都市更新

簡訊2004/02第二十二期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北郵局許可證
台北字第960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

台北市將成立「都市更新處」

台北市政府爲因應未來都市發展及住宅政策方向，調整現有的組織編制，將原有「國民住宅處」併入「都市發展局」下，擴大爲七科，並配合都市更新條例第十七條規定，主管機關爲實施都市更新事業得設置專責機構，將原有第四科（都市更新科）調整成立爲「都市更新處」，預計三月初正式掛牌，組織爲三科一室，後續「工務局」所屬的「建築管理處」，待建築法透過中央修法後，可望一併納入「都市發展局」，勢將成爲名符其實的「大」局。

都市更新組織發展沿革

「都市計畫法」於民國62年修訂時，增訂「舊市區更新」專章，首度出現都市更新之用語，而台北市政府爲推動都市更新則在民國66年於都市計畫處下設立更新科，爲全國第一個辦理都市更新的單位，主要以區段徵收方式完成柳鄉社區、八德路饒河街口、大龍段蘭州國中北側、台北工專北側等地區之都市更新案外，另有協助開闢計畫道路，導引地主辦理合建之韶安段與新仁里地區更新案，民國72年台北市政府依「都市計畫法」訂頒「台北市都市更新實施辦法」轉而採鼓勵民間投資辦理都市更新。繼而配合中央於民國87年公布實施「都市更新條例」，市府亦依地方制度法自行訂定「台北市都市更新自治條例」、「台北市都市更新基金收支保管及運用條例」。如今更進一步因應時代變遷及施政之所需，進行辦理都市更新專責單位之組織大調整。

客觀情勢

「都市更新條例」公布後，台北市政府都市發展局依該條例規定共公告劃定了204處更新地區，並積極辦理舊市區更新改造、鼓勵民間申請自辦更新案、都市更新開發審查監督管理、擴充地區環境之營造以及產業振興活化等相關工作，因此亟需成立一專責機構統合執行所有更新業務，以加速推動都市更新之執行；另觀「國民住宅處」爲因應國宅業務轉型，而有精簡組織人事的需要，在此客觀情勢條件下，才有國宅處與發展局的組織整併案的提出，其中包括「都市更新處」的成立，以及都市發展局擴增爲七個科，分別爲「綜合企劃科」、「都市規劃科」、「都市設計科」、「都市測量及資訊服務科」、「居住政策及服務科」、「財務及資產管理科」以及「住宅管理科」，兼具發展局及國宅處之現有執掌功能。

組織編制與工作執掌

「都市更新處」主要爲統合執行都市更新相關業務，依據「台北市都市更新處組織規程」則設有三科一室，科別另依職掌功能命名分別爲「更新企劃與經營科」、「更新事業科」、「更新工程科」及秘書室。各科室執掌事項，由更新企劃開始，到更新事業擬定至審議，更新工程的進行，以及經營管理等，有較清楚的權責劃分，其中「更新

(續接下頁)

內政部會商中央設置都市更新基金本基金會建議案

基金會執行長 丁致成

內政部林中森次長於二月五日召開會議研商中央設置都市更新基金事宜，聽取由本基金會所建議之基金設置構想。與會代表對於該基金之設置大多持正面支持之看法，主席並裁示近期內將再開會研商。

中央都市更新基金之設置係依據陳總統於2003年7月10日召開總統經濟顧問小組第一次會議裁示：「都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民衆生活品質的最有效方式之一，應視爲國家重大經濟建設計畫，而加速推動。」在該次會議中總統經濟顧問小組所研提之「鼓勵民間投資都市更新、提昇生活品質」之政策建議案中提出十點具體建議，其中第十點爲「政府可考慮設置都市更新基金，以協助各縣(市)政府及民間推動都市更新—部分都市更新事業具有高度之政策重要性，或爲產業轉型之必須，政府可考慮設立都市更新基金，以協助各直轄市、縣(市)政府及民間實施推動者，給予補助、低利或無息融資、投資等各種協助。」

內政部營建署於去年12月洽本基金會代表研提該基金設置之討論方案，由於本案影響涉全國都市更新政策之推動甚鉅，即使無政府預算的支援及時間緊迫的情況下，義無反顧地接受無償委託，立即組成專案小組研擬方案，並經過張隆盛董事長親自參與討論及指導，三週內提出具體建議。

從九二一臨門方案學習的經驗

九二一震災重建基金會於震災發生之後，針對受災社區推出「築巢專案」給予規劃設計費補助，又推出「臨門方案」給予無息或低利融資，成功地在三年之內協助64棟集合住宅大樓社區共計5244戶參與住戶進行都市更新重建，成績斐然。其資金來源除九二一基金會的捐款50億之外，另有行政院重委會配合提供30億資金配合，總計80億資金。此一成功的經驗是後續推動都市更新重要的指標。探究其成功的原因如下：

1.協助項目一、二解決不願參與者補償金來源，協助項目三、四融資給願意參與更新者，解決全部資金缺口
2.全部資金必須專戶控管依工程進度撥付，避免資金挪用
3.開工前全部資金到位，避免興建期間的財務風險，對廠商及住戶都有保障
4.管理銀行資金控管配合建經工程控管，一旦廠商倒閉仍有資金可以續建。
5.基金會執行長深入接觸了解各個社區所面臨的困難，適時提供協助。
6.審議機制方面由本基金會負責專業的初審，並委託第四家鑑價機構負責提出估價複核報告，可以深入協助各個社區提出合理的規劃方案供審查小組委員審議。另審查小組委員亦由各方面專家組成，具有超然之公正性。

企畫與經營科」掌理事項爲都市更新發展研究、更新政策及法令研（修）訂、更新地區劃定、更新計畫擬定、更新基金運用、更新開發地區不動產經營管理及財務分析、預算控制、更新事業經費補助、容積移轉管理及公共關係、公衆服務等有關事項。「更新事業科」掌理事項爲重建、整建、維護等都市更新事業之擬定、審議、核定、調解、調處、監督管理及輔導等有關事項。「更新工程科」掌理事項爲更新事業開發、地區公共環境改善及更新地區環境營造等相關規劃設計及工程施作、產業振興與街區活化之策劃、輔導與執行等。

未來工作重點

目前「都市更新處」預計推動的工作主要有六項：第一爲配合老舊社區更新再造，積極研訂都市更新計畫，採整體規劃並分期實施的方式來執行。第二爲推動策略性地區都市更新，主要針對台北車站特定區、西門市場、建成圓環、萬華區理教公所、建國啤酒廠、整建住宅、北大同文化藝文軸帶等區之推動問題癥結，提出具體可行之開發方式，積極介入辦理，加速推動執行工作。第三爲推動都市更新地區周圍環境改善計畫，透過整體規劃設計，藉以補足及改善公共設施，以促進地區之再生與活化，提高生活居住品質。第四爲有效規劃利用公有房地，轉化爲社區公共設施或公共空間，提昇周圍環境品質。第五爲有效結合民間力量，建立獎勵投資整建維護及籌措都市更新資金，已充分協助民間有效推動都市更新。最後爲輔導整建住宅居民成立更新會，並補助初期推動費用，推動居民自辦更新事宜等。

結語

此次涉及「都市發展局」、「國民住宅處」及「都市更新處」的組織、人事之合併調整案，其在組織員額不變的原則下，要能達到有效精簡與權責集中的目標是相當煞費苦心，短期內是否能適才適所，以發揮整體施政效能，尚待組織內部磨合與在職進修訓練之配套調整。

臨門方案雖然成功，但其運作範圍限定於震倒之集合住宅重建，且有時效的限制另該基金係屬於融資性質，無法進行投資，以致未能造成循環利用之效果。

更新基金設置方式

本基金會建議未來中央都市更新基金將依循九二一臨門方案的重要運作精神，但中央都市更新基金的規模較九二一震災重建基金會臨門方案之資金更爲龐大，而且運用範圍更爲廣泛而有彈性。適用的都市更新事業包括重建、整建、維護等各類型。

本基金會建議的基金設置有二種方案，第一方案係依一般政府特種基金方式設置，第二方案則是設置基金會之獨立法人機構。第一方案之基金爲內政部設置基金管理委員會，由政務次長兼任主委，基金之運用受限於政府預算及主計法規，人員之聘用亦受限於政府人事規定。第二方案之基金會係獨立之財團法人，董監事由內政部指派，執行工作人員之任用及基金之運用有較大的彈性。與會討論結果大多傾向第二方案。

無論任何一種基金設置方式，基金來源除了政府編列預算外，尚包括九二一震災重建基金會解散後之資產，此一作法係效法日本關東大地震後成立之同潤會完成重建工作後其資產轉由日本政府成立住宅營團(即今日之都市基盤整備公團)之作法，以期能達到長期推動都市更新降低災害損失。基金性質係應循環利用，避免虧損使政府財政造成長期負擔。

更新基金運用：融資、投資、補助

依本基金會之建議，中央更新基金應可針對一般及重大更新事業給予一般融資或優惠融資，其融資性質係屬於中短期的建築融資，必須在更新事業完成後全部還款。一般更新重建事業之融資，政府擔任實施者或由政府委託更新事業機構實施者最高可融資權利變換共同負擔總額之五成，民間都市更新事業機構或更新會四成，融資利率以基本放款利率加1至2碼爲原則。優惠融資額度上限，政府擔任實施者或由政府委託更新事業機構實施者最高可融資以七成爲上限，民間擔任實施者則可融資達五成。

