

# 111年度新北市政府都市更新實務工作坊

## 老屋重建的多元方案與推動經驗分享

講師 / 沈振興 總經理

禾蓮開發股份有限公司

日期 | 112年06月11日(星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府511簡報室



# 主講人簡介

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| 姓名   | 沈振興                                              |
| 職稱   | 禾蓮開發股份有限公司 總經理                                   |
| 學歷   | 中興大學地政系畢業                                        |
| 經歷   | 89/7~91/3 信義房屋 安和店 專案經理                          |
|      | 91/4~96/2 國揚實業股份有限公司 研展部襄理                       |
|      | 96/3~106/7 筑丰興業股份有限公司 開發部協理                      |
|      | 96年 執行全國第一件古蹟容積移轉                                |
|      | 96年 執行全國第一件都更條例25-1條 ( 協議合建搭配權利變換 )              |
|      | 96~106年 完成3個100%同意都更合建案(建商為實施者)・3個皆已完工交屋         |
|      | 106年~迄今 新北市3個都更案、台北市2個危老案相關程序進行中                 |
|      | 110年7月 新北住都中心協助民辦都更_合作首案(禾蓮心家園)                  |
|      | 110年度『臺北市都市更新系列講座』講師                             |
|      | 110年度『新北市都市更新實務工作坊』講師                            |
| 其他現職 | 111年度『中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建』教育講習講師 |
|      | 大安仁愛419台北市危老重建工作站 站長                             |
|      | 社團法人中華都市更新全國總會 理事、都更危老課程講師                       |
|      | 社團法人新北市都市更新推動協會 常務理事及都更危老課程講師                    |
| 專業證照 | 社團法人台北市都市更新整合發展協會 都更危老課程講師                       |
|      | 1.地政士 2.不動產經紀人 3.新北市都更推動師 4.台北市危老重建推動師           |

# 大綱

- 推動程序應認知的法令類型
- 推動程序應注意的執行事項
- 推動成功經驗分享

傳統建商合建不成功的原因：缺乏“信任”

擔心分配條件 “不公平”  
覺得都更資訊 “不公開”  
認為溝通過程 “不透明”

} “怕被騙！”

傳統建商“協議”合建盲點

- 一、建商單方面決定條件，地主無從分辨合理性->不公平？
- 二、爭取容積獎勵不公開->不公開？
- 三、溝通過程不透明，地主都想最後一個簽約->不透明？

都更案所有人加總的權利價值比例就是 1 0 0 %

有人多分一點，就會有人少分一點

透過公平、公開、透明的估價及權利變換審議機制

=> 縱使無法 “絕對” 公平，至少可達 “相對” 公平！

都 => 地主自力更新、承擔風險、賺取利潤！

更 => 採公平、公開、透明的都更權變制度！

可 => 委任全案管理公司提供專業顧問服務！

以 => 風險合理且可控的都更重建財務計畫！

這樣做 建立 “信任”，凝聚 “信心”

