

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新經驗分享活動

自主更新經驗分享活動1

講 師|周怡君

現 職|東亞建經公司 副執行長

課程日期| 113.06.20

簡報大綱(權利變換案通案型態)

壹、起手式：社區整合

貳、深水區：計畫擬定

參、錢到位：全案融資

肆、最後一哩：營建施工

講師簡歷 周怡君



現職 東亞建築經理(股)公司 都更部副執行長

學歷 臺北科技大學建築與都市設計研究所

**講師
資歷**

- 113-109年 臺北市都市更新重建教育訓練講師、新北市政府城鄉發展局都市更新講師
- 108年 營建署都市更新培訓計畫講師、臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 107年臺北市及臺中市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 106年 臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師
- 99-105年 國立臺北科技大學研究所產業導師、臺北市都市更新整建維護專業人員培訓計畫顧問及講師





統計顯示，2023年台北市各行政區預售屋，有五個行政區成交均價在百萬元以上，又以大安區成交均價最高，每坪172.4萬元，同時也是年成長最高的行政區，年增15%，其次成長較多的為松山區，每坪成交均價149.3萬元，年增9.5%；萬華區每坪成交均價78.4萬元，年增9.2%；中山區每坪成交均價131.1萬元，年增9%。

2023年台北市各行政區預售房價概況

行政區	平均房價 (萬/坪)	年增 減(%)	行政區	平均房價 (萬/坪)	年增 減(%)
大安區	172.4	15.0	士林區	97.6	-1.1
松山區	149.3	9.5	內湖區	96.4	1.5
中山區	131.1	9.0	大同區	96.1	0.0
信義區	125.9	6.1	南港區	94.8	-3.7
中正區	117.9	-3.7	文山區	82.6	7.7
北投區	98.9	4.9	萬華區	78.4	9.2

資料來源：實價登錄、住商機構彙整

朱曼寧 / 製表

近年房價及營建造價高漲，過去地主與建商合建的方式，開始出現變化，目前都更危老市場出現二大現象：

**一是地主型的自主重建案變多，
另一個現象則是公辦都更案也變多！**



台北市都更案建物工程造價調幅

構造物	時間	2015年	2018年	調升幅度	2018年	2021年	調升幅度
鋼筋混凝土第二級		11.47	11.77	2.6%	11.77	14.45	22.8%
鋼筋混凝土第三級		14.51	14.91	2.8%	14.91	18.08	21.3%
鋼骨鋼筋混凝土第二級		13.29	13.65	2.7%	13.65	16.60	21.6%
鋼骨鋼筋混凝土第三級		16.23	16.66	2.6%	16.66	20.20	21.2%

備註：目前全國以11至15層建物占比稍高，因此以此樓層數造價當作示範案例 單位：萬元/坪

資料來源：台北市都更處、瑞普葉坊 製表：記者徐義平

工商時報 2021/09/20 A2 財經要聞

營建成本飆 建商：都更慘了

雙北調高工程造價11~20%，仍趕不上大漲三成幅度，危老、合建案皆受波及

蔡惠芳／台北報導
營建成本讓上史上
演為燙手山芋，儘管
但還是搞不了營建成
甲山林集團董事長祝
慘了！」

李文造表示，發建工程，近兩、三年發建成三成，每坪造價成本150大元，現在要20萬元才造完發包，原本20萬元被26萬元，但現在市場都還沒完全反映這波發包問題，特別是合建、都建，在成本不降成本的情

最高，都更、危老重建的權變共同負擔費用，雙北市府陸續調高建物工程造價11%~20%，本額漲三成的缺口。長虹建設董事長李文造、文字示警：營建成本飆升，都要案、合建案「

、料費雙雙
本大幅攀升
元/平的住宅
能找得到發
的現在至少
上訴案開價
建成本飆漲
更和危老案
下，案子

都更重建的共同負擔費用、提高工程造價。但還是追不上營建成本大漲三成的幅度。台北市府修訂都市更新建築物工程造價、營建費用單價則略平均漲幅約20%。10月生效。新北市府也檢討「新北市都市

更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表》，調高建物成本計算基準，21~26層樓的都更案調幅至少11.3%，9月8日起實施。

一般來說，都更或老舊建築，多屬於合建性質，都更受益者建商與未來會分回一定比例，對外出售外，也必須負擔建商成本，因此在這一波缺工缺料風暴中，承擔最大的風險，也成為最慘的受害者。加

台大缺工，增加的營建費用往往多須由實施的建商全數吸收。建商言，二、三年前申請，現在通申開闢工的都變成危老案，在開發建成本狂飆中，成為最大

對於建商而言，一般有二種做法，第一是把成本轉嫁在售價上，第二是暫不申領圖工。

以北市調高都更案的工程給價，高價的結果也可能是造成兩面刃，業者認為，如此修補後，可變提屋參與都更更難，但都更地主眼中所需負擔的工程費用提高，則對多數組織，民衆參與都更

建商三大成本要素重要變化

科學管理及工業間的開發會造成人力排擠效應，加上勞務因被檢控問題不來，缺工問題更嚴重，因為缺工導致不得不延後交貨。

資料整理・來源

實際困境中的更新推動

地主高齡化



缺乏凝聚共識之組織



不願承擔風險



建經公司未能協助整合



缺乏專業





壹、起手式：社區整合

第一步：聽住戶說， 請告訴我吧！！



聽住戶說：過往經歷與接觸經驗

...