本基金會尚建議中央都市更新基金可針對具有市場可行性並具政策指標意義之更新事業進行專案投資，但投資總額不得超過單一個案共同負擔總額之一成或更新前權利價值之二成(視何者較低)，以避免基金面臨過高風險。基金當年度投資總額不得超過本基金前一年度淨值之百分之三十。

在基金補助方面，本基金會建議針對中央及縣市政府重大都市更新事業或具有急迫性之政策性計畫(例如災後重建)得給予補助。補助項目可包括都市更新規劃、設計費用、管理費用及公共設施費用。除公共設施外，均依照更新單元規模大小或人數多寡給予一定標準之補助。爲避免更新事業之補助金額過多，造成基金嚴重虧損，每一年度之補助總額應設定補助上限，不得超過基金資產淨值總額之1%。

引用信託機制之基金管理方式

若是由政府特種基金方式設置，爲避免基金管理造成政府人力負擔，以公開評選委託三至四家信託銀行管理基金之收支運用爲原則。若由財團法人基金會負責管理基金則無需委託信託銀行負責管理基金。

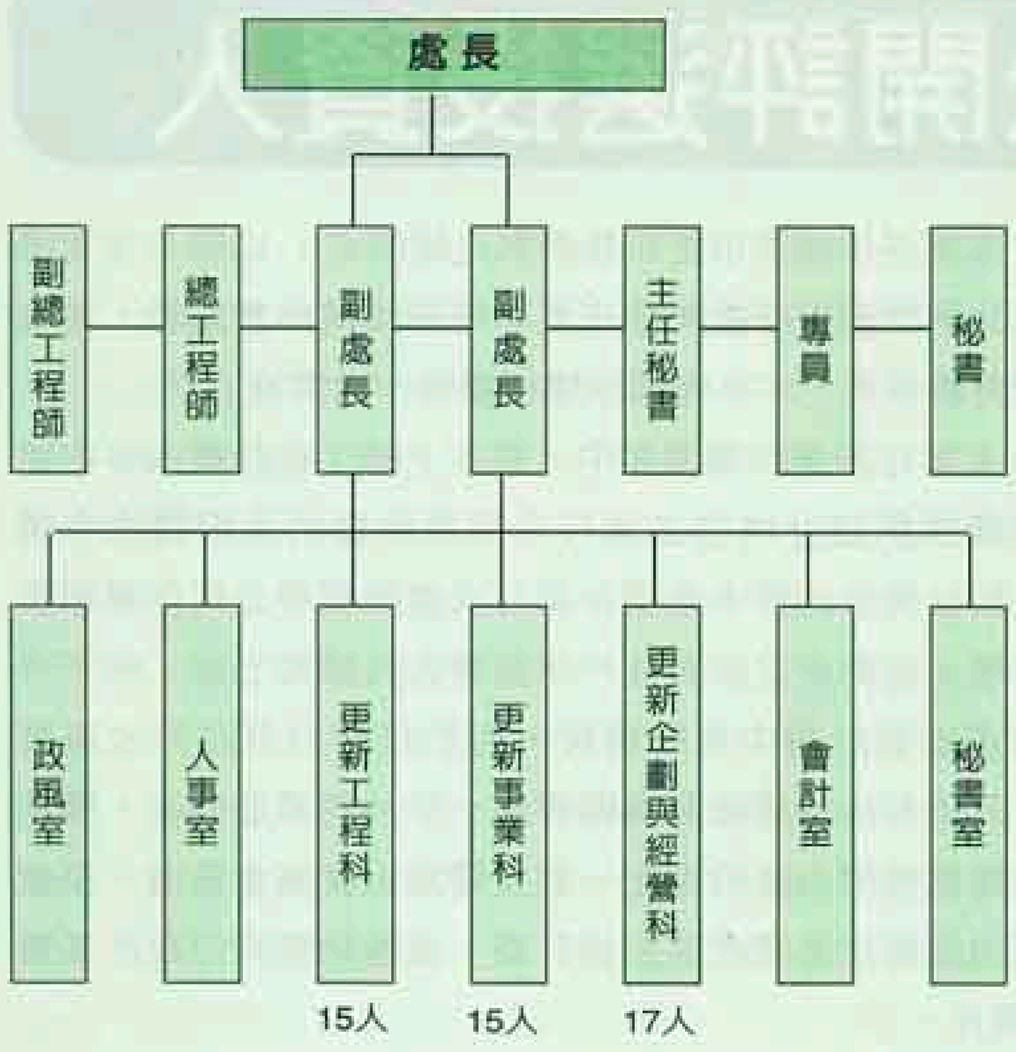
至於實施者申請到的基金融資投資或補助，必須搭配信託機制進行更新事業開發，以降低資金運用風險。中央都市更新基金將實施者所借款項於動工前(一次或分次)撥入信託專戶，更新期間取回利息，並於更新完成後取回本金。資金投資者(包括實施者、中央都市更新基金、其他現金投資人)均應將全部投資該案資金存入信託專戶集中運用控管。更新完成，再按其資金提供比例或投資合約條件分配投資收益。信託銀行必須依據更新事業計畫及工程進度撥付資金，以求更新事業能在無財務風險之情況下推動。

更新事業實施者若因其他因素倒閉，個案之信託專戶仍保有全部更新事業所需資金，可由主管機關接管後繼續完成更新。

各界樂觀其成

與會代表對於該基金之設置大多表示樂觀其成。台北市政府發展局何主任秘書表示若有該基金設立將可對於市府政策希望推動的整宅更新有莫大的幫助，可補市府更新基金之不足。

林次長在會中表示未來中央都市更新基金除了被動接受申請給予協助外，尚應有主動推動之功能，因此建議應朝向設立財團法人但有都市更新專責機構功能之方向修正規劃。林次長並指示未來都市更新之推動應特別注重現住戶之安置工作，以利更新順利推動。



台北市政府都市發展局都市更新處組織編制圖

東勢鎮東安里本街更新重建、本街道路拓寬聯合動工

東勢鎮東安里本街商業區部分終於在今年元月十六日動工，本基金會協助該社區推動更新重建已屆滿四年，本案權利變換計畫於去年五月二十六日發布實施，並於八月十九日經九二一基金會核准築巢專案之臨門方案重建融資協助，但建造執照之申請因配合東勢鎮公所辦理都市計畫樁位修正，至去年年底才完成建照申請事宜。

本街重建與本街拓寬工程合併舉辦動工典禮，在更新單元內商業區的空地上盛大舉行，行政院九二一震災災後重建推動委員會執行長郭瑤琪、九二一基金會執行長謝志誠及台中縣政府代表，均到場參加重建聯合動土典禮，現場觀禮者擠得水洩不通，不只本街居民，東勢居民對於老街重建都非常關切。

鎮長張錦湖指出，重建工程延宕主要是本街居民對道路拓寬意見分歧，加上東安里本街都市更新重建過程需要爭取住戶的同意，才會拖延三年多。這條東勢災後最具代表性的重建工程，終於正式動土。

本街全長八百卅六公尺，跨越五個里，今年將拓寬成爲八公尺道路，預計十月底可以全線拓寬完成。並配合東安里本街都市更新事業計畫，路段街道採高標準景觀設計，興建完成之後的本街，將成爲東勢最有特色的道路，重振老街的風貌，帶來沿線商機和繁榮。

基金會資深規劃師 張志湧

新板車站特專一更新案公開評選投資人

台北縣政府針對轄區內更新地區規劃九處公辦都市更新個案，並主動積極辦理相關作業，於去年六月就板橋市舊站台鐵宿舍都市更新案公開徵得投資人，三峽鎮三角湧老街區都市更新案更於今年一月完成工程發包。目前正辦理板橋市新板橋車站特定專用區(民安街一帶)都市更新案公開徵求投資人當中，目前評選作業須知已公告中，預計於四月一日截止受理申請。

本案更新基地位於台北縣政府大樓南面，屬於台北縣板橋市新板橋車站特定專用區特專一範圍內，北臨中山路一段、南臨區運路，西側爲民安街，面積爲7,312平方公尺。而依據台北縣政府可行性評估結果顯示，本案基準容基爲450%，可再增加更新容積獎勵初估爲40%，總投入成本約4.25億元，預計開發總價值可達10.13億元。

本案係依據都市更新條例第九條規定，由縣市主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構爲實施者，實施都市更新事業，本案尚須以權利變換作爲實施方式。

本案在評選作業須知中，基本上除了在計畫內容中要求廠商規劃設計內容必須符合都市計畫法及相關法令規定。對於資金的要求更須有銀行或建築經理公司作專案資金管理。而縣府之前與住戶所簽署的共識備忘錄，則不得在拆遷安置計畫中有所違背，對於目前尚有四戶未簽署者，則仍有待得標廠商與縣府進一步共同溝通協商。權利變換鑑價機構由縣府指定一家且費用由實施者負擔，投標廠商尚須提出具體社區公益計畫，並繳納縣府行政作業費980萬元。

