建築師的另一種可能

108年08月23日

徐承舜

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

CONTENTS

1 都市更新&危老重建漫談

2 建築師的創新業務模式

3 整合協調課題

4 估價分配課題

5 財務預算課題

6 設計與營建管理課題

7 結論&建議

01

都市更新&危老重建漫談

都更及危老迫切性

處理 雙老城市

老屋:屋齡超過30年的房屋超過410萬戶，10後增至600萬戶 (註1),
人口老化:107年進入高齡社會，人口老化速度在亞洲國家僅次於日本。

強化 都市防災

房屋耐震成為公安問題。雙北已列管造冊的海砂屋將近6,200戶(註2)
北市列管海砂屋56件，須拆除重建達47件、2325戶。已超過3年「自拆期限」的海砂屋就逾30件，目前仍有19件尚未進入重建、都更程序。
107年度建築物火災次數共計8,765次，以1至5層樓建築物發生機率為最高(註3)

改善 都市景觀

都市更新方案自民國87年起公布實施至今已逾20年，通過649(註1)件，每年平均核定48件。
(假設每案50戶，每年更新2400戶，410萬戶更新完成須1708年)
政府為加速危險老屋重建，推出《危老條例》成為危老屋改建的高速列車。

Before

高速列車

After

註1:資料來源自內政部都市更新入口網-統計至108年6月
註2:資料來源自台北市建管處及新北市工務局
註3:內政部消防署107年全國火災統計分析資料

老舊危險建物重建方式

老舊屋
海砂輻射屋
災損屋

重建方式

- **一般建照重建**
- **都市更新**
  - 台北好好看 (都市小公園)
  - 老舊公寓專案 (一坪換一坪)
  - 公辦都更
  - 168專案(同意比100%)
- **高氯離子建物(海砂屋)、輻射屋重建**
  - 都市計畫法
  - 臺北市及新北市相關規定
- **危老條例**
- **簡易都更**
  - (同意比100%)
  - 都市計畫法新北市實行細則#47
- **防災建築**
  - 新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例

『危老』與『都更』差異比較

項目	危老條例	都更條例
法源 (中央)	● 都市危險及老舊建築物加速重建條例 (106.05.09發布實施)	● 都市更新條例 (108.1.30修正發布實施)
基地條件	● 結構安全評估未達最低等級 ● 屋齡 ≧ 30年 ● 無基地面積限制	● 公劃更新地區或符合各縣市自劃更新單元標準 ● 臺北市(最小基地面積)500㎡以上，未滿1000㎡，審議會審議
容積獎勵	● 上限：法定容積1.3倍或原容積1.15倍 ● 三年內申請時程獎勵10% (109.05.09前) ● 符合規定即可申請，無須審議 ● 不得再申請其他獎勵	● 上限：不得超過法定容積1.5倍或原容積+0.3倍法定容積 ● 獎勵值須經都更審議委員會審查通過 ● 可另申請海砂屋、開放空間等容積獎勵
申請期限	● 限10年內申請重建 (116.05.31前)	● 無申請時效限制
同意比例	● 須土地及建物所有權人100%同意	● 權利變換採多數決同意制(75%,80%,90%) ● 協議合建須 100%
申辦程序	● 經評定符合危老建物後，提具重建計畫報核 ● 主管機關於60日內審查完竣，程序簡便	● 須經都更程序辦理公展、公聽會、聽證會、審議會、核定公告等程序冗長，耗時至少2年以上 ● 臺北市168專案計畫，為100%同意案件，可於6個月工作日完成事業計畫審議或8個月工作日完成權利變換審議，倘為事業及權變亦為8個月工作日完成審議
分配機制	● 無	● 權利變換

都更vs危老稅務比較

項目	條件	都更	危老
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵	免徵
	更新期間可繼續使用；更新後2年	減半	減半
房屋稅	更新後2年	減半(可延續至十年)	
土地增值稅	實施權利變換 (18.2坪) ■ 分配土地未達最小單元面積，改領現金 ■ 以土地抵付權利變換負擔者	免徵	無減免
	依權利變換取得之土地更新後第一次移轉 ■ 不參加權利變換，領取現金補償 ■ 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉(須經主管機關同意)	減徵40%	
契稅	實施權利變換以建物折價抵付權利變換負擔者	免徵	無減免
	■ 實施權利變換取得建物更新後第一次移轉 ■ 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時(須經主管機關同意)	減徵40%	

土增稅繳納義務歸屬	
樣態	納稅義務人
買賣、交換、政府收購	原所有權人
贈與或遺產	取得所有權人
典當土地	出典人

契稅稅率	
樣態	稅率(契約價格)
買賣、贈與、佔有	6%
典權	4%
交換、分割	2%

土地增值稅在買賣或移轉土地的不同移轉類型中，納稅義務會落在不同人身上。若是透過交易，應由土地原持有方納稅；但若是透過贈與轉讓土地，則應由取得所有權人繳稅。

契稅:是指建物所有權因發生買賣、贈與、交換、分割等移轉行為及設定典權，或因占有而取得所有權時，要繳交之契價稅。依雙方訂契約價格來課徵，由取得建物所有權、典權或占有權的人為納稅義務人。

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

危老都更相關議題

危老執行狀況?

