



114年基隆市專業人才培訓班

自主更新案例分享

-他縣市成功經驗

課程講師|陳昱如

現 職|中國建築經理(股)公司 專案經理

114.02.24



陳昱如 專案經理

學歷	臺灣大學政治學系國際關係組 臺北大學不動產與城鄉環境學系	學士 碩士
私部門 資歷	【中國建築經理(股)公司】 專案部：專案經理 【中華民國都市設計學會】 基隆公辦都更專案辦公室：專案經理	
公部門 資歷	【臺北市都市更新處】 企劃科：約聘副工程司 【臺北市政府財政局】 非公產開發科：約聘研究員	



簡報大綱

壹

中國建經自我介紹

貳

自力改建觀念建構

參

案例分享

肆

成功關鍵與借鏡



中國建經自我介紹

自力改建觀念建構

案例分享

成功關鍵與借鏡



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



業界
首選

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 1,310件
累計客戶超過 827家
工程造價超過 6,960億
銷售金額超過 12,280億

都更重建實績最多

重建實施及營管逾 60件
重建總戶數超過 5,500戶
總工程造價超過 385億



1st



專業
服務

成立37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

7

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）

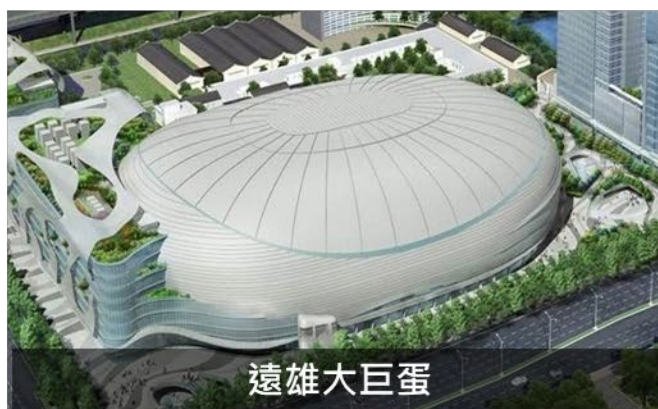


協助九二一震災重建完成達33件 全國最多

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



富邦宜華大直

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。

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



自力改建觀念建構



案例分享

成功關鍵與借鏡



自力改建觀念建構



Why：為什麼要推動自力更新？

What：什麼是自力更新？
什麼是都市更新會組織？
更新會運作

How：協助地主自力更新
面對的課題



一般改建常遭遇的課題

權屬

□土地權屬**複雜**

■部分土地**遭查封**

■**公私有產權**混雜

■土地及地上物所有權人**不為同一人**

■**他項權利人**不願配合辦理塗銷

■產權持分細碎

□少數人**不同意**參與改建

整合

□現況建物**原容積高**於法定容積

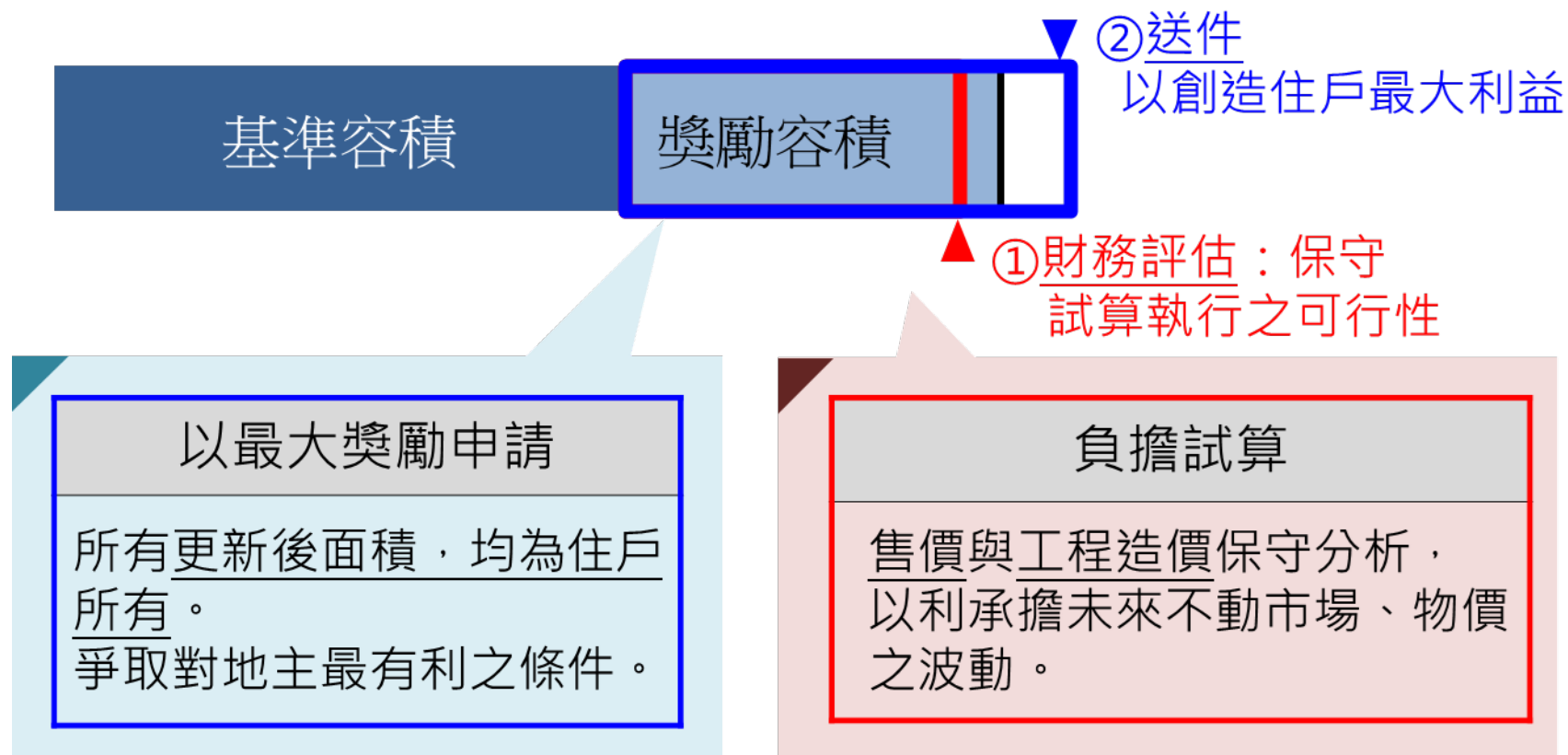
□土地持有時間久遠**增值稅負擔高**

都市更新提供之 誘因及解決機制

- ◆**機制1 同意權**
多數決、特殊情形排除
- ◆**機制2 簡化公有土地共同參與**
(公辦、一律參與)
- ◆**機制3 他項權利之處理** (轉載)
- ◆**機制4 強制執行機制** (拆除)
- ◆**機制5 獎勵、稅賦減免之優惠**
- ◆**機制6 都市計畫變更程序之簡化**



保守分析。創造權值效益



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

更新後總銷價值C

更新後總銷價值C			地主應負擔
依更新主管機關審議結果 之權利價值比率為準	甲	實分配 B1'	應負擔成本A1
	乙	實分配 B2'	應負擔成本A2
	丙	實分配 B3'	應負擔成本A3
	丁	實分配 B4'	應負擔成本A4

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

前期費用

現金

佔全部費用約5~10%



後期費用

(營建工程)

融資貸款

佔全部費用約90~95%

專款專用



更新後分回之處理方案

甲

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

更新前現況使用面積

應負擔成本

■留下部分面積後，其餘面積出租(定期收益)

