

# ：都市更新實務研習會：

主題：都市更新基本土地取得方式  
及財務計畫試算

主講人：曹明炫

民 國 9 7 年 4 月 7 日

## ◆ 主要學經歷

- 文化大學市政學系
- 國立成功大學交通管理科學研究所
- 都市計畫技師
- 臺北市都市發展局 約聘規劃師
- 亞聯工程顧問公司 規劃師
- 鼎漢國際工程顧問公司 高級規劃師
- 震寰工程顧問公司 顧問
- 鴻邦都市計畫技師事務所 負責人
- 緯城土地規劃工程顧問公司 協理

## ◆ 專長：

- 都市更新
- 財務分析
- 交通規劃

## ◆ 課程概要

- 更新土地取得方式
- 效益評估
- 財務計畫編製
- 權利價值評定
- 共同負擔與權利變換

## ◆ 更新土地取得方式-公有土地

實施都更方式	土地取得方式	備註
徵收或區段徵收	撥用	僅公部門彼此間適用
權利變換	1、分配更新後房地 2、領取補償現金 3、讓售予實施者	
協議合建	1、標售 2、專案讓售予實施者	標售時，實施者得以同樣條件優先承購。
其他法律規定之方式。		

## ◆ 更新土地取得方式-私有土地

實施都更方式	土地取得方式	備註
全部協議合建	依協議書	
權利變換	1、領取補償現金 2、分配更新後房地 3、分配權利金	
部分協議合建	1、權利變換方式實施 2、實施者協議價購 3、申請徵收後讓售	對於20%以下不願參與協議合建之土地及合法建物處理。

