



www.helian.com.tw

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

自主更新多元模式全案管理經驗分享

~讓利共好，安心都更~

主講人 沈振興

111 / 07

禾蓮開發股份有限公司

HE LIAN Development Co., Ltd

INDEX

前言

壹、都更實施主體說明

貳、都市更新會VS.多元模式全案管理

參、多元模式全案管理案例分享

結論



前言

以往推動都市更新常見地主問題

- 1) 可以分回幾坪？室內有沒有縮水？
- 2) 可以分回幾部車位？是平面還是機械？
- 3) 地上蓋幾層？地下蓋幾層？
- 4) 拆遷補償及租金補貼有多少？
- 5) 一樓外推跟頂樓加蓋如何處理？
- 6) 越晚簽約的人合建條件越好？
- 7) 先去找別人簽，最後再來找我！

地主問題樣樣都是繞著“\$”打轉！



“人不患寡，患不均”

每個人心中都有一把尺，各自度量自己權利！

重點：“誰”的尺說了算？

以往都更不成功的原因：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”**



所有人加總的權利價值比例就是 1 0 0 %

有人多，就會有人少

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！

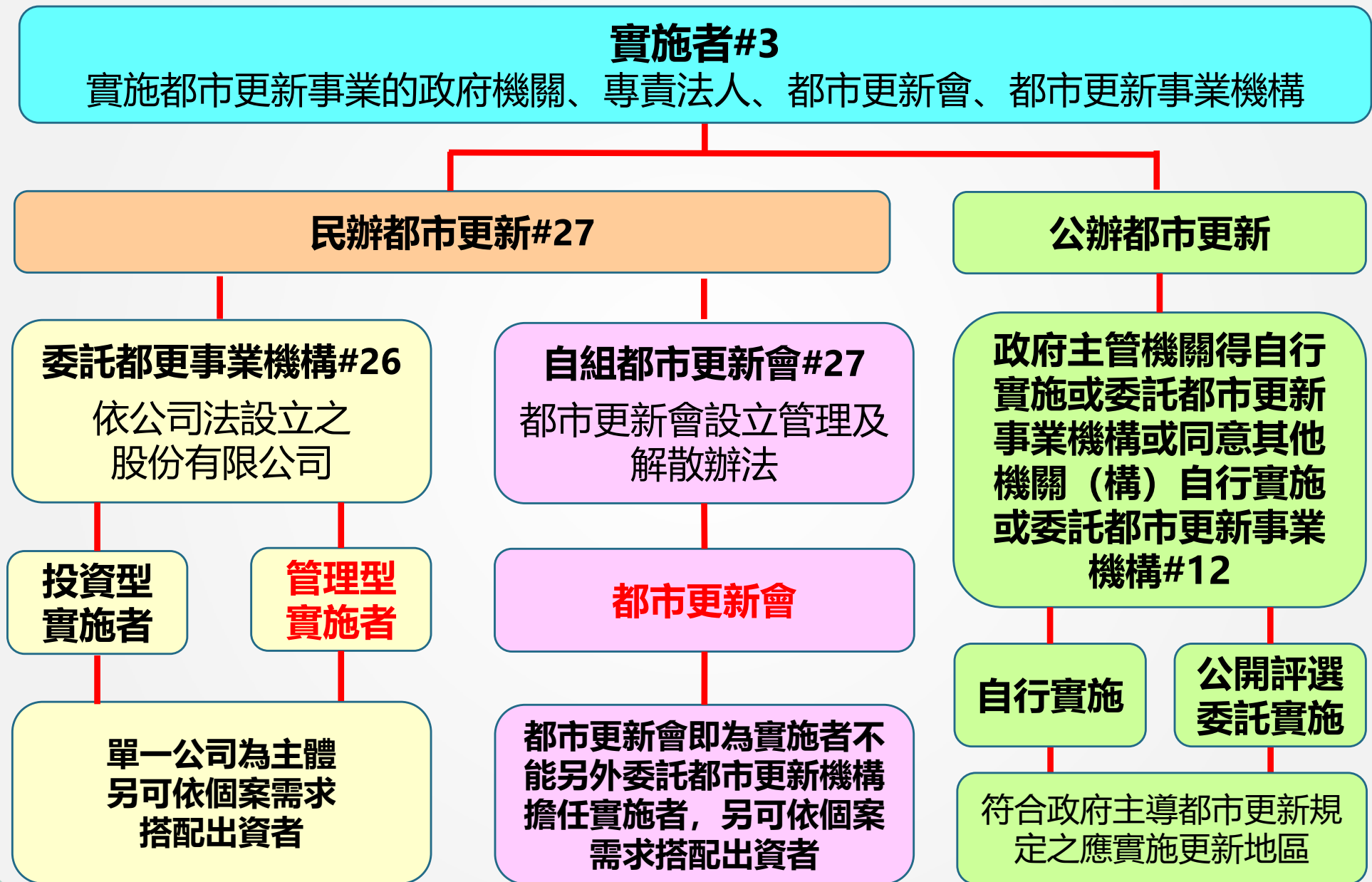
這樣做

建立 “信任”，凝聚 “信心”



