

政府政策對不動產授信影響



大綱

- 開始之前-行政院的想法
- Basel III 之LTV法風險權數新制影響
- 中央銀行不動產授信審慎措施之影響
- 銀行法第72條之2對不動產授信之影響

開始
之前

行政院想甚麼！



穩定房地產對策-資料來源2020/12/3行政院會報告

短期:立即實施或啟動

- ✓ 定期檢視房市狀況
- ✓ 預售屋紅單與房市炒作

- ✓ 個人藉公司避稅
- ✓ 分割房屋規避稅負

- 1.1 建立不動產市場診斷指標
- 1.2 強化預售屋稽查
- 1.3 加速實價登錄修法
- 1.4 加強查核不動產交易所得

防炒作房市

- 2.1 防杜個人藉由公司規避不動產稅負
- 2.2 修正住家房屋現值免徵標準

防逃漏稅

- ✓ 過多資金流向房市
- ✓ 房市融資應符合負擔能力
- ✓ 穩健金融授信體質

- 3.1 信用資源有效配置及合理運用
- 3.2 控管銀行授信風險
- 3.3 強化金融管理

防止房市資金泛濫

- ✓ 強化社會住宅及租金補貼

- 4.1 精進住宅補貼與協助

落實居住正義打造優質居住環境

持續辦理及中長期研議

- ✓ 房屋實際用途不符規定
- ✓ 預售屋紅單與房市炒作
- ✓ 合理房屋稅負
- ✓ 私法人購買住宅

- 5.1 查核房屋實際使用情形
- 5.2 加強管控預售屋銷售行為
- 5.3 持續檢討房屋稅率
- 5.4 建立私法人購買住宅核准制度

立即實施或啟動(有關金融者)-資料來源2020/12/3行政院會報告



防止房市資金泛濫

✓ 過多資金流向房市

3.1 信用資源有效配置及 合理運用

防範過多信用資源流向不 動產市場

- 督促個別銀行對非自用投資者之不動產貸款，對建商以新建(待售)住宅申辦貸款，審慎授信。

適時採行選擇性信用管制 措施

- 央行將依中央銀行法規定，於必要時採行選擇性信用管制措施。

【央行、金管會】

✓ 房市融資應符合負擔能力

3.2 控管銀行授信風險

協助客戶評估財務負擔 與還款能力

強化銀行內部查核與管 理不動產授信業務

- 銀行應覈實辦理徵授信審核及落實追蹤考核。
- 不動產授信金融檢查缺失，函請銀行改進。

【金管會】

✓ 穩健金融授信體質

3.3 強化金融管理

加強不動產業務風險控管 與金融檢查

- 審慎監理個別銀行有無放款條件較寬鬆。
- 規劃辦理專案金檢。

資本計提與國際接軌

- 採用LTV法，貸放成數較高者，適用較高之風險權數。

【金管會】

議題一

BASEL III之LTV法 風險權數新制影響



銀行不動產授信資本計提新制2021年6月適用

不動產授信LTV新制明年6月上路 銀行房貸放款空間增加2.19兆元

鉅亨網記者陳蕙綾 台北 2020年11月12號19點17分

金管會今(12)日指出，要求最晚明(2021)年6月起，銀行計算不動產授信的風險權術須改用「貸款成數(LTV)」新制，依據LTV新制試算結果，共有30家銀行資本適足率可從目前平均14.03%，提高到15.1%，增加1.07個百分點，銀行可承作的不動產授信放款空間將增加2.19兆元。

依現行規定，銀行做自用住宅放款適用35%的風險權數、非自用住宅為75%、商用不動產風險權數100%；而根據巴塞爾委員會的最新規定，是採用房貸成數計算風險權數(LTV法)，考量LTV法更能精確衡量風險，金管會原規劃於今年第三季實施此新制，但因為新冠疫情干擾，延後一年至2021年6月實施，有助降低銀行的風險性資產。

金管會銀行局副局長林志吉表示，金管會以今年6月底數字採LTV新制估算，共有30家銀行資本適足率可從目前平均14.03%，提高到15.1%，增加1.07個百分點，只有一家下降；其中有6家資本適足率更可以增加至2個百分點以上。

至於普通股權益平均增加0.88個百分點，第一類資本則平均增加0.94個百分點，增加最多的銀行，此兩種自有資本比率都增加2.36個百分點。

林志吉表示，目前已有10家銀行完成系統建置，年底將採用新規定，另外21家，則等到明年6月底才適用，初估LTV新制上路後，整體國銀的風險性資產會從31.07兆元降到28.874兆元，也就是銀行可承作的不動產授信放款空間可增加2.19兆元。

