

113年度「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例」教育講習

# 都市更新會籌組立案、會務 運作推動、資金籌措

---

天助自助 專業委任 互信平台

財團法人都市更新研究發展基金會

麥怡安 執行長

2024/10/3

# 大綱

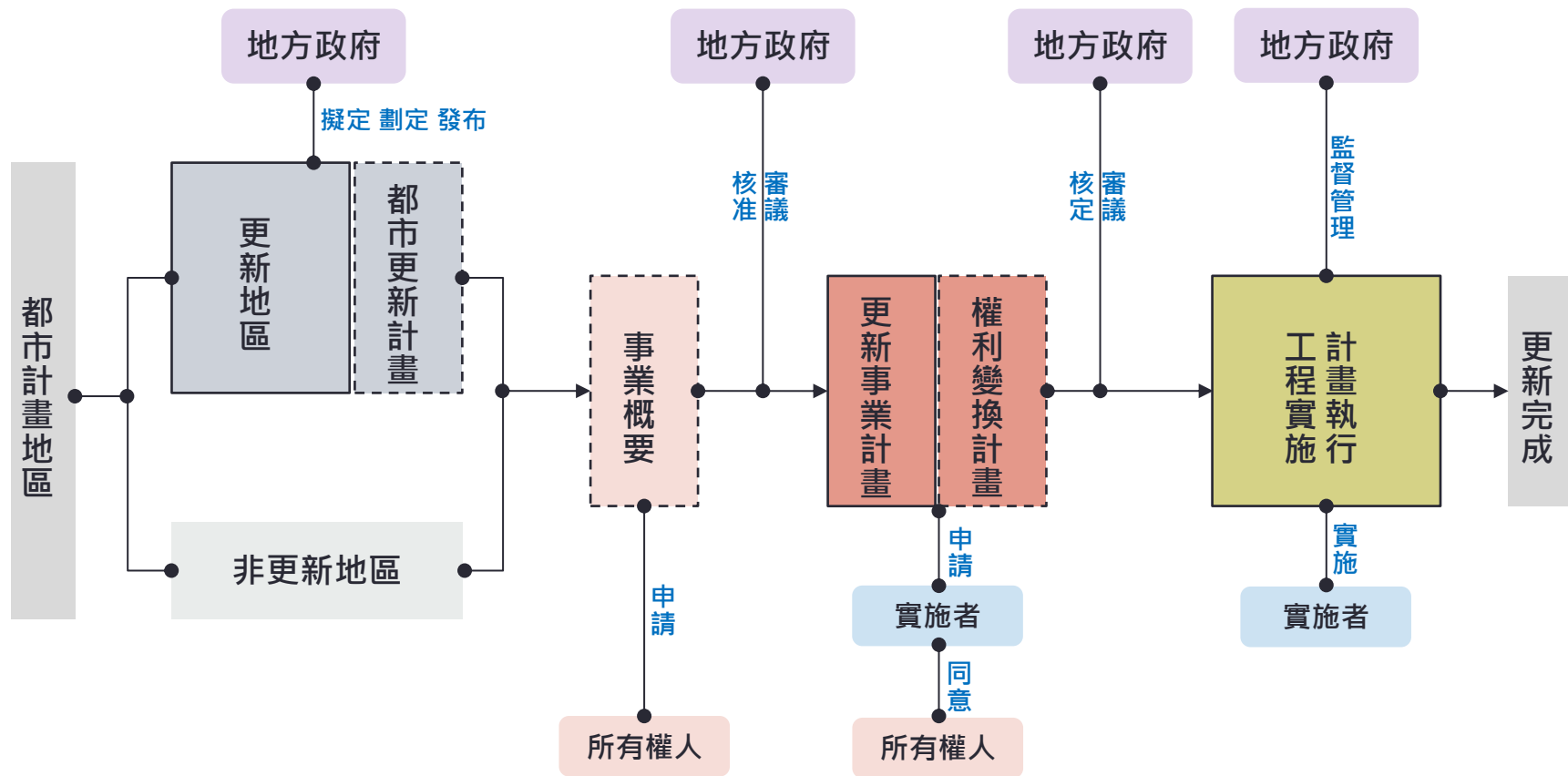
- 基本概念
- 都市更新會目前推動情形
- 都市更新會的籌組立案程序及注意事項
- 都市更新會基礎工作
- 都市更新會財務及資金籌措

# 基本概念

---

整體流程 實施者類型 分配結構

# 整體都市更新流程



# 實施者的法令依據

## • 都市更新條例#3

- 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之**政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構**。

1. **政府機關**:e.g.台北市政府、新北市政府、花蓮縣政府
2. **專責法人或機構**:e.g.台北市住宅及都市更新中心、國家住宅及都市更新中心、新北市住宅及都市更新中心
3. **都市更新會**
4. **都市更新事業機構** :e.g.○○建設公司、○○資產管理公司

# 實施者的法令依據

## • 都市更新條例#26

- 都市更新事業機構以依**公司法**設立之**股份有限公司**為限。但都市更新事業係以**整建或維護**方式處理者，**不在此限**。

## • 都市更新條例#27

- **逾七人之土地及合法建築物所有權**人依第二十二條及第二十三條規定**自行實施**都市更新事業時，**應組織都市更新會**，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：
  - 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
  - 二、實施地區。
  - 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
  - 四、有關會務運作事項。
  - 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
  - 六、其他必要事項。
  - 前項**都市更新會應為法人**；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

