

都市更新案例分享

報告人：唐惠群

都市更新開發型態

■ 公辦都更

- 由政府部門自行實施或公開評選委託實施

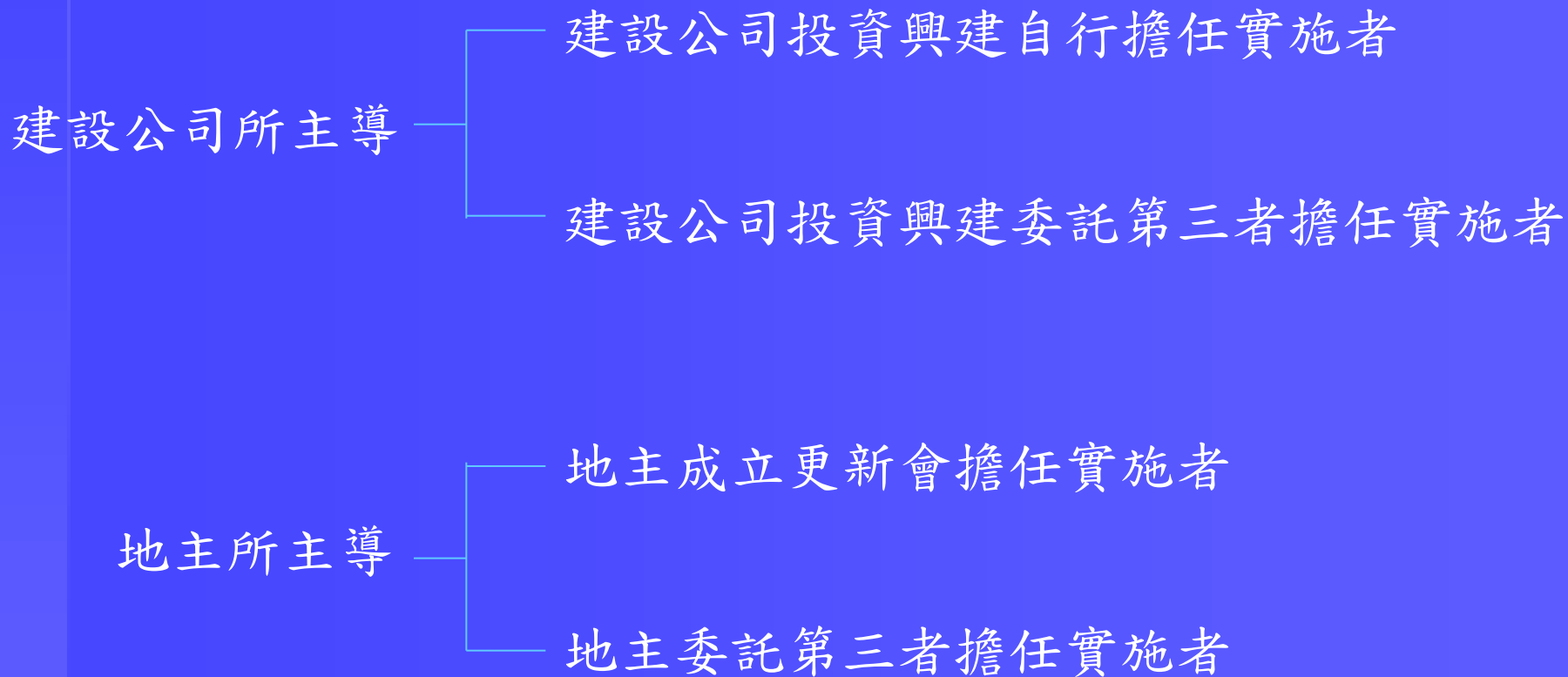
■ 建商主導之都更

- 由開發商以權利變換或協議合建方式實施

■ 居民主導之都更

- 由居民成立更新會或委託實施者

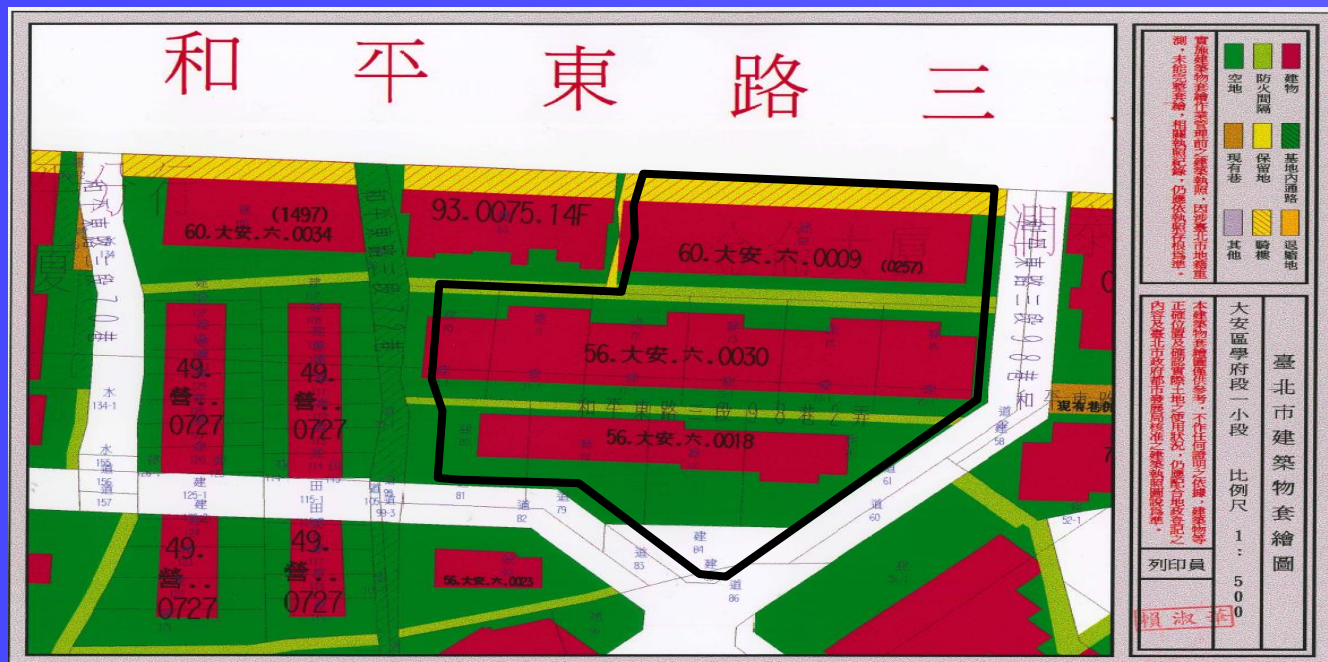
實施者之型態



案例一 建設公司委任「代理」實施者

計畫範圍

- 計畫範圍：臺北市大安區樂業街以東，和平東路三段以南，和平東路三段98巷以西，樂業街15巷以北所圍街廓之東側，屬於台北市政府民國99年4月公告自行申請劃定之更新單元。



現況說明

■ 土地權屬

- 地段地號：臺北市大安區學府段一小段62地號等19筆土地。
- 土地面積：2,535m²
- 土地所有權人數：85人

■ 合法建物權屬

- 台北市大安區段學府一小段等70筆建物
- 合法建物面積：7664m²
- 合法建物所有權人數：69人

■ 土地使用現況

- 土地使用分區：第二種商業區及第三種住宅區
- 除沿和平東路作店面使用外，其他多作住宅使用

實施方式與信託架構

實施方式：

- 本案由建設公司及本案所有權人共同委託東亞建築經理公司擔任實施者，並採權利變換方式實施，實施者於本案並不參與分配房地

費用負擔：

- 所需之工程費用、權利變換費用、公共設施用地費用、管理費用、貸款利息等，由實施者負擔，土地及合法建物所有權人以更新後之房地折價抵付予實際出資興建人(實質實施者)。