投標廠商的資格可分二部分，一般資格部分，只要是

台北市國泰攬翠天廈
更新重建案公告實施

位於台北市文山區木新路之國泰攬翠天廈都市更新重建案，自民國92年8月29日送市政府審議之後，在本基金會協助下歷經近四個月的時間，經幹事會、審議大會及審議小組之充分討論與嚴格把關，終於民國92年12月4日審議通過，並成爲台北市第四件九二一震災循都市更新途徑核准重建之案例。

相較於其他九二一震災之集合式住宅重建案例，本案之特性是社區居民並未組織都市更新會，而是原建商「國泰建設股份有限公司」積極擔起重建責任，扮演本案更新重建之實施者角色。其以極優惠之購屋價格，向原受災戶全數買回危樓產權，使得產權單一，不僅縮短都市更新權利變換冗長之規劃協調過程及法定程序，且提早使受災戶獲得充裕資金達成易地安置及脫離受災陰影之效果，迨未來大樓重建完成後，國泰建設亦歡迎原住戶再予回流，重建社區。

國泰建設爲平衡高價購回原危樓產權費用所導致的財務壓力，於本案以九二一震災重建暫行條例第十八條及其相關規定，在重建後之建築量體上，爭取原建築容積及其三成之建築容積獎勵予以興建，亦使得原十五層之建築物於重建後變更爲二十一層之超高層建築物。在本案審議之過程中，更新審議委員十分樂見實施者對於本更新重建案之努力與推動，對於本更新重建計畫多無疑議，並全數同意本案30%之容積獎勵，惟審議委員亦認爲在基地配置上，基地建築物與鄰地量體之鄰棟間隔水準應予以維持，且在開放空間之設計上，應符當年申請開放空間設計獎勵之設計原則與精神，以提供充裕之開放空間供居民享受，實施者以此原則修正後，逕予通過審議。依此審議結論，並在實施者與本基金會充分討論後，本更新重建案在建築配置及景觀植栽上做了更完善之設計與修正。

修正案於民國93年1月8日送予台本市政府檢核，於3月初前公告實施，俟公告實施後，實施者將立即辦理申請拆建照，進入實質重建工程階段，期能早日儘速災後重建，復甦地區生活機能之目標。

基金會資深規劃師 麥怡安

依公司法設立之股份有限公司均可，能力資格，則需具有開發經驗，所累計的建築投資開發金額不低於四億元，財務能力方面則需有最近一年度經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，其實收資本額至少有三千萬元。

投標廠商如能通過評選擔任實施者，在權利方面則可與縣府共同議約，共同研擬更新事業計畫及權利變換計畫，更新事業開發工程施工及完成後經營管理，並依計畫取得可分得之樓地板面積。在義務方面則需支付更新事業之所有費用，包括工程費用、權利變換費用等。至於縣府的責任則是協助地上原住戶拆遷安置協調、公有地參與都市更新及更新程序之相關行政作業。

本計畫評選程序第一階段爲資格預審和綜合評選，對通過資格預審之合格投標人所提出的更新事業計畫(企劃書)、相關證明能力文件與承諾事項標單內容進行評選作業，依評選委員會評選結果列出優先順序；經評選最優者進行第二階段的議約與合作研擬都市更新事業計畫和權利

變換計畫，並送都市更新委員會審議。

由於本案不論就區位、容積獎勵、地上物處理結果均有利於該基地開發，加上縣府大力支持推動，有利未來行政程序執行，勢必可吸引投資廠商參與本案開發工作，如本案順利推動，則板橋新站的都市景觀必定另有一番新氣象。

基金會研展部副主任 周佳音

『基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案』舉行投資座談

本基金會受基隆市政府委託規劃之「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案」於2月26日上午假台灣鐵路管理局台北車站大樓舉行投資座談會。本案係爲內政部營建署「推動都市更新六年示範計畫」核定補助計畫之一，深受各界期盼與矚目。

計畫概述

本案基地範圍涵蓋基隆火車站、台汽（國光）客運站及西二西三碼頭一帶，其中並包括有「基隆市環港核心商業區都市更新計畫」兩處更新單元，面積總計達九公頃，爲國內少見的市中心區大規模開發案。

本案爲基隆市整體都市更新改造的先驅計畫，以開發交通轉運中心爲主軸，結合台鐵捷運化、基隆港改造等重大建設計畫，提高交通運輸便利性，塑造基隆市全新的發展架構，發揮海洋城市的魅力，以在此一全球化時代建立獨有特色與城市競爭力。

除由投資人興建交通轉運中心之鐵路、長途巴士、公車、客運碼頭等交通站外，可容許開發大型商場、辦公室、住宅等總興建面積可達116,000坪，並設立特定專用區提供最大開發規劃營運彈性，而各級政府將在土地取得協調、配套交通建設等方面全力提供協助。

開發方式擬結合「促參法＋都市更新＋信託」，引進民間資金投資開發，採權利變換由投資人與地權人各取回部分建物及持分土地，擁有完整產權，不需繳納權利金。

目前處於先期規劃階段，預計於93年底辦理招標作業，97年進行開發興建，99年底前完工啓用。

基地概況

本基地有以下五大優勢：

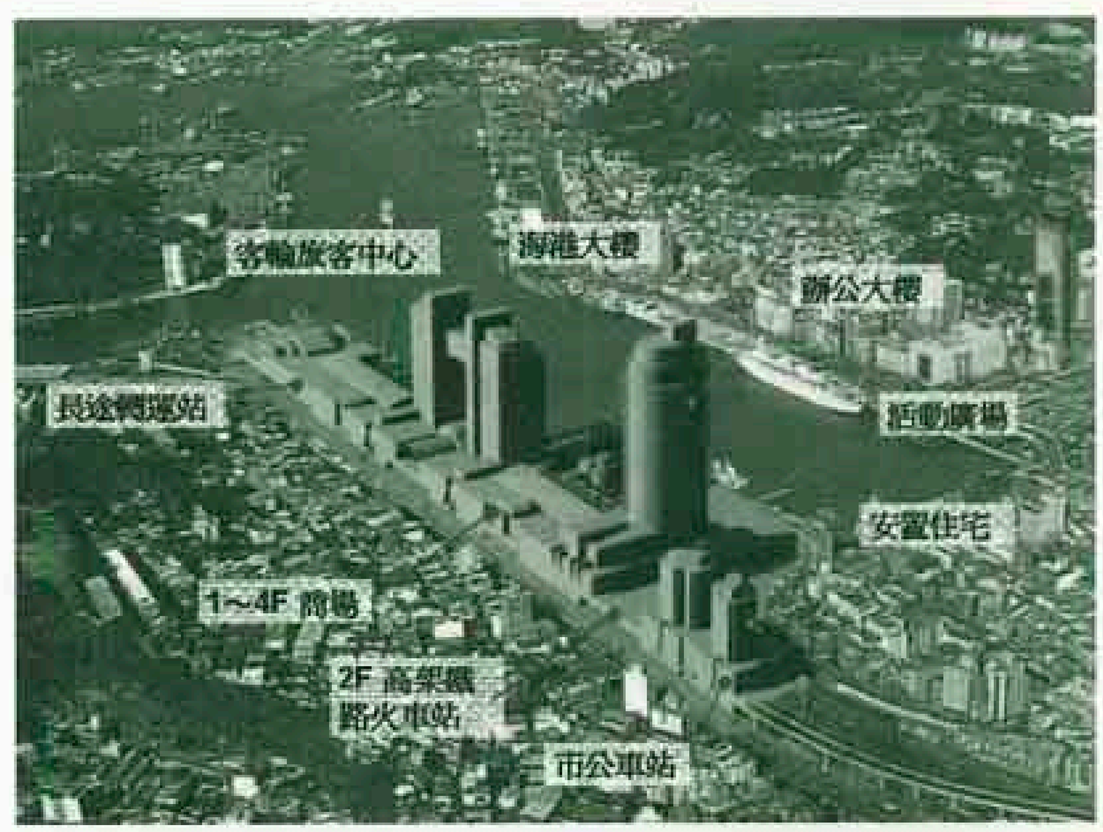
(1) 基隆市無可取代之市中心優良區位

(2) 分享基隆港成爲兩岸直航港口後之成長利基

(3) 分享政府部門投資改善交通建設所帶來的都市發展效益

(4) 具備海洋城市之獨特意象

(5) 都會市中心區少有之大面積可開發土地



本案有97.57%的土地爲國有地，以交通部基隆港務局與台灣鐵路管理局爲最主要地主，其餘公有土地管理機關尚有基隆市政府、財政部基隆關稅局、國有財產局及國防部聯合後勤司令部。公私有地權分配將在招標前完成整合工作。

市場潛力

基隆長久因地理條件限制使得市區內無法提供新型且良好品質的購物零售消費場所，因此讓基隆市商業的潛力削弱不少。依市場分析，以環港商圈每年達392億的零售消費需求，遠大於現況爲零售空間的供給，故其零售業尚有相當的開發空間。依本案進行的基隆市消費者問卷調查顯示，有三成民衆覺得環境髒亂、有五成民衆對交通不滿意、另有二成三不滿意購物環境。本案更新之後將大幅改善市中心周邊環境、提升交通效率與品質，提供良好的消費購物環境，吸引本地及外地觀光民衆前來消費。

