

屏東縣政府 111 年 都市更新教育訓練

第四場 課程講義

主題：都市更新可行性評估

講師：張貴財

主辦單位：屏東縣政府城鄉發展處都市計畫科

承辦單位：社團法人高雄市都市更新學會

中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 8 日

屏東縣111年 都市更新教育訓練

6/9 (四) 14:00-17:00

都市更新介紹

7/7 (四) 14:00-17:00

成立都市更新會流程及實務分享

8/11 (四) 14:00-17:00

都市更新權利變換與估價實務

9/8 (四) 14:00-17:00

都市更新可行性評估

10/13 (四) 14:00-17:00

都市更新財務規劃融資與信託



課程地點

屏東縣政府北棟205多媒體室

主辦單位 屏東縣政府/城鄉發展處都市計畫科
08-7320415 分機 3337

協辦單位 社團法人高雄市都市更新學會
07-2010011



為配合防疫措施、日期若有異動會另行通知。

掃碼網路報名



都市更新可行性評估操作

主講人：張貴財 理事長
都市計畫技師/建築師

主講人簡歷

姓名：張貴財



經歷：

- 高雄市都市計畫技師公會理事長
- 前高雄市政府都市發展局主任秘書
- 寶成建設開發部專員
- 高苑、崑山、樹德、正修、義守、高應大等科技大學兼任講師

考試

- 建築師高考及格
- 都市計畫技師高考及格
- 不動產經紀人及格

學歷

- 文化大學建築系畢業
- 淡江大學建築研究所畢業

現任

- 自然集團公益執行長
- 張貴財建築師／都市計畫技師事務所主持人
- 現代地政及高雄市不動產經紀人工會講師
- 正修、崑山科技大學兼任講師



1、都市更新可行性評估



都更首先之條件：

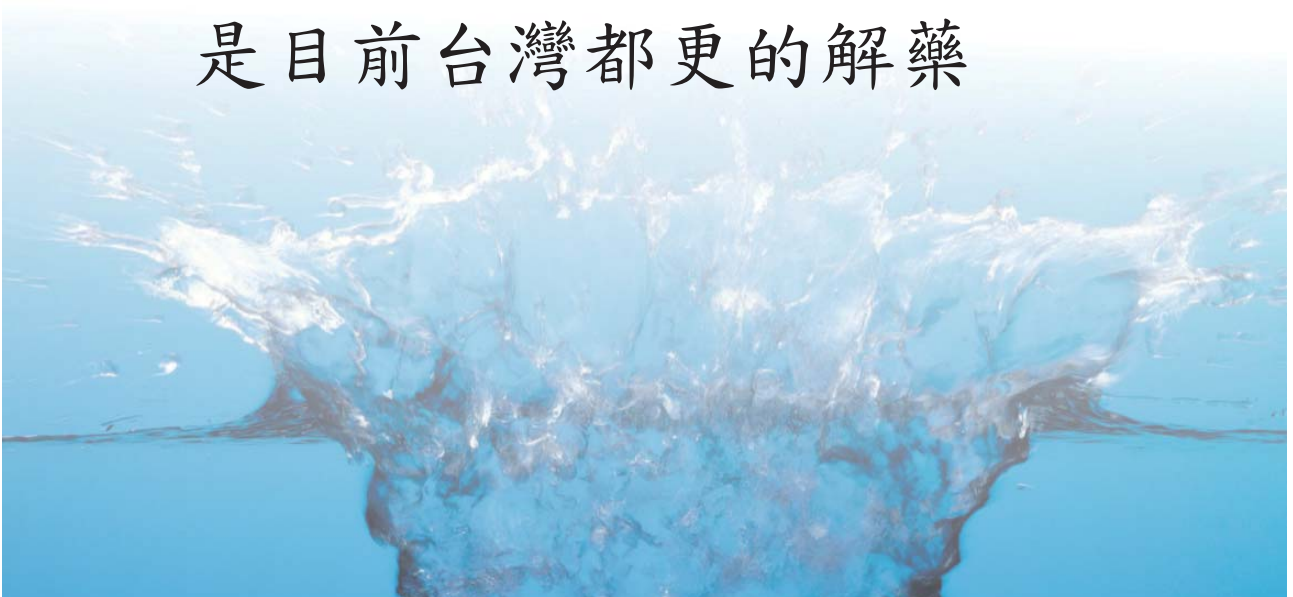
高房價



- 高房價地主換回比例高



- 如何讓釘子戶無法獲得暴利
是目前台灣都更的解藥



- 成功的關鍵：
- 信任
- 住戶意願的整合(50到100戶)
- 好的實施者
- 好的建築產品規劃
- 經費的籌措
- 權到變換的認同
- 時程的掌握



- 都更的三階段：
- 整合
- 規劃
- 執行





- 都更獎勵：
- 容積1.5倍
- 稅金減免
- 投資抵減(最重要)



