

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

自主更新第一哩路 連結7599公辦都更

講 師|夏翠蒂

現 職|臺北市住宅及都市更新中心 副執行長

課程日期|115.09.05

簡歷

夏翠蒂

臺北市住宅及都市更新中心 副執行長



經 歷

高雄市都市更新及爭議處理審議會委員
基隆市都市更新及爭議處理審議會委員
基隆市都市更新基金委員會委員

臺北市住都中心官網/影音平台

住 心 +



簡報大綱

壹、臺北市住宅及都市更新中心簡介

貳、公辦都更推動機制

參、公辦都更推動案例

肆、問答時間

CHAPTER

01

臺北市住宅及都市更新中心簡介

捷運大直站北安段公辦都更案 大直湛

THURC

全國首創都更專責機構・公辦都更的先驅者

111年轉型行政法人

101年成立

財團法人臺北市都市更新推動中心

為全國首創之都市更新機構

(臺北市政府100%捐助成立)

111年5月12日揭牌營運



臺北市住宅及都市更新中心

Taipei Housing and Urban Regeneration Center

(依臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例)

發展目標



經營社會住宅

健全都市發展
落實居住正義
居住住宅政策



加速都更推動

有效推動都市更新
活化都市機能
實現宜居永續城市

執行住宅管理及公辦都更第一線任務



住宅管理

◆專責機構 ◆企業化服務

社會住宅經營管理

- 有效整合管理資源
永續經營社會住宅
- 社宅經營管理
 - 社宅招租業務

都更分回不動產營運

- 建構公有不動產出租資訊平台
- 整合區域資源，提供專責窗口
- 建立良善溝通管道，提升管理效能



都市更新

◆規劃者 ◆推動者 ◆實施者

擴大公辦都更推動量能

- 都更/建築/財務規劃
- 出資者招商作業
- 都市計畫/都更審議程序
- 工程履約管理

駐地服務加速推動

- 設立駐地工作站諮詢服務，
作為凝聚市府與居民共識之平台
- 都更意願調查與整合
- 輔導成立更新會



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center



組織架構完整 · 監督機制健全

臺北市住都中心設置自治條例規定
受市府及議會監督



13年經驗5案完工 具備全程實施經驗

101年全國首創都更專責機構・111年轉型為行政法人

國家卓越建設獎

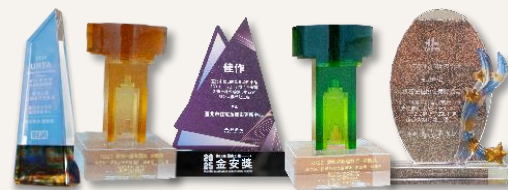
5座

都更危老團隊獎

2座

職安衛獎項

6座



捷運大直站北安案

111年完工



科技大樓站瑞安段

112年完工



敦南安和

112年完工



松山民權東

114年完工



信義三興

114年完工

如期如質 永續發展

圖例 | 綠建築 建築能效 智慧建築

招商成功24案 帶動投資金額約1,361億元



中華工程股份有限公司
BES ENGINEERING CORPORATION

鼎越開發



全坤建設

宏匯集團
HONHUI GROUP



阿曼開發集團
Grandaman Properties Group



昇陽建設
SUNTY



SINCE 1973

長虹建設股份有限公司
CHONG HONG CONSTRUCTION CO., LTD



冠德建設



品嘉關係企業

建國工程



信義開發



皇昌營造
Huang Chang General Contractor



國泰建設



三井不動產集團



GREAT
都美機構



將捷股份有限公司
Fabulous Global Holding Co., Ltd.



富邦建設



新潤建設機構
新潤置地股份有限公司



RUENTEX



寶紘建設

(以上廠商依筆畫排序)



深耕社區十餘年 服務達7,578餘戶

公有土地為主
已擔任實施者 **18** 案

- 已擔任實施者
- 徵得出資者(14案)
- ◆ 已完工(5案)
- ★ 興建中(2案)

整建住宅
已擔任實施者 **6** 案

- 已擔任實施者
- 徵得出資者(4案)

民間社區
已擔任實施者 **7** 案

- 已擔任實施者
- 徵得出資者(6案)

駐地工作站 **6** 處

南機場整宅工作站、蘭州斯文里整宅工作站、西園整宅工作站、
水源整宅工作站、信維整宅工作站、南港產專區工作站

擔任實施者 **32** 案

實施中 **2,889** 戶
整合中 **4,689** 戶

114年150場說明會
服務 **5,445** 人次

成功招商 **24** 案

引入民間投資
約 **1,361** 億元

住都中心的公開、透明、陪伴

在政府、社區與業者之間，搭建信任的橋樑



THURC

南機場整宅公辦都更駐地工作站

協助民間社區諮詢整合，建構廣且深的溝通工具

- 提供民眾都市更新諮詢服務，101年累計至115年8月共受理**36,350件**(親洽、電洽、Line、臉書諮詢)。
- 參與民眾申請都更處15人法宣說明會，累計參與**326場**法令宣導說明會(110.02~115.08)，說明公辦都更政策。

整宅 Units : 4,870

蘭州斯文里整宅
Units : 1,215



南港產專區

南機場整宅
Units : 2,107



信維整宅
Units : 490



水源整宅
Units : 460



西園整宅
Units : 598

整宅 : 4 處

萬華區：南機場整宅公辦都更駐地工作站 (104.07設立)
大同區：蘭州斯文里公辦都更駐地工作站 (104.10設立)
中正區：水源整宅公辦都更駐地工作站 (107.09設立)
大安區：信維整宅公辦都更駐地工作站 (110.11設立)

都更 : 1 處

南港區：南港產專區都更諮詢工作站 (107.08設立)
二、四下午(13:30~17:30)於中南里里民活動中心駐點外，
其餘時間於廣慈總部以電話及預約諮詢為主。

Neighbor Hub

水源
都更



南



駐地意願整合，傾聽居民心聲！

諮詢服務及意見整合

走動式駐點



在地陪伴主動說明，提供諮詢資訊透明

逾百場

分棟分樓層、規模小到大
社區說明會及在地說明會

諮詢服務

意願整合
傾聽居民心聲！

臉書互動 零距離

即時分享
公辦推動近況



THURC

公辦都更推動機制

捷運科技大樓瑞安段公辦都更案 安沐居



THURC

都市更新政策演進 與 臺北住都中心發展歷程



101年文林苑事件

住戶團聚斯文首善



111年斯文里三期整宅公辦都更

公辦都更招商成功



113年南機場整宅單元三



113年士林松柏案



114年南港新都案

TAIPEI on the way!!

