

行政院第3968次院會

新青安 · 貸的到

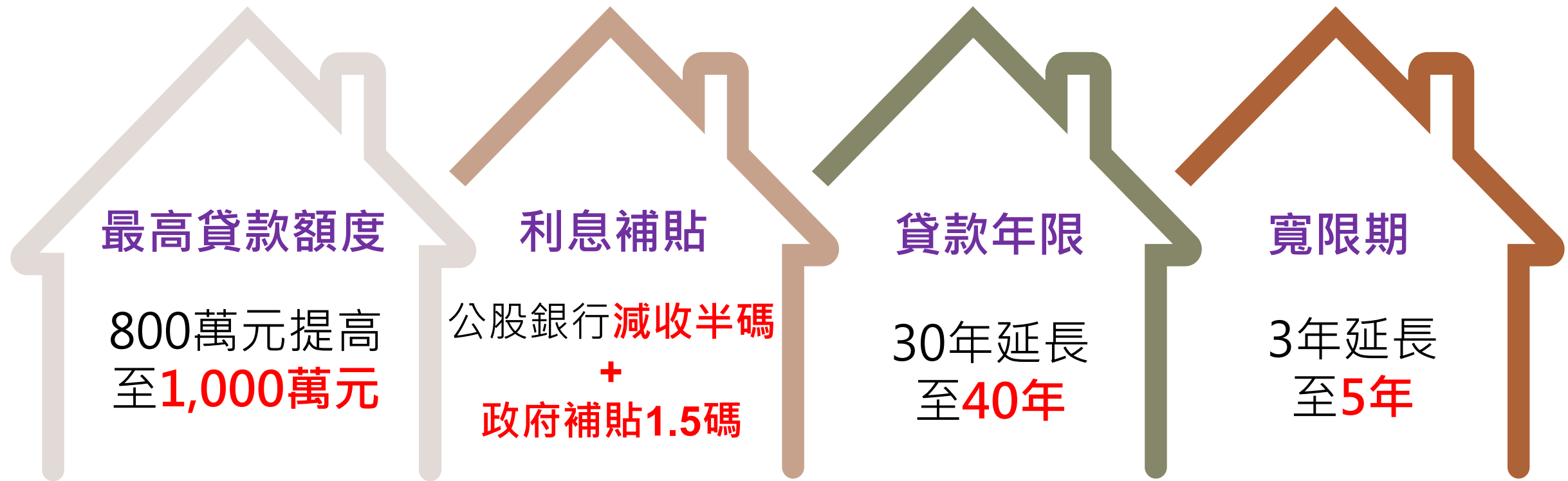
- 配合青年安心成家購屋優惠貸款精進方案
之調整
-

簡報大綱

- 1 背景說明
- 2 問題分析
- 3 因應對策
- 4 配套措施

1、背景說明：新青安貸款協助無自有住宅民眾購屋自住

- 「**成年，本人、配偶及未成年子女無自有住宅**」，購置成屋（不含預售屋）均可申貸。
- **精進方案（即新青安）放寬各項條件，自112年8月起至115年7月31日止：**



1、背景說明：新青安貸款辦理情形

累計核貸情形



截至
114年7月31日

青安貸款精進方案(新青安)
自112年8月1日推動

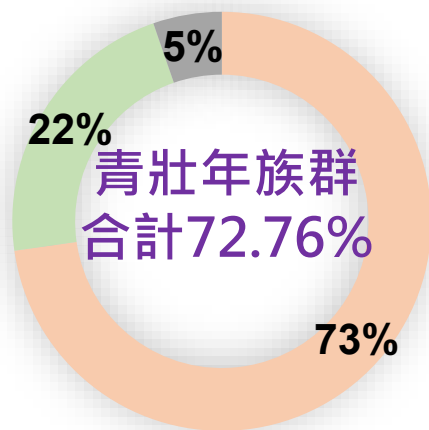
戶數

12萬9,464戶

金額(新臺幣)

9,994億餘元

核貸戶數
年齡占比(%)



