



## 更新會資金籌措與風險管理

課程講師| 李淑媚

現 職|台北富邦銀行 營建金融處 協理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

### 講師資歷介紹-李淑媚

現職：台北富邦銀行 營建金融處 協理

專長：

- 1.銀行土融及建融等授信業務
- 2.都市更新之信託業務及融資業務
- 3.具有金融相關:授信、外匯、理財、證券、產險、壽險、內稽內控等11張專業證照

學經歷:

- 1.國立台北大學 國際財務金融碩士
- 2.協助辦理自組更新會都市更新土建融及信託業務
  - \* 新北市土城金城路都市更新會
  - \* 新北市雙鳳社區都市更新會
  - \* 台北市內湖區聯邦合家歡社區都市更新會-吉祥區、如意區、富貴區
  - \* 台北市內湖區碧湖段都市更新會
  - \* 新北市新店區行政段都市更新會
  - \* 台北市南港區台肥新村-B區都市更新會
- 3.協助辦理危老重建土建融及信託業務
- 4.都更/危老信託與融資專題講師
  - \* 中華民國建築經理商業同業公會
  - \* 中國建經(股)公司主辦危老推動師進階班
  - \* 社團法人中華都市更新全國總會
  - \* 臺北市都市更新處
  - \* 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 簡報大綱

壹、更新會信託優點及保障

貳、更新會信託管理與架構

參、更新會融資風險控管

肆、案例分享

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會信託優點及保障

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託重要法規

(以不動產信託為例)

- 信託法(84年通過,98.12.30修訂)

共有九章:

總則、信託財產、受益人、受託人、信託監察人、  
信託之監督、信託關係之消滅、公益信託及附則

- 信託業法(89年通過,107.1.31修訂)

就信託業的設立與變更、業務範圍、經營規範、監督、  
自律組織及罰則設有相關規定，期能有效監控信託業的經營

- 中華民國信託業商業同業公會--會員自律公約及相關規範

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 什麼是信託？

- 信託法第一條：

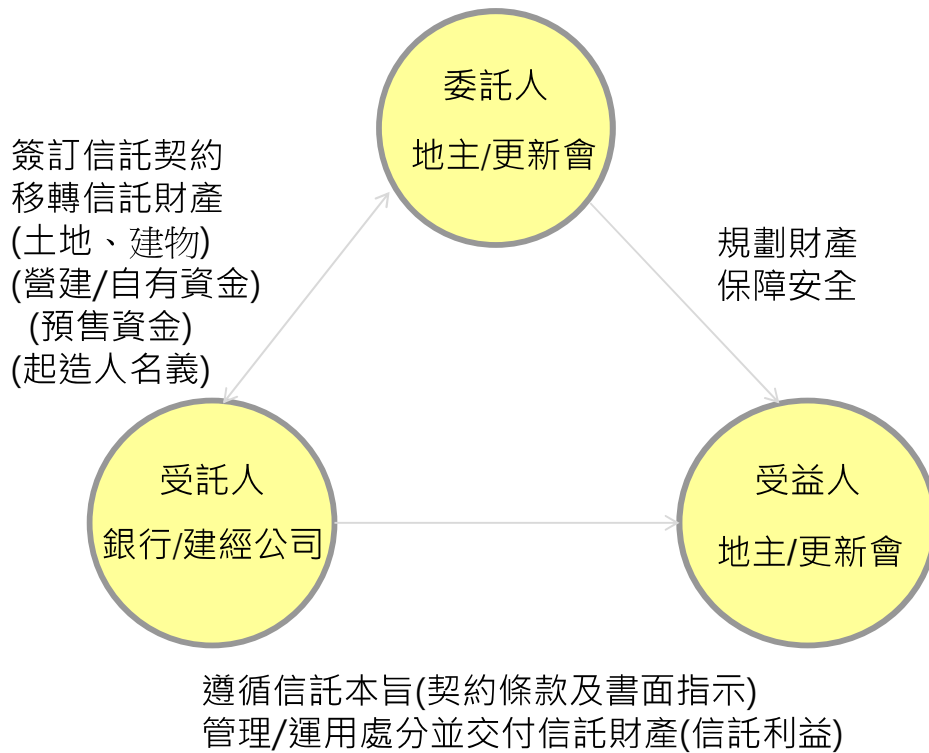
稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分  
信託財產之關係。

- 透過「委託人」(提供財產的人)、「受託人」(信託業)及「受益人」(委託人想照顧的人)三個角色的連結，幫助有財產規劃需要的人，以更有效率而且安全的方式達到目標。
- 委託人將財產權移轉給受託人後，受託人須依信託契約約定之信託目的為受益人之利益或特定目的管理或處分該筆財產，直到契約期滿或信託目的完成為止。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託關係圖(不動產開發為例)



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 信託成立及生效要件

### ● 信託成立要件:

- ◆當事人 ( 信託當事人 )
- ◆意思表示 ( 信託目的)
- ◆標的 ( 信託財產 )

