



危險及老舊建築物 重建融資與信託實務

主講人：中國建經 林雲鵬 資深協理



壹、地主在想甚麼？ 銀行在考量甚麼？

擔保是否足夠？

1

可以
全額融資？

案件順利完成可能性高且無爭議

人

- 土地、合法建築物所有權人
- 無爭議：不融資之資金缺口有明確解決方案
- 信用：借款人**無債信瑕疵**，有穩定收入(無收入者徵保證人)

舊欠過高

物

- 屋齡達30年以上之合法建築物辦理重建者。
- 區位良好，更新後房屋去化無虞
- 價值是否足夠
個人更新後價值 × **70%** > 融資金額

房價不高

何時動撥才有安全？

2

計畫啟動
動撥融資？

所有資金到位計畫

計畫核准前

- 前期費用（費用不高）
以個人名下不動產抵押設定融資
或 以信用貸款方式融資

計畫核准時

- 融資者不動產完成抵押權設定後，
產權信託登記完成
- 不融資者全數資金存入信託專戶且
將產權信託登記完成
- 動撥方式：一次、分次

利息過高

安全控管機制？

3

一定可以
拿到房子嗎？

融資限撥入信託專戶：專款專用

產權
信託

- 產權信託
信託財產獨立，發揮破產隔離及繼承登記之功能。

資金
控管

- 資金信託
依據建築經理公司出具工程進度查核及融資撥款簽證覆實撥付

工程
控管

- 起造人名義管理(起造人信託)
- 委託建築經理公司辦理營建工程管理及提供銀行認可之續建完工機制

銀行不是當舖!

4

都信託了
銀行為何不借錢

銀行只想收利息，不想收房子

出售
房地

- 預定出售房地之價值查估
區位市場行情、產品規劃及銷售計畫。

分戶
房貸

- 借款人之償還能力
每月應攤還房貸 < 收入 1/2
- 徵提保證人
借款人年紀大，由子女擔任借款人或保證人



貳、融資案例分享

銀行融資風險控管

個案評估

- 100%同意
(無拆屋風險)
- 全案資金到位
(成本評估)
- 融資償還能力
(銷售評估/LTV)
- 借款人
(財務及信用)

債權保障

- 土地設定第一順位抵押為擔保
- 信託機制
(土地/資金/起造人)

風險管控

- 款項依工程進度直接匯付予廠商
- 資金專款專用
- 續建機制

改建前標的情況→基本資料

1. 土地權屬及基本資料

- (1).基地標示：
- (2).土地所有權人：
- (3).土地使用分區：
- (4).土地面積：
- (5).基地臨路寬度：
- (6).他項權利情形：

2. 更新前合法建物權屬及基本資料

- (1).建物坐落位置：
- (2).更新前合法建物：
- (3).層數：
- (4).建物總產權面積：

3. 附近地區土地使用現況

4. 基地附近公共設施

改建後成品情況→建築計畫

1.樓層、構造：

2.允建容積樓地板面積：

3.興建樓地板面積：

4.總銷售面積：

5.規劃內容：

樓層數	面積(m ²)	戶數	用途
屋頂突出物	317.85		機房、水箱(2層)
2-15層	各762.23	126	多戶住宅
1層	984.01	14	門廳、管委會、店鋪
地下1-4層	各1,446.98		防空避難室、停車空間 (機車132部、平面車位107部)
合計	17,761.00	140	

價值在哪裡：市場調查

1. 比較案例



標的3：隱秀（成屋）	
基地面積	154坪
規劃用途	電梯住宅、店面
坪型	43、70
樓層	7F/B2 公設比33%
行情價	75萬元



標的4：云硯（預售）	
基地面積	568坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	31、47
樓層	19F/B4 公設比34%
行情價	95萬元

