

中華民國建築經理商業同業公會-教育訓練

從 都更成功案例談 資產活化 與 地雷

# 都更危老

## 成功的關鍵



主講人：彭彥祥  
超慧都市更新股份有限公司



UNUR52

2022-3-25 建經公會 教育訓練 場地：土地改革紀念館  
敦化南路一段一號10樓

# 關鍵講師

## CHARACTER

**彭彥祥** 講師

CCIM .RICS.CRS.NAR

**CCIM** 美國國際認證商業不動產投資師

**RICS** 英國皇家特許測量師 **台灣考官**

第四.五.六屆**CCIM**台灣不動產投資協會 監事 理事

台北市不動產仲介經紀商業同業公會 理事

台北市不動產土地開發都市更新協會 理事

**內政部都市更新公開評選實施者評選委員**

超慧都市更新股份有限公司 董事長

力霸不動產投資顧問股份(長安房屋) 董事長

一片雲科技股份有限公司 總經理

中國北京大學法學院台灣校友會 副理事長

中國北京大學台灣校友總會 常務理事

中國房地產研究發展協會 常務理事

台北市危老重建推動師培訓班 講師

德霖科技大學不動產經營系 講師

台北市都市更新學會 理事

中華都更全國總會 理事



# CONTENTS

## 目錄

- 01 專業知識  
KNOWLEDGE
- 02 成功經驗  
EXPERIENCE
- 03 全方位專業團隊  
PROFESSIONAL TEAM
- 04 成功整合的秘訣  
SECRET OF INTERGRATION
- 05 資產活化與地雷  
Asset Activation & Landmines
- 06 問題與溝通技巧  
QUESTION & COMMUNICATION

PART 01

專業知識

超慧都市更新股份有限公司

01

# 危老重建程序構面概論

## CHAPTER 1



「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」表：1

獎勵分類	分項	容積獎勵額度						備註		
		2%	3%	4%	5%	6%	8%		10%	
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築							●	或採原建築容積○○m <sup>2</sup>	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
		屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬4公尺，與鄰地境界限距離不得小於2公尺							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬2公尺，與鄰地境界限距離不得小於2公尺						●		
	耐震設計	耐震設計標章							●	
		新建住宅結構安全性能評估第一級					●			
		新建住宅結構安全性能評估第二級			●					
		新建住宅結構安全性能評估第三級	●							

# 危老重建程序構面概論

## CHAPTER 1



「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」表：2

獎勵分類	分項	容積獎勵額度							備註	
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%		
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●				
		新建住宅無障礙環境評估第一級			●					
		新建住宅無障礙環境評估第二級		●						
	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者				●				獎勵上限 5 % 公式詳備註 2	
備註	<p>1、<u>優先申請獎勵項目未達各該建築基地 30%或各該建築基地 1.15 之原建築面積者，始得申請其他獎勵項目。</u></p> <p>2、公式 = 公共設施用地面積 * ( 公共設施用地之公告現值 / 建築基地之公告現值 ) * 建築基地之容積率</p>									

# 危老重建程序構面概論

## CHAPTER 1



自109年5月12日起危老重建時程獎勵與規模獎勵一覽表

容積 獎勵 基地 面積	日期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
		109年 05月 12日	110年 05月 12日	111年 05月 12日	112年 05月 12日	113年 05月 12日	114年 05月 12日	115年 05月 12日
未達 200 m <sup>2</sup>		8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達 200 m <sup>2</sup>		10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達 300 m <sup>2</sup>		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達 400 m <sup>2</sup>		10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達 500 m <sup>2</sup>		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達 600 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達 700 m <sup>2</sup>		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達 800 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達 900 m <sup>2</sup>		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達 1000 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達 1100 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達 1200 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達 1300 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達 1400 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 m <sup>2</sup>		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

備註：

- 1、時程獎勵：自第4年起(109.05.12)逐年折降為8%、6%、4%、2%、1%，至第9年(114.05.12)起無時程獎勵。
- 2、規模獎勵：自第4年起(109.05.12)危老建築物基地加計合併鄰地面積達200平方公尺者，給予基準容積2%獎勵，每增加100平方公尺，另給予基準容積0.5%獎勵。
- 3、時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限。

# 危老重建程序構面概論

## CHAPTER 1



危老條例與都更條例比較表 1

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	申請人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地及建築物所有權人，1 戶也可申請。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 實施者：如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、都更中心、公部門。</li> </ul>
2	基地規模及條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 規模：無面積限制</li> <li>● 條件：海砂屋、震損屋或經建築物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 規模：面積<math>\geq 1000</math> <math>m^2</math>。面積<math>\geq 500</math> <math>m^2</math>之更新單元需都更審議會同意。</li> <li>● 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標</li> </ul>
3	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得超過法定容積 1.3 倍或原容積 1.15 倍。</li> <li>● 時程獎勵 + 規模獎勵<math>\leq</math>法定容積 10%。</li> <li>● 不得再申請其他獎勵。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得超過法定容積 1.5 倍或原容積 + 0.3 倍法定容積。</li> <li>● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。</li> </ul>
4	實施期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 116 年 5 月 31 日前受理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無申請時效限制。</li> </ul>
5	同意比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 100% 全體土地及建物所有權人同意。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80% 同意</li> </ul>



# 危老重建程序構面概論

## CHAPTER 1



危老條例與都更條例比較表 2

項次	比較項目	危老條例	都更條例
6	申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等程序，視意願整合及爭議處理而定。</li> </ul>
7	分配機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由參與地主自行協商決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。</li> </ul>
8	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 111 年 5 月 12 日前申請重建者，得減免地價稅及房屋稅。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 得減免地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅。</li> </ul>
8.1	土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無減免。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 抵付權利變換共同負擔部分免徵。</li> <li>● 權利變換土地第一次移轉減徵 40%。</li> <li>● 權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。</li> <li>● 協議合建原所有權人與實施者間</li> </ul>

# CHAPTER 1

## 危老重建程序構面概論

依「危老條例」申請重建的  
**申辦程序**為何？

### 適用 條件 確認

1、確認危老條例適用對象  
(確認屋齡、合法建築物、釐清**歷史文化**保存價值)

A-02

2、申辦建築物結構安全性能評估  
(須經50%以上建築物所有權人同意  
或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過)

A-07

### 重建 計畫 報核

3、起造人擬具**重建計畫**申請報核  
(須經100%土地及建築物所有權人同意)

A-08

4、主管機關書面審查/核准重建計畫  
(確認重建計畫範圍、核定原建蔽率及原容積率、核  
定容積獎勵值、確認保證金數額、簽訂協議書等)

### 建築 執照 申請 及 核發

5、申請核發建造執照(併辦拆除執照)

6、拆除重建施工期間申請免徵地價稅

7、工程完竣申請核發使用執照(繳納保證金)

