



國立臺灣大學工學院土木工程學系

碩士論文

Department of Civil Engineering

College of Engineering

National Taiwan University

Master's Thesis

危老自主重建財務可行性評估及分析

-以臺北市重建計畫為例

The Financial Feasibility Assessment and Analysis of
Autonomous Reconstruction of Urban Unsafe and Old
Buildings - A Case Study of Reconstruction Plans in Taipei

劉昌煥

Chang-Huan Liu

指導教授: 曾惠斌博士

Advisor: Hui-Ping Tserng, PH.D.

中華民國 114 年 6 月

June 2025



國立臺灣大學碩士學位論文
口試委員會審定書
NATIONAL TAIWAN UNIVERSITY
MASTER'S THESIS ACCEPTANCE CERTIFICATE

危老自主重建財務可行性評估及分析
-以臺北市重建計畫為例

An In-Depth Study on Sustainability, Green Energy, and Resource Reuse in the Construction Industry: A Case Study of Temporary Site Offices.

本論文係 劉昌煥 (P11521707) 在國立臺灣大學土木工程學系營建工程與管理組完成之碩士學位論文，於民國114年06月17日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明。

The undersigned, appointed by the Department of Civil Engineering Construction Engineering and Management on 17 June, 2025 have examined a Master's Thesis entitled above presented by CHANG-HUNNG LIU (P11521707) candidate and hereby certify that it is worthy of acceptance.

口試委員 Oral examination committee:

曾惠斌
(指導教授 Advisor)

詹澄潔

林偲妘

林利國

曾惠斌
詹澄潔

林偲妘

林利國

系主任 Director :

葛宇甯

葛宇甯

致謝

時光荏苒，回首研究所階段的求學歷程與碩士論文的撰寫過程，其中的點滴皆為我人生中寶貴的經驗與成長歷練。雖然過程中難免遭遇困難與挑戰，然仰賴諸多師長、同儕與親友的支持與鼓勵，方能堅持至今，圓滿完成本論文。在此，謹致上我最誠摯的謝意。

首先，衷心感謝指導教授曾惠斌教授。在本研究從構思、資料蒐集到分析與撰寫的每一階段，教授皆給予我悉心指導與精闢建議。無論在研究設計、理論架構的建立，抑或是財務與風險分析方法的選擇上，教授皆展現深厚的學術素養與嚴謹的治學態度，啟發我更深入地思考研究問題。教授不僅是我學術上的引路人，更是我學習精神與處事態度的重要典範。

同時，謹向口試委員致上由衷謝意，感謝您們在百忙之中撥冗審閱本論文，並提供中肯而具啟發性的建議與指正，使本研究內容得以更臻完善，亦大幅提升其學術價值與實務意涵。亦感謝所有接受訪談的臺北市政府官員、建築師、營造廠商、開發業者、地主代表及學者專家，您們慷慨分享的實務經驗與專業見解，為本研究注入豐富的內容與深度。

特別感謝宗煌與淑慧二位好友，一路以來的鼓勵與支持，使我有勇氣踏上這段求學旅程。你們持續不斷的肯定與溫暖關懷，是我前行道路上最堅實的力量。同時，也誠摯感謝世皓學長在資料蒐集過程中的協助，讓研究工作更加順利圓滿。

我最深的感謝獻給一路相伴的妻子。謝謝妳長期以來的理解與包容，無論在研究、工作或生活中，始終給予我最大的支持與鼓勵。妳的溫柔堅定，是我堅持到底、完成學業的重要力量。

最後，誠摯感謝所有在這段求學與研究旅程中陪伴我、鼓勵我、支持我的親友。正因有您們無私的關懷與包容，我得以在面對困難時不曾放棄，堅定地跨越每一道挑戰，完成這項艱鉅而意義深遠的任務。謹此誌謝，並期許未來能以所學實踐於社會，貢獻所長，回饋所有曾經在我生命旅途中給予鼓勵與幫助的人們。

劉昌煥 謹誌於 2025.07.28

中文摘要及關鍵詞

近年來，臺灣都市地區建築物老化問題日益嚴重，尤以臺北市大量存在的四樓及五樓老舊公寓最具代表性。此類建築普遍存在結構安全不足、防災設施匱乏及居住品質劣化等問題，已成為當前都市更新政策的重要挑戰。政府自民國 106 年（2017）施行《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（簡稱危老條例），希望透過容積獎勵及程序簡化等政策誘因，加速老舊建築改建。然而，由於此類建築多採用建築技術規則之建蔽率檢討量體，原有樓地板容積遠高於現行臺北市土地使用管制的法定容積率，導致即便給予容積獎勵，仍難以達成原有樓地板面積重建之目標，進而造成重建後開發效益不足，難以產生規模經濟，整體財務可行性偏低。建商因獲利空間有限而缺乏合建意願，地主也難以接受分回面積縮減或需額外出資之現實，逐漸轉向自主重建模式。

自主重建模式雖能提高地主對重建過程之主導性，實務上卻面臨產權整合困難、市場價格波動、營建成本攀升及財務風險增加等多重挑戰，使地主期望之「室內一坪換一坪且免出資」的理想難以達成，進一步降低地主的重建意願與成效。

本研究以臺北市第三種住宅區內典型之四樓及五樓老舊公寓為研究對象，探討自主重建模式之財務可行性，並採取「量化財務模型分析」結合「質性深度訪談」之混合研究方法。首先，透過 Excel 建立參數化財務模型，依據基地規模（小型、中型、大型）進行損益平衡及敏感度分析，並創新提出「造價比（市場售價／營建造價）」作為輔助財務指標，系統性評估市場售價、營建造價、容積獎勵及全案管理費用等關鍵變數對重建財務結果之影響；其次，透過深度訪談政府官員、開發業者、建築師、營造廠、地主代表與專家學者，驗證模型參數之實務適切性，並進一步釐清自主重建推動過程中的制度障礙與資源缺口，包括財務規劃不確定性、資訊不對稱、融資限制及全案管理（PCM）與信託制度未臻完善等問題。

研究結果指出，基地規模、市場售價、營建成本與容積獎勵為影響自主重建財務可行性的四大關鍵變數，其中市場售價與營建成本對財務績效之影響尤為顯著。特別是小型基地之財務可行性門檻極高，其重建成效高度依賴市場售價穩定

性及成本控管能力。此外，本研究所提出之「造價比」指標具備良好的實務應用潛力，可協助地主與政策制定者快速掌握財務門檻，成為評估重建可行性與利害關係人溝通之有效工具。

最後，本研究依據分析結果提出以下政策建議：(1) 提升小型基地之差異化容積獎勵與稅務優惠措施；(2) 強化重建前期財務規劃補助及低利貸款融資制度；(3) 建立公開透明之財務資訊平台與營造廠履歷查詢機制；(4) 完善信託與全案管理（PCM）制度的法規及操作標準，以有效提升自主重建模式之財務穩定性及實務推動成效。本研究成果可作為未來危老自主重建政策規劃與制度設計的重要參考，期能促進政策目標與市場條件之有效接軌，實現都市安全、更新與永續發展的整體願景。

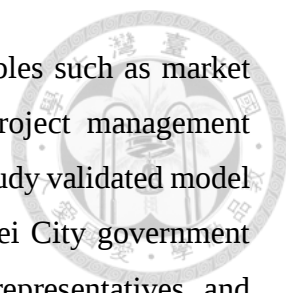
關鍵字：危老條例、危老自主重建、財務可行性分析、室內一坪換一坪、
敏感度分析、造價比

英文摘要及關鍵詞

In recent years, Taiwan's urban areas have faced increasingly severe problems related to aging residential buildings, particularly exemplified by the prevalent four- and five-story old apartment buildings in Taipei City. Such buildings commonly suffer from structural safety deficiencies, inadequate disaster prevention facilities, and declining living quality, posing significant challenges for current urban renewal policies. Since 2017, the Taiwanese government has implemented the "Statute for Expediting Reconstruction of Urban Unsafe and Old Buildings" (commonly known as the Dangerous and Old Buildings Ordinance), aiming to accelerate reconstruction through incentives such as floor-area-ratio (FAR) bonuses and simplified procedures. However, as these buildings were initially constructed under older building coverage regulations, their existing floor areas substantially exceed current legal FAR limitations in Taipei. Consequently, even with FAR incentives, redevelopment projects frequently fail to achieve the original floor-area replacement goals, leading to insufficient development benefits, lack of economies of scale, and overall low financial feasibility. With limited profit potential, developers have little incentive for joint reconstruction projects, while property owners resist reduced floor-area returns or additional financial contributions, increasingly shifting towards autonomous (self-managed) reconstruction.

Although autonomous reconstruction enhances landowners' control over redevelopment processes, it faces numerous practical challenges, including fragmented property rights, market price volatility, rising construction costs, and elevated financial risks. These issues make achieving landowners' ideal of "one-for-one indoor floor area replacement without additional contributions" highly challenging, further diminishing their willingness to pursue redevelopment.

This study evaluates the financial feasibility of autonomous reconstruction through a mixed-method approach, combining quantitative financial modeling and qualitative in-depth interviews, focusing on typical four- and five-story old apartment buildings located in Taipei's third residential zones. First, a parameterized financial model was constructed using Excel, analyzing breakeven points and conducting sensitivity analyses based on plot sizes (small, medium, large). Additionally, this study introduces an innovative financial metric, the "Price-to-Cost Ratio" (market



price/construction cost), systematically assessing how critical variables such as market prices, construction costs, FAR incentives, and comprehensive project management (PCM) fees impact redevelopment financial outcomes. Second, the study validated model parameters and practical applicability through interviews with Taipei City government officials, real estate developers, architects, contractors, landowner representatives, and scholars, further identifying institutional barriers and resource gaps, including financial uncertainties, information asymmetries, financing constraints, and inadequacies in PCM and trust systems.

The results reveal four critical determinants of autonomous reconstruction financial feasibility: plot size, market price, construction cost, and FAR incentives. Among these, market prices and construction costs demonstrated the highest sensitivity and significant impact on financial performance. Small-scale plots face particularly high financial feasibility thresholds, with redevelopment outcomes heavily dependent on stable market prices and effective cost management. Additionally, the proposed "Price-to-Cost Ratio" exhibits strong practical potential, allowing landowners and policymakers to rapidly identify financial thresholds, serving as an effective tool for feasibility evaluation and stakeholder communication.

Finally, based on these findings, the study proposes specific policy recommendations: (1) Enhance differentiated FAR bonuses and tax incentives for small-scale plots; (2) Strengthen financial planning subsidies and low-interest financing during early redevelopment stages; (3) Establish a transparent financial information platform and a database of construction company performance records; (4) Improve regulatory frameworks and operational standards for trust and PCM mechanisms, effectively enhancing financial stability and practical implementation outcomes for autonomous reconstruction projects. The findings of this study serve as an important reference for future policy planning and institutional design, facilitating alignment between policy goals and market realities, ultimately contributing to comprehensive urban safety, renewal, and sustainable development.

Keywords: Old Building Reconstruction Statute, Self-Initiated Reconstruction, Financial Feasibility Analysis, Indoor Area Replacement, Sensitivity Analysis, Price-to-Cost Ratio

目次



口試委員審定書	i
致謝	ii
中文摘要及關鍵詞	iii
英文摘要及關鍵詞	v
目次	vii
圖次	xi
表次	xii
第一章 緒論	1
1.1 前言	1
1.2 研究動機與背景	3
1.3 研究目的	4
1.4 研究方法與邏輯架構	5
1.5 研究範圍與限制	6
1.6 研究流程	8
第二章 文獻回顧	10
2.1 都市更新及危老重建制度沿革與政策背景	10
2.2 危老重建政策之執行成效與政府統計資料回顧	13
2.3 臺北市老舊公寓更新專案之限制與成效分析	14
2.4 原容積認定制度對自主重建財務可行性之影響	15
2.5 臺北市不同行政區房價	18
2.6 相關論文探討	23
2.7 本章小結	26
第三章 危老重建核准案件現況分析	28
3.1 前言	28
3.2 不同使用分區 VS 重建計畫核准率	28
3.3 基地申請面積 VS 建照核准率	30
3.4 重建前樓層數 VS 報開工	32

3.5 本章小結	33
第四章 研究方法	35
4.1 前言	35
4.2 法令最大可建面積預估	37
4.3 財務計畫(成本預估)	37
4.4 財務計畫(利潤預估)	39
4.5 分析工具與指標	40
4.6 本章小結	41
第五章 個案模擬比較分析	43
5.1 前言	43
5.2 個案 A (四樓小基地)	44
5.2.1 基地位置	44
5.2.2 財務計畫暨造價敏感度分析	44
5.2.3 售價敏感度分析	47
5.2.4 全案管理費用敏感度分析	48
5.2.5 融資利率敏感度分析	48
5.2.6 最大獎勵額度敏感度分析	49
5.2.7 造價比敏感度分析	50
5.3 個案 B (四樓中基地)	51
5.3.1 基地位置	51
5.3.2 財務計畫暨造價敏感度分析	51
5.3.3 售價敏感度分析	53
5.3.4 全案管理費用敏感度分析	54
5.3.5 融資利率敏感度分析	55
5.3.6 最大獎勵額度敏感度分析	55
5.3.7 造價比敏感度分析	56
5.4 個案 C (四樓大基地)	57
5.4.1 基地位置	57

5.4.2	財務計畫暨造價敏感度分析	57
5.4.3	售價敏感度分析	59
5.4.4	全案管理費用敏感度分析	60
5.4.5	融資利率敏感度分析	61
5.4.6	最大獎勵額度敏感度分析	62
5.4.7	造價比敏感度分析	62
5.5	個案 D (五樓小基地)	63
5.5.1	基地位置	63
5.5.2	財務計畫暨造價敏感度分析	64
5.5.3	售價敏感度分析	66
5.5.4	全案管理費敏感度分析	67
5.5.5	融資利率敏感度分析	67
5.5.6	最大獎勵額度敏感度分析	68
5.5.7	造價比敏感度分析	69
5.6	個案 E (五樓中基地)	70
5.6.1	基地位置	70
5.6.2	財務計畫暨造價敏感度分析	70
5.6.3	售價敏感度分析	72
5.6.4	全案管理費敏感度分析	73
5.6.5	融資利率敏感度分析	74
5.6.6	最大獎勵額度敏感度分析	74
5.6.7	造價比敏感度分析	75
5.7	個案 F (五樓大基地)	76
5.7.1	基地位置	76
5.7.2	財務計畫暨造價敏感度分析	76
5.7.3	售價敏感度分析	79
5.7.4	全案管理費費用敏感度分析	79
5.7.5	融資利率敏感度分析	80

5.7.6 最大獎勵額度敏感度分析	81
5.7.7 造價比敏感度分析	82
5.8 比較分析	83
5.9 敏感度比較分析	83
5.9.1 營建造價敏感度比較	83
5.9.2 房屋售價敏感度比較	85
5.9.3 全案管理費用敏感度比較	86
5.9.4 融資利率敏感度比較	87
5.9.5 最大獎勵敏感度比較	88
5.9.6 造價比比較	90
5.10 本章小結	91
第六章 深度訪談	93
6.1 前言	93
6.2 訪談對象	93
6.3 代號 A 訪談(政府官員)	94
6.4 代號 B 訪談(政府官員)	97
6.5 代號 C 訪談(開發業者)	99
6.6 代號 D 訪談(建築師)	102
6.7 代號 E 訪談(營造廠)	104
6.8 代號 F 訪談(曾參與重建的地主)	107
6.9 代號 G 訪談(曾參與重建的地主)	109
6.10 代號 H 訪談(專家學者)	111
6.11 本章小結	113
第七章 結論與建議	115
7.1 研究結論	115
7.2 政策建議	116
7.3 未來研究建議	118
7.4 研究貢獻	120



圖次

圖 1 臺北市都更核定案件依年度統計表.....	2
圖 2 六都危老重建計畫統計表.....	2
圖 3 臺北市危老重建計畫核准案件其重建前樓層統計.....	4
圖 4 研究流程.....	9
圖 5 臺北市老屋重建行政申請方式(本研究整理).....	11
圖 6 臺北市建蔽率年代及實施容積率容積比較.....	17
圖 7 民國 105 年至民國 113 年住宅價格指數(資料來源:內政部, 本研究整理).....	19
圖 8 內政部不動產時價交易比較(本研究整理).....	22
圖 9 臺北市 12 行政區地理位置圖.....	22
圖 10 臺北市危老歷年重建計畫核准案件統計.....	28
圖 11 臺北市不同土地使用分區危老重建計畫核准數統計.....	29
圖 12 臺北市不同容積率危老重建計畫核准數.....	30
圖 14 臺北市住三分區不同基地面積建築執照核准數.....	31
圖 13 臺北市不同基地面積危老重建計畫核准數.....	31
圖 15 臺北市重建前樓層危老重建計畫核准數及報開工數.....	32
圖 16 臺北市住三地區報開工數.....	33
圖 17 研究方法.....	36
圖 18 重建前後價值分析(本研究整理).....	40
圖 19 個案 A 基地位置.....	44
圖 20 個案 B 基地位置.....	51
圖 21 個案 C 基地位置.....	57
圖 22 個案 D 基地位置.....	63
圖 23 個案 E 基地位置.....	70
圖 24 個案 F 基地位置.....	76

表次



表 1 危老條例及都更條例比較表.....	12
表 2 免計容積及產權登記項目分析表.....	18
表 3 民國 101 年到民國 112 年臺北市 12 行政區歷年房價.....	20
表 4 民國 113 年臺北市 12 行政區歷年房價比較.....	21
表 5 內政部不動產時價交易時價查詢(民國 110 年 1 月至民國 114 年 4 月)....	22
表 6 開發成本項目表.....	38
表 7 開發成本項目表(續).....	39
表 8 不同基地模擬樣態之財務分析設定.....	44
表 9 基地最大可建面積預估(四樓小基地).....	46
表 10 財務計畫-開發成本預估(四樓小基地).....	46
表 11 財務計畫-利潤預估 (四樓小基地).....	46
表 12 重建前室內坪數(四樓小基地).....	46
表 13 造價敏感度(四樓小基地:售價 100 萬/坪).....	46
表 14 售價敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪).....	48
表 15 全案管理費敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	48
表 16 融資利率敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	49
表 17 最大獎勵額度敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	50
表 18 造價比敏感度分析(四樓小基地:融資利率 3%、全案管理費 10%).....	50
表 19 基地最大可建面積預估(四樓中基地).....	52
表 20 財務計畫-開發成本預估(四樓中基地).....	52
表 21 財務計畫-利潤預估(四樓中基地).....	53
表 22 重建前室內坪數(四樓中基地).....	53
表 23 造價敏感度(四樓中基地:售價 100 萬/坪).....	53
表 24 售價敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪).....	54
表 25 全案管理費敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	55
表 26 融資利率敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	55
表 27 最大獎勵額度敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	56

表 28 造價比敏感度分析.....	57
表 29 基地最大可建面積預估(四樓大基地).....	58
表 30 財務計畫-開發成本預估(四樓大基地).....	59
表 31 財務計畫-利潤預估(四樓大基地).....	59
表 32 重建前室內坪數(四樓大基地).....	59
表 33 造價敏感度(四樓大基地:售價 100 萬/坪).....	59
表 34 售價敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪).....	60
表 35 全案管理費敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	61
表 36 融資利率敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	62
表 37 最大獎勵額度敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	62
表 38 造價比敏感度分析(四樓大基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%).....	63
表 39 基地最大可建面積預估(五樓小基地).....	65
表 40 財務計畫-開發成本預估(五樓小基地).....	65
表 41 財務計畫-利潤預估(五樓小基地).....	65
表 42 重建前室內坪數(五樓小基地).....	65
表 43 造價敏感度(五樓小基地:售價 100 萬/坪).....	66
表 44 售價敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪).....	66
表 45 全案管理費敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	67
表 46 融資利率敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	68
表 47 最大獎勵額度敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	69
表 48 造價比敏感度分析(五樓小基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%).....	69
表 49 基地最大可建面積預估(五樓中基地).....	71
表 50 財務計畫-開發成本預估(五樓中基地).....	71
表 51 財務計畫-利潤預估(五樓中基地).....	72
表 52 重建前室內坪數(五樓中基地).....	72
表 53 造價敏感度(五樓中基地:售價 100 萬/坪).....	72
表 54 售價敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪).....	73
表 55 全案管理費敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	74

表 56 融資利率敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	74
表 57 最大獎勵額度敏感度(五樓中基地造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	75
表 58 造價比敏感度分析(五樓中基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%).....	76
表 59 基地最大可建面積預估(五樓大基地).....	78
表 60 財務計畫-開發成本預估(五樓大基地).....	78
表 61 財務計畫-利潤預估(五樓大基地).....	78
表 62 重建前室內坪數(五樓大基地).....	78
表 63 造價敏感度(五樓大基地:售價 100 萬/坪).....	78
表 64 售價敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪).....	79
表 65 全案管理費敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	80
表 66 融資利率敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	81
表 67 最大獎勵額度敏感度(五樓大基地造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪).....	82
表 68 造價比敏感度分析(五樓大基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%).....	82
表 69 不同基地造價 vs 1 坪換 1 坪門檻(售價 100 萬/坪).....	85
表 70 不同基地售價 vs 1 坪換 1 坪門檻(造價 28 萬/坪).....	86
表 71 不同基地全案管理費比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪).....	87
表 72 不同基地融資利率比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪).....	88
表 73 不同基地最大獎勵比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪).....	89
表 74 室內一坪換一坪且免出資之造價比比較(造價 28 萬/坪).....	91
表 75 訪談名單.....	94

第一章 緒論



1.1 前言

臺灣位處環太平洋地震帶，屬全球地震高風險區域之一。根據內政部統計處（2022）之資料，截至民國 111 年(2022)，全國屋齡超過 30 年的老舊建築物已高達 460 萬戶，占總住宅戶數 51.09%；進一步推估，至民國 112 年(2032)，此比例將攀升至 76.06%，屆時老舊建築戶數更將達 690 萬戶。由上述資料可知，我國未來十年內，耐震性能不足之建築物數量將快速增加，顯著提升了都市空間對強烈地震的脆弱性與風險。若此趨勢未能及時緩解，一旦發生強烈地震，將對民眾生命財產安全造成難以估計之重大衝擊。因此，加速推動老舊建築之重建及都市更新，不僅勢在必行，更是維護公共安全與都市永續發展之迫切課題。

自民國 88 年（1999）起，政府即透過《都市更新條例》推動都市更新工作，惟因土地產權複雜、居民整合程序繁瑣，導致推動成效不如預期。為因應都市更新推動效率不足的困境，臺北市政府於民國 105 年底推出「都更 168 專案 2.0 版」，承諾所有權人 100%同意的更新案在六個月內完成審議，大幅提升都市更新行政效率及地主參與意願。然而，截至民國 113 年底，臺北市核准之都市更新案件仍僅 1,267 件（臺北市都市發展局，2025；如圖 1 所示）。然而，以過去五年推動速度推估，欲完成全國老舊住宅更新可能需時超過兩百年，凸顯現行制度仍待優化。

鑑於傳統都市更新制度的推動速度無法滿足都市發展的實際需求，政府於民國 106 年（2017）頒布實施《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱危老條例），期透過簡化行政程序與提高容積獎勵措施，促進地主自主進行危險及老舊建物之改建。截至民國 114 年(2025) 3 月底，內政部資料顯示，全國危老重建計畫核准件數已達 4,197 件（內政部，2025；如圖 2 所示），顯示危老重建制度已逐漸成為推動都市更新的重要政策工具。

然而，危老條例雖然具備行政程序簡化的優勢，實務上仍面臨諸多限制與挑戰，例如必須取得所有權人 100%的同意、缺乏充足的政府經費補助及稅賦優惠等，導致地主須自行承擔較高的財務及經營風險。特別是對於基地規模較小的地主，建商參與合建利潤空間不足，使地主分回坪數受限，多數轉而採取自主重建，卻

面臨更大的財務壓力與風險。為有效降低上述風險，地主多採「自主重建」模式，透過基地整合、爭取政府補助或低利貸款，期望提高財務可行性與重建成功率。

因此，本研究認為，政府雖透過危老條例提升民間參與重建誘因，但現有政策支援仍不足以有效解決地主「自主重建」所面臨的財務壓力。政府應持續強化財務配套措施，尤其針對小規模基地提出差異化的容積獎勵政策、經費補助、低利融資及稅賦優惠方案，以降低地主自主重建的經濟門檻，從根本改善都市更新進度不足之現況。

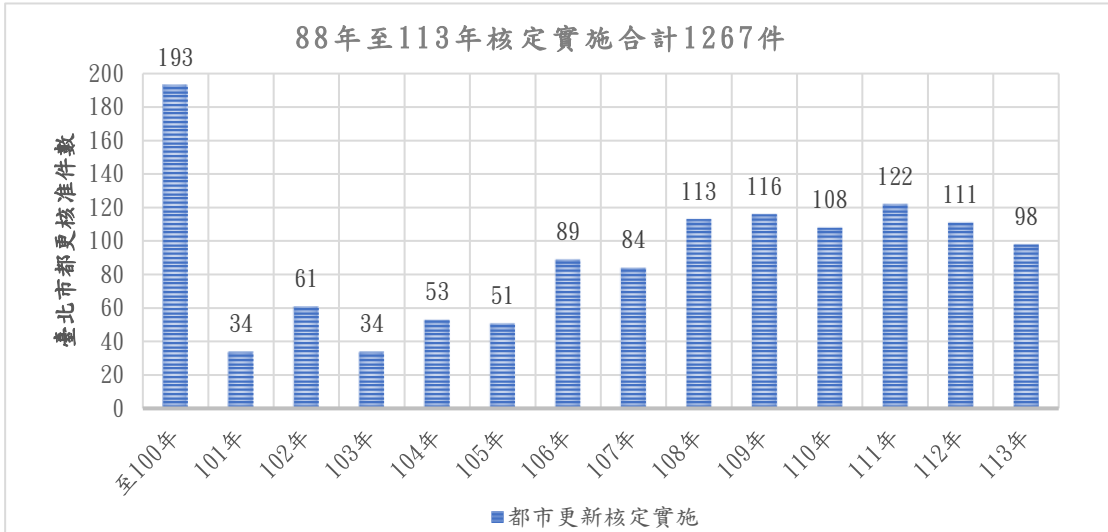


圖 1 臺北市都更核定案件依年度統計表
(資料來源:臺北市都市發展局 2025，本研究整理)



圖 2 六都危老重建計畫統計表
(資料來源:內政部國土署 2025)



1.2 研究動機與背景

臺北市作為臺灣的首都，長期面臨高密度人口集中與建築密集開發的壓力，都市建物老化問題尤為嚴重，都市更新已成為都市永續治理的重要議題。根據臺北市建築管理處（2025）最新統計，屋齡逾 30 年的合法建物數量已突破十萬棟，其中以四樓與五樓無電梯老舊公寓之數量最為可觀，總樓地板面積達 2,900 萬平方公尺，直接影響超過 29 萬戶居民。此類建築普遍存在耐震能力不足、逃生避難條件不佳與公共設施老舊等結構性安全風險，且多位於巷弄狹窄且人口密集的市中心地段，若發生地震或其他災害，可能造成難以估計的災損後果。因此，加速推動老舊建築更新與重建，已成為臺北市當前都市發展政策的優先施政目標。

然而，傳統都市更新機制面對產權分散且基地規模偏小的中低樓層老舊公寓時，適用性與實務操作的彈性皆明顯不足。除了需取得高比例之產權人同意之外，更新過程還涉及土地權利變換、聽證程序與行政審議等複雜且冗長的作業流程，導致整合成本高昂、推動效率偏低。為因應上述制度限制，政府自民國 106 年（2017）施行《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱危老條例），期望透過簡化行政程序並給予容積獎勵等誘因，降低整合門檻，以加速老舊建築改建進程。

儘管危老條例提供更大的制度彈性，實務推動卻仍面臨三項核心挑戰：（1）須取得基地內全體所有權人一致同意，產權整合困難度仍高；（2）基地面積多偏小，難以達成規模經濟，致使建商缺乏參與合建的意願；（3）自主重建模式下，地主須獨立承擔高額營建成本及市場波動所帶來之財務風險，尤其對於樓層較高（如五樓）或原有容積超限之老舊建物，即使取得法定容積獎勵，仍難以回復原有樓地板面積，導致地主分回面積縮減，降低參與誘因。此外，近年來利率上升、銀行信貸收緊，更加深地主資金籌措與財務規劃之困難，進一步增加重建計畫的財務不確定性與風險。

依據臺北市危老重建計畫之核准案件統計（圖 3），截至目前核准之重建案件中，三樓以下建築約占 64.57%，四樓以上建築僅占 35.43%，其中第三種住宅區內的四樓與五樓老舊公寓之重建核准數量僅 116 件，顯示此類建物が在現行危老制度下之推動明顯受限。因此，財務可行性已成為限制自主重建推動的主要瓶頸，

尤其是針對基地規模小、容積受限且樓層較高之老舊公寓，其重建推動條件與意願更受到容積限制、市場售價波動及融資門檻等多重因素的嚴重制約。

有鑑於此，本研究以臺北市第三種住宅區內典型之四樓與五樓老舊公寓為研究對象，採取量化財務分析與質性深度訪談的混合研究方法，深入探討自主重建模式下的財務可行性，並從實務推動角度提出具體且具操作性的制度與政策建議，以作為政府未來推動危老自主重建政策之重要參考依據。

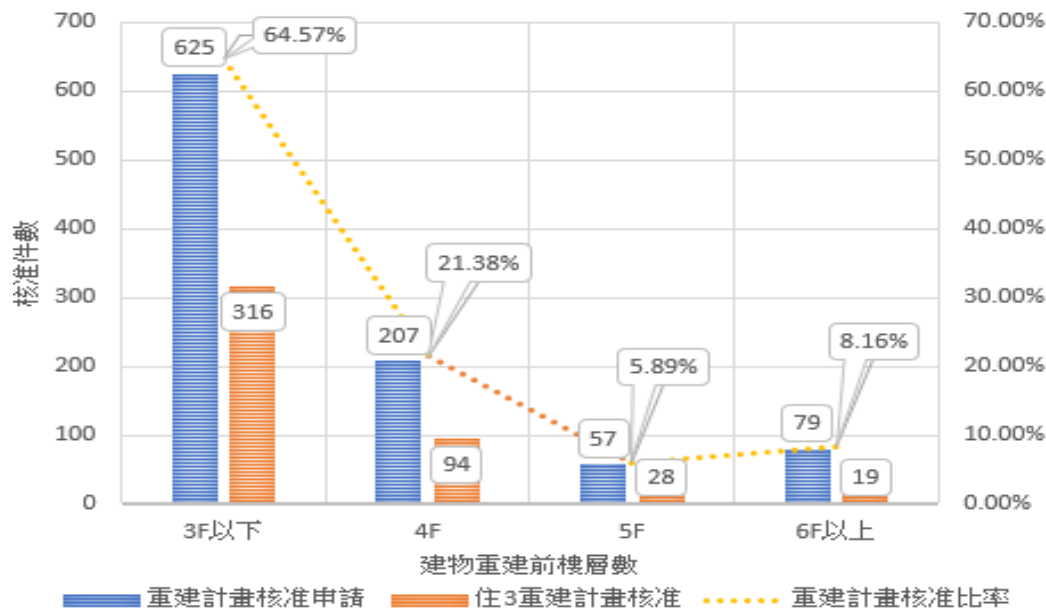


圖 3 臺北市危老重建計畫核准案件其重建前樓層統計
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

1.3 研究目的

本研究旨在評估臺北市第三種住宅區內，四樓與五樓老舊公寓採行危老自主重建模式下，地主能否在「室內一坪換一坪、免出資」的條件下達成財務可行性，並藉此識別影響財務結果的關鍵變數。具體研究目的如下：

1. 探討臺北市典型之四樓及五樓老舊公寓，透過自主重建模式達成地主普遍期待之「室內一坪換一坪且免出資」目標的財務可行性條件。
2. 透過財務模型（包括損益平衡分析與敏感度分析），深入評估不同基地規模、市場售價、營建成本與容積獎勵條件對重建財務可行性之影響程度及敏感性。
3. 透過深度訪談驗證並深化財務分析之結果，進一步探討實務推動自主重建過程

中所遭遇之挑戰與制度障礙。

4. 根據研究結果提出具體之政策建議與實務推動策略，以提升地主參與危老自主重建的意願與財務可行性，促進政策目標與市場實務的有效接軌，實現都市安全、更新與永續發展之整體願景。

1.4 研究方法與邏輯架構

為有效達成本研究之目的，本研究採取混合式研究方法，結合量化財務模型分析與質性深度訪談，透過地主自主重建模式並輔以專業團隊之全案管理（PCM），評估臺北市四樓及五樓老舊公寓地主自主重建的財務可行性，並據以提出政策建議與實務推動策略。本研究具體研究方法與邏輯架構如下：

1. 個案選定與樣態分類

本研究針對臺北市第三種住宅區內具有代表性之四樓及五樓老舊公寓進行個案選定，透過基地規模大小與停車方式將個案分類為「小型基地（停車方式：倉儲式機械停車位）」、「中型基地（停車方式：機械升降設備平面停車位）」及「大型基地（停車方式：坡道平面停車位）」三種類型。此一分類標準係考量基地規模對自主重建之財務可行性影響，以及停車方式對基地開發之土地使用效率差異，以利建構更具代表性且多樣化之財務分析情境，確保研究樣本能夠充分反映實務現況，進而提高研究結果之代表性與分析之完整性。

2. 量化財務可行性模型建構

為客觀且精確地評估臺北市四樓及五樓老舊公寓地主自主重建的財務可行性，本研究以 Excel 為分析工具，建構可參數化調整之財務評估模型。此模型以自主重建情境為基礎，透過設定並調整各項重要的財務變數，包括建築造價、房屋市場售價、基地規模、市場條件、管理費率、融資利率及容積獎勵比例等，進行系統性的財務損益平衡分析與盈虧試算，藉此清楚量化地主於不同情境條件下之實際財務負擔，進一步界定地主普遍期望達成的「室內一坪換一坪且免出資」目標的財務可行性臨界條件與邊界，以提供後續敏感度分析、政策建議及實務推動策略之重要基礎。

3. 敏感度分析與財務風險評估

在財務模型基礎上，本研究進一步採用敏感度分析（一因子變動法），針對影

響自主重建之財務敏感因素進行深入探討，包括營建造價、市場售價、融資利率與容積獎勵政策，並透過此分析明確辨識出自主重建過程中最具影響力且敏感之關鍵風險因子，建立地主在不同情境下可承受的財務風險容忍範圍。

3. 深度訪談設計與實施

為補充量化模型可能無法完整涵蓋之實務挑戰與制度缺口，本研究進一步設計深度訪談大綱，邀請臺北市政府官員、開發業者、建築師、營造廠商、地主代表及專家學者，從不同利害關係人觀點深入探討自主重建模式之實務運作情形，包括自主更新成為市場主流的現況、全案管理（PCM）制度於自主重建中的重要性與必要性、市場真實造價行情及信託制度配套之實際狀況，以驗證量化模型分析結果之有效性，並深化實務分析之完整性。

4. 綜合分析與政策建議之提出

透過上述系統化之研究方法架構，本研究建立一套可完整評估地主自主重建財務可行性與實務挑戰之綜合分析工具。透過量化財務模型與深度訪談之交叉驗證，本研究不僅能有效呈現地主自主重建模式之財務現況與制度性障礙，更能具體指出地主所面臨的資訊不對稱與財務規劃困難，提供完整且具體之政策建議與解決策略，對於都市更新政策、財務評估方法及實務推動之研究與發展具有重要參考價值。

1.5 研究範圍與限制

為明確聚焦研究問題並確保研究的嚴謹性，本研究在探討財務可行性評估時設定以下研究範圍：

1. 研究範圍界定

本研究聚焦於臺北市第三種住宅區內之四樓與五樓老舊公寓，針對地主採行「自主重建」模式時之財務可行性進行系統性評估與分析。所謂「自主重建」，係指地主自行組織成立更新委員會，並委託具專業能力之全案管理團隊統籌規劃、設計與執行建案，地主則透過共同出資與銀行融資方式推動原建物拆除重建，期望實現「室內一坪換一坪、免出資」的重建目標。

(1)為全面涵蓋不同開發條件與財務結構差異，本研究依據基地面積與樓層

高度設計六種模擬情境類型，分別為：四樓小型基地、四樓中型基地、四樓大型基地，以及五樓小型基地、五樓中型基地、五樓大型基地。並針對各基地規模，設定具實務代表性的停車配置方案：大型基地配置坡道式平面車位、中型基地採用地下升降平面車位，小型基地則以倉儲型循環機械車位因應基地空間限制，反映不同場地條件下之設計解法與成本結構。

- (2)本研究之研究對象具有高度政策與學術關聯性。由於此類小型至中型基地，在現行《都市危險及老舊建築物加速重建條例》及容積獎勵制度下，難以吸引建商主動參與合建開發，地主需自行整合資源、承擔資金壓力與市場風險，致使其在自主重建推動過程中面臨顯著財務挑戰。因此，本研究針對此類基地進行財務模型建構、風險因子辨識與制度回應建議，期能提供具參考價值之實務依據與政策建議，並填補當前文獻與制度設計間之研究縫隙。