LTV法對房貸及土建融授信之影響

土建融風險權數大增 銀行緊盯

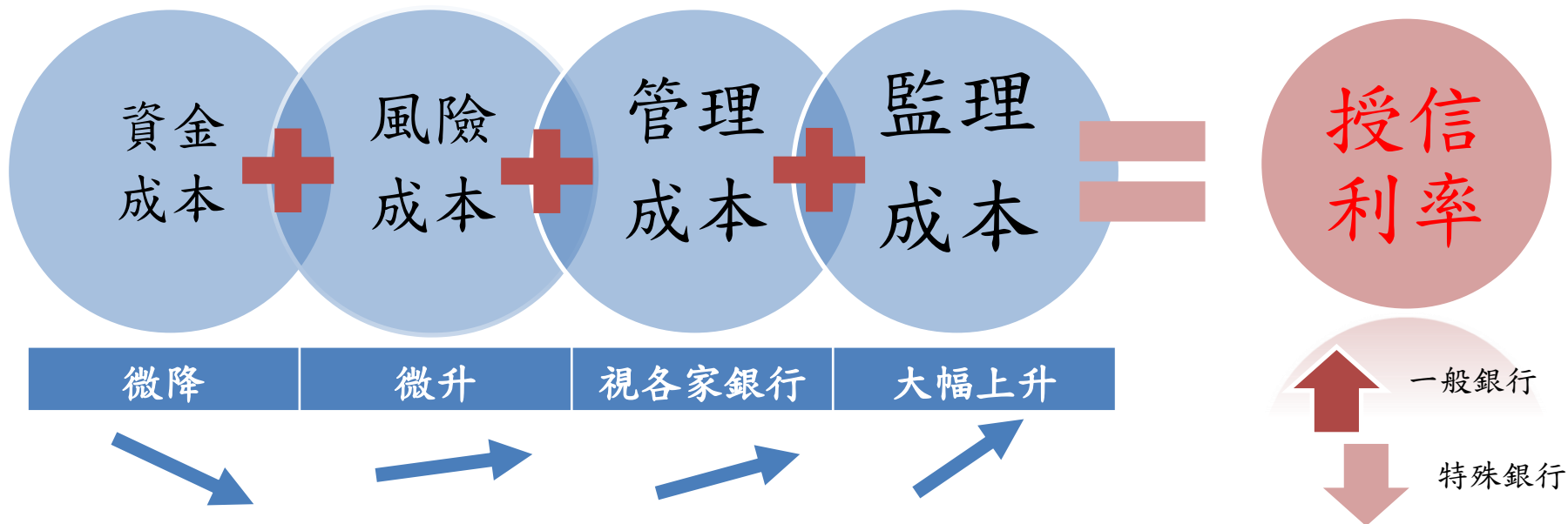
工商時報 朱漢崙 2020.11.09

LTV新制明年中將正式上路，銀行業者指出，由於對土建融風險權數設算的條件趨嚴，除非建商向銀行申請土融的土地擔保品已拿到建照，否則，風險權數將較現行的100%調高至150%，等於較原先風險權數增加五成，使銀行承作土融貸款未來的資本負擔更大，也因此銀行將更緊盯土融戶的建照取得時程，要依靠銀行融資來養地亦更為不易。

行庫主管指出，預計明年六月正式上路的LTV新制，兼含房貸及土建融兩大不動產放款領域，其中在土建融方面，未來建設公司「養地」的空間恐怕大為限縮，因為土融貸款戶何時能取得建照，將攸關其風險權數何時「可從150%降回到100%」，因此應有助於平抑養地之風。

行庫主管也進而表示，一般而言，銀行對土融戶希望能在一年內取得建照，頂多2年，但由於未來風險權數計算方式改變，承作土建融業務甚至還有可能為銀行帶來資本適足性不足、需要增資的壓力，因此為了降低承作土建融放款的整體風險權數考量，未來銀行將嚴格力行要求土建融貸款戶必須在一年內取得建照，否則就要拉高利率來符合風險權數上揚所造成的資本負擔，利率的增幅大約會在半碼或1碼，倘若超過2年仍沒有完成申請建照：「甚至會到期不續借。」因此除非業者自身有足夠的財力，否則未來養地空間將大為限縮。

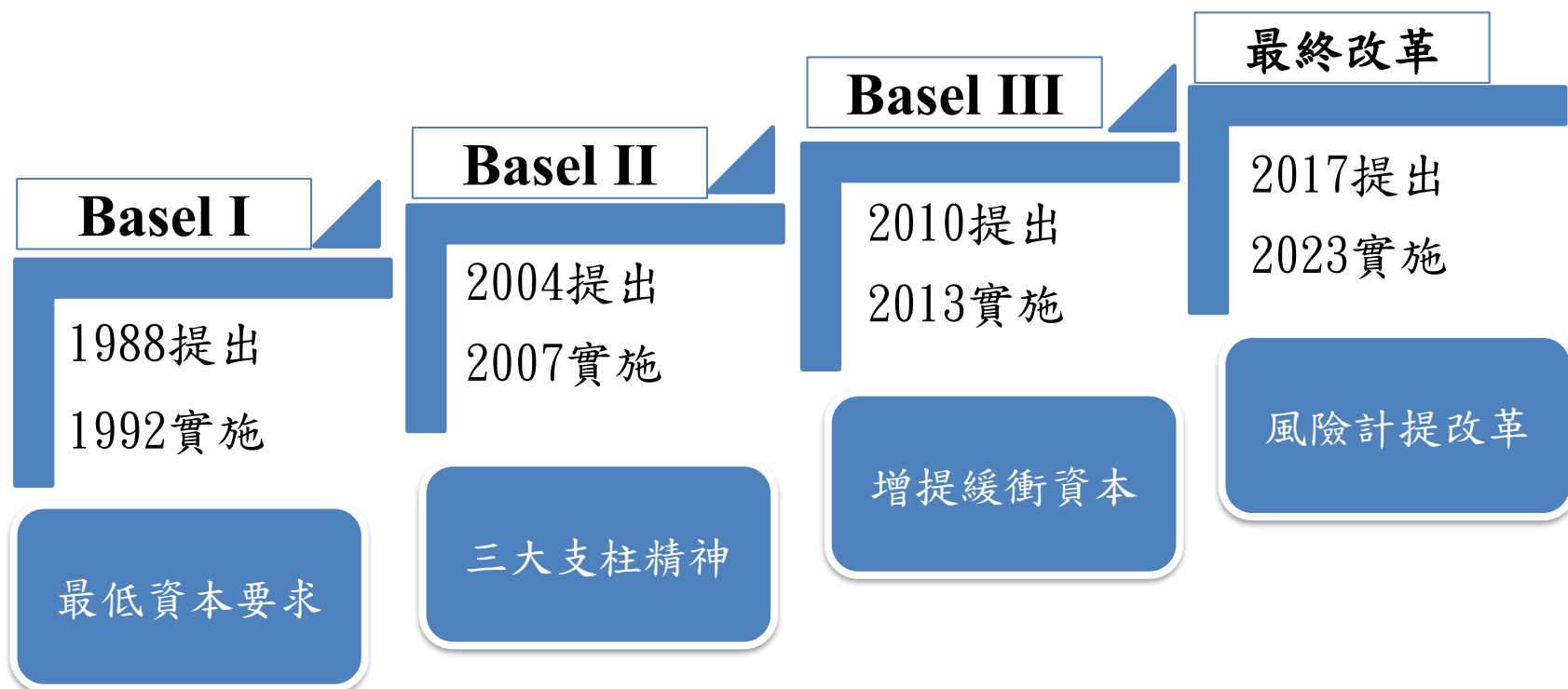
銀行授信利率訂價原則



銀行授信利率訂價除考量資金成本外，並針對授信戶風險要求貼水補償，另外對於商品之管理加計作業成本，而後續日漸增加之監理成本，將成銀行授信業務策略選擇之重要比較。

巴塞爾協定-資本適足率背景

為強化國際銀行體系之穩定，並避免因各國銀行資本規定不同造成不公平競爭，巴塞爾銀行監理委員會(BCBS)於1988年公布至1992年年底，銀行自有資本與風險性資產比率至少需達8%之標準，此即Basel Capital Accord I。



