

彰化縣



111~112年度中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團

彰化市長安街【社區巡迴座談會】



委託單位:彰化縣政府
規劃單位:逢甲大學
共同主持人:張集毓 執行總監
113年10月25日



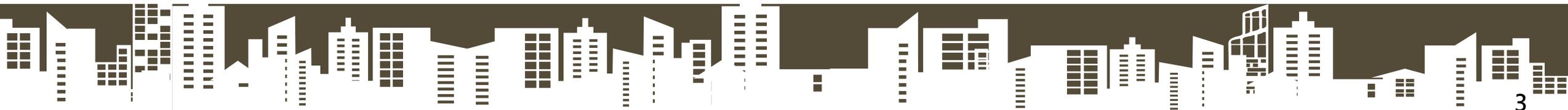
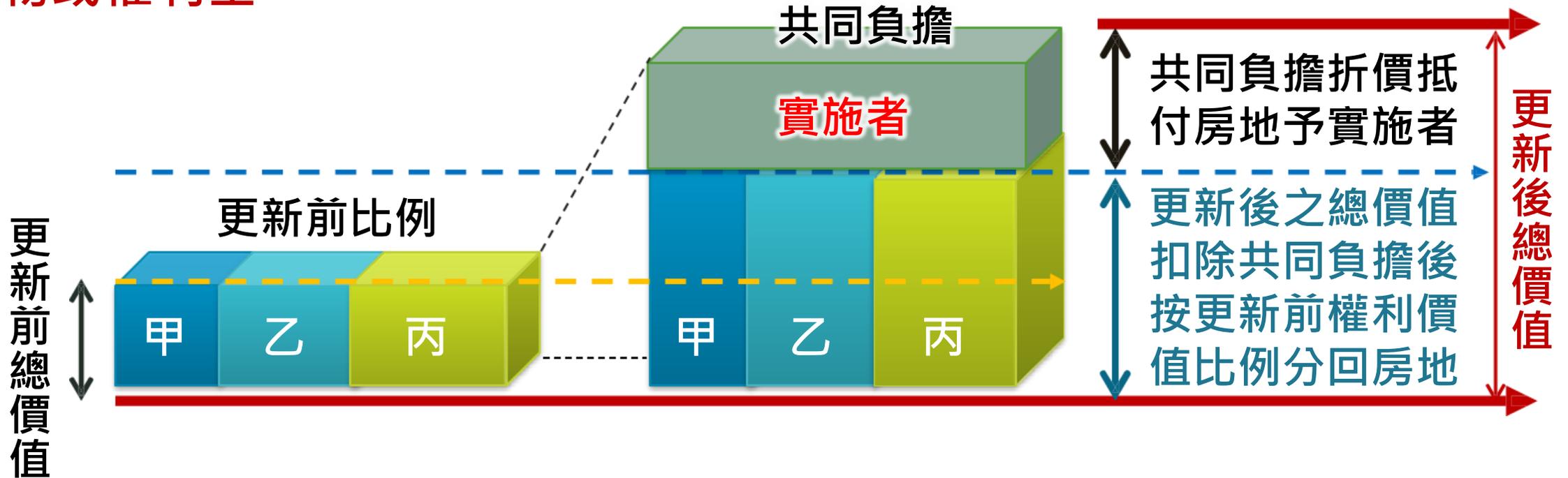
01

