



◆ 貸款人民自建住宅（臺東）



◆ 貸款人民自建住宅（臺東）

辦理各項優惠住宅貸款

與中央銀行共同辦理優惠購屋專案貸款

1,500 億元購屋貸款專案利息補貼

訂頒規定

內政部營建署 89 年 4 月 17 日函頒「內政部營建署委託中國信託商業銀行代撥中央銀行提撥郵政儲金轉存款 1,500 億元供銀行辦理民衆購屋貸款專案融資國庫補貼利息作業程序」。

政策與計畫

依據中央銀行於 88 年 1 月 6 日函頒「中央銀行提撥郵政儲金轉存款 1,500 億元供銀行辦理民衆購屋貸款專案融資作業簡則」，本補貼最長 20 年，申請期限自 88 年 1 月 1 日至 89 年 2 月 1 日止。

● 申請資格

1. 900 億元購置新屋貸款專案：國民年滿 20 歲，於 88 年 1 月 1 日至 88 年 12 月 31 日止完成購置新屋，且完成過戶登記者。每人限購乙戶。
2. 600 億元無自用住宅者首購貸款專案：國民年滿 20 歲無自用住宅者，並於 88 年 1 月 1 日至 88 年 12 月 31 日止完成購屋，且完成過戶登記者。其住宅之有無應經申請人簽章同意向財政部財稅資料中心查詢確定，每人限購乙戶。

● 政府補貼利率：固定補貼年率 0.85%

● 優惠貸款額度

1. 900 億元購置新屋貸款專案：臺北市每戶 250 萬元，其他地區 200 萬元。
2. 600 億元無自用住宅者首購貸款專案：臺北市每戶 450 萬元，其中 250 萬元適用銀行貸放利率減政府補貼利率，其餘 200 萬元適用銀行貸放利率；臺北市以外地區每戶 350 萬元，其中 200 萬元適用銀行貸放利率減政府補貼利率，其餘 150 萬元適用銀行貸放利率。

執行與成果

本貸款已貸放完畢，已核貸 8 萬 599 戶，截至 99 年 12 月底止，尚接受政府補貼戶數 3 萬 4,066 戶，累計核撥補貼利息 77 億 8,689 萬 4,208 元。

1 兆 8,000 億元優惠購屋貸款專案利息補貼

訂頒規定

內政部、行政院金融監督管理委員會、中央銀行 89 年 8 月 14 日會同訂頒「金融機構辦理青年優惠房屋貸款暨信用保證專案作業簡則」及「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業簡則」。

政策與計畫

為進一步提振國內景氣，並減輕國內民衆購買住宅利息負擔，行政院自 89 年 8 月 14 日起核定「1,200 億元青年優惠房屋貸款暨信用保證專案」及「2,000 億元優惠購屋專案」，因民衆反應熱烈，政府續於 90 年至 94 年間 6 次增撥額度合計 1 兆 8,000 億元續辦優惠購屋專案，申請期限自 89 年 8 月 14 日至 97 年 9 月 21 日止。

● 申請資格

1. 青年優惠房屋貸款暨信用保證專案（1,200 億元專案）：年滿 20 歲以上 40 歲（含）以下收入穩定之青年，其本人、配偶及未成年子女均無自有住宅，每人限購乙戶。
 2. 1 兆 6,800 百億優惠購屋專案：國民年滿 20 歲，每人限購乙戶。
- 政府補貼利率：5,200 億元部份固定補貼年率為 0.85%，2,000 億元部份固定補貼年率為 0.425%，4,800 億元部份固定補貼年率為 0.25%，6,000 億元部份固定補貼年率為 0.125%。



◆ 臺南市灣裡國宅用地

● 優惠貸款額度

1. 青年優惠房屋貸款暨信用保證專案（1,200 億元專案）：臺北市每戶以 450 萬元為上限，臺北市以外地區每戶以 350 萬元為上限。借款人得就核貸擔保放款金額之 20% 申請信用保證，但核貸擔保放款金額如高於每戶上限，以上限金額之 20% 計算。
2. 1 兆 6,800 億優惠購屋專案：臺北市每戶最高 250 萬元，其他地區每戶最高 200 萬元。

執行與成果

本貸款已貸放完畢，已核貸 86 萬 9,537 戶，截至 99 年 12 月底止，尚接受政府補貼戶數 40 萬 5,110 戶，累計核撥補貼利息 370 億 2,971 萬 9,937 元。

4,000 億元優惠購屋貸款專案利息補貼

訂頒規定

內政部 97 年 9 月 29 訂頒「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業規定」及「內政部主辦優惠購屋專案貸款之問與答」。

