中央銀行對金融機構 辦理不動產抵押貸款 業務相關規定說明



審查部協理 梁子修



大綱

- 1. 前言
- 2. 央行對不動產抵押貸款管制的緣由
- 3. 央行對不動產抵押貸款管制的歷程
- 4. 央行對不動產抵押貸款管制相關規定問與答
- 5. 結論



中央銀行法:

第2條 本行經營之目標如下:

- 一、促進金融穩定。
- 二、健全銀行業務。
- 三、維護對內及對外幣值之穩定。

四、於上列目標範圍內,協助經濟之發展。



中央銀行法:

第28條 本行於必要時,得就銀行辦理擔保放款之質物或抵押物,選 擇若干種類,規定其最高貸放率。

第29條 本行於必要時,得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款之付現條件及信用期限,予以規定,並管理之。



本規定所有名詞定義如下:

- (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、餘屋貸款及工業 區閒置土地抵押貸款。
- (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)工業區閒置土地抵押貸款:指金融機構承作借款人以工業區閒置 土地為擔保,所辦理之抵押貸款。

(十一)工業區閒置土地:指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心 查詢,為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。(十二)借款人:指自然人及公司法人。

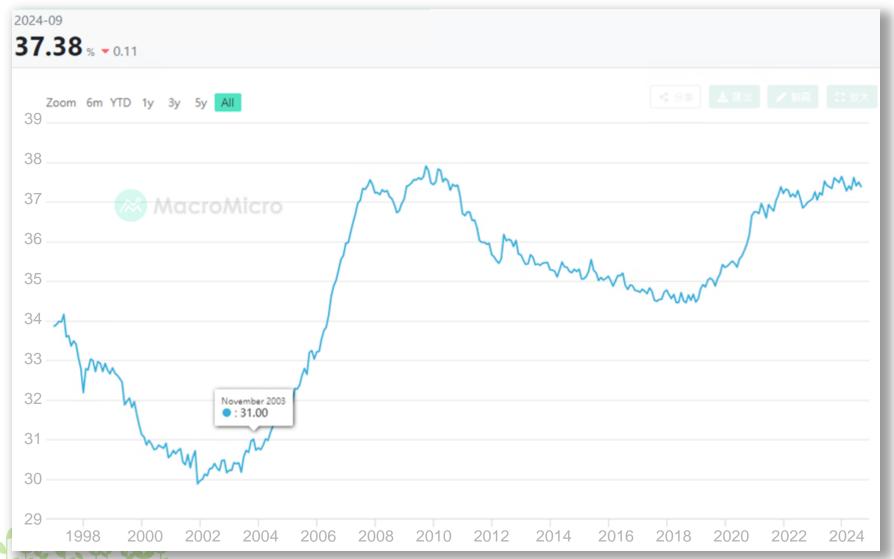


央行對不動產 抵押貸款管制的緣由

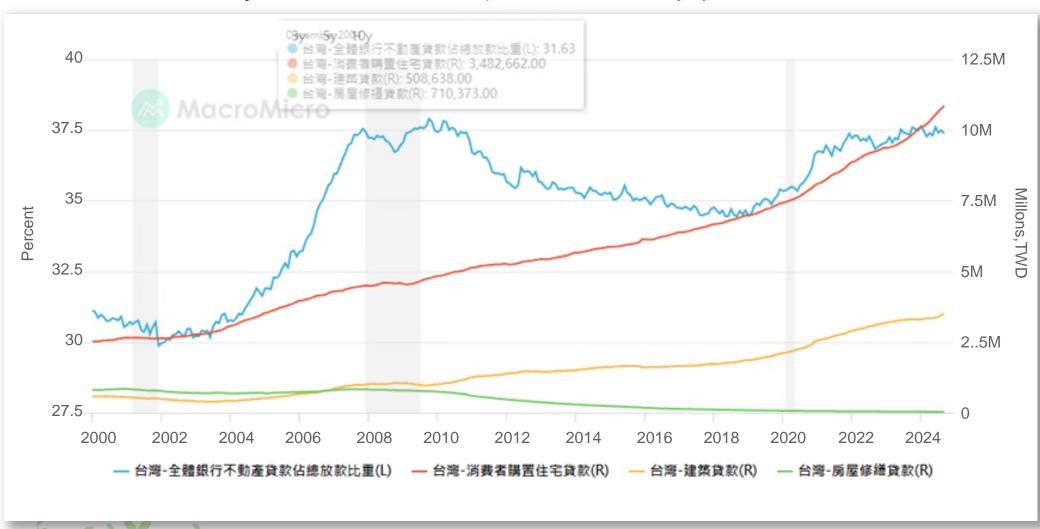




台灣-全體銀行放款餘額-不動產貸款佔比



台灣-全體銀行不動產貸款佔比



國銀2024年銀行法72-2比率變化

月份	整體比率(%)	逾29%家數	28~29%家數	27%~28%家數
2024/1	26.75	1	3	9
2024/2	26.52	1	2	6
2024/3	26.43	0	3	5
2024/4	26.49	0	3	6
2024/5	26.54	1	2	9
2024/6	26.62	0	3	10
2024/7	26.47	0	5	7
2024/8	26.64	1	3	11
2024/9	26.82	0	6	15





央行政策干預與日、美、中房市泡沫連動關係

日本	央行政策矛盾三部曲:廣場協議大幅升 值、降息寬鬆資金、再大幅升息緊縮資金 導致泡沫經濟