# 前言

## 危老屋為何要重建？

### 本案外觀



**“居住安全” 是首要，  
“財產增加” 為次要！**

結構安全的設計：  
40幾年的老屋使用年限剩下多久呢？  
用921大地震之前法規設計的大樓，  
遇到大地震”撐”得住嗎？

行動不便的動線設計：  
哪些人需要行動不便的使用空間呢？

水電管線的汰換設計：  
每周都要等著罐裝瓦斯來拯救家庭需求？  
老舊水管漏水？  
生鏽水管裡的水還能喝嗎？  
常常跳電？  
老舊管線易釀火災？

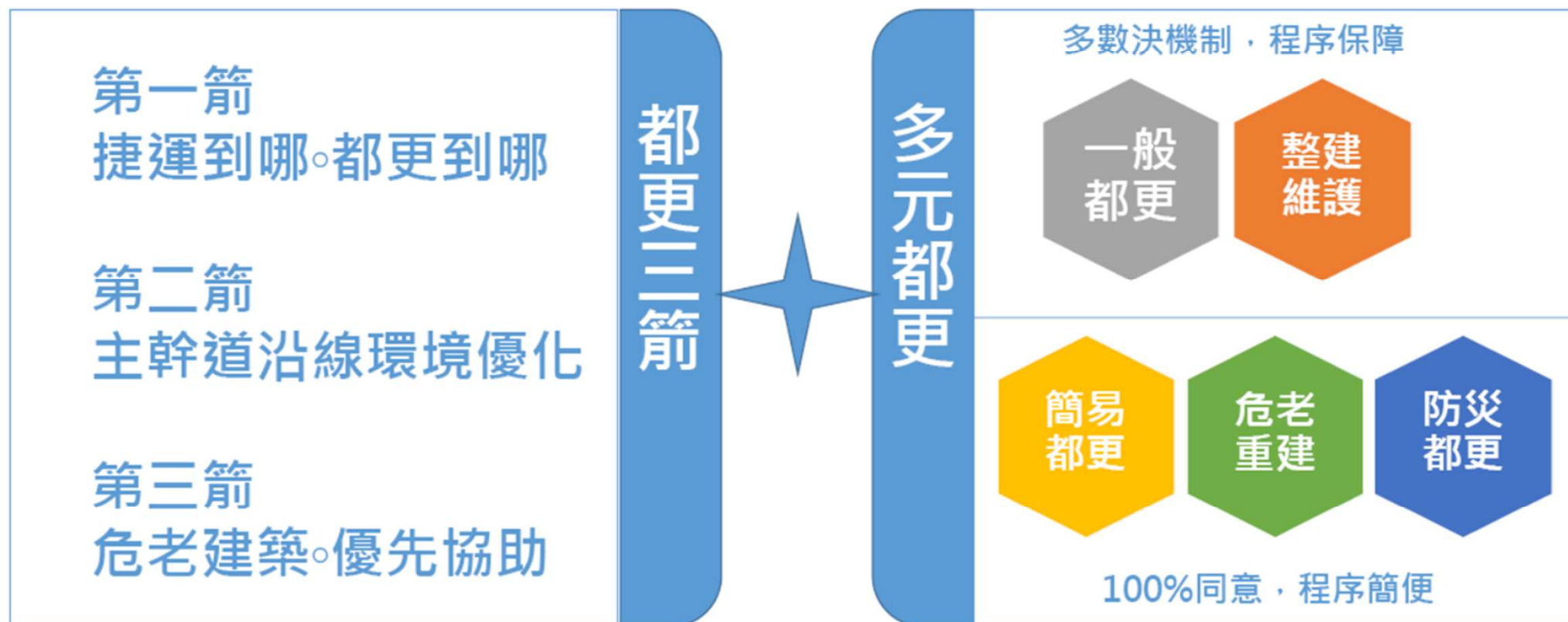
停車位規劃設計：  
現況停車位不足？

消防安全規劃設計：  
防火間隔？  
鄰居失火有防火門阻隔火勢蔓延到自家嗎？  
最近的消防水栓在哪裡？

## 推動程序應認知的法令類型

# 新北市都更政策

## 都更三箭 & 多元都更



# 危險建築物態樣分析

## 都更條例#7

- ✓ 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- ✓ 為避免重大災害之發生。
- ✓ 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

## 危老條例#3

- ✓ 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- ✓ 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

## 新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例#3

- ✓ 高氯離子混凝土建築物---海砂屋

## 依放射性污染建築物事件防範及處理辦法#14

- ✓ 放射性污染建築物---輻射屋

# 老舊建築物態樣分析

## 都更條例#6

- ✓ 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- ✓ 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- ✓ 建築物未符合都市應有之機能。
- ✓ 建築物未能與重大建設配合。
- ✓ 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- ✓ 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- ✓ 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- ✓ 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

