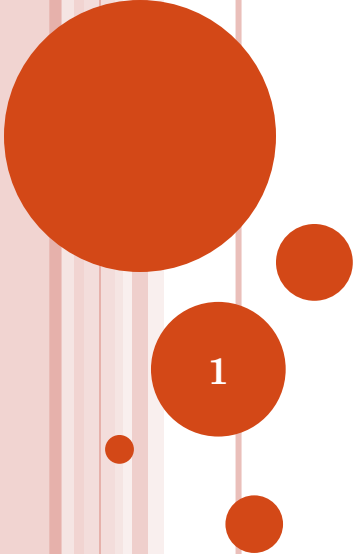




臺北市士林區蘭雅段二小段410-2 地號一筆土地都市更新會籌備說明

1

赫瑪士資產管理/赫瑪士不動產開發

預推建案

師大路都更案

地點：臺北市大安區師大路80巷

預計總銷金額：10億

都市更新事業計劃審議中

產品類型：大樓、店面、住宅



預推建案

金山南路都更案

地點：台北市大安區金山南路
二段185巷

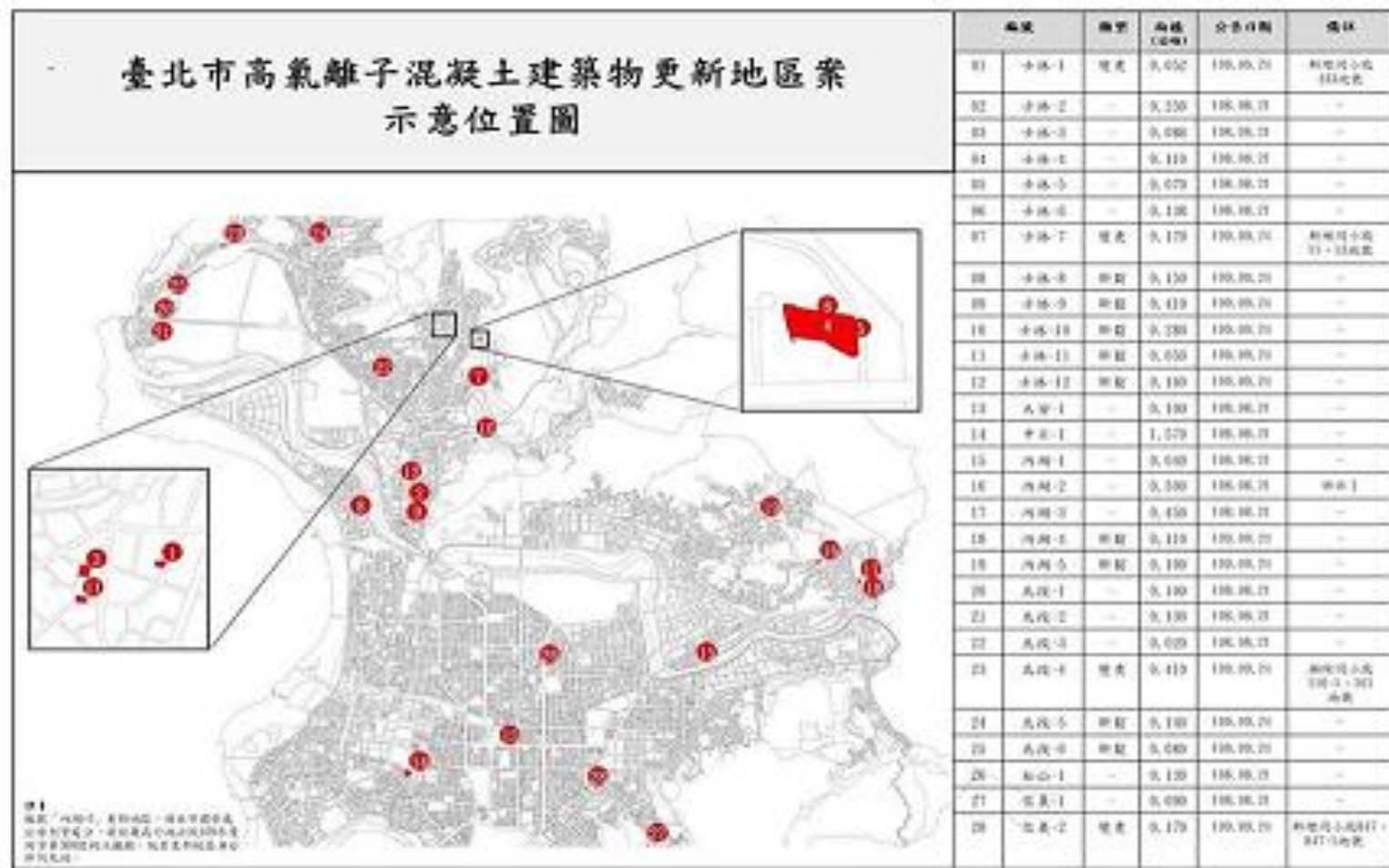
預計總銷金額：15億

都市更新事業計劃審議中

產品類型：大樓、住宅



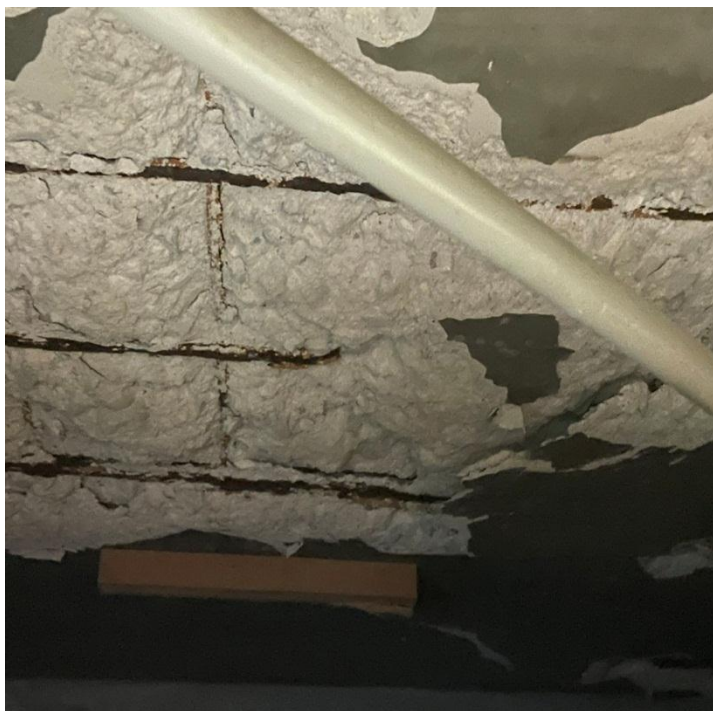
臺北市府發布19處海砂屋為公劃地區



臺北市高鐵雄子泥段上建濕物更新地區劃定急修區(無填108年8月21日府都新字第108第087711號公告劃定更新地區編號)

臺北市政府發布19處海砂屋為公劃地區

- 海砂屋改建刻不容緩，都市更新勢在必行



士林區福志路14巷海砂屋現況

臺北市政府發布19處海砂屋為公劃地區

108年8月21日劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(府都新字第10830187711號)

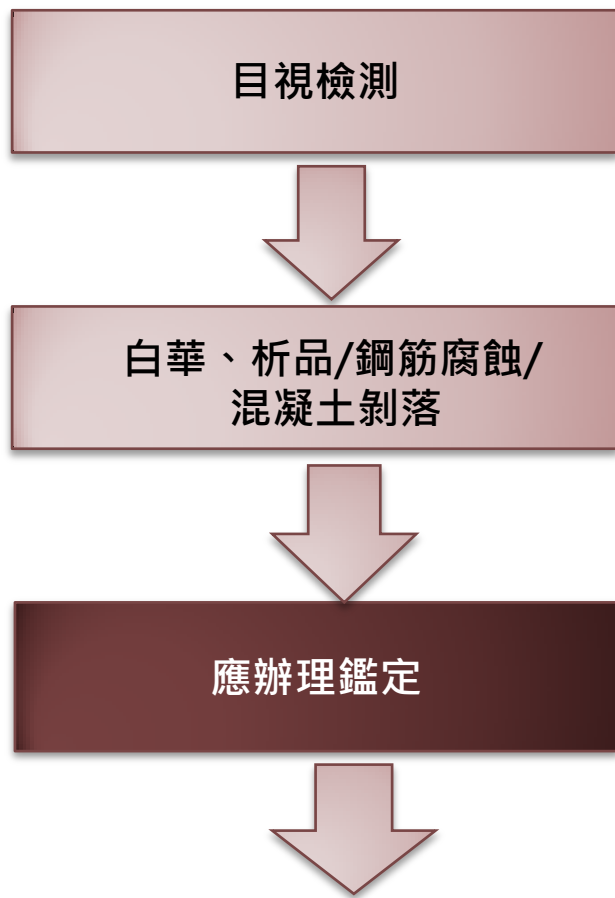
政策目標

- 為避免大重大災害之發生，促進地區環境安全及提升居住品質。
- 加速高氯離子建築物儘速拆除重建，提高居民整合意願。

高氯離子建築物判定

如有海砂屋傾向可向結構技師公會或土木技師公會申請高氯離子混凝土建築物鑑定，其混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值**0.6kg/m³以上**，且中性化深度檢測樓層平均值在4公分以上、且混凝土之抗壓強度平均值小於0.45f'c之樓層總數與總樓層數之比值大於二分之一者;或是混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值**0.6kg/m³以上**、且中性化深度檢測樓層平均值2公分以上等二項檢測結果之樓層比大於四分之一，且經詳細耐震能力評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於150cm/sec²者。各樓層混凝土檢測取樣數至少每200平方公尺一個，每樓層不得少於3個。

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定流程



鋼筋檢測:

1. 斷面量測
2. 腐蝕速率檢測

混凝土檢測:

1. 抗壓強度
2. 氯離子含量
3. 中性化深度
4. 保護層厚度

裂縫量測:

1. 裂損狀況
2. 裂縫寬度及長度

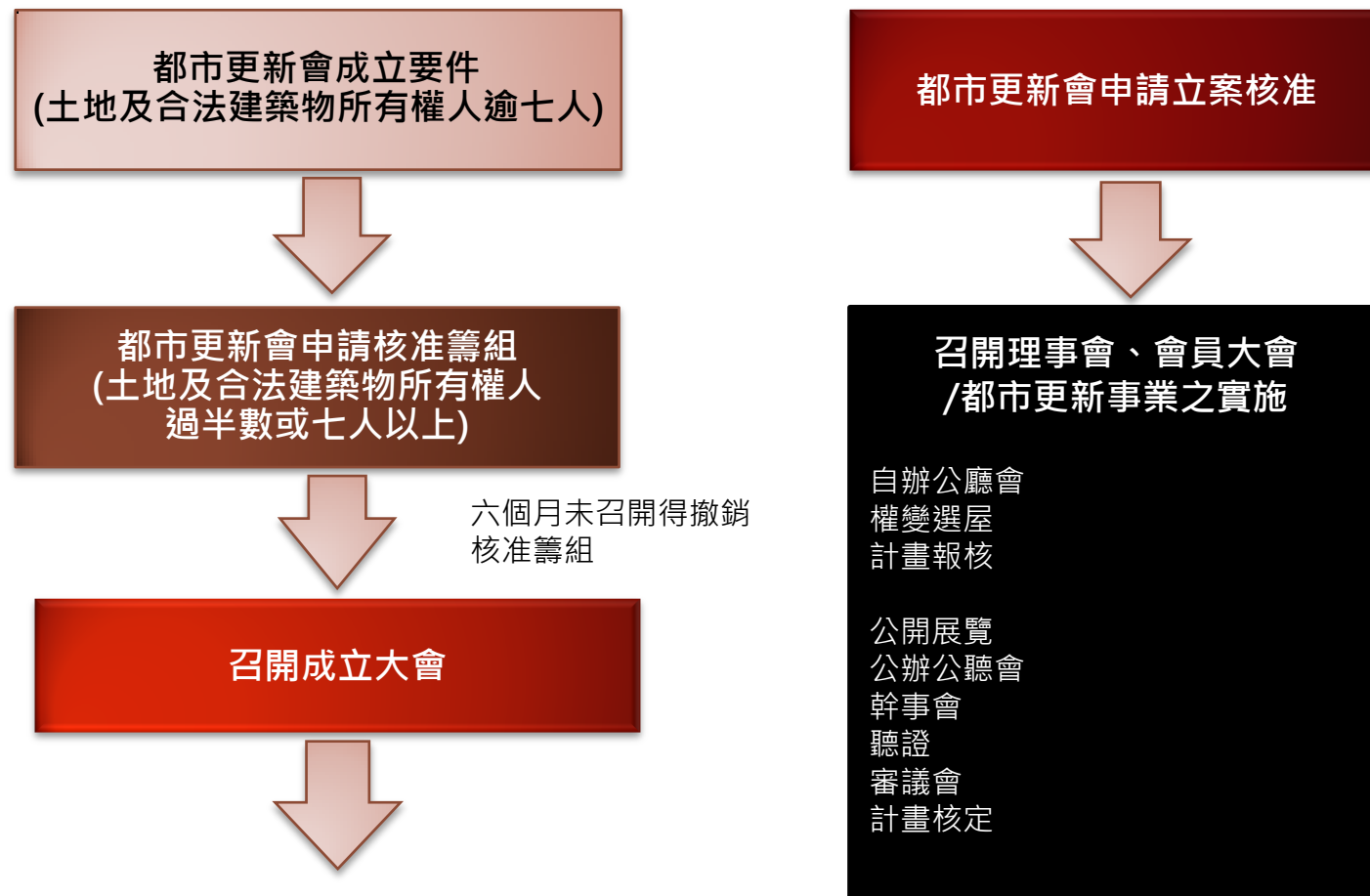
臺北市推動海砂屋重建配套措施

執行措施	具體內容要點
簡化程序 降低門檻 加速審議	1. 公劃地區免徵求80%以上所有權人同意申請自行劃定更新單元 2. 徵求逾50%所有權人人數及面積同意逕送事業計畫(可併送權變計畫) 3. 海砂屋968專案(90%以上同意、事業計畫6個月、權利變換計畫8個月)
容積上限	1. 原容積+法定容積30%+原容30% 2. 法定容積150%+原容30%
放寬建築管制	1. 免除畸零地限制 2. 放寬第三種住宅區高度比 3. 放寬車位數 4. 放寬住1、住2高度限制
最小單元	有條件放寬權利變換最小分配面積單元基準得小於46平方公尺
估價委任	三家估價師共同指定
稅賦減免	更新後房屋二年內未移轉，房屋稅減徵延長至喪失所有權止，但以10年為限

臺北市推動海砂屋重建配套措施

執行措施	具體內容要點
更新組織	都市更新會設立管理及解散辦法第三條 中華民國108年5月16日內政部台內營字第1080807764號令修正發布名稱及全文三十六條，自發布日施行 1. 社區所有權人7位以上，發起籌備並徵求逾50%所有權人同意籌組更新會 2. 成立大會訂定章程、選舉理監事並完成更新會立案 3. 更新會委託專業團隊協力推動 4. 重大事項議決門檻: 土地及合法建物所有權人人數及其面積超過1/2同意
經費補助	台北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法第五條 中華民國107年5月18日台北市政府(107)府法綜字第1076005227號令修正發布部分條文 1. 更新會一補物辦法申請更新規劃補助款上限為580萬元(更新會籌組立案80萬元，事權計畫各250萬元且各不得逾申請總經費1/2) 2. 台北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條第五項: 建築物拆除後每戶補助20萬元

臺北市推動海砂屋重建配套措施



不同重建條例獎勵比較

比較項目	更新地區	自劃更新單元	危老建築物加速重建條例	海砂屋重建
容積獎勵 上限	1.法容之150% 2.原容+法容30%		1.法容之30% 2.原容之15%	1.原容積率之30% 2.原總樓地板面積之30%
時程獎勵	108年5月15日以後 擬訂都市更新事業計畫報核	5年內10% 6-10年5% 5年內7% 6-10年3.5%	3年內10%(106.5.12至109.5.11) 第4年(109.05.12起) 8% 第5年6% 第6年4% 第7年2% 第8年1% 第9年(114.05.12起)無時程獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限)	第6年起，每年折減5%容積獎勵 折減後不得低於10%