### ● 信託生效要件:財產權之移轉交付

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託當事人

- ◆ 委託人：財產擁有者（即交付者）
- ◆ 受託人：管理信託財產的人（即信託業者）
- ◆ 受益人：享有信託利益的人（即委託人；自益信託）

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

10

## 信託目的

### ● 不動產信託為例：

為達成都更重建案工程能順利興建完工取得建築物使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，委託受託人依約為信託財產之管理運用、處分，並依分配協議為信託財產之分配。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託財產特性

## ◆ 特性：

- 信託財產具有獨立性，不與受託人之自有財產或其他財產混同。
- 對信託財產不得強制執行，但基於信託前存在於該財產之權利，不在此限。
- 信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。(隔離破產、繼承之影響)

- ◆ 登記對抗 ( §4 )：以應登記或註冊之財產權為信託標的者，非經信託登記，不得對抗第三人。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託的優點

## ● 信託財產獨立：

降低開發風險，具隔離繼承、查封、破產效果。

## ● 凝聚整合：

- ◆ 增強信任機制(增加地主合作信心)
- ◆ 作業程序簡化，縮短時間，節省成本。

## ● 公開透明：

- ◆ 專戶控管，專款專用，避免資金挪用。
- ◆ 財務獨立透明。
- ◆ 分配公平。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託之保障

## ● 對地主而言：

- ◆ **產權管理：**重建期間可排除土地被查封及發生繼承問題，而影響重建工程之執行，依完工時依分配約定返還。
- ◆ **資金管理：**確保資金流向，不易挪用於他處，專款專用於工程，財務透明。
- ◆ **契約管理：**地主均不得隨意退出，確保信託目的達成。

## ● 對融資銀行而言：

經由產權及資金管理，配合工程查核及續建機制，促使興建順利，降低銀行融資風險。

## ● 對購屋者而言：

經由信託機制(符合內政部之預售屋規範)，提升交易安全性。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 預售屋履約擔保機制

- 內政部為建立預售屋交易安全機制，保障消費者權益，自民國100年5月1日起實施預售屋履約保證(擔保)機制
- 預售屋買賣契約書範本
- 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」訂有各類型預售屋履約保證機制
- 履約保證機制及「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明規定

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 預售屋履約擔保機制

| 方式         | 說明                                                             |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 不動產開發信託    | 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託，由受託機構依工程進度，專款專用。                           |
| 價金返還之保證    | 由建商與金融機構簽約，保證建商若未能如期交屋，由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。                     |
| 價金信託       | 是由建商將承購戶支付的預售屋價金交由金融機構信託，受託機構在信託存續期間，按信託契約辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管。 |
| 同業連帶擔保     | 係指兩個同等級之建商相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。      |
| 公會辦理連帶保證協定 | 由數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。  |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 預售屋履約擔保機制＝確保交屋？

- 自籌資金充足？(搭配授信條件)
- 一屋多賣
- 資金未入信託專戶
- 若賣方無法依約定完工或交屋，受託機構將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對興建中工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- 主管機關(信託公會)研擬修法(限制預售資金動撥)
- 品牌建商的重要

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 貳、更新會信託管理與架構

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

### 信託架構說明

18

#### ● 委託人/受益人：

- ◆ 參與都更重建且將重建前產權(土地及房屋)交付信託之所有權人；重建後房地均登記於受託人名下。
- ◆ 實施者（更新會）將土地（如有）及融資銀行核貸之建築融資交付信託；重建後分得房地亦登記於受託人名下。
- ◆ 起造人(協議合建/權利變換)

#### ● 受託人：

- ◆ 融資銀行之信託部。

#### ● 信託關係人：

- ◆ 融資銀行：核貸建築融資。
- ◆ 建經公司：營建管理、工程查核、銷售查核。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 產權管理及處分

### ● 權利變換：

- ◆ 更新後建物分配之依據為權利變換計劃書之分配清冊，故應於權利變換計劃書中載明信託關係，實施者及交付信託之土地所有權人將應分得房地，於完工後囑託登記於受託人名下。
- ◆ 由受託人依權利變換計劃書之選配結果，將所有權人應分配房地塗銷信託返還至各委託人名下。

### ● 協議合建：

- ◆ 產權信託、起造人變更為建經公司。
- ◆ 於建物完工後，依分配協議返還。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 信託資金管理及動撥

