都市更新信託融資及財務管理

更新會融資架構及風險管控

主講人 ：中國建經專案部 林雲鵬 副總經理

林雲鵬

現職	中國建築經理股份有限公司　專案部 副總經理
學歷	淡江大學建築系　學士 臺灣大學建築與城鄉研究所　碩士
私部門資歷	【執行更新業務】 財團法人都市更新研究發展基金會：業務部、投資部、事業部及研展部主任 九昱建設：副總經理 頂新集團頂禾開發：總經理室經營企劃經理
講師資歷	中華大學景觀建築系講師 106營建署教育講習講師 105、106年度都市更新實務工作坊課程講師 105、106年度新北市政府都市更新推動師培訓計畫講師 「都市危險及老舊建築物加速重建條例-權益分配估價」座談會與談人
	新北市政府金九地區景觀審查委員

Who is 中國建築經理股份有限公司

由國內最專業的臺灣土地銀行、兆豐銀行投資成立

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

追求卓越 各項指標名列第一

成立時間最早
民國75年成立 迄今36年

實收資本額最高
二大專業官股銀行投資
實收資本額6億元

建經業績最高
經管工地超過1,201件
累計客戶超過827家
工程造價超過6,623億
銷售金額超過11,913億

都更實績最多
都更實施及營管逾52件
更新總戶數超過4,700戶
總工程造價超過324億

中國建築經理股份有限公司 第1名 實績

建經服務個案皆亮點

BR4正義國宅更新

遠雄大巨蛋

宜華大直

華固新天地

國揚高雄國硯

協助自力更新擔任代理實施 / 企業集團更新最佳選擇

新板特區自力更新（已核定）

高雄五福自力更新（已核定）

新光產險總部更新（審議中）

元大金控大同大樓案（施工中）

中研新苑更新案（已交屋）

震災海砂改建助災民

協助九二一震災重建完成達33件　全國最多

全國最大海砂屋（修德國宅）改建完工

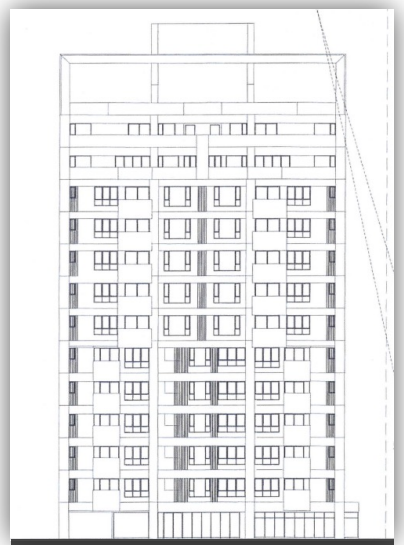
台塑集團總部大樓更新案（審議中）

危老重建經驗最豐富 分配公平地主最放心

全國首件-高雄森森富祥危老案（已動工）

- 取得100%地主認同
- 公正第三方協調樓層分配
- 一條龍全程提供配套方案
- 量身訂做地主需求
- 召開地主會議決議共識

哈密街危老案（已核准）



復興南路危老案（已核准）

新生南路危老案（已核准）

文昌路危老案（已核准）

江子翠危老案（已核准）

中壢危老案（送件中）

數字密碼

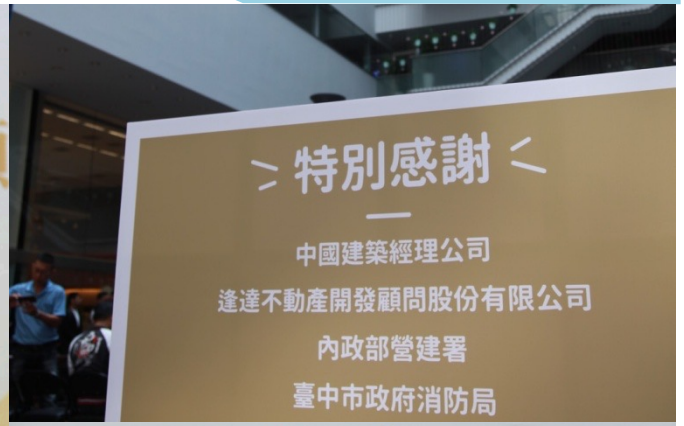
類型	件數	樓地板面積	工程造價	戶數
921紅單都更重建	33件	80,227坪	401,106萬	1,893戶
921黃單信託改建	1件	1,742坪	26,900萬	52戶
海砂屋信託改建	3件	20,491坪	112,925萬	402戶
老舊住宅信託改建	2件	2,043坪	26,000萬	57戶
委託實施都市更新	1件	11,032坪以上	122,616萬以上	370戶以上
自組更新會實施更新	4件	3,520坪以上	43,726萬以上	106戶以上
信託代理實施更新	8件	23,265坪以上	426,771萬以上	399戶以上

52件

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

921重建家園(34件)

災二十周年
重建
回 顧


特別感謝
中國建築經理公司
逢達不動產開發顧問股份有限公司
內政部營建署
臺中市政府消防局

重建
回顧與展望

協助921受災戶重建家園

- 參與內政部「921臨門方案作業要點」草擬，更積極投入921更新災後重建工作。（紅單都更重建33件、黃單信託改建1件）

草屯水稻之歌七期
8879坪 :>戶 ?L5H7

霧峰太子吉第
?;:=坪 7?=戶 79L5H8

台中錦祥彩虹家園
==<坪 7<戶 >L5H7

蘭生街七二三社區
9=9<坪 =?戶 =L5H7

台中忠孝名廈
;6;467坪 78戶 =L5H7

大里金陵世家
?984=坪 86戶 78L5H7

水稻之歌八期
??7坪 7<戶 ?L5H7

天下一家
99<<坪 76;戶 78L5H8

上毅世家
>>6坪 88戶 77L5H7

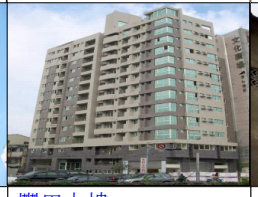
台中向陽永照
9;=?坪 =;戶 79L5H9

草屯總統官邸
8;=:坪 <:戶 =L5H7

草屯藝術國寶
9=::坪 =6戶 =L5H7

鮮綠大樓
897:坪 ;:戶 76L5H7

台中昇平華廈
:?9坪 7:戶 >L5H7


豐田大樓
826>6坪 =9戶 79L5H8

陽光新境
9<6坪 76戶 ;L5H7

南投公園大廈
:8=;坪 77<戶 78L5H7

大里遠見大樓
9?:6坪 76<戶 76L5H7

埔里元寶大樓
:>?<坪 769戶7"6L5H7

公園大廈
:8=:坪 77<戶 78L5H7

龍閣大樓
7;:<坪 :6戶 76L5H7

東平社區
7669坪 :>戶 :L

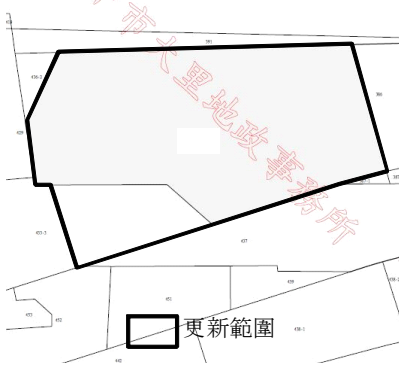
陽明大樓
89<8坪 :>戶 ?L5H7

麟閣社區
<?8坪 87戶 76L5H7

協助〔更新會〕執行經驗分享

台中中興國宅(全案管理)

- 基地位置：台中大里市
- 基地面積：918.8坪。
  更新前191人(193戶)



協助〔更新會〕執行經驗分享

台北世和大樓災後重建(全案管理)

基地位置	中山區長安東路二段169-12至17號
改建前	基地面積240.19坪 12F/B1（RC造），61戶，2,309坪
樓層/戶數 規模	15F/B3F（RC造），76戶 樓地板面積：3,156坪

■受託事項：94.7簽約。

①業務管理
②產權整理及分配找補事宜
③銀行融資作業
④財務稽核、營建管理
⑤協助督導產權登記作業

協助社區自組更新會
以100%協議合建方式
更新重建
101.12 完工交屋

協助〔更新會〕執行經驗分享

臺南市安平二期國宅(全案管理)

- 基地位置：安平區安平路446巷
- 基地面積：約2,398坪
- 更新前戶數：甲、乙、丙、丁4區，共226戶
  - 協助全案管理，自團隊組建到興建一條龍服務