# 實施者核心功能

■ 決策、控制、整合

管理

■ 創造、各專業委任監督

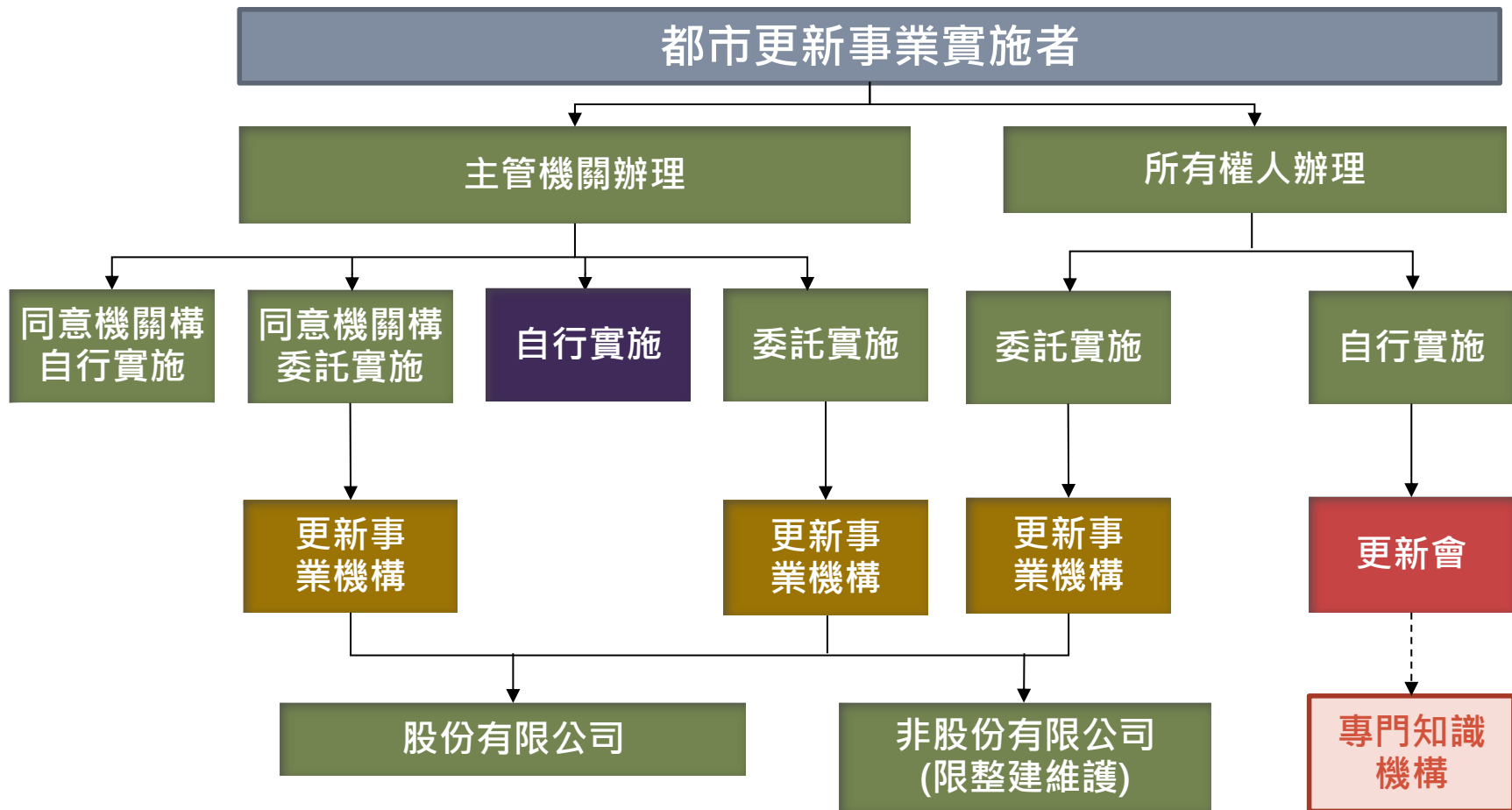
實施者

■ 投資、補償

專業

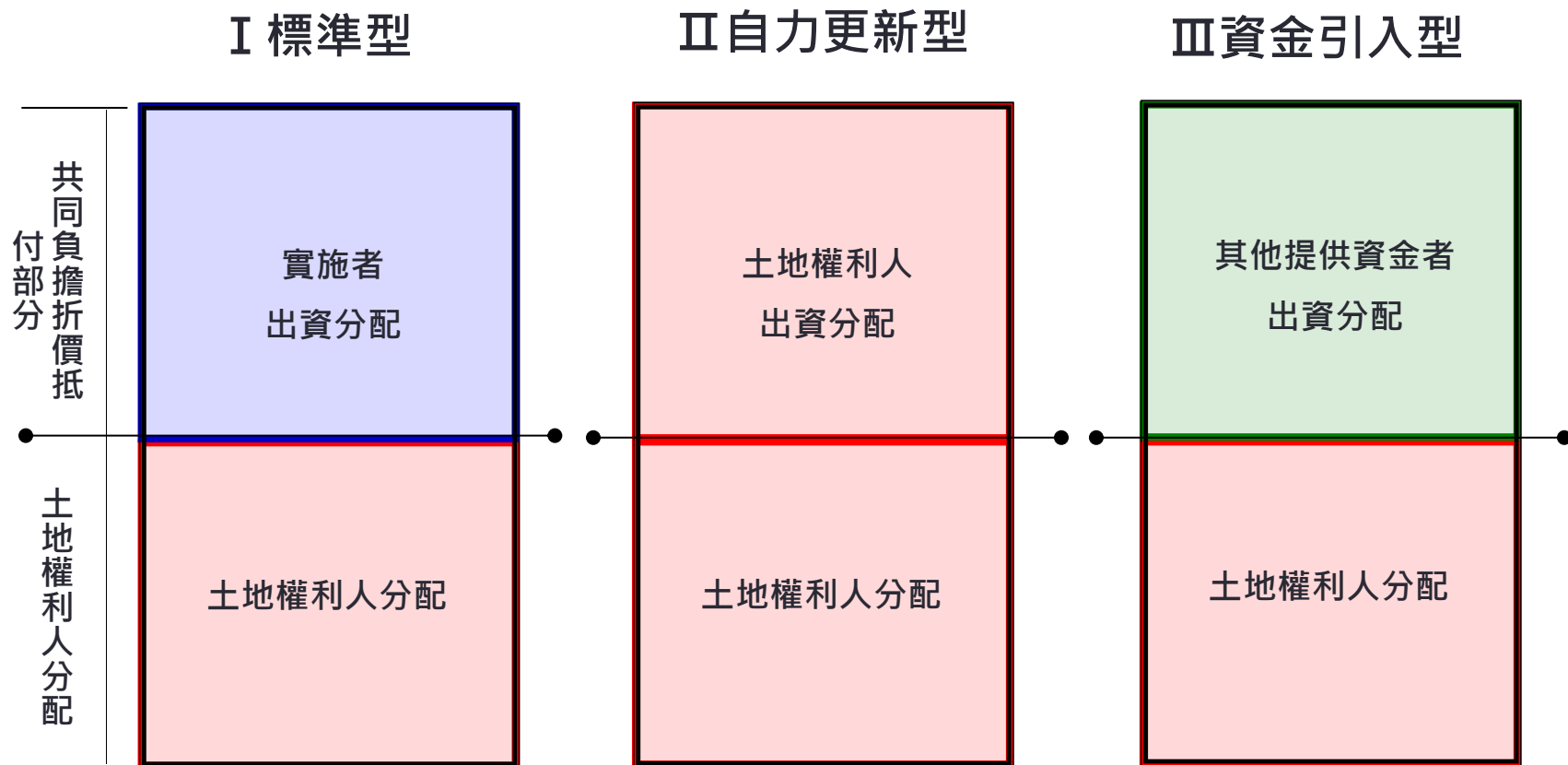
資金

# 實施者的類型



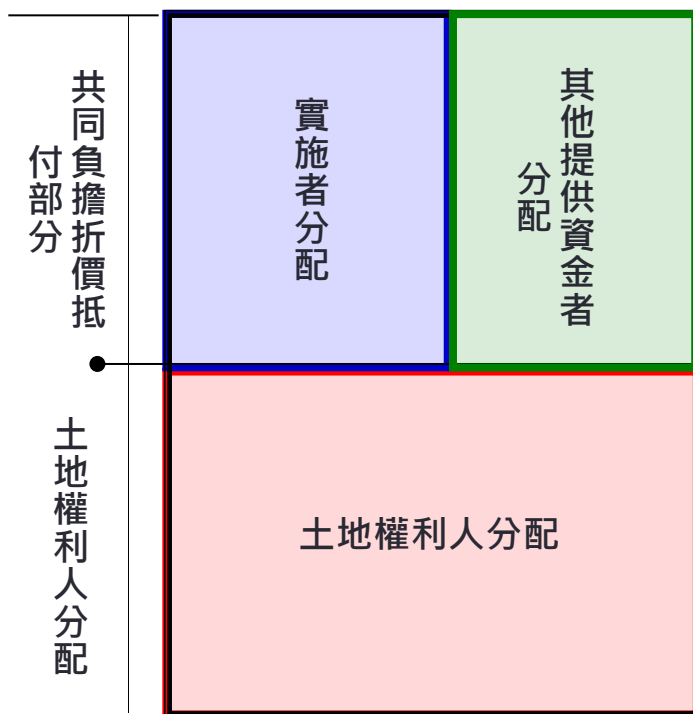


# 權利變換分配結構

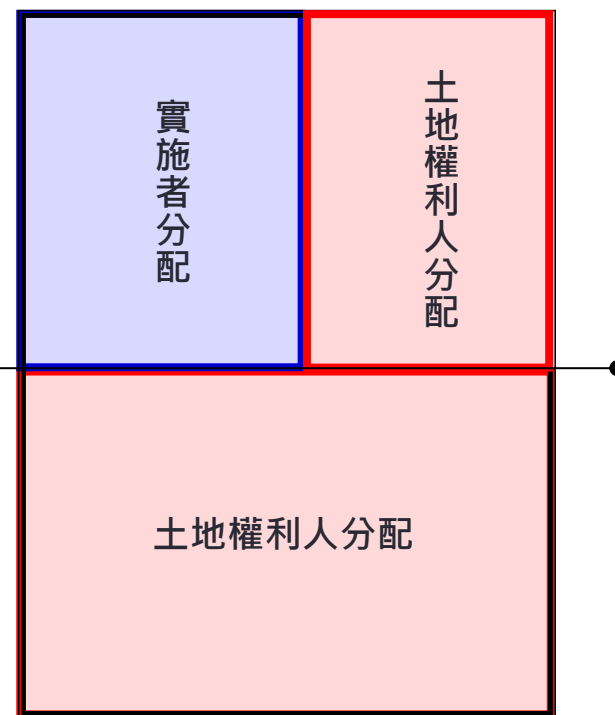


# 權利變換分配結構

## IV- I 混和型之一

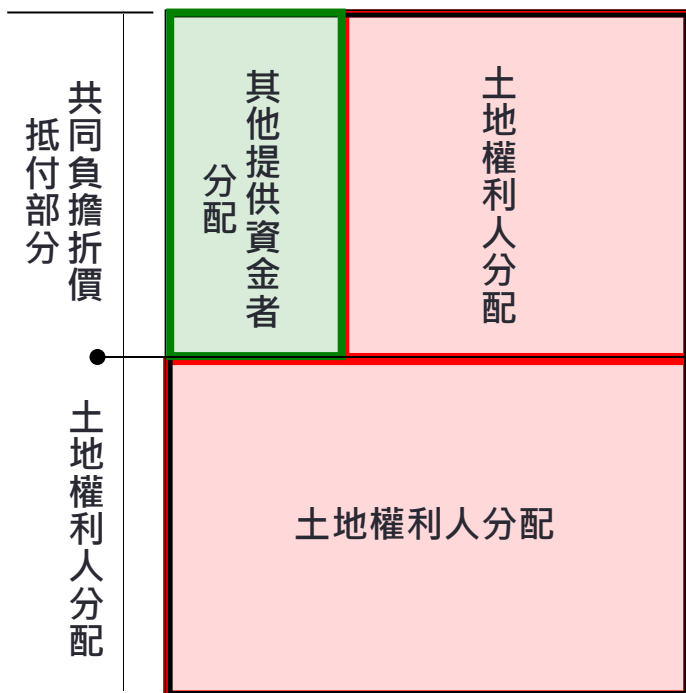


## IV- II 混和型之二

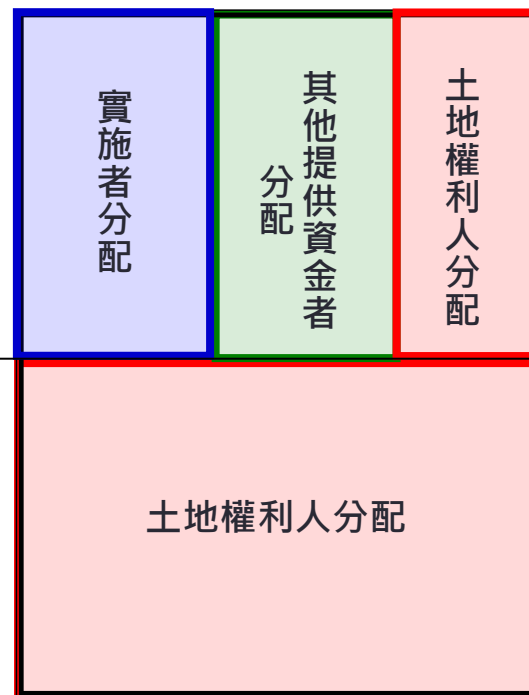


# 權利變換分配結構

## IV-III混和型之三



## IV-IV混和型之四



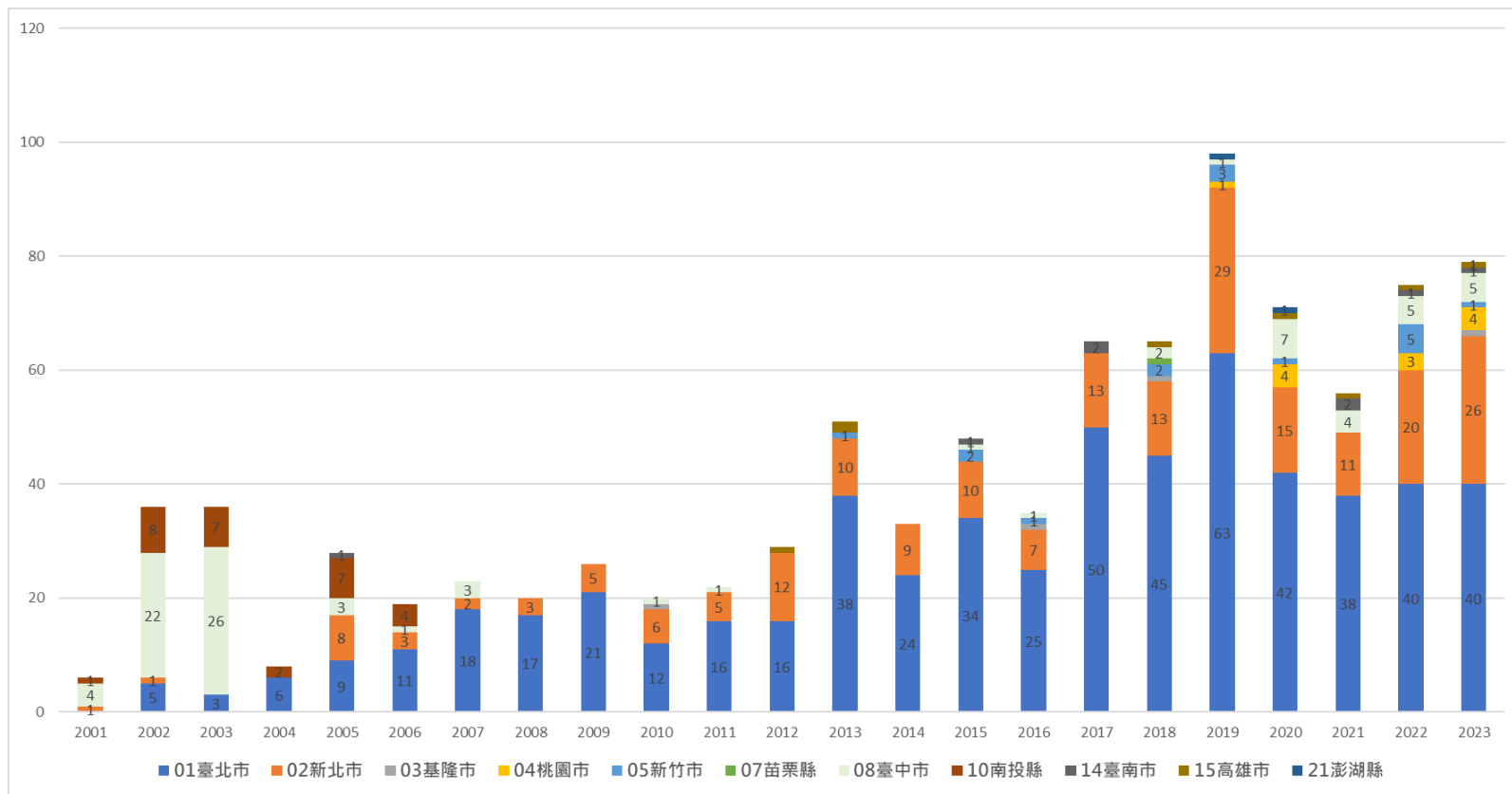
# 目前推動情形

---

數量 趨勢

# 重建型更新事業成長趨勢

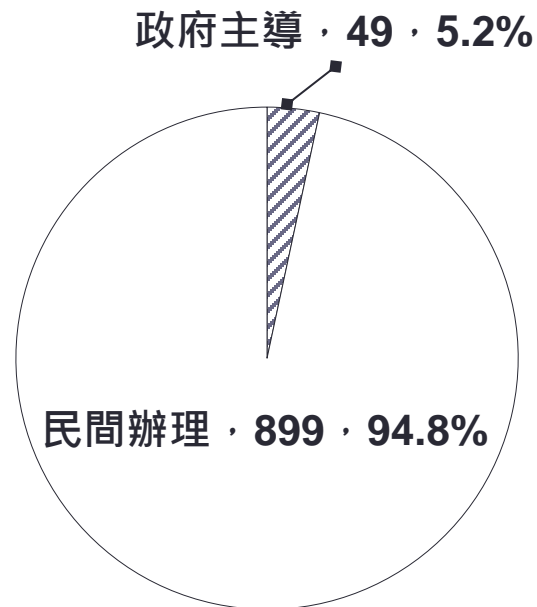
截至2023年底，**全台共948件**重建更新事業案核定，其中以臺北市為最多，核定數量達573件(60.4%)。



# 政府主導與民間辦理

- 以「民間辦理」最多，共899件(約96.36%)
- 由政府機關主導案件僅49件(3.64%)。

案件類型	案件數	比例
政府主導	49	5.16%
民間辦理	899	94.84%
合計	948	100.00%



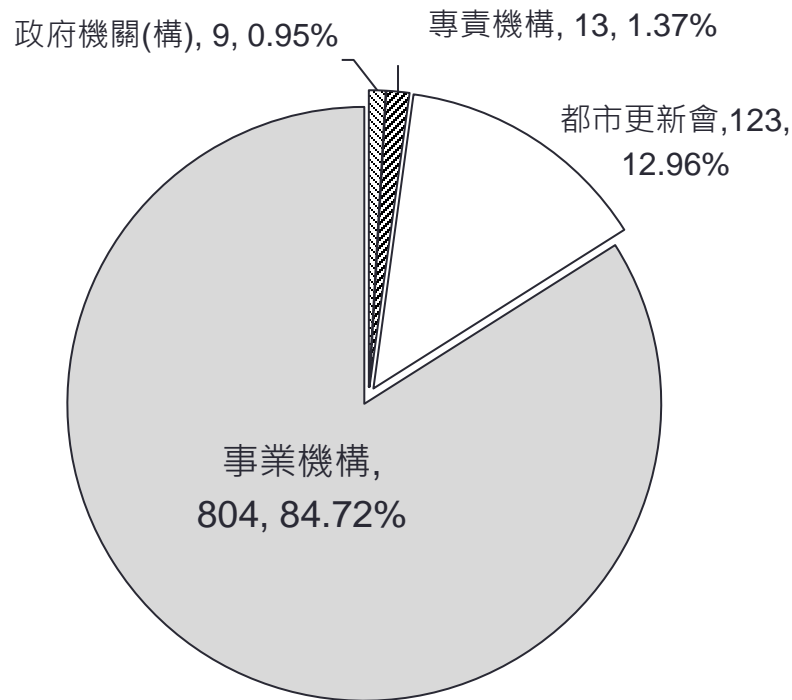
案件類型	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	總計
政府主導					3			1		1		1			5	1	1	6	5	2	7	10	6	49
民間辦理	6	36	36	8	25	19	23	19	26	19	22	28	51	33	43	34	64	59	93	69	49	65	73	899
總計	6	36	36	8	28	19	23	20	26	20	22	29	51	33	48	35	65	65	98	71	56	75	79	948

# 實施者類型

實施者類型以「**事業機構**」(實務上以**建設公司為主**)最多，共804件(約83.98%)  
其次為「**都市更新會**」，共122件(約12.96%)

近六年逐漸有政府機關、專責機構擔任實施者的核定案件出現。

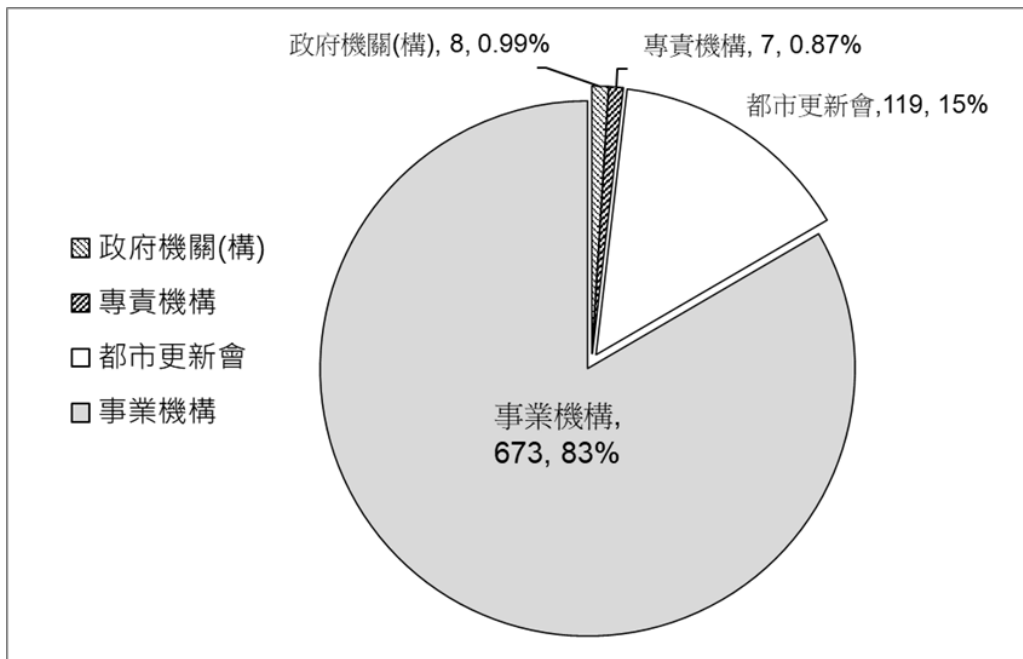
實施者類型	案件數	比例
政府機關(構)	9	0.95%
專責機構	13	1.37%
<b>都市更新會</b>	<b>122</b>	<b>12.96%</b>
<b>事業機構</b>	<b>804</b>	<b>83.98%</b>
合計	948	100.00%