2. 價值推估：改建後房地及車位總價值

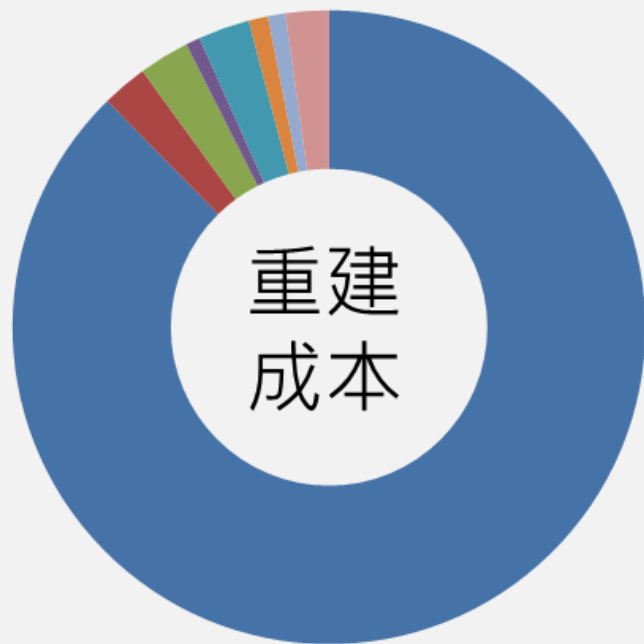


標的1：文林苑（成屋）	
基地面積	581坪
規劃用途	住宅店面、大樓
坪型	25、64
樓層	15F/B3 公設比28%
行情價	80萬元



標的2：築禾韻（成屋）	
基地面積	112坪
規劃用途	電梯住宅、店舖
坪型	17、23
樓層	15F/B3 公設比37.65%
行情價	78萬元

改建要花多少錢：成本分析



- 重建費用 (營建成本)
- 重建費用 (其他費用)
- 建築設計費
- 危老建築相關鑑定及規劃
- 專案管理 (含營建管理)
- 融資服務
- 信託費用 (銀行收取)
- 利息

→ 1.直接成本

→ 2.間接費用

3.保證金

約3.42億 (重建成本20.2萬/產權坪)

申請多少融資金額？

- 1.擔保價值：土地價值？改建後價值？
- 2.申請融資金額：營建款+週轉金+保證金+舊欠
- 3.貸放值分析：
 - (1).本案以土地擔保申請融資金額占土地估價之成數
 - (2).平均每坪建物貸放金額為？萬元
 - (3).融資金額約占總價值之成數

誰來借

1. 借款人？利息如何繳？

- (1). 以各融資地主擔任借款人，按各自比例應負擔籌資金額申請融資，提供持分土地設定擔保。
- (2). 各融資地主僅就各自融資金額負擔債務，不互為連帶保證。
- (3). 改建期間建築融資及週轉金融資利息由信託專戶統一支出。

2. 原有貸款怎麼辦？

由原借款人統一轉貸至建築融資銀行，興建期間由原借款人自行繳息。

3. 融資如何撥款？

自然人借款一次撥貸，存入信託專戶由建經理公司依按工程進度查核簽證及財務稽核，自信託專戶撥付請款廠商。

如何還錢？

1. 本案融資地主之出售房地價值〇〇萬元，出售收入優先償還銀行貸款。
2. 融資地主出售之房地，出售金額若未能清償銀行融資，各融資地主按比例將各自貸款餘額以改建後分得之房地辦理房貸清償，銀行債權確保無虞。
3. 償還融資地主前順位借款部分，由借款地主以改建後各分回之房地辦理分戶貸款方式償還，改建後房地價值提高，銀行債權確保無虞。

高雄市危老案-融資架構

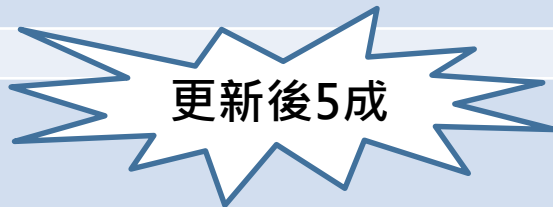
16

項目	建商合建(地主提供擔保)
基本資料	土地面積：108.9坪；總樓地板面積：1,091坪 工程款：10,365萬元；總成本：14,570萬元；建商分回價值：17,283萬元
貸款用途及額度	1.興建房屋放款：(擔保放款) 4,573萬元+(無擔放款)4,327萬元，合計8,900萬元(佔工程款86%)。 2.週轉金放款：2,261萬元(佔其他費用之54%) 總計：11,161萬元(佔總成本76.6%，佔建商分回之64.6%)
擔保	1.擔保品： 提供土地擔保設定第一順位最高限額抵押權 、完工後建物追加設定。 2.保證人：公司負責人；地主→擔保物提供者
申請及審核	重建計畫核准後
撥款	得一次或分次動用且應撥入信託專戶
核貸條件	需委由銀行認可之建經公司 辦理營建工程管理(包括營造管理、工程進度查核、工程品質監督等) 、財務稽核(包括融資撥款簽證)及其他有關事項，並提供本行認可之續建完工機制。

