

整合行銷—放款

放款企劃科

102/5/13

許瑞宏

目錄

- ✓ 前言
- ✓ 利率及費用
- ✓ 資源
- ✓ 商品

前言

- ✓ 放款＝房貸
- ✓ 案件流程
- ✓ 授信準則
- ✓ 業績、津貼、考核

放款＝房貸

為何要做放款

放款十大利多

1. 服務客戶
2. 增添話題
3. 廣結善緣
4. 拓展壽險
5. 豐富收入
6. 提升形象
7. 加強競爭
8. 投石問路
9. 發展組織
10. 提高繼續率

關於房貸

□ 指標利率

□ 指標利率

□ 鑑估價值

□ 標準首月

□ 貸款成數

□ 首當(次)款

□ 貸款年期

□ 嫌惡設施

□ 嫌惡設施

□ 坪 v.s 平方公

□ 坪 v.s 平方公

□ 尺

□ 尺

□ 1.84%

□ T: 2.2%

□ 二房(投資客)

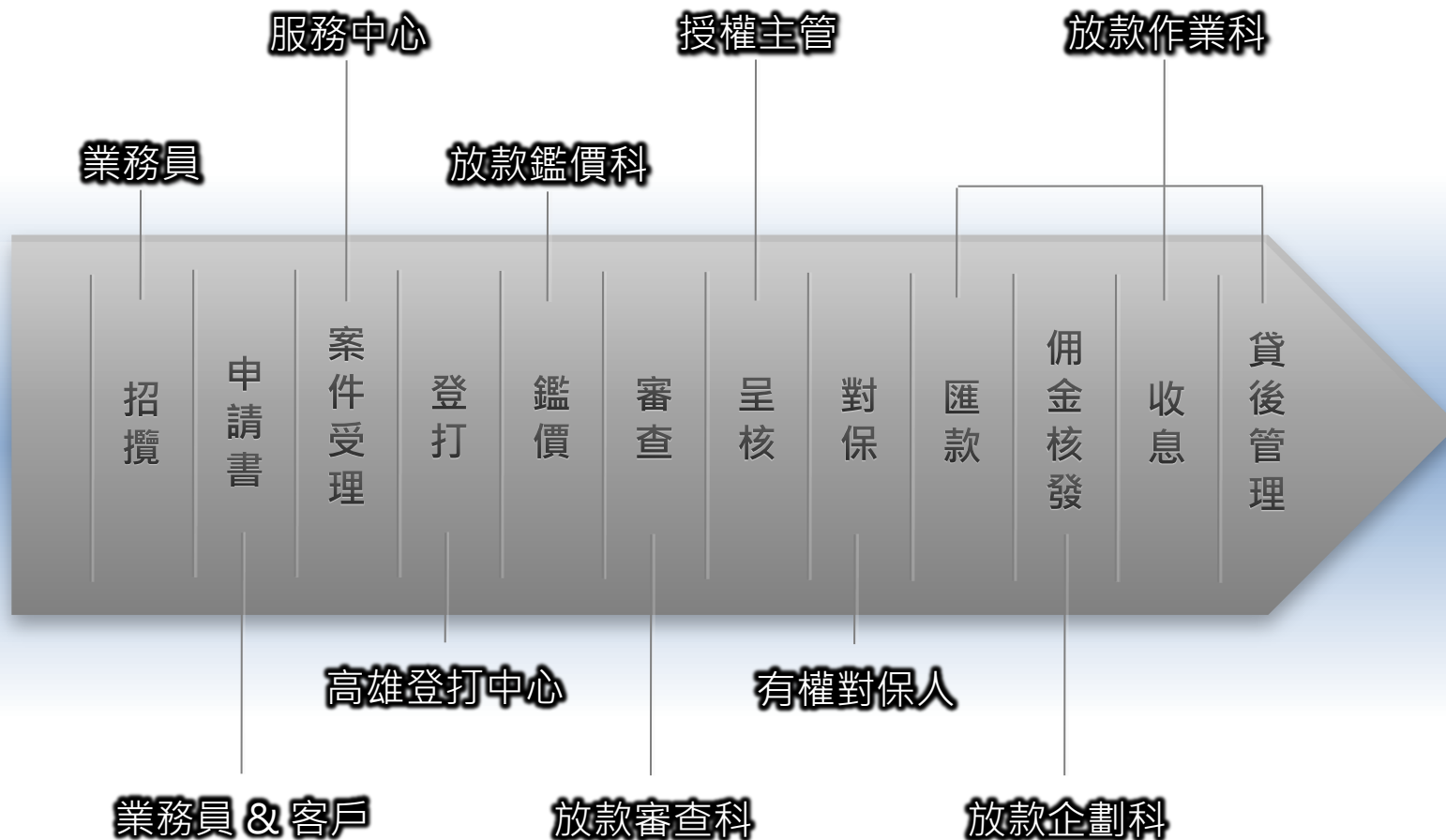
□ 二房(投資客)

□ 豪宅

□ 豪宅

案件流程

案件流程



授信準則

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)

