

新北市永和區保平段398地號等 筆土地 都市更新案

二階段同意書 + 二階段實施者型(第二階段公開招商) + 自力更新型(投資或委建) 自辦民營 實施方式之說明

前言、本案實施方式說明

附一、推動都市更新三大目標

附二、合建型、二階段實施者型(自辦民營)、全程更新會型或代理型都市更新之比較(本案採用二階段實施者型-自辦民營)

附三、二階段實施者型都市更新實施方式之說明

附四、財務分析(投報分析)

附五、二階段實施者型都市更新之五大優點

第十三章、實施方式及有關費用分擔構想

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

第二階段同意書:變更實施者(權利變換階段同意書):營建廠商(由東亞建經代地主評選)

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

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

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)

蔡錦宗建築師事務所

網站: www.tctaa.com.tw (詳細請上本網站查閱)

電話:(02)2920-3016轉33 連絡人:李小姐

傳真:(02)2920-3019

地址:(23574)新北市中和區中和路358號5樓之1

信箱:tct.aa@msa.hinet.net

案號:97023

中華民國 102年6月6日

前言：二階段同意書＋二階段實施者型(第二階段公開招商)自辦民營實施方式說明

一. 一般實施方式：

(一). 合建：建商整合＋建商出資，整合及出資利益歸於建商。

*. 缺點：建商與地主對立，地主分配較少，整合困難。

(二). 自力：地主整合＋地主出資，整合及出資利益歸於地主，地主分配較多。

*. 缺點：1. 地主出資自籌資金不易且不足
2. 整合失敗時，有損失前期作業費之風險
3. 須擔負房屋銷售及更新成本之波動風險
4. 須擔負將來保固及售後服務責任
5. 須擔負將來出售房屋被查稅責任
6. 售屋產品無優良品牌形象，價位不易提高
7. 議事缺乏效力，人多時不易建立法定共識

二. 本案自辦民營實施方式：具有自助自力更新架構之二階段實施者型

(一). 第一階段自辦：新北都更擔任育成實施者(第一階段同意書)

1. 都更促進會：取用自力更新架構，由地主自助自行整合＋招商發包＋監督，整合及發包溢價利益歸地主。

2. 新北都更：出資育成企劃＋申請獎勵面積。

*. 新北都更非建商，不分配面積

(二). 第二階段民營：營建廠商擔任實施者(第二階段變更同意書)

於取用自助自力更新之架構，完成招商、發包評選出第二階段實施者後，地主可選擇合建或選擇另外提供土地融資，自籌資金自力更新(投資或委建)。

1. 選擇合建：營建廠商出資，地主分配條件不變(詳估價師之預估分配表)，地主不用提供土地融資，營建廠商擔負所有建築融資(約60%)及自有資金(約40%)。

2. 選擇自力：地主出資(投資或委建)，出資利益歸地主，地主可分配更多。但需自行承擔風險。

三. 自辦民營之目的：

(一). 地主自辦：自助整合型都市更新，分配多

1. 自行整合：整合利益歸地主。
2. 自行發包：溢價利益歸地主。
3. 獎勵面積確定再發包：地主掌握自己土地允建酬碼，知己知彼，不會吃虧。
4. 地主可依自己財務能力，自由選擇合建或自力更新，選擇彈性多元化，適合不同地主不同需求。
5. 第一階段事業計畫獎勵面積能確定後再發包，再依第二階段公開招商時之房價與更新成本，經由公開比價之過程所決定之分配比例即為權利變換時之分配比例。如此較不會有都更因時間冗長，而有先簽與後簽合建契約二者時間間隔過長，以致因房價與更新成本價格波動太大，造成分配比例須重新調整之糾紛。

(二). 營建廠商民營：投資時間縮短，投報明確

1. 投資時間縮短：
 - (1). 投資回收快。
 - (2). 受景氣波動影響期間縮短，投資風險減少。
2. 獎勵面積確定：
 - (1). 投資報酬率可精確計算。
 - (2). 產品定位容易。
3. 爭議減少，進場容易
 - (1). 分配多，大致上已滿足地主要求，故爭議減少。
 - (2). 大部分爭議問題已於第一階段解決，故發包後之爭議減少，營建廠商進場容易。

推動都市更新三大目標 (專為解決部分五樓都市更新最佳配套方案) 永和保平A案

一、二階段同意書十二階段實施者：自辦民營，分配最大化：

- (一) 事業計畫階段：(自辦：新北都更擔任第一階段實施者、第一階段同意書)
新北都更擔任都更育成機構，籌資負責企劃及申請獎勵面積，地主籌組更新促進會，自助自力整合及監督，地主免出資。整合利益歸給地主。
- (二) 權利變換階段：(民營：營建廠商擔任第二階段實施者、第二階段同意書)
地主委任建築經理公司以資格標及價格標審查，公開招商投標評選營建廠商，依都更條例第19-1條規定，將實施者由新北都更變更為營建廠商。地主免土地擔保設定，免自籌資金。發包溢價利益歸給地主。

二、信託續建安全化(安全完工交屋)：

由地主與信託銀行、建經公司及實施者簽訂信託契約(含續建)，以確保融資銀行能提供營建廠商更新成本所需要之配合融資金額，以及確保工程能順利完工及安全交屋之目標。

三、住宅社區創新及高端科技高性能化：

(一) 社區公園化(擴大更新單元之規模，協助推展城市綠美化)：

- 1、社區大花園：退縮人行步道，規劃有草花綠葉的社區環境。
- 2、私人小花園：規劃各戶陽台及窗台前設置花台。
- 3、露台、屋頂、牆面綠化：配合綠化立體化，以增加綠化面積。

(二) 建築美學化(協助推展建築美學文化產業)、(美學建築標章)：

具有美麗風光的、文化的、吸引人的、有國際競爭力的景觀環境。

(三) 環保省能綠建築化(協助推展低碳環保城)、(綠建築標章)：

以申請日常節能、水資源、基地保水、綠化量、污水垃圾改善、室內環境、CO₂減量、廢棄物減量、生物多樣性之綠建築九大指標，達到規劃生態、節能、減碳、健康的建築物為目標。

(四) 結構安全耐震化(SRC、建構耐震安全家園)、(減震耐震建築標章)：

提升高層建築法定耐震強度，增加高層建築結構安全性。

(五) 消防救災安全化：

規劃設置消防救災通道與救災停駐點，使各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以確保消防救災之可及性。

(六) 環境品質優質化(雲端科技城，協助推展建築科技產業)：

1、智慧型建築、(智慧建築標章)：

加強建物硬體設備與使用管理之整合，共八項指標：資訊通信、安全防災、健康舒適、設備節能、綜合佈線、系統整合、設施管理及貼心便利，以達增進環保、省能與人性管理之目標。

2、光纖寬頻建築、(光纖寬頻建築標章)：

光纖到建築物且光纖到家，以提供建築物優質網路環境。

3、無障礙之健康社區環境

考量老人、兒童、行動不便者或行人腳踏車族等之需求，滿足其行動與活動之自由，形成健康與友善之社區環境。

4、交通便捷之電梯

- (1). 高層建築採高速電梯提升垂直交通運輸效率。
- (2). 規劃一部客貨兩用電梯，下至地下室垃圾處理室及汽車停車場，以利倒垃圾、停車、搬家裝潢等貨物之運送。
- (3). 地下室對外臨時停車採專用樓電梯，以確保社區內部安全。

