

中國建經

邱英輝總經理 引言



建經公司對於重建的關鍵角色

房屋和人一樣都會隨著時間變老、所有的機能也會慢慢的退化，但不同的是房屋可以重建、再次創造賦予使用者的生活記憶。每間房屋都很有可能是承載著人們一輩子的努力結果，決定拆除重建將是一項重大的選擇。

這項決定要如何判斷呢？由誰來設計、由誰來蓋、蓋不好怎麼辦、錢從哪裡來、鄰居怎麼想、蓋好怎麼分、怎麼賣、乃至於會不會簽了不平等合約、房子蓋不完變爛尾樓、建商捲款潛逃...光是從想要改建開始彷彿就會衍生無法停止的焦慮與問號，但因此就無視居住安全、爬不上的樓梯與停不下來的各項修繕嗎？

完成一件危老建物改建，並不算是一件簡單的事情，它並不單只是蓋房子而已，而是從前期的建物安全檢測、規劃設計、爭取容積獎勵與鄰居間共識整合到每一個人都點頭分配計畫，才能算是通過第一關，後面還有資金籌措與工程施作的問題，正因地主無法擔負每一件事情，所以必須尋求專業者來協助，大家都知道建築師可以協助設計、銀行可以協助專案融資、營造廠可以協助將房子蓋起來，但要怎麼找到可以信任的專業團隊，怎麼確認專業團隊能如期如質讓地主返回安全新家，這時擁有全方位不動產管理的建經公司相信就是各位的不二人選。

建經公司擁有協助地主端監督管理各項環節的功能，也具銀行端融資信託風險控管的傳統強項，更因為身處不動產管理角色能夠創建完成全案的平台，溝通協調所有專業環節，地主就不用再為眾說紛紜而操勞費心，而是放心託付有銀行投資背景在建經團隊。

這次專題將由本公司林雲鵬資深協理向各位詳細說明建經公司全方位服務與關鍵角色，期許民眾有都更危老改建需求時，能夠想起不動產專業管理一條龍的建經公司，必定能以最用心的服務，成為大家最信任安心的好夥伴。

林雲鵬 資深協理



現任

中國建築經理股份有限公司 資深協理

學歷

臺灣大學建築與城鄉研究所碩士

經歷

財團法人都市更新研究發展基金會業務部、投資部、事業部
及延展部主任

九昱建設副總經理

頂新集團頂禾開發總經理室經營企劃經理

中華大學景觀建築系講師

106 營建署教育講習講師

105、106 年度都市更新實務工作坊課程講師

105、106、107 年度新北市政府都市更新推動師培訓計畫
講師

「都市危險及老舊建築物加速重建條例 - 權益分配估價」座
談會與談人

107 年度危老推動師培訓之講師

建經公司對於 重建的關鍵角色

簡報人：中國建經 林雲鵬資深協理



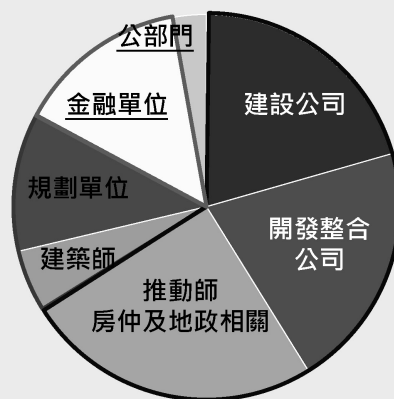
本次會議出席貴賓屬性分析

D公部門：2.87%

- 民間需求為何？
如何協助推動

C金融相關類：14.35%

- 瞭解融資需求為何
- 如何架構協助事項
- 如何確保融資安全



A推動整合類：66.03%

- 如何著手推動
- 需求及問題如何解決
- 找到整合資源

B技術規劃類：16.75%

- 需要協助的人在哪？
- 需求及問題如何整合，才能提出協助
- 如何建立穩定的合作架構

針對大家的疑問，我們都很關心、也很重視
建經公司如何扮演適當的角色，
去協助處理所有問題！

3

- 壹、成立專責機構：都更推動委員會
- 貳、現行危老政策下推動議題分析
- 參、危老推動過程中，
建經公司應該扮演的角色
- 肆、危老重建資金需求及風險控管協助

簡報說明

4



壹、成立專責機構： 都更推動委員會

組織及任務

5

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

6

都市更新推動委員會 任務

- 一、都市更新及危老改建 業務之探討
- 二、都市更新及危老改建 法令增修之建議
- 三、都市更新及危老改建 審議之諮詢與協助
- 四、都市更新及危老改建
服務領域之拓展研發及執行理事會交議事項等

