

「保險業辦理不動產投資自律規範」第六條、第七條

修正條文對照表

金管會 110.6.2 金管保財字第 1100420067 號函准備查修正

| 修正條文 | 原條文 | 說明 |
|---|---|---|
| <p>第六條 <u>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。</u> <u>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：</u> 一、<u>開發標的（包含確認是否以合建或都市更新方式辦理開發）。</u> 二、<u>產品定位。</u> 三、<u>試算面積。</u> 四、<u>營建成本。</u> 五、<u>合建案須含利益分配比例。</u> <u>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。</u> 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，<u>但僅參與開發，不具主導權者，不在此限：</u> 一、<u>規劃設計階段應召集會議並作成紀錄。</u> 二、<u>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。</u> 三、<u>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。</u> 四、<u>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</u></p> | <p>第六條 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： 一、<u>以合建方式開發土地時，應建立合建廠商遴選之內部規範。</u> 二、<u>建立工程發包及工程廠商遴選之內部規範。</u> 三、<u>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。</u> 四、<u>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。</u></p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依保險局 109.6.22 及 109.11.17 會議決議，參考檢查局意見，就不動產開發業務流程增訂相關規範。 2. 增訂第一項及第二項，規範保險業辦理不動產開發，應由具有相關專案能力之團隊負責，並提出開發定案報告，且明訂報告應至少包含之內容。 3. 增訂第三項，規範就上述之開發定案報告經呈准後，倘有變更內容之情事（除試算面積之變更外），應再依內部授權規定呈准。 4. 參考檢查局意見，修正第四項，增訂有關不動產開發工程作業中建築規劃設計階段之控管措施，包含應召集會議並作成紀錄、於廠商遴選時確認廠商是否為利害關係人、就工程承攬廠商報價之合理性進行分析，以及相關作業之內部規範應包含之內容等；另，考量實務作業上，保險業者於合建案中，主要係擔任提供土地之地主角色，而營建方則擔任提供技術、資金並興建之角色，保險業者於開發工程作業不具主導權，爰明訂倘僅參與開發，不具主導權者，不受此項規範限制。 5. 參考檢查局意見，增訂第五項，就廠商遴選及工程發包之內部規範，明訂應 |

| | | |
|--|--|--|
| <p><u>依內部授權規定呈核者，則不在此限。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | | <p>包含之內容。</p> |
| <p>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：</p> <p>一、建立受託處分機構之遴選規範。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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：</u></p> | <p>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：</p> <p>一、建立受託處分機構之遴選規範。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>各會員公司辦理以開發後處分為目的之不動產投資時，處分作業所訂自備付款成數應</u></p> | <p>依保險局 109.6.22 及 109.11.17 會議決議，參考檢查局意見，就不動產銷售或處分作業增訂控管措施，爰修正第二項，明訂有關銷售或處分作業之相關規範。</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>三、銷售或處分之買賣契約應經法務部門審閱。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>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。</p> | |
|--|--|--|