### ● 開設信託專戶：

- ◆ 工程款信託專戶：建築融資款、自有資金。
- ◆ 預售款信託專戶：房地預售款項。

### ● 建經公司查核機制：

- ◆ 工程查核：依工程進度查驗審核請款單據後，出具撥款簽證查核報告書，提送融資銀行、受託人及委託人。
- ◆ 銷售查核：定期（半年）查核。

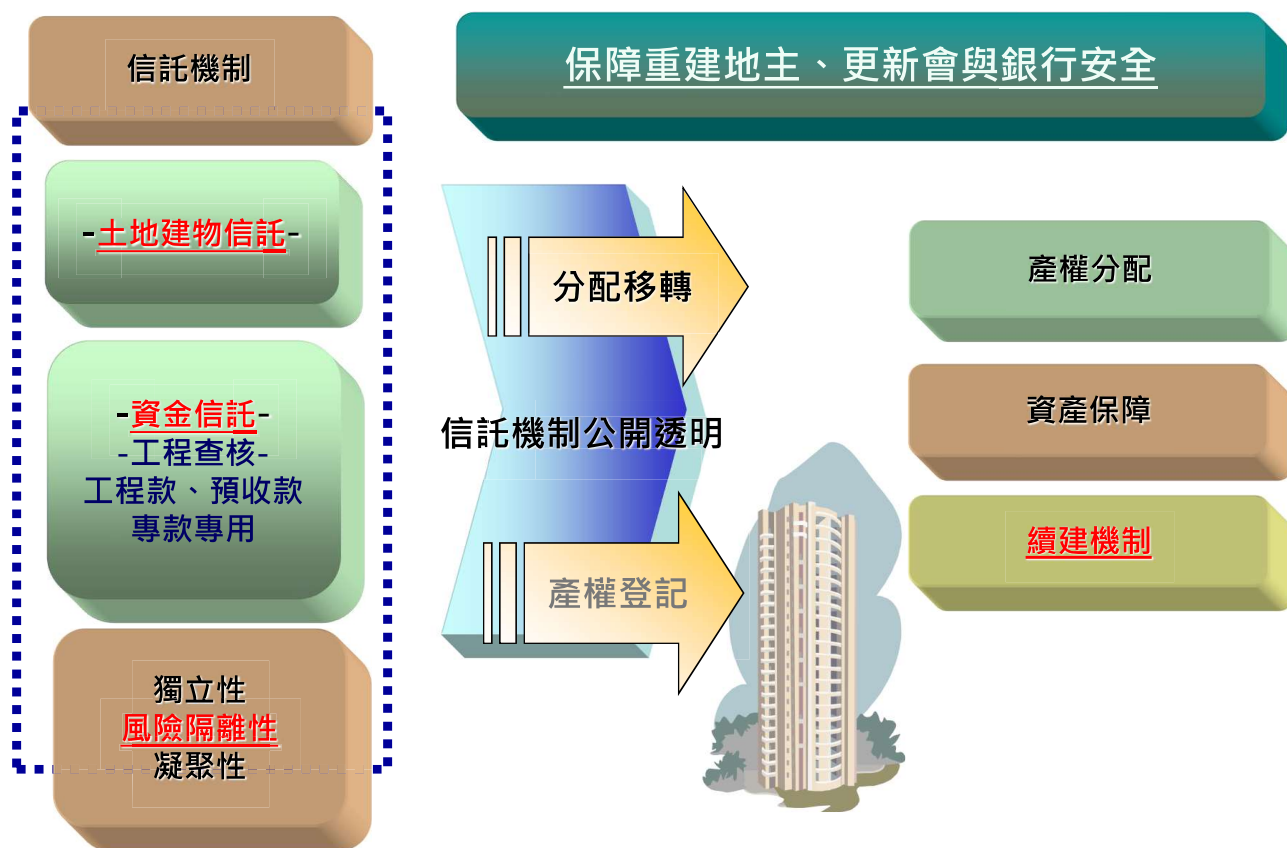
### ● 資金撥付：

- ◆ 確認支出項目是否合規。
- ◆ 自信託專戶支付予請款廠商，確保資金流向。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