A-15

8、領得使用執照後申請減收房屋稅及地價稅

# 危老重建程序構面概論



向主管機關申請「重建計畫」報核，應檢附哪些文件？多少費用\$

項次	文件名稱	說明
<b>第一章 申請基本資料</b>		
一	基本資料檢核	含重建計畫文件檢核表、耐震評估資料審查表、會辦自主檢核表
二	申請書	載明申請人、設計人、重建計畫範圍土地座落、基地概要等
三	委託書	委託開業建築師申辦重建計畫
四	危老重建計畫建築師簽證表	責由受託開業建築師簽證負責
五	切結書	申請人切結所附文件正確無訛、容積獎勵項目未達成願被沒入保證金
六	適用範圍證明	證明建築物非具有文化歷史藝術及保存價值、耐震評估符合重建規定
七	歷次審查意見及修正回覆表	【視個案需要檢附】
八	變更設計說明表	【視個案需要檢附】
<b>第二章 重建計畫範圍</b>		
一	基地及周邊使用發展現況概要	含現況照片及索引圖、現況圖、畸零地檢討切結書、重建計畫範圍無重複利用檢討、現有巷道使用檢討、管區列管項目
二	基地面積檢核表	危老建築基地面積、合併鄰地面積檢核

簡報資料為超慧都市更新團隊所有，未經超慧都市更新公司同意不得提供他人使用、引用、複製、散佈所有，違者必究，不得以任何形式重製複製轉發散播\*

# 危老重建程序構面概論



超慧都市更新股份有限公司

UNUR Co., Ltd.

## 權利變換 與 協議合建 內容 比較

項次	比較內容	權利變換	協議合建
一	理論基礎	代工性質，實施者出(墊)錢，地主出土地(也共同負擔成本)，實施者取得等值房地銷售收回現金	合夥性質，地主出地，實施者出錢，共同分配更新後房地。地主以土地交換房屋。
二	透明度	審查通過之公開估價及財務資料，以等價房地抵付建商墊款，透明度高	建商依貢獻容積議定分配比例，地主較不容易知道分配比例訂定之規律
三	自主性	依照政府規定方式分配，一致性，較剛性，不具變通性	依照實施者(建商)與地主個別協議，在共通原則下仍有個別差異之可能
四	對於現況使用之處理	合法部分計入更新前價值，可分配更新後房地，不合法部分，頂加、違建只能獲得補償金	可彈性處理現況使用，包含頂加、陽台、違建。

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

# 權利變換 與 協議合建 時機 比較



時機	權利變換	協議合建	說明
政府公辦	◎		權變分配基礎明確，一致，不需要考慮例外(或例外以估價技術處理)
產權單純	◎		每一個人都可納入權利變換規則，無需處理例外
產權複雜		◎	個人條件差異大，站在個人角度，對價值有不同的認知標準，個案處理



# 評估單元與注意事項/土地使用分區

## CHAPTER 1

台北市

使用分區	住宅區									商業區			
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800



土管自治條例第十條第二項  
第2、2之1、2之2、3之1、3之2、4之1種住宅區之地區  
建築基地面臨30公尺以上計畫道路面寬在16公尺以下者，  
其容積率仍應依第2、3、4種住宅區規定辦理。

381地號	442地號
依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第肆種商業區使用	
(原屬第三種住宅區 及第參之貳種住宅區) —分區地號未分割	(原屬第參種住宅區), 但是否在道 路用地(公共設施用地)(應依建築 線或俟地籍測量分割後, 再確定)

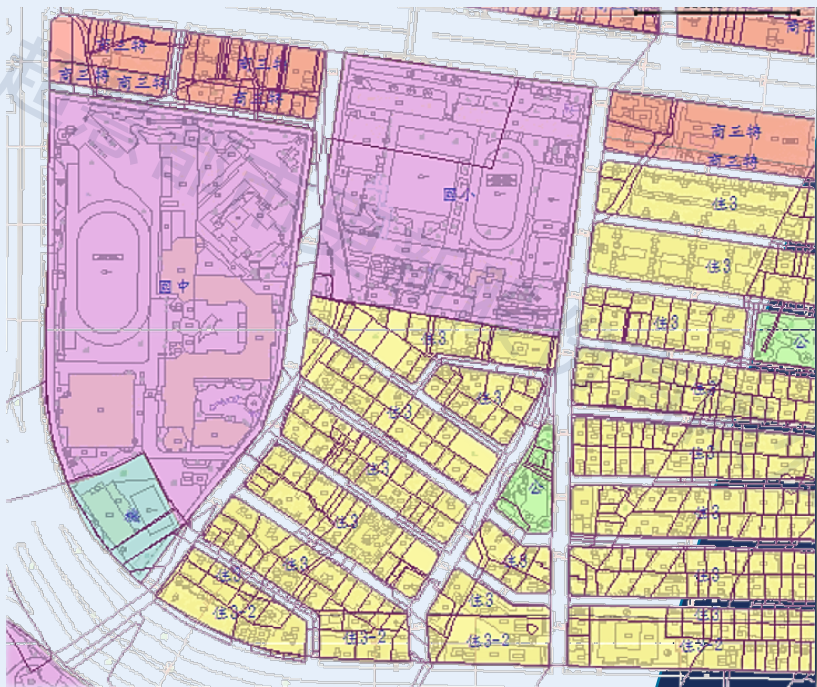


土管自治條例第二十五條

- 商業區內建築物容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以50%之積數, **未達300%者, 以300%計。**
- 建築基地如臨接最寬道路之面寬達5m以上, 其基地範圍內以15倍面寬為周長所圍成之最大面積, 得以最寬道路計算容積率,
- 其餘部分或面臨最寬道路未達5公尺者, 以次寬道路比照前述劃分方式計算容積率, 並依此類推; 但**無法包含於本項劃分方式之範圍內或臨接道路面寬均未達5m者, 其容積率以300%計**

# 都更劃定與初評課題

## CHAPTER 1



- ：是否涉及坐落公劃地區
- ：是否涉及已劃定更新單元
- ：是否涉及事業計畫已報核
- ：土地面積是否符合劃定基準
- ：範圍內是否符合三項指標
- ：毗鄰土地是否涉及畸零地
- ：毗鄰道路寬度是否有不足8米
- ：毗鄰道路是否未開關、未徵收
- ：毗鄰道路與基地權屬關係
- ：範圍內是否有空地或現有巷道
- ：都市計畫使用分區與地號完整性及土管容積適用規定
- ：街廓內與毗鄰土地之地上物結構、屋齡與原容積
- ：範圍內是否有公有土地
- ：鄰地協調與鄰地範圍



