

# 「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」有關「購置高價住宅貸款」問與答

101年6月21日

Q 1：「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」（以下簡稱本規定）所定之「購置高價住宅貸款」與「購屋貸款」（特定地區）、「土地抵押貸款」之貸款條件限制有何不同？

答：各項貸款條件限制詳如下表；

貸款項目		借款人	擔保品	寬限期	最高貸款額度
購置住宅貸款	購置高價住宅貸款	自然人及公司法人	1. 購置臺北市或新北市之住宅(含基地)，鑑價或買賣金額新臺幣8千萬元以上。 2. 購置臺北市及新北市以外之國內地區住宅(含基地)，鑑價或買賣金額新臺幣5千萬元以上。	無	購置住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之6成。
	購屋貸款(特定地區)	1. 自然人名下已有1戶房貸，並於特定地區(臺北市及新北市13區)申辦「購屋貸款」者。 2. 公司法人於特定地區申辦「購屋貸款」者。	購置住宅(含基地)位於特定地區。	無	購置住宅(含基地)鑑價之6成。
土地抵押貸款		自然人及公司法人(借款人應檢附抵押土地之具體興建計畫)	全國都市計畫劃定之住宅區或商業區土地	未規定	抵押土地取得成本與金融機構鑑價較低者之6.5成，其中1成應俟借款人動工興建後始得貸放。

**Q2：本規定所稱之「購置高價住宅貸款」，高價住宅如何認定？**

答：

- 1、建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地）。
- 2、臺北市或新北市住宅，鑑價或買賣金額新臺幣 8 千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外之國內地區住宅，鑑價或買賣金額新臺幣 5 千萬元以上。

**Q3：本規定「購置高價住宅貸款」之規範對象為何？**

答：自然人及公司法人購買高價住宅，並向金融機構申辦貸款者。

**Q4：本規定「購置高價住宅貸款」，對貸款條件有何限制？**

答：借款人購買高價住宅（含基地）向金融機構申辦貸款者，不論借款人名下是否有房貸，其貸款條件應依以下規定辦理：

- 1、不得有寬限期。
- 2、貸款額度不得超過住宅鑑價或買賣金額較低者之 6 成。
- 3、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。

**Q5：借款人名下無房貸，本次購買座落於特定地區之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？**

答：是。

**Q6：借款人名下已有 1 戶房貸，本次購買座落於特定地區之高價住宅，並申辦貸款，是否應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？**

答：是。

**Q7：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」案件，借款人購買之住宅座落於臺北市，買賣價為 6 千萬元，金融機構鑑價為 8 千萬元，是否應適用本規定？如何計算貸款額度？**

答：

- 1、應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範。
- 2、貸款額度最高不得超過住宅鑑價或買賣金額較低者(6 千萬元)之 6 成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

**Q 8：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」案件，借款人購置之住宅座落於台中市，買賣價為 5 千萬元，金融機構鑑價為 4 千萬元，是否應適用本規定，如何計算貸款額度？**

答：

- 1、應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範。
- 2、貸款額度最高不得超過該住宅鑑價或買賣金額較低者(4 千萬元)之 6 成，且不得另以其他名目額外增加貸款金額。

**Q 9：借款人為自然人且名下已有 1 戶房貸，本次申辦特定地區第 2 戶購屋貸款，買賣價為 7 千萬元，鑑價為 8 千萬元，可否依特定地區「購屋貸款」規定，按金融機構鑑價之 6 成計算貸款額度？**

答：否，應優先適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範計算貸款額度，即金融機構最高核貸額度不得超過住宅鑑價或買賣金額較低者（7 千萬元）之 6 成。

