

新北市永和區保平段398地號等 筆土地都市更新事業計畫公聽會

第一階段同意書：實施者(事業計畫階段)：新北都更建築經理股份有限公司(都更育成機構，**非建商**)

第二階段同意書：變更實施者(權利變換階段)：營建廠商(由東亞建經代地主公開招商評選合作營建廠商)

規劃單位：蔡錦宗建築師事務所

信託銀行：第一銀行

建經單位：東亞建築經理股份有限公司

專業估價：遠見不動產估價師聯合事務所

主辦單位：新北都更建築經理股份有限公司

協辦單位：本案都市更新促進會籌備會

召集人：陳金堂 0910-335-282 電話：2921-1302(新北都更法人代表)

徐鍵民 0970-177-799 電話：2922-1120

連絡人：陳字環 0917-254-725 電話：2924-1126

廖木正 0932-338-977 電話：2928-5255

陳文輝 0922-076-895 電話：2232-7825

黃達聰 0919-287-105 電話：2928-7105

林汝樑 電話：2924-1136

林孟華 0932-304-210 電話：2366-1278

林群益 0935-103-053 電話：8923-2832

林秀緞 0921-070-478 電話：2924-1977

歐錦塗 0939-479-388 電話：8928-3609

陳瑞雄 0921-999-569 電話：2926-1379

第一階段：取用自力更新架構，**進行社區總體營造**
地主負責整合，新北都更負責申請獎勵面積

第二階段：公開招商評選營建廠商
(依都更條例第19-1條、第22條變更實施者)

二階段同意書
二階段實施者
自辦民營之實施方式

蔡錦宗建築師事務所 新北都更建築經理股份有限公司

網址：www.tctaa.com.tw

(詳細請上本網站查閱)

電話：(02)2920-3016轉33 聯絡人：李小姐

傳真：(02)2920-3019

地址：新北市中和區中和路358號5F-1

信箱：tct.aa@msa.hinet.net

諮詢工作站：新北市永和區保平路50巷4號1F(徐鍵民召集人)

案號：97023

中華民國 102年6月7日

都市更新的好處

→ 預估可提高價值2~2.5倍

最大好處

解決法令限制

獎勵容積

稅賦減免

程序公開透明

多數決

解決土地細分使用限制法規問題

申請獎勵容積，折價抵付更新成本，降低地主負擔

稅金減免：
土地增值稅地價稅
房屋稅、信託契稅

市府審議監督，公開透明

採多數同意，保障少數權益

都市更新的好處-賦稅減免

稅別	減免內容
土地增值稅	1.共同負擔折價抵付過戶出去 免繳 2.地主更新後第一次移轉 減徵40% 3.未達最小分配單元改領現金者 免徵 4.不參加權利變換領現金補償者 減徵40%
地價稅	施工期間免徵，更新後減半徵收二年
房屋稅	更新完工後減半徵收二年
契稅	權利變換取得建物第一次移轉減徵40%