- 房價隨各階段微升：
 - 發起階段
 - 事業概要階段
 - 事業規劃階段
 - 權變規劃階段
 - 事業審議階段
- (建照申請、施工、使用執照、交屋、成果備查)



- 權利變換：
- 共同負擔(工程費用、權利變換費用、款利息、稅捐費、管理費)



- 權變是都更的眉角
- 估價是權變的眉角



- 都更不難，身體要顧好
- 都更是烏龜比氣長

實施者的心聲



- 代拆、容獎、減稅
- (100%同意) (縮審)
- (30%) (高售坪比)
- (地價、房屋、土增、投資抵減)

都更地點評估：



- 一、原建物少(二樓透天尤佳)
- 二、產權單純
- 三、少違章戶
- 四、少黃金店面
- 五、少釘子戶
- 六、少重新裝璜
- 七、大面積空地
- 八、高容積率



共同負擔比（平衡）

1、總銷售金額=

1.3 (土地成本+建造成本)



• 設定30%的投報率

• 2、土地開發分析法：

(1) 總銷售金額-直接成本-間接成本-資本利息-利潤=土地成本 (用以求得開發前土地之分析價格)

(2) 直接成本：營造或施工費

(3) 間接成本：規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐、其他負擔

(4) 總銷售金額：以建造執照及建築設計圖說面積x銷售單價

• 即30%投資報酬率簡化包括：規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐、其他負擔、資本利息、利潤



