

都市更新信託融資及財務管理



中國建築經理股份有限公司

徐弘焯 經理

橋的功能 誠的服務 ● 建築經理 首選品牌

講師資歷介紹-徐弘烱 經理

現職	中國建築經理股份有限公司 經理 (since 2014)
學歷	華梵大學建築碩士
相關 資歷	財團法人臺北市都市更新推動中心業務組組長 社團法人桃園市都市更新學會常務理事 胡宗雄建築師事務所專案規劃師 新境國際規劃設計顧問公司規劃師 (since 2000)
講師 專長	都市更新與危老建築改建開發評估分析 擬訂都市更新事業計畫、權利變換計畫 推動更新團體組織成立與執行更新會務等
其他	新北市都市更新推動師、臺北市危老重建推動師

簡報大綱

壹

中國建經自我介紹

貳

都市更新融資與信託

參

自主都更的課題

肆

案例分享



中國建經自我介紹

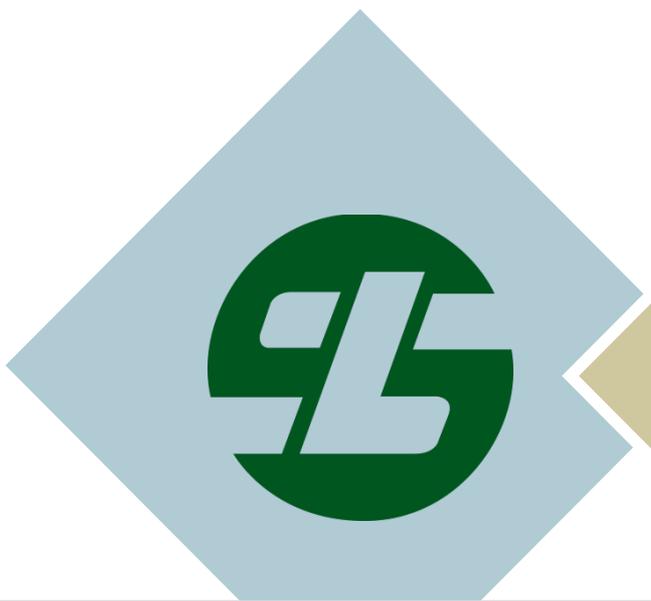
都市更新融資與信託

自主都更的課題

案例分享

Who is

中國建築經理股份有限公司



由 **臺灣土地銀行**、**兆豐銀行** 投資成立

建經公司首選品牌 各項指標名列第一

成立時間最早

民國75年成立 迄今38年

實收資本額最高

二大專業官股銀行投資
實收資本額 6.48億元

建經業績最高

經管工地超過1,400件
累計客戶超過900家
工程造價超過8,000億
銷售金額超過12,800億

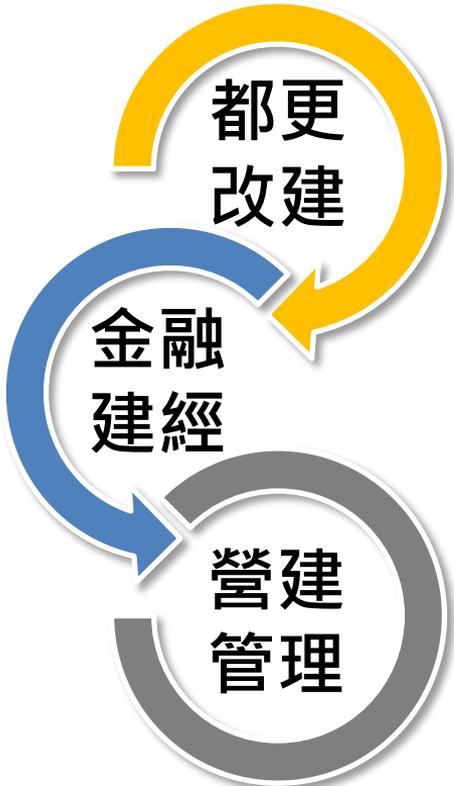
都更重建實績最多

重建實施及營管逾 64件
重建總戶數超過 6,300戶
總工程造價超過 400億

1st

成立38年 秉持橋的功能、誠信服務

專業服務涵蓋層面最廣 各項業務實績均獲肯定



都更
改建

都市更新全案管理、財務規劃、融資服務、銷售管理

金融
建經

財務及銷售稽核、撥款簽證、起造人信託、協助續建

營建
管理

營建管理、工程進度查核、工程發包、專業督導

長年投身公益 協助受災社區順利重建圓夢

中國建經 都更專案管理服務

- 規劃與評估 前期整合
- 代理實施者 全程協助
- 協助更新會 全案管理
- 工程監造與 營建管理
- 融資申請與 信託管理



全國最大海砂屋（修德國宅）社區重建完工



臺南安平國宅社區重建都更案（發包中）



協助九二一震災重建完成達33件 全國最多

2003/12/09

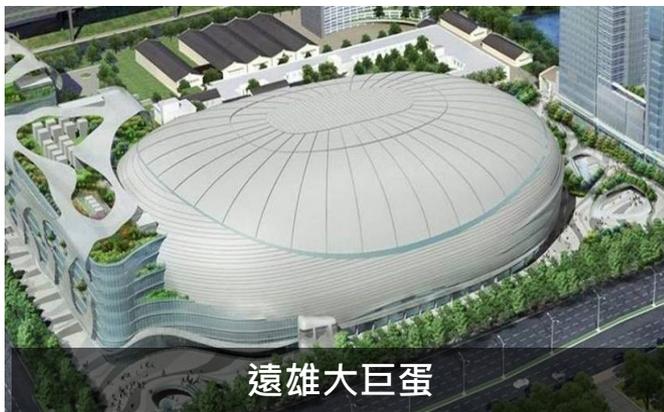
深耕不動產金融週邊業務 深獲業界信任

中國建經 金融建經專業服務

- 興建及經營計畫評估
- 工程進度查核及撥款簽證
- 財務稽核及專戶控管
- 起造人信託管理
- 續建完工及清理處分



台北君悅酒店



遠雄大巨蛋



遠雄A7合宜住宅



富邦宜華大直

豐富營建管理經驗 實績眾多

協助金融企業集團工程營建管理



新光資產_總部大樓案

中國建經 嚴格要求工程品質

- 配合都更危老案全案管理
- 具獨立承接營建管理實績
- 住宅及商辦經驗皆豐富
- 規劃到施工整合管理，責任清楚



新光資產友誼大樓



兆豐銀行_中山分行改建

中國建經優勢：可提供全方位專案服務

- 全國唯一獲選台灣誠信品牌認證之建經公司，成案品質多次獲獎肯定，為業界標竿。
- 具備各專業領域資深人才，提供最優質且全方位的服務。

客製化合作模式

- 具備整合地主、全案規劃、工程執行、完工交屋之完整成功實績。
- 多年擔任各市政府更新審查委員，對都更流程處理方案具實務經驗。
- 可有效判斷個案成案前後課題及風險，提出相關策略及執行方式。



