

房貸淺談

許瑞宏

1 整合行銷部

整合行銷科

放款企劃科

商品企劃
房貸推動
教育訓練

2 服務中心

受理
掃描
補件

契約部

行政中心(5)

3 放款鑑價部

放款鑑價企劃科

放款鑑價科 < 拍照
鑑價

5 法務室

債權管理科(3)

法令遵循科

放務科

匯款
貸後管理

審查企劃
契據管理

4 放款部 審

放款審查企劃科

(5) 放款審查科

放款作業科 (3)

徵信
審查

前台

中台

後台

服務中心

授權主管

放款作業科

業務員

放款鑑價部

債管科

招攬

申請書

案件受理

登打

鑑價

審查

呈核

對保

匯款

佣金核發

收息

貸後管理

催收

登打中心

有權對保人

業務員 & 客戶

放款審查科

放款企劃科

目錄



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇

異田費



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇



政府一定要收的「規費」



代書收的「服務費」



金融機構收的「手續費」

規費 政府一定要收的

規費

地政機關收取設定費用：每設定 1 萬元收取 10 元。

沒辦法避免

Note:

金融機構通常要求設定金額為借款金額之1.2倍。
所以借100萬元要設定120萬給金融機構。
於是有人會直接說設定規費為每萬元12元。

謄本費 政府一定要收的

謄本費用

申請土地 / 建物謄本費用：每張 20 元。

沒辦法避免

Note:

紙本謄本以張數 (A4大小) 計價。

送件時謄本 (權狀也可以) 沒有期限限制。

但設定後謄本 (正本) 隨撥款金額大小有期限限制。

設定費 代書收的

特約代書設定費

每件(指建物一棟暨土地二筆以內) 3,000 元。

自己跑就可避免

Note:

非特約代書收費通常都超過3000元。

建物每增加一棟的加收300元，每件上限4600元。

設定費 代書收的

特約代書塗銷費

每件(不計筆數) 1,000 元。

自己跑就可避免

Note:

非特約代書收費通常都比較高。

領了清償證明視同塗銷，所以領了清償證明就一定要去塗銷。

電子謄本費 國壽收的

電子謄本費

每件 100 元。

通常是業務員出的

Note:

申請電子謄本的案件用權狀影本就可受理。
另外，謄本限期隨撥款金額有效期限不同，若請公司代為申請電子謄本，則過期謄本不必補，由公司代為拉電子謄本確認。

帳管費 國壽鐵定要收的

帳管費

每件 3,500 元。 築巢優利貸不收帳管費。

很難免除

Note:

依體制內的方法想避免帳管費，經理的權限可以減免一半，唯有簽到協理才可全免，但幾乎沒有案例可循。

貸後變更作業費 提高服務品費用

作業費

利率調降：第一筆 2,500 元，每筆加收 500 元。

年期變更：每次 2,000 元

利率計價變更：每筆 1,500 元

變更保證人：每擔 2,000 元

很難免除

Note:

VIP保戶(年繳化保費50萬以上)免收。

其他費用 國壽是不收的

帳管費

開辦費：3000~6000元不等。

徵信費：通常300元。築巢優利貸不收帳管費，收信用查詢費。

鑑價費：通常1500元。



Note:

開辦費與帳管費通常金融機構擇一收取。

指標利率



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇



定義



定儲指標利率



郵政指標利率



保單分紅利率

指標利率

指標利率定義

- 泛指具有一標準化指數的利率，通常會隨著某一利率如主要銀行之定期或定期儲蓄存款之平均利率、短期票券次級市場平均利率等為連結之利率。
- 一般而言「指標利率」只是一個利率名詞，並不專指房貸的利率。

指標利率例：

指數型房貸指標利率、基準利率、短天期指標利率、公債指標利率、其他指標利率

定義 指數型房貸

指數型房貸

係指隨著某一指標利率浮動再加一固定加碼數的房貸利率。

指標利率 i + x 加碼數

🔍 一價到底

🔍 固定到底是啥

指數型房貸指標利率

指數型房貸指標利率種類

- 定儲指標利率
- 郵政指標利率
- 保單分紅利率

簡稱「指標利率」：

因「指標利率」僅為一泛稱名詞，當我們在房貸的相關業務中，所簡稱的「指標利率」，通常指的是指數型房貸之**定儲指標利率**。

指標利率宣告

保單分紅利率

每月1日宣告

宣告日	利率
102/11/01	1.42%
102/10/01	1.42%
102/09/01	1.42%
102/08/01	1.42%
102/07/01	1.42%
102/06/01	1.42%
102/05/01	1.42%
102/04/01	1.42%
102/03/01	1.42%
102/02/01	1.42%
102/01/01	1.42%
101/12/01	1.42%
101/11/01	1.42%
101/10/01	1.42%
101/09/01	1.42%
101/08/01	1.42%
101/07/01	1.42%
101/06/01	1.42%

指標利率

每季宣告(1、4、7、10月) 每月宣告(每月1日)

宣告日	利率	宣告日	利率
102/10/01	1.38%	102/11/01	1.38%
102/07/01	1.38%	102/10/01	1.38%
102/04/01	1.38%	102/09/01	1.38%
102/01/01	1.38%	102/08/01	1.38%
101/10/01	1.38%	102/07/01	1.38%
101/07/01	1.38%	102/06/01	1.38%
101/04/01	1.38%	102/05/01	1.38%
101/01/01	1.38%	102/04/01	1.38%
100/10/01	1.38%	102/03/01	1.38%
100/07/01	1.30%	102/02/01	1.38%
100/04/01	1.22%	102/01/01	1.38%
100/01/01	1.16%	101/12/01	1.38%
99/10/01	1.04%	101/11/01	1.38%
99/07/01	0.97%	101/10/01	1.38%
99/04/01	0.93%	101/09/01	1.38%
99/01/01	0.93%	101/08/01	1.38%
98/10/01	0.80%	101/07/01	1.38%
98/07/01	0.80%	101/06/01	1.38%

郵政利率指標

不定期宣告

宣告日	利率
100/07/06	1.375%
100/04/07	1.295%
100/01/07	1.205%
99/10/06	1.155%
99/07/01	1.095%
98/10/09	1.035%
98/02/20	1.125%
98/01/10	1.175%
97/12/15	1.575%
97/11/12	2.225%
97/11/04	2.475%
97/10/16	2.575%
97/10/03	2.675%
97/07/04	2.725%
97/04/03	2.665%
96/12/28	2.635%
96/09/28	2.555%
96/06/29	2.485%

