



不動產暴險釋例及試算條件說明

國泰世華銀行 莊克敏

2020/09/25

「本說明謹作為各銀行同業進行本次試算之參考，不作為未來法規正式生效後之報送依據，法定報送應以銀行局最終公布之法規為準。」



報告大綱

- 一、貸放比率(LTV)法_釋例說明
- 二、LTV法_多個擔保品分攤方式
- 三、簡單法_釋例說明
- 四、土地收購、開發及建築(ADC)_釋例說明
- 五、試算條件及案例說明



一、貸放比率(LTV)法_釋例說明

1.1 一般住宅用不動產

1.2 收益型住宅用不動產

1.3 一般商用不動產

1.4 收益型商用不動產

1.5 非屬合格不動產

1.6 擔保品有第三人具優先次序之抵押權



1.1 一般住宅用不動產

-釋例①自用住宅

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：貸放餘額為700萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；自用住宅貸款(符合銀行法第12條之1所定^{註2})

$$LTV = 700/1,000 = 70\%$$

$$RWA = 700 \times 30\% = 210\text{萬}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：具有完全行為能力之中華民國國民，目前在國內確無自用住宅，為購置自住使用之住宅所為之金融機構貸款。



1.1 一般住宅用不動產

-釋例②僅一筆貸款

- 借款人資訊：個人；**僅此一筆貸款**(聯徵查詢：**無**他行貸款，擔保品為住宅用)
- 帳務資訊：擔保貸款餘額為800萬；**無擔保貸款餘額300萬**^註
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；住宅用；無出租，未來也無打算出售

$$LTV = (800+300)/1,000 = 110\%$$

$$RWA = 1,000 \times \underline{70\%} + 100 \times \underline{75\%} = 775\text{萬}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，**個人為75%**，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：若銀行之不同筆貸款(包括足額及不足額擔保之部分)**連結相同之擔保品**，且為連續之抵押順位時(即中間無屬第三人之抵押權)，則該等貸款於計算加權風險性資產時應視為同一暴險，且計算LTV時亦應將貸款餘額相加。



1.1 一般住宅用不動產

-釋例③同一筆增貸

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：109/1新貸額度為800萬(一般住宅用)
109/6增貸額度為300萬^{註1}(聯徵查詢：有他行貸款，擔保品為住宅用)
目前現欠款餘額為1,000萬；未動用之不可取消額度為100萬(一年以內)^{註2}
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；住宅用；無出租，未來也無打算出售

$$LTV = (1,000 + 100) / 1,000 = 110\%$$

$$RWA = 1,000 \times \underline{70\%} = 700 \text{ 萬 (表外：} 100 \times 20\% \times \underline{75\%} = 15 \text{ 萬)}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：

1. 借款人以已存在之房貸之擔保品辦理增貸者，可視為同一筆貸款。
2. 貸放餘額包含現欠餘額及未動用之不可取消融資額度。



1.2 收益型住宅用不動產

-釋例①個人-收取租金

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：貸放餘額為1,200萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；住宅用；出租收取租金

$$LTV = 1,200/1,000 = 120\%$$

$$RWA = 1,000 \times \underline{105\%} + 200 \times \underline{75\%} = 1,200\text{萬}$$

表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。



1.2 收益型住宅用不動產

-釋例②企業-租收/營收 \geq 50%

- 借款人資訊：企業，評等AA-
- 帳務資訊：貸放餘額為1,200萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；住宅用；企業之不動產租金年收入/近年度財報營收 \geq 50%^註

$$LTV = 1,200/1,000 = 120\%$$

$$RWA = 1,000 \times 105\% + 200 \times 20\% = 1,090\text{萬}$$

表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

表6：對企業債權所適用風險權數

信用評等	AAA至AA-	A+至A-	BBB+至BB-	B+以下	未評等
風險權數	20%	50%	100%	150%	100%

註：即企業暴險之還款來源以不動產所產生之現金流為主。



1.3 一般商用不動產

-釋例①企業一般商用

- 借款人資訊：企業評等A+
- 帳務資訊：貸放餘額為500萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；非住宅用；企業之不動產租金年收入/近年度財報營收 < 50%^註

$$LTV = 500/1,000 = 50\%$$

$$RWA = 500 \times \min\{60\%, 50\%\} = 250\text{萬}$$

表9：對一般商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%
基礎風險權數	60% · 與交易對手之無擔保暴險之風險權數取孰低	交易對手無擔保暴險風險權數