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

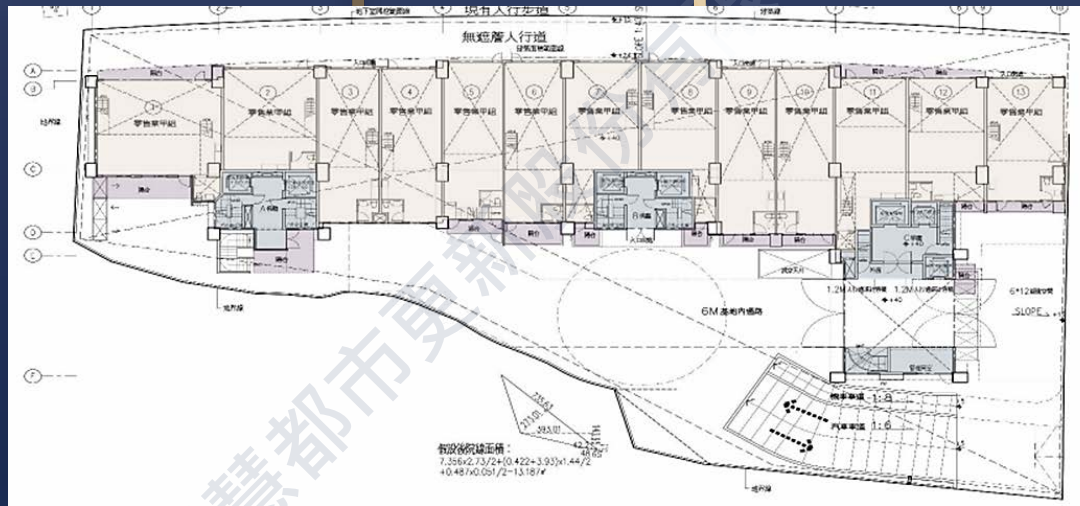
# 都更劃定與初評課題~危老案+危老案=都更案



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.

## COMPETITOR 1

## COMPETITOR 2



法定建蔽與原建蔽

(採原建蔽時都更獎勵最高為15%)

騎樓與無遮簷人行步



## 停車與開挖率

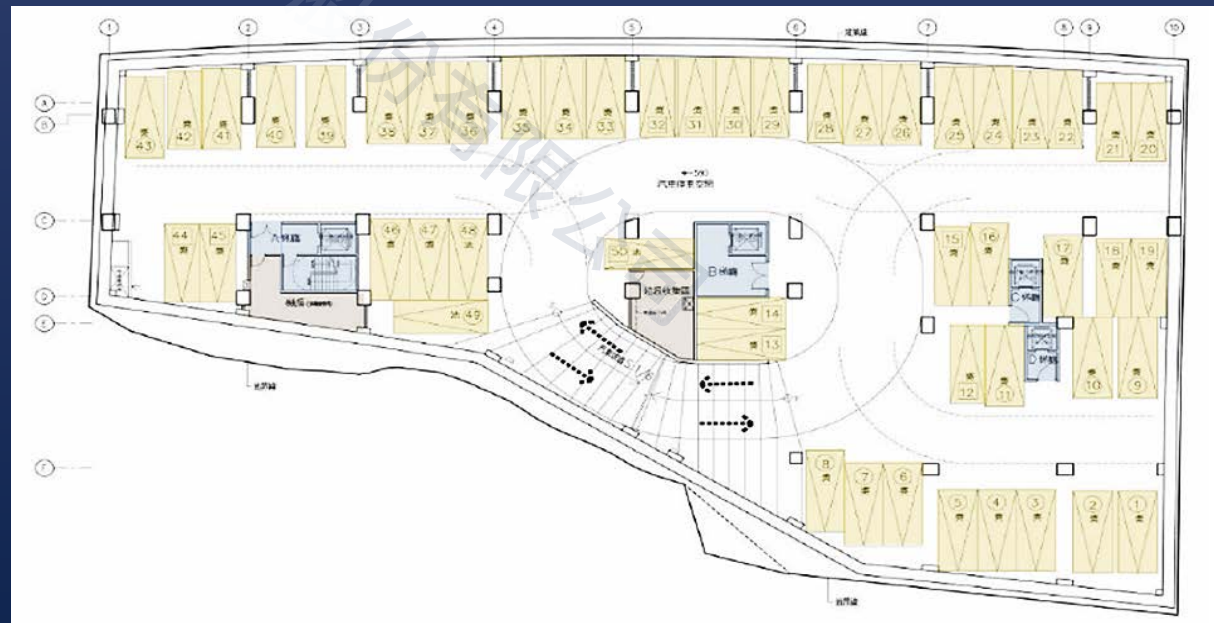
高層建築之開挖率=(1+建蔽)/2

都審原則:商業區80%以下、住宅區70%以下、住1住2區50%以下

公共設施用地=建蔽+10%

依各地區細部計畫之開挖率規定

採開放空間設計,依前述再減10%



# 權利變換與建築產品規劃

都更?

危老?

合建?

共同  
負擔?

委建?

房價?

全額  
負擔?

造價?

建築構造：鋼骨造SC、鋼骨鋼筋混凝土SRC、鋼筋混凝土RC

建築構造與樓層數

地質土壤狀況與地工分析(地改、連續壁、樁基礎)

耐震、免震(隔震)設計

抗震係數(0.24g)、地震震度(0~7級)

NO. 1

委託實施者

NO. 2

成立評選會

NO. 3

實施者遴選委員

NO. 4

選出實施者

## 實施契約架構

項目		重點內容
1	契約文件及其效力	契約文件項目、契約效力規定、名詞解釋、契約期間
2	委託範圍與實施方式	採重建方式辦理，以 <b>權利變換</b> 方式實施都市更新
3	工作範圍及約定事項	乙方辦理本契約都市更新事業一般原則、配合義務、負擔費用特別約定
4	雙方聲明與承諾事項	雙方共同聲明、乙方承諾事項
5	甲方協助事項	依個案載明甲方協助事項
6	權利變換	權利變換細節相關規定
7	權益分配	依個案載明甲乙雙方權益分配
8	建材設備	依個案載明建材設備等級
9	變更設計	依個案載明得變更都市更新事業計畫之設計
10	執照與許可	依個案載明乙方取得各項執照及許可之規定
11	契約變更及轉讓	依個案載明辦理契約變更之要件、不得轉讓規定
12	保險	乙方執行個案應辦妥各項保險，並提供證明文件予甲方備查
13	施工	乙方執行個案施工之細節規定

## 實施契約架構

項目		重點內容
14	完工期限	乙方應於指定期限內完工並取得個案全部之使用執照
15	產權登記	乙方取得使用執照後，應於期限內完成產權登記相關事宜
16	驗收點交	乙方取得使用執照後，應於期限內完成點交驗收相關事宜
17	履約保證金	乙方應於指定期限內繳交履約保證金予甲方及退還等規定
18	保固及保固保證金	建築物於點交後，乙方應與土地管理機關簽訂保固契約等規定
19	管理與監督	依個案載明甲乙雙方管理與監督之規定
20	不可抗力與除外情事	載明不可抗力與除外情事、通知及認定程序等規定
21	缺失及違約罰則	乙方如有違反契約約定或承諾，載明甲乙雙方得採取作為之規定
22	契約之解除或終止	依個案載明契約解除或終止之要件
23	爭議處理	甲乙雙方執行本契約發生爭議時，載明採取方式解決爭議之規定
24	附則	其他未盡事宜之規定
25	通知與送達	甲乙雙方通知與送達之細節規定
26	契約份數	依個案載明契約份數，據以執行