7

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 向理事長及兩位副理事長報告辦理「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



8

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

9

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

1. 市場區隔：危老基地規模應著重500m²以下基地，與都更區隔
2. 容積獎勵：小基地容獎額度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
3. 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

10

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		
	土地銀行	建經公司	中國建經
銀行	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

1. 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
2. 前期費用: 建議由信用或轉貸方式進行

11



貳、現行危老政策下 推動議題分析

個案類型及規模分析

12

全臺通過 危老案例 分布



通過案件數

統計至107.08.07

臺北市	1 案
新北市	1 2 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

以 新北市案例

進行分析

截至目前

新北市共通過 **27** 案

107.12.03更新

13

新北市通過案例分析 規模分類

統計至107.08.07

A類: 1,000m² 以上

B類: 500m² 以上

C類: 500m² 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	3,113m ² (942坪)	1,773m ² (536坪)	1,223m ² (370坪)	1,674m ² (506坪)	2,871m ² (868坪)	2,827m ² (855坪)	760m ² (230坪)	832m ² (252坪)	712m ² (215坪)	336m ² (102坪)	391m ² (118坪)	402m ² (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%
	4.智慧建築		6%									
其他	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%	10%

14

A類：基地規模 1,000 m² 以上

統計至107.08.07

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 m ² (942坪)	1,773 m ² (536坪)	1,223 m ² (370坪)	1,674 m ² (506坪)	2,871 m ² (868坪)	2,827 m ² (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%	8%
	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

15

B、C類：基地規模 1,000 m² 以下

統計至107.08.07

B類: 500 m² 以上

C類: 500 m² 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 m ² (230坪)	832 m ² (252坪)	712 m ² (215坪)	336 m ² (102坪)	391 m ² (118坪)	402 m ² (122坪)
獎勵額度	26%	18%	37%	20%	18%	40%
優先	1.結構安全	8%	6%	8%	6%	8%
	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%至32%

16

新增9案：仍以500m²以下為主要規模

107.12.03 更新

500m²以下新增 9 案

編號	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
基地區位	中和區	板橋區	三重區	汐止區	鶯歌區	樹林區	五股區	新店區	土城區	土城區	泰山區	板橋區	鶯歌區	板橋區	新莊區
基地規模	1,859m ² (562坪)	1,473m ² (446坪)	2,044m ² (618坪)	2,763m ² (836坪)	1,644m ² (497坪)	582m ² (176坪)	339m ² (102坪)	378m ² (114坪)	163m ² (49坪)	172m ² (52坪)	155m ² (47坪)	362m ² (110坪)	380m ² (115坪)	227m ² (69坪)	193m ² (69坪)
獎勵額度	39.74%	40%	39.92%	40%	40%	28%	16%	18%	18%	20%	20%	16%	18%	22%	16%至18%
優先	1.結構安全	5.74%	7.49%	5.92%	6.73%	8%	8%	6%	8%	8%	6%	8%	6%	8%	8%
	2.基地退縮	8%	10%	10%	8%	10%									
	3.耐震設計	4%	2%	2%	10%	2%	10%				4%	2%		4%	
其他	4.智慧建築	6%	6%	6%											
	5.綠建築	6%	6%	6%	6%	6%									
	6.無障礙					4%									
	7.捐贈公設														
時程獎勵	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

17

財務規模預估

規模

開發試算（銷坪與建坪）

成本與效益

250坪

- 銷坪
250坪*300%*1.25*1.5
=1,400坪
- 建坪
1,400坪*1.2=1,680坪

- 銷售
1,400坪*50萬=7億
- 成本
1,680坪*19萬=3.19億

- 營建費用...營造廠
- 其他費用...建築師
- 管理費用...建經公司

150坪

- 銷坪
150坪*300%*1.25*1.5
=840坪
- 建坪
840坪*1.2=1,000坪

- 銷售
840坪*50萬=4.2億
- 成本
1,000坪*20萬=2億

- 營建費用...營造廠
- 其他費用...建築師
- 管理費用...建經公司

18

【就「財務規模」來綜整 推動情形】

- 一、危老案除大型個案外，多由地主自行推動。
- 二、危老案規模偏小，大型建商缺乏誘因
- 三、多由個人或小型建商進行推動及整合

【責無旁貸】 公正第三方的建經公司

- 可提供技術、專業的協助，
- 同時結合銀行提供信任感，
- 降低住戶風險。

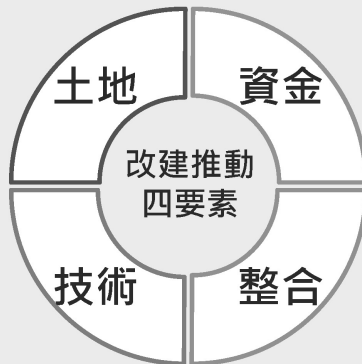
19



參、危老推動過程中，
建經公司
應該扮演的角色

20

改建推動四要素



目前改建推動類型

➤ 建商擔任起造人(合建)