交易對手無擔保暴險之風險權數 · 個人為75% · SME為85% · 其他企業適用企業債權所定之風險權數。

表6：對企業債權所適用風險權數

信用評等	AAA至AA-	A+至A-	BBB+至BB-	B+以下	未評等
風險權數	20%	50%	100%	150%	100%

註：即企業暴險之還款來源非以不動產所產生之現金流為主。



1.3 一般商用不動產

-釋例②SME一般商用

- 借款人資訊：SME企業
- 帳務資訊：貸放餘額為800萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；非住宅用；企業之不動產租金年收入/近年度財報營收 < 50%^註

$$\text{LTV} = 800/1,000 = 80\%$$

$$\text{RWA} = 800 \times \underline{85\%} = 680\text{萬}$$

表9：對一般商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%
基礎風險權數	60% · 與交易對手之無擔保暴險之風險權數 <u>取孰低</u>	交易對手無擔保暴險風險權數

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：即企業暴險之還款來源非以不動產所產生之現金流為主。



1.4 收益型商用不動產

-釋例①個人

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：貸放餘額為850萬
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；非住宅用；出租收取租金

$$\text{LTV} = 850/1,000 = 85\%$$

$$\text{RWA} = 850 \times \underline{110\%} = 935\text{萬}$$

表10：對收益性商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%至≤80%	>80%
基礎風險權數	70%	90%	110%

非屬「合格不動產暴險」者，適用150%之風險權數。



1.4 收益型商用不動產

-釋例②企業

- 借款人資訊：企業・評等A+
- 帳務資訊：貸放餘額為700萬
- 擔保品：不動產、存單設質100萬^{註1}
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；非住宅用；企業之不動產租金年收入/近年度財報營收 $\geq 50\%$ ^{註2}

$$LTV = (700 - 100) / 1,000 = 60\%$$

$$RWA = (700 - 100) \times 70\% = 420\text{萬}$$

└─▶ 存單抵減

表10：對收益性商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%至≤80%	>80%
基礎風險權數	70%	90%	110%

非屬「合格不動產暴險」者，適用150%之風險權數。

註：

- 1.符合資產負債表內淨額結算之要求，且為無條件不可撤銷專用於沖抵該筆不動產暴險者。
- 2.即企業暴險之還款來源以不動產所產生之現金流為主。



1.5 非屬合格不動產

-釋例①個人

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：貸放餘額為700萬
- 不動產資訊：價值為1,000萬之空地^註；非住宅用；出租，於空地建置停車場

$$\text{LTV} = 700/1,000 = 70\%$$

$$\text{RWA} = 700 \times \underline{150\%} = 1,050\text{萬} \quad (\text{非屬「合格不動產暴險」，適用150\%之風險權數。})$$

表10：對收益性商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%至≤80%	>80%
基礎風險權數	70%	90%	110%

非屬「合格不動產暴險」者，適用150%之風險權數。

註：空地不符合合格不動產暴險之6項規定。



1.5 非屬合格不動產

-釋例②企業

- 借款人資訊：企業，評等A+
- 帳務資訊：貸放餘額為700萬元
- 不動產資訊：價值為1,000萬之空地；非住宅用；企業之不動產租金年收入/近年度財報營收 $\geq 50\%$ ^註

$$\text{LTV} = 700/1,000 = 70\%$$

$$\text{RWA} = 700 \times \underline{150\%} = 1,050\text{萬} \quad (\text{非屬「合格不動產暴險」，適用150\%之風險權數。})$$

表10：對收益性商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%至≤80%	>80%
基礎風險權數	70%	90%	110%

