

都市更新實施主體、實施方法及財務 (含融資概述)

中國建築經理股份有限公司
專案部 協理 林雲鵬

大綱

- 壹、都市更新之源起
- 貳、推動主體及實施方式
- 參、都市更新事業計畫/權利變換計畫
- 肆、自力更新之類型-自組更新會/信託代理
- 伍、自力更新-自組更新會
- 陸、自力更新-信託代理實施
- 柒、自力更新之財務控管機制
- 捌、自組更新會及代理實施之分析

都市更新條例的頒布

● 目的

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定**都市更新條例**，並於**87年11月11日**公布實施。

● 誘因

都市更新條例提供辦理更新重建之各項**容積獎勵**、**稅賦優惠**，亦為過去在土地開發整合遭遇之各項問題提供了解決的**機制**。

為何需要誘因？

處理一般土地開發整合遭遇課題

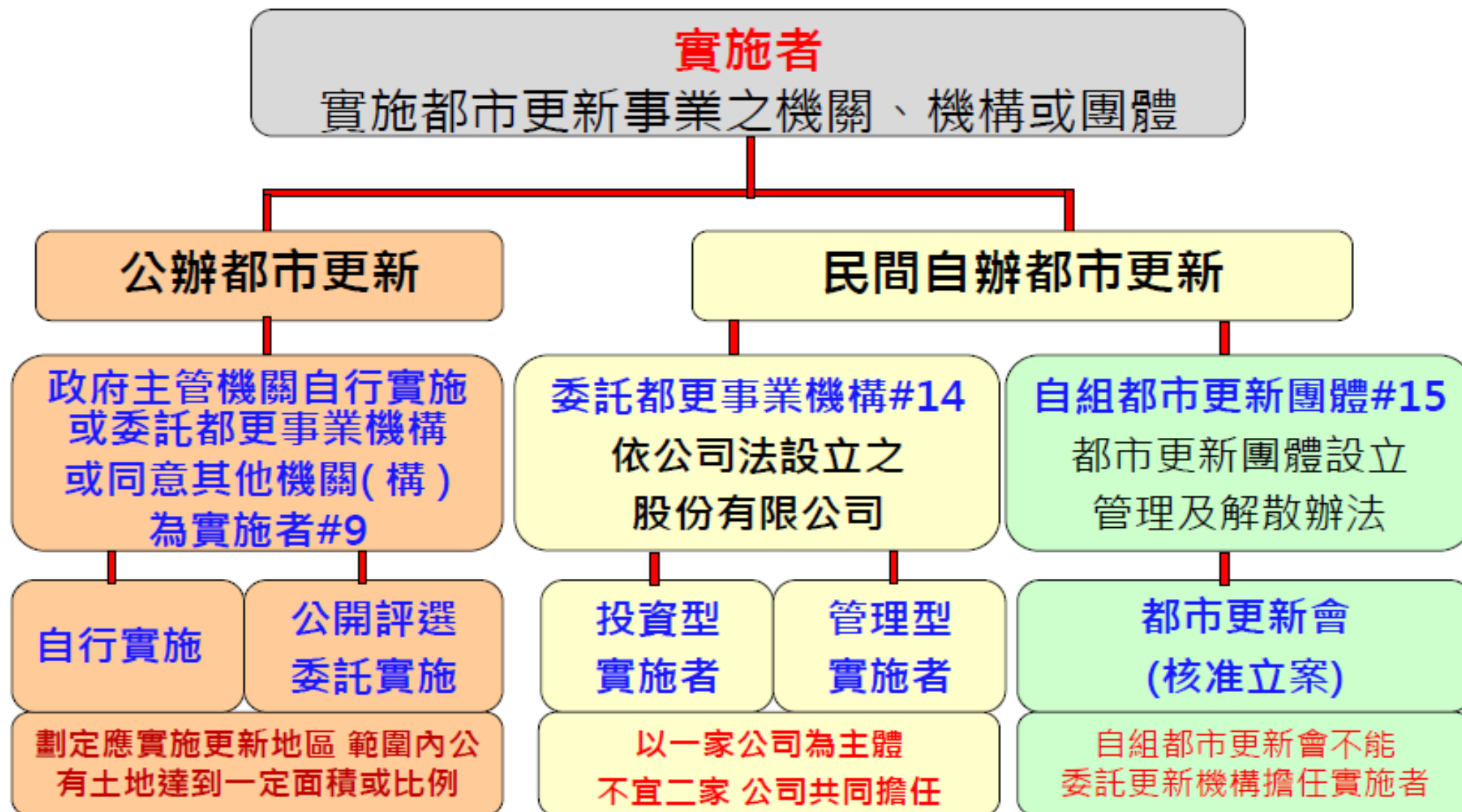
- 現況建物原容積高於法定容積
- 部分土地持分遭法院囑託查封登記
- 土地及地上物所有權人不為同一人
- 他項權利人不願配合辦理塗銷
- 土地持有時間久遠增值稅負擔高
- 產權持分細碎
- 公私有產權混雜
- 少數人不同意參與

如何處理？

都市更新提供之誘因及解決機制

- 機制一：排除計算同意之條款（# 12）
- 機制二：多數決制度（#22、25-1）
- 機制三：簡化公有土地共同參與程序（#27）
- 機制四：他項權利之處理（#37、38、39、40）
- 機制五：強制執行機制（#25-1、36）
- 機制六：給予適度的建築容積獎勵（#44）
- 機制七：稅賦減免之優惠（#46、47、49）
- 機制八：都市計畫變更程序之簡化（#20）

