

臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

# 都市更新重建資金籌措 與注意事項

講師

創新金融專案辦公室  
陳銅溪 顧問

中華民國109年07月25日

~「臺北市都市再生學苑」~  
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會 1  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 個人履歷- 陳銅溪



## 現職單位

臺灣中小企業銀行創新金融專案辦公室 顧問

台北市都市更新整合發展協會 顧問

新北市都市更新學會理事

租賃住宅房東服務總會秘書長

## 學歷(科系)

中興大學地政系畢業

台灣省基層公務人員特考金融服務組及格

## 經歷/年資

臺灣中小企業銀行創新金融專案辦公室 顧問(108年12月起)

臺灣中小企業銀行創新金融專案辦公室 主任(107年12月至108年11月)

台灣金融聯合都市更新服務公司 董事(107年3月至107年12月)

第一銀行八德分行 經理(105年3月至107年12月)

第一銀行總行都市更新部 經理(101年2月至105年3月)

第一銀行埔墘分行 經理(98年6月至101年2月)

第一銀行重陽分行 經理(95年3月至98年6月)

第一銀行城東分行 經理(93年7月至95年3月)

台灣省都市再生學會 理事

中華國土建設人才育成中心 講師

台北市政府、新北市政府、基隆市政府都更相關課程講師

# 個人履歷(續)- 陳銅溪



## 重大事蹟

- 82年購置第一銀行倫敦分行行舍，為**公營機構第一個購置國外不動產**的案例
- 89年草擬**銀行界第一版的不動產信託契約書**
- 98年完成**尚華仁愛大樓自力更新案**，為**全國第一件全額融資自主更新案**
- 102年完成**水源路四五期自更新案**，為**第一件全額融資的整(建住)宅自主更新案**
- 106年完成**中和南山路簡易都更案**，為**全國第一件自主簡易都更全額融資案**
- 108年完成**全國第一件危老重建融資案**:新北市板橋區文化段-唐璽建設。
- 108年擘劃**全國第一屆危老都更博覽會**
- 108年完成**全國第一件工業區危老都更案**:新北市林口區

其他埔里中華商場、永春社區、晴光商圈等**八十餘件都更及危老案**



# 大綱

- 一. 都更危老融資應備資料
- 二. 基地檢核
- 三. 銀行授信評估的5P準則
- 四. 都更危老融資評估
- 五. 資金來源去路表
- 六. 財務評估
- 七. 都更危老重建方式
- 八. 重建方式不同與融資評估差異
- 九. 都更危老估定方式
- 十. 辦理都更危老融資之成本負擔
- 十一. 何謂信託
- 十二. 不動產信託之效益(好處)
- 十三. 開發型不動產信託
- 十四. 不動產信託管理範圍(項目)
- 十五. 建照管理(起造人名義變更)
- 十六. 預售屋履約保證機制
- 十七. 續建機制
- 十八. 營業信託與非營業信託

# 一、都更危老融資應備資料



借戶應備資料如下:

- 資料表
- 個人資料表
- **投資興建計畫**



## 投資興建計畫

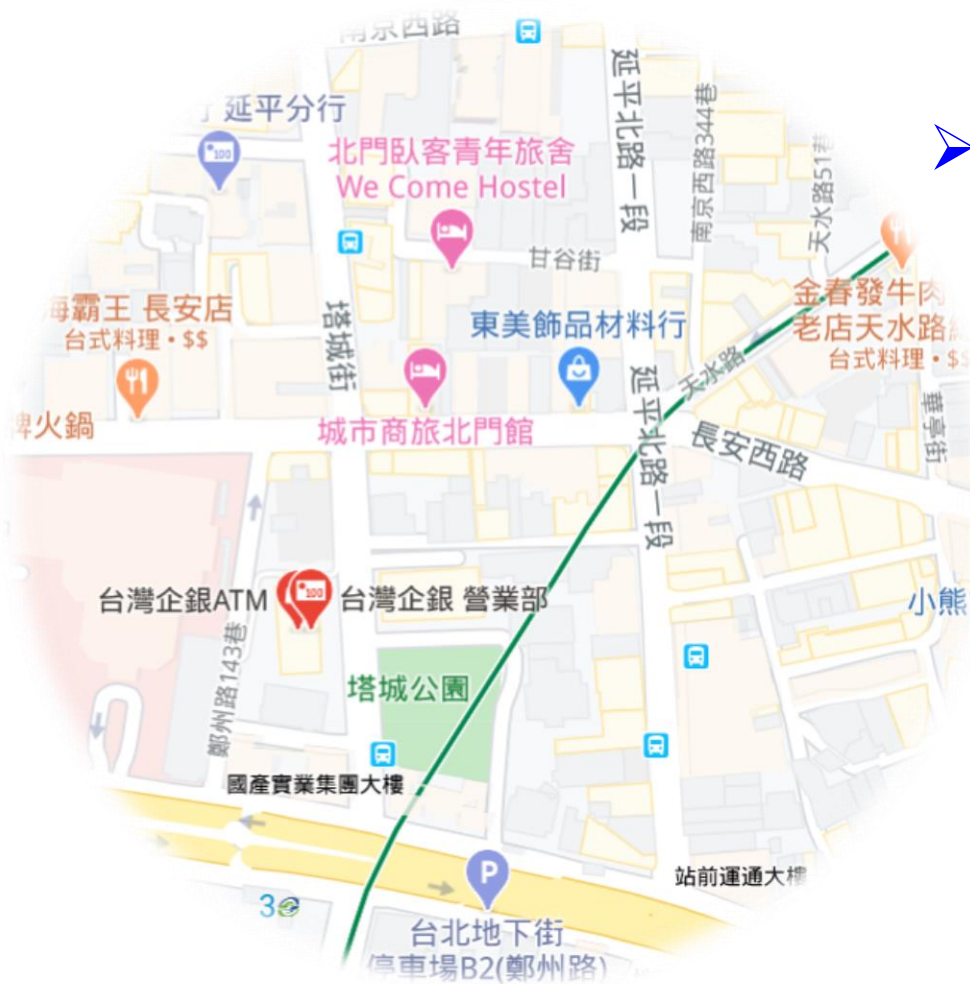
- 基地條件
- 興建計畫
- 銷售計畫
- 財務計畫
- 投報分析



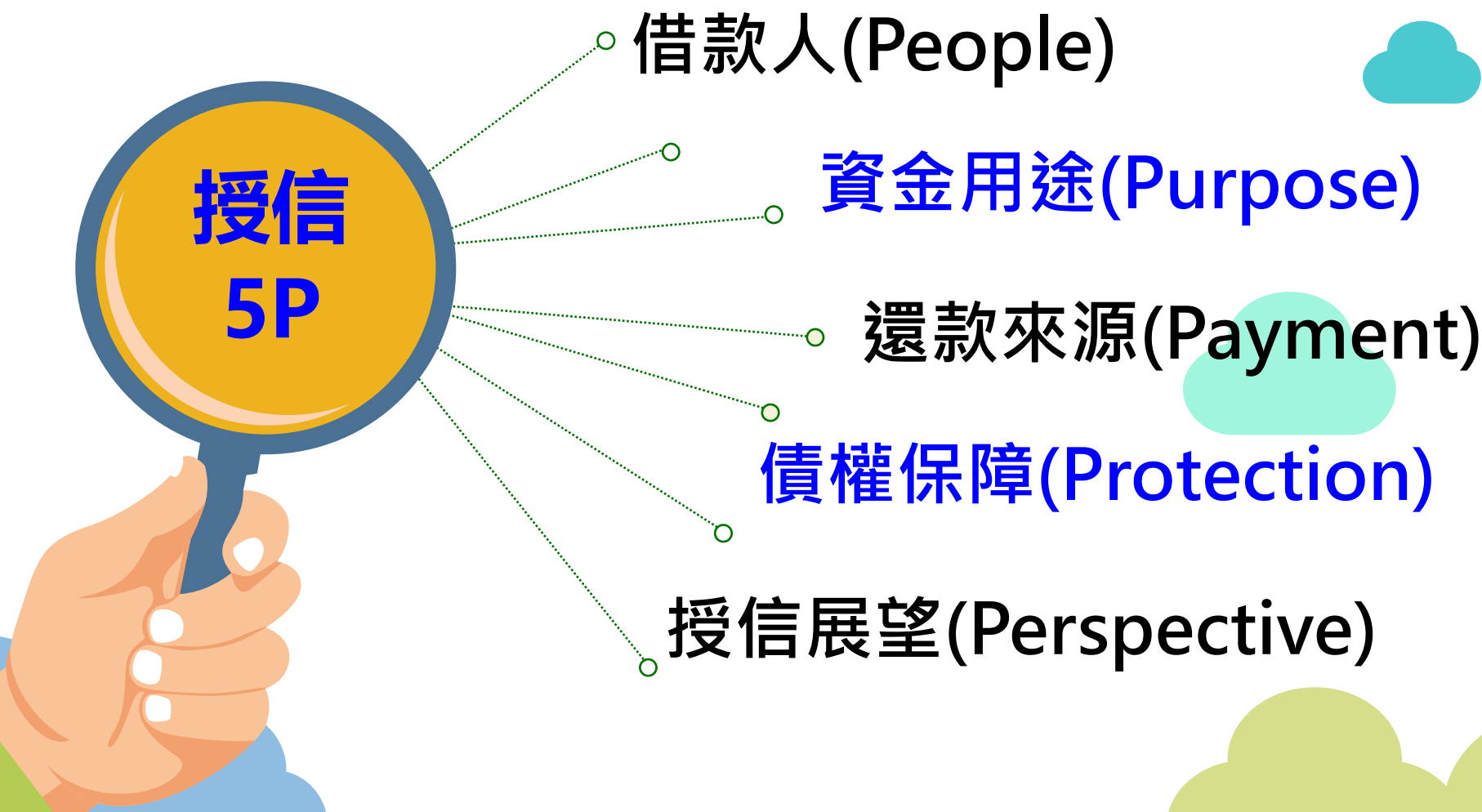
## 二、基地檢核

### ➤ 地區分級表、使用分區、 交通條件、生活(服務)機能、量體

- 總得分85分以上：優良地段
- 低於85分至70分以上：良好地段
- 低於70分：次級地段



# 三、銀行授信評估的5P準則



## 四、都更危老融資評估



### 借款人:

借款人或團隊營建、都更經驗、經營能力、信用狀況(信用評等)、財務情形



### 資金用途:

專款專用，逕付承攬人及相關廠商



### 還款來源:

預售屋銷售款及日後房貸之控管



### 債權保障:

LTV(債權保障倍數)、LTC



### 授信展望:

立地條件、產品規劃(格局、單價、總價)，不動產景氣情形



# 五、資金來源去路表



整個建案建築總經費，包含營建費用、銷售費用、利息支出、建築設計費、租金補貼、稅捐...等。

資金  
去路  
(需求)

資金  
來源

- (一) 銀行融資
- (二) 預售購屋者自備款
- (三) 實施者自籌款(須確認其來源)