土地增值稅節省範例：

原應繳100萬者，權利變換過戶營建廠商，土增稅全免省50萬，地主選配戶賣出減徵4成只繳30萬，共可省稅70萬

過戶營建廠商土地增值稅全免

地主首次賣出減徵40%

地主戶出售才繳納

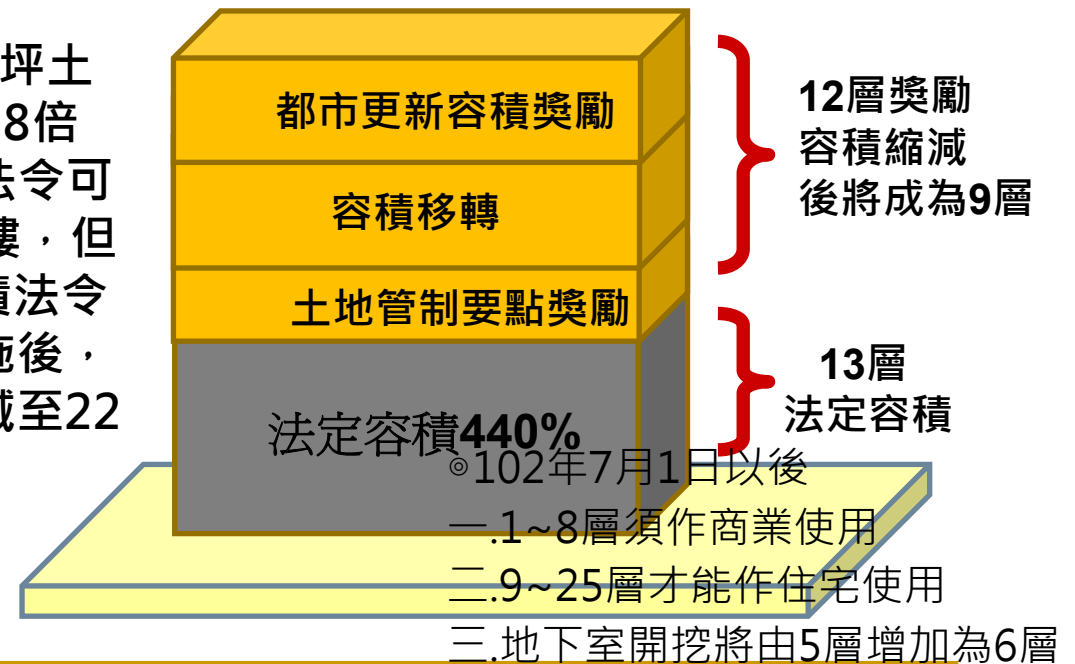
都市更新的好處-容積獎勵效益

更新後，每戶約可增值2.5倍

使用分區	土地面積(坪)	容積	容積合計	允建樓層
商業區法定容積	917.46坪	440%	4036.82坪	可建13層
都更等獎勵容積	917.46坪	425.55%	3904.25坪	可建12層 縮減後將成為9層
坪數總量	總銷13375.2虛坪 坪效：14.58倍		總容積 7941.07坪	可建25層 縮減後將成為22層

獎勵項目		申請比率
都更獎勵	公益設施	7.4%
	都更容獎	46.53%
容積移轉		34.71%
土管獎勵	開放空間	0%
	停車獎勵	0%
	其他獎勵	8.00%
合計		96.64%

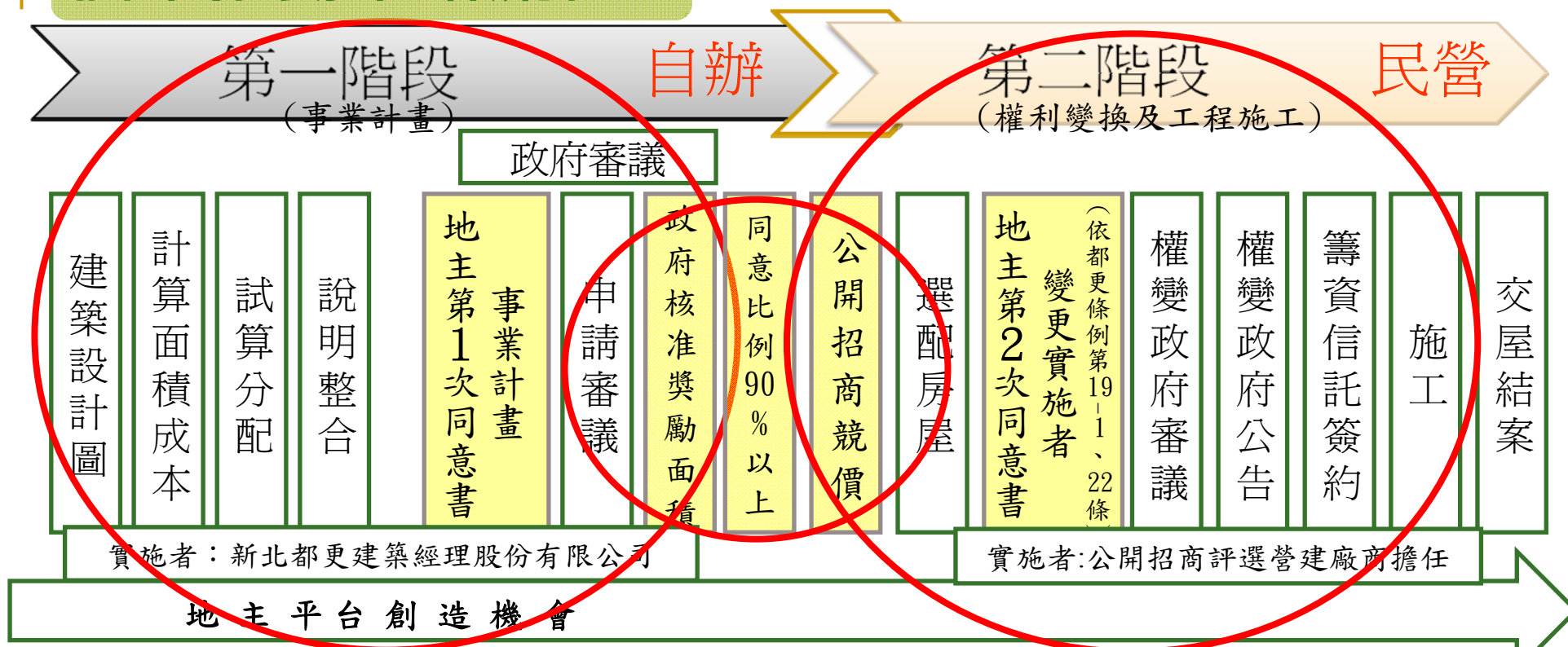
- 1.坪效：1坪土地=14.58倍
- 2.依目前法令可建至25樓，但限縮容積法令發布實施後，樓層將減至22層



