

受文者	富邦人壽全體內外勤同仁	發文字號	(106)富壽放款發字第 032 號
發文者	放款部	發文日期	106 年 3 月 9 日
承辦人	蔣憲綱	聯絡電話/分機	(02)23455111/22252

主旨：公告新版「高額保費客戶優惠房貸方案」Q&A(106.03.09 更新)如附件，修訂說明如下，請查照。

說明：

- 一、考量房貸授信風險控管並利於案件風險評估，放款部現行於受理房貸申貸時客戶均須提供『各類所得歸戶清單』、『總歸戶財產查詢清單』，故修訂「高額保費客戶優惠房貸方案」Q&A 中第 12 條免附財力證明之規定，並自公告日起生效。
- 二、其餘內容不變，相關規範請詳參 105.5.16 業務公告及 106.3.9 Q&A。
(資料亦存放於：富邦菁英網/行政資源/房屋貸款/行銷工具)
如有任何疑問，請洽各區房貸 LC 或房貸服務平台 02-23455111*22777。



高額保費客戶優惠房貸方案 Q&A (106.03.09 更新)

<壹、有關高額保費客戶資格問題>

Q1、高額保費客戶及其派件業務同仁名單如何產出？

A：依據公司 VIP 客戶及 VIP 客戶專屬服務人員指派原則產出。

Q2、高額保費客戶定義為何？

A：第一級客戶：年繳化保費新台幣 100 萬元以上或保價金 1000 萬元以上。

第二級客戶：年繳化保費新台幣 50 萬元以上或保價金 500 萬元以上。

以上以要保人為計算基準。

Q3、有無其他認定方式？

A：本專案為特定客戶的推廣方案，以公司提供之名單為準，惟客戶透過公司相關部門認證，符合本專案資格者亦可適用。

認證方式說明如下：

- 1、客戶向保戶服務中心（0809-000-550）或各區服務櫃檯申請開立之保價金證明（有客戶權益部或公司櫃檯印章）符合「保價金資格者」。
- 2、經放款部以系統查詢符合「年繳化保費資格者」：自 106 年 1 月 3 日起，如申貸之客戶，備齊房屋貸款申請書暨個人資料表（如有保證人則需加保證人個人資料表）、買賣合約書（買賣件）或土地及建物所有權狀影本或謄本（轉貸件或原屋融資）送件後，得由放款部確認客戶是否符合年繳化保費資格。

Q4、我如何知道我有那些客戶符合資格？

A：公司將於 105 年 8 月起透過 CDM 平台派發客戶名單給指派之業務同仁，名單每季更新一次。

105 年 5 月派發之名單適用至 105 年 7 月 29 日止，依核貸日為準。

每季 CDM 更新名單時間及資料日期如下表

名單派件日	八月	十一月	二月	五月
保單資料日	6 月 30 日	9 月 30 日	12 月 31 日	3 月 31 日

Q5、客戶明明就有年繳 50 萬元以上，可以提供保單證明，如此可以符合資格嗎？

A：以公司專案名單或客戶權益部開立之保價金證明為準。

年繳化保費認定上如有爭議，可由客戶提供前開 Q3 第 2 點之申貸資料並送

件後，由放款部查詢年繳化保費，以確認客戶資格。

Q6、客戶可否新購保單再送房貸來適用本方案？

A：客戶資格認定並無新舊保單之分，只要資格符合本方案條件即可。

Q7、為何業務員不是我？

A：本名單依公司VIP客戶專屬服務人員指派原則產出，非放款部指定。

Q8、我雖不是名單指派之業務同仁，但客戶想找我送件可以嗎？

A：可以，以先送件者為準（客戶親簽之房貸申請文件及查詢聯徵）。

<貳、有關本優惠方案及名單時效性及貸款戶適用性問題>

Q9、本方案及名單的時效性為何？

A：本優惠為常態方案（如有變更依公司公告為準），105年5月派出之名單客戶申貸案件，最遲須於105年8月1日CDM平台更新名單前核准（依核貸日為準），如名單更新後仍屬有效名單，則申請不受影響，名單採每季更新，客戶資格認定皆依此原則辦理。

Q10、現有貸款戶可否要求轉換本方案？(含自行清償後增貸)

A：不行，本方案為針對新貸件，不適用既有房貸戶，含已經全部清償未塗銷的案件。

<參、有關客戶提供資料及收入證明問題>

Q11、客戶需要準備甚麼文件？

- A：1、房屋貸款申請書暨個人資料表
2、保證人個人資料表(需要保人時填寫)
3、同一關係人表
4、戶口名簿
5、所有權狀影印本，或買賣合約書
6、委託暨同意書(代為申請土地、建物第一類謄本資料-轉貸件)

Q12、客戶是否需要提供收入證明或財產證明？

A：是，須檢附最近一期『各類所得歸戶清單』、『總歸戶財產查詢清單』。

Q13、轉貸件是否需要提供原貸款繳息記錄？

A：不用。

Q14、客戶有增加貸款還需要檢附資金用途憑證嗎？

A:原則上不用，惟增貸用途為購置不動產者，需附買賣合約書。(仍依「中央銀行高價住宅」規定辦理)

