

# 都市更新信託與融資規劃實務

營建署都市自主更新種子營培訓計畫

中國建築經理公司

總經理 陳美珍

102.03.21

# 大綱

- 壹、都市更新之源起
- 貳、一般土地開發整合遭遇的課題
- 參、都市更新提供之誘因及解決機制
- 肆、信託簡介
- 伍、都市更新案信託管理及架構
- 陸、地主自力更新
- 柒、委託建經公司信託代理實施
- 捌、自組更新會及委託代理實施之差異分析
- 玖、案例分享

## 壹、都市更新之源起

- 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。
- 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。

## 貳、一般土地開發整合遭遇的課題

- 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
- 少數人不同意參與改建
- 公私有產權混雜
- 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

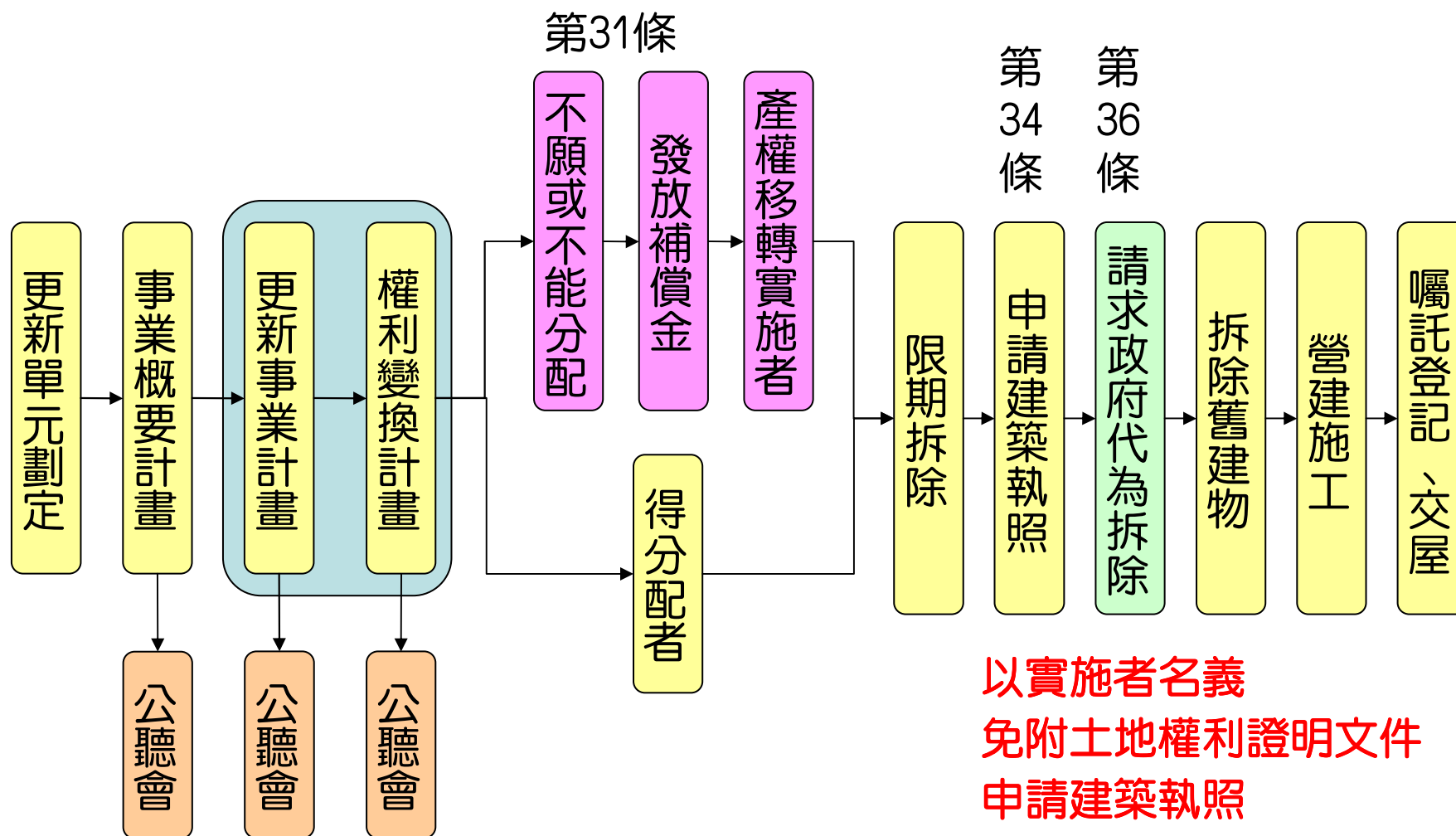
## 參、都市更新提供誘因及解決機制

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

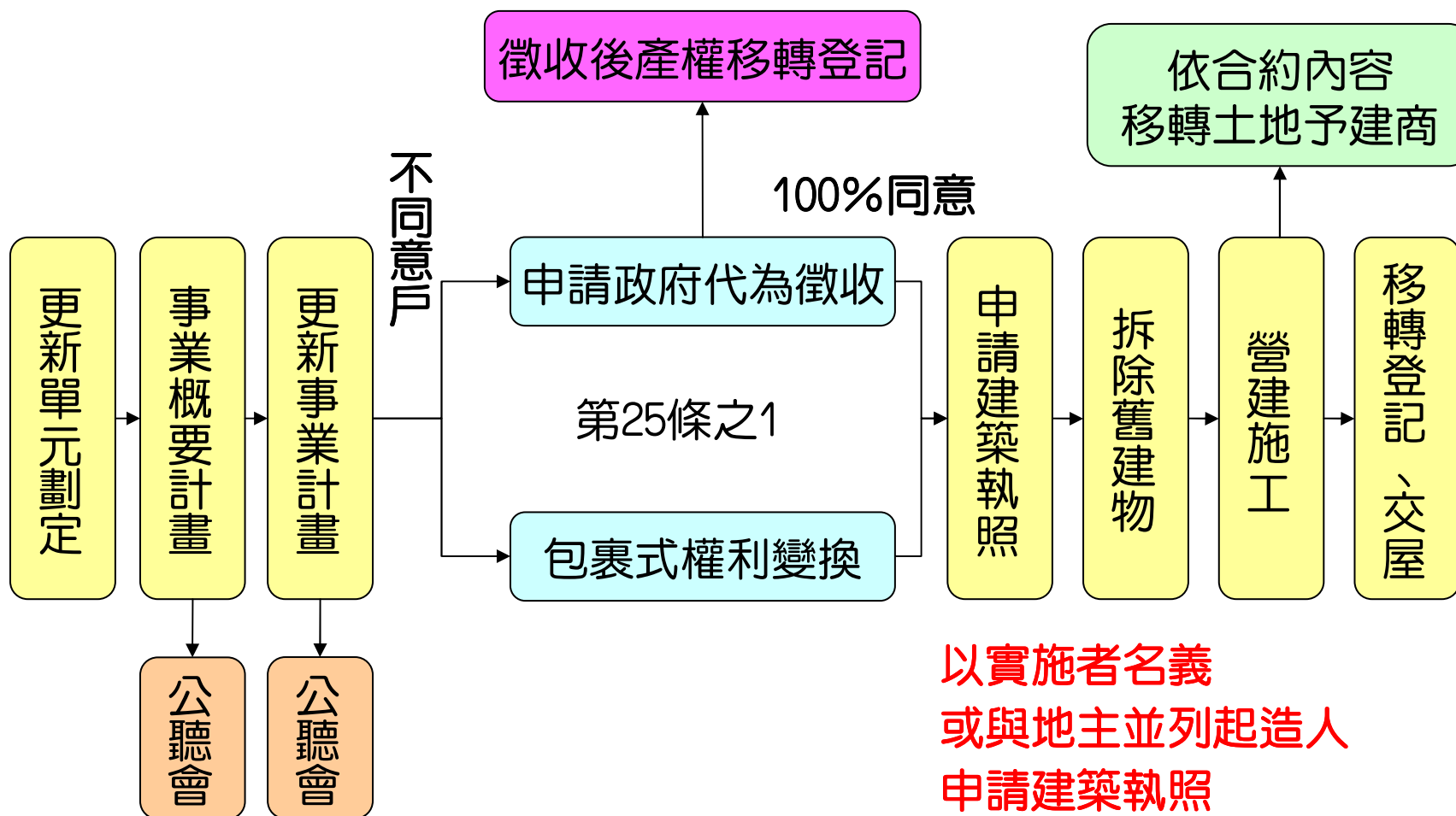
## 全國都市更新事業計畫核定公告實施案件統計

縣市別	一般更新重建	921災後更新重建	合計
基隆市	1		1
臺北市	153	6	159
新北市	53	2	55
桃園縣			0
新竹市			0
臺中市		60	60
南投縣		29	29
彰化縣			0
嘉義市			0
台南市			0
高雄市	1		1
總計	208	97	305

# 權利變換方式實施都市更新之流程



# 協議合建方式實施都市更新之流程





## 肆、信託簡介－為何要辦理信託

- 都市更新條例第33條規定：實施權利變換地區，主管機關得於權利變換計畫書核定後，**公告禁止**土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，**禁止期限最長不得超過二年**；但一般更新重建案大多**無法於二年內完成實施**，**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。

## 肆、信託簡介－信託之基本認識

(一) 信託法於84. 12. 29經立法院三讀通過，85年公布實施。

### (二) 信託的意義

- 信託法 第1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。

- 信託乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產為中心的法律關係。

- 信託關係的成立，須由委託人將其財產權移轉予受託人。

## 肆、信託簡介－信託之基本認識(續)

### (三) 信託受益權

- 「**受益權**」係指**受益人對信託財產有享受信託利益之權利**。

**自益信託**：委託人為自己的利益而設立之信託。  
受益人為委託人自己。

**他益信託**：委託人為他人的利益而設立之信託。  
受益人為委託人以外之第三人。

- **信託法 第3條**：

委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後**不得變更受益人或終止其信託**，亦**不得處分**受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。

