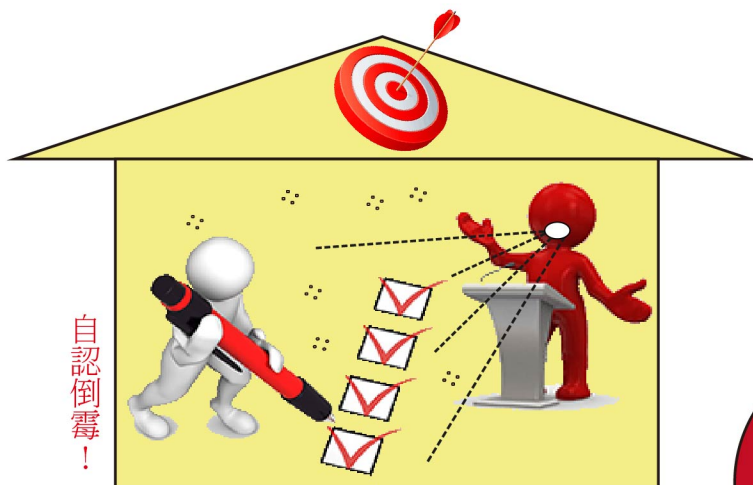
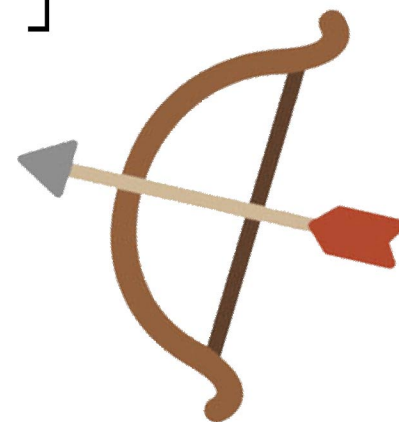
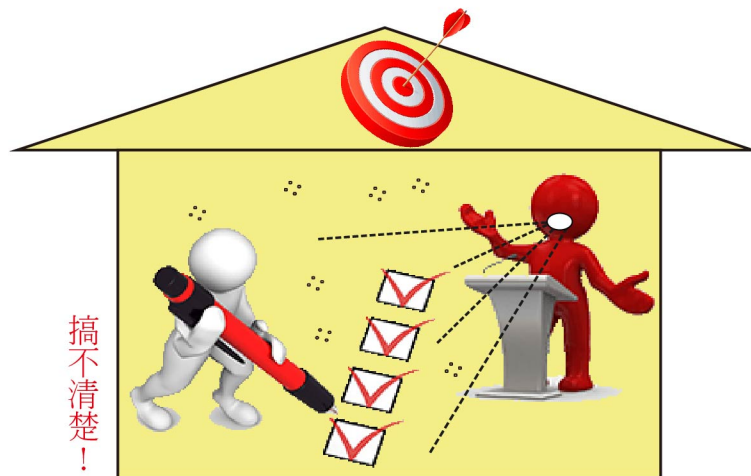


# 過去

## 都更、危老重建案「先射箭，再畫靶！」



自認倒霉！



搞不清楚！



平均二十案，僅一案有機會！  
(招待地主出遊、綁樁腳、釘子戶加碼)  
(真協議假權變、低估新成屋價值，賺暴利)