# 五、資金來源去路表-範例



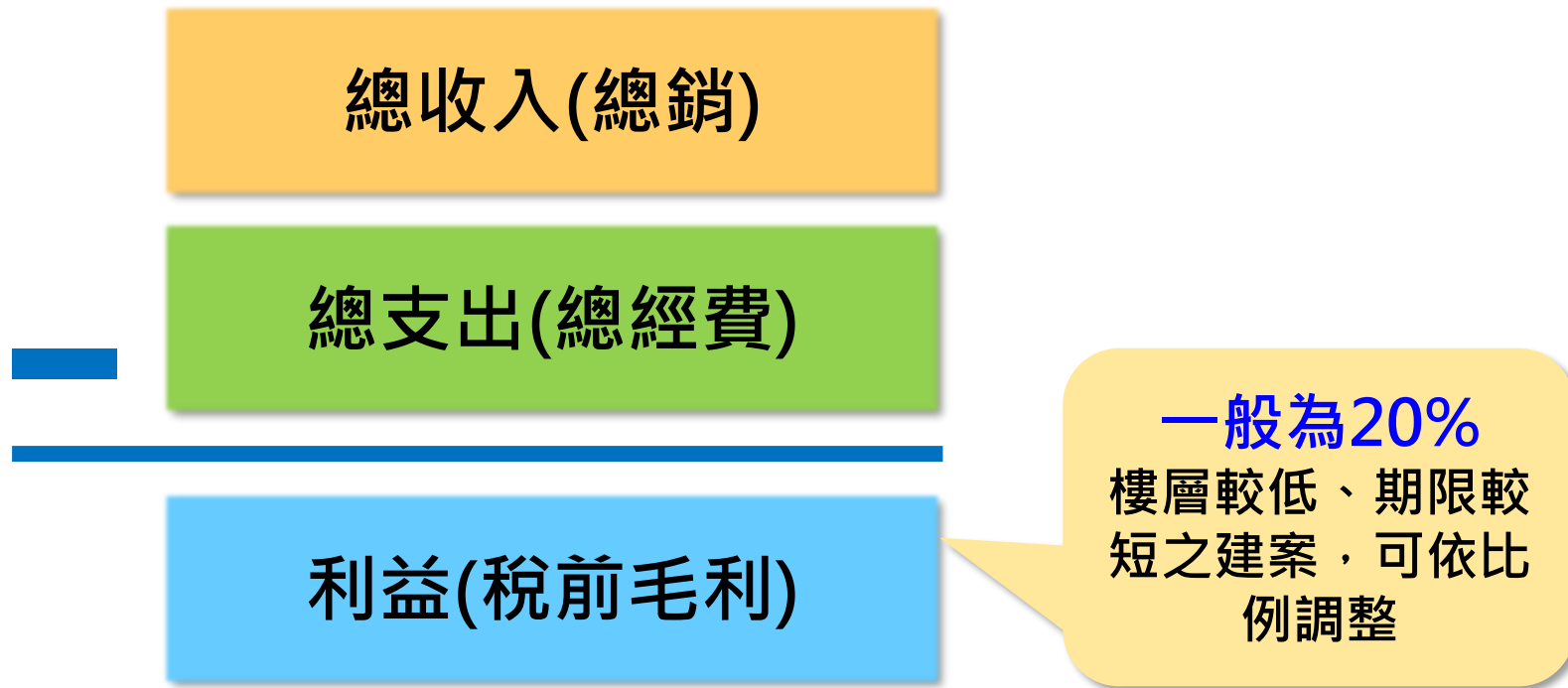
單位：新臺幣千元

去 路			來 源		
項 目	金 額	比 率	項 目	金 額	比 率
營建成本	386,339	67.96%	建築融資	270,400	47.57%
其他工程費用 (不含營建成本)	26,772	4.71%	週轉金融資	98,900	17.40%
公寓大廈公共基金	1,604	0.28%	已支付資金	74,715	13.14%
權利變換費用	13,964	2.46%	自籌資金	124,457	21.89%
銷售管理費用	26,464	4.66%			
容積移轉	46,000	8.09%			
信託費、人事管理費	26,790	4.71%			
貸款利息、稅捐	12,386	2.18%			
綠建築保證金	13,354	2.35%			
地主保證金	14,799	2.60%			
<b>合計</b>	<b>568,472</b>	<b>100.00%</b>	<b>合計</b>	<b>568,472</b>	<b>100.00%</b>



