

自主更新整合與 推動實務

X

林俊堯

現 職

中華工程(股)公司

建設事業部協理

一、自主更新與一般都更之差異

1. 主導權：

建商VS. **地主**(會員大會、理事會及監事會)

2. 資格限制：

股份有限公司VS. **成立更新會**

※依據「都市更新條例」第15條及「都市更新團體設立管理及解散辦法」相關規定成立。詳講座第11-5頁。

3. 資金籌措：

建商統籌及支付VS. **自行籌措資金及政府補助款**

※自行籌措不僅限於地主融資，亦可投資商(出資人)或由代理實施商代墊前期費用。

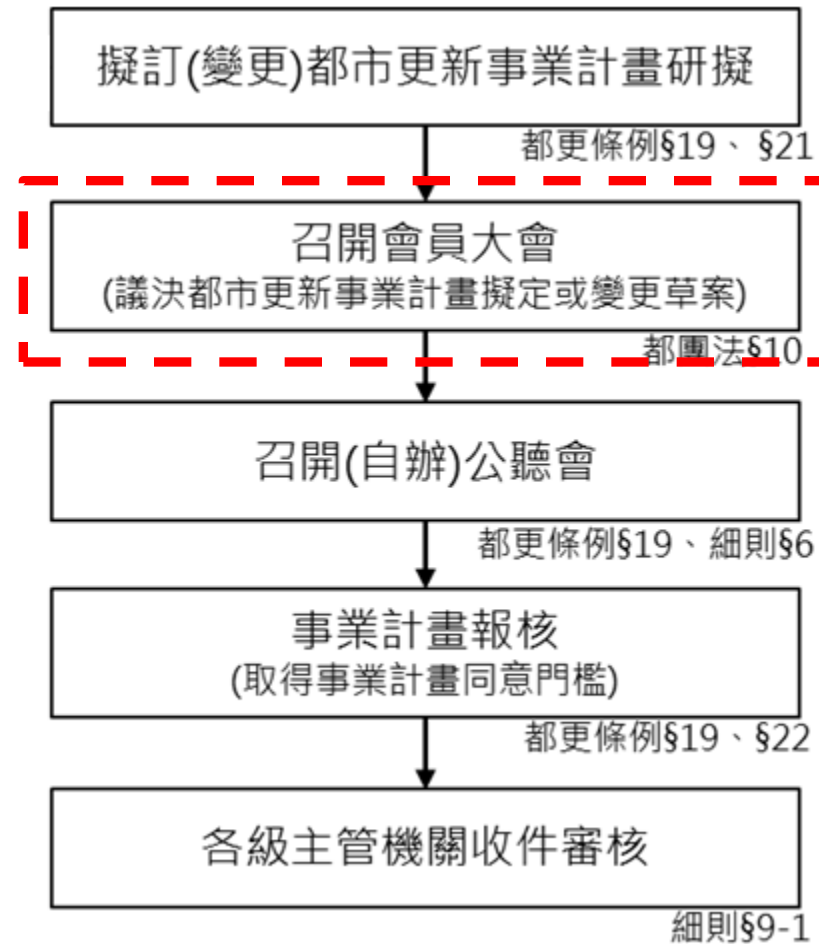
一、自主更新與一般都更之差異

4.程序作業：

法定會議程序 VS.

