

都更整建維護

中壢宏國新城實例



報告人：

專案召集委員

吳正群_{107/10/16}

前言：桃園市老舊房屋現況-整建維護



- 2017年統計：
- 全國六都住宅平均屋齡30.2年
- 桃園市住宅平均屋齡25.1年(六都排名NO.6)
- *30年以上老舊房屋25萬9673(戶)
~內政部不動產資訊平台~
- 15年以上合法建物?(桃園市政府)
- 20年以上合法建物?(內政部營建署)
-  15萬+15年+20年=????戶的居住安全!

都更重建. 整建(維護). 危老評估比較表

	重建	整建(維護)	危老
適用條件: 合法建物條件 策略地區	30年以上 基地1000m ² 以上	15或20年以上 獨棟(連續三棟或 六樓以上)	30年以上. 結 構未達安全. 無基地規模限 制.
同意比率(土地面積. 樓地板面積)	更新地區3/5. 2/3 非更新地區2/3. 3/4	3/4. 若100%同意 免擬具事業計畫	100%同意.
獎勵(容積. 經費. 稅 賦減免)	容積(上限)1.5倍* 事業計畫經費. 拆遷 補償. 稅賦減免	事業計畫經費. 工程 費補助. 房地稅賦減 半	容積1.4倍. 放 寬建蔽率及高 度. 減免
資金融資(二十億基 金)	有	未必需要	有
成效CP: 經費/完成時間	不易整合. 時間長	自付有限/2.5~3年	效益佳

成效快

都更補助經費中央與市府比較

擬定事業計畫補助經費



土地及合法建物 所有權人	補助額度(新台幣)	地面層以上總樓 地板面積(m ²)	補助額度(新台幣)
100戶以內	100萬上限	5000m ² 以下	50萬以下
超過100戶以部 分	每增加1戶加計5 千元.	每增加5000m ² 、 10000m ² 以下部分	每增加100m ² 、再 加計1萬元.
	最高補助200萬 舊法規已不適用	超過10000m ² 部分	每增加100m ² 、再 加計5千元.
		分四期階段各 20%. 40%. 20%. 20%	*補助上限不得超 過實際採購金額



都更補助經費中央與市府比較

工程補助經費



中央營建署		市政府	
一般案件	補助上限總經費 45%且每m ² 800元	一般案件	補助上限總經費 45%且不得超過 1000萬
整建維護策略 地區	補助上限總經費 75%且每m ² 1200 元	整建維護策略 地區	補助上限總經費 75%且不得超 過1000萬
***財務計畫重 要性!!!	**分三期階段各 20%. 30%. 50%(完 工驗收)		**分二期階段各 30%. 70%(完工驗 收)

壹.實案背景說明



- 地點：中壢區環西二段300巷17號(中壢宏國新城)
- <https://goo.gl/maps/x5PLM5onRjH2>
(桃捷A21開通. 萬坪光明公園. 區運動中心營運.)
- 桃園市區三座屋段舊社小段0077-0004地號等5棟
- 土地/建物所有權人總數 318人/323人 (301戶)
- (200萬事業計畫規劃補助額)
- 土地/建物總面積 5045m² / 60074.262 m²
(3398萬工程補助款)
- 外牆整建面積 42760 m²
(核定預算9900萬)
- 20年社區資產達25,000,000元(每坪管理費35元)
- 附近新成屋售價約23萬/坪. 中古屋僅12~13萬.

「共享資源；交給市場或政府管理. 都比不上使用者的互信與自治. 自律更能永續治理」

~諾貝爾經濟獎得主歐玲

- 從需求者-所有權人整合發起社區自主辦理.
- 101年/5月管理委員會決議通過自辦申請整建規劃案
- 6月 設立整建專案小組.
- 聘任相關前.後委員及社區內.外專業背景人士
- (功能解決:專業.政策延續.協助內部溝通.反映)
- 專業性不足.無法長任.是社區自辦都更弱點!