## ◆ 效益評估

### ■ 更新前後效益評估比較

評估項目	更新前	更新後

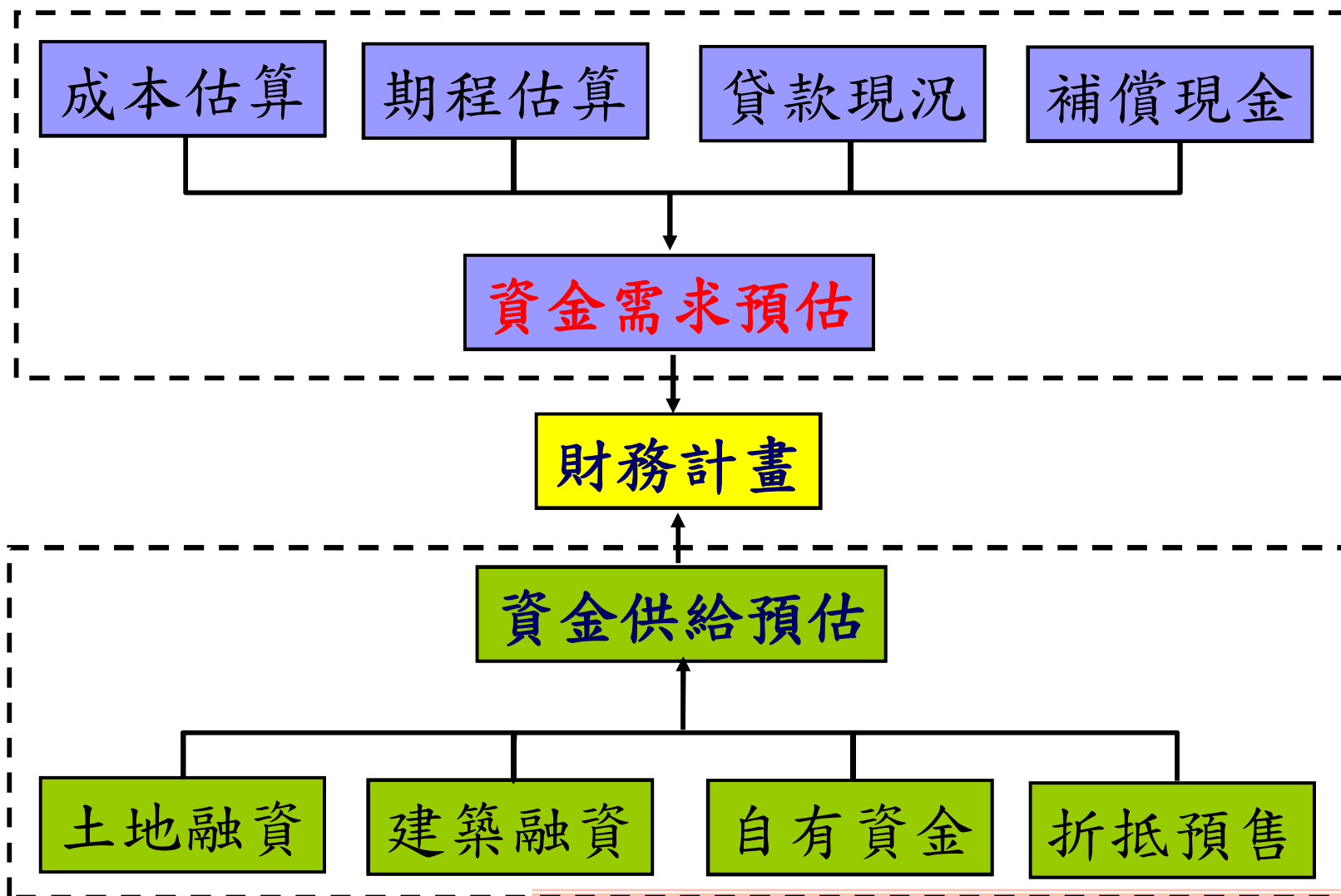
### ■ 實施後實質效益評估

- 說明計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

## ■ 以往案例

- 實施者損益：說明實施者更新總支出與總收入(分回房地總價值)關係。
- 所有權人損益：說明所有權人更新總支出與總收入(分回房地總價值)關係。
  - ✓ 利潤
  - ✓ 投資報酬率
  - ✓ 益本比

## ◆ 財務計畫編製





總項目	項目
壹、工程費用	一、重建費用； 二、公共設施費用。
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費； 二、不動產估價費； 三、更新前測量費； 四、土地改良物拆遷補償及安置費； 五、地籍整理費； 六、其他必要費用。
參、貸款利息	
肆、稅捐	印花稅等
伍、管理費用	一、人事行政管理費； 二、營建工程管理費； 三、銷售管理費； 四、風險管理費。

序號	進度	年	年	年	年	年	年
		月	月	月	月	月	月
1	事業計畫核定公告						
2	申請權利變換計畫報核(協議合建者無此項)						
3	權利變換計畫核定公告(協議合建者無此項)						
4	申請拆除及建造執照						
5	改良物殘餘價值補償						
6	申請更新期間稅捐減免						
7	土地補償金發放作業(協議合建者無此項)						
8	地上物騰空拆除						
9	工程施工						
10	申請使用執照						

11	送水送電						
12	申請測量						
13	釐正圖冊(協議合建者無此項)						
14	接管(協議合建者無此項)						
15	計算及找補差額價金(協議合建者無此項)						
16	產權登記						
17	申請更新後稅捐減免						
18	更新成果備查						

## ■ 目前貸款

### ➤ 實施者為自組之更新會者

- ✓ 各戶貸款餘額(尚未還清之貸款餘額)概估
- ✓ 各戶貸款繳還概況
- ✓ 貸款餘額總和概估

### ➤ 實施者為受委託之都市更新事業機構

## ■ 補償現金

----- (資金需求預估) -----

## ■ 土地融資

- 實施者為自組之都市更新會
  - ✓ 土地融資額度及利息負擔概估
  - ✓ 各戶可分配土地融資額度概況
  - ✓ 各戶土地融資利息負擔概況
- 實施者為受委託之都市更新事業機構

## ■ 建築融資

- 實施者為自組之都市更新會
  - ✓ 建築融資額度及利息負擔概估
  - ✓ 各戶可分配建築融資額度概況
  - ✓ 各戶建築融資利息負擔概況
- 實施者為受委託之都市更新事業機構
  - ✓ 建築融資額度及利息負擔概估

## ■ 自有資金

- 實施者為自組之都市更新會
  - ✓ 各戶應到位自有資金額度估算
  - ✓ 各戶自有資金應到位時程預估
- 實施者為受委託之都市更新事業機構
  - ✓ 應到位自有資金額度及利息負擔估算

## ■ 折抵預售

- 實施者為自組之都市更新會
  - ✓ 分配剩餘房地之價值及其處理方式
    - ∣ 折抵部分營造費用
    - ∣ 預售收入
- 實施者為受委託之都市更新事業機構
  - ✓ 抵付房屋預售收入