臺南市府媒合中國建經協助更新會全案管理

台灣好新聞

南市安平二期國宅都更案　市府與中國建經公司簽約啟動重建

記者莊漢昌 / 台南報導　2018-06-27 14:15

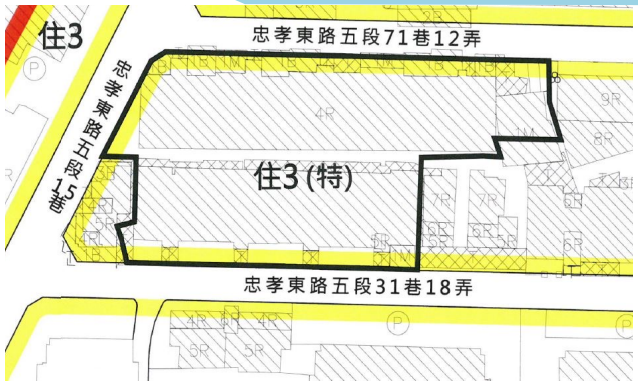
台南市安平二期國宅都市更新案，27日在社區住戶與市府都發局共同見證下，正式簽約委託中國建築經理股份有限公司辦理更新重建規劃，踏出社區重建重要的一大步。

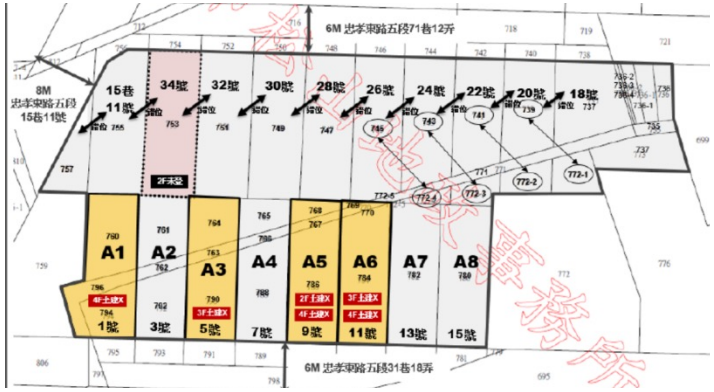
市府都發局表示，此次簽約委託之中國建築經理公司，具有全國北中南豐富之震災、海砂屋及大樓更新重建成功之實績，除可提供多年成功經驗協助社區重建外，亦可結合「建築專業」與「金融信用」，從整合社區住戶意願開始到完工交屋，提供社區完整專業服務。未來，市府也將在都更審議程序，全力配合加快行政流程，讓社區能夠早日完成家園重建。

協助〔更新會〕執行經驗分享

信義區雅祥四小更新會(財務、營建管理)

- 基地位置：臺北市信義區忠孝東路五段
- 基地面積：638.28坪，更新前93人(72戶)
- 目前進度：擬訂權利變換計畫



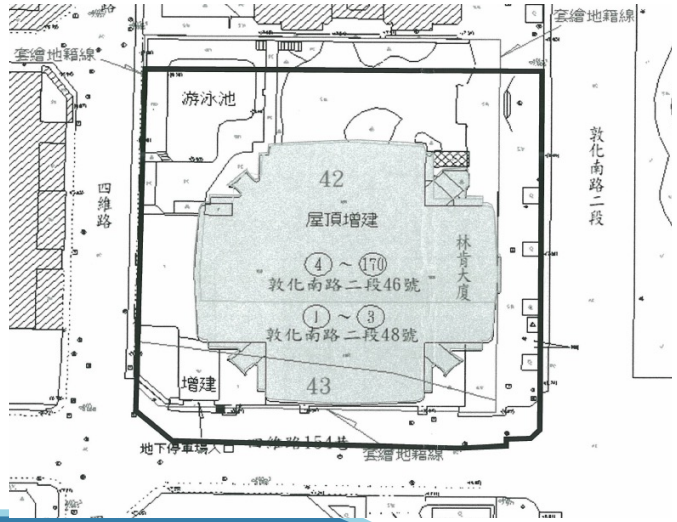


協助更新會（知名大樓）有效推動

(全案管理)

林肯大樓更新會

- 基地位置：敦化南路二段
- 基地面積：約561坪，
  更新前：土地561人；建物176人
- 進度：擬訂事業及權變計畫



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、複製、發表或散布。

Part 1

地主在想甚麼?

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建後房子會變小？

- 參與改建產權面積一定會變大
  - ➢保障原容積+容積獎勵+免計容積>現有產權面積
- 為什麼面積會變少→因參與更新不負擔更新成本

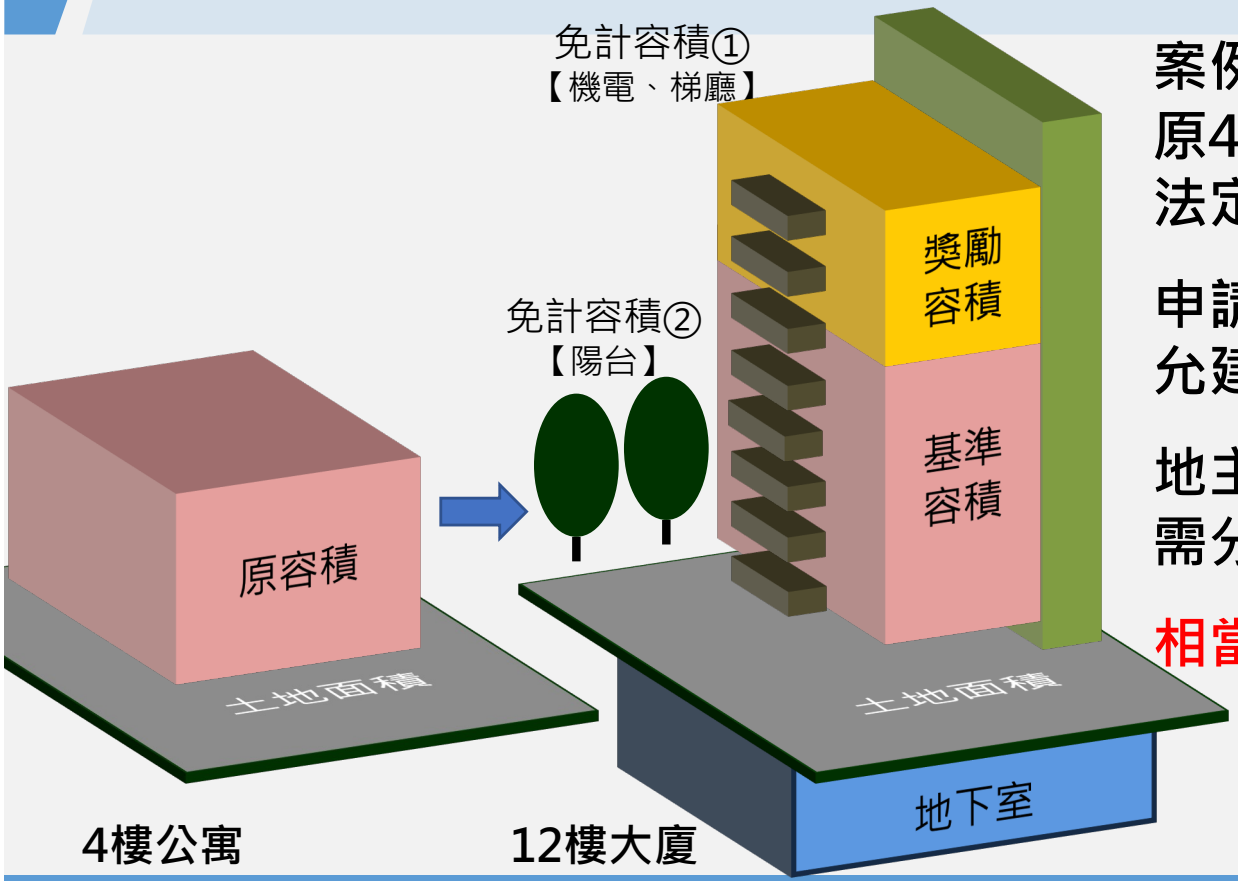
舉例：改建前產權30坪，改建後產權60坪

位置	更新前產權	更新後產權	更新後價值	更新成本	更新後無負擔可分坪數
台北市	30坪	60坪	60x100=**6,000萬**	60x25=**1,500萬**	45坪
新北市	30坪	60坪	60x 60=**3,600萬**	60x20=**1,200萬**	40坪
高雄市	30坪	60坪	60x 25=**1,500萬**	60x13= **780萬**	31坪

※地主不會因參與改建而面積變少

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

一坪換一坪，不要出錢



案例：
原4樓公寓，位於住宅使用分區，
法定容積300%；預估原容積240%

申請獎勵容積40%
允建容積300%x(1+40%)=420%

地主要求室內一坪換一坪時
需分回240/420=57%

相當合建比57/43分

可行嗎?