P 公地活化 Public Property

透過公有土地更新，充實公共設施與帶動經濟發展

公辦都更1.0

R 整宅輔導 Resettlement Housing

輔導整宅窳陋社區更新，促進老舊街區再生與保障居住品質

整宅專案計畫

50%專案獎勵+弱勢利息補貼

O 自助人助 Organization

私有土地公辦都更

民間自主整合意願，由市府協助具都更急迫性、高意願之社區推動更新

7599專案計畫

公辦都更2.0

109年起~112年止



都市更新第一哩路

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、籌措資金
進行權利變換意願調查、土地相關權利協調及處理等。



市政府



民間股份有限公司
建商



更新會

政府設有更新會補助

都 更 四 大 階 段 與 專 業 分 工

第一階段 意願整合



範圍確認 確認實施方式 住戶需求分析



都更顧問



建築規劃
團隊



不動產
估價師



實施者

第二階段 規劃審議



報告書製作

公聽會及
幹事會

舉行聽證

審議後核定
發布實施



都更顧問



不動產
估價師



建築規劃
團隊



地政士



實施者

第三階段 拆遷施工



融資與資金
控管

補償金
發放

所有權人
搬遷

拆除與
施工



都更顧問



地政士



建築規劃
團隊



銀行



拆除公司



營造廠



實施者

第四階段 完工交屋



差額價金
找補

成果備查

交屋



都更顧問



地政士



建築規劃
團隊



銀行



實施者

都市更新實施主體

自主性 **高**

自籌資金、風險自負、享受獲利

自主性 **低**

免出資金、互相配合、依約分配

外部資金與專業介入程度

自辦都更

都市更新會

- 地主親自參與重大決策與意願整合。
- 地主自籌資金。
- 自行籌組專業技術團隊。

代理實施者

建經公司或規劃單位

- 委託專業團隊執行都更程序。
- 代理實施者執行地主決議內容。
- 資金籌措及風險由地主承擔。

公辦都更

臺北市住都中心

- 公開徵求出資者，把關專業技術與資金來源。
- 權利變換，公開透明。
- 不與住戶收取管理服務費。

民辦都更

都市更新事業機構

- 建商出資並提供專業技術。
- 地主提供土地，並與建商簽訂合建契約，或權利變換。
- 建商分回部份房地抵付成本及作為投資利潤。



更新會轉軌公辦都更案例

社區		總戶數	更新會成立 (核准立案)	轉軌 公辦都更	目前辦理情形
整建住宅	斯文里三期 整宅	260戶	92年	104年	已完工
	斯文里二期 整宅	253戶	93年	109年	審議中
	水源二三期 整宅	460戶	92年	110年	審議中
	南機場整宅 單元三	160戶	109年	111年	審議中
	南機場整宅 單元二	343戶	106年	7589整建住宅專案 第一階段整合中	
民間社區	南港產專區 單元9-2	174戶	109年1月	109年11月	招商成功 即將報核