- 社區被整合經驗
 - 建商曾介入？→條件？多久前？
 - 知道自主更新嗎？→有聽說過嗎？
- 其他資訊或法令推廣
 - 上過課、聽過講習→知道都市更新？
 - 媒體資訊接觸→新聞不一定說的對！



聽住戶說：改建需求與期待

...

- 期待換回條件

- 坪數需求→一坪換一坪！？
- 車位需求→一戶一車位！？

- 現況建物不足條件

- 窳陋情形、漏水→一直花錢修
- 海砂屋？紅黃單？→檢測與證明
- 增違建、地下室佔用→誰在用、怎麼用



聽住戶說：重點抗性住戶

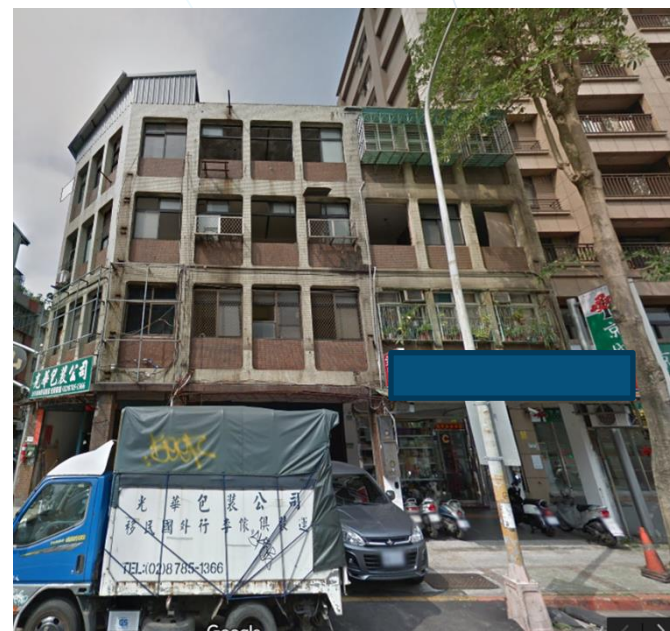
...

- 所在位置與個人狀況

- 在一樓？有店面？→要分回原面積店面
- 在頂樓？有增建？→違建要補錢補坪數
- 有很多戶、大地主？→只願意當主角

- 意見重點與訴求

- 錢的問題：租金與拆補
- 條件的問題：我家狗窩最值錢
- 人的問題：我就是不想



聽住戶說：社區人際脈絡(很重要!!!)

- 社區意見主流

- 找建商、不出錢→條件已滿足可招商
- 自己蓋、要出錢→權利義務和程序
- 自己蓋、又不用出錢→**不可能**

- 各棟或各梯意見領袖

- 樓梯長可能人選→口袋名單
- 推動小組預定成員→助力非阻力
- 鄰里長→積極協助或不沾鍋



第二步：人整合的重點

- 社區內一群熱心住戶代表
- 原本存在運作良好組織的核心人物
- 重建過程需要時間與住戶、公部門、建築師及營造廠等溝通協調
- 充分運用溝通協調、彼此互信之特性，讓重建運作順暢

整合主導者的決心

↓
事在人為

建立住戶間的
互信

促成地主主動積極參與和學習

協調地主分配原則及位置

意見整合

...

- 成立工作小組

- “簡單的” 意願調查
- 「功能性組織」將工作分類
- 執行工作沒那麼煩瑣，成案率相對較高

- 更新重建意願

- 前期資金籌措方式
- 初步整合住戶出資意見

分工

- 綜理各項事務並召集會議
- 對外溝通：更新事務與專業團隊
- 文書：會議記錄、文件收發及整理、發布公告(社區或群組)
- 對內溝通：更新會與會員
- 財務：收入、支出等經費事宜
- 對內溝通：更新會與會員

會議溝通

...

- 任何重要議題都可討論，就是**不要**走到結束計畫的決議
- 反對者往往聲音比較大，最終的「**結果**」還是要**經過大家表決產生**
- 要有「好」的決議，不能只靠會議上溝通，會前找機會先**私下溝通**
- 請注意社區內具有相關之專家或學者，如果他們是反對方，阻力會很大
- 「**會議上**」溝通(討論)的內容主要放在**事務的決議**上(如前期資金分攤方式、重建內容等)

整合重點

...

- 解決問題讓專業的來
- 自建沒有條件分配→只有選擇負擔多寡
- 專業團隊各司其職→不要代替回答
- **理事會是執行→更新會才是決策主體**

更新會 錢從哪裡來

- 更新會之組成欠缺**資金來源**及**專業技術**，影響都市更新事業之有效推動
- 缺乏資金支付**前期費用**
- 缺少**使用者付費**的觀念
- 住戶**財務問題**
 - 不能者
 - 不願者

不期待『**零元行銷**』委託**專業團隊**才是上策
天下沒有白吃的午餐，**免錢的最貴**
分多少，審議通過才算數

第一桶金

本案都市更新規費用說明

- 本案更新規劃費(擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫階段)依臺北市訂定之提列標準計算為670萬元

