

「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」問與答

99 年 6 月 24 日訂定

99 年 7 月 23 日增修

99 年 10 月 5 日增修

一、「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」(以下簡稱本規定)適用的「特定地區」在哪裡？

答：臺北市及臺北縣 10 個縣轄市（板橋市、三重市、中和市、永和市、新莊市、新店市、土城市、蘆洲市、樹林市、汐止市）。

二、本規定適用之金融機構包括哪些？

答：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人壽保險公司。

三、本規定所稱之「購屋貸款」為何？

答：指金融機構承作自然人購買座落於特定地區房屋（含基地）之抵押貸款。

四、金融機構承作本規定之購屋貸款，應適用之規定為何？

答：金融機構承作購屋貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，借款人本人已有 1 戶以上房屋（含基地）為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者(購置不動產)（以下簡稱「房貸」），其貸款條件應依以下規定辦理：

- 1、不得有寬限期。
- 2、貸款額度最高不得超過房屋（含基地）鑑價金額之 7 成。
- 3、除前款貸款額度外，不得另以修繕、週轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。

五、承上題，借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，惟其擔保品座落地點非位於特定地區者，則本次該借款人申辦「購屋貸款」是否須受本規定之規範？

答：是。

六、如借款人申辦購屋貸款之房屋（含基地）擔保品座落地點非位於特定地區者，是否須受本規定之規範？

答：否。

七、夫妻二人，其中僅一人名下有 1 戶「房貸」，則以另一人名義申辦「購屋貸款」，是否須受本規定之限制？

答：否，本規定以借款人本人為規範對象，並未將借款人配偶納為規範對象。

八、金融機構如在 99 年 6 月 25 日前已核准而尚未撥款之「購屋貸款」案件，應如何辦理？

答：金融機構於 99 年 6 月 25 日本規定生效前已核准尚未撥款之「購屋貸款」案件，得按原核貸條件辦理，不受本規定之限制。

九、借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦「購屋貸款」時，稱原房貸之擔保品已有出售契約，則本次「購屋貸款」可否排除本規定之適用？

答：不得排除。惟借款人經出具該原有名下「房貸」擔保品之產權移轉登記，並經金融機構查證屬實者，可排除本規定之適用。

十、借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，本次申辦行政院人事行政局「公務人員住宅及福利委員會」指定銀行辦理之公教人員購屋貸款，且擔保品座落於特定地區者，是否須受本規定之限制？

答：是。

十一、借款人申辦內政部「整合住宅補貼資源實施方案」或「青年安心成家住宅補貼方案」之購屋貸款，是否須受本規定之規範？

答：否。鑒於內政部主辦「整合住宅補貼資源實施方案」及「青年安心成家住宅補貼方案」之購屋貸款規定，借款人及家庭成員名下均無自用住宅始得申辦，不會發生借款人申辦該等專案貸款係屬第 2 戶「房貸」之情況。

十二、借款人有 1 戶以上房屋（含基地），惟均未向金融機構辦理貸

款，如本次借款人欲辦理「購屋貸款」，是否應適用本規定？

答：否。借款人原有之房地如均未向金融機構辦理貸款，則本次申貸之「購屋貸款」，不受本規定之規範。

十三、金融機構辦理本規定之相關事項，如有違反者，將有何處罰？

答：

- 1、本規定施行後，中央銀行將會同行政院金融監督管理委員會加強金融檢查。
- 2、金融機構辦理本規定如有違反情事，主管機關將依據銀行法等相關規定予以懲處。

十四、民眾如有相關問題，央行聯絡窗口為何？

答：中央銀行業務局聯絡電話為 23571356~1370、1331，共計 16 線。

十五：借款人名下經查並無「房貸」，惟本次同時申辦 2 戶以上之「購屋貸款」，是否須適用本規範之限制？

答：是。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，僅其中 1 戶貸款額度不受本規定限制，其餘戶數之「購屋貸款」，須受本規定之規範。

十六：借款人依本規定辦理第 2 戶之「購屋貸款」，可否於辦理貸款後，另以轉貸方式，要求金融機構提高貸款額度？

答：99 年 6 月 25 日起辦理之「購屋貸款」，其貸款額度應受本規定貸款條件「最高不得超過房屋（含基地）鑑價金額之七成」之限制，不得藉由轉貸方式規避。

十七：借款人名下已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之「購屋貸款」，如借款人要求以短期週轉金名義辦理，是否須受本規定之規範？

答：購屋貸款不得以修繕、週轉金或其他貸款名目承作；凡屬「購屋貸款」者應依本規定之條件辦理。

十八：借款人名下已有 1 戶「房貸」，如新申辦之抵押貸款，其用途

係為購置廠辦、商辦、或店舖等，是否須適用本規定之規範？

答：否。惟各金融機構應依風險控管原則（例如查核借款人新申辦抵押貸款擔保品之建物登記謄本，其主要用途是否確為廠辦、商辦、或店舖等），核實辦理。

十九：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，其於本次申辦「購屋貸款」時，如果購買之房屋不含基地（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。

二十：借款人名下經查詢已有 1 戶以不含基地房屋辦理抵押之貸款，且用途代號為「1」者，則本次新申辦「購屋貸款」是否適用本規定之規範？

答：是。

廿一：部分金融機構由法金部門承作企業負責人之「購屋貸款」，並帳掛法金部門，是否應適用本規定之規範？

答：是。自 99 年 6 月 25 日起，金融機構對自然人（含企業主）新承作「購屋貸款」業務，不論承辦部門係屬法金或消金部門，均應遵循本行對特定地區購屋貸款風險控管規範辦理。必要時，金檢單位將加強金融檢查。

廿二：金融機構如以週轉金名義承作企業負責人「購屋貸款」，是否適用本規定之規範？

答：購屋貸款不得以修繕、週轉金或其他貸款名目承作，凡「購屋貸款」者應依本規定之條件辦理。如有列入週轉金貸款者，應儘速改正，並據實申報。

【本次新增部分】

廿三：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，另於本規定實施後，以買賣方式新取得 1 戶特定地區房屋（含基地）所有權，且於過戶後一段期間憑該房屋（含基地）向金融機構申辦貸款者，是否應適用本規定之規範？

答：借款人以已過戶之特定地區房屋（含基地）為抵押辦理貸款者，如其過戶時間係在 99.6.25(含)之後、房屋過戶取得原因為買賣者，除借款人舉證借款用途非為購屋（例如留學、結婚等用途）外，均應適用本規定之規範。

廿四：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，另以其他房屋（含基地）為抵押，向金融機構申辦貸款者，是否適用本規定之規範？

答：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，另以其他房屋（含基地）為抵押辦理貸款，如其借款用途係屬購買特定地區之房屋（含基地）者，則應適用本規定之規範；金融機構應覈實認定其借款用途，並依借款人提供明確之借款用途辦理。

廿五：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，並於本規定實施後，將該「房貸」轉貸至其他金融機構，金融機構得否改以「週轉金」名義（金融聯合徵信中心查詢用途代號為「4」）承作？

答：金融機構不得以轉貸方式，將原列於金融聯合徵信中心用途「1」者改列為用途「4」。

廿六：借款人名下經查詢已有 1 戶「房貸」，本次新申辦之「購屋貸款」，金融機構得否以增提其他擔保品方式增加貸款金額？

答：否。金融機構以增提擔保品方式額外增加貸款金額，即屬本規定第 3 點第 3 款所指「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。