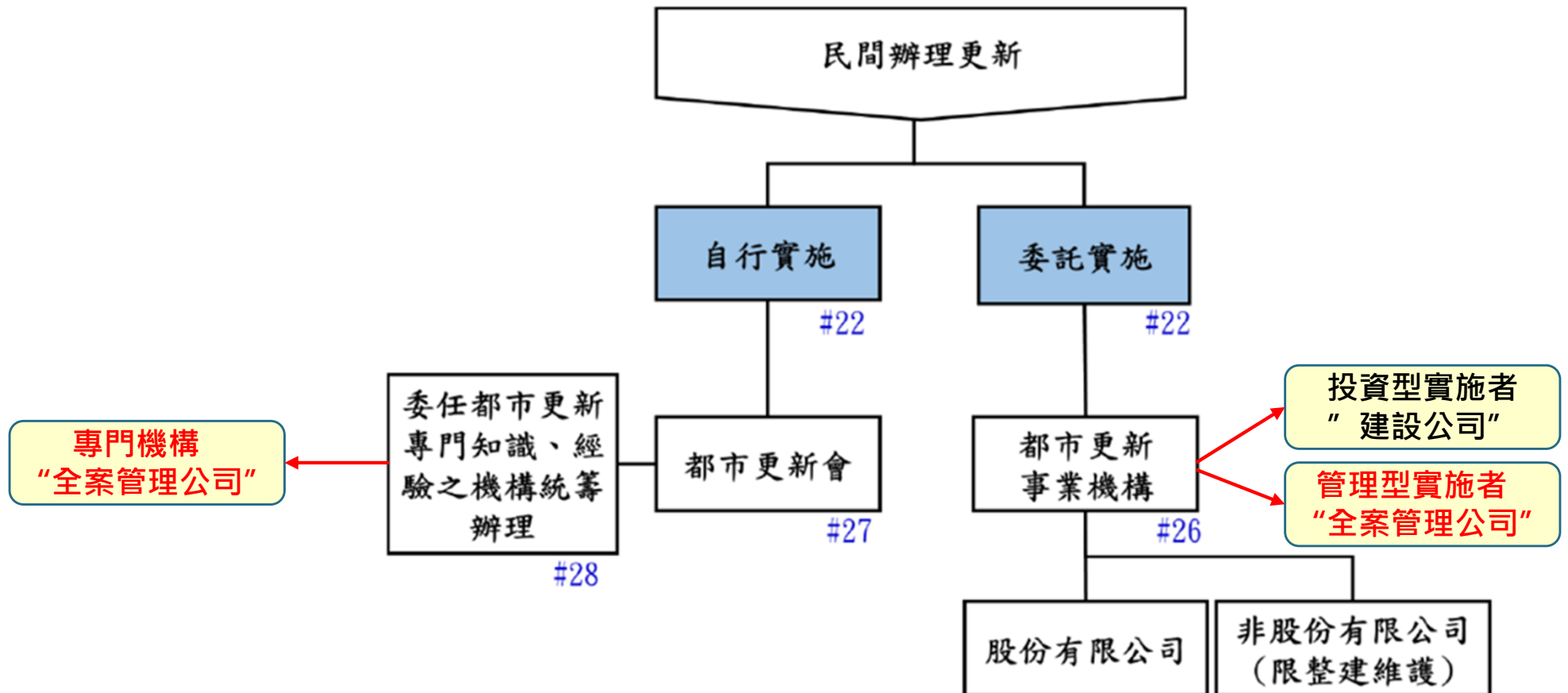
壹、都更實施主體說明

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。





貳、都市更新會VS.多元模式全案管理

重建模式		自組更新會	多元模式全案管理
項目			
1	實施者(起造人)	都市更新會	管理型實施者
2	決策模式	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時，應另委任專門機構提供專業意見，否則將難以推動。	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	前期推動都更作業費用及建照核准後之更新重建工程成本	1.地主自行籌資 2.由代理實施者尋求金融機構或AMC申請土地、建築及週轉金融資 3.由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，以彌補資金缺口。
4	融資條件	動撥方式	融資款通常需“全額一次”或“分二~三次”動撥至信託專戶
		融資借款人	“都市更新會”或“個人地主”
		連帶保證人	“有可能”須徵提理事長或其他理事為連帶保證人。
		自行出資之自建地主	1.須為擔保物提供人 2.須為個人應負擔之重建融資款為擔保 3.須配合融資銀行辦理抵押設定
		融資款得依資金需求，按工程進度“分次”動撥至信託專戶	名義借款人為“管理型實施者” 實際借款人為“個人地主”
			由代理實施者負責
			同左