5、加強社區經營與管理

- (1). 重視社區管理維護，確保社區環境品質與住宅安全。
- (2). 規劃臨停汽機車位，可藉其收入充實社區管理經費，降低各戶管理費之支出，減少原住戶參與都市更新之抗性。
- (3). 臨停汽車10位，臨停機車124位，自行車位99位。每月管理基金收入： $10車 \times 0.4萬 + 124車 \times 0.03萬 + 99車 \times 0.015萬 = 9.205萬$ 。
- (4). 地下室設資源回收室，資源回收金額可歸入管理基金。

6、大小公設比例：約29.65%。

7、建蔽率：59.13%

(七) 獎勵回饋公益化(共同承擔解決城鄉問題)：

1、內部公益需求自主化(社區中心)

規劃完善設施之社區中心，成為社區生活休閒交流活動的平台，以行解決社區需求，不造成週邊環境衝擊或負擔。

2、外部公益需求內部化

- (1). 捐贈公益設施等空間、開闢認養週邊道路或公園。
- (2). 配合大基地留設便捷穿越通道、交通節點或景觀廣場。
- (3). 捐贈公益設備、公益設施之管理維護基金或都更基金。

合建型、二階段實施者型(自辦民營)、全程代理型(或更新會型)都市更新之比較

實施者之型態		A. 合建型	B. 二階段同意書 + 二階段實施者型	C. 全程代理型(或更新會型)
比較項目				
1	實施者	建商(較易建立品牌形象) *建商較有財力處理不同意者	事業計畫：新北都更(負責企劃、整合、申請面積) 權變以後：營建廠商(負責營建、保固、銷售、財稅) *專業營建廠商，較易建立品牌形象，可提高房屋售價 *營建廠商也較有財力處理不願	建經代理(或更新會)(較不易建立品牌形象) *代理建經或更新會較無財力處理不同意者
2	出資者	建商自行籌資	營建廠商自行籌資 (事業計畫階段)(先由新北都更籌資，地主免出資)	1. 地主自行籌資(籌資能力弱，已有抵押權者更弱，無力對抗銀行緊縮銀根) 2. 搭配共同投資者由其分享合建型利潤，以彌補資金缺口(建照核准前購買道路用地、購買公私有土地及補償金發放、都更基金繳交、前置作業費用支出等)
	建照核准後之更新成本	建商自行籌資(借款人為建商) *建融約更新成本之50%自備約50%	營建廠商自行籌資(借款人為營建廠商並支付利息) *營建廠商建融約更新成本之60%、自備約40% *地主免土地擔保設定，地主免自籌資金	全由地主籌資(借款人為地主，利息由地主支付) *地主土建融約更新成本之100%(地主土地每坪貸一萬)，有超貸可能。 *地主土建融資金不足處，須搭配共同投資者出資。
3	產權資金信託+續建	信託(含續建)，可確保完工交屋 續建損失全由建商承擔	信託(含續建)，可確保完工交屋。若因故須更換營建廠商，則續建損失由原營建廠商40%自備款負擔	只信託(無續建)，不能確保完工交屋及土地擔保塗銷換營造廠之損失只由營造廠商之10%工程履約保證金負擔，超過者由地主追加土地貸款負擔。
4	財務控管及成敗責任 1. 房屋之定價銷售收入 2. 各項更新成本之發包支出	財務收支成敗由建商自行負責， 地主角色單純。	財務收支成敗由營建廠商自行負責，地主角色單純	1. 財務收支掌控權在代理建經手中，但成敗責任由地主承擔。 2. 代理型類似於借用別人的公司當實施者，其收支利潤、財稅風險等與借用之公司混雜，財務責任不易釐清。 3. 代理型對建經無法定監督者，將來易有爭議。
5	投資報酬率	一般市場要求應達20%以上 (相當於風險管理費率24%)	一般市場要求應達10.2%以上 (相當於風險管理費率:12%)	4%~8%(預留風險係數) 1. 有盈餘時,分配給原地主 2. 有虧損時,由原地主追加分戶貸款 3. 共同投資者出資部分,要求20%以上
6	分配面積及更新成本之波動風險	分配面積依固定比例(簽約後) *建商取得共同負擔折價抵付之房地 *更新成本波動風險 由建商負擔	分配面積依固定比例 (發包後) *營建廠商取得共同負擔折價抵付之房地 *更新成本波動風險 由營建廠商負擔	分配面積全歸地主 *但須自行售屋抵繳更新成本(售屋時須繳5%營業稅) *更新成本波動風險 由地主負擔
7	共同負擔部分房價之銷售風險	房價波動風險由建商自行負擔 (建商自行銷售)	房價波動風險由營建廠商自行負擔 (營建廠商自行銷售)	房價波動風險由地主自行負擔 (建經代為銷售管理，建經非專業銷售管理單位)
8	代建廠商評選與管理	建商自行評選發包及管理	銀行與建經公司依資格標及價格標審查共同公開招商評選(並經地主依都更條第19-1條、第22條，同意書確認)，營建管理由建經負責	委託建經公司依資格標，價格標審查評選 (不須再經地主同意書確認)，營建管理由建經負責
9	房屋保固、售後服務	建商負責保固及售後服務(專業)	營建廠商負責保固及售後服務(專業)	更新會或建經負責售後服務不負責保固 (建經另外收費)(非專業)
10	5戶以上房屋銷售營業稅及營所稅之課徵及查稅對象	建商繳營業稅、營所稅及被查稅 (地主分屋可省稅，地主稅務單純)	營建廠商繳營業稅、營所稅及被查稅 (地主分屋可省5%營業稅及17%營業所得稅)	更新會理監事或建經代繳5%營業稅、17%營所稅及被查稅 (地主須配合繳稅及被查稅7年+5年或罰款，地主稅務不單純) 信託消滅後，稅賦風險全由地主負責
11	地主房屋價值增值倍數	約2.4倍	約2.8倍	約2.5倍+稅後現金(扣除共同投資者之利潤後)， (盈餘須繳17%營所稅)

二階段同意書+二階段實施者型+自力更新型(投資或委建):具自力更新架構之自辦民營實施方式

一、第一階段同意書:事業計畫階段實施者(自辦:企劃、整合、申請面積)

- (一)第一階段實施者配合主管機關之政策,與融資銀行、建築經理公司等籌組都更全套服務團隊,共同選定更新單元,提出都更事業計畫方案,以能使各地主現有房地之價值增值 3.0 倍(如 1000 萬增值為 3000 萬)為目標。
- (二)以上方案經問卷調查取得大多數地主認同後,第一階段實施者即協助地主成立更新促進會之籌備會。
- (三)由籌備會之整合義工協助第一階段實施者整合地主,提供同意書由其擔任事業計畫階段之實施者,辦理企劃、整合及申請獎勵面積,並整合至第一階段能向主關機關申請事業計畫報核之標準。
- (四)事業計畫報核後,地主參照更新會之藍圖與規格成立更新促進會,並召開全體住戶大會,通過更新促進會之章程,選舉理監事。理監事再依章程行使職權,推動本案事業計畫之進行,並協助第一階段實施者整合至能申請代為拆除之標準,監督第一階段實施者更新事業計畫的執行。
- (五)此階段保證不遷涉拆屋改建、產權轉移或抵押貸款等問題。
- (六)本開發案成功後第一階段實施者才向第二階段營建廠商申請 3.0%服務費,不遷涉地主面積之分配;不成功時,其服務費由實施者自行吸收,與地主無涉,地主免出資。
- (七)事業計畫報核後,地主另與建築經理公司簽訂委任契約,協助地主依資格標審查及價格標審查,公開招商發包評選第二階段實施者營建廠商。

