

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-新莊區恆安里

壹. 舉辦時間：104 年 04 月 28 日 星期二 PM 7：00

貳. 地點：新莊區中正路 84 號(大眾廟 2 樓會議室)

參. 講師：王佩模理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、在都市更新過程中，資金部分從何而來？

[答覆]

若委請建商擔任實施者，資金部分由建商出資辦理；若是自主更新，則可向銀行辦理融資作為建案資金來源。

二、自主更新應和誰談分配問題？

[答覆]

由地主等發起自組更新團體擔任實施者來做更新，未來的權利價值，可採權利變換方式辦理。若以權利變換方式執行時，則其權利價值依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，權利變換前之權利價值，扣除共同負擔後（即重建所需費用）之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。

三、請問建經公司是否能幫助民眾辦理自主更新？

[答覆]

都市更新需要專業技術及資金完成整個都市更新業務，一般民眾推動都市更新需要專業能力的團體來協助整合並提供專業建議，建築經理公司在都市更新案中扮演公平客觀專業的關鍵性角色，可提供洽談、興建、規劃、代辦信託、融資、營建管理、分配結算等服務，具專業度、可信度、整合能力和公正性。

四、都市更新的權利變換如何估價？

[答覆]

都市更新權利變換估價係由不動產估價師查估土地所有權人及權利變換關係權利變換實施辦法第6條規定，更新前之權利價值，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，如果三家估價結果相近（差距在20%以內）時，由實施者選定其中一家之估價結果，並於權利變換計畫書中說明其選定估價結果之方式及理由，最後交由都市更新審議委員會審議；如三家估價結果出現20%以上差距時，則由估價師公會仲裁之。

土地或房屋的價格會隨時間而有不同之價值，景氣好價格高，景氣差價格低，因此為避免估價評定時間所產生的爭議，依權利變換實施辦法第8條規定，更新前權利價值查估之評價基準日，由實施者定之，日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

五、頂樓加蓋與一樓增建的違建部分，是否可以得到補償？

[答覆]

一般若是以協議合建辦理都更案時，其補償費用是以建商與住戶間所談之條件而訂定，屬於私契行為，無強制規定其補償金額的限度；但若是以權利變換方式辦理，則其價值會由專業估價師估價，在共同負擔費用提列項目亦包涵合法建築物及土地改良物作結構等等作計算補償。

六、籌組更新會過程中須辦理成立大會，應於何時舉辦？

[答覆]

依「都市更新團體設立管理及解散辦法」第4條：發起人應自核准籌組之日起6個月內召開成立大會，並通知當地直轄市、縣（市）主管機關。主管機關得派員列席，而未於規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其核准籌組。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況

 A man in a red and white striped polo shirt is speaking into a microphone at a podium. A screen behind him displays the text: 市更新處 市都市更新學會 4年04月 09製	 A group of people are seated in a room, listening to a presentation. They are looking towards the front of the room.
<p>王佩模理事(講師)</p>	<p>與會情形</p>
 A large group of people are seated in a room, listening to a presentation. They are looking towards the front of the room.	 A large group of people are seated in a room, listening to a presentation. They are looking towards the front of the room.
<p>與會情形</p>	<p>與會情形</p>
 A large group of people are seated in a room, listening to a presentation. They are looking towards the front of the room.	 A group of people are seated in a room, listening to a presentation. They are looking towards the front of the room.
<p>與會情形</p>	<p>民眾提問</p>
 A man in a white shirt is speaking into a microphone at a podium. A woman in a purple vest is seated next to him, looking towards the speaker.	 A poster is displayed on a wall. The poster contains information about a public hearing for the New Taipei City Urban Renewal Bureau, including the date, time, and location. The text on the poster includes: 新北市政府都市更新處 新莊區 恆安里/街/路 都市更新法令說明會. 為協助民眾了解都市更新觀念, 加速都市更新的正確推動, 我們提供專業的講師陣容, 全程免費部更法令講解, 邀請各位民眾踴躍參與本次說明會。 講座內容: 一、認識都市更新 二、什麼是權利變換 三、業務變更 四、自主更新 五、聯合討論問答 日期: 104年5月28日(星期二) 時間: 晚上7點開始 地點: 新莊區中正路88號二樓 主辦機關: 新北市政府都市更新處 聯絡電話: (02)2950-6206分機27-507 510傳真: (02)2950-6556 網址: http://www.nmua.org.tw/ 執行單位: 綠園達人聯合都市更新學會 聯絡電話: (02)2243-0524傳真: (02)2243-6341 網址: http://www.nmua.org.tw/
<p>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>