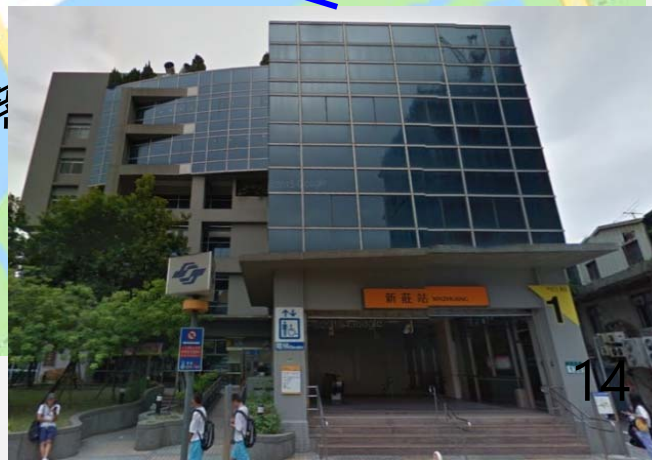
重建模式		自組更新會	代理實施
5	產權及資金信託	1.由地主辦妥抵押設定後辦理信託登記予金融機構 2.全部資金交付信託專戶管理	
6	重建相關廠商(營造廠、建築師、估價師、都更顧問、地政士...等)評選與管理	地主自行或委任專門機構統籌辦理業務評選發包及管理	代理實施者依地主要求訂定資格標及價格標後公開招商審查評選發包
7	營建及銷售風險	造價及售價波動由地主自行承擔	
8	自力都市更新政府補助款	580萬~630萬不等(依各地方政府補助規定)	無
9	保固期售後服務	更新會於更新完工後即告解散，起造人(地主)負責保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃	代理實施者負責(依個案委任契約內容而定)
10	房屋銷售有關營業稅及房地合一稅之課徵	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。 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。



參、多元模式全案管理案例分享

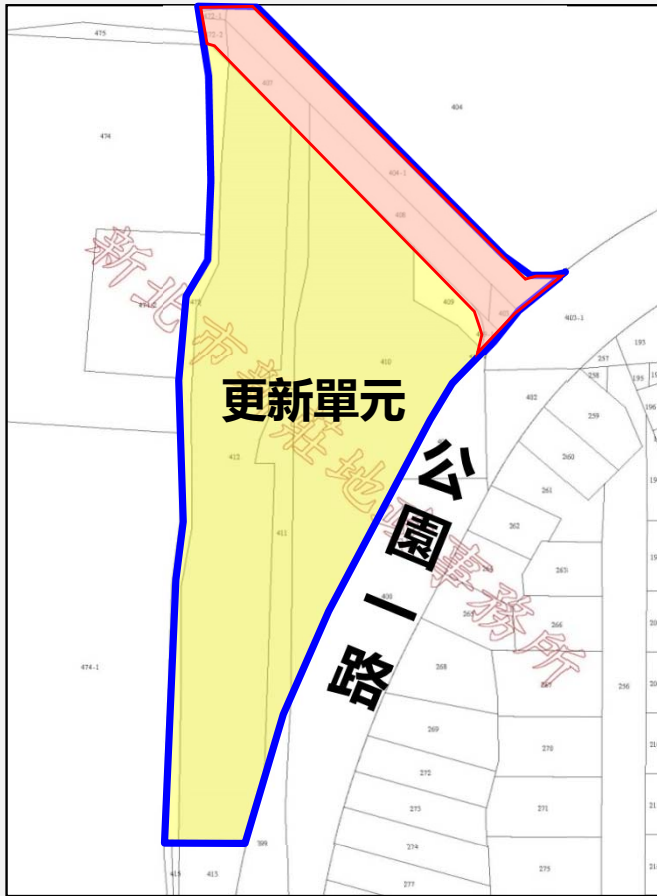
**『新北市新莊區忠孝段411地號及立言段605-3地號
等15筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案』**

