

自主更新推動整合 評估與常見問題 X

林育全

現職 |
冠霖不動產顧問(股)公司
總經理

主辦單位 TAIPEI 臺北 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office



執行單位 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

自主更新推動整合評估與常見問題

2

壹、自主更新定義範疇與核心課題

貳、從「實務案例常見問題」學習「基礎評估」課題

參、推動自主更新的基本認知與推動作業

Q01：自主更新=都市更新會？

Q02：都更重建分回原室內面積不縮水？

Q03：權利人的都更價值選擇？

Q04：自主更新地主可選擇不出資嗎？

Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

Q06：公私權屬比例及產權結構對整合的影響性？

Q07：評估毗鄰土地不納入劃定範圍的影響性？

Q08：檢討計畫範圍的容積獎勵及財務計畫變數？

Q09：更新重建費用估算及負擔與利潤分配？

Q10：財務計畫資金估算、籌措與核定前支付

Q11：土地區位、原容積與更新前價值比例？

Q12：權利變換更新前價值比例土地比例價值分配差異？

Q13：權利人「參與、表態」的重要性？

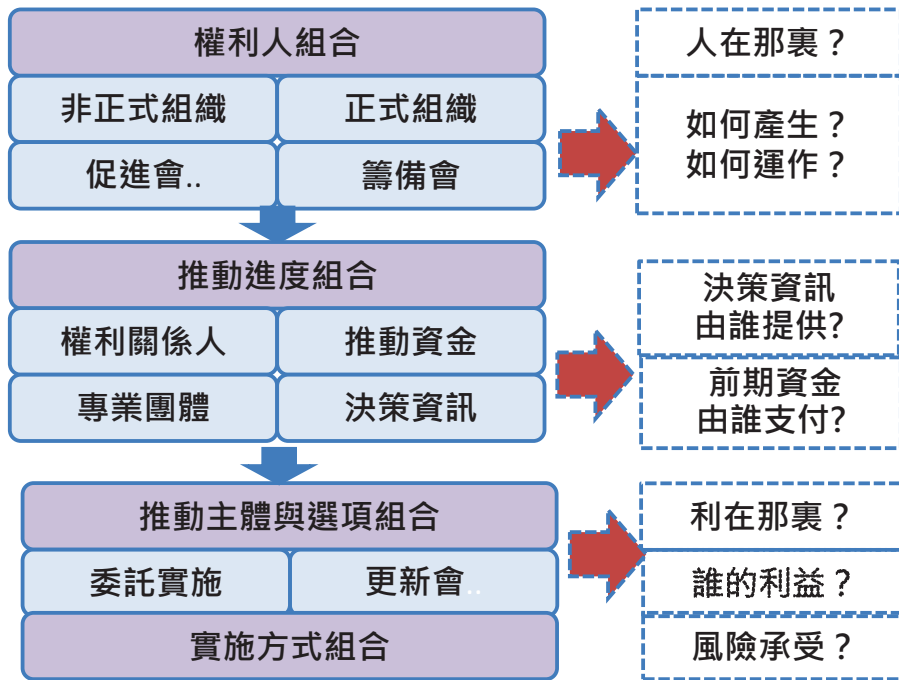
Q14：地主扮演的角色？

自主更新推動整合評估與常見問題



壹、自主更新定義範疇與與核心課題

Q01. 自主更新 = 都市更新會？



自主更新推動整合評估與常見問題

貳、從「實務案例常見問題」學習「基礎評估」課題

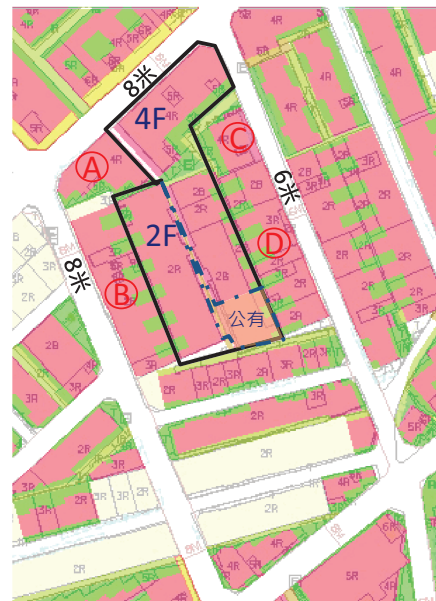
案例源起：4樓地主--5/6比例--同意出資推動劃定更新單元範圍資料

- ✓ 面8米道路、第三種住宅區
- ✓ 建蔽率45%、容積率225%
- ✓ 4樓公寓--屋齡45年、24戶
- ✓ 2樓透天--屋齡57年、20戶
- ✓ 畸零地6筆

