

本會就「保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之自律規範」意見

產、壽險公會擬訂之修正條文	本會意見
<p>第二條 各會員公司辦理不動產投資時，應檢視符合下列事項：</p> <p>一、已於簽約日或得標日之孰前之日，確認所投資之不動產適用主管機關依保險法第一百四十六條之二第一項所定年化收益率及出租率之標準。</p> <p>二、所取得之不動產屬可用狀態者，於該不動產所有權移轉登記完成之日起，已按即時利用並有收益認定規定逐月檢核前<u>款所述簽約日或得標日之孰前之日</u>所適用之出租率及年化收益率標準。</p> <p>三、所取得之不動產屬素地或在建工程者，已於建物興建完工並完成取得建物所有權登記之日起，於十個月內需按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。但依「<u>保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則</u>」得向主管機關辦理專案報核者，依專案報核經主管機關核定之期限辦理。</p> <p>四、<u>投資素地前應提出產品規劃及財務設算符合即時利用並有收益標準之內容包括但不限於下列之項目：</u></p> <p>(一)<u>應按相關法令規定並根據土地條件，參酌當地市場狀況等因素估算其可開發量體、內容與定位。</u></p>	<p>針對產、壽險公會擬訂之修正條文第二條第二款，<u>建議維持現行規定內容</u>，理由如下：</p> <p>為利保險業之法令遵循，本會已於104年9月24日修正發布保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則之解釋令，明確定義「取得日」係指「所有權移轉登記日」或「地上權設定登記日」，惟基於信賴保護原則，故明定「101年11月19日前已簽約或得標之標的，得報經主管機關核准，以所有權移轉登記日、地上權設定登記日、簽約日或得標日之孰前之日適用即時利用並有收益標準」之但書規定，爰尚無修正之必要。</p>

產、壽險公會擬訂之修正條文	本會意見
<p>(二) <u>預估投資金額及開發時程，其應包括營造或施工費、規劃設計費等相關費用合計額計算之。</u></p> <p>(三) <u>預估出租率及年化收益率；客觀收益應參酌鄰近類似不動產之專業機構所出具租金行情市調報告、實價登錄租金行情或承租意向書推算之，且應符合本規範第二條之規定。</u></p> <p>五、所投資不動產存在免租期者，已按下列規定計算出租率及年化收益率：</p> <p>(一) 免租期之面積得排除於收益率及出租率計算基礎外，但排除期間不得逾總租期之百分之十，且十年以下之租賃契約最長以六個月為限，超過十年之租賃契約最長以一年為限。如該租賃契約係同一承租人於原租期屆滿後接續簽訂者，其續租期間必須達一年以上始得適用之上開排除期間。</p> <p>(二) 自免租期屆滿後之次一月份起按即時利用並有收益認定規定逐月檢核所適用之出租率及年化收益率標準。</p> <p>六、於計算不動產收益率時，確實以該不動產標的之帳面價值作為其成本(分母)，以及以該不動產標的之當月含稅之租金收入為基礎(不扣除稅額及費用相關成本)，計算年化收益率。</p>	
<p><u>第五條 各會員公司就所持有之投資用不動產，應每年至少定期向董(理)事會報告整體不動產投資之使用收益情形乙次。</u></p>	<p>一、針對產、壽險公會擬訂之修正條文第五條第二項，<u>建議依下列意見修正</u>，理由如下：</p> <p>(一) 本會已於 104 年 9 月 24 日修正發</p>

產、壽險公會擬訂之修正條文	本會意見
<p><u>各會員公司就各別標的價值與租金收益之比率（一百／年化收益率）超逾三十五倍者之收益型不動產，應配合定期向董（理）事會報告整體不動產投資之使用收益情形時另行檢討，並提具運用效益改善計畫，且應符合下列原則，但報經主管機關核准者除外：</u></p> <p>一、<u>不動產運用效益改善計畫應由董（理）事會通過。</u></p> <p>二、<u>改善計畫之內容至少應包括不動產標的，價值與租金收益比及預計改善作法。</u></p> <p>三、<u>收益型不動產已符合即時利用並有收益標準者得以向董（理）事會報告可能之改善計畫並以備查方式辦理；未符合即時利用並有收益標準者之改善計畫應由稽核單位按季追蹤，並向董（理）事會提出改善計畫執行進度之稽核報告。</u></p> <p>四、<u>稽核報告內容應至少包含改善計畫、執行情形及查核結果。</u></p> <p>五、<u>檢討期間如有新增收益型不動產因故超逾價值與租金收益比35 倍者，會員公司應積極辦理改善。未完成改善者，應於下次定期向董（理）事會報告使用收益時，就各該不動產提報報運用效益改善計畫。</u></p>	<p>布保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則之解釋令，刪除本會 104 年 3 月 6 日金管保財字第 10402502361 號令釋第 3 點第 3 款規定。惟基於保險業從事不動產投資，公司本身即應將相關標的之投資收益情形納入風險控管，評估是否達資金配置效益，請公會於自律規範規定由董（理）事會或其授權之單位控管價值與租金收益之比率超逾三十五倍之風險。</p> <p>(二)至於擬增訂條文有關「收益型不動產」及「報經主管機關核准者除外」等文字，因本會 104 年 9 月 24 日修正發布保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則之解釋令，並無「收益型不動產」之文字，且已刪除「每一標的之價值與租金收益之比率（一百／年化收益率）超逾三十五倍者，應由董（理）事會通過運用效益改善計畫，並應由稽核部門每季向董（理）事會提出改善計畫執行進度之稽核報告」之規定，爰請刪除有關「收益型不動產」及「報經主管機關核准者除外」等文字，並另訂如何自律性督促各公司提升標的價值與租金收益之比率超逾三十五倍之不動產投資收益率之配套機制。</p>