

都市更新信託融資及財務管理



財團
法人

都市更新研究發展基金會

基隆市都市更新專案辦公室 徐弘烱 主任



<https://www.facebook.com/ur.org.tw/>

講師資歷介紹-徐弘烱 主任

現職	基隆市都市更新專案辦公室 主任
學歷	華梵大學建築碩士
相關 資歷	基隆市都市更新專案辦公室 主任 中國建築經理股份有限公司 經理 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 新境國際規劃設計顧問公司規劃師 (since 2000)
講師 專長	都市更新與危老改建全案管理(分析整合；計劃融資與工程管理) 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

建經公司的功能

貳

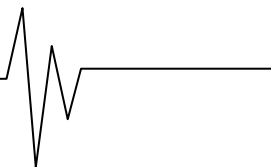
都市更新融資與信託

參

自主都更的課題

肆

案例分享



建經公司的功能

都市更新融資與信託

自主都更的課題

案例分享

Who is 建築經理公司

▣ 建築經理公司服務要項

興建計畫評估

契約鑑證

不動產評估及徵信

財務稽核

工程查核及營建管理

建築融資簽證

擔任付款中間人

履約管理

代辦履約保證或履約保證保險事項

不動產之買賣或清理處分事項

不動產相關業務之諮詢及顧問

其他經主管機關核准之業務。

建築經理公司是唯一經內政部、經濟部、財政部三部專案核准，並依法成立的行業，其結合建築、金融、地政、法律專家，其功能目的在保障消費者權益、穩固金融業債權、增進建築業者信譽，是政府為導正不動產交易秩序創造三贏，歷經六年籌設而鋪建的一條安全斑馬線，也是社會安全制度的 一大創舉。

當前已由二十八家銀行轉投資成立二十四家，總規模達四十八億元的建築經理業，功能已充分發揮，經由建築經理公司之居間調和，化解各方疑慮，確保房屋交易過程之公正性、合法性與合理性，使預售制度自混亂中重整，促進經濟社會運作之良性循環，使建築業能成為真正之火車頭工業。

建經公司管理項目與服務



中華民國建築經理商業同業公會

The Real Estate Management Association of R.O.C.

001	中國建築經理公司 土地銀行、兆豐銀行	鄭重	楊享洪	10563 台北市光復南路35號11樓之1	27602202
002	台灣建築經理公司 國泰世華銀行	李正宗		11490 台北市民權東路六段160號13樓	27962228
003	中華建築經理公司 華南商業銀行	鍾榮吉	陳宗靈	11051 台北市基隆路一段396號15樓	27588688
004	東亞建築經理公司 第一銀行	曹奮平	曹奮平	10053 台北市忠孝東路二段94號9樓	23278289
005	僑韻建築經理公司 台灣中小企業銀行股份有限公司	彭慶	彭慶	11494 台北市內湖區港墘路200號2樓	26271926
006	壹億建築經理公司 臺灣銀行	陳長琪	童韋勳	10486 台北市松江路87號10樓之3	89786262
007	合眾建築經理公司 合作金庫	顏文澤	顏志光	10563 台北市光復南路65號11樓	27475620

專業服務涵蓋層面最廣 各項業務實績均獲肯定



都市更新全案管理、財務規劃、融資服務、銷售管理

財務及銷售稽核、撥款簽證、起造人信託、協助續建

營建管理、工程進度查核、工程發包、專業督導

協助受災社區順利重建圓夢

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）

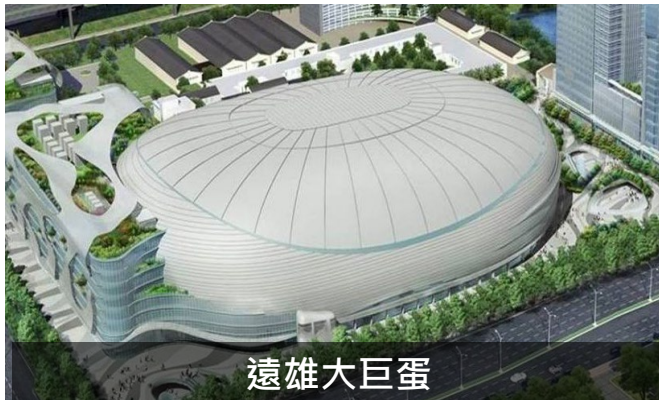


協助九二一震災重建完成達33件 全國最多

深耕不動產金融週邊業務

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



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

工程品質管理

- 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

建經公司優勢：可提供全方位專案服務

- 公股銀行為股東之建經公司，成案品質多次，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。



建經公司的功能



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)