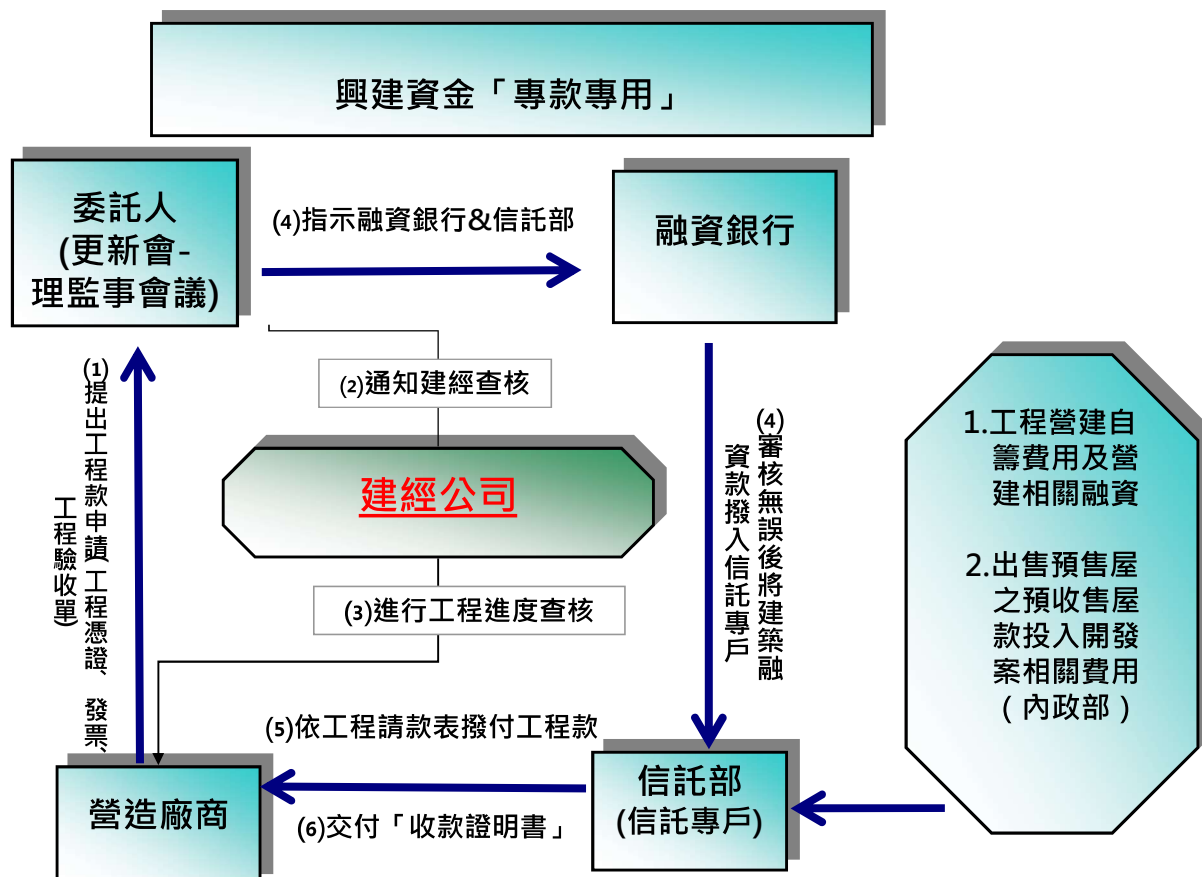
# 信託管理架構圖



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託資金管控圖



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 信託登記時點

- 都市更新事業計畫核定、舊欠轉貸及融資額度核貸後，各地主應依融資金額1.2倍完成抵押權設定後，於信託契約簽訂後辦理土地(建物)信託登記。
- 協議合建都更案於取得建築執照後，於建築融資動撥前，將起造人名義變更為建經公司。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 信託登記委託人應備文件

- 土地/建物權狀正本
- 身分證明文件。
- 印鑑證明正本1份(用途:信託)
- 信託登記書類用印(印鑑章)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 信託登記範例



\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*

(0001) 登記次序: 0010  
 登記日期: 民國098年10月07日  
 原因發生日期: 民國098年10月01日  
 所有權人: 台北富邦商業銀行股份有限公司  
 住 址: 台北市中山北路二段50號一、二、五、八、十二樓  
 權利範圍: 全部  
 權狀字號: 098北建字第018132號  
 當期申報地價: 096年01月\*\*\* 60.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價  
 098年09月 \*\*\* 000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍: 全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序: 0005-001  
 其他登記事項: 信託財產, 信託內容詳信託專簿  
 委託人: [Redacted]

登記原因: 信託

- **信託登記**: 以應登記或註冊之財產權為信託者, 經過信託登記後, 得對抗第三人。
- **權利歸屬**: 名義上所有權人為受託人, 權狀將載明信託登記, 實際權利人為委託人  
信託期間稅費負擔仍為委託人。
- **產權保障**: 未向銀行借錢的地主, 其所有之基地不會設定抵押, 不會被挪用。

25

主辦單位: 桃園市政府住宅發展處

執行單位: 冠霖都市更新事業股份有限公司

26

## 受託人常遇到的問題

- 訴訟 (部分合建地主請求信託返還)
- 律師函 (合建地主: 建商未依合建契約執行/選屋未完成/不同意互易/前貸抵押權不配合塗銷/無法信託返還)
- 存證信函 (有礙債權/更新會理監事當選無效)
- 善良管理人及損害賠償問題
- 申請法院假處分理監事會職權
- 參考律師意見及信託契約內容的重要(規範清楚)