建商：提供資金、技術、整合

地主：提供土地



➤ 自行改建

地主：提供土地、資金、整合

第三方：提供技術



鼓勵：由地主或住戶主動發起！「肥水不落外人田」

21

目前 危老案 改建模式

建商合建

小基地改建

簡易都更

都市更新

→ 轉軌辦理

建商分享
改建後效益

自地自建

(社區較無合建空間；合建較無共識)

結算制 (實支實算)

建經公司

補足住戶所需的資金、
技術及整合

效益由地主全部分享

一口價

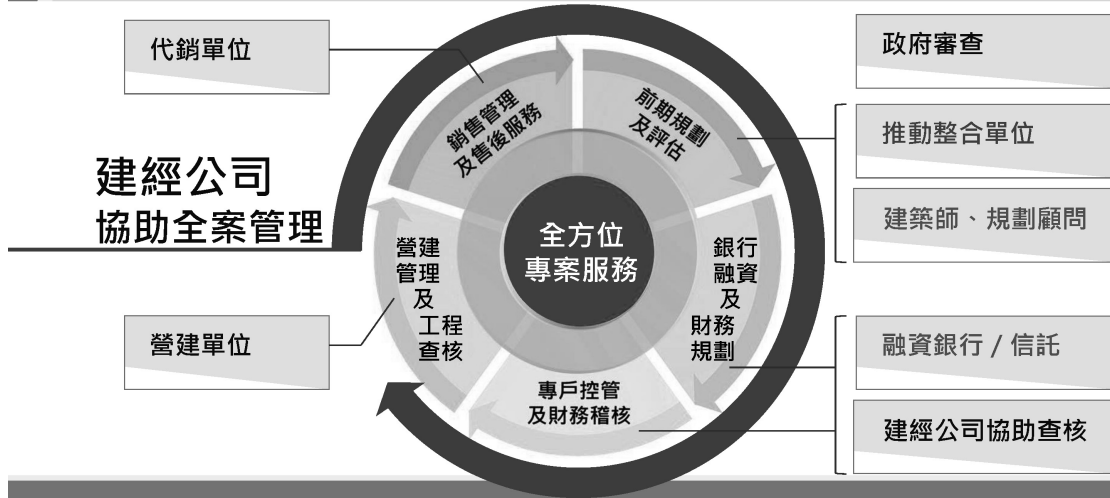
營造廠

規模較小
之建設

地主承擔整合及技術風險

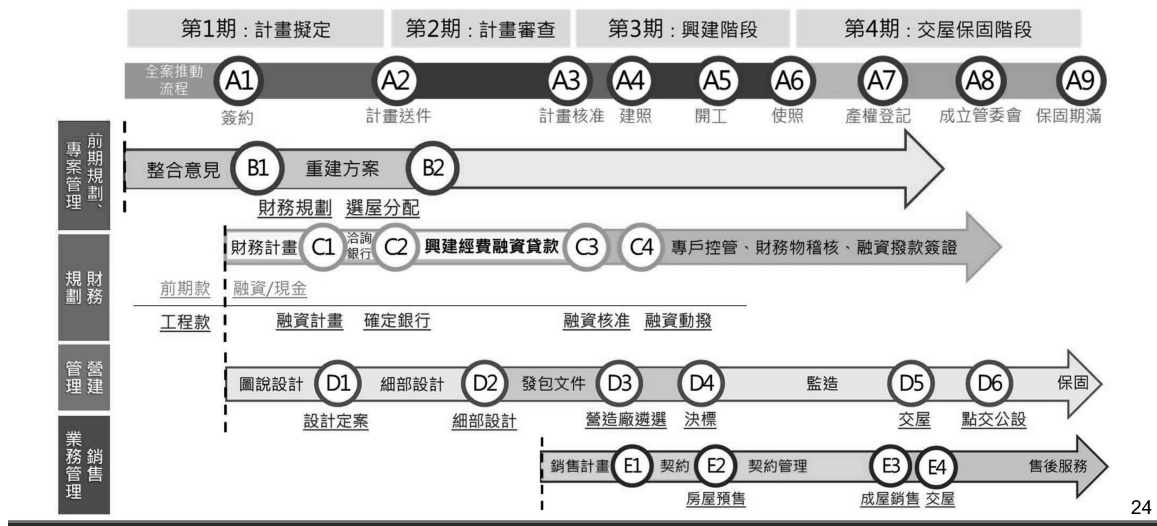
22

建經公司：可提供全方位專案服務



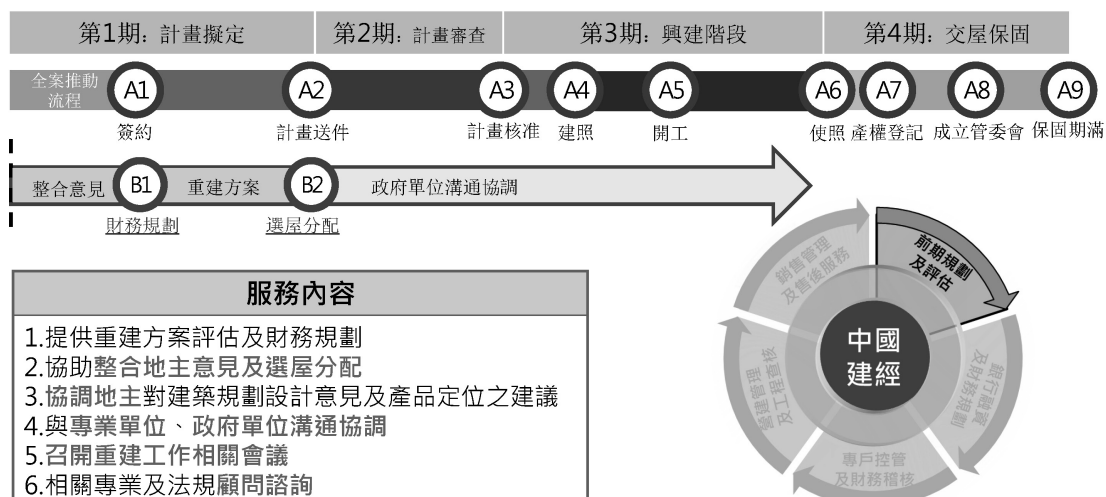