| 公有 | 土地人數 | 土地面積 | 房屋人數 | 房屋面積 |
|----|------|--------|------|-------|
| 市有 | 1人 | 16.25% | 未登記 | 建物未登記 |

案例—毗鄰土地基本資料

| 區位 | A | B | C | D |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 屋齡 | 45年 | 57年 | 45年 | 57年 |
| 樓層 | 4樓 | 2樓 | 4樓 | 2樓 |
| 土地面積 | 319m ² | 720m ² | 270m ² | 669m ² |



自主更新推動整合評估與常見問題

Q02：都更重建分回原室內面積不縮水？

• 案例—提高4樓地主都更重建意願與機會

- 4樓公寓原容積(1戶)：286.1%、原權狀3.56坪/@坪土地
- 都更容積上限：353.6%(原容積286.1%+法定容積225%×獎勵值30%)
- 都更權狀估值：5.73坪 (都更容積353.5%×權狀係數估值1.62)

Q02-1經驗估值一定準確嗎？
權狀係數估值採1.62計算
係考量103年7月1日起外
露柱面積不得登記權狀坪數
僅供快速估算參考。

| 重建方式 | 傳統合建 | 傳統委建 | 更新權變 | 更新權變 |
|---------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 地主出資 | 不出資 | 出資 | 不出資 | 出資 |
| 分配權值比例A | 60% | 100% | 58% | 100% |
| 分配容積值 | 135% 法定容積225%×A | 225% 法定容積225%×A | 205% 353.6%×A | 353.6% 353.6%×A |
| 新舊容積比例 | 47.18% 135%/286.1% | 78.64% 225%/286.1% | 71.15% 205%/286.1% | 123.59% 353.6%/286.1% |
| 分配權狀值 | - | - | 3.15坪 5.73坪×A | 5.73坪 5.73坪×A |
| 新舊權狀比例 | - | - | 88.48% 3.15/3.56 | 1.61% 5.73/3.56 |
| 差異比較 | 室內面積 縮水53% | 室內面積 縮水22% | 室內面積縮水29% 權狀面積縮水12% | 室內面積增加23% 權狀面積增加61% |

自主更新推動整合評估與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q03：權利人的都更價值選擇？

• 案例源起—四樓公寓地主的「價值」選擇

5/6一體共識：具經濟能力，看見未來性--產權簡化、資產活化

1/6三個主體：長輩、信仰、財產分配、頂加效益、訊息...

| 方案 | 更新前 | 更新重建後(權利變換實施方式) | |
|-------|------------|-----------------------------|------------|
| 建物標的 | 房屋 | 房屋 | 車位 |
| 房屋坪數 | 24.56坪 | 39.42坪 | 1車 (12坪估算) |
| 房屋均價 | 33萬元 | 52萬 | 180萬 |
| 建物總價值 | 810萬元 | 2074萬元 房屋1894萬+車位180萬 | |
| 支付成本C | 原購房款+繳交土值稅 | 926萬元 (51.42坪 × 更新成本估值18萬) | |
| 建物淨值 | 810萬-C | 1148萬元(2074-C)+土地增值稅減免額 | |
| 資金籌措 | - | 自備款約280萬元(926×自備款30%)+銀行融資 | |

- 更新後房車價格，於權利變換計畫階段委託3家不動產估價機構辦理。
- 實際更新成本費用，另依相關支出項目內容檢討計列。

自主更新推動整合評估與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q04：自主更新地主可選擇不出資嗎？