都更單元位置





土地使用分區



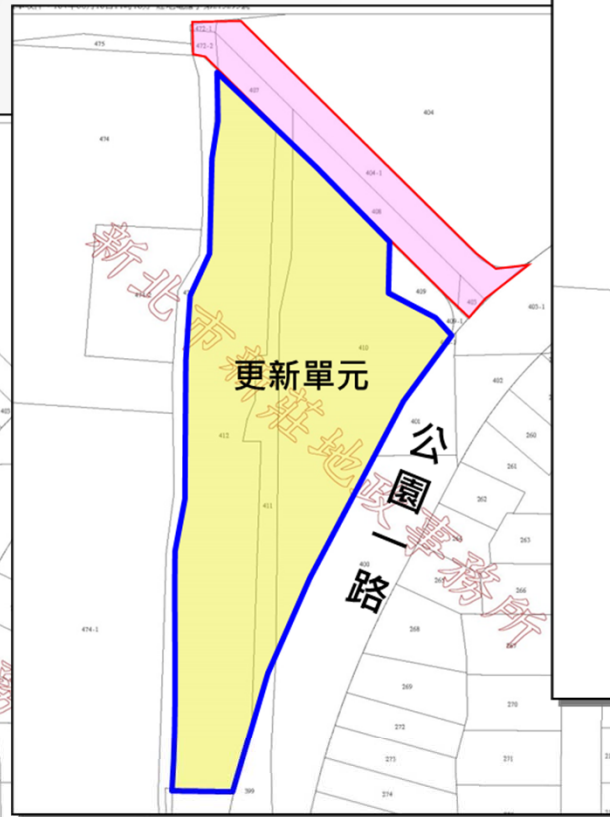
使用分區	地號	面積	建蔽率	法定建築面積	容積率	法定容積
住宅區	411等5筆	2,770.00m ²	50%	1,385.00m ²	300%	8,310.00m ²
道路用地	409-1等10筆	521.60m ²	-		-	
合計		3,291.60m ²		1,385.00m ²		8,310.00m ² ¹⁶

