

房貸手冊

目錄



- 3 主力商品
- 5 預估文件
- 6 申辦文件
- 8 填寫範例
- 12 問題匯總
- 14 窗口電話
- 15 房貸概要
- 18 借款人規範
- 23 擔保品規範
- 27 貸款年期規範
- 28 寬限期規範
- 29 央行管制規範

房貸主力商品



貸款產品	產品內容	利率※1	案件性質	適用條件※2	限制清償期間※3	每百萬元本息攤還月付金
優選房仲專案A (首購/自住)		I+0.57%起 (目前最低為1.92%)	買賣	1. 永慶房屋、信義房屋、太平洋房屋、台灣房屋、中信房屋、有巢氏房屋、永慶不動產、台慶不動產、群義房屋、住商不動產 及21世紀不動產成交之買賣案件 2. 借款人或保證人年收入80萬元以上適用專案A 3. 借款人或保證人年收入未滿80萬元適用專案B	2年	5,021元 (以貸款年期20年計算)
優選房仲專案B (首購/自住)		I+0.60%起 (目前最低為1.95%)	買賣			5,035元 (以貸款年期20年計算)
安心貸		I+0.64% (目前為1.99%)	轉貸	1. 固定薪上班族且年收入80萬元(含)以上，或合計配偶120萬元(含)以上 2. 本公司年繳保費新台幣30萬元(含)以上或保單價值準備金新台幣300萬元(含)以上之優質保戶	3年	5,054元 (以貸款年期20年計算)
真心相貸		I+0.70%起 (目前最低為2.05%)	買賣/轉貸	新承作案件	3年	5,083元 (以貸款年期20年計算)

※1: 「I」為本公司指數型房貸指標利率：即「保單分紅利率」，依主管機關規定採當月臺灣銀行、第一銀行、合作金庫銀行等三家行庫二年期定期儲蓄存款利率之平均利率(取小數點後二位)，並由中華民國人壽保險商業同業公會於每月第一個營業日公佈(www.lia-roc.org.tw)；若主管機關就保單分紅利率之計算基礎有所修訂時，依其公告之相關法令辦理。上列專案之貸款利率係以本公司最近公告之指數型房貸指標利率(目前為1.42%)為計算基準，實際貸款利率仍依核撥當月公告內容為準。

※2: 詳細內容可至本公司官網(www.fubon.com/life/home/index.htm)查詢最新貸款產品介紹，本公司保留貸款額度、適用利率及核貸與否之權利。

※3: 上列貸款產品係適用於「限制清償期間」案件，自借款日起二年/三年內提前全部清償並申請開立抵押權塗銷同意書時須支付違約金(以申請核發抵押權塗銷同意書日六個月前之本金餘額為計算基準，第一年1.00%，第二年0.75%，第三年0.50%)。若選擇「得隨時清償」，上列專案之貸款利率須再加碼1.00%。

房貸目標客戶



A/B客

1. 「專業人士」、年薪80萬以上。(律師/醫師/建築師/會計師)
2. 「軍警公教人員」、年薪80萬以上(校級以上軍官、警官)
3. 「固定薪上班族」、年薪80萬以上。(有薪轉)

A/B區域

1. 七大都會區(含新竹市)住宅型不動產。
2. 非小套房及工業住宅。
3. 非老舊屋齡。

負債/收入比：60%，約為申貸1000萬需有100萬收入(以貸款20年計算)

房貸預估應備文件



申辦文件	應填寫文件	應準備文件
貸款類別		
房貸案件	房屋貸款申請書暨個人資料表 <u>(請雙面列印成一張)</u> 同一關係人表正本	買賣:合約書&履約保證書影本 轉貸:土地/建物權狀影本或謄本

※房貸預估受理單位:放款部各區部窗口及服務平台。

※房貸預估係指客戶尚未決定由公司承辦房貸，僅就個人提供之基本資料、房屋文件，初步預估可能的貸款條件。

申辦房貸應備文件



申辦文件 貸款類別	應填寫文件	應準備文件
買賣案件	1. 房屋貸款申請書暨個人資料表 (請雙面列印成一張) 2. 同一關係人表正本 3. 保證人個人資料表 (如有保人再填寫)	4. 買賣合約書&履約保證書影本 5. 借款人/保證人：近一年薪資轉帳存摺(含封面)或所得資料清單、前一年度扣繳憑單影本 6. 借款人/保證人：國稅局申請之財產資料清單 7. 借款人/保證人：身份證及戶口名簿影本 8. 借款人/保證人：公司名片或識別證影本
轉貸OR 原屋融資	1. 房屋貸款申請書暨個人資料表 (請雙面列印成一張) 2. 同一關係人表正本 3. 保證人個人資料表 (如有保人再填寫)	4. 土地、建物所有權狀影本 5. 借款人/保證人：近一年薪資轉帳存摺(含封面)或所得資料清單、前一年度扣繳憑單影本 6. 借款人/保證人：國稅局申請之財產資料清單 7. 借款人/保證人：身份證及戶口名簿影本 8. 借款人/保證人：公司名片或識別證影本 9. (轉貸件): 前貸銀行近一年繳息紀錄

申請書哪裡找?