美國	聯準會忽略次級房貸過度包裝衍生性商品 導致金融風暴
中國	過於頻繁打房,忽略金融機構過度寬鬆, 最後央行下重手房市硬著陸





央行進行管制措施的目的

1 • 抑制房價漲幅力度:

管制措施本意目的為抑制投機炒房行為,減少市場中過多的熱錢流入房地產,降低因過度借貸而推動房價不斷上升的風險。

2 · 遏止借貸投資&降低房地產泡沫化風險:

當房價因投機行為上漲過快時,市場風險也會隨之上升,管制措施通過限制借貸來遏止過度投資的行為,減少房地產泡沫化的可能性,進而保護整體經濟及金融穩定。



3 · 減少貸款集中在房地產交易:

管制措施能夠防止銀行體系風險過度暴露於房地產貸款中,減少民眾過度借貸的情況,降低金融機構的壞帳風險,從而穩定金融體系。

4 · 提高理性購屋的意識:

管制措施的實行能夠促使購屋者在房地產市場中保持理性,較高的貸款成數透過嚴格審核申貸資格,將有效減少衝動性購買行為。

5 · 打擊短期投機者:

施行管制措施旨在打擊短期投資和炒房行為,特別是那些希望快速轉手獲利的投機者,當政策限制貸款和提高成本後,這類投資者的盈利空間將大幅縮減,市場也能相對變的更加穩定。

央行對不動產 抵押貸款管制的歷程





自2020年12月8日起央行陸續實施7波管制措施,以下彙整了歷次相關管制內容:







2020年12月以來中央銀行選擇性信用管制之調整重點

貸款項目		貸款條件						
		2020.12.8 修正版	2021.3.19 修正版	2021.9.24 修正版	2021.12.17 修正版	2023.6.16 修正版	2024.6.14 修正版	2024.9.20 修正版
公司	第1戶購置 住宅貸款	6成 無寬限期	4 成 無寬限期	維持不變	維持不變	維持不變	維持不變	3成 無寬限期
法人	第2戶以上 購置住宅貸款	5成 無寬限期						
購置高價 住宅貸款	6成	已有2户以下房貸: 5.5成,無寬限期	維持不變	4成 無寬限期	4成	維持不變	3成	
	住宅貸款	無寬限期	已有3户以上房貸: 4成,無寬限期	維持不變	維持不變	無寬限期	維付小変	無寬限期
自然	名下有房屋之 第1戶購屋貸款	(未規範)	(未規範)	(未規範)	(未規範)	(未規範)	(未規範)	無寬限期
人	第2戶購屋貸款	(未規範)	(未規範)	特定地區 無寬限期	維持不變	特定地區 7 成 無寬限期	特定地區 6 成 無寬限期	全國一體適用 5成 無寬限期
	第3戶購屋貸款	6成 無寬限期	5.5成,無寬限期	維持不變	4成 無寬限期	維持不變	維持不變	3成 無寬限期
	第4戶以上 購屋貸款		5成,無寬限期	維持不變				