官司糾紛中！

招待2萬旅遊，賺你2百萬！

地主被各個擊破，契約綁架！



台灣都更權益促進會

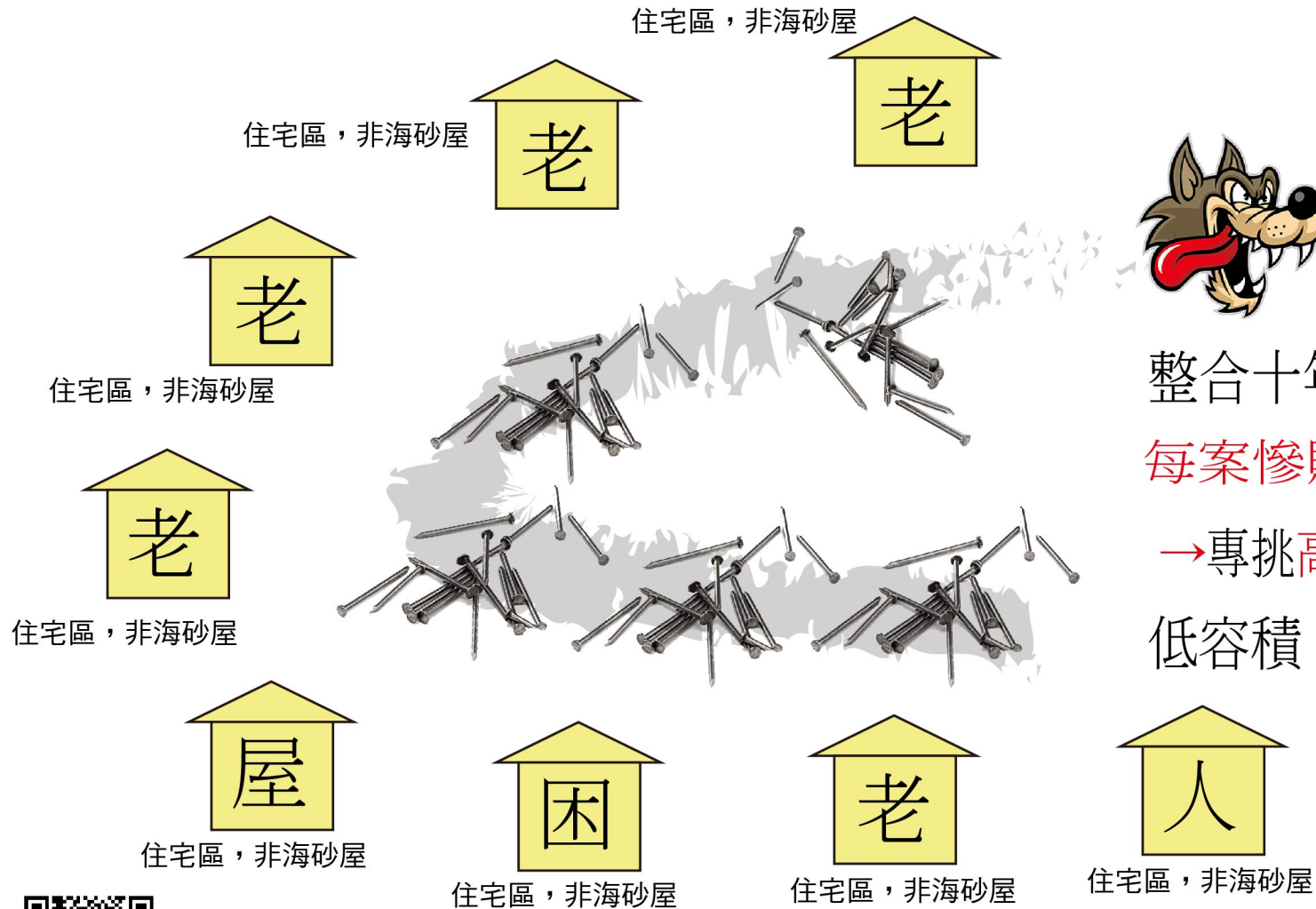


臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com

<https://tnews.cc/ur>

# 後來 都更、危老重建案「狼跑了！」



整合十年，滿街釘子戶！  
每案慘賠五百~一千萬！  
→專挑高容積、海砂屋地區  
低容積、非危樓，放棄！



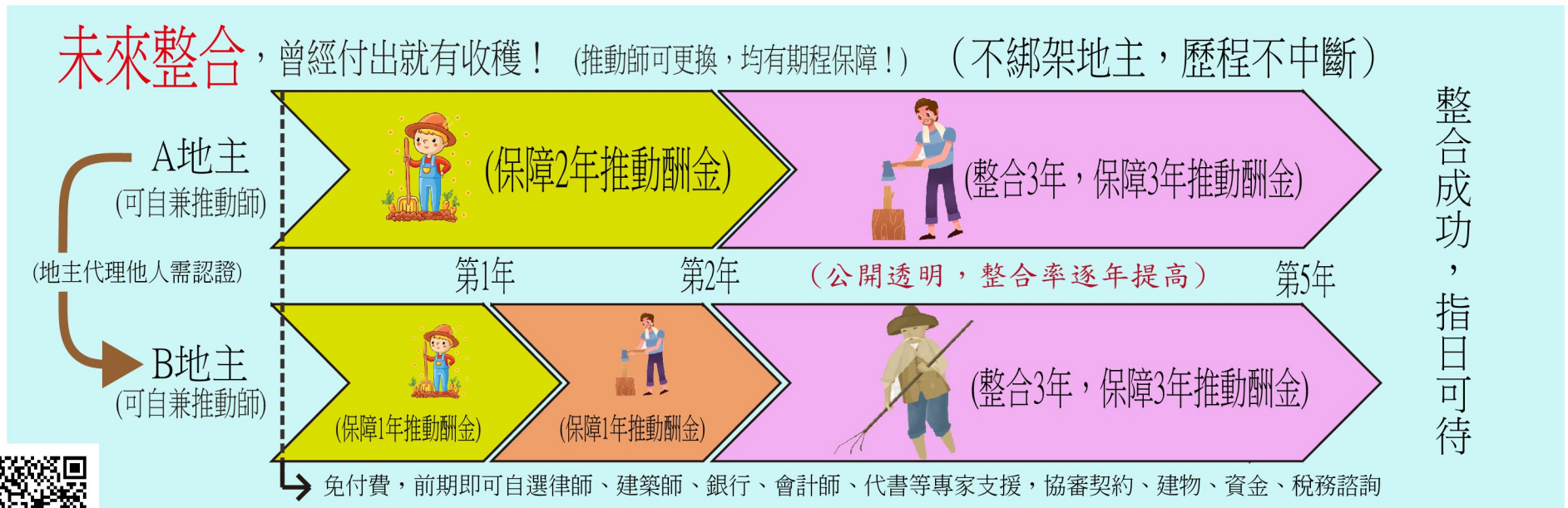
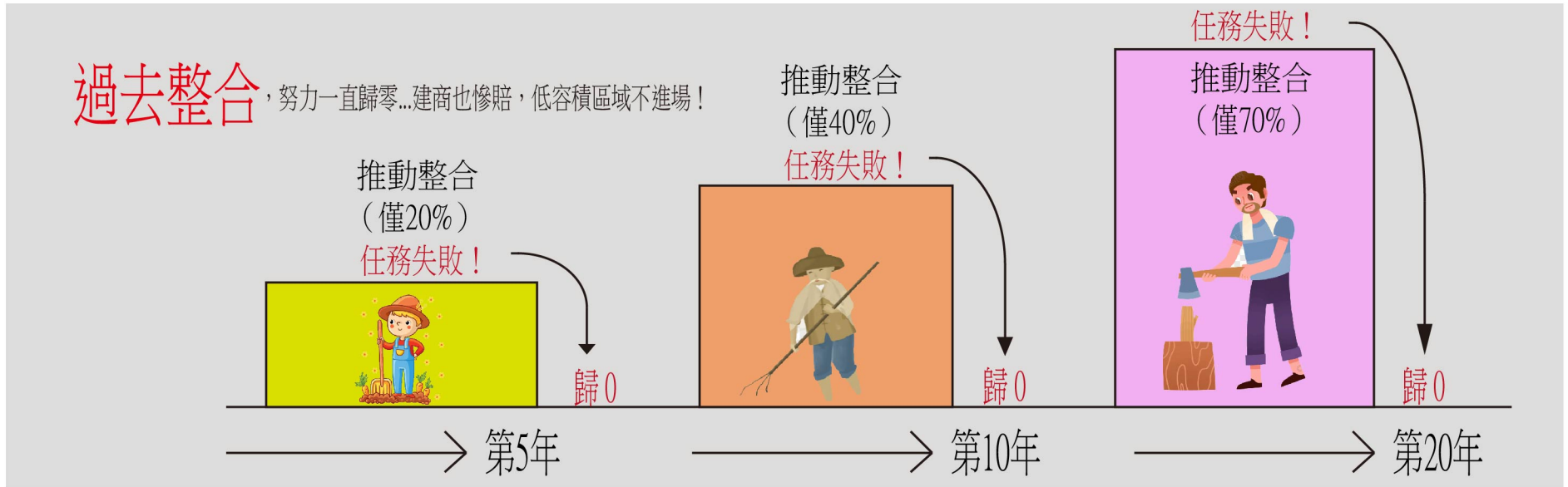
台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com  
<https://tnews.cc/ur>

# 都更、危老「歸零膏」解方！



台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com

https://tnews.cc/ur



# 都更、危老「守護神、一起把關！」

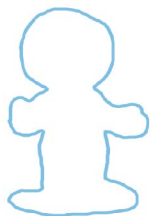
## 現在

律師、建築師、技師等專家共同守護！  
地主參與、委託代理，

諮詢顧問  
(金鐘罩)



地主或代理人出席



地主或代理人出席



地主或代理人出席



地主或代理人出席

資料、意見整合



建物、契約協審、比價

律師、建築師等



地主

最有利  
最安心



安全交易  
(守護至交屋)



實施者  
(地主遴選)



台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com  
https://tnews.cc/ur



# 都更、危老「金鐘罩，守護陣容！」

(族繁不及備載…) 諮詢電話：0988-729724



諮詢顧問團  
(金鐘罩)

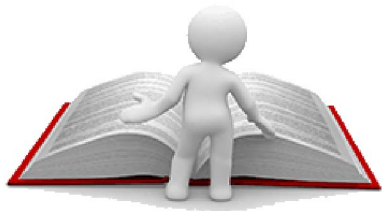
陳麗玲律師： 02-25095579  
03-3351060

陳永來律師： 03-3581701

林青慧律師： 03-3581701

廖希文律師： 03-2173315

謝清傑律師： 03-3397538



號次	職稱	姓名	性別	專長項目
1	律師	陳麗玲	女	台美國際商務法律事務所所長、新北市都市更新委員、環評委員、中華民國仲裁協會仲裁人、前桃園縣觀光行銷局長、農業、環保局長、台大大學系、政治系碩士
2	律師	陳永來	男	司法官訓練所38期、前桃園地院民事庭(工程專股)、刑事庭法官、仲誠法律事務所主持律師、桃園市中小企業協會第13屆理事長
3	律師	林青慧	女	台大大學研究所經濟法組碩士、仲誠法律事務所律師、專長：各類民、刑事、行政訴訟、工程履約紛爭處理及相關諮詢、契約履約爭議處理、公司法與證券交易法等民刑事案件。
4	律師	廖希文	男	元澄法律事務所主持律師、桃園市政府建管處委員、桃園律師公會副秘書長、交通大學財務金融研究所碩士，專攻不動產交易、財務金融及財經法、稅務規劃及稅法。
5	律師	顏碧志	男	前新北市都市更新推動師、前台北市危老重建推動師、台北大學不動產與城鄉環境研究所碩士、新北市青年律師團、經濟部中小企業榮譽律師
6	律師	謝清傑	男	桃園市政府等機關民事訴訟、行政訴訟委任律師、長庚醫療財團法人人事處應案件申訴評議委員會委員、法律扶助基金會民事、刑事訴訟扶助律師、桃園航空城公司等多家公司法律顧問、交通大學科技法律碩士、台灣大學法律系
7	建築師	許景東	男	許景東建築師事務所、台北市危老重建推動師
8	建築師	柳慧燕	女	旭日聯合建築師事務所、柳慧燕建築師事務所、台北市危老重建推動師(績優推動師)
9	建築師	李宜忠	男	李宜忠建築師事務所
10	建築師	聶玉璞	男	拓璞聯合建築師事務所所長、昭揚建築代表人
11	建築師	謝南陽	男	建築師、前彰化縣政府都市設計審議幹事委員、公務人員高考三級、公共工程品管人員、工地主任、中興土木工程系博士、建造執照審查、使用執照核發、曾參與宏碁電腦新竹建築規畫、設計、發包、施工、監造
12	土木技師 營造	張淪江	男	臺灣大學土木法律雙學士碩士，芝加哥伊大財經MBA。資訊安全、無人機、區塊鏈、碳封存科技公司創辦人，亦為工程技術顧問公司及營造業負責人。曾任高鐵專案設計工程師及品質主任，現任臺中市土木技師公會副理事長
13	都市更新	董政彰	男	財團法人都市更新研究發展基金會主任
14	銀行建經	林雲鵬	男	中國建經資深協理(土地銀行、兆豐銀行投資設立)、建築系、台大城鄉所、曾任職都更基金會
15	銀行業	李淑珍	女	高雄市都更危老重建推動協會理事長、南華大學旅遊管理研究所碩士、兆豐銀行退休協會第一位理事、南華大學校友總會監事
16	結構技師	戴登發	男	Alfa Safe耐震系統工法(柱中柱)發明人、中力都市更新團隊、建築安全履歷協會創會理事長
17	結構技師 土木技師	林輝雄	男	新北市老屋都更推動發展協會理事、工程顧問、技師事務所、碼頭、建物、橋梁及隧道結構設計、廠辦FRP支撐架設計、
18	結構技師 土木技師	黃昭琳	男	黃昭琳工程顧問、房屋建築結構、道路橋樑等土木工程設計、規劃、監造。房屋、社區、工廠、商空、商場、大樓等建築設計、景觀設計、室內設計、營造工程、海砂屋檢測。台北、新北海砂屋審查委員(第20屆公共工程金質獎)、博士
19	結構技師 土木技師	李明哲	男	桃園市結構技師公會理事長、李明哲結構土木大地技師事務所、大地技師
20	估價師	連琳育	女	不動產估價師、地政士、經紀人、連邦不動產估價師聯合事務所所長、連邦地政士聯合事務所所長
21	會計師	張孜多	男	張孜多會計師事務所、雙北都更危老案、台北市危老重建推動師
22	不動產經紀人	陳雅惠	女	不動產經紀人、台北市危老重建推動師、曾任職於代書事務所、不動產投資、不動產交易、租賃、代管、稅費、登記等流程及其相關法規。