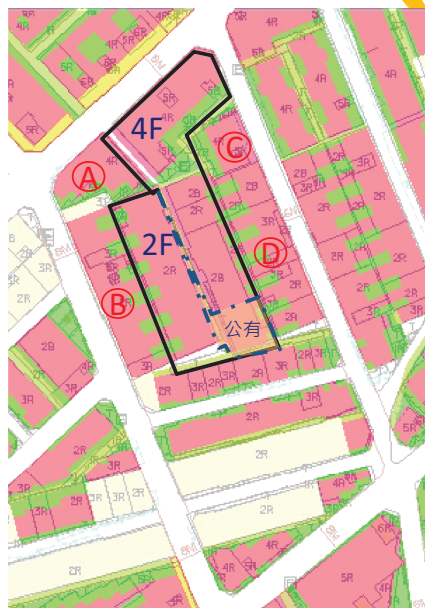
案例源起—擴大計畫範圍-2樓分配條件評估

2樓透天厝原權狀：1.58坪/坪土地

都更容積上限：311.62% (法定容積225% × (1+都更獎勵估值38.5%))

都更權狀估值：5.05坪 (都更容積311.62% × 權狀係數估值1.62)

| 重建方式 | 更新權變 | 更新權變 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 地主出資 | 不出資 | 出資 |
| 分配權值比例A | 52% | 100% |
| 分配容積值 | 162% 311.62% × A | 311.62% 311.62% × A |
| 新舊容積比例 | 102.53% 162%/158% | 197.22% 311.62%/158% |
| 分配權狀值 | 2.626坪 5.05坪 × A | 5.05坪 5.05坪 × A |
| 新舊權狀比例 | 166% 2.626/1.58 | 319% 5.05/1.58 |
| 差異比較概估 | 室內面積增加102% 權狀面積增加166% | 室內面積增加197% 權狀面積增加319% |



2樓透天厝每戶土地約15坪
房屋約25坪、建蔽率約80%

自主更新推動整合評估與常見問題

Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

➤ 案例：發起初期4樓範圍參與意願

100%私有、4樓公寓+畸零地1筆

籌備102.09~103.03、第1次劃定申請：103.04~103.12

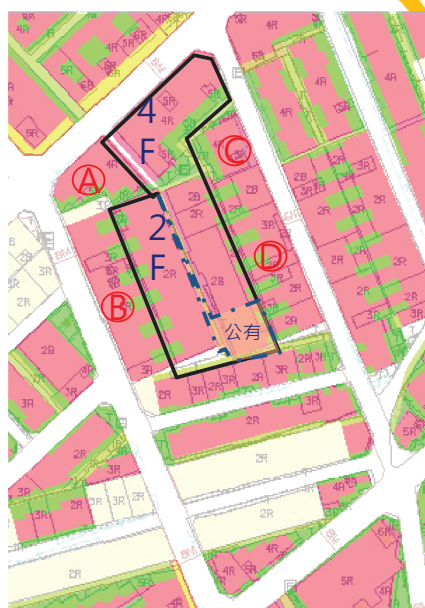
| 參與意願 | 土地人數 | 土地面積 | 房屋人數 | 房屋面積 |
|--------|------|-------------------|------|--------------------|
| 計算基準 | 20人 | 756m ² | 20人 | 2065m ² |
| 劃定同意比例 | 70% | 81.74% | 70% | 80.43% |

◆ 鄰地公私協調後--調整計畫範圍參與意願

83%私有、4樓公寓+2樓透天戶+畸零地6筆

第2次劃定申請(重疊申請)：104.02~

| 參與意願 | 土地人數 | 土地面積 | 房屋人數 | 房屋面積 |
|--------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| 計算基準 | 54人 | 1923m ² | 46人 | 3475m ² |
| 事計法定 | 36人 | 1443m ² | 31人 | 2607m ² |
| 劃定同意數值 | 27人 | 1100m ² | 22人 | 2226m ² |
| 劃定同意比例 | 50.00% | 57.20% | 47.82% | 64.05% |



