



115年桃園市都市更新工作坊

初評資料試算 多元推動方案

課程講師|徐培芬 冠霖都市更新事業團隊 經理

魏瑋萱 誠石不動產估價師聯合事務所 估價師

彭君甯 冠霖都市更新事業團隊 規劃師

王品絮 冠霖都市更新事業團隊 規劃師

課程日期|115.03.28(六)

簡報大綱

- 壹、土地建物騰本識讀與新舊容積、權狀坪數解析
- 貳、權利變換機制及更新前後估價說明
- 參、共同負擔拆遷補償費及安置費
- 肆、有關都更估價常見疑問
- 伍、共同負擔(更新成本)內容要點
- 陸、多元推動方案初評資料借鏡
- 柒、模擬選配差額找補試算

徐培芬講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 經理
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>

魏瑋萱講師簡歷

<p>現職</p>	<p>誠石不動產估價師聯合事務所 估價師 115年度臺北市實價登錄查核顧問 115年度台北市不動產估價師公會都市更新事務委員會委員(定期代表公會出席都更審議) 115年度台北市不動產估價師公會教育訓練委員會委員</p>
<p>學歷</p>	<p>國立政治大學地政學系學士</p>
<p>私部門 資歷</p>	<p>國家住都中心-公辦都更案先期規畫案估價 公辦都更-桃園市中壢區仁愛段公辦都更案、臺北市中山區中山段四小段公辦都更案 民辦都更-承辦璞真、昇陽、宏柏、中華工程、九揚集團、立信等建設公司都市更新估價委託案</p>
<p>公部門 委辦案</p>	<p>臺北市政府工務局公園路燈工程管理處-公園用地協議價購及徵收估價 臺北市實價登錄查核顧問 臺北市都更處委辦-都更法令與業務輔導及教育訓練委辦案之法宣團隊、諮詢工作站駐點服務 臺北市都市發展局-容積代金估價</p>
<p>其他 經歷</p>	<p>臺北市及新北市危老重建估價、上市櫃公司資產交易價值評估、不動產投資開發財務效益可行性分析、合建案分配比例及權益價值評估 基隆自主更新輔導團人才培訓課程(115年) 宏國集團都市更新權利變換估價內訓課程(114年) 東琳集團容積代金內訓課程(113年)</p>

彭君甯助理講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
學歷	逢甲大學都市計畫學系 學士
經歷	111~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	<p>【桃園市政府住宅發展及都市更新處】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 自主更新輔導團委託專業服務案 專案秘書 • 協助提案申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」補助計畫 <p>【臺北市都市更新處】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 都市更新案委託協助檢核專業服務案 • 協助公聽會、聽證等相關會議行政作業
更新 規劃 專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】</p> <p>審 議 中：擬訂新北市樹林區 東昇段公辦案 擬訂臺北市士林區 福順段公辦案 擬訂臺北市北投區 立農段事權案 擬訂臺北市中山區 正義段事權案</p>

王品絮助理講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
學歷	政治大學地政學系 學士
經歷	111~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	<p>臺北市都更處 自主更新輔導團(列管海砂屋與高風險建物)及迅行劃定更新地區案</p> <p>臺北市都更處 都市更新案委託專業審查專案</p> <p>臺北市都更處 都市更新案委託協助檢核專業服務案</p> <p>臺北市都更處 協助公聽會、聽證等相關會議行政作業</p>
更新 規劃 專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】</p> <p>核 定：擬訂臺北市北投區 行義段 事權案</p> <p>審 議 中：擬訂臺北市大同區 橋北段事計案</p> <p>擬訂臺北市士林區 光華段事計案</p> <p>擬訂臺北市北投區 開明段事計案</p> <p>擬訂臺北市大安區 懷生段事計案</p>

壹、土地建物騰本識讀與新 舊容積、權狀坪數解析

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

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
龜山區自強段 0384-0000地號



列印時間：民國115年03月20日10時48分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠霖不動產顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CK2F!9UF9A，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 何俊男
龜山電謄字第033556號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國075年08月28日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****104.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國115年01月 公告土地現值：***59,900元/平方公尺
地上建物建號：自強段 00679-000
00680-000 00681-000 00682-000 00683-000 00684-000

其他登記事項：重測前：新路坑段1247之90地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0012
登記日期：民國095年07月28日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年07月05日
所有權人：李**
統一編號：P221****7

地址：桃園縣龜山鄉新路村3鄰忠誠街8號二樓

權利範圍：*****5分之1*****

權狀字號：005桃資地字第021678號

當期申報地價：115年01月****9,760.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：
095年07月 ***23,500.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：*****5分之1*****

相關他項權利登記次序：0016-000

其他登記事項：（空白）

土地持分計算：
 $104.00 \text{ m}^2 \times 1/5 = 20.8 \text{ m}^2$
 $20.80 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 6.29 \text{ 坪}$

建物登記簿謄本

建物登記第二類謄本（建號全部）
龜山區自強段 00682-000建號

列印時間：民國115年03月20日10時48分 頁次：1



建物面積計算：
主建物74.64 m² (22.58坪)
+陽台6.06 m² (1.83坪)
+共有部分13.25 m² / 10 = 82.03 m²

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠霖不動產顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CK2F19UF9A，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 何俊男
龜山電謄字第033556號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國073年01月21日 登記原因：第一次登記

建物門牌：忠誠街8號三樓
建物坐落地號：自強段 0384-0000

主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造

層數：005層 總面積：*****74.64平方公尺
層次：三層 層次面積：*****74.64平方公尺

建築完成日期：民國072年12月02日
附屬建物用途：陽台 面積：*****6.06平方公尺

共有部分：自強段00679-000建號*****13.25平方公尺
權利範圍：*****10分之1*****

其他登記事項：使用執照字號：桃縣建管使字第1554號
重測前：新路坑段6201號
其他登記事項：重測前：新路坑段6198建號
使用執照字號：桃縣建管使字第1554號

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國095年07月28日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國095年07月05日

所有權人：李**
統一編號：P221*****7
住 址：桃園縣龜山鄉新路村24鄰忠誠街8號三樓

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：095桃資建字第022469號
相關他項權利登記次序：0004-000
其他登記事項：(空白)

建物持分面積
82.03 m² × 權利範圍1/1 = 82.03 m²
82.03 m² × 0.3025 = 24.81坪

原容積率估值
=(主建物74.64 m² × 95%) / 土地
持分20.8 m² = 340%

建物登記簿謄本 - 共用部分

龜山區自強段 00679-000建號



列印時間：民國115年03月20日10時48分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由冠霖不動產顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：CK2F!9UF9A，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 何俊男
龜山電腦字第033556號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國073年01月21日 登記原因：第一次登記
建物門牌：忠誠街6·8號
建物坐落地號：自強段 0383-0000 0384-0000
主要用途：共有部份
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：005層
層次：屋頂突出物
總面積：*****13.25平方公尺
層次面積：*****13.25平方公尺

- 建築完成日期：民國072年12月02日
- 主建物資料：自強段00674-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00675-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00676-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00677-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00678-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00680-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00681-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00682-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00683-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****
- 主建物資料：自強段00684-000建號
- 權利範圍：*****10分之1*****

其他登記事項：使用執照字號：桃縣建管使字第1554號
重測前：新路坑段6201號
(無所有權資料)

(本謄本列印完畢)

找尋682建號對應之
權利範圍為1/10

13.25 m² / 10 = 1.325

謄本與都更事業計畫同意書之關係

- 1. 同意書產權登載依照謄本
- 2. 注意產權異動、補登情形
- 3. 課間作業：
製作都更事業計畫同意書



都更事業計畫同意書
空白範本

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同意書

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
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 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(依實際情況選擇)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率 _____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (㎡)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F				

立同意書人(本人)： _____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號： _____ 統一編號： _____

聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____

聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

- 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。
 - 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共同同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 - 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。

謄本識讀及新舊容積坪、權狀坪學習單

項目		m ²	坪
土地登記簿謄本	土地面積A		
	權利範圍B	/	
	持分面積C=A*B		
建物登記簿謄本	主建物D		
	附屬建物E		
	共有部分持分面積F		
	權利範圍G	/	
	持分面積H=(D+E+F)*G		
原容積率估算I=(D*95%)/C			
使用分區		容積率：	建蔽率：
都市更新後 每坪上限J (容積率*1.5倍)		假設地主不出資 之分配比率：40% (分配比率依個案而定)	
			K=J*40%
分配新容積/原容積	/	=	%