2. 研究限制說明

鑑於本研究資源、時間與資料取得條件所限，本文結果仍存在以下四點主要限制：

- (1)區域適用性之限制：財務模型係以臺北市第三種住宅區為基準，參數設計與成本資料亦以臺北市現行法規、市場價格與土地使用管制條件為依據，故研究結果原則上僅適用於相似法規與市場環境下之自主重建個案，對其他縣市或不同土地使用分區之案例尚須經適用性檢驗。
- (2)財務參數設定與現實差異限制：模型假設財務變數（如造價、售價、利率）於一定範圍內線性變動，並未完全涵蓋地主間產權差異、整合協商成本、施工風險或金融審核等複雜實務因素，致使模擬結果與實際推動情況可能產生落差。
- (3)個案資訊取得之限制：鑑於多數自主重建案屬私人投資行為，其內部財務資料難以取得，故研究主要仰賴政府公開統計、建案資訊平台與深度訪談內容進行建模與驗證，可能對樣本代表性與模型精確度造成一定程度影響。
- (4)政策變動風險與未來適用性限制：目前容積獎勵條件、稅負減免與融資補

貼措施可能隨政策調整而變動，未來制度若有重大修正，將影響本研模型參數設定與政策建議適用性，須依實際環境重新校正與評估。

綜合上述範圍與限制，本研究之結論與政策建議主要適用於臺北市第三種住宅區四樓與五樓老舊公寓推動自主重建之財務規劃分析。對於其他地區、住宅型態或制度背景若有差異，建議應依據當地條件進行延伸研究與模型參數再調整，以確保應用之準確性與有效性。

1.6 研究流程

本研究為達成上述研究目的，採用系統性的研究架構，透過以下七個步驟進行：

1. 問題界定與研究設計:本階段明確定義研究背景、研究動機與目的，界定研究範圍及限制，並建立清晰的研究邏輯架構，確定重建財務可行性之核心研究問題。
2. 文獻回顧與理論基礎建立:透過系統性文獻回顧，整理國內都市更新、危老重建及財務可行性分析的相關理論與實務文獻，確認既有文獻的不足之處，並奠定本研究的理論基礎與分析框架。
3. 現況分析與實務問題辨識:運用內政部及臺北市政府公開統計資料，分析目前臺北市四樓與五樓危老重建案件之現況特性及制度限制，進一步確認影「自主重建」推動之關鍵因素，並作為財務分析模型建立的重要依據。
4. 財務可行性分析模型建立:本研究建構精確的財務可行性分析模型，並導入敏感度分析，針對營建造價、市場售價、融資條件、容積獎勵等因素進行模擬，以探討不同基地規模及樓層高度情境下之地主實際出資需求與風險暴露程度，確認地主達成「室內一坪換一坪，免出資」之可能性與限制條件。
5. 實務個案模擬分析與比較:針對臺北市典型四樓與五樓老舊公寓之不同基地規模，分別進行個案模擬與財務分析，並透過敏感度分析比較不同基地之財務可行性與風險特性，從而釐清不同情境下地主自主重建的財務挑戰與機會。
6. 深度訪談與質性分析:本研究透過深度訪談政府官員、開發業者、建築師、營造廠、地主及專家學者，蒐集各方專業意見與實務經驗，深入驗證與補充財務分析結果，提升研究結論之信度、效度與實務貢獻。

7. 綜合討論與政策建議提出:最後，綜合上述財務模型分析結果及深度訪談所得的質性資料，提出明確且具實務操作性的政策建議，包括制度調整、容積獎勵規劃、財務工具創新與政策配套措施，以提升地主自主重建的財務可行性與成功機率，並說明本研究的理論貢獻及未來研究之建議。

為清晰呈現上述研究步驟與架構，本章並繪製「研究流程圖」（圖 4），以視覺化方式呈現本研究的系統性研究過程與邏輯架構，以便能迅速理解研究整體脈絡與研究步驟間之關係。

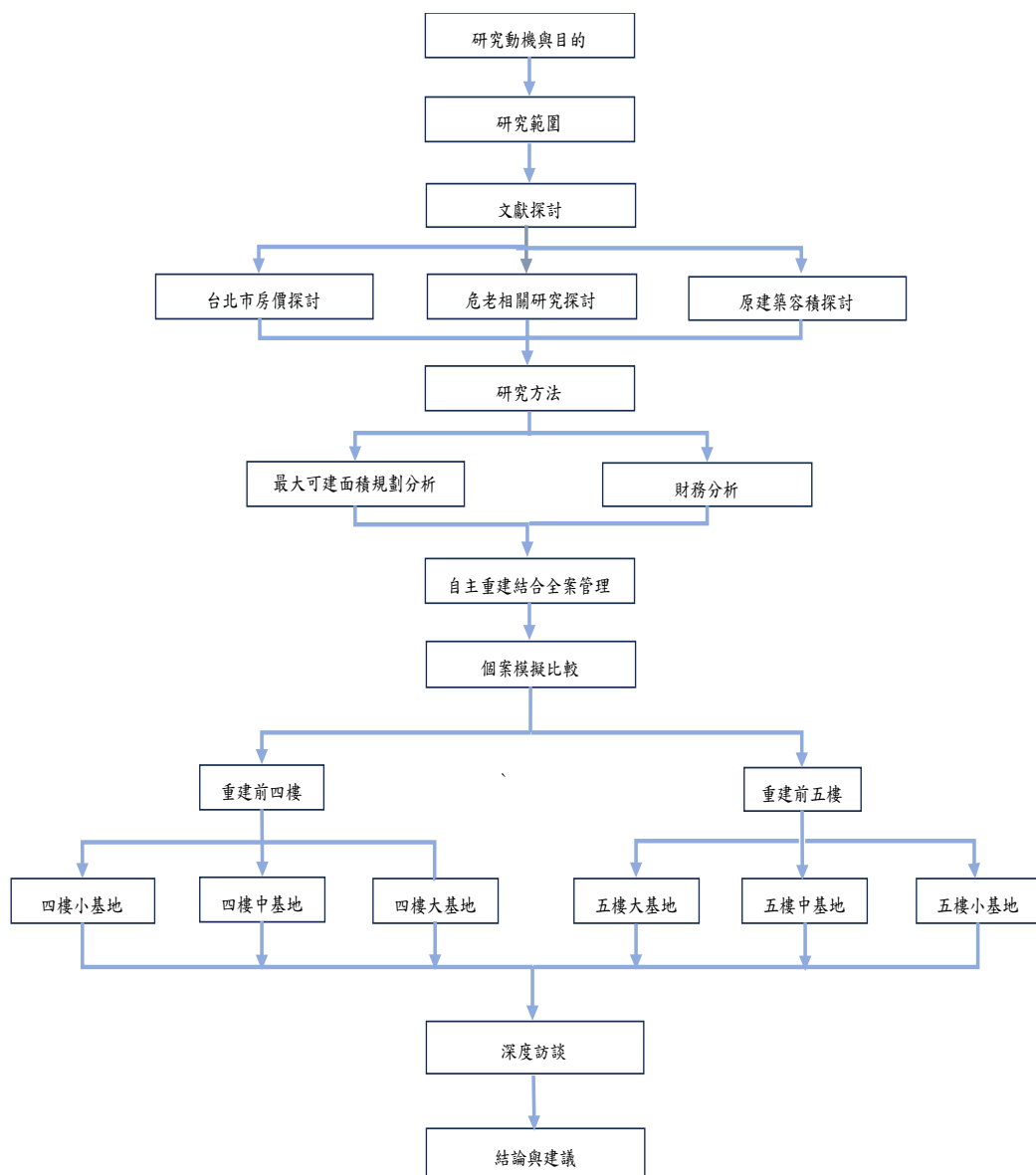


圖 4 研究流程

第二章 文獻回顧



2.1 都市更新及危老重建制度沿革與政策背景

臺北市推動老舊住宅改建主要有三種模式，如圖 5 所示，分別為傳統改建、危老重建與都市更新。這三種方式皆以提升居住安全、改善都市環境為共同目標，但因法規架構、適用條件與推動程序不同，各自在實施上存在不同的挑戰與優勢。

首先，傳統改建方式最為直接，適用於未被政府認定為危險但地主有意重建之老舊房屋，地主僅須向建管機關申請建築許可（建照）即可進行重建。此模式的優點為程序簡便且自主性高，缺點則是無法享有政府所提供的容積獎勵及相關優惠措施，因此難以達成整體社區環境改善或充分發揮土地效益。

其次，危老重建模式則專為政府認定為危險建物或屋齡達一定標準的老舊建築所設計。根據內政部國土管理署（2024）統計，截至民國 113 年(2024)10 月底，臺北市核准之危老重建案件平均基地面積約 625.46 平方公尺（約 189 坪），顯示多數危老案件基地規模偏小。此模式的重大優點在於不設基地面積下限，行政程序亦相對於都市更新簡化許多，僅需取得基地內 100%地主同意即可啟動重建，因此對於小型基地且地主共識度高的案件極具吸引力。但另一方面，由於危老重建通常基地面積偏小，缺乏有效的整體規劃與區域整合，可能導致新建建物與周邊環境缺乏協調性，且難以同步改善公共設施及周邊環境，造成社區整體發展不均衡的現象。

第三種模式則是都市更新，相較於前兩者，此模式強調更大規模的區域整合與整體規劃，依照臺北市現行規定，都市更新基地原則上須達 1,000 平方公尺（約 300 坪）以上，若基地面積介於 500 至 1,000 平方公尺之間，則須經都市更新審議會特殊審查通過始得適用。都市更新模式的主要優點在於可取得更多容積獎勵與政策支持，透過較高的整體容積誘因，不僅能有效改善周邊基礎設施，還能促進區域環境整合與都市更新的整體性效益。然而，由於程序相對複雜且耗時較長，除須取得高比例居民同意外，亦須通過嚴格的審議程序與土地權利變換、聽證會等制度，因此常因地主意見分歧或利益衝突而陷入推動困境，造成推動效率偏低的問題。

實務上，危老重建與都市更新兩種模式之間時常存在「競合關係」。都市更新需要長期規劃與大規模居民整合，但當區域內部分基地地主無法達成共識時，可能會轉向較為簡便且快速的危老重建方式，進而造成區域內建築物高度不一致、新舊建築物混雜，公共設施與基礎設施無法統一規劃，反而增加區域內都市規劃推動之困難度。此外，都市更新較高的門檻與繁複的行政程序，也間接促使部分居民轉向程序相對簡化的危老重建模式，此現象反而降低都市更新的整體區域整合效益，導致政策目標難以全面實現。

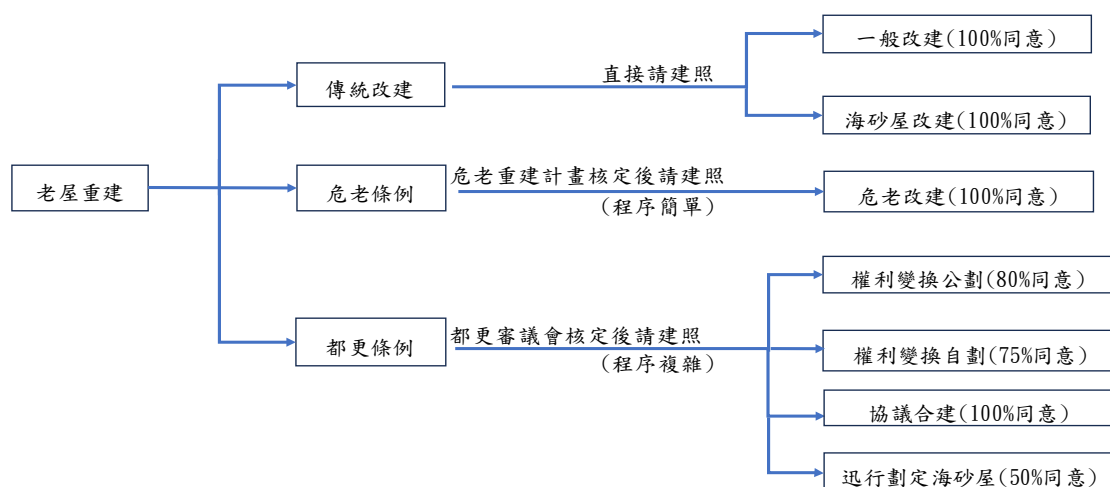


圖 5 臺北市老屋重建行政申請方式(本研究整理)

另一方面，政府提供的獎勵措施與稅制優惠機制，是影響危老重建與都市更新模式選擇的重要因素之一。在容積獎勵部分，危老條例規定容積獎勵原則上不超過法定容積之 30%，且受限於原容積上限 115%的限制；相較之下，都市更新則容積獎勵幅度最高可達法定容積的 1.5 倍或原容加法容 30%，對地主與開發商而言具有更高的誘因。在稅制優惠方面，危老重建提供施工期間免徵地價稅，完工後兩年內享地價稅及房屋稅減半優惠，地主持有重建後房屋滿兩年未出售者，房屋稅優惠最長可延至 10 年，總計優惠期間最多達 12 年，明顯降低地主初期持有負擔；相較之下，都市更新則更偏重於建商誘因，包括提供營利事業所得稅的相關優惠條件。因此，兩者在稅制誘因的設計邏輯上有所差異，各具適用情境與功能定位，詳細比較如表 1 所示。

因此，臺北市政府未來在推動都市更新與危老重建時，應更加重視制度間的協調整合，並提供更加靈活的配套措施，如明確規定危老重建與都市更新行政處

分可相互銜接適用，加強融資配套措施與政策誘因，以避免產生「危老重建阻礙都市更新整合」之負面現象。政府更應積極透過制度設計、財務支持與行政資源協助，促進兩種制度能有效協調與整合，才能真正確保老舊社區有效更新，實現區域均衡發展與都市永續發展的政策目標。

表 1 危老條例及都更條例比較表
(資料來源:台北市建築管理處 本研究整理)

比較面向	比較項目	都市危險及老舊建築物加速重建條例（危老條例）	都市更新條例（都更條例）
核心精神與適用條件	立法目的	獎勵性質；加速改善、程序簡便	權利變換性質；處理產權複雜地區、促進土地再開發
	同意比例	全體所有權人同意（100%）	多數決（依公私劃定區域，同意比例約75%~80%）
	申請主體	土地及建築物所有權人（自主實施）	實施者（建商、更新會、公部門等）
	基地條件	無最小面積限制；符合危險及老舊建築物認定標準即可	須符合更新單元劃定標準（原則面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ ）
	申請時效	有期限限制（重建計畫需於 2027 年5月31日前提出申請）	無特定申請時效限制
重建誘因與獎勵	容積獎勵	上限：法定容積 1.3倍 或 原容積 1.15倍 PS：時程與規模獎勵合計不得超過法定容積10%	上限：法定容積 1.5倍 或 原容積+法定容積0.3倍 PS：危及公安之建物，獎勵上限另有規範
	稅賦優惠	提供地價稅、房屋稅減免	提供地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等多元減免
	地價稅	重建期間免徵；重建後減半徵收2年	更新期間免徵；更新後減半徵收2年
	房屋稅	重建後減半徵收2年；所有權未移轉者，最長可再延長10年	更新後減半徵收2年；所有權未移轉者，最長可再延長10年
	土地增值稅	無減免	依權利變換或協議合建方式，享有免徵或40%減徵優惠
	契稅	無減免	依權利變換或協議合建方式，享有免徵或40%減徵優惠
執行程序與分配	審查程序	程序簡化；提具重建計畫報核（約60日完成審查）	程序嚴謹；須經公展、公聽會、聽證、審議等法定流程
	權利分配機制	由所有權人自行協商分配	採權利變換或協議合建方式進行分配

2.2 危老重建政策之執行成效與政府統計資料回顧

根據內政部國土署（2022）的統計，自民國 106 年(2017)《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱危老條例）實施以來，截至 114 年(2025)3 月中，全國已累計受理危老重建計畫申請案件 3,632 件，其中核准案件 3,425 件，並有約 1,877 件已經動工，案件數量呈現逐年穩定成長趨勢。此外，政府於民國 109 年修法增加了規模獎勵措施，放寬鄰地合併條件，鼓勵基地規模整合，因此，全國危老重建案件的平均基地面積自修法前約 686 m²（約 207 坪）提升至修法後 764 m²（約 231 坪），顯示政策已初步推動基地整合規模化的進展。

依內政部國土署（2024）最新公布之統計數據，截至 113 年(2024)10 月底，全國已核准的危老重建案件累計達 3,936 件，平均基地面積約 750.85 m²（約 227.13 坪）。其中，以六都直轄市案件數量最多，合計達 3,284 件。進一步分析各都市之平均基地規模，臺北市平均基地面積約為 625.65 m²（約 189.26 坪），新北市 731.97 m²（約 221.42 坪），桃園市 630.95 m²（約 190.86 坪），臺中市 944.52 m²（約 285.72 坪），臺南市 501.29 m²（約 151.64 坪），高雄市則約 976.2 m²（約 295.3 坪）。由此可見，儘管六都直轄市為危老重建案件最多的地區，但各案平均基地面積普遍偏小，多集中於 500 至 750 m²之間，僅臺中與高雄部分案件規模較大，接近 1,000 m²。

進一步比較臺灣北、中、南部危老重建案件的基地規模特性，可明顯發現臺灣北部都會區（如臺北市、新北市）多呈現基地規模偏小且零散分布的特徵，導致單一案件難以有效發揮規模經濟效益，亦降低外部融資及市場誘因之可行性。相較之下，中、南部都會區（如臺中、高雄）則部分案件基地規模相對較大，因而較易達成規模經濟，具備較佳的財務可行性及推動誘因。此一區域差異反映北部都市區域土地成本高、產權複雜、基地面積狹小之特性，使單一案件在財務平衡與規模經濟上面臨更大的挑戰；相對而言，中南部地區土地成本相對較低且基地規模較大，更容易透過自主整合或政府輔導模式達成重建目標。

整體而言，內政部國土署統計資料顯示，危老重建案件整體呈穩定增長趨勢，且基地規模亦逐漸擴大，但仍普遍存在基地規模偏小與零散分布的現象，尤其北部高度都市化區域問題更為嚴重。此外，根據現行制度設計，基地面積超過

1,000 m²的案件通常會被引導轉向都市更新模式，主要原因為都市更新可取得更高容積獎勵與規劃彈性，此亦間接影響大規模基地採用危老條例辦理之誘因。有鑑於此，政府未來政策應進一步強化對基地規模整合的政策誘因，包括提高容積獎勵彈性、提供更全面的整合補助措施及財務融資支援，並強化行政協調與專業機構輔導機制，以降低自主整合案件的財務風險及技術門檻，進一步提高危老重建案件整體推動效率，促成更完善與永續的都市更新發展。

2.3 臺北市老舊公寓更新專案之限制與成效分析

臺北市建築管理處（民國 99 年（2010））統計指出，臺北市住宅總量約 49 萬 5 千戶，其中屋齡超過 31 年的老舊住宅達 18 萬 8 千戶，占全市住宅比例高達 38.07%，這些老舊住宅又以四、五層樓的中低層公寓最為普遍，約有 14 萬戶，占老舊住宅總數的 74%。此類住宅普遍位於巷弄狹窄的社區內，公共設施不足且嚴重老化，不僅缺乏電梯、停車空間等現代化設備，也面臨嚴重的防災與救災風險，已逐漸成為臺北市都市發展過程中的重大課題。

有鑑於上述問題，臺北市政府於民國 99 年（2010）7 月 30 日公告實施「臺北市老舊中低層建築社區都市更新擴大協助專案計畫」（以下簡稱「老舊公寓專案」），透過數次法規修訂，試圖突破現有都市更新法規的限制，藉由「都市計畫專案變更」方式，在既有都市更新容積獎勵基礎之外，額外提供最高達法定容積兩倍之獎勵。該專案以「室內一坪換一坪」為主要推廣原則，期望確保原有住戶於更新後能維持既有居住面積，藉此提高居民參與更新之意願。該專案的實施期間自民國 99 年（2010）8 月 2 日起至民國 104 年（2015）8 月 1 日止。

財團法人都市更新研究發展基金會於民國 105 年（2016）在《都市更新簡訊》第 71 期中，對該專案的執行成效進行檢討與回顧，發現儘管政策目標明確且具迫切性，但實務上遭遇的障礙卻導致整體更新成效未如預期。

首先，該專案於推動初期未能清楚界定容積獎勵的相關細則，導致申請人普遍面臨較高的不確定性。多數案件（約七成）為規避風險，採取事業計畫與權利變換計畫分階段送件方式，先確認容積獎勵條件後再提交後續計畫，僅約三成案

件採用事業與權利變換併送方式。加上部分案件急於在專案截止日前送件，導致權利變換計畫準備不足，不僅使行政處理複雜度提高，也延長了整體審議時程。

其次，從核定案件內部結構分析顯示，多數核定案例以四樓公寓為主體，而五樓公寓比例偏低。其原因主要在於五樓公寓的原有容積使用率較高，若無住戶額外出資的情形下，較難達到「室內一坪換一坪」之目標，因此降低了五樓住戶參與更新的積極性。

再者，本專案於政策推廣時所使用的「室內一坪換一坪」口號，因未具體說明容積認定方式及相關限制條件，導致民眾普遍誤認為更新後可無條件維持原有室內使用面積，甚至將頂樓加蓋、陽台外推等違建面積一併納入期待。此種不切實際的市場認知進一步推升老舊公寓價格，加重土地整合的困難，反而形成政策推動中的負面影響。

此外，該專案因涉及都市計畫、都市設計及都市更新三個層面的跨單位審議程序，行政作業繁複冗長。財團法人都市更新研究發展基金會統計指出，該專案案件的平均審議時間達 3.74 年，明顯高於一般都市更新案件的 2.3 年，顯示行政效率不足嚴重影響整體政策執行效能。

截至民國 105 年（2016）8 月止，全臺北市 14 萬戶老舊公寓中僅約 780 戶（約 0.6%）透過本專案核定更新，反映出以短短五年期間推動此類規模龐大的都市更新計畫，存在明顯的侷限性。此外，即使已核定案件仍需歷經後續的權利變換與施工階段，預估還需耗費 6 至 10 年時間方能真正完成更新作業，明顯無法趕上都市老化的速度。

綜合以上分析，本研究建議未來政府應針對上述問題進行相關政策調整，包括明確界定容積獎勵的具體細則，以避免市場產生不實或過度的期待；簡化跨單位的行政審議程序，提升行政效率。

2.4 原容積認定制度對自主重建財務可行性之影響

危老重建計畫之財務可行性，與重建後可取得之總樓地板面積密切相關，而該面積主要受到容積獎勵條件與原建築容積（以下簡稱「原容」）認定制度之限制。依據臺北市現行規定，危老重建案所適用之容積上限，得為法定容積的 1.3

倍，或原容之 1.15 倍，並可視申請時程、基地面積等條件，額外取得最高 10% 之法定容積獎勵。由此可見，原容認定制度的適用性與操作彈性，將直接影響重建後可供分回面積的多寡，進而決定地主是否須自費補貼建設缺口，為影響自主重建財務可行性之核心制度因子之一。

原容制度之源起可追溯至民國 72 年（1983）臺北市率先實施容積率管制政策，該制度跳脫過往僅以建蔽率與建築高度作為控制基準的量體管理方式，改以「總樓地板面積不得超過容積率上限」為開發核心依據，進而形塑出新的樓地板面積計算體系。《建築技術規則》第 161 條亦同步明確界定免計容積空間之類型，衍生大量未登記入容積計算之樓地板面積，即俗稱之「虛坪」，使得舊有建物的實際使用面積與合法容積產生顯著落差。

根據林根旺（2024）指出，容積管制實施前，樓地板面積以外牆中心線為基準全面計入，建蔽率與建築高度為主要限制條件，因此建築設計普遍將公設面積降至最低以爭取最大效益。自 1993 年起，配合防災與安全需求之提升，《建築技術規則》陸續將多項空間項目（如停車場、防空避難室、遮陽板、陽台、雨遮、騎樓、屋突空間、梯廳、機電設備、安全梯間、緊急升降空間、排煙室及管委會空間等）列為免計容積項目（詳見表 2），導致舊建物實用空間與新制容積規範之間出現「落差式權益剝奪」的現象。

然而，實務上多數地主並未了解容積制度歷次調整與技術規則演變，仍以直觀方式期待「重建後室內面積應與原使用面積相當」，對於「實際使用坪數高於法定容積」的現象缺乏理解，導致原容認定與重建預期出現落差，進一步成為阻礙自主重建推動的重要因素之一。

目前，危老重建案須由主管機關依據建物使用執照與現場丈量成果，認定既有建物之樓地板總面積，並扣除《建築技術規則》第 161 條所列之免計空間，始得作為「原容積」基準（詳圖 6）。該基準不僅為容積獎勵適用起點，亦為財務試算模型中分回面積估算的關鍵輸入參數。

原容認定制度實務推動四大挑戰

1. 空間認定標準不一

雖《建築技術規則》第 162 條明定免計容積空間適用範疇，惟主管機關、建築

師與業界對於如陽台、樓梯間、半戶外空間等細節構造之認定標準不一，解釋分歧，致使實務認定結果欠缺一致性，影響重建計畫的可預測性與公平性。

2. 地下空間處理限制

現行制度原則上不允許地下空間（如停車場）之原容積上移至地面層使用，然地下空間造價高、可售價值有限，無法形成可分配之樓地板面積，導致財務效益遞減，降低地主參與動機。

3. 審查程序繁複且主觀性高

原容認定流程需經建管處、都市設計委員會等多重機關審議，缺乏統一技術標準與審查工具，審查標準主觀性高，常導致程序曠日廢時、結論不一，進一步抬高地主整合與規劃風險。

4. 法令年代差異造成權益落差

隨建築法令演變，不同年代建物原容積條件存在顯著差異。早期建築享有更高實用面積，若現行制度未提供補償或合理調整機制，將使地主產生相對剝奪感，降低整合意願與重建意圖，進而造成推動瓶頸。

綜上所述，原容積認定制度的合理性、彈性與可預測性，不僅攸關容積獎勵效益的能否落實，更直接影響自主重建之財務平衡點與地主參與意願。

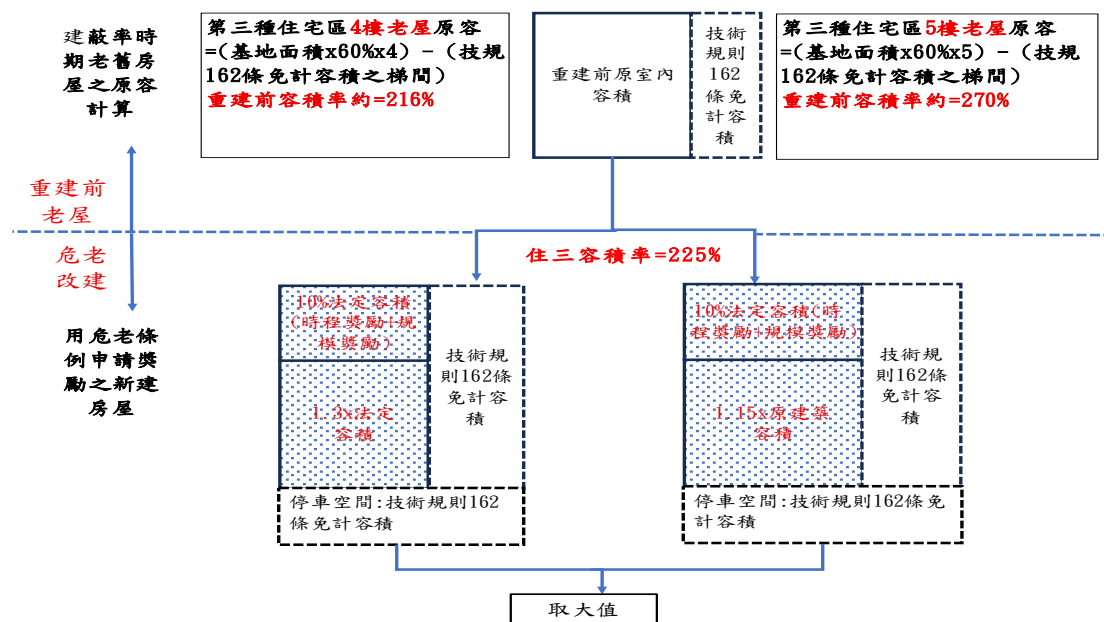


圖6 臺北市建蔽率年代及實施容積率容積比較
(資料來源:臺北市建築管理處, 本研究室自行整理)

表 2 免計容積及產權登記項目分析表

項目	登記狀態	免計容積之規定	備註
遮陽板、露台、雨遮	不得登記	原則上免計。	僅計入樓地板面積的出入口雨遮，可辦理登記。
陽臺	附屬建物	1. 外牆中心線或柱中線 2 公尺 2. $10\%A_f$ 或 8 m^2	A_f =當層樓地板面積
梯廳(樓梯間、升降梯間)	共用部分	1. 淨深度 $\geq 2\text{ m}^2$ 2. $10\%A_f$	A_f =當層樓地板面積
騎樓	可能專有	全部免計	
法定防空避難設備	共用部分	全部免計	
屋頂突出物	共用部分	全部免計	內政部 91.1.14 臺內第 09100020370 號
裝卸車位	共用部分	全部免計	
機電設備(a)	原則共用部分	1. 二座直通樓梯 $a+b+c+d+e \leq 15\%$ 基地容積 2. 一座直通樓梯 $a+b+c+d+e \leq 10\%$ 基地容積	專有或約定專用之機電設備應計入容積樓地板
安全梯梯間(b)	共用部分		
緊急升降機機道(c)	共用部分		
排煙室(d)	共用部分		
法定管理委員會空間(e)	共用部分		
停車空間	法車共用、增設可專有	每輛以 40 m^2 計	

資料來源：內政部、林根旺(113 年虛坪改革之檢討與修正芻議)

2.5 臺北市不同行政區房價

1. 住宅價格指數

根據內政部不動產資訊平臺所提供的成交資料，住宅價格季指數是採用「類重複交易法」編製，以反映住宅市場的價格變動趨勢。圖 7 為統計民國 105 年至民國 113 年住宅價格指數，該指數的基期設定為 105 年（指數=100），至 110 年第 4 季已上升至 109.44，民國 111 年第 4 季為 113.08，112 年第 4 季達 117.54，並在民國 113 年第 4 季進一步上升至 125.37。這一變化顯示，近年房價的漲幅加

速，其中年增率分別為 3.94%與 6.66%。此趨勢反映出市場的價格上漲現象已逐漸加劇。

政府自民國 103 年起實施的「五箭」打房政策，包含囤房稅、公告地價與土地現值調整、房地合一稅及遺贈稅改革，雖對市場形成短期抑制作用，但其長期效應仍顯現不足。中央銀行資料指出，民國 109 年五大銀行的購屋貸款平均利率降至 1.415%，並在民國 110 年進一步下調至 1.354%。低利率環境及通貨膨脹的預

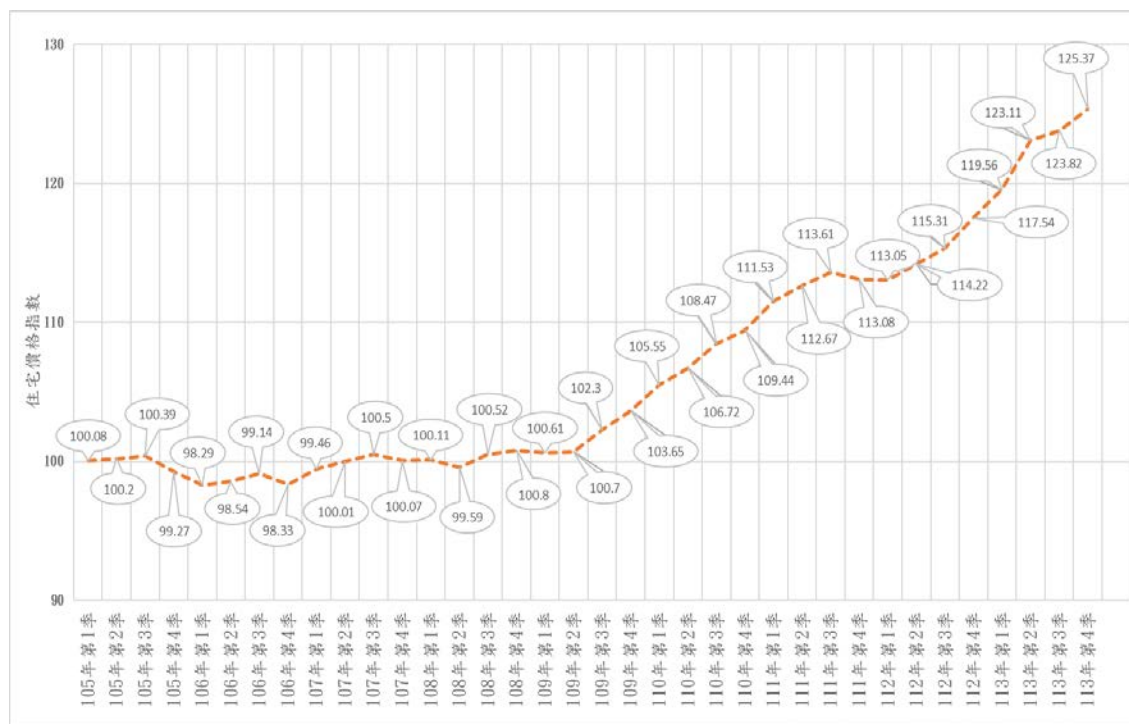


圖 7 民國 105 年至民國 113 年住宅價格指數(資料來源:內政部，本研究整理)

期，促使資金大量湧入房地產市場，進而推動交易量回升，並促成房價進入新一輪的上漲周期。綜觀來看，房價波動對危老重建計畫的財務可行性具有深遠影響。尤其在進行未來售價及貸款利率的評估時，這些市場因素應被視為關鍵參數，以確保可行性評估的準確性與實際性。

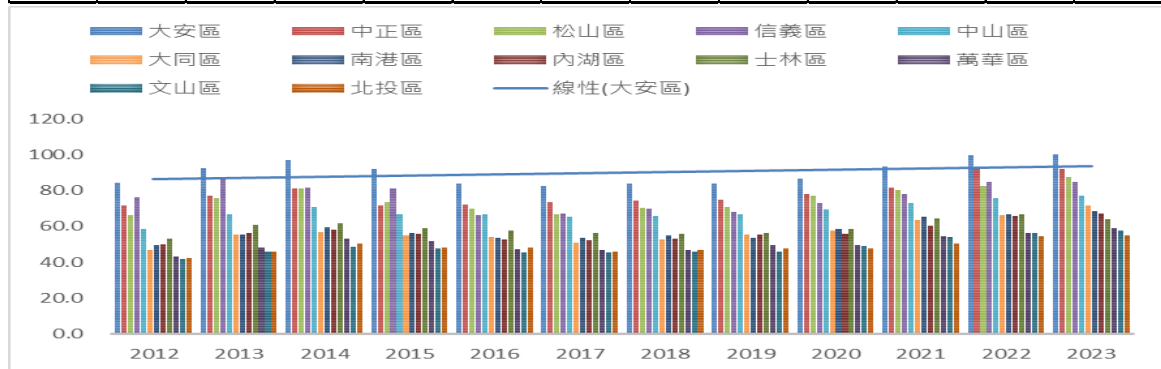
2. 民國 101 年到民國 112 年臺北市 12 行政區歷年房價

臺灣地區房地產年鑑民國 101 年到民國 112 年臺北市 12 行政區歷年房價詳見表 3，民國 112 年房價比對民國 111 年房價，漲幅 1.5 倍的有大同區；漲幅 1.4 倍的有萬華區、文山區、內湖區、南港區等 4 個行政區；漲幅 1.3 倍的有中山區、北投區、中正區、松山區等 4 個行政區；漲幅 1.2 倍的有大安區、士林區等 2 個

行政區；漲幅 1.1 倍的有信義區。從此表分析中，生活機能增強及交通發展便利，造成大同區、萬華區、文山區、內湖區、南港區等 5 個行政區之房價有補漲趨勢。

表 3 民國 101 年到民國 112 年臺北市 12 行政區歷年房價
(資料來源：臺灣地區房地產年鑑，本研究室行整理)

