



委託興建模式 【全案管理】

講師簡介

·現職：安信建經「全案管理」資深專業顧問

·專長：都更及危老重建規劃，擅長專案統合

·經歷：不動產顧問建設經驗 超過10年
欣榮工程、永旭都更、楊昇建設

- 臺北市建管處-危老諮詢人員
- 臺北市都更處-法令諮詢人員
- 新北市不動產產業工會-講師
- 臺北市危老推動師



簡報綱要

01 公司簡介

02 委託興建模式 『全案管理』

03 案例交流

04 Q & A

/01

 安信建經 公司簡介



簡介 | 安信建經



安信建築經理公司自民國84年成立，為 信義房屋、台新銀行、義美食品 共同投資設立。

藉由金融機構投資及專業監督管理模式，有效導正不動產市場的交易秩序。不斷自我期許扮演好推動台灣及全球不動產發展的專業角色。

簡介 | 服務項目



/02

委託興建模式 『全案管理』



合建及委建差異

方式	對象	優點	缺點
合作興建 <u>合建</u>	地主 對建商	單純，不需承擔資金與操作風險	◆ 建商握有絕大部分掌控權 ◆ 獲得坪數或利益較少
自地自建 <u>委建</u>	地主 對營造廠	● 享受土地增值利益 ● 獲得土地開發最終利益	◆ 需自籌興建資金 ◆ 產品規劃脫離市場，影響獲利 ◆ 專業不足，無法對應各專業與問題，更無法檢核施工品質 ◆ 成本失控，導致獲利下降

土地資源利用的方式



委託興建-成本項目

直接成本

營建成本

- 營建費用=總樓地板面積×
工程造價
- 項目：拆除、空汙、鑑定、
測量、鑽探、鑑界、公寓大
廈管理基金等...項目

間接成本

建築師設計費

- 按建築師公會酬金標準(含危老規劃/雜
項工作物/圍牆排水溝/中標)