請領階段	請領項目與時間	金額(萬元)	備註
設立都市更新會	1.籌組階段：核准籌組之日起6個月內，撥付60%補助費用	48	1.需檢附50%以上的事業計畫同意書 2.可於核准立案後一次請領 <u>80萬元</u>
	2.核准立案：於核准設立之日起1年內，撥付40%補助費用	32	
小計(A)		80	
擬具都市更新事業計畫或(及)權利變換計畫	3.與受託團隊簽訂契約之日起1年內，撥付20%補助費用	134	1.不得逾申請補助總經費1/2 2.都市更新事業計畫補助款可請領 $670\text{萬元}/2 = \underline{335\text{萬元}}$ 可申請總補助款： $(A) + ((B)/2) = \underline{415\text{萬元}}$
	4.事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿後1年內，撥付50%補助費用	335	
	5.事業計畫或權利變換計畫核定後1年內，撥付30%補助費用	201	
小計(B)		670	

5

第一桶金

本案各專業單位前期費用說明

可申請補助款共
415萬元

項目	費用(萬元)	說明
都市更新規劃費： 成立都市更新會	80	可申請 80萬元 補助款
都市更新規劃費： 事業計畫及權利變換費用	670	都市更新規劃費用可請領臺北市補助款，可請款金額為規劃單位 <u>開發票金額</u> 的1/2，可申請 335萬元 補助款
三家估價單位費用	210	其工作項目在都市更新計畫核定時，皆已全部完成，須給付全額服務費用
建築師服務費用	80	
代書、記帳士、測量等	70	
合計	1,110	

自有資金

...

112.05.22 第三次理事會

討論歸結三項前期資金辦理方式 (1)自行出資 (2)融資型房貸出資 (3)信貸(本金+利息)出資

112.06.02 第一次會員大會

前期資金來源意願調查勾選結果顯示 (1)自行出資0戶 (2)融資型房貸出資00戶 (3)信貸(本金+利息)出資0戶，另有0戶未出具表示意願情形。

112.06.07 第四次理事會

確認前期資金辦理方式

112.06.19 公司與銀行召開討論會議

針對勾選以辦理融資型房貸出資者，再確認相關貸款注意事項及辦理事宜。

112.07.05 召開辦理選擇房貸出資方式者之說明會

前期資金來源意願辦理方式結果調修 (1)自行出資0戶 (2)融資型房貸出資0戶 (3)信貸(本金+利息)出資0戶，另有0戶仍未表示意願情形。當日選擇房貸出資方式者出席0戶，由銀行說明貸款相關注意事項，並協助辦理申請貸款事宜。

營建費用占總費用比例約80%



台北市都更案建物工程造價調幅

構造別	時間	2015年	2018年	調升幅度	2018年	2021年	調升幅度
鋼筋混凝土第二級		11.47	11.77	2.6%	11.77	14.45	22.8%
鋼筋混凝土第三級		14.51	14.91	2.8%	14.91	18.08	21.3%
鋼骨鋼筋混凝土第二級		13.29	13.65	2.7%	13.65	16.60	21.6%
鋼骨鋼筋混凝土第三級		16.23	16.66	2.6%	16.66	20.20	21.2%

備註：目前全國以11至15層建物占比稍高，因此以此樓層數造價當作示範案例 單位：萬元/坪

資料來源：台北市都更處、瑞普萊坊 製表：記者徐義平

工商時報 2021/09/20 A2 財經要聞

營建成本飆 建商：都更慘了

雙北調高工程造價11~20%，仍趕不上大漲三成幅度，危老、合建案皆受波及

蔡惠芳／台北報導

營建成本歷史上最高，都更、危老重建的權變共同負擔費用，淪為燙手山芋，儘管雙北市府陸續調高建物工程造價11%~20%，但還是補不了營建成本暴漲三成的缺口；長虹建設董事長李文道、甲山林集團董事長祝文宇示警：營建成本飆升，都更案、合建案「慘了！」

李文道表示，營建工、料雙雙飆漲，近兩、三年營建成本大幅攀升三成，每坪造價成本15萬元的住宅大樓，現在要20萬元才能找到營造廠發包，原本20萬元的現在至少要26萬元，但現在市場上新案開價都還沒完全反映這波營建成本暴漲問題，特別是合建、都更和危老案，在根本不夠成本的情況下，案子進行一定會比較慢，不利日後推動。

祝文宇直指，營建成本暴漲是現在建商最大的痛點，對單價高的產品，營建成本暴升的占比相對小，但對單價低的產品則影響較大，尤其對合建、都更及危老案影響更大，要等都更的屋主慢慢等吧！建商指出，儘管最近雙北市府檢討

都更案權變的共同負擔費用、提高工程造價，但還是追不上營建成本大漲三成的幅度。台北市府修訂都市更新建築物工程造價，營建費用單價總體平均漲幅約20%，10月生效；新北市府也檢討「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，調高建物成本計算基準，21~26層樓的都更案調幅至少11.3%，9月8日起實施。一般來說，都更或危老重建案，多屬於合建性質，都更實施者建商除未來會分回一定比例、對外出售外，也必須負擔營建成本，因此在這一波缺工缺料風暴中，承擔最大風險；近年全球原物料飆漲，加上全大缺工，增加的營建費用往往必須由實施的建商全數吸收。建商直言，二、三年前申請、現在通過並申報開工的都更或危老案，在這一波營建成本狂飆中，成為最大苦主。

至於建商的因應之道，一般有一兩條路，第一是把成本轉嫁在售價上，第二是暫不申報開工。雙北市調高都更案的工程造價，但調高的結果也可能造成兩面刃，有業者認為，如此修正後，可望提高建商參與都更意願，但都更地主在權變中所需負擔的工程費用提高、得到的坪數縮減，民眾參與都更的意願相對也大受影響。