更新前現況使用面積

應負擔成本

=



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

更新前現況使用面積

應負擔成本

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

更新前現況使用面積

錢



應負擔成本

降低風險 創造增值效益

風險

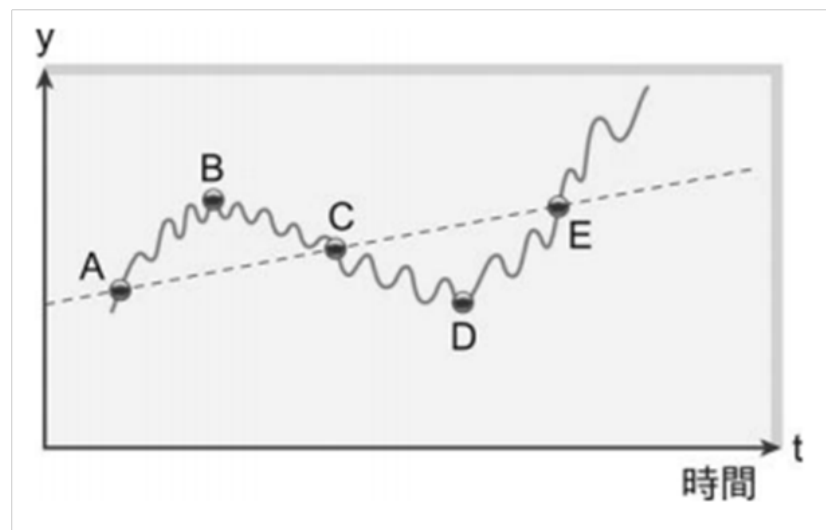
：未來售價及營建造價，波動之不確定性

對策

：①財務評估保守分析，以利承擔不動產市場波動

②承擔風險下，可享受獲益增值部分

對住戶	未來售價	營建造價
獲益增值	上漲	下滑
獲益減少	下跌	上漲





自力改建觀念建構

Why：為什麼要推動自力更新？



What：什麼是自力更新？

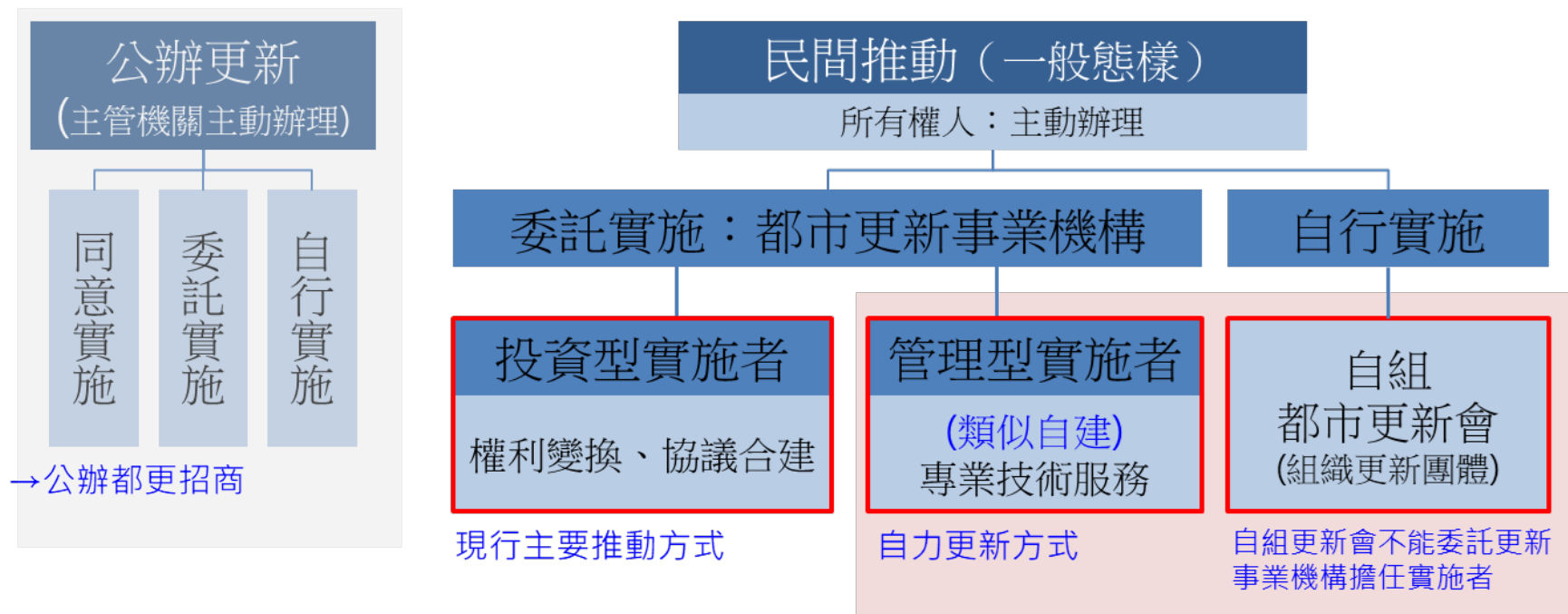
什麼是都市更新會組織？
更新會運作

How：協助地主自力更新
面對的課題

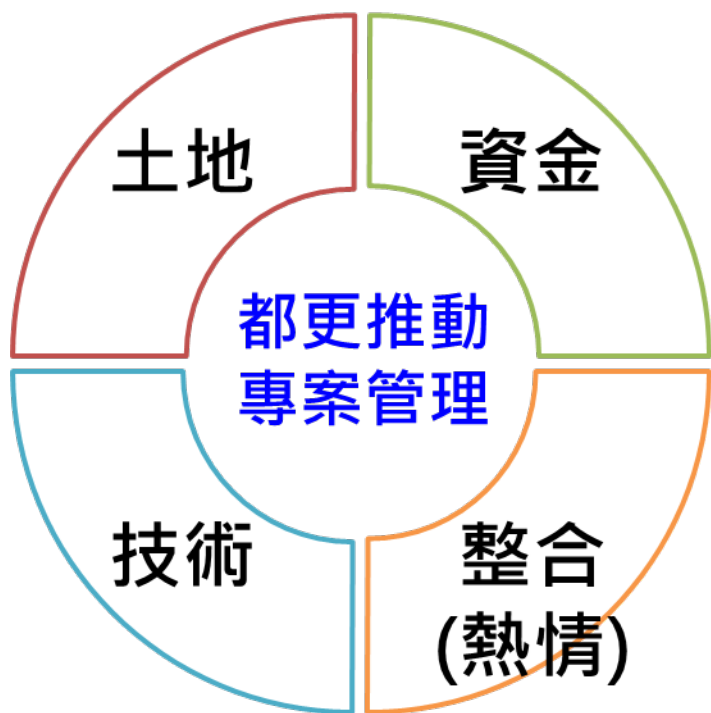


都市更新實施主體與類型

- ❑ 定義：更新單元實施都市更新事業之機關、機構或團體
- ❑ 實施者有多種類型，一般以民間委託實施及自行實施為主



主體不同，合作模式大不同



□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



→在家等建商來談

□自力都更（全部房地均分回）

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理



→住戶要自主起來

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

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



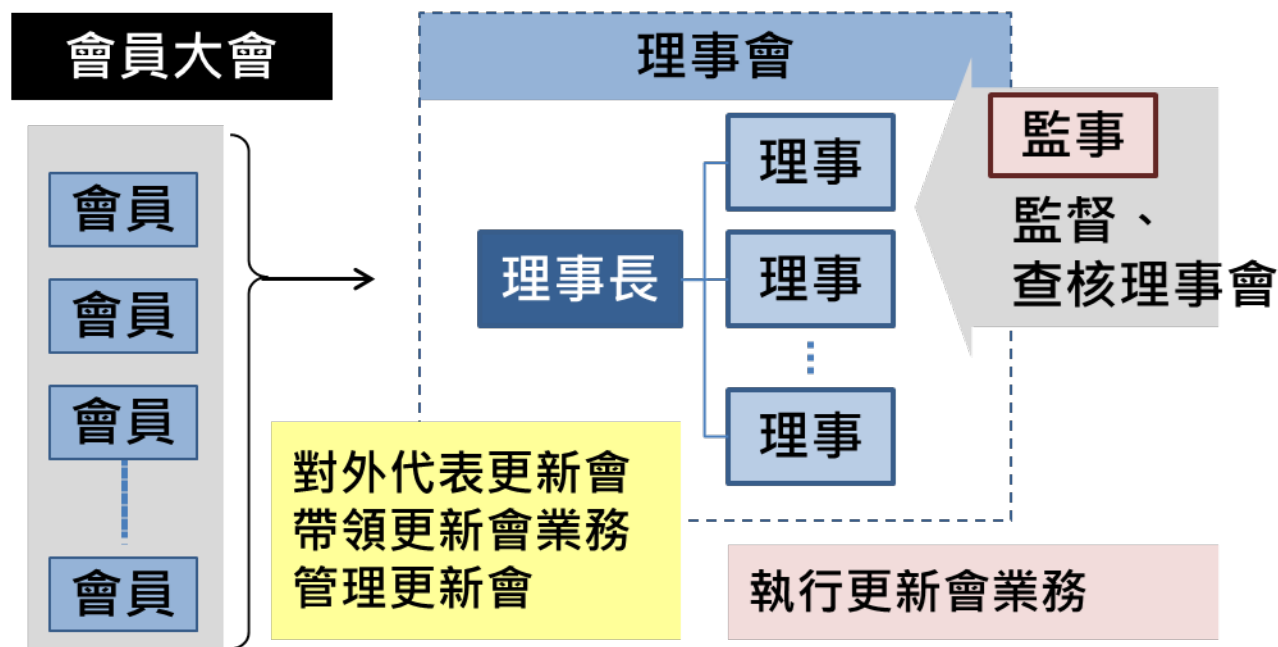
C類：更新會擔任實施者（自建）

- 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

更新會組成型態

所有權人屬於**當然會員**，共同承擔更新會一切權利與義務。





更新會理、監事之權責

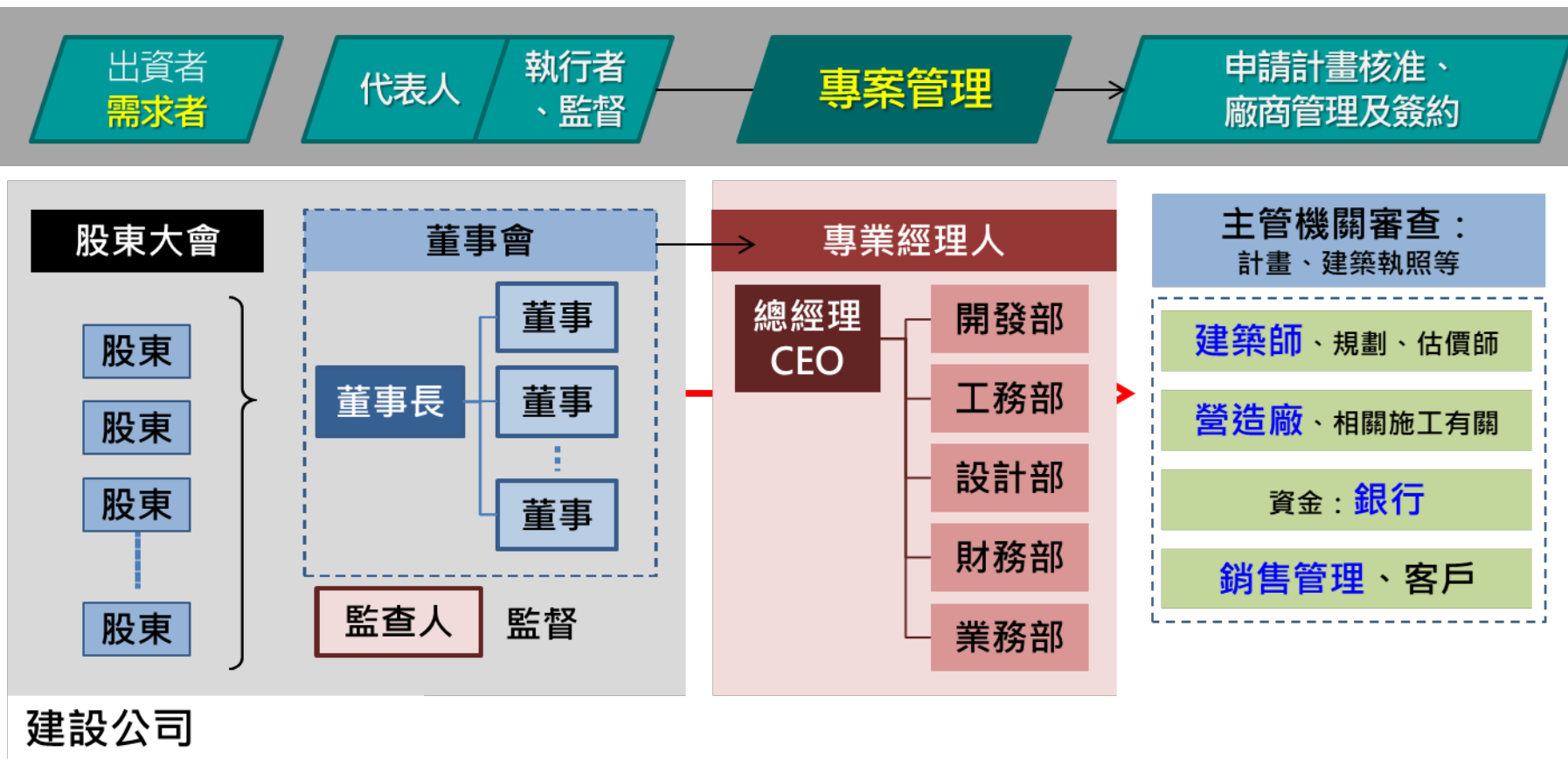
理事

1. 執行會員大會決議
2. 執行章程訂定之事項
3. 都市更新事業計畫之研擬及執行
4. 權利變換計畫之研擬及執行
5. 章程變更之提議
6. 預算之編列及決算之製作
7. 設置會計簿籍及編製會計報表