# 實施者類型

實施者類型以「事業機構」最多，共673件(約83.4%)，其次為「都市更新會」，共119件(約14.75%)，近三年逐漸有**政府機關或專責機構**擔任實施者的案件出現。

實施者類型	案件數	比例
政府機關(構)	8	0.99%
專責機構	7	0.87%
都市更新會	119	14.75%
事業機構	673	83.40%
總計	807	100.00%



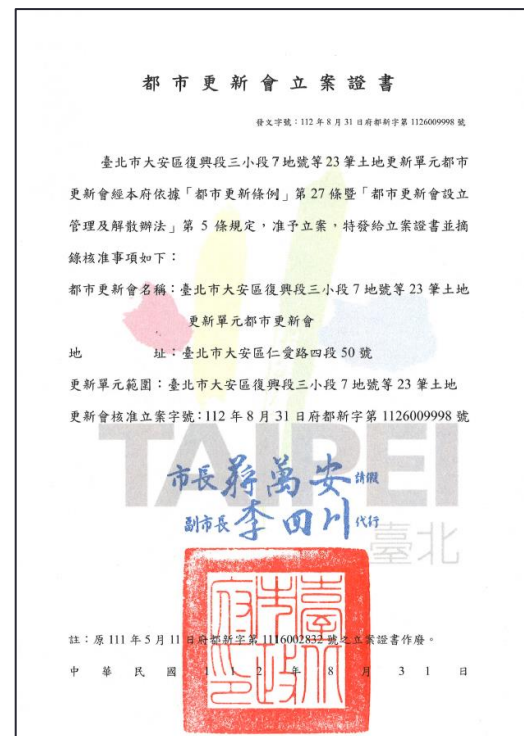


# 籌組、立案程序及注意事項

---

# 民間自行實施－都市更新會

- 逾七人之土地及合法建築物所有權人得自行組織**都市更新會**實施都市更新事業(條例#27)
- 都市更新會**應訂定章程**，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准(條例#27)
- 專法：**都市更新會設立管理及解散辦法**
- 都市更新會**冠以該更新單元名稱命名**



# 更新會成立流程

過半數或七人以上發起

六個月內召開

30日內申請

【STEP1】

條例#27

都市更新會籌組發起

【STEP2】

更會辦#3

申請核准籌組

【STEP3】

更會辦#4

召開更新會成立大會

【STEP4】

更會辦#5

檢具文件申請立案核准

【STEP5】

條例#75、#76

都市更新事業之實施

【STEP6】

更會辦#33、#34

解散及清算

一般情形

1. 申請書
2. 發起人名冊
3. 章程草案
4. 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本
5. 經主管機關核准之事業概要

**特殊情形** (達更新條例第37條同意比例逕送更新事業者) 除1-4項外, 尚需都市更新團體之設立籌組同意書

直轄市、縣(市)政府監督及管理

—————▶ 必要步驟

- - - - -▶ 非必要步驟

都市更新單元符合**劃定基準**

更新會**會員**人數逾7人

過半數或7人以上發起籌組

逾1/2人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

**議決**章程、理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

申請政府**經費補助**、**進度管考**

**會務運作**管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

**委任**專業機構統籌辦理都更業務  
或**規劃**、**建築**、**估價**...協力團隊

實施者推動都市更新事業業務

**條例#22:**劃定應實施更新之地區，其**土地及合法建築物所有權人**得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準**自行劃定更新單元，**擬具事業概要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施**.....