# CHAPTER 1

## 目的

確認地區確實具有推動潛力

瞭解  
基地條件

研擬  
開發構想

擬定  
實質計畫

研擬更新單元  
財務初評

# CHAPTER 1

## 目的

降低投資風險  
提高招商成功機率

掌握基地  
細繳條件

研究市場  
發展趨勢,  
規劃事宜  
產品類型

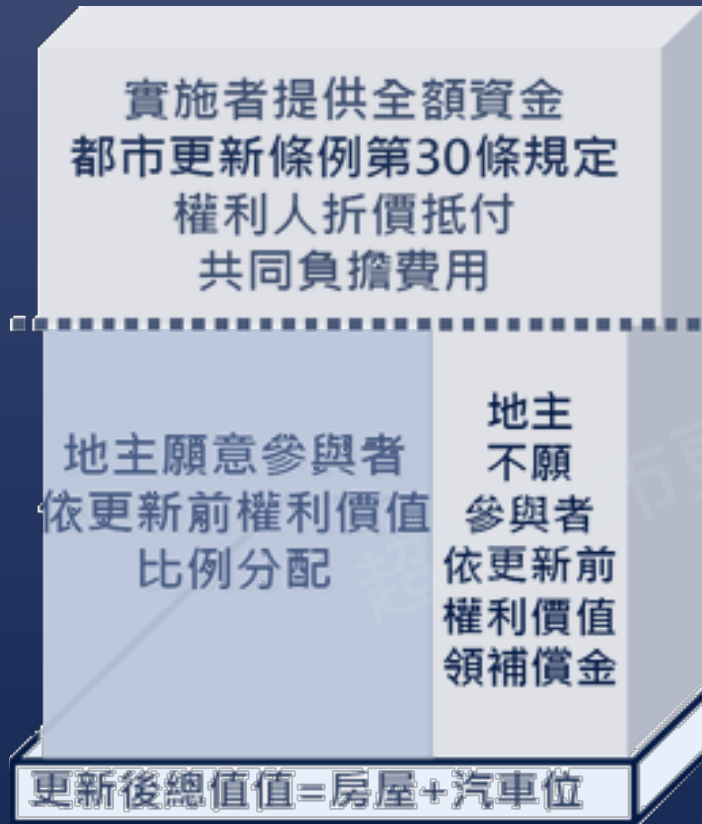
檢討容積項目,  
研擬建築設計方案,  
歸納事宜推動模式

依照推動模式  
進行詳細財務  
分析

提出開發策略,  
解決土地取得  
問題

# 都市更新~更新後價值分配與共同負擔提列計算

## CHAPTER 1



● 工程費用

● 權利變換費用

● 管理費用

● 都市計畫變更



■ 多數決

■ 面積限制

■ 保障釘子戶

都 更

重 點

危 老

■ 100%同意

■ 無面積限制

■ 重建快速

PART 02

成功經驗

02

超慧都市更新股份有限公司

# 成功 經驗

CHAPTER 2

ONE



都市更新~中山區-1-1

## 台北市第一案 純屋主自力都市更新成功案例

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問 : 0939-000-062



### 1、世和大樓(自組更新會並已完成重建)

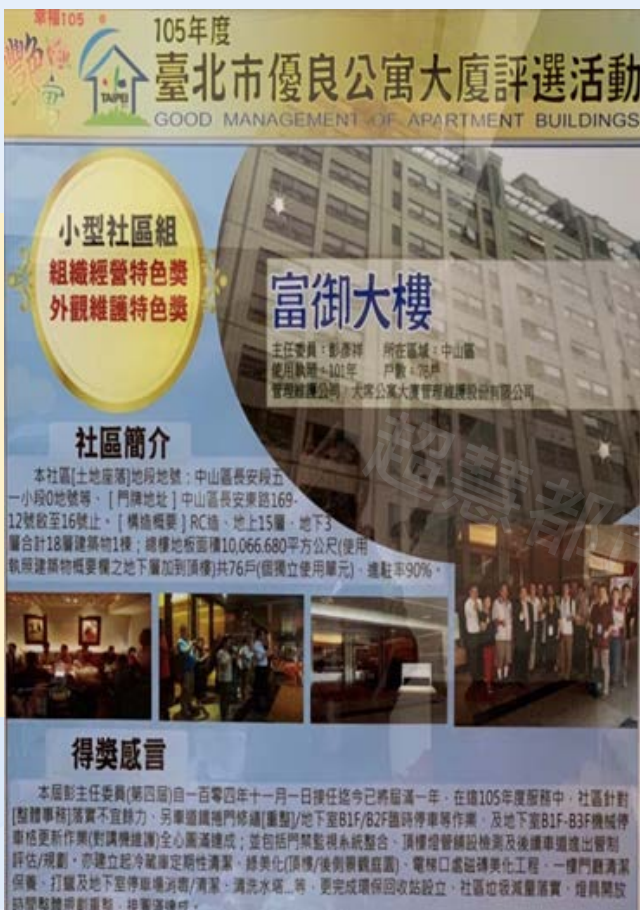
更新會擔任實施者~世和大樓都更案(100%)協議合建

- 位置：台北市長安東路二段169-12~17號
- 基地面積：794 m<sup>2</sup>(約240.19坪) · 申請原容積獎勵：30%
- 更新前：12F/B1(RC) 、 61戶、2,245坪
- 更新後：15F/B3(RC) 、 76戶、3,156坪
- 更新後樓地板面積增加 911坪 ( 40.58% )

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

# 都市更新~中山區-1-3



獲得優良公寓二項大獎

原本  
世合大樓  
更新為  
富御大樓



簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

# 成功 經驗

## 成功將基地申請劃入公劃都更地區

### CHAPTER 2

# TWO



正 本

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓  
 承辦人：許雅婷  
 電話：02-27815696轉3081  
 電子信箱：yolimou@uro.taipei.gov.tw

10583  
 臺北市中山區敦化北路...  
 受文者：臺北市大安區懷生段一小段117地號等9筆土地都市更新會籌備小組\*

發文日期：中華民國107年7月10日  
 發文字號：府都新字第1076000644號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：附件：

主旨：由彭彥祥(發起人代表)等為籌組「臺北市大安區懷生段一小段117地號等9筆土地都市更新會」申請核准一案，本府核准籌組，復請查照。

說明：  
 一、依籌備小組107年6月8日申請書及都市更新團體設立管理及解散辦法第3條規定辦理。  
 二、受處分人：臺北市大安區懷生段一小段117地號等9筆土地都市更新會籌備小組(代表人：彭彥祥、統一編(證)號：A...)  
 三、依都市更新團體設立管理及解散辦法第4條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准之日起6個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本處分自動失效。  
 四、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府(地址：11008臺北市市府路1號)遞送，並將副本抄送內政部(地址：10055臺北市徐州路5號)。(參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日)。

