

自力更新實務與 都市更新會籌組運作注意事項



中國建築經理股份有限公司
林雲鵬 資深協理

橋的功能 誠的服務 ● 建築經理 首選品牌

林雲鵬

現職	中國建築經理股份有限公司 專案部資深協理
學歷	淡江大學建築系 學士 臺灣大學建築與城鄉研究所 碩士
私部門 資歷	【執行更新業務】 財團法人都市更新研究發展基金會：業務部、投資部、事業部及研展部主任 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
講師 資歷	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 新北市政府金九地區景觀審查委員

Who is 中國建築經理股份有限公司



由國內**最專業**的**臺灣土地銀行**、**兆豐銀行**投資成立

中國建經的各項第一



全國**第一家**：成立於民國**75年**，迄今**32年**

資本額最高：實收新台幣**肆億伍仟萬元**

國內承作**案件最多**且**經驗最豐富**之建經公司



中國建經的各項第一



- 以案量計有**910餘個**工地，累計客戶數達**700家**以上。
- 以工程造價計算，超過**5,220億元**。
- 以銷售金額計算，超過**10,300億元**。
- 接受各金融機構及企業等委託之不動產價值評估個案也逾**2000件**。

承辦更新重建及營建管理案件**超過52件**，
總戶數逾**3200戶**，
總工程造價達新台幣**116億元**以上。



數字密碼

類型	件數	樓地板面積	工程造價	戶數
921紅單都更重建	33件	80,227坪	401,106萬	1,893戶
921黃單信託改建	1件	1,742坪	26,900萬	52戶
海砂屋信託改建	3件	20,491坪	112,925萬	402戶
老舊住宅信託改建	2件	2,043坪	26,000萬	57戶
委託實施都市更新	1件	11,032坪以上	122,616萬以上	370戶以上
自組更新會實施更新	4件	3,520坪以上	43,726萬以上	106戶以上
信託代理實施更新	8件	23,265坪以上	426,771萬以上	399戶以上

**52件**

中國建經優勢



全方位專案服務

熟知議題、多年協助更新審議

- 多年擔任各市政府更新審查委員
(臺北市、新北市、高雄市、基隆市...等)
- 協助中央、市政府相關自力更新講座

客製化合作模式

- 熟悉合建、委建及混合各類型合作架構，
依個案特性提供**最適合、彈性服務**

分享架構

壹

都市更新觀念基本建構

貳

為什麼要推動自力更新？

參

什麼是自力更新？

肆

更新會組織與運作

伍

地主自力更新面對的課題

陸

另一種可行的推動方式：代理實施



都市更新觀念建構

Why：為什麼要推動自力更新？

What：什麼是自力更新？
什麼是都市更新會組織？
更新會運作

How：協助地主自力更新
面對的課題

什麼是都市更新？

廣義

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、增進公共利益等目的，解決都市地區社會性、經濟性、實質性問題之行為。

狹義

依據都市更新條例之程序與規定，採整建、重建、維護等處理方式，進行實質環境改造或配合整體發展計畫，調整都市機能之手段。

都市更新條例的頒布

目的

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。

誘因

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。

一般改建常遭遇的課題

權屬

- 土地權屬**複雜**
 - 部分土地遭查封
 - 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
 - 產權持分細碎
- 少數人**不同意**參與改建

整合

- 現況建物**原容積**高於法定容積
- 土地持有時間久遠**增值稅負擔**高

都市更新提供之 誘因及解決機制

- ◆ 機制1 同意權
多數決、特殊情形排除
- ◆ 機制2 簡化公有土地共同參與
(公辦、一律參與)
- ◆ 機制3 他項權利之處理 (轉載)
- ◆ 機制4 強制執行機制 (拆除)
- ◆ 機制5 獎勵、稅賦減免之優惠
- ◆ 機制6 都市計畫變更程序之簡化