不同重建條例獎勵比較

比較項目	更新地區	自劃更新單元	危老建築物加速重建條例	海砂屋重建
規模獎勵	1.含一個以上完整計畫街廓： 5%。 2.土地面積達3000m ² 以上未滿 10000m ² ：5%；每增加100m ² ， 另給予0.3%。 3.土地面積達10000以上m ² ： 30%。		第4年(109.05.12起)，危老建築物 基地加計合併鄰地面積達200m ² 者， 給予2%獎勵，每增加100m ² ，另給 予0.5%獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者 合計不得超過基準容積10%的額度 上限)	無
綠建築標章 獎勵	1.鑽石級：10% 2.黃金級：8% 3.銀級：6% 4.銅級：4% 5.合格級：2%		1.鑽石級：10% 2.黃金級：8% 3.銀級：6% 4.銅級：4% 5.合格級：2% (建築基地面積逾500m ² ，不適用銅 級與合格級之獎勵)	無

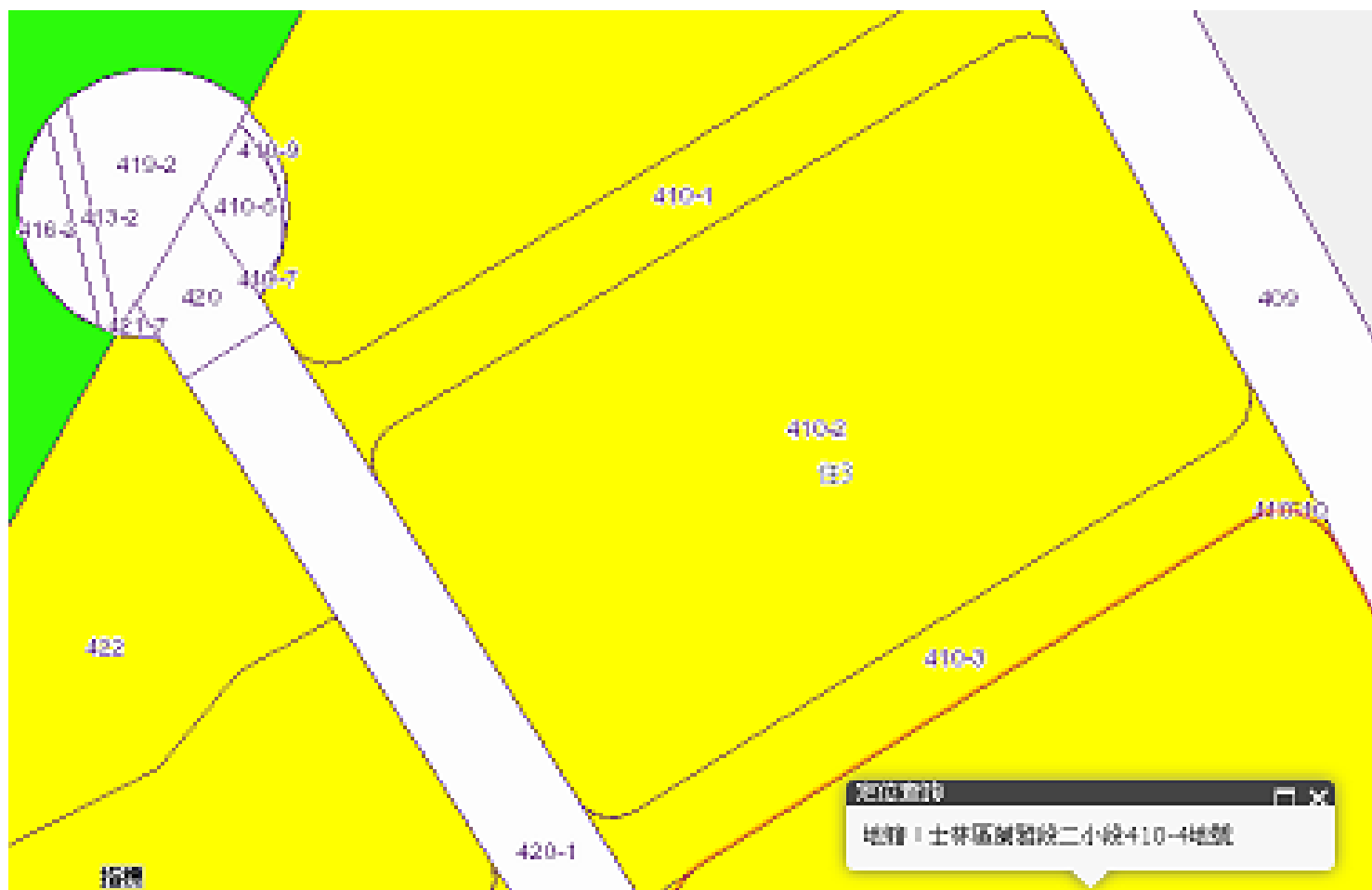
不同重建條例獎勵比較

比較項目	更新地區	自劃更新單元	危老建築物加速重建條例	海砂屋重建
智慧建築標章獎勵	1.鑽石級：10% 2.黃金級：8% 3.銀級：6% 4.銅級：4% 5.合格級：2%		1.鑽石級：10% 2.黃金級：8% 3.銀級：6% 4.銅級：4% 5.合格級：2% (建築基地面積逾500m ² ，不適用銅級與合格級之獎勵)	無
無障礙獎勵	一、取得無障礙住宅建築標章：5% 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境： (一)第一級：4% (二)第二級：3%		一、取得無障礙住宅建築標章：5% 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境： (一)第一級：4% (二)第二級：3%	無

