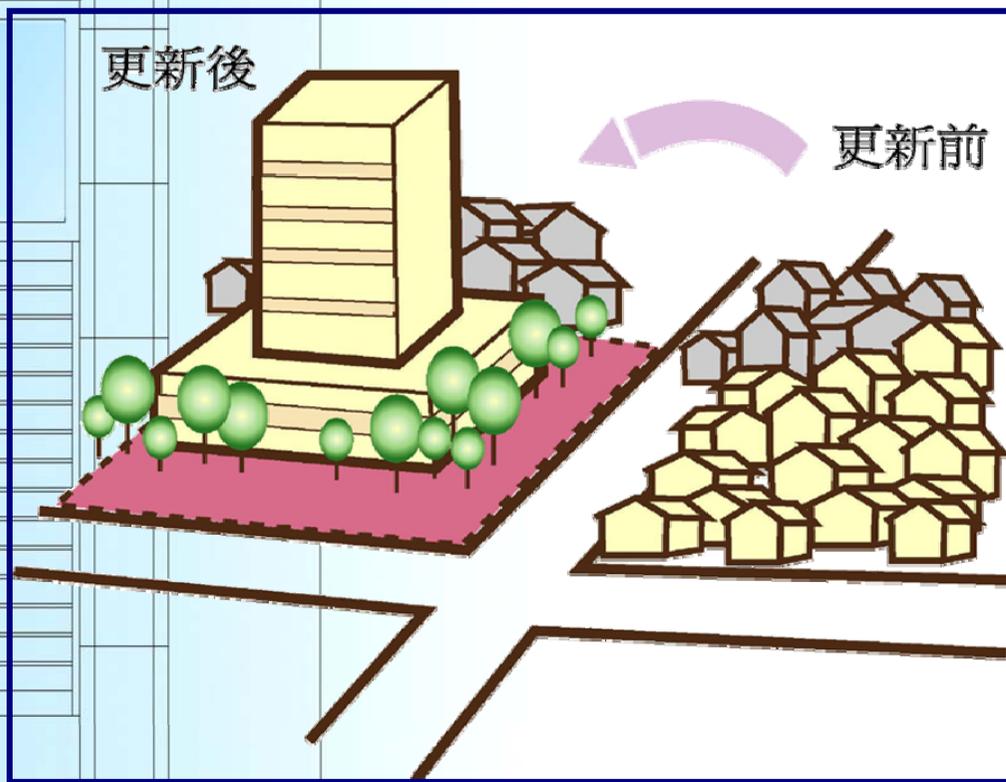


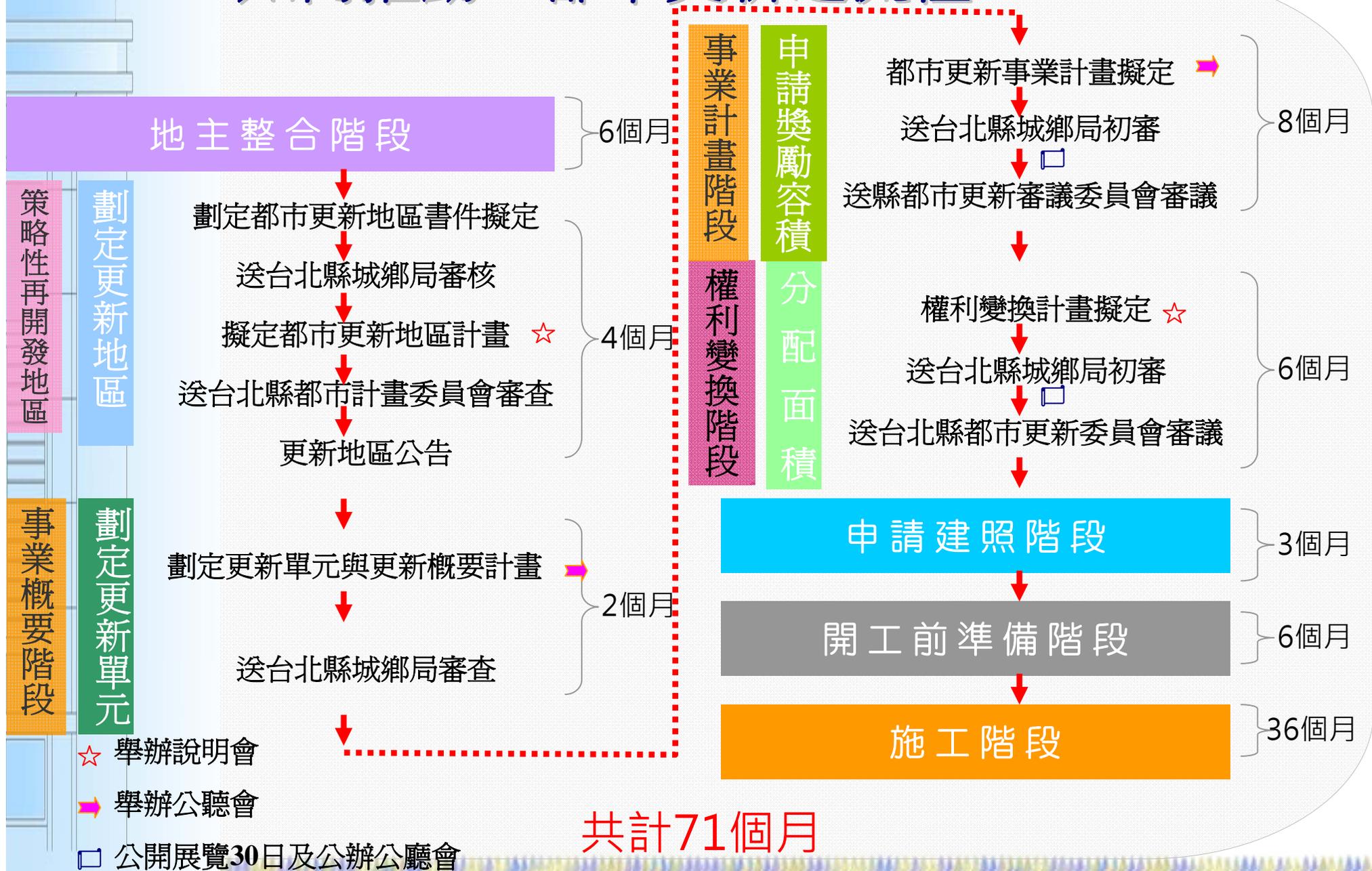
1-1-1. 什麼是都市更新：基本概念



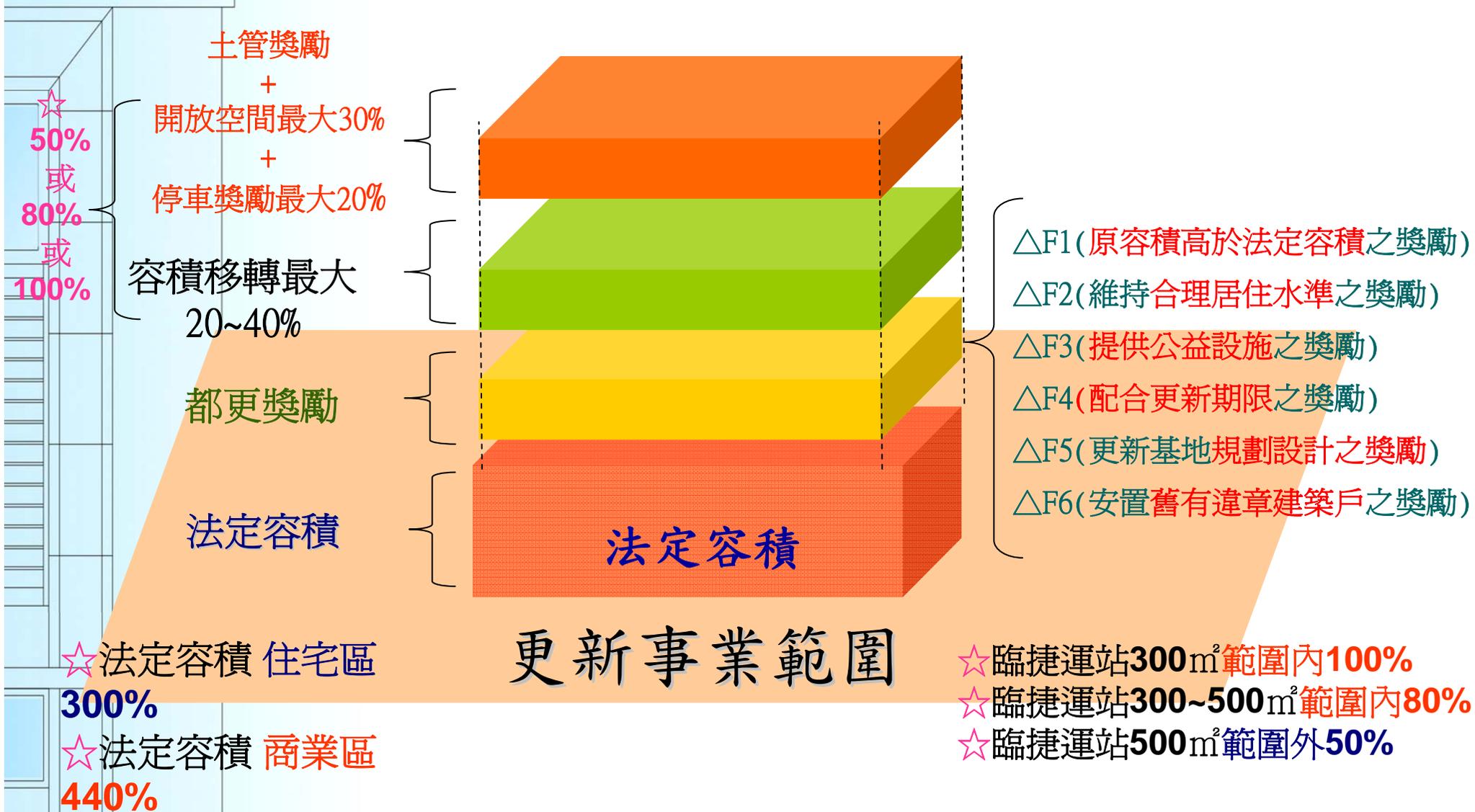
改善居住環境、舊換新屋



1-1-2. 如何推動：都市更新之流程



1-1-3. 事業計畫階段：申請獎勵容積



1-1-4. 權利變換階段：分配面積

- **權利變換分屋**：申請「都更委員審查、裁定雙方合理分配比例」，以**公開鑑價**確定房地之價值，依此價值比例，分配新建房地的價值。地主另可節省土地增值稅等。