定儲指標利率

定義

定銀、土銀、合庫、一銀、華銀、彰銀、台北富邦銀行、兆豐商銀、台灣企銀及中國信託等十家銀行於中央銀行網站公告之一年期一般定期儲蓄存款固定利率。

取樣期間

定標利率生效日前之5個營業日之十家銀行平均利率，排除利率最高二家及最低二家，計算至小數點後2位，小數點後第3位四捨五入。

生效日(期間)

- 季調：每1, 4, 7, 10月之1日生效。
- 月調：每月之1日生效。

定儲指標利率計算例

以96/10/1 生效之定儲指標利率為例：

行庫別	9/21	9/26	9/27	9/28	9/29	平均
台銀	2.54%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.588%
土銀	2.51%	2.51%	2.58%	2.58%	2.58%	2.552%
合庫	2.485%	2.565%	2.565%	2.565%	2.565%	2.549%
一銀	2.49%	2.49%	2.49%	2.56%	2.56%	2.518%
華銀	2.49%	2.49%	2.49%	2.56%	2.56%	2.518%
彰銀	2.49%	2.49%	2.56%	2.56%	2.56%	2.532%
北富銀	2.475%	2.475%	2.555%	2.555%	2.555%	2.523%
兆豐銀	2.44%	2.44%	2.44%	2.5%	2.5%	2.464%
台企銀	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.56%	2.504%
中信銀	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%	2.49%

排除最高2家及最低2家後之平均利率為2.524%，進位成 **2.52%**。

郵政指標利率

定義

依中華郵政股份有限公司牌告定期儲金二年期機動利率。

取樣期間

依台灣郵政股份有限公司宣告為準。

生效日(期間)

- 政府優惠專案隨台灣郵政股份有限公司公告生效日起計息，所以可能一個計息週期中適用前後二利率。
- 餘同定儲指標利率計息方式。

保單分紅利率

定義

壽險公會以台灣銀行、第一銀行、合作金庫等三家金融機構二年期定期儲蓄存款固定利率之平均，訂定為每月份之壽險保單分紅利率，並逐月公告之。

原為台銀、一銀、合庫及中央信託局，因中信局自96/7/1起併入台銀後，變成三家。

取樣期間

每月第一個營業日之三家行庫利率計算平均利率至小數點後2位，小數點後第3位四捨五入。

生效日(期間)

- 每月第一個營業日。
- 計息方式：新指標利率適用同定儲指標利率，惟計息期間視專案不同而有別。



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇



地區別分類



客戶別分類



商品介紹內容

地區別分類

大台北都會區

台北市

板橋區、新莊區、
三重區、中和區、
永和區、蘆洲區、
土城區、新店區(不
含安坑)、~~汐止區~~、
~~樹林區~~

~~大台北市都會區~~

~~其他都會區~~

其餘地區

非都會區

其他都會區

新北市 汐止區、樹林區

桃竹區 桃園市、中壢市、新竹市、竹北市

台中市 西屯區、南屯區、西區、中區、南區、
北屯區、北區、豐原區、東區

彰化縣 彰化市、員林鎮

嘉義市 全區

台南市 安平區、永康區、東區、北區、中
西區、安南區、南區、西區

高雄市 前金區、鼓山區、左營區、新興區、楠
梓區、三民區、苓雅區、鹽埕區、前鎮
區、旗津區、鳳山區、小港區

優質客戶

- ▣ 律師、醫師、中醫師、牙醫師、會計師、建築師、引水人、保險精算師

精英人士

軍公教

- ▣ 公務人員(不含軍、警、消防、海巡人員)
- ▣ 公、私立國小(含)以上教師
- ▣ 兩線四星以上警察、消防人員
- ▣ 上校以上軍職、海巡人員

任上列工作之正式員工，且個人年收入 ≥ 70 萬元(或含配偶 ≥ 120 萬元)

- ▣ 台灣上市、櫃公司、科學園區內公司
- ▣ 「中華徵信所」1000大企業
- ▣ 天下雜誌製造業1000大、服務業500大、金融業100大企業
- ▣ 財星雜誌全球500大在台機構
- ▣ 屬「區域醫院」、「醫學中心」、「新制評鑑優等」機構
- ▣ 小學(含)以上學校職員(不含教師、教官、公務人員)

其他

個人年收入 ≥ 100 萬元
(或含配偶 ≥ 150 萬元)

保戶

- ▣ 國壽年繳化保費 ≥ 50 萬

A+客戶

精英人士

- ☐ 律師、醫師、中醫師、牙醫師、會計師、建築師、引水人、保險精算師

軍公教

- ☐ 公務人員(不含軍、警、消防、海巡)
- ☐ 公、私立國小(含)以上教師
- ☐ 兩線四星以上警察、消防人員
- ☐ 上校以上軍職、海巡人員

任上列工作之正式員工，且個人年收入 ≥ 70 萬元(或含配偶 ≥ 120 萬元)

- ☐ 霖園集團正式員工 **員工**

捷運住宅

- ☐ 台北市及新北市捷運站(淡水區除外)出口500公尺內

- ☐ 台灣上市、櫃公司、科學園區內公司
- ☐ 「中華徵信所」1000大企業
- ☐ 天下雜誌製造業1000大、服務業500大、金融業100大企業
- ☐ 財星雜誌全球500大在台機構
- ☐ 屬「區域醫院」、「醫學中心」、「新制評鑑優等」機構
- ☐ 小學(含)以上學校職員(不含教師、教官、公務人員)