除法定會議外，亦有定期會員大會及理監事會議。

※都市更新會設計以「會員大會」結合「理事會」及「監事」之制度，透過分責分權的決策架構，使**共識**可以有效凝聚，並於更新事業過程中進行決策的確認。



| 會議 | 決策方式 | 通過門檻 | 權利議題 |
|------|--|---|--|
| 全體會員 | <input type="checkbox"/> 定期 (6個月1次) <input type="checkbox"/> 臨時 | <input type="checkbox"/> 符合都更條例§22規定 【重大議決】 <input type="checkbox"/> 會員1/2以上且面積均超過1/2之出席 <input type="checkbox"/> 出席人數1/2以上且面積均超過1/2之同意。 【一般議決】 | 一、訂定及變更章程。 二、會員之處分。 三、 議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。 四、 議決權利變換計畫及權利價值查估。 五、理事及監事之選任、改選或解職。 六、團體之解散。 七、清算之決議及清算人之選派。 八、其他與會員權利義務相關之事項。 |
| 全體理事 | <input type="checkbox"/> 定期 (1個月1次) <input type="checkbox"/> 臨時 | <input type="checkbox"/> 理事2/3以上之出席 <input type="checkbox"/> 出席理事1/2以上之同意 | 一、執行會員大會決議。 二、執行章程訂定之事項。 三、 都市更新事業計畫之研擬及執行。 四、 權利變換計畫之研擬及執行。 五、章程變更之提議。 六、預算之編列及決算之製作。 七、設置會計簿籍及編製會計報告。 |
| 監事 | 監督理事會 | 監事沒有出席門檻，建議每次會議至少一位監事出席。 | 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、查核會計簿籍及會計報告。 五、監察財務及財產。 六、其他依權責應監察事項。 |

