

檔 號：

保存年限：

財政部 函

國宅組

機關地址：11673臺北市羅斯福路6段142巷
1號

聯絡人：江正宇
電話：02-23228051
傳真：

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年11月22日

發文字號：台財庫字第10700712920號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(附件1 107A206317_1_221923295081.pdf、附件2 107A206317_2_221923295081.pdf、附件3 107A206317_3_221923295081.pdf)

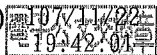
主旨：行政院核定「青年安心成家購屋優惠貸款」實施期程延長至109年底及新增一段式機動利率乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院秘書長107年11月14日院臺財字第1070039274號函(附影本)辦理。
- 二、檢送旨揭貸款原則及問答集(Q & A)，自108年1月1日起實施，請照辦並辦理公告。

正本：臺灣銀行股份有限公司邱總經理月琴、臺灣土地銀行股份有限公司黃總經理忠銘、兆豐國際商業銀行股份有限公司蔡總經理永義、合作金庫商業銀行股份有限公司黃總經理伯川、第一商業銀行股份有限公司鄭總經理美玲、華南商業銀行股份有限公司鄭總經理永春、彰化商業銀行股份有限公司張總經理鴻基、臺灣中小企業銀行股份有限公司施總經理建安

副本：內政部(含附件)



107. 11. 23

內政部營建署 總收文



1070089968

內政部



裝

訂

錄
要

線

公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則

99年11月24日發布
100年6月15日修正
102年1月1日修正
104年1月1日修正
104年9月30日修正
105年1月1日修正
105年3月30日修正
105年7月6日修正
106年1月1日修正
108年1月1日修正

一、承作銀行：臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司及臺灣中小企業銀行股份有限公司。

二、貸款對象：借款人年齡在20歲以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者。

三、貸款條件如下：

(一) 貸款成數：最高8成核貸。

(二) 貸款額度：最高新臺幣800萬元。

(三) 貸款年限及償還方式：貸款年限最長30年，含寬限期3年，本息分期平均攤還。

(四) 貸款利率：一段式機動利率、二段式機動利率或混合式固定利率計息方式擇一，一經選定不得變更。

1、一段式機動利率

按中華郵政股份有限公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率(下稱基準利率，自105年7月6日起為1.095%)固定加0.585%(目

前為 1.68%) 機動計息。

2、二段式機動利率

前 2 年按基準利率固定加 0.345% (目前為 1.44%) 機動計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645% (目前為 1.74%) 機動計息。

3、混合式固定利率

前 2 年採固定利率，第 1 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.525% (目前為 1.62%) 固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.625% (目前為 1.72%) 固定計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645% (目前為 1.74%) 機動計息。

(五) 貸款標的：申請日前 6 個月起所購置之住宅。

四、搭配措施：內政部「自購住宅貸款利息補貼」核定戶，若其住宅購置日期符合本項優惠貸款者，得搭配使用。

五、實施期程：實施日期至 109 年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求，再行檢討，必要時得予以延長。

行政院秘書長 函

地 址：10058臺北市忠孝東路1段1號

傳真：(02)33566802

聯絡人：邵琳(02)33566805

電子信箱：sharling@ey.gov.tw

受文者：財政部

發文日期：中華民國107年11月14日

發文字號：院臺財字第1070039274號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴部函，為賡續協助無自有住宅家庭購置住宅，建請同意延長「青年安心成家購屋優惠貸款」實施期限至109年底及新增一段式機動利率一案，經陳同意照辦，並請於109年屆期前視房屋市場情形及民眾之實際需求再行檢討。