■ 39歲(含)以下 ■ 40至49歲(含) ■ 50歲(含)以上

就新青安實施至114年7月底之成效分析，未滿40歲貸款占總戶數比率約72.76%，顯示青安貸款以青壯年族群為主，有效協助青壯年族群購屋安居。

1、背景說明：新青安貸款優化措施確保民眾購屋自住目的

自113年8月開始採行下列優化措施：

1. 貸前確認自住

- ★新青安貸款借款人**限貸一次**
- ★新貸戶**徵提自住切結書**等規定

2. 貸後追查違規

- ★持續滾動辦理**跨部會資料勾稽作業**，加強查核轉租、人頭戶、涉營業行為等未合規行為；未合規者**追回補貼利息及調整貸款條件**

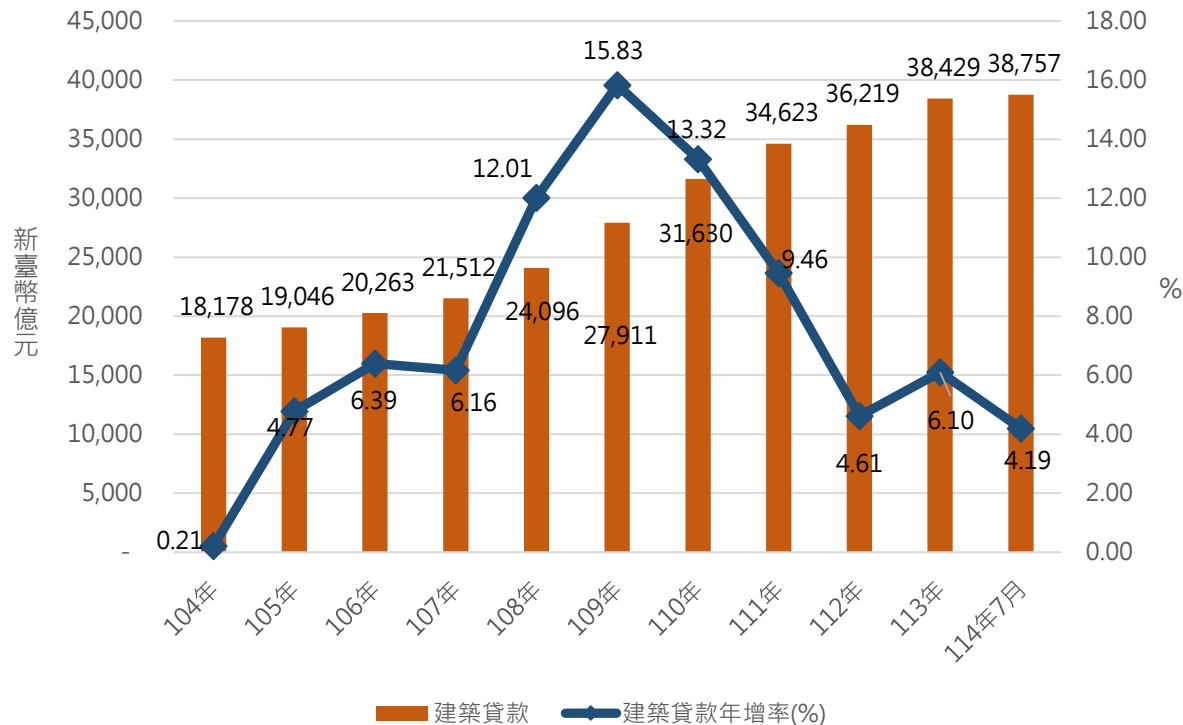
3. 追回成效

- ★截至114年7月底，追回5,421件及新臺幣1億348萬餘元

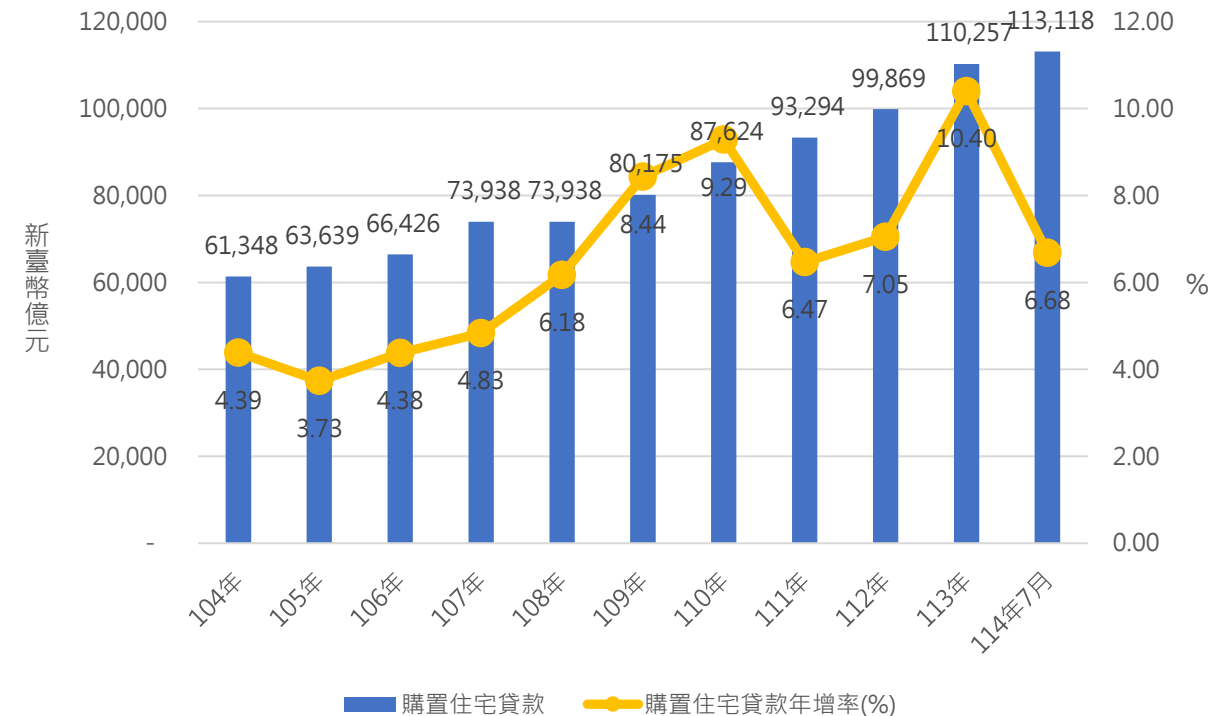
1、背景說明：銀行辦理不動產放款現況

- 本國銀行辦理建築貸款及購置住宅貸款餘額至114年7月底為3.88兆元及11.31兆元，近年成長率已顯著下降。

本國銀行近10年建築貸款餘額及年增率



本國銀行近10年購置住宅貸款餘額及年增率



1、背景說明：現行規範-銀行法第72條之2

$$\text{銀行法第72條之2比率} = \frac{\text{住宅建築及企業建築放款之總額}}{\text{存款總餘額及金融債券}} \leq 30\%。$$

	銀行法第72條之2比率	
本國銀行	平均數	26.04%
公股銀行	平均數	27.61%



風險管理

- 銀行辦理房屋貸款皆須依授信5P原則，借戶資歷(people)、資金用途(purpose)、償還來源(payment)、債權保障(protection)及未來展望(perspective)，決定是否核貸及相關核貸條件。