註：109年8月 市府推出「公辦都更2.0專案試辦計畫」，受理民間社區申請公辦都更。

臺北住都中心 公辦都更執行機制



政府主導

都計 + 都設 + 都更 + 建管

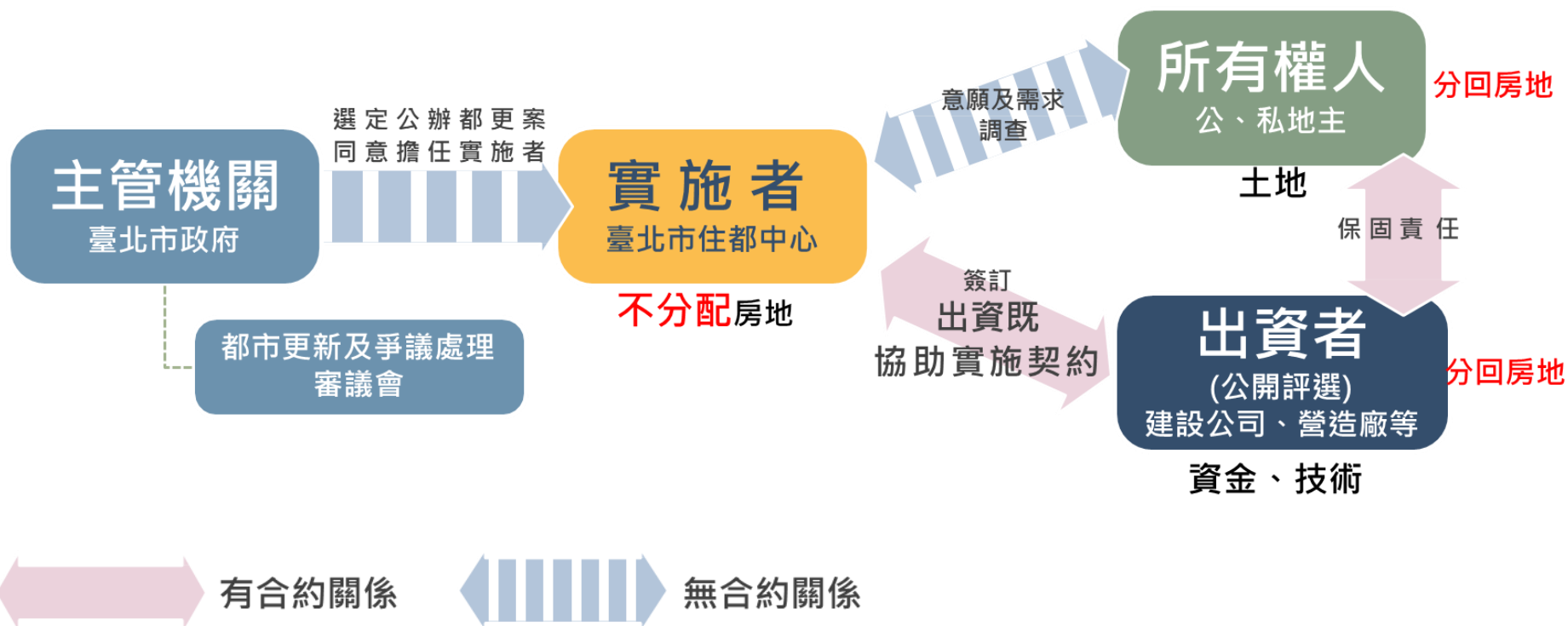
韌性、永續、綠能、防災、樂活城市

鏈結交通樞紐、帶動產業轉型

提供社會住宅、強化都市防災

調節地區機能、整建公共設施

活化文化地景、加速產業創新



四階段作業，充分討論更新後規劃方向！



不讓現在錯過未來
都更8箭 臺北無限
TAIPEI ON THE WAY

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達**75%**後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達**90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達**90%**



第四階段 招商

資金技術**早到位**

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



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

公辦都更：意願高 優先推動



公辦降門檻 公辦都更不必苦等

112年3月3日已公告實施7599專案計畫

降門檻

90%
75% 公辦2.0

降低受理意願至**75%**，
提早進行規劃更新！

擴量能



市府與住都中心、
民間技術團隊聯手，
加強協助力道！

都更權益透明清楚

釐清權利，降低溝通阻礙



共識是都更的關鍵，建立在「資訊透明」、
「意願明確」的基礎上；專案將協助試算、
選屋，讓居民釐清權利再表達意願！

資料來源：臺北市都市更新處



7599專案計畫-申請條件

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2,000m²以上，但公共設施用地不納入計算。



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. 與潛在實施者簽訂同意書或協議書不計入意願比例

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。



7599專案計畫-實施方式

7599專案計畫

實施方式



臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，進行規劃、計畫報核及重建



以 **權利變換** 方式辦理都市更新
依權利價值比例進行分配



實施者得**公開徵求**出資者
依法定程序辦理招商作業，徵求建商。

回饋條件

回饋社區共好之公益設施

公益設施項目包含 社會住宅、長照機構、托嬰中心等，視基地區位及市府各局處需求而定，可參考「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」。



7599專案計畫-第二階段

7599專案計畫

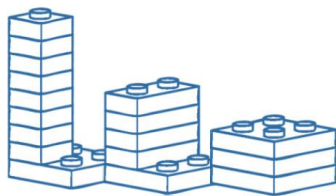
方案試算的內容是甚麼？

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。



7599專案計畫-第二階段方案評估 實際案例

獎勵項目		獎勵預估	
中央都市更新容積獎勵項目	七#公益設施	12.01%	
	十#綠建築	6.00%	
	十一#智慧建築	6.00%	
	十二#無障礙	4.00%	
	十四#時程獎勵	5.00%	
	十五#完整街廓與規模	6.20%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	*建築規劃設計(一)	1.00%
		*建築規劃設計(二)	1.00%
		*建築規劃設計(三)	2.67%
		*建築規劃設計(四)	3.00%
	二、新技術之應用	設立電動車位	1.00%
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	2.12%
都市更新容積獎勵合計 (A)		50.00%	
都市更新容積獎勵上限 (A')		50.00%	
容積額度核算 (A=A')		50.00%	

更新後價格

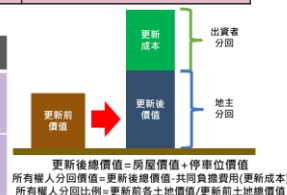
項目	金額
一樓零售 (萬元/坪)	110~120
二樓以上均價(萬元/坪)	80~90
坡平停車位均價(萬元/個)	290~300
總銷售金額(億)	68.00~70.00

共同負擔比例

項目	金額
總銷售金額(億)	68.00~70.00
共同負擔(更新成本)(億)	30.00
地主可分配金額(億)	35.00~39.00

總銷售金額

回饋樓地板
出資者分回42%~44% 30億
地主方分回56%~58% 38~40億



註：模擬數據僅供參考。

註：模擬數據僅供參考。

容積獎勵

共同負擔比率

更新後模擬示意圖

宗地編號	地號	宗地面積(坪)	現況建物樓層	更新土地換室內坪比	備註
1	○~○	○	1F	2.00~2.00	選地面層店面
				3.00~3.00	選樓上層住家
			2F~4F	2.00~2.00	選樓上層住家
2	○	○	1F	2.00~2.00	選地面層店面
				3.00~3.00	選樓上層住家
			2F~5F	2.00~2.00	選樓上層住家
3	○~○	○	1F	2.00~2.00	選樓上層住家
				2.00~2.00	選樓上層住家
			2F~4F	2.00~2.00	選樓上層住家
4	○~○	○	1F	2.00~2.00	選樓上層住家
			2F~4F	2.00~2.00	選樓上層住家
5	○	○	--	2.00~2.00	選樓上層住家

宗地編號	平均原產權面積(坪/戶)	產權換住宅室內(含陽臺)(坪/戶)	產權換住宅產權(坪/戶)	更新後價值推估(萬/戶)	更新前現況價值(萬/戶)
1、2 (1F)	○	00.00 (更新後選店面則為00.00)	00.00(更新後選店面則為00.00)	0,000~0,000	○
1、2 (2F以上)		00.00	00.00	0,000~0,000	○
3、4 (1F)	○	00.00	00.00	0,000~0,000	○
3、4 (2F以上)		00.00	00.00	0,000~0,000	○



