



東亞建築經理股份有限公司  
East Asia Real Estate Management Co., Ltd.

# 都市更新會 會務運作與資金籌措

簡報者：東亞建經  
周怡君 副執行長





## 簡報大綱

**1** 專業團隊的發包與統籌

**2** 理事會及會員大會之運作

**3** 操作實務與議決注意事項

**4** 更新會的資金籌措

# 專業團隊的發包與統籌



都市更新會的第一個問題....

→ 怎麼選團隊？

→ 先選誰？



# 如何遴選專業團隊



# 專業團隊各司所職

|               | 整合   | 簽約   | 報核   | 核定   | 交屋 |
|---------------|--|--|--|--|----|
|               | 整合   | 規劃執行   | 審議   | 施工   |    |
| <b>都市更新規劃</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>釐清產權</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業計畫報告撰寫</li> <li>出席並辦理法定會議</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正事業計畫報告書</li> </ul>                       |  |    |
| <b>建築師</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>建築設計初稿</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>確認建築設計並配合估價修正設計規劃</li> <li>結構系統、機電設備</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正建築規劃設計</li> </ul>                        |  |    |
| <b>估價師</b>    | 研擬估價原則   | <ul style="list-style-type: none"> <li>簽證估價報告</li> <li>出席相關會議</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正估價報告書</li> </ul>                         |  |    |
| <b>營造廠</b>    |  |  | 出席發包會議   | 施工   |    |
| <b>融資信託</b>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>銀行融資(找錢管錢)</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>辦理土地及資金信託</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>                        | 財務查核   |    |
| <b>營建管理</b>   |  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>工程查核</li> <li>駐地監造</li> </ul> |    |
| <b>全案管理</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>研擬議程及主導會議</li> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul> |  |    |

# 都更規劃 建築師 執行更新會實績

| 實施者  | 規劃單位                                | 核定日期      |
|--|-------------------------------------|-----------|
| 東亞建築經理股份有限公司                               | 1. 財團法人都市更新研究發展基金會<br>2. 大元聯合建築師事務所 | 95/6/20   |
|  | 東亞建築經理股份有限公司                        | 107/1/17  |
|  | 東亞建築經理股份有限公司                        | 104/6/2   |
|  | 東亞建築經理股份有限公司                        | 108/5/16  |
| 信義區吳興街二期整宅地區都市更新會                          | 胡宗雄建築師事務所                           | 98/6/16   |
| 福隆建設股份有限公司                                 | 東亞建築經理股份有限公司                        | 107/4/19  |
|  | 財團法人都市更新研究發展基金會                     | 102/1/3   |
|  | 1. 東亞建築經理股份有限公司<br>2. 邱垂睿建築師事務所     | 97/12/18  |
| 臺北市內湖區東湖段一小段17-2地號(聯邦合家歡社區吉祥區)都市更新會        | 1. 邑相聯合建築師事務所<br>2. 邑相更新規劃股份有限公司    | 98/6/30   |
| 臺北市內湖區東湖段一小段18地號(聯邦合家歡社區富貴區)都市更新會          | 1. 緯城土地規劃工程顧問有限公司<br>2. 邑相聯合建築師事務所  | 97/12/31  |
| 臺北市南港區中南段二小段861地號土地都市更新會                   | 1. 弘傑都市規劃股份有限公司<br>2. 蕭天賜建築師事務所     | 98/9/17   |
| 臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新會                | 中華建築經理股份有限公司                        | 108/11/7  |
| 臺北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段355地號等18筆土地更新單元都市更新會 | 東亞建築經理股份有限公司                        | 109/6/10  |
| 臺北市大安區懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地都市更新會          | 中華建築經理股份有限公司                        | 107/6/28  |
| 臺北市中山區中山段一小段614地號等6筆土地都市更新會                | 逢達不動產開發顧問有限公司                       | 102/1/2   |
| 臺北市中正區兒童交通博物館附近更新地區水源路四五期整宅都市更新會           | 聖洪建築師事務所                            | 103/4/23  |
| 臺北市內湖區東湖段一小段14-2地號(聯邦合家歡社區福祿區)都市更新會        | 強生都更事業股份有限公司                        | 108/2/20  |
| 臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會        | 邑相更新規劃股份有限公司                        | 102/9/23  |
| 臺北市內湖區碧湖段二小段475-6地號1筆土地都市更新會               | 振皓工程顧問股份有限公司                        | 107/6/14  |
| 臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44筆土地都市更新會               | 傳家都更開發股份有限公司                        | 107/10/30 |

# 修法後 估價師之選任



## 都市更新條例第五十條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

### 注意!!!

估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，**其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。**

### 台北市專業估價者建議名單

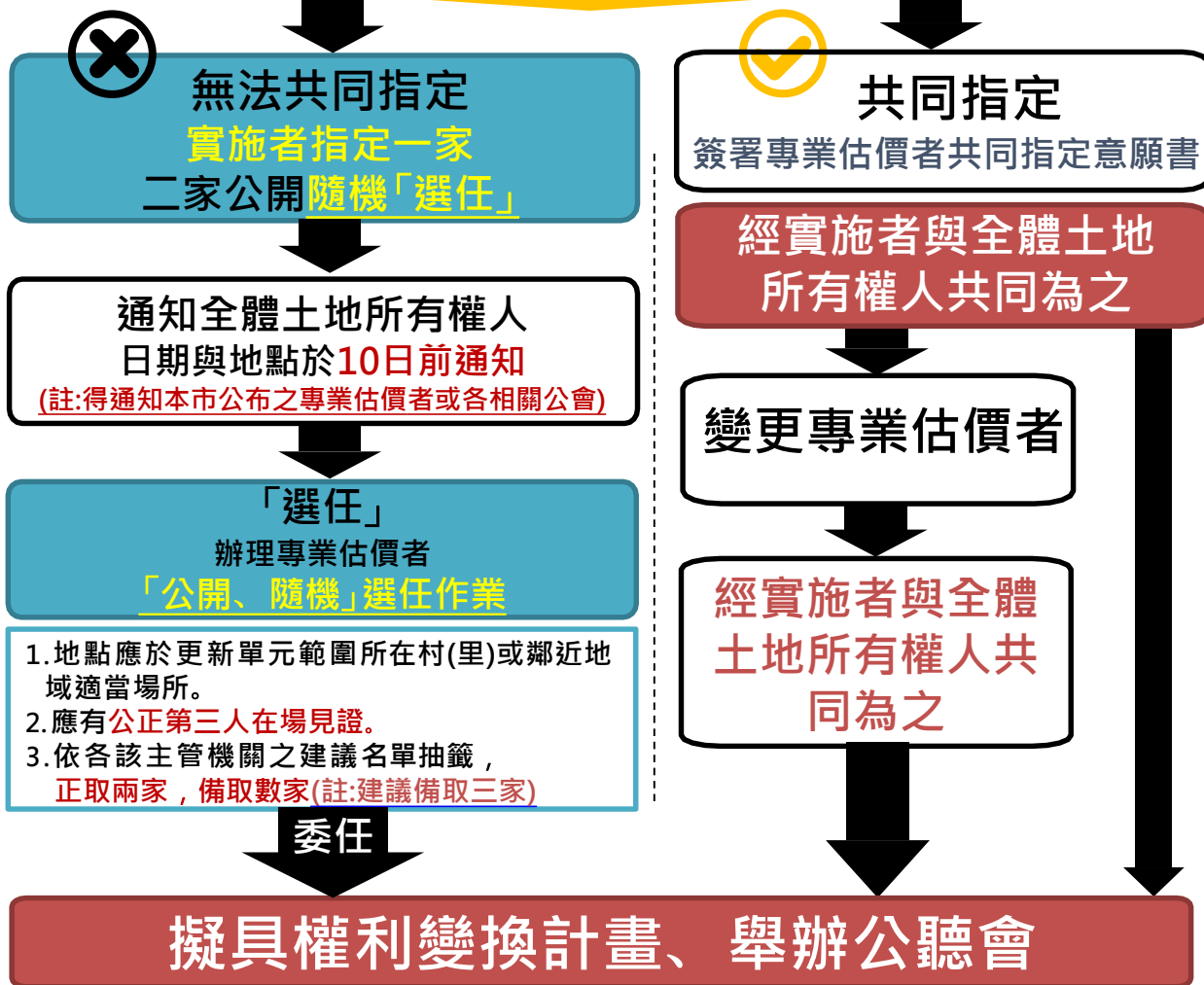
108年6月13日府都新字第1083006563號函  
108年6月27日府都新字第1083013353號函  
108年7月16日府都新字第1083014841號函  
108年7月19日府都新字第1080007099號函  
108年8月01日府都新字第1083016573號函  
109年8月13日府都新字第1097019473號函  
更新日期:109年8月13日