都更單元範圍變化

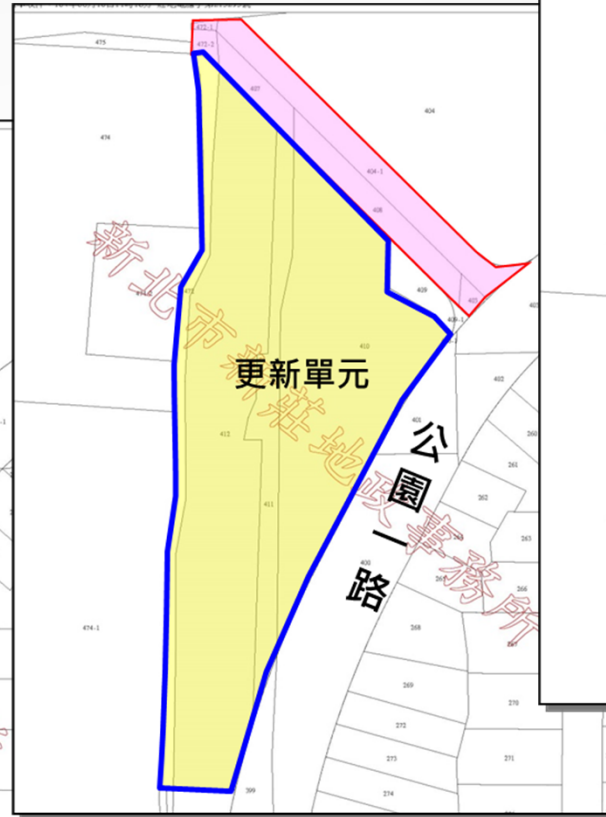
4筆
送件



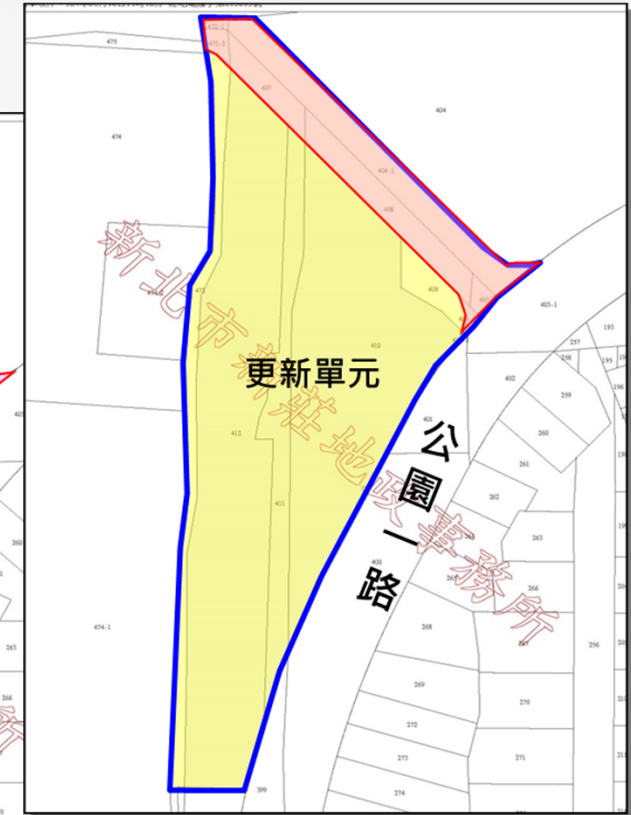
12筆
第1次小組審議



13筆
併入國有鄰地



15筆
併入街角獨棟

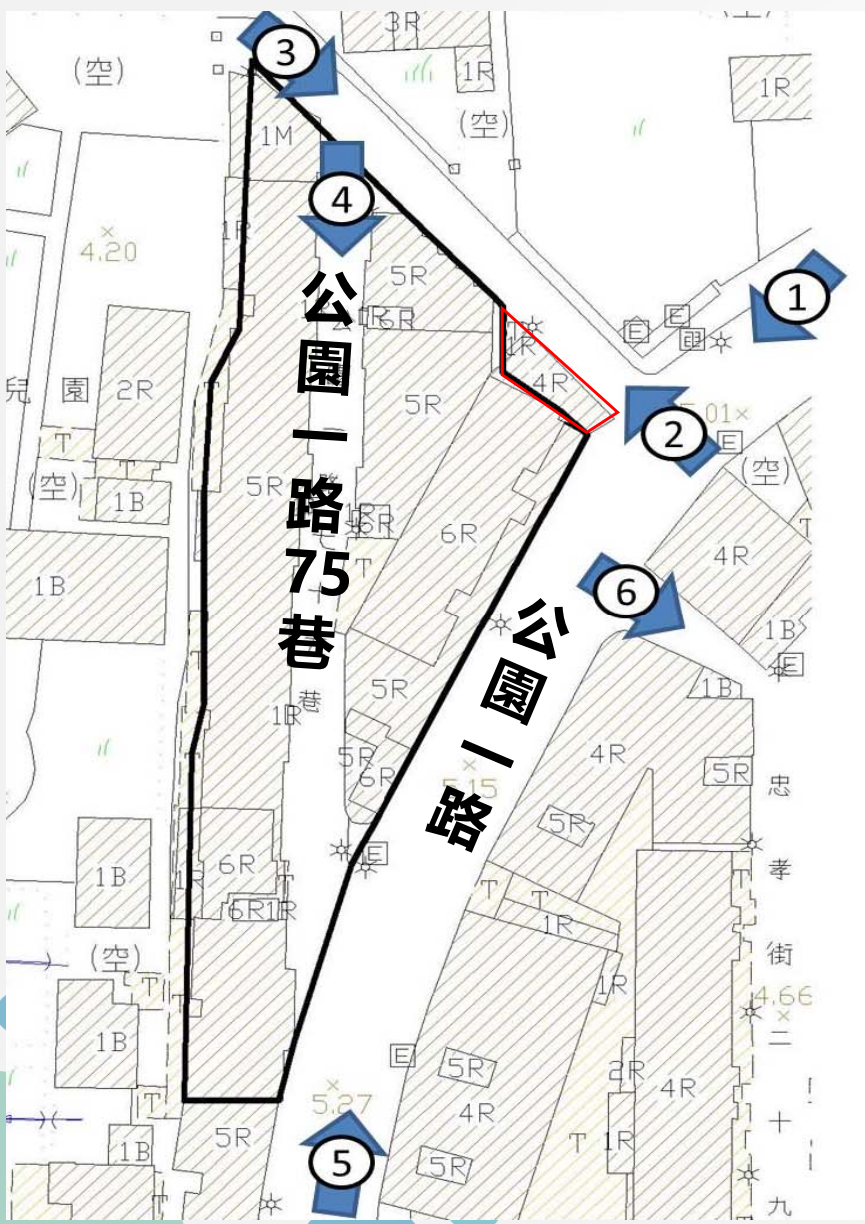


基地現況



www.helian.com.tw

本計畫範圍內合法建築物91戶，90戶屬高氯離子混凝土建築物。



海砂屋現況



www.helian.com.tw



海砂屋現況



www.helian.com.tw



海砂屋現況



www.helian.com.tw



建築容積獎勵項目-核定版

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比例(%)
三	協助開闢更新單元週邊公共設施	204.43	2.46%
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者 (一)基地配置自建築線起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築： 3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×1.5倍核計獎勵容積	1,276.10	15.36%
七	申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估--銀級以上者	498.60	6.00%
九	(二)更新單元規獎勵達3000m ² 以上	512.72	6.17%
十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	750.71	9.03%
都市更新容積獎勵合計		3,242.56	39.02%
其他容積獎勵(都市計畫法新北市施行細則第55條-高氯離子建築物)		2,252.15	27.10%
申請容積獎勵總計		5,494.71	66.12%

