



都市更新銀行融資實務

華南銀行 徐子雯



華南金融集團

講師：徐子雯

02-23713111#1129

tsiwen@hncb.com.tw

現職

- 華南銀行企金行銷部企金行銷企劃科副科長

經歷

- 師大附中校友會秘書長
- 金融研訓院、信保基金、聯輔基金等機構專案講師
- 彰化銀行北三區企金業務輔導專員
- 新加坡奐鑫集團總經理特助

學歷

- 台灣大學國際企業學系碩士



大綱

- 壹、都市更新銀行融資與信託方式
- 貳、銀行融資注意事項
- 參、都市更新成功案例分享



壹、都市更新銀行融資與信託方式

- 一、傳統方式—實施者為建商
- 二、自主更新方式—實施者為都市更新會
- 三、其他更新方式
- 四、現有房貸處理與銀行協助災害復舊措施





一、傳統方式—實施者為建商



- 一、與一般建商與地主合建分屋類似
- 二、貸款申請人：建商
- 三、貸款申貸項目：
 - 1.土地成本：
 - (1)參與戶之合建保證金
 - (2)購地成本
 - (3)發放不參與戶之土地補償金
 - 2.建築成本：計畫核定金額/建商預估金額/銀行鑑定金額
- 四、貸款成數：
 - 1.依一般土、建融規定核貸
 - 2.須符合金管會銀行法72-2及央行土地抵押/購屋貸款相關規範
 - 3.原則上核貸金額不超過建商分得銷售金額之50%



五、管理機制：

1. 土地信託

- (1) 100%協議合建：貸款核准後即可全部信託登記
- (2) 權利變換：貸款核准後先辦理參與戶（含建商購買）信託登記，發放補償金後建商取得不參與戶產權，再辦理信託登記。

2. 起造人信託：視個案需求

3. 資金信託

- (1) 建商分得之銷售收入
- (2) 貸款金額
- (3) 信託專戶動撥支付工程款時，搭配建經公司查核付款機制。



六、擔保品設定方式

1. 地主:如建商資歷不足，地主即使未貸款者亦得提供土地設定第一順位抵押權。
2. 建商:
 - (1)購買之土地:貸款核准後設定第一順位抵押權
 - (2)不參與戶之土地:發放補償金取得產權後，設定第一順位抵押權。

七、還款來源

建商分得房屋銷售後之分戶貸款

八、建經公司協助內容

1. 貸款申請時：

提供可行性分析報告供銀行參考；
協助評估地價、房價相關費用是否合理。
2. 貸款動撥時：提供查核付款機制。



二、自主更新方式—實施者為都市更新會



一、實施者

都市更新會：由地主依法定程序籌組之法人
(另有部分案件由地主委託都更機構代為擔任實施者)

二、貸款申請人

1. 參與戶：按應負擔總費用之金額範圍內各別申貸，不連保。(等於把更新後的分戶貸款作在前面，更新完成後抵押權可直接轉載在新的建物上)
2. 實施者：協助擔任發放不參與戶補償金及應負擔費用貸款之申請人



三、貸款申請項目

- 1.共同負擔費用(依權利變換計畫)
- 2.補償金(含土地及建物)
- 3.前胎貸款轉貸金額
- 4.全案利息
- 5.整合費
- 6.拆遷費(依參與戶之需求及條件而定)
(4,5,6三項視個案需求而定)

四、貸款成數

- 1.依貸款申請項目總金額100%核貸
- 2.須符合金管會或央行相關規範
- 3.個人總貸款額度原則不超過個人應分配價值之65%
~70%以內



五、管理機制

1. 土地信託

(1) 參與戶：貸款核准後即可全部信託登記

(2) 其他：實施者發放補償金後建商取得不參與戶產權
後再辦理信託登記

2. 起造人信託：視實施者及實施方式而定

3. 資金信託

(1) 增加容積或分配剩餘部分之銷售收入

(2) 貸款金額

(3) 信託專戶動撥支付工程款時，搭配建經公司查核
付款機制。

4. 營建管理：由建經公司提供管理服務



六、貸款保證人：
視個案狀況而定

七、貸款動撥方式及時間

1. 代償前胎：拆屋前逐件轉貸或整批轉貸
2. 整合費、補償金、搬遷費：視個案需求
3. 共同負擔費用：依合約進度分次撥款

(實務上2.3. 多為拆屋後銀行方得撥款，如需前期資金可協商由建經公司或代位實施者提供，或視個案由地主向銀行申請前期資金融資)



八、擔保品設定方式

1. 參與戶:除全額自籌現金者外,土地均須提供設定抵押權。
2. 實施者:於取得不參與戶土地所有權後提供設定第一順位抵押權

九、還款來源

1. 參與戶:以其分得之現金優先償還貸款,不足償還者辦理分戶貸款轉還。
2. 實施者:以銷售金額優先償還
(剩餘銷售金額分配給參與戶)



十、建經公司協助內容

1. 貸款申請時：提供代辦融資服務，協助更新會或住戶向銀行申請融資。
2. 興建期間：提供營建管理服務，從發包到完工，全程管理協助個案順利興建完成。
3. 貸款動撥時：提供查核付款機制