萬/坪	大安區	中正區	松山區	信義區	中山區	大同區	南港區	內湖區	士林區	萬華區	文山區	北投區
101	84.3	71.5	66.1	76.3	58.5	47.0	49.7	49.9	53.1	43.2	42.1	42.4
102	92.5	76.9	75.7	86.2	66.8	55.6	55.4	56.3	61.1	48.4	46.0	45.8
103	96.9	81.0	81.0	81.7	70.9	57.0	59.5	58.1	61.7	53.2	48.5	50.3
104	91.8	71.7	73.3	81.2	66.9	55.2	56.4	55.7	59.1	51.7	47.7	48.3
105	83.9	72.2	69.8	66.2	66.7	54.3	53.8	52.7	57.6	47.4	45.6	48.4
106	82.7	73.5	66.7	67.3	65.3	50.8	53.7	52.4	56.5	47.0	45.7	45.8
107	83.8	74.3	70.2	69.8	65.9	52.6	55.1	53.1	56.1	46.8	45.9	46.7
108	84.1	74.8	71.0	68.1	66.9	55.4	53.6	55.3	56.8	49.6	46.0	47.6
109	86.4	78.0	76.9	73.1	69.4	57.5	58.5	56.0	58.7	49.5	49.1	48.0
110	93.2	81.8	80.4	77.8	72.9	63.7	65.3	60.5	64.3	54.6	53.9	50.5
111	99.5	92.5	82.7	84.9	75.9	66.1	66.9	65.7	66.6	56.5	56.5	54.7
112	100.2	91.9	87.5	84.7	77.1	71.8	68.5	67.4	64.1	59.0	57.8	55.1



3. 民國 113 年臺北市三大房屋公司 12 行政區實價登錄房價

因民國 114 年度臺灣地區房地產年鑑尚未出版，無民國 113 年房價資料。從中信房屋實價登錄、信義房屋實價登錄、住商房屋實價登錄等 3 家平均後得到民國 113 年房價詳見表 4。房價大於 100 萬有大安區、中正區信義區等 3 區，房價 87 萬以上有中山區、士林區、大同區、松山區、南港區等 5 區。

表 4 民國 113 年臺北市 12 行政區歷年房價比較
(資料來源：中信、信義、住商時價登陸，本研究整理)

萬/坪	大安區	中正區	信義區	松山區	中山區	大同區	士林區	南港區	內湖區	北投區	萬華區	文山區
中信房屋	109.0	101.0	100.0	91.0	88.0	85.0	87.0	86.0	67.4	67.0	71.0	68.0
信義房屋	113.0	111.8	113.2	97.2	95.9	97.8	91.4	91.5	81.8	79.1	68.6	67.1
住商房屋	111.7	105.1	103.4	93.8	89.4	83.9	87.8	85.2	77.9	70.0	68.7	67.2
平均	111.2	106.0	105.5	94.0	91.1	88.9	88.7	87.6	75.7	72.0	69.4	67.4

4. 內政部不動產交易時價查詢服務網

根據內政部不動產交易時價查詢資料，本研究針對臺北市住宅大樓（屋齡五年內）於民國 110 年 1 月至民國 114 年 4 月之平均房價進行統計分析，詳細資料如表 5 所示。進一步將此資料與《臺灣地區房地產年鑑》（民國 112 年）之房價進行比較，如圖 8 所示，可發現各行政區間存在明顯的價格差異與區域落差。

整體而言，目前臺北市房價最高之區域集中於市中心及精華地段，例如大安區平均房價達每坪 140 萬元，中正區及松山區房價則位居次高，每坪約 120 萬元；而中山區的平均房價約為每坪 110 萬元，亦屬高價區位。此外，從全市 12 個行政區的分析可知，大安區、中正區、松山區、中山區、信義區、士林區及大同區等七個行政區的平均房價皆已突破每坪 100 萬元之門檻，呈現高度的房價集中趨勢。

相較之下，位於臺北市外圍地區的南港區、文山區、內湖區、北投區及萬華區之房價則相對較低，落在每坪約 74.3 萬至 90.7 萬元的區間。此一房價落差情形從圖 9 臺北市 12 行政區地理位置圖中可清楚辨識，凸顯臺北市內部的房價空間分布差異。

綜合上述房價空間分布分析，本研究認為臺北市房價呈現明顯之區域性差異，而此房價分布與差異現象，亦將直接影響各行政區危老自主重建之財務可行性與地主參與意願，尤其是在「室內一坪換一坪」的財務目標達成上，高價地段與低價地段之間可能存在顯著的財務落差。本研究後續之財務模型與敏感度分析，將以此房價分布資料作為市場價格之基準假設，深入分析不同行政區基地條件下地主實際重建財務負擔與風險狀況。

表 5 內政部不動產時價交易時價查詢(民國 110 年 1 月至民國 114 年 4 月)

萬/坪	大安區	中正區	松山區	中山區	信義區	士林區	大同區	南港區	內湖區	北投區	萬華區	文山區
內政部 不動產 時價查 詢	145.7	126.5	125.3	117.8	108.2	102.4	99.8	90.7	86.8	79.9	77.8	74.3

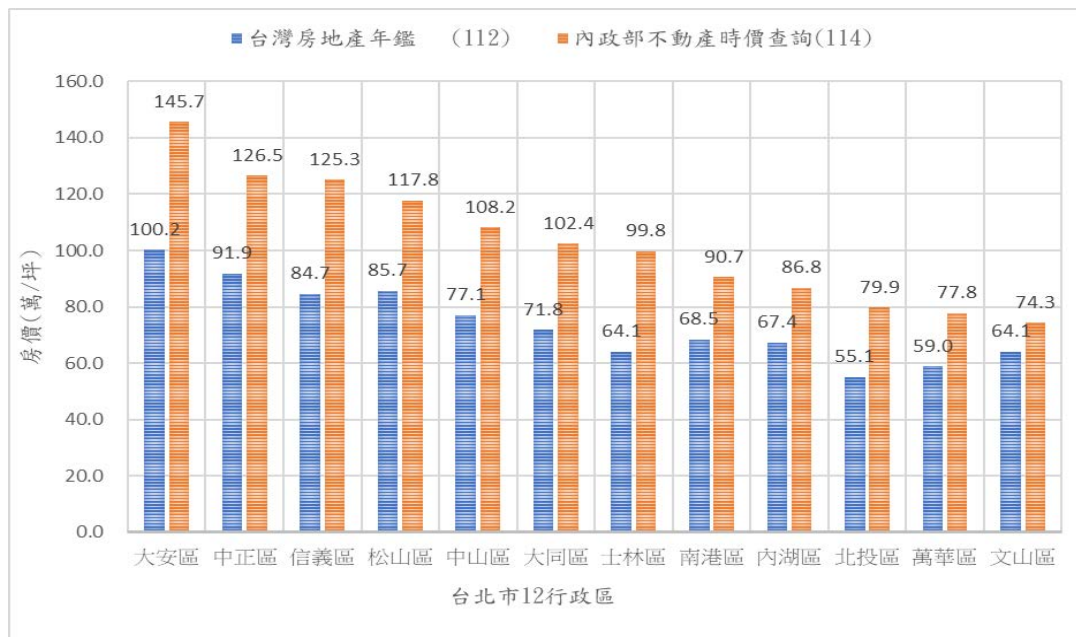


圖 8 內政部不動產時價交易比較(本研究整理)



圖 9 臺北市 12 行政區地理位置圖
(114 年不動產交易時價查詢服務網, 本研究繪製)

2.6 相關論文探討

梁晴（2019）研究首先分析《危老條例》條文內容，並整理截至 107 年底核准的危老重建案例類型，檢視法規適用過程中的爭議問題，再從都市發展角度提出制度改進與未來修法建議，以完善危老重建的法制架構。此研究指出《危老條例》有效縮短重建時程、明確獎勵措施，帶動案件量快速成長，但仍有執行面問題需要修正以提高制度效能。

許乃夫（2022）研究透過問卷調查與 DEMATEL 因果關係分析，探討政府推動危老重建政策的影響因素及執行成效。結果發現民間自主參與是關鍵因素之一，重建方案選擇（自行興建或與建商合建）的決策受到多項指標影響。研究強調政府政策方向需同時考量簡化程序與保障公共利益，並提出後續執行方向建議，以提升危老重建推動成效。

黃于暉（2022）透過對臺中市個案分析，研究指出影響《危老條例》推動的關鍵在於降低整合協調等交易成本，並提高政府誘因與效率，以吸引開發商積極投入。同時應強化民眾對都市更新的認知與溝通，改善屋主對政策的信任度。建議政府明確且快速認定合法房屋及危險建物資格，運用市場機制促進危老重建，以加快老屋更新速度

王炳偉（2023）研究聚焦《危老條例》實施數年來暴露出的法條問題，研擬條文修正方向。作者檢討了擴大危老條例適用範圍、根據實際營造成本調整獎勵制度提高容積獎勵幅度、考量不同地區的都市發展特性與規劃目標來提高重建誘因並加強危老建築物的監督管理，增加對於重建後居民的安置與保障措施，以減少重建計畫對於原居民的影響，並促進社區凝聚力與參與度。

林雯蕙（2022）研究採深度訪談法，探討危老重建對原住戶（地主住戶）的衝擊與感受。研究發現，相較傳統都市更新程序繁瑣漫長，危老重建程序簡化、時程縮短，且強調重建後 100%權益回饋原住戶的訴求，為原住戶帶來重建意願的「一線曙光」。然而，由於早期都更留下的負面印象，原住戶在參與危老重建時仍存在許多疑慮與困難，需要透過充分的溝通協調來化解。建議唯有深入了解原住戶想法並加強協調，才能更有效率地完成重建，實現居民對居住安全與環境改善的期待。

沈欣潔（2024）從都市計畫與公共利益角度檢視危老重建政策的效果，指出現行政策過度強調案件量成長而忽略都市整體規劃，導致「蛙躍式」的零星開發，出現窄巷高樓、巷弄消防不易、都市景觀受損等負面外部效應。研究認為危老條例未設最低基地面積等限制，促使許多極小基地也進行重建，缺乏公共設施（如停車空間）配套，可能引發區域環境容量問題與新的危樓風險。建議修法納入公共利益對價機制（如容積獎勵須提供公共設施）、設定重建基地最小面積限制，並建立重建續建機制防止爛尾，同時推動多元重建方案，以兼顧都市整體發展與居住安全。

林郁瑋（2023）以危老重建條例中的獎勵措施對建商推案影響進行分析，透過次級資料蒐集、專家層級分析(AHP)問卷，分析各項獎勵對於建商推案的實質影響。研究發現時程獎勵因逐年遞減，每年第二季申請量會比其他季還要多，且時程獎勵亦是申請獎勵值中最多的項目，其次是退縮建築及耐震建築的獎勵項目，反觀於須支付較大的營建成本的綠建築與智慧建築的申請量相對較少。在專家問卷的三個獎勵機制構面中，權重最高為建築量體，其次為容積獎勵，最後為銀行借貸，而在 13 項的評估準則中排序前 5 項分為容積率、融資成數、高度比、建蔽率及時程獎勵，顯示建商推動危老重建案最重視的仍是實際的建築容積及銀行的資金。

陳宏宇（2023）本研究整理相關文獻與法規並進行案例分析及專家訪談，探討危老小基地重建影響因素與效益。在新北市的三件危老實際案例分析中顯示小基地規劃施作成本雖稍高於市場價格，但可快速興建完工降低時間成本，改善週遭環境加上產品特色也會拉高其在區域內價值。此外本研究進行六位專家訪談探討現行危老條例與容積獎勵對小基地重建影響以及危老小基地重建對未來都市發展的影響。研究結果顯示，在現今工、料雙漲的營建環境下，適度的修改危老條例與放寬容積獎勵並以全案管理方式進行危老小基地重建可加速小基地老屋重生優化。

陳葑樺（2024）本研究採用 108 年至 112 年臺北市建築管理工程處核發的建造執照資料，經篩選留下住宅開發案資料，並結合政府公開資訊的人口及經濟相關資料，以此討論危老重建案的開發特性影響因素。本研究先觀察開發案在臺北

市的分布情形，接著以二元羅吉斯迴歸模型分析，說明危老重建案的開發特性及環境因素可能造成的影響。本文實證結果顯示，相較於其他開發案，危老重建開發案具有「基地面積小、所在村里人口密度高、所在村里高齡化程度高、所在村里家戶所得衰退以及受都市更新案件影響」等五項特性，顯示在危老政策施行下，危老重建案確實提供了小規模基地的更新途徑，亦加速了人口密集與老年人口多這類高居住需求地區的居住環境提升。

吳佩晨（2019）透過個案研究提出，引入「土地信託」機制是提高自主重建成功率的關鍵策略：將重建土地及權利信託予第三方銀行作為受託人，可統籌整合所有權人權益並專戶管理興建資金，在地主眾多的情形下避免日後糾紛。此信託機制同時保障地主與建設公司的權益，銀行作為公正第三方降低協調成本。另外，透過銀行聯合授信並由信託專戶控管資金，可分散金融機構風險，不受銀行法相關限制，有助於順利取得建築融資。以上財務模型設計提升了自主興建的可行性。在評估財務可行性時，相關研究往往建立重建損益平衡模型，考量重建成本（拆除及建造費用）、政府獎勵容積帶來的可售坪數、以及重建後房價等要素。模型分析顯示，在未有足夠容積獎勵或房價不足以支應成本時，地主仍可能需要自籌差額以完成重建。因此，即便自主重建可減少建商利潤抽成，其財務可行性仍高度依賴基地條件與市場行情，必須透過精確的財務評估來判斷是否能實現地主滿意的權益分配。本研究將參考上述模型與案例經驗，釐清自主重建模式下財務可行性的關鍵影響因子。

廖嘉成（2021）透過專家深度訪談，發現現行容積獎勵幅度有限，在多數情況下難以實現「室內一坪換一坪」的理想分配。由於重建後新增容積有限，若地主期望以原有坪數換同等新屋坪數，往往淪為空談，開發利益難以平衡成本。研究建議適度提高容積獎勵，增加可分配面積，才有機會接近「室內一坪換一坪」的目標。

江青穗（1997）針對建地進行開發之財務分析，找出影響土地開發之變數，進行財務分析的變數探討與模型建立，並運用現金流量折現模型修正淨現值法，計算出投資個案之稅後淨報酬。並由敏感性分析來研判各種影響土地開發因素之重要性，進一步研究合建分回比例與土地成本、營建成本對開發者的投資報酬之影響、研

判訂價政策對開發投資報酬的影響、評估投資計畫的銷售率與投資報酬之關係、分析開發募集資金的來源(融資的狀況)對投資報酬之影響。最後考慮風險狀況下之財務分析模型的蒙地卡羅風險模擬,而加以分析土地開發的自有資金與投資報酬之各種可能風險與報酬之關係。

許正航(1998)研究運用財務理論於建築投資業,將投資報酬率相關之變數如:土地成本、售價、自有資金持有比率及不動產價值等考慮在內,研擬出一套可行投資報酬評估模式,同時強調分析投資報酬率與投資案相關變數之互動關係。當投資環境變動時,可適時調整變數,作為決策之依據,準確計算出淨現值及投資報酬率,使投資計畫能符合實際作業需求,提昇投資決策之品質。

2.7 本章小結

本章透過系統性文獻回顧,梳理臺灣都市更新與危老重建制度之歷史演進、政策設計與實施現況,並針對財務可行性影響因素進行深入探討,歸納以下幾項重點發現:

首先,現行《都市更新條例》雖具備較高容積獎勵與區域整合潛力,惟受限於行政流程繁瑣、同意比例門檻過高及土地權利變換機制的複雜性,對於基地面積較小或產權分散的個案實施成效有限。相較之下,自民國 1106 年(2017)施行的《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(簡稱「危老條例」)以簡化程序與放寬基地面積下限為特徵,有效提升小規模重建推動效率,逐漸成為微型都市更新之主流工具。

然而,文獻亦指出,危老重建制度在實務操作上仍面臨若干挑戰,包括:容積獎勵上限彈性不足、原容積認定爭議、基地規模偏小導致財務效益不足,以及缺乏統一信託與全案管理制度等問題。特別是臺北市大量四樓與五樓老舊公寓建物,因多建於容積管制尚未嚴謹的年代,其既有使用面積常超出法定容積上限,導致重建後實得面積遠低於住戶預期,形成重大財務落差與參與障礙。

此外,過去研究多著重於法規制度、容積獎勵與政策誘因之討論,較少針對不同樓層與基地規模下之財務模型進行量化驗證。特別是在「室內一坪換一坪、

免出資」為主流訴求的情境中，缺乏以地主視角出發，量化其出資需求與風險曝險程度的研究，導致現有文獻難以提供具體且可操作的財務指引與政策設計依據。

因此，本研究將在第三章進一步透過臺北市危老核准案件之實證分析，結合基地規模、樓層高度與行政區條件，系統性探討其對自主重建財務結構的影響，並於後續章節建立完整之財務評估模型與敏感度分析架構，期能填補目前文獻中對小型基地財務可行性研究之不足，並作為後續政策規劃與實務推動之重要參考基礎。

第三章 危老重建核准案件現況分析



3.1 前言

統計臺北市危老重建計畫至民國 114 年(2025)3 月核准 989 件，詳圖 10 臺北市危老歷年重建計畫核准案件統計。本研究核准案件之數據及空間分析並建構影響危老重建之計量模型。加以探討其影響因素，並從數據結果進一步提出未來危老政策可參考之建議。

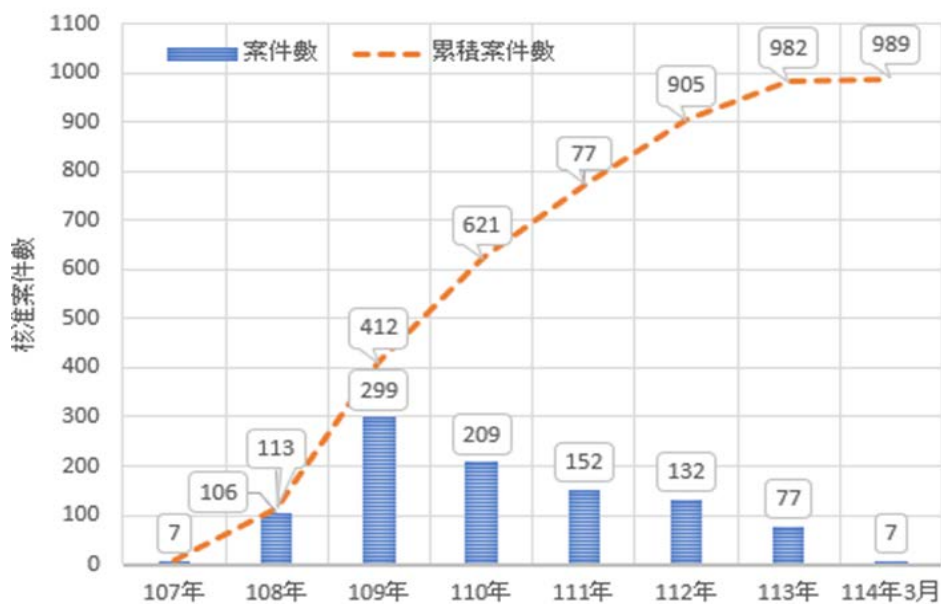


圖 10 臺北市危老歷年重建計畫核准案件統計
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

3.2 不同使用分區 vs 重建計畫核准率

根據圖 11 臺北市不同土地使用分區的危老重建計畫核准數統計顯示，「住三分區」的案件核准數量最多，高達 457 件，占整體核准案件比例 46.21%，遠高於其他土地使用分區。其次則為商業區（商三、商四）的核准案件數量亦較多，其中商業區合計核准案件數達 190 件，占整體約 19.21%，亦顯示商業區內之危老重建需求具備一定規模。相對而言，住一、住二及工業區等其他土地使用分區的核

准案件數量則明顯較低，顯示不同土地使用分區在危老重建計畫推動的需求與實施動能上存在顯著差異。

再進一步從圖 12 臺北市不同容積率之危老重建計畫核准數分析，可發現容積率 225% 的「住三分區」案件數量最多（457 件，占 46.21%），而容積率 300% 以上區域的核准案件數量亦高達 407 件，占整體比例 41.15%，容積率 200% 以下的案件則明顯較少（92 件，占 9.3%）。此結果表明，高容積率之土地（225% 與 300% 以上）在財務規劃上相對具有較大的獎勵誘因與財務效益，因此可有效提高自主重建案件之推動意願與成功機率。

綜合上述兩圖分析結果可知，土地使用分區與容積率兩項因素，均對危老重建計畫推動之成效具有重要影響。其中「住三分區」因兼具適中之容積率（225%）及土地用途彈性等優勢，成為危老重建案件核准數量最高的區域。此外，容積率較高（300% 以上）之土地區位，因財務效益較佳，重建誘因亦明顯提高，有助於提升重建計畫的整體推動效率。

因此，本研究建議，未來危老重建相關政策的設計與推動，應充分考量土地使用分區與容積率差異所帶來的影響，對於容積率較低且核准案件數量較少的區域，提供更具吸引力的政策誘因與支援措施，以促進各類型土地使用分區與容積率土地，皆能更公平有效地推動危老重建，提升整體政策實施成效。

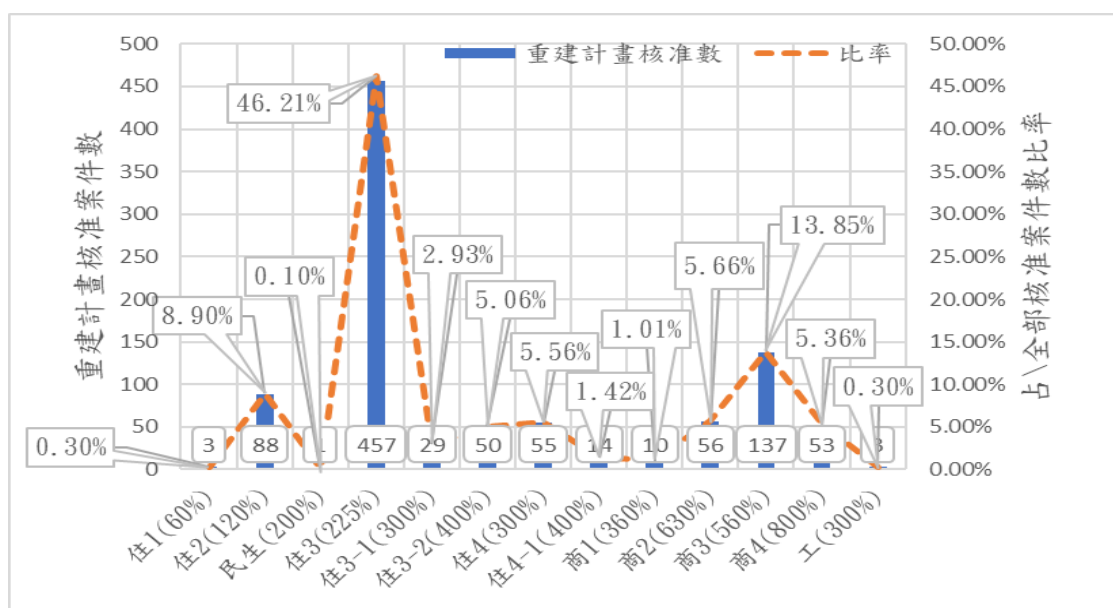


圖 11 臺北市不同土地使用分區危老重建計畫核准數統計
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

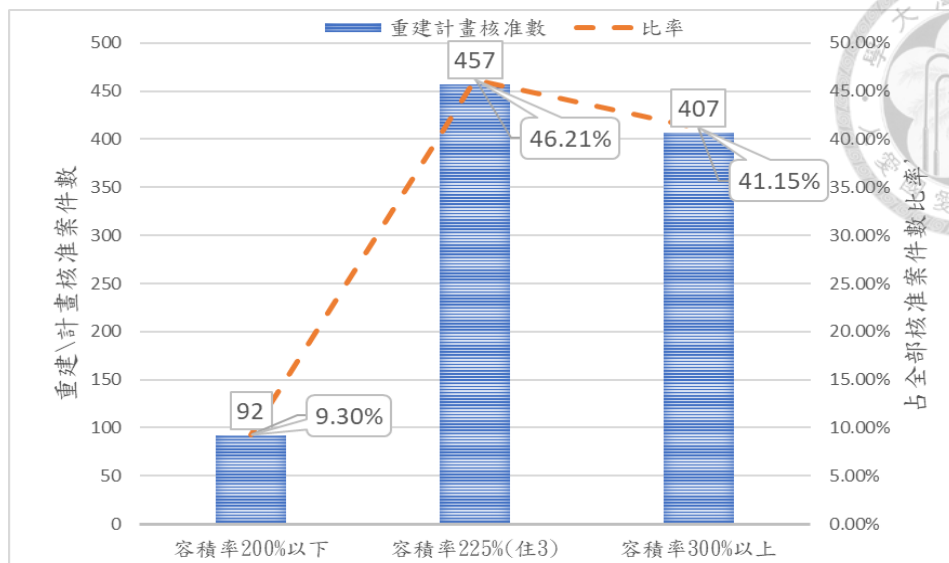


圖 12 臺北市不同容積率危老重建計畫核准數

(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

3.3 基地申請面積 vs 建照核准率

根據圖 13 顯示，臺北市危老重建計畫案件之基地面積與建照核准率具有明顯的正相關趨勢。基地面積 100 平方公尺以下的案件建照核准率僅為 51.85%，為所有基地面積區段中最低，而隨著基地面積逐步增加，案件數量與建照核准率亦相應提高，尤其基地面積超過 500 平方公尺以上的案件，建照核准率多數超過 80%，當基地面積達 1,000 平方公尺以上時，核准率更高達 85% 以上。由此可推論，基地規模大小為影響危老重建案件是否順利取得建照的重要因素，基地規模越大之案件，在推動重建計畫的可行性與成功機率上具有明顯優勢。

此外，從圖 14 針對臺北市住三使用分區危老重建案件之建照核准分析中，也可發現相似的趨勢，即基地面積越大，建照核准率也越高。例如基地面積 100 平方公尺以下的住三分區案件，其建照核准率僅為 43.75%，為各基地規模中最低；但隨著基地面積增加，核准率逐步提高，尤其當基地面積超過 1,000 平方公尺後，核准率可達 84.62% 至 100%。此數據進一步說明，在住三使用分區內，基地規模對於危老重建案件能否順利取得建照之影響亦十分顯著。

因此，本研究建議未來臺北市危老重建政策及獎勵機制之設計，針對基地規模較小、重建推動相對困難的案件，提供具吸引力的政策誘因與支援措施，以有效促進不同基地規模之危老重建案件能順利推動。

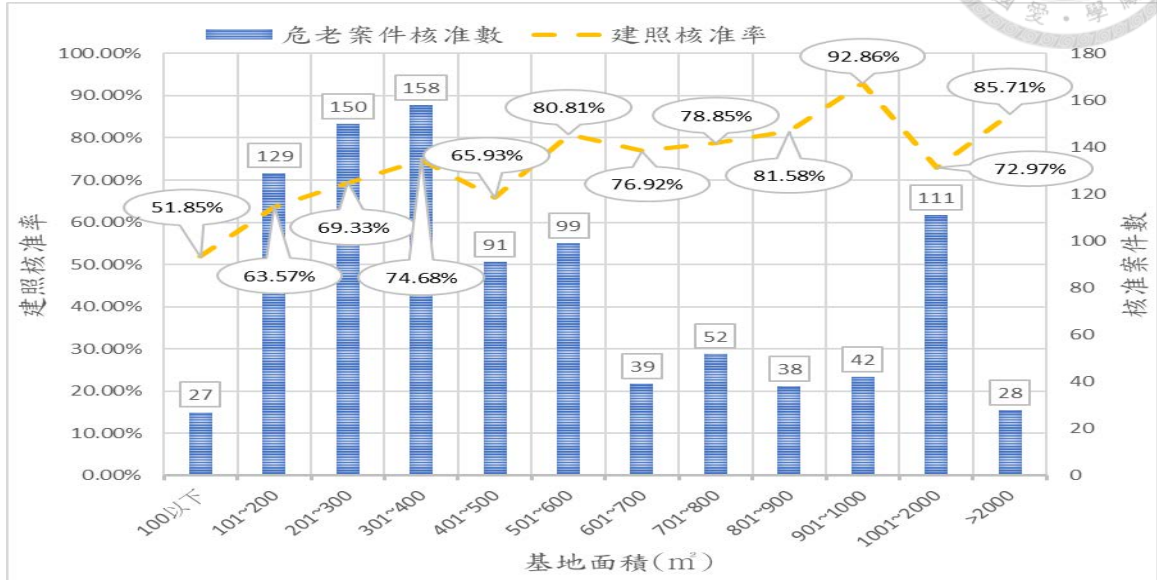


圖 14 臺北市不同基地面積危老重建計畫核准數
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

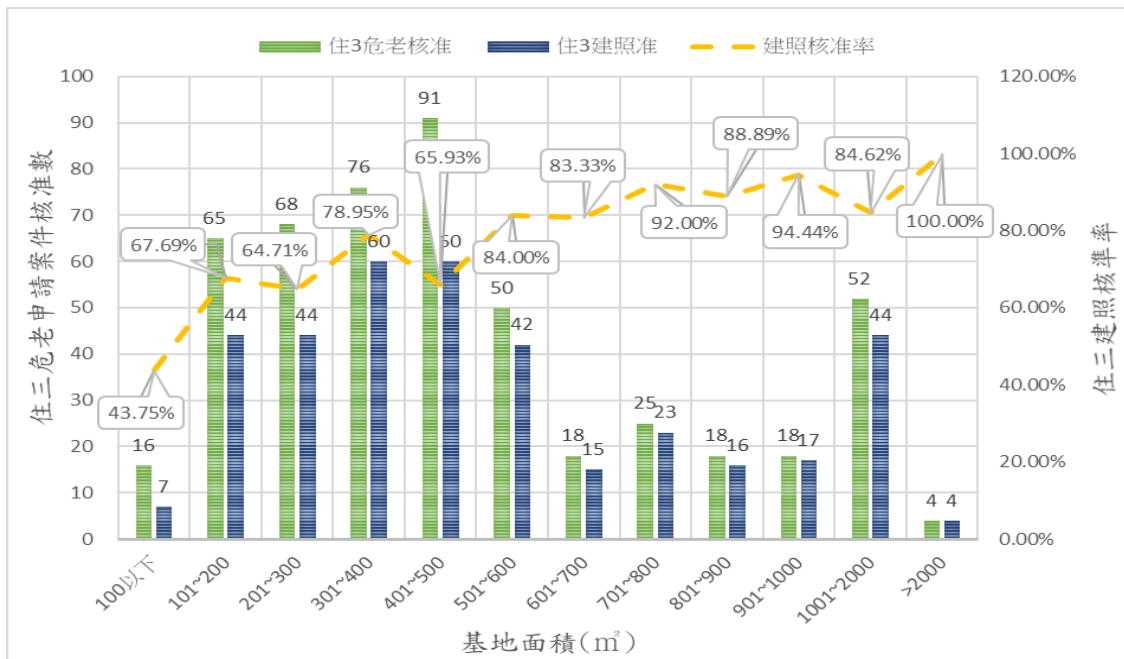


圖 13 臺北市住三分區不同基地面積建築執照核准數
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

3.4 重建前樓層數 vs 報開工

根據圖 15 的統計結果顯示，臺北市危老建築自主重建的核准案件中，以三樓以下建築案件數最多（625 件），明顯高於其他樓層建築。此現象可能與低樓層建築產權相對單純、協調成本較低及財務負擔較輕等因素有關，因此較易推動自主重建。其次為四樓建築（207 件），而五樓（57 件）及六樓以上（79 件）建築的核准案件數進一步降低，顯示隨樓層數增加，重建的難度、財務規模及住戶間協商的複雜性皆明顯提升，導致重建申請意願逐漸降低。由此可推論，臺北市不同樓層建築之自主重建需求與實際推動動能呈現負向關係，樓層越高，自主重建推動之難度越大。

此外，根據住三報開工數據（如圖 16 所示），四樓建築實際開工案件有 61 件，五樓僅 19 件，六樓以上僅 10 件，再次驗證四樓以上的中高樓層建築從核准至實際施工階段的轉化率相對較低，推動效率亦較差。因此，本研究後續進行財務可行性分析時，宜針對目前推動困難度較高且核准及開工案件數偏低的四樓以上建築，深入探討其財務結構、重建障礙因素、風險管理等關鍵議題，以提出更貼近市場需求且可行的重建策略及政策建議，協助克服推動困境，提升臺北市整體都市更新效率與效益。

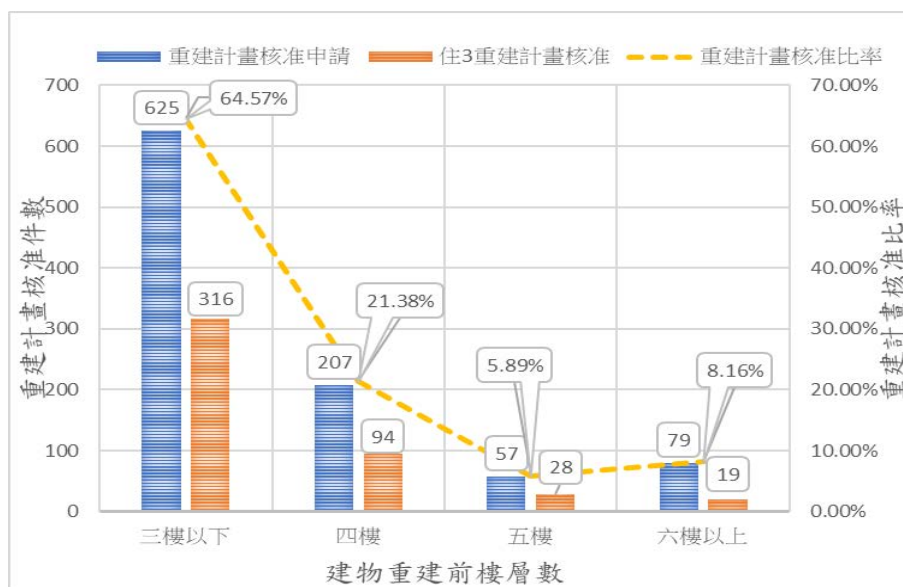


圖 15 臺北市重建前樓層危老重建計畫核准數及報開工數
(資料來源:臺北市建築管理處，本研究整理)

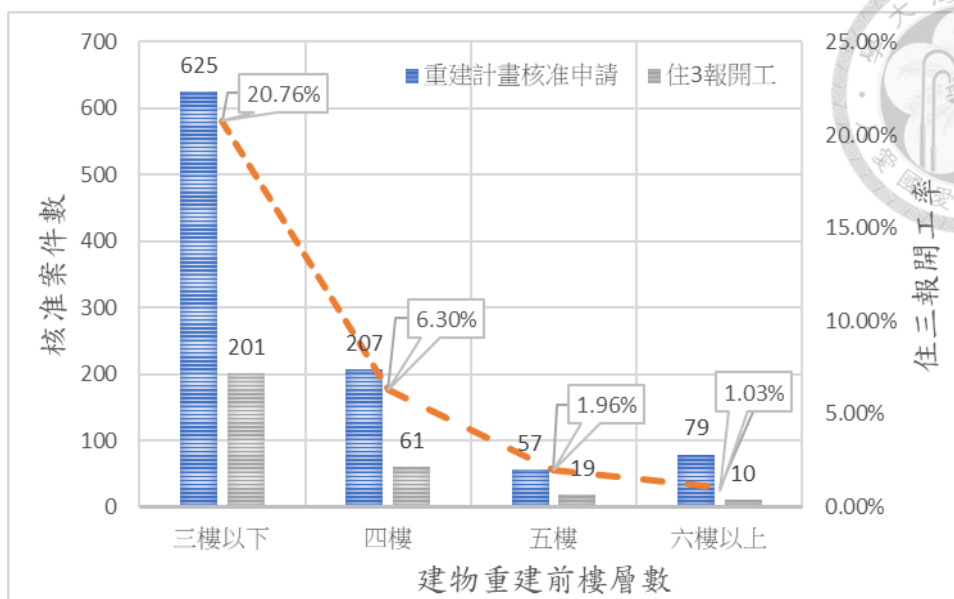


圖 16 臺北市住三地區報開工數

(資料來源:臺北市建築管理處,本研究整理)

3.5 本章小結

本章透過臺北市危老重建計畫核准案件之統計分析，探討不同土地使用分區、容積率、基地申請面積及原建築樓層數對自主重建計畫之影響，歸納出以下幾項重要發現：

1. 在土地使用分區方面，以「住三分區」之核准案件數量最多（457 件，占整體 46.21%），其次為商業區（商三、商四），共 190 件，占比約 19.21%；而住一、住二及工業區之核准案件則明顯較少，顯示土地使用分區對自主重建需求及推動動能具有顯著影響。
2. 在容積率的分析上，容積率 225%（住三分區）案件數量最多，占總核准案件 46.21%，容積率 300%以上之案件則占 41.15%。此結果顯示容積率愈高的土地，因財務效益較佳且政策誘因較足，重建推動成功率明顯提高。
3. 基地申請面積亦對危老重建核准成功率有顯著影響，基地規模越大，其建照核准率亦越高。基地面積超過 500 平方公尺之案件，其建照核准率可達 80%以上，超過 1,000 平方公尺則達 85%以上；而基地規模較小的案件，則核准率顯著偏低。可見基地規模大小直接影響危老重建的財務可行性與實務推動效率。
4. 重建前建築樓層數方面，三樓以下建築核准案件最多（625 件），其次為四樓

(207 件)，而五樓及六樓以上案件數量明顯遞減，反映出樓層數越高，其住戶協調成本、財務負擔與重建複雜性亦越高，進一步導致高樓層案件從核准到開工之轉換率相對較低，重建效率也明顯降低。