• 何以說該比例須大於「3.25」呢

• 首先必須先確定「共同負擔比」

• 何謂**共同負擔比**呢？

• 即： $(\text{共同負擔費用}) / (\text{都更後房屋總售})$ 之比例。



- 一般而言 **台北市** 因為 **房價高**，
- 所以其比例大約是 $4/6$ ，
- 意即 **建商拿4分**，**地主拿6分**



2、何謂都市更新

何謂都市更新

張貴財建築師

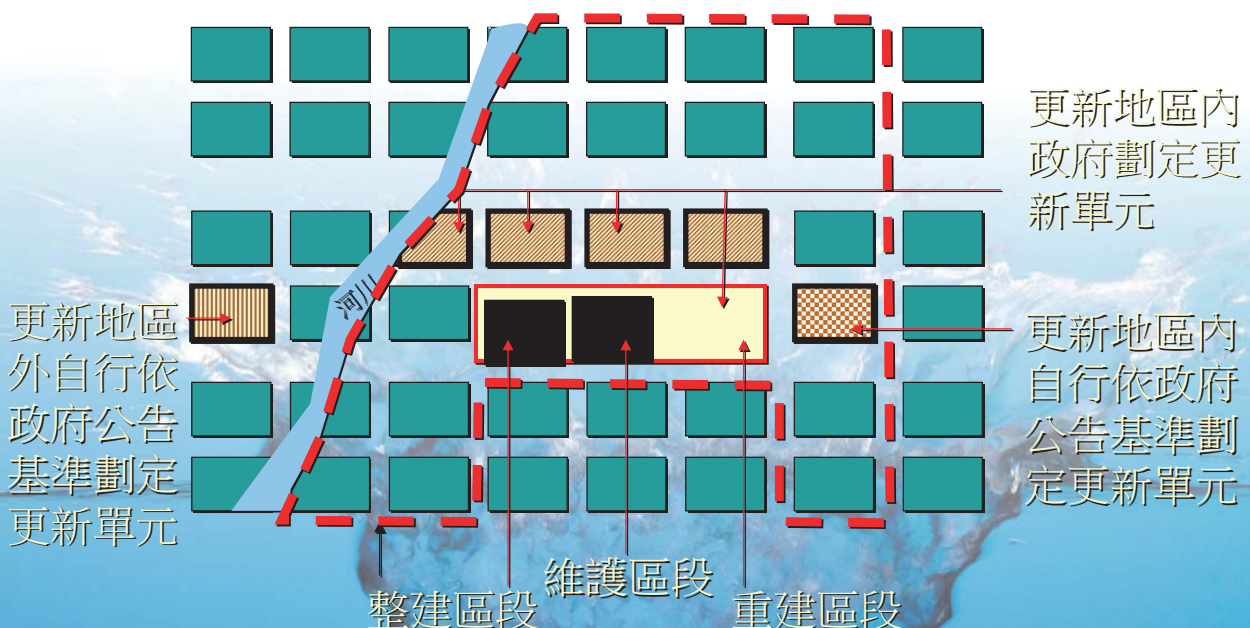


- 需位於都市計畫範圍內
- 促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益
- 依「都市更新條例」所定的程序，實施重建、整建或維護措施
- 具公共利益的都市開發
 - 整體開發、提供公共設施
 - 振興產業、提供就業機會

