

連江縣都市危險及老舊建築物加速重建輔導團課程

危險及老舊建築物改建 之效益評估要領

- 時間：111年07月05日
- 主講人：劉明滄建築師



講師簡歷

現職	劉明滄建築師事務所 主持建築師 宏都更新建築(股)公司 負責人 臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 臺北市危老重建輔導團 團長 臺北市建築師公會建築法規委員會 主任委員 中華民國全國建築師公會監事及法規委員會 顧問
學歷	台北科大建築系/華梵大學空間設計研究所
資歷	臺北市都市設計審議會 委員 臺北市建築師公會都發法規委員會 主任委員 臺北市都市更新審議會 委員

講師：劉明滄建築師

目錄

效益評估之考量事項

前置作業

步驟要領

都更與危老之優劣分析

問題與反思

危老發布歷程

危老條例發布實施歷程

危老條例共有 **1** 個母法 **5** 個子法



考量項目優先性

門檻

- 有沒有合法房屋
- 是不是30年以上

基地

- 可以拿到多少%獎勵值
- 幾房幾廳?格局?地下室?車位形式?

條件

- 是合建還是委建?或是自地自建?
- 按照產權分?或是容積率來分?

是否符合危老條例施行對象

危險建築物

經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。
結構安全性能評估結果未達最低等級者。

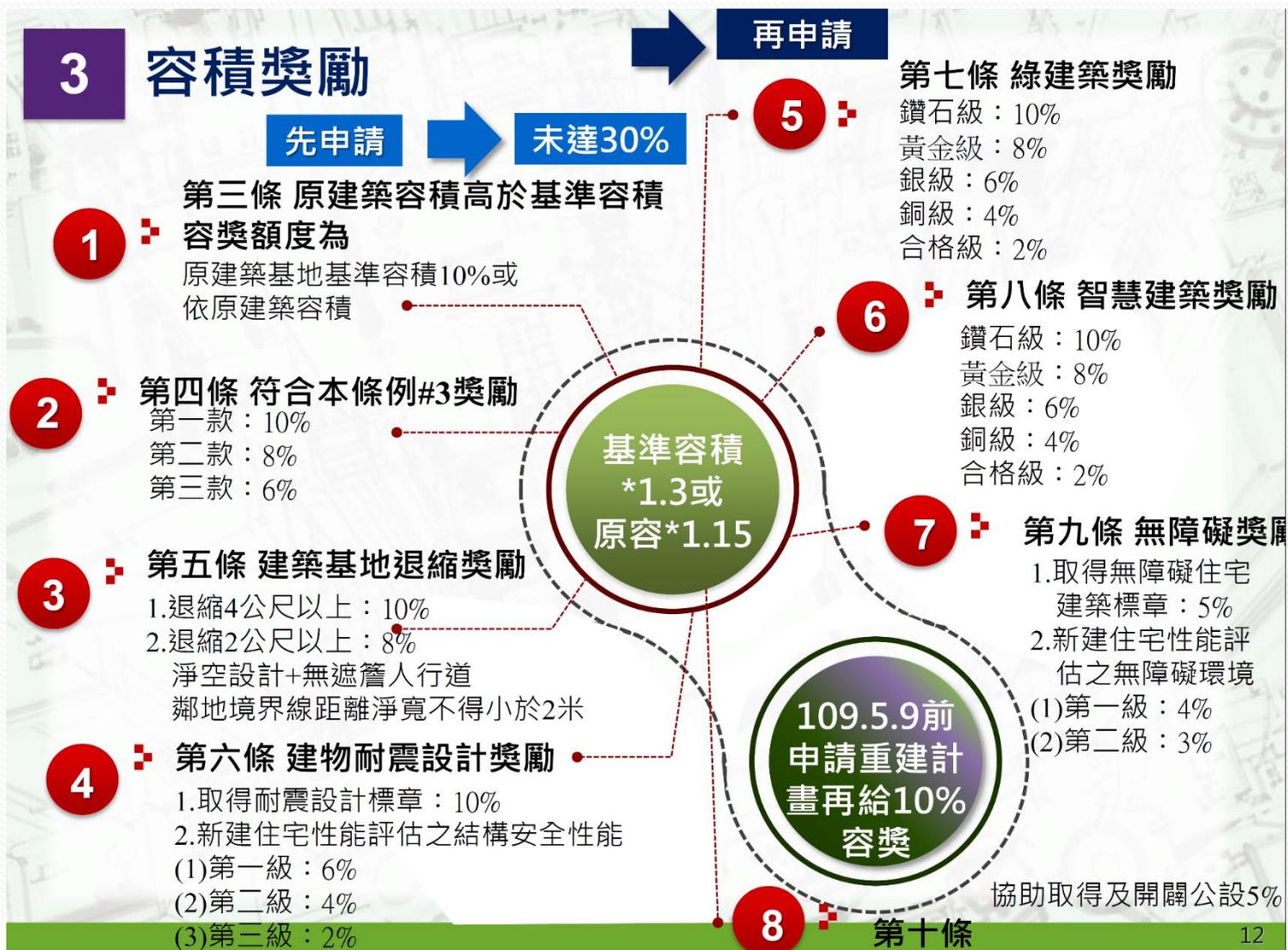


老舊建築物

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益。
屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且未設置昇降設備。



獎勵值多少



獎勵值多少

編號	獎勵項目	獎勵項各階段 應取得項目	一樓樓板 勘驗核准前	使用執照核 發後二年內
1	耐震設計標章及耐震標章	耐震設計標章 耐震標章	√	√
2	住宅性能評估之結構安全 性能第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過結構安全性能第○級	√	√
3	綠建築	候選證書及通過綠建築分級評級○級 綠建築分級評級○級標章	√	√
4	智慧建築	智慧建築候選證書及通過智慧建築建 築分級評級○級 智慧建築分級評級○級標章	√	√
5	無障礙住宅建築標章	主管機關檢視確認符合無障礙住宅設 計基準及獎勵辦理 取得無障礙住宅建築標章	√	√
6	住宅性能評估之無障礙環 境第○級	住宅性能評估初評報告之初評意見屬 第○級 通過無障礙環境第○級	√	√
7	協助取得及開闢重建計畫 範圍周邊之公共設施用地	產權登記為公有並完成開闢	√	-

目錄

效益評估之考量事項

前置作業

步驟要領

都更與危老之優劣分析

問題與反思

效益評估之前置作業-資料準備

為全面性判讀土地資料，須備齊以下文件：

- 土地謄本及地籍圖謄本
- 建物謄本及建物測量成果圖
- 建築物套繪圖
- 建物之建造執照及使用執照圖說
- 建築線、土地使用分區證明
- 土地、建物之產權清冊
(含面積、持分狀況、所有權人名冊、有無他項權利或限制處分等狀況)

效益評估之前置作業-資料判讀

資料	判讀訊息
土地謄本	土地面積、所有權人、權例範圍、重測前資訊
地籍圖謄本	土地形狀、周遭道路鄰接情形、初判有無畸零地
建物謄本	建物層數、所有權人、構造別、各層面積、權利範圍
建物測量成果圖	建物形狀、與地籍線距離、長寬尺寸
套繪圖	標的與相鄰土地關係、周遭房屋年份概況
建造執照及使用執照	建造日期、構造別、使用分區、各層面積等詳情
建築線	周遭特殊用地概況、截角示意圖、申請執照相關規定
土地使用分區	容許申請用途、對應之容積率建蔽率等

資料判讀-土地謄本

須核對部分

1. 地段地號是否正確
2. 列印日期
(過早可能已有變更)

可獲得資訊

標示部

1. 土地面積
2. 公告現值

所有權部

1. 所有權人
2. 管理者
3. 權利範圍

TIP：謄本類別

二類：為個人時名字會碼去部分。

三類：未列統編或身分證字號。

若需詳盡資料建議參考一類謄本。

土地登記第二類謄本(地號全部)
0368-0000地號

列印時間:民國105年05月23日09時47分 頁次:00
士林地政事務所 主任:施乃仁 本案係依照分層負責規定授權承辦人員
士林謄字第012365號 列印人員:何美慎(二)
資料管轄機關:臺北市大安地政事務所 謄本核發機關:臺北市士林地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國069年05月16日 登記原因:
地目:建 等 則: 面積:***539.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國105年01月 公告土地現值:**445,000元/平方公尺
地上建物建號:共22棟
其他登記事項:(一般註記事項)登記原因:日據重劃地區清理
重劃前: 段303地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國080年11月07日 登記原因:判決移轉
原因發生日期:民國079年05月25日
所有權人:中華民國
統一編號:0000000158
住址:(空白)
管理者:財政部國有財產署
統一編號:03732401
住址:臺北市忠孝東路四段290號三樓
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:(空白)
當期申報地價:105年01月 **125,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
060年02月 ****2,416.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記

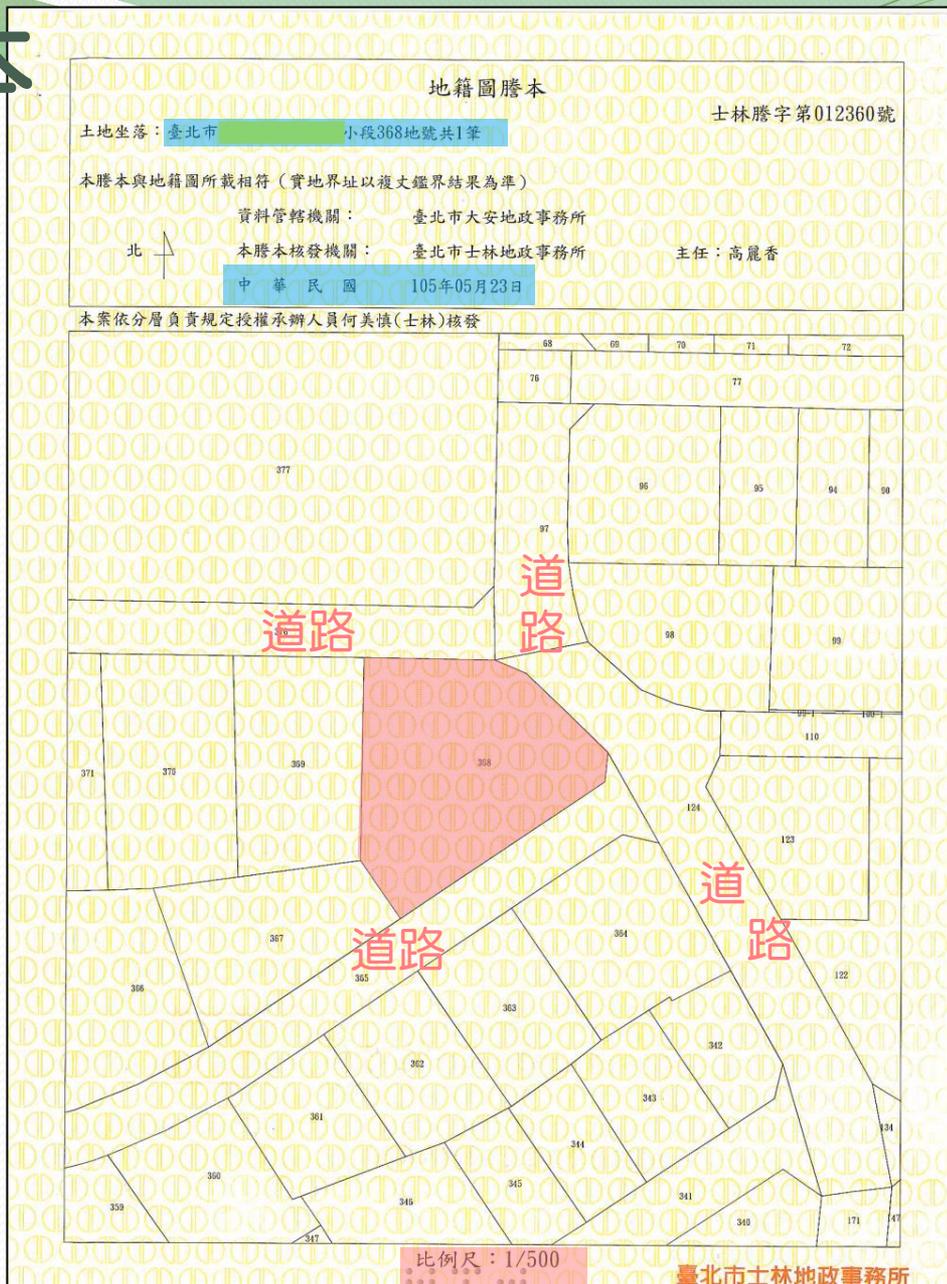
資料判讀-地籍圖謄本

須核對部分

1. 地段地號是否正確
2. 列印日期
(過早可能已有變更)

