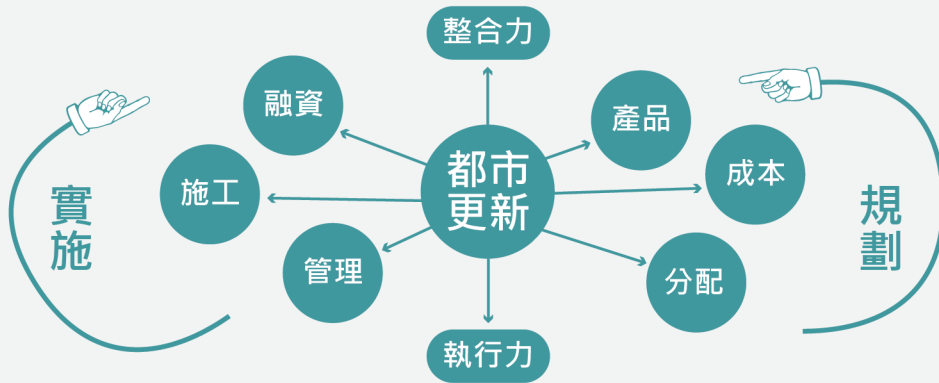


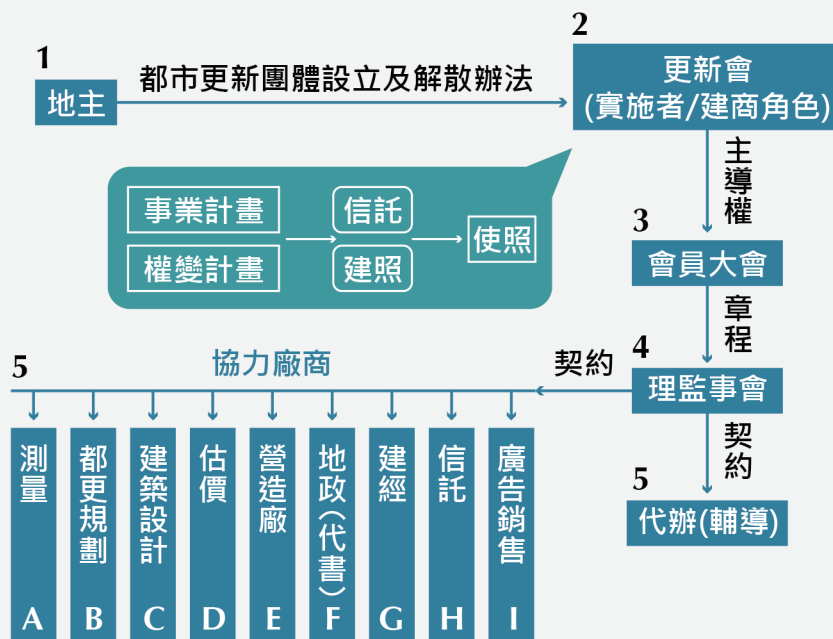
實施者比較

1. 建商(股) **建商都更** → 權利變換
協商合建
2. 更新會 **自主都更** (委託代理機構) → 權利變換
3. 政府 **公辦都更** → 權利變換

都市更新實施者應辦事項



自主更新，不用再找建商!



代理實施者通常服務項目

- 更新顧問**
 - 更新程序申請及管理
 - 更新複委託協調與整合(如地政士、建築師等)
- 技術管理**
 - 工程管理**
 - 善盡起造人權利與義務與營造廠簽訂三方合約
 - 營建管理
 - 合約管理**
 - 全案執行進度控管
 - 相關業務溝通協調(如信託、營造廠等)
- 風險管理**
 - 實施主體**
 - 爭議協調
 - 工程品管
 - 處分名義
 - 訴訟處理



自組更新會應有認知

- ◎自組更新會實施都市更新是投資行為，委任專業團隊不是單純勞務採購作業。
- ◎會員即類似建設公司的股東，因為股東成員多數非建築開發專業，為了發揮最高投資效益及控管風險，需委任有經驗、有執行力的專業團隊，才能有效率的推動進度。
- ◎會員不只是合建地主，同時也是實施者法人成員。會員須主動參與會員大會及說明會，並於規定期限配合相關作業，不能被動等待理監事來說明或請託。
- ◎自主更新同時也要考慮對外售戶的責任。更新會相當於一案建設公司，更新完成就解散，購買折價抵付房地承購戶售後服務、瑕疵擔保等全意如何確保，直接影響房地價值及購買意願。