信託架構：

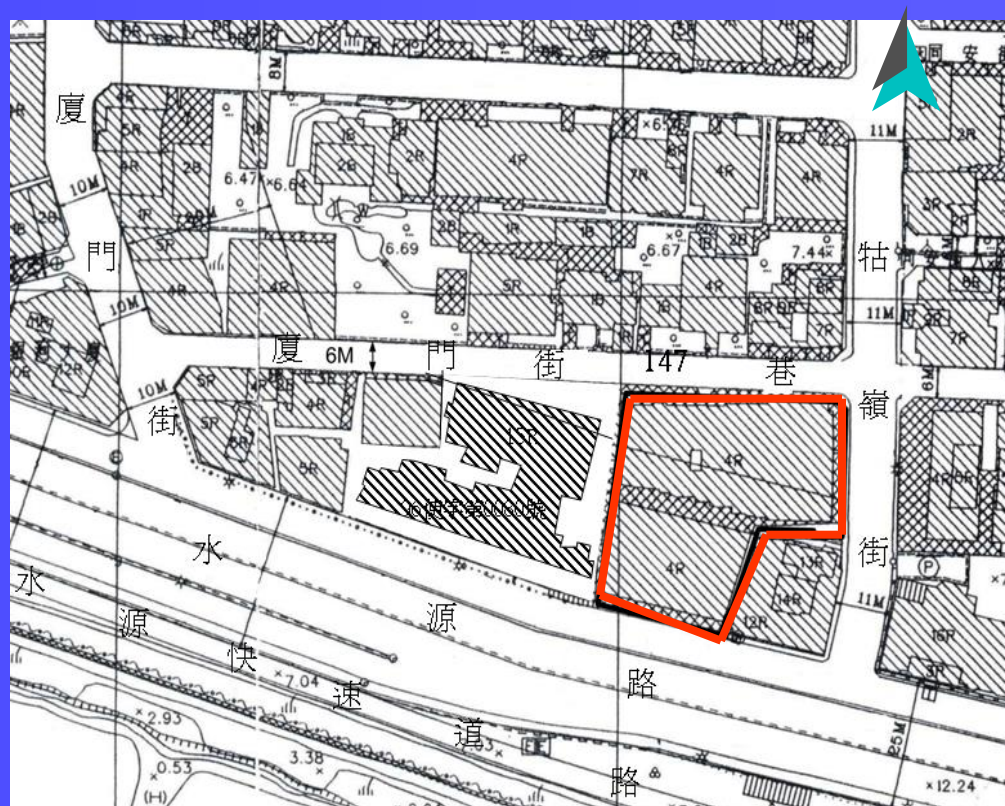
- 由建設公司擔任借款人，資金進入信託專戶專款專用，地主僅配合信託管理
- 權利變換計畫核定後，部分地主舊有房貸轉移，再行辦理信託登記
- 信託架構內建立完整之續建完工機制