表定放款率 + 加成條件

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：

擔保品用途 (區分)	A區	B區	C區	D區	E區	F區
住宅(自住/合一) 工業用/商業用 /店舖	80%	75%	70%	65%	60%	60%
	75%	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、			
台北縣	板橋市 ¹	永和市、新店市、中和市、板橋市、三芝市、新莊市、	土城市、中和市、三芝市、新店市、蘆洲市、新莊市、沙市、	五股鄉、泰山鄉、淡水鎮、樹林市、八里鄉、沙市、	林口鄉、金山鄉、鶯歌鎮、三神鎮、深坑鄉、瑞芳鎮、三芝鄉、石門鄉、萬里鄉、新莊市、	石碇鄉、平溪鄉、雙溪鄉、寶來鄉、坪林鄉、烏來鄉
基隆市						
桃園縣		桃園市、中壢市、	平鎮市、八德市、蘆竹鄉、大園鄉、		龜山鄉、大溪鎮、楊梅鎮、龍潭鄉、新屋鄉、觀音鄉	復興鄉
新竹市						
新竹縣		竹北市	竹東鎮、寶山鄉、	湖口鄉、新豐鄉、新埔鎮、芎西鎮、芎林鄉、	五峰鄉、橫山鄉、尖石鄉、北埔鄉、鐵樹鄉	
苗栗縣			竹南鎮、頭份鎮、苗栗市 ²	通霄鎮、大湖鄉、苑裡鎮、後龍鎮、造美橋、苗栗鄉、公義鄉、新港鄉、三義鄉、卓蘭鎮	三灣鄉、南庄鄉、獅潭鄉、泰安鄉、西湖鄉	

*係指位於開發程序之主要街道一覽表上之擔保品，不在表列範圍者，原則不予承保。

說明：

- 文山區：屬雙溪地區之地段，萬隆、萬隆、萬安、華興、華興、水新街。
- 文山區：文山區：以外地段。
- 士林區：屬天母地區之地段，天母、寶雲、三芝、文山、芝山、芝蘭、天玉、深明路。
- 士林區：士林區：以外地段。
- 中山區：金華、長春、興安、富農、北安路。
- 中山區：中山區：以外地段。
- 內湖區：內湖區：以外地段。
- 內湖區：內湖區：以外地段。
- 北投區：北投區：以外地段。
- 北投區：北投區：以外地段。
- 板橋市：板橋、中山、新街、介壽、府中街。
- 板橋市：板橋區：以外地段。
- 南港區：五成、內湖、南港、福安路。
- 南港區：南港區：以外地段。
- 新店市：非屬新店市；新店市：所列地段者。
- 新店市：自立、中興、復興、復興、自強、立賢、忠孝、金安、立賢、復興。
- 新店市：屬安坑地區地段，含重慶路，不含民安、新和路、安坑、安和、安泰、平康、龜山、華城、華城、二重、永豐、永豐、三秀、秀同、秀同、秀同、秀同、秀同。
- 中和市：中安、中興、安平、東華、南山、新和、大園路。
- 三芝市：錦田段、新設段、三芝、三芝、大竹、通明、深葉、椰子會小段。
- 沙市：智興、中正、新橋路、沙市、沙市、沙市、沙市、沙市、沙市。
- 沙市：沙市：以外地段。

國泰人壽區域放款率及承作成數調整表

100年12月9日

一、承作成數

(一) 債信指標調整：

區域放款率	A區	B區	C區	D區 ²	E區 ²	F區
住/住商合一	80%	75%	70%	65%	60%	60%
工業用/商業用/店舖	75%	70%	65%	60%	55%	55%
	I	0%	0%	0%	0%	
	II	0%	0%	0%	0%	
	III	0%	0%	0%	0%	
	IV	0%	0%	0%	0%	
	V	-5%	-5%	-5%	-5%	
	VI	-10%	-10%	-10%	-10%	

申請人
債信指標
(綜合評等)¹

不予
承作

- ¹申請人債信指標：依 GFCIO Score 評分搭配條件評分，以雙評分方式綜合考量作為各群區歸之依據。
- ²擔保品座落於 D、E 區之案件(具工作、國建之整批分戶貸款案件，不在此限)，須合以下條件，始可辦理：
 - 本息收支比(本息支出/收入) ≤ 70%。
 - 債信評等：GFCIO Score ≥ 631 或 0。

(二) 區域加成條件：

地區	分區	調整區域	得加成	說明
大台北捷運沿線	A、B、C、D	以捷運出口為圓心，半徑 500 公尺內之不動產：南港線、信義線、內湖線、中和線、新店線、板橋線、蘆洲線、木柵線(不含動物園站及其以南各站)、土城線(不含永寧站)、及其以南各站)、新莊線(不含丹鳳站及其以西各站)、淡水線(復興崗站及其以北各站) ¹ 、淡濱水及竹圍站 ≤ 500 公尺、松山線。	+5%	捷運沿線擔保品，市場流通性較佳。
D/E 區營業單位周邊	D、E	營業單位為圓心，半徑 500 公尺內之不動產。	+5%	不含東部地區一基隆、宜蘭、花蓮及台東。
其它	D	太平區：[上太平]麗園/長安/光明/吉祥/勳益/中山/大源/中華段，[下太平]愛平/仁平/孝平/壽平/長億段。	+5%	緊鄰台中市生活圈。