Q：什麼是都市更新？哪裡可以都市更新？更新同意比例？

針對都市計畫地區內老舊建物有居住環境惡劣或妨害公共安全之虞者，依都市更新條例實施重建、整建或維護措施。

處理方式及自主更新補助範圍

方式	重建	整建	維護
說明	拆除更新地區內原有建築物，重新建築	改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施	加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況
舉例	拆除重建	加裝電梯	外牆拉皮
平均耗時	7年左右	2~3年左右	
補助範圍	補助擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用	補助「擬訂都市更新事業計畫」及「實工程有關費用」	

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第4條

自主更新補助對象

更新團體	◎更新會，8人(含)以上土地及建物所有權人發起申請籌組。
公寓大廈管理委員會或都市更新事業機構	1.都市更新事業機構包括依法申請開業之建築師、技師及公司法人。 2.以整建或維護方式實施都市更新者為限。

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第3條

都市更新同意比例

都市更新事業計畫同意門檻				
	土地面積	土地所有權人	合法建築物面積	合法建築物所有權人
自行劃定都市更新單元	4/5	4/5	4/5	4/5
經劃定應實施更新地區	3/4	3/4	3/4	3/4
私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過9/10同意者其所有權人數不予計算				

※都市更新條例第37條

自主更新補助申請程序

申請人(補助對象)	澎湖縣政府	內政部營建署
於地方政府公告受理期限內提出	受理申請 辦理初審	辦理複審 報部核定補助經費



自主更新是甚麼？

- ◎由住戶自行組織自主更新會，以自行整合或委託代理機構整合，協助住戶處理建築設計、都更規劃、估價、營造、地政、銷售等，並負責品質的監督與控管。其重建利益是由所有住戶共享，過程確保能達到透明與公開。
- ◎實施方式：自主更新會委託，以銀行信託專款專用，由代理都市更新事業機構以權利變換方式實施舊屋換新。
- ◎代理都市更新事業機構，僅收取政府核定之固定比例服務費。

1. 建築：產品定位 → 設計 → 設備與裝修 → 施工
2. 分配：利益分配 → 房地分配
3. 財務：成本 → 融資 → 銷售



自主更新「重建」補助

1. 補助經費

- ◎申請「擬訂都市更新事業計畫」補助經費上限為新臺幣500萬元。
- ◎申請「擬訂權利變換計畫」補助經費上限為新臺幣300萬元。

人數	事計補助	權變補助
50人以下	150萬元以下	100萬元以下
50~100人	1.5萬元/人	1萬元/人
101人以上	1萬元/人	0.5萬元/人

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第8、8-1條

2. 人數認定

補助對象	人數計算方式
更新團體	更新團體會員人數
直轄市、縣(市)主管機關	土地及合法建築物權利證明文件登載之所有權人數

※以申請補助當時之權利狀況為準。

3. 稅務減免

種類	減免說明
土地增值稅	40%或免費(土地建物抵付共同負擔者)
契稅	40%或免費(土地建物抵付共同負擔者)
地價稅	50%或免費(都更期間內土地無法利用者)
房屋稅	50%都市更新完成後2+10年內

6個月	(輔導團協助) 成立更新會	逾七人(8人以上)發起籌組	籌組同意書
		政府核准籌組更新會	
		發起人召開成立大會	投票通過
1個月		更新團體申請立案核准	
6個月	(委託代辦協助) 都市更新計畫程序	與委託代辦簽約	簽約
		現有建物測量	
		現有違建(佔)協調	
		建築設計(綠建築等相關容獎)	
		更新後面積計算	
		選屋原則議定	
6個月		更新前後估價鑑價	計畫同意書
	事業計畫及權利變換自辦公聽會		
	會員大會同意	投票通過	
18個月		選屋及抽籤	選配調查表
	事計及權變送件		
	公展及公辦公聽會		
	政府核准		
6個月	(委託代辦協助) 營造施工階段	信託登記	拆除同意書
建造執照			
6個月		營造廠發包	
24個月		搬遷及拆除	
		施工	
6個月	(委託代辦協助) 交屋及成果備查階段	使用執照	
		釐正	
		繳納或領取差額價金	
		建物保存登記及交屋	
3個月		成果備查	
	清查及解散更新會	投票通過	

