房貸乾坤大挪移

宏國地政x易丞地政

楊翊晟 地政士

服務電話：
0912-584-498
06-258-2589

LINE

宏國x易丞地政官方

讓其他人掃描你的 QR 碼來關注你

TikTok

◆**經歷：**

➢106年 高雄海洋科技大學 輪機工程學系畢業

➢107年 開始接觸不動產業界，並於宏國地政士事務所自助理開始學習。

➢108年 考取不動產經紀人之證照。

➢111年 考取地政士執照，全國排名前60名。

➢**現任~台南市不動產經紀人員協會 理事**

➢**現任~台南市代銷公會 理事 及 教育委員會 主委**

➢**現任~台南市建築新世代 顧問**

◆**實際案例：**

➢一、和興泰建設 於善化土地出售案，節省房地合一稅1400多萬餘元。

➢**二、安南區外塭段土地整合案及房地合一稅規劃、中西區新臨安段土地整合及房地合一稅規劃。**

➢**三、泰嘉建設 希望之翼一案，科工段土地買賣案主辦代書。**

➢四、協助 多家建設公司、仲介公司處理共有土地，讓買方/建設公司順利取得土地，目前**已有完成40多件之經驗。**

➢五、協助 多家建設公司辦理建物保存及分戶貸款案件。

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

章節一、
央行信用管制重大階段

央行信用重大管制階段

宏國地政

112.06.30 投資客大量上車

112.07.01 平均地權條例~炒房重罰、預售屋禁止轉讓、法人購屋許可制

112.08.01 新青安上路~利率、年限、寬限期

113.09.19 第七波打房

113.10.09 排除繼承(包含棟數、貸款數)

113.12.19 抓金流

114.03.19 台銀收支比提升到200%

114.03.20 抓集中度

114.06.20 無變動~已經夠慘了

real estate

易丞地政士事務所

一、無房無貸~首購8成+寬限期
二、有房無貸~可貸8成+無寬限期(實務上多數銀行內規7成)
三、有房有貸~第二房5成，第三房3成，太多就不貸款。
四、無房有貸~原則5成，例外8成

章節二、
客戶收支比+購屋十大QA

授信5P原則

宏國地政

（一）People 貸款人
（二）Purpose 資金用途
（三）Payment 還款來源
（四）Protection 債權確保
（五）Perspective 借款戶展望

易丞地政士事務所
land administration agents

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

宏國地政

1 客戶財力背景：

- 1、每月收入多少？
- 2、年收入大約多少？(含獎金、年終等)
- 3、有無 房貸/車貸/信貸/學貸？ 如有，剩餘金額多少？每個月還款金額多少？
- 還剩下幾個月？
- 4、有無使用信用卡？使用多久呢？每個月都按時還款+全額繳清嗎？

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

宏國地政

2 貸款金額估算：

- **1、建議以月收入 *55%，並扣除所有貸款支出。**
- **2、剩餘金額÷ 4000元=約略可貸款金額**
- **3、約略可貸款金額÷ 80%= 大約可買之房價金額。**

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

宏國地政

3 例題：月收入10萬元，車貸每個月2萬元，可買多少錢的房子？

- 1、10萬*55%=55000元
- 2、55000-扣除所有貸款支出(2萬)=剩餘金額(35000元)
- 2、剩餘金額(35000元)÷ 4000元=約略可貸款金額(875萬元)
- 3、約略可貸款金額(875萬元)÷ 80%= 大約可買之房價金額(1094萬)。

易丞地政士事務所
land administration agents

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

宏國地政

易丞地政士事務所

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

宏國地政

易丞地政士事務所

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

台銀收支比計算(200%)

1、核貸成數規定	1	中央銀行對金融機構辦理部動產抵押貸款業務規定	
	2	特定擔保品及毛胚屋、小套房	
	3	現行規定各項優惠專案、政策性優惠及築巢優惠、新青安等	
2、收支比率對應最高核貸成數		收支比率(X)	最高核貸成數
		X ≥200%	依核貸成數規定
		180%≤ X < 200%	依核貸成數規定減0.5成
		160%≤ X <180%	依核貸成數規定減1成
		140%≤ X <160%	依核貸成數規定減1.5成
		X <140%	依核貸成數規定減2成

