

台灣都市更新 權利變換實務研討

主講人：潘俊和
大展資產顧問股份有限公司

個人學經歷簡介



逢甲大學土地管理碩士

大展資產顧問(股)公司 董事總監

十年不動產估價、土地開發經驗

八年都市更新規劃執行經驗

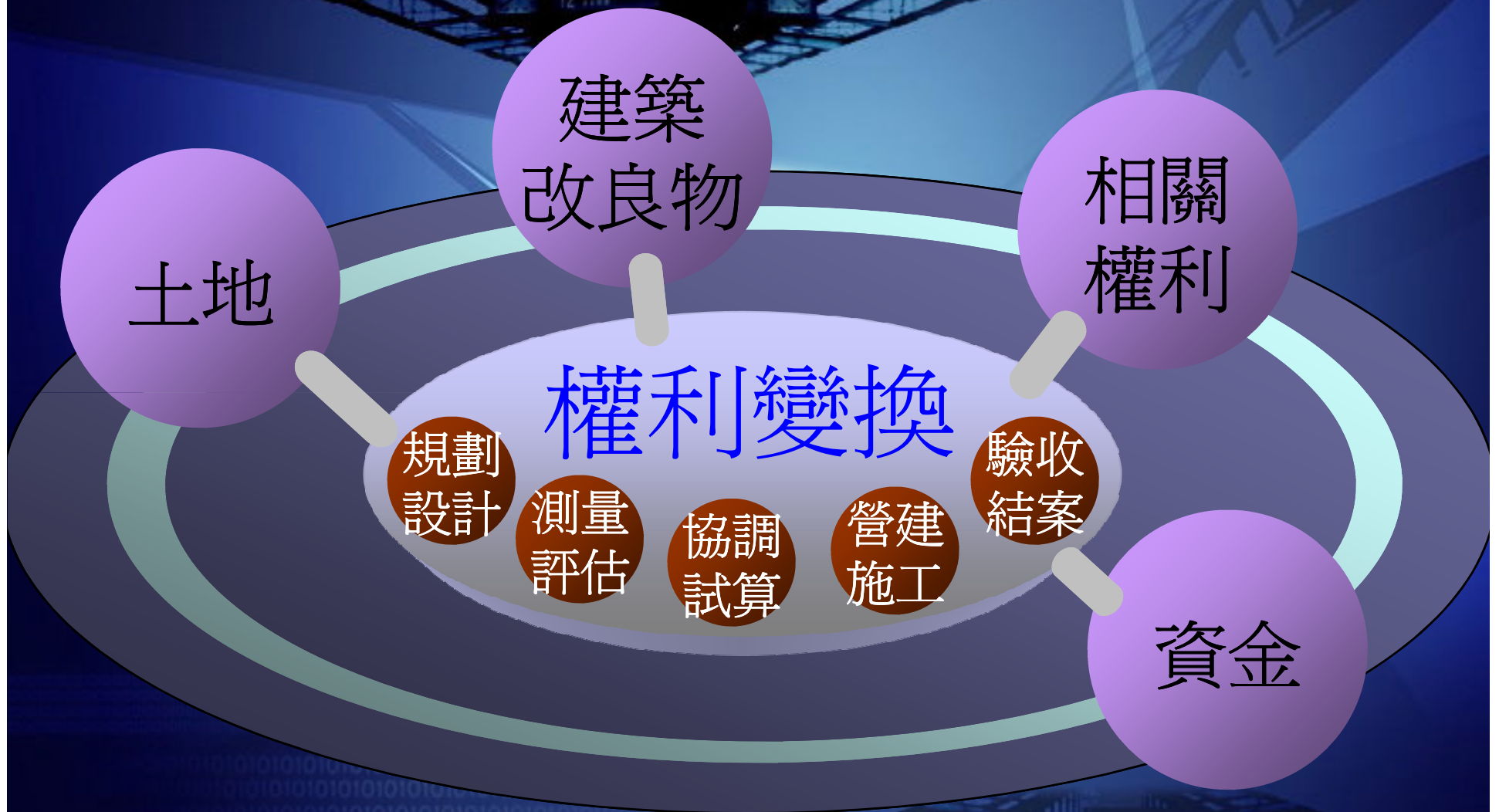
都市更新操作實績：36件

完成都更結案備查：15件

研討大綱

- 都更權變的實務內涵
- 都更權變的實務演進
- 都更權變的實務課題
- 都更權變的實例操作

土地重新開發的執行機制



都更權利變換的執行基準-土地價值

1. 地價係立體空間多樣化非平面產權單一化
2. 地價係地主間的轉換依據非與實施者
3. 權變關係人價值均附著土地權利價值比例上
4. 相關權利人僅拆遷安置費用可納入共同負擔
5. 權利變換前的土地價值已含整合開發效益
6. 權利變換係等價值比例轉換非等價值轉換

都更權利變換－重建分配

1. 地主實施－組更新會實施、信託代理實施..

更新後應分配權利價值＝權利變換前權利價值比例×更新後總權利價值

權利變換應分配共同負擔＝權利變換前權利價值比例×總權利變換共同負擔

2. 委託實施－開發商實施

更新後應分配權利價值＝

權利變換前權利價值比例×(更新後總權利價值－總共同負擔)

3. 委託實施開發商是折價抵付非價值比例

4. 開發商與地主是價值分配非面積分配

5. 土地開發效益歸地主非與實施者比例分配

6. 真釘子硬拔，假釘子代抽代配

都更權利變換－公有土地

1. 公有土地面積人數均不納入同意比例計算
2. 無條件配合參加有條件可抵充七項公設
3. 有條件可優先指配非七項公共設施
4. 有使用計畫需經主管機關核准
5. 可分錢或分標的