**條例#27:**逾七人之**土地及合法建築物所有權人**依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應**組織都市更新會**，訂定**章程**，申請主管機關核准。  
**更會法#6:**會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

**更會法#4:**應由**土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上**發起籌組。

**條例#22:**更新單元範圍內**私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之**同意**。

其同意比率已達第三十七條規定者，**得免擬具事業概要**，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

**更會法#4:**發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

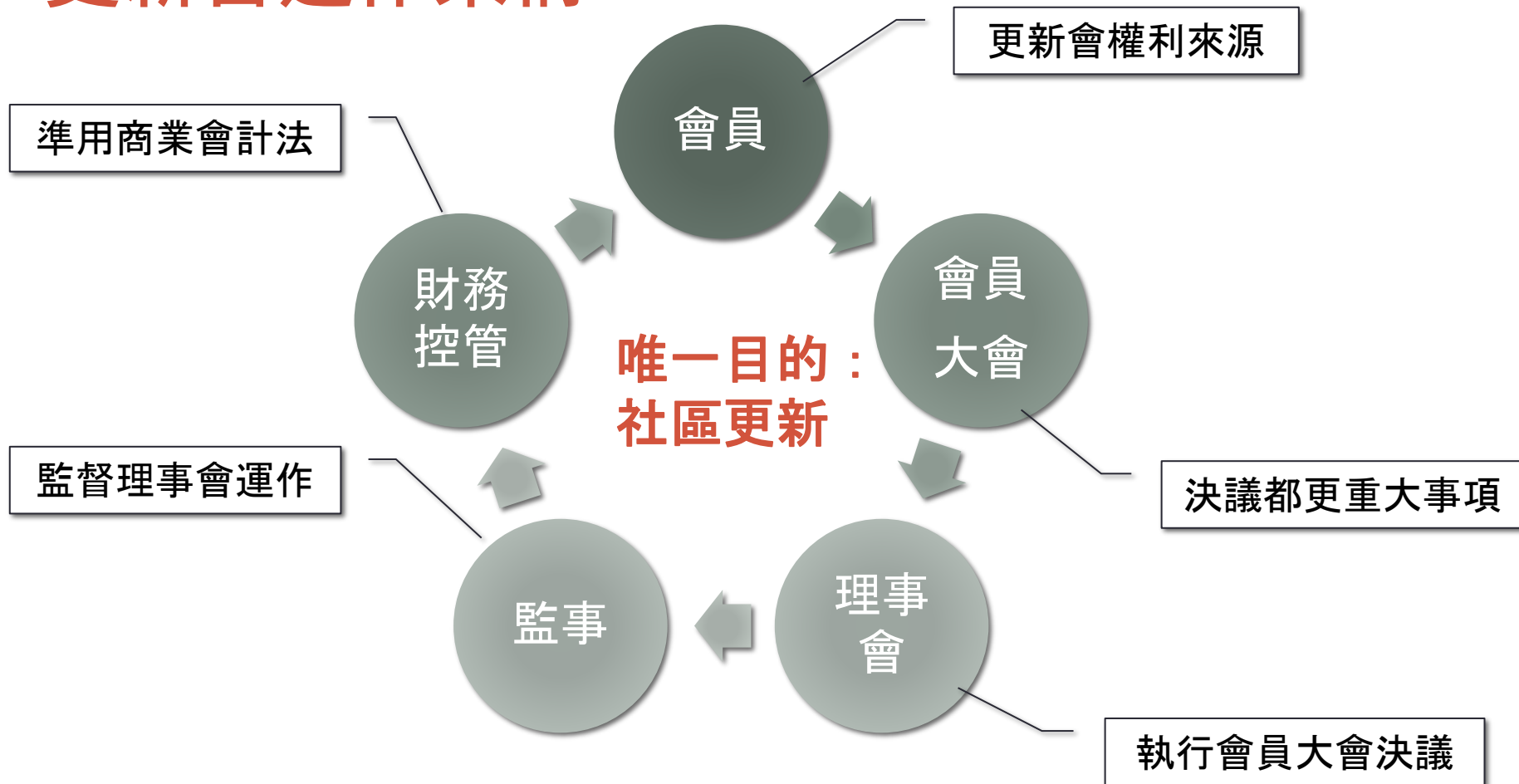
**更會法#5:**成立大會後**三十日內**報請主管機關核准立案，並發給立案證書。  
**條例#27:**都市更新會應為法人。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

**更會法#7:**定期(至少每六個月召開)或臨時會員大會。  
**更會法#22:**理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

**條例#28:**得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依**條例#22**委託都市更新事業機構為實施者實施之。

# 更新會運作架構



# 都市更新會章程要項

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

都市更新會章程範本可至「都市更新入口網」下載  
**都市更新作業手冊(P3-17~)**



# 都市更新會組織

## ■ 會員

- 更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為**當然會員**
- 但更新後建築物辦理**所有權第一次登記**公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員

## ■ 理事、監事

- 由會員大會選任、改選或解任
- 任期不得逾**三年**、連選得連任
- 理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選



# 都市更新會組織

## ■ 理事、監事之消極資格

有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其**已擔任者，當然解任**：

- 一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- 三、曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。
- 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。
- 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。
- 六、**無行為能力或限制行為能力**。
- 七、受輔助宣告尚未撤銷。

## ■ 理事長:由理事互選



# 會員大會

- 會員大會之決議，以**超過**會員二分之一並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均**超過**二分之一之出席，並**出席**人數**超過**二分之一，**出席者之**土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過**二分之一以上之同意行之。
- 但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：
  - 一、訂定及變更章程。
  - 二、會員之權利及義務。
  - 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
  - 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
  - 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
  - 六、理事及監事之選任、改選或解任。
  - 七、都市更新會之解散。
  - 八、清算之決議及清算人之選派。

會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。

# 理事會權責

## ■ 理事會之權責如下：

- 一、執行會員大會決議。
- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。**
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。**
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報告。



# 監事權責

## ■ 監事之權責如下：

- 一、**監察理事會**執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報表。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。



# 財務控管

- 全案預算可**依循權利變換計畫內容**
- 每年編造執行預算、決算報告經會員大會通過 (更會辦#20)
- 預算執行情形**每六個月**向主管機關申報 (更會辦#29)
- 準用商業會計法設置會計憑證、會計簿籍及相關法定會計程序
- 理事會應於每會計年度終了三個月內編制資產負債、收支明細及其他主管機關之報表，報會員大會承認送請主管機關備查 (更會辦#30)
- 更新完成後應辦理財產清算

# 民間自組更新會 - 東勢鎮名流藝術世家更新事業

## ■ 實施者：東勢鎮名流藝術世家都市更新會

### • 921災後重建案例

- 都市更新會實施全國第一案
- 權利變換全國第一案
- 容積獎勵原建築容積之27%
- 協助與銀行團協議原貸款與新貸款之處理
- 協助處理營造廠簽約問題
- 更新前:8層56戶
- 更新後：10層56戶
- 構造：SRC