建商三大成本要素重要變化

土地成本	現況：建商之間搶地激烈將更墊高土地成本 影響：墊高的土地成本將推升房價，不漲價就會吃掉建商毛利
原料	現況：鋼材、水泥等原物料價格不斷上揚，拉高建造成本 影響：建造成本將反映在房價，同時建造成本變動的不確定性高，建商更會採取「先建後售」模式，以免太早訂價虧本
人力	現況：科學園區及工業區的開發案會造成人力排擠效應，加上外勞因為檢疫問題進不來，缺工問題更嚴重 影響：因為缺工導致不得不延後交屋

資料整理：朱漢南

前期費用 大約是多少

項目			佔共同負擔之比例
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含特殊因素費用)	80%
		拆除工程、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用	
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他		
	土地改良物拆遷捕償及安置費用		
參、貸款利息(D)			
肆、稅捐(E)			
伍、管理費用	人事行政管理費(F1)		
	銷售管理費(F3)		
	風險管理費(F4)		
	信託管理費(F5)		

各單位費用與前期資金

委任廠商	項目	合約金額(萬元)	已支付費用(萬元)	融資核撥前尚須支付(萬元)	備註
建築師事務所	建築設計合約		187	562	已簽約
	都更規劃合約		85	680	
建經	全案服務項目費用			450	
地政士	產權面積計算	15		15	
記帳士或會計師	辦理相關財務報核	12		12	
其他	預備金				
總計		10,071	272	1,719	
前期須籌措資金				1,991	



前期資金約佔總成本**3%~5%**
自主更新暫以**3%**初估

自主更新的權利義務

...

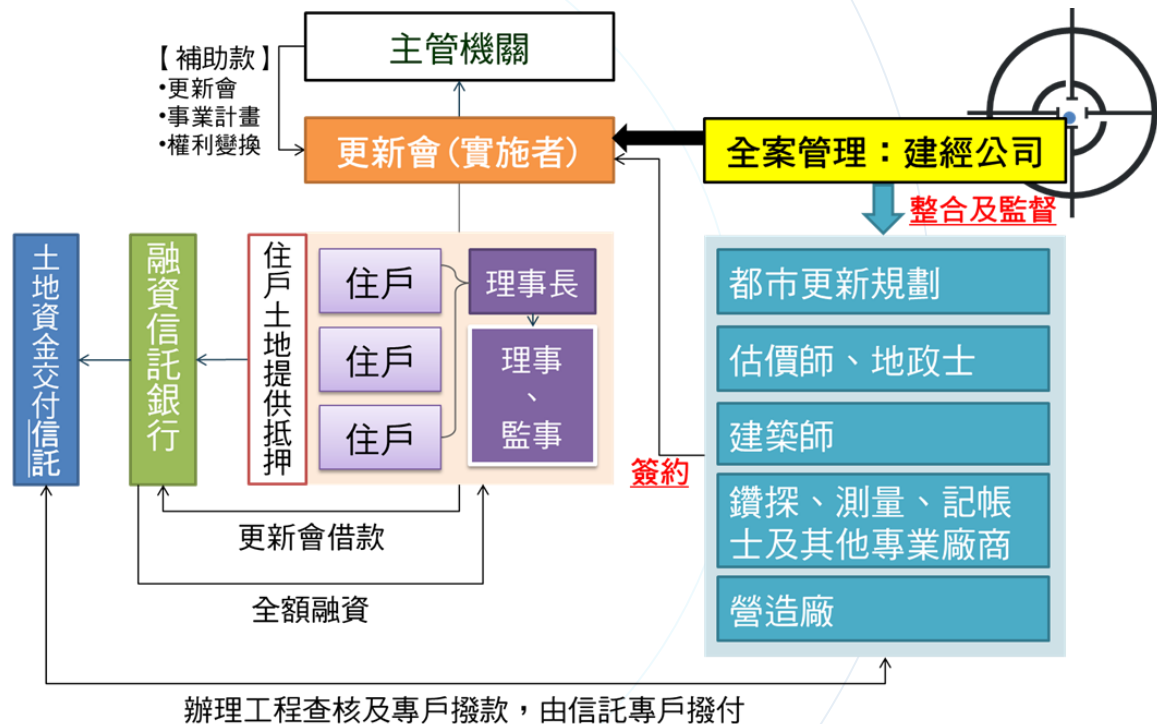
- **成本負擔與前期費用**
 - 免費的最貴→不是不收只是後面收更多
 - 錢花在刀口上→創造最大效益
- **配合信託與融資設定**
 - 有信託才安全→保障自己也保障別人
 - 自己蓋當然錢自己借→所以當然自己分

自主更新的權利義務

...