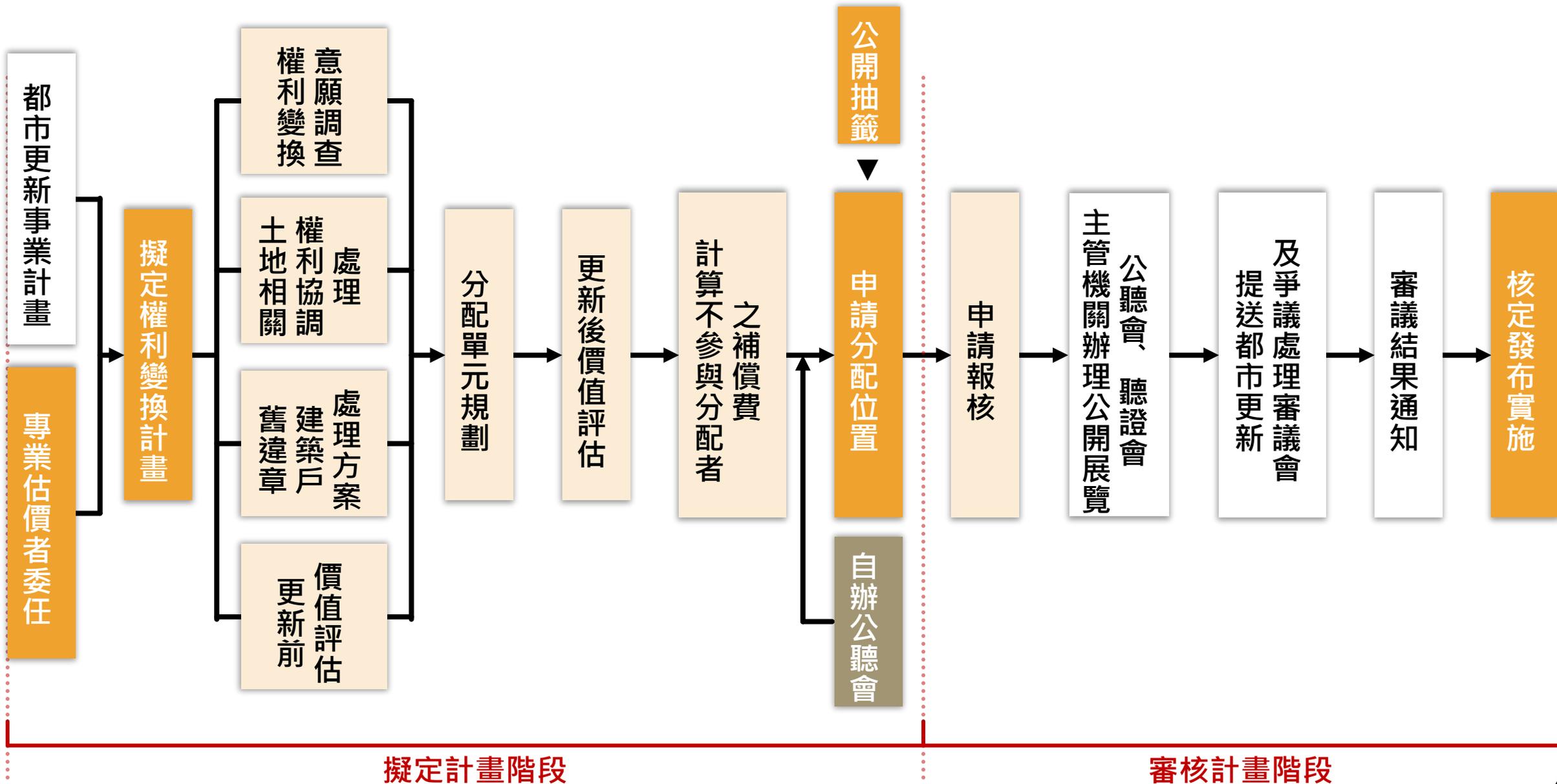
都市更新 權利變換

01 權利變換定義

都市更新條例 第3條

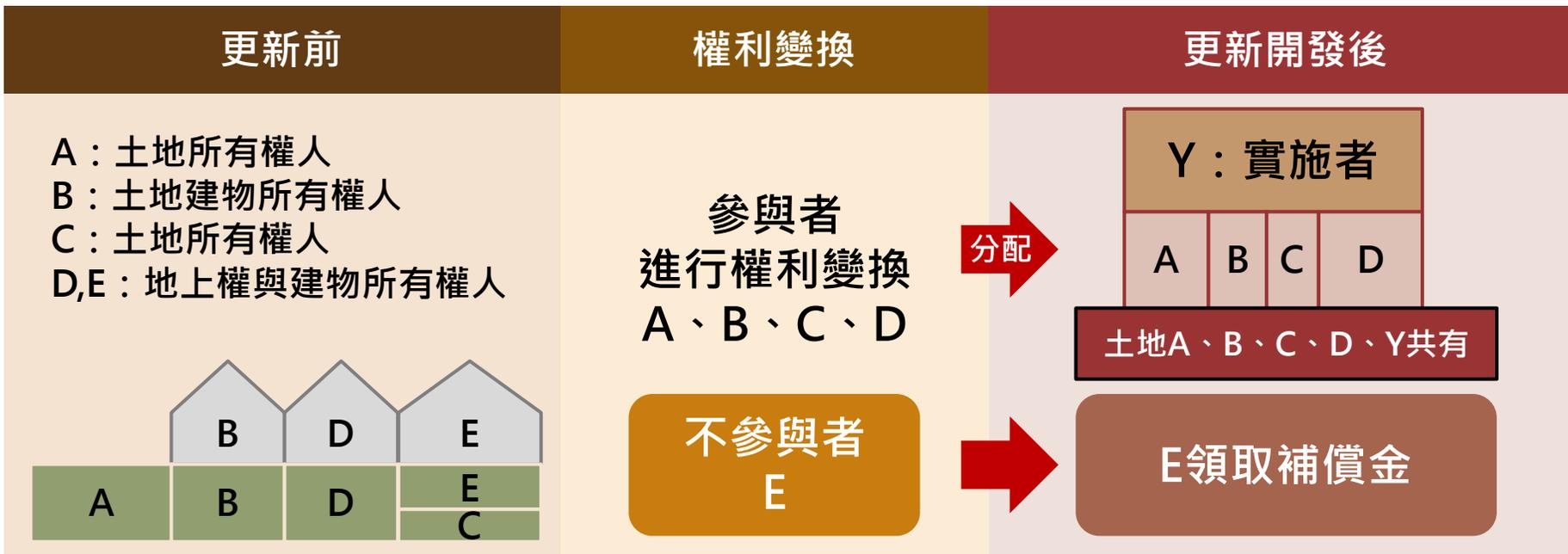
指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，**按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。**