主辦單位: 桃園市政府住宅發展處

執行單位: 冠霖都市更新事業股份有限公司

## 參、更新會融資風險控管

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

28

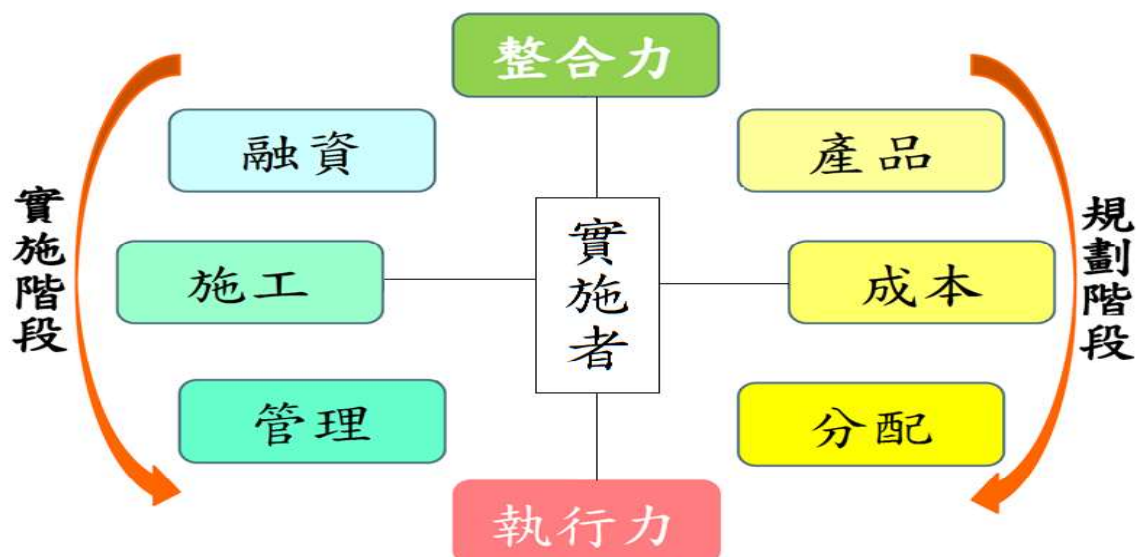
### 更新會融資架構-1

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>實施者</b>             | 更新會<br>※依都市更新條例第27條，<br>土地及合法建物所有權人自組更新團體，應為法人<br>※依都市更新團體設立管理及解散辦法 |
| <b>共同負擔<br/>(重建費用)</b> | 住戶依比例出資，主要資金來源：<br>※銀行融資<br>※預售屋款<br>※自有資金<br>※政府補助                 |
| <b>分配</b>              | 都更後房地~住戶依比例分回<br>※選配原則<br>※差額找補<br>※權利變換計畫                          |
| <b>風險及利益</b>           | 住戶依比例負擔<br>※更新後房價波動及銷售情況<br>※共同負擔成本之管控                              |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會融資架構-2



※自組更新會:住戶自己是老闆(建商)、擁有都更之主導權

※產品規劃、資金籌措、發包作業、銷售房地、稅務相關、成果備查、清算解散

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會融資項目

|                  |                        |                     |           |
|------------------|------------------------|---------------------|-----------|
| 壹. 工程費用          | 一. 重建費用(A)             | (一)拆除工程(建築物拆除費)     |           |
|                  |                        | (二)新建工程             | 1. 營建費用   |
|                  |                        |                     | 2. 建築設計費用 |
|                  |                        |                     | 3. 鑑界費    |
|                  |                        |                     | 4. 鑽探費用   |
|                  | 5. 建築相關規費              |                     |           |
|                  | (三)其他必要費用              | 1. 公寓大廈管理基金         |           |
|                  |                        | 2. 開放空間基金           |           |
|                  |                        | 3. 外接水、電、瓦斯管線工程費用   |           |
|                  |                        | 4. 鄰房鑑定費            |           |
| 5. 其他            |                        |                     |           |
| 重建費用(A)合計        |                        |                     |           |
| 二. 公共設施費用(B)     | (一)協助公共設施開闢            | 1. 公共設施用地捐贈本市土地成本   |           |
|                  |                        | 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用  |           |
|                  | (二)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費 | 3. 公共設施工程開闢費用       |           |
|                  |                        | (三)其他必要之費用          |           |
| 公共設施費用(B)合計      |                        |                     |           |
| 貳. 權利變換費用(C)     | 一. 都市更新規劃費用            |                     |           |
|                  | 二. 不動產估價費用(含技師簽證費用)    |                     |           |
|                  | 三. 更新前測量費用(含技師簽證費用)    |                     |           |
|                  | 四. 土地改良物拆遷補償及安置費用      | (一)合法建築物拆遷補償費       |           |
|                  |                        | (二)合法建築物拆遷安置費       |           |
|                  |                        | (三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用 |           |
|                  |                        | (四)其他土地改良物拆遷補償費用    |           |
|                  | 五. 地籍整理費用              |                     |           |
| 六. 其他            |                        |                     |           |
| 權利變換費用(C)合計      |                        |                     |           |
| 參. 貸款利息(D)       |                        |                     |           |
| 肆. 稅捐(E)         | 印花稅                    |                     |           |
|                  | 營業稅                    |                     |           |
|                  | 稅捐(E)合計                |                     |           |
| 伍. 管理費用(F)       | 一. 人事行政管理費用            |                     |           |
|                  | 二. 營建工程管理費             |                     |           |
|                  | 三. 銷售管理費               |                     |           |
|                  | 四. 風險管理費               |                     |           |
|                  | 五. 信託管理費               |                     |           |
|                  | 管理費用(F)合計              |                     |           |
| 陸. 容積移轉費用(G)     | 一. 辦理費用                |                     |           |
|                  | 二. 容積取得成本              |                     |           |
|                  | 容積移轉費用(G)合計            |                     |           |
| 柒. 都市計畫變更負擔費用(H) |                        |                     |           |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會主要融資額度條件-1

| 項目      | 土地融資(代償前順位貸款或週轉金、含利息)                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 借款人     | 各土地/建物所有權人                                                         |
| 擔保品     | 提供參與更新戶名下房地產為擔保                                                    |
| 保證人     | 視個案徵提                                                              |
| 額度      | 按銀行土地鑑價之70%為上限                                                     |
| 動撥條件    | 1.土地設定第一順位抵押權予融資銀行及辦理信託登記<br>2.動撥資金用以代償前順位貸款或週轉金                   |
| 還款方式及付息 | 利息：按月繳付(可由銀行融資支應)<br>本金：興建完成出售分配房地產或住戶成屋貸款償還<br><br>※興建借款期間可隨時提前清償 |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會主要融資額度條件-2

