

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

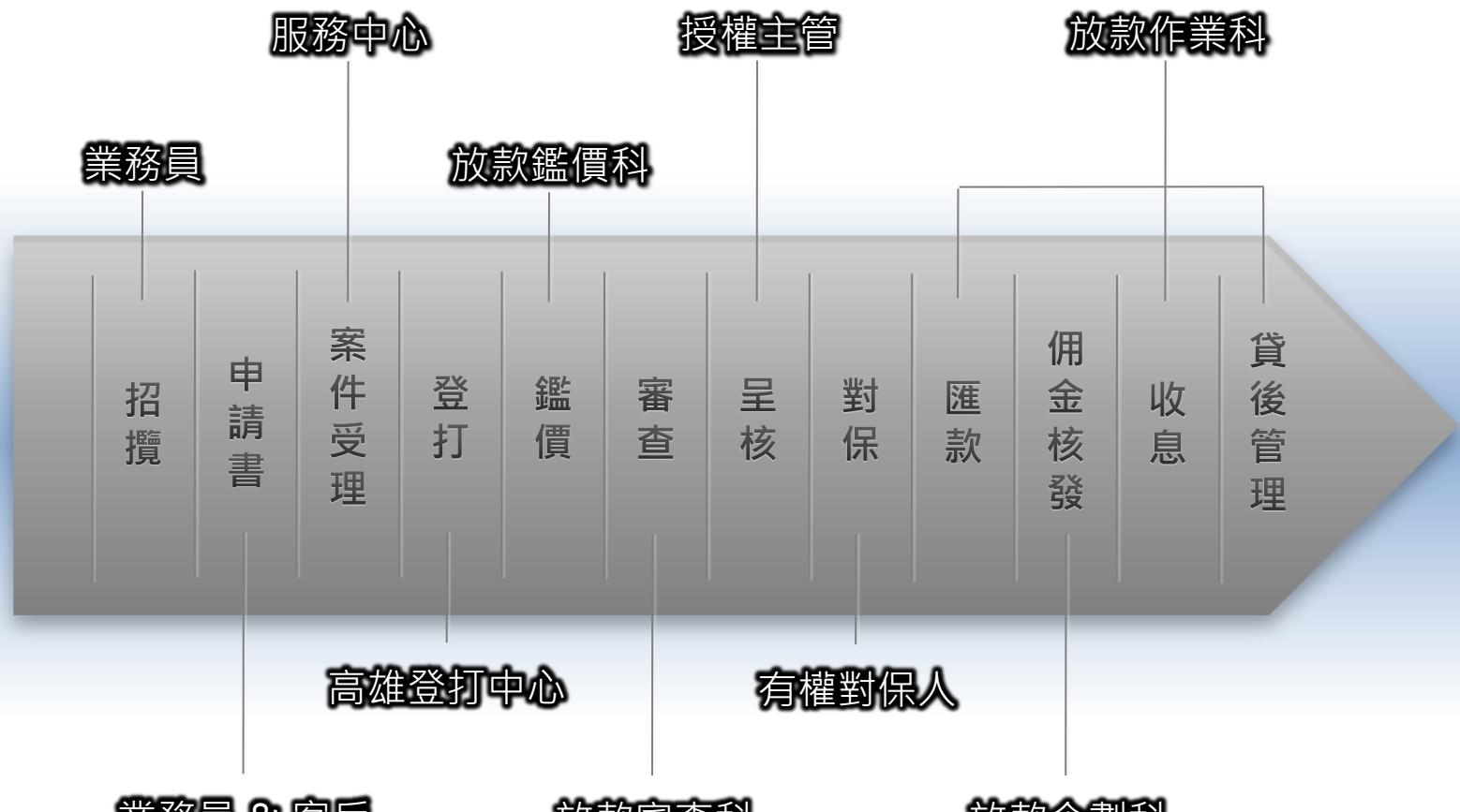
- 指標利率
- 鑑估價值
- 貸款成數
- 貸款年期
- 嫌惡設施

- 坪 vs 平方公尺
- 1.84%
- 二房(投資客)
- 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/合住擔保合一、 工業用/商業用 /店舖	60%	70%	70%	65%	60%	60%
台北市	大安區、信義區、 松山區、中正區、 文山區、士林區、 中山区、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、 永和市、新店市、 中和市、土城市、 三重市、新莊市、 汐止市	土城市、中和市、 三重市、新莊市、 蘆洲市、新店市、 汐止市	五股鄉、泰山鄉、 淡水鎮、樹林市、 八里鄉、汐止市、 石門鄉、	林口鄉、金山鄉、 萬華區、三峽鄉、 深澳鄉、瑞芳鄉、 三芝鄉、石門鄉、 萬華鄉、新店市	石碇鄉、平溪鄉、 雙溪鄉、貢寮鄉、 坪林鄉、烏來鄉	
基隆市					龜山鄉、大漢鄉、 楊梅鄉、礁溪鄉、 新屋鄉、觀音鄉	
桃園縣		桃園市、中壢市	平鎮市、八德市、 蘆竹鄉、大園鄉		復興鄉	
新竹市						
新竹縣		竹竹市	竹東鎮、寶山鄉	頭石鄉、新豐鄉、 新埔鄉、關西鄉、 芎林鄉	五峰鄉、橫山鄉、 尖石鄉、北埔鄉、 底寮鄉	
苗栗縣			竹南鎮、頭份鎮、 苗栗市	造橋鄉、後龍鄉、 公館鄉、頭份鄉、 三義鄉、卓蘭鄉	三義鄉、南庄鄉、 造橋鄉、頭份鄉、 公館鄉、頭份鄉、 三義鄉、卓蘭鄉	

*係指於「開放承作之主要街道」之擔保品,不在表列範圍者,原則不予承作。

說明:

文山區：臺灣美地公司地段,萬華/萬華/萬華/萬安/萬興/木柵段。

文山區：文山區以外地段。

士林區：臺灣美地公司地段,天母/雙連/三三/天山/芝山/芝蘭/天玉/陽明段。

士林區：士林區以外地段。

中山區：金寧/象山/長春/正義/北安段。

中山區：中山區以外地段。

內湖區：西湖/南湖/文湖段。

內湖區：內湖區以外地段。

北投區：文林/圓環段。

北投區：北投區以外地段。

板橋市：萬華/中山/新店/介壽/信義/中和。

板橋市：板橋區以外地段。

南港區：玉成/內湖/南港/萬興段。

南港區：南港區以外地段。

新店市：非營利商店、新店市、所列地段者。

新店市：自立/光華/復興/忠義/自強/立德/忠孝/立德/信義段。

新店市：臺灣美地公司地段,不含安安/新和段,安坑/安和/安安/平廣/龜山/草坡一/草坡二/道東/永豐一/永豐二/秀朗/秀南一/秀南二/秀南三/秀南四。

中和市：中安/深澳/安平/青草湖/南山/新和/大眾段。

三重市：鶴田/中壢/新庄/三重/三重/大竹/鶴田/鶯歌/萬華/板橋/大眾段。

汐止市：汐止/中壢/新莊段/汐止/板橋/大竹/鶯歌/萬華/板橋/大眾段。

汐止市：汐止/中壢/新莊段/汐止/板橋/大竹/鶯歌/萬華/板橋/大眾段。

1

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%	0%	
II	0%	0%	0%	0%	0%	
申請人	III	0%	0%	0%	0%	
債信指標	IV	0%	0%	0%	0%	
(綜合評等) ¹	V	-5%	-5%	-5%	-5%	
	VI	-10%	-10%	-10%	-10%	

1申請人債信指標：依 GFICO Score 評分搭配進件評分，以雙評分方式綜合考量作爲客群區隔之依據。

2擔保品座落於 D、E、F 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：

- 本息收支比(本息支出/收入) ≤ 70%。
- 債信評等：GFICO 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	A、B、C、D、E	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)		
	C、D、E	捷運沿線捷運	+5%	保品、市場
	C、D、E	捷運沿線捷運	+5%	捷運沿線捷運
	D、E	捷運沿線捷運	+5%	捷運沿線捷運
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%	不含車部地區 —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/勤益/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. 以上承作成數加成案件須符合下列條件：

- (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。

5



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 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 財神華園	
台北市大安區仁愛路四段300巷25弄1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1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1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、31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	
台北市大安區仁愛路四段7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	
台北市大安區仁愛路四段122巷1號	7.950 40.220	30年 △△△	0.00 △△△	3478.10 △△△	007	711116 1010111	大樓店面	