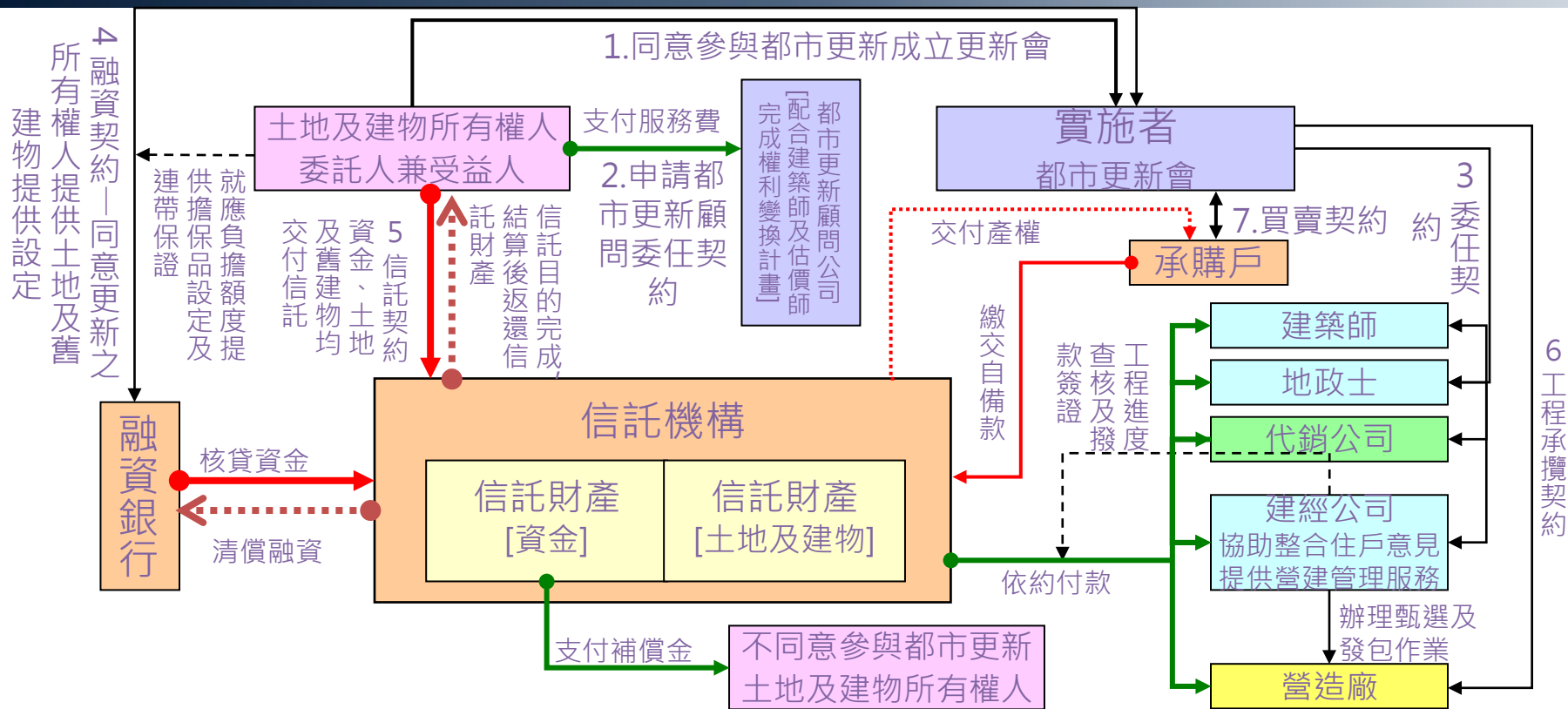
三、受託人

- 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上，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。