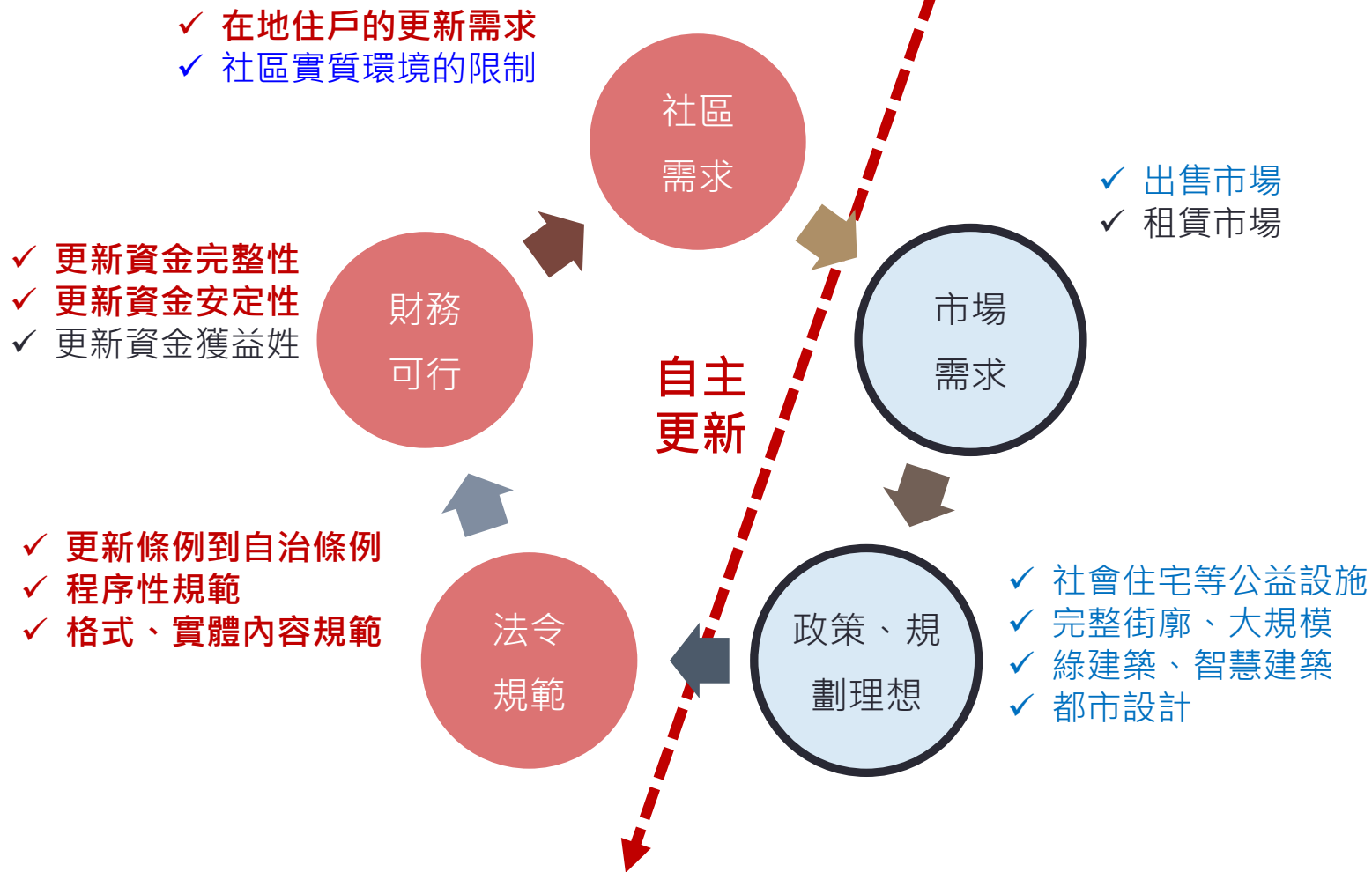




# 自主更新事業的基礎工作

---

# 更新事業規劃在意的事



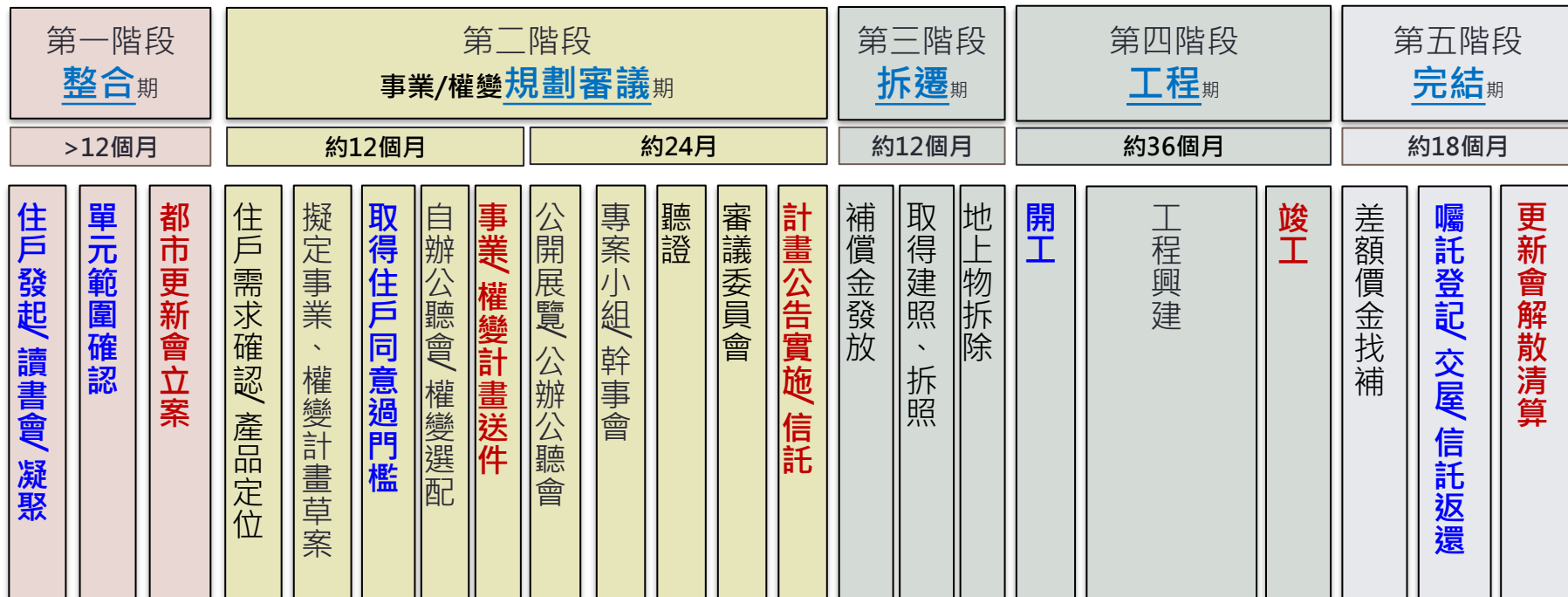


# 都市更新會必需面對的功課

- 更新範圍宜明確，不易且戰且走
- 核心幹部的建置與組織分工
- 專業單位的委任與信任
- 住戶需求與能力釐清與安排
  - 社區財務能力釐與解決方案
  - 建築方案、更新後產品塑造

# 都市更新會推動流程

- 都市更新會是**推動都市更新的主體**，即使推動成功，10年的生命亦屬正常。
- 如同建商，更新重建**各階段**的大小事，樣樣**不能少**。
- 而各個階段都**需有不同的專業支持推動**。



# 整合期所需要的專業

## ■ 目標：都市更新會立案

子目標	任務	專業者	負責專業
更新單元範圍適法性確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 檢討都市更新單元劃定基準</li> <li>● 自行劃定更新單元核准(台北市)</li> </ul>	都更顧問	都更法令諮詢、統籌分析評估、書圖申請與溝通
		建築師	耐火性判斷、畸零地檢討、合法建物認定、地形測量、原容積估算
		土木/結構機師	海砂屋鑑定、結構性能評估、危險建物認定
		測量技師	老樹、地形測量、建物測量
	事業概要核准	都更顧問	都更法令諮詢、統籌分析評估、計畫申請
		建築師	耐火性判斷、畸零地檢討、合法建物認定、地形測量、原容積估算、建築初步設計
	可行性評估(範圍/路線)	都更顧問	都更法令諮詢、統籌分析評估、推動策略分析
		建築師	畸零地檢討、原容積估算、建築初步設計
		不動產估價師	權利價值估算
都市更新會立案成功	申請籌組核准/都市更新會立案/相關補助款申請	都更顧問	都更法令諮詢、書圖申請與溝通

# 規劃審議期所需要的專業

## ■ 目標：計畫送件及審議核定

子目標	任務	專業者	負責專業
都市更新程序推動	法定程序推動	都更顧問	法定程序安排控管與推動
	審議答辯與專業意見整合	都更顧問	財務、容獎與整體規劃答辯及協調
		建築師	建築規劃設計審議答辯及調整
		估價師	更新前後估價審議答辯及調整
事業計畫書圖製作	現況調查及整體更新規劃	都更顧問	整體更新規劃及計畫書彙整撰寫製作
	建築規劃最適安排	建築師	建築規劃及細部設計
		代銷業者	適宜產品定位
		景觀/燈光/室內	景觀、燈光、立面、公共設施室內設計
		交通技師	交通影響評估
		環評技師	環境影響評估
		綠建築顧問	綠建築標章評估及申請
		智慧建築顧問	智慧建築標章評估及申請
權利變換計畫書圖製作	權利變換模擬計算	都更顧問	共同負擔費用計算、分配模擬及專業協調
	總體及分戶之銷售面積	地政士	產權攤算
	更新前後權利價值評定	不動產估價師	更新前後權利價值估價

# 拆遷施工期所需要的專業

## ■ 目標：融資與施工

子目標	任務	專業者	負責專業
融資安排與資金控管	信託/融資銀行委任	信託/融資銀行	融資信託條件及利率規劃
	融資核撥	建築經理	以融資銀行立場監督施工進度
	分配餘屋預售	代銷業者	協助更新會分配餘屋預售相關事宜
原地上物騰空與搬遷	土地/建物補償金發放	都更顧問	辦理補償金發放作業
	不參與者產權清查	地政士	不參與者產權清查
	地上物拆除	拆除公司	原地上物拆除及廢棄物清運
更新後建物施工	工程估價	工程估算顧問	計算合理工程工料數量以利營造廠發包
	新建物施工	營造廠	總體工程(結構、機電等)統包
		景觀設計顧問	室外景觀施工
		室內設計顧問	室內公設裝修
	結構設計與施工監督	特別監督單位	對於耐震結構設計及施工監督以取得耐震標章
	使用執照取得	建築師	建築執照取得、變更與使用執照取得
公寓大廈管理籌備	物業管理	公寓大廈管理相關事宜籌備	

# 更新完成期所需要的專業

## ■ 目標：都市更新會解散清算

子目標	任務	專業者	負責專業
權利變換登記	釐正圖冊/差額價金找補	建築師	竣工書圖轉繪建築物第一次測量成果
		地政士	攤算竣工後實際之產權面積
		都更顧問	更法令諮詢、統籌評估、書圖申請與溝通
	囑託登記	都更顧問	更法令諮詢、統籌評估、書圖申請與溝通
		地政士	協助囑託登記相關溝通
更新完成	更新會餘屋銷售	仲介/廣告公司	銷售更新會所分配之餘屋
	信託返還	信託/融資銀行	信託財產返還及更新後分戶貸款
		建築經理	信託融資結清
		地政士	信託財產返還登記
	成果備查	都更顧問	都更法令諮詢、統籌評估、書圖申請與溝通
		建築師	竣工相關書圖
		會計師	相關財稅結算服務
交屋(對內/對外)及公設點交	營造廠	管理工成小包，對更新會負責以服務屋主	
都市更新會解散清算	剩餘財產清算	會計師	全案相關財稅結算服務
	解散清算程序	都更顧問	都更法令諮詢、統籌評估、書圖申請與溝通

# 涉及專業領域廣且深

類型	必要 >10類	視情況 >13類	選項/輔助
<b>近30類</b> 專業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都更顧問</li> <li>• 建築師</li> <li>• 不動產估價師</li> <li>• 地政士</li> <li>• 測量技師</li> <li>• 營造廠</li> <li>• 建經公司</li> <li>• 信託銀行</li> <li>• 融資銀行</li> <li>• 會計師</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 環評顧問</li> <li>• 交通技師</li> <li>• 室內設計</li> <li>• 立面設計</li> <li>• 景觀設計</li> <li>• 燈光設計</li> <li>• 土木技師</li> <li>• 結構技師</li> <li>• 特別監督機構</li> <li>• 綠建築顧問</li> <li>• 智慧建築顧問</li> <li>• 代銷公司</li> <li>• 仲介公司</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 全案管理者</li> <li>• 行政總幹事</li>   <li>• 營建管理</li> <li>• 整合人</li> <li>• 律師</li> </ul>