說明：104年6月30日送件時申請都更容積獎勵為35.28%

本案歷程說明



前期：

進場推動這個案子的時候，是用管理型實施者角色來進入這個社區，**協助全體住戶採自行出資方式重建，以公平、公開、透明的真權變方式進行都更**，禾蓮做為都更專業統籌顧問協助社區組成重建委員會，並負責統籌專業團隊執行都更業務，跟全體住戶收取專業統籌顧問的服務費用，而非參與更新後房地產的分配。

中期：

後來遇到房市景氣變化，開始有住戶擔心未來重建時申請貸款的壓力、房屋銷售的風險、甚至是造價一直在往上漲，開始有住戶提到不想要自行出資重建的問題，希望能有傳統合建分屋或是都更核准後出售原房地產的選擇。

權變選屋：

為了讓本海砂屋社區能順利都更重建，特別針對本案提出多元參與都更模式，讓住戶可以自行選擇，**住戶願意自行出資重建承擔風險分回全部房地產的就選方案A，住戶不願意出資不想承擔風險的就選方案B合建分屋或方案C出售原房地產。**

地主參與都更方案ABC內容說明

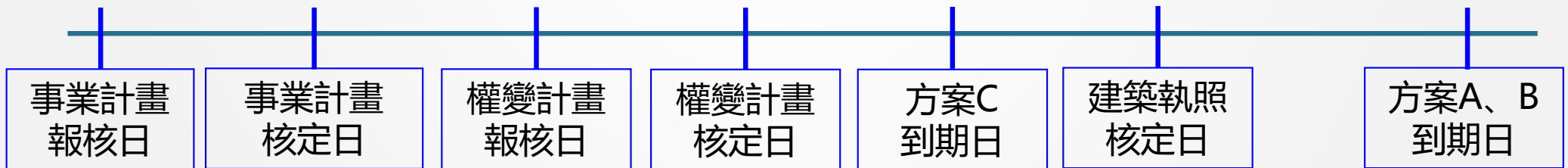
方案A：住戶自行出資自建(以現金抵付共同負擔) - -完工結算制

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**

住戶參與本案時間長短依序是：**方案A = 方案B > 方案C**



各住戶須於權利變換計畫時，確認要參與的方案。而因應參與的方案不同，應該簽署的合約也會不同。



都更方案ABC權值預估表說明~範例~

都更權值分配預估表 (相關數字最終以權變核定內容為準)109.02.16製表

權利人 編號	權利人 姓名	建物門牌	更新前 權利價值 比例 (%)	方案A：自行出資 (完工結算制，有風險， 自行出資金額為“浮動值”， 最終依實際發生成本結算而異動)			方案B：合建分屋 (權變預算制，無風險， 分回價值以權變核定版數字為準)			方案C： 出售房地 (權變預算制，無風 險，出售更新前房 地價值，以權變核 定數字為準)
				方案A預估總成本結算占總銷45.00%			方案B權變核定共同負擔占總銷50.17%			
				稅負：土增稅、契稅、房地合一稅			稅負：契稅、土增稅、房地合一稅			
				更新後可分 得權利價值 (元)	<u>預估</u> <u>自行出資</u> 應負擔成本(元)	扣除應負擔 成本後剩餘 權利價值(元)	更新後可分 得權利價值 (元)	<u>權變核定</u> 應負擔成本(元)	扣除應負擔 成本後剩餘 權利價值(元)	
1			1.4634%	46,450,628	20,902,783	25,547,845	46,450,628	23,304,429	23,146,199	16,428,943
2			0.4766%	15,127,172	6,807,227	8,319,945	15,127,172	7,589,351	7,537,821	5,350,271
3			0.4766%	15,127,169	6,807,226	8,319,943	15,127,169	7,589,349	7,537,820	5,350,270
4			0.9444%	29,976,872	13,489,592	16,487,280	29,976,872	15,039,493	14,937,379	10,602,404
5			0.9354%	29,689,555	13,360,300	16,329,255	29,689,555	14,895,345	14,794,210	10,500,784
6			0.9444%	29,976,872	13,489,592	16,487,280	29,976,872	15,039,493	14,937,379	10,602,404
7			1.4289%	45,354,337	20,409,451	24,944,886	45,354,337	22,754,416	22,599,921	16,041,200
8			0.9426%	29,919,496	13,463,773	16,455,723	29,919,496	15,010,707	14,908,789	10,582,111
9			0.9336%	29,635,451	13,335,953	16,299,498	29,635,451	14,868,200	14,767,251	10,481,648
10			0.9247%	29,351,405	13,208,132	16,143,273	29,351,405	14,725,694	14,625,711	10,381,185
11			0.9336%	29,635,451	13,335,953	16,299,498	29,635,451	14,868,200	14,767,251	10,481,648