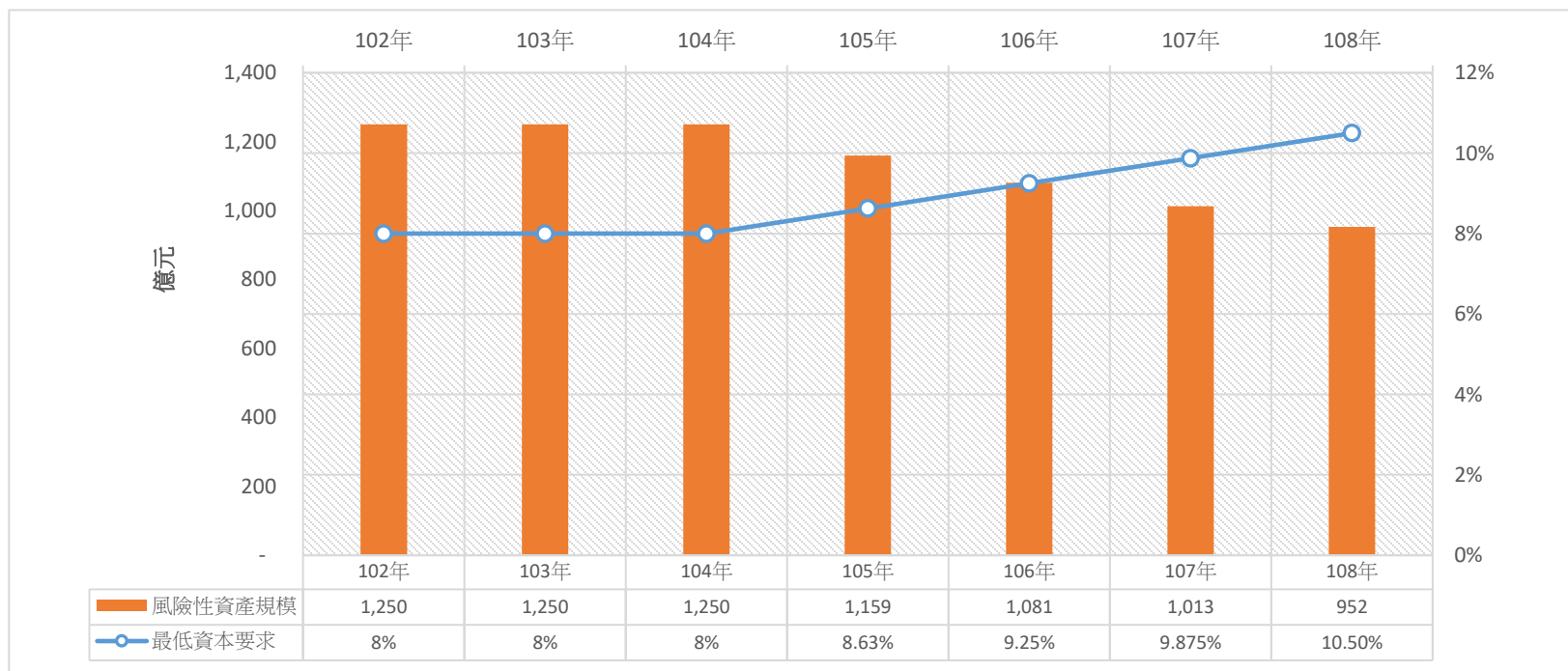
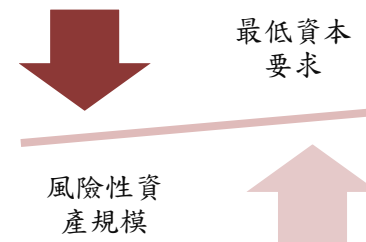
監理成本-銀行最低資本要求