| 項目      | 建築融資&都更相關費用                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借款人     | 更新會                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 擔保品     | 提供參與更新戶名下房地產為擔保                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保證人     | 參與更新戶地主依各自應負擔重建成本之1.2倍擔任一般保證人<br>(各地主間不連帶保證)                                                                                                                                                                                                           |
| 額度      | 原則以共同負擔扣除風險管理費之總額為融資額度，惟以重建後價值之LTV 50~70%為上限                                                                                                                                                                                                           |
| 動撥條件    | 1.全案資金專款專用，預收售屋款皆存入信託專戶管理。<br>2.委由建經公司辦理工程查核並按工程進度動撥。<br>3.參與更新地主之土地(含未拆除地上建物)依核貸額度(即依各自申貸前貸、加計各自所需負擔重建費用)之120%設定第一順位抵押權及信託登記予融資銀行。<br>4.更新後更新會分配房地需追加設定抵押權予融資銀行。<br>5.舊建物拆除後/同意都更比例達90%得動支個人代償前貸、都更重建費用貸款等額度。<br>6.應投保至少與本案營造發包金額相同並以融資銀行為受益人之營造綜合保險。 |
| 還款方式及付息 | 利息：按月繳付<br>本金：興建完成出售更新會房地產或住戶成屋貸款償還                                                                                                                                                                                                                    |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會融資風險管控-1

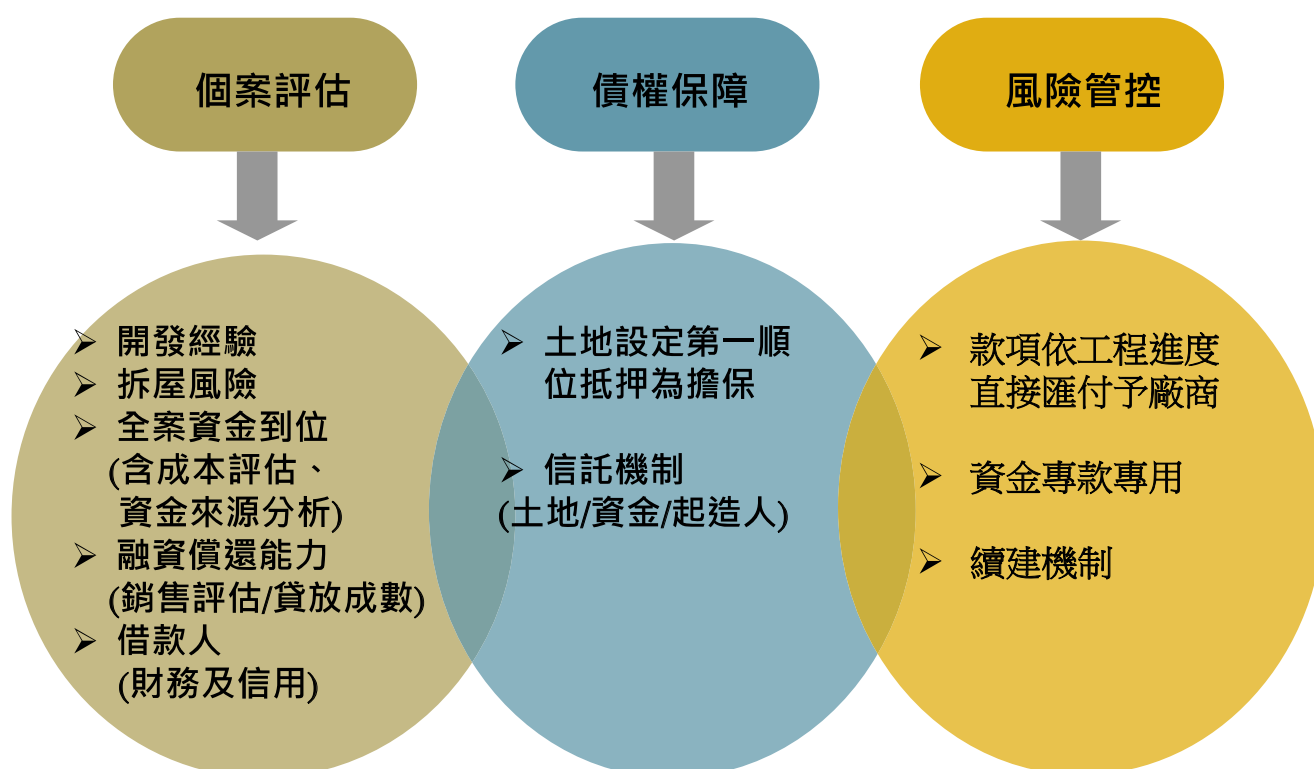
|      |                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------|
| 拆屋問題 | 1.住戶整合度<br>2.政府協助                                                          |
| 借款人  | 1.更新會組織運作<br>2.團隊都更經驗                                                      |
| 債權保障 | 1.土地及資金信託專款專用、工程查核依工程進度動撥<br>2.LTV 及 LTC 80% v.s 100%<br>3.自籌資金者(不貸款者)一次到位 |
| 還款來源 | 1.立地條件<br>2.產品規劃及銷售<br>3.更新會出售房地先償還銀行借款<br>4.住戶分回重建後房地辦理成屋貸款               |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會融資風險管控-2