一、自主更新與一般都更之差異

5.權利分配：

建商分回抵付共同負擔之房地 VS. **全數地主分回**

※協議合建、權利變換。

6.整合執行：

(1)意願與意見整合 (2)各階段專業工作整合

7.風險承擔：

建商承擔工程造價及品質、房地景氣市場起伏風險
VS. **全數地主依比例承擔**

※未同意戶資金缺口及個別資金問題

二、自力更新媒體議題

1. 鼓勵自主都更 補助最高八百萬 2017/8/7 住展房屋網

內政部增加對擬訂權利變換計畫的補助，使重建案每案補助上限從原先500萬元，提高到800萬元，並放寬對產權複雜或基地特殊個案，得不受800萬元額度限制。

※臺北市：依據當年度預算而訂，不足部分得移至下年度辦理申請。

二、自力更新媒體議題

2.都更DIY 建商主導案驟減

2017/8/29 中國時報

房地產景氣低迷、民眾「肥水不落外人田」自主意識

新北市都更處統計，建商主導都更案由2015年的46件至今年現僅有6件；反觀自主更新由每年1件至今年15件。

3.婆媽團結力量大！住戶自主都更1坪換2.5坪

2017/6/8 東森新聞

二、自力更新媒體議題

4. 自主更新 高枕無憂？

《理財周刊》第888期2017/8/31 淡大經濟系副教授莊孟翰

☆三大關卡：

1.龐大資金、2.專業技術、3.人性弱點。

☆五大問題：

1.前置費用從何而來？

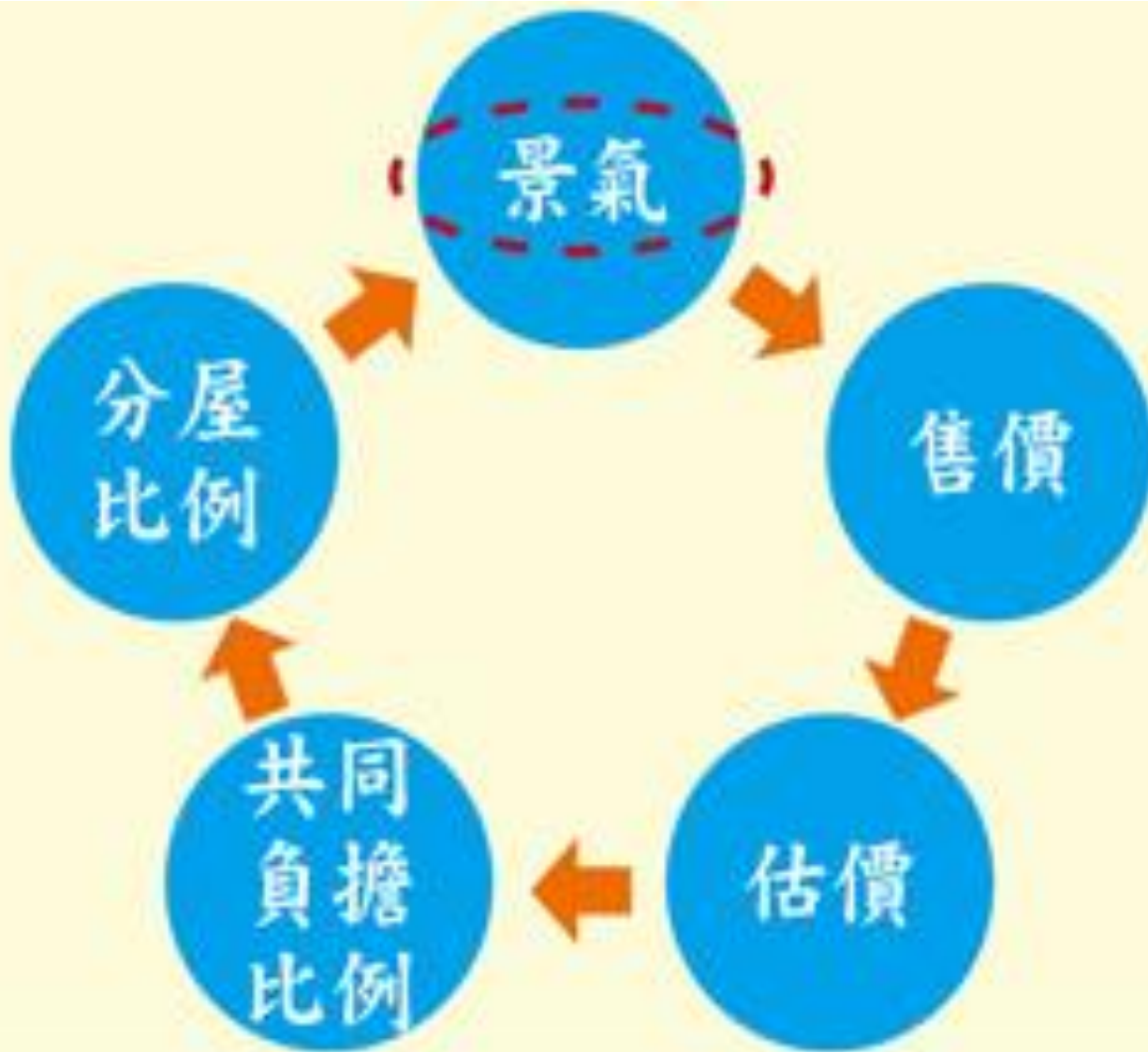
