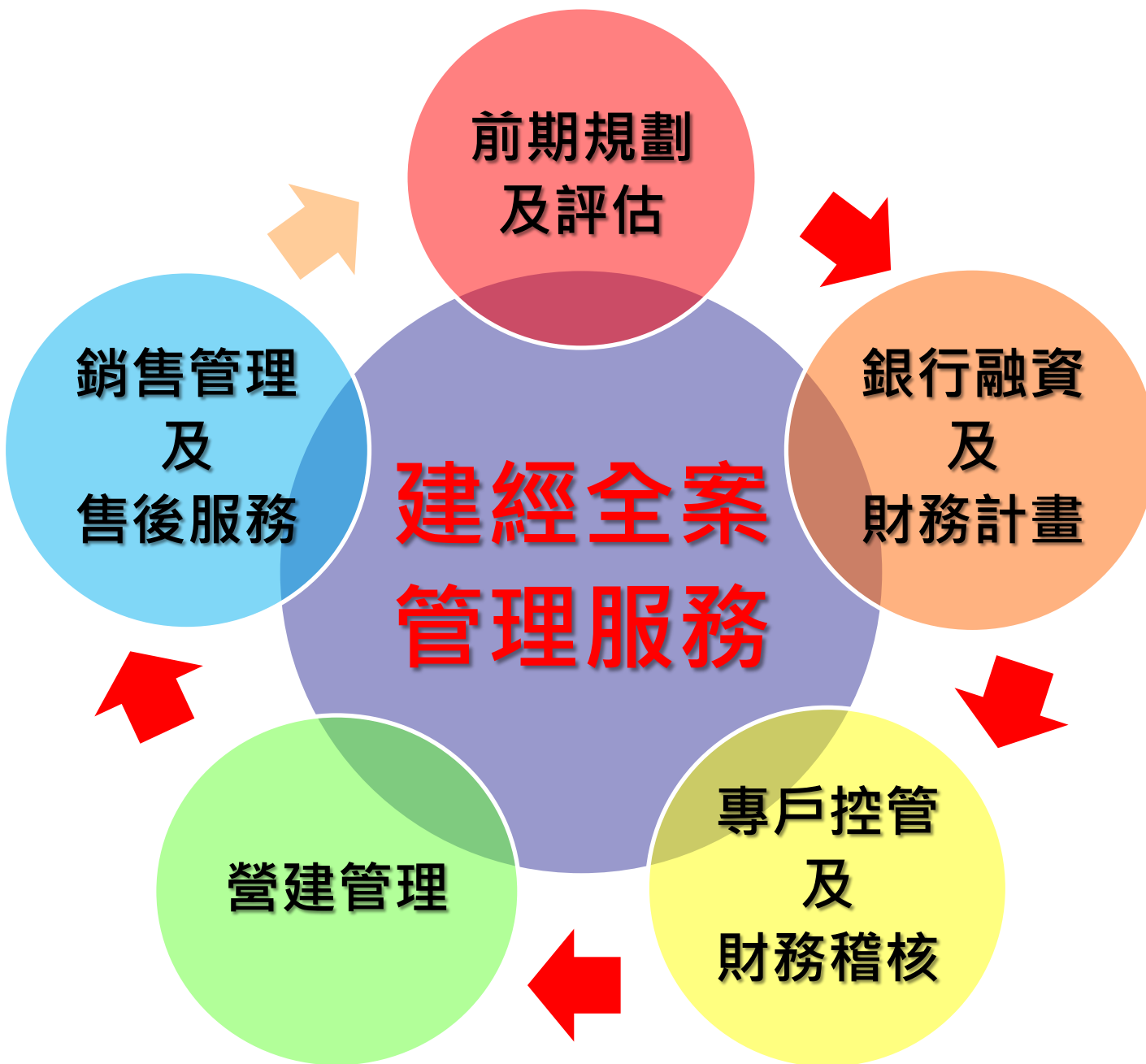




籌措更新的第一桶金及風險控管 - 建築經理公司服務項目及功能

謝慧鶯 107.2.1

- 建築經理公司全案管理服務
- 建築經理公司於自力都更業務之服務項目
- 協助地主更新面對的課題
- 都市更新實施者為建商應注意之課題
- 信託續建之控管機制簡介





服務內容 - 1

【前期整合及財務計畫評估】

- 提供重建方案評估及財務規劃
- 協助整合地主意見及選屋分配
- 協調地主對建築規劃設計意見產品定位之建議
- 與專業單位、政府單位溝通協調
- 會同參與更新工作相關會議
- 相關專業及法規諮詢