| 編號 | 事務所名稱           | 聯絡地址                  | 聯絡電話                      | 姓名<br>(不動產估價師或<br>依法得<br>從事不動<br>產估價業<br>務者) | 備註 |
|----|-----------------|-----------------------|---------------------------|--|----|
| 1  | 中聯不動產估價師事務所     | 台北市中正區重慶南路1段121號8樓之15 | 02-23146686               | 廖廷麟  |    |
| 2  | 中華不動產估價師聯合事務所   | 台北市松山區復興北路1號4樓之8      | 02-27400069               | 謝典琛  |    |
| 3  | 元宏不動產估價師聯合事務所   | 台北市松山區南京東路五段50號2樓     | 02-27488958               | 鄭義嚴  |    |
| 4  |                 | 台北市松山區南京東路五段50號2樓     | 02-27488958               | 黃莉芳  |    |
| 5  | 元大不動產估價師事務所     | 台北市中山區南京東路三段201號3樓    | 02-29357171               | 王冠元  |    |
| 6  | 永聯不動產估價師事務所     | 台北市大安區敦化南路二段5號9樓之4    | 02-27849178               | 游振輝  |    |
| 7  | 永慶不動產估價師事務所     | 台北市大安區敦化南路二段77號13樓    | 02-77048688<br>0910926566 | 郭大誠  |    |
| 8  | 台灣大華不動產估價師聯合事務所 | 台北市大安區大安路一段249號4樓     | 02-27002468               | 張義權  |    |
| 9  | 巨東不動產估價師聯合事務所   | 台北市中山區松江路131號4樓之2     | 02-25033331               | 張能政  |    |
| 10 |                 |                       |                           | 李方正  |    |
| 11 | 承欣不動產估價師事務所     | 台北市南港區東新街118巷61號9樓    | 02-26522752               | 蕭祈欣  |    |



# 估價師選任 程序

## 「專業估價者」指定/選任程序 不動產估價師或依法從事其業務者所屬事務所



108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

|        | 專業估價者    | 事務所統一編號 |
|--------|----------|---------|
| 一、     | ○○○○○事務所 | ○○○○○○○ |
| 二、     | ○○○○○事務所 | ○○○○○○○ |
| 三、     | ○○○○○事務所 | ○○○○○○○ |
| ...    | ○○○○○事務所 | ○○○○○○○ |
| (自行增列) | ○○○○○事務所 | ○○○○○○○ |

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地  
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人\_\_\_\_\_同意與實施者\_\_\_\_\_共同指定下列專業估價者進行  
○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權  
利變換計畫案之權利價值查估：

| 專業估價者 | 事務所統一編號 |
|-------|---------|
| 一、    | ○○○○○   |
| 二、    | ○○○○○   |
| 三、    | ○○○○○   |
| ...   | ○○○○○   |

估價者名單  
與統一編號

以上表格內有空白者請填寫

立意願書人(土地所有權人)： (簽名並蓋章)  
統一編號： \_\_\_\_\_  
聯絡地址： \_\_\_\_\_  
聯絡電話： \_\_\_\_\_

土地所有權人/  
法定代理人  
簽名蓋章 (簽章印)

立意願書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)  
統一編號： \_\_\_\_\_  
聯絡地址： \_\_\_\_\_  
聯絡電話： \_\_\_\_\_

簽章印

立意願書人(實施者)： (簽名並蓋章)  
統一編號： \_\_\_\_\_  
聯絡地址： \_\_\_\_\_  
聯絡電話： \_\_\_\_\_

實施者  
簽名蓋章 (簽章印)

中華民國○○年○○月○○日

**注意事項**

- 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書 (108.6.12 經建部令(108)1103932號函)