1. 菁英網/行政資源/房屋貸款/房貸行銷工具
2. 菁英網首頁/下載區/關鍵字查詢：輸入「房貸」
3. 7-11/ibon機也可列印

富邦人壽 富邦菁英網

行政資源

房貸行銷工具

房貸行銷工具

標題	日期
1 機場捷運A7站合宜住宅專案	2015/6/4
2 房貸利率簡介 2	2015/8/3
3 優選房仲專案DM	2015/8/3
4 房貸利率簡介1	2015/8/3
5 公告申請本公司房屋貸款應備文件、房貸業輔人員聯絡資料暨非本公司房貸目標客戶及擔保品等	2015/7/1
6 不動產資料查詢申請書暨同意書	2014/12/31
7 房屋貸款申請表格(共3份)	2014/10/21

富邦人壽 富邦菁英網

下載區

依關鍵字查詢：房貸

單元	類別	標題	簡介	資料來源	更新日期
1	行政表單	房貸服務	房屋貸款申請書暨個人資料表	放款部	2014/11/4
2	行政表單	房貸服務	保證人個人房貸申請表格料表	放款部	2014/11/4
3	行政表單	房貸服務	同一關係人表	放款部	2014/9/18
4	行政表單	新契約	傳統型個人壽保險契約審閱期間確認聲明書-通用版	核保部	2014/4/30
5	行銷支援	輔銷工具	102/9達人寶 聯經經驗分享會-房貸行銷	竹冠通訊處陳俊卿處經理分享房貸行銷支援部	2013/9/16

貸款申請書填寫範例

範例(買賣)

富邦人壽

房屋貸款申請書暨個人資料表

申請日期：104年8月4日

貸款類型： <input checked="" type="checkbox"/> 新購屋 <input type="checkbox"/> 轉增貸 <input type="checkbox"/> 平降轉貸 <input type="checkbox"/> 原屋貸款 <input type="checkbox"/> 原擔保品增貸 <input type="checkbox"/> 改貸 <input type="checkbox"/> 變更授信條件
申請金額：新台幣 <u>800</u> 萬元整 借款期間： <u>30</u> 年
償還方式： <input type="checkbox"/> 依年金法，按月攤還本息 <input checked="" type="checkbox"/> 本金寬限 <u>2</u> 年
借款用途： <input type="checkbox"/> 償還舊債(原借款用途勾選如下) <input checked="" type="checkbox"/> 購買房屋(<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅 座落 <u>新北</u> 縣 <input checked="" type="checkbox"/> 中和 鄉鎮市區) <input type="checkbox"/> 房屋修繕(<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅) <input type="checkbox"/> 消費性融資(<input type="checkbox"/> 繳稅 <input type="checkbox"/> 教育費用 <input type="checkbox"/> 結婚費用 <input type="checkbox"/> 醫療費用 <input type="checkbox"/> 旅遊費用 <input type="checkbox"/> 家庭支出 <input type="checkbox"/> 購買耐久性消費品 <input type="checkbox"/> 其他 _____) <input type="checkbox"/> 個人理財週轉(<input type="checkbox"/> 員工認股 <input type="checkbox"/> 購買股票 <input type="checkbox"/> 購買金融商品 <input type="checkbox"/> 創業 <input type="checkbox"/> 其他 _____) <input type="checkbox"/> 購買汽車(<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 營業用) <input type="checkbox"/> 購買土地(<input type="checkbox"/> 建地 <input type="checkbox"/> 非建地) <input type="checkbox"/> 興建房屋(<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 其他 _____)
擔保物抵押權設定種類： <input checked="" type="checkbox"/> 最高限額抵押權 <input type="checkbox"/> 普通抵押權 擔保物用途： <input checked="" type="checkbox"/> 自住使用 <input type="checkbox"/> 無償供他人使用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 其他：_____

借款用途依實際用途勾選

範例(轉貸)

富邦人壽

房屋貸款申請書暨個人資料表

申請日期：104年8月4日

貸款類型： <input type="checkbox"/> 新購屋 <input checked="" type="checkbox"/> 轉增貸 <input type="checkbox"/> 平降轉貸 <input type="checkbox"/> 原屋貸款 <input type="checkbox"/> 原擔保品增貸 <input type="checkbox"/> 改貸 <input type="checkbox"/> 變更授信條件
申請金額：新台幣 <u>500</u> 萬元整 借款期間： <u>20</u> 年
償還方式： <input checked="" type="checkbox"/> 依年金法，按月攤還本息 <input type="checkbox"/> 本金寬限 _____ 年
借款用途： <input type="checkbox"/> 償還舊債(原借款用途勾選如下) <input type="checkbox"/> 購買房屋(<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅 座落 _____ 縣市 _____ 鄉鎮市區) <input type="checkbox"/> 房屋修繕(<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 非住宅) <input type="checkbox"/> 消費性融資(<input type="checkbox"/> 繳稅 <input type="checkbox"/> 教育費用 <input type="checkbox"/> 結婚費用 <input type="checkbox"/> 醫療費用 <input type="checkbox"/> 旅遊費用 <input type="checkbox"/> 家庭支出 <input type="checkbox"/> 購買耐久性消費品 <input type="checkbox"/> 其他 _____) <input checked="" type="checkbox"/> 個人理財週轉(<input type="checkbox"/> 員工認股 <input checked="" type="checkbox"/> 購買股票 <input type="checkbox"/> 購買金融商品 <input type="checkbox"/> 創業 <input type="checkbox"/> 其他 _____) <input type="checkbox"/> 購買汽車(<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 營業用) <input type="checkbox"/> 購買土地(<input type="checkbox"/> 建地 <input type="checkbox"/> 非建地) <input type="checkbox"/> 興建房屋(<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 其他 _____)
擔保物抵押權設定種類： <input checked="" type="checkbox"/> 最高限額抵押權 <input type="checkbox"/> 普通抵押權 擔保物用途： <input checked="" type="checkbox"/> 自住使用 <input type="checkbox"/> 無償供他人使用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 其他：_____