6. 實施者先吃再做或邊做邊吃

都更權利變換－信託與融資

1. 信託是實施的保障；並非融資必要條件
2. 委託實施非以土地擔保融資為必要條件
3. 原貸款與新貸款是兩碼事；且需各事其主
4. 地主原貸款利息需正常化無法免，但可轉貸
5. 開發融資借款人是實施者非地主(自建除外)
6. 利息納入共同負擔僅是工程與權變費用

都更權利變換－登記與稅賦

1. 實施者列冊送請主管機關囑託登記
2. 代為清償、回贖或提存後消滅或終止
2. 登記、轉載、截止記載
3. 依登記先後順序
4. 合併分配多變少或分割分配少變多
5. 增值稅折價抵付免徵，不足分配免徵
6. 權變關係人寄存，原地價需改算調整



2005年~

- 都市更新視為國家重大經濟建設計畫
- 著重在市場需求之舊市區更新及配合公共建設開發之更新
- 權變結合市場合建機制政府主導公私合營為主

1998~2004年

- 解決災後安置、復甦都市機能
- 著重在災區重建
- 權利價值轉換機制結合
- 基金會資金與承受措施強勢介入



1959~1997年

- 解決都市衛生、安全及居住問題為主
- 著重在興建平價國民住宅及眷村整治
- 收購或徵收之價值補償



都更權利變換－災後重建

1. 重建案例素地、透天及大樓夾雜
2. 重建案例多不具土地開發效益，為政策性更新重建
3. 災後重建更新後規劃單位非市場性之經濟規模，更新後標的保留素地



台北市東星大樓



新莊市博士的家



名間鄉上毅世家大樓

資料來源：聯合報

都更權利變換－都市舊建築改建

1. 以高度都市化之舊市區為主，土地開發效益高
2. 實施者多為具資金及整合能力的建設公司
3. 舊市區都市更新可解決建商建地難覓之問題，又可達成改善生活環境等功能