都市更新觀念建構



Why：為什麼要推動自力更新？

What：什麼是自力更新？

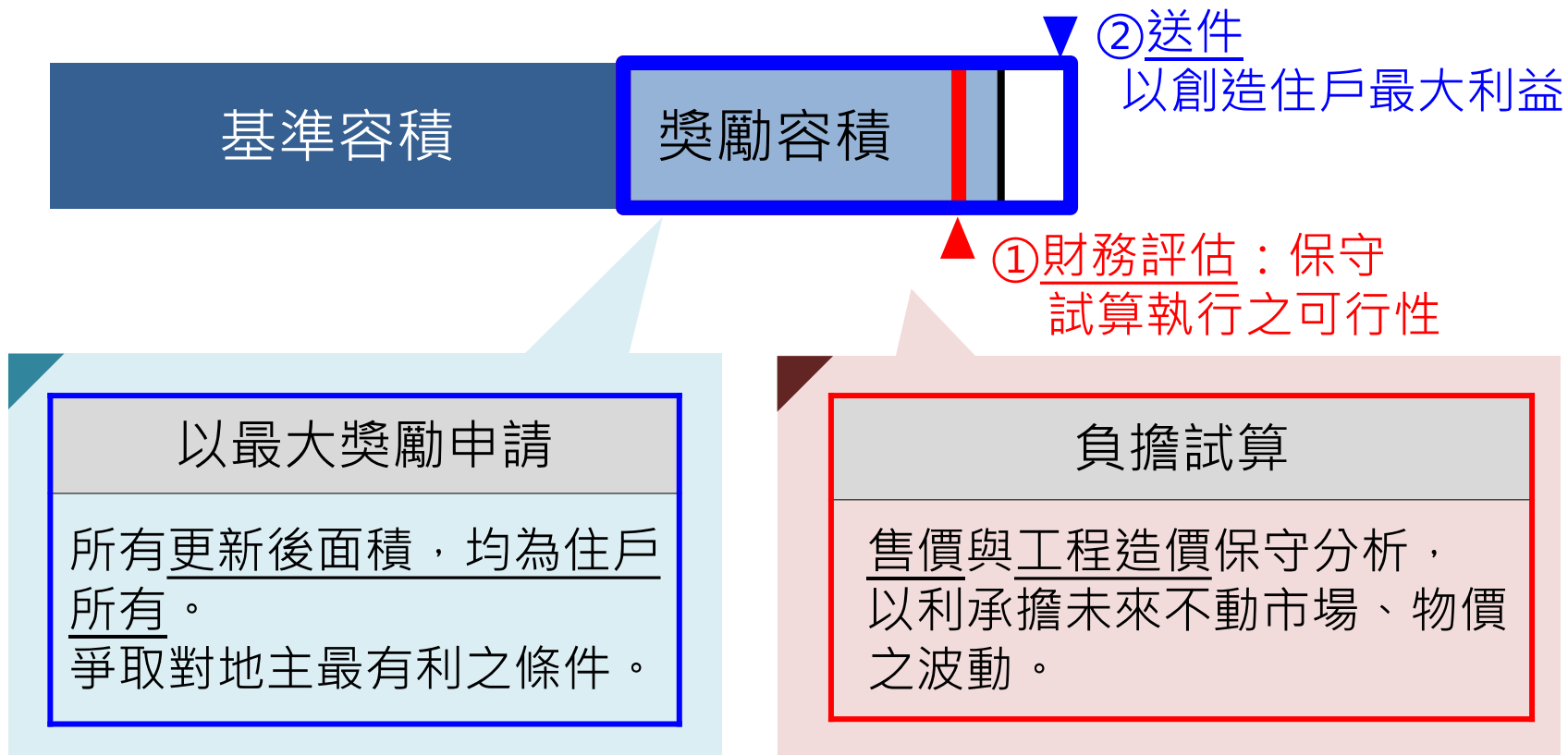
什麼是都市更新會組織？

更新會運作

How：協助地主自力更新

面對的課題

保守分析。創造權值效益



公平、公開、公正的自力更新模式

- 自力更新：住戶各自負擔成本、分享獲利並承擔風險

依更新主管機關審議結果
之權利價值比例為準

甲

實分配 B1'

應負擔成本
A1

乙

實分配 B2'

應負擔成本
A2

丙

實分配 B3'

應負擔成本
A3

丁

實分配 B4'

應負擔成本
A4

依住戶需求自行選擇，具彈性

出資方式

前期費用

現金

佔全部費用約 3%

+

後期費用

(營建工程)

融資貸款

佔全部費用約 97%

專款專用



更新後分回之處理方案

甲

A

不出售

分回全部面積
(更新後面積最大)

■ 分回面積，全部自用

更新前現況使用面積

應負擔成本

■ 留下部分面積後，其餘面積出租 (定期收益)