全國核定共計167件(108年6月30日)；核准案的土地面積，200坪以內件數最多；也有不到100坪。
最小基地在北市中山區遼寧街26.62坪；
申請門檻並沒有基地面積的限制，只要100%所有權人的同意。適合200坪以內的中、小型面積的土地改建。

10%時程是否延長?

工商時報
2019/07/23

危老整建額外容積獎勵10%優惠至明年5月9日截止，內政部不打算延長，與各地方政府溝通中。

危老接軌都更?

- 若危老時程獎勵不延長，明年5月9日後容獎值上限額度將由法定容積40%降低為30%，與都更容獎值差距擴大，將導致危老案可能考慮轉軌都更重建。
- 危老條例施行期間為10年，又必須100%同意比，長期而言，危老建築物也須採都更方式重建。
- 更新單元劃定基準由地方政府訂定，危老若轉軌都更案件，目前公部門傾向危險建築物（如海砂屋、震損）不受規模限制，其餘建議採分級分類方式給予不同的條件規範，而非取消面積限制。
- 政府正思考如何簡化申請流程、降低申請成本，讓民眾更願意參與都更。
- 都更容積獎勵和租稅優惠本來就比危老整建好，只是都更程序較長、申請成本高，將藉由容積獎勵及稅賦優惠，鼓勵實施都更。

02

建築師的創新業務模式

只能被動配合建設公司、開發公司，爭取設計權？

需要依賴建設公司才有案源?

若擔任推動師，主動參與房產開發呢?

建築師當整合團隊

危險老屋 → 更新重建

整合溝通　建築設計　財務計畫　營建管理

信義統貿危老工作站

建築師

可以是危老推動師、都更推動師

整合方

＋

執行方

全案管理

(臺灣金融都更公司)

首梯危老推動師由台北市建築師公會於107年7月29日開辦。
目前A組開業建築師，計有469名。
全國建築師公會及信義統貿推動站108/5/21來金融都更公司參訪

房產開發多元挑戰

整合的課題：人和資源、房產分配、專業整合。

設計的課題：永續及整體都市發展設計、綠建築、智慧建築、參與式設計。

財務的課題：前期與重建資金籌措、財務與分配的爭議、銷售風險...

營建的課題：更新成本分析、價值工程、營建管理...

法務的課題：複雜的法規及審查程序、多種合約關係...

03

整合協調課題-人

地主的重建開發相關課題

- 阿美說沒錢
- 小張擔心蓋房子的錢哪裡來？
- 阿美銀行貸款怎麼辦？
- 誰可以借我錢？

- 重建需要辦那些手續？
- 建計畫書怎麼寫?
- 怎麼申請建築執照？
- 該找哪家營造廠?
- 餘屋怎麼賣? 保固?

意見整合 → **資金籌措** → **建築規劃** → **重建程序**

- 誰帶頭?
- 隔壁老王都不來開會
- 老李要合建，老張要委建
- 每次開會都一堆意見
- 志明與春嬌一直在吵架

- 甚麼是公設比?
- 看不懂設計圖?
- 哪種房子好賣?
- 如何降低成本?

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

危老和都更整合課題

地主

- 都更&危老哪一種有利?
- 不出錢分幾坪? 為何分不回坪數?
- 自力建屋或合建哪個方案較優?
- 執行方品牌實績及商譽?
- 房租及搬家費計算方式?
- 有違章、裝潢、地下室會補償嗎?
- 信託、代書、管理基金、稅費?
- 公設比?房坪選配?差額找補?
- 不表態或不同意戶該如何處理?

推動師

- 基地開發推動的方案
- 重建後分配提案
- 量體、成本、出資與選配方案
- 推動與決策主體(誰做主)
- 前期作業及整合協商成本
- 資金籌措與風險承受(地主容受度)
- 重建成本及機會成本
- 執行者營運模式

常見地主迷思及正確認知

迷思

- 不用出錢可以換回室內坪數?
- 政府的補助款可以搞定一切?
- 不信任建設公司、不信任鄰居、不相信專業!
- 媒體渲染重建及都市更新是暴利?
- 開發業界競爭，服務及報價差異?