說明：復貴部107年10月31日台財庫字第10700099460號報院函。

正本：財政部

副本：內政部

裝

訂



財政部國庫署



1070071292

公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款

問與答

- 一、 本項貸款之申辦方式？1
- 二、 本項貸款之申請及撥款日期？1
- 三、 本項貸款之借款人年齡？1
- 四、 單身者可否申辦本項貸款？1
- 五、 在臺有住所之外國自然人，如符合本項貸款之資格認定者，可否申貸本專案？1
- 六、 本項貸款所稱「無自有住宅者」是否為第一次購屋者？1
- 七、 本項貸款所稱最高核貸8成，其計算標準？1
- 八、 申請本項貸款者，是否皆可貸款800萬元？2
- 九、 本項貸款之貸款利率及舊貸戶是否適用一段式利率？2
- 十、 本項貸款房地之取得日期如何認定？2
- 十一、 本項貸款與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款能否併用？3
- 十二、 原持有持分房產，另購之自有住宅能否辦理本項貸款？3
- 十三、 本項貸款是否可先申請保留額度後，再行辦理購屋作業？3
- 十四、 申辦本項貸款所購買之房屋用途有無限制？3
- 十五、 所購置之自有住宅，前屋主出租未屆期，能否辦理本項貸款？3
- 十六、 借款人名下無自有住宅，但以其他人所有之自有住宅已向行庫借款者，借款人能否再辦理本項貸款？3



- 十七、財產資料歸屬清單（或財政部財政資訊中心）查有房產，但借款人表示該筆財產已出售或轉讓，可否申請本項貸款？.....4
- 十八、與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？.....4
- 十九、原申貸之其他政策性優惠貸款已結清銷戶，可否另購房屋再申貸本項貸款？.....4
- 二十、自地自建者可否申請本項貸款？.....4
- 二十一、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？.....4
- 二十二、借款人或其配偶名下僅持有土地而未持有房屋者，是否適用本項貸款？.....5
- 二十三、辦理本項貸款有無補貼息？.....5
- 二十四、居民持有天災受損之半倒房屋，另購一筆自有住宅，可否申貸本項貸款？.....5

一、本項貸款之申辦方式？

答：符合本項貸款之資格條件者，請洽公股銀行依其一般房貸申請程序，並指定適用本項貸款條件辦理。

二、本項貸款之申請及撥款日期？

答：為協助無自有住宅家庭購置住宅，賡續辦理本項貸款，申請日為 108 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日，惟撥款日至遲不得逾 110 年 3 月 31 日。

三、本項貸款之借款人年齡？

答：借款人年滿 20 歲即可申辦本項貸款，其年齡計算以向銀行申請日為準。

四、單身者可否申辦本項貸款？

答：本項貸款之貸款對象為借款人名下無自有住宅者，包括單身或已婚者，如已婚者，借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅；如離婚者，得僅查戶籍內有監護權之未成年子女有無自有住宅；另配偶或未成年子女係外國人，僅持有護照未持有本國居留證者無須查詢。

五、在臺有住所之外國自然人，如符合本項貸款之資格認定者，可否申貸本專案？

答：不可以。因本項貸款係為協助本國青年辦理購屋而設之優惠方案。

六、本項貸款所稱「無自有住宅者」是否為第一次購屋者？

答：本項貸款之貸款對象，為生平第一次購屋者或以前有房屋但已出售或轉讓者亦可申辦。

七、本項貸款所稱最高核貸 8 成，其計算標準？

答：實際核貸成數須視借款人擔保品坐落地點及房屋狀況等因素；借款金

額則須評估借款人還款能力、信用因素等，並依承辦銀行相關作業規定綜合評估辦理。

八、申請本項貸款者，是否皆可貸款新臺幣(下同)800萬元？

答：本項貸款額度最高 800 萬元，借款金額如逾 800 萬元，在最高 800 萬元之內，適用本項貸款，超過 800 萬元部分，則適用承貸銀行之其他貸款方案；借款金額如低於 800 萬元，則以借款金額適用本項貸款。

九、本項貸款之貸款利率及舊貸戶是否適用一段式利率？

答：

1、借款人得自由選擇一段式機動利率、二段式機動利率或混合式固定利率計息，一經選定不得變更：

(1)一段式機動利率

按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金額度未達 500 萬元機動利率（下稱基準利率，自 105 年 7 月 6 日起為 1.095%）固定加 0.585%（目前為 1.68%）機動計息。

(2)二段式機動利率

前 2 年按基準利率固定加 0.345%（目前為 1.44%）機動計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%（目前為 1.74%）機動計息。

(3)混合式固定利率

前 2 年採固定利率，第 1 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.525%（目前為 1.62%）固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.625%（目前為 1.72%）固定計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%（目前為 1.74%）機動計息。