自主更新「整建、維護」補助

1. 申請「擬訂都市更新事業計畫」之補助經費

地面層以上總樓地板面積	補助額度
5,000㎡以下	50萬元以下
5,000 ~ 10,000㎡	1萬元/100㎡
超過10,000㎡	0.5萬元/100㎡

2. 施作建築物耐震能力詳細評估補助費用

總樓地板面積	補助額度
300㎡以下	15萬元以下
300 ~ 600㎡	500元/㎡
600 ~ 2,000㎡	120元/㎡
2,000 ~ 5,000㎡	40元/㎡
5,000 ~ 10,000㎡	15元/㎡
10,000 ~ 20,000㎡	10元/㎡
超過20,000㎡	5元/㎡

3. 耐震詳評有安全疑慮，增作補強設計補助

核定補助「擬訂都市更新事業計畫」費用50%

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第12、12-1條

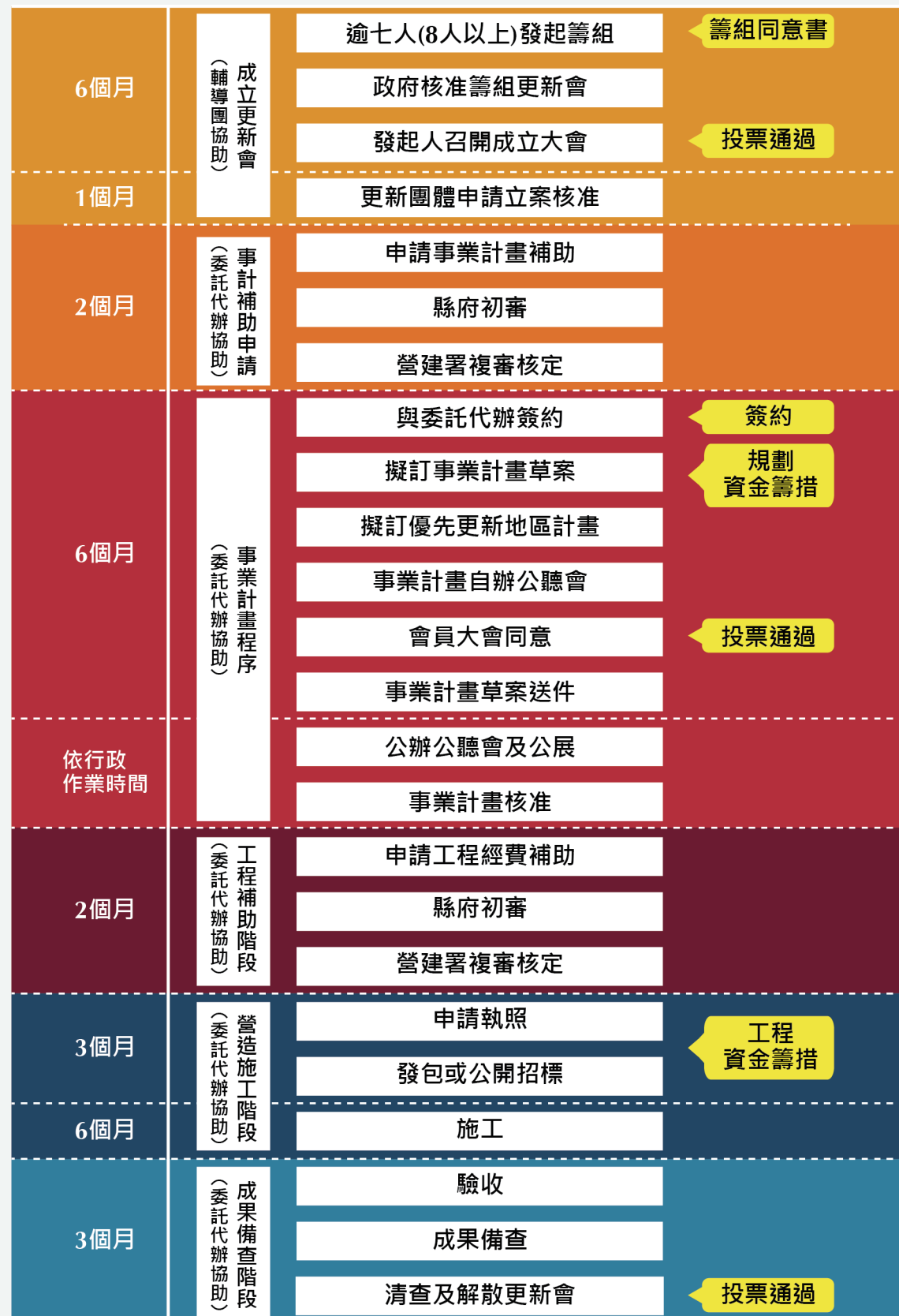
4. 申請「都市更新事業計畫實施工程」補助經費

補助項目		補助額度	
01	老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	1.一般地區： 地面層以上總樓地板面積補助上限為800元/㎡，且總補助經費不得超過總經費45%。 2.縣(市)主管機關實施或指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區： 經執行機關審查同意者，補助上限為新臺幣1,200元/㎡，且總補助經費不得超過總經費75%。	
02	老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除		
03	空調、外部管線整理美化		
04	建築基地景觀綠美化		
05	屋頂防水及綠美化		
06	增設或改善無障礙設施		
07	依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施		
08	提高建物耐震能力	施作部分樓地板面積	補助經費
		1,500㎡以下	補助上限 4,000元/㎡
		1,500㎡以上	補助上限 3,000元/㎡
		不得超過本項目總工程經費55%	
09	增設昇降機設備	不得超過本項目總工程經費45%	
10	其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。		

◎申請第1~6項或第8項補助，必須施作第1~3項，且施作費用須占第1~6項補助經費1/3以上。

◎建物所有權人為具營利性質之公司行號者，不予補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不在此限。