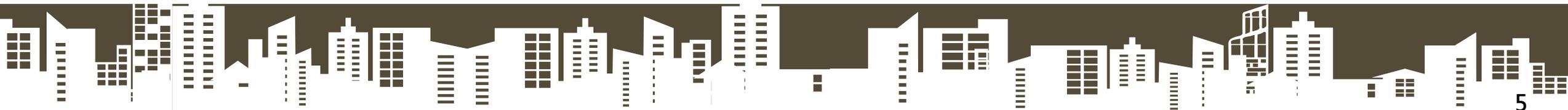


03 權利變換估價

都市更新權利變換估價，係由不動產估價師查估**土地所有權人**及**權利變換關係人**參與都市更新之權利價值，計算各土地所有權人及權利變換關係人的更新前土地權利價值比例，並以該比例分攤更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後建築物及其土地應有部分之價值。



註：權利變換關係人指合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約之承租人。



04 估價委任

都市更新條例 第50條

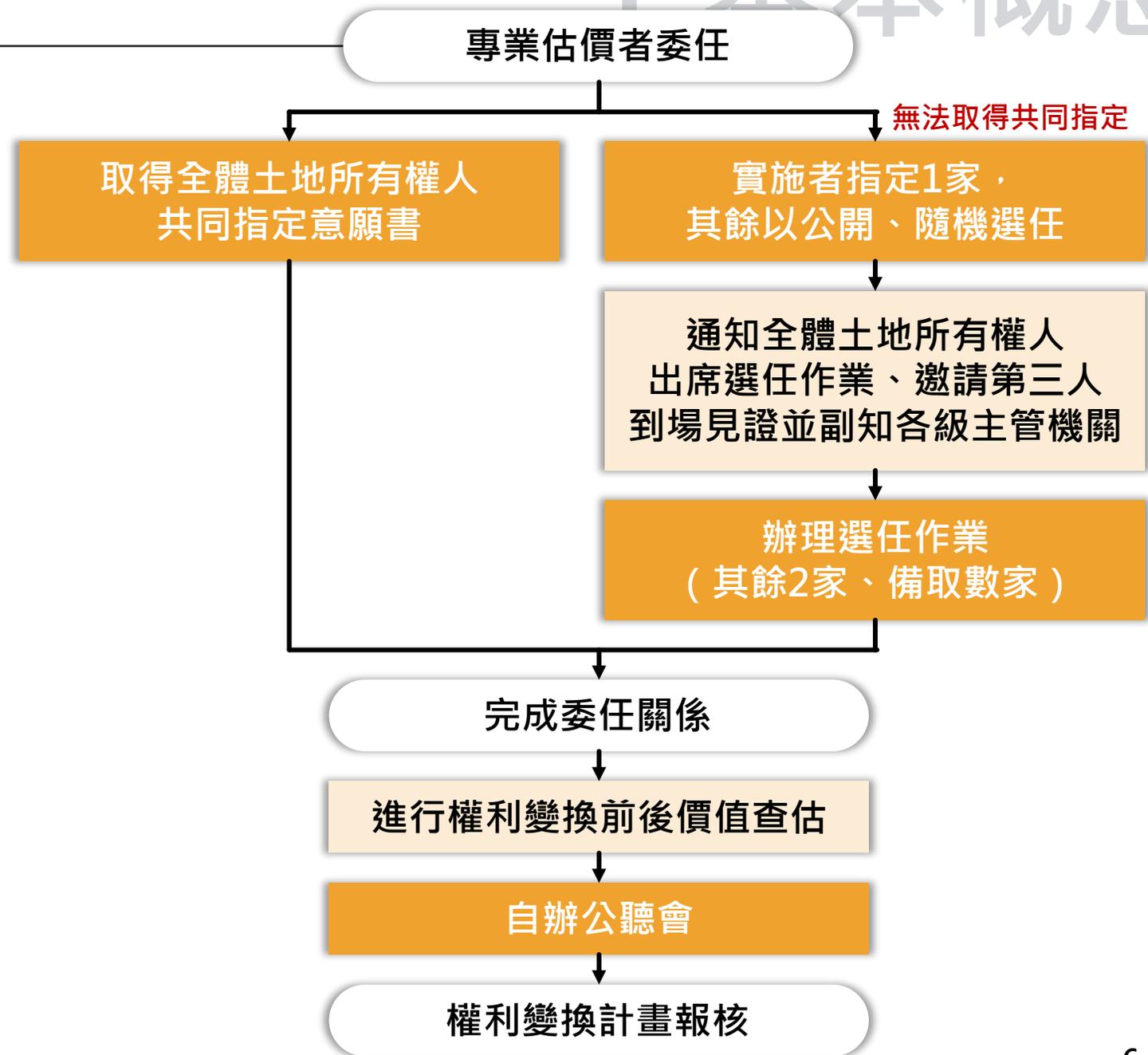
□ 由實施者委任**三家以上**專業估價者查估後評定之。

□ 無法共同指定時

✓ 實施者指定一家

✓ 其餘二家由實施者自**各級主管機關建議名單中**，以公開、隨機方式選任之

估價結果會因各基地土地位置、形狀、使用情形、其他特殊情形有所差異



05 權利變換計畫內容

1. 辦理緣起與法令依據

2. 權利變換範圍

(包含權利變換地區位置、權利變換範圍總面積等。)

3. 實施者

(都市更新會或都市更新事業機構。)

4. 原有公共設施用地等土地面積

5. 新前權利關係人名冊

(包含更新前土地所有權人及權利變換關係人名冊、占有他人土地之舊違章建築戶名冊等。)

各項公共設施設計施工基準及權屬

6. 土地改良物拆遷補償費

(包含法令依據、土地改良物之補償與安置、補償金發放時程等。)