**Q 10：借款人申辦行政院人事行政總處指定銀行辦理「全國公教員工房屋貸款」，若購買之住宅符合本規定高價住宅要件者，是否須受本規定「購置高價住宅貸款」之限制？**

答：是。

**Q 11：金融機構得否以周轉金名義（用途代號為「4」）辦理借款人「購置高價住宅貸款」？**

答：金融機構辦理「購置高價住宅貸款」，不得以修繕、周轉金或其他貸款名目承作。

**Q 12：借款人申辦「購置高價住宅貸款」，可否於貸款後，另以轉貸方式，要求金融機構提高貸款額度？**

答：

- 1、借款人申辦「購置高價住宅貸款」起算之 3 年內辦理轉貸者，轉貸金額不得超過原貸餘額，亦即不可增貸。
- 2、借款人申辦「購置高價住宅貸款」起算之 3 年後辦理轉貸者，可以增貸，惟轉增貸合計金額不得超過原貸款額度。有關借款人增貸之資金用途，承辦金融機構應核實認定，並按本規定「購置高價住宅貸款」及問與答相關規範辦理。

**Q 13：借款人另提供其他房地辦理新貸、或以原有房貸舊案辦理增貸，且該等資金用途係購買高價住宅，並以該住宅申辦貸款者，是否亦受管制？**

答：

- 1、借款人新貸或增貸資金加計「購置高價住宅貸款」金額，不得超過該高價住宅鑑價或買賣金額較低者之 6 成。
- 2、金融機構於受理借款人以原有房貸舊案增貸或以其他房地抵押辦理新貸，應請借款人切結，若違反上開約定事項，則同意由承貸金融機構收回超逾上限部分之增貸資金及其他不利之違約效果。

**Q 14：借款人新申辦「購置高價住宅貸款」，其建物所有權狀之用途登記為「住商」、「住辦」，是否須適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範？**

答：是。惟如借款人主張該建物主要用途係為營業用且有設立登記，並經金融機構實地查核屬實者，得排除本規定之適用。

**Q 15：借款人於本規定實施後，以買賣方式新取得高價住宅(含基地)所有權，且於過戶後一段期間憑該住宅(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：是。借款人以買賣取得之高價住宅(含基地)為抵押辦理貸款，其過戶時間係在 101 年 6 月 22 日(含)之後，除借款人舉證借款用途非屬購置住宅，且貸後提供資金用途證明備查者外，應適用本規定「購置高價住宅貸款」之規範。

**Q 16：借款人申辦「購置高價住宅貸款」，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「購置高價住宅貸款」所指「以其他貸款名目額外增加貸款金額」之情形之一。

**Q 17：有關借款人申辦「購置高價住宅貸款」，下列情形是否違反本規定所稱「不得有寬限期」之規定？**

- (1) 借款人於償還部分金額後，要求在原貸款額度內辦理增貸；
- (2) 借款人每期攤還本利，採前期僅償還少數本利，後期償還大額本利之方式；
- (3) 借款人申辦短期性房貸，貸款期間僅繳付利息。

答：

- 1、是，上開3種情況均屬違反本規定所稱「不得有寬限期」情形；惟借款人申辦「購置高價住宅貸款」起算3年後，得辦理增貸，增貸資金加計原貸餘額不得超過原貸款額度。有關借款人增貸之資金用途，承辦金融機構應核實認定，並按本規定「購置高價住宅貸款」及問與答相關規範辦理。
- 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。

**Q 18：金融機構在 101 年 6 月 21 日前已核准而尚未撥款之購置住宅貸款，借款人購買之住宅符合高價住宅之認定標準者，應如何辦理？**

答：

- 1、金融機構於 101 年 6 月 21 日前已核准尚未撥款之案件，得按原核貸條件辦理。
- 2、前述所稱「已核准」，係指金融機構依其分層負責授權規定，由最終有權核貸者對個別借款人之核准，並有書面或電腦檔案之核准日期可稽者而言。

**Q 19：金融機構辦理借款人「購置高價住宅貸款」，該金融機構自行訂定之授信內規較本規定為嚴者，應如何適用本規定？**

答：金融機構之授信內規有較本規定「購置高價住宅貸款」規範嚴格者，應從其規定。