二、第二階段同意書:權利變換階段實施者(民營:營建、保固、銷售、財稅)

- (一)第二階段營建廠商公開招商評選出來後,尚須經地主依都更條例第 19-1 條之規定,再次以事業計畫同意書同意後才能擔任第二階段實施者。
- (二)採用權利變換之估價師制度,公開公平決定各住戶之分配面積。發包後地主依分配表之住宅分配面積與原建物當層面積比,於五樓建築不足 1.50 倍者,於四樓建築不足 1.75 倍者,由新北都更編製預算補足之,但增補面積之相關稅費,須由接受增補之住戶自行負擔。
- (三)經選屋完成後,才正式拆屋改建。

- (四)得標之營建廠商與地主正式簽訂承攬契約時,另須與信託銀行、地主、融資銀行及建經公司等簽訂五方信託含續建之契約,以確保工程能安全完工交屋之目標。
- (五)營建廠商可承購不願或不能參加者之房地,其自有資金約達更新成本之 40%(實際額度依融資銀行對營建廠商之徵信條件而定),使信託銀行於營建廠商不能履行完工責任時,啟動其續建作業,作為清償抵繳銀行債務及違約賠償地主等之費用。
- (六)融資銀行配合營建廠商之建築融資約為更新成本之 60%,借款人為營建廠商、利息由營建廠商支付。地主免土地擔保設定,地主免自籌資金。
- (七)營建廠商擔負實施者之責任,負擔更新期間建材造價之波動風險,也負擔其折價抵付部分所房地之銷售風險。
- (八)更新交屋以後,營建廠商擔負實施者之責任,負擔裝修及設備 2 年保固,結構體 15 年保固責任,也負擔其折價抵付部分所分配面積銷售時繳交 5%營業稅、17%營所稅等及將來被稅捐處查稅或補繳稅款及罰款等責任。

三、其他配套承諾事項:自籌資金自力更新模式等

- (一)第二階段地主亦可採用自籌資金自力更新(參與投資或委建)之模式:地主可依都更條例第 1 條第 5 款之規定,依該地主之權值比例,另以自籌資金參與投資,固定分享 12%風險管理費之 70%共 8.4%,作為投資利潤。或依其權值比例分配全部允建面積並以自籌資金分攤更新成本之方式參與委建,但須另外支付更新成本 6%之委建管理費給營建廠商。
- (二)保證收購價格:建照核准,拆屋完成,開工前,營建廠商依所核定各戶更新後權利價值 70%之保證價格以現金向欲讓售住戶收購其分配房地。
- (三)選屋原則:原地原位置,原一樓店面地主優先選一樓店面為原則,若有重複者,以抽籤決定之。找補坪數以一戶為限,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。