7. 舊違章建築戶處理方案

(包含法令依據、舊違章建築戶之認定、處理方案等。)

8. 權利變換所需費用

(包含權利變換範圍成本說明 (工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用、都市計畫變更負擔費用、申請各項建築容積獎勵所支付費用、申請容積移轉所支付之費用、稅捐)、費用負擔計算等。)

9. 更新前後權利價值查估

(包含評價基準日、專業估價者委任說明、估價條件、估價評定方式、更新前後權利價值估價結果等。)

10. 共同負擔

(包含用地負擔、費用負擔、土地所有權人共同負擔額度、出資人費用分攤說明等。)

11. 更新後分配面積及位置

(包含更新後供分配之土地、建築物及其土地應有部分等。)

12. 申請分配及公開抽籤作業方式

(包含申請分配位置通知、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果等。)

13. 不參與分配名冊

(包含未達最小分配面積，不能參與權利變換者、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者、現金補償之計算與發放等。)

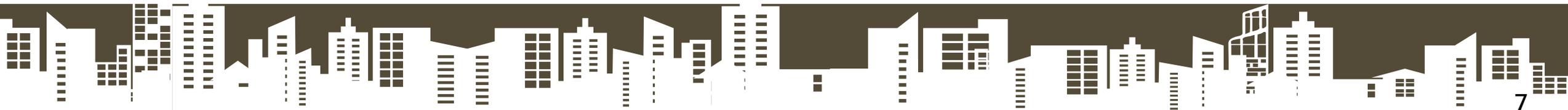
14. 土地、建築物及權利金分配清冊

(包含申請分配結果、實施者分配結果、與實施者協議出資之人分配結果、現地安置戶等。)

15. 地籍整理計畫

(包含地籍測量及建物測量、土地、建物、權利金及他項權利登記等。)