1. 上開加成僅得「擇一」適用，不得重複運用。
2. 以上承作成數加成本項須符合下列條件：
 - (1) 借款人/其配偶/未成年子女/保證人等合計於本公司之房貸擔保品 ≤ 3 戶，且借款人/保證人合計於金融機構之房貸 ≤ 5 筆。
 - (2) 擔保品為自住。

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)

台北市 大安區 台北市大安區 地址路名門牌： 仁愛路四段 總樓層 =

案名： 類別： 屋齡區間： ~ 地坪： ~ 建坪： ~ 排序選擇： 鑑估日

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
擔保品行情查詢 總筆數：512 日期：1010201							
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	住宅大村 財神華
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	住宅大村
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	住宅大村
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	住宅大村
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	住宅大村 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	住宅大村 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	住辦大村 亞洲仁愛
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	住辦大村 亞洲仁愛
台北市大安區仁愛路四段 1 2 2 巷 1 x 號	7.950 40.250	30年 0.00	0.00 0.00	3478.10 86.20	007	711116 1010111	大樓店頂 仁壽園

國泰人壽房屋(土地)擔保抵押貸款放款率一覽表

93年02月16日訂定
94年09月12日修訂
97年01月01日修訂
98年11月26日修訂
99年02月11日修訂
99年06月23日修訂
99年10月28日修訂
100年01月17日修訂
權責單位：放款審查部

縣市區域	A區	B區	C區	D區	E區	F區
台北市	大安區、信義區、松山區、中正區、文山區1、士林區1、中山區、內湖區1、北投區1、大同區1	大同區2、文山區2、內湖區2、士林區2、北投區2、南港區1	萬華區2、南港區2			
新北市	板橋區1	永和區、新店區1、中和區1、板橋區2、三芝區1、新莊區1	土城區、中和區2、三芝區2、新莊區2、蘆洲區1	五股區、泰山區、淡水區、樹林區、八里區、沙口區2、沙口區1	林口區2、金山區、雙溪區、三峽區2、三芝區、瑞芳區、石門區、萬里區、新店區3	石碇區、平溪區、雙溪區、貢寮區、坪林區、烏來區
基隆市					V	
桃園縣			桃園市、中壢市	平鎮市、八德市、蘆竹鄉[註]、大園鄉[註]	龜山鄉2、大溪鎮、楊梅鎮、龍潭鄉、新屋鄉、觀音鄉	復興鄉
新竹市			V			
新竹縣			竹北市	竹東鎮[註]、芎竹鄉[註]、寶山鄉[註]	湖口鄉、新豐鄉、新埔鎮、關西鎮、芎林鄉	五峰鄉、橫山鄉、尖石鄉、北埔鄉、峨眉鄉
苗栗縣			竹南鎮[註]、頭份鎮[註]、苗栗市[註]	造橋鎮、大湖鄉、苑裡鎮、銅鑼鄉	三灣鄉、南庄鄉、獅潭鄉、泰安鄉、公館鄉、銅鑼鄉、三義鄉、卓蘭鎮	西湖鄉

收支比

本息支出 < 70%
所得

✓ 所得納稅委任書

業績、津貼、考核

放款業務業績獎金

房貸專案	專招業績獎金
一段式 分段式 新二年固定 新增好貸	業務津貼: 12 業績FYP: 24 業績FYC: 6
知名房仲	業務津貼: 8 業績FYP: 16 業績FYC: 4
理財型房貸	業務津貼: 半年內利息之 8% 業績FYP: 半年內利息之 8% 業績FYC: 半年內利息之 4%
霖園員工貸款	無

房貸專案	專招業績獎金
築巢優利貸	業務津貼: 4 業績FYP: 8 業績FYC: 2

折減 業績 A 值

利率減碼	A 值
-0.125%	0.8
-0.25%	0.9
-0.375%	0.4
-0.5%	0.2
-0.5%↑	0.1

放款業務業績獎金扣回

短期還款

一年內提前償還本金依未完成期間比例 **扣回** 所領佣金。

還款期間	扣回
1-6月	100%
7-9月	70%
10-12月	35%

增貸件純增金額

增貸件業績金額以貸放金額
客戶最近一年內還款金額。

扣回

收展員、股長考績加分

舉績1件，加1分，上限+10分。

下限 扣10分

件數標準：

- 60萬元以上之新件及純增金額60萬元以上之增貸件均計算1件；
- 未滿60萬元者，單一經手人累計至60萬可計算1件。

利率及費用

✓ 指標利率

✓ 費用

指標利率

指數型房貸

$$i + x$$

☞ 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**。

定儲指標利率

定義

台銀、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

指標利率生效日前之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存款二年期機動利率。

取樣期間

依中華郵政股份有限公司宣告為準。

生效日(期間)

- 政府優惠專案隨中華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

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。

手續費用

名目費用

開辦費：3000~6000元不等。

帳管費：3000~6000元不等。

先徵信費：通常300元。(信用查詢費)

鑑價費：通常1500元。

Note:

不管什麼名目的費用，主要就是要增加收入；並非真用於帳管、徵信、查詢、鑑價等。帳管費如此，信用查詢費更是如此。

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。

資源

- ✓ 放款專區
- ✓ 放款查詢
- ✓ 線上初估

放款專區

放款專區

國泰人壽整合行銷專區

- 教育訓練專區 Training
- 產險 Non life
- 滿期金 Endowment
- 信用卡 Credit Card
- 開戶 Account
- 放款 Loan
- 投信基金 Fund
- 其他 Others
- 哈燒訊息 News
- 通知專區 Document

最新消息 News

- > 築巢便利貸專區快來看
- > Q4獎勵名單出爐了!
- > 第49期放款好康報出刊
- > 築巢便利貸報表上線了!