2.法令解釋不清 都更最大障礙

3.一坪換幾坪？住戶聽得霧煞煞

4.分回比例與共同負擔費用息息相關

5.景氣變動 預期利潤變為負債

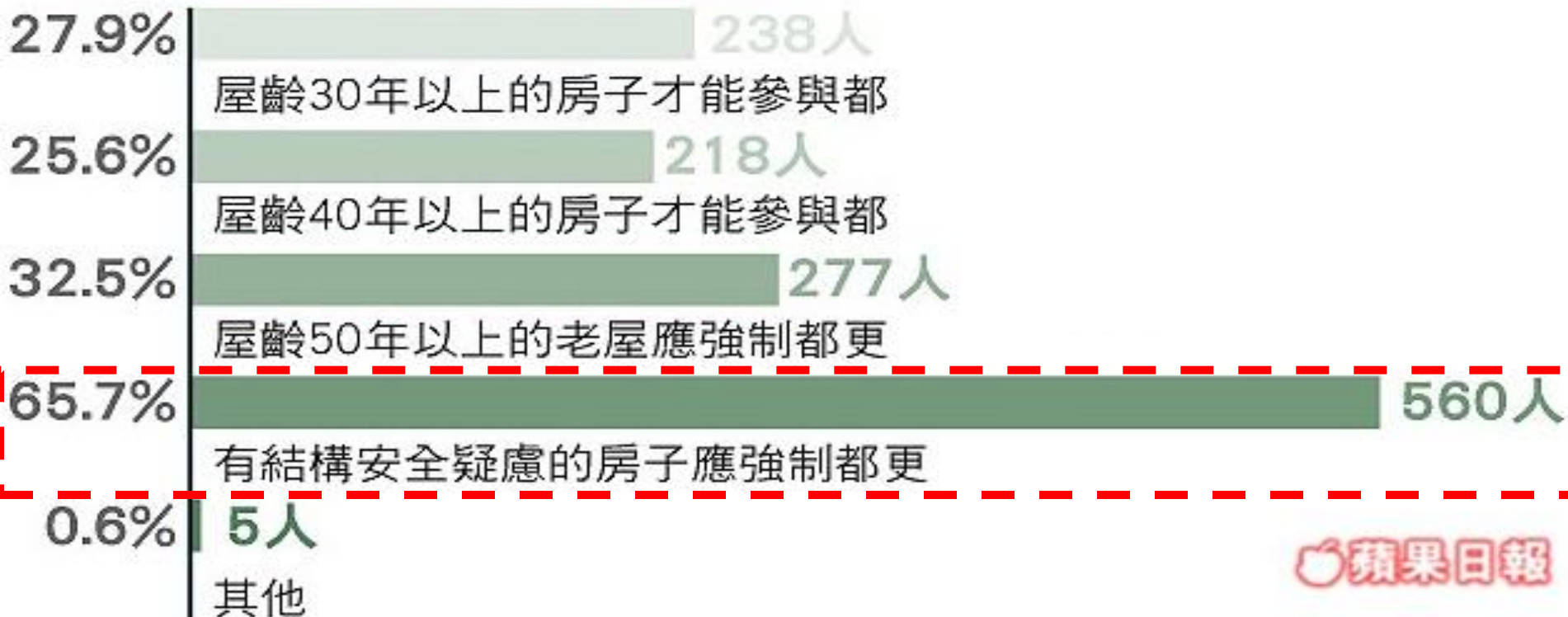
都市更新流程與景氣變動之因果關係



資料來源：《理財周刊》第888期2017/8/31 淡大經濟系副教授莊孟翰

根據106年某研究顧問調查，從回收**1,068份**問卷的結果顯示，近8成民眾認同都更，也明白有不少原因造成都更困難。

Q什麼樣的房子需要都更？

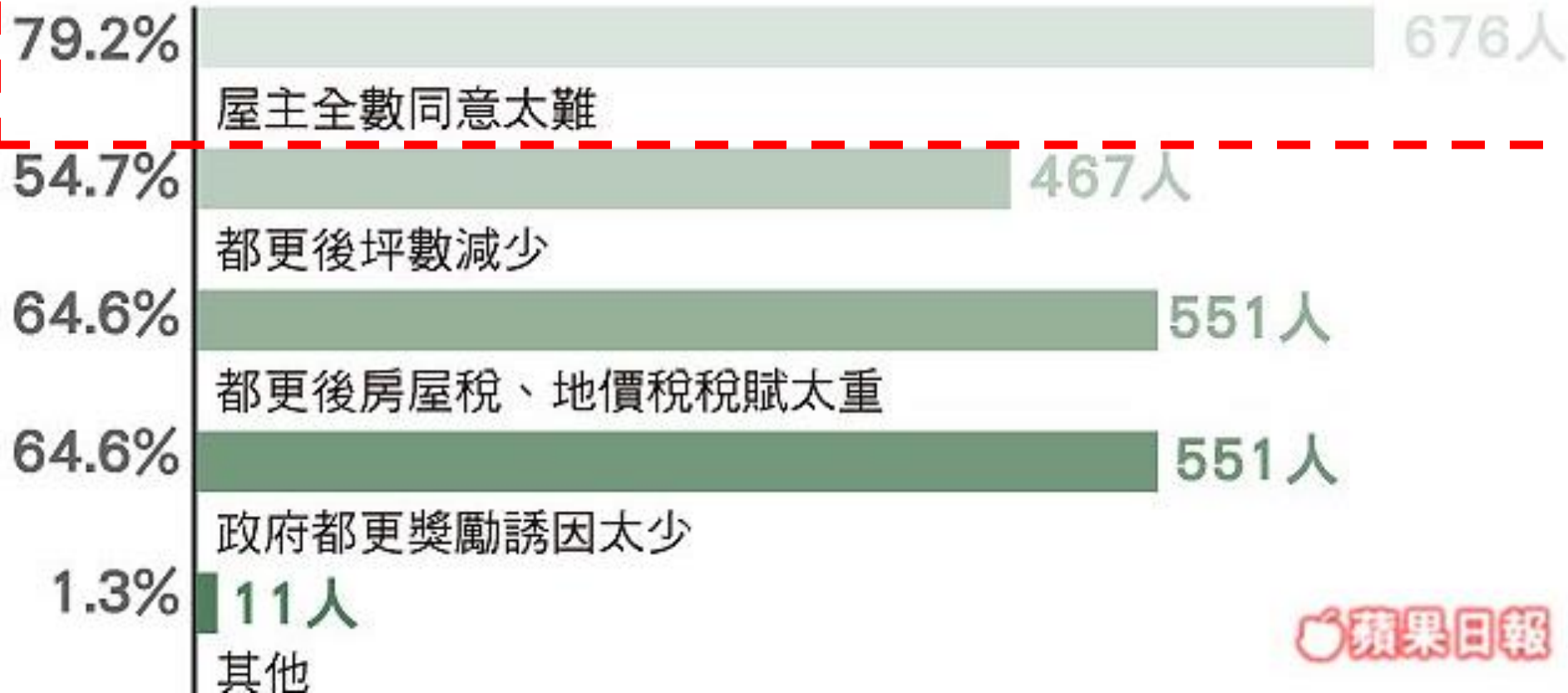


Why

難以成功

Q您認為什麼原因造成都更困難？

註：以「您認同老舊建築需進行都更嗎？」答「認同」的853人進行調查
資料來源：創市際市場研究顧問



價值提昇

轉售新建物獲取銷售利益

釐清產權

土地及房屋權屬非同人
使用及登記人不同
違章占有戶

資產規劃

贈與、繼承、分割

變更使用

住家轉店鋪
一戶分割多戶

三、推動自主更新的基本條件



三、推動自主更新的基本條件



三、推動自主更新的基本條件

4.組織推動小組：

主動、熱忱、時間、溝通親和力、重視全體利益

具專業背景、熟悉法規及流程、EQ(耐煩)

凝聚共識、推動執行力及效率、維持參與熱情

註：組織之組成須兼顧各類地主(住宅、店鋪、1樓或頂樓)

三、推動自主更新的基本條件

