

109 年度農漁會信用部金融檢查有關不動產授信業務之缺失態樣彙整

類別	缺失態樣
網際網路申報系統	漏列報從事建築投資之個人戶購地、週轉金等貸款。
徵授信作業	<p>一、未訂定建築放款作業規範(如授信風險承擔限額、應徵提相關文件、定期實地勘查機制及違反承諾事項之配套措施等內容)，不利授信作業遵循。</p> <p>二、辦理購地貸款：</p> <p>(一) 未徵提興建及償還計畫，以評估其可行性及還款來源。</p> <p>(二) 對興建計畫所載需另自籌資金部分，未評估分析借戶整體資力及籌資能力是否足以支應。</p> <p>(三) 個人借戶以房地為擔保之週轉金放款，未覈實審核其借款用途並評估授信風險。</p> <p>三、參與聯貸案：</p> <p>(一) 以待售房地為擔保並以售屋收入為還款來源之聯貸案，未洽主辦行瞭解借戶房屋銷售、償還及財務計畫，並評估擔保品所在區域不動產去化情形。</p> <p>(二) 參貸興建房屋之聯合授信案件，對聯貸額度高於承攬工程合約書總價，未洽主辦行瞭解敘明差異原因並評估合理性。</p> <p>(三) 對遲未依興建計畫動工興建之購地貸款案，展期時，未重新評估建案興建之期程及可行性。</p> <p>(四) 參貸建商購地案件，興建計畫中並無興建期程，未瞭解相關資訊，據以評估分析興建計畫之可行性及追蹤興建期程。</p> <p>(五) 借戶連續虧損，且年底淨值遠低於資本額，未洽主辦行瞭解敘明借戶之經營改善計畫。</p> <p>(六) 借戶設立尚無營運績效，依興建計畫需自籌鉅額資金，未評估分析借戶整體資力及籌資能力是否足以支應。</p> <p>四、辦理從事建築投資之個人週轉金放款，對借戶資金用途為投資興建其他事業及所營事業週轉金，未洽借戶徵提具體興建計畫及資金運用計畫。</p>

類別	缺失態樣
	<p>五、辦理借戶以興建完成之房屋申貸並償還原欠之土建融案件，對資金需求及借款用途未審慎評估。</p> <p>六、對公司借戶辦理徵信，未編製企業戶徵信報告及評估分析各項財務比率，不利瞭解借戶實際經營狀況及評估授信風險。</p> <p>七、對依工程進度分次動撥之興建房屋放款，未徵提營造廠商出具之上一期工程款收款證明(如：發票)相關資料。</p> <p>八、辦理興建房屋放款分次撥貸作業，對開立發票之營造廠商與營造合約之承攬人不同，未瞭解敘明原因，即予撥貸。</p> <p>九、借戶提供所得或財力證明有異常情形或顯欠合理，未予查證。</p> <p>十、逕以借戶自行填列個人年所得推估認定借保戶收入，未徵提相關佐證資料或所得評估方式有欠合理。</p> <p>十一、額度核給有側重擔保品價值，對借戶提供之還款來源證明缺乏合理性評估。</p>
鑑價作業	<p>一、以房屋銷售網所列擬售價格鑑估，未參考鄰近地區其他類似案例最近成交價格。</p> <p>二、對鑑估單價高於鄰近地區其他類似案例之成交價或內政部不動產交易實價登錄價格，有未分析差異原因並說明理由。</p> <p>三、對不同使用分區之擔保品土地，或完整擔保品土地與持分擔保品土地，未考量擔保品屬性不同與處分之難易度，均以相同單價及放款率鑑估。</p>
餘屋貸款	<p>一、對建商以興建之餘屋為擔保辦理事業週轉金貸款，未衡酌餘屋之市場性風險另訂定授信條件(如：授信期限、貸放成數、貸款利率)。</p> <p>二、辦理餘屋放款，未徵提資金運用、房屋銷售及償還計畫，並就其市場性及餘屋去化能力作整體性評估。</p>
貸放後管理	<p>一、未向主辦機構洽詢辦理覆審週期並取得主辦機構覆審報告予以評估分析。</p>

類別	缺失態樣
	<p>二、未洽管理行提供公司借戶最近年度會計師財務簽證報告或近期自編財務報表，以瞭解其財業務狀況。</p> <p>三、辦理購地貸款，對貸放後未依計畫動工興建者，未洽借戶瞭解延宕理由、評估興建計畫可行性及對債權影響。</p> <p>四、辦理覆審時未將建案銷售情形列為追蹤事項，貸後管理有欠落實。</p> <p>五、對已取得建造執照且動工興建中之建築放款案，未於貸放後至少每2個月實地瞭解土地使用情形及追蹤其興建進度，並作成紀錄。</p> <p>六、預定開工日仍未動工興建，覆審時未洽主辦行瞭解原因。</p> <p>七、逾期未動工者，未依約提高利率或縮減額度。</p> <p>八、借戶還款資金來源由同一帳號匯入之異常情事，未確實詳加查證放款繳款來源，是否有利用人頭戶，分散借款集中使用之情形。</p> <p>九、未建立管理性報表定期呈核，以落實管控個案承諾動工進度及違反承諾之處理情形。</p>