【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
- 工程款撥款簽證及工程款支付稽核
- 專戶結算作業



服務內容 - 2

【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
- 完工驗收交屋及協助成立管委會

【對外出售房地之銷售業務管理】

- 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，協助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
- 交屋作業及保固期售後服務



建經公司於都更案不同階段之服務

整合期

- ✓ 前期可行性評估及都更規劃
- ✓ 協助收購更新範圍內土地及建物之融資
- ✓ 整合期產權信託

計畫報核期

- ✓ 協助計畫報核後之土地融資及建築融資

施工期

- ✓ 建築融資動撥之撥款簽證
- ✓ 預售屋履約保證之財務稽核
- ✓ 營建管理

預售期

- ✓ 預售屋履約保證之銷售查核
- ✓ 銷售業務管理



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。



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】

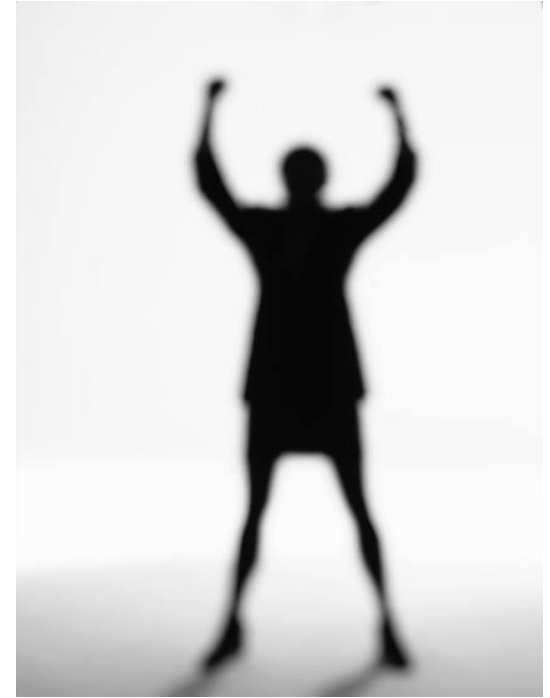
【保固及售後服務】

因緣際會臨時結合的地主如何共同解決這些課題，須仰賴有經驗的建築經理公司提供專業服務，在執行都市更新的過程預防機先並且妥為規劃，才能順利更新完成。



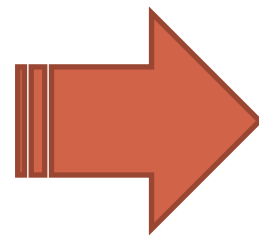
【人的問題】

1. 協助建立地主間互信的
 - A. 熱心無私的委員
 - B. 公平原則的共識
 - C. 不意氣用事，不互相攻擊
2. 促成地主主動積極參與和學習
3. 協助協調地主分配原則及位置
4. 整合主導者的決心→**事在人為**





【錢的問題】



- 地主出資比例及出資條件
- 前期規畫費用哪裡來？
 1. 政府補助款
 2. 同意更新之地主依比例出資
 3. 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？

前期規劃團隊費用是多少

- 建經公司
- 都市更新顧問
- 建築師
- 估價師
-

前期規劃費用哪裡來

- 政府補助款(代理實施則無)
- 地主依土地面積負擔
- 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

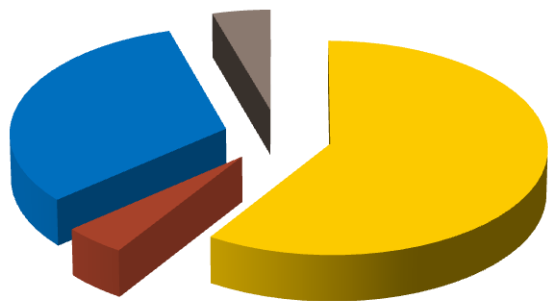
約土地面積×
3~5萬元/坪

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
- 實際銷售收入
- 找補價金

➤ 盈虧 = 收入 - 實際共同負擔

1. 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 + 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：

實際銷售收入 + 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



【專業團隊】

1. 專業團隊相當於代替地主組織並執行一個建設公司的**CEO**，**找對的人、在對的時間做對的事**，才能帶領地主一步一步推動都市更新進度。
2. 如何遴選適當的團隊？
 - A. 聯合承攬→一條龍(所有廠商一次搞定)
 - B. 分期個別招商→前期規劃及管理團隊聯合承攬、後續施工及銷售廠商另甄選
 - C. 全部廠商都分別遴選
3. 協助整合不同專業廠商間作業及意見
4. 委任及承攬契約的管理與付款
5. 規劃方案與估價的議決方式