5. 資金及經費：

- (1) 類別：
開辦費、作業費
- (2) 來源：
補助款、融資抵押、投資商
- (3) 分攤方式：
依更新前價值比例(估價結果)
- (4) 問題：
少數住戶財務及徵信問題、
財務監管機制



四、自主更新之態樣介紹

1.廣義：

由地主自行組成管委會、都更小組等團體，自行執行或招商委由專業團隊執行都市更新。

2.狹義：

依都市更新條例第15條規定，逾7人之土地及合法建築物地主(所有權人)依相關規定自行組織更新團體及訂定章程載明相關事項，並由當地直轄市、縣(市)主管機關核准之更新團體。

邀請「實施者」信函

正本

台北市「○○○」管理委員會 函

地址：台北市 區： 路 段 號

受文者：○○○ 股份有限公司

發文日期：中華民國 106 年 6 月 16 日

發文字號：

速 別：

密等及解密條件或保密期限：

附 件：

主 旨：如說明

說 明：貴公司在都更改（合）建領域，信譽卓著；同時政府目前力推都更，如通過老屋重建條例，及各種政策優惠等；本村謹誠懇致函貴公司，期與貴公司建立聯繫，交流討論，甚至評估合作都更改（合）建。

本村，台北市○○區○○村，建物屋齡皆已近四十年，多年亟思都更改（合）建。

若為相宜，本村或可先 2-3 位管委會暨居民代表，赴貴公司做初步交流拜訪，以彰顯誠意。若為相宜，亦請與本村主委萬○○（電話：097- ），或都更組負責人吳○○（電話：092- ）直接聯繫。