更新前現況使用面積

應負擔成本

=



B

出售

足以抵付
應負擔成本
之面積

■ 出售足以抵付成本之面積，使用面積變大

更新前現況使用面積

應負擔成本

C

保留更新前
使用面積

其餘全出售

■ 分回更新前使用面積：出售面積若支付成本後，
剩餘部份還可拿回錢

更新前現況使用面積

錢

應負擔成本



降低風險 創造增值效益

風險

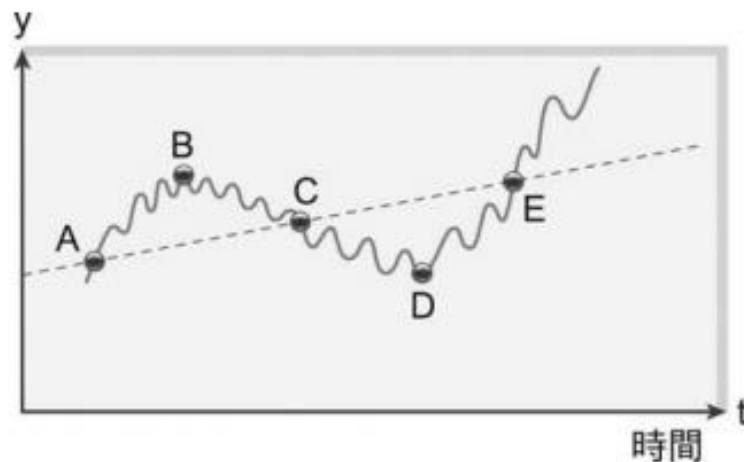
: 未來售價及營建造價，波動之不確定性

對策

: ①財務評估保守分析，以利承擔不動產市場波動

②承擔風險下，可享受獲益增值部分

對住戶	未來售價	營建造價
獲益增值	上漲	下滑
獲益減少	下跌	上漲



都市更新觀念建構

Why：為什麼要推動自力更新？



What：什麼是自力更新？

什麼是都市更新會組織？

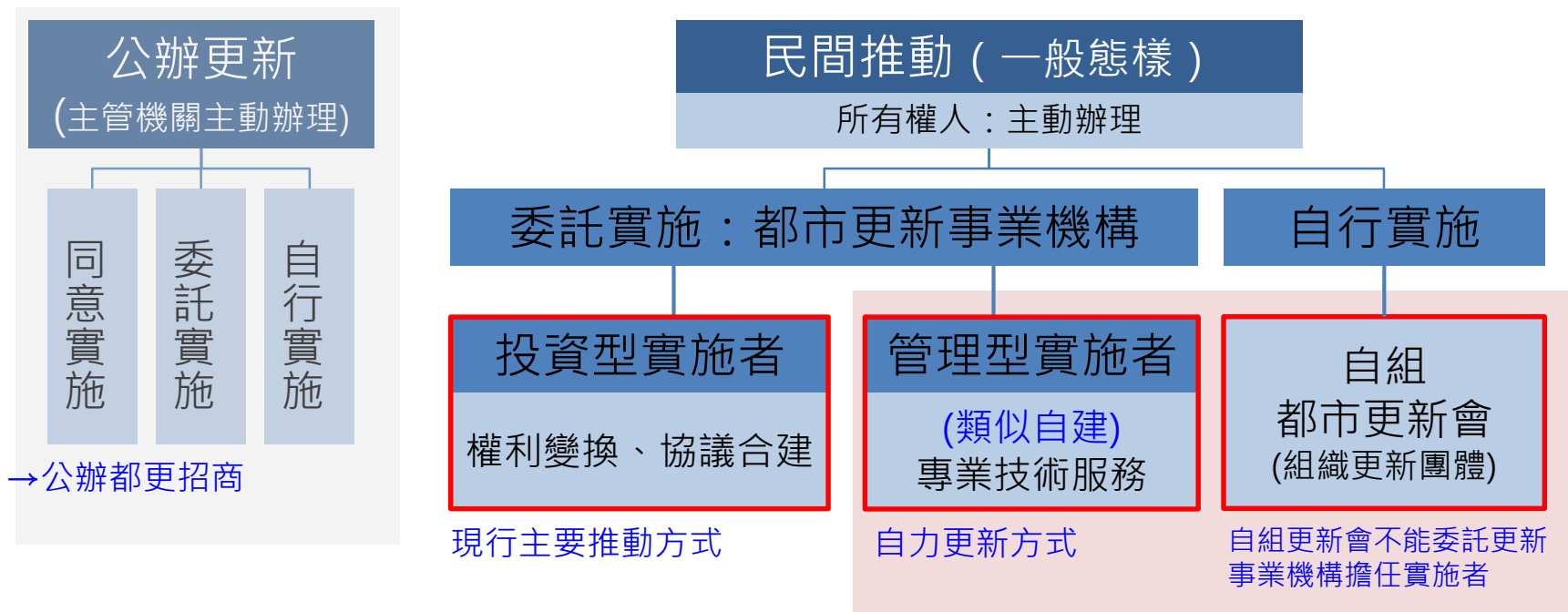
更新會運作

How：協助地主自力更新

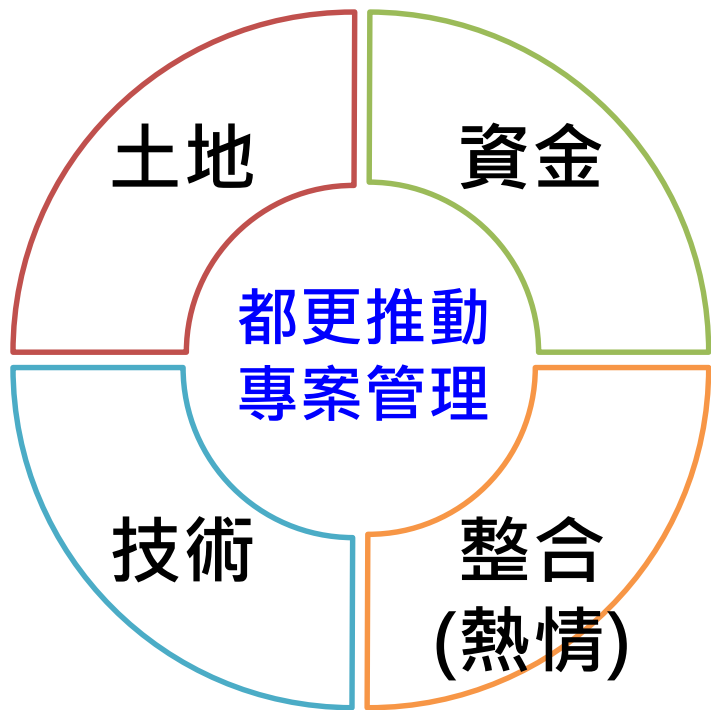
面對的課題

都市更新實施主體與類型

- 定義：更新單元實施都市更新事業之機關、機構或團體
- 實施者有多種類型，一般以民間委託實施及自行實施為主



主體不同，合作模式大不同



□建商擔任實施者（合建性質）

- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地



→ 在家等建商來談

□自力都更（全部房地均分回）

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理



→ 住戶要自主起來

主體不同，合作模式大不同



A類：政府擔任實施者（公辦都更）

- 政府：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地

→對象：針對
公有地、弱勢地主
(本案不適合)

B類：建商擔任實施者（合建性質）

- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地

→自己的資產
由建商決定未來
(本案原容高、複雜度大)