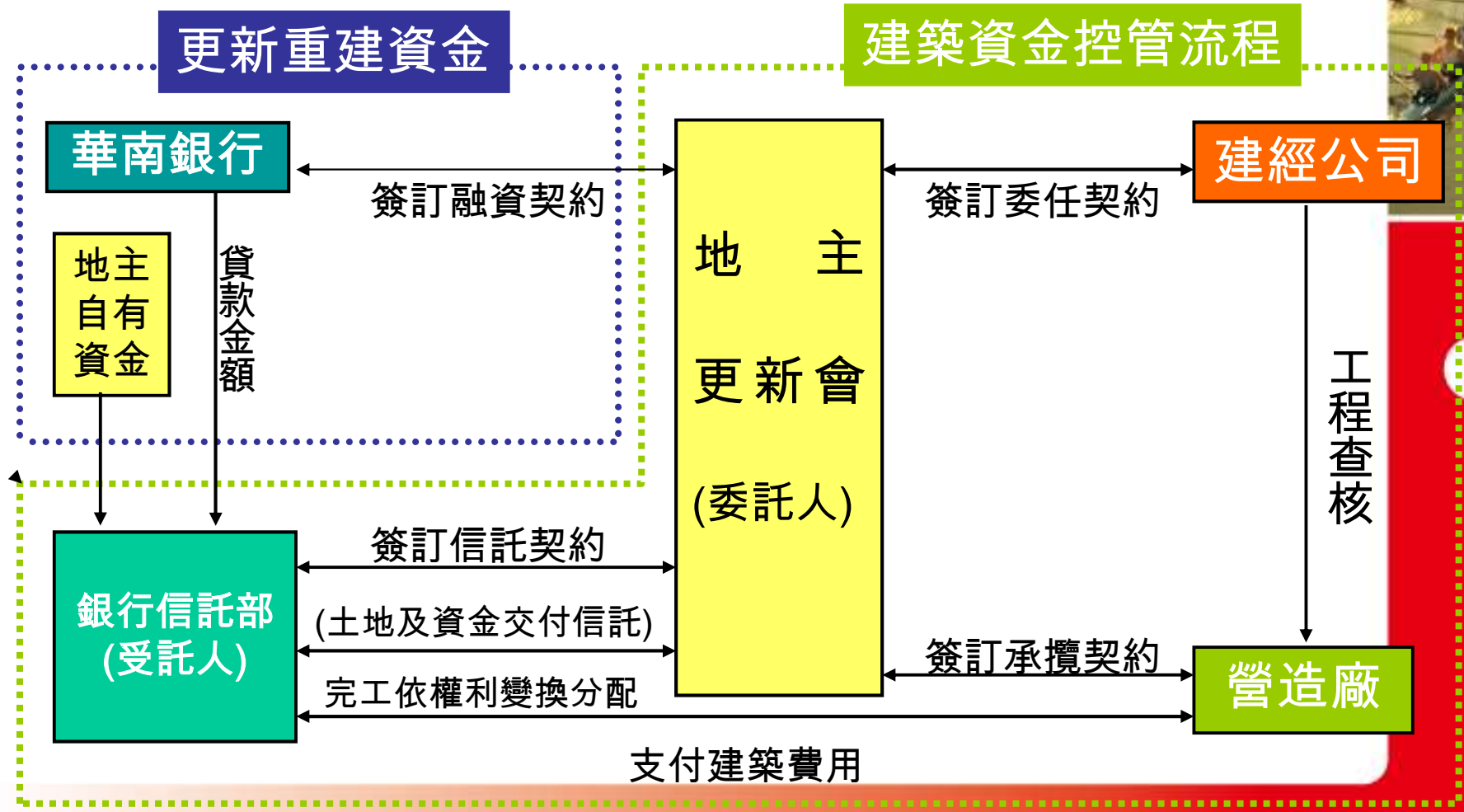


自主更新都更案優點

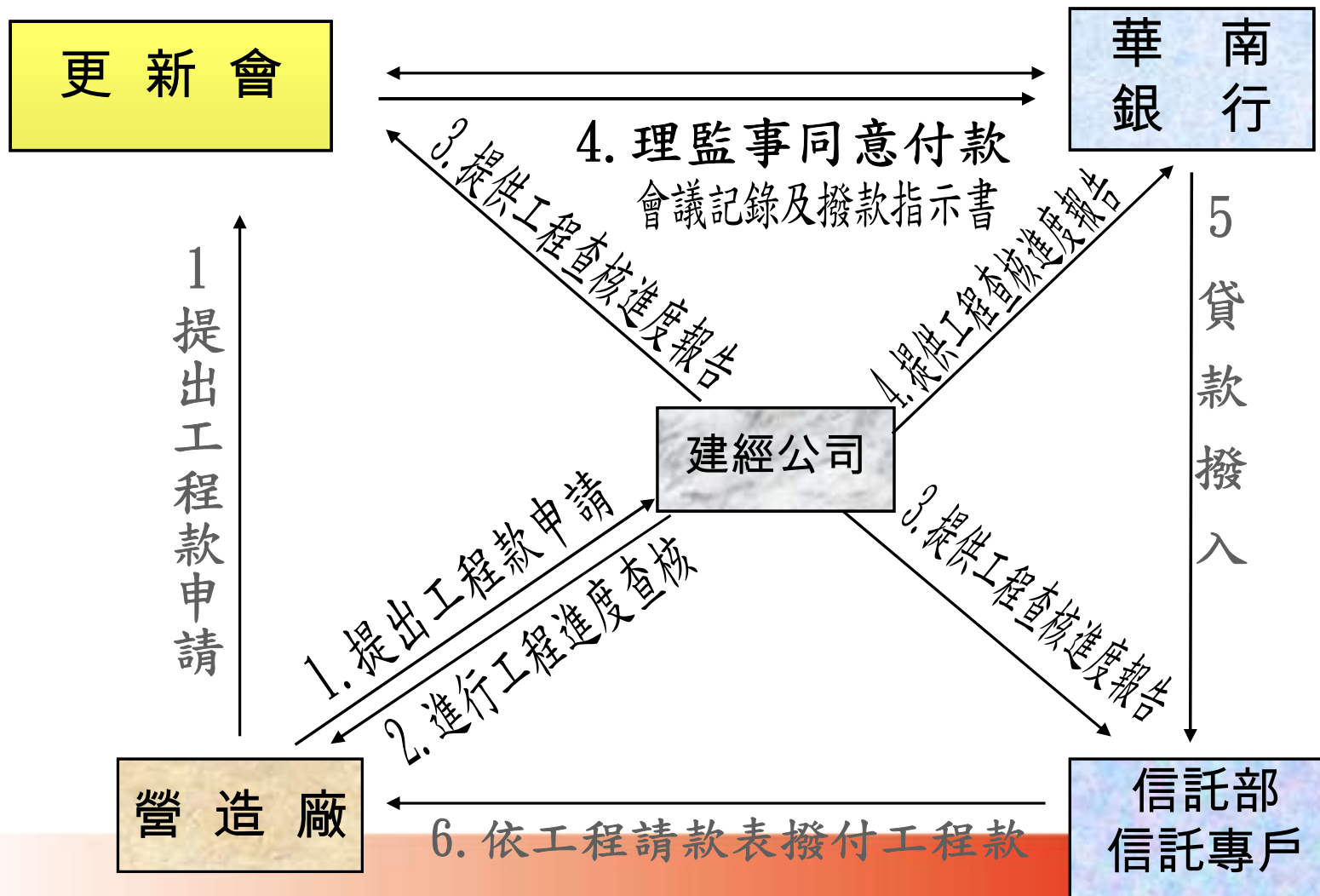
- 地主分配房地較傳統方式為優
- 分配公開透明，避免個別住戶與建商利益往來
- 銀行可提供100%之資金支援
- 銀行提供獨立之信託管理機制，保障地主權益
- 餘屋銷售壓力較小
- 更新委員會擔任實施者，地主可掌握主控權
- 設有續建機制，確保工程順利完工
- 建經公司協助管理，可深入掌握個案進度，順利結案