綜合以上分析可知，土地使用分區、容積率、基地規模及樓層數等因素，皆對臺北市危老自主重建案件之推動效率有重要影響。然而，本章之統計分析僅呈現上述因素與案件核准情況的初步關聯，各因素實際之影響程度及交互作用，尚需進一步透過更精確之量化研究方法加以驗證。因此，本研究於第四章將進一步建構計量經濟模型，以深入釐清各項因素對危老重建案件財務可行性與核准成功率之實際影響效果，藉由嚴謹實證分析結果，為未來臺北市危老重建政策之規劃提供更精準且實務導向的參考依據。

第四章 研究方法



4.1 前言

本研究聚焦於臺北市第三種住宅區中典型之四樓與五樓老舊公寓，旨在探討危老自主重建模式下之財務可行性，並進一步提出具實證基礎之政策建議。為系統性達成研究目標，本研究採用量化財務分析與質性深度訪談之雙軌研究設計，希冀透過模型建構與實務觀點交互驗證，全面揭示地主在自主重建過程中所面臨之財務條件與操作挑戰。

於量化分析階段，本研究依據重建前樓層（四樓與五樓）與基地規模（小型、中型、大型）建構財務可行性分析模型，涵蓋六種模擬情境。鑒於危老重建專案的財務結構多由房屋與車位構成，房屋售價部分依樓層與朝向設計差異化模型，車位則區分三類型：坡道平面（約 320 萬元）、機械平面（約 250 萬元）、倉儲式車位（約 180 萬元），以反映實際市場價格差異。

基地面積之推估則以車位配置為基礎反推對應之土地規模，兼顧開發可行性與模型現實性。進一步地，財務分析假設聚焦於地主普遍期待之「室內一坪換一坪且免出資」條件，納入包括容積獎勵、建築造價、市場售價、融資利率與管理費用等關鍵變數，並透過敏感度分析評估其對出資需求與風險負擔之影響程度。

針對重建過程中常見之非產權構造物（如一樓法定空地使用及屋頂違建），本研究採行現金補償機制處理，並依《臺北市公共工程拆遷補償自治條例施行細則》進行補償估算。補償基準依構造類型（RC、磚造、鐵皮等）進行區分，並由專業估價人員依實際違建面積精算，確保財務模型基礎之客觀性與合法性。

在技術執行層面，研究採用 Excel 建立試算模型，整合各項成本支出（如營建費用、管理費用、融資利息）與潛在收益（房屋與車位銷售），模擬完整開發周期之財務結構，涵蓋從規劃、施工至產權移轉之全生命周期，以精確評估地主參與重建之財務效益與風險負擔。

同時，考量地主普遍面臨之財務規劃困難、資訊不對稱與專業能力不足問題，本研究進一步提出引入全案管理模式（Project & Construction Management, PCM）作為策略性解方，並由專業管理團隊或技術顧問提供以下四項

整合服務：1. 前期規劃與財務分析輔導；2. 融資規劃與資金協調管理；3. 施工品質控管與進度管理；4. 產權銷售與後續移轉作業。

全案管理模式有助於強化重建專案之專業透明性與執行效率，進而降低地主財務風險與協調成本。為更清楚呈現本研究設計之整體結構與邏輯脈絡，本章特別製作圖 17「研究方法流程圖」。此圖整合自研究動機出發，經模型建構、變數設定、模擬分析、敏感度測試，直至質性驗證之各階段核心任務，形構一具視覺化、邏輯化與實證導向的研究架構。

綜上所述，本章所建構之研究方法論，為後續第五章財務模擬分析與第六章專家深度訪談提供理論與技術基礎，並奠定第七章政策建議與實務應用之分析支撐。期望本研究之量質整合設計，能提出兼具可行性、操作性與政策參考價值之危老自主重建推動策略。

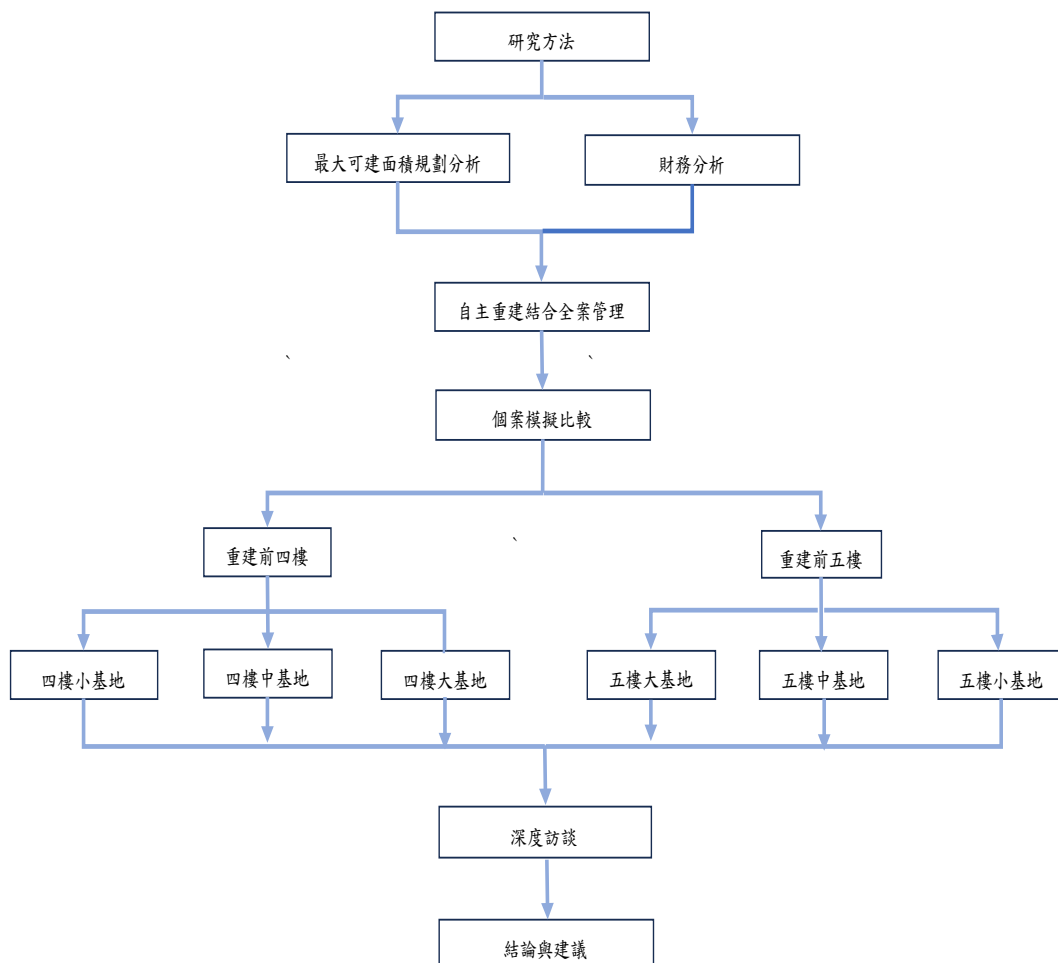


圖 17 研究方法



4.2 法令最大可建面積預估

本研究針對選定之個案，首先蒐集並分析相關基本資料，包括：基地面積、土地使用分區、法定容積率、建蔽率、重建前建物樓層數與總樓地板面積等。上述資料主要來源包括臺北市都市發展局建置之「建物資訊 E 點通」查詢系統、歷史圖資平台、都市計畫圖資及台北市核准危老重建案件等正式公開資訊，確保資料之完整性與準確性。

在法令面分析方面，依據個案所屬都市計畫土地使用分區規定及相關法規，確認其法定容積率與建蔽率，作為推估可建樓地板面積之基準。同時，本研究參酌《都市更新條例》及《危老重建條例》相關獎勵制度，計算可適用之最高獎勵容積上限，並納入法定與獎勵容積合計值作為重建容積之推估依據。

於公設比部分，為貼近臺北市近年住宅開發實務，本研究採用 32% 作為公設比率，據以換算出重建後之允建容積、總營建坪數（樓地板面積）、可售面積（售坪），進而推估合理樓層數與所需法定汽車車位數量，作為後續財務模型與空間規劃模擬之基礎依據。

4.3 財務計畫(成本預估)

本研究開發成本之構成，依據實務操作分類為以下六大構面：工程費用、建築規劃費用、開發貸款利息、保證金貸款利息、稅捐與管理費用，相關項目與估算方式詳見表 6 與表 7「開發成本項目表」。各類成本項目說明如下：

1. 拆除工程費用：包含既有建築物拆除費用，以及廢棄物清運與處理費。
2. 營建工程費用：為興建新建築物之主要成本，依樓地板面積 $\times$ 單價進行估算。建材與設備標準採臺北市都市更新事業建築造價「第三級建材」為基準，造價單價區間約每坪新台幣 20~30 萬元，作為試算依據。
3. 鑑界費用：指重建前土地界址測定、複丈等費用，含地政機關收費。
4. 鑽探費用：包括地質調查鑽探作業，如採樣、測試及地質報告編製等工程勘查費用。
5. 鄰房鑑定費：為確保工程期間周邊建物之安全，重建前對鄰近建物進行結構鑑定與影響調查，不含損鄰賠償費用。

6. 外接管線工程費用:包含自來水、電力、電信、天然氣等公用設施之外接管線、設計及施工費用。
7. 公寓大廈公共基金:按建築法規須提撥之公設基金及開放空間管理維護基金。
8. 貸款利息:各類工程及規劃成本資金若以融資方式支應，將依五大銀行平均基本貸款利率試算其利息成本。
9. 建築規劃成本:包含建築師設計費、結構與設備設計顧問費、各項法規簽證費（如耐震、智慧、綠建築），監造費及危老整合諮詢與可行性評估成本等。

以上各項成本支出經彙整後，納入財務試算模型中，並據以執行後續敏感度分析。其成本分類依據為實務開發公司所提供之專案預算估表，並參考臺北市危老核准案件與都市更新造價標準。各項費用之分類、估算依據與試算方式，詳列於表 6 與表 7，作為後續財務可行性評估基礎。

表 6 開發成本項目表

總項目	項目	細項	
壹、 工程費用	一、 重 建 費 用 (A)	1. 拆除工程(拆除費用)	
		2. (1)營建費用、 (2)特殊因素費用	
		3. 鑑界費	
		4. 鑽探費用	
		5. 鄰房鑑定費	
		6. 外接水、電、瓦斯管 線工程費用	
		7. 相關基金	(1)公寓大廈公共基金
			(2)公共開放空間管理維護基金
			(3)其他
		8. 建築相關規費	
		9. 申請耐震標章費用	
		10. 申請綠建築標章費用	
		11. 申請智慧標章費用	
	12. 申請住宅性能及無障礙標章費用		
工程費用(A)合計：			

表 7 開發成本項目表(續)

貳、 建築規劃 相關費用	一、 規劃費用	1. 建築師規劃設計費(建築 設計、監造)	
		2. 申請危老重建計畫費用	
		3. 估價費用(含估價師簽證費用)	
		4. 重建前測量費用(含技師簽證費用)	
		5. 其他規劃簽證費用	
		5. 其他規 劃簽證費 用	(1)結構耐震
			(2)五大管路
			(3)綠建築
			(4)智慧建築
			(5)住宅性能及無障礙
	二、土地 改良物拆 遷補償及 安置費用	1. 拆遷安置費	
		2. 租金補貼費	
		3. 違章建築處理費	
		4. 違章建築處理費	
	三、地籍整理費用		
	建築規劃相關費用(B)合計：		
參、 開發貸款 利息	一、工程費用(A)x 貸款利率		
	二、規劃相關費用(B)x 貸款利率		
	開發貸款利息(C)合計：		
肆、 保證金貸 款利息	耐震獎勵保證金		
	綠建築獎勵保證金		
	智慧建築獎勵保證金		
	無障礙建築獎勵保證金		
	保證金貸款利息(D)合計：		
伍、稅捐	印花稅		
	稅捐(E)合計		
陸、 管 理 費 用	一、信託費用		
	二、全案管理費用(含人事費用)		
	管理費用(F)合計：		

4.4 財務計畫(利潤預估)

如圖 18 分析，在計算專案收益時，需特別注意「室內一坪換一坪」條件下原住民分回面積占比。模型將依據案例的容積規劃計算出新建總面積，其中原住民

期望取得之面積，是否等同於重建前合法持有的室內坪數總和。我們會驗算在重建後的總售坪和房屋市場價格情境下，扣除地主共同負擔開發成本後為地主分回的價值坪數(透過銷售取得足夠收入來支付全部成本)。若 C (重建前室內坪數) $<$ A (重建前室內坪數)則代表資金缺口，需要原住戶自行補足(等同於未完全達成免費的室內一坪換一坪)。反之，若 C (重建前室內坪數) $>$ A (重建前室內坪數)，則表示專案不但讓原住戶完全達成免費的室內一坪換一坪，還產生盈餘(可視為利潤或額外分配)。

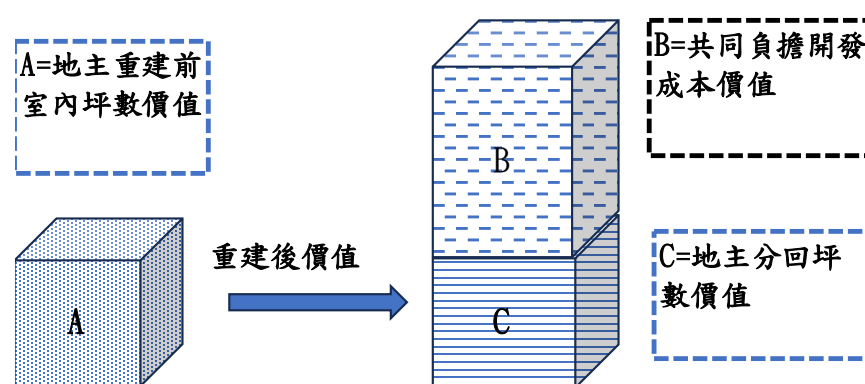


圖 18 重建前後價值分析(本研究整理)

4.5 分析工具與指標

為系統性且準確地評估危老自主重建專案之財務可行性，本研究建立了一套以 Excel 為基礎之財務分析模型，並透過參數化設計，使使用者能即時調整關鍵財務變數並觀察其對整體結果的影響，以提升模型應用的彈性與實務價值。

本研究採用之財務分析工具包括兩項核心方法：「損益平衡分析 (Break-even Analysis)」及「敏感度分析 (Sensitivity Analysis)」。其中，「損益平衡分析」主要用以界定專案達成財務可行性之臨界條件，包括「所需最低市場售價」、「可容忍之最高營建成本」等財務指標，並明確判斷專案在特定市場條件下能否達成地主普遍期待的「室內一坪換一坪且免出資」目標。

「敏感度分析」則進一步以系統性的方法，逐項檢視專案中影響財務結果的各項關鍵變數(如房屋市場售價、營建造價、全案管理費用、融資利率等)，分析各變數變動對財務績效之影響程度與敏感性。透過此分析程序，不僅能有效揭

示重建專案中對財務可行性影響最大之關鍵因素，更能提供地主與決策者在專案規劃初期即掌握財務風險敏感度，藉以預判市場波動與政策介入對專案績效可能產生之影響。此外，敏感度分析亦可協助政策設計者評估各項政策誘因（如容積獎勵、財務補助、稅賦減免、優惠融資利率）之有效性與介入後的財務改善效果，進而具體界定實務推動中的財務容忍空間與政策設計之彈性。

除了上述兩項分析方法外，本研究亦提出「造價比（Price-to-Cost Ratio, PCR）」作為補充性財務衡量指標，其公式定義為：

$$PCR = \frac{\text{每坪市場售價}}{\text{每坪營建造價}}$$

造價比（PCR）為一項直觀且易於理解的指標，可快速且有效地衡量專案於特定營建造價下所需達到之市場售價水準，從而滿足地主「室內一坪換一坪且免出資」的期望。PCR 數值代表每投入一單位營建造價可取得之市場售價回報；數值愈高，代表專案對市場高售價之依賴程度愈高，地主面臨之財務風險與市場波動風險愈大；相反地，PCR 數值愈低，則表示專案僅需相對較低之市場售價即能達成財務目標，整體財務可行性相對較佳。與傳統財務指標如內部報酬率（IRR）或淨現值（NPV）相比，PCR 具備計算邏輯簡單明確、溝通容易之優勢，特別適用於自主重建前期之方案比較與利害關係人之溝通，有助地主、開發業者與地方政府迅速掌握重建專案之財務條件與決策參考基準。

綜合上述各項分析工具與財務指標，本研究不僅能提供危老自主重建專案完整、清晰且實務導向之財務可行性分析框架，更可作為政策制度設計與實務推動之技術性依據。例如，透過本研究建構之模型，可明確判定不同房價、成本與容積獎勵情境下，「室內一坪換一坪且免出資」目標之可行性，並進一步指出哪些政策誘因之介入（如融資支援、財務補貼或稅賦減免）能有效提升重建誘因與整合意願，最終實現危老自主重建政策目標與市場實務操作之有效銜接與平衡。

4.6 本章小結

本章旨在建立本研究完整且嚴謹的研究方法架構，透過結合量化財務模型與質性訪談方法，系統性地探討臺北市四樓及五樓老舊公寓之危老自主重建專案的財務可行性，並進一步提出政策與實務操作建議。本章不僅明確闡述了研究方法

之選擇理據，亦提供清晰之分析工具與財務指標，作為後續個案實證與政策分析的基礎。

在量化財務分析方面，本章首先建立以 Excel 為基礎之財務試算模型，依據三種基地規模（小型、中型、大型）及樓層條件（四樓、五樓），模擬不同市場售價、營建成本及容積獎勵條件下的重建財務績效表現。透過此模型，本研究更進一步以損益平衡分析與敏感度分析為核心工具，系統性地界定地主普遍期待之「室內一坪換一坪且免出資」目標在各種財務情境下的實現條件，並深入探討市場價格、營建成本、全案管理費用及融資利率等變數對財務結果之敏感度與風險影響程度，使地主及政策決策者得以清晰掌握不同市場情境下的財務可行性與風險暴露。

此外，本章另特別建構輔助性的財務評估指標「造價比（PCR）」，藉由清晰且直觀之計算方式，有效且迅速地衡量在特定營建造價條件下，專案所需市場售價之水準。PCR 數值越高，表示專案對市場價格的依賴程度愈高、財務風險愈大；相反地，PCR 數值越低，則表示專案財務可行性愈高、地主承擔的財務風險較小。此指標不僅便於前期財務方案的比較評估，更有利於地主、開發業者及政府之間的資訊溝通，協助各方快速掌握財務門檻及決策參考基準。

此外，本章針對地主自主推動重建時經常面臨之專業能力不足、財務風險管控不善與資訊不對稱等現實挑戰，提出導入「全案管理模式（PCM）」之策略性解決方案，藉由專業建築經理公司或技術顧問團隊之協助，於前期財務規劃、融資管理、施工管控與產權銷售移轉等各階段提供完整且專業之服務，有效降低自主重建的整合困難與風險，提高整體專案推動效率及財務透明性。

綜合本章所提出之研究方法架構與財務分析工具，不僅能精確且有效地評估危老自主重建專案之財務可行性與風險敏感因素，更可作為後續第五章個案模擬分析與第六章質性訪談結果之交叉驗證基礎，進一步支持第七章最終提出之政策建議與實務應用之嚴謹性、可信度與操作性。

第五章 個案模擬比較分析



5.1 前言

在現行《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（簡稱危老條例）的推動下，「自主重建」逐漸成為臺北市重要且具潛力的都市更新模式之一。自主重建係指由土地所有權人（通常為原住戶或地主）主動發起並主導重建計畫，旨在透過地主自主參與的方式，克服傳統由建商或政府主導更新模式產生的信任不足、財務不透明及利益分配爭議，並期望達成地主普遍期待之「室內一坪換一坪且免出資」目標。

然而，自主重建雖具備地主積極參與、權益分配明確等優點，但在實務推動過程中仍面臨相當程度的挑戰，包括資金需求高、專業技術複雜、行政程序繁瑣及地主間整合難度高。尤其當地主自行主導推動時，常因缺乏充分的專業知識、財務規劃能力及組織協調效能，而面臨資訊不對稱及風險控管困難，導致重建計畫無法有效落實，甚至遭遇推動延宕或中止之情形。

本章分析架構如下：

1. 針對不同基地條件（四樓及五樓之小型、中型、大型基地），逐一進行財務模擬分析與敏感度評估，呈現地主達成「室內一坪換一坪且免出資」之可行性與差異。
2. 透過個案間橫向比較分析，歸納基地規模與樓層高度對自主重建財務績效之整體影響與差異。
3. 針對敏感度分析進行縱向比較，凸顯營建造價、市場售價、管理費用、融資利率及容積獎勵等關鍵財務變數，對各個基地類型財務結果的敏感程度與影響幅度。
4. 綜合本章量化分析結果作為後續第六章質性深度訪談的基礎，並提供第七章結論與政策建議之重要實證依據。

透過以上分析，本章期望全面且深入地呈現地主參與自主重建之財務可行性與決策困難，並進一步提出明確且具體的財務績效與敏感因素分析，提供地主、開發

業者、政府機關及相關專業團隊未來在實務推動與政策制定上重要且實證的財務依據，以期有效提升臺北市危老自主重建之整體推動成效與政策實務可操作性。

表 8 不同基地模擬樣態之財務分析設定

模擬分析基地樣態	造價 (萬/坪)	房屋售價 (萬/坪)	車位售價(萬)	融資 利率	全案管 理費率
4 樓小基地 (85 坪、281 m ²)	28	100	180	3%	10%
4 樓中基地 (149.13 坪、493 m ²)	26	100	250	3%	10%
4 樓大基地 (262.92 坪、889 m ²)	24	100	320	3%	10%
5 樓小基地 (83.19 坪、275 m ²)	28	100	180	3%	10%
5 樓中基地 (136.43 坪、451 m ²)	26	100	250	3%	10%
5 樓大基地 (261.06 坪、863 m ²)	24	100	320	3%	10%

5.2 個案 A (四樓小基地)

5.2.1 基地位置

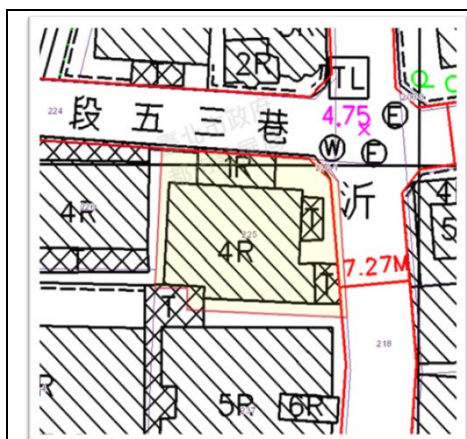


圖 19 個案 A 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 85 坪（約 281 m²），原有建築物為四層樓無電梯之老舊公寓，基地規模小且位於狹窄巷弄內，基地位置如圖 19 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至法定容積 1.4 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.2.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本研究針對上述之臺北市四樓危老小基地，進行自主重建之系統性財務可行性評估。首先，依據基地設計圖說及相關法令規範進行檢討（如表 9 所示），該基地土地使用分區為住三，重建前建蔽率為 60%，重建後降為 45%。經申請危老條例之容積獎勵後，基地容積由原本法定 183.61 坪增加至 267.76 坪（約為原容積的 1.4 倍），大幅提升整體開發強度與可利用樓地板面積。

在規劃設計方面，地下層規劃開挖面積 153 坪，提供 5 席法定汽車位，營建總樓地板面積為 518.78 坪，實際可銷售之樓地板面積為 428.41 坪，相關面積詳細資料如表 9。

於開發成本分析（如表 10 所示），本案總開發成本約為 18,985.86 萬元，其中包括工程費用 14,939.60 萬元、規劃相關費用 1,508.38 萬元、工程規劃貸款利息 740.16 萬元、綠建築保證金貸款利息 57.05 萬元、稅捐 164.48 萬元及管理費用 1,576.20 萬元。

依據本研究所建構之財務模型假設（詳如表 11），營建造價設定為每坪 28 萬元，房屋市場售價每坪 100 萬元，車位則採用倉儲式機械車位，每席售價 180 萬元。經分析後，重建完成之房屋總銷售價值約為 42,841.26 萬元，車位總銷售價值則為 900 萬元，合計更新後之總銷售價值為 43,741.26 萬元。扣除前述開發成本後，地主可分回價值約為 24,769.66 萬元，換算為實際可分回之室內坪數約 168.43 坪（已扣除 32%公設比）。

為進一步探討地主重建前後室內使用坪數變化，本研究進行詳細比較分析（如表 12 所示）。原建物地面以上總室內坪數為 197.38 坪，各樓層面積為 1 樓至 4 樓各 45.90 坪，並考量樓層效用比調整後坪數，其中 1 樓因效用較高而調整至 59.67 坪，其他樓層則維持 45.90 坪。經前述財務分析得知，地主於重建後實際分回室內坪數僅為 168.43 坪，較原有 197.38 坪減少 28.95 坪。此結果顯示，本個案條件下地主無法完全達成期望之「室內一坪換一坪且免出資」目標，地主仍須自行負擔部分資金，凸顯財務可行性受限於開發強度、營建成本與市場售價之影響。

最後，為瞭解營建造價對地主出資負擔之影響，本研究進行造價敏感度分析（詳如表 13）。結果顯示，當營建造價設定為每坪 28 萬元時，地主每戶平均需自備資金約 675.3 萬元；若造價提高至 32 萬元/坪，則每戶地主之自備資金將顯著增加至約 1,076.9 萬元。反之，若能有效降低營建造價至約 21.27 萬元/坪以下時，則可完全達成地主免出資之「室內一坪換一坪」目標。因此，本研究明確指出營建成本變動為影響地主財務負擔與自主重建計畫財務可行性的關鍵因素，未

來政策應著重於營建成本管控與財務支持措施，以提升地主參與意願與自主重建案之整體可行性。

表 9 基地最大可建面積預估(四樓小基地)

法令檢討			
基地面積	85 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重建後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	183.61 坪	危老允建容積(1.4 法容)	267.76 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	153 坪	法定汽車位	5 輛
營建樓地板(坪)	518.78 坪	大樓售坪	428.41 坪

表 10 財務計畫-開發成本預估(四樓小基地)

壹、工程費用合計 (A)	14939.60 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	1508.38 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	740.16 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	57.05 萬
伍、稅捐合計 (E)	164.48 萬
陸、管理費用 (F)	1576.20 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	18985.86 萬

表 11 財務計畫-利潤預估 (四樓小基地)

營建造價	28.00 萬/坪
房屋售價	100.0 萬/坪
車位售價	180.00 萬
重建後房屋總售價	42841.26 萬
重建後車位總售價	900.00 萬
更新後總價值	43741.26 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	24769.66 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)×0.68(公設 32%)	168.43 坪

表 12 重建前室內坪數(四樓小基地)

樓層	1F	2F	3F	4F
重建前坪數	45.90 坪	45.90 坪	45.90 坪	45.90 坪
各樓層效用比	1.3	1	1	1
分回坪數	59.67 坪	45.90 坪	45.90 坪	45.90 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F=				197.38 坪

表 13 造價敏感度(四樓小基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	21.27	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主(45.9 坪)出資(萬)	0.0	1177.3	2040.6	2903.9	3767.2	4630.5
每戶出資(萬)	0.0	273.8	474.6	675.3	876.1	1076.9



5.2.3 售價敏感度分析

為深入瞭解房屋市場售價波動對自主重建案財務可行性的影響，本節進一步針對房屋售價進行敏感度分析（如表 14 所示）。本研究假設營建造價固定為每坪 28 萬元，分析不同市場售價條件下地主所需自行負擔的資金變化情形。

分析結果顯示，當房屋售價設定為每坪 80 萬元時，地主需自備資金高達 4,782.8 萬元，換算每戶（以 45.9 坪為例）平均須自備資金約 1,112.3 萬元，地主的財務壓力極大；若市場售價提升至每坪 100 萬元時，地主總出資金額則明顯降低至 2,903.9 萬元，每戶平均負擔亦降至 675.3 萬元；當售價進一步提高至每坪 120 萬元時，每戶地主所需負擔之資金更降至約 238.4 萬元，顯示市場售價之上升可顯著緩解地主財務壓力。

值得特別注意的是，本研究之敏感度分析進一步指出，當房屋市場售價達到約 130.91 萬元/坪之臨界點時，地主即可完全實現「室內一坪換一坪且零出資」的重建目標，達成地主最理想的財務狀態。此分析結果明確揭示房屋售價對地主財務負擔具有高度敏感性與決定性影響，市場價格上漲不僅能降低地主的資金壓力，甚至可完全消除地主自行出資的需求。反之，若市場售價下降，地主則需承擔更大的財務負擔與風險，可能進一步降低其參與自主重建之意願，進而影響整體危老重建政策的推動成效。

綜合上述分析，本研究進一步指出，自主重建財務可行性高度仰賴區域市場房屋售價條件，以臺北市為例，目前大安區、信義區等房市高價區域之市場售價多已超過 140 萬元/坪，此等區域較易實現地主期望之「室內一坪換一坪且零出資」目標。然而，在士林區、中山區、大同區、松山區、南港區等非精華地區，市場售價普遍介於 90 至 110 萬元/坪，地主若欲維持原有室內坪數，則需自備較高額資金，財務負擔較為沉重。

因此，市場售價應視為影響危老自主重建案財務可行性與地主參與意願的重要關鍵因素。本研究建議未來政府於政策規劃與實務推動時，應充分考量臺北市內不同區域市場房價落差，針對房市價格較低的非精華區域，應適度提供額外融資協助、差異化容積獎勵或其他政策性誘因，以有效提升地主參與重建的意願與

能力，進而促進危老重建政策於不同區域之全面推動與落實，提升都市整體更新再生的效益與效率。

表 14 售價敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪)

售價(萬/坪)	80.0	100.0	110.0	120.0	130.0	130.91
地主出資(萬)	4782.8	2903.9	1964.5	1025.0	85.6	0.0
每戶(45.9 坪)出資(萬)	1112.3	675.3	456.9	238.4	19.9	0.0

5.2.4 全案管理費用敏感度分析

本節進一步就全案管理費用占施工費比例進行敏感度分析(如表 15 所示)，以探討管理費用比例變動對地主出資負擔的影響程度。本研究設定營建造價固定為每坪 28 萬元，房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，並以每戶地主持有室內面積 45.9 坪為基礎進行分析。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例設定為 6%時，每戶地主平均需自備資金約 581 萬元；當管理費用比例逐步提高至 8%、10%、12%時，每戶地主之出資金額則分別上升至約 628 萬元、675 萬元及 723 萬元。由此分析可知，當管理費用比例每提高 2 個百分點，地主每戶須額外負擔約 47 萬元之資金，呈現高度且穩定的線性增長趨勢。

本分析結果清楚指出，全案管理費用比例的增加將直接且明顯地提高地主的財務負擔，且對地主分回價值產生負面影響。若未有效控管全案管理費用，地主分回之價值將顯著被壓縮，進一步降低其參與重建的意願。因此，本研究建議在實務推動自主重建時，應高度重視管理費用的成本管控，透過適當的制度設計、費用標準化及流程效率提升等措施，以有效降低地主財務負擔，提升地主自主重建之財務可行性與參與意願。

表 15 全案管理費敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	6 %	8 %	10 %	12 %
每戶(45.9 坪)出資(萬)	581	628	675 萬	723
每增加 2%，每戶增加費用(萬)	-	47	47	47

5.2.5 融資利率敏感度分析

為探討貸款融資利率波動對地主財務負擔之影響，本研究進一步針對融資利率進行敏感度分析(如表 16 所示)。本節分析以營建造價設定每坪 28 萬元、房

屋市場售價設定每坪 100 萬元為基本情境，評估不同融資利率條件下地主所需自行負擔資金之變化。

分析結果顯示，當貸款利率設定為 2.5%時，地主需自備資金約 2,814 萬元，平均每戶（以持有室內坪數 45.9 坪為基準）須自備約 654 萬元；隨著貸款利率逐步提高至 3.0%、3.5%及 4.0%，每戶地主出資金額分別顯著增加至約 675 萬元、696 萬元及 717 萬元。由此分析可知，融資貸款利率每上升 0.5 個百分點，地主每戶平均需額外負擔約 21 萬元之資金，呈現穩定且明顯的線性增加趨勢。

本節分析結果明確顯示，貸款利率波動對地主財務負擔產生顯著影響，尤其當市場利率走升時，地主須籌措更多自備資金，將提高地主重建的財務壓力，進而可能降低地主參與危老自主重建的意願。因此，本研究建議政府與金融機構於推動自主重建計畫時，應考慮透過政策性融資協助措施或提供低利優惠貸款，以緩解利率上升對地主財務的衝擊，提升危老重建案之財務可行性與推動成效。

表 16 融資利率敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	2814	2904	2994	3085
每戶(45.9 坪)出資(萬)	654	675	696	717
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)	-	21	21	21

5.2.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵之最大額度進行敏感度分析（如表 17 所示），探討不同容積獎勵比例對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 28 萬元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，地主每戶室內平均坪數為 45.9 坪，並設定時程與規模獎勵皆維持在 10%法定容積獎勵，分析容積獎勵比例從現行危老條例規定的 140%法定容積獎勵，提高至 158.59%法定容積獎勵後，地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定之 140%法容時，地主總出資金額約為 2,904 萬元，每戶地主平均需自備資金約 675 萬元，財務負擔相當沉重。然而，當容積獎勵比例提高至 158.59%法容後，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想目標，無需再額外負擔資金。

上述敏感度分析結果清楚指出，提高容積獎勵比例對地主財務負擔具備顯著且決定性的影響，凸顯容積獎勵政策在地主參與自主重建財務可行性與意願中的關鍵作用。因此，本研究建議未來政府在推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場行情及區域特性差異，適度調整容積獎勵之彈性與精準性，透過更有效的容積獎勵措施降低地主財務障礙，提升地主參與自主重建之意願，進而達成危老改建政策的整體推動效益。

表 17 最大獎勵額度敏感度(四樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	140%法容	158.59%法容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法容
地主(45.9 坪)出資(萬)	2904	0	
每戶出資(萬)	675	0	

5.2.7 造價比敏感度分析

表 18 進一步透過造價比 (PCR) 進行敏感度分析，以臺北市四樓小基地為案例，並假設融資貸款利率 3%、全案管理費用占施工費用比例 10%，分析不同售價與造價組合下地主財務負擔之變化情形。

分析結果顯示，在本研究選定之售價與營建造價組合下，當售價從每坪 103.34 萬元提高至 149.29 萬元，同時造價從每坪 22 萬元逐步提升至 32 萬元時，各情境的造價比 (PCR) 均維持在約 4.67 至 4.70 之間，地主皆可完全達成「室內一坪換一坪且免出資」之理想狀態。

此一結果清楚揭示，「造價比」(PCR) 可作為評估地主財務可行性與零出資門檻之有效財務指標。在實務推動危老自主重建計畫時，市場售價與營建成本的相對比例 (即造價比) 將直接影響地主的財務負擔與參與意願。因此，本研究建議未來政策規劃與實務操作應將「造價比」列為重要之評估工具，透過持續監測市場售價與營建成本變化，彈性調整相關政策措施，促進危老重建政策之整體推動效率與實務成效。

表 18 造價比敏感度分析(四樓小基地:融資利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	103.34	112.53	121.72	130.91	140.10	149.29
造價(萬/坪)	22.00	24.00	26.00	28.00	30.00	32.00
地主零出資	0	0	0	0	0	0
造價比	4.70	4.69	4.68	4.68	4.67	4.67

5.3 個案 B（四樓中基地）

5.3.1 基地位置



圖 20 個案 B 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 149.13 坪（約 493 m²），原有建築物為四層樓無電梯之老舊公寓，基地規模小且位於狹窄巷弄內，基地位置如圖 20 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至法定容積 1.4 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.3.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本節選取臺北市一處四樓危老重建之中型基地為案例，進行自主重建財務可行性的系統性分析與評估。首先，依據基地設計圖說與法令檢討（如表 19 所示），本案基地面積約為 149.13 坪，土地使用分區屬第三種住宅區（住三），基地重建前建蔽率為 60%，重建後調降為 45%。經申請《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）所規定之容積獎勵後，法定容積由原本的 322.13 坪增加至 469.77 坪（約為原法定容積的 1.4 倍），顯著提高整體基地開發強度。規劃設計方面，地下層開挖面積為 268.44 坪，設置法定汽車位共 11 席；營建總樓地板面積為 910.17 坪，實際可銷售之樓地板面積則達 751.63 坪。

於開發成本分析（如表 20 所示），本案總開發成本預估約 31,186.76 萬元，完整成本結構包括工程費用 24,127.26 萬元、規劃相關費用 2,923.64 萬元、工程規劃貸款利息 1,217.29 萬元、綠建築保證金貸款利息 100.09 萬元、稅捐 270.51 萬元，以及管理費用 2,547.98 萬元。

