

## 前言：社區總體營造之整合方式：

- 1, 社區整合工作, 社區自己作。人人加入志工行列, 人人有成就感, 人人享用耕耘的美果!
- 2, 藉"自辦民營"的模式, 為公開評選將來對地主有利且信譽優良的建商, 預先鋪好了兩條軌道, 使都更案對於一般建商, 變得容易上路, 建商上路後的時間, 也容易縮短:
  - a. 第一條軌道: 整合同意比例達接近100%再招商。
  - b. 第二條軌道: 獎勵容積核定再招商。
- 3, 把困難的事分階段執行, 各盡所能:
  - a. 地主: 負責整合
  - b. 新北都更: 協助地主戶, 提供都更技術與資金, 負責企劃與申請獎勵面積
  - c. 建商: 負責營建投資與保固
- 4, 類似於把重劃前個別零碎且無量化容積率的土地(原料, 無法明確估算未來價值), 經重劃後成為可整體開發且有明確量化容積率的土地(半成品, 可明確估算未來價值), 再公開招商評選營建廠商來投資興建及保固(成品)。
- 5, 公開招商時, "半成品"比"原料"價值高, 地主的受益就倍增且明確。

## 一, 第一階段:自辦(地主+新北都更), 把原料做成半成品

### 第1好處:獎勵容積申請越多, 地主戶分配越多

地主戶簽第一次同意書, 同意新北都更為第一階段實施者, 提供申請獎勵容積的技術與資金, 在限縮容積之法令發布實施前, 先掛號卡位取得獎勵容積。

### 第2好處:地主同意比例越高, 營建廠商整合成本越低, 招商時地主戶分配條件就越好

參照自力更新之架構, 由地主戶協助整合至同意比例90%以上, 以能達第二階段公開招商之標準為最低目標。越接近100%, 分配條件越好。

### 第3好處:住戶之分配有保障坪數

預擬各地主戶之分配價值與面積, 給地主作為參考。保證公開招商後, 地主戶分配之最低面積, 不足處由第二階段營建廠商, 編列預算補足之, 但增補面積之相關稅費, 須由接受增補之住戶自行負擔。

### 第4好處:第一階段地主戶有退場機制

事業計畫核准後三年內, 未實際進入第二階段找到營建廠商時, 經住戶大會表決同意後, 新北都更即停止所有作業。經主管機關催告三個月後不動, 本案即被駁回, 地主戶所交同意書即併同失效, 新北都更第一階段所支出之任何費用均自行吸收, 不向地主戶另外收費。

### 第5好處:依本方式執行, 原住戶房地增值約可達原有價值之200%~300%

選定第二階段實施者營建廠商後, 新北都更第一階段, 協助地主戶依本方式執行之服務費(共同負擔總務人事費5%中之3%~4%), 才向得標後之第二階段營建廠商請領, 不向地主戶另外收費。

## 二, 第二階段:民營(營建廠商), 把半成品再加工為成品

### 第6好處:公開招商時之銷售行情越高, 地主戶分配比例也越高

事業計畫核定後, 依第二階段權利變換前之銷量行情價招商, 再確定地主戶之分配比例, 地主戶可享受房地產緩步增值之利益。

### 第7好處:公開招商比價之溢價利益, 也回饋給地主戶

地主戶再簽第二次變更實施者同意書(依都更條例第19-1條, 第22條), 同意以公開招商方式, 最後由地主戶大會投票表決選定對地主戶最有利之營建廠商為第二階段實施者, 負責本案之投資興建與完工後之保固, 地主戶免出資, 土地免抵押設定。

### 第8好處:地主戶可多元選擇合建或委建

全部允建面積, 扣除地主合建預擬分配面積及委建面積後, 剩餘面積再拿出來公開招商。地主可依自己財務能力, 選擇合建或委建, 選擇彈性加大, 適合不同地主多元化需求。

### 第9好處:對分配有疑慮者, 有公開申訴管道

經三家估價師及都更委員審核之權利變換法定程序, 確定每位地主戶最後之分配價值與面積。地主戶對分配有疑慮者, 可考量不同觀點, 再經第四家估價師及都更委員再次複核確定之, 以達公開、公正、公平之目的。

### 第10好處:有銀行信託及續建契約, 完工有保障

搭配銀行信託及續建契約, 達到安全完工交屋之目標。