

營建署

102年營建署都市自主更新種子營

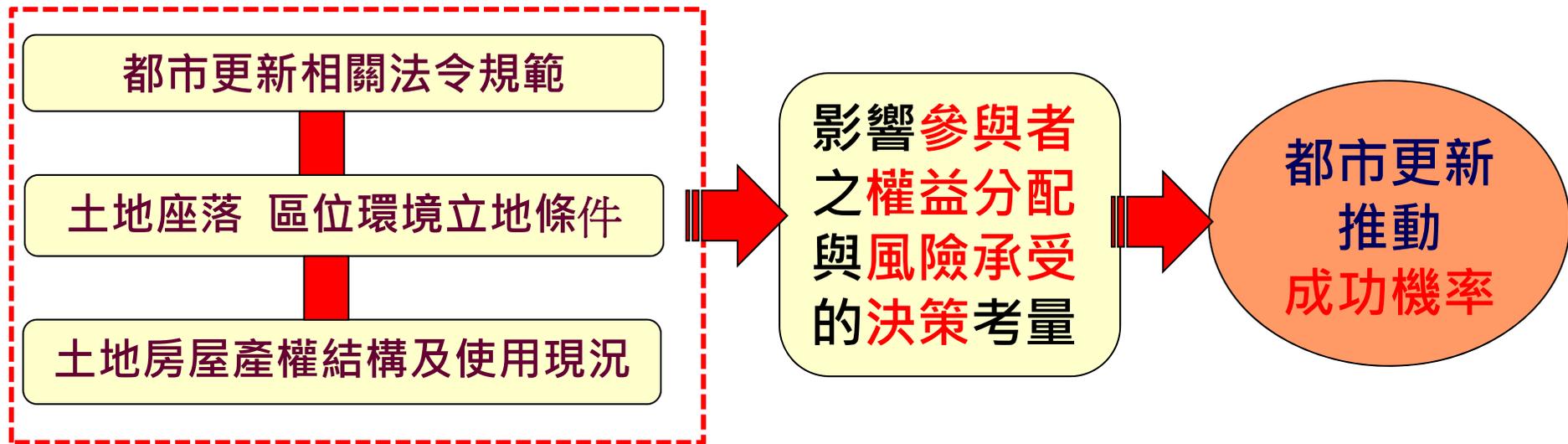
都市更新評估企劃實務

講師：林育全 linyc9402@gmail.com

冠霖不動產顧問股份有限公司總經理

課程日期：102年3月20日(南區)\3月26日(中區)\4月2日(北區)

課程架構與內容題綱



- 壹、自主更新推動前之基本認知與推動主體考量
- 貳、中央與地方法令規範要點須知及資訊查詢
- 參、土地座落區位環境立地條件及資訊查詢
- 肆、土地房屋產權結構及使用現況調查
- 伍、從法令、產權、市場、財務構面初評影響更新推動課題
- 陸、自主更新推動應注意事項與執行建議
- 柒、結論

壹、自主更新推動前之 基本認知與推動主體考量

- 一、民間都市更新推動多元組合模組
 - 二、參與都市更新的專業技術服務單位
 - 三、出資支付都市更新費用(共同負擔)
- 決定實施者主體

一、民間都市更新推動多元組合模組

處理方式	重建、整建、維護
財產權屬	公有、私有、無權占有
實施方式	權利變換、協議合建、信託及其他方式
資金來源	委託出資、自行出資（自有資金、借貸資金）
實施者	自組更新團體（地主出資自組都市更新會） 委託股份有限公司型態之都市更新事業機構
審議流程	事業概要（自劃更新單元）—事業計畫—權利變換
同意比例	政府劃定、自行申請劃定、權利變換、協議合建

二、參與都市更新的專業技術服務單位

都市更新協力單位

- 更新規劃顧問
- 建築師
- 地政士
- 不動產估價師
- 都市計畫技師
- 開發整合機構
- 金融信託機構
- 建築經理公司
- 營造廠
- 會計師
- 律師.....