換坪比對照

7599專案計畫-第三階段

7599 專案計畫

什麼是模擬選配？

	建築圖說	個人權利價值	選配期間	重複抽籤
模擬選屋	有	1家 估價師查估	30日以上	無
正式選配	有	3家 估價師查估	30日以上	有

助選屋

模擬選配能幫助您
更精確掌握自身權益。

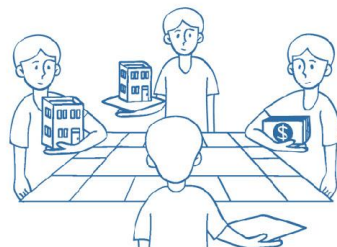
1.規劃房型

實施者會規劃不同
大小、座向的房型。



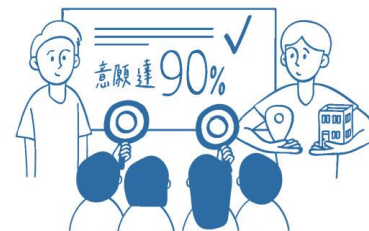
2.模擬選屋

模擬選房及試算需要
補繳、領回金額。



3.滿意再都更

選配率達90%再進
都更程序。



未來實施者在申請都市更新事業及權利變換前，依法也將辦理選配作業。

7599專案計畫-第三階段模擬選配 實際案例

通知
模擬選配

表達
模擬選配意願

模擬選配
結果統計

目標
90%

模擬選配原則

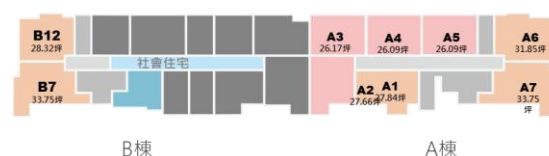
- 更新前一戶換一戶、或加選多戶之規則
- 最小分配單元
- 多選、超選之規則
- 原位次選配原則
- 不願及不能參與選配及合併選配
- 同一位置有二人以上申請分配時之處理方式

地上二至三樓平面圖 (樓高3.3M)

* 本資料僅供此次模擬選配參考，實際仍須依審議會核定內容為準



編號	房型	室內(坪)	陽台(坪)	產權(坪)
A1	三房	15.83	1.84	27.84
A2	二房	15.93	1.63	27.66
A3	二房	15.10	1.51	26.17
A4	二房	15.22	1.35	26.09
A5	二房	15.46	1.11	26.09
A6	三房	18.25	1.98	31.85
A7	三房	20.13	1.30	33.75
B7	三房	20.13	1.30	33.75
B12	三房	16.01	1.98	28.32



- 分棟(含社宅)獨立垂直動線，有利住戶分流
- 邊間三房規劃，格局方正有效利用
- 擴大二房面寬，增加室內採光面積
- 廁所乾濕分離

■ 基本資料與個人更新後應分配權利價值

一. 本人_____參與臺北市信義區○○段○小段○地號等○
筆土地公辦都市更新案產權如下：

土地	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	總持分面積(m ²)
	○○段	○小段				
建物	建號		建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	總持分面積(m ²)
	○○○		○○○			

更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	更新後應分配權利價值(元)
23,520,049 (c)	1.0995% (a)	40,000,000 (b)

臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案
模擬選配意願調查表

說明：本表為模擬選配意願調查表，請於收到通知後，儘速填妥並寄回，以資彙整。本表僅供參考，實際分配仍以審議會核定為準。

一、基本資料

姓名：____ 性別：____ 年齡：____ 職業：____ 電話：____ 地址：____

二、選配意願

1. 本人意願選配之單位：____

2. 本人意願選配之單位：____

3. 本人意願選配之單位：____

三、其他事項

1. 本人意願選配之單位：____

2. 本人意願選配之單位：____

3. 本人意願選配之單位：____

7599專案計畫-第四階段 招商

住都中心擔任實施者，辦理公告招商作業徵求出資者

引入民間資金與技術 協助規劃設計及出資興建

業務執行

- 專案團隊執行
- 受主管機關監督

廠商資格

- 一般資格
- 財務能力
- 專業技術能力：都更及開發實績
- 優質及具有經驗之廠商

施工品質

- 履約管理
- 確保工程品質

信託機制

- 都市更新資金應交付信託
- 專案控管

保固服務

- 保固保證書
- 限期改善或支付代為改善費用

客戶變更

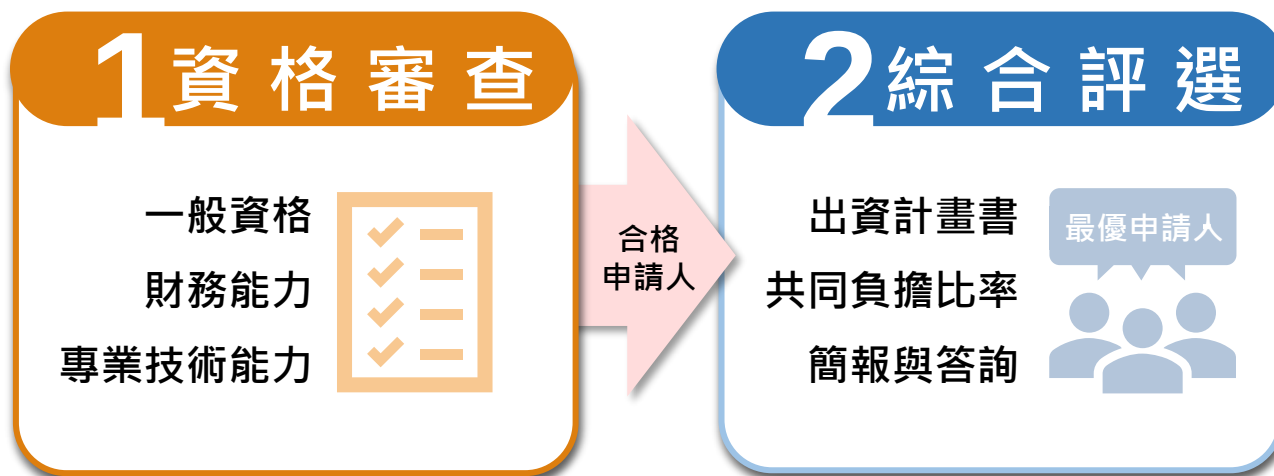
- 出資者擬訂客變費用及執行細節方案
- 以因應需求辦理客戶變更



7599專案計畫-第四階段 招商

公開徵求出資者 評選方式

- 臺北市住都中心採 2階段 辦理，分別為「資格審查」及「綜合評選」。
- 第一階段：於資格審查階段選出合格申請人。
- 第二階段：於綜合評選階段由評選會委員就合格申請人依出資計畫書、共同負擔比率承諾書等評選項目以序位法選出最優申請人。