都市更新推動主體



都市更新程序



貳、推動主體、流程、益處

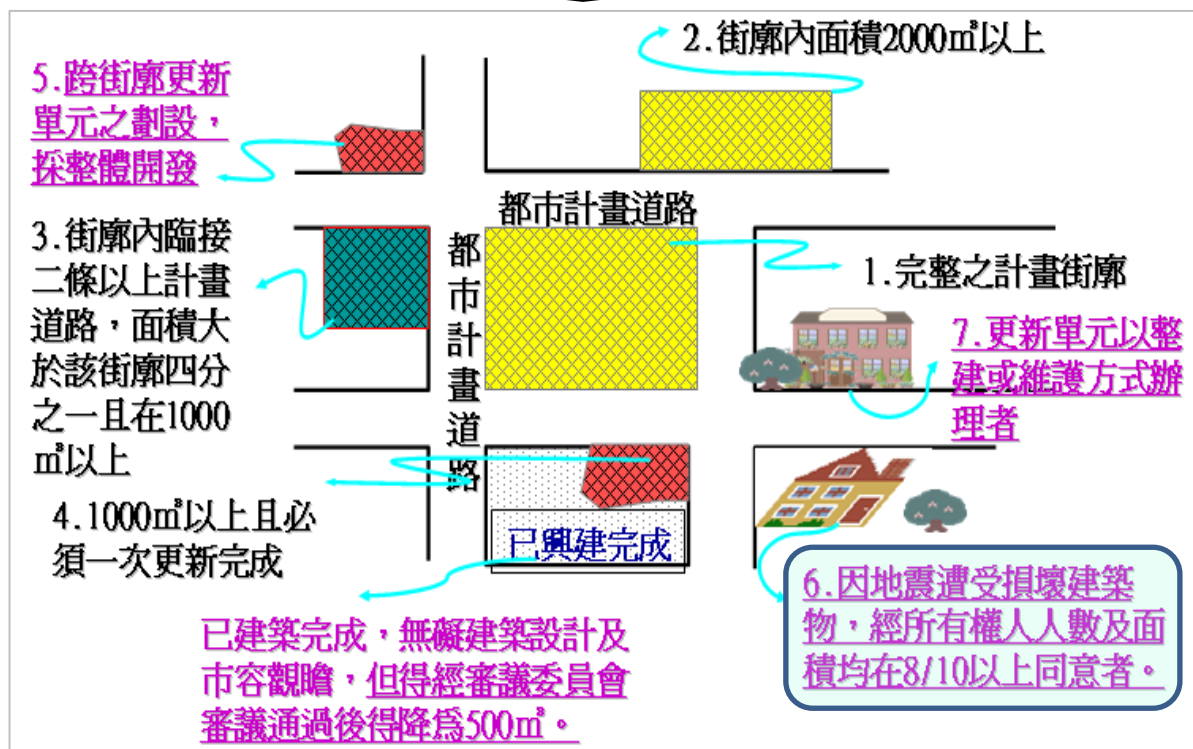


參
肆
伍
陸
柒
捌

都市更新程序



更新單元劃定依據



街廓係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

都市更新程序

參

肆

伍

陸

柒

捌

公劃更新地區 / 劃定更新單元

都市更新事業計畫 (及權變計畫) 報核

事業計畫與權利變換計畫得採分送或併送方式辦理

公開展覽30日及公聽會

實施者取得單元內全體私有土地及合法建物所有權人同意者，公展得縮短為15日

主辦機關審查

各主管機關訂定審查原則與籌組相關協助者

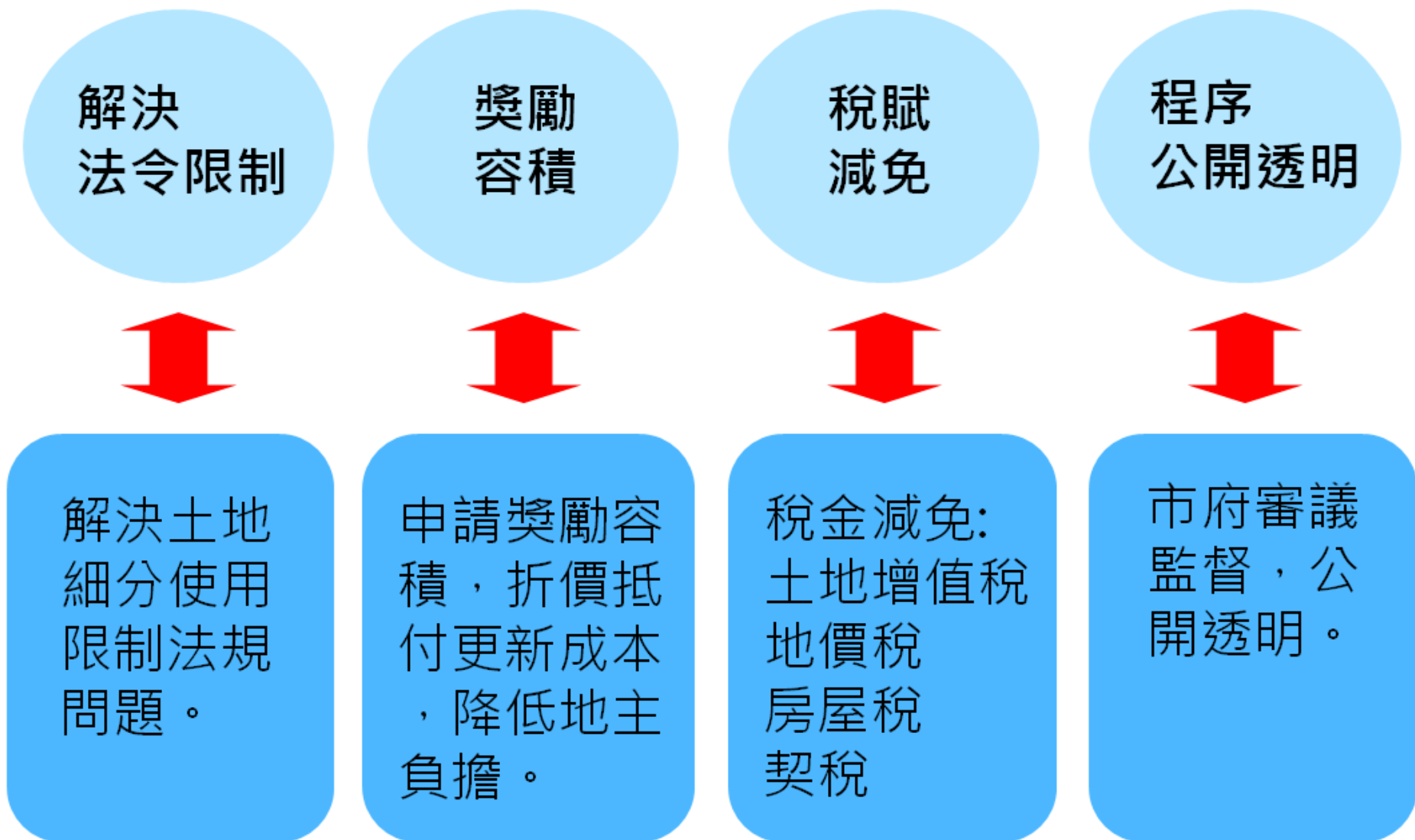
舉辦聽證

因應司法院釋字第709號解釋衍伸之程序

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

辦理都市更新的益處



辦理都市更新對所有權人益處

- 都市更新可解決土地權屬複雜及未辦繼承的問題
- 更新後可改善居住環境，並提高生活環境與品質
- 都市更新可向主管機關申請**都市更新容積獎勵**，提昇房屋價值
- 都市更新**參與者**可享受**地價稅**、**房屋稅**及**土地增值稅**等相關**稅賦減免**優惠

項目	條件	內容
地價稅	更新期間無法使用者	免徵
	更新期間仍可使用者	減徵50%
	更新後2年	
房屋稅	更新後2年	減徵50%
土地增值稅	實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵
	實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者	
	以權利變換取得土地及建築物，於第1次移轉時	減徵40%
	不願參加權利變換而領取現金補償者	
契稅	實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵
	以權利變換取得土地及建築物，於第1次移轉時	減徵40%

都市更新事業計畫

● 目的

確定更新單元範圍及未來發展方向。

- 實施者擬定計畫，**確定建築容積及規劃方案**。
- 真正落實都市更新的執行，將**涉及土地所有權人及相關權利人的權益**。

● 要點

- 條例#21：規定計畫項目內容，都市更新容積獎勵值依政府審議核定為準。
- 權變辦法#11：表明分配方式及原則；未表明者，依法辦理。
- 條例#61-1：法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。
 - ① 自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
 - ② 權變計畫與事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。
 - ③ 未依前二項堆定期限申請者，以申請建造執照日為準。

都市更新事業計畫（條例#21應表明事項）

肆
伍
陸
柒
捌

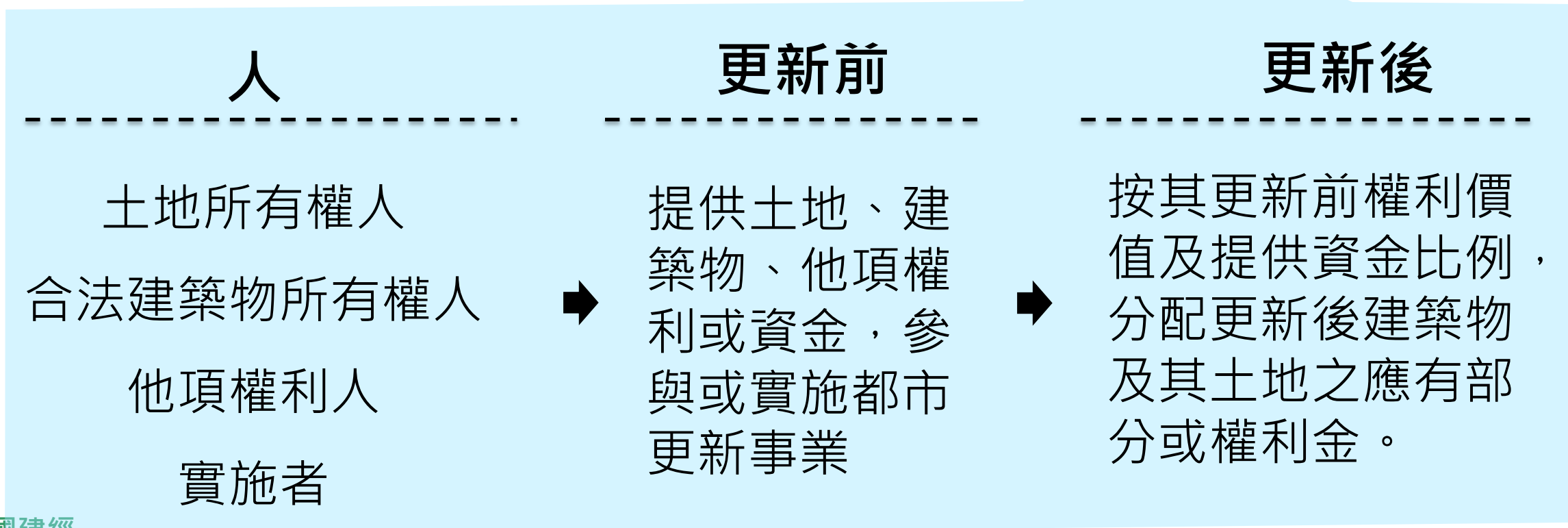
都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 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。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、申請獎勵項目及額度。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

