



自主更新案例 推動經驗分享及課題研討

課程講師 | 林育全 總經理

課程講師 | 黃健峯 特別助理

現 職 | 冠霖都市更新事業(股)公司

中華民國110年10月28日

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷-林育全

■ 現職

- 臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107年~)

■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科

■ 私部門資歷

建設專案\都更規劃\開發整合\更新會輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新專案評估&規劃整合專案(約160案)
- 102~年建築經理與管理專案(3案)
- 105~年自主更新輔導(13案)
- 105~年創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台|台日交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~110年 臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖6縣市20案

■ 其他經歷

- 政府及學校都更課程講師
- 營建署、臺北、新北、基隆、桃園、新竹、台中、高雄、澎湖、金門
- 中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)
- 政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)
- 臺北市都市更新學會常務理事| 專案辦公室執行長(96~102)

■ 公部門都更委辦案

• 臺北市都市更新處

- 110 年 都市更新整建維護輔導及協助政策推廣
- 107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】
- 104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定
- 104-110年 都市更新案專業審查
- 102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考
- 102-110年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業
- 101 年 臺北市都市再生論壇
- 98-110年 都市更新法令與業務輔導
- 96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

• 臺北自來水處工程總隊

- 107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

• 新竹市政府

- 101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

• 都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

- 106-107年 臺北市建管處列管海砂屋輔導更新團隊
- 109-110年 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋)
- 105-110年 基隆市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 108-109年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程
- 110 年 桃園市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

• 都市更新教育訓練

- 106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練
- 99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練
- 109-110年 新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位
- 109-110年 新北市城鄉局_都市更新教育推動計畫【冠霖都更】

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷-黃健峯

現職

冠霖都市更新事業團隊 特別助理

學歷

中國文化大學 市政暨環境規劃學系 學士
臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士

經歷

099~ 年 經辦都市更新規劃案20件以上
106~ 年 冠霖不動產顧問(股)公司
105~106年 安家國際企業(股)有限公司
099~105年 大華佳都市更新(股)有限公司

專案資歷

自民國99年(2010年)迄今

【公部門委辦案資歷】

臺北市都市更新處

099-109年 都市更新法令與業務輔導委辦案
100-109年 都市更新法令與業務輔導案出席代表
106-109年 臺北市都市更新案委託專業審查-計畫審查人員
106-109年 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業

臺北市建築管理工程處

106-108年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊
基隆市政府

105-110年 都市更新自主更新輔導團暨相關法令機制研擬案

110年 自主更新輔導團暨人才培訓課程 協同主持人

【輔導更新會】

輔導「基隆市市中心都市更新地區仁愛區成功段940-2地號等6筆土地」、「基隆市信義區東信段二小段21地號等2筆土地」都市更新會成立，並申請營建署事業計畫及權利變換補助。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、發起至報核階段常見課題

