

危老政策下建經公司的 角色與行動策略

簡報人：都市更新推動委員會
中國建經 林雲鵬資深協理



簡報大綱

- 一、都更推動委員會的組織及任務
- 二、危老政策下本業的商機研討與分享
- 三、危老推動過程中本業應該扮演的角色
- 四、如何透過本業公會的平台進行整體行銷

2



一、都更推動委員會的 組織及任務

都市更新推動委員會 成立

- 本業為因應當前的都更業務及相關政策
- 106.07.12 第七屆第四次理監事聯席會議
成立「都市更新推動委員會」
- 召集人由中國建經 邱總經理英輝擔任

4

都市更新推動委員會 任務

- 一. 都市更新業務之探討
- 二. 都市更新法令增修之建議
- 三. 都市更新審議之諮詢與協助
- 四. 都市更新服務領域之拓展研發及執行理事會交
議事項等

5

都市更新推動委員會 成員

公司	姓名	職稱
中國建經	邱英輝	總經理
中華建經	朱萬真	經理
東亞建經	鄭家蕙	經理
合眾建經	田美莉	協理
安信建經	林進雄	協理
富邦建經	鄞維鋒	襄理
陽信建經	徐國卿	總經理
豐裕建經	詹亿弘	經理
寶國建經	陳叡澧	副總經理

6

委員會 適逢政府推動 危老政策

當前政策

- 106.05.10 政府發布危老條例
- 106.09 銀行發布危老重建貸款要點

委員會

- 106.07.12 成立
- 任務：業務探討及服務領域之拓展研發

危老商機

- 成立都更小組
- 召集各相關領域專家進行議題討論

目標

- 對本業業務能有實質的推展

7

都更小組 與各領域專家務實討論 實踐個案案場

項目	內容	工作人員	顧問
資金(融資)	土地銀行、兆豐銀行、華南商業銀行、第一銀行.....	謝佳玲	朱萬真經理
建築團隊	建築師、土木、結構技師、建築中心及綠建築顧問(估價)	周怡君 黃建元	陳叡澧副總經理
主管機關	營建署、臺北市、新北市	徐弘焯 吳敏瑄	謝慧鶯副總經理
法律顧問	律師、代書	謝志達	鄭家蕙經理 鄞維鋒襄理

8

都更小組 辦理歷程

- 107.04.21 第一次小組會議
 - ◆ 107.06.14 建築規劃座談會
 - ◆ 107.07.28 融資貸款座談會
- 107.09.27 第二次小組會議
- 107.10.05 向董事長及兩位副董事長報告辦理「危老成果分享暨專家座談會」之計畫，並獲得在座理事們的認可及同意



9

危老三部曲

啟動

- 邀請各組顧問
- 邀集各領域專家
- 進行**危老議題會議**
 1. 資金(融資)
 2. 專業建築團隊
 3. 主管機關
 4. 法律顧問

準備

- 完整蒐集各領域專家對於危老具體之作法
- **為期兩次**進行分組討論座談會
- 對於本業危老的業務能有實質的助益與推展

發表

- 舉辦成果分享暨專家座談會
- **預計107年12月底**辦理危老成果分享暨專家座談會
- 透過各大傳播媒體行銷本業危老業務



二、危老政策下本業的商機研討與分享

總結重點

①

危老案座談會
辦理情形

②

危老案執行現況
分析及商機預估

第一場：建築規劃座談會(06/14)

與會人員

主持	寶國建經 陳叡澧副總
建築師	李逸仁建築師
	廖彩龍建築師
	林辰熹建築師
公部門	程靜如副總工
	莊家維正工

座談會實錄



與談重點與建議

- 市場區隔**：危老基地規模應著重500m²以下基地，與都更區隔
- 容積獎勵**：小基地容積獎勵考量基地規模與開發成本，不建議爭取到上限，需建經公司與建築師合作推動正確觀念
- 分配方式**：危老案分配方式應採淺顯易懂的計算公式進行說明

13

第二場：資金融資座談會(08/01)