# 如何籌組團隊



## 聯合承攬

所有團隊一次到位



## 分期招商

- 前期全案管理及規劃團隊聯合招商
- 後續施工及銷售廠商另甄選



## 全部團隊 分別遴選

銀行

估價師

建築師

都市更新規劃

建經  
公司

更新會

記帳士/會計師

建築師

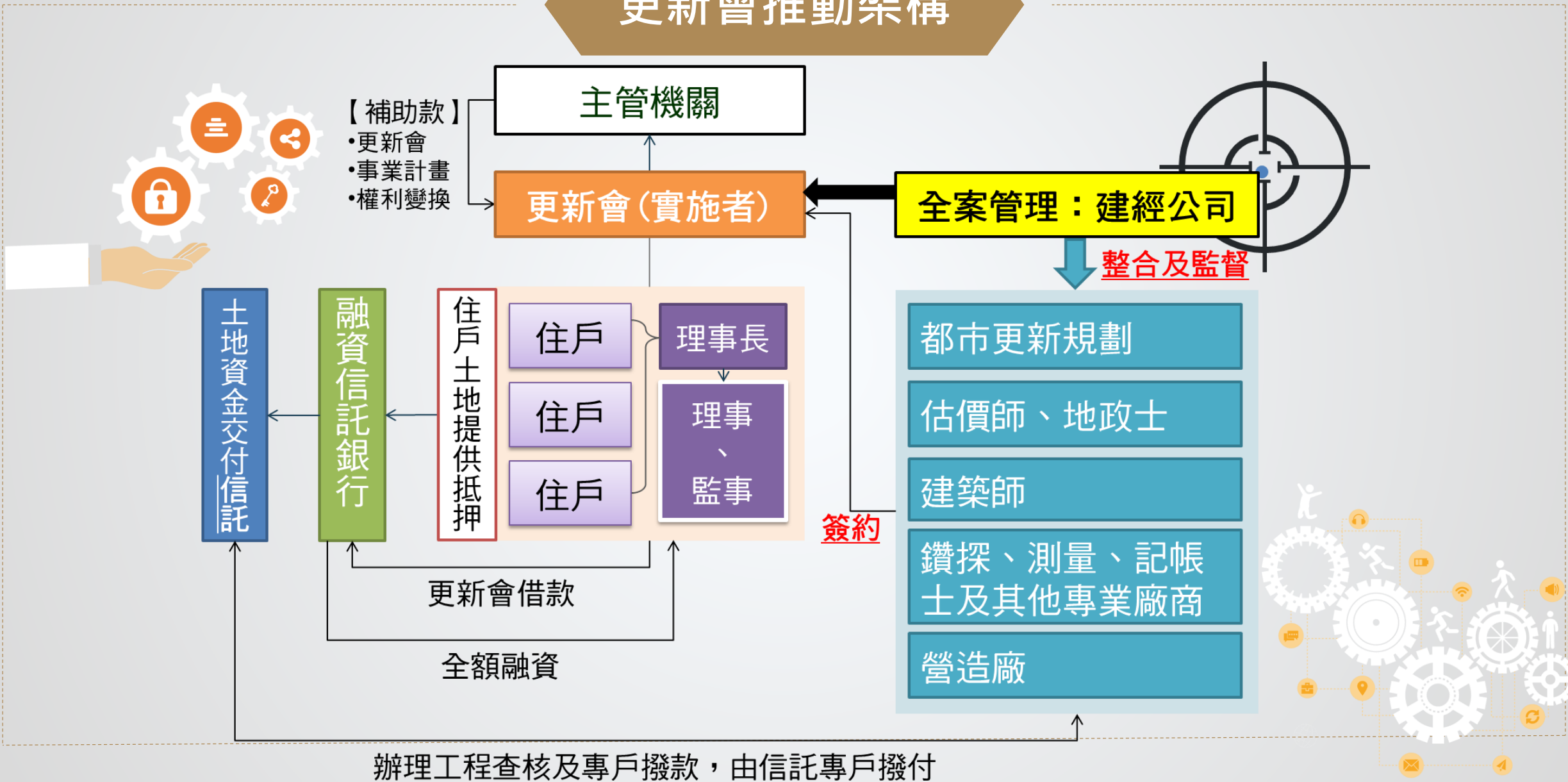
營造廠

代書

代銷



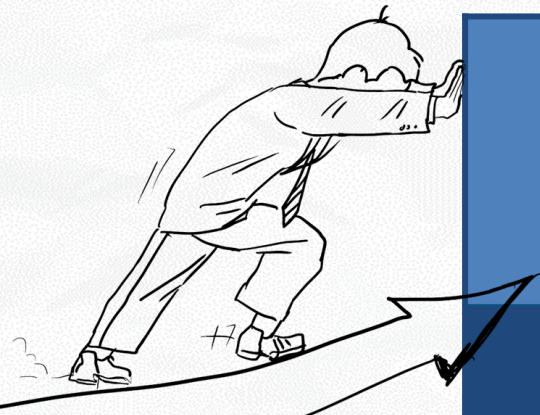
# 更新會推動架構



# 理事會及會員大會之運作



# 更新會=住戶們成立建設公司



## 都市更新會 (實施者)

- 與全體會員承擔法律關係
- 起造人(信託)
- 與廠商簽約 (履約執行責任)



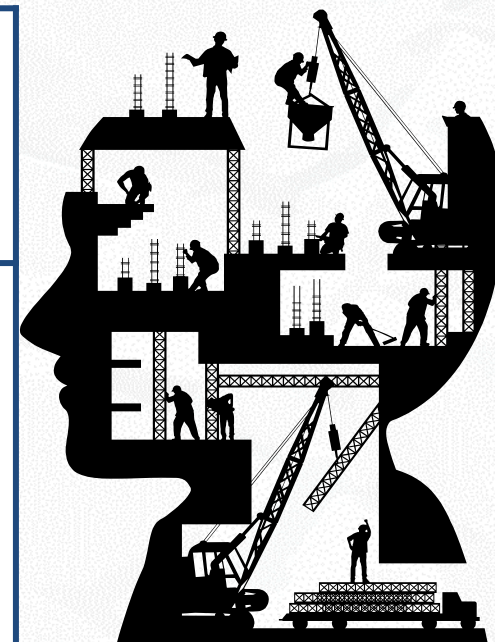
會員：土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否

## 決策單位：會員大會

(同意權行使：都市更新事業計畫、權利變換計畫等等義務部分...等)

## 執行單位：理事會 (執行會員議決內容)，任期不得逾3年

- 理事 (不得少於3人)
- 理事長 (理事間互選，更新會之代表人)
- 監事 (會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督)



# 會員大會議決事項



## 門檻

- 出席門檻：以會員1/2以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過1/2之出席
- 同意門檻：出席人數超過1/2，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2以上之同意

## 權責

- 一、訂定及變更章程
- 二、會員之權利及義務
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式
- 六、理事及監事之選任、改選或解任
- 七、都市更新會之解散
- 八、清算之決議及清算人之選派
- 九、其他與會員權利義務相關之事項

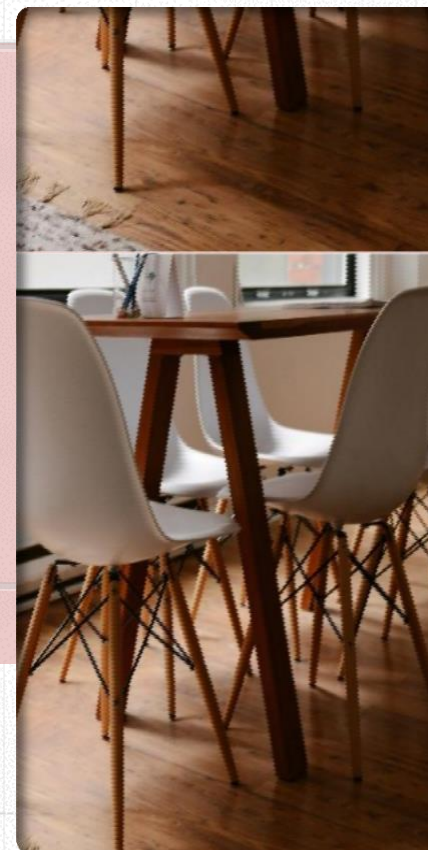
## 議事錄

15日內分發各會員，送請主管機關備查



# 理事會權責

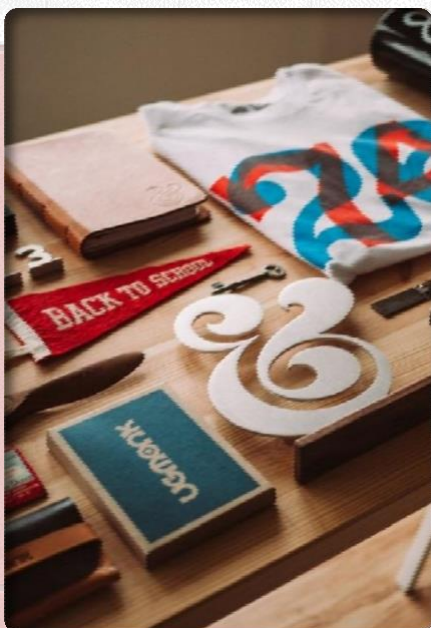
- 一、執行會員大會決議
- 二、執行章程訂定之事項
- 三、章程變更之提議
- 四、預算之編列及決算之製作
- 五、都市更新事業計畫之研擬及執行**
- 六、權利變換計畫之研擬及執行**
- 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表**
- 八、執行權利變換估價條件及評定方式**
- 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問**
- 十、工程之發包與驗收**
- 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務**
- 十二、異議之協調與處理
- 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務