正本：臺北市大安區懷生段一小段117地號等9筆土地都市更新會籌備小組(發起人代表：彭彥祥)、臺北市大安區懷生段一小段117地號等9筆土地都市更新會籌備小組\*  
 副本：臺北市大安區公所、臺北市都市更新處、超慧都市更新股份有限公司

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管執行

大安區更新地區劃定內容

編號	地區位置名稱	面積(公頃)
大安-1	市民大道沿線輔等(新五段)更新地區	6.72
大安-2	捷運大安站周邊更新地區	2.85
大安-3	市民大道沿線輔等(舊兩段)更新地區	6.11
大安-4	光復南路456巷附近更新地區	1.48
大安-5	捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區	13.84
大安-6	台電麻豆街忠堂暨列利園中間連更新地區	2.39
		33.39

大安區人民陳情意見 共26案

類別	項目	位置	陳情人	陳情理由(概要)
未鄰近 區段 (8案)	大安2	漢東路一段、仁愛路三段交口西南側、高爾夫附中央側	許○君書畫	現況為停車場使用，申請變更劃入新地區範圍
	大安6	通化段五小段449地號等53筆土地	阮○誌	建物老舊，建議納入
	大安7	高田街2號、永源街75巷、興田街及和平東路一段141號州園出租	陳○忠	建物老舊，建議納入；並請政府研計畫(日式宿舍變更為住宅)
	大安18	忠孝路二小段95、98-1地號	陳○鐘	
	大安20	1地號	方○	
	大安21	忠孝路二小段83地號	蔡○傑	建物老舊，建議納入
	大安22	忠孝路二小段83地號	蔡○森	
鄰近 區段 (15案)	大安1	漢東路一小段117地號等9筆土地更新單元都市更新會 籌備會	陳○君書畫	建物老舊，建議納入
	大安3	文星街278號5樓	陳○君書畫	建物老舊，建議納入
	大安5	市民大道沿線輔等(新兩段)	潘○亮宗路○興發里社區發展協會全體理監事	促請政府是無保留，劃入新地區範圍
	大安8		陳○君書畫	
	大安9	光復南路456巷附近	陳○芳明5人	請將我的土地劃入公劃範圍
大安10	新地區連連	陳○益等5人	為什麼公劃沒把我的土地劃入	
大安12		陳○君書畫5人	我的土地放在旁邊，應該要加入公劃	

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

# 都市更新~大安區-2-2

## CHAPTER 2

成功獲得

### 公劃專屬新增上限20%容獎

## 新聞稿

通案原則

### 北市宣布108年元旦施行新增公劃更新地區容獎項目 強化公益 加速都更

發布機關：臺北市都市更新處

### 北市宣布108年元旦施行新增公劃更新地區容獎項目 強化公益加速都更

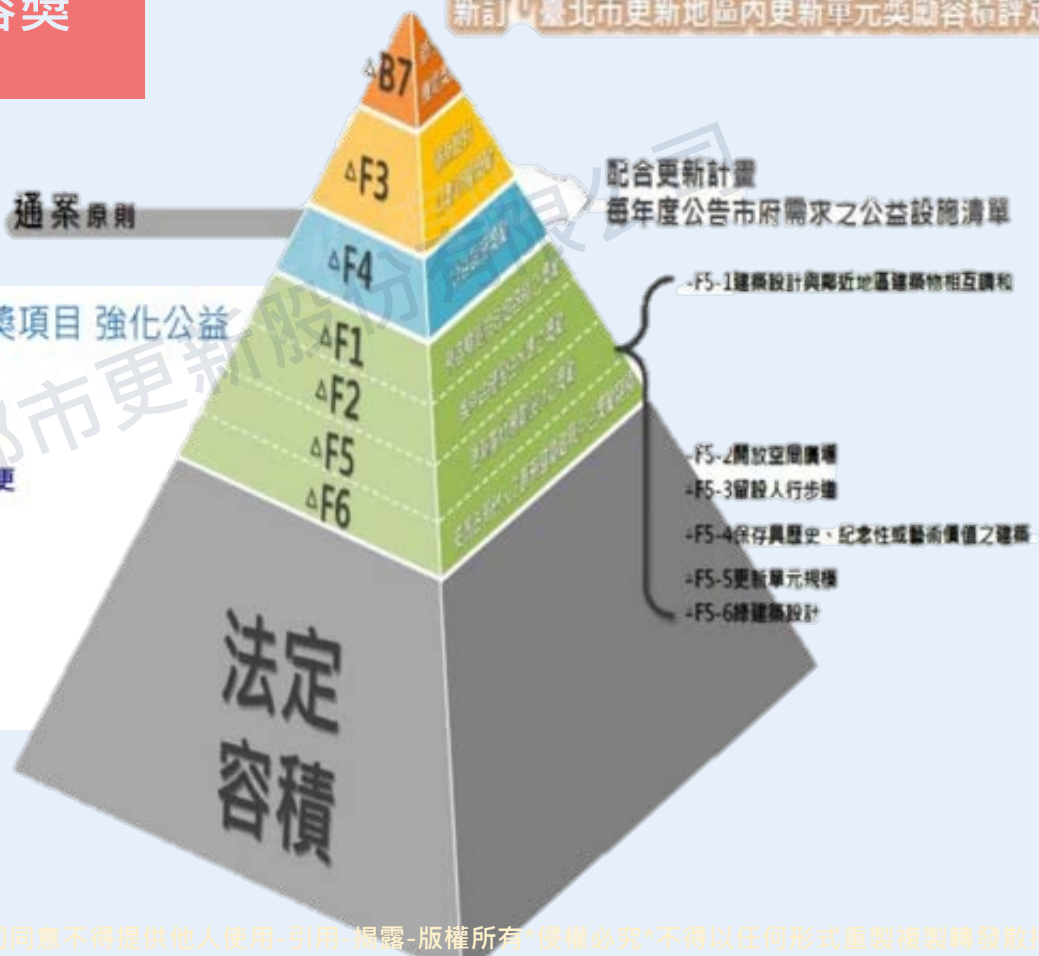
發稿單位：臺北市都市更新處

日期：107年11月27日

聯絡人：簡總工程司瑟芳 鄭科長明書

聯絡電話：02-27815696轉3014

綜整各項新增、現行獎勵項目  
新訂「臺北市更新地區內更新單元獎勵容積評定標準」



簡報資料為超慧都更團隊所有，未經超慧都更公司同意不得提供他人使用、引用、揭露、版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