# 都市更新會管理弱項

## ◆建設公司作為實施者的專業管理，都市更新會須評估是否能扛起？

### ■ 規劃期/審議期

- 住戶需求分析整合
- 建築師等專業廠商甄選、控管及意見整合
- 會務及期程控管
- 審議意見與住戶需求的調和

### ■ 拆遷施工期

- 融資/信託銀行甄選
- 營造廠等施工團隊甄選
- 施工品質監督
- 各類費用撥付控管

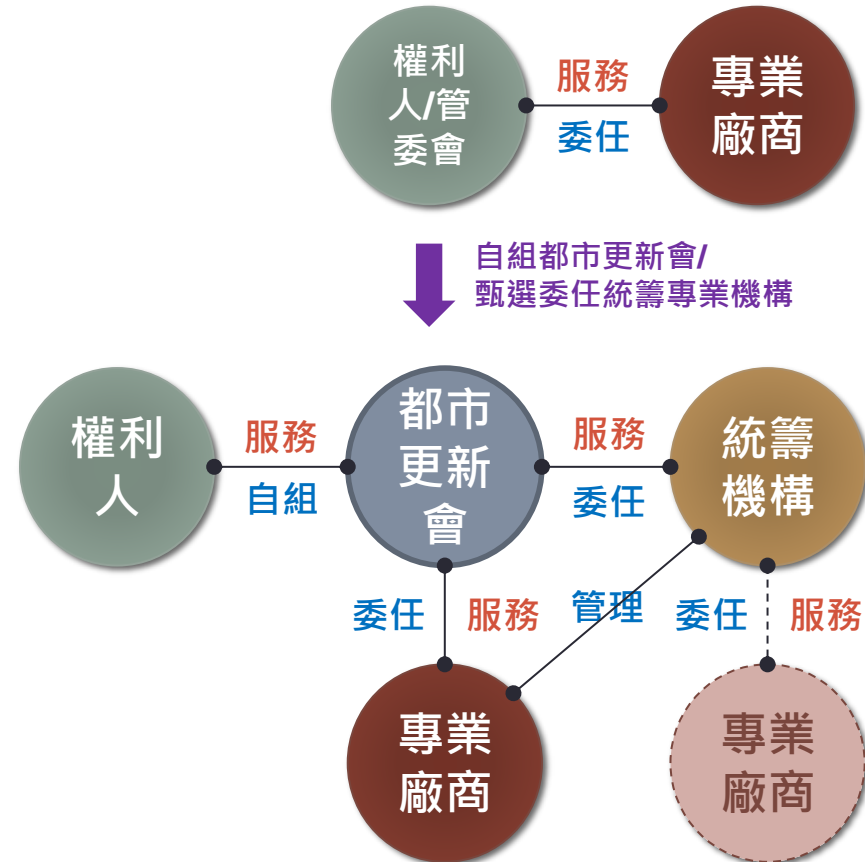
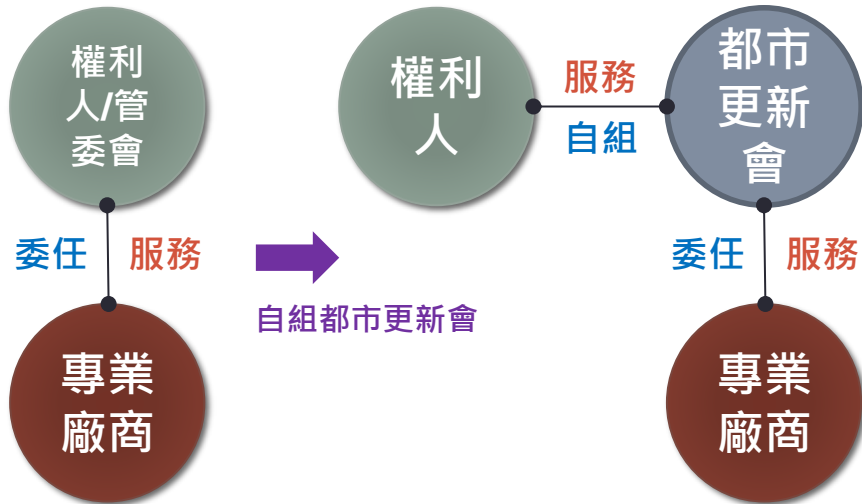
### ■ 完結期

- 驗屋、交屋、公設點交
- 財稅結算



# 都市更新會委任統籌專業機構

- 都市更新會得委任統籌專業機構
- 委任費用額度較小的專業廠商得統包於統籌專業機構下
- 建築師、估價師、營造廠、信託機構等皆宜直接受任於都市更新會



# 全案管理委辦之依據

## • 都市更新條例第28條

- 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。
- 立法理由
  - 都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。
  - 惟都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動，爰參酌日本都市更新業務代行者作法，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。

## • 都市更新會設立管理及解散辦法第10條

- 略以...下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：
  - 一、訂定及變更章程。二、會員之權利及義務。
  - 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
  - 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。五、議決權利變換估價條件及評定方式。六、理事及監事之選任、改選或解任。七、都市更新會之解散。八、清算之決議及清算人之選派。

# 全案管理服務內容

代理實施者

## 技術管理

### 財務管理

- 財務規畫
- 融資/信託銀行評選
- 資金控管
- 財務結算

### 營建管理

- 價值工程
- 營造廠評選
- 工程品管
- 驗屋點交

### 專案管理

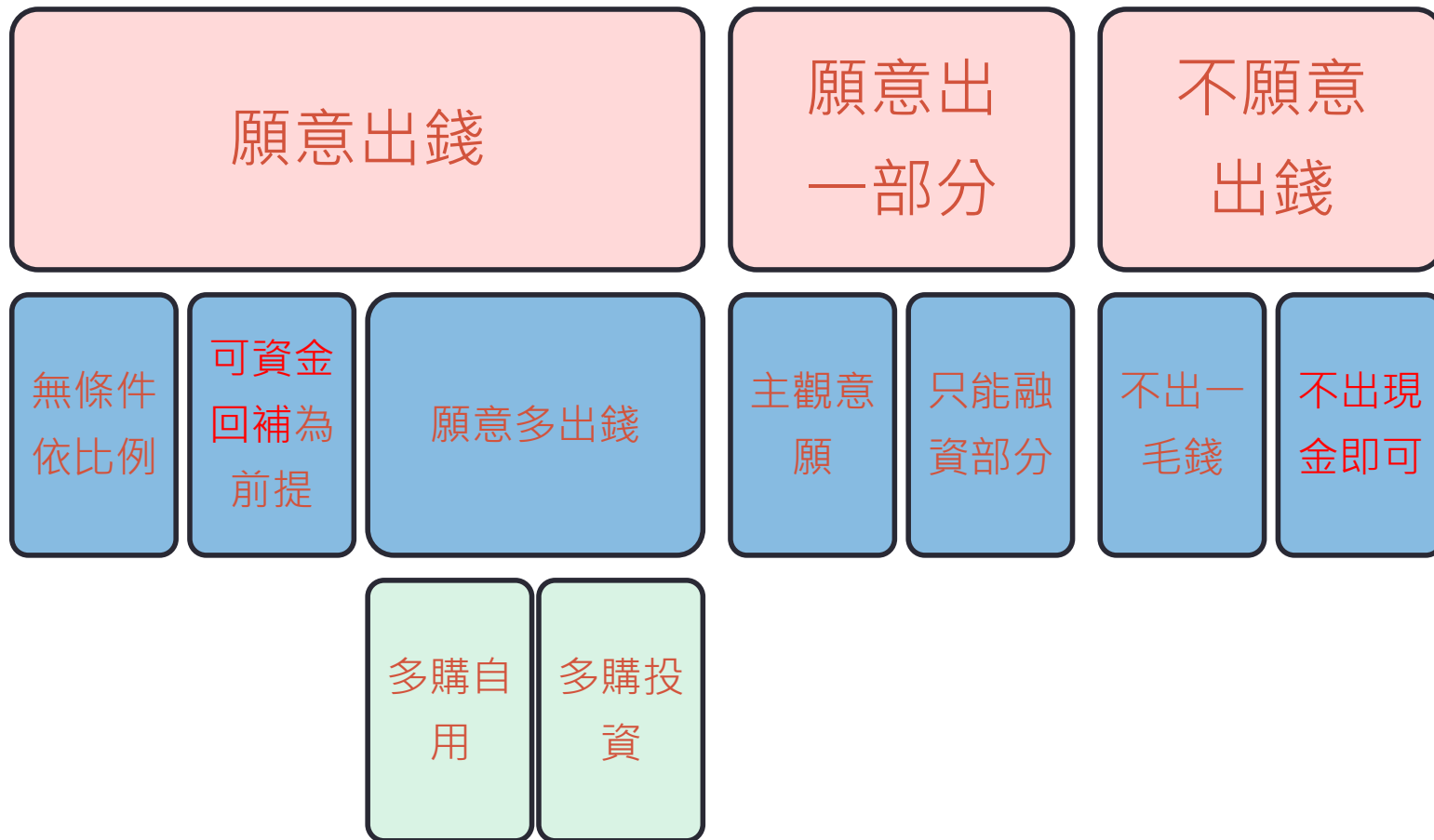
- 協助執行進度控管
- 各類決策支援與諮詢
- 專業廠商溝通協調
- 審議與需求協調

