

## 行政院人事行政總處 函

地址：臺北市濟南路一段2-2號10樓  
傳真：02-23971793  
承辦人：歐宛寧  
電話：02-23979298#651  
E-Mail：own1231@dgpa.gov.tw



受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國103年12月9日  
發文字號：總處給字第10300558612號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明五（請抽換本文）(103E007045\_1\_0915384748963.doc)

主旨：104年至105年「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款，  
經公開徵選由中國信託商業銀行股份有限公司（以下簡稱  
中信銀）獲選承作，請查照轉知所屬機關（構）同仁參考  
運用。

說明：

一、為協助各機關、學校及公營事業機構員工有適當貸款管道，以解決購置房屋資金之需求，自95年起規劃辦理「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款（以下簡稱本貸款），原由國泰人壽保險股份有限公司依約承作至103年12月31日止，經重行辦理公開徵選金融機構承作後，由中信銀獲選接續為公教同仁提供服務，辦理期間自104年1月1日起至105年12月31日止，為期2年。

二、本貸款相關規定如下：

- (一)貸款對象：全國各機關、公立學校及公營事業機構所屬編制內員工（不含試用人員及約聘僱人員）。
- (二)貸款利率：按中華郵政2年期定期儲金機動利率固定加碼0.465%機動計息（目前為年息1.840%）。



- (三)貸款期限：最長為30年。
- (四)貸款額度：依中信銀綜合評估借款人收入、還款能力、信用情形、擔保品座落、擔保品價值、借款用途等核予。
- (五)擔保品：借款人應提供本人或其配偶之不動產設定第一順位抵押權予中信銀（共購不動產者僅限定本人與其配偶）。擔保品範圍包含合宜住宅、捷運共構宅（不含無建物所有權之使用權標的）及該公司認定確實供住宅使用之農舍。
- (六)償還方式：本金寬緩期限最長為5年，由中信銀依個案情形核定。
- (七)提前清償：借款人得隨時提前清償全部或部分借款，中信銀不得收取違約金或其他費用。借款人提前清償全部借款，中信銀接獲借款人申辦清償證明文件應立即辦理。
- (八)遲延利息及違約金：自遲延時起，中信銀就借款人遲延還本部分，按應繳款日之借款利率計收遲延利息，不另計收違約金。
- (九)費用：
- 1、收取借款人及保證人之信用查詢費，每人新臺幣100元整。
  - 2、房屋抵押權設定之代書費、規費、設定費、火險及地震險等非中信銀收取之費用由借款人自行負擔。
- (十)核貸權：中信銀保有最後審核權。依中央銀行或金融監督管理委員會（以下合稱主管機關）規定應受信用管制



之對象或擔保品不適用本貸款；另依主管機關相關最新法令規定辦理，包含但不限於「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」。個案准駁及授信條件悉依相關法令及中信銀授信規定辦理。

(十一) 中信銀不得要求借款人購買其他各類金融商品作為核貸條件。

三、辦理方式：請洽中信銀各分行辦理，查詢網址：<http://ctbc-mortgage.com/gov>；洽詢電話：0809-066-666按3。

四、其他：

(一) 本貸款係徵選最優惠貸款條件之金融機構，轉介予公教員工，貸款資金由承作金融機構自行籌措，利息則由借款人全額負擔，本總處不負貼補之責。

(二) 如因本貸款發生任何糾紛，應依借款約定書及相關法令規定解決，本總處不涉入處理。

(三) 本貸款係由中信銀負授信風險，依借款人各項條件評估其貸款額度及還款期限，爰該公司就本貸款具有最終准駁核貸權。

五、檢附「104年至105年築巢優利貸—全國公教員工房屋貸款」業務Q&A一份。

正本：總統府秘書長、立法院秘書長、司法院秘書長、考試院秘書長、監察院秘書長、國家安全會議、中央研究院、國史館、最高法院、最高行政法院、公務員懲戒委員會、臺灣高等法院、臺北高等行政法院、臺中高等行政法院、高雄高等行政法院、智慧財產法院、法官學院、考選部、銓敘部、公務人員保障暨培訓委員會、公務人員退休撫卹基金監理委員會、審計部、國家安全局、行政院各部會行總處署(含行政院秘書長，不含行政院人事行政總處)、臺灣省政府、福建省政府、臺灣省諮議會、直轄市政府、直轄市議會、各縣市政府、各縣市議會

副本：中國信託商業銀行股份有限公司、行政院人事行政總處人事室

電 2014-12-09  
交 16:47:37

# 「104 年至 105 年築巢優利貸-全國公教員工房屋貸款」業務 Q&A

## 一、 本案開辦的緣由？

為使全國各機關學校及公營事業機構員工辦理購置房屋及其基地貸款時有適當貸款管道，經由行政院人事行政總處以公開徵選方式，由中國信託商業銀行股份有限公司（以下簡稱中信銀）獲選辦理「築巢優利貸-全國公教員工房屋貸款」業務。