開發內容

基隆市位處東北角交通樞紐有鐵公路多種交通系統匯集於市中心區，但因地形限制腹地狹窄，致使

交通系統高架道路切割市區，妨礙市區之整體發展。且各項交通系統未予整合，使得交通運輸效率不易提高。另一方面，基隆港市發展密不可分，隨著基隆港貨運量減少，連帶影響基隆市產業發展，因此基隆港市皆面臨轉型瓶頸。不過，近年因國人旅遊需求擴增，基隆、東北角等觀光人潮逐年增加，觀光產業成爲再發展契機。我們對於基隆市發展的問題點，首要應在於交通效率的提升，因此於先前上位計畫「基隆市環港核心商業區都市更新計畫」中建議市區核心之基隆車站周邊交通場站聚集地區應優先進行都市更新。本案就前述相關課題處理對策如下：

（一）交通轉運中心

爲改善基隆交通，擬將基隆重要的大衆運輸場站集中設置立體化的交通轉運中心，包含鐵路車站、長途巴士轉運站、市公車站、海運客輪旅客中心等，可提高大衆運輸轉乘效率，並藉由整體交通規劃，協調各種交通機能動線。

(1)鐵路車站：

現況鐵路切割基隆市區阻隔鐵路前後市區發展，後站市區環境與發展遠不如站前市區。計畫將鐵路自中山高速公路後改爲約六米高度之高架軌道，車站月台將設在本案二樓，並打通忠一路與忠二路平面道路可直接連通車站前後市區，配合西岸高架道路拆除、中山路拓寬四十米道路，改善車站周邊整體道路交通系統。

(2)長途巴士轉運站：

將目前散處各地之長途客運業者，包含國光客運及其他中長途客運集中於單一長途巴士轉運站，便利民衆搭車，並可將紊亂的巴士行駛動線作整體規劃。

(3)市公車站：

將市公車站與本案其他交通場站動線連結，方便民衆轉乘。而設置地點將考慮各種交通工具動線安排，減少交通衝突點。

(4)海運客輪旅客中心：

依基隆港轉型規劃，擬設置兩岸直航碼頭，除了東三碼頭設置國際客輪旅客中心外，亦將在本案設置供國內外客輪停靠之碼頭與旅客中心。

(5)電動步道系統：

擬於二樓設置電動步道串連全樓層，並希望未來可於基地外興建人行高架橋系統銜接至東岸與其他市區，以利人車動線分離。

（二）商場

本案擬塑造優良的大型商場，滿足購物休閒娛樂觀光等需求，除作爲吸引投資人參與開發誘因外，也希望可帶動整體市區商業發展。

（三）辦公大樓

目前基隆港務單位與市政府辦公室皆老舊擁擠不敷使用，影響辦公效率，本案將規劃辦公大樓集中辦公場所，以本案優良交通區位，提供更便利的洽公與辦公環境。

（四）住宅

本案更新拆遷與周邊公共設施開闢之需，規劃部分住宅以供安置現有住戶。

（五）歷史建物再利用

海港大樓與陽明海運大樓皆是見證基隆港市發展的歷史建物，擬整建維護再利用作爲以「港都歷史」爲主題之藝文空間，並設置觀光資訊中心與提供地方文史產業推廣中心。

（六）開放空間與景觀

將現況火車站前以車行爲主的廣場規劃爲供人活動使用的市民廣場，並於港濱留設親水步道，連接忠一路海洋廣場，塑造舒適的親水活動空間。充分運用基隆海港景觀，強化基隆海洋城市門戶意象。

開發利基

本案法定容積率爲280%，除交通場站可免計容積外，都市更新最高更可再獎勵法定容積之0.5倍。

擬設置特定專用區，開發容許內容依「台灣省都市計畫法施行細則」對商業區及住宅區規定，提供投資人最高規劃彈性。

以下周邊公共設施及更新開發作業由政府部門負責配合進行。

- 西岸高架橋拆除與中山路拓寬工程
- 鐵路股道縮減及鐵路高架化工程
- 都市計畫變更作業
- 私有地主之協調整合
- 鐵路高架化後週邊道路改善工程

開發模式

依『促進民間參與公共建設法』之精神提供本案最高之開發彈性，並引用『都市更新條例』做爲權利價值分配之依據。

投資人透過都市更新權利變換取得更新後部分建物，並與原土地所有權人共同持分本案土地。

公有土地及投資人資金以信託方式成立專戶，降低開發風險。

基金會資深規劃師 林克全

房地產回春

都市更新為下一波動力

房地產景氣逐漸擺脫低迷漲勢確立

回顧92年整體房地產景氣狀況，在總體經濟復甦及股市加權指數持續上漲的情況下，對於房地產整體景氣有正面的助益，同時也因政府提撥2800億之優惠利率貸款、不動產證券化條例三讀通過、各行庫放款利率下降以及土地增值稅減半徵收等政策性利多的措施推波助瀾下，使得房地產景氣已逐漸呈現溫和復甦趨勢，由於第三季整體房地產景氣對策燈號首度轉爲綠燈，突破由88年以來連續十八季黃藍燈、藍燈情形。另一方面國有土地之標售熱絡、營建類股股價飆漲與建造執照個案數大幅上升，也都在在顯示整體房地產脫離四年半來之不景氣，整體產業景氣復甦可以說正式確立。

展望今年房地產市場發展，由於當前及預期未來國內總體經濟與金融市場持續看好，國內總體經濟景氣已連續出現綠燈，另就行政院經建會預估全年經濟成長率爲5%，在建商、仲介、購屋者、投資者對房地產逐漸恢復信心，對於房地產景氣的持續復甦將有正面支撐。

然而，以國內目前住宅持有率高達85.64%，房屋需求量趨於飽和，市場能否繼續維持低利率、低房價及低稅率之三低水準，進而延續購屋與換屋需求？投資管道之多元化亦直接減少投資房地產之資金引入；以及人口整體結構的變化、土地成本、營建相關鋼建材、勞工成本將預期持續上漲等實質與非實質相關不確定變數，都使得此波房地產景氣之持續力道仍存有不確定性，這些都是整體房地產業者必需密切觀察與處理的課題。

都市更新將是下一波房地產商機的引爆點

然而另一方面，雖整體房地產景氣復甦，但市中心裡區位良好之可開發用地仍面臨奇貨可居的現象，以台北市爲例目前房地產實相最佳區域應屬大安區、中正區、信義區及天母區等區域，這些區域的建物開發年代較久遠，屋齡多超過三、四十年，但其所在區位多具有生活機能完善且交通便捷等優點，使得這些區域房價仍維持高檔，一直是建商與投資者看好的區域，而這些區域也因爲可開發的乾淨素地非常缺乏，如需投資興建則勢必尋找老舊建物予

高雄旗津中洲水岸

更新規劃啓動

高雄港都歷史悠久，其中以鹽埕、旗津及鼓山地區開發最早，但過去這一帶地區規劃許多港埠用地著重於高雄港港務利用，忽略了聚落發展與都市規劃，優良的水岸景觀亦被港埠設施所封閉，成爲工業爲主的都市邊陲地區。

近年來高雄市政府陸續進行許多更新計畫，如鼓鹽哈瑪星第一船渠親水步道改善等，已經逐漸展現成效，每逢假日吸引許多民衆前來，成爲新興休閒場所，改變城市意象，重新還原親水空間，並讓市民能感受到此地港都發展歷史。鹽埕、旗津及鼓山地區各項更新計畫的實行，將改善高雄港區整體景觀，各地並可串連成爲南台灣水岸觀光新據點。

旗津位處高雄港臨海面，其聚落產業發展與港埠營運息息相關，以旗后地區海產店聚集較爲繁榮，目前亦正進行更新的規劃與執行。而中洲地區以漁港聚落及港埠廠房爲主，爲在地居民生活與工作之空間，屬封閉型的聚落，在引入外在活動來強化更新再發展動力的同時，亦需要平衡兼顧更新再開發與保持原有聚落風貌。

本地區位處旗津中部多屬透天住宅，建築較密集老舊，公園綠地較缺乏，地方產業以港埠工業及近海漁業爲主。本區的都市更新希望能改善當地住宅社區的環境品質，並結合地方部分原有產業發展觀光休閒商業。本地區目前研擬了以下幾個更新再發展規劃重點。

1.改善住宅社區環境品質

長期規劃住宅社區更新後留設較多綠地及中庭之開放空間，並於中興市場-中洲渡船站、廣濟宮-修船廠兩個軸向留設景觀綠軸，形成地區主要

以改建或與地主合建，但一般合建多耗費建商許多的時間與人力成本於整合協調，嚴重地還拖垮建商的資金，而都市更新將是土地開發的新法寶，可以解決合建所面臨的複雜困境，如協議合建需達百分之百同意規定及他項權利無法處理之問題，此外另享有容積獎勵及地價稅、土地增值稅及房屋稅等稅賦減免的好處，以增加建商開發與投資者挹注資金的誘因，可達成土地成功開發的目的。未來建商若以都市更新作爲土地開發主軸，相信對於大多數的建商處理不動產問題時將具有相當的功效，可有效達成更新創造優值的居住環境，帶動整體房地產商機。

房地產景氣復甦持續關鍵在都市更新政策推動

整體房地產市場走勢仍有賴政府持續積極推動都市更新相關政策與優惠措施，使得房地產產業能夠扮演好產業火車頭的角色，對總體經濟成長能有實質貢獻。因此，未來推動都市更新政策將視爲政府之主要房地產政策，能爲房地產開啓另一個桃花源，期提昇居住品質，加速房地產國際化腳步，並持續維持房地產的復甦力道。