與會人員

主持	中華建經朱萬真經理	
銀行	土地銀行	中國建經
	兆豐銀行	富邦建經
	富邦銀行	東亞建經
	第一銀行	中華建經
	華南銀行	寶國建經
	臺灣銀行	

座談會實錄



與談重點與建議

- 還款能力**：銀行是否願意融資，回歸借款人債信與還款能力為考量
- 前期費用**：建議由信用或轉貸方式進行

14

全臺通過 危老案例 分布

107.08.12 統計



通過案件數

臺北市	1 案
新北市	12 案
桃園市	1 案
新竹市	1 案
臺中市	3 案
台南市	2 案
高雄市	1 案

新北居冠

截至目前

新北市共通過 **21** 案

107.11.14 更新

15

新北市通過案例分析 規模分類

A類: 1,000㎡以上

B類: 500㎡以上

C類: 500㎡以下

編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
基地區位	板橋區	板橋區	新店區	板橋區	土城區	土城區	新莊區	中和區	三峽區	樹林區	中和區	汐止區
基地規模	3,113㎡ (942坪)	1,773㎡ (536坪)	1,223㎡ (370坪)	1,674㎡ (506坪)	2,871㎡ (868坪)	2,827㎡ (855坪)	760㎡ (230坪)	832㎡ (252坪)	712㎡ (215坪)	336㎡ (102坪)	391㎡ (118坪)	402㎡ (122坪)
獎勵額度	40%	40%	40%	38%	40%	24%	26%	18%	37%	20%	18%	40%
優先	1.結構安全	8%	8%	6%	6%	6%	8%	6%	8%	6%	6%	8%
	2.基地退縮	10%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	10%			8%
	3.耐震設計	4%	2%	10%	6%	10%		2%	4%	4%	2%	2%
其他	4.智慧建築		6%									
	5.綠建築	6%	6%		6%	6%						8%
	6.無障礙	3%		4%								4%
	7.捐贈公設								5%			
時程獎勵	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

16

A類：基地規模 1,000㎡ 以上

編號 1、2、3、4 為轉軌案件

編號	1	2	3	4	5	6
基地區位	板橋區	板橋區	新店區	板橋區	土城區	土城區
基地規模	3,113㎡ (942坪)	1,773㎡ (536坪)	1,223㎡ (370坪)	1,674㎡ (506坪)	2,871㎡ (868坪)	2,827㎡ (855坪)
獎勵額度	40%	40%	40%	38%	40%	24%
優先	1.結構安全	8%	8%	6%	6%	6%
	2.基地退縮	10%	10%	10%	10%	10%
	3.耐震設計	4%	2%	10%	6%	10%
其他	4.智慧建築		6%			
	5.綠建築	6%	6%		6%	6%
	6.無障礙	3%		4%		
	7.捐贈公設					
時程獎勵	10%	10%	10%	10%	10%	10%

- 新北通過危老案件中A類案件占50%
- 6件中有4件為簡易都更或都更案轉軌案件
- 簡易都更容積上限為10%、15%、20%誘因較危老(40%)低
- 大基地規模案場皆建商主導
- 獎勵額度多爭取到上限

17

BC類：基地規模 1,000㎡ 以下

B類: 500㎡以上

C類: 500㎡以下

編號	7	8	9	10	11	12
基地區位	新莊區	中和區	三峽區	樹林區	中和區	汐止區
基地規模	760㎡ (230坪)	832㎡ (252坪)	712㎡ (215坪)	336㎡ (102坪)	391㎡ (118坪)	402㎡ (122坪)
獎勵額度	26%	18%	37%	20%	18%	40%
優先	1.結構安全	8%	6%	8%	6%	6%
	2.基地退縮	8%		10%		8%
	3.耐震設計		2%	4%	4%	2%
其他	4.智慧建築					
	5.綠建築					8%
	6.無障礙					4%
	7.捐贈公設			5%		
時程獎勵	10%	10%	10%	10%	10%	10%

- 新北通過之危老案件中B、C類案件占50%
- C類案件僅有危老條例可依貢獻度給予容獎
- 編號10為自力改建案，餘仍為建商進場整合
- 優先爭取獎勵額度約18%-32%

18

新增9案 仍以500m²以下為主要規模

500m ² 以下新增 6 案										新增 3 案		
編號	13	14	15	16	17	18	19	20	21	13	14	15
基地區位	五股區	新店區	土城區	土城區	泰山區	板橋區	中和區	板橋區	三重區	五股區	新店區	土城區
基地規模	339m ² (102坪)	378m ² (114坪)	163m ² (49坪)	172m ² (52坪)	155m ² (47坪)	362m ² (110坪)	1,859m ² (562坪)	1,473m ² (446坪)	2,044m ² (618坪)	339m ² (102坪)	378m ² (114坪)	163m ² (49坪)
獎勵額度	16%-20%	16%-20%	16%-20%	18%-30%	18%-30%	16%-20%	38%-40%	40%	40%	16%-20%	16%-20%	16%-20%
優先	1.結構安全	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
	2.基地退縮						★	★	★			
	3.耐震設計				★	★	★	★	★			
	4.智慧建築						★	★	★			
其他	5.綠建築						★	★	★			
	6.無障礙						★	★	★			
	7.捐贈公設											
時程獎勵	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	