----- (資金供給預估) -----

## 現金流量表

	民國97年7月	民國97年8月	民國97年9月	民國97年10月	民國97年11月	民國97年12月
	第59月	第60月	第61月	第62月	第63月	第64月
流出：						
建築規劃設計費				18,406,755	7,329,752	3,664,876
規劃設計費追加款(01)						
交評費用追加款(01)						
營建費用					63,446,552	63,446,552
空氣污染防治費						15,068
地質鑽探及簽證費			202,500			
建築執照規費				651,549		
外接水、電、瓦斯工程費						
公寓大廈公共基金						
調查費			100,000			
都市更新事業規劃費				1,500,000	500,000	
地籍整理費						90,400
行政管理費	55,760	105,000	105,000	160,760	105,000	105,000
廣告銷售費					8,516,390	8,516,390
營建工程管理費(建經費用)					951,698	951,698
資金信託管理費					603,767	603,767
風險管理費						
小計--現金流出(各期)	55,760	105,000	407,500	20,719,064	81,453,159	77,393,751
累計--現金流出(未含利息)	10,915,240	11,020,240	11,427,740	32,146,804	113,599,964	190,993,715
利息(年息4.30%)	39,113	39,489	40,949	115,193	407,067	684,394
現金流出合計	94,873	144,489	448,449	20,834,257	81,860,226	78,078,145
實施者墊付總金額	94,873	144,489	448,449	20,834,257	81,860,226	78,078,145

## ◆ 權利價值評定

### ■ 評價基準日

- 由實施者定之。
- 限於權利變換計畫報核日前六個月內。
- 但書：96年12月18日前已核定發布實施之都市更新事業計畫者，於該日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日得以都市更新事業計畫核定發布日為準。



## ■ 鑑價結果比較

項目		○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

## ■ 鑑價結果選定

- 說明選定作為權利變換依據之鑑價機構
- 說明選定該鑑價機構作為權利變換依據之理由

## ■ 更新前後鑑價結果

### ➤ 更新前鑑價結果

#### ✓ 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
合計							

#### ✓ 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	權利 範圍	持分 面積 (m <sup>2</sup> )	更新前 土地權 利價值 (元)	更新前土 地權利價 值合計 (元)	更新前土 地權利價 值比例 (%)	備註
合計									

✓ 更新前權利變換關係人價值表

序號	權利變換關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係之權利		價值占所座落或設定土地價值之比例(%)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		標示部		所有權部		權利種類	權利範圍			
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍					
合計										

## ➤ 更新後鑑價結果

### ✓ 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
				總計		

### ✓ 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量 (個)	車位價格 (元/個)	價值 (元)
			總計	

## ◆ 共同負擔與權利變換

- 用地負擔
- 費用負擔
- 土地所有權人共同負擔
- 權利變換
- 案例模擬

## ■ 用地負擔

### ➤ 列入共同負擔之公共設施用地

- ✓ 道路
- ✓ 溝渠
- ✓ 兒童遊樂場
- ✓ 鄰里公園
- ✓ 廣場
- ✓ 綠地
- ✓ 停車場

前開七項公共設施用地所需土地扣除下列各項可供抵充之公有土地後，仍不足之土地應納入共同負擔：

- ✓ 各該原有公共設施用地
- ✓ 未登記地
- ✓ 得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川

### ➤ 平均公共設施用地負擔比例

土地所有權人負擔公共設施面積/(權利變換地區總面積-抵充之公有土地用地面積)

## ■ 費用負擔

### ➤ 工程費用

包括權利變換地區內道路等七項公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費、以及其它必要之費用。

### ➤ 權利變換費用

包括實施權利變換所需之調查費、測量費、土地改良物遷拆補償費(建物殘值)、拆遷安置費、地籍整理費、以及其它必要之業務費用。

### ➤ 貸款利息

指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

### ➤ 管理費用

指為實施權利變換必要之人事、行政及其它管理費用。

### ➤ 平均費用負擔比例

費用負擔總額/更新新總價值

## ■ 土地所有權人共同負擔

### ➤ 土地所有權人平均共同負擔比例

平均公共設施用地負擔比例+平均費用負擔比例

### ➤ 土地所有權人共同負擔額度

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值比例 (%)	負擔方式		費用共同負擔 合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折價抵付 (元)	
合計						