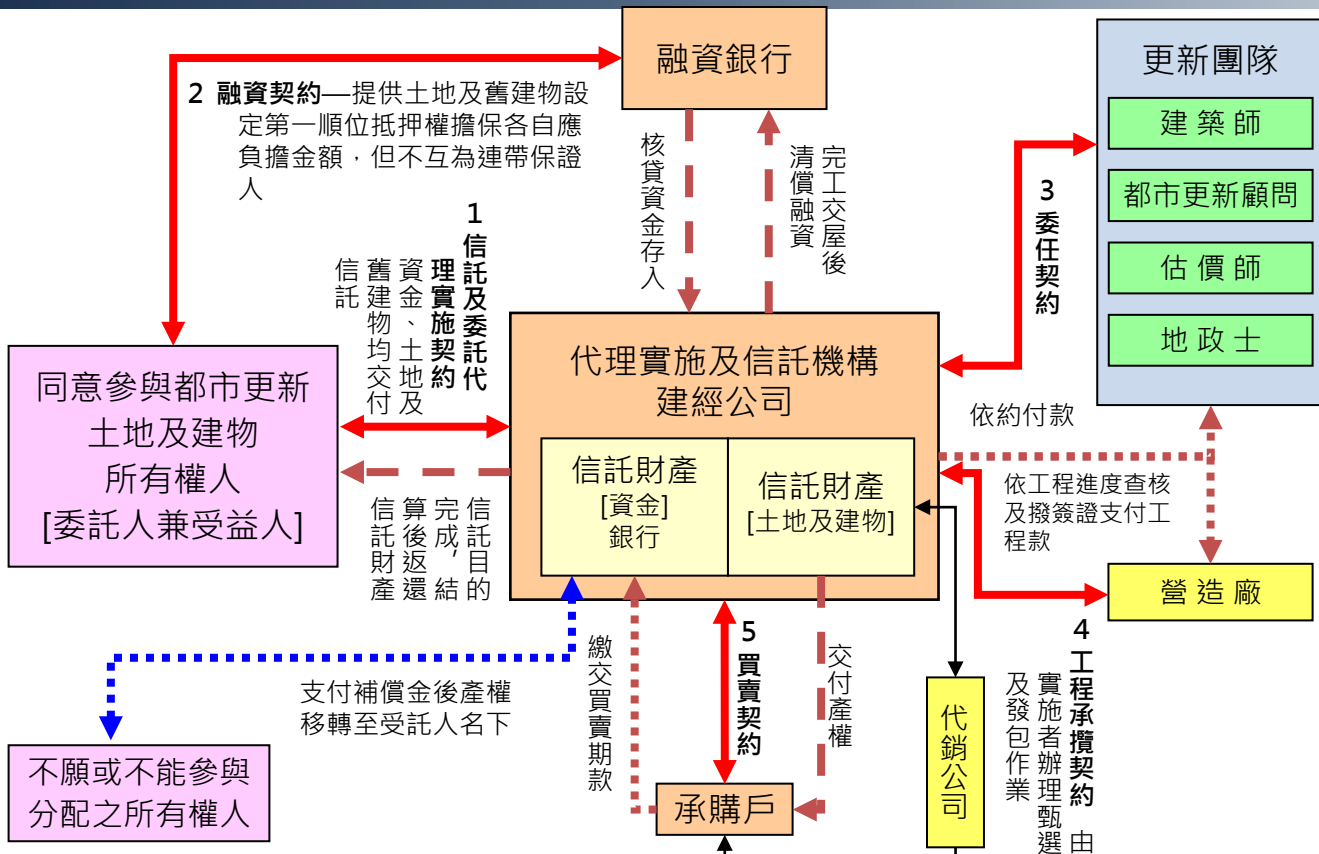
【資金籌措、收益及風險皆由地主自行承擔】

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

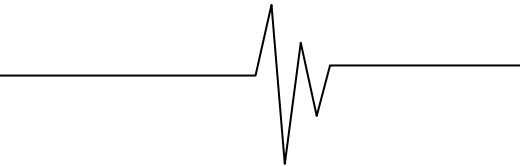


自組更新會及代理實施之差異分析

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。

建經介紹

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
-

至權利變換審議通過之費用



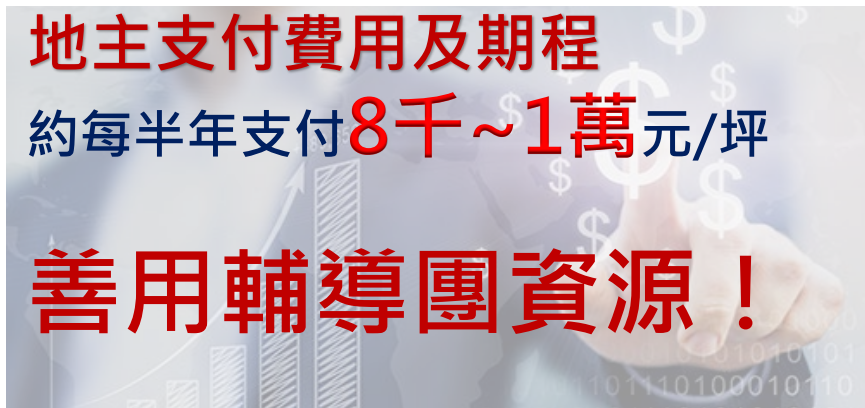
前期規劃費用來源

- 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