土地及資金信託管理-信託架構



信託專戶控管示意圖



都市更新中信託角色

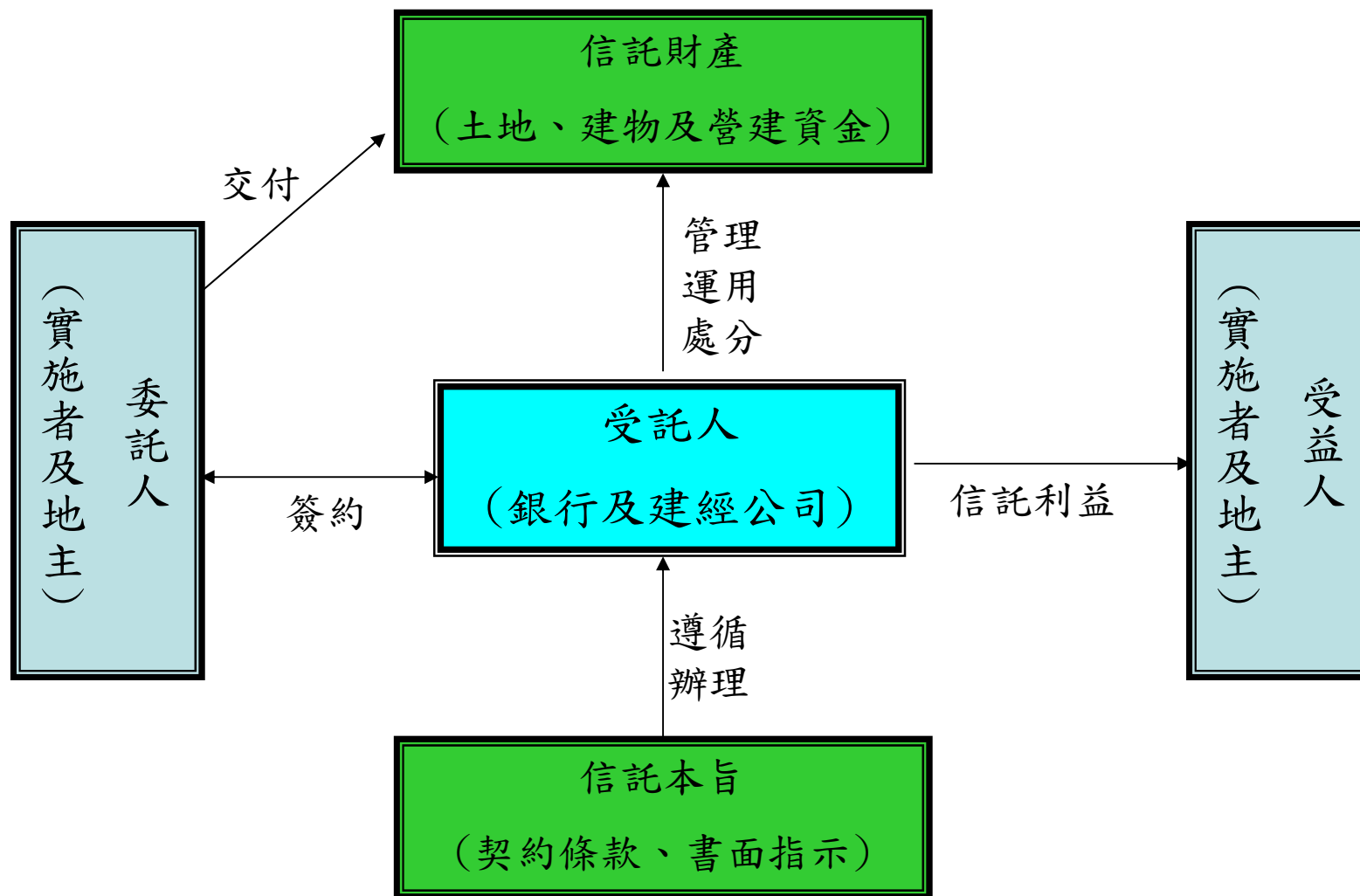


信託的意義與特性

信託法第一條：

稱信託者，謂委託人將**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。