實施者

專業人士
或機構
陸續參與
提供各
專業領域
協助服務

資訊判斷
決策考量

都市更新推動實施

- 更新發起諮詢
- 可行性評估
- 資金籌措
- 規劃設計
- 權益、義務與
風險控管協商
- 法定程序執行
- 契約履行監督
- 竣工點交
- 產權移轉過戶
- 財務結算

企劃核心 提供決策參考與引導執行

公部門：法制規範。公共利益

V.S

私部門：基地範圍成案率

實施者 (建商)

房地所有權人

賺多少?
投報率(成本、資金)

速算決策
建築與地政
的關連性

不出錢
分回原使用坪數

出錢 分幾坪
不出錢差幾坪
要出多少錢
何時要出錢

賺得到?
風險承受度
時間、資金、整合、市場

綜合評估
多元整合
敏感度分析

不出錢
分不回 差幾坪
要補多少錢

委託誰 - 條件內容 - 履約風險

三、出資支付都市更新費用(共同負擔) -- 決定實施者主體

推動階段支付(共同負擔)費用

事務費及專業單位評估分析及擬訂各階段計畫所需作業費與雜項。

執行階段支付(共同負擔)費用

建築設計、營建工程、拆遷安置、產權登記、管理基金、人事管銷....

參照政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列

更新單元內所有權人—願意自行出資者的比例有多少？是否願意承擔實施風險？

願意提供現金或以所有土地房屋設定抵押向銀行辦理融資，自負盈虧風險

多數人願出資支付共同負擔

自組都市更新會

委託專業管理
如 建築經理公司

委託專業機構實施
如 建築經理公司
營造廠
建設公司

多數人不願出資支付共同負擔

委託專業機構實施
出資擔任實施者
如 建設公司
採折價抵付支付

評選機制 並依 推動主體方式差異 簽屬各類型委託契約 (屬私約性質)

四、建築容積量體與更新後價值分配

事業計畫核定總容積(法定容積+各項獎勵項目容積)及建築規劃設計案

依地政法令檢討計算更新後登記房屋權狀坪數及汽車位
(竣工後依地政機關登記坪數為準 坪數差異辦理找補結算)

實施者訂定評價基準日限於權利變換計畫報核日前六個月內

各單位房屋及車位定價\更新後房屋及車位總價值

共同負擔總額由實施者出資
權利人以更新後價值折價抵付

實施者分配更新後之總價值

以上說明不計入△F6實施者處理佔用土地之違章建物獎勵容積及分配部分

扣除共同負擔總額後之
更新後房屋及車位總值餘額
歸屬土地所有權人及權利人

依各宗土地權利變換前
之權利價值比例分配

依選屋表明原則辦理選屋

權利變換
實施方式

不動產估價師查估評定

權利變換計畫依政府核定為準

都市更新相關法令查詢

- 內政部營建署網站
- 全國法規資料庫
- 都市更新入口網



- 中央政府法令
- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 都市更新團體設立管理及解散辦法
- 都市更新權利變換實施辦法
- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 都市更新法令解釋函令
-

中央政府網站查詢

內政部營建署 都市更新網

一般民衆/專業機構

查詢結果

名稱	修訂日期	類別
內政部都市更新條例施行細則暨都市更新條例施行細則	2012/9/13	中央法規
中央都市更新基金會暨都市更新條例施行細則	2012/6/7	中央法規
都市更新條例施行細則	2012/3/5	中央法規
中央都市更新基金會暨都市更新條例施行細則	2013/11/28	中央法規
都市更新條例	2010/5/12	中央法規
都市更新條例施行細則	2010/5/3	中央法規
都市更新條例施行細則	2010/2/25	中央法規
都市更新條例施行細則	2009/12/3	中央法規
中央都市更新基金會暨都市更新條例施行細則	2009/10/28	中央法規
都市更新條例施行細則	2008/4/2	中央法規

內政部營建署 10556 台北市松山區八德路2段342號 | 總機電話:02-87712434 | 服務信箱:pkjan@cpami.gov.tw

登錄最佳瀏覽環境(IE6以上版本), 螢幕解析度1024*768

©2010 內政部營建署

一、中央政府都更法令基本認知要項

- 更新區位：公劃 自劃
- 處理方式：重建 整建、維護
- 推動程序：事業概要 事業計畫 權利變換
- 實施方式：協議合建 權利變換 信託
- 同意比例：程序及實施方式差異
- 經費補助：重建 整建維護
- 實施者：自組更新團體 委託更新事業機構
- 選屋表明：區位棟別樓層差額價值 不設限 設限
- 評價基準：權利變換報核日前六個月(作業時程規劃)
- 有效期：事業概要二年