## ■ 權利變換

### ➤ 不參與分配

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度 (元)	備註
合計					

### ➤ 土地所有權人及權利變換關係人權利變換結果

序號	更新前			更新後											備註			
	原土地 所有權 人/權利 變換關 係人	土地 權利 價值 (元)	權利 價值 比例	受 配 人 姓 名	應 分 配 權 利 價 值(元)	分配單元				停車位				實 分 配 權 利 價 值(元) C=A+B		預計繳納差 額價金		
						單 元 編 號	單 元 價 值	權 利 範 圍	價 值 小 計 (元)A	車 位 編 號	權 利 範 圍	車 位 價 值	價 值 小 計 (元)B			繳 (元)	領 (元)	
合計																		

## ➤ 實施者權利變換結果

序號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳	領	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
合計														

## ➤ 現地安置戶安置情況

序號	更新後													
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳	領	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B				
合計														

《委託三家專業者估定》

更新前土地權利價值  
**400萬**

《計算範例》

甲 300萬	乙 100萬
--------	--------

權利價值比例

**75% : 25%**

\*假設更新後房屋價值 1000萬

更新後應分配價值

750萬 (1000\*75%)

250萬 (1000\*25%)

共同負擔費用(200萬)

150萬 (200\*75%)

50萬 (200\*25%)

更新後實分配價值

甲 500萬

乙 500萬

計算方式：

750萬

250萬

-500萬

-500萬

-150萬

-50萬

100萬

領

-300萬

繳

# Waicheng ➤ 更新前權利價值

更新前每戶20坪，共8戶合計160坪

價值合計：3,416萬

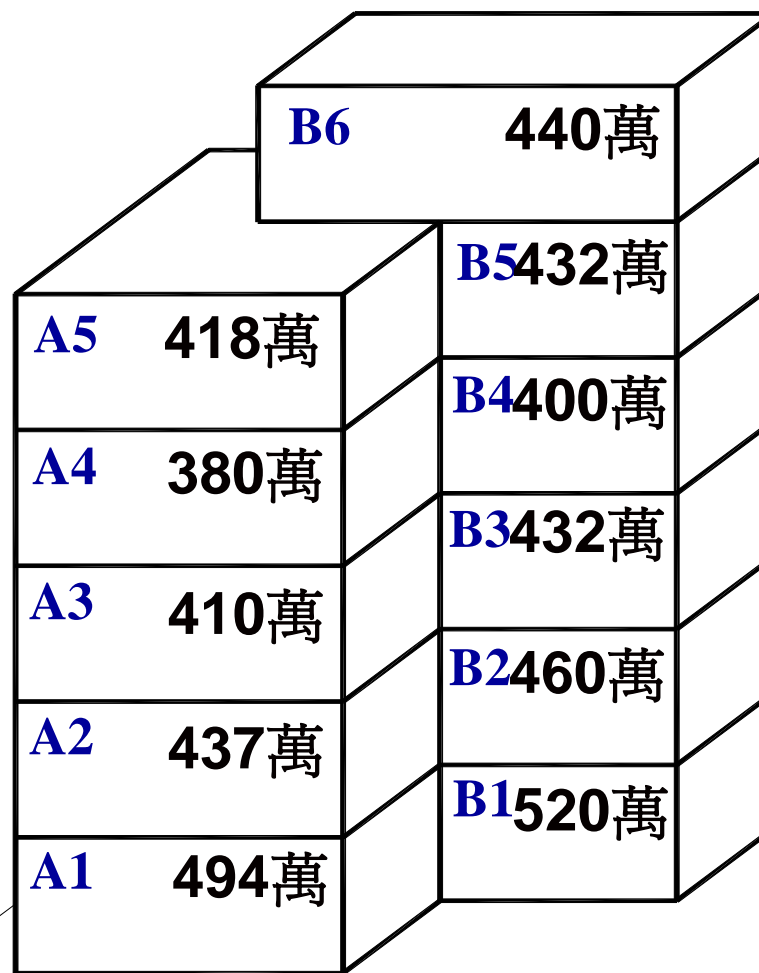
<b>A4</b> 380萬 11.12%	<b>B4</b> 400萬 11.71%
<b>A3</b> 410萬 12.00%	<b>B3</b> 432萬 12.65%
<b>A2</b> 418萬 12.24%	<b>B2</b> 440萬 12.88%
<b>A1</b> 456萬 13.35%	<b>B1</b> 480萬 14.05%

