



不動產擔保為暴險 新規說明

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

- 實施時程及範圍
- LTV法最低作業要求
- 合格不動產暴險之標準
- LTV法
 - 計算說明
 - 定義不動產擔保暴險類型
 - 次順位及非合格擔保品
 - LTV與風險權數對應
- 簡單法
 - 住宅不動產擔保
 - 商用不動產擔保
- 土地收購、開發、及建築(ADC)暴險

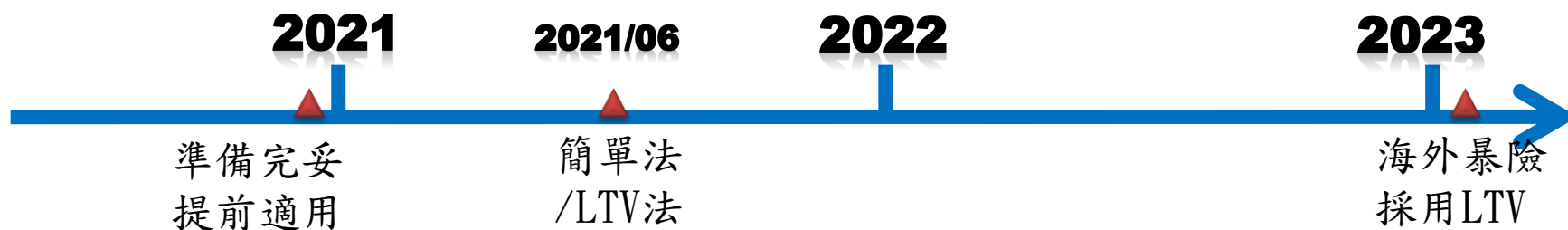


實施時程及範圍

- 實施時程：

- 109年12月31日->準備已完妥可提前適用
- 110年 6月30日->選擇適用LTV法or簡單法
- 112年 1月 1日->海外暴險得於此時採用LTV法

- 於本次修正適用規定前承作之部位，得維持採用簡單法
- 決定採用方法後，除報請核准外，不得變更
- 採用LTV法之銀行，針對海外暴險(含海外分行/子行)應訂定相關導入計畫，並得於112年1月1日始採用LTV法





LTV法最低作業要求

- 訂定鑑估和驗證不動產價值之內部作業規範，定期驗證估計方法合理性(經董事會核准)
- 留存鑑價時取得之參考依據(e. g. 實價查詢服務網結果、聯徵「不動產成交行情及銀行鑑價資訊平台」相關資料)
- 稽核部門應就鑑估不動產價值作業程序及結果，每年進行查核並將查核結果列入年度稽核報告
- 不符上開要求時，得要求銀行退回簡單法，直到符合規定條件時，始能再適用



合格不動產暴險之標準

- 擔保品係為已完工之不動產
 - 不動產須為完全完工(即成屋)，以空地為擔保者不符合本項標準
 - 借款人申辦房屋整體結構重建或自地自建之不動產，且該不動產將成為借款人日後之自用住宅。但間接融資予 ADC 之暴險不符本項標準。銀行應取得該不動產之興建計畫書，內容須載明取得建築執照及動工興建之期限，定期檢視工程進度，確認不動產得以完工，方得適用以住宅用不動產為擔保之暴險之風險權數。



合格不動產暴險之標準(續)

- 法律強制性
 - 對以不動產為擔保之債權之請求須可依法聲請強制執行。銀行依相關法律程序或與客戶簽署之擔保品協議得在合理之期間內將不動產變現。
- 不動產債權之請求
 - 對於作為擔保品之不動產，無論銀行係持有首順位之抵押權，或是與首順位不連續之次順位抵押權皆可合法聲請強制執行並進行有效之信用風險抵減。



合格不動產暴險之標準(續)

- 借款人之還款能力：銀行應訂定授信審核政策，以核准房貸業務之申請。其中應包括評估借款人還款能力之相關程序。

*例如債務收入比(DBR)或其他相關指標。對於抵押貸款之還款顯著來自於用以抵押之不動產所產生之現金流者，亦應將出租率(Occupancy rate)或租金收入訂定相關指標



合格不動產暴險之標準(續)

- 鑑估不動產價值應符合以下要求
 - 同一貸款案件之鑑價與授信作業，應由不同單位或不同人員分別辦理。
 - 不動產鑑價時，應排除對價格上漲之預期，且不得將借款人之還款能力納入考量。當抵押貸款之資金用途係為購置作為擔保品之不動產時，鑑估該不動產之價值不得高於實際購買價格。
- 文件化之需求
 - 貸款申請及監控所需資訊應妥善記錄留存，包括評估借款人還款能力及不動產估價之相關資訊。



LTV計算說明

$$\text{貸放比例(LTV)} = \frac{\text{餘額} + \text{未動用之不可取消融資額度} + \text{前順位現欠餘額(設定金額)}}{\text{不動產擔保品之價值}}$$