依據財務模型基本假設（如表 21 所示），營建造價設定每坪 26 萬元，房屋市場售價為每坪 100 萬元，車位採機械升降平面車位，每席售價設定 250 萬元。經計算後，重建後房屋總售價達 75,162.78 萬元，車位總售價為 2,750 萬元，合計更新後總銷售價值約 77,912.78 萬元。扣除上述開發成本後，地主可分回之價

值約為 46,726.02 萬元，換算為地主實際分回之室內坪數約為 317.74 坪（扣除 32%公設比後）。

進一步比較重建前後地主之室內使用空間變化（如表 22 所示），原有建物地上樓層（1F 至 4F）之總室內坪數為 346.29 坪，其中 1 樓因具較高使用效用而調整為 104.69 坪，2 至 4 樓則各維持 80.53 坪。經本案財務分析得知，地主於重建後實際分回室內坪數約為 317.74 坪，較重建前減少約 28.55 坪。此一結果顯示，本基地於既有容積條件、營建成本與市場售價設定下，難以完全達成地主期望之「室內一坪換一坪且免出資」之理想目標，地主仍須額外負擔部分資金，反映財務可行性仍受限於開發條件及成本結構限制。

最後，本研究進行營建造價敏感度分析（如表 23 所示），評估造價變動對地主出資負擔之影響程度。分析結果指出，當營建造價維持每坪 26 萬元時，每戶地主平均需自備資金約 332 萬元；若營建造價提高至每坪 32 萬元，則每戶地主自備資金大幅增加至約 860.4 萬元，財務負擔明顯加重。反之，若能有效控制並降低造價至每坪 22.23 萬元時，地主即能完全達成「室內一坪換一坪且免出資」之目標，無須額外出資。因此，營建成本變動係影響地主財務負擔及自主重建計畫可行性的關鍵因素，未來實務推動時應持續重視營建成本控管與敏感度評估，以降低地主財務風險，提升地主參與自主重建案的意願與可行性。

表 19 基地最大可建面積預估(四樓中基地)

法令檢討			
基地面積	149.13 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	322.13 坪	危老允建容積(1.4 法容)	469.77 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	268.44 坪	法定汽車位	11 輛
營建樓地板(坪)	910.17 坪	大樓售坪	751.63 坪

表 20 財務計畫-開發成本預估(四樓中基地)

壹、工程費用合計 (A)	24127.26 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	2923.64 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	1217.29 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	100.09 萬
伍、稅捐合計 (E)	270.51 萬
陸、管理費用 (F)	2547.98 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	31186.76 萬

表 21 財務計畫-利潤預估(四樓中基地)

營建造價	26.00 萬/坪
房屋售價	100.0 萬/坪
車位售價	250.00 萬
重建後房屋總售價	75162.78 萬
重建後車位總售價	2750.00 萬
更新後總價值	77912.78 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	46726.02 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)x0.68(公設 32%)	317.74 坪

表 22 重建前室內坪數(四樓中基地)

樓層	1F	2F	3F	4F
重建前坪數	80.53 坪	80.53 坪	80.53 坪	80.53 坪
各樓層效用比	1.3	1	1	1
分回坪數	104.69 坪	80.53 坪	80.53 坪	80.53 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F=				346.29 坪

表 23 造價敏感度(四樓中基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	22.23	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主出資(萬)	0.0	1340.3	2854.9	4369.5	5884.1	7398.7
每戶(40.27 坪)出資(萬)	0.0	155.9	332.0	508.1	684.3	860.4

5.3.3 售價敏感度分析

本節進一步就房屋市場售價進行敏感度分析(如表 24 所示),以探討售價波動對地主財務負擔之影響。本分析假設營建造價維持每坪 26 萬元,評估不同房屋銷售單價下地主參與重建計畫所需自備資金之變化情形。

分析結果顯示,當市場售價設定為每坪 80 萬元時,地主需自行負擔資金高達 6,151.30 萬元,換算每戶(以地主平均持有室內坪數 40.27 坪計)需自備資金約 715.34 萬元,財務壓力相當沉重;若售價提升至每坪 90 萬元時,地主總出資降為 4,503.09 萬元,每戶平均出資亦降至 523.67 萬元;進一步提升至每坪 100 萬元時,地主總出資進一步降至 2,854.88 萬元,每戶平均出資則降至 332.00 萬元。

隨著市場售價持續提升至每坪 110 萬元時,地主出資負擔更進一步大幅降低至 1,206.66 萬元,每戶平均僅需自備 140.32 萬元。而當市場售價達每坪 117.32 萬元的臨界點時,地主則可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想重建目標,無需額外出資。

由上述分析可清楚看出，房屋市場售價變動對地主財務負擔有明顯且關鍵性的影響，市場價格的上漲不僅能有效降低地主的資金負擔，甚至可完全免除其額外籌措資金的需求。相反地，若市場售價下跌，地主則需額外承擔更多資金壓力，重建參與意願勢必受到嚴重影響。

因此，本研究建議未來政府與實務推動單位，在推動危老自主重建政策時，應充分考量區域市場價格之變動情形，尤其對市場售價較低的區域，應提供適度之融資優惠措施、額外容積獎勵或其他政策誘因，以有效緩解地主財務壓力，增強地主參與重建的意願與能力，進而達到都市再生之整體政策效益。

表 24 售價敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪)

售價(萬/坪)	80.00	90.00	100.00	110.00	117.32
地主出資(萬)	6151.30	4503.09	2854.88	1206.66	0.00
每戶(40.27 坪)出資(萬)	715.34	523.67	332.00	140.32	0.00

5.3.4 全案管理費用敏感度分析

本節進一步針對全案管理費用占施工費之比例進行敏感度分析（如表 25 所示），以評估管理費用變動對地主出資負擔的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 26 萬元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，並以地主每戶平均持有室內面積 40.27 坪作為分析基準。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例設定為 6%時，每戶地主平均需自備資金約 256 萬元；當管理費用比例逐步提升至 8%、10%及 12%時，每戶地主出資金額分別增加至 294 萬元、332 萬元及 370 萬元。透過分析可得知，當全案管理費用比例每增加 2 個百分點，地主每戶之出資金額即增加約 38 萬元，呈現明顯且穩定的線性增長關係。

此敏感度分析結果明確顯示，全案管理費用的變動將直接影響地主的財務負擔，若未有效控制管理費用比例，地主的自備資金需求將顯著增加，進一步壓縮地主參與自主重建案之誘因。因此，本研究建議未來政府及專業管理團隊於實務推動自主重建時，應高度重視全案管理費用的成本控管，透過適當的標準化制度、精簡流程與效率提升措施，降低地主財務負擔，以提高地主參與重建之意願及整體財務可行性。

表 25 全案管理費敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	6 %	8 %	10 %	12 %
每戶(40.27 坪)出資(萬)	256	294	332	370
每增加 2%，每戶增加費用(萬)	-	38	38	38

5.3.5 融資利率敏感度分析

本節進一步就貸款融資利率進行敏感度分析（如表 26 所示），以瞭解融資利率波動對地主自主重建財務負擔之影響程度。本分析設定營建造價固定為每坪 26 萬元、房屋售價設定每坪 100 萬元，評估不同融資貸款利率下地主所需自行負擔資金之變化情形。

分析結果顯示，當貸款融資利率設定為 2.5%時，地主需自備資金總額約 2,706 萬元，每戶地主（以平均持有室內坪數 45.9 坪計）平均需出資約 315 萬元。隨著融資利率逐步提高至 3.0%、3.5%及 4.0%，每戶地主所需自備之資金亦分別增加至約 332 萬元、349 萬元及 366 萬元。分析結果呈現穩定的線性趨勢，即當融資利率每增加 0.5 個百分點時，每戶地主平均需額外負擔約 17 萬元之自備資金。

上述敏感度分析結果明確指出，融資利率的上升將直接加重地主之財務負擔，尤其在利率環境走升情況下，地主需額外籌措更多自備資金，可能降低地主參與危老自主重建之意願，進一步影響重建計畫推動成效。因此，本研究建議政府與金融機構未來於推動自主重建計畫時，應積極提供具競爭力的融資方案與利率優惠措施，以降低地主財務負擔，提升重建計畫的財務可行性與地主參與意願。

表 26 融資利率敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	2706	2855	3004	3153
每戶(45.9 坪)出資(萬)	315	332	349	366
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)		17	17	17

5.3.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵之最大額度進行敏感度分析（如表 27 所示），以深入探討容積獎勵比例對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為每坪 26 萬元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，地主每戶平均室內坪數為 40.27 坪，並設定時程與規模獎勵皆維持各為 10%法定容積獎勵，分析容積獎勵比例從現行

危老條例規定之 140%法定容積獎勵提高至 150%法定容積獎勵後，地主財務負擔的變化情形。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定之 140%法容時，地主總出資金額約為 2,854.88 萬元，每戶地主平均需自備資金約 332 萬元，地主仍有相當財務負擔。然而，當容積獎勵比例提高至 150%法容後，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無須再額外自備任何資金。

此敏感度分析結果清楚揭示，提高容積獎勵比例對地主財務負擔具有顯著且決定性的影響，凸顯容積獎勵政策在地主參與自主重建案財務可行性與意願中的重要作用。因此，本研究建議政府未來在推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場條件及區域特性差異，適度調整容積獎勵之彈性與精準度，以有效降低地主財務障礙，提高地主參與自主重建之意願，促進都市更新政策之整體推動成效。

表 27 最大獎勵額度敏感度(四樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	140%法容	150%法容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法 容
地主出資(萬)	2854.88	0	
每戶(40.27 坪)出資(萬)	332	0	

5.3.7 造價比敏感度分析

本研究進一步透過造價比進行敏感度分析(如表 28 所示)，以深入探討不同房屋售價與營建造價之組合，對地主自主重建財務負擔之影響。本分析設定貸款融資利率為 3%、全案管理費用占施工費比例為 10%，探討地主於不同售價與造價組合條件下是否能達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想財務目標。

分析結果顯示，在本研究所選定之情境範圍內，當房屋售價從每坪 98.94 萬元提高至 144.89 萬元，同時營建造價由每坪 22 萬元逐步增加至 32 萬元時，各情境之造價比(PCR)均維持在約 4.50 至 4.53 之間，且所有情境下地主皆可完全實現「室內一坪換一坪且免出資」之重建目標，無須額外自備資金。

上述分析結果清楚顯示，「造價比」可作為評估地主參與自主重建財務可行性的重要指標。在實務推動危老自主重建案時，市場售價與營建成本間的相對比例(造價比)直接影響地主的財務負擔與重建參與意願。因此，本研究建議未來政策規劃與實務推動過程中，可將「造價比」作為財務可行性及零出資門檻的重要

參考指標，透過持續監測市場售價與營建成本之變動，彈性調整相關政策與財務措施，以提高危老重建政策之整體推動效率與成效。

表 28 造價比敏感度分析
(四樓中基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	98.94	108.13	117.32	126.51	135.70	144.89
造價(萬/坪)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主零出資	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
造價比	4.50	4.51	4.51	4.52	4.52	4.53

5.4 個案 C (四樓大基地)

5.4.1 基地位置

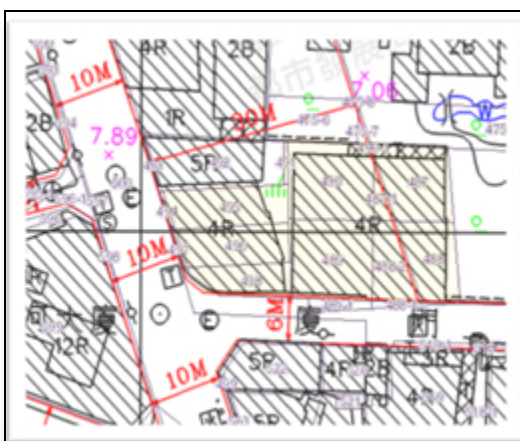


圖 21 個案 C 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 268.92 坪（約 889 m²），原有建築物為四層樓無電梯之老舊公寓，基地規模小且位於狹窄巷弄內，基地位置如圖 21 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至法定容積 1.4 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.4.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本研究以臺北市四樓老舊公寓之大基地為案例，進行自主重建之財務可行性評估。首先，根據基地設計圖說與相關法令檢討（如表 29），本基地面積約 268.92 坪，土地使用分區為第三種住宅區（住三），重建前建蔽率為 60%，重建後降低為 45%。經申請《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）規定之容積獎勵後，法定容積由原 580.87 坪提高至 847.11 坪（約為原法定容積的 1.4 倍），有效增加基地整體開發強度。規劃設計方面，地下層開挖面積為 484.06 坪，設置 22 席法定汽車位；營建總樓地板面積約 1,641.27 坪，實際可銷售之樓地板面積約 1,355.37 坪。

於開發成本分析（如表 30），本案之總開發成本估算約 51,566.97 萬元，成本結構明細包括工程費用 39,977.67 萬元、規劃相關費用 4,728.66 萬元、工程規劃貸款利息 2,011.78 萬元、綠建築保證金貸款利息 180.49 萬元、稅捐 447.06 萬元及管理費用 4,221.30 萬元。

根據財務模型假設（如表 31），營建造價設定為每坪 24 萬元，房屋售價設定為每坪 100 萬元，車位為坡道平面式，每席售價 320 萬元。計算後，重建後房屋總售價約為 135,536.94 萬元，車位總售價為 7,040 萬元，合計更新後總銷售價值約 142,576.94 萬元。扣除開發成本後，地主可分回之價值約為 91,009.97 萬元，經換算後地主實際可分回室內坪數約為 618.87 坪（已扣除 32%公設比）。

進一步進行重建前後地主室內使用空間比較（如表 32），原有建物地上樓層（1 樓至 4 樓）總室內坪數約為 624.44 坪，其中 1 樓因具較高使用效用而調整為 188.78 坪，其他樓層維持各 145.22 坪。經本案財務分析後，地主實際分回之室內坪數約為 618.87 坪，僅略低於原有坪數約 5.57 坪，顯示基地規模較大時，重建計畫較容易接近地主期望之「室內一坪換一坪且免出資」的理想狀態，惟仍存在些許財務差距。

最後，本研究針對營建造價敏感度進行分析（如表 33），評估造價變動對地主自備資金之影響程度。分析結果顯示，當營建造價每坪為 24 萬元時，每戶地主（平均室內坪數 36.3 坪）平均自備資金約 35.68 萬元；若造價提高至每坪 32 萬元，每戶自備資金將顯著增加至約 735.50 萬元，地主財務負擔明顯提升。相反地，若能控制營建造價於每坪 23.60 萬元以下時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之目標，無須額外出資。因此，本研究建議未來政策規劃與實務推動，應持續關注與控管營建成本，以降低地主之財務負擔與風險，提升地主參與重建之意願與計畫之財務可行性。

表 29 基地最大可建面積預估(四樓大基地)

法令檢討			
基地面積	268.92 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	580.87 坪	危老允建容積(1.4 法容)	847.11 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	484.06 坪	法定汽車位	22 輛
營建樓地板(坪)	1641.27 坪	大樓售坪	1355.37 坪

表 30 財務計畫-開發成本預估(四樓大基地)

壹、工程費用合計 (A)	39977.67 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	4728.66 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	2011.78 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	180.49 萬
伍、稅捐合計 (E)	447.06 萬
陸、管理費用 (F)	4221.30 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	51566.97 萬

表 31 財務計畫-利潤預估(四樓大基地)

營建造價	24.00 萬/坪
房屋售價	100.0 萬/坪
車位售價	320.00 萬
重建後房屋總售價	135536.94 萬
重建後車位總售價	7040.00 萬
更新後總價值	142576.94 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	91009.97 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)x0.68(公設 32%)	618.87 坪

表 32 重建前室內坪數(四樓大基地)

樓層	1F	2F	3F	4F
重建前坪數	145.22 坪	145.22 坪	145.22 坪	145.22 坪
各樓層效用比	1.3	1	1	1
分回坪數	188.78 坪	145.22 坪	145.22 坪	145.22 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F=				624.44 坪

表 33 造價敏感度(四樓大基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	23.60	24.00	26.00	28.00	30.00	32.00
地主出資(萬)	0.00	557.02	3288.25	6019.48	8750.70	11481.93
每戶(36.3 坪)出資(萬)	0.00	35.68	210.64	385.59	560.55	735.50

5.4.3 售價敏感度分析

本節進一步針對房屋市場售價進行敏感度分析(如表 34 所示),以探討市場售價之變動對地主財務負擔所造成的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 24 萬元,分析不同房屋售價情境下地主自主重建所需自備資金之變化。

分析結果顯示,當市場售價設定為每坪 80 萬元時,地主需自行負擔資金達 6,501.29 萬元,每戶地主(以室內坪數平均 36.3 坪計)平均須出資約 406.33 萬元,財務壓力極為沉重;若售價提高至每坪 90 萬元時,地主總出資金額大幅降低

至 359.15 萬元，每戶平均出資負擔亦下降至 220.57 萬元。當售價進一步提升至每坪 100 萬元時，地主總出資進一步減少至 57.02 萬元，每戶平均出資僅剩 34.81 萬元，財務壓力明顯減輕。

值得特別注意的是，當市場售價達到每坪約 101.9 萬元之臨界點時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想重建目標，無需再額外自行籌措任何資金。

綜上所述，本節分析結果凸顯市場房屋售價對地主之財務負擔具有高度敏感且關鍵性的影響。市場售價提升時，地主之財務負擔迅速降低，甚至能完全免除地主自備資金的需求；相反地，若市場售價偏低，地主須額外負擔可觀的資金，重建參與意願與計畫可行性將受到極大影響。因此，本研究建議未來政府在規劃政策時，應充分考量區域市場價格之落差，針對房市價格較低區域提供融資優惠或容積獎勵等額外誘因，以降低地主財務壓力，提升地主自主重建參與意願，進一步促進危老重建政策之推動成效。

表 34 售價敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪)

售價(萬/坪)	80	90	100	101.9
地主出資(萬)	6501.29	359.15	57.02	0.00
每戶(36.3 坪)出資(萬)	406.33	220.57	34.81	0.00

5.4.4 全案管理費用敏感度分析

本節進一步針對全案管理費用占施工費之比例進行敏感度分析（如表 35 所示），以探討全案管理費用變動對地主財務負擔的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 24 萬元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，並分析管理費用比例從 8% 至 12% 變動下地主出資負擔的變化。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例為 8% 時，地主僅需自行負擔約 1 萬元，可視為幾乎達成零出資；當管理費用比例提高至 10% 時，地主之總出資金額增加至 32 萬元；當進一步提高至 12% 時，地主總出資再增加至 64 萬元。由此可見，每當管理費用占施工費比例每增加 2 個百分點時，地主需額外負擔約 32 萬元，呈現明顯且穩定的線性增加趨勢。

本分析結果顯示，全案管理費用的增加將直接且顯著地提高地主的財務負擔。若管理費用未有效控制，地主自備資金需求將快速增加，進而壓縮地主分回價值，降低地主參與自主重建的誘因與意願。因此，本研究建議政府與專業團隊於實務推動時，應持續重視全案管理費用之合理控管，透過制度標準化、專業管理與效率提升，有效降低地主財務負擔，提升危老自主重建之財務可行性與整體推動效益。

表 35 全案管理費敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	8 %	10 %	12 %
地主出資(萬)	1	33	65
每增加 2%，每戶增加(萬)	32	32	32

5.4.5 融資利率敏感度分析

本節進一步針對融資貸款利率進行敏感度分析（如表 36 所示），以評估融資利率波動對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 24 萬元、房屋市場售價為每坪 100 萬元，並以地主每戶平均室內坪數 36.3 坪作為分析基準。

分析結果顯示，當融資貸款利率為 2.5%時，地主總出資約 309 萬元，換算每戶地主平均僅需自備資金約 18 萬元，財務負擔較輕；當融資利率提高至 3.0%時，地主總出資增加至 557 萬元，每戶地主平均自備資金增加至約 32 萬元。隨著融資利率進一步提高至 3.5%與 4.0%時，地主總出資金額則分別增至 805 萬元與 1,054 萬元，每戶平均自備資金則顯著增加至 47 萬元與 61 萬元。由分析可見，當融資貸款利率每提高 0.5 個百分點時，地主每戶之財務負擔將平均增加約 14 萬元，呈現穩定且明顯的線性趨勢。

上述分析結果清楚顯示，融資貸款利率變動對地主財務負擔有明顯且直接的影響，尤其利率環境走升時，地主需額外負擔更多資金，可能降低地主參與自主重建之意願。因此，本研究建議政府與金融機構於推動自主重建計畫時，應積極提供具競爭力之融資優惠措施，例如利率補貼或低利貸款方案，以緩解利率上升對地主財務負擔的衝擊，進而提升地主參與自主重建之意願與計畫之整體可行性。

表 36 融資利率敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	309	557	805	1054
每戶(36.3 坪)出資(萬)	18	32	47	61
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)	-	14	14	14

5.4.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵之最大額度進行敏感度分析（如表 37 所示），以探討不同容積獎勵比例對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 24 萬元、房屋市場售價每坪 100 萬元，地主每戶平均室內坪數為 36.3 坪，並設定時程與規模獎勵各為 10%法定容積獎勵，探討容積獎勵由現行法規規定的 140%法容僅微幅提高至 141.1%法容（增加 1.1%）後，地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定之 140%法容時，地主總出資金額約為 557.02 萬元，每戶地主平均需自備資金約 32 萬元，仍有一定程度之財務負擔。然而，當容積獎勵比例僅微幅提高至 141.1%法容（增加 1.1%）時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無需再額外自備資金。

此敏感度分析結果清楚揭示，即使容積獎勵比例僅小幅調整，仍可對地主之財務負擔產生顯著且決定性的影響，進一步凸顯容積獎勵政策在自主重建計畫財務可行性與地主參與意願中的關鍵作用。因此，本研究建議政府未來在推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場價格與區域特性差異，適度調整容積獎勵之彈性與精準性，以有效降低地主財務負擔，提升地主參與自主重建之意願，進而促進危老改建政策之整體推動效益。

表 37 最大獎勵額度敏感度(四樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	140%法容	141.1%法容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法容
地主(36.3 坪) 出資(萬)	557.02	0.00	
每戶出資(萬)	32	0.00	

5.4.7 造價比敏感度分析

本節進一步針對「造價比」進行敏感度分析（如表 38 所示），以探討不同售

價與造價組合條件下地主財務負擔的變化情形。本分析設定融資貸款利率為 3%、全案管理費占施工費之比例為 10%，並分析不同售價與造價條件下地主是否能達成「室內一坪換一坪且免出資」的財務目標。

分析結果顯示，在本研究所設定的售價及造價範圍內，當房屋售價由每坪 92.69 萬元逐步提高至 138.63 萬元，營建造價亦由每坪 22 萬元提高至 32 萬元時，各情境下的地主均可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想狀態，無需額外自行籌措資金；而造價比（PCR）則約在 4.21 至 4.33 之間，隨售價與造價之增加而逐步提升。

本分析結果顯示，「造價比」作為評估自主重建財務可行性的指標，能有效反映售價與造價變動對地主財務負擔的綜合影響。造價比指標納入財務評估及決策工具，可了解售價與營建成本間之相對變動，適度調整政策措施及財務支持策略，以提高地主參與自主重建之財務誘因，促進危老重建之整體推動效益。

表 38 造價比敏感度分析(四樓大基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	92.69	101.87	111.06	120.25	129.44	138.63
造價(萬/坪)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主零出資	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
造價比	4.21	4.24	4.27	4.29	4.31	4.33

5.5 個案 D（五樓小基地）

5.5.1 基地位置

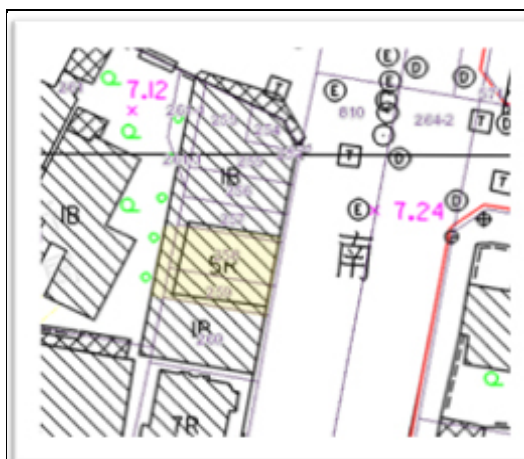


圖 22 個案 D 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 83.19 坪（約 275 m²），原有建築物為五層樓無電梯之老舊公寓，基地位置如圖 22 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至原有容積 1.15 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.5.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本研究以臺北市五樓老舊公寓的小型基地為案例，進行自主重建之財務可行性分析。首先，依據基地設計圖說及法令檢討（如表 39 所示），基地面積約為 83.19 坪，土地使用分區為第三種住宅區（住三），基地重建前建蔽率為 60%，重建後則降至 45%。經依據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）規定，採取原容積獎勵 1.15 倍並額外給予 10%法定容積獎勵後，容積由原 224.61 坪增加至 277.01 坪，提升基地整體開發強度。在設計規劃方面，地下層開挖面積為 149.74 坪，設置法定汽車位 5 席；營建總樓地板面積約 527.36 坪，實際可銷售樓地板面積約 443.22 坪。

於開發成本分析（如表 40 所示），本基地總開發成本估算約 19,257.08 萬元，成本結構包含工程費用 15,177.46 萬元、規劃相關費用 1,522.65 萬元、工程規劃貸款利息 751.50 萬元、綠建築保證金貸款利息 37.22 萬元、稅捐 167 萬元，以及管理費用 1,601.25 萬元。

根據財務模型基本假設（如表 41 所示），營建造價設定每坪 28 萬元，房屋市場售價每坪 100 萬元，車位則採用倉儲式機械車位，每席售價設定為 180 萬元。經計算後，重建完成之房屋總售價約為 44,322.30 萬元，車位總售價為 900 萬元，合計更新後總價值約 45,222.30 萬元。扣除上述開發成本後，地主可分回價值約為 25,965.22 萬元，換算地主實際可分回室內坪數約 176.56 坪（已扣除 32%公設比）。

進一步比較重建前後地主室內使用空間變化（如表 42 所示），原有建物地上樓層（1F 至 5F）總室內坪數約為 238.08 坪，其中 1 樓因具較高使用價值調整為 58.40 坪，其他樓層維持各 44.92 坪。經本案財務分析得知，地主實際分回室內坪數約為 176.56 坪，較重建前減少約 61.52 坪。此結果顯示，在本基地既有容積條件及設定成本架構下，地主難以達成期望之「室內一坪換一坪且免出資」目標，地主仍須額外負擔相當金額之資金，財務可行性面臨明顯限制。

最後，本研究進一步針對營建造價敏感度進行分析（如表 43 所示），評估造價變動對地主自備資金之影響程度。分析結果指出，當營建造價維持每坪 28 萬元時，每戶地主（室內坪數 44.92 坪）平均需自備資金約 1,160.7 萬元，財務負擔

相當沉重；若造價提升至每坪 32 萬元，每戶地主自備資金更進一步增加至約 1,491.9 萬元，財務負擔急遽增加。相對地，若能有效降低造價至每坪約 13.98 萬元時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想目標。因此，本研究建議未來政策與實務操作上應高度關注營建成本控制，並透過成本優化及其他政策誘因措施，有效降低地主財務負擔，提高自主重建之參與意願及可行性。

表 39 基地最大可建面積預估(五樓小基地)

法令檢討			
基地面積	83.19 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	224.61 坪	危老允建容積 (1.15 原容+10%法容)	277.01 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	149.74 坪	法定汽車位	5 輛
營建樓地板(坪)	527.36 坪	大樓售坪	443.22 坪

表 40 財務計畫-開發成本預估(五樓小基地)

壹、工程費用合計 (A)	15177.46 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	1522.65 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	751.50 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	37.22 萬
伍、稅捐合計 (E)	167.00 萬
陸、管理費用 (F)	1601.25 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	19257.08 萬

表 41 財務計畫-利潤預估(五樓小基地)

營建造價	28.0 萬/坪
房屋售價	100.0 萬/坪
車位售價	180.00 萬
重建後房屋總售價	44322.30 萬
重建後車位總售價	900.00 萬
更新後總價值	45222.30 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	25965.22 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)×0.68(公設 32%)	176.56 坪

表 42 重建前室內坪數(五樓小基地)

樓層	1F	2F	3F	4F	5F
重建前坪數	44.92 坪	44.92 坪	44.92 坪	44.92 坪	44.92 坪
各樓層價值比	1.3	1	1	1	1
分回坪數	58.40 坪	44.92 坪	44.92 坪	44.92 坪	44.92 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F+5F=					238.08 坪

表 43 造價敏感度(五樓小基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	13.98	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主出資(萬)	0.0	4369.8	5274.3	6151.9	7029.5	7907.1
每戶(44.92 坪)出資(萬)	0.0	824.5	995.1	1160.7	1326.3	1491.9

5.5.3 售價敏感度分析

本節進一步就房屋市場售價進行敏感度分析(如表 44 所示),以探討房屋售價波動對地主財務負擔的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 28 萬元,地主每戶平均室內坪數為 44.92 坪,探討不同房屋銷售單價下地主自備資金需求之變化情形。

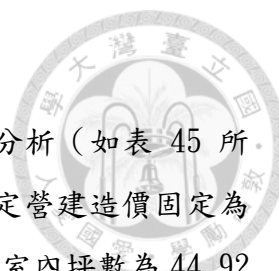
分析結果顯示,當房屋售價設定為每坪 80 萬元時,地主總出資金額高達 7,418.1 萬元,每戶地主平均需自備資金約 1,399.6 萬元,地主財務負擔相當沉重。隨著售價逐步提高至每坪 90 萬元及 100 萬元時,地主總出資分別降至 6,785.0 萬元及 6,151.9 萬元,每戶地主平均自備資金亦降低為 1,280.2 萬元及 1,160.7 萬元;當售價進一步提升至每坪 120 萬元及 140 萬元時,地主總出資再進一步減少至 4,885.7 萬元及 3,619.6 萬元,每戶平均出資則分別下降至 921.8 萬元及 682.9 萬元。

值得特別注意的是,當房屋售價提高至每坪 197.18 萬元之臨界點時,地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想重建目標,無須再額外負擔任何資金。

此敏感度分析結果清楚凸顯,房屋市場售價對地主財務負擔具有高度敏感性且直接的影響。售價之提高能有效降低地主自備資金負擔,甚至完全免除額外資金需求;然而,若市場售價較低,地主須承受相當沉重之財務壓力,進一步影響參與重建之意願。因此,本研究建議未來政府於推動危老自主重建政策時,應考量區域市場價格的差異性,對於售價較低的區域,提供適當之融資協助、差異化容積獎勵或其他誘因措施,以有效降低地主財務負擔,提升自主重建政策之可行性與推動成效。

表 44 售價敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪)

售價(萬/坪)	80.0	90.0	100.0	120.0	140.0	197.18
地主出資(萬)	7418.1	6785.0	6151.9	4885.7	3619.6	0.0
每戶(44.92 坪)出資(萬)	1399.6	1280.2	1160.7	921.8	682.9	0.0



5.5.4 全案管理費敏感度分析

本節進一步針對全案管理費用占施工費用比例進行敏感度分析（如表 45 所示），以評估管理費用變動對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 28 萬元，房屋市場售價設定每坪 100 萬元，地主每戶平均室內坪數為 44.92 坪，並分析全案管理費用從占施工費 6% 逐步提升至 12% 時，對地主自備資金需求之影響。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例設定為 6% 時，每戶地主平均自備資金約 1,082.8 萬元；當管理費比例逐步提高至 8%、10% 及 12% 時，每戶地主之自備資金則相應增加為約 1,121.8 萬元、1,160.7 萬元及 1,199.7 萬元。分析可見，管理費用占施工費比例每增加 2 個百分點，地主每戶額外自備資金即增加約 39 萬元，呈現穩定且明顯的線性增長關係。

此一敏感度分析結果明確指出，全案管理費用的增加將直接且明顯地提高地主財務負擔，壓縮地主的分回價值，進而降低地主參與重建之誘因與意願。因此，本研究建議未來政府與專業管理團隊在推動自主重建時，應高度重視管理費用之合理控管，並透過標準化的制度設計、精簡的作業流程與效率提升措施，有效降低地主的財務負擔，提高自主重建計畫的財務可行性及整體推動成效。

表 45 全案管理費敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	6 %	8 %	10 %	12 %
地主每戶(44.92 坪)出資(萬)	1082.8	1121.8	1160.7	1199.7
每增加 2%，每戶增加(萬)	-	39	39	39

5.5.5 融資利率敏感度分析

本節進一步針對融資貸款利率進行敏感度分析（如表 46 所示），以探討融資利率波動對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為每坪 28 萬元，房屋市場售價每坪 100 萬元，並以地主每戶室內平均坪數 45.9 坪為基礎，評估不同融資利率情境下地主需自備資金之變化情形。

分析結果顯示，當融資利率設定為 2.5% 時，地主總出資金額約為 6,063 萬元，每戶地主平均需自備資金約 1,144 萬元；當融資利率提升至 3.0% 時，地主總出資金額微幅增加至 6,152 萬元，每戶地主出資亦上升至約 1,161 萬元。當融資利率

進一步提高至 3.5%及 4.0%時，地主總出資則依序增加至 6,241 萬元與 6,331 萬元，每戶地主平均自備資金則分別增加至約 1,178 萬元與 1,195 萬元。由此可知，當融資利率每上升 0.5 個百分點，每戶地主平均須額外負擔約 17 萬元之資金，呈現穩定且明顯的線性增長趨勢。

上述敏感度分析結果顯示，融資貸款利率的變動將直接影響地主的財務負擔，尤其在融資利率持續走升情況下，地主需額外負擔更多資金，可能進一步降低地主參與危老自主重建的意願。因此，本研究建議政府與金融機構於推動自主重建計畫時，應提供較具競爭力之融資方案與利率優惠措施，例如利息補貼或優惠貸款，以降低地主財務負擔，提升自主重建的財務可行性與政策推動成效。

表 46 融資利率敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	6063 萬	6152 萬	6241 萬	6331 萬
每戶(45.9 坪)出資(萬)	1144 萬	1161 萬	1178 萬	1195 萬
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)	-	17	17	17

5.5.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵之最大額度進行敏感度分析（如表 47 所示），探討容積獎勵比例對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為每坪 28 萬元、房屋市場售價每坪 100 萬元，地主每戶平均室內坪數為 44.92 坪，且時程與規模獎勵皆維持在 10%法定容積獎勵，分析容積獎勵比例由現行法規之 1.15 倍原容積提升至 1.49 倍原容積時，對地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定之 1.15 倍原容積時，地主總出資金額約為 6,152 萬元，每戶地主平均自備資金約 1,161 萬元，財務負擔沉重。然而，當容積獎勵比例提高至 1.49 倍原容積時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無須再額外負擔任何資金。

此敏感度分析結果明確指出，提高容積獎勵比例對地主財務負擔具顯著且決定性的影響，再次凸顯容積獎勵政策在地主參與自主重建案財務可行性與意願中的重要角色。因此，本研究建議政府在推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場條件及區域特性差異，透過適度且精準地調整容積獎勵比例，有效降低

地主財務障礙，提高地主參與自主重建之意願，進而達成危老改建政策之整體推動效益。

表 47 最大獎勵額度敏感度(五樓小基地:造價 28 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	1.15 原容	1.49 原容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法容
地主分攤(萬)	6152	0	
每戶(44.92 坪)分攤(萬)	1161	0	

5.5.7 造價比敏感度分析

本研究進一步透過造價比（造價/售價）進行敏感度分析（如表 48 所示），探討不同房屋售價與營建造價組合對地主自主重建案財務負擔的影響。本分析設定貸款融資利率為 3%、全案管理費用占施工費比例 10%，分析各售價及造價組合情境下，地主是否能達成「室內一坪換一坪且免出資」之理想財務目標。

分析結果顯示，於本研究所設定之售價與營建造價範圍內，當房屋市場售價由每坪 155.58 萬元逐步提升至 224.91 萬元，同時營建造價從每坪 22 萬元提升至 32 萬元時，各情境下地主皆可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的目標，無需額外自備任何資金；而各情境之造價比）約介於 7.03 至 7.07 之間，隨售價及造價上升略呈下降趨勢。

此分析結果顯示，「造價比」作為評估自主重建財務可行性之指標，能有效反映房屋售價與營建造價間的比例關係，進而影響地主的財務負擔及參與意願。因此，本研究建議未來政府與實務推動單位在推動自主重建政策時，應將造價比納入為重要之財務評估指標，持續監測市場售價及營建成本變動情形，並適度調整政策措施，以提高地主自主重建之財務誘因與參與意願，進而促進都市更新之整體推動成效。

表 48 造價比敏感度分析(五樓小基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	155.58	169.44	183.32	197.16	211.03	224.91
造價(萬/坪)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主零出資	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
造價比	7.07	7.06	7.05	7.04	7.03	7.03