案號： 97023 2-1.永和區保平段398地號 筆土地		財務分析-案例 (不含購地)(A棟24層,B棟25層,B5,SRC)				B-1.二階段實施者型都市更新		2013年6月10日		
1.更新單元：		(i)商： 917.46 坪	(i)+(ii) =	917.46 坪	10.營建廠商支出合計：(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)=更新成本(H) (合計為營建廠商收入之 89.80%) 298755.76 萬					
		(ii)住： 0.00 坪			(A)工程費用+道路公設開闢費用小計： (合計為營建廠商收入之 67.66%) 225076.69 萬					
		(iii)八米計畫道路： 173.25 坪	(i)+(ii)+(iii)+(iv) =	1090.71 坪	a.營建費： 14307.34 坪 * 14.99 萬/坪 = 214467.03 萬					
		(iv)捐贈畸零地： 0.00 坪			b.工程管理費(營建廠商評選、工程品質管理、進度查核及請款估驗查核)： 214467.03 萬 * 1.0% = 2144.67 萬					
2.銷售面積：		建物： 13375.20 坪(含雨遮) /	917.46 坪(土地)=	14.58 倍	c.建築設計費：300萬*8%+1200萬*7.5% (建0.7,顧問0.3) + 4500 萬 * 7.25% + (69759.28 萬 - 6000 萬) * 7.0% = 4903.40 萬 * 1.0 = 4903.40 萬					
		車位數： 231 車位			d.管理基金： 1000 萬 * 2.0% + 9000 萬 * 1.5% + (69759.28 - 10000) 萬 * 0.5% = 453.80 萬					
3.營建面積：		15113.31 坪	805.97 坪(陽台)	=	14307.34 坪	e.外接水電瓦斯： 246 戶 * (0.0 (7.5) 0.00) 萬 / 戶 = 1845.00 萬				
4.法定工程造價：		14307.34 坪 ÷	0.3025	* 1.02	1.4460	=	69759.28 萬	f.公益設施室內裝修費(納入a.營建費計算)： = 0.00 萬		
5.允建面積比例：		912.105	基準容積	100%	→	50.85%	→	6801.73 坪	g.道路公設開闢： 606.02 m ² * 0.45 萬 / m ² = 272.71 萬	
5.899									h.道路公設捐地： 0 坪 * 0 萬/坪(不願、不能參與分屋者) = 0.00 萬	
總銷面積(不含公益設施)=13375.20 坪									i.道路公設地上物拆遷補償： 0 坪 * 0 萬/坪(不願、不能參與分屋者) = 0.00 萬	
總銷面積 = 13375.20 坪(不含公益設施,總容積884.88%)									j.捐贈管理維護基金+都更基金： 0 萬 + 0.00 萬 = 0.00 萬	
-0.00坪(捐贈公益設施) = 13375.20 (不含公益設施)									k.空污費+建照規費： 482.71 萬 + 69.76 萬 = 552.46 萬	
									l.綠建築標準+耐震減震標準+智慧建築標準+鄰房鑑定費： 100.00 萬 + 100.00 萬 + 100.00 萬 + 137.62 萬 = 437.62 萬	
*更新後建物總銷金額： 719657.12 萬									(B)權變費用小計： (合計為營建廠商收入之 5.53%) 18394.77 萬	
6.地主(甲方)面積分配：		價值比例 53.77%	386979.74 萬						a.都更規劃費 + 估價測量費： 1000 萬 + 300 萬 = 1300.00 萬	
		建物：13375.20 坪 * 53.23%	=	7120.22 坪					b.房租補貼： 45 月 * 265.70 萬 / 月 = 11956.50 萬	
		車位： 231 車 * 53.23%	=	122.97 車					c.合法土地改良物拆遷補償費： 2638.30 坪 * 1.0 萬 / 坪(代替搬遷費) = 2638.30 萬	
		地主平均每坪土地分回倍數 = 7120.22 坪(含6m計畫道路) ÷ 1090.71 坪(土地) =	6.53 倍						d.其他土地改良物拆遷補償費：如增建、裝潢等未換成坪數者 = 1914.17 萬	
7.營建廠商(乙方)分配面積及收入：		價值比例 46.23%	332677.38 萬						e.違占戶補貼： 0.00 坪 * 0.0 萬 / 坪(不願、不能參與分屋者) = 0.00 萬	
		建物：13375.20 坪 * 46.77%	=	6254.98 坪					f.地籍整理費用： 246 戶 * 2.0 萬 / 戶 = 492.00 萬	
		車位： 231 車 * 46.77%	=	108.03 車					g.土地複丈費+鑽探費+測量費： 18.80 萬 + 45.00 萬 + 30 萬 = 93.80 萬	
		共同負擔(地主以建物及車位折價抵付給代建廠商之價值合計)	合計 =	332677.38 萬	(3)				(C)貸款利息小計： (合計為營建廠商收入之 3.66%) 12174.04 萬	
8.營建廠商購地分配收入：(指不願或不能參與分屋，以提存法院或價購取得者)									a.建融利息：(A+B+F)-管理基金 254620.38 萬*70.00% = 178234.27 萬*3.00% * 3.75 年 * 1/2 = 10025.68 萬	
		建物： 0.00 坪 * 0.00 (倍)+ 0.00 坪 * 0.0 (倍) = 0.00 坪 * 50.06 萬/坪 = 0.00 萬							b.自有資金利息：(A+B)-管理基金 254620.38 萬*30.00% = 76386.12 萬*1.50% * 3.75 年 * 1/2 = 2148.36 萬	
		車位： 0.00 坪 / 0.00 車/坪 = 0.00 車 * 181.00 萬/車 = 0.00 萬							b.聯貸管理費： 0 萬 * 5/1000 (融資額度超過200000萬時) = 0.00 萬	
		合計(3)+合計(4) =	332677.38 萬						(D)稅金：[(A)+(B)+(C)+(F)]÷1000 = 267.25 萬	
9.營建單價分析									(E)管理費用小計： (合計為營建廠商收入之 9.39%) 31240.30 萬	
樓層	面積(坪)	單價	金額(元)	a.人事總務整合費：(A)+(B)+(C)+(D)+(F)= 267515.47 萬 * 5.00% = 13375.77 萬						
A棟2F~24F.B棟2F~25F.B2~B3	11585.33 坪	\$133,954.00元	\$1,551,903,840.43元	*1.第一階段實施者之服務費：3% . 2.都更促進會行政作業費0.5%.						
(A棟1F.B棟1F)	507.39 坪	\$147,349.40元(133954元*110%)	\$74,763,612.07元	*3.全體地主之風險管理費：(第一預備金)0.5%.4.營建廠商人事總務費用1.0%						
B1	738.20 坪	\$136,633.08元(133954元*102%)	\$100,862,539.66元	b.信託費(含續建)： 15113.31 坪 * 0.12 萬 / 坪 = 1813.60 萬						
B4	738.20 坪	\$174,140.20元(133954元*130%)	\$128,550,295.64元	c.廣告銷售費：(A)+(B)+(C)+(D)+(F)= 267515.47 萬 * 6.00% = 16050.93 萬						
B5	738.20 坪	\$187,535.60元(133954元*140%)	\$138,438,779.92元	(F)容積移轉、都市計畫變更 (合計為營建廠商收入之 3.49%) 11602.73 萬						
綠建築	14307.32 坪	\$3,000.00元	\$42,922,017.01元	a.容轉購地： 1401.18 坪 / 4.40 * 52.05 萬 / 坪 * 0.7 = 11602.73 萬						
智慧型建築	14307.32 坪	\$3,000.00元	\$42,922,017.01元	(G)其它費用小計： (合計為營建廠商收入之 0.00%) = 0.00 萬						
減震制震	14307.32 坪	\$3,000.00元	\$42,922,017.01元	a.建地購地： 0.00 坪 * 0.00 萬(指不願或不能參與分屋,以提存法院或價購取得者) = 0 萬,取 0.00 萬						
地下室逆打	14307.32 坪	\$1,500.00元	\$21,461,008.51元	11.收支相抵： 332677.38 萬 - 298755.76 萬 = 33921.62 萬						
合計	14307.32 坪		\$2,144,746,127.25元	12.預售收入： 332677.38 萬 * 0.60 (完工前銷售率) * 0.2(頭期款) = 39921.29 萬						
營建平均單價		\$14.99萬/坪	\$149,905.31元/坪	13.融資金額： 建融 178234.27 萬 = 178234.27 萬						
				14.自備金額： 298755.76 萬 - 39921.29 萬 - 178234.27 萬 + 0.00 萬 = 80600.21 萬						
				(合計支出) (預售收入) (融資金額) (保證金)						
				15.投資報酬率： (歸給營建廠商)						
				(1)總銷比： 33921.62 萬 / 332677.38 萬 = 10.20%						
				(2)風險管理費率：(營建廠商) 33921.62 萬 / 282704.84 萬(G-Ec) = 12.00%						
				(3)成本比： 33921.62 萬 / 298755.76 萬 = 11.35%						
				(4)自備金額比： 33921.62 萬 / 80600.21 萬 = 42.09%						
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	=5.92%								
營建單價= \$129,529.00	*3.42% +	\$129,529.00 = \$133,953.53	\$133,954							

二階段同意書十二階段實施者型(第二階段公開招商)自辦民營都市更新對地主之五大優點

一、不出錢：

- (一)地主不用出資負擔自力更新前期作業所須費用。
- (二)地主也不用土地融資負擔自力更新模式所須更新成本之費用。

二、風險小：

- (一)由建經公司以資格標及價格標審查，公開投標招商評選營建廠商(建商或營造廠)，擔任第二階段實施者，經比價確定共同負擔比例(地主分配比例)後，營建廠商即承擔其折價抵付所分配建物房價漲跌之銷售風險，也承擔本案所有更新成本之漲跌風險，地主免承擔市場波動風險。
- (二)地主、營建廠商(含第一階段實施者新北都更)、建經公司須與信託銀行簽訂信託含續建之契約，可確保工程能順利完工及安全交屋之目標。
- (三)第一階段實施者新北都更之任務僅為於事業計畫第一階段幫地主申請最大的獎勵容積，以及協助地主成立都更促進會整合本案達申請代為拆除之標準，新北都更不從事第二階段實際營建須要出資更新成本之業務。故新北都更首要的為專業擔任第一階段(事業計畫)實施者之能力以及誠信的態度，而不是新北都更資本額大小的風險問題。

三、分配多：

- (一)地主自行籌組都更促進會進行開發整合工作，開發利益回饋地主，地主可分配較多坪數。
- (二)本案進入第二階段時，係委由建經公司經由資格標及價格標審查，公開招商投標評選第二階段實施者。經投標比價後，評選共同負擔比例低者(地主分配比例高者)得標，以利所有地主能配最多的坪數。

四、稅最少：

- (一)、自力更新模式，地主須籌組更新會自行銷售折價抵付部份之建物，更新會銷售超過5戶者須支付5%營業稅，年度須繳納17%營業所得稅，並保留10%之保留盈餘。全案須等到全部餘屋銷售完畢才能清算結案，結案後稅捐處將查稅7年，有問題者再延長5年，共12年，查稅的對象主要為理監事及所有地主。
- (二)、本案採用二階段模式，於實際執行都市更新之第二階段已變更實施者給營建廠商，故所有銷售折價抵付部份之稅務問題由營建廠商承擔，與地主無涉。