去年下半年總統經濟顧問小組提出鼓勵民間從事都市更新的建議：該方案中對都市更新政策目標是改善都市及居住環境品質、擴大國內經濟需求、創造就業機會及增加政府財政收入與具體落實都市更新事業，其具體措施方面包括：宣示都市更新事業列爲國家重大經濟建設。中央設立都市更新基金，此基金規模達三百億元，將從事補助、融資及投資等項目。另鼓勵民間成立都市更新公司投入更新事業，這些具體政策如確實執行將對於房地產景氣提升有正面之助益。

若由振興景氣的觀點來看，都市更新將是目前最適合推動的房地產政策。在幾年前房地產產生泡沫經濟之後，經過多年的調整，目前某些地區房地產價格已回歸眞正的供需基本面，使得房地產景氣逐漸回春，然而除大台北地區外，其餘各地空屋仍未消化完畢，未來要單靠總體景氣回昇的力量化去空屋的壓力，將可能會減緩房地產景氣的復甦，甚至也無法使房地產景氣持久。

但若以都市更新來帶動的房地產的發展卻沒有上述的問題，一方面因爲重建將不會增加大量的房屋總供給，另一方面房屋重建期間人民因有暫住其他地方的需求，可使得既有空屋得到更多出路，因此對房地產業的景氣提升非常大。

此外，都市更新後所提供居民高品質生活環境，也將發揮火車頭示範效果，使得更多人想要換屋或改建來提升生活居住品質與恢復都市機能。因此，可帶給房地產更長期的發展機會與成長力道。

目前正值房地產景氣循環上升趨勢中，在這個房地產發展之關鍵點上，政府正積極推動都市更新政策，並利用公有土地辦理大型都市更新計畫扮演觸媒的角色，並研擬放寬相關都市更新條例之規定，民間亦推出不動產證券化投資產品，在這些有利房地產發展條件的因素下，相信這波的房地產將可以源遠流長，並創造政府、居民、投資者及開發商多贏的局面。

基金會資深規劃師 錢奕綱

綠帶休憩場所。

2.利用水岸優勢創造休閒景觀

西側海堤部分連接南北休閒綠帶規劃海岸休閒步道及自行車道，延續旗津至鼓鹽水岸一帶休閒親水空間動線。東側臨港灣部分規劃遊艇碼頭與親水步道，並整理上竹漁港臨港步行空間以串接渡船站與遊艇碼頭，連接兩個景觀綠軸形成本地區整體的步道體系。

3.地方產業與觀光商業之結合

運用原有地方造修船產業與漁業資源，設置造船產業博物館與產業主題複合商業中心，作爲地方再發展的核心事業，提供就業機會，期能有助於當地人口回流。另規劃中興市場海洋文化藝廊、招商局修船廠港濱藝文休閒廣場，結合地方藝文工作成果，並部分引入外地手工藝產業，成爲地方藝文中心。

基金會資深規劃師 林克全

永續居住爲目標 月島塔樓 (Moon-island-tower) 的完成

月島站前地區 第一種市街地再開發事業

作者：株式會社ポリテック・エイデイデイ望月宣典
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-2003 No.102
(翻譯轉載已獲日本再開發推動者協會同意)

前言

月島站前地區在東京站的東南約2.5公里，雖很近都心，但還留著很多關東大地震後災後重建住宅，昔日舊式櫛比相連的房屋仍然殘留在很多地方。

另一方面，昭和60年代前期，有營團有樂町線的開通和大川端河岸都市的開發，伴隨著縮短了到都心時間距離。地下鐵大江戶線的工程也在進行中，在這二條地下鐵的站前位置及周邊地區，地價上漲和再開發的推動工作相當活躍。

基地內約有120多戶，居民生活在1.8公尺寬的小巷間，居住在一棟長房屋型建築的房子，建築總坪數15坪的木造二樓中，維持著濃密的人情味和獨特的社區交流。但是在個別重建非常困難的狀況之下，建築物的老朽化和居民的高齡化也愈嚴重，進而防災上的不安感更增高了。

在此現況下，當地的地主則在中央區政府的指導之下，於平成元年成立了「造街研究會」，平成二年進一步成立了「月島站前地區市街地再開發準備組合」。其後，受到泡沫經濟的影響，事業計畫經過全面重新評估的考驗後，平成14年6月終於完成再開發事業計畫，開始進行實質開發的工作。

本事業的概念是一貫「永續居住造街」爲目標。不僅原地主，連租借的居民也能繼續居住爲目標。在此，將本事業的特徵介紹於下列：

(1) 為「永續居住」的事業計畫建造住宅

爲了實現「永續居住造街」再開發事業，在於使地主能平均的取得都市型的適合家族居住的住宅樓地板面積爲目標。

都市計畫階段在於活用再開發地區計畫，在高度利用地區能確保高容積率。只有東京都的再開發地區計畫運用基準剛核定，在核定前有檢討過的計畫爲基準才能適合。因而通函東京都的許多協議令，能作通例。事業階段中，當時新設不久的再開發地區計畫中，占有位置上的2號設施整備費和再開發緊急促進事業的補助金的引入。這補助金在事業實施階段中對發生種種課題(任務)的解決成了定心丸。

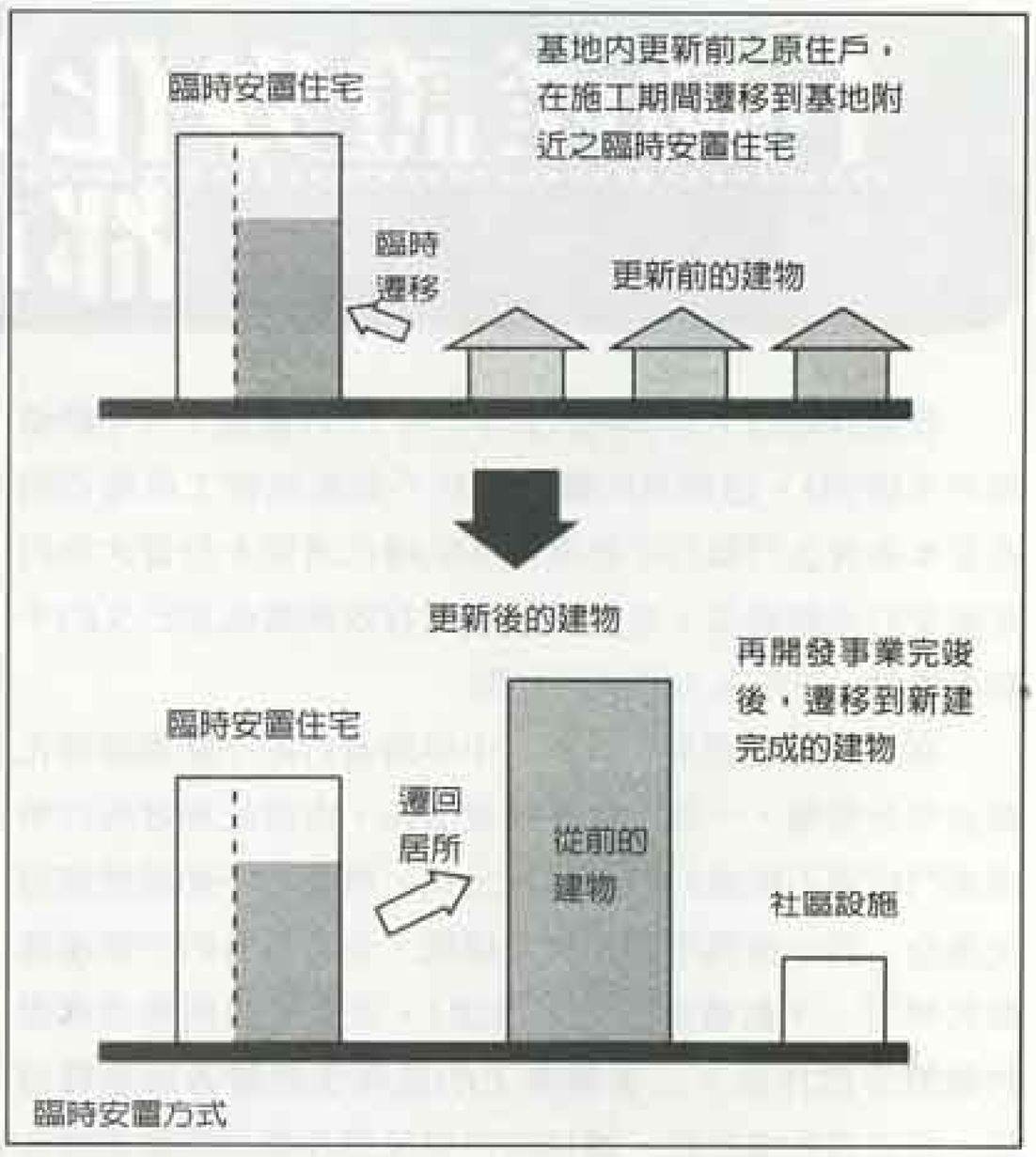
大多數的承租人是因爲經數世代的承租，所以房租非常便宜，但舊的承租關係再拿進再開發事業是不合理的事。關於此事，中央區政府早就注意到，便令該地區引用當時再開發住宅制度。收集地主應分得樓地板面積的一部分，由中央區政府來承借。再以租借人的收入所得能接受的範圍內將房屋出租出去。所以多數租借人能繼續的居住下來。