可獲得資訊

1. 了解土地形狀
2. 道路鄰接情形
3. 初判是否有畸零地
4. 比例尺大略判斷大小



資料判讀-建物謄本

須核對部分

1. 建號是否正確
2. 列印日期
(過早可能已有變更)
3. 坐落地號是否正確

可獲得資訊

標示部

1. 門牌
2. 構造別
3. 層數及標記樓層
4. 層次面積及總面積

所有權部

1. 所有權人身分資訊
2. 權利範圍

建物登記第一類謄本(所有權個人全部)
大安區 小段01907-000 建號

列印時間:民國105年05月23日09時23分 頁次:0
士林地政事務所 主任:施乃仁 本案係依照分層負責規定授權承辦人員
士林謄字第012358號 列印人員:何美慎
資料管轄機關:臺北市大安地政事務所 謄本核發機關:臺北市士林地政事務所
***** 建物標示部 *****

登記日期:民國086年08月14日 登記原因:更正
建物門牌: 號地下
建物坐落地號: 小段0368-0000

主要用途:見使用執照
主要建材:鋼筋混凝土
層數:005層 總面積:****304.05平方公尺
層次:地下層 層次面積:****304.05平方公尺
建築完成日期:(空白)

其他登記事項:使用執照字號: 使字0608號
***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序:0002
登記日期:民國088年08月19日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國088年08月10日

所有權人: 出生日期:民國 月27日
統一編號: 號九樓
住址:台北市大安區 權利範圍:全部 權狀字號:088北大字第007520號
權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:(空白)
本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,由請人應注意依個人資料保護法第5條、第10條、

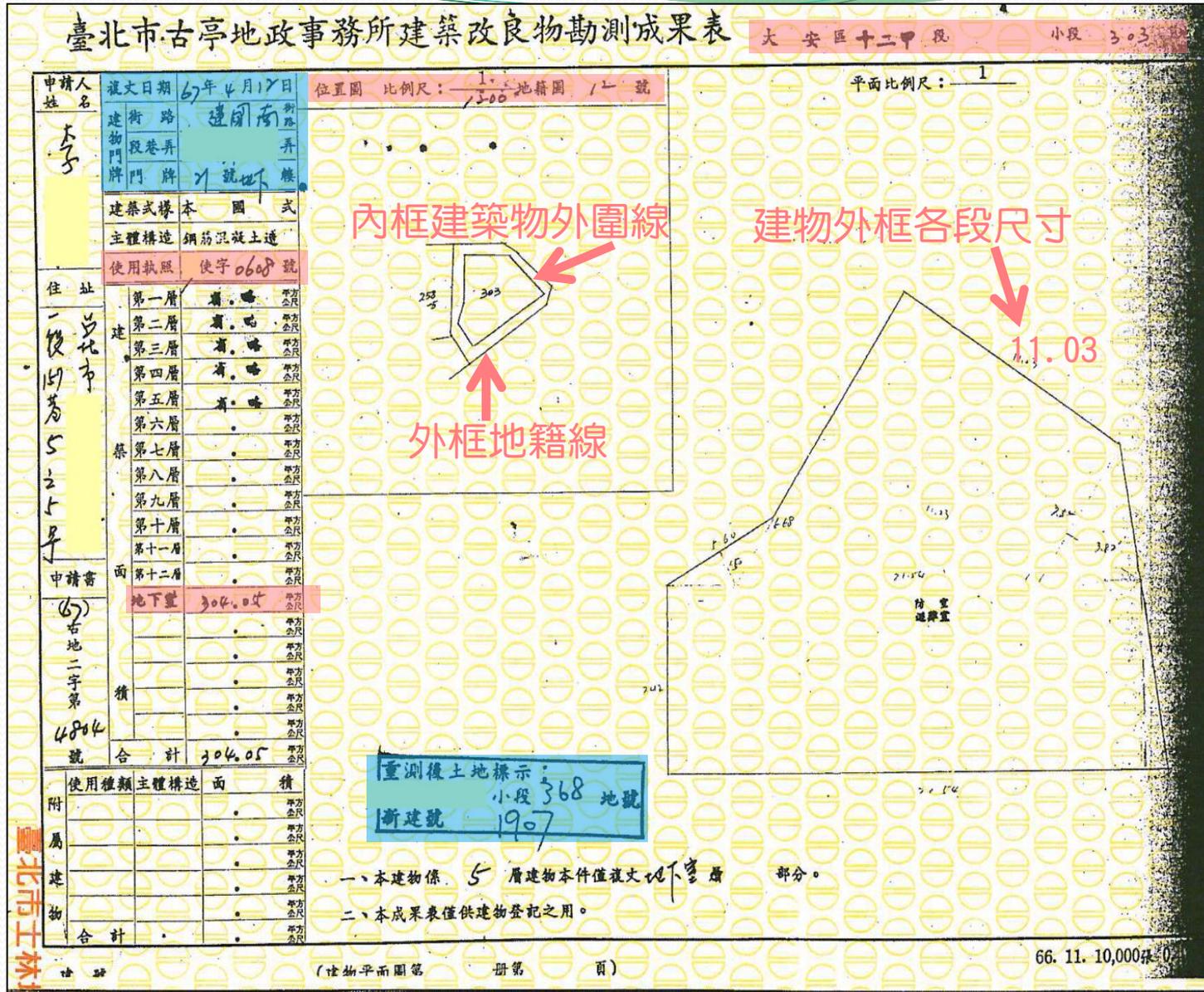
資料判讀-建物測量成果圖

須核對部分

1. 土地標示是否正確
2. 門牌地址是否正確

可獲得資訊

1. 使用執照
2. 各層面積
3. 建物外圍尺寸
4. 建物與地籍線距離
5. 比例尺
6. 測量時地號



講師：劉明滄建築師

資料判讀-套繪圖

須核對部分

1. 地段小段是否正確

可獲得資訊

1. 土地管理概況
2. 相鄰土地關係
3. 周遭房屋年份概況



講師：劉明滄建築師

資料判讀-建造執照及使用執照

須核對部分

1. 核對套繪圖上使照號碼是否正確

可獲得資訊

1. 發照日期
2. 構造別
3. 使用分區
4. 樓層戶數
5. 面積
6. 建蔽率
7. 對應建照

新生南路一段 劉貴米

詳背面

67使字 0608 號

使用執照存根

起造人姓名	李俊和 第8名 (如附表)		住址		
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	伍層 式貳拾壹		
建築地點	地址 新生南路 (如附表)		地號	十=甲段 小段 303 地號	
基地面積	騎樓	M ²	其他	526.12 M ²	
	建築	M ²	各層用途	建蔽率 6.1% 法定空	
建築物	地下層	305.34 M ²	2.15 M	第六層	M ²
	騎樓	M ²	M	第七層	M ²
	第一層	292.29 M ²	2.9 M	第八層	M ²
	第二層	292.29 M ²	2.8 M	第九層	M ²
	第三層	292.29 M ²	2.8 M	第十層	M ²
	第四層	292.29 M ²	2.8 M	第一層	M ²
	第五層	294.61 M ²	2.8 M	計	1810.09 M ²
	防空避難	地上	M ²	停車場	M ²
		地下	257.75 M ²	室內	M ²
				室外	30.1 M ²
屋頂突出部份			40.98 M ²		
層高	13.98 M		建築高度	14.1 M	
設計人姓名	洪弘隆		事務所名稱	洪弘隆 建築師事務所	
監造人姓名			事務所名稱	" 建築師事務所	
承造人姓名	謝煥章		營造廠名稱	大福光營造廠	
工程造價	3,620,180 元		竣工日期	67年 3 月 13 日	
發照日期	67年 3 月 30 日		開工日期	65年 7 月 13 日	
建造執照號	65建(大室)(新)字第 023 號				
附註					

請在計日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

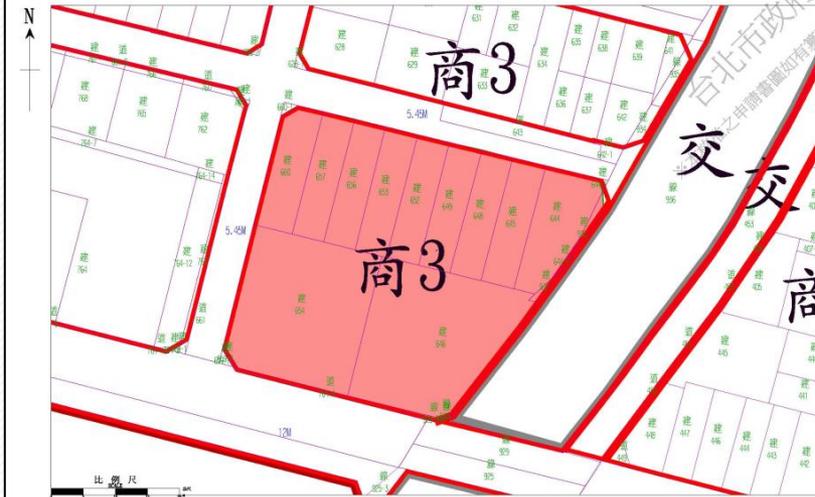
地下室
空
白

資料判讀-建築線



現況計畫圖(圖幅第

號) 比例尺: 一千分之一



地籍套繪圖(圖幅第

號) 比例尺: 五百分之一

※本圖以ISO A2 尺寸製作, 出圖時請以1:1比例列印。

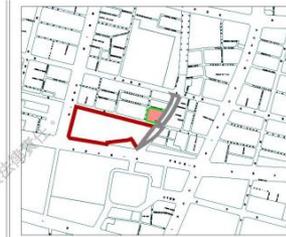
因各廠輸出圖機之列印環境及設定有所不同, 如輸出之圖面有比例縮差時, 請等比例調整列印設定, 以符圖面比例。

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	蘇如意	住址	台北市長安西路138巷3弄6號3樓	電話	0934149491
申請基地	地點 市府一小段 644-2, 644, 645, 646, 648, 649, 652, 653, 654, 656, 657, 659-2, 660, 764-4, 929-1, 930, 932, 933 地號等 18 筆				