其他

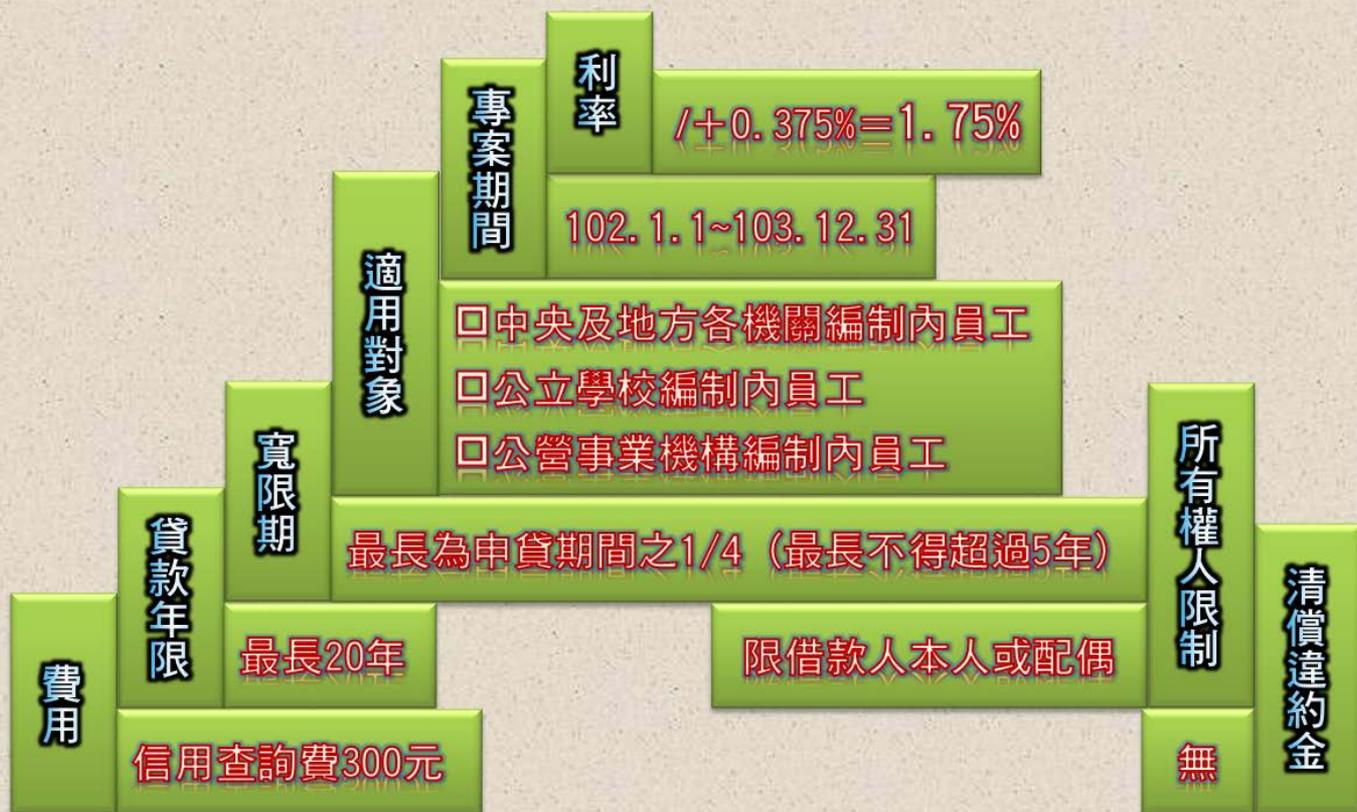
個人年收入 ≥ 100 萬元
(或含配偶 ≥ 150 萬元)

保戶

- ☐ 國壽年繳化保費 ≥ 20 萬

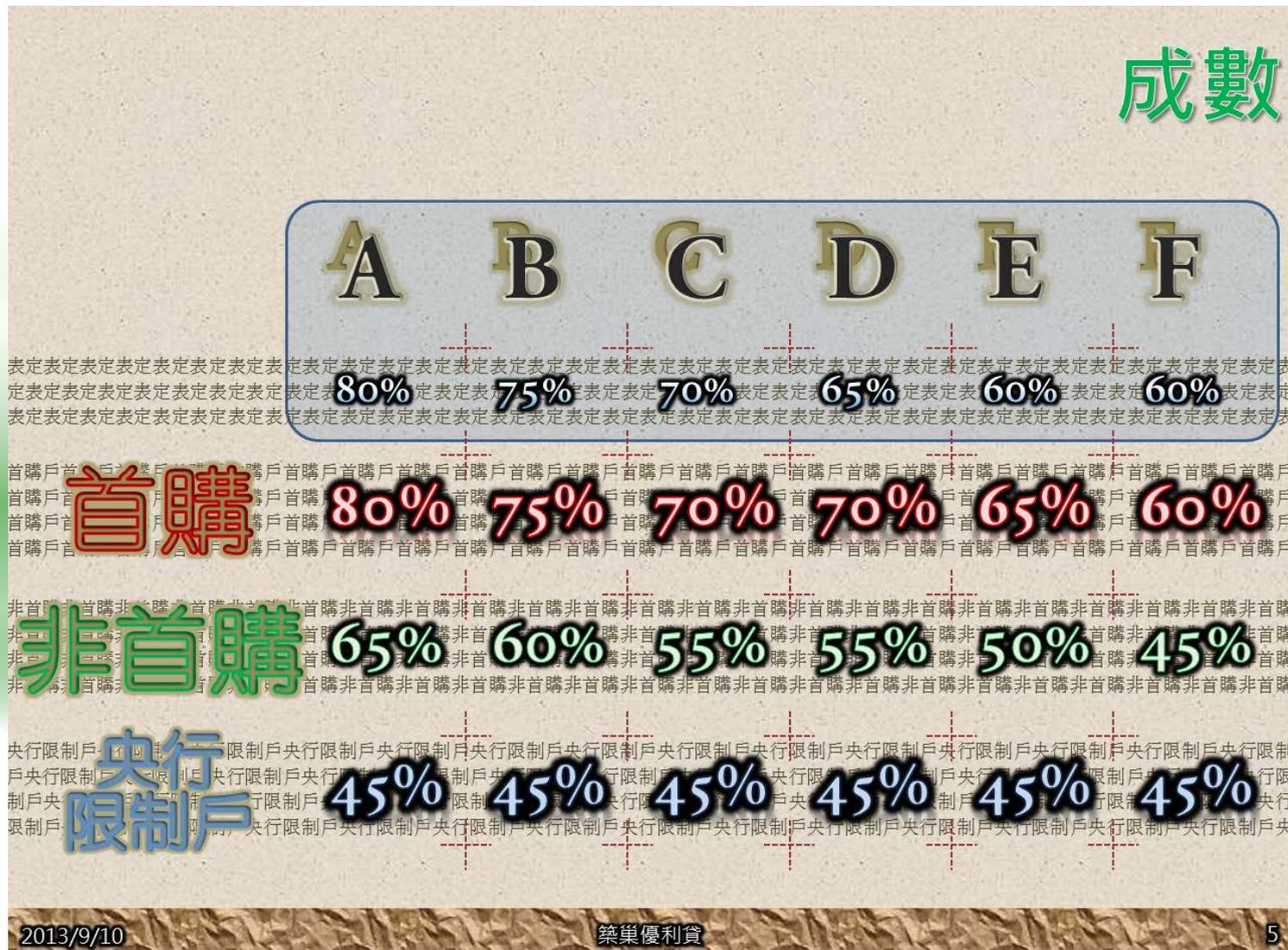
築巢優利貸

專案內容



築巢優利貸

成數



2013/9/10

築巢優利貸

5

築巢優利貸

條件定義

首購

借款人名下無其他房屋。

非首購

借款人名下尚有其他房屋。

央行限制戶

- **投資客**：借款人購買**特定地區**「住」字樣住宅，且聯徵中心已有一戶以上房屋用途為“1”之購置不動產貸款。
- **豪宅**：購置台北市或新北市之「住」字樣住宅，鑑價或買價8000萬以上；或以外地區5000萬以上。

