

# 危老建物重建整合實務

課程講師| 林育全 (LineID : 0910-241-271)

現 職|冠霖都市更新事業團隊總經理

臺北市都市更新整合發展協會副理事長

中華民國108年3月31日

# 課程題綱

- 01.進入社區後「權利人」常問的課題
- 02.專業協力者參與老屋重建的服務定位與協力資源
- 03.從「初期評估整合」到「專案管理」的業務範疇
- 04.老屋重建推動以「誰」為中心？
- 05.可行性分析作業--量體、成本與出資選配方案
- 06.«誰»是推動決策主體與風險承受者？

## 參考資料

- 1.從解讀「建築量體表」探討房屋規劃與登記面積
- 2.從「實務案例與試算值」探討規劃與房屋登記面積

# 01.進入社區後「權利人」常問的課題

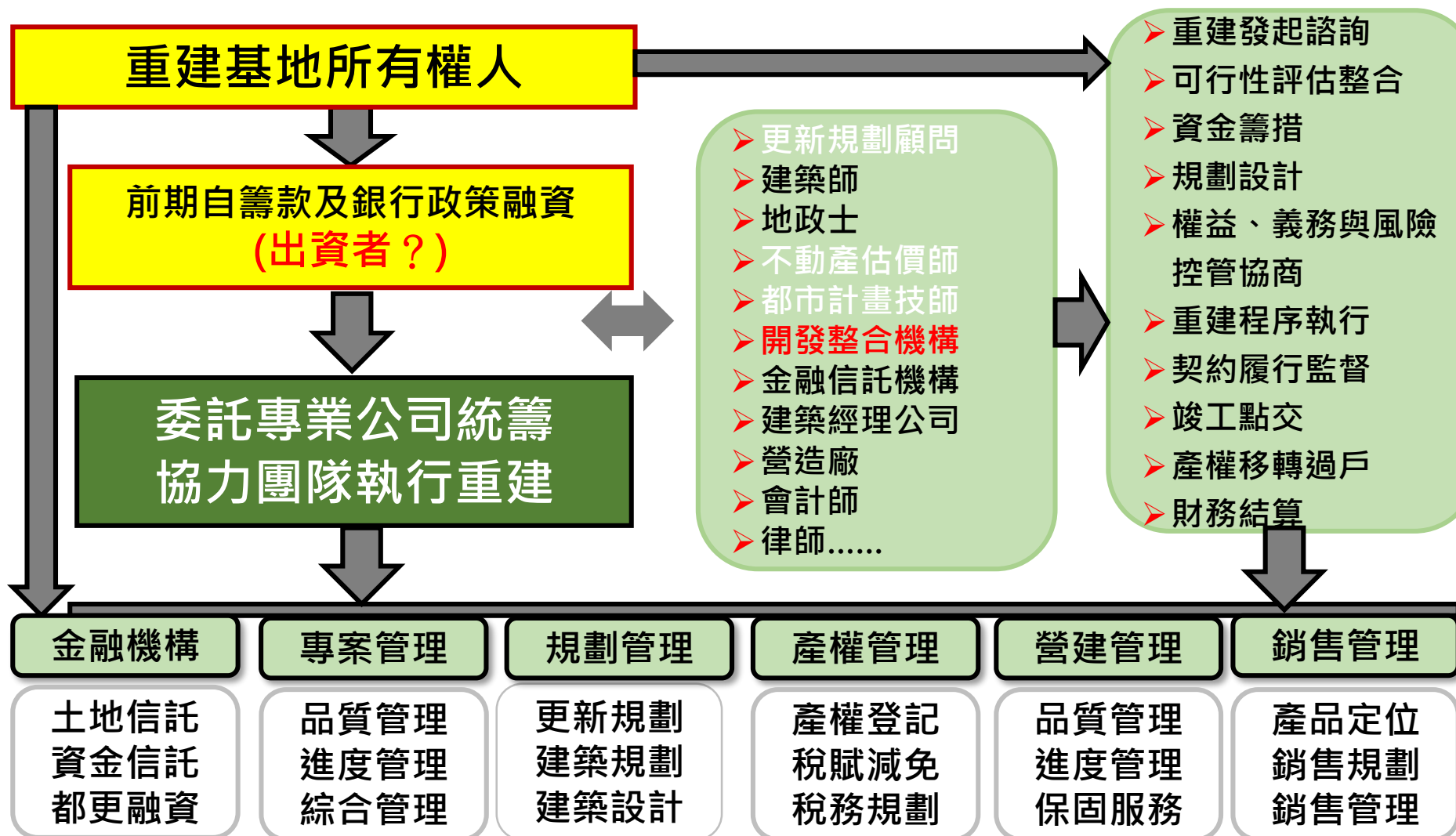
- Q01.都更與危老那一種對地主有利(綜效最大與成案機會選項)
- Q02.不出錢分幾坪、為何分不回坪數(一坪換一坪是基本原則?)
- Q03.自建(委建)或找建商那個方案比較好(立地條件與期待值)
- Q04.建商品牌實績或如何選商(信任度與組織化)
- Q05.房租及搬家費怎麼算(外部費用足額化)
- Q06.有違章、裝潢、地下室怎麼補償(差異補償最大化)
- Q07.店舖的面寬與面積有多少與樓上戶的差異(商效差異化)
- Q08.信託、代書、管理基金、稅費、...建商付(淨值最大化)
- Q09.建築量體與公設比、房坪選配與差額找補(實體價值最大化)
- Q10.如果還有少數人不表態或不同意要如何處理(推動變數)