首頁 > 放款

放款專區 LOAN AREA

整合行銷部 > 放款企劃科

行銷招攬 MARKETING

- > 第一次篩選
- > 企業戶應附資料
- > 初估計算及申請
- > 鑑價服務專區
- > 承作區及貸限規定
- > 房屋貸款不予承作事項

行銷招攬 MARKETING

- > 應備文件
- > 預售屋受理教案
- > 優良企業
- > 優良醫院
- > 道路救援保費換算標準

商品推薦 APPLIANCE

- > 商品總覽(DM、教案)
- > 公教員工築巢便利貸
- > 隨身貸 > excel版
- > 房貸訪問表102.2版
- > 土建融及整批分戶

優惠專案 PRESENTIAL PROGRAM

- > 保戶 123 專案
- > 餘額平轉專案
- > 停售商品

業績統計 PERFORMANCE

- > 金馬獎馬拉松報表
- > 總動員報表
- > 築巢便利貸報表
- > 每日受理件速報
- > 實業績率查詢

競賽辦法 PRIZE

- > 放款精英專區
- > 102年1~6工嘉獎獎勵
- > 102年Q1整合行銷獎勵
- > 服務中心受理獎勵
- > 102年考核辦法

放款查詢 INQUIRY

- > 單位受理查詢
- > 房貸補全通知查詢
- > 核准明細查詢
- > 對保表單套印
- > 匯款明細查詢

教育資源 EDUCATIONAL RESOURCES

- > 放款好康報
- > 放款經理人區
- > 房貸行銷APP
- > 對保學習區
- > 繳息實務 Q & A

國泰人壽整合行銷專區

教育訓練專區 Training | 產險 Non life | 滿期金 Endowment | 信用卡 Credit Card | 開戶 Account | 放款 Loan | 投信 Fund

內容選單 Content Menu

- > 區域定義與客戶定義
- > 築巢便利貸
- > 一段式房貸
- > 分段式房貸
- > 新二年固定房貸
- > 新增好貸
- > 新理財型房貸
- > 知名房仲房貸
- > 員工貸款

Banner

首頁 > 放款 > 商品推薦 > 商品總覽

商品總覽 APPLIANCE

商品總覽

一段式房貸(101.09.13開辦)

項目	內容															
專案額度	500億															
專案期間	自開辦日起至額度用罄為止															
優待	加碼數固定															
相關連結	公文 教案 DM															
利率	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>大台北地區</th> <th>其他地區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優質客戶</td> <td>i+0.48% [1.86%]</td> <td>i+0.56%</td> </tr> <tr> <td>A+客戶</td> <td>i+0.58% [1.96%]</td> <td>i+0.66%</td> </tr> <tr> <td>一般客戶</td> <td>i+0.78% [2.16%]</td> <td>i+0.86%</td> </tr> <tr> <td>不綁約</td> <td></td> <td>表定利率</td> </tr> </tbody> </table>		大台北地區	其他地區	優質客戶	i+0.48% [1.86%]	i+0.56%	A+客戶	i+0.58% [1.96%]	i+0.66%	一般客戶	i+0.78% [2.16%]	i+0.86%	不綁約		表定利率
		大台北地區	其他地區													
	優質客戶	i+0.48% [1.86%]	i+0.56%													
	A+客戶	i+0.58% [1.96%]	i+0.66%													
	一般客戶	i+0.78% [2.16%]	i+0.86%													
不綁約		表定利率														
*為定儲指標利率，【】為目前季調整利率																
綁約期限	3年，清償違約金1%，每半年遞減0.1%。清償															

隨身貸

放款隨身貸 (本隨身借貸供員工參考用,不對外發放) (央行受限戶貸款另有規範)	102.1月份擔保率分紅利率	1.42%
	100.07.06 報告中參與政府標利率	1.375%
	(I) 102.1月份10家行庫平均利率(季調動)	1.38%
	(II) 102.1月份10家行庫平均利率(月調動)	1.38%