張貴財建築師

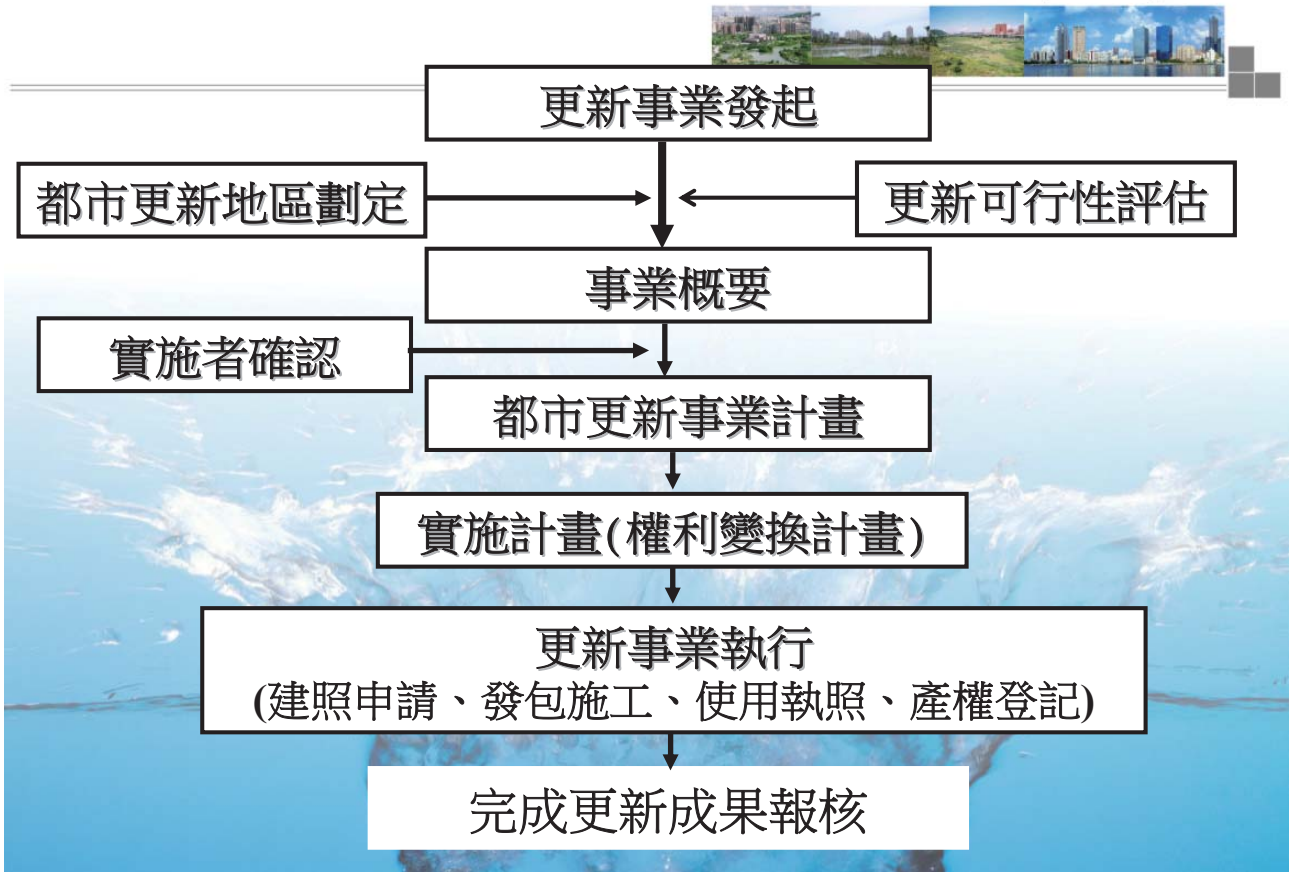


• 更新地區、更新單元、區段劃分示意圖



都市更新事業推動流程

張貴財建築師



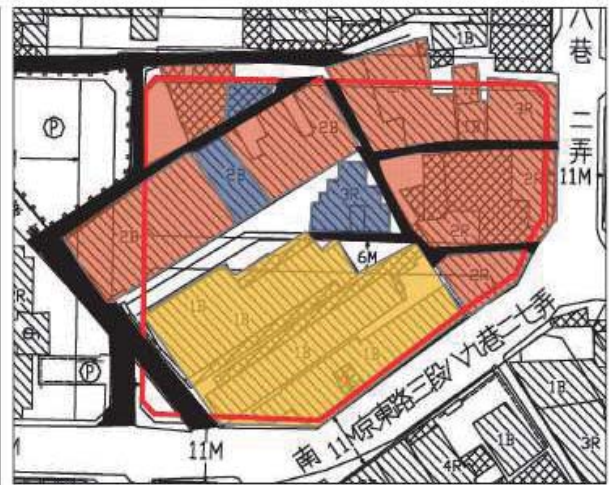
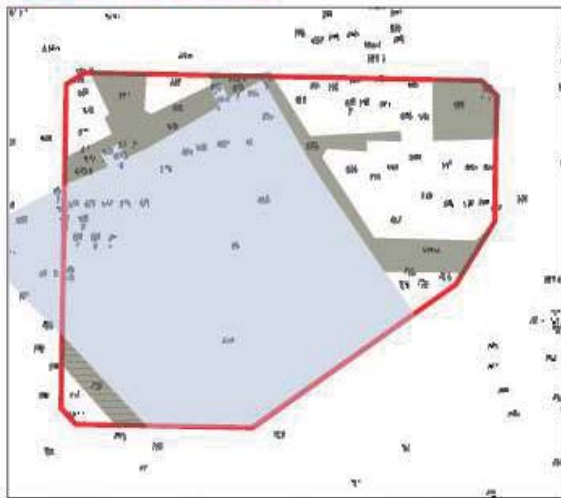
跨街廓更新單元 台北市中山區雙橡園

單一重建區段
(權利變換)

□ 更新單元
▨ 計畫道路



更新前情形



張貴財建築師



3、何謂簡易都更





文林苑事件修法後都市更新可能趨勢！



- 101年3月28日台北市政府依法院判決拆除王家



增加建商不確定風險後



建商高喊『都更已死』！



沉寂一段時間



另一種聲音出現(建物老舊有礙景觀)



都更政策調整修法



微型都更或大型都更開發



- 都更獎勵兩大重點
- 1、容積獎勵
- 2、稅捐獎勵



- 為消除釘子戶並僅享容積獎勵：
- 1、修法縮小更新單元(500平方公尺)
- 2、簡化自劃更新單元審查流程
- 3、可享20%容積獎勵
- 4、加上容積移轉獎勵20%
- 5、修土地使用管制自治條例即可
- 6、讓建商有誘因而真正實施協議合建



- 若想享有高額容積獎勵及稅金減免則以真正權利變換方式辦理(建商自行承擔時間成本及風險)
- 1、20%到50%的容積獎勵
- 2、得享稅金減免
- 3、基地面積大於500平方公尺
- 4、依都市更新程序辦理



- 優點：
- 1、將真正協議合建及權利變換分開辦理
- 2、減少審議業務量
- 3、減少訴訟
- 4、減少行政人員業務量
- 5、簡化審議流程
- 6、節省建商、地主、行政人員時間
- 7、消除釘子戶的需索