## 02.專業協力者參與老屋重建的服務定位與協力資源

- Q.B01.推動方案：危老與都更重建的差異?那一種對地主較有利?
- Q.B02.分配方案：室內使用坪數會減少?一樓縮減之權值如何轉換?
- Q.B03.量體、成本與出資選配方案：專業者要提供重建相關資料?
- Q.B04.推動與決策主體：誰委任專業團隊(契約主體)?誰說的算?
- Q.B05.整合協商成本：地主誰整合? 差額條件誰讓利?整合費誰出?
- Q.B06.資金籌措與風險承受：資金缺口誰籌措?如何確保沒有風險?
- Q.B07.重建成敗的機會成本：更新成本出資?換屋成本出資?
- Q.B08.專業者的營運模式與商道：能否禁得起被檢驗?

# 03.從「初期評估整合」到「專案管理」的業務範疇

## 委任專業團隊—



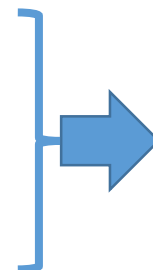
# 04.老屋重建推動以「誰」為中心？

## 從老屋重建的核心課題探討參與者的基本思維

參與者類型		不出資	出資	核心課題
所有權人	合法建物		?	✓ 立地條件 ✓ 坪數條件 -----
	非合法建物		?	
	空地		?	
專業機構	投資型	?		✓ 資金籌措 ✓ 現金流量 ✓ 風險承受 ✓ 表態參與 -----
	管理型		?	
	技術服務		?	
				✓ 重建效益 ✓ 機會成本