生命共同體的體認

更新單元差異性	<p>1.前段臨接15m計畫道路，但基地偏長型、深度不足，允建高度受限，車道無法迴轉，只能作機械式車位。並且要單獨負擔樓電梯間、出入口大廳及車道等，前段各戶店舖面積將大為縮水。</p> <p>2.後段臨接8m計畫道路，基地亦偏長型，深度不足，允建高度受限，車道無法迴轉，只能作機械式車位。</p> <p>3.合併整體規劃基地縱深加大，全部規劃平面車位，配合建物退縮，建築物才可蓋高，以容納所有獎勵面積，前段各戶店舖面積不會縮水。</p>		
試算分析表			
	合併更新(可達25層)	分區更新(前段最高15層)	分區更新(後段最高12層)
允建坪效比較	$4.4 \times 1.9804 \text{倍} \times 1.6916 = 14.74 \text{坪}$	前段 $4.4 \times 1.4 \text{倍} \times 1.6916 = 10.42$	後段 $4.4 \times 1.2 \text{倍} \times 1.6916 = 8.93$
地主分配比率	53.77%	53.77%	53.77%
每建地评分倍數	平均 7.79 倍(每戶1汽車，1機車)	平均 5.66 倍(分配機械式車位)	平均 4.86 倍(分配機械式車位)
合作創造利益	<p>總銷面積：13375.2坪(100%，共246戶) 地主面積：7120.22坪(53.77%，132戶) 建商面積：6254.98坪(46.23%，114戶) * 容積移轉用地由建商負責購買，地主免出資。 整體規劃環境品質好、房價高、地主分配多，利益共享。</p>		

個案推動策略流程



地主平台創造機會

取得同意比率	區分	地主人數	土地面積	房主人數	建物面積
	迅行劃定	1/2	1/2	1/2	1/2
	自行劃定	2/3	3/4	2/3	3/4
	優先劃定	3/5	2/3	3/5	2/3
	特別規定	×	4/5	×	4/5

本案適用

新北都更(非建商)二階段(自辦民營)實施方式說明

保平398地號

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。這是一條新路，人人盡功用，人人加入志工行列，人人有成就感，人人享用耕耘的美果！
- 2.第一階段實施者不是建商，所以不是對立，乃是協助地主戶。
- 3.把困難的事分階段執行，各盡所能：**a.**新北都更負責都更技術企劃與申請獎勵面積，**b.**地主負責整合，**c.**建商負責營建投資與保固。
- 4.類似於市地重劃的觀念，把重劃前個別零碎的土地，經重劃後成為可整體開發的土地，再公開招商，地主的受益就倍增。

第一階段

新北都更：負責申請獎勵面積，企劃整合(自辦)

- 1.地主戶簽第一次同意書，同意新北都更為第一階段實施者，在限縮容積之法令發布實施前，提供申請獎勵面積之資金與技術，先掛號卡位取得獎勵容積。
(第1好處:獎勵容積越多，地主戶分配越多)
- 2.參照自力更新之架構，由地主戶協助整合至同意比例90%以上(申請代為拆除之標準)，作為第二階段公開招商之標準。
(第2好處:同意比例越高，營建廠商整合成本越低,地主分配條件越好)
- 3.預擬各地主戶之分配價值與面積，給地主戶作為參考。發包後地主戶住宅依分配表所分配面積與原建物當層面積之比不足1.75倍者(4F)，由新北都更編列預算補足之，但增補面積之相關稅費，須由接受增補之住戶自行負擔。
(第3好處:地主戶之分配有保障坪數)
- 4.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，經住戶大會同意後，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，不向地主另外收費。
(第4好處:第一階段地主戶有退場機制)

