

從建築視角
談都市更新與危老

108年08月23日



CONTENTS

1 為何需要都市更新及危老重建

2 我們是誰?

3 全案管理

01

為何需要都市更新與危老重建

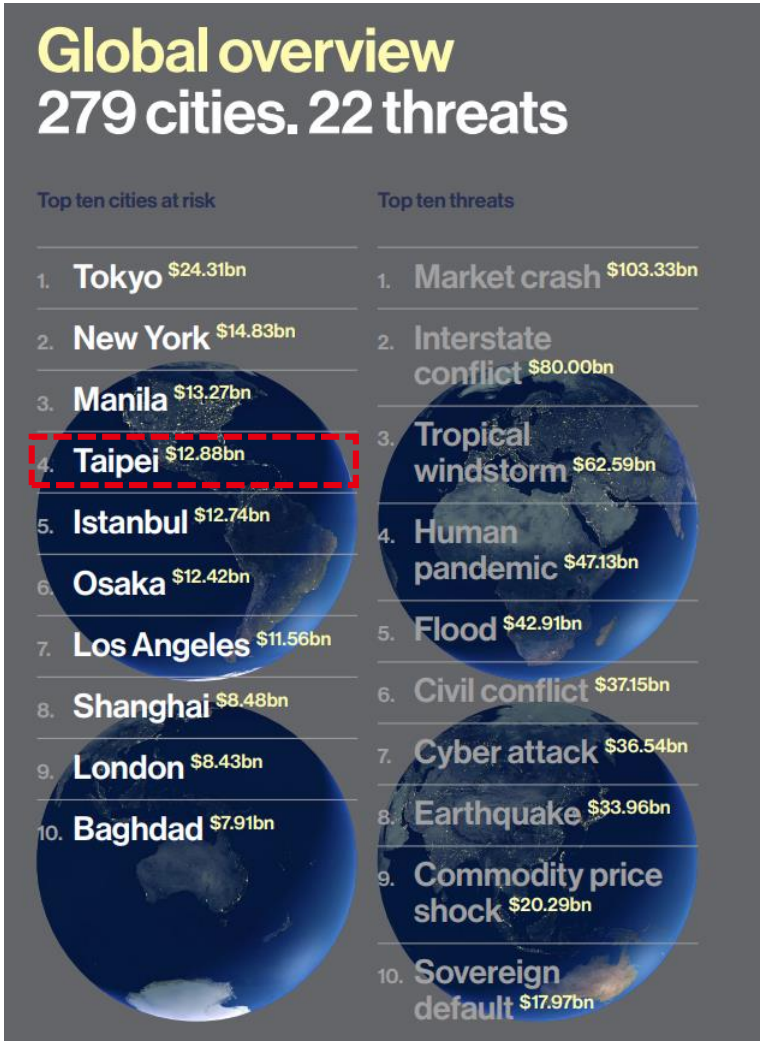
- 城市風險(水災、地震)
- 老化問題(人口、房屋)
- 都市亟需更新

都市更新起源與意義

- 都市更新源於1949年美國住宅法(Thousing Act)的「都市再發展」。



城市風險-城市風險指數



資料來源：https://cityriskindex.lloyds.com/analysis/

- 城市風險指數在全球的279個主要城市中，臺北僅次於東京、紐約、馬尼拉的第4名。
- 在評估22個威脅中，台北前三大天然災害威脅分別是風災、地震及水災。

LLOYD'S 英國駿懋銀行

Centre for Risk Studies
UNIVERSITY OF CAMBRIDGE Judge Business School
英國劍橋大學風險研究中心

城市風險-臺灣面臨天然災害

水災



天然災害風險偏高

- 標準普爾：台灣為最有可能因天災導致主權債信被降評的第 9 名
- 「2015-2025城市風險指標」評估臺北在10年內可能因災害風險損失約45%GDP

地震



老舊建築物耐震能力不足

- 88/12/29前取得使用執照之老舊建築物存在耐震能力不足之疑慮
- 建築物耐震能力評估及補強，以公有建築物先執行，私有建築物則依特定、具高危險疑慮，分階段執行



老舊建築物數量眾多

- 全國30年以上老屋近410萬戶，10年後將接近600萬戶
- 高齡少子女化社會，無障礙居住環境需求日殷
- 早期發展社會，多面臨公共設施及生活機能不足問題

圖片來源:
https://www.ettoday.net/news/20170801/979442.htm；
https://udn.com/news/story/11809/2973548；
http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1257963fastcoexist

地震造成災害

- 89年9月21日大地震，造成2,415條寶貴性命殞落，11萬多人受傷，5萬多戶房屋傾倒。
- 105年2月6日高雄美濃地震，維冠金龍大樓117人死亡，511人受傷。
- 107 年2月6日花蓮大地震，造成雲門翠堤大樓、統帥飯店、吾居吾宿商旅及白金雙星大樓釀成至少17人死亡與282人輕重傷慘劇。



▲921地震-東興大樓照



▲高雄美濃地震-維冠大樓照



▲花蓮地震-雲門翠堤大樓照

老化問題-人口老化

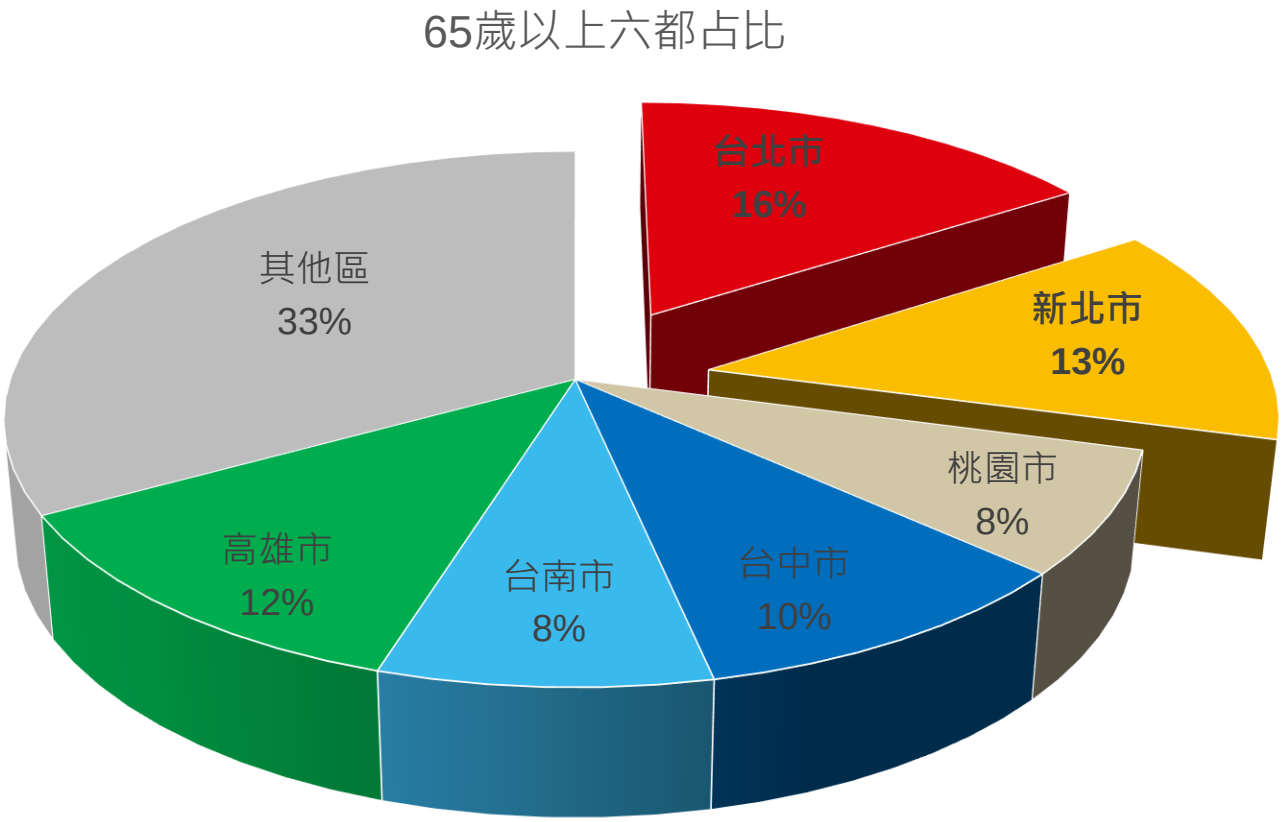
六都高齡化人口與佔比 108年06月			
	總人口數(人)	65歲以上(人)	65歲以上佔比(%)
全國	23,591,031	3,515,421	15%
台北市	2,657,652	558,331	21%
新北市	4,004,598	467,305	12%
桃園市	2,235,005	262,876	12%
台中市	2,810,219	350,920	12%
台南市	1,882,313	288,798	15%
高雄市	2,773,177	426,534	15%