位置圖

比例尺: 1/10000



申請基地	轉運站用地
計畫道路	交通用地
申請範圍線	
建築線	
樁位	年指定有案巷道(M)
溝渠	
現有房屋	

※建築線指示(定)紀錄事項

都市計畫情形	使用分區: 商3 但是在道路用地應俟地籍測量分劃後, 再確定。	測量事項記載	
注意	1. 主要計畫: 74.01.14府工二字第02225號 公告發布實施 78.01.26府工二字第0299328號 公告發布實施 98.09.08府地土字第09832109500號 公告發布實施 2. 細部計畫: 1. 本建築線圖本有效期間八個月。 2. 建築線應依現地測量標示為準。地籍套繪圖、指定有案巷道及實地(或地)開發建築要點地區範圍位置僅供參考不作境界依據, 建築時應先請地政單位釐界。 3. 本件標註之中心(邊界)石樁, 請應妥慎維護保管, 如有人為毀失應負恢復賠償之責。 4. 申請基地內如有既有成巷道不得運行廢止, 面臨建築請洽建築管理處辦理。 5. 應用樁位高時, 請先檢查現地樁位是否與設計時樁位相符。 6. 本建築線指示(定)圖內之現況計畫圖係套疊自本市地形圖數值圖檔, 其現況情形請依地實測為準。 7. 本建築線指示(定)圖內顯示於計畫道路邊線所圍成紅色街廓邊線內之紅色線, 為不同使用分區之界線非建築線。 8. 本建築線指示(定)圖內之使用分區僅供參考之用。	樁位編號	
事項		道路設計標高	
備考	1. 本地區都市計畫訂有特別規定請依該都市計畫說明書之都市設計及土地使用管制規定辦理。 2. 臨接交通用地建築時請洽本府捷運局辦理。 3. 申請建照時應參照都市計畫說明書辦理。	設計時樁位高	
		BM(高程基點):	
		收件日期	100.11.17
		預定測量日期	
		逾期理由	
		案件號碼	1001271
		實際測量日期	
		審查(校對)人員	
		核准日期	100.11.25



講師: 劉明滄建築師

資料判讀-建築線

須核對部分

- 核對地段地號是否正確

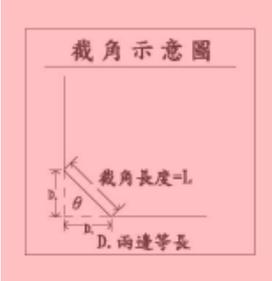
建築線指示(定)申請書圖																																
申請人姓名	蘇如意	住址	台北市長安西路138巷3弄6號3樓	電話	0934149491																											
申請基地	地點	市府一小段 644-2,644,645,646,648,649,652,653,654,656,657,659-2,660,764-4,929-1,930,932,933 地號等 18 筆																														
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 25%;"> <p>位置圖 比例尺：一萬分之</p> </div> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 25%;"> <p>圖例</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>申請基地</td> <td></td> <td>轉運站用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計畫道路</td> <td></td> <td>交通用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td>申請範圍線</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築線</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>樁位</td> <td></td> <td>年指定有案 巷道(M)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>溝渠</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>現有房屋</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> </div>						申請基地		轉運站用地		計畫道路		交通用地		申請範圍線				建築線				樁位		年指定有案 巷道(M)		溝渠				現有房屋		
	申請基地		轉運站用地																													
	計畫道路		交通用地																													
	申請範圍線																															
	建築線																															
	樁位		年指定有案 巷道(M)																													
	溝渠																															
	現有房屋																															

講師：劉明滄建築師

資料判讀-建築線

可獲得資訊

1. 使用分區
2. 都市計畫文號
3. 截角示意圖
4. 相關注意事項

※ 建築線指示(定)紀錄事項					
都市計畫情形	使用分區： ^{商3} 但是否在道路用地應俟地籍測量分割後，再確定。	測量事項記載			
	1. 主要計畫：	樁位編號			
	2. 細部計畫： 74.01.14府工二字第02325號 公告發布實施 78.01.26府工二字第0299328號 公告發布實施 96.09.06府地土字第09832109500號 公告發布實施	道路設計標高			
		設計時樁位高			
注意事項	1、本建築線副本有效期間八個月。 2、建築線應依現地測量標示為準，地籍套繪圖、指定有案巷道及實施山坡地開發建築要點地區範圍位置僅供參考不作經界依據，建築時應先請地政單位鑑界。 3、本件標註之中心(邊界)石樁，請應妥慎維護保管，如有人為毀失掩埋應負恢復賠償之責。 4、申請基地內如有既存巷道不得逕行廢止，面臨建築請洽建築管理處辦理。 5、應用樁位高時，請先檢查現地樁位是否與設計時樁位相符。 6、本建築線指示(定)圖內之現況計畫圖係套疊自本市地形圖數值圖檔，其現況情形請依現地實測為準。 7、本建築線指示(定)圖內顯示於計畫道路邊線所圍成紅色街廓邊線內之紅色線，為不同使用分區之界線非建築線。 8、本建築線指示(定)圖內之使用分區僅供參考之用。	BM(高程基點)：			
					
		收件日期	預定測量日期	逾期理由	
		100.11.17			
備考	1、本地區都市計畫訂有特別規定請依該都市計畫說明書之都市設計及土地使用管制規定辦理。 2、臨接交通用地建築時請洽本府捷運局辦理。 3、申請建照時應參照都市計畫說明書辦理。	案件號碼	實際測量日期		
		1001271			
				審查 (校對) 人員	
		核准日期			
		100.11.25			

資料判讀-土地使用分區

須核對部分

1. 核對地段地號是否正確

可獲得資訊

1. 土地使用分區資訊

**臺北市政府都市發展局
都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書**

受文者： 股份有限公司
發文日期字號：中華民國 103 年 09 月 12 日北市都測證字第 10306410 號

說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。
二、本證明書係依據本局都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考之用，如為用作實施之依據應依現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
三、申請地是否涉及軍事禁（限）建及是否在國家公園區域範圍內，應由主管機關認定。又有關都市計畫各種管制規定，概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
四、本證明有效期限為4個月，惟在上述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段	地號	查復內容	備註
文林	五	37	綠地用地(公共設施用地)。	本案依分層負責規定授權本局都市測量科承辦人決行
文林	五	38	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	39	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	40	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	41	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	42	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	43	綠地用地(公共設施用地)。	
文林	五	43-1	道路用地(公共設施用地)。	
文林	五	44	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)，但是否在第三種住宅區(應依建築線或依地籍測量分割後，再確定)。	

目錄

效益評估之考量事項

前置作業

步驟要領

都更與危老之優劣分析

問題與反思

危老重建效益評估之步驟

餅可以做多大

依據相關法規研析可建容積

研析要做什麼餅

訪查周邊新建房屋個案格局建材市場行情

決定做餅材料樣式

訪查並與地主研商決定

如何分餅

建商與地主討論分配比例

賣餅獲利做餅成本

試算投報率

續行詳細規劃
評估作業

投報率可行

容積概算 (北市例)

以住3法容225%為例。簡算法為大致估計值，實際數值以精算為準

原建築建樓層數	4	5	7	12
原容概估	$(4*0.6*0.95)$	$(5*0.6*0.95)$	$(7*0.56*0.8)$	$(12*0.46*0.75)$
	228%	285%	314%	414%
容獎D1 (1.4*法容)	315%	315%	315%	315%
容獎D2 (1.15*原容 + 法容*0.1)	284.75%	350.25%	383.5%	498.5%
屋主分回六成	189%	210.15%	230.10%	299.10%
屋主分回六成五	204.75%	227.66%	249.28%	324.03%
若屋主1坪：1坪 需分回多少比例	72.38%	81.37%	81.88%	83.05%

鄰近查訪&地主研商

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡
+ 北安路662號五樓		2,750	110/10/02	71.4	38.51	45.86	華	27
+ 德惠街186號四樓		1,500	110/10/02	54.4	27.55	100.00	寓	48
+ 北安路805巷2號五樓之3	天龍	2,420	110/10/01	84	28.82	79.38	華	43
+ 松江路8號三樓之9		780	110/10/01	68.9	11.33	71.35	樓	44
+ 農安街125巷7號三樓		1,450	110/10/01	62.8	23.08	100.00	寓	50
+ 吉林路315巷21號三樓		1,480	110/10/01	59.6	24.84	100.00	寓	50
+ 農安街227巷3弄1號		4,450	110/10/01	89.7	49.59	72.40	華	38
+ 農安街26號四樓之3	三盟	3,060	110/10/01	57.7	53.02	82.65	樓	38
- 吉林路456巷15號四樓		1,470	110/10/01	52.1	28.23	100.00	寓	49
+ 新生北路二段141巷33號三樓		2,000	110/10/01	61.9	32.32	86.45	寓	48

根據附近房價與成本分析、與地主討論何種戶型為宜。
另外可參考住展等雜誌了解預售屋之樣態及銷售率為參考。

試算投報率

簡算：以4層樓為例，地主欲分回原容積又不出錢，若造價為22萬，則房屋售價須為多少？

依據概算表，原容約228%，改建後容積(含時程獎勵)約可達315%。
地主想分回原容積，則剩27.62%

成本= $22 / 27.62\% = 79.65$ 成本約每坪80萬

若售出價格= $80 * 1.3 = 104$ (萬)

則毛利= $(104 - 80) / 104 = 23\%$

危老重建開發成本試算：

Y = 單坪造價

Z = 建商分得比例

M = 重建後房屋售價

結論：Y ↓、Z ↑、M ↑，對建商有利。

效益評估分析-案例

簡算：以4層樓為例，地主欲分回原容積又不出錢，若造價為22萬，則房屋售價須為多少？

依據概算表，原容約228%，改建後容積(含時程獎勵)約可達315%。
地主想分回原容積，則剩27.62%

成本= $22/27.65\%$ =79.65 成本約每坪80萬

若售出價格= $80*1.3=104$ (萬)

則毛利= $(104-80)/104=23\%$

危老重建開發成本試算：

Y =單坪造價

Z =建商分得比例

M =重建後房屋售價

結論： $Y \downarrow$ 、 $Z \uparrow$ 、 $M \uparrow$ ，對建商有利。

效益評估分析-案例

基本資料

土地面積	320m ²	住戶分回比	70%
使用分區	住3	取得獎勵	35%
每坪造價	25 (萬)	可售價格	90 (萬) / 坪

設地下室造價與車位售價假設打平

1. 可建總容積： $225\% \times 1.35\% \times 320$ (基地面積) = 972m²
2. 可銷坪數 972×1.55 (放大比值) = 1506.6m² (=456坪)
3. 總造價 456×25 (每坪造價) = 11400萬
4. 建商分回 $456 \times 30\% \times 90$ (售價) = 12312萬
5. 效益：盈餘 $12312 - 11400 = 912$ 萬

投報率： $912 / 11400 = 8\%$ [年投報率： $8\% / 3\text{年} = 2.67\%$]

此投資是否划算？

效益評估-數字外的考量

- 非獎勵不夠時/公平合理之權益分配及保障
- 選屋方式很重要/租金補貼/也是關鍵
- 違建/拆屋還地/無權佔有/地上權/解決方式
- 土地持分大/產權單純/人數少/為優先
- 地段價值高/規模適當/為首要
- 一分錢一分貨/天下沒有白吃的午餐/讓參與者共同認知
- 分屋方式/安置方式/取得地主認同