※實際招商內容應以正式公告為準。

7599專案計畫-第四階段 招商

一般資格

1. 依中華民國法律依法設立登記之股份有限公司(本國公司或外國公司)。
2. 以**單一公司申請**或以**3家以內**之公司共同合作方式**組成合作聯盟申請**。

財務能力

1. 單一公司申請人：**資本額達新臺幣〇億元整以上；淨值不低於〇億元整**。
2. 合作聯盟申請人：**領銜公司資本額應達新臺幣〇億元整以上**，各成員資本額總和不得低於新臺幣〇億元整；**領銜公司之淨值不低於新臺幣〇億元整**，且各成員淨值之總和不得低於〇億元整。
3. 單一公司申請人或合作聯盟各成員之流動資產不低於流動負債〇倍，總負債不得超過權益〇倍。且最近一期財務報表負債比率不得超過75%。
4. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及各成員
 - ✓ 最近**3年無退票紀錄**
 - ✓ 最近**1年無金融機構不良授信信用紀錄**之重大喪失債信情事
 - ✓ 最近**一期營業稅及營利事業所得稅繳款證明**或相同期間無違章欠稅證明

※實際招商內容應以正式公告為準。

7599專案計畫-第四階段 招商

公開徵求出資者 資格審查

專業 技術

於本案公告日前10年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員應具備都更及開發實績：

都更實績

- 申請人應具備曾擔任都市更新事業計畫或權利變換計畫之實施者或出資者；或申請人之協力廠商為都市更新顧問公司或團體之實績證明。
- 單一公司者或合作聯盟者任一成員：應提出經都市更新主管機關出具之擬訂（定）（或變更）都市更新事業計畫或權利變換計畫申請期間相關公函1件以上。
- 如為申請人之協力廠商（都市更新顧問公司或團體），應提出經都市更新主管機關出具之擬訂（定）權利變換計畫核定公函1件以上，並由該協力廠商檢具證明文件。

住宅或商業開發實績 (建築物使用類別B、G及H類)

- 單一公司者或合作聯盟者任一成員：建築總樓地板面積不低於○○○○ m^2 。
- 得以協力廠商替代，但單一協力廠商之實績面積不低於○○○○ m^2 ，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

7599專案計畫-第四階段 招商

公開徵求出資者 綜合評選

◆ 申請人應撰寫並提出出資計畫書、都市更新事業計畫建議書及權利變換計畫建議書。

評選項目		配分
壹、出資計畫書	一、公司簡介、財務與實績能力及企業社會責任	〇〇
	二、整體開發構想 (基地分析、開發時程、土地使用及建築配置計畫、地主保障部分)	〇〇
	三、建築設計 (規劃設計、產品定位、構造、建材設備)	
	四、營建計畫 (工程管理、工期說明)	〇〇
	五、管理維護計畫 (建築物管理維護、保固計畫)	〇〇
	六、財務及權利變換計畫 (資金籌措、權變分配、不能不願處理方案、拆遷安置計畫、信託計畫)	〇〇
貳、簡報與答詢		〇〇
參、共同負擔比率		〇〇
總分		100

7599專案計畫-第四階段 招商

公開徵求出資者 共同負擔評分機制

- ◆ 公告本案最高共同負擔比率**00.00%**作為申請門檻。【以最高共同負擔比率**50.00%**舉例】
- ◆ 申請人於投標時如超過公告共同負擔比率，則失去評選資格。
- ◆ 依據出資者承諾共同負擔比率為分配依據。

給予分數	評分級距		
不合格	50.00%	$< R$	
9	50.00%	$= R$	
10	49.80%	$\leq R <$	50.00%
11	49.60%	$\leq R <$	49.80%
12	49.40%	$\leq R <$	49.60%
13	49.20%	$\leq R <$	49.40%
14	49.00%	$\leq R <$	49.20%
15	48.80%	$\leq R <$	49.00%
16	48.60%	$\leq R <$	48.80%
17	48.40%	$\leq R <$	48.60%
18	48.20%	$\leq R <$	48.40%
19	48.00%	$\leq R <$	48.20%
20		$R <$	48.00%

註：上表所載共同負擔比率及分數係為範例，實際公告之共同負擔比率及分數須以招商文件內容為準。

權責清楚、公開透明、全程執行

- 縝密評估，充分溝通，提升案件可行性。
- 以住戶需求為基礎，在權利變換架構下公開招商，引導企業投入資金及技術。
- 臺北市住都中心全程擔任實施者，與出資者分工辦理整合、審議等相關作業。