誠信、當責、利他、科技、環保

GTA 三信商業銀行

2020年12月以來中央銀行選擇性信用管制之調整重點

貸款項目	貸款條件						
	2020.12.8 修正版	2021.3.19 修正版	2021.9.24 修正版	2021.12.17 修正版	2023.6.16 修正版	2024.6.14 修正版	2024.9.20 修正版
購地貸款	6.5成,保留 1成動工款檢附具體興 建計畫	維持不變	6成,保留 1成動工款檢附具體 興建計畫	5成,保留1成動工款檢附具體興建計畫, 並切結一定期間內動 工興建	維持不變	維持不變	維持不變
餘屋貸款	5成	維持不變	維持不變	4成	維持不變	維持不變	3成
工業區閒置 土地抵押貸 款	銀行自律規範	5.5成	5成	4成	維持不變	維持不變	維持不變



央行對不動產 抵押貸款管制 相關規定問與答





一、購地貸款

Q1:借款人申辦購地貸款案件,其所檢附之具體興建計畫,金融機構應查核哪些項

目?

答:

1. 金融機構對於借款人檢附之具體興建計畫,應詳細查核該筆土地之建築計畫、 財務計畫、還款計畫及其他授信所需考量之內容。

2. 金融機構應確實查核借款人檢附之興建計畫是否具體問延並留存相關文件。



Q2:借款人應切結購買土地於一定期間內動工興建,為督促借款人落實切結事項, 金融機構應採行之相關配套措施?

答:

- 1. 上開「一定期間」應由金融機構依其授信內規及建案規模等情形,個案覈實評估借款人預計動工實際所需時間,除有不可歸責借款人因素外,最長以18個月為原則。
- 2. 上述「不可歸責借款人因素」情形,例如:受疫情等大環境因素影響而發生缺工缺料等情形,致影響動工時程,或因建案特性不同(如建案規模、建築法規規範要件差異等因素),致影響公務機關審照時程較長者。



3. 金融機構應於貸款契約明定,未於一定期間動工興建者,除經金融機構查證有 具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外,應逐步按合理比例收回貸款,並 採階梯式逐年加碼計息等約定。

4. 金融機構並應落實貸後追蹤管理,包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等,追蹤 案件是否按計畫動工,俾憑後續執行未依切結事項辦理之不利違約效果。



Q3:本規定第5點第2款所定之「1成」,金額應如何計算?

答:

1. 該「1成」係以借款人申辦購地貸款,其抵押土地取得成本與鑑價較低者之金額為計算依據。



2. 例如:借款人申辦購地貸款,其抵押土地之取得成本與鑑價較低者之金額為 1,000萬元,金融機構同意核貸最高貸款額度為500萬元,則該借款人尚未動工興建 前,金融機構僅可撥貸400萬元,另外100萬元俟借款人動工興建後始得撥貸,以此

類推(詳下表)。

金融機構核貸核貸額度	借款人尚未動工前 之撥貸金額	金融機構保留1成俟借款人動工興建後之撥貸金額
500萬元	400萬元	100萬元
400萬元	300萬元	100萬元
300萬元	200萬元	100萬元

Q4:金融機構辦理購地貸款,有關購地取得成本,可否包括購買容積移轉費用、建物拆遷補償費用等其他費用?