貳、財務試算解析

參、自主更新推動案例與經驗分享

注意：簡報案例僅供輔助瞭解課程內容解說之用，相關課題仍須以個案情形與推動時之相關環境態樣檢討調整與因應。

壹、發起至報核階段常見課題

➤ 黃健峯 特別助理

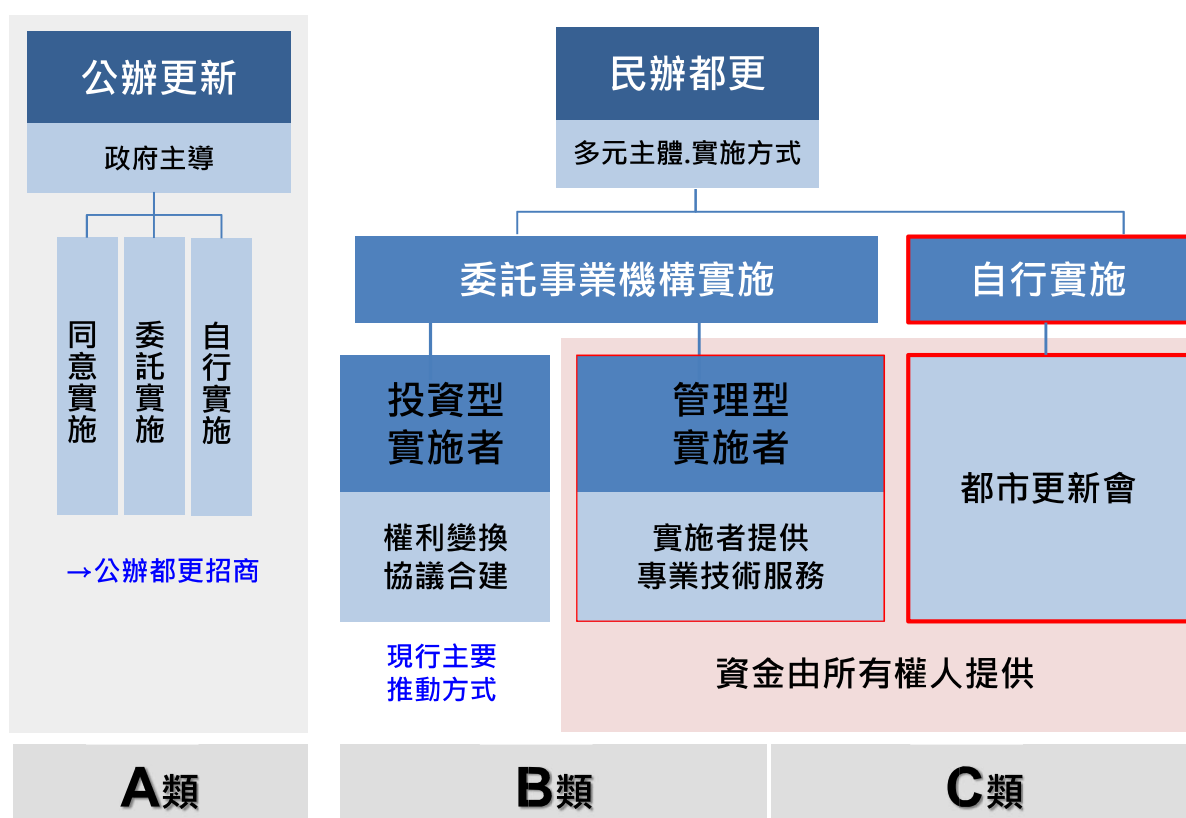
冠霖都市更新事業(股)公司

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

6

□ 實施主體

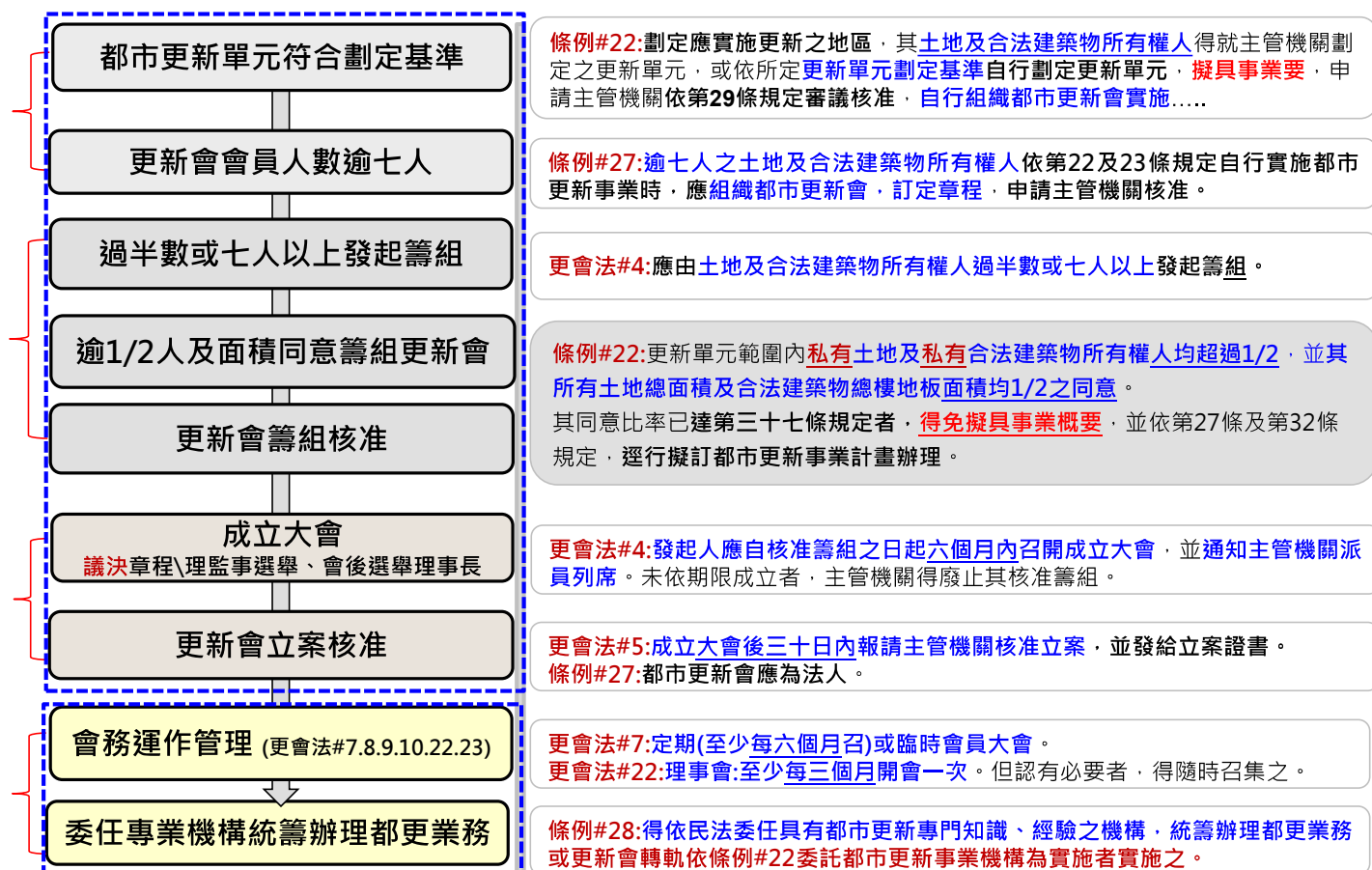


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新會推動程序與法令要點

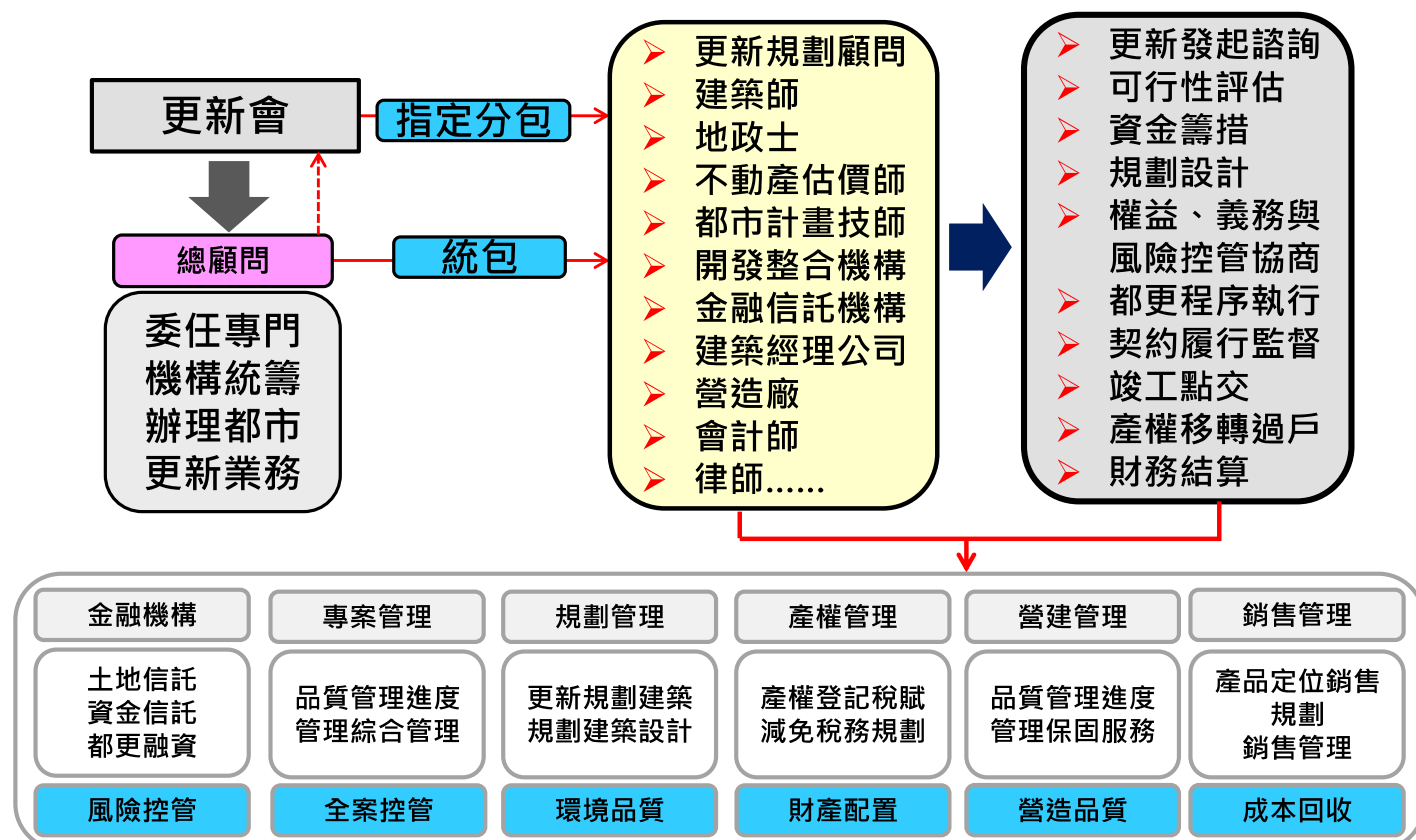
條例:都市更新條例
更會法:都市更新會設立管理及解散辦法



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

委任專業團隊



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

自主更新面臨課題態樣

最關鍵5因素

階段	階段	面臨課題態樣
一	發起	1.2.3.7
二	更新會籌組	1.2
三	更新會立案	1.2.5
四	報核	1.2.4.5.6
五	融資	1.2.3.4
六	興建	1.3.4.6
七	交屋	1.3.4.6

何時進場恰當

1.錢

2.社區動員

3.基地條件

4.統籌單位

5.同意比率

6.專業團隊

7.政府資源

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

一、發起階段常見課題

環境條件檢視	1.如何判定社區需要符合都市更新重建條件?(發現課題) 2.社區改建要以那種方式、範圍才為適當?
凝聚共識	3.如何凝聚社區改建共識? 4.發起階段，我們可能遇到什麼不友善的行為? 5.如果社區很冷，不動員，該如何處理會面對?
政府資源	6.政府可以提供什麼資源?
資金籌措	7.社區可以透過什麼方式取得資金 8.所有權人可能針對資金籌措會有什麼課題?
發起階段(民眾)常見課題	9.發起階段住戶最常問的問題?(非技術面問題) 10.發起階段住戶最常問的問題?(技術及法令面問題)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

二、籌組階段常見課題

籌組必備要件課題-發起人	1.擔任發起人，需要找擁有那些特質的住戶較優？原因為何？ 2.擔任發起人，於籌組階段應協助那些工作事項？
籌組必備要件課題-籌組同意書	3.如何更有效率簽署籌組同意書？原因為何？ 4.簽署籌組同意書，住戶會有何種問題？如何回應？
章程草案	5.章程草案，應載明那些必要事項？ 6.如何建議理事、監事人數？ 7.前置作業費來源建議？及返還機制(應於章程經費來源載錄)
籌組階段(民眾)常見問題	8.籌組階段住戶最常問的問題?(非技術面問題) 9.籌組階段住戶最常問的問題?(技術及法令面問題)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

三、立案階段常見課題

委託書收取及動員出席	1.成立大會前針對動員，事前如何做有效的宣導工作？ 2.如何有效收取委託書？如果收取效果不彰如何處理？
理監事徵選	3.具有何類特質者，適合徵選理事？ 4.具有何類特質者，適合徵選監事 5.籌備小組(成立大會前會議)要討論什麼內容
成立大會	6.成立大會當日，可能會發生什麼狀況？如何處理？
立案階段(民眾)常見問題	7.立案階段住戶最常問的問題?(非技術面問題) 8.立案階段住戶最常問的問題?(技術面問題)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