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

北部區域：	A 區	B 區	C 區	D 區	E 區	F 區
擔保品用途/區分	80%	75%	70%	65%	60%	60%
依(合併商合一)	80%	75%	70%	65%	60%	55%
工商用(質賣用) 店舖	75%	70%	65%	60%	55%	55%
臺北市	大安區、信義區 松山區、中正區 文山区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1 南港區2	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 三重區2、新莊區2 蘆洲區1	土城區、中和區2 三重區2、新莊區2 蘆洲區2、新店區2 汐止區1	五股區、泰山區 深坑區、三峽區2 八里區、汐止區2 林口區1 三峽區1	林口區2、金山區 深坑區、三峽區2 深坑區、瑞芳區 三芝區、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 蘆竹鄉[註] 大園鄉[註]	平鎮市、八德市 蘆竹鄉[註] 大園鄉[註] 新屋鄉、觀音鄉 龜山鄉		復興鄉
新竹市				V		
新竹縣				竹北市 竹東鎮[註] 寶山鄉[註] 新埔鄉、關西鎮 芎林鄉	湖口鄉、新豐鄉 新埔鄉、關西鎮 芎林鄉	五峰鄉、橫山鄉 尖石鄉、北埔鄉 峨眉鄉
苗栗縣					造質鄉、大湖鄉 頭份鄉、後龍鄉 頭份鄉、頭屋鄉 公館鄉、銅鑼鄉 三義鄉、卓蘭鎮	三灣鄉、南庄鄉 頭份鄉、泰安鄉 西湖鄉



收支比

本息支出 < 70%

本息支出
所得
稅
申
請
書

✓ 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	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	築巢優利貸	業務津貼: 4 業績FYP: 8 業績FYC: 2												
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														
		<p style="text-align: center;">折減 業績 A 值</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>利率減碼</th> <th>A 值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-0.125%</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>-0.25%</td> <td>0.9</td> </tr> <tr> <td>-0.375%</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>-0.5%</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>-0.5%↑</td> <td>0.1</td> </tr> </tbody> </table>		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
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



指標利率

指數型房貸

$i + x$

回 一價到底

回 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

指標利率生效目前之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
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。



電子贖本費 國壽收的

電子贖本費

每件 100 元。

通常是業務員出的

Note:

申請電子贖本的案件用權狀影本就可受理。

另外，贖本限期隨撥款金額有效期限不同，若請

公司代為申請電子贖本，則過期贖本不必補，由

公司代為拉電子贖本確認。

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

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

Banner

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-築巢優利貸
> 隨身貸 > excel版
> 保戶 123 專案
> 賴額平轉專案
> 停售商品
> 房貸訪問表102.2版
> 土建融及整批分戶

- > 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

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

首頁 > 放款 > 商品推薦 > 商品總覽



商品總覽

一段式房貸(101.09.13開辦)

項目		
專案額度	500億	
專案期間	自開辦日起至額度用罄為止	
優勢	加碼數固定	
相關連結	公文 教案 DM	
	大台北地區	其他地點
利率	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
綁約期限	3年，清償繳約金1%，每半年遞減0.1%。領清	

*為定儲指標利率，【】為目前季調整利率

業績統計 PERFORMANCE
> 金馬獎馬拉松報表
> 總動員報表
> 築巢優利貸報表
> 每日受理件速報
> 普舉績率查詢

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
> 放款查詢

2013/5/13

隨身貸

放款隨身貸

(本隨身帶備供員 參考用,不對外發放)
(自行受限戶貸款另有規範)

一、客戶定義

◎ 優質客戶

- 1.青英人士：(牙、中醫藥、律師、會計師、建築師、引水人、保險精算師、
- 2.軍公教機關人員，且年收≥70萬元(或合配員≥120萬元)：

 - (1)公私立體小企以上正式教師 (2)正式公務人員(不含軍、警、消防、海巡)
 - (3)兩級四星(含以上)之警衛人員 (4)上級(含以上)之軍事海巡人員

- 3.任職下列工作之正式員工，且年收≥100萬元(或合配員≥120萬元)：

 - (1)上市櫃公司 (2)公私立體小企(不含教師、教育、公務人員)
 - (3)「天下報紙」製版業1,000大、服務業500大、金融業100大企業
 - (4)「中華徵信所」1,000大企業 (5)「財星報紙」全球500大在台分支機構
 - (6)「區域醫院」、「醫學中心」、「新創評鑑優等」之醫療機構

- 4.年繳化費 50 萬以上之保戶。
- 7.獲邀住宅客戶：台北市及新北市捷運站出口 500 公尺內(依客審部公布為準)。

二、地區定義

(1)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)。

◎ 其他都會區

1. 新北市：(樹林、汐止) 2. 桃竹縣市：(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. 彰化縣：(彰化市、員林鎮) 5. 嘉義縣：(市區) 6. 台南市：(東區、北區、南區、中西、安南、安平、永康)
7. 高速市：(苗栗、台中、台東、花蓮、台東、三民、苓雅、鹽埕、前鎮、旗津、鳳山、小港)