監事

1. 監察理事會執行會員大會之決議案
2. 監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫
3. 監察理事會研擬及執行權利變換計畫
4. 查核會計簿籍及會計報表
5. 監察財務及財產
6. 其他依權責應監察事項

更新會架構 VS. 公司架構





更新會：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)



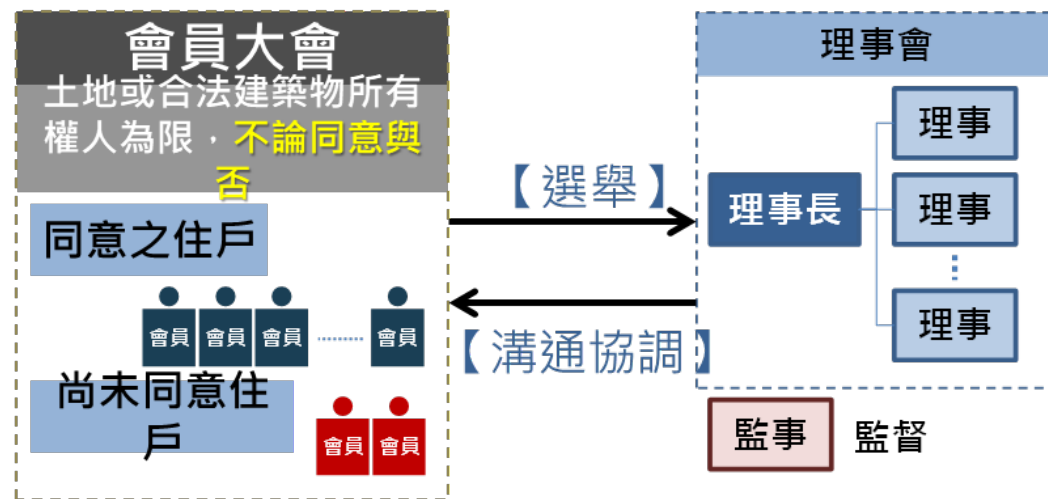
→更新會要可順利
執行、推動：
專業團隊協助
(建經公司)

公司要可以好的運
作，靠專業經理人
(類似：CEO)

推動模式：以「更新會」為主體

成立更新會（更新團體）

【決策單位】（同意權行使：決定事業計畫內容、權利義務部分...等）
【管理、決策、監督】



主管機關審查：
計畫、建築執照等

專業、公正
第三人

專案管理：建經公司

監督/整合

執行單位

建築師、規劃、估價師

營造廠、相關施工有關

資金：銀行

銷售管理、客戶

委任 + 管理相關廠商
(簽約, 履約執行責任)



更新會成立流程

1

發起籌組階段

發起

7人以上
之
土地及合法
建築物
所有權人

申請核准籌組

2

籌備工作階段

召開成立大會

申請立案核准

3

取得立案階段

發給立案證書

更新會完成成立

正常運作階段

更新事業擬訂、審查

計畫執行

解算、清算



更新會籌組發起

更新會發起籌組

都市更新會設立管理及解散辦法
第3條

都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組

7人以上=包含7人

組織更新會

都市更新條例第27條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

逾7人=8人以上

法令

內容

人數



召開更新會成立大會

召開 期限

- 發起人應自核准籌組之日起6個月內召開成立大會。
- 如未在期限內籌組者，主管機關得撤銷其核准籌組。

應辦 事項

- 成立大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地主觀機關核准立案

同意 比率

	土地/建物：人數	土地/建物：面積
出席	1/2	1/2
決議：同意	出席者之1/2	出席者之1/2

都市更新會設立管理及解散辦法 第10條



召開更新會會員大會

會員資格

- 實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。
→公有土地亦為會員 / 含尚未同意者

召開方式

- 20日前通知所有會員（以書面為宜），並通知主管機關派員列席。
- 緊急事故應於開會2日前送達通知者。

召開目的

- 1) 訂定及變更章程。
- 2) 會員之權利及義務。
- 3) 選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 4) 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 5) 議決權利變換估價條件及評定方式。
- 6) 理事及監事之選任、改選或解任。
- 7) 都市更新會之解散。
- 8) 清算之決議及清算人之選派。



會員大會類型

定期會議

每6個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

臨時會議

經理事會認為必要，或會員1/5以上之請求，
或監事函請召集時召集之

其他備註

- 1)前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之
- 2)會員大會即為更新會之最高決策單位
- 3)理事長為更新會之法人代表人

由理事長召開



更新會之經費來源說明

項目

重點說明

主要項目

1. 會費

1. 會費：每位會員00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



都市更新事業之實施及監督管理

實施 進度

- 都市更新會應每六個月向當地直轄市、縣(市)主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形

會計 事務

- 準用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。
- 理事會應於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣(市)主管機關備查。



更新會之解散及清算

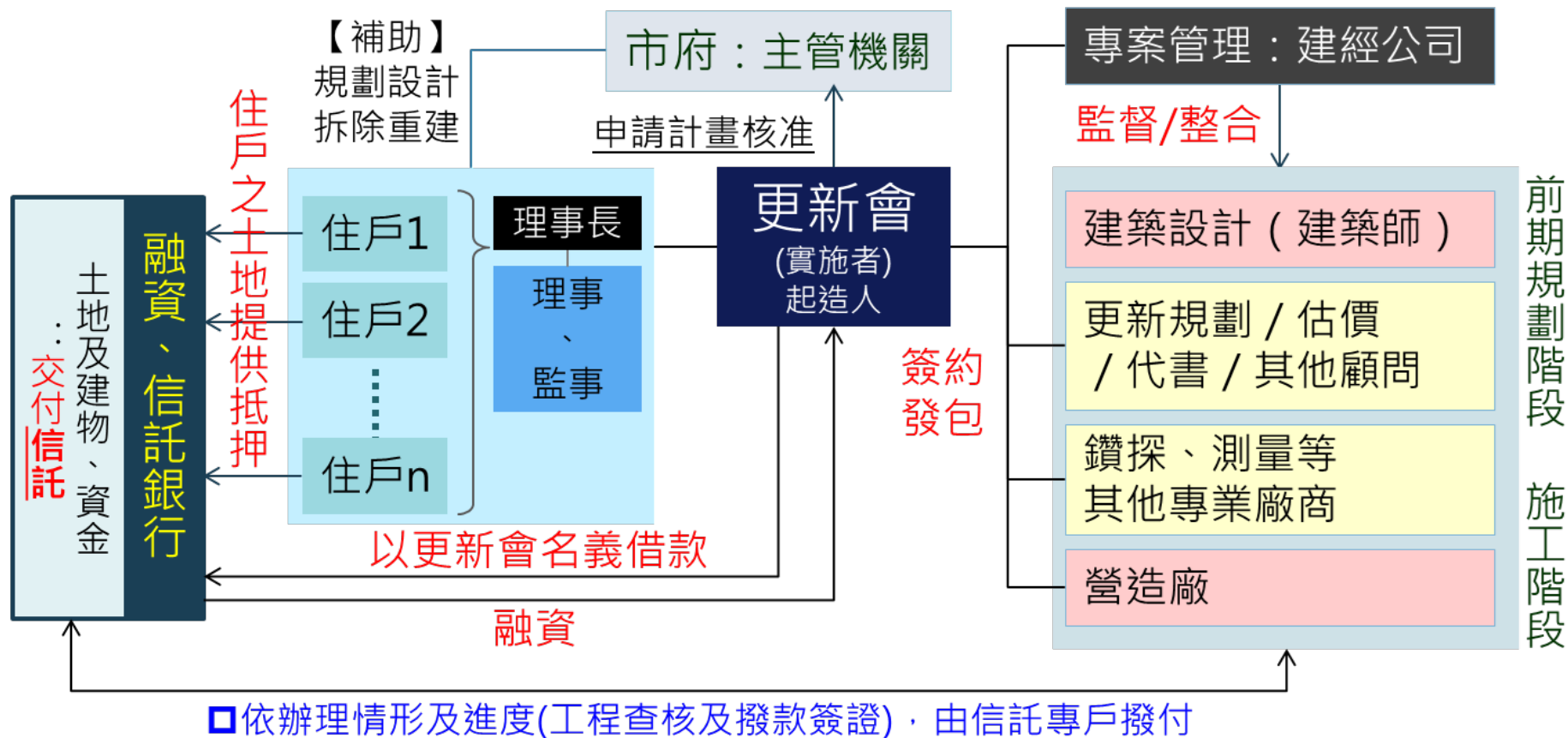
解散 原因

- ❑ 經主管機關撤銷更新核准者
依更新條例第76條(第2項)
- ❑ 章程所定解散事由
- ❑ 更新事業計畫完成：依更新條例第78條完成備查程序。

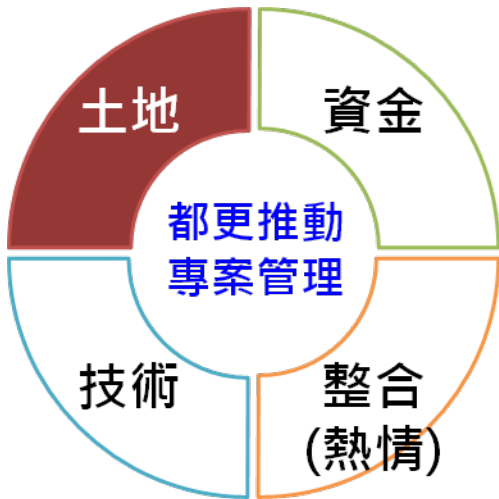
解散 清算

- ❑ 清算以理事為清算人。
但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。
- ❑ 清算完結後，清算人應於15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。