## 肆、信託簡介－信託構成要素

- 信託的成立除法律另有規定外，應以**契約或遺囑**為之（第2條），而其構成之要素為：

### （一）信託當事人

委託人：委託管理信託財產的人。

受託人：受託管理信託財產的人。

受益人：享受信託財產利益的人。

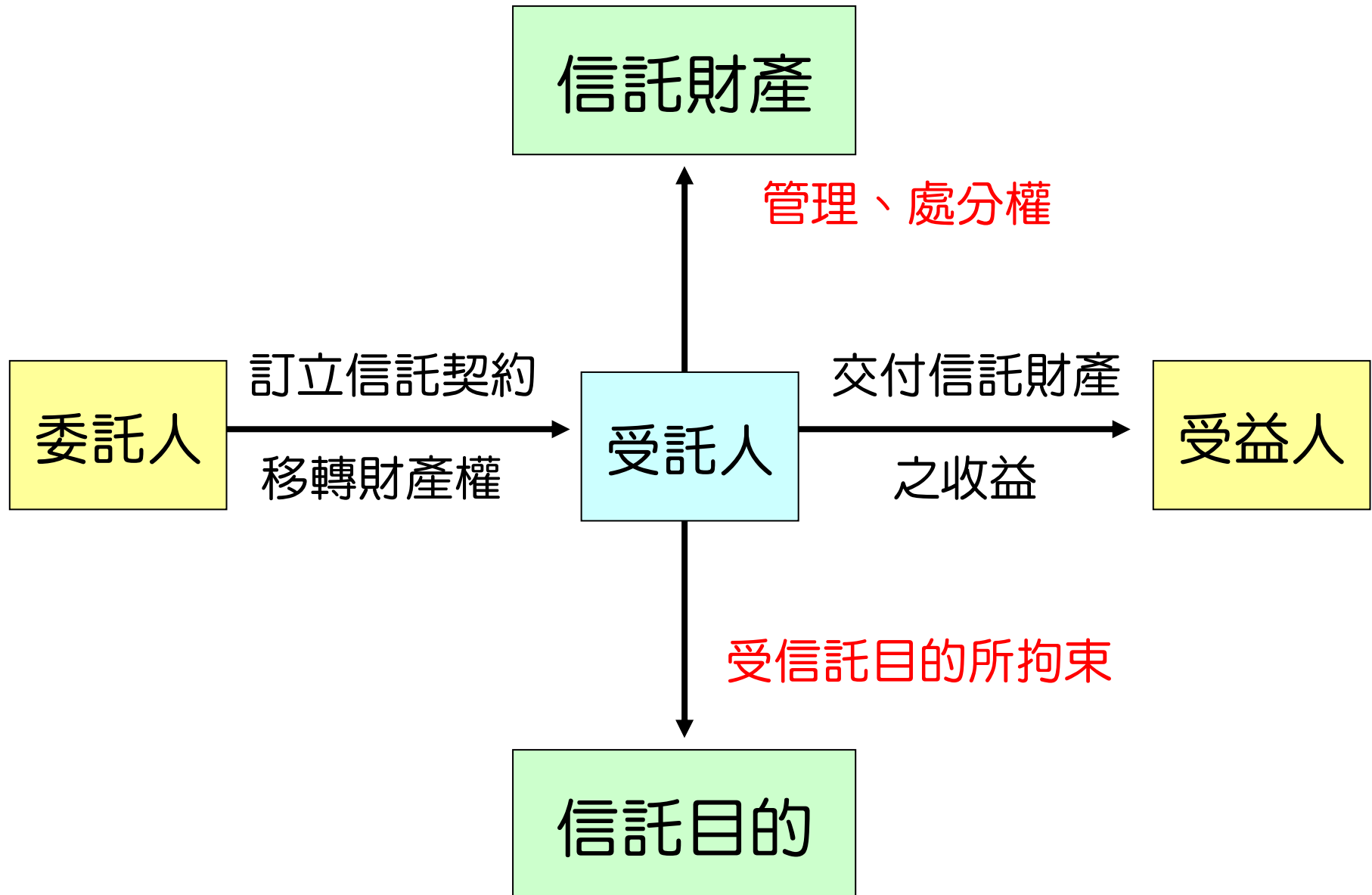
### （二）信託財產

信託以財產的管理或處分為目的，故信託若**無財產**，即**不能成立信託**。

### （三）信託目的

即當事人成立信託行為時所決定依信託方法以達到之目的。

# 信託關係圖



## 肆、信託簡介－信託目的

為確保更新重建案順利興建完工、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）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。

## 肆、信託簡介－信託財產的特性

- 信託財產具有**獨立性**，不與受託人之自有財產或其他信託財產混同。信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，**其權利亦不因混同而消滅**。
- **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、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。
- 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。**可有效隔離破產、繼承等情事**。
- 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**。

## 肆、信託簡介－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。
- 信託財產移轉不課徵土地增值稅（都市更新條例第47條）
  - 信託財產之移轉是形式移轉，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權時，不課徵土地增值稅。
- 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。



## 肆、信託簡介－受託人之責任

- 以**善良管理人之注意**，依據信託契約之約定處理信託事務。
- 將信託財產與其**自有財產**及其他**信託財產**，**分別獨立設帳管理**。
- 依信託契約約定之土地及建物產權信託管理及處分方式於建物興建完工後分配信託財產：
  - 一. **全案均由地主依比例分回**：由各地主辦理房貸轉償銀行融資後返還信託財產。
  - 二. **出售折價抵付房地清償銀行融資**：出售折價抵付房地償還銀行融資後，完成價金找補並將地主及實施者應分配房地塗銷信託登記**回復所有權**至各委託人名下。

## 肆、信託簡介－信託之效益

- 提高作業效率：產權統一管理，節省行政成本。
- 降低開發風險：信託財產獨立，發揮繼承、破產隔離之功能，預防興建期間委託人有財務或遺產問題等影響興建完工。
- 確保專款專用：由受託人控管專戶，確保建商之銷售收入及興建資金均存入信託專戶，專款專用於重建案興建成本及相關費用等。
- 財務透明：定期向委託人報告信託財產執行情形。
- 開發利益：全部由委託人獲得。

## 肆、信託簡介－辦理信託之優點及保障

- 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。

## 伍、都市更新案－不動產產權信託管理及處分

- 所有權人應依實施者通知，於期限內將**土地及更新前建物**辦理**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**。
- 更新後建物受配之依據為權利變換計劃書之分配清冊，並非起造人名冊，故應於**權利變換計畫書**中載明**信託關係**，實施者及同意交付信託之土地所有權人應分得房地部分均以**受託人為受配人**，完工後之房地產權**囑託登記**於**受託人名下**。
- 建物完工產權登記於受託人名下後，由受託人依權利變換計畫書之選配結果，將**所有權人及實施者應分配房地塗銷信託登記回復所有權**至各委託人名下。

## 伍、都市更新案－信託資金管理及動撥

受託人應將信託財產與自有財產分別管理，且應開設信託專戶控管資金，並依下列規定辦理：

- 1、信託期間內，實施者分配房地出售之款項均應存入以於融資銀行設立之信託專戶。
- 2、實施者向融資銀行申貸之建築融資經核准後，由建經公司依實際完成工程進度出具撥款簽證通知銀行撥款並存入信託專戶。
- 3、信託專戶支出項目為建築設計費、工程款、銷售費用、建築經理服務費、信託報酬、因執行信託事務所產生之稅規費及銀行融資利息等。
- 4、實施者提送之請款單、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，控管資金流向。