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

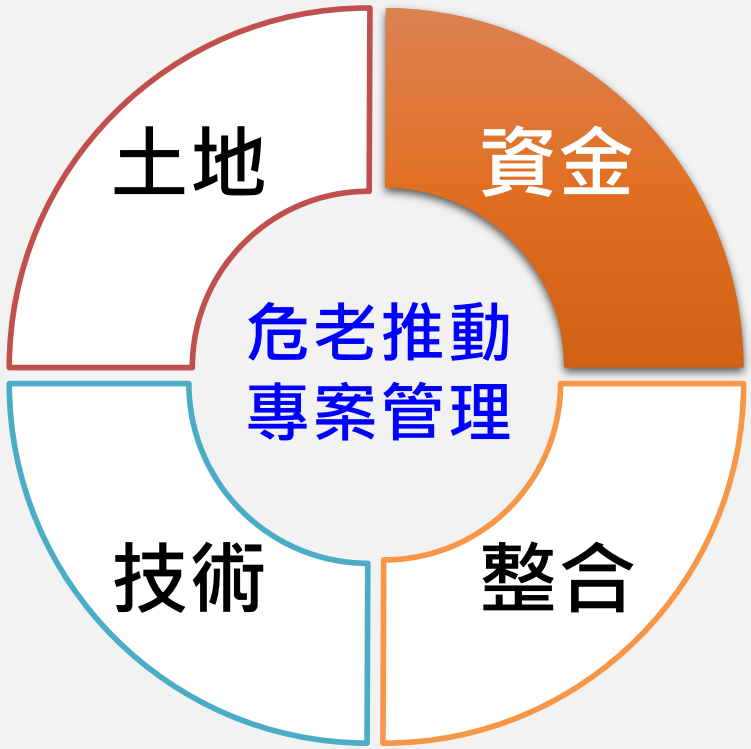
一毛錢都不願從口袋出

	位置	更新前產權	更新後產權	更新後價值	更新成本	貸款成數
√	台北市	30坪	60坪	60x100=**6,000萬**	60x25=**1,500萬**	1,500/6,000=**25%**
√	新北市	30坪	60坪	60x 60=**3,600萬**	60x20=**1,200萬**	1,200/3,600=**33%**
?	台中市	30坪	60坪	60x 20=**1,200萬**	60x13= **780萬**	780/1,200=**65%**
X	台南市	30坪	60坪	60x 18=**1,080萬**	60x13= **780萬**	780/1,080=**72%**
√	高雄市	30坪	60坪	60x 25=**1,500萬**	60x13= **780萬**	780/1,500=**52%**

※原則借款額度在改建後總價值70%，銀行專案全額貸款

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

危老推動主體：合建 or 自力



□建商主導改建（合建性質）
- ■建商：資金、技術、整合、專案管理
- ■地主：土地

→住戶在家等建商來談

□自力改建（全部房地均分回）
- ■地主：土地、資金、整合
- ■第三方：技術、專案管理

→住戶們要自己動起來

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

主體不同，合作模式大不同

A類：政府擔任實施者（公辦都更）

■政府：資金、技術、整合、專案管理
■地主：土地

→對象：針對
公有地、弱勢地主
(本案不適合)

B類：建商擔任實施者（合建性質）

■建商：資金、技術、整合、專案管理
■地主：土地

→自己的資產
由建商決定未來
(本案原容高、複雜度大)

C類：更新會擔任實施者（自建）

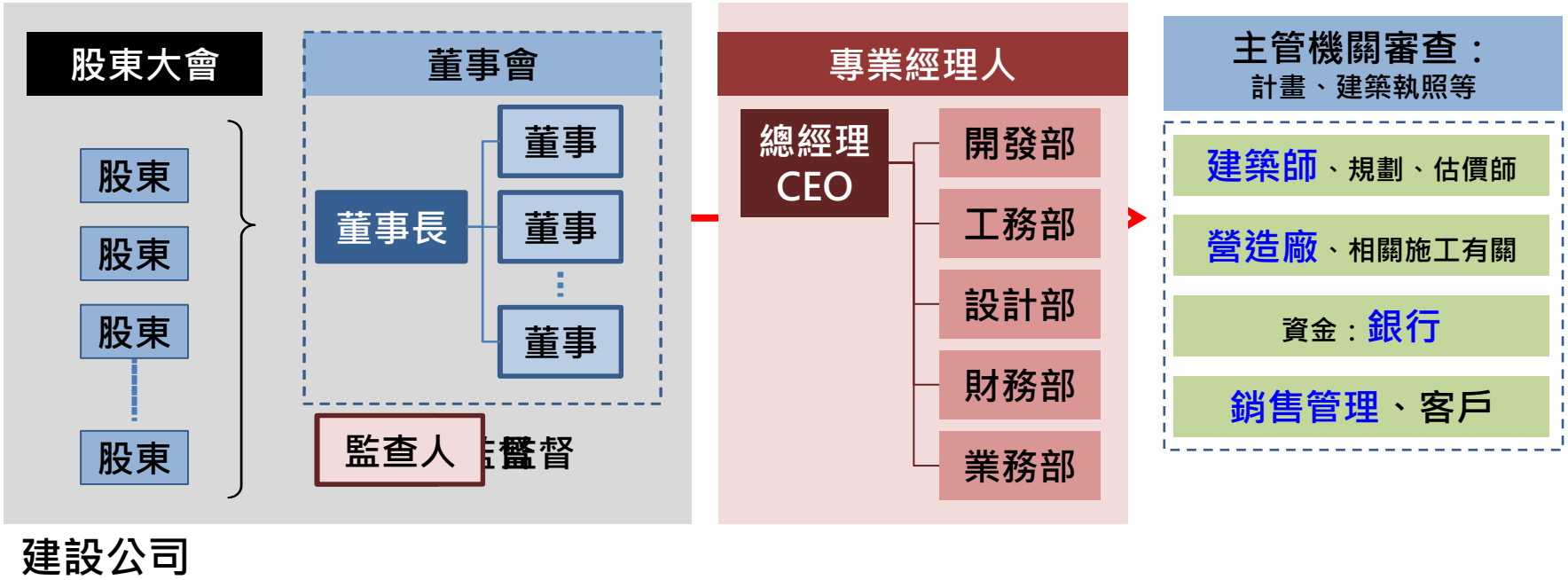
■地主：土地、資金、整合
■第三方：技術、專案管理

全部改建效益住戶分回
→自己的資產
自己決定發展
自己分回利潤

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

更新會（更新團體）架構 VS. 公司架構

出資者 需求者 → 代表人 執行者、監督 → 專案管理 → 申請計畫核准、廠商管理及簽約

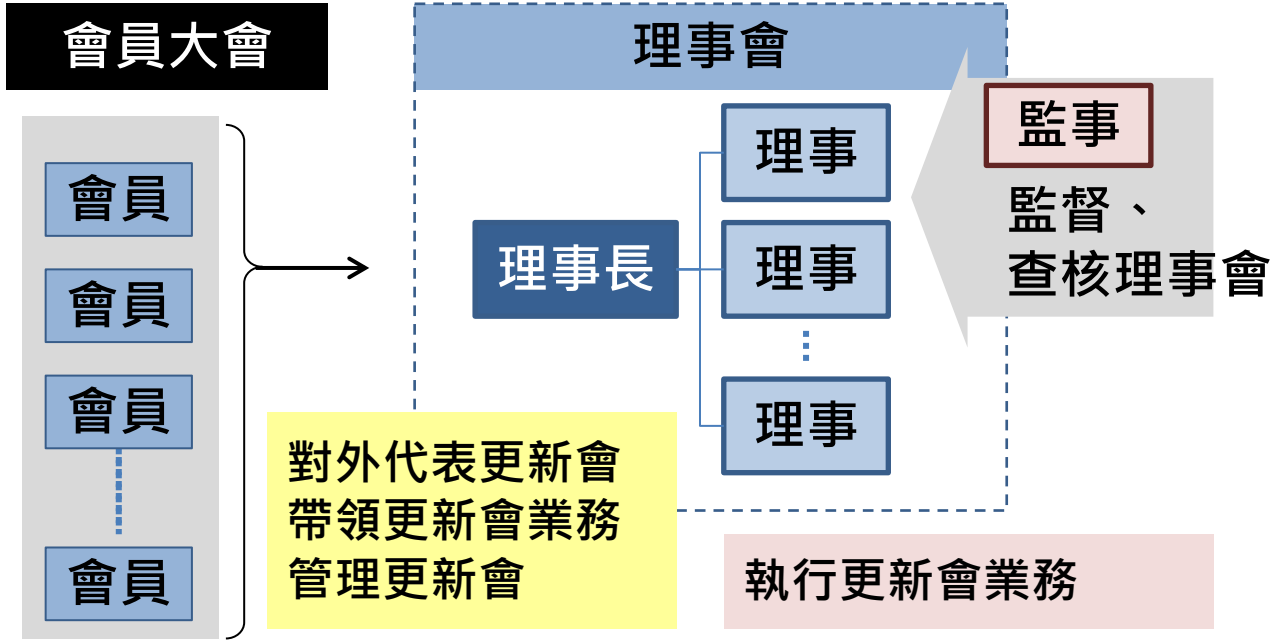


建設公司

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

更新會（更新團體）組成型態

所有權人屬於當然會員，共同承擔更新會一切權利與義務。



簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

更新會（更新團體）：住戶合組一個公司

更新會 （都市更新申請主體）	■與全體住戶之法律關係承擔 ■起造人 ■與廠商簽約（履約執行責任）
會員：土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否	