- 作法：
- 1、明訂自劃更新單元明確原則
- 2、明訂前、後、側院退縮規定
- 3、明訂審查流程及授權規定(都發局審查)
- 4、盡量導向容積獎勵即可

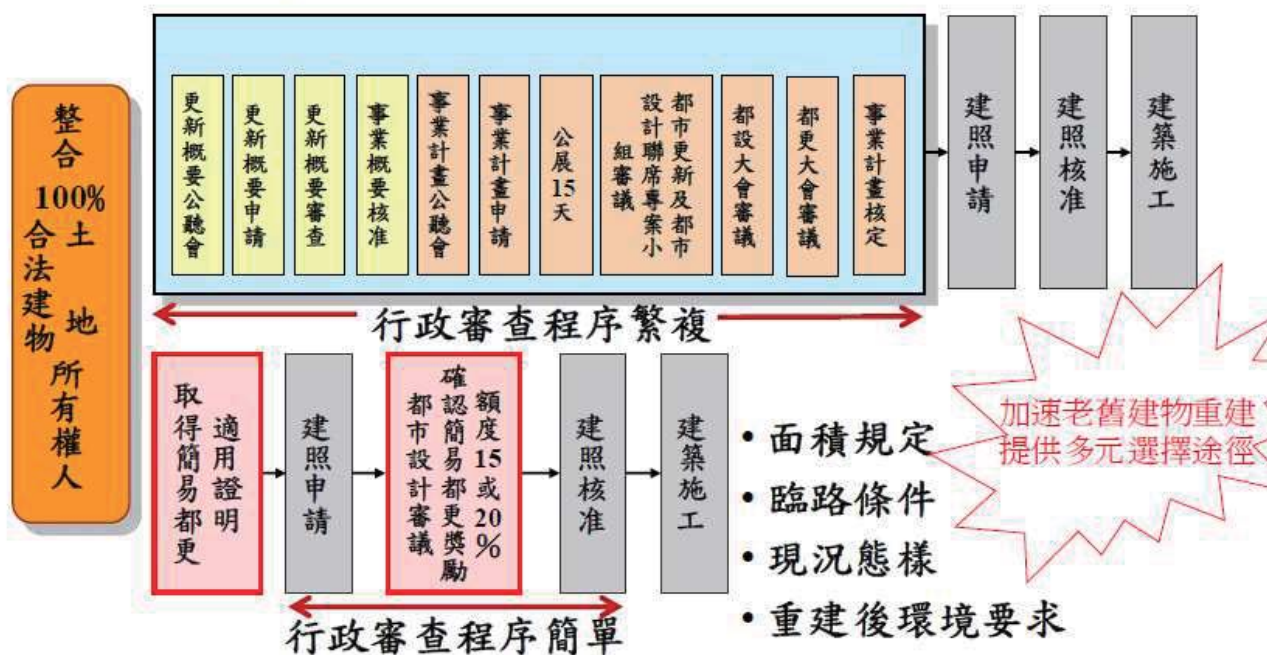
簡易都更

三重等21處都市計畫
土地使用分區管制要點第十點

新 北 市 政 府
民 國 1 0 3 年 4 月

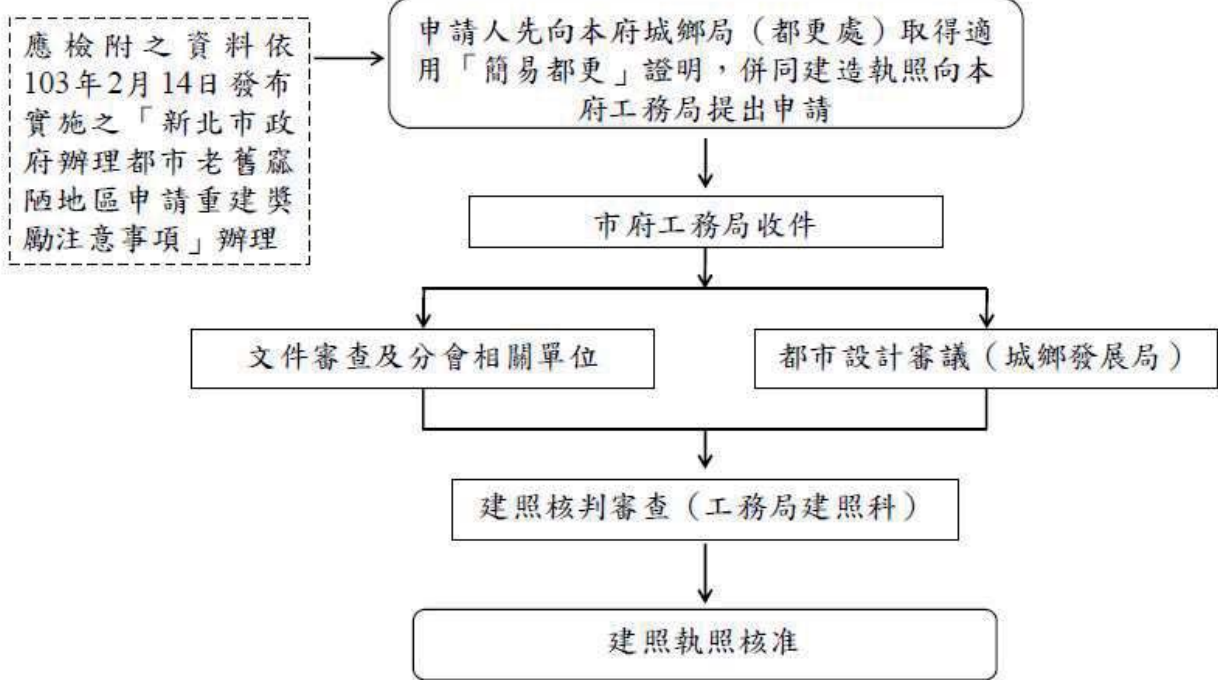
簡易都更意涵與精神

◆有都市更新的意涵與精神，不需循都市更新條例繁複的程序，讓重建變簡單。



簡易都更申請程序及輔導機制

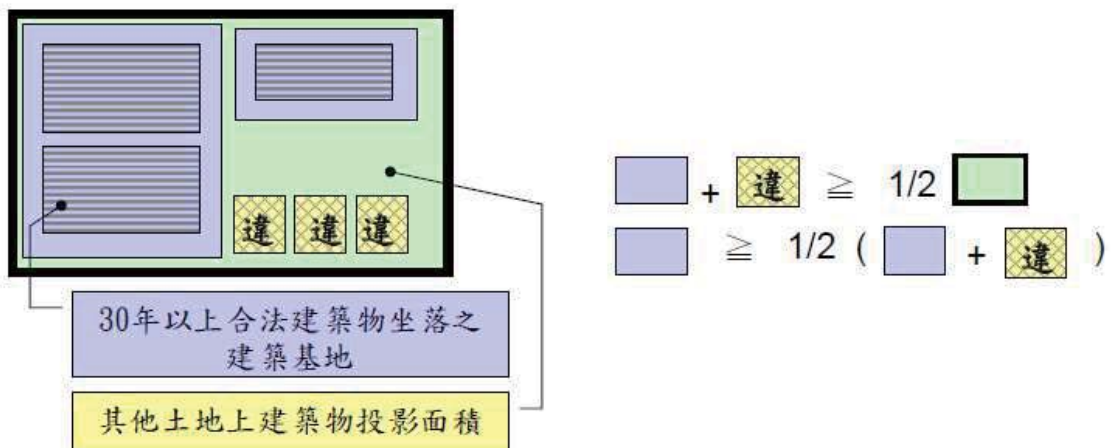
申請程序



11

基地面積及現況態樣

- ◆ 500平方公尺以上
- ◆ 限住宅區、商業區
- ◆ 30年以上合法建築基地面積+違章建物投影面積 \geq 1/2基地面積，其中30年以上合法建築基地面積應達前述面積1/2。
- ◆ 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達8公尺，且臨路寬度達8公尺以上之總長度應達20公尺。



註：「其他土地上之違章建築物」，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。

簡易都更 VS 一般都更

兩種重建機制比較

	申辦程序	最小基地規模	獎勵額度
簡易都更	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全體同意 (100%) 2. 法源依據：土管要點 3. 符合臨路條件、基地現況及重建後環境要求，經都市設計委員會審議通過，直接申請建照 	500m ² 以上	15% 或 20%
一般都市更新	<ol style="list-style-type: none"> 1. 多數決機制 (2/3人數及3/4土地以上同意) 2. 法源依據：都市更新條例 3. 依都更程序辦理，經都市更新及都市設計委員會審議核定後申請建照 	1,000m ² 以上 (103年5月1日將放寬至500m ² 以上)	上限50%

