

# 危險及老舊建築物重建 之融資與信託申辦實務

主講人：中國建經 林雲鵬 副總經理

## 何謂建築經理公司

建築經理公司成立背景

- 1980年全球經濟不景氣，造成火車頭工業的**建築業的萎縮**。
- 當時法院民事訴訟案件有**40%**是**購屋類糾紛**。
- 建築業正常健全的營運需要龐大的資金，但是由於國內**銀行缺乏專業技術人才**，所以在**授信業務**上比較**緊縮**，造成土地與建築信用，也就是**資金的供需失調**。

# 建築經理公司功能

針對國內特殊的專業環境，設立「建築經理公司」，達到以下的四項政策功能：

1. 保障購屋者的權益
2. 促進建築業和營建業的發展
3. 充分發揮『不動產金融』的功能
4. 重建國內不動產交易的秩序

3

中國建築經理股份有限公司  
CHINA REAL ESTATE MANAGEMENT CO., LTD



土地銀行 ◆ 兆豐銀行  
1986年共同投資創立



4

# 中國建築經理股份有限公司 第1名實績

建經服務個案皆亮點

協助自力更新擔任代理實施 / 企業集團更新最佳選擇



BR4正義國宅更新

遠雄大巨蛋

華固新天地

國揚高雄國碩

宜華大直



新板特區自力更新 (已核定)

高雄五福自力更新 (已核定)

新光產險總部更新 (審議中)

元大金控大同大樓案 (施工中)

中研新苑更新案 (已交屋)

震災海砂改建助災民



協助九二一震災重建完成達33件 全國最多

全國最大海砂屋 (修德國宅) 改建完工



改善都市環境，促進區域整體發展  
台塑集團總部大樓更新案 (審議中)

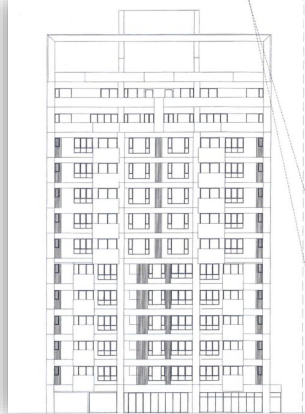
## 危老重建經驗最豐富 分配公平地主最放心



全國首件-高雄森森富祥危老案 (已動工)



哈密街危老案 (已核准)



復興南路危老案 (已核准)



新生南路危老案 (已核准)

- 取得100%地主認同
- 公正第三方協調樓層分配
- 一條龍全程提供配套方案
- 量身訂做地主需求
- 召開地主會議決議共識



文昌路危老案 (已核准)



江子翠危老案 (送件中)



中壢危老案 (送件中)

# 課程大綱

第一堂課：改建資金從何來→辦理銀行融資

第二堂課：安全保障→信託機制

第三堂課：建經公司角色扮演

# 第一堂課重點

一、地主在想甚麼？

二、銀行在考量甚麼？

三、融資案例分享

# 常被問到的融資問題

- 適用對象？
- 甚麼人可以申請？
- 貸款資金用途？
- 貸款額度？
- 什麼時候開始申請及動撥融資？
- 我的房子這麼有價值，銀行為何不借錢給我？

## Part 1

### 地主在想甚麼？

# 改建後房子會變小？

## □ 參與改建產權面積一定會變大

➢ 保障原容積 + 容積獎勵 + 免計容積 > 現有產權面積

## □ 為什麼面積會變少 → 因參與更新不負擔更新成本

舉例：改建前產權30坪，改建後產權60坪

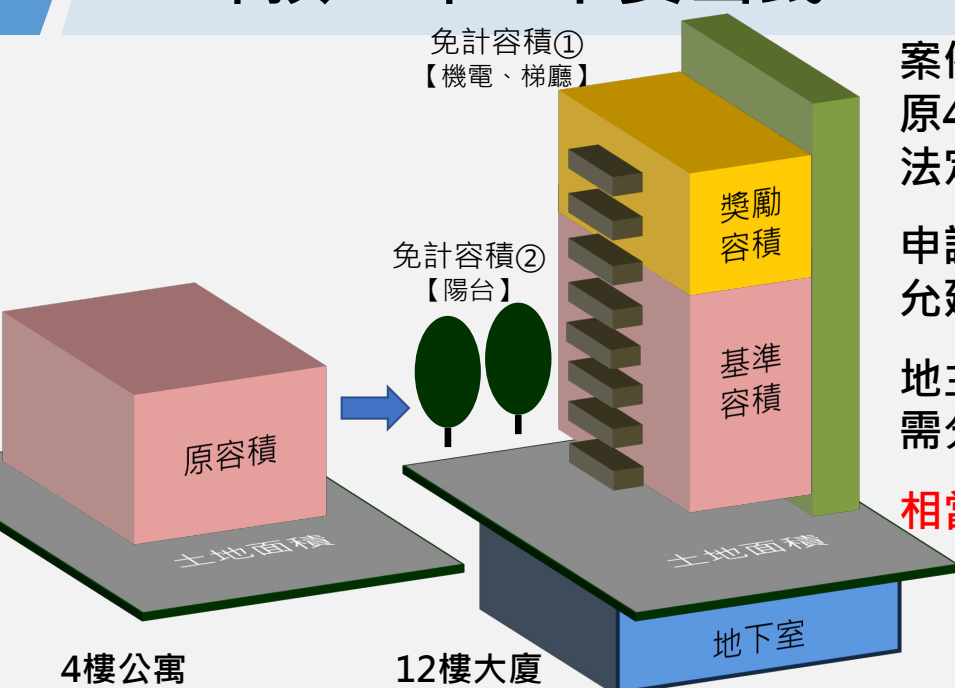
位置	更新前產權	更新後產權	更新後價值	更新成本	更新後無負擔可分坪數
台北市	30坪	60坪	60x100=6,000萬	60x25=1,500萬	45坪
新北市	30坪	60坪	60x 60=3,600萬	60x20=1,200萬	40坪
高雄市	30坪	60坪	60x 25=1,500萬	60x13= 780萬	31坪

## ※地主不會因參與改建而面積變少

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

11

# 一坪換一坪，不要出錢



案例：

原4樓公寓，位於住宅使用分區，法定容積300%；預估原容積240%

申請獎勵容積40%

允建容積 $300\% \times (1 + 40\%) = 420\%$

地主要求室內一坪換一坪時  
需分回 $240/420 = 57\%$

相當合建比57/43分

可行嗎？

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

12

# 一毛錢都不願從口袋出

	位置	更新前產權	更新後產權	更新後價值	更新成本	貸款成數
✓	台北市	30坪	60坪	60x100=6,000萬	60x25=1,500萬	1,500/6,000=25%
✓	新北市	30坪	60坪	60x 60=3,600萬	60x20=1,200萬	1,200/3,600=33%
?	台中市	30坪	60坪	60x 20=1,200萬	60x13= 780萬	780/1,200=65%
X	台南市	30坪	60坪	60x 18=1,080萬	60x13= 780萬	780/1,080=72%
✓	高雄市	30坪	60坪	60x 25=1,500萬	60x13= 780萬	780/1,500=52%