更新會推動架構



自力更新推動重點



找熱情 → 開會困難
找技術 → 專業落差
找資金 → 不肯出錢

執行課題

- 關鍵：會員參與程度
是否願意服從多數決議。
- 會員應熟知要件
「自己權利義務並願意出資推動」
- 理事會執行效率與溝通能力是必須。
- 選擇專業團隊並能與其溝通是重要。



自力改建觀念建構

Why：為什麼要推動自力更新？

What：什麼是自力更新？
什麼是都市更新會組織？
更新會運作



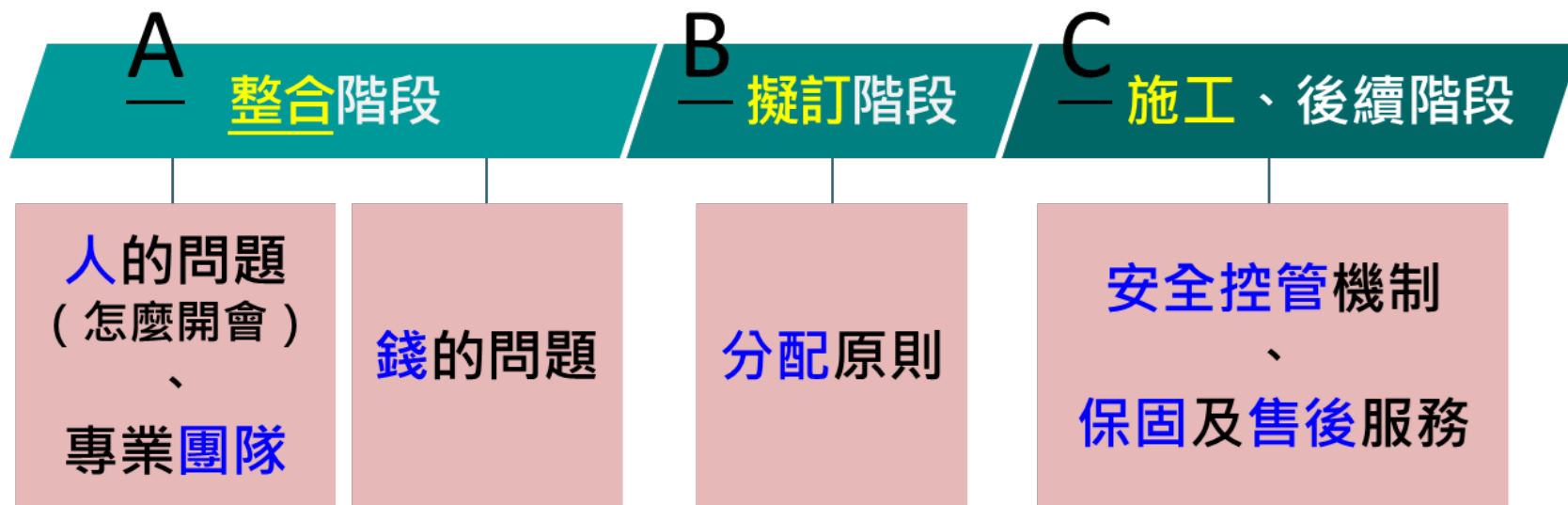
How：協助地主自力更新
面對的課題



自力更新的課題

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。



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
互信的

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

促成地主主動積極參與和學習

3

協助協調地主分配原則及位置

整合主導者的決心 → 事在人為。天助自助者



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



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



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

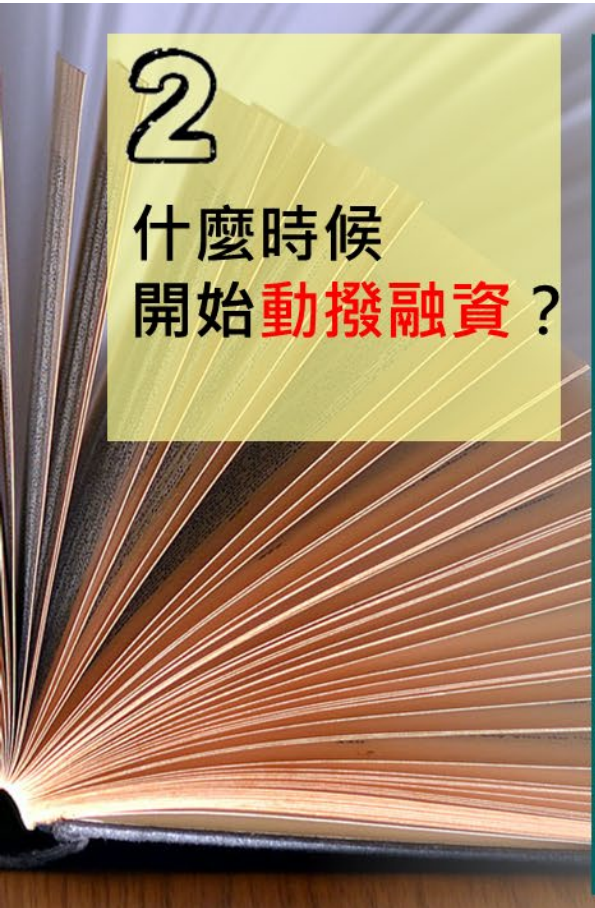
- 高同意比率：接近**100%**（至少**90%**以上）
- 無爭議：
 - ①**不融資之資金缺口**有明確解決方案（權利變換戶、不願、不能者）
 - ②**拆屋順利無爭議**。
- 信用：借款人**無債信瑕疵**，有穩定收入

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



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×
5至8萬元/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

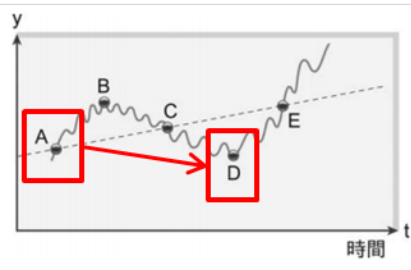
：選定了可不可以重選？

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

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 <u>全體會員（住戶）負擔</u> ，以「現金、或融資轉成長期房貸」負擔。	

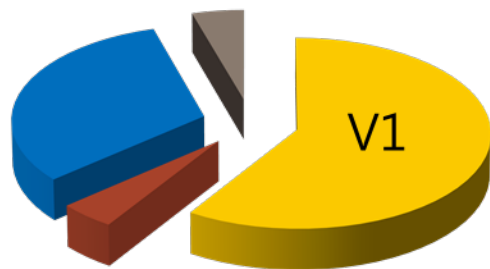
**更新會重要課題
(參與會員之風險)**



- ☐ 不願、不能者負擔。
- ☐ 不同意者（權利變換戶之處理）

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。

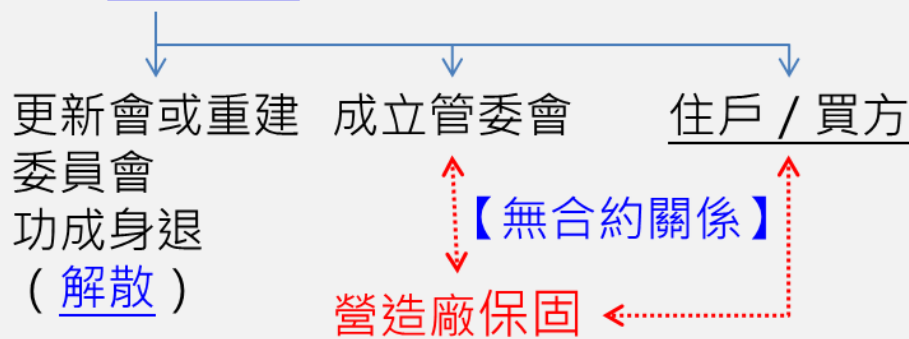
C3：【保固及售後服務】

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



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



成功的自主更新案： 應具備要件



成功的自力改建案：具備之特質



觀念重建

充分 + 正確的認知

- 1) 天下沒有白吃的午餐
- 2) 分配方式 = **程式**。≠公式
- 3) **時程拉長**，計畫會變化



配合、合作

積極參與：一起來

- 1) 配合應辦事項
- 2) 依**時程**出資
- 3) 有**組織動員**能力



共榮、多贏

協調、妥協之雅量

- 1) **大局為重**
、**成敗與共**之觀念
- 2) 多數願意遵守
同一遊戲規則



順利成案之關鍵

模式

1

第一步必須要 決定實施主體及推動方式

心態
大不同

2

凝聚所有住戶共識：更新成功的最重要關鍵

3

每個住戶都能 主動積極參與和學習，

才會獲得來自各方最多的輔導與協助

□ 不期待『零元行銷』，委託專業團隊才是上策

□ 沒有天上掉下來的禮物
→容積獎勵多數是要付出代價，且經審議通過才算數

自力更新是投資自己的行為，投資有獲利也會有風險。



中國建經自我介紹

自力改建觀念建構



案例分享



成功關鍵與借鏡



壹、自力改建觀念建構

貳、成功案例分享

參、成功關鍵與借鏡之處



成功案例分享-老舊公寓改建



個案分享

1

台南安平二期都更案

基本資料 - 背景緣起

- 安平二期國宅位於臺南市安平路及民權路之間，為1994年台灣省政府住宅及都市發展局早期興建之國宅。

經鑑定為高氯離子建築物

- 自民國94年起已經4次建築物安全鑑定報告，又經臺南市結構工程技師公會函文營建署南區工程處認定「臺南市安平二期國宅」**確屬高氯離子建築物(海砂屋)**，有立即更新之必要。