二、客戶定義	
(一)【優質客戶】	(A+)客戶】
1.專業人士：(牙、中)醫師、律師、會計師、建築師、引水人、保險精算師。 2.軍公教現職人員，且年收入≥70萬元(或含配偶≥120萬元)： (1)公私私立國小(含以上)正式教師 (2)正式公務人員(不含軍、警、消防、海巡) (3)鄉鎮區長(含以上)之警衛人員 (4)上校(含以上)之軍海軍人員 3.任職下列工作之正式員工，且年收入≥100萬元(或含配偶≥150萬元)： (1)上市櫃公司 (2)公私私立國小(含以上)上職員(不含教師、教育、公務人員) (3)「天下雜誌」製菓業1,000大、服務業500大、金融業100大企業 (4)「中華電信」1,000大企業 (5)「財星雜誌」全球500大在台分發機構 (6)「區域醫院」、「醫學中心」、「新創評鑑優等」之醫療機構 4.年繳化保費 30 萬以上之保戶。	1.專業人士：(牙、中)醫師、律師、會計師、建築師、引水人、保險精算師。 2.軍公教現職人員，且年收入≥50萬元(或含配偶≥100萬元)： (1)公私私立國小(含以上)正式教師 (2)正式公務人員(不含軍、警、消防、海巡) (3)鄉鎮區長(含以上)之警衛人員 (4)中校(含以上)之軍海軍人員 3.任職下列工作之正式員工，且年收入≥70萬元(或含配偶≥120萬元)： (1)上市櫃公司 (2)公私私立國小(含以上)上職員(不含教師、教育、公務人員) (3)「天下雜誌」製菓業1,000大、服務業500大、金融業100大企業 (4)「中華電信」1,000大企業 (5)「財星雜誌」全球500大在台分發機構 (6)「區域醫院」、「醫學中心」、「新創評鑑優等」之醫療機構 4.年繳化保費 20 萬以上之保戶。 5.員工， 6.放款審查科主管級認定之 A+ 客戶。 7.精選住宅客戶：台北市及新北市捷運站出口 500 公尺內(放款審部公佈為準)。

二、地區定義	
(一)【大台北地區】 台北市全區、新北市 8 個行政區 (板橋、三重、新莊、蘆洲、中和、永和、土城、新店不含安坑)	
(二)【其他都會區】	
1. 新北市 (樹林、汐止) 2. 新竹縣市 (桃園市、中壢市、新竹市、竹北市) 3. 台中市 (西屯、南屯、北屯、西區、南區、北區、中區、東區、豐原)	
4. 彰化市 (彰化市、員林鎮) 5. 嘉義市 (全區)	
6. 台南市 (東區、北區、南區、中西、安平、永康)	
7. 高雄市 (前金、鼓山、左營、新豐、楠梓、三民、苓雅、鹽埕、前鎮、旗津、鳳山、小港)	

1. 分段式房貸 (101.9.13開辦)										
年	大台北地區			其他都會區			非都會區			
	前半年	7-24月	第3年起	前半年	7-24月	第3年起	前半年	7-24月	第3年起	
優	i+	0.46%	i+0.78%	i+0.46%	i+0.53%	i+0.86%	i+0.58%	i+0.65%	i+0.98%	
上	i+	1.84%	2.16%	1.84%	2.24%	1.96%	2.03%	2.16%	2.46%	
A+	i+	0.48%	i+0.55%	i+0.88%	i+0.56%	i+0.63%	i+0.96%	i+0.68%	i+1.08%	
A	i+	1.86%	1.93%	2.06%	1.94%	2.01%	2.34%	2.06%	2.46%	
一	i+	0.63%	i+0.70%	i+1.03%	i+0.71%	i+0.78%	i+1.11%	i+0.83%	i+1.23%	
級	i+	2.01%	2.08%	2.41%	2.09%	2.16%	2.49%	2.21%	2.28%	2.61%

◎前半年擔保率約金1%，每半年遞減0.1%，擔保證明由客填。 ◎不納的利率：上述利率+1%。 ◎帳管費 3,000 元，同一擔保品拆件者，以收取一次為限。
◎保戶123樓層專案：前2年不適用，自開辦日起至102.3.31期間內資款。且於101.4.1至102.4.30期間內加辦新約的進年繳化保費2.4萬，第3年起最高可獲優惠0.2%。

2. 一段式房貸 (101.9.13開辦)									
年	大台北地區			其他都會區			非都會區		
	i+	加碼數	季調整利率	i+	加碼數	季調整利率	i+	加碼數	季調整利率
優	i+	0.48%	1.86%	i+	0.56%	1.94%	i+	0.68%	2.06%
A+	i+	0.58%	1.96%	i+	0.66%	2.04%	i+	0.78%	2.16%
A	i+	0.78%	2.16%	i+	0.86%	2.24%	i+	1.18%	2.56%

◎前3年擔保率約金1%，每半年遞減0.1%，擔保證明由客填。 ◎不納的利率：上述利率+1%。 ◎帳管費 3,000 元，同一擔保品拆件者，以收取一次為限。
◎保戶123樓層專案：前2年不適用，自開辦日起至102.3.31期間內資款。且於101.4.1至102.4.30期間內加辦新約的進年繳化保費2.4萬，第3年起最高可獲優惠0.2%。
◎不適用「保戶123樓層專案」。

3. 新二年固定房貸 (101.9.13開辦)									
年	大台北地區			其他都會區			非都會區		
	前2年	第3年起	第2年	第3年起	前2年	第3年起	前2年	第3年起	
A+	i+	0.98%	--	i+1.08%	--	--	--	--	
上	固定	1.93%	2.36%	固定	2.01%	2.44%	固定	2.13%	2.56%
A	i+	1.13%	--	i+1.21%	--	--	--	--	i+1.33%
級	固定	2.08%	2.51%	固定	2.16%	2.59%	固定	2.28%	2.71%