地主支付費用及期程

約每半年支付**8千~1萬元**/坪

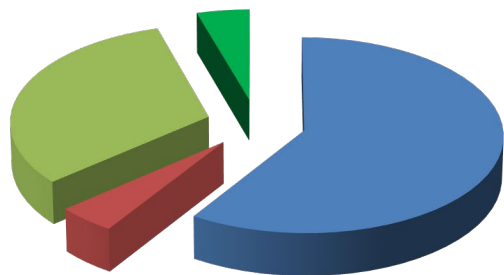
善用輔導團資源！



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

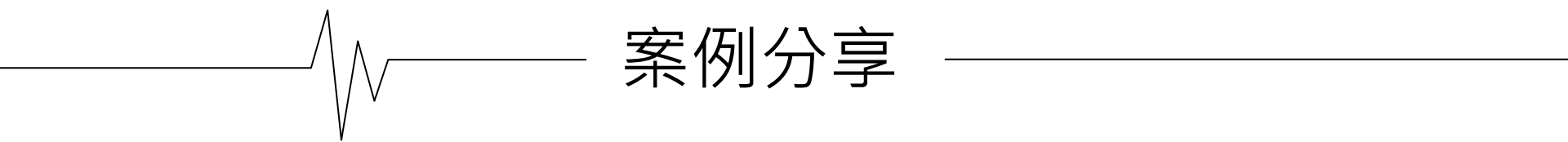
安全控管機制

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。

建經介紹

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：

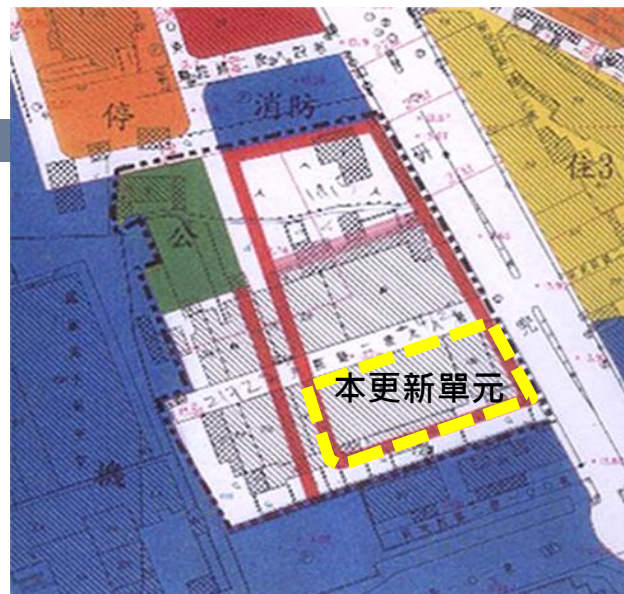
- ①產權整理及權益分配找補事宜
- ②興建計畫評估
- ③工程營建管理
- ④專戶控管及財務稽核
- ⑤土地、起造人及資金信託管理