Q05-1 是否納入鄰地?
鄰地所有權人參與更新意願低於更新單元範圍內參與意願之比例

自主更新推動整合評估與常見問題

Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

◆ 103.04劃定申請後~因應政府政策與審議趨勢預為對應措施

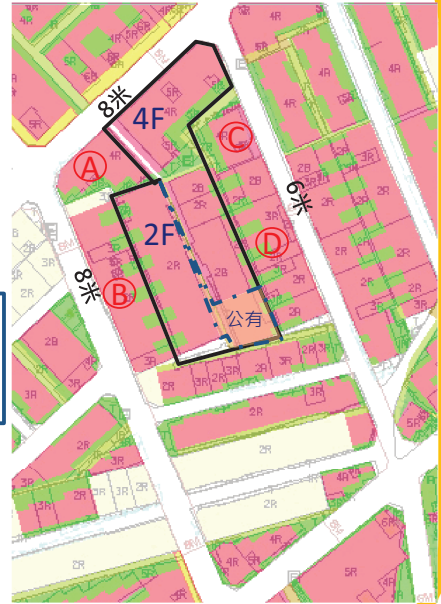
➤ 104.10.01發布：臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則

一、整體環境與空間規劃檢討原則無論公劃更新地區或自行劃定更新單元，皆應依臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等項目，並載明於計畫書/檢討書中，由本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）視個案實際情形審決。

二、倘有下列情形者，得免依範圍完整性原則檢討：

1. 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。
2. 依「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之災損建物有迫切更新需求者。

三、另自行劃定更新單元除（一）、（二）原則外，申請人應於更新單元檢討書中敘明迫切申請都市更新之必要性，作為審議會審決之考量。



自主更新推動整合評估與常見問題

Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

案例：自劃更新單元法令檢討與更新容積差異估算

| 階段 | 發起初期範圍 | 鄰地協調後計畫範圍 | |
|------------|---|-------------------------------|------------|
| 土地面積 | 756m ² | 2296m ² | |
| 劃定基準 | 第12條第4款-500~1000m ² 送審議會\適用審議原則 | 第12條第2款-2000m ² 以上 | |
| 劃定指標 | 3、8、9 | 3、9、12 | |
| 法空分割 | 無涉及 | 涉及，同一宗基地範圍法定空地 | |
| 畸零地 | 無涉及 | 涉及，畸零地 | |
| 公有土地 | 無涉及 | 涉及，權利變換折價抵付 | |
| 鄰地協調 | 鄰地可更新規劃 | 東、西二側日後不易更新規劃 | |
| △F1原容大於法容 | 27.16% | 27.16% | 0% |
| △F3時程獎勵 | 7% | 7% | 7% |
| △F4 捐贈道路 | 0%(不考量) | 12.69% | 12.69% |
| △F5-1環境貢獻 | 8%~10% | 10% | 10% |
| △F5-3人行空間 | 10.35% | 2.8% | 2.8% |
| △F5-6銀級綠建築 | 6% | 6% | 6% |
| 更新總容積 | 原容積+法容30% | 4樓：原容積+法容30% | 非4樓：38.49% |

審議通過風險

整合推動難度

上限
30%

自主更新推動整合評估與常見問題

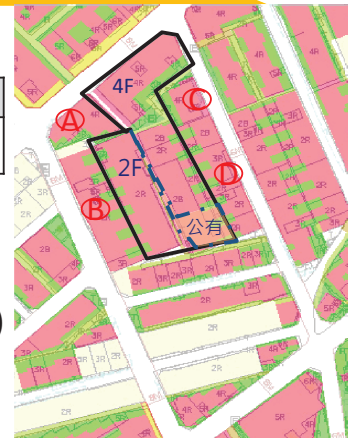
Q06：公私權屬比例及產權結構對整合的影響性？

11

Q6-1：市有地參與更新課題？

| 公有 | 土地人數 | 土地面積 | 房屋人數 | 房屋面積 |
|----|------------|----------------------------|------|-----------------|
| 市有 | 1人 (1.82%) | 373m ² (16.25%) | 0人 | 0m ² |

- ✓ 二個管理單位：參與更新、公共住宅
- ✓ 對口單位及分配約300坪公共住宅配置需求
- ✓ 權利變換折價抵付(公地主之共同負擔誰出資?)
- ✓ 公地現況建物未登記，現有關係人居住在



自主更新推動整合評估與常見問題

Q6-2：私地產權結構參與更新課題？

- ✓ 畸零地存有占用舊違章建物
- ✓ 部分畸零地所有權人行蹤不明
- ✓ 一戶二樓建物登記與使用現況不一致
- ✓ 二樓權利人弱勢族群較多且存在傳統思維
- ✓ 四樓及二樓權利人欠缺鄰里網絡關係