5.6 個案 E（五樓中基地）

5.6.1 基地位置



圖 23 個案 E 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 136.43 坪（約 451 m²），原有建築物為五層樓無電梯之老舊公寓，基地位置如圖 23 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至原有容積 1.15 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.6.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本研究以臺北市五樓老舊公寓之中型基地為案例，進行自主重建的財務可行性分析。首先，依據基地設計圖說及相關法令檢討（如表 49 所示），基地面積約 136.43 坪，土地使用分區為第三種住宅區（住三），基地重建前建蔽率為 60%，重建後則調降至 45%。經依據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）規定之容積獎勵條件（原容積 1.15 倍加上 10%法定容積），基地法定容積由原 368.35 坪提高至 454.30 坪，有效提升基地整體開發強度。在設計規劃方面，地下層開挖面積為 245.57 坪，設置 10 席法定汽車位；營建總樓地板面積約 864.87 坪，實際可銷售之樓地板面積約 726.89 坪。

於開發成本分析（如表 50 所示），本基地總開發成本估算約 28,918.15 萬元，成本結構包含工程費用 22,964.37 萬元、規劃相關費用 2,092.86 萬元、工程規劃貸款利息 1,127.58 萬元、綠建築保證金貸款利息 61.04 萬元、稅捐 250.57 萬元，以及管理費用 2,421.72 萬元。

根據財務模型基本假設（如表 51 所示），營建造價設定每坪 26 萬元，房屋市場售價為每坪 100 萬元，車位採機械升降平面式，每席售價 250 萬元。經計算後，重建後房屋總售價約 72,688.57 萬元，車位總售價為 2,500 萬元，合計更新

後總銷售價值約 75,188.57 萬元。扣除上述開發成本後，地主可分回價值約 46,270.42 萬元，換算地主實際可分回室內坪數約 314.64 坪（扣除 32%公設比）。

進一步比較重建前後地主室內使用空間變化（如表 52 所示），原有建物地上樓層（1 樓至 5 樓）總室內坪數約為 390.46 坪，其中 1 樓因具較高使用價值調整為 95.77 坪，其他樓層維持各 73.67 坪。經本案財務分析後，地主實際分回之室內坪數約 314.64 坪，較重建前減少約 75.82 坪。此結果顯示，即使基地規模達中型，地主在既有容積條件與設定成本下，仍難以完全達成期望之「室內一坪換一坪且零出資」目標，仍需自備相當資金，財務可行性受限明顯。

最後，本研究進行營建造價敏感度分析（如表 53 所示），評估造價變動對地主自備資金之影響程度。分析結果指出，當營建造價為每坪 26 萬元時，每戶地主（室內坪數 36.84 坪）平均需自備資金約 715.3 萬元；若營建造價提升至 32 萬元，每戶地主自備資金急遽增加至約 1,121.9 萬元，財務負擔顯著增加。反之，若能有效降低營建造價至約 15.46 萬元/坪以下，則地主即可完全實現「室內一坪換一坪且零出資」之理想目標。因此，本研究建議未來政府在政策規劃及實務推動時，應高度重視營建成本控制，透過成本優化及政策誘因措施，降低地主財務負擔，提高地主參與自主重建之意願與財務可行性。

表 49 基地最大可建面積預估(五樓中基地)

法令檢討			
基地面積	136.43 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	368.35 坪	危老允建容積 (1.15 原容+10%法容)	454.30 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	245.57 坪	法定汽車位	10 輛
營建樓地板(坪)	864.87 坪	大樓售坪	726.89 坪

表 50 財務計畫-開發成本預估(五樓中基地)

壹、工程費用合計 (A)	22964.37 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	2092.86 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	1127.58 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	61.04 萬
伍、稅捐合計 (E)	250.57 萬
陸、管理費用 (F)	2421.72 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	28918.15 萬

表 51 財務計畫-利潤預估(五樓中基地)

營建造價	26.00 萬/坪
房屋售價	100.00 萬/坪
車位售價	250.00 萬
重建後房屋總售價	72688.57 萬
重建後車位總售價	2500.00 萬
更新後總價值	75188.57 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	46270.42 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)x0.68(公設 32%)	314.64 坪

表 52 重建前室內坪數(五樓中基地)

樓層	1F	2F	3F	4F	5F
重建前坪數	73.67 坪	73.67 坪	73.67 坪	73.67 坪	73.67 坪
各樓層價值比	1.3	1	1	1	1
分回坪數	95.77 坪	73.67 坪	73.67 坪	73.67 坪	73.67 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F+5F=					390.46 坪

表 53 造價敏感度(五樓中基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	15.46	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主出資(萬)	0.0	6142.5	7581.7	9020.9	10460.1	11890.3
每戶(36.84 坪)出資(萬)	0.0	579.5	715.3	851.1	986.9	1121.9

5.6.3 售價敏感度分析

本節進一步就房屋市場售價進行敏感度分析(如表 54 所示),以評估房屋售價變動對地主財務負擔的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 26 萬元,地主每戶室內平均坪數為 36.84 坪,分析不同房屋售價條件下地主自主重建所需自備資金之變化。

分析結果顯示,當房屋售價設定為每坪 80 萬元時,地主總出資高達 9,658.2 萬元,每戶地主平均需自備資金約 911.3 萬元,財務負擔相當沉重。若市場售價提高至每坪 90 萬元時,地主總出資負擔降低至 8,619.9 萬元,每戶地主平均自備資金亦降至約 813.3 萬元;進一步提高售價至每坪 100 萬元時,地主總出資進一步降至 7,581.7 萬元,每戶自備資金降至 715.3 萬元。

隨著售價進一步提升至每坪 120 萬元及 140 萬元,地主總出資負擔分別大幅降低至 5,505.1 萬元及 3,428.6 萬元,每戶平均出資亦分別降低為 519.4 萬元及

323.5 萬元。值得注意的是，當市場售價達到每坪 173.02 萬元的臨界點時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想目標，無需再額外自備資金。

此敏感度分析結果顯示，房屋市場售價對地主財務負擔具有高度敏感性，售價提高能有效且顯著降低地主之資金負擔，甚至可完全免除地主自備資金需求。反之，若市場售價較低，地主則需額外負擔龐大的資金，可能顯著降低參與重建之意願。因此，本研究建議政府與推動單位於規劃危老自主重建政策時，應充分考量區域市場行情差異，對房市售價偏低之區域適度提供融資優惠、差異化容積獎勵或其他政策誘因措施，以有效降低地主財務負擔，提升地主參與自主重建之意願，達成都市更新整體推動效益。

表 54 售價敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪)

售價(萬/坪)	80.00	90.00	100.00	120.00	140.00	173.02
地主出資(萬)	9658.2	8619.9	7581.7	5505.1	3428.6	0.0
每戶(36.84 坪)出資(萬)	911.3	813.3	715.3	519.4	323.5	0.0

5.6.4 全案管理費敏感度分析

本節進一步針對全案管理費用占施工費比例進行敏感度分析（如表 55 所示），以評估管理費用比例變動對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 26 萬元、房屋市場售價為每坪 100 萬元，地主每戶室內平均坪數為 36.84 坪，分析全案管理費用比例從 6%逐步提高至 12%時，每戶地主出資負擔之變化情形。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例為 6%時，每戶地主平均自備資金約 656.4 萬元；當管理費用比例提高至 8%、10%及 12%時，每戶地主之自備資金則分別增加至 685.9 萬元、715.3 萬元及 744.8 萬元。分析明確指出，全案管理費用占施工費比例每增加 2 個百分點，地主每戶平均須額外負擔約 29 萬元之資金，呈現穩定且線性的增長趨勢。

此分析結果清楚表明，全案管理費用比例的變動將直接且顯著地影響地主的財務負擔，進一步壓縮地主的分回價值，並降低地主參與自主重建案之意願。因此，本研究建議政府及實務推動單位未來於推動自主重建計畫時，應高度重視管理費用之控管，透過標準化制度設計、管理流程精簡與效率提升措施，有效降低地主財務負擔，提升自主重建計畫的整體可行性與推動成效。

表 55 全案管理費敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	6 %	8 %	10 %	12 %
每戶(36.84 坪)出資(萬)	656.4	685.9	715.3	744.8
每增加 2%，每戶增加(萬)	0	29	29	29

5.6.5 融資利率敏感度分析

本節進一步針對融資貸款利率進行敏感度分析（如表 56 所示），以評估融資利率變動對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 26 萬元、房屋市場售價為每坪 100 萬元，地主每戶室內平均坪數設定為 45.9 坪，分析融資貸款利率從 2.5% 逐步提高至 4.0% 時，地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當融資利率設定為 2.5% 時，地主總出資金額約為 7,447 萬元，每戶地主平均自備資金約 702 萬元；當融資利率提高至 3.0% 時，地主總出資金額增加至 7,582 萬元，每戶地主平均自備資金增加為 715 萬元。當融資利率進一步提高至 3.5% 及 4.0% 時，地主總出資金額則分別增加至 7,716 萬元及 7,851 萬元，每戶地主平均自備資金則分別增加為 728 萬元及 741 萬元。由此可見，融資利率每提高 0.5 個百分點，每戶地主需額外負擔約 13 萬元之自備資金，呈現穩定且線性的增長趨勢。

此敏感度分析結果顯示，融資利率之變動將直接且明顯影響地主的財務負擔，尤其利率上升時，地主需額外籌措更多資金，可能降低地主參與危老自主重建案的意願，進而影響計畫的推動成效。因此，本研究建議政府與金融機構未來推動自主重建政策時，應提供具有競爭力的融資方案與利率優惠措施，以降低地主財務負擔，提高自主重建案之財務可行性與整體推動效益。

表 56 融資利率敏感度(五樓中基地:造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	7447 萬	7582 萬	7716 萬	7851 萬
每戶(45.9 坪)出資(萬)	702 萬	715 萬	728 萬	741 萬
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)	-	13	13	13

5.6.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵的最大額度進行敏感度分析（如表 57 所示），探討不同容積獎勵比例對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為每坪 26 萬

元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，地主每戶室內平均坪數為 36.84 坪，且時程與規模獎勵皆固定為 10%法定容積獎勵，進一步分析容積獎勵比例從現行危老條例規定之 1.15 倍原容積提高至 1.39 倍原容積後，地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定之 1.15 倍原容積時，地主總出資金額約 7,581.66 萬元，每戶地主平均自備資金約 715 萬元，財務負擔相當沉重。然而，當容積獎勵比例提高至 1.39 倍原容積時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無需再額外負擔資金。

此敏感度分析結果清楚指出，提高容積獎勵比例對地主財務負擔具有顯著且決定性的影響，亦凸顯容積獎勵政策在地主參與自主重建計畫財務可行性與意願中的關鍵性角色。因此，本研究建議政府未來於推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場行情及區域特性差異，適度調整容積獎勵比例之彈性與精準性，透過有效的容積獎勵措施降低地主財務障礙，提高地主參與自主重建之意願，進一步達成危老改建政策之整體推動效益。

表 57 最大獎勵額度敏感度(五樓中基地造價 26 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	1.15 原容	1.39 原容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法容
地主分攤(萬)	7581.66	0.00	
每戶(36.84 坪)分攤(萬)	715	0.00	

5.6.7 造價比敏感度分析

本研究進一步透過「造價比」(造價/售價)進行敏感度分析(如表 58 所示)，以深入探討不同房屋市場售價與營建造價組合對地主財務負擔的影響。本分析設定融資貸款利率為 3%、全案管理費占施工費之比例為 10%，分析各情境下地主是否可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想目標。

分析結果顯示，在本研究所設定的售價與造價組合範圍內，當房屋市場售價由每坪 145.30 萬元逐步提高至 214.61 萬元，營建造價則由每坪 22 萬元提升至 32 萬元時，各情境下地主皆可達成「室內一坪換一坪且零出資」的財務目標，無需再額外籌措資金。此外，各情境的「造價比」則介於 6.60 至 6.71 之間，隨售價與造價提高而略為增加。

此分析結果顯示，「造價比」可作為評估自主重建財務可行性之有效指標，能有效反映房屋市場售價與營建成本間之比例關係，進而影響地主參與重建之財務負擔與意願。因此，本研究建議政府及實務推動單位於推動自主重建計畫時，應將造價比納入為重要的財務可行性評估指標，透過持續監測市場售價及營建成本變動，適時調整相關政策及財務支持措施，以有效提高地主參與自主重建之財務誘因與可行性，達成整體危老改建政策之推動效益。

表 58 造價比敏感度分析(五樓中基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	145.30	159.16	173.02	186.89	200.74	214.61
造價(萬/坪)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主零出資	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
造價比	6.60	6.63	6.65	6.67	6.69	6.71

5.7 個案 F (五樓大基地)

5.7.1 基地位置

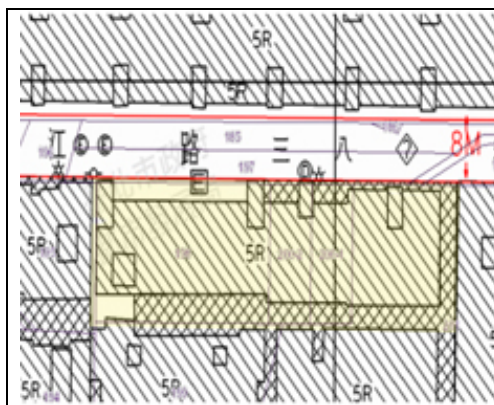


圖 24 個案 F 基地位置
(資料來源:建築資訊 E 點通)

本個案位於臺北市第三種住宅區（住三），基地面積約 261.06 坪（約 863 m²），原有建築物為五層樓無電梯之老舊公寓，基地位置如圖 24 所示。

本研究依危老條例及相關法規，統一假設個案基地可取得最高容積獎勵至原有容積 1.15 倍，以此作為後續財務分析之基礎條件。

5.7.2 財務計畫暨造價敏感度分析

本研究以臺北市五樓老舊公寓之大型基地為案例，進行自主重建之財務可行性分析。首先，根據基地設計圖說與法令檢討（如表 59 所示），該基地面積約 261.06 坪，土地使用分區為第三種住宅區（住三），基地重建前建蔽率為 60%，重建後降低為 45%。依據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）

規定之容積獎勵（原容積 1.15 倍+10%法定容積），法定容積由原 704.86 坪提高至 869.32 坪，顯著提高基地整體開發強度。在規劃設計方面，地下層開挖面積約 469.90 坪，設置法定汽車位共 23 席；營建總樓地板面積約 1,654.94 坪，實際可銷售之樓地板面積約 1,390.91 坪。

於開發成本分析（如表 60 所示），本基地總開發成本估算約 51,961.24 萬元，其中包含工程費用 40,351.94 萬元、規劃相關費用 4,751.12 萬元、工程規劃貸款利息 2,029.64 萬元、綠建築保證金貸款利息 116.81 萬元、稅捐 451.03 萬元，以及管理費用 4,260.71 萬元。

依據財務模型假設（如表 61 所示），營建造價設定每坪 24 萬元，房屋市場售價設定每坪 100 萬元，車位採用坡道平面式，每席售價設定為 320 萬元。經計算後，重建後房屋總售價約 139,091.44 萬元，車位總售價約 7,360 萬元，合計更新後總銷售價值約 146,451.44 萬元。扣除上述開發成本後，地主可分回價值約 94,490.20 萬元，換算地主實際可分回室內坪數約 642.53 坪（已扣除 32%公設比）。

進一步比較重建前後地主之室內坪數變化（如表 62 所示），原有建物地上樓層（1F 至 5F）總室內坪數約 747.15 坪，其中 1 樓因具較高使用價值調整為 183.26 坪，其他樓層則各維持 140.97 坪。經財務分析後，地主重建後實際可分回室內坪數約 642.53 坪，較重建前減少約 104.62 坪。此結果顯示，即便基地規模較大，地主在現有容積獎勵與成本條件下，仍難以完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想目標，須額外負擔一定財務資金，反映財務可行性仍受限於既有開發條件。

最後，本研究進一步進行營建造價敏感度分析（如表 63 所示），以探討營建造價變動對地主自備資金之影響。分析結果指出，當營建造價維持每坪 24 萬元時，每戶地主（平均室內坪數 35.24 坪）平均自備資金約 493.4 萬元；若造價提高至每坪 30 萬元，每戶地主自備資金急劇增加至約 883.1 萬元。相對地，若能有效降低營建造價至每坪 16.40 萬元以下，則地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想目標。因此，本研究建議未來政策及實務推動時應高度重視營建成本管控，透過成本優化及政策誘因等措施，有效降低地主財務負擔，提高地主參與自主重建的意願與財務可行性。

表 59 基地最大可建面積預估(五樓大基地)

法令檢討			
基地面積	261.06 坪	土地使用分區	住三
重建前建蔽率	60%	重後建蔽率	45%
重建前地面以上原容積	704.86 坪	危老允建容積 (1.15 原容+10%法容)	869.32 坪
設計面積檢討			
地下層開挖面積	469.90 坪	法定汽車位	23 輛
營建樓地板(坪)	1654.94 坪	大樓售坪	1390.91 坪

表 60 財務計畫-開發成本預估(五樓大基地)

壹、工程費用合計 (A)	40351.94 萬
貳、規劃相關費用合計 (B)	4751.12 萬
參、工程規劃貸款利息合計 (C)	2029.64 萬
肆、綠建築保證金貸款利息合計 (D)	116.81 萬
伍、稅捐合計 (E)	451.03 萬
陸、管理費用 (F)	4260.71 萬
開發成本= (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) :	51961.24 萬

表 61 財務計畫-利潤預估(五樓大基地)

營建造價	24.00 萬
房屋售價	100.00 萬
車位售價	320.00 萬
重建後房屋總售價	139091.44 萬
重建後車位總售價	7360.00 萬
更新後總價值	146451.44 萬
地主分回價值=更新後總價值-開發成本	94490.20 萬
地主分回室內坪=(地主分回價值/售價)x0.68(公設 32%)	642.53 坪

表 62 重建前室內坪數(五樓大基地)

樓層	1F	2F	3F	4F	5F
重建前坪數	140.97 坪	140.97 坪	140.97 坪	140.97 坪	140.97 坪
各樓層效用比	1.3	1	1	1	1
分回坪數	183.26 坪	140.97 坪	140.97 坪	140.97 坪	140.97 坪
地面以上室內總坪數=1F+2F+3F+4F+5F=	747.15 坪				

表 63 造價敏感度(五樓大基地:售價 100 萬/坪)

造價(萬/坪)	16.40	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0
地主出資(萬)	0.0	7707.3	10461.3	13215.3	15969.3	18723.3
每戶(35.24 坪)出資(萬)	0.0	363.5	493.4	623.3	753.2	883.1



5.7.3 售價敏感度分析

本節進一步針對房屋市場售價進行敏感度分析（如表 64 所示），以評估房屋售價變動對地主財務負擔的影響。本分析假設營建造價固定為每坪 24 萬元，地主每戶平均室內坪數設定為 35.24 坪，分析不同房屋售價情境下地主自主重建所需自備資金之變化。

分析結果顯示，當房屋市場售價設定為每坪 80 萬元時，地主總出資金額高達 14,434.8 萬元，每戶地主平均需自備資金約 680.8 萬元，地主財務負擔相當沉重；隨著售價提高至每坪 90 萬元時，地主總出資降低至 12,448.1 萬元，每戶平均出資亦降至 587.1 萬元；當售價進一步提升至每坪 100 萬元時，地主總出資進一步降為 10,461.3 萬元，每戶地主平均自備資金約 493.4 萬元。

隨著售價持續提高至每坪 120 萬元及 140 萬元時，地主總出資分別顯著下降至 6,487.8 萬元及 2,514.3 萬元，每戶地主平均出資亦分別降至 306.0 萬元及 118.6 萬元。當房屋售價達到每坪 152.66 萬元的臨界點時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無須再額外負擔任何資金。

上述敏感度分析結果清楚指出，房屋市場售價對地主財務負擔具有高度敏感性，售價提高能有效且顯著地降低地主之資金負擔，甚至完全免除地主自備資金需求；相反地，當市場售價較低時，地主則須額外負擔龐大的資金，可能進一步降低其參與重建之意願。因此，本研究建議未來政府於推動危老自主重建政策時，應充分考量區域市場價格之差異性，對房市售價較低區域提供融資優惠、差異化容積獎勵或其他誘因措施，以有效降低地主財務負擔，提高地主參與自主重建之意願，進而達成都市更新整體政策之推動效益。

表 64 售價敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪)

售價(萬/坪)	80.00	90.00	100.00	120.00	140.00	152.66
地主出資(萬)	14434.8	12448.1	10461.3	6487.8	2514.3	0.0
每戶(35.24 坪)出資(萬)	680.8	587.1	493.4	306.0	118.6	0.0

5.7.4 全案管理費費用敏感度分析

本節進一步針對全案管理費用占施工費比例進行敏感度分析（如表 65 所示），以探討管理費用比例之變動對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為

每坪 24 萬元、房屋市場售價每坪 100 萬元，並以地主每戶室內坪數平均 35.24 坪作為分析基準，評估管理費用比例從 6% 逐步提高至 12% 時，地主所需自備資金的變化情形。

分析結果顯示，當全案管理費用占施工費比例設定為 6% 時，每戶地主平均需自備資金約 442 萬元；當管理費用比例逐步提高至 8%、10% 及 12% 時，每戶地主之自備資金分別增加至約 468 萬元、493 萬元及 519 萬元。由此分析可知，當全案管理費用占施工費比例每增加 2 個百分點時，地主每戶之財務負擔即相應增加約 26 萬元，呈現穩定且明顯的線性增長趨勢。

此分析結果顯示，全案管理費用比例的變動將直接且顯著影響地主的財務負擔，若管理費用未妥善控管，將進一步壓縮地主分回價值，降低地主參與自主重建案之誘因與意願。因此，本研究建議未來政府與專業管理團隊於推動自主重建計畫時，應高度重視全案管理費用之合理控管，透過標準化制度、精簡管理流程與效率提升等措施，有效降低地主的財務負擔，提升自主重建案的財務可行性與整體推動成效。

表 65 全案管理費敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

佔施工費百分比	6 %	8 %	10 %	12 %
每戶(35.24 坪)出資(萬)	442	468	493	519
每增加 2%，每戶增加(萬)	-	26	26	26

5.7.5 融資利率敏感度分析

本節進一步針對融資貸款利率進行敏感度分析（如表 66 所示），以評估融資利率變動對地主財務負擔之影響。本分析設定營建造價固定為每坪 24 萬元、房屋市場售價設定為每坪 100 萬元，地主每戶室內坪數平均 35.24 坪，分析融資利率從 2.5% 逐步提高至 4.0% 時，地主自備資金需求之變化情形。

分析結果顯示，當融資利率設定為 2.5% 時，地主總出資金額約為 10,218 萬元，每戶地主平均自備資金約 483 萬元；當融資利率提高至 3.0% 時，地主總出資增加至 10,461 萬元，每戶地主平均出資亦增加至約 494 萬元。隨融資利率進一步提升至 3.5% 及 4.0%，地主總出資金額則依序增加至 10,705 萬元及 10,948 萬元，每戶地主平均自備資金則相應增加為 505 萬元及 516 萬元。此分析結果顯示，當

融資貸款利率每增加 0.5 個百分點時，每戶地主平均需額外負擔約 11 萬元的自備資金，呈現穩定且明顯的線性增長趨勢。

本敏感度分析結果明確指出，融資利率之變動將直接且明顯影響地主之財務負擔，尤其利率上升時，地主需額外籌措更多資金，可能進一步降低地主參與自主重建之意願。因此，本研究建議政府與金融機構於推動自主重建政策時，應積極提供具競爭力的融資利率與優惠措施，例如利率補貼或低利貸款方案，以有效降低地主財務負擔，提升地主參與重建計畫之財務可行性及推動成效。

表 66 融資利率敏感度(五樓大基地:造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

融資利率	2.5%	3 %	3.5 %	4 %
地主出資(萬)	10218	10461	10705	10948
每戶(35.24 坪)出資(萬)	483	494	505	516
每增加 0.5%，每戶增加費用(萬)	-	11	11	11

5.7.6 最大獎勵額度敏感度分析

本節進一步針對容積獎勵的最大額度進行敏感度分析（如表 67 所示），探討不同容積獎勵比例對地主財務負擔的影響。本分析設定營建造價固定為每坪 24 萬元、房屋市場售價每坪 100 萬元，地主每戶室內平均坪數為 35.24 坪，並將時程與規模獎勵維持在各 10%法定容積獎勵之條件下，分析容積獎勵從現行危老條例規定之 1.15 倍原容積提高至 1.32 倍原容積時，地主財務負擔的變化。

分析結果顯示，當容積獎勵比例維持現行法規規定的 1.15 倍原容積時，地主總出資金額約為 10,461.32 萬元，每戶地主平均需自備資金約 493 萬元，地主仍面臨相當沉重的財務負擔。然而，當容積獎勵比例提高至 1.32 倍原容積時，地主即可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」之理想財務目標，無須再額外自備資金。

此敏感度分析結果清楚指出，提高容積獎勵比例對地主財務負擔具備顯著且決定性的影響，進一步凸顯容積獎勵政策於地主參與自主重建案財務可行性與意願中的關鍵性角色。因此，本研究建議未來政府在推動自主重建政策時，應充分考量基地規模、市場價格與區域特性差異，適度提高容積獎勵比例的彈性及精準

性，透過更有效的容積獎勵措施降低地主財務障礙，提升地主參與自主重建之意願，進而促進危老改建政策整體推動之成效。

表 67 最大獎勵額度敏感度(五樓大基地造價 24 萬/坪、售價 100 萬/坪)

最大獎勵額度敏感度	1.15 原容	1.32 原容	時程+規模獎勵 二者皆為 10%法容
地主出資(萬)	10461.32	0.00	
每戶(35.24 坪) 出資(萬)	493	0.00	

5.7.7 造價比敏感度分析

本研究進一步針對「造價比」(造價/售價)進行敏感度分析(如表 68 所示)，以深入探討不同房屋市場售價與營建造價組合對地主財務負擔的影響。本分析設定融資貸款利率為 3%、全案管理費用占施工費比例 10%，分析不同售價及造價組合情境下地主是否能完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的理想財務目標。

分析結果顯示，在設定的售價與造價範圍內，當房屋售價由每坪 138.80 萬元逐步提高至 208.10 萬元，營建造價亦由每坪 22 萬元提高至 32 萬元時，各情境地主皆可完全達成「室內一坪換一坪且零出資」的目標，無須額外自備資金。各情境下之「造價比」則介於 6.31 至 6.50 之間，隨售價與造價之增加而逐步提升。

此敏感度分析結果顯示，「造價比」可作為評估自主重建財務可行性之有效指標，能有效呈現房屋售價與營建造價之相對比例對地主財務負擔的影響。因此，本研究建議未來政府與實務推動單位於推動自主重建計畫時，應將造價比指標納入為重要的財務評估工具，透過持續監測市場售價及營建成本變化，適時調整政策措施與財務支持策略，以提高地主參與自主重建的財務誘因與可行性，以提升大型基地危老改建推動之效率與實務成效。

表 68 造價比敏感度分析(五樓大基地:貸款利率 3%、全案管理費 10%)

售價(萬/坪)	138.80	152.66	166.52	180.38	194.24	208.10
造價(萬/坪)	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0
地主零出資	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
造價比	6.31	6.36	6.40	6.44	6.47	6.50



5.8 比較分析

本研究針對臺北市四樓與五樓不同規模基地之危老自主重建進行了深入之個案分析，經綜合比較後得出以下重要結論：

1. 基地規模之財務影響

基地規模大小顯著影響重建之財務可行性。以每坪營建成本 28 萬元、市售價格每坪 100 萬元為基準，小型基地無論四樓或五樓建築，每戶地主皆面臨高額財務負擔（四樓每戶約 675 萬元，五樓每戶更高達 1,161 萬元）；而基地規模擴大後，地主每戶出資顯著降低（四樓大基地每戶約 350 萬元，五樓大基地約 753 萬元）。此現象反映出基地整合與規模經濟效益為提升自主重建財務可行性之重要關鍵。

2. 樓層高度之影響

樓層高度明顯影響重建後可分回之面積與財務績效。五樓公寓因重建前容積較高，即使透過容積獎勵，仍無法有效填補地主之分回面積落差，導致地主財務負擔顯著增加（售價門檻高達每坪約 197 萬元），相較於四樓公寓之財務可行性明顯降低。因此，高樓層基地應額外考量財務支持政策。

3. 容積獎勵政策之關鍵角色

容積獎勵政策對自主重建之財務可行性具有重要影響。小基地與高樓層基地對容積獎勵之依賴程度尤為顯著，小基地須達最高近 1.5 倍原容積方能達成免出資目標，顯示未來政府應對不同基地規模進行差異化容積獎勵，以有效提升重建誘因。

5.9 敏感度比較分析

本研究透過敏感度分析，探討影響臺北市危老自主重建案財務可行性的主要因素，包括營建造價、市場售價、全案管理費用、融資利率、容積獎勵比例以及本研究所提出之創新指標「造價比」的變化，分析其如何影響地主財務負擔及重建案整體財務可行性。

5.9.1 營建造價敏感度比較

為探討不同基地規模對危老重建案「室內一坪換一坪，免出資」之財務可行

性影響，本研究整理了如表 68 所示之不同樓層（四樓與五樓）及基地規模（小型、中型、大型）的每坪門檻造價、實際營造成本，以及當固定造價假設為每坪 28 萬元情況下，每戶地主需負擔的出資金額，進一步分析基地規模與樓層高度對財務可行性的綜合影響。

由表 69 可觀察到，四樓基地之「室內一坪換一坪，免出資」門檻造價約介於 21.27 至 23.60 萬元之間，呈現基地規模愈大，門檻造價亦愈高的趨勢。其中，小型基地（281 m²）門檻造價最低為 21.27 萬元，中型基地（493 m²）提高為 22.23 萬元，大型基地（889 m²）則達到 23.60 萬元。若實際營建成本設定為每坪 28 萬元時，小型基地每戶地主因基地規模有限、成本分攤不足，出資金額達 675 萬元；但基地規模擴大後，中型基地地主之每戶出資降至 508 萬元，而大型基地進一步降低至 350 萬元，顯示基地規模擴大時，雖然門檻造價提高，但整體成本能有效分攤，地主個別財務壓力得以顯著降低。

相比之下，五樓基地由於樓地板面積增加，分攤至每坪的門檻造價相對降低至 13.98 至 16.40 萬元，其中基地規模愈大，每坪門檻造價亦稍有提高（小基地 275 m²為 13.98 萬元、中基地 451 m²為 15.46 萬元、大基地 863 m²為 16.40 萬元）。然而，實際建築成本固定為每坪 28 萬元時，各基地地主的財務壓力顯著增加。以小型基地為例，每戶地主需負擔高達 1,161 萬元，為各類型基地中最高，充分反映出樓層增加與基地規模較小時，所面臨嚴峻的財務壓力。即便基地規模擴大後，中型基地每戶地主仍須負擔 851 萬元，大型基地亦高達 753 萬元。這凸顯了五樓基地由於重建後分回之坪數較少，導致在「室內一坪換一坪，免出資」條件下，每戶地主需承擔更高的財務落差，無論基地規模多大，皆存在相當沉重的資金負擔。

綜合上述分析，基地規模與建築樓層高度皆明顯影響危老重建計畫之財務可行性。儘管基地規模擴大可能導致每坪門檻造價略微提高，但透過規模經濟效應能有效降低地主每戶的財務負擔；相對而言，基地規模較小或樓層較高時，即使單位造價看似較低，地主個別的資金缺口卻大幅增加，嚴重影響重建意願。因此，在推動危老自主重建計畫時，需特別留意樓層較高且規模較小的基地所面臨之財務風險，建議透過土地整合、協議合建、容積獎勵或政策補貼等策略，有效降低

地主之財務負擔，以提高其參與意願及重建計畫之可行性。

表 69 不同基地造價 vs 1 坪換 1 坪門檻(售價 100 萬/坪)

面積 \ 費用	1 坪換 1 坪門檻造價	造價 28 萬/坪，每戶地主出資
4 樓小基地 (281 m ²)	21.27 萬	675 萬
4 樓中基地 (493 m ²)	22.23 萬	508 萬
4 樓大基地 (889 m ²)	23.60 萬	350 萬
5 樓小基地 (275 m ²)	13.98 萬	1161 萬
5 樓中基地 (451 m ²)	15.46 萬	851 萬
5 樓大基地 (863 m ²)	16.40 萬	753 萬

5.9.2 房屋售價敏感度比較

進一步探討售價對於危老重建案「室內一坪換一坪，免出資」財務可行性的影響，本研究整理如表 70 所示之不同樓層與基地規模情境下，每坪售價需達成的「免出資」門檻，並以售價降低至每坪 100 萬元為假設，進一步檢視各基地地主需負擔之額外出資金額。

從表 70 的資料可明顯觀察到，基地規模對重建案的售價門檻有重大影響。以四樓基地為例，小基地 (281 m²) 的每坪換屋免出資售價門檻高達 130.91 萬元，顯示若市場售價僅達每坪 100 萬元時，每戶地主需額外補貼約 675 萬元之差額；而隨著基地規模擴大至中型 (493 m²) 及大型 (889 m²) 基地，免出資門檻售價逐漸降低，分別降至 117.32 萬元與 101.87 萬元，反映出基地規模擴大所帶來之規模經濟效益，並使每戶地主額外出資額明顯降低至 508 萬元 (中基地) 及 350 萬元 (大基地)。

另一方面，五樓小型基地 (275 m²) 之免出資售價門檻高達 197.18 萬元/坪，遠高於同坪數規模之四樓基地，表明隨樓層提高，原建物樓地板面積擴大，重建後達成一坪換一坪免出資條件的售價門檻大幅提高。當市售價格僅為每坪 100 萬元時，每戶地主需出資金額高達約 1161 萬元，顯示五樓小基地於此條件下的財務可行性嚴重不足，地主承受的財務負擔極高。

上述分析顯示，基地規模與原建物樓層高度對於危老重建案達成「室內一坪換一坪，免出資」之售價門檻具有高度關聯性。當基地規模較小且樓層較高時，售價門檻顯著提升，地主須負擔之額外資金大幅增加，財務可行性顯著降低；反

之，基地規模愈大，售價門檻隨之降低，地主財務壓力亦隨之減輕。因此，推動危老自主重建計畫時，尤需特別留意樓層高且規模小之基地，建議採取基地整合、政府政策補助或容積獎勵等措施，以有效降低地主財務負擔，以提升危老重建案在不同情境下之市場適應性與財務韌性。

表 70 不同基地售價 vs 1 坪換 1 坪門檻(造價 28 萬/坪)

基地案例	1 坪換 1 坪售價門檻	售價降至 100 萬，每戶地主出資
4 樓小基地 (281 m ²)	130.91 萬/坪	約 675 萬
4 樓中基地 (493 m ²)	117.32 萬/坪	約 508 萬
4 樓大基地 (889 m ²)	101.87 萬/坪	約 350 萬
5 樓小基地 (275 m ²)	197.18 萬/坪	約 1161 萬
5 樓中基地 (451 m ²)	173.02 萬/坪	約 851 萬
5 樓大基地 (863 m ²)	152.66 萬/坪	約 753 萬

5.9.3 全案管理費用敏感度比較

為深入了解全案管理費率對危老重建計畫地主財務負擔的影響，本研究進一步分析基地規模及樓層差異下，管理費用變動對每戶地主出資額度之影響。如表 71 所示，以營造成本每坪 28 萬元、市場售價每坪 100 萬元為假設條件，比較不同基地規模下，全案管理費設定為建築總成本 10%時，每戶地主需額外負擔之管理費用，以及每增加 2%的管理費率對地主個別財務負擔之增加情形。

從表 71 可發現，四樓基地情境下，小基地 (281 m²) 因規模較小、成本分攤能力不足，每戶地主出資總額高達 675 萬元，其中管理費設定為 10%時，每戶需負擔 47 萬元，且管理費率每增加 2%，每戶地主之財務負擔即增加 47 萬元；而隨基地規模擴大至中基地 (493 m²) 與大基地 (889 m²) 時，雖然每戶地主整體出資壓力降低至 508 萬與 350 萬元，但管理費之增加仍對地主財務產生明顯影響，管理費率每增加 2%，每戶地主分別額外增加負擔 41 萬元 (中基地) 與 37 萬元 (大基地)。此一現象反映出，儘管規模經濟使總體出資額度下降，但管理費變動仍是地主出資之重要影響因素。

相對而言，五樓基地之每戶地主整體出資壓力普遍高於四樓基地，尤其以小型基地 (275 m²) 最為顯著，每戶地主整體出資高達 1,161 萬元。當管理費設定為 10%時，每戶需負擔 39 萬元，管理費每增加 2%則再提高 39 萬元，雖然此金額低於四樓小基地，但整體出資壓力仍極為沉重。隨著基地規模擴大至中基地

(451 m²) 與大基地 (863 m²)，地主整體出資分別降低至 851 萬元及 753 萬元，但管理費率每增加 2%時，每戶地主分別須再負擔 32 萬元 (中基地) 與 30 萬元 (大基地)。顯示儘管基地規模增加能緩解地主整體財務負擔，但全案管理費率微幅增加仍可能對地主造成顯著的財務壓力。