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

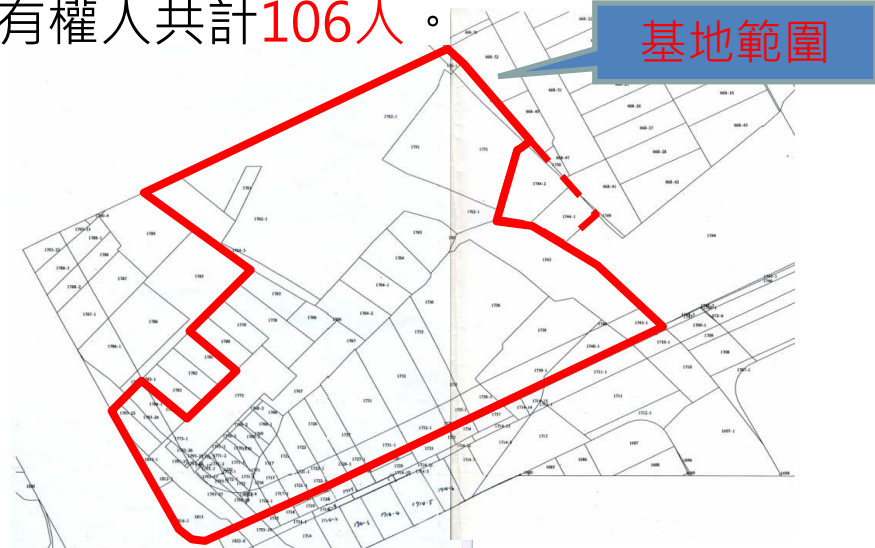
- 21位同意參與更新地主(面積佔82.3%)之共同負擔費用，各按其更新前價值比例自行籌措。
- 6位未同意參與更新地主之共同負擔費用由出資者（中國開發資產管理股份有限公司）提供資金協助辦理都市更新事業，納入權利變換計畫參與分配。各項費用及更新前後價值均於地主會議中報告或依據合約精神提列，並議決通過在案。
- 實施者不出資，僅依約收取專案管理服務費。實際執行更新計畫之成本由地主及出資者按比例分擔，所有提列費用均須考慮實質應支付之金額。
- 未來所有更新執行盈虧風險均由21位同意參與更新之地主及出資者承擔。

