

「閒置工業用地資訊」 相關產品開發及介紹

黃盈棠 / 金融聯合徵信中心 徵信部

- 查詢代號：B49、B50
- 查詢名稱：B49 閒置工業用地抵押授信資訊-行庫別
B50 閒置工業用地資訊
- 上線日期：104年2月16日
- 查詢點數：B49 / 11點，B50 / 5點

產品開發緣由

近年因應國際經濟局勢變動，台商回台投資日益增多，然投資土地取得困難，將無法增加國內的產業投資，影響我國的產業發展、經濟成長與就業狀況。惟臺灣現階段產業用地遭遇都會區產業用地價格上漲、產業用地區域供需均衡失調、產業用地閒置未利用等課題，以致有意設廠廠商無法取得適宜區位土地，閒置率過高使得土地使用效益偏低，並進而影響整體區域經濟成長及就業，對臺灣產經發展影響甚鉅。行政院於104年1月8日核定「產業用

地政策革新方案」(臺經字第1030074545號函)，利用活化既有土地以及增設適地性用地等二個主軸以滿足廠商取得設廠用地需求。

為能促進土地有效利用，擴充適當產業用地，以持續推動臺灣經濟產業發展效能，聯徵中心配合「產業用地政策革新方案」之主軸一，以活化既有土地中之運用金融工具控管土地使用；即由經濟部工業局清查閒置工業用地名單送至聯徵中心，以協助調查土地貸款情形轉送金融監督管理委員會，以提高貸款條件或提早收回貸款方式，促使土地強化利用。¹

1 為便於銀行實務執行及符合現行法規空地定義，經濟部工業局係將閒置工業用地定義為必須符合兩項條件：(1)該土地所有權人自移轉登記日起逾5年未建廠取得使用執照或相關營業證照者。(2)以平均地權條例第三條所稱「空地」為準，指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

爰此，聯徵中心依據前揭函文及銀行間徵信資料處理交換服務事業許可及管理辦法第21條第3款規定辦理，開發「B49閒置工業用地抵押授信資訊-行庫別」及「B50閒置工業用地資訊」等兩項產品提供會員金融機構於辦理工業用地授信案件時得以查詢相關資訊。上揭兩項產品之查詢用途及目的、產品內容文字說明以及查詢理由點說方式等，聯徵中心已於104年2月13日以金徵(信)字第104-1161號函會員金融機構周知。另外，此兩項產品已於104年2月16日上線。

資料來源

閒置工業用地係依經濟部工業局之定義及提供，至於授信資料方面，則依全國各金融機構每月報送之「授信餘額月報」及「不動產擔保品明細檔」整而成。其中，閒置工業土地資料係由經濟部工業局清查後每半年提供，並與會員金融機構報送之最新一期授信資料進行比對。

產品說明

依照中央銀行104年2月10日台央業字第1040008442號函，說明於104年2月4日邀集相關主管機關及主要銀行研商「銀行辦理工業區土地抵押貸款」會議之共識，為避免工業區土地囤積及炒作，並協助我國產業發展，銀行辦理工業區土地抵押貸款，應先向聯徵中心查詢。如該抵押土地屬閒置土地者，貸款條件按下列原則辦理：

1. 舊貸續貸或轉貸案件：若未動工興建，貸款成數應比照中央銀行對「未動工興建」之土地抵押貸款規定(最高5.5成)辦理；貸款成數超過5.5成者，承貸銀行應於合理期間內逐步收回貸款金額並提高貸款利率。至於已動工興建者，貸款條件依銀行對非閒置之工業區土地抵押貸款授信內規辦理。
2. 新承作貸款案件：應徵提興建或開發計畫，並落實貸後覆審；未依計畫興建或開發，貸款條件應依前項「未動工興建」案件原則辦理。

因此，若會員金融機構於承作工業區土地抵押授信案件時，必須查詢B49或B50以獲知該筆土地是否為經濟部工業局所認定之閒置工業用地，並依照上揭中央銀行之函示內容及金融監督管理委員會之相關規定辦理。

產品內涵及查詢效益

B49產品提供會員金融機構依據查詢理由選項分層及點選方式說明點選，即第一層勾選「新業務申請」或「原業務往來」，第二層依據「查詢理由選項分層及點選方式說明」點選，第三層勾選「取得當事人書面同意(或與當事人有契約或類似契約關係)」。本產品係以授信戶為查詢對象，因此，必須取得授信戶之同意書始得進行查詢；輸入授信戶統一編號或身分證字號，揭露該授信戶之授信情形及所提供之土地擔保品是否為閒置土地，主要提供

金融機構瞭解授信戶目前已辦理之授信所提供之擔保品是否為閒置土地。在產品內容方面，除提供一般授信資訊內容，如授信戶之綜合額度金額、分項額度金額、授信未逾期金額、逾期金額、授信科目、用途、擔保品類別等外，若該筆授信之擔保品為土地，則將其與經濟部工業局所定義之閒置工業用地名單進行比對，以使查詢之會員金融機構知悉該筆授信之土地擔保品是否為閒置工業用地(以Y或N表示；Y表示比對結果為「閒置工業用地」，N表示比對結果非為「閒置工業用地」)；若該授信案件之土地擔保品為經濟部工業局所認定之閒置工業用地，則必須逐步將該筆授信調整符合中央銀行之規定(台央業字第1040008442號函)，亦即會員金融機構應於合理期間內，針對該授信戶逐步收回貸款金額並提高貸款利率。

B50產品提供會員金融機構依據查詢理由選項分層及點選方式說明點選，即第一層勾選「新業務申請」或「原業務往來」，第二層依據「查詢理由選項分層及點選方式說明」點選，第三層勾選「取得當事人書面同意(或與當事人有契約或類似契約關係)」。

本產品係以土地為查詢對象，輸入座落之縣市、鄉鎮市區、段小段、地號(前四碼/後四碼)以及土地所有權人之統一編號或身分證字號；其中，輸入土地所權人之統一編號或身分證字號為供查核使用，不作為比對是否為閒置工業用地之值。比對揭露該土地是否為閒置工業用地，主要提供會員金融機構瞭解該授信戶所徵提之土地擔保品，是否為經濟部工業局所認定之閒置工業用地。舉例來說，若某授信戶所提供之土地擔保品為宜蘭縣蘇澳鎮永春段0109-0109地號，則必須完整輸入『G/09/0227/0109/0109』始得以查詢；其中，G表示宜蘭縣、09表示蘇澳鎮、0227表示永春段、0109/0109則分別表示地號前四碼及地號後四碼。² 再加上輸入土地所有權人統一編號或身分證字號後，經與經濟部工業局定義及定期提供之「閒置工業用地」資料比對後，將得出比對結果Y或N；Y表示比對結果為「閒置工業用地」，N表示比對結果非為「閒置工業用地」。若屬新承作之授信案件，且其比對結果為「閒置工業用地」，則必須遵循台央業字第1040008442號函對於新承作貸款案件之相關規範。

2 相關代碼係參照內政部地政司資料，可至地政司網站下載。
網址：<http://www.land.moi.gov.tw/ngis/chhtml/?cid=99&qcode=4>