目錄

效益評估之考量事項

前置作業

步驟要領

都更與危老之優劣分析

問題與反思

危老與都更之基本差異比較

	危老重建	都更更新
法源依據	都市危險及老舊建築物 加速重建條例	都市更新條例
法律意義	私人契約	政府介入審查
適用條件	都市計畫範圍內 符合 危老 條件	都市計畫範圍內符合 單元劃定 基準
開工前 耗時	通常約0.5~2年	通常3~5年 (公聽會、審議會必須程序較多)
基地規模	沒有面積限制	符合各縣市 單元劃定基準 一般最少1000平方公尺
代拆機制	無	政府協調後可強制執行
建照法令 適用	依申請建照當時的法令	事業計畫報核日
環境評估	無	部份需要

危老與都更之同意比例比較

	危老重建	都更更新
實施方式同意比例	<ol style="list-style-type: none"> 協議合建:須達100%土地及合法建物之同意 涉及公有地:另依規定處理 	<ol style="list-style-type: none"> 須協議合建:須達100%土地及合法建物之同意 權利變換:多數決(可扣公有地及條例24條所列) 迅行劃定須50% 一般更新地區須75% 非屬更新地區內自劃更新單元須80% 面積同意達90%以上不計人數

危老與都更之稅賦優惠比較

	危老重建	都更更新
地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ◎重建期間土地無法使用→免徵 ◎重建後二年→減半 	<ul style="list-style-type: none"> ◎更新期間土地無法使用→免徵 ◎更新期間可繼續使用→減半 ◎更新後二年→減半
房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> ◎重建完二年內→減半 ◎重建完二年後→原所有權人為自然人，兩年未轉移，可延長減半徵收，以10年為限 	<ul style="list-style-type: none"> ◎更新完二年內→減半 ◎更新完二年後→原所有權人為自然人，兩年未轉移，可延長減半徵收，以10年為限
土地增值稅	無優惠	<ul style="list-style-type: none"> ◎實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→免徵 ◎實施權利變換應分配未達最小分配面積單元，改領現金→免徵 ◎依權利變換取得之土地及建物，更新後第一次移轉→減徵40% ◎不參加權利變換，領取現金補償者→減徵40% ◎原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→減徵40%
契稅	無優惠	<ul style="list-style-type: none"> ◎實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→減徵40% ◎實施權利變換取得土地及建物於更新後第一次移轉→減徵40% ◎原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→減徵40%

危老與都更之獎勵政策比較

	危老重建	都更更新
容積獎勵	較乾脆，達成條件即可獲得 1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積。 外加最高10%之時程+規模獎勵	須經審議會審查， 1.5倍法定容積或0.3倍法定容積+ 原容積
建蔽率放寬	僅限住宅區由各地方政府訂定	限迅行劃定地區及實施更新地區
限高放寬	由各地方政府訂定 <ul style="list-style-type: none"> ●建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。(台北市) ●自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；超過範圍不受限制(台北市) 	由各地方政府訂定 <ul style="list-style-type: none"> ●建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。(台北市) ●商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制(台北市)。

危老與都更費用補助之比較

	危老重建	都更更新
費用補助	<p>初步評估費用：每案以新臺幣15,000元或12,000為上限。</p> <p>詳評費用:30%最高40萬 詳評審查費:15%最高20萬</p> <p>重建計畫費用：每案以新臺幣55,000元為上限。</p>	<p>自組更新會之前提下</p> <p>中央： 重建規劃費：依所有權人數分別補助擬訂都市更新事業計畫，費用上限500萬元及權利變換計畫費用上限300萬元，合計最高800萬元</p> <p>台北市:上限580萬 成立更新會80萬 事業計畫偕段:250萬 權利變換階段:250萬</p>

危老與都更之選擇

	危老重建	都更更新
小基地 (未達1000)	○	
大基地 (至少1000以上)		○
想要快 (2.3年改建完成)	○	
獎勵要多 (想達到基準容積1.5倍或原容積+基準容積30%以上者)		○
需要代拆機制		○
建照法令適用 (想提早)		○
不想環境評估	○	

危老與都更之選擇

	危老重建	都更更新
危老116年5月31日關門後		○
產權複雜需透過權變 (公有地. 違章佔用. 祭祀公業)		○
法規之排除 (如畸零地)	○	
獎勵項目多 (可選擇)/有其他獎勵可併同申請		○
同意比例仍待努力 (須採多數決)		○
基地不同分區 基準容積差異大		○

危老與都更之選擇

	危老重建	都更更新
審查審議程序(簡單)	○	
各棟建築樓層數差異甚大 住商用途參雜		○
違章多 一樓空地加建、頂樓加建		○
經費補助多		○
稅費優		○
基地不同分區 基準容積差異大		○

目錄

效益評估之考量事項

前置作業

步驟要領

都更與危老之優劣分析

問題與反思

危老改建是房地產契機嗎？

1. 看得到，但是吃的到嗎？

估不論30年以上的輕老宅，台灣40年上屋齡的老宅的數量（104第3季統計）可即達140,606棟之多。

而921以前蓋好的房子的數量更達6,780,141棟之多，看來危老改建的商機真的是龐大到嚇死人，但是吃的到嗎？

2. 危老案例分析

以雙北為例，法定容積率300%以下的地區能夠取得全體住戶同意改建的機率微乎其微，因為改建後換不回原來的室內面積，且差距頗大。

而在雙北法定容積率300% 以下的房屋比例有多少呢？應該有6、7成以上吧，這些法定容積率300% 以下的老房子的現有容積率甚至都已經超過改建給予容積獎勵的總容積，使得民眾都還要拿出許多錢才能換回原來同樣面積的新房，這並不是每一戶老屋的屋主所能做到的。

3. 為什麼危老的整合這麼難，原因何在？

1. 容積獎勵不夠，讓住戶室內面積1坪換回1坪困難。
2. 一樓的佔用空地、頂樓加蓋，屋主不願意犧牲既得利益。
3. 一坪換一坪加一個車位的心理障礙？

危老改建的瓶頸突破策略

1. 心態尤為首要



2. 資訊透明，利潤透明，團隊透明



3. 減少住戶的風險承擔



4. 提供全方位的改建重建方案選擇



5. 建立互信和夥伴關係是關鍵因素

危老效益評估應以與價值為論

以北市的4層公寓為例。

改建後台北市房子在權狀坪數上至少可以增加10-15%，單價則可以增加35-45%，因此價值至少可以提升1.42倍 (1.075×1.4)，加上車位至少增值1.5倍。

新北市的權狀坪數則可增加20-35% (新北市新店、板橋、永和、中和、三重等區域臨8米道路的法定容積可達300%，是台北市225%的1.33倍)，房屋單價可以提升20-40%，房屋價值可以提升1.65倍 (1.27×1.3)，加上車位價值約可以提升1.75倍。

危老效益評估應以價值非以坪數為論

原建築建樓層數	4
原容概估	(4*0.6*0.95)
	228%
容獎D1 (1.4*法容)	315%
容獎D2 (1.15*原容 + 法容*0.1)	284.75%
屋主分回六成	189%
屋主分回六成五	204.75%
若屋主1坪：1坪需分回多少比例	72.38%

以北市的4層公寓屋主分回**六成五**為例。

改建後台北市房子在權狀坪數上至少可以增**14%** (204.75*1.5-240*1.218)，單價則可以增**33-67%** (原60，更新後80~100萬) 因此價值至少可以提**1.71**倍 (1.14*1.5)，加上車位也增值。

危老效益評估應以價值非以坪數為論

	重建前	重建後
產權坪	292.32坪	361.13坪
價值	17539萬	32570萬

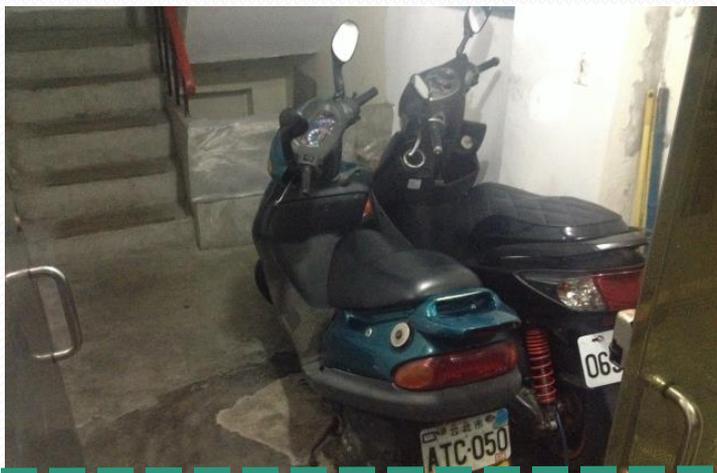
$$\text{增值} = 32570 - 17539 / 17539 = 86\%$$

以北市的4層公寓屋主分回**六成五**為例。

改建後台北市的房子在權狀坪數上至少可以增**14%** ($204.75 * 1.5 - 240 * 1.218$)，單價則可以增**33-67%** (原60，更新後80~100萬) 因此價值至少可以提**1.71**倍 ($1.14 * 1.5$)，加上車位也增值。

