

\ 一次看懂 /

公辦都市更新

加入都更國家隊，
政府統籌換新厝、住戶生活更輕鬆！



國家住宅及都市更新中心
National Housing & Urban Regeneration Center

什麼是公辦都市更新？

由政府主導的都市更新，
讓大家生活在更安全、現代化的都市環境



為什麼我家會被問
要不要參加公辦都市更新？

因為隔壁的公有、公營事業土地即將再開發利用
如果鄰近住戶有意願一起加入
社區可以有更好的環境規劃

加入都更國家隊有什麼好處？



資產更保值

大面積更新有利規劃
環境及生活品質更好



分配公平透明

所有住戶相同標準
沒有先來後到的差距



可以提出想法

住戶的需求及期待
有國家住都中心整合
納入規劃設計考量



大小事有人幫

國家住都中心
幫忙解決問題
出資建商幫忙分擔風險

國家住宅及都市更新中心是做什麼的？



國家住都中心是由內政部成立的行政法人
專門推動公辦都市更新及興辦社會住宅

✓ 全程陪伴

從規劃到完工入住
都有國家住都中心幫忙



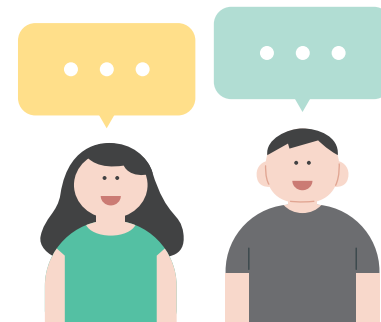
✓ 經驗豐富

平均每年推動3案
有多案進行中



✓ 務實傾聽

尊重在地發展脈絡
傾聽住戶期待與需求



到國家住都中心的官方網站：<https://ur.hurc.org.tw/> 可以隨時查到國家隊公辦都市更新案件的最新進度

都更國家隊成員有誰？



國家住都中心

統籌案件
公開找出資建商
把關設計及施工品質



出資建商

出錢出力
幫住戶蓋新家



住戶

加入都更
表達需求
成就更好的環境

公辦都市更新怎麼進行？

7個階段，流程專業透明，循序漸進換新屋

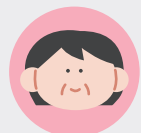
階段一 | 表達意願

先了解清楚，再決定要不要參加



國家住都中心

- 不定期辦理多場說明會
- 提供一對一預約諮詢



住戶

- 表達需求及期待
- 填寫參與意願書

階段二 | 準備招商

安心等待出資建商夥伴的加入



國家住都中心

- 將住戶的需求納入招商條件設計
- 招商前辦理地區說明會
向住戶說明評選資格條件
及民眾權益保障等

公辦都市更新怎麼進行？

7個階段，流程專業透明，循序漸進換新屋

階段三 | 計畫成形

找到出資建商後，了解建築設計方案及選屋



國家住都中心
+ 出資建商

- 寄發申請分配的相關文件給住戶
- 辦理自辦公聽會向住戶說明建築設計方案、選屋原則



住戶

- 注意是否收到申請分配相關文件
- 掌握自己的權利狀況
在充分資訊下提出分配申請

階段四 | 計畫審查

持續關心地方政府的審查情況



地方政府

- 計畫進入審查程序前會
公開展覽30日，並舉辦公辦公聽會
- 計畫最終核定前會舉辦聽證
保障所有參與者的權利

公辦都市更新怎麼進行？

7個階段，流程專業透明，循序漸進換新屋

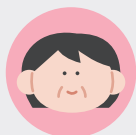
階段五 | 暫時搬家

計畫通過，收拾回憶暫時搬家



國家住都中心
+ 出資建商

- 通知及協助住戶搬家
- 房屋點交後發放補償金及租金補貼



住戶

- 尋找更新期間的居所
- 搬家，把房屋清空點交給國家住都中心

階段六 | 動工興建

拆除舊屋蓋新屋



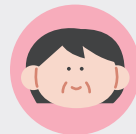
國家住都中心

- 全程監督保障施工品質及期程



出資建商

- 取得拆除及建造執照後依法施工



住戶

- 透過工地的即時監視系統了解施工進度

公辦都市更新怎麼進行？

7個階段，流程專業透明，循序漸進換新屋

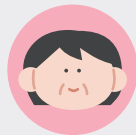
階段七 | 入住新屋

享受全新生活



國家住都中心
+ 出資建商

- 取得使用執照後，通知住戶驗收交屋



住戶

- 依照選擇的房屋繳納或領取差額價金
- 等待通知換領土地及建築物權利書狀

階段一 | 表達意願

Q1. 我可以表達需求及意見嗎？

當然可以，請說出您的想法！

國家住都中心會爭取到多數住戶的信任和 support 後才推動
也會讓出資建商了解住戶的意願及需求



當我拿到意願書，我可以

- ✓ 核對我家的產權資訊
- ✓ 勾選參與公辦都市更新的意願

階段二 | 準備招商

Q2. 公開找出資建商會比較好嗎？

越多建商參與投標
越有助於爭取到對所有住戶有利的分配條件

出資建商值得信賴嗎？

國家住都中心會訂定申請資格
確保出資建商的能力及實力



國家住都中心負責什麼？

監督設計及施工品質
確保案件如期、如質進行



住戶需要跟出資建商簽約嗎？

不用，由國家住都中心代表
與出資建商簽約
保障全體住戶的權益



Q3. 更新後我可以獲得什麼?(上)

更新後價值提升由住戶享有，依原本產權價值比率選屋或領現金

住戶依更新前權利價值及比率、出資建商依提供資金額度
分配更新後土地、建築物或領現金

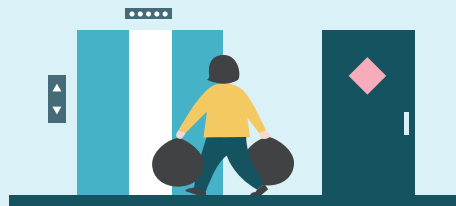
舉例

更新前



王奶奶一家3代住在屋齡40年的步登公寓3F
最近好像比較少看到她出門逛菜市場...