間接成本

銷售費用

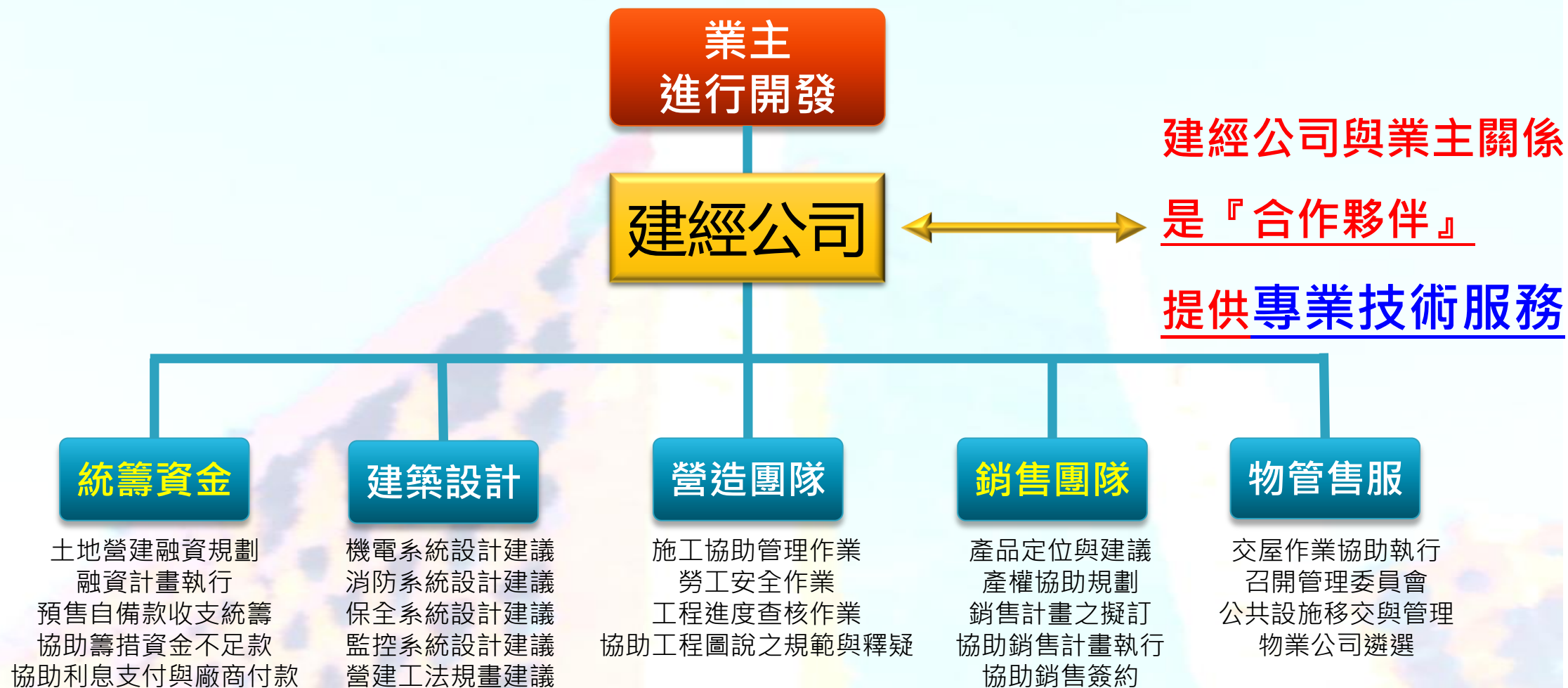
- 依實際合約，按出售坪數總銷
比例計算

間接成本

利息稅費及管理費用

- 依利率、貸款分期撥付
- 印花稅及營業稅
- 安信建經全案管理、融資及信託費

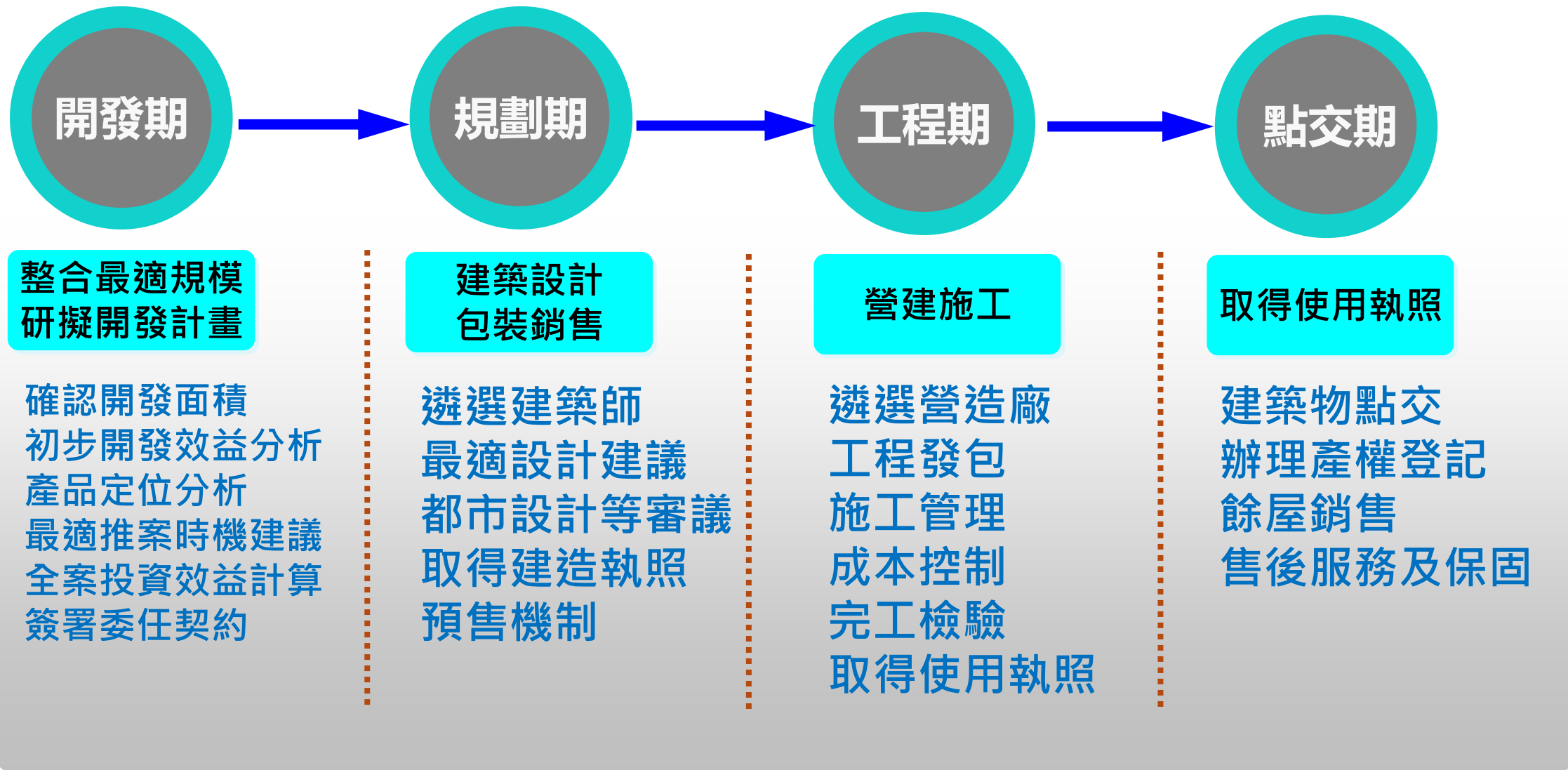
建經公司-全案管理 | 全方位專業服務



建經公司-全案管理 | 執行優點

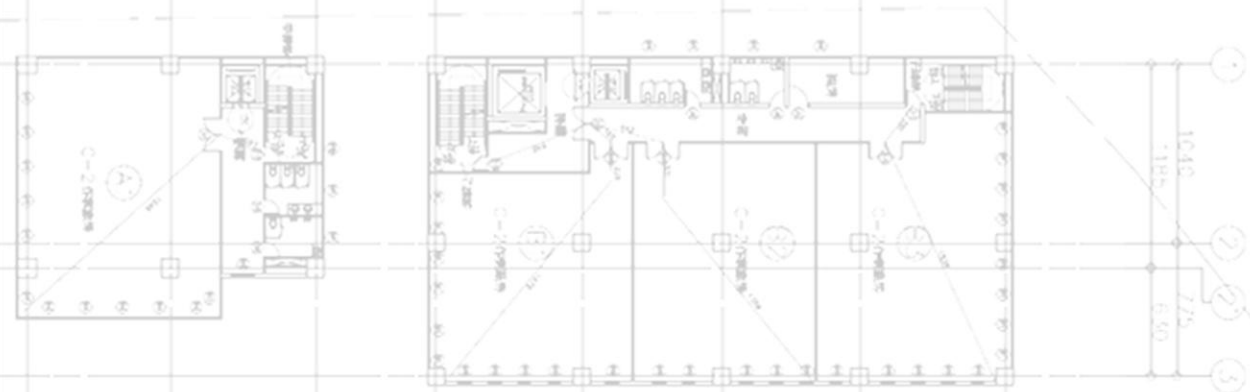
對象	優點
資金	1.找尋合適承做金融機構，爭取較優惠的融資條件 2.資金進入信託專戶，專款專用，確保完工 3.工程審查專業分工(工地主任、土木、機電專責人員) 確保按計畫進行 4.整合銷售通路資源，提高銷售率確保還款來源
對營造廠商 (及相關包商)	1.為設計營造把關，落實施工品質 2.有效掌握進度，避免工期遞延 3.保障廠商收款無虞，助於掌握工期
地主	1.迅速整合專業團隊 2.簡化開發與建設過程 3.創造最大的利益 4.縮短時間，控制成本 5.建經專業服務，降低執行風險，<u>提昇開發附加價值</u>

建經公司-全案管理 | 各階段服務內容



/03

案例分享



盛元承天科技園區-案件概況



