



優化土銀獲利結構 提升經營效率

臺灣土地銀行股份有限公司為國營不動產信用專業銀行，近年金融市場環境改變且競爭激烈，營運備受挑戰，本文就該公司財務狀況、業務運作及經營問題等予以探討，並提出建議意見，俾供各界了解該公司之營運情形。

王珮珊（行政院主計總處基金預算處專員）

壹、前言

我國政府在臺灣光復後，為推動平均地權、耕者有其田等土地政策，接收日本勸業銀行在臺所設支店，於 35 年 9 月 1 日改組成立臺灣土地銀行，嗣於 92 年 7 月因應金融環境競爭，改制為臺灣土地銀行股份有限公司（以下簡稱土銀），目前資本額 732 億元，全數由中央政府投資，為財政部所屬國營事業。

土銀主要業務包括存款、

放款、外匯、保證及證券經紀等一般銀行經營業務，並配合政府推動各項金融政策。近年國內持續處於低利率環境，且金融機構家數繁多，市場競爭激烈，又為因應相關新興金融監理規範，使土銀營運備受挑戰，本文爰就土銀財務狀況、業務運作及經營問題等，分別闡述並提出建議。

貳、近年營運及財務情形

一、營運概況

土銀為政府指定辦理不動產信用之專業銀行，著重經營不動產放貸業務，近 5 年營運尚屬穩定（下頁表 1），其中除 106 年度因中央銀行持續降息，利差及獲利下降外，其他年度稅前淨利均超過 120 億元，108 年度因擴大存、放款利差及增加債票券投資等，稅前淨利達 130 億元。

如按獲利來源區分，土銀 108 年度淨收益（即淨利排除營業費用、呆帳、準備及所得稅等）312 億元，其中存、放

款利息淨收益 216 億元，約占淨收益之 69.06%，為主要之獲利來源，其次是債票券利息淨收益 60 億元及手續費淨收益 26 億元，分別占約 19.25% 及 8.41%，其他收益項目則包

括投資及財產交易收益等 10 億元，約占 3.28%。

二、財務概況

土銀截至 108 年底資產總額 3 兆 27 億元，負債總額 2 兆

8,345 億元，權益總額 1,682 億元（下頁表 2），負債占資產比率 94.40%，資產主要為押匯貼現及放款 1 兆 9,853 億元，占資產總額 66.12%。負債主要為存、匯款約 2 兆 5,919 億元，占負債總額 91.44%。在我國全體金融機構中，土銀存款市占率 5.83%、放款市占率 6.63%（其中建築業貸款市占率 18.72%、房屋貸款市占率 11.47%）。

三、主要營運關鍵項目

土銀獲利主要集中在存、放款業務，故其營運關鍵項目為存、放款營運量及利差：

（一）存、放款營運量（第 87 頁圖 1）

108 年底存款及放款營運量分別為 2 兆 5,775 億元及 1 兆 9,915 億元，存款較以前年度持續成長，至於放款則因金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）100 至 104 年間實施「不動產放款集中度管制政策」，及因應資本比率之風險性資產成長限制，放款量成長幅度不及

表 1 土銀近 5 年度營運概況

單位：億元

項目	年度	104 年度 決算	105 年度 決算	106 年度 決算	107 年度 決算	108 年度 決算
按收支區分						
營業總收入		498.69	490.64	488.06	562.47	600.20
營業收入		495.15	474.59	485.01	547.96	588.74
營業外收入		3.54	16.05	3.05	14.51	11.46
營業總支出		376.37	362.89	369.42	440.45	470.01
營業成本		212.67	199.57	204.94	272.06	298.37
營業費用		144.76	142.53	143.03	144.89	151.73
營業外費用		18.94	20.79	21.45	23.50	19.91
稅前淨利		122.32	127.75	118.64	122.02	130.19
所得稅費用		22.49	23.58	22.30	24.70	29.52
本期淨利		99.83	104.17	96.34	97.32	100.67
按獲利來源區分（依「公開發行銀行財務報告編製準則」綜合損益表分類方式表達）						
淨收益		271.16	286.52	266.60	299.91	312.29
存放款利息淨收益		198.83	197.33	193.95	202.98	215.68
手續費淨收益		28.75	28.03	26.59	27.82	26.27
債票券利息淨收益		17.98	24.26	29.02	47.46	60.10
其他		25.60	36.90	17.04	21.65	10.24