● 銀行擔保債權為實施者支付共同負擔分得部分

案例二 營造廠委任「代理」實施者

計畫範圍

- 計畫範圍：
位於中正區廈門街
以東，廈門街147
巷以南，牯嶺街以
西及水源路以北所
圍街廓範圍內，經
台北市政府民國97
年11月19日公告自
行劃定。

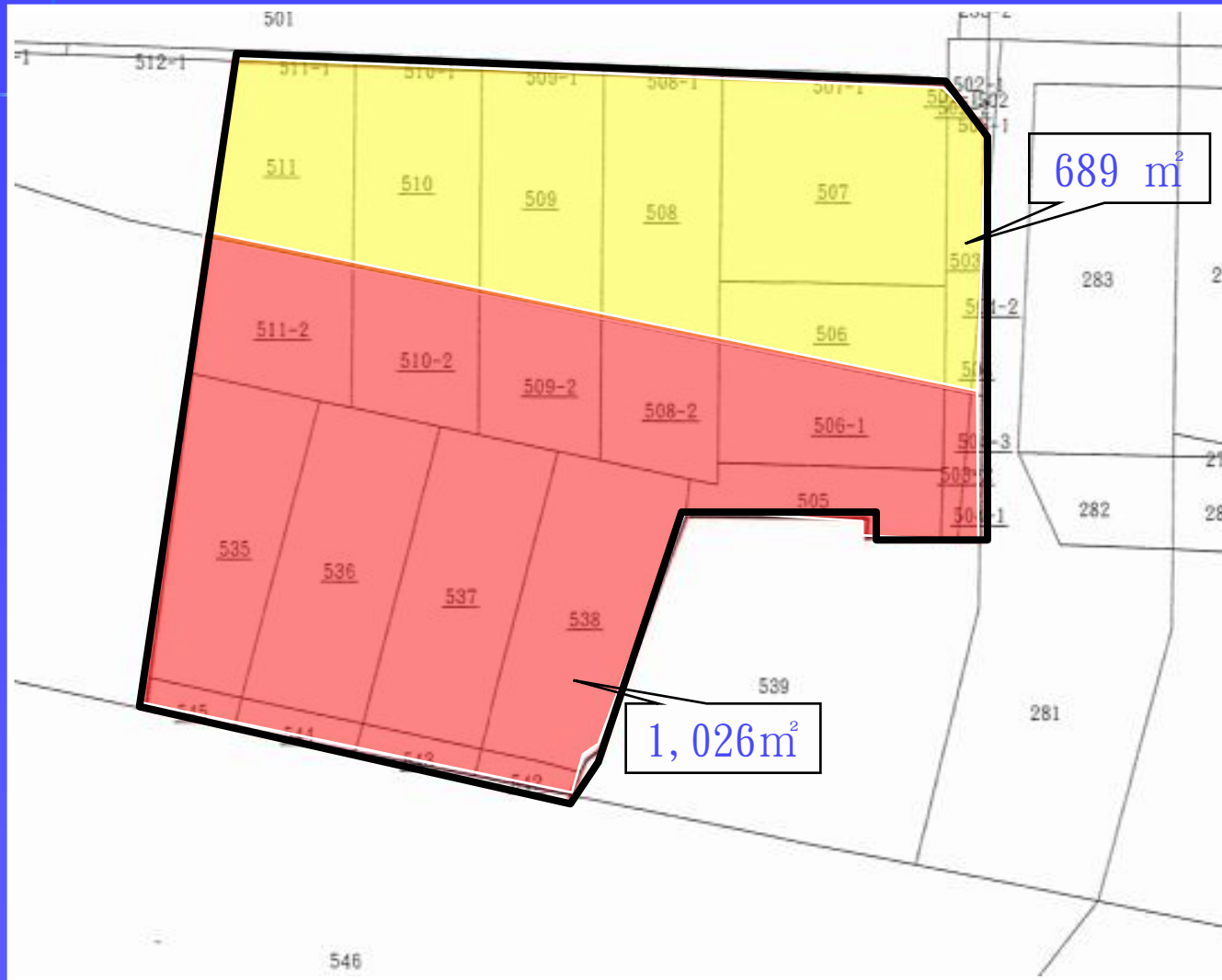


更新單元範圍

現況說明

- 合法建物權屬
 - 台北市中正區河堤段六小段405建號等40筆建物
 - 合法建物所有權人數：45人（全部為私有）
- 土地使用現況
 - 土地使用分區：第二種商業區(1,026m²)、第三種住宅區(689m²)
 - 全作住宅使用
- 建物使用現況
 - 構造：鋼筋混凝土造
 - 屋齡：全部超過30年以上屋齡
 - 樓層：4樓公寓

