# 都市更新

簡訊 2003/08 第二十期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北長春路郵局
許可證
北台(免)字第14489號

印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛　　發行人：陳松森
主　編：丁致成　　設　計：洪菁穗
地　址：台北市中正區100忠孝西路一段8號6樓
Tel：(02) 2389-0661　　Fax：(02) 2389-0662
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第 2526號

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。


焦點新聞

本基金會獻策

## 總統經濟顧問小組政策提「都市更新」建言

基金會副執行長 陳松森

陳總統於七月十日召開總統經濟顧問小組第一次會議，會中除聽取當前經濟情勢、經濟發展分析報告外，該小組並提兩大建言，一為鼓勵民間投資都市更新事業，另一則為建立中小企業融資與評價機制。

在鼓勵民間投資都市更新的建言方面，大致採用本基金會所提「鼓勵民間投資都市更新擴大內需方案」經蕭萬長顧問、陳博志顧問、陳添枝顧問、吳榮義顧問等充份參與討論修改草案版本，希望仿效臨門方案災後重建的成果，成立「中央政府都市更新基金」並吸引民間投資，在五年之內達成實現100件以上都市更新事業案的願景。

在該方案提出的政策目標為改善都市及居住環境品質、擴大國內經濟需求、創造就業機會、增加政府財政收入及具體落實都市更新事業。政策方針包括：一、行政院政策宣示將都市更新事業之執行列為國家重大經濟建設計畫。二、鼓勵民間成立「都市更新投資公司」。三、鼓勵都市更新權利變換與信託在制度上的結合。四、放寬金融機構對都市更新事業投資與融資的限制。五、鼓勵信託機構募集都市更新事業信託基金。六、鼓勵政府基金投資都市更新事業。七、設立中央政府都市更新基金協助各地方政府推動都市更新。八、提供稅捐優惠。

至於在具體措施方面，包括短期具體措施及中長期具體措施。短期具體措施為政府應在半年內立即施政事項，以啓動民間投資都市更新事業：

一、行政院正式行文財政部認定都市更新為國家重大經建計畫，再由財政部轉知所屬金融、證券、稅賦主管機關，並函轉各金融機構配合各更新事業之投資或融資。

二、輔導成立都市更新投資公司。洽大型金控公司、銀行共同出資，成立二至三家大型都市更新投資公司，公司資本額至少一百億元以上。選擇適當的更新事業進行投資，並與開發建設業者、更新會合作推動都市更新事業之執行。

三、輔導民間優先辦理示範案。都市更新投資公司可選擇數個優先辦理更新之個案，由政府輔導，作為更新執行之先鋒案。

四、舉辦地方政府提案競賽，優先補助。辦理地方政府都市更新事業之提案競賽，在今年十月前提出具體事業計畫者，可於明年度城鄉新風貌預算中優先補助該事業計畫公共設施開闢費用。

(續接下頁)

# 不動產證券化條例通過，開啓台灣不動產新紀元

基金會執行長 丁致成

**立院臨時會交出第一張成績單**

立法院加開臨時會第二天(七月八日)，朝野挑燈夜戰，不動產證券化條例首先三讀，成爲臨時會通過之第一案。不過原二讀版本中，有關開發型的不動產證券化全部被刪除。目前僅允許已經開發完成的建物土地，信託予信託業，發行受益權憑證。

昨天通過的不動產證券化條例，將不動產證券化分爲不動產投資信託及不動產資產信託兩類，不動產投資信託乃發行受益證券募集資金，以投資不動產，這類基金將是封閉型；不動產資產信託則是由委託人將不動產移轉給受託機構，再由受託機構發行受益證券募集資金。

**艱辛十年推動證券化**

國內各界研究推動不動產證券化已有十年以上的歷史，多年來一直在政府主管單位有「炒作房地產」與「不當吸金」的疑慮下遲遲未能上路。好不容易行政院終於在去（91）年4月17日通過「不動產證券化條例」草案，並於同年4月22日函請立法院審議。期透過不動產證券化之方式，有效開發利用不動產，以提昇環境品質，並活絡不動產市場機能及提振房地產市場景氣。如今台灣終於可以追上世界先進國家，在台灣加入WTO後全球化的金融發展而言，有正面之助益。

**全球化的不動產市場時代來臨**

不動產證券化的過去除了美國有REIT(Real Estate Investment Trust)制度外，其他各國並不重視。直到英國1996年Trustees Act通過之後才成爲注目的焦點。在比利時模仿美國REIT有SICAFI不動產證券化出現。日本政府也於2000年有了不動產證券化的法源。由此可見，全球各國無不卯足全力推動不動產證券化，以配合全球化的金融趨勢。

爲何不動產證券化與全球化金融趨勢有關？因爲全球不動產的投資人漸漸不再喜好直接持有有形的不動產，而喜好間接持有的證券化形式，其原因在於不動產本身的管理成本相當高，而在投資組合調整上非常缺乏彈性，再加上資產本身的價格往往與長期收益之間不成比例。要使得不動產市場邁向全球化，透明化與專業化管理的不動產證券是必要的途徑。由於各種資產(asset)的市場均嚴重區隔，造成持有資產的意願低落。特別是在各國政治局勢總是對資產市場有很大的影響力，缺乏穩定政治體系的國家（例如台灣）如果沒有將資產證券化，對於投資人將更缺乏投資的意願。但證券化後的不動產增加了投資變現的可能性，也因此增加國際投資人的意願。

**都市更新證券化應回歸一般性不動產證券化**

不動產證券化條例完成立法後，吾人建議應立刻廢除都市更新條例第50條及第51條，以及「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」及「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」以期使都市更新投信制度回歸不動產證券化之一元化管理制度。

(接上頁)

至於中長期具體措施則爲政府於未來三年內完成有利於推動都市更新事業之相關施政：

一、修定銀行法及相關法規對都市更新事業投資之限制。1. 修定銀行法第七十二條之二、第七十五條，放寬商業銀行之投資限制。2. 修定銀行法第九十一條及工業銀行設立及管理辦法。

二、修定政府相關的基金管理辦法允許示範投資。修定行政院開發基金收支保管及應用辦法、勞工保險基金管理及應用辦法、公務人員退休撫恤基金管理條例、郵政儲金匯兌法等，以允許投資都市更新事業。

三、研擬都市更新與信託之作業規範。邀集銀行公會、信託公會、都市更新專業機構共同研擬一套都市更新權利變換可執行的信託融資作業規範，並於各地方政府舉行更新講習會或研討會時推廣說明，俾讓社區辦理更新時得有依循參採使用。

四、財政部以行政命令或修訂信託業法明定信託財產融資清償責任以信託財產爲限。

五、修定都市更新條例以利信託制度推行

六、修定都市更新條例以利不動產證券化之推行

七、修定都市更新投資抵減辦法。民間更新事業機構投資總額二五％抵減營利事業所得稅。目前都市更新條例第四十九條已有法源，然而子法規定係比照一般工業廠商投資抵減，難以適用於都市更新事業機構，應予修正。此外，無論是否是政府主動劃定之都市更新地區都應給予投資抵減之優惠。

八、確立信託分離課稅原則，固定稅率六％，避免與所得

# 臨門方案關門—基金會審查工作落幕

從90年4月推出的開起住戶重建大門之臨門方案，歷經兩年的努力推動，終於在92年8月完成80億重建資金協助重建的階段性任務，劃下了句點，不再接受社區的臨時申請了。臨門方案目前總計核定協助了65個社區，匡列金額80.72億，雖已超過臨門方案80億資金之限度，其中尚未包含建經公司及主辦銀行辦理經費，但目前尚有部份社區因內部問題，遲遲未能完成臨門合約簽約，或未能於期限內簽定有效之營造合約進行首次動撥，可能撤銷原核定之匡列金額。臨門方案審查小組於6月及8月各召開一次審查會，共計通過10個社區的申請，核定金額約12.79億元。因臨門方案資金有限，最後審查並訂下審查原則，必須於8月11日前送交完整無爭議之社區申請文件，再依社區參與之權利價值比例，決定審查順序，有6個社區列入審查，未來並以正式簽定完成之臨門合約權利價值高低，作爲撥款順序之依據，避免社區因爭取審查資格，虛灌參與比例，影響其他社區權益。

| 縣　市 | 社　區 | 原戶數 | 重建戶數 | 協助金額 |
|---|---|---|---|---|
| 台中縣大里市 | 國光社區 | 19 | 19 | 0.12 |
| 台中市台中市 | 錦新雅築 | 10 | 10 | 0.14 |
| 台中市台中市 | 文心大三元 | 445 | 270 | 0.31 |
| 台中縣東勢鎮 | 王朝一期 | 64 | 50 | 1.51 |
| 台中市台中市 | 錦祥富貴 | 20 | 20 | 0.33 |
| 台中縣大里市 | 向陽新第 | 69 | 30 | 0.67 |
| 台中縣霧峰鄉 | 巨匠皇宮 | 197 | 66 | 2.60 |
| 台中市台中市 | 富御國強 | 9 | 9 | 0.09 |
| 台中縣台中市 | 北屋新城 | 15 | 12 | 0.16 |
| 台中縣東勢鎮 | 東安里本街 | 69 | 68 | 1.75 |
| 台北市台北市 | 東星大樓 | 85 | 92 | 2.66 |
| 台中市台中市 | 衛道春天家園 | 18 | 18 | 0.35 |
| 台中縣豐原市 | 德川家康 | 77 | 67 | 2.65 |
| | 合計 | 5,242 | 3,359 | 80.72 億元 |