原住戶都更方案選擇統計表

項目 \ 方案	A	B	C	合計
戶數(戶)	34	49	8	91
戶數比例	37.36%	53.85%	8.79%	100.00%
土地面積(坪)	275.43	518.02	73.82	867.26
面積比例	31.76%	59.73%	8.51%	100.00%
更新前權值(元)	373,965,747	656,873,368	91,818,634	1,122,657,749
更新前權值比例	33.3108%	58.5106%	8.1787%	100.0000%
更新單元面積(坪)	住宅區面積(坪)	道路地面積(坪)	公有地面積(坪)	公有地抵充面積(坪)
995.71	837.93	157.78	246.76	128.45

建築設計基本資料

- ※ 基地面積：住宅區->2770.00m² & 道路用地->521.60m²
- ※ 法定容積：8310.00m² (2770.00m² ×300%)
- ※ 都市更新獎勵容積：3242.56m² (39.02%)
- ※ 高氯離子建築物重建獎勵：2252.15m² (27.10%)
- ※ 設計樓層數：地上A棟20層、B棟14層、C棟3層、屋突3層、地下室5層

**都更獎勵
66.12%**

※ 設計停車位數：

汽車共計163輛

平面車位：163輛(含來賓(無障礙)車位7輛)

可售車位：156輛

機車共計174輛

※ 設計總戶數：共計174戶

--店面計8戶

--A棟住宅計117戶

--B棟住宅計48戶

--C棟店鋪+住宅計1戶

※ 興建總樓地板面積：26,335.43m²



3D透視模擬圖-日景



www.helian.com.tw



3D透視模擬圖-日景



www.helian.com.tw





www.helian.com.tw

建築設計重點說明

(一)建築結構:

R.C 構造、**提升耐震係數達0.26g、各層樓地板18CM厚**

(二)高度:

一樓&夾層6M、二樓以上3.3M

(三) 環保設計:

銀級綠建築標章

(四)停車位設計:

全區地下室皆為平面車位，**地下二層4部無障礙車位規劃為大公車位，供日後有無障礙停車需求之住戶優先承租使用。大公車位設有電動車公用充電樁。其他私有車位均預留未來安裝充電樁空間，符合未來電動車趨勢。**



成功關鍵

「人必自助，而後人助」

“自助” - 社區成立重建組織的重要性

- 熱心住戶的參與，喚起關心社區公共事務的參與感與責任感
- 情報公開周知，增加互信基礎凝聚重建共識
- 透過組織章程，訂定決策表決的方式
- 都更推動過程秉持“公平、公開、透明”的原則



「人必自助，而後人助」

人助 1 - “禾蓮專業團隊提供的專業服務！”

- 禾蓮提供專業顧問服務，協助住戶解決各種問題，不論是都更規劃、程序、建築規劃、稅務規劃、代書登記等。
- 禾蓮提供開放式的多元都更參與模式，讓住戶可以各選所需。

人助 2 - “新北市政府提供的防災型都更政策！”

- 新北市政府針對海砂屋社區規劃一系列的防災型都更政策，不論是「都更公道伯的公辦協調會平台」及「海砂屋的相關補助」，都有完善規劃，在審議過程中也協助本案能加速審議通過。

人助 3 - “新北住都中心提供的專案合作！”

- 透過本次的專案合作，實施者與新北市住都中心首創以公正第三方的角色，採用“類公辦都更”的方式參與民辦都更案，未來協助實施者管理本案都市更新重建相關程序，協助本案順利重建完成，解決住戶心中的擔憂，安心迎接新居的落成。

同棟一命！新莊海砂屋民辦都更案簽約

2021-07-15 15:00:13 經濟日報 記者游智文／即時報導

新北住都中心表示，經過漫長22年，新莊區公園一路海砂屋社區終於等到都更重建。新北住都中心與禾蓮開發今(15)日簽約合作，幫助住戶脫離海砂屋岌岌可危的環境，迎接安全耐震的全新銀級綠建築，這也是新北住都中心成立後推出的首件民辦都更案。

個案位於新莊區公園一路，基地範圍包括忠孝段、立言段等總計15筆土地、91位住戶，面積約995.7坪。

住都中心表示，早在民國88年即有住戶發現自家社區為海砂屋，其後陸續有多家建商曾洽談合建，均無法順利整合至都更重建的同意門檻。直到禾蓮開發進場，改以全案管理顧問方式協助社區辦理更新，由傳統合建轉為權利變換，在2個月內一舉整合達到8成同意門檻。