信託財產的獨立性

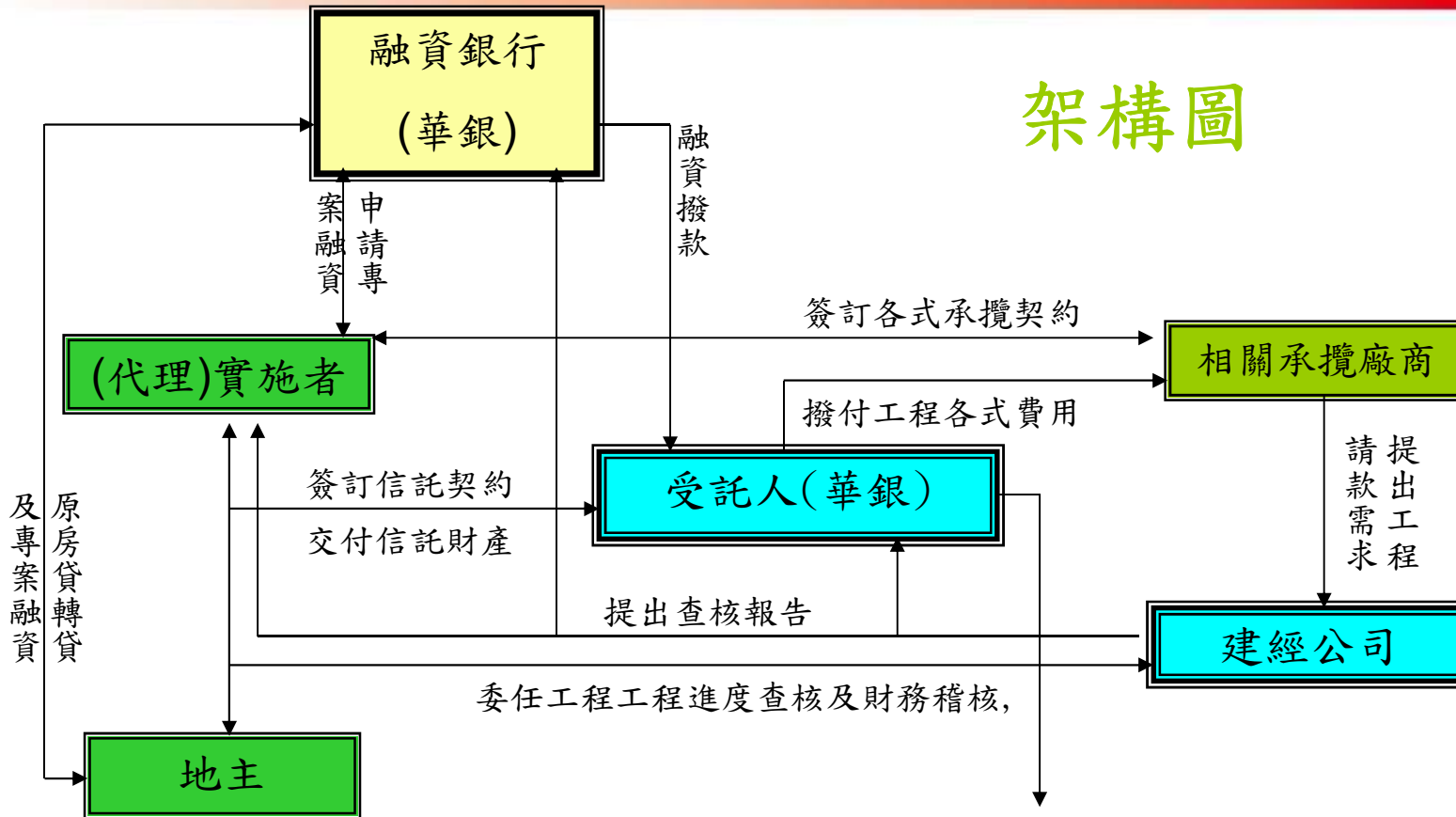
- 信託財產原則上不得強制執行
- 受託人需將信託財產分別管理
- 法人受託人破產時信託財產非屬其破產財團
- 屬於信託財產之債權(如銀行存款)不得與非屬信託財產之債務(如受託人自身之銀行貸款)互相抵銷