四、報核階段常見課題

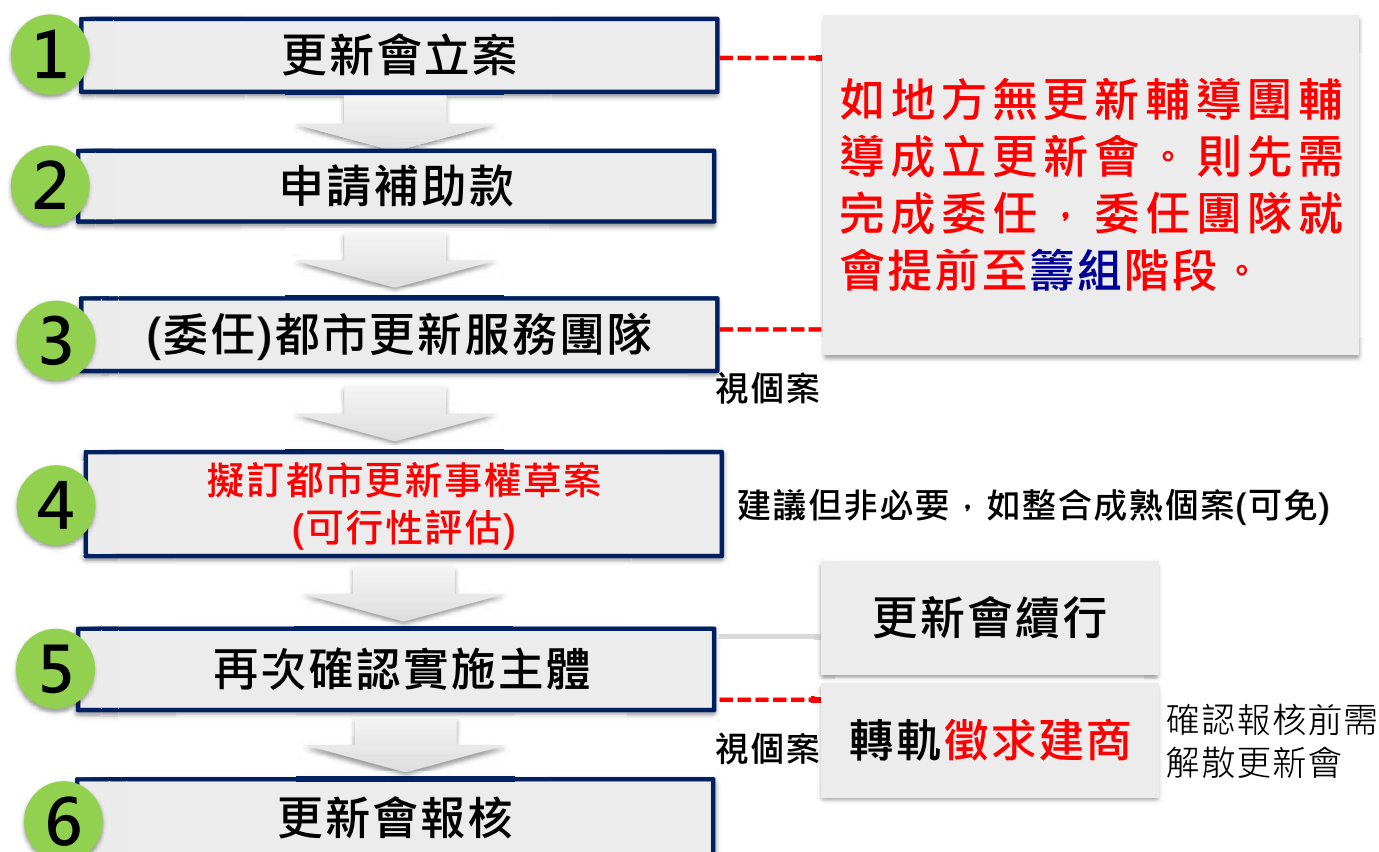
委任都市更新服務團隊	1.更新會立案後，需要委任那些都更專業團隊?各需負擔什麼工作內容 2.委任那些都更專業團隊，可採取什麼方式委任?各有什麼優缺點?
事業計畫同意書收取	3.不願意繳交事業計畫同意書的課題，通常為何? 要怎樣克服? 4.如何增加事業計畫同意書收取比率?
資金籌措	5.面臨更新會會員不願意繳交都市更新事業費用，應該要怎樣處理? 6.報核階段(都市更事業費用)，可能包含那些費用項目?
更新會運作	7.更新會立案後，需進行之工作事項?(法定及非法定) 8.更新會會員權利及義務為何?
報核階段住戶常見問題	9.報核階段住戶最常問的問題?(依個案而定) (財務、分配權益、法定程序、民眾參與、獎勵值、估價、選配原則)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

14

➤ 立案至報核可能面臨轉軌課題



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

五、住戶最常見問題-1

➤ 問題依個案不同而有異

一、財務	
1	不是有政府補助款了，為什麼還需要負擔費用?(自主更新)
2	我是否可以不出資?不出資會怎樣?出資會有什麼好處?
3	社區缺乏資金推動，怎麼辦？
4	社區長輩較多，無力負擔怎麼辦？
5	共同負擔可認列的項目、內容及規定為何？

二、分配權益	
1	不出錢的話室內面積可以不縮水嗎？
2	沒出資主張是會員之一，可以分配更新會收入？
3	什麼人家都更都是一坪換一坪還有車位，我們卻要自己出錢？
4	為什麼現在房子5樓，更新後蓋15樓，還會分不回來?還要出錢？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

五、住戶最常見問題-2

➤ 問題依個案不同而有異

三、法定程序	
1	政府現在可以針對少數幾戶不同意戶拆房子嗎？
2	土地與建物何時要點交給建商？
3	所有權人無法簽字，如何認定其簽署之文件具有法定效力？
4	都更事業計畫已經送審，同意書是否仍要全部簽署？
5	都市更新請建照，有時間限制嗎？

四、民眾參與	
1	我們同意比較高的範圍，可以先改建嗎？
2	為何有些住戶完全不願意瞭解，只是一昧反對？
3	多數鄰居一直不認同，怎麼辦？有辦法繼續嗎？
4	為何很多住戶都不表態、不參與意見表達？
5	若有人不同意會影響其他人嗎？

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

五、住戶最常見問題-3

➤ 問題依個案不同而有異

五、獎勵值	
1	都市更新獎勵值會浮動很多嗎?還是委員主觀意識給獎勵嗎?
2	更新前是12層房屋，做都更要注意什麼?
3	我的道路地被實施者拿去做捐贈，但我根本沒有簽捐贈同意書給他，這樣合法嗎?
4	建物原容積怎麼算?
5	小基地可以做綠建築嗎?

六、估價	
1	雖都是一樓，巷(有店面)跟弄(無店面)有差別，估價應該有差異。
2	4樓要爬最多樓梯，更不方便，為何估價會比3樓高?
3	商業區的土地跟住宅區的土地，但是都在同一宗土地，估價上會差距很多嗎?
4	估價師的估價原則、基準、條件為何?
5	何時估定更新前權利價值與更新後價值?評價基準日是什麼時候?

17

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

18

五、住戶最常見問題-4

➤ 問題依個案不同而有異

七、選配原則	
1	為何選配原則規範住戶只能選特定樓層以下?
2	分回的權值不夠選房子，原本領補償金，但現在想補錢，還有沒有機會補錢重選?
3	其他樓層為什麼不能選1樓，或是特定區位?
4	事業計畫有無表明選屋原則有何影響?計畫核定後要求更換選配?
5	是否一定要簽署選配書?不去選屋時會被如何處理?若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎?
6	選配後不出資、不繳差額價金?

八、其它	
1	屋地不同人情況如何處理
2	更新前所有權人為兒子，更新後是否可轉為母親?
3	更新前建物設定抵押權，更新後抵押權是否會被消滅?

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、財務試算解析

➤ 黃健峯 特別助理

冠霖都市更新事業(股)公司

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

20

Q. 更新後產值與成本負擔金額的精準度？

Q. 誰可保證數值的穩定度？如果有差異怎麼辦？

■ 【臺北案例】更新後總價值估算

房屋/車位	坪數/數量		平均單價		金額(元)
住宅(1F)	57.69	坪	1,246,610	元/坪	71,916,930
住宅(2~12F)	1,242.38	坪	1,028,519	元/坪	1,277,811,490
停車位	23	個	2,456,522	元/個	56,500,000
房屋車位總計					1,406,228,420

■ 【臺北參考】共同負擔比率估算

項目	金額(元)	比率
更新後總價值	1,406,228,420	100.00%
共同負擔費用	470,616,657	33.47%
所有權人分配總價值	935,611,763	66.53%

■ 【臺北參考】全案成本預算分析

項目	依提列總表	扣除風險管理費	風險管理費差額
共同負擔(元) A	470,616,657	427,676,207	42,940,450
總銷售面積(坪) B	1,300.07		-
全案平均成本(元/坪) A÷B	361,993	328,964	33,029

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.出不出資有什麼差異？有人不出資如何處理？多數人不出資怎麼辦？

【臺北參考】社區所有權人出資差異

比較項目	方案一：不出資（採折價抵付）	方案二：100%出資
更新重建後的總價值A	1,406,228,420	1,406,228,420
共同負擔b1	470,616,657	470,616,657
風險管理費b2 出資者分配風管費	0	42,940,450
土地所有權人更新後可分配價值C=A-b1+b2	935,611,763	978,552,213
差異概念說明	1.依核定之權利變換計畫內容折價抵付共同負擔（b1），並依更新後可分配價值C辦理房車選配，並依登記坪數辦理獎金找補。 2.一般可選配C×10%為上限的房屋車位價值，超過部分需與實施者協商。 3.不負擔風險及不享有出資利潤。	1.支付共同負擔b1，選配更新重建後總價值A的房屋及車位，享有更新後漲價差額與承受跌價風險。 2.享有共同負擔b1與風險管理費b2的結算分配權益與不足額負擔。
案例說明	所有權人更新前權利價值比例為5.9957%	
更新後價值	84,313,237元	84,313,237元
共同負擔費用	折價抵付：28,216,763元	支付費用：28,216,763元
可分配價值	56,096,474元	84,313,237元
可選配房、車	52.64坪+1車位	80.31坪+1車位 房價與成本的漲跌風險與差額利潤
	註：2樓以上均價暫估102萬/坪、車位均價暫估240萬/個	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.房車怎麼選？價格怎麼訂？補差價怎麼算？價金何時支付？能不能超選？