擬訂



核定



變更

申請建照其法規適用

事業計畫核定日起2年\權利變換方式延長1年

都市更新相關法令查詢

各縣市政府

- 主管機關網站
- 法規查詢網站



- 地方政府
- 劃定更新單元基準
- 建築容積獎勵
- 共同負擔提列標準
- 都市更新審議原則
- 經費補助
-

地方政府網站查詢



貳、中央與地方法令規範要點須知及資訊查詢

縣市政府	主管機關
宜蘭縣	建設處城鄉計畫科
基隆市	都市發展處都市設計科
臺北市	都市發展局\都市更新處
新北市	城鄉發展局\都市更新處
新竹縣	國際產業發展處都市更新科
新竹市	都市發展處都市更新科
苗栗縣	工務發展處都市計畫科
臺中市	都市發展局都市更新工程科
彰化縣	建設處城鄉計畫科
南投縣	建設處都市計畫科
雲林縣	城鄉發展處都市計畫科
嘉義縣	經濟發展處城鄉規劃科
嘉義市	工務處
臺南市	都市發展局都市更新科
高雄市	都市發展局住宅發展處
屏東縣	城鄉發展局都市計畫科
花蓮縣	建設處
臺東縣	建設處

其他相關法令體系查詢

公有土地
國、縣市、鄉鎮

公有土地參與都市更新相關規定
(更新單元範圍內公有土地面積及比例)

都市計畫

都市計畫書圖\土地分區使用管制規定
建蔽率.容積率.開挖率、基地限制、都市設計審議

容積移轉

古蹟土地容積移轉辦法\都市計畫容積移轉辦法
地方政府相關規定

文化資產

文化資產保存法
文化資產審議委員會

建築管理

建築技術規則-建築設計施工篇

樹木保護\消防\交通\水利\.....

一、預定計畫範圍及毗鄰範圍資料

更新單元計畫範圍及周邊環境

基地街廓關係

基地面積
公劃、自劃
一般災損建物
街廓面積比例
毗鄰土地面積
毗鄰房屋屋齡
毗鄰道路現況
未開闢
開闢未徵收
房屋占用

都市計畫書圖

使用分區
建蔽率
容積率
道路寬度
開發限制
使用限制
設計規範

區域環境機能

交通運輸系統
主次要道路
鐵公路、捷運
公共汽車
公共設施
學校
公園
市場
活動中心
.....

房地產行情

預售屋行情
新成屋行情
租金行情
華廈
公寓
店面

二、資訊查詢

項目	查詢網站或申請地點
位置示意圖	Google、yahoo入口網站地圖
地籍圖	地政事務所\中華電信hinet\政府都計機關網站
地形現況圖	政府都計機關網站\縣市政府
建築套繪圖	政府都計機關網站\縣市政府
土地使用分區證明	政府都計機關網站\縣市政府.區鄉鎮市公所
建物行情	內政部實價登錄網站\仲介公司網站
房屋租金行情	仲介公司網站

一、基本資料

➤ 產權清冊

- 土地房屋權屬清冊
- 個人歸戶清冊
- 建物型態(公寓、透天、華廈)

