

# 都市更新會 財務挹注案例



中國建築經理股份有限公司

謝慧鶯 副總經理

107.10.16

# 大綱

---

- 自主都更的課題
  - 銀行可不可以全額融資？
  - 第一桶金
  - 自力更新盈虧結算
  - 安全控管機制
- 案例分享
- 自主更新順利成案的結論與建議

# 自主都更的課題

【人的問題】

【錢的問題】

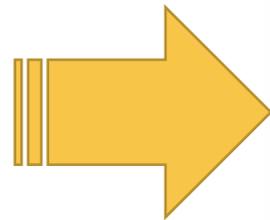
【專業團隊】

【分配原則】

【安全控管機制】

【保固及售後服務】

## 【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？

# 銀行可不可以全額融資？

## 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。

## 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。

# 不同意更新之地主誰出資？

## 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
- .....

## 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

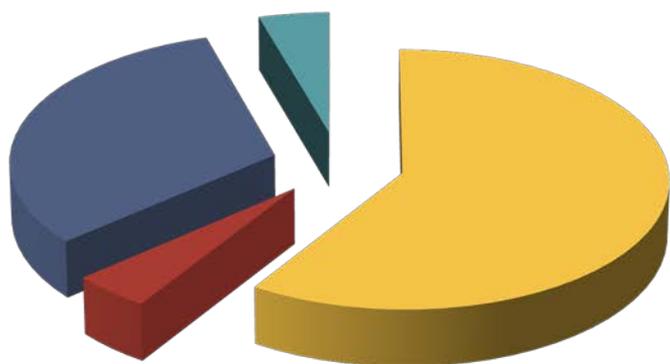
## 至權利變換審議通過之費用

約土地面積×  
3~5萬元/坪

## 地主支付費用及期程

約每半年支付  
5~6千元/坪

# 自力更新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。

# 案例分享

---

- 地主自主更新
- 委託實施都市更新取代自地自建

# 地主自力更新類型

---

## ● 以更新會為實施者

依更新條例第10條規定，由7人以上土地及合法建物所有權人發起自組更新團體。依組織章程規定由會員選出理事，再由理事中推選理事長擔任法人代表。

## ● 代理實施

地主共同委託專業機構實施，且以全案信託方式委由受託人控管資金及不動產。

更新後房地全部由地主分回，實施者不分配。

# 地主自主更新案例分享



## 更新會擔任實施者- 世和大樓都更案(100%)協議合建

- 位置：台北市長安東路二段169-12 ~ 17號
- 基地面積：794m<sup>2</sup>(約240.19坪)、申請原容積獎勵：30%
- 更新前：12F/B1(RC)、61戶、2,245坪
- 更新後：15F/B3(RC)、76戶、3,156坪



## 委託代理實施- 中南段862地號都市更新案(82.3%同意)

- 以權利變換 + 信託方式實施，實施者及受託人均為中國建經
- 基地位置：台北市南港區中南段二小段862地號
- 基地面積：1775.77m<sup>2</sup>(約537坪)、申請容積獎勵：31.2%
- 更新前：重劃後土地、更新後：11F/B3、66戶、3,189坪

# 世和大樓更新案 (921紅單100%協議合建)

位置：台北市長安東路二段169-12～17號

基地面積：約240.19坪

更新前：12F/B1(RC)、61戶、2,245坪

更新後：15F/B3(RC)、76戶、3,156坪

依921震災暫行條例申請原建築容積30%都更獎勵

95/8 都市更新事業計畫核定公告

101/12 完工交屋

- 協議合建申請拆照時需完成舊欠轉貸，由融資銀行出具拆除同意書，部分住戶有債信瑕疵需專案處理。
- 銀行融資動撥需以全部土地完成抵押設定及信託登記為前提。為協調最後1位住戶用印耗時近1年。



# 世和大樓特殊協議內容

## 土地及公設持分異常

- 原有大樓公共設施持分不一致，**同樣室內面積、公設持分不同**，決議**以更新前價值先做坪數差異找補，取得公平起始點**。
- 每車位土地持分**40/10000**，約為一般車位土地持分之**20~40倍**，所有權人不同意以一般車位價值估價，由更新會以議定較**高價格購買，並保障其優先購買更新後車位權利**。