資料來源：土銀 104 至 108 年度審定決算書、年報。

論述》預算·決算

存款量，存放比自 102 年度 0.9 下降至 108 年度 0.77。

(二) 利差 (下頁圖 2)

存、放款利率受中央銀行利率政策影響，近年金融市場持續降息，土銀藉由調整存、放款組成結構以維持

利差，除 106 年度之利差下降外，其餘年度由 102 年度 1.17% 逐年成長至 108 年度 1.30%。

(三) 放款營運量及利差對獲利之影響

以土銀 108 年度之放

款規模、利差及放款量轉換為風險性資產之平均權數 53.65% 等條件下，當該公司放款量增加 200 億元 (約放款規模 1 兆 9,915 億元成長 1%)，利息收入可增加 2.6 億元，扣除呆帳準備 (1%) 2 億元，稅前淨利增加 0.6 億元，風險性資產則增加 107 億元；當利差 1.30% 增加為 1.31% (成長 0.8%)，利息收入及稅前淨利均增加 1.99 億元，故利差增加對收益之影響遠大於放款量增加之影響。

表 2 土銀近 5 年度財務概況

單位：億元

年度 項目	104 年度 決算	105 年度 決算	106 年度 決算	107 年度 決算	108 年度 決算
資產總額	24,835	26,730	28,836	30,050	30,027
流動資產	6,215	7,002	7,391	7,487	6,890
押匯貼現及放款	17,234	17,692	18,774	19,645	19,853
基金及投資	826	1,474	2,120	2,381	2,743
其他資產	560	562	551	537	541
負債總額	23,564	25,383	27,390	28,478	28,345
流動負債	1,157	1,399	1,267	1,425	1,595
存款及匯款	21,416	22,915	25,180	26,182	25,919
金融債券	722	797	667	596	533
其他負債	269	272	276	275	298
權益	1,271	1,347	1,446	1,572	1,682
資本	581	626	626	626	732
公積及盈餘	572	628	723	813	798
其他權益	118	93	97	133	152
資產負債比 (%)	94.88	94.96	94.99	94.77	94.40
資產報酬率 (%)	0.40	0.40	0.35	0.33	0.34
權益報酬率 (%)	8.19	7.96	6.90	6.45	6.19

資料來源：土銀 104 至 108 年度審定決算書。

參、經營問題探討

一、資本比率偏低，不利業務拓展

金管會配合國際清算銀行巴塞爾委員會提出之巴塞爾資本協定 III，於 101 年 11 月修正「銀行資本適足性及資本等級管理辦法」(以下簡稱資本管理辦法)，要求國內銀行 102 至 108 年度間須逐年提高資本比率，又如擬申設國內、外分支機構，各項資本比率須就法