答:本規定所稱「購買土地取得成本」,不含購買容積移轉費用、拆遷補償費等費用。

Q5:金融機構承作購地貸款案件時,可否以增加抵押土地最高限額抵押權方式,額 外增加貸款金額?

答:否。惟金融機構如以增加該購買土地最高限額抵押權之方式,提供借款人該筆土地之興建工程貸款之加強擔保,得納入該抵押土地之最高限額抵押權範圍內。





Q6:金融機構承作之購地貸款,借款人如另以其他擔保品(例如:新建餘屋(待售)住宅、其他土地等)為擔保,資金流向購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地(下稱受限土地),是否應按本規定辦理?

答:是。



Q7:借款人於本規定實施前已辦理之購地貸款案件,如該購買土地尚未辦理動工與建,金融機構辦理售貸案屆期續貸或屆期轉貸是否應按本規定辦理?

答:是。

- 1. 原貸餘額超過本規定貸款成數者,其展延之貸款成數得給予最長1年之調整期, 請逕洽承貸金融機構協商償還方式;惟如購買土地於調整期內辦理動工興建,則 得按原貸餘額續貸。
- 2. 成數差額調整期屆期時,購買土地仍未動工興建者,如經承貸金融機構查證借款人確實係因「不可歸責借款人因素」致影響動工興建時程,可由承貸金融機構核實評估借款人預計動工實際所需時間;至於貸款成數差額之償還方式,由借款人逕與承貸金融機構協商辦理。

Q8:借款人於本規定實施前已辦理之購地貸款案件,如該購買土地尚未辦理動工興建,於本規定實施後,擬辦理轉貸,且原貸契約尚未屆期,貸款條件是否應按本規定辦理?

答:原貸契約尚未屆期之轉貸案件,在原貸契約未屆期前,貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理,惟原貸契約屆期後,貸款條件應按本規定辦理。



Q9:借款人擬購買受限土地及其地上建物,如該建物屬未保存登記,或經金融機構認定為無價值、鮮少價值者,金融機構以該筆土地及其地上建物辦理貸款是否受本規定之限制?

答:是。惟借款人切結該建物確係供營業或住宅(自用或出租)使用,並經承貸金融機構查證屬實者,得不受本規定「應檢附具體興建計畫,並切結於一定期間內動工興建」及「其中1成應俟借款人動工興建後始得撥貸」之限制;惟若該建物將拆除重建,則借款人應重新申辦購地貸款,並受本規定貸款條件之限制。



Q10:借款人擬購買土地,該土地係屬配合政府政策,以「區段徵收、市地重劃」等方式開發,並經主管機關核定者,以該筆土地辦理貸款是否受本規定之限制?答:否。惟如購買土地已以「區段徵收、市地重劃」等方式開發完成者且為都市計畫劃定之住宅區或商業區土地,則貸款條件應按本規定辦理。

Q11:金融機構承作購地貸款,如借款人主張購地係爲建造廠辦、商辦、自地自建等,是否受本規定之限制?

答:是。



Q12:借款人申辦受本規定限制之購地貸款,惟借款人於貸款存續期間提前部分清償,現有資金需求,可否於貸款成數上限內辦理增貸?

答:可。

- 借款人應切結增貸資金用途非流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產, 以及切結不實之不利違約效果,承貸金融機構並應核實認定借款人資金用途及 落實借款人切結事項。
- 2. 承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不 動產,貸款條件應改按本規定辦理,並執行切結事項。



Q13:借款人申辦受本規定限制之購地貸款,可否以本人定存單向金融機構質借, 資金用於購買該受限土地?

答:借款人以本人定存單向金融機構質借(或為十足擔保),資金用於購買該受限土 地者,係屬本規定所稱「另以其他名目,額外增加貸款金額」,定存單質借與購地 貸款兩項貸款金額合計不得超過本規定貸款成數上限。



二、餘屋貸款

Q1:借款人於本規定實施前已辦理之餘屋貸款案件,金融機構辦理舊貸案屆期續貸 或屆期轉貸,是否適用本規定之規範?