在兩年的臨門方案審查中，共有74個社區提出申請，也提出數百頁之審查意見，都已可以集結成冊了。最後一個社區的臨門審查結束，有種總算解脫了的感覺，終於完成階段性任務。爲了臨門審查，基金會得罪了不少人，也承擔了許多的罵名，但卻能驕傲的說，我們守住了兩個基本原則—清白與不浪費善款，對整個災後重建，不論外面的評價如何，未從中獲取任何一分不應得的報酬，自覺問心無愧。

在許多人罵我們刁難社區時，有多少人看到我們的辛苦，在規劃團隊風光的對社區說費盡心思完成他們的重建計畫時，又有多少人知道，這個人見人恨的審查單位，在背後付出多少心血呢？我們必須把問題找出來，還必須連答案都幫忙做出來，甚至曾經連前言與緒論都幫忙寫好，直接回傳電子檔；也曾僅卑微的要求規劃團隊提出基本資料，幫他們做好完整的權利變換，回傳請他們貼回報告書上即可；在事業計畫與權利變換計畫由不同單位擬定的社區，兩方不必協調與檢查，我們就必須逐筆資料的檢討兩者是否相符，在上百筆的產權逐欄檢查；臨門申請表格，更是常僅敢要求提供基本檔案，一切的修正與平差，要幫他們修正完成。社區的特殊問題，也必須想名目想辦法解決。也造成了部份規劃團隊有隨便做做就可以的心態，反正有人會幫忙改。常會弄不清自己究竟審查還是各社區的規劃團隊呢？而大多數人看到的僅是外在時間的拖延，有誰會承認是自己的問題？自暴自己的無能呢？善意者就必須無條件承擔莫名罵名，還要接受部份社區無理性的叫罵電話，與部份人士的放話攻擊，及民意代表的壓力。8月19日完成了最後的審查，也結束了這場無盡的黑暗夢魘。

在這個過程中，許多的善意被扭曲了：人性的貪婪，使得善款運用蒙上了一層的陰影，臨門方案執行至此，應該告一段落了，在基本人性無法被匡正下，良好的制度，不見得會有善果。爲維護自身的清白與安全，也避免再陷入沉重的壓力，基金會的審查工作也該到此結束了。這個過程該盡的力，未曾少於其他人，階段性的任務完成，感謝在這個階段許多人的關心與協助，也該謝幕身退了。

**基金會研展部主任 陳俊潔**

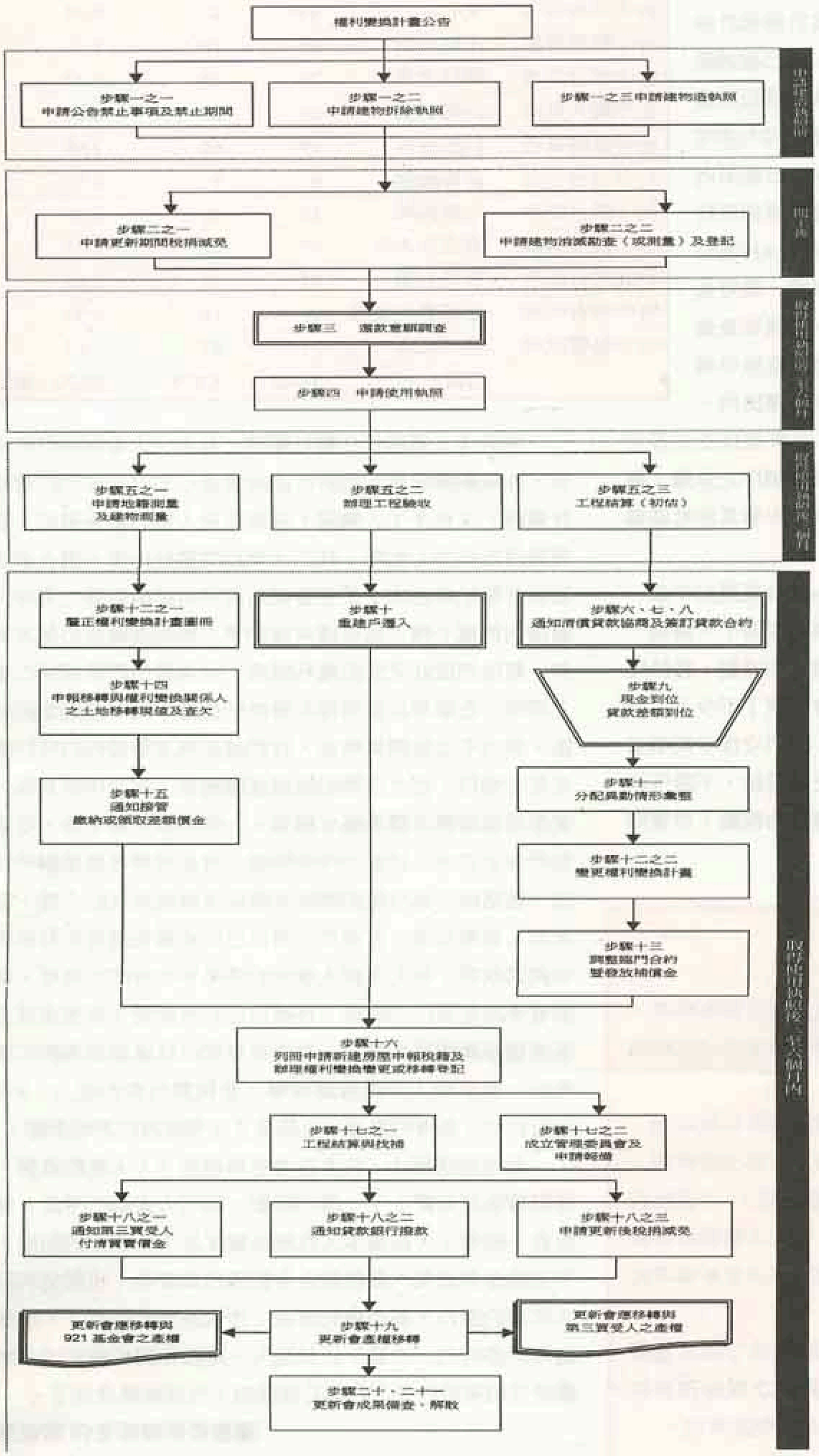
稅重複課稅，並具有獎勵之效果。

九、由行政院選擇數處以公有土地爲主之都市更新事業，交付信託機構，進行更新。該更新事業並得併同辦理不動產證券化作爲示範案例。

十、修法及成立中央都市更新基金。修定都市更新條例，由行政院成立「中央都市更新基金」作爲主要政策工具，以各種「補助」、「低利或無息融資」、「直接投資」、「投資抵減」、「程序減化」等五大措施多管齊下，刺激各級政府及民間單位，啓動都市更新事業投資。

成立中央都市更新基金總額二百億，分二個年度撥入。預算來源如下：（一）首次購屋貸款之剩餘預算款項，（二）行政院九二一社區重建更新基金剩餘款項。

# 近期將公布「更新權利變換產權移轉作




爲順利推動九二一災區重建工作，災區在更新重建過程中涉及的法令及執行作業程序複雜，最重要的除了都市更新審議程序外，尚有不參與者現金補償及產權移轉作業程序，在本基金會協助之下，九二一基金會於九十年二月完成「九二一災後社區重建作業手冊」修訂版，而在去年底「築巢專案之臨門方案」完成五十處社區審議工作之後，今年一月更進一步完成「權利變換現金補償作業手冊」並於二月十九日完成內政部公告程序。而剩下的產權移轉作業手冊，首先在去年十一月由九二一基金會召集中國及中華二家建築經理公司、四位代書以及本基金會，組成產權移轉作業手冊工作小組，而在張耀宗代書及二家建經公司積極研商後，於今年四月完成初稿，在和本基金會進一步確認更新流程下，由九二一基金會謝執行長親自主導完成作業手冊草稿，送至由行政院九二一震災災後重建推動委員會及九二一基金會召集各部會成立的專案小組會議，於五月十六日會中決議轉呈內政部並由營建署主動召開研商會議，除了在六月十二日、七月二日舉行二次研商會議，七月三十日在內政部完成分工審議工作，準備於近期內正式公布。

