

成立社會住宅融資服務平臺方案

內政部

中華民國 106 年 8 月修正

內政部 106 年 8 月 17 日台內營字第 1060811409 號函修正

成立社會住宅融資服務平臺方案

壹、緣起

- 一、內政部陸續與各直轄市進行推動社會住宅方式對談，地方政府均提出籌措社會住宅興建資金須對外取得低利融資之需求。
- 二、鑑於地方政府目前向銀行融資，為取得較低利率節省利息支出，多數以 1 年期短期融資支應，而社會住宅之興建經費如全數以融資支應，概估約須 40 年至 50 年之營運期間方可自償，故研議由中央統一公開徵詢銀行提供地方政府中期融資，經進行利率比價後，提供較低利率之融資來源。
- 三、為協助地方政府取得較低利率之中期融資，規劃成立社會住宅融資服務平臺(以下簡稱本平臺)，以媒合地方政府未來 5 年融資額度約估 1,500 億元之需求。

貳、方案概要

- 一、本平臺之服務定位為仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，依據各地方政府之社會住宅計畫所需融資總額及預算編列情形，本平臺據以徵詢本國銀行之貸款意願。
- 二、考量融資期限愈長利率愈高，且銀行承作意願較低，本平臺徵詢銀行提供 5 年以內(2 年期及 5 年期)之融資期限，由地

方政府視財務調度情形自行選擇。

三、本平臺綜整有意願參與融資之銀行，就其提供之融資利率進行比價及排序，比價結果提供予有融資需求之地方政府參考，如地方政府有融資意願，本平臺就銀行提供利率報價以由低至高之順序，媒合地方政府辦理借款，以地方政府為簽約主體。

四、本平臺之維護由內政部辦理，地方政府公共債務督導由財政部辦理。

參、運作方式

一、融資服務項目：

提供融資期限 2 年期及 5 年期之融資媒合服務，其借貸契約條件細項分列如下：

(一) 融資利率：

1. 計息基準：

(1) 2 年期契約：

以「中華郵政 2 年期定期儲金機動利率」減碼計算機動調整。

(2) 5 年期契約：

以「中華郵政 2 年期定期儲金機動利率」減碼或加

碼計算機動調整，利率加碼最高為 0.5%。

2. 利率上限：

為避免國內資金緊縮大幅調升利率，影響社會住宅之融資成本，融資利率增訂上限規定；融資利率以「中華郵政 2 年期定期儲金機動利率」減碼(2 年期契約)或加減碼(5 年期契約)計算後之實際負擔利率約定如下：

(1)2 年期契約不得高於簽訂借貸契約當日之 2 年期定期儲金機動利率。

(2)5 年期契約不得高於簽訂借貸契約當日之 2 年期定期儲金機動利率加 0.5%。

(二) 融資撥款方式：

1. 配合社會住宅之進度撥付工程款，或融資期限屆滿辦理借新還舊，撥款方式為 1 次或分次撥貸。
2. 本平臺僅提供銀行與地方政府融資媒合服務，地方政府保有簽訂借貸契約與否之權利。

(三) 利息給付及本金償還方式：

1. 興建期：

利息每 6 個月給付 1 次，本金到期 1 次清償，並得提

前償還部分或全部借款。

2. 營運期：

借貸雙方自行約定參考總營運年期，本金及利息每 6 個月平均攤還 1 次，本金餘額到期 1 次清償，並得提前償還部分或全部借款。

3. 利息及本金之撥付及償還，由借貸雙方直接辦理。

二、融資額度及來源：

(一) 融資額度：

於年度終了 3 個月前，本平臺函詢地方政府次年度興建社會住宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，彙整各地方政府之總需求訂為本平臺辦理融資媒合之額度。