華銀信託服務架構



架構圖



依都市更新事業計畫完工後，依權利變換計畫分配實施者及地主各自應得之不動產，並清償銀行融資後分配剩餘資金。



辦理信託對原住戶益處

- 全案營建資金交付信託，信託專戶資金均由受託人控管專款專用於本工程，財務透明度提高，實施者不易將資金挪用他處。
- 更新期間較長，土地產權交付信託，可排除部份地主因後來發生債務問題，導致土地被查封，或發生被繼承事實，影響更新工程之執行。
- 搭配專業建築經理公司實施工程進度查核及財務稽核，避免工程資金濫用。



三、其他更新方式 (案例：台大**OPUS ONE**都更案)



四、都更現有房貸處理與 銀行協助災害復舊措施



都更現有房貸處理方式

- 因原建物將遭拆除，原借款銀行可能會要求房貸戶還款
- 原房貸戶可將原有轉貸至都更融資銀行
- 華銀辦理都更原房貸轉貸，基本上貸款金額與利率比照原房貸條件，並視個案狀況酌予優惠。
- 地震受災戶可依銀行現行之災害復建貸款申請貸款或依金管會0206震災金融協助措施辦理。



華南銀行辦理災害復建貸款

- 授信對象：受災企業或個人
- 貸款金額：按實際受損之廠房、機器設備及房屋所需整修費用暨復工必須購買原料等之資金，最高以復建所需資金之80%為原則。
- 受理期限：自受災日起4個月內辦理。
- 貸款期限：營運周轉金貸款最多不超過1年；修繕貸款最長不得超過5年，寬限期最長1年。
- 貸款利率：十足擔保者，該行所訂擔保放款之適用利率減碼0.25%與客戶議定；未提供十足擔保者，該行所訂信用放款之適用利率減碼0.125%與客戶議定。



金管會0206震災金融協助措施

- 受災戶向金融機構申請金融卡、信用卡、存摺、存單及相關憑證之補發，支票及印鑑等之掛失、印鑑變更，及調閱存提明細、繳息明細等資料，免收手續費。
- 有關個人受災戶展延部分：
 - ◆ 自用住宅購屋貸款其房屋因震災致毀損不堪使用，經地方政府出具證明或經金融機構調查屬實者：本息展延5年，展延期間以原貸利率減2碼計息，掛帳至展延期間屆滿為止。
 - ◆ 屬前揭情形以外之購屋貸款：本息展延2年，展延期間以原貸利率減2碼計息，掛帳至展延期間屆滿為止。
 - ◆ 以房屋為擔保或其他擔保貸款：本息展延1年，展延期間以原貸利率減2碼計息，掛帳至展延期間屆滿為止。
 - ◆ 債務協商債務：本息展延1年，展延期間以原貸利率減2碼計息，掛帳至展延期間屆滿為止。
 - ◆ 信用卡及現金卡等無擔保貸款：本息展延6個月，展延期間以原貸利率減半計息，掛帳至展延期間屆滿為止。



金管會0206震災金融協助措施(續)

- 有關企業受災戶展延部分：依「中華民國銀行公會會員辦理經濟部移送企業債權債務協商案件自律規範」辦理。
- 銀行公會將儘速邀集會員銀行就上述個人受災戶貸款展延措施研訂相關作業要點，以利各金融機構遵循。
- 有關個人受災戶原自用住宅購屋貸款可否由金融機構予以承受，由銀行基於協助受災戶立場，及斟酌考量受災戶貸款情形處理。



貳、銀行融資注意事項

- 一、向銀行申請融資的秘訣
- 二、銀行辦理授信的作業程序
- 三、銀行審核授信案件的主要原則



一、向銀行申請融資的秘訣



• 應具備的基本條件及認知

1. 提出可行的經營計劃，並能顯現業績成效的書面資料。
2. 與銀行建立良好的往來實績。
3. 資本性支出需預備相當比率的自籌款。
(自主都更案為例外)
4. 要備妥符合實際之財務報表。(自主都更案可免)
5. 資金用途及償還計劃要符合實際。
6. 保持良好信用記錄。



- 如何選擇主要往來銀行

1. 專業、信用良好的銀行。
2. 分行通路多、能提供諮詢與輔導的銀行。
3. 服務品質好、正派經營的銀行。
4. 提供的金融商品能符合企業需要的銀行。
5. 有開辦政府專案低利貸款的銀行。
6. 電子化程度高具便利性的銀行。



• 如何順利取得銀行融資

1. 利用政府輔導資源，提升經營管理能力及獲利能力，加強銀行融資意願。
2. 健全公司會計制度，讓財務報表能真實反應公司營運狀況。
3. 公司盈餘先用於財務結構的改善；如果營運狀況欠佳，先預訂改善計畫，再與銀行洽商貸款，並提出具體還款來源。

(更新會為例外)



• 如何順利取得銀行融資(續)

4. 詳實規劃產銷過程的現金流量，以確實掌握資金缺口及期間。
5. 藉由供銷合約或策略合作關係，掌握穩定的業務來源，並以與融資銀行洽談，有益於取得貸款。
6. 與銀行初次往來可先從擔保放款、自償性放款開始，建立往來實績後，再搭配信用放款就比較容易。
7. 申請貸款時，若擔保品不足，可利用信保基金保證機制。