## 訂定特殊找補原則

- **原地下室餐廳**因依相關消防逃生法規無法再設置於地下室，**以更新後2、3樓均價為補償價格**。
- 原樓層增加**陽台**或原有退縮**露台改為室內**之找補價值以更新後當戶均價**6-8成**找補。
- **新增公共設施面積之找補價格**以更新後房價計算爭議大(一樓更新後價格約為樓上2倍)，協議**以平均更新成本找補**。

# 財務計畫及風險控管

## 前期規劃經費來源

1. 原建商承諾支付建築師設計費，先支付部分設計費(約260萬)，更新會與建築師簽約進行設計規劃。
2. 申請補助款支應更新會成立及部分都更規劃顧問費
3. 會員按更新前建物面積繳2千元/坪會費，共約450萬元。

## 工程發包、新增面積出售

- 發包時確認工程成本及銷售收入，會員分回原面積之負擔確定。
- 由營造廠統包承攬工程並以保證價格承銷所有新增房屋。

## 信託及融資

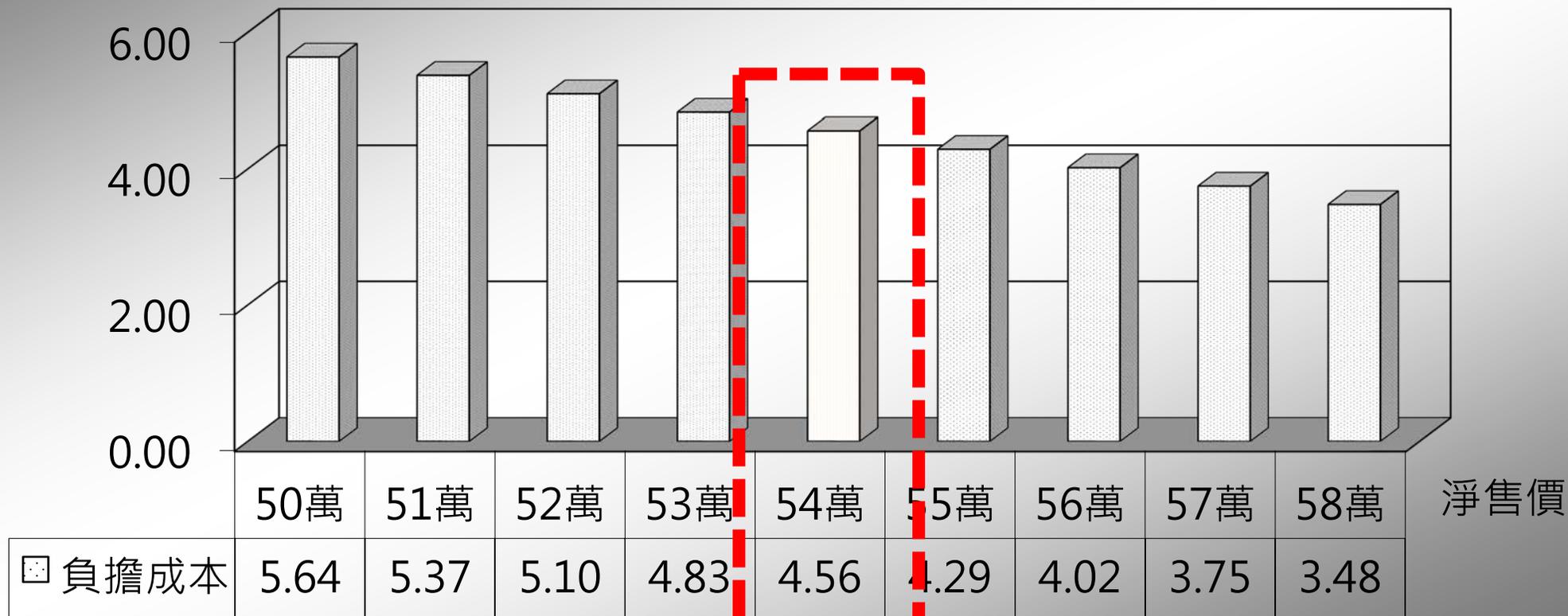
- 土地、資金信託予華南銀行，起造人名義信託予中國建經（工程款全額融資，銀行要求徵提理事長及營造廠為連帶保證人）。