服務電話：06-258-2589
地　　址：台南市北區文賢路1080巷11號
電子信箱：homegoestate@gmail.com

宏國地政　易丞地政士事務所

宏國地政

易丞地政士事務所

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

114 年每月生活所必需(必要生活費用)數額一覽表

地區別 / 費用別		臺灣省	臺北市	高雄市	新北市	臺中市	臺南市	桃園市	福建省	
									金門縣	連江縣
最低生活費		15,515	20,379	16,040	16,900	16,077	15,515	16,768	14,341	
生活所必需(必要生活費用)	未扶養他人	18,618	24,455	19,248	20,280	19,292	18,618	20,122	17,209	
	扶養負擔1/4	23,273	30,569	24,060	25,350	24,116	23,273	25,152	21,512	
	扶養負擔1/3	24,824	32,606	25,664	27,040	25,723	24,824	26,829	22,946	
	扶養負擔1/2	27,927	36,682	28,872	30,420	28,939	27,927	30,182	25,814	
	扶養1人	37,236	48,910	38,496	40,560	38,585	37,236	40,243	34,418	
	扶養2人	55,854	73,364	57,744	60,840	57,877	55,854	60,365	51,628	
	扶養3人	74,472	97,819	76,992	81,120	77,170	74,472	80,486	68,837	
	扶養4人	93,090	122,274	96,240	101,400	96,462	93,090	100,608	86,046	

備註：

一、本表之「生活所必需(必要生活費用)」數額(下稱生活所必需數額)，係指強制執行法第122條、消費者債務清理條例第64條之2規定，債務人及其共同生活親屬或依法受其扶養者之生活所必需數額，以最近1年衛生福利部或直轄市政府所公告當地區每人每月最低生活費1.2倍作為計算基準。

二、本表數據說明如下：

(一)債務人生活所必需數額＝(最低生活費×1.2)＋(最低生活費×1.2)×依法受債務人扶養之人數或債務人依法應負擔扶養義務之比例。

(二)例如居住在臺北市之債務人，依法受債務人扶養之人數為 0 人，生活所必需數額之計算方式為：(20,379×1.2)＋(20,379×1.2)×0＝24,454.8，元以下經四捨五入，即24,455元。

宏國地政

易丞 務所

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

借款新台幣100萬元　每月攤還 本金+利息　宏國地政、易丞地政製表								
貸款年限、年利率%	5 年	7 年	10 年	15 年	20 年	30 年	35 年	40 年
1.775%	$17,430	$12,668	$9,101	$6,332	$4,953	$3,585	$3,198	$2,911
2.185%	$17,609	$12,849	$9,284	$6,521	$5,147	$3,789	$3,408	$3,126
2.195%	$17,613	$12,854	$9,289	$6,525	$5,152	$3,794	$3,414	$3,132
2.200%	$17,615	$12,856	$9,291	$6,528	$5,154	$3,797	$3,416	$3,135
2.285%	$17,653	$12,894	$9,330	$6,567	$5,195	$3,840	$3,461	$3,180
2.290%	$17,655	$12,896	$9,332	$6,569	$5,197	$3,843	$3,463	$3,183
2.300%	$17,659	$12,900	$9,336	$6,574	$5,202	$3,848	$3,469	$3,188
2.400%	$17,703	$12,945	$9,382	$6,621	$5,250	$3,899	$3,522	$3,243
2.500%	$17,747	$12,989	$9,427	$6,668	$5,299	$3,951	$3,575	$3,298
2.600%	$17,791	$13,034	$9,473	$6,715	$5,348	$4,003	$3,629	$3,353
2.700%	$17,836	$13,079	$9,518	$6,762	$5,397	$4,056	$3,683	$3,409
2.800%	$17,880	$13,123	$9,564	$6,810	$5,446	$4,109	$3,738	$3,466
2.900%	$17,924	$13,168	$9,610	$6,858	$5,496	$4,162	$3,793	$3,522
3.000%	$17,969	$13,213	$9,656	$6,906	$5,546	$4,216	$3,849	$3,580
3.100%	$18,013	$13,258	$9,702	$6,954	$5,596	$4,270	$3,905	$3,638
3.200%	$18,058	$13,304	$9,749	$7,002	$5,647	$4,325	$3,961	$3,696
3.300%	$18,102	$13,349	$9,795	$7,051	$5,697	$4,380	$4,018	$3,755
3.400%	$18,147	$13,394	$9,842	$7,100	$5,748	$4,435	$4,075	$3,814
3.500%	$18,192	$13,440	$9,889	$7,149	$5,800	$4,490	$4,133	$3,874
3.600%	$18,237	$13,485	$9,935	$7,198	$5,851	$4,546	$4,191	$3,934
3.700%	$18,281	$13,531	$9,983	$7,247	$5,903	$4,603	$4,250	$3,995
3.800%	$18,326	$13,577	$10,030	$7,297	$5,955	$4,660	$4,309	$4,056
3.900%	$18,371	$13,623	$10,077	$7,347	$6,007	$4,717	$4,368	$4,117
4.00%	$18,417	$13,669	$10,125	$7,397	$6,060	$4,774	$4,428	$4,179
4.10%	$18,462	$13,715	$10,172	$7,447	$6,113	$4,832	$4,488	$4,242
4.20%	$18,507	$13,761	$10,220	$7,498	$6,166	$4,890	$4,549	$4,305
4.30%	$18,552	$13,807	$10,268	$7,548	$6,219	$4,949	$4,609	$4,368
4.40%	$18,598	$13,854	$10,316	$7,599	$6,273	$5,008	$4,671	$4,432
4.50%	$18,643	$13,900	$10,364	$7,650	$6,326	$5,067	$4,733	$4,496
4.60%	$18,689	$13,947	$10,412	$7,701	$6,381	$5,126	$4,795	$4,560
4.70%	$18,734	$13,993	$10,461	$7,753	$6,435	$5,186	$4,857	$4,625
4.80%	$18,780	$14,040	$10,509	$7,804	$6,490	$5,247	$4,920	$4,690