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。

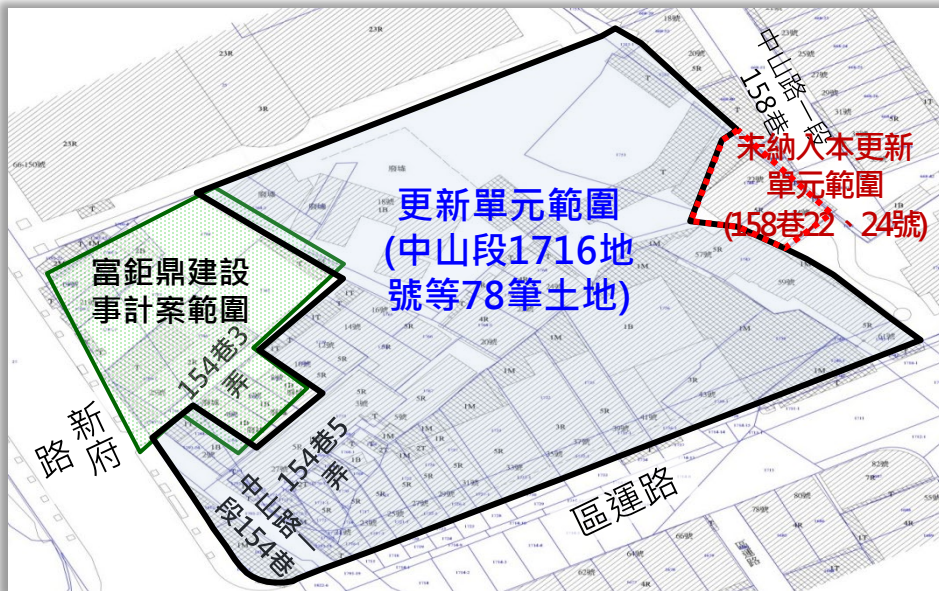
新板特區都市更新案（以信託方式代理實施）

- 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。

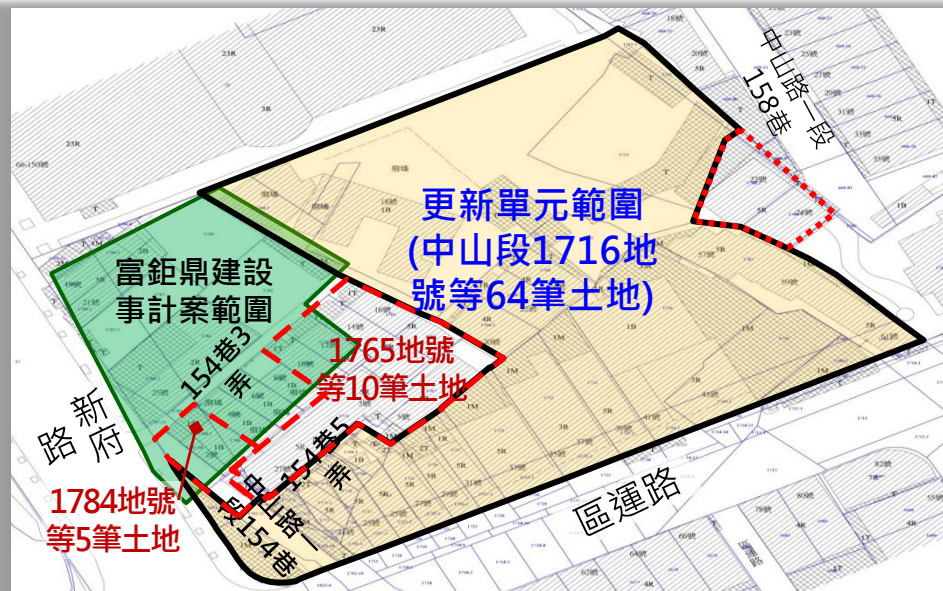


溝通歷程—更新單元範圍變動

- 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

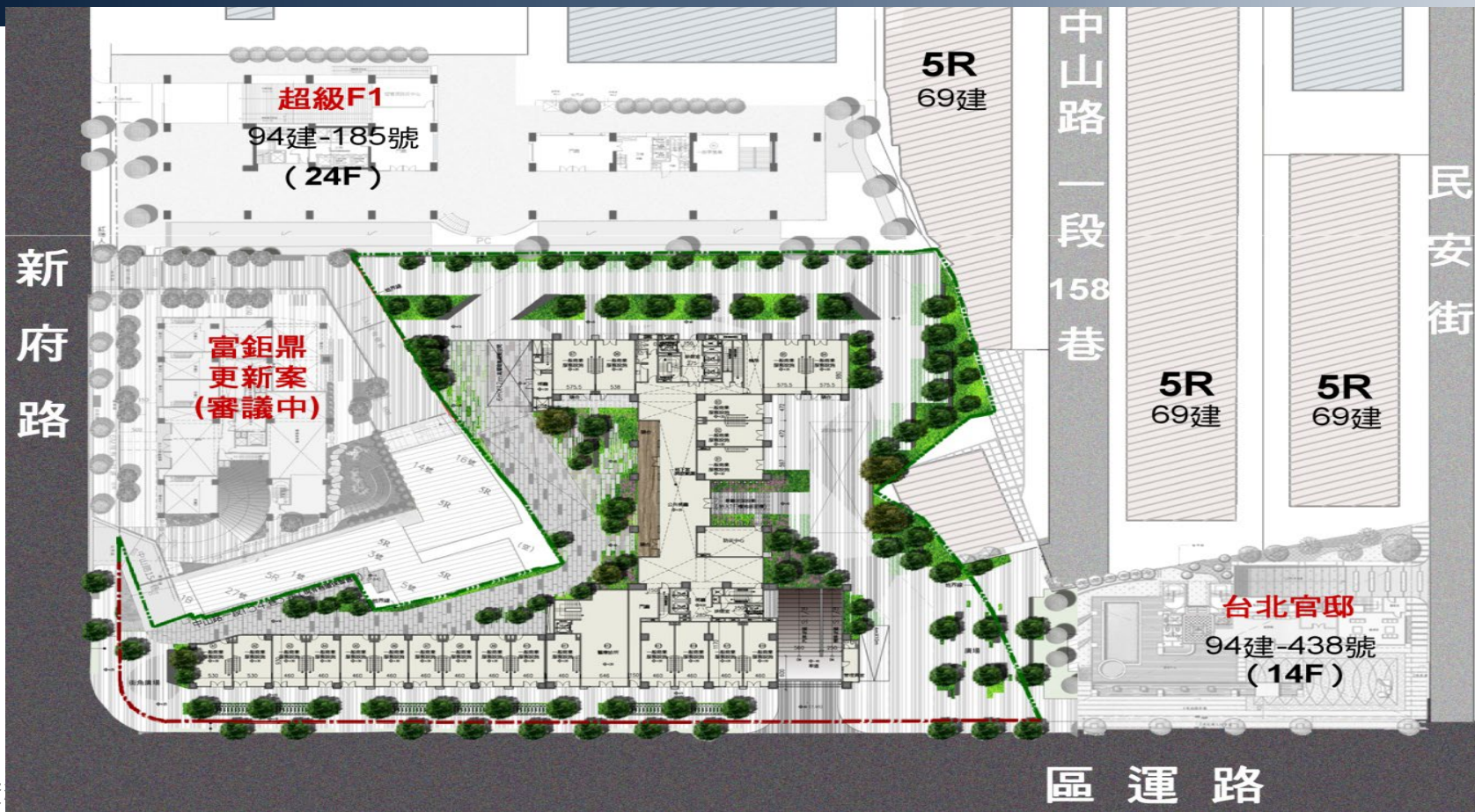
建築計畫

- 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。

全區配置圖



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**

20億豪宅蓋一半淪爛尾樓！松助開發涉弊遭約談

2019/07/24 12:28 東森財經新聞