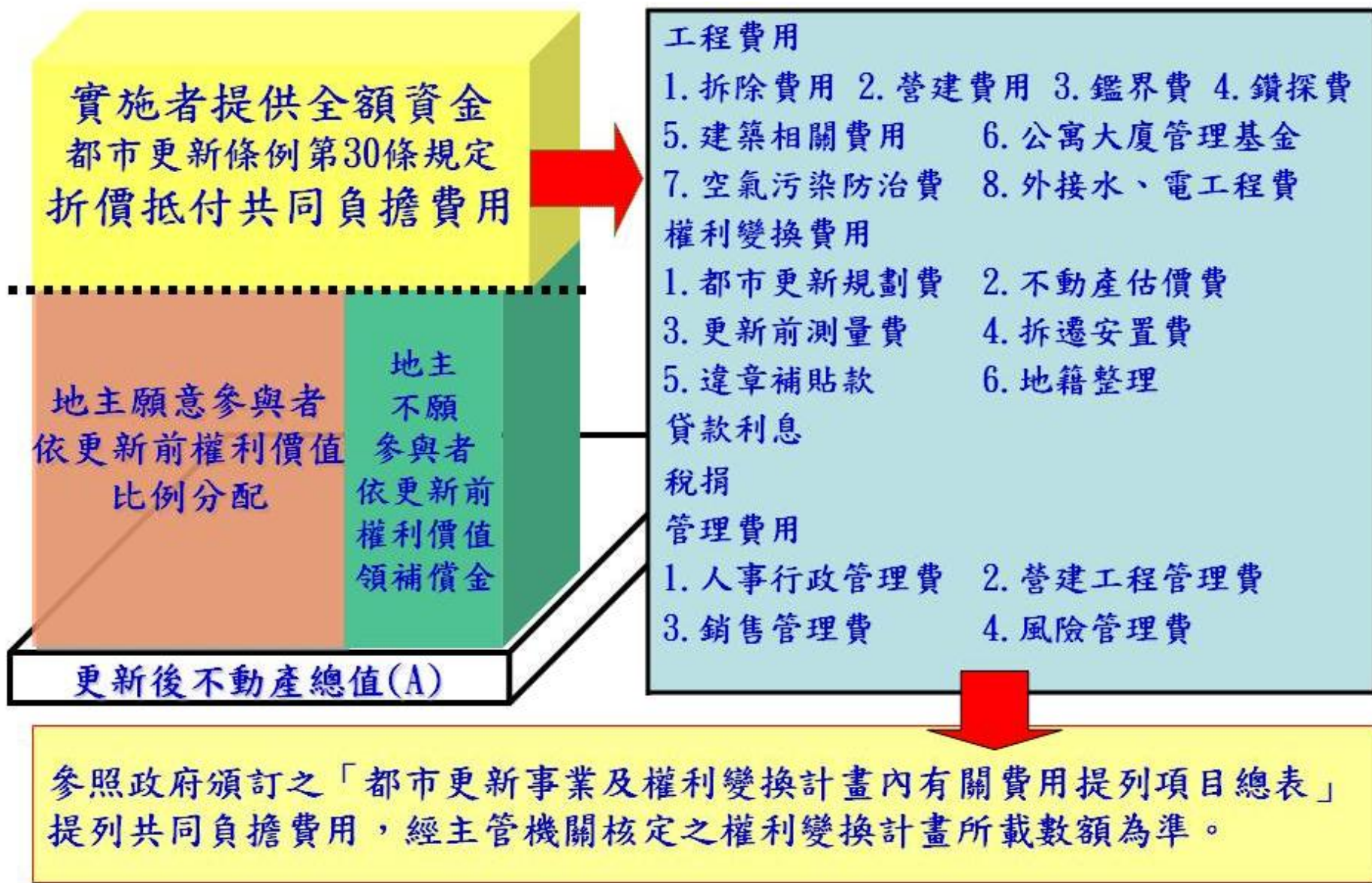
都市更新權利變換計畫

何謂權利變換？

係指更新單元內**重建區段**



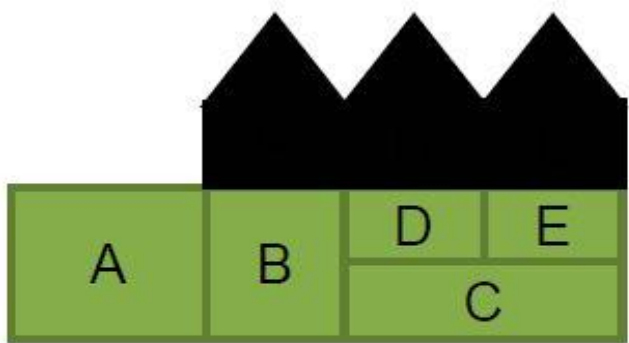
權利變換機制概論



權利變換之操作

更新前

A：土地所有權人
B：土地與建物所有權人
C：土地所有權人
D、E：地上權與建物所有權人



權利人意願

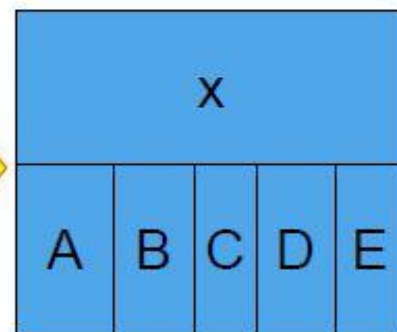
希望留下
所有權變換
租賃權保留

無法分回
因未達最小
分配面積

希望離開

更新後

建物土地區分所有



ABCDE X 共有

繳差額價金
分回建物土地

領回補償金

權利變換辦理流程

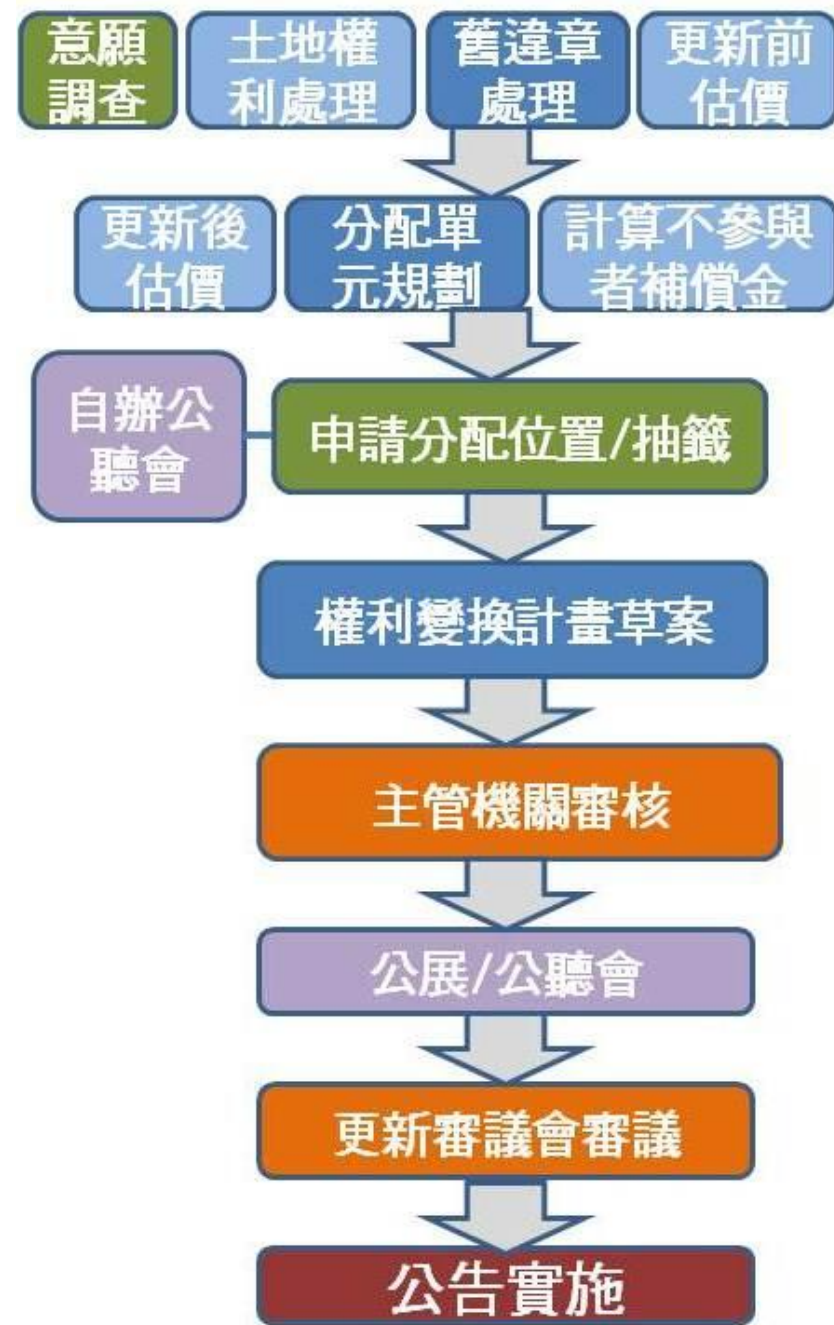
權變辦法#5

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- ① 參與分配更新后土地及建築物之意願。
- ② 更新后土地及建築物分配位置之意願。