- 房貸的逾放比率在所有授信產品中最低，惟銀行仍會考量不動產市場前景。



法令遵循銀行法第72條之2

- 公股銀行因配合政策辦理各項自用住宅貸款，致銀行法第72條之2比率偏高，並有達內部預警指標(如設定28.5%)之情形。

銀行核貸意願較低，影響自住及首購之需求

3、因應對策

法規調整：

- 銀行辦理新青安貸款案件，於114年9月1日後撥款者，不計入銀行法第72條之2限額，以確保銀行信用資源可用於無自用住宅青年之購屋貸款。
- 本次法規調整後，銀行仍須依授信5P審核，並非鼓勵民眾購屋。



3、因應對策

- ★擴大新青安貸款量能，有助緩解青壯年族群購屋申貸排撥之等待時間，保障購屋自住民眾申貸權益
- ★財政部將督導公股銀行，依據授信「5P」原則、「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」及優化措施，完善貸前徵審及貸後管理，確保銀行信用資源用於民眾自住購屋
- ★提醒民眾購屋貸款資金龐大且不動產轉讓流動性低，應考量金融市場波動風險及審酌財務能力評估申辦

嚴禁搭售：

- 銀行不得以購買房貸壽險商品做為貸款之搭售條件或於貸款過程中不當勸誘。

房貸申訴窗口：

- 銀行公會(02)8596-2345，金管會(02)8968-9665。
- 各銀行總行申訴窗口，公告於銀行公會網站「銀行購置住宅貸款資訊揭露專區」 (<https://drive.google.com/file/d/1seev7MsctgCCFZjYjw8t3kn44vDCXwL3/view>)

- 落實風控，放寬額度，青年安心成家
- 調控信用，滿足實需，房市健全發展