○○○ 簡介：

台北市○○區○○，完工建成於民國六十七年，皆為連棟式二層樓磚造透天厝眷舍，共 256 棟。

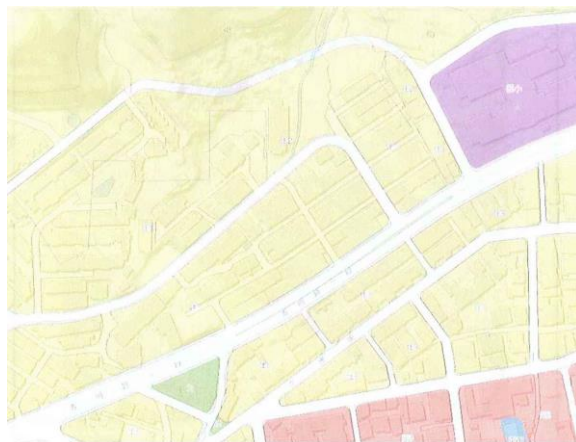
雖為眷村，但土地及房屋，當年係住戶出資貸款價購，非公家配發，非國家租賃，產權屬個人持有。

○○○ 地理位置，大約在「○○○○○○○○」與「○○○○○○○○」之間。基地面積約 8293 餘坪，涵蓋「○○○○○○○○」，土地座落於台北市○○區○○段○小段○地號等，共計約○筆土地。

正本：○○○股份有限公司

副本：本會行政組(請存查)