• 如何與銀行建立良好往來關係

1. 可邀請銀行人員及主管到公司或工廠實地瞭解營運現況，增加銀行融資信心。
2. 參加財經單位舉辦的融資座談會，藉以瞭解銀行新的融資資訊。
3. 維護公司、負責人、負責人配偶或關係企業的信用，避免退票、借款逾期、假扣押、假處分等信用不良紀錄。



- 如何與銀行建立良好往來關係(續)

4. 按時還本付息，建立良好信用紀錄。
5. 充分運用有限資金集中往來，包括薪轉、勞保等費用之轉帳代繳，累積存款及其他業務往來實績。
6. 及早備妥銀行辦理融資所需的相關檔案，加速銀行核貸時程。
7. 盡量將有利業務或相關財務資料提供銀行授信人員參考。



- 申請融資的好時機

1. 產銷旺季

- (1) 平時做好現金流量預估，於資金缺口前3至6個月，即可從容提出融資申請。
- (2) 因應季節性銷售旺季週轉需求。
- (3) 接獲大筆訂單臨時週轉需求。



- 申請融資的好時機(續)

- 2. 銀行拓展放款期

- (1) 銀行資金充裕、利率低時。

- (2) 銀行主管調動，新經理上任時。

- (3) 銀行新分行設立、開辦新種業務期間。

- (4) 季底或年底銀行業務績效結算。



二、銀行辦理授信的作業程序



銀行辦理授信的作業程序

- 1、與銀行授信部門洽談。
- 2、正式收件。
- 3、分派徵信人員。
- 4、徵信部門辦理信用調查與擔保物估價。
- 5、授信部門審核。
- 6、核定準駁。



銀行辦理授信的作業程式(續)

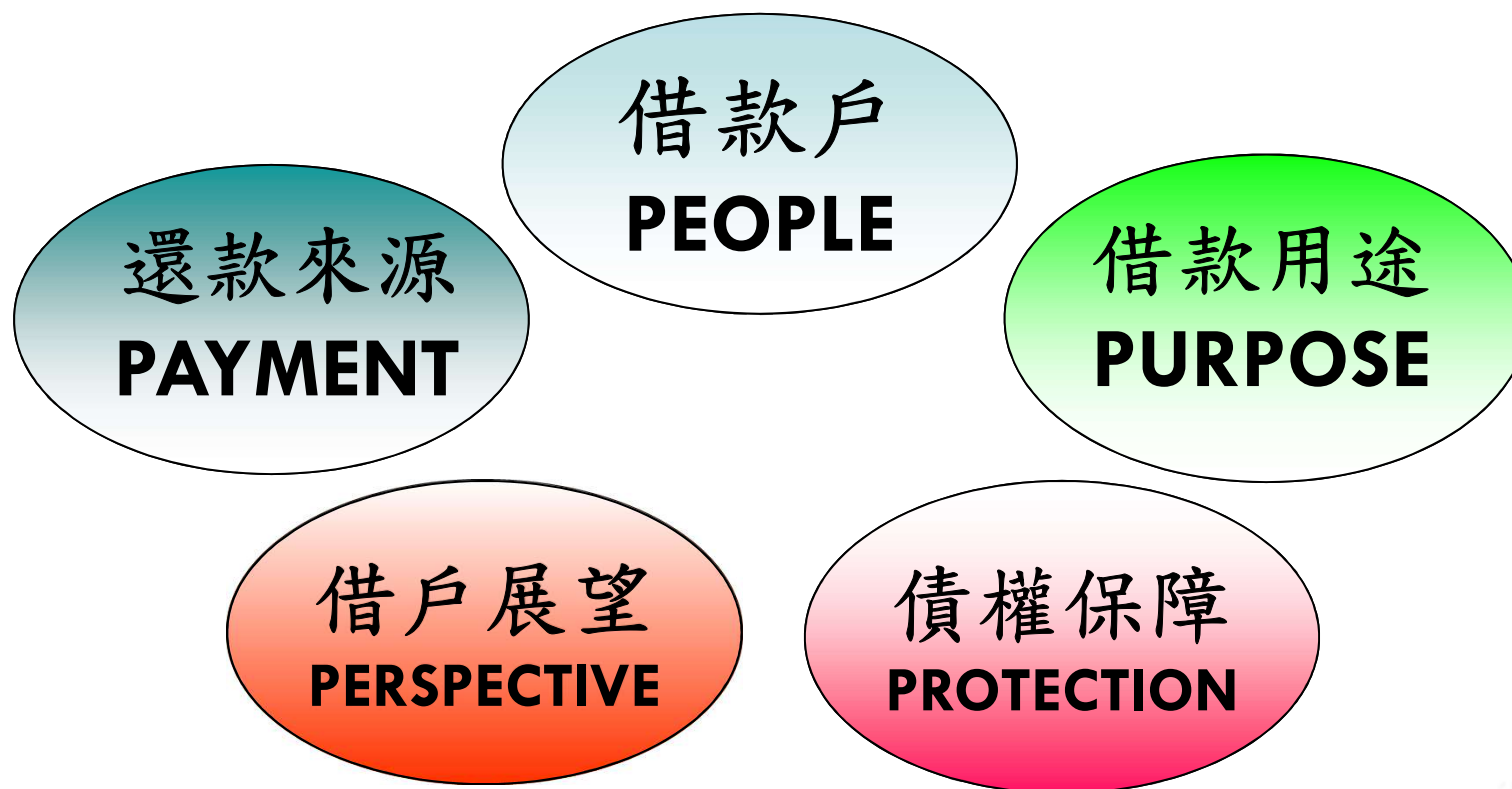
- 7、通知客戶辦理簽約、對保、開戶。
- 8、提供擔保物為擔保者，須辦妥抵押權登記。
- 9、建物、動產等擔保品須投保以銀行為優先受益人之保險。
- 10、撥款。