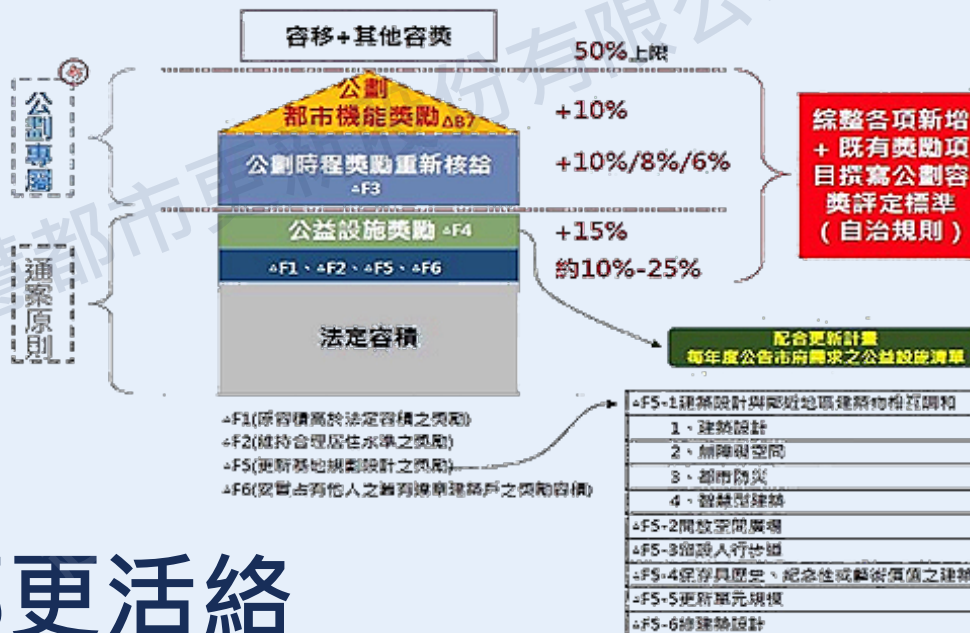
# 都市更新~大安區-2-3

CHAPTER 2

成功獲得

公劃專屬新增上限20%容獎

公劃更新地區相關配套作業  
 新訂「臺北市更新地區內更新單元獎勵容積評定標準」



## 鼓勵民間都更活絡



# 成功 經驗

## CHAPTER 2

### THREE

#### 南港都更案

協助居民召開記者會-解決行政流程的困境  
將以部分協議合建部分權利變換方式都更重建

### FOUR

#### 中山區都更案

代理地主主張不參與都更，  
順利劃出都更單元。  
現正協助地主辦理危老重建，  
都更轉危老。

### FIVE

#### 東區都更案

協助全案管理團隊契約修訂  
已順利選商成功

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

# 成功 經驗

CHAPTER 2

.....

## 危老重建

### SEVEN

#### 伊通街危老案

協助地主審閱合建契約，  
點明諸多**隱藏陷阱**。  
暨爭取**被消失**的分配條件，  
魔鬼藏在細節裡。

### SIX

#### 長安段危老案

成功協助台北市**最小危老基地**之規劃 原三層樓  
將建地下一樓 地上五樓 屋突三樓 獨棟電梯

### EIGHT

#### 松山區危老案

接受地主委託審視契約，重建申請文件，  
信託文件為地主權益把關，  
找回**被消失的坪數**價值伍仟萬元。

彭彥祥 CCIM 台北市危老重建推動師 講師 / 超慧都市更新股份有限公司 / 都更危老重建整合全案管理顧問：0939-000-062

簡報資料為超慧都更團隊所有-未經超慧都更公司同意不得提供他人使用-引用-揭露-版權所有\*侵權必究\*不得以任何形式重製複製轉發散播\*

PART 03

全方位專業團隊

超慧都市更新股份有限公司

03

# 本公司「重建團隊各領域專業證照大集合與分工」

## CHAPTER 3



委建 / 合建



危老重建推動師

危老重建 都市更新

01

整合規劃

02

金融規劃

03

營建管理

04

銷售管理

05

產權管理

# PART 04

## 成功整合的秘訣

超慧都市更新股份有限公司

# 04

# 成功整合的秘訣

## CHAPTER 4



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.



# 大噸位的郵輪掌舵者很重要

## CHAPTER 4

# 有成功

# 經驗的

# 掌舵者

# 很重要

# CHAPTER 4 有成功經驗的整合**掌舵者**很重要

## 千頭萬緒的重建之路所以需要**操盤者**

意見  
整合

資金  
籌措

建築  
規劃

重建  
程序



專業團隊



危老重建   
陪您實現

 超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.



### 臺北市危老重建推動師 聘書

推動師編號：107 北市建師字第 B00057 號

彭彥祥 君(身分證統一編號:A125 )

參加本局舉辦之「臺北市危老重建推動師專業人員培訓課程」，通過課程結訓測驗，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」，依「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」規定，授予聘書。



