



東亞建築經理股份有限公司  
East Asia Real Estate Management Co., Ltd.

# 都市更新(會)重建 資金籌措及財務運作

簡報者：總經理特助 周怡君





## 簡報大綱

**1** 都市更新(會)重建之資金籌措

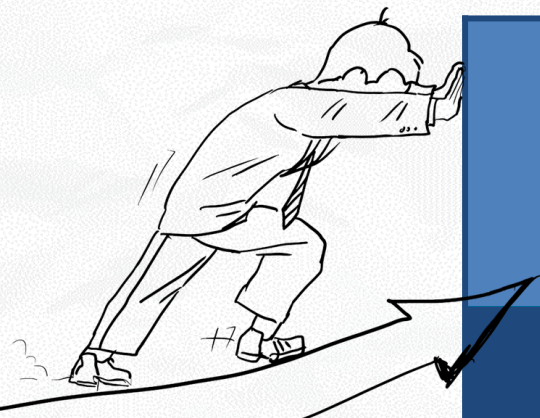
**2** 都市更新(會)重建之財務運作

**3** 信託在都市更新之運用

# 都市更新重建之資金籌措



# 更新會=住戶們成立建設公司



## 都市更新會 (實施者)

- 與全體會員承擔法律關係
- 起造人(信託)
- 與廠商簽約 (履約執行責任)

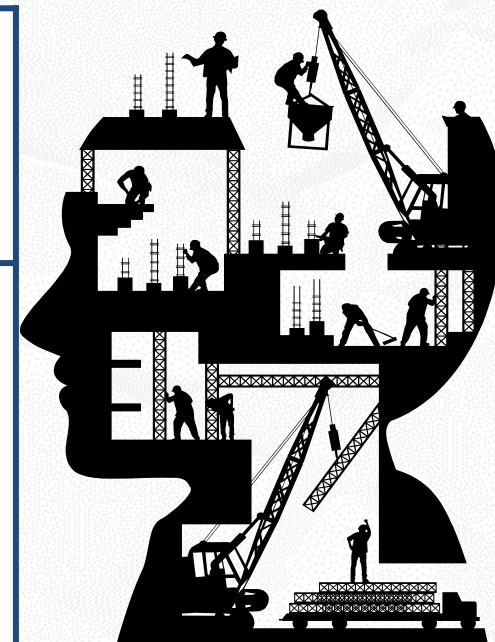
會員：土地或合法建築物所有權人為限，不論同意與否

## 決策單位：會員大會

(同意權行使：都市更新事業計畫、權利變換計畫等等義務部分...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)



# 自主更新之錢從哪裡來

都市更新會之組成欠缺**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



作者 花敬群

花敬群：「自力更新」才是都更最核心的價值



2014-05-12

f LINE G+ 成為朋友中第一個說這個讚的人。



## 輔導「自力更新」 建立代理實施者制度

2017年04月21日 07:58 文/莊孟翰、整理/葉怡君

f 分享至Facebook g+ 分享至Google+ 分享至Twitter 分享至V



■ 民辦都更存在諸多問題，不如推動「自己的房子自己建」，建立「代理實施者制度」，以「自力更新」方式，積極推動成為未來都更主流。

輔導「自力更新」 建立代理實施者制度

獨立評論 @天下

# 鼓勵自主更新 中央補助款

## 自主更新

政府補助 報恁哉

### 中央都市更新基金補助辦理 自行實施更新作業須知

補助民眾以都市更新方式辦理建築物重建、整建或維護，  
加速推動老舊社區更新並改善居住環境

#### 自主更新補助條件

- 區域**
  - 位於都市計畫區內
  - 符合地方政府更新單元劃定基準
- 屋齡**
  - 重建：30年以上合法建築物
  - 整建或維護：20年以上合法建築物
- 對象**
  - 重建：都市更新會
  - 整建或維護：公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、都市更新會

### 補助額度

#### 1 重建規劃

(以都市更新會人數計算)