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第14條



重建辦理程序之比較

方式	都市更新權利變換	協議合建
同意門檻	依都市更新條例第22條規定	需100%同意
建照申請	實施者申請，免檢附證明文件。	全部土地所有權人出具同意書與土地權利證明文件。
產權分配	採三家鑑價公司估價	以談判、妥協達成分配之協議
爭議處理	調解、調處、訴願、行政訴訟。期間更新事業不受影響。	法院民事訴訟，曠日費時。
稅賦減免	有	無
產權登記	更新完成後逕為登記。	依合建契約所定(如分屋、分售)
對於權利價值異議	1. 提出異議，主管機關應限期審議核復。 2. 異議者不服得提行政救濟，都市更新事業進行不受影響。	1. 協議合建部分，不得異議，僅得向法院提起民事訴訟，曠日費時。 2. 不同意者採權利變換部分，同左
優點	估價機制使權利的估算與分配能公開透明且有保障。	無需經縣政府審議，時程較短。
缺點	權利變換計畫需經縣政府審議，時程較久。	分配方式以私契約方式辦理，非屬更新委員會審議範圍，無公開透明。

整建、維護辦理程序之比較

方式	都市更新程序	建築管理程序
申請程序	需獲得整建維護補助資格並完成事業計畫書核定程序，才能申請相關執照與動工。	無須經過都市更新事業計畫程序，直接申請執照動工。
同意比例	更新範圍內私有土地及私有合法建物所有權人數超過3/5，面積超過2/3。	更新範圍內所有權人100%同意
經費補助	有，依比例計算	無補助，全額自費辦理
所需時間	耗時較長(約2年左右)	耗時較短約(6個月)



提案申請補助應備文件：

以重建方式

1. 申請補助計畫書摘要表
2. 申請補助計畫書
3. 其他相關證明文件
 - (1) 使用執照影本、土地及建物登記簿謄本影本
 - (2) 住戶重建意願證明文件
(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

以整建、維護方式

申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費

1. 申請補助計畫書摘要表
2. 申請補助計畫書
3. 其他相關證明文件
 - (1) 使用執照影本、建物登記簿謄本影本
 - (2) 住戶整建維護意願證明文件
(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

申請擬訂都市更新事業計畫實施工程之補助經費

1. 申請補助計畫書摘要表
2. 申請實施工程補助計畫書：申請補助經費及項目明細
3. 都市更新事業計畫書草案
4. 其他相關證明文件：使用執照影本、建物登記簿謄本影本或其他證明文件。

受理提案建築物使用年限

1. 以 重建 方式者：
屋齡30年以上者之合法建築物。
2. 以整建、維護方式者：
屋齡20年以上者之合法建築物。