聘期自民國 107 年 9 月 25 日起至 109 年 09 月 24 日止

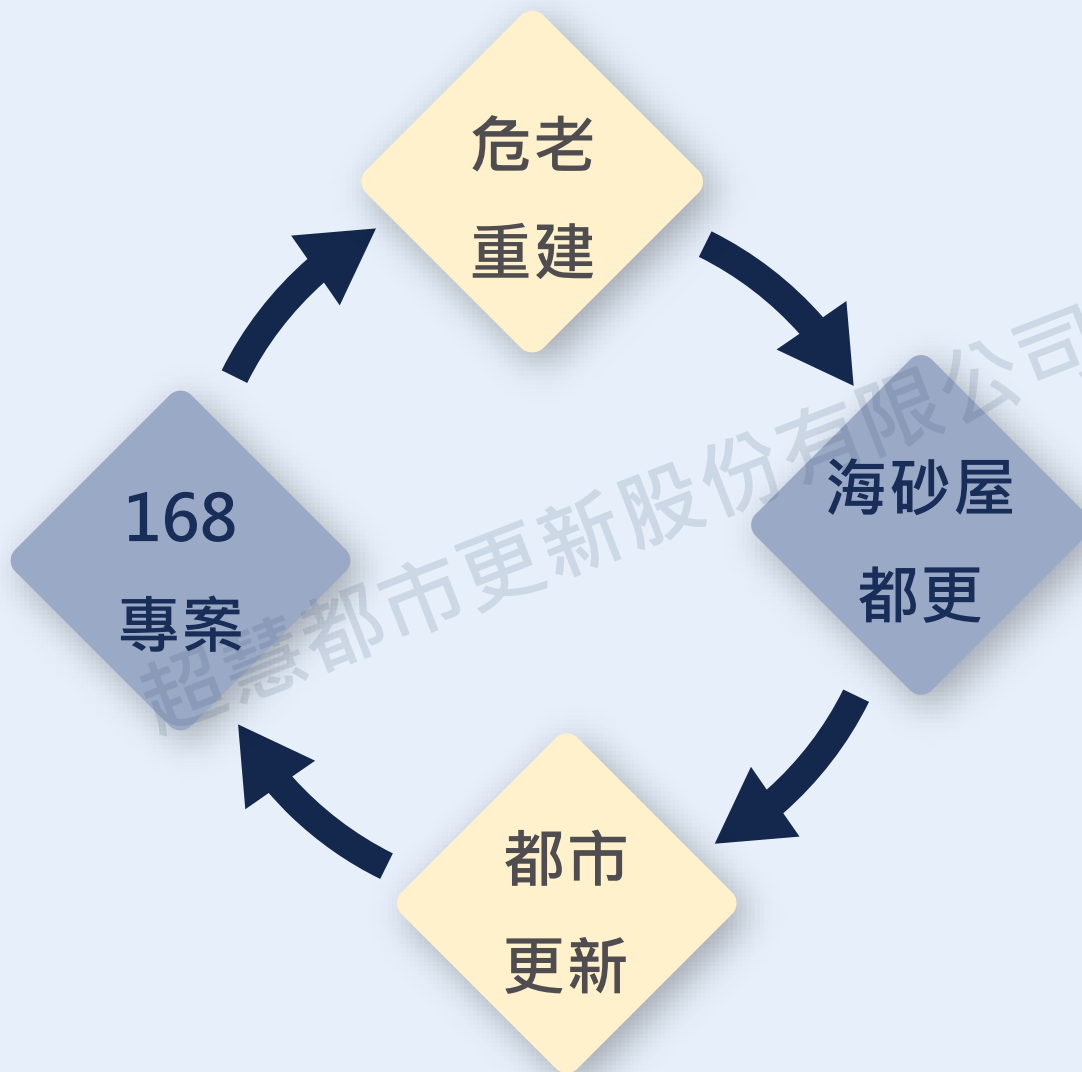
臺北市政府都市發展局

局長 楊洲民



中華民國 107 年 9 月 25 日





# 善用CCIM工具做評估做決策

## CHAPTER 4

參與重新改建好?

賣掉另購新屋好?



# 可用那些CCIM工具做評估做決策?

## CHAPTER 4

### 財務分析

不動產現金流量  
資本積累比較



### 市場分析

經濟基礎分析



### 使用者決策分析

新建或購置



### 投資分析

持有且再融資  
稅率級距  
各種稅賦



# PART 05

## 資產活化與地雷

超慧都市更新股份有限公司

# 05

# PART 05

## 問題與溝通技巧

超慧都市更新股份有限公司

# 06

# 缺少前期啟動金？ 善用補助款？ 分配條件？



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.



補助相關



實施方式



都更效益



# 老屋改建推動不易的主要原因分析

## CHAPTER 5



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.

- 年紀大了不願意改變
- 人心的貪婪
- 因為無知產生的抗拒
  - 以為公寓因擁有較多的土地持分，所以價值較高
  - 以為老屋改建是別人求我，所以我有條件拿翹
  - 以為自己現在居住的地區和居所是稀世珍寶
- 大量的危老推動師進入市場，又不諳真正的改建費用，低估了成本。

## 其他因素 共同原因

- “
1. 法定容積在300 %以下的基地很難分回原面積
  2. 大多數民眾都期待，換回的坪數多，也不想出錢，不只想要一坪換一坪，甚至還想要更多
  3. 一樓佔用法定空地、頂樓有加蓋
  4. 產權問題：有些屋主有建物卻沒土地、有土地沒建物，甚麼問題都有”



### 協助提升地主做決定的能力



# 改建戶總希望**共同負擔**費用能夠盡量壓低



超慧都市更新股份有限公司  
UNUR Co., Ltd.