資料來源：營建署

大展

都更權利變換－經濟建設合營

1. 重大經濟建設非僅單元範圍考量
2. 效益分析應以實施者立場思考
3. 更新後不以立即建築為唯一途徑
4. 以公有土地創造開發利差當誘因



資料來源：台中市政府

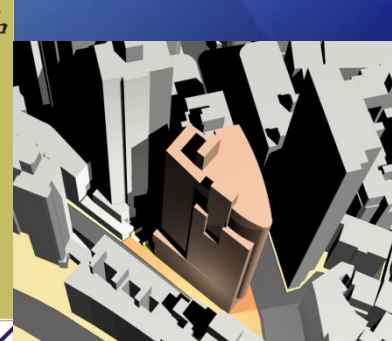
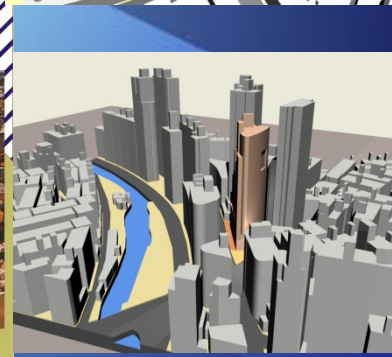


都更權利變換現行實務五大課題

1. 權變機制無法落實對政府沒信心
2. 資金籌措仍存在執行壓力太大
3. 折價抵付概念因地制宜尚有討論空間
4. 行政程序與時效配合可再縮短
5. 群眾認知與教育尚未普及