主任委員 ○○○



※遴選內容及條件

1.廠商基本資格條件

【股份有限公司、財務能力、資本額、實績案例經驗】

2.規劃需求

【住宅、店鋪、住商分離、坪型、建材設備...】

3.條件及保障機制

【分配條件、補償金及補貼、履約保證金、信託機制】

4.選屋及價值評估

【選配認定及抽籤執行原則、估價單位遴選、特殊情況】

5.其他

【計畫草案及相關書圖提供、交屋執行、預訂時程計畫表】

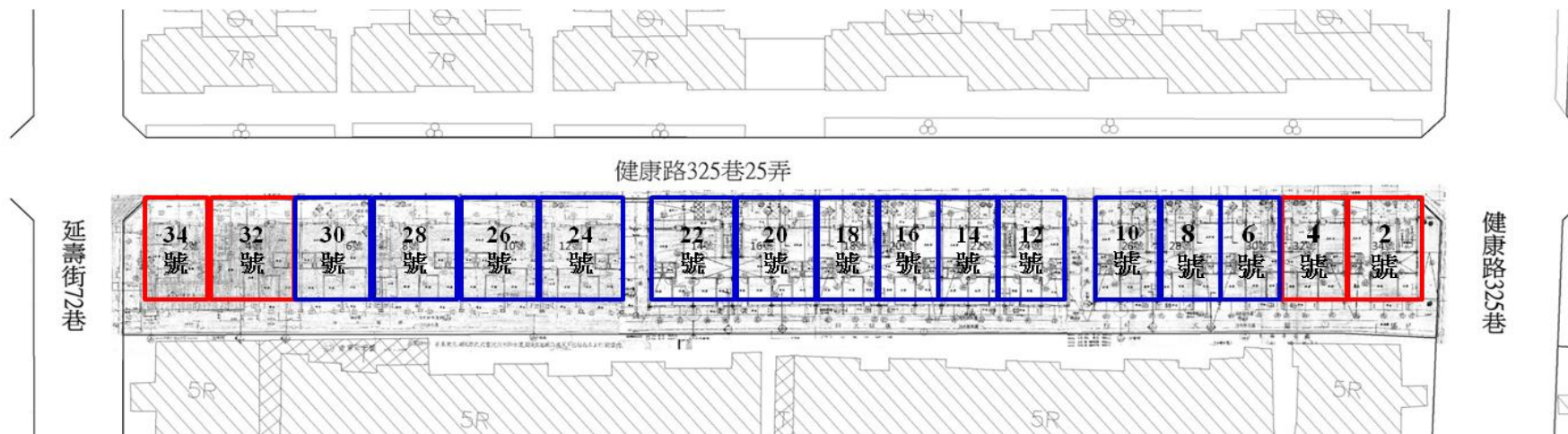
五、整合常見問題及應注意事項

10大問題

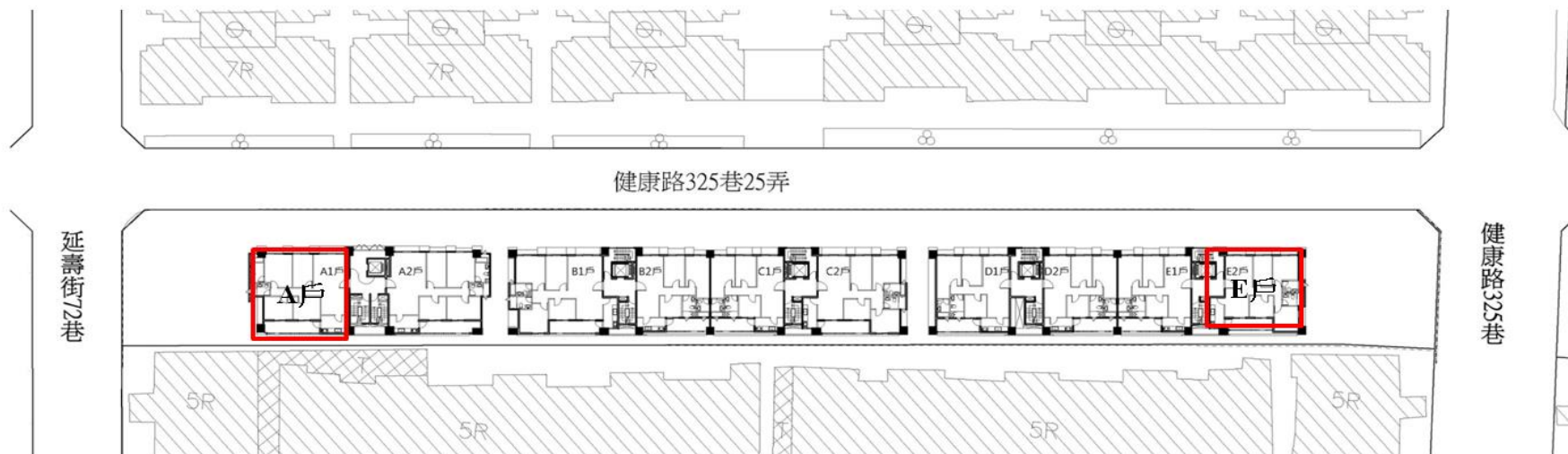
- 1：參與方式？整合人之角色定位？
- 2：法令專業度不足？
- 3：產權結構對整合的影響？
- 4：專業單位的遴選與委任？
- 5：建築設計如何最適化？

原建物相對位置認定

原建物



新建物



1 個目標

3 個主軸

1 2 個對策

1. 加強整合意願

1-1 獎勵明確

1-3 建物安檢

1-2 放寬限制

1-4 地方合作

老舊住宅
都市更新

2. 提升財務可行性

2-1 租稅優惠

2-3 金融參與

2-2 規劃補助

2-4 協助融資

3. 強化專案管理

3-1 簡化程序

3-3 專責機構

3-2 不同意戶

3-4 服務平台

5. 善用政府資源（法令宣導、費用補助、財務計畫）。

六、「都市更新會」成功關鍵因素

- **基地條件**
天然災害及海砂屋基地重建、產權清楚簡單(無違建占用)、地主端：共識度及信任度高、願意承擔風險且自享開發效益。
- **內部組織條件**
相關專業及整合能力、承擔責任能力、組織運作能力、資訊公開透明化、更新會章程、理監事成員。
- **財務規劃能力**
融資銀行、融資成數擔保、自籌款來源、還款計畫。
- **執行能力**
意見領袖執行力、決策能力、監督能力、專業團隊委任、工程發包專業。

簡報結束
謝謝指教