權變辦法#6

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。



都市更新權利變換計畫

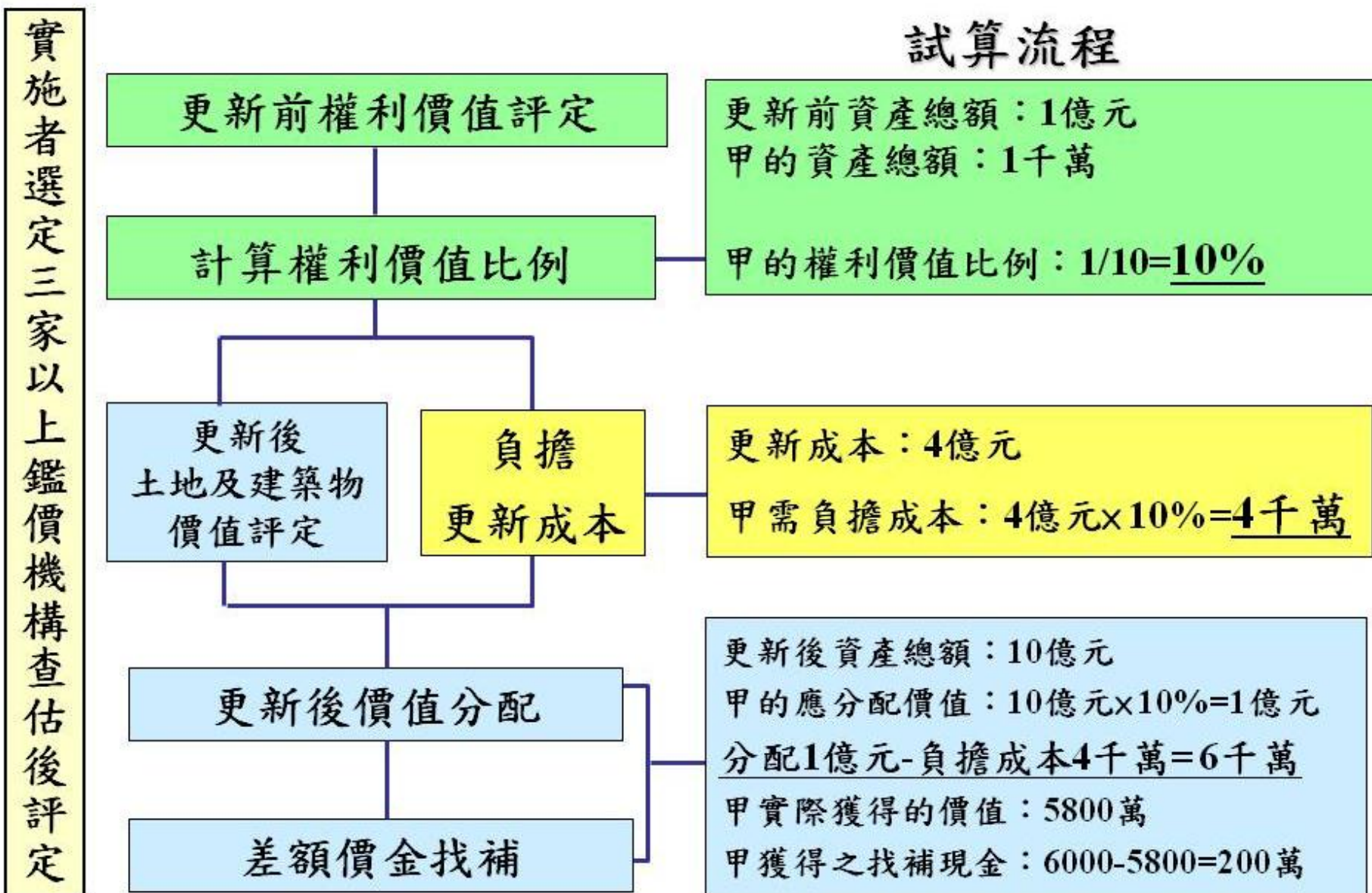
哪些人可以參與權利變換價值之分配？

- ① 土地所有權人。(權利變換主體)
- ② 合法建物所有權人。(權利變換主體)
- ③ 地上權人。(權利變換關係人)
- ④ 永佃權人。(權利變換關係人)
- ⑤ 耕地三七五租約之承租人。(權利變換關係人)
- ⑥ 實施者：
大多數委託都市更新事業機構(股份有限公司)辦理，一般俗稱為建商，負責籌措實施都市更新事業的所有資金、協調所有權人、申請建照、興建房屋，並在更新完成之後將建物移交給參與更新分配的所有權人；另有少部分為所有權人組更新團體（都市更新會）。

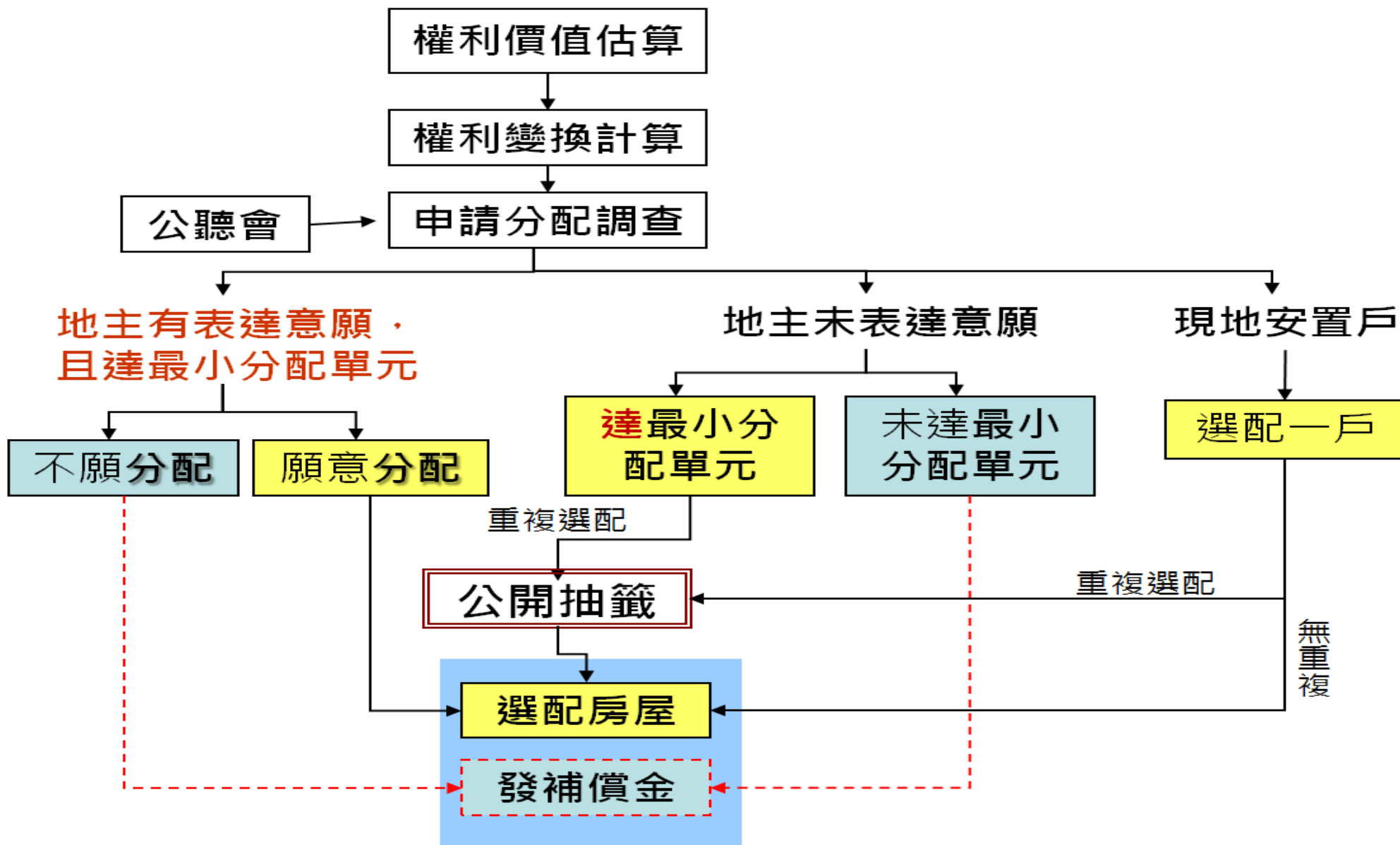
都市更新權利變換估價

- 都市更新權利變換估價，係由**不動產估價專業者**評估權利人參與都市更新之價值，計算各權利人的比例（性質類似公司股份），並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作**共同負擔**）、分配更新後房屋價值。**主要原則在於公平合理的價值分配**。
- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於**評價基準日**之權利價值，**由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之**。
- 評價基準日，應由實施者定之，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。