資料來源：依內政部戶政司人口統計資料





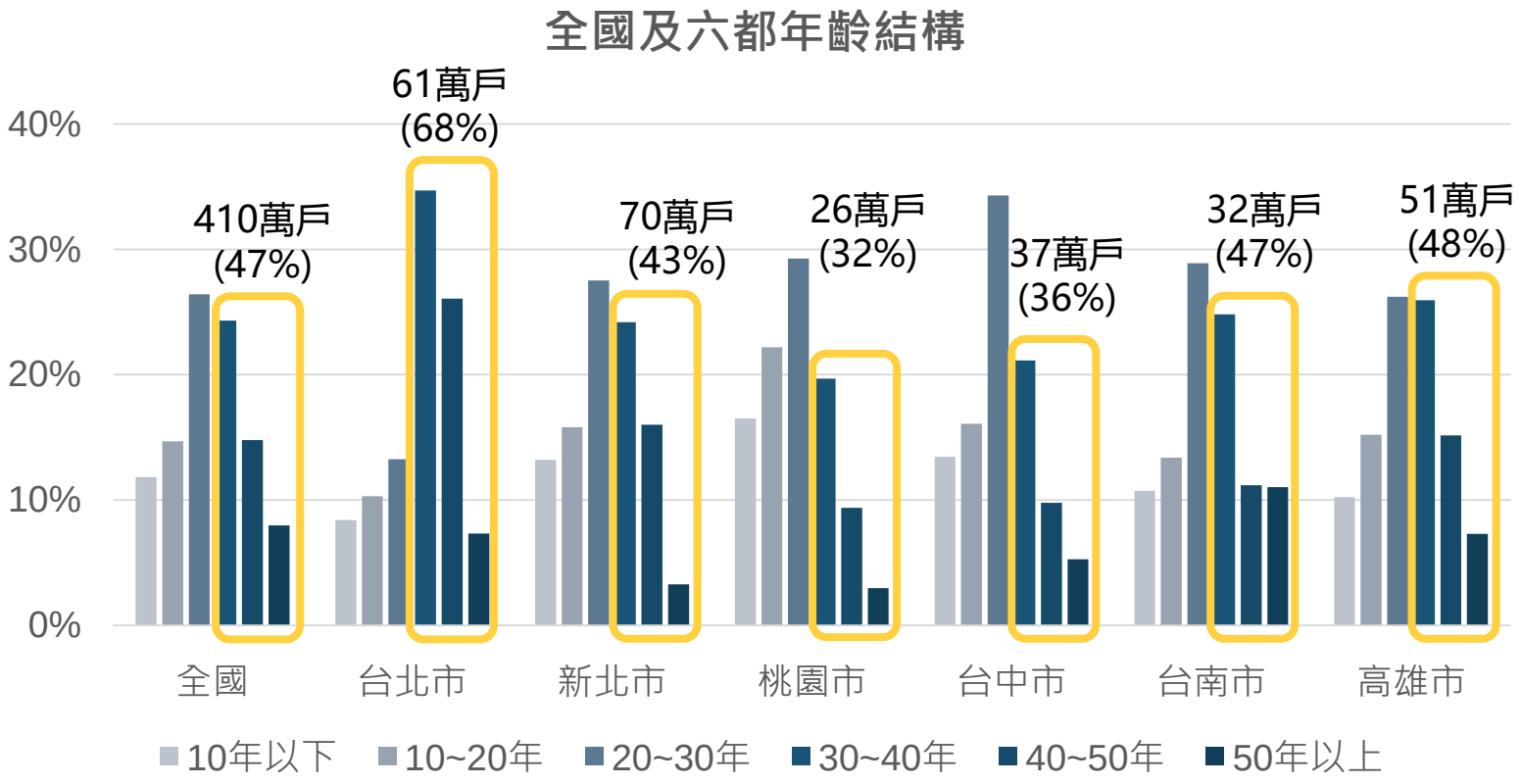
老化問題-人口老化



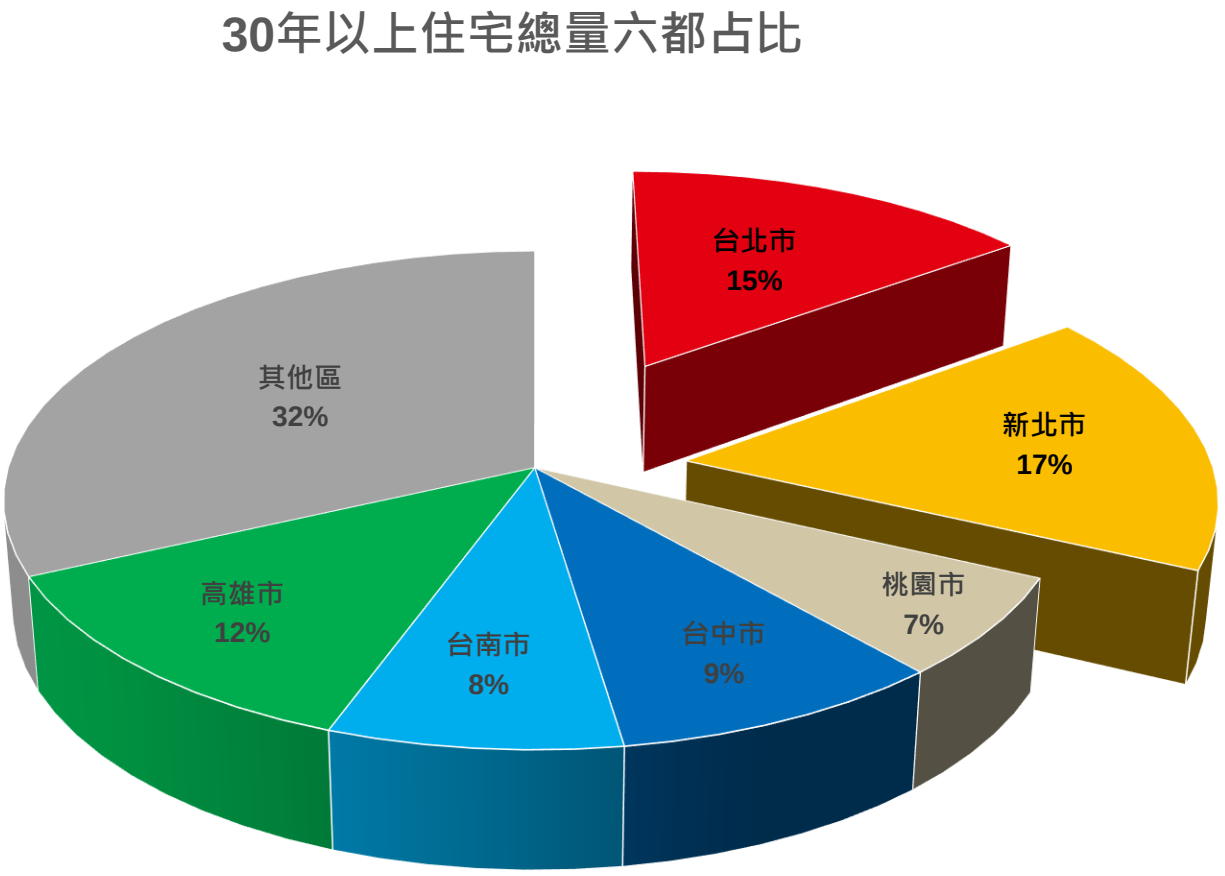
資料來源：依內政部戶政司人口統計資料

老化問題-房屋老化

- 全台屋齡30年以上老屋410萬戶。
- 臺北市佔近7成，為全臺最高。
- 10年後屋齡30年以上老屋增加至600萬戶；20年後增加至740萬戶。



老化問題-房屋老化



資料來源:內政部營建署簡報、內政部不動產資訊平台2019年第一季

消防救災問題-
非防火構造或鄰棟間隔不足



違章建材非防火構造



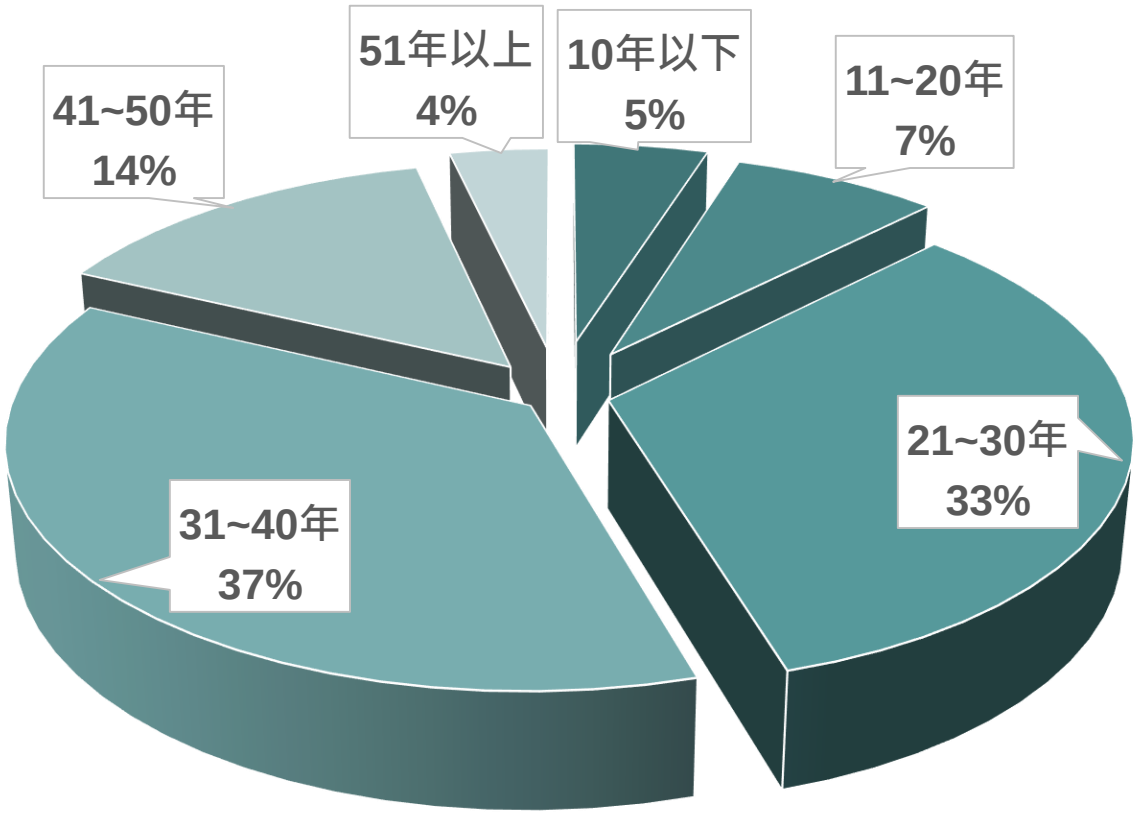
巷弄狹小救災困難

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

消防救災問題-屋齡比

台北市住宅火災發生次數結構-屋齡比

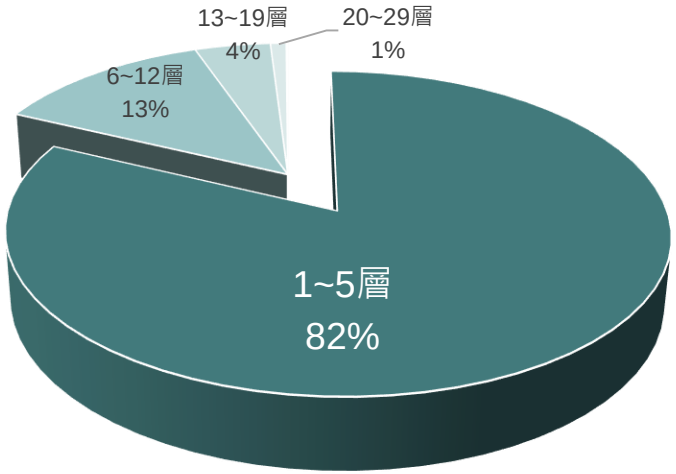
100年至104年



資料來源:台北市政府消防局統計應用分析報告106年1月

消防救災問題-建物樓層比

歷年火災建物樓層比							
		1~5層	6~12層	13~19層	20~29層	30層以上	合計
98年	次數	1429	159	40	5	1	1634
	%	87%	10%	2%	0%	0%	100%
99年	次數	1284	138	30	6	0	1458
	%	88%	9%	2%	0%	0%	100%
100年	次數	1103	122	16	6	1	1248
	%	88%	10%	1%	0%	0%	100%
101年	次數	1077	102	19	0	1	1199
	%	90%	9%	2%	0%	0%	100%
102年	次數	997	83	21	7	1	1109
	%	90%	7%	2%	1%	0%	100%
103年	次數	958	79	24	4	0	1065
	%	90%	7%	2%	0%	0%	100%
104年	次數	1104	108	26	2	2	1242
	%	89%	9%	2%	0%	0%	100%
105年	次數	1219	161	36	7	1	1424
	%	86%	11%	3%	0%	0%	100%
106年	次數	7166	1342	475	104	7	9094
	%	79%	15%	5%	1%	0%	100%
107年	次數	6910	1236	498	109	12	8765
	%	79%	14%	6%	1%	0%	100%
	合計	22144	3408	1169	244	25	26990