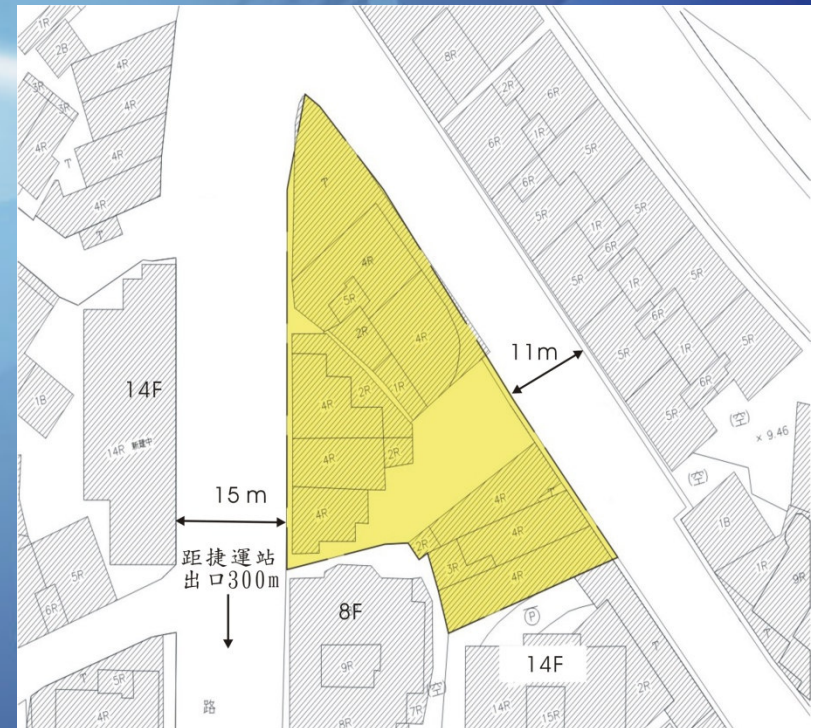


都更權利變換實例-台北縣中和市



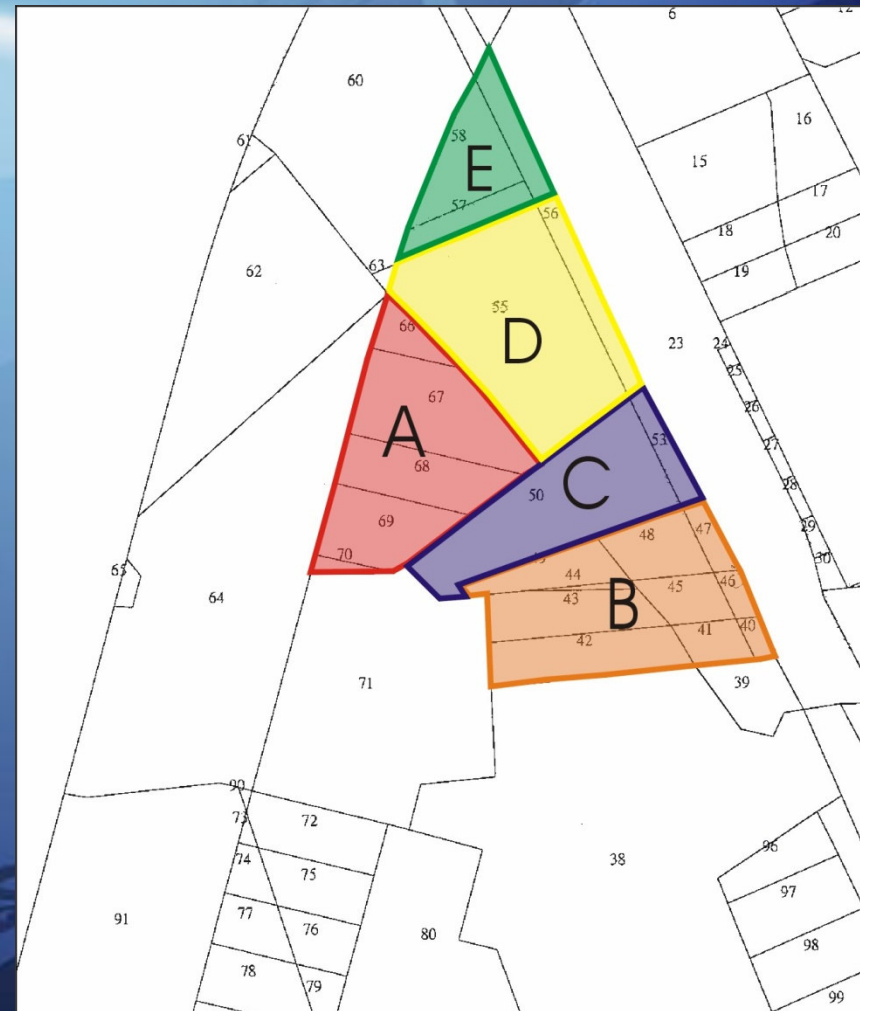
都更權利變換實例-台北縣中和市

- 中和市○○段○地號等
共計21筆土地
- 土地面積：1511.19m²
(約合457.13坪)
- 住宅區
(建蔽率60%；容積率300%)
- 原有合法建物34筆
面積：2876.69m²
(約合870.2坪)