騰本識讀及新舊容積坪、權狀坪學習單

項目		m ²	坪
土地登記簿騰本	土地面積A	20.8	6.29
	權利範圍B	1 / 1	
	持分面積C=A*B	20.8	6.29
建物登記簿騰本	主建物D	74.64	22.58
	附屬建物E	6.06	1.83
	共有部分持分面積F	1.25	
	權利範圍G	1 / 1	
	持分面積H=(D+E+F)*G	82.03	24.81
原容積率估算I=(D*95%)/C		340%	
使用分區	第一種住宅區	容積率：200%	建蔽率：60%
都市更新後 每坪上限J	法定容積率*1.5=300%	假設地主不出資之 分配比率 (分配比率依個案而定)	163%
	原容積率*1.2=408%		
	原容+0.3法容=400%		K=J*40%
分配新容積/ 原容積	163% /340% =48%		

分配新容積/原容積 < 100% = 分不回原容積(室內坪數減少)

上一堂課 - P.40獎勵值上限

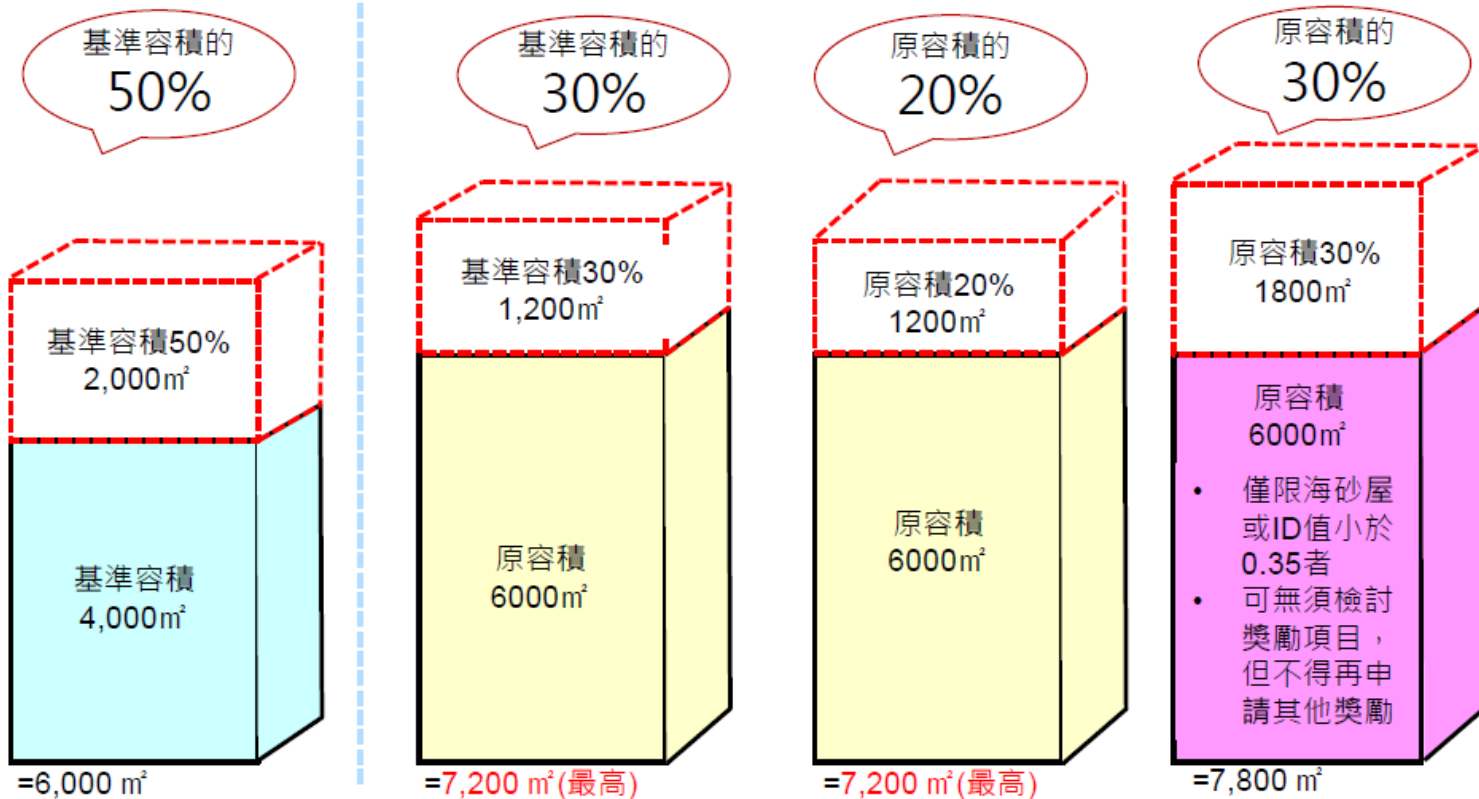
40

步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

參、認知地區範圍立地條件

假設基地如下設定:

基地面積	2,000m ²
基準容積(以住1-200%為例)	4,000m ²
原容積	6,000m ²



一坪土地更新後新建房屋產權坪數速算

參考案例：龜山區 第一種住宅區

都市計畫案 龜山都市計畫說明案 發布實施日期 063/03/06 使用分區 第一種住宅區	使用分區 第一種住宅區	建蔽率 60	容積率 200
--	----------------	-----------	------------

資料來源：桃園市政府都市計畫地理資訊服務網 <https://urplanning.tycg.gov.tw/gisMap/Map.aspx>

建築容積坪 (主建物坪數)	* <u>基準容積率200% × (1 + *都更獎勵容積上限值 50%)</u> = 300% 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用
室內坪數 (主建物+陽台)	主建物 3坪 + <u>陽台 0.24坪 = 3.24</u> (主建物3坪 × <u>(1 + 免計樓地板估值8%)</u>)
權狀坪數	主建物3坪 × <u>房屋權狀係數1.58 = 4.74</u> 主建物 + 附屬建物(陽台) + 公設面積(不含汽車坪數)

速算暫不考慮土地座落.區位條件.權估價值調整因素

上一堂課 - P.33認識立地條件建立組織運作

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

參、認知地區範圍立地條件

計畫區名稱	住宅區	住一	住二	商業區	商一	商二	工業區	甲種工業區	乙種工業區	零星工業區
高速公路中壢及內壢交流道附近 特定區計畫	60%200%								70%210%	70%210%
高速公路楊梅交流道附近 特定區計畫	60%200%								70%210%	70%210%
高速鐵路桃園車站特定區計畫	50%200%				70%240%	60%300%				
復興都市計畫	60%160%			80%240%						
新屋都市計畫	50%150%			80%280%					60%140%	
楊梅(富岡.豐野地區)都市計畫	已辦理市地重劃60%200%		其他尚未重劃或建築之基地 50%100%	80%320%					70%210%	70%210%
楊梅都市計畫	60%200%			80%350%					60%210%	60%210%
龍壽.迴龍地區都市計畫	60%240%			80%320%					70%210%	
龍潭都市計畫	60%200%			80%300%						
龜山都市計畫		60%200%	40%260%	80%320%					70%210%	
縱貫公路桃園內壢間都市計畫		60%180%	60%240%	80%380%					70%210%	70%210%

騰本識讀及新舊容積坪、權狀坪學習單

使用分區	容積率： %				
地主持有 土地坪數A		每坪土地 興建坪數 B	地主 全額出資	地主不出 資*分配	舊坪數
				40% (依個案而定)	
			C=A×B	C×40%	依騰本 登載
都市更新後預估					
主建物坪數預估	容積率*(1+獎勵值 50%)	坪	坪	坪	坪
室內坪數預估 主建物+陽台	主建物B×*(1+免計樓地板估值8%)	坪	坪	坪	坪
權狀坪數	主建物B×*房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積 (不含汽車坪數)	坪	坪	坪	坪

【模擬案例討論】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算 (僅供參考、加註*號為變動值)