正確認知

- 獎勵值是政府鼓勵住戶，屬全體地主所有。
- 住戶間應充分溝通信任，遵守共同議決事項。
- 要有組織動員能力，積極配合應辦事項。
- 有以大局為重、協調妥協雅量及成敗與共的觀念。
- 更新重建費用由全體住戶共同負擔，重建後房產增值由全體地主依比例共享。
- 政府補助只是協助規劃而已，應自籌重建更新資金及依時程出資。
- 能不能不出錢換回原室內坪數，要試算?
- 居住品質改善、價值增加，一定可以實現。

自力建屋及自主更新成功要素

- 熱心的住戶推動+多數住戶的信任(發起階段)。
- 先期規劃及設計費籌措(可先自行出資或信用貸款)。
- 熱心無私的地主代表來整合住戶凝聚共識。
- 專業的協助(規劃+重建評估+建築設計+估價)。
- 公開透明的過程(整合、設計、估價、分配、營建工程、財務結算)
- 凝聚所有住戶共識是重建更新成功的最重要關鍵。
- 須決定實施主體及推動方式。
- 不期待『零元行銷』，委託專業團隊才是上策。

04

估價分配課題-錢+人

相信專業-交給估價師

◆ 地主間分配比率
◆ 重建後房價、車價(總銷/總價值}

直覺法
以土地坪數直接計算坪效

重建計畫須取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，方可向直轄市、縣（市）主管機關申請，故其權益分配模式等同於百分之百同意之協議合建

估價師評估

- ●重建前土地價值評估
- ●重建前區分所有建物立體地價評估
- ●重建前特殊狀況下價值評估

有土有建/有土無建/無土有建/無土無建(占用戶)/土建不均　5種狀況

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

估價條件評定基礎

- 估價條件為權利價值評估的基礎。

重建前價值	
土地分宗原則(同一筆土地)	同一所有權人視為同一筆土地
	同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地
	其他由委託人或地主提供之劃分原則
比準地/比準樓層選定	
土地原則以法定容積作為評估依據，但有特殊情形時進行調整評估。 ※特殊情形：原容高於法容獎勵、海砂獎勵、容積移轉、臺北好好看系列獎勵等。	

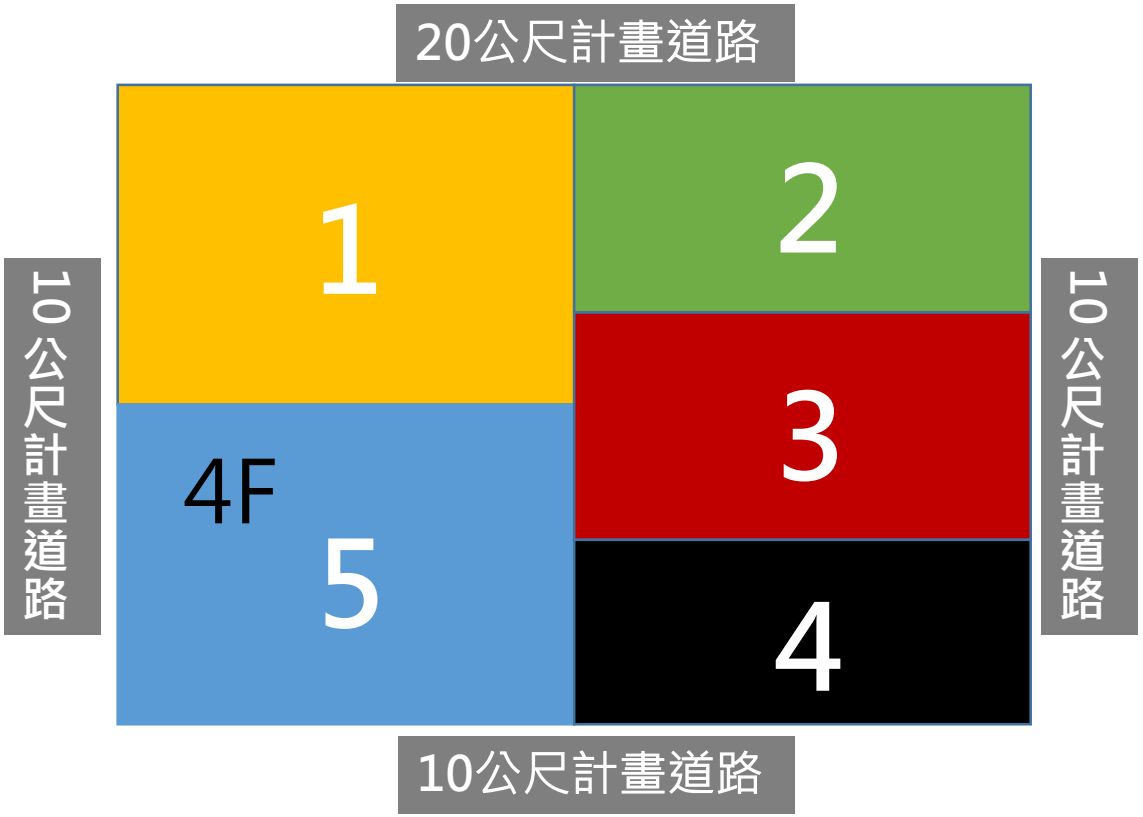
重建後價值
建物及土地:建築計畫、工程造價、建材設備及更新後樓層效用比
特殊情形者：規劃露台或1樓庭院設有約定專用等可增加價值