地主應分得樓地板面積的一部份由中央區承租後，也會發生居住公寓大樓的管理費負擔問題，對此要另擬對策來解決。

(2) 臨時安置地點的選擇

高齡者大多數均形成濃密的社區網路，因此，要尋找臨時安置地點是很大的問題。居民對分散各地、距離遠的地方的臨時安置地點均有強烈的拒絕感。在協調工作進入最高潮階段，都市基盤整備公團購買了旁邊道路鄰接地作爲安置地點，與民間地主一樣，租借住宅建設的話題也被廣泛談論。準備組合與政府結合成一體，把這些住宅申請租借爲臨時住所。

這對都市基盤整備公團來講是初次的考驗，160多戶之中，約有110戶需租借臨時住所，基於「工程進行中能遷移到鄰近地方就好」的安全感，



因此大多數的人很順利地遷移到臨時住所居住。

(3) 擁有多樣價值的地下的庭園(Sunken garden)

在地區的中央配置約有1000m2的地下庭園。都市計畫上將鄰接道路的土地作爲兒童遊戲場使用，以提高月島地區的防災性能的任務。另外，在地下二層有平成12年開通的地下鐵大江戶線及營團有樂町線的直接連接，又有圍攏廣場般的商店配置，其熱鬧繁華同時發揮了廣場的機能。

住在公寓大樓，人情味漸漸稀薄，因此，對於社區共同體的維持，更有負起提高連結鄰近地域的任務。

(4) 權利變換方式的變更

從設立再開發組合至進行權利變換計畫同意的取得，自始至終一貫的作業，是以獲得全員的同意爲目標，進行再開發的工作。但是無論如何也要得到地主每一個人的同意，否則工作無法進展。再開發組合判斷其對事業進行的時程有很大的影響。所以根據都市再開發法111條決定，作成權利變換方式的變更。

在再開發組合經律師的協力，以不延長時間表爲原則，因此關係，現有建物騰空搬遷的工作進行的很順利。最近相關事例很多，但當時起步階段關於建物騰空搬遷實施例子較少，因此是非常辛苦的事。

(5) 管理營運計畫

「自己大樓的管理方法要自己來決定」，這是地主基本的想法。管理規約的製定是經過地主們意見交換相互討論，經過幾次的開會，每一個主題採取累積討論後的結論。

關於寵物(pet)和安全保障(security)相關課題，均根據地主同伴討論結果製定了管理規約和管理規則。再經都市開發法133條的認可後作最後決定。

(6) 房間設計及設備的調整

進入工程階段，再開發組合爲配合大多數人要求要房間設計的變更及設備的改善，因此在嚴守時間表和循環式的設定等最低限度的規則的前提下，基本上每個住戶的房間設計作全面性的變更是被允許的。

其結果，工程的調整和意向的確認方面費了很大的工夫，180戶的地主便有住宅有180種的房間設計，能符合所有地主的意見。

最後

本事業在泡沫經濟之初期能渡過驚濤駭浪，歸功於220左右的地主，眞誠的、緊密的、有效的利用社區(community)集中起來成爲一體的團隊精神。

另外，當地政府對於再開發初期有土地漲價傾向時，能及早壓抑地價上漲，又能支持(support)地主對再開發組織的強化，政府的大力支持和指導之下，地主以及相關權利人的努力之下完成了「月島塔樓」，希望能永久對當地有所貢獻。

所在地	東京都中央区月島二丁目1000番他
施行者	月島駅前地区市街地再開発組合
都市名	中央区 8.6万人（平成15年1月）
地区面積	約0.9ha
事業の経緯	都市計画決定：平成９年６月 事業計画決定：平成10年３月 権利変換計画認可：平成11年７月 工事完了公告：平成14年６月
事業概要	用　途：住宅、店舗、保健センター、保育園、駐車場、駐輪場 建築面積：約2,899.21m² 建ぺい率：約51% 延べ床面積：約57,025.68m² 容積率：約776% 構造階数：SRC造、一部S造 地上38階／地下2階 事業費：24,207百万円
土地利用	（単位：m²） 従前：公共用地 3,103；建築敷地 5,660 従後：公共用地 3,103；建築敷地 5,660
権利者数	従前219件／従後153件（参加組合員1件）
権利変換方式	地上権非設定型
事業関係者	基本計画：㈱ポリテック・エイディディ
コーディネーター（コンサルタント）	事業計画：㈱ポリテック・エイディディ 権利変換：㈱ポリテック・エイディディ 商業計画：㈱ジオ・アカマツ 補償：㈱新都 鑑定：㈱国土評価研究所 税務・会計：梶田公認会計士事務所 測量：㈱大津事務所
建築設計	基本設計：㈱日本設計 実施設計：㈱日本設計
施工	清水建設㈱
核テナント	㈱文化堂
管理会社	清水総合開発㈱
ビル愛称	ムーンアイランドタワー

不動產證券化與都市更新投資信託

在各界期待下立法院於去年7月23日通過了《不動產證券化條例》，這個眾所矚目的新不動產投資工具是否能將原本高資金門檻的不動產產品能轉化爲更多投資大眾的能接受的金融商品，並能如預期地有效刺激低迷已久的不動產市場，正是各方關注的焦點。

在《不動產證券化條例》中申請發行的不動產證券化商品可分兩種，一爲不動產投資信託，由信託業者先行申請專門投資不動產的投資信託公司，再發行不動產投資信託基金；另一種爲不動產資產信託，是以現有的不動產爲標的發行「不動產信託受益憑證」，這也是目前業者實際討論最多的作法。二者基本上的差異在於前者爲金錢信託，後者爲物權信託。據目前市場反應及推出的個案商品看來，市場接受度較高的爲有投資實體的不動產資產信託，而投資信託的部份可能須要資產信託運作一段時間，大眾認同此金融商品，才會有投資信託的商品出現。但在現行法令下，前述二者均只能針對已開發完成並具有穩定收益的不動產標的進行投資，而針對未開發的標的募集開發資金的開發型投資信託則未在此次開放允許的範圍內。也就是說不動產業者希望透過證券化的手段向資本市場募集開發資金的期望是落空了。

儘管如此，在該條例通過後，不動產證券化市場仍是蠢蠢欲動，許多單位或已起步或在規劃中，包括土地銀行、中華工銀、台灣工銀、遠雄集團、新光集團、冠德建設等等。其中遠雄集團與台灣工銀合作陸續推出了二件不動產證券化個案，包含第一件遠雄國際中心及近日敲定的大都市國際中心二十一樓與二十二樓案，皆由土地銀行擔任信託銀行，其標的均爲位於台北市內精華區位的辦公大樓，據公佈之數據指出二者之出租率均在90%以上，透過此穩定的現金流能爲購買受益憑證的投資者帶來穩定的收益，而遠雄的不動產佔資產比率也將進一步降低，有助於企業的多元發展及資金週轉。

而新光金控預期其不動產證券化商品應可於下半年推出，其範圍包含前述二種商品，一是以新光金名下的不動產爲標的，發行不動產證券來募集資金，及以新光金的名義募集不動產投資基金購買不動產，再以租賃方式獲取收益分配與投資人。另一方面冠德建設則與中華工銀合作，將其首度跨足商業不動產領域的「環球購物中心」由土地銀行擔任信託銀行，共同規劃購物中心證券化之產品。該購物中心開發總投資金額約爲66億元，每年商業不動產租金收益可達6億元。但受限於「開發」項目未列入證券化範圍，其證券化之規劃須在完工開幕後才能著手進行。

就目前觀察，不動產證券化商品似乎正沸沸揚揚的被積極推動，但在此之前，都市更新條例中即已透過都市更新投資信託的相關規定，爲不動產投資市場增加了以證券化募集開發資金的管道。所謂都市更新投資信託，其主要架構較類似於前述之不動產投資信託，但對於透過募集信託基金從事不動產之開發行爲則是被允許的，唯一的限制是其投資範圍僅限於經主管機關核准公告之都市更新事業計畫範圍內土地及建築物爲準。

這個預期能有效募集資金推動更新的法令卻因目前國內都市更新的案例除九二一災區的重建外，並不足以形成足夠的市場規模以吸引有意投資者投入成立都市更新投資信託公司以及更新投信公司設立門檻過高，也使得許多小規模的都市更新個案限於更新資金的取得不易而遲遲無法推動。同時在推動都市更新經驗中，經常出現因爲對於資金的取得能力的落差，形成地主與實施者間不對等的權力關係，並衍伸出地主對於實施者獲取暴利的想像，進而影響了協商及更新的進行。