政府積極協助展開都更重建

- 本案為地主自行發起之自力更新案，因範圍內包含道路用地（公有），臺南市政府亦積極配合都更重建，協助成立更新會、擬定都市計畫變更案，並協助更新會向中央爭取營建署補助款3.48億元。

地主更新重建共識高

- 本案已有八成五以上地主已同意擬採都市更新進行重建，期盼整體完善規劃後，改善現有環境問題。
- 更新會委託中國建築經理股份有限公司擔任全案專案管理，**統籌辦理招商作業**。

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。

基本資料 - 周邊環境

交通系統便捷

- 透過主要道路可快速抵達台南科技園區、安平工業區
- 未來與北外環道及臺南捷運全線完工接軌

公共設施豐富

- 鄰近諸多學校及公園綠地，環境清幽

生活機能充足

- 周邊市政特區機能資源充裕，亦可連接舊市區生活圈



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。

基本資料－基地位置

■ 基地範圍：

安平區上鯤鯓段398、404、409、412及635(部分)地號等5筆土地。

■ 使用分區：

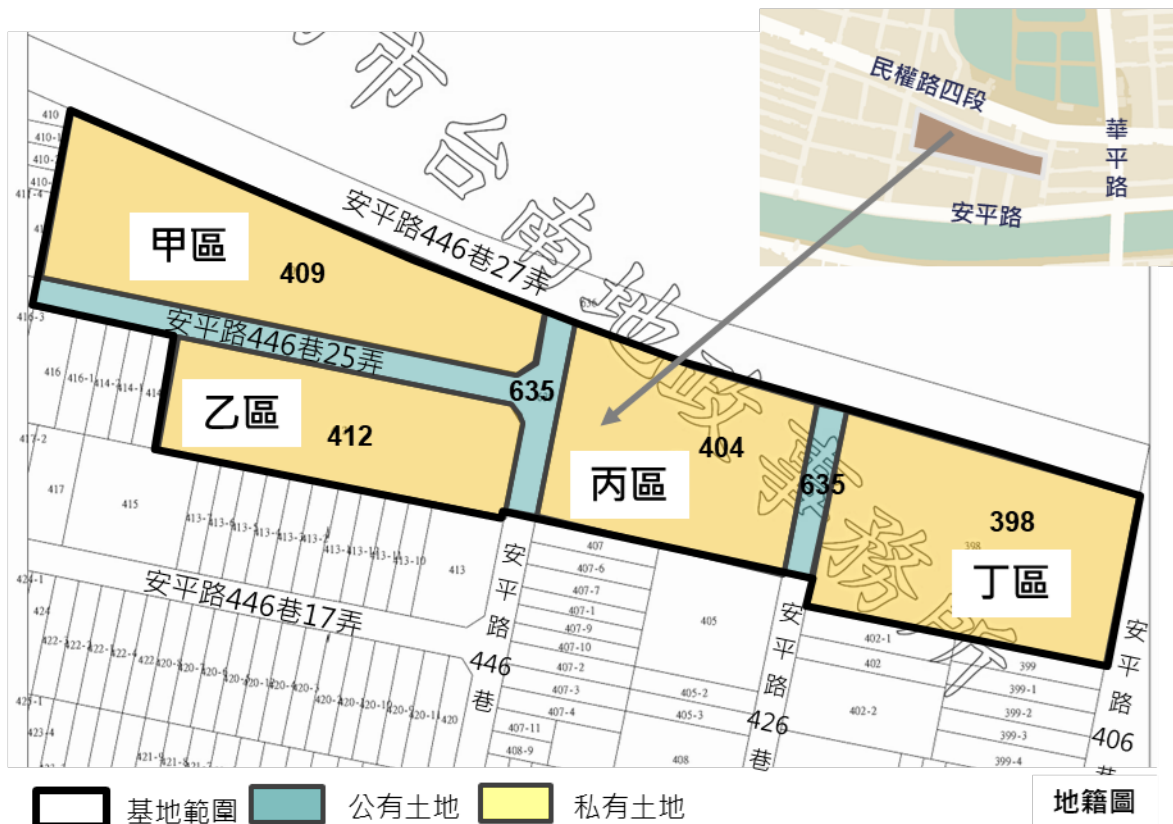
第二種住宅區（及部分道路用地）

■ 土地面積：

項目		全區
第二種住宅區		7,927 m ²
道路用地		1,055 m ²
土地面積合計		8,982 m ² (2,717坪)
法定 建蔽率	60%	4,756.20 m ²
法定 容積率	150%	11,890.5 m ²