號次	職稱	姓名	性別	專長項目
23	營造	黃壽山	男	中力都市更新有限公司副總經理、經歷建設公司副總經理、營造廠工地主任、品管工程師、開發整合、危老都更全案管理、地主重建坪效、分配、成本、價值分析及建議。危老、都更推動師。
24	營造	徐盛永	男	中壢區中興里里長、連任四屆、營造廠、詰開開發建設
25	營造及工程顧問	蔡妍慧	女	毅豐營造公司及勝泓工程顧問公司 總經理、公共工程專案經理、營造廠工地主任、品管工程師，熟悉工程新建、整建相關事務。
26	營造設備 (隔制震)	蘇柏元	男	隔制震設備(制震壁、油壓阻尼器、挫屈束制斜撐、鉛心橡膠支承、磨擦擺支承)專業建議及分析(丞承精密)
27	營造、水電	張傳杰	男	內政部營建署工地主任、公共工程委員會品管工程師、勞委會工業配線、冷凍空調、電腦維修乙級技術士、土木包工業負責人、專營透天住宅、水電、電信工程
28	水電	蔡季宏	男	耀祈水電工程負責人、水電技師
29	地政士	黃景翔	男	台北市地政士公會監事、天行地政事務所所長、專長：不動產產權登記、不動產稅務分析規劃分析、建物所有權第一次登記等
30	地政士	歐文世	男	代書30年、台北市危老重建推動師、桃園市都市更新培訓班
31	地政士	陳佩君	女	不動產經紀人、萬大地政士事務所(楊梅)、前古亭地政事務所、前蘆竹地政事務所、雙北都更危老推動師
32	地政士	林素珍	女	30年代書業務、前高雄市國宅處特約代書、安利不動產負責人、高雄危老重建協會
33	地政士	陳麗英	女	高雄地政士(代書)、台北市危老重建推動師
34	整建維護 推動師	吳正群	男	全台最大都更整維案(中壢「宏國新城」獲中央千萬補助)、上櫃開發商企業十年、中華民國不動產仲介商業公會創會理監事十年、都更興建、整維、危老十年
35	推動師	張美莉	女	新北市都更推動師、水電規劃繪製、自辦專案案、微軟國際工程師、自營商
36	推動師	林志恒	男	中國大陸貿易商、中醫藥、台北市危老重建推動師、士林都更案
37	推動師	林偉慈	男	桃園市社會住宅包租代管、不動產營業員、台北市危老重建推動師、設備零件貿易
38	推動師	李海清	男	海洋博士、系主任、南港都更更新會、台北海洋技術學院系主任、台北市危老重建推動師、東方休閒集團大鵬灣BOT協理、OT總經理、海軍巡邏艦作戰長、飛彈快艇艇長、南港都更案
39	推動師	莊慧芬	女	資訊搜尋及運用、行銷企劃、電腦教學及銷售企劃專案、推動社區改建計劃十年、新北市都更推動師
38	推動師	劉麗雯	女	台北市危老推動師、新北市都市更新推動師、土地開發、旅行社導遊
39	不動產	陳世騰	男	土地開發、容積移轉、公共設施保留地價購、台北市危老重建推動師
40	不動產	湯善亦	女	兩岸不動產投資、建築營建顧問、張孜多會計師事務所、台北市危老重建推動師
41	不動產	盧文正	男	警職31年、前桃園市政府警察局刑事警察大隊分隊長、土地開發5年
42	不動產	唐雅婷	女	協調溝通、不動產相關產業約20年
43	站長	林注強	男	自力自建、更新會主持人、台北市危老重建工作站中山北安站長、台視桃園特派記者、前TVBS記者、內政部住都中心講師、公務人力學院講師、台北市輔導自主更新專業班認證、台北市危老重建推動師、新北市都更推動師、桃園市都市更新培訓班、恆遠開發建設顧問、中華民國衛星廣播電視事業商業同業公會新聞諮詢委員、台灣記協執行委員、監察委員、黎登喜馬拉雅山、厄泊爾醫療團、大直都更案志工



 台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com  
https://tnews.cc/ur

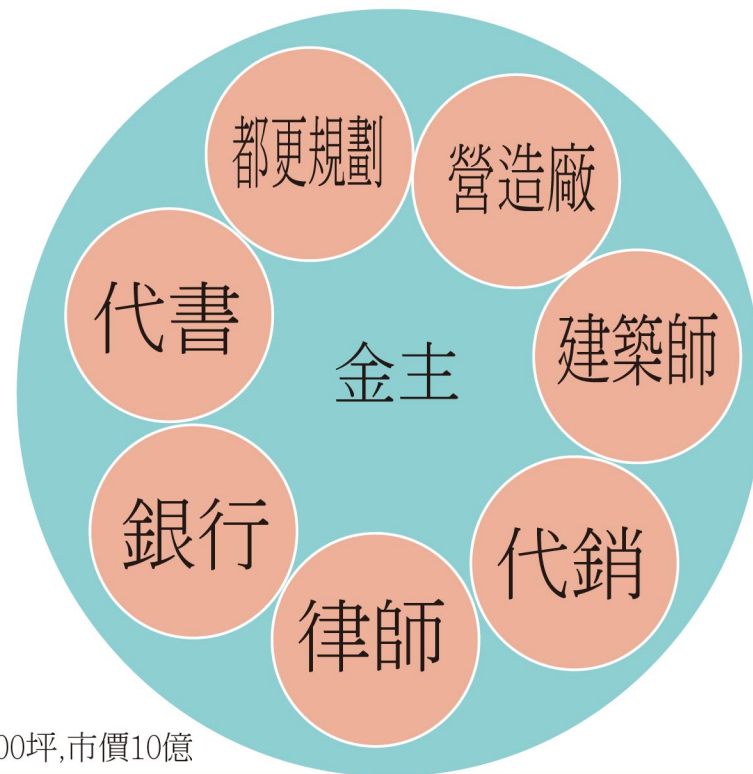
## 地主保障 地主

(新制：整合成本=更新後總房價+代理+公基金=約3~4萬元/建坪)  
 (以上代理人1萬元/建坪,可由地主自己賺、公基金約1~2萬元/建坪)



## 私契綁定 保障金主

(舊制：利潤約為更新後總房價20-30%)



若新建案，地主共分得1000坪,市價10億

新制：全體地主負擔整合總成本約：3000~4000萬  
 (其中1000萬可由地主自己賺，1000~2000萬為重建協議金，  
 整合管理、諮詢顧問費各500萬元)  
 (完成時間約5-10年)

臺北市危老重建工作站(中山北安、信義長春)



舊制：金主或實施者賺取總收入約 2億元，地主無法比價

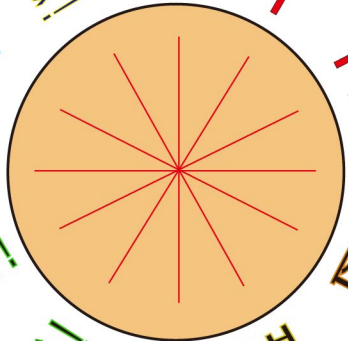
台灣都更權益促進會 [tnewscc@gmail.com](mailto:tnewscc@gmail.com)  
<https://tnews.cc/ur>