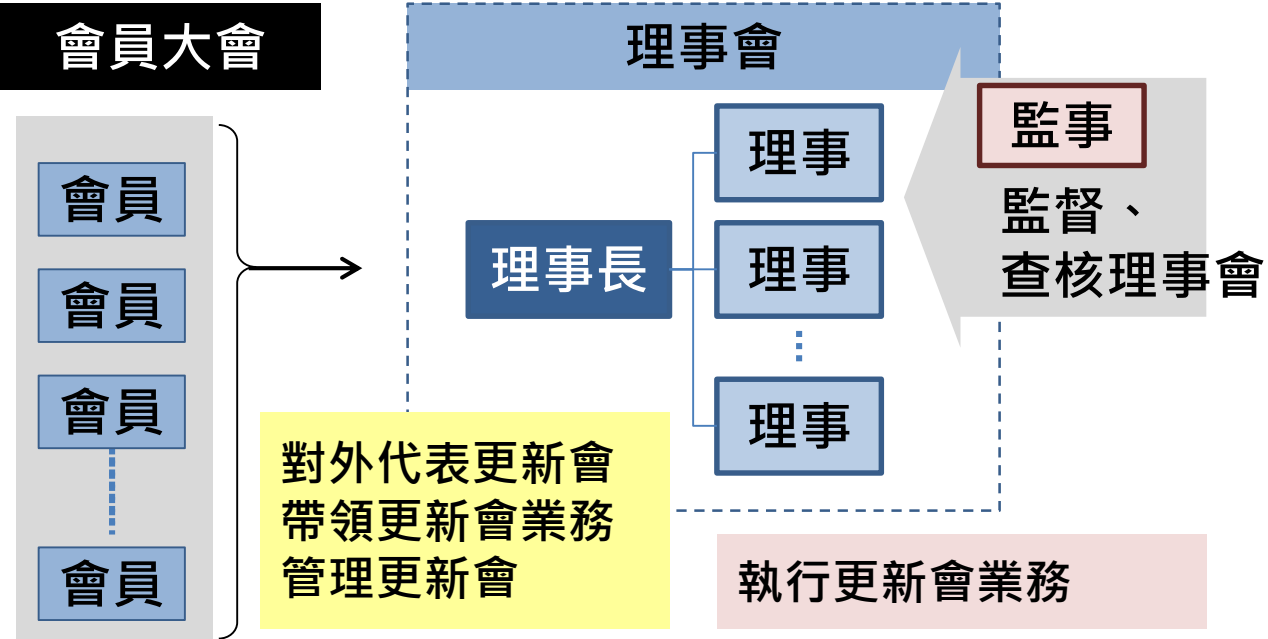
C類：更新會擔任實施者（自建）

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理

全部改建效益住戶分回
→自己的資產
自己決定發展
自己分回利潤

更新會 (更新團體) 組成型態

所有權人屬於**當然會員**，共同承擔更新會一切權利與義務。



更新會 (更新團體) 理、監事之權責

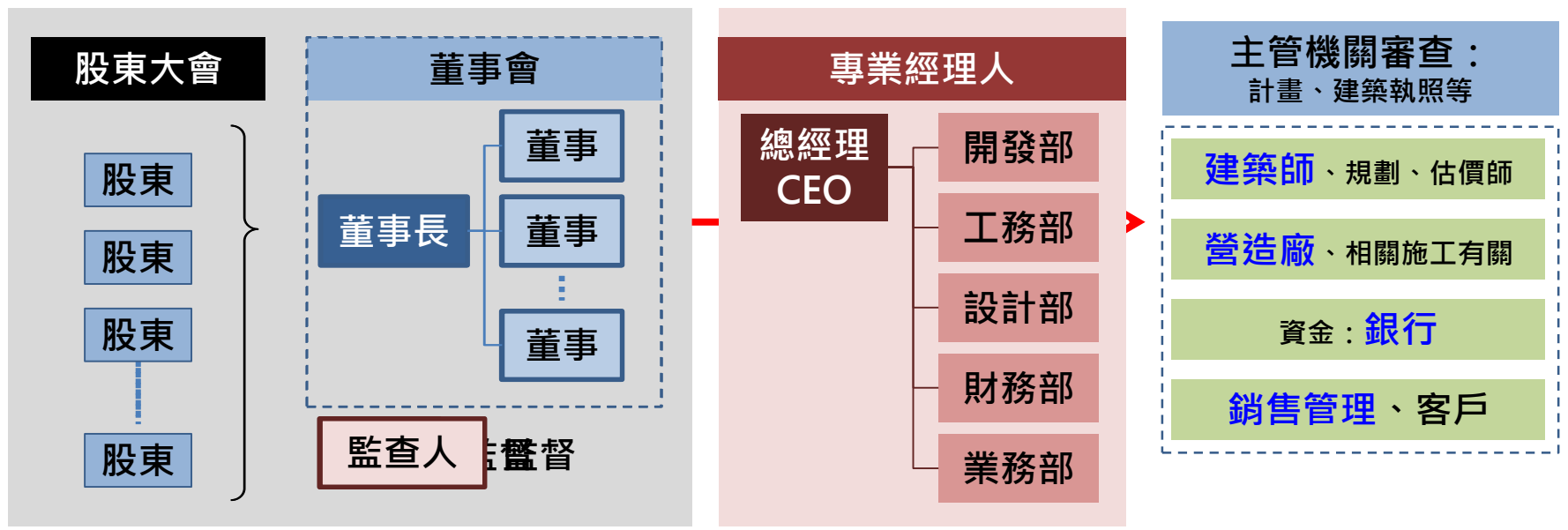
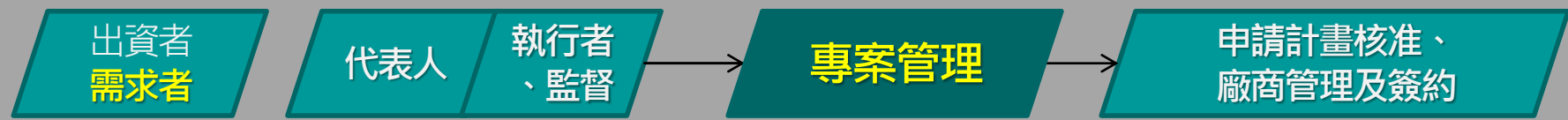
理事

1. 執行會員大會決議。
2. 執行章程訂定之事項。
3. 都市更新事業計畫之研擬及執行。
4. 權利變換計畫之研擬及執行。
5. 章程變更之提議。
6. 預算之編列及決算之製作。
7. 設置會計簿籍及編製會計報表。

監事

1. 監察理事會執行會員大會之決議案。
2. 監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
3. 監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
4. 查核會計簿籍及會計報表。
5. 監察財務及財產。
6. 其他依權責應監察事項。

更新會 (更新團體) 架構 VS. 公司架構



建設公司

更新會 (更新團體) : 住戶合組一個公司

更新會

(都市更新申請主體)

- 與全體住戶之 法律關係承擔
- 起造人
- 與廠商簽約 (履約 執行責任)

會員：土地或合法建築物所有權人為限，**不論同意與否**

決策單位：會員大會

(同意權行使：決定事業計畫內容、權利義務部分...等)

執行單位：理事會 (執行會員議決內容)，任期不得逾 3年

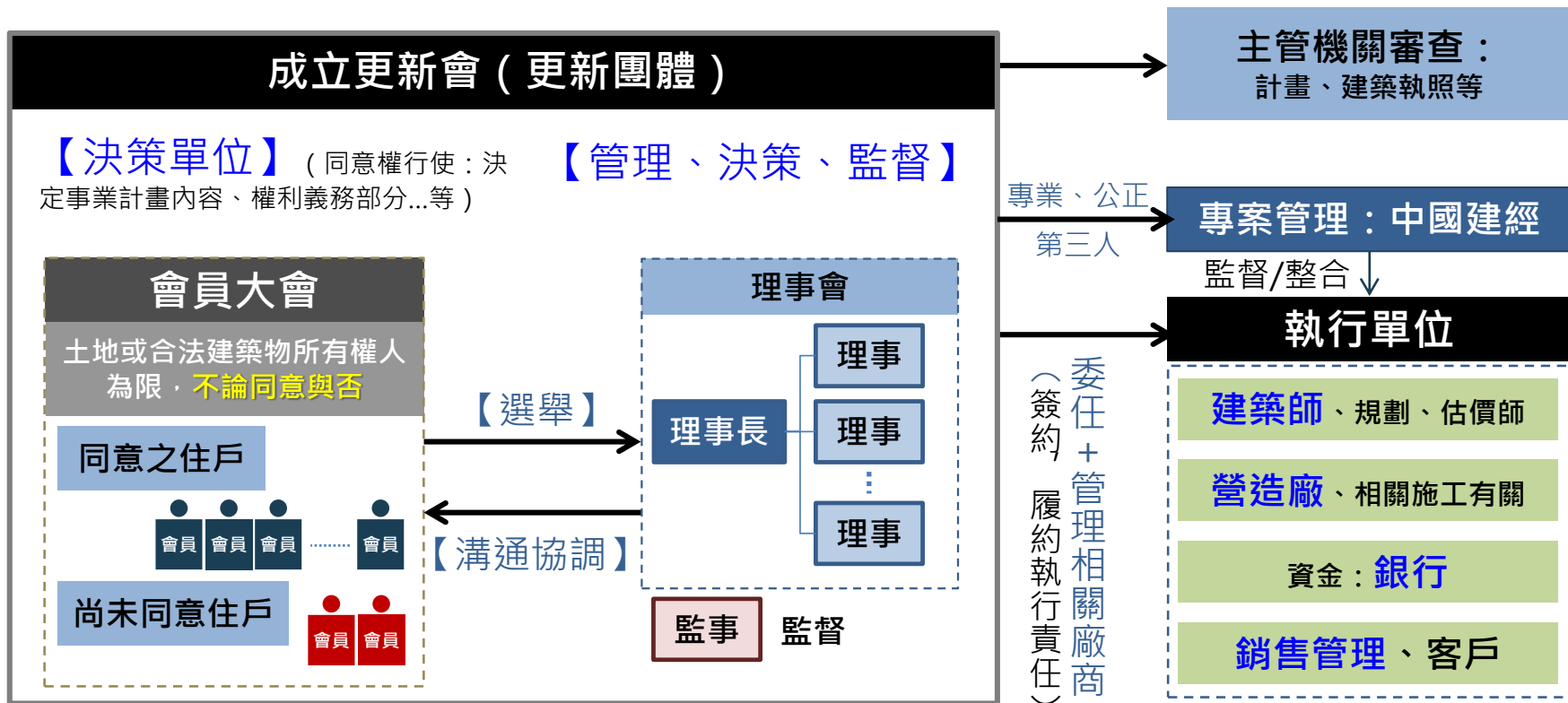
- 理事 (不得少於3人)
- 理事長 (理事間互選，更新會之 代表人)
- 監事 (會員中選之，監察理事會之執行情形、財務：監督)