## 危老條例#3

- ✓ 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

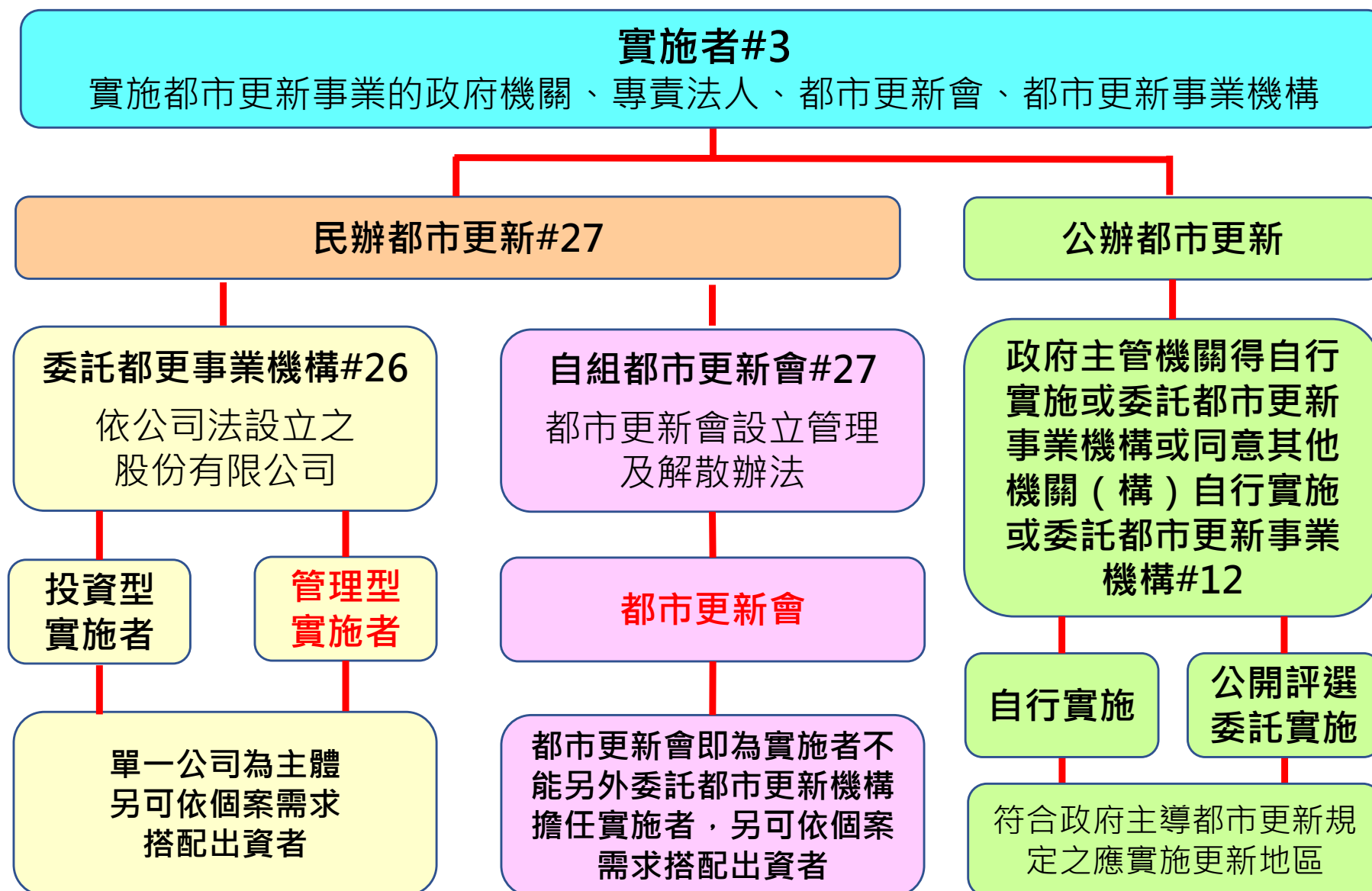
## 都市計畫法新北市施行細則#47

- ✓ 舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣（市）政府認定無法以都市更新或合併整體開發建築方式辦理重建者。