我們或許能從這樣的方向來思考，相較於都市更新投資信託而言，不動產證券化條例提供了一個更爲完整的機制與接受度較高的市場。但是卻在最需要資金的不動產「開發」這個環節因爲採取過度保護投資人的立場，而裹足不前無力可施。如果我們能利用都市更新事業這個主管機關能透過監督、接管等手段，來有效保護參與都市更新所有相關權利人的機制，適度的開放不動產投資信託基金能投資於都市更新事業範圍內的不動產開發個案，來補足都市更新事業所欠缺的更新資金，對需要臨門一腳資金協助的都市更新個案提供最有效的協助。這樣的模式將建立起一個新的地主-實施者-資金三者的合作關係，讓更新的效益能以小口化及公開流通的證券形式讓所有參與者共同分享，原本經常質疑實施者收益的地主也可透過購買不動產投資信託基金獲得更新的效益，進而更加願意配合都市更新事業計畫的推動。除了能解決都市更新的資金需求問題，同時能減低協商成本加速更新事業的進行。如果說不動產證券化條例爲我們開了一扇窗，看見不動產商品金融化的多樣可能，那麼開放他能提供資金推動都市更新事業開發就是一扇門，讓我們能集合眾人的力量，共同投入推動都市更新及活絡不動產證券市場的潮流中。

基金會資深規劃師 林雲鵬

魔法一點靈

權利變換與協議合建有什麼不同？

在整體經濟復甦、股市加權指數上漲及政府房地產利多政策釋放的情形之下，今年度房地產景氣回春可以說是可預期的現象，也使得土地開發的動作更爲頻繁。

在早期，開發商爲了取得土地，多是透過中人與地主談判協商，然而往往造成地主待價而沽，索價甚高，而開發商卻因其中之一地主的土地無法取得，而使土地開發中斷或付出更高的代價，也造成土地成本偏高的現象。當然，也有地主要求分屋、分成或是分售等不同協議類型，即所謂的協議合建。

而現在，透過都市更新權利變換的作法，對於早期的協議合建的協商協判模式有極大的改變，究竟權利變換與協議合建有何差異，本書(即本會出版之「都市更新魔法書」)3-2小節在「開發商主導更新事業」中有詳細的比較分析。

基本上，合建的原理是開發商與地主分別提供資金及土地，是「聯合投資」的概念，因此開發後的不動產依更新前的投入比例分配。舉例來說，建商投資十億元興建，地主投資價值十億元的土地，則開發後的不動產則各分配一半。權利變換的原理則是地主委託開發商代辦更新事業，是「折價抵付」的概念，因此開發後的不動產除了部分折抵給開發商代替現金支付共同負擔外，其餘均歸原地主所有。

在都市更新制度之下，爲了使開發者可以獲得最大的收益，最好是將傳統的合建模式轉化爲符合權利變換的作法。這麼做主要的原因有三：

1.多數人同意即可，少數人反對不致影響事業進行。

2.稅賦減免

3.公平公正分配權利義務，減少爭議。

或許依開發商的想法來看，權利變換並沒有考慮到開發商的利潤，其實這是錯誤的，因爲權利變換是以土地及合法建築物所有權人的觀點進行分配及規劃。對於開發商是利潤的項目，對地主而言就是成本項目。折價抵付的項目包括工程費用、權利變換費用及貸款利息、稅捐及管理費用，其中貸款利息及管理費用就包含有開發商的利潤。

除了利潤之外，地主及開發商均最關切的是容積獎勵，然而面對未來可能增加的容積未定的情形之下，又當如何處理？本基金會建議的處理方式是應配合都市更新事業計畫及權利變換計畫的申請，簽訂合建契約時均應預留彈性空間，或者言明政府審議造成的計畫變更應按一定比例調整。另一解決方式則是由全部由開發商吸收更新建築容積獎勵的增減。

基金會研展部副主任 周佳音

不動產證券化重點新聞

不動產證券化契約範本 強調風險分散

財政部本週核定不動產資產信託與不動產投資信託的定型化契約範本，該契約範本強調風險分散以及保持流動性兩大原則，因而規定不動產資產信託與不動產投資信託的受益證券，持有人必須達五十人以上，且其中任五人持有金額，不得超過該受益證券總額的一半以上。該契約範本並規定，不論採「私募」或「公募」，都須符合上述持有人分散原則。

中時/1030

逾三千億元 不動產證券化 五年內陸續釋出

不動產證券化條例自十月公佈實施以來，包括新光人壽、富邦金控、冠德建設、台北金融大樓等均表示將規畫不動產證券化商品。據建商公會全聯會統計，台灣不動產規模約七十七兆元，抵押貸款金額約三兆餘元，其中，商用不動產有機會適用不動產證券化的金額達一．一兆元，如再嚴格篩選扣除未開發與開發中之不動產，約在三、五千億元之間，預估在五年內陸續釋出。

工商/1209

遠雄總部率先不動產證券化

遠雄集團昨（九）天與台灣工業銀行、土地銀行簽署首件不動產證券化商品合作契約，位於基隆路與忠孝東路口的集團總部「遠雄國際中心」，預計發行金額三十億元，爲目前市場上金額最大個案。遠雄集團董事長趙藤雄指出，選擇總部做爲證券化第一個案主要著眼於全棟大樓出租率百分之百，且租約平均在四年以上，年租金收益穩定，將使投報率達四%，成爲不動產證券發行最大利基。

工商/1210

九二一震災災後重建推動委員會 郭執行長來函

編者按：針對簡訊二十一期刊登「九二一屆滿四週年，一起走過重建之路」行政院九二一震災災後重建推動委員會郭執行長以箋函函復本基金會董事長，闡述其九二一住宅重建中政府推動於社區開發之政策與執行說明，本基金會樂於將其來函照登，以饗讀者，並為郭執行長推動災後重建的努力與苦心，致予崇高的敬意。

來函如下：

張董事長隆盛勳鑒：

「都市更新簡訊」第二十一期刊載「九二一屆滿四週年一起走過重建之路」針對政府推動九二一住宅重建方案中都市更新及政府開發興建新社區是背道而馳之政策乙節，特函予以說明。

政府推動開發新社區開發包含一般(出售)住宅及平價住宅(出租、救濟)，一般(出售)住宅主要以安置無法原地辦理重建之受災戶爲主，優先開發七處興建五三二戶，其出售第一、二期階段之申請，依據內政部訂頒「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」規定「公寓大廈因震災毀損並經拆除，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者」取得政府核發證明文件，始得申請新社區住宅；另於第三階段開發一般受災戶申請時，排除正辦理集合式住宅都市更新之受災戶申請之規定，皆爲避免影響都更新之重建政策所訂定之限制規定，並無刊載集合式住宅受災戶因新社區房屋售價低廉，不願回原社區重建問題。

新社區開發除興建一般住宅出售外，針對低收入、老弱殘障、單身無依等弱勢族群無法原地重建也無經濟能力者，且仍居住在臨時住宅之受災戶，爲政府亟需輔導安置之一群，且政府興建新社區平價住宅(出租、救濟性)，已考量以小規模、少量且分散方式優先開發十處約四二三戶，及提供現有國宅三〇六戶作爲平價住宅優先輔導進住。

新社區平價(出租)住宅依受災戶經濟能力訂定租金等級，並訂定出租年限及續租條件，並採先租後售方式，於住宅出租一定年限後，可依核定售價將該住宅及其基地讓售予承租戶。平價(救濟)住宅係安置極弱勢之受災戶且無工作能力者，提供免費借住協助其早日搬離組合屋。期能讓每個受災戶依其能力狀況居有其所，並藉此改變國人對財產重置才算重建完成之傳統觀念。

以上謹就政府開發新社區之政策說明，請參考并予指正支持。

耑此。敬頌

時綏

郭瑤琪 敬啓 二月四日

更新法規釋示

為「都市更新條例」第四十四條第一項第二款及「都市更新建築容積獎勵辦法」第五條規定給予建築容積獎勵疑義乙案

內政部92.8.15台內營字第〇九二〇〇〇〇九六八〇號函

按都市更新條例第三十條規定，土地及合法建築物所有權人於實施都市更新後分配之土地及建築物面積，應達直轄市、縣（市）主管機關訂定之最小分配面積單元基準；復按上開條例第四十四條第一項第二款規定，如因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積，以改善其居住環境品質，並於都市更新建築容積獎勵辦法第五條，就所稱「多數」及「當地居住樓地板面積平均水準」加以定義，以利執行。準此，爲避免更新後原土地及合法建築物所有權人應分配之每一居住單元建築物樓地板面積，雖已符合最小分配面積單元基準，惟仍低於當地居住樓地板面積之平均水準，不論其屬單一土地或合法建築物由多人共同持分，於更新後分配不同之居住單元，或仍共同持分同一居住單元，抑或屬單一所有權人持有多筆土地及合法建築物，於更新分配多戶居住單元者，均適用上開建築容積獎勵規定；至其建築容積獎勵額度之計算依據爲何乙節，上開條文並未有明文，請本於權責核處。惟獎勵後之建築容積上限，應依都市更新建築容積獎勵辦法第四條第一項規定辦理。

關於南投縣草屯鎮公所依都市更新條例辦理草屯鎮中興段二〇〇八地號權利變換土地所有權移轉登記執行疑義乙案

內政部92.9.24內授營都字第〇九二〇〇一一二七三號函

一、查「權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物」、「權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其所有權人於權利變換後未受土地