新北市簡易都更案-融資架構

17

項目	地主自地自建(委建)
基本資料	土地面積：431.6坪 總樓地板面積：3,519.28坪； 總成本：9億
對象	土地所有權人24人
貸款用途及額度	1.興建房屋放款(全額6.15億) 2.週轉金放款(全額包括利息2.85億) 3.代償既有舊欠(0.33億)
擔保	提供土地擔保及建築物設定第一順位最高限額抵押權
申請及審核	提出簡易都更申請後
撥款	代償舊欠：抵押及信託登記完成 週轉金放款: 首次動撥→簡易都更核准函；第二次→結構體完成 興建房屋放款: 首次動撥→開工；第二次→結構體完成
其他條件	1.需委由建經公司工程進度查核、財務稽核(包括融資撥款簽證) 2.每位借款人徵提1位保證人 3.借款人發生狀況時，改由保證人借款，若再有問題時由管理機構負責代墊。

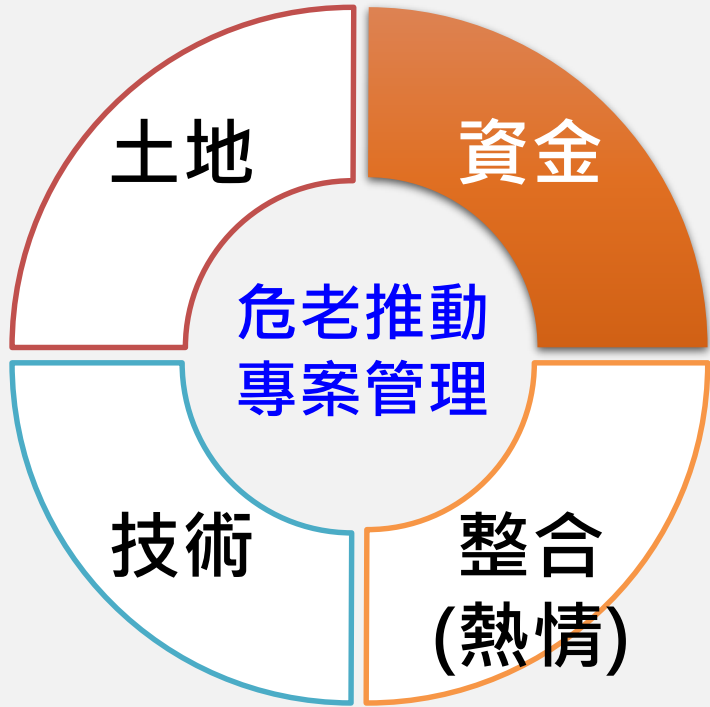


項目	地主自力重建-海砂
基本資料	土地面積：105.87坪 總樓地板面積：447.8坪
對象	土地所有權人六人
貸款用途及額度	1.興建房屋放款(全額1.3億) 2.週轉金放款(全額包括利息2,960萬)
擔保	提供土地擔保及建築物設定第一順位最高限額抵押權
申請及審核	提出建照申請
撥款	抵押及信託登記完成，建物騰空無佔用 一次撥貸
其他條件	需委由銀行認可之建經公司辦理營建工程管理(包括營造管理、工程進度查核工程品質監督等)、財務稽核(包括融資撥款簽證)及其他有關事項，並提供本行認可之續建完工機制。 營造廠商資格應為甲級



參、危老推動模式及 信託機制

危老推動主體：合建 or 自力



□ 建商主導改建 (合建性質)