更新單元土地使用分區圖



更新單元範圍

第二種商業區

第三種住宅區

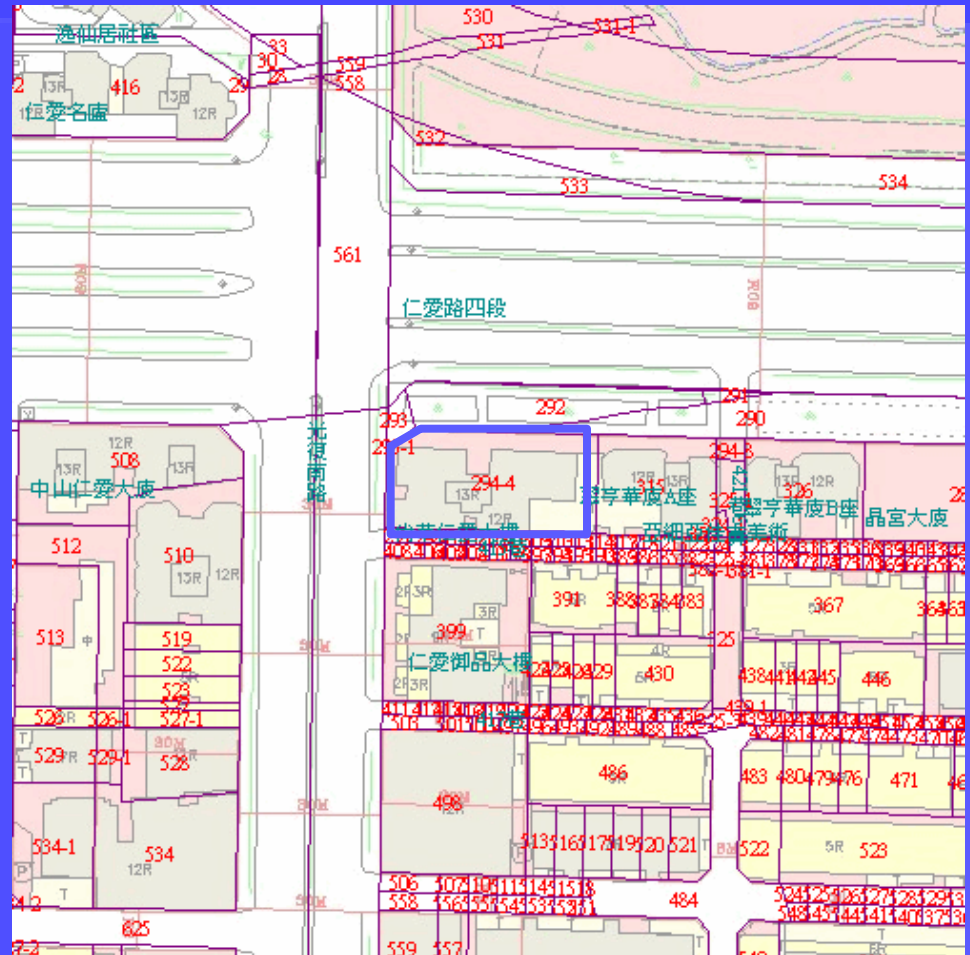
實施方式與信託架構

- 由東亞建築經理公司擔任代理實施者，執行都市更新程序
- 由營造廠擔任投資者(實質實施者)
- 實施方式：本案擬採權利變換方式實施
- 費用負擔原則：所需之工程費用、權利變換費用、管理費用、貸款利息等，由實質實施者負擔，土地及合法建物所有權人以更新後之房地折價抵付予投資者
- 地主提供土地擔保與配合信託，銀行擔保債權為全案開發價值。

案例三 以更新會擔任實施者 (尚華仁愛大樓)