1. 分段式房貸 (101.9.13開始)

◎ 大台北地區

	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
優質	i+加碼數 1.048%	1.048%	i+0.46%	i+0.53%	i+0.86%	i+0.58%	i+0.65%	i+0.98%	
A +加碼數 1.048%	1.048%	1.055%	i+0.88%	i+0.56%	i+0.63%	i+0.98%	i+0.68%	i+0.75%	i+1.08%
A +加碼數 1.056%	1.056%	1.93%	2.26%	1.94%	2.01%	2.34%	2.06%	2.13%	2.46%
- +加碼數 1.063%	1.070%	i+1.03%	i+0.71%	i+0.78%	i+1.11%	i+0.83%	i+0.90%	i+1.23%	
- +加碼數 2.01%	2.08%	2.41%	2.09%	2.16%	2.49%	2.21%	2.28%	2.61%	

◎ 前3年償還債約1%，每半年減0.1%，償還債證明者須支付。 ◎ 不網約利率：上述利率+1%。 ◎ 累管費 3,000 元，同一擔保品折件者，以收取一次為限。

◎ 保戶123優惠專案：前2年不適用，自開辦日起至102.3.31期間內加購新契約進而繳保費2.4萬，第3年經審高可獲惠減額0.2%。

2. 一段式房貸 (101.9.13開始)

◎ 大台北地區

	大台北地區			其他都會區			非都會區		
	一段式	季調整利率	i+加碼數	季調整利率	i+加碼數	季調整利率	一段式	季調整利率	
優質客戶	i+0.48%	1.86%	i+0.56%	1.94%	i+0.68%	2.06%			
A +客戶	i+0.58%	1.96%	i+0.66%	2.04%	i+0.78%	2.16%			
一般客戶	i+0.78%	2.16%	i+0.86%	2.24%	i+1.18%	2.56%			

◎ 前3年償還債約1%，每半年減0.1%，償還債證明者須支付。 ◎ 不網約利率：上述利率+1%。 ◎ 累管費 3,000 元，同一擔保品折件者，以收取一次為限。

◎ 不適用「保戶123優惠專案」。

3. 新二年固定房貸 (101.9.13開始)

◎ 大台北地區

	大台北地區			其他都會區			非都會區		
	前2年	第3年起	前2年	第3年起	前2年	第3年起	前2年	第3年起	
A +加碼數 固定期	--	i+0.98%	--	i+1.05%	--	i+1.18%			
+ 季調整利率 固定期	1.93%	2.36%	2.01%	2.44%	2.13%	2.56%			
- +加碼數 固定期	--	i+1.13%	--	i+1.21%	--	i+1.33%			
- +加碼數 固定期	2.08%	2.51%	2.16%	2.59%	2.28%	2.71%			

◎ 前3年償還債約1%，每半年減0.1%，償還債證明者須支付。 ◎ 不網約利率：上述利率+1%。 ◎ 累管費 3,000 元，同一擔保品折件者，以收取一次為限。

◎ 保戶123優惠專案：前2年不適用，自開辦日起至102.3.31期間內加購新契約進而繳保費2.4萬，第3年經審高可獲惠減額0.2%。

4.知名房仲專家 (101.5.31開始)(限信義或永慶買賣件)

5.全國公教員工房屋貸款-悠風優利貸 (102.1.1開始)

一段式利率

季調整利率

中華郵政指標利率+

0.375%

1.75%

◎ 中央及地方各機關、公學校及公營事業機構編制內員工。(不含軍職及勤務職人員)