◎前3年擔保率約金1%，每半年遞減0.1%，擔保證明由客填。 ◎不納的利率：上述利率+1%。 ◎帳管費 3,000 元，同一擔保品拆件者，以收取一次為限。
◎保戶123樓層專案：前2年不適用，自開辦日起至102.3.31期間內資款。且於101.4.1至102.4.30期間內加辦新約的進年繳化保費2.4萬，第3年起最高可獲優惠0.2%。

4. 知名房仲專案 (101.5.31開辦)(限信託或永豐實買件)				5. 全國公務員工商業貸款-簽署優待貸 (102.1.1開辦)				
年	一段式利率		季調整利率	一段式利率		浮動計息		
	A+客戶	i+	0.50%	1.88%	中興郵政指標利率+	0.375%	1.75%	
上	i+	0.60%	1.98%	◎限中央及地方各機關、公立學校及公營事業機構編內員工。(不含軍職及特種人員)				
A	◎擔保財產「買賣契約書正本」及「履約保證契約書正本」。 ◎不適用保戶123專案。				◎擔保品限本人或配偶所有(共有者限配偶)。			
級	◎擔保品條件：限台北市、新北市 10 個行政區及基隆縣市 11 個行政區。				◎信用金額 300 元。			
	◎非台北市：板橋、三重、新莊、蘆洲、中和、永和、土城、新店(不含安坑)、樹林、汐止(不含0區)。				◎應繳附文件： 1. 檢附本人最近二個月「財星雜誌」正本。 2. 檢附本人之近六個月內「在職證明」正本。 (須包含到職日、職等、所屬機關全銜、開立機關用印等)			
	◎限基隆市：鼓山、苓雅、左營、三民、小港、新興、前金、鹽埕、旗津、前鎮、楠梓。							
	◎限聖約翰使用住宅或含「住」字樣，不含小套房、店面、別墅、廠辦等特殊產品							
	◎前3年擔保率約金1%，每半年遞減0.1%，擔保證明由客填。 ◎無帳管費。							

(本隨身借貸供員工參考用,不對外發放)

保戶123樓層專案(101.4.1-102.3.31資款)
 【1】房貸新件，及餘額再0個月3個月之增貸皆適用。
 【2】優惠期間為資款後2年內(1-24期)，員工貸款(限新件)適用。
 【3】優惠期間為資款後2年內(1-24期)，員工貸款(限新件)適用。
 【4】於101.4.1至102.4.30日期前約的進年繳化保費2.4萬(含)以上，房貸利率自第15期起，優惠最高可獲0.2%。
 ◎個人優惠累計金額限150萬，超過則依比例計算優惠碼。
 ◎分段式房貸、新二年固定房貸及員工貸款(限新件)適用。

6. 新增房貸 (101.9.13開辦)						
客戶別	大台北地區			其他都會區		非都會區
	一段式利率	季調整利率	一段式利率	季調整利率	一段式利率	季調整利率
優質客戶	i+	1.00%	2.38%	i+	1.10%	2.48%
A+客戶	i+	1.15%	2.53%	i+	1.25%	2.63%
一般客戶	i+	1.30%	2.68%	i+	1.40%	2.78%

◎無違約金。
◎帳管費 3,000 元，同一擔保品拆件者，以收取一次為限。

7. 新增財源房貸 (101.9.13開辦)						
客戶別	大台北地區			其他都會區		非都會區
	一段式利率	季調整利率	一段式利率	季調整利率	一段式利率	季調整利率
優質客戶	i+	1.48%	2.86%	i+	1.56%	2.94%
A+客戶	i+	1.58%	2.96%	i+	1.68%	3.04%
一般客戶	i+	1.78%	3.16%	i+	1.86%	3.24%