→ **更新會要可順利執行、推動：**
專業團隊協助
(建經公司)

公司要可以好的運作，靠專業經理人 (類似：CEO)

推動模式：以「更新會」為主體



更新會 (更新團體) 成立流程

1

發起籌組階段

發起

7人以上之
土地及合法
建築物
所有權人

申請核准籌組

2

籌備工作階段

召開成立大會

申請立案核准

3

取得立案階段

發給立案證書

更新團體完成成立

更新事業擬定、審查

計畫執行

解算、清算

更新會 (更新團體) 籌組發起

更新團體發起籌組

都市更新團體設立管理及解散辦法第3條

都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組

7人以上=包含7人

法令

內容

人數

組織更新團體

都市更新條例第27條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22條及第23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新團體，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：

逾7人=8人以上

召開更新會 (更新團體) 成立大會

召開 期限

- 發起人應自核准籌組之日起6個月內召開成立大會。
- 如未在期限內籌組者，主管機關得撤銷其核准籌組。

應辦 事項

- 成立大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地主觀機關核准立案

同意 比例

	土地/建物：人數	土地/建物：面積
出席	1/2	1/2
決議：同意	出席者之1/2	出席者之1/2

都市更新會設立管理及解散辦法 第10條

召開更新會 (更新團體) 會員大會

會員資格

- 實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。
→ 公有土地亦為會員 / 含尚未同意者

召開方式

- 20日前通知所有會員 (以書面為宜) , 並通知主管機關派員列席。
- 緊急事故應於開會2日前送達通知者。

召開目的

- 1) 訂定及變更章程。
- 2) 會員之權利及義務。
- 3) 選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 4) 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 5) 議決權利變換估價條件及評定方式。
- 6) 理事及監事之選任、改選或解任。
- 7) 都市更新會之解散。
- 8) 清算之決議及清算人之選派。

會員大會類型

定期會議

每6個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

臨時會議

經理事會認為必要，或會員1/5以上之請求，
或監事函請召集時召集之

其他備註

- 1)前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之
- 2)會員大會即為更新會之最高決策單位
- 3)理事長為更新會之法人代表人

由理事長召開

更新會 (更新團體) 之經費來源說明

	項目	重點說明			
主要項目	1.會費	1.會費：每位會員00元 ，依約定（類似開辦、前期費用、運作費用）			
	2.都市更新事業費	2.都市更新事業費，依每位會員負擔比例出資 <table border="1" data-bbox="805 532 1792 689"> <tbody> <tr> <td data-bbox="805 532 1184 609">權利變換</td> <td data-bbox="1184 532 1792 609">更新前權利價值比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 612 1184 689">協議合建或其他</td> <td data-bbox="1184 612 1792 689">自行約定</td> </tr> </tbody> </table>	權利變換	更新前權利價值比例	協議合建或其他
權利變換	更新前權利價值比例				
協議合建或其他	自行約定				
其他來源	3.政府機關之補助				
	4.民間團體及個人捐助				
	5.基金及其孳息				
	6.其他收入				

都市更新事業之實施及監督管理

實施 進度

- 都市更新團體應每六個月向當地直轄市、縣(市)主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形

會計 事務

- 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。
- 理事會應於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。