## 伍、都市更新案－更新重建案之信託架構說明

### 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（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。

## 伍、都市更新案－更新重建案之信託架構說明(續)

### 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**。

## 陸、地主自力更新－類型

- 以更新會為實施者

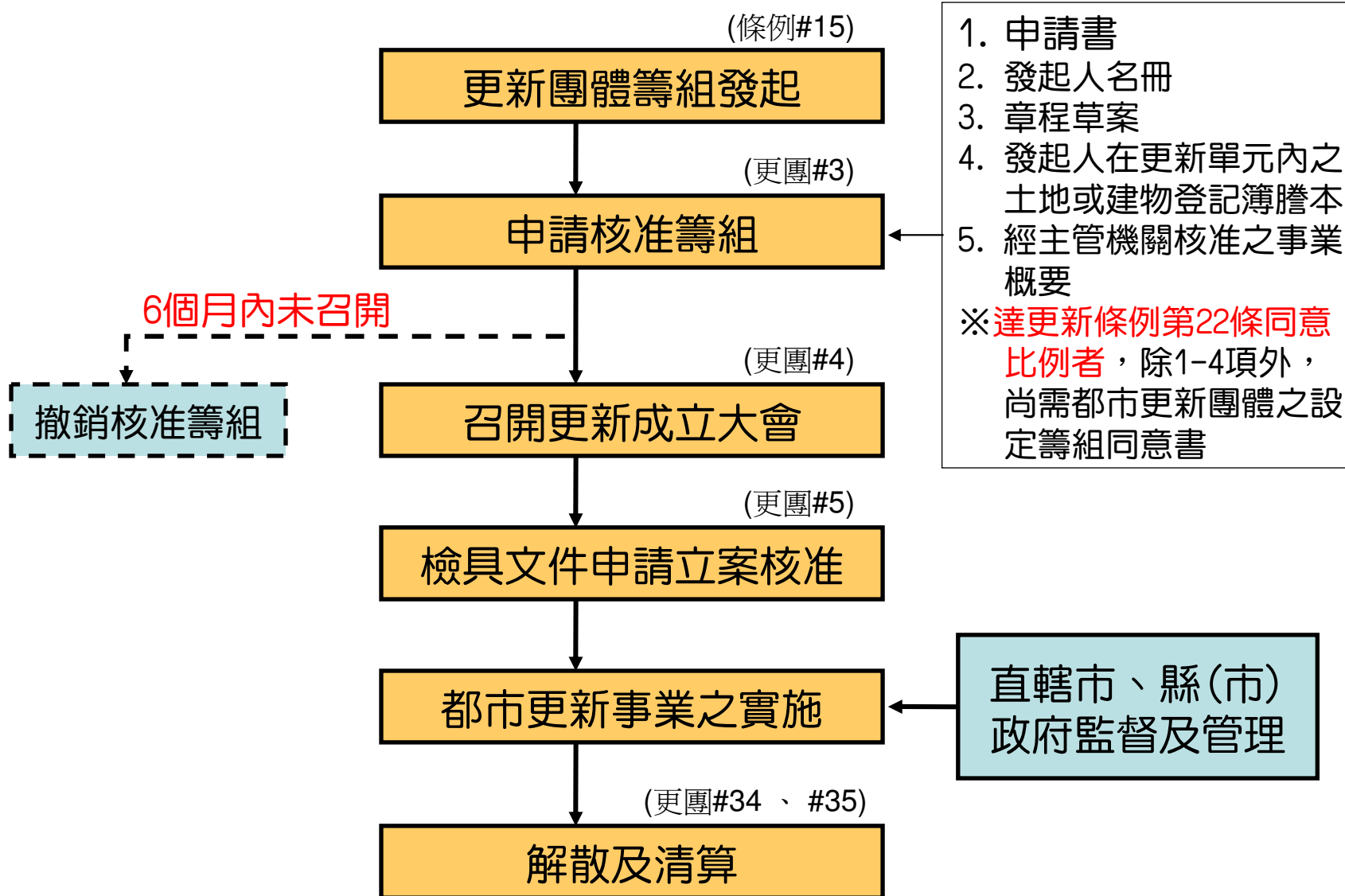
依更新條例第10條規定，由土地及合法建物所有權人自組更新團體。

- 信託代理實施

依都市更新條例第13條規定，以信託方式委由受託人擔任代理實施者。



# 自組更新團體之流程與步驟



## 台北市都市更新事業計畫核定公告自力更新案件

台北市91-102.2核准更新案共153件，其中由地主自力更新核准案件（自組更新會或信託代理實施）共14件，約佔更新核准案件9.15%。

### ● 自組更新會（12件）

- 921紅單更新重建：晶宮大廈(權利變換)、世和大樓(協議合建)、尚華仁愛大廈(協議合建)、合發社區(權利變換)、豪門世家(權利變換)、東星大樓(權利變換)、慶福大樓(權利變換)
- 海砂屋更新重建：聯邦合家歡（富貴區）(權利變換)、  
聯邦合家歡（吉祥區）(權利變換)
- 整宅更新案：吳興街二期整宅(權利變換)
- 重劃區：南港中南段二小段861地號土地(協議合建)
- 一般重建：中山區中山段一小段614地號等6筆土地