三、銀行審核授信案件的主要原則



• 銀行審核貸款之 5P原則



借款戶 PEOPLE

- ✓ 企業沿革、營運及財務狀況；
- ✓ 借款戶信用、銀行往來紀錄、
- ✓ 銀行往來信用；負責人學經歷、
- ✓ 經營團隊的穩定性…等等。



借款用途 PURPOSE

- ✓ 資金用途可分為週轉性貸款及資本性貸款；
- ✓ 運用計劃應明確且具體可行。



還款來源 PAYMENT

- ✓ 評估還款財源之合理性；
- ✓ 與本業的關聯性；
- ✓ 自償性與非自償性；
- ✓ 還款期程的合理性；
- ✓ 評估履約能力…等等。
- ✓ 為授信原則的評估重點。



債權保障 PROTECTION

- ✓ 擔保品(不動產、動產等)；
- ✓ 連帶保證人；
- ✓ 信保基金保證。



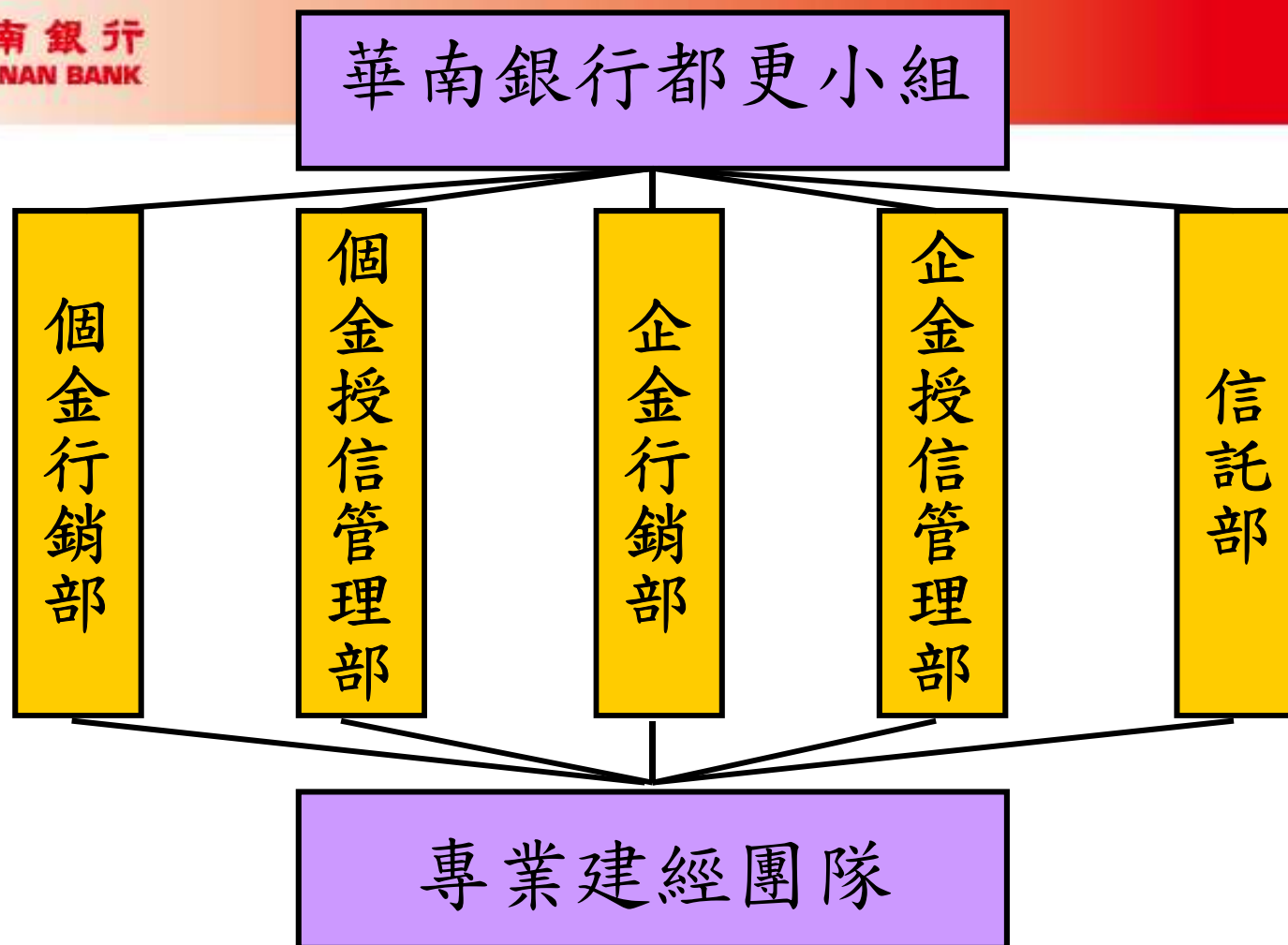
借戶展望 PERSPECTIVE

- ✓ 計畫執行能力評估；
- ✓ 產業發展前景；
- ✓ 技術發展性；
- ✓ 產品週期…等等。



參、都市更新成功案例分享





- 華南銀行自98年8月成立跨部門之都更小組以來，截至目前為止，全行之都市更新案件共計受理已超過130件，目前已進入融資階段者約有10件左右。

華銀都市更新成功案例分享



更新成功案例分享-世和大樓

- 位於長安東路二段，為921地震後之紅單危樓，原建物市價約30萬。
- 由銀行辦理融資、信託及產險等業務。
- 由建經公司辦理工程進度查核及專案財務查核。
- 世和大樓於98年10月動土開工，100年6月上樑，101年4月取得使用執照。
- 改建後成為地上15層/地下3層的住商大樓，總樓地板面積約為3,156坪，每坪售價約在75-80萬元。



華銀都市更新成功案例分享



台大舊社區更新 地主變億萬富翁

羅斯福路改建案昨動土 每坪房價飆至150萬 原住戶至少可分到70坪 市場打強心針

【記者呂淑美、黃啓豪／台北報導】位在台北市羅斯福路、辛亥路口的老舊社區改建案「台大OPUS ONE」昨(24)日動土，該案成交價突破億元，創都更史上新紀錄，34個原住戶全躍升為「億富翁」，業界指出，此案可增加老舊住戶都更意願，市場注入強心針。

負責此案融資及信託業務的華南銀行指出，「台大OPUS ONE」創下多項紀錄，短短2個月內就將所有的可售房屋賣完，成交價超過150萬元，相較於改建前該地區僅50至60萬元，原住戶可獲得增加至100萬元的原址地價，原住戶可獲得增加至100萬元的原址地價。

業界普遍認為，這可提升老屋屋主參與都更的意願，為近年來氣低迷、進度停滯的都更領域注入一劑強心針。據了解，這一部都更案，原住戶可換到都更後1坪多至2坪，即便原持有最少坪數的住戶，可分配到約70坪的房子。此案今年第二季末進場，2個月就完銷，昨日動土後預計2015年至2016年開工。