# 分配及出資原則



- 分回原樓層、原位置、原面積。
- 新增樓層及車位出售所得不足支付更新成本時按更新前之建物產權面積負擔。
- 更新後分回面積與更新前有差異時，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，舊貸轉貸仍由原住戶擔任借款人。

# 造價13萬/坪，淨售價變動之負擔成本敏感度分析



# 銀行融資動撥約定

- 全體會員均向銀行申貸各自應負擔之興建費用，並完成融資金額1.2倍抵押權設定後信託，會員不須連保。
- 徵提更新會理事長及營造廠為全案保證人。
- 以銀行融資支應興建費用之會員應負擔利息，興建期間統一自信託專戶支應，結算時列入個人負擔。
- 每個月應支付之興建費用及其他間接成本，經建經公司審核相關單據，提理事會報告後，分算每一會員應負擔之各項費用。
- 會員於融資核准時可向更新會申請未來以自有資金支付共同負擔，每次撥款前5日通知該會員當期應負擔金額，該會員須於撥款前一日將自有資金存入，

# 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：1775.77m<sup>2</sup> (約537坪)

使用分區：住三

土地所有權人：27人(同意比例82%)

更新前：重劃完成土地

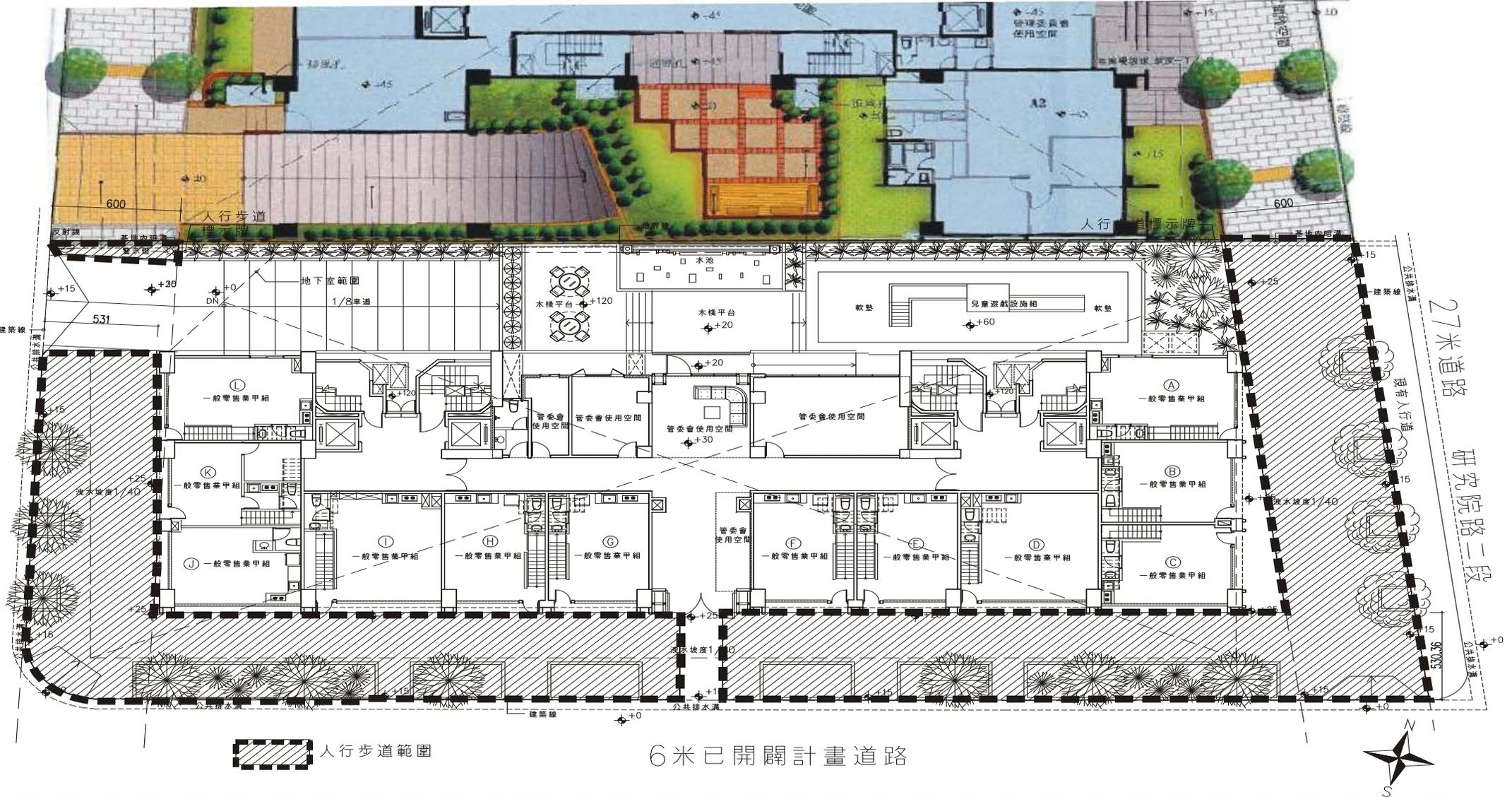
更新後：11F/B3、66戶、3,189.40坪

**申請容積獎勵：31.2%**



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。

# 更新後配置圖



6米已開闢計畫道路

27米道路

研究院路二段

6米已開闢計畫道路

人行步道範圍

# 信託受託人代理實施架構

- 本案由**地主自行出資自力更新**，並依都市更新條例第**13**條規定，以信託方式實施，委由受託人(**中國建築經理公司**)為本案實施者。
  - 由受託人擔任代理實施者取代成立更新會。
  - 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。

# 預估前期費用支付時程表

	費用項目及金額		預估前期付款期程及金額			前期付款金額 合計	付款 比例
	委任項目	合約金額	(一)97/4/1	(二) 97/10/1	(三)98/6/1		
1	測量及鑽探	175,000	175,000			175,000	100%
2	建築師	7,979,000	2,393,700	1,595,800		3,989,500	50%