五、零責任：

- (一)、自力更新模式，地主須籌組更新會擔任實施者，完工後更新會須負擔建物保固等售後服務之責任。此責任將對理監事及所有地主造成困擾。
- (二)、本案採用二階段模式，實際執行都市更新之第二階段已變更實施者給營建廠商，故房屋完工後之保固等售後服務責任均由營建廠商承擔，與地主無涉。

拾參、實施方式及有關費用分擔構想

一、實施方式：二階段同意書+二階段實施者型(第二階段公開招商)+自力更新型(投資或委建):具自助自力更新架構之自辦民營方式

本案採權利變換方式，以二階段同意書+二階段實施者型(第二階段公開招商)都市更新模式進行更新事業計畫，說明如下：

「圖 13-1 二階段實施者型住戶二次同意書簽署及續建承諾流程圖」

(一)第一階段同意書(事業計畫報核後)

1. 第一階段實施者：新北都更(負責企劃、整合、申請面積)

先由土地所有權人(簡稱地主)委託新北都更建築經理股份有限公司(簡稱新北都更)擔任第一階段實施者，其同意比達到土地總面積及合法建物總樓地板面積四分之三以上，所有權人數三分之二以上後，即由新北都更向主管機關送件申請事業計畫報核。

2. 地主籌組都更促進會

事業計畫報核後，新北都更隨即協助地主籌組都更促進會。

3. 選定信託銀行與建經公司

都更促進會籌組完成後，新北都更協助都更促進會共同選定信託融資銀行及其配合建經公司。本案地主亦將隨與建經公司簽訂委託契約(詳附件○)，由建經公司協助地主依將來房屋之售價選定材料種類等級，編訂營建工程等各項更新成本之預算金額。並與信託銀行簽訂信託契約(含續建，詳附件○)，以確保工程能順利完工。

4. 建經公司之任務(協助地主公開招商)

建經公司依所編定更新成本之預算，擬定建材品牌、規格，配合信託銀行共同協助地

主依資格標審查及價格標審查之方式，於整合達到能申請代為拆除之標準時，且所申請之獎勵面積能確定時，即配合都更促進會共同公開招商評選營建廠商。營建廠商選定後，再依都更條例第 19-1 條及第 22 條之規定，由地主再簽署變更實施者之同意書，其同意變更實施者之比例達到土地總面積及合法建物總樓地板面積四分之三以上，所有權人數三分之二以上後，再將實施者由新北都更變更給營建廠商做第二階段的實施者，並由新北都更配合建經公司共同協助營建廠商繼續執行事業計畫核定及權利變換計畫以後階段的更新事業。建經公司並於營建廠商施工階段，負責本案工程品質管理、進度查核及營建廠商請款估驗審核等作業。

(二)第二階段同意書(事業計畫核定及權利變換計畫以後階段)

1. 第二階段實施者：營建廠商(負責營建、保固、銷售、財稅)

地主依都更條例第 19-1 條及第 22 條提供第二階段變更實施者同意書，同意營建廠商擔任第二階段實施者後，營建廠商依公開遴選後所決定共同負擔之金額及比例，若與原事業計畫所核定者不同時，則應由第二階段實施者再行變更事業計畫之手續，並以事業計畫變更後，以所核定新財務計畫共同負擔費用之金額及比例為準。

2. 折價抵付分配更新後建築物

地主依所核定之財務計畫，將共同負擔之費用(營建成本預估 14.99 萬/坪)以權利變換後之土地及建築物(底價預估為 50.06 萬/坪，實際以發包為準)折價抵付給營建廠商後，其餘土地及建築物依權利變換之機制，由各地主選配個人之房屋及車位。選配完成後，再由營建廠商擬定權利變換計畫，向主管機關送件申請報核。

3. 融資、信託續建與借款人

權利變換核定後，以營建廠商為借款人與融資銀行簽訂融資契約，並與地主、信託銀行、融資銀行及建經公司五方共同簽訂信託契約(屬自益信託含續建)，並與信託銀行辦理信託登記。

4. 都更改建信託專戶

信託銀行在融資銀行開設都更改建信託專戶，由信託銀行管控專戶專款專用，並由其專戶支付所有本案都市更新共同負擔所須之更新費用。

5. 信託銀行之任務

(1). 信託產權之管理

包括更新前各戶建築物、持分土地、興建中及完工後建築物產權管理。

(2). 更新重建資金之管理

包括營建廠商之自有資金、預售收入、建築融資，及更新成本之各項支出等與更新重建有關資金之管理。

6. 續建事宜

本專案工程於施工期間，若營建廠商發生財務危機或工程進度嚴重落後，違反工程承攬契約，無法繼續施工時，即由信託銀行配合建經公司啟動續建機制，負責執行續建事宜，優先以營建廠商之40%自有資金，作為清償抵繳銀行債務及違約賠償地主等之費用，以確保工程能完工並安全交屋之目標。