更新前後權利價值評定及權變試算流程



申請分配作業流程



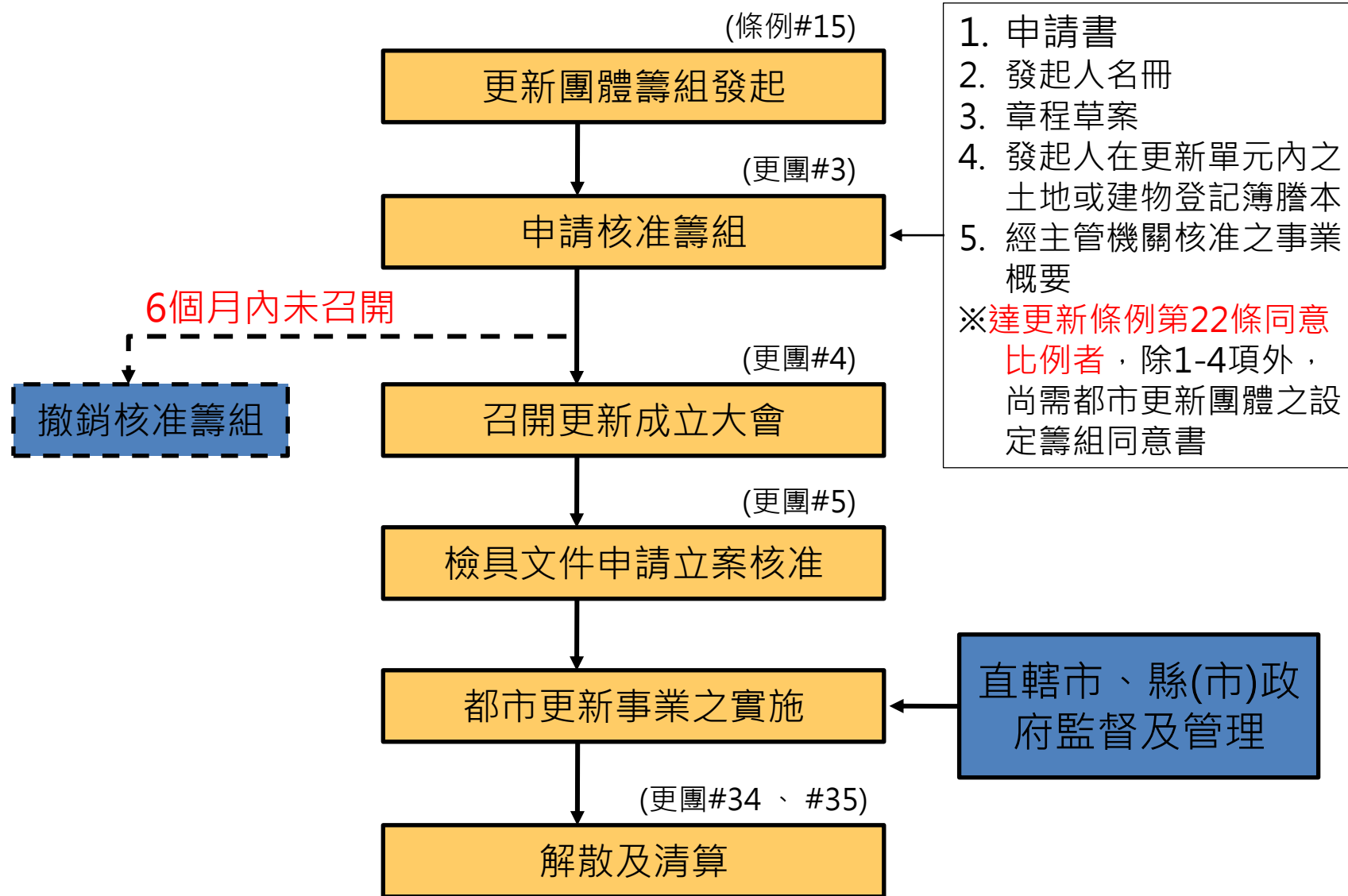
參與分配與領取現金補償之比較

方式	優點	缺點
參與權利變換分配	<ol style="list-style-type: none"> 1.老舊房屋更新為全新房屋 2.可享受原本不動產價值之增值效益 	<p>需承擔從計畫核定後到更新後房屋興建完成之間，可能產生之風險(如景氣波動等)</p>
領取現金補償	<ol style="list-style-type: none"> 1.可在都市更新權利變換計畫核定後，獲得在更新基地合併效益下之土地權利價值。 2.以現金方式獲得補償 	<ol style="list-style-type: none"> 1.無法分配更新後房屋 2.無法享受參與權利變換分配後，不動產價值之增值效益

都市更新案類型及實施方式

類型	形式	實施方式
委託 建商		<ul style="list-style-type: none"> - 權利變換（本質為合建，但為地主節稅考量或因公有土地參與更新） - 協議合建（土地大部份為實施者或關係人取得，且無節稅之考量）
自力 更新	<ul style="list-style-type: none"> • 自組更新會 條例#10，由土地及合法建物所有權人自組更新團體 • 信託代理實施 條例#13，以信託方式委由受託人擔任代理實施者 	<ul style="list-style-type: none"> - 權利變換（以更新前的權利價值比例分配更新後的建物權利及分擔更新成本） - 協議合建（以更新前的建物產權面積分配更新後的建物坪數及分擔更新成本）

自組更新團體之流程與步驟



臺北市政府 函

核 號：
保存年限：

11470

臺北市內湖區康樂街110巷8號3樓

受文者：臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號
聯邦合家歡社區如意區)都市更新會

發文日期：中華民國100年9月16日
發文字號：府都新字第10031710900號

送別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：都市更新會立案證書及圖記印模各1份

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：余先生
電話：2321-5696#2953
傳真：2357-2960



主旨：核准「臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會」立案，請查照。

說明：

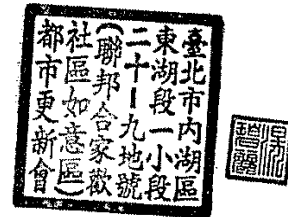
- 一、依臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會籌備小組100年9月2日100丁字第090201號申請書及都市更新團體設立管理及解散辦法第5條規定辦理。
- 二、受處分人：臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會(代表人(理事長)：湯××、女、×年×月×日生、統一編號：A2****864、住址：臺北市××區××里×鄰××街××巷×號)。
- 三、檢附都市更新會立案證書、都市更新會圖記印模各1份，請查收。
- 四、請依前開辦法第30條規定「都市更新團體應每季向當地直轄市、縣(市)主管機關申報事業計畫、權利變換計畫執行情形。」及第31條第2項「理事會應於每一會計年度終了後3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主管機關備查。」規定辦理。
- 五、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，

書寫訴願書，以正本向本府(地址：110臺北市市府路1號)遞送，並將副本抄送內政部(地址：100臺北市徐州路5號)。(參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日)。

正本：臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號(聯邦合家歡社區如意區)都市更新會
副本：臺北市內湖區公所、臺北市都市更新處(含都市更新會圖記印模)

市長 郝龍斌 公假
副市長 陳威仁 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行





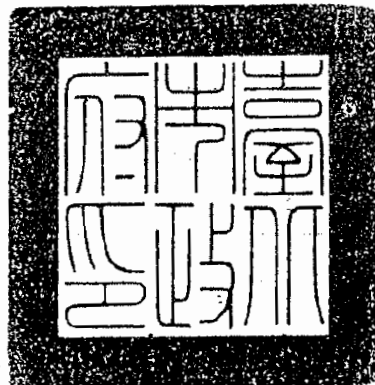
都市更新會立案證書

臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號（聯邦合家歡社區如意區）都市更新會經本府依據「都市更新條例」第15條暨「都市更新團體設立管理及解散辦法」第5條規定，准予立案，特發給立案證書並摘錄核准事項如下：

都市更新會名稱：臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號（聯邦合家歡社區如意區）都市更新會
地 址：臺北市內湖區康樂街110巷8號3樓
更新單元範圍：臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號
核 准 字 號：臺北市府100年9月16日府都新字第10031710900號