決策單位：會員大會
（同意權行使：決定事業計畫內容、權利義務部分...等）

執行單位：理事會（執行會員議決內容），任期不得逾3年

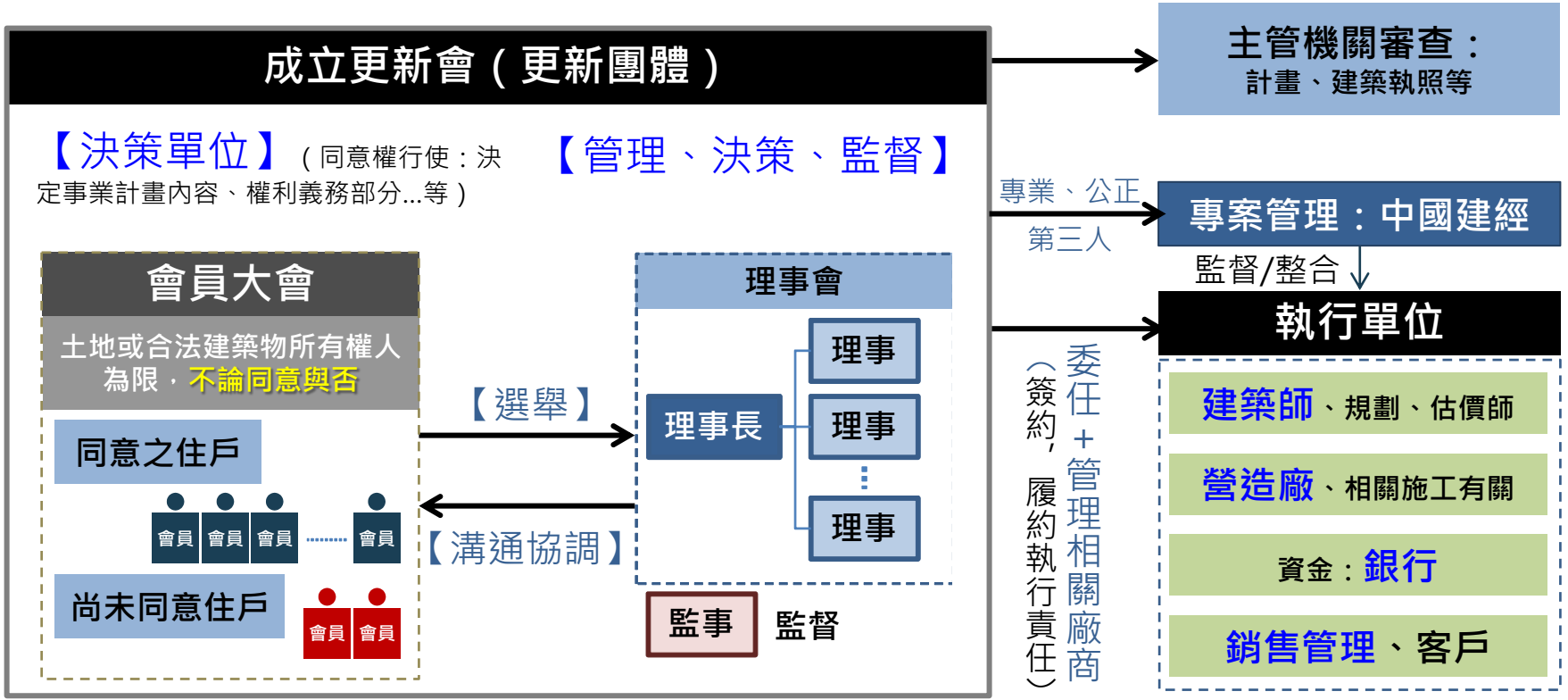
- ■理事（不得少於3人）
- ■理事長（理事間互選，更新會之代表人）
- ■監事（會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督）

→更新會要可順利執行、推動：
專業團隊協助
（建經公司）

公司要可以好的運作，靠專業經理人
（類似：CEO）

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

推動模式：以「更新會」為主體



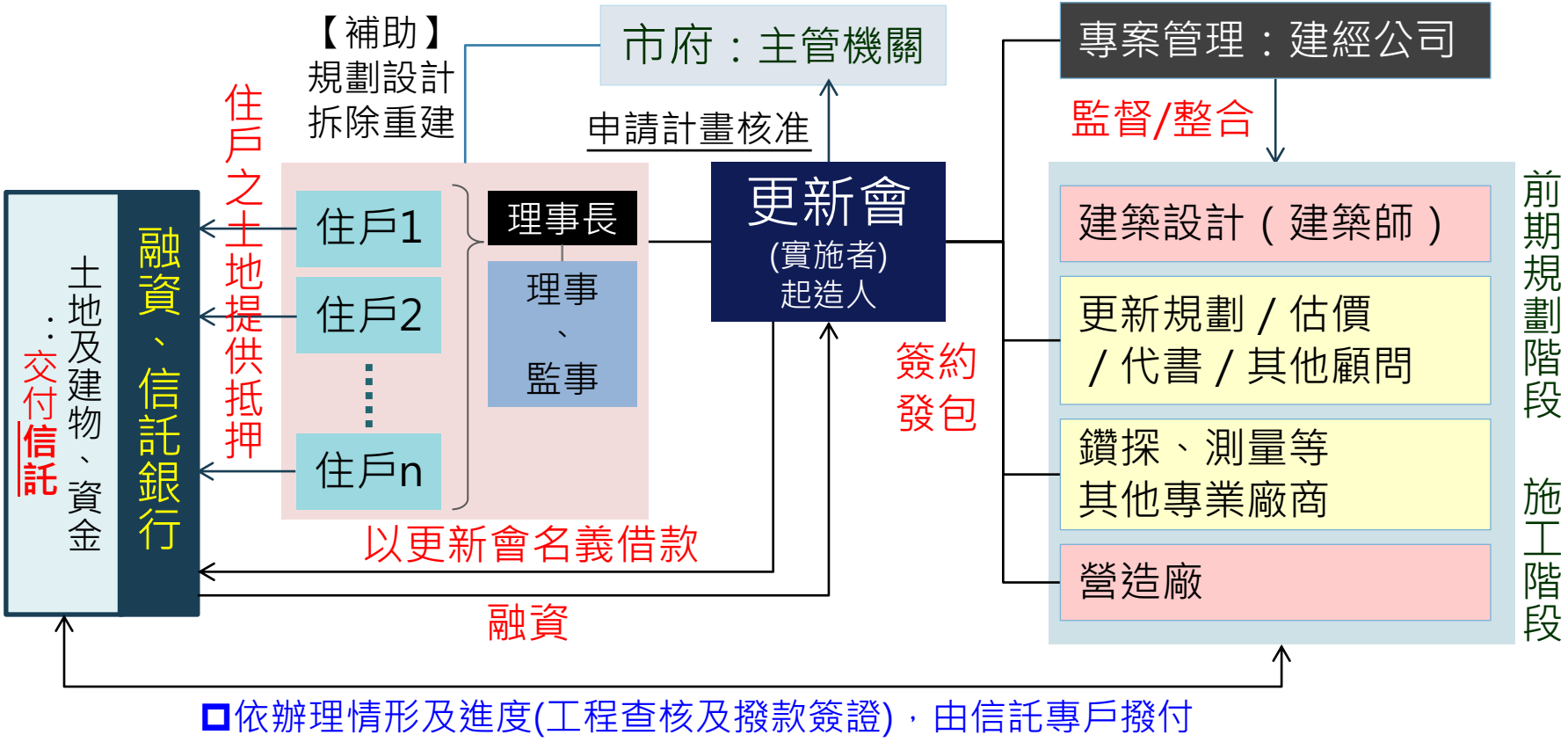
簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

更新會（更新團體）之經費來源說明

	項目	重點說明
主要項目	1.會費	1.會費：每位會員OO元，依約定（類似開辦、前期費用、運作費用）
	2.都市更新事業費	2.都市更新事業費，依每位會員負擔比例出資 權利變換：更新前權利價值比例 協議合建或其他：自行約定
其他來源	3.政府機關之補助 4.民間團體及個人捐助 5.基金及其孳息 6.其他收入	