第二階段

營建廠商：負責投資、興建、保固(民營)

- 1.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)，同意以公開招商並經住戶大會票選方式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5好處:公開招商時之銷售行情越高，地主戶分配比例也越高)
(第6好處:公開招商溢價利益也回饋給地主)
- 2.經三家估價師及市政府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，可再經第四家估價師及都更委員再次複核確定之。
(第7好處:對分配有疑慮者，有公開申訴管道，可考量不同觀點訴求，以達公開、公平、公正之目的)
- 3.搭配銀行信託及續建契約，達到安全完工交屋之目標。
(第8好處:有銀行信託及續建契約，完工有保障)
- 4.選定第二階段實施者營建廠商後，新北都更第一階段實施者之服務費(共同負擔總務人事費5%中之3.0%)才向得標後之第二階段營建廠商請領，與地主戶無涉。
(第9好處:原住戶房地增值約可達原有價值之250%~300%)

都更成本共同負擔支出推估

總項目		項目	費用	備註
工程費用	重建費用	營建工程費	14.99萬/坪×14307.34坪=214467.03萬	SRC鋼骨鋼筋構造
		建築設計費	4903.4萬	含其他顧問費
		管理基金+工程管理費	453.8+2144.67=2598.47萬	
		外接水電瓦斯	1845萬	246戶
		容轉購地	11602.73萬	
		其他	272.71(道路開闢)+552.46(空污費等)+437.62(標章費)=1262.79萬	
權利變換費用	都更規劃+估價費		1300萬	
	房租補貼		11956.5萬	預計發45個月
	合法拆遷補償		2638.30萬	
	其他拆遷補償		1914.17萬	
	地籍整理費+其他		492(地籍整理費)+18.8(土地複丈費)+45(鑽探費)+30(測量費)=585.8萬	
貸款利息			12174.04萬	地主免土地設定抵押
稅金			267.25萬	
管理費用	總務人事管理費		13375.77萬	
	信託費(含續建機制)		1813.6萬	
	廣告銷售費		16050.93萬	
	12%風險管理費		33921.62萬	
共同負擔總費用及占總銷百分比			建商分配:33.27億 46.23%(約114戶)	地主分配:38.70億 比例:53.77%(約132戶)

公開招商時，出價高的營建廠商得標 (資格標審查 + 價格標審查)

營建費	平均銷售 單價	50.06萬/P	52.5萬/P	55萬/P	57.5萬/P	營建單價分析			
		(最低底價)				樓層	面積(坪)	工程造價單價	金額(元)
14.99萬/坪 (第二級建材)	共同負擔	33.27億	33.27億	33.27億	33.27億	A棟2~24F.B棟 2~25F. B2~B3	11585.33坪	\$133,954.00	\$1,551,903,840.43元
	地主分回 坪數	7120.22坪	7394.55坪	7651.78坪	7887.78坪	(A棟1F.B棟1F)	507.39坪	\$147,349.40(133954元*110%)	\$74,763,612.07元
	地主分回 比例 (面積比)	53.23%	55.29%	57.21%	58.97%	B1	738.20坪	\$136,633.08(133954元*102%)	\$100,862,539.66元
	價值比	53.77 %				B4	738.20坪	\$174,140.20(133954元*130%)	\$128,550,295.64元
	地主每坪土地 平均分回倍數	6.53倍	6.78倍	7.02倍	7.23倍	B5	738.20坪	\$187,535.60(133954元*140%)	\$138,438,779.92元
	營建廠商 分回坪數	6254.98坪	5980.65坪	5723.42坪	5487.42坪	綠建築	14307.32坪	\$3,000.00	\$42,922,017.01元
	營建廠商 分回倍數	46.77%	44.71%	42.79%	41.03%	智慧型建築	14307.32坪	\$3,000.00	\$42,922,017.01元
	價值比	46.23%				減震制震	14307.32坪	\$3,000.00	\$42,922,017.01元
						地下室逆打	14307.32坪	\$1,500.00	\$21,461,008.51元
						合計	14307.32坪		\$2,144,746,127.25元
					營建平均 單價		\$14.99萬/坪	\$149,905.31萬元/坪	
							101年12月 96年12月 公式[(B/C) - 1]*100%	四捨五入取 整數	
					物價總指數=	120.85/	114.10	=5.78%	
					營建單價=	\$129,529.00	*3.42% + \$129,529.00	= \$133,953.53	\$133,954

