

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，是否皆可貸款新臺幣(下同)800萬元？2
- 九、 本項貸款之貸款利率及舊貸戶是否適用調整後一段式利率計息？2
- 十、 本項貸款房地之取得日期如何認定？3
- 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？4

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？	5
二十一、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？	5
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
二十五、受嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響或經濟因素致還款有困難者，貸款年限及寬限期可否延長？	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 110 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日，惟撥款日至遲不得逾 112 年 3 月 31 日。

三、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。

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調整後一段式利率計息？

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新臺幣 500 萬元機動利率為基準利率，自 111 年 3 月 23 日起為 1.095%，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 日起至下次基準利率調升止，由 1.095%減為調升至 0.97%，各計息方式經調整後之利率如下。惟於前開期間轉貸之借款人不適用之。

(1)一段式機動利率

按基準利率固定加 0.585%（目前為 1.555%）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 1.525%）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 1.315%）機動計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%（目前為 1.615%）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 1.495%）固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加

0.625%(目前為 1.595%)固定計息，第3年起按基準利率固定加0.645%
(目前為 1.615%)機動計息。

2、110年1月1日前已申請尚未撥貸及之後新申貸者方可適用一段式機動利率按基準利率固定加0.555%機動計息，亦即109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110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109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 111 年 12 月 31 日，撥款日至遲不得逾 112 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，則該借款人不符本項貸款規定。

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。

二十五、受嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響或經濟因素致還款有困難者，貸款年限及寬限期可否延長？

答：可。得不受貸款年限最長 30 年之限制，但寬限期最長不得逾 5 年，由承辦銀行依借款人檢具之相關文件核定。