CHAPTER

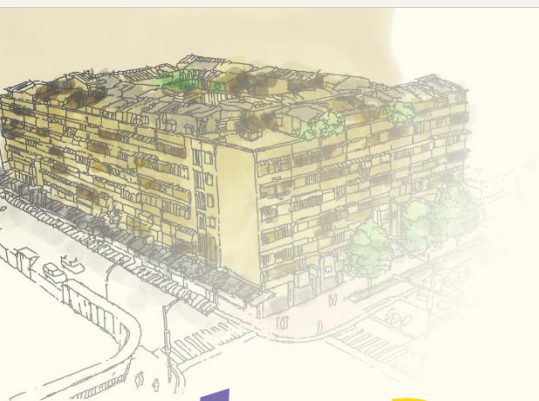
03 公辦都更 推動案例

公辦都更 2.0
駐點諮詢站



自助人助 高效率的新選擇
公辦都更2.0、7599、7589專案計畫

THURC



大安信維

二十年都更之路



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

基地位置

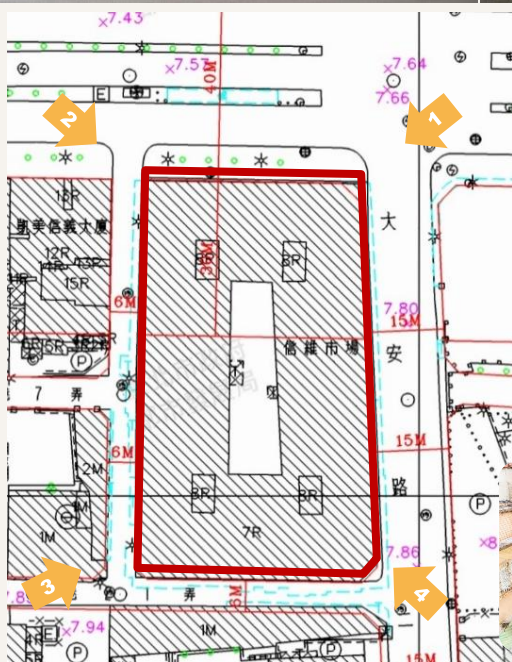


基本資料

基地位置	信義路四段以南，大安路二段以西，信義路四段巷道以東，信義路四段30巷21弄以北之完整街廓範圍
地段地號	臺北市大安區大安段一小段264、264-1地號
基地面積	3,391.00m ² (約1,025.78坪)
土地權屬	私有 2,808.96 m ² (82.84%) 市有 567.67 m ² (16.74%，北市府財政局) 國有 14.37 m ² (0.42%，國產署)
範圍內總戶數	490戶(私有473戶，公有8戶，未保登9戶)
建物概要	60年使字第202號，臺北市大安區大安段一小段1591建號等482筆建號，建物總面積為17,450.48平方公尺
總所有權人數 (土地及建物)	土地516人；建物520人，合計524人(含公有)
土地使用分區	第三種住宅區 第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)
建蔽率	45%、65%；平均52.5%
容積率	225%、630%；平均376.8%
更新地區	115年4月2日公告「捷運大安站、科技大樓站周邊更新地區」



基地現況



- 建物外觀因震損磁磚龜裂、管線滲漏，室內外漏水壁癌與霉斑嚴重
- 居住空間狹小，公共空間充斥增建及雜物堆積，妨礙通行亦衍生消防逃生風險
- 曾被稱為「臺北版九龍城寨」



1970s

1971

信維整宅市場完工、取得使用執照

- 民國 50 年代都市擴張與公共建設開發，需拆遷違章建築或老舊聚落，臺北市政府興建整建住宅集中安置。
- 考量住戶數量龐大且經濟條件有限，住宅單元多為 8 到 15 坪，戶數動輒數百戶以上，形成高密度集合住宅。

1980s

1990s



照片版權歸屬：臺北市政府都市發展局

2000s

2005

民間建商整合時期

- 數間建商召開說明會整合住戶意願，申請事業概要並辦理公聽會。
- 店面租金收益高，住戶分回面積縮水整合未果。
- 造成住戶對都更不信任。

2010s

2020s

案號	09401311		實施者		建設股份有限公司						
案名	擬訂臺北市大安區大安段一小段264地號等1筆土地(原信維市場整宅基地)都市更新事業概要案										
區位	信維市場整宅										
目前辦理情形	事業概要階段—事業概要業已失效										
概要申請人		概要公聽會日	2005/01/31		概要核准日期	2005/04/12					
計畫公聽會日	2006/09/24		申請計畫日期	--		公告公展日期	--				
階段進度	單元劃定 事業概要 事業計畫 權變計畫 執行										
	↓ 辦理情形										
	業已舉辦 公聽會	申請審 查中	業已提出 申請審查	業已函請申請人 第一次補正	申請人已完 第一次補正	業已函請申請人 第二次補正	申請人已完 第二次補正	業經審議會 審議通過	業經本 府核准	業經本 府駁回	事業概要 業已失效

1970s

06/15、07/13：都市更新推動說明會

- 市府團隊開始走進社區，了解住戶的問題並重新整理共識。
- 以水源四、五期整建住宅更新之成功案例辦理都市更新推動說明會。
- 信維整宅因產權複雜，亦有眾多承租戶，且店鋪商業效益高不願參與，以致初期整合困難。

1980s

1990s

08/29 :  臺北市政府 公告

公辦都更2.0專案試辦計畫

2000s

2010s

2014



2020s

2020

03/04：公辦都更意願調查說明會，近200位信維住戶出席說明會

2021

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

開始統計第一階段公辦都更意願

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

臺北市都市再生學苑

社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

2021

08/12

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

辦理先期規劃說明會



2022

12/01

2023

於信維大樓管委會啟動公辦都更駐點諮詢站

- 從管委會提供駐點服務開始，一步一步的和住戶溝通，一年內召開 10 多場說明會。
- 信維熱心的管委會代表們，陪著臺北市住都中心一層樓一層樓的走，敲響每一戶的門介紹住戶們認識。
- 靠著每次的傾聽及詳細回應，搭起住戶與市府團隊間溝通的橋樑，住戶也開啟了公辦都更的一扇窗。

2024

2025

2026



第一階段
79.87 %

第二階段
00.00 %

第三階段
00.00 %

2021

2022

1~12月

臺北市都市更新處
TAIPEI Taipei City Urban Regeneration Office



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

定期參與信維大樓管委會交流

8~11月

於 臺北市都市更新處
TAIPEI Taipei City Urban Regeneration Office

辦理分層說明會(一~六樓共辦理6場)

2023

2024

2025

2026



2021

啟動走動式駐點(每周三，為期兩個月)

第一階段
80.9
3%

2022

03/03 :  臺北市政府 Taipei City Government 公告 **7599公辦都更專案計畫**

- 市府得知收集意願不易，將第一階段意願門檻降至 75%，讓更多想都更的社區邁進一大步。

2023

04/11 :  臺北市住宅及都市更新中心 Taipei Housing and Urban Regeneration Center 設立  信維整宅公辦都更駐地工作站