先整合 後選商！



tnewscc@gmail.com  
https://tnews.cc/ur  
台灣都更權益促進會  
臺北市危老重建工作站(中山北安、信義長春)



- 一、貨比三家，給誰蓋？地主決定！
- 二、拒絕契約綁架，做不好，換別家！
- 三、地主當靠山，推動師不需討好外來者！
- 四、地主兼任推動師，保留最大利潤！
- 五、委託代理制，加速都更程序！
- 六、免增負擔，自選律師全程陪伴！
- 七、重建協議金，共同排除釘子戶！
- 八、專業監造，防止偷工減料，確保品質！
- 九、預編房屋稅、管理費，減輕住戶負擔！
- 十、銀行全額融資，可一間變2間！
- 十一、開工前北、長照、托育、家專服務、圖訂做！
- 十二、重建路不歸零，地主互助，直達美好！

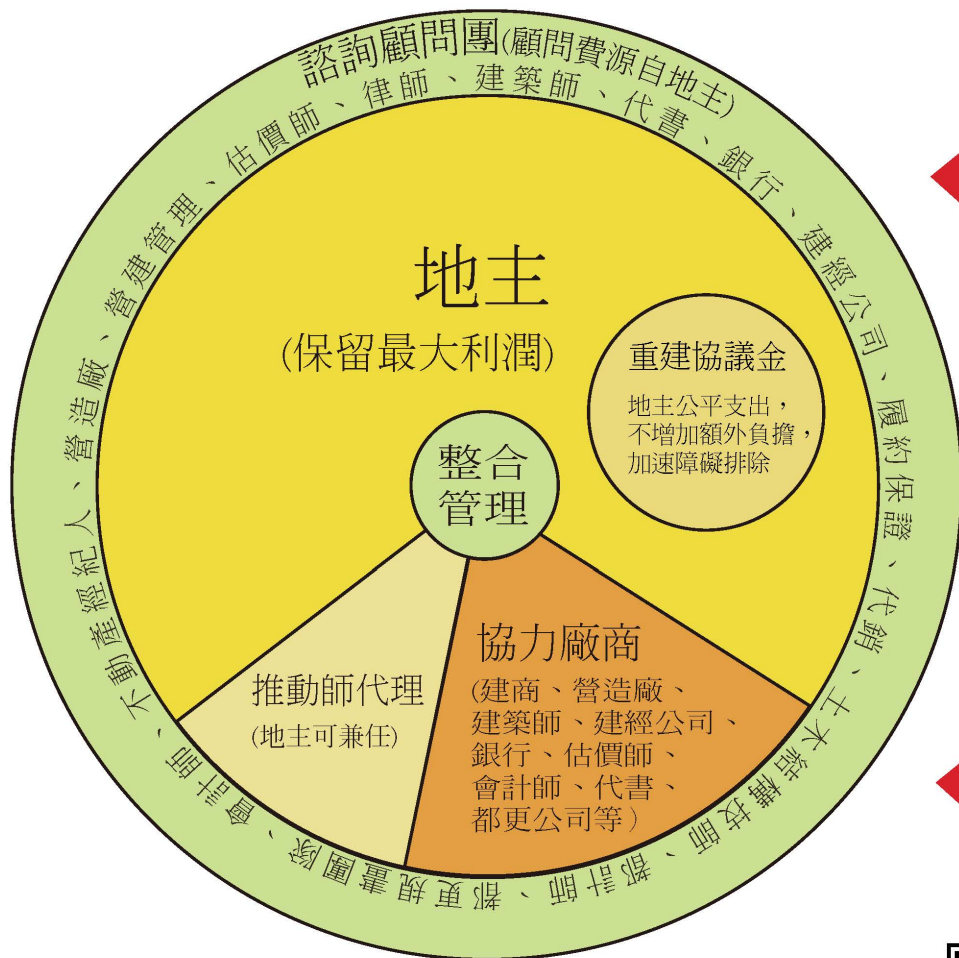
整合管理委託給地主的「十二塊金牌」！



# 都更危老 重建「保護傘」

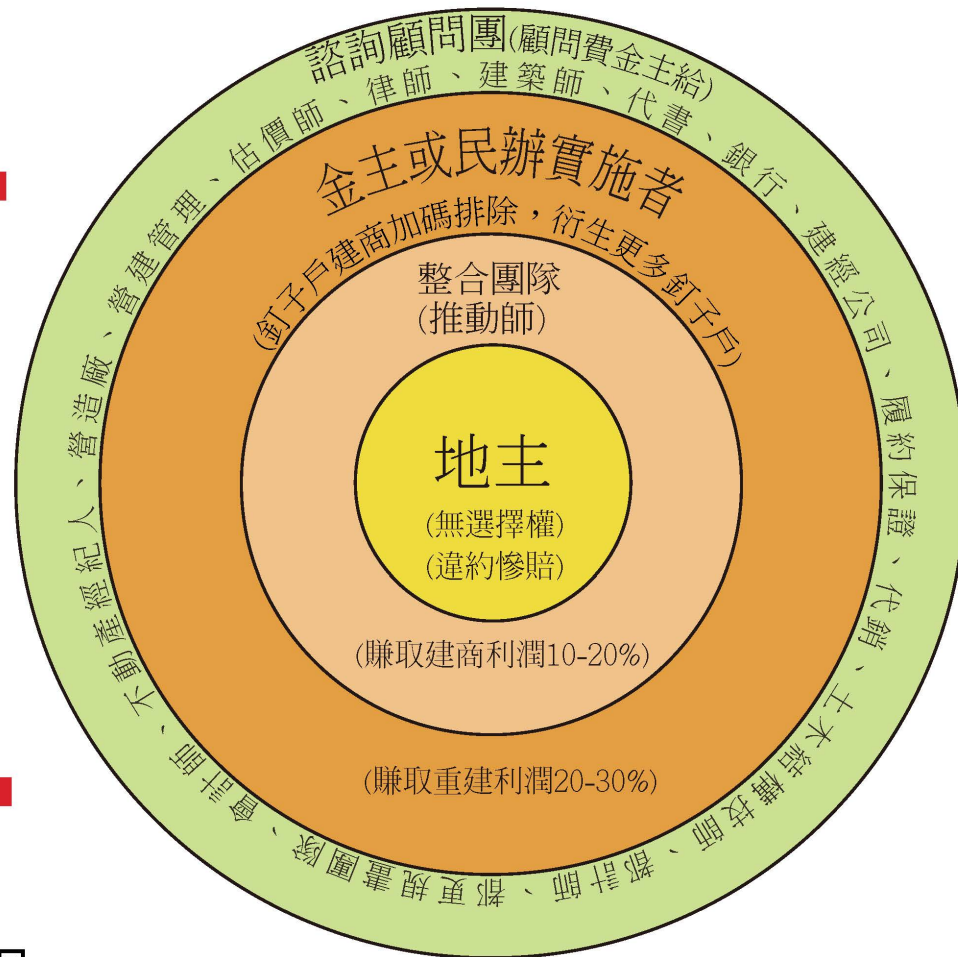
## 未來 保障地主與投入者

(新制：諮詢顧問，保護地主、推動者、管理者、實施者權益)  
 (地主保有選擇權，換人整合歷程亦可延續，曾協助者均有報酬)