綜合以上分析可知，全案管理費率不僅直接影響地主之財務負擔程度，且受基地規模與樓層高度之影響甚鉅。基地規模較小或樓層較高之基地，本就面臨較高財務負擔，若管理費率進一步提高，其財務壓力將更為嚴重，地主參與重建意願亦可能顯著降低。因此，建議在推動危老自主重建時，必須謹慎考量管理費率之設定，特別針對規模較小或樓層較高基地，宜透過政策補助、財務規劃或基地整合等方式，協助地主降低財務負擔，提升重建案的整體財務可行性及推動意願。

表 71 不同基地全案管理費比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪)

面積 \ 費用	管理費 10%，每戶出資	每增加 2%，每戶負擔
4 樓小基地 (281 m ²)	675 萬	47 萬
4 樓中基地 (493 m ²)	508 萬	41 萬
4 樓大基地 (889 m ²)	350 萬	37 萬
5 樓小基地 (275 m ²)	1161 萬	39 萬
5 樓中基地 (451 m ²)	851 萬	32 萬
5 樓大基地 (863 m ²)	753 萬	30 萬

5.9.4 融資利率敏感度比較

本研究進一步分析融資利率對危老自主重建計畫地主財務負擔之影響。如表 72 所示，以營造成本每坪 28 萬元、市售價格每坪 100 萬元為前提，探討不同基地規模 (小型、中型、大型) 及不同樓層 (四樓與五樓) 情境下，融資利率設定於 3%時，每戶地主所需負擔之利息費用，以及融資利率每提高 0.5%對地主財務負擔之影響程度。

從表 72 可觀察到，四樓基地情境下，小基地 (281 m²) 每戶地主出資總額約為 675 萬元，其中融資利率設定為 3%時，每戶地主之利息負擔為 21 萬元，且融資利率每提高 0.5%，地主之利息負擔便增加 21 萬元；隨基地規模擴大，中基地 (493 m²) 與大基地 (889 m²) 每戶地主之總出資金額分別下降至 508 萬及 350 萬

元，融資利率每增加 0.5%時，每戶地主之利息負擔亦相對降低至 19 萬元（中基地）及 17 萬元（大基地）。此一趨勢顯示，基地規模擴大可有效降低地主整體財務負擔，且隨著基地規模增加，地主所承擔之融資利率調升風險亦相應降低。

另一方面，五樓基地因原樓地板面積較大，地主總出資負擔顯著增加。其中小基地（275 m²）每戶地主出資額高達 1,161 萬元，為所有基地情境中最高，當融資利率設定為 3%時，每戶地主負擔之利息費用為 16 萬元，融資利率每提高 0.5%則需額外增加 16 萬元之負擔。當基地規模擴大至中基地（451 m²）與大基地（863 m²）時，每戶地主總出資金額雖分別降低至 851 萬元及 753 萬元，但利率每提高 0.5%時，每戶地主仍需負擔 14 萬元（中基地）與 13 萬元（大基地）。顯示五樓基地雖受規模效益影響，地主總出資得以降低，但融資利率增加對地主的財務影響依然顯著。

綜合以上分析，融資利率變動對基地規模較小且樓層較低之地主的財務負擔影響最為顯著，且隨基地規模擴大，此一財務風險可獲得一定程度的緩解；而樓層較高基地因總出資金額較高，即使每次利率調整金額相對較小，仍構成不可忽視之財務負擔。因此，在推動危老自主重建過程中，應特別留意融資利率變動對各種基地之影響，尤其針對財務脆弱的基地情境，建議透過財務規劃、政府利率補貼或基地整合等策略，降低地主的融資成本風險，確保重建計畫的順利推行。

表 72 不同基地融資利率比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪)

面積	費用	融資利率 3%，每戶出資	每增加 0.5，每戶負擔
4 樓小基地 (281 m ²)		675 萬	21 萬
4 樓中基地 (493 m ²)		508 萬	19 萬
4 樓大基地 (889 m ²)		350 萬	17 萬
5 樓小基地 (275 m ²)		1161 萬	16 萬
5 樓中基地 (451 m ²)		851 萬	14 萬
5 樓大基地 (863 m ²)		753 萬	13 萬

5.9.5 最大獎勵敏感度比較

為進一步評估容積獎勵對危老自主重建計畫財務可行性的影響，本研究整理如表 73 所示之不同樓層（四樓與五樓）及基地規模（小型、中型、大型）情境下，達成「室內一坪換一坪，零出資」條件所需之最大容積獎勵比例，包含「時程規

模獎勵」及「危老容積獎勵」兩項，以探討不同基地情境下容積獎勵措施的差異與財務效益。

由表 73 可觀察，四樓基地各情境（小型 281 m²、中型 493 m²、大型 889 m²）在假設造價每坪 28 萬元、市售價格每坪 100 萬元條件下，欲達成「室內一坪換一坪，零出資」，皆須透過最高 10% 的時程規模獎勵，並額外配合危老容積獎勵。其中，小基地所需之危老容積獎勵為 48.59%，中基地略降至 46.00%，而大基地進一步降低至 41.80%。此趨勢說明，基地規模擴大雖略微降低了必要的危老獎勵幅度，但仍顯示無論基地規模大小，四樓基地在此財務情境下，皆需相當幅度的容積獎勵始能達成免出資條件。

相對而言，五樓基地受限於原建物樓地板面積較大，達成「室內一坪換一坪，零出資」條件所需之容積獎勵明顯高於四樓基地，甚至需以倍數形式表示（即原容積倍率）。其中，小型基地（275 m²）需透過 10% 的時程規模獎勵外，另須額外申請達原容積 1.487 倍的危老獎勵，中基地（451 m²）則稍降為 1.44 倍，而大基地（863 m²）仍需達 1.416 倍。這反映出樓層越高、基地規模越小，達成零出資換屋條件所需之獎勵門檻越高，亦顯示五樓基地之財務可行性在獎勵依賴程度上顯著高於四樓基地。

綜合上述分析，基地規模與樓層高度對達成「室內一坪換一坪，零出資」所需容積獎勵比例具有顯著影響。當基地規模較小、樓層較高時，地主面臨之財務缺口最大，因此對容積獎勵措施的依賴程度也最高；反之，基地規模越大或樓層較低時，達成零出資之容積獎勵比例相對降低。由此可見，未來推動危老自主重建政策時，需特別關注樓層較高、小規模基地的容積獎勵需求，並透過整合鄰地、調整獎勵結構或政策補助等措施，強化該類基地之財務可行性，以促進危老重建順利推動與落實。

表 73 不同基地最大獎勵比較(造價 28 萬/坪，售價 100 萬/坪)

		時程規模獎勵	危老獎勵
4 樓小基地 (281 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	48.59%
4 樓中基地 (493 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	46.00%
4 樓大基地 (889 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	41.80%
5 樓小基地 (275 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	1.487x 原容
5 樓中基地 (451 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	1.44x 原容
5 樓大基地 (863 m ²)	室內一坪換一坪，零出資	10%	1.416x 原容

5.9.6 造價比比較

為更深入分析基地規模與樓層高度對危老自主重建計畫財務績效之影響，本研究整理如表 74 所示之不同樓層（四樓與五樓）與基地規模（小型、中型、大型）情境下，於固定營造成本每坪 28 萬元時，達成「室內一坪換一坪且免出資」條件下之造價比（售價/造價），並進一步分析其與對應之免出資售價門檻間的關係，以探討各基地財務可行性之差異。

從表 74 可發現，四樓基地各情境之造價比約介於 4.29 至 4.68 之間，顯示其財務表現相對穩健。其中，小型基地（281 m²）造價比最高（4.68），每坪免出資售價門檻相應達 130.91 萬元；當基地規模增加至中型基地（493 m²）時，造價比降至 4.52，對應之免出資售價門檻亦降至 126.51 萬元；而大型基地（889 m²）之造價比進一步降低至 4.29，售價門檻降為 120.25 萬元。此趨勢說明四樓基地隨規模擴大，可獲得顯著的規模經濟效益，使造價比降低，進而有效降低售價門檻及地主財務負擔，提升財務可行性。

相較之下，五樓基地由於原建物樓地板面積增加，整體造價比明顯高於四樓基地，介於 6.44 至 7.04 之間，反映出財務績效相對較差，地主需承擔較高的財務風險與售價門檻。其中，小型基地（275 m²）造價比高達 7.04，每坪免出資售價門檻達 197.16 萬元，顯示此類基地之重建財務壓力最高；隨著基地規模擴大至中型基地（451 m²）與大型基地（863 m²），造價比分別降至 6.67 與 6.44，免出資售價門檻亦分別降低至 186.89 萬元與 180.38 萬元。此結果意味著五樓基地儘管規模擴大有助於降低售價門檻，但整體造價比仍明顯高於四樓基地，代表高樓層基地須面對更嚴峻之財務挑戰，市場售價若無法達到門檻，地主之出資壓力將顯著增加。

綜合上述分析可知，「造價比」為評估危老自主重建案財務效益的重要指標，基地規模越小或樓層越高時，造價比越高，財務可行性越低，地主財務負擔亦更沉重；反之，基地規模越大或樓層越低之基地，則造價比降低，財務績效更佳。未來推動危老重建計畫時，尤須注意基地規模較小或樓層較高的案例，建議透過基地整合、提高市場售價、政府政策補貼及容積獎勵等方式，降低造價比，進而提高其財務可行性與地主參與意願。此外，造價比不僅可協助業者在初期階段掌

握不同基地配置之財務邊界條件，更可提供政策制定者設定容積獎勵規範及補助方案之重要參考依據，具有高度的政策應用價值。

表 74 室內一坪換一坪且免出資之造價比比較(造價 28 萬/坪)

面積	費用	造價比	造價 28 萬/坪
4 樓小基地 (281 m ²)		4.68	售價=130.91 萬/坪
4 樓中基地 (493 m ²)		4.52	售價=126.51 萬/坪
4 樓大基地 (889 m ²)		4.29	售價=120.25 萬/坪
5 樓小基地 (275 m ²)		7.04	售價=197.16 萬/坪
5 樓中基地 (451 m ²)		6.67	售價=186.89 萬/坪
5 樓大基地 (863 m ²)		6.44	售價=180.38 萬/坪

5.10 本章小結

本章以臺北市典型四樓與五樓老舊公寓為對象，依據基地規模（小型、中型、大型）進行財務模擬分析，評估地主在現行容積獎勵政策與市場條件下，透過自主重建模式達成「室內一坪換一坪且免出資」目標之財務可行性。綜合模擬結果與敏感度分析，並輔以實價登錄市場趨勢（表 5），本研究歸納出以下六項關鍵發現：

1. 基地規模為影響財務可行性的核心因素

研究結果顯示，基地規模對於危老自主重建的財務可行性具有決定性影響。基地規模越小，地主每戶之財務負擔明顯較大，因缺乏規模經濟效益，建築成本難以有效分攤；相對地，基地規模較大的重建案能顯著降低單位成本，地主的財務負擔相應減輕，財務敏感性亦有所降低。因此，基地整合策略對於提升財務可行性至關重要。

2. 樓層數提升將顯著降低財務可行性

分析指出，原有建築樓層數越高，重建後可分回面積的比例將明顯降低，導致地主財務壓力大幅增加。尤其在五樓基地的情境下，即使獲得容積獎勵，仍因樓地板面積擴大、成本攀升，致使「室內一坪換一坪且免出資」的財務目標難以達成。因此，重建前樓層數增加將造成地主額外的財務障礙，需額外透過政策支持或市場條件改善以降低影響。

3. 市場售價為財務平衡的決定性因素

本研究進行售價敏感度分析後發現，市場售價的變動對自主重建之財務結構影

響甚鉅。根據表 5，臺北市住宅價格自 110 年至 114 年間整體呈現緩步上升趨勢，顯示市場具一定支撐力；然而該趨勢對於行政區域別、產品型態與成交密度有顯著差異。尤其對小基地與高樓層情境，若市場售價未達關鍵門檻，則難以支撐免出資條件。因此，未來政策應強化精華區外的容積誘因、利率補貼與財務協助，補足區域市場差異帶來的財務落差。

4. 營建造價、管理費率與利率變動對財務結構具高度敏感性

模擬結果顯示，營建成本、全案管理費與融資利率等三項財務變數對地主出資求有顯著影響。在造價波動劇烈或利率環境不穩定的情境下，自主重建專案容易因成本過高而無法達成財務平衡，特別是對無開發經驗之地主而言。故未來應導入成本控管機制與政府介入式利率補貼機制，降低財務風險暴露

5. 容積獎勵之提升對財務可行性具關鍵調節作用

容積獎勵的調整可有效降低地主的出資需求，特別在高樓層或小基地情境下效果尤為顯著。研究顯示，四樓與五樓基地均需較現行更高之容積獎勵方能達成免出資之目標。因此，政府應依據基地條件進行差異化的容積獎勵設計，尤其針對較高樓層或小規模基地，額外給予容積誘因或相關補助政策，以提升地主參與誘因與推動效率。

6. 「造價比」指標作為可行性評估的重要量化指標

本研究首次提出以「造價比」（市場售價與營建造價之比值）作為自主重建財務可行性的核心參考指標。並於模擬中驗證其適用性。結合表 5 所揭示之售價趨勢與既有造價區間，可建立快速篩選重建案件財務潛力之模型。未來政策與實務運作中，宜採用造價比作為前期評估指標，配合容積獎勵或補貼政策進行精準介入。

綜合以上分析，本研究建議政府推動危老自主重建時，應強化基地整合、調整容積獎勵、提供財務協助與低利融資，並導入全案管理制度，以降低小規模與高樓層基地之財務負擔。同時，應關注營建成本、售價及利率波動，透過公私協力建構財務支持與風險管理機制，提升政策可行性與推動效能。

本研究後續將採質性訪談，深入蒐集實務經驗與利害關係人觀點，補充與驗證量化結果，進而提出更具操作性的政策建議與執行策略，以強化研究整體實務價值。

第六章 深度訪談



6.1 前言

本研究於第五章運用量化財務模型與敏感度分析，初步探討臺北市四樓與五樓老舊公寓地主自主重建之財務可行性。然而，量化模型無法完全涵蓋實務操作中所遭遇的制度性障礙及財務實況。因此，本章透過深度訪談臺北市政府官員、開發業者、建築師、營造廠、地主代表與專家學者等利害關係人，驗證量化模型分析結果，並進一步補充模型無法完整呈現的實務挑戰，包括自主重建模式之主流性、全案管理（PCM）之必要性、市場真實造價行情及信託制度配套機制等。透過訪談結果與模型分析交叉驗證，提供後續政策建議更完整、深刻且符合實務需求之基礎。。

因此，本研究藉由深度訪談，深入探討危老自主重建的政策執行現況、財務敏感因素、整合管理模式與信託機制之實務成效，並驗證第五章財務模型的參數設定是否符合實際狀況。藉由多元專業觀點與實務經驗，提供未來政策調整的具體建議，以提升危老自主重建推動之整體成效與實務參考價值。

6.2 訪談對象

為有效達成本研究之訪談目的，並進一步驗證自主重建財務可行性分析模型的實務適用性，本研究採用半結構式深度訪談法，透過立意抽樣，選定具豐富經驗的專業人士作為受訪對象，涵蓋以下六類利害關係人，包括政府官員（都市發展局、建管處）、開發業者（負責基地整合與開發）、建築師（規劃設計與全案管理）、營造廠商（施工管理與成本控制）、地主（實際參與自主重建）、專家學者（政策與財務分析），透過訪談蒐集各方對於危老重建政策、財務可行性評估、實務推動經驗及面臨之挑戰與因應策略的深入觀點，以強化研究結果的真實性與政策參考價值，訪談對象名單如表 75 所示。

表 75 訪談名單

代號	所屬單位	職稱	學經歷背景
A	都市發展局	副局長	曾任臺北市都市發展局更新處主管，具豐富之都市更新政策與實務推動經驗。
B	建管處	總工程司	曾任臺北市建管處主管，具豐富之危老政策推動與行政實務經驗。
C	開發公司	總經理	曾協助多處危險老舊社區進行危老及都更改建，提供全案管理服務與多元重建參與模式。
D	建築師事務所	建築師	具豐富危老及都更案件之建築設計實務經驗，專精於自力重建與全案管理服務。
E	營造廠	總經理	具豐富之危老及都市更新營建實務經驗，專長為施工管理、成本控制及全案管理服務。
F	地主	何先生	地主代表，台鐵局退休人員。
G	地主	鄭先生	地主代表，餐廳業管理主管。
H	都更學會	理事長	長期擔任臺北市政府都市更新及危老重建政策推動與法令宣導專業講師，深度參與並指導多項都市更新案件，具豐富專業知識與實務經驗

透過上述八位訪談對象，本研究能有效整合政府、產業界、專業團隊及地主的實務經驗與專業意見，深入探討影響危老自主重建財務可行性的關鍵因素，並確認財務分析模型的參數設定是否符合實際情況與市場需求，從而為政策制定及實務推動提供具體且適切的建議依據。

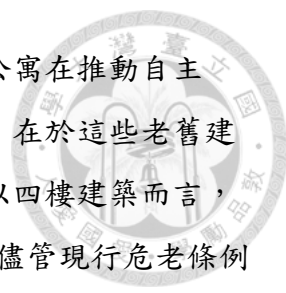
6.3 代號 A 訪談(政府官員)

(一) 訪談目的

本節透過訪談臺北市政府相關業務主管，深入探討臺北市政府在危老自主重建政策上的角色定位、政策執行成效、實務推動困難，及未來可能的修法方向與具體建議，以補充第五章財務模型未能涵蓋之制度性與行政面觀點。

(二) 訪談結果與分析

1. 四樓及五樓老舊公寓自主重建之財務挑戰分析



受訪官員指出，目前臺北市第三種住宅區內四樓及五樓老舊公寓在推動自主重建時，普遍面臨財務可行性上的嚴峻挑戰。最主要的原因，在於這些老舊建築物原始的使用容積普遍超過現行法定容積上限（225%），以四樓建築而言，實際容積率多已達 240% 左右，五樓建築甚至可能高達 300%。儘管現行危老條例提供最高可達法定容積 1.4 倍的獎勵誘因，然而實務上受限於法定容積本身的限制，即便透過容積獎勵，重建後的樓地板面積仍難以完全回復原本的實際使用規模，導致多數地主難以達成普遍期待的「室內一坪換一坪」重建目標，甚至必須自行額外籌措相當規模的資金，形成嚴重的財務障礙。

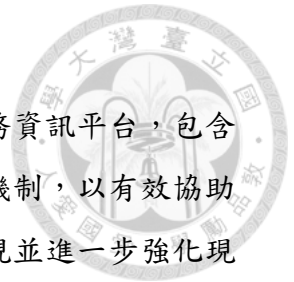
因此，受訪官員建議政府未來應進一步研究討論是否考量提升容積獎勵的彈性，特別針對小規模基地、高樓層老舊建築等特定條件，提供更具差異化或個案性之容積誘因，藉此增強此類基地的財務可行性，並有效提高地主參與自主重建的意願，進而提升整體危老重建政策推動的實質成效與政策落實的效率。

2. 老舊公寓更新專案之推動經驗及啟示

受訪官員進一步分析過去臺北市推動的老舊公寓更新專案，初期雖曾提供高達法定容積兩倍的獎勵誘因，短期內成功帶動地主高度參與。然而，由於容積獎勵強度過高，引發都市過度開發與環境承载力疑慮，使市府最終採取逐年緊縮措施，導致政策推動的連續性不足，案件推動效率逐年下降。此外，跨單位協調不足與行政程序冗長亦造成實務上推動困難。此經驗顯示，容積獎勵政策必須強化財務可行性評估與市場機制檢核，避免政策口號與實務需求之落差，未來應建立穩定且具彈性的政策架構。

3. 地主需求與政策實施之落差探討

受訪官員特別指出，政府過去推動危老自主重建政策時，政策設計與執行多偏重於行政程序及法規層面，卻相對忽略了地主更為重視的財務預測性及實質財務支援措施。根據實務經驗，多數地主在自主重建計畫啟動初期便面臨龐大的財務壓力及融資障礙，而政府現有的財務補助或融資配套措施規模有限且相對零散，未能有效緩解地主的財務困境與投資風險，導致地主的參與意願明顯降低。儘管臺北市政府已透過提供利息補貼等方式嘗試紓解地主財務負擔，但其實質支援力度仍不足以有效填補資金缺口，無法根本解決地主初期參與重建時



所面臨之財務壓力。

因此，受訪官員建議未來政府應積極建構更透明且詳盡的財務資訊平台，包含完整且易於理解的財務規劃指引、成本效益分析及資金預估機制，以有效協助地主掌握自主重建案的財務可行性。此外，政府亦應全面檢視並進一步強化現有的財務配套措施及融資支持機制，透過建置更完整且整合的財務服務體系，有效降低地主在重建計畫初期階段之財務進場門檻，藉此提升地主自主參與危老重建計畫之積極性，進而確保政策執行之實質效益與可持續性。

4. 自主重建委員會制度建置與政策改善建議

受訪官員指出，未來可參考現行都市更新制度，推動成立具有法律基礎的「自主重建委員會」，以強化地主的整合能力與效率。但同時強調，此項制度變革需中央主管機關立法推動，非臺北市政府所能獨自完成。此外，建議臺北市政府可建立公開透明的財務資訊平台，透過第三方專業機構或學術研究單位定期公布市場造價、售價等關鍵參考資訊，進一步降低地主的資訊不對稱，強化整合效率。

5. 全案管理與信託機制之強化建議

受訪官員強調，全案管理與信託機制對於自主重建的財務穩健性與風險管控極為重要。目前臺灣此類服務的市場規模有限，缺乏明確的法規規範及有效監管，可能造成服務品質不穩定。因此，未來政府應積極介入制定全案管理(PCM)服務標準與相關法規，並明確信託契約規範，尤其加強對續建信託之撥款審核機制，確保資金安全性及重建順利推動。

6. 「造價比」指標之應用建議

針對上述財務挑戰，受訪官員認為本研究所提出的「造價比（售價／造價）」是一個有效且直觀的財務評估指標，可快速協助地主與政府評估不同基地條件之財務可行性與風險。受訪官員進一步建議未來應將「造價比」進行不同基地規模與樓層條件的細緻分析，作為差異化容積獎勵與財務補助措施設計的重要參考依據，提升政策實務可操作性與精準性。

7. 政策推動之實務困難與制度改善建議

受訪官員最後指出，危老重建政策推動易受政治因素影響，且缺乏具體量化評

估工具，導致政策執行缺乏穩定性與透明性。此外，目前政策設計過度依賴容積獎勵，忽略財務、市場機制及長期維護等配套誘因，造成制度執行的實務困難。未來政府應建立明確且完整的量化評估機制，並結合市場條件及長期維護管理需求，設計更全面且彈性的政策工具，以提升政策實施的有效性與可持續性。

6.4 代號 B 訪談(政府官員)

(一) 訪談目的

本節透過訪談臺北市建管處相關主管，深入瞭解主管機關在推動舊公寓危老重建案件時所提供的行政協助、遭遇的實務問題，以及對未來政策規劃與執行策略的建議。本次訪談結果，除了可進一步驗證並深化本研究之財務可行性模型外，更可作為未來政府調整與完善危老重建政策的實務參考依據。

(二) 訪談結果與分析

1. 臺北市危老重建政策推動策略及面臨挑戰

受訪主管指出，臺北市政府近年積極透過多元策略推動老舊建築自主重建，包括簡化行政程序（如耐震評估與重建計畫審核）、放寬建蔽率與容積獎勵、提供稅賦減免、利息補貼與經費補助等財務措施，並於各行政區設置危老工作站協助社區整合與提供技術輔導。儘管上述措施初步有效提升民眾參與意願，但實務推動過程中仍存在多項關鍵挑戰：

- (1) 住戶整合困難：產權結構複雜、聯繫管道不暢、利益衝突嚴重，難以達成百分百地主共識。
- (2) 產權與繼承問題：未完成繼承登記、產權不明確，或存在查封、假扣押及違建等問題，皆嚴重影響整合效率。
- (3) 財務負擔與融資瓶頸：儘管提供容積獎勵與利息補貼，但地主仍須負擔高額重建成本，尤其在融資條件不足時更加困難。
- (4) 法規限制與基地條件限制：許多基地面積狹小，難以滿足建築退縮、人行道寬度、日照與停車空間等法規要求，限制重建的可行性。
- (5) 資訊不對稱與專業協助不足：民眾對政策認知有限，高齡住戶參與意願低



落，須仰賴外部專業團隊協助推動，整合效率因此受限。

2. 影響「室內一坪換一坪」目標的關鍵因素

受訪開發業者指出，於臺北市實現地主普遍期待的「室內一坪換一坪」目標難度極高，須同時滿足以下重要條件：

- (1) 基地區位及市場行情條件：基地必須位於市場價格較高之地區（如商業區或捷運沿線），每坪售價至少需達 150 萬元以上，方能確保開發利潤空間。一般住宅區因市場價格及容積率限制，通常難以達成此目標。
- (2) 基地區位與市場價格差異：基地位於市中心或捷運沿線等房價高區域，較易透過重建後價值提升達成一坪換一坪；反之，則難以實現。
- (3) 容積獎勵上限約束：《危老條例》目前容積獎勵上限為法定容積 1.4 倍，若原建物容積率已接近法定上限，則即便有容積獎勵仍不足以達成地主期望之面積規模。
- (4) 開發成本與市場價格不符：建築成本過高且市場房價相對較低的區域，地主實際可分回面積將明顯減少。
- (5) 原始建物類型影響：戶數較少、土地持分較高之低樓層建築，較易實現「一坪換一坪」；反之，戶數眾多之公寓則較難實現此目標。

3. 行政程序障礙與因應策略

臺北市目前民眾在申請危老重建時，常面臨產權整合困難、公有土地程序複雜、基地條件限制等行政障礙，建管處已推動以下改善措施：

- (1) 推動跨局處「分軌同步審查」制度，加速行政審查效率。
- (2) 簡化重建計畫之變更與修正流程，避免文件重複審核。
- (3) 於各行政區廣設危老工作站，透過專業推動師提供民眾技術與整合輔導，降低資訊及技術門檻。
- (4) 放寬畸零地合併、停車空間配置、日照與消防救災空間的法規要求，提升基地空間運用之彈性。

4. 對未來政策與制度的建議

訪談主管認為中央主管機關未來應積極調整危老政策的方向：

- (1) 將危老重建政策轉為常態性制度，取消現行之落日條款，提升制度永續



性與政策彈性。

(2) 增設更具公益性與公共利益之容積獎勵項目，並建立續建保證機制，以降低地主投入風險。

(3) 強化稅務優惠、低利貸款及利息補貼等財務配套措施，進一步減輕地主重建財務負擔。

5. 地主自主更新制度支持與未來發展

目前臺北市政府透過危老推動師及危老工作站提供社區整合、財務諮詢及技術支援，協助地主解決自主重建過程中的財務與整合困難，並透過貸款信用保證及利息補貼減輕地主財務壓力。未來中央亦規劃透過《危老條例 2.0》修法，進一步強化制度彈性、提高容積獎勵，以實質提升地主參與自主重建之意願。

6. 信託機制的導入與政策推廣

受訪主管指出，臺北市政府雖未強制要求使用信託機制，但鼓勵自主重建案採行信託，以確保資金使用透明化與產權安全性。臺北市目前已與公股銀行合作推動危老重建專案信託，並建議中央未來制定統一信託契約範本及操作指引，以降低地主採用信託機制的制度性障礙及財務成本。

7. 全案管理的推動角色與策略

臺北市建管處透過危老推動師及危老工作站協助地主進行專業團隊媒合、行政流程簡化、財務諮詢等全案管理工作。未來建議進一步強化危老推動師及輔導團功能，建立金融機構、建經公司與主管機關的合作標準流程，加強對自主重建案件資金及施工品質的控管，以全面提升自主重建之效率與可行性。

6.5 代號 C 訪談(開發業者)

(一)訪談目的

本節透過訪談實際參與老舊公寓危老自主重建之開發業者，深入探討業者在基地整合、財務規劃、利潤分配及市場策略等方面的實務經驗與觀點。透過業者視角驗證本研究之財務可行性模型，並蒐集業界對制度設計與政策支持的具體建議，以作為後續研究及政策修正之重要參考



(二)訪談結果與分析

1. 室內一坪換一坪」之條件與限制

受訪開發業者指出，於臺北市實現地主普遍期待的「室內一坪換一坪」目標難度極高，須同時滿足以下重要條件：

- (1) 基地區位及市場價格要求：基地必須位於高房價地區，如商業區或捷運沿線，每坪售價至少需達 150 萬元以上，方能確保建商有充足利潤空間；一般住宅區因價格與容積限制，多數無法達標。
- (2) 基地規模與車位規劃條件：基地面積須至少 220 坪以上，具備規劃平面停車空間條件，方能有效控制造價並提高銷售價值。
- (3) 營建成本控制與利潤保障：建築造價須控制在合理範圍內，確保開發商仍保有適當利潤與風險緩衝空間。若上述條件難以同時滿足，開發業者傾向透過合建加現金補償、自行出資或單純售地等替代合作模式，降低整合與財務風險。

2. 重建合作模式與利益分配分析

受訪業者說明，目前臺北市危老重建案件之主要合作模式包括「合建分屋」、「地主自行出資」與「出售土地」三種方式，各有利弊與適用條件：

- (1) 此為目前最普遍之模式，由建商全額負擔資金、施工及整合風險，完工後依約定比例分配房屋產權（若合建比 64 分:地主分 60%、建商分 40%）。此模式地主無資金壓力，但所得房屋坪數較少。
- (2) 地主自行出資模式：地主自行籌措資金，建商提供全案管理服務（本公司之管理費約占總銷售額 4%），地主雖取得 100%產權，但須承擔全額營建成本與銷售風險。
- (3) 出售土地模式：地主直接出售土地持分，建商取得完整開發權並全權主導開發規劃，地主則無後續管理壓力，但喪失重建後房屋分回的機會。

受訪者進一步強調，合建模式中建商利潤須涵蓋營建成本、金融利息、管理費用等各項成本，占總成本比例約 35%。若地主質疑分配合理性，建商可透過公開透明的成本試算，協助地主了解利潤與成本組成，降低地主疑慮，建立合作基礎。



3. 權利變換架構與分配機制

受訪業者指出，《危老條例》雖未正式納入如《都市更新條例》之權利變換制度，但實務上多數業者已主動參考都市更新之權利變換模式，透過第三方估價師客觀評估產權價值，作為房屋分配之基準。此「準權利變換機制」雖無法源強制性，但在樓層價值差異較大（如店面與住家單位之差異）之基地尤其具實務操作效果，能有效降低整合過程中之利益衝突，提升地主整合意願。

業者建議未來政府應正式將簡化版權利變換機制納入危老重建制度內，或透過行政函釋提供明確之估價標準，以有效化解樓層價值差異產生的分配爭議來增進整合成功率。

4. 整合方式與協調程序

受訪開發業者表示，地主整合過程為自主重建案件推動之最大挑戰，尤其四、五樓老舊公寓因產權分散、樓層價值差異大，整合難度極高。開發業者一般透過多次公開說明會（首次介紹計畫內容、二次提出具體合作條件、三次進行簽約）篩選地主參與意願，降低無效溝通成本。若整合無法達成危老重建所需 100% 同意門檻，業者通常會評估轉入都市更新程序，以權利變換與多數決方式推動案件。此種「雙軌制」彈性有助業者依據基地整合現況彈性選擇適合之推動方式。

5. 違章建築之處理與補償策略

受訪業者指出，違章建築處理為整合過程之敏感議題，實務上通常採行「現金補償」方式，並參考公共工程造價標準進行補償，統一標準為：

- (1) 鐵皮屋每坪約新臺幣 1 萬元。
- (2) 磚造建物每坪約新臺幣 2 萬元。
- (3) RC（鋼筋混凝土）建物每坪約新臺幣 3 萬元。

透過統一補償標準，有助避免個別地主對違建價值產生過高期望。受訪者建議，在初期即透過估價師專業評估，清楚說明補償依據，能有效降低後續爭議風險，並加速整合進度。

6. 對政策制度之建議

受訪開發業者普遍認為，現行都市更新與危老重建已形成「雙軌並存」制度，各具優勢與適用情境。然而危老重建制度雖具時效優勢，卻欠缺如都市更新之正式權利變換機制，造成實務上僅能由業界自行仿效進行產權估價協商，缺乏制度保障。

因此，業者建議中央政府未來應正式將簡化之權利變換機制或估價協商標準納入危老制度內，以有效化解樓層價值爭議。此外，建議強化以實際營建成本為基礎之成本分擔制度，避免因公定價格低估而造成分配不公，若能同時兼顧效率與公平原則，將有效提升民間參與重建之意願與政策執行成效。

6.6 代號 D 訪談(建築師)

(一)訪談目的

本節透過訪談具豐富危老重建規劃經驗之建築師，深入瞭解其在臺北市四樓與五樓老舊公寓自主重建案中的設計實務經驗、面臨之法規限制與基地規模挑戰，以及設計過程中採取之應對策略。此外，亦探討建築師對於現行政策與制度之具體建議，以驗證並深化本研究財務可行性分析模型之實務面。

(二)訪談結果與分析

1. 基地規模與法規限制所造成之設計挑戰

受訪建築師指出，臺北市危老重建多集中於中小型基地，實務統計顯示約70%的危老申請基地面積均小於500平方公尺，形成設計與法規兼容的重大挑戰。在基地規模受限下，設計須同時滿足法定建蔽率、容積率、退縮規範、日照陰影限制、法定空地及採光要求等多項建築法規，嚴重壓縮設計自由度。此外，為取得退縮容積獎勵，基地退縮後往往造成樓層數增加，達到高層建築規範（超過七層），須增設第二部梯，反而增加營建成本並減少可售面積，形成「退縮得獎勵，但設計卻反而造成損益」之現象。

在小基地案件中，建築師需在有限的基地空間內實現空間效率最大化，這不僅考驗建築師對法規之掌握，更考驗整合設計、財務規劃及施工成本控管之綜合能力。



2. 四樓與五樓老舊公寓重建專案之經驗與限制

訪談建築師指出，臺北市四樓與五樓老舊公寓多數基地規模小、屋齡高且無電梯設備，重建需求極為迫切。臺北市政府於民國 99 年至 104 年間曾推動專案措施，將四樓與五樓公寓基準容積由 225%最高加碼至 450%，顯著提升地主參與誘因與開發可行性，成功促成多數自主整合案件。然而，此專案屬地方性政策工具，並非制度化法規，易受政治周期影響，104 年專案結束後未獲延續，顯示政策推動之持續性不足。

因此，建築師建議未來若要延續此類誘因政策，應透過都市計畫程序正式納入制度性規範，確保政策延續性與穩定性，避免因政治更替產生制度斷層。

3. 自主更新之合作模式與地主參與誘因

建築師指出，基地規模較小之危老重建案件，因規模經濟有限，難以吸引大型開發商參與，因此「地主自力更新結合專業輔導」逐漸成為市場主流模式。其中，建築經理公司（建經公司）扮演關鍵的專業輔導角色，協助地主整合意見、提供財務規劃、施工管理及專業協調服務，服務費用通常占總營建成本之 10%~12%或完工總銷售金額之 5%~8%。

但因地主對於成本較敏感，特別是非營利性或自住型案件，此種費用比例可能導致地主猶豫不決而降低合作意願。因此，建築師認為建經公司應適度調整經營模式，以精簡團隊結構並降低服務費用，透過更具彈性與效率的方式，提升地主參與重建的誘因與實務推動的成功率。

4. 建築師於全案管理模式中之角色定位與挑戰

訪談指出，全案管理模式在自主重建中日益重要，服務內容涵蓋前期規劃、財務整合、設計管理、施工監控及產權交付等階段。理論上，建築師可透過其專業優勢參與全案管理，但實務上若建築師欲擔任完整的全案管理角色，則面臨專業範疇與時間資源之限制，特別是在財務評估、融資談判等非設計專業領域，需與具財務及開發經驗之專業團隊合作。

目前實務普遍採行「模組化管理」，即建築師主要負責設計與施工整合，財務及融資則交由專業建經或財務顧問團隊負責，形成專業分工明確、責任清晰的合作模式。建築師建議，未來可透過建立全案管理專業認證制度，明確

規範服務內容與範圍，以提高市場透明度及地主信任，降低地主端之資訊不對稱與執行風險。

5. 信託機制之導入與融資撥款實務困境

訪談指出，信託機制已成為自主重建中增進資金安全性及地主信任的重要工具，常見之信託形式包含不動產信託、價金信託與續建信託等，目的在避免資金挪用與保障工程順利進行。

然而，實務上融資撥款機制與信託運作仍存銜接不良問題，如銀行端要求所有地主或信託人簽章才能進行分期撥款，一旦單一地主未簽章即影響撥款進度，造成工程延宕。建築師建議，未來應透過標準化之信託契約範本或修法規範，使銀行融資條件與信託制度完整接軌，降低執行落差。此外，營建物價波動劇烈之下，物價調整（物條）機制亦為撥款與財務審核階段之重要課題，建築師必須配合全案管理團隊協助審核物條明細，以提升財務計畫之準確性與穩定性。