13

都市計畫法高雄市施行細則

103.10.23修正

張貴財建築師



第二十二條 依高雄市建築物設置太陽光電設施辦法及高雄厝相關設計規定設置之太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備，得免計入建築物之高度、建築面積及容積。



第二十四條之一 都市計畫範圍內住宅區及商業區之合法老舊建築物，符合下列規定，並經全體所有權人同意辦理重建，且未依都市更新法規申請容積獎勵者，經都設會審議通過後，得給予容積獎勵：



- 一、建築基地內現有屋齡三十年以上之合法老舊建築物坐落之基地面積占申請基地面積百分之五十以上。
- 二、建築基地面積達五百平方公尺以上，且面臨七公尺以上都市計畫道路，或臨綠地(帶)並與七公尺以上都市計畫道路相面臨。



前項情形，得增加之建築容積如下：

- 一、建築基地面積達五百平方公尺以上者，以法定容積**百分之十五**為限。
- 二、建築基地面積達一千平方公尺以上者，以法定容積**百分之二十**為限。

依據民國106年11月29日
中國時報A5版葉德正記者所撰



- 「板橋危老住宅重建 12天就過關」的報導，**新北市板橋區文化路新埔商圈基地**向新北市府申請「都市危險及老舊建築物加速重建計畫」，**28日獲核准**，也是內政部通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》後首件核定案例，住戶180天內申請建照後即可動工，**未來將興建地上25層、地下4層大樓**，最快3年後可入住。



- 當地居民找上建設公司協助都更事宜，歷經**2年多**時間整合，**達到百分之百同意門檻**，**本想走簡易都更程序**，但內政部於106年5月10日公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，住戶經詳細評估認為，「危老條例」**減免房屋稅與地價稅優惠較佳**，同月16日向新北市府送件申請，透過新北市府加速簡化審查，短短12天，於28日獲新北市核准，成為全國危老條例首件獲核案件



- 新北市都更處表示，本案由住戶**主動發起辦理住宅結構安全性能評估**，建物結構安全評估**未達最低等級**，剛好符合「危老條例」規定，獲審核通過後，住戶於180天內申請建照後即可動工，最快3年就可搬進新家。



- 不過「危老條例」不同於「都更條例」，需要**百分之百取得全體所有權人同意**，**門檻較高**，但免經「審議」，並給予**30%容積獎勵**，**3年內完成還可再獲10%**，**總計獎勵40%**，就是希望能夠藉此加速重建老舊危險建築。



- 容積獎勵之高低選擇(20%到40%)
- 取決於
 - **1、面前道路**
 - **2、基地深度**
 - **3、可設置法定停車位數**



110年11月2日

本資料由 (上市公司) 3703 欣陸 公司提供

序號	2	發言日期	110/11/02	發言時間	16:47:31
發言人	林宗銀	發言人職稱	協理	發言人電話	02-37012000
主旨	代子公司大陸建設股份有限公司公告董事會決議參與土地開發案				
符合條款	第 51 款	事實發生日	110/11/02		
說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事實發生日: 110/11/02 2. 公司名稱: 大陸建設股份有限公司 3. 與公司關係(請輸入本公司或子公司): 子公司 4. 相互持股比例: 本公司100%持股之子公司 5. 發生緣由: 大陸建設股份有限公司董事會決議授權董事長於新台幣110億元範圍內以購地暨/或合建方式, 進行土地開發。 6. 因應措施: 無 7. 其他應敘明事項: 無 				

欣陸已代子公司大陸建設發出重大訊息，該土地開發與「高雄國賓」是否有關目前尚未獲得證實。翻攝公開資訊觀測站

40年高雄國賓將投入危老 改建 攜手大陸建設蓋超 高住宅

26分鐘前



「高雄國賓」位於愛河畔屬於愛河風景區最指標地段，未來若開發住宅，將成為高雄史上最大總銷建案。葉家銘攝

圖片來源：蘋果新聞網

張貴財建築師



4、都市更新土地 如何估價





我家住七賢路與民族路口附近，
最近有人向我買30坪透天房子，
但是我不知道要賣多少錢才好？



謝謝你的聆聽