19

危老案主要商機應集中在1,000m²以下
建議據此進行商機分析

危老案件 各階段 開發成本



22

危老案 可能 財務需求項目

	費用項目	內容概述	計算方式	備註
A類：專業管理類 （專業規劃服務）	鑑定費用	結構安全性能評估與鑑定之專業事項	依規模及內容而定	
	建築設計費	建築規劃設計、重建計畫製作	建築師公會建築師酬金標準計算，中標	
	其他設計顧問	綠建築規劃服務、智慧建築、耐震評估等	依契約而定	視需求
	估價費	評定重建後價值，作為重建後分配之參考	依規模	視需求
	融資服務	融資計畫及相關申請	融資金額1%至1.2%	
	信託服務	土地及資金信託	依實際信託契約	
B類：工程相關類	拆除費用	拆除、騰空地上物所需之工程費用	拆除面積×拆除單價	
	營建工程費	重建後營建費用	總樓地板面積×工程造價	
	相關規費	申請建築執照規費	工程造價	視需求
	其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、相關基金...等	依相關規定計算	
	地籍整理費用	辦理產權登記相關事宜	重建後戶數*15,000元/戶	

23

危老案 可能 財務需求項目

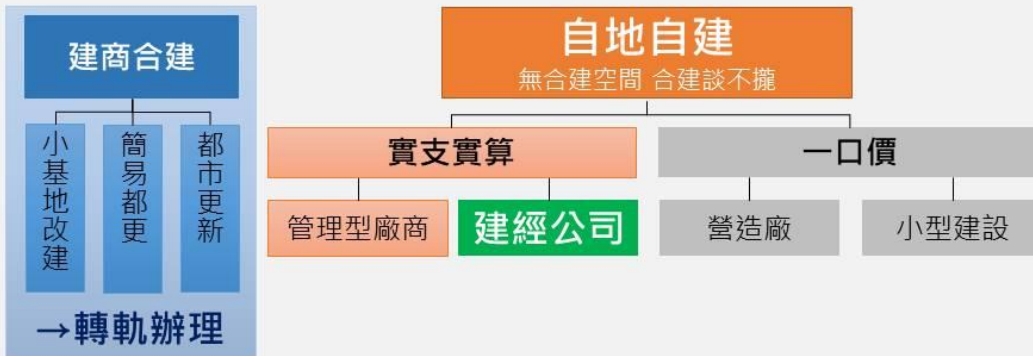
	費用項目	內容概述	計算方式	備註
C類：利息及稅捐	融資利息	融資利息	依融資額度、條件計算	
	稅捐	營業稅、印花稅（承攬契據、讓售不動產契據...等）	依相關費率計算	
D類：補償類	租金補貼	搬遷補貼、租屋費用	租金水準、年期	
	其他補償費	建物或其他相關補償		視需求
		開關相關計畫道路：土地成本、興建費用		視需求
E類：管理費	建經服務費用（專案管理：全案管理、團隊整合與溝通）		營建成本8%至10%	
	廣告銷售費用	銷售重建後部分房地	銷售價格*費率	視需求
	其他雜支必要費	例如相關保證金		

24



三、危老推動過程中 本業應該扮演的角色

目前危老案 改建模式



他山之石 台灣金聯都更服務公司



全案管理
服務費 總銷金額 8% 以下

好房網(News) 頭版 總覽 圖輯 名家專題 雜誌 講座 海外置產 土壤液化

八大公股行庫撐腰 台金聯都更公司解決危老困局

經過四個月招兵買馬及人員組織整備，由內政部與財政部整合八大公股銀行、台灣金聯與農產金庫組成的台灣金融聯合都市更新服務公司，七日上午舉行成立記者會，台金聯都更董事長林旺根期望該公司建立的都更一條龍服務，可以讓都更擺脫叢林世界，解決資金卡關等眾多問題。

台金聯都更董事、國發會副主委曾旭正形容台金聯都更是「八庫第一勇」（背景第一勇）的都更服務公司，其一，該公司有公股行庫支持，財務不是問題，其二，公司人才涵蓋建築、土木、法律、地政、規劃及財稅等，足以提供都更及危老全案管理專案服務。

台金聯都更成立後，將從優先報名的五十個有危老及都更需求的社區中，篩選出十二個成熟的社區，配合政府「都市危險及老舊建築物加速重建」政策，免費給予全程與客製化輔導，協助辦理重建。內政部長花敬群表示，台金聯都更與已成立的住都中心兩者推動都更的「兩根齊放」，台金聯都更與已成立的住都中心沒有疊床架屋的疑慮，這個整合平台的出現，足以為經常卡關的民間都更踢出鐵門一腳。