### ● 以信託方式委託代理實施（2件）

- 921紅單更新重建：金融中心（代理實施者為東亞建經，權利變換）
- 重劃區：南港中南段二小段862地號土地（代理實施者為中國建經，權利變換）

## 新北市都市更新事業計畫核定公告自力更新案件

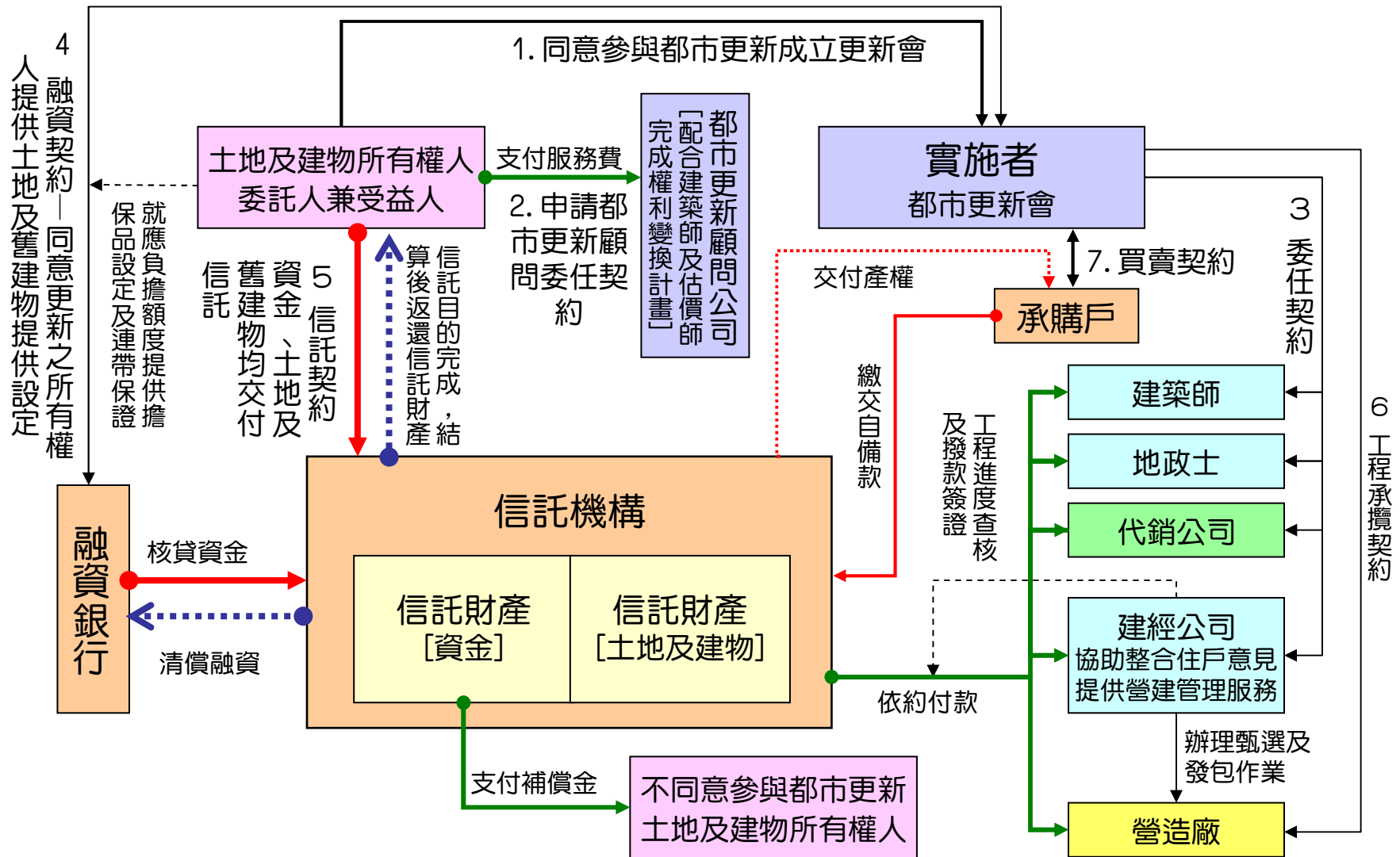
新北市91-102.2核准更新案共53件，其中由地主自力更新核准案件(均為白組更新會擔任實施者，尚無代理實施案核定通過)共5件，約佔更新核准案件9.43%。

- 921紅單更新重建：新莊博士的家(權利變換)  
土城金城路社區(權利變換)  
新莊雙鳳社區(權利變換)  
板橋實踐路(權利變換)
- 海砂屋更新重建：淡水幸福社區B棟(權利變換)

## 陸、地主自力更新－信託登記時點

- 地主自力更新，參與更新之地主應負擔籌資義務並將其產權及資金均交付信託方能推動，因此信託契約簽訂後即應辦理信託登記。
  - 前期費用如以銀行融資支應，應於融資抵押設定後辦理土地及建物之信託登記。
- 更新會擔任實施者：
  - 以權利變換方式實施：計畫核定、舊欠轉貸及更新融資額度核貸後，塗銷信託登記後依各地主應融資金額1.2倍完成抵押設定再信託予融資銀行之信託部。
  - 以協議合建方式實施：參與更新者舊欠轉貸及更新融資確定完成抵押登記後再信託予融資銀行之信託部。
- 委託代理實施：
  - 計畫核定、舊欠轉貸及更新融資額度核貸後，於受託人名下增加設定金額即可。

# 都市更新【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。

## 陸、地主自力更新－財務計畫

- 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，多餘房屋及車位依市價對外出售支應全案更新成本，有意增購者應以對外公開銷售價格的95%認購找補。
- 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。

## 陸、地主自力更新－資金規畫

- 參與更新之地主依其權利價值比例或協議合建比例出資：
  - 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，仍須配合辦理銀行融資以為因應。
  - 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。
  - 負籌資義務之地主，依實際執行結果承擔盈虧，並分回提列之風險管理費。
- 未負擔籌資義務之地主應負擔之更新成本由出資人或參與更新之地主墊付，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。

## 陸、地主自力更新－融資課題

- 原借款人或舊貸偏高或不符借款人資格時，須有**配套解決方案**。
- 建築融資之動撥仍以**取得建照、完成銀行抵押設定及信託登記、自籌資金到位**為前提。
- 如以**更新會為實施者**，由於更新會名下並無資產，銀行融資債權之確保係以**順利興建完工**為要件，須**配合信託並藉助專業團隊整合及執行全案管理業務**。