- 建商：資金、技術、整合、專案管理
- 地主：土地



→ 住戶在家等建商來談

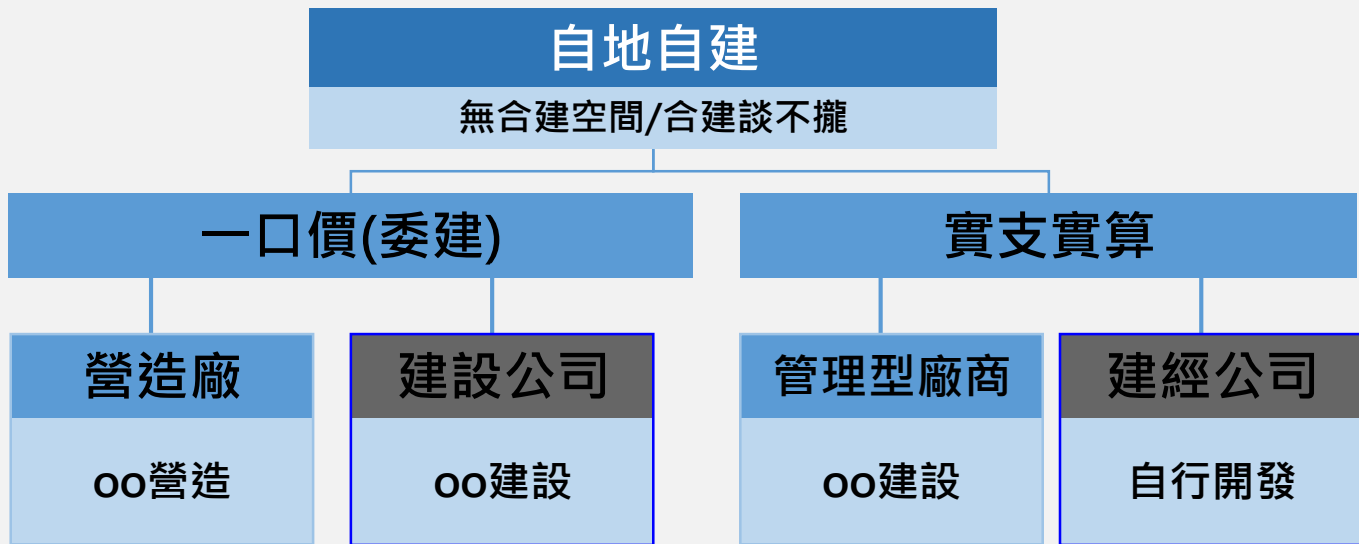
□ 自力改建 (全部房地均分回)

- 地主：土地、資金、整合
- 第三方：技術、專案管理



→ 住戶們要自己動起來

目前市場辦理危老案改建模式



建商合建案-建經公司的協助

建商端



資金需求-工程款
保證金
周轉金



風險配套控管



- ✓ 協助評估興建計畫
供融資參考
- ✓ 起造人信託
- ✓ 工程查核及財務稽核
- ✓ 協助續建完工機制

銀行端

- 考量建商履約能力
- 考量建商財務信用
- 產權信託
- 資金信託
- 風險控管配套機制
- 考量退場機制

風險控管-信託機制

信託

1. 信託財產具有絕對之獨立性，不與委託人或受託人之自有財產或其他信託財產混同。
2. 原則上信託存續期間信託財產不得強制執行。
3. 信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。可有效隔離破產、繼承等情事。
4. 受託人因信託財產之管理、處分取得之財產權，仍屬信託財產。

信託 效益

1. 提高作業效率：產權集中管理，節省行政成本。
2. 降低開發風險：信託財產獨立，發揮破產隔離之功能。
3. 確保專款專用：由受託人控管信託專戶，確保興建資金專款專用。
4. 保障地主及建商之權益：由受託人擔任公正第三人，將完工後之建物及土地依合建契約、選屋協議分配予地主及建商。

風險控管-續建機制時點與原因

施工期間非因不可抗力原因**連續停止興建達一定期間**，經續建機構**催告建商於一定期限內復工興建**，逾期仍未復工興建時，續建機構應邀集地主、建商、受託人及融資銀行共商協助續建事宜，**建商如未能提出具體解決方案時**，應無條件配合工程之交接，由續建機構協助辦理續建完工及清理處分。

風險控管-續建機制內容

1. 為籌措續建所需資金，建商同意續建機構得依市場價格引進資金或以建商分得之信託財產舉債，相關資金成本於完工後以建商信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。
2. 續建期間本開發案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，不足部分，續建機構得繼續銷售本開發案建商原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。