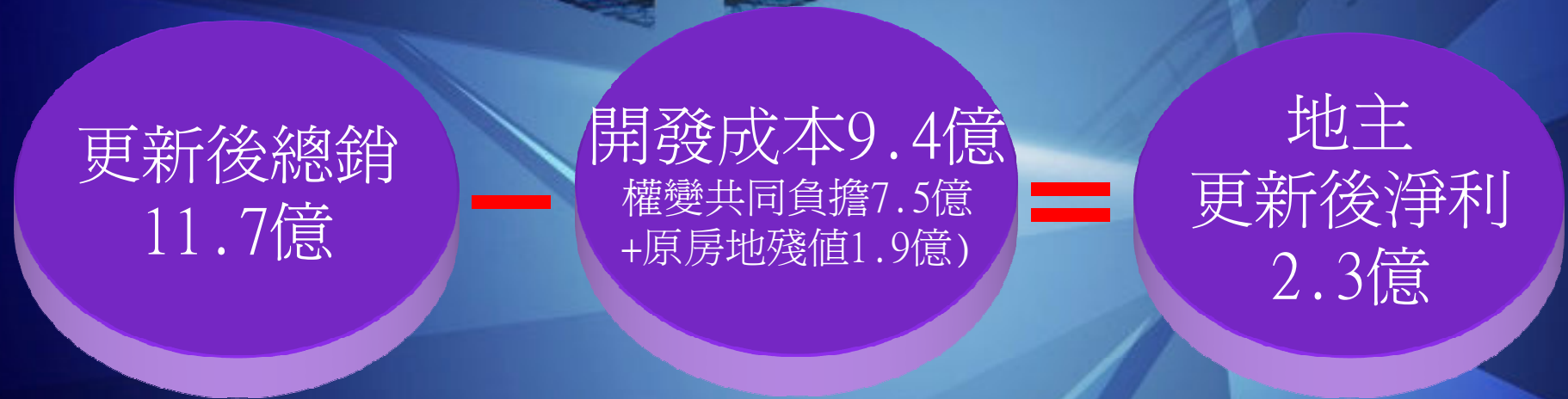


都更權利變換實例-台北縣中和市

- 土地坪效1:7.65坪
- 總銷面積3,497.64坪
- 計畫開發地下三層地上十四層店鋪住宅大樓
- 停車位91部
(50平面；41機械)
- 權變共同負擔7.5億
- 更新前房地殘值1.94億
- 更新前土地權值2.97億



都更權利變換實例-台北縣中和市



1. 更新後壹樓平均單價53萬
2. 貳樓以上平均單價28.5萬
3. 車位平均單價115萬
4. 更新後地主報酬率121%(=2.3/1.9)
5. 更新後地主應分配權利價值4.2億(=11.7-7.5)

都更權利變換實例-台北縣中和市

序號	更新前			更新後				
	權利人	權利價值	權值比例 %	受配人	應分配權利值	實分配權利值	差額繳領價金	備註
1	P	50	16.83	P	70.7	71.0	-0.3	
2	S	110	37.04	S	155.6	156.0	-0.4	
3	T	137	46.13	T	193.7	195.0	-1.3	
	小計	297	100		420.0	422		
4	D實施者			D	750	748	+2	
合計		297	100		1170	1170	0	