【臺北參考】所有權人折價抵付共同負擔-分配更新後價值及模擬選屋找補

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	總銷價值(元) (可分配價值)	共同負擔(元)	應分配價值 (元)	扣除平均車位 單價後價值 (元)	模擬選配戶別		
				X	Y	Z=X-Y	W	戶別	價格(元) J	找補(元)W-J
1	A	73,014,048	9.9566%	140,013,036	46,857,584	93,155,451	90,698,930	7F-A2	48,000,480	42,698,450
2	B	43,967,976	5.9957%	84,313,772	28,216,942	56,096,830	53,640,308	2F-A2	59,330,050	-5,689,742
3	C	44,407,656	6.0557%	85,156,910	28,499,111	56,657,799	54,201,277	3F-A2	61,158,500	-6,957,223
4	D	43,967,976	5.9957%	84,313,772	28,216,942	56,096,830	53,640,308	4F-A2	61,158,500	-7,518,192
5	E	44,847,336	6.1157%	86,000,048	28,781,281	57,218,767	54,762,246	5F-A2	62,356,450	-7,594,204
6	F	45,287,015	6.1756%	86,843,185	29,063,450	57,779,735	55,323,213	6F-A2	62,356,450	-7,033,237
7	G	62,639,667	8.5419%	120,118,938	40,199,709	79,919,229	77,462,708	12F-A2	59,673,600	17,789,108
1	H	77,876,828	10.6198%	149,337,989	49,978,328	99,359,661	96,903,139	7F-A1	55,960,280	40,942,859
2	I	45,862,998	6.2542%	87,947,700	29,433,093	58,514,606	56,058,085	2F-A1	64,571,810	-8,513,725
3	J	46,312,635	6.3155%	88,809,932	29,721,653	59,088,279	56,631,757	3F-A1	65,224,710	-8,592,953
4	K	45,862,998	6.2542%	87,947,700	29,433,093	58,514,606	56,058,085	4F-A1	64,571,810	-8,513,725
5	L	46,762,272	6.3768%	89,672,164	30,010,213	59,661,951	57,205,429	5F-A1	65,877,610	-8,672,181
6	M	47,256,873	6.4442%	90,620,619	30,327,628	60,292,991	57,836,469	6F-A1	66,530,510	-8,694,041
7	N	65,254,222	8.8985%	125,132,656	41,877,629	83,255,027	80,798,505	10F-A1	55,641,450	25,157,055
合計		733,320,500	100.00%	1,406,228,420	470,616,657	935,611,763	均價 2,456,522	-	852,412,210	-

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.出資者能否多選?資金何時到位?

【臺北案例】折價抵付共同負擔(扣除風管費)-分配更新後價值及模擬選屋找補

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	應分配價值(元)	扣除平均車位單價後價值(元)	風險管理費(元)	應分配價值+風險管理費(元)	模擬選配戶別	
				Z=X-Y	W			戶別	找補(元)S-J
1	A	73,014,048	9.9566%	93,155,451	90,698,930	4,275,424	94,974,354	7F-A2	46,973,874
2	B	43,967,976	5.9957%	56,096,830	53,640,308	2,574,597	56,214,905	2F-A2	-3,115,145
3	C	44,407,656	6.0557%	56,657,799	54,201,277	2,600,343	56,801,620	3F-A2	-4,356,880
4	D	43,967,976	5.9957%	56,096,830	53,640,308	2,574,597	56,214,905	4F-A2	-4,943,595
5	E	44,847,336	6.1157%	57,218,767	54,762,246	2,626,089	57,388,334	5F-A2	-4,968,116
6	F	45,287,015	6.1756%	57,779,735	55,323,213	2,651,835	57,975,048	6F-A2	-4,381,402
7	G	62,639,667	8.5419%	79,919,229	77,462,708	3,667,940	81,130,648	12F-A2	21,457,048
1	H	77,876,828	10.6198%	99,359,661	96,903,139	4,560,170	101,463,309	7F-A1	45,503,029
2	I	45,862,998	6.2542%	58,514,606	56,058,085	2,685,562	58,743,647	2F-A1	-5,828,163
3	J	46,312,635	6.3155%	59,088,279	56,631,757	2,711,891	59,343,648	3F-A1	-5,881,062
4	K	45,862,998	6.2542%	58,514,606	56,058,085	2,685,562	58,743,647	4F-A1	-5,828,163
5	L	46,762,272	6.3768%	59,661,951	57,205,429	2,738,220	59,943,649	5F-A1	-5,933,961
6	M	47,256,873	6.4442%	60,292,991	57,836,469	2,767,182	60,603,651	6F-A1	-5,926,859
7	N	65,254,222	8.8985%	83,255,027	80,798,505	3,821,038	84,619,543	10F-A1	28,978,093
合計		733,320,500	100.00%	935,611,763	均價2,456,522	42,940,450	944,160,909	-	-

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.室內坪數會縮水嗎?

【臺北案例】所有權人新舊建物面積分配

樓層	權利人	更新前建物(坪)				模擬選配								
		主建物	附屬建物 (平陽台)	室內 使用面積	權狀面積	戶別	主建物(坪)		附屬建物(坪)(陽台)		室內使用面積(坪)		權狀面積(坪)	
							A	B	C=A+B	D	E	E-A	F	F-B
1	A	83.92	6.24	90.16	92.77	7F-A2	27.87	-56.05	2.73	-3.51	30.60	-59.56	44.92	-47.85
2	B	45.02	5.55	50.57	53.87	2F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
3	C	45.02	5.55	50.57	53.87	3F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
4	D	45.02	5.55	50.57	53.87	4F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
5	E	45.02	5.55	50.57	53.87	5F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
6	F	45.02	5.55	50.57	53.87	6F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
7	G	60.44	5.55	65.99	69.58	12F-A2	33.55	-26.89	2.74	-2.81	36.29	-29.70	53.28	-16.30
1	H	90.18	6.71	96.89	99.45	7F-A1	32.20	-57.98	3.24	-3.47	35.44	-61.45	52.04	-47.41
2	I	45.82	5.55	51.37	55.09	2F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
3	J	45.82	5.55	51.37	55.09	3F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
4	K	45.82	5.55	51.37	55.09	4F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
5	L	45.82	5.55	51.37	55.09	5F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
6	M	45.82	5.55	51.37	55.09	6F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
7	N	61.3	5.55	66.85	71.13	10F-A1	32.20	-29.10	3.24	-2.31	35.44	-31.41	52.05	-19.08
合計		750.04	79.56	829.60	877.73	-	-		-		-		-	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.第一桶金要多少錢?何時到位?有資金缺口?

Q.政府補助款何時給?可請專業團隊先代墊?

【臺北案例】更新會籌組、立案及發起至事權計畫核定階段支出費用預估

共同負擔項目預算	預算金額(元)	預估簽約款(元)	單位	附註
總顧問費用	3,000,000	300,000	冠霖都更	人事行政費*5%*15%計算
都更規劃費(部分)	5,700,000	1,200,000	冠霖都更	720萬-150萬(成果備查)
建築設計費(部分)	2,040,000	510,000		510萬*40%(核定前)
不動產估價費	1,350,000	157,500		3家費用+領銜
代書費用(部分)	100,000	10,000		前期之面積計算、信託登記、抵押權設定等費用
測量費用	87,150	43,575		
支出預算小計	12,277,150	2,177,500		
扣除政府補助款	2,900,000			
更新會前期自籌款	9,377,150			
以14戶平均分攤	669,796	155,536		
以32戶平均分攤	293,000	68,000		

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

26

■【基隆案例參考】更新後總價值估算

用途	樓層	面積(m ²)	平均單價(元/坪)	房屋總價(元)
商場	B1F	950.04	147,000	139,655,587
店面	1F	1,330.91	626,705	834,087,539
	2F	1,090.36	380,345	414,713,282
	1+2F	2,421.27	515,763	1,248,800,821
住家	3F以上	14,283.84	292,066	4,171,822,584
	地上建物合計	17,655.15	314,938	5,560,278,992
車位		478個		373,300,000
房屋車位總計				5,933,578,992

■【基隆案例】共同負擔比率估算

項目	金額(元)	比率
更新後總價值	5,933,578,992	100.00%
共同負擔費用	3,337,078,661	56.24%
所有權人分配總價值	2,596,500,331	43.76%

■【基隆案例】全案成本預算分析

項目	依提列總表	扣除風險管理費	風險管理費差額
共同負擔(元) A	3,337,078,661	2,945,851,180	391,227,481
總銷售面積(坪) B	17,655.15		
全案平均成本(元/坪) A÷B	189,014	166,855	22,159