特定地區：台北市及新北市13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、汐止區、三峽區、林口區及淡水區)。

一段式

 帳管費 3000 元

 綁約 3 年

 不適用保戶 123

一段式利率

地區別 客戶別	大台北地區	其他都會區	非都會區
菁英人士	i+0.48%起	i+0.56%起	i+0.68%起
優質	i+0.53%起	i+0.61%起	i+0.73%起
A +	i+0.63%起	i+0.71%起	i+0.83%起
一般	i+0.83%起	i+0.91%起	i+1.23%起
不綁約	上述表定利率 + 1 %		

註：i為定儲指標利率，102年7月份公告為1.38%。

分段式

 帳管費 3000 元

 綁約 3 年

 第 3 年起適用保戶 123

利率

地區別 客戶別	大台北地區			其他都會區			非都會區		
	1-6月	7-24月	第3年起	1-6月	7-24月	第3年起	1-6月	7-24月	第3年起
菁英人士	i+0.46%起		i+0.78%起	i+0.46%起	i+0.53%起	i+0.86%起	i+0.58%起	i+0.65%起	i+0.98%起
優質	i+0.51%起		i+0.78%起	i+0.51%起	i+0.58%起	i+0.86%起	i+0.63%起	i+0.70%起	i+0.98%起
A +	i+0.53%起	i+0.60%起	i+0.88%起	i+0.61%起	i+0.68%起	i+0.96%起	i+0.73%起	i+0.80%起	i+1.08%起
一般	i+0.68%起	i+0.75%起	i+1.03%起	i+0.76%起	i+0.83%起	i+1.11%起	i+0.88%起	i+0.95%起	i+1.28%起
不綁約	上述表定利率 + 1 %								

註：i為定儲指標利率，102年7月份公告為1.38%。

新二年固定

利率

 帳管費 3000 元

 綁約 3 年

 第 3 年起適用保戶 123

3

地區別 客戶別	大台北地區		其他都會區		非都會區	
	前兩年 固定	第3年起 浮動	前兩年 固定	第3年起 浮動	前兩年 固定	第3年起 浮動
A +	固定 1.98%起	i+0.98%起	固定 2.06%起	i+1.06%起	固定 2.18%起	i+1.18%起
一般	固定 2.13%起	i+1.13%起	固定 2.21%起	i+1.21%起	固定 2.33%起	i+1.33%起
不綁約	上述表定利率 + 1 %					

註：i為定儲指標利率，102年7月份公告為1.38%。

商品彙總新件

商品	類別	大台北地區			其他都會區			非都會區		
		1—6月	7—24月	第3年起	1—6月	7—24月	第3年起	1—6月	7—24月	第3年起
一段式 3000元 保戶123	菁英	$i + 0.48\%$			$i + 0.56\%$			$i + 0.68\%$		
	優質	$i + 0.53\%$			$i + 0.61\%$			$i + 0.73\%$		
	A+	$i + 0.63\%$			$i + 0.71\%$			$i + 0.83\%$		
	一般	$i + 0.83\%$			$i + 0.91\%$			$i + 1.23\%$		
	不綁約	表定利率 + 1%								
分段式 3000元 保戶123II	菁英	$i + 0.46\%$	$i + 0.78\%$	$i + 0.78\%$	$i + 0.46\%$	$i + 0.53\%$	$i + 0.86\%$	$i + 0.58\%$	$i + 0.65\%$	$i + 0.98\%$
	優質	$i + 0.51\%$	$i + 0.78\%$	$i + 0.78\%$	$i + 0.51\%$	$i + 0.58\%$	$i + 0.86\%$	$i + 0.63\%$	$i + 0.70\%$	$i + 0.98\%$
	A+	$i + 0.53\%$	$i + 0.60\%$	$i + 0.88\%$	$i + 0.61\%$	$i + 0.68\%$	$i + 0.96\%$	$i + 0.73\%$	$i + 0.80\%$	$i + 1.08\%$
	一般	$i + 0.68\%$	$i + 0.75\%$	$i + 1.03\%$	$i + 0.76\%$	$i + 0.83\%$	$i + 1.11\%$	$i + 0.88\%$	$i + 0.95\%$	$i + 1.28\%$
	不綁約	表定利率 + 1%								
新固定 3000元 保戶123II	A+	<u>1.98%</u>		$i + 0.98\%$	<u>2.06%</u>		$i + 1.06\%$	<u>2.18%</u>		$i + 1.18\%$
	一般	<u>2.13%</u>		$i + 1.13\%$	<u>2.21%</u>		$i + 1.21\%$	<u>2.33%</u>		$i + 1.33\%$
	不綁約	表定利率 + 1%								

新增好貸

 帳管費 3000 元

 不綁約

 不適用保戶 123

利率



地區別 客戶別	大台北地區	其他都會區	非都會區
優質	i+1.00%	i+1.10%	i+1.25%
A +	i+1.15%	i+1.25%	i+1.40%
一般	i+1.30%	i+1.40%	i+1.55%

註：i為定儲指標利率，101年7月份公告為1.38%。

新理財型

帳管費 3000 元

不綁約

不適用保戶 123



國泰人壽
Cathay Life Insurance

理財型房貸利率

地區別 客戶別	大台北地區	其他都會區	非都會區
優質	i+1.48%	i+1.56%	i+1.68%
A +	i+1.58%	i+1.66%	i+1.78%
一般	i+1.78%	i+1.86%	i+2.18%

註：i為每季宣告定儲指標利率，101/07為**1.38%**。

央行受限戶規定

特定地區第二戶貸款

- ※ 已有一戶以上房貸且用途代號為“1” (公司法人不論有無房貸)
- ※ 台北市及新北市13個行政區

購置高價住宅貸款

- ※ 台北市或新北市鑑價或買價8000萬元以上
- ※ 其他地區鑑價或買價5000萬元以上

購置住宅貸款條件限制

- 不得有寬限期
- 不得超過6成 特定地區住宅鑑價
高價住宅鑑價或買價較低者
- 不得另以其他貸款名目額外增加貸款金額
- 不得低於**2.16%** ($i+0.78\%$)

僅供內部教育使用，嚴禁外流

利率加碼規定

1 非主流擔保品

小套房、分租套房、店面、辦公室、
商用、工業住宅、國宅、山坡住宅

+ [0.1%, 0.3%]

承作成數 2

逾表定成數

3 本息收支比

借款人本息收支比 > 70%



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇



篩選



收支比



放款率



初估

案件篩選

人

- ☐ 20-65歲，原貸款繳息正常
- ☐ 無退票、拒往、逾期催收紀錄
- ☐ 收入穩定、債信及償債能力佳

物

- ☐ 屋齡屋況適當
- ☐ 非位於危險山坡地社區、地震列管區
- ☐ 非承作區、嫌惡設施

事

- ☐ 線上鑑價資料庫
- ☐ 電話諮詢區域行情
- ☐ 初估申請(線上或書面傳真)