- 自由選擇參與方案：
 - 全額負擔全部分回→轉為房貸慢慢還
 - 出售部分滿足使用→換新屋真安全
- 整合地主意見
 - **整合是地主的義務**→自地自建宗旨
 - 開會、簽約、配合→按部就班真輕鬆

對的團隊、對的時間 做對的事





貳、深水區：計畫擬定

事業計畫擬定：都市更新事業內容1/2

- 一、計畫地區範圍
- 二、**實施者→誰來主導(事)**
- 三、現況分析
- 四、計畫目標
- 五、與都市計畫之關係
- 六、處理方式及其區段劃分
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之**設計圖說**
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及**設計圖說**
- 九、重建區段之**土地使用計畫**，含**建築物配置及設計圖說**
- 十、**都市設計或景觀計畫**
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

量體及規劃設計內容

事業計畫擬定：都市更新事業內容2/2

十二、實施方式及有關費用分擔

十三、拆遷安置計畫

十四、財務計畫

十五、實施進度

十六、效益評估

十七、申請獎勵項目及額度

十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率

十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

二十、實施風險控管方案

二十一、維護管理及保固事項

二十二、相關單位配合辦理事項

出多少錢？

獎勵額度多少，怎麼分？

保障及保固

都市更新權利變換計畫書

封面、目錄、證明文件、綜理表

壹、辦理緣起與法令依據

貳、權利變換地區範圍

參、實施者

肆、原有公共設施用地等土地面積

伍、更新前權利關係人名冊

陸、更新後土地使用及建築計畫

柒、處理方式及其區段劃分

捌、區內或鄰近地區公共設施興建或改善計畫

玖、整建或維護區段計畫

壹拾、權利變換所需費用

壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

壹拾貳、共同負擔

壹拾參、更新後分配面積及位置

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

壹拾伍、不參與分配名冊

壹拾陸、土地及建築物分配清冊

壹拾柒、地籍整理計畫

壹拾捌、土地改良物拆遷補償費

壹拾玖、舊違章建築物處理方案

貳拾、實施進度

貳拾壹、其他應加表明之事項

附錄一：三家估價報告書摘要

附錄二：斯文里三期未購清冊

附錄三：公開抽籤規則說明

附錄四：車位編號對照表

估價：更新前價值

編號	權利價值比例	土地權利價值(元)
1	0.1255%	1,784,411
2	0.3846%	5,470,128
3	0.3846%	5,470,128
4	0.3846%	5,470,128
5	0.3846%	5,470,128
6	0.6594%	9,377,363
7	1.0468%	14,887,086
8	1.0468%	14,887,086
9	2.0577%	29,264,340
10	2.1831%	31,048,751

都更 理想與現實的落差

進入深水區
問題才開始



估價選任

專業估價者選任之辦理歷程



- 112.09.04 以雙掛號寄發召開『專業估價者選任作業通知單』
- 112.09.15 辦理專業估價者選任作業 /見證人[]律師 (正取二間&備取三間)
- 112.09.20 通知正取二間抽籤結果及邀請簡報
- 112.09.27 正取二間向理事會簡報 (第八次臨時理事會)
- 112.09.27 通知備取三間抽籤結果及邀請簡報
- 112.10.03 備取三間向理事會簡報 (第九次臨時理事會)
- 112.10.27 辦理議決估價者選任二間事務所



領銜估價

領銜估價師評定辦法



依據都市更新條例第50條：「…由實施者委任三家以上專業估價者查估…
前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。」

領銜估價師事務所一般是以
對地主最有利之最高
更新後價值

重大會議議決

➤ 法令依據

依本更新會章程第二十四條第五項規定，有關議決權利變換估價條件及評定方式之決議，應有會員二分之一以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

➤ 選票

更 新 單 元 都 市 更 新 會

「議決權利變換估價條件及領銜估價師評定方式」之選票

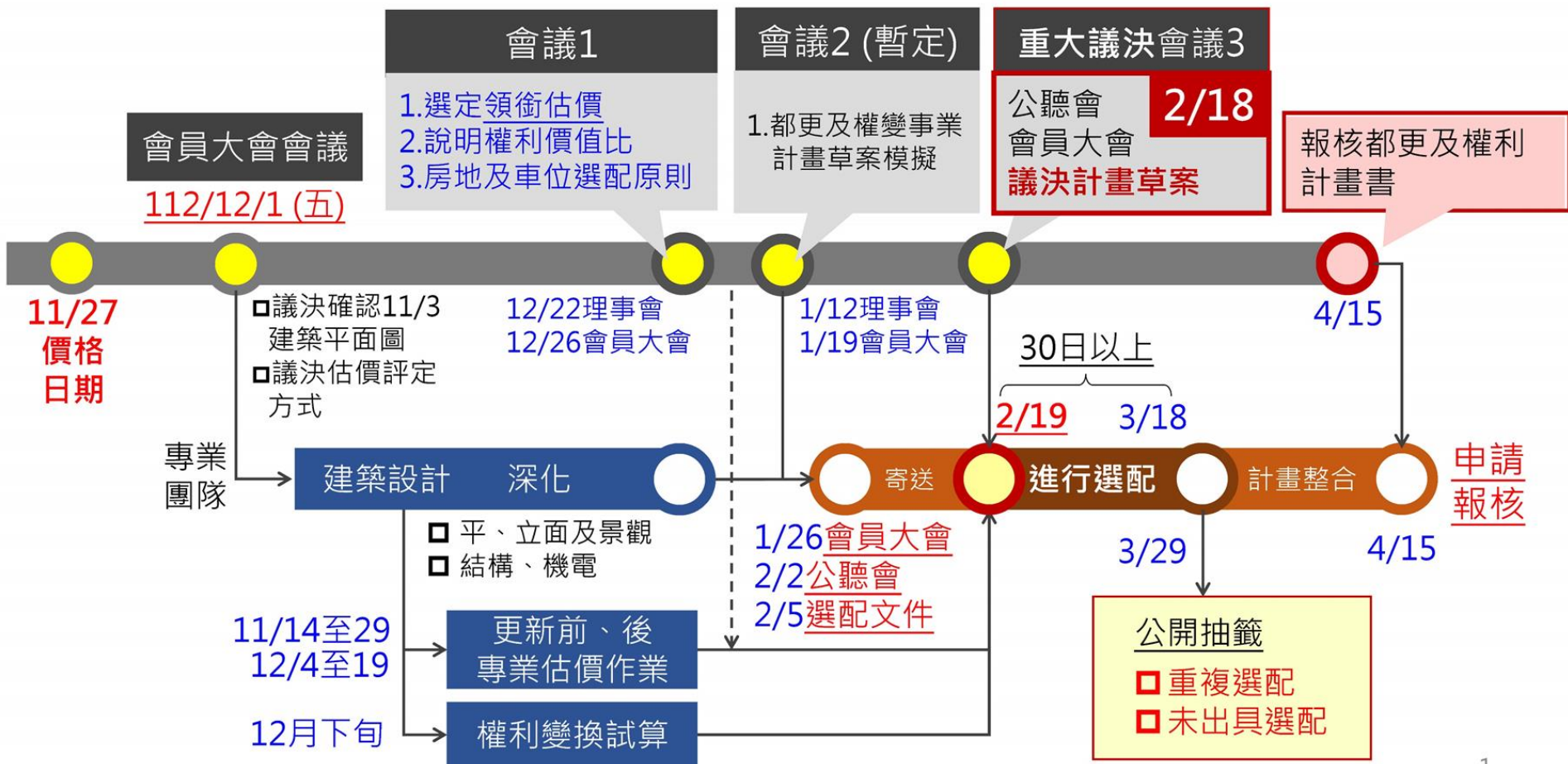
本人_____土地持分面積_____m²，建物持分面積_____m²，對_____更新單元都市更新會」之議決權利變換估價條件及領銜估價師評定方式表達意見如下：