中國建經自我介紹



都市更新融資與信託

自主都更的課題

案例分享

為何要辦理信託

- 都市更新條例第54條規定：實施權利變換地區，主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，禁止期限最長不得超過**2**年。
- 但一般更新重建案多無法於**2**年內完成實施，交付信託可以隔離建商及地主發生財務危機或繼承時影響更新案順利完工，並保障融資銀行之債權，故有辦理信託之必要性。

信託目的

更新案之信託目的範例：

為確保更新重建案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，委託受託人依更新重建契約約定辦理產權管理、處分、移轉等信託管理事務，使所有權人、實施者（建商或更新會）及承購戶均能順利取得應得之房地產權，也保障融資銀行債權。

都市更新案之信託架構說明

一、委託人

- 參與更新之**所有權人**將更新前之建物及土地交付信託（更新後全部所有權人分得房地均登記於受託人名下）。
- 實施者（**建商、更新會、代理實施者**）將銀行核貸之建築融資交付信託（更新後實施者分得房地依權利變換計畫亦登記於受託人名下）。

二、受益人

- 參與更新之土地所有權人依**協議或權利變換計畫選配結果**為應分得部分之受益人。
- 實施者為更新後**折價抵付房地**之受益人，其出售所得**應優先償還銀行融資**。

都市更新案之信託架構說明(續)

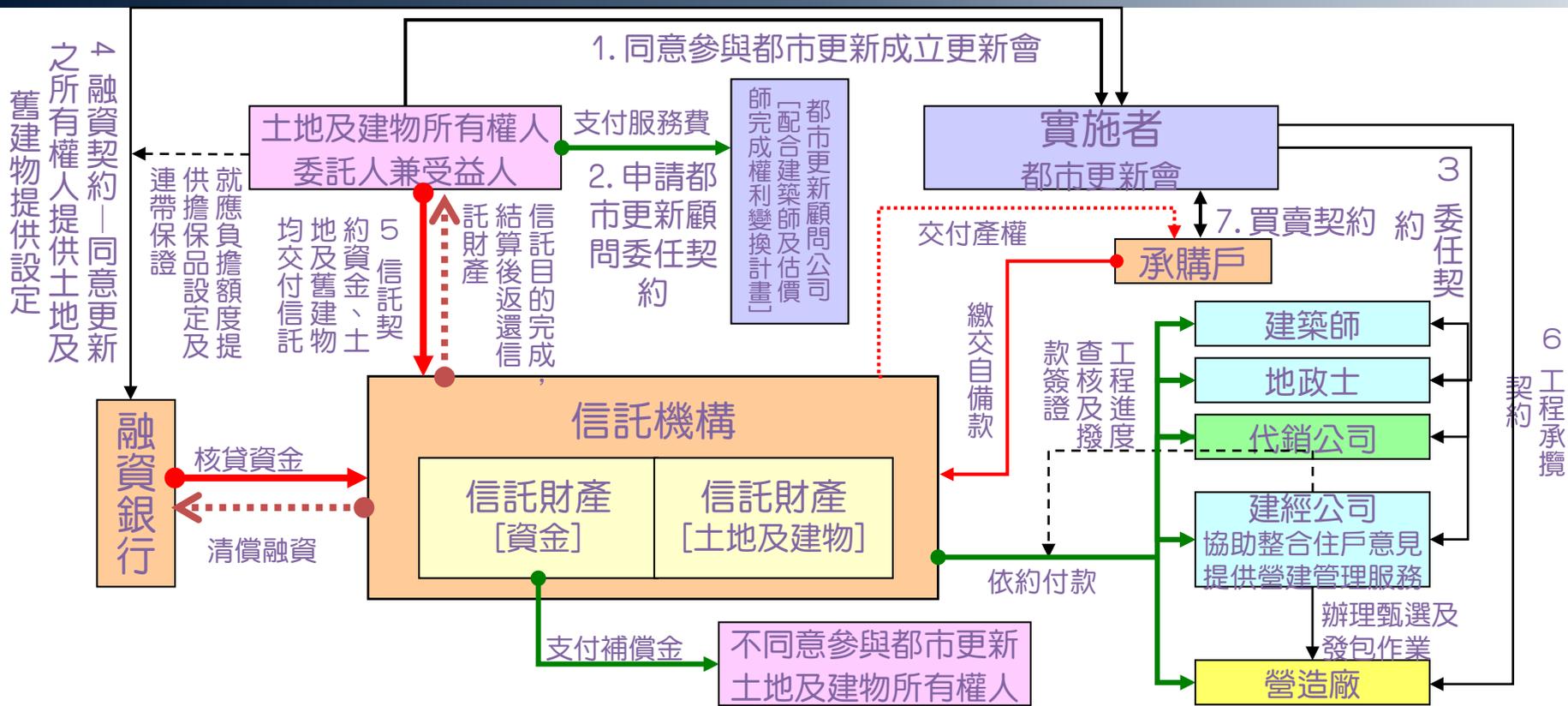
三、受託人

- **融資銀行之信託部**：實施者分得建物更新後須塗銷信託登記返還委託人後，方可追加設定予融資銀行。
- **建經公司**：實施者分得更新後房地可先追加設定予融資銀行再返還委託人，**保障融資債權**。**啟動續建時建經公司為實施者分得部份之受託人**，並以受託人名義處分信託財產清償銀行融資及相關費用。

四、信託關係人

- **融資銀行**及辦理工程進度查核與信託資金管理之**建經公司**。

都市更新實施者為更新會之融資及信託架構圖



註：都市更新完成後委託人應分得房地產權依權利變換計畫書囑託登記予受託銀行[原融資銀行抵押設定轉載]後，塗銷信託返還信託財產。

地主自力更新信託登記時點

- **更新會擔任實施者：**

- 以權利變換方式實施：計畫核定、舊欠轉貸及更新融資額度核貸後，依各地主應融資金額1.2倍完成抵押設定再信託予融資銀行之信託部。
- 以協議合建方式實施：參與更新者舊欠轉貸及更新融資確定完成抵押登記後再信託予融資銀行之信託部。