【分配原則】

1. 一樓或頂樓選原位置的**優先權**
2. 分配原樓層原位置的可行性
3. 4/5樓公寓改建成華廈或大樓如何分配
4. 選配重複的協調機制與**抽籤**方式
5. 選配超出應分配價值的規定
6. 選定了可不可以重選？
7. 權利變換估價與實質執行發生重大落差時如何處理？成本增加如何分攤？售價下跌時找補如何處理？



【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。



【保固及售後服務】

1. 要考慮對外售戶的責任，才能創造更新後不動產的價值。**對承購戶售後服務、瑕疵擔保**等權益如何確保，直接影響房地價值及購買意願。
2. 更新案完工交屋後，更新會或重建委員會也將功成身退，但新的管委會對於原有營造廠並無契約關係，這時須賴負責營建管理之建經公司督導保固期售後服務及協助辦理保固期滿核退保固款等事宜，才能使社區在保固期內獲得應有之服務。



成功的自主更新案所具備之特質

1. 地主充分而正確的認知：

- ✓ 天下沒有白吃的午餐、要怎麼收穫，先怎麼栽。
- ✓ 權利變換不是一個公式，而是一個程式
- ✓ 時程一拉長，計畫一定會變化

2. 地主積極配合應辦事項及依時程出資

3. 地主有組織動員能力：大家一起來！

4. 地主有協調分配或妥協的雅量

5. 地主有以大局為重、成敗與共之觀念

6. 地主絕大多數都願意遵守同一遊戲規則



自主更新順利成案之結論與建議

- **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
 - 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**。



都市更新實施者為建商應注意之課題

- 實施都市更新需要龐大的資金，應考量實施者之經營能力、財務狀況、誠實信用等履約能力及信用風險。**建經公司可先協助評估興建計畫供融資參考。**
- 個案風險控管配套機制，信託管理僅能就產權控管及興建資金專款專用，**應有協助續建或承諾續建之建築經理公司落實續建完工機制**，以確保興建工程之順利完工。
- 建商於整合期間即要求地主土地先交付信託，應納入契約終止之**退場機制**以保障地主權益，以免更新不成，卻形成建商以信託之名行圈地之實。



信託續建之控管機制簡介

- 土地及建物產權管理及處分
- 信託資金管理及動撥
- 協助續建完工及清理處分



土地及建物產權管理及處分

- 地主應依實施者通知，於約定期限內辦理土地及建物信託登記予受託人，由受託人依信託契約約定管理處分信託財產。
- 實施者應於取得本專案建造執照後，於建築融資動撥前，依信託關係將起造人名義變更為受託人。（以權利變換方式實施都市更新者免）
- 建物完工並登記於受託人名下後，由受託人依權利變換計畫或協議合建約定，將各地主及建商應分配房地塗銷信託登記回復所有權至各委託人名下。



信託資金管理及動撥

受託人應將本案之信託財產與自有財產分別管理，開設信託專戶，控管本案資金，並依下列規定辦理：

- 信託期間內，建商之承購戶所繳交之款項均應存入以受託人名義在融資銀行設立之信託專戶。
- 以建商名義向融資銀行申貸之建築融資額度經銀行核准後，由建經公司依工程進度出具撥款簽證通知銀行撥款存入信託專戶。
- 信託專戶支出項目為設計費、工程款、銷售費用、建築經理服務費、信託報酬、因執行本專案信託事務所產生之稅規費及銀行融資利息等。
- 建商提送之請款單、廠商合約、廠商發票、各項費用明細表經受託人審核無誤後，受託人將該款自信託專戶轉帳支付予相關廠商。



協助續建完工及清理處分

【啟動之原因及時點】

- 本案信託移轉登記完成後，除因天災或其他不可抗力事由外，如建商在施工中途無故連續停止興建達一定期間，於受託人書面通知後仍無法於約定時間內恢復正常施工，委託人授權受託人出具同意書向主管機關申請將實施者依信託法律關係變更為建經公司，由建經公司負責籌資續建完工。實施者應先出具變更實施者同意書交由受託人保管。

【費用之負擔】

- 續建期間所產生之工程款及其相關費用均仍由建商負擔，建經公司得逕以處分建商原應分得之信託財產抵充之，不影響地主應分得之房地。



簡報結束 敬請指教

如有疑問 請與我們聯繫



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