



危老屋實施重建，以銀行角度看建經公司的重要性

一、任一個危老重建案要成就，下列三要素缺一不可：

- A. 開發基地
- B. 支付建築開發相關成本所需資金
- C. 建築專業人士

二、建經公司可擔任建築專業顧問與執行重建管理

三、危老重建 VS 都市更新

四、自力自建 VS 自組更新會

李淑媚 協理



現任

台北富邦銀行 營建產業中心 協理

學歷

國立台北大學 國際財務金融碩士

經歷

銀行土融及建融等授信業務
都市更新之信託業務及融資業務
具有金融相關：授信、外匯、理財、證券、產險、壽險、
內稽內控等 11 張專業證照

實績

協助辦理自組更新會都市更新土建融及信託業務

- * 新北市土城金城路都市更新會
- * 新北市雙鳳社區都市更新會
- * 台北市內湖區聯邦合家歡社區都市更新會 -
吉祥區、如意區、富貴區
- * 台北市內湖區碧湖段都市更新會

危老屋實施重建 以銀行角度來看建經公司的重要性

引言人：台北富邦銀行
洪文興副總經理

報告人：台北富邦銀行
李淑媚協理

2018. 12. 20

台北富邦銀行

報告大綱

一 危老重建-主要融資架構

二 銀行之風險控管

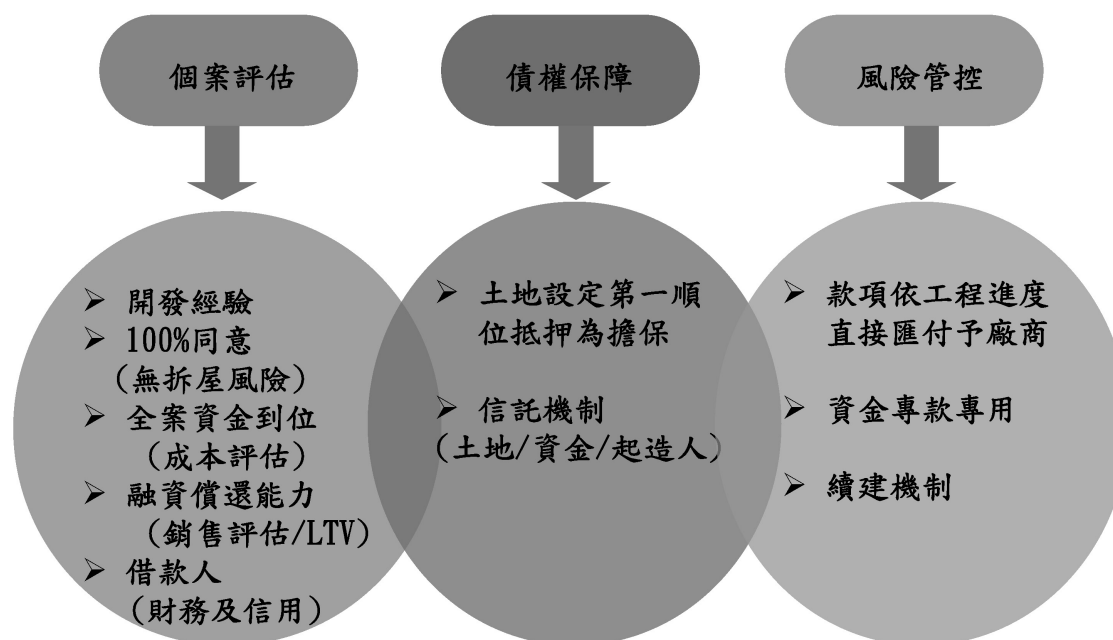
三 建經公司在危老重建中的角色

四 都更重建案例分享

一、危老重建-主要融資架構

項目	主要融資條件
貸款對象	※重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人 ※重建計畫範圍內參與重建之自然人或法人
擔保品	提供參與危老重建者於建案基地之房地產為擔保 (可徵提銀行認可其他擔保品或移送信用保證)
保證人	視個案徵提(各地主間不連帶保證)
額度	※自力重建者:重建費用原則100%融資(包含營建工程費、拆屋費用、 建築設計費、利息、週轉金、、、等個案相關費用) ※重建前既有房屋如有房貸需一併轉貸 ※以重建後價值之LTV 50~70%為上限
信託機制	※建案基地及建物全部信託登記予銀行 ※融資款/預售屋款全數入信託帳戶，專款專用
建案起造人	由銀行認可之建經公司擔任起造人
貸款動撥方式	避免因個人因素影響動撥致造成資金缺口，採一次動撥入信託專戶(以 法人為借款人，得依工程進度分次動撥)，支付工程款時依建經公司出 具之工程進度查核報告書(含支出憑證審查)所載工程進度，自信託專 戶直接匯付予營造廠商或相關業主。
還款及付息	利息按月繳付，本金於興建完成住戶成屋貸款或出售分配房地產償還

二、銀行風險控管



三、建經公司在危老重建中的角色(自力重建的CEO)

整合及計畫擬定期

- ※前期可行性評估及財務規劃
- ※住戶說明會(協助組建專業團隊)
- ※整合期產權信託
- ※協助計畫之申請(擔任起造人)、選屋及計畫報核後之融資申請

預售期

- ※預售屋履約保證之銷售查核