- **委託代理實施：**

- 計畫核定、舊欠轉貸及更新融資額度核貸後。

地主自力更新財務計畫

- 由參與更新地主及墊款者（投資人）所共同籌資興建，**全案財務計畫之安全性應優於個別地主之考量**。
- **地主選配應接近可選配之權利價值**，多餘房屋及車位對外出售支應全案更新成本，有意增購者應以對外公開銷售價格扣除銷售費用（約5-6%）辦理認購。
- **如選配未超過應分配部分**，更新完成後即以對外出售房地之價款償還建築融資，**地主即分回無設定負擔之房地**。

自力更新 - 財務計畫的資金規劃

參與更新之地主依其**權利價值比例**或**協議合建比例**出資。

出錢

- ① 提供**自有資金支應**更新成本，**原則上須一次到位**；如無法一次到位，須配合辦理銀行融資。
- ② 參與更新之所有權人**依應負擔比例**提供**土地設定擔保**並為該額度之**連帶債務人**，但所有權人之間**不互為連帶保證**。
- ③ 負籌資義務之**地主**，依實際執行**承擔盈虧**，並**分回提列之風險管理費**。

未出錢

- ① 原應負擔之更新成本由**出資人或參與更新之地主墊付**。
- ② 墊款者取得其折價抵付房地（含風險管理費）之分配權利；未負擔籌資義務之地主不得分回風險管理費。

地主自力更新融資課題

- 原借款人或舊貸偏高或不符借款人資格時，須有**配套解決方案**。
- 建築融資之動撥仍以**取得建照、完成銀行抵押設定及信託登記、自籌資金到位**為前題。
- **更新會為實施者**，由於更新會名下並無資產，銀行融資債權之確保係以**順利興建完工**為要件，須**配合信託並藉助專業團隊整合及執行全案管理業務**。

申請融資之還款來源

【舊貸款轉貸】

1. 更新完成後原所有權人舊貸款抵押權依權利變換計畫轉載至借款人分得之房地產，轉為房屋貸款清償。
2. 更新後擔保品價值提升，擔保價值無虞。

【建築融資】

1. 出售折價抵付之房地產收入優先償還建築融資。
2. 前項收入不足償還建築融資部分，由原所有權人按應負擔比例增貸或以現金清償。

地主自力更新委託建經公司代理實施

- 委託建經公司擔任『實施者』，地主仍為實質權利主體。
- 建經公司組建專業團隊及負責全案管理。
- 如出售部分更新後房地支付更新成本，可由建經公司分配並與承購戶簽約，負履約責任，惟相關稅賦仍須由地主負擔，扣除成本及稅賦後如有盈餘歸屬於地主。
- 建經公司擔任建造執照起造人。
- 產權信託管理：地主應將產權交付信託，直至大樓完工、找補價金結算完成，地主應分得房地即回復所有權至其名下。
- 資金信託專戶管理：銀行融資、地主現金到位金額及銷售收入均存入於融資銀行所開立的信託專戶，專款專用，並按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用，以控管全案資金。