5樓公寓坐落**住宅區**，法定容積率**200%**，容積獎勵值**50%**、房屋權狀係數估值**1.58**
土地面積104m²，地主**權利範圍1/5**，持有土地**出資或不出資**分配之**房屋坪數**？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 104m ² × 權利範圍1/5 = 20.8 20.8m ² × 0.3025 = 約 6.29坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資	地主不出 資*分配	舊坪數
			B=A × 約 6.29坪	40%	依謄本 登載
建築容積坪 (主建物坪數)	原容積率*1.2=408%	4坪	25.16坪	10.06坪	22.57坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 4坪+陽台 <u>0.24坪</u> (主建物3坪×*免計樓地板估值8%)	4.32坪	27.17坪	10.87坪	24.41坪
權狀坪數	主建物4坪 × * <u>房屋權狀係數1.58</u> 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	6.32坪	39.75坪	15.90坪	24.81坪
權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%·免計樓地板面積		房屋售價	○~○萬元		○~○
		房屋總價	○~○	○~○	○~○
		重建案的機 會成本	1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數 價款另計		扣繳 增值稅

假設不考慮區位及樓層權值調整

權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準

【模擬案例討論】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算 (僅供參考、加註*號為變動值)

5樓公寓坐落**住宅區**，法定容積率**200%**，容積獎勵值**50%**、房屋權狀係數估值**1.58**
土地面積104m²，地主**權利範圍1/5**，持有土地**出資或不出資**分配之**房屋坪數**？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 104m ² × 權利範圍1/5 = 20.8 20.8m ² × 0.3025 = 約 6.29坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資		舊坪數
			地主不出 資*分配	依謄本 登載	
			B=A × 約 6.29坪	40%	
				B × 40%	
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率300% (200%*1+*獎勵值 50%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	3坪	18.88坪	7.55坪	22.57坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3坪+陽台 0.24坪 (主建物3坪×*免計樓地板估值8%)	3.24坪	20.38坪	8.15坪	24.41坪
權狀坪數	主建物3坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	4.74坪	29.81坪	11.92坪	24.81坪
權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%，免計樓地板面積		房屋售價	○~○萬元		○~○
		房屋總價	○~○	○~○	○~○
		重建案的機 會成本	1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數 價款另計		扣繳 增值稅

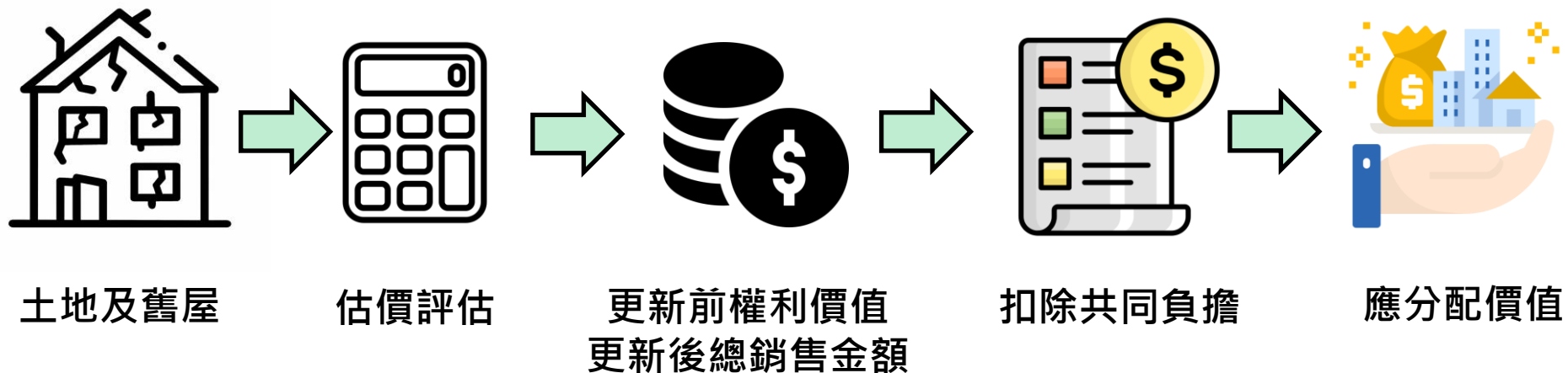
假設不考慮區位及樓層權值調整

權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準

貳、權利變換機制 及更新前後估價說明

何謂權利變換？

核心觀念：以「價值」換「價值」，而非以「坪數」換「坪數」



權利變換 = 用價值計算、用價值分配。

更新後價值 - 重建費用（共同負擔） = 地主可分回價值。

估價師應遵循的法理

權利變換估價必須**依法辦理**，並**接受審議監督**



條例

都市更新條例



審議通則

市府專家學者審查層層把關的審議通則



辦法

都市更新權利變換
實施辦法



範本

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報 - 都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項 (111年3月31日修訂版)



規則

不動產估價技術規則

權利變換怎麼估算？

估算更新前價值（土地與建物原有價值）



估算更新後總銷售金額（重建後房屋與車位價值）



全體地主可分回=更新後整體價值-共同負擔費用



個別權利人分回=地主可分回總價值×各權利人更前權值比例

權利變換怎麼分配？

更新前

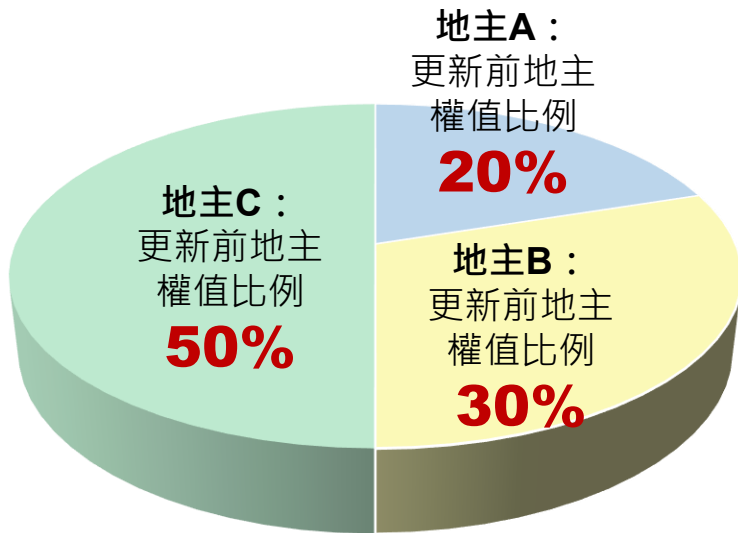


更新後

更新前權利價值

更新後可分配價值
(扣除共同負擔後)