案件資料：

地點：新北市土城區承天路

面積：1714.66平方公尺
約518.68(坪)

分區：乙種工業區

容積率：210%

建蔽率：50%

現況：空地

建築規畫：A棟7層 B棟5層共19戶
地下2樓 約29部車位

案件時程：

105.12 業主簽約

106.07 申請建照

106.09 銀行核貸

106.12 建照核准

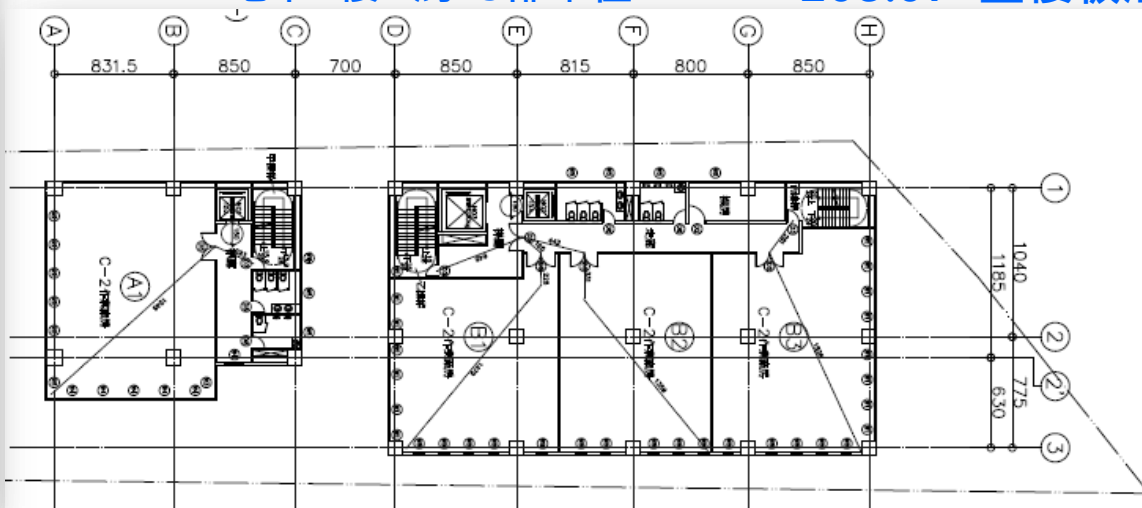
107.03 動土典禮

108.03 地下二樓板

108.05 一樓板灌漿

108.06 二樓板灌漿

108.07 三樓板灌漿



盛元承天科技園區-案例交流



1

前期作業〈溝通階段〉

- 1.土地分割
- 2.另設新公司
- 3.稅務規劃

2

委任執行

- 1.建築規畫
- 2.建照申請(水保審查)
- 3.營造發包
- 4.融資規劃(兆豐銀行)
- 5.鄰地協調
- 6.銷售管理

3

融資配合

- 1.週轉金
- 2.土地增值稅
- 3.前期費用
〈鑽探、水保、建築設計〉
- 4.建築融資

Q&A



 安信建經-建築開發部

葉智勳 副理
0926-724-498

最關心您的不動產專業顧問團隊
信義房屋、台新銀行投資