由於九二一災區重建產權移轉涉及營建工程、產權登記、融資貸款、稅賦核課、都市更新等不同專業及主管單位，而災區重建最主要的實施者：更新會又是

# 業手冊」

受災戶的組合，在不了解複雜的重建流程下，如何讓更新會能在法令要求之下執行相關作業程序，如何讓相關主管機關能清楚執行其業務，產權移轉作業手冊的完成，深具有其意義，不僅使受災社區在完工之後得以完成產權登記作業，更是重建工作能否眞正達到完成的最後一道關卡。

在這次的產權移轉作業手冊流程中（如附圖），從都市更新權利變換公告實施後開始，其中包括申請建造、還款意願調查、地籍測量、工程驗收結算、貸款協商、權利變換計畫變更、地政產權登記、更新會結算等，以下分項說明:

一、申請建照：於權利變換計畫公告後，申請建築新建執照、舊建築之拆除執照及公告禁止事項及期間。於開工後申請更新期間稅捐減免及建物消滅登記。

二、還款意願調查：使用執造取得前三至六個月期間，九二一基金會先對參與者進行意願調查，並將有無還款意願者加以分類。

三、地籍測量、工程驗收結算：於使用執照取得之後向更新主管機關申請辦理地籍及建物測量。另一方面對營造廠辦理工程驗收及初步結算工程費用。

四、貸款協商：完成初步結算並分算至每一戶應分攤金額，就願參與重建者協同各參貸銀行進行貸款協商工作，如借款銀行同意融資並簽定借款合約，或參與重建者願支付向九二一基金會借款金額並已到位，或部分向九二一基金會借款金額到位、部分融資並簽定合約者，認定爲同意且具還款能力住戶，其餘未達該標準者，則由更新會配合辦理權利變換計畫變更程序，納入不參與分配者。如涉及面積異動則辦理釐正圖冊工作。

五、權利變換計畫變更：配合權利變換計畫的變更，除了臨門合約重簽外，新納入不參與重建者發放補償金，則比照已公告之「權利變換現金補償作業手冊」辦理。

六、地政產權登記：在變更權利變換計畫公告後，需先完成通知接管及繳納差額價金，之後便可向地政機關申請權利變換移轉登記，由地政機關配合辦理建物第一次登記、土地權利移轉登記、通知發放權狀、分算地價等工作，而稅捐機關配合辦理編定房屋稅籍編號及核定現值工作。

七、更新會結算：在完成產權登記之後，就所有經費收支項目完成確實的結算及分算作業，通知借款銀行辦理撥款並配合將更新會名下產權移轉予九二一基金會，以後更新會則可辦理成果備查及解散。至此，更新重建工作算是完成。

都市更新權利變換產權移轉的工作十分複雜，在涉及衆多主管機關之下，推動了七個月的時間才算是完成，但仍有法定的程序尚待配合，該作業手冊的完成，是災區重建得是順利執行的重要因子，使得都市更新執行程序更加明確化，也是一般民間作都市更新值得參考的重要規則。

**基金會研展部副主任 周佳音**

## 東勢鎭東安里本街更新重建案

# 進入計畫執行階段

東勢鎭東安里本街事業權利變換計畫於92.05.26經台中縣政府發佈實施後，整體重建工作共分爲三方面進行。首要工作爲權利變換範圍內現存建物之拆遷安置，依據都市更新權利變換實施辦法第二十條規定，實施者必須於權利變換計畫發佈日起十五日內發放建物拆遷補償費，此部分經費已獲得台中縣九二一震災重建基金會補助，並委由東勢鎭公所代爲發放。另外，本案涉及舊市場承租攤商的安置問題，此部分依都市更新條例第三十七條規定，由出租人（東勢鎭公所）及承租人依據原租賃契約協議處理，東勢鎭公所業於92.07.07舉辦攤商安置協調會，並提出具體之安置措施，目前預定92.09.15爲拆遷日。

其次是建照申請工作，目前商業區之建造執照於92.07.17業經台中縣政府核准，停車場區也完成鑽探及建築線申請預計九月取得建照，在建照申請期間，不少原先反對之住戶陸續回鍋參與，更新後規劃單元之分配率已超過八成。第三爲重建融資之申請，本案於92.04.04向財團法人九二一震災重建基金會申請築巢專案之臨門方案重建融資協助，並於92.07.29初審通過，排入八月份之正式審查。

除了居民的建物重建外，配合本案之本街防災八米道路拓寬工程，在行政院重建會、台中縣政府、東勢鎭公所等公部門大力推動下，將以協議價購方式取得道路用地，並預計於九月上旬發放相關補償費用。

**基金會資深規劃師 張志湧**

# 東勢王朝一期社區更新

## 審議通過

歷經近四年的努力，東勢鎮東勢王朝一期社區都市更新事業計畫及權利變換計畫終於在今年七月二十五日經臺中縣政府都市更新審議委員會審議後修正通過，使本案成爲全國首件經地方政府核准以都市更新方式辦理易地重建之集合住宅。

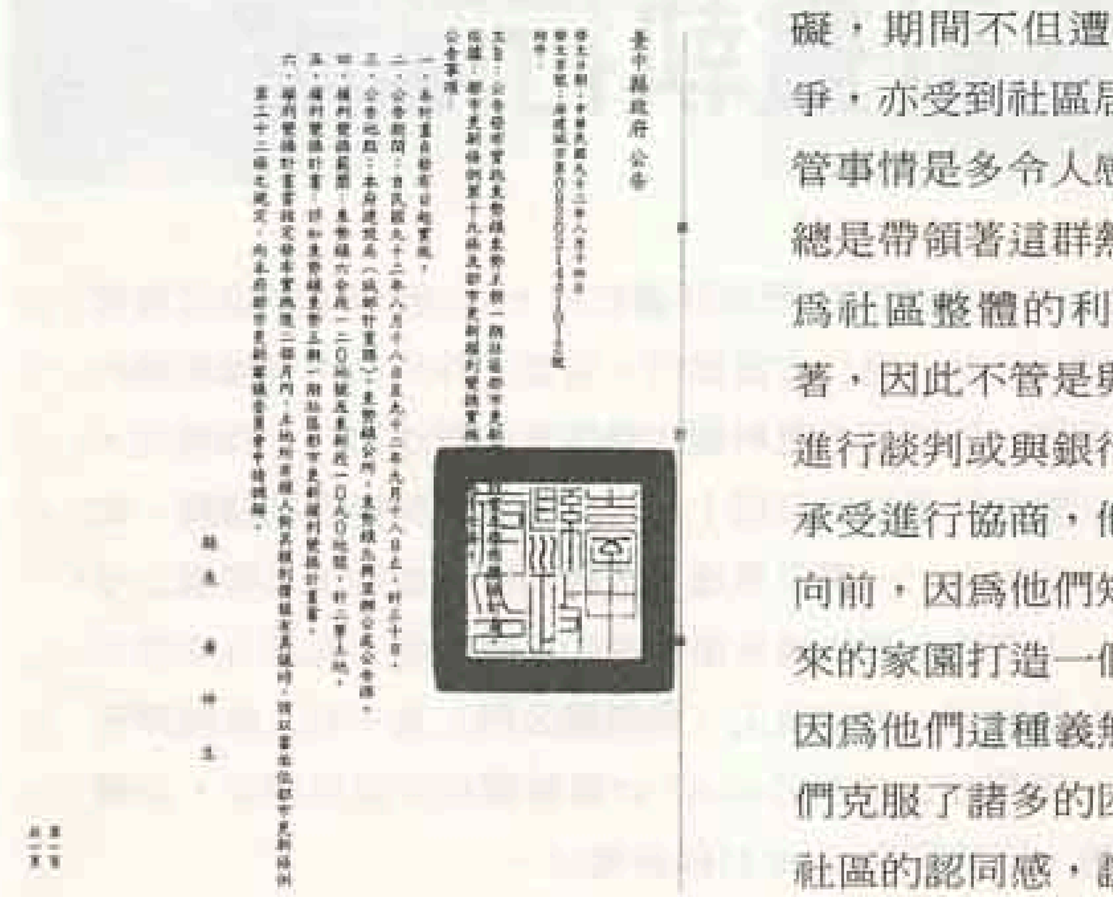
在都市更新事業計畫及權利變換計畫的擬定過程中，由於都市計畫樁位點與地政單位所提供之樁位圖不符，爲避免影響未來在指定建築線上產生問題，因此由更新會林獻義理事長代表社區居民與臺中縣政府、東勢鎮公所及測量公司進行協調，最後終於克服了樁位不符的問題。由於該項協商作業耗時近兩個月的時間，也因此延宕了整個更新作業的推動時程。

爲能確保本案更新後建築結構的安全性，在建築的規劃設計上，由原本的六併變更爲四併，並透過「工」形方正對稱的平面模式設計，來強化整體結構系統與耐震性。在戶數上，也由原本六十五戶減少爲五十戶，增加社區公共活動空間，並適度加大各住宅單元的使用面積，以提供居民較爲舒適的生活空間。