宏國地政

易丞地政事務所

客戶可貸款金額、可購買房價計算方式

113.07 版

自 住 切 結 書

【公股銀行辦理「青年安心成家購屋優惠貸款」專用】

☐ 本 人

立切結書人＿＿＿＿＿＿＿＿提供☐ ＿＿＿＿＿＿＿ 所有坐落於 縣市 鄉鎮市區 ＿＿＿＿＿＿路(街)＿＿段＿＿巷＿＿弄＿＿號＿＿樓之＿＿之房屋及其基地作為擔保品(以下簡稱本擔保品)，向貴行辦理「**青年安心成家購屋優惠貸款**」(以下簡稱本貸款)額度新臺幣＿＿＿＿＿＿＿萬元整，為遵循「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則」暨其「問與答」之相關規範，茲聲明並切結下列事項：

一、 本擔保品係供本人、配偶、父母或未成年子女「自住使用」，非供自住以外之其他用途(包括但不限於出租、投資、借名登記等)，並瞭解貴行係以上開事項作為本貸款核貸成數及適用利率等條件之審核基礎，且自 112 年 8 月 1 日起迄今未經本貸款或農業部「農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款(以下簡稱農安貸款)」之經辦金融機構核貸本貸款或農安貸款。

二、 本人同意貴行得審查本貸款資金來源及擔保品用途，並得視實際需要派員查核本貸款運用情形，如經查核本貸款有違反前項切結內容或本擔保品移轉予第三人等情事，本人同意貴行及政府得終止補貼利息，本人並應返還自違反或移轉事實發生日起至利息補貼終止日止，貴行及政府已撥補之補貼利息。

三、 本人同意如有違反前揭切結內容，貴行得自利息補貼終止日起重新核定本貸款條件(包括但不限於利率、成數、寬限期、年限等貸款條件)，如本人未依貴行通知之期間內洽貴行辦理變更貸款條件，貴行得收回部分借款，或調整利率，或縮短借款期限及寬限期，或視為全部到期。

四、 本人同意貴行於辦理本貸款業務、審查資金來源及擔保品用途或金融監理之目的範圍內，得蒐集、處理及利用本人及擔保物提供人之個人及擔保品資料，並同意貴行得將所蒐集本人及擔保物提供人之資料提供予財政部及內政部為蒐集、處理及利用。

五、 本切結書為本貸款借(約)據之一部分。

此 致

宏國地政

問題導入

◆Q1、現金收入的客人(例:菜市場攤販、計程車司機) 除了固定時間存錢進戶頭外，還有什麼方式可以讓自己交屋貸款成數更高?

- 多數銀行要看戶頭明細，存摺戶頭明細有穩定金流才能佐證；有其他業外收入可以佐證更佳！

- 如有投資股票、基金、儲蓄險等，有穩定配息金流等等之金融商品，以及勞健保等，可以加分！

宏國地政

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q2、如有信貸、車貸、學貸的客人，貸款成數影響有多大？如要先清償完畢後，才辦理貸款，要多久前清償完畢比較好？

- 大原則：正常繳款+負債比算得過=沒影響
- 有清償證明即可！如要提早~提前一個月足矣。

宏國地政

real estate

易丞地政士事務所

land administration agents

問題導入

◆Q3、有實質換屋者，與金融機構切結約定(一年內賣房)，那第二房的貸款成數與利息是如何計算?