◎無違約金。
◎帳管費 3,000 元，同一擔保品拆件者，以收取一次為限。

分期攤還表						放款7850諮詢專線	
利率	月利率	月利息	每月每萬本金+利息應支付金額			放款7850諮詢專線一科02-25702899-7850	放款7850諮詢專線二科03-39271899-7850
			10	15	20		
1.600	1.333	90.233	62.525	48.716	40.465	34.994	
1.650	1.375	90.454	62.752	48.947	40.702	35.236	
1.700	1.417	90.676	62.979	49.180	40.940	35.480	
1.750	1.458	90.898	63.206	49.413	41.179	35.724	
1.800	1.500	91.121	63.434	49.647	41.419	35.970	
1.850	1.542	91.343	63.662	49.881	41.659	36.216	
1.900	1.583	91.566	63.891	50.116	41.900	36.464	
1.950	1.625	91.790	64.121	50.352	42.142	36.712	
2.000	1.667	92.013	64.351	50.588	42.385	36.962	
2.050	1.708	92.238	64.581	50.825	42.629	37.212	
2.100	1.750	92.462	64.812	51.063	42.874	37.464	
2.150	1.792	92.687	65.044	51.302	43.119	37.717	
2.200	1.833	92.912	65.276	51.541	43.366	37.970	
2.250	1.875	93.137	65.508	51.781	43.613	38.225	
2.300	1.917	93.363	65.742	52.021	43.861	38.480	
2.350	1.958	93.589	65.975	52.263	44.110	38.737	
2.400	2.000	93.816	66.209	52.504	44.360	38.994	
2.450	2.042	94.043	66.444	52.747	44.610	39.253	
2.500	2.083	94.270	66.679	52.990	44.862	39.512	
2.550	2.125	94.497	66.914	53.233	45.116	39.772	
2.600	2.167	94.724	67.149	53.477	45.371	40.032	
2.650	2.208	94.951	67.384	53.721	45.627	40.292	
2.700	2.250	95.178	67.619	53.966	45.883	40.553	
2.750	2.292	95.405	67.854	54.211	46.140	40.814	
2.800	2.333	95.632	68.089	54.456	46.397	41.075	
2.850	2.375	95.859	68.324	54.702	46.655	41.337	
2.900	2.417	96.086	68.559	54.947	46.913	41.600	
2.950	2.458	96.313	68.794	55.193	47.171	41.864	
3.000	2.500	96.540	69.029	55.438	47.429	42.128	
3.050	2.542	96.767	69.264	55.684	47.687	42.392	
3.100	2.583	96.994	69.499	55.930	47.945	42.656	
3.150	2.625	97.221	69.734	56.176	48.204	42.920	
3.200	2.667	97.448	69.969	56.422	48.462	43.184	

送件客戶應備資料

1. 電子謄本申請費100元
2. 轉貸件附最近6個月利息證明。
3. 借款人及保證人身份證正反面影印本之份。
4. 借款人及保證人財力證明，近一年薪轉存摺影本、扣繳憑單、所得財產清單等均可。
5. 最近成交買賣契約書影本。
6. 蒐集、處理及利用個人資料告知同意書。

◎以郵局或國泰世華銀行辦理轉帳繳息
 對帳時須另附：1. 自動轉帳委託書 2. 存摺影本

轉貸成本	
帳管費	3,000元
代辦費	設定費 3,000元
	借款金額*
地政設定規費	12元/萬 或設定金額*10元/萬

本表最近更新日期
102.01.01

放款查詢

 **放款查詢**
INQUIRY

- > 單位受理查詢
- > 房貸補全通知查詢
- > 核准明細查詢
- > 匯款明細查詢
- > 退件明細查詢

線上初估

國泰人壽 Cathay Life Insurance
電子地圖平台

測量功能 快速定位 圖層控制 地圖縮放 案件試算 網格分析 出圖列印 系統設定

試算編號: 640021020102 承作級區: A
試算地址: 台北市大安區仁愛路4段

設定條件	搜尋結果
建築名稱	地址 屋齡 樓層 遷徙紀錄
華園11期	大安區安和路一段 37 201 15 國泰機樓
新名人巷(三善仁)	大安區仁愛路四段 23 201 1 杏豐學校
常國大廈	大安區敦化南路一 34 201 2
仁愛名邸	大安區安和路一段 27 201
財通名座	大安區仁愛路四段 20 201 3

統計資訊 統計查方圖

統計數據列 (去除25%)

統計筆數 11 (原始 15)	統計價位 單價
平均值 86.44	最大值 95
標準差 5.14	最小值 81

選擇設定列 製作報表

房貸行銷App

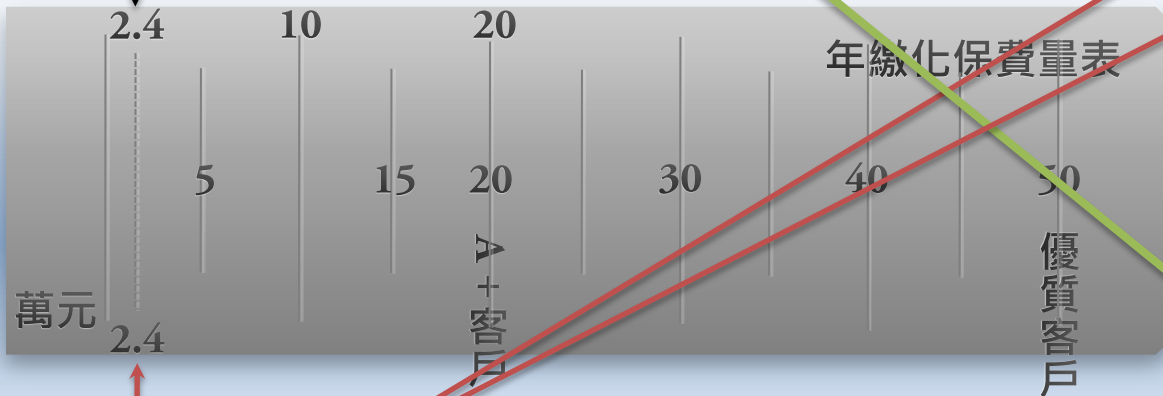
商品

- ✓ 保戶 123 優惠專案
- ✓ 客戶定義
- ✓ 商品專案內容

保戶 123 優惠專案

保戶123優惠專案

第1, 2年



第3年起

-0.2%

新理財型

分段式
新二年固定

一段式
新增好貸
知名房仲
築巢優利貸

員工貸款

Note

- ◎ 搭配本專案後之利率，以1.84%為下限。
- ◎ 優惠不限件數，但個人累計新件總貸款金額以1,500萬為上限。

客戶定義

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 ≥ 50 萬元(或含配偶 ≥ 100 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 ≥ 70 萬元(或含配偶 ≥ 120 萬元)