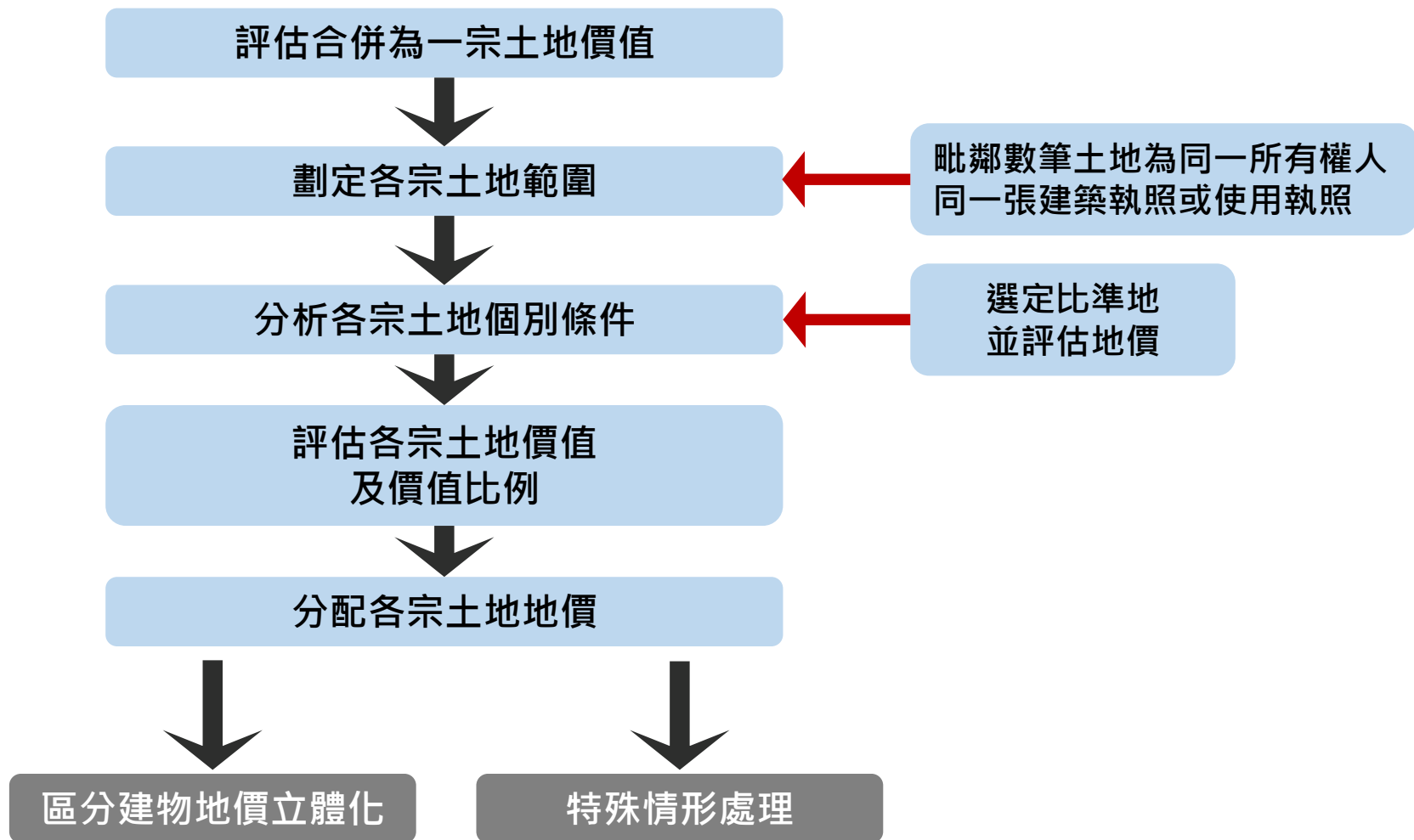
股東持股比例



住家	8F
住家	7F
住家	6F
住家	5F
住家	4F
住家	3F
住家	2F
店面	1F
車位	B1

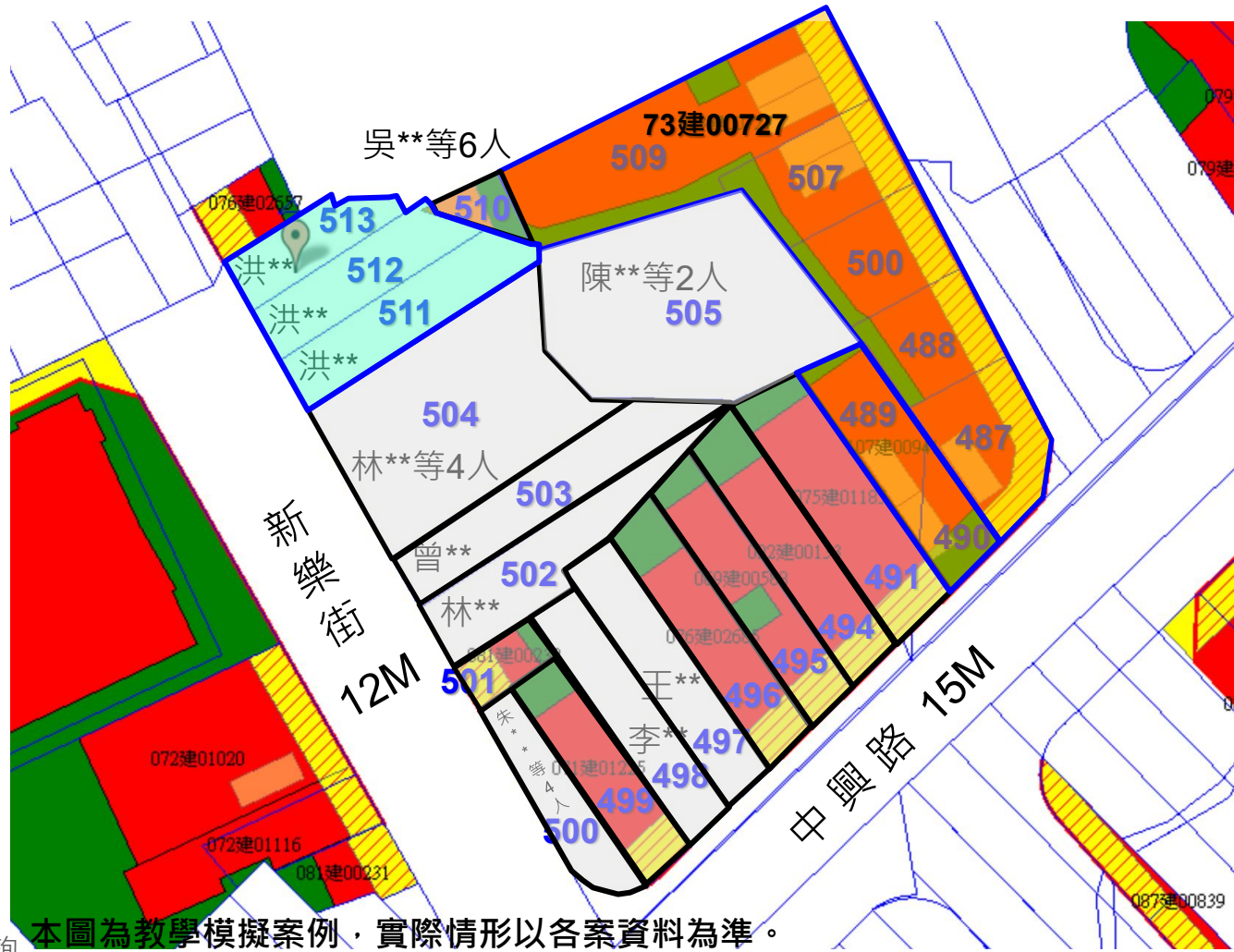
更新前權值評估過程

都更估價先平面，再立體



更新前權值評估過程

分宗評估示意圖



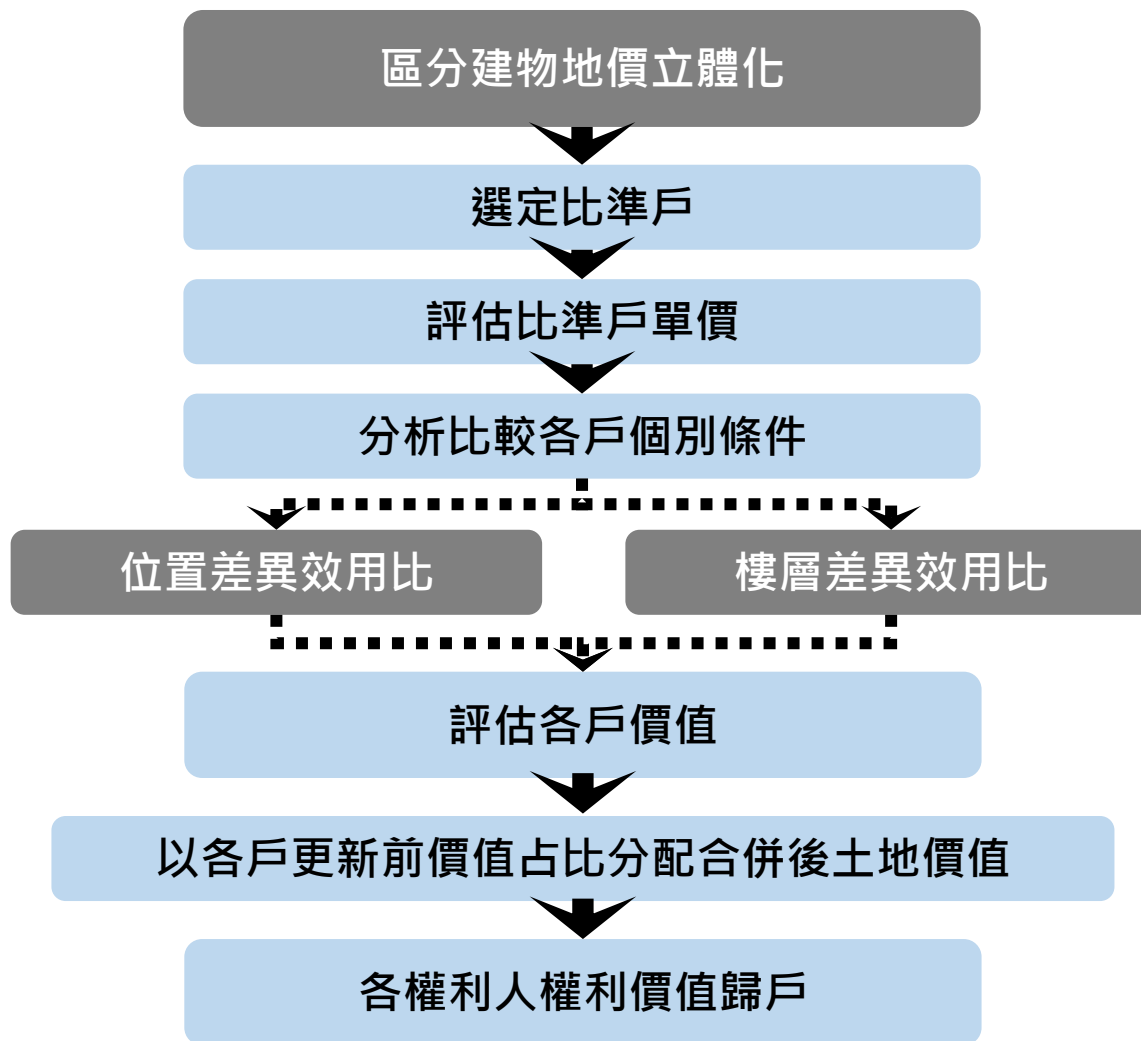
本圖為教學模擬案例，實際情形以各案資料為準。

建築物地籍套繪查詢

<https://building.tycg.gov.tw/geoViewer3/geoViewAction.do?infopage=1&pas=l40>

更新前權值評估過程

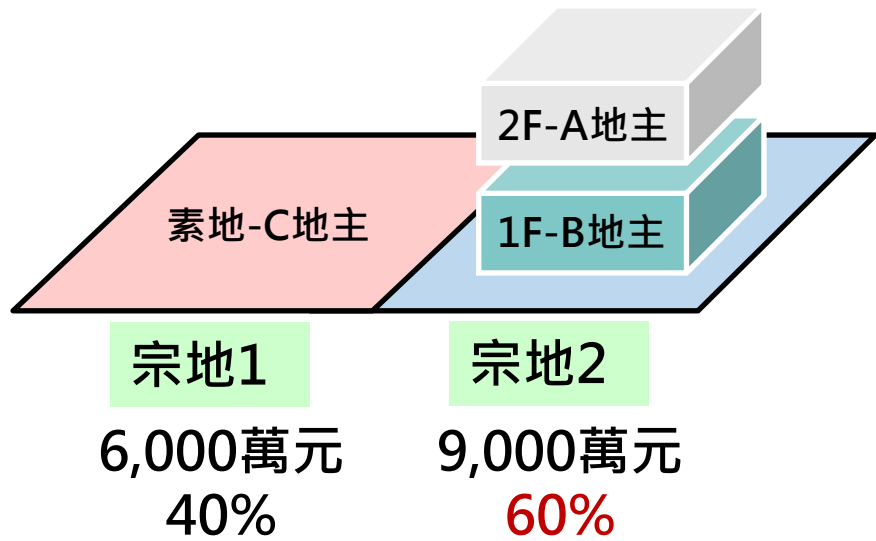
都更估價先平面，再立體



更新前權值評估過程

都更估價先平面，再立體

步驟1：算土地比例



步驟2：算建物立體比例

2F房屋總價：400萬元
1F房屋總價：600萬元

A地主立體化權值比例：
 $400萬元 \div 1,000萬元 = 40\%$
B地主立體化權值比例：
 $600萬元 \div 1,000萬元 = 60\%$

步驟3：計算更新前權值比例

A地主更前權值比例：
 $40\% \times 60\% = 24\%$

B地主更前權值比例：
 $60\% \times 60\% = 36\%$

更新後總銷評估過程

步驟**1**：確認每一層樓銷售面積及使用用途。

步驟**2**：以價格日期當時新成屋價格(查詢周圍實價登錄)決定各產品基準單價。

步驟**3**：進行個別差異調整，決定各產品單價。

- 店面**：面積適宜性、臨路條件、面寬、可視性、商業效益等...