■ 現有建築物：

- 建物面積 31,256.11 m² (9,455坪)
- 現況分為甲、乙、丙、丁四區，共四幢五層樓鋼筋混凝土建築物。



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。



開發目標 – 室內面積不縮小，支付最低費用

有效
降低
成本

善用政府補助金額

政府協助

整合成本

- 1.提高住戶共識
- 2.建立有效的溝通平台

營建成本

- 1.降低樓高
- 2.減少開挖
- 3.建材不浪費

維護成本

- 1.少公設
- 2.低管理費

結合專業團隊
與
住戶共同努力

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。

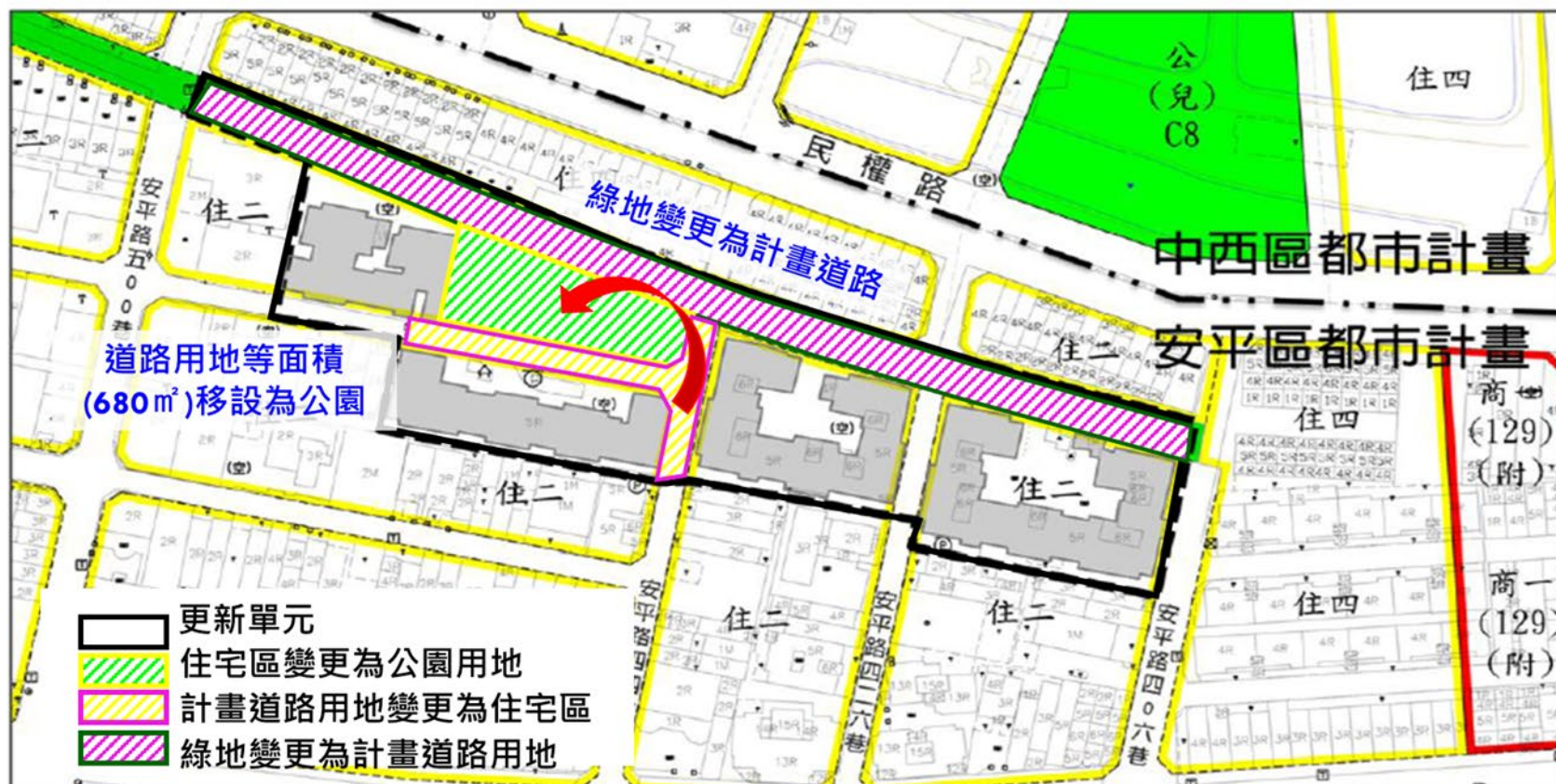


開發目標－住戶意見作為規劃基礎

- 住戶希望：一併開發、原地分配
- 請**建築師**依上述意見為前提，研議規劃方案調整

開發目標—涉及細部計畫變更說明

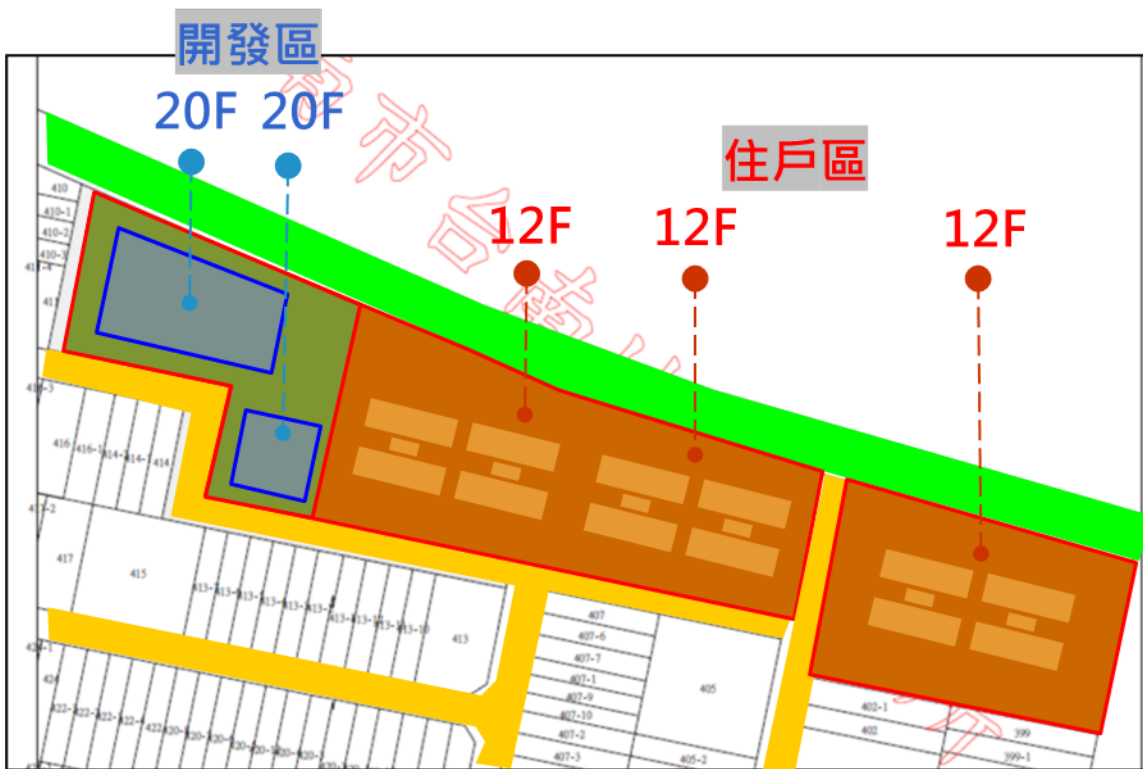
- 現有道路造成街廓零碎、開發效益低且無法共同開挖地下室
- 公共設施用地等面積移設(道路用地變更為公園用地)(綠地變更為計畫道路用地)