3	都更顧問公司 及估價師	6,000,000	2,100,000	900,000	2,900,000	5,900,000	98%
4	建經公司	25,128,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	6,000,000	24%
5	雜支(規費等)		300,000	300,000	300,000	900,000	100%
	合計		<b>6,968,700</b>	<b>4,795,800</b>	<b>5,200,000</b>	<b>16,964,500</b>	

註1：預估同意出資地主每坪土地出資約3.15萬元，未同意出資地主部分由投資人出。

註2：97/3簽約啟動本案，97/10事業概要核准，99/6事業暨權利變換計畫核准，99/8取得建照、99/12完成發包、102/8取得使照。

# 27位土地所有權人

21位同意參與地主-負擔出資義務

16位可分配價值未選滿地主

共同負擔  
392,036,341

可分配價值  
841,556,138

實分配價值  
563,000,947

地主自行負擔，依出資狀況，不足部分由實施者協助向銀行貸款

差額278,555,191元由實施者代為銷售房地後，所得價款存入信託專戶，再依出資狀況及比例分回

5位可分配價值選滿之地主

共同負擔  
58,671,907

可分配價值  
125,946,750

實分配價值  
129,427,634

由5位地主自行籌資

差額3,480,884元由5位地主自行繳納

6位未同意參與地主-不出資

共同負擔  
96,978,976

可分配價值  
208,177,777

實分配價值  
108,259,025

由出資者支付共同負擔，並參與更新後分配

扣除共同負擔後之分配價值為111,198,801元。

代為抽籤分配

全案共同負擔約547,687,224元，更新後總價值約1,175,680,665元

# 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，但結算時列入個人負擔。
- 以銀行融資支應更新費用者，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。
- 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**，剩餘再按比例分配予各所有權人。**如有不足清償**，則由各該借款人以其分配之建物及土地**辦理長期房貸清償**。

