

公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款

問答集 (Q&A)

- 一、 申辦本項貸款之資格條件為何？1
- 二、 本項貸款之申辦方式？1
- 三、 本項貸款之申請及撥款日期？1
- 四、 本項貸款之借款人年齡？1
- 五、 本項貸款所稱「無自有住宅者」如何認定？1
- 六、 單身者、離婚者、以及配偶或未成年子女係外國人者可否申辦本項貸款？1
- 七、 本國民眾購買坐落於國外之房屋，或在臺有住所之外國自然人，可否申貸本專案？1
- 八、 本項貸款是否限第一次購屋者申辦？2
- 九、 本項貸款所稱最高核貸 8 成，其計算標準？2
- 十、 本項貸款最高額度、最長年限及寬限期自 112 年 8 月 1 日起均有調整，是否僅限新貸戶適用？2
- 十一、 申請本項貸款者，是否皆可貸款 1,000 萬元？2
- 十二、 本項貸款之貸款利率？3
- 十三、 本項貸款房地之取得日期如何認定？4
- 十四、 本項貸款與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款能否併用？4
- 十五、 原持有持分房產，另購之自有住宅能否辦理本項貸款？4

十六、 本項貸款是否可先申請保留額度後，再行辦理購屋作業？	4
十七、 申辦本項貸款所購買之房屋用途有無限制？	4
十八、 所購置之自有住宅，前屋主出租未屆期，能否辦理本項貸款？	4
十九、 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？	5
二十、 「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」(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？	5
二十一、 與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？	5
二十二、 自地自建者可否申請本項貸款？	5
二十三、 一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？	6
二十四、 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？ 6	
二十五、 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？	6

一、申辦本項貸款之資格條件為何？

答：本項貸款貸款對象為符合民法規定之成年年齡以上，且借款人本人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者。但 112 年 8 月 1 日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自 113 年 6 月 27 日起，不得再次申貸本優惠貸款。

二、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。

三、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，自即日起至 115 年 7 月 31 日均得申請辦理，惟撥款日至遲不得逾 115 年 10 月 31 日。

四、本項貸款之借款人年齡？

答：借款人符合民法規定之成年年齡以上即可申辦本項貸款，其年齡計算以向銀行申請日為準。

五、本項貸款所稱「無自有住宅者」如何認定？

答：以申辦時借款人本人、配偶及未成年子女「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」均查無建物資料為原則。

六、單身者、離婚者、以及配偶或未成年子女係外國人者可否申辦本項貸款？

答：可以，本項貸款之貸款對象包括單身或已婚（含離婚）者。如離婚者，須查本人及戶籍內有監護權之未成年子女均無自有住宅；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。

七、本國民眾購買坐落於國外之房屋，或在臺有住所之外國自然人，可否

申貸本專案？

答：不可以。因本項貸款係為協助本國人民購置坐落於本國之房屋而設之優惠方案。

八、本項貸款是否限第一次購屋者申辦？

答：符合本項貸款之資格條件者，無論是第一次購屋或以前有房屋但已出售或轉讓，均可申辦本項貸款。

九、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。

十、本項貸款最高額度、最長年限及寬限期自 112 年 8 月 1 日起均有調整，是否僅限新貸戶適用？

答：

1、112 年 8 月 1 日起本項貸款最高額度提高至新臺幣（下同）1,000 萬元、貸款年限延長至 40 年，寬限期延長至 5 年，以新貸戶適用為原則，不溯及既往；惟舊貸戶貸款年限及寬限期，可視個案情況洽承貸銀行申請辦理（寬限期未滿 5 年者均得申請個案認定）。

2、基於惠民考量，前揭新貸戶定義放寬為 112 年 8 月 1 日前已申請本項貸款但尚未撥貸者及 112 年 8 月 1 日後新申請者。

十一、申請本項貸款者，是否皆可貸款 1,000 萬元？

答：

1、本項貸款最高成數 8 成，自 112 年 8 月 1 日起，本項貸款最高額度由現行 800 萬元提高至 1,000 萬元，借款金額如逾 1,000 萬元，在最高 1,000 萬元之內，適用本項貸款，超過 1,000 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 1,000 萬元，則以借款金額適用本項貸款。

- 2、112 年 8 月 1 日前已申請尚未撥貸及 112 年 8 月 1 日後新申請者方可適用，不溯及既往；亦即 112 年 7 月 31 日（含）前撥貸案件，不得以改貸、增貸或轉貸他行方式提高逾原 800 萬元額度。

十二、本項貸款之貸款利率？

答：

- 1、貸款利率以中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金額度未達 500 萬元機動利率為基準利率，自 113 年 3 月 27 日起為 1.72%，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。為減輕民眾購屋成家之資金負擔，基準利率自 111 年 3 月 23 日起至 115 年 7 月 31 日止，減少調升 0.125%；另自 112 年 8 月 1 日起至 113 年 3 月 26 日止，由內政部住宅基金補貼 0.25%；113 年 3 月 27 日起至 115 年 7 月 31 日止，由內政部住宅基金補貼 0.375%，新、舊貸戶均適用，惟轉貸（含自行改貸）之借款人不適用之。

- 2、併計前揭減少調升及政府補貼後，各計息方式如下：

(1)一段式機動利率

按基準利率固定加 0.585%（目前為 1.805%）機動計息。但自 110 年 1 月 1 日起新貸放案件，按基準利率固定加 0.555%（目前為 1.775%）機動計息。109 年 12 月 31 日前已撥款者，不得變更計息方式。

(2)二段式機動利率

前 2 年按基準利率固定加 0.345%（目前為 1.565%）機動計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%（目前為 1.865%）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 1.745%）固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.625%（目前為 1.845%）固定計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%

(目前為 1.865%) 機動計息。

十三、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 個月內者，即符合本項規定。舉例：借款人於 112 年 8 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 112 年 2 月 5 日以後。

十四、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。

十五、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，其所持有建物之持分換算面積合計未滿四十平方公尺，可申貸本項貸款。

十六、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。

十七、申辦本項貸款所購買之房屋用途有無限制？

答：建物經承辦銀行查證確係作為自用住宅使用，並應於核貸時請貸款人簽訂自用住宅使用切結書，即可受理；倘核貸後經承貸公股銀行查證貸款人所購置房屋非供自住使用情形，應自事實發生日起停止利息補貼，且貸款人已溢領利息補貼者，應由承貸公股銀行追回後歸還，並依上開切結書及銀行貸款契約相關約款，重新核定貸款條件。

十八、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十三問答條件者，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，依第十二問答，不適用減少調升及政府補貼後之計息方式。

十九、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：凡借款人本人、配偶及未成年子女名下均無自有住宅者（借款人為單身者，本人無自用住宅），即可申請本項貸款。

二十、「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」（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：借款人提供可證明已出售或轉讓該筆財產資料（如登記謄本），即符合無自有住宅資格；惟若「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」（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，則該借款人不符本項貸款規定。

二十一、與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？

答：可以，惟本項貸款如提供與他人共同持有之房地為擔保，且均符合申貸資格，優惠貸款額度合計最高仍為 1,000 萬元；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，且應以符合資格者為借款人，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 500 萬元）

二十二、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。

二十三、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？

答：僅能一屋適用。

二十四、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（含本人、配偶及未成年子女）限為名下無自有住宅者。

二十五、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。