

保險業辦理不動產投資自律規範

金管會 105.5.19 金管保財字第 10500023580 號函准備查修正

金管會 109.7.27 金管保財字第 1090423865 號函同意備查

金管會 110.6.2 金管保財字第 1100420067 號函准予備查

第一條 中華民國人壽保險商業同業公會及中華民國產物保險商業同業公會(以下簡稱產、壽險公會)為協助各會員公司辦理不動產投資相關作業時，符合主管機關對保險法第一百四十六條之二第一項有關即時利用並有收益要件訂定之認定標準及處理原則，特訂定本自律規範。

各會員公司辦理不動產投資，除法令另有規定者外，應依本自律規範辦理。

第二條 各會員公司辦理不動產投資，應由具有相關從業經驗或專業訓練人員負責，並提出投資評估報告。

前項之投資評估報告，至少應包括下列內容：

- 一、不動產標的基本資料。
- 二、不動產標的現況分析。
- 三、不動產標的市場現況分析。
- 四、相關法令分析。
- 五、投資報酬率分析（包含價格評估、假設條件及參考數據等合理性分析）。
- 六、未來的使用及收益規劃。
- 七、投資風險評估。

各會員公司辦理不動產投資，應由法令遵循單位評估適法性，若為重大投資案件應依保險業內部控制及稽核制度實施辦法第 32 條規定，由總機構法令遵循主管出具符合法令規章及內部規範之意見並簽署負責。

第三條 各會員公司辦理不動產投資時，應檢視符合下列事項：

- 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。
- 二、所取得之不動產屬可用狀態者，於該不動產所有權取得日起，已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。
- 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「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」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。
- 四、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：
 - (一)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。

(二)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。

(三)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。

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：

(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。

(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。

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。

七、於計算不動產出租率時，確實以該不動產標的之持有面積為分母，以及以該不動產標的之當月月底具租賃契約之面積為分子，計算出租率。

第四條 各會員公司取得及處分不動產之鑑價機構委託作業，應符合下列原則：

一、建立選任委託鑑價機構之內部處理程序，並提報董事會通過，其內容應至少包含委託鑑價機構資格之訂定、遴選及委任相關作業。

二、訂定避免過度集中委託同一鑑價機構之作法。

三、應建置鑑價機構名單資料庫，其家數壽險業至少十家以上，產險業至少五家以上，委託鑑價機構資料庫遴選標準至少包含下列原則：

(一)須具備五年以上之不動產鑑價實務經驗。

(二)應具備「不動產估價師法」規定之資格，且與委託之會員公司間無「國際會計準則第二十四號」所規定關係人或實質關係人之情事，亦非屬保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人範圍。

(三)對鑑價機構資料庫之遴選機制及標準，應至少每年檢討一次。

四、鑑價機構之委任程序，應基於公平性、客觀性及一致性原則並符合下列規定：

(一)應以隨機、排序或招標方式，擇一作為委任鑑價機構之常態採用基準，惟如投資標的用途屬特殊物件類型者(包括醫院、倉儲、物流、廠房或該建物樓地板面積大於三萬五千平方公尺且為「建築物使用類組及變更使用辦法」所定二種以上使用組別之綜合型商用不動產等)，得訂定客觀評核項目，採用評比方式擇優委任辦理。

(二)所委任鑑價機構之不動產估價師對所鑑價之投資性不動產地點及類型，於一年內有相關鑑價經驗之委任鑑價機構。

(三)所委任鑑價機構之不動產估價師最近三年無票信債信不良紀錄及最近五年無

遭受不動產估價師懲戒委員會懲戒之紀錄。

五、有關隨機、排序或招標方式，應就其具體執行內容於其內部處理程序中明確訂定之，如欲變更其常態適用方式，或就個案採行評比方式者，應敘明其理由並依內部分層授權核決層級核准後始得辦理。

第五條 各會員公司取得或處分不動產之鑑價報告作業，應符合下列原則：

- 一、應要求所委託之鑑價機構，依據不動產估價技術規則及不動產估價師公會頒布之各項估價技術公報所訂之估價方法及報告書內容項目，本於專業進行該不動產標的之評價及製作鑑價報告書。
- 二、交易價格參考依據應以鑑價報告之正常價格為準，若因開發需要而就特殊個案(不含與國際會計準則第二十四號所規定關係人或實質關係人之交易，以及保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法第二條所稱利害關係人之交易)而有以限定價格、特定價格或特殊價格作為不動產標的之交易價格參考依據之必要者，應分別揭露正常價格及限定價格或特定價格之估價結果並詳實辦理評估，且應將評估結果及該項交易先提董事會決議通過，未來交易條件變更，亦應比照上開程序辦理。
- 三、對委託鑑價機構出具之鑑價報告書，應就其是否有鑑價假設條件或參考數值引用不當或錯誤等情事進行檢核，並檢視是否符合前述規定應併予揭露之數值，且鑑價報告書出具日期距買賣契約成立日原則上不得逾三個月，惟原鑑價報告書係適用同一期公告現值且距簽約日或得標日孰前者尚未逾六個月者，仍得予以援用。
- 四、對鑑價報告書之內容應符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第九條及主管機關所頒定「公開發行公司取得或處分資產處理準則」公告格式中「估價報告應行記載事項」之規定。