- 住家**：面積適宜性、樓層別、採光面數、棟距視野等...
- 車位**：車位形式、尺寸、柱位空間等...

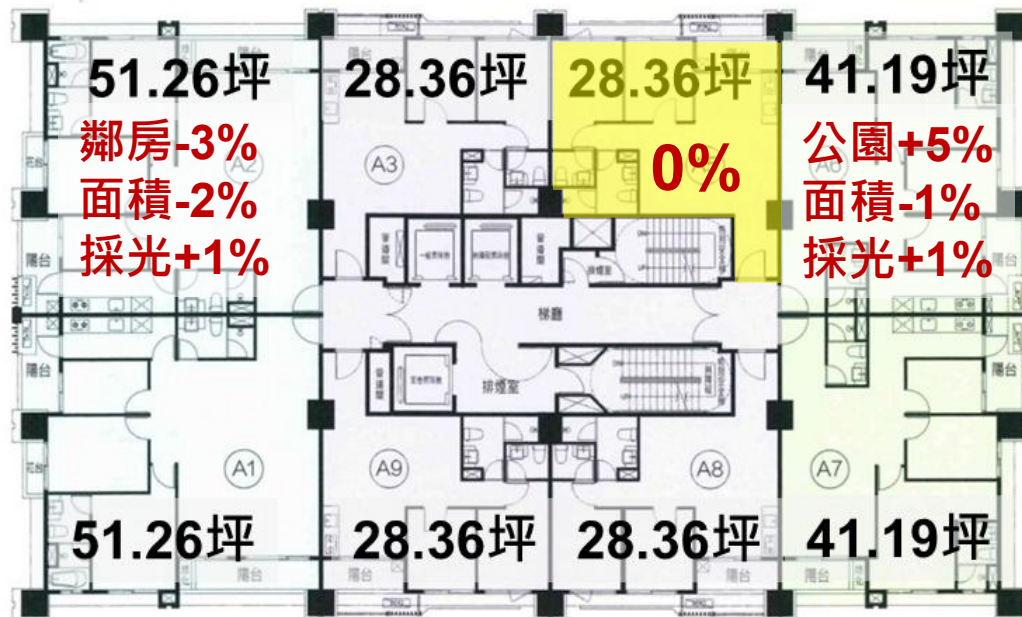
步驟**4**：計算更新後總銷=住家總銷 + 店面總銷 + 車位總銷

更新後總銷評估過程

以住宅評估為例

(扣分)

鄰房



(加分)

公園



面積大小和單價之間的關係？
幾面開窗？

地主A參與權利變換找補試算

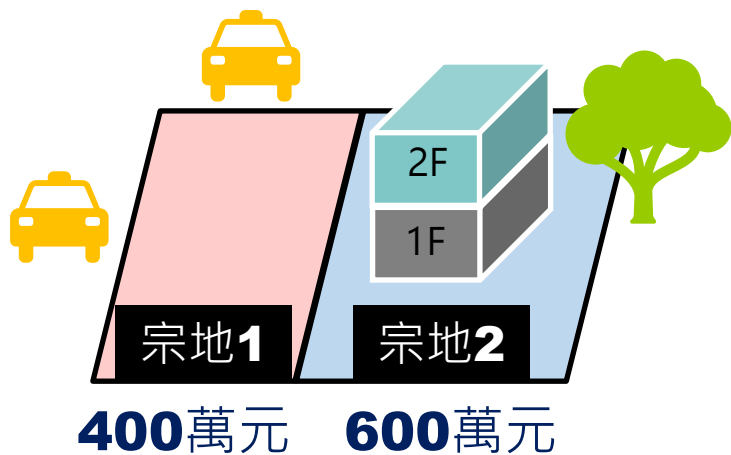
更新後量體

住家	14F	=面積45坪 × 50.0萬元/坪 =2,248萬元
住家	13F	=面積45坪 × 49.5萬元/坪 =2,228萬元
住家	12F	=面積45坪 × 49.1萬元/坪 =2,207萬元
住家	11F	=面積45坪 × 48.6萬元/坪 =2,187萬元
住家	10F	=面積45坪 × 48.2萬元/坪 =2,167萬元
住家	9F	=面積45坪 × 47.7萬元/坪 =2,147萬元
住家	8F	=面積45坪 × 47.3萬元/坪 =2,126萬元
住家	7F	=面積45坪 × 46.8萬元/坪 =2,106萬元
住家	6F	=面積45坪 × 46.4萬元/坪 =2,086萬元
住家	5F	=面積45坪 × 45.9萬元/坪 =2,066萬元
住家	4F	=面積45坪 × 45.0萬元/坪 =2,025萬元
住家	3F	=面積45坪 × 45.5萬元/坪 =2,045萬元
住家	2F	=面積45坪 × 45.0萬元/坪 =2,025萬元
店面	1F	=面積40坪 × 75.0萬元/坪 =3,000萬元
車位	B1	16個車位 × 200萬元/個 =3,200萬元
車位	B2	16個車位 × 190萬元/個 =3,040萬元
車位	B3	16個車位 × 180萬元/個 =2,880萬元