答:貸款案件經金融機構確定係符合本規定所稱之「建築業者」以及「餘屋貸款」 之定義者,應適用本規定;如原貸餘額超過本規定貸款成數,其差額部分得給予最 長1年之調整期,請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q2:借款人於本規定實施前已辦理之餘屋貸款案件,於本規定實施後,擬辦理轉貸, 且原貸契約尚未屆期,貸款條件是否應按本規定辦理?

答:原貸契約尚未屆期之轉貸案件,在原貸契約未屆期前,貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理,惟原貸契約屆期後,貸款條件應按本規定辦理。

誠信、當責、利他、科技、環保



Q3:建築業者如參與興建住宅但非辦理銷售,現以其名下住宅申辦抵押貸款,是否 受本規定之限制?

答:是。

Q4:建築業者以名下非住宅之建物申辦抵押貸款,是否受本規定之限制?

答:否。



Q5:借款人於本規定實施後辦理之餘屋貸款案件,貸款資金如流向購買受限土地或住宅,並申辦購地貸款或購置住宅貸款,除受本規定餘屋貸款規定之規範外,是否受本規定購地貸款、購置住宅貸款規定之限制?

答:是。

Q6:借款人於本規定實施後,以持有屋齡超過5年以上之住宅申辦貸款,是否受本規定之限制?

答:否。



Q7:借款人以自地自建之多户住宅申辦抵押貸款,是否應適用本規定?

答:經金融機構查證該借款人確屬本規定所稱之建築業,且該住宅符合本規定之要件者,貸款條件應按本規定辦理。

Q8:借款人申辦購地貸款(或土建融)屆期續貸,如所興建之建物已完成保存登記, 並符合本規定餘屋貸款之規範要件者,是否應適用本規定?

答:是。



三、 購置住宅貸款

包括下列受本規定限制之貸款項目:

- 1. 公司法人購置住宅貸款。
- 2. 自然人購置高價住宅貸款。
- 3. 自然人第1户、第2户、第3户以上購屋貸款。



Q1:借款人申辦購置住宅貸款,其建物所有權狀之用途登記含「住」、「住商」、「住辦」、「住工」等,是否應適用本規定之規範?

答:是。

- 1.惟如建物所在地之地方政府法令規定該建物可供營業使用,且借款人主張該建物主要用途實際供借款人本人營業用(出租除外)並有設立登記(或切結於購置建物半年內辦妥設立登記),經金融機構實地查核屬實並落實借款人切結事項者,得排除本規定之適用。
- 2. 借款人如屬自然人者,上開「借款人本人」僅限獨資、合夥事業之負責人。



Q2:借款人申辦購置住宅貸款,如其所購住宅不含基地(例如土地為向國有財產局

承租者),是否應受本規定限制?

答:是



Q3:借款人申辦購置住宅貸款,其建物所有權狀之用途登記為空白,但其他之用途登記文件(例如:謄本、測量成果圖、使用執照等)有「住」字樣者,是否適用本規定之規範?

答:下列情形應適用本規定相關規範:

- 1. 該建物如經金融機構認定為無價值或鮮少價值,且其坐落土地為都市計畫劃定之 住宅區或商業區土地者,貸款條件應依本規定問與答「二、購地貸款」Q9辦理。
- 2. 該建物如經金融機構認定為非屬無價值或鮮少價值者,貸款條件應適用本規定購 置住宅貸款規範。



Q4:自然人申辦全國公教員工房屋貸款(築巢優利貸)、財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」,是否應受本規定限制?

答:財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」不受本規定自然人第1戶、第2戶購屋貸款限制,其餘均應受本規定限制。

Q5:借款人辦理購置住宅貸款,金融機構可否以周轉金名義(資金用途代號為「4」) 承作?

答:否。金融機構辦理購置住宅貸款,不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作。





Q6:借款人申辦購置住宅貸款,另以其他擔保品申辦貸款且資金實質流向購置該住 宅者,是否應受本規定限制?