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

更新會（更新團體）推動架構



簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

Part 2

決定啟動 go！

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建前標的情況→基本資料

1. 土地權屬及基本資料

(1).基地標示：

(2).土地所有權人：

(3).土地使用分區：

(4).土地面積：

(5).基地臨路寬度：

(6).他項權利情形：

2. 更新前合法建物權屬及基本資料

(1).建物坐落位置：

(2).更新前合法建物：

(3).層數：

(4).建物總產權面積：

3. 附近地區土地使用現況

4. 基地附近公共設施

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建後成品情況→建築計畫

1.樓層、構造：

2.允建容積樓地板面積：

3.興建樓地板面積：

4.總銷售面積：

5.規劃內容：

樓層數	面積(㎡)	戶數	用途
屋頂突出物	317.85		機房、水箱(2層)
2-15層	各762.23	126	多戶住宅
1層	984.01	14	門廳、管委會、店鋪
地下1-4層	各1,446.98		防空避難室、停車空間(機車132部、平面車位107部)
合　計	17,761.00	140	

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

價值在哪裡：市場調查

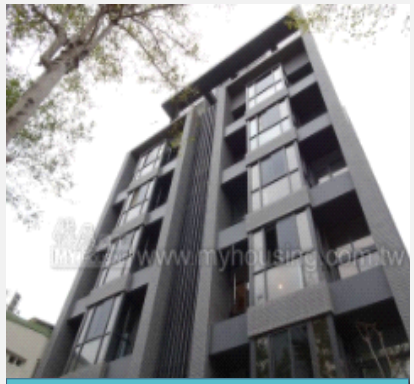
1.比較案例

2.價值推估：改建後房地及車位總價值

標的3：隱秀（成屋）	
基地面積	154坪
規劃用途	電梯住宅、店面
坪型	43、70
樓層	7F/B2 公設比33%
行情價	75萬元

標的4：云硯（預售）	
基地面積	568坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	31、47
樓層	19F/B4 公設比34%
行情價	95萬元

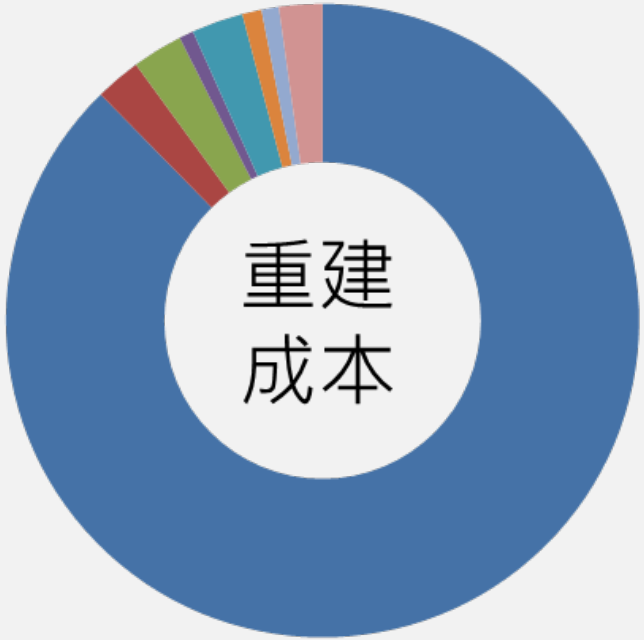
標的1：文林苑（成屋）	
基地面積	581坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	25、64
樓層	15F/B3 公設比28%
行情價	80萬元



標的2：築禾韻（成屋）	
基地面積	112坪
規劃用途	電梯住宅、店鋪
坪型	17、23
樓層	15F/B3 公設比37.65%
行情價	78萬元

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建要花多少錢：成本分析



- 重建費用（營建成本）
- 重建費用（其他費用）
- 建築設計費
- 危老建築相關鑑定及規劃
- 專案管理（含營建管理）
- 融資服務
- 信託費用（銀行收取）
- 利息

→ 1.直接成本

→ 2.間接費用

3.保證金

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建成本項目

	費用項目	內容概述	計算方式	備註
A類：專業規劃服務（專案管理類）	鑑定費用	結構安全性能評估與鑑定之專業事項	依規模及內容而定	
	建築設計費	建築規劃設計、重建計畫製作	建築師公會建築師酬金標準計算，中標	
	其他設計顧問	綠建築規劃服務、智慧建築、耐震評估等	依契約而定	視需求
	估價費	評定重建後價值，作為重建後分配之參考	依規模	視需求
	融資服務	融資計畫及相關申請	融資金額1%至1.2%	
	信託服務	土地及資金信託	依實際信託契約	
B類：工程相關類	拆除費用	拆除、騰空地上物所需之工程費用	拆除面積×拆除單價	
	營建工程費	重建後營建費用	總樓地板面積×工程造價	
	相關規費	申請建築執照規費	工程造價	視需求
	其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、相關基金...等	依相關規定計算	
	地籍整理費用	辦理產權登記相關事宜	重建後戶數*15,000元/戶	

直接成本

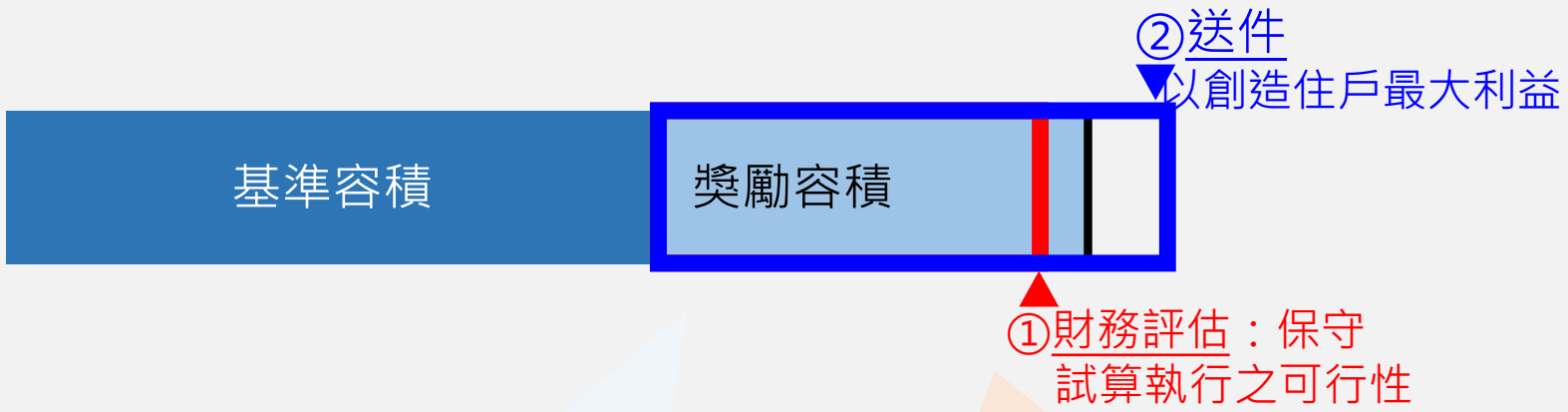
提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

改建成本項目

	費用項目	內容概述	計算方式	備註
C類：利息及稅捐	融資利息	融資利息	依融資額度、條件計算	
	稅捐	營業稅、 印花稅（承攬契據、讓售不動產契據...等）	依相關費率計算	
D類：補償類	租金補貼	搬遷補貼、租屋費用	租金水準、年期	
	其他補償費	建物或其他相關補償		視需求
	開闢相關計畫道路：土地成本、興建費用			視需求
E類：管理費	建經服務費用（專案管理：全案管理、團隊整合與溝通）		營建成本8%至10%	
	廣告銷售費用	銷售重建後部分房地	銷售價格*費率	視需求
	其他雜支必要費 ：例如相關保證金			