非屬「合格不動產暴險」者，適用150%之風險權數。

註：即企業暴險之還款來源以不動產所產生之現金流為主。



1.6 擔保品有第三人具優先次序之抵押權

-釋例①僅持有次順位

①僅持有次順位

- 個人一般住宅不動產暴險
- 擔保品價值1,200萬
- 他行持有首順位，設定金額600萬^註(無法取得他行餘額，採保守原則，以設定金額取代)
- 本行持有次順位，貸放餘額400萬

本行次順位

$$LTV = (600+400)/1,200 = 83\%$$

$$RWA = 400 \times \min\{50\% \times \underline{1.25}, 75\%\} = 400 \times \min\{62.5\%, 75\%\} = 250\text{萬}$$

次順位風險權數需加乘1.25，上限為個人無擔保暴險75%

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：依據信用風險標準法及內部評等法一.(一). 8.(2).c.(d)。若擔保品有第三人具優先次序之抵押權(即銀行僅持有次順位，或同時持有首順位及第三順位之抵押權等情形)，銀行於計算LTV時，對於無法取得該具優先次序之現欠餘額者，應以該第三人對擔保品所設定之金額替代之。



1.6 擔保品有第三人具優先次序之抵押權

-釋例②同持首順位與三順位

②同持首順位與三順位

- 個人一般住宅不動產暴險
- 擔保品價值1,000萬
- 本行持有首順位，貸放餘額500萬
- 他行持有次順位，設定金額360萬^註(無法取得他行餘額，採保守原則，以設定金額取代)
- 本行持有三順位，貸放餘額100萬

本行**首順位**

$$LTV = 500/1,000 = 50\%$$

$$RWA = 500 \times 20\% = 100\text{萬}$$

本行**三順位**

$$LTV = (500+360+100)/1,000 = 96\%$$

$$RWA = 100 \times \min\{70\% \times 1.25, 75\%\} = 100 \times \min\{87.5\%, 75\%\} = 75\text{萬}$$

三順位風險權數需加乘1.25，上限為個人無擔保暴險75%

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：依據信用風險標準法及內部評等法一.(一). 8.(2).c.(d). 若擔保品有第三人具優先次序之抵押權(即銀行僅持有次順位，或同時持有首順位及第三順位之抵押權等情形)，銀行於計算LTV時，對於無法取得該具優先次序之現欠餘額者，應以該第三人對擔保品所設定之金額替代之。



二、LTV法_多個擔保品分攤方式

2.1 多對多分攤-整組計算

2.2 多對多分攤-將餘額拆給擔保品

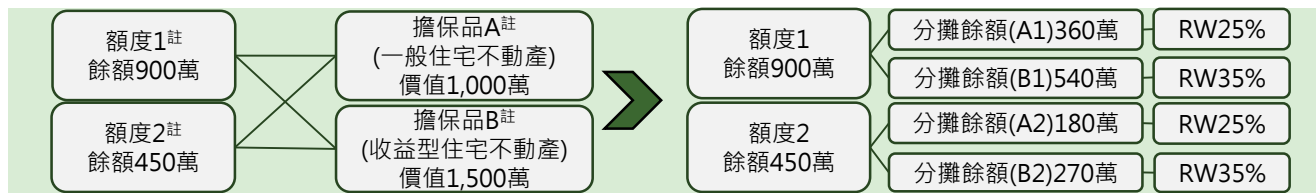
2.3 多對多分攤-將擔保品拆給餘額

2.4 多對多分攤-超逾100%

2.5 其一擔保品為空地



2.1多對多分攤-整組計算



視為同一組別【 \sum 貸款餘額/ \sum 擔保品價值】計算整組的LTV比率

計算分攤餘額之RWA

$$LTV = \frac{(900+450)}{(1000+1500)} = 54\%$$

$$RWA_{A1} = 360 \times 25\% = 90萬$$

$$RWA_{B1} = 540 \times 35\% = 189萬$$

$$RWA_{A2} = 180 \times 25\% = 45萬$$

$$RWA_{B2} = 270 \times 35\% = 95萬$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