23

整合地主需求，有效務實推動



24

作為溝通的橋樑



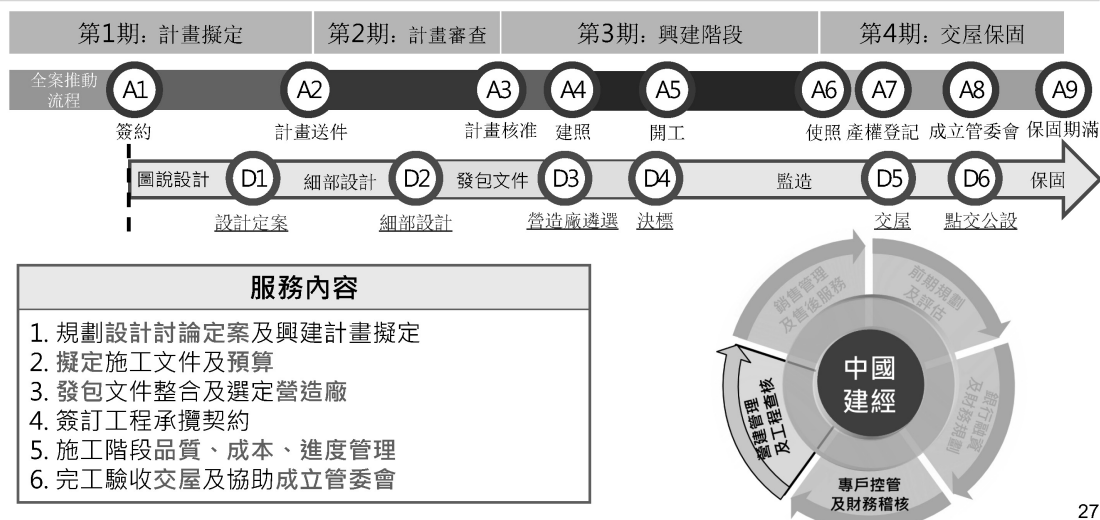
25

擔任全案的理財專員



26

扮演好工地監督的角色



27



肆、危老重建資金需求及風險控管協助

- 透過期程去籌足必要成本
- 規劃適當可行的財務計畫

28

危老案 可能 財務需求項目

A 類：專業規劃服務（專案管理類）	費用項目	內容概述	計算方式	備註
	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%	
B 類：工程相關類	信託服務	土地及資金信託	依實際信託契約	
	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	

