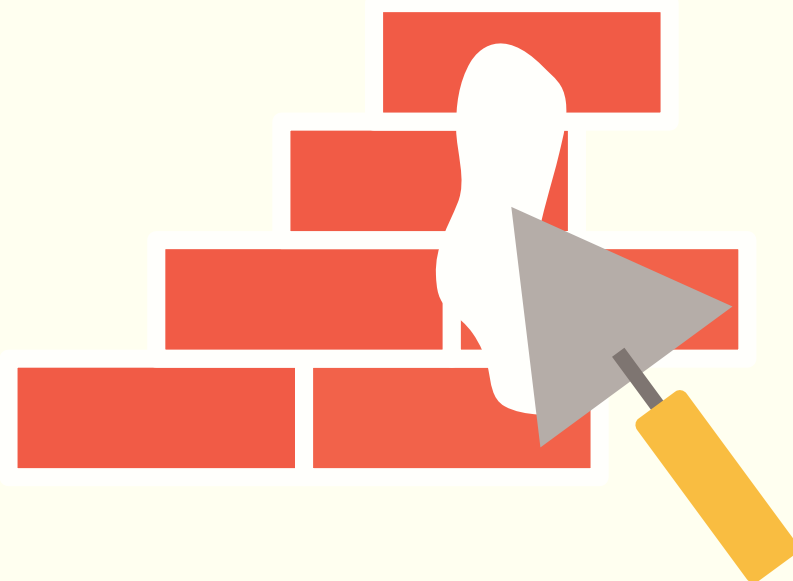




安信知識懶人包 lesson 4

教你分清楚 各種危老重建 方式及要領



@SKB6057H



@ANSIN



危老重建要點



1. 位於都市計畫範圍內
2. 通過危老建築評估後的合法建築物
3. 取得土地所有權人100%同意
4. 無面積限制，小基地也能進行危老重建
5. 符合危老建築資格，就可申請建築執照開始重建與施工
6. 政府提供危老獎勵政策，期限內完成申請再享容積獎勵及賦稅減免等優惠



@SKB6057H

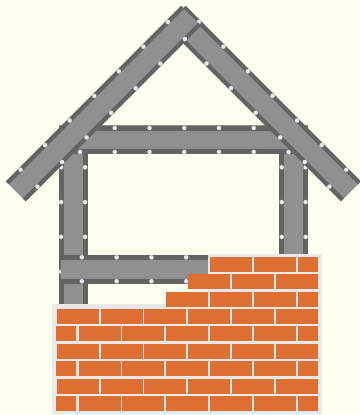


@ANSIN



危老自建要點

1. 分為「自建、委建、合建及全案管理」這四種方式。



自建



委建



合建



全案管理

2. 所有權人分配到的土地比例、坪數及最重要的成本負擔及分潤都不相同哦！



@SKB6057H



@ANSIN



自建

1. 就是自己的地蓋自己的房子，從申請到最後銷售及利潤都是地主自己處理。

2. 大部份地主非不動產、建築相關專業背景，較容易走冤枉路，導致耗時較長、成本過高，獲利降低...。若本身無相關經驗，較不建議一般民眾嘗試，建議可尋求專業管理顧問團隊操刀執行。



@SKB6057H



@ANSIN



委建

1. 全名為委託興建。
2. 由地主委託建商興建，過程中由建商主導，但地主需負責自行籌措資金、控管成本、施工品質檢核及驗收。
3. 適合具有營建相關專業及有能力負擔興建費用之地主。



@SKB6057H



@ANSIN



合建

1. 又稱為「合作興建」。
2. 地主提供土地，建商參與興建，但建商會負擔興建過程所有費用，最後再按照雙方約定的分配比例分回房地。
3. 簡單說明就是「地主出地、建商出錢及技術」。
4. 最後分回的房地利潤較少。



@SKB6057H



@ANSIN

全案管理

1. 由建經公司擔任專業顧問角色，協助地主執行自地自建的流程。
2. 從融資、重建評估、設計、施工到銷售至完工交屋，一條龍式的整合服務。
3. 以收取顧問費的方式與地主合作，地主保有百分之百的土地產權，不需與建商分配利潤。
4. 地主可全程參與決策過程，全案成本和進度掌控皆公開透明。

統籌資金

建築設計

營造興建

銷售計劃

物管售服



@SKB6057H



@ANSIN



自建v.s合建 比較表

	自建 	合建
籌措資金	所有權人	建商
主導性	所有權人	建商
成本負擔	高	低
利潤	高	低

選擇「危老自建」 

地主無需委託建商，即可自行改建活化資產
不僅費用低、時間短，且利潤更極大化哦！



@SKB6057H



@ANSIN



全案管理

傳統委建合建

受益度

- 地主持有100%土地產權
- 建物銷售後獲得大利益



- 土地產權被稀釋
- 建物銷售後，須與建商分配利

主導性

- 與各界洽談過程透明公開，由地主掌握最大實權。



- 由建商主導過程，地主為被動接受者。

專業度

- 超過25年以上的顧問經驗。
- 協助整合各界專業，一條龍服務，為地主打造專案推行。



- 難以整合各專業廠包商且無法監督及檢核施工品質。

品牌度

- 信義集團、台新銀行攜手投資。



- 通常缺乏大型企業之品牌背景

便利性

- 單一的專案窗口，安信團隊作業。



- 由地主單獨面對多方業界廠商。

時效性

- 可快速成立專業團隊。
- 高效率執行，地主效益較快。



- 單打獨鬥應對，無組織性管理。



@SKB6057H



@ANSIN



透過完整文章，你可以讀到...

- 危老自建要點
- 危老自建四種方式
- 自建與合建 差異比較表
- 危老自建方式大PK

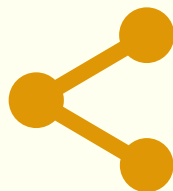
別忘了幫我們
按讚+留言+分享



按讚



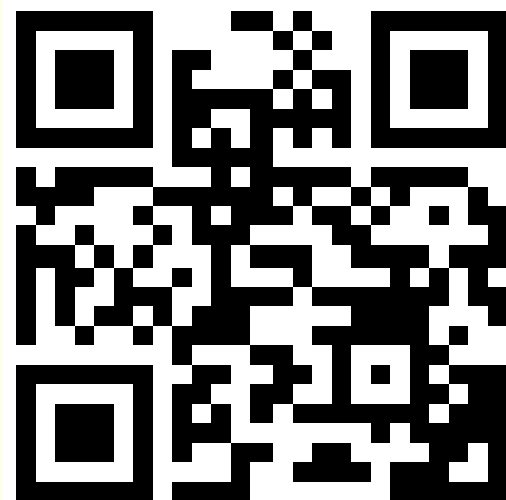
留言



分享



收藏



掃碼進入安信官網，觀看完整文章



@SKB6057H



@ANSIN