※原則借款額度在改建後總價值70%，銀行全額貸款沒有問題

## Part 2

銀行在考量甚麼？

# 擔保是否足夠？

1

可以  
全額融資？

## 案件順利完成可能性高且無爭議

人

- 土地、合法建築物所有權人
- 無爭議：不融資之資金缺口有明確解決方案
- 信用：借款人**無債信瑕疵**，有穩定收入(無收入者徵保證人)

舊欠過高

物

- 屋齡達30年以上之合法建築物辦理重建者。
- 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

房價不高

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

15

# 何時動撥才有安全？

2

計畫啟動  
動撥融資？

## 所有資金到位計畫

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，產權信託登記完成
- 不融資者全數資金存入信託專戶且將產權信託登記完成
- 動撥方式：一次、分次

利息過高

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

16



# 安全控管機制？

3

一定可以  
拿到房子嗎？

## 融資限撥入信託專戶：專款專用

產權  
信託

- 產權信託  
信託財產獨立，發揮破產隔離及繼承登記之功能。

資金  
控管

- 資金信託  
依據建築經理公司出具工程進度查核及融資撥款簽證覆實撥付

工程  
控管

- 起造人名義管理(起造人信託)
- 委託建築經理公司辦理營建工程管理及提供銀行認可之續建完工機制

# 銀行不是當舖！

4

都信託了  
銀行為何不借錢

## 銀行只想收利息，不想收房子

出售  
房地

- 預定出售房地之價值查估  
區位市場行情、產品規劃及銷售計畫。

分戶  
房貸

- 借款人之償還能力  
每月應攤還房貸 < 收入 1/2
- 徵提保證人  
借款人年紀大，由子女擔任借款人或保證人

# Part 3

## 融資案例分享

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

### 銀行融資風險控管

#### 個案評估

- 100%同意 (無拆屋風險)
- 全案資金到位 (成本評估)
- 融資償還能力 (銷售評估/LTV)
- 借款人 (財務及信用)

#### 債權保障

- 土地設定第一順位抵押為擔保
- 信託機制 (土地/資金/起造人)

#### 風險管控

- 款項依工程進度直接匯付予廠商
- 資金專款專用
- 續建機制

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

## 改建前標的情況→基本資料

### 1. 土地權屬及基本資料

- (1).基地標示：
- (2).土地所有權人：
- (3).土地使用分區：
- (4).土地面積：
- (5).基地臨路寬度：
- (6).他項權利情形：

### 2. 更新前合法建物權屬及基本資料

- (1).建物坐落位置：
- (2).更新前合法建物：
- (3).層數：
- (4).建物總產權面積：

### 3. 附近地區土地使用現況

### 4. 基地附近公共設施

## 改建後成品情況→建築計畫

- 1.樓層、構造：
- 2.允建容積樓地板面積：
- 3.興建樓地板面積：
- 4.總銷售面積：
- 5.規劃內容：

樓層數	面積(m <sup>2</sup> )	戶數	用途
屋頂突出物	317.85		機房、水箱(2層)
2-15層	各762.23	126	多戶住宅
1層	984.01	14	門廳、管委會、店鋪
地下1-4層	各1,446.98		防空避難室、停車空間 (機車132部、平面車位107部)
合計	17,761.00	140	

# 價值在哪裡：市場調查

1. 比較案例

2. 價值推估：改建後房地及車位總價值



標的3：隱秀（成屋）	
基地面積	154坪
規劃用途	電梯住宅、店面
坪型	43、70
樓層	7F/B2 公設比33%
行情價	75萬元



標的1：文林苑（成屋）	
基地面積	581坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	25、64
樓層	15F/B3 公設比28%
行情價	80萬元



標的2：築禾韻（成屋）	
基地面積	112坪
規劃用途	電梯住宅、店舖
坪型	17、23
樓層	15F/B3 公設比37.65%
行情價	78萬元

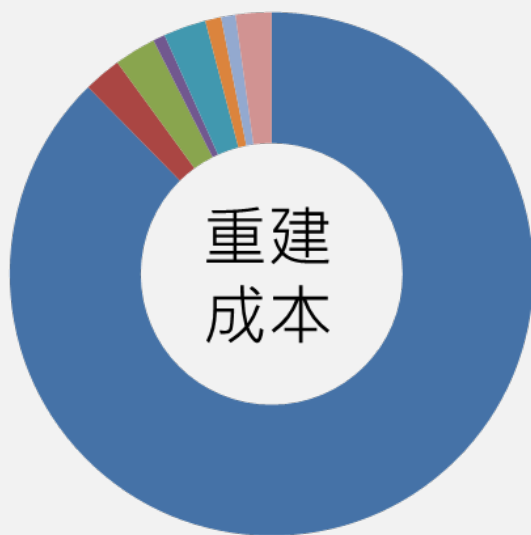


標的4：云硯（預售）	
基地面積	568坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	31、47
樓層	19F/B4 公設比34%
行情價	95萬元

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

23

# 改建要花多少錢：成本分析



- 重建費用（營建成本）
- 重建費用（其他費用）
- 建築設計費
- 危老建築相關鑑定及規劃
- 專案管理（含營建管理）
- 融資服務
- 信託費用（銀行收取）
- 利息

→ 1. 直接成本

→ 2. 間接費用

3. 保證金

約3.42億 (重建成本20.2萬/產權坪)

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

24

# 申請多少融資金額？

- 1.擔保價值：土地價值？改建後價值？
- 2.申請融資金額：營建款+週轉金+保證金+舊欠
- 3.貸放值分析：
  - (1).本案以土地擔保申請融資金額占土地估價之成數
  - (2).平均每坪建物貸放金額為？萬元
  - (3).融資金額約占總價之成數

# 誰來借

## 1. 借款人？利息如何繳？

- (1).以各融資地主擔任借款人，按各自比例應負擔籌資金額申請融資，提供持分土地設定擔保。
- (2).各融資地主僅就各自融資金額負擔債務，不互為連帶保證。
- (3).改建期間建築融資及週轉金融資利息由信託專戶統一支出。

