

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

自主更新案例分享

講師 / 朱萬真 經理

中華建築經理股份有限公司

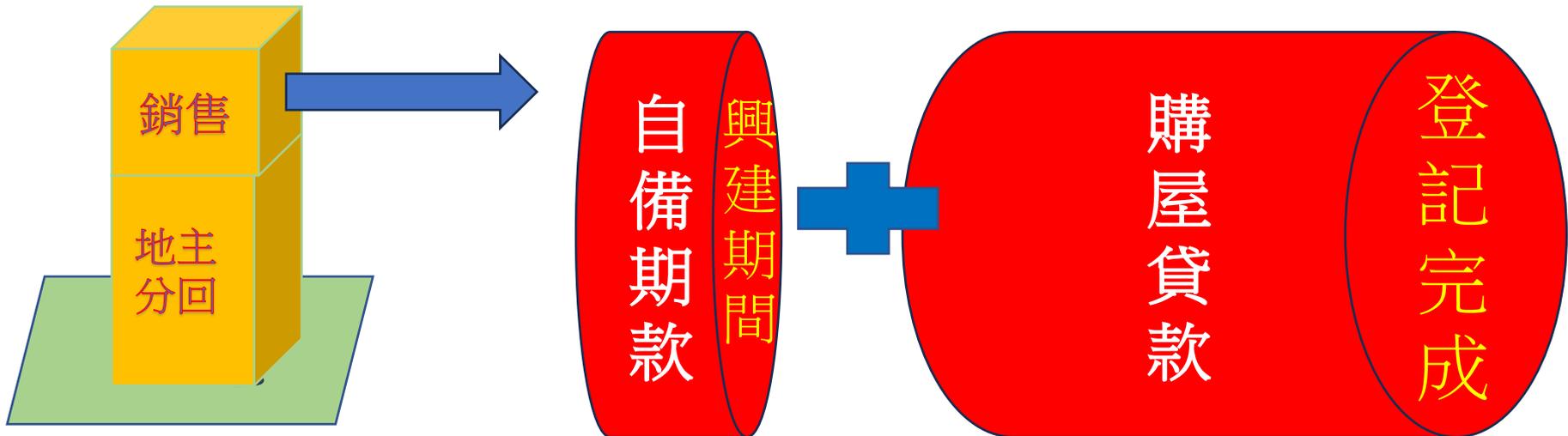
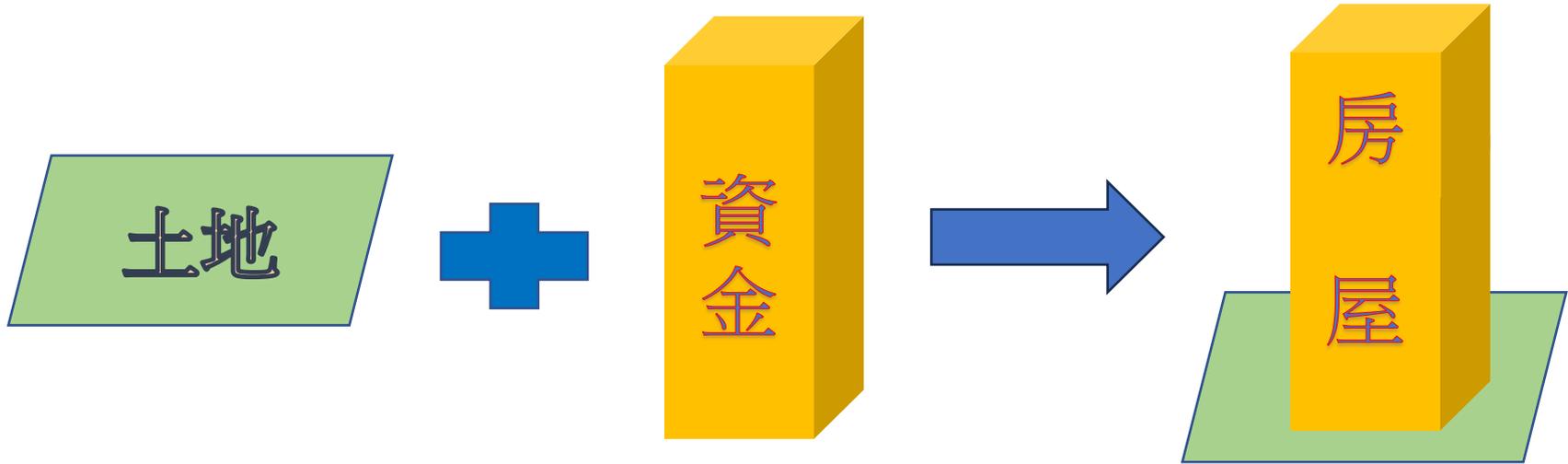
日期 | 112年07月16日 (星期日)