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。

開發目標—透過分區開發，

住戶及投資人各取所需



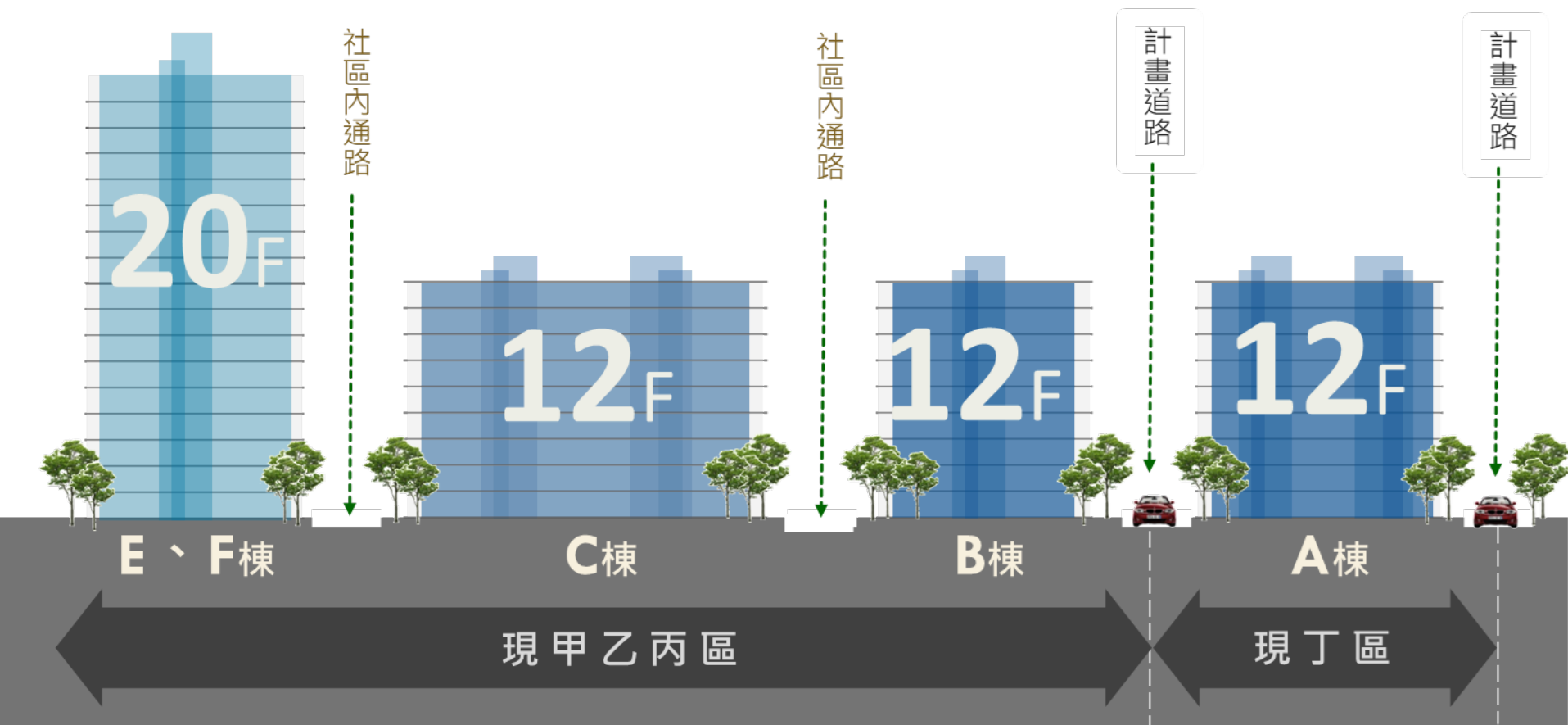
住戶區由原住戶分回使用
→設計滿足**住戶需求**

開發區為對外銷售使用
→設計符合**市場需求**

※更新後分開管理
→各取所需

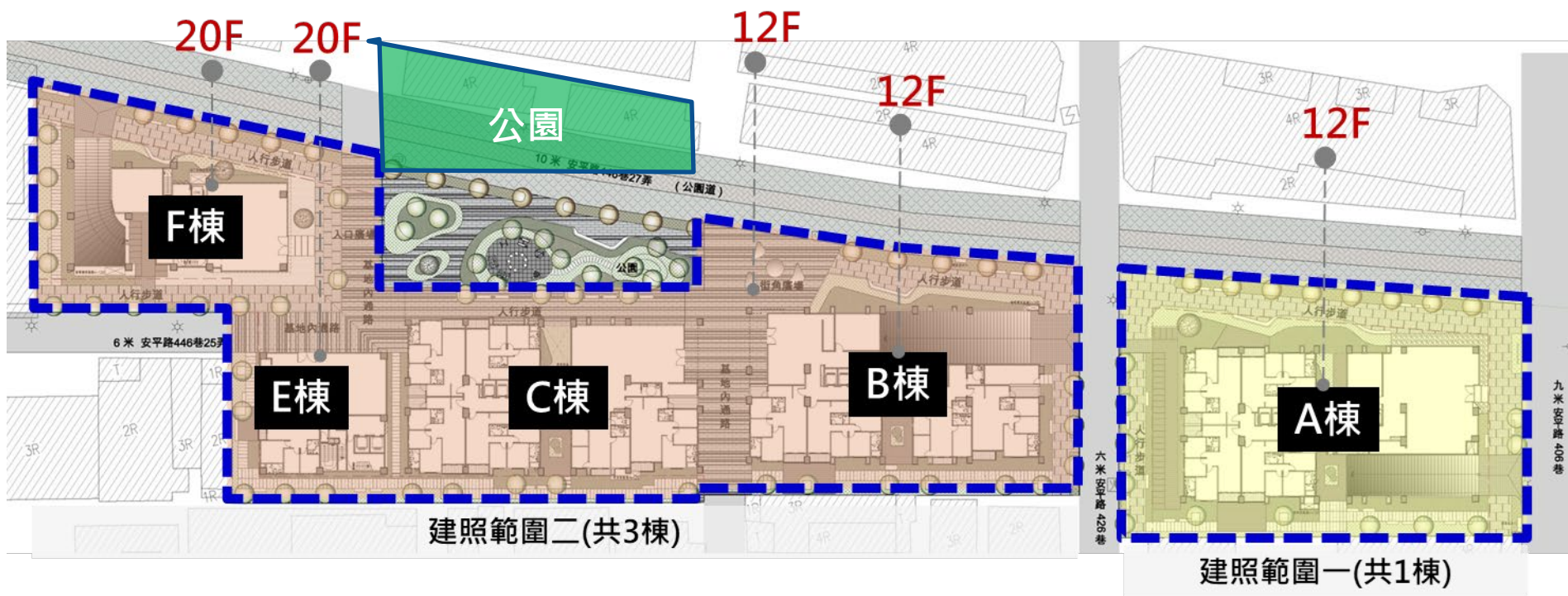


尊重原本社區分區紋理 分棟打造 共組美麗天際線



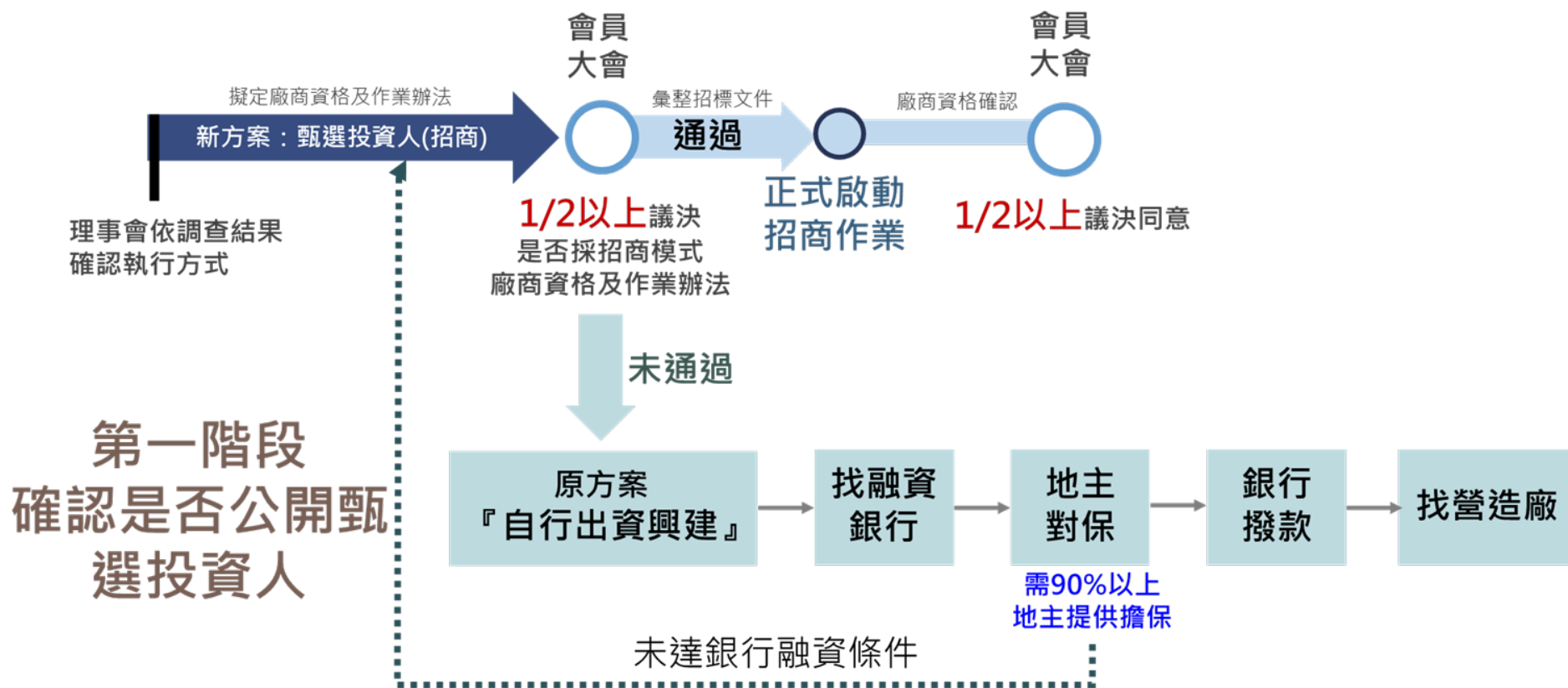
簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

增加面寬 迎向公園綠地 南北座向 統一大器

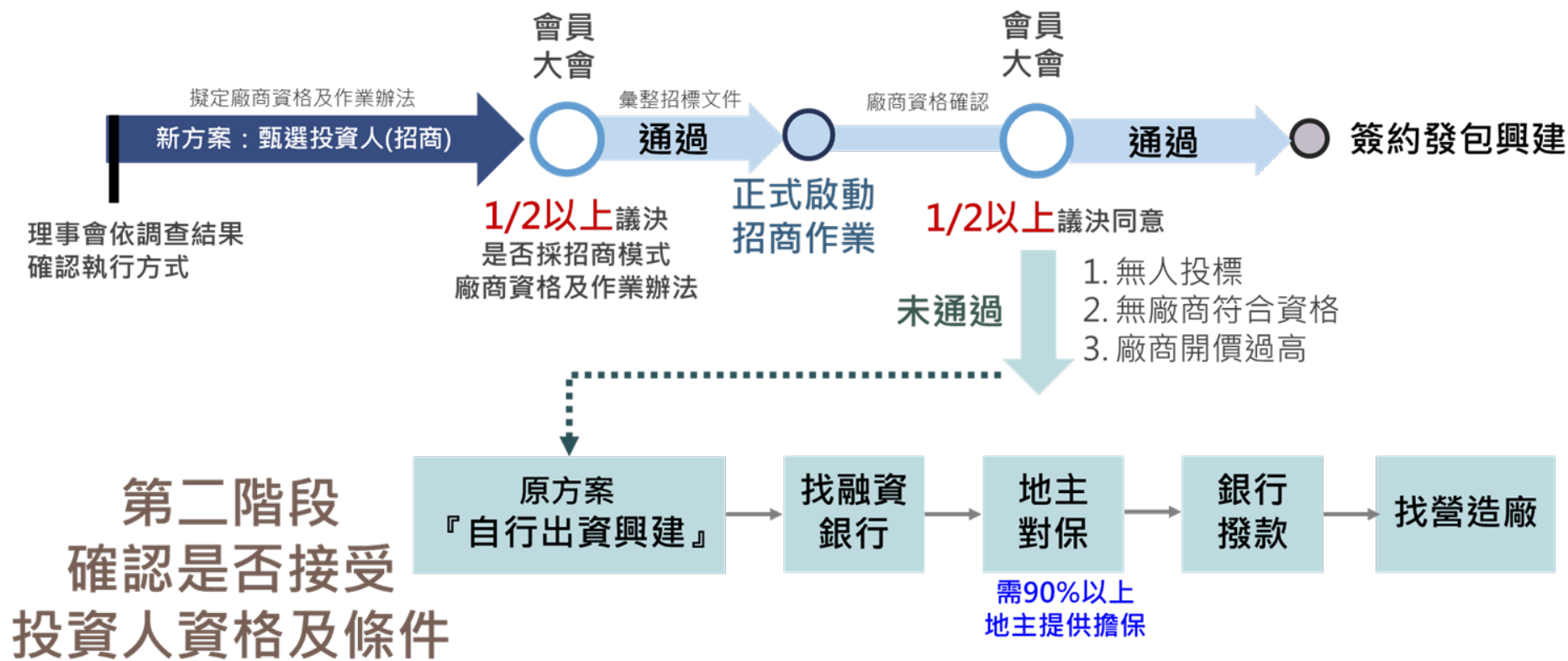


簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

兼顧意願及市場，採二階段確認，隨時可轉軌（一）



兼顧意願及市場，採二階段確認，隨時可轉軌（一）



招商項目-投資人權利及義務

投資人提供工作內容	項目	說明
	拆除原有地上物	地上5層地下1層， 拆除面積9,455坪
	興建本案所有建築物	1、面積約21,290坪 2、A棟12F/B2 B、C棟12F/B4 E、F棟20F/B4 3、鋼筋混凝土造
	提供公共設施用地以便申請容積移轉獎勵	本案申請容積移轉額度為40%，預估需價值111,842,600元之公設用地。

投資人可取得之回饋內容	項目	說明
	房屋及車位	E、F棟171戶產權面積 共計約6,427坪、183車 ABC棟(住戶分回區)53戶 共計約2,284坪、58車 共計8711坪及車位241部
	補貼工程費用	來源：營建署補助款 約1.9億
	交屋款	住戶選配差額價金
甄選投資人決標金額		

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。



成功關鍵因素

一、營建署補助款資助，籌措第一桶金，踏出改建第一步

二、相同社區紋理，同質性高，分配條件相當

三、推動過程公平、公正、公開，資訊透明少猜忌

四、住戶共識度高，盡快搬遷才確保居住安全，早日搬回新家

五、市政府重點輔導個案，招商完成計畫修正送件後3個月核定



成功案例分享-老舊公寓改建



個案分享

2

南港修德國宅都更案



修德國宅（納美社區）

台北市最大海砂屋社區，都更戶數最多之委建案

- 台北市興建之海砂屋社區，改建前皆為七層樓老舊公寓
- 市府核定**道義補助款1.85**億，作為重建基金(計畫核定後撥付)

- 基地位置：南港區東新街168巷14號
- 樓地板面積：11,032坪
- 結構型式：鋼筋混凝土(RC)
- 樓層數：7-11F/B2F
- 重建進度：已完工



自力更新轉委建成功

原依台北市國宅處要求協助海砂屋自力更新，因266戶中有12戶不同意戶，改由中國開發(中國建經100%投資)擔任實施者，由所有權人提供土地做為抵押擔保品，所有權人可以一坪換一坪，不須補貼任何費用。

臺北市最大的海砂屋改建社區

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。



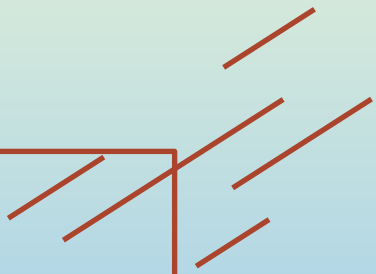
成功案例分享-老舊公寓改建



個案分享

3

南港台肥B區都更案



台肥B區更新案

海砂屋自力改建，爭取效益最大化

- 主體為90戶海砂屋社區，改建前皆為五層樓老舊公寓
- 有一坪換一坪合建條件，透過**自力改建**效益最大化，資產傳承最有利

- 基地位置：南港區東明街、東明街78巷
- 基地面積：約1,771 坪
- 所有權人：162人、106戶
- 樓層數：22、23F/B3F(2棟)、308戶
- 重建進度：事權審議中



中國建經的關鍵角色

- 成立都市更新會
- 提供全案管理一條龍服務



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。



成功案例分享-老舊公寓改建



個案分享

4

信義雅祥四小都更案

信義區雅祥四小

鋼筋外露、樹根竄生 信義老屋重見光明

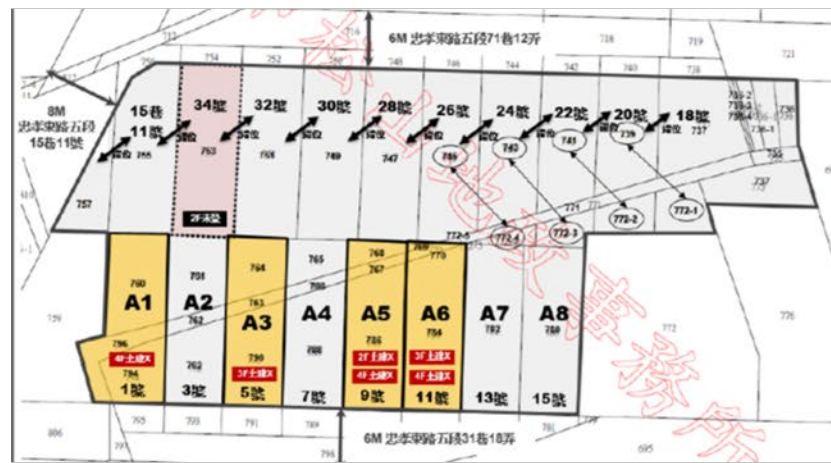
- 改建前皆為四層樓老舊公寓
- 建物及土地坐落位置錯置，透過**協議方式**克服價值分配爭議