Q6-3都更事業
要不要續行推動？
風險誰承擔？

Q07：評估毗鄰土地不納入劃定範圍的影響性？

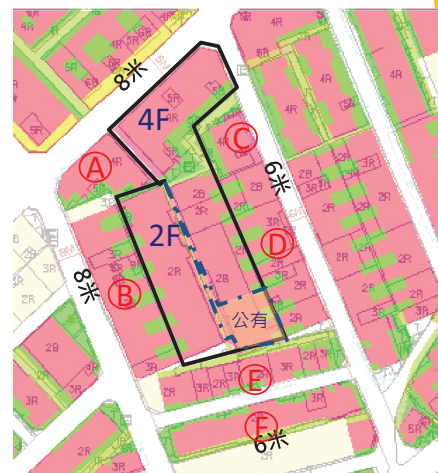
12

不納入更新單元之影響

| | 鄰地區位 | A | B | C | D | E |
|-------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 土地面積 | 319m ² | 720m ² | 270m ² | 669m ² | 643m ² |
| 區位 | A+B | A+B+E | C+D | E | | |
| 土地面積 | 1039m ² | 1682m ² | 939m ² | 643m ² | | |
| 劃定基準 | 臺北市都市更新自治條例第12條第4款 \ 或合併F區檢討 | | | | | |
| 提送審議會 | 基地面積不足1000m ² 者提送審議會審議 | | | | | |
| 無法更新 | A、C區位面積不足500m ² 日後無法申請更新 | | | | | |
| 建築限制 | A、B、C、D區位土地深度不足，日後重建建築規劃受限 | | | | | |

都更獎勵值差異估算比較

| 都更獎勵項目 | 計畫範圍獎勵上限 | 納入全部鄰地獎勵上限 |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| △F3、△F5-1、△F5-6 | 23%(7%+10%+6%) | 23%(7%+10%+6%) |
| △F5-3 退縮地面道路 | 2.8% (北側道路) | 10%(東、西、北側道路) |
| △F5-5 基地規模 | 0%(2296m ²) | 4.9% (4917m ²) |
| 獎勵值小計 | 25.8% | 37% |
| 暫不檢討△F1(原容大於法容)及△F4-2(捐贈道路地)等二項獎勵值 | | |



鄰地納入更新單元
「總和」
效益最大化

自主更新推動整合評估與常見問題

Q08：檢討計畫範圍的容積獎勵及財務計畫變數？

13

案例資訊揭露：容積檢討方案及更新財務計畫估算—選擇C案

| 都更獎勵項目 | A案- 不含△F4-2 | B案- 不含△F5-6 | C案- 含△F4-2、△F5-6 |
|---------------------|----------------------------|-------------|------------------|
| △F1、△F3、△F5-1、△F5-3 | 25.18% (5.38%+7%+10%+2.8%) | | |
| △F4-2 捐贈道路地 | 0% | 12.69% | 12.69% |
| △F5-6 銀級綠建築 | 6% | 0% | 6% |
| 獎勵值小計 | 31.18% | 37.87% | 43.87% |
| 獎勵值上限修正 | 31.18% | 37.47% | 42.50% |
| 更新後房屋面積 | 3347坪 | 3508坪 | 3636坪 |
| 更新後房車總價值 | 194,921萬元 | 203,422萬元 | 210,180萬元 |
| 更新總成本(共同負擔) | 90,074萬元 | 99,138萬元 | 100,934萬元 |
| 權利人可分配總價值 | 104,847萬元 | 104,283萬元 | 109,246萬元 |

- 建築容積獎勵值依各地號檢討「原容積+法容30%」或「法容150%」為上限
- 更新後房屋面積以「土地面積694.54坪×容積率225%×(1+獎勵值42.5%)×權狀係數1.633」估算
- 地上7、15樓2棟RC結構第二級建材設備、房屋均價52.8萬元(含1樓)
- 地下三層91個平面車位、每個均價200萬元
- 共同負擔暫估提列：依臺北市政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」及「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算
- C案相較A案爭取△F4-2 捐贈道路地容積者權利人可增加淨值約4400萬元，相當更新前權值比例1%可增0.8坪