# 六、財務評估

## (一) 損益計算





# 六、財務評估(續)

## (二) 臨近建案個案比較

預售個案

成交行情



新成屋

成交行情

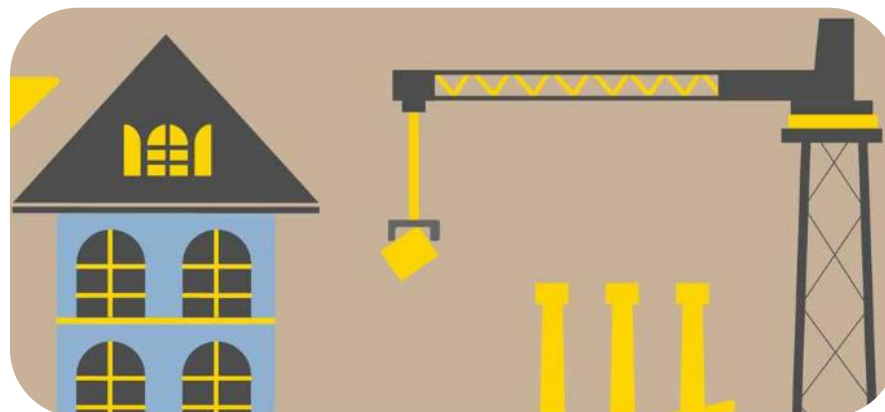
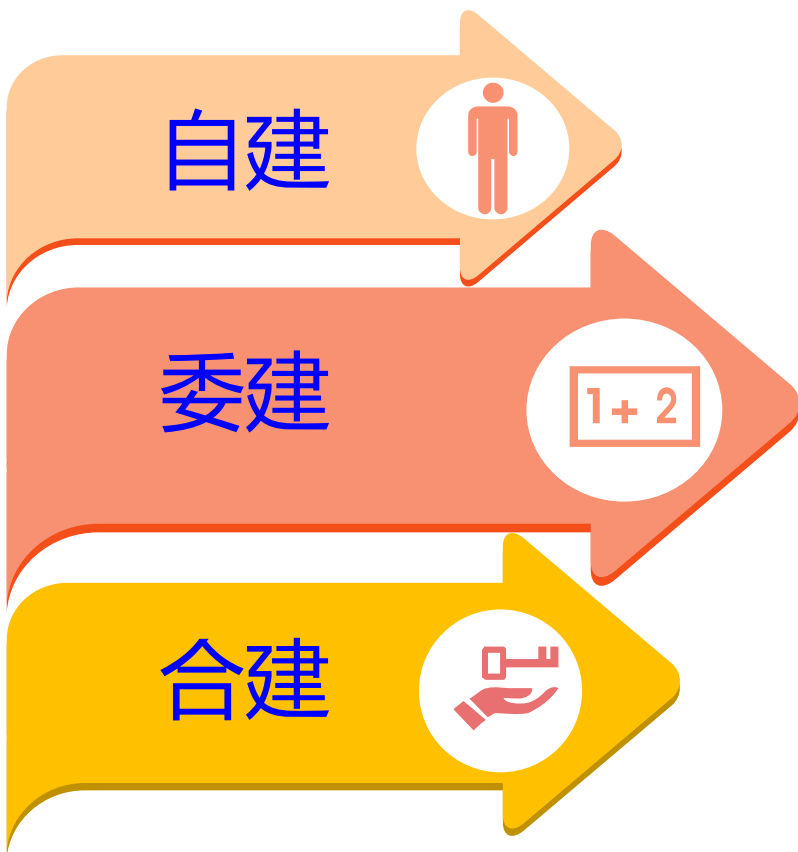