「台大OPUS ONE」建築案在羅斯福路3段與辛亥路口，佔地的883坪，總建坪9,570

華南銀搶都更財「台大OPUS ONE」動土

【廖珮君／台北報導】華南金(2880)旗下華南銀行都市更新案，再下一城。昨台北市中心指標豪宅「台大OPUS ONE」舉行動土典禮，該案佔地883坪，華銀將提供22億元建築融資，利率約2.5%，預估兩年後、約2015年完工。

提供22億建築融資

這也是自從爆發「文林苑」都更事件後，國內首宗較大坪數的都更建築案。華南銀主管坦言，自從文林苑事件後，很多都更案子都無疾而終，每件案子都有「釘子戶」很難談成，華銀希望藉此新案，能讓都更案再活起來。

「台大OPUS ONE」建築案，由華銀提供資金，建築案具有實質幫助。

【記者呂淑美／台北

段和辛亥路口，佔地約883坪，因住戶眾多，花費7年才整合完成，且2個月內就將所有可賣房屋售罄，每坪開價150~170萬元，相較改建前，該地區僅50~60萬元，漲了3倍多。

華銀主管說，未來該案將改建為地下5層、地上19層的住商大樓，1~2樓供一般零售業使用，3~4樓為一般事務所，5樓以上為住宅，預計

2015~2016年完工。華南銀目前還有超過百件的潛在都更案，其中約數十件具有融資需求，若以融資利率2%初估，若全部完成融資，華南銀1年約有數十億元利息收入。

華銀去年完成首宗都更案「世和大樓」，今年再下一城。「世和大樓」當時也是國內首宗因921地震後，由銀行參與協助完成都更。



■華南銀投入都市更新案的融資業務，也讓老舊社區化身豪宅。



更新成功案例分享-台大OPUS ONE

- 位於羅斯福路三段與辛亥路口，占地約883坪。
- 由銀行辦理融資、信託及產險等業務。
- 由建經公司辦理工程進度查核及專案財務查核。
- 台大OPUS ONE於101年12月動土開工，興建成為地下5層/地上19層之鋼骨鋼筋混凝土住商混合大樓，該案已於103年10月上樑，105年1月取得使用執照。
- 該案每坪開價170萬元，創下都更史上最高售價，兩個月內全部售罄，且相較於更新前該地區僅50-60萬的中古屋市價，漲了3倍有餘。



華南銀行的都市更新服務

- 提供資金融通，讓地主與實施者皆無後顧之憂。
- 全案營建資金交付信託，專款專用，提高財務透明度。
- 土地產權交付信託，可排除部份地主因後來發生債務問題遭查封，或發生被繼承事實，而影響更新工程之執行之疑慮。
- 搭配專業建築經理公司實施工程進度查核及財務稽核，避免工程資金濫用。



華南銀行的都更業務優勢

- 都更融資與信託經驗豐富，為銀行界辦理都更之領導品牌。
- 華銀全國多達186家分行，能提供最即時、最便捷、最貼心的服務。
- 視客戶需求量身訂作，尋求最佳之解決方案，並給予最合適之額度及最優惠之利費率。





Q & A