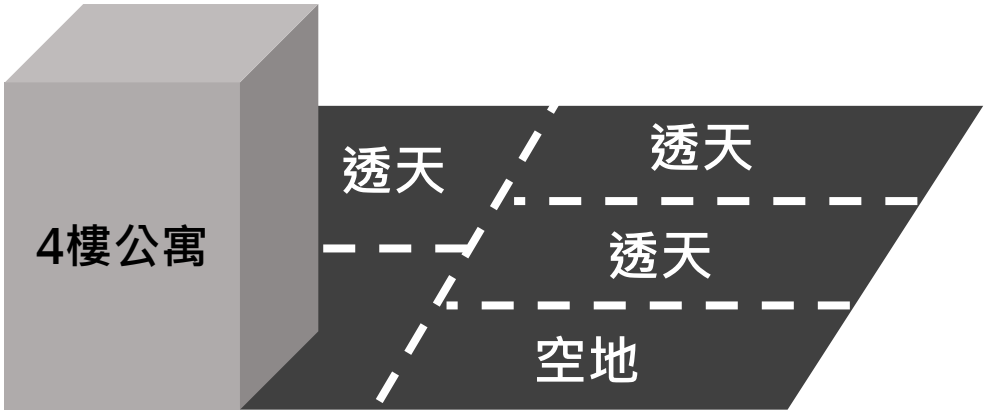
臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

重建前權利價值評估方式及過程

※重建前各宗土地價值評估

合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。





臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

重建模式

地主需求	改建方式		主要協力團隊
自力建屋	自力建屋 不出售	分回面積全部自用	金融都更/ 銀行(金融)/ 建築師/營造廠
		留下部分面積，其餘出租(定期收益)	
	自力建屋 出售	出售足以抵付成本之面積	金融都更/ 銀行(金融) /建築師/營造廠 /代銷或仲介
		保留重建前面積，其餘全部出售	

估價/成本概論

如何從重建前價值『轉換』成重建後價值？

1. 評估地主資產價值。
2. 計算地主價值比例。
3. 依比例分擔重建相關成本。
4. 地主依價值比例，分配重建後房地車位價值。

房屋重建後總價值

地主間價值比例

		地主實際分配（依比例）	地主負擔成本（依比例）
不出售	張先生	分配 B1 全部自住	A1
不出售	王小姐	分配 B2	A2 出租
出售	李伯伯	分配 B3	出售
出售	劉媽媽	分配 B4 保留原居住面積	出售

重建成本

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

估價分配試算

1 估價師估算重建前價值及土地所有權人重建前比例

重建前
總價值
Ex:10億

Ex:小明房地價值1500萬
重建前價值比率 1.5%

2 取得容積獎勵

法定容積率
+
容積獎勵

3 估價師估算重建後房屋+車位總價值

重建後
房屋+車位
總價值
Ex:30億

4 重建成本

重建成本
Ex:6億

5 按個人可分配權利價值選配房屋+車位

重建成本

可分配
總權利價值
Ex:24億

2F以上選
配2F以上

1F優先選
配1F店面

Ex:小明可分配權利價值
=24億×1.5%=3600萬
增值2.4倍

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

05

財務預算課題-錢

自主危老評估策略

確保全體地主權益價值

狀況	未來售價	營建造價	結果
	上漲	減少/下滑	價值增加
	下跌	追加/上漲	價值減少

風險	對策	
未來售價不確定	財務成本評估保守	1.爭取最大獎勵值。 2.申請相關證書 (取得建照執照後)。 候選綠建築證書/耐震設計標章 3.確保保證金能退回(取得使用執照後) 綠建築標章/耐震標章
營建造價波動	工程造價保守評估	