本土建商松助開發打著日商松下營造招牌，在台北市中山區推出小豪宅「松下國賓」，不到一年順利完銷，不過卻驚爆松助開發破產，留下一筆爛帳，造成承購戶與地主被坑殺。台北市調查處懷疑松助涉及不法，昨（23）日動員搜索建商及關係人到案，預計晚間移送台北地檢署複訊。

松下國賓標榜住宅made in Japan，主打日系建材、營造技術，因此受到外界矚目，但去年卻驚傳建商松助開發爆發財務問題，導致未完工的建案松下國賓無法繼續營造，淪為爛尾樓，預售屋買方、合建地主都是受害者，而松助開發負責人江受宏名下不動產也被法拍。

據了解，松助開發在中山區有兩個合發案，松下國賓向元大銀貸款3億多元，另一塊土地則是向國泰世華貸款超過10億元，調查局懷疑松助開發假藉推銷建案名義，涉嫌坑殺承購戶與地主，將搜索追查金流。

松下國賓的預售屋履約保證是採「不動產開發信託」機制，已購繳出去的工程款，是交給信託行元大銀行專款專用，建商只能依工程進度向元大請款，但松助聲請破產，建案無法成功續建，繳出去的錢無處可討。

另外，地主也深受其害，有地主將土地借給松助開發抵押給銀行申請土地融資，甚至和松助以金錢買賣土地，也有地主地換屋，私下和松助簽約，沒有檯面上的資金往來。該建案信託銀行是元大銀行，迄今未完工。