## 2. 原有貸款怎麼辦？

由原借款人統一轉貸至建築融資銀行，興建期間由原借款人自行繳息。

## 3. 融資如何撥款？

自然人借款一次撥貸，存入信託專戶由建經理公司依按工程進度查核簽證及財務稽核，自信託專戶撥付請款廠商。

# 如何還錢？

1. 本案融資地主之出售房地價值○○萬元，出售收入優先償還銀行貸款。
2. 融資地主出售之房地，出售金額若未能清償銀行融資，各融資地主按比例將各自貸款餘額以改建後分得之房地辦理房貸清償，銀行債權確保無虞。
3. 償還融資地主前順位借款部分，由借款地主以改建後各分回之房地辦理分戶貸款方式償還，改建後房地價值提高，銀行債權確保無虞。

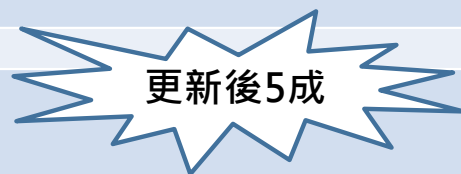
## 高雄市危老案-融資架構

項目	建商合建(地主提供擔保)
基本資料	土地面積：108.9坪；總樓地板面積：1,091坪 工程款：10,365萬元；總成本：14,570萬元；建商分回價值：17,283萬元
貸款用途及額度	1.興建房屋放款：(擔保放款) 4,573萬元+(無擔放款)4,327萬元，合計8,900萬元(佔工程款86%)。 2.週轉金放款：2,261萬元(佔其他費用之54%) 總計：11,161萬元(佔總成本76.6%，佔建商分回之64.6%)
擔保	1.擔保品：提供土地擔保設定第一順位最高限額抵押權、完工後建物追加設定。 2.保證人：公司負責人；地主→擔保物提供者
申請及審核	重建計畫核准後
撥款	得一次或分次動用且應撥入信託專戶
核貸條件	需委由銀行認可之建經公司辦理營建工程管理(包括營造管理、工程進度查核、工程品質監督等)、財務稽核(包括融資撥款簽證)及其他有關事項，並提供本行認可之續建完工機制。

# 新北市簡易都更案-融資架構

29

項目	地主自地自建(委建)
基本資料	土地面積：431.6坪 總樓地板面積：3,519.28坪； <b>總成本：9億</b>
對象	土地所有權人24人
貸款用途及額度	1.興建房屋放款( <b>全額6.15億</b> ) 2.週轉金放款( <b>全額包括利息2.85億</b> ) 3.代償既有舊欠(0.33億)
擔保	提供土地擔保及建築物設定第一順位最高限額抵押權
申請及審核	提出簡易都更申請後
撥款	代償舊欠：抵押及信託登記完成 週轉金放款： <b>首次動撥→簡易都更核准函；第二次→結構體完成</b> 興建房屋放款： <b>首次動撥→開工；第二次→結構體完成</b>
其他條件	1.需委由建經公司工程進度查核、財務稽核(包括融資撥款簽證) 2.每位借款人徵提1位保證人 3.借款人發生狀況時，改由保證人借款，若再有問題時由管理機構負責代墊。



# 自然人-融資架構

30

項目	地主自力重建-海砂
基本資料	土地面積：105.87坪 總樓地板面積：447.8坪
對象	土地所有權人六人
貸款用途及額度	1.興建房屋放款( <b>全額1.3億</b> ) 2.週轉金放款( <b>全額包括利息2,960萬</b> )
擔保	提供土地擔保及建築物設定第一順位最高限額抵押權
申請及審核	提出建照申請
撥款	<b>抵押及信託登記完成，建物騰空無佔用</b> <b>一次撥貸</b>
其他條件	需委由銀行認可之建經公司 <b>辦理營建工程管理(包括營造管理、工程進度查核、工程品質監督等)</b> 、財務稽核(包括融資撥款簽證)及其他有關事項，並提供本行認可之續建完工機制。 營造廠商資格應為甲級

## 第二堂課重點

一、信託簡介

二、信託機制與架構

三、風險控管續建機制

## 常被問到的信託問題

- 把產權移轉給銀行，會被拿去借錢嗎？
- 已經將產權移轉給銀行了，為何還要抵押設定？
- 何時要辦理信託？
- 信託移轉要繳土地增值稅嗎？
- 信託登記規費及代辦費誰該繳？
- 信託期間地價稅及房屋稅誰該繳？



# Part 1

## 信託簡介

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

### 信託簡介(1/3)

#### ● 信託法第一條：

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。

#### ● 信託成立要件：

- ◆當事人（信託當事人）
- ◆意思表示（信託目的）
- ◆標的（信託財產）

#### ● 信託生效要件：財產權之移轉交付。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

## 信託簡介(2/3)

### ● 信託當事人：

- ◆ 委託人：財產擁有人（即交付者）
- ◆ 受託人：管理信託財產的人（即信託業者）
- ◆ 受益人：享有信託利益的人（即委託人；自益信託）

### ● 信託目的：

為達成危老重建案工程能順利興建完工取得建築物使用執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，委託受託人依約為信託財產之管理運用、處分，並依分配協議為信託財產之分配。

## 信託簡介(3/3)

### ● 信託財產：

#### ◆ 特性：

- 信託財產具有獨立性，不與受託人之自有財產或其他財產混同。
- 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，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。(隔離破產、繼承之影響)
- ◆ 登記對抗（§4）：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。

# Part 2

## 信託機制與架構

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

### 信託機制-信託的好處

- **信託財產獨立：**
  - 降低開發風險，具隔離繼承、查封、破產效果。
- **凝聚整合：**
  - ◆ 增強信任機制
  - ◆ 作業程序簡化，縮短時間，節省成本。
- **公開透明：**
  - ◆ 專戶控管，專款專用，避免資金挪用。
  - ◆ 財務獨立透明。
  - ◆ 分配公平。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