合計 = 39,783萬元

權利人	更新前權值比例
地主A	24%
全案 總銷售金額	扣除共同負擔後 (假設共同負擔佔 總銷售金額 70%)
39,783萬元	11,934.9萬元
可選配價值	選配戶別
2,864.4萬元	1戶4F住家1個 地下一層車位
選配更新後 房屋及車位價值	找補價值
2,225.0萬元	639.4萬元

權利變換計算



更新前權利價值



更新後權利價值：**1億元**

共同負擔
7,000萬

地主分回

請問宗地2更新前權利價值比例是多少？

$600萬元 \div (400萬元 + 600萬元) = 60\%$

請問共同負擔比例是多少？

$7,000萬元 \div 1億 = 70\%$ (共同負擔 ÷ 更新後權利價值)

請問宗地2可以分得多少？

$1億 \times 30\% = 3,000萬元$ (總銷金額 × 權利人分回比例)

$3,000萬元 \times 60\% = 1,800萬元$

(權利人可分回價值 × 宗地2更新前權利價值比例)

參、共同負擔 拆遷補償費及安置費

更新前拆遷補償費

● 法源依據：

1. 都市更新條例第 57 條
2. 都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款
3. 不動產估價技術規則+第四號公報
4. 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

● 評估內容

1. **合法建築物**：依建物謄本為準。
2. **其他土地改良物**：指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

● 拆遷補償費計算公式：(權利變換)

建物面積 × (建物營造或施工費標準單價+間接成本單價) × (1-(1-殘餘價格率)×屋齡÷耐用年數)

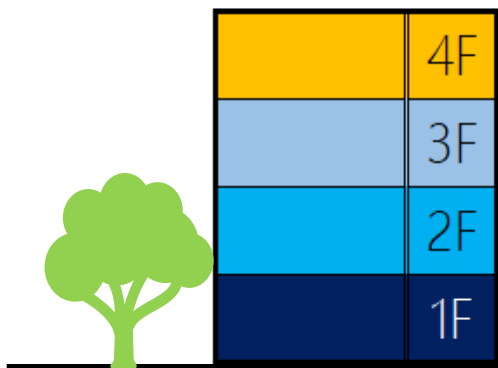
更新前拆遷補償費

● 拆遷補償費計算公式：

建物面積 × (建物營造或施工費標準單價 + 間接成本單價) × (1 - (1 - 殘餘價格率) × 屋齡 ÷ 耐用年數)

RC造 屋齡45年

各地主拆遷補償費計算



$$4F = 20\text{坪} \times (10\text{萬} + 0.5\text{萬}) \times (1 - (1 - 5\%) \times 45 \div 50) = 30.45\text{萬}$$

$$3F = 20\text{坪} \times (10\text{萬} + 0.5\text{萬}) \times (1 - (1 - 5\%) \times 45 \div 50) = 30.45\text{萬}$$

$$2F = 20\text{坪} \times (10\text{萬} + 0.5\text{萬}) \times (1 - (1 - 5\%) \times 45 \div 50) = 30.45\text{萬}$$

$$+1F = 20\text{坪} \times (10\text{萬} + 0.5\text{萬}) \times (1 - (1 - 5\%) \times 45 \div 50) = 30.45\text{萬}$$

$$= 121.8\text{萬}$$

更新前拆遷補償費

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

地區別		桃園市							
構造及用途別 樓層別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
平均房價水準(元/坪)		未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000	
1~3F / B0	無電梯	75,100	~ 107,000	82,700	~ 108,000	91,000	~ 119,000	100,000	~ 131,000
4~5F / B0	無電梯	77,100	~ 107,000	84,900	~ 108,000	93,400	~ 119,000	103,000	~ 131,000
6~8F / B1	有電梯	78,600	~ 113,000	87,900	~ 115,000	96,900	~ 124,000	107,000	~ 136,000
9~10F / B1	有電梯	81,900	~ 119,000	91,900	~ 122,000	101,000	~ 134,000	111,000	~ 148,000
11~13F / B2	有電梯	85,900	~ 126,000	96,500	~ 128,000	106,000	~ 142,000	117,000	~ 157,000
14~15F / B2	有電梯	92,000	~ 131,000	104,000	~ 139,000	114,000	~ 154,000	125,000	~ 168,000
16~18F / B3	有電梯	95,700	~ 139,000	108,000	~ 145,000	118,000	~ 160,000	130,000	~ 176,000
19~20F / B3	有電梯	102,000	~ 144,000	114,000	~ 155,000	126,000	~ 172,000	140,000	~ 188,000
21~25F / B3	有電梯	105,000	~ 156,000	119,000	~ 162,000	131,000	~ 178,000	143,000	~ 196,000
26~30F / B4	有電梯			131,000	~ 179,000	144,000	~ 196,000	158,000	~ 217,000
31~35F / B4	有電梯			142,000	~ 196,000	157,000	~ 216,000	172,000	~ 238,000
36~40F / B4	有電梯			155,000	~ 215,000	171,000	~ 236,000	187,000	~ 260,000

註1：本標準表適用之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、

註2：上表營造或施工費單價係以標準樓高為基礎，不包含連續壁施工、減震設備、綠建築、智慧建築等其他須加價項目

更新前拆遷安置費用

● 法源依據：

1. 都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款
2. 不動產估價技術規則
3. 桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準

● 評估內容(住宅及營業拆遷安置費)

合法建築物：以**騰本登記面積**計算。

● 拆遷安置費計算方式：(權利變換)

拆遷安置費(租金補貼) = Σ 安置期間租金補貼 + 其他安置費

● 安置期間

指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入**12個月**。

● 租金估算

由實施者委託專業估價師評估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據

肆、有關都更估價常見疑問



都更估價常見問題

- 不動產估價師針對更新前未登記的附屬建物、地下室、露臺或有約定專用部分之權利價值如何評估？
- 不動產估價師針對更新前有頂樓增建、地面層增建時，是否得計入權利價值中？
- 不動產估價師針對房屋有重新裝潢之情況，是否會增加其更新前權利價值？
- 不動產估價師針對更新單元內只有房子沒有土地(有屋無地)的合法建物所有權人權利價值如何評估？
- 不同土地或建物，為什麼價格會不一樣？
- 我可以要求多一點的拆遷安置費/租金補貼嗎？
- 我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？

伍、共同負擔(更新成本) 內容要點

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

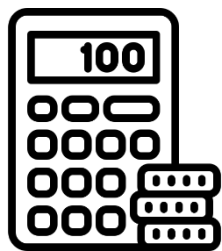
總項目	項目	細項	說明	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除工程	拆除面積x拆除單價，拆除單價詳附件二	
		(二)建築設計費用	工程造價x累進費率 依桃園市建築師公會建築師酬金標準計算	
		(三)營建費用 (含公益設施樓地板面積)	總樓地板面積x營建單價 依結構、樓層、規模訂定營建單價	
		(四)工程管理費	依實際狀況認列。自組更新會。	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條 工程造價x累進費率
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費		更新後戶數x70,000元/戶	
	3.建築執照相關規費		依本府建管處建築執照規費標準提列	
	4.其他		依實際狀況認列	
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施費用	1.地上物拆遷費用	補償面積依測量技師簽證 補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之
			2.工程開關費用	開關單價：計畫道路不得超過4,500元/m ² ，其他依各管理機關審定金額為準
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	依都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定之成本提列 若位於更新單元內，不得提列
		(二)公益設施認養及捐贈費用	1.基本設施、設備或裝修費用	依實際狀況認列，或由實施者委託三家以上鑑價機構估定之土地成本。
			2.公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認定
		(三)捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎勵，其管理維護經費以公寓大廈公共基金50%分別計算之。