**A. 擬訂都市更新事業計畫** 150萬~500萬元

例 人數50人，補助額度為150萬元

**B. 擬訂權利變換計畫** 100萬~300萬元

例 人數50人，補助額度為100萬元

# 鼓勵自主更新 桃園市補助款

- 一、都市更新團體經核准籌組者，其補助上限為**新臺幣六十萬元**，設立時**未擬**訂都市更新事業概要者，其補助額度上限為**新臺幣四十萬元**
  - (一)經本府核准籌組者，檢具都市更新團體籌組核准函，得申請核撥補助費用之百分之三十
  - (二)經本府核准立案後，檢具立案證書，得申請核撥補助費用之百分之七十
- 二、經核准立案之都市更新團體，擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫，經核定發布實施者，其**補助上限各為新臺幣一百五十萬元**
  - (一)與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書，得申請核撥補助費用之百分之二十
  - (二)報核後，檢具住宅處受理公文，得申請撥付補助費用之百分之三十
  - (三)發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖，得申請撥付賸餘補助費用

360 萬元





# 補助對象及次數

- 補助對象：
  - 一、依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人
  - 二、申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人
  - 三、依本條例第十五條經核准設立之都市更新團體
- 補助次數：同一更新單元之申請以一次為限
- 重複補助：
  - 一、已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助
  - 二、更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助

# 更新會 自籌經費來源

## 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. 政府補助

4. 個人捐助

5. 基金及其孳息

6. 其他收入

# 銀行全額融資的前提

## 全額融資的要件

### 案場完成度高且無爭議

- 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

## 動撥融資的時點

### • 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

# 不同意地主誰來出資？

## 同意的地主出資

### 案場完成度高且無爭議

- 由更新單元內全部同意的地主按比例出或有意願出資的地主先出資
- 出資金額可依約定利率計息酌計風險管理費
- 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**

# 都市更新重建之財務運作



# 前期費用 大約是多少

## 各單位費用與前期資金

8

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	

## 尚須籌措資金 > 795 (萬元)

項目	已籌措/補助金額
前期已籌措資金	500萬
補助款(成立更新會)	96萬
補助款(事權階段)	600萬
<b>合計</b>	<b>1,196萬</b>

項目	已支付金額
建築設計合約	187萬
都更規劃合約	85萬
<b>合計</b>	<b>272萬</b>

項目	融資前尚須支付
建築師事務所(建築設計、都更規劃)	1,242萬
建經(全案管理、融資辦理、工程管理)	450萬
其他	27萬
<b>合計</b>	<b>1,719萬</b>

# 專業團隊各司所職

	整合	簽約	報核	核定	交屋
	整合	規劃執行	審議	施工	
<b>都市更新規劃</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>釐清產權</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計畫報告撰寫</li> <li>出席並辦理法定會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正事業計畫報告書</li> </ul>		
<b>建築師</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席會議</li> <li>建築設計初稿</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>確認建築設計並配合估價修正設計規劃</li> <li>結構系統、機電設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正建築規劃設計</li> </ul>		
<b>估價師</b>	研擬估價原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>簽證估價報告</li> <li>出席相關會議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出席審議會會議</li> <li>修正估價報告書</li> </ul>		
<b>營造廠</b>			出席發包會議	施工	
<b>融資信託</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>銀行融資(找錢管錢)</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>辦理土地及資金信託</li> <li>信託專戶管理</li> </ul>	財務查核	
<b>營建管理</b>				<ul style="list-style-type: none"> <li>工程查核</li> <li>駐地監造</li> </ul>	
<b>全案管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研擬議程及主導會議</li> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>專業團隊意見彙整及控管進度</li> <li>更新會總顧問及幕僚</li> <li>住戶意見處理</li> </ul>		