資本適足率

=

自有資本

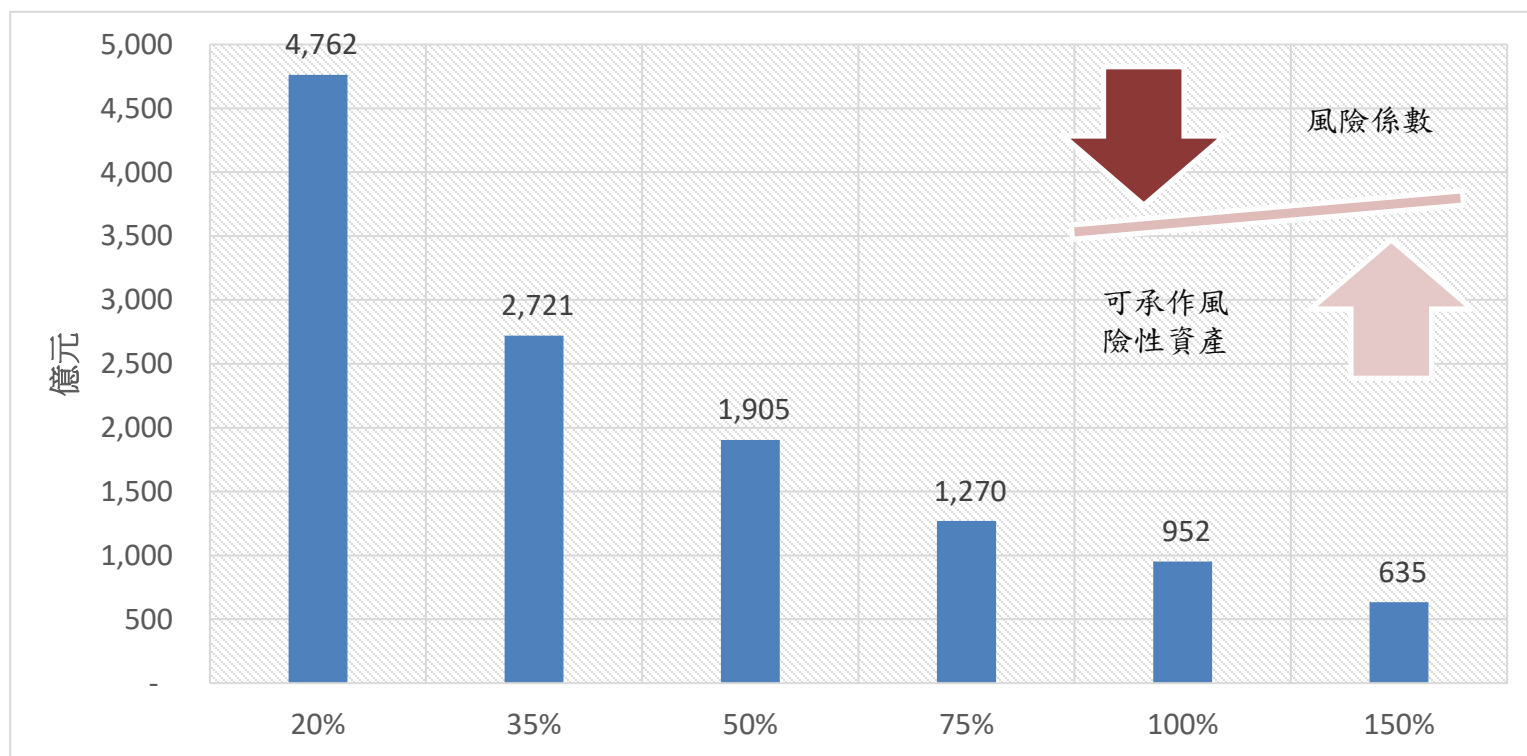
風險性資產



註：以銀行自有資本100億元，承作風險係數100%之貸款計算

風險係數對銀行授信之影響

$$\text{風險性資產} = \text{承作金額} \times \text{風險係數}$$



註：以銀行自有資本100億元，最低資本要求10.5%計算

Basel III-信用風險計提修正

本次修正主要針對信用風險標準法中「以住宅用不動產為擔保之債權」修正為「以不動產為擔保之暴險」，並區分「住宅用不動產」、「商用不動產」及「土地收購、開發及建築(ADC)」等三種暴險類型，其中對以住宅用或商用不動產為擔保之暴險得採用新修正之「貸放比率法(LTV法)」或「簡單法」計算。

修正前：對以住宅用不動產為擔保(僅個人適用)

分類	適用權數
符合自用住宅貸款定義	35%
不符合自用住宅貸款定義	75%

修正後：區分「住宅用不動產」、「商用不動產」及「土地收購、開發及建築(ADC)」

	LTV法		簡單法
	一般型	收益型	
住宅用不動產	20%~70%	30%~105%	35%、75%、100%
商業用不動產	60%~100%	70%~110%	75%、100%
ADC	一般150%，符合特殊條件100%		

LTV法計提方法及對應權數

$$LTV \text{ (貸放比率)} = \frac{\text{貸放餘額}}{\text{不動產價值}} \times 100\%$$

現欠餘額 + 未動用不可取消融資額度

符合鑑估規範，不得高於購買價格

不動產類型	使用性質	借貸成數	合格						不合格
			<=50%	<=60%	<=80%	<=90%	<=100%	>100%的部份	
住宅用不動產	一般型	風險權數	20%	25%	30%	50%	70%	交易對手無擔保權數	交易對手無擔保權數
	收益型		30%	35%	45%	75%	105%	交易對手無擔保權數	150%
商業用不動產	一般型		min(60%, 交易對手無擔保權數)		交易對手無擔保權數				交易對手無擔保權數
	收益型		70%		90%	110%			150%

註：合格擔保品係指須為全部完工、具法律強制性、具不動產債權請求權、考量借款人還款能力、鑑估方法應符合規範

土建融適用之風險權數

土地收購、開發及建築(ADC)：係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，或住宅及商業不動產之開發或建築。

分類	適用權數
一般	150%
符合特殊條件	100%

符合特殊條件係指：

- a.除完工條件外，需符合合格不動產擔保暴險規定.
- b.建築執照記載之主要用途為住宅用.
- c.經評估符合下列任一項：
 - 土地融資及建築融資之總金額，小於或等於鑑估該不動產完工時價值之50%.
 - 提供建案購買戶預售合約之總金額，大於或等於鑑估該不動產完工時價值之35%.

系統性重要銀行額外資本要求

金管會點名五家銀行大到不能倒 從嚴要求4%額外資本 限4年增資調整

鉅亨網記者陳蕙綾 台北 2019年12月19號18點43分

金管會今(19)日公布「系統性重要銀行」(D-SIBs)名單，共有五家上榜，包括：中國信託、國泰世華、台北富邦銀、兆豐銀及合庫銀；金管會表示，「系統性重要銀行」簡單說就是大到不能倒的銀行，新措施明年1月上路，被列入「系統性重要銀行」名單，將被要求4%額外資本，未來可能面臨增資壓力，金管會也將給予4年完整的調整期從2020-2023年底，作為因應規劃。

為因應巴塞爾銀行監理委員會(BCBS)2012年發布「處理國內系統性重要銀行架構」，要求各國辨識其國內系統性重要銀行(D-SIBs)並採行相關強化監理措施，金管會今年中邀請中央銀行、財政部及中央存款保險公司組成專案小組，蒐集主要國家具體作法，完成我國D-SIBs篩選架構及強化監理措施規劃。

金管會表示，為順利推動D-SIBs相關監理措施，管理辦法已依法完成預告程序，金管會參酌國際規範，依規模、關連性、可替代性及複雜程度等四大面向，篩選出符合條件之我國系統性重要銀行，共有五家，包括中國信託、國泰世華、台北富邦、兆豐銀及合庫銀等。

由於這5家D-SIBs要承擔「大到不能倒」的壓力，因此也必須具備較高的風險承擔能力，金管會規定，5家D-SIBs都要有額外資本的要求，包括額外法定資本要求2%，以及內部管理資本要求2%，對於銀行須面對這4%額外的資本要求，將給予D-SIBs完整4年的調整期。

「系統性重要銀行」自被指定的次年起，需向主管機關及中央存款保險公司申報依「處理金融機構經營危機作業要點」所訂定之「經營危機應變措施」，包括應說明銀行發生資本不足情形時的應變措施。