定最低標準再加計 2% 以上，各年度標準及土銀資本比率如下頁表 3。

土銀自 103 年 6 月起，第一類資本比率已不符申設國內、外分支機構標準（即法定

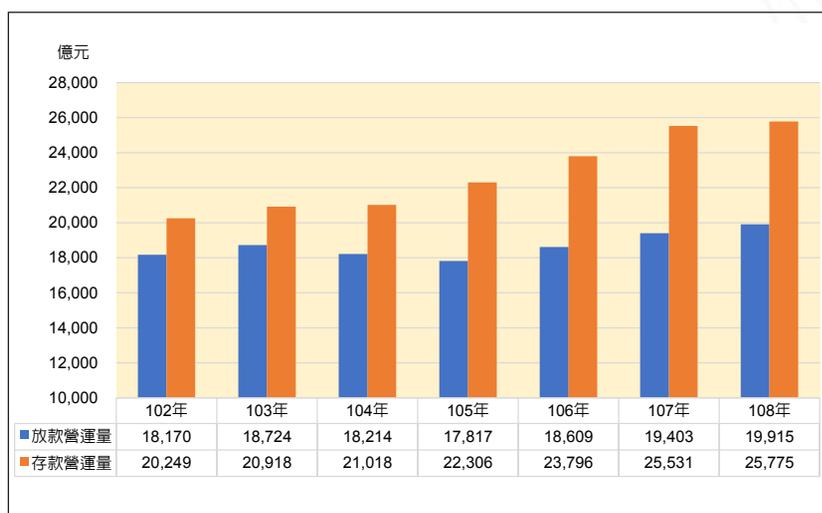
最低標準再加計 2%），主要係因該公司業務著重辦理風險性較高之傳統貸款，不利風險性資產控管，導致各類資本比率偏低。

政府為協助土銀改善資本不足情形，104 至 108 年度決算專案同意該公司盈餘免予繳庫，惟因該公司仍有申設國內、外分支機構之需求，如 109 年 2 月成立吉隆坡辦事處，及預計 110 年度成立澳洲布里斯本分行，且其風險性資產每年成長幅度約 3.6%，資本仍有缺口，須以發行「無到期日非累積次順位金融債券」及「長期次順位金融債券」等方式補實資本額度。然而上開 2 類金融債券利率偏高，且依前開資本管理辦法規定，部分債券得計算資本比率之額度隨發行時間遞減，爰須持續發行債券，致不斷增加利息成本，不利土銀業務推展。

二、存、放款利差低於同業，影響利息收益

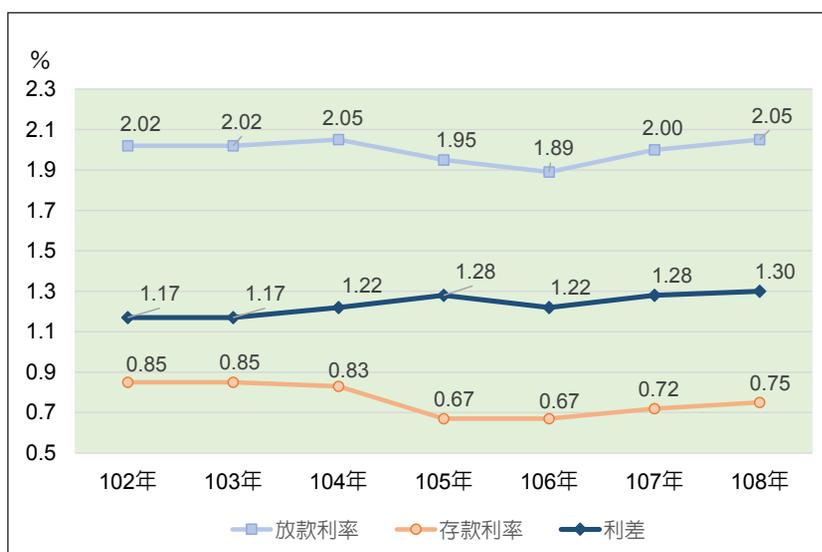
土銀存、放款利息淨收益為獲利主要來源，近年利差雖

圖 1 土銀 102 至 108 年度存放款營運量



資料來源：土銀 102 至 108 年度審定決算書。

圖 2 土銀 102 至 108 年度存、放款利率及利差



資料來源：土銀 102 至 108 年度審定決算書。

論述》預算·決算

逐年成長至 108 年度 1.30%，惟仍低於多數國內同業利差約 1.39% 至 1.70%，以及國內同業平均 1.32%（下頁表 4）。

該公司利差低於國內同業，主要係該公司放款利率偏低及存款利率偏高所致，其中放款利率偏低部分，係因該公司承作政府機關放款利率較低，且配合國家政策提供民眾特殊優惠利率貸款方案；至存款利率偏高部分，則係因該公司存款之組成結構中，利率較高之定期存款（包括一般定存及儲蓄定存）占全部存款總