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

保守分析。創造權值效益



以最大獎勵申請

所有改建後面積，均為住戶所有。
爭取對地主最有利之條件。

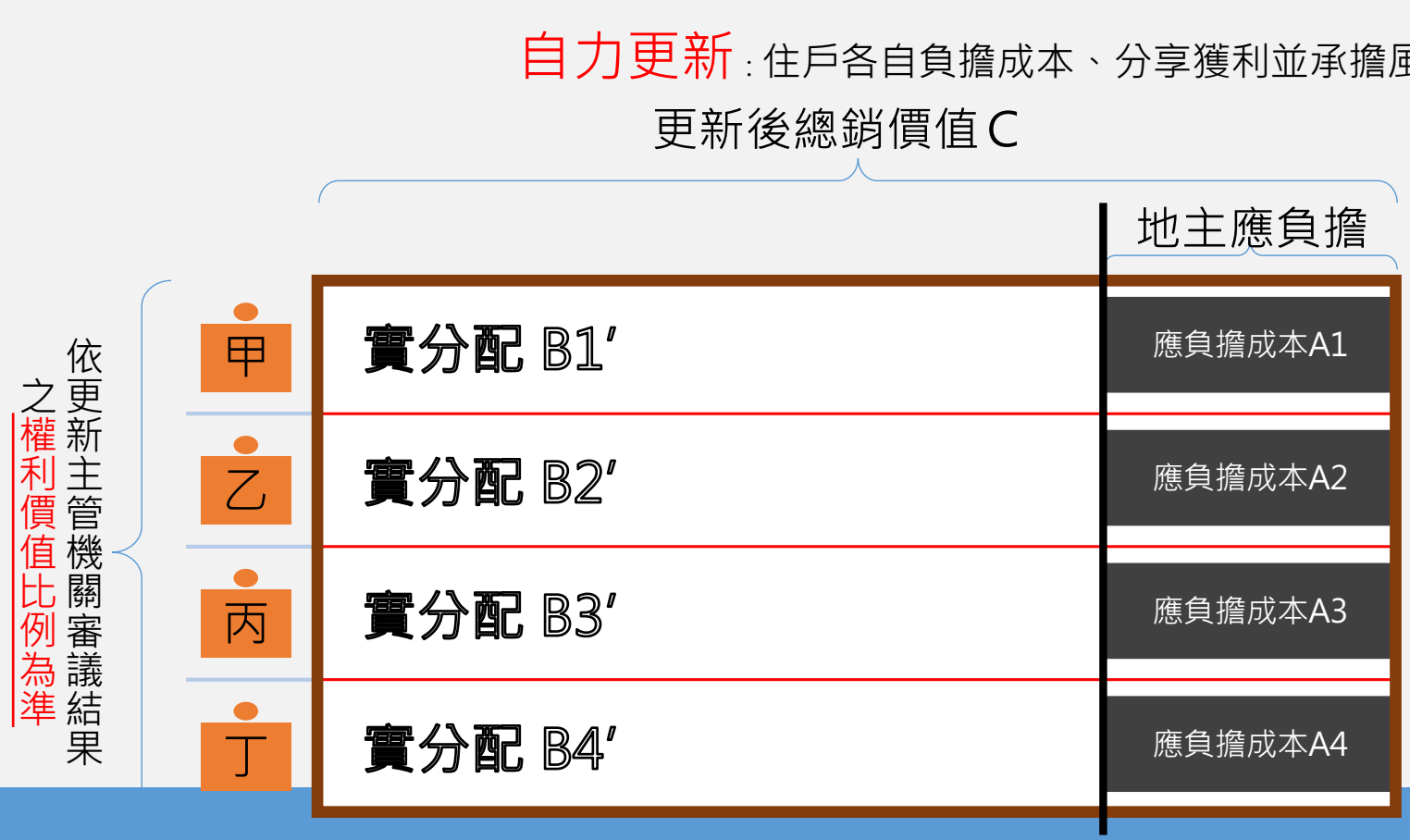
負擔試算

售價與工程造價保守分析，
以利承擔未來不動市場、物價之波動。

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

公平、公開、公正的自力更新模式

自力更新：住戶各自負擔成本、分享獲利並承擔風險



簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

依住戶需求選擇，具彈性

出資方式

甲

前期費用

現金

佔全部費用約3%

＋

後期費用
(營建工程)

融資貸款

佔全部費用約97%

專款專用

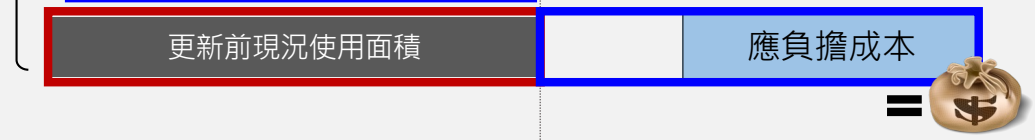
更新後分回之處理方案

A

不出售
分回全部面積
(更新後面積最大)

■分回面積，全部自用

■留下部分面積後，其餘面積出租(定期收益)



B

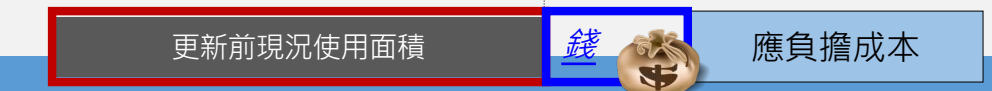
出售
足以抵付
應負擔成本
之面積

■出售足以抵付成本之面積，使用面積變大

C

保留更新前
使用面積
其餘全出售

■分回更新前使用面積：出售面積若支付成本後，剩餘部份還可拿回錢



簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

自力都更的課題

好的專案管理
可有效推動自力更新

因緣際會臨時結合的地主如何共同解決這些課題？
→仰賴有經驗的建築經理公司提供專業服務，在執行都市更新的過程預防機先並且妥為規劃，才能順利更新完成。

A 整合階段

- 人的問題（怎麼開會）、專業團隊
- 錢的問題

B 擬定階段

- 分配原則

C 施工、後續階段

- 安全控管機制、保固及售後服務

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

A1：【人的問題】

信任

1. 協助建立地主間<u>互信的</u>

A.熱心無私的委員
B.公平原則的共識
C.不意氣用事，不互相攻擊

瞭解

2. 促成地主<u>主動積極</u>參與和學習
3. 協助協調<u>地主分配</u>原則及位置

整合主導者的決心 → 事在人為。天助自助者

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

A2：【專業團隊】

找對的人
、對的時間做對的事

專業團隊相當於代替地主組織，執行建設公司複雜重建事宜，好的專業團隊（專案管理），才能帶領地主一步一步推動都市更新進度。

Q:如何遴選適當的團隊？

A.聯合承攬：「一條龍」(所有廠商一次搞定)

B.分期個別招商：

第1階段 - 前期規劃及管理團隊聯合承攬
第2階段 - 後續施工及銷售廠商另甄選

C. 全部廠商都分別遴選

專案管理者之協助推動

- 整合不同專業廠商間作業及意見
- 委任及承攬契約的管理與付款
- 重要事項協助議決

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

A3：【錢的問題】

Q: 銀行可不可以全額融資？

- 什麼條件願意全額融資？
- 什麼時候開始動撥融資？

1. 地主出資比例及出資條件
2. **前期規劃費用哪裡來？**
   1.政府補助款
   2.同意地主依比例出資
   3.不同意更新之地主誰出資？
3. **融資何時確定**
4. **資金動用的控管機制**

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

申請多少融資金額?

1.擔保價值：土地價值？改建後價值?

2.申請融資金額：營建款+週轉金+保證金+舊欠

3.貸放值分析：

(1).本案以土地擔保申請融資金額占土地估值之成數

(2).平均每坪建物貸放金額為？萬元

(3).融資金額約占總價值之成數

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

A3-1：銀行可不可以全額融資？

1

什麼條件願意
全額融資？

案件順利完成可能性高且無爭議

人

- 高同意比例：接近100%（至少90%以上）
- 無爭議：
  ①不融資之資金缺口有明確解決方案
  （權利變換戶、不願、不能者）
  ②拆屋順利無爭議。
- 信用：借款人**無債信瑕疵**，有穩定收入

物

- 區位良好，更新後房屋去化無虞
- 價值是否足夠
  個人更新後價值×70% > 融資金額
- 全案**交付信託**且有專業團隊協助全案管理，確保順利興建完工

A3-1：銀行可不可以全額融資？

2

什麼時候
開始動撥融資？

融資限撥入信託專戶：專款專用

計畫核准前

- 前期費用（費用不高）
- 以個人名下不動產抵押設定融資
  或　以信用貸款方式融資

計畫核准時

- 融資者不動產完成抵押權設定後，信託完成
- 不融資者全數資金存入信託專戶且將不動產信託
- 動撥方式：一次、分次

誰來借

1.借款人? 利息如何繳?

(1).以各融資**地主擔任借款人**，按各自比例應負擔籌資金額申請融資，**提供持分土地設定擔保**。

(2).各融資地主僅就各自融資金額負擔債務，**不互為連帶保證**。

(3).改建期間建築融資及週轉金融資**利息由信託專戶統一支出**。

2.原有貸款怎麼辦?

由原借款人**統一轉貸至建築融資銀行**，興建期間由原借款人自行繳息。

3.融資如何撥款?

自然人借款**一次撥貸，存入信託專戶**由建經理公司依按工程進度查核簽證及財務稽核，自信託專戶撥付請款廠商。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

如何還錢?