- 邀請住戶親至管委會諮詢，
並啟動第二階段初步規劃作業。

第二階段
00.0
0%

2024

2025

2026

第三階段
00.0
0%

07/08都市更新稅務講座 / 08/12廣慈社宅參訪

2021

10/03 :  臺北市政府 公告 **臺北市整建住宅專案計畫**

2022

10/14 : 都市更新權利變換估價講座



2023

10/16 :  臺北市住宅及都市更新中心 辦理初步規劃說明會，**啟動第二階段意願調查**

- **管委會同步辦理區權人大會**，鼓勵更多住戶參加了解

2024

10/28與11/11 : 初步規劃分層說明會(一)(二)

2025



2026

第一階段

80.93 %

第二階段

54.24 %

第三階段

00.00 %

2021

2022

2023

2024

2025

2026

第一階段

80.93 %

第二階段

61.02 %

第三階段

00.00 %



03~06月

啟動家訪計畫：管委會協助提供未居住本地住戶之聯絡方式，幫助中心找到更多住戶說明都更。



第一階段
80.93 %第二階段
79.03 %第三階段
00.00 %

2021

2022

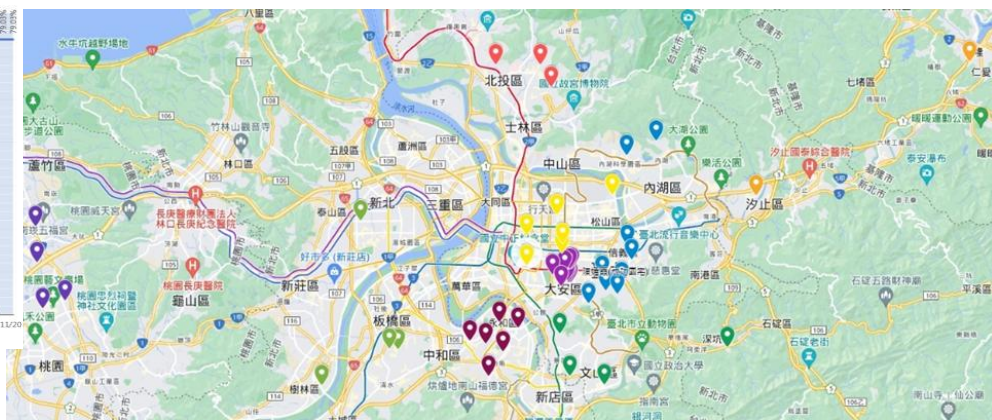
2023

2024

2025

2026

信維整宅7599專案計畫第二階段意願比走勢



- 14 個月內提供了超過 1600 多人次諮詢服務
- 擴大走動範圍，北台灣走透透深入住戶家中，讓更多不住在社區的住戶了解都更進度，為住戶建立信心與信任感。

◆ 07~12月

◆ 10/5、19 信維整宅建築方案調整分層說明會共計2場



第一階段

80.93 %

第二階段

80.51 %

第三階段

00.00 %

51



01~06月

模擬選配前置作業、建築設計講座

01/13

 臺北市府 修訂

臺北市整建住宅專案計畫

01~12月

臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

於工作站辦理頭人茶敘(2025年6場)

- 定期與管委會舉辦茶敘，互相交流住戶的想法、困難，討論出解決方案
- 管委會在這段期間成為住戶和都更台北隊間重要的橋梁，因為管委會的頭人熱心與努力，順利使意願比率達到門檻。



第一階段
80.93 %

第二階段
80.51 %

第三階段
90.19 %



-  臺北市住宅及都市更新中心 Taipei Housing and Urban Regeneration Center 於 114 年 7 月啟動模擬選配，住戶們拿到選屋圖冊時對未來新家的樣貌都有了真實感。
- 臺北市住都中心同仁持續提供諮詢服務，辦理說明會解惑釐清各種疑慮，於短短115 天內創下社區 20 年來最高意願比率。

2025 07/26 模擬選配說明會第一場(1、2樓)

08/02 模擬選配說明會第二場(3~6樓)

09/07 模擬選配說明會第三場(加場)

11/05 模擬選配達成九成門檻90.19%

12/29  臺北市政府 指定  臺北市住宅及都市更新中心 擔任實施者，啟動招商前置作業

2021

2022

2023

2024

2025

2026



04/11  臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

04/18 辦理招商地區說明會第一、二場

06/18 「慶讚端陽、信維啟航」端午活動

07/29 大安信維公告招商(7/29~12/1)

08/11 辦理大安信維招商說明會

- 信維公辦都更招商正式啟動
- 期待信維啟航，迎向嶄新的未來。



第一階段

80.93%

第二階段

80.51%

第三階段

91.47%

公辦都更7599助攻，黑鄉變潮城

南港產專區2-25

出賣者 國泰建設及
三重置業地產



御成苑

預計115年9月下旬舉辦簽約典禮

模擬選配

94.62%

更新前

130戶

南港產專區2-32



基地面積約978坪

模擬選配

92.68%

更新前

85戶

預計招商

Q4

南港新都

宏匯集團
HONHUI GROUP



114.6.19南港新都公辦都更案簽約典禮



南港都市再生進行式

- 民辦都更-已報核 33案
- 民辦都更-已核定 41案
- 公部門已完成之計畫
- 公部門執行中之計畫
- 私人執行中之開發案
- 空橋系統

南港之星

出賣者
RUENTEX



112.11. 9南港之星開工典禮



單元9-2 南港產專區首件公辦都更招商成功

• 自辦都更(更新會)轉軌公辦都更

- 109年11月社區送件申請公辦都更2.0。
- 110年6月辦理第二階段意願調查，12月北市府同意中心擔任實施者。

• 整合達9成，成功招商

- 111年辦理多場建築規劃說明會，聽取住戶意見並進行建築需求調查，至112年10月意願達90.23%。
- 113年10月公告招商，114年3月評選出最優申請人(宏匯公司)，6月19日辦理簽約典禮。