◎ 擔保品折件：限台北市、新北市 10 個行政區及嘉義市 1 個行政區。

◎ 限登記用途為住宅或「住」之樓，不含古套房、店面、別墅、豪邸等特殊產品。

◎ 前三年償還債約1%，每半年減0.1%，償還債證明者須支付。 ◎ 無紙簽署。

◎ 限登記用途為住宅或「住」之樓，不含古套房、店面、別墅、豪邸等特殊產品。

◎ 前三年償還債約1%，每半年減0.1%，償還債證明者須支付。 ◎ 無紙簽署。

放款查詢

資源

商品

線上App

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
- > 汇款明細查詢
- > 退件明細查詢

線上初估



房貸行銷App

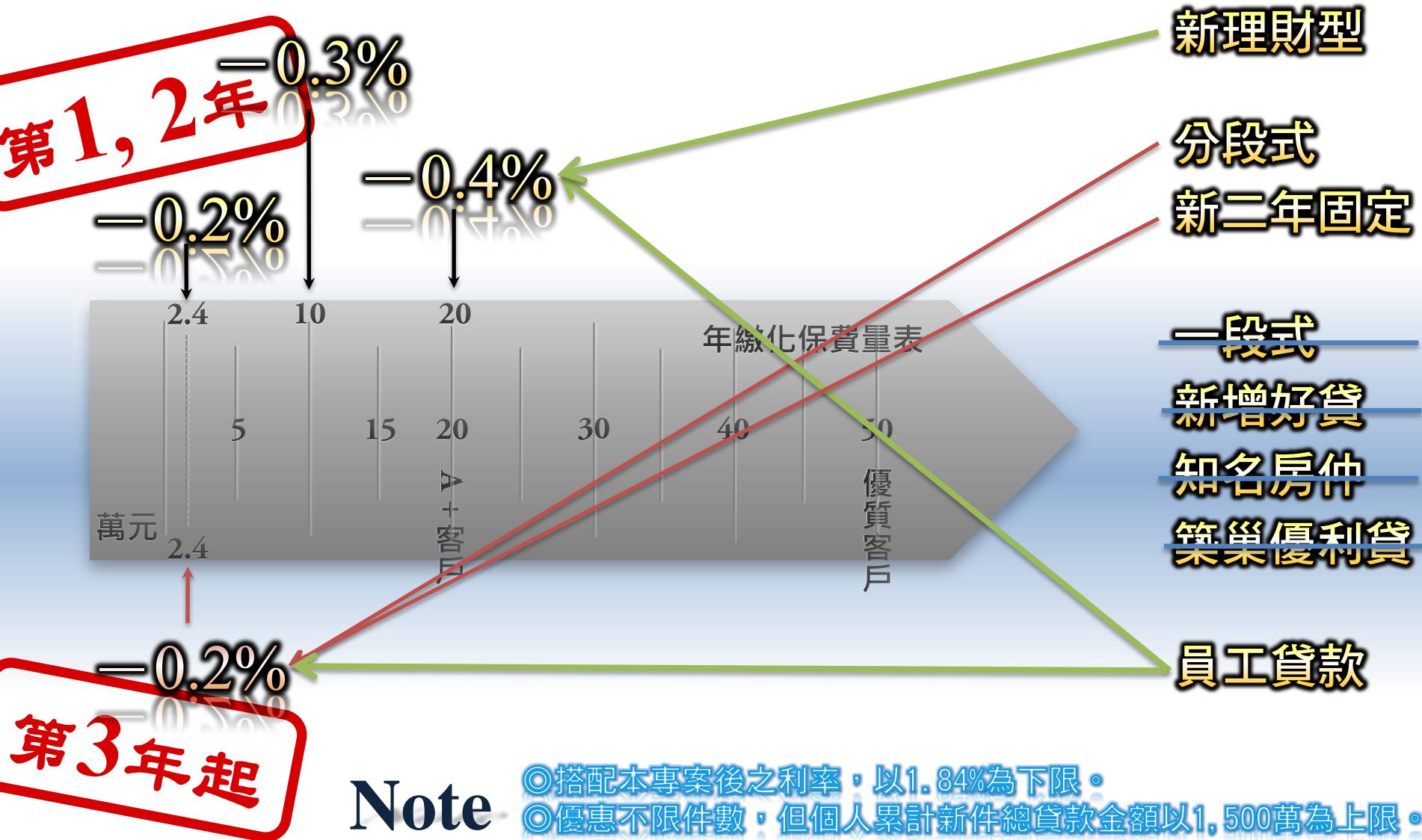
商品

- ✓ 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



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

- 台北市及新北市捷運站(淡水區除外)出口500公尺內

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

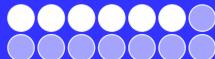
不含小套房、店面、別墅、廠辦

其他規定

※ 不適用保戶 123 專案。

※ 繩約 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

 繩約 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%
不繩約	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

利率

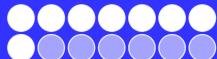
帳管費 3000 元

繩約 3 年

第 3 年起適用保戶 123

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
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%
不繩約	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

 繩約 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%
不繩約	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

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



森園集團員工貸款

利率

$i + 0.66\%$



-0.1%

$1.84\% \sim 2.04\%$

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