貸款申請書填寫範例

申請人基本資料	
黏貼身分證正面影本	黏貼身分證反面影本
婚姻狀況： <input type="checkbox"/> 未婚 <input checked="" type="checkbox"/> 已婚 <input type="checkbox"/> 其他 扶養子女人數 <u>1</u> 人 教育程度： <input type="checkbox"/> 博士 <input type="checkbox"/> 碩士 <input checked="" type="checkbox"/> 大學 <input type="checkbox"/> 專科 <input type="checkbox"/> 高中職 <input type="checkbox"/> 國中以下 公司電話： <u>(02)2955-69</u> 現居地電話： <u>(02)2933-9</u> 行動電話： <u>0911</u> 現居地址： <input checked="" type="checkbox"/> 同身分證戶籍地址 <input type="checkbox"/> 與戶籍不同 現居房屋產權： <input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 配偶所有 <input checked="" type="checkbox"/> 家族房屋 <input type="checkbox"/> 宿舍 <input type="checkbox"/> 租賃(月租 <u> </u> 元) <input type="checkbox"/> 其他 <u> </u> 已居住 <u>20</u> 年 公司名稱： <u>晨門企業</u> 職稱： <u>經理</u> 現職年資： <u>8</u> 年 行業別： <u>製造</u> 前職公司名稱： <u> </u> 公司地址： <u>台北市信義區基隆路一段 5</u> 年收入：薪資 <u>100</u> 萬 其他 <u>20</u> 萬 合計 <u>120</u> 萬元 契約書及相關文書送達地址： <input checked="" type="checkbox"/> 同身分證戶籍地址 <input type="checkbox"/> 同現居地址 <input type="checkbox"/> 同公司地址 <input type="checkbox"/> 同擔保物地址 繳款通知書寄送方式： <input checked="" type="checkbox"/> 電子傳送 (Email： <u>@ms9.kinet.net</u>) <input type="checkbox"/> 書面郵寄 <input type="checkbox"/> 不寄送	
申請人配偶姓名： <u>徐</u> 身分證字號： <u>W500</u> 電話： <u>922</u> 【配偶擔任保證人時，此欄資料免填】 一. 申請人及其配偶保證上述所載資料及所提供之證明文件(身分證影本 <input checked="" type="checkbox"/> 職業證明 <input type="checkbox"/> 收入證明影本 <input type="checkbox"/> 擔保物所有權狀影本 <input type="checkbox"/> 買賣合約影本 <input type="checkbox"/> 其他 <u> </u>)均屬事實，並同意 貴公司無庸退還辦理本借款所附之申請書表及其他相關文件。 二. 申請人及其配偶經 貴公司依個人資料保護法規定履行告知義務，申請人及其配偶瞭解並同意 貴公司、財團法人金融聯合徵信中心及本申請書背頁「蒐集、處理及利用個人資料告知事項(放款業務專用)」所列對象於告知事項所列特定目的或法令許可範圍內，對申請人及其配偶之資料為蒐集、處理及利用。 三. 申請人瞭解本項借款核准前，需自行委託不動產估價公司就擔保物進行估價，並同意該不動產估價公司提供估價報告(包含書面及電子檔)予 貴公司，相關費用由申請人負擔。 四. 申請人瞭解 貴公司有權依其相關規定自行決定是否核准本項借款及核貸金額；且 貴公司核准本項借款之申請，並不表示即有撥付款項之義務，申請人不得以此對 貴公司為任何請求。 五. 申請人瞭解本項借款核准後，應自 貴公司核准日起三個月內辦妥相關手續並動支，如逾上述期間未動支，則本次核准之借款額度及其他相關授信條件即註銷；日後申請人如欲動用本次核准之借款額度時，應另行重新申請。 六. 申請人已充分瞭解本申請書背頁「房屋貸款特別提醒事項」之內容。 此致 富邦人壽保險股份有限公司	
申請人： <u>陳富邦</u> (簽名) 申請人配偶： <u>徐</u> (簽名)	<input type="checkbox"/> 核對人員 <input type="checkbox"/> 照會人員