## 風險管理

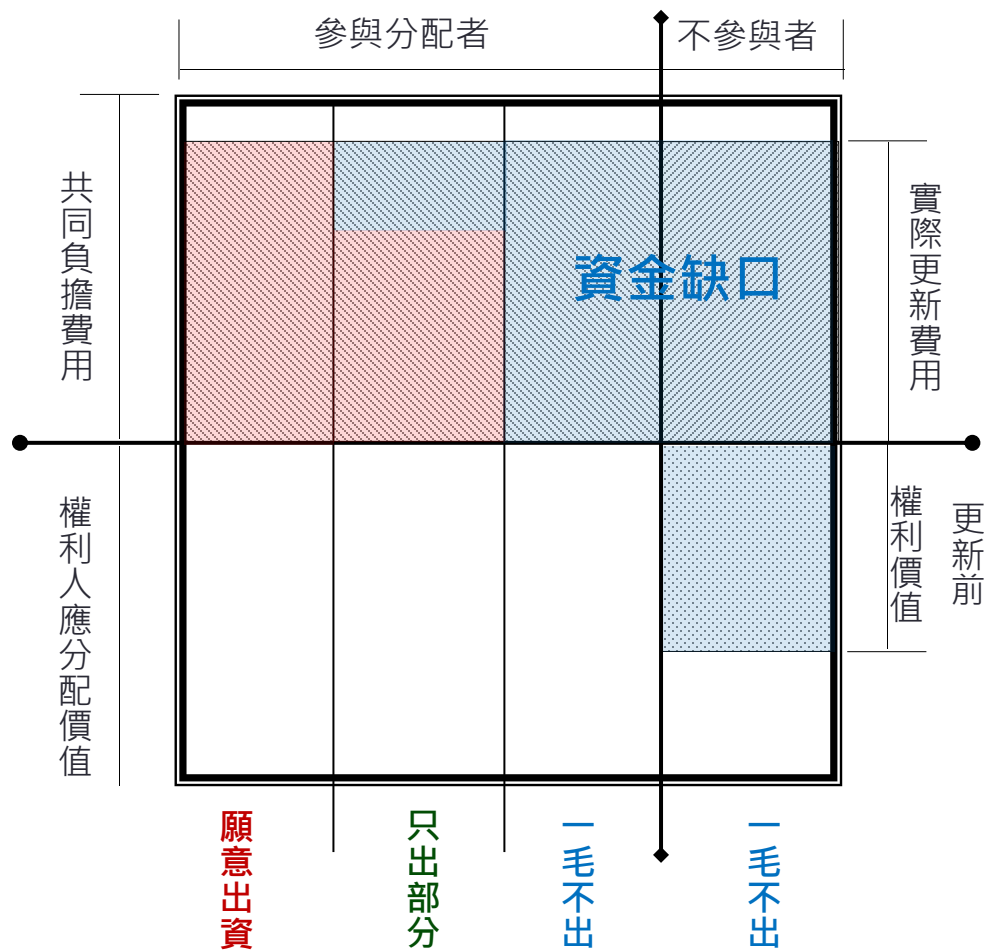
### 實施主體

- 需求整合
- 爭議協調
- 處分名義
- 訴訟處理

# 社區更新資金籌資生態



# 社區更新資金籌資生態



## 缺口解決方案

內部資金

有需求者出資

有能力者投資

更新會融資

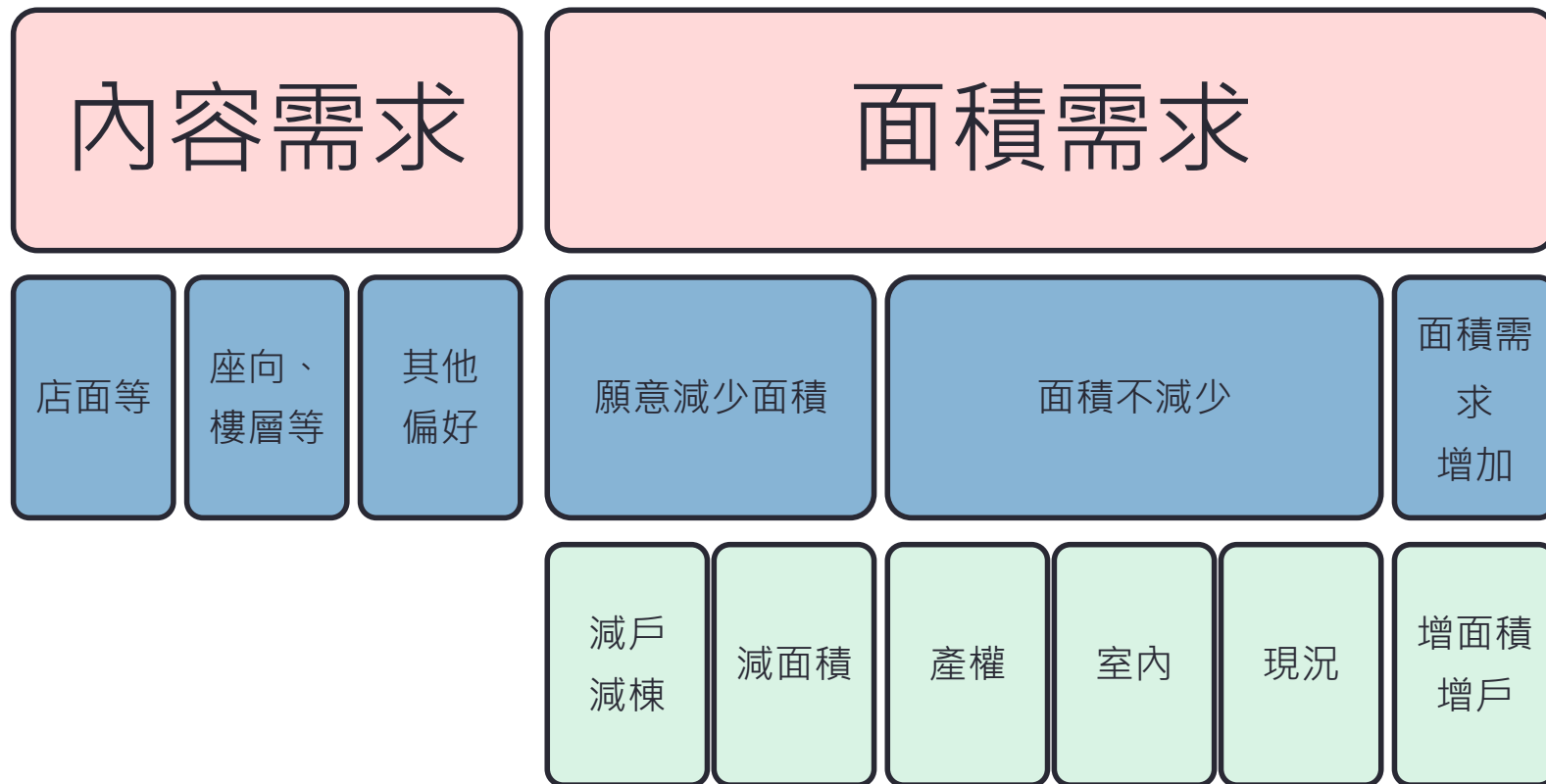
外部資金

代理實施者投資

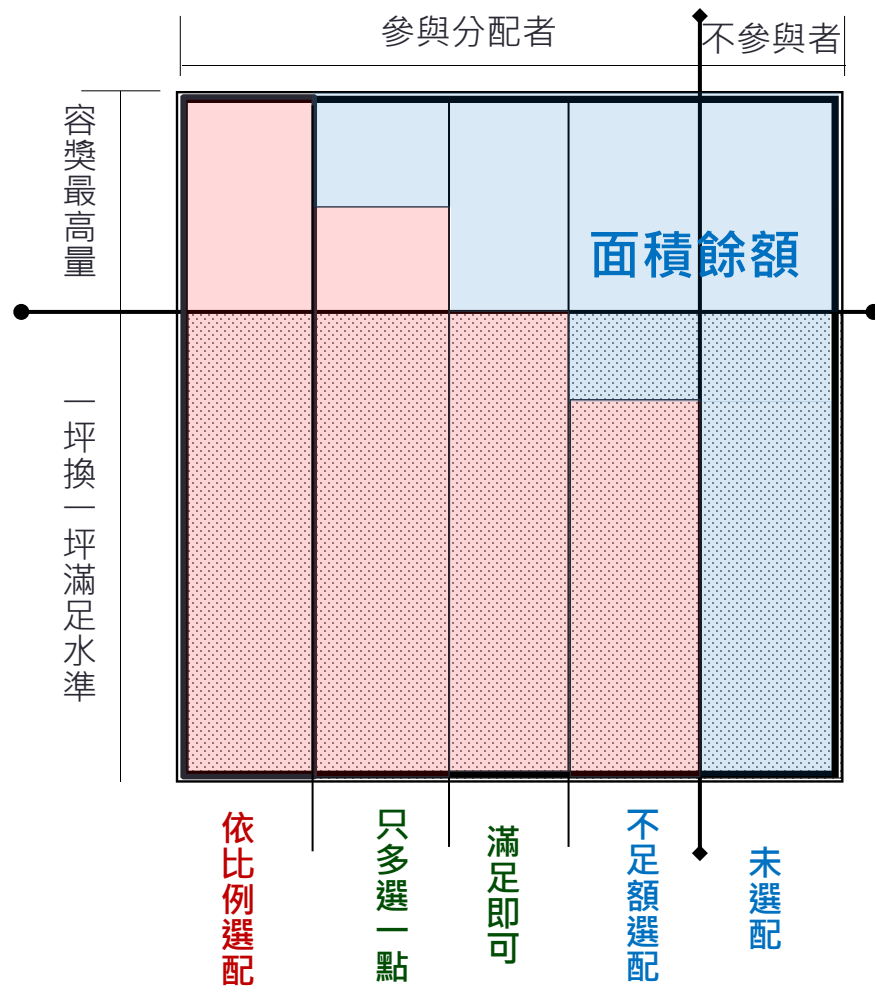
第三方投資

政府投資??

# 在地住戶的更新需求



# 更新後產品(量)設定



## 餘額解決方案

有市場性

有需求者選配

有能力者投資多配

更新會分配銷售

外來投資者分配

無市場性

更新會成本價銷售

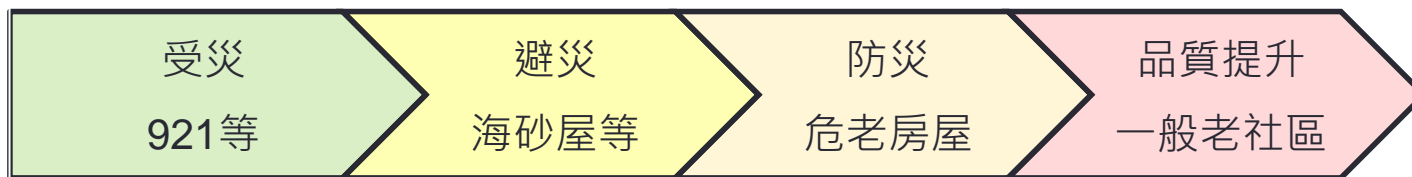
容獎減量爭取

減戶

減棟 ( 割地出售 )

# 回到自主更新的初衷

## ■ 社區更新重建的目的或原因



## ■ 容積獎勵爭取量與財務能力的權衡選擇







爭取最高容獎  
台北尚華仁愛大樓  
52戶→63戶  
餘戶對外銷售



原樣重建  
台北慶福大樓



減戶 南投大廈 147戶→114戶



減棟 (割地) 新莊博士的家 3棟→2棟

# 更新會的財務及資金籌措

---

# 都市更新會的財務課題

- 多以更新後不小於現況室內面積為訴求
- 更新會無資產、無債信、還款能力未知
- 住戶之間不願意互為連帶保證人
- 住戶原舊貸偏高或不符借款人資格
- 自有資金是否能順利籌得
- 仍有不同意更新的住戶必須協調或墊支費用
- **前期資金（計畫核定前）的籌措**

# 基本概念掌握

- 各項專業費用可以權利變換提列標準為編列參考
  - 台北市：『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』 110.01
  - 新北市：『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準』 112.08
- 核定的計畫書費用總額與實際發包數額不同：
  - 核定計畫書：官方認可數額，作為出資者與不出資者的權益界限。
  - 更新會自訂預算：為內部管理與外部市場協商過程的結論。
  - 實際發包：依實際市場行情及議價結果。
- 委託主體會有過渡
  - 建設公司：從整合期至更新完結期一致
  - 都市更新會：立案前可能為自然人或管委會，立案後為都市更新會