## 陸、地主自力更新－申請融資之還款來源

### ● 舊貸款轉貸

1. 更新完成後原所有權人舊貸款抵押權依權利變換計畫轉載至借款人分得之房地產，轉為房屋貸款清償。
2. 更新後擔保品價值提升，擔保價值無虞。

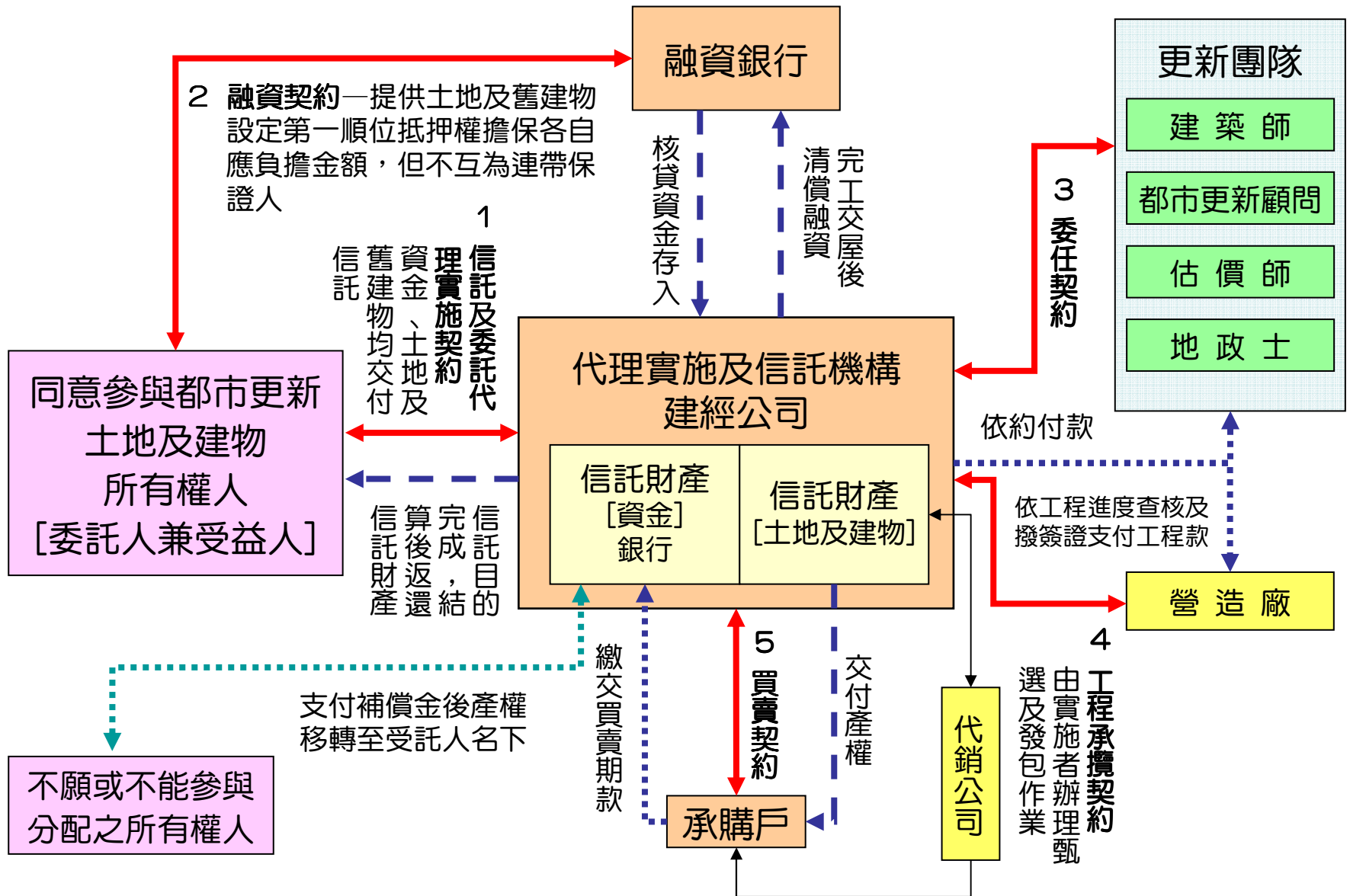
### ● 建築融資

1. 出售折價抵付之房地產收入優先償還建築融資。
2. 前項收入不足償還建築融資部分，由原所有權人按應負擔比例增貸或以現金清償。

## 陸、地主自力更新－成本之認列

- 地主自力更新時，不論依審議標準得認列項目及金額為何，最終仍須以**實際發生金額結算**。
- 更新會為實施者時，會務、法律顧問、會計師、地政士、建經及營建管理等一般建商內部配備之專業人士均需個案委外，再加上涉及申請政府協助拆除衍生費用等，至**計畫實施完成費用之總合通常會高於審議核定之數字**。如不能全額認列，等於是懲罰同意出資參與更新之所有權人。
- 由於地主以其名下**土地擔保融資**，銀行可**核貸成數多數可達8成**以上，房價較佳之地點甚至可以全額融資。其利息提列並非一定是7成銀行融資、3成自有資金。
- 地主自力更新委託代理實施時，代理實施者需自整合起至交屋及保固期服務執行全案管理服務，其**服務費應准依合約認列**。

# 都市更新【建經公司信託代理實施】信託架構圖



## 柒、委託建經公司信託代理實施

- 依都市更新條例第13條以信託方式實施都市更新，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。
- 支付更新成本須銷售之房屋及車位，由建經公司代理地主與承購戶簽約，負履約責任。
- 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，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。

# 柒、信託代理實施地主的權利及義務

## 【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相關說明會、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

## 委託建築經理公司代理實施暨全案管理-1

### 【前期整合及財務計劃評估】

- 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及產品定位之建議
- 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

### 【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

## 委託建築經理公司代理實施暨全案管理-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

### 【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

## 捌、自組更新會及委託代理實施之差異分析

項目	自組更新會	委託代理實施
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）。	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。
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。



## 玖、案例分享

1. 世和大樓都更案-
  - 自組更新會100%協議合建方式實施，土地信託予華南商業銀行，起造人名義信託予中國建經
2. 吳興街二期整宅都市更新案-
  - 自組更新會並以權利變換方式實施，受託銀行為臺灣土地銀行
3. 中南段862地號都市更新案-
  - 以權利變換信託方式代理實施，實施者及受託人均為中國建經
4. 新板特區都市更新案-
  - 以權利變換信託方式代理實施，代理實施者為中國開發，受託人為中國建經

## 世和大樓更新案 (921紅單協議合建)

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

受託事項：

- ① 業務管理
- ② 產權整理及分配找補事宜
- ③ 銀行融資作業
- ④ 財務稽核      ⑤ 營建管理
- ⑥ 協助督導產權登記作業



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。

世和大樓更新辦理過程	日期
列為紅單建物（修繕費用>1/2重建費用）	93.06.15
北市府公告劃定為更新地區（迅行劃定）	93.07.19
更新會成立	93.12.03
第一次公聽會	依921震災重建暫行條例第17條規定，免先擬具事業概要申請核准及舉辦公聽會
申請實施更新概要	
事業概要核准	
第二次公聽會（自辦）	94.01.02
申請更新事業計畫	94.01.17
北市府公開展覽15日	94.03.23~04.06
第三次公聽會（公辦）	94.04.04
建經契約簽約	94.07.06
事業計畫核定公告	95.08.04
更新協議書簽約	96.08.04
營建工程合作協議書簽約	97.03.31
銀行核准融資	97.07.18
取得建照	97.10.17
取得拆照	98.06.22
開工	98.10.15
完工交屋	101.12