宏國社區優良社區營造



前置期

20屆委員會. 專案小組推動--參訪案例



參訪個案



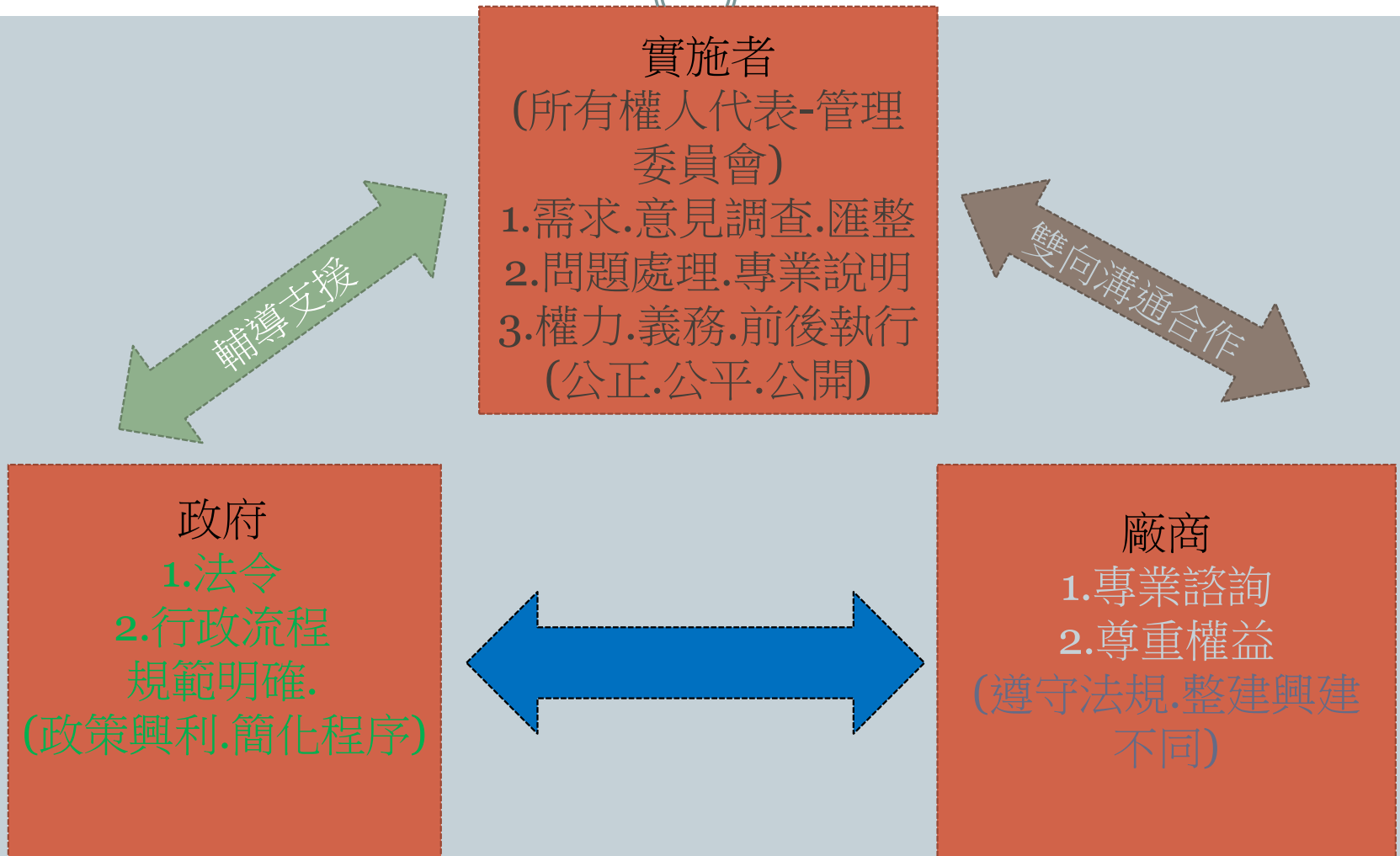
專業研討.



社區小型專業研討說明



貳. 整建維護溝通整合-鐵三角關係



整建案溝通整合例證



一. 為什麼要推動社區整建?進度流程為何?

ANS:四年前社區做的外牆防漏工程'保固期已過,今年初內政部對社區集合住宅整建業務提供最高1000萬工程補助款;且另提供前期設計規劃費用'社區規劃階段不需付費,當然趕快提出申請。【補助計畫申請案】於8月提出'預定10月若核准補助;提出規劃【更新(整建)事業計畫書】6-8個月核定工程補助款額度,且必要條件是社區必須有2/3以上所有權人簽署【同意書】'而且是同意者愈多補助款額度愈高。

二. 整建要多少費用?每戶要出多少?

ANS:【更新(整建)事業計畫書】進行時'經建築專業規劃估算才能計算出整體金額'政府補助以45%為上限;其餘費用由社區自籌,本社區管理基金尚有約2000萬'若有不足再由住戶分攤,當然;管理基金支出或住戶分攤金額'我們都必須召開住戶大會決議!