# 如何籌組團隊



## 聯合承攬

所有團隊一次到位



## 分期招商

- 前期全案管理及規劃團隊聯合招商
- 後續施工及銷售廠商另甄選



## 全部團隊 分別遴選



銀行

估價師

建築師

都市更新規劃

建經  
公司

更新會

記帳士/會計師

建築師

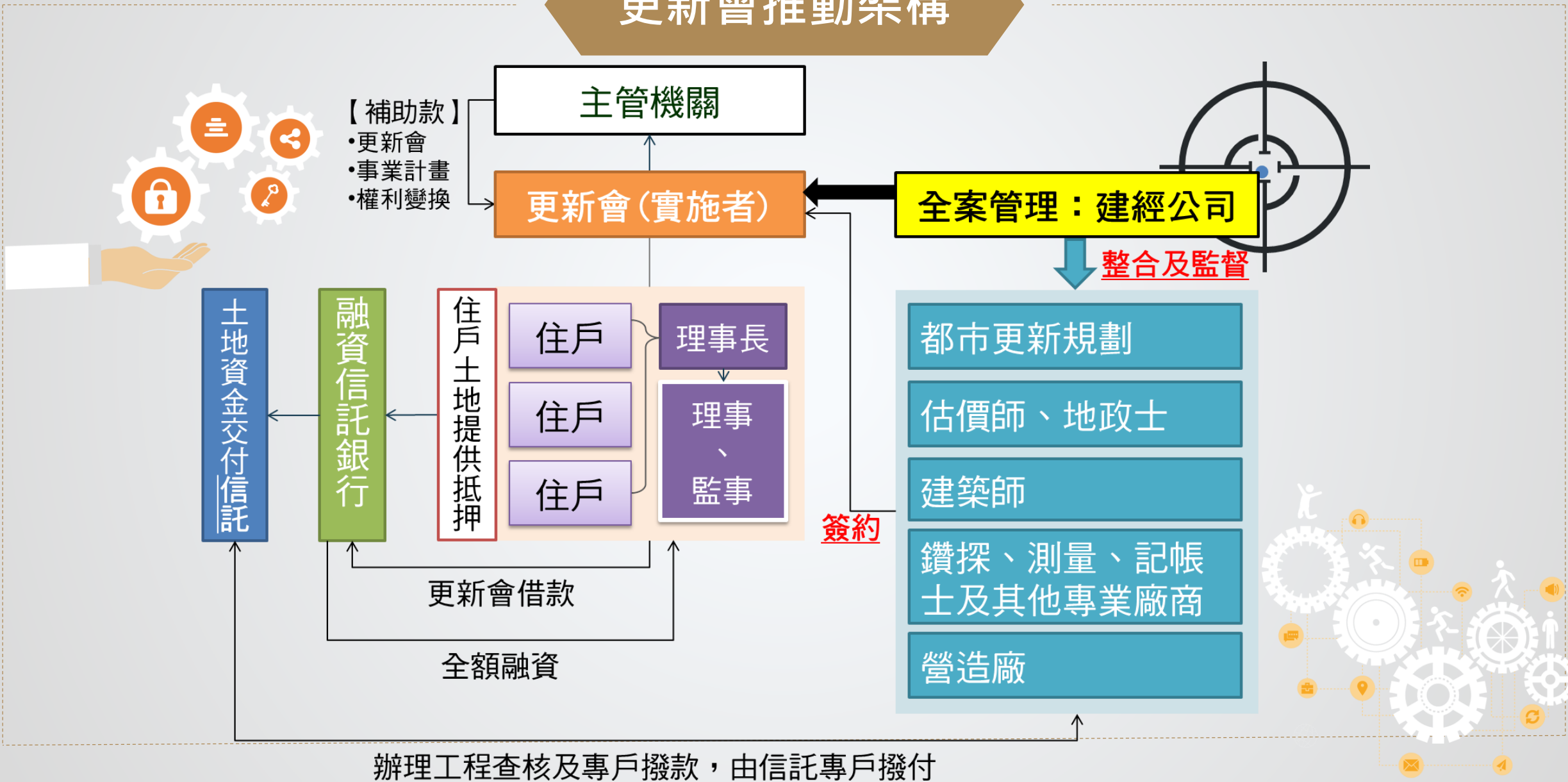
營造廠

代書

代銷



# 更新會推動架構



# 自主更新 成功應具備要件

共識

合作

團結



## 正確認知

- 天下沒有白吃的午餐
- 權利變換=程式≠公式
- 時程拉長，計畫會變化

## 積極參與

- 配合應辦事項
- 依時程出資
- 有組織動員能力

## 協調溝通

- 大局為重、成敗與共
- 多數遵守遊戲規則



自主更新  
成功要件



不期待『零元行銷』委託 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

# 信託在都市更新之運用



# 都市更新 信託規定

## ➤ 都市更新條例 第25條

- 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

## ➤ 都市更新條例施行細則 第29條

- 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

# 都市更新 信託規定

## ➤ 都市更新條例 第30條

一、公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。

# 都市更新 信託規定

## ➤ 都市更新條例 第36條

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 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、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。