更新前174戶



建築圖說調整說明會



住戶說明會



稅務講座



權變方案調整座談會



招商前地區說明會



地區說明會



招商說明會



簽約典禮



出資者提供建物模擬示意圖

- 興建2棟SC造、30層住宅大樓、1棟RC造、3層社會住宅及辦公空間。
- 取得銀級以上之綠建築標章及證書。
- 更新後公益性：**都市更新基金2%、社會住宅。**

※以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會核定通過為準

辦理歷程

受理門檻75%

73天完成
第二階段意願

第二階段門檻90%

61天完成
第三階段意願

第三階段門檻90%

公開招商

112年07月11日 向更新處提出申請7599專案計畫達 **75.00%**

112年10月28日 臺北市都市更新處辦理先期規劃說明會

113年01月09日 住戶向更新處提送第二階段意願 達 **90.00%**

113年09月28日 臺北市住宅及都市更新中心辦理模擬選配

至11月28日 ◆ 參與選配登記率 達 **94.62%**

114年02月15日 住戶說明會(模選結果、招商程序及期程)

114年05月15日 臺北市政府同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者

115年01月20日公告招商，申請受理至115年5月14日

115年06月25日評選最優申請人

國泰建設股份有限公司及三重置業地產股份有限公司合作聯盟

推動歷程

受理
門檻
75%

向更新處申請
7599專案計畫

先期規劃說明會



第二
階段
門檻
90%

建築需求調查說明會



建築需求討論坊



基地現勘



第三階段
門檻
90%

模擬選配說明會



模擬選配說明



基地現勘



公辦都更7599招商成功 跨國聯盟打造南港新地標

- 115年01月20日至115年05月14日公開徵求出資者。
- 115年06月25日評選最優申請人：
國泰建設及三重置業合作聯盟。

( 國泰建設  與  三井不動產集團 之合資公司)

現況圖



最優申請人更新後模擬圖



基地位置	臺北市信義區永吉路321巷以東、虎林街60巷以南、虎林街以西、永吉路以北所圍之部分街廓		
基地面積	2,555m ² (約772.89坪)	範圍內總戶數	56戶，皆為私有
土地權屬	私有 2,544 m ² (99.57%) 市有 11 m ² (0.43%，臺北市政府財政局)	總所有權人數 (土地及建物)	73位(含公有)
土地使用分區	第三種住宅區、第四種住宅區	建蔽率	45%、50%
		容積率	225%、300%



- 雙生活圈 x 生活機能完善
- 雙捷運 x 加倍便捷
- 優質學區 x 全年齡學習
- 娛樂商圈 x 步行可達

辦理歷程

受理門檻75%

38天完成
第二階段意願

第二階段門檻90%

61天完成
第三階段意願

第三階段門檻90%

公開招商

公告最優申請人

112年07月24日 向更新處提出申請7599專案計畫達 **83.93%**

112年11月15日 臺北市都市更新處辦理先期規劃說明會

112年12月22日 住戶向更新處提送第二階段意願 達 **91.07%**

113年09月20日 臺北市住宅及都市更新中心辦理模擬選配

至11月20日 ◆ 參與選配登記率 達 **91.07%**

114年02月14日 住戶說明會(模選結果、招商程序及期程)

114年05月08日 臺北市政府同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者

截至114年，參與選配人數比例：**94.37%**；參與選配戶數比例：**92.86%**

114年12月31日公告招商，申請受理至115年4月20日

115年05月27日公告最優申請人：新潤置地股份有限公司

推動歷程

向更新處提出7599專案計畫

受理
門檻
75%



先期規劃說明會



先期規劃說明會



先期規劃說明會

第二
階段
門檻
90%



建築需求調查說明會



建築需求討論工作坊



基地現勘

第三
階段
門檻
90%



模擬選配說明會



模擬選配說明



現地拜訪

住戶共識高 老舊公寓華麗變身

- 114年12月31日至115年04月20日公開徵求出資者。
- 115年05月27日評選最優申請人：新潤置地股份有限公司，08月11日簽約典禮。



整 合 溝 通 、 創 造 多 贏

城南水源 (460戶)

安欣芳和 (44戶)

南港新都 (174戶)

◆招商意願比**90.43%**

◆招商意願比 **93.18%**

◆指定實施者意願比 **90.8%**

◆報核前 (含擴大基地)

◆住戶撤意願時意願比 **83.91%**

續審前選配率**97.12%**

意願比 **95.59%** 選配率 **100%**

招商意願比**90.23%** 選配率**97.13%**

士林松柏 (107戶)

南機場單元3 (160戶)

信維整宅 (490戶)

◆招商意願比 **93.41%**

◆招商意願比 **92.36%**

◆一階段意願比 **81.36%**

◆報核前 (含擴大基地)

◆二階段意願比 **80.51%**

意願比**93.46%** 選配率**98.57%**

續審前選配率**96.82%**

◆三階段選配率**91.47%**



1 1 4 年 召 開 **1 5 0** 場 說 明 會

服 務 近 **5 , 4 4 5** 人 次



7599專案計畫

7599 專案計畫

怎麼開始第一步？



1. 框定範圍

至都市開發審議地圖查詢社區是否位於更新地區內，且面積達2,000m²。



2. 整合意願

積極溝通、整合意願，申請資格之社區自行整合意願至75%。



3. 填寫申請書表

依官網公告書表範例填寫，由一名所有權人作為申請人，代表向市府提出申請。

※市府公告之其他專案公辦都更意願書格式皆可適用

相關資訊

請參考臺北市都市更新處網站
<https://uro.gov.taipei/>



15人連署法令說明會查詢



7599專案計畫查詢

公辦都市更新意願書

臺北市 區 段 小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人_____表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立意願書人知悉申請計畫後係依都市更新條例第12條及臺北市公辦都市更新實施辦法規定實施都市更新，並以權利變換方式實施都市更新事業。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地段	小段	地號	建號	門牌號碼
1					
2					
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：

(簽名或蓋章)
簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

(簽名或蓋章)
簽署
人印

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：

1. 本意願書僅限於申請公辦都市更新使用，配合市府公辦都更政策使用，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。

問答時間

敦南安和公辦都市更新案 寶紘敦南商業大樓

THURC



~~簡報結束×QA時間~~