計畫範圍

- 本都市更新單元為位於台北市信義區仁愛路四段422號
- 94年8月12日台北市政府劃定為都市更新單元。



現況說明

■ 土地權屬

- 座落位置：台北市信義區逸仙段三小段294-4地號土地。
- 面積：908平方公尺（274.67坪）
- 所有權人：58人

■ 合法建物權屬

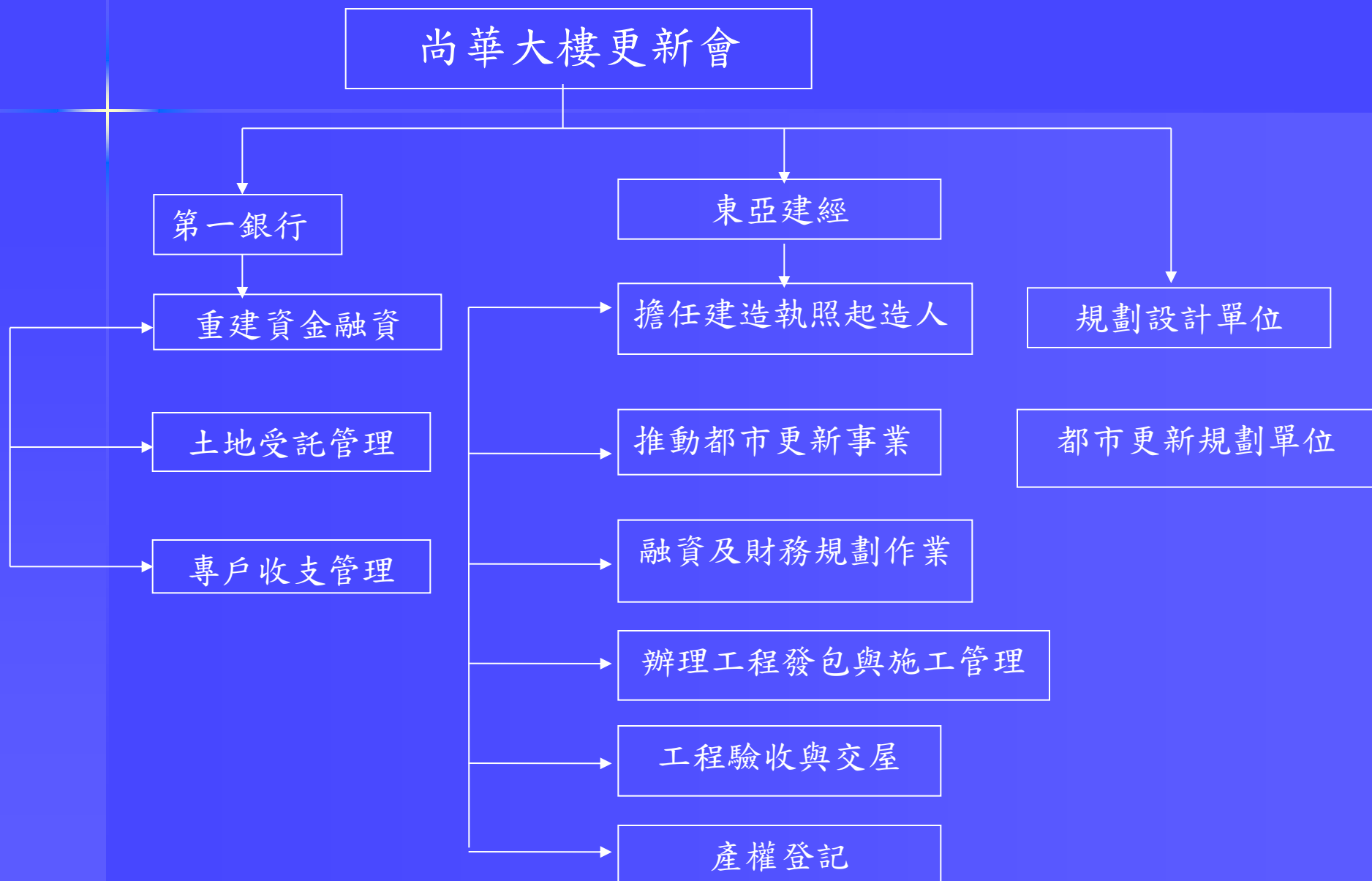
- 面積：7,447平方公尺
- 所有權人：57人

■ 建物使用現況

- 構造：鋼筋混凝土造
- 屋齡：28年
- 樓層：B1/12F



推動架構圖



都市更新申請獎勵容積項目及額度

獎勵項目		獎勵容積計算		說明
		額度 (%)	面積 (m ²)	
△F1及 △F3	原容積高於法定容積及更新時程	20.08%	1779	依據921暫行條例，更新後容積約為 789%
合 計		20.08 %	1779	