# 危老 VS. 都更 政策比較

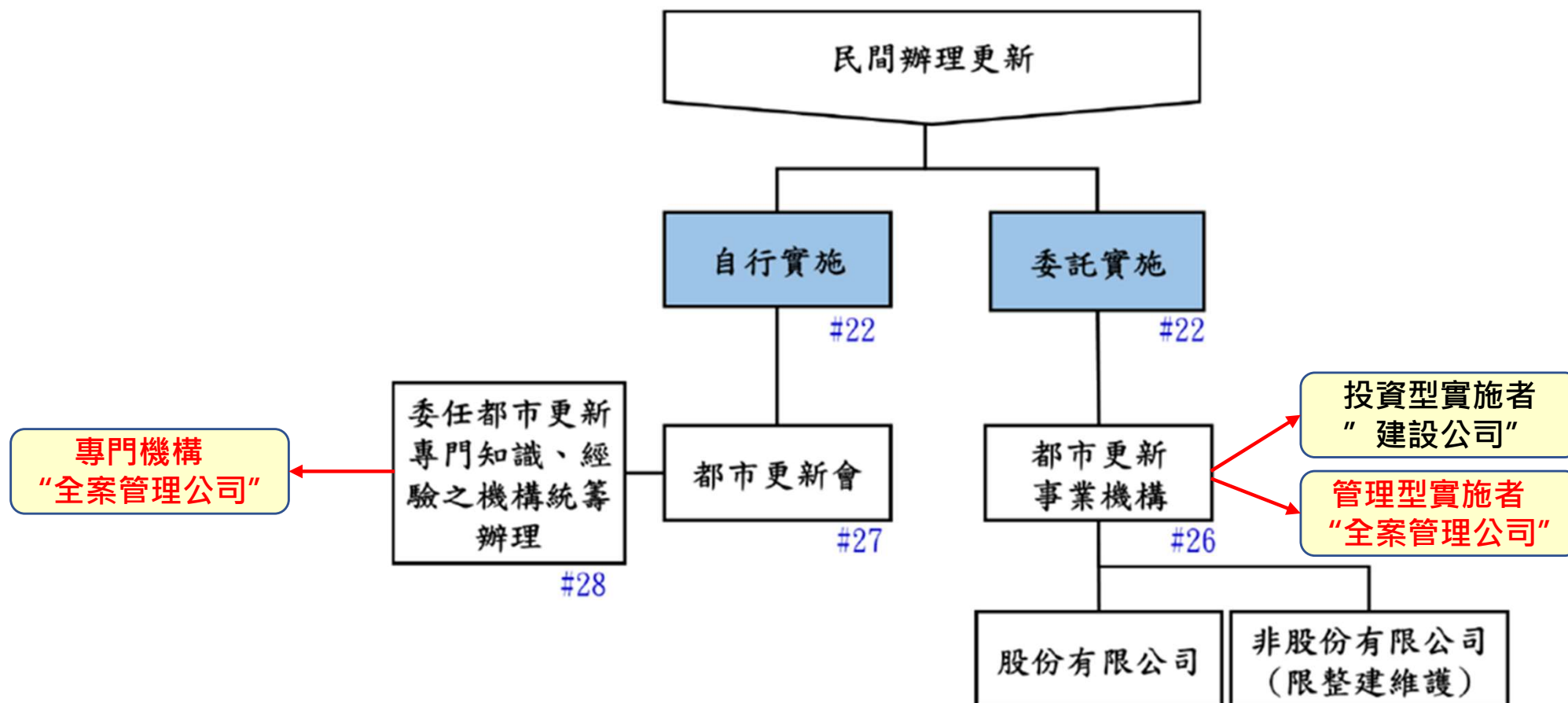
| 比較項目                |         | 危老重建                                                                                                                                                                                                                     | 都更重建                                                                                                                                               |
|---------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法源依據                |         | 都市危險及老舊建築物加速重建條例                                                                                                                                                                                                         | 都市更新條例                                                                                                                                             |
| 實施主體                |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>●自建：地主</li> <li>●合建：建商</li> </ul>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●自建：地主成立更新會擔任實施者</li> <li>●合建：建商擔任實施者</li> </ul>                                                            |
| 基地規模及條件             |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>●規模：無面積限制規定。</li> <li>●條件： <ul style="list-style-type: none"> <li>○結構安全評估未達最低等級。</li> <li>○經建築機關通知限期拆除之危險物。</li> <li>○屋齡 30 年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●規模：面積 1000m<sup>2</sup>；面積 500m<sup>2</sup>之更新單元須經都更審議會同意。</li> <li>●條件：公劃更新地區或符合自劃單元標準或指標</li> </ul>      |
| 同意比率                |         | 100%                                                                                                                                                                                                                     | 多數同意（依更新地區性質差異，其同意比例規定有所不同，50% 至 80% 不等）                                                                                                           |
| 施行期限                |         | 116年5月31日止                                                                                                                                                                                                               | 無申請時效限制                                                                                                                                            |
| 實施方式                |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>●自建+全案管理</li> <li>●合建分屋</li> </ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>●自力更新+全案管理(協議合建為主、權利變換為輔)</li> <li>●合建分屋(權利變換為主、協議合建為輔)</li> </ul>                                          |
| 法定容積+獎勵容積 <b>上限</b> |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>●法容130%+時程&amp;規模獎勵法容10%</li> <li>●原容積115%+時程&amp;規模獎勵法容10%</li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>●法容150%</li> <li>●原容積+法容30%</li> <li>●原容積120%</li> <li>●原容積130%(屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物)</li> </ul> |
| 稅負優惠                | 房屋稅地價稅  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●更新期間免徵地價稅，更新後減半徵收地價稅及房屋稅2年</li> <li>●房屋稅減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年(限自然人)</li> </ul>                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>●更新期間免徵地價稅，更新後減半徵收地價稅及房屋稅2年</li> <li>●房屋稅減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年</li> </ul>                                    |
|                     | 土地增值稅契稅 | 無                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>●「權利變換」所有權人抵付權利變換共同負擔部分 " 免徵 "，分回土地第一次移轉時 " 減徵40% "</li> <li>●「協議合建」所有權人與實施者間辦理移轉時 " 減徵40% "</li> </ul>     |
| 代拆機制                |         | 無                                                                                                                                                                                                                        | 經政府協調後可強制執行(#57)                                                                                                                                   |
| 審議時程                |         | 約0.5年                                                                                                                                                                                                                    | 併送約1~2年，分送約3~4年                                                                                                                                    |