對象 | 市府同仁

地點 | 新北市政府307簡報室



壹、自主更新案資金來源



壹、自主更新案資金來源

項目	銀行貸款	自有現金
配合事項	<p>一、申請階段</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.提供貸款申請書類及必要文件 2.分攤未出資者之共同負擔費用 <p>→確認出資者比例</p> <p>→確認出資者分攤的金額</p> <p>二、核准後階段</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.簽訂信託契約、對保 2.設定抵押權、信託登記 3.保證金額(限自己分攤部分) 	<p>一、現金分次到位 同貸款者</p> <p>二、現金一次到位</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.申請階段 <ol style="list-style-type: none"> ①現金存入更新會專戶 2.核准階段 <ol style="list-style-type: none"> ①簽訂信託契約 ②信託登記
信託專戶管理	<p>三、執行階段</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.分戶帳務管理-更新會需委託會計師或記帳士辦理 2.誰來同意動撥貸款? 3.誰來同意動撥專戶現金付款給廠商? 4.如何執行動撥貸款及付款作業? 	

貳、自主更新案差額價金找補資金來源

差額價金找補之重要性--

依法令規定辦理 → 取得領據 → 權利變更登記

甲	應分配權利價值	應領差額價金	共同負擔
乙	應分配權利價值	應領差額價金	共同負擔
丙	應分配權利價值	應繳差額價金	共同負擔
丁	應分配權利價值	應領差額價金	共同負擔
戊	應分配權利價值	應繳差額價金	共同負擔

圖例：

實際分配價值

應領差額價金

應繳差額價金

更新會保管

貳、自主更新案差額價金找補資金來源

資金來源		內容
方案1	銀行貸款	1.應繳差額價金非重建必要費用 2.個人因素?
方案2	更新會房車銷售金額	1.銷售情形?可收金額? 2.找補與收款時間點不一致
方案3	會員存入現金	不能挪用-會員預繳金額，未用完需還給會員
方案4	預收應繳差額價金	1.會員大會議決通過 2.簽訂繳款合約

確認事項--

全案應繳差額價金 > 應領差額價金 ?

參、自主更新案銀行貸款金額

一、全案貸款額度

貸款項目及金額			分攤方式
A	實際工程費	1.順利完工必要因素 2.誰來確認?	依權值比分攤
B	其他必要費用	1.逐項計算 2.建物拆遷補償費及安置費需求?	區分共同負擔 或個人部分
C	個人目前貸款	會員確認需求金額	自己負擔
D	個人應繳差額價金	視銀行條件而定	自己負擔
E	特殊金額	1.不能及不願參與者補償金 2.提前退場者價購金額	依權值比分攤

