

# 中央銀行業務局

## 一千五百億房貸 Q & A (88.1.13 提供)

**問 1：有關本次優惠房貸專案其他實務上之問題，民眾可向何機構洽詢？**

答：有關此次提撥 1500 億元的優惠房貸專案，民眾有何實務適用之問題，可逕洽各承辦行庫或中央銀行，中央銀行必要時亦將視實際情況再公布相關問與答供民眾及行庫參考。

**問 2：民眾簽約預售屋，可否先向銀行申請佔用額度？**

答：銀行辦理 1500 億元優惠房貸，應以完成購屋並已過戶申貸案件先後順序辦理核貸，並於核貸後一個月內填具貸款清單向中央銀行申請核撥，獲分配額度之銀行不得以未辦妥過戶手續之成屋或預售屋客戶先行占用額度。

**問 3：建商對於未出售餘屋可否以人頭戶向銀行申貸 1500 億元優惠房貸，以取得較低廉資金來償還以往利率較高之建築週轉金貸款？**

答：此次提撥計 1500 億元的優惠房貸，係鼓勵民眾購屋，及提振國內經濟，國內銀行受理民眾申貸案件，應確實查核相關買賣契約及文件，以避免種種取巧事件，撥貸後承辦行庫並應備妥購屋申貸者相關資料及核貸文件，以供主管機關不定期金融查核之用。

問 4：民眾若於八十七年底前已完成購屋及過戶手續，並已向銀行申貸動撥，此次 1500 億元優惠房貸專案，其是否可改貸？

答：凡是民眾已向銀行申貸其他房貸，並已獲撥款者，不得改貸該專案貸款，亦即不得借新還舊。

問 5：民眾若想瞭解此次推出的 300 億元及 1200 億元優惠房貸的相關作業簡則，可自何處參看？

答：有關中央銀行所訂定的『中央銀行提撥郵政儲金轉存款 300 億元供銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款專案融資作業簡則』及『中央銀行提撥郵政儲金轉存款 1200 億元供銀行辦理民眾購置新屋貸款專案融資作業簡則』〔詳附件〕，民眾可向承辦行庫查詢或自中央銀行的網址查詢，中央銀行的網址為：  
<http://www.cbc.gov.tw>

問 6：自地自建者可否向行庫申貸此次 1500 億優惠房貸？

答：此次 1500 億優惠房貸僅適用『購買』房屋者，不適用自地自建者。

問 7：先生名下有房屋，並已向行庫申貸，若先生以贈與方式將房屋過戶給名下無房屋的太太，則太太是否可向銀行申貸此次優惠房貸專案貸款？

答：由於贈與並非買賣行為，該太太不適用 300 億及 1200 億元優惠房貸專案。

問 8：所謂新屋按營建署定義，係指建築物興建完成後，以起造人名義辦竣建築改良物第一次所有權登記後，未再辦理所有權移轉登記之房屋，倘起造人數年來均未辦理移轉，其屋是否視同新屋？

答：有關新屋之定義，係指建築物興建完成後，以起造人名義辦竣建築改良物第一次所有權登記後，未再辦理所有權移轉登記之房屋，因而起造人若數年來均未辦理移轉，其屋可視同新屋，惟貸放額度則由承辦行庫依其相關鑑價準則訂定。

問 9：張三已有一屋，看到此次 1500 億元優惠貸款，乃賣屋並換購新屋，惟張三雖已至地政事務所辦理舊屋過戶，但其資料至財政部財稅資料處理中心有時間落後，致張三名下雖實質已無房屋，但銀行至財政部財稅資料處理中心查詢，張三名下仍有一屋，若張三申貸時提供政府機關相關證明文件，可否適用 300 億元優惠房貸專案貸款？

答：該案申貸者名下實質已無房屋，若其向銀行申貸時可檢具政府機關證明文件(例如地政事務所文件)以為佐證，銀行自可受理。

問 10：李四名下已有房屋，並再買一新屋，惟已於八十七年十月過戶，可否適用此次中央銀行 1200 億元優惠房貸專案？

答：這次所推出的 1200 億元購置新屋優惠房貸專案，係適用在八十八年一月一日至八十八年十二月卅一日止完成購屋過戶登記手續者，並自公布實施日起適用，並

不溯及既往案件。

**問 11：張三為某種節稅或其他考量，與建商協議，土地先於八十八年以前過戶至其名下而為起造人，俟完工後再將建物於八十八年間過戶至張三名下，則屆時張三是否可向承辦行庫申請此次優惠房貸專案？**

答：購置房屋者若在房屋興建期間，土地在八十八年以前先過戶至其名下，並以其為起造人，在建物興建完工後，於八十八年一月一日至八十八年十二月卅一日間辦妥建物過戶登記，購屋者(即該起造人張三)可以其名義並提出相關買賣事實文件向本國行庫申貸。