初估

查詢行情單價 × 建物登記坪數 × 放款率

● 查擔保品行情

鑑價日期區間: ~ (ex: 0890716)

地址路名門牌:
 總樓層 =

案名:
 類別:
 屋齡區間: ~
 地坪: ~
 建坪: ~
 排序選擇:

地址	地坪 建坪	屋齡 車位價	單價 地價	總價 均價	總 樓層	建築完成日期 鑑估日期	類別 案名
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 擔保品行情查詢 總筆數: 512 日期: 1010201 </div>							
台北市大安區仁愛路四段122巷2 x 號六樓	12.100 62.710	31年 0.00	78.00 0.00	4891.54 78.00	7	701230 1010119	住宅大樓 財神華廈
台北市大安區仁愛路四段300巷25弄 x 號七樓	15.260 75.190	28年 350.00	73.92 0.00	4869.55 64.76	7	730717 1010118	住宅大樓
台北市大安區仁愛路四段300巷25弄 x 號房屋地下樓	15.260 75.190	0年 350.00	73.92 0.00	4869.55 64.76	7	730717 1010118	住宅大樓
台北市大安區仁愛路四段345巷4弄1 x 號四樓	10.020 55.600	36年 0.00	75.00 0.00	4170.00 75.00	7	650831 1010116	住宅大樓
台北市大安區仁愛路四段27巷28弄 x 號六樓	9.090 57.170	29年 300.00	98.00 0.00	4724.01 82.62	7	721130 1010113	住宅大樓 愛福園
台北市大安區仁愛路四段27巷30、3 x 號地下二層	9.090 57.170	0年 300.00	98.00 0.00	4724.01 82.62	7	721130 1010113	住宅大樓 愛福園
台北市大安區仁愛路四段7 x 號八樓	2.240 23.720	33年 250.00	83.00 0.00	1721.51 72.57	14	680110 1010112	住辦大樓 亞洲仁愛大廈
台北市大安區仁愛路四段7 x 號地下樓	2.240 23.720	0年 250.00	83.00 0.00	1721.51 72.57	14	680110 1010112	住辦大樓 亞洲仁愛大廈
台北市大安區仁愛路四段1 2 2 巷1 x 號	7.950 40.270	30年 0.00	0.00 0.00	3478.10 86.28	007	711116 1010111	大樓店面 仁愛國瑞名店

國泰人壽房屋(土地)擔保抵押貸款放款率一覽表
99年10月28日

北部區域:	A區	B區	C區	D區	E區	F區
擔保品用途 - 區分	A區	B區	C區	D區	E區	F區
住宅(自住、 工商用途)	80%	75%	70%	65%	60%	60%
工商用途	70%	70%	65%	60%	55%	55%
台北市	大安區、信義區、 松山區、中正區、 文山區、士林區、 中山區、內湖區、 北投區	大同區、文山區、 內湖區、士林區、 北投區、中山區、 南港區	萬華區、南港區			
台北市	永和市、新北市、 中和市、板橋市、 三芝市、新莊市、 汐止市	土城區、中和市、 三芝市、新莊市、 八里區、板橋市、 汐止市	五股區、泰山區、 林大鎮、樹林市、 八里區、汐止市	林口區、金山區、 鶯歌區、三鶯鎮、 深坑區、瑞芳鎮、 三芝區、石門鄉、 萬里區、新店市	石碇鄉、平溪鄉、 雙溪鄉、寶來鄉、 坪林鄉、烏來鄉	
基隆市	基隆市	基隆市、中壢市	平鎮市、八德市、 蘆竹鄉、大園鄉	龜山鄉、大溪鎮、 龍岡鎮、龍潭鄉、 新屋鄉、觀音鄉	復興鄉	
新竹市						
新竹縣		竹北市	竹東鎮、東山鄉	新豐鎮、新豐鄉、 芎竹鄉	五峰鄉、橫山鄉、 尖石鄉、北埔鄉、 峨眉鄉	
苗栗縣			竹南鎮、頭份鎮、 苗栗市	通霄鎮、大湖鄉、 苑裡鎮、後龍鎮、 造橋鄉、苗栗市、 公館鄉、銅鑼鄉、 三義鄉、泰安鄉	三灣鄉、南庄鄉、 獅潭鄉、泰安鄉、 西湖鄉	

* 每位客戶「開放條件」之主要用途一覽表，以擔保品，不在其列範圍者，原則不予承辦。

說明：
 文山區：屬重要地區之地段，高級商業、商務、高級住宅、豪宅、木柵新。
 文山區：文山區以外地段。
 士林區：屬重要地區之地段，天母、華陰、士林、天母、士林、芝山、芝山、士林、華陰。
 士林區：士林區以外地段。
 中山區：金華、長春、長安、北安、北安、北安。
 中山區：中山區以外地段。
 內湖區：西新、西新、文德、文德、文德。
 內湖區：內湖區以外地段。
 北投區：文林、湖濱、湖濱。
 北投區：北投區以外地段。
 板橋市：板橋、中山、板橋、板橋、板橋。
 板橋市：板橋區以外地段。
 南港區：板橋、板橋、板橋、板橋、板橋。
 南港區：南港區以外地段。
 新莊市：板橋、板橋、板橋、板橋、板橋。
 新莊市：自立、自立、自立、自立、自立、自立、自立、自立。
 新莊市：板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋。
 中和市：中和、中和、中和、中和、中和、中和、中和、中和。
 三芝市：板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋。
 汐止市：板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋、板橋。
 汐止市：汐止區以外地段。

收支比

$$\frac{\text{本息支出}}{\text{所得}} < 70\%$$

✓ 所得納稅委任書

財力證明

- ↳ 扣繳憑單
- ↳ 薪資單、存簿薪轉
- ↳ 銀行往來存摺(近半年)
- ↳ 租賃契約
- ↳ 公司401報表
- ↳ 公司財務報表
- ↳ 財產歸屬清單
- ↳ 其他足以證明所得來源



費用篇



指標利率篇



套裝商品篇



審查篇



受理應備文件篇

書類一覽表

受理應備表單

- 受理檢核表
- 借款申請書
- 客戶資料表(借款人) (借款申請書背面)
- 借款申請個人身分證資料表
- 同一關係人資料表
- 客戶資料表(保證人專用)

借款約定書 •

中長期借據 •

匯款同意書 •

切結書 •

自動轉帳扣款委託書 •

借據增補約定書 •

成屋履約保證撥款委託書 •

設定契約書 •

對保應備表單

受理表單填寫

個人身證資料表 (個人身證)