答:是。

- 1. 金融機構以增提擔保品方式額外增加貸款金額,即屬本規定「另以其他名目,額外增加貸款金額」之情形。
- 2. 借款人新貸或增貸資金加計購置住宅貸款金額,不得超過本規定規範之貸款成數 上限。另自然人申辦受本規定限制之第1戶購屋貸款,如以其他擔保品申辦貸款 並流向購置該第1戶住宅者,該筆其他擔保品貸款亦不得有寬限期。
- 3. 為確實掌握借款人資金流向,金融機構應於同意申貸時,請借款人切結並按申貸 用途使用貸款資金,以及切結不實之不利違約效果。金融機構應事後查核,落實 借款人切結事項。

Q7:借款人申辦受本規定限制貸款成數之購置住宅貸款,可否以名下定存單向金融 機構質借,資金用於購置該住宅?

答:借款人以名下定存單向金融機構質借(或為十足擔保),資金用於購置該住宅者, 係屬本規定所稱「另以其他名目,額外增加貸款金額」,定存單質借與購置住宅貸 款兩項貸款金額合計不得超過本規定貸款成數上限。



- Q8:以下情況是否應適用本規定之規範
- (1) 借款人以買賣方式新取得住宅(含基地)所有權,過戶一段期間後,憑該住宅(含基地)向金融機構申辦貸款?
- (2) 借款人以已清償購置住宅貸款之擔保品再次申貸?

答:

- 1. 借款人應切結貸款資金非流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產,以及切 結不實之不利違約效果,承貸金融機構並應核實認定借款人資金用途及落實借款 人切結事項。
- 2. 承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產,貸款條件應按本規定辦理,並執行切結事項。

Q9:借款人申辦購置住宅貸款,下列情形是否違反本規定所稱「不得有寬限期」之 規定?

- (1) 依約定分期攤還部分金額後,要求就已償還額度辦理增貸。
- (2) 每期攤還本利,採前期僅償還少數本利,後期償還大額本利之方式。
- (3) 申辦短期性房貸,貸款期間僅繳付利息。

答:是。

- 1. 上開3種情況均屬違反本規定所稱「不得有寬限期」情形。
- 2. 金融機構辦理本項貸款,應就貸款本金及利息合併計算後,平均分攤於貸款年限 內按期攤還,分期償還方式得按週或按月方式辦理。



Q10:借款人申辦購置住宅貸款,可否於貸款後以增貸或轉貸方式,提高貸款額度? 答:

- 1. 自然人申辦受本規定限制之第1戶購屋貸款後,於貸款存續期間,可以辦理增貸。
- 2. 其餘借款人申辦受本規定限制貸款成數之購置住宅貸款:
 - (1) 自撥款日起算之3年內辦理增貸或轉貸者,僅得就還款金額超過本金平均攤還部分,以及原貸金額未達本規定貸款成數上限之差額部分辦理增貸。
 - (2) 自撥款日起算滿3年後,可以增貸,惟增貸金額合計原貸款餘額不得超過本規定貸款成數上限。



3. 上開增貸均不得有寬限期,且借款人應切結增貸資金用途非流向購買受本規定 限制貸款條件之各項不動產,以及切結不實之不利違約效果,承貸金融機構並 應核實認定借款人資金用途及落實借款人切結事項。

承貸金融機構如經查證貸款資金實質流向購買受本規定限制貸款條件之各項不動產,貸款條件應改按本規定辦理,並執行切結事項。

4. 上開所稱「本規定貸款成數上限」之計算基準,原則上應以原貸金融機構之鑑價或買賣金額較低者為準;惟承貸金融機構確無法取得原貸金融機構之鑑價者, 得以轉貸金融機構之鑑價或買賣金額較低者為準。



Q11:自然人名下有無房屋之認定方式?(本次增修)

答:金融機構應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無建物(包括建物權狀未含「住」字樣者)。惟該建物係繼承取得者,不計入借款人名下之房屋數。

Q12:自然人名下無房貸,但有持分房屋者,本次申辦購屋貸款,是否應受本規定 自然人第1戶購屋貸款限制?(本次增修)

答:是。惟該持分房屋係繼承取得者,得不受限。



Q13:自然人依本規定申辦第1戶購屋貸款,如名下房屋均已出售,可否排除本規定 之適用?