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。

二十三、其他應加表明之事項。



# 都市更新 信託規定

- 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。
- 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：
  - 一、不動產開發信託。
  - 二、資金信託。
  - 三、續建機制。
  - 四、同業連帶擔保。
  - 五、商業團體辦理連帶保證協定。
  - 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

## 更新案 信託目的

為確保都市更新案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，委託受託人依更新重建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（建商或更新會）及承購戶均能順利取得應得之房地產權，也保障融資銀行債權。

# 信託機制運用於都市更新

- 一. 土地產權信託
- 二. 舊建物產權信託 (視需要)
- 三. 資金信託
- 四. 興建階段之起造人名義移轉 (如為協議合建者)

# 信託的保障

## ➤ 對地主端

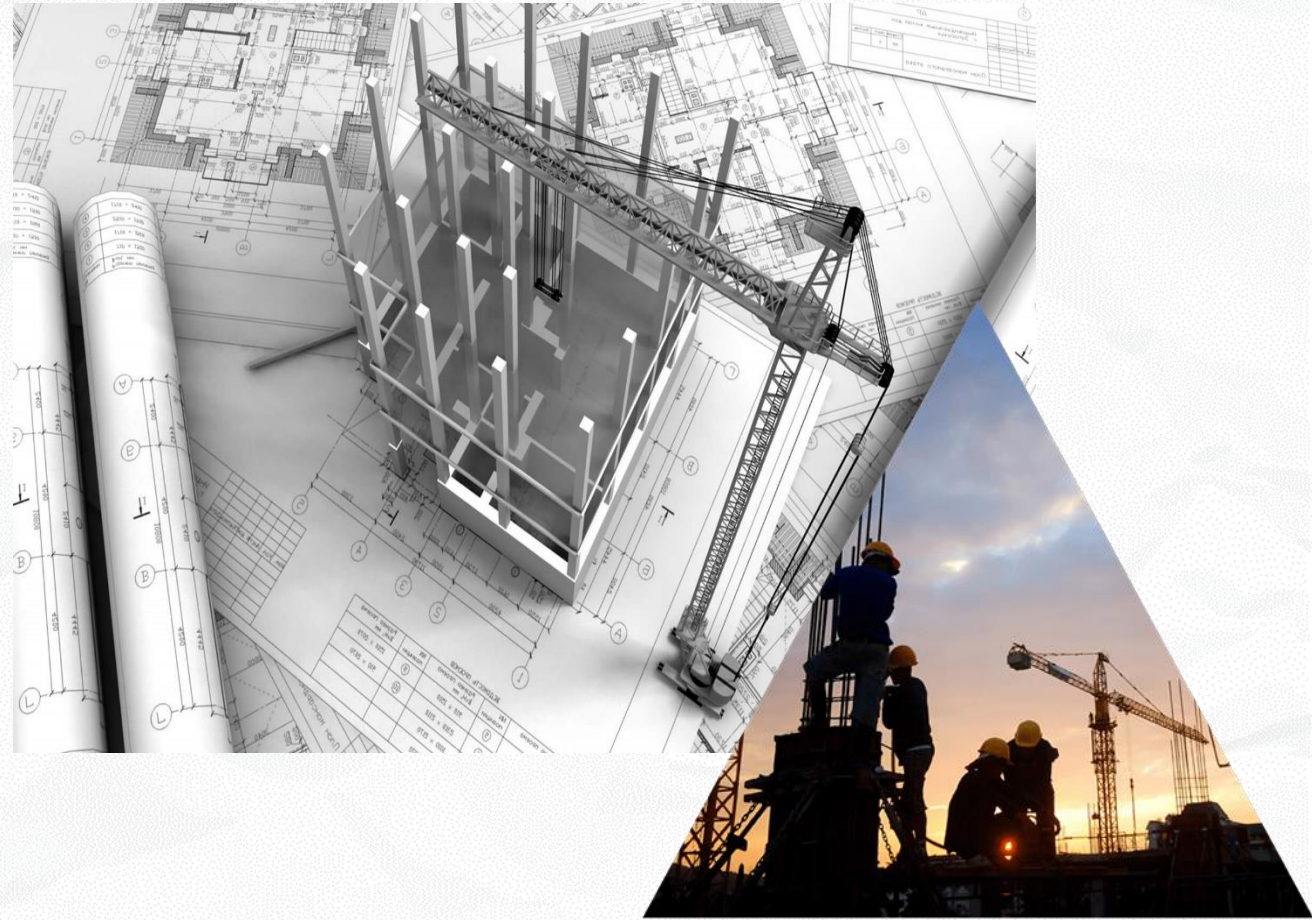
- 實施者將資金及起造人交付予第三人管理，降低違約風險
- 分配可經由信託銀行擔任公正第三者，依契約內容或協議直接信託返還分配原地主
- 建構續建機制，如實施者發生違約情事，有利後續繼續興建，達到完工目的