### 可行性分析及參與者對話

- 為什麼要重建？！
- 為什麼要選危老條例重建？！
- 要不要重建：個別需求v.s整體調和？！



可行性分析作業  
是對話的基礎  
是推動的判準

# 05.可行性分析作業--量體、成本與出資選配方案

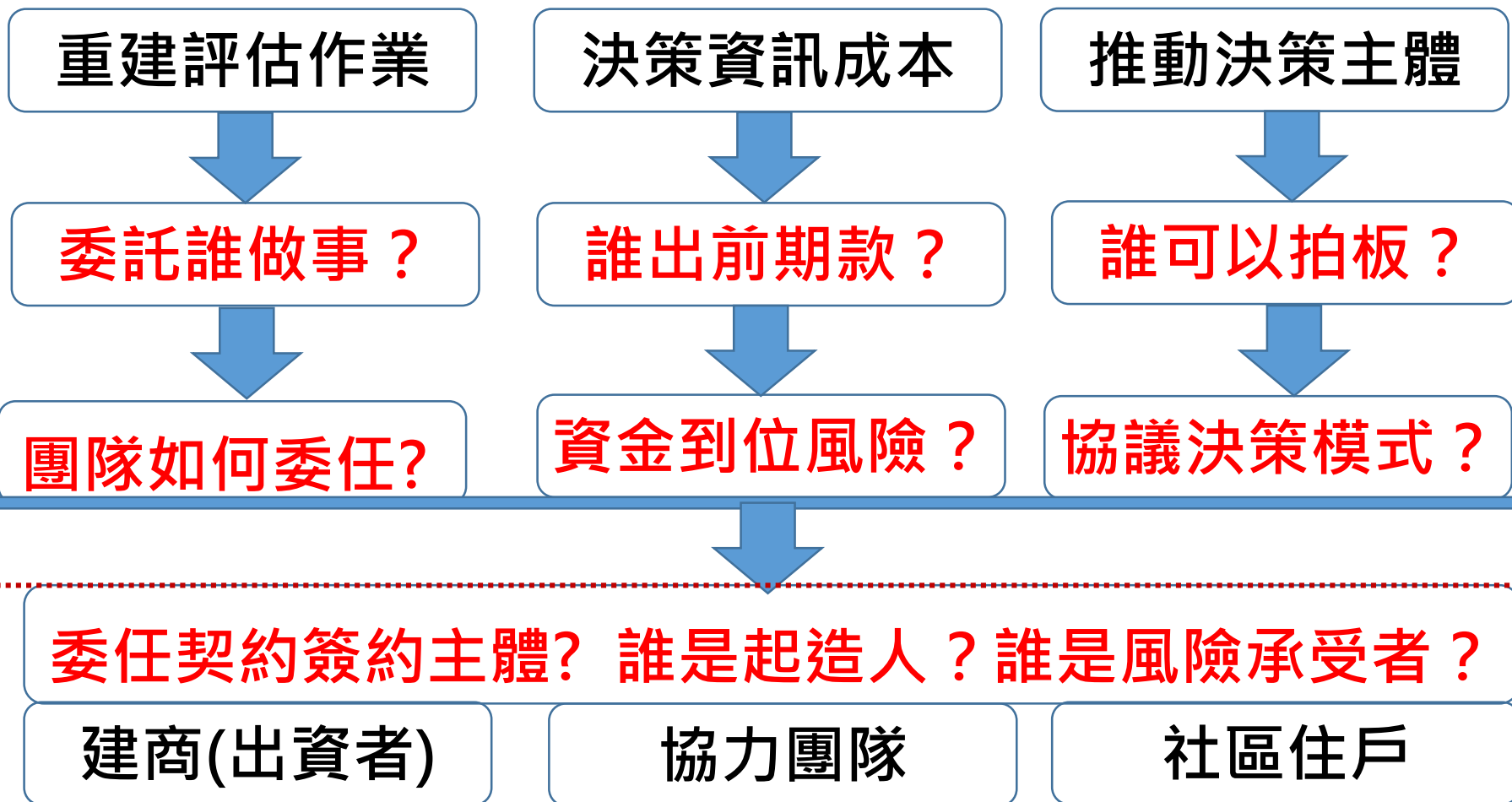
- 產權資料彙整及產權結構分析。
- 重建計畫要點與相關法令檢討(危老、都更的差異)。
- 建築容積與量體估算(危老、都更的差異)。
- 建築規劃設計草圖(平、立、透視圖、建材設備...)。
- 房屋產權面積計算(配合修正建築圖說重新計算產權)。
- 重建後房車價格參考值(擬訂估價條件)。
- 重建成本估算(參考提列共同負擔?)。
- 協議合建分配條件估算(重建前權利價值及其比例)。
- 出資與不出資方案差異試算。
- 整合期間重建成本及支出現金流量估算。
- 銀行融資及自籌款估算。
- 重建評估與執行程序建議方案。
- 協助召開各項推動會議。