此外，我國D-SIBs應依第二支柱監理審查原則相關資料規定，定期向主管機關申報，並通過二年期壓力測試情境。

銀行風險性資產配置選擇

銀行風險性資產限制



註：以銀行自有資本100億元模擬計算

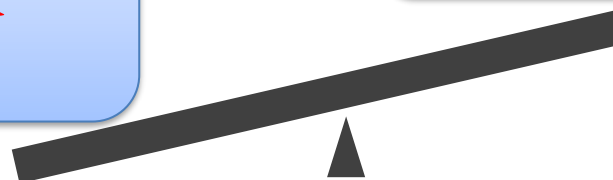
LTV法新制對銀行授信政策影響

商用 > 住宅用
收益性 > 非收益性



貸放比率
越大

風險權數
越高

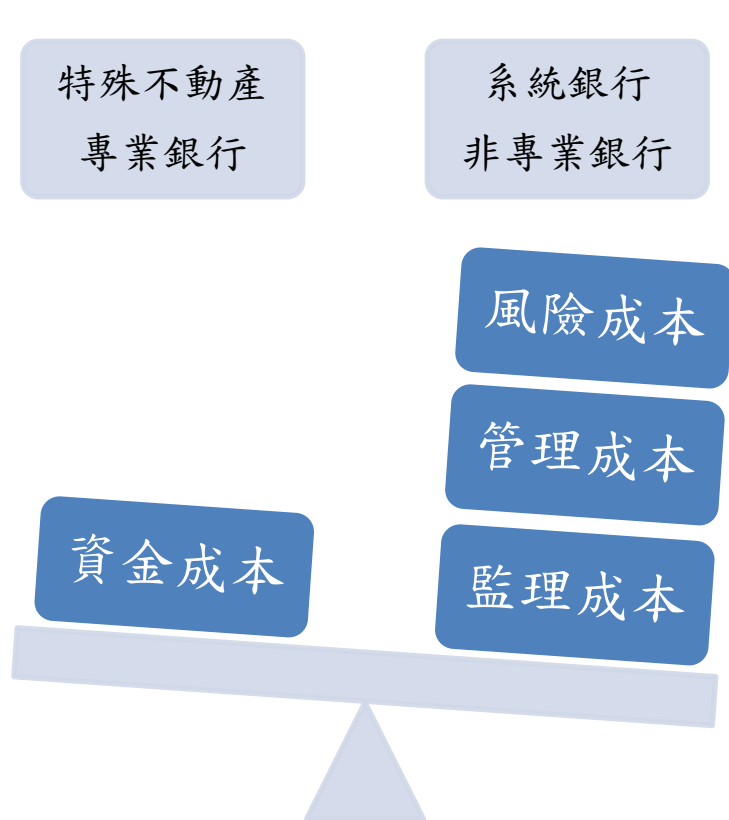


LTV法風險權重較現行不動產授信之計提權重為低且有彈性，修正後銀行可承作的授信業務量可提高。

修正後銀行在資本成本考量下，可能會減少高成數房貸業務，並以住宅及非收益性擔保品為主。

系統性銀行之監理成本相對為高，可能會減少ADC放款業務比重。

未來銀行授信利率變化方向



一般銀行對於特殊不動產融資之風險辨別將要求較高之風險貼水，且貸放作業成本也相對為高。

系統性銀行之監理成本越來越重，將影響業務選擇。

議題二

中央銀行不動產授信 審慎措施之影響



□中央銀行不動產授信審慎措施之影響

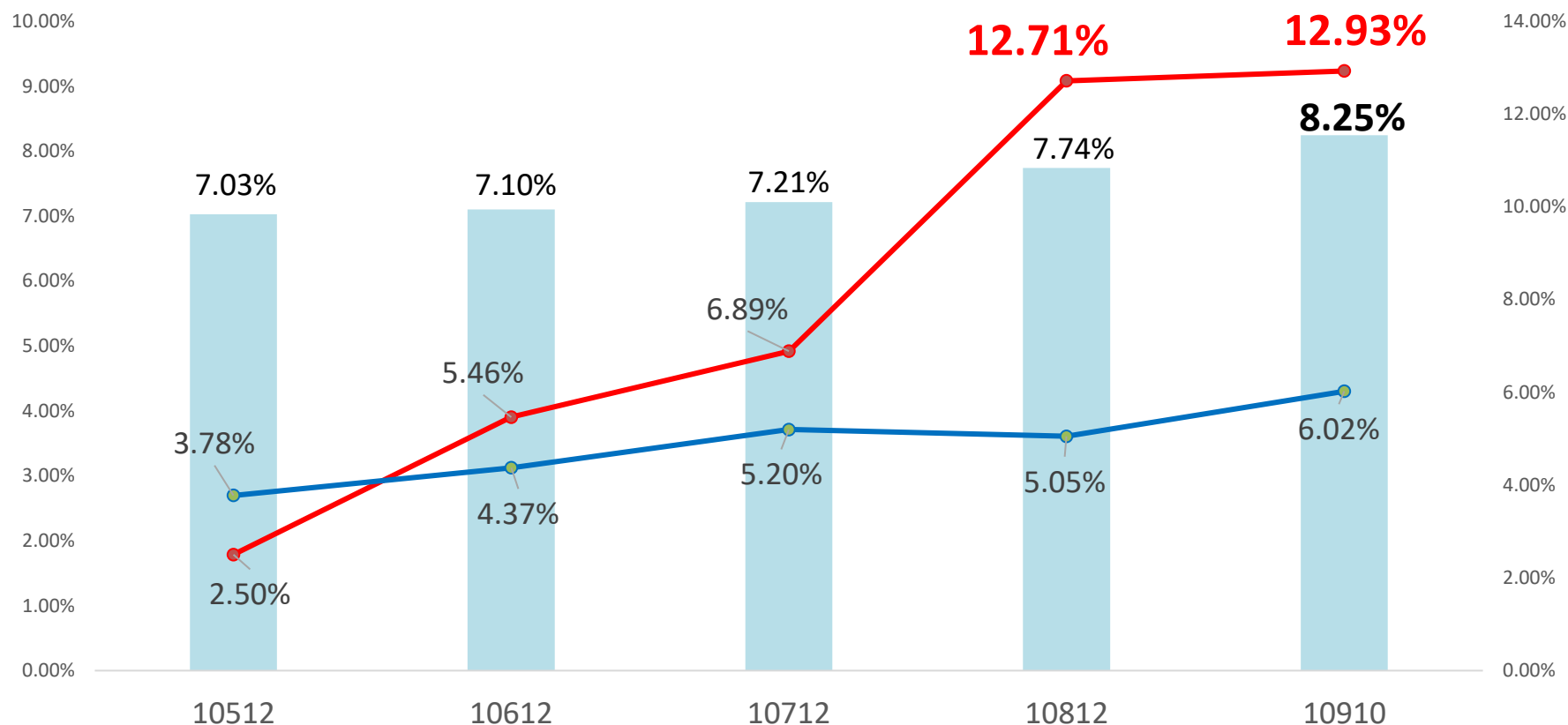
- 央行為什麼要推動審慎措施？
- 央行審慎措施要管什麼？有哪些措施？
- 央行審慎措施Q A
- 審慎措施對授信業務有哪些影響？