➤ 公私有土地、房屋分佈及比例

- 公有土地權屬及管理機關
- 公營事業單位
- 台電、台糖、台鐵、銀行
- 農會、水利會、學校、...
- 權利變換實施方式事業計畫同意門檻比例估算

二、現況資料

➤ 使用現況

- 住商混合、純住宅、住辦混合。
- 宗教建築(有無立案)、地權糾葛。

➤ 居住現況

- 自住、出租、空屋。

➤ 違章情形

- 有無佔用違章戶？一樓及頂樓違章情形？

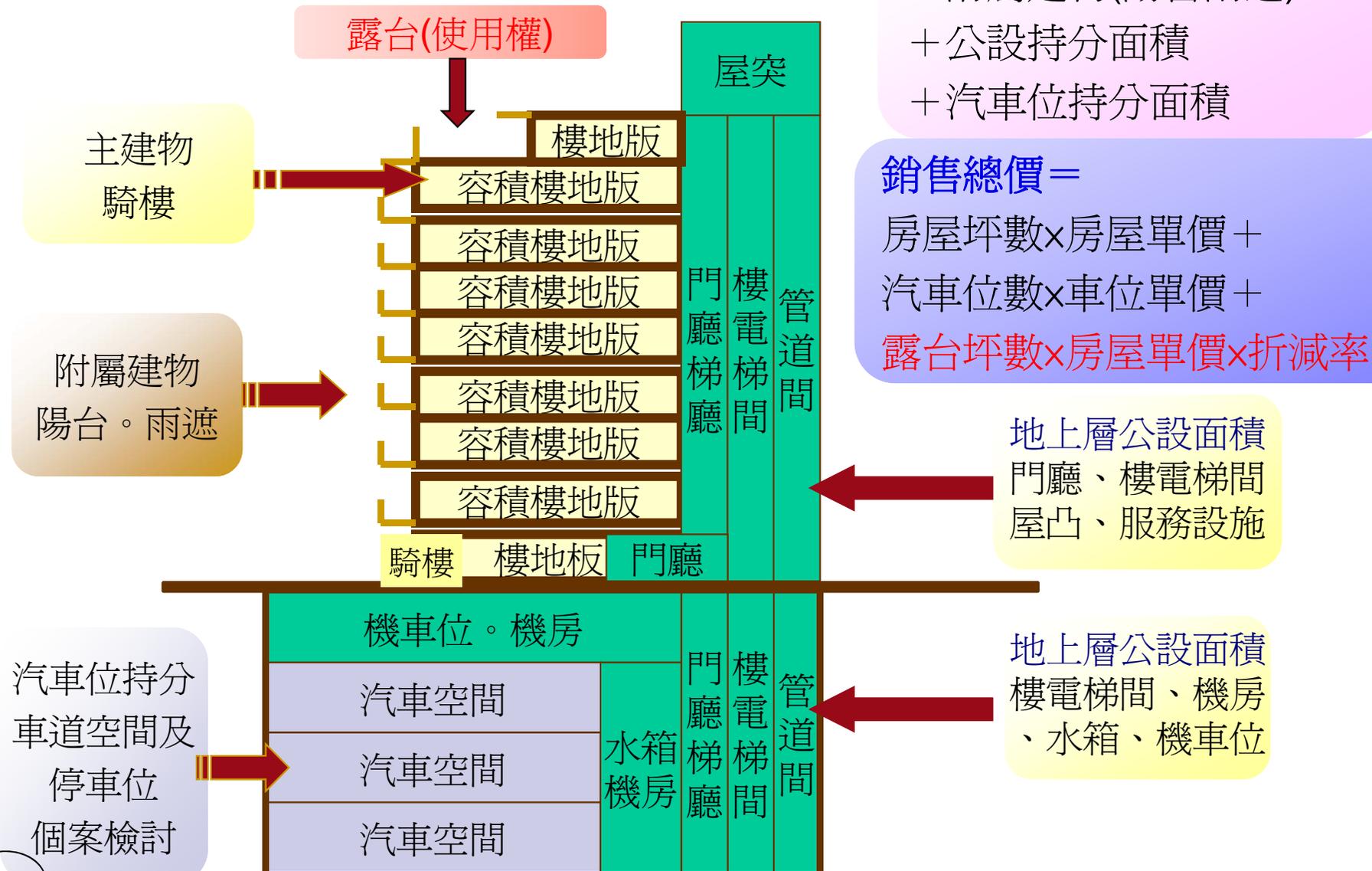
➤ 騎樓權屬使用現況

- 騎樓專有？騎樓共有？(更新後差異計價？)

➤ 地下室權屬使用現況

- 有無登記？產權歸屬？使用歸屬？

建築與地政的關連性圖示



權狀坪數 = 騎樓 + 主建物
 + 附屬建物(陽台雨遮)
 + 公設持分面積
 + 汽車位持分面積

銷售總價 =
 房屋坪數 × 房屋單價 +
 汽車位數 × 車位單價 +
 露台坪數 × 房屋單價 × 折減率

建築與地政的關連性－舊公寓重建方式差異比較(假設案例)