權利變換分配舉例

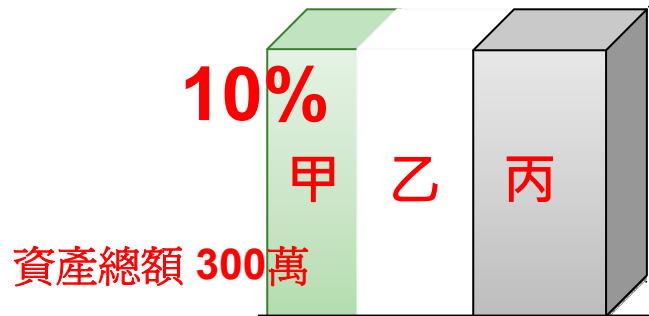
案例試算

1. 計算權值比例：依各筆土地之權值比例，計算共同負擔及分配價值。

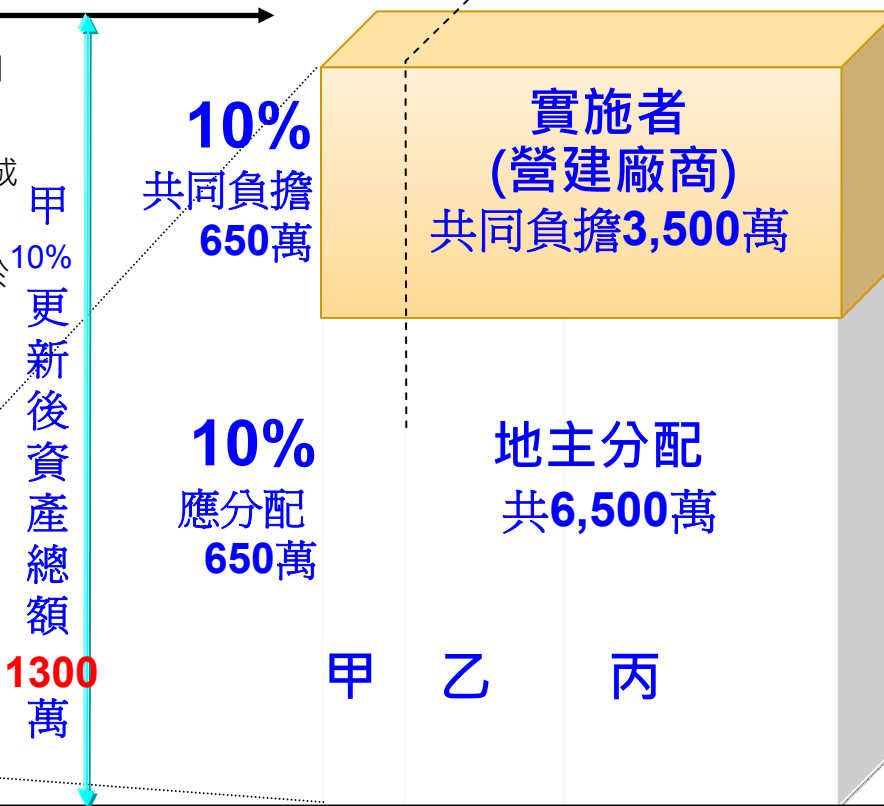
2. 分配權值：各戶先以價值分配，再依選屋位置轉換成坪數。

3. 多退少補：應分配價值與實際分配價值有差額時，於完工後一次互相找補。

更新前資產總額3千萬



更新後資產總額1.3億



應分配(1300- 共同負擔650=650萬)

實際選配600萬 (找:650-600=50萬)

實際選配700萬 (補:700-650=50萬)

資金規劃 新屋選配 安全配套

資金規劃 總更新成本約29.88億籌措如下

- ◎ 銀行建築融資約 60% : 17.93億(借款人為營建廠商)
- ◎ 營建廠商攜資約 40% : 11.95億(配合續建機制)