**問 12：地主保留戶因提供土地給建商，建妥後分配的新屋，可否依本案申貸優惠貸款？**

答：本專案融資主要係對購買房屋者提供優惠資金融通，因此地主保留戶因提供土地而分配到新屋，當新屋完工交屋後，以其名義向銀行申貸，若其無『購屋』事實，當不適用中央銀行該專案。

**問 13：此次推出的 300 億元及 1200 億元優惠房貸，申貸者要向那些行庫申請？要準備那些文件？**

答：目前計有 45 家本國行庫辦理 300 億元及 1200 億元優惠房貸，本行未來並將定期審視各行庫撥貸辦理情形，調整其額度，有此房貸需求之民眾可向國內行庫擇一申請。

申貸民眾可檢具身份證影本、印章、建築物登記謄本等向本國行庫洽詢，至於其他資料及文件民眾可逕洽各承辦行庫。

**問 14：申貸者可否就同一購屋案或數件購屋案同時向多家行庫申貸 1500 億元優惠專案？**

答：凡符合 1500 億元優惠房貸專案申請資格者，向國內行庫申貸時，須簽具切結書，切結未向多家行庫申貸，承辦行庫並應確實查核，若事後經查覺有向多家行庫借款者，其優惠額度及優惠利率將予以取銷，並將其所有撥貸案件追溯自撥貸日起，改按撥貸行庫自有資金撥貸利率計息。

**問 15：八十八年以前預購的新屋，在八十八年內完成過戶手續，可不可以適用此次專案貸款？**

答：凡於八十八年一月一日至八十八年十二月卅一日止完成購屋且完成過戶登記者，均可向本國各承辦行庫申貸辦理。亦即，縱使以前年度已訂約購屋，但房屋在八十八年內完成過戶登記者仍符合規定。

**問 16：中央銀行於去年十二月廿四日傍晚發布新聞稿，將提撥三百億元優惠房貸，若購屋者於去年底完成過戶，目前銀行未撥款，是否適用此專案貸款？**

答：凡中華民國國民年滿二十歲之無自用住宅民眾，若在本行八十七年十二月廿四日傍晚發布新聞稿後過戶登記(亦即在八十七年十二月廿五日至十二月卅一日間所有權移轉登記)，且銀行尚未撥款者，均可向承辦之本

國行庫申貸中央銀行於八十八年一月六日發布之 300 億元無自用住宅優惠房貸專案融資。

**問 17：若申貸本次 1500 億元的優惠房貸後，再轉讓予第三者時，第三者可否再適用該優惠利率及額度？**

答：凡符合本次 1500 億元優惠房貸資格並已獲銀行撥貸者，若於未來再轉售或讓予第三者時，由於房屋所有權人已變更，則該第三者將不適用該優惠條件，須改按承貸行庫所訂定之放款利率繳息。

**問 18：申貸者若借到此次優惠房貸專案，其利率目前適用五·九五%或六·八%，未來是否仍適用同一利率？**

答：五·九五%或六·八%僅係目前的適用利率，未來若郵匯局一年期定期儲金牌告機動利率有所變更，適用利率就有所調整，若其調降，適用利率就調低，若其調高，適用利率亦將調升。惟政府補貼利率則固定為〇·八五%，不會調整。

**問 19：這次 1500 億元優惠房貸專案，借款期限為何？**

答：借款期限最長二十年，寬限期三年（亦即前三年可選擇僅繳息），餘貸款本息於剩餘期限內平均攤還；另申貸者亦可選擇在銀行核貸的期限內平均攤還。

**問 20：設籍台北縣之無自用住宅購屋者，若欲購買台北市房屋，其可借款額度是按台北市的四五〇萬元，抑**



或以台北市以外地區의三五〇萬元為考量？

答：優惠貸款額度係按購置房屋之所在地為依據，故本例可借款額度是按台北市每戶最高額度 450 萬元。

問 21：民眾若已申請或抽中政府某政策性房貸優惠貸款，並將於八十八年間過戶交屋，可否適用此次 300 億元或 1200 億元優惠房貸？金額是內含還是外加？

答：此次推出計 1500 億元的優惠房貸，可與政府其他政策性房貸(如國宅、勞工及公教住宅等貸款)搭配使用。例如無自用住宅者李四，購置一房屋，銀行鑑價可貸款為六〇〇萬元，若政策性房貸優惠額度為一六〇萬元，倘李四名下無房屋，此次購屋座落於台北縣，則可向承辦行庫申貸 300 億元優惠房貸，200 萬元適用 5.95%，150 萬元適用 6.8%，餘不足的 90 萬元由銀行提供自有資金貸放，借款利率按該行訂定的利率撥貸。