再追爛尾樓 都更.續建爭議 遏止亂象 誰為民眾把關？ | 華視新聞雜誌

陳沿佐 採訪/撰稿

台北市大安區、台北市大同區、台北市北投區，這3處分別隸屬於台灣首都的台北行政區，2023年多了一項共同點，爛尾樓風暴淪陷區。

曾經歷金融海嘯及雷曼兄弟連動債風暴，瑞興銀行信託部協理楊明學，從事金融工作30多年，2023年下半年，首度迎戰爛尾樓危機。瑞興銀行信託部協理楊明學說：「經過材料成本、人工成本上漲，確實已經發生幾個爛尾樓事件了。心裡有在盤算說萬一遇到的話，我們接下來怎麼做，結果還真的遇到了。」

楊明學任職的銀行，負責管理信託專戶，戶頭裡的資金，全來自民眾繳納的工程款。**一接獲建商倒閉訊息，他立即啟動危機處理，即時凍結帳戶，防堵建商挪用。**

即時凍結帳戶，防堵建商挪用，一旦爆發爛尾樓危機，消費者第一時間提出消費申訴，確認建商無力續建，便可通知金管單位禁止撥款，這是民眾自保的SOP。

健全審核機制，剔除不良建商。楊明學說：「銀行在防範爛尾樓的情形，扮演很重要角色，銀行因為掌管他的錢，信託也掌管他的土地等等，所以要洞燭先機，而且要非常主動，要有同理心去幫助消費者。」

目前政府透過包括價金返還、價金信託、不動產開發信託、同業擔保及工會連帶保證等，5種履約保證機制，保障消費者權益。但這5種機制，不但無法保證建案續建，民眾也不一定拿得回血汗錢，問題就出在清償順序續建爭議公權力怎伸張？除了**從源頭防堵爛尾樓事件，續建機制也該一併檢討。**

簡報資料為中國建經與財團法人都市更新研究發展基金會所有，未經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

非1坪換1坪？專家算「基泰大直」都更價值批：噁心想吐

編輯 黃潔文 / 責任編輯 編輯組 報導

去（2023）年9月，位於台北市大直的「基泰大直」建案，因施工問題導致鄰近民宅下陷、路面崩塌，造成嚴重工安意外；當時受災住戶的公寓一樓被夷為平地，緊急撤離人數不斷攀升，引發社會高度關注。傾斜民宅東側、南側都更日前召開估價暨模擬選配說明會，**部分住戶認為無法1坪換1坪，直呼權益受損**。不過有專家試算了舊屋和都更後的價值，反指「感到噁心、想吐」。

馨傳不動產執行長何世昌在臉書粉專「何世昌的房產知識Buffet+」發文坦言，看完大直鄰損戶後續資訊更新簡直翻白眼，住戶說的話超不靠譜，實際狀況並非住戶所言。

據參與該都更案的人士指出，新聞報導的內容有所疏漏，需要進一步澄清。首先，舊屋地面層每坪估價約95萬元，樓上則是75萬元。其次，換坪比是以「舊屋產權」換取「新屋室內」，地下室則是原產權1坪換0.1坪，主要問題在於沒有土地持分。若以圖面估算，受災戶可分回室內22坪，產權坪數則約34坪。

大直受災戶的分回條件並非新聞所述的1:0.74，0.74僅是室內實坪。若以權狀坪（含公設）計算，舊屋換新屋的比例應為1:1.1333。何世昌試算，**原本30坪、每坪75萬元的舊屋價值為2,250萬元，都更後34坪、每坪130萬元的新屋價值可達4420萬元，條件相當優渥。**

「算完後，頓時感到噁心、想吐」，何世昌直言，「這麼好的條件是在哀哀叫幾點鐘的啊，還有那個地下室沒土地持分的屋主，怎麼好意思出來講那種話」。最後他也補充，弄壞房子的建商是基泰建設，與公辦都更的建商並非同一家。

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/>



聯絡電話：(02) 2381-8700

聯絡地址：台北市中正區衡陽路51號8樓之1

公司網站：<https://www.ur.org.tw/>