新屋選配原則

- ◎ 地主由下往上選，營建廠商由上往下選，亦可保留分棟方式。停車位：每戶配1汽車1機車位為原則
- ◎ 1樓店住：原店住優先選配，餘戶才開放選配，多戶選配同一戶時先協調，不成抽籤決定
- ◎ 找補以1戶為限，10 %坪數依權變價格，超過部分依第一次公開銷售單價打9折。
- ◎ 地主戶先預擬選屋(選配面積約53.77%，戶數約132戶)，剩餘房屋(剩餘面積約46.23%，戶數約114戶)再拿出來公開招商。

安全配套：信託+續建

- ◎ 效益：確保都更資金免被濫用，產權順利歸還地主，地主免土地設定抵押
- ◎ 成立信託專戶銀行控管：融資金額、營建廠商自有資金及預售款，全入信託專戶控管，按完工進度經工程查核後撥款。更新前地主產權信託，確保更新期間不受查封、欠稅、繼承等問題影響
- ◎ 續建機制：銀行+建經把關，確保工程順利完工、安全交屋之目的
- ◎ 產權登記：依政府審議權利變換報告書逕送地政事務所登記

各戶房租補貼及地主其他補貼(以下補貼為暫估費用，將來以都市更新審議委員會審核通過者為準)

一、房租補貼

A-1.臨保平路

房租補貼 = 依原建物當層面積 (坪)
1F作住宅等使用，每坪2400元；2F以上住戶，每坪800元(作套房使用者每坪加200元)

A-2.保平路30巷、50巷及50巷8弄

房租補貼 = 依原建物當層面積 (坪)
1F作住宅等使用，每坪1400元；2F以上住戶，每坪750元(作套房使用者每坪加200元)

A-3.保平路30巷5弄1.2.3.4號

房租補貼 = 依原建物當層面積 (坪)
1F作店鋪等使用，每坪1300元；2F以上住戶，每坪750元(作套房使用者每坪加200元)

二、其他補貼

1.增建及未登記建物補償：

區分建物各戶之一樓及頂樓等增建者，依實測面積現況做為店鋪使用者每坪補貼3萬元(含租金補貼)，住宅使用者每坪補貼3萬元(含租金補貼)，雨棚使用者每坪補貼1萬元(含租金補貼)；地下室未登記建物之使用權每坪補貼3萬元(含租金補貼)等。

2.室內裝潢補償：

未來權利變換評價基準日前5年內有新裝潢之建物，另補償裝修費，補償金額認列由建物所有權人提出相關證明及裝潢費收據、發票依5年耐用年數提列折舊計算其殘值。

3.房屋拆遷補償費：

依合法建物 每坪1萬，於權利變換計畫核定發佈日起十五日內發給之。

都市更新效益

- ◎ 個人：舊屋換新屋，免出資增停車位，長輩免爬樓梯
- ◎ 整體效益：每層戶數縮減(原19戶，縮減為12戶)，建築面積縮減，規劃綠地集中，環境優良
- ◎ 建物性能提升：SRC鋼骨制震減震、綠建築、智慧建築、逆打基樁
- ◎ 利益價值：新屋價值倍增(各戶約增值2.5倍)
- ◎ 車停地下室：每戶1汽車1機車位，地上環境優
- ◎ 優質管理：安全守護，公用設施多，活動方便
- ◎ 每月管理基金收入： 10 汽車 $\times 0.4$ 萬 $+ 124$ 機車 $\times 0.03$ 萬 $+ 99$ 自行車 $\times 0.015$ 萬 $= 9.205$ 萬
- ◎ 大小公設比：29.65%
- ◎ 私有面積比：70.35%
- ◎ 更新後建物高度：

1F	: 520cm	地下一層	: 475cm
2F	: 340cm	地下二層	: 340cm
3F	: 340cm	地下三~五層	: 320cm
4F~25F	: 340cm		