三. 社區整建那些範圍,項目?施工法及工期影響為何?

ANS:社區整建我們以居住品質:外牆壁面,屋頂防漏,等為首重考量,工法上日前已多方考察'並敦請住戶中四位相關領域專業參與專案小組會議討論,施工期預計也需半年'會分棟施工'做好工程管理將影響降到最低。

四. 可不可以不參加整建!

ANS:若經2/3以上多數支持'政府核定後補助款可保留3年,若再經住戶大會多數決議通過執行案,對於未依決議履行住戶'管委會如同對管理費催繳是有法源依據,當然;我們也會研議對部分自付額,銀行能貸款等協助減輕負荷。

五. 住戶如何在進行中'參與提供意見或了解進度?

ANS:歡迎所有住戶參與專案小組討論會議!我們也會把會議內容傳遞到住戶提供E-MAIL信箱,等規劃案更完整具體時還會辦理公開展示,說明會。



10/12日內政部營
建署核准補助
第一階段規劃案
200萬元

都更整建期程



- 1. 第一階段 申請補助計劃書(101/6)
101/11核定設計規劃補助200萬.
- 2. 第二階段 擬定都市更新事業計劃書(102/1~102/10)
- 102/10/19自辦公聽會暨21屆區分所有權人會議通過申請(達91.5%支持)
- 3. 第三階段 計劃書核定(103/4/25)
- 103/7/8營建署核定補助3398萬4680元
- 籌集資金(一年). 公開招標作業. 施工準備(十個月)
- 4. 第四階段 發包工程執行(105/8月→107/8月竣工報市府)
- 實際有經驗執行2.5~3年可完成個案

參. 財務規劃(預算. 籌募集. 支現金流. 政府補助)



- 總預算 $\approx 91,000,000$ 元
- . 住戶自付額 41,827,351 元
- 二. 社區管理基金提撥 15,000,000 元
- 三. 政府補助款 33,980,000 元
- 區分所有權人大會議決議授權執行附帶決議：(二次同意權行使)
- 委員會附帶決議
 1. 籌集達80% 發包.
 2. 最高負擔700元/m²
 3. 結存轉撥管理基金
- 籌集
(60000m² * 700元/m² = 住戶自額每戶10~15萬)
設立專戶. 分十期繳納. 躉繳優惠1% . 協助洽商貸款

住戶自付額設立專戶繳納100%完成



整建自付額繳費總表

門號	戶數	原訂收費金額 (元)(A)	減免期間一次繳清			過減免期間一次繳清			分期繳費已繳			實收金額 (元)(F) (註四)	未收金額 總計(元)	未繳清 戶數
			1%減免金額 (元)(B) (註三)	實繳金額 (元)(C)	戶數	實繳金額 (元)(D)	戶數		實繳金額 (元)(E)	戶數				
1	16	\$1,975,071	(\$6,935)	\$686,569	6	\$224,966	2		\$1,056,601	8		\$1,968,136	\$0	0
3	14	\$2,108,071	(\$11,004)	\$1,088,990	7	\$0	0		\$1,008,077	7		\$2,097,067	\$0	0
5	15	\$1,998,794	(\$12,044)	\$1,192,278	9	\$132,412	1		\$662,060	5		\$1,986,750	\$0	0
7	18	\$2,072,336	(\$12,806)	\$1,268,264	11	\$140,602	1		\$650,664	6		\$2,059,530	\$0	0
9	18	\$1,808,534	(\$7,504)	\$742,896	7	\$96,194	1		\$961,940	10		\$1,801,030	\$0	0
11	19	\$1,893,514	(\$4,834)	\$476,241	5	\$96,215	1		\$1,316,224	13		\$1,888,680	\$0	0
13	19	\$1,906,751	(\$6,559)	\$649,397	6	\$192,430	2		\$1,058,365	11		\$1,900,192	\$0	0
15	18	\$1,808,534	(\$11,349)	\$1,123,824	11	\$0	0		\$673,361	7		\$1,797,185	\$0	0
17	18	\$2,064,797	(\$9,555)	\$946,183	8	\$216,888	2		\$892,171	8		\$2,055,242	\$0	0
19	17	\$2,480,835	(\$14,777)	\$1,463,322	9	\$0	0		\$1,002,736	8		\$2,466,058	\$0	0
21	16	\$2,075,283	(\$11,277)	\$1,116,801	9	\$0	0		\$947,205	7		\$2,064,006	\$0	0
23	15	\$1,988,812	(\$15,888)	\$1,573,308	12	\$132,433	1		\$267,183	2		\$1,972,924	\$0	0
25	14	\$2,108,071	(\$13,879)	\$1,374,137	9	\$0	0		\$720,055	5		\$2,094,192	\$0	0
27	18	\$5,963,083	(\$10,817)	\$1,070,907	8	\$3,979,661	2		\$901,698	8		\$5,952,266	\$0	0
302	17	\$2,840,285	(\$15,478)	\$1,532,187	8	\$278,922	2		\$1,013,698	7		\$2,824,807	\$0	0
304	16	\$2,091,936	(\$6,335)	\$627,235	5	\$253,428	2		\$1,204,938	9		\$2,085,601	\$0	0
306	16	\$2,064,174	(\$13,135)	\$1,300,415	10	\$0	0		\$750,624	6		\$2,051,039	\$0	0
308	17	\$2,771,272	(\$8,626)	\$853,872	6	\$346,829	2		\$1,561,945	9		\$2,762,646	\$0	0
小計	301	\$42,020,153	(\$192,802)	\$19,086,826	146	\$6,090,980	19		\$16,649,545	136		\$41,827,351	\$0	0