- 火災發生率最高為1~5層
- 其中以1~2樓發生機率最高

資料來源:台北市政府消防局統計應用分析報告106年1月

其他-未能與重大建設配合



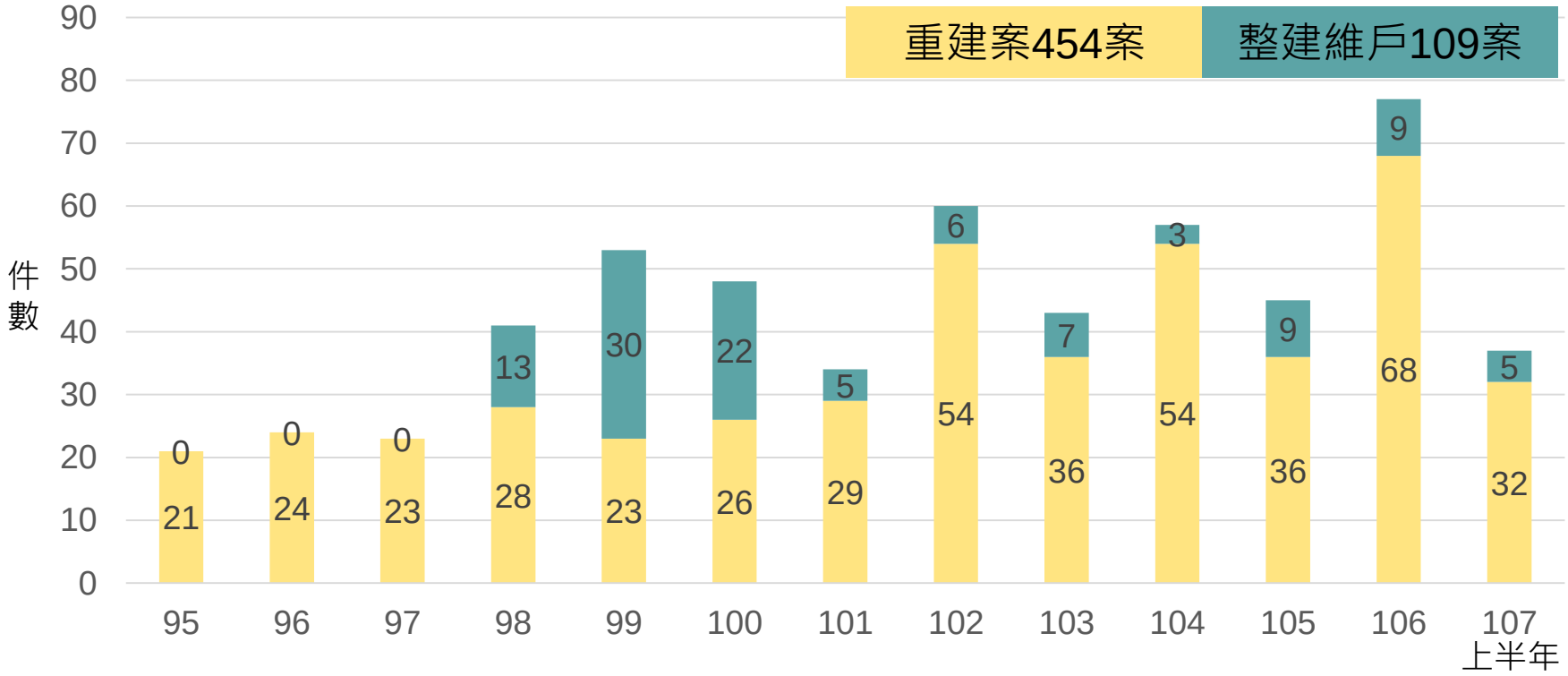
社子島



萬華火車站周邊

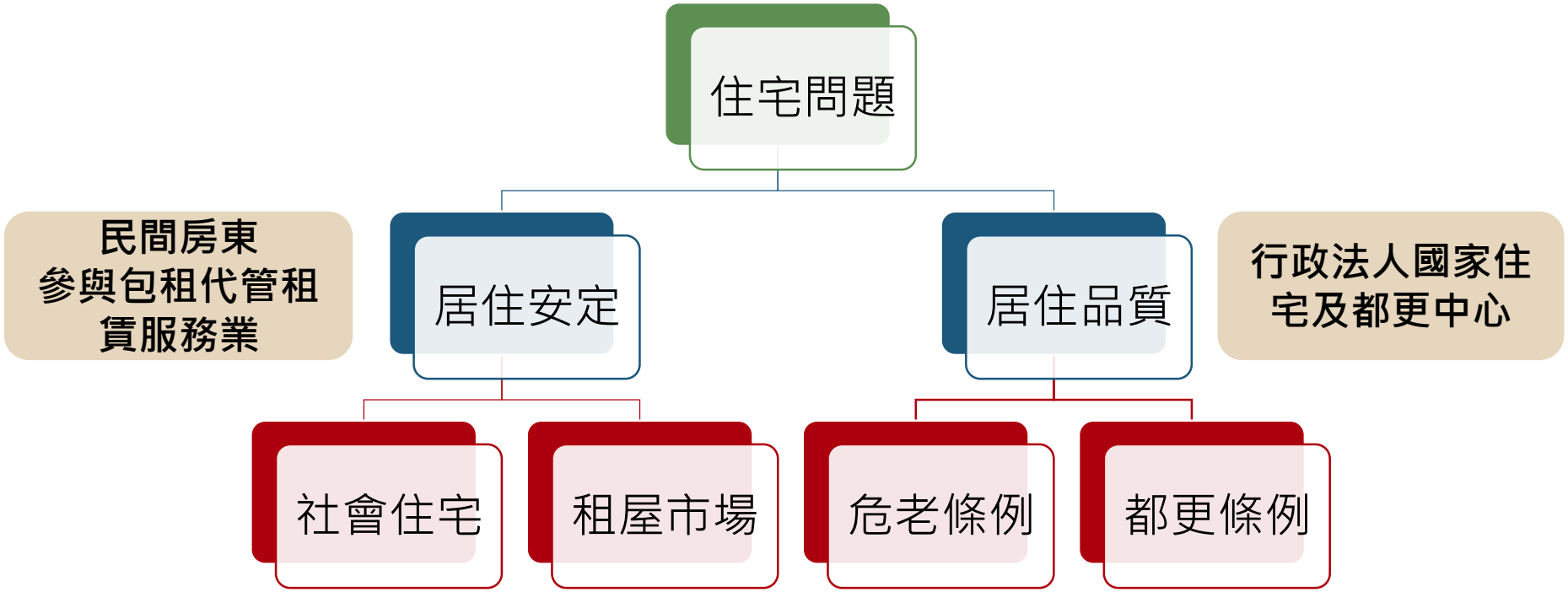
都市更新量能亟待突破

- 95~106年全國核定都市更新案526案，每年平均44案(約2000戶)。
- 未來30年內約740萬戶之老舊建物倘全面更新，每年須執行5000件都更案(約25萬戶)。