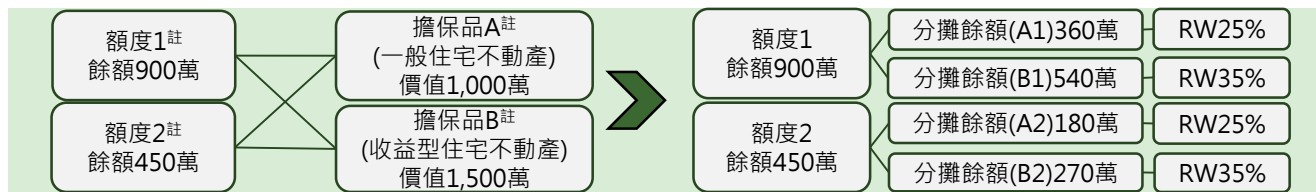
貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數(一般住宅)	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW
基礎風險權數(收益型住宅)	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：借款人為個人，貸放餘額含相同擔保品下之足額及不足額部份與未動用之不可取消融資額度。不動產均假設係持有首順位。



2.2多對多分攤-將餘額拆給擔保品



計算每個擔保品的LTV比率

$$\text{分攤餘額}_{\text{擔保品A}} = 900 \times \frac{(A1) 1000}{(1,000+1,500)} + 450 \times \frac{(A2) 1000}{(1,000+1,500)} = 540$$

$$\text{LTV}_{\text{擔保品A}} = 540/1,000 = 54\%$$

$$\text{分攤餘額}_{\text{擔保品B}} = 900 \times \frac{(B1) 1500}{(1,000+1,500)} + 450 \times \frac{(B2) 1500}{(1,000+1,500)} = 810$$

$$\text{LTV}_{\text{擔保品B}} = 810/1,500 = 54\%$$

計算分攤餘額之RWA

$$\text{RWA}_{A1} = 360 \times 25\% = 90\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{B1} = 540 \times 35\% = 189\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{A2} = 180 \times 25\% = 45\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{B2} = 270 \times 35\% = 95\text{萬}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

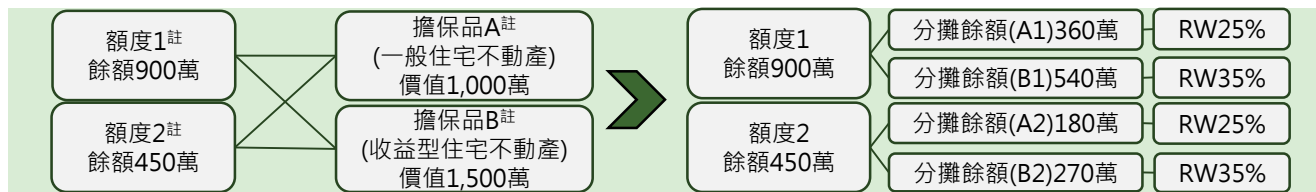
表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數(一般住宅)	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW
基礎風險權數(收益型住宅)	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

註：借款人為個人，貸放餘額含相同擔保品下之足額及不足額部份與未動用之不可取消融資額度。不動產均假設係持有首順位。



2.3多對多分攤-將擔保品拆給餘額



計算每個額度的LTV比率

$$\text{分攤擔保品}_{\text{額度1}} = 1,000 \times \frac{900}{(900+450)} + 1,500 \times \frac{900}{(900+450)} = 1,667$$

$$\text{LTV}_{\text{額度1}} = 900/1,667 = 54\%$$

$$\text{分攤擔保品}_{\text{額度2}} = 1,000 \times \frac{450}{(900+450)} + 1,500 \times \frac{450}{(900+450)} = 833$$

$$\text{LTV}_{\text{額度2}} = 450/833 = 54\%$$

計算分攤餘額之RWA

$$\text{RWA}_{A1} = 360 \times 25\% = 90\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{B1} = 540 \times 35\% = 189\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{A2} = 180 \times 25\% = 45\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{B2} = 270 \times 35\% = 95\text{萬}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