申請耐震標章獎勵

- 「耐震標章」認證制度適用於建築工程自規劃設計、興建至完工交屋及使用執照取得之結構物耐震性能的察證，**察證要件包含「耐震設計品質(含規劃設計能力)」與「現場施工品質」兩大項。**
- 訂定耐震標章認證制度之目的是從規劃設計階段到施工階段層層把關，嚴格地察證工程的規劃設計與施工品質，並訂定相關察證文件與手冊，推動以察證小組為執行單位的察證制度，期盼能透過相關規範架構之建置，於推展耐震安全之同時，亦能有效保護消費者權益。
- 目的：落實耐震設計規範品管專章要求，確實執行『特別監督制度』，以提昇結構耐震安全與施工品質。
 1. 原則上辦理1次施工書類審查會議。(針對特別監督計畫書審查)
 2. 辦理不定期工地現場察證-依據個案樓層數與總樓地板面積估算察證次數。
(針對特別監督階段報告書審查與確保特別監督單位於現場執行結構工程連續性與週期性監督工作)
 3. 原則上辦理1次施工總結會議。(針對特別監督結案報告書審查)
 4. 經由耐震標章委員書面複審通過後，即可獲得耐震標章之認證。

本案基地位置



使用執照存根

使用執照存根												68 號	0112 號
起造人		國揚建設股份有限公司											
姓名		李振、唐松章等9名(吳運楠)											
建築類別		海堤					鋼筋混凝土						
使用分區		住宅區					五層					鋼筋、混凝土	
建築地點		中山路118巷(吳運楠)					潤雅莊樓下					地段	
基地面積		新 建		其 他		建築率		建築率		建築率		建築率	
		M ²		M ²		599/10		599/10		599/10		599/10	
建築		建築		建築		建築		建築		建築		建築	
		M ²		M ²		M ²		M ²		M ²		M ²	
地下層		406.42		M ²		第六層		M ²		M ²		M ²	
地 層		M ²		M ²		第七層		M ²		M ²		M ²	
第一層		1160.68		3		第八層		M ²		M ²		M ²	
第二層		1160.68		2.9		第九層		M ²		M ²		M ²	
第三層		1160.68		2.85		第十層		M ²		M ²		M ²	
第四層		1160.68		2.85		第十一層		M ²		M ²		M ²	
第五層		1160.68		2.85		計		6304.4		M ²		M ²	
地上		M ²		M ²		室內		M ²		M ²		M ²	
地下		406.42		M ²		室外		M ²		M ²		M ²	
建築		14.65		M		建築		高度		14.65		M	
設計人		姓名		黃淑慎		事務所名稱		健群		事務所名稱		健群	
監造人		姓名				事務所名稱				事務所名稱			
承造人		姓名		許正智		營造廠名稱		萬信營造股份有限公司		營造廠名稱		萬信營造股份有限公司	
工程造價		12,608,800元				竣工日期		67年12月10日		竣工日期		67年12月10日	
發照日期		68年1月16日				竣工日期		68年1月29日		竣工日期		68年1月29日	
建築執照		66建(土)林()字第		126		建築執照		66建(土)林()字第		126		建築執照	

士林區德行西路93巷建案容積試算

基地面積	608.63坪(蘭雅段二小段410-2地號: 1,2012平方公尺)		
土地使用分區	住三(容積率225)	地面層樓地板面積加上陽台	2,743.8坪
建蔽率	$608.63 \times 0.45 = 273.8$ 坪	屋凸	$273.8 / 8 = 34.22$ 坪; $34.22 \times 3 = 102.6$
允建總容積	2,060.9坪(Est) $608.63 \times 2.25 \times 1.46 = 1,999.3$	地下室面積	$608.63 \times 0.95 \times 3 = 1,734.6$ 坪
機房、安全梯、管理室15%不計入容積	$2,060.9 \times 15\% = 309.1$ 坪	總樓地板面積	$2,494.4 + 102.6 + 1,734.6 = 4,331.6$ 坪
共同梯廳5%不計入容積	$(2,060.9 + 309.1) \times 1.05 \times 0.05 = 124.4$ 坪	總銷售坪數	$2,060.9 \times 1.58 = 3,256.2$ 坪
地面層樓地板面積	$2,060.9 + 309.1 + 124.4 = 2,494.4$ 坪	法定車位	$2,494.4 / 0.3025 / 120 = 69$
陽台	$2,494 \times 10\% = 249.4$ 坪	分配比例	68%