(二) 融資來源：

1. 以中央銀行最新列表本國銀行為範圍徵詢提供融資之意願及利率報價。
2. 參與本平臺融資之銀行不限以單一銀行提供貸款及利率報價，亦可由兩家銀行以上組成聯合貸款銀行團，自行選定主辦銀行協調參貸銀行之貸款額度分配及提供利率報價。

(三) 融資利率比價：

1. 本平臺徵詢本國銀行提供融資之意願，經銀行提供利率報價後，就其利率條件進行比價，以實際利率由低至高之順序分別製作融資期限 2 年期及 5 年期之利率排序表各 1 份，內容包含銀行所提供之計息基準、貸款額度及簽約最終期限等資訊，同時提供予有融資需求之地方政府及參與利率報價之銀行，惟銀行之名稱及融資額度內較低利率報價以外之排序皆予以隱藏。
2. 提供利率報價之銀行因資金因素，得於未與地方政府簽訂借貸契約前通知本平臺取消融資；或因約定簽約最終期限到期，而尚未經本平臺媒合地方政府簽約致取消融資，以上情形由利率排序表之次順位銀行進行遞補。
3. 原已提供利率報價之銀行，可提出貸款額度變更及調降利率報價，且尚未提供利率報價之銀行，亦可隨時提出利率報價，原已提供利率報價之其他銀行就以上情形不得提出異議。
4. 本平臺就前述銀行調降或新增利率報價，重新進行利率排序，持續滾動式更新，並將更新結果同時提供予有融資需求之地方政府及參與利率報價之銀行。

5. 本平臺後續於每年度終了 3 個月前函詢地方政府次年度原借款期限到期需辦理借新還舊之融資額度，或新增興建社會住宅計畫所需融資總額度，本平臺彙整各地方政府之總需求，據以重新徵詢銀行提供融資之意願、額度及計息基準，嗣後逐年循環辦理，直至地方政府無向本平臺提出融資需求為止。

6. 融資利率比價流程圖如附圖 1。

三、融資媒合處理：

- (一) 地方政府參考本平臺提供之利率排序表，如有融資意願，以函文方式向本平臺提出申請，由本平臺依據地方政府提出順序及所需之融資期限，就利率排序表之利率以由低至高順序，轉予優先順位之銀行辦理審查，並副知地方政府。
- (二) 銀行就所需審查文件（如計畫書或預算文件等），逕洽申請融資之地方政府提供，銀行保有核准貸款與否之權利。
- (三) 銀行就貸款審查結果，函文通知地方政府並副知本平臺，如同意貸款，於簽妥借貸契約後，將契約影本副知本平臺存參。如未同意貸款，本平臺依順序轉予次順位銀行辦理審查。

- (四) 地方政府得另以議價方式與經本平臺媒合完成簽約之銀行訂定增補契約，惟該銀行提供之利率應優於原契約條件。
- (五) 地方政府經本平臺媒合與銀行簽約後，如有其他銀行願提供更優於地方政府已簽約或議定之利率條件，地方政府保有與該銀行議定簽約之權利。
- (六) 銀行就貸款實際撥付情形，每 3 個月製作統計報表函送本平臺。
- (七) 融資媒合流程圖如附圖 2。

