



公股行庫力挺都更 經濟風華再現的新典範

撰文：黃博怡（台灣金融研訓院院長）

蔡英文總統2016年11月14日在執政決策年會議上，要求執政團隊儘速研擬修法加速推動都市更新，公股行庫積極參與都更是其三大工作指示方向之一。過去，政府許多政策因跨部會整合不力績效未彰，常予國人雷聲大雨點小或無言的印象。然而，金管會、財政部與內政部等相關部會透過密集的溝通協調，已經有許多具體的作為或政策方向，有些甚至已經過行政院會討論通過；在公股行庫方面，不僅盤點老舊行舍準備投入都更，更相繼宣布將都更業務列為主力業務之一，任事之主動與作為之積極，令人耳目一新。

首先，在金管會方面，地政背景且過去在財政部長期主管國有財產的李瑞倉主委，在接掌金管會之前對透過都市更新手段，賦予都市居住安全、城市美學、節能減碳與物聯網智慧城市四贏局面，早已有相當的觀察與期待。研訓院2016年10月下旬「創新



都更金融考察團」赴日研習，李主委即行約見並聽取考察報告，當場指示研訓院應該秉持金融智庫立場搭建集思平台凝聚社會共識，協助政府有效推動都更。當蔡總統力推都更的政策宣示之後，李主委旋即表示金管會將遵從總統及行政院林全院長指示全力配合，針對銀行推動都更金融業務最關心的《銀行法》第72-2不動產授信限制，與第75條自有行庫自用比率限令等研議鬆綁可行性，12月22日在陪同林院長出席與金融業的座談會上，對上述法令將鬆綁的具體做法加以公開說明。

公股行庫主管機關財政部也不落人後，2016年12月14日，蘇建榮次長召集公股行庫總經理召開「都更專案會議」，要求各行庫全面清查自家逾30年的老舊行舍，另指示台灣金聯資產管理公司以及各公股金控旗下的資產管理公司，積極評估作為都更實施者的可行性，俾與公股行庫在都更推動上相輔相成。2017年2月13日在公股行庫季度會議上，更要求各行庫配合金管會鬆綁《銀行法》不動產授信限制與自有行庫自用比率限令，設立都更獨立專責單位，並提出自家資產活化計畫。臺銀、華銀、土銀、合庫與臺灣企銀等公股行庫旋即公開宣示，將積極推動都更，並將都更金融列為主力業務之一，其中華南金控吳當傑董事長更誓言要讓華銀成為都更金融業務的前三大。

蔡英文總統的公股銀行挺都更政策指示，在短時間之內，林全院長已率財政、金融與內政相關部會，進行多次跨部會的溝通



協調，公股行庫力挺都更的跨部會合作模式已然具體成形，其可能產生的效益令人充滿期待。衷心希望這種跨部會協商合作、攜手改善投資環境，以積極推動經濟建設的新典範，能成為新政府的核心信念，為台灣經濟的風華再現奠定有力的基礎。

《本文摘錄自銀行家雜誌第 87 期》



銀行、證券、保險業 為都更添資金活水

撰文：金管會銀行局

截至2017年2月底，銀行承作都更融資240件，融資餘額達新台幣（幣別以下同）971.04億元、占全體本國銀行總放款（26兆1,252億元）比率0.37%；都更信託216件，信託資產達891.61億餘元。

依《銀行法》第72條之2規定計算，截至2017年2月底止，本國銀行對住宅建築及企業建築放款總餘額約為9兆81億元，存款及金融債券總額為34兆2,225億元，占比26.32%，尚有1兆2,587億元之放款動能可承作「住宅建築及企業建築放款」，顯示目前全體本國銀行尚有足夠動能承作「住宅建築及企業建築放款」。

為配合政府推動都更政策，金管會已就銀行業規劃利用自有老舊不動產進行都更或辦理放款協助提供資金，陸續完成相關法規檢討。



┃ 銀行業：提高參與都更誘因

1. 修正《商業銀行投資不動產辦法》。

金管會已於2017年4月6日修正發布《商業銀行投資不動產辦法》，增訂第4條之1，銀行依《都市更新條例》或為加速都市危險及老舊建築物重建等相關法律實施之重建，放寬其法定自用比率之規定，由50%調降為20%以上，以提高銀行參與都市更新之誘因。

2. 金控公司（銀行）轉投資資產管理公司（以下稱 AMC）之協助措施。

為適度增加AMC之業務項目，善用其累積處理不良債權之經驗，金管會於2015年8月12日修正「金控公司（銀行）轉投資資產管理公司營運原則」，導引金融資源投入社會資源整合及重建，重要的協助措施有：

- (1) AMC 得受委託或居間，依《都市更新條例》之重建或危樓等之改建，協助辦理債權整合及墊付款項業務。
- (2) AMC 持有之不動產，於一定範圍內價購取得通道、建築線、鄰近之畸零地或共有持分地；於另在提升其回收利益且財務能力許可下，得合建、參與都市更新、擔任都市更新實施者等加值利用後出售。
- (3) 在一定條件下，AMC 得擔任集團內母公司（行）及其子公司



不動產之都市更新實施者。

3. 都市更新事業得以信託方式實施，信託業得擔任受託人。

依《都市更新條例》第13條規定，都市更新事業得以信託方式實施之，其優點在於藉由信託之破產隔離機制，確保資金安全；並透過信託業對資金之控管，確保資金之專款專用，不會供作建商之其他用途，確保更新案能順利完工。

4. 不動產投資信託基金得投資於開發型不動產或不動產相關權利。

依《不動產證券化條例》第17條第5項第3款之規定，募集之不動產投資信託基金得投資於開發型不動產或不動產相關權利之範圍，包含《都市更新條例》核定之都市更新事業計畫範圍內之土地、建築物及不動產相關權利。

惟鑒於開發型不動產風險較大，且為避免都市更新後之利益將集中於少數特定投資人，保障受益人權益，明定募集與私募之不動產投資信託基金投資於都市更新之開發型不動產或不動產相關權利，分別不得超過該基金信託財產價值之15%與40%。

|| 證券業：都更基金可望上路

1. 都市更新投信基金

按現行《都市更新條例》第50條及第51條規定，證券主管機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投



資信託公司，該公司得發行受益憑證，募集都市更新投資信託基金；都更基金之發行、募集及買賣，應依《證券交易法》之規定辦理。相關法制基礎已完備。

2. 檢討設立都更投信公司及發行都更投信基金之募集規定

考量都更投信基金係以投資於都市更新事業計畫範圍內之土地及建築物為主，因其具評價不易、變現性低及回收期長之特性，風險較高，金管會將檢討設立都更投信公司及發行都更基金改採私募方式辦理，以提供都更計畫財源籌措之多元管道。

卍 保險業：更積極參與公辦都更

保險業按現行《保險法》第146條之3已得以放款方式，或依《保險法》第146條之5授權規定之「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」第2條第6款規定，已得參與公辦都更案件，符合一定條件者並得擔任公辦都更實施者。目前保險業已參與2件公辦都更案件，保險業仍會積極評估參與。

《本文摘錄自銀行家雜誌第89期》