代理實施地主的權利及義務

【地主為實質的實施主體】

『代理實施者』組建團隊執行地主的議決內容。專業團隊（都更規劃、估價師、建築師、建築經理公司、代銷公司、營造廠等）提供服務收取固定之服務費或工程費。

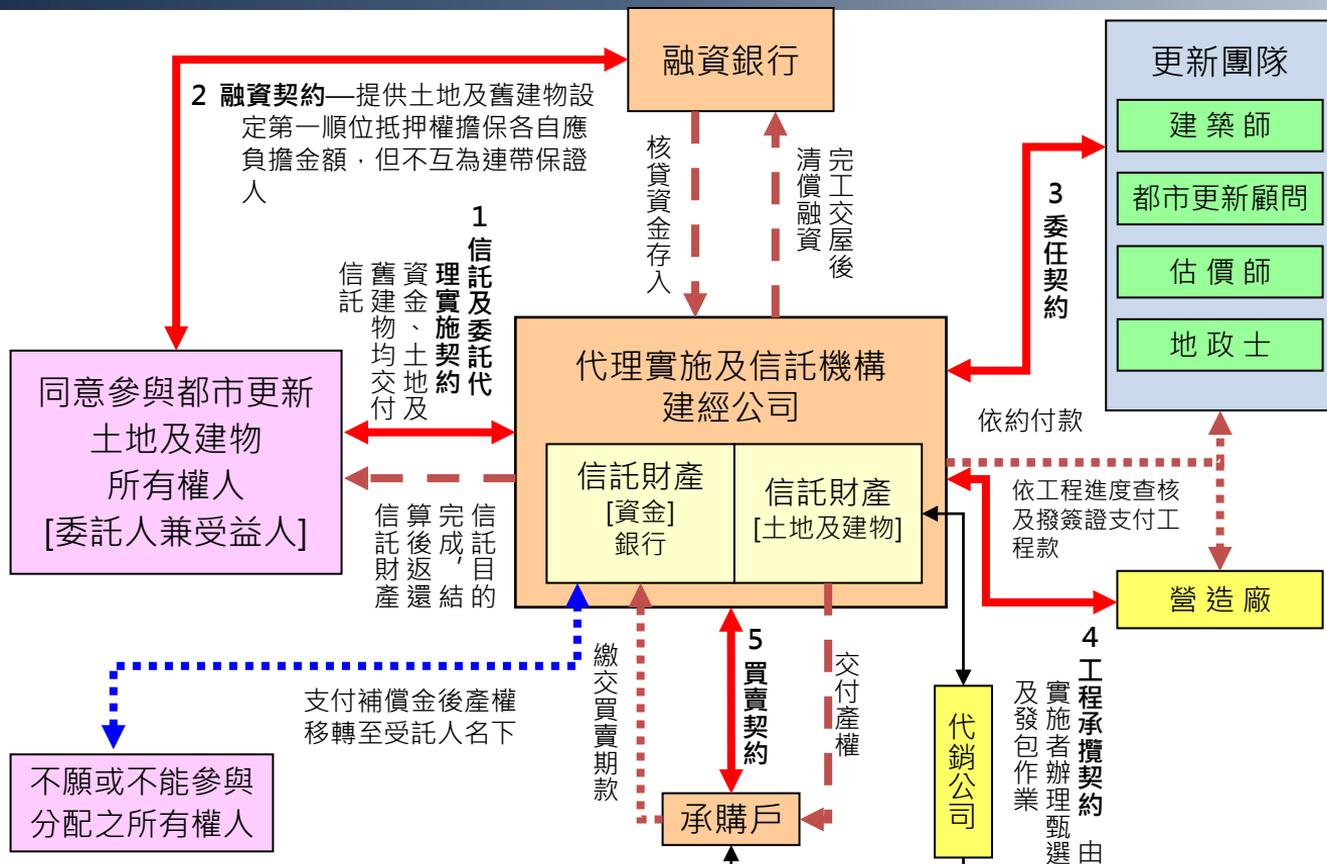
【資金籌措、收益及風險皆由地主自行承擔】

地主仍為權利義務主體，由地主依權利價值比例享受更新利益並承擔籌資義務、更新執行之風險（例如：造價及售價的波動...）。

【地主應配合辦理事項】

- 選出代表協助整合地主間之意見
- 積極參加政府單位的溝通協調及相關說明會、公聽會
- 各別地主為其權利價值範圍內興建費用之借款人
- 產權交付信託並提供抵押設定

【建經公司信託代理實施】信託架構圖



自組更新會及代理實施之差異分析

項目	自組更新會	信託代理實施
初期規劃費用及更新成本負擔	由所有權人負擔（提供房地抵押設定向銀行融資或以自有資金負擔）但部分初期費用可申請政府補助。	由所有權人以房地抵押設定辦理銀行融資或所有權人以自有資金負擔。
決策模式	由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或地主對於決議內容認知有差異時，將難以推動。	由代理實施者及專業團隊提出於地主會議詳細說明討論確定，決策過程公開透明。
稅務及會計處理	更新會為營利法人，應依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務（需委託會計師簽證）。	共同銷售部分由信託受託人設籍課稅、開立發票並依相關信託稅法規定處理，信託專戶結算後之盈餘為個人財產交易所得或按持分比例囑託登記產權，由代理實施者開立發票予各所有權設籍課稅之稅籍。
保固期售後服務及瑕疵擔保	更新會於更新完工後即告解散，承購戶保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃。	由代理實施者代理地主與承購戶簽約，並負責保固期服務及瑕疵擔保。

中國建經自我介紹

都市更新融資與信託



自主都更的課題



案例分享

錢的問題

- 地主出資比例及出資條件
- 前期規畫費用哪裡來？
 - A. 政府補助款
 - B. 同意更新之地主依比例出資
 - C. 不同意更新之地主誰出資？
- 融資何時確定
- 資金動用的控管機制

銀行可不可以 全額融資？

- A. 什麼條件願意全額融資？
- B. 什麼時候開始動撥融資？

不同意更新之地主誰出資？

什麼條件願意全額融資？

案件順利完成可能性高且無爭議

- ☑ 同意比例接近**100%**（至少**90%**以上）、不融資之資金缺口有明確解決方案、拆屋順利無爭議。
- ☑ 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。
- ☑ 區位良好，更新後房屋去化無虞。
- ☑ 借款人無債信瑕疵，有穩定收入。

*依各家銀行依個案提供之貸款條件。

什麼時候開始動撥融資？

- **計畫核准前**之前期費用以個人名下不動產抵押設定融資或以信用貸款方式融資均可。
- **計畫核准時**融資者不動產完成抵押權設定後信託，不融資者全數資金存入信託專戶且將不動產信託。
- **融資限撥入信託專戶**，依信託契約規定專款專用。

銀行可不可以全額融資？

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**。

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**。

第一桶金：前期規劃費用大約是多少？哪裡來？

前期規劃團隊費用

- 建經公司
- 都市更新顧問
- 建築師
- 估價師
-

前期規劃費用來源

- 政府補助款(代理實施則無)
- 地主依土地面積負擔
- 或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

至權利變換審議通過之費用

地主支付費用及期程



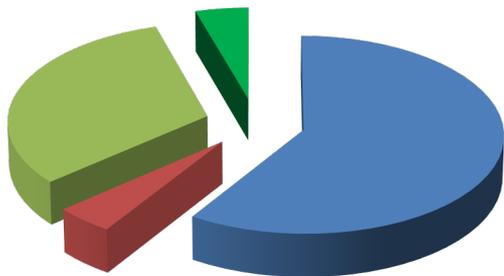
約每半年支付
8千~1萬元/坪



前期規劃費用來源之替選方案

	1、整合規劃團隊先暫不收款	2、由較積極的大地主先出資
說明	與前期規劃之顧問公司、建築師、建經公司於服務費議約時，請同意至補助款撥付（如有）或銀行融資核撥時再付款。	更新單元內如有相對所有權比例較高之地主(> 30%)，由於更新後其價值總額較高，通常會有意願協助促成。但須商定先出資之利息。
優點	無收款不齊的困擾，只要大家同意即可開始作業。	無收款不齊的困擾，只要大家同意即可開始作業。
缺點	缺點 - 由於規劃團隊前期無收費，通常會需支付較高的服務報酬及較嚴厲的違約罰則。地主前期不出資，通常積極度也較低。 免費，其實是最貴的！ 善用政府資源(輔導團)	由於其他地主前期不出資，通常積極度也較低。大地主會被期待吸收整合未同意者之額外要求，除非有明顯獲利，否則大地主也不見得有意願，且因握有決定權，團隊之組建可能會受其約制。

地主成立更新會擔任實施者時更新案盈虧及地主應負擔費用結算



- 會員應分配
- 盈虧
- 實際收入
- 找補價金

➤ 盈虧 = 實際收入 - 實際共同負擔

1. 實際收入 = 餘屋實際銷售收入 + 找補價金

2. 實際共同負擔 = 實際發生成本 + 額外費用

3. 找補價金 = 實際分配 - 應分配

➤ 什麼情況會有盈餘或虧損

盈餘：

實際收入 + 找補價金 > 實際共同負擔

反之，則產生虧損

➤ 會員依章程或大會決議承擔盈虧

安全控管機制

1. 地主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。全部資金都安排好才拆屋，不會房子拆了卻蓋不起來。
3. 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。
4. 收支均透過**信託專戶**控管資金流向，帳務透明。
5. 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**，債務清楚。
6. 全案興建完工後，地主結清應負擔費用後，信託銀行即將應分配之房地塗銷信託返還。