在重建的歷程中，由於本案爲全國首件透過易地方式辦理重建的社區更新案，因此遭受到不少阻礙，期間不但遭遇到附近居民的抗爭，亦受到社區居民的質疑，但是不管事情是多令人感到無力，林理事長總是帶領著這群熱心的理、監事們，爲社區整體的利益無怨無悔地努力著，因此不管是與建商針對賠償問題進行談判或與銀行針對舊貸款之協議承受進行協商，他們總是義無反顧地向前，因爲他們知道他們正爲他們未來的家園打造一個美好的願景。也是因爲他們這種義無反顧的態度，讓他們克服了諸多的困難，更凝聚彼此對社區的認同感，讓住戶對未來有充滿著期待。

雖然本案已經九二一基金會臨門方案及臺中縣政府都市更新審議委員會審議通過，但後續仍有許多事情有待我們去推動、進行，因此就本基金會而言，方才達成階段性任務；對更新會而言，實質的重建才眞正開始，因此冀盼透過後續都市更新事業的順利推動，能重新築起東勢王朝一期社區居民頹圮已久的家園，成爲東勢鎮、甚至全國極具指標性之災區重建型建築物。

**基金會助理規劃師 朱珮瑜**



臺中縣政府 公告

# 木柵明義里都市更新即將啓動

明義里都市更新案位於木柵路二段與興隆路四段交叉口處，爲一屋齡已達三十五年之老舊社區，具有巷弄狹窄、防火設備不足、排水不良等問題，亟需透過更新予以改善，因此現任里長高德四先生在選舉時就把本社區之都市更新列爲其主要政見。

明義里里長辦公室於五月底開始與本基金會接洽，合作推動都市更新。雙方共同於五月二十九日、六月十日、六月十九日分別舉辦了鄰長、北區及南區居民等三場說明會，針對都市更新的意義、好處、權利變換概念，以及現階段都市更新所可能遭遇問題，向在場居民一一說明，當場即獲得許多居民的認同並表示參與都市更新的意願。

明義里都市更新案以木柵路爲界分爲南北兩區，面積分別爲1674 坪與1160 坪，使用分區爲商一特，產權歸屬除有七筆面積僅佔全區土地1.7%的公有地外，其餘均屬私人土地。在使用現況上，基地以住宅爲主，沿木柵路與興隆路之地面層則做店面使用。在建物狀態上，多爲三樓到四樓的透天厝或公寓。

現階段推動明義里都市更新的主要課題，在於協助社區劃定爲都市更新地區，以適用於都市更新條例，爭取更多更新獎勵，就此本基金會已協助社區完成連署並發函市政府陳情劃設更新地區。另一方面，本基金會也擬同時透過申請自行劃定更新單元的方式，協助社區取得推動都市更新的條件。

本案由於面臨兩條主要幹道，對外聯繫十分便利，且周遭文教設施林立、公園綠地充足，具備良好住宅發展條件。在商業發展上，則因地處木柵地區中心點而充滿潛力。而這些發展優勢，均有待都市更新予以進一步彰顯。

**基金會規劃師 康本裕**

## 北投捷運站東側更新地區
# 首宗都市更新概要計畫核准

台北市政府劃定之「北投區捷運北投站東側更新地區」內，首宗由地主自行推動之都市更新事業概要計畫於日前經台北市政府核定公告。該案由更新單元內土地所有權人委託本更新基金會辦理都市更新事業概要之擬定與申請作業，緊接著將進行選定實施者及辦理後續更新開發實質工作。透過本案更新的推動將爲北投舊街區的再生新貌揭開了序幕。

本更新單元位於捷運北投站東側光明路二巷與中正街四十九巷口，目前地上無建築物暫做爲停車場使用。面積共2,331平方公尺，且面臨兩條以上計畫道路，因此，依據都市更新條例第十條及台北市都市更新自治條例第九條、第十條之規定，得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。本事業概要之申請獲得原土地所有權人全體一致同意，同時在本基金會的協助下以最有效的時程完成申請作業手續，成功多爭取了法定容積百分之五的更新時程獎勵容積，未來開發將更具效益。

北投地區隨著捷運線的開通及近來溫泉休閒產業的蓬勃發展，已成爲台北近郊最適合居住休憩的黃金地段，北投捷運站目前在西側已是高級住宅社區林立，但東側地區卻受限於發展較早、舊有街區整合不易而遲遲未能整體規劃發展。本更新案的推動結合了市場趨勢及都市更新的優勢條件將會成爲帶動周邊地區發展的重要指標。

**基金會資深規劃師 林雲鵬**

# 大安站 鄰近社區事業概要核准

大安區爲台北市的精華地帶，居住環境優良，加上捷運木柵線經過交通便捷。然信維市場一帶因所有權人衆多難以整合，因此遲遲無法更新造成建物老舊、土地利用低，不但整體都市景觀難以提昇，長期土地效益損失亦是無法估計。

本案位在瑞安街與信義路四段三十巷間二個街廓，鄰接捷運大安站，基地區位良好。現有建物多爲三層樓鋼筋混凝土加強磚造，已有三、四十年屋齡，且早期房屋居住坪數多爲二十坪左右，已難滿足今日市民居住需求。

地主在剛開始接觸都市更新時，即展現高度的興趣，其實早前本區也有建商來談過合建，但協議合建方式整合的結果，卻因地主之間合建條件差異性大，造成社區地主居民間相互不信任，使得合建談到最後，少數地主因社區不信任感的擴大與條件無法談妥，終致合建改建無限期延宕，這也是許多社區在談合建時所面臨的相同問題。在社區地主居民瞭解「權利變換」實施方式與好處後，地主居民認爲權利變換可以解決過往協議合建的一些公平性問題，因此對更新改建又重新燃起希望與期待。

在事業概要審查過程中，發展局希望配合本更新單元內二個街廓合併後中間計畫道路之移設，一併處理周邊計畫道路交通系統之改善，由實施者提供經費給市政府來拆遷西南側連接復興南路計畫道路地上物及開闢道路，藉由本更新事業案能讓市政府獲得經費來源對週邊公共設施改善有實質助益。

本案事業概要已經於八月一日核准，若能繼續成功推動更新，將對信維市場附近之廣大地區起示範作用，催化更新再發展，改善整體環境。

**基金會資深規劃師 林克全**

## 「都市更新」— 公有土地處分新途徑

在台灣公有土地處分的歷史脈絡下，公有非公用土地之處分計畫主要是以出租、讓售或標售等方式辦理處分，其管理機關的角色僅限於以地主的身份取得地價或地租之收益，並作爲政府財政政策之一環，而忽略公有土地在整體國土發展規劃中的重要角色。雖然公有非公用土地之處分可爲公部門取得實質之財政收益，但除了公有非公用土地之外的用地機關而言，對其公有公用土地仍有其處分之盲點。

目前公有公用土地經常出現的狀況，舊有房舍遭佔用、地上物老舊無法符合新的使用機能或是有了使用計畫卻遲遲未能進行實質建設等。問題背後尚有土地遭佔用或產權複雜，缺乏整合協調機制處理，或是在未能提出實際的使用計畫前，若貿然取消原有使用狀況，可能須將該用地交還國有財產局而失去的未來利用的可能性，以及有了使用計畫卻苦無經費預算可供執行等困境。因此造成目前都市中許多公有土地發展的停滯，連帶影響周邊地區的整體發展。

目前許多公有土地管理機關開始透過BOT、OT的方式來進行所轄土地之積極開發與利用，以台灣大學爲例，目前已完成「尊賢會館」、「第二學生活動中心部分空間委外經營」等二個成功個案。主要的精神是透過引入民間資金及專業技術結合公有土地的使用計畫來完成公共建設的整備。但此一方式受限於該開發項目本身需具有一定的商業營運價值，對於不具營收價值的計畫而言則缺乏市場的接受性。反之，在都市更新條例中關於公有土地參與更新的相關規定，則爲此問題提供了一個新契機。

依都市更新條例第二十七條規定「都市更新事業計畫內公有土地及建築物，應一律參加都市更新」，爲公有土地參與都市更新事業提供了正當性。同時在參與權利變換計畫的分配上，依內政部函釋：「國有土地除有應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，致無法分配之情事外，仍應依其應有之權利價值參與分配。」說明公有土地

# 本基金會姐妹機構 DOWNTOWN Redevelopment Co., Ltd. 丹棠開發股份有限公司 成立了！

本基金會自民國86年籌組成立至今已約五年之久，所累積之規劃技術及對法令制度已有相當成熟之條件，有相當多都市更新可開發機會紛紛出現，但適逢不動產市場不景氣，各大建設開發公司均不敢貿然投入開發。基金會秉持當初成立初衷，爲創造都市更新有利之投資環境，經本基金會董事會同意於今年四月完成公司登記成立「丹棠開發公司」，創造示範之案例。