「我是921地震受災戶，不想看見家園再被震垮一次」，都更重建委員會副理事長徐姝緹說，就是因為有過慘痛經驗，因此全力推動都更重建，經過住戶間彼此溝通協調，大家了解屋況的危險性後，都知道「同棟一命」，整合因此大有進展。

她說，可惜的是，推動都更至今，已經有4位住戶來不及搬回新家就逝世了。

在都更整合過程中，有住戶表達為了確保本案能順利完工，希望新北市府進場協助，以公辦都更方式主導，但公辦都更有其條件限制，因此禾蓮開發尋求與新北住都中心合作，透過公正第三方的行政法人，協助都更後續程序，化解住戶心中的疑慮。

新北住都中心董事長陳純敬表示，這是新北住都中心第一件民辦都更受託簽約案，建物多處樓板混凝土剝落、鋼筋裸露，住戶飽受生命財產威脅，透過都更重建，可讓住戶擁有安心且堅固的新家。

他說，目前仍有3戶未同意戶，新北住都中心將偕同禾蓮開發持續溝通爭取支持，努力使個案圓滿順利，成為區域都更示範案例。

依照禾蓮開發規劃，該案預計於今年11月先行拆除，明年3月動工，115年3月完工交屋。建築設計將耐震係數提高至0.26g，可耐六級地震；各層樓板加厚至18cm，並規劃電動車充電樁，未來預計取得銀級綠建築標章，打造兼具環保與安全的新大樓。

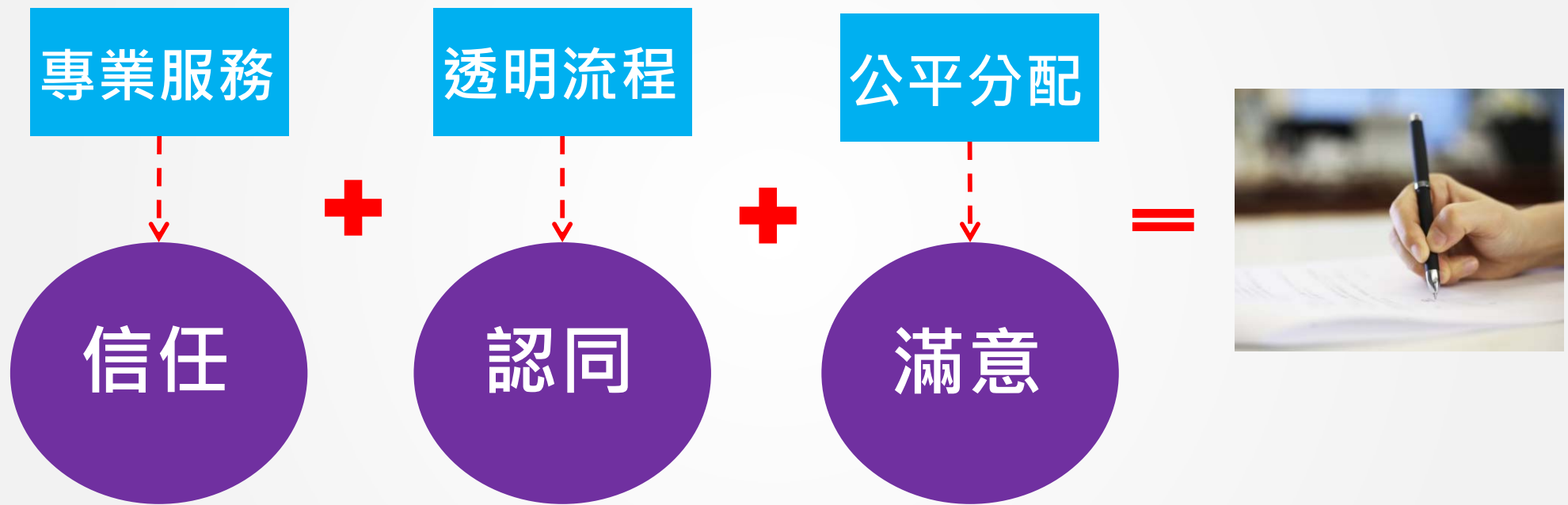




結 論

都更始終來自於~ “ 人性 ”

“公平、公開、透明” 的機制=>最容易建立信任



“ 讓利共好 ” & “ 安心都更 ”

感謝聆聽！



www.helian.com.tw

禾蓮電話：(02)2775-1911

禾蓮傳真：(02)2775-1922

禾蓮地址：台北市大安區仁愛路四段376號7樓