營建單價基準

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上
總樓地板 面積(坪)									
6-10層	171,100	166,100	161,100	164,700	159,900	155,100	138,000	133,900	130,000
11-15層	185,600	180,100	174,600	177,100	171,900	166,700	154,300	149,700	145,200
16-20層	216,200	209,900	203,600	195,800	190,100	184,400	167,900	163,000	158,100
21-25層	238,000	231,100	224,100	215,500	209,200	202,900	184,400	179,100	173,800
26-30層	252,600	245,200	237,900	229,200	222,500	215,900	202,900	197,000	191,200
31-35層	264,200	256,500	248,800	239,900	232,900	225,900	223,100	216,700	210,300
36層以上	274,300	266,400	258,500	251,500	244,200	236,900			

物價基準日：112年4月



以RC造16-20層「2300以上未滿7800」：163,000元/坪 試算

102年4月指數109.60；112年9月當期指數109.23

指數增減率 = $((109.23 \div 109.60) - 1) \times 100\% = -0.3\%$ → 正負2.5%內不調整單價計算

比較：雙北市同期造價

◆臺北市「第二級」：157,355 (元/坪)...物價基準日：110年4月

◆新北市「2300以上未滿7800」：162,316(元/坪)...物價基準日：112年4月

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃	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依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	【40萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.45萬元+更新後主建物筆數×0.45萬元)】×3家+領銜機構機費用(基本服務費30%，不得低於25萬元)依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(三)土地鑑界費	更新前每筆地號4,000元	
		(四)鑽探費用	以每孔75,000元提列	
		(五)鄰房鑑定費	1.依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。 2.依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建管處核准備查得予鑑定之機構業務收費標準計算。 3.不含損鄰賠償及損鄰保險。 4.應提供鑑定範圍圖及戶數證明。	
	二、更新前土地建物測量費用	依實際狀況認列，應檢具契約		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1.補償面積依登記面積為準。屬原合法建物之陽台面積無論是否登記，得予以補償，但須檢具證明文件。 2.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 3.以權利變換方式實施者，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證。 補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
		(二)其他土地改良物	補償單價由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證。 補償方式依實際狀況認列或比照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例金額。		
	五、拆遷安置費	居住面積×租金水準×安置期間 1.居住面積：以各戶原居住產權面積為依據。 2.租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 3.安置期間：不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月		
	六、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		

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明						
參 、 貸款 利息 (C)	貸款利息 費用	<p>貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(1) = [合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 + 都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) = [工程費用(A)-公寓大廈管理基金 + 權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5</p> <p>貸款年利率：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「評價基準日當期五大銀行平均基準利率」(自有資金比例依實際狀況提列) ✓ 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。 <p>貸款期間：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 不得長於都市更新事業施工間加12個月 ✓ 施工期間： <table border="1" data-bbox="510 953 1769 1143" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下1層以4個月計算，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> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 如以逆打工法施工，以地下層每層減少1.5個月計算。 	項目	時程	地下層	開挖地下1層以4個月計算，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	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月							
地上層	每層1個月計算							

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
肆、 稅捐(D)	印花稅	依印花稅法第5條規定提列
	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函</p> <p>一、...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，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之</p> <p>(一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x (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) x 5%。</p> <p>(二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] x 5%。</p> <p>二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。</p>

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明															
伍、 管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	1.更新單元內土地公告現值總值x2.5%。 2.依需求主管機關(單位)所提金額。 依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限。															
	二、信託管理費(E2)	依實際狀況提列，檢具契約或報價單影本佐證。 1.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 2.實施者為一般建商：以費用之50%提列。															
	三、人事行政作業費用 (E3) 本項費用包含人事、行政管理及總務費	<p>〔 (A)工程費用 + (B)權利變換費用 + (C)貸款利息 + (D)稅捐 + (E)稅捐 + (F)都市計畫變更負擔費用 + (G)容積移轉費用 〕 × 人事行政管理費率</p> <table border="1" data-bbox="865 801 1773 1072"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">產權級別(筆) 基地面積(m²)</th> <th style="text-align: center;">未滿30筆</th> <th style="text-align: center;">30~150 筆</th> <th style="text-align: center;">超過150 筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">未滿1,500</td> <td style="text-align: center;">4.00%</td> <td style="text-align: center;">4.50%</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,500以上·未滿2,500</td> <td style="text-align: center;">4.50%</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> <td style="text-align: center;">5.50%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2,500以上</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> <td style="text-align: center;">5.50%</td> <td style="text-align: center;">6.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)÷2</p>	產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆	未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500以上	5.00%	5.50%
產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆														
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%														
1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%														
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%														

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
伍、管理費用(E)	四、銷售管理費用(E4)	<p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(累進費率) 20億以下6%、超過20億~40億5.5%、超過40億元以上5%</p> <p>實施者實際分配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</p> <p>採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [工程費用(A) + 權利變換費用(B) + 貸款利息(C) + 稅捐(D) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 容積移轉費用(G)] 取代。</p> <p>若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。</p>
	五、利潤及風險管理費(E6) 視為實施者投入資本創意管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬	$\{ (A) \text{工程費用} + (B) \text{權利變換費用} + (C) \text{貸款利息} + (D) \text{稅捐} + (E) \text{稅捐} + (E1) \text{行政作業費用} + (E2) \text{信託管理費} + (E3) \text{人事行政作業費用} + (F) \text{都市計畫變更負擔費用} + (G) \text{容積移轉費用} \} \times \text{利潤及風險管理費率}$

桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更規定換算。
柒、容積移轉費用(G)		1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。

管理費用之風險管理費率表

人數計算以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地與合法建物所有權人數聯集〕÷2

風險管理費		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	126~
1	500以上，未滿1,000		10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
2	1,000以上，未滿2,000		10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
3	2,000以上，未滿3,000		11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
4	3,000以上，未滿4,000		11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
5	4,000以上，未滿5,000		12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
6	5,000以上		12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%
更新後建物樓層	地上超過15層 及地下超過3層		1.地上層每超建1層加計風險管理費率基數0.25%。 2.地下層每超建1層加計風險管理費率基數1%。 3.加成後之風險管理費率以16%為上限。				

共同負擔與更新後觀念性及試算

情境模擬試算：

若一更新案共同負擔費用合計是41億，

在更新後售價情境A、B、C之總銷售金額及共同負擔比率為何？

變數		情境	情境A	情境B
		平均 單價	地面層(560坪)	48萬元
	樓上層(17000坪)	30萬元	32萬元	
	停車位(500位)	130萬元	140萬元	
總銷售金額			60億1,880萬元	
共同負擔比率			68.12%	

陸、多元推動方案初評資料借鏡



借鏡桃園市公辦都更專案計畫

(114.12.22公告修正 · 115.1.1開始受理)

申請資格	1.符合「桃園市都市更新單元劃定基準」 2.危險建築物或其餘都市計畫地區之合法建築物	
受理對象	危險建築物	一般街廓
專案期限 (每年度公告)	公告日起至115年10月31日	第一梯次：公告日起至115年5月31日 第二梯次：115年6月1日起至115年10月31日止 • 分別召開資格審查會議，各梯次擇定1件辦理。
申請方式	依都更條例第7條，於招商前，由市府迅行劃定都市更新地區。	依都更條例第6條，於招商前，由市府優先劃定都市更新地區。

危險建築物	1 1位申請人代表 申請書等文件 意願書(附件三) 3個月內土建謄本	2 50% 建築量體 財務試算 舉辦說明會(3次)	3 75% 市府擔任實施者 徵求出資者 (招商2次)	一般街廓	1 1位申請人代表 申請書等文件 意願書(附件三) 3個月內土建謄本	2 75% 建築量體 財務試算 舉辦說明會(3次)	3 80% 市府擔任實施者 徵求出資者 (招商2次)
-------	--	---------------------------------------	--	------	--	---------------------------------------	--

- 範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數 及所有權面積之計算，以申請日前 3 個月內土地及建物登記謄本為準。
- 為避免中央補助及本專案計畫重複投入公共資源造成浪費，應擇一申請。
- 所有權人 未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書，但危險建築物不在此限。