16. 其他應加表明事項



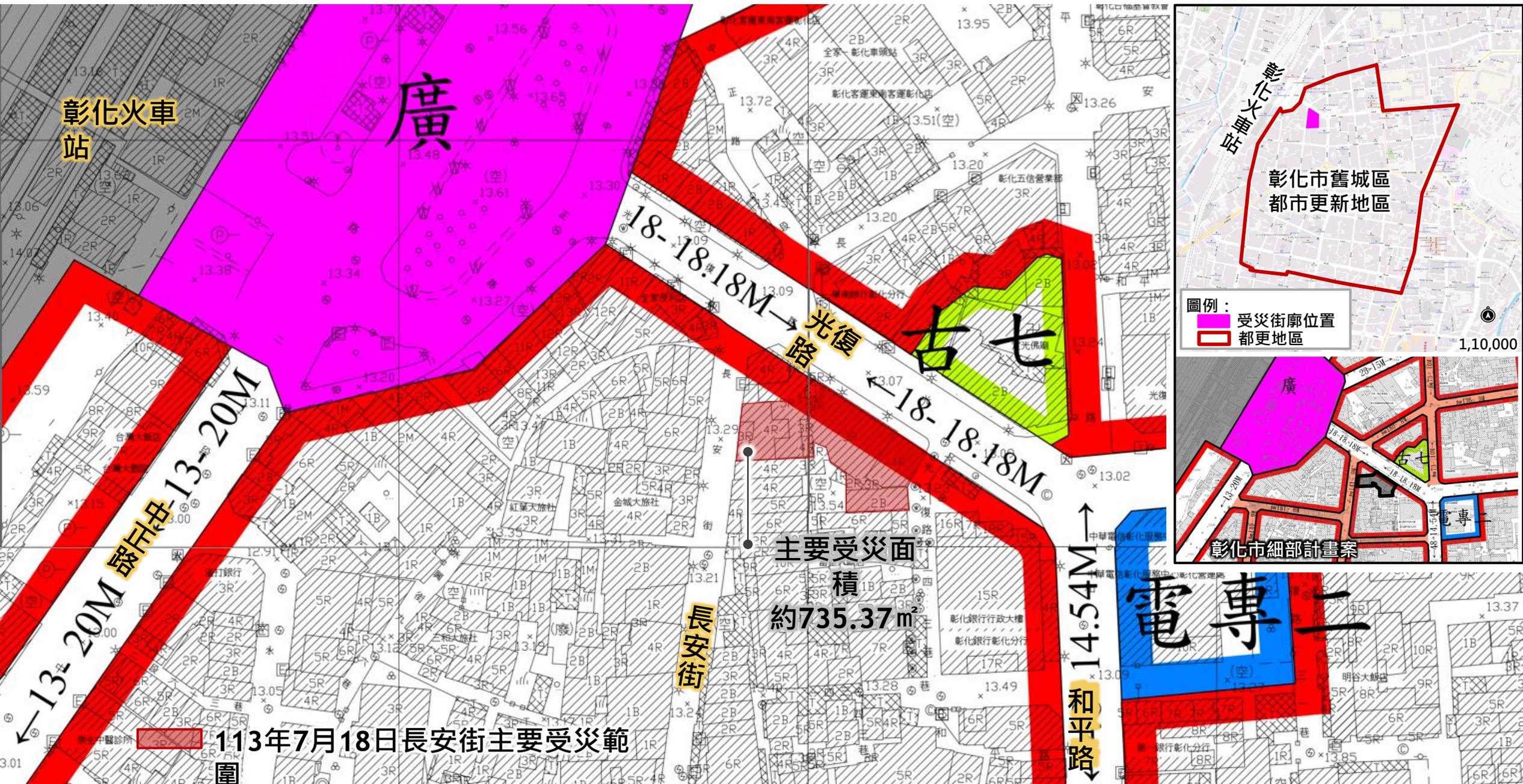
01 協議合建 V.S 權利變換

項目	協議合建	權利變換
意義	所有權人與實施者以 簽訂契約 的方式，約定更新後所分回之權利或房屋坪數等	由 不動產估價師評估 目前的土地價值、改建後的全案價值等， 扣除共同負擔 後，所有權人再按照比例分配更新後的建物、土地及權利金
適用個案	危老重建 、都市更新案	都市更新案
同意門檻	報核時得多數同意（都更條例第22條） 核定時100%同意	多數同意 （都更條例37條）
法定程序	更新單元劃定→事業概要→事業計畫	更新單元劃定→事業概要→事業計畫→ 權利變換
分配比例	自行協議	共同負擔標準/三家估價/主管機關審議核定
分配方式	1. 分坪 協議 2. 原建物面積 的一定比例對換	依 評估價值 比例分配
其他補償約定	1. 租金補償 2. 違章換坪	1. 合法及違章建物補償 2. 租金補償 3. 其他補償（例如搬遷費）
賦稅減免	有（地價稅、房屋稅、 地方得同意減徵土增稅 ）	有（地價稅、房屋稅、 契稅、免徵及減徵土增稅 ）
產權登記	自行辦理	囑託登記
資訊公開	公聽會 / 聽證會 / 審議會 / 專屬網頁	公聽會 / 聽證會 / 審議會 / 專屬網頁