自主更新推動整合評估與常見問題

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

Q09：更新重建費用估算及負擔與利潤分配

14

| 支付對象 | 項目總價 | 單價(元/坪) | 項目說明 |
|-------------------------|------------------|----------------|---|
| A a.營建廠商 | 64,698萬 | 13.91萬 | 拆除工程、營建費用、鑑界費、鑽探費、 外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費 |
| b.專業團隊 | 2,401萬 | 0.51萬 | 建築設計費、都市更新規劃費、不動產估價費 更新前測量費 |
| c.政府 | 993萬 | 0.21萬 | 建築相關規費、地籍整理費、印花稅、營業稅 |
| d.金融機構 | 3,074萬 | 0.66萬 | 貸款利息、信託管理費 |
| e. 道路地主 | 6,472萬 | 1.39萬 | (105年)計畫道路土地成本 |
| B f.權利人(地主) | 5,238萬 | 1.13萬 | 公寓大廈管理基金、合法建築物拆遷補償費及安置費、 其他土地改良物拆遷補償費 |
| g.代銷公司 | 4,552萬 | 1萬 | 銷售管理費 |
| C g.實施者 (出資者) | 3,754萬 9,748萬 | 0.80萬 2.10萬 | 人事行政作業費、營建工程管理費 風險管理費(含委託實施費用、利潤、保固費用)? |
| 總成本1 A | 100,934萬 | 21.70萬 | 房屋3,637坪、車位1,014坪(平面+機械平均@11.14坪) |
| 總成本2 A-g | 87,428萬 | 18.80萬 | 100,934萬/房車產權4,651坪=21.70 87,428萬/房車產權4,651坪=18.80 |

自主更新推動整合評估與常見問題

風險管理費：可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipai City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipai Urban Renewal Coordinate Development Association

Q10：財務計畫資金估算、籌措與前期支付

| 項目 | 預估總價 | 假設本案出資者更新前總權值 佔本案總權值比例 82.8959% | | 假設本案不出資者更新前總權值 佔本案總權值比例 17.1041% | |
|-----------------------|----------|---------------------------------------|--|--|-----------|
| | | 全額出資部分總分配 | | 不出資者總分配 | 代為出資者總分配 |
| | | 100.00% | | 52.02% | 47.98% |
| 房車總值 | 210,180萬 | 174,230.6萬 | | 35,949.4萬 | |
| 更新成本 | 100,934萬 | 83,670.1萬 | | 17,263.9萬 | |
| 房車淨值 | 109,246萬 | 90,560.5萬 | | 18,685.5萬 | 17,263.9萬 |
| Q10-1. 變動項目、額度、範圍? | | ✓ 何時開始出資? ✓ 銀行融資額度? ✓ 何時表達不出資? | | ✓ 出資者為範圍內關係人? ✓ 出資者為外部資金?誰來籌措? ✓ 不出資者何時可表達轉為出資者? | |

自主更新推動整合評估與常見問題

計畫核定前支付款：

建築設計、綠建築顧問、更新規劃、不動產估價、更新前測量、地政、其他雜項
 本案前期整合審議預估4年，核訂前總支出約1260萬元，每月平均需支出27萬元。
 假設地主個人更新前權利價值比例為2%，則每月須繳納5400元(27萬元 × 2%)。

Q11：土地區位、原容積與更新前價值比例?

| 地號 | 4樓A1 | 4樓A2 | 2樓空地 |
|-----------------|---------|---------|------|
| 法定容積率 | 225% | 225% | 225% |
| 原容積率試算值 | 286.10% | 243.18% | |
| 折減後原容積率 | 271.35% | 238.79% | 225% |
| 預估整宗基地 平均容積率 | 234.18% | | |

- 以土地素地價格為基礎，考量合併利用狀況，無任何獎勵容積，評估更新前各宗土地權利價值。
- 原容積折減係依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」相關規範計算，應以未來依審議核定為主。