34



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 前期資金融資

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

36

### 融資規劃-前期費用融資

| 項目      | 都更前期費用融資                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 借款人     | 更新會                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 擔保品     | 土地暨地上建物按核定額度1.2倍設定第一順位抵押權擔保(有前貸為第二順位)                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 保證人     | 無                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 額度      | 得按實際需求申貸                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 授信期間    | 依都更核定進度而定                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 利率      | 依申貸當時市場利率狀況調整                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 其他條件    | 1、有前期融資需求之地主提供更新基地持分土地(含地上建物)，共同設定抵押權予本行。<br>2、更新前房地同意比率應達80%(含)以上始得動撥。<br>3、參與更新地主應分攤之前期費用若以現金一次到位入備償專戶，則免提供更新前房地辦理抵押權設定，嗣後按每次更新會應支付前期費用按分攤比率自備償專戶轉出，併同更新會動撥金額支付予相關業主。<br>4、本項融資得用於支應本都更案前期相關費用(包括但不限於都更規劃費、估價費、設計費、貸款利息等相關費用)，動撥時須檢附理事會決議同意付款之會議紀錄及相關請款單據、合約等，並由建經公司出具查核報告據以動撥。<br>5、參與重建地主僅提供更新前房地為物保不擔任連帶保證人。 |
| 還款方式及付息 | 授信期間按月繳息不還本，本金於都更核定後另進行重建貸款清償。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 前期費用融資應備文件

一、地主：(僅提供更新前房地供更新會申請前期費用融資)：

- 1.個資法同意書
- 2.身份證影本
- (後續額度核准後需配合抵押權設定對保)

二、更新會：

- 1.銀行申貸表格
- 2.理監事會議記錄(同意申請借款之決議，含出席理監事簽到單)
- 3.更新會立案資料(含更新會立案核准函、立案證書、圖記印模、統一編號編配通知書、章程、理監事名冊等)
- 4.理事長身分證影本
- 5.建案相關資料 ( 如：興建計畫(含營運、建築、財務、銷售、還款計畫)、A1面積表、各層樓平面圖、立面圖、估價資料、都市更新計劃、權益分配等 ) 或提供都更審議資料
- 6.更新會貸款明細表

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 更新會重建~住戶關心的貸款問題

- 重建貸款額度足夠? 自己要出資嗎?
- 房子蓋得起來嗎?
- 原有房屋貸款還可以借錢嗎?
- 都更未核定,需要前期費用可貸款?
- 何時可以申請及動撥貸款?
- 何時要信託? 一定要100%信託嗎?有人不同意怎麼辦?
- 貸款戶/自籌資金戶已經土地產權信託給銀行，還要抵押權設定?
- 土地信託移轉給銀行要繳土地增值稅嗎?
- 最後再同意都更，是不是可以多分一點?

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 肆、案例分享

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

### 台北富邦銀行承作都更融資及信託案例

40

#### 都市更新個案-建商

- ※廣宇建設:「首善」、「閱讀中研」
- ※筑丰建設:南港-NY21、筑丰陽陽、  
「筑丰敦匯」
- ※國美及德杰建設:「敦南樞苑」
- ※全坤建設:貴陽街「威峰」
- ※華非建設:景美公辦都更「第凡內」
- ※冠德建設:景安站「冠德大境」
- ※宏盛長虹建設:建國北路「帝璽」
- ※川騰建設:「仰士林」
- ※東馬建設:「士林一品」
- ※民凱建設:萬華案
- ※昇陽建設:「聚昇陽」
- ※維正建設:北投都更案

#### 都市更新個案-自組更新會 共同負擔100%融資建經公司全案管理

- ※土城金城路
- ※新莊雙鳳社區
- ※內湖聯邦合家歡社區  
(吉祥區、如意區、富貴區)
- ※南港中研院
- ※內湖區碧湖都更案
- ※士林天山段更新會
- ※新店行政段更新會(前期資金融資)
- ※南港台肥新村-B區(前期資金融資)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 土城金城路社區-331震災戶自組更新會重建

|      |          |
|------|----------|
| 案 名  | 土城市延和段   |
| 實施者  | 金城路社區更新會 |
| 基地面積 | 332坪     |
| 規模   | 7F/B2    |
| 總戶數  | 54戶      |
| 共同負擔 | 1.77億    |
| 進度   | 99年已完工   |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 新莊雙鳳社區-331震災戶自組更新會重建

|      |           |
|------|-----------|
| 案 名  | 新莊市雙鳳段    |
| 實施者  | 新莊雙鳳社區更新會 |
| 基地面積 | 564坪      |
| 規模   | 5F/B1     |
| 總戶數  | 60戶       |
| 共同負擔 | 1.32億     |
| 進度   | 100年已完工   |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 聯邦合家歡(吉祥區)-海砂屋自組更新會重建