# 監事權責

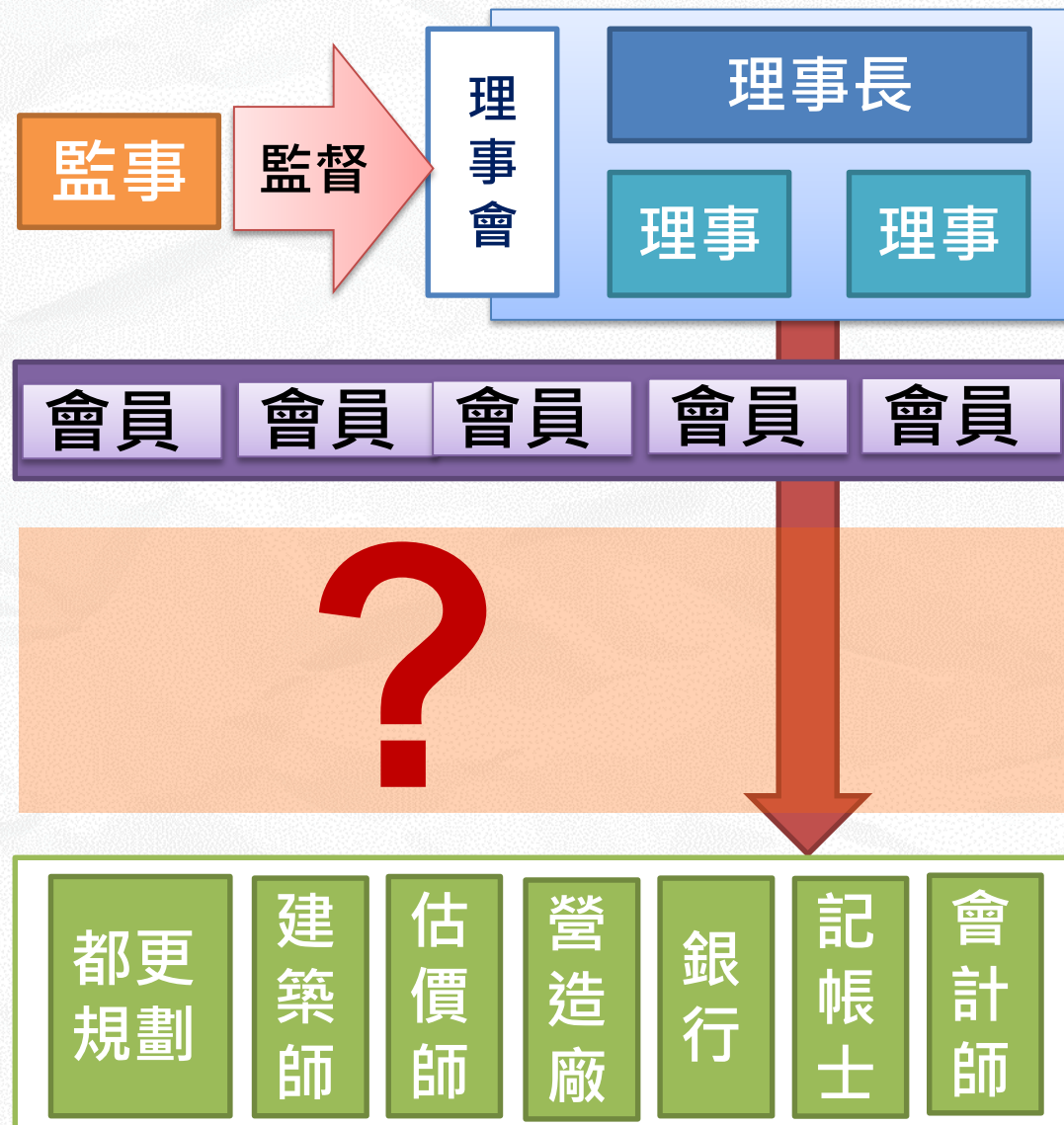


- 一、監察理事會執行會員大會之決議案
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫
- 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式
- 五、查核會計簿籍及會計報表
- 六、監察財務及財產
- 七、其他依權責應監察事項



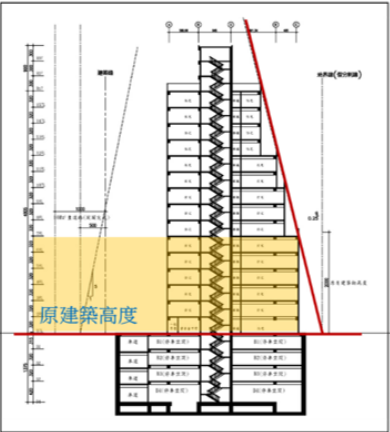
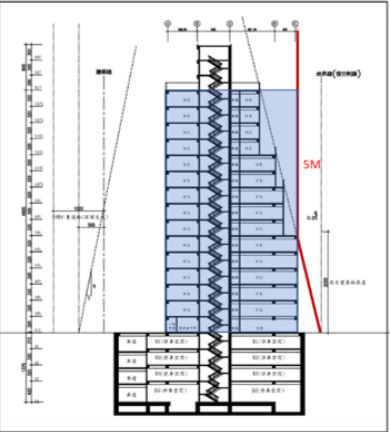
# 理事會 如何執行及落實決策?

- 會員大會意見之整合、反應  
(所有權人人數眾多)



# 理事會 → 團隊

- ▶ 協助提供專業利弊分析及可行性評估，讓更新會全體會員能夠在做決策時有充分了解並做決定
- ▶ 執行依全體會員決議為基礎

|        | 本案目前適用法規<br>(104年6月24日)  | 新法對本案影響   |
|--------|--|---|
| 高氯離子獎勵 | 可申請30%容積獎勵。  | 在111年12月24日前完成都市更新事業計畫掛件，可保有30%容積獎勵。  |
| 容積獎勵   | 容積面積5,915.92m <sup>2</sup> ，樓地板面積10,388.85m <sup>2</sup> 。                         | 預估容積面積6,085m <sup>2</sup> (+177m <sup>2</sup> )，樓地板面積10,880m <sup>2</sup> (+490m <sup>2</sup> )，產權面積約可增加80坪。 <span style="color:red">優</span> |
| 後院深度比  |  |  <span style="color:red">優</span>                         |

議程

**都市更新會**  
理事會會議說明資料

壹、推舉理事長：由理事互推

貳、討論事項：

- 新任專業服務廠商服務內容、服務費用之付款辦法。
- 前期費用繳款辦法：
  - 前期費用預估：單位元。
 

|        | 預估合約金額     | 第一期       | 第二期       | 合計         |
|--------|------------|-----------|-----------|------------|
| 預估時程   |            | 105年6月    | 106年1月    |            |
| 建經服務費  | 26,730,000 | 1,200,000 | 1,800,000 | 3,000,000  |
| 建築師    | 28,580,000 | 2,850,000 | 4,280,000 | 7,130,000  |
| 都市規劃   | 7,340,000  | 1,100,000 | 1,100,000 | 2,200,000  |
| 不動產估價  | 3,000,000  | 1,620,000 | 690,000   | 2,310,000  |
| 交通影響評估 | 350,000    | 105,000   | 140,000   | 245,000    |
| 地政費用   | 1,040,000  |           | 1,040,000 | 1,040,000  |
| 合計     | 67,040,000 | 6,875,000 | 9,050,000 | 15,925,000 |
| 每坪土地負擔 |            | 7,483     | 9,850     | 17,332     |
  - 地主分期繳款時間及負擔金額：
 

|            | 第一期               | 第二期              |
|------------|-------------------|------------------|
| 繳款時間       | 105.5.23-105.6.15 | 106.1.3-106.1.25 |
| 地主每坪土地應繳金額 | 8,000元            | 10,000元          |
| 總應收金額      | 7,350,640元        | 9,188,300元       |