2、108 年 1 月 1 日前已申請尚未撥貸及之後新申貸者方可選擇一段式機動利率計息，亦即 107 年 12 月 31 日前已撥款者，不得變更計息方式。

十、本項貸款房地之取得日期如何認定？

答：本項貸款房地之取得日期係以建物謄本上登記日期為準，只要所購置之自有住宅（建物謄本）登記日期為申請日前 6 個月起者，便符合本項規定。舉例：借款人於 108 年 1 月 5 日申請貸款，所購置之自有住宅建物謄本登記日期須在 107 年 7 月 5 日以後。

十一、本項貸款與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款能否併用？

答：基於便民及考量民眾實際需要，本項貸款可與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款搭配。

十二、原持有持分房產，另購之自有住宅能否辦理本項貸款？

答：本項貸款之借款人本人、配偶或未成年子女個別持有共有住宅或共同持有共有住宅，其建物持分換算面積合計未滿四十平方公尺，可申貸本項貸款。

十三、本項貸款是否可先申請保留額度後，再行辦理購屋作業？

答：不可以。本項貸款需先行評估「擔保品」，在尚未取得房屋所有權之民眾，因無提供作為銀行評估之明確標的物，銀行無法受理。

十四、申辦本項貸款所購買之房屋用途有無限制？

答：建物登記用途不限，如經承辦銀行查證確係作為住宅使用，即可受理。

十五、所購置之自有住宅，前屋主出租未屆期，能否辦理本項貸款？

答：不可以；惟借款人所購置之房地日期符合第十問條件者，得先以承貸銀行之其他貸款方案辦理，俟無租賃情事後，再申請改貸本項貸款，且申請改貸日至遲不得逾 109 年 12 月 31 日，撥款日至遲不得逾 110 年 3 月 31 日。

十六、借款人名下無自有住宅，但以其他人所有之自有住宅已向行庫借款者，借款人能否再辦理本項貸款？

答：凡借款人（單身或有配偶者）名下無自有住宅者（如有配偶者，借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅），即可申請本項貸款。

十七、財產資料歸屬清單（或財政部財政資訊中心）查有房產，但借款人表示該筆財產已出售或轉讓，可否申請本項貸款？

答：借款人提供已出售或轉讓該筆財產登記謄本，可證明已出售或轉讓者，即符合無自有住宅資格；惟若財產資料歸屬清單（或財政部財政資訊中心）查無房產，但徵信作業時，聯徵資料顯示在其他行庫已有擔保放款，並經確認該筆貸款擔保品屬借款人所有，則該借款人不合本項貸款規定。

十八、與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？

答：本項貸款應提供本人、配偶或與配偶共有之房地為擔保；如提供與他人共同持有之房地為擔保，且均符合申貸資格，其優惠貸款額度最高仍為 800 萬元；惟如僅有一位符合申貸資格，其擔保物之共有人應將其持分部分，一併抵押予銀行，且應以其中一位符合資格者為借款人，其優惠貸款額度應按建物所有權持有比率核貸。（如持分 1/2，則優惠貸款額度為 400 萬元）

十九、原申貸之其他政策性優惠貸款已結清銷戶，可否另購房屋再申貸本項貸款？

答：如經財政部財政資訊中心查詢確無自有住宅者，仍可申貸本項貸款。

二十、自地自建者可否申請本項貸款？

答：不可以。本項貸款為購屋貸款，因此自地自建不符合本專案規定。

二十一、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？

答：僅能一屋適用。

二十二、借款人或其配偶名下僅持有土地而未持有房屋者，是否適用本項貸款？

答：是。基於資源合理分配性，本項貸款之借款人限為名下無自有住宅者。

二十三、辦理本項貸款有無補貼息？

答：無。本項貸款係公股銀行以銀行自有資金承貸。

二十四、居民持有天災受損之半倒房屋，另購一筆自有住宅，可否申貸本項貸款？

答：基於政府體恤受災居民並協助其購屋成家，依據災害防救法規定，經行政院公告之災區，該災區受災居民持有相關主管機關認定之半倒房屋證明文件，且名下僅持有該受損之半倒房屋者，得申辦本項貸款。