財務計畫 (1)

● 實施經費成本

- 預估成本約72,000萬元。

項目	金額 (萬元)
工程費用	57,400
都市更新規劃費用	700
銷售費用	3,700
貸款利息	4,200
管理、信託及預備金等費用	6,000
合計	72,000

財務計畫 (2)

● 收入分析

- 總銷面積：3,384坪
- 車位數：70個平面車位及部分機械
- 總銷售金額：340,900萬元

項 目	銷售數量 (坪或個)	銷售單價 (萬元/坪或萬元/個)	銷售金額 (萬元)
一樓住宅	196	125	24,000
二樓以上住宅	3,187	90	294,640
平面停車位	70	318	22,260
合 計			340,900

實施方式與信託架構

● 實施方式

- 由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會**擔任實施者，並以**協議合建**方式實施，請領建照後起造人變更為東亞建經公司

● 費用負擔原則

- 所需之工程費用、更新規劃費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔
- 全體地主統一以個別借款之方式向銀行借款，所有資金存入信託專戶，專款專用
- 全體地主提供土地擔保，並配合信託予選定之信託銀行

案例四 以更新會擔任實施者

(水源四、五期整建住宅)

計畫範圍

- 本更新單元位於水源路35巷以西、台北市客家文化主題公園以南、水源路以北、水源麗景社區以東所圍範圍。
- 89年6月26日台北市政府劃定為都市更新地區。



現況說明

■ 土地權屬

- 座落位置：台北市信義區逸仙段三小段294-4地號土地。
- 面積：3008平方公尺（910坪）
- 所有權人：166人

■ 合法建物權屬

- 面積：6571平方公尺
- 所有權人：177人

■ 建物使用現況

- 構造：加強磚造
- 屋齡：50年
- 樓層：B1/5F



實施方式與信託架構

- 實施方式
 - 由更新單元內土地及合法建築物所有權人成立更新會擔任實施者，並以權利變換方式實施
- 費用負擔原則
 - 所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔
- 全體地主共同遴選銀行，以個別借款個別保證方式向銀行借款，所有資金共同存入信託專戶
- 全體地主提供土地設定擔保，並配合信託予融資銀行。

案例五 委任專業公司擔任實施者
(台北金融中心)

計畫範圍

基地概述

座落 台北市松山區敦化北路與南京東路交口之西南側街廓

原門牌 台北市松山區南京東路三段350號及敦化北路62、64號，原地下三層，地上十四層

地號面積 松山區敦化段二小段001地號，計一筆，面積2,591平方公尺

更新發起 93.8.26 劃定為都市更新地區



更新單元範圍



現況說明

■ 土地權屬

- 座落位置：台北市松山區敦化段二小段1號土地。
- 面積：2591平方公尺（783.7坪）
- 所有權人：15人

■ 合法建物權屬

- 面積：22102平方公尺
- 所有權人：15人

■ 建物使用現況

- 構造：R. C造
- 屋齡：30年
- 樓層：B3/14F

實施方式與信託架構

● 實施方式

- 由更新單元內土地及合法建築物所有權人委託東亞建經公司擔任實施者，並以權利變換方式實施。

● 費用負擔原則

- 所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔。

● 由地主向自行往來銀行各自借款，依通知存入信託專戶

● 僅須借款之地主提供土地擔保，全體地主土地配合信託予選定之信託銀行(產權兆豐、資金國泰世華)

報告完畢 敬請指教