- 現行狀況：
  沒靠關係接觸銀行時，銀行拒接案件！

- 例外銀行：
  多數：要拿到第一間賣屋的不動產買賣合約書後，才能辦理！
  少數：台中商銀~先有委託銷售合約書後，就可以切結！

宏國地政

real estate
易永地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q4、如果客戶真的不小心來不及一年內售出除了須賠償違約金還有什麼影響？或是罰則？

- 銀行處理程序：

1、回收資金~如無法回收30%，
　　則視同違約，需一次償還！

2、違約之情況：
　　最慘直接被銀行法拍....

宏國地政

real estate
易圣地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q5、如果房子是登記爸媽的，但因為年紀過大無法借款，改由小孩為借款人，現在小孩買新房子怎麼審核房貸?

- 原則：

  按第二戶貸款50%辦理貸款；但需看各家銀行接受借款人非所有權人與否。

- 例外：

  新青安可解套；但看銀行願不願意接！

宏國地政

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q6、如果夫妻買房，第一間用太太名義買且太太當借款人，但先生是保人，第二間房子買先生的名字是否影響到成數或利率？

- 原則：

  收支比沒問題就ＯＫ。

- 例外：

  如果太太購買的時候，先生當借款人，先生在買不動產時，就會卡到第二屋貸款5成的狀況！

宏國地政

real estate
易家地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q7、朋友(不是夫妻、不是男女朋友)聯名買房，是否會被認定為投資拒絕貸款？

- 各間銀行看法不同！

  一、有些認為兩個都持有產權，並無影響。

  二、有些認為是投資客，會直接貸款6成或以下。

  三、有些直接不接案件。

宏國地政

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q8、如果是南科工程師或高收入者，貸款成數可以超過八成以上嗎？

- 不一定！市場上以8成為主流。

- 例如：

  一、台銀：僅公教人員可以超過8成。

  二、公股：最高8成。

  三、民營：部分可以85%、90%，客戶本身要夠有錢(本身就有給付15%~20%之能力)，利率會相較一般高一些。

宏國地政

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q9、如果貸款有差額時(客戶希望八成，但銀行只能貸七成)是否有機會購買投資型理財產品來增加貸款成數？

若貸不到八成，銀行是否有其他名目來增加成數？(例如裝潢貸?)

- 原則：現行市場銀行多數不接受。
- 例外：依個案條件找相對可行的銀行！

宏國地政
real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q10、首購貸款時如果銀行只認扣繳憑單的薪水，額外的獎金現金收入怎麼認定？

- 如是公司匯入存摺內，多數可以認列。

- 如公司發現金時，建議收到現金後，先將款項存入存摺後，再領出來做一般消費，部分銀行可以寫報告認列。

宏國地政

易昱地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q11、自營商貸款，銀行通常都看甚麼地方呢？

- 多數應備部分：
  1、公司401(看行業別)
  2、營業收入(存摺要有錢含周轉金)
  3、薪資
- 加分項目：基金、股票、保險

宏國地政

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents

問題導入

◆Q12、信貸出來的錢是否能當成自備款呢？

◆Q13、銀行放房貸後，如有私人設定或預告登記，銀行是否會回查金流？回查期間是多久呢？

◆Q14、新青安如出租，目前是如何裁罰呢？

◆Q15、如不購買房貸壽險，是否會造成能辦理貸款與否？

宏國地政

易丞地政士事務所

land administration agents

讓專業更貼心，讓效率更放心

楊翊晟 | 代書

地政士 不動產經紀人雙證照

0912-584498

實際案例分享：

一、安南區外塭段土地整合及自辦重劃案及房地合一稅規劃。
二、中西區新臨安段土地整合及房地合一稅規劃。
三、泰嘉建設 希望之翼一案，土地買賣案主辦代書。
四、土地法34條之1整合案，目前已完成40多件之經驗。
五、建設公司辦理分坪規劃、建物保存及分戶貸款案件。

經歷：

- 地政士 全國排名前60名（111年）
- 不動產經紀人 普考及格（108年）
- 台南市不動產經紀人員協會 理事
- 台南市代銷公會 理事
- 台南市建築新世代 顧問
- 台南市地政士公會 公關委員會委員

服務項目

建商整批登記
節稅規劃設計
共有土地移轉規劃
買賣.贈與
財產信託
繼承.交換
不動產移轉規劃

感謝聆聽！
THANK YOU FOR YOUR TIME！

real estate
易丞地政士事務所
land administration agents