1. 本案融資地主之出售房地價值〇〇萬元，出售收入優先償還銀行貸款。
2. 融資地主出售之房地，出售金額若未能清償銀行融資，各融資地主按比例將各自貸款餘額以改建後分得之房地辦理房貸清償，銀行債權確保無虞。
3. 償還融資地主前順位借款部分，由借款地主以改建後各分回之房地辦理分戶貸款方式償還，改建後房地價值提高，銀行債權確保無虞。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

A3-2：不同意更新之地主誰出資？

1 由同意更新的地主出

- 由更新單元內全部同意的地主按比例出或由有意願出資的地主出。
- 出資金額可依約定利率計息再酌計風險管理費。
- 相關規範應列入章程或於會員大會決議通過，並敘明於權利變換計畫。

2 尋求外部投資人

- 不出資地主之共同負擔由投資人**依實際所需金額出資**，分回該不同意地主之折價抵付房地。
- 投資人自行籌資，分回房地自行銷售。其出資額度**不需包含融資利息、風險管理費及銷售管理費**。

A3-3：前期規劃費用大約多少？

1 前期規劃團隊費用是多少

- 建經公司
- 都市更新顧問
- 建築師
- 估價師
- .....

至權利變換審議通過之費用

約土地面積×
3至5萬元/坪

2 前期規劃費用哪裡來

- 政府補助款(代理實施則無)
- 地主依土地面積負擔
- 區分所有權建物依建物面積負擔
- 或動用一部分大樓管理基金
- 或向銀行融資、洽投資人出資

支付期程

約土地面積×
5至6千元/坪

B：【分配原則】

原位置
（既有紋理、位置之維持）

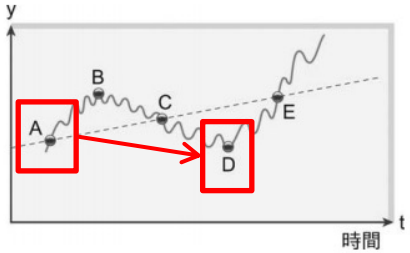
1. **優先權**
   1.) 一樓或頂樓之原位置分配。
   2.) 原樓層、原位置的分配之可行性
2. **建築型態變化**：「四、五層公寓」→「大樓或華夏」之分配

重複協調、超選或少選

3. **選配重複**：協調機制、抽籤方式。Q：沒抽中要的，就不玩？
   選配：選定了可不可以重選？
4. **超選**（或**少選**）：選配超出(或不足)應分配價值的規定。
   →影響到其他地主權益，或更新會還款部分

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

一般住戶疑問及擔心



Q: 景氣波動，銷售/預售若不如預期，怎麼處理？售價下跌時，如何找補處理？

更新成本之環款來源：更新會分回部分去銷售

增加銷售面積	擬定階段	財務保守評估，增加更新會分回 分配：住戶不超選
	興建期間	變更權利變換計畫，增加更新會分回
	完工分回後	無法增加銷售面積
結算	「銷售金額D < 預算金額A」 經費不足部分，由全體會員（住戶）負擔，以「現金、或融資轉成長期房貸」負擔。	

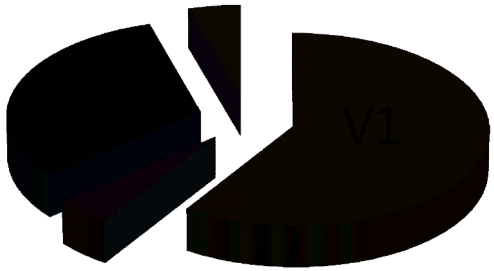
更新會重要課題
(參與會員之風險)

- 不願、不能者負擔。
- 不同意者（權利變換戶之處理）

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

C1：【盈虧、結算機制】

自力更新盈虧　及　地主應負擔費用結算



- 會員應分配V1
- 盈虧 V3
- 實際銷售收入V2
- 找補價金V4

- 盈虧＝收入 - 實際共同負擔（成本）
  - 收入＝餘屋實際銷售收入＋找補價金
  - 實際共同負擔＝實際發生成本＋費用
  - 找補價金＝實際分配 - 應分配