政策與計畫

依據行政院 97 年 9 月 11 日第 3109 次院會通過「因應景氣振興經濟方案」之「增撥新臺幣 2,000 億元優惠購屋專案貸款」，內政部自 97 年 9 月 22 日開辦，由於民衆反應熱烈，並於 98 年 4 月 14 日奉准再增撥額度 2,000 億元續辦，總額度為 4,000 億元，申請期限自 97 年 9 月 22 日至 99 年 9 月 21 日止或額度用罄為止。

- 申請資格：國民年滿 20 歲，每人限購一戶，不得重複申貸；已申貸政府優惠購屋貸款者（指 88 年起陸續開辦之 1 兆 9,500 億元政府優惠房貸）亦不得重複申貸。
- 政府補貼利率：固定為年率 0.7%。
- 優惠貸款額度：臺北市每戶最高 350 萬元，其他地區每戶最高 300 萬元。

執行與成果

本貸款已貸放完畢，已核貸 14 萬 7,942 戶，截至 99 年 12 月底止，尚接受政府補貼戶數 13 萬 5,078 戶，累計核撥補貼利息 21 億 7,055 萬 3,658 元。

推動青年購屋低利貸款

依據行政院 89 年 8 月 15 日核定之「青年購屋低利貸款方案」辦理，內政部 89 年 11 月 8 日函頒「青年購屋低利貸款作業規定」，本計畫自 90 年度開始實施 7 年，計畫期程自 90 年度至 96 年度。

申請資格

- 年滿 20 歲以上至 40 歲之間，在當地設有戶籍者。
- 與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。
- 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅（除申請之日以後購置之住宅外，無其他住宅者，必要時由申請人提出購宅時間證明文件）。
- 家庭年收入在戶數百分之 20 分位點以下者。（比照公告當年度之國民住宅出售出租及貸款自建對象家庭收入標準出租部分辦理。）
- 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均未曾受政府補助購（建）住宅者。

政府補貼利率：優惠貸款金額部分補貼前七年

- 自 90 年度至 91 年 12 月 9 日止：政府補貼利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 1.0% 減 3.0% 計算機動調整。
- 自 91 年 12 月 10 日至 92 年 12 月 9 日止：固定為年率 0.425%。
- 自 92 年 12 月 10 日起至今：固定為年率 1.0%。

優惠貸款額度：比照政府直接興建國民住宅貸款中之國民住宅基金提供部分之金額（每戶最高為 220 萬元）

本貸款已貸放完畢，已核貸 1 萬 5,736 戶，截至 100 年 4 月底止，尚接受政府補貼戶數 8,919 戶，累計核撥補貼利息 14 億 367 萬 4,794 元。



推動整體住宅政策

研訂「住宅法」草案

有鑑於國內住宅長期供需失調、價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題嚴重，民衆對於提升居住環境品質及各項居住需求亦殷切期望；公部門住宅業務分由內政部、國防部、行政院勞工委員會、人事行政局、原住民族委員會及農業委員會等各部會辦理，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式給予不同程度之補助，住宅資源無法適當整體規劃，進而作最有效率且公平之利用，行政院爰於 88 年 2 月底提出「強化經濟體質方案」，其中具體措施五「健全土地及住宅政策：為強化土地及住宅政策功能，研擬住宅政策及住宅法」，期建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質。

本署自 88 年 4 月起研擬「住宅法」草案條文，惟因各界意見紛歧，遲遲未獲共識，行政院經濟建設委員會於 90 年 3 月 1 日召開方案後續措施辦理情形會議決議，暫緩推動本法立法，先行推動訂定整體住宅政策。

「整體住宅政策」朝建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質方向著手擬定，報行政院核定，嗣因行政院於 93 年 2 月 13 日核定「社會福利政策綱領」，爰再予修正始奉行政院 94 年 5 月 24 日核定，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」。

後整體住宅政策於 94 年 5 月經行政院核定，本署依上開政策積極配合研擬及研商「住宅法」草案，期間因社會發生多起住宅歧視事件，社會福利團體強烈要求研擬反住宅歧視相關條文規定，爰再增列住宅權利平等專章之相關規定。另於研擬「住宅法」草案時，曾參考韓國訂有住宅押租制、美國之付款中間人制度，以及因應國內住宅預售情形參考日本訂定保證保險規定，惟經多次討論咸認為與我國國情不合或已有相關不動產交易法規（如消費者保護法、不動產經紀業管理條例、不動產估價師法、地政士法等），爰予以刪除。