

# 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 修正對照表

103 年 6 月 26 日

| 修正規定                                                                                                                                                                                         | 現行規定                                                                                                                                                                                   | 說明                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>〈訂定依據〉</p> <p>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。</p>                                                                                                                     | <p>〈訂定依據〉</p> <p>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。</p>                                                                                                               | <p>本點未修正。</p>                                                                                                                  |
| <p>〈名詞定義〉</p> <p>二、本規定所用名詞定義如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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<u>非高價住宅</u>（含基地），<u>所辦理之抵押貸款</u>。</p> | <p>〈名詞定義〉</p> <p>二、本規定所用名詞定義如下：</p> <p>（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。</p> <p>（二）特定地區：指臺北市及新北市十三個行政區（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</p> | <p>一、因應購屋貸款管制對象，擴及於特定地區以外之貸款，爰修正第二款之定義，以資涵括，並作款次調整。</p> <p>二、配合高價住宅貸款管制措施之調整，修正第三款高價住宅貸款認定標準，並酌作文字修正及款次調整。</p> <p>三、配合管制措施</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>(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<u>下列住宅</u>（含基地），所辦理之抵押貸款：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.座落於<u>臺北市者</u>：鑑價或買賣金額為<u>新臺幣七千萬元以上</u>。</li> <li>2.座落於<u>新北市者</u>：鑑價或買賣金額為<u>新臺幣六千萬元以上</u>。</li> <li>3.座落於<u>臺北市及新北市以外之國內地區者</u>：鑑價或買賣金額為<u>新臺幣四千萬元以上</u>。</li> </ol> <p>(四)特定地區：指<u>下列行政區</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.<u>臺北市所有行政區</u>。</li> <li>2.<u>新北市十七個行政區</u>（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、<u>五股區、泰山區、八里區、鶯歌區</u>）。</li> <li>3.<u>桃園縣四個行政區</u>（桃</li> </ol> | <p>區、三峽區、林口區、淡水區）。</p> <p>(三)購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買<u>座落於特定地區</u>建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地）之抵押貸款。</p> <p>(四)購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買<u>合於下列任一條件且</u>建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地），所辦理之<u>房屋抵押貸款</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.座落於<u>臺北市或新北市</u>，鑑價或買賣金額<u>新臺幣八千萬元以上</u>。</li> <li>2.座落於<u>臺北市及新北市以外之國內地區</u>，鑑價或買賣金額<u>新臺幣五千萬元以上</u>。</li> </ol> | <p>之調整，第四款特定地區範圍擴大；除<u>新北市新增四區</u>外，另新增<u>桃園縣四區</u>。此外作款次調整。</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>園市、蘆竹市、中壢市、龜山鄉</u>)。</p> <p>(五)購置住宅貸款：指購屋貸款及購置高價住宅貸款。</p> <p>(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<u>辦理之貸款</u>。</p> <p>(七)借款人：指自然人及公司法人。</p>                                             | <p>(五)購置住宅貸款：指購屋貸款及購置高價住宅貸款。</p> <p>(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之貸款。</p> <p>(七)借款人：指自然人及公司法人。</p>                                                                                                                   |                                                                                           |
| <p>〈<u>公司法人購置住宅貸款之限制</u>〉</p> <p>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：</p> <p>(一)<u>不得有寬限期。</u></p> <p>(二)<u>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。</u></p> <p>(三)<u>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></p> | <p>〈<u>購屋貸款之限制</u>〉</p> <p>三、<u>金融機構承作自然人之購屋貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，其已有一戶以上房屋(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：</u></p> <p>(一)<u>不得有寬限期。</u></p> <p>(二)<u>貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價金額之六成。</u></p> <p>(三)<u>除前款貸款額度外，不</u></p> | <p>一、原第一項有關自然人特定地區購屋貸款之規定，修正移列第四點第三項。</p> <p>二、原第二項對公司法人特定地區購屋貸款之規定，修正為一併規範該類借人之購置住宅貸</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><u>得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。</u></p> <p>金融機構承作公司法人之購屋貸款，其貸款條件限制依前項各款之規定。</p>                                                                                                                                                                   | <p>款，並調降最高貸款成數為五成。</p>                                                                                                           |
| <p>〈<u>自然人購置住宅貸款之限制</u>〉</p> <p>四、金融機構承作<u>自然人</u>之購置住宅貸款，<u>應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>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：</u></p> <p>1. <u>已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。</u></p> | <p>〈<u>購置高價住宅貸款之限制</u>〉</p> <p>四、金融機構承作借款人之購置高價住宅貸款，其貸款條件限制如下：</p> <p>(一) 不得有寬限期。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>第三點第一項</p> <p>金融機構承作自然人之購屋貸款，應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，其已有一戶以上房</p> | <p>一、原第四點之購置高價住宅貸款移列至本點第一款，並將最高貸款成數由六成調降為五成。</p> <p>二、第二款第一目增列自然人全國第三戶以上購屋貸款之貸款條件限制。</p> <p>三、原第三點第一項自然人於特定地區之購屋貸款規定移列於本點第二款</p> |