額之 57.13%，高於其他銀行 27.68% 至 47.56%，增加資金成本負擔，亦壓縮利差及減少利息收益。

三、業務缺乏多元性及高收益性，不利市場競爭

近年因金融市場處於低利率環境，且放款市場競爭激烈，國內銀行同業辦理放款業務所獲取利益降低，故紛紛轉向推展信用卡、財務管理等高附加價值業務，以賺取收益率較高之手續費收入，惟土銀收入仍集中於低收益之傳統放款，不

利資本比率提升，影響市場競爭力。

由下頁表 5 可知，土銀 108 年度存、放款利息淨收益占整體淨收益比 69.06%，高於其他國內主要銀行 22.99% 至 53.86%，而手續費淨收益占整體淨收益比 8.41%，遠低於其他國內主要銀行 12.01% 至 36.78%，顯示土銀在拓展手續費等非利息收入業務上，仍有加強改善空間。

四、閒置房地及辦公廳舍，增加財務負擔

表 3 各年度資本比率標準及土銀資本比率

項目		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
普通股權益比率 (%)	普通股權益 / 風險性資產	標準 (加計 2%)	3.5 (5.5)	4 (6)	4.5 (6.5)	5.125 (7.125)	5.75 (7.75)	6.375 (8.375)	7 (9)
	土銀	6.64	6.75	7.28	7.68	8.48	8.55	8.8	
第一類資本比率 (%)	第一類資本 / 風險性資產	標準 (加計 2%)	4.5 (6.5)	5.5 (7.5)	6 (8)	6.625 (8.625)	7.25 (9.25)	7.875 (9.875)	8.5 (10.5)
	土銀	6.64	6.94	7.47	8.36	9.47	9.49	10.37	
資本適足率 (%)	資本 / 風險性資產	標準 (加計 2%)	8 (10)	8 (10)	8 (10)	8.625 (10.625)	9.25 (11.25)	9.875 (11.875)	10.5 (12.5)
	土銀	11.30	11.08	11.43	11.61	12.33	12.10	12.75	

說明：土銀自 103 年 6 月起，第一類資本比率已不符申設分支機構標準。自 108 年度起，普通股權益比率及第一類資本比率均不符申設分支機構標準。資料來源：銀行資本適足性及資本等級管理辦法附表、土銀網站公告及作者自行整理。

土銀持有多筆土地房舍，惟部分房地閒置未有效運用，其中 108 年底閒置土地計有 23 筆，面積 6,288 平方公尺，因

多位處中南部無活絡商業機能之區位，不適合供行舍使用，且面積條件未符市場需求，外界承租意願低落，活化進度緩

慢；另各分行之辦公廳舍存有閒置空間者計有 14 間，占各該分行廳舍面積比率分別約 4.57%至 49.37%不等，總閒置面積約 1 萬 8,108 平方公尺，徒增營運管理成本及相關稅費等財務負擔。

表 4 國內主要銀行 108 年度存、放款平均利率及利差

單位：%

項目	國營銀行		泛公股銀行			民營銀行			全國銀行平均
	土地銀行	臺灣銀行	兆豐銀行	第一銀行	合庫銀行	國泰世華	中國信託	玉山銀行	
存款利率	0.75	0.89	1.05	0.70	0.72	0.64	0.74	0.90	0.55
放款利率	2.05	1.60	2.44	2.28	2.12	2.28	2.44	2.16	1.87
利差	1.30	0.71	1.39	1.58	1.40	1.64	1.70	1.26	1.32