士林區德行西路93巷建案原容獎勵試算

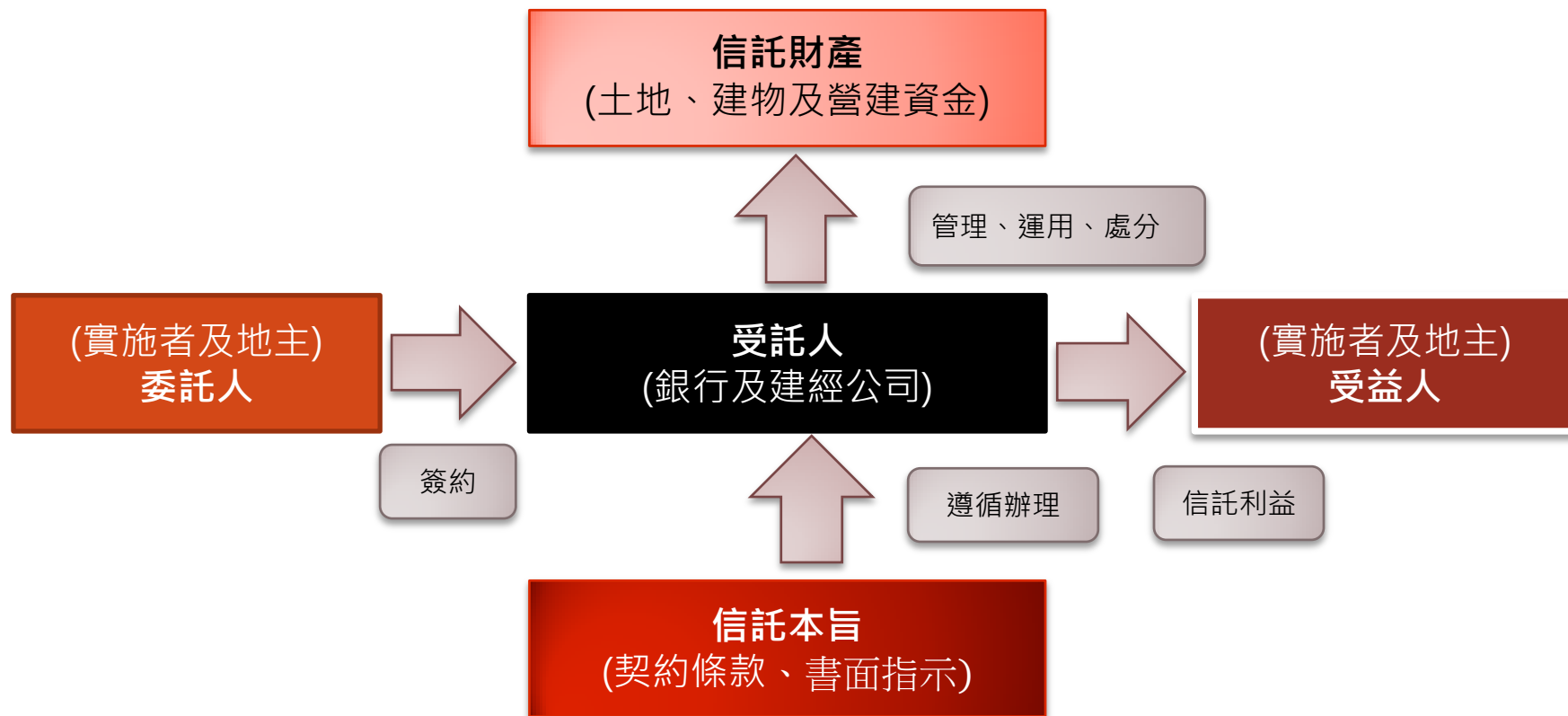
每層面積	原容	預估原容獎勵
1,160.68 m ²	1,160.68m ² x5 x0.94=5455.1m ² (Est.)	5,455.1m ² =1,650.1坪 1,650.1+608.63x2.25x0.3=2,060.9坪(允建總容積) 1,650.1x1.3+608.63x2.25x0.3 =2,145.1+410.8=2555.9坪 (海砂屋允建總容積) 2,060.9x1.58x68%x66%(扣除公設、陽)=1,461.3坪 2,555.9x1.58x68%x66%(扣除公設、陽台)=1,812.3坪

原室內平均建築面積	重建後室內平均分配面積
1,650.1/70=23.57坪	1,461.3/72=20.29坪(非海砂屋)
1,650.1/70=23.57坪	1,812.3/72=25.17坪(海砂屋)

自地自建v.s.協議合建

銷坪(3,256.2)	自地自建	協議合建
分配坪數	地主: 2,214.2坪(68%) 更新會: 1,042坪(32%)	地主: 1,953.7坪(60%) 建商: 1,302.5坪(40%)
如非海砂屋重建後室內面積	平均減少約3-4坪	平均減少約6-7坪
資金來源	地主自籌/借款人; 更新會 (可選擇建融及預售融資)	50%銀行建築融資; 50%預售
工程品質	完全透明	建商承諾
工程品管	土木技師駐點	建商內部管理

信託管理架構



開發整合要點

- 地主需成立更新會，公劃地區75%所有權人同意可送事業計畫報核，本案規劃RC結構，容積獎勵及建照在更新會名下，樓上層十三到十五層，地下三層，樓高三米或三米六，一樓將規劃四米二樓高，一樓地主可選擇原一樓位置或頂樓，頂樓將規劃樓中樓和空中花園。本案將指派更新會擔任起造人，營造廠由更新會指派，地主亦可要求與元馥建設合建，新成屋分配比例約為六十到六十二，或採自建加上建商包銷，其分配比例約為六六/三四。
- 地理位置: 士林區蘭雅段二小段410-2地號一筆土地。
- 全棟新成屋歸更新會所有，赫瑪士資產管理負責整合、建築規劃、事業計畫及權變計畫報核、營建管理，本案可指派土木技師現場駐點，監督施工品質。
- 重建後之建物產權登記面積為原建築容積加上法容30%「容積獎勵」*1.58「公設」*68%(Est.)，樓上層分配比例約為64%-65%，一樓屋主其土地價值約為其它樓層之一點二倍，可選擇換為樓上層。地主可考慮申請海砂屋獎勵，總值為都更獎勵加上原建築容積之百分之三十，約為100%容積獎勵。地主售出32%銷售面積即可還清信託貸款，所有地主並將取得坡道平面車位一位，惟各戶更新前權利價值不同有可能須相互找補。建案銷售面積100%產權為地主所有，地主可選擇持有或售出部分樓層以還清信託貸款。

開發整合要點

- 取得住宅性能設計、耐震標章及智慧建築證書、綠建築標章、建築線測量、土地複丈等費用由信託墊付，本公司並將協助更新會向台北市政府申請都更容積獎勵，海砂屋獎勵，申請使用執照，並申請減徵地價稅、房屋稅、繳納保證金，申請過程中憑相關單據向信託請款，其中結構技師公會高氯離子建築物鑑定預計約為新台幣70萬元。
- 成立更新會後，都市更新籌備前期費用可申請台北市政府補助新台幣五百八十萬元，參與重建之地主將授權更新會與代銷或仲介簽立銷售合約，並授權與營造廠簽立委建合約，樓上層地主每月每坪租金補貼新台幣七百至八百元。
- 建案整合面積608.63坪，允建總容積初估為2,060.9坪。地面層樓地板面積預計共有2,494.4坪，總樓地板面積預計為4,331.6坪，總銷售坪數預計為3,256.2坪。所有樓層售出後價金回到信託帳戶。所有樓層售出後價金回到信託帳戶，本案RC造價成本預估每坪樓地板面積十五萬到十七萬/二點五到三級建材(不包含耐震標章、新建住宅性能評估第二或三級、無障礙環境設計、智慧建築獎勵、綠建築成本)。本案如改為SRC結構，其造價成本每坪約為十八萬，如申請耐震標章，其營造成本也將稍微增加。