中國建經自我介紹

都市更新融資與信託

自主都更的課題



案例分享

案例分享

● 地主自力更新

◆ 成立更新會擔任實施者

世和大樓都更案 - 自組更新會100%協議合建方式實施，土地及資金信託予華南商業銀行，起造人名義信託予中國建經

◆ 委託代理實施

中南段862地號都市更新案 - 以權利變換信託方式代理實施，實施者及受託人均為中國建經。

● 委託建商實施都市更新

◆ 修德國宅海砂屋都市更新重建案：中國開發資產管理股份有限公司為實施者，全案土地及興建資金均信託予臺灣土地銀行。

◆ 其他建商委託中國建經協助案件

世和大樓更新案 (921紅單協議合建)

位置：台北市長安東路二段169-12～17號

基地面積：約240.19坪

更新前：12F/B1(RC)、61戶、2,245坪

更新後：15F/B3(RC)、76戶、3,156坪

受託事項： ①業務管理 ②營建管理

③產權整理及分配找補事宜

④銀行融資作業 ⑤財務稽核

⑥協助督導產權登記作業



依921震災暫行條例申請原建築容積30%都更獎勵

95/8 都市更新事業計畫核定公告

101/12 完工交屋

世和大樓更新辦理過程	日期
列為紅單建物 (修繕費用 > 1/2重建費用)	93.06.15
北市府公告劃定為更新地區(迅行劃定)	93.07.19
更新會成立	93.12.03
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定 免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會(自辦)	94.01.02
申請更新事業計畫	94.01.17
北市府公開展覽15日	94.03.23 ~ 04.06
第三次公聽會(公辦)	94.04.04
建經契約簽約	94.07.06
事業計畫核定公告	95.08.04
更新協議書簽約	96.08.04
營建工程合作協議書簽約	97.03.31
銀行核准融資	97.07.18
取得建造執照	97.10.17
取得拆照	98.06.22
開工	98.10.15
完工交屋	101.12

世和大樓協議更新整合時遭遇之課題

- 原有大樓公共設施持分不一致，同樣室內面積、公設持分不同，決議以更新前價值先做坪數差異找補，取得公平起始點。
- 地下室每車位土地持分40/10000，約為一般車位土地持分之20-40倍，所有權人不同意以一般車位價值估價，由更新會以議定較高價格購買，並保障其優先購買更新後車位權利。
- 原地下室餐廳因依相關消防逃生法規無法再設置於地下室，以更新後2、3樓均價為補償價格。原樓層增加陽台或原有退縮露台改為室內之找補價值以更新後當戶均價6-8成找補。
- 新增公共設施面積之找補價格以更新後房價計算爭議大（一樓更新後價格約為樓上2倍），協議以平均更新成本找補。
- 協議合建申請拆照時需完成舊欠轉貸，由融資銀行出具拆除同意書，部分住戶有債信瑕疵需專案處理。
- 銀行融資動撥需以全部土地完成抵押設定及信託登記為前提。為協調最後1位住戶用印耗時近1年。

世和大樓更新案信託及融資架構

- 實施者為更新會，並以協議更新方式實施。
- 所有權人分回原樓層、原位置、原面積。原地下室車位依約定價格出售予更新會，於更新後支付。新增樓層及車位出售所得不足支付更新成本時由住戶按更新前之產權面積負擔。更新後住戶分回面積與更新前產權面積有差異時，主建物、附屬建物、公共設施面積分別依不同價格找補。
- 更新會為興建資金之借款人，所有權人各按應出資比例提供土地擔保並為該額度之連帶債務人或提供自有資金，舊貸轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。
- 由營造廠統包承攬工程並以保證價格承銷所有新增房屋。
- 土地、興建資金信託予華南銀行，起造人名義信託予中國建經（銀行要求徵提理事長及營造廠為連帶保證人）。

南港區中南段都市更新案（代理實施）

基地位置：台北市南港區中南段二小段862地號

基地面積：1775.77m²（約537坪）（住三）

土地所有權人：27人（同意比例82%）

申請容積獎勵：31.2%

更新前：重劃完成土地

更新後：11F/B3、66戶、3,189.40坪

受託事項：

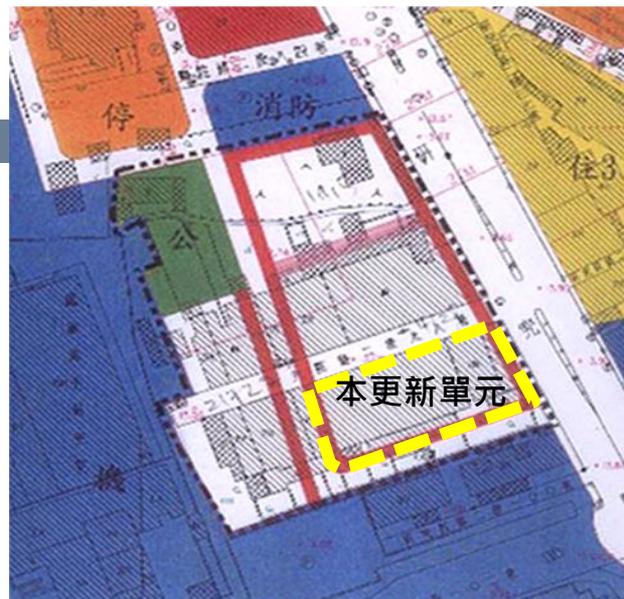
- ① 產權整理及權益分配找補事宜
- ② 興建計畫評估
- ③ 工程營建管理
- ④ 專戶控管及財務稽核
- ⑤ 土地、起造人及資金信託管理

地主於82年曾與建商簽約自辦重劃後合建，但因有糾紛重劃會遭撤銷，最後由市政府公辦重劃，且於重劃計畫中明定可申請都市更新獎勵。重劃完成後地主不願再與原建商合建，亦不願成立更新會，故委由本公司擔任實施者。



中南段基本資料

- 重劃完成，目前為空地，無建物
- 都市設計98.6.18已審竣，本案已修正符合都審內容。
- 不適用停獎。
- 都市設計管制要點-摘要
 - 指定留設4公尺帶狀式開放空間，作為人行步道使用。
 - 並自相鄰道路境界線起算1.5公尺範圍內植栽喬木行道樹。
- 更新範圍內同意比例如右



項目	土地部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和	1,775.77	27
私有	1,775.77	27
計算總和	1,775.77	27
同意數	1,461.33	21
同意比例	82.29%	77.78%