保戶

- ☐ 國壽年繳化保費 ≥ 20 萬

商品專案內容

知名房仲

專案利率

一段式利率，競爭力↑

客戶類別	一段式浮動計息
A+客戶	$i+0.5\%$ 【1.88%】
一般客戶	$i+0.6\%$ 【1.98%】

註：i為定儲指標利率，101年7月份公告為1.38%。

知名房仲

放寬成數

	鑑價 成數	買賣 成數
A區	95%	85%
B區	90%	80%
C區	85%	75%
D區	80%	70%

取低者

適用對象

※ 限信義房屋或永慶房屋成交

(買賣契約書影本及履約保證契約影本)

※ 位特定地區及原高雄市行政區

※ 登記為「住」或含「住」字樣

不含小套房、店面、別墅、廠辦

其他規定

※ 不適用保戶 123 專案。

※ 綁約 3 年，清償違約金 1%，每半年

遞減 0.1%。若不領清償證明，則暫不收取；反之，則需一次收取先前暫未收取之全部提前清償違約金。

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
優質	i+0.48%	i+0.56%	i+0.68%
A +	i+0.58%	i+0.66%	i+0.78%
一般	i+0.78%	i+0.86%	i+1.18%
不綁約	表定利率 + 1 %		

註：i為定儲指標利率，101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 客別	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
優質	i+0.46%		i+0.78%	i+0.46%	i+0.53%	i+0.86%	i+0.58%	i+0.65%	i+0.98%
A +	i+0.48%	i+0.55%	i+0.88%	i+0.56%	i+0.63%	i+0.96%	i+0.68%	i+0.75%	i+1.08%
一般	i+0.63%	i+0.70%	i+1.03%	i+0.71%	i+0.78%	i+1.11%	i+0.83%	i+0.90%	i+1.23%
不綁約	表定利率 + 1 %								

註：i為定儲指標利率，101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 1.93%	i+0.98%	固定 2.01%	i+1.06%	固定 2.13%	i+1.18%
一般	固定 2.08%	i+1.13%	固定 2.16%	i+1.21%	固定 2.28%	i+1.33%
不綁約	表定利率 + 1 %					

註：i為定儲指標利率，101年7月份公告為1.38%。

築巢優利貸—公教人員貸款

信用查詢費 300元

不綁約

專案內容



築巢優利貸—公教人員貸款

信用查詢費 300 元

不綁約

成數

	A	B	C	D	E	F
表定	80%	75%	70%	65%	60%	60%
首購	80%	75%	70%	70%	65%	60%
非首購	65%	60%	55%	55%	50%	45%
央行限制戶	45%	45%	45%	45%	45%	45%

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

6月底前適用保戶 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

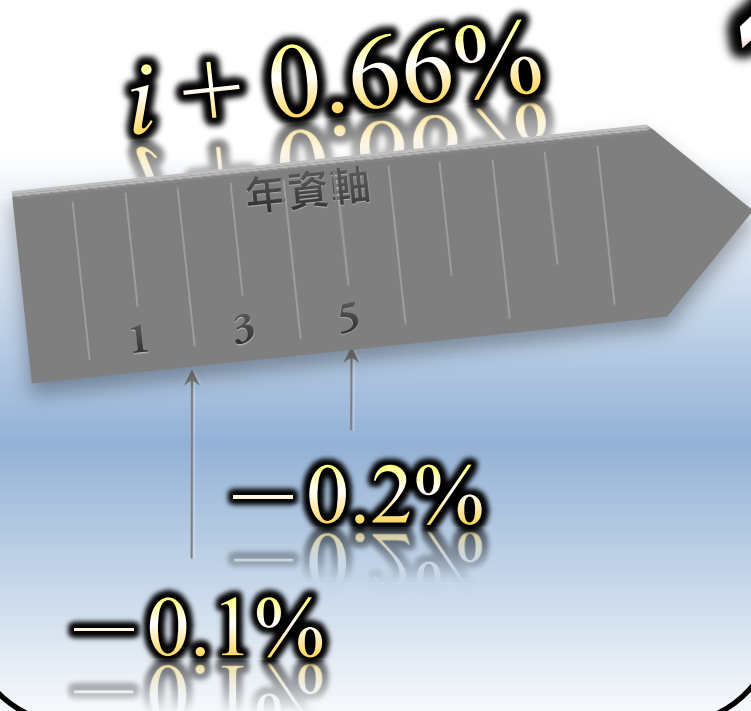
購置住宅貸款條件限制

- 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

霖園集團員工貸款

利率



1.84% ~ 2.04%

其他規定

- ※ 新件適用保戶 123。
- ※ 無違約金；新件及增貸件均適用。
- ※ 每年 7 月定期調整加碼數。

土建融、整批分戶