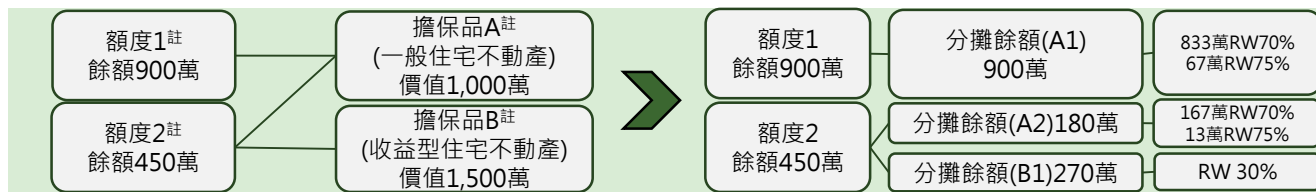
貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數(一般住宅)	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW
基礎風險權數(收益型住宅)	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：借款人為個人，貸放餘額含相同擔保品下之足額及不足額部份與未動用之不可取消融資額度。不動產均假設係持有首順位。



2.4多對多分攤-超逾100%



計算每個擔保品的LTV比率

$$\text{分攤餘額}_{\text{擔保品A}} = \frac{(A1)}{900} + \frac{(A2)}{450} \times \frac{1,000}{(1,000+1,500)} = 1,080$$

$$\text{LTV}_{\text{擔保品A}} = 1,080/1,000 = \underline{108\%}$$

$$\text{分攤餘額}_{\text{擔保品B}} = 450 \times \frac{(B2)}{(1,000+1,500)} = 270$$

$$\text{LTV}_{\text{擔保品B}} = 270/1,500 = 18\%$$

計算分攤餘額之RWA

$$\text{RWA}_{A1} = \frac{900}{1.08} \times 70\% + (900 - \frac{900}{1.08}) \times 75\% = 633\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{A2} = \frac{180}{1.08} \times 70\% + (180 - \frac{180}{1.08}) \times 75\% = 126\text{萬}$$

$$\text{RWA}_{B1} = 270 \times 30\% = 81\text{萬}$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

表8：對收益型住宅用不動產暴險所適用風險權數

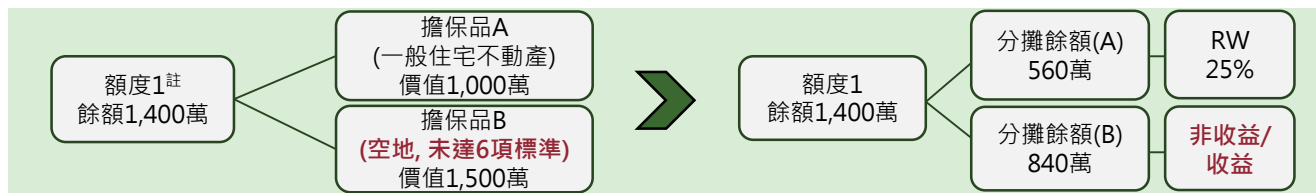
貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數(一般住宅)	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW
基礎風險權數(收益型住宅)	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

註：借款人為個人，貸放餘額含相同擔保品下之足額及不足額部份與未動用之不可取消融資額度。不動產均假設係持有首順位。



2.5其一擔保品為空地



計算分攤餘額之RWA

$$LTV = 1,400 / (1,000 + 1,500) = 56\%$$

$$RWA_{\text{分攤餘額A}} = 560 \times 25\% = 140$$

$$RWA_{\text{分攤餘額B}} =$$

$$\text{非收益} 840 \times 75\% = 630 \text{ (交易對手無擔)} \quad (140 + 630 = 770 \text{萬})$$

$$\text{收益} 840 \times 150\% = 1,260 \text{ (150\%)} \quad (140 + 1,260 = 1,400 \text{萬})$$

表7：對一般住宅用不動產暴險所適用之風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手 無擔保暴險RW