協力團隊組合  
業務服務範疇  
委任服務契約  
服務費用計價

## ■ 資金籌措及風控險管

- 重建需求整合調查與可行性評估作業
- 財務計畫敏感度分析
- 現金流量估算
- 銀行融資條件與缺口資金籌措
- 信託方案
- 完工結算機制
- 推動決策機制
- 協力廠商發包管理模式

## 06. 「誰」是推動決策主體與風險承受者？



**Q. 從發起整合到實質興建完工的對價關係是什麼？**

人力、物力、財力、資源整合、專業團隊的組合方式、時點與價款支付



# 07.專業者的營運模式與商道：能否禁得起被檢驗？

**法令程序與規範沒有模糊空間**  
**整合方案依個案條件與權利人認知組合特性而異**

面積不縮水&不出錢	面積不縮水&可出錢
面積縮水&不出錢	面積縮水&可出錢
新舊房屋的環境、價格、重建成本、維護費用及重置成本的差異比較	



社區居民-認知更新前後環境、價值與多元更新方案的選擇？  
 專業人員-認知個案的通案性原則&評量社區輔導的可行性？

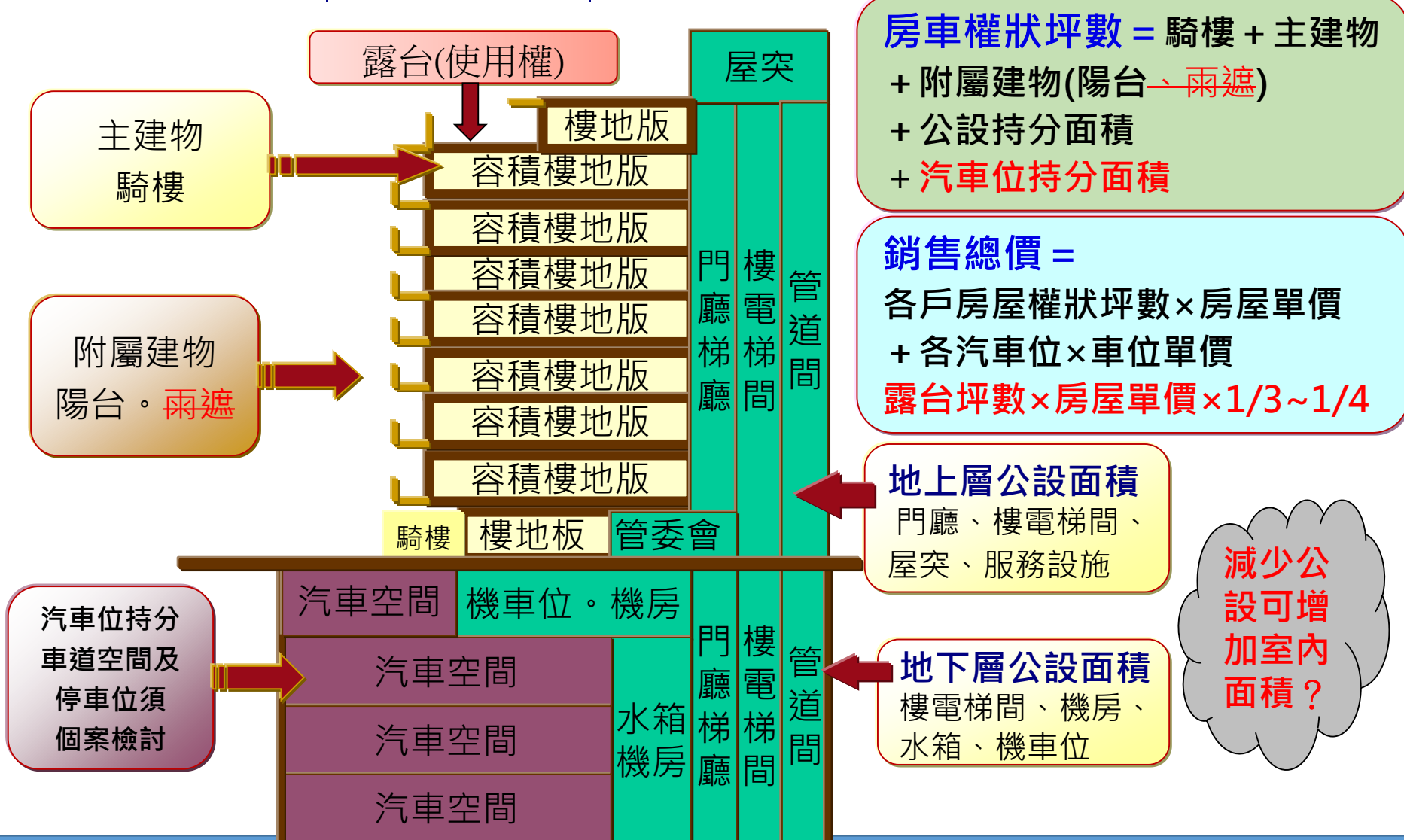


- ✓ 以1.4倍為基準的評估試算？
- ✓ 以簽訂委任契約為優先考量？
- ✓ 能揭露小基地重建的問題點？
- ✓ 釋疑消彌不安或說服參與重建？
- ✓ 老屋重建業務是志業或商業行為？

- ◆ **初評報告**  
讓權利人知悉核心課題
- ◆ **細評報告**  
提供推動方案決策的基礎資料
- ◆ **磨合整備**  
瞭解全貌-評估可承受風險-求同化異-  
資金籌措-建置重建的決策程序與模式