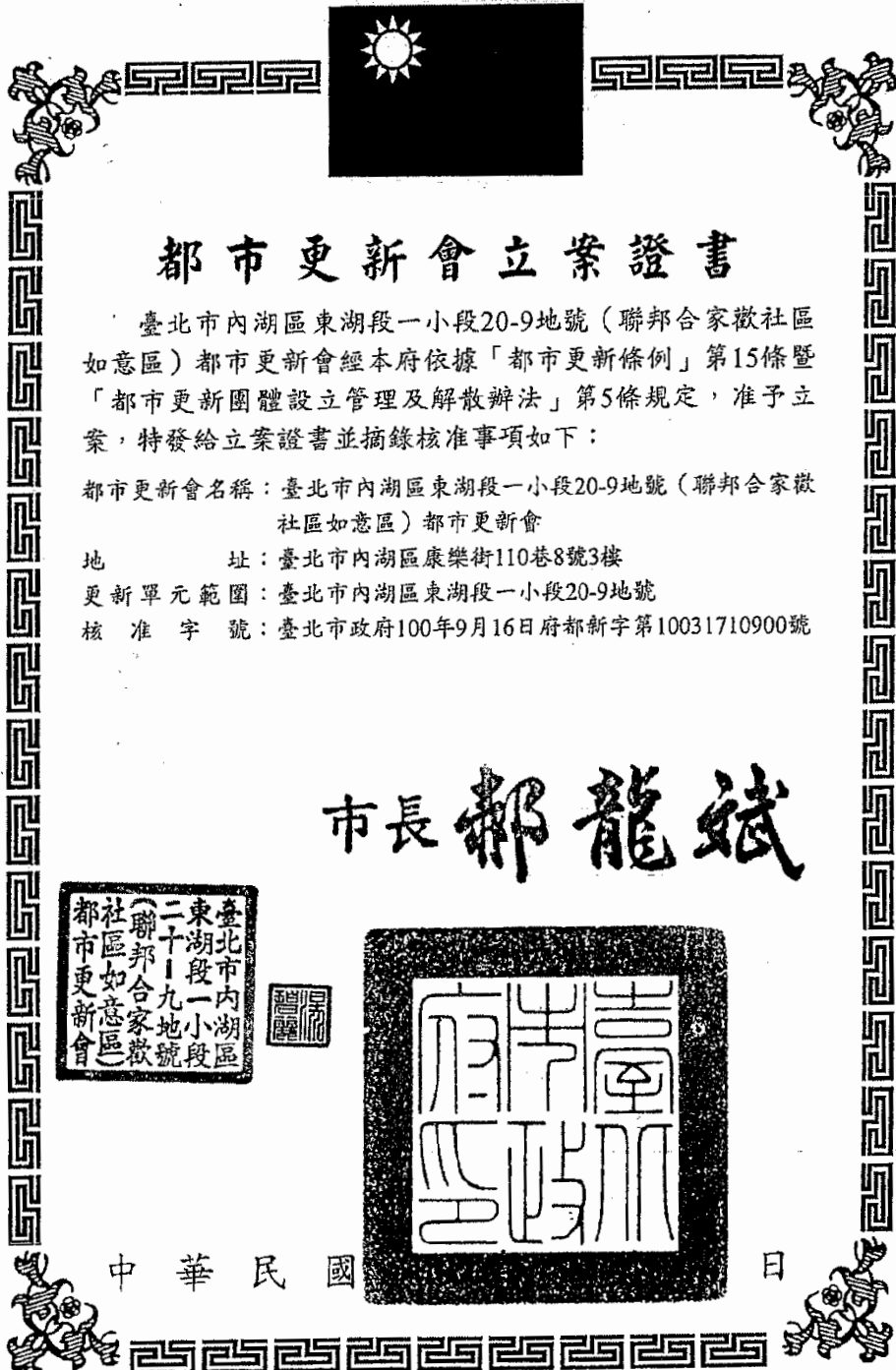
市長郝龍斌

臺北市內湖區東湖段一小段20-9地號（聯邦合家歡社區如意區）都市更新會



中華民國

日



更新團體籌組發起

都市更新 團體設立 管理及解 散辦法

- 都市更新團體籌組條件：

依都市更新條例第十五條規定，土地及合法建築物所有權人逾七人才可籌組更新團體。

- 發起人訂定更新團體名稱：

都市更新團體之名稱應定為都市更新會，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。但依本條例第11條規定（自行申請劃定）申請實施都市更新事業者，得僅冠以更新單元名稱。

更新團體籌組發起

申請核准籌組

- 都市更新團體之**設立**，應由**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**申請核准籌組都市更新會**。
 - ① 發起人名冊。
 - ② 章程草案。
 - ③ 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。
 - ④ 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。
- 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其之同意籌組比例已達**都市更新條例條例第22條**規定者，得免附事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件（都市更新團體之設立籌組同意書）。

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。

召開目的：

- ① 訂定及變更章程。
- ② 會員之處分。
- ③ 議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
- ④ 理事及監事之選任、改選或解職。
- ⑤ 團體之解散。
- ⑥ 清算之決議及清算人之選派。

召開方式：會員大會之召集，應於**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**。

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：

- 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。

理事長
召開

都市更新事業之實施及監督管理

- 都市更新團體應每季向當地直轄市、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。
- 依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主管機關備查。

更新團體之解散及清算

更新團體之解散原因：

- ① 經主管機關依條例#54 (第1項)、 #56 (第2項)-撤銷更新核准者。
- ② 章程所定解散事由。
- ③ 更新事業計畫依條例#57完成備查程序。

更新團體解散之清算：

- ① 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。
- ② 清算完結後，清算人應於**十五日內**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。

自組更新會推動更新之課題

1. 由不具建築專業之地主代表組成理事會，對於專業團隊提出方案通常無法短時間內充分理解，很難立即作成決策。
2. 委任都更規劃、建築師、建經公司等專業團隊通常透過比價決定，如因低價競爭而分別委任無輔導更新會經驗之專業機構，常會因團隊內部協調磨合、程序不符規定或未充分考量相關議題而需重新辦理或反反覆覆延宕進度。
3. 如理事會出席率低、議事效率不彰，或決策過程有瑕疵，常造成進度空轉，甚而有會員與理事會訴訟之情形。
4. 會員如未能積極參與更新相關之說明會及公聽會，對於理事會及會員大會決議常因不瞭解而有不同意見，理事會又無法說明清楚或逐戶溝通，常造成會員非理性抗爭。

自組更新會推動更新應有之認知

- 1.自組更新會實施都市更新重建是**投資行為**，委任專業團隊**不是單純勞務採購作業**。
- 2.**會員**即類似建設公司的**股東**，因為股東成員多數非建築開發專業，為了發揮最高投資效益及控管風險，需委任**有經驗、有執行力的專業團隊**，才能有效率的推動進度。
- 3.會員不只是合建地主，同時也是**更新會的法人成員**。會員須主動參與會員大會及說明會，並於規定期限配合相關作業，**不能被動等待理監事來說明或請託**。
- 4.自力更新同時也要考慮**對外售戶**的責任。更新會相當於一案建設公司，更新完成就解散，購買折價抵付房地產的承購戶**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。

自組更新會推動更新融資之課題

- 1.核准之融資額度如**不足支應全部更新成本**時，所有權人應按比例以自有資金一次到位支付或提供其他保證。
- 2.所有權人依應負擔比例提供土地設定擔保，但**不互為連帶保證**。**更新會理事長為法人代表，通常銀行會徵提為全案之保證人**。
- 3.融資雖可先行核定，**實際動撥**須以建照取得、完成抵押設定及信託登記、自籌資金到位為前題。
- 4.**不符借款人資格**之所有權人除分回應分配權利價值外，如無法以現金一次到位，不增加認購面積。
- 5.由於更新會名下並無資產，須於**信託架構下**藉助專業團隊提供方案協助整合住戶意見、辦理融資及營建管理，以**確保融資債權及順利興建完工**。

自力更新之替選方案 - 信託代理實施

- 由建經公司擔任『代理實施者』，地主仍為實質權利主體。
- 建經公司組建專業團隊及負責全案管理。
- 銷售部分更新後之房地及車位支付更新成本，由建經公司代理地主與承購戶簽約，並負履約責任及保固期服務。
- 建經公司擔任建造執照起造人。
- 產權信託管理：地主應將產權交付信託，直至大樓興建完工、找補價金結算完成，地主應分得房地即回復所有權至其名下。
- 資金信託專戶管理：銀行融資、地主現金到位金額及銷售收入均存入於融資銀行所開立的信託專戶，資金專款專用，並按工程進度分批撥付給營造廠及支付更新相關費用，以控管全案資金。

代理實施 - 地主之權利及義務

- 地主為實質的實施主體

代理實施者 組建團隊執行地主的議決內容。專業團隊（都更規劃、估價師、建築師、建築經理公司、代銷公司、營造廠等）提供服務收取固定之服務費或工程費。

- 資金籌措、收益及風險皆由地主自行承擔

地主仍為權利義務主體，由地主依權利價值比例享受更新利益並承擔籌資義務、更新執行之風險（例如：造價及售價的波動...）。

- 地主應配合辦理事項

選出代表協助整合地主間之意見、積極**參加**政府單位的**溝通協調**及**公聽會**、各別地主為其權利價值範圍內興建費用之借款人、**產權交付信託**並提供抵押設定

自力更新 - 財務計畫的安全控管機制

- 由參與更新地主及墊款者（投資人）所共同籌資興建，**全案財務計畫之安全性應優於個別地主之考量**。
- 地主**選配應接近可選配之權利價值**，多餘房屋及車位由代理實施者出售，有意增購者可與實施者簽訂預購契約，按工程進度繳付期款，更新完成後即可取得產權，亦可達原選配目的。
- 如**選配未超過應分配部分**，更新完成後即以對外出售房地之價款償還建築融資，**地主即分回無設定負擔之房地**。
- 以對外出售房地價款支應重建經費，地主如選配超過應分配部分，應以**對外公開銷售價格扣除銷售費用後辦理找補**。