更新三大目標

- 一、二階段同意書 + 二階段實施者型：自辦民營實施方式，達到地主分配最大化之目標。
 - (一)第一階段：新北都更提供申請獎勵面積之資金與技術、負責企劃與申請獎勵面積(獎勵面積越多，地主分配越多)。地主負責整合，營建廠商可節省整合成本，整合利益回饋給地主。
 - (二)第二階段：公開招商，經由資格標及價格標審查，評選營建廠商。招商時，銷售行情價越高，地主分配比例越高，招商溢價利益也回饋給地主。
- 二、信託續建安全化：達到安全完工交屋之目標，地主免土地設定抵押。
- 三、住宅社區創新高性能化：達到居住環境優質化之目標：
 - (一)社區公園化。
 - (二)建築美學化。
 - (三)環保省能綠建築化(綠建築標章)。
 - (四)結構安全耐震化(減震耐震建築標章、地下式基樁逆打工法)。
 - (五)建築智慧化(智慧建築標章)。
 - (六)光纖寬頻建築(光纖寬頻建築標章)。
 - (七)消防救災安全化。

地主籌組更新促進會加速更新

- ◎ **目的**：主導都更開發整合、招商、監督施工
- ◎ **法源**：比照更新會之運作辦法
- ◎ **籌組**：訂章程
- ◎ **組織**：會員大會、理監事會，會員：所有權人為會員
- ◎ **權力機關**：重要事項經住戶大會決議通過(如公開票選營建商、決定建材等級等)
- ◎ **整合同意**：
 - 1.取得合法土地及建物面積75%以上同意，達到事業計畫掛號報核標準。
 - 2.取得合法建物面積90%以上同意，達到公開招商標準。(依都更條例第19-1條、第22條變更實施者)
- ◎ **招募熱誠志工報名**：
 - 1.志工協助向地主解說傳送資訊、洽簽同意書，並分：整合組、地政法務組、工程組、財務組、推廣庶務組
 - 2.熱誠者報名表繳回本案諮詢工作站

出席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單



40353

臺中市港路1段400號11樓

受文者：

發文日期：中華民國101年7月26日

發文字號：北城都字第10122128112號

送別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「新北市21處土管專案通盤檢討修訂內容綜整表」與「都市計畫法新北市施行細則」（草案）

開會事由：為召開「『新北市21處土管專案通盤檢討案』修訂方向

與修正成果」第2次專家學者座談會

開會時間：101年7月31日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓都市計畫委員會會議室

主持人：新北市政府城發展局邱主任秘書敬斌

聯絡人及電話：陳玉嬌、王惠汝 本市境內1999、(02)

29603456分機7126、7125

出席者：李委員得全、許委員阿雲、解委員鴻年、徐委員世榮、黃委員志弘、胥委員直強、賴委員美蓉、林教授秋綿、邊總務長泰明、金教授家禾、洪教授鴻智、簡副處長裕榮、內政部中部辦公室都市計畫科李科長守仁、新北市建築開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國都市計畫學會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會

列席者：新北市政府工務局建照科陳股長嘉興、新北市政府工務局使用管理科張技正志松、新北市政府城鄉發展局開發管理科劉正工程司憲祥、新北市政府城鄉發展局計畫審議科邱正工程司信智、新北市政府城鄉發展局都市設計科曾副工程司涵筠、新北市政府都市更新處方副總工程司凱玲

副本：長豐工程顧問股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

備註：檢送「新北市21處土管專案通盤檢討修訂內容綜整表」與業

經內政部審竣 都市計畫法新北市施行細則（草案）乙份，

請先行審閱，俾利會議進行。

→內政部審竣

新北市政府城鄉發展局

收文 101年7月27日 第1122號

第1頁 共1頁

四、內容概要

容積獎勵政策：修訂概況 *縮減獎勵容積

容積獎勵條文修訂方向：

原因：因應監察院糾正現行容積獎勵制度造成發展容積失控，控管相關獎勵內容。

原則：以「總量不變，項目調整」之原則重新檢討獎勵項目及獎勵額度。

項目	說明
1. 新增公益性空間獎勵項目及額度	增加「老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間」項目，並增加獎勵係數由1倍為1.2倍
2. 新增策略性產業獎勵	配合「產業有家、家有產業」之策略性產業發展需求，於產業重點發展地區增訂獎勵規定
3. 新增創意建築獎勵項目	創意建築評估維度包含創新能源、環保建材等節能減碳深具貢獻者
4. 新增增額容積獎勵	配合「以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點」之執行，對增額容積與獎勵容積上限進行整合之原則性規定
5. 維持天然災損獎勵	保留獎勵機制並配合施行細則做文字修正
6. 限縮開放空間獎勵	參考台北市規定，限縮適用對象及額度，除僅商業區得申請本獎勵外，並配合義務與獎勵不重複的原則修訂獎勵標的
7. 降低綠建築獎勵額度	銀級：6%→0%；黃金級：8%→2%；鑽石級：10%→4%
8. 降低開挖率獎勵額度	增加開挖率縮減之綠化透水規定，且獎勵折半
9. 刪除防災退縮獎勵	考量建物防災為設計規劃之基本考量，且與指定退縮與開放空間獎勵標的無法明確區分，故予以刪除
10. 刪除停獎規定	將「 <u>新北市建築物增設停車空間鼓勵要點</u> 」納為土管附件於細則規定適用期限為細則公告發布實施日起三年內

