

中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定修正規定

103年6月26日發布

103年6月27日生效實施

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)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。

(三)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。

(四)特定地區：指下列行政區：

1. 臺北市所有行政區。
2. 新北市十七個行政區(板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區、五股區、泰山區、八里區、鶯歌區)。

3. 桃園縣四個行政區(桃園市、蘆竹市、中壢市、龜山鄉)。

(五)購置住宅貸款：指購屋貸款及購置高價住宅貸款。

(六)土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保，而辦理之貸款。

(七)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，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五成。

(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。

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：

1. 已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

2. 已有一戶房貸者：其為購買座落於特定地區住宅之購屋貸款，除適用前點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六成。

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：

- (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。

六、金融機構承作購置住宅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。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。

七、金融機構於中華民國一百零三年六月二十六日（含）前已核准尚未撥款之購置住宅貸款及土地抵押貸款案件，其貸款條件合於核准時之規定者，得按原核貸條件辦理。

八、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報購置住宅貸款及土地抵押貸款情形。

金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務，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。

九、前四點之規定，於票券商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。