# 都市更新實施主體



# 民辦都市更新可概分為 “自行實施” 與 “委託實施” 兩類

- 自行實施：係依更新條例第22及27條規定，土地及合法建築物所有權人得自行組織都市更新會取得法人身分實施都市更新事業，另依更新條例第28條規定，都市更新會得依民法委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理。
- 委託實施：係依更新條例第22及26條規定，土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構為實施者實施之。



# 老屋重建適用法令判讀重點

1

## 基地條件

區位地段

基地規模

使用分區

使用現況

臨路條件

2

## 產權屬性

產權複雜度

產權特性

3

## 容積獎勵計算

都更獎勵

危老獎勵

簡易都更

都更三箭

防災都更2.0

## 基地條件

區位地段：了解現況市價及預估重建後市價->影響分配條件

基地規模：是否符合都更最小面積規定，面積過小->危老

使用分區：住宅區、商業區較佳，工業區須注意

使用現況：合法建築物？有無店面效益？外推加蓋多或少？

臨路條件：面臨8米以上計畫道路？->影響法定容積率

面前道路是否有足寬開闢8米以上->影響容積移轉

## 產權屬性

產權複雜度：

人數過多、公有私有混雜、未辦繼承、祭祀公業、神明會、  
權屬不明

產權特性：

房屋土地不同人、土地持分不均、地上物占用、持分零碎、  
社區均質性

## 容積獎勵計算

基準+都更獎勵上限：1.法容150%、2.原容積+法容30%、3.原容積120%  
4.原容積130%(海砂屋或有影響公安之危險建築物)