中古屋

成交行情



# 七、都更危老重建方式



# 八、重建方式不同與融資評估差異



	自建(自辦危老)	合建(建商啟動)
借款人	都更經驗相對不足	資力、人才相對較佳
	<b>→ 都更團隊專業能力相對重要</b>	
	信用度較弱且好壞不一 (個人聯徵資料)	信用度較高 (保證人、公司聯徵資料、財簽)
	<b>→ 信用度較差之住戶須補強</b>	
還款來源	對房價下跌掌握程度較弱	對房價下跌掌握程度較高
	<b>→ 全數分回改為房貸；全部或部分賣斷</b>	
債權保障	住戶自建全數分回， 債權保障倍數較高	建商合建僅分一部分， 債權保障倍數較低
	<b>→ 建商貸款比例相對較低，需確認自有資金來源</b>	
授信展望	比較著重立地條件	比較著重產品規劃

# 九、都更危老估定方式



## (一) 一般都更與危老都更大同也有小異

### 一般都更

### 危老都更

#### 依都更條例辦理之都更

#### 依危老條例辦理之都更

##### 實施經費明細表(共同負擔表):

- 1.重建費用
- 2.權利變換費用
- 3.貸款利息
- 4.稅捐費用
- 5.管理費用
- 6.容積移轉費用...等。

##### 總成本(總費用)明細:

營建成本、  
銷售費用、  
利息費用、  
其他費用(租金補貼、拆遷補償、  
建築設計費...等)。  
因未經政府機關審核，須覈實查  
核，並與投報分析相互檢核。

## 九、都更危老估定方式(續)



### (二)建商合建與自主都更債權保障倍數比較:

---

建商	$40\% \times 65\% = 26\%$ $40\% \div 26\% = 154\%$
地主	$40\% \times 100\% = 40\%$ $100\% \div 40\% = 250\%$

➔ 自主都更的債權保障倍數較高

---



## 九、都更危老估定方式(續)



(三)因重建係由何人實施執行及債權保障倍數大小，  
而有不同融資科目及成數：

重建方式 (借款人)	合建(建商)	自建(地主)
融資科目	土融(如有)、 建融	房貸、建融、周轉金
成數	7~8成、 6~7成	全額

# 十、辦理都更危老融資之成本負擔



## 合建

**由建商啟動**，則建商約須自籌1~2成土地成本及3~4成營建成本，並負擔銷售費用、利息...等費用。

## 自建

**由地主自辦**，則除非地主信用有不足、瑕疵與超額貸款，否則依債權保障倍數，可全額融資。

# 十一、何謂信託



- 所謂『信託』，係指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。

(信託法第一條)。

- 財產權：必須是可依金錢計算價值之權利始可。舉凡民法所規定的各種物權、債權以及專利權、商標權、著作權或其他無實體財產權，乃至於礦業權、漁業權等，均可成為信託標的物。

(法務部94年5月12日法律字第0940016542號函)

- 信託本旨：**委託人**意欲**實現**之信託目的。

## 十二、不動產信託之效益(好處)



依信託法第十二條第一項前段規定：「**對信託財產不得強制執行**」，因此如將信託機制運用到不動產開發案上，就能有效的做到風險隔離，也就是建立起防火牆，這是信託的一項主要功能。

而**不動產信託具有以下效益：**

**(一) 對地主的好處：**

1. **意見統合**，可避免受個別地主牽制。
2. **風險區隔**，可避免地主個人財務或繼承問題影響開發進行。
3. **公正分配**，由銀行及/或建經公司擔任公正角色，依分屋協議書或權利變換計畫執行分配。
4. **過程透明安全**，藉由銀行及建經公司監控，掌握開發進度及資金流向，避免建商挪用資金或以案養案。

## 十二、不動產信託之效益(好處)(續)



### (二) 對建商的好處：

1. 洽談合建好幫手，透過銀行與建經公司控管，較容易取信於地主。
2. 保管土地確保地主債信，避免土地被處分及遭查封。
3. 符合規定且有助銷售，以不動產開發信託為預售履保機制，除符合內政部規定外，亦有助銷售。
4. 融資相形容易，透過信託方式，較容易取信於融資銀行。