|      |           |
|------|-----------|
| 案 名  | 吉祥居       |
| 實施者  | 合家歡吉祥區更新會 |
| 基地面積 | 779坪      |
| 規模   | 14F/B2    |
| 總戶數  | 141戶      |
| 共同負擔 | 8.5億      |
| 進度   | 102年已完工   |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 聯邦合家歡(如意區)-海砂屋自組更新會重建

|      |           |
|------|-----------|
| 案 名  | 如意琺       |
| 實施者  | 合家歡如意區更新會 |
| 基地面積 | 229坪      |
| 規模   | 14F/B2    |
| 總戶數  | 38戶       |
| 共同負擔 | 2.9億      |
| 進度   | 106 年已完工  |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 聯邦合家歡(富貴區)-海砂屋自組更新會重建

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 案 名  | 富貴莊園                    |
| 實施者  | 合家歡富貴區更新會               |
| 基地面積 | 2,575坪                  |
| 規模   | 15F/B2(五棟)<br>7F/B2(四棟) |
| 總戶數  | 347戶                    |
| 共同負擔 | 22億                     |
| 進度   | 110年已完工                 |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 南港中研院-土地重劃地主自組更新會興建

|      |          |
|------|----------|
| 案 名  | 南港區中南2小段 |
| 實施者  | 南港中南段更新會 |
| 基地面積 | 654坪     |
| 規模   | 12F/B3   |
| 總戶數  | 47戶      |
| 共同負擔 | 6億       |
| 進度   | 已完工      |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 內湖區碧湖段-海砂屋自組更新會重建

|      |           |
|------|-----------|
| 案 名  | 內湖區碧湖2小段  |
| 實施者  | 內湖區碧湖段更新會 |
| 基地面積 | 114.8坪    |
| 規模   | 13F/B3    |
| 總戶數  | 24戶       |
| 共同負擔 | 1.9億      |
| 進度   | 近期使照申請    |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 士林區天山段-自組更新會重建

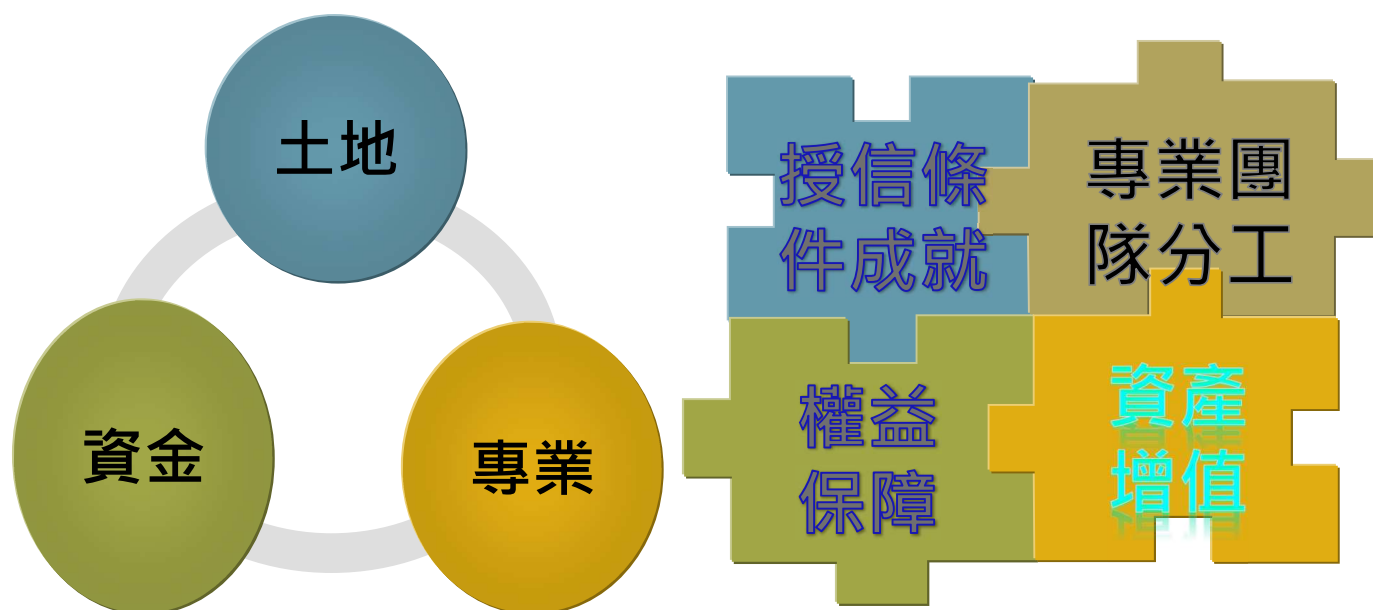
|      |          |
|------|----------|
| 案 名  | 天山段2小段   |
| 實施者  | 士林天山段更新會 |
| 基地面積 | 400坪     |
| 規模   | 15F/B3   |
| 總戶數  | 43戶      |
| 共同負擔 | 8.1億     |
| 進度   | 已發包      |



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 自組更新會成功必要條件



地主、理事會、團隊→信任  
公開、公正、公平→依法辦理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司