## 信託機制-辦理信託之保障

### ● 對地主而言：

- ◆ 產權管理：依分配約定返還。
- ◆ 資金管理：確保資金流向，專款專用。
- ◆ 契約管理：地主均不得隨意退出，確保信託目的達成。

### ● 對融資銀行而言：

經由產權及資金管理，配合工程查核及續建機制，降低銀行融資風險。

### ● 對購屋者而言：

經由信託機制，安全性大為提高。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

39

## 信託機制-資金管理及動撥

### ● 開設信託專戶：

- ◆ 工程款信託專戶：建築融資款、自有資金。
- ◆ 預售款信託專戶：房地預售款項。

### ● 建經公司查核機制：

- ◆ 工程查核：依工程進度查驗審核請款單據後，出具撥款簽證查核報告書，提送融資銀行及受託人。
- ◆ 銷售查核：定期（季、半年）查核。

### ● 資金撥付：（確認支出項目是否合規）

- ◆ 自信託專戶支付予請款廠商，確保資金流向。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

40

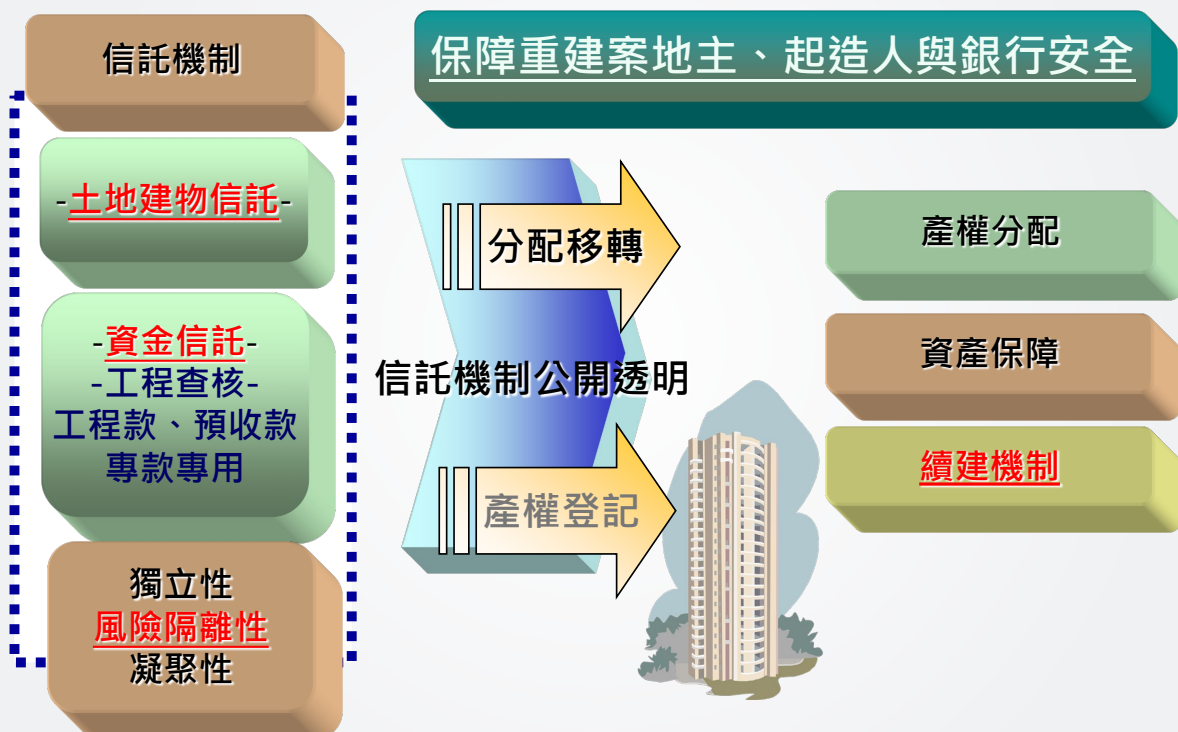
# 信託機制-信託架構說明

- 委託人/受益人：
  - ◆ 參與重建且將重建前產權交付信託之所有權人；重建後房地均登記於受託人名下。
  - ◆ 起造人(借款人)將融資銀行核貸之建築融資交付信託；重建後分得房地亦登記於受託人名下。
- 受託人：
  - ◆ 融資銀行之信託部。
- 信託關係人：
  - ◆ 融資銀行：核貸建築融資。
  - ◆ 建經公司（營建管理）：工程查核、銷售查核。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