2003年11月～2004年1月基金會工作日誌

11月

3日 本會參與內政部建研所九十二年度建築研究計畫聯合研討會開幕活動

4日 本會參與內政部召開之「研商當前都市更新執行課題與對策及建立都市更新單一窗口」相關事宜：本會召開第二屆第五次董事會。

6日 本會參與內政部「研商九二一災後重建之權利變換現金補償作業手冊產權及土地持分處理及權變手冊」會議。

14日 本會協助勝利大廈舉辦事業概要公聽會。

17日 參與臨門方案補助之東勢王朝一期社區都市更新重建動土典禮。

18日 於內政部建研所九十二年度建築研究計畫研討會中報告「宜蘭縣礁溪鄉都市防災空間系統規劃示範計劃」

21日 本會執行長參與「苗栗市都市防災空間系統規劃示範計畫」專家學者研商會議

24日 協助國泰建設參與木柵攬翠更新重建案北市發展局專案小組會議

25日 參與「基隆火車站暨西二、西三碼頭都市更新計劃先期規劃」暨「中山一、二路道路拓寬工程說明會」相關事宜

28日 本會至十三行博物館職工旅遊

12月

9日 本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議委員會審查會

11日 參與「基隆火車站暨西二、西三碼頭都市更新計劃先期規劃暨「中山一、二路道路拓寬工程說明會」協調說明會

15日 大地地理雜誌至本會專訪執行長

16日 本會參與北市發展局研商「北市基隆路整宅都市更新事業計畫」;本會丁執行長參與九二一基金會委託北市估價師公會進行「更新權利變換前後不動產權利價值估價作業手冊」會議

18日 參與內政部建研所「協助地方政府擬定都市防災應變空間系統規劃示範計畫」

23日 協助基隆市政府就「基隆火車站更新與西岸高架橋匝道施工需求」議題協商會議

25日 本會丁執行長至北縣府參與都市更新審議大會

29日 本會「基隆火車站暨西二、西三碼頭都市更新先期規劃」期中簡報

30日 本基金會尾牙

1月

8日 本會參與基隆市政府辦理「中山一、二路道路拓寬工程委託規劃設計」案現住戶協商會議

12日 參與九二一震災重建基金會研商達陣方案研討

13日 參與九二一震災災後重建推動委員會研商「如何解決接續辦理臨門方案辦理集合住宅重建問題及街廓型社區都市更新回歸正常機制辦理事宜」會議

14日 本會執行長至華固建設演講

16日 參與內政部研商有關都市更新權利變換及容積獎勵疑義相關事宜：參與台中縣東勢鎮東安里本街都市更新重建動土典禮

29日 本會協助宇城公司向新光紡織及新光醫院簡報規劃案

及建築物分配，或不願參與分配者，實施者應在不超過其應得補償之數額內代爲清償、回贖或依法提存，並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。」都市更新條例第四十條及都市更新權利變換實施辦法第七條之二已有明文。次查本部業於九十二年九月十二日以台內營字第〇九二〇〇八九一五四號函（諒達）檢送「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」，請依上開規定辦理。

二、至本案未受分配者楊秀芬女士及張中岳先生分別有假扣押及抵押權設定登記，實施者草屯水稻之歌七期都市更新會，並無上開二人應補償之權利價值範圍內代爲清償或提存之證明文件，轉陳貴府囑託草屯地政事務所辦理假扣押及抵押權之截止記載登記乙節，本部九十二年八月十二日內授中辦地字第〇九二〇〇八三八七八號函（如影本）送「以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後如何辦理建物測量、登記等問題」事宜會議紀錄案由二附帶決議，業獲致具體處理共識，請依上開附帶決議確實督導該更新會針對缺失部分注意改善，如有發現錯誤者，都市更新事業主管機關應即追回依法辦理。

關於「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」補償金發放、提存及註記作業流程，請依說明二辦理，並轉知各更新會，請查照。

內政部92.12.2營署都字第〇九二〇〇七三四〇二號函

本署九十二年十一月十七日營署都字第〇九二二九一八〇九八號函（諒達）送「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」補償金通知發放及領取作業流程執行疑義事宜會議紀錄結論，有關補償金提存後，由抵押權人取得執行名義向法院提存所執行查扣提存物部分，業經財團法人九二一震災重建基金會協調取得南投地方法院之認同，可於無須修正「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」之前提下辦理，惟抵押權人取得執行名義時，應提出足以供認定該筆提存物、土地所有權與抵押債權關係之證明文件。另上開會議臨時動議（一）有關辦理補償金已發放註記部分，爲保障更新會權益，請協調土地登記機關就已發放或提存之部分辦理註記，毋須等到全部發放或提存完畢再行辦理註記，以爭取時效並避免已領取現金補償部分之風險負擔。

NEWS 更新重點新聞

首宗官民合作都市更新案 昇陽以1.5億元取得興建權

台北縣政府昨（十五）日公佈，全國第一件政府與民間合作的都市更新案，由昇陽建設以每坪約五十五萬元、總價約一億五千萬元的價格取得興建權。昇陽建設將規劃在三百坪的基地上，建造地下一層，地上十五層的住商大樓對外銷售。 **工商/1016**

推動三重地區較早期展社區環境改善　北縣府辦理都市更新

台北縣府爲三重較早期展社區實質環境改善提升，正規劃辦理都市更新事業，城鄉局於已選擇大同南路兩側，一三九及一四三巷一七二巷爲實施更新單元，並於十月三十一日，召集居民於市公所大禮堂辦理拆遷安置說明會，預定以取得多數共識書方式，即公開評選民間業者，實都市更新辦理重建工作。

東森新聞報地方中心/1031

北縣加速七大都市更新案

爲加速老舊社區更新速度，台北縣政府決定以政府拆遷安置、民間負責資金籌措及實際開發作業工程「民間與政府合作辦理都市更新」模式，在年底陸續釋出新板橋車站特定區等七件（見表）、總金額超過十億元的都市更新案，並以公開評選最佳投資人方式，加快都市更新腳步。 **工商/1103**

萬華振興委員會撤銷　北市府改推都市更新專案會議

台北市政府在SARS過後，爲了振興萬華地區經濟繁榮而設置的「萬華振興委員會」，六月六日成立至今已屆滿四個月，台北市長馬英九六日主持第四次會議時決議，萬振會已完成階段性任務，委員會宣布撤銷，有關萬華區相關建設及需繼續推動的業務，將納入各局處原先的機制繼續辦理。 **東森新聞/1106**

推動都市更新 擬設基金300億

爲鼓勵民間參與都市更新，營建署規劃設置300億元都市更新基金，提供開發商投入都市更新。營建署將統合各縣市政府成立單一窗口，專責彙整都市更新申請案件，以及相關個案亟需協調解決的問題，以利推動。 **經濟/1113**

政府加速 無償取得 土地容積移轉大幅化

爲使建築開發者土地可透過容積移轉作更充分有效利用，內政部正研議修改「都市計畫容積移轉實施辦法」，將可移轉的容積，以土地公告現值換算接受基地容積，修法後可大幅簡化容積移轉行政作業程序，加速政府無償取得部分公共設施保留地。

工商/1118

獎勵民間投資條例 議會通過

北市議會昨日三讀通過「台北市獎勵民間投資自治條例」，市府將提供融資利息、土地租金、租稅和勞工訓練等補貼，獎勵新投資超過五千萬元以上的生物科技業等產業，或市府核准投資超過一億元的都市更新等事業。 **中時/1209**

基隆火車站暨西23碼頭都市更新案 許財利拜會台鐵局長

基隆市長許財利廿三日拜會鐵路局長徐達文，雙方就「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新先期規劃案」達成初步共識。徐局長表示，台鐵對更新案表示樂觀其成，願意配合，對於規劃公司所提的基隆火車站將採「部分高架方案」，也原則上予以同意；至於台鐵股道縮減之建議，市府表示將尊重台鐵的考量，再與國防部進一步溝通。 **東森新聞/1223**

東星大樓 動土重建

因九二一震災毀損的東星大樓，昨日舉行更新重建動土典禮，重建後爲地下二層，地上十四層ＳＲＣ鋼筋混凝土構造之住辦大樓。工程發包後預計廿七個月完工。東星主要是受惠於「臨門方案」才能克服初期的歧異，最終達成共識。 **中時/1223**

東勢本街 動土重建

本街重建是東勢公所地震災後最大工程，拖延三年時間，終於在十六日動土，總工程經費一億三千多萬元。配合東安里都市更新計畫，路段街道採高標準景觀設計，完成之後的本街，將成爲東勢最有特色的道路，重振老街的風貌，帶來沿線商機和繁榮。

中時/0117

民間為主政府為輔 陳光雄 鼓勵業者參與 推動都市更新

目前都市更新各項機制已趨完備，但礙於政府人力與財源的限制，未來以「民間爲主，政府爲輔」，鼓勵民間業者參與，將是推動都市更新的最佳模式，扮演營建業龍頭的建築開發業當然不能缺席，但未來如何掌握開發需求，以創造最大效益，考驗開發業者的智慧與謀略。 **經濟/0119**

都市更新是下一波景氣復甦的主流，
更是儘快充實都市更新的基本常識。
閱讀法規經緯及都市更新魔法書是入門都市更新的最佳途徑。

現在只要任職一本基金會出版之 **魔法書** 或 **法規經緯**，
再加 **199** 元，即可獲得 美國更新奮鬥的故事-浴火重生譯本。
歡迎上網 http://www.ur.org.tw 訂購
或電話 02-23890661*111 洽詢