交易對手無擔保暴險之風險權數，個人為75%，SME為85%，其他企業適用企業債權所定之風險權數。

空地歸商用不動產暴險，且非屬合格不動產

貸放比率	一般(非收益)	收益型
基礎風險權數	交易對手無擔保暴險風險權數	150%

註：借款人為個人，貸放餘額含相同擔保品下之足額及不足額部份與未動用之不可取消融資額度。不動產均假設係持有首順位。



三、簡單法_釋例說明

3.1 簡單法_個人非自用住宅

3.2 簡單法_企業商用不動產



3.1 簡單法_個人非自用住宅

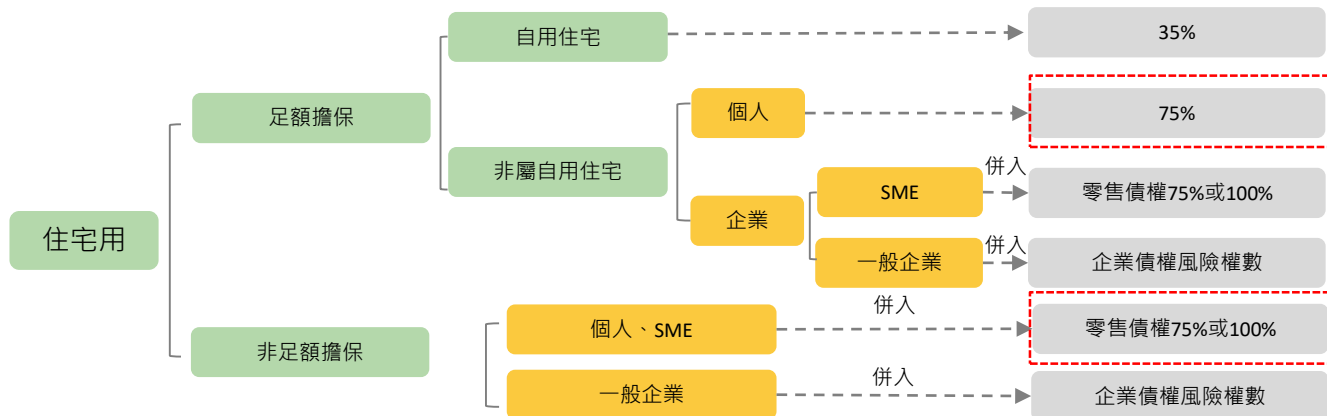
個人非自用住宅，貸款餘額900萬元，不動產價值1,000萬元

- 擔保部分：800萬元
- 無擔保部分：100萬元

$$RWA = 800 \times 75\% + 100 \times 75\% = 675 \text{ 萬}$$

(住宅不動產暴險) (零售債權暴險)

非足額擔保部分，個人總暴險額100萬 ≤ 零售債權個人暴險金額限制2,000萬元，適用75%風險權數





3.2 簡單法_企業商用不動產

A+企業商用不動產，貸款餘額2,000萬元，不動產價值1,500萬元

- 擔保部分：1,200萬元
- 無擔保部分：800萬元

$$RWA = 1,200 \times 100\% + 800 \times 50\% = 1,600 \text{ 萬}$$

(企業債權暴險) (企業債權暴險)

