

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？..... 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？..... 2
- 八、申請本項貸款者，是否皆可貸款 500 萬元？..... 2
- 九、本項貸款之貸款利率？..... 2
- 十、本項貸款房地之取得日期如何認定？..... 2
- 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？..... 3

- 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，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？..... 4
- 二十一、一人一次購買二屋，可否皆適用本方案？..... 4
- 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？..... 4
- 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，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，爰賡續辦理本項貸款，申請日為104年1月1日起至105年12月31日止，惟撥款日至遲不得逾106年3月31日。

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；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。

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。

八、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。

九、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固定加 0.345% 機動計息(自 104 年 9 月 30 日起為 1.65%)，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固定加 0.645% 機動計息(自 104 年 9 月 30 日起為 1.95%)。

2、混合式固定利率

前 2 年採固定利率，第 1 年按「申辦當時」中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.525%(自 104 年 9 月 30 日起為 1.83%) 固定計息，第 2 年按「申辦當時」中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率固定加 0.625%(自 104 年 9 月 30 日起為 1.93%) 固定計息，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固定加 0.645%(自 104 年 9 月 30 日起為 1.95%) 機動計息。

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 104 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 103 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，最高可獲 720 萬元之優惠利率貸款。

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或共同持有共有住宅，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。

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，始得申請改貸本項貸款，且申請改貸日至遲不得逾 105 年 12 月 31 日，撥款日至遲不得逾 106 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，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 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：如經財政部財稅資料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，自地自建不符本專案規定。

二十一、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。