重建後環境改善

改建前

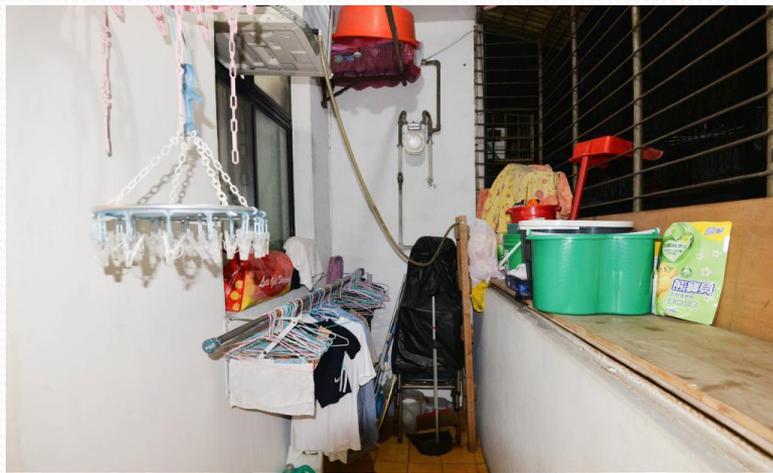


改建後

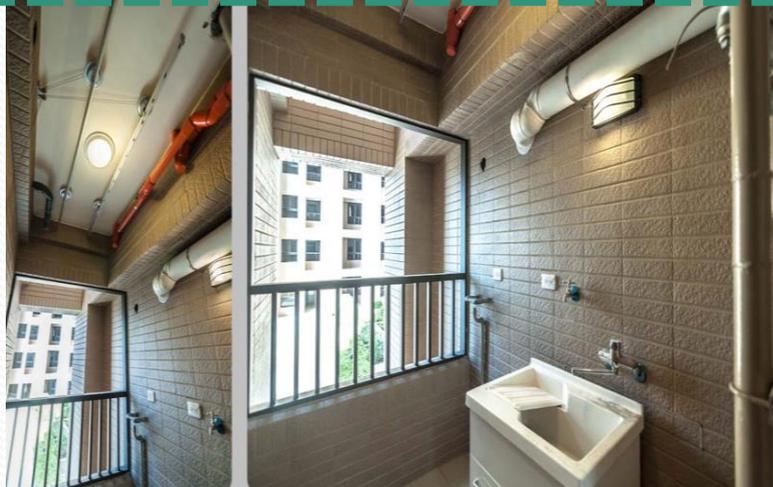


重建後環境改善

改建前



改建後



廚房

講師：劉明滄建築師

陽台

47

結論

效益評估數字外的思考

一、重建後**整體房地價值**增加很多

二、重建後**居住環境**改善

安全無價

解除一坪換一坪
加一個車位的
心理障礙

連江縣都市危險及老舊建築物加速重建輔導團課程

危險及老舊建築物重建 成本分析與財務規劃

- 時間：111年07月05日
- 主講人：劉明滄建築師



目錄

標的選擇之分析事項

危老案件之成本分析

涉及獎勵部分之成本項目

危老重建貸款

提高成功機率的法門

所有條件都好固然完美，但可遇不可求，因此重要的是將資源放在對的位置。

天
時

危老條例

地
利

個案基地
如何選擇

人
和

何種組成
之社區適
合先選擇

個案基地選擇

地點位置

房價可支撐
生活機能佳

房屋類型

透天、2-3F
>4-5F
>華廈、大樓

規模

基地面積
容積率

基地條件

形狀：方正、無銳角
臨路條件：影響退縮
方位：北向日照
產權：土地與建物劃分
是否清楚

個案基地選擇

建築類型	大樓	多
	華廈 (6-8樓)	
	5樓	需處理層面
	4樓	
	3樓	
	1、2樓	

需處理層面

持有土面面積

產權情形（人數、戶數）

原容積額度

建物持有面積

使用差異性

坪型：大小（過小類型）
型態（商業、住宅）、公設

個案人群組成選擇

聯繫方便

1. 出租？自住？
2. 是否定期聚會
3. 對建商的態度

組織/關係

1. 社區組織，定期
2. 是否為家族、親戚
3. 有無社區關鍵人

基地條件

1. 有無大地主
(地主佔比可能影響意願推動)
2. 法人機構
(若有公司等法人機構，則多以效益優先分析)
3. 金融相關
(借貸、抵押、存在產權糾紛皆可能引響意願)

目錄

標的選擇之分析事項

危老案件之成本分析

危老重建貸款

危老團隊建經公司提供的實務協助

危老改建之工作流程

一般營建工程之工作流程

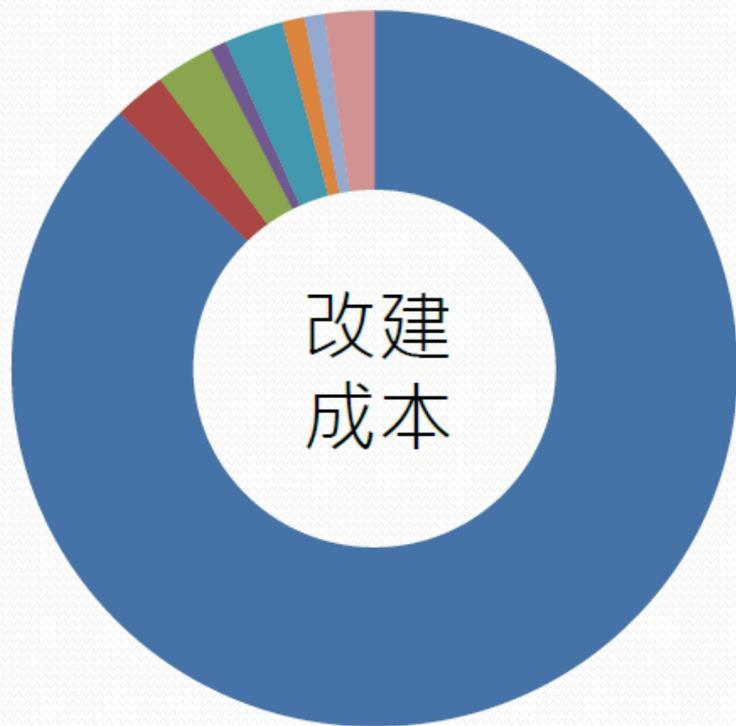


危老改建工程之工作流程



講師：劉明滄建築師

危老改建之成本組成



■ 重建費用 (營建成本)

直接成本

■ 重建費用 (其他費用)

■ 建築設計費

■ 危老建築相關鑑定及規劃

■ 專案管理 (含營建管理)

間接成本

■ 融資服務

■ 信託費用 (銀行收取)

■ 利息

間接成本

通常為

直接成本

之 **20-25%**

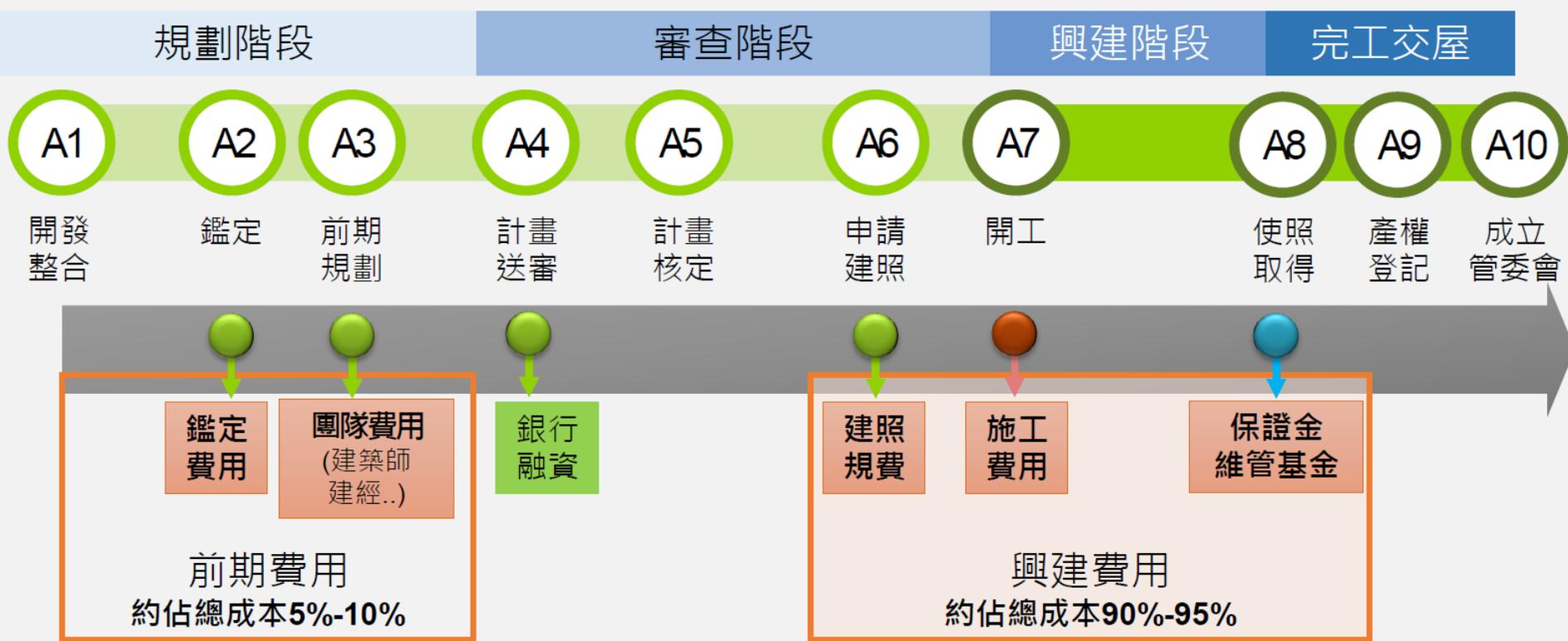
危老改建之成本

	費用項目	內容概述	計算方式	備註
案管理類 A類：專業規劃服務（專	鑑定費用	結構安全性能評估與鑑定之專業事項	依規模及內容而定	
	建築設計費	建築規劃設計、重建計畫製作	建築師公會建築師酬金標準計算，中標	
	其他設計顧問	綠建築規劃服務、智慧建築、耐震評估等	依契約而定	視需求
	估價費	評定重建後價值，作為重建後分配之參考	依規模	視需求
	融資服務	融資計畫及相關申請	融資金額1%至1.2%	
	信託服務	土地及資金信託	依實際信託契約	
工程相關類 B類：	拆除費用	拆除、騰空地上物所需之工程費用	拆除面積×拆除單價	
	營建工程費	重建後營建費用	總樓地板面積×工程造價	
	相關規費	申請建築執照規費	工程造價	視需求
	其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、相關基金...等	依相關規定計算	
	地籍整理費用	辦理產權登記相關事宜	重建後戶數*15,000元/戶	

危老改建之成本

	費用項目	內容概述	計算方式	備註
利息及稅捐 C類：	融資利息	融資利息	依融資額度、條件計算	
	稅捐	營業稅、印花稅（承攬契據、讓售不動產契據...等）	依相關費率計算	
補償類 D類：	租金補貼	搬遷補貼、租屋費用	租金水準、年期	
	其他補償費	建物或其他相關補償		視需求
	開闢相關計畫道路	土地成本、興建費用		視需求
理費 E類：管	建經服務費用（專案管理：全案管理、團隊整合與溝通）		營建成本8%至10%	
	廣告銷售費用	銷售重建後部分房地	銷售價格*費率	視需求
	其他雜支必要費：例如相關保證金			

危老改建之階段成本



影響危老改建成本之因素

概估成本之主要考慮因素

■ 不可控因素

基地面積、地質狀況、周邊環境、
法規、物價漲跌

■ 可控因素(設計可檢討調整)

產品定位、當層樓地板面積、標準層高、
層數、結構系統、建材等級

各階段需議定之項目

時程	項目
土地開發時決定	<ul style="list-style-type: none">■ 基地條件限制：大小、狹長、不規則■ 設計補強：結構、地工
產品定位時決定	<ul style="list-style-type: none">■ 設計規劃決定：通風採光、雙拼、三拼、...十拼■ 產品規劃要求：大坪數、小坪數■ 標準層樓高：325cm、330cm、...360、390cm
規劃設計決定	<ul style="list-style-type: none">■ 經濟規模考量：數量多寡、聯採...■ 工程規模高度：高低樓層、
可依地段、銷售客層 選項討論	<ul style="list-style-type: none">■ 施工要求標準■ 建材等級設定■ 施工構法vs.進度■ 管理層面：整理整頓■ 售服要求考量：保固期限、重置成本考量

影響危老改建成本之因素

- 假設工程：臨時性措施或工程施作中所需藉助之工項，通常完工後即消失
ex：圍籬、鷹架、工務所、鄰房安全維護、保險...
- 基礎工程：主要影響因素有
 - 地質狀況：礫石層、砂層、岩盤、黏土層.....
 - 工程規模：開挖深度、影響擋土壁厚度、貫入深度、支撐層數...
 - 擋土工法：排樁、連續壁、(桃園區域採用鋼軌樁、H樁擋土.....注意勿超過B3F)
 - 地下水位：排水計畫...
 - 鄰房因素：托基、微型樁、安全監測...
 - 其他因素：地質改良、基樁、地中壁、捷運沿線變位控制、逆打...