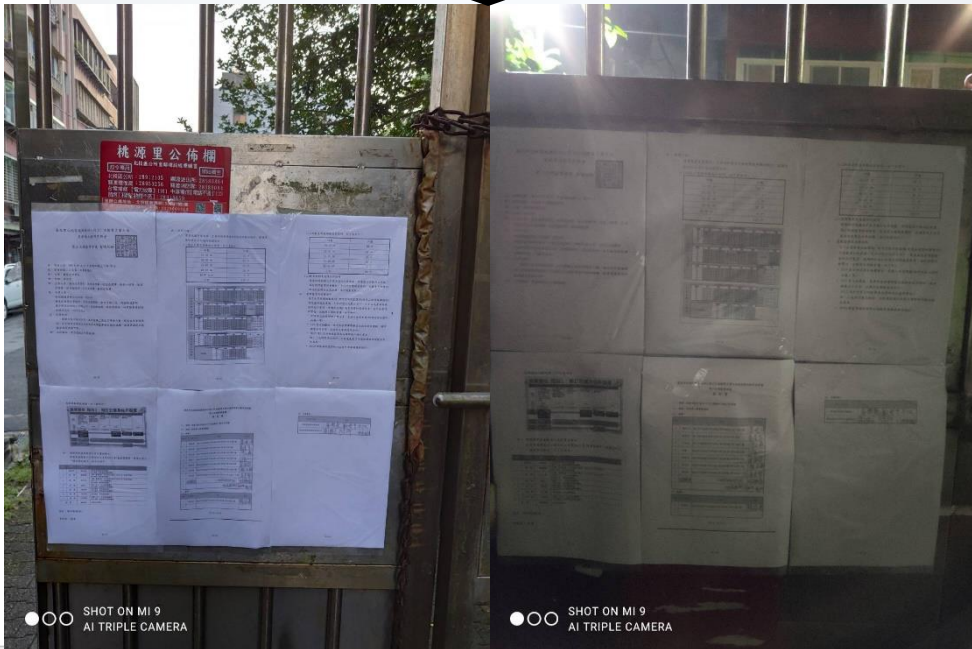
註：  
3. 繳費方式：匯款至  
4. 日後上述帳戶支付款項時，需經 財務稽核。  
5. 除 外，其他會員繳交費用達 90% 時，始與新任專業服務廠商簽約，開始啟動變更計畫作業。  
6. 所有土地所有權人均為更新會理事會會員，繳交會費做為更新費用是每位會員之義務，會員未履行應盡義務將影響其權利，未繳交費用

都市更新會會議說明資料 1

# 理事會 → 會員

除了法令規定的會議記錄，有關社區公共事務更需要公開透明，讓會員掌握進度

1. 社區公佈欄張貼會議紀錄，讓會員知悉理事會會議事宜
2. 善用LINE群組宣示或宣達會務



土地  
更新單元都市更新會

第 次理監事會議 開會通知單

聯絡人： 理事長  
聯絡電話：

受文者：理、監事

發文日期：中華民國

開會事由：召開「 土地更新單元都市更新會」理、監事會議。

開會時間：民國 日(星期四) 晚上7時00分(請準時出席)。

開會地點：社區 會議室。

出席人員： 土地更新單元都市更新會「理、監事、 建築師事務所及東亞建築經理股份有限公司。

討論議題：、

- 一、建築規劃方案說明。
- 二、產權整清及估價條件。
- 三、近期推動時程規劃。
- 四、確認更新會會務窗口及引薦記帳士(後續委由理事聯繫相關事宜)。

土地更新單元  
都市更新會

理事長：  
聯絡地址：臺北市  
聯絡電話：

第一頁 共一頁。



海豹

1090917 第 3 次理監事會議紀錄 iris.pdf  
下載期限：~10/7 11:31  
檔案大小：725.18 kB  
上午 11:31

已讀 178 上午 11:40  
謝謝理事長，辛苦您了

大家好，針對近日的罰單讓各位十分緊張，提供下表供大家參考。更新會理監事跟我們專業團隊也十分重視跟積極推動全案進度，請參閱會議記錄內容。

已讀 178 上午 11:44

現行的裁罰標準會針對不同的對象分類，之後再依裁罰次數作罰款金額的計算。

已讀 178 上午 11:44

海砂屋重建相關建管法令規定(1/4)  
臺北市政府工務局都市發展處公告  
臺北市政府工務局都市發展處公告  
列管公告自起滿第3年起開始裁罰

| 罰處方式                   | 罰處對象   | 罰處標準   |         |
|------------------------|--------|--------|---------|
|                        |        | 罰款金額   | 罰款次數    |
| 建築師事務所                 | 限期停止使用 | 10,000 | 10,000  |
|                        | 3個月    | 10,000 | 20,000  |
|                        | 6個月    | 20,000 | 40,000  |
|                        | 12個月   | 20,000 | 60,000  |
| 居住宅使用者                 | 限期停止使用 | 40,000 | 120,000 |
|                        | 3個月    | 10,000 | 20,000  |
|                        | 6個月    | 20,000 | 40,000  |
|                        | 12個月   | 20,000 | 60,000  |
| 居住宅使用者(自願參與都市更新、重建或拆遷) | 限期停止使用 | 5,000  | 5,000   |
|                        | 3個月    | 5,000  | 10,000  |
|                        | 6個月    | 10,000 | 20,000  |
|                        | 12個月   | 10,000 | 20,000  |
| 有權人                    | 限期停止使用 | 20,000 | 20,000  |
|                        | 3個月    | 20,000 | 20,000  |
|                        | 6個月    | 40,000 | 60,000  |
|                        | 12個月   | 40,000 | 60,000  |
| 屬出賃關係者                 | 限期停止使用 | 60,000 | 120,000 |
|                        | 3個月    | 20,000 | 20,000  |
|                        | 6個月    | 40,000 | 60,000  |
|                        | 12個月   | 40,000 | 60,000  |

已讀 178 上午 11:44

註：同時符合第一項每日罰款之行政目的，以罰款最高者為準。  
「未停止使用」認定：1.當戶超過每月1度之用水次數。  
2.當戶超過每月1度之用水次數。  
註：罰款金額由本處依裁罰標準裁罰，出租或其他持續使用情事，經現場勘驗屬實，註：罰款金額由本處依裁罰標準裁罰。

# 會員大會

## 更新單元都市更新會」會員大會 開會通知單

受文者：全體會員

發文日期：中華民國 109 年 7 月 24 日

發文字號：

附件：出席委託書(附件一)

開會時間：109 年 8 月 16 日(星期日) 下午 2 時整 (請準時出席)

