

# 中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定

109年12月7日發布

109年12月8日生效

一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。

二、本規定所用名詞定義如下：

(一) 金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。

(二) 不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款及餘屋貸款。

(三) 購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。

(四) 購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。

2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。

3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

(五) 購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅(含基地)，所辦理之抵押貸款。

(六) 購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。

(七) 餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋住宅(含基地)為擔保，所辦理之抵押貸款。

(八) 建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(九) 新建餘屋住宅(含基地)：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅(含基地)。

(十) 借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於尚無以房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」(購置不動產)者(以下稱房貸)，其貸款條件限制如下：

(一) 不得有寬限期。

(二) 貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之六成。

(三) 除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

對於已有一戶以上房貸者，除適用前項第一款及第三款之規定外，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

(一) 購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定。

(二) 購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢；對於已有二戶以上房貸者，其貸款條件之限制，適用前點第一項各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

(一) 借款人應檢附購買土地具體興建計畫。

(二) 貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之六點五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。

(三)除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之五成。

七、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

八、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。

金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。

九、金融機構於中華民國一百零九年十二月七日（含）前已核准尚未撥款之不動產抵押貸款案件，其貸款條件合於核准時之規定者，得按原核貸條件辦理。

十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。

金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

## 附表：「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」修正重點對照表

項目		修正前	修正後
一、法規名稱		「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」	「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」
二、法規內容			
公司法人	第1戶購置住宅貸款	無	6成，無寬限期
	第2戶以上購置住宅貸款	無	5成，無寬限期
自然人	第3戶以上購屋貸款	無	6成，無寬限期
	購置高價住宅貸款規範	6成，無寬限期	維持不變
購地貸款		無	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6.5成，保留1成動工款</li> <li>• 檢附具體興建計畫</li> </ul>
餘屋貸款		無	5成

註：1.購置住宅貸款係指購屋貸款及購置高價住宅貸款。

2.高價住宅認定標準：臺北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上、其他地區4千萬元以上。

3.餘屋貸款係指建築業者以新建餘屋住宅(含基地)為擔保所辦理之抵押貸款。