然而台金聯都更公司擁有八大行庫資源，這家「八庫第一勇」足以把民間都更業者打得落花流水，到頭來是把餅做大還是把餅吃光，不無疑慮。

林旺根表示，台金聯都更扮演的是前期開發整合的角色，再引入建設公司、建經公司、營造廠等專業團隊加入平台，且從頭到尾站在地主端，扮演監督與管理角色，更新的容積獎勵都會回饋地主。康務部助理次長羅維一也指出，台金聯都更有公股行庫撐腰，不會參與公債。

只收總銷金額8%以下的全案管理服務費。「我們不是競爭者，而是合作夥伴。」 28

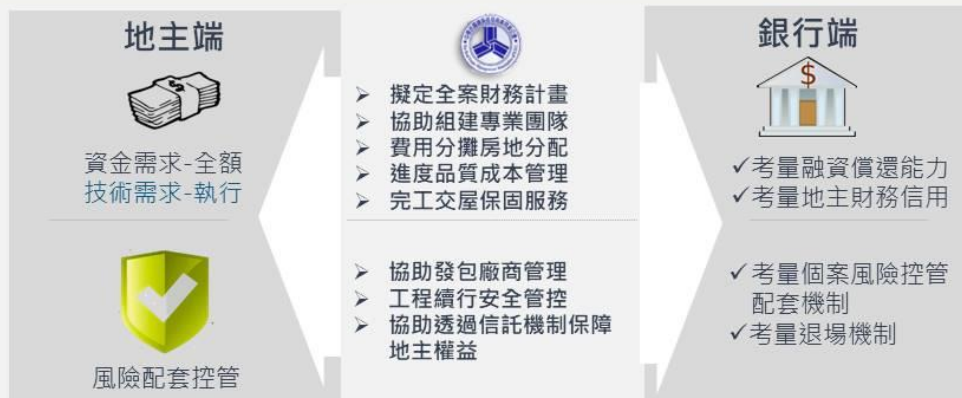
本業會員 業務區分為兩大類
全案管理型 **傳統建經型**

建經公司可提供多元化的完整服務



30

自力(地)改建 建經公司的角色



32

建經公司於不同階段提供之服務

整合期	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 前期可行性評估及財務規劃 ✓ 協助收購更新範圍內土地及建物之融資 ✓ 整合期產權信託
計畫擬定期	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 專案溝通與全面管理
計畫審查期	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 協助計畫報核後之融資
施工期	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 預售屋履約保證之銷售查核 ✓ 銷售業務管理

33

建商合建案 建經公司的角色



35

建經公司於 不同階段提供之 服務

計畫擬定期	✓ 專案溝通與全面管理
計畫審查期	✓ 協助計畫報核後之融資
施工期	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築融資動撥之撥款簽證 ✓ 工程進度查核 ✓ 預售屋履約保證之財務稽核
預售期	✓ 預售屋履約保證之銷售查核

36



四、如何透過本業公會的平台進行整體行銷

掌握時機
贏得商機



危老條例 不到一年 商機

39

公會 整體行銷包裝 大家一起來

主辦單位

中華民國
建築經理
商業同業公會



執行單位

本業會員
(都市更新推動
委員會 統籌辦理)

協辦單位

- 雙北市建築師公會
- 營造業同業公會
- 土木(結構)技師公會



40

宣導

自力更新一條龍，危老重建我最行

會議目的：透過本次研討會讓專業團隊及推動師認識

本業功能角色並與自力更新專業形象連結

41

邀請名單及人數

內政部營建署長官	2位
雙北市都更危老長官	4~6位
本業公會會員	3位/間=50位
危老相關產業鏈公會代表	20位
雙北市都更、危老推動師	80位
媒體(電視、報紙等媒體記者)	20位
	180~200位

42

會議場地 台灣金融研訓院



可容納人數約225位

前三排
主席貴賓位

後兩排
工作人員

43

研討會場地 本業會員 強力行銷宣傳

- 公司簡介A4摺頁(一張雙面)
- 簡報(二頁) (以都更小組成員為例)
- A0展版1張



44

會議時間

會議時間

12/14(五)
下午
13:30-17:30



會議地點

台灣金融
研訓院



會議費用

初估
30萬元



45

會議議程

時間	發表會內容	主持人/講者
13:00-13:30	報到 (螢幕輪播播放會員公司簡介)	活動人員現場協助
13:30-14:00	開幕式	1.內政部營建署長官 2.臺北市及新北市政府長官 3.危老產業鏈之公會代表
14:00-15:00	演講1	公會代表
15:00-16:00	演講2	公會代表
16:00-16:40	演講3	公會代表
16:40-17:00	各家建經媒合行銷時間	各會員提供各公司簡介A4摺頁(一張雙面)及簡報(二頁)、A0展版1張

46



簡報完畢 敬請指教

中華民國建築經理商業同業公會 · 都市更新推動委員會