權利變換v.s.協議合建

項目	權利變換	協議合建
同意比例	多數決	全數同意
權力分配機制	透過第三方估價師查估，並由市府公開審議，以更新前的權利價值比例分配更新後的建物權利及分擔更新成本	由實施者與所有權人分別協議，透過私契約訂定與規範
起造人	得由實施者擔任(免土地同意書)	依建築法規定應取得全體土地同意書
產權登記	依權變內容由市府辦理囑託	依協議內容登記
資金提供者	更新會/地主	建商/地主

都更條例v.s.危老條例

項目	都更條例	危老條例
申請資格	公劃更新地區/自劃更新單元	經評定為老舊或危險之建物
申請人	實施者(建商或更新會)	起造人
規模限制	500平方公尺以上	符合建築法與相關法規規定
同意比率	多數決	100%同意
程序	劃定→自辦公聽會→報核→公展與公聽 →審查→聽證→審議→核定公告→請照	評定→申請→核准→請照
期間	大約3-5年	6個月-8個月
獎勵上限	法容之50% 原容+法容30%	法容之30%+法容10% 原容之15%+法容10%

都更、危老稅捐優惠比較

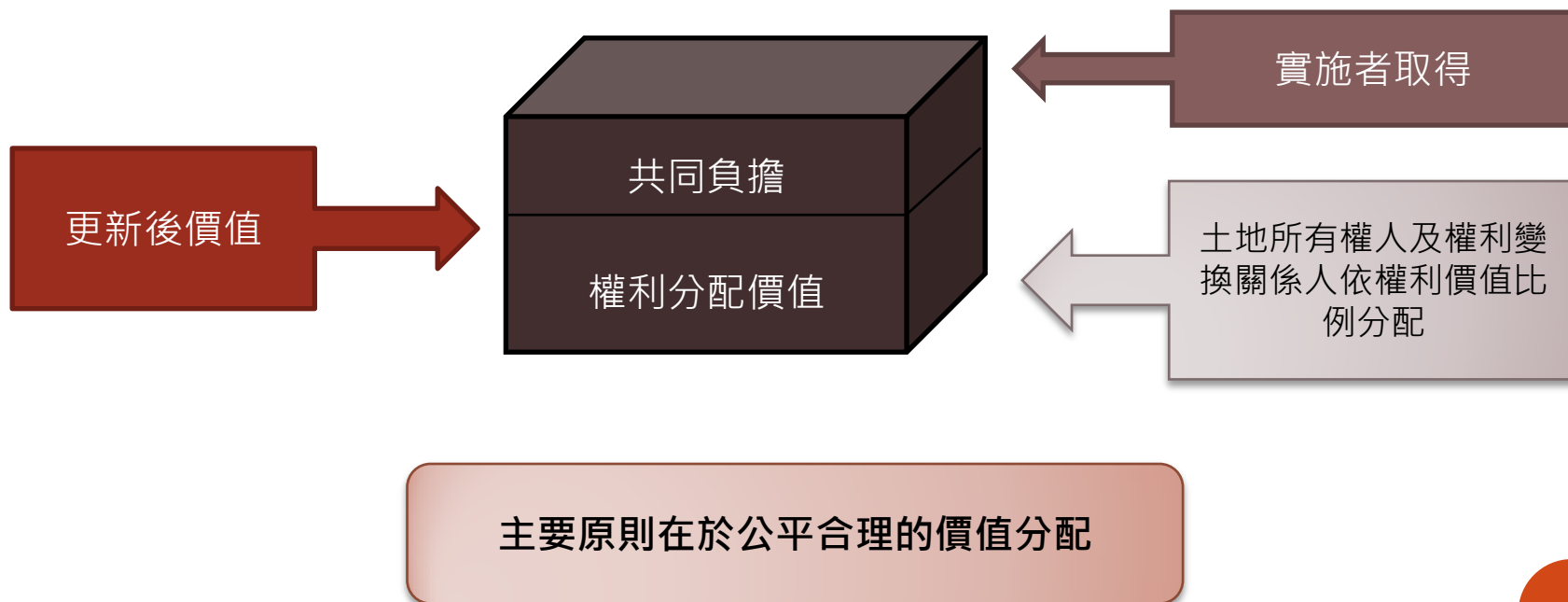
項目	都更獎勵	危老獎勵
地價稅	更新期間土地無法使用→免徵 更新期間可繼續使用→減半 更新後二年→減半	條例施行5年內申請 重建期間土地無法使用→免徵 重建後二年→減半
房屋稅	更新完二年內→減半 更新完二年後→原所有權人為自然人， 兩年未轉移，可延長減半徵收以10年 為限	條例施行5年內申請 重建完二年內→減半 重建完二年後→原所有權人為自然人，兩 年未轉移，可延長減半徵收以10年為限