# 信託的保障

## ➤ 對實施者

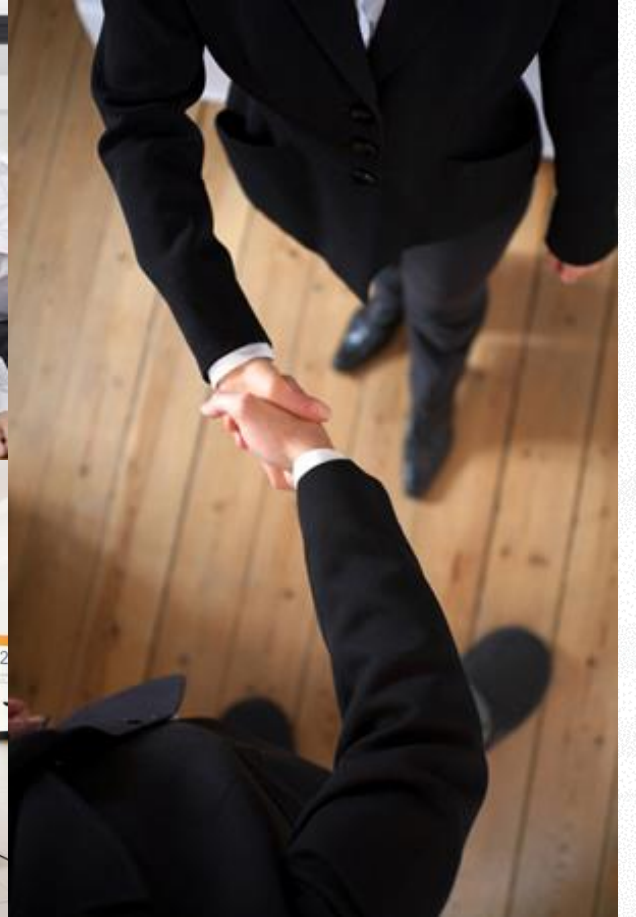
- 產權統一交於銀行信託部管理  
產權管理單一化，避免地主個人因素造成違約無法持續興建
- 對銷售而言，讓購屋消費者之  
購屋資金，得以專款專用於個案上，有利銷售



# 信託的保障

## ➤ 對融資銀行

- 以土地信託、建物起造人受託及資金信託、專戶管理之機制，提昇金融機構授信意願
- 所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成
- 如發生個案延滯，協助延滯個案續建，達成銀行、承購戶、承攬廠商及建商多贏之目標



# 何時辦理信託登記

- 一. 合作興建契約簽訂階段(整合型或保管型)
- 二. 確認承辦本案融資銀行時
- 三. 事業計畫或權利變換計畫核定時
- 四. 需另行辦理權利變換計畫簡易變更
- 五. 自主更新類型需先完成地主舊貸款轉貸及辦妥所需負擔興建費用之抵押設定額度後，再辦理信託登記
- 六. 如為協議合建依約定時程將建照起造人名義變更予約定人(建經公司)

# 都市更新案之信託架構說明

## 一、委託人

- ▶ 參與更新之所有權人將更新前之建物及土地交付信託（更新後全部所有權人分得房地均登記於受託人名下）。
- ▶ 實施者（建商、更新會、代理實施者）將銀行核貸之建築融資交付信託（更新後實施者分得房地依權利變換計畫亦登記於受託人名下）。