更新會 (更新團體) 之解散及清算

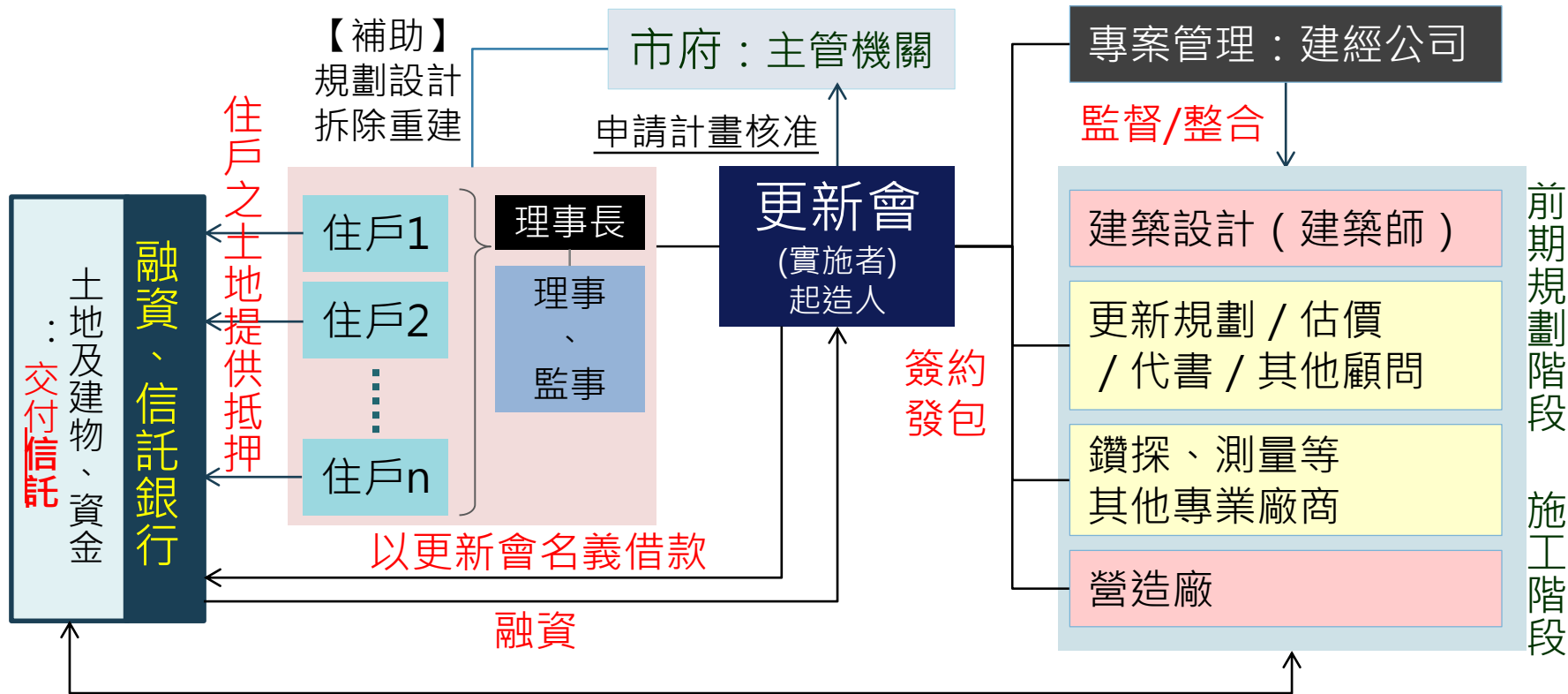
解散 原因

- 經主管機關撤銷更新核准者依更新條例第76條 (第2項)。
- 章程所定解散事由
- 更新事業計畫完成：依更新條例第78條完成備查程序。

解散 清算

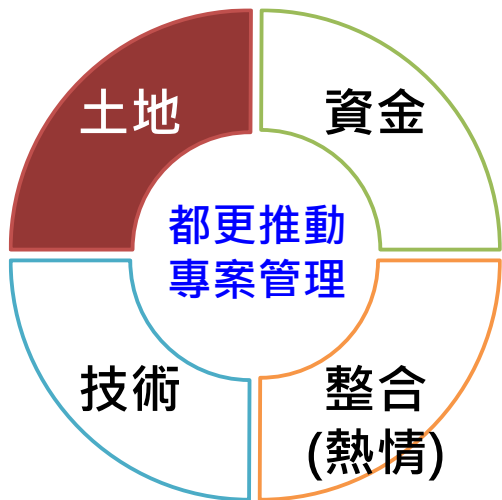
- 清算以理事為清算人。
但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。
- 清算完結後，清算人應於15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。

更新會 (更新團體) 推動架構



□ 依辦理情形及進度(工程查核及撥款簽證)，由信託專戶撥付

自力更新推動重點



找熱情 → 開會困難
 找技術 → 專業落差
 找資金 → 不肯出錢


執行課題

- 關鍵：**會員參與程度**
是否願意服從多數決議。
- 會員應熟知要件
「自己權利義務並願意出資推動」
- 理事會執行效率與溝通能力是必須。
- **選擇專業團隊**並能與其溝通是重要。

都市更新觀念建構

Why：為什麼要推動自力更新？

What：什麼是自力更新？
什麼是都市更新會組織？
更新會運作

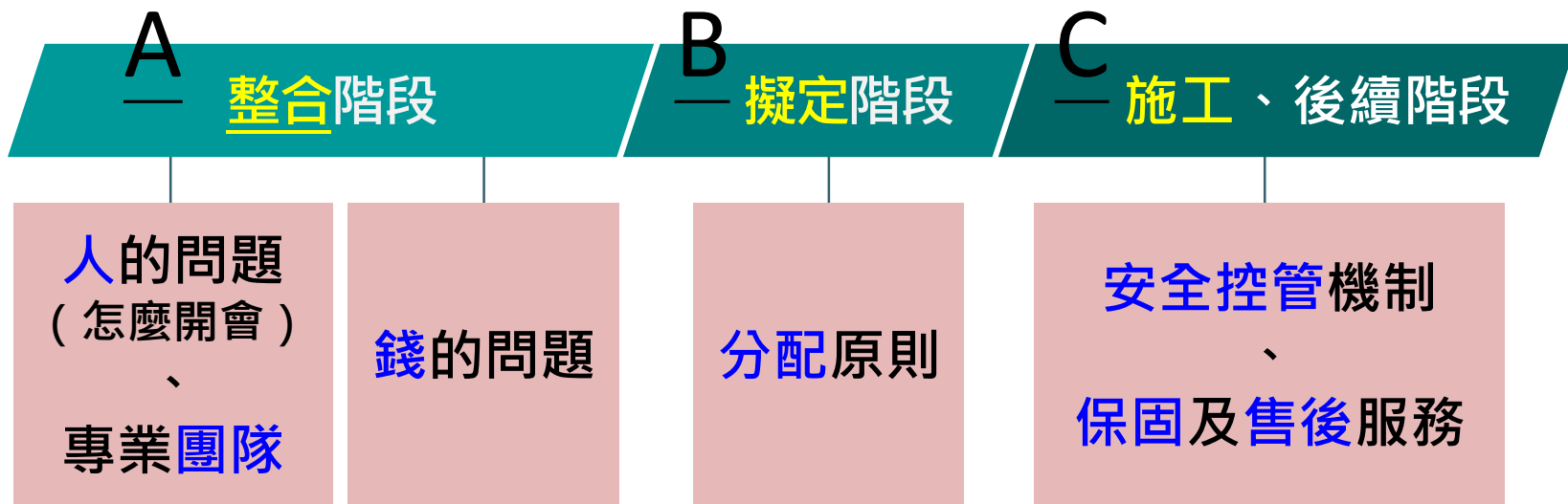


How：協助地主自力更新
面對的課題

自力都更的課題

好的專案管理
可有效推動自力更新

因緣際會臨時結合的地主如何共同解決這些課題？
→ 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。



A1：【人的問題】

信任

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

瞭解

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

整合主導者的決心 → 事在人為。天助自助者

A2：【專業團隊】

找對的人 、對的時間做對的事

專業團隊相當於代替地主組織，執行建設公司複雜重建事宜，好的專業團隊（專案管理），才能帶領地主一步一步推動都市更新進度。

Q: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：

第1階段 - 前期規劃及管理團隊聯合承攬

第2階段 - 後續施工及銷售廠商另甄選

C.全部廠商都分別遴選

專案管理者之協助推動

- 
- 整合不同專業廠商間作業及意見
 - 委任及承攬契約的管理與付款
 - 重要事項協助議決

A3 : 【錢的問題】

Q: 銀行可不可以
全額融資 ?