41

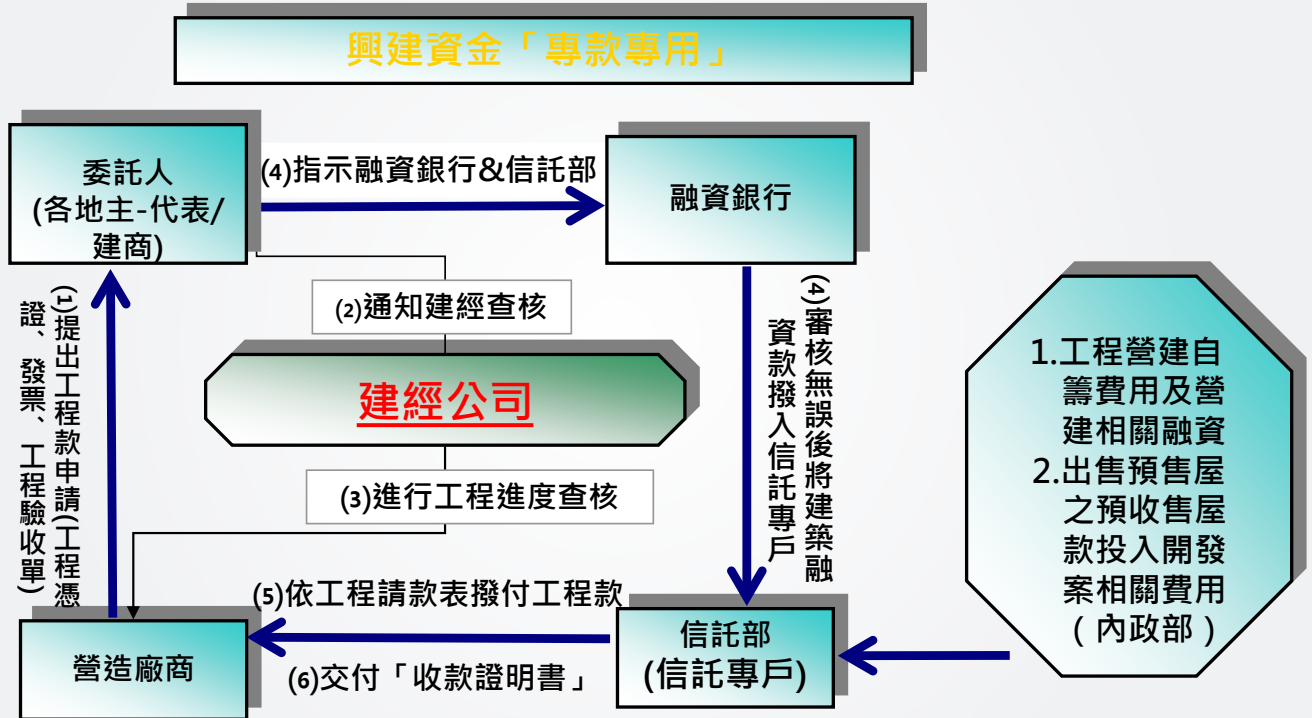
# 信託機制-信託架構圖



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

42

## 信託機制-信託資金管控圖



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

43

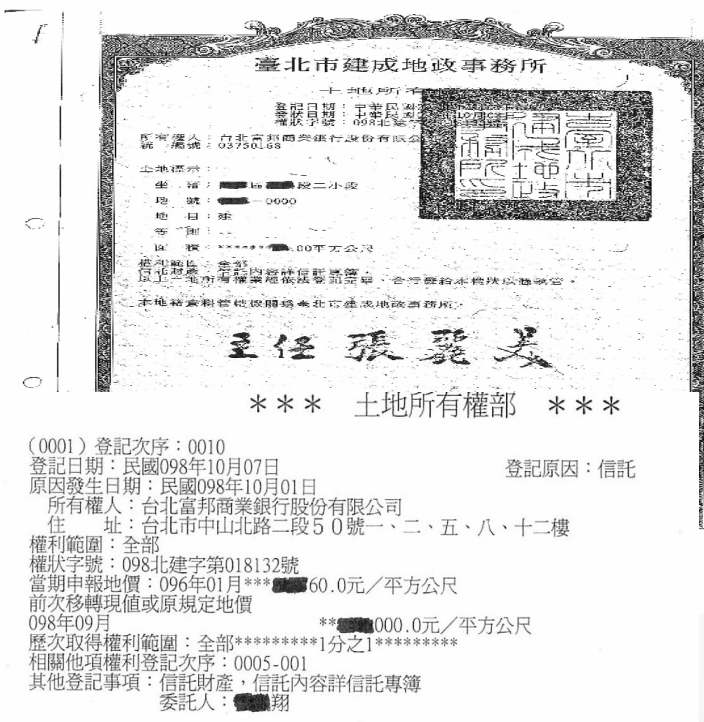
## 信託機制-信託登記時點

- 危老重建計畫核定、舊欠轉貸及融資額度核貸後，依各地主應依融資金額1.2倍完成抵押權設定後，於信託契約簽訂後辦理土地(建物)信託登記。
- 取得建築執照後，於建築融資動撥前，將起造人名義變更為建經公司。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

44

# 信託機制-信託登記範例



◆ 信託登記：(信託法第四條)  
經信託登記，始得對抗第三人。

◆ 權利歸屬：  
名義上所有權人為受託人，權狀將載明信託登記，實際權利人為委託人。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

# 信託機制-預售屋履約保機制

	方式	說明
內政部同意之履約方式	不動產開發信託	由建商或起造人將建案土地及興建資金信託，由受託機構依工程進度，專款專用。
其他替代性履約保證方式	價金返還之保證	由建商與金融機構簽約，保證建商若未能如期交屋，由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
	價金信託	是由建商將承購戶支付的預售屋價金交由金融機構信託，受託機構在信託存續期間，按信託契約辦理 <u>工程款交付、繳納各項稅費</u> 等資金控管。
	同業連帶擔保	係指兩個同等級之建商相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。
	公會連帶保證	由數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。

# Part 3

## 續建機制

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

### 風險控管-信託機制

#### 信託

1. 信託財產具有絕對之**獨立性**，**不與**委託人或受託人之自有財產或**其他信託財產混同**。
2. 原則上信託存續期間信託財產**不得強制執行**。
3. 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。
4. 受託人因信託財產之管理、處分取得之財產權，仍屬信託財產。

#### 信託 效益

1. **提高作業效率**：產權集中管理，節省行政成本。
2. **降低開發風險**：信託財產獨立，發揮破產隔離之功能。
3. **確保專款專用**：由受託人控管信託專戶，確保興建資金專款專用。
4. **保障地主及建商之權益**：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、選屋協議分配予地主及建商。



## 風險控管-續建機制時點與原因

施工期間非因不可抗力原因連續停止興建達一定期間，經續建機構催告建商於一定期限內復工興建，逾期仍未復工興建時，續建機構應邀集地主、建商、受託人及融資銀行共商協助續建事宜，建商如未能提出具體解決方案時，應無條件配合工程之交接，由續建機構協助辦理續建完工及清理處分。

49

## 風險控管-續建機制內容

1. 為籌措續建所需資金，建商同意續建機構得依市場價格引進資金或以建商分得之信託財產舉債，相關資金成本於完工後以建商信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。
2. 續建期間本開發案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，不足部分，續建機構得繼續銷售本開發案建商原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。

50

## 風險控管-續建機制內容

3. 建商同意以3家估價公司對開發案信託財產未售部分平均值為底價辦理銷售，於買賣契約中約定由買受人逕為存入銷售價金信託專戶，銷售三個月後如銷售收入未能依序清償全案融資本息、應負擔費用與續建機構服務報酬，經徵得融資銀行同意後，則每三個月調降底價，至銷售收入足以清償時止。
4. 於續建完工後，建方同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、本開發案融資本息、工程費用、續建相關費用、續建機構續建服務費及所有建商於本開發案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付建商。