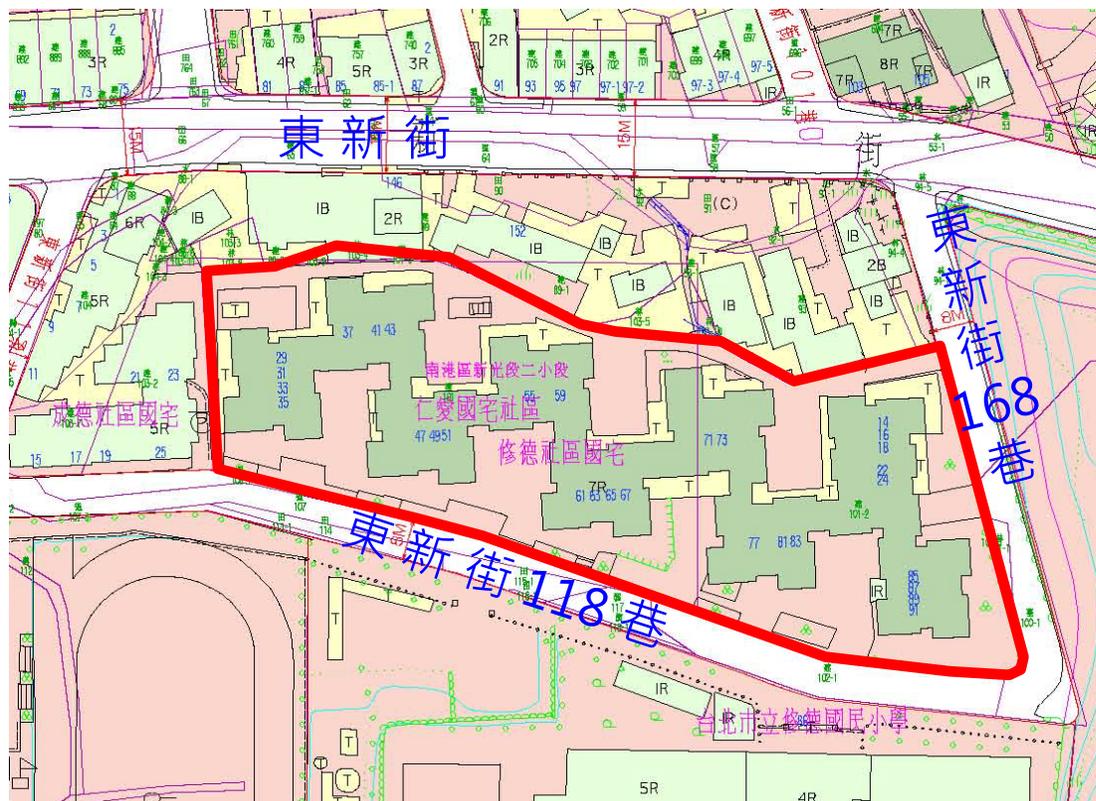
# 委託實施都市更新取代自地自建

## 修德國宅海砂屋都市更新重建案(101/3取得使照、101/5交屋)

**基地位置**：南港區新光段二小段  
101、101-2、101-3、103-4、103-9地號等5筆土地，面積約7,426m<sup>2</sup>。

**更新前**：7F/B1F、266戶

**更新後**：7-11F/B2F、370戶



# 建物拆除前照片



# 更新後照片



# 修德國宅更新重建案緣起

## 開始十年磨一劍

90.7.20鑑定為海砂屋，住戶成立重建委員會推動重建。台北市政府國宅處請本公司協助住戶重建。

依94.4土木技師公會補充鑑定報告，台北市工務局94.8.24函請重建委員會通知住戶應於94.10.1前停止使用，並規劃自行拆除（舊建物已於95年4月拆除完成）。

266戶中**13戶**不願參加自地自建信託融資之重建架構因而重建停擺。

**96.6.18**市政府公告本案基地迅行劃定為都市更新地區，爰依都市更新條例規定，辦理更新重建。

- 北市府核定協助重建計畫，**94.6.30**書面通知住戶，協助重點如下：
  - 承諾平均每戶約**69**萬元之重建補助款
  - 增加30%容積，取消國宅註記
  - 協助安置於基河三期國宅（94.7完成安置）