## 十二、不動產信託之效益(好處)(續)



### (三) 對**融資銀行**的好處：

1. **降低開發風險**，避免因委託人個人債務或其他問題(如死亡、破產)，導致工程被扣押或因繼承糾紛而無法進行。
2. **確保專款專用**，由銀行控管信託專戶，確保興建資金(包含建築融資、預售款及自有資金)之專款專用。
3. **掌握續建權利**，由建經公司擔任起造人，除可主動掌握續建外，並可避免起造人名義被任意移轉，導致建物無法完工。
4. **保障銀行債權**，由建經公司擔任起造人並由銀行或建經公司取得開發完成後之建物所有權，確保融資銀行抵押權之完整。

## 十二、不動產信託之效益(好處)(續)



因此，都更融資如果搭配信託機制，將有正面效益，  
可創造多贏效果。



# 十三、開發型不動產信託



- ◆ 為**不動產開發**——一般合建案、海砂屋及幅射屋等受災戶改建案、老舊房屋自行改建案、捷運聯合開發案、都市更新案，**而辦理之信託**。
- ◆ 依**內政部**規定，指由地主及建商將建案土地及興建資金信託予銀行執行履約管理，**興建資金依工程進度專款專用**。



# 十四、不動產信託管理範圍(項目)



## 產權

### 土地、原有建物及興建中建物(在建工程)

未完成之建築物於社會交易觀念上，認其仍為各種建築材料之組合，性質上屬於動產(謝在全，民法物權論)。惟不論是動產或不動產，均屬財產權之一種，除另有規定外，均得為信託標的物

(法務部93.10.18法律司字第930040732號函)

## 資金

### 銀行融資款項，建商自有資金，買方所繳預售價金

專款專用(僅得支付該案有關完成興建開發，管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，不得供作其他用途)。

# 十五、建照管理(起造人名義變更)



申請建物所有權第一次登記，.....一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件

(土地登記規則第79條第一項第一款)

申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量

(土地登記規則第78條)

建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖，.....向登記機關申請建物第一次測量

(地籍測量實施規則第279條第二項)

# 十五、建照管理(起造人名義變更)(續)



起造人：建造該建築物之申請人

( 建築法第12條第1項 )

管理、處分權僅為所有權之「權能」，並非財產權本身，變更起造人為受託人依建造法規所為之行政行為，不具財產價值

( 法務部94年5月12日法律字第940016542號函 )

另建造執照係建築物申請新建、增建、改建及修建之許可處分，為對於建築法規中對人民財產權行使自由所作一般性禁止規定之個別解除，乃附隨於土地或建築物之所有權或其他財產權而存在，並不具獨立之財產價值，從而該建造執照並非有價證券，自不得作為信託標的

( 法務部94年3月8日法律決字第0940004327號函 )

# 十六、預售屋履約保證機制



為建立預售屋交易安全機制，以保障消費者權益，內政部公布自100年5月1日起實施**預售屋履約保證機制**：



- ✓ 不動產開發信託
- ✓ 價金返還保證
- ✓ 價金信託
- ✓ 同業連帶擔保
- ✓ 公會連帶保證

# 十七、續建機制



都更重建案如遇建商或營造廠財務發生問題，將造成爛尾樓，地主無法搬回、購屋者無法取得新屋、銀行債權無法回收的慘境，因此**續建機制的建立非常重要**。



## (一) 取得承造廠商出具

- 「地上工作物法定抵押權拋棄同意書」、
  - 「完工前不得聲請強制執行同意書」、
  - 「變更承造人切結書」、
  - 「變更承造人申請書」等書類並用印。
- 承造人：依建築法第14條規定，本法所稱建築物之承造人為營造業，以依法登記開業之營造廠商為限。

## (二) 變更實施者(含公證)授權書。

# 十八、營業信託與非營業信託



「營業信託」與「非營業信託」係以**受託人是否為「信託業」**為定。

- 所稱「信託業」，依「信託業法」，包括「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」及「經主管機關許可兼營信託業務之銀行」。

( 信託業法第二條、第三條參照 )

- 建築經理公司為非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，難謂「營業信託」。

( 法務部89年8月29日法律字第023878號函 )