6. 小基地重建之挑戰與政策制度建議

整體而言，訪談建築師指出小規模基地重建在建築設計及實務操作上確實面臨諸多挑戰，包括基地條件限制嚴重、法規限制複雜、停車與公共設施空間難以有效配置等問題。此外，現行容積獎勵及原始容積認定制度的不明確性及彈性不足，進一步增加建築設計與實務操作之困難度。

建築師建議政府未來應進一步明確化及差異化容積獎勵條件，尤其針對小型基地或特殊類型之老舊建築，提供更具彈性的設計與財務支持，以提升地主自主重建之誘因與財務可行性。此建議進一步支持本研究於財務可行性評估模型中針對容積獎勵與敏感度分析設定之重要性與合理性，並肯定全案管理模式能有效提升規劃、執行與財務控管效能之觀點。

6.7 代號 E 訪談(營造廠)

(一)訪談目的

本研究藉由訪談具備豐富施工管理經驗之營造廠，深入瞭解臺北市四樓及五樓老舊公寓危老自主重建案的施工經驗、成本控制策略及品質管理機制，藉此掌握施

工階段對於危老重建推動成效及財務可行性之重要影響，並據以驗證本研究之財務可行性分析模型，提出具體建議



(二)訪談結果與分析

1. 基地條件限制與施工挑戰

受訪營造廠指出，臺北市危老重建案件普遍存在基地規模偏小、基地形狀不規則，以及鄰房距離過近等先天限制，導致施工環境相當緊迫，不僅降低地主間之整合效率，更嚴重限縮設計與施工之彈性及效率。本研究個案即位於臺北市核心區域，基地面積僅約 100 坪，原本規劃使用鋁模或預鑄系統等標準化工法，但因基地規模不足，該類工法之施工效率與再利用效益顯著降低，反而提高單位營建成本。此外，小基地危老重建案多需進行地下開挖深達 12 公尺以上之高風險工程，此類深層開挖極易影響鄰近建築物之結構安全。為避免鄰房基礎受損，營造廠通常須額外施作鄰房托基及地質改良工程，直接增加施工成本與風險。此外，小基地常位於狹窄巷弄內或鄰近傳統市場，施工必須配合市場營業時間進行調整；附近居民對施工期間產生之噪音、粉塵及交通影響亦較敏感，經常導致非實質性檢舉，造成工程短暫停工或施工進度延宕，進一步提高管理成本與施工難度。上述問題凸顯出臺北市危老重建案件在核准後之施工階段，制度規範與實務現場條件間存在顯著落差。因此受訪營造廠建議，政府未來應適度提高施工審查制度之彈性，並針對小基地施工限制及鄰里社會環境特性，研擬更具體之配套措施，以有效提升危老重建政策之實務可操作性及整體推動成效。

2. 施工管理策略與因應機制

營造廠強調，危老自主重建施工階段之管理品質直接影響工程成果、財務透明度及社區接受程度。本案採用多層次整合管理機制，包括營造廠自有團隊全程駐點，以三級品質監管機制（自主管控、協力團隊監督、公部門查核）形成內外部交叉驗證系統。此外，為強化財務透明性，銀行信託單位每層樓完工後均進行現場查核拍照，確保資金撥付緊密連動工程進度，防範資金延宕或濫用風險。公司亦重視地主與社區居民溝通機制，透過數位通訊工具即時發布施工照片與進度資訊，定期舉辦進度說明會，有效降低地主與居民疑

慮並提升信任度。同時，營造廠與設計團隊保持高度協調，針對現場施工條件動態調整設計方案，確保施工安全性及可行性。此整合管理模式透過即時反饋、彈性協調及多方監督，顯著提升危老重建在高密度都市環境中之執行效率與風險控管能力。

3. 財務控管與成本管理機制

訪談指出，危老自主重建案之財務控管與成本管理至關重要，尤其近年缺工與原物料價格波動劇烈，增加成本預測難度及施工風險。因此，本案採用固定工班制度及雙料源供應模式，確保施工現場人力與材料供應穩定性，降低因頻繁更換工班及材料供應商所產生的成本與管理風險。另財務監管方面，本案採行「續建信託」與「一般信託」雙軌制度，由營造廠先行墊資啟動工程，待達成一定進度後，銀行信託再依工程進度分期撥付資金，以確保資金使用專款專用及進度如期推進。信託銀行每層施工階段均實地查核拍照驗收，作為資金撥付依據，大幅提升財務透明度並降低資金停滯風險。整體而言，此財務控管與信託制度架構有效提升工程穩定性與資金使用效率，為高風險、高限制環境下之自主重建提供穩健的財務管理模式。

4. 營造廠之委建角色與成本結構分析

受訪營造廠指出，公司亦可接受地主委託擔任「委建」角色，提供包含施工與全責型管理之全案服務。此一管理模式可提高營造廠於施工品質掌控及風險管理上之自主性，但同時需接受信託銀行及外部專業顧問之嚴格稽核與監督，以確保施工品質、財務透明性及續建機制能有效落實。

在成本結構方面，目前市場普遍存在缺工及原物料短缺之現象，使營建成本估算每坪約為新臺幣 25 萬元。然而，若基地規模過小，將造成固定費用攤提效益不足；再加上施工場地狹小導致施工效率降低，實際營建成本可能攀升至每坪約 27 至 28 萬元（尚未包含其他開發相關支出）。此現象凸顯，小規模基地危老自主重建案在進行財務可行性評估時，必須更精確考量固定成本之攤提效益與盈虧平衡點之間的關係，否則即使順利完工，仍可能面臨利潤偏低甚至虧損之風險。



6.8 代號 F 訪談(曾參與重建的地主)

(一)訪談目的

本研究透過訪談實際參與臺北市四樓及五樓老舊公寓自主重建之地主，深入瞭解其對危老重建制度之認知、參與意願與實務經驗，分析地主於決策過程中的考量因素與挑戰，並據以驗證本研究之財務可行性分析模型，提出具體建議

(二)訪談結果與分析

1. 危老重建之認知落差與專業諮詢之重要性

受訪地主指出，多數居民對於危老重建的認知多侷限於「室內一坪換一坪」之初步概念，對實際涉及之容積獎勵計算、申請流程及財務分配機制，普遍缺乏完整理解。資訊不完整或片段式接收容易導致決策誤判，進而降低地主參與意願及延宕重建推動效率。即便地主個人具備主動查詢能力，仍多因缺乏專業整合性資訊而難以作為完整決策依據，因此專業團隊的參與至關重要。雖然政府已設置危老重建資訊平臺與諮詢窗口，但實務上仍存在使用門檻過高、回應時效不足及程序繁瑣等問題，降低其實際效能。建議政府未來應進一步優化資訊服務介面與提供系統性的專業諮詢，以提升地主對重建制度的理解程度與參與意願，避免資訊不對稱而產生之決策風險。

2. 「室內一坪換一坪，免出資」期望與實務限制

地主於訪談中表示，「室內一坪換一坪」為多數地主最主要的參與誘因，核心需求在於重建後實際使用空間能與原有住宅相當。然而，實務上因新建物需設置公共空間（如逃生梯、電梯及機電設施等），實際可使用之室內坪數必然較原住宅面積減少。此外，能否實現此期望亦與建築造價、市場售價及容積獎勵等因素息息相關；若造價偏高或市場售價偏低，將直接影響可分回之面積，降低地主之參與意願。

因此，受訪地主建議政府應提供更清楚且易於理解之財務評估與容積獎勵資訊，協助地主進行合理的期望設定，避免因誤解導致的決策困難與參與障礙。

3. 自主重建與建商合建之模式比較與選擇考量

受訪地主指出，在進行重建方式決策時，通常會在「自主重建」與「建商合

建」兩種模式間進行評估。建商合建雖具備便利性，能由建商承擔多數資金及風險，降低地主負擔；但地主往往處於資訊不對稱位置，在談判過程中可能面臨權益分配不均之問題。自主重建則提供地主較大的控制權，但涉及多項專業技能，包括工程管理、財務規劃及法規申請，對一般地主而言門檻較高。

為提升地主自主重建意願，建議政府應進一步提供全額信託制度、低利貸款、行政程序簡化及專業諮詢服務。此外，目前營造廠商履歷資訊透明度不足，地主面對合作對象時常處於不對稱之狀態，建議政府應建立第三方「營造履歷查詢制度」，提升資訊透明性，降低地主決策風險。

4. 財務試算之認知門檻與資訊不對稱問題

財務試算為自主重建決策階段最為關鍵且技術性最高的環節之一。多數受訪地主表示，初期對於開發成本、回收機制與財務風險普遍缺乏完整認識，容易產生不切實際的期望或決策誤判。例如，地主常誤解「每坪 40 萬元開發成本」僅為營造費用，未考量其他行政與財務費用，導致後續決策困難及期望落差。受訪地主建議，政府應在重建計畫申請前提供簡明易懂之初步財務評估報告，協助地主掌握成本組成及財務回收機制，並強化相關知識普及教育，降低資訊不對稱造成之決策風險，提高重建推動效率。

5. 政府制度支持與政策建議

受訪地主建議政府未來應於危老自主重建制度中，增加前期規劃費用補助（如可行性評估、財務模擬等），以降低地主初期參與門檻；強化信託機制與提供低利貸款，尤其針對尚未取得建照前之開辦費用，減輕地主財務負擔。此外，應導入第三方估價制度，於重建初期即協助釐清樓層價值與分配公平性，並推動資訊揭露義務，以提升市場透明度及地主信任感，進一步促進重建推動成效。

6. 重建後生活品質期待與未來治理建議

受訪地主對於重建後的生活品質提出具體期待，包括室內格局改善、公共設施升級，以及建築安全性與消防避難設施全面符合最新法規要求，以徹底解決老舊住宅時期因違建產生的消防與避難問題。此外，小基地社區因戶數較

少，難以負擔傳統物業管理費用，地主建議推動智慧社區管理方案（如智慧監控、遠端管理、人臉辨識系統），降低人力需求與日常營運成本。受訪地主建議，政府未來應將智慧化管理措施納入容積獎勵或政策鼓勵項目，以促進危老重建社區的永續發展及長期治理效能。



6.9 代號 G 訪談(曾參與重建的地主)

(一)訪談目的

本研究透過訪談實際參與臺北市四層及五層老舊公寓危老自主重建計畫之地主，深入瞭解其對危老重建制度之認知、參與意願與實務經驗。藉此探討住戶在重建決策過程中所面對的考量因素，並與本研究所建構之財務可行性分析模型進行對照與驗證。

(二)訪談結果與分析

1. 政策認知與資訊來源

受訪地主表示，其對危老重建政策的初步認知主要透過鄰里間口耳相傳、建商舉辦之說明會，以及媒體報導而獲得。相較於都市更新制度，危老制度因同意門檻較低、審議程序簡化，對中小型基地重建具相對優勢。然而，多數受訪地主僅了解政策的基本架構，對申請流程、容積獎勵及分回機制等細節並未完全掌握，顯示政策資訊傳遞仍具改善空間。

2. 資訊透明度不足與申請困難

地主普遍反映，申請重建初期多缺乏對重建條件、程序及自身權益（如分回面積）的充分了解，須依賴建商或整合單位的協助。但即便參與說明會，對違建補償方式、容積獎勵計算細節等關鍵資訊仍難以完整掌握，資訊不對稱問題導致地主在決策過程中感受到較高的不確定性與風險感。

3. 重建推動過程面臨之挑戰

受訪地主指出，重建推動過程主要面臨以下挑戰：

(1)分回權益不明確：住戶最關注分回面積之計算方式及是否補償違章建物。

多數期望以「產權一坪換一坪」為基準，亦有部分住戶主張應以「室內一坪換一坪」為合理標準。



(2)住戶立場分歧：年長者多顧慮搬遷造成生活不便；擁有店面之住戶因營業穩定，對重建意願低；有違建之住戶則擔心未來分回面積受限。

(3)整合困難與進度延宕：整合戶數多難以達標，普遍僅達八成同意門檻，導致案件推動延宕甚至停擺。

4. 對違章補償機制之期待與疑慮

違章補償機制之公平性與合理性，直接影響住戶參與意願。若補償未能合理反映實際使用空間（特別是違建空間），常引發住戶質疑與抗拒。產權與使用權不一致的情況，亦導致對補償結果接受度低落，進一步加深住戶間對立與分歧。

5. 施工期間安置之實務考量

地主對施工期間的臨時安置高度關切，重點包括

- (1)租金補貼與臨時安置方案的合理性與具體性。
- (2)工程進度公開透明，期望透過政府或建商之公共資訊平台進行即時查詢。
- (3)施工品質監督機制是否健全，以防止偷工減料或安全問題。

地主建議政府未來應建置公開資訊平台，提供建商回報之工程進度與政府監督紀錄，提升整體信任與安心感。

6. 對建商與政府角色定位之認知

受訪地主普遍認為現階段資訊傳遞的責任主要由建商承擔，政府角色則偏向消極的協調與監督，並未積極提供中立且完整的專業意見。地主認為，建商於說明會中之主導地位可能導致資訊公正性與完整性不足，因此建議政府應強化政策主導性，提升行政效率，並建立常設性的專業輔導與諮詢機制，提供地主可信且專業的協助管道。

7. 自主更新執行之實務可行性

受訪地主表示，對自主更新並非完全排斥，但多坦言缺乏專業知識、資金與時間資源，因此傾向委託建商或專業團隊執行重建。然而地主同時擔心建商於重建過程中取得過高利益，可能損及地主自身權益，進而產生信任障礙。

9. 信託制度與全案管理之認知與期待

受訪者對信託制度具初步認識，包括產權信託（避免產權糾紛）、資金信託（確保資金用途）、續建信託（預防建商倒閉）等。然而，相關資訊多仰賴說

明會傳達，缺乏政府或中立單位主動宣導。對「全案管理」概念亦僅停留在表面理解，部分住戶建議政府應提供經認證之專業名單，協助篩選可信團隊，以降低風險。



6.10 代號 H 訪談(專家學者)

(一)訪談目的

本研究透過訪談都市更新與危老重建政策領域之專家學者，深入了解其對於臺北市危老重建政策成效、制度性挑戰及財務可行性之專業見解，並據以驗證本研究之財務可行性分析模型，提出建議

(二)訪談結果與分析

1. 政策推動成效

受訪專家學者指出，自《危老條例》實施以來，臺北市在過去八年間已成功核准超過一千件危老重建案件，顯示該政策於都市微型更新層面已取得顯著成效。透過大量推動小規模基地之改建，成功改善了老舊住宅結構安全、消防逃生機能、無障礙空間及整體居住品質。此成果不僅提升城市整體安全性與防災韌性，也有效奠定都市更新政策推展之實務基礎，危老條例已成為臺北市整體都市更新政策體系中重要的補充及執行工具。

2. 制度性挑戰與政策矛盾

儘管危老政策推動初步成效明顯，受訪專家亦指出現行制度在實務推動上仍面臨以下制度性挑戰與矛盾：

首先，現行容積獎勵制度對於基地面積 500 平方公尺以下之小規模基地支持力度不足，使地主難以取得足夠容積誘因而啟動重建案，形成「基地越小，容積獎勵越少」之制度性矛盾，與政策初衷背道而馳，顯示制度設計缺乏差異化考量，限制了微型基地推動更新的實務可能性。

其次，現行稅務制度（如土地增值稅、地價稅、房屋稅）尚未隨危老重建政策同步調整，缺乏明確且配套的減免機制，使地主在重建過程中承擔實質稅務負擔，影響地主參與積極性。此外，地主於自主更新初期常缺乏充分的融資支持與技術輔導，導致規劃設計、財務模型建置及行政協調階段資源明顯

不足，形成「制度開放但資源不到位」的困境，亟需政府進一步改善相關配套措施，以提升政策實際推動成效。

3. 財務機制與合作模式之比較

在危老重建推動過程中，受訪專家指出財務安排及合作模式選擇對個案成敗至關重要，目前主要採行「建商合建」與「全案管理」兩種模式：

- (1)建商合建模式：由建商主導地主整合、規劃、施工與銷售流程，雖然整合效率較高且風險較低，但地主易處於資訊不對稱位置，可能導致利潤分配不均之情形，降低地主參與意願。
- (2)全案管理模式：強調地主自主性，由地主聘用專業團隊執行規劃、施工與財務管理，地主得以完整掌握重建進程並提高利潤回收比例。但目前全案管理產業尚處初步發展階段，管理費約佔總銷售價格之4%至6%。此模式雖透明且具彈性，但實務上易因各專業角色間分工模糊，導致責任歸屬不清及執行效率降低。此外，地主若缺乏充分專業知識，仍可能面臨資訊不對稱之風險。專家建議，未來應建立全案管理制度之標準化契約架構與風險管理機制，以提高全案管理模式之執行效能與制度可信度。

4. 政府與民間角色分工之建議

受訪專家認為，為有效推動危老重建政策，須明確劃分政府與民間各自的角色與責任：

- (1)政府角色：政府應聚焦於制度規劃與行政支援，透過簡化審查流程、明確化制度標準、提升政策資訊傳播及強化專業培訓，以降低地主參與重建之制度門檻與資訊不對稱情形，營造友善的民間參與環境。
 - (2)民間角色：民間應專注實務推動，包括規劃設計、財務規劃、地主整合、信託管理及施工管理等領域。其中建築師、信託機構及全案管理公司之專業角色尤其重要，專家建議透過明確制度，清楚界定各專業角色之分工、權責範圍，以降低推動過程之溝通成本與協調風險。
- 此外，專家建議政府應考慮賦予「自主重建委員會」之法定地位，使其成為資源整合及推動重建之常設平臺，進一步提高各方權責明確性及推



動之穩定性。

5. 專家對未來政策改善之整體建議

受訪專家強調，危老重建政策雖已取得初步成效，但未來仍應積極進行以下政策調整：

- (1)提升容積獎勵對小型基地之差異化支持，強化對微型基地重建誘因。
- (2)完善稅制配套，包含土地增值稅、地價稅、房屋稅等，設計相應稅負減免措施，以減輕地主重建負擔。
- (3)加強自主重建之融資輔導及支持，提供前期規劃費用補助與低利融資貸款，降低地主參與門檻。
- (4)推動全案管理標準化制度與契約範本，提升制度可信度與推動效率。
- (5)建立透明且易取得之營造廠履歷查詢系統，降低地主在合作對象選擇上之資訊不對稱風險。

透過以上政策調整與制度完善，將能進一步提升臺北市危老重建政策之整體推動效能與實務可操作性，達成更佳之都市更新效果。

6.11 本章小結

本章透過訪談臺北市政府官員、開發業者、建築師、營造廠商、地主與專家學者等利害關係人，深入驗證本研究量化財務模型之結果，並深化探討自主重建之實務挑戰與制度缺口。整體而言，訪談結果與第五章量化模型之財務敏感度分析高度一致，清楚地支持並進一步深化了模型分析的結果：

1. 政府官員訪談指出，現行容積獎勵制度對小規模基地、高樓層建築支持力不足，地主欲達成「室內一坪換一坪且免出資」的財務可行性條件相當嚴峻，驗證並深化了第五章財務模型中容積獎勵敏感性之分析結果，突顯容積獎勵政策之差異化調整急迫性。
2. 開發業者及營造廠商訪談指出，近年營建成本因缺工缺料大幅上升，每坪造價已普遍超過 27 萬元，對小規模自主重建財務可行性形成重大壓力，直接印證了第五章敏感度分析中「營建成本」之高度敏感性與市場實況之真實性，

確認營建成本波動為影響重建案財務最關鍵因素之一。

3. 建築師訪談清楚指出，基地規模、容積獎勵與法規限制直接限制規劃設計之經濟效益，造成財務困難，此結果高度支持第五章模型分析中「基地規模」與「容積獎勵」之敏感因素結果，進一步凸顯模型設定與實務觀點之一致性。
4. 地主訪談則強調資訊不對稱、財務規劃困難與融資條件不足為實務推動最大阻礙，明確驗證本研究提出之創新指標「造價比（PCR）」於自主重建財務決策之重要性與實務價值，指出全案管理（PCM）與財務資訊平台之必要性與迫切性，補充量化模型未能充分涵蓋之重要制度缺口與財務實況。
5. 專家學者訪談亦強調，制度性障礙包括信託制度及全案管理（PCM）配套不足，且政策執行缺乏穩定與透明機制，建議進一步完善制度規範、提供財務支持及資訊揭露義務。此結論完整支持第五章量化模型中之敏感度分析與財務條件設定，進一步強化研究之有效性與實務價值。

綜合訪談結果與量化分析交叉驗證，本研究明確確認基地規模、市場售價、營建成本與容積獎勵為影響地主自主重建財務可行性之關鍵因素，且在實務推動過程中存在嚴重財務障礙與制度性缺口。透過專家訪談，本研究進一步補充並深化量化模型未能完整涵蓋的實務挑戰與制度缺口，包括全案管理（PCM）與信託制度之必要性、市場造價行情真實性與資訊不對稱困境等，提供更完整之實務推動背景，作為下一章具體政策建議與未來研究方向之堅實基礎。

第七章 結論與建議



7.1 研究結論

本研究以臺北市第三種住宅區內典型之四樓及五樓老舊公寓為對象，採用「量化財務模型分析」結合「質性深度訪談」的混合研究方法，系統性探討地主透過自主重建模式達成「室內一坪換一坪且免出資」目標的財務可行性，並提出具體政策建議與實務推動策略。根據研究目的與研究成果，獲致以下結論：

1. 「一坪換一坪且免出資」的實現，需仰賴特定財務條件的支持

本研究結果指出，臺北市第三種住宅區內典型的四樓及五樓老舊公寓基地，若要透過自主重建模式達成地主普遍期望之「室內一坪換一坪且免出資」的財務目標，必須具備若干特定條件方能實現。尤其在小規模基地（500 m²以下）或原建物樓層較高（如五樓）的情境下，地主將面臨更為明顯的挑戰。

小基地由於規模經濟效益有限，單位營建成本相對較高；而原樓層數較高之建築則因原有樓地板面積已超過現行容積限制，導致重建後可分回面積明顯縮減，使地主須額外承擔較大的財務負擔。因此，欲達成地主免出資的條件，除須具備良好的市場售價條件及合理的營建成本外，更需政府提供差異化容積獎勵及完善的財務配套措施作為支持。

2. 市場售價與營建成本為影響自主重建最敏感的財務因素

透過財務模型（包含損益平衡分析與敏感度分析）之深入探討，本研究確認不同基地規模、市場售價、營建成本及容積獎勵條件等因素對重建財務績效之敏感程度。其中市場售價與營建成本對地主財務負擔影響最為敏感且顯著，小型基地尤為明顯，只要營建成本稍有上升或市場售價稍有下跌，即會導致地主之財務負擔顯著增加，影響重建可行性。

此外，基地規模越小或原建物樓層越高，地主所承受之市場價格與營建成本波動風險亦越大，未來政策設計須更聚焦於穩定市場價格環境及控制營建成本波動，以強化地主參與自主重建之意願。

3. 現行危老條例制度設計與財務資源補助之實務落差

本研究透過深度訪談確認，現行危老條例制度設計與配套之財務資源補助機制

，在實務推動過程中仍存在明顯落差與不足。主要問題包含資訊揭露與傳遞不夠透明導致地主資訊不對稱、地主本身之財務規劃能力有限、融資管道欠缺彈性及多元性，以及信託制度與全案管理（PCM）配套措施仍不夠完備。此類制度缺口與財務資源支援不足，不僅降低地主參與自主重建的意願，也對實務推動的效率與成效造成顯著影響。研究結果建議，未來政策應針對這些制度面及財務資源上的缺失進行系統性調整，進一步提升地主自主重建的可行性與實務推動之效益。

4. 「造價比」指標可有效簡化自主重建財務評估與溝通

本研究所提出之「造價比」財務指標具備高度實務應用價值。透過此指標，地主能直觀掌握每投入一單位營建造價需達到的市場售價條件，快速判斷專案財務可行性；且此指標於前期財務規劃與地主整合溝通過程中，展現極佳之溝通效果。本研究建議政府未來可將此指標作為政策推動、專案溝通及制度設計的重要參考工具，協助地主於規劃階段即快速掌握重建財務條件，降低資訊不對稱與財務整合困難。

綜合以上結論，本研究確認自主重建之財務可行性高度依賴基地規模、市場售價、營建成本及容積獎勵條件，且現行制度及資源配套仍存在不足之處。此研究成果凸顯危老自主重建制度改革與財務支援強化之必要性，為未來政策調整提供明確且具體的參考依據。

7.2 政策建議

根據本研究透過財務可行性分析模型與實務深度訪談之綜合結果，特別針對臺北市四樓及五樓老舊公寓自主重建所面臨之核心財務挑戰與實務困難，提出以下具體政策建議與實務推動策略：

1. 強化差異化容積獎勵與稅務優惠措施

由於小規模基地受限於基地面積狹小及容積率偏高，現行容積獎勵及稅務優惠措施未能有效降低地主參與之財務負擔。本研究建議：

- (1). 容積獎勵差異化提升：對於基地面積小於 500 平方公尺之危老基地，建議明確提高容積獎勵上限，並放寬法定容積率認定標準，使容積獎勵更具彈



性，增加地主參與誘因與財務可行性。

- (2). 稅務優惠措施強化：調整土地增值稅、地價稅及房屋稅等相關稅務優惠條件，透過提高稅務減免力度及延長優惠期間，進一步減輕地主自主重建初期之財務壓力與長期持有成本。

2. 加強地主前期財務規劃補助與融資優惠方案

研究指出，多數地主於自主重建初期面臨資訊不對稱、財務規劃能力不足與融資困難，嚴重影響其參與意願。本研究建議：

- (1). 前期財務規劃補助：政府應設立專項補助方案，提供危老自主重建案於前期財務評估、規劃設計、可行性研究及整合溝通等階段所需之專業顧問費用補助，降低地主初期參與之經濟門檻。
- (2). 融資貸款優惠措施：與公股銀行合作建立地主融資貸款專案，提供更優惠之融資條件，如降低融資利率、延長還款期限，並提供信用保證機制，以有效降低地主融資障礙，提升重建推動可行性。

3. 建置公開透明之財務資訊平台與營造廠履歷查詢機制

地主於自主重建過程常因資訊不對稱導致決策困難。本研究建議：

- (1). 財務資訊公開平台：建立由第三方專業機構或政府管理之危老自主重建財務資訊平台，定期公布市場造價、售價、容積獎勵等最新資訊，使地主得以快速取得透明、完整之財務規劃參考數據。
- (2). 營造廠履歷查詢機制：建議政府設置公開透明之營造廠商履歷與評價平台，地主可透過此平台快速查詢廠商施工品質、履約紀錄及信譽評價，有效降低地主選擇施工合作廠商時之資訊不對稱風險。

4. 完善信託及全案管理（PCM）制度配套措施

為克服地主自主重建所面臨之專業能力不足、財務風險管控問題，本研究建議進一步完善信託與全案管理（PCM）之制度性配套措施：

- (1). 強化信託制度規範：明確規範危老自主重建專案信託機制之適用範圍與法規標準，提供統一信託契約範本及撥款審核機制，以保障地主產權及資金安全，降低工程延宕風險。

- 
- (2). 建立全案管理（PCM）專業認證與規範制度：推動建立 PCM 專業認證制度，明確規範 PCM 公司之服務範圍、收費標準及權責義務，透過專業分工與流程管控，確保地主自主重建過程中的專業性、財務透明性與執行效率，降低地主財務負擔與風險。

5. 制度化自主重建委員會之法定地位

訪談結果指出，自主重建過程之整合效率不佳，係因缺乏常設性協調整合機制所致。本研究建議：

- (1). 立法設立自主重建委員會：建議中央與地方政府協力推動立法設立具有法律基礎之「自主重建委員會」，作為地主整合、資訊溝通、財務協調與政策推動之常設平台，提升整合效率與推動成效。

- (2). 建立自主重建協調與溝通制度規範

建議主管機關進一步制訂明確之協調溝通制度規範，訂定地主、政府及相關利害關係人間的資訊交流程序、會議召開頻率及爭議處理機制等標準作業程序。透過明文化的制度設計，可有效促進自主重建各方的溝通效率，降低資訊不對稱的問題，避免因資訊傳遞不順暢或意見歧異導致之延誤或衝突，從而提升整體自主重建計畫的推動效能與成功率。

綜上所述，本研究所提出之政策建議與實務推動策略，可有效提升臺北市四樓及五樓老舊公寓自主重建之財務可行性與地主參與意願，並協助都市更新政策目標與市場實務之有效接軌，進而實現永續都市發展之政策願景。

7.3 未來研究建議

本研究以臺北市四樓與五樓老舊公寓自主重建模式之財務可行性作為研究重點，透過量化財務模型與質性訪談分析，提出具體政策建議與實務推動策略。儘管本研究已針對財務可行性、敏感度分析與實務困難進行完整評估，然受限於研究範圍及資源，仍存有部分議題可供未來進一步研究探討：

1. 擴大研究對象範圍與樣本數量

本研究係以臺北市典型四樓及五樓老舊公寓為主，未來研究建議可擴大至其他都市地區之相似建物，尤其中南部都市，如新北市、桃園、臺中、高雄等

，進行跨區域比較研究，以更全面掌握不同都市環境、土地市場條件與政策差異對自主重建財務可行性之影響。



2. 深化融資模式與財務風險管理之探討

本研究初步探討融資條件及財務風險對地主自主重建之影響，但對融資模式之細部設計、貸款條件與還款機制尚未深入研究。未來研究建議更深入探討不同融資模式（如不動產開發信託、不動產融資租賃及 REITs 等）在地主自主重建模式中之適用性與財務影響，以提供更明確之融資策略與財務風險控管建議。

3. 全案管理（PCM）制度之制度化與操作機制研究

本研究提出 PCM 為自主重建有效降低風險與整合困難之策略性建議，惟 PCM 制度之具體運作機制、專業分工模式與財務效益分析尚未完整深入研究。未來建議針對 PCM 制度之專業規範、營運模式及服務收費架構等議題，進行更深入的制度性研究與個案分析，以促進 PCM 制度之制度化與實務推動效果。

4. 信託機制之法規規範與實務操作研究

本研究建議完善信託機制以降低自主重建之財務風險，但對於信託機制之法規適用性、信託契約規範與撥款審核機制未能進行全面研究。建議未來研究深入分析信託機制在自主重建中之具體法規障礙與實務困境，提出更明確且具體之信託法規適用性及實務推動機制，確保信託制度有效支持危老重建之財務安全與制度保障。

5. 危老政策與都市更新政策之整合性研究

目前危老重建政策與都市更新政策係採雙軌並存之架構，惟此雙軌制度在實務推動上之效益及協調性尚未充分探討。未來研究可進一步探討危老重建政策與都市更新政策之整合性與協調機制，以釐清兩種制度在實務上之角色定位與互補功能，提出更具整體性、有效性之都市更新政策架構建議。

6. 危老自主重建之永續性及社會影響評估

目前多數研究著重於財務可行性評估，未來研究建議進一步從環境永續、社會影響與社區參與等角度，深入分析自主重建案對社區凝聚力、社區治理及

長期社區發展影響，協助地主與政府在推動自主重建時不僅著重財務效益，亦能兼顧社區永續性及社會公益。

綜合而言，本研究所提出之未來研究建議，期望能拓展與深化臺灣自主重建財務評估與政策推動研究領域，為都市更新政策、制度設計與實務推動提供更完整、深入且具前瞻性之參考依據，進一步促成都市更新永續發展之目標。

7.4 研究貢獻

本研究針對臺北市四樓及五樓老舊公寓之危老自主重建財務可行性進行深入分析，期望在既有研究基礎上提出下列具體貢獻：

1. 提出適用於危老自主重建之創新財務指標

本研究嘗試提出「造價比（PCR）」作為評估自主重建財務可行性之輔助指標，此指標能提供簡明而直觀的財務門檻參考。透過個案模擬與實務訪談驗證，證實 PCR 指標可有效協助相關利害關係人快速掌握重建專案之財務條件，協助降低前期規劃階段之資訊溝通障礙，為未來相關研究與實務推動提供參考基礎。

2. 整合量化模型與質性分析之研究方法應用

本研究結合量化財務分析模型及質性深度訪談之方法，嘗試在理論與實務間達成有效對話。透過此種混合方法，研究能更全面呈現危老自主重建之財務挑戰、敏感因素與實務困境，補充單一研究方法可能產生之不足，為未來都市更新財務評估之研究提供具體方法論之參考。

3. 提出符合實務需求的政策建議與策略

研究過程中透過與臺北市政府官員、開發業者、建築師、營造廠商、地主及專家學者之訪談，瞭解目前自主重建所面臨之資訊不對稱、財務規劃困難及制度配套不足等問題，並提出相對應之政策建議，如差異化容積獎勵設計、財務資訊平台之建置、融資條件優惠與信託及全案管理（PCM）制度完善等。期望這些建議能提供政策主管機關與相關利害關係人具體且可行之參考，協助解決實務上所遭遇之困難，增進政策落實成效。

4. 深化危老自主重建領域之學術討論

本研究試圖在現有都市更新與危老重建領域研究成果基礎上，進一步探討自主重建模式之財務可行性與風險分析，透過個案實證與實務分析，提供更多有實證基礎之學術觀點與政策參考。此一嘗試可作為後續研究者在財務分析模型、指標應用及都市更新制度研究上之參考，期能逐步深化本領域相關學術探討。

參考文獻



1. 台北市都市更新處(2025)。113 年度推動都市更新成果。取自 https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=B649EEAA7A7E35DB&sms=3DCF9FD28E559058&s=F0E9E31078AF60FE。
2. 內政部(2017)。《都市危險及老舊建築物加速重建條例》。
3. 臺北市建築管理處(2010)。台北市建築管理處危老重建計畫審查核准案件統計。<https://cmo.gov.taipei/cp.aspx?n=BD86021F233DC407>。
4. 臺北市建築管理處(2010)。《臺北市老舊公寓更新專案》報告。臺北市政府。
5. 財團法人都市更新研究發展基金會(2010)。〈都市更新簡訊第 47 期〉。
6. 內政部國土管理署(2022 年 7 月 7 日)。《都市更新與危老重建成果新聞稿》。取自 <https://www.nlma.gov.tw/>。
7. 內政部國土管理署(2025)。《立法院第 11 屆第 3 會期內政委員會第 18 次全體委員會會議報告：都市更新與危老重建之執行成效及未來展望》。
8. 內政部國土署(2023)。《危老重建計畫受理及核准件數統計表(截至 113 年 10 月 31 日)》。取自 <https://www.nlma.gov.tw/>。
9. 內政部不動產資訊平臺(2011 - 2024)。《住宅價格季指數》。取自 <https://pip.moi.gov.tw>。
10. 新北市都市更新處(2022)。《危老條例執行成效探析及策進作為》。新北市政府。
11. 林根旺(2024)。《113 年虛坪改革之檢討與修正芻議》。建築世代, 103, 25 - 34。
12. 臺灣地區房地產年鑑(2012 - 2023)。《101 年至 112 年全國不動產價格變動年鑑》。臺北市：建築經理協會。
13. 中信房屋、信義房屋、住商不動產(2024)。《113 年臺北市 12 行政區平均房價實價登錄資料彙整》。
14. 內政部不動產時價登錄網(2024)。〈住宅大樓五年內屋齡時價查詢(110 年 1 月至 114 年 4 月)〉。取自 <https://lvr.land.moi.gov.tw/>。

- 
15. 梁晴（2019）。《危老條例執行與制度檢討》。國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
 16. 許乃夫（2022）。《危老條例政策推動因素分析：以 DEMATEL 方法探討》。國立政治大學公共行政研究所碩士論文。
 17. 黃于暉（2022）。《臺中市危老條例推動影響因素之研究》。東海大學都市計畫研究所碩士論文。
 18. 王炳偉（2023）。《危老條例修法建議初探》。國立中興大學法律與政策研究中心報告。
 19. 林雯蕙（2022）。《危老重建下居民參與意願與感受分析》。國立臺灣師範大學社會學研究所碩士論文。
 20. 沈欣潔（2024）。《危老條例下零星開發與都市景觀影響研究》。國立臺灣大學都市設計研究所碩士論文。
 21. 林郁瑋（2023）。《危老重建案中建商參與行為之探討：以 AHP 方法為例》。國立中興大學地政學系碩士論文。
 22. 陳宏宇（2023）。《小基地危老重建可行性研究與效益分析》。國立中山大學建築與城鄉設計研究所碩士論文。
 23. 陳葑樺（2024）。《臺北市危老建造執照開發特性與環境因素之統計分析》。國立臺灣大學都市與環境學系碩士論文。
 24. 吳佩晨（2019）。《危老重建中的信託制度應用研究》。東吳大學法律研究所碩士論文。
 25. 廖嘉成（2021）。《容積獎勵與室內一坪換一坪之制度落差分析》。國立成功大學都市計劃系碩士論文。
 26. 江青穗（1997）。《土地開發之財務分析》。國立政治大學地政學系碩士論文。
 27. 許正航（1998）。《土地開發之財建築投資業投資報酬評估模式建立之研究務分析》。國立台灣科技大學營建工程系碩士論文。