記得填寫
推薦人明細

LC 姓名	推薦人員姓名	推薦人員ID	推薦人員電話	推薦人員單位

同一關係人填寫範例

富邦人壽

「同一關係人」資料表

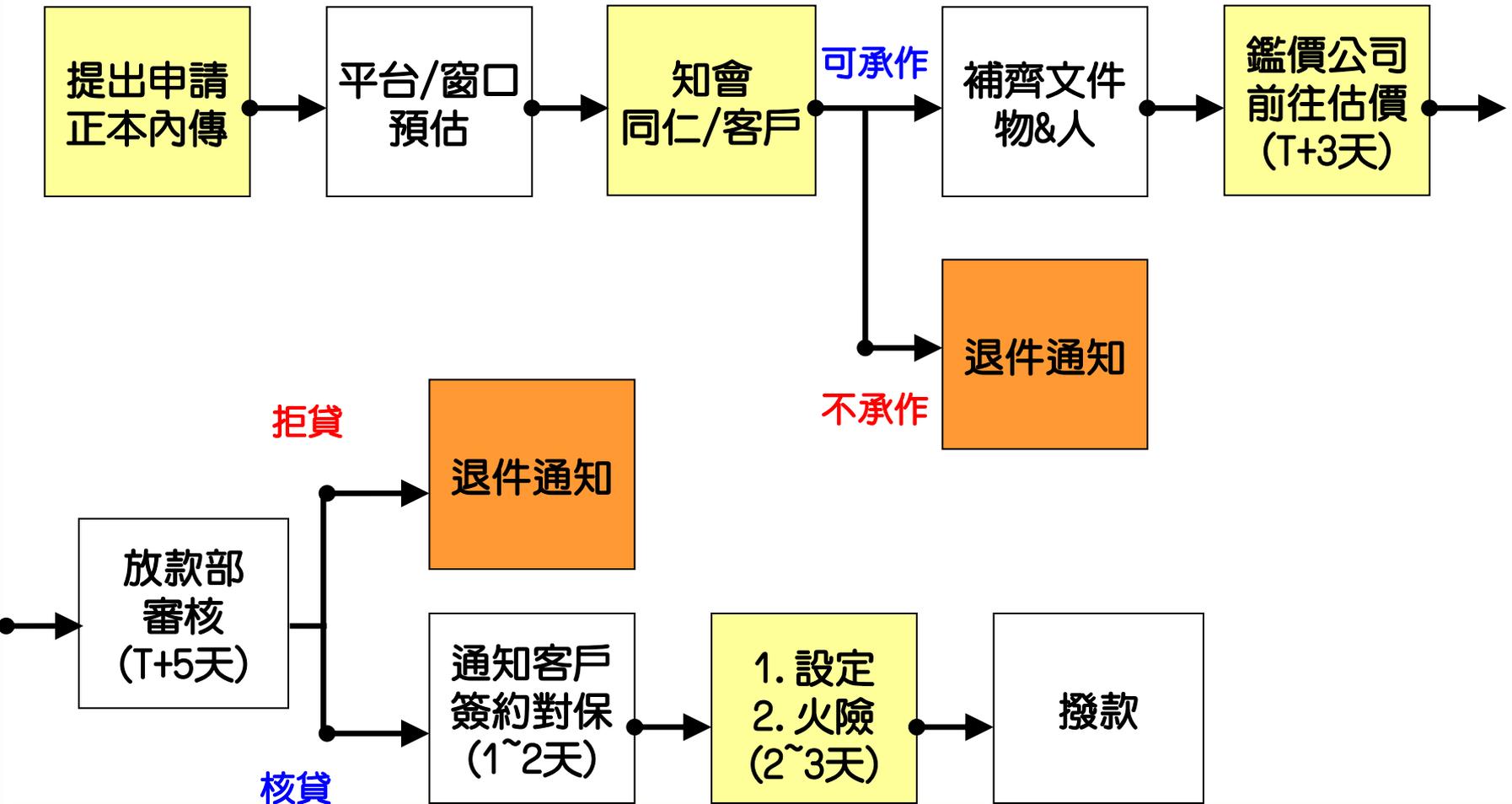
有 關 親 屬 資 料			
親 等	稱 謂	姓 名	身 分 證 統 一 編 號
	本 人	王 × ×	A × × × × × × × × × ×
	配 偶	張 × ×	H × × × × × × × × × ×
二親等以內血親	父	王 × ×	A × × × × × × × × × ×
	母	許 × ×	S × × × × × × × × × ×
	子	王 × ×	A × × × × × × × × × ×
		可參考戶口名簿	
本 人 擔 任 負 責 人 之 企 業 資 料			
名	稱	營 利 事 業 統 一 編 號	擔 任 職 務 備 註
配 偶 擔 任 負 責 人 之 企 業 資 料			
名	稱	營 利 事 業 統 一 編 號	擔 任 職 務 備 註

以上所填資料均按實填列，如有不實或漏報願負一切法律責任。

簽名或簽名蓋章： 王 × ×

填表日期：104 年 8 月 4 日

房貸作業流程



要問的問題



1. 房子在哪?用途?

所在區域(A, B, C...)是否可承作?自住?

2. 成交金額?哪一家仲介成交?(買賣)想貸多少?資金用途?(轉貸)

跟報價有關

3. 在哪裡服務?年資?年收入?

客戶職業&收入(客層A, B, C...)?

4. 有沒有其他負債?

信用狀況&負債

5. 收入不足可以找保證人嗎?爸媽?配偶?子女?

判斷是否徵提保證人

6. 保證人職業?收入?負債?

信用狀況&負債

被問的問題



1. 能貸多少?

A: 十一法則 (申貸1000萬需有100萬收入)

2. 房貸利率為何?

A: 買賣 (優選: 1.92起) 轉貸 (安心貸, 真心相貸: 1.99~2.25)

3. 一個月要繳多少錢 (月付金)

A: 可運用APP試算 (EX: 房貸小幫手)

4. 綁約多久? 可以隨時還錢嗎?

A: 優選2年, 其他方案3年, 可以還錢但不能領清償證明

5. 一開始可以申請只繳利息 (寬限期) 嗎?

