



建築融資是什麼?



定義 與 申請流程



土地融資 VS 營建融資



@skb6057h



@ANSIN

什麼是「建築融資」？

- ▶ 建築融資是什麼？
- ▶ 可以用來紓解蓋房子資金不夠的情況嗎？
- ▶ 應該符合什麼條件呢？

▶ 定義：

建築業或個人不動產投資業務之抵押或週轉性質之專案融資，為金融機構授信業務之一種，以建築物基地為擔保品向銀行申請，使建商或個人可以興建房屋作為出售、出租或自用等融資需要。



申請的條件?

一、目的：興建建築物。

二、對象：取得建築基地所有權及建築執照起造人之企業及個人。

三、向誰申請：金融機構。

申請人為「個人」：
通常需有兩位以上作為連帶保證人。
申請人為「公司組織」：
主要負責人必須負連帶保證責任...
(...詳如下文)

四、擔保：建築物基地。

五、時間：一般為2~4年（以興建期考量）。

六、額度：貸款成數約為 擔保土地+建物 的價格以內。
土地融資5成(保留1成動工款)；營建融資5~7成。

七、利率：約3~4%左右（視個案及借款人條件動態調整，
建融會比土融高1~2碼）。

土地融資 VS 營建融資

►「建築融資」又分為「土地融資」與「營建融資」，差別：

	土地融資 (購地貸款、基地貸款)	營建融資 (興建建築貸款)
定義與差別	使用自有土地來蓋房，或是為了購買土地的資金需求而設立的貸款方法。 因為在沒有一筆資金支持下，也能夠利用土地抵押擔保申請土地融資來建造建物，所以土地融資的流程與方法更繁雜。	對於建築業或個人不動產投資業務之抵押或週轉性質貸款，為金融機構授信業務之一種，以建築物基地為擔保品向銀行申請，使建商或個人可以興建房屋作為出售、出租或自用等融資需要。

土地融資 VS 營建融資

►「建築融資」又分為「土地融資」與「營建融資」，差別：

	土地融資 (購地貸款、基地貸款)	營建融資 (興建建築貸款)
流程		
	銀行會要求須在核貸後6個月內取得建照，或取得建照後，18個月內動工，若都無動工跡象，銀行會要求業主說明並調高利率或收回貸款（為了避免養地及炒地的狀況發生。）	申請建築融資時，銀行會擔心無法完工的狀況，所以會要求借款人附上完整興建計畫書，確認建築工程達到授信進度，再進行分段撥款。

土地融資 VS 營建融資

►「建築融資」又分為「土地融資」與「營建融資」，差別：

	土地融資 (購地貸款、基地貸款)	營建融資 (興建建築貸款)
利率	1.目前約為3~4%左右。 2.利率條件會依借款人及 個案條件優劣而異。 3.比一般房貸高些。	屬於「無擔保貸款」 通常比土地融資高約1~2碼。
貸款成數	依照土地取得成本及銀行鑑價 金額決定，成數通常是上述二 者的較低金額的5成核貸（危 老個案最高可貸7~8成）。	約為總工程造價之5~7成內。



提供多項服務：



【全案管理】



【危老重建】



【不動產信託管理】



【代辦建築融資】



掃描進入安信官網
觀看完整文章！



@skb6057h



@ANSIN