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

【基隆案例】社區所有權人出資差異

比較項目	方案一：不出資（採折價抵付）	方案二：100%出資
更新重建後的總價值A	5,933,578,992	5,933,578,992
共同負擔b1	3,337,078,661	3,337,078,661
風險管理費b2 出資者分配風管費	0	396,337,098
土地所有權人更新後可分配價值C=A-b1+b2	2,596,500,331	2,987,727,812
差異概念說明	1.依核定之權利變換計畫內容折價抵付共同負擔（b1），並依更新後可分配價值C辦理房車選配，並依登記坪數辦理獎金找補。 2.一般可選配C×10%為上限的房屋車位價值，超過部分需與實施者協商。 3.不負擔風險及不享有出資利潤。	1.支付共同負擔b1，選配更新重建後總價值A的房屋及車位，享有更新後漲價差額與承受跌價風險。 2.享有共同負擔b1與風險管理費b2的結算分配權益與不足額負擔。
案例說明	所有權人更新前權利價值比例為0.3390%	
更新後價值	20,110,000元	20,110,000元
共同負擔費用	折價抵付：9,980,000元	支付費用：9,980,000元
可分配價值	10,130,000元	20,110,000元
可選配房、車	30.88坪+1車位(機械)	66.78坪+1車位 房價與成本的漲跌風險與差額利潤
	註：3樓以上均價暫估29.2萬/坪、車位均價暫估60萬/個(機械)	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.沒有出資者是否讓其超選？

28

【基隆案例】所有權人折價抵付共同負擔-分配更新後價值及模擬選屋找補

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	總銷價值(元) (可分配價值)	共同負擔(元)	應分配價值(元)	扣除平均車位單價後價值(元)	模擬選配戶別					
				X	Y	Z=X-Y	W	戶別	價格(元) J	找補(元)W-J	前產	後產	差額
4	A	8,661,254	0.4662	27,663,663	15,558,203	12,105,460	11,505,460	3F-A4	11,553,514	-48,054	49.49	41.56	-7.93
5	B	8,721,822	0.4695	27,857,115	15,667,000	12,190,115	11,590,115	3F-A5	10,934,389	655,726	49.49	40.20	-9.29
3	C	7,252,637	0.3904	23,164,603	13,027,905	10,136,698	9,536,698	3F-B4	11,553,514	-2,016,816	41.16	41.56	0.40
4	D	7,202,271	0.3877	23,003,736	12,937,432	10,066,304	9,466,304	3F-B5	11,296,189	-1,829,885	41.16	40.20	-0.96
5	E	7,252,637	0.3904	23,164,603	13,027,905	10,136,698	9,536,698	3F-C1	11,888,158	-2,351,460	41.16	42.31	1.15
2	F	6,297,791	0.3390	20,114,867	11,312,716	8,802,151	8,202,151	3F-D1	11,888,158	-3,686,007	35.25	42.31	7.06
3	G	6,211,519	0.3344	19,839,318	11,157,745	8,681,573	8,081,573	3F-D4	11,678,192	-3,596,619	35.25	41.56	6.31
4	H	6,168,384	0.3320	19,701,546	11,080,262	8,621,284	8,021,284	3F-D5	11,175,589	-3,154,305	35.25	40.20	4.95
5	I	6,211,519	0.3344	19,839,318	11,157,745	8,681,573	8,081,573	4F-A1	11,507,399	-3,425,826	35.25	42.31	7.06
2	J	5,392,837	0.2903	17,224,483	9,687,148	7,537,335	6,937,335	4F-A5	10,934,389	-3,997,054	30.82	40.20	9.38
3	K	5,317,412	0.2862	16,983,579	9,551,662	7,431,917	6,831,917	4F-B1	11,761,239	-4,929,322	30.82	42.31	11.49
4	L	5,279,700	0.2842	16,863,129	9,483,920	7,379,209	6,779,209	4F-B4	11,428,836	-4,649,627	30.82	41.56	10.74
5	M	5,317,412	0.2862	16,983,579	9,551,662	7,431,917	6,831,917	4F-B5	11,175,589	-4,343,672	30.82	40.20	9.38
2	N	5,392,837	0.2903	17,224,483	9,687,148	7,537,335	6,937,335	4F-C4	11,553,514	-4,616,179	30.82	41.56	10.74
合計		90,680,032	4.8842%	289,628,022	162,888,453	126,739,569	均價 600,000	-	160,328,669	-			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

Q.超選如何確保選配超選負擔超選金額?

【基隆案例】折價抵付共同負擔(扣除風管費)-分配更新後價值及模擬選屋找補

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	應分配價值(元)	扣除平均車位單價後價值(元)	風險管理費(元)	應分配價值+風險管理費(元)	模擬選配戶別					
				Z=X-Y	W	P	S=W+P	戶別	價格(元) J	找補(元)W-J	前產	後產	差額
4	A	8,661,254	0.4662	12,105,460	11,505,460	1,823,989	13,329,449	3F-A4	11,553,514	1,775,935	49.49	41.56	-7.93
5	B	8,721,822	0.4695	12,190,115	11,590,115	1,836,745	13,426,860	3F-A5	10,934,389	2,492,471	49.49	40.20	-9.29
3	C	7,252,637	0.3904	10,136,698	9,536,698	1,527,346	11,064,044	3F-B4	11,553,514	-489,470	41.16	41.56	0.40
4	D	7,202,271	0.3877	10,066,304	9,466,304	1,516,740	10,983,044	3F-B5	11,296,189	-313,145	41.16	40.20	-0.96
5	E	7,252,637	0.3904	10,136,698	9,536,698	1,527,346	11,064,044	3F-C1	11,888,158	-824,114	41.16	42.31	1.15
2	F	6,297,791	0.3390	8,802,151	8,202,151	1,326,263	9,528,414	3F-D1	11,888,158	-2,359,744	35.25	42.31	7.06
3	G	6,211,519	0.3344	8,681,573	8,081,573	1,308,095	9,389,668	3F-D4	11,678,192	-2,288,524	35.25	41.56	6.31
4	H	6,168,384	0.3320	8,621,284	8,021,284	1,299,011	9,320,295	3F-D5	11,175,589	-1,855,294	35.25	40.20	4.95
5	I	6,211,519	0.3344	8,681,573	8,081,573	1,308,095	9,389,668	4F-A1	11,507,399	-2,117,731	35.25	42.31	7.06
2	J	5,392,837	0.2903	7,537,335	6,937,335	1,135,687	8,073,022	4F-A5	10,934,389	-2,861,367	30.82	40.20	9.38
3	K	5,317,412	0.2862	7,431,917	6,831,917	1,119,804	7,951,721	4F-B1	11,761,239	-3,809,518	30.82	42.31	11.49
4	L	5,279,700	0.2842	7,379,209	6,779,209	1,111,862	7,891,071	4F-B4	11,428,836	-3,537,765	30.82	41.56	10.74
5	M	5,317,412	0.2862	7,431,917	6,831,917	1,119,804	7,951,721	4F-B5	11,175,589	-3,223,868	30.82	40.20	9.38
2	N	5,392,837	0.2903	7,537,335	6,937,335	1,135,687	8,073,022	4F-C4	11,553,514	-3,480,492	30.82	41.56	10.74
合計		90,680,032	4.8842%	126,739,569	均價600,000	22,447,944	161,230,556	-	160,328,669	-			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

【基隆案例】更新會籌組、立案及發起至事權計畫核定階段支出費用預估

共同負擔項目預算	預算金額(元)	預估簽約款(元)	單位	附註
總顧問費用	2,000,000	360,000	冠霖都更	
建經公司服務費用	1,000,000	100,000	中華建經	
都更規劃費(部分)	7,766,143	300,000	冠霖都更	原1,523萬
建築設計費(部分)	6,500,000	300,000	大序建築	4,260萬*15%(至核定)
不動產估價費	4,250,000	450,000	景瀚、宏大、麗業估價	
都市計畫變更	1,050,000	50,000	佳境工程	
代書費用	504,000			
交通影響評估費用	525,000			
測量費用	840,000			
鑽探費用	715,100			
文書費用	735,000			
工作站籌辦費用	1,075,800			
支出預算小計	26,961,043	1,560,000		
扣除政府補助款	8,008,000	1,410,000		
更新會前期自籌款	18,953,043	150,000		
以284戶平均分攤	66,700	530		

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、自主更新推動案例與經驗分享

➤ 林育全 總經理

冠霖都市更新事業(股)公司

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

32

□ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

重建需求調查與
推動困境課題突破

思維與認知
重建的初衷與目的
參與者權利與義務

重建計畫量體權益
的協商與審議確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = **多元選擇**

發起—籌組—立案—報核

專業者陪伴。社區營造

- 運用政府資源與自主動員(社區擾動)
- 建置自主組織&籌措前期經費
- 委託專業團隊製作初評資料
- 召開推動會議凝聚多數決共識
- 自主決策自行或委託實施推動主體
- 確認出資者與事權計畫報核審議

寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 應負擔前期資金態樣(案例分享)

序號	項目	案例1(北)	案例2(北)	案例3(新)	案例4(基)	案例5(桃)
1	土地面積(坪)	159.42	631.02	619.74	2,135.35	2,382.50
2	戶數	14戶	48戶	42戶	284戶	195戶
3	共同負擔費用	4億7千萬	8億8千萬	10億9千萬	33.45億	31億2千萬
4	準備期統籌機構費用(總顧問) 準備期以人事行政費用*10%估算	194.5萬	354萬	443萬	1,000萬	1,200萬
5	每一坪土地平均分攤準備期統籌機構費用(4)/(1)	1.2萬	6千	7千	5千	5千
6	各專業協力廠商準備期費用	900萬	1,850萬	2,800萬	2,314萬	3,686萬
7	政府補助款	290萬	494萬	650萬	800萬	668萬
8	扣政府補助款後準備期各專業協力廠商費用(6)-(7)	610萬	1,355萬	2,150萬	1,514萬	3,018萬
9	每一坪土地平均分攤準備期專業協力廠商費用(8)/(1)	3.8萬	2萬	3.5萬	7千	1萬3千
10	準備期每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)	5萬	2萬6千	4萬2	1萬2	1萬8千
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)	57.5萬	35.6萬	61.74萬	8.8萬	21.6萬