Q: 什麼情況會有盈餘或虧損

盈虧：實際銷售收入＋找補價金＞實際共同負擔

虧損：實際銷售收入＋找補價金＜實際共同負擔

→會員依章程或大會決議承擔盈虧

C2：【安全控管機制】

高共識、專業輔導

1.住戶絕大多數同意才開始規劃，最好接近**100%同意**才開始執行，避免發生無法拆屋的情形。

2.委託**有經驗的建經公司**執行全案管理，控管財務、施工品質及進度

3.**全部資金都安排好才拆屋**，不會房子拆了卻蓋不起來。

信託機制

1.全案土地、資金及建物均**交付信託予銀行**，隔離個人財務糾紛及繼承風險。　→對公有土地也有利！

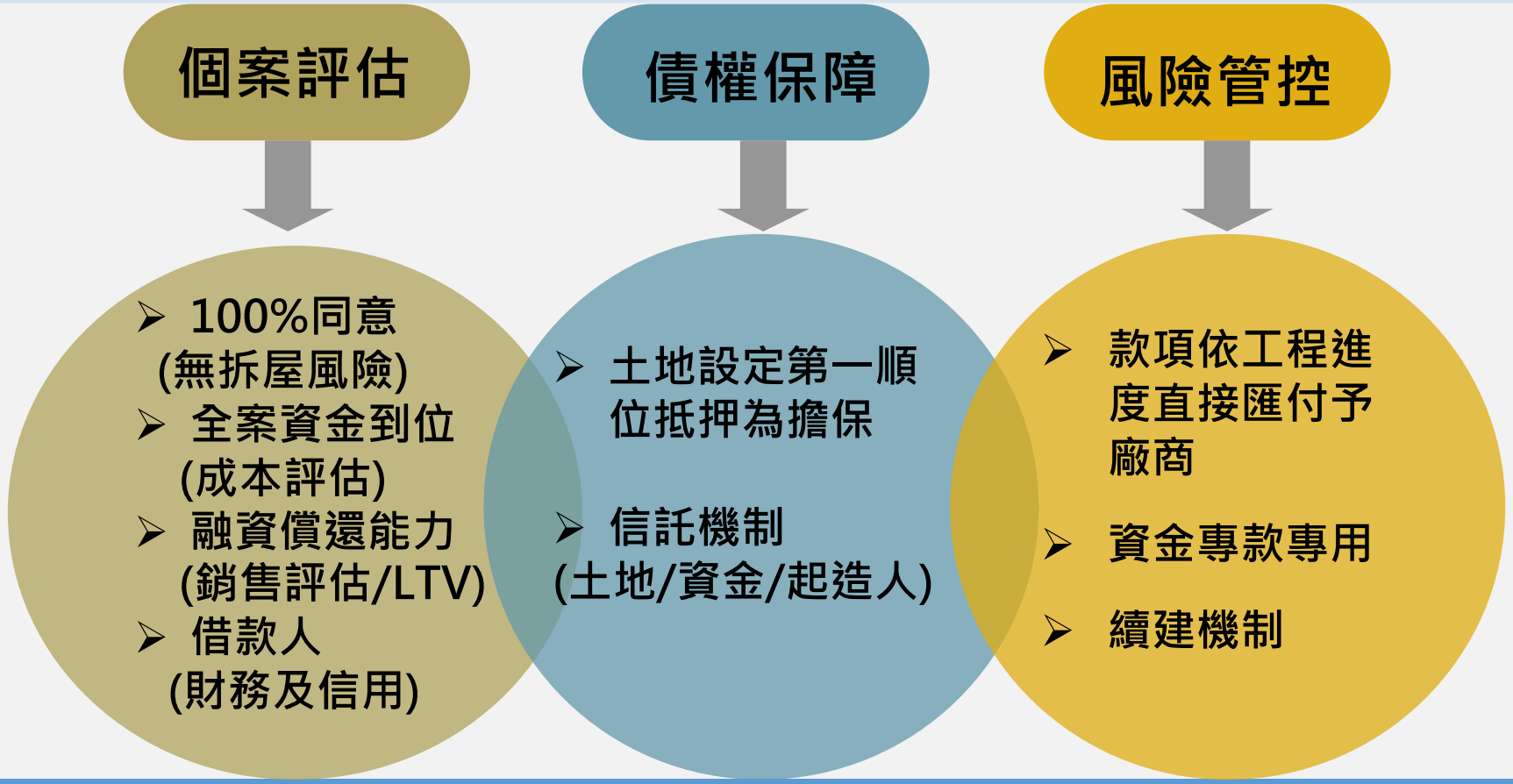
2.帳務透明：資金流向(收支)均透過**信託專戶控管**

3.**債務清楚**：
地主個別依其應負擔比例金額出資或提供土地擔保融資，不須互保

4.全案興建完工後，**結清應負擔費用**後，信託銀行即將應分配之房地塗銷信託返還。

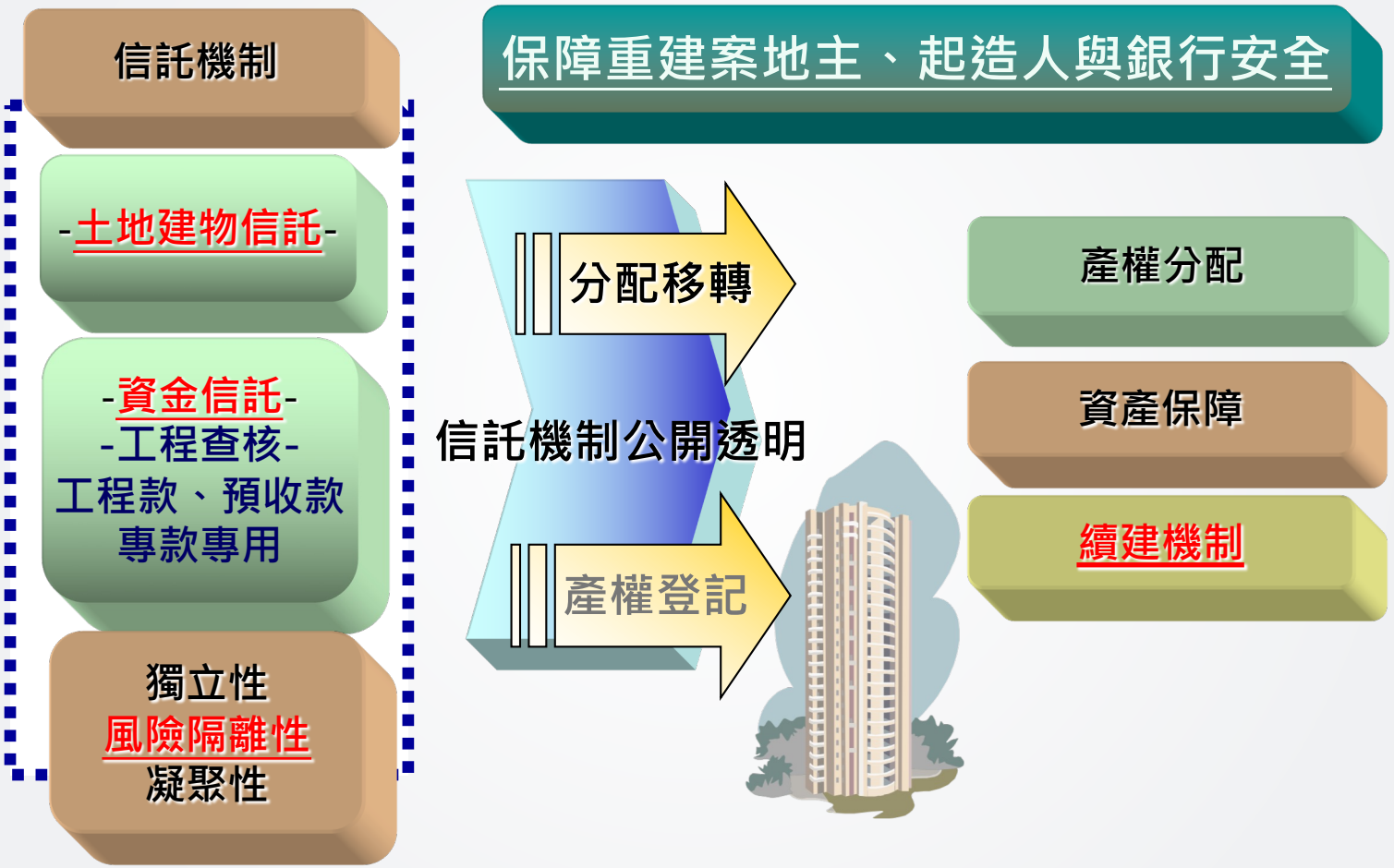
簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

銀行融資風險控管



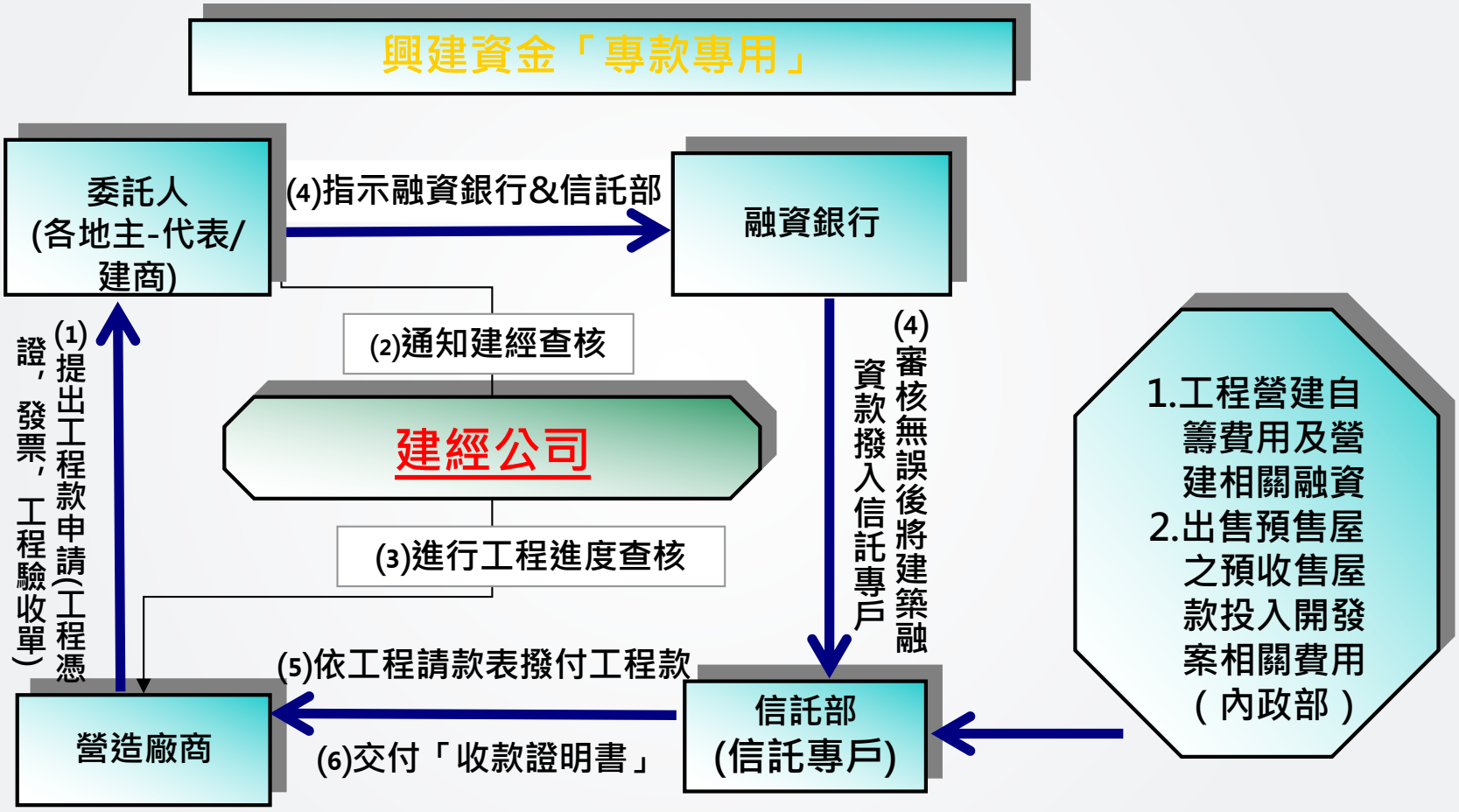
提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

信託機制-信託架構圖



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

信託機制-信託資金管控圖



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

C3：【保固及售後服務】

售後服務
、
瑕疵擔保

創造更新後不動產的價值重點：要考慮對外售戶的責任
→對承購戶售後服務、瑕疵擔保等權益如何確保，直接影響房地價值及購買意願

困境: 更新會無法給予承諾

更新案完工交屋後

- 更新會或重建委員會功成身退（解散）
- 成立管委會
- 住戶 / 買方

【無合約關係】

營造廠保固

專案管理者之協助(建經公司)

- 銷售服務管理：創價
- 保固協助：
  督導保固期售後服務及協助辦理保固期滿核退保固款等事宜

簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

自力改建 建經公司的角色

地主端

資金需求-全額

技術需求-執行

風險配套控管

- ✓ 擬定全案財務計畫
- ✓ 協助組建專業團隊
- ✓ 費用分攤房地分配
- ✓ 進度品質成本管理
- ✓ 完工交屋保固服務

- ✓ 協助發包廠商管理
- ✓ 工程續行安全管控
- ✓ 協助透過信託機制保障地主權益

銀行端

- 考量融資償還能力
- 考量地主財務信用

- 考量個案風險控管配套機制
- 考量退場機制

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

簡報結束

如有疑問或需評估案件

請洽中國建經都更危老團隊

危老專線 02-27425777#523