A: 買賣: 可以申請, 轉貸: NO

6. 可以申請貸款年期30年嗎

A: 買賣: 可以申請, 轉貸: NO



聯絡方式



區部	北一區 北六區 北九區 北十區	北三區 北四區 北五區 北八區 桃壠區(含服展)	北二區 北七區 北一服展 北二服展	竹苗區
分機	沈輝楓/26251 李依螢/26249 賴運銘/22211 林慧珍/21493	鄭翔駿/22250 翁麗婷/26236 林麗君/26920 柯淑芬/26235	陳漢忠/22218 周邦國/26239 林宸興/26281 謝淑惠/22259	馮心妮 (03)5153085#212
手機	沈輝楓/0988-671-625 李依螢/0988-678-381 賴運銘/0988-678-645 林慧珍/0988-908-877	鄭翔駿/0928-036-496 翁麗婷/0988-678-646 林麗君/0988-678-637 柯淑芬/0918-634-068	陳漢忠/0930-055-826 周邦國/0934-131-076 林宸興/0955-116-158 謝淑惠/0988-678-649	0937-800-855
區部	竹苗服展	中一區	中二區	中三區
分機	孫毅 (03)5153085#211	王秀全 (04)22590968#20313	黃智亭 (04)22590968#20335	楊麗雲 (04)22590968#20312
手機	0919-381-490	0988-679-649	0931-660-660	0934-055-050
代理人	馮心妮	黃智亭	王秀全	柯雅菁
區部	雲嘉區 中彰投/雲嘉服展	台南區 台南服展	高一/二區	高三區 高東屏服展
分機	柯雅菁 (04)22590968#20311	黃明得 (06)2255013#826	張啟鴻 (07)2353663#23829	林軒廷 (07)2353663#23828
手機	0988-677-695	0928-161-012	0915-455-011	0988-678-647
代理人	楊麗雲	孫淑音#827	林軒廷	張啟鴻

