

# 「B48 金融機構辦理購地貸款業務資訊」產品介紹

方曉薇 / 金融聯合徵信中心 徵信部

## 一、產品開發緣由

(一) 中央銀行為改善全體銀行不動產授信過度集中問題及協助銀行降低不動產授信風險，自109年12月起，四度調整選擇性信用管制措施，其中在110年12月，中央銀行為強化管理銀行信用資源，避免流供囤房、囤地，修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自110年12月17日起實施，主要修正重點有<sup>1</sup>：

1. 自然人購置高價住宅貸款及第3戶（含）以上購屋貸款之最高成數一律降為4成。
2. 購地貸款最高成數降為5成，保留1成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建。
3. 餘屋貸款最高成數降為4成。
4. 工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為4成。

而其中針對購地貸款借款人需切結於「一定期間」內動工興建之規範，為避免銀行核定「一定期間」過於寬鬆，致有違管制規定之意旨，中央銀行在111年1月13日邀集36家本國銀行及中華民國信用合作社聯合社召開會議，除聽取實務上之作法及意見外，並請金融機構辦理購地貸款，應將以下項目納入授信內規，作為內部稽核及自行查核重點，且中央銀行將列為檢查重點項目<sup>2</sup>：

1. 有關「一定期間」之認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。
2. 於貸款契約明定，一定期間屆期尚未動工興建者，除經承貸金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息；金融機構並應確實落實執行。

1 資料來源：中央銀行110年12月16日新聞稿。

2 資料來源：中央銀行111年1月13日新聞稿。

3. 金融機構辦理續貸或轉貸案件，如借款人所購土地未動工興建，應審慎覈實評估貸款條件，並應對貸款年限(含原貸期間)，訂定合理之上限，以避免信用資源流供囤地、養地。
4. 落實貸後追蹤管理，包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等，追蹤案件是否按計畫動工；如未確實落實貸後追蹤管理，將被列為重點缺失，並移請金融監督管理委員會或行政院農業委員會查處。

(二) 承上，為協助各金融機構遵循中央銀行在購地貸款，借款人需切結一定期間內動工興建之規範，藉以強化金融機構購地貸款之法令遵循及風險控管，本中心協同中央銀行於111年7月1日邀集金融機構召開諮商說明會，決議於本中心「授信餘額月報檔(201)」(下稱201檔)增加購地貸款資訊之報送，本案在函報金融監督管理委員會(下稱金管會)後，於111年11月起請金融機構開始報送，而因切結一定期間內動工規範係金融機構自110年12月17日起承作之新辦、續貸、轉貸之購地貸款案件始適用，爰於110年12月17日起承作之新辦、續貸、轉貸之購地貸款案件始需報送購地貸款註記為Y，並報送其約定動工年月及實際動工年月等。而本中心後續依據各金融機構201檔報送內容，據以開發「B48金融機構辦理購地貸款業務資訊」產品(下稱B48產品)，於112年1月17日起上線提供查詢。

## 二、產品說明

(一) 產品內容：本產品所包含之購地貸款係指符合中央銀行規定範圍之購地貸款，又於110年12月17日起承作之新辦、續貸、轉貸購地貸款案件始適用之。揭露分為兩資料區塊：

1. 第一部分揭露最新授信年月未結案之購地貸款資訊：提供金融機構查詢借款人於最新授信年月月底時尚未結案之購地貸款明細，可查得借款人與往來金融機構在購地貸款之額度、餘額、約定之動工期限，及土地是否已動工興建等資訊，協助金融機構辦理購地貸款案件，評估借款人得切結之動工期限或一定期間，及評估貸款條件之參考，藉以強化金融機構辦理購地貸款之風險控管。
2. 第二部分揭露3年內購地貸款結案資訊：提供金融機構了解借款人3年內曾經辦理之購地貸款相關資訊，以評估借款人是否有轉貸情形等，作為授信審核參考。

(二) 資料來源：各金融機構每月所報送之「授信餘額月報檔(201)」及「授信額度資料檔(080)」。

(三) 產品點數：本項產品以10點計費，查無資料則不予收費。

(四) 查詢注意事項：

1. 查詢理由勾選方式：依據本中心會員機構資訊查詢理由輸入事項選項分層及點選說明進行點選。

2. 本產品所稱購地貸款，係指符合中央銀行規定範圍之購地貸款，又於110年12月17日起承作之新辦、續貸、轉貸購地貸款案件始適用之。
3. 110年12月17日起承作之新辦、續貸、轉貸購地貸款案件且於111年12月後（含當月）結案者（即產品上線當月後結案者），始揭露於3年內購地貸款結案資訊。

### 三、結語

為積極落實政府「健全房地產市場方案」之信用資源有效配置及合理運用，中央銀行自109年12月以來，採行多項控管不動產貸款風險措施，而在購地貸款部分，金融機構在承作土融案件時，其實多半原來即會要求建商檢附計畫書、承諾限期動工等條件，惟若建商未於期限內動工，一般亦不會有相對應之措施，然110年底，中央銀行為避免金融機構資金流供匱地、養地，爰新增借款人需切結於一定期間內動工興建規範，若一定期間屆期借款人尚未動工興建，則金融機構需約定按合理比例收回貸款並逐步加碼利率等，以期能促進金融機構資金有效分配、促進整體金融穩定及房地產市場穩建發展。

本次聯徵中心配合中央銀行相關政策及金融機構需求，開發「B48金融機構辦理購地貸款業務資訊」產品，金融機構藉由查詢本項產品，可知悉借款戶已洽其他金融機構辦理之購地貸款資訊，主要可掌握其已辦理之購地貸款目前之額度及餘額、借款人切結約定之動工年

月及該筆購地貸款是否已實際動工等，協助金融機構辦理購地貸款案件時，尤其像是轉貸案件，可藉由於B48產品查得之資訊，作為評估借款人得切結之動工期限或一定期間之參考。而本項B48產品上線後，多數金融機構皆在辦理購地貸款案件時查詢本項產品，作為辦理購地貸款評估貸款條件之參考。