■ 不動產擔保品之價值：以審慎保守的標準進行獨立評估並**排除對價格上漲的預期**

- 申貸時鑑價金額
- 擔保品具有第三人優先次序之抵押權，對無法取得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



定義不動產擔保暴險類型

住宅不動產擔保

- 具居住性質^{註1}
- 一般型與收益型判斷條件
 - 個人暴險: 房貸數1筆為限，符合銀行法12條之1自用住宅貸款或非以出租/出售為目的
 - 企業暴險: 非未來出售為目的之擔保品，且還款來源不得以不動產產生之現金流為主者^{註2}，視為一般型

註1: 謄本、權狀、使用執照等含有『住』、『住宅』、『農舍』、『套房』或『公寓』等字樣，若主要用途登記為空白或未登記，該建物之用途得依可認定為住宅或提供有居住使用之佐證，核實認定之。

註2: 指企業不動產租金年收入合計未達該企業最近年度財報營收之50%。



定義不動產擔保暴險類型(續)

商業用不動產擔保(非屬住宅不動產擔保)

- 一般型與收益型判斷條件：
 - 個人暴險:以擔保品是否以收取租金或未來出售為目的來區分
 - 企業暴險:非未來出售為目的之擔保品，且還款來源不得以不動產產生之現金流為主者，視為一般型



次順位及非合格擔保品

- 次順位擔保品
 - 一般&收益型住宅不動產暴險中，屬次順位之部分應將風險權數乘上1.25 倍^{註1}。(LTV未逾 50%者無須加乘)
 - 收益型商用不動產，暴險中屬次順位之部分應將風險權數乘上 1.25 倍。(LTV未逾 60%者無須加乘)
- 住宅不動產暴險，貸放餘額逾不動產價值部分，適用交易對手無擔保暴險之風險權數^{註2}。
- 非屬合格不動產暴險者，一般型適用交易對手無擔保暴險之風險權數，收益型適用150%風險權數。

註1:一般型住宅不動產之1.25倍以交易對手無擔保暴險風險權數為上限。

註2:個人適用 75%、中小企業適用85%、其他企業適用企業債權所定之風險權數。



LTV與風險權數對應

不動產 類型	住宅用/ 商業用	使用性質	LTV法							
			合格							不合格
			LTV	≤ 50%	≤ 60%	≤ 80%	≤ 90%	≤ 100%	> 100%	N. A.
1 RRE	住宅用 不動產	一般型	RW	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手無 擔保RW%	交易對手無 擔保RW%
2 IPRRE		收益型	RW	30%	35%	45%	75%	105%	交易對手無 擔保RW%	150%
3 CRE	商業用 不動產	一般型	RW	Min (60%, 交 易對手RW)		交易對手無擔保RW%				交易對手無 擔保RW%
4 IPCRE		收益型	RW	70%		90%	110%		150%	



簡單法-住宅不動產擔保

- 符合以下條件，適用35%風險權數
 - 符合銀行法12條之1自用住宅足額擔保之部分
 - 於100年4月21日前承作之住宅不動產足額擔保之貸款
 - 海外分支機構之房貸案件，借款人以購建住宅或裝修為目的，提供本人、配偶或未成年子女所購(所有)之住宅為足額擔保並設定抵押者



簡單法-住宅不動產擔保

- 不符合自住，或貸款非購建住宅為目的足額部分
 - 個人:75%風險權數
 - 中小企業:併入零售債權適用75%或100%風險權數
 - 企業:併入企業債權適用其所定風險權數
- 非足額擔保部分
 - 個人或中小企業：併入零售債權適用75%或100%風險權數
 - 企業:併入企業債權適用其所定風險權數



簡單法-商用不動產擔保

- 足額擔保部分
 - 個人或中小企業：併入零售債權適用75%或100%風險權數
 - 企業：併入企業債權適用100%風險權數
- 非足額擔保部分
 - 個人或中小企業：併入零售債權適用75%或100%風險權數
 - 企業：併入企業債權適用其所定風險權數



簡單法-風險權數對應

不動產類型	條件	交易對手類型		
		個人	中小企業	企業
住宅用不動產	自住且足額	35%	零售型	企業型
	非自住且足額	75%	零售型	企業型
	非足額	零售型	零售型	企業型
商業用不動產	足額	零售型	零售型	企業型 (100%)
	非足額	零售型	零售型	企業型



土地收購、開發及建築（ADC）暴險

- 指貸款予企業或特殊目的公司，供其用於開發及建築目的之土地收購，或住宅/商業不動產之開發或建築。不包括無規劃許可或無意願申請規劃許可之林/農地收購。
- 除以下三條件全部符合時為100%風險權數外，餘均適用150%風險權數
 - 符合”已完工”之外五項質化標準
 - 建築執照記載之主要用途為住宅用。
 - 符合下列任一項：
 - 融資總金額 \leq 鑑估不動產完工價值 \times 50%
 - 購買戶預售合約之總金額 \geq 鑑估不動產完工價值 \times 35%



END