## 二、 本案之主辦單位？承辦銀行？

本案係由行政院人事行政總處主辦，由中信銀承作。

## 三、 本案之申辦期間？

承辦期間為民國 104 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日。

## 四、 申辦應備文件？

- (一) 申請書。
- (二) 身分證影本（正反面）。
- (三) 買賣取得者檢附買賣契約書影本；法拍取得者檢附權利移轉證書影本（限登記日期一個月內）。
- (四) 本次申貸若為他行轉貸者，檢附近六個月繳息證明（非他行轉貸者免附）。
- (五) 借款人本人之近 1 個月在職證明正本。
- (六) 借款人本人及配偶（如房屋所有權人為配偶時）之近 1 個月「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」正本。
- (七) 最近 1 年繳納綜合所得稅資料（或薪資單、薪資所得證明）文件影本。

## 五、 專案利率？

依中華郵政二年期定儲機動利率固定加碼 0.465% 機動計息（目前為年息 1.840%）。

## 六、 申貸之資格條件？如何認定？

本案貸款適用對象為：

- (一) 中央及地方各機關、公立學校編制內員工。
- (二) 公營事業機構編制內員工。

上述對象係指下列各類人員（不含軍人、試用人員及約聘僱人員）：

1. 政務人員（含特任、特派人員及其相當職務人員、各部會政務次長及其相當職務人員暨比照簡任第十二職等以上職務之人員）。
2. 各機關公務人員、雇員及技工、工友。
3. 各級公立學校教職員工。
4. 公營事業機構員工。

## 七、 公營事業包含那些？

公營事業編制內員工，如：

- (一) 臺鐵、台電、中油、臺灣菸酒、中華郵政、台灣自來水公司、臺灣銀行、臺灣金控、臺銀人壽保險、臺銀綜合證券、台灣糖業、中國輸出入銀行、財政部印刷廠、臺灣土地銀行、土銀保險經紀人股份有限公司、中央存保、臺灣港務股份有限公司、桃園國際機場股份有限公司等國營事業機構。
- (二) 臺北捷運公司等直轄市、縣市公營事業機構。

#### 八、公營機構已民營化後可否申請本項貸款？

否。已民營化的公營機構如中華電信、中國鋼鐵、陽明海運、台灣航業（股）公司、漢翔航空之員工，不符合所規範之公營事業機關員工。

#### 九、不適用本貸款之對象有哪些？

- (一) 軍職人員(有軍階者即為軍職)不適用，如公立學校教官。但經由公務人員考試分發之軍方單位文職者可適用。
- (二) 非現職(已退休、離職等)公教人員不適用。
- (三) 公教人員於試用期間不適用。
- (四) 約聘僱人員不適用。
- (五) 私立學校員工(含軍訓教官)不適用。

#### 十、本項貸款是否有額度上限制？

依中信銀綜合評估借款人收入、還款能力、信用情形、擔保品座落、擔保品價值、借款用途等核予。

#### 十一、本案擔保品規定？

借款人應提供本人或其配偶之不動產設定第一順位抵押權予中信銀(共購不動產者僅限定本人與其配偶)。擔保品範圍包含合宜住宅、捷運共構宅(不含無建物所有權之使用權標的)及中信銀認定確實供住宅使用之農舍。

#### 十二、本案核貸權？

中信銀保有最後審核權。依中央銀行或金融監督管理委員會(以下合稱主管機關)規定應受信用管制之對象或擔保品不適用本貸款，另依主管機關相關最新法令規定辦理，包含但不限於「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」。個案准駁及授信條件悉依相關法令及中信銀授信規定辦理。

#### 十三、是否限首次購屋？

本項貸款不限首次購屋，凡符合申貸資格及條件者，皆可申請本項貸款，惟中信銀就本項貸款具有最終准駁核貸權。

#### 十四、相關費用為何？

- (一) 收取借款人及保證人之信用查詢費，每人新臺幣 100 元整。
- (二) 房屋抵押權設定之代書費、規費、設定費、火險及地震險等非中信銀收取之費用由借款人自行負擔。

#### 十五、其他應注意事項？

- (一) 提前清償：借款人得隨時提前清償全部或部分借款，中信銀不得收取任何違約金或其他費用；另借款人提前清償全部借款，中信銀接獲借款人申辦清償證明文件，應立即配合辦理。
- (二) 遲延利息及違約金：自遲延時起，中信銀就借款人遲延還本部分，按應繳款日之借款利率計收遲延利息，並不得另計收違約金。
- (三) 核貸期限：中信銀於接獲借款人之申請，除情形特殊或經借款人同意，應於一個月內完成核貸撥款。
- (四) 代償：借款人得請求中信銀代為清償各金融機構之借款，除匯款手續費外，不得向借款人收取其他費用。