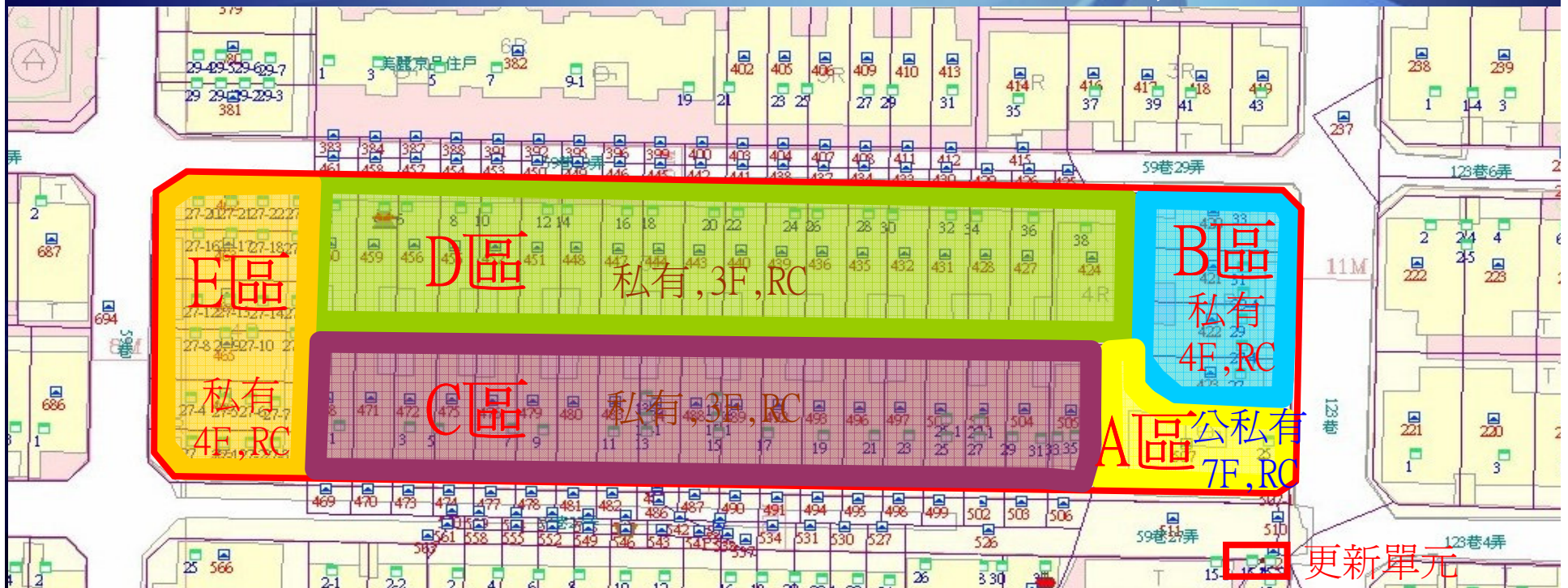
權變實例操作

都更權利變換實例-台北市松山區



都更權利變換實例-台北市松山區

- 松山區○○段○小段○等49筆地號
- 土地面積:6,660m²(約2,014.65坪)
- 第三種住宅區(建蔽率45%；容積率225%)
- 原有合法建物共167筆；面積：4,407.69坪

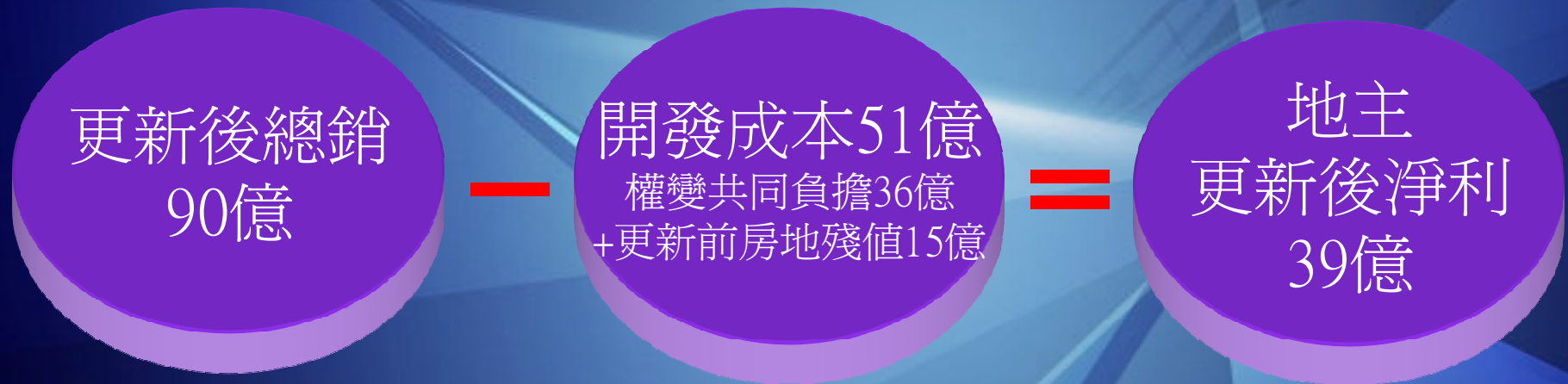


都更權利變換實例-台北市松山區

- 土地坪效1:5.1坪
- 總銷面積10,274.7坪
- 計畫開發地下三層地上二十層店鋪住宅大樓
- 平面停車位329部
- 權變共同負擔36億
- 更新前房地殘值15億；更新前土地權值26.2億



都更權利變換實例-台北市松山區



1. 更新後壹樓平均單價95萬
2. 貳樓以上平均單價71萬
3. 車位平均單價280萬
4. 更新後地主報酬率260%(=39/15)
5. 更新後地主應分配權利價值54億(=90-36)

都更權利變換實例-台北市松山區

序號	更新前			更新後				
	權利人	權利價值	權值比例 %	受配人	應分配權利值	實分配權利值	差額繳領價金	備註
1	P	500	19.08	P	1030	1100	-70	
2	S	1100	41.98	S	2267	1500	+767	
3	T	1020	38.94	T	2103	2100	+3	
	小計	2620	100		5400	3700		
4	D實施者			D	3600	4300	-700	
合計		2620	100		9000	9000	0	