# 參考資料：從解讀「建築量體表」探討房屋規劃與登記面積

## 總容積樓地板面積 | 總樓地板面積 | 房屋權狀面積的組合



# 參考資料：從「實務案例與試算值」探討規劃與房屋登記面積

【台北市1坪住3土地模擬試算案例-僅供研討之用】權狀係數經驗值僅為參考值，會因使用分區、建築設計及公設登記之差異而調整，並非絕對值，僅供前期開發作業坪數估算使用。

地政登記產權項目	建築面積項目		建築坪數估算概要	舊面積	新面積
1.主建物	容積樓地板	A	法容225%×容積獎勵值1.4	3.1500	3.1500
3.公設面積	機電設施	B	A×15%	0.4725	0.4725
3.公設面積	梯廳	C	( A + B ) ×5%	0.1811	0.1811
2.附屬建物	陽台	D	( A + B + C ) ×10%	0.3804	0.3804
3.公設面積	屋頂突出物	E	建蔽率40%×3層÷8	0.1500	0.1500
3.公設面積	地下層公用設施	F	開挖率80%×3層×30%	0.7200	0.7200
2.附屬建物	雨遮	G	A ×5%	0.1575	
1.主建物\3.公設面積	牆中心至外皮	H	(A + B + C + D + E + F) ×1.5%	0.0758	0.0650
權狀面積房屋1+2+3小計	房屋面積小計	I	A + B + C + D + E + F + G + H	5.2873	5.1190
權狀面積汽車位小計	地下層車公面積	J	開挖率80%×3層×70%	1.6800	1.6800
房屋+汽車位權狀面積	建物面積	I	房屋面積I + 地下層車公面積J	6.9673	6.7990
不含陽台\雨遮	總樓地板面積		A + B + C + E + F + J	6.3536	6.3536
附屬建物 + 公用設施	權狀係數		I ÷ A	1.6785	1.6251
舊有一般為12.5%	陽台佔容積版比例		D ÷ A	12.08%	
	汽車位數		J ÷ 12	0.146	