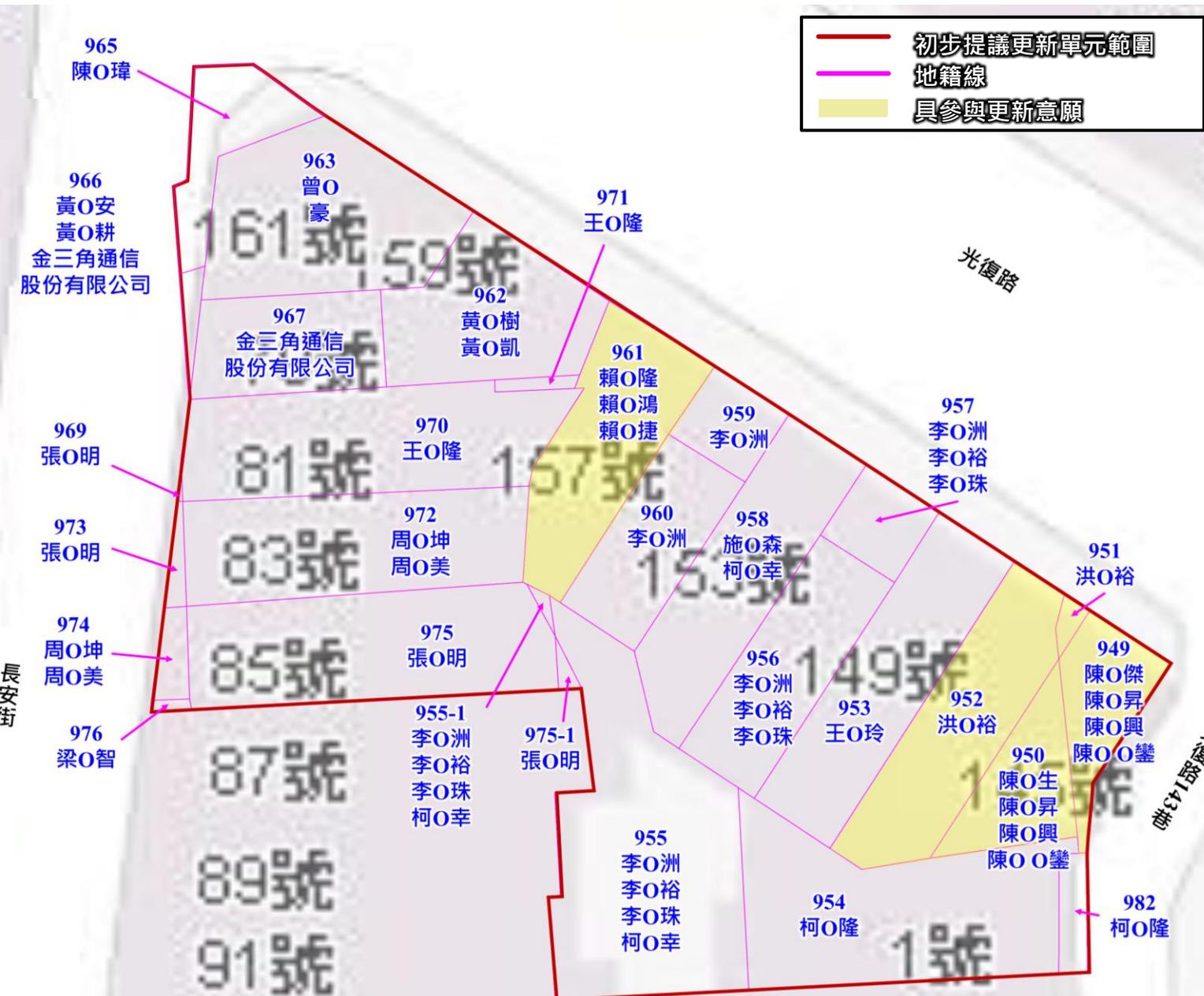
02 不同實施者以「權利變換」方式實施

	建設公司委任「代理」 實施者	營造廠委任「代理」 實施者	更新會擔任 實施者	委任專業公司擔任 實施者
費用負擔	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 所需之工程費用、權利變換費用、公共設施用地費用、管理費用、貸款利息等，由實施者負擔 ◆ 土地及合法建物所有權人以更新後之房地折價抵付予實際出資興建人(實質實施者) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 所需之工程費用、權利變換費用、管理費用、貸款利息等，由實質實施者負擔 ◆ 土地及合法建物所有權人以更新後之房地折價抵付予投資者 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算 ◆ 由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算 ◆ 由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔
信託架構	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由建設公司擔任借款人，資金進入信託專戶專款專用，地主僅配合信託管理 ◆ 權利變換計畫核定後，部分地主舊有房貸轉移，再行辦理信託登記 ◆ 信託架構內建立完整之續建完工機制 ◆ 銀行擔保債權為實施者支付共同負擔分得部分 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地主：提供土地擔保與配合信託 ◆ 銀行：擔保債權為全案開發價值 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 全體地主共同遴選銀行，以個別借款個別保證方式向銀行借款，所有資金共同存入信託專戶 ◆ 全體地主提供土地設定擔保，並配合信託予融資銀行 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由地主向自行往來銀行各自借款，依通知存入信託專戶 ◆ 僅須借款之地主提供土地擔保，全體地主土地配合信託予選定之信託銀行

長安街受災位置



長安街災後都市更新推動方案建議及更新意願調查



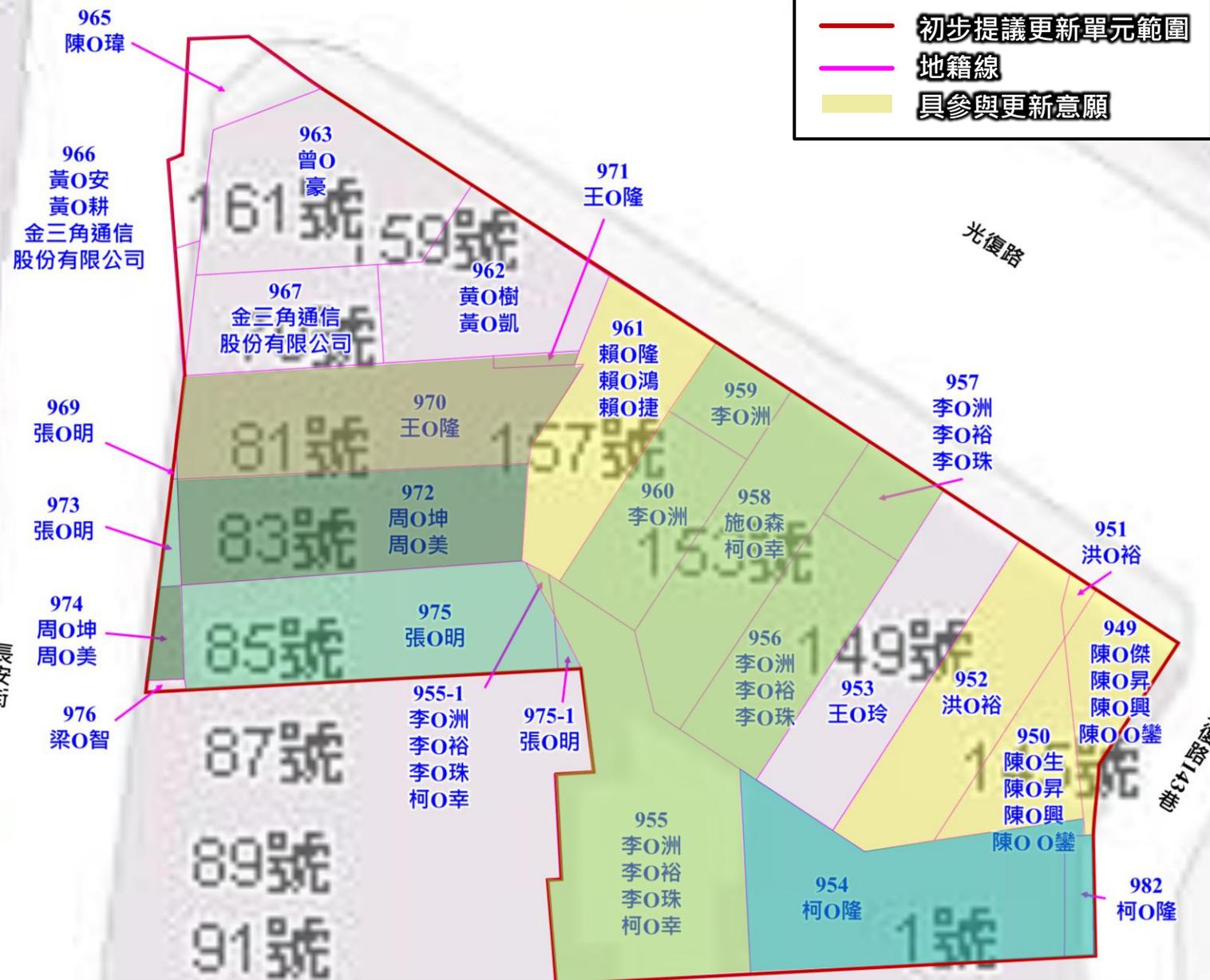
【彰化縣都市更新單元劃定基準】第六點
 更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，並符合下列規定之一者：
 (三)街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上