基準+危老獎勵上限：1.法容130%+時程&規模獎勵法容10%、  
2.原容積115%+時程&規模獎勵法容10%

基準+簡易都更獎勵上限：法容130%

都更一箭-捷運到哪·都更到哪：上限法容200%，增額容積20%~50%

都更二箭-主幹道沿線跨區都更：調入量上限20%，提高後法定容積150%

都更三箭-危險建築物加速重建：防災都更2.0，法容150%或原容積150%

推動程序應注意的執行事項  
~ "都更" 三種開發模式比較~

## 協議合建 VS. 自組更新會 VS. 多元方案全案管理 分析比較

| 項目 \ 重建模式 |                                  | 協議合建             | 自組更新會                                                    | 多元方案全案管理                                                                     |
|-----------|----------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 實施者(起造人)                         | 建商(投資型實施者)       | 都市更新會                                                    | 全案管理(管理型實施者)                                                                 |
| 2         | 決策模式                             | 建商單方面決策，地主僅能表達意見 | 由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或部分地主對於決議內容認知有差異不願配合時將難以推動。 | 由管理型實施者統籌專業團隊提出相關專業建議，於地主會議詳細說明討論後由地主議決確認，決策過程公開透明。                          |
| 3         | 籌資義務<br>推動都更前期作業費用及建照核准後更新重建工程成本 | 建商自行籌資           | 1. 地主自行籌資<br>2. 委任專門機構尋求金融機構或AMC申請建築及週轉金融資               | 1. 地主自行籌資<br>2. 由代理實施者尋求金融機構或AMC申請建築及週轉金融資<br>3. 由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，彌補資金缺口 |
| 4         | 融資條件                             | 動撥方式             | 融資款得依資金需求，按工程進度"分次"動撥至信託專                                | 融資款得依資金需求，按工程進度"分次"動撥至信託專戶                                                   |
|           |                                  | 融資借款人            | 建商                                                       | "都市更新會"或"個人地主"                                                               |
|           |                                  | 連帶保證人            | 建商負責人或其他股東                                               | "有可能"須徵提理事長或其他理事為連帶保證人。                                                      |
|           |                                  | 地主提供擔保           | 建商負籌資義務，不應要求地主提供擔保                                       | 同左                                                                           |

| 重建模式<br>項目 |                                       | 協議合建                                               | 自組更新會                                                                              | 多元方案全案管理                                                                                                              |
|------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5          | 產權及資金信託                               | 1. 由建商辦妥建築融資將全部融資款交付信託專戶控管<br>2. 預售屋收入款項均應存入信託專戶控管 | 1. 由地主辦妥抵押設定將全部融資款交付信託專戶控管<br>2. 預售屋收入款項均應存入信託專戶控管                                 |                                                                                                                       |
| 6          | 重建相關廠商(營造廠、建築師、估價師、都更顧問、地政士...等)評選與管理 | 建商決定                                               | 地主自行或委任專門機構統籌辦理業務評選發包及管理                                                           | 代理實施者依地主要求訂定資格標及價格標後公開招商審查評選發包                                                                                        |
| 7          | 營建過程起造人責任、造價波動與銷售                     | 建商承擔                                               | 由地主自行承擔                                                                            |                                                                                                                       |
| 8          | 保固期售後服務                               | 建商負責                                               | 更新會於完工成果備查後即告解散，起造人(地主)須負責保固期售後服務                                                  | 代理實施者負責(依個案委任契約內容而定)                                                                                                  |
| 9          | 都市更新政府補助款                             | 無                                                  | 都市更新會可有580萬~630萬不等之補助款(依各地方政府補助規定)                                                 | 無                                                                                                                     |
| 10         | 房屋銷售有關營業稅及房地合一稅之課徵                    | 建商承擔                                               | 更新會為營利法人，應依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，依法繳納5%營業稅、20%營所稅(房地合一稅)，並依法定之會計處理程序辦理相關事務(需委託會計師簽證)。 | 1. 以自有住宅用地拆除改建之地主自行出資重建，分回更新後全部房地，日後出售重建後房地可免辦營業登記，須配合繳納房地合一稅，稅率依各地主持有原房地狀況而異。<br>2. 選屋找補部分由代理實施者為平台，依各地主之權值於交屋時計算找補。 |

推動成功經驗分享  
~多元方案全案管理模式~

# 多元都更參與方案“重點”說明

1

## 自行出資方案

- 1.地主自行出資重建(**需向銀行抵押融資**)支付全部的都更重建費用。
- 2.地主委任禾蓮擔任全案管理公司提供專業技術，負責統籌管理都更重建團隊及依地主及市場需求，決策有關建築規劃設計、容積獎勵申請、建材設備等級、營造發包...等重建相關議題。
- 3.地主承擔重建過程及“成本、收入變動之風險”。
- 5.地主可“全額”分回重建後房地及車位價值，不用分潤給建商。