施工期

- ※協助工程發包(合約內容)及整合執行重建案
- ※工程進度查核(含支出憑證審查)
- ※營建管理(進度品質及成本管理)
- ※擔任起造人
- ※續建機制

完工期

- ※協助費用分攤
- ※房地分配

四、台北富邦銀行承作都更融資案例

都市更新信託個案-建商

- ※廣宇建設:大同區「首善」
- ※筑丰建設:南港NY21、汐止陽陽
- ※國美及德杰建設:敦化南路「敦南樞苑」
- ※全坤建設:貴陽街「威峰」
- ※華非建設:景美公辦都更「第凡內」
- ※冠德建設:景案站「冠德大境」
- ※宏盛建設:建國北路「帝璽」
- ※川騰建設:士林劍潭案

都市更新信託個案-自組更新會 共同負擔100%融資

- ※土城金城路
- ※新莊雙鳳社區
- ※聯邦合家歡社區
(吉祥區、如意區、富貴區區)
- ※南港中研院
- ※內湖碧湖都更案
- ※新陽企業大樓重建(協議合建)

危老重建 VS 都市更新:同意比例100%

無拆屋/費用代為分攤問題

土城金城路社區-331震災戶自組更新會重建

案名	土城市延和段
實施者	金城路社區更新會
基地面積	332坪
規模	7F/B2
總戶數	54戶
共同負擔	1.77億



新莊雙鳳社區-331震災戶自組更新會重建

案名	新莊市雙鳳段
實施者	新莊雙鳳社區更新會
基地面積	564坪
規模	5F/B1
總戶數	60戶
共同負擔	1.32億



內湖聯邦合家歡(吉祥區)-海砂屋自組更新會重建

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡吉祥區更新會
基地面積	779坪
規模	14F/B2
總戶數	141戶
共同負擔	8.5億



內湖聯邦合家歡(如意區)-海砂屋自組更新會重建

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡如意區更新會
基地面積	229坪
規模	14F/B2
總戶數	38戶
共同負擔	2.9億



內湖聯邦合家歡(富貴區)-海砂屋自組更新會重建

案名	內湖區東湖1小段
實施者	合家歡富貴區更新會
基地面積	2,575.79坪
規模	15F/B2(五棟) 7F/B2(四棟)
總戶數	347戶
共同負擔	22億



南港中研院-土地重劃地主自組更新會興建

案名	南港區中南2小段
實施者	南港中南段更新會
基地面積	654坪
規模	12F/B3
總戶數	47戶
共同負擔	6億



內湖區碧湖段-海砂屋自組更新會重建

案名	內湖區碧湖2小段
實施者	內湖區碧湖段更新會
基地面積	114.8坪
規模	13F/B3
總戶數	24戶
共同負擔	1.9億



基隆路-新陽企業大樓重建案

案名	新陽企業大樓
基地面積	150坪
規模	15F/B3
總戶數	58戶
重建費用	3.9億



危老融資終極目標



報告完畢
敬請指教