

保險業辦理不動產投資管理辦法第五條修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|--|---|
| <p>第五條 保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定基準如下：</p> <p>一、不動產達可用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，可認定為即時利用並有收益。但不包括以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。</p> <p>二、保險業不動產投資依下列原則，區分為以個案或群組整體認定是否符合即時利用並有收益基準。</p> <p>(一)達可用狀態並已利用且已連續符合前款基準達五年以上之不動產，以群組整體之情形認定。<u>群組範圍得依第三款第一目所定之年化收益率進行區分。</u></p> <p>(二)未符合前目條件之不動產，以個案認定。但不動產符合前款基準已連續達五年者，納入前目之群組整體範圍認定。</p> <p>(三)地上權案件，以個案認定。</p> <p>(四)以群組整體認定</p> | <p>第五條 保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定基準如下：</p> <p>一、不動產達可用狀態且已利用，並有合理之投資報酬率者，可認定為即時利用並有收益。但不包括以素地作為停車場、出租廣告或搭建其他未經合法編釘門牌號碼建物使用之情形。</p> <p>二、保險業不動產投資依下列原則，區分為以個案或群組整體認定是否符合即時利用並有收益基準。</p> <p>(一)<u>中華民國一百十年十一月十二日</u> (含)前取得達可用狀態並已利用且已連續符合前款基準達五年以上之不動產，以群組整體之情形認定。</p> <p>(二)未符合前目條件之不動產，以個案認定。但不動產符合前款基準已連續達五年者，納入前目之群組整體範圍認定。</p> <p>(三)地上權案件，以個案認定。</p> <p>(四)以群組整體認定之不動產，其中個案因拆除重建，致</p> | <p>一、現行本辦法第五條係以群組管理不動產收益為原則，未符合群組認定條件者，採個案管理。</p> <p>二、考量本辦法已對不動產取得日期訂有不同之基準利率加碼數，為利保險業者以群組方式管理不動產，爰規範得以不動產取得日期或期間所加計之碼數，作為區分群組之標準，不以一個群組為限，爰修正第二款第一目，以及於第三款第一目增訂第三小目規範一百零一年十一月十九日以後取得之不動產年化收益率標準，並刪除第三款第二目。</p> <p>三、將個案及群組之合理投資報酬率整併於第三款第一目，並增訂第四小目規範如將不同取得日期或期間之不動產均納入同一群組管理，該群組之年化收益率應以本辦法所定基準利率加計加碼數孰高者為準。</p> <p>四、將現行條文第二款第五目酌做文字修正，並將第三款第三目移列為第三款第二目。</p> |

之不動產，其中個案因拆除重建，致未達可用狀態者，以個案認定。

(五)長期照護產業所需之不動產或符合第三款第二目所定條件之標的，得以個案認定。

三、第一款所稱合理之投資報酬率應符合下列條件：

(一)個案或群組整體認定之不動產，以出租率達百分之六十且年化收益率符合下列情形為準：

1. 一百零一年八月二十四日前取得之不動產，其年化收益率應以基準利率加二碼為準。
2. 一百零一年八月二十四日(含)至一百零一年十一月十八日(含)取得之不動產，其年化收益率應以基準利率加三碼為準。
3. 一百零一年十一月十九日以後取得之不動產，其年化收益率應以基準

未達可用狀態者，以個案認定。

(五)長期照護產業所需之不動產或符合第三款第三目所定條件之標的，得以個案認定。

三、第一款所稱合理之投資報酬率應符合下列條件：

(一)群組整體認定之不動產，以不動產出租率達百分之六十且年化收益率不低於基準利率加五碼為準。

(二)個案認定之不動產，以不動產出租率達百分之六十且年化收益率不低於基準利率加五碼為準。但下列情形之年化收益率不在此限：

1. 一百零一年八月二十四日前取得之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率加二碼為準。
2. 一百零一年八月二十四日(含)至一百零一年十一月十八日(含)取得之不動產，其年化收益率得以不低於基準

利率加五碼為準。

4. 群組內之不動產同時包括前三小目之任二小目以上之不同加計碼數者，該群組年化收益率應以該群組內各基準利率加計加碼數孰高為準。

5. 投資長期照護產業所需之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率為準。

(二) 投資供出租之住宅，如出租予六十五歲以上高齡者之面積達持有面積百分之五十，其年化收益率得以不低於基準利率為準，不適用前目不動產出租率及年化收益率規定。

四、前款所列各年化收益率之比較基準，係以評估時當月第一個營業日為準，評估方式採逐月檢核出租率及年化收益率之方式為之。

利率加三碼為準。

3. 投資長期照護產業所需之不動產，其年化收益率得以不低於基準利率為準。

(三) 投資供出租之住宅，如出租予六十五歲以上高齡者之面積達持有面積百分之五十，其年化收益率得以不低於基準利率為準，不適用前目不動產出租率及年化收益率規定。

四、前款所列各年化收益率之比較基準，係以評估時當月第一個營業日為準，評估方式採逐月檢核出租率及年化收益率之方式為之。