一、住戶已全部繳清。

二、依 103年 8月30日 第 21屆(整建)臨時區分所有權人大會決議，住戶於103年9月30日以前一次繳清者享1%優惠。

三、實收金額(F)=(C)+(D)+(E)

四、最終實收金額應為(A)-(B)=\$41,827,351 元

財務現金流預估說明

整建現金收支預估流量表

													預算執行
	項目	期初	105/9	105/10	105/11	105/12	106/1	106/2	106/3	106/4	106/5	106/6	
收入	一. 住戶端繳款金額	37,432,305	96,215	9,621	77,731							4,211,479	41,827,351
	二. 社區公基金							15,000,000					15,000,000
	三. 政府補助款	-				6,796,936					10,195,404	16,992,340	33,984,680
	四. 其他收入												
	(一)200萬整建規劃階段結餘	9,427											
	(二)建築師甄選階段領標費	2,000											
	(三)整建收付款利息	411,369	15,575	13,699	12,059								
	(四)建築師-履約保證金	400,000											
	每月小計	38,255,101	111,790	23,320	89,790	6,796,936	-	15,000,000	-	-	10,195,404	21,203,819	
	累計	38,255,101	38,366,891	38,390,211	38,480,001	45,276,937	45,276,937	60,276,937	60,276,937	60,276,937	70,472,341	91,676,160	90,812,031
支出	一. 營造商工程費		6,878,840	8,700,668	5,073,360	8,300,000	8,300,000	8,300,000	8,300,000	8,300,000	8,300,000	12,547,132	83,000,000
	二. 建築師設計監造費		1,172,004				607,704		607,704		1,215,408	303,860	3,906,680
	三. 工程管理費	521,258											
	1. 人員薪資		16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	160,000
	2. 工程契約印花稅			79,047									
	4. 雜項		796	427	2,102	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	17,325
	四. 空氣汙染防治費	110,667										130,000	240,667
	五. 超商銀行代收手續費扣款	10,131											
	六. 謝清香律師費							130,000					130,000
	七. 建築師-履約保證金											400,000	
	每月小計	642,056	8,067,640	8,796,142	5,091,462	8,318,000	8,925,704	8,448,000	8,925,704	8,318,000	9,533,408	13,398,992	
	累計	642,056	8,709,696	17,505,838	22,597,300	30,915,300	39,841,004	48,289,004	57,214,708	65,532,708	75,066,116	88,465,108	
餘絀		37,613,045	29,657,195	20,884,373	15,882,701	14,361,637	5,435,933	11,987,933	3,062,229	- 5,255,771	- 4,593,775	3,211,052	87,454,672

肆. 檢討與建議



- 1. 社區意見整合. 專案小組彙整
(基於 **權益合意. 法令. 經費** 三項原則及二階段 **同意權表達**)
問題彙整(問卷)  說明. 溝通 (網路. 群組) 
- 決議. 結論公告(委員會合議制)  重大決策
(區權人決議. 或報告追認. 列入記錄).
*委員兼任合議制. 利弊互見.
- 執行要訣  **80/15/5** 法則
- 2. 規劃設計兼監照標一致或工程另發包或聘監照 **以補強專業管理不足.**
- 3. 政府撥款行政作業. 與金額配置比率, **不符合工程進度需求.** 衍生工程糾紛. 自行財源籌措到位.

敬請指教提問!

謝謝您