服務平台 (02)2345-5111#22777

傳真專線 (02)2756-6086



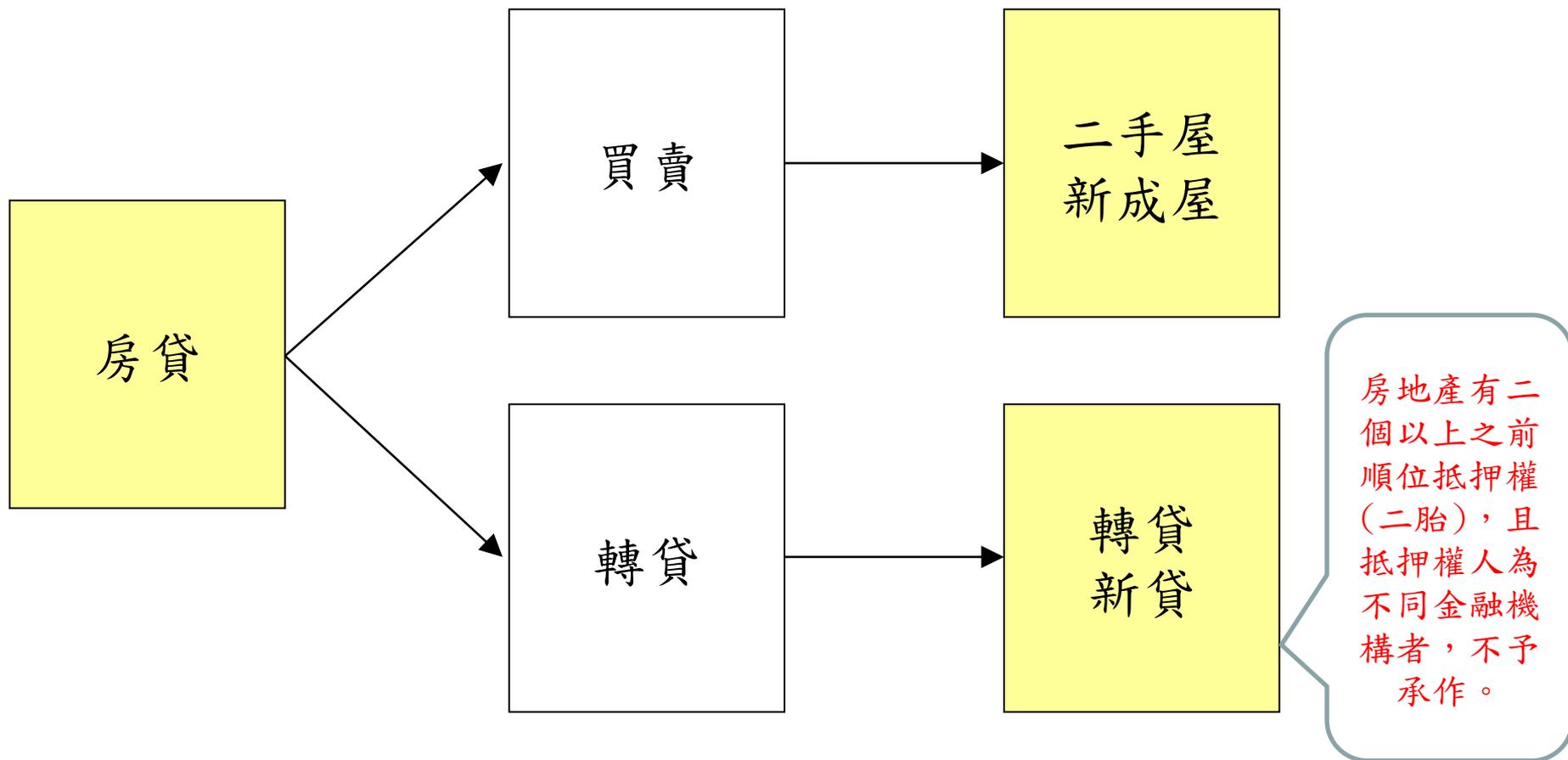
房貸概要

產品概要



房貸承作類型

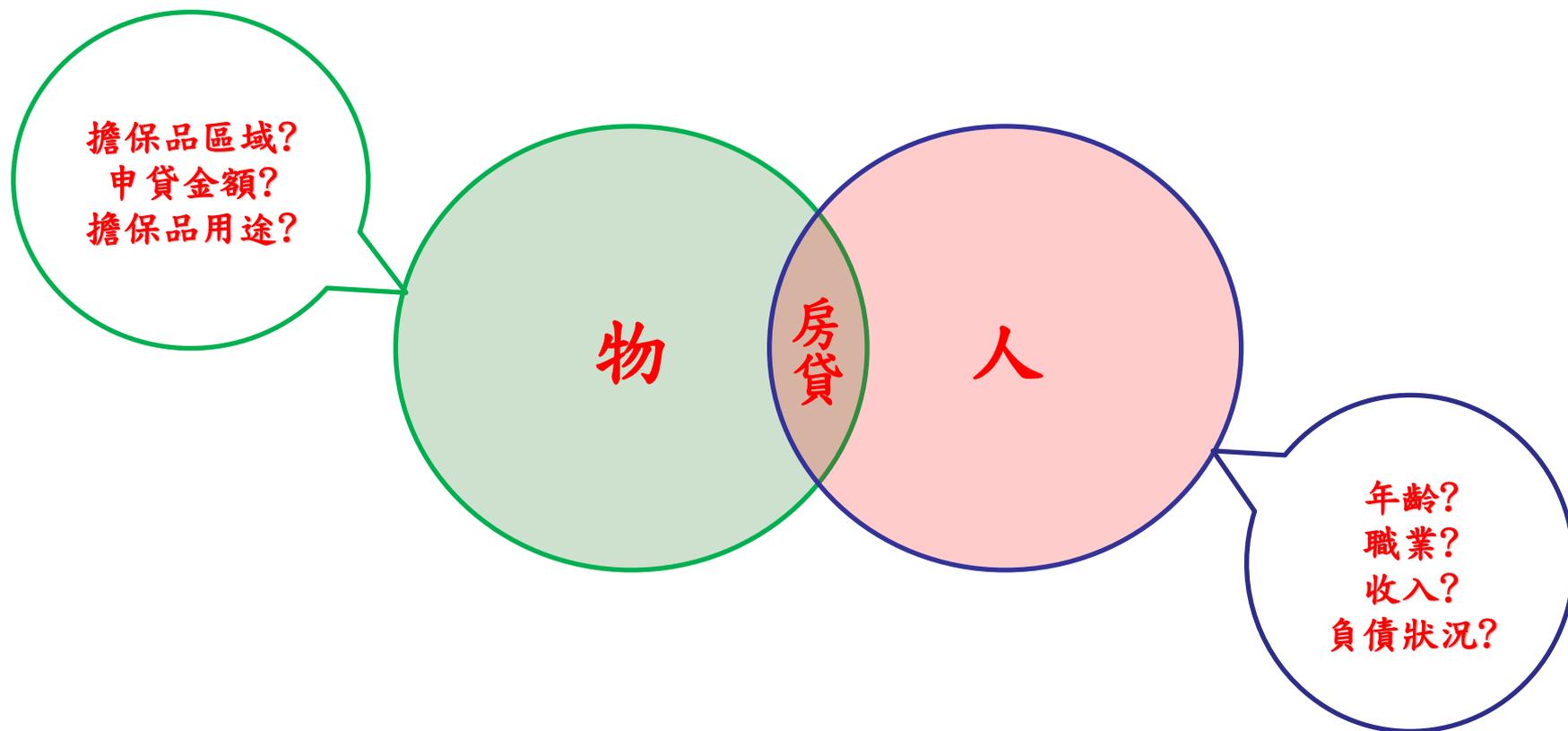
為區隔房貸風險屬性，房貸承作類型定義如下：



房貸組成要素



凡信用良好之客戶，以不動產（土地及建物）設定抵押權給人壽放款部以取得貸款資金，以滿足該客戶之購屋或投資理財等其他特定目的者，稱為房屋貸款。



借款人授信規範

資格條件

借款人：年滿20歲以上至60歲之間，具完全行為能力及還款能力者。

保證人之徵提時機：不得以任何理由要求借款人提供保證人，但借款人有還款能力不足之情形（例如：借款人薪資收入條件不足、年齡較大、所提供之擔保品非屬自己所有等情形），為強化自身信用條件，主動提出保證人者，不在此限。



信用條件

- 無催收、呆帳等紀錄
- 無退票、退票清償註記、拒往等紀錄
- 無信用卡強制停卡
- 信用卡繳款正常
- 無保證債務異常
- 貸款繳款正常

見聯徵中心報送資料

所得認定標準：

- 係以連續且經常性之收入為認定，所得之認定以稅捐機關之報稅資料為主要依據。
- 「財產交易所得」及「競技、競賽及機會中獎之獎金」因未具有連續且經常性，不予認列。

所得之換算：

- 所提供之資料為年收入總額者，其月收入以年收入總額/12計算。
- 所提供之資料為月收入總額者，以最近六個月之薪資合計/6為平均薪資，乘以十四個月推估為全年薪資。