# 參考資料：從「實務案例與試算值」探討規劃與房屋登記面積

## 【台北市1坪住3土地模擬試算案例 僅供研討之用】

公設比估值約為32~36%之間，建議以公設比32%作為前期開發作業坪數估算使用。  
公設登記面積會因建築規劃設計及公設登記範圍認定之差異而調整，並非絕對值。

地政登記產權項目	建築面積項目	項目	舊面積	新面積
1.主建物 牆中心至外皮面積 假設主建物\公設面積各50%	容積樓地版	A	3.1500	3.1500
	牆中心至外皮	H	0.0379	0.0325
2.附屬建物	陽台	D	0.3804	0.3804
	雨遮	G	0.1575	
3.公設面積 牆中心至外皮面積 假設主建物\公設面積各50%	機電設施	B	0.4725	0.4725
	梯廳	C	0.1811	0.1811
	屋頂突出物	E	0.1500	0.15
	地下層公用設施	F	0.7200	0.648
	牆中心至外皮	H	0.0379	0.0325
房屋面積小計 (不含汽車位空間)		I	5.2873	5.0470
主建物+附屬建物		J	3.7258	3.5629
公設面積		K	1.5615	1.4841
公設比		K/I	29.53%	29.41%

# 參考資料：從「實務案例與試算值」探討規劃與房屋登記面積

【案例1】土地面積1178m<sup>2</sup>(約365.3坪)、12F / B3F、坡道式停車(平面+機械)車位、容積率426%

107年1月1日前 已領建照(含雨遮+連續壁中心限至外緣)		107年1月1日後 領取建照(不含雨遮+連續壁中心限至外緣)	
總產權面積	8227.34	總產權面積	7,800.07
實設總容積樓地板	5,016.88	實設總容積樓地板	5,016.88
容積權狀係數比	<b>1.6399</b>	容積權狀係數比	<b>1.5548</b>
主建物	4826.43	主建物	4826.43
主建物權狀係數比	<b>1.7046</b>	主建物權狀係數比	<b>1.6161</b>

【案例2】土地面積449m<sup>2</sup>(約135.8坪)、10F / B2F、申降式停車(倉儲循環)車位、容積率426%

107年1月1日前 已領建照(無雨遮+含連續壁中心限至外緣)		107年1月1日後 領取建照(不含雨遮+連續壁中心限至外緣)	
產權面積合計	3,027.99	產權面積合計	2,980.60
實設總容積樓地板	1,909.24	實設總容積樓地板	1,909.24
容積權狀係數比	<b>1.5860</b>	容積權狀係數比	<b>1.5611</b>
主建物	1,868.31	主建物	1,868.31
主建物權狀係數比	<b>1.6207</b>	主建物權狀係數比	<b>1.5953</b>

# 參考資料：從「實務案例與試算值」探討規劃與房屋登記面積

【案例1】土地面積1178m<sup>2</sup>(約365.3坪)、12F / B3F、坡道式停車(平面+機械)車位、容積率426%

公設面積D	2669.10	公設比D/E	32.44%
產權面積合計E	8227.34		
地下層車公面積F	1581.88	車公比 F/H	70.6420%
地下層大公面積G	657.41	大公比 G/H	29.3580%
地下層開挖面積H	2239.29		
地下層車公面積K	1581.88	車位面積K/L	49.43
平面車位組數L	32	車位面積坪	14.95

【案例2】土地面積449m<sup>2</sup>(約135.8坪)、10F / B2F、申降式停車(倉儲循環)車位、容積率426%

公設面積D	954.42	公設比D/E	31.52%
產權面積合計E	3027.99		
地下層車公面積F	241.78	車公比 F/H	45.7146%
地下層大公面積G	287.11	大公比 G/H	54.2854%
地下層開挖面積H	528.89		
地下層車公面積K	270.35	車位面積K/L	13.52
機械車位組數L	20	車位面積坪	4.09





~~簡報課題結束×綜合討論~~