☐ 同意權利變換估價條件及領銜估價師評定方式
☐ 不同意權利變換估價條件及領銜估價師評定方式

中 華 民 國 一 一 〇 年 一 月 十 日

請於選票之圈選處勾選「同意」或「不同意」

預定計畫報核



試算(案例)

權值比	分配 總價值	自辦公聽會版	模擬方案一	模擬方案二
		依標準提列	依標準提列+拆遷補償費+ 租金補貼(各戶不同)	依標準提列+拆遷補償費+ 租金補貼(各戶不同)+ 1/2風險管理費結算
		全案共負比： <u>55.27%</u>	全案共負比： <u>50.09%</u>	全案共負比： <u>46.91%</u>
0.9771%	4,723萬元	分配價值：2,111萬元	分配價值：2,368萬元	分配價值：2,518萬元
		共同負擔：2,612萬元	共同負擔：2,355萬元	共同負擔：2,205萬元
		34.58坪+1車位	39.24坪+1車位	41.97坪+1車位

選配原則-房地(案例)

- 選配時若兩位以上所有權人選中同一戶，以該戶**差額價金最接近者為優先**
- 更新前為**一樓所有權者**：原臨 戶別可優先選回一樓前排，原臨 戶別可優先選回一樓後排
- 更新前為**二至五樓所有權者**：1 0 0 %自由選配
- 若選配時某戶僅一人選，無第二人選中，則無需比較直接選中該戶；若有二人以上選中同一戶，則以所有權人權利價值與該戶價值之**差額價金最接近者優先**選中

選配原則-車位(案例)

- 車位開放選配，重複者以公開抽籤，**一戶一車位為原則**
- 若有兩位以上所有權人同時申請相同分配車位，則以公開抽籤決定之
- 所設置**無障礙車位**列入大公，不提供選配

住戶不願承擔風險??

預估

成本 \ 未來售價	60萬元/坪	65萬元/坪	70萬元/坪
20萬元/坪	191萬元	319萬元	447萬元
21.6萬元/坪	78萬元	206萬元	334萬元

鄰近新屋時價登錄

65~71.5 萬/坪

低於區域7.6% >

總價 1600~3385萬/戶

車位 220~255萬

格局 2/3/3+1房

坪數 23~43.5坪

完工 2026年12月

分配 及 銷售	擬定階段	財務保守評估，增加更新會分回 <u>分配：住戶不超選</u>
	興建期間	變更權利變換計畫，增加更新會分回
結算	「銷售金額 < 預算金額」	

住戶 享受重建後獲利



自主更新成趨勢 資金、專業導入最為重要



參、錢到位：全案融資



重建融資

創造雙贏：地主及銀行
一銀融貸支持都更危老



資金來源與信託架構

實施方式

由更新單元內土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會擔任實施者**，並以**權利變換**方式實施

費用負擔原則

所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用及稅捐等列入共同負擔費用計算，並由原土地及合法建築物所有權人依據更新前之權利價值比例分擔

融資架構

- 全體地主共同遴選銀行，以**個別借款個別保證**方式向銀行借款，**所有資金共同存入信託專戶**
- 全體地主提供土地設定擔保，並配合**信託予融資銀行**



重建資金來源



重建費用住戶依比例共同支付
(直接支付、銀行貸款等)

全額融資要件

- 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 $\times 70\% >$ 融資金額
- **全案交付信託且建經公司協助全案管理**，能確保順利興建完工
- 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