## 二、受益人

- ▶ 參與更新之土地所有權人依協議或權利變換計畫選配結果為應分得部分之受益人。
- ▶ 實施者為更新後折價抵付房地之受益人，其出售所得應優先償還銀行融資。



# 都市更新案之信託架構說明

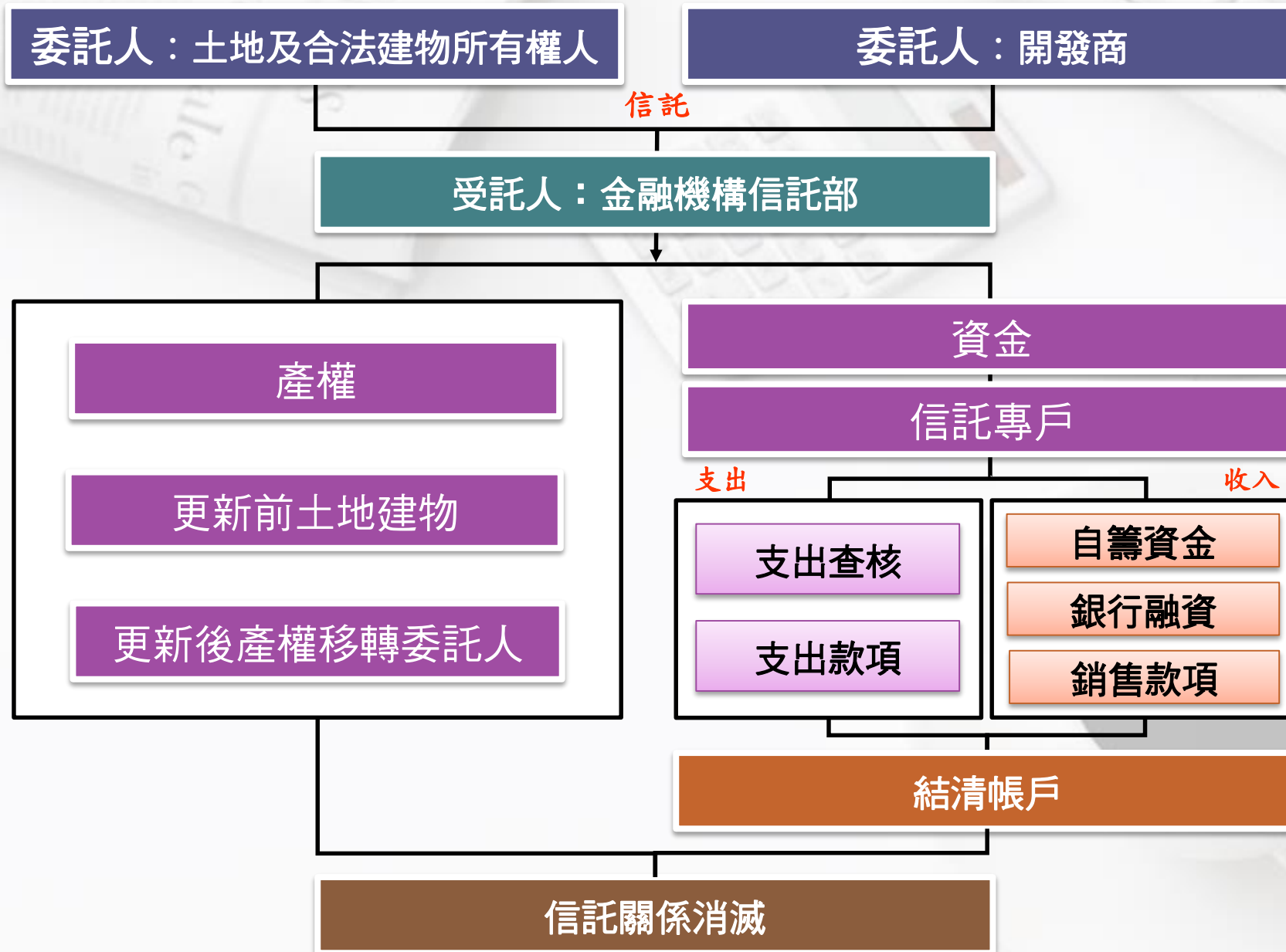
## 三、受託人

- **融資銀行之信託部**：實施者分得建物更新後須塗銷信託登記返還委託人後，方可追加設定予融資銀行。
- **建經公司**：實施者分得更新後房地可先追加設定予融資銀行再返還委託人，**保障融資債權**。**啟動續建時建經公司為實施者分得部份之受託人**，並以受託人名義處分信託財產清償銀行融資及相關費用。