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

市場調查區域行情

天母自在A區

房屋開價
140萬/坪

公設比
35.0%

車位開價
坡道平面 / 250 萬
坡道機械 / 220 萬

坪數資料
25 / 59

基本資料

地址：天母西路38巷7號
總戶數：24戶
屋齡：1年
總樓高：11
國小學區：天母國小

土地使用分區：住3
構造種類：RC
建設公司：首鋼開發
營造公司：首鋼營造
建築設計：邱垂睿
國中學區：天母國中

天母金鑽

平均成交價
74.49萬

歷史最高價
77.86萬

一年成交價
70.29萬

歷史最低價
70.29萬

基本資料

地址：中山北路六段405巷85號
總戶數：14戶
屋齡：6年
總樓高：8
國小學區：士東國小

土地使用分區：住3
構造種類：RC
建設公司：暐傑建設
營造公司：永暐營造
建築設計：張達治
國中學區：蘭雅國中

育成大廈

平均成交價
57.52萬

歷史最高價
60.22萬

一年成交價
--萬

歷史最低價
54.35萬

基本資料

地址：天母西路26號
類型：華廈,店面
總戶數：14戶
屋齡：32年
總樓高：7
國小學區：天母國小

土地使用分區：住宅區
構造種類：RC
建設公司：私人
營造公司：鉅莊營造
建築設計：張昭然
國中學區：天母國中

家居神曲

平均成交價
85.79萬

歷史最高價
85.79萬

一年成交價
--萬

歷史最低價
85.79萬

基本資料

地址：天母西路50巷25號
總戶數：20戶
屋齡：18年
總樓高：14
國小學區：天母國小

土地使用分區：住3
構造種類：RC
建設公司：固居建設
營造公司：金鋼營造
建築設計：張煥章
國中學區：天母國中

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司
Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

市場調查-區域房價

基地周圍新建案平均售價:80~90萬/坪

編號	1	2	3	4
建案	天自在	金鑽	神曲	育成
地點	天母西路	中山北路六段	天母西路	天母西路
屋齡	1年	6年	18年	32年
基地面積	180坪	130坪	350坪	145坪
結構	RC	RC	RC	RC
層數	地上11層,地下2層	地上8層,地下4層	地上14層,地下2層	地上7層,地下1層
坪數	45~90坪	30~90坪	69~110坪	51坪
房屋單價	140萬/坪	74.9萬/坪	85.8萬/坪	57.5萬/坪
車位單價	坡平250，機械220萬	機械200萬	坡平250萬	坡平250萬
總價	5,400~9,400萬	2,400~7,000萬	6,100~9,600萬	3,100萬
建設公司	首O開發	O傑建設	家O建設	地主自建

重建成本說明

工程費用
建築設計費用
營建費用
綠建築費用
智慧建築費用
空氣污染防制費
公寓大廈公共基金
外接水、電、瓦斯管線工程費用
建照執照相關規費及外審

＋

調查費用
不動產估價費用
土地鑑界費
鑽探費用
鄰房鑑定費用
重建前土地及建物測量費用
土地改良物拆遷補償費用
安置租金
地籍整理費用及規費、信託登記、塗銷費用
信託費用

＋

稅捐及利息費用
營業稅/印花稅/利息

全案管理服務費

＝ 重建成本

耐震、綠建築及智慧建築保證金 ＋ 重建成本 ＝ 重建總成本

每建坪地主負擔金額

工程費用+調查費用 +稅捐及利息費用+全案管理服務費 =重建成本(每建坪造價)

耐震、綠建築及智慧建築保證金+重建成本 = 重建總成本(每建坪地主負擔金額)

(總費用/總建坪)

開發量體與效益預估範例

項目	說明
土地面積	816㎡（約247坪）
土地使用分區	第三種住宅區
建蔽率/容積率	45% / 225%
危老獎勵	危老獎勵30%+時程獎勵10% （於109.5.9後申請降為30%）
預估開發量體	約1,205坪，地上13層、地下2層 汽車位26部、機車--部 （平均每坪土地約可興建4.88坪權狀坪房屋）
重建成本預估	約2.4億元
重建後房價與總價值預估	住宅以每坪約55萬元為例、車位以150萬元/部為例，總銷金額預估約7億元

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

初步財務試算範例

【總銷及總成本預估】

項目		數量	金額
預估價值	房 屋 (預估住宅約 55萬/坪)	1,205坪	66,275萬
	車 位 (預估 150萬/車)	26車(平面)	3,900萬
		總銷金額	70,175萬
預估成本	營建成本 (預估 14.5萬/建坪)	1,367坪	19,821萬
	其他成本 (建築師、綠建築、估價、管理基金、融資利息、協助銷售費用、稅規費等)		4,057萬
		總成本	23,878萬

(各項數量、價格均為初步預估值)

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

更新重建資金需求及方案：自地自建

時間	開發期	興建期	完工後
費用需求	1. 整合需求購地款 2. 初評費用(危老) 3. 專業服務及顧問費 4. 施工前置作業費用	1. 前貸餘額整併 2. 其他地主所需費用 (拆遷費、租金補貼費) 3. 興建工程款	1. 建築相關保證金 2. 借戶房貸月付額不足 3. 餘屋去化不易

項目	資金用途	擔保品及授信成數
土地融資	1.購地融資 2.代償原貸	1.土地估值或原貸餘額核貸6 ~7成 2.擔保品：土地
建築融資	工程費用 1.營造工程款 2.水電工程款	1.興建後之房地價值核貸5 ~7成 (與建築週轉金額度合計) 2.擔保品：土地、他項不動產(副擔保)
建築週轉金融資 (個人週轉金)	建築其他費用 (週轉金)	1.興建後之房地價值核貸5 ~7成 (與建築融資額度合計) 2.擔保品：土地、他項不動產(副擔保)