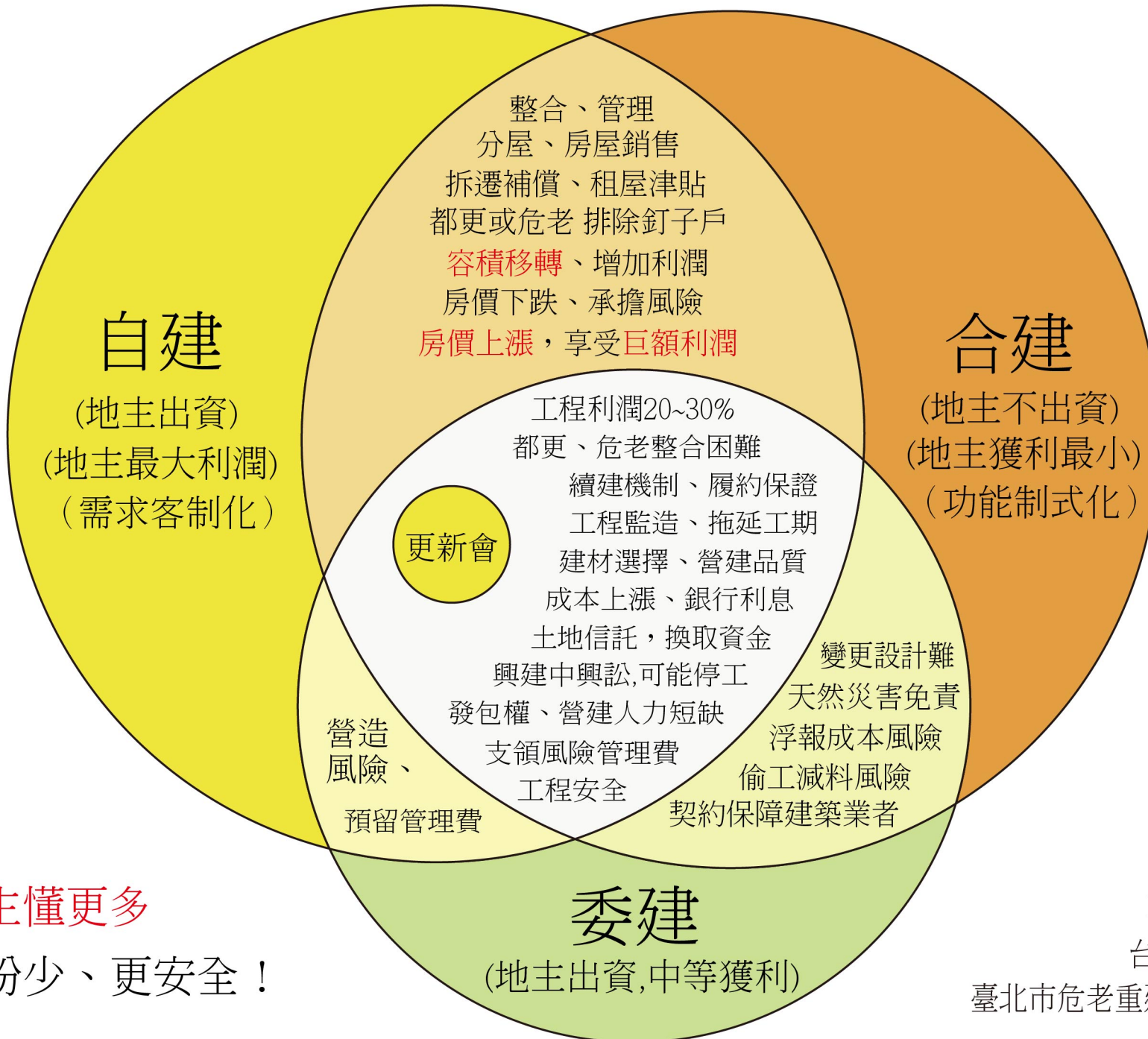


## 過去 金主主導、推動不易

(舊制：諮詢顧問，維護金主與實施者權益)  
 (整合隊團、推動師，往往背後都有金主，但成功率僅4%)



合建、委建  
真的最好嗎？



地主懂更多  
糾紛少、更安全！



tnewscc@gmail.com

<https://tnews.cc/ur>

台灣都更權益促進會

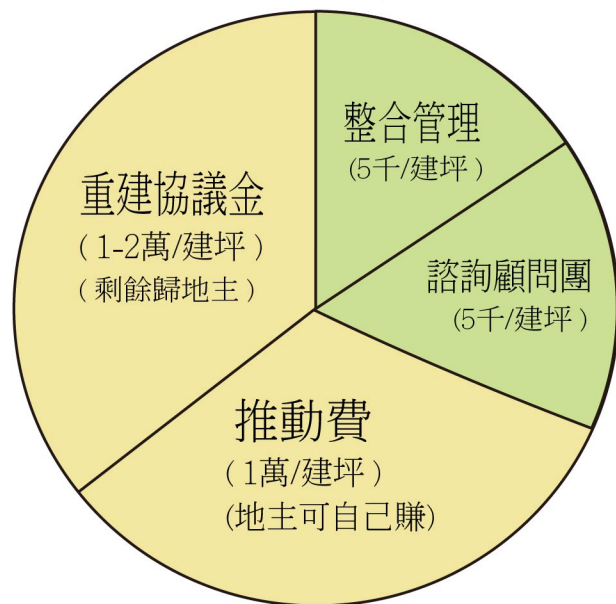
臺北市危老重建工作站(中山北安)



# (台北市) 都更、危老 重建後「酬金」與「地主增值」概算表

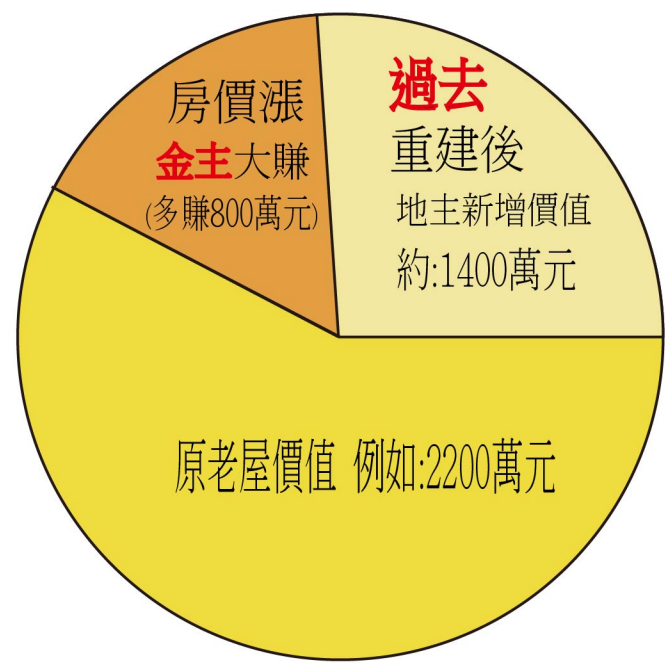
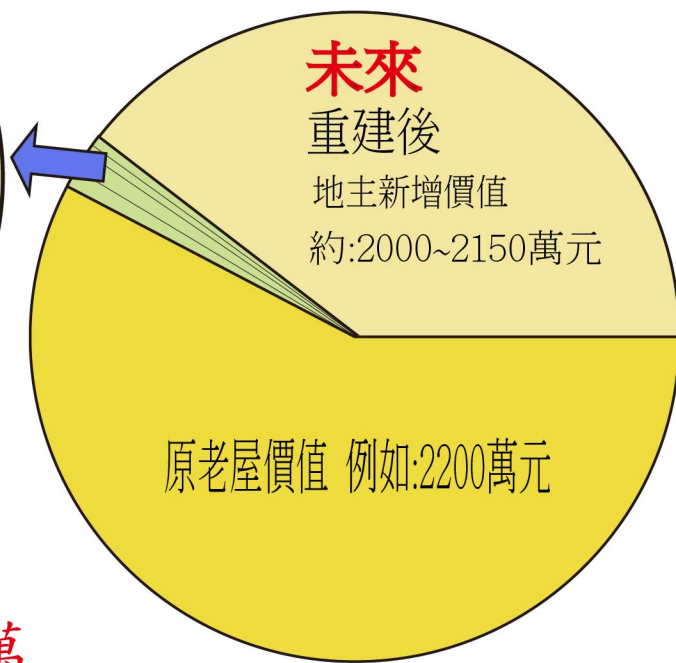
(實際分配金額應以契約為準)  
大約3~4%成本中，若地主積極參與，  
仍可享受其中的1-2%(整合管理僅收0.5%)

舉例：10坪土地，蓋50建坪，重建成本共1600萬元。  
(假設新成屋估價後價值每坪80萬，實施者分20坪、地主分回30坪)  
(10年後完工，新成屋漲至每坪120萬，實施者多賺800萬元。)



**未來** 漲價歸地主，整合費約3~4%

**過去** 漲價歸金主、利潤約30~100%



**未來** 地主增值  
**2000萬~2150萬**

**過去** 地主增值**1400萬**

(地主做莊，先整合，創造最大籌碼!)







# 都更、危老重建「整合管理委託契約」圖表：推動師

(地主方,可領風險管理費10%)<sup>450</sup>  
(非地主方,可領風險管理費21%)<sup>945</sup>  
(地主可更換推動師或兼任推動師)



整合管理方  
(乙方)

(公司或團體可經過授權成為乙方)

都更可成 OK!  
都更事業計畫書,或  
危老重建計畫書獲核准,  
由都更實施者或重建出資者付費!