丹棠公司的命名係取自英文「Downtown」的諧音，代表專事市中心都市更新開發業務。本公司的logo是以英文字母d緊密結合所組成，四個不同顏色的英文字母造型類似四隻手，代表都市更新必須由政府、投資者、社區與專業規劃者共同攜手合作才能創造多贏局面。

「丹棠開發股份有限公司」乃都市更新研究發展基金會之姐妹機構。本公司係爲推動更新重建的社區提供服務，也爲投資者提供專業執行都市更新投資計畫之服務。有鑑於都市更新條例十四條限定委託都市更新重建事業之實施者必須爲「股份有限公司」，而都市更新研究發展基金會爲「財團法人」組織，不符合法令要求。因此都市更新基金會乃成立本公司，以協助社區、政府、投資者完成都市更新的夢想。

本公司係由國內建築、都市計畫、都市更新一流專業者所組成，仍由都市更新基金會張隆盛董事長擔任公司董事長，由丁執行長擔任總經理。

本公司之性質有別於傳統之建設公司以預售、銀行融資爲主要籌資之方式投資開發不動產，但本公司將以信託方式與信託機構爲策略聯盟合作開發。本公司並且特重財務與專案之透明性，是投資人及原土地所有權人的專業夥伴。本公司是更新專案開發管理的公司，不是營造廠，也不是投資人，而是專業服務的提供者。有意推動都市更新之地主或社區，可逕洽本公司(本基金會)。

之管理機關在都市更新的機制中，其角色應被定位爲以獲得更新後不動產組合爲目的之准開發者，而非於僅在於取得土地處分之現金收益。

公有土地管理機關在都市更新的機制中，不應自限於被動的參與者，而應更積極主動擬定開發使用計畫，引入民間實施者之資金與專業技術，共同進行更新重建以取得所需之使用空間。並以部份土地折價抵付之方式，減低自行編列預算進行開發之壓力。透過民間實施者爲介面，更可有效整合周圍地區整體規劃以創造最大效益。

這樣的做法可讓公有土地的開發能在公地公有的原則下，完成帶動都市發展的政策目的，同時可讓各管理機關能依其需求，即便是無法以BOT方式辦理的公共建設，亦可在不須自行出資的狀況下完成。徒法不足以自行，如何掌握都市更新條例中關於公有土地利用的契機，實爲值得我們深入探討與執行的重要課題。

**基金會資深規劃師 林雲鵬**

## 原建商擔任實施者，積極推動國泰攬翠天廈危樓重建

位於文山區木新路的國泰攬翠天廈於九二一震災後，經台北市政府勘估爲危險(紅標)建築物，原建商國泰建設公司爲負起社區重建之責任，由霖園集團以接近十年前售屋高價的價格買回大部份的產權，並支付相當時間的房屋租金，但仍有極少數原住戶重建意願難以整合，致無法順利推動社區重建。本案後於90年7月底向台北市政府提出申請劃定爲更新地區，並於90年9月3日府都四字第九〇一〇二五八七〇〇號函迅行劃定爲都市更新地區。國泰建設於今年4月底委託本基金會辦理都市更新重建相關事宜，並於8月13日舉辦自辦公聽會後，8月29日完成更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖，送台北市政府審議報核。

本案爲九二一震災後第一個由建商擔任更新重建實施者的社區，與其他社區相較，本案減少了更新會籌組的相關程序與時程，同時由國泰建設自行出資辦理，無須向九二一基金會申請臨門方案融資。在過程中，國泰建設仍持續整合重建意願，於申請分配期間說服一住戶願意讓售其產權，另一住戶亦簽署事業計畫同意書，並參與申請分配，使本案之同意比例達到100%，依暫行條例之規定，後續相關公開展覽與公聽會之程序將得以免除，節省重建時程。本案以協助住戶儘速走過災後影響爲原則，以遠高於現值的價格購回產權，減少住戶之損失，未來雖爭取容積獎勵，亦無法完全平衡其投入成本，可謂一財務上的負投資，但卻達成了協助該社區住戶脫離災後悲情，減少損失的正向效益。

**基金會資深規劃師 錢奕綱**

推動公開評選政府委託都市更新事業機構實施都市更新事業說明

# 以台北縣板橋舊站府中段台鐵宿舍區都市更新案為例

台北縣政府住宅及城鄉發展局（都市更新課）
課 長 黃金河　約聘人員 郭惠萍

## 一、前言

有鑑於公有土地閒置、老舊眷舍改建等課題日受重視，爲促進土地更有效的利用，台北縣政府嘗試以更爲主動的方式解決上述問題，在政府資金有限下，期能引入民間資金推動更新。因此依更新條例第九條等相關規定，建立政府與民間合作推動更新事業機制，策劃以政府清理土地交付民間開發方式進行，藉此吸引民間資金、技術投入，共同推動舊市區再發展。目前選定板橋舊站府中段台鐵宿舍區爲基地，作爲首宗由縣(市)主管機關經公開評選，委託都市更新事業機構實施更新事業之案例。

## 二、評選機制說明

(一)法令依據：主要法令依據爲更新條例第九條，並參考營建署所擬之更新作業手冊中，政府委託辦理更新之流程與步驟。

(二)評選程序：分爲以下兩個階段：

1.第一階段：資格預審和綜合評選
由評選委員會依合格投標人所提更新事業計畫(企劃書)、相關能力證明文件、基本要求及承諾事項內容進行評選，列出優先順序。

2.第二階段：議約、合作研擬計畫、審議
評選最優投標人與主管機關就更新事業內容、土地取得、公共設施興闢等事宜進行議約、議價，並合作研擬都市更新事業相關計畫，送請審議核定，依核定計畫簽訂正式合約。

(三)政府應辦事項與基本要求事項

1.政府應辦事項：主要提供行政協助、取得現住戶拆遷安置協調共識書、協助拆遷安置，並將土地騰空交付。

2.基本要求事項如下表

(四)保證金

1.押標金：通過第一階段審查，於計畫送審前，投標人應按建築基地公告現值總價之2.5%繳交押標金（共計爲322萬），並於計畫核定，簽訂正式契約時，抵充主辦單位之行政作業費。

2.履約保證金：於簽訂正式契約時繳納履約保證金，以建築基地公告現值總價10%計，共計新台幣1,286萬元。

## 三、基地簡介

總面積爲1,391平方公尺，包括可建築面積1,069平方公尺，未開闢道路面積322平方公尺。公有土地比例超過九成，本案因爲縣府公辦，故無更新同意門檻限制。基地南臨縣民大道，西臨館前西路，使用分區爲商業區，基準容積460%，基地部分地下有捷運穿越。基地使用現況：國有土地上有台鐵宿舍住戶9戶，私有地上面臨館前西路有店家4戶。

| 項目 | 內容說明 | 本案規定 |
|---|---|---|
| 現住戶拆遷安置措施 | 不得低於或違背已簽妥之書面共識書 | 現住戶就地安置，住戶以每坪7萬元的優惠價格購買 |
| 提供本府之行政作業費 | 繳交一定費用作爲政府推動都市更新作業的基金 | 按建築基地當期公告現值總價之2.5%繳交，約爲322萬 |
| 提供公益設施 | 須提出社區公益認養計畫 | 要求將北側7米計畫道路開闢完成 |
| 土地所有權人權利變換價值報價 | 政府在初步與住戶作協商時以一定條件來說服民衆同意 | 以不低於92年期公告現值加一成（約爲1億4千萬元）計算 |
| 履約保證金 | 於簽約同時繳交 | 並經專業者如建築經理公司、銀行保證，另作資金專案管理簽證以確保更新事業如期如質完成 |

## 四、本案推動進度

目前13戶住戶已全數同意參與更新，並於91年簽具拆遷協議書面共識書。本府已於91年底完成完成本案可行性評估報告，並於92年5月完成公開評選作業須知。於92年6月30日上網公告，預定9月30日截止收件。同時爲利投資者了解本案內容，將於8月中旬召開說明會，說明進度與執行方式。

## 五、未來展望

在政府財務條件的限制下，引入民間資金已成爲趨勢，在今(92)年6月總統經濟顧問召集人蕭萬長亦指出了應鼓勵民間投資都市更新，刺激建築景氣。本案經台北縣政府數月研議，期能藉此拋磚引玉，吸引民間投資都市更新事業，並將持續努力創造更優質的民間投資更新的機制，也期待相關法令能提供融資等更多相關優惠，以利都市更新事業之推動。

# 最新法規解釋令函

**▲關於未經納入更新單元範圍內之國有土地，得否按其權利價值領取現金補償，而不參與分配乙案**

**內政部92.5.2內授營都字第〇九二〇〇五八五六號函**

按「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，．．．前二項公有財產依下列方式處理：．．．四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配」、「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」，分為都市更新條例第二十七條及第三十一條所明定。準此，本案國有土地除有應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，致無法分配之情事外，仍應依其應有之權利價值參與分配。