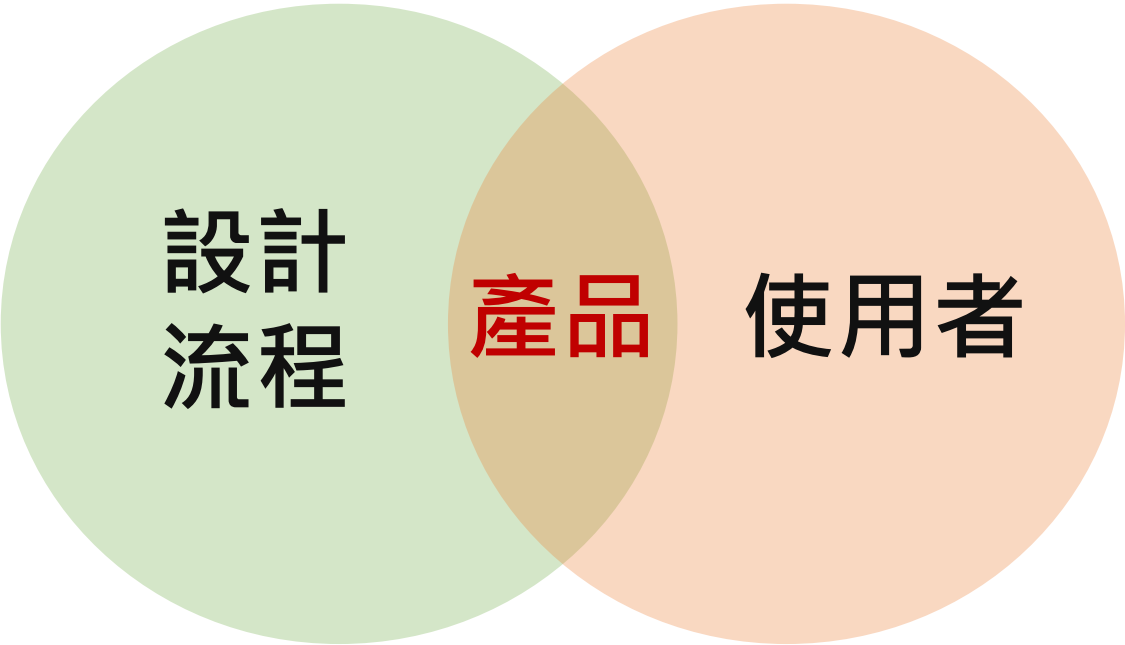
臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

06

設計及營建管理課題-專業

參與式設計

- 數位化科技帶來與使用者互動之設計概念，利用3D、虛擬實境VR、擴增實境AR來增加表現建築設計之媒材，並透過多次的設計說明會與使用者溝通，說明設計概念，並取得共識。
- 自主更新、自力造屋是以全體地主為主體，要設計規劃出符合地主需求的建築產品。「參與式設計」目標在於營造出好品質並符合地主需求的居住環境 ，設計過程中邀請住戶參與互動，需求導入設計流程中。
- 依使用者經驗及需求結合專業知識，設計出符合使用者需求之住宅作品。



臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

好宅設計準則

建造好宅是我們的目標

一、符合客戶期待及需求:店面/住家/辦公、品質、成本.....

二、以地主委建而主導之住宅產品，不應以市場交易為目標導向的物品(去豪宅化)

三、建築產品:以有限的資源運用(地主資金)，創造建築基地最佳設計效率(合理化設計)及最大使用利益(宜居好宅)。

四、小宅當道全台家戶人口數至108年7月底平均每戶僅2.68人。
小家庭化、少子化、高齡化，房屋市場呈現「小宅化」現象。
小坪數住宅也有低總價、高單價之優勢。

需求	內容
安全性	防火、耐震、無障礙。
健康環保	通風、採光、節能環保、雨水回收、廚餘資源回收
實用性	房型坪數(小宅)、動線規劃、設備、設施。
經濟性	合理興建成本、合理公設比及管理費、社區公設。
人性與自然	庭院要花木、座椅、曬衣架，不要噴泉、不要雕塑
造型佳	建築美學、比例及尺度、量體適當無過度裝飾。