# 自地自建時期經費來源

- 委託本公司協助整合重建建經服務費簽約金**100萬元**，經簽准由國宅管理基金支付，後續服務費約定於融資核准時支付。
- 94.6.9掛號申請建照之建築師設計費約**1,100萬元**，經簽准動用國宅管理基金尚餘約**300萬元**，不足部分約**733萬元**本公司同意先行借支(以當時台銀基準放款率約6.5%計息)，以海砂屋拆除後之拆除補助款(每戶**20萬元**)歸墊。
- 依建築法81條強制拆除不需申請拆照，94年底於發包時要求營造廠全部拆除完畢，且住戶領到海砂屋拆除補助款後才支付拆除費用。
- 重建委員費要求住戶繳交代領海砂屋拆除補助款同意書達**7成**以上才與營造廠簽約。
- **因部分住戶屬弱勢或不符借款人資格**，融資規劃**由中國建經為受託人及借款人**，96年初經土地銀行核准額度約9.5億元，但需**全數私有土地完成抵押權設定及信託**，且徵提中國建經前陳總經理個人為連帶保證人。

# 修德國宅都市更新案分配原則及信託架構

- 原重建委員會委託中國建經協助住戶**100%**同意**自地自建**，因少數住戶未能同意改循都市更新**權利變換**方式重建。重建委員會無意組成更新會，請本公司提出擔任實施者之規畫方案。
- 本公司提出方案為住戶與中國建經子公司**中國開發**資產管理公司簽訂委託實施契約，由**中國開發**擔任**實施者**。中國建經為實施者之履約保證人。
- **原地原貌重建**，住戶分回**原樓層、原方位、原面積**。**同意參與更新且提供土地擔保之地主，依約定找補**。(同意提供土地擔保籌資之地主幾乎比照自地自建時之分配條件)
- 比照自地自建之相關協議編列樓層補貼共3,000萬元，另增加交屋搬遷費20萬元/戶，並增列公共設施設備費500萬元，以利住戶搬遷及社區日後順利運作。
- **全案均信託予臺灣土地銀行**，同意信託之所有權人及實施者應分配部份於權利變換中均以受託人**臺灣土地銀行**為受配人。

# 修德國宅都市更新案融資及還款架構

- 由中國開發資產管理公司擔任實施者且為重建資金之借款人，參與更新之所有權人提供土地擔保更新所需建築及週轉金融資（98/3權利變換計畫核定前核准額度約9億，未完成信託登記部分地主之額度先予保留，信託登記完成始得動撥），徵提中國開發董事長個人為連帶保證人。
- 更新重建期間，建築融資利息由實施者支付。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（增貸需求亦併同辦理）。
- 實施者出售折價抵付房地及車位之承購戶房屋貸款，優先清償銀行融資，塗銷各住戶之抵押設定。

# 自主更新順利成案的結論與建議

- ☑ **凝聚所有住戶共識**是更新成功的最重要關鍵
- ☑ 第一步必須要**決定實施主體及推動方式**
- ☑ 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
- ☑ **要投資就要出資**，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。
- ☑ 自主更新是**投資自己的行為**，**投資有獲利也會有風險**。理性選擇自己適合的風險承擔方式。

# 委託專業建經公司 提供全方位專案服務

- ❑ 整合地主、全案規劃、執行完工交屋。
- ❑ 具有都更規劃、估價、建築設計、融資、信託、營造、代銷各領域全方位資源。
- ❑ 熟稔相關法規及可行性評估，可有效判斷個案成案前後相關課題及風險。



# 按步就班 自主都更不是夢！



## 步驟 1 形成共識

- 積極參與
- 遵守同一遊戲規則
- 以大局為重

## 步驟 2 報核計畫

- 依時程出資
- 組織動員
- 協調分配

## 步驟 3 融資核准

- 全案交付信託
- 債務獨立不互保
- 結清債務後塗銷

# 簡報結束 敬請指教



 中國建築經理股份有限公司  
-土銀、兆豐銀 投資

台北市光復南路35號11F-1  
02-27602202