

# 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、本項貸款有無申請截止日期？.....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、本項貸款所稱「無自有住宅者」是否為第一次購屋者？.....1
- 六、本項貸款所稱最高核貸 8 成，其計算標準？.....1
- 七、申請本項貸款者，是否皆可貸款 500 萬元？.....1
- 八、本項貸款之貸款利率？.....2
- 九、本項貸款所稱 99 年 12 月 1 日後所購置之自有住宅，其基準日如何認定？  
.....2
- 十、本項貸款可否溯及 99 年 12 月 1 日以前所購買之房屋？.....2
- 十一、本項貸款與內政部「青年安心成家方案」或「購置住宅貸款」能否併  
用及其作業方式？.....3
- 十二、因繼承或贈與而持有之房產，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？.....4
- 十五、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
- 十六、財產資料歸屬清單（或財政部財稅資料中心）查有房產，但借款人表

示該筆財產已出售，可否申請本項貸款？ .....	4
十七、與他人共同購買同一房屋，可否申貸本項貸款？ .....	4
十八、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
十九、自地自建者可否申請本項貸款？ .....	5
二十、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？（假設每屋押值各 250 萬元） .....	5
二十一、在台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？ .....	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、九二一地震受災戶持有受損之半倒房屋，可否申貸本項貸款？ .....	5

**一、本項貸款之申辦方式？**

答：符合本項貸款之資格條件者，於購買房屋時至公股銀行依一般房貸申請程序，並指定適用本項貸款條件辦理。

**二、本項貸款有無申請截止日期？**

答：為繼續協助無自有住宅家庭購置住宅，本項貸款之實施期程由原規定至 101 年底，延長至 103 年底。

**三、本項貸款之借款人年齡？**

答：借款人年滿 20 歲即可申辦本項貸款，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。

**五、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，除第一次購屋者及以前有房屋但已出售轉讓者外，尚包括 99 年 12 月 1 日以後購屋已申辦內政部利息補貼住宅貸款者。

**六、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座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。

**七、申請本項貸款者，是否皆可貸款 500 萬元？**

答：本項貸款最高可核貸 8 成，借款金額如逾 500 萬元，在最高 500 萬元之內，適用本項貸款，超過 500 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 500 萬元，則以借款金額適用本項貸款。

#### 八、本項貸款之貸款利率？

答：為使借款人得自由選擇貸款利率計算方式，可擇一適用機動利率或混合固定利率計算方式，一經選定不得變更：

##### 1、機動利率

前 2 年按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.345% 機動計息(目前為 1.72%)，第 3 年起按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 0.645% 機動計息(目前為 2.02%)。

##### 2、混合式固定利率

前 2 年採固定利率，第 1 年按「申辦當時」中華郵政公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.525% (目前為 1.9%) 固定計息，第 2 年按「申辦當時」中華郵政公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.625% (目前為 2%) 固定計息；第 3 年起按中華郵政 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.645%(目前為 2.02%)機動計息。

#### 九、本項貸款所稱 99 年 12 月 1 日後所購置之自有住宅，其基準日如何認定？

答：本項貸款之貸款標的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)登記日期在 99 年 12 月 1 日以後，便符合本項規定。

#### 十、本項貸款可否溯及 99 年 12 月 1 日以前所購買之房屋？

答：不可以。基於資源合理分配性，為避免 99 年 12 月 1 日以前不同時間點之已購屋者有不同期待之溯及日期，而造成溯及日期之不確定性及欠缺客觀合理性，本項貸款以開辦日(99 年 12 月 1 日)後所購置之房屋為貸款標的。

### 十一、本項貸款與內政部「青年安心成家方案」或「購置住宅貸款」能否併用及其作業方式？

答：基於便民及考量民眾實際需要，本項貸款可與「青年安心成家方案」或「購置住宅貸款」擇一搭配，最高可獲 720 萬元之優惠利率貸款。作業方式如下：

- 1、已向公股銀行申貸本項貸款者，若同時為內政部「青年安心成家方案」之「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」核定戶或「整合住宅補貼資源實施方案」之「購置住宅貸款利息補貼」核定戶，可向該承辦貸款銀行將原貸款之部分金額擇優改貸前述內政部利息補貼貸款，或在超過原貸款部分改貸前述內政部利息補貼貸款。
- 2、另內政部「青年安心成家方案」之「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」核定戶或「整合住宅補貼資源實施方案」之「購置住宅貸款利息補貼」核定戶，於 99 年 12 月 1 日以後已使用或未使用前述利息補貼貸款者，如申貸總金額超過前述內政部利息補貼貸款之部分，在超過最高 500 萬元之內，可向該承辦貸款銀行申請搭配本項貸款。

### 十二、因繼承或贈與而持有之房產，能否辦理本項貸款？

答：本項貸款之借款人本人、配偶或未成年子女因繼承或贈與而個別持有共有住宅，其持分換算面積合計未滿四十平方公尺，且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅，可申貸本項貸款；另因買賣而個別持有共有住宅，其持分換算面積合計未滿四十平方公尺，且未曾申貸本項貸款，戶籍亦未設於該處者，視為無自有住宅，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、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。

#### 十六、財產資料歸屬清單（或財政部財稅資料中心）查有房產，但借款人表示該筆財產已出售，可否申請本項貸款？

答：借款人提供已出售該筆財產登記謄本，可證明已出售者，即符合無自有住宅資格；若財產資料歸屬清單（或財政部財稅資料中心）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。

#### 十七、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 500 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 250 萬元）

#### 十八、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：如經財政部財稅資料中心查詢確無自有住宅者，仍可申貸本項貸款。

**十九、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、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？（假設每屋押值各 250 萬元）**

答：僅能一屋適用。

**二十一、在台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。

**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、九二一地震受災戶持有受損之半倒房屋，可否申貸本項貸款？**

答：基於政府體恤受災戶並協助其購屋成家，經參照內政部辦理青年安心成家方案所發布之「青年安心成家作業規定」第十七條第(三)項第 5 點規定，重大災害災民經相關主管機關認定，並檢附該主管機關認定之文件影本，且名下僅持有受損之半倒房屋者，得申辦本項貸款。