Q15、本優惠方案需要徵提保證人嗎？

A：客戶本人有償債能力者，不須徵提保證人，若擔保物為配偶所有，則配偶須擔任保證人。

<肆、有關貸款成數、金額、貸款年期及寬限期問題>

Q16、本優惠方案最多可申貸幾成？

A：如為純轉貸(即平降轉)則最高可申貸鑑價淨值(不動產估價扣除增值稅)9成，如為新買賣件、轉增貸件與原屋融資則最高可申貸鑑價淨值(不動產估價扣除增值稅)8成。

Q17、本優惠方案可申請寬限期嗎？

A：如申貸成數於淨值7成內，可申請2年寬限期。2年期滿後不得再申請寬限期。

Q18、本優惠方案最長可以申請貸款幾年？

A：新買賣件最長為30年，其餘上限為20年。

Q19、是否有貸款額度或筆數限制？

A：每位客戶以申貸2筆為限。

第一級客戶(A方案)，最多2戶，合計總金額以1億元(不含)為限。

第二級客戶(B方案)，最多2戶，合計總金額以5000萬元(不含)為限。

<伍、有關擔保品問題>

Q20、擔保品一定要本人所有嗎？

A：本方案要保人即為借款人，擔保品須為客戶本人或配偶所有，並不擴及子女及父母。

Q21、所有不動產皆可承作嗎？是否有類型上的限制？

A：需為「住宅型不動產」且座落於公司房貸授信規範不動產分級分區之A、B、C區內，「商用型不動產」及「農舍」不適用。(商用不動產指所有作為商業使用、收益之不動產，舉凡辦公大樓、商場、商店、旅館、停車塔等，此種類型不動產即受限制)

Q22、全國擔保品皆可承作嗎？是否有地域上的限制？

A：因公司放款據點限制，花東及離島地區不動產暫不開放。

Q23、客戶一樓做為店面，樓上係為自住使用，如此可符合資格嗎？

A：如屬於透天厝或同一建物權狀者，可適用本優惠方案。

Q24、豪宅(高價住宅)也可承作嗎？

A：如高價住宅取得日期係 101.6.22(含)以後者各項貸款條件須依央行規範。105.03.24 央行雖解除二房管制，惟高價住宅管制仍未開放，故豪宅辦理房貸仍受央行管制規範。(高價住宅指買價或估價台北市 7000 萬，新北市 6000 萬，其他縣市 4000 萬)

<陸、有關手續費問題>

Q25、客戶有無手續費？

A：本優惠方案免收開辦費及估價費，客戶僅需支付地政規費及代書費，地震火險費。

<柒、有關案件被婉拒情形的問題>

Q26、在何種情況下有被婉拒退件可能性？

A：以下六種情形會被婉拒：

- 1、借款人或所有權人有聯徵信用有瑕疵。
- 2、擔保品不符合本專案規範。
- 3、借款人年齡超過 65 歲。
- 4、不具償債能力(對貸款月付金額，客戶須明確說明還款來源)。
- 5、擔保品曾有查封或假扣押或其他限制登記情事。
- 6、可貸額度不符客戶所需。

Q27、客戶使用信用卡如有循環信用情形，可承作優惠方案嗎？

A：可以，只要信用卡沒有全額未繳及強制停卡紀錄之情形，不算信用瑕疵，可以承作。(全額未繳如金額不高，可個案討論)

Q28、案件被退件，客戶不能接受怎麼辦？

A：本方案所有退件案件，放款部皆會出具業務檢覆表給各區部主管暨處經理，會清楚說明退件原因，降低業務同仁向客戶說明之困難。

<捌、有關佣金及其他問題>

Q29、承作本方案有佣金/計績嗎？

A：有，與其他方案相同。(佣金為撥款金額的千分之一)

Q30、我不太會談房貸，可否請 LC 協助打電話向客戶解釋嗎？

A：因個資法，LC 無法幫業務同仁打電話給客戶行銷房貸。但如同仁已將應備文件送至放款部，LC 可以打電話給客戶說明方案內容。

Q31、如果原貸銀行借款人為企業戶，可否轉貸至本公司申請本方案？

A：擔保物所有權人須為自然人，若客戶原貸為企金貸款，轉至公司須改為自然人貸款。

Q32、業務同仁可否打電話來查詢客戶名單？

A：名單以公司派件為準，不能另作查詢。

Q33、我客戶人在台北，可是標的物在外縣市，我該找何人處理？

A：放款部提供單一窗口，不管客戶標的物在任何區域，皆由同一位 LC 負責承辦

Q34、倘若客戶希望公司可以擔任第二順位設定，可以轉貸來公司嗎？

A：不行，公司必須為第一順位抵押權人。

Q35、如果擔保物有第二順位設定，可以轉貸來公司嗎？

A：如果擔保物有第二順位設定，必須將第二順位抵押權塗銷，方可承作。

Q36、新增「3000 萬以上大額案件」及「申請寬限期案件」之授信規範

A：1、「3000 萬以上大額案件」

借款金額>3000 萬元且貸款成數>淨值 7 成案件，需符合資產負債比>2.0 或負債收入比符合授信規範。

2、「申請寬限期案件」

案件符合下列任一條件者，不核予寬限期：

(1) 借款人年紀>60 歲者。

(2) 借款人或保證人「信貸筆數」>2 筆。

(3) 擔保品型態屬「特殊住宅」、「小套房」、台北市、新北市以外區域「屋齡大於 20 年之舊公寓/舊大樓」。

(4) 客戶個人名下已有 3 筆(含本筆)房屋貸款，或夫妻合計 5 筆。

(5) 原屋貸款、轉增貸案件，全案貸款成數超過 7 成者。

(6) 高價住宅。