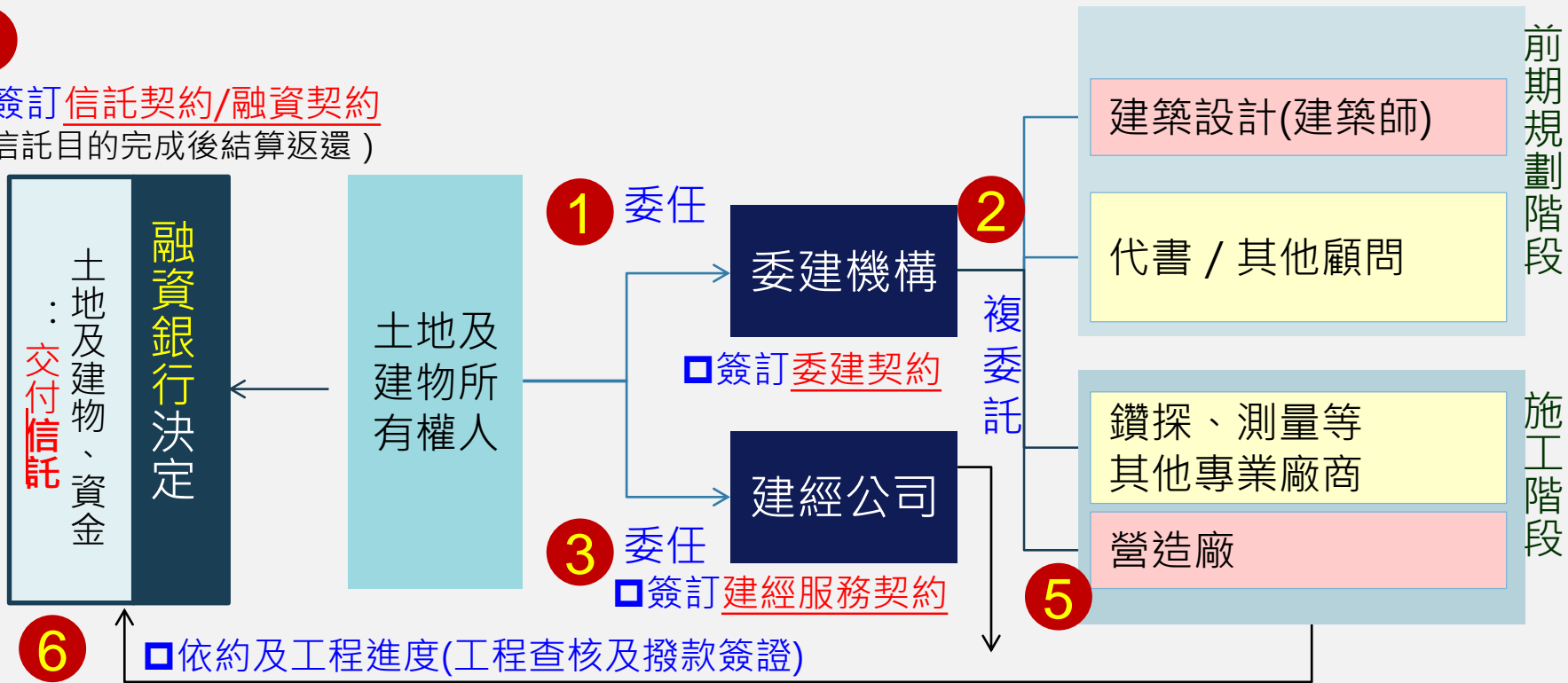
風險控管-續建機制內容

3. 建商同意以3家估價公司對開發案信託財產未售部分平均值為底價辦理銷售，於買賣契約中約定由買受人逕為存入銷售價金信託專戶，銷售三個月後如銷售收入未能依序清償全案融資本息、應負擔費用與續建機構服務報酬，經徵得融資銀行同意後，則每三個月調降底價，至銷售收入足以清償時止。
4. 於續建完工後，建方同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、本開發案融資本息、工程費用、續建相關費用、續建機構續建服務費及所有建商於本開發案應負擔之費用，如有餘額或餘屋再交付建商。

委建操作架構

4

- 簽訂 信託契約/融資契約
(信託目的完成後結算返還)



自建操作架構

2

□ 簽訂信託契約/融資契約
(信託目的完成後結算返還)



自力改建案-建經公司的協助

地主端



資金需求-全額
技術需求-執行



風險配套控管



- ✓ 擬定全案財務計畫
 - ✓ 協助組建專業團隊
 - ✓ 費用分攤房地分配
 - ✓ 進度品質成本管理
 - ✓ 完工交屋保固服務
-
- ✓ 協助發包廠商管理
 - ✓ 工程續行安全管控
 - ✓ 協助透過信託機制保障地主權益

銀行端

- 考量融資償還能力
 - 考量地主財務信用
-
- 考量個案風險控管配套機制
 - 考量退場機制

自建-中國建經操作方式

高共識

專業輔導

1. 因 **100%同意** 為必要條件，住戶絕大多數同意才開始規劃。
2. 委託 **有經驗的建經公司** 執行全案管理，控管財務、施工品質及進度
3. **全部資金都安排好才拆屋**，不會房子拆了卻蓋不起來。