動撥融資時點

➤ 計畫核准前

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



信託目的

為確保都更危老案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，委託**受託人(融資銀行信託部)**依信託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(更新會)及承購戶**均能順利取得應得之房地產權，**保障融資銀行債權**

避免重建期間個別地主之房地發生法院查封、拍賣、繼承、移轉等情事而影響或中斷重建的進行，造成其他地主權益之嚴重損害

產權信託

於信託專戶中統籌管理收支款項，確保**全案資金專款專用**

資金信託

融資信託專戶：專款專用

產權信託

信託財產獨立，避免重建期間個別地主之房地發生影響重建之情事

資金信託

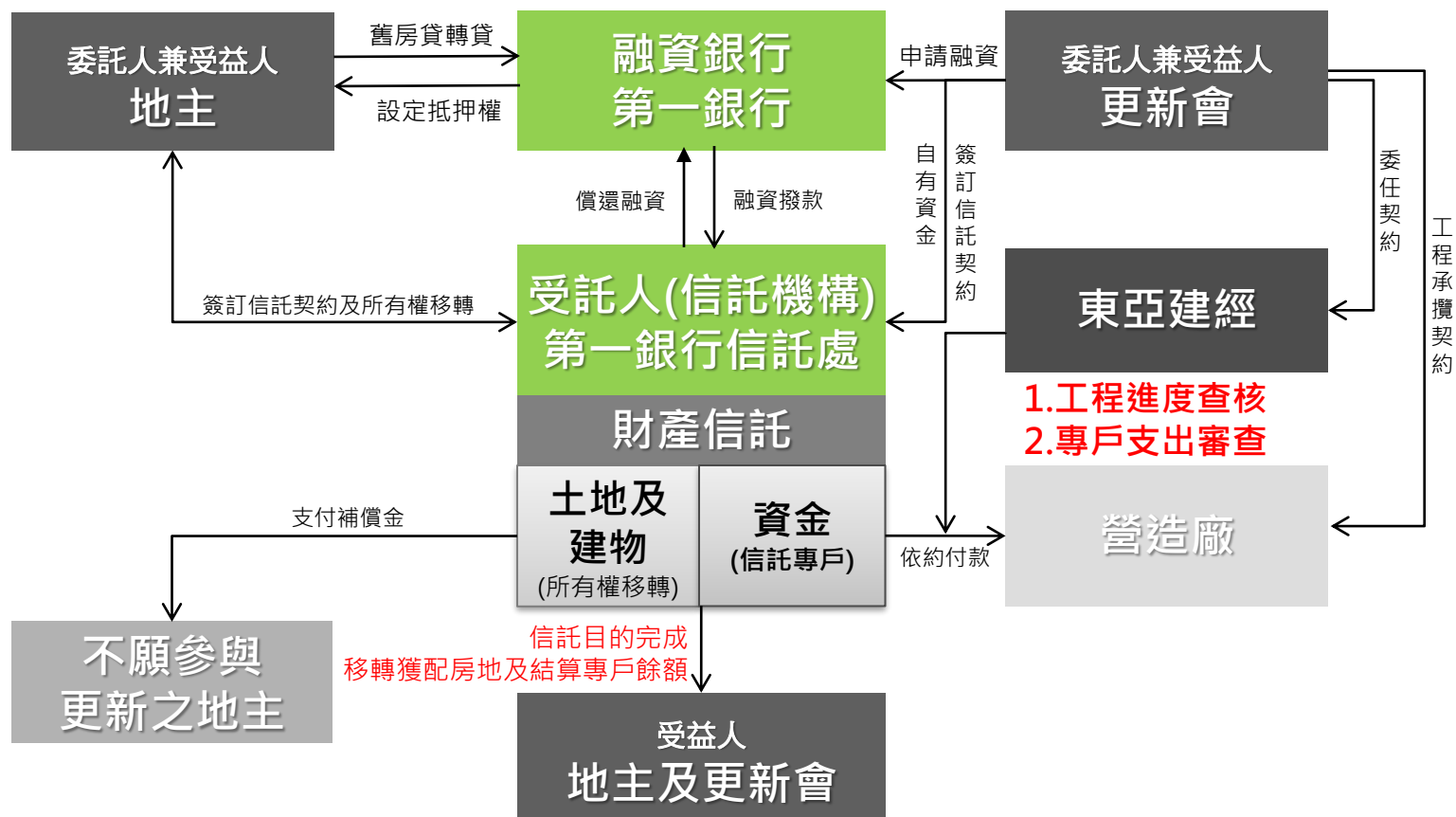
依據東亞建經出具**工程進度查核**及**融資撥款簽證覆實撥付**

營建工程查核

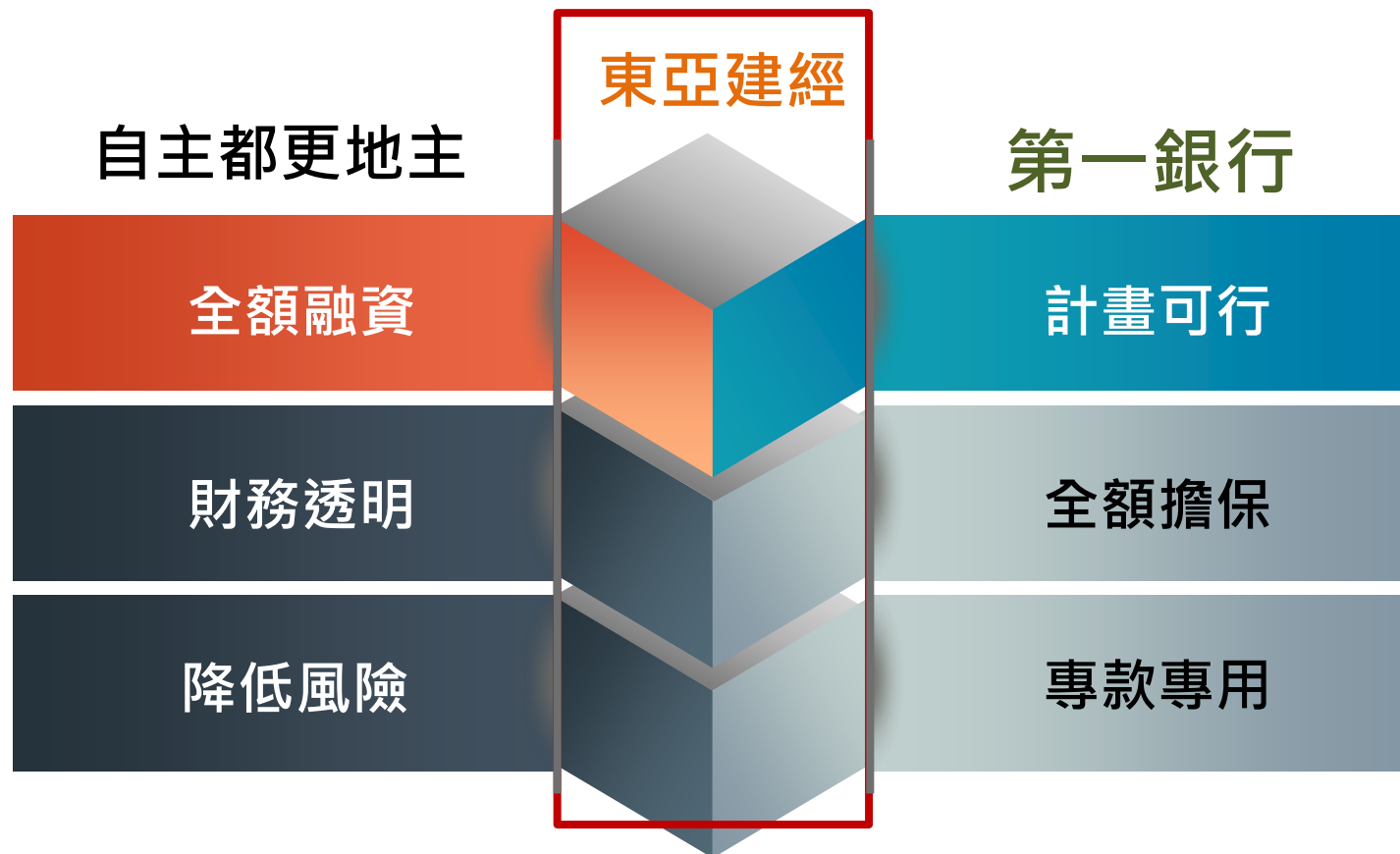
- 起造人名義管理(起造人信託)
- 委託東亞建經辦理營建管理



信託架構



財務到位及風險控制





肆、最後一哩：營建施工

工程發包

一. 遴選營造廠及招標方式規劃

- (一) 擬訂招標廠商資格
- (二) 協助審閱建築師工程預算
- (三) 協助以發總包作業方式辦理發包作業