## 四、信託關係人

- **融資銀行**及辦理工程進度查核與信託資金管理之**建經公司**。

# 信託執行架構圖



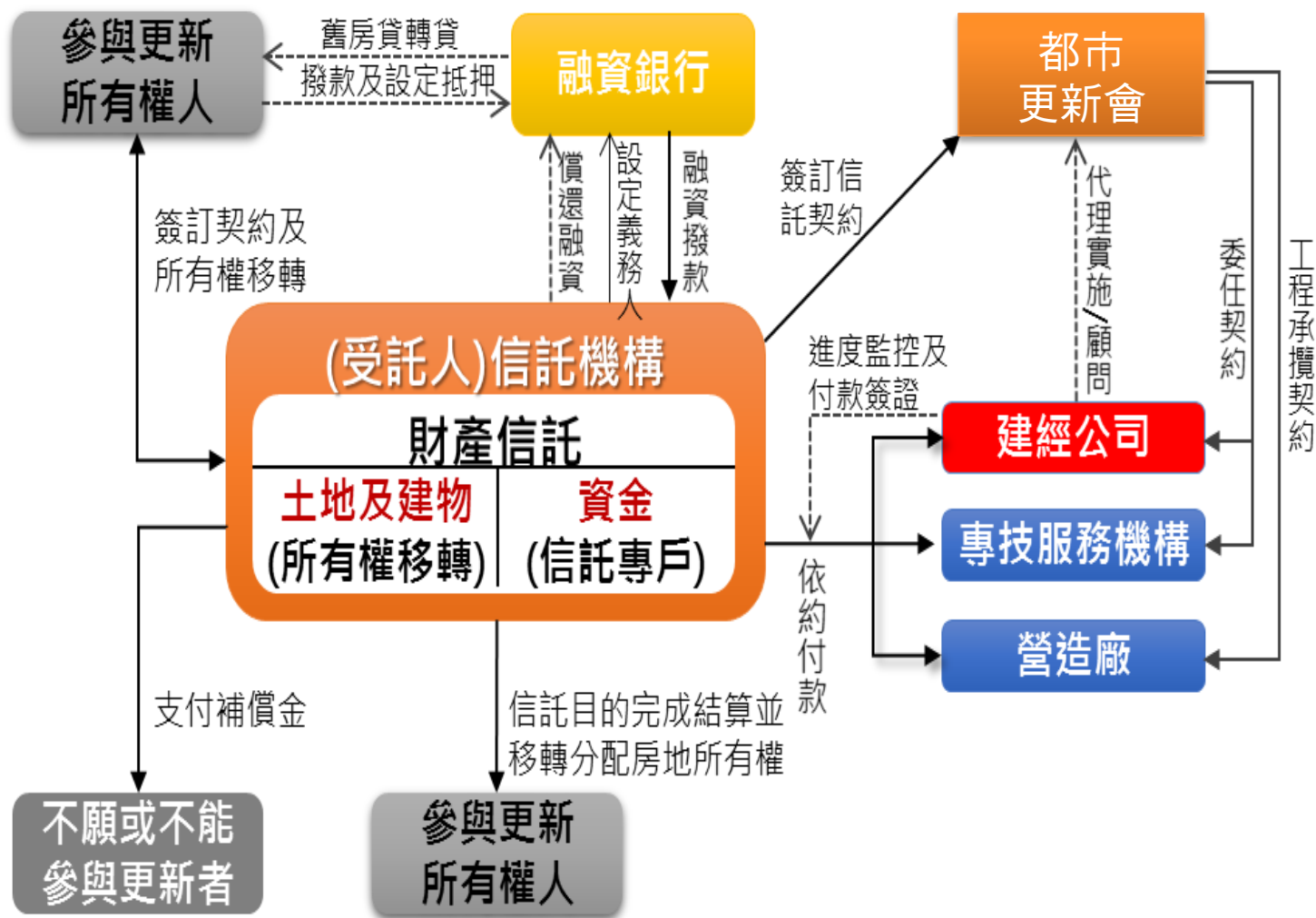
# 自主更新的關鍵：『安全管理機制』

## 產權信託

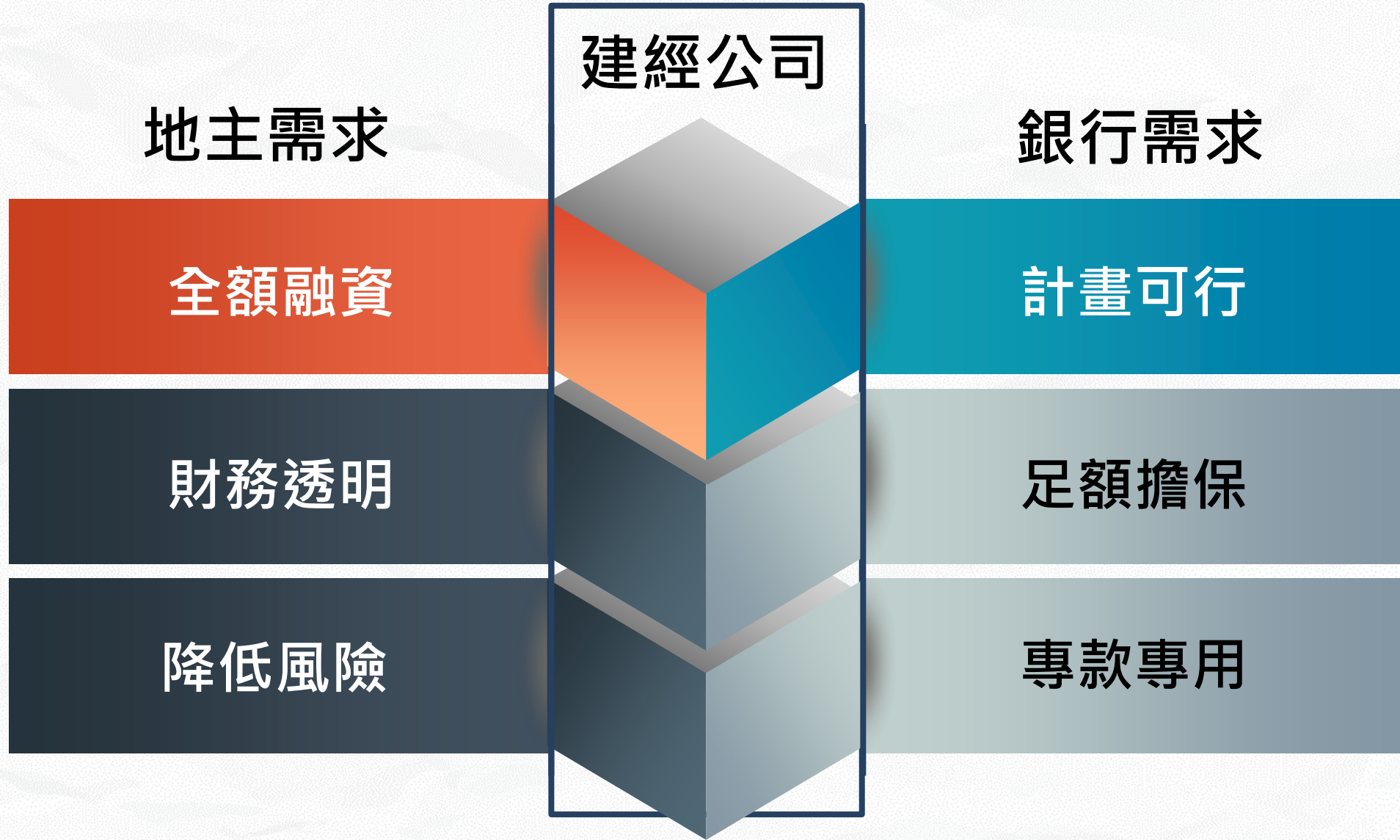
重建期間個別地主之房地發生法院查封、拍賣、繼承、移轉等情事而影響或中斷重建的進行，造成其他地主權益之嚴重損害

## 資金信託

於信託專戶中統籌管理收支款項，確保全案資金專款專用



# 財務到位及風險控制





簡報結束 敬請指教

東亞建經

公司地址：臺北市忠孝東路二段94號9樓

公司網址：<https://www.trusted.com.tw/>

聯絡電話：2327-8233 周特助 分機333