借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

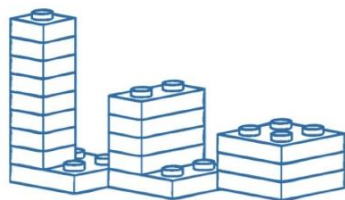
方案試算的內容是甚麼？

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



借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺（605坪）以上



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



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區？

可由 [臺北市都市開發審議地圖](#) 查詢。



初步試算報告

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**



柒、模擬選配差額找補試算



選配文件及流程

法令依據：權利變換實施辦法第17條

申請分配期間：分配位置之申請期限**不得少於三十日**

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

選配文件及流程

附件一、權利變換意願調查表

參與權利變換者

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

不願參與權利變換者

- ◆ 依其更新前權利價值領取更新前補償金

不能參與權利變換者

- ◆ 實際應分配權利價值未達最小分配單元面積者，領取更新前權利價值補償金。

附件一

擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人○○○對於擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地 請勾選參與意願
表達如下(請勾選一項):

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與都市更新權利變換分配，領取更新前補償金。

本人○○○為擬訂○○市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地都市更新事業範圍內之
所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：1筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：1筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

請確認個人
更新前土地及建物
產權是否正確。

所有權人： (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在址) 請簽名並蓋章，填具資料及日期
 若有塗改請於修改處蓋章

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

選配文件及流程

附件二、更新後分配位置申請書

- 1. 請填寫申請分配之單元編號及車位編號。
- 2. 每一格僅填寫一個「單位編號」及「車位編號」。

- 3. 請簽名並蓋章，填具資料及日期 (若有塗改請於修改處蓋章)

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

填寫人：○○○

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

一、分配單元及汽車停車位部份：(樓層-編號)

分配單元單元編號	分配汽車停車位編號	金額小計
5F-A5	12	
②填寫選配之單元編號及車位編號		

說明：
 1. 都市更新權利變換調查與申請分配
 (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
 2. 本表請於○年○月○日中午○時前以掛號郵寄或親自送達○○股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。公開抽籤日之期日及地點將另行通知。
 3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：
 身分證字號(統一編號)：
 聯絡地址(營業所在地)：
 聯絡電話：

印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

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

① 依個人權值填寫，並計算找補金額

選配文件及流程

附件四、

土地所有權人/權利變換關係人 權利價值說明表

由專業估價者查估後評定之

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

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

所有權人		甲
門牌樓層		
總面積(坪)		
更新前	權利價值(元)A	12,000,000
	權利價值比例(%)B	1.500%
更新後	應分配權利價值(元)C	37,500,000
	共同負擔額度(元)D	22,500,000
	實際應分配權利價值(元) E (E=C-D)	15,000,000

實際應分配權利價值

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

選配文件及流程

附件五、更新後建築物單元及停車位價值表

2F	戶別	2F-A1	2F-A2	2F-A3
	產權面積	47.00 坪	24.50 坪	37.97 坪
	每坪單價	459,000元	455,000元	443,000元
	總價(含露台)	21,573,000元	11,147,500元	16,820,710元
1F	戶別	1F-A1	1F-A2	1F-A3
	產權面積	26.31 坪	20.76 坪	26.83 坪
	每坪單價	735,000元	707,000元	700,000元
	總價	19,337,850元	14,677,320元	18,781,000元

露台為約定專用不計入產權面積
建築物單元總價包含露台價值

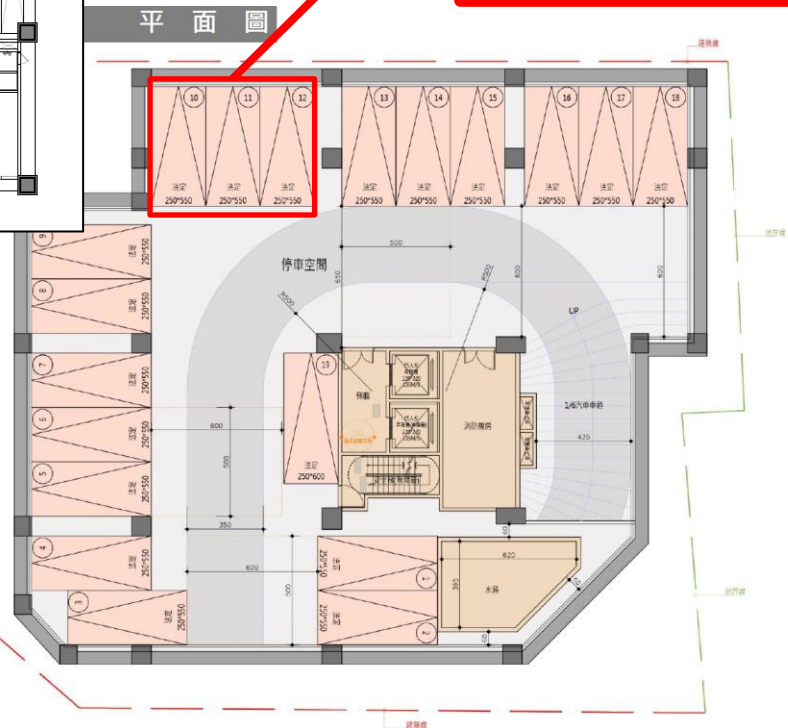
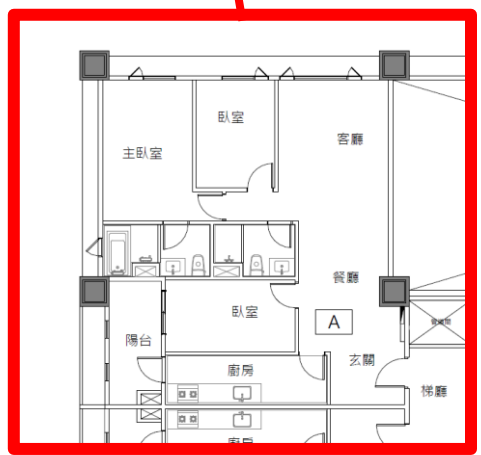
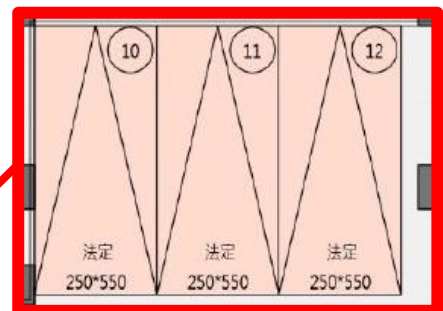
地下 一樓 (B1F)	編號	72	71	70
	車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面
	車位規格(CM)	250*600	250*550	200*600
	價值(元)	(不計價)	3,050,000	(不計價)
	所有權人	裝卸車位		無障礙車位

裝卸車位、無障礙車位等納入大公，不提供選配，故不計價



選配文件及流程

附件六、更新後建築物單元及停車位平面圖



選配文件及流程

附件七、選配原則 範例 - 後續該選配原則需提送審議始為有效。

一	所有權人依實施權利變換後可分得之更新後價值(扣除共同負擔後)， 選配更新後房屋及車位單元，以不超過應分配價值(扣除共同負擔後)之10%為限 ，若超額選配應與實施者協商後為之。
二	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人 合併選配 或 領取更新前補償金 。
三	更新前 原一樓住戶 優先選配更新後 一樓店面 。
四	<p>汽車位選配原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.以更新後一戶建物單元至多選配一部汽車位為原則。 2.無障礙汽車位及裝卸車位等供公眾使用之停車位不提供分配。
五	<p>公司共有選配注意事項：(內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.更新前土地或建築物如有公司共有之情事者，則不得與非公司共有狀態之所有權人合併分配。 2.公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。 3.更新後獲配之房地，於公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。
六	依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對 超額選配 (實際選配高於本選配原則第1點規定)之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地， 應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配 之申請，應以 不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理 。



模擬選配實作

選屋期間 20分鐘

- 選配房屋+車位
- 計算找補金額

將附件二(申請書)交給工作人員登記 10分鐘

溝通協調時間或進行抽籤 10分鐘

選配文件及流程-公開抽籤作業說明

一、**法令依據**：依據權利變換實施辦法第17條辦理。

二、**需參與公開抽籤者**：

(1)同一位置有二人以上申請分配時。

(2)未於規定期限內提出申請者。

三、**公開抽籤會議** (日期及地點將另函通知)

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



權利變換階段常見問題

Q1. 權利變換計畫有同意書嗎？

Q2. 我可以任選房屋車位嗎？

Q3. 我如果不同意，可以選屋嗎？

Q4. 選配期間後，我可以改選嗎？



課程結束 × 歡迎提問

