

10/21 嘉義縣危老重建專業講習

嘉義縣危老重建專業講習第二梯次第二場次為最後一堂課，於 110 年 10 月 21 日於嘉義縣北回歸線太陽館 3D 劇場教室上課。首先，第一堂課程內容為危老重建容積獎勵實作演練，經由長榮大學輔導團周依晴專案經理的上課說明與實作演練，使在場學員了解如何計算保證金，以及申請人依容積獎勵辦法第六條至第九條申請容積獎勵者，應與嘉義縣政府簽訂協議書並繳交保證金，始得核准重建計畫。

另外，告知學員欲請領危老評估補助費用（1 萬 2 至 1 萬 5），需先填寫危老資格審查申請書並檢附相關文件，送交至嘉義縣政府經濟發展處建築管理科。在重建計畫核定之後，依嘉義縣政府的危老重建核准函，申請重建計畫書補助（5 萬 5）。



第二堂課程邀請到東亞建築經理股份有限公司唐惠群執行副總經理擔任講師，課程內容為危老重建可行性評估與融資信託，唐惠群執行副總經理將課程分為四大部分，分別是「危老重建可行評估」、「重建經費措籌架構」、「不動產開發之信託說明及執行」及「建經公司於危老重建所扮演的角色」。

第一部分是危老重建可行評估，講述危老建物加速重建之申請資格，以及目前危老或都更開發型態分為公辦、建商主導之重建（合建）和居民主導之重建（自力更新）。第二部分是重建經費措籌架構，以融資貸款項目可分為自建型和合建型，從每個項目做更細部的費用區分；以重建融資

架構可分為建商型和自主型，談到各個規劃和審查階段所面臨的資金費用，畢竟重建對一般民眾來說是一筆很大費用，藉由講師的講解讓學員更明白各個項目的支出，對居民也是一大保障。

第三部分是不動產開發之信託說明及執行，講述信託的優點和保障，藉由信託觀念說明，讓學員知道信託不等於保證完工、信託不等於設定抵押和信託不等於向銀行融資。另外，危老跟信託的結合主要目的是為了讓危老重建案能夠順利興建完工取得使用執照，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及處分，並依分配協議為信託財產之分配。

第四部分是建經公司於危老重建所扮演的角色，講述在不確定因素影響下，「景氣」與「人性」會成為危老重建推動的絆腳石，若只憑藉社區少數人的能力，不太可能自行處理複雜的程序。因此，需要透過如同「代理實施者」的危老重建推動師（例如長榮大學危老重建輔導團），再結合建築經理公司負責全案業務管理，協助遴選專業團隊、辦理銀行融資、財務規劃及專戶收支管理、工程發包、營建管理、交屋驗收、契約擬定及法務諮詢與辦理相關會議，來共同推動和執行危老重建。

本次課程結束，共計 38 人報名，實到 11 人。總結本次完成 4 場專業講習課程者共計 6 人，將獲長榮大學核發結業證書。