答:如經承貸金融機構查證屬實者,可排除本規定之適用。



Q14:自然人名下房貸戶數之認定方式?(本次增修)

答:

- 1. 金融機構應向財團法人金融聯合徵信中心(下稱聯徵中心)辦理歸戶查詢,自然 人名下以房屋(包括建物權狀未含「住」字樣者)為抵押之擔保放款,且資金用 途代號為「1」者(購置不動產)(簡稱「房貸」),或經金融機構確認其貸款資 金之實際用途屬購置不動產者。
- 2. 「房貸」戶數應依擔保品數量認定,1筆擔保品應認定為1戶「房貸」。惟自然 人因繼承而承受之房貸,不計入借款人名下之房貸戶數。
- 3. 金融機構於個案撥款前,應再次查詢確認自然人名下之房貸戶數。



Q15:自然人名下經查詢無「房貸」,如本次同時申辦2戶以上購屋貸款,應如何適 用本規定?

答:借款人同時申辦2戶以上(含具複數產權之連戶打通或透天厝等情形在內)之購 屋貸款者,應依借款人名下有無房屋、本次所購擔保品之戶數,由承貸金融機構核 實認定,分別適用本規定。

Q16:自然人主張名下「房貸」已清償,聯徵中心尚未揭露清償資訊,該戶「房貸」 可否排除本規定房貸戶數之計算?

答:借款人名下原有房貸確已取得清償證明或已塗銷該筆房貸之抵押權,且經承貸金融機構查證屬實者,可排除本規定房貸戶數之計算。

誠信、當責、利他、科技、環保



Q17:自然人名下有房屋,主張其因有實質換屋需求,擬申辦第1戶購屋貸款,有何協處措施?(本次增修)

答:針對先買後賣之實質換屋族提供下列協處措施:

1. 協處措施適用對象:自然人名下無房貸但有房屋,主張其因有實質換屋需求,擬 申辦第1戶購屋貸款者。



2. 協處措施之內容:

上述協處措施適用對象經與承貸金融機構切結約定下列事項者,得不受本規定不得有寬限期之限制。

- (1)借款人應於第1戶購屋貸款撥款後1年內,將名下原有房屋出售並完成產權移轉登記,以及不得以轉貸等方式規避上開事項。
- (2)借款人違反切結事項之不利違約效果,包括:取消寬限期、立即收回1年期原 應分期償還之貸款本金(依貸款合約核實認定),以及追溯自撥款日起,按貸 款餘額計收罰息;加收以轉貸等方式規避切結事項之違約金。



Q18:自然人名下已有1戶「房貸」,主張其因有實際換屋需求,擬申辦第2戶購屋貸款,有何協處措施?(本次增修)

答:針對先買後賣之實際換屋族提供下列協處措施:

協處措施適用對象:自然人名下已有1戶房貸,主張其因有實際換屋需求,擬申辦第2戶購屋貸款者。

2. 協處措施之內容:

上述協處措施適用對象經與承貸金融機構切結約定下列事項者,得不受本規定貸款成數上限及不得有寬限期之限制。



- (1)借款人應於第2戶購屋貸款撥款後1年內,將第1戶房貸擔保品出售及完成產權 移轉登記,且清償債務並塗銷第1戶房貸之抵押權,以及不得以轉貸等方式規 避上開事項。
- (2)借款人違反切結事項之不利違約效果,包括:取消寬限期、立即收回1年期原 應分期償還之貸款本金(依貸款合約核實認定)及貸款成數差額;以及追溯自 撥款日起,按貸款餘額計收罰息;加收以轉貸等方式規避切結事項之違約金。