地主  
(甲方)

A推動師

代理3年

(3/6 推動師勞務費)



地主

B推動師

代理2年

(2/6 推動師勞務費)



地主

C推動師

代理1年

(1/6 推動師勞務費)





# 都更、危老重建「整合管理委託契約」圖表：地主方

容積移轉  
地主共享！

曾簽其它契約，無礙！



## 「台灣都更權益促進會」

地主方  
(甲方)



**先整合，  
後選商！**

**契約綁架**

1. 選任推動師,可被服務或自己兼任,不滿意每年可換一位推動師！
2. 地主可兼任其它地主之推動師,應出席會議,延遲或連續缺席,可強制更換!
3. 可組都市更新會(理監事不需擔保)、管理委員會;亦可共組公司擔任董監事。
4. 授權代理人執行文書作業,涉及地主權益(如坪數、價金等)應徵得書面同意。
5. 整合後共選重建廠商,可自建、委建或合建,爭取最大利益並參與監造。
6. 立即享受「諮詢顧問團」專家服務,契約有效期間均由未來重建廠商付擔。
7. 契約不綁地主,得採行對地主方最有利之版本自動更新(無損整合方權益)。
8. 前期資金由地主分期墊付,簽約金僅一千元,整合50%以上才需再出資。
9. 地主前期資金墊付款由重建廠商於建物申報開工日前連本帶息支付。
10. 可以不出資,每年5%利息由出資者賺取,但不出資者,不能兼任推動師。
11. 分擔前期款可享「重建協議金」剩餘款並賺推動費(10坪土地約賺50萬)。
12. 重建經費,每坪要花幾萬蓋房,地主自己選,未來房價愈高,賺愈多。
13. 可自行承擔餘屋銷售賺約10%利差,或找代銷公司賣屋。
14. 導入「台灣都更權益促進會」資源,協助控管工程品質。
15. 共享「風險管理費」10%之利潤,具外部推動者之推薦及分配裁量權。



台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com

<https://tnews.cc/ur>



# 都更、危老重建「整合管理委託契約」圖表：整合管理方

先整合  
後選商！

建商創價、營造安全！



## 「台灣都更權益促進會」

整合管理方  
(乙方)



- 1.整合管理地主與推動師(會議召集、凝聚共識、議決相關事項)。
- 2.協助引進或更換適當之推動師,加速程序進行。
- 3.協助籌組更新會、管委會(協助遴選理監事,導入社區自治)。
- 4.協助辦理都更或危老相關重建程序書表、事務等服務。
- 5.提供「諮詢顧問團」作地主顧問和靠山(律師、建築師等)。
- 6.協助評估重建廠商之相關契約。
- 7.網站公開整合契約,守護地主最大權益並可彈性調整。
- 8.統籌管理推動師、顧問及各自應分配之勞務費。
- 9.協助控管地主和各方之「勞務報酬單」,鼓勵活用資源。
- 10.利用重建協議金,協助排除釘子戶。
- 11.先整合,後選商,為地主爭取最低重建經費,創造最大利潤。
- 12.協助地主遴選重建廠商,可自建、委建或合建。
- 13.整合管理費,由都更實施者或重建出資者支付。
- 14.協助評估重建廠商之相關契約,降低風險。
- 15.導入「台灣都更權益促進會」資源,協助控管工程品質。



台灣都更權益促進會



臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春)

tnewscc@gmail.com

<https://tnews.cc/ur>

**(附件一) 自主都更危老 地主最大獲利概算表** (採共同負擔或重建計畫提列成本，銷坪比暫以 1.52 倍計算，地主另可選擇「容積移轉」)

- 都更案：台北市住三:1坪土地約蓋5.1建坪、商一:1坪土地約蓋8.2建坪(台北市海砂屋可另增1.3倍)、新北住宅區:1坪土地約蓋6.8建坪(容積300)、桃園住宅區:1坪約蓋4.5坪(容積200)
- 危老案(暫以1.3倍計算)：台北市住三:1坪土地約蓋4.4建坪、商一:1坪土地約蓋7.1建坪、新北住宅區:1坪土地約蓋5.9建坪(容積300)、桃園住宅區:1坪約蓋3.95坪(容積200)
- 計算範例：甲擁有台北市住三土地10坪，走都更案且「實施選項」=g，若選擇合建，可獲得價值=3543萬元、若選擇委建，可獲得價值=3621萬元(若自行擔任推動者，可另增51萬元)

持分 銷售	過去：比例制，地主被迫選擇										前期 成本	未來：先整合、後招商(誰來蓋,地主決定)					(K)地主分配(每1車位另扣約200萬)								
	建商分配給地主(萬元/坪)(不含增額容積、容積移轉)											整合管理費(萬元)					實施 選項	重建成本 (含折屋補 償、搬遷補 貼、售屋等)	(E) 餘屋折價 (95%)	總 成本	不擔餘屋 地主可配 (T合建)	不擔餘屋 地主占比	承擔餘屋 地主可配 (R委建)	承擔餘屋 地主占比	
	70.0%	67.5%	65.0%	62.5%	60.0%	55.0%	50%	45%	40%	(A) 推動		(B) 協議	(C) 諮詢	(D) 管理	(P) 合計										
新成屋售價(萬元)	120萬 (P=4)	84萬	81萬	78萬	75萬	72萬	66萬	60萬	54萬	48萬	地主 自行 負擔 (每 戶 2 0 萬 以 內)	1	2	0.5	0.5	4	a	26萬	1.6	31.6	88.4萬	73.7%	90.0萬	75.0%	
													1	2	0.5	0.5	4	b	29萬	1.7	34.7	85.3萬	71.1%	87.0萬	72.5%
													1	2	0.5	0.5		c	32萬	1.9	37.9	82.1萬	68.4%	84.0萬	70.0%
													1	2	0.5	0.5	4	d	25萬	1.5	30.5	79.5萬	72.2%	81.0萬	73.6%
													1	2	0.5	0.5		e	28萬	1.7	33.7	76.3萬	69.4%	78.0萬	70.9%
													1	2	0.5	0.5		f	30萬	1.8	35.8	74.2萬	67.5%	76.0萬	69.1%
													1	2	0.5	0.5	4	g	25萬	1.5	30.5	69.5萬	69.5%	71.0萬	71.0%
													1	2	0.5	0.5		h	27萬	1.6	32.6	67.4萬	67.4%	69.0萬	69.0%
													1	2	0.5	0.5		i	30萬	1.8	35.8	64.2萬	64.2%	66.0萬	66.0%
													1	2	0.5	0.5	4	j	25萬	1.5	30.5	59.5萬	66.1%	61.0萬	67.8%
													1	2	0.5	0.5		k	27萬	1.6	32.6	57.4萬	63.7%	59.0萬	65.6%
													1	2	0.5	0.5		l	29萬	1.7	34.7	55.3萬	61.4%	57.0萬	63.3%
													1	1.4	0.5	0.5	3.4	m	25萬	1.5	29.9	50.1萬	62.6%	51.6萬	64.5%
													1	1.4	0.5	0.5		n	27萬	1.6	32.0	48.0萬	60.0%	49.6萬	62.0%
													1	1.4	0.5	0.5		o	29萬	1.7	34.1	45.9萬	57.4%	47.6萬	59.5%
													1	1.2	0.5	0.5	3.2	p	24萬	1.4	28.6	41.4萬	59.1%	42.8萬	61.1%
													1	1.2	0.5	0.5		q	26萬	1.5	30.7	39.3萬	56.1%	40.8萬	58.3%
													1	1.2	0.5	0.5		r	28萬	1.6	32.8	37.2萬	53.1%	38.8萬	55.4%
													1	1	0.5	0.5	3	s	23萬	1.4	27.4	32.6萬	54.4%	34.0萬	56.7%
													1	1	0.5	0.5		t	25萬	1.5	29.5	30.5萬	50.9%	32.0萬	53.3%
											1	1	0.5	0.5	3	u	27萬	1.6	31.6	28.4萬	47.4%	30.0萬	50.0%		
											1	1	0.5	0.5		v	22萬	1.3	26.3	23.7萬	47.4%	25.0萬	50.0%		
											1	1	0.5	0.5	3	w	23萬	1.4	27.4	22.6萬	45.3%	24.0萬	48.0%		
											1	1	0.5	0.5		x	24萬	1.4	28.4	21.6萬	43.2%	23.0萬	46.0%		
											1	1	0.5	0.5	3	y	17萬	1.1	21.1	18.9萬	47.4%	20.0萬	50.0%		
											1	1	0.5	0.5		z	19萬	1.2	23.2	16.8萬	42.1%	18.0萬	45.0%		
											1	1	0.5	0.5		aa	21萬	1.3	25.3	14.7萬	36.8%	16.0萬	40.0%		

● 地主自行負擔：包含前期之「地籍清冊整理費、代書費、調查費、文書費、場地費、郵寄費、茶水費、都更或危老案件輔導報備、更新會籌設成立、前期都更規劃費、前期建築設計費、估價費、危老建築物結構安全性能評估、海砂屋鑑定費等」(實報實銷) ● 地主可自行擔任A推動師、重建協議金B剩餘款歸地主、預售屋完銷,地主共享「E餘屋折價」費! ● 重建成本及車位價格依實際造價計算。

● 相關重建之「風險管理費」均比照各縣市都更權利變換成本提列,由重建實施者、整合管理者等人依契約分配。 ● 重建案之發包剩餘款由全體地主共享! ● 全程有律師、技師、會計師諮詢把關!