51

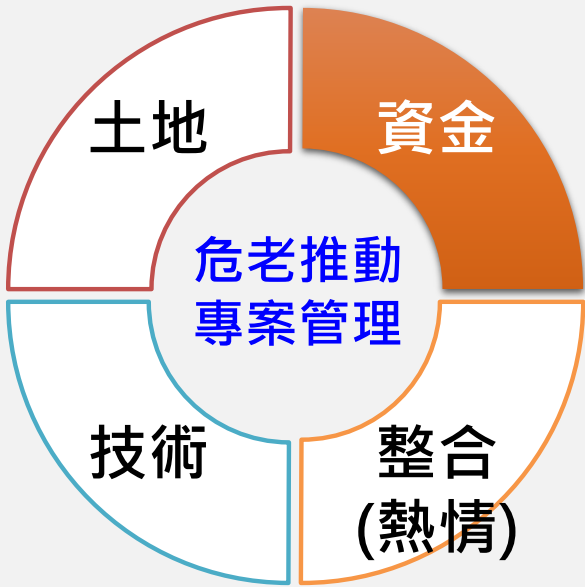


### 第三堂課重點

### 建經公司角色扮演

52

# 危老推動主體：合建 or 自力



## □建商主導改建 (合建性質)

- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地



→住戶在家等建商來談

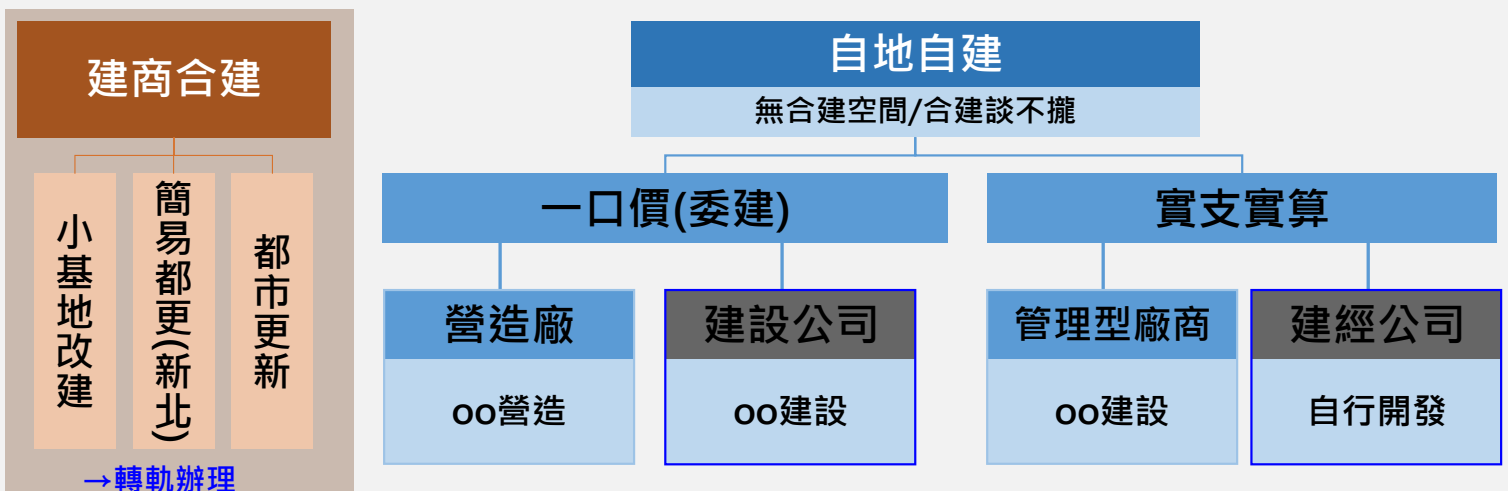
## □自力改建 (全部房地均分回)