開會地點：

召集人： 理事長

聯絡人及電話：

出席：本更新單元土地及建物所有權人：林炳益等145人

列席：臺北市都市更新處、 建築師事務所、東亞建築經理股份有限公司

開會事由：召開

更新單元都市更新會會員大會

新會會員大會

一、報告全案初步建築規劃方案說明、初步模擬全案成本及效益說明、前期資金規劃以及推動時程規劃。

二、議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營建管理、代辦融資等業務。

說明：

一、依據都市更新會章程第二十五條理事會決議召開定期會員大會。  
二、依都市更新會設立管理及解散辦法第十條規定，本次會員大會之出席及決議門檻須超過所有權人人數的二分之一且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積的二分之一。

三、本次會議攸關所有權人權益甚鉅，並影響本案後續推動，請土地及合法建築物所有權人務必親自出席，若因故未能出席者，請依都市更新會設立管理及解散辦法第九條規定，委託他人代表出席與會，惟受託代理人出席應攜帶委託書正本，始得代表委託人出席及有效行使會員權益，俾利本案都市更新工作之推動。

## 更新單元都市更新會會員大會 會議議程

109年8月16日(星期日) 下午13時30分(會員報到)

一、清點會員出席比例達法定同意門檻。

二、召集人宣布會員大會開始(3分鐘)。

三、報告議題：

(一) 初步建築規劃方案說明。

(二) 初步模擬全案成本及效益說明。

(三) 前期資金規劃。

(四) 推動時程規劃。

四、提案討論：

議決委託「東亞建築經理股份有限公司」辦理全案業務管理、營建管理、代辦融資等業務(附件二)。

五、臨時動議。

六、臺北市都市更新處代表致詞(5分鐘)。

七、散會(全程預計約120分鐘)。

- 1050430-第三屆第二次會員大會
- 1060114-第四屆第一次會員大會
- 1060415-第四屆第二次會員大會
- 1060722-第四屆第三次會員大會
- 1061021-第四屆第四次會員大會
- 1070519-第四屆第五次會員大會
- 1071014-第四屆第六次會員大會



# 公開社區 都更資訊



**施行細則(108年5月15日台內營字第 1080807801 號令修正)第十八條**

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

➤ **請實施者設置專屬網站並函告主管機關**

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

➤ **專屬網站提供各階段相關資訊**

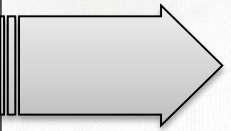
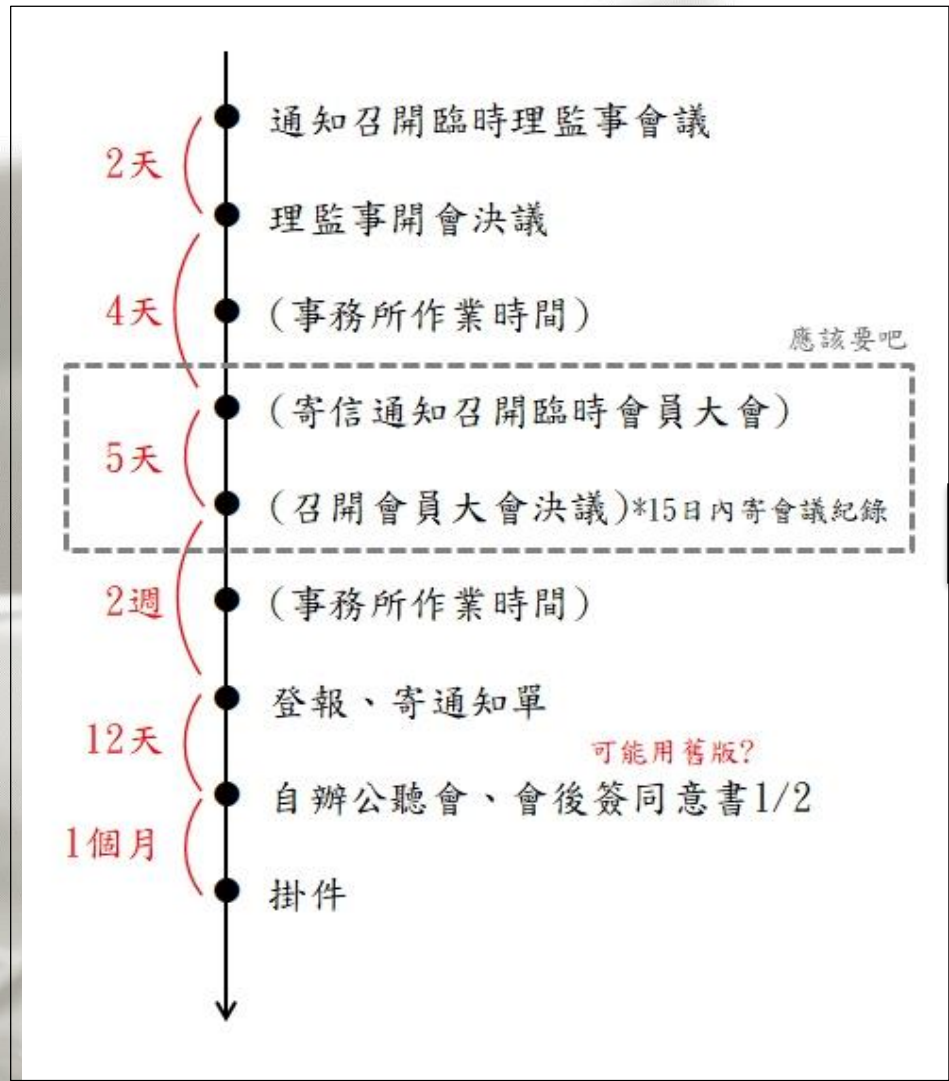
包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

107年2月23日臺北市都市更新及爭議處理審議會第316次會議決議

新增「都更事權計畫案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施之位置應善盡告知所有權人義務」納入歷次會議通案重要審議原則

# 操作實務與議決注意事項







## 簽訂三家估價事務所合約

- 所有權人簽署專業估價者共同指定意願書達100%，故取消抽籤作業。

|   | 專業估價者         | 事務所統一編號 |
|---|---------------|---------|
| 一 | 00不動產估價師聯合事務所 | 0       |
| 二 | 00不動產估價師聯合事務所 | 0       |
| 三 | 00不動產估價師事務所   | 0       |

- 簽訂三家估價單位合約

- 合約已於109年4月9日理監事議決通過。
- 三家估價單位合約費用分別為 萬、 萬、 萬元，領銜估價師 萬元。
- 皆簽訂完成，並啟動估價作業。
- 原103年與104年簽訂之估價合約則終止。

## 估價條件及 評定方式

### 估價條件

一. 價格日期：109年4月9日

### 二. 更新前估價條件

1. 更新單元中有原容積大於法定容積之情形，依據都市更新容積獎勵△F1之申請，本次以原容積率343.32%進行評估。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照視為同一宗土地」。劃分結果如下：

| 同一宗土地之地號 | 土地所有權人 |
|----------|--------|
|          |        |

3. 本案更新單元內  
本次將 同為69建0995號建築執照，  
進行評估。
4. 因本案為民國69年申請建築執照(建築執照69建0995號)，本次參考台北市不動產估價師公會之第五號估價作業通則「建物經濟耐用年數」課題一，將建物經濟耐用年數延長10%共計55年進行評估