自力更新 - 財務計畫的資金規劃

參與更新之地主依其**權利價值比例**或**協議合建比例**出資。

出錢

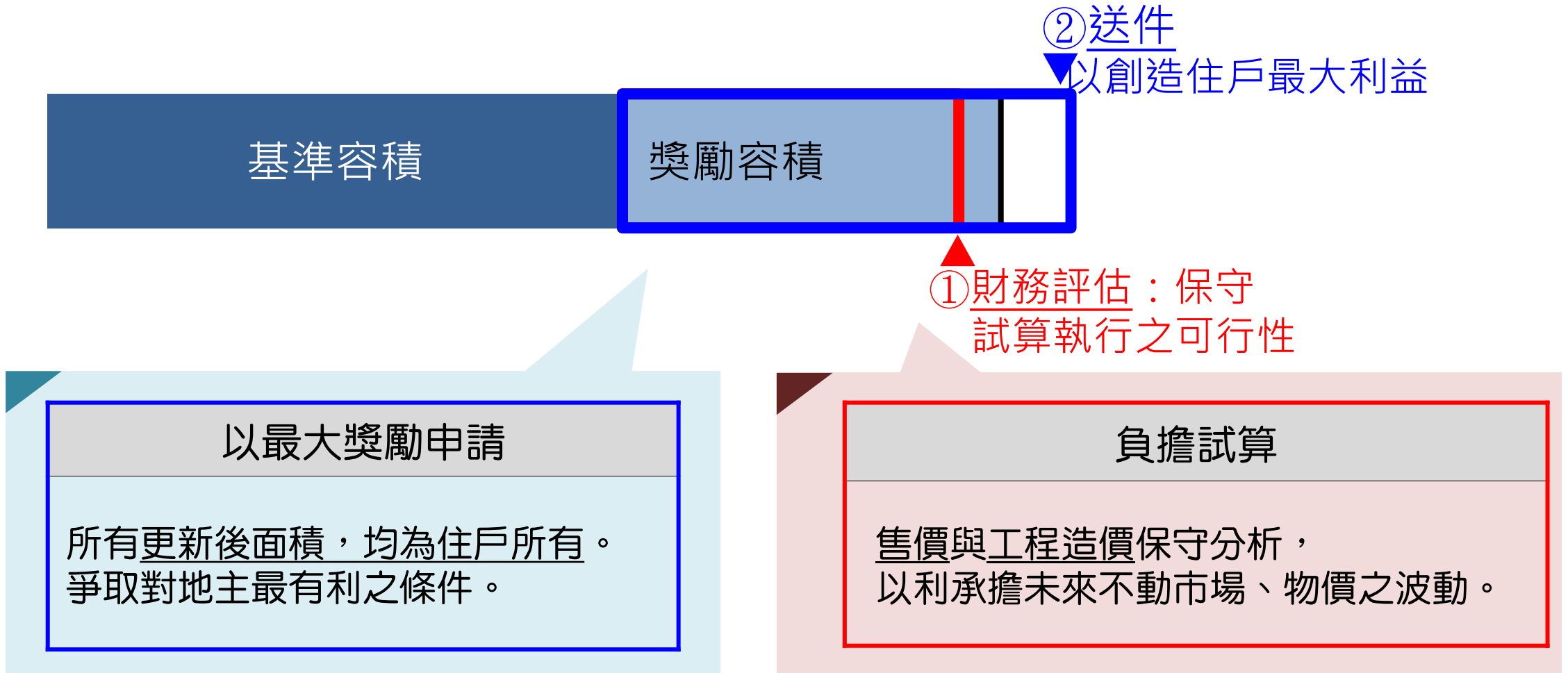
- ① 提供**自有資金支應**更新成本，**原則上須一次到位**；如無法一次到位，須配合辦理銀行融資。
- ② 參與更新之所有權人**依應負擔比例**提供**土地設定擔保**並為該額度之**連帶債務人**，但所有權人之間**不互為連帶保證**。
- ③ 負籌資義務之**地主**，依實際執行**承擔盈虧**，**並分回提列之風險管理費**。

未出錢

- ① 原應負擔之更新成本由**出資人或參與更新之地主墊付**。
- ② 墊款者取得其折價抵付房地（含風險管理費）之分配權利；未負擔籌資義務之地主不得分回風險管理費。

透過自力更新 降低開發風險

保守分析。創造權值效益



公平、公開、公正的自力更新模式

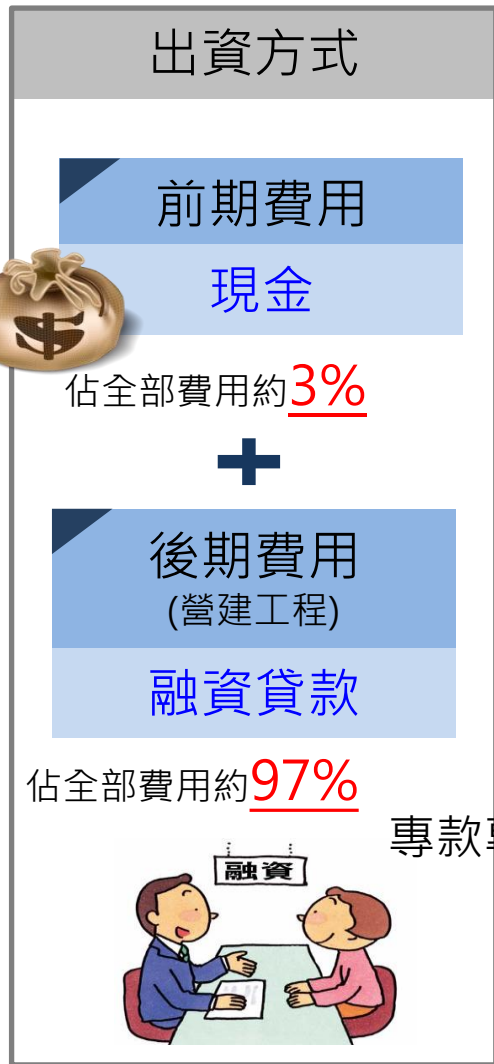
代理實施：住戶各自負擔成本、分享獲利並承擔風險

更新後總銷價值 C

依更新主管機關審議結果
之權利價值比例為準

		地主應負擔
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

依住戶需求自行選擇，具彈性



甲

A

不出售
分回全部面積
(更新後面積最大)

B

出售
足以抵付
應負擔成本
之面積

C

保留更新前
使用面積
其餘全出售

更新後分回之處理方案

■ 分回面積，全部自用



■ 留下部分面積後，其餘面積出租 (定期收益)



■ 出售足以抵付成本之面積，使用面積變大



■ 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

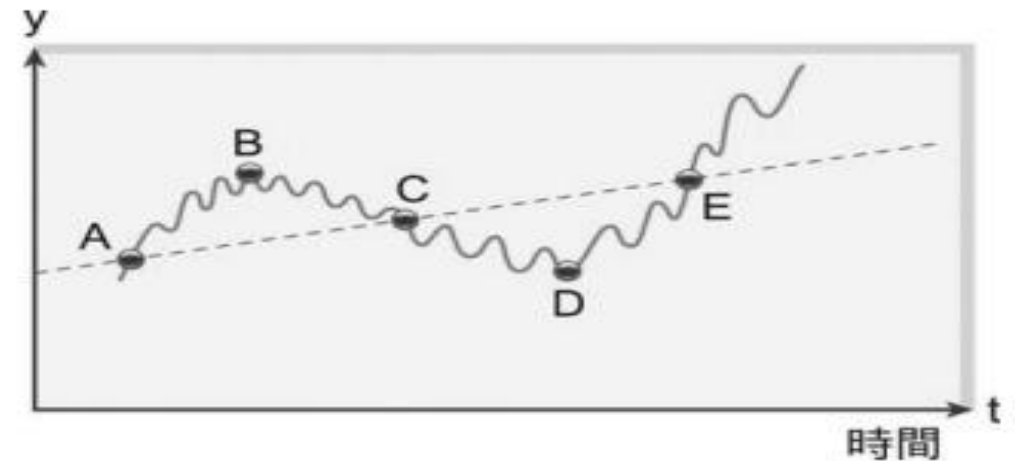


保守分析。創造權值效益

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



為何要辦信託？

更新重建案**交付信託**可以**隔離**建商及地主發生**財務危機**或**繼承**時影響更新案順利完工，並保障融資銀行之債權，故有辦理信託之必要性。

信託是什麼？

1. 信託是一種**為他人管理、處分財產的法律關係**。
2. 信託法所稱信託者，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。
3. 信託關係的成立，須由委託人將其**財產權利移轉**予受託人。

信託財產的特性是什麼？

1. 具有**獨立性**，不與受託人之自有財產或其他信託財產混同。

2. 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、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。

3. 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。

4. 受託人因**信託行為**取得之財產權為**信託財產**。

受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

不動產信託應注意事項？

● 信託財產的公示（信託法第4條）

- 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。
- 信託財產之移轉是形式移轉，委託人與受託人之間的財產移轉不須繳納土地增值稅及契稅。