容積減少後，
+ 可向政府容積銀行
購買容積補足

* 約減少容積
-30%

政府開賣增額容積

2012-07-23 00:49 工商時報 記者呂雪慧／台北報導

公共建設財源有路了！行政院已核定，未來捷運等大眾運輸導向的重大公共建設，透過都市計畫手段，所增值的容積率，將歸政府所有，政府有權利標售處分，標售所得將成立基金，作為公共建設財源。

黃萬翔說，各項重大公共建設帶動周邊土地開發所產生之增額容積，在未處分之前，可先成立虛擬的容積銀行儲存，屆時可將適合容積移轉到最適地段，也可因應景氣需要，調節供需。未來不只有交通建設，運動產業、文化園區均可適用。

經建會並篩選南港展覽館、新北市三環三線、高雄至鳳山鐵路地下化、淡海新市鎮等 18 項重大建設作跨域加值示範案例，將外部效益內部化，預估可為政府賺進 1,000 多億元 公建財源。

四、土管審議原則概要

18

- 各計畫區土管審議原則—確保規範方向之落實
- ⇒ 性質面

住宅區

- 各計畫區得考量配合住宅區生活環境塑造，就住宅區予以細分，並另訂容許使用項目及條件。

商業區

- 各都市計畫得指定核心商業區、地區商業區及鄰里商業區；核心商業區為鄰近兩種以上軌道大眾運輸車站，鄰接15m以上道路之街廓；地區商業區為鄰近大眾運輸車站，鄰接15m以上道路之街廓；未指定為核心及地區之商業區則為鄰里商業區，惟各計畫區得配合其特性予以調整。
- 商業區使用性質比例限制如下：
 1. 核心商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之四十。*(即商業使用60%)*
 2. 地區商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之六十。*(即商業使用40%)*
 - ✓ 3. 鄰里商業區：總設計容積樓地板面積作為住宅使用不得超過百分之七十。*(即商業使用30%)*

102年7月前後掛號對本案容積減少及分配比例減少之影響分析

掛號日期	容積移轉及土管獎勵	都更獎勵	合計	地下室開挖率	地下室開挖深度
102年6月以前	50%	50%	100%上限	住70%、商90%	地下室開挖深度會多挖一層 (地下四層變五層，或五層變六層)，工程成本大增。
102年7月以後	40% 容積移轉改為以代金 向政府購買，成本大增	50% (實際約35%)	90%上限 (實際約75%上限)	住60%、商80% (少10%)	

- 容積減少比例： $\frac{100\%(\text{基準})+75\%(102\text{年}7\text{月以後獎勵})}{100\%(\text{基準})+100\%(102\text{年}6\text{月以前獎勵})} = 87.5\%$
- 容積移轉及地下室開挖成本大增，地主分配比例將少約 10%
- 假如地主戶102年6月以前掛號，可分50坪，則102年7月以後掛號將減為：
 $50\text{坪} \times 87.5\%(\text{容積減少}) \times (100\% - 10\%)(\text{分配比例減少}) = 39.375\text{坪}$
- 減少幅度約為 $(50\text{坪} - 39.375\text{坪}) \div 50\text{坪} = 21.25\%$
- 請把握時機，於容積縮減法令發佈實施前掛號，確保地主戶之權益。

修法重點

- 容積獎勵訂定上限：
 - 一般地區：法定容積20%。
 - 更新地區：法定容積50%。
 - 放射性、高氬離子建物：法定容積30%。
- 排除容積移轉，依「都市計畫容積移轉辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」可移入容積為法定容積30~40%。
- 明定施行日期為102年7月1日。(已確定改於103年1月1日發佈實施)

新北市目前作法

一般地區：法定容積50%(含容移)

捷運周邊地區：300公尺內法定容積100%(含容移)

300~500公尺範圍法定容積80%(含容移)