Q19:借款人於本規定實施前已辦理本規定所稱之(短、中期)購置住宅貸款,於本規定實施後,擬辦理屆期續貸或屆期轉貸,貸款條件是否應按本規定辦理? 答:是。如原貸餘額超過本規定貸款成數,其差額部分得給予最長1年之調整期, 請逕洽承貸金融機構協商償還方式。

Q20:借款人於本規定實施前已辦理本規定所稱之(短、中期)購置住宅貸款,於本規定實施後,擬辦理轉貸,且原貸契約尚未屆期,貸款條件是否應按本規定辦理? 答:原貸契約尚未屆期之轉貸案件,在原貸契約未屆期前,貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理,惟原貸契約屆期後,貸款條件應按本規定辦理。



民眾如有相關問題,本行聯絡窗口為何?(本次增修)

答:

1. 對於本規定有不明瞭或有個案協助需求者,請洽中央銀行:

(02)2393-6161轉下列14線分機:1356、1357、1358、1359、1360、1362、1363、

1364 \ 1365 \ 1366 \ \ 1367 \ \ 1368 \ \ 1369 \ \ 1370

2. 服務時間: 週一至週五, 9時至17時。



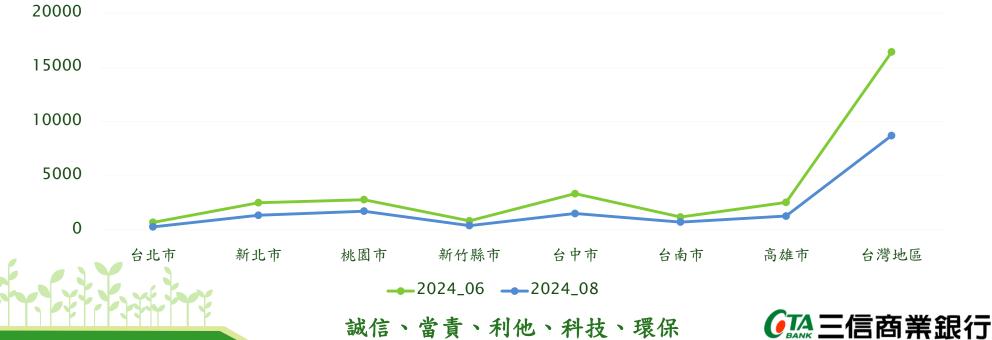


結論



管制措施後預售屋交易變化

房市預售件數變化(房貸緊縮前後差異)								
區域	台北市	新北市	桃園市	新竹 縣市	台中市	台南市	高雄市	台灣地區
2024_06	706	2, 519	2,806	844	3, 357	1, 200	2, 552	16, 431
2024_08	291	1, 360	1, 743	413	1, 528	733	1, 286	8, 720
變化 幅度	-59%	-46%	-38%	-51%	-54%	-39%	-50%	-47%



央行是否續推第8波信用管制?

- 三大指標
- 1. 房價是否修正
- 2. 不動產放款集中度
- 3. 不動產貸款金額





因應管制措施的建議方法

方法(一)多比較諮詢不同的金融機構

不同的銀行和其他金融機構,對於房貸政策和管制措施審核條件可能有所不同。建議可以多比較並諮詢幾家金融機構,尋找尚可提供貸款的管道。



因應管制措施的建議方法

方法 (二) 洽詢長期有往來的金融機構

除了銀行之外,也可以找有長期往來的農會、漁會或是信用合作社等機構。平常若與該金融機構維持往來的良好信用,有較高機會可以增加房貸審核的過件率。



因應管制措施的建議方法

方法(三)等待金融機構房貸額度恢復

礙於銀行法72-2條規定,各家銀行放貸金額比例已接近滿載的狀況。 不急著購屋的人可等待房市過熱的情況逐漸退燒,央行認為整體金融 風險降低時,就有可能透過調整管制規範來讓貸款成數回到較高水準。