● 以信託財產放款及借入款項之禁止（信託業法第26條）

- 信託業不得以信託財產辦理放款。
- 信託業不得以信託財產借入款項。但以開發為目的之土地信託並經全體受益人同意者，不在此限。

信託的效益與保障？

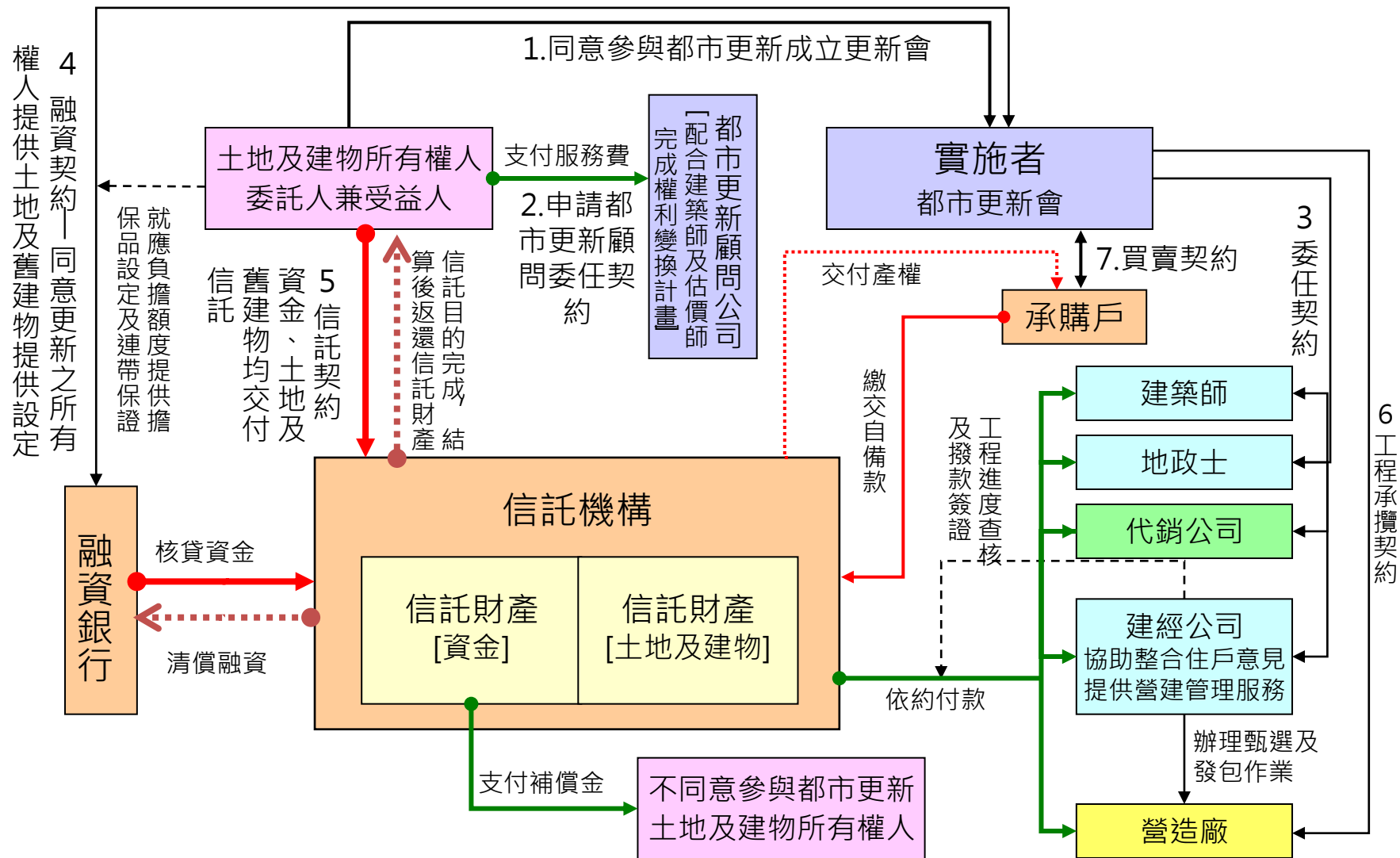
信託效益

- 提高作業效率
- 降低開發風險
- 確保專款專用
- 財務透明
- 開發利益

信託保障

- 由受託人擔任公正第三人，將完工後之建物及土地依合建契約或權利變換計畫書約定之比例分配予地主及實施者，保障雙方之權益。
- 由受託人控管開發過程及資金流向，確保資金專款專用。
- 土地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。
- 對融資銀行而言，經由土地產權、建物起造人名義及資金的信託管理，配合工程查核與必要時的續建機制可有效降低銀行融資風險。
- 對購屋者而言，購買預售個案之安全性大為提高。

【實施者為更新會】信託架構圖



註：都市更新完成後委託人應分得房地產權依權利變換計畫書囑託登記予受託銀行[原融資銀行抵押設定轉載]後，塗銷信託返還信託財產。

建築經理公司信託代理實施暨全案管理項目

【前期整合及財務計劃評估】

- 檢討建築師規劃構想及初步評估
- 規劃設計討論定案及興建計畫擬定
- 擬定施工文件及預算
- 發包文件整合及選定營造廠
- 簽訂工程承攬契約
- 施工階段品質、成本、進度管理
- 完工驗收交屋

【協助辦理銀行融資】

- 融資架構規劃
- 擔保品價值評估
- 貸款額度試算
- 協助地主舊欠轉貸

【信託專戶控管及財務稽核】

- 專戶資金流向控管
- 工程款撥款簽證
- 工程款支付稽核

建築經理公司信託代理實施暨全案管理項目

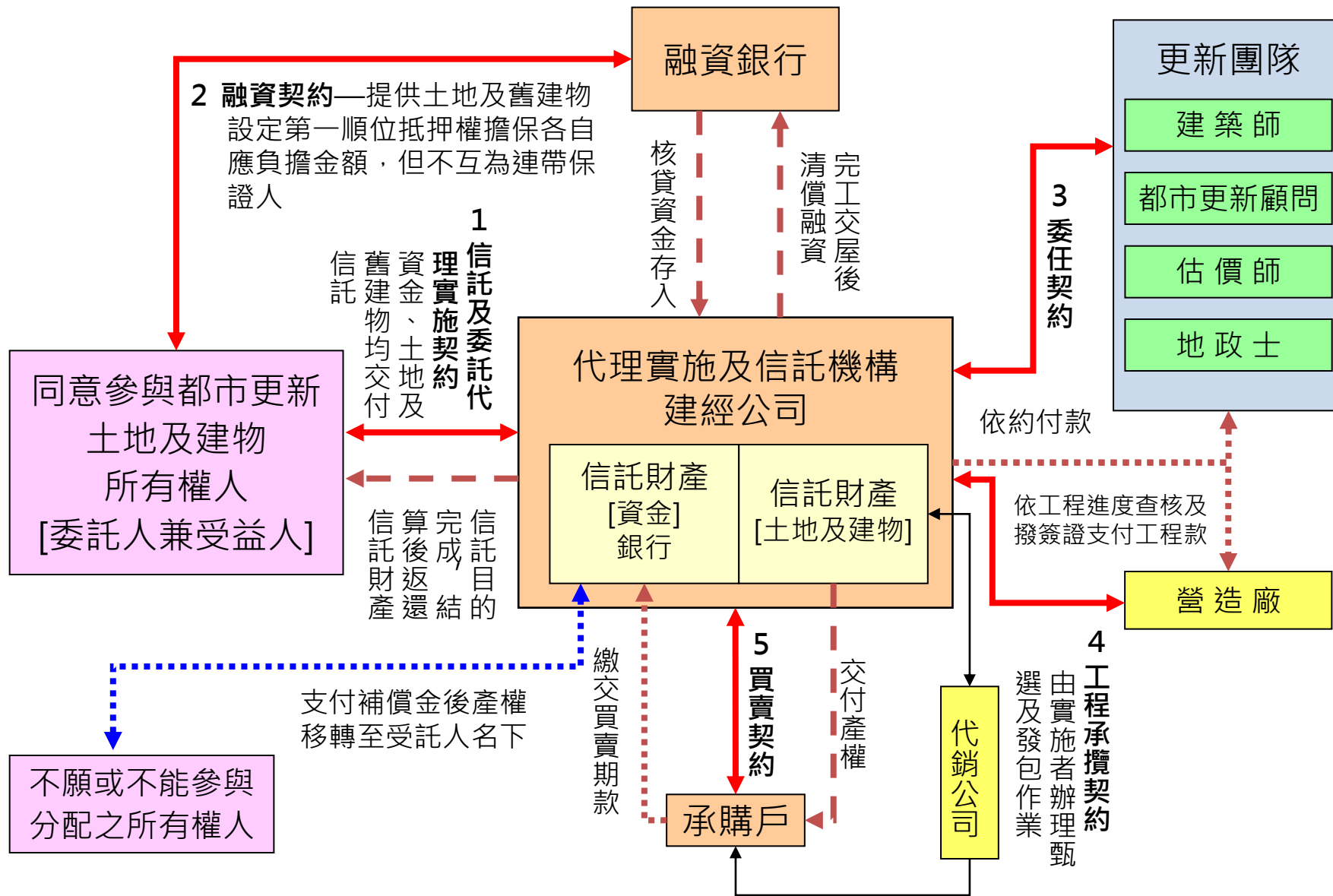
【營建管理】

- 檢討建築師規劃構想及初步評估
- 規劃設計討論定案及興建計畫擬定
- 擬定施工文件及預算
- 發包文件整合及選定營造廠
- 簽訂工程承攬契約
- 施工階段品質、成本、進度管理
- 完工驗收交屋

【共同負擔折價抵付房地銷售管理】

- 甄選代銷公司及檢討銷售策略
- 擬定房地預售契約
- 代理地主與承購戶簽約，申設稅籍及開立發票
- 銷售期款催收及契約管理
- 辦理承購戶客戶變更
- 交屋作業及售後服務

【建經公司信託代理實施】信託架構圖



自組更新會及代理實施之差異分析

項目	自組更新會	信託代理實施
初期規劃費用及更新成本負擔	由所有權人負擔（提供房地抵押設定向銀行融資或以自有資金負擔）但部分初期費用可申請政府補助。	由所有權人以房地抵押設定辦理銀行融資或所有權人以自有資金負擔。
決策模式	由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或地主對於決議內容認知有差異時，將難以推動。	由代理實施者及專業團隊提出於地主會議詳細說明討論確定，決策過程公開透明。
稅務及會計處理	更新會為營利法人，應依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（需委託會計師簽證）。	共同銷售部分由信託受託人設籍課稅、開立發票並依相關信託稅法規定處理，信託專戶結算後之盈餘為個人財產交易所得或按持分比例囑託登記產權，由代理實施者開立發票予各所有權設籍課稅之稅籍。
保固期售後服務及瑕疵擔保	更新會於更新完工後即告解散，承購戶保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃。	由代理實施者代理地主與承購戶簽約，並負責保固期服務及瑕疵擔保。

案例說明

 中國建築經理股份有限公司

簡報結束

 中國建築經理股份有限公司