- 什麼條件 願意
全額融資 ?
- 什麼時候
開始動撥 融資 ?

1

地主 出資比例 及 出資條件

2

前期規劃費用
哪裡來 ?

1. 政府補助款
2. 同意地主依比例出資
3. 不同意更新之地主誰出資 ?

3

融資何時確定

4

資金動用的控管機制

A3-1：銀行可不可以全額融資？

1

什麼條件願意
全額融資？

案件順利完成可能性高且無爭議

人

- 高同意比例：接近100%（至少90%以上）
- 無爭議：
 - ① 不融資之資金缺口有明確解決方案（權利變換戶、不願、不能者）
 - ② 拆屋順利無爭議。
- 信用：借款人無債信瑕疵，有穩定收入

物

- 區位良好，更新後房屋去化無虞
- 價值是否足夠
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

A3-1：銀行可不可以全額融資？

2

什麼時候
開始**動撥融資**？

融資限撥入信託專戶：專款專用

計畫
核准前

- 前期費用（費用不高）
以個人名下不動產抵押設定融資
或 以信用貸款方式融資

計畫
核准時

- 融資者不動產完成抵押權設定後，
信託完成
- 不融資者全數資金存入信託專戶且
將不動產信託
- 動撥方式：一次、分次

A3-2：不同意更新之地主誰出資？

1 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。

2 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**。

A3-3：前期規劃費用大約多少？

1

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
-

至權利變換審議通過
之費用

約土地面積 ×

3至5萬元/坪



2

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

支付期程

約土地面積 ×

5至6千元/坪

B：【分配原則】

原位置

(既有紋理、
位置之維持)

1

優先權

- 1.) 一樓或頂樓之原位置分配。
- 2.) 原樓層、原位置的分配之可行性

2

建築型態變化：「四、五層公寓」→「大樓或華夏」之分配

重複協調

超選或少選

3

選配重複

：協調機制、
抽籤方式。Q：沒抽中要的，就不玩？

選配

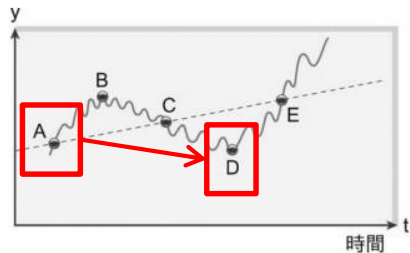
：選定了可不可以重選？

4

超選 (或少選)

：選配超出(或不足)應分配價值的規定。
→影響到其他地主權益，或更新會還款部分

一般住戶疑問及擔心



Q: 景氣波動，銷售/預售若不如預期，
怎麼處理？售價下跌時，如何找補處理？
更新成本之環款來源：更新會分回部分去銷售

增加 銷售 面積	擬定階段	財務保守評估，增加更新會分回 分配：住戶不超選
	興建期間	變更權利變換計畫，增加更新會分回
	完工分回後	無法增加銷售面積
結算	「銷售金額D < 預算金額A」 經費不足部分，由 <u>全體會員（住戶）負擔</u> ，以「現金 、或融資轉成長期房貸」負擔。	

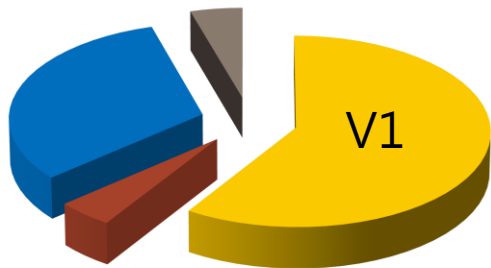
**更新會重要課題
(參與會員之風險)**



- 不願、不能者
負擔。
- 不同意者（權利
變換戶之處理）

C1：【盈虧、結算機制】

自力更新盈虧 及 地主應負擔費用結算



- 會員應分配 V1
- 盈虧 V3
- 實際銷售收入 V2
- 找補價金 V4

□ 盈虧 = 收入 - 實際共同負擔 (成本)

- 收入 = 餘屋實際銷售收入 + 找補價金
- 實際共同負擔 = 實際發生成本 + 費用
- 找補價金 = 實際分配 - 應分配

Q: 什麼情況會有盈餘或虧損

盈虧 : 實際銷售收入 + 找補價金 > 實際共同負擔

虧損 : 實際銷售收入 + 找補價金 < 實際共同負擔

→ 會員依章程或大會決議承擔盈虧

C2：【安全控管機制】

高共識

專業輔導

1. 住戶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
3. **全部資金都安排好才拆屋**，不會房子拆了卻蓋不起來。

信託機制

1. 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。 →**對公有土地也有利！**
2. **帳務透明**：資金流向(收支)均透過**信託專戶控管**
3. **債務清楚**：
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**
4. 全案興建完工後，**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。

C3 : 【保固及售後服務】

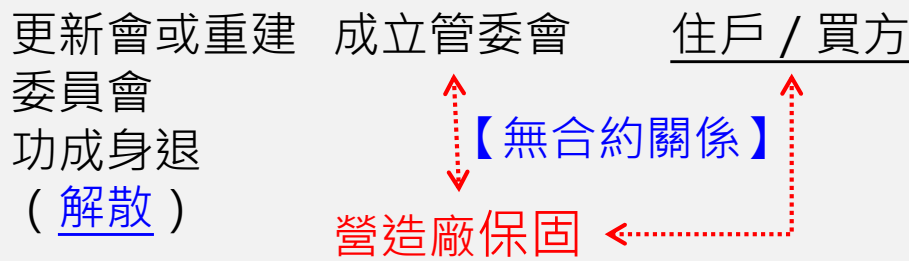
售後服務

瑕疵擔保

創造更新後不動產的價值重點：要考慮對外售戶的責任
 →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

困境: 更新會無法給予承諾

更新案完工交屋後



專案管理者之協助(建經公司)