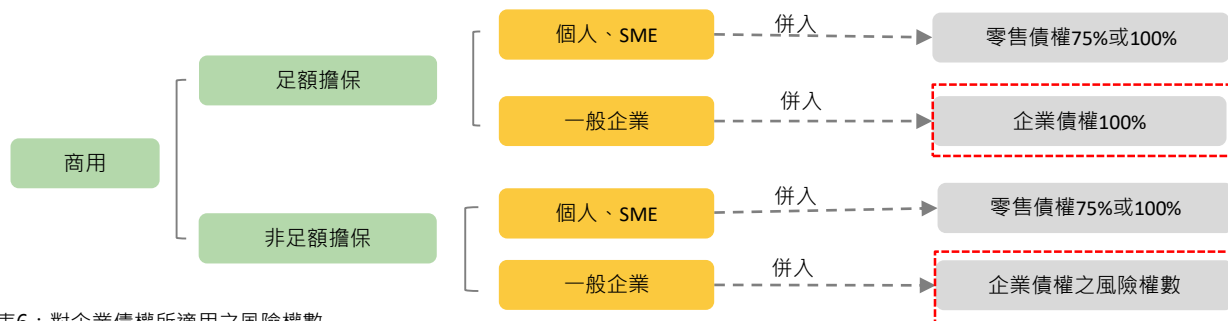


表6：對企業債權所適用之風險權數

信用評等	AAA至AA-	A+至A-	BBB+至BB-	B+以下	未評等
風險權數	20%	50%	100%	150%	100%



四、土地收購、開發及建築(ADC)_釋例說明

4.1 ADC_風險權數150%

4.2 ADC_風險權數100%



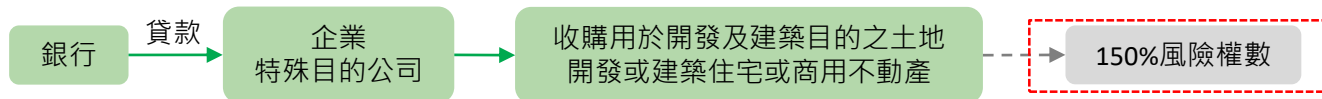
4.1 ADC_風險權數150%

XX企業收購土地規劃建設百貨及美食街，建築執照記載之主要用途為「商業用」，經鑑估完工時價值約為30億，貸款餘額20億

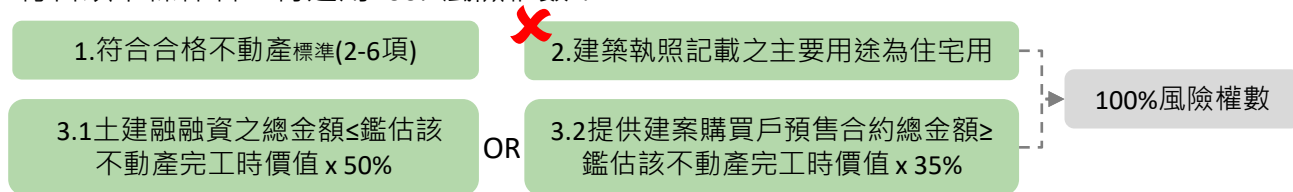
- 土融部分：15億
- 建融部分：5億

$$RWA = (15+5) \times 150\% = 30\text{億}$$

- ADC暴險應適用150%風險權數：



- 符合以下條件者，得適用100%風險權數：





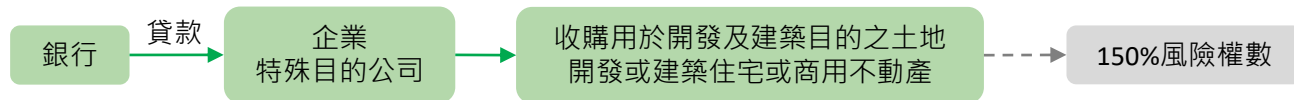
4.2 ADC_風險權數100%

OO建設公司收購土地，規劃主要用途為住宅大樓，符合合格之不動產標準2-6項，經鑑估完工時價值約為20億元，貸款餘額8億元

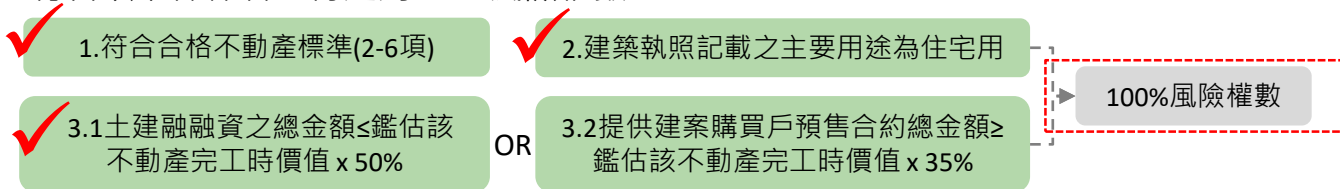
- 土融部分：6億元
- 建融部分：2億元

$$RWA = (6+2) \times \underline{100\%} = 8\text{億} \quad (\text{融資之總金額} 8\text{億} \leq \text{完工價值} 20\text{億元} \times 50\%)$$