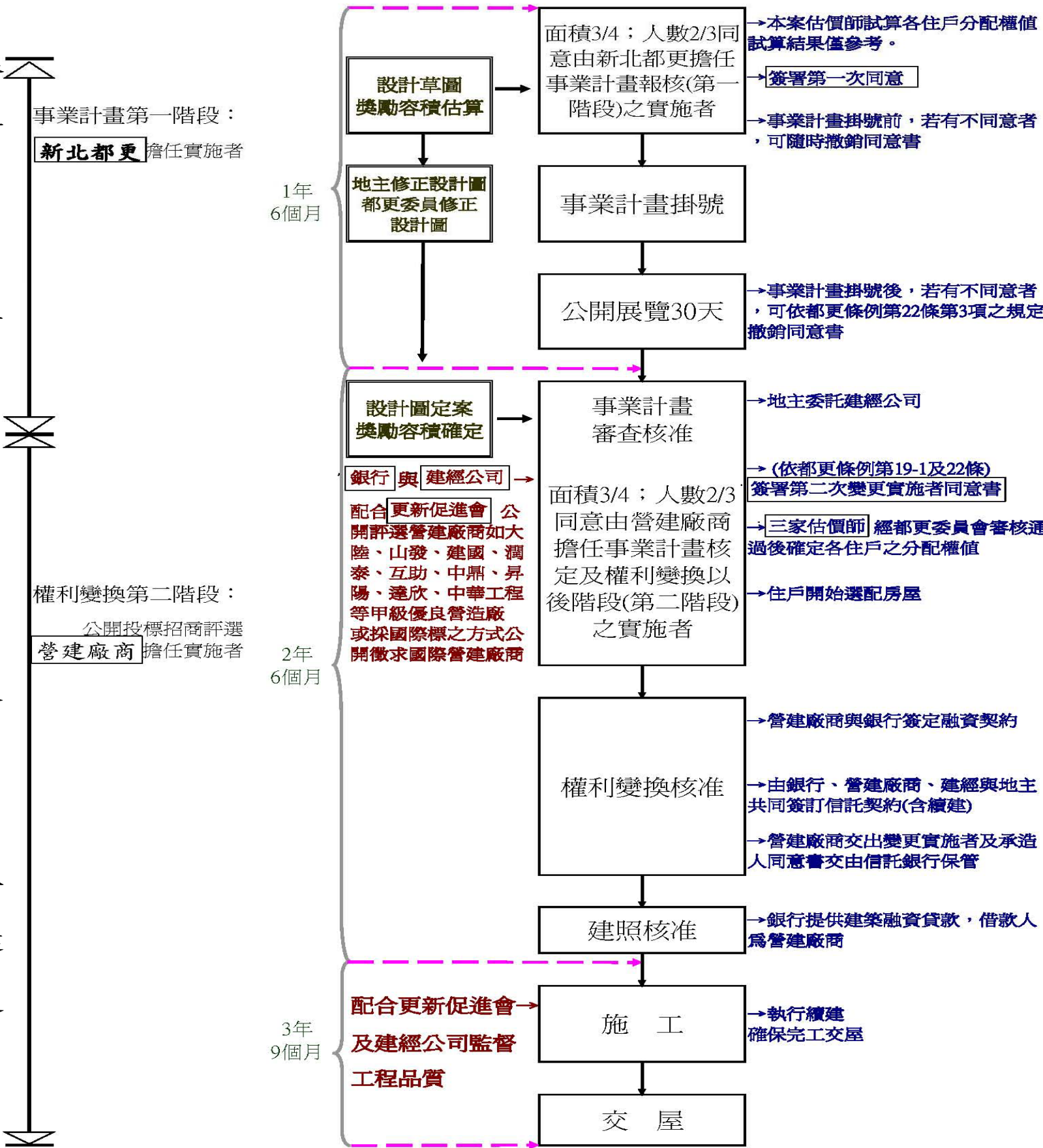


圖 13-1 二階段同意書+二階段實施者型都更流程圖 新北都更

實施者：新北都更建築經理股份有限公司 規劃設計單位：蔡錦宗建築師事務所

7. 營建廠商之 12% 風險管理費率

本案營建廠商共同負擔風險管理費率暫定為 12%，地主依主管機關所核定共同負擔之比例，折價抵付(依都更條例第 30 條)等值房地給營建廠商。

8. 房地銷售與更新成本波動之風險承擔

營建廠商所分配折價抵付房地之銷售風險，及共同負擔更新成本之波動風險，除有下述：(1) 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。(2) 山崩、地震、海嘯。(3) 政府法令之新增或變更。不能歸究於營建廠商之因素外，均以由營建廠商自行吸收風險為原則。

二、有關費用分擔

(一) 事業計畫報核後第一階段實施者新北都更負擔之前期作業費：

1. 前期作業費之項目：

- (1) 建築設計費：建築設計前期規劃費、交通影響評估費、綠建築、智慧建築、光纖寬頻建築、耐震建築等候選證書之申請費。
- (2) 都更規劃費：都更報告書之撰寫、申請報核等費用。
- (3) 前期估價費：更新前後建物之價值、各權利人及其關係人之權利價值、權值比例、分配概估試算費用。
- (4) 測量費：建築線、其他土地改良物測量費、新裝潢估算費。
- (5) 都更企劃與整合之人事總務費：都更實施方式之企劃費、地主之溝通整合費。
- (6) 都更促進會之籌組與行政作業費：都更促進會之成立、理監事之選舉等及後續都更促進會之經營運作基本行政作業費。

2. 前期作業費之負擔：

第一階段實施者新北都更以投資性質之方式，先籌資負責前期作業之企劃及申請獎勵面積等所有費用。等到第二階段實施者選定並變更完成後，上述前期作業之相關費用再向第二階段實施者請領。但若未能選定並完成變更給第二階段實施者時，則上述前期作業之所有費用，均由第一階段實施者新北都更自行吸收負擔，不向地主收取任何費用。

(二) 事業計畫核定及權利變換計畫以後第二階段實施者營建廠商負擔之共同負擔費用：

1. 共同負擔之項目：

(1) 工程費用

a. 建築設計費

包含建築設計監造費(0.7)，其他顧問 0.3[含立面造型、庭園景觀、社區中心室內設計、水電、消防、結構之設計費(含結構外審)、簽證費、防火避難性能評估、交通影響評估。

b. 營建費用

包含更新後建築物之施工費、整地費、材料費、原有建物拆除等其他必要費用。

c. 營造管理建經服務費(工程管理費)

建經公司之服務費用，其服務項目包括：(a) 建材品牌規格之擬定、(b) 營建廠商之評選、(c) 施工過程之工程品質管理、(d) 進度查核及(e) 請款估驗查核。

d. 公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條及施行細則第 6 條規定，起造人應按工程造價一定比例提列公共基金。

實施者：新北都更建築經理股份有限公司 規劃設計單位：蔡錦宗建築師事務所

e. 外接水、電、瓦斯管線工程費

依臺灣電力公司、自來水公司之水電與瓦斯公司之收費標準編列。

f. 容積移轉購地費

為辦理容積移轉，依市價購買公共設施保留地之費用。

g. 捐贈公益設施之認養管理維護費、都更基金

捐贈公益設施之認養管理維護基金、捐贈都更基金之費用。

h. 其他：空污費、建照規費、鄰房鑑定費、各類標章(綠建築、耐震減震建築、智慧建築)申請費。

(2) 權利變換費用

a. 都市更新規劃費用

包含研擬都市更新事業計畫、權利變換計畫及相關法定程序辦理作業費用等。

b. 不動產估價費用(含技師簽證費)

委由三家鑑價機構進行權利變換前後產權價值調查，估算更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需費用。

c. 地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記費用。

d. 其他：土地複丈費、鑽探費、測量費。

(3) 貸款利息

更新期間所需各種更新成本，需要向融資銀行貸款取得融資金額之建築融資利息。

(4) 管理費用

a. 總務及人事管理費用

包含(a)第一階段實施者之服務費 3%。(b)都更促進會行政費 0.5%。(c)全體地主之風險管理費 0.5%。(d)營建廠商之人事總務費 1%。合計 5%。

b. 信託(含續建)管理費用

信託銀行對信託財產資金控管等專業服務、信託專戶準備金等及營建廠商不能繼續施工時，負責後續營建廠商之評選以確保工程能完工之續建事宜。

c. 銷售管理費用

營建廠商共同負擔所折價抵付房地委託代銷公司銷售之廣告銷售費。

d. 風險管理費用

營建廠商投入所有更新成本所產生經營本案之利潤，或預留之風險管理費用。

2. 共同負擔費用之籌措 (暫估)