更新前各筆土地價格
容積單價差異



自主更新推動整合評估與常見問題

Q12：權利變換更新前價值比例與土地比例價值分配差異？

➤ 權利變換估價(更新前價值比例)—先價值後數量

| 地號 | 土地權利價值(萬)(A) | 土地權值(B) | 應負擔成本 總成本 100,934萬 (a) | 全額出資估算 | | | | 不出資估算 | | | |
|---------------------|--------------|---------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | 房屋價值 | 車位價值 | 房屋分配 | 車位分配 | 房屋價值 | 車位價值 | 房屋分配 | 車位分配 |
| | | | | 房屋總收入 191,980萬 (b) | 車位總收入 18,200萬 (c) | 房屋平均 52.80萬/坪 (d) | 車位平均 200萬/輛 (e) | 不出資分配比例 52.02% (f) | | 房屋平均 52.80萬/坪 (d) | 車位平均 200萬/輛 (e) |
| | | | $C=B*(a)$ | $D=B*(b)$ | $E=B*(c)$ | $F=D/(d)$ | $G=E/(e)$ | $H=D*(f)$ | $I=E*(f)$ | $H/(d)$ | $I/(e)$ |
| 2樓000 | 1,865.0 | 1.99% | 2,008 | 3,820 | 362 | 72.34 坪 | 1.81 輛 | 1,986 | 188 | 37.63坪 | 0.94 輛 |
| 原建物22.8坪*30萬元=684萬元 | | | 淨利 2174 萬元=分配4182-成本2008(內含風險管理費) | | | | | 2174 萬元 | | | |

➤ 土地比例坪效價值—先數量後價值

| 地號 | 土地權利價值(萬)(A) | 土地比例(B) | 應負擔成本 房車每坪 估值 21.7萬元 (a) | 全額出資估算 | | | | 不出資估算 | | | |
|---------------------|--------------|---------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| | | | | 房屋坪數 | 車位數 | 房屋價值 | 車位價值 | 房屋坪數 | 車位數 | 房屋價值 | 車位價值 |
| | | | | 房屋總坪數 3,637坪 (b) | 車位數 91個 (c) | 房屋平均 52萬/坪 (d) | 車位平均 200萬/輛 (e) | 分配比例 52% (f) | 分配比例 50% (f) | 房屋平均 52萬/坪 (d) | 車位平均 200萬/輛 (e) |
| | | | $C=(D+(E*1.14))*(a)$ | $D=B*(b)$ | $E=B*(c)$ | $F=D/(d)$ | $G=E/(e)$ | $H=D*(f)$ | $I=E*(f)$ | $H/(d)$ | $I/(e)$ |
| 2樓000 | -- | 2.1784% | 2,199 | 79.23坪 | 1.98輛 | 4119萬元 | 396萬元 | 41.20坪 | 0.99輛 | 2142萬元 | 198萬元 |
| 原建物22.8坪*30萬元=684萬元 | | | 淨利2317萬元=分配4515-成本2199(內含風險管理費) | | | | | 2340萬元 | | | |