- (四) 配合業主需求訂定招標辦法，選定廠商議價或採公開投標
- (五) 擬訂與彙整招標文件
- (六) 協助辦理招標文件說明或澄清或解釋或修正

二. 擬定工程進度、協助工程契約擬定

- (一) 擬訂工程預訂進度
- (二) 檢視得標廠商工程預定進度表
- (三) 協助辦理工程契約簽訂



營建管理

建築執照階段

1. 督促建築執照申請
2. 督促建築執照取得
3. 督促施工圖說繪製

開工階段

1. 檢討施工圖說
2. 督促得標廠商之履約保證及營造綜合險等契約要件履行
3. 督促承造人辦理開工準備工作

施工階段

1. 督促施工計畫核備(配合工程合約內容)
2. 檢視經建築師審閱之承造人工程預定進度
3. 檢視承造人品管記錄及施工檢查表(配合工程合約內容)
4. 督促承造人依預定進度施工
5. 審閱承造人請領工程款計價作業
6. 協助審閱變更設計
7. 查核抽檢承造人之重點工程施作品質
8. 協調施工圖說疑義之處理
9. 督促承造人關於工地安全衛生之管理(視需求)
10. 辦理例行事務
11. 指派工程師壹名駐地執行上述工作，於結構體澆置混凝土時，必要時加派人員配合執行管理工作(視需求)

申請使用執照及完工階段

1. 督促門牌編釘
2. 督促使用執照申領
3. 協助申請裝置天然瓦斯管線
4. 協助辦理工程驗收
5. 督促外水電接通
6. 協助審閱保固書
7. 辦理完工結算



交屋驗收

- 一. 協助辦理完工驗收交屋
- 二. 協助成立管委會
- 三. 協助公共設備點交
- 四. 協助產權點交作業





~~簡報結束×敬請指教~~