肆、經費需求

本平臺由內政部營建署現有人力負責維護管理，無額外經費需求。

伍、預期效益

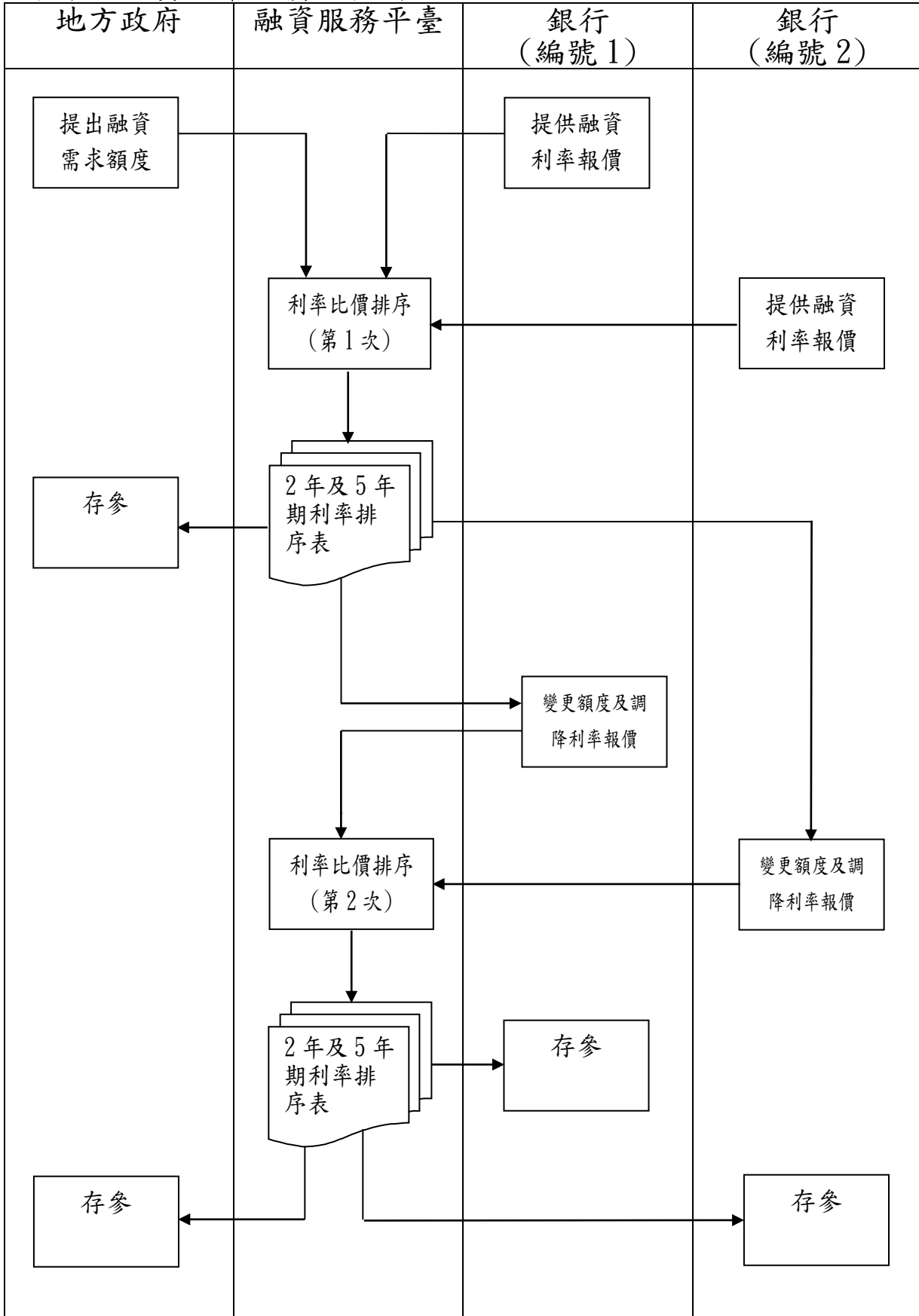
- 一、藉由本平臺之規劃，縮短地方政府洽談融資銀行之行政程序。
- 二、透過平臺之利率比價模式，增加資訊流通性，有效降低融資利率。

陸、終止服務機制

- 一、為引導金融業資金參與社會住宅興建，除本平臺與本國銀行合作提供融資服務外，地方政府為興建社會住宅尋求長期及穩定借款利率得發行地方政府長期公債。

二、除本平臺之融資服務外，地方政府保有自行向銀行洽辦融資之權利，本平臺未來依據地方政府實際向本平臺申請融資之意願，做為終止服務之參考依據。

附圖 1-融資利率比價流程圖



附圖 2-融資媒合流程圖