第六條 各會員公司辦理不動產開發，應由具有辦理不動產開發作業專案能力之團隊負責，並提出開發定案報告。

前項之開發定案報告，至少應包含下列內容，並依內部授權規定呈准：

- 一、開發標的（包含確認是否以合建或都市更新方式辦理開發）。
- 二、產品定位。
- 三、試算面積。
- 四、營建成本。
- 五、合建案須含利益分配比例。

開發定案報告呈准後，除試算面積之變更外，若有變更該報告內容之情事者，應再依內部授權規定呈准。

各會員公司辦理不動產開發工程作業時應依下列規定辦理，但僅參與開發，不具主導權者，不在此限：

- 一、規劃設計階段應召集會議並作成紀錄。
- 二、以合建方式開發土地時，應建立合建廠商遴選之內部規範，並確認廠商是否為利害關係人。

- 三、建立工程發包及工程廠商遴選之內部規範，並確認廠商是否為利害關係人。
 - 四、於簽訂工程承攬契約前，應就工程承攬廠商報價之合理性進行分析，並依內部授權規定呈核。但若工程承攬廠商報價未超過工程編列之預算，且預算已依內部授權規定呈核者，則不在此限。
 - 五、追蹤開發案之工程進度及成本控管狀況，並依內部授權規定呈報。
 - 六、不動產開發過程中如有因交易架構變更、工程執行進度嚴重落後或營建成本較原規劃大幅增加等重大情事變更時，應分析影響及提出改善計畫，依內部授權規定呈報。
 - 七、就不動產開發之相關作業內容，應包含驗收、移交、保固、工程費用結算及竣工相關文件保管等程序。
- 前項第二款及第三款之廠商遴選內部規範，內容至少應包含如廠商資格、遴選、招標/邀標、開標、議價及決標作業等程序；第三款有關建立工程發包及工程廠商遴選之內部規範，內容則應再包含工程預算編列及履約保證作業。

第七條 各會員公司委託處分不動產投資時（含以開發後處分為目的之不動產投資），應符合下列規定：

- 一、建立受託處分機構之遴選規範。
- 二、遴選受託處分機構時，若委由之機構涉及利害關係人，應以遴選三家以上機構之方式辦理，且其中至少兩家非屬利害關係人。
- 三、若委託利害關係人辦理處分作業，應依保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法規範辦理。

各會員公司辦理不動產銷售或處分作業時，應依下列規定辦理：

- 一、以開發後處分為目的之不動產投資作業所訂自備付款成數應符合一般市場交易條件，若後續就付款成數進行調整，應建立相關風險之控管措施。
- 二、辦理以開發後處分為目的之不動產投資時，應制定銷售底價及銷售策略，且須定期檢討，並依內部授權規定呈准。
- 三、銷售或處分之買賣契約應經法務部門審閱。
- 四、應確認銷售或處分對象是否為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
- 五、若銷售或處分對象為利害關係人，應依保險業與利害關係人從事放款以外之其他交易管理辦法規範辦理。

第八條 各會員公司就所持有之投資用不動產，應建立整體收益率低於整體負債之資金成本率情形是否影響清償能力之評估與控管機制，且併同整體不動產投資之使用收益情形，每年向董(理)事會報告乙次。

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）應訂定相關之風險控管機制，若超逾其所訂標準者，並應定期向董(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：

- 一、不動產運用效益改善計畫應由董(理)事會通過。

- 二、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。
- 三、改善計畫應由稽核單位按季向董(理)事會提出改善計畫執行進度之稽核報告。
- 四、稽核報告內容應至少包含改善計畫、執行情形及查核結果。
- 五、檢討期間如有新增超逾其所訂之風險控管機制者，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，就各該不動產提報運用效益改善計畫。

第九條 各會員公司辦理不動產投資，除應分別依據「人身保險業辦理資訊公開管理辦法」與「財產保險業辦理資訊公開管理辦法」之規定，於「其他記載事項」項下揭露投資用不動產之使用收益情形外，有下列情形之一者，於事實發生之日起算二日內應再揭露該標的相關交易資訊：

- 一、非採正常價格交易。
- 二、與利害關係人交易。

前項相關交易資訊係依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條揭露格式辦理。

各會員公司辦理不動產投資，應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理公告申報等事宜。

第十條 各會員公司如有違反本自律規範之情事，經查核屬實者且違反情節較輕者，得先予書面糾正；如情節較重大者，提報各該公會理監事會通過後處以新臺幣二十萬元以上，新臺幣六十萬元以下之罰款；前述處理情形並應於一個月內報主管機關。

第十一條 本自律規範由產、壽險公會共同訂定，經各該公會理監事會決議通過，報主管機關備查後實行，修正時，亦同。