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

住宅問題處理路徑體系

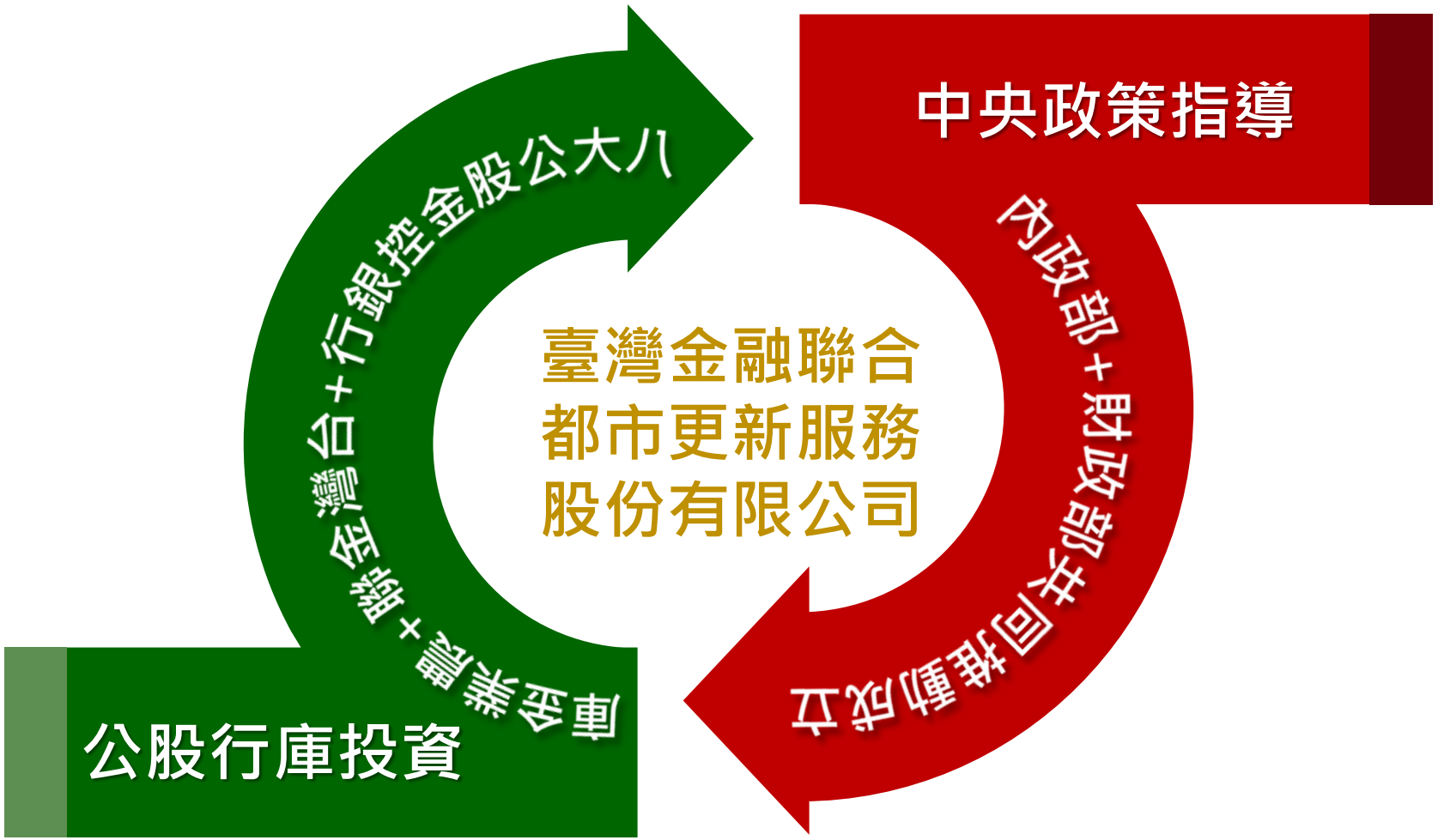

住宅問題
居住安定
居住品質
社會住宅
租屋市場
危老條例
都更條例
民間房東
參與包租代管租
賃服務業
行政法人國家住
宅及都更中心
行政法人國家住宅及
都更中心
臺灣金融聯合都市更
新服務公司

02

我們是誰?

- 公司背景
- 公司股東群
- 公司業務方向
- 特質優勢

公司背景



- 成　立：107年3月30日
- 資本額：新台幣20億元

全方位重建與更新服務

- 以全方位「不動產服務」為使命，使都更與重建變容易。
- 提供住戶危老改建與都市更新執行面全方位協助，包含整合、規劃、設計、選商、融資，以改善都市環境，並帶動不動產相關行業發展。

整合
整合住戶、整合相關團隊，並運用多方資源。

規劃
依據基地條件及住戶意願，規劃適合的開發方式及產品定位。

設計
以住戶需求為基礎，設計出安全宜居與永續的建築。

選商
研選優良及專業廠商協助各階段推動。

融資
股東行庫支持協助資金調度，獲取民眾信任。

全方位重建與更新服務


前期
整合規劃
中期
營建管理
後期
綜合服務
整合開發
金融服務
規劃設計
營建管理
銷售管理
售後服務
土地評估
意見整合
建築分配
融資貸款
施工計畫
圖說查核
發包管理
工程管理
金融規劃
產權歸戶
銷售管理
售後服務
規劃顧問
整合團隊
建築師
估價師
法律顧問
遴選建築師
遴選營造廠
代銷公司
銀行分戶融資
地政代書
會計師