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□ 「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

Q.專業機構與建經、更新規劃公司的業務與收費差異？

協力團隊	作業參考事【整合協力團隊事權初評草案完整度涉及預算】	產權結構
專案機構	✓ 會務管理 含召開說明會、籌備會(工作會)、理事會、會員大會、進度管控 ✓ 重建方案與執行程序評估建議方案 ✓ 更新籌備審議期間更新成本及支出現金流量估算 ✓ 所有權人出資與不出資方案差異試算 ✓ 出資之所有權人融資及自籌款估算 ✓ 協助協力廠商發包及簽約作業 ✓ 信託及融資銀行洽辦作業	容積量體 規劃設計 產權坪數 公設配比 重建成本 重建價值
更新規劃	✓ 產權資料彙整及所有權結構課題分析 ✓ 更新重建成本(共同負擔)提列費用估算 ✓ 模擬所有權人分配、負擔試算及選配原則、差額找補 ✓ 擬訂事業計畫草案要點與更新重建相關法令檢討	出資差異 價值分配 選屋找補
建築師	✓ 建築容積(都更、海砂屋)與建築量體估算 ✓ 建築規劃設計配置示意草圖(平面圖、立面圖及透視圖)	權益規範 資金籌措 計畫調整 徵求同意
測量技師	✓ 建築線及現況測量	
地政士	✓ 房屋產權登記面積規劃及計算	
估價師	✓ 擬訂估價條件及依建築規劃草案提供更新後房車價格參考值 ✓ 所有權人更新前權利價值估價及比例估算	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□ 「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

Q.專業機構發包模式：全案管理一次性發包？事權計畫核定前、後二階段發包？

Q.協力團隊發包模式：專業機構統包？自行發包(部分或全部)+機構管理？

更新會各階段需求之專業團隊

擬訂計畫 核定實施 變更計畫	發起籌備至更新會立案	擬訂計畫至審議核定	計畫核定至工程發包	建照核發至使照核發	房屋接管置產登完成
			變更計畫至審議核定		釐正圖冊
總顧問	全案管理（第一階段）		全案管理（第二階段）		
都更規劃	● 更新評估 ● 申請更新單元劃定 ● 事權計畫草案 ● 更新會立案	● 擬訂或變更事業計畫及權利變換計畫報核至核定程序			● 釐正圖冊 ● 成果備查
建築師	● 初步建築規劃評估草案	● 建築規劃設計	● 請領拆除執照 ● 請領建造執照 ● 繪製施工圖	● 施工勘驗	● 請領使用執照
估價師	● 更新前權利價值評估 ● 更新後單元及車位價值之評估				
地政士	● 更新前產權分析	● 更新登記面積計算 ● 土地持分分配	● 信託登記 ● 抵押權設定登記		● 權利變換移轉登記 ● 信託塗銷登記 ● 抵押權塗銷登記
測量技師		● 基地測量 ● 違章戶面積測量			
建經公司		● 業務行政管理	● 貸款申請至核准 ● 工程發包 ● 業務行政管理	● 營建工程管理 ● 業務行政管理	● 交屋驗收 ● 業務行政管理 ● 貸款償還 ● 更新會清算解散
會計師		● 每月、每年會計報表、申報稅額			
其他廠商		● 綠建築 ● 交通影響評估 ● 環境影響評估 ● 變更都市計畫	● 信託銀行 ● 貸款銀行	● 營造廠	● 銷售公司

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□ 「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

Q.專業機構出資類型(前期費用誰出)與收費機制？

Q.「人事行政、銷售及風險」管理費率是否以上限提列？

全案管理如何收費？

總項目	項目(細項)	說明
柒、管理費用(I)	一、人事行政作業費用 實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。	〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)〕×人事行政管理費率(3%~5%) 1.市府公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。 3.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。	〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)+人事行政管理費(I)〕×風險管理費率*各級風險管理費率(10~14%) 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。

人事行政作業費用	
公有土地比例	費率
未滿25%	5.0%
25%以上，未滿50%	4.5%
50%以上，未滿75%	3.5%
75%以上	3.0%

■ 注意事項：

- 1.市府指定公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。
- 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。
- 3.當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：
 - (1)自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
 - (2)代理實施者：又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色，其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

■ 解釋函 - 金融監督管理委員會109年05月18日金管銀法字第1090134231號

為協助都市更新案件之資金融通，提升財務可行性，銀行辦理「都市更新事業計畫」核定前所需資金之放款，得依附件所列之項目及時點，依內部授信原則評估後，不計入銀行法第72條之2限額控管。...

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□【案例參考】工作執行預定進度

序	作業項目內容	預定完成日期	說明	備註
壹 更新會籌組及申請籌組立案				
1	更新會籌組書表檢核	109.06.01~109.06.09	1.依據中央109年作業手冊範本	
2	更新會籌組申請及核准	109.06.11~109.07.30	1.章程草案、會員名冊、同意書、發起人名冊 2.送件當日調閱謄本	
3	召開成立會員大會/召開臨時理事會選舉理事長	109.07.04 (籌備會) 109.08.05(寄發通知) 109.08.29(會員大會)	1.召開籌備會議確認大會各項準備工作及分工事項 2.成立大會會議前20日寄發通知 3.議決事項：(1)訂定章程(2)選任理監事 4.本案初期評估報告說明	需先完成序2
4	更新會立案送件及核准	109.09.18~109.11.20	預估1.5個月	需先完成序3
5	更新會印模及銀行開戶及帳務管理		1.會費收取或其他費用來源 2.記帳及請、付款作業	
6	更新會設立補助請款送件	110.06.30 (預計)	1.新台幣80萬元，申請時需檢附： (1)土地及合法建物所有權人及面積均超過1/2之事業計畫同意書(建議成立大會收件確保還款) (2)土地及建物謄本及清冊	需先完成序4
7	召開理事會4次	109.12.06、110.01.24 110.03.07、110.03.28	1.會員出資意願及資金籌措調查 2.委任總顧問統包或指定分包(含更新規劃、測量、建築地政、估價、經選任後估價者、其他事權計畫推動團隊)	
8	召開會員大會	110.04.17		
9	確認資金到位	D日	扣除補助款約2,000萬元	
10	相關團隊簽約作業	D日+30天	總顧問、更新規劃、測量、建築、地政、估價、經選任後估價者、其他	需先完成序7~9
11	估價師選任作業(無法共同指定時)	D日+60天	會議準備、邀請公正第三人到場→10日前通知→選任(公開、隨機抽籤)	需先完成序7~9
12	事業計畫及權利變換補助計畫申請			需先完成序10

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

□【案例參考】工作執行預定進度

序	作業項目內容	預定完成日期	說明	備註
貳 事業計畫及權利變換計畫階段				
13	建築規劃設計定案	D日+60天		
14	整備作業	測量作業	D日+60天	地上建築物測量
15		地政士銷售面積計算	D日+80天	公設分攤方式討論
16		估價作業	D日+100天	估價原則/估價條件函(三家)、評價基準日期(配合送件日期檢討調整)、更新前後價值確認定案
17		財務計畫草案	D日+110天	1.提供相關合約影本，共負比經更新會確認 2.選配原則
18		事業計畫同意書簽立	D日+130天	1.簽屬達法定同意比例 2.新版同意書版本(分配比例)
19		公聽會與權變選屋文件製作	D日+130天	公聽會會議準備、邀請專家學者、開會通知單、公告、傳單、登報、簡報、權變意願表、選屋文件與圖冊
20		公聽會通知/登報/公告/選屋文件寄發	D日+142天	召開會議前十日(會議當日不計入日數)作業，權變與選配文件配合寄出
21		召開會員大會	D日+143天	議決事項： (1)事業計畫草案 (2)估價條件及評定方式
22		公聽會	自辦公聽會	當日出席與簡報
23		選屋期間30日	D日+173天	選屋結果彙整與寄發、選屋後溝通協調
24	選屋	選屋結果彙整、溝通協調	D日+180天	
25		公開抽籤(視情況辦理)	D日+181天	抽籤作業準備、邀請見證律師、抽籤結果寄發
26	報核前	事業計畫及權變計畫報告書(含附件冊與估價報告等)完成	D日+211天	報告書彙整與撰寫、相關單位配合規劃公司提供文件
27		事業計畫及權變計畫報核	D日+212天	申請當日謄本作業，評價基準日日期限於權利變換計畫報核日前六個月
28	市府審查	審查程序與核准		視案件情形而定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