## 世和大樓協議更新整合時遭遇之課題

- 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。
- 地下室每車位土地持分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。
- 原地下室餐廳因依目前相關消防逃生法規再設置於地下室有困難，補償價格依更新後2、3樓均價議定。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），最後決定以平均更新成本找補。
- 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。

## 世和大樓更新案信託及融資架構

- 實施者為更新會，並以協議更新方式實施。
- 所有權人分回原樓層、原位置、原面積。原地下室車位依約定價格出售予更新會，於更新後支付。新增樓層及車位出售所得不足支付更新成本時由住戶按更新前之產權面積負擔。更新後住戶分回面積與更新前產權面積有差異時，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或提供自有資金，舊貸轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。
- 由營造廠統包承攬工程並以保證價格承銷所有新增房屋。
- 土地、興建資金信託予華南銀行，起造人名義信託予中國建經（銀行要求徵提理事長及營造廠為連帶保證人）。

# 信義區吳興街二期整宅都市更新案

基地位置：信義區吳興街450巷

基地面積：2119 m<sup>2</sup> (約641坪)

土地使用分區：第三種住宅區

更新前：5F、100戶、1,328.59坪

更新後：12F/B3F、106戶、3,519.88坪

受託事項：

- ① 興建計畫評估及協助辦理銀行融資
- ② 協助辦理產權信託予融資銀行
- ③ 營建管理
- ④ 專戶控管及財務稽核
- ⑤ 督導更新前後抵押權設定及產權登記作業

原事業計畫已於93核定公告，第一次變更事業計畫及權利變換計畫於98/6核定公告，拆除執照於99/2取得，目前變更事業計畫及權利變換計畫作業中。





吳興街二期整宅更新辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	91.04.08
更新會成立	91.10.21
第一次公聽會	91.02.22
事業概要核准	91.05.06
第二次公聽會(自辦)	91.11.19
申請更新事業計畫	92.12.16
北市府公開展覽30日	93.01.15~02.14
第三次公聽會(公辦)	93.02.09
事業計畫核定公告	93.06.24
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公聽會(自辦)	96.01.10
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公開展覽	96.07.06~08.04
變更事業計畫及擬定權利變換計畫公聽會(公辦)	96.08.01
變更事業計畫及權利變換核定發布實施	98.06.16
取得拆照	99.02.06
請求政府代為拆除	99.04.08
開立信託專戶	99.06.08
拆照申報開工	99.08.05
申請建照	99.09.30
發放補償金通知	100.01.12
變更變更事業計畫暨權利變換計畫公聽會(自辦)	101.03.23

## 吳興街二期整宅更新整合時遭遇之課題

- 原住戶多為**弱勢團體**，住戶對自組更新會之認知不足，對於理監事會之功能有錯誤之期待，**反對戶普遍認為理事均有特權**。
- 早期由住戶間自行整合，說明不清楚加上言語衝突，造成日後相互爭議不休。地主對於規劃設計或建材、工法常提出非專業意見，並且各自堅持，**難以接受其他住戶或專業意見**。
- 原住戶仍認為理監事會應協調每位住戶同意，對於法令規範期程應完成之選配相關作業不認真看待，後來發現自己想選之單元已確定分配予他人後，**又要求理事會一定要協調選配至其滿意範圍，否則便認定分配不公而反對到底**。
- 事業計畫核定較早，**估價基準日與權利變換計畫核定日時程差距長達5年**，造成分配及找補價格爭議。
- **需確認同意配合申請融資之住戶**，方可具體向銀行提出融資申請，更新會已以存證信函催告未配合戶及未同意戶。**銀行融資動撥需以同意融資之土地完成抵押設定及信託登記為前提**。



# 吳興街二期整宅更新案融資及信託架構

- 實施者為更新會，並以權利變換方式實施。
- 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或提供自有資金，舊欠轉貸部份仍由原住戶擔任借款人。
- 估價基準日為93.6（均價約30萬/坪），更新會決議以一戶選配一戶為原則，但大小坪數（17-60坪）差異大，未考慮完善之財務規劃，選配過程有諸多爭議，因此會員大會通過住戶選配超出應分配者需負擔異動成本並增加負擔該部份之融資義務，以免造成多選者獲得房價增值空間，增加成本卻由全體住戶負擔之不公平現象。
- 不配合融資、不符合借款人資格或融資額度不足之住戶，應以現金到位或調整選配較小單元，以更新後分回房地無負擔為原則。如於權利變換核定前未能配合申請銀行要求辦理融資或以現金到位，則由實施者逕為代抽籤調整選配。
- 市政府為協助弱勢住戶更新，都市更新基金補助前期規劃費並提供2成建築融資。
- 土地、建物、興建資金均將於融資抵押設定完成後交付信託。

## 南港區中南段都市更新案（信託方式代理實施）

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

受託事項：

- ① 產權整理及權益分配找補事宜
- ② 興建計畫評估
- ③ 工程營建管理
- ④ 專戶控管及財務稽核
- ⑤ 土地、起造人及資金信託管理

98/12/14 都市更新事業計畫及權利變換計畫審查通過

99/6/2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定

99/7/26 取得建照，預計102/4完工申請使用執照



南港區中南段二小段862地號更新辦理過程	日期
北市府公告劃定為更新地區	92.11.05
完成市地重劃	96.08.31
第一次公聽會	97.07.08
事業概要核准	97.09.26
第二次公聽會(自辦)	97.11.13
申請更新事業計畫及權利變換計畫	98.02.25
北市府公開展覽30天	98.06.12~07.11
第三次公聽會(公辦)	98.07.09
都市設計審議通過	98.6.18, 99.1.28正式核備
召開幹事會	98.09.02
召開第一次審議委員會	98.12.14
召開第二次審議委員會	99.01.18
事業計畫及權利變換計畫核定公告	99.06.02
取得建照	99.07.26
申報開工	100.04.18
上樑	101.10

## 南港區中南段都市更新案信託及融資架構

- 地主依都市更新條例**第十三條**，以**信託方式**委託**中國建經擔任代理實施者**，執行都市更新相關事宜。
- 中國建經為受託管理人，提供**全案專業管理服務**，並執行地主的**議決內容**。
- 地主將**產權信託**予中國建經；建築融資、地主自有資金及銷售收入均存入以**受託人名義**於融資銀行開立之**信託專戶**，**專款專用**。
- **由參與更新之地主擔任借款人**，提供名下持分土地設定抵押以擔保其權利價值比例之融資，但僅就其借款金額負擔債務。
- **未負擔籌資義務地主**，由出資者墊付該地主權利價值比例部分更新費用，並由出資者分回折價抵付（含風險管理費）等值房地及承擔個案執行風險。