公司股東群

臺灣銀行 BANK OF TAIWAN

華南銀行 HUA NAN BANK

臺灣土地銀行 LAND BANK OF TAIWAN

CHB 彰化銀行 CHANG HWA BANK

合作金庫銀行 TAIWAN COOPERATIVE BANK

臺灣企銀 TAIWAN BUSINESS BANK

第一銀行 First Bank

兆豐國際商業銀行 Mega International Commercial Bank

全國農業金庫 Agricultural Bank of Taiwan

Tamco 台灣金聯資產管理股份有限公司

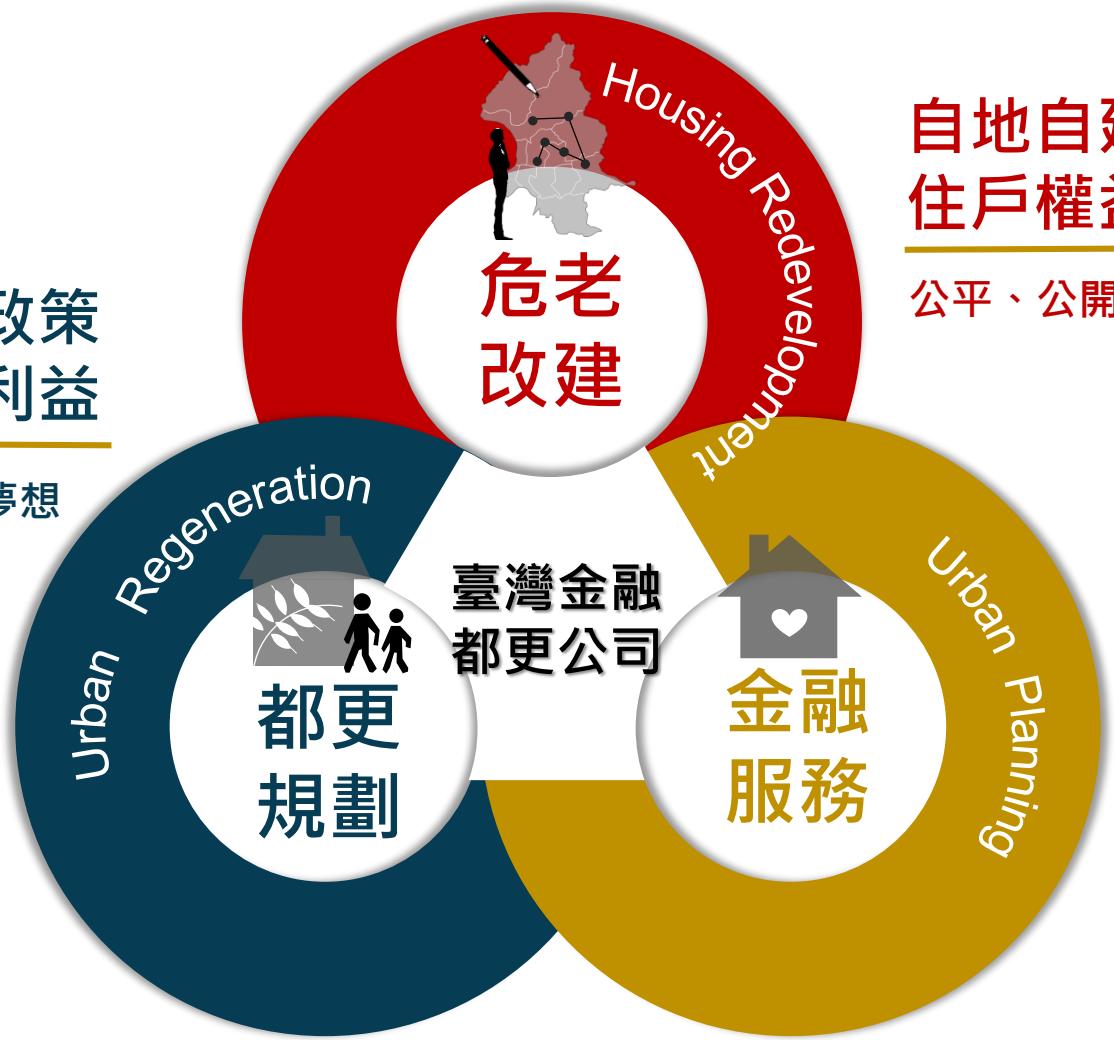


公司地址：
臺北市松山區長安東路二段225號C棟4樓

公司成立揭牌典禮


華銀董事長
吳當傑
合庫董事長
雷仲達
台銀董事長
呂桔誠
財政部長
蘇啟榮
總統
蔡英文
金融都更
董事長
林旺根
政務委員
張景森
內政部長
徐國勇
內政部次長
花敬群
營建署署長
吳欣修
都市新復甦，家園創幸福
臺灣金融聯合
都市更新服務
禮暨階段成果展