**▲關於九二一震災社區擬以分期分區方式辦理社區更新重建，其更新單元土地因故由一筆地號分割為二筆地號，並擬於其一地號內完成都市新業計畫後，另一地號保留為後期更新區重建時，則後期更新區是否適用建築容積獎勵乙案**

**內政部營建署92.5.21營署都字第〇九二〇〇二六三五六號函**

本案擬以分期分區方式辦理更新重建之更新單元，其後期更新區是否適用建築容積獎勵，涉及都市更新相關計畫之審議及執行，係屬貴管，請於兼顧災後重建實際需要及都市更新可行性之原則下，本於權責核處。

**內政部營建署92.5.21署都字第〇九二〇〇二四七七一號**

依都市更新條例第三十一條規定發給不參與權利變換後分配之公私有土地補償金後，如可取得公有土地管理機關出具之領取證明，及私有土地所有權人出具之產權移轉同意書，因權利變換尚未完成，無法依上開條例第四十三條規定辦理權利變更登記前，得否先行送請地政機關辦理不參與權利變換後分配產權之移轉乙案，經准本部地政司以九十二年四月二十五日地司（七）發字第〇九二〇〇〇一二七五號書函示在案，復請查照。

**▲關於函為權利變換範圍內，各相關土地及建築物所有權人，經權利變換之土地及建築物，更新重建期間，原產權登記是否得辦理截止記載乙案，復請查照。**

**內政部營建署92.6.5營署都字第〇九二〇〇二九〇二四號函**

依都市更新條例第三十三條規定，實施權利變換地區之土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，如有影響權利變換辦理之可能，直轄市、縣（市）政府得於權利變換計畫書經核定後，即行公告禁止其移轉、分割或設定負擔，以確保權利變換順利進行。而土地或合法建築物於權利變換實施期間，如有經查封或破產登記等情事發生，如其所有權人為願意參與分配者，依上開條例第三十五條有關「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有」之規定意旨，其查封及破產登記，可轉載於權利變換後各該所有權人應分配之土地及建築物，並無辦理截止登記之必要，如其為不願參與分配，或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元無法分配者，其辦理截止登記之規定，都市更新權利變換實施辦法第七條之二已有明文，執行上應無疑義。

**▲關於為祭祀公業擬申請籌組都市更新會，於其所有權之土地範圍內辦理都市更新、實施都市更新事業疑義案**

**內政部92.6.11台內營字第〇九二〇〇八六九五〇號函**

按都市更新條例第十二條第五款規定：「申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：．．．五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算」之意旨，係鑑於過去辦理都市更新事業，常因無法取得都市更新範圍內僅佔少部分之祭祀公業土地全部派下員之同意，致都市更新事業因而延宕之經驗，故將其排除；惟基於如有部分派下員不願參與都市更新事業時，仍應給予適度表達意見機會之考量以保障其財產權，因此如有超過三分之一派下員表示反對時，仍應納入計算之但書規定，並無矛盾。本案擬辦理都市更新事業之土地所有權均屬同一祭祀公業所有，與前開條文係就祭祀公業土地僅佔都市更新範圍土地少部分之情形加以規定之意旨未符，不宜遽以引用上開條文，如擬處分該土地，應依民法及土地法有關公同共有土地處分之相關規定辦理為宜。

**▲關於因都市更新會之章程變更，致經核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫內容有修正之必要時應如何處理乙案**

**內政部92.6.17台內營字第〇九二〇〇〇七一四五號函**

都市更新事業計畫或權利變換計畫經主管機關核定後，應依據相關計畫規定實施都市更新事業；為避免實施者有怠惰、廢弛業務、違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫之情事，影響都市更新事業進度及更新地區權利人權益，主管機關應依都市更新條例第五十四條至第五十七條規定，對實施者予以監督及管理。準此，本案如經貴府依上開條例第五十五條規定檢查都市更新事業執行情形時，發現都市更新會之章程已有變更，且因其變更，致都市更新事業計畫或權利變換計畫確有配合修正之必要時，可由貴府依上開條例第五十六條規定限期令實施者改善，並依規定程序辦理相關計畫之變更。

# 帕達諾斯達廣場更新

## Paternoster Square,

作者：三菱地所株式會社海外事業部
譯者：謝維嶽
校訂：財團法人都市更新研究發展基金會
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ-2002 No.98
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

### 1.倫敦城(City of London)

舉世聞名的世界金融中心一「倫敦城」(或譯作「西堤區」)是現今大倫敦32自治區(相當於東京都的"區")中之一區。這是從羅馬帝國時代即存在到現今的倫敦舊城，到現在仍維持獨特的城區。該城區的面積約有290公頃(約1平方英里，3km×1.5km)，是非常狹長的區域，大致仍維持中世紀的倫敦城的範圍，一千年來在同樣的場所，仍然進行著活躍的經濟活動。

倫敦城經歷過許多疾病、大火災、戰爭，全世界很少有都市在這有限的範圍中，經常反覆的進行拆除及重建。倫敦新的法令規定對於辦公大樓嚴格要求應留設空地開放空間，因此當新的建物持續的建築時，就有必要在更新與歷史中作調和。所以經常有主張經濟發展派的人士和倡議保存舊有街道的歷史保守派人士，兩派不斷的爭論。這十幾年來各界也針對設計的議題，以及針對超高層大廈的議題發生嚴重的爭論。

在倫敦城中要進行建築工程，必須先取得計劃許可。根據都市計劃局的規定，每區均有既成的都市計劃，先經過UDP(Unitary Development Plan)的指導，再經委員會的審議後，才能發給計畫許可。關於計畫許可的決定，要廣徵各界許多諮詢團體的意見，作出民主式的決定。對於建築外觀的設計及建築規劃(如用途、容積、材料等)，均需個別審查，因此許可的取得是非常費時間的，這是倫敦的特殊之處。

### 2.帕達諾斯達廣場更新

帕達諾斯達廣場更新計畫在1960年代原擬開發爲綜合辦公大樓(office - complex)。在歷史建築物聖保羅大教堂旁，要設計出能相稱的新都市的核心(core)又要兼顧熱鬧繁華中心的街道意象，這是民間與政府一致推動的重大計畫。

圖一：計畫配置圖

此地曾經因爲位於聖保羅大教堂門前街而發達，是相當熱鬧繁華的地方。但經過德軍的轟炸、燒毀夷爲平地。大戰後，都市計畫當局突然在此地興建了龐然大物的高層辦公大樓群。但是長方體的高層建築對聖保羅大教堂的建築實在不相稱。加上建築物本身的使用不當，店鋪之經營者也無法挽回熱鬧繁榮的氣象。自興建完成後就被貼上無法匯聚人氣的標籤，所以這場所長久以來，就成爲被各界要求應再行更新的地方。

談到更新，由於建築用地規模太大，建築物的權利關係複雜等等因素，實在很不易推展。一直到了80年代後期，在金融景氣復甦和辦公室供給不足的影響之下，實際計畫才開始行動。

在1987年時，依據國際的建築家們提議舉行的設計比賽時，Arup設計公司的提案被採用，英國的名建築家也參與計畫，更新的主要計劃大致完成，可是對於現代化外觀和大街廊的設計，各界還是有相當大的爭論。

以查理王子爲首的古典設計派於是提出對抗案，對Arup計畫案提出各種批判，結果得不到大衆支持的Arup 計畫案便成廢案，由其他開發者重新設計。

其後爲了實現都市更新計畫，希望能順利的取得計畫許可，乃以大衆贊同的查理王子支持案爲基礎，整理都市更新案進行申請許可的工作。審查時又遇到對手現代主義

# 計畫 City of London

派的抵抗，在報紙新聞上喧騰一時，設計爭論捲入極端的困難，然而1993年終於發給計畫許可。但是這時市況已經不景氣，依計畫內容必須一次全面整體開發，初期的開發資金過於龐大，加上古典樣式的建設成本又相當高昂，對於商業建築的收支根本不合算，這些理由使得修正案仍變成了廢案。

**3.三菱地所(株)的努力**

本公司單獨擔任開發工作是在1995的事。本公司是從都市更新工作中，聘請建築家威廉．威特菲爾路(William Whitfield)擔任整體規劃師(master planer)，爲了改良以往的問題點把建築可行 (Buildable)、財務可行 (Fundable)、市場出租可行(Lettable)作爲三點基本概念(concept)作重新估價和計劃工作。總之，爲了適應主要的潛在承租人(tenant)金融機構的要求，使計畫許可能順利獲得通過，興建最高限的容積。又曾一度假設承租人尚未決定的情況下，擬定階段性開發的替選方案。本計畫於地下要提供停車場，地上要提供公共廣場和道路。基本公共設施要在大廈獨立的構造物來配置，容許各大廈依經濟情況能單獨開發或整體開發。設計方面也要衡量聖保羅大教堂的調和和街道熱鬧繁華的再現。各建物的設計是要依賴最擅長調和歷史性與現代性的英國著名代表建築家，反映時代的當代設計爲基礎，使用傳統的材料、工法之外，廣場週圍的建物的立面分割要避免對廣場產生壓迫感，高層的建築要作退縮的考量和最大容積的考慮。