影響危老改建成本之因素

- 結構體工程：(鋼筋、模板、混凝土)
 - 工程規模：樓層數
 - 工程構造：RC構造、SRC構造、SS構造、預鑄構造
 - 大宗建材：鋼筋、混凝土市場行情
 - 耐震級數：耐震五級240gal、六級 (260gal、 288gal、 330gal...)
 - 地質影響：**鋼筋配筋量** ex：台北盆地、天母、新莊、桃園.....
 - 其他因素：活載重、角變位、外牆比、樓高、隔音(樓板厚度)...
- 泥水工程：粉刷、磁磚、隔間、防水、石材、抵石子...
- 裝修工程：平頂、木作裝修、廚具...
- 門窗工程：玄關門、木門、防火門、鋁門窗
- 水電工程：給排水、強弱電、機電設備、衛浴五金
- 雜項工程：庭園景觀、鐵作...

營建成本與地質狀況之關係

■ 地質軟弱區連續壁深度需加深

礫石層與沉泥質層貫入深度可差到50%。

■ 遇岩盤擋土措施費用暴增

預壘樁每1m施工費可由500元暴增至3500元

連續壁施工費約增加50%-100% (與岩盤深度有關)

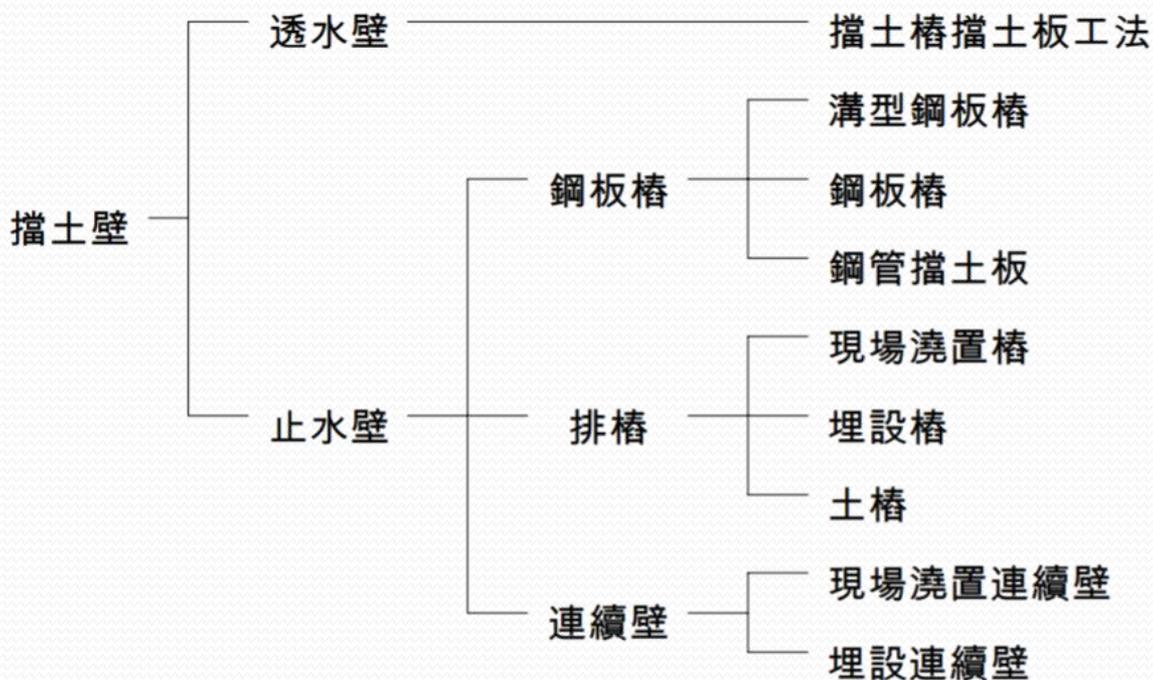
■ 開挖費用

礫石層 < 砂層 < 細砂層 < 粉土層 < 黏土沉泥層 < 岩盤

■ 地質軟弱或有液化可能須施做地質改良, 每坪增加2, 200-2, 600元。

■ 地質軟弱, 鄰損風險自然增高, 營造公司會將此風險列於成本中。

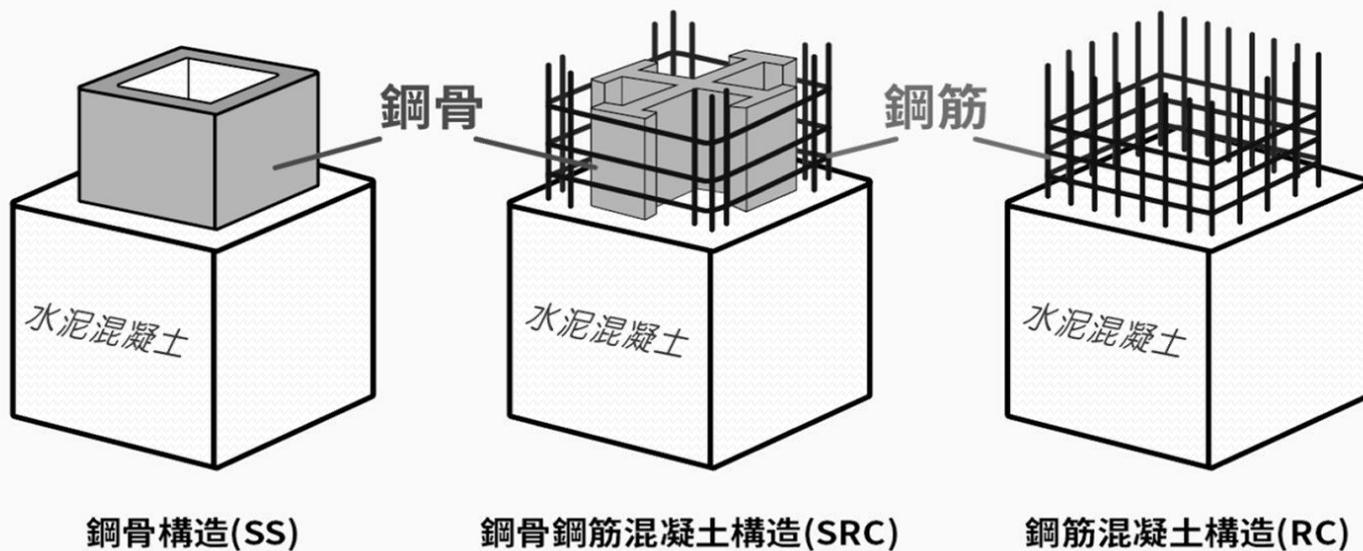
營建成本與擋土工法之關係



營建成本與工程構造之關係

1. RC造 (鋼筋混凝土) : 目前最常見之型式
2. SRC造 (鋼骨+鋼筋混凝土) : 以鋼骨及鋼筋混凝土共為結構核心
3. SC造 (鋼骨) : 以鋼骨為結構核心，混凝土為包覆保護材

三大建築結構比較圖



營建成本與工程構造之關係

	SC (鋼骨)		SRC (鋼骨+鋼筋 混凝土)	RC (鋼筋混凝土)
	版混凝土	柱樑版混凝土		
適用建築	高、超高大樓	中、高樓建築	中、高樓建築	低、中、高樓建築
建築成本	高	最高	高	較低
搖晃程度	稍大	小	小	小
結構尺寸	最小	小	較小	較大
防火性	稍差	佳	佳	佳
隔音性	稍差	佳	佳	佳
建築造型	限制最小	小	小	限制較多
施工時間	短	久	最久	正常
施工複雜度	中	中	極高	稍高

營建成本與外牆形式之關係

外牆形式	價格帶	備註
帷幕	8500-12000	形式廠商等級差異甚大
石材	5000-8000	石材種類安裝方式差異
金屬包版	4500-5800	設計差異
進口磁磚	2800-3200	形狀差異
國產磁磚	1600-2350	形式與材質差異
塗料	1600-2350	形式差異
抿石子	1600-2000	工班施工差異
鋁格柵	8000-12000	尺寸與間隔差異



- 依據危老申請容積獎勵項目表，有三必定須申請項目：耐震評估等級、耐震設計獎勵、退縮獎勵(除未達一定規模知小基地外)。
- 各種標章依級數不同，獲得之獎勵也不同，但須達到一定等級需增加之材料成本也須納入考量，且一旦確定項目需繳交保證金，因此須審慎評估各項取得之等級。

耐震標章



在符合耐震設計的法規，並藉由隔震消能等相關的設計或採用新工法、新技術、設備等，以有效降低地震對建築物及居住人的生命財產安全之危害，降低社會成本的支出。

耐震建築標章的選用，應能考量下列特點：

1. 擬訂「耐震標章特別監督計畫」，在經濟與安全的考量下，對建築物的耐震規劃設計、施工階段可能的影響做通盤的檢討與考量。
2. 採用適當的隔震消能措施或機制，減低地震對建築物及人員舒適性的影響。
3. 減低裝飾性構件因地震破壞對建築物及人員安全的危害。
4. 規劃設計能檢討施工性，尤其是耐震考量的重點能經過察證檢核改善施工性不佳的構件設計。
5. 施工階段經由第三者的察證，確認施工符合規定品質要項要求。
6. 保固期間，對於建築物之耐震性能有計劃的予以檢核與維護。



綠建築標章

以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，特委請財團法人台灣建築中心於八十八年九月一日正式公告受理「綠建築標章」申請，標章之核給須進行綠建築七大指標評估系統之評估，包括綠化量指標；基地保水指標；水資源指標；日常節能指標；二氧化碳減量指標；廢棄物減量指標；污水垃圾改善指標。

經綠建築標章審查委員會審查通過始可發給標章，評定為綠建築。然而，隨著「綠建築解說與評估手冊」(2003)的檢討更新，決定於七大指標系統外，加入生物多樣性指標與室內環境指標，成為九大指標。藉此將使綠建築由過去「消耗最少地球資源，製造最少廢棄物的建築物」的消極定義，擴大為「生態、節能、減廢、健康的建築物」的積極定義。



智慧建築標章

綜觀各國與我國智慧建築之評估系統，可以了解因各國建築產業、資訊科技產業之國情差異，其對智慧建築之評估系統與評估方法也各異其趣。我國

「智慧建築標章」於2003年初步實施階段，為求評估體系之執行容易，應盡量以簡化及可量化之指標作為評估之依據，為達上述之目的，以智慧建築之建築物環境、成本效益、智慧化系統與使用管理來作為智慧建築定義的範疇。依此研訂資訊通信、安全防災、健康舒適、設備節能、綜合佈線、系統整合及設施管理，七大項指標作為「智慧建築標章」之評估體系。

為因應行政院現階段發展智慧化居住空間產業發展計畫之目標，新版智慧建築標章解說與評估手冊，將原始之七項評估指標擴充為八項，增設「貼心便利指標」，並將原「設備節能指標」更名為「節能管理指標」，以使科技之發展趨勢與使用者需求。