所得分類



所得總類	分類	認列方式	
薪資所得(50)	固定薪上班族	100%	
	永慶、信義房仲	70%	
	汽車、其他房仲、保險業務員、直銷	50%	
	本公司外勤員工	滿1年	70%
		滿3年	80%
滿5年		90%	
分紅薪資(50E)		50%	
執行業務所得	開業之律師、會計師、建築師	70%	
	開業之醫師 or 其他(記帳士、地政士)	60%	
利息所得	定存單	100%	
營利所得	公司盈餘分配	70%	
	現金股利(54C)	50%	
其他所得(92)	所得類別代號為 92 者	50%	
退職所得	終身俸(EX:18%)	100%	
公司負責人 (擇優認定)	所得稅報稅資料	依各項所得認定	
	一年份 401、403 銷售額報表	銷售額*10%=年收入, 再依 持股比例計算(最高300萬)	
租賃所得	領現金	70%	
	入存摺	100%	

客層分級



分級		【AA級】/A級	B級	C級	D級	E級 (特殊分類)
「職業、資格」	專業人士	【AA1】/A01	B01	C01	D01	E01
		醫師、律師、會計師、建築師。	(1)同左列。 (2)各級醫院具專業證照之醫事護理人員。	(1)同左列。 (2)診所具專業證照之醫事護理人員。 (3)其他具專業證照人士。	同左列。	執業工作者
	軍警公教人員	【AA2】/A02	B02	C02	D02	E02
		(1)政府公營機構正式人員、學校正式教職員。 (2)警監以上。 (3)上校級以上軍官。	(1)同左列。 (2)警正一至三階。 (3)校級以上軍官。	(1)同左列。 (2)政府公營機構或學校之約聘人員、派遣人員、工友、司機、警衛、工讀生、清潔隊員。 (3)警正四階、警佐一階。 (4)尉級以上軍官。	(1)同左列。 (2)警員、志願役官兵。 (3)領有分期給付退休俸人員。	學生、現役軍人 (義務役)
	上班族	【AA3】/A03	B03	C03	D03	E03
		「認可企業名單」正式人員，不含「獎金制人員」。	(1)同左列。 (2)各級醫院正式人員。 (3)薪轉固定薪上班族，不含約聘人員、派遣人員。	(1)同左列。 (2)上班族、診所員工。 (3)約聘人員、派遣人員。 (4)獎金制人員。	同左列。	工級人員
【所得/償債能力】						
資產所得	個人所得	年收入 100 萬元	年收入 80 萬元	年收入 50 萬元	年收入 30 萬元	具還款財源者。
	資產負債比	資產負債比 ≥ 2	資產負債比 ≥ 1.7	資產負債比 ≥ 1.5	資產負債比 ≥ 1.3	

非目標客戶



特定職業	<ol style="list-style-type: none">1. 旅行社外勤人員、導遊、船員(知名企業所雇用之船員如長榮海運、立榮海運、陽明海運等除外)。2. 直銷(傳銷)公司、靈骨塔公司之從業人員。3. 清潔隊員(含公務體系)、清潔工、看護工。4. 以勞力獲取報酬並按日(件)領取現金工資者。5. 大樓管理人員(物業公司所聘請者除外)、泊車人員。6. 演藝人員、家庭祿母。7. 酒廊、酒家、舞廳、電玩、KTV(錢櫃、好樂迪除外)賓館、三溫暖、理容院、特種行業(如Pub、Bar、Club、Disco、小鋼珠、釣蝦場、檳榔攤、保齡球館、戲院、撞球場、...等)從業人員。8. 大貨車、卡車、砂石車司機、計程車司機、遊覽車司機、拖吊場司機、挖土機司機、靠行客運司機。9. 當舖、融資、地下期貨、地下錢莊之從業人員。10. 經營珠寶商、銀樓、賭場/賭博、證券/期貨仲介經紀商、當舖、金融代辦中心等相關行業者。11. 餐廳、餐館之廚師。(四星級以上飯店廚師除外)12. 高中學歷以下製造業生產線之藍領作業員或高中學歷以下汽機車修配行業之受僱技工。13. 無營業登記(無401/402表)之自營商、無店面之攤商、小販。14. 農、林、漁、牧、礦業之從業人員。
信用條件	<ol style="list-style-type: none">1. 有信用異常紀錄者。2. 具無信用紀錄可稽者(大/小白)。3. 借款人或保證人信貸筆數超過4筆者。
年齡/其他資格	<ol style="list-style-type: none">1. 借款人非本國人。2. 借款人年齡非20~60歲之間者。3. 借款人屬於重度殘障(如聾啞人士)、無行為能力或限制行為能力者。

擔保品授信規範



行政區/分區		A	B	C
台北市	全區	市區		其他
新北市	板橋, 永和, 三重, 蘆洲, 新莊, 中和, 土城, 汐止	市區		其他
	新店	市區	安坑平地住宅	
	樹林, 林口, 泰山, 五股		市區	其他
	淡水		市區	淡海, 沙崙
	三峽		市區	
	八里, 鶯歌, 深坑			市區
基隆市	仁愛, 中正, 信義, 安樂, 七堵		市區	其他
	中山, 暖暖			市區
桃園市	桃園	市區		其他
	中壢	市區		其他
	八德, 平鎮, 蘆竹, 龜山		市區	
	楊梅			市區
新竹市	全區	市區		其他
新竹縣	竹北	市區		其他
	竹東, 新豐		市區	
	湖口, 寶山			市區