## CHAPTER 5

房屋價值沒有預期的高

建造成本比預期的高也壓不下來

改建廠商漏估或低估成本

均可能導致

房子拆了，卻無法續建

品質低落的房屋

大量的爛尾樓

這時，怎麼善後？

# 拉近距離

解除雙方距離

# 建立互信基礎

減少對方無謂的問題

# 影響 - 說服別人

化阻力為助力

# 有效傳達信息

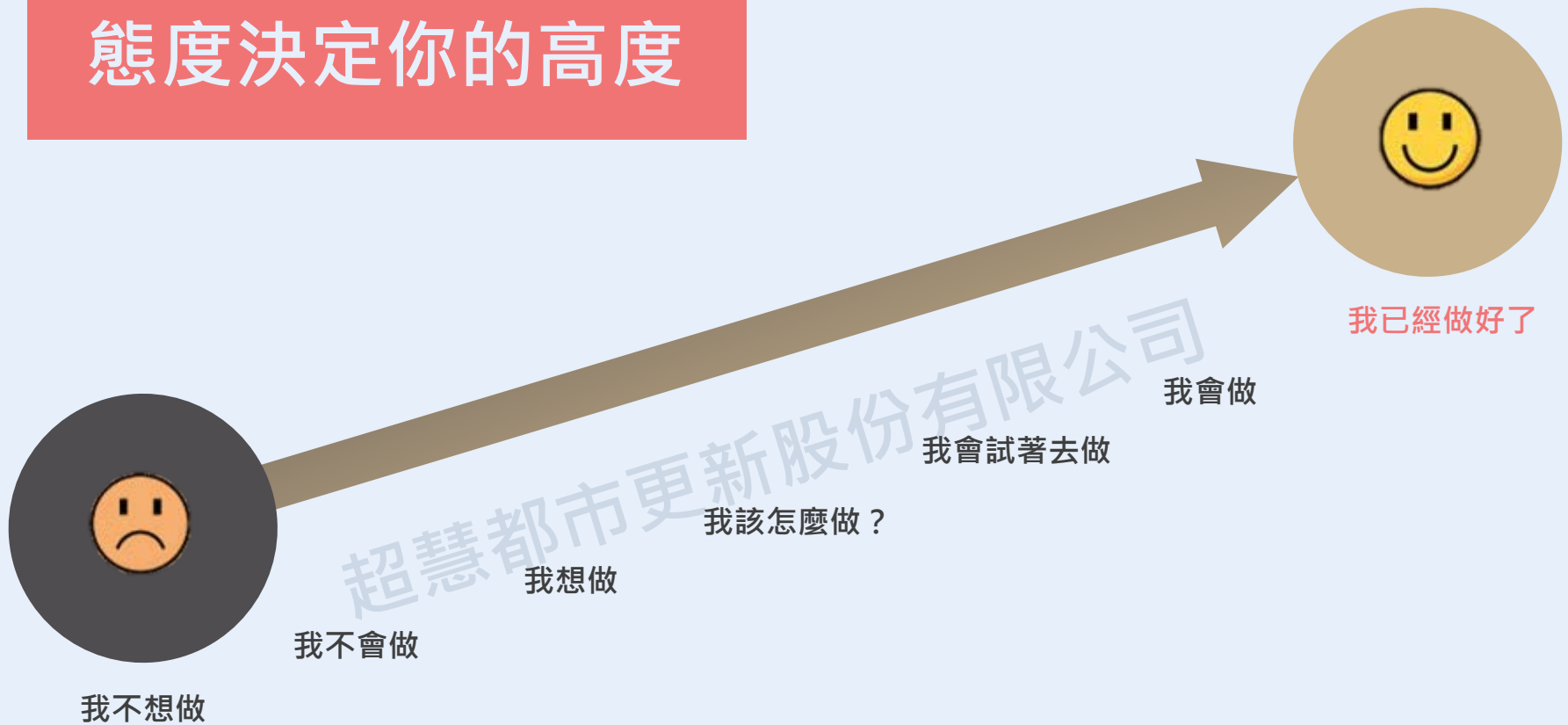
訊息明確化



那要如何開始推動社區重建呢？

做就對了~ 不會就問我~ 不必想太多~

## 態度決定你的高度



# 蔡總統 與 徐國勇部長 暨 謝金河社長 特別蒞臨聽 彭彥祥簡報

## CHAPTER 5

彭彥祥在中華民國立法院打卡。  
星期五上午10:37 · 台北市 · 點  
訪問立法院，建言危老條例延長至15年，時程獎勵延長至五年。



蔡英文總統（左）上午參觀「危老十都更」博覽會，肯定都更的必要性。記者潘俊宏／攝影



LIVE SETN.COM 關心危老都更議題 蔡英文出席博覽會

即時新聞熱點直播 · 訂閱三立LIVE新聞

# 蔡總統 與 徐國勇部長 暨 謝金河社長 特別蒞臨聽 彭彥祥簡報 CHAPTER 5



# 擔任危老都更主持人~經常接受各大媒體採訪

## CHAPTER 5



台灣法網頻道  
金融地產法律研究會

### 從「世界明珠」案 看危老都更金融開發

08/26(三) 20:00 PM

彭彥祥 主持人  
力霸不動產投資顧問公司總經理  
中華地產聯合會常務理事  
中華工商經濟文化協會常務理事  
RICS英國皇家特許測量師  
CCIM美國國際認證商用不動產投資師

主講人 郭文進  
台灣金聯資產管理公司總經理  
中山大學管理學碩士  
台灣金聯聯合都更服務公司董事  
富麗農村公司董事  
僑建建築經理公司董事

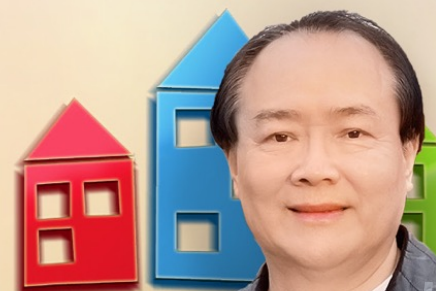




# 都更危老重建要成功的最重要關鍵就是「信任」

經濟日報 / 工商時報 2021/12/14 訪問刊登 [都更危老整合探討系列-商模篇]

## 超慧都更團隊 UNUR



超慧都更團隊 董事長 彭彥祥

成功案例：世和大樓都市更新案

經歷：

台北市危老重建推動師培訓班 講師

RICS英國皇家特許測量師 台灣區面試官

CCIM國際認證商業不動產投資師

德霖科技大學不動產經營學系 講師

內政部都市更新公開評選實施者評選會

評選委員



# 都更危老重建要成功的最重要關鍵就是「信任」

## CHAPTER 5

- 都更危老要成功的重要關鍵在於信任，建商與屋主之間的關係雖然看似合作關係，但多是談合建的方式，不外乎5:5分、6:4分、7:3分，總之雙方是處於利益的對立面，假設建商分得新建物的40%，原屋主分得新建物的60%這時候同樣都更危老範圍內的屋主與同案的屋主還得去分配這60%的新建物，這時候誰分得多誰分得少，分配公平與否會產生新的對立關係。
- 都市更新案成功的實施態樣分為三大類：
  - 一、建設公司擔任實施者（與屋主是處在利益的對立面，缺乏信任感。）
  - 二、政府機構擔任實施者（具公信力有信任感，但政府整合人力不足。）
  - 三、更新會擔任實施者（缺乏專業整合人協助，屋主間缺乏互信感，並缺乏前期啟動金。）
- **RICS**英國皇家特許測量師台灣區面試考官彭彥祥亦是台北市第一案純屋主自力都市更新成功案例的推動者表示，都更危老成功的關鍵就是「信任」，整合人、實施者要獲得屋主的信任才有機會促成都更危老重建案，考官每次在面試**RICS**考生時除了評量專業知識外，都會特別評量受試者的職業道德價值觀念，因為一個人有專業若職業道德不佳還是會被淘汰，**RICS**是十分重視職業道德，這與屋主在評量整合人員或實施者是否可信任一樣。

彭彥祥表示：自組更新會是解決不具商業效益的重建方案

## CHAPTER 5

# 成功 經驗

世和大樓新建工程開工典禮

世和大樓新建工程開工典禮  
中華民國九十八年十月十五日吉時

長安東都更案

台北市第一案

純屋主自力都市更新成功案例

# 屋主願意承擔部分費用是成功的關鍵

## CHAPTER 5

老舊危險

改建困難

資產活化

生活品質提升



原本世和大樓

更新為富御大樓

2009/07/21

# 屋主願意承擔部分費用是成功的關鍵

## CHAPTER 5

- 解決整合不易應宣導以下三個觀念：
- 對於期望一坪換一坪的屋主應有的觀念是
- 一、委託專業整合者籌組都市更新會，獲得全部容積獎勵，自己承擔共同負擔。
- 此時是一坪舊屋換回一坪以上的新屋。
- 二、若只求一坪換回一坪，只需負擔部分共同負擔。
- 三、若不願揹負費用的負擔，亦可換回原本坪數六至七成的新建物，換算新建物市價會比原本的舊屋高。
- 最重要的是**危險老舊屋**換回**提升生活品質的安全新屋**。

# 中華民國建築經理商業同業公會 - 教育訓練

CHARACTER

場地：土地改革紀念館敦化南路一段一號10樓

從二十二年多件都更成功案例談  
資產活化與地雷

**彭彥祥** 主講人 CCIM .RICS.CRS.NAR

**CCIM** 美國國際認證商業不動產投資師  
**RICS** 英國皇家特許測量師 台灣考官

第四.五.六屆CCIM台灣不動產投資協會 監事 理事  
台北市不動產仲介經紀商業同業公會 理事  
台北市不動產土地開發都市更新協會 理事  
內政部都市更新公開評選實施者評選委員  
超慧都市更新股份有限公司 董事長  
力霸不動產投資顧問股份(長安房屋) 董事長  
一片雲科技股份有限公司 總經理  
中國北京大學法學院台灣校友會 副理事長  
中國北京大學台灣校友總會 常務理事  
中國房地產研究發展協會 常務理事  
台北市危老重建推動師培訓班 講師  
德霖科技大學不動產經營系 講師  
台北市都市更新學會 理事  
中華都更全國總會 理事



0939-000-062

# 從二十二年多件 都更成功案例 談 資產活化 與 地雷

感謝聆聽

*Thank You*

中華民國建築經理商業同業公會-教育訓練

2022-3-25 建經公會 教育訓練

場地：土地改革紀念館

敦化南路一段一號10樓

講師：彭彥祥

超慧都市更新股份有限公司 董事長



UNUR52

彭彥祥LINE ID：  
0939-000-062