## 估價條件及 評定方式

7. 更新前各區分所有建物之權利價值，本次係以一般正常情況下，不考慮高氯離子混凝土建築物之影響下，進行評估。
8. 更新單元中，依據竣工圖及建物測量成果圖顯示，地下一層部分面積之法定用途作為防空避難空間及小型餐飲店、9個坡道平面式停車位使用，惟依據現場勘察，地下一層現況全部作為停車場使用，共規劃23個坡道平面式停車位，本次評估依據地下一層23個坡道平面式停車位之現況用途評估價格；另依據竣工圖及建物測量成果圖  
建坪單價評估之。
9. 評估更新前各戶價格，選定 為比準戶。

### 三.更新後估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 評估更新後各戶價格，店舖選定地面層A1戶別作為比準戶，住宅選定第四層編號A1戶作為比準戶。
3. 更新後部分區分所有建物另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價考量露台使用效益評估其合理價值。

# 理事會之運作



- 社區原有凝聚力的強度
- 理事長或理事能否有能力帶領住戶邁向重建之路
- 理監事成員要能取信於社區住戶，並協助解決困難，更新之路才會走得比較平順

# 理事採責任分工

| 編號 | 職稱  | 分工  |
|----|-----|---|
| 1  | 理事長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>綜理各項事務並召集會議</li> <li>對外溝通：更新事務與專業團隊</li> </ul>                                     |
| 2  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組)</li> <li>對內溝通：更新會與會員</li> </ul>                        |
| 3  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組)</li> <li>財務：收入、支出等經費事宜</li> <li>對內溝通：更新會與會員</li> </ul> |
| 4  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>財務：收入、支出等經費事宜</li> <li>對外溝通：更新事務與專業團隊</li> </ul>                                   |
| 5  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>對內溝通：更新會與會員</li> <li>對外溝通：更新事務與專業團隊</li> </ul>                                     |
| 6  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>對內溝通：更新會與會員</li> </ul>   |
| 7  | 理事  | <ul style="list-style-type: none"> <li>財務：收入、支出等經費事宜</li> <li>對外溝通：更新事務與專業團隊</li> </ul>                                   |
|    | 監事  | 監理各項事務  |

# 會員大會 會議溝通

- 任何重要議題都可討論，就是不要走到結束計畫的決議
- 反對者往往聲音比較大，最終的「結果」還是要經過大家表決產生
- 要有「好」的決議，不能只靠會議上溝通，會前找機會先私下溝通
- 請注意社區內具有相關之專家或學者，如果他們是反對方，阻力會很大
- 「會議上」溝通(討論)的內容主要放在事務的決議上(如分攤方式、工程內容等)



# 更新會的資金籌措



# 自主更新之錢從哪裡來



都市更新會之組成欠缺**資金來源**及**專業技術**，影響都市更新事業之有效推動

- 缺乏資金支付**前期費用**
- 缺少**使用者付費**的觀念
- 住戶**財務問題**
  - 不能者
  - 不願者



作者 花敬群

花敬群：「自力更新」才是都更最核心的價值



2014-05-12

f LINE G+ 成為朋友中第一個說這個讚的人。



## 輔導「自力更新」 建立代理實施者制度

2017年04月21日 07:58 文/莊孟翰、整理/葉怡君

f 分享至Facebook g+ 分享至Google+ 分享至Twitter 分享至V



■ 民辦都更存在諸多問題，不如推動「自己的房子自己建」，建立「代理實施者制度」，以「自力更新」方式，積極推動成為未來都更主流。

輔導「自力更新」 建立代理實施者制度

獨立評論 @天下



# 鼓勵自主更新 中央補助款

# 自主更新

政府補助 報恁哉

## 中央都市更新基金補助辦理 自行實施更新作業須知

補助民眾以都市更新方式辦理建築物重建、整建或維護，  
加速推動老舊社區更新並改善居住環境

### 自主更新補助條件

- 區域**
  - 位於都市計畫區內
  - 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡**
  - 重建：30年以上合法建築物
  - 整建或維護：20年以上合法建築物
- 對象**
  - 重建：都市更新會
  - 整建或維護：公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、都市更新會

## 補助額度

### 1 重建規劃

(以都市更新會人數計算)

**A. 擬訂都市更新事業計畫** 150萬~500萬元

例 人數50人，補助額度為150萬元

**B. 擬訂權利變換計畫** 100萬~300萬元

例 人數50人，補助額度為100萬元

# 台北市力推自主都更

台灣新生報

台灣新生報

| 972 人追蹤

追蹤

1 則留言

LINE

f

✉

【記者傅裕隆／台北報導】 2019年3月25日 上午12:00

台北市政府為鼓勵民眾自發性參與都市更新，提供自力推動都市更新補助方案，只要發起**籌組都市更新會**，即可獲得**最高新台幣四十萬元補助金**，後續都市更新會經市府核准立案，即能領得**「設立都市更新會」補助項目最高八十萬元補助金**。後續都市更新會再**擬具「都市更新事業計畫」或「權利變換計畫」**，最多可再獲得**新台幣五百萬元補助經費**。

為響應改革都市更新效能行動方案，都市更新處提供分階段補助減輕更新會於推動都市更新過程中的經費負擔，補助項目包含設立都市更新會、擬具都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫等，補助申請階段及時點如下：設立都市更新會，補助最高八十萬元：籌組階段六個月內四十萬元，核准立案階段一年內四十萬元。

擬具都市更新事業計畫，補助額度最高新台幣二百五十萬元：與受託專業團隊簽訂都市更新事業計畫之契約一年內五十萬元，市府辦理公開展覽期滿後一年內一百二十五萬元，都市更新事業計畫核定一年內一七十五萬元。

# 鼓勵自主更新 臺北市補助款

## 一、設立都市更新會：補助最高新台幣80萬元

1. 籌組階段6個月內：40萬元
2. 核准立案階段1年內：40萬元

## 二、擬具都市更新事業計畫：補助額度最高新台幣250萬元

1. 與受託專業團隊簽訂都市更新事業計畫之契約1年內：50萬元
2. 臺北市府辦理公開展覽期滿後1年內：125萬元
3. 都市更新事業計畫核定1年內：75萬元

## 三、擬具都市更新權利變換計畫：補助額度最高新台幣250萬元

1. 與受託專業團隊簽訂權利變換計畫之契約1年內：50萬元
2. 臺北市府辦理公開展覽期滿後1年內：125萬元
3. 都市更新事業權利變換計畫核定1年內：75萬元



# 補助對象及次數

- 補助對象：都市更新會或申請籌組都市更新會之發起人
- 補助次數：同一更新單元以核給一次為限；申請案之更新單元範圍內任一筆土地曾依本辦法獲准補助者，不再核給相同項目之補助
- 提高補助：完整街廓或面積在3,000平方公尺以上者，各款補助上限各得提高20%
- 重複補助：申請案已接受市府以外機關（構）補助者，其補助金額應予扣除
- 補助之總經費，以臺北市都市更新基金年度預算額度為限



# 更新會 自籌經費來源

## 項目

## 重點說明

主要項目

1. 會費

1. 會費：每位會員00元  
依約定（類似開辦、前期費用、運作費用）

2. 都市更新事業費

2. 都市更新事業費，依每位會員負擔比例出資

權利變換

更新前權利價值比例

協議合建或其他

自行約定

其他來源

3. 政府補助

4. 個人捐助

5. 基金及其孳息

6. 其他收入

# 銀行全額融資的前提

## 全額融資的要件

### 案場完成度高且無爭議

- 同意比例接近**100%**（至少**90%**以上）、不融資之資金缺口有明確解決方案、拆屋順利無爭議
- 個人**更新後**價值×**70%** > 融資金額
- 全案交付信託且建經公司協助全案管理，確保順利興建完工
- 區位良好，更新後房屋去化無虞
- 借款人無債信瑕疵，有穩定收入