- 基地位置：忠孝東路五段
- 基地面積：638.28坪
- 所有權人：93人(72戶)
- 重建進度：**舊建物拆除中**



中國建經的關鍵角色

- 財務稽核
- 營建管理



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。



成功案例分享-大樓型個案改建



個案分享

5

亞洲仁愛大樓都更案

亞洲仁愛大廈

優質地段舊大樓改建 爭取重建最佳效益

- 地下室產權複雜，部分所有權人僅持有停車位產權
- 公開透明推動方式取得高度支持，協助爭取最大**原容1.3倍**容積獎勵

- 基地位置：仁愛路四段
- 基地面積：330坪
- 所有權人：約73人
- 樓層數：**14F/B1 (前)** → 23F/B6F (SRC造) (後)
- 重建進度：事權審議中



中國建經的關鍵角色

- 10個月協助整合，超過90%以上同意
- 爭取最大獎勵
- 協助籌組都市更新會



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。



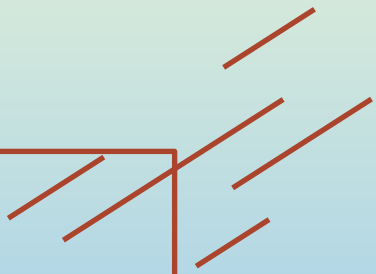
成功案例分享-大樓型個案改建



個案分享

6

林肯大樓都更案



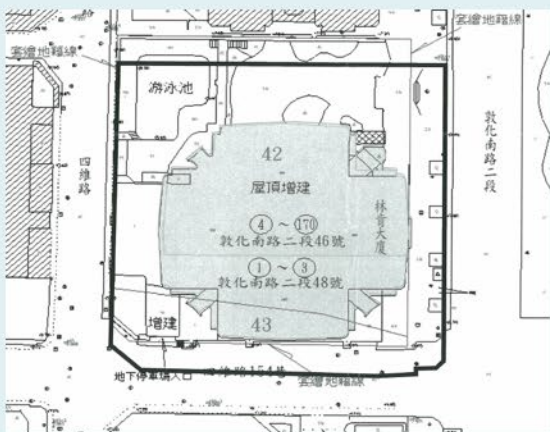
林肯大樓更新會

敦化南路林蔭指標豪宅更新 中國建經協助邁入新里程碑

- 所有權人近600人，其中1筆土地為400人共同共有；大、小地主產權持分差距大，透過都更改建解決產權複雜

■ 前期費用由住戶依權值比率共同籌措

- 基地位置：敦化南路二段
- 基地面積：約561坪
- 所有權人：土地561人；建物176人
- 樓層數：10F/B2 (前) → 27F/B6F(後)
- 重建進度：事業計畫審議中



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。



成功案例分享-大樓型個案改建



個案分享

7

民權站前大樓都更案

民權站前大樓更新案

整合住商混合大樓自力更新 捷運民權站前新地標

- 有大地主，佔全案78%，採代理實施方式推動
- 最快整合，協助保障都更容獎申請不減損

- 基地位置：捷運民權西路站東側
- 基地面積：238坪
- 所有人數：24人
- 樓層數：10F/B2 (前) → 17F/B4F(更新後)
- 重建進度：施工中 (事權2022.3核定)



中國建經的關鍵角色

- 半年內整合及送件完成
- 代理實施：協調整合及專案管理，協助遴選營造廠、與銀行申請融資，減少自有資金負擔



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。



成功案例分享-大樓型個案改建



個案分享

8

中鼎大樓都更案

中鼎大樓

爭取最大效益，打造美好願景

- 有大地主，採代理實施方式推動
- 公開透明推動方式取得高度支持，協助爭取最大**原容1.3倍**容積獎勵

- 基地位置：敦化南路
- 基地面積：約928坪
- 所有人數：約70人
- 樓層數：**22F/B2 (RC)** 辦公大樓 →
38F/B6 (SS 更新後) 住辦複合大樓
- 重建進度：事權擬訂中



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。



成功案例分享-大樓型個案改建



個案分享

9

大同大樓都更案



元大金控大同大樓案

三大金控一致信賴 權利分配及選屋無爭議

- 公正第三方，9大法人共同委託，採代理實施方式推動
- 無銷售需求，規劃設計以原地主使用需求為主

- 基地位置：捷運南京復興站西側
- 基地面積：800坪
- 所有權人：9人（元大集團6人/彰銀/中壽/元鼎）
- 樓層數：14F/B2 (前)→22F/B4F(更新後)
- 重建進度：施工中（事權2021.2核定）



中國建經的關鍵角色

- 形成共識：所有權人100%同意委託
- 建構團隊：委託建築師及都更相關專業團隊
- 財務規劃：前期費用分攤評估及專戶管理
- 掌握法令：捐贈捷運出口，快速劃定單元
- 權利分配：公開透明估價原則及選定結果
- 選屋協調：兼顧原位次與集中使用 創造多贏
- 容積移轉：中建協助購買公設地辦理捐贈
- 工程發包：因應物價波動提出可行方案
- 行政效率：協助董事會報告及發布重訊

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。



成功案例分享-特殊個案



個案分享

10

南港中研新苑都更案

南港中研新苑案

量身訂做 滿足每一位住戶的不同需求

- 大家族徵收土地重建，配合財務狀況量身打造
- 工程查核確實，如期如質完工

- 基地位置：研究院路二段
- 樓地板面積：3,156坪
- 樓層數：12F/B2 (前) → 11F/B3F(更新後)
- 重建進度：已完工



類型	戶數	中國建經角色
A 型： 自行出資， <u>全數分回</u> <u>【興建成本轉房貸】</u>	5 人	實施者(主體) 專案管理 融資協助 財務稽核 營建管理
B 型： 自行出資， <u>出售部分面積償還融資</u> <u>(抵付成本)</u>	16 人	實施者(主體) 專案管理 融資協助 財務稽核 營建管理 <u>銷售管理</u>
C 型：不出資 (權利變換：折價抵付)	6人	建方

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。



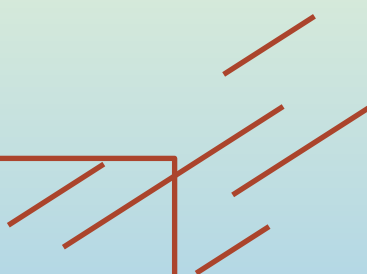
成功案例分享-特殊個案



個案分享

11

復興南路都更案



復興南都更案

協助4棟華廈並整合台電推動改建

- 基地北側為台電持有土地及其上2層樓建物(約占全區33%)；南側土地皆為私有，其上共計4棟7層樓建物
- 爭取台電出資同意，配合不同使用需求規劃，協調分配集中使用

- 基地位置：復興南路一段、仁愛路四段
- 基地面積：約602坪
- 所有人數：約37人
- 樓層數：20F/B4 (SC) 住宅大樓 (更新後)
- 重建進度：事權審議中(112.7送件)



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。



成功案例分享-特殊個案



個案分享

12

新板特區都更案



新北市板橋區新板特區都更案

信託代理實施更新 新板特區新地標

- 大地主、小地主持分差距大，採代理實施方式推動
- 前期費用由住戶現金出資至信託專戶專款專用

- 基地位置：板橋區運路
- 基地面積：2,290 坪
- 樓層數：空地、5F(前) → 33F/B5F(SC)、463戶(更新後)
- 進度：變更事業及權變2024.4審議通過



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。



中國建經自我介紹

自力改建觀念建構

案例分享



成功關鍵與借鏡



成功關鍵—建立正確觀念



- 自建、合建都推薦，最大公約數就是最適合的方式



- 都市更新不是0元購，權利義務都要盡



- 重建不是為了賺大錢，改善居住品質才是目的

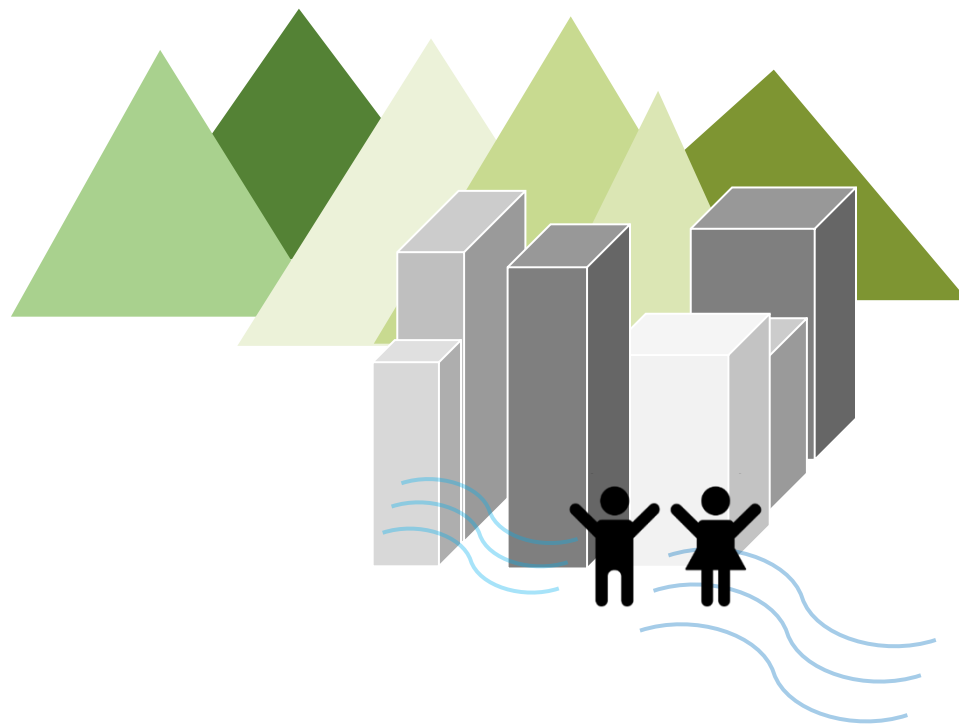


- 都更不是夢，尊重多數、有相互妥協的雅量才能成真



借鏡之處—潛力股在哪裡？

- 同質性高，且改建前管委會正常運作社區佳
- 改建共識高，有急迫性個案優先
- 第一桶金籌措很重要，自己投資自己效益最大
- 團隊只是輔助，住戶熱情才是持續推動的動力



~~簡報結束×敬請指教~~