營建成本與外牆形式之關係



↑ 外牆有多種複合材質：成本高

← 外牆以單一材質為主：成本低

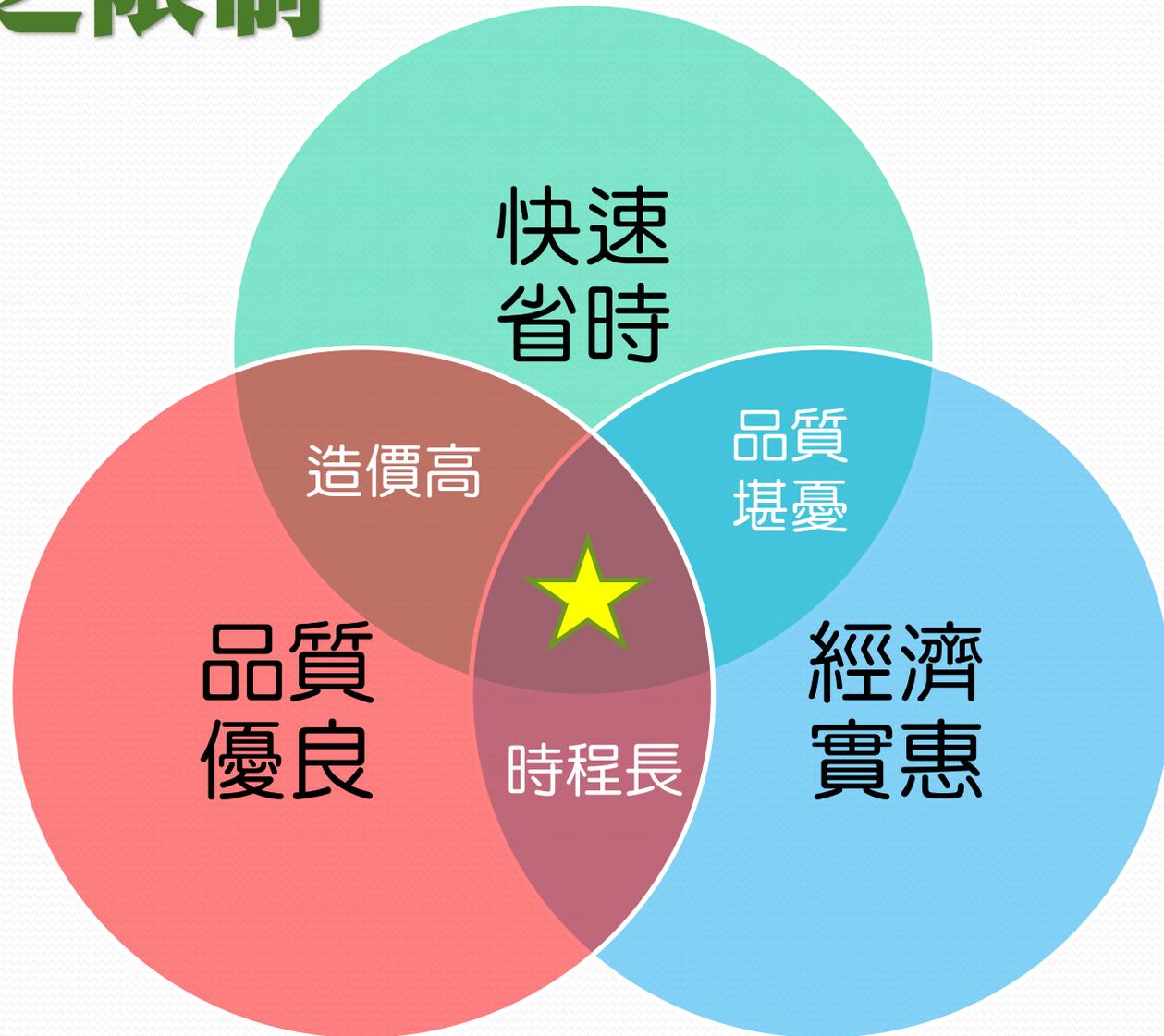
工程造價各項目比例

案例比較		A案	B案	C案	D案	E案
基地面積/坪		134.5	483.1	648.6	361.5	576.8
總樓地板面積/坪		516.7	1911.8	2450.3	3638.6	9126.0
構造	地上-層	7	12	17	19	27
	地下-層	1	2	2	3	3
假設工程		8.27%	7.45%	6.95%	7.27%	5.46%
基礎工程		9.13%	12.8%	8.96%	9.93%	8.23%
結構體工程		24.62%	22.30%	22.73%	24.62%	27.55%
泥水工程		19.45%	17.83%	18.39%	19.45%	19.11%
裝修工程		5.91%	5.60%	7.65%	6.91%	8.15%
門窗工程		5.16%	5.79%	6.44%	5.16%	6.63%
水電工程		22.29%	23.45%	24.51%	22.29%	20.23%
雜項工程		5.17%	4.77%	4.37%	4.40%	4.64%

個案規模雖不同，項目比例大致相同，假設工程及基礎工程除外

講師：劉明滄建築師

成本之限制



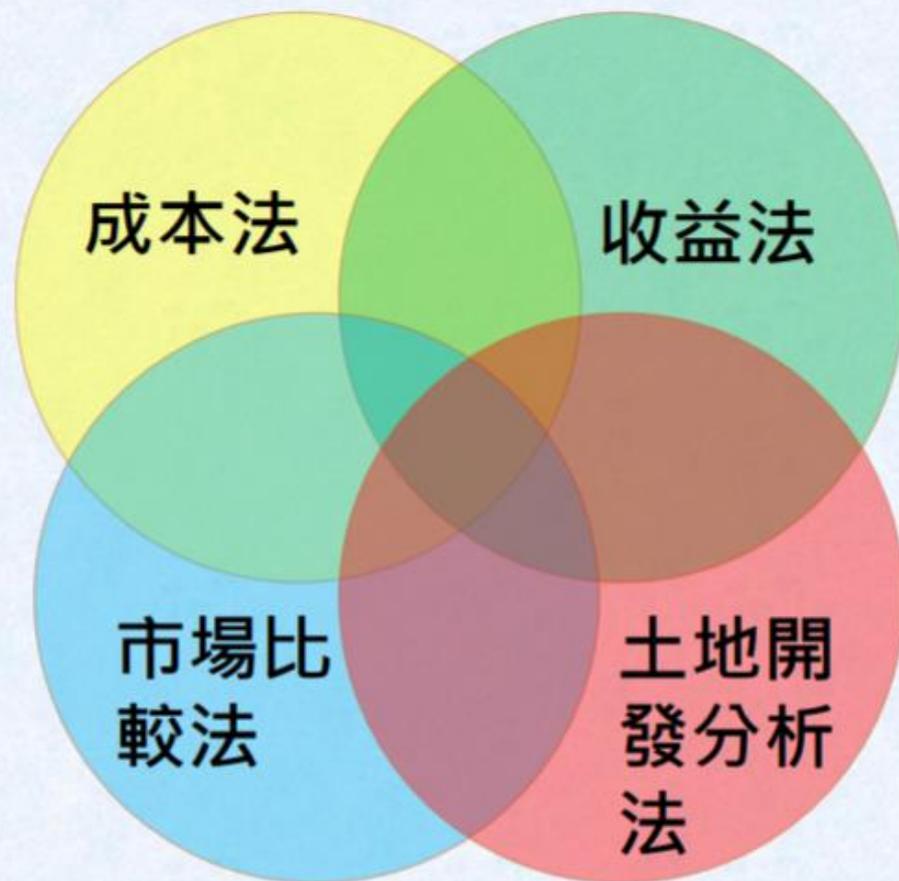
估價方法

成本法

收益法

比較法市場

土地開發分析法



都更案件之財務計畫-參考

項目		數量	單位	單價	單位	總價(元)	說明		
工程費用	重建費用	建築設計費	1	式	52,028,289	元	52,028,289	按新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造價標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。	
		營建費用	1	式	1,955,384,143	元	1,955,384,143	依新北市都市更新權利變換營建單價提列基準認列，採鋼骨鋼筋混凝土造。營建費用 1,926,486,840 元 +(加計)智慧建築增加費用 28,897,303 元	
		工程管理費	-	式	-	元	-	-	
		空氣污染防治費	1	式	166,706	元	166,706	依營建工程空氣污染防治費收費辦法核計。	
		其他必要費用	公寓大廈公共基金	1	式	4,751,842	元	4,751,842	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。
			外接水、電、瓦斯管線工程費用	433	戶	75,000	元	32,475,000	更新後每戶 75,000 元提列
		建照執照相關規費	1	式	740,368	元	740,368	依工務局建照執照規費標準提列，以法定工程造價之 0.1% 計算。	
		結構外審審查規費	1	式	28,897,303	元	28,897,303	依委託契約服務費用。	
		公共及公益設施	-	式	-	元	-	-	
		申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	管理維護經費	智慧建築	1	式	14,807,368	元	14,807,368
		委辦費	高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定評估	1	式	1,500,000	元	1,500,000	後續依實際狀況認列。
			智慧建築評估委託	1	式	440,000	元	440,000	後續依實際狀況認列。
	小計(A)						2,062,517,753		
權利變換費用	調查費	都市更新規劃費用	1	式	8,200,000	元	8,200,000	依實際狀況認列，不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列標準」。	
		不動產估價費用	1	式	7,755,000	元	7,755,000	後續依實際狀況認列，不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列標準」。	
		土地鑑界費	4	筆	4,000	元	16,000	測量以確定土地界址位置之作業費用	
		鑽探費用	9	孔	75,000	元	675,000	每孔 75,000 元提列。	
		鄰房鑑定費用	1	式	1,792,000	元	1,792,000	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準	
		更新前土地及建物測量費用	1	式	246,500	元	246,500	後續依實際狀況認列。	
		合法建築物拆遷補償費	1	式	112,315,133	元	112,315,133	-	
		非合法建築物拆遷補償費		式	588,001	元	588,001	-	
		占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		式	-	元	-	-	
		合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	123,052,369	元	123,052,369	以各戶原居住產權面積為依據，以每月 550 元/坪，共 46 個月。	
	地籍整理費用	433	戶	29,000	元	12,557,000	依內政部規定收費標準，包括更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。		
	審查費用	1	式	130,000	元	130,000	依據新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。		
	其他：交通影響評估	1	式	500,000	元	500,000	-		
	小計(B)						267,827,003		
	貸款利息(C)	1	式	105,095,403	元	105,095,403	以四成自有資金及六成銀行融資方式，依郵政儲金一年期定存利率 1.04%(109.05)及中央銀行公布之五大銀行基準利率 2.63%(109.05)為據，以貸款期間 46 個月。		
稅捐	印花稅	1	式	2,040,578	元	2,040,578	印花稅等應合法提列的稅捐。本案包括工程承攬契約等，每件按金額千分之一。		
	營業稅	1	式	73,209,726	元	73,209,726	營業稅率 5%		
	小計(D)						75,250,304		
管理費用	行政作業費用(E1)	-	式	-	元	-	-		
	信託費用(E2)	1	式	30,294,482	元	30,294,482	依實際狀況認列，並檢具契約影本。		
	人事行政管理費用(E3)	1	式	146,650,726	元	146,650,726	(A+B+C+D+F+G)×5.5%		
	銷售管理費用(E4)	1	式	159,150,726	元	159,150,726	(A+B+C+D+F+G)×6%		
	風險管理費用(E5)	1	式	341,198,646	元	341,198,646	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×12%		
	小計(E)						677,294,581		
	都市計畫變更負擔費用(F)	1	式	-	元	-	-		
	容積移轉費用(G)	1	式	155,686,380	元	155,686,380	暫以公告現值評估，後續依實際狀況提列		
	總計						3,343,671,424	共同負擔費用總和(A+B+C+D+E+F+G)	