2

## 合建分屋方案

- 1.地主只提供土地辦理信託登記，“**不用辦理抵押設定**”借款。
- 2.禾蓮負責提供資金及相關都更重建專業技術。
- 3.禾蓮決策有關建築規劃設計、容積獎勵申請、建材設備等級、營造發包...等重建相關議題。
- 4.禾蓮承擔重建過程及“成本、收入變動之風險”。
- 5.地主以“部分重建後房地”抵付給建方，以折抵建商出資、出技術應分回之成本及利潤。

3

## 出售原房地方案

- 1.地主不同意自行出資重建。
- 2.地主不願意承擔重建過程及成本、收入變動之風險”。
- 3.地主不願意等待重建完工後搬回，想要出售原房地搬遷至他處。
- 4.地主於都更審議程序完成後即可依估價結果，出售原房地領取現金補償。

重點

地主須於進行**權變選屋階段**，確認選擇參與重建之方案

不論何種重建模式，全案必須以**信託架構控管資金**，並搭配**建經公司協助續建機制**，確保全案順利重建完工

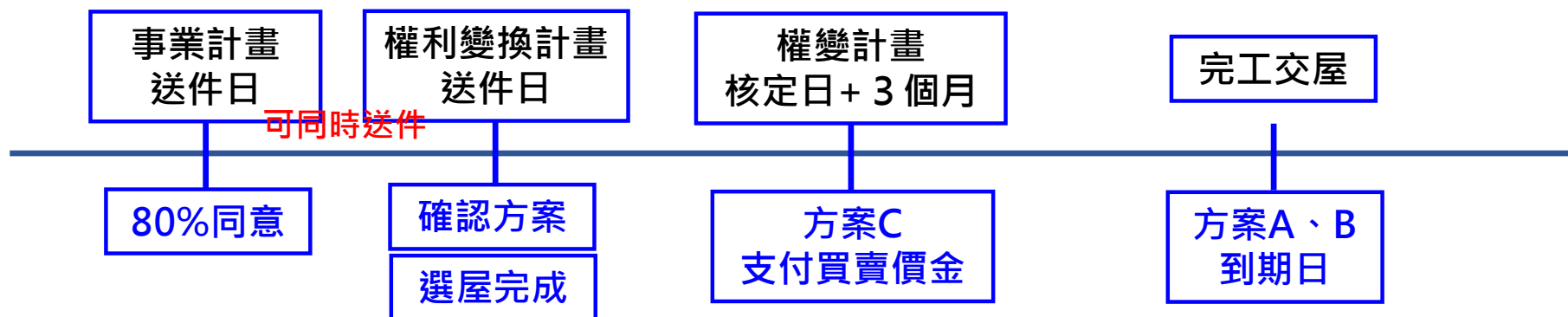
# 地主參與都更方案ABC內容說明

方案A：住戶自行出資自建(以現金抵付共同負擔) - -完工結算制

方案B：合建分屋(以更新後房地抵付共同負擔) - - 權變核定制

方案C：出售原房地(領取現金補償) - - - - - 權變核定制

住戶分回利益多寡依序是：方案A > 方案B > 方案C



各住戶須於權利變換計畫選屋時，確認要參與的方案，以便載入於權變報告書中

## **推動成功經驗分享~ 案例一**

**『新北市新莊區忠孝段411地號及立言段605-3地號  
等15筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案』**

## **推動成功經驗分享~ 案例二**

**『新北市新莊區思源段999地號等3筆土地  
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案』**

# 結語：思考..決定



## ◆ 都更、危老改建??

給下一代更安全、更優質的家與資產

## ◆ 維持現況？

## ◆ 再等？年

“ 讓利共好 ” & “ 安心都更 ”

# 簡報結束

~Q&A~

禾蓮開發股份有限公司

電話：(02)2775-1911

地址：台北市大安區仁愛路四段376號7樓