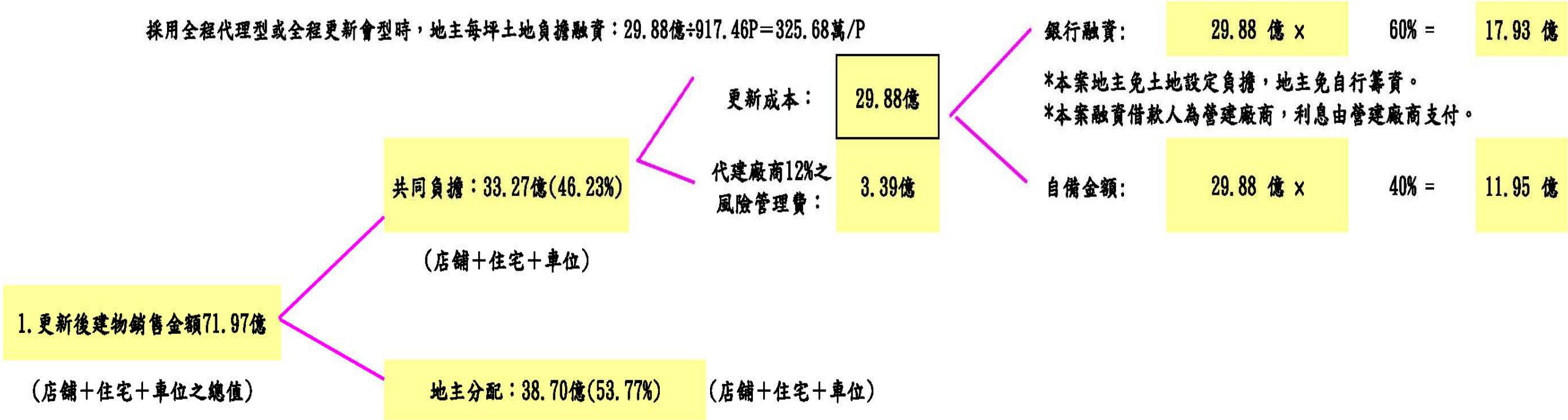
(1) 總銷：

本案更新後建物之總銷金額預估為 71.97 億。

(2) 共同負擔：

共同負擔之金額預估為 33.27 億(46.23%)，地主分回金額預估為 38.70 億(53.77%)。

採用全程代理型或全程更新會型時，地主每坪土地負擔融資：29.88億÷917.46P=325.68萬/P



2. 銀行融資金額風險控管：

(1)17.93 億	(全部融資金額) /	29.88億	(更新成本)=	60%
(2)17.93 億	(全部融資金額) /	33.27億	(共同負擔)=	53.89%
(3)33.27 億	(共同負擔)-	3.99億	(完工前銷售率為60%時之預售收入)=	29.28億 ÷ 17.93億(建築融資)= 1.63倍 > 1.4倍

圖13-2 更新成本資金籌措分析圖

(3)更新成本：

共同負擔之金額33.27億扣除營建廠商12%之風險管理費3.39億後，實際更新成本為29.88億。更新成本資金籌措分析圖，詳「圖13-2」之說明。

(4)融資貸款：

更新成本29.88億，其中40%屬營建廠商自備金額共11.95億，另60%屬銀行之融資貸款共17.93億。

(5)營建廠商之建築融資

地主將土地信託給銀行，且營建廠商將其變更實施者及變更起造人給建經公司

之同意書及變更承造人同意書經法院公證交給信託銀行後，可取得更新成本

29.88億之60%共17.93億為建築融資貸款。

3. 發包時地主分回坪數分析

發包給營建廠商時，地主分配坪數之分析詳「表13-1」。營建費用單價分析詳「表13-2」。

4. 自力更新型地主依都更條例第3條第5款另外提供資金投資參與辦法(草案)：

- (1). 地主提供資金之額度：以本案事業計畫實施者自有資金(更新成本-建築融資)依該地主所佔本案之權值比例計算其最高投資額度，但最低投資金額須達300萬元整。

表 13-1 發包給營建廠商時，地主分配坪數之分析
售價變動時(風險管理費率 12%) (資格標審查後，投標時，出價高者優先得標)

營建費	平均銷售單價	50.06 萬/坪 (最低底價)	52.5 萬/坪 (估價師建議)	55 萬/坪	57.5 萬/坪
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
	地主分回坪數	7120.22 坪	7394.55 坪	7651.78 坪	7887.78 坪
	地主分回比例 (面積比)	53.77%	55.29%	57.21%	58.97%
	價值比	53.23%			
	地主每坪土地 平均分回倍數	6.53 倍	6.78 倍	7.02 倍	7.23 倍
	營建廠商 分回坪數	6254.98 坪	5980.65 坪	5723.42 坪	5487.42 坪
	營建廠商 分回比例 (面積比)	46.23%	44.71%	42.79%	41.03%
	價值比	46.77%			

表 13-2 建築構造及營建費用之分析

樓層	面積(坪)	工程造價單價 (第二級 SRC)	金額
A 棟 2~24F. B 棟 2~25F. B2-B3	11585.33 坪	\$133,954.00 元	\$1,551,903,840.43 元
A 棟 1F. B 棟 1F	507.39 坪	\$147,349.40(133954 元*110%)	\$74,763,612.07 元
B1	738.20 坪	\$136,633.08(133954 元*102%)	\$100,862,539.66 元
B4	738.20 坪	\$174,140.20(133954 元*130%)	\$128,550,295.64 元
B5	738.20 坪	\$187,535.60(133954 元*140%)	\$138,438,779.92 元
綠建築	14307.32 坪	\$3,000.00 元	\$42,922,017.01 元
智慧型建築	14307.32 坪	\$3,000.00 元	\$42,922,017.01 元
減震制震	14307.32 坪	\$3,000.00 元	\$42,922,017.01 元
地下室逆打	14307.32 坪	\$1,500.00 元	\$21,461,08.51 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 元/坪
物價總指數=	101 年 12 月 120.85	96 年 12 月 114.10	公式[(B/C) - 1]*100% =5.788%
營建單價=	\$129,529.00	*3.42% + \$129,529.00	=133,953.00
			四捨五入取整數 \$133,954

(2). 提供資金交付時間：地主應於本案發包前決定是否投資，並於建照核准後一個月內，以資金一次到位之方式，存入本案都更改建信託專戶內，否則以放棄論。

(3). 利潤分配：固定分享 12% 風險管理費之 70% 共 8.4% 作為投資利潤。其餘利潤歸屬營建廠商，作為實施者經營，負責保固售後服務，及借用其實施者名義等之費用。

(4). 投資契約：提供資金之地主投資本案都市更新事業時，其與實施者應於權利變換發佈實施後一個月內另立雙方之投資契約，其契約屬私下行為，與本案都市更新事業無涉。

5. 自力更新型地主參與委建辦法 (草案)

(1). 委建之地主依其權值比例，分配所有允建面積，及分攤更新成本，但須另外支付更新成本 6% 之委建管理費用給營建廠商，作為完工保固、借用實施者名義等之費用。

(2). 委建資金之交付時間及委建契約參考前款 4 之說明。

三、都更促進會之配合 (招商、監督)

(一) 都更促進會之籌組及階段任務

參考更新會之藍圖及規格籌組都更促進會，以能代表最大比例地主之意願為目標，以利爭取最大多數地主之認同。

(二) 都更促進會之組織及任務

1. 理事長、副理事長各 1 人，理事 人。

2. 監 事：2 人

附件:各戶房租補貼

(1) 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)

(2) 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)

(3) 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 作住宅等使用，每坪 1300 元；2F 以上住戶，每坪 750 元(作套房使用者每坪加 200 元)

(4)A-4. 現有巷道

(5)A-5. 八米計畫道路

(6)地主其他補貼：

- a. 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)，透天三樓以上有加蓋者，每坪補貼 3 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。