- ADC暴險應適用150%風險權數：



- 符合以下條件者，得適用100%風險權數：





五、試算條件及案例說明

5.1 試算條件說明

5.2 試算案例_住宅用不動產

5.3 試算案例_商用不動產

5.4 試算案例_ ADC暴險



5.1 試算條件說明

- 試算基準日：以109年6月底個體資本適足比率為基礎。

- 試算對象：

未來採用方法		試算方法	
		簡單法	LTV法
舊案(LTV)	新案(LTV)	V	V
舊案(簡單)	新案(簡單)	V	X
舊案(簡單)	新案(LTV)	V	X

- 試算結果：

請於109年10月16日前以電子郵件回復至銀行局banking0103@banking.gov.tw信箱。



5.1 試算條件說明(續)

- 本國銀行應採用以下假設辦理試算：

1. 皆屬合格之不動產暴險(符合6項標準)。

2. 住宅用不動產採LTV法者

如無法確認是否係第1間或還款來源

非收益型(住用)

收益型(住用)

3. 商用不動產採LTV法者

無須判斷還款來源，均假設為

收益型(商用)

4. ADC暴險

一律適用

150%風險權數

5. 僅須考量表內暴險之影響數，表外部分暫無須調整。

6. 僅持有次順位之暴險仍維持屬企業或零售債權，爰無須調整。

7. 已逾期之暴險亦維持以現行方法計算。



5.2 試算案例_住宅用不動產

- 借款人資訊：個人
- 帳務資訊：貸款餘額為700萬；
- 不動產資訊：價值為1,100萬；住宅用；
無法自聯徵資料判斷是否為持有人第一間住宅用不動產，或無法判斷還款來源 → 收益型

$$LTV = 700 / 1,100 = 63.6\%$$

$$RWA = 700 \times 45\% = 315\text{萬}$$

表8：對收益性住宅用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤50%	>50%至≤60%	>60%至≤80%	>80%至≤90%	>90%至≤100%	>100%
基礎風險權數	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手 無擔保暴險RW



5.3 試算案例_商用不動產

- 借款人資訊：企業，評等AA
- 帳務資訊：擔保貸款餘額為500萬；無擔保貸款餘額為200萬；
未動用之不可取消額度為100萬→無須考慮表外
- 不動產資訊：不動產價值為1,000萬；非住宅用；

$$LTV = (500+200)/1,000 = 70\%$$

$$RWA = 700 \times 90\% = 630\text{萬}$$

企業以商用不動產作擔保時，試算時均假設為收益型商用不動產，以減少須判斷還款來源之時效，並保守衡量影響數。

商用不動產採LTV法者 $\xrightarrow{\text{均假設為}}$ 收益型(商用)

表10：對收益性商用不動產暴險所適用風險權數

貸放比率	≤60%	>60%至≤80%	>80%
基礎風險權數	70%	90%	110%

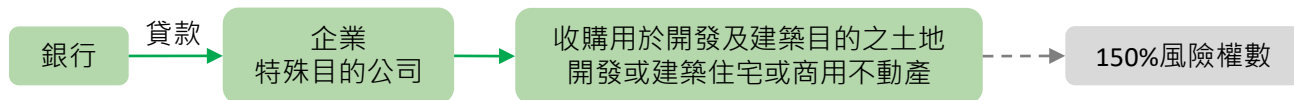


5.4 試算案例_ADC暴險

OO建設公司收購土地，規劃主要用途為住宅大樓，經鑑估完工時價值約為20億元，貸款餘額8億元

$$RWA = 8 \times \underline{150\%} = 12\text{億}$$

該不動產雖符合適用ADC暴險100%風險權數之條件，惟依試算之假設，ADC暴險一律適用150%風險權數。





Thank You for Listening.