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>2. <u>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。</u></p>                                                                             | <p>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：</p> <p>（一）不得有寬限期。</p> <p>（二）貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價金額之六成。</p> <p>（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。</p>                  | <p>第二目，除修正貸款成數計算基準外，並作文字修正。</p> |
| <p>〈土地抵押貸款之限制及例外〉</p> <p>五、金融機構承作土地抵押貸款，其貸款條件限制如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> | <p>〈土地抵押貸款之限制及例外〉</p> <p>五、金融機構承作土地抵押貸款，其貸款條件限制如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> | <p>本點未修正。</p>                   |

|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>(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。</p> <p>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：</p> <p>(一) 經主管機關核定之都市更新案件。</p> <p>(二) 經主管機關核准之公、自辦土地重劃案件尚未完成者。</p> <p>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。</p> | <p>(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。</p> <p>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：</p> <p>(一) 經主管機關核定之都市更新案件。</p> <p>(二) 經主管機關核准之公、自辦土地重劃案件尚未完成者。</p> <p>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。</p> |                                                           |
| <p>〈鑑價規範〉</p> <p>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。</p> <p><u>金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得</u></p>                                                                                                                                   | <p>〈鑑價規範〉</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                     | <p>增列第二項規定，金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價，提高貸款金額。</p> |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <p><u>藉由重新鑑價提高貸款金額。</u></p>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                           |                                                              |
| <p>〈施行前核貸案之處理〉<br/>七、金融機構於<u>中華民國一百零三年六月二十六日</u>（含）前已核准尚未撥款之購置<u>住宅</u>貸款及土地抵押貸款案件，<u>其貸款條件合於核准時之規定者</u>，得按原核貸條件辦理。</p>                                     | <p>〈施行前核貸案之處理〉<br/>七、金融機構於<u>中華民國九十九年十二月三十日</u>（含）前已核准尚未撥款之購屋貸款及土地抵押貸款案件，得按原核貸條件辦理；<u>其於一百零一年六月二十一日</u>（含）前已核准尚未撥款之購置高價住宅貸款案件，亦同。</p>                     | <p>基於法令不溯既往原則，明定本次修正前已核准未撥款案件，其貸款條件如符合核准時之規定者，得按原核貸條件辦理。</p> |
| <p>〈資料填報及風險控管〉<br/>八、金融機構應依<u>中央銀行</u>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。<br/><br/>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。</p> | <p>〈資料填報及風險控管〉<br/>八、金融機構應依<u>本行</u>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。<br/><br/>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。</p> | <p>「本行」二字修正為「中央銀行」全稱。</p>                                    |
| <p>〈準用規定〉<br/>九、前四點之規定，於票券<u>商</u>辦理短期票券發行人以</p>                                                                                                            | <p>〈準用規定〉<br/>九、前四點之規定，於票券<u>金融公司</u>辦理短期票券發</p>                                                                                                          | <p>將兼營票券業務之銀行納入規範，並依「票券金</p>                                 |

|                                               |                                                  |                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| <p>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。</p> | <p>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。</p> | <p>融管理法」第四條第四款之用語，合稱為票券商，以資周延。</p> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|