最後的計劃是由三棟商業大樓、管理大樓、公共廣場、地下停車場、地下車道等所構成的。全案樓地板面積總計約９萬平方公尺，其中三棟商業大樓的樓地板面積約８萬平方公尺，可以容許分期開發。爲了能減輕開發財務的風險，採用叫做「預租」的方式，在開工前即與未來承租人簽訂租約。到了2001年8月大樓三棟主要承租人租約一簽定，10月立刻著手大樓的建設工程。再者，爲了使廣場擁有繁華熱鬧，在各大樓的地面層部份配置了店鋪。這是都市的新核心。公司在大樓建設工程進行的同時，就開始使出渾身解數進行出租店鋪的招租活動。對帕達諾斯達廣場的再生，最主要的課題是在於追求所謂理想的設計和滿足現實市場條件此二者之間如何平衡處理。本公司一向擅長於設計性和市場性成功的相互呼應配合，實現了市民長久期待的都市更新願望。開發者的使命就是要創造出繁華熱鬧的街道，今後也將更賣力的實現此一成功的願景。

圖二：計畫完成透視圖

圖三：Warwick Court (預定承租者Goldman Sachs)

圖四：King Edward Court (預定承租者倫敦證券交易所)

**(譯註：有關本案計畫內容請參考網站 htttp://www.paternosterlondon.co.uk/ )**

# Tax Increment Financing

# 美國地方政府爲都市更新所做的資金調度方法

作者：
日本政策投資銀行 洛杉磯駐在員事務所 西山健介
譯者：張美孋女士
校定：財團法人都市更新研究發展基金會
本文原載出處：再開發コ-ディネ-タ-2003 No.103
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

## 第一回：何謂TIF？<概論>

### 都市更新在美國各都市也是重要課題

美國從1950年代以後，因車輛社會的發展，產生人口向郊外流出的「郊區化現象」。1960年代走向都市空洞化，加深「市中心（貧民窟的中心市街地）問題」，1980年代有了具備「辦、住、商」機能的郊外都市，形成所謂「edge city」，都市更新早就是美國各都市的重要課題。都市更新的籌資方法有：有限償還貸款(擔保品價內償還借款之貸款)，不動產投資信託（Real Estate Investment Trust REIT），商業用不動產貸款擔保證券(Commercial Mortgage Backed Security, CMBS)等精煉的方法被應用，是我國可借鏡的。一方面美國地方政府實施都市更新之重要財源是TIF，已是全美國廣泛活用的手法。

### 受益者負擔為基礎的TIF

Tax Increment Financing（TIF）譯爲「稅金增額融資」較爲適當。如稅金增額融資一語所示，TIF是美國地方政府在某一定地區的更新計畫之部分事業資金是用隨著更新效果產生的財產稅（相當於日本之固定資產稅）之稅收增加的部分來支付。亦即，某一地區若被指定爲TIF地區（更新地區），指定以後，隨著更新而增值的土地等固定資產所課財產稅的增收部份，只能做爲TIF地區內的更新計畫之用。（參照圖1）。

財產估值因更新而上升時，固定資產所有者是根據上升後之估值來支付財產稅，所以不產生加稅等的負擔。一方面，地方政府沒有加稅，但確保更新計畫的事業資金，這些可產生槓桿作用來誘發民間的投資。TIF可定義爲「美國政府因都市更新的自立性資金調度方法」，可舉出如下1-4的特點。對納稅人也有容易說明的明快理論，可說因此得以促進推廣。

1.不是加稅（財產稅率不變）。

2.不會使TIF地區內之稅捐機關的預期稅收減少。

3.因爲是利用更新受益者也就是TIF地區內固定資產所有者所繳納財產稅的增加部分，所以受益者負擔的原則已成立。

4.將TIF以槓桿作用引入民間投資，能展開官民協調型更新事業。

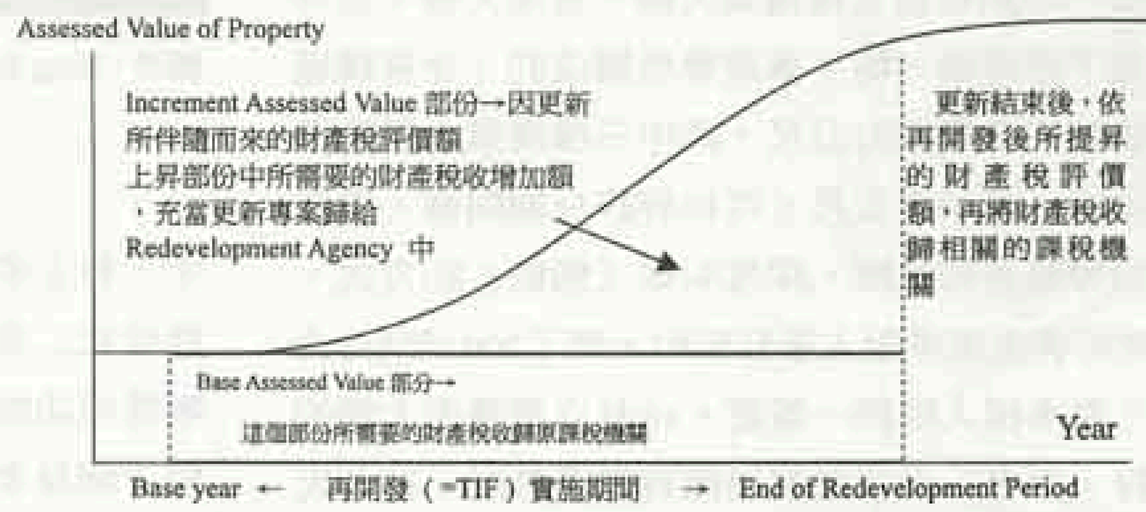
但是，更新地區指定後的數年間（有時候是10年左右）常有不能誘發民間的充分投資，也不產生Tax Increment（財產稅收增加）的情形。不能確保財產稅收增加的期間，可以活用聯邦政府補助金等來做更新。更新工作上了軌道，Tax Increment 產生時，TIF資金就充當更新地區之基盤設施整備或官民計畫等之用。

TIF的方法可分爲二大類：一是將每年產生的財產稅收增加額適當地投入更新計畫，另一是將來的財產稅收增加額做爲擔保發行稅金增額債券(Tax Increment Bond)，以籌措大額的資金之方法。更新實施期間（＝TIF實施期間）雖因州而異，但通常是20~40年，期間終了後，從TIF地區收的財產稅收入全部做爲通常的稅收分配給關係稅收機關。更新期間終了後，由TIF做的更新沒實施時，沒實現的稅收就由關係課稅機關獲得。

### 隨確保更新資金的危機感增加而推廣

美國都市計畫下之聯邦政府、州政府、地方政府的任務與日本之國、縣、市町村的大大相異。聯邦政府訂定都市政策的方向，其手法是利用補助金等。另一方面，各州政府用州法將都市計畫的法制度做成指導方針（guideline）

（圖1）TIF 的構造




*Base Year…依市議會等單位認可的再開發計畫中所指定再開發地區的年份
*Assessed Value…財產稅評價額
*Base Assessed Value…Base year 時間點的 TIF 地區全體的財產稅評價額
*Incremental Assessed Value…Base year 以後的 TIF 地區全體的財產稅評價額上昇部份

後，將都市計畫的權限委託給擁有自治權的地方政府，一般是不介入政策的。又，三個政府的稅源分別是：聯邦政府以所得稅爲主，州政府以銷貨稅爲主，地方政府以財產稅爲主。從這樣的背景來看由地方政府做更新時的財源，TIF是構成重要的要素。例如在洛杉磯市，TIF佔更新實施主體的更新專責機構之資金調度額（1997~2001年度）的57%，超過各種補助金的17%的比率。在加州，也有TIF佔更新專責機構的資金調度額之70%的案例。

簡單地回顧TIF的歷史，TIF在1952年於加州開始法制化。此後在加州雖廣爲運用，但卻費了一段時間才推廣到全美國。至1970年止，僅7州將TIF法制化。但1970年代之中間到1980年代後半，爲對應聯邦政府對更新計畫的補助金之減少及地方政府的財政限制增多，結果1984年有28州，1992年有48州將TIF法制化。現狀是有48州將TIF法制化。

**應用到日本都市更新事業的可能性**

在日本，雖開始高喊都市更新，但散在各地的工廠遺址、不良債權化的低度使用地及衰退的市中心市街地等，留存許多困難的課題。一方面，國家與地方政府的財政營運困難度增加，今後如何有效利用民間活力創造財源將是重要方向。對納稅人說明的責任更被重視的的時候一定會到。近來，地方政府相繼發行小額公債（住民參加型小市場公募債），大概也是這種原因。