本表係由「金融局」提供，請於申請前填妥。本表係由「金融局」提供，請於申請前填妥。本表係由「金融局」提供，請於申請前填妥。

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

招攬檢核表

個人身證資料表 (個人身證)

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

6. 借款資料
7. 擔保資料
8. 其他資料

借款申請書

個人身證資料表 (個人身證)

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

6. 借款資料
7. 擔保資料
8. 其他資料

客戶資料表(借款人)

個人身證資料表 (個人身證)

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

個人身分證資料表

個人身證資料表 (個人身證)

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

同一關係人表

個人身證資料表 (個人身證)

1. 基本資料
2. 職業資料
3. 學歷資料
4. 婚姻資料
5. 其他資料

6. 擔保資料
7. 其他資料

客戶資料表(保證人)

招攬受理檢核表上



國泰人壽貸款招攬受理檢核表

101.01.01 修訂

單位：仁愛分行

借款人：王小明

身份證字號：A123456789

*填寫說明：『告知及檢核事項欄』請務必逐項勾選，並請檢視所附文件是否依『應檢附文件』備齊

1. 貸款來源	<input checked="" type="checkbox"/> 代書/建商/仲介介紹(介紹人_____電話_____) <input type="checkbox"/> 保戶 <input type="checkbox"/> 客戶主動申辦 <input type="checkbox"/> 親友介紹 <input type="checkbox"/> 公司員工介紹(介紹人_____電話_____) <input type="checkbox"/> 婚姻/血緣關係 <input type="checkbox"/> 陌生拜訪 <input type="checkbox"/> 其它_____
2. 健康情形告知	借款人： <input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 眼盲 <input type="checkbox"/> 重大傷病或肢體殘缺 <input type="checkbox"/> 其它_____ 保證人： <input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 眼盲 <input type="checkbox"/> 重大傷病或肢體殘缺 <input type="checkbox"/> 其它_____
3. 鄰居/親友風評	借款人與鄰居/親友相處情形： <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 不良 鄰居/親友對借款人人品評語： <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 不良 鄰居/親友對借款人經濟狀況評語： <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 不良
4. 借款用途	<input type="checkbox"/> 代償 <input checked="" type="checkbox"/> 購屋 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 支付學費 <input type="checkbox"/> 裝潢 <input type="checkbox"/> 買車 <input type="checkbox"/> 公司週轉 <input type="checkbox"/> 個人週轉 <input type="checkbox"/> 其它_____
5. 還款來源	<input checked="" type="checkbox"/> 薪資收入 <input type="checkbox"/> 營業收入 <input type="checkbox"/> 租金收入 <input type="checkbox"/> 向民間借款 <input type="checkbox"/> 民間互助費 <input type="checkbox"/> 出售不動產 <input type="checkbox"/> 其它_____
6. 與客戶關係	與客戶熟識 <input checked="" type="checkbox"/> 是 認識 10 年; 關係 朋友 <input type="checkbox"/> 否
7. 其它注意事項	已告知客戶需拍攝室內照： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (若客戶無法配合拍攝室內照，則暫緩受理) 看屋聯絡人： <input type="checkbox"/> 借款人 <input type="checkbox"/> 經手人_____ <input checked="" type="checkbox"/> 仲介代銷、 <input type="checkbox"/> 其它_____ 電話_____ 其它告知事項：林小姐 0912-345678
8. 會晤地點	<input type="checkbox"/> 借款人宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工作地點 <input type="checkbox"/> 其它_____ 會晤時間 101 年 9 月 1 日

※每一項目都必須填

其他注意事項：務必填寫看屋聯絡人。如為整批分戶件，要在「其他告知事項」填寫「整批分戶件」

招攬受理檢核表^下



應檢附文件	9. 申請書類	<input checked="" type="checkbox"/> 借款申請書 <input checked="" type="checkbox"/> 借款人及保證人個人資料卡 <input checked="" type="checkbox"/> 借款人、 <input checked="" type="checkbox"/> 保證人身分證正反面影本 <input type="checkbox"/> 土地、建物謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 國泰人壽房屋貸款「同一關係人」資料表 <input type="checkbox"/> 貸款金額 1000 萬(含)以上者，須檢附『初估表』及『大額件受理檢核表』	<input checked="" type="checkbox"/> 申請電子謄本(需繳交 100 元查詢費用) <input checked="" type="checkbox"/> 土地、建物所有權狀影本
	10. 擔品使用現狀	<input checked="" type="checkbox"/> 自用、 <input type="checkbox"/> 出租(附租賃契約書影本)、 <input type="checkbox"/> 其它()	
	11. 轉貸件	<input type="checkbox"/> 附近 6 期繳息證明(須附存摺封面影本並加註與正本相符無誤)且繳息正常 註：繳息正常係指近 6 期中繳息實繳日，無 1 期超過應繳日 30 天或無 3 期以上超過應繳日 15 天者。	
	12. 買賣件	<input checked="" type="checkbox"/> 買賣契約書(買賣件二個月內皆須檢附買契影本)	
	13. 政府優惠件	<input type="checkbox"/> 未重複申貸切結書 <input type="checkbox"/> 買賣契約書影本(新貸戶、轉貸戶或重購戶均須檢附) <input type="checkbox"/> 戶口名簿影本或戶籍謄本正本 <input type="checkbox"/> 轉貸【重購】用證明單(新申貸戶可無須檢附)	
14. 其它	<input type="checkbox"/> 無自用住宅查詢書(無自用住宅貸款) <input type="checkbox"/> 不動產移轉證明書(法拍取得件) <input type="checkbox"/> 地籍圖、建物測量成果圖(借款金額超過 1000 萬含以上之案件) <input type="checkbox"/> 近一年所得證明(整體金融機構貸款 2000 萬(含)以上之案件) <input type="checkbox"/> 在職證明文件或執照證明文件(職域客戶、菁英件、公教件)		
<p><請確認借款申請書及個人資料表為本人親簽，並完整及詳實填寫以上資料。></p> <p style="text-align: right;">經手人簽名：<u>陳美女</u></p>			