- b. 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。

- c. 房屋拆遷補償費：依合法建物每坪補貼 10000 元整，於權利變換計畫核定發佈日起十五日內發給之。

- d. 選屋原則：原土地所有權人所有之建物以原地原位置原樓層優先選屋；若無相對位置則以最鄰近位置為主或以其同等價值改選其他樓層；若重複者以抽籤決定。

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：孫立言

聯絡電話：(02)87712345轉2693

傳真：(02)87712709

電子郵件：gogo@cpami.gov.tw

受文者：營建署建築管理組

發文日期：中華民國100年6月30日

發文字號：台內營字第1000805253號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送「建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則」乙種如附件，自中華民國100年7月2日生效，請依說明二查照辦理。

說明：

- 一、本部營建署99年3月23日營署建管字第0992904663號函載討論事項二結論：「本署將參酌與會人員意見，將本討論事項說明所列各項管理事項予以條文化，提供範本供各直轄市、縣(市)政府修正現行增設停車空間鼓勵要點參考，各直轄市、縣(市)政府所報草案如另有考量，在不抵觸中央法令之原則下，本部將予以尊重。」
- 二、為提升獎勵增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，請依據旨揭原則，檢討修正貴管建築物增設停車空間鼓勵要點(或自治條例)，並依規定程序報本部核定，如確有因地制宜之需求致需訂定與旨揭原則不同規定，或增訂其他規定者，可於依法報核時敘明原因，個案核處。
- 三、本原則適用期限至中華民國101年12月31日止。

正本：臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、臺灣省15縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府

副本：交通部、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、本部法規委員會、營建署建築管理組(均含附件)

部長 江宜樺

第7頁 共1頁

建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵原則

- 一、為鼓勵建築物增設停車空間，並落實對外開放供公眾使用，增進社會公共利益，特訂定本原則。
- 二、本原則所稱獎勵增設停車空間為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定之停車空間，指建築物除依都市計畫法令及其他法令規定設置之法定停車空間、核准之自設停車空間以外，經直轄市、縣(市)政府審核同意再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用。
- 三、獎勵增設停車空間之適用地區，應依都市計畫法或都市更新條例相關法令規定辦理。其相關法令未規定者，應為下列地區以外之都市計畫住宅區、商業區或工業區：
 - (一)依獎勵投資條例及促進產業升級條例所劃定之工業區。
 - (二)中華民國七十八年九月十九日以後實施區段徵收或市地重劃之地區。
 - (三)以已通車之捷運站出口為中心，半徑二百公尺範圍內之地區。
 - (四)以申請基地為中心，半徑二百公尺範圍內，已開闢之公有路外公共停車場供汽車停車位合計總數達二百個以上者。都市更新案其都市更新事業計畫於民國一百零一年十二月三十一日前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準者，不受前項各目之限制。
- 四、獎勵增設停車空間之建築物，經直轄市、縣(市)政府審核符合本原則規定者，得額外增加建築物樓地板面積 ΔFA ，並依下式計算：
$$\Delta FA = 25 \times N \times M \times L \leq FA \times P$$

N：獎勵增設停車空間之停車數量。總停車數(含法定停車及自設停車數量)小於申請戶數時，或每層增設停車位數量小於十五個者(採用全自動昇降之機械停車設備者，不在此限)，或以機械停車設備設置者，N值以零計

算；設全自動機械停車設備者，每一停車空間 N 值應乘以零點六計算。

M：道路寬度鼓勵係數，詳表一。

L：規劃設計鼓勵係數，詳表二。

FA：建築物基準總樓地板面積，依都市計畫法規及其相關法令規定該基地之容積率與基地面積之乘積。

P：獎勵上限係數。依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計或山坡地建築之申請案 $P=0.1$ ，其他一般地區之申請案 $P=0.2$ 。

前項得增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間之樓地板面積。

供獎勵增設停車空間使用之樓地板免計入容積總樓地板面積核算。但每個停車空間免計額最大不得超過四十平方公尺。

五、建築物允建高度、允建樓層數、高度比、深度比之檢討，得將基地地面提高 ΔH 值起算， ΔH 值等於獎勵增設停車空間之樓層高度總和。但地下層每層獎勵增設之停車空間數量在二十個以上及地面以上每層獎勵增設之停車空間數量在十五個以上者，其樓層高度始得計算在內。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值如表三。但每層停車空間超過三公公尺者，以三公公尺計算，且 ΔH 值超過九公尺者，以九公尺計算。

建築物應依建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項及第一百六十四條檢討日照及陰影，並應以提高前之基地地面檢討。

六、防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。獎勵增設停車空間與其他使用併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔；與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設於近車道出入口處，除車道外，應以分間牆予以區劃。

七、於地面上增設獎勵停車空間者，應自地面層向上（含地面層）連續樓層設置；於地下層增設獎勵停車空間者，應自地下層向下連續樓層設置。

八、地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆

，每一立面應透空二分之一以上（樓梯間、電梯間及排煙室除外），並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者，不在此限。

臨地界線應設置外牆，不得透空，且每一立面開設門窗之面積不得大於三分之一。

九、直轄市、縣(市)政府審核建築物獎勵增設停車空間時，得就停車空間需求、停車場出入口動線及其他交通相關事項，徵詢交通主管機關意見；停車位總數達一百五十個（含法定及自設停車空間）者，主管建築機關應交由交通主管機關先進行交通影響評估審核。

十、建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示「於 X 層增設 Y 個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用」。起造人或所有權人除得於適當位置設置管理員室外，應設置下列設施及設備，並負責其管理維護：

(一) 警示燈。

(二) 反射鏡。

(三) 於建築物進出口明顯位置設置動態剩餘車位顯示裝置及標示牌。(標示牌規格如表四)

十一、起造人申請使用執照時，應檢附經交通主管機關審核同意之獎勵增設停車空間營業管理規範；領得使用執照後一定期限內應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件。

十二、直轄市、縣(市)主管建築機關對於已核發使用執照之獎勵增設停車空間，應予列管且不定期抽查。未依第十點規定加註或標示者，除通知所有權人或管理單位改善外，並應依建築法及停車場法相關規定處理。

表一 道路寬度鼓勵係數 (M) 表

使用分區 面前道路已開闢寬度	住宅區及工業 區 M 值	商業區 M 值
$6M \leq WR < 8M$	1/3	1/2
$8M \leq WR < 15M$	1/2	2/3
$15M \leq WR$	2/3	1

表二 規劃設計鼓勵係數 (L) 表

規劃內容	L 值
除樓梯間、電梯間及必要設備外，整層設置獎勵增設停車空間且有獨立車道及人行出入口者	1.5
設有獨立車道及人行出入口者	1.2
設有獨立人行出入口者	1.0
其他	0

表三 鼓勵增加之樓層高度或樓層數限制表

面前道路已開闢寬度	高度或樓層數
$6M \leq WR < 8M$	三公尺或一樓
$8M \leq WR < 15M$	六公尺或二樓
$15M \leq WR$	九公尺或三樓

表四 獎勵增設停車空間標示牌

50CM				40CM
○○市 ○○區獎勵增設停車空間標示牌 本獎勵增設停車空間依規定對外開放供公眾停車使用				
所有者		編號		
獎勵增設停車空間之樓層數		內 容		
層		輛		
層		輛		

材料：壓克力

顏色：白底藍字（建議可自訂）