說明：1. 臺灣銀行、全國銀行平均之存款利率不含軍公教退休(伍)人員 18%優存利息。
2. 存款利率為 108 年度各銀行存款相關利息支出總額/年平均存款餘額。
3. 放款利率為 108 年度各銀行放款相關利息收入總額/年平均放款餘額。
資料來源：各銀行 108 年度年報、中央銀行金融統計。

表 5 國內主要銀行 108 年度淨收益比較

單位：億元

項目	國營銀行		泛公股銀行			民營銀行		
	土地銀行	臺灣銀行	兆豐銀行	第一銀行	合庫銀行	國泰世華	中國信託	玉山銀行
淨收益	312.29	420.13	544.23	473.13	465.52	601.14	868.29	515.24
存放款利息淨收益	215.68	96.57	196.99	235.26	250.72	229.80	249.17	128.72
手續費淨收益	26.27	51.91	65.34	78.58	65.47	169.27	319.32	175.32
存放款利息淨收益 / 淨收益 (%)	69.06	22.99	36.20	49.72	53.86	38.23	28.70	24.98
手續費淨收益 / 淨收益 (%)	8.41	12.36	12.01	16.61	14.06	28.16	36.78	34.03

說明：臺灣銀行資料，不含承辦公保業務收支。
資料來源：公開資訊觀測站各銀行 108 年度個體財務報告書。

肆、建議意見

一、改善存、放款結構，擴大利差增裕營收

依據前述土銀放款營運量及利差對獲利之影響，可知擴大利差之效益優於放款量之增加，以及存、放款結構之不利影響，致其利差低於國內同業，爰建議在放款業務部分，可增加辦理民營企業或消費者貸款等放款利率較高之授信業務；在存款業務部分，可研擬提出活期存款優惠措施，藉由搭配提供其他金融服務優惠，鼓勵客戶辦理活期存款，分散存款集中度，期以調整上開存、放款組成結構，擴大利差以增裕營收。

論述》預算·決算



二、推展高收益業務，提升經營績效及改善資本比率

土銀之獲利主要集中於收益率較低之傳統放款，業務缺乏多元化，且不利控管風險性資產及提升資本比率，茲以現今理財商品繁多，且民衆對於財務規劃需求日益增加，其他國內主要銀行均積極拓展財富管理等高附加價值業務，土銀宜積極推動多角化經營，加強推展高收益業務，針對不同客群及配合市場趨勢，提供多元化金融理財商品，增進經營績效及提升盈餘，進而改善資本比率。

三、順應金融科技發展趨勢，檢討設置實體分行之規模及必要性

土銀自 103 年 6 月起資本比率不符申設分支機構之標準，近年倘欲設立分支機構，須發行金融債券補實資本，將增加利息費用負擔。鑑於全球金融科技發展趨勢，銀行業均積極發展數位金融服務，民衆

可透過行動支付、數位銀行及電子申辦等方式辦理金融業務，無須親赴實體銀行，且考量土銀部分辦公廳舍長期閒置無營運規劃，故建議土銀可加強推動數位金融服務，積極整合虛實服務通路，增加服務客群，檢討現有實體分行空間之運用，並於規劃擴增營運據點時，就經營風險、財務效益及數位取代實體等面向，評估設置實體分行之規模及必要性。

四、積極活化閒置房地及辦公廳舍，提升資產運用效能

土銀有多處閒置房地及辦公廳舍未能有效運用，須耗費資源管理及支付稅費，建議應研擬各項活化措施，利用參與都市更新、設定地上權及提供標租優惠等多元方式，增加閒置土地及辦公廳舍使用率，並定期檢討處分無保留必要之土地，以有效提升資產運用效益。

伍、結語

土銀為國營銀行，以經營各項銀行業務，發展國民經濟

建設為宗旨，在金融市場飽和及低利環境下，更應本企業化經營原則，積極改善獲利結構，強化資產運用效能，設法提升經營績效及資本比率，以期增加營運及獲利空間。❖