29

危老案 可能 財務需求項目

C 類：利息及稅捐	費用項目	內容概述	計算方式	備註
	融資利息	融資利息	依融資額度、條件計算	
D 類：補償類	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	
	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
E 類：管理費	開闢相關計畫道路：土地成本、興建費用			視需求
	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			

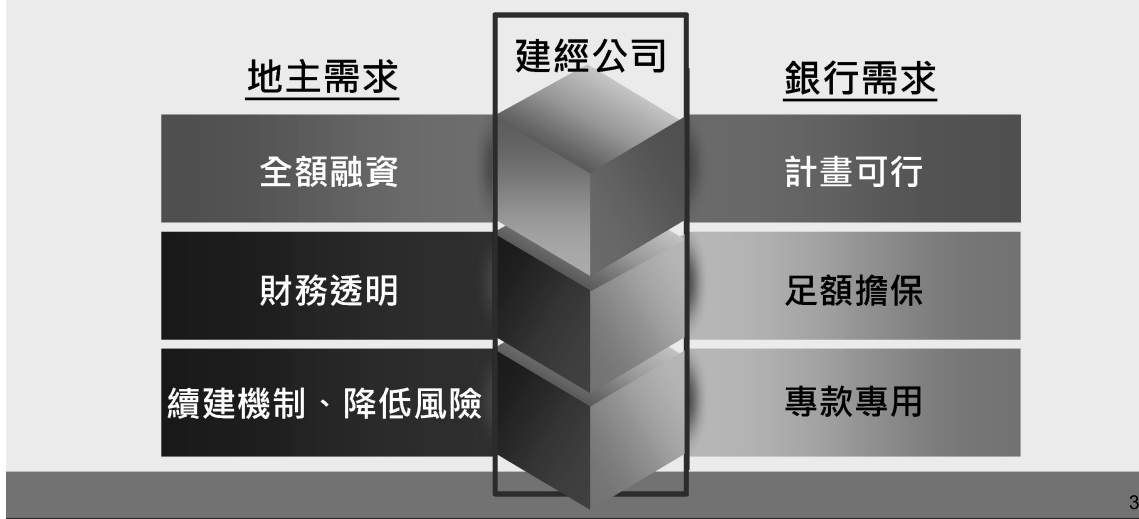
30

危老案件 各階段 開發成本



31

妥善處理財務需求、控制風險



32

自力(地)改建 建經公司的角色

地主端



資金需求-全額
技術需求-執行



風險配套控管



- 擬定全案財務計畫
- 協助組建專業團隊
- 費用分攤房地分配
- 進度品質成本管理
- 完工交屋保固服務

- 協助發包廠商管理
- 工程續行安全管控
- 協助透過信託機制保障地主權益

銀行端



- ✓ 考量融資償還能力
- ✓ 考量地主財務信用

- ✓ 考量個案風險控管
配套機制
- ✓ 考量退場機制

33

建經公司於 不同階段提供之 服務

整合期	✓ 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	✓ 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	✓ 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

34

把握時效

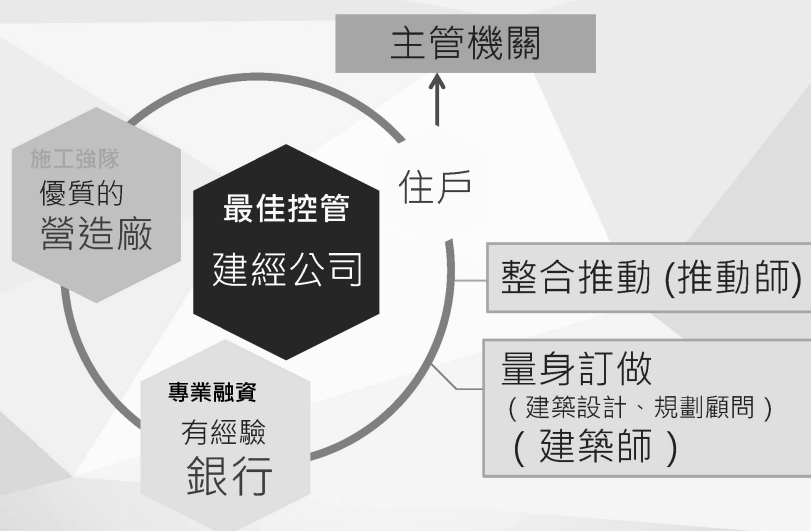
政策積極性 時效必要性

重建計畫	至 116 年 05 月 31 日
稅賦優惠	至 111 年 05 月 09 日
時程獎勵	至 109 年 05 月 09 日



35

共創多贏。共榮



36

