

附件一 「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」之重點

99.12.30

壹、本規定適用範圍

- 一、本規定適用之金融機構：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、購屋貸款之特定地區：除原臺北市及新北市 10 個行政區(板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止)外，新增三峽、林口、淡水等 3 區。
- 三、增訂土地抵押貸款條件限制。

貳、特定地區購屋貸款

- 一、將自然人受限戶之最高貸款成數由原規定 7 成降為 6 成：
金融機構辦理自然人之購屋貸款，其擔保品座落於特定地區者，應向金融聯合徵信中心查詢。若該借款人已有用途為「購置不動產」之貸款者：
 - (一) 其新購屋貸款最高貸款成數不得高過該房屋擔保品鑑價之 6 成。
 - (二) 無寬限期。
 - (三) 對同一擔保品，不得另以修繕、週轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。
- 二、將公司法人購屋貸款納入規範，並適用前述（一）至（三）貸款條件限制規定。

參、土地抵押貸款

- 金融機構辦理借款人（公司法人及自然人）以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地（不以特定地區為限）為擔保之抵押貸款：
- 一、借款人應提出具體興建計畫。
 - 二、貸款最高額度不得超過該筆土地取得成本與鑑價較低者之 6.5 成，其中 1 成應俟動工興建始得撥貸；不得另以周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。
 - 三、票券金融公司辦理以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為抵押之保證發行票券業務，亦比照前述兩點規定辦理。

肆：本規定生效日

本規定自 99 年 12 月 31 日生效，99 年 12 月 30 日（含）前業經金融機構核准但尚未撥款案件，得按原核貸條件辦理。

「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」修正草案對照表

修正名稱	現行名稱
中央銀行對金融機構辦理 <u>土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定</u>	中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定
修正條文	現行條文
(訂定依據) 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。	(訂定依據) 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。
(名詞定義) 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) 特定地區：指臺北市及<u>新北市十三個行政區</u>（<u>板橋區</u>、<u>三重區</u>、<u>中和區</u>、<u>永和區</u>、<u>新莊區</u>、<u>新店區</u>、<u>土城區</u>、<u>蘆洲區</u>、<u>樹林區</u>、<u>汐止區</u>、<u>三峽區</u>、<u>林口區</u>、<u>淡水區</u>）。 (三) 購屋貸款：指金融機構承作<u>借款人為購買座落於特定地區建物權狀含有「住」字樣住宅</u>（含基地）之抵押貸款。 (四) <u>土地抵押貸款</u>：指金融機構承作<u>借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款</u>。 (五) <u>借款人</u>：指自然人及公司法人。	(名詞定義) 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人壽保險公司。 (二) 特定地區：指臺北市及臺北縣十個縣轄市（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）。 (三) 購屋貸款：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。

(<u>自然人購屋貸款之限制</u>) 三、金融機構承作<u>自然人之購屋貸款</u>，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，<u>其</u>已有一戶以上房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者(購置不動產)，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<u>住宅</u>(含基地)鑑價金額之<u>六成</u>。 (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。	(購屋貸款之限制規定) 三、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，借款人本人已有一戶以上房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者(購置不動產)，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房屋(含基地)鑑價金額之<u>七成</u>。 (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。
(<u>公司法人購屋貸款之限制</u>) 四、金融機構承作<u>公司法人之購屋貸款</u>，其貸款條件限制依前點各款之規定。	(未規定)
(<u>土地抵押貸款之限制及例外</u>) 五、金融機構承作土地抵押貸款，其貸款條件限制如下： (一) 借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者，金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。 (二) 貸款額度最高不得超過抵押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。 前項第二款有關貸款一成應俟借款人動工興建後始得撥貸之規定，於下列情形不適用之：	(未規定)

(一) 經主管機關核定之都市更新案件。 (二) 經主管機關核准之公、自辦土地重劃案件尚未完成者。 金融機構承作之土地抵押貸款，其借款人非屬投資、購買不動產或興建房屋者，且其申貸用途係供正常營運周轉，經檢附具體營運周轉計畫者，不受第一項規定之限制。	
(鑑價規範) 六、金融機構承作購屋貸款及土地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。	(鑑價規範) 四、金融機構承作購屋貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。
(施行前核貸案之處理) 七、金融機構於<u>中華民國九十九年十二月三十日前</u>已核准尚未撥款之購屋貸款及<u>土地抵押貸款</u>案件，得按原核貸條件辦理。	(施行前核貸案之處理) 五、金融機構於九十九年六月二十五日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。
(資料填報) 八、金融機構應依本行規定之格式，定期確實填報<u>購屋貸款</u>及<u>土地抵押貸款</u>情形。	(資料填報) 六、本規定施行後，金融機構應依本行規定之格式定期確實填報承作貸款情形；其屬農會信用部及漁會信用部者，僅限由臺北市及臺北縣地區之農會信用部及漁會信用部填報之。
(準用規定) 九、前四點之規定，於票券金融公司辦理短期票券發行人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地抵押發行短期票券所為之保證發票業務，準用之。	(未規定)

