

11/23 自主更新研習課程-專業課程(經費籌措及銀行融資)都市更新工程經費籌措、銀行融資貸款與信託成立機制，其中關係在哪裡？

臺南市自主更新研習專業課程第四場，於 109 年 11 月 23 日在臺南市勞工育樂中心第三會議室開課，報到的學員共計 47 人。邀請到中國建築經理公司林雲鵬協理擔任講師，課程以工程施作資金籌措與經費信託安全規劃，以及經建公司在專案中可以扮演的角色與提供的功能為主軸，提供學員都市更新程序中的資金籌措，以及信託成立機制等相關資訊。



課程中，講師提到 921 地震後倒塌的房屋重建，當時賑災基金會是以什麼方式協助民眾融資重建與補助申請，及現今基金會如何轉型，持續的協助民眾辦理危險老舊房屋的重建。於老舊房屋相對多的地區，在經過土地整合開發後，整體價值會提升，其中，業主與建築師溝通也非常的重要，如何在法律允許的情況下，請建築師設計規劃，以符合業主的使用需求，創造業主與市容開發的最大整體價值。

於標的物開發計畫、工程期間，最不可忽視的工程資金部分，其可能的財務需求項目，可以分成專業規劃服務(專案管理類)、工程相關類、利息及稅捐、補償費、管理費等，亦分成不同的階段，有規劃階段、審查階段、興建階段以及完工交屋，以經費支出比例計算，分成前期費用(總成本 5%-10%)及興建費用(總成本 90%-95%)，資金籌措來源與整體工程進度息息相關，其中銀行可能會佔有一重要地位，如何說服銀行融資，成功辦理貸款，與銀行撥款的時間點，講師於課堂期間，皆一一為學員們說明。

課程最後，介紹經建公司於都市更新中，為什麼可以擔任第三方的角色，於建設公司或建築師與民眾之間溝通的技巧，如何達成雙方利益平衡。