公司業務方向



自地自建
住戶權益最大化

公平、公開、透明機制

配合更新政策
增進公共利益

實現住戶改建夢想

重建成本評估
資金缺口挹注

最佳融資方案

特質與優勢



- ✓自地自建
- ✓全程服務
- ✓專業到位

- ✓自由選擇
- ✓高度信賴
- ✓公開透明

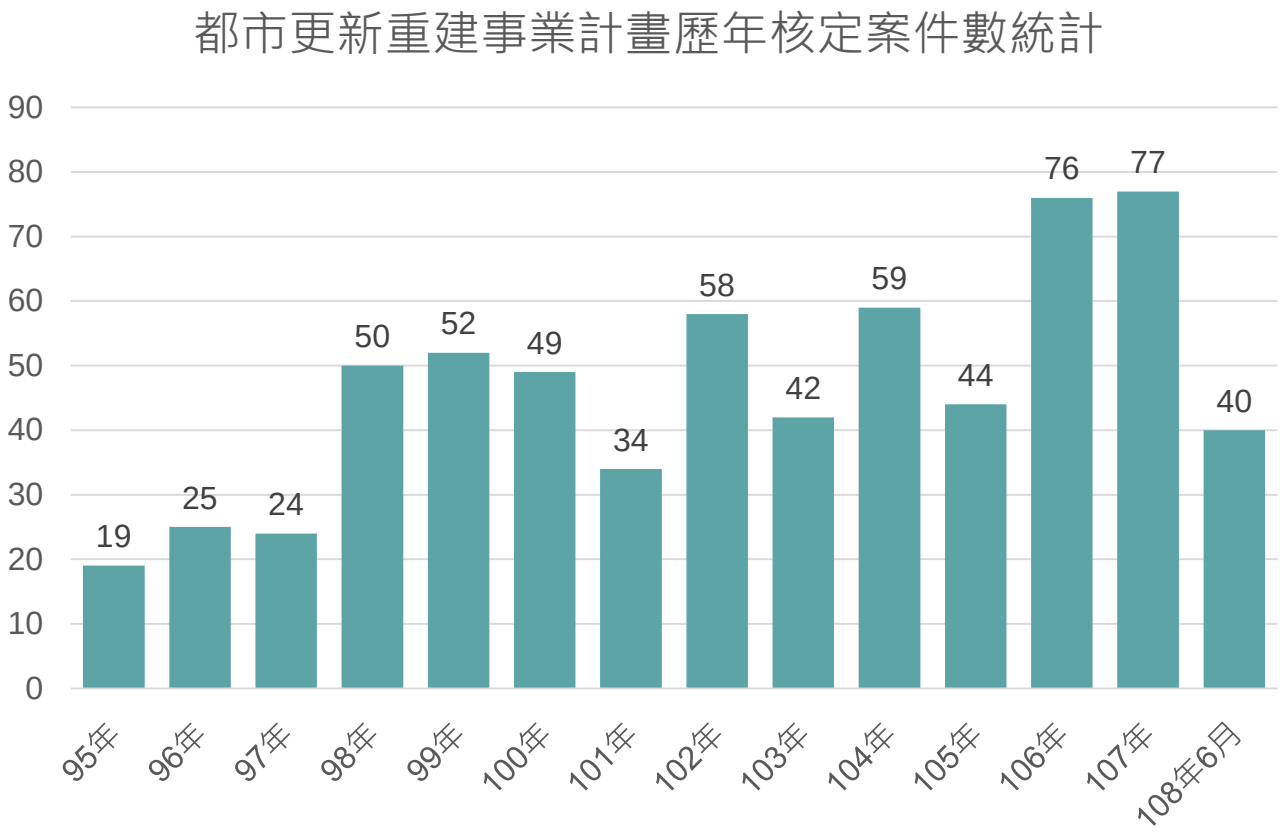
03

全案管理

- 都更及危老數據
- 推動師
- 全案管理

都市更新推動不易

- **平均每年48案，更新速度嚴重趕不上建物老化速度**



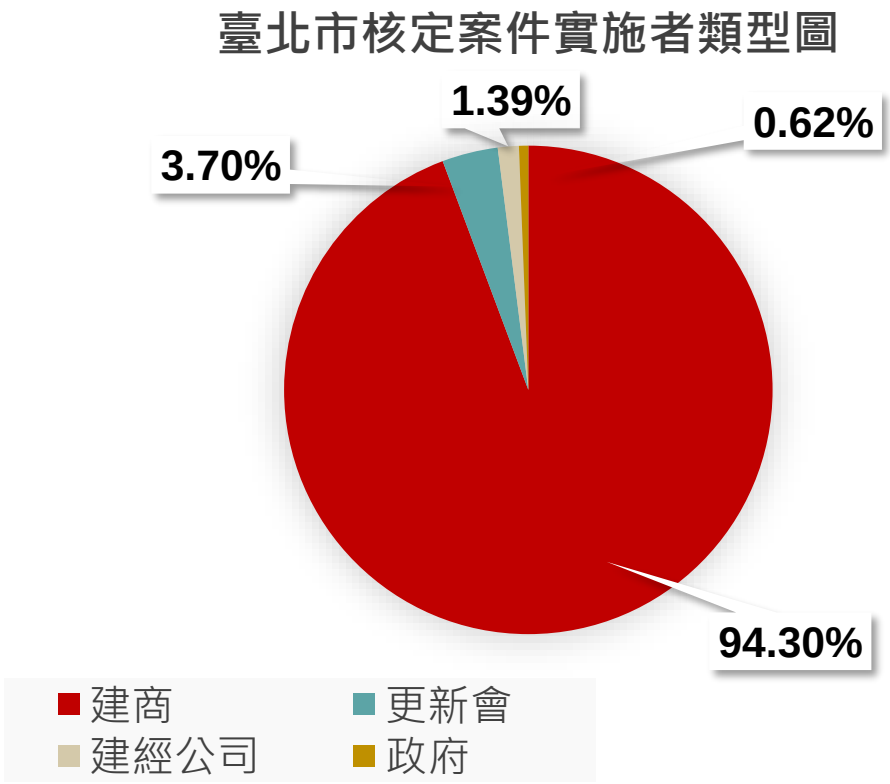
95年-108年6月全國共核定都更重建事業計畫649案，平均每年僅核定

約**48**件

資料來源：內政部都市更新入口網-更新事業-重建整維核定年期(不包含政府主導更新)

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

台北市都更案-實施者類型分析

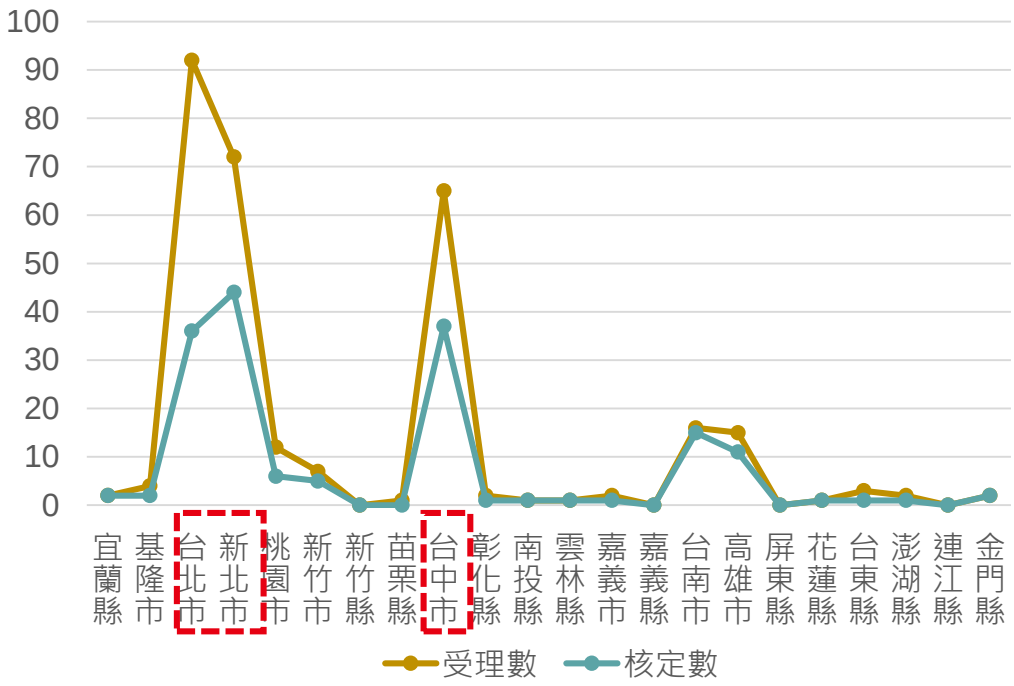


資料來源:臺北市都市更新處
統計時間:89年~108年06月

實施主體	核定案件	核定案件比
建商	612	94.30%
更新會	24	3.70%
建經公司	9	1.39%
政府	4	0.62%
合計	649	100.00%

危老案統計

危老重建計畫受理核定統計			
			統計至108/6/30
項次	縣市	受理數	核定數
1	宜蘭縣	2	2
2	基隆市	4	2
3	台北市	92	36
4	新北市	72	44
5	桃園市	12	6
6	新竹市	7	5
7	新竹縣	0	0
8	苗栗縣	1	0
9	台中市	65	37
10	彰化縣	2	1
11	南投縣	1	1
12	雲林縣	1	1
13	嘉義市	2	1
14	嘉義縣	0	0
15	台南市	16	15
16	高雄市	15	11
17	屏東縣	0	0
18	花蓮縣	1	1
19	台東縣	3	1
20	澎湖縣	2	1
21	連江縣	0	0
22	金門縣	2	2
合計		300	167



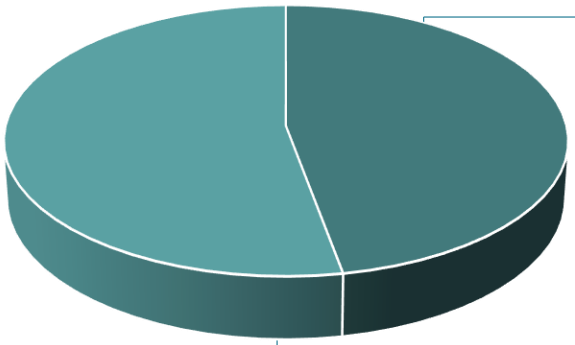
資料來源：內政部都市更新入口網-危老重建計畫受理核定數統計表

危老都更

都更(20年)

劃定	核定
1,972件	649件

逾30年以上
住宅約410萬戶



危老(2年)

申請	核定
300件	167件

需要政府與
金融機構協助

台北市危老推動師

A組	B組	C、D組		
開　業 建 築 師	相關證照 專業人員	不動產界 從業人員	相關科系 畢業人士	社區服務 熱心人士
				
開業建築師	建築師 土木技師 結構技師 不動產估價師 都市計畫技師 不動產經紀人 地政士	建築規劃 都市計畫 營建土木 土地開發 地政景觀 建築經理 不動產經紀	建築、土木 營建、景觀 城鄉、地政 市政、都計 土地資源 土地管理 不動產估價	現任里長 現任鄰長
469人	2,277人	6,130人		
5%	26%	69%		
8,876人				

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

新北市都更推動師

為協助老舊社區推廣都市更新，培訓「都市更新推動師」，期望對都市更新具熱忱的市民或專業者，對於**建商無整合意願的區域**、**自力重建的社區**或辦理**整建維護的社區**，提供都市更新法令知識說明及輔導，搭配經費補助深化更新意願。