央行為什麼要推動審慎措施

銀行授信風險集中不動產
授信加劇

建築貸款成長

■ 建築貸款佔比 ● 建築貸款成長率 ● 總放成長率



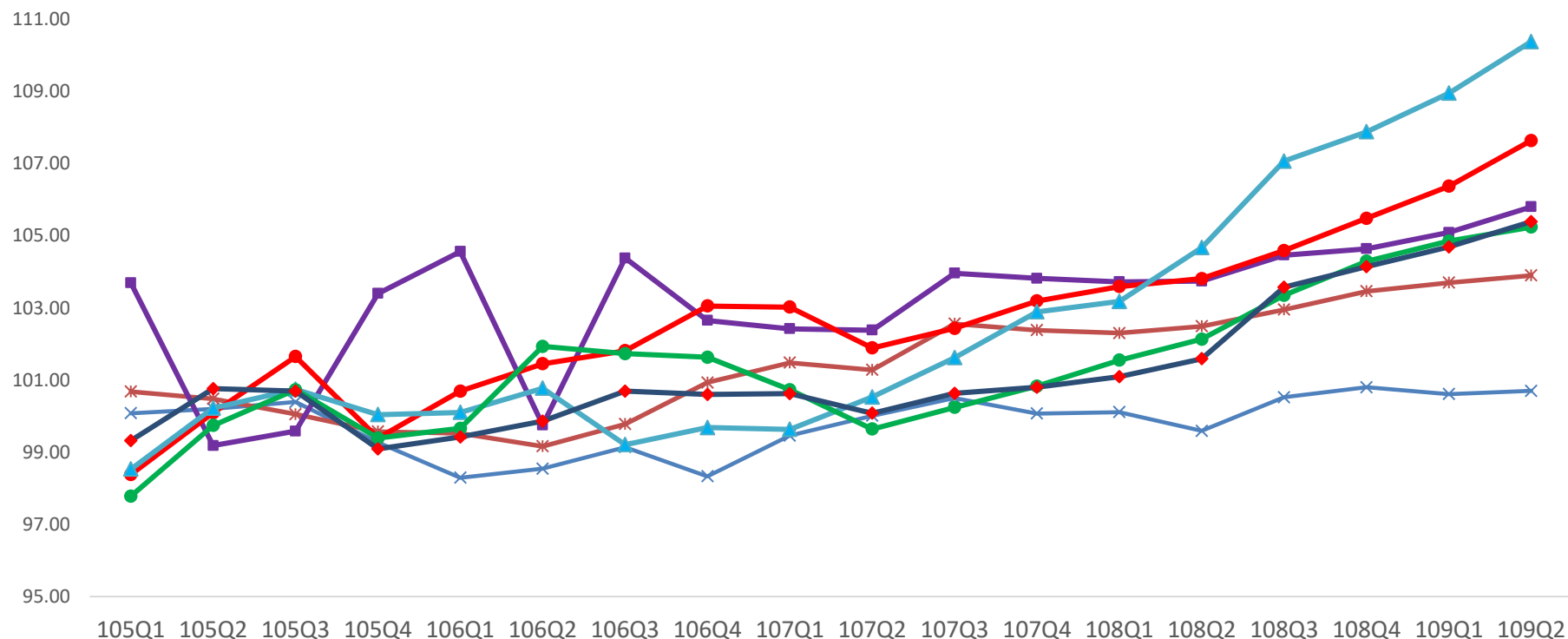
資料來源：中央銀行 109年10月

央行為什麼要推動審慎措施

房價持續升高

住宅價格季指數

× 台北市 * 新北市 ■ 桃園市 ● 臺中市
▲ 臺南市 ● 高雄市 ◆ 全國



資料來源：內政部不動產資訊平台

央行審慎措施要管什麼

資金用途流向受限制不動產即
受到管制

- 金融機構間為購買建物權狀含有**住**字樣之購屋貸款及高價住宅貸款

公司法人
購置住宅貸款

- 第1戶
- 第2戶以上

自然人
購屋貸款

- 第3戶以上
- 高價住宅貸款

- 金融機構間為購買建物權狀含有**住**字樣之購屋貸款及高價住宅貸款

- 購買**都市計畫**劃定之**住宅區**或**商業區**土地貸款
- 應檢附購買土地具體興建計畫
- 貸放成數其中1成須動工興建始得撥貸

購地貸款

餘屋貸款

- 5年內且仍維持建物第1次所有權登記之住宅(含基地)

央行審慎措施有哪些

借款人須切結配合央行規定始得
申貸相關不動產授信業務

項目		原規定	新規定	
			貸放成數	其他
公司 法人	第1戶 購置住宅貸款	無	6成	無寬限期
	第2戶以上 購置住宅貸款	無	5成	無寬限期
自然 人	第3戶以上 購屋貸款	無	6成	無寬限期
	購置高價 住宅貸款	6成 無寬限期	維持不變	
購地貸款		無	6.5成	- 保留1成動工款 - 檢附具體興建計畫
餘屋貸款		無	5成	-

央行審慎措施Q A

以購地貸款為例

Q:購地貸款的1成是如何計算出來的?