都更、危老稅捐優惠比較

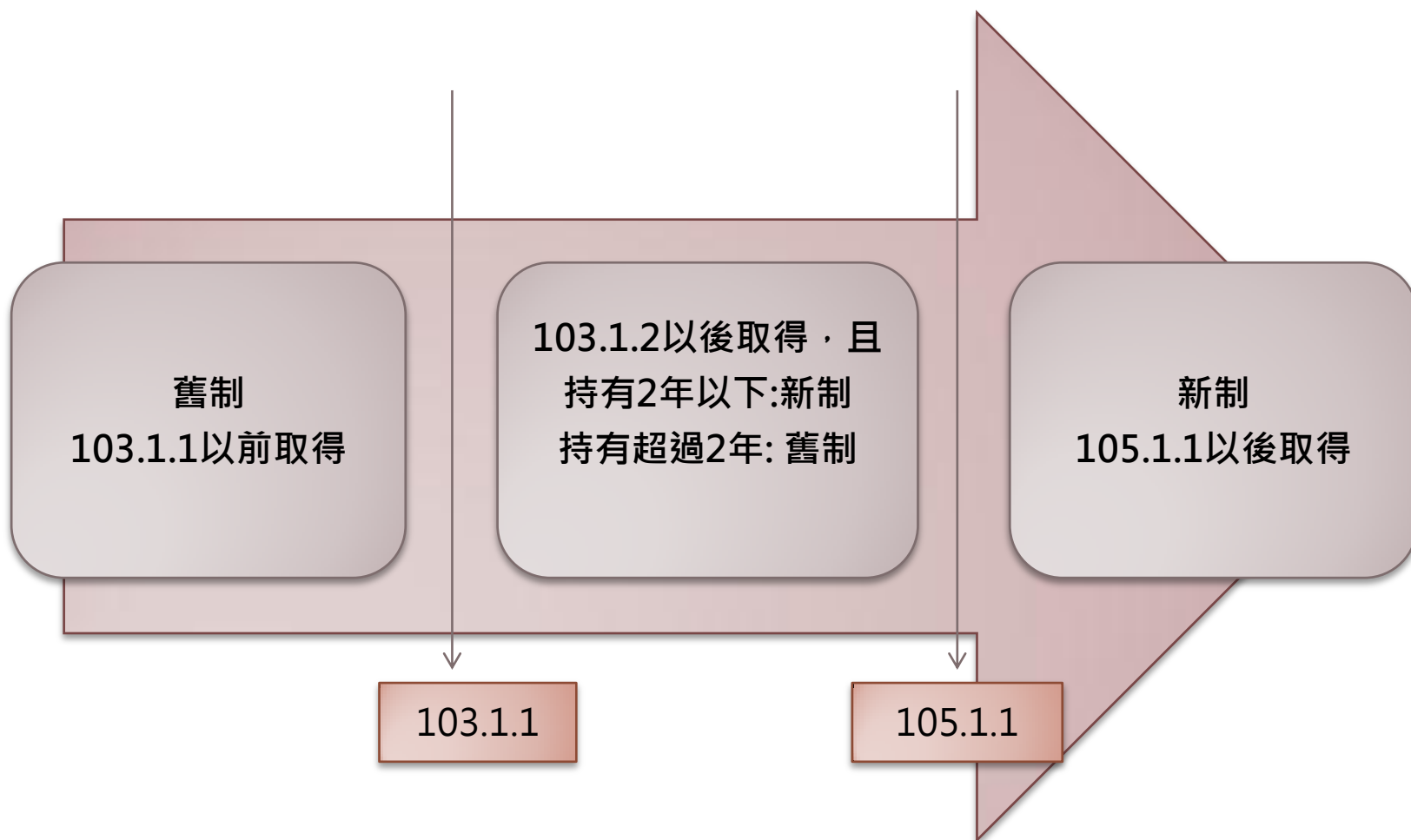
項目	都更獎勵	危老獎勵
土地增值稅	實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→免徵 依權利變換取得之土地及建物，更新後第一次移轉→ 減徵40% 不參加權利變換，領取現金補償者→減徵40% 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→ 減徵40%	無優惠
契稅	實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→ 減徵40% 實施權利變換取得土地及建物於更新後第一次移轉→ 減徵40% 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→ 減徵40%	無優惠

權利變換基本架構

- 土地所有權人及權利變換關係人更新後應分回之價值=(更新後總價值-共同負擔)x更新前權利價值比例



房地合一稅(新制)/財產交易所得稅(舊制)



房屋土地交易所得適用稅率表

項目	新制	舊制
稅基	1.按實價課徵所得稅，納稅義務人應核實申報房地合一所得稅。 2. 課稅所得=房屋土地交易時之成交價額-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額。	土地: 免納所得稅。 房屋: 1. 按實價課徵所得稅，納稅義務人應核實申報財產交易所得，而非逕按房屋評定現值設算財產交易所得申報。 2. 財產交易所得=房屋交易時之成交價額-成本-費用。
稅率	持有期間 $\leq$ 1年: 45% 1年 $<$ 持有期間 $\leq$ 2年: 35% 2年 $<$ 持有期間 $\leq$ 10年: 20% 持有期間 $>$ 10年: 15% (調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建/自建於2年內銷售: 20%)	5%-45%累進稅率
自用住宅減免	1.個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用。 2. 課稅所得在400萬元以下免稅; 超過400萬元部分按10%課稅。 3. 6年內以1次為限。	無

成本概估

編號	項目	說明	金額(萬)	備註
1	營造成本	建案總樓地板面積4,331.6坪 營造成本=總樓地板面積x16萬/坪=69,305萬 加上取得新建住宅性能評估第二或三級、無障礙環境設計、智慧建築獎勵、耐震標章、綠建築及其它成本，總造價約79,486萬	79,486	基地面積: 608.63坪
2	銷售面積	3,256.2*32%=1,041.9 1,041.9*85萬(樓上層)=88,561萬 銷售單價預計85萬/坪	88,561	總銷售面積: 3,256.2坪 地主分得地上層 68%銷售面積
3	平面車位	地下層坡道平面車位15位(Est.) 300萬/位	4,500	
4		銷售面積及車位合計	93,061	

簡報結束 敬請指教