問 22：本人擬購置供營業用的房屋，可否申貸 1500 億元的優惠房屋貸款？

答：此次提撥的 1500 億元郵政儲金轉存款供銀行辦理優惠房屋貸款，主要係供民眾購置住宅用房屋，而非供其購置營業用辦公房舍，因此申貸者名下之建物登記簿或建物所有權狀主要用途登記須含有『住宅』字樣。

**問 23：民眾申請這次優惠房貸專案，額度有無最高限制？**

答：這批優惠房貸專案，其申貸額度有最高額度限制，分別為：

1. 300 億元部分：台北市每戶四五 0 萬元，台北市以外地區每戶三五 0 萬元。
2. 1200 億元部分：台北市每戶二五 0 萬元，台北市以外地區每戶二 00 萬元。

**問 24：申貸者在申請這次金額共 1500 億元之優惠房貸，其利率條件為何？**

答：此次推出的 300 億元及 1200 億元的優惠房貸專案，其利率條件分別為：

(1)300 億元部分：

(a)台北市每戶四五 0 萬元額度中，其中二五 0 萬元適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，再減政府補貼利率（固定為年率 0・八五%），目前為五・九五%，其餘二 00 萬元適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，目前為六・八%。

(b)台北市以外地區每戶三五 0 萬元，其中二 00 萬元適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，再減政府補貼利率（固定為年率 0・八五%），目前為五・九五%，其餘一五 0 萬元適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，目前為六・八%。

(2)1200 億元部分：



(a) 台北市每戶二五〇萬元，適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，減政府補貼利率（固定為年率〇・八五%），目前為五・九五%。

(b) 台北市以外地區每戶二〇〇萬元，適用郵匯局一年期定期儲金機動利率（目前為五・八%）加一%，再減政府補貼利率（固定為年率〇・八五%），目前為五・九五%。

**問 25：民眾購買的房屋價款若超過上述最高優惠額度，其適用的利率為何？**

答：當民眾向本國承辦行庫申請房貸，若借款總金額超過所訂定的優惠額度，該逾限部分資金係由承辦銀行自行提供，其適用利率由承辦行庫按其資金狀況及申貸者授信條件而定。

**問 26：民眾申請此次 300 億元或 1200 億元優惠房貸之資格，是以家庭為考量或以個人為考量？**

答：此次提撥郵政儲金轉存款 1500 億元之優惠房貸，係以個人之情況來申請核貸，凡中華民國國民年滿二十歲，皆可申請，茲就 300 億元及 1200 億元部分舉例說明：

1. 300 億元：若某家庭，夫妻有兩個小孩，其中一為十五歲另為二十一歲，丈夫名下已有房屋，而妻及二十一歲小孩名下均無房屋，則妻及二十一歲小孩倘於八十八年內完成購屋且完成過戶登記者（舊屋

或新屋均可)，均可以向各行庫申請，惟每人運用此優惠貸款僅限乙戶。

2. 1200 億元部分：凡是中華民國國民年滿二十歲，不管夫或妻、成年子女名下有無房屋，若於八十八年內完成購置新屋且完成過戶登記者(僅限新屋)，均可向各行庫申請，每人運用此優惠貸款僅限乙戶。以上述例子而言，夫、妻及二十一歲小孩如於八十八年內完成購置新屋且完成過戶登記者，均可享用此部分貸款。

**問 27：在這次 300 億元及 1200 億元房貸優惠專案，承辦行庫之貸放對象為何？民眾可不可以同時申貸該兩項專案貸款？**

答：此次推出的優惠專案計有二種，其適用對象分別為：

1. 300 億元部分：凡中華民國國民年滿二十歲，名下無房屋，並於八十八年內完成購屋且完成過戶登記者(舊屋或新屋皆可)，均可向各行庫申請，每人運用此優惠貸款僅限乙戶。
2. 1200 億元部分：凡中華民國國民年滿二十歲，不管其名下有無房屋，並於八十八年內完成購置新屋且完成過戶登記者(僅限新屋)，均可向各行庫申請，每人運用此優惠貸款僅限乙戶。

民眾向一般行庫申請，僅能就上述兩項優惠房貸專案中，選擇其中一項來辦理。

**問 28：房屋仲介業者或其他法人機構可否申貸此次 300 億**

元或 1200 億元優惠房貸專案？

答：此次 300 億元或 1200 億元優惠房貸專案僅適用於自然人之申貸者。