南港區中南段二小段862地號更新辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	92.11.05
完成市地重劃	96.08.31
第一次公聽會	97.07.08
事業概要核准	97.09.26
第二次公聽會(自辦)	97.11.13
申請更新事業計畫及權利變換計畫	98.02.25
北市府公開展覽30天	98.06.12 ~ 07.11
第三次公聽會(公辦)	98.07.09
都市設計審議通過	98.6.18 · 99.1.28正式核備
召開幹事會	98.09.02
召開第一次審議委員會	98.12.14
召開第二次審議委員會	99.01.18
事業計畫及權利變換計畫核定公告	99.06.02
取得建造執照	99.07.26
申報開工	100.04.18
取得使用執照	102.8

信託受託人代理實施架構

- 本案由**地主自行出資自力更新**，並依都更條例第**13**條規定，以信託方式實施，委由受託人**(中國建築經理公司)**為實施者。
 - 地主與中國建築經理公司簽訂信託契約，依更新前價值比例負擔出資義務及分配找補，地主依約負擔出資義務者之風險管理費於結算時折抵找補價金。
 - **重大議決事項**均需於**地主會議通過**。故本案有關事業計畫、權變計畫及都市設計等內容，均於地主會議中報告並議決通過在案。
 - 採**權利變換方式**實施。

費用負擔及來源

- 21位同意參與更新地主(面積佔82.3%)之共同負擔費用，各按其更新前價值比例自行籌措。
- 6位未同意參與更新地主之共同負擔費用由出資者(中國開發資產管理股份有限公司)提供資金協助辦理都市更新事業，納入權利變換計畫參與分配。各項費用及更新前後價值均於地主會議中報告或依據合約精神提列，並議決通過在案。
- 實施者不出資，僅依約收取專案管理服務費。實際執行更新計畫之成本由地主及出資者按比例分擔，所有提列費用均須考慮實質應支付之金額。
- 未來所有更新執行盈虧風險均由21位同意參與更新之地主及出資者承擔。



全案共同負擔約547,687,224元，更新後總價值約1,175,680,665元

南港區中南段都市更新案融資及還款架構

- 以各土地所有權人分別擔任借款人，依其權利價值比例所需負擔額度授權受託人中國建經，提供各所有權人之土地持分面積，向萬泰銀行融資並設定擔保（地主間不互為連帶保證），自籌款及融資一次撥入專戶。
- 更新重建期間，建築融資利息由信託專戶統一支出。
- 以銀行融資支應更新費用者，完工後辦理囑託登記時將抵押權設定轉載於各該所有權人分配之建物及土地，確保融資債權。
- 代理實施者出售折價抵付房地及車位所得，優先清償各所有權人之銀行融資後，剩餘再按比例分配予各所有權人。如有不足清償，則由各借款人以其分配之建物及土地辦理長期房貸清償。

修德國宅海砂屋都市更新重建案

1. 地位置：台北市南港區東新街168巷14號等

2. 基地面積：2,233坪

更新前：7F/B1F、266戶、6,188.48坪

更新後：7-11F/B2F、370戶、11,032坪



建物拆除前照片

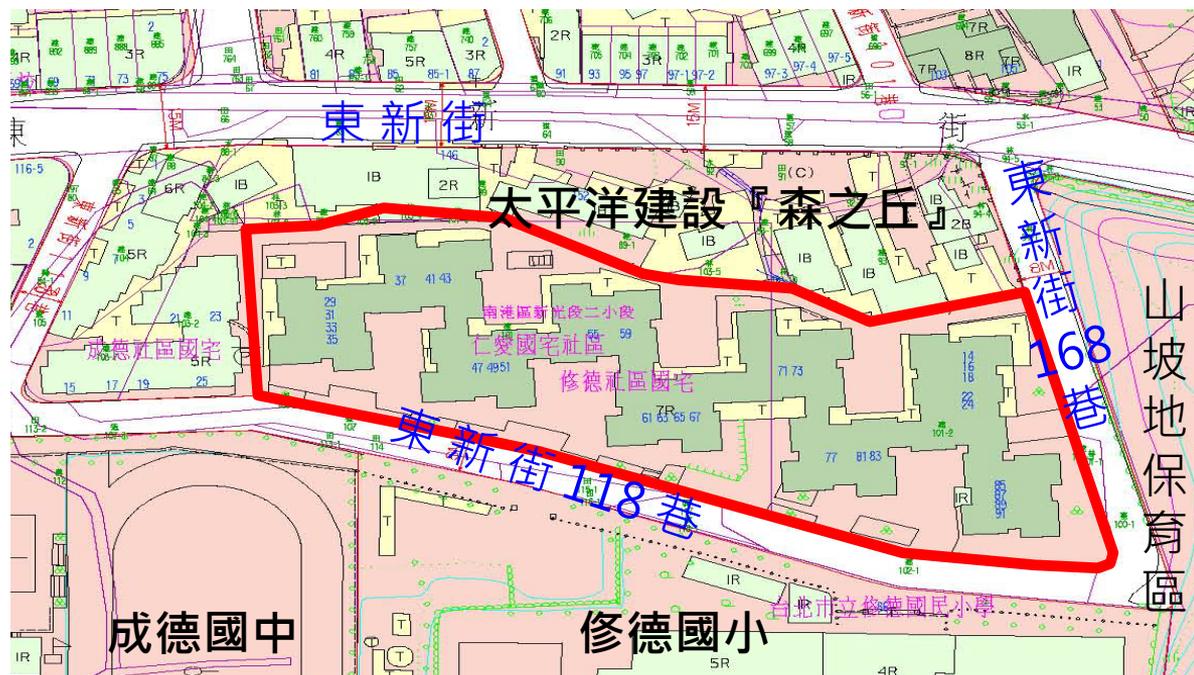


修德國宅更新重建案緣起

- 90.7.20鑑定為海砂屋，住戶成立重建委員會推動重建。市政府國宅處請本公司協助住戶重建。
- 北市府核定協助重建計畫，94.6.30書面通知住戶，協助重點如下：
 - 承諾平均每戶約69萬元之重建補助款
 - 增加30%容積，取消國宅註記
 - 協助安置於基河三期國宅（94.7完成安置）
- 依94.4土木技師公會補充鑑定報告，台北市工務局94.8.24函請重建委員會通知住戶應於94.10.1前停止使用，並規劃自行拆除（舊建物已於95年4月拆除完成）。
- 266戶中13戶不願參加自地自建信託融資之重建架構因而重建停擺。96.6.18市政府公告本案基地迅行劃定為都市更新地區，爰依都市更新條例規定，辦理更新重建。