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理

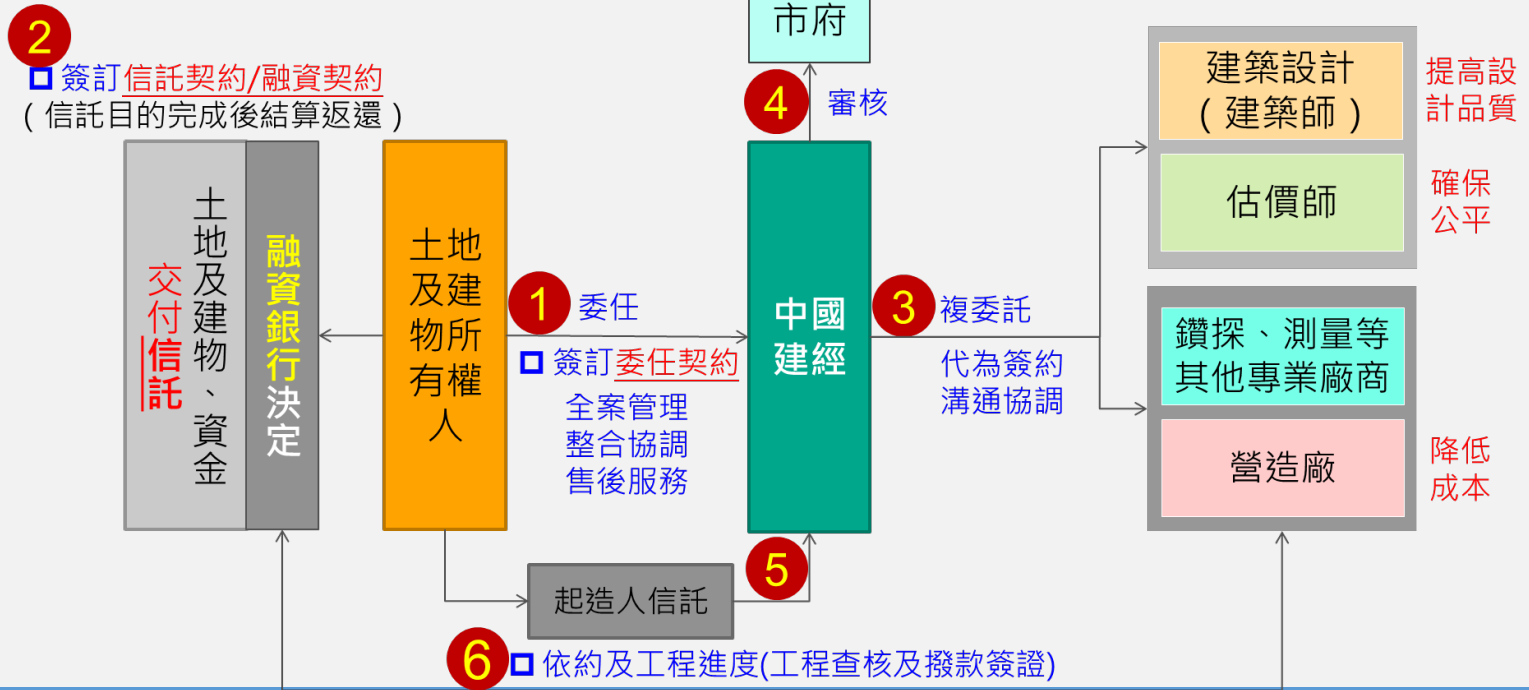


→住戶們要自己動起來

# 目前市場辦理危老案改建模式



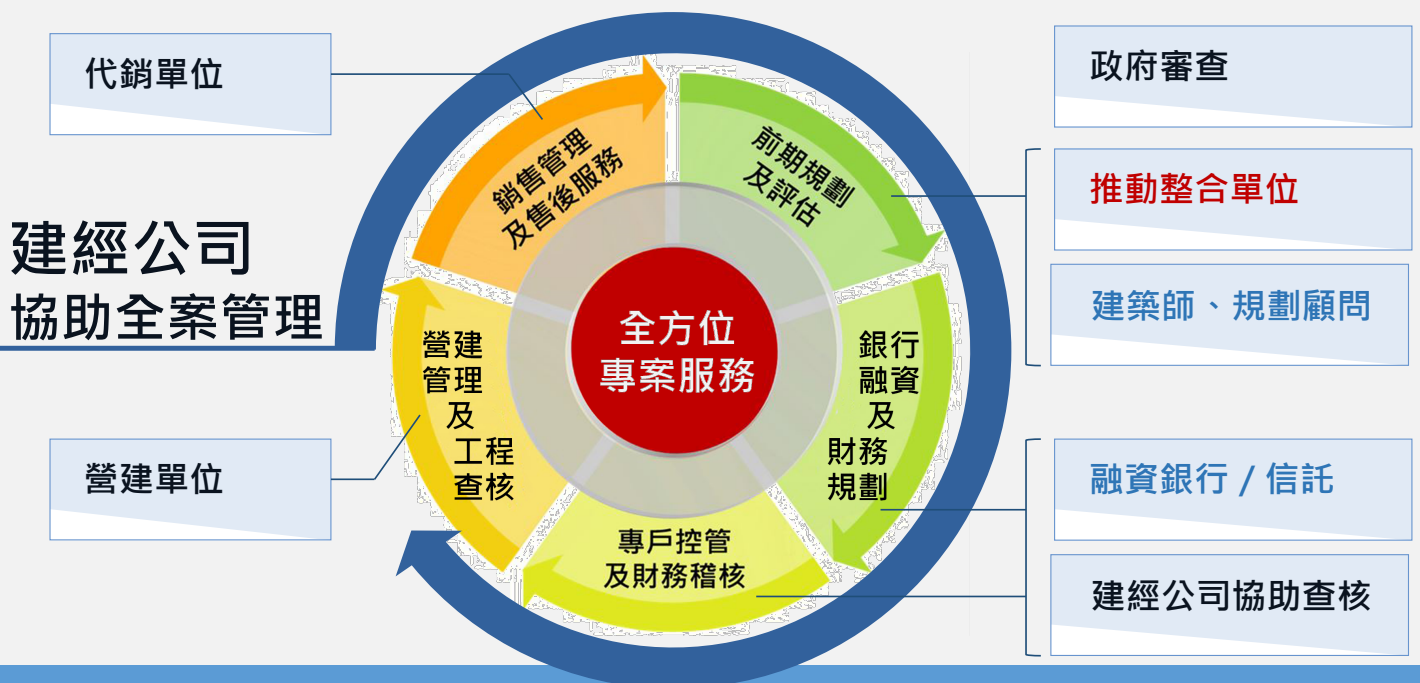
# 建經公司可以的操作架構



提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

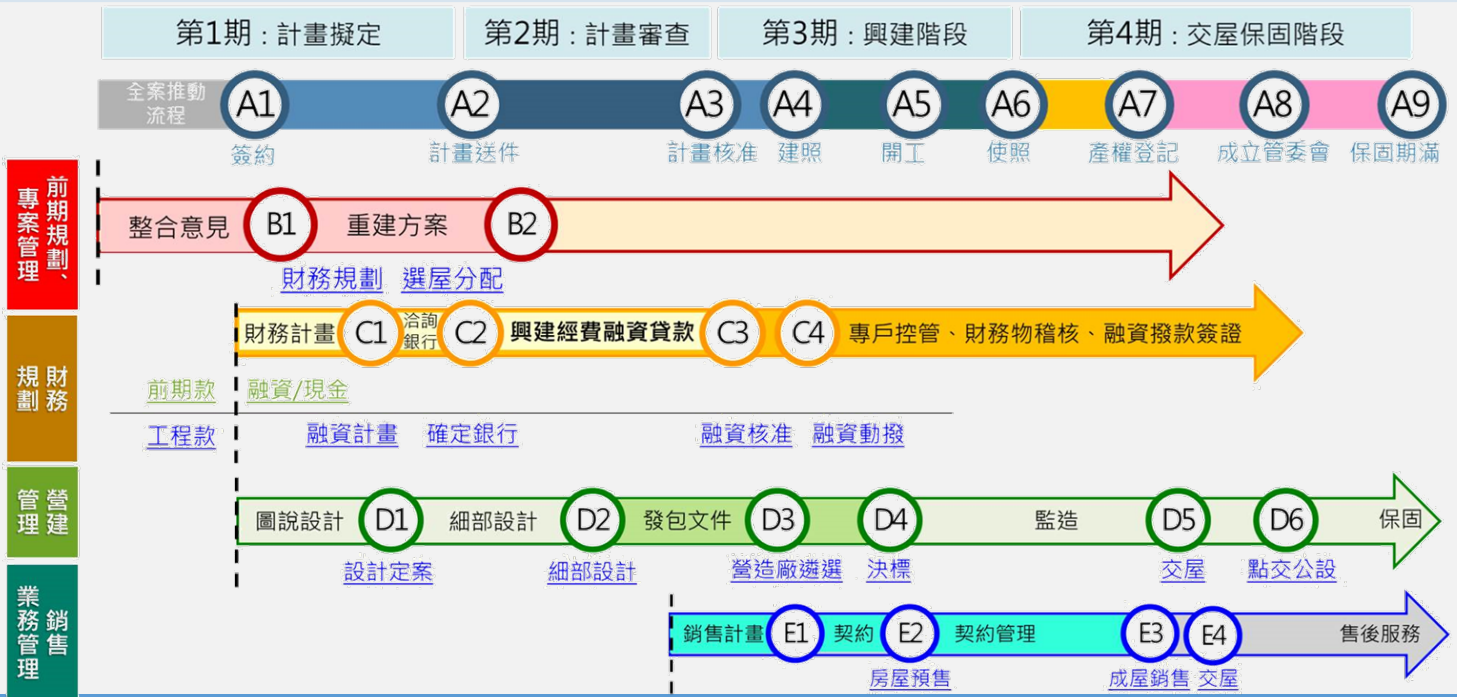
55

# 建經公司：可提供全方位專案服務

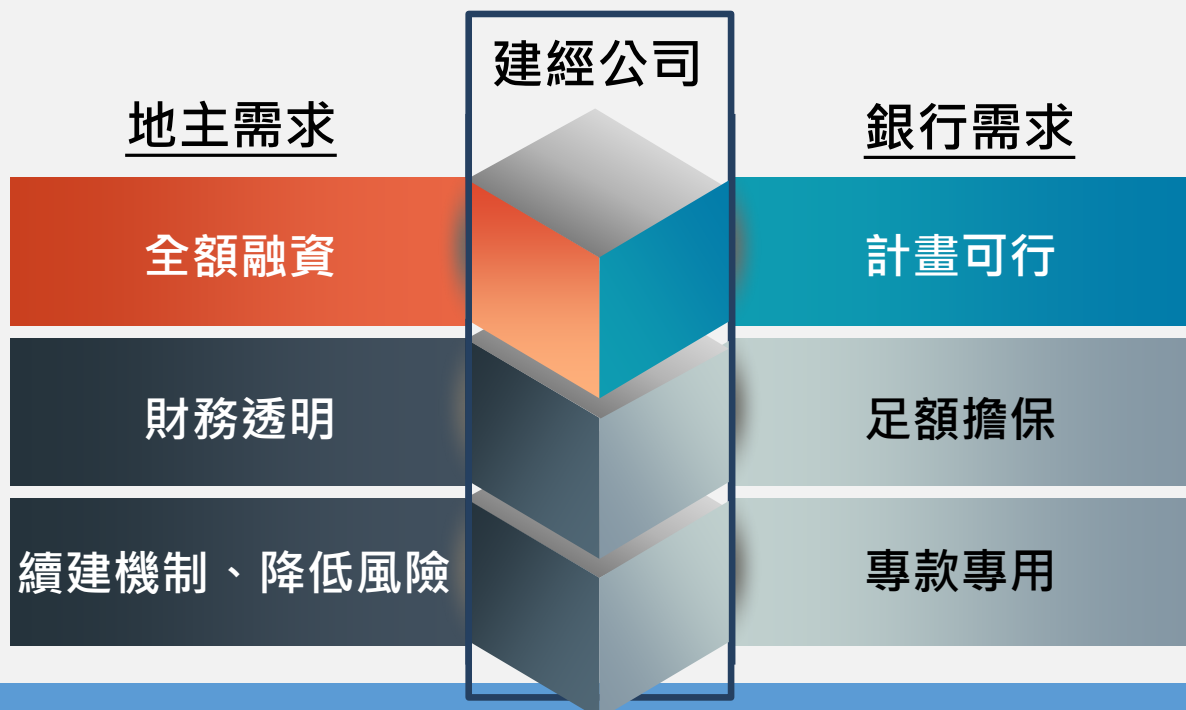


56

# 整合地主需求，有效務實推動



# 妥善處理財務需求、控制風險



# 建商合建案-建經公司的協助

建商端



資金需求-工程款  
保證金  
周轉金



風險配套控管



✓ 協助評估興建計畫  
供融資參考

✓ 起造人信託  
✓ 工程查核及財務稽核  
✓ 協助續建完工機制

銀行端

• 考量建商履約能力  
• 考量建商財務信用

• 產權信託  
• 資金信託  
• 風險控管配套機制  
• 考量退場機制

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

59

## 建經公司於不同階段提供之服務

整合期	✓ 專案溝通與全案管理
計畫擬定期	✓ 協助計畫報核後之融資
計畫審查期	✓ 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
施工期	✓ 預售屋履約保證之銷售查核
預售期	✓ 專案溝通與全案管理

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