網址: <https://tnews.cc/ur> 台灣都更權益促進會---台灣都更顧問---臺北市危老重建工作站(中山北安、信義永春) 諮詢專線: 0988-729724



原有室內含陽台1坪，地主只出整合費，可換回室內含陽台幾坪？價值翻幾倍？(概算)

(假設老屋公設8%、陽台占10%、新成屋公設35%、新屋銷坪比=1.57、容積獎勵=1.5倍、以95折抵付房屋給實施者)

(以下為各縣市採行容積率管制後之比值,如原有容積大於法定容積,可先取出依原容獎勵之最大值後,以1.5除以該值,所得之B值,乘以下方數字,即可得到約略概算值!) (違建均未列入計算式內)

重建費	14萬	15萬	16萬	17萬	18萬	19萬	20萬	21萬	22萬	23萬	24萬	25萬	26萬	27萬	28萬	29萬	30萬	31萬	32萬	33萬	34萬	35萬
120萬 房價增值	1.22坪 2.33倍	1.21坪 2.31倍	1.20坪 2.28倍	1.18坪 2.26倍	1.17坪 2.24倍	1.16坪 2.21倍	1.15坪 2.19倍	1.13坪 2.17倍	1.12坪 2.14倍	1.11坪 2.12倍	1.10坪 2.10倍	1.09坪 2.07倍	1.07坪 2.05倍	1.06坪 2.03倍	1.05坪 2.00倍	1.04坪 1.98倍	1.02坪 1.96倍	1.01坪 1.93倍	1.00坪 1.91倍	0.99坪 1.89倍	0.98坪 1.86倍	0.96坪 1.84倍
115萬 房價增值	1.21坪 2.32倍	1.20坪 2.29倍	1.19坪 2.27倍	1.17坪 2.24倍	1.16坪 2.22倍	1.15坪 2.20倍	1.14坪 2.17倍	1.12坪 2.15倍	1.11坪 2.12倍	1.10坪 2.10倍	1.09坪 2.07倍	1.07坪 2.05倍	1.06坪 2.02倍	1.05坪 2.00倍	1.03坪 1.98倍	1.02坪 1.95倍	1.01坪 1.93倍	1.00坪 1.90倍	0.98坪 1.88倍	0.97坪 1.85倍	0.96坪 1.83倍	0.95坪 1.81倍
110萬 房價增值	1.20坪 2.30倍	1.19坪 2.28倍	1.18坪 2.25倍	1.16坪 2.23倍	1.15坪 2.20倍	1.14坪 2.17倍	1.12坪 2.15倍	1.11坪 2.12倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.07坪 2.05倍	1.06坪 2.02倍	1.04坪 2.00倍	1.03坪 1.97倍	1.02坪 1.95倍	1.00坪 1.92倍	0.99坪 1.89倍	0.98坪 1.87倍	0.96坪 1.84倍	0.95坪 1.82倍	0.94坪 1.79倍	0.92坪 1.77倍
105萬 房價增值	1.20坪 2.28倍	1.18坪 2.26倍	1.17坪 2.23倍	1.15坪 2.20倍	1.14坪 2.18倍	1.13坪 2.15倍	1.11坪 2.12倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.07坪 2.04倍	1.06坪 2.02倍	1.04坪 1.99倍	1.03坪 1.96倍	1.01坪 1.94倍	1.00坪 1.91倍	0.99坪 1.88倍	0.97坪 1.86倍	0.96坪 1.83倍	0.94坪 1.80倍	0.93坪 1.78倍	0.92坪 1.75倍	0.90坪 1.72倍
100萬 房價增值	1.19坪 2.27倍	1.17坪 2.24倍	1.16坪 2.21倍	1.14坪 2.18倍	1.13坪 2.15倍	1.11坪 2.13倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.07坪 2.04倍	1.05坪 2.01倍	1.04坪 1.99倍	1.02坪 1.96倍	1.01坪 1.93倍	1.00坪 1.90倍	0.98坪 1.87倍	0.97坪 1.85倍	0.95坪 1.82倍	0.94坪 1.79倍	0.92坪 1.76倍	0.91坪 1.73倍	0.89坪 1.71倍	0.88坪 1.68倍
95萬 房價增值	1.18坪 2.25倍	1.16坪 2.22倍	1.14坪 2.19倍	1.13坪 2.16倍	1.11坪 2.13倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.07坪 2.04倍	1.05坪 2.01倍	1.04坪 1.98倍	1.02坪 1.95倍	1.01坪 1.92倍	0.99坪 1.89倍	0.97坪 1.86倍	0.96坪 1.83倍	0.94坪 1.80倍	0.93坪 1.77倍	0.91坪 1.74倍	0.90坪 1.71倍	0.88坪 1.69倍	0.87坪 1.66倍	0.85坪 1.63倍
90萬 房價增值	1.16坪 2.22倍	1.15坪 2.19倍	1.13坪 2.16倍	1.11坪 2.13倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.07坪 2.04倍	1.05坪 2.00倍	1.03坪 1.97倍	1.02坪 1.94倍	1.00坪 1.91倍	0.98坪 1.88倍	0.97坪 1.85倍	0.95坪 1.82倍	0.94坪 1.79倍	0.92坪 1.76倍	0.90坪 1.72倍	0.89坪 1.69倍	0.87坪 1.66倍	0.85坪 1.63倍	0.84坪 1.60倍	0.82坪 1.57倍
85萬 房價增值	1.15坪 2.20倍	1.13坪 2.16倍	1.12坪 2.13倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.07倍	1.06坪 2.03倍	1.05坪 2.00倍	1.03坪 1.97倍	1.01坪 1.93倍	0.99坪 1.90倍	0.98坪 1.87倍	0.96坪 1.83倍	0.94坪 1.80倍	0.93坪 1.77倍	0.91坪 1.74倍	0.89坪 1.70倍	0.87坪 1.67倍	0.86坪 1.64倍	0.84坪 1.60倍	0.82坪 1.57倍	0.80坪 1.54倍	0.79坪 1.51倍
80萬 房價增值	1.13坪 2.17倍	1.12坪 2.13倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.06倍	1.06坪 2.03倍	1.04坪 1.99倍	1.02坪 1.96倍	1.01坪 1.92倍	0.99坪 1.89倍	0.97坪 1.85倍	0.95坪 1.82倍	0.93坪 1.78倍	0.91坪 1.75倍	0.90坪 1.71倍	0.88坪 1.68倍	0.86坪 1.64倍	0.84坪 1.61倍	0.82坪 1.57倍	0.80坪 1.54倍	0.79坪 1.50倍	0.77坪 1.47倍	0.75坪 1.43倍
75萬 房價增值	1.12坪 2.14倍	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.06倍	1.06坪 2.02倍	1.04坪 1.99倍	1.02坪 1.95倍	1.00坪 1.91倍	0.98坪 1.87倍	0.96坪 1.84倍	0.94坪 1.80倍	0.92坪 1.76倍	0.90坪 1.72倍	0.88坪 1.69倍	0.86坪 1.65倍	0.84坪 1.61倍	0.82坪 1.58倍	0.80坪 1.54倍	0.79坪 1.50倍	0.77坪 1.46倍	0.75坪 1.43倍	0.73坪 1.39倍	0.71坪 1.35倍
70萬 房價增值	1.10坪 2.10倍	1.08坪 2.06倍	1.06坪 2.02倍	1.04坪 1.98倍	1.01坪 1.94倍	0.99坪 1.90倍	0.97坪 1.86倍	0.95坪 1.82倍	0.93坪 1.78倍	0.91坪 1.74倍	0.89坪 1.70倍	0.87坪 1.66倍	0.85坪 1.62倍	0.83坪 1.58倍	0.80坪 1.54倍	0.78坪 1.50倍	0.76坪 1.46倍	0.74坪 1.42倍	0.72坪 1.38倍	0.70坪 1.34倍	0.68坪 1.30倍	0.66坪 1.26倍
65萬 房價增值	1.08坪 2.05倍	1.05坪 2.01倍	1.03坪 1.97倍	1.01坪 1.93倍	0.99坪 1.88倍	0.96坪 1.84倍	0.94坪 1.80倍	0.92坪 1.75倍	0.90坪 1.71倍	0.87坪 1.67倍	0.85坪 1.62倍	0.83坪 1.58倍	0.80坪 1.54倍	0.78坪 1.50倍	0.76坪 1.45倍	0.74坪 1.41倍	0.71坪 1.37倍	0.69坪 1.32倍	0.67坪 1.28倍	0.65坪 1.24倍	0.62坪 1.19倍	0.60坪 1.15倍
60萬 房價增值	1.05坪 2.00倍	1.02坪 1.96倍	1.00坪 1.91倍	0.98坪 1.86倍	0.95坪 1.82倍	0.93坪 1.77倍	0.90坪 1.72倍	0.88坪 1.68倍	0.85坪 1.63倍	0.83坪 1.58倍	0.80坪 1.54倍	0.78坪 1.49倍	0.76坪 1.44倍	0.73坪 1.40倍	0.71坪 1.35倍	0.68坪 1.30倍	0.66坪 1.26倍	0.63坪 1.21倍	0.61坪 1.16倍	0.59坪 1.12倍	0.56坪 1.07倍	0.54坪 1.02倍
55萬 房價增值	1.02坪 1.95倍	0.99坪 1.89倍	0.96坪 1.84倍	0.94坪 1.79倍	0.91坪 1.74倍	0.88坪 1.69倍	0.86坪 1.64倍	0.83坪 1.59倍	0.80坪 1.54倍	0.78坪 1.49倍	0.75坪 1.44倍	0.73坪 1.39倍	0.70坪 1.33倍	0.67坪 1.28倍	0.65坪 1.23倍	0.62坪 1.18倍	0.59坪 1.13倍	0.57坪 1.08倍	0.54坪 1.03倍	0.51坪 0.98倍	0.49坪 0.93倍	0.46坪 0.88倍
50萬 房價增值	0.98坪 1.87倍	0.95坪 1.82倍	0.92坪 1.76倍	0.89坪 1.71倍	0.86坪 1.65倍	0.83坪 1.59倍	0.80坪 1.54倍	0.78坪 1.48倍	0.75坪 1.43倍	0.72坪 1.37倍	0.69坪 1.31倍	0.66坪 1.26倍	0.63坪 1.20倍	0.60坪 1.15倍	0.57坪 1.09倍	0.54坪 1.03倍	0.51坪 0.98倍	0.48坪 0.92倍	0.45坪 0.87倍	0.42坪 0.81倍	0.39坪 0.75倍	0.37坪 0.70倍
45萬 房價增值	0.94坪 1.79倍	0.90坪 1.72倍	0.87坪 1.66倍	0.84坪 1.60倍	0.80坪 1.54倍	0.77坪 1.48倍	0.74坪 1.41倍	0.71坪 1.35倍	0.67坪 1.29倍	0.64坪 1.23倍	0.61坪 1.16倍	0.58坪 1.10倍	0.54坪 1.04倍	0.51坪 0.98倍	0.48坪 0.92倍	0.45坪 0.85倍	0.41坪 0.79倍	0.38坪 0.73倍	0.35坪 0.67倍	0.32坪 0.60倍	0.28坪 0.54倍	0.25坪 0.48倍
40萬 房價增值	0.88坪 1.68倍	0.84坪 1.61倍	0.80坪 1.54倍	0.77坪 1.47倍	0.73坪 1.40倍	0.70坪 1.33倍	0.66坪 1.26倍	0.62坪 1.19倍	0.59坪 1.12倍	0.55坪 1.05倍	0.51坪 0.98倍	0.48坪 0.91倍	0.44坪 0.84倍	0.40坪 0.77倍	0.37坪 0.70倍	0.33坪 0.63倍	0.29坪 0.56倍	0.26坪 0.49倍	0.22坪 0.42倍	0.18坪 0.35倍	0.15坪 0.28倍	0.11坪 0.21倍
35萬 房價增值	0.80坪 1.54倍	0.76坪 1.46倍	0.72坪 1.38倍	0.68坪 1.30倍	0.64坪 1.22倍	0.60坪 1.14倍	0.55坪 1.06倍	0.51坪 0.98倍	0.47坪 0.90倍	0.43坪 0.82倍	0.39坪 0.74倍	0.34坪 0.66倍	0.30坪 0.58倍	0.26坪 0.50倍	0.22坪 0.42倍	0.18坪 0.34倍	0.14坪 0.26倍	0.09坪 0.18倍	0.05坪 0.10倍	0.01坪 0.02倍	-0.03坪 -0.06倍	-0.07坪 -0.14倍
30萬 房價增值	0.71坪 1.35倍	0.66坪 1.26倍	0.61坪 1.16倍	0.56坪 1.07倍	0.51坪 0.98倍	0.46坪 0.88倍	0.41坪 0.79倍	0.37坪 0.70倍	0.32坪 0.60倍	0.27坪 0.51倍	0.22坪 0.42倍	0.17坪 0.32倍	0.12坪 0.23倍	0.07坪 0.14倍	0.02坪 0.05倍	-0.03坪 -0.05倍	-0.07坪 -0.14倍	-0.12坪 -0.23倍	-0.17坪 -0.33倍	-0.22坪 -0.42倍	-0.27坪 -0.51倍	-0.32坪 -0.61倍