修德國宅更新重建案座落位置

- 本案基地座落於台北市南港區，東新街以南、東新街118巷以東及以北，東新街168巷以西所圍之街廓，內含南港區新光段二小段101、101-2、101-3、103-4、103-9地號等5筆土地，面積約7,426m²。



- 基地南面修德國小、成德國中，東面山坡地保育區，北與太平洋建設都市更新案『森之丘』相鄰，西側為成德國宅。

修德國宅重建案權利變換說明

- 已發生或未來所有更新**重建成本列入共同負擔**，由**實施者負擔**。原住戶已支付之建築師設計費、拆除費，於開工時歸還住戶。
- 北市府管理站及103-4地號等2筆土地參與更新及分配。
- 分回房屋及公共設施面積如有增減，依**更新後權利價值找補**。
- 除公寓大廈管理基金外，實施者另提撥**500萬元**做為管委會辦公室及公共設施裝修用。
- 「新增住宅影響補償費」**3000萬**，為自地自建時所提列，依原約定分配方式分配予原所有權人，列入權利變換計畫找補。
- 實施者提列**每戶20萬**完工遷回時之補貼款，列入權利變換計畫找補。
- 所有新增戶數及車位折價抵付更新成本，由實施者分得對外銷售，住戶可登記認購，並依實施者公開銷售時訂價**95折**計價。

市府道義補助重建經費處理方式

- 台北市政府於94年7月1日提出「修德國宅高氯離子混凝土建築物善後處理協助計畫」，提供所有權人道義補助重建經費共**185,247,999元**，且規定前述補助款撥入社區住戶同意之重建信託專戶。
- 以都市更新辦理重建，其「市府道義補助款」全數存入銀行信託專戶併入各所有權人之找補價金計算。
- 未同意簽訂信託契約之所有權人，其應分配房地亦抽籤選配確保其應有權利。

修德國宅海砂屋更新重建辦理過程	日期
申請建築執照	94.06.09
拆除完成	95.08.23
北市府公告劃定為更新地區	96.06.15
自辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	97.03.18
權利變換計畫公開抽籤	97.05.19
申請事業計畫暨權利變換計畫報核	97.06.18
公開展覽	97.08.08 ~ 09.06
公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會	97.08.27
召開幹事會	97.09.22
召開審議委員會	97.12.04
事業計畫暨權利變換計畫公告	98.06.05
取得建造執照	98.08.31
申報開工	98.10.18
取得使用執照	101.03
完工交屋	101.10

修德國宅都市更新案信託及融資架構

- 原重建委員會委託中國建經協助住戶**100%**同意**自地自建**，因少數住戶未能同意改循都市更新**權利變換**方式重建。
- 住戶與中國建經子公司中國開發資產管理公司簽訂委託實施契約，由**中國開發資產管理公司**擔任**實施者**。中國建經為實施者之履約保證人。
- **原地原貌重建**，住戶分回原樓層、原方位、原面積。同意**參與更新且提供土地擔保之地主**，依約定找補。(同意提供土地擔保籌資之地主幾乎比照自地自建時之分配條件)
- **全案均信託**予臺灣土地銀行，同意信託之所有權人及實施者應分配部份於權利變換中均以受託人**臺灣土地銀行**為**受配人**。

修德國宅都市更新案融資及還款架構

- 由中國開發資產管理公司擔任實施者。實施者為重建資金之借款人，參與更新之所有權人提供土地擔保更新所需建築及週轉金融資（權利變換計畫核定前核准額度約9億，未完成信託登記部分地主之額度先予保留，信託登記完成始得動撥），徵提中國開發董事長個人為連帶保證人。
- 更新重建期間，建築融資利息由實施者支付。住戶舊欠轉貸之利息由住戶自付（興建期間不還本金）。
- 抵押設定及信託登記於權利變換計畫核定前辦理完竣。
- 住戶舊欠轉貸者，興建完工後辦理囑託登記時將抵押權設定轉載於各該所有權人分配之建物及土地，確保融資債權。交屋後轉為長期房貸清償原貸款（增貸需求亦併同辦理）。
- 實施者出售折價抵付房地及車位之承購戶房屋貸款，優先清償銀行融資，塗銷各住戶之抵押設定。

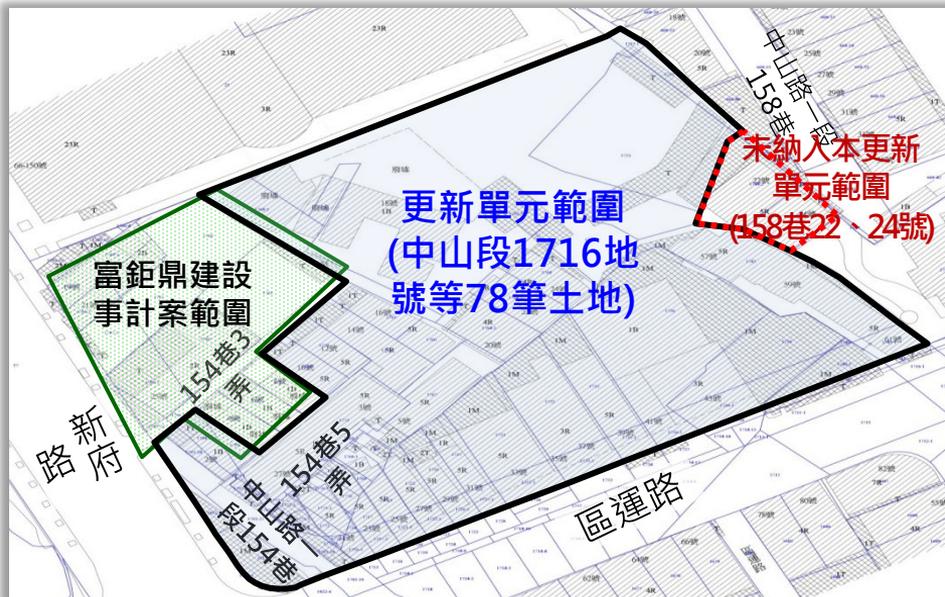
新板特區都市更新案（以信託方式代理實施）

- 基地位置：新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地。
- 基地面積：7,902.69m²（2390.56坪）。
- 土地使用分區：新板特區特專1-2，建蔽率50%，容積率300%。
- 土地所有權人：138人。
- 更新前合法建物：戶數共計115戶，所有權人共計106人。