二、個人保證額度=

$$(A+B共同負擔+E) \times 權值比 + B個人部分 + C + D$$

參、自主更新案銀行貸款金額

三、個人可貸款額度

→ 與選配有關

① 超選者-不能分配更新會收入



② 未超選者-可分配更新會收入



肆、自主更新案如何償還銀行貸款

一、償還貸款資金來源

- 自己的現金？
- 應領差額價金？
- 自己的成屋貸款？
- 更新會分配的收入？
- 自己分配房屋銷售金額

→ 與選配有關

甲	應分配權利價值	共同負擔
乙	應分配權利價值	共同負擔
丙	應分配權利價值	共同負擔
丁	應分配權利價值	共同負擔
戊	應分配權利價值	共同負擔

二、償還貸款的時間點？

伍、自主更新案的選配原則

一、應分配價值+共同負擔全部由住戶選配
 確認會員全部配合出資？

甲	應分配權利價值	共同負擔	
乙	應分配權利價值	共同負擔	
丙	應分配權利價值	共同負擔	
丁	應分配權利價值	共同負擔	
戊	應分配權利價值	共同負擔	

圖例：

實際分配價值

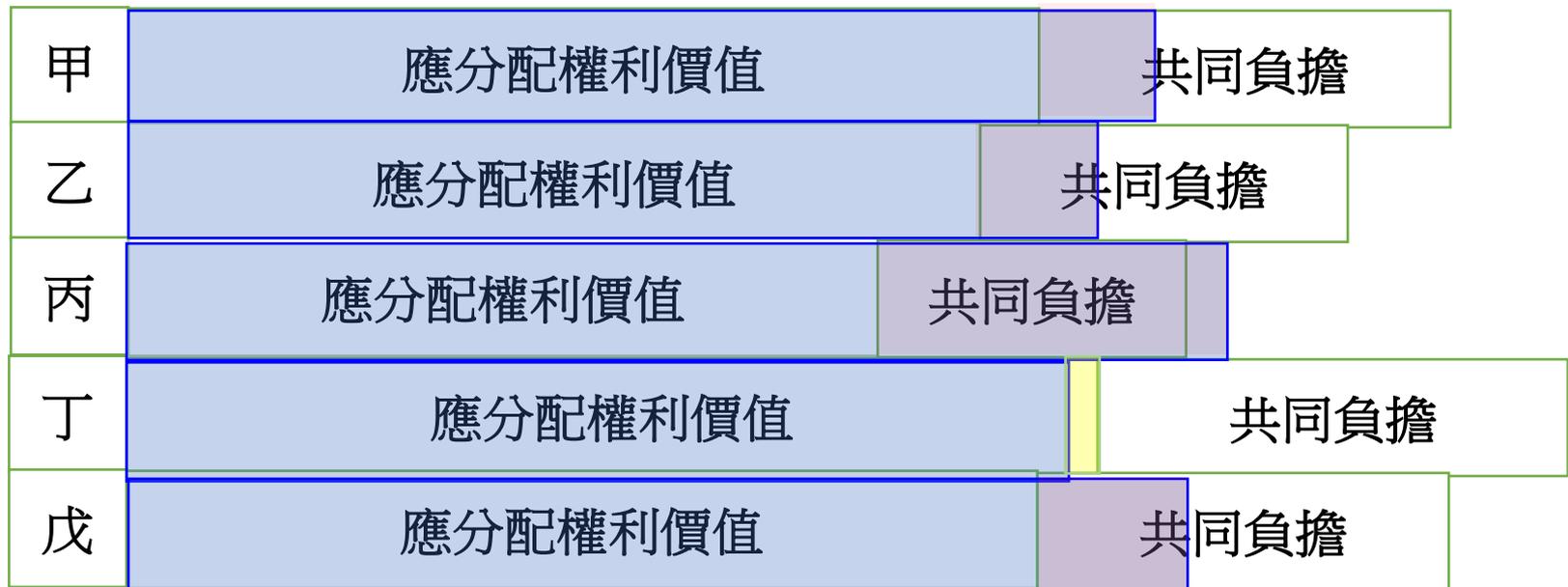
應領差額價金

應繳差額價金

~~更新會保管~~

伍、自主更新案的選配原則

二、應分配權利價值110%~130% 申請分配超出上限?



圖例：

實際分配價值

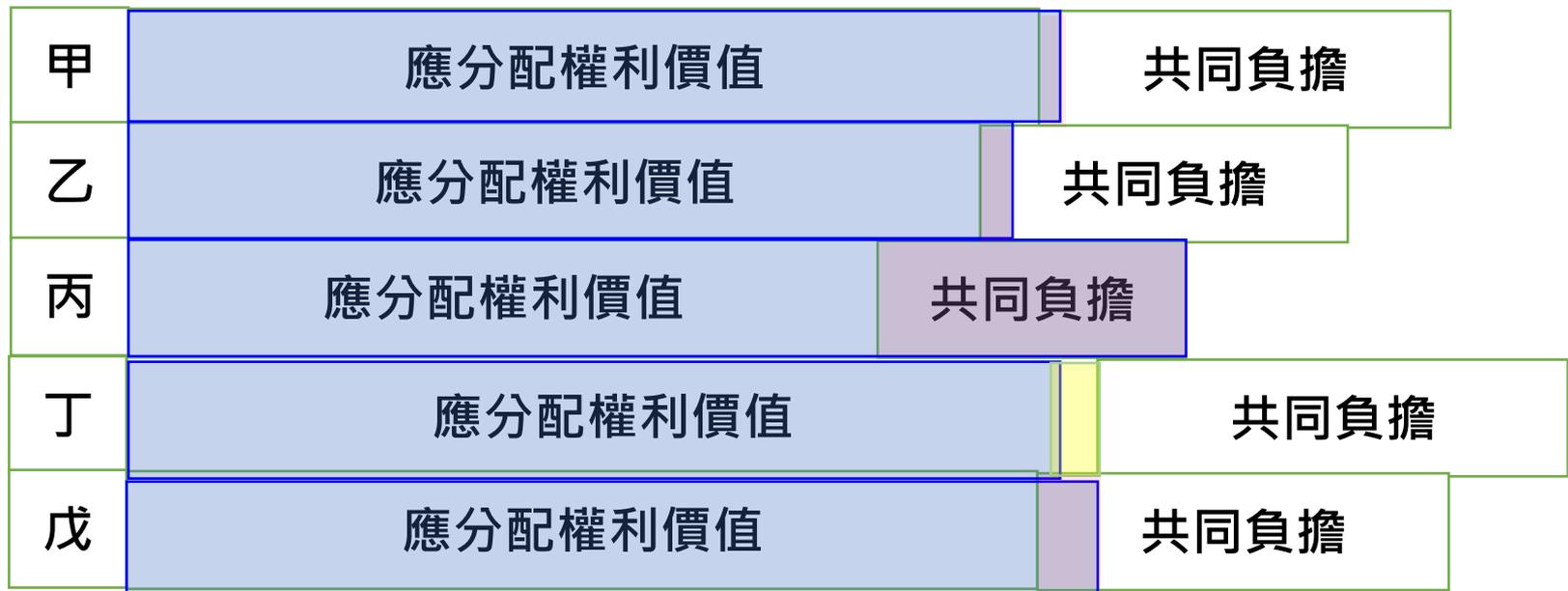
應領差額價金

應繳差額價金

更新會保管

伍、自主更新案的選配原則

三、應分配權利價值 申請分配超出上限？



圖例：

實際分配價值

應領差額價金

應繳差額價金

更新會保管

伍、自主更新案的選配原則

四、更新會風險-超選者未出資時