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

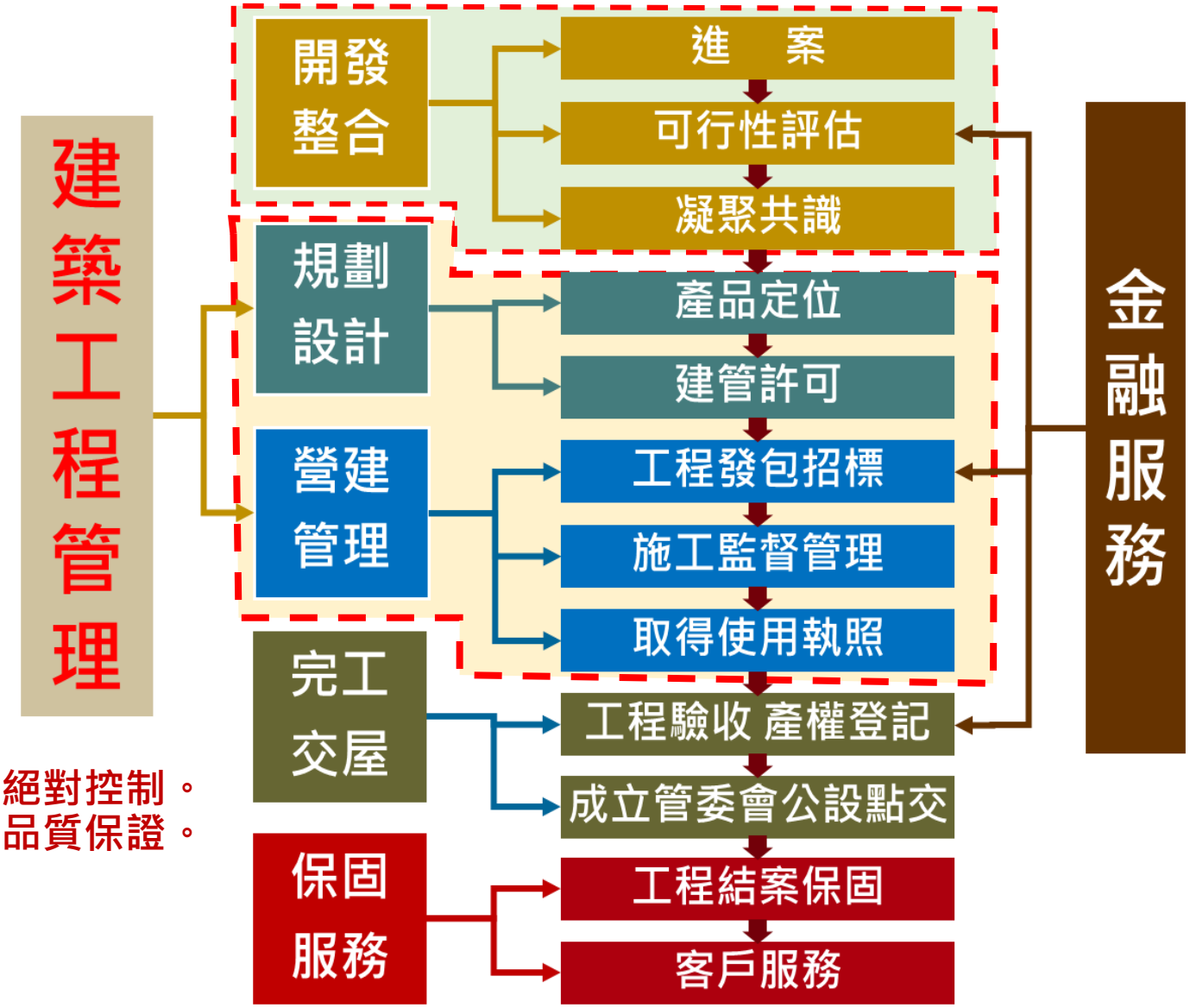
建築工程管理

建築工程管理是對建築專案全週期的工程管理，包含：

- 前期評估管理
- 中期規劃設計管理
- 後期工程施工與運營維護管理

※絕對責任

1. 控制造價：預算確實執行，造價絕對控制。
2. 掌控品質：確實按圖施工，工程品質保證。



臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

具體工作目標

一、符合地主戶之期待及需求。

二、研討以自力建屋模式，規劃出符合地主需求之住宅產品。

三、以有限的資源運用(地主資金)，創造基地最佳設計效率(合理化設計) 。

四、成為地主與專業團隊間溝通之橋梁。

五、如期如質完成地主/業主的交付任務。

07

結論&建議

為何要加速危老宅重建？

處理 雙老城市

強化 都市防災

改善 都市景觀

東部強震 氣象局：不排除還有超過規模6.0地震

聯合報
2019-08-08

南宜蘭構造 / 近百年大地震週期 需提高警覺
全台仍有16顆原子彈能量未釋放

自由時報 Liberty Times Net
2019-08-09

地震嚇人 北市687戶停電27人傷

規模8地震百年週期到？
中央大學教授李錫堤表示，台灣「現在正值百年週期，花蓮外海未來10年爆發規模8地震的機率很高，2025年可能會再震」。

SETN 三立新聞網
2019-08-08

921大地震 2,415人死亡,11,305人受傷,51,711棟房屋全毀(88年9月21日)

105年2月6日
117人死亡/
551人受傷
(台南維冠金龍)

高雄美濃大地震

107年2月6日
17死291傷

花蓮大地震

臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd.