使用分區	臺北市住3 - 4樓公寓 45%-225%為例
舊有公寓容積估算	$建蔽率60\% * 4樓 = 240\%$ $240\% * 95\% = 228\%$ (假設扣樓梯間公設面積5%)
傳統重建	法定容積率225% 小於 原容積228% => 自行出資 約蓋回 原室內面積
一般更新 更新獎勵 上限1.5倍 假設獎勵值 為1.4	$更新總容積225\% * 1.4 = 315\%$ 假設所有權人分配比例60% $分配容積315\% * 60\% = 189\%$ 小於225% => 不出資 原室內面積縮水 約為原容積之83%(189%/228%) => 須部份出資分回原室內面積

室內使用坪數=
 主建物一樓梯間+陽台+(露台)
 +地下室(有登記\無登記)
 (誰使用\一樓持有\公寓持分)

出錢蓋分不回原坪數
 但權狀坪數增加
 $2.25 * 1.1 \div 0.7 = 3.5$ + 車位未計雨遮
 新舊房屋價值差異比較

出售多餘坪數之房屋價款
 支付總成本之差額 ÷ 分攤坪數
 (土地、房屋坪數)

一、產權結構與容積率分配課題

➤ 產權結構分析

➤ 各單棟(土地)舊建物興建容積率分析

(主建物-樓梯間)面積÷土地面積

➤ 各單棟(各戶)舊建物使用坪數分析

主建物-梯間+陽台

➤ 各棟(戶)舊建物陽台比例

(1)各棟平陽台登記面積÷(主建物-樓梯間)面積 \geq 12.5%?

(2)平陽台是否未登記?是否含於主建物?

➤ 房地持有比例差異分析

各棟(戶)房屋面積÷土地面積(土地持有面積是否不足?)

一、產權結構與容積率分配課題

- 產權結構或糾葛態樣檢核分析
 - 房屋座落土地含未分割道路？
 - 同一建照房地比不平均？
 - 法定空地歸屬(含道路未過戶)？
 - 地下層停車位外賣所有權人非社區住戶？
 - 持分同一建號房屋但樓層別分別專用？
 - 一樓建蔽率大於容積管制前原建蔽率(角地100%)
 - 公共樓梯空間大小(一層一戶、一層二戶)

一、產權結構與容積率分配課題

- 舊容積與分配新容積比例估值之差異分析
(更新前後面積差異)
 - 分配新容積 =
設計總容積率 × 所有權人分配容積比例估值(1-共同負擔%)
 - 容積增減比例 =
分配新容積 ÷ 舊容積

- 建築規劃與地政產權關聯性分析
 - 建築坪數簡易速算
法定容積 × 容積獎勵值 × 權狀係數1.55~1.65(含附屬建物及公設)
 - 投資開發可行性速算(案例模擬供參)
(營建成本 ÷ 分配比) × 1.2~1.25 × 1.2~1.3 ≥ 銷售市價行情

二、權利人價值需求面課題

- 更新前後價值試算
- 更新後產品定位差異

三、實施者市場投資面課題

- 區位市價與銷售去化風險
- 地區單元劃定範圍
- 都市計畫變更
- 更新獎勵容積法令變動範疇

一、自主更新推動應注意事項

- 認知事業計畫與權利變換的整合程序。
- 都市更新分配主要是以「價值」作為分配的基礎。
- 認知更新推動前期作業是有成本的(相關費用參閱政府訂定標準)
包含：相關計畫書圖及地政謄本之規費、可行性評估、更新規劃費、建築設計費、測量簽證費、交通影響評估費
(視個案)、估價費、行政管理及雜項...等。
- 認清社區推動存在的問題點
(如一樓店面面積縮減、合法建物違章補償、產權糾葛)。
- 更新推動依法令規範、多數決、政府機關的審議及監督。
- 推動階段須簽署同意書
注意私權約定予同意書簽屬的連結關係。

二、自主更新推動執行建議

- 傳播更新資訊，了解居民初步回應，組成推動小組。
- 尋求政府協助，了解更新法令及程序規範。
- 評估更新推動主體（委託實施或更新會）及前期推動作業資金來源。
- 尋求專業機構協助，了解更新推動面臨的課題及研商處理方案。
- 洽詢委託更新實施機構或籌資委任專業廠商協助前期規劃作業。

理性思維專業決策

感性同理心面對人性