※檢查應備文件

借款申請書上



國泰人壽 借款申請書

新件 增貸件 借新還舊件 其他借新還舊件 轉期
 是 否 搭配/辦理理財型房貸

- 指標型房貸 (**優良職域**)
- 政策性貸款 ()
- 霖園員工貸款
- 無自用住宅貸款 工商貸款
- 二順位 其他：

電話必需能聯絡到客戶

借 款 人	姓名： 王小明	出生日期 (成立時間)			電 話	日 (02)2345-6789
	身分證(統一編號)	年	月	日	夜 (02)2222-2222	
	A 1 2 3 4 5 6 7 8 9 7 0 1 0 1 0				行動電話 0987-654321	電子信箱： abc@cathaylife.com.tw
<input checked="" type="checkbox"/> 配 負 偶 責 人	姓名： 李小美	出生日期			還 款 方 式	<input type="checkbox"/> 年份分期(本息攤還)
	身分證(統一編號)	年	月	日	<input type="checkbox"/> 2 年定期+ 18 年分期	<input type="checkbox"/> 到期日同前件帳號(限增貸件)
	B 2 3 4 5 6 7 8 9 0 7 2 0 1 0 1				前件帳號：_____	<input type="checkbox"/> 屆期攤還(70%本金本利攤 30%本金到期清償)
借款金額	新台幣 壹仟伍佰陸拾捌萬 萬元(大寫)	借款用途			<input type="checkbox"/> 業務週轉 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 代償 <input checked="" type="checkbox"/> 購屋 <input type="checkbox"/> 修繕	
					<input type="checkbox"/> 支付學費 <input type="checkbox"/> 裝潢 <input type="checkbox"/> 買車 <input type="checkbox"/> 其他_____	
辦理理財 貸款填寫	理財貸款申請金額： 萬元(大寫)	<input type="checkbox"/> 是(請填下列連結帳號) <input type="checkbox"/> 否 辦理電子化交易			理財連結帳號：國泰世華銀行 分行	帳號：

借款申請書還款方式



電子信箱：abc@catnayaife.com.tw

還款方式

一年份分期(本息攤還)

2年定期+18年分期

到期日同前件帳號(限增貸件)

前件帳號：_____

屆期攤還(70%本金本利攤 30%本金到期清償)

業務週轉 提款 代辦 贖回 修改

※擔保品品質評分B+以上。

※擔保品座落

◆特定地區不超過表定成數。

◆非特定地區低於表定成數5%。

□ 屆期攤還：還款方式之「屆期攤還」係指70%本金本利攤，保留30%本金至最後一期還款。

□ 定期：還款方式之「定期」係為每月還款金額僅還利息，不還本金，同所謂的「寬限期」。

□ 分期：還款方式之「分期」係為本金及利息攤還，即每月依本利平均攤還法(年金法)所計算出來之金額還款。

借款申請書^下



擔保物 提供者	<input checked="" type="checkbox"/> 同借款人 <input type="checkbox"/> 同配偶 <input type="checkbox"/> 同負責人 <input type="checkbox"/> 其他如下										
	姓名	身分證(統一編號)					擔保物地址				
											100 台北市仁愛路四段 296 號 3 樓
通訊地址 (營業處所)	<input type="checkbox"/> 同擔保物地址 <input type="checkbox"/> 其他										
	100	台北 縣(市)	村 仁愛 路	巷 296 號	<input checked="" type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租						
		大安區鄉(鎮)	(里) (街) 四 段	弄 3 樓	<input type="checkbox"/> 親友所有, 關係						
前次買價	101年 9 月購買 2000 萬元, 車位 200 萬元, 車位編號 A2 號 <input type="checkbox"/> 自地自建										
代償行庫	_____ 銀行(合庫、合作社、農會) _____ 分行(支庫、分社、分會) _____ 萬元										
連帶 保證人	<input type="checkbox"/> 同擔保物提供者 <input type="checkbox"/> 同配偶 <input type="checkbox"/> 同負責人 <input type="checkbox"/> 其他保證人姓名: _____										
附帶 文件	(1). 土地及建物登記簿謄本					(4). 借款人、保證人身分證影本各二份 (無自用住宅件, 借款人需附全戶戶籍謄本)					
	(2). 擔保物提供者印鑑證明乙份					(5). 借款人、保證人個人資料表					
	(3). 無自用住宅查詢書(限無自用住宅件)					(6). 法人證明文件(限工商件)					
受理編號						聯絡人	微信科收文章				
第一經手人	陳美女					姓名 陳美女					
	ID	B	2	3	4	5	6	7	8	9	0
第二經手人 (限 AO 人員)						傳真 02-21099999					
	ID										

第一經手人填寫分行AO，如為直銷行銷部之案件才需填寫第二經手人。

聯絡人填寫銀行端人員，切勿填寫客戶聯絡方式。

借款申請書經手人



受理編號											聯絡人	徵信科收文章
第一經手人	陳美女 50%										姓名 陳美女	
	ID	B	2	4	5	6	7	8	9	0	電話 02-21098765	
第二經手人 (限 A0 人員)	吳俊男 50%										傳真 02-21099999	
	ID	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	

第一經手人：原招攬人。(業績比例)

第二經手人：限有對保資格精英。(比例)

業績認定：

- 先完成進件者(係指資料齊全，服務中心登打完成，受理成功，可鑑價狀態下)始認定業績。
- 後進件者不得與先進件者搶件。
- 三個月內同一案件由他單位再進件，業績仍歸屬前一單位。

借款人資料表

借款申請書背面上



國泰人壽保險股份有限公司客戶資料表(借款人專用)

戶籍地址	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input checked="" type="checkbox"/> 其他如下			<input checked="" type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租		
	100	台北 中正	市鄉 區鎮	忠孝東 路	巷 弄	1 5
學歷	<input type="checkbox"/> 博士 <input checked="" type="checkbox"/> 碩士 <input type="checkbox"/> 大學(專) _____ 學校 _____ 科系畢			婚姻狀況	<input checked="" type="checkbox"/> 已婚 配偶姓名： <input checked="" type="checkbox"/> 存 <input type="checkbox"/> 子女	
	<input type="checkbox"/> 專科 <input type="checkbox"/> 高中高職 <input type="checkbox"/> 國中 <input type="checkbox"/> 國小 <input type="checkbox"/> 不識字				<input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 離婚	李小美
					2	0
					男	女

目前經營事業(包含合夥事業)

事業名稱	營業處所	電話	營業處所使用情形	營業項目	資本額	年營業額
				創立時間	出資比率	年淨利
統一編號：	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input type="checkbox"/> 其他如下	()	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租	年 月	萬	萬
統一編號：	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input type="checkbox"/> 其他如下	()	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租	年 月	萬	萬

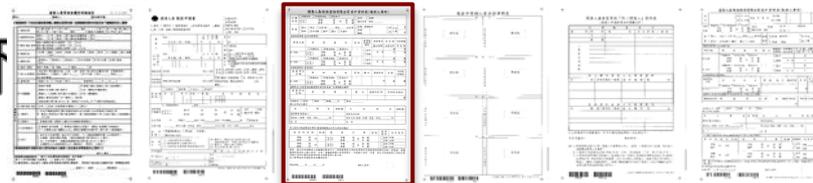
目前服務單位(營業項目：金融保險)