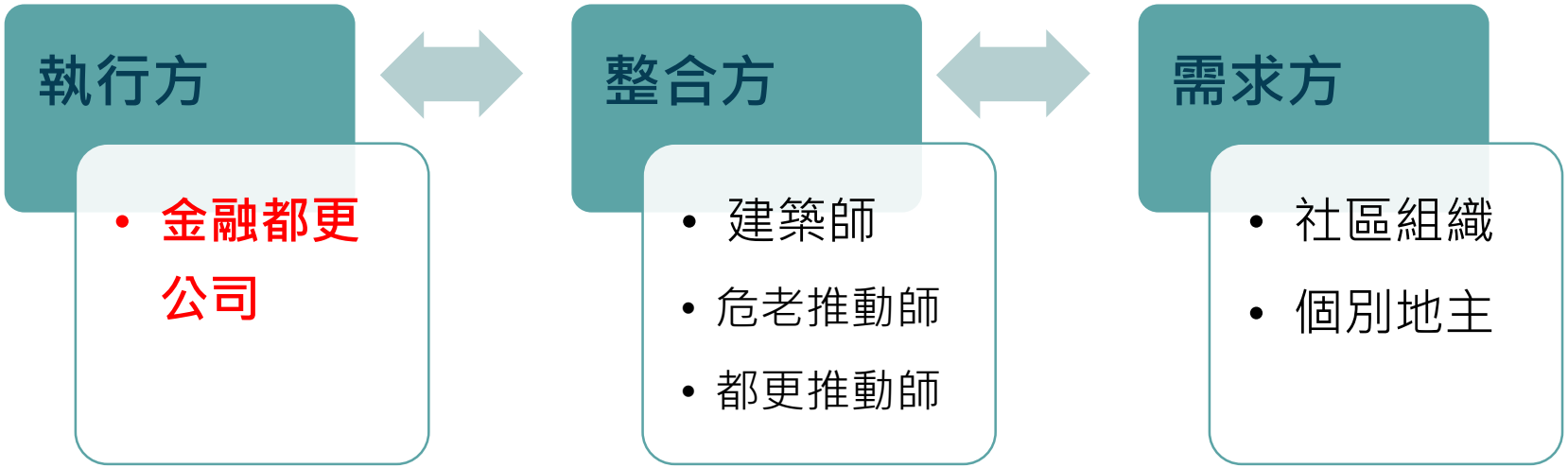
新北市都更推動師人數

316位

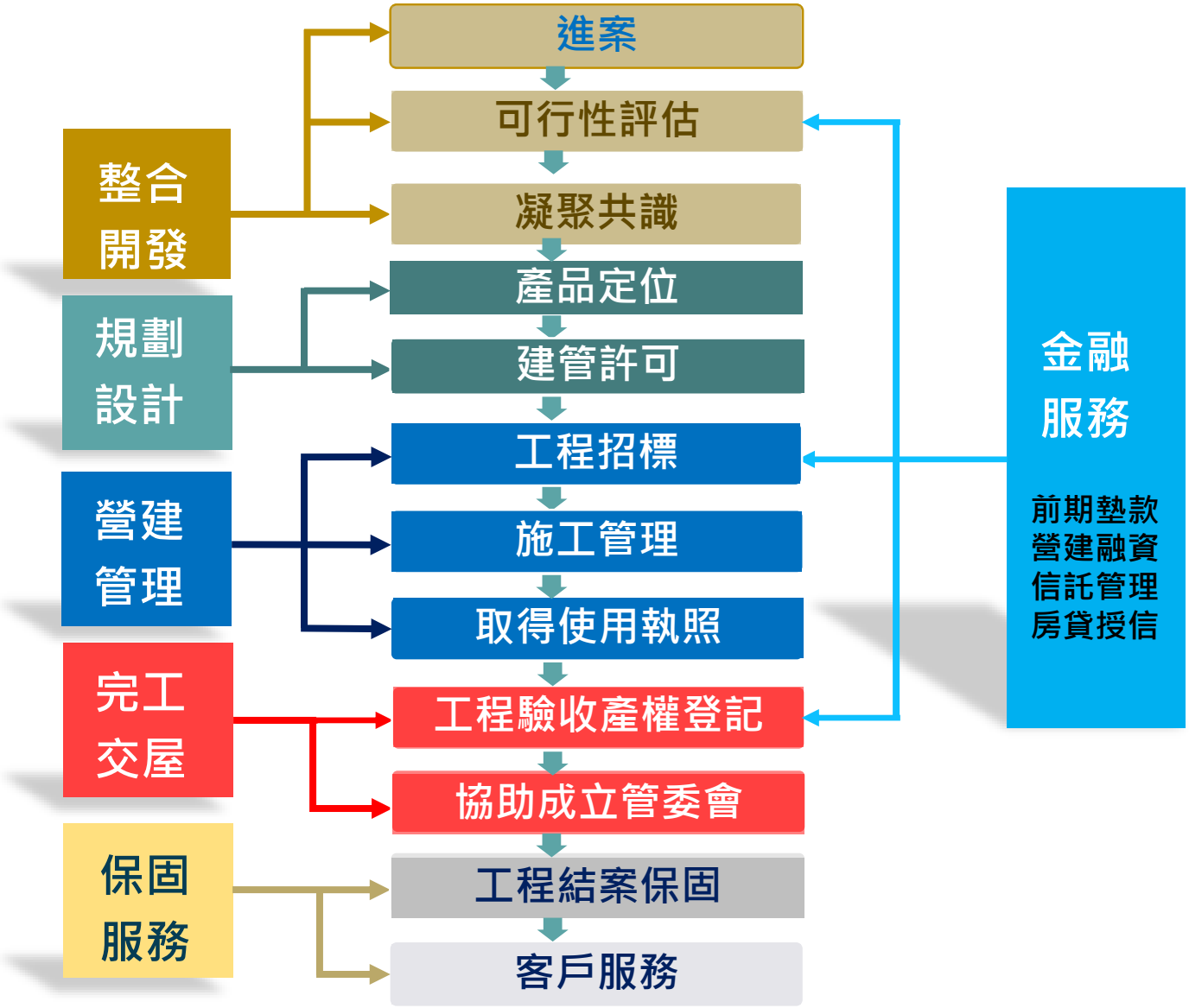


推動師定位

- 推動師的角色定位與協力資源



我們全案管理的流程


進案
可行性評估
凝聚共識
產品定位
建管許可
工程招標
施工管理
取得使用執照
工程驗收產權登記
協助成立管委會
工程結案保固
客戶服務
整合開發
規劃設計
營建管理
完工交屋
保固服務
金融服務
前期墊款
營建融資
信託管理
房貸授信

「我們」跟其他人不一樣

服務項目	建商	建經公司	金融都更
整合開發	買斷、直接整合 或委託仲人	大多不進行整合	以專案輔導方式 派任推動師整合
分潤收費	以合建比例分屋	收取服務費	收取管理服務費
設計管理	指定建築師 產品直接規劃	依個案地主推薦 或建議適當建築師	依個案需求 推薦優良有實績的建築師 產品定位/設計規劃 建管許可/銷售管理
營建管理	直接指定 依規模全程管控或 由發包廠商監管	地主指定或代為遴選 僅作工程進度查核	推薦優質良級營造廠 全程管控
交屋服務	協助地主交屋	協助地主交屋	產權登記/稅賦減免及 規劃相關標章申請 協助地主交屋
協助待售屋處理	分回房屋 自行銷售	全部房地 由地主自行處分	1.全部房地由地主自行處分 2.協助委請代銷或仲介銷售 3.金融都更網站銷售
金融服務	原則上地主不須出資 少部分須辦土建融資	辦理融資、信託	融資行庫擇優量身訂做 個人財務規劃/墊款融資嫁接 資金專戶管控/營建融資清償

簡報結束
敬請指教

臉書FB粉絲頁

官網

Line@