從日本的通貨緊縮經濟狀況看，TIF也許不是立竿見影的方法。但是，例如都市更新特定區或工廠遺址的大規模遊樂場地等，是有可能按日本情況有效地利用TIF的方向。在都市更新特定區內，會大幅放寬建築基準法等的相關諸規範。其中，容積率會成爲最重要的放寬政策。容積率直接影響地價，容積率的放寬將大幅提高特區內的地價的試算也有部分在做。因此，將都市更新特定區同時指定爲TIF地區的話，從TIF資金調度的觀點來看是比較容易工作的組合。當然，容積率的大幅放寬，從造街（由於放寬容積率破壞街景或居住環境的協調等）或土地泡沫化的觀點看是有爭議的，這是令人擔心的。再者，工廠遺址等向市政府支付大額的固定資產稅、都市計畫稅的另一方面，也有沒找出有效活用對策的大規模遊樂地。在TIF是活用固定資產稅的增收部份，但對這些遊樂地，將現在繼續在支付的固定資產稅、都市計畫稅做爲工廠遺址更新的本金來活用，此種變形的TIF的利用也是可考慮的。這些都不過是提示活用TIF的構想，而如何使納稅人能理解的創意構思較重要。

在美國，對TIF做贊成與反對兩論的多樣化辯論，其功與過需要更多的驗證。但是，確實是在美國地方政府都市更新的資金調度手法上確立了一定的地位。將都市更新以中長期的視點看，設計更新初階段的公部門支援，與地方分權、地方財政改革的議論合併考察TIF的意義，是十分有價值的。

## 2003年5月～2003年7月基金會工作日誌

**5月**

9日 參與東勢王朝一期社區都市更新會臨時會員大會

12日 丁執行長至北縣府參與更新委員會專案小組審查會

13日 丁執行長參加不動產資訊中心網站啓用茶會

15日 至營建署研商「都市更新條例修正方向」第二次會議

26日 至營建署研商「都市更新條例修正方向」第三次會議

28日 台北市三三一受災大樓勝利大樓住戶來訪

**6月**

5日 參與宜蘭縣政府「變更礁溪都市計畫第四次通盤檢討」會議

6日 陳副執行長至澎湖縣政府參加變更馬公第三漁港細部計畫會議

11日 陳副執行長至台北市發展局參與「研商九二一黃單建築物辦理更新可行性會議」

12日 至內政部營建署研商「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」

15日 協助三三一受災社區松園大樓住戶說明會

17日 參與內政部建研所「都市防災規劃手冊研修及辦理中日交流研討會」會議

16日 丁執行長至台北市都發局參加「以信託方式辦理都市更新座談會」

19日 丁執行長與中國建經陳總經理拜訪世華銀行信託部，洽談更新信託事宜。本會協助木柵明義里更新舉行說明會。

20日 本會張董事長與丁執行長拜會中華經研院蕭萬長董事長，會商都市更新推動政策

24日 協助北投捷運站附近地區更新舉辦事業概要公聽會

26日 本會協助九二一基金會進行臨門第十五次審查小組會議

6/28日-7/4日

至南京、上海業務考察

**7月**

2日 至內政部參與「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」第二次會議

9日 至台中縣政府參加「台中縣都市更新審議委員會第四屆第六次會議」

10日 台灣大學總務處來訪洽談更新事宜

15日 至營建署研商「都市更新條例部分條例修正會議」

17日 本會與建研所研究「宜蘭縣礁溪鄉都市防災應變空間示範計畫」於宜蘭縣政府期中簡報

20日 協助松園大廈理監事會議，討論更新事宜

21日 本會丁執行長至北縣府參與更新委員會專案小組審查會

23日 參與捷運局南工處舉辦的交九BOT座談會

24日 參與內政部建築研究所九十二年度都市防災科技協同研究計畫期中簡報審查會議

25日 協助東勢鎮東勢王朝一期社區都市更新會至台中縣政府更新委員會審查簡報

# NEWS 更新重點新聞

**租賃債權證券化將登場**

國內第一宗租賃債權證券化商品，即將由中華開發工業銀行在六月份推出。中華開發透露，這是開發承做的第一筆適用金融資產證券化條例商品，規模約在五億元，採私募方式發行，發行期限三年以內，到期收益率視信用狀況，由二%以下至四%左右不等。 **工商/0521**

**都市變臉 將選地區示範**

在去年辦理都市變臉台北都市空間改造甄選活動，獲得不錯迴響後，台北市都市發展局今年擬擴大推動都市變臉行動，希望透過整修維護，讓老舊建物瞬間重獲新生，目前已委託建築學會規劃執行機制，並將先選定示範地區展開整體環境改造行動，取得初步成果後，將擴展到全市一起推動。 **中時/0526**

**不動產證券化 台工銀搶第一**

在二月初成功發行國內第一宗金融資產證券化商品之後，台灣工業銀行已將觸角延伸到不動產證券化（CMBS）領域。據了解，台灣工銀正在規劃一筆以大台北地區精華地段的不動產爲標的的證券化商品，規模在新台幣數十億元左右，推出時機則視立法院不動產證券化條例法案進度，最快可在六月中推出，成爲國內第一宗不動產證券化商品。 **工商/0607**

**都市更新信託　金融業樂見**

爲突破都市更新瓶頸，台北市都市發展局提出新的構想，準備以政府的都市更新基金做爲擔保，協助整建住宅住戶向金融機構融資，這種新的信託方式，昨日座談會中，金融機構代表均表達樂意配合；尤其是在政府背書下，以信託辦理都市更新更能降低風險，對民衆辦理都市更新在融資取得快月相當助益。 **中時/0617**

**整宅改建　擬以信託方式籌資金**

台北市都市發展局表示，目前市政府正邀集住戶代表、學者專家、建築經理商業公會與金融機構，共同研究以信託方式辦理都市更新，籌得老舊住宅的改建基金。 **聯合/0623/B1版**

**開發工銀下半年將推出首宗都市更新型不動產信託產品**

不動產證券化條例隨著財經六法排入立院臨時會中審查，受到金融市場高度矚目。日前中華開發工業銀行搶先推出收益型不動產信託以及開發型不動產信託，爲不動產證券化暖身，前述兩項產品雖走信託路線，但具備不動產證券化精神；開發工銀預計下半年進一步推出首宗「都市更新型不動產信託」，結合都市更新條例，推動大台北都市更新。 **工商/0709**

**房市利多 不動產證券化案過關**

立法院昨天三讀通過不動產證券化條例，增設以不動產爲標的的金融交易市場。未來不動產業者可將空屋、餘屋包裝成新商品，委由信託業者發行證券募集資金；投資人也可以購買信託業者發行的各式不動產投資基金，爲房地產業注入資金。因此受益的不動產業者，除建商，還包括承攬政府公共建設的BOT業者。 **中時/0710**

**提振營建業 擬設200億都市更新基金**

總統經濟顧問小組今（10）日將建議陳水扁總統，由中央政府籌設200億元促進都市更新計劃基金，補助民間營建業者參與投資都市更新，藉此提建築業景氣復甦力道。 **經濟/0710/3版**

**投資都市更新 政府四大基金帶頭 北中南七筆土地優先推動 擬予民間更新事業 25%營所稅抵減**

行政院將修法允許政府四大基金帶頭投資都市更新事業，並賦予民間更新事業機構享有投資總額25%的營所稅抵減法源，且配合不動產證券化，將選定台北縣市、高雄市、基隆市以及台南市等地的七筆公有土地優先推動。 **經濟/0712/3版**

**不動產證券化 國有非公用地成新標的**

行政院不動產證券化推動小組全力尋找公部門作爲不動產證券化的標的物，未來國有非公用土地是不動產證券化重要標的，國有財產局有意以都市更新方式推動，其中位於台中工業區的科學大樓標準廠房已確定推動證券化，其餘公部門則將全面檢討，尋求可證券化的標的物。 **工商/0715**

**老舊眷舍補助 提高為160萬元 分年逐次加速遷移 計1717戶受惠 六處黃金地段更新 市庫可望增加百億收入**

台北市政府決定加速老舊市有眷舍處理，並提高現有合法住戶的遷移補助費，從每戶十六萬到廿四萬元，大幅提高爲一百六十萬元，市府已經選定基隆路一段、林森北路、羅斯福路、中山北路、小西街、安東街等六處位於黃金地段的老舊眷舍,估計有一千一百十七戶受惠，將分年逐次遷移。騰空後的市有地則興建大樓出租，預定可以爲困窘的市庫增加上百億元以上的收入。 **中時/0718**

**都市更新基金 爆發卡位戰**

在中央政府有意籌設二百億元基金促進都市更新計畫後，台北縣市、台中市及高雄市政府等爲爭取預算，共提出高達五百億元以上更新個案，要求中央補助，其中，台北市的台北車站交九 開發案、台北縣的板橋市舊火車站旁台鐵宿舍，更是率先上網公開評選投資人，無不希望先佔先贏，取得先機得到中央的補助。 **工商/0720**