- 銷售服務管理：創價
- 保固協助：
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

面對前述課題、執行性，
更新會較不易推動（成案性較低）！

另外一種較可行的方式
代理實施方式

代理實施：管理型實施者

主體

1

地主為**實質權利主體**。
由建經公司擔任『管理型實施者』

執行、 整合

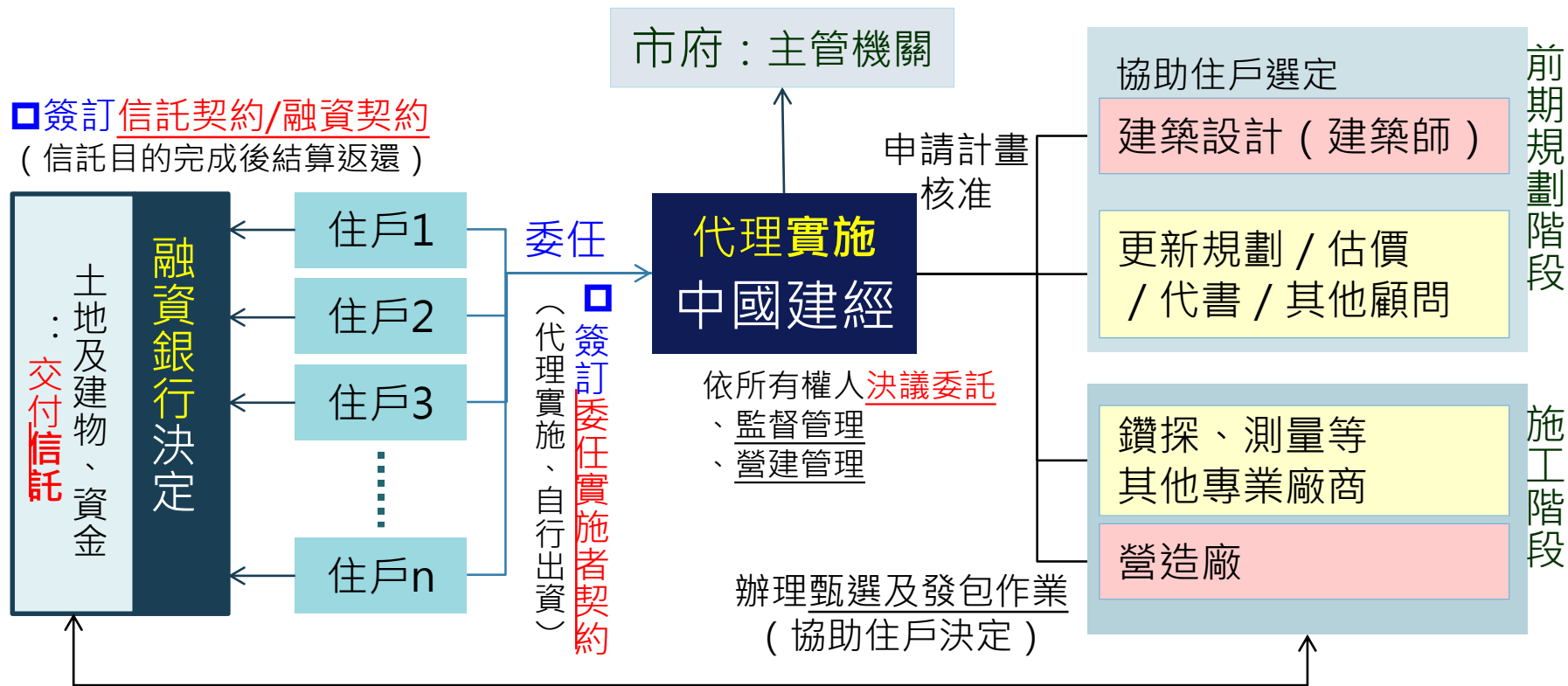
2

- 建經公司組建**專業團隊、融資及負責全案管理**
- 銷售部分更新後之房地及車位支付更新成本，由建經公司代理地主與承購戶簽約，並負履約責任及保固期服務

3

- 建經公司擔任建造執照起造人（實施者）。
- 辦理產權信託管理
- 資金信託專戶管理

代理實施架構



□ 依辦理情形及進度(工程查核及撥款簽證)，經委託人會議報告後由信託專戶撥付

代理實施 V S . 更新會

	更新會	代理實施
資金： 前期費用 及共同負擔	由所有權人負擔（會費）， 但部分初期費用可申請政府補助	<p>【多種彈性方案】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 融資協助（由所有權人以房地抵押設定辦理銀行融資） □ 以自有資金負擔
決策模式	「理事會決議後→提會員大會通過後據以執行」。 未同意戶仍計入「同意比例」。	<ul style="list-style-type: none"> □ 由代理實施者及專業團隊提出於<u>地主會議詳細說明討論確定</u>，決策過程公開透明。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 同意者為主要決策 ➤ 尚未同意者則由代理實施者進行溝通及處理。

代理實施 V S . 更新會

	更新會	代理實施
稅務 及 會計處理	<p>【更新會為營利法人】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 依商業會計法規定設置<u>會計憑證、會計簿籍</u>。依法定之會計處理程序辦理相關事務（需委託會計師簽證） □ 開立發票之主體。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 代理實施者依相關規定辦理。 □ 開立發票予各出資之所有權人。
保固期 售後服務 及 瑕疵擔保	<p>更新會於更新完工後即告解散。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 應規劃：承購戶之保固期售後服務及瑕疵擔保。 → 影響銷售價格 	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 ➤ 關係明確，有創價空間。

成功的自主更新案：應具備要件

成功的自力更新案：具備之特質



觀念重建

充分 + 正確的認知

- 1) 天下 沒有白吃的午餐
- 2) 權利變換 = 程式。 ≠ 公式
- 3) 時程拉長，計畫會變化



配合、合作

積極參與：一起來

- 1) 配合應辦事項
- 2) 依時程出資
- 3) 有組織動員能力



共榮、多贏

協調、妥協之雅量

- 1) 大局為重
、成敗與共之觀念
- 2) 多數願意遵守
同一遊戲規則

順利成案之關鍵

模式

1

第一步必須要 決定實施主體及推動方式

心態 大不同

2

凝聚所有住戶共識：更新成功的最重要關鍵

3

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

自力更新是 投資自己的行為，投資有獲利也會有風險。



建築經理首選品牌

橋的功能，誠的服務

中國建築經理公司

聯絡電話：(02)2760-2202 #526 林雲鵬 資深協理

聯絡地址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1

公司網站：<http://www.chinaremc.com/>