都更案件之財務計畫-參考

	第 1-24 個月	第 25-27 個月	第 28-30 個月	第 31-33 個月	第 34-36 個月	第 37-39 個月	第 40-42 個月	第 43-45 個月	第 46-48 個月	第 49-51 個月	第 52-54 個月	第 55-58 個月	第 59-61 個月	第 62-64 個月	總計
專案投資部分															
現金流入															
自有資金	307,618,307	80,248,254	26,749,418	26,749,418	66,873,545	40,124,127	40,124,127	133,747,090	93,622,963	80,248,254	160,496,508	173,871,217	53,498,836	53,498,836	1,337,470,901
專案融資		300,930,953	200,620,635	120,372,381	220,682,699	200,620,635	160,496,508	200,620,635	160,496,508	100,310,318	140,434,445	200,620,635			2,006,206,352
折價抵付共同負擔房地價值													1,337,470,901	2,006,206,352	3,343,677,253
小計	307,618,307	381,179,207	227,370,053	147,121,799	287,556,244	240,744,762	200,620,635	334,367,725	254,119,471	180,558,572	300,930,953	374,491,852	1,390,969,737	2,059,705,188	6,687,354,506
現金流出															
營建費用		293,307,621	156,430,731	97,769,207	234,646,097	156,430,731	117,323,049	234,646,097	156,430,731	117,323,049	195,538,414	195,538,414			1,955,384,143
建築設計費用	31,216,973												20,811,316		52,028,289
空氣污染防治費		166,706													166,706
公寓大廈公共基金													4,751,842		4,751,842
外接水、電、瓦斯管線工程費用														33,975,000	33,975,000
建築執照相關規費	740,368														740,368
結構外審審查規費	224,037														224,037
管理維護費用														14,807,368	14,807,368
智慧建築委託評估														440,000	440,000
高氯離子鋼筋混凝土鑑定費	1,500,000														1,500,000
都市更新規劃費	7,380,000													820,000	8,200,000
不動產估價師費用	7,755,000														7,755,000
鑑界費用	16,000														16,000
鑽探費用	675,000														675,000
鄰房鑑定	1,792,000														1,792,000
更新前土地及建物測量費用	246,500														246,500
合法建物拆遷補償費	112,315,133														112,315,133
合法建物拆遷安置費		10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	10,250,262	20,549,746			123,052,369
非合法建築物拆遷補償費	588,001														588,001
地籍整理費用													12,557,000		12,557,000
審查費用	130,000														130,000
稅捐	75,250,304												40,229,693		115,479,998
人事行政管理費	29,330,145	10,265,551	7,332,536	10,265,551	7,332,536	7,332,536	7,332,536	10,265,551	7,332,536	7,332,536	7,332,536	17,598,087	10,265,551	7,332,536	146,650,726
銷售管理費												47,745,218	47,745,218	63,660,290	159,150,726
信託費用	1,514,724	4,544,172	3,029,448		6,058,896		3,029,448	3,029,448	3,029,448				3,029,448	3,029,448	30,294,482
小計	270,674,186	318,534,313	177,042,978	118,285,020	258,287,792	174,013,530	137,935,295	258,191,339	177,042,978	134,905,847	213,121,213	281,431,465	139,390,068	124,064,643	2,782,920,688
當期淨現金流入/流出	36,944,121	62,644,894	50,327,075	28,836,779	29,268,452	66,731,232	62,685,340	76,176,367	77,076,493	45,652,724	87,809,740	93,060,387	1,251,579,669	1,935,640,545	3,904,433,818
當期現金餘額	36,944,121	99,589,015	149,916,090	178,752,869	208,021,320	274,752,552	337,437,892	413,614,259	490,690,752	536,343,476	624,153,216	717,213,604	1,968,793,273	3,904,433,818	
專案融資部分															
融資利息費用		15,764,310	10,509,540	6,305,724	11,560,494	10,509,540	8,407,632	10,509,540	8,407,632	5,254,770	7,356,678	10,509,540			105,095,403
融資金反還														2,006,206,352	2,006,206,352
小計	0	15,764,310	10,509,540	6,305,724	11,560,494	10,509,540	8,407,632	10,509,540	8,407,632	5,254,770	7,356,678	10,509,540	0	2,006,206,352	2,111,301,755
當期稅後息後淨現金流入/流出	36,944,121	46,880,583	39,817,535	22,531,055	17,707,957	56,221,692	54,277,708	65,666,826	68,668,861	40,397,954	80,453,062	82,550,847	1,251,579,669	(70,565,807)	1,793,132,063
當期稅後息後現金餘額	36,944,121	83,824,705	123,642,239	146,173,294	163,881,251	220,102,943	274,380,650	340,047,477	408,716,338	449,114,292	529,567,353	612,118,201	1,863,697,870	1,793,132,063	

目錄

標的選擇之分析事項

危老案件之成本分析

危老重建貸款

危老團隊建經公司提供的實務協助

貸款適用對象

- 以重建計畫範圍內原有房地為擔保品在其他金融機構貸款之借款人辦理代償既有債務者。
- 重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人。
- 重建計畫範圍內參與重建之自然人或法人。

申請要件

全體土地及合法建築物
所有權人同意

須在銀行辦理不動產信託及
設立不動產信託專戶以控管
興建資金



尚未取得建造執照前，
得檢附經主管機關核准之重
建計畫，先行向銀行申請貸
款

借款人須委託建築經理公司
辦理營建工程管理、財務稽
核及提供銀行認可之續建完
工機制。

擔保

- **借款人應提供其所有重建計畫範圍內不動產設定第一順位最高限額抵押權予銀行。**
- **個案如有需要，得與重建計畫範圍內土地、合法建築物所有權人個別約定，按個別貸款金額加二成設定第一順位最高限額抵押權予銀行。**
- **如有押值不足，得視個案風險評估情形徵提銀行認可之擔保品或移送信用保證。**
- **依銀行辦理授信徵提保證人作業須知規定辦理。但借款人為自然人，且已徵提貸款額度3成以上擔保品或移送信用保證者，得免徵提連帶保證人。**

資金項目額度及撥款

興建房屋

項目額度

最高按銀行認定之建物預估造價範圍內核給擔保及無擔保貸款

撥款

得一次或分次動用，且應撥入不動產信託專戶由銀行控管，並依據建築經理公司出具工程進度查核及融資撥款簽證，按工程進度撥付與營造廠商。

代償既有債務

項目額度

最高按原金融機構貸款餘額範圍內核貸

撥款

依據借款人於原貸款金融機構應償還金額，以一次動用為原則。

資金項目額度及撥款 (續)

合建保證金

項目額度

最高按合建保證金範圍內核給擔保及無擔保貸款

撥款

依據借款人資金需求，檢附相關憑證，以一次動用為原則。

重建相關週轉金

項目額度

最高按所需資金額度內核貸

撥款

得一次或分次動用，且應撥入不動產信託專戶由銀行控管，並依據建築經理公司出具融資撥款簽證覆實撥付。

還款期限及方式

還款 期限

- ✓ 依實際所需時間核定，最長5年

還款 方式

- ✓ 利息按月繳納，本金依約定方式清償。
- ✓ 於還款期限內，如建物完工出售或轉貸長期擔保放款時，應提前清償。

目錄

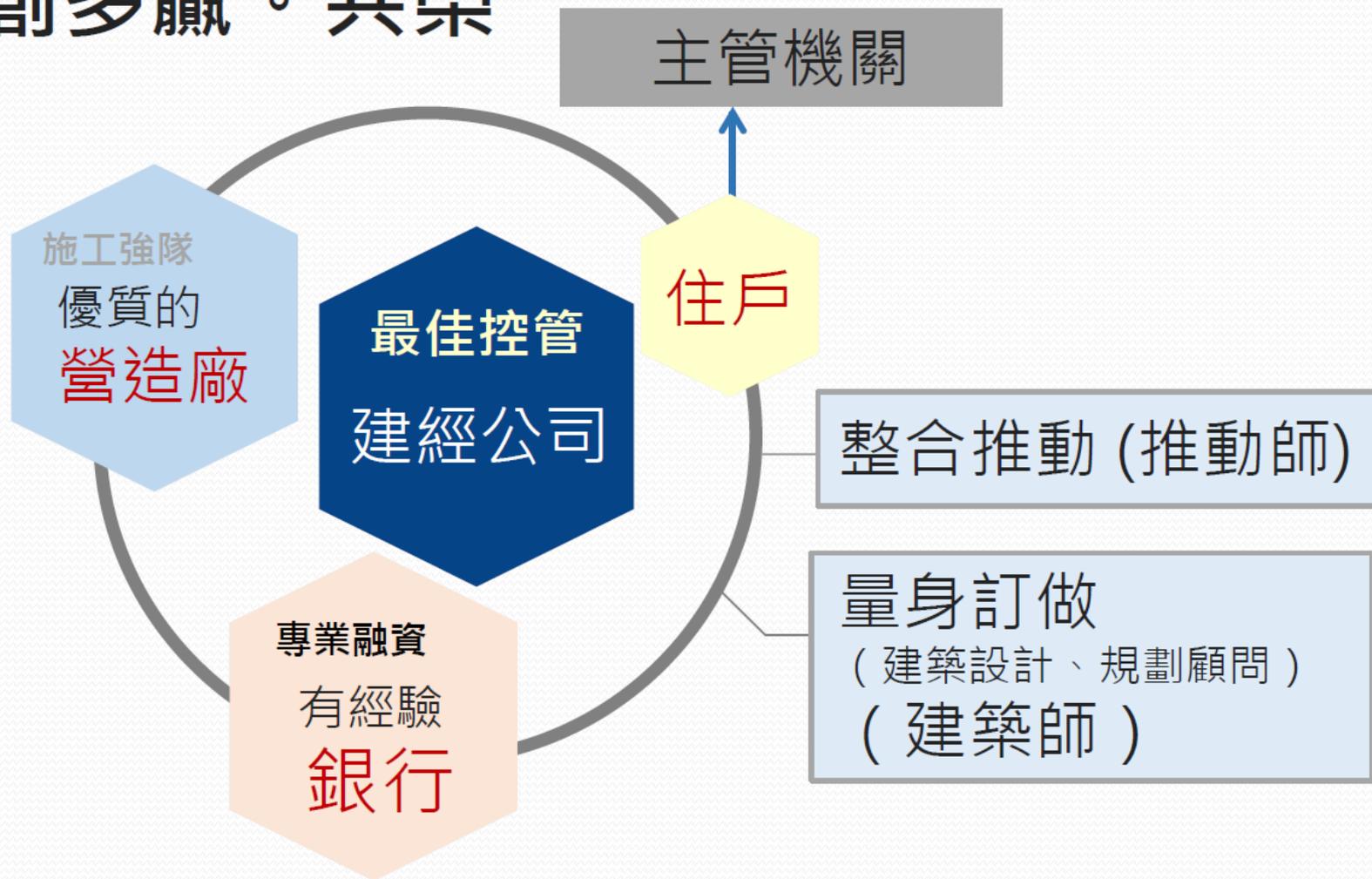
標的選擇之分析事項

危老案件之成本分析

危老重建貸款

危老團隊建經公司提供的實務協助

共創多贏。共榮



**感謝
聆聽**

臺北市建築師公會

劉明滄 法規主委&危老專案主持人

電話：0910136314

Line帳號：mingch060042

E-mail：Lmzarch@gmail.com



簡 報 結 束
謝 謝 指 教

講師：劉明滄建築師