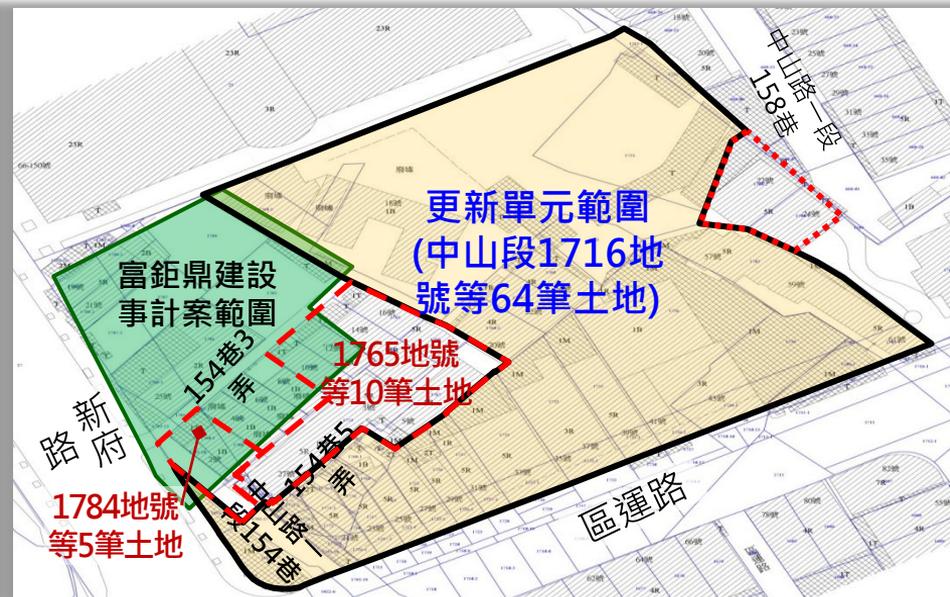


溝通歷程—更新單元範圍變動

- 原事計報核時更新單元範圍：中山段1716地號等78筆土地。
- 修正後更新單元範圍：減少40戶。修正後為中山段1716地號等64筆土地，面積計約6,741 m² (2,039坪)。



事計報核版(同意比例約82%)



提大會版(同意比例近90%)

都市更新信託代理實施架構

實施方式：地主自力更新，依都市更新條例第13條以信託方式實施，將產權信託予中國建經，委由中國開發代理實施，提供專業整合與全案管理服務。

資金來源：參與更新地主按各自權利價值比例分擔更新重建所需成本，並提供其土地為擔保各自向銀行申請融資，地主間不互為連帶保證。

安全機制：將所貸得之資金由融資銀行依工程進度撥入信託專戶，專款專用。

利益分配：扣除對外出售房地抵付更新成本後，盈虧全歸參與自力更新之地主分配。

98/9地主初洽本公司，99/10開始簽約，100/2契約生效。

100/7地主會議通過事業計畫內容，100/9/23申請事業計畫報核。

105/12/21 事業計畫審議通過

地主權利及義務

- 採**權利變換方式代理實施**。
- 地主**自行出資**：
 - 負擔籌資義務之地主，未來以**實際收支結算**各地主之負擔及分配。
- **風險管理**：
 - 於更新共同負擔中編列『**風險管理費**』以因應本案籌資風險。**負籌資義務者依其權利價值比例領回該部分風險管理費，不負籌資義務者，不得領回風險管理費。**
- **重大議決事項**包括建築規劃設計、估價原則、分配方式、營造廠商及代銷公司遴選等事項，**需經由出資之地主會議議決通過**。

由地主選出代表委員之監督機制

- **代表委員的產生：**
 - 代表委員為**義務無給職**。
 - 由說明會中參與更新地主**共同推舉並確認**。
- **代表委員會的功能：**
 - 協助地主意見之**傳達及整合**。
 - 擬定方案之**意見提供及幕僚作業**。
 - 協助**檢視各項契約內容**。
 - 更新執行過程**代表地主監督**工作進度。

申請獎勵容積及建築計畫

項目	獎勵容積比率	容積樓地板面積
細部計畫容積獎勵	47.95%	2,922.97坪
都市更新獎勵	20.01%	1219.68坪
容積移轉	12.05%	734.33坪
總計	80.00%	4,876.98坪

建築計畫

- 一、規劃兩棟地上31層、地下5層，322戶，SC構造店舖住宅大樓。
- 二、允建容積樓地板面積：36,275.04m² (10,793.2坪)
- 三、興建樓地板面積：63,354.13m² (19,164.62坪)
- 四、總銷售面積：56,170m² (16,991.58坪)，另規劃337個平面車位。
- 五、預估更新後房地及車位總價值：約1,385,000萬元。
- 六、預估共同負擔：約588,500萬元。

新板特區更新案融資及還款架構

- 中國開發資產管理公司擔任**實施者**，**中國建經全案管理**。參與更新之所有權人依權利價值比例**提供土地擔保**更新所需建築及週轉金融資；不出資地主之共同負擔由同意更新之地主或實施者出資，分回該不出資地主之折價抵付房地。
- 更新重建期間，**建築融資利息統一**由信託專戶支付。住戶舊欠轉貸之利息由住戶自付（興建期間不還本金）。
- 抵押設定及信託登記於權利變換計畫核定前辦理完竣。
- 住戶舊欠轉貸者，興建完工後辦理**囑託登記**時將**抵押權設定轉載**於各該所有權人分配之**建物及土地**，確保融資債權。交屋後轉為長期房貸清償原貸款。
- 實施者協助**出售融資地主之折價抵付**房地之承購戶房貸，**優先清償銀行建築融資**，塗銷融資地主之抵押設定。

都更融資的風險控管與建議

- **私有土地沒有100%信託，風險在哪裡？**
 - 權利變換計畫可能面對產權或他項權利異動的干擾（須辦理權利變換計畫變更）
 - 協議合建時，可能面對總登後土地過戶的用印的困擾（避不見面、繼承、查封）
- **地主自力更新100%融資之可行性及風險控管 - 100%信託，資金無缺口，可順利興建完工**
- **私有土地信託無法達100%時，如何處理？**
 - 以權利變換方式實施，至少面積達**80%**信託
 - 協議合建時，建議開工後儘速完成土地**合併**



建築經理首選品牌

橋的功能，誠的服務

中國建築經理公司

聯絡電話：(02)2742-5777

聯絡地址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1

公司網站：<http://www.chinaremc.com/>