更新後



王奶奶更新後住在有電梯的房子
出門好方便，還不用追垃圾車！

階段三 | 計畫成形

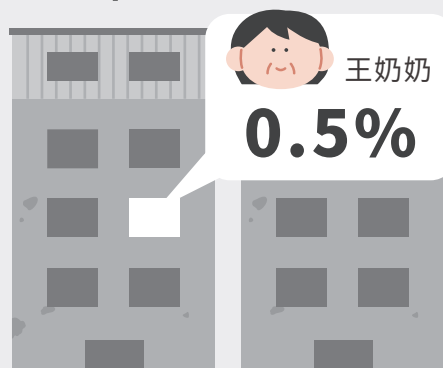
重點

Q3. 更新後我可以獲得什麼?(下)

舉例

更新前

\$



王奶奶
0.5%

王奶奶更新前

持有產權的權利價值占社區0.5%

更新後

↑ \$\$

出資建商
墊付的費用
以房子抵付

原社區住戶

王奶奶
0.5%

更新後扣掉出資建商墊付的費用

王奶奶按0.5%比率換算的權利價值，選擇房子及車位

Q4. 其他人的權利價值怎麼算？



更新前後的 權利價值由誰計算？

- 由3家以上專業估價者查估並在3家中選擇對全體住戶最有利的1家



為什麼我的價值 跟鄰居不一樣？

- 土地及合法建築物才能計算權利價值
- 會因為樓層、臨路條件形狀等因素而有所不同



出資建商墊付的 費用怎麼計算？

- 都市更新是有成本的，需要由大家共同負擔
- 出資建商先墊付的費用會依照政府的標準來提列，通過審議才認列

階段三 | 計畫成形

Q5. 我怎麼選屋？

住戶依照更新後的權利價值，選擇價值相近的房子及車位



我可以多選或少選嗎？

- 原則上可以在10%範圍內多選或少選
- 多選或少選的部分會在完工後繳納或領取差額



我的權利價值不夠分配一戶怎麼辦？

- 與其他住戶合併選配
- 領現金補償

階段五 | 暫時搬家

階段六 | 動工興建

Q6. 舊房子拆掉以後我住哪？

更新期間住戶可以
自行尋找合適的居所
若有困難的話
國家住都中心也會協助

國家住都中心會通知
合法建築物的住戶
領取租金補貼！



階段六 | 動工興建

階段七 | 入住新屋

Q7. 新房子施工品質好嗎？

國家住都中心會定期監督施工的品質及進度

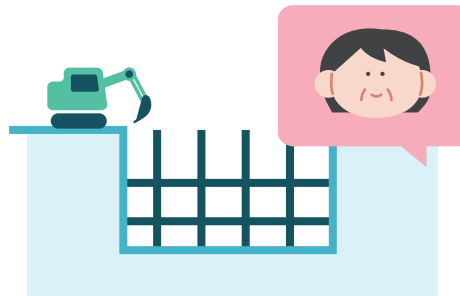
我想知道施工狀況？

住戶可以隨時上
國家住都中心官方網站
透過工地的即時監視系統
了解施工進度



我有客變需求怎麼辦？

住戶可以在施工前期
洽詢出資建商客變方式



新屋品質有保障嗎？

新屋會取得耐震、綠建築、
智慧建築標章確保品質



Q8. 我要繳的稅會有差別嗎？

參與都市更新享有稅捐減免利多，
包含土地增值稅、地價稅及房屋稅



沒有選屋

- 權利價值無法分配房屋
選擇領現金的住戶，不用繳土地增值稅
- 權利價值夠但選擇領現金、不分配
房屋的住戶，土地增值稅少40%



有選屋

- 更新期間不用繳地價稅、房屋稅
- 更新後地價稅減半2年，房屋稅減半2年
房屋稅依地方規定可延長減收！
(例如雙北延長10年，就是2+10年!)

階段七 | 入住新屋

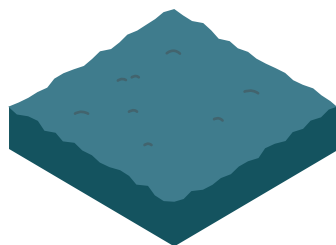
Q9. 更新後賣屋有什麼影響？

更新後第一次移轉，享有契稅及土地增值稅等稅捐優惠

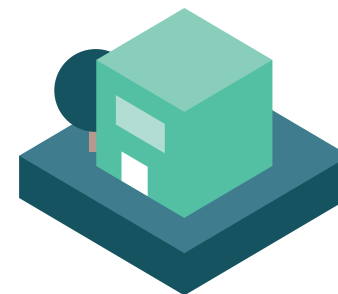
契稅
少**40%**



土地增值稅
少**40%**



房地合一稅
5年內稅率**20%**



*房屋適用新制、土地依原取得日

陪伴您攜手再造家園 迎接嶄新生活



國家住宅及都市更新中心

National Housing & Urban Regeneration Center

☎ 諮詢專線 02-21006300

🏠 臺北市中山區民生東路一段21號

歡迎轉傳分享！如涉及著作授權使用，請洽國家住都中心

歡迎聯繫我們！



Facebook粉絲專頁



國家住都中心官網