更新後每戶20坪，共11戶合計220坪

價值合計：4,823萬

每坪單位成本：8萬元

成本合計：1,760萬



## 更新後權利價值與共同負擔之分派

更新後每戶20坪，共11戶合計220坪

每坪單位成本：8萬元

成本合計：1,760萬

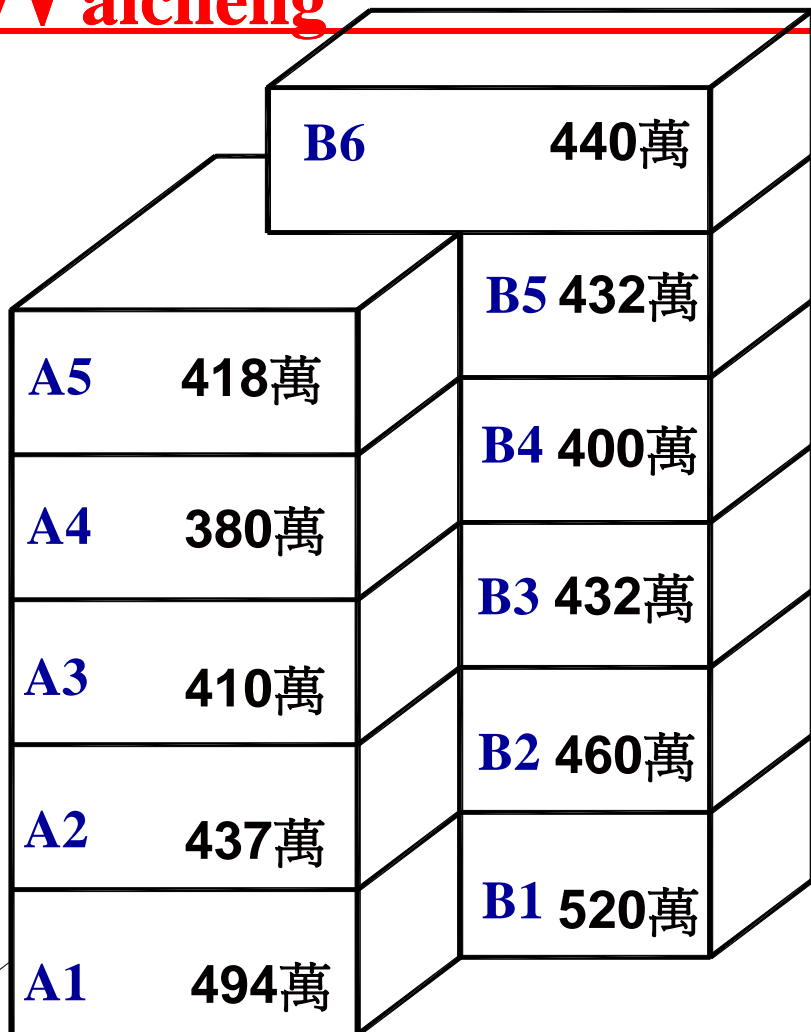
價值合計：4,823萬

<b>A4</b>	<b>380萬</b>	<b>B4</b>	<b>400萬</b>
<b>11.12%</b>		<b>11.71%</b>	
<b>A3</b>	<b>410萬</b>	<b>B3</b>	<b>432萬</b>
<b>12.00%</b>		<b>12.65%</b>	
<b>A2</b>	<b>418萬</b>	<b>B2</b>	<b>440萬</b>
<b>12.24%</b>		<b>12.88%</b>	
<b>A1</b>	<b>456萬</b>	<b>B1</b>	<b>480萬</b>
<b>13.35%</b>		<b>14.05%</b>	

應負擔成本; 合計1,760萬			
A4	196萬	B4	206萬
A3	211萬	B3	223萬
A2	215萬	B2	227萬
A1	235萬	B1	247萬

應分配價值; 合計4,823萬			
A4	536萬	B4	565萬
A3	579萬	B3	610萬
A2	590萬	B2	621萬
A1	644萬	B1	678萬

## 分配結果確定後差額找補計算



應分配價值; 合計4,823萬元			
A4	536萬	B4	565萬
A3	579萬	B3	610萬
A2	590萬	B2	621萬
A1	644萬	B1	678萬

差額找補; 合計470萬元(應繳)			
A4	-40萬	B4	-41萬
A3	-42萬	B3	-45萬
A2	-62萬	B2	-66萬
A1	-85萬	B1	-89萬

供實施者抵付共同負擔  $A5+B5+B6=1,290$  萬元

合計: 1,760萬元

**簡報完畢，歡迎指教！**

**主講人：曹明炫**

**電話：23210638**

**網址：<http://www.waicheng.com.tw>**