LINE群組互動

核准公告



輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

一、上一個更新會簽的紙本同意書都作廢了嗎？能否拿回或確認紙本已銷毀？
答：本社區目前仍處於發起籌組階段**尚未成立更新會**，本次籌組送件需收取「土地與建物之人數及面積」皆超過1/2之**籌組同意書**，將以108年起開始簽署之籌組同意書送至市府審查，若對於簽署之籌組同意書有疑慮，歡迎來電輔導團洽詢(02-2531-8568#235)。

二、出席會議記錄簽到表能做為證明文件報送營建署嗎？
答：提送營建署之重建補助計畫書，將以成立大會會議紀錄(內含出席統計數據)作為證明文件，**敬請各位住戶踴躍參與成立大會**，並繳交成立大會委託書。

三、自主更新輔導團的教育訓練，6-8月共三場次，住戶/地主都能自由報名參加嗎？能否在開放報名期間提供連結或協助報名？
答：6-8月份教育訓練課程，有興趣的住戶皆可報名參加，**相關教育訓練報名資訊將於4月份時公布**，屆時會將報名資訊提供至群組週知。

正光花園新城 110.3.15

冠霖都市更新事業股份有限公司

資訊佈達



輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

本案已於**110.7.15**
將申請補助計畫書送市府審查！

正光花園新城 110年10月25日

冠霖都市更新事業股份有限公司



重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

LINE群組互動

會議通知



輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

更新會發起籌組會議
(含最新法令講座)

日期：110年3月13日(六)
時間：下午2點(下午1點40分入場)
地點：桃園市政府住宅發展處4樓
地址：桃園市桃園區力行路300號
列席：桃園市政府住宅發展處
桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

**請與會者佩戴口罩
攜帶身分證供實名制登記**

正光花園新城 110年3月12日

冠霖都市更新事業股份有限公司

更新會成立大會

日期：110年5月2日(星期日)
時間：下午2點(下午1點40分入場)
地點：桃園市政府住宅發展處4樓
地址：桃園市桃園區力行路300號4樓
列席：桃園市政府
桃園市自主更新輔導團(冠霖都市更新事業股份有限公司)

1.請攜帶開會通知單、身分證件及章程草案，以利加速完成簽到、領選票作業
2.不克出席可簽署委託書委託他人代為出席，已繳交至警衛室或服務處者不需再填寫，本人出席即返還。

正光花園新城 防疫期間請攜帶身分證並佩戴口罩

冠霖都市更新事業股份有限公司

輔導團資訊

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

本案將於**110年8月9日**
召開「**110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新**」初審會議

主旨：本處原訂110年8月4日(星期三)上午10時召開之「110年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新」初審會議，因故改期至110年8月9日(星期一)下午2時於原地點召開，請查照。

正光花園新城 110年10月

冠霖都市更新事業股份有限公司

籌組

成立大會

申請補助



重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

LINE群組互動

進度更新

輔導團資訊 作業期程預定表

作業程序及事項	期程	備註事項
法今說明會	3/13	• 聯署7人以上發起人(已錄檔)
彙整更新會籌組文件	3/19	• 初期作業費(郵寄、申請第二類權本)、補助款撥發進度 • 籌組同意書土地建物之入數面積極須超過1/2後、輔導團協助彙整、申請第二類權本
更新會籌組審查之核准	4/7	• 社區回收成立大會委託書(請至管委會接洽領取)
成立大會籌備及召開	4/9-5/1	• 會議日前20天(4/9前)繳送或郵寄開會通知單
成立大會 理事長推選 委任規劃團隊及投票機構	5/2 下午	• 申請書全案1/2會費出席費中與議決 • 會議15日內應將成立大會選舉事發分發各會員
彙整更新會立案文件	5/4-18	• 會議30日內須報請桃園市政府核准立案
更新會立案審查之核准	6/4	• 經費補助計畫：成立大會完成後開辦費約60天 • 召開第一屆第一次理事會 • 與規劃團隊及投票機構簽訂
製作經費補助計畫書	7/5	
計畫書送桃園市政府初審	7/19前	1.申請補助計畫書費填表 2.申請補助計畫書 3.其他相關證明文件： (1)土地及建物登記簿權本影本 (2)住戶連署聲明證明文件
計畫書送審核實後審	8/31前	
補助計畫書核准補助款	約4個月	第一屆第一次會員大會
申請中央補助款	約1個月	依財政局核准立案之契約申請

正光花園新城 110年3月16日

輔導團資訊 更新會成立大會委託書填寫原則

目前已收取
54份
(私有所有權人
共253人)

- 成立大會當日須議決章程及選舉理監事，依法令規定同意比率須過半數，故先徵求委託書，確保大會成功召開，若當天本人出席即退還委託書。
- 住戶可指定受託人(當天務必出席)或交由發起人小組指定受託人。
- 委託書填寫完畢後可送至桃園市中壢區中正路14號張仙麟先生收以利益彙整。

委託書
茲委託_____代理本人出席成立「桃園市中壢區石碼段39-142地號」更新會成立大會，即更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特立此委託書為憑。
此致 桃園市政府

委託人： 王小明 (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號： A123456789
地址： 桃園市中壢區XX路XX號
電話： 0912345678

若有塗改，務必蓋章！

受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係： _____
身分證字號/統一編號： _____
地址： _____
電話： _____

請記得填寫日期！

中華民國110年8月17日

若有任何問題可與劉奕典先生連繫(
(連絡電話及LINE ID: 0986-597-989)

第一商業大樓 2021/10/21

輔導團資訊 籌組同意書收取進度報告

籌組同意書：私有土地及建物之入數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	尚缺
全區 (含已開發與 保留地區)	1,111	249	13,728.15	237	59人
目標	>542.52	>122	>6,842	>116	
同意數	579.60	63	7,980.62	62	59人
同意比率	53.42%	25.93%	58.32%	26.72%	
	達標	尚差 59人	達標	尚差 54人	

• 請住戶將修正或補蓋章之籌組同意書送至
320001桃園市中壢區中正路14號 張仙麟 先生收 以利益彙整。
• 若有任何問題可與劉奕典先生連繫
(連絡電話及LINE ID: 0986-597-989)

第一商業大樓 110.8.77

作業期程

報告進度

報告進度

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

LINE群組互動

表單填寫說明

輔導團資訊 更新會籌組同意書填寫原則

- 請核對土地及建物資料
- 所有權人簽名並蓋章(確認兩格姓名一致)
- 填寫統一編號(身分證字號)、聯絡地址、聯絡電話，並填寫日期。
- 若同意書為2張以上，請加蓋騎縫章。

若有塗改，務必蓋章！

桃園市中壢區石碼段39-142地號1筆土地
自行組編都市更新會同意書
本「同意書」係「桃園市中壢區石碼段39-142地號1筆土地更新單元」更新會成立後，特立此同意書為憑，特此公告。
中華民國110年8月17日

一、土地
地號：39-142
土地面積(㎡)：1111
土地權屬：私有
所有權人：王小明
身分證字號(或統一編號)：A123456789

二、建物
座落：桃園市中壢區石碼段39-142地號1筆土地
建物面積(㎡)：13728.15
建物權屬：私有
所有權人：王小明
身分證字號(或統一編號)：A123456789

委託人：王小明 (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號：A123456789
地址：桃園市中壢區XX路XX號
電話：0912345678

若有塗改，務必蓋章！

受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係： _____
身分證字號/統一編號： _____
地址： _____
電話： _____

請記得填寫日期！

第一商業大樓 2021/10/25

輔導團資訊 更新會成立大會委託書填寫原則

茲委託_____代理本人出席成立「桃園市中壢區石碼段39-142地號1筆土地更新單元」更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特立此委託書為憑。
此致 桃園市政府

委託人： 王小明 (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號： A123456789
地址： 桃園市中壢區XX路XX號
電話： 0912345678

若有塗改，務必蓋章！

受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係： _____
身分證字號/統一編號： _____
地址： _____
電話： _____

中華民國110年8月17日

第一商業大樓 2021/10/25

籌組同意書

成立大會委託書

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。
檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 成立大會及理事會照片



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 定期資訊報


○○○都市更新資訊報

■ 實施者：臺北市○○區○○段○○小段○○地號○○華土地更新單元都市更新會
 ■ 專案網站：www.clcoordinate.com.tw / 執行專案/自主更新/台北市○○○社區都市更新會
 ■ 會務管理：冠霖都市 2531-8568 #226 林淑鈴