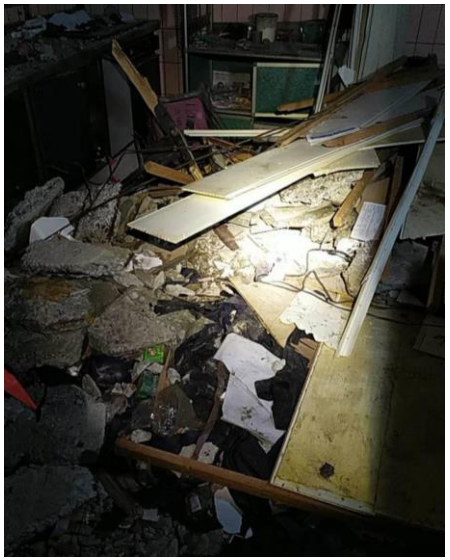
為何要加速危老宅重建？

都市防災

天花板突掉落海砂屋兩戶變一戶 她在樓下差點被活埋

聯合報
2019-08-19

桃園市龜山區光峰路一處社區民宅，早已被市政府公告海砂屋，多數住戶搬離，仍有少數戶居住未搬，8/19晚上一棟住宅4樓地板、3樓天花板突然發生崩塌意外， 正好女住戶在桌下撿東西擋住撿回一命，住宅家瞬間崩塌，兩層樓貫通，讓女住戶崩潰，直呼「瞬間沒了，這應向誰求援？」。



註1:資料來源自聯合報記者曾增勳 2019-08-19

北市大轉彎 海砂屋重建修法踩煞車

聯合報
2019-07-16

海砂屋重建牛步，北市原擬修法，刪除容積獎勵最少10%的「保底」機制，並放寬「自拆大限」從3年延長至5年，但政策大轉彎，都發局長黃景茂說，海砂屋重建卡在住戶整合，修法也無濟於事，19件尚未進入都更程序的海砂屋，市府將主動劃為「迅行劃定更新地區」，降低提送都更事業計畫門檻。

加速都更推動 北市聚焦三類標的

聯合報
2019-07-14

台北市於12行政區陸續設立都市更新工作站，為加速都更推動，台北市都更處決定整併，改聚焦「公劃更新地區」、「海砂屋」、「整宅」三大類，輔導民眾自力更新。

海砂屋都更刻不容緩，北市主動劃設都更地區，居住安全再提升！

發稿單位：臺北市都市更新處
日期：108年8月22日

北市府為避免海砂屋發生重大災害，針對全市已公告並列管「須拆除重建」之海砂屋劃定為都更地區。
海砂屋多為公寓或電梯大樓，土地及合法建築物所有權人意願整合較為困難，依都更條例迅行劃定19處更新地區，面積計4.56公頃，並自108年8月22日零時起公告實施海砂屋加速重建或更新。
都市更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人，參與都市更新意願達1/2以上時，即可依都更條例向市府申辦都市更新事業計畫或權利變換計畫審議；若取得全部所有權人同意比率、或達 90%以上同意且無爭議，則以168專案或優先排會審議方式協助加速推動，可大幅縮短審議時程。

臺灣金融聯合 都市更新服務 Taiwan Urban Regeneration & Financial Services Co. Ltd. 股份有限公司

你準備好了嗎?

身為專業的建築從業人員，你準備好了嗎?

我國房地產長期受民眾有土斯有財的觀念影響，忽略房屋真正的實用性質是居住，導致早期建造的房舍因屋齡、都市發展、違建及早期建築法規有些已不堪使用及老舊。

都市更新與危老重建 勢在必行，老舊危險房屋必須改建，方能以符合現代人居住需求、處理雙老城市、強化都市防災及改善都市景觀，讓大家享有高品質生活及永續的都市環境。

加速推動都市更新是國家振興經濟、改善都市環境的重要選項之一。

而從改善都市景觀、都市防災及居住安全的角度出發，推動『危險及老舊建築物重建』是一個正確方向。

複雜的事情簡單做，你就是專家；簡單的事情重複做，你就是行家；
重複的事情用心做，你就是贏家。

你的責任就是方向，你的經歷成就資本，你的性格成就命運。

美好是屬於自信者，機會是屬於開拓者，奇蹟是屬於執著者！

馬雲

我們不缺知識，我們缺的是感動人的故事，

並激勵我們採取行動！

期許大家成為五度空間者:

對專業要有高度/廣度/深度，

從地主/客戶角度出發並保持溫度。

危老重建
陪您實現

臺灣金融聯合都市更新服務
股　份　有　限　公　司

Line@

Facebook

公司網站:
www.turfs.com.tw