60

# 自力改建 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

## 建經公司於不同階段提供之服務

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

# 自建-中國建經操作方式

## 高共識 、 專業輔導

- 1.因 **100%同意**為必要條件，住戶絕大多數同意才開始規劃。
- 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。

## 合作模式 客製化

- 1.中國建經熟悉合建、委建及混合各類型合作架構，可依個案特性提供最適合、彈性服務。
- 2.中國建經擅長於**因應個案特性組建適合團隊成員**，並確實督導團隊執行。
- 3.與相關團隊組織策略聯盟，互相搭配提供客製化服務。

提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

63

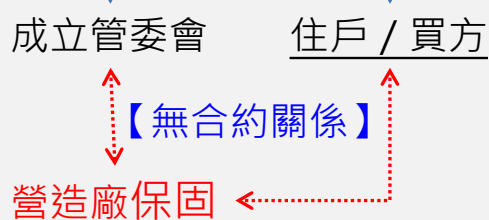
# 保固及售後服務

## 售後服務 、 瑕疵擔保

創造改建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：一般民眾無法給予承諾**

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

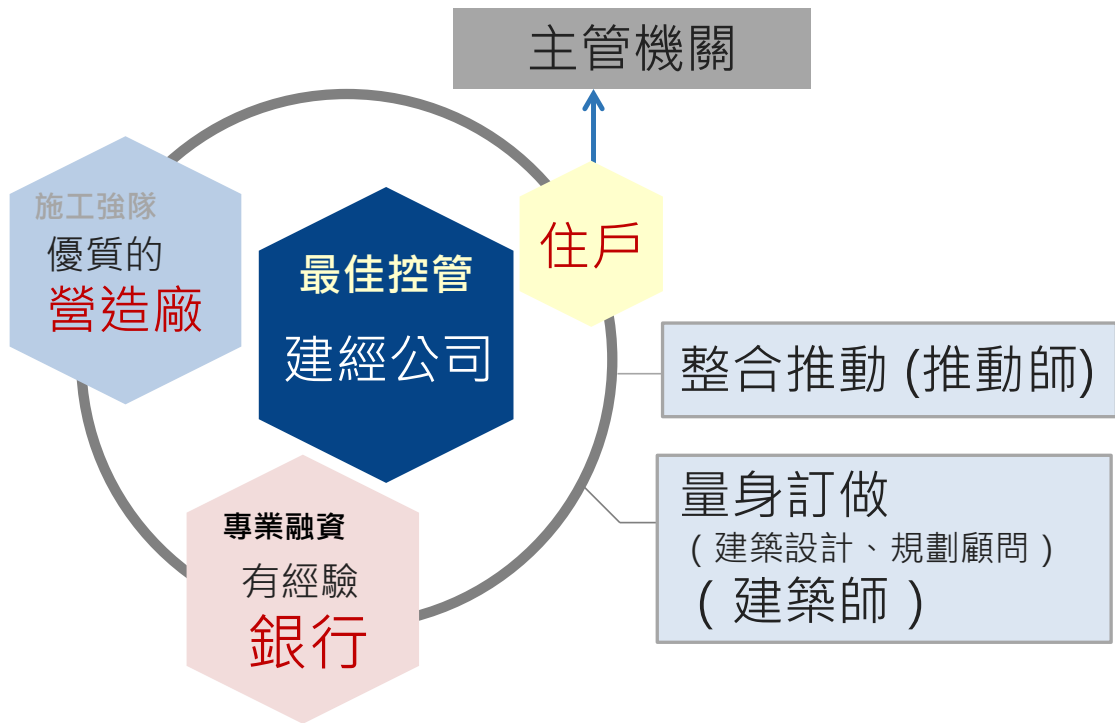
提案簡報資料為中國建經所有，未經中國建經同意不得提供其他人使用、引用、揭露、複製或散布。

64





# 共創多贏。共榮



65  
65

## 簡報結束

如有疑問或需評估案件  
請洽中國建經都更危老團隊  
危老專線 02-27425777#531