缺點：都更程序完成後才知道分配面積。

- **協議合建分屋**：由專業建築師，計算每單位房地分回之房地價值，保障屋(地)主最少分回面積。

優點：減少權利變換分屋之不確定性
縮短都市更新之時程

- 本案採用協議合建之精神，權利變換之手續。



1-1-5. 如何推動：同意門檻

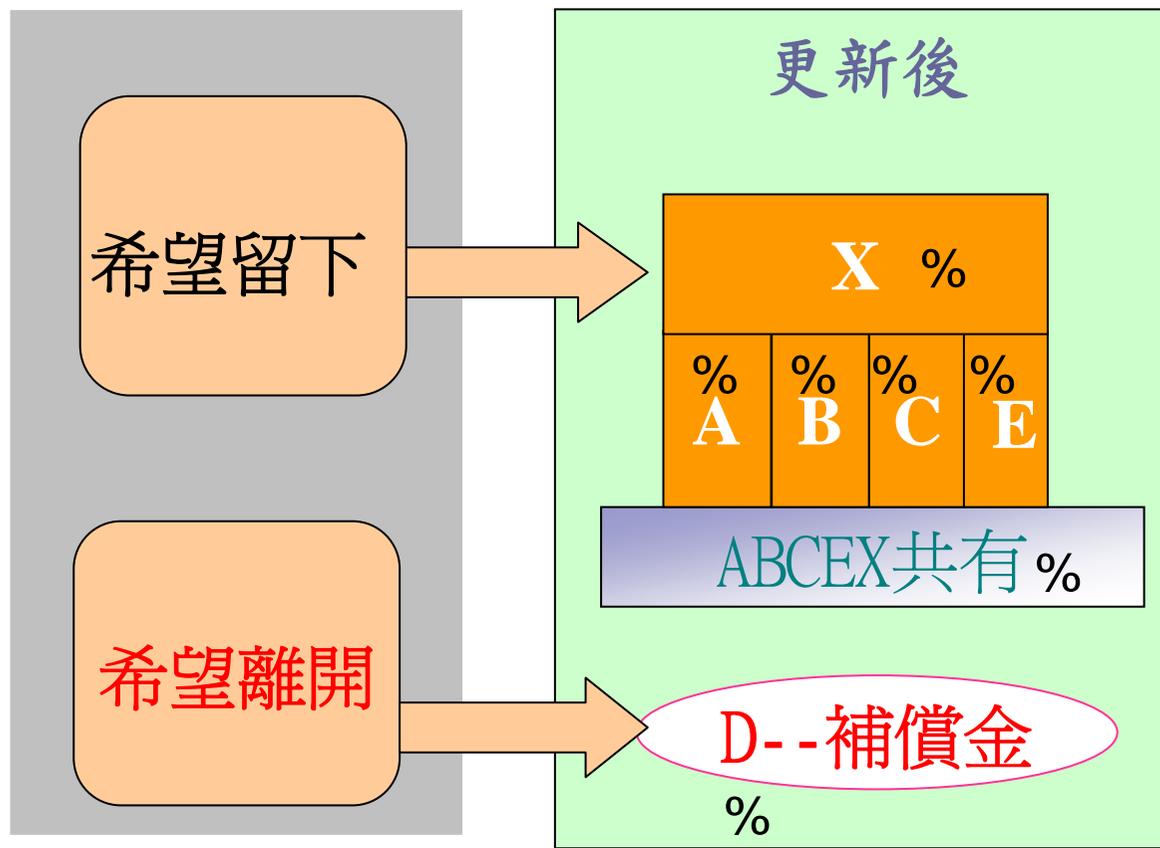
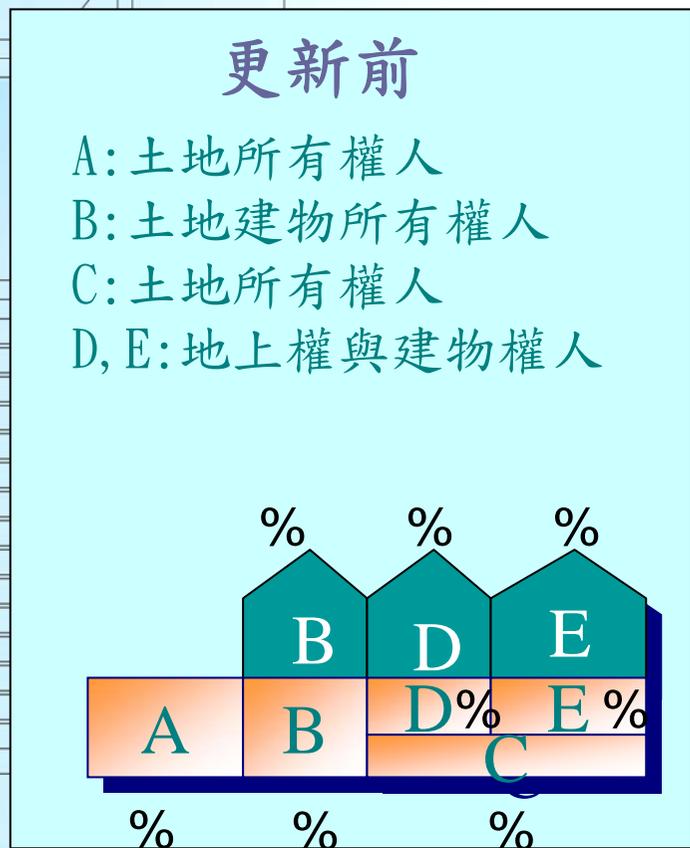
- 只要獲得更新單元內 大多數人數及產權面積之同意，就可以實施，不必獲得每一個所有權人的同意。

		土地及建物所有權人數最低比例	土地及建物樓地板面積最低比例
協議合建		十分之八(80%)	十分之八(80%)
權利變換	政府劃定	五分之三(60%)	三分之二(66.67%)
	自行劃定	三分之二(66.67%)	四分之三(75%)

- 「概要計畫同意書」、「事業計畫同意書」

1-1-6. 價值如何分配：公開鑑價機制

權利變換方式



1. 依公開鑑價機制計算更新前價值比例，依此比例分配更新後價值
2. 產權查封、繼承有問題、不願參與改建者，依價值比例領取補償金

1-1-7. 其他：稅捐之減免(權利變換可省稅)

項目	條件	內容
地價稅	更新期間土地無法使用	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
房屋稅	更新後二年	減半
土地增值稅	1.實施權利變換 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金 3.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	1.實施權利變換 2.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.實施權利變換取得土地或建物 2.更新後第一次移轉	減徵40%

1-1-8. 其他：四大權益保障

1、建商之履約保證金：

- 簽約後給付保證金，一般約為土地價值的**5%**

2、結合銀行信託登記

3、都市更新審議委員會

- 政府設有「都市更新審議委員會」，審查、監督更新計畫、**審查屋（地）主應分得合理面積。**
- 至少舉辦三場「公聽會」，公開、透明，確保屋（地）主權益。

4、政府強制接管機制

- 政府監督、管理、強制接管機制