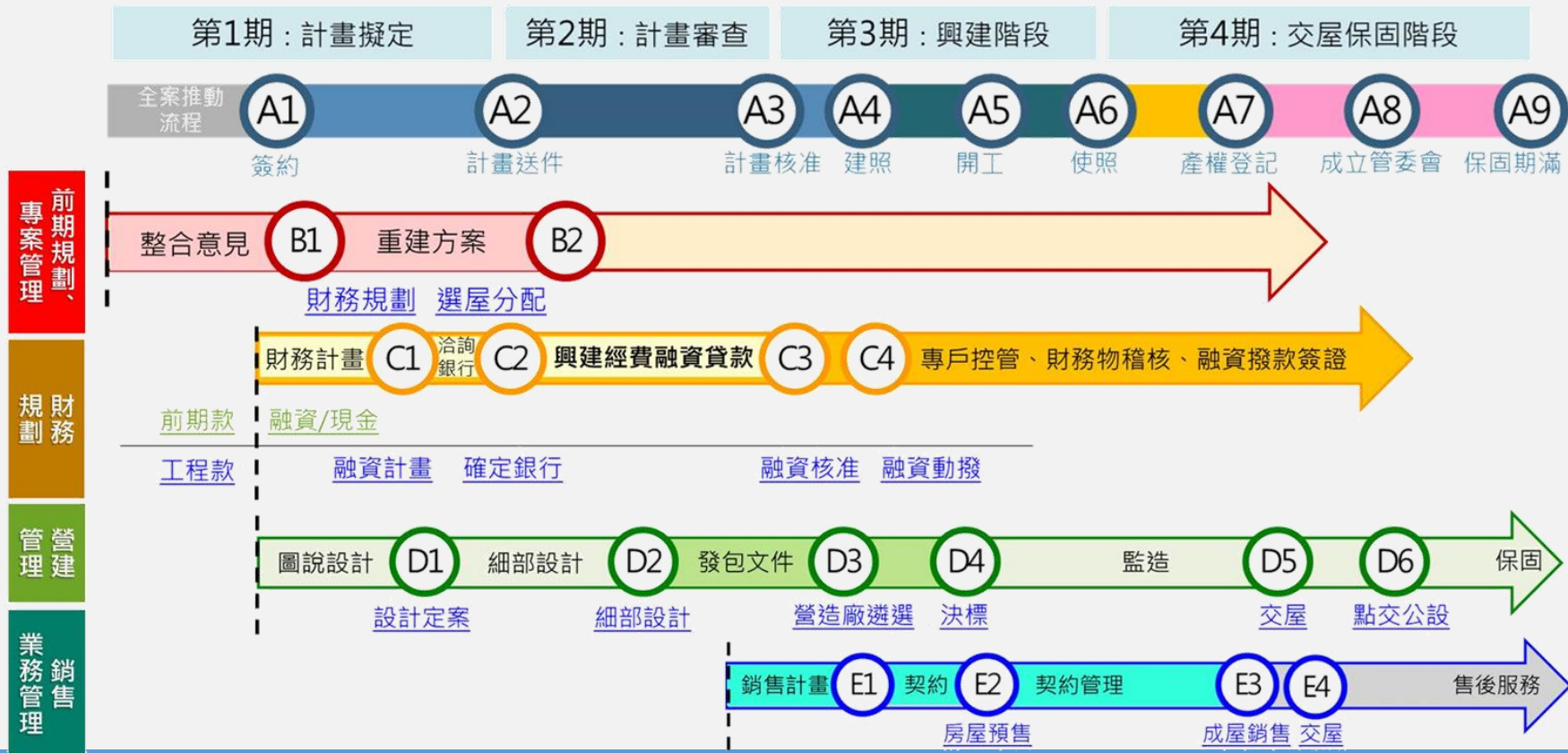
合作模式 客製化

1. 中國建經熟悉合建、委建及混合各類型合作架構，可依個案特性提供最適合、彈性服務。
2. 中國建經擅長於 **因應個案特性組建適合團隊成員**，並確實督導團隊執行。
3. 與相關團隊組織策略聯盟，互相搭配提供客製化服務。

建經公司：可提供全方位專案服務



整合地主需求，有效務實推動



把握時效

政策積極性 時效必要性

重建
計畫

至 116 年 05 月 31 日

稅賦
優惠

至 111 年 05 月 09 日

時程
獎勵

至 109 年 05 月 09 日



簡報結束

如有疑問或需評估案件

請洽中國建經都更危老團隊

危老專線 02-27425777#511