自主更新推動整合評估與常見問題

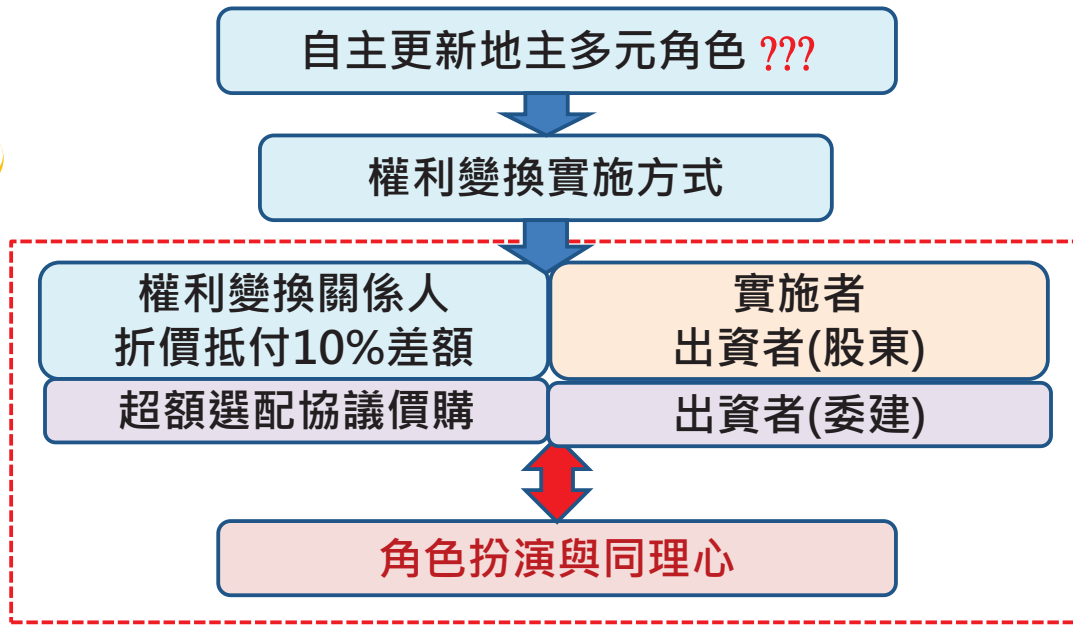
Q13：權利人「參與、表態」的重要性？

| 階段 | 參與意願 | 土地人數 | 土地面積 | 房屋人數 | 房屋面積 |
|-------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| 劃定單元 | 同意比例 | 50.00% | 57.20% | 47.82% | 64.05% |
| 事業計畫 整合期 | 已同意比例 | 64.00% | 62.79% | 67.55% | 72.06% |
| | 加計劃定階段 同意者6個單位 | 76.00% | 76.74% | 84.05% | 84.64% |



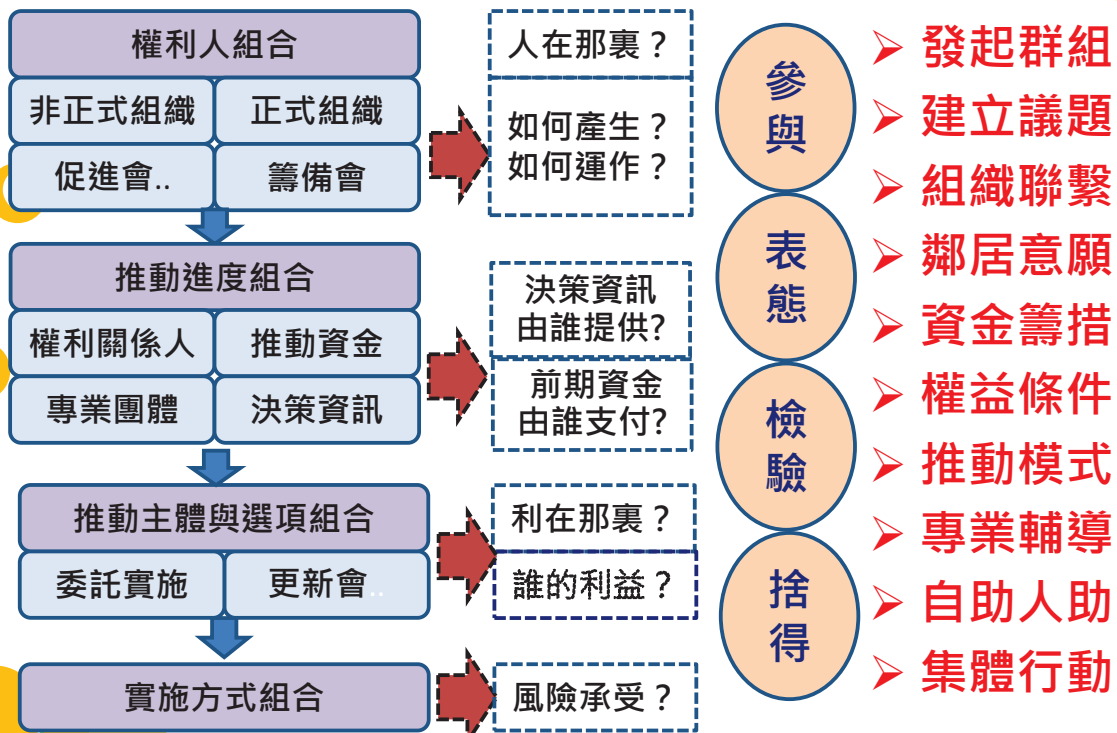
自主更新推動整合評估與常見問題

Q14：地主扮演的角色？



自主更新推動整合評估與常見問題

參、推動自主更新的基本認知與推動作業



自主更新推動整合評估與常見問題