

杰新實業

J - New Urban Renewal
Since 2013 in Taipei



業 | 實 | 新 | 杰 | 更 | 都 | 辦 | 自



未來的家



您有多久沒看自己的房子？

從小到大住在這，原來已經過了30年
建築物已開始漏水，結構損壞像個危樓
投注一輩子的積蓄卻買到了海砂屋



委辦都市更新

除了合建，還有更好的選擇

公辦都市更新：曠日廢時，除了等還是等

建商辦理更新合建：地主沒有參與決策權，亦無監督機制

自主更新：缺乏整合力與專業能力，無法將都更效益極大化

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	7~10年左右	2~3年左右	
補助範圍	補助「擬定都市更新事業計畫」有關費用	補助「擬定都市更新事業計畫」及「實施工程有關費用」	

什麼是都市更新？ 哪裡可以都市更新？

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

※中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第4條



您可以是建設公司的老闆

自主更新 - 自己主導房子的未來

自主更新 - 程序完全公開不隱藏

權利變換程序 - 保護自己的資產



自主更新的優勢

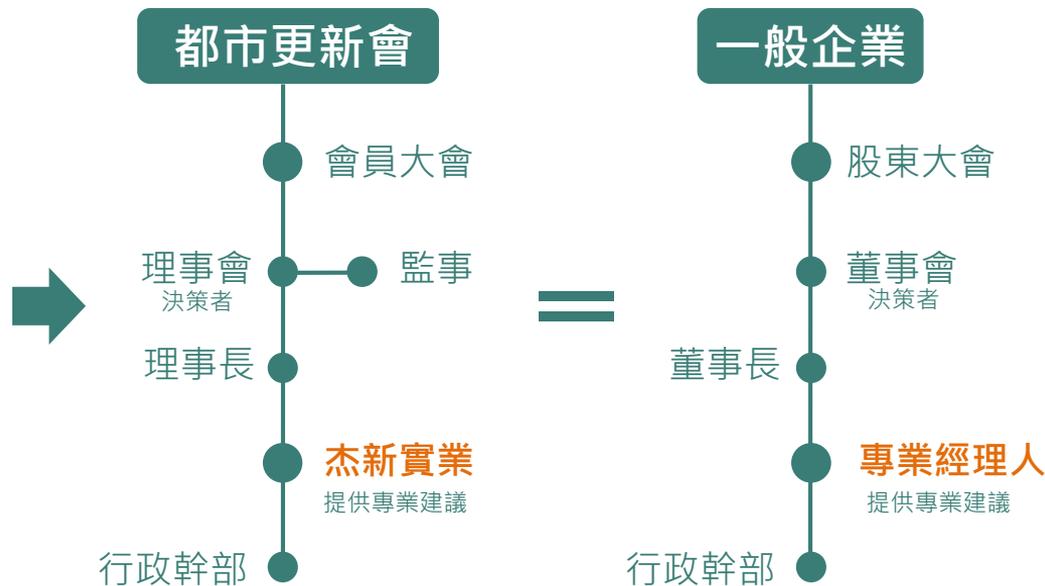
- ◆ 100%銀行融資，並可協助向銀行協商，先不必償還融資貸款，僅攤還每月應繳付房貸即可
- ◆ 符合獎勵容積的標準，可將獎勵的部份出售變現
- ◆ 稅賦優惠：期間土地增值稅免徵、地價稅免徵

組織架構

建商合建是與您談抽成，杰新是領薪水的專業經理人

權責

- 召開會員大會並執行決議
- 土地改良物拆遷補償金額之查定
- 工程設計、發包、施工、監工、驗收及移管
- 異議之協調處理
- 撰寫都市更新報告
- 都市更新業務應辦事項



建築規劃



- ◆ 產品定位
- ◆ 設計
- ◆ 設備與裝修
- ◆ 施工

財務



- ◆ 成本
- ◆ 融資
- ◆ 銷售

分配



- ◆ 利益分配
- ◆ 房地分配

自主更新的好處-主導權

我們幫您找最好的建築與設計公司

您關心的問題

Q1：地主(屋主)可以不出錢來改建嗎？

A1：自主更新依法採權利變換來進行；權利變換指更新地區內的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地的應有部分或權利金。地主(屋主)可採不出錢的方式，以應分配金額來選取更新後房屋；或採出錢方式，以可分配金額來選取更新後房屋，出錢的選比較多。一切透明、公開。

Q2：房子是海砂屋，也能更新嗎？

A2：當然可以，經政府認定為高氯離子混凝土建築物具有立即危險者，辦理都市更新時，得不受屋齡、臨路條件及基地面積等限制。

您關心的問題

Q3：我家一定要拆除重建嗎？能不能只透過老屋拉皮或增設電梯改善生活品質？

A3：依都市更新之定義，都市更新包含重建、整建及維護等三種方式，而整建、維護就是針對沒有結構問題的老房子，透過外牆修繕的方式，延長建物使用時間或是公寓可以增設電梯來提高建築物的使用機能。因此原則上只要建築物基礎結構良好，可依整建或維護之方式辦理更新，不一定要採取重建之方式。

Q4：我如果參與自主更新了，可以有什麼保證嗎？

A4：一般來說民眾最怕更新案執行到一半時，因故停擺，導致重建目標無法實現，因此都市更新條例設置有監督、檢查、監管及代管機制，再加上銀行的信託及續建機制，以確保民眾之權益。



杰新擁有完善與專業的團隊

- ◆ 熟悉法規與審查流程
- ◆ 前期業務開發
- ◆ 前期規劃試算
- ◆ 建築設計
- ◆ 2D&3D繪圖
- ◆ 專案企劃執行
- ◆ 溝通技巧與整合管理
- ◆ 時間與進度控管
- ◆ 預算編列與成本控管

一個居民比長官更期盼都更的社區



臺北市大同區環河北路昌吉街東北側更新地區
橋北段三小段119地號等57筆土地都市更新會

澎湖唯一的戲院都更



澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等13筆土地更新單元都市更新會

自主更新輔導團



2015年度澎湖縣政府自主更新輔導團社區座談會、提案說明會
(2016/1/28 ~ 迄今)

杰新服務項目

- ◆ 都市更新整合
 - ◆ 自辦都更委任
 - ◆ 都更危老輔導
 - ◆ 建築開發規劃
 - ◆ 資產活化再造
 - ◆ 危老重建推動
-

杰新實績

- ◆ 國順案-臺北市大同區環河北路昌吉街東北側更新地區橋北段三小段119地號等57筆土地都市更新會
 - ◆ 萬大案-臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段132地號等15筆土地更新單元都市更新會
 - ◆ 文康A-澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等13筆土地更新單元都市更新會
 - ◆ 文康B-澎湖縣馬公市馬公段1621-12地號等19筆土地更新單元都市更新會
 - ◆ 104年澎湖縣政府自主更新輔導團
 - ◆ 105年澎湖縣政府自主更新輔導團
-



杰 新 實 業

土地開發 | 都市更新 | 建築規劃

J-NEW URBAN RENEWAL

要更新 · 找杰新