A:以銀行核定該筆土地取得成本與鑑價較低者之金額為計算依據

例如以核定該筆土地取得成本與鑑價較低者之金額為1仟萬元，並同意核貸最高貸款額度為650萬元，則該借款人尚未動用興建前，銀行僅可撥貸550萬元，另外100萬元(1成)俟借款人動工興建後始得撥貸。

Q:購地貸款有關購地取得成本，得否包括購買容積移轉費用、建物拆遷補償費用等其他費用？

A:不含購買容積移轉費用、建物拆遷補償費用等其他費用。

Q:購地貸款得否以增加抵押土地最高限額抵押權方式，額外增加貸款金額？

A:不行。惟如增加抵押土地最高限額抵押權係提供借款人該筆土地之興建工程貸款之加強擔保時，得納入該抵押土地之最高限額抵押權範圍內。

Q:借款人於審慎措施實施前已辦理之購地貸款案件，銀行辦理舊貸展期(或轉貸)是否須按本規定辦理？

A:1.如尚未辦理動工興建，原貸餘額超過規定之貸放成數，應依規定，貸款成數差額部分得給予最長1年調整期。

2.如已辦理動工興建，則按原貸餘額辦理續貸或轉貸。

3.不論動工興建與否，如原貸餘額未超過規定之貸放成數，得依規定貸款成數與原貸成數之差額辦理增貸，惟須出具切結增貸資金不得流向受管制土地或住宅。

Q:借款人擬購買以「區段徵收/市地重劃」等方式開發之土地，並已經主管機關核定者，是否受到限制？

A:不受限制。

審慎措施對授信業務有哪些影響？

■ 對銀行影響

- 相關授信業務成長將受到限制。
- 授信政策將調整至其他業務，以分散不動產授信業務風險。

■ 對客戶影響

- 短期間房價可能受到抑制、貸款利率亦可能上升。
- 將有提前部份還款壓力。

議題三

銀行法第72條之2 對不動產授信之影響



□銀行法第72條之2對不動產授信之影響

- 全國銀行放款概況
- 全國銀行屬72-2限額放款概況
- 法規限制與解釋函令
- 審慎措施對授信業務有哪些影響？

全國銀行放款概況

全國銀行
總存款餘額43.83兆
總放款餘額32.55兆

銀行法72-2
建築放款
融資上限 $\leq 30\%$
13.15兆

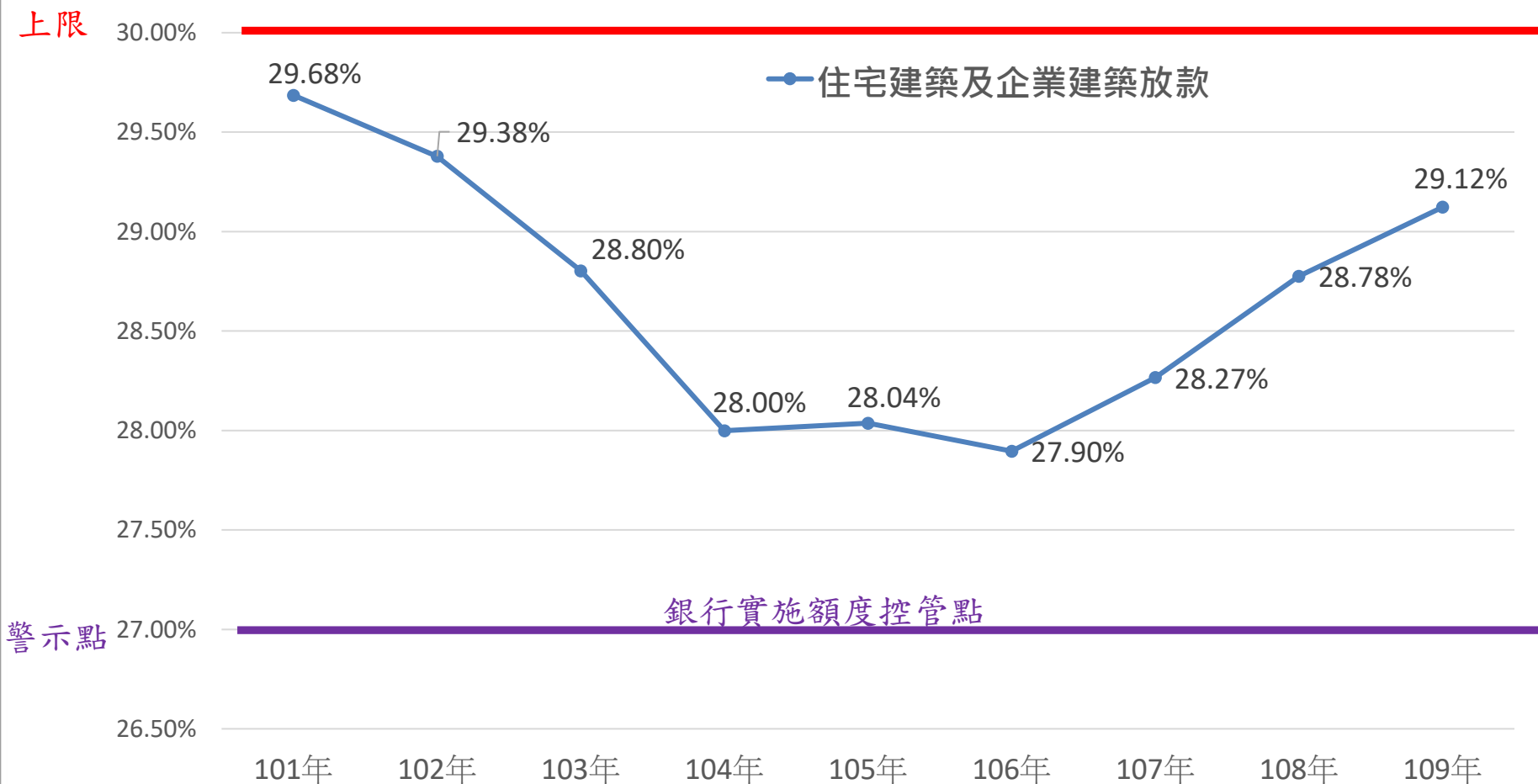
購置住宅貸款
7.81兆
17.82%

建築貸款
2.32兆
5.30%

房屋修繕及
其他個人消貸
2.63兆
6.00%

剩餘額度
0.39兆
0.88%

全國銀行屬72-2限額放款概況



資料來源：中央銀行 109年9月

法規限制與解釋函令(一)

現行條例規定

銀行法第72條之2

商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。但下列情形不在此限：

- 一、為鼓勵儲蓄協助購置自用住宅，經主管機關核准辦理之購屋儲蓄放款。
- 二、以中央銀行提撥之郵政儲金轉存款辦理之購屋放款。
- 三、以國家發展委員會中長期資金辦理之輔助人民自購住宅放款。
- 四、以行政院開發基金管理委員會及國家發展委員會中長期資金辦理之企業建築放款。
- 五、受託代辦之獎勵投資興建國宅放款、國民住宅放款及輔助公教人員購置自用住宅放款。

主管機關於必要時，得規定銀行辦理前項但書放款之最高額度。

函釋方式放寬

107.8.31金管銀法字第10702733630號解釋令

(前略)