## 動撥融資的時點

- 計畫核准前
  - 前期費用以個人名下不動產抵押設定融資或以信用貸款方式融資均可
- 計畫核准時
  - 融資者不動產完成抵押權設定後信託，不融資者全數資金存入信託專戶且將不動產信託
- 融資限撥入信託專戶
  - 依信託契約規定專款專用

# 不同意地主誰來出資？

## 同意的地主出資

### 案場完成度高且無爭議

- 由更新單元內全部同意的地主按比例出或有意願出資的地主先出資
- 出資金額可依約定利率計息酌計風險管理費
- 相關規範應列入章程或於會員大會決議通過，並敘明於權利變換計畫

## 尋求投資人

- 不出資地主之共同負擔由投資人依實際所需金額出資，分回該**不同意地主之折價抵付房地**
- 投資人自行籌資，分回房地自行銷售；其出資額度**不需包含融資利息、風險管理費及銷售管理費**

# 各項費用比例概念

## 營建費用占總費用比例約80%



### 台北市都更案建物工程造價調幅

| 構造別        | 時間 | 2015年 | 2018年 | 調升幅度 | 2018年 | 2021年 | 調升幅度  |
|------------|----|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| 鋼筋混凝土第二級   |    | 11.47 | 11.77 | 2.6% | 11.77 | 14.45 | 22.8% |
| 鋼筋混凝土第三級   |    | 14.51 | 14.91 | 2.8% | 14.91 | 18.08 | 21.3% |
| 鋼骨鋼筋混凝土第二級 |    | 13.29 | 13.65 | 2.7% | 13.65 | 16.60 | 21.6% |
| 鋼骨鋼筋混凝土第三級 |    | 16.23 | 16.66 | 2.6% | 16.66 | 20.20 | 21.2% |

備註：目前全國以11至15層建物占比稍高，因此以此樓層數造價當作示範案例 單位：萬元/坪

資料來源：台北市都更處、瑞普萊坊 製表：記者徐義平

工商時報 2021/09/20 A2 財經要聞

# 營建成本飆 建商：都更慘了

## 雙北調高工程造價11~20%，仍趕不上大漲三成幅度，危老、合建案皆受波及

蔡惠芳／台北報導

營建成本屢上史上最高，都更、危老重建的權變共同負擔費用，淪為幾手山芋，儘管雙北市府陸續調高建物工程造價11%~20%，但還是補不了營建成本暴漲三成的缺口；長虹建設董事長李文造、甲山林集團董事長祝文字示警：營建成本飆升，都更案、合建案「慘了！」

李文造表示，營建工、料雙缺雙漲，近兩、三年營建成本大幅攀升三成，每坪造價成本15萬元的住宅大樓，現在要20萬元才能找得到營造廠發包，原本20萬元的現在至少要26萬元，但現在市場上新案開價都還沒完全反映這波營建成本飆漲問題，特別是合建、都更和危老案，在根本不夠成本的情況下，案子

進行一定會比較慢，不利日後推動。祝文字直指，營建成本飆漲是現在建商最大的痛點，對單價高的產品，營建成本攀升的占比相對小，但對單價低的產品則影響較大，尤其對合建、都更及危老案影響更大，要等都更的屋主慢慢等吧！建商指出，儘管最近雙北市檢討

都更案權變的共同負擔費用、提高工程造價，但還是追不上營建成本大漲三成的幅度。台北市府修訂都市更新建築物工程造價，營建費用單價總體平均漲幅約20%，10月生效；新北市府也檢討「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，調高建物成本計算基準，21~26層樓的都更案調幅至少11.3%，9月8日起實施。一般來說，都更或危老重建案，多屬於合建性質，都更實施者建商除未來會分回一定比例、對外出售外，也必須負擔營建成本，因此在這一波缺工缺料風暴中，承擔最大的風險；近年全球原物料飆漲，加

上全台大缺工，增加的營建費用往往必須由實施的建商全數吸收。建商直言，二、三年前申請、現在通過並申報開工的都更或危老案，在這一波營建成本狂飆中，成為最大苦主。至於建商的因應之道，一般有兩條路，第一是把成本轉嫁在售價上，第二是暫不申報開工。雙北市調高都更案的工程造價，但調高的結果也可能造成兩面刃，有業者認為，如此修正後，可望提高建商參與都更愿意，但都更地主在權變中所需負擔的工程費用提高、得到的坪數縮減，民眾參與都更的意願相對也大受影響。

### 建商三大成本要素重要變化

- 土地成本** 現況：建商之間搶地激烈將更墊高土地成本  
影響：墊高的土地成本將推升房價，不漲價就會吃掉建商毛利
- 原料** 現況：鋼材、水泥等原物料價格不斷上揚，拉高建造成本  
影響：建造成本將反映在房價，同時建造成本變動的不確定性高，建商更會採取「先建後售」模式，以免太早訂價虧本
- 人力** 現況：科學園區及工業區的開發案會造成人力排擠效應，加上外勞因為檢疫問題進不來，缺工問題更嚴重  
影響：因為缺工導致不得不延後交屋

資料整理：朱漢甯



# 更新會前期費用 大約是多少

| 項目        |   | 佔共同負擔之比例 |
|-----------|---|----------|
| 壹、工程費用    | 重建費用(A)   | 80%      |
|           | <b>營建費用(含特殊因素費用)</b><br>拆除工程、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用 |          |
| 貳、權利變換費用  | 都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他              |          |
|           | 土地改良物拆遷捕償及安置費用  |          |
| 參、貸款利息(D) |   |          |
| 肆、稅捐(E)   |   |          |
| 伍、管理費用    | 人事行政管理費(F1)   |          |
|           | 銷售管理費(F3)   |          |
|           | 風險管理費(F4)   |          |
|           | 信託管理費(F5)   |          |

各單位費用與前期資金

| 委任廠商    | 項目       | 合約金額(萬元) | 已支付費用(萬元) | 融資核撥前尚須支付(萬元) | 備註  |
|---------|----------|----------|-----------|---------------|-----|
| 建築師事務所  | 建築設計合約   |          | 187       | 562           | 已簽約 |
|         | 都更規劃合約   |          | 85        | 680           |     |
| 建經      | 全案服務項目費用 |          |           | 450           |     |
| 地政士     | 產權面積計算   | 15       |           | 15            |     |
| 記帳士或會計師 | 辦理相關財務報核 | 12       |           | 12            |     |
| 其他      | 預備金      |          |           |               |     |
| 總計      |          | 10,071   | 272       | 1,719         |     |
| 前期須籌措資金 |          |          |           | 1,991         |     |



前期資金約佔總成本3%~5%  
 自主更新暫以3%初估

# 自主更新 成功應具備要件

共識

合作

團結





# 2023

## 簡報完畢敬請指教

公司地址：臺北市忠孝東路二段94號9樓  
公司網址：<https://www.trusted.com.tw>  
聯絡電話：(02) 2327-8289