積	提高建築物耐震能力	上限
1,500m ²	4,000元/m ²	
1,500m ²	3,000元/m ²	本項目總工程 經費55%

補助額度-重建

● 規劃費 ●

更新會 會員人數	A.擬訂都市更新事業計畫	B.擬訂權利變換計畫
≤50人	150萬元	100萬元
51人 ≤ 100人	1.5萬元/人	1萬元/人
>100人	1萬元/人	0.5萬元/人
合計	≤500萬元(上限)	≤300萬元(上限)

— 8 項施作項目 —

1. 建物立面修繕 (1-3項為必要施作)
2. 老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除
3. 空調、外部管線整理美化
4. 建築基地景觀綠美化
5. 屋頂防水及綠美化
6. 無障礙設施
7. 防墜設施
8. 其他必要工程



資料來源：內政部國土管理署
112-115自主更新補助摺頁

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 24

參、中央都市更新基金補助原則說明

112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

重建案申請擬訂都市更新事業或權利變換計畫之補助經費，

應於都市更新會會員大會有下列具體決議：

1.都市更新推動方式

2.申請補助意願

3.自籌款籌措方式及分攤原則

※刪除行政作業費補助，確認更新會以自主更新辦理

重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1.5萬元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

非一次補助更新會全部金額，補助款依4階段撥付：
①簽訂廠商委託契約→②公開展覽→③審議通過→④計畫核定

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



遴選建商招商須知目錄範例

壹、單元名稱

貳、計畫說明

參、招商方式

肆、申請方式

伍、評選方式

陸、建商資格

柒、本案建築規劃基礎規格

捌、分配條件與租金補貼

玖、提案內容

拾、獲選建商附帶約定

附件一、土地及建物清冊

附件二、遴選建商合作開發興建案申請書

附件三、投標建商近5年都市更新實績及預定都更協力團隊表

附件四、建商提案內容表

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



遴選建商預定期程表

時程	時程
	社區議決通過收取超過%招商同意書 授權籌辦招商作業
D	收取超過%招商同意書
D+1個月	招商須知公告日 一、公開徵選 二、住戶推薦
D+2.5個月	建商申請期間(45日)
申請截止日+3天	資格審查會議 (重建會推動小組與執行單位辦理線上直播並錄影)
資格審查會議+7天	投標建商資料補正期間
申請截止日+2個月內	預定評選簡報日(議決議約廠商順序) 時間地點另行通知

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



申請人資格

一、都市更新實績

- (一) 投標建商須提供近5年來執行都市更新案之相關實績
- (二) 提供預定之都更協力團隊之相關經驗說明

二、財力證明

投標建商實收資本額應為新臺幣○元以上。

三、信用證明

- (一) 最近3年須無不良票據信用暨金融機構授信信用記錄。
- (二) 公司經會計師簽證之最近二期財務報表之負債不得高於資產總額。

肆、重建會組織運作遴選建商案例分享



建築規劃基礎規格

- 一、建材設備等級。
- 二、建築規劃設計建議。
- 三、公有土地所有權人土地占比〇%，建築設計以集中設置為原則。



價格 - 分配條件與租金補貼

- 一、權利變換地主總體分配比率不低於〇%(即共同負擔比率不得高於〇 %)。

【數值由專業團隊評估】

- 二、租金補貼參考：1樓不得低於每月〇元/坪；2樓以上：不得低於每坪〇元/坪。(由建商依原建物現況酌情提案。) **【數值由專業團隊評估】**
- 三、拆遷補償費：合法建物、其他土地改良物。

伍、在地實務案例分享 - 安樂一期6號基地

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6,366 m²

約1926坪

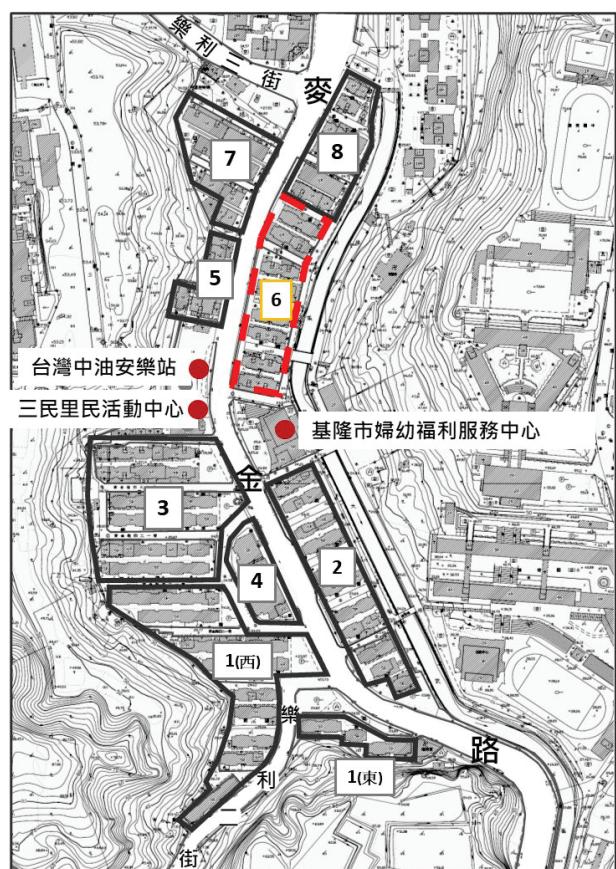
戶數 160戶

樓層 5樓

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%



陸、他縣市成功案例分享 - 士林區更新會

基地位置

位於臺北市士林區天玉街27巷以東、天玉街39巷以西、天玉街以北及中山北路七段81巷以南。

基地面積 約527m²
約159.4坪

14戶

樓層 7樓

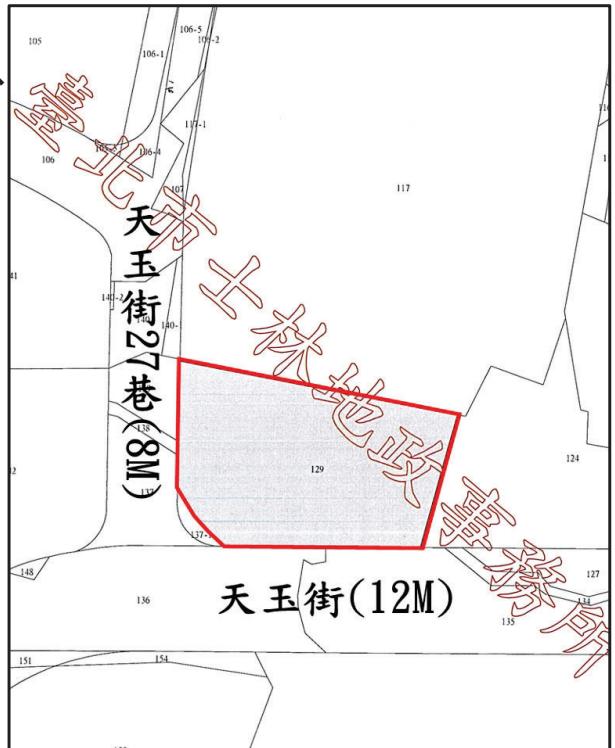
使用分區 住宅區

容積率 225%

建蔽率 60%

建物類型 海砂屋

更新後規劃地上12層/地下4層/RC 構造



基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

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 31

～～簡報結束×敬請指教～～



「基隆市114年度都市更新自主更新輔導團」

115年度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#233陳小姐
聯絡信箱	urkeelung@gmail.com
資訊網站	http://urkeelung.clcoordinate.com