(一) 用於興建或購置下列建築物種類之放款：

- 1、公私立各級學校。
- 2、醫療機構：指醫療機構設置標準所稱之醫療機構，包括醫院、診所、其他醫療機構。
- 3、政府廳舍：
 - (1) 提供民眾服務或統籌規劃該服務措施之政府機關辦公處所及其設施。
 - (2) 辦理前項業務人員必要之職務宿舍及其設施。
- 4、長期照顧服務機構：指長期照顧服務法所稱之長照服務機構。
- 5、社會住宅：指住宅法所稱之社會住宅。
- 6、廠房：指依工廠管理輔導法申請許可或登記之工廠，含其設立工廠所使用之土地及其土地上相關建築物及設施，如：辦公室、倉庫、生產實驗室等。

(二) 為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款。

(三) 其他依法律規定得不受銀行法第72條之2限制之放款。例如：促進民間參與公共建設法、都市危險及老舊建築物加速重建條例等。

法規限制與解釋函令(二)

現行條例規定

都市更新條例第72條

金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。

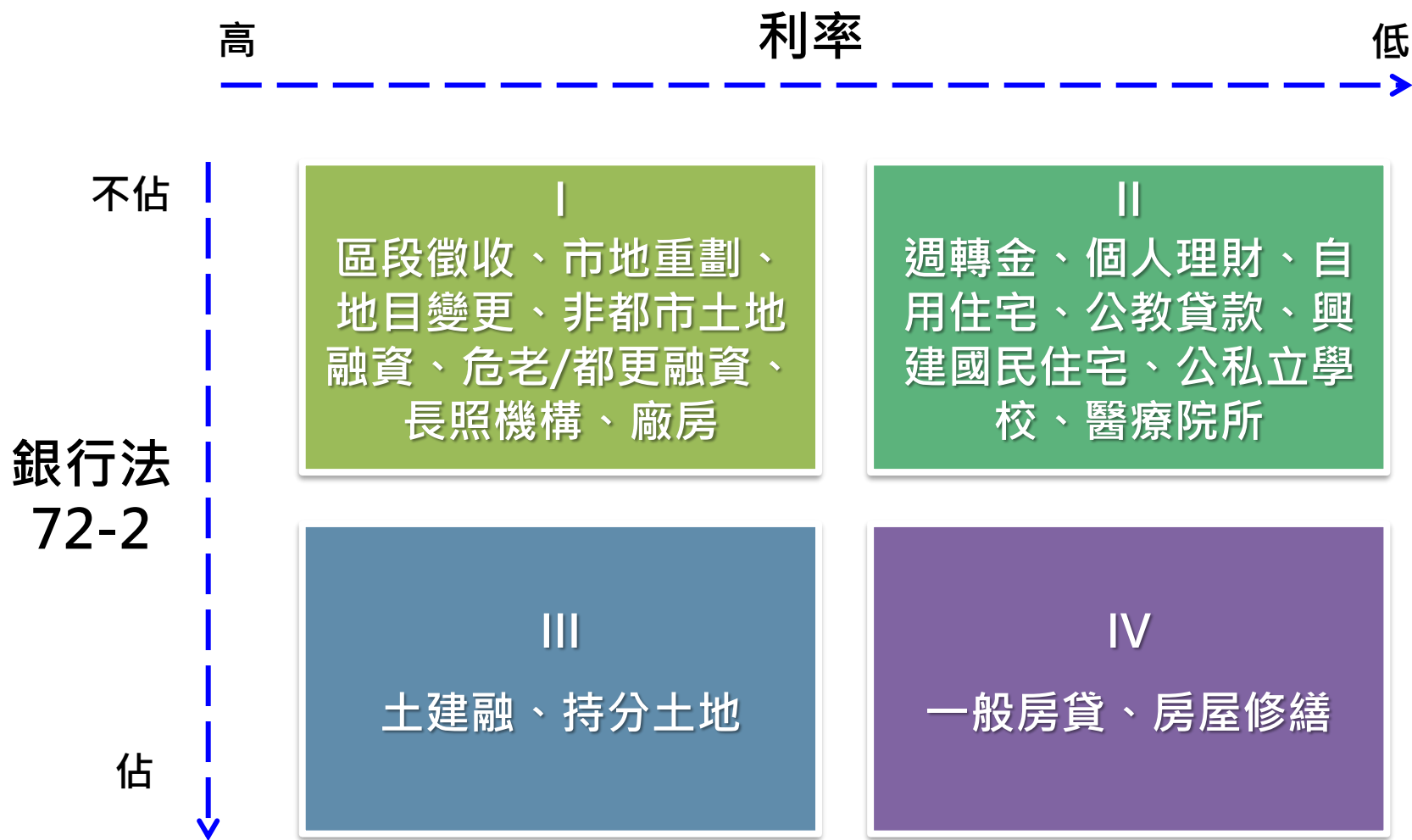
函釋方式放寬

109.5.18金管銀法字第1090134231號解釋令

銀行辦理「都市更新事業計畫」所需資金之放款，於該計畫核定發布實施前，得不計入銀行法第72條之2之前期規劃費用及認定排除時點

前期規劃費用項目	認定排除時點
一. 規劃設計費 (一). ①擬定事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用； ②政府規費；③不動產估價師費用； ④建築設計費；⑤更新作業之其他專業技師報告費及簽證費；⑥其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用 (二). 依都市更新條例第10條提議劃定更新地區規劃費	一. 位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。 二. 屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。 三. 屬於都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新事業計畫申請報核後(掛號日)。
二. 實施者購置更新單元內建築物及其土地持分之價金 三. 實施者辦理容積移轉(或代金)之費用	於都市更新事業計畫申請報核後(掛號日)

授信業務轉型



不動產專業融資選擇



都更危老融資 特殊型不動產融資 土地建築融資 循環型房貸 不動產融資相關法規 都市的興起 成功服務案例

特殊型不動產融資專業讓您靠

專業量身訂做，再特殊的不動產也難不倒



「快速通關小組」
都更危老融資業務



量身訂做，再特殊也難不倒
特殊型不動產融資



地點好，信用佳就要與您往來
土地建築融資



讓不動產「動起來」的貸款
循環型房貸

華泰銀行 不動產專業融資好夥伴

歡迎來電
洽詢

授信管理處 曾俊憲協理 02-2752-5252#7170
總部分行 林榮昌經理 02-2532-8669#101



不動產專業融資好夥伴 =34=

Back Up