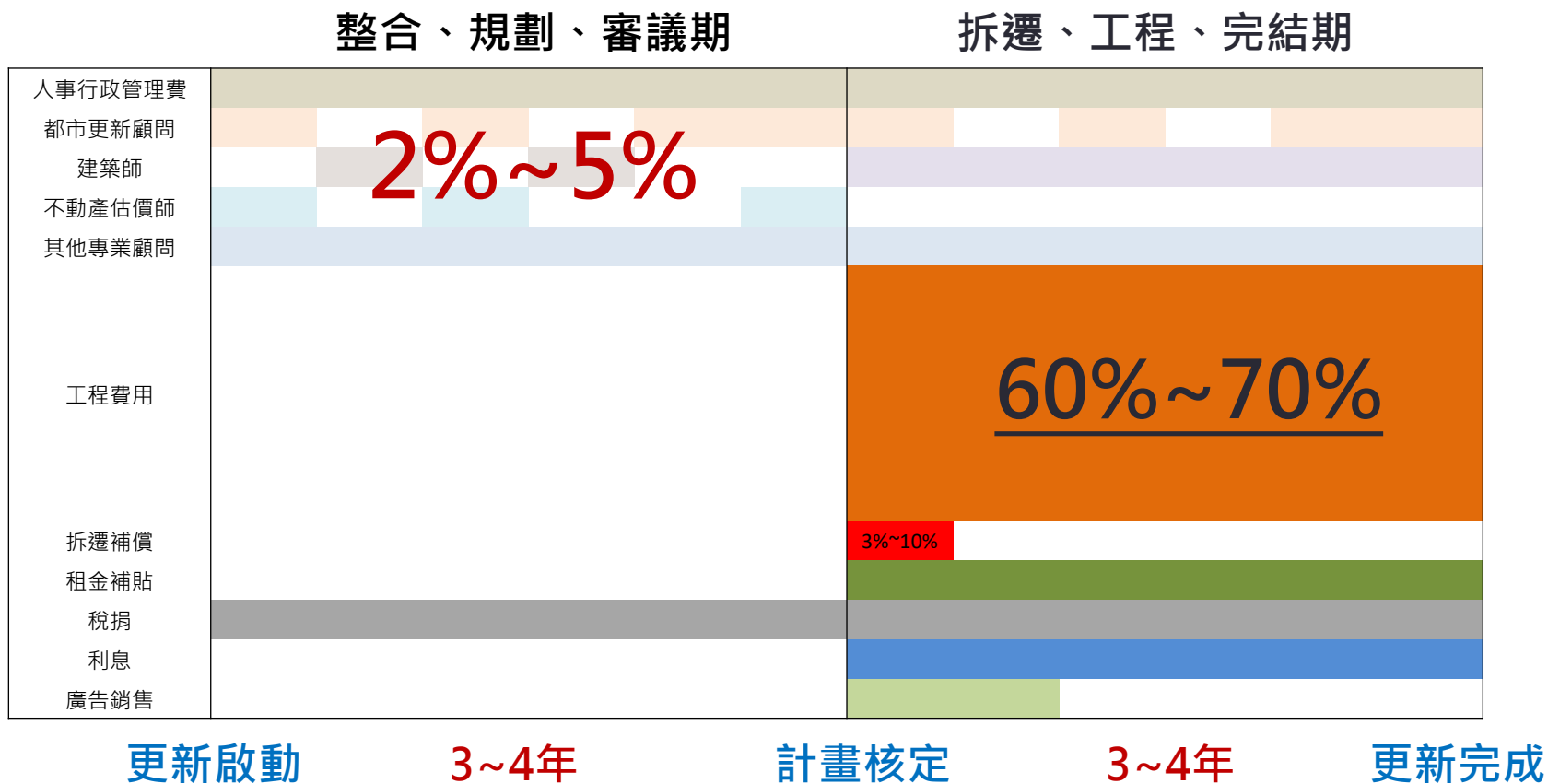
# 各項費用比例

## ■ 營建費用占總費用比例多數約60%~70%

項目		佔共同負擔總額之比例
壹、工程費用	重建費用 (A)	<p><b>營建費用(含特殊因素費用)</b> <b>60%~70%</b></p> <p>拆除工程、<b>建築設計費用</b>、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、其他必要費用、公共設施費用</p> <p>2%~5%</p>
	<p><b>都市更新規劃費用、不動產估價費用(含技師簽證費用)</b>、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用、其他</p> <p><b>土地改良物拆遷捕償及安置費用</b></p>	<p>0.5%~1.5%</p> <p><b>3%~10%</b></p>
參、貸款利息(D)		3%~4%
肆、稅捐(E)		0.1%
伍、管理費用	<b>人事行政管理費(F1)</b>	<b>3%~4%</b>
	營建工程管理費(F2)	0.00%
	銷售管理費(F3)	4%~5%
	<b>風險管理費(F4)</b>	<b>9%~10%</b>
	信託管理費(F5)	0.05%~0.1%
陸、容積移轉費用(G)		0.00%
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		0.00%

# 各項費用發生時點

- 前期資金約佔總成本 2% ~ 5%。



# 財務規劃策略

## 前期資金 (計畫核定前)

約2~5%的資金需求 ( 缺口 )

- 政府補助
- 住戶出資(按戶、坪數)
- 部分住戶墊支 ( 事成歸墊 )
- 管委會撥補或墊支
- 代理實施者墊支或投資
- 第三方投資或借款
- 混合來源

## 後期資金 ( 計畫核定後 )

約95~98%的資金需求 ( 控管風險 )

- 參與住戶融資(依權利比例)
- 更新會融資
- 銷 ( 預 ) 售剩餘戶數回補(整體都更效益足夠)
- 政府補貼利息
- 信託機制保障
- 統籌機構控管

# 某案例的資金規劃

基地規模約600坪

資金項目		整合期(啟動-送件)	審議期(送件-核定)	整合+審議	
固定支出	A-1	全案管理	375	339	714
	A-2	都更規劃	436	511	947
	A-3	不動產估價師	541	54	595
	A-4	地政士	10	0	10
	A-5	建築師	620	300	920
	A-6	耐震評估	15	0	15
	A-7	鑑界	9	0	9
	A-8	測量	22	0	22
	A-9	綠建築	15	0	15
	A-10	智慧建築	15	0	15
	A-11	耐震標章	10	0	10
	A-12	交通評估	20	0	20
	A-13	印花稅	12	0	12
	A-14	雜支	30	40	70
A項支出		2130	1244	3375	
選擇支出	B-1	立面設計	175	75	250
	B-2	公設設計	90	0	90
	B-3	燈光設計	50	0	50
B項支出		315	75	390	
A+B	支出	2445	1319	3765	



# 融資架構

(各家銀行及個案皆略有不同)

## ■ 借款人

- **模式一：** ( 早期作法 )
  - **都市更新會：**  
協助擔任發放**不參與戶補償金及其應負擔費用**貸款之申請人
  - **土地或合法建物所有權人**
    - **按應負擔總費用之金額範圍內各別申貸**
    - 不連帶保證
    - 相當於新後的分戶貸款作在前，更新完成後抵押權可直接轉載在新的建物上
- **模式二：** ( 目前主流 )
  - **都市更新會：**  
擔任發放**不參與戶補償金及全部住戶應負擔費用**貸款之申請人
  - **土地或合法建物所有權人**  
**應負擔總費用之金額範圍內提供擔保**

# 融資架構

## ■ 貸款項目

- 共同負擔費用(原則依核定權利變換計畫)
- 土地補償金及建築物殘餘價值補償
- 前胎貸款轉貸金額
- **全案利息**
- **前期費**
- **拆遷費(依參與戶之需求及條件而定)**

## ■ 貸款成數

- 須符合金管會或央行相關規範
- 依貸款申請項目總金額100%核貸
- 個人總貸款額度原則約個人**應分配價值之60%~70%**

# 融資架構

## ■ 貸款動撥方式及時間

- 代償前胎：拆屋前逐件轉貸或整批轉貸
- 整合費、補償金、搬遷費：視個案需求
- 共同負擔費用：依合約進度分次撥款
- 實務上後兩項多為拆屋後銀行方得撥款，如需前期資金可協商由代理實施者墊支，或視個案由地主向銀行申請前期資金融資

## ■ 擔保品設定方式

- 參與戶：除全額自籌現金者外，**土地均須提供設定抵押權**。
- 更新會：於取得不參與戶土地所有權後提供**設定第一順位抵押權**

## ■ 還款來源

- 參與戶：以其分得之現金優先償還貸款，不足償還者辦理**分戶貸款轉還**。
- 更新會：以**銷售金額優先償還**(剩餘銷售金額分配給參與戶)

# 融資風險控管

- 住戶同意比例
- 是否有堅決的反對戶



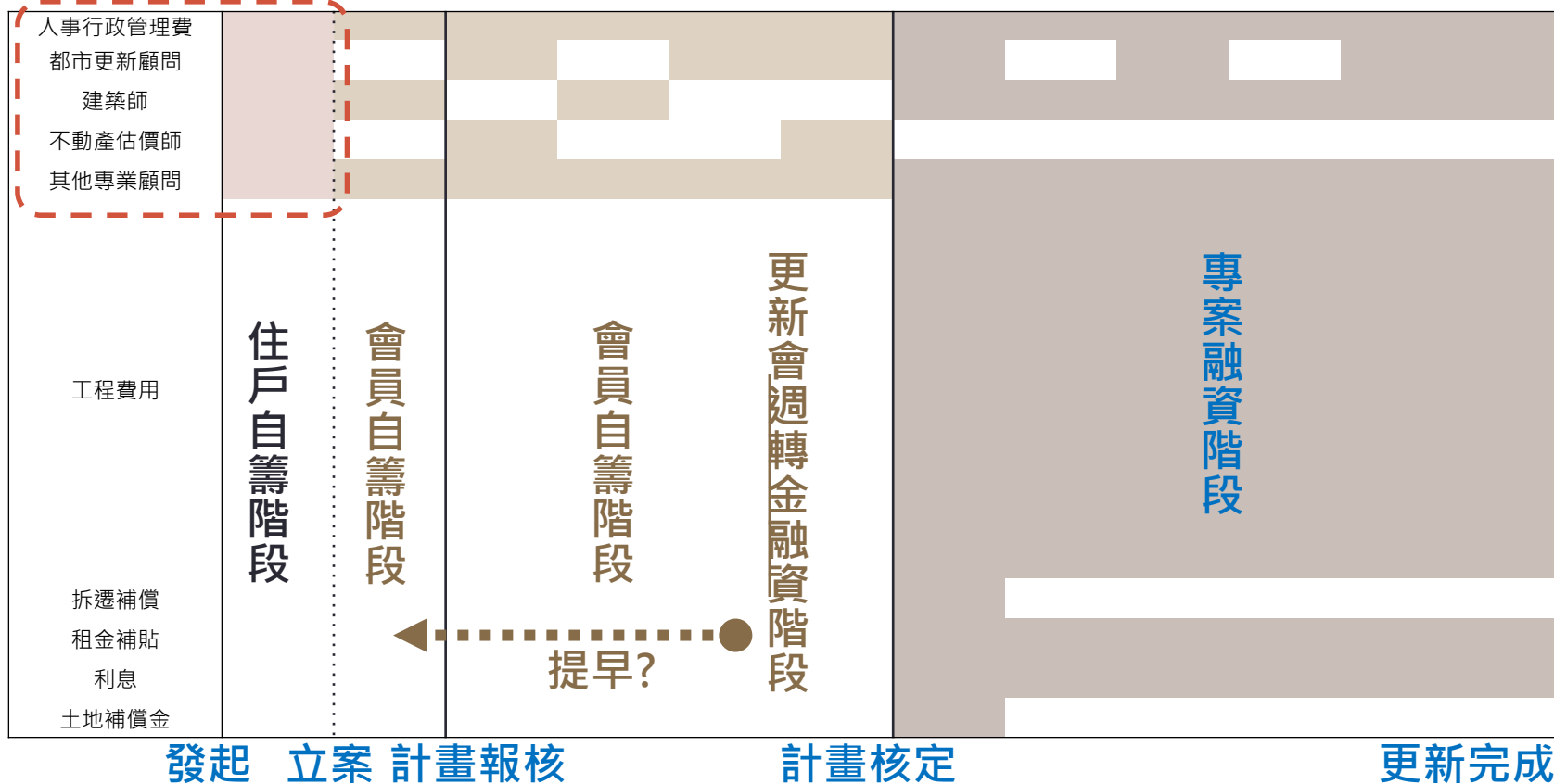
- 信託機制
- 專款專用、查核動撥
- 債權保障倍數設定
- 自籌資金者一次到位

- 區位條件
- 產品規劃
- 更新會出售房地還款
- 參與住戶重建後轉為成屋貸款

- 都更團隊的專業與經驗
- 更新會幹部的運作能力

# 各項費用發生時點

- 立案前的專業委辦須由自然人或管委會名義委託
- 共識度越高，越早進入融資階段



# 結語

- 個別的錢共同運用，**信託**是必要機制!
- 信任專業，**專業有價**，免錢最貴!!
- 補助款就是補助款3/4以上的**費用需靠自己!!**
- **天助自助!**
- 前期資金籌措最辛苦，是也是**試金石!**
- 前期資金
  - 補助款
  - 管理基金授權撥補
  - 住戶按比例繳交，有能力者墊付，清楚記帳
  - 第三方墊付(會有代價)

感謝聆聽 請多指教