服務單位名稱	詳細地址	電話	職位	服務年資	月薪	年所得(含獎金)
國泰人壽	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input checked="" type="checkbox"/> 其他如下	(02)				
統一編號： 03374707	1100 台北 市鄉 仁愛 路 巷 ²⁹⁶ 號 大安 區鎮 街 四 段 弄 3 樓	27551399	專員	5 年	5 萬	70 萬

目前經營事業及服務單位至少填寫一處，並詳細填寫。

借款人資料表

借款申請書背面下



前職單位(目前營業或服務單位若年資未滿一年者請務必填寫)

服務單位 名稱	營業項目	職位	服務年資(年)	年所得(含獎金)
				萬

支存狀況：正常 拒往 退補____次 其他_____

個人全年收支情形

收入項目	金額(萬)	支出項目	金額(萬)
經營事業/薪資收入	70	家庭生活支出	15
其他收入(租賃、利息、其他_____等)	25	其他支出(稅捐、保費、利息、其他_____等)	5
合計	95	合計	20

本人其他不動產暨設定明細(請填寫擔保品以外之其他不動產)

座落所在地	地號	建物門牌	建號	使用情形	設定情形
市鄉 區鎮 路街 段	□□□	市鄉 區鎮 路街 巷弄 號樓		<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租	行庫 金額_____
市鄉 區鎮 路街 段	□□□	市鄉 區鎮 路街 巷弄 號樓		<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租	行庫 金額_____

同意 貴公司及財團法人金融聯合徵信中心，依其營業登記項目或章程所定業務需要等特定目的，得蒐集、電腦處理及利用本人個人資料。另對「電腦處理個人資料保護法」所規範之資料，同意 貴公司查詢借款人所指定銀行帳戶資料正確性或提供給因本業務需要之第三者。

本人聲明並未受監護宣告或輔助宣告。

申請日期 101 年 8 月 11 日

借款人簽章： 王小明

小明王

如任職現任服務單位未滿一年，請填寫前職單位，以合併計算年資。

身分證資料表



借款申請個人身分證資料表

借 款 人	
身分證正面影本	
身分證反面影本	
保 證 人(1)	
身分證正面影本	黏貼處
身分證反面影本	黏貼處
保 證 人(2)	
身分證正面影本	黏貼處
身分證反面影本	黏貼處

貼平整

同一關係人資料表



國泰人壽房屋貸款「同一關係人」資料表
(借款人申請房貸必須填報文件)

有 關 親 屬 資 料				
親 等	稱 謂	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	
	本 人	王小明	A123456789	
	配 偶	李小美	B234567890	
二 親 等 以 內 血 親	子	王老大	A123454321	
	子	王老二	A112233445	

1. 如未婚，填寫父母及兄弟姐妹之資料。
2. 如已婚，填寫配偶及子女之資料。

本 人 擔 任 負 責 人 之 事 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 事 業 資 料				
名 稱	營 利 事 業 統 一 編 號	擔 任 職 務	備 註	
小美股份有限公司	12345678	總經理		

如本人或配偶擔任企業負責人，則需填寫該企業資料。

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。

簽名或蓋章：王小明

填表日期：101.8.11

保證人資料表



國泰人壽保險股份有限公司 客戶資料表(保證人專用)

姓名	白春嬌		性別	男	出生日期	民國45年1月1日	身分證統一編號	F200353230			
通訊地址	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同戶籍地址如下 <input checked="" type="checkbox"/> 其他如下 台北 市 仁愛路 四段 296號 弄 3 樓		<input checked="" type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租 <input type="checkbox"/> 親友所有, 關係: _____	電話()	行動電話						
學歷	<input type="checkbox"/> 博士 <input type="checkbox"/> 碩士 <input checked="" type="checkbox"/> 大學(專) _____ 學校 _____ 科系 _____		<input checked="" type="checkbox"/> 已婚 <input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 離婚 配偶姓名 王小明 <input checked="" type="checkbox"/> 存 <input type="checkbox"/> 否	子女	1 男						
經歷	<input type="checkbox"/> 專科 <input type="checkbox"/> 高中高職 <input type="checkbox"/> 國中 <input type="checkbox"/> 國小 <input type="checkbox"/> 不識字		<input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 離婚	狀況	6 女						

如有保證人則必附。

目前經營事業(包含合夥事業)

事業名稱	營業處所	電話	營業處所使用情形	營業項目	資本額	年營業額
統一編號:	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input type="checkbox"/> 其他如下 市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓	()	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租	創立時間	出資比率	年 淨 利
統一編號:	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input type="checkbox"/> 其他如下 市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓	()	<input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租	年 月	%	萬

目前服務單位(營業項目:)

服務單位名稱	詳細地址	電話	職位	服務年資	月薪	年所得(含獎金)
小美股公	<input type="checkbox"/> 同擔保品 <input type="checkbox"/> 同通訊地址 <input checked="" type="checkbox"/> 其他如下 台北 市 信義路 八段 巷 26 號 樓 區 鎮 街 弄 樓	(02) 26222626	帳房	13 年	7 萬	130 萬

附職單位(目前營業或服務單位若年資未滿一年者請務必填寫)

服務單位名稱	營業項目	職位	服務年資(年)	年所得(含獎金)
			年	萬

支存款況: 正常 扣往 退補 _____ 次 其他 _____

個人全年收支情形

收入項目	金額(萬)	支出項目	金額(萬)
經營事業/薪資收入	130	家庭生活支出	66
其他收入(租賃、利息、其他 _____ 等)	32	其他支出(稅捐、保費、利息、其他 _____ 等)	6
合計	152	合計	72

本人其他不動產暨設定明細(請填寫擔保品以外之其他不動產)

座落所在地	地號	建築物門牌	建號	使用情形	設定情形
市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓		市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓		<input type="checkbox"/> 自用 行庫 _____ <input type="checkbox"/> 出租 金額 _____	
市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓		市 鄉 路 巷 號 區 鎮 街 弄 樓		<input type="checkbox"/> 自用 行庫 _____ <input type="checkbox"/> 出租 金額 _____	

同意 貴公司及財團法人金融聯合徵信中心, 依其營業登記項目或章程所定業務需要等特定目的, 得蒐集、電腦處理及利用本人個人資料。

本人聲明並未受監護宣告或輔助宣告。

填表日期 101年 8 月 11 日

保證人簽章: 白春嬌

白春嬌



000005



09812

物品編號: 226314 財政審查會計科 財稅SOP編修 100.8.30 X 800 張

申請應佐資料

應佐資料

- 身分證影本
- 土地權狀影本(土地謄本)
- 建物權狀影本(建物謄本)
- 所得證明(在職證明)
- 財力證明
- 買賣契約書
- 6個月繳息證明

按揭



贍本



預售屋 建物輸入表



放款專區



設定對保 對保權取得



受