

臺灣土地銀行股份有限公司 114 年度營業預算評估報告

臺灣土地銀行股份有限公司(以下簡稱臺灣土地銀行)為不動產信用專業銀行，以經營各項銀行業務，發展國民經濟建設為宗旨。臺灣土地銀行 114 年度預算案編列營業收入 793 億 3,664 萬元，營業成本 473 億 3,390 萬 7 千元，營業費用 180 億 7,989 萬元，營業外收入 5 億 5,655 萬 9 千元，營業外費用 20 億 7,875 萬 4 千元，所得稅費用 18 億 8,688 萬 7 千元，本期稅後淨利 105 億 1,376 萬 1 千元，較 113 年度預算案稅後淨利增加 9 億 133 萬 2 千元(增幅 9.38%)。謹就臺灣土地銀行 114 年度營業預算案評估如下：

一、近年不動產貸款餘額逐年上升，迄 113 年 8 月底止，其占總放款比率為近 5 年來最高，允宜確切落實相關授信政策，並視實際執行狀況，滾動調整，俾有效管控風險

臺灣土地銀行 114 年度預算案預估放款業務營運量 2 兆 2,911 億元，較 113 年度預算營運量 2 兆 2,500 億元增加 411 億元(增幅 1.83%)，較 112 年度決算營運量 2 兆 2,722 億 8,265 萬 3 千元增加 188 億 1,734 萬 7 千元(增幅 0.83%)。經查：

(一)臺灣土地銀行係依法成立之不動產信用專業銀行

臺灣土地銀行係依據銀行法第 97 條成立之不動產信用專業銀行，從上游土地貸款、中游建築融資、土地信託，帶動營建業下游廠商融資、不動產證券化及房屋貸款、個人理財等，提供完整之不動產相關金融服務，並肩負執行政策性不動產貸款責任，該行雖不受銀行法第 72 條之 2 規定¹之限制，惟為避免資源過度集中，訂有相關控管措施，對於辦理購置住宅貸款(含房屋修繕貸款)及建築貸款等，皆設有警示比率及限制比率，據該行提供資料，截至 113 年 8 月底止，購置住宅貸款及房屋修繕

¹ 銀行法第 72 條之 2 第 1 項前段規定：「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 30%。」

貸款扣除政策性貸款後餘額占放款總餘額之比率為 31.85%，而建築貸款餘額加計不動產業保證餘額占放款總餘額加計保證餘額之比率為 20.77%，皆未達警示門檻(詳表 1)。

表 1 臺灣土地銀行對不動產貸款項目之控管情形一覽表 單位：%

控管項目	警示比率	限制比率	截至 113 年 8 月底之實際比率
購置住宅貸款及房屋修繕貸款扣除政策性貸款後餘額占放款總餘額之比率	33.25	35	31.85
建築貸款餘額加計不動產業保證餘額占放款總餘額加計保證餘額之比率	23.75	25	20.77

資料來源：臺灣土地銀行。

(二)109 至 113 年間不動產貸款餘額逐年增加，迄 113 年 8 月底止，不動產貸款占總放款比率達 65.12%，為近 5 年來最高

檢視臺灣土地銀行於 109 至 113 年間放款情形，不動產貸款餘額逐年成長，截至 113 年 8 月底止，不動產貸款餘額為 1 兆 5,184.5 億元，較 109 年底增加 1,850.67 億元，增幅為 13.88%，而不動產貸款占總放款比率自 111 年起逐年上升，截至 113 年 8 月底止，該比率達 65.12%，為近 5 年(109 至 113 年)來最高；復分就不動產貸款項目之變動趨勢分析，其中購置住宅貸款(含房屋修繕)餘額於上開期間逐年遞增，增幅亦呈成長趨勢，而建築貸款餘額於 109 至 111 年間雖逐年增加，惟其增幅漸減，自 112 年起，反轉下降，爰於 112 年至 113 年 8 月底間，不動產貸款餘額之增加主要係因購置住宅貸款(含房屋修繕)增加所致(詳表 2)。

表 2 臺灣土地銀行 109 年至 113 年 8 月底不動產貸款情形分析表

單位：新臺幣億元；%

年底		109 年	110 年	111 年	112 年	截至 113 年 8 月底
放款情形	餘額(A)	21,144.12	22,512.75	23,102.99	22,948	23,317.27
	較上一年底增(減)比率	-	6.47	2.62	-0.67	1.61

年底		109年	110年	111年	112年	截至113年8月底
放款情形	購置住宅貸款(含房屋修繕)					
	餘額(B)	8,953.53	9,132.40	9,435.4	9,789.54	10,327.4
	較上一年底增(減)比率	-	2	3.32	3.75	5.49
建築貸款	餘額(C)	4,380.3	4,842.9	5,121.13	5,097.22	4,857.1
	較上一年底增(減)比率	-	10.56	5.75	-0.47	-4.71
不動產貸款	餘額(D)=(B)+(C)	13,333.83	13,975.3	14,556.53	14,886.76	15,184.5
	較上一年底增(減)比率	-	4.81	4.16	2.27	2
不動產貸款占總放款比率(E)=(D)/(A)×100%		63.06	62.08	63.01	64.87	65.12

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

(三)允宜確切落實與不動產貸款相關之授信政策，並視實際執行情況，滾動調整，俾有效管控風險

為避免信用資源過度流向不動產市場，中央銀行於113年9月19日理監事會後記者會參考資料指出，除賡續實施選擇性信用管制外，已於113年8月分別邀請34家銀行與信用合作社聯合社座談，籲請其自主管理不動產貸款總量；詢據臺灣土地銀行表示，該行已於113年8月26日起對符合特定條件之建築貸款新增事前審查作業機制，並自113年8月27日起實施「強化購置住宅貸款風險控管相關配套措施」等，另為配合政府政策，以優先承作新青安貸款、無自用住宅貸款及該行土建融之分戶貸款為原則，後續將持續追蹤貸款辦理情形，滾動調整授信政策。

綜上，臺灣土地銀行為不動產信用專業銀行，不受銀行法第72條之2對辦理住宅建築及企業建築放款總額規定之限制，惟為避免資源過度集中，該行訂有相關控管措施，目前該行不動產貸款情形雖尚未達警戒比率，惟迄113年8月底止，不動產貸款占

總放款比率係近 5 年(109 至 113 年)來最高，允宜確切落實相關授信政策，並視實際執行狀況及景氣變動趨勢，滾動調整，俾有效管控風險。