諮詢顧問團：律師 建築師 估價師 代書 銀行 代銷 營造廠 都計師 會計師 經紀人 不動產 營建管理 信託公司 建經公司 履約保證 (5千元/建坪)



台灣都更權益促進會  
<https://tnews.cc/ur>  
 tnewscc@gmail.com  
 臺北市危老重建  
 工作站(中山北安)



相關金額應以  
 整合管理契約為準

**整合管理**  
 (5千元/建坪)  
 公開透明  
 整合分享  
 歷程延續  
 變換代理  
 選商服務  
 都更諮詢

管理

過程累積  
 不會歸零

**推動師**(1萬元/建坪)  
 (地主可兼任代理人)  
 A1、A2  
 B、B1  
 C1、C2、C3  
 D1、D  
 (依代理期間分配佣金)

代理委託

服務差  
 可更換

**地主**  
 (負擔3萬元/建坪)  
 (其中1/3為公基金)  
 A  
 B  
 C  
 D  
 (依更新後建坪數支付)

**整合成功：**(更新地區75%、自劃單元80%)

**鄰地調處**  
 (視個案)

都更團隊建構、分工、分組、輔導運作

協助選商、比價、諮詢

**政府補助**  
 (依各都更程序撥款)  
 內政部上限800萬  
 台北市上限580萬  
 新北市上限630萬  
 桃園市上限360萬

自主更新

公辦都更  
 (公有地、整建住宅為主)

民辦都更(實施者、出資者)  
 (金主利潤約20-30%)

籌組更新會

銀行融資評估

更新會立案

- ①整合達九成,銀行協助
- ②地主出資,享5%年息
- ③開放投資,給予報酬

前期出資

前期不出資

合建

- 建設公司(容積低難整合)
  - 營造廠(不整合)
  - 銀行建經公司(不整合)
  - 全案管理公司(不整合)
  - 都更規劃公司(不整合)
  - 都更基金會(不整合)
  - 危老工作站(能力不一)
  - 股份有限公司(難整合)
  - 都更.危老.協會(難整合)
- (簽署私契恐遭綁定終身)**

委建  
 (視委託案收費)

自建

委建(全案管理)  
 (代理實施者)(5%)

銀行資金進場

發包、選商(建築師、都計師、營造廠等)

真協議、假權變

**都更程序：**  
 ①事業計畫(範圍畫定、同意比達標)  
 ②權利變換(估價、權值分配、選屋)

共創營收  
 家事服務  
 安親託育  
 共煮節能  
 長照輔助

需求客製化

申請建築執照→拆除執照→申報開工

功能制式化

專業技師輔助

營建風險(成本波動、人力短缺、建材供給)、**房價波動**  
 管理風險(品質監管、**偷工減料**、續建機制、契約保障)

專責律師把關，  
 至交屋後第三年

登記、交屋、驗屋、利息、房貸、房屋稅、土增稅、契稅  
 糾紛排除、法律服務、餘屋銷售、管委會籌組及管理費