<○○案第 01 期>
 民國 110 年 7 月 30 日


 <網站連結>

◆ 110 年下半年度完成工作事項及預定進度表

月 日	7 23(五)	8 16(一)	9 24(五)	10 22(五)	11 未定	12 29(三)
各項會議	第 2 次理事會	臨時會員大會 自辦公聽會	第 3 次理事會	定期會員大會	公辦公聽會	第 4 次理事會
更新會/會員	銀行推薦 (信託融資業務)	遷屋期 30 日 收取更新前置費用 事討同意書簽立	遷屋申請截止 銀行遞送	記載士簽約 銀行確認		
會務管理 (冠霖)	資訊月報 會議通知 會議資料/記錄 銀行查詢 建物測量時程安排	同左	同左	同左	資訊月報	資訊月報
都更規劃 (冠霖)	事業計畫同意書 遷屋文件 財務計畫	自辦公聽會簡報 公聽會通知及登報、張貼公告 公聽會	遷屋公開抽籤 事權計畫報告書編撰完成	申請遷本 事權計畫送件 公辦公聽會簡報	公辦公聽會 公開展覽 100%同意及無爭議，免辦理	書面審查 專案會議
○○○建築師	填屋圖圖	公聽會簡報	報告書相關章節	公辦公聽會簡報		
估價師 (估價 A、B、C)	權零估價	公聽會簡報	估價報告書	公辦公聽會簡報		
地政士(○○)	面積計算					
配帳士(○○)				相關財報製作	申報 401 表	

◆ 已完成工作事項

1. 110 年 7 月 5 日地政士完成各戶更新後權狀面積計算表(110.7.5 版)。

樓層	戶別	A1 戶 (原 29 號)	A2 戶 (原 31 號)
1F		57.96 坪	
2F~6F		65.29 坪	63.05 坪
7F		52.04 坪	44.92 坪
8F~11F		52.05 坪	44.93 坪
12F(樓中樓)		62.52 坪	53.28 坪
地下一層		23 部機車位 (每戶一位)	
地下二~四層		23 部汽車停車位(每戶一位)	
其他說明：1.總戶數：23 戶、 2.權狀總面積：1300.1 坪(公設比：31.9%)			

2. 110 年 7 月 16 日三家估價師完成都市更新權利變換估價作業。

◆ 異常進度說明

1. 110 年 6 月 25 日建築師提供建築圖說(原定 110 年 5 月 31 日完成)。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

➤ 案例A(臺北市)-基地現況



1棟雙拼7層樓建築物/14戶
住三容積225%



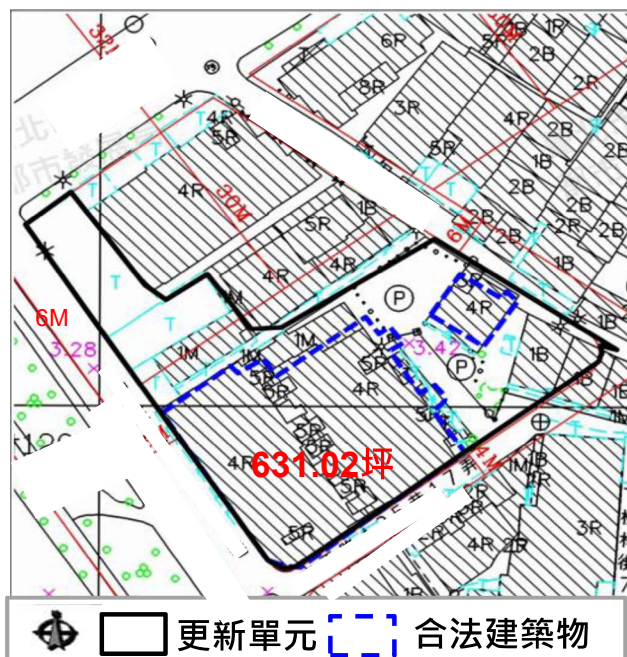
1. 錢
2. 社區動員
3. 基地條件
4. 統籌單位
5. 同意比率
6. 專業團隊
7. 政府資源



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 案例B(臺北市)-基地現況



7棟4層樓建築物/48戶
住三/住3-1容積225%



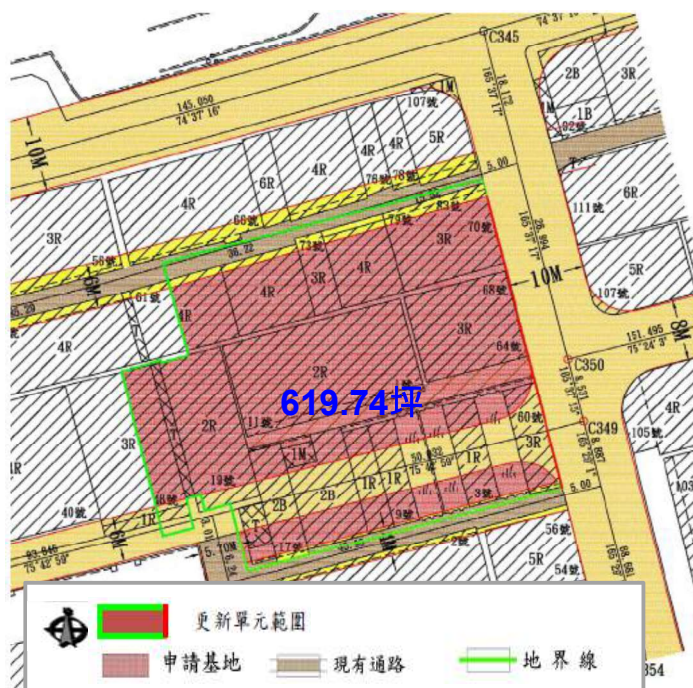
1. 錢
2. 社區動員
3. 基地條件
4. 統籌單位
5. 同意比率
6. 專業團隊
7. 政府資源



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 案例C(新北市)-基地現況



14棟2-4層樓建築物
住宅區容積300%



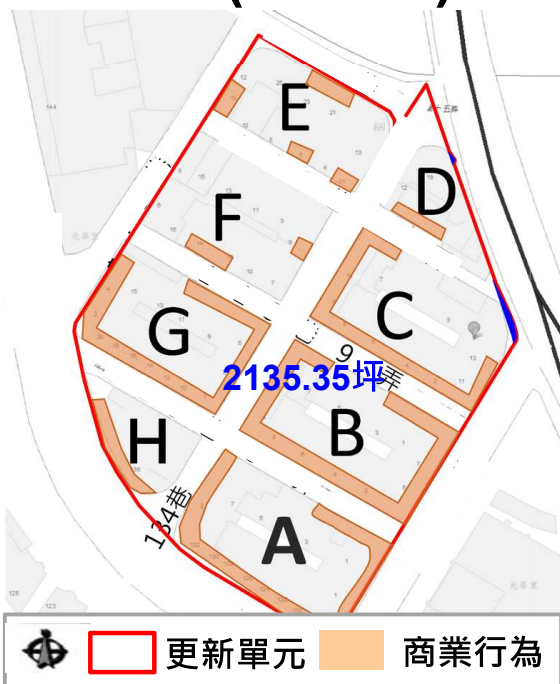
1. 錢
2. 社區動員
3. 基地條件
4. 統籌單位
5. 同意比率
6. 專業團隊
7. 政府資源



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 案例D(基隆市)-基地現況



8區/27棟5層建築物，共
284戶/商業區容積320%



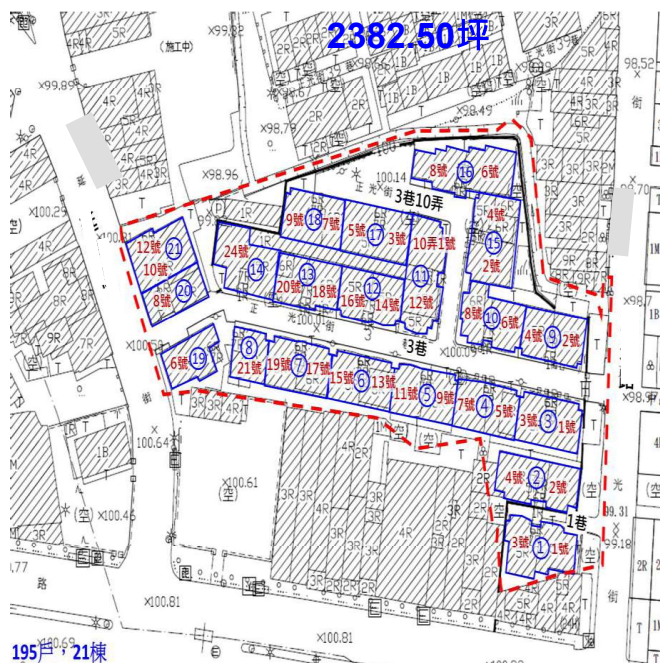
1. 錢
2. 社區動員
3. 基地條件
4. 統籌單位
5. 同意比率
6. 專業團隊
7. 政府資源



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 案例E(桃園市)-基地現況



21棟5層建築物，共195戶
/第2種住宅區容積240%



1. 錢
2. 社區動員
3. 基地條件
4. 統籌單位
5. 同意比率
6. 專業團隊
7. 政府資源



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

➤ 重建整合推動核心課題

程序 v.s 實體 v.s 人性

重建評估作業

決策資訊成本

推動決策主體

委託誰做事？

誰出前期款？

誰可以拍板？

團隊如何委任？

資金到位風險？

協商決策模式？

委任契約簽約主體？誰是風險承受者？風險代價？

所有權人(會員)

更新會

出資者

專業協力團隊

1. 委任專業協力團隊與資金籌措
2. 會務運作與計畫報核審議規範
3. 會務運作與會議召開作業規範及注意事項

領導者 v.s 追隨者 v.s 觀望者 v.s 反對者

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司