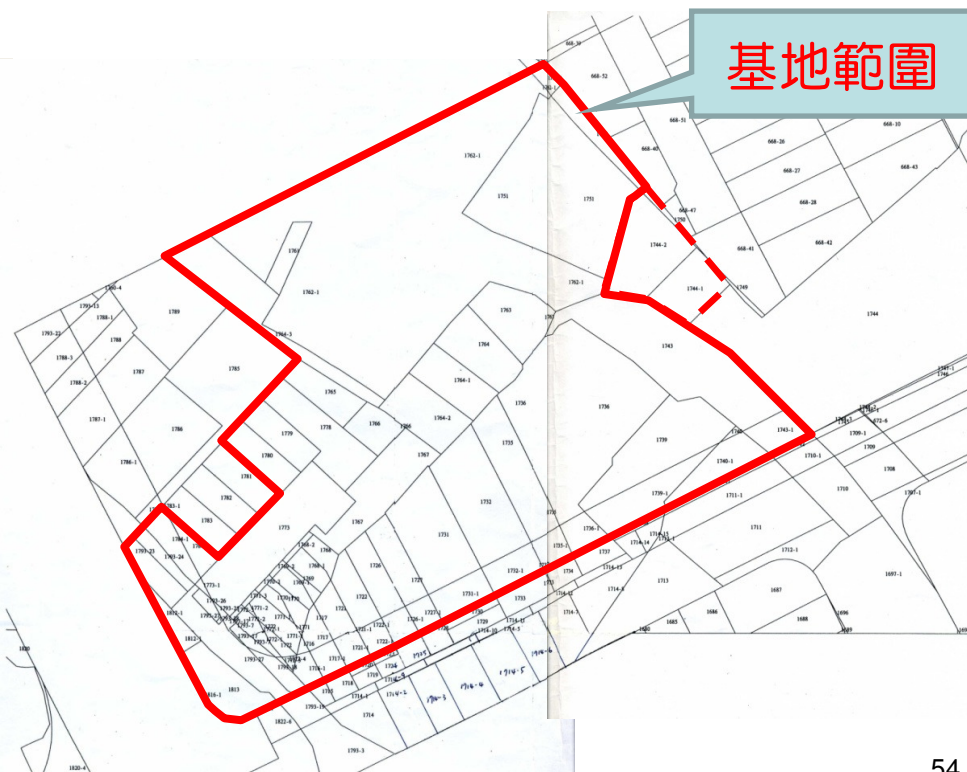
## 南港區中南段都市更新案融資架構及還款計畫

- 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，**向銀行融資並設定擔保（地主間不互為連帶保證）**。
- 更新重建期間，**建築融資利息**由信託專戶統一支出。
- 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**後，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**。



# 新板特區都市更新案（以信託方式代理實施）

- 基地位置：新北市板橋區中山段1716地號等78筆土地。
- 基地面積：7,902.69m<sup>2</sup>（2390.56坪）。
- 土地使用分區：新板特區特專1-2，建蔽率50%，容積率300%。
- 土地所有權人：138人。
- 更新前合法建物：戶數共計115戶，所有權人共計106人。



## 都市更新信託代理實施架構

**實施方式：**地主自力更新，依都市更新條例第13條以信託方式實施都市更新，將產權信託予中國建經，委由中國開發代理實施，提供專業整合與全案管理服務。

**資金來源：**參與更新地主按各自權利價值比例分擔更新重建所需成本，並提供其土地為擔保各自向銀行申請融資，地主間不互為連帶保證。

**安全機制：**將所貸得之資金由融資銀行依工程進度撥入信託專戶，專款專用。

**利益分配：**扣除對外出售房地抵付更新成本後，盈虧全歸參與自力更新之地主分配。

98/9地主初洽本公司，99/10開始簽約，100/2契約生效。

100/7地主會議通過事業計畫內容，9/23報核，101/12公開展覽。

## 地主權利及義務

- 採權利變換方式代理實施。
- 地主自行出資：
  - 負擔籌資義務之地主，未來以實際收支結算各地主之負擔及分配。
- 風險管理：
  - 於更新共同負擔中編列『12%風險管理費』以因應本案籌資風險。負籌資義務者依其權利價值比例領回該部分風險管理費，不負籌資義務者，不得領回風險管理費。
- 重大議決事項包括建築規劃設計、估價原則、分配方式、營造廠商及代銷公司遴選等事項，需經由出資之地主會議議決通過。



## 更新整合歷程

- 代表委員的產生：
  - 代表委員為義務無給職。
  - 由說明會中參與更新地主共同推舉並確認。
- 代表委員會的功能：
  - 協助地主意見之傳達及整合。
  - 擬定方案之意見提供及幕僚作業。
  - 協助檢視各項契約內容。
  - 更新執行過程代表地主監督工作進度。

## 申請獎勵容積及建築計畫

申請容積獎勵項目		
項目	獎勵容積比率	容積樓地板面積
細部計畫容積獎勵	54.94%	3,928.35坪
都市更新獎勵	47.90%	3,425.19坪
容積移轉	11.47%	820.41坪
總計	114.31%	8,173.95坪

### 建築計畫

- 一、規劃兩棟地上38層、地下5層，354戶，SC構造店舖住宅大樓。
- 二、允建容積樓地板面積：50,659.20m<sup>2</sup>（15,324.08坪）
- 三、興建樓地板面積：86,954.32m<sup>2</sup>（26,303.68坪）
- 四、總銷售面積：77,603m<sup>2</sup>（23,475.11坪），另規劃492個平面車位。
- 五、預估更新後房地及車位總價值：約1,661,000萬元。



# 全區配置圖





量體模擬圖

簡報完畢  
敬請指教

中國建築經理公司

地址：台北市光復南路35號11F-1

電話：(02) 022760-2202

<http://www.chinaremc.com>