範圍土地筆數	土地所有權人數(人)	面積(m ²)
29	53	1,007.00

範圍建物棟數	建物所有權人數(人)	樓地板面積(m ²)
13	18	2,030.98

更新同意比例	本案範圍	最低同意門檻(75%)	具更新意願
私有土地所有權人數	53人	40人	8人
私有合法建物所有權人人數	18人	14人	4人
私有土地面積	1,007 m ²	755.25 m ²	159.00 m ²
私有合法建物樓地板面積	2,030.98 m ²	1,523.24 m ²	260.74 m ²

長安街災後都市更新推動方案及用地權屬家族分布



更新同意比例		本案範圍	最低同意門檻 (75%)	具更新意願
私有土地 所有權人數	人	53	40	8
私有合法建物 所有權人人數		18	14	4
私有土地面積	m ²	1,007.00	755.25	159.00
私有合法建物 樓地板面積		2,030.98	1,523.24	260.74

建議優先取得李姓、張姓、周姓、柯姓、王姓所有權人同意，藉以加快都市更新腳步。

權利變換簡易換算



什麼是權利變換

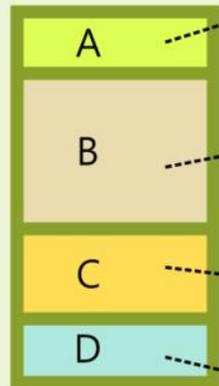
製圖:孫窮理、侯百千

建商樓面上應可分得的利益，約在8%到12%上下。

拆遷、安置、重建、人事等與建商共同負擔的成本。



住戶



原地主可以按比例分配到新產權，或是選擇不分配產權，並依照比例領取等價的補償金。

管理費用

共同負擔

A

B

C

D



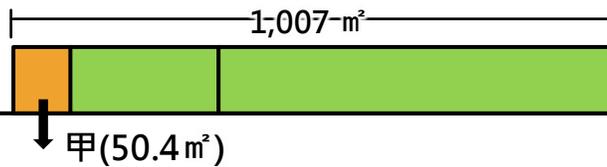
建商
(都更實施者)



估價師
由「實施者」委託三家以上估價業者，對土地價值估價，並同時推估在都更之後的產權價值。

更新前資產總額(元)

以更新範圍內土地皆均值假設條件下，概估所有權人甲占總土地價值比例



Ex:
 所有權人甲持有用地面積50.4m²
 所有權人甲佔更新前總土地價值比例
 $= (50.4 / 1,007) * 100\% = 5\%$

新成屋房價	每坪成本 (包含營建,設計,整合,行政,租金補貼,稅捐,代銷,利潤)	地主分回比例
30萬	14.6萬 ~ 16.7萬	34% ~ 43%
40萬	15.4萬 ~ 17.7萬	47% ~ 54%
50萬	16.9萬 ~ 19.4萬	53% ~ 59%
60萬	18.7萬 ~ 21.5萬	57% ~ 62%
70萬	20.0萬 ~ 23.0萬	60% ~ 65%
80萬	20.8萬 ~ 23.9萬	63% ~ 68%
90萬	21.5萬 ~ 24.7萬	66% ~ 70%
100萬	22.1萬 ~ 25.4萬	68% ~ 72%
110萬	22.6萬 ~ 26.0萬	70% ~ 74%
120萬	23.1萬 ~ 26.6萬	72% ~ 76%
130萬	23.6萬 ~ 27.2萬	73% ~ 77%

更新後資產總額(元)

法定建蔽率80(%)法定容積率280(%)

更新獎勵(50%)+容積移轉(40%)+免計容積(30%)
 允建容積率約690(%)

預擬地上10樓，地下2層，實設總樓地板面積約6,948.3 m²，
 假設共同負擔占比60%，可分配比40%，則可分配總樓地板面積約2,779.32 m²

假設每層樓皆均值狀況下

預估更新後所有權人甲可獲得

2,779.32 (m²) * 5% = 138.96 (m²) (約42.04坪)
 Or
 42(坪)*45(萬元/坪)=1,890萬元

*****實際價值仍須經估價師精算為依據*****



簡報結束。敬請賜教