擔保品授信規範



行政區/分區		A	B	C
台中市	原台中市區	市區		其他
	大里	市區		其他
	豐原, 太平, 潭子		市區	
	龍井		東海大學附近	其他
	沙鹿, 烏日, 大雅			市區
台南市	東區, 中西, 北區	市區		其他
	安平	市區		其他
	永康	市區		其他
	南區		市區	
	安南, 仁德, 新營		市區	
	歸仁, 善化, 新市			市區
高雄市	苓雅, 前金, 新興, 三民, 左營, 前鎮, 鼓山, 鳳山	市區		其他
	鹽埕, 楠梓, 小港, 岡山		市區	其他
	鳥松, 仁武		市區	
	大寮, 橋頭			市區

擔保品授信規範



行政區/分區		A	B	C
苗栗縣	苗栗, 頭份, 竹南		市區	
彰化縣	彰化, 員林		市區	
	鹿港, 和美			市區
南投縣	南投, 草屯			市區
雲林縣	斗六		市區	
	虎尾			市區
嘉義縣市	嘉義		市區	
	太保, 朴子, 民雄, 中埔			市區
屏東縣	屏東			市區

非目標擔保品



條件	<ol style="list-style-type: none">1. 本公司不動產分級分區作業規範所評定Z級區域。2. 非都市計畫區內之不動產。3. 素地、農舍、商場、旅館、倉庫、安養院、幼稚園。4. 提供建坪逾100坪之「商用型不動產」。5. 工業住宅：指工業區內興建之建築物，登記為「工廠用」、「工業廠房」、「一般事務所」、「一般服務業」、「自由職業事務所」等。6. 小套房：一房一廳格局，建坪小於15坪(不含停車位面積)或主建物坪數小於10坪者。7. 提供屋齡大於25年之不動產。8. 產權不清、不完整或有糾紛者。9. 擔保品全棟列為拆除、徵收或禁建者。10. 位於保護區、風景區、管制區內。(陽明山地區除外)11. 輻射屋、海砂屋、凶宅、經常性淹水區域、危險山坡地社區、結構瑕疵。12. 借保人所持有欲提供為擔保之不動產有假扣押、查封、非買方之預告登記。 (所有權屬買賣之前手者不在此限)13. 其他有礙處分之擔保品。14. 不動產建築結構為「磚造、木造、石造」者。15. 借保人所持有欲提供為擔保之不動產現有民間私人借貸設定(商業目的、法人或買賣之前手設定除外)，另民間私人設定之塗銷，若經查得係於申貸日一年內者亦同。16. 單獨提供停車位者。
----	--

可以貸30年嗎？

貸款期限：自住型住宅最高貸款期限三十年，須另受「屋齡及貸款期間限制」及「年齡及貸款期間限制」規範。

建物結構	屋齡及貸款期間限制
鋼筋混凝土造以上 (R.C.、SRC 等等...)	(屋齡 + 貸款期間) \leq 50 年。
加強磚造 (R.B.)	(屋齡 + 貸款期間) \leq 35 年。
其他 (如：磚造等等..)	(屋齡 + 貸款期間) \leq 25 年。
年齡及貸款期間限制	
借款人年齡 + 貸款期間 \leq 75。	

結論：找年齡45歲以下，買屋齡20年以下的借款人！！

◎本公司就實際貸放之貸款期限，保有最後審核同意權。

可以申請寬限期嗎?(只繳利息)



調整後客層分級為C級以上者得核予「寬限期」，且最長得核予三年寬限期。(買賣案件為主，實務上核予二年)

不得給予寬限期：

1. 借款人年齡大於60歲
2. 借款人或保證人[信貸筆數大於2筆]
3. RE(擔保品)屬工業住宅、小套房
4. 轉增或原屋融資
5. 符合二房、三房、豪宅定義者

◎本公司就實際貸放之償還方式，保有最後審核同意權。

央行打房限制



二房: 借款人已有一戶以上房屋貸款，且聯徵用途代號為「1」者（購置不動產），本次為購買座落於雙北市建物含有「住」字樣住宅而辦理之抵押貸款。

以上貸放成數(鑑價與買賣價取其低)60%，利率2%以上(利率不得減碼)，本息攤還

豪宅: 借款人為購買下列任一條件且建物含有「住」字樣住宅，所辦理之抵押貸款：

- (一) 座落於臺北市，鑑價或買賣金額新臺幣七千萬元以上。
- (二) 座落於新北市，鑑價或買賣金額新臺幣六千萬元以上。
- (三) 座落於其他地區，鑑價或買賣金額新臺幣四千萬元以上。

以上貸放成數(鑑價與買賣價取其低)60%，利率2%以上(利率不得減碼)，本息攤還

三房&公司戶購置住宅貸款: 全國不分區一律60%，利率2%以上(利率不得減碼)，本息攤還

※續約住宅火險&強制險：

1. 續保富邦產險住宅火險（含地震險）案件之「保險單正本」與「收據副本」，將由富邦產險公司直接寄送至台北放款部（110台北市信義區基隆路一段176號6樓）。
2. 富邦產險針對前項續保事宜皆於保單到期日前二個月寄發通知予保單承攬人，為維護保戶及債權保障之權益，故請諸位保單承攬同仁惠予撥冗儘速辦理續保事宜，倘於到期日前一週尚未辦妥並依前項說明寄送者，將暫由放款部先行辦理出單作業。
3. 如有任何疑問，敬請洽詢帳務處理科李小姐（02-23455111* 26149）。