行政院人事行政總處徵選國內金融機構承作
「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款需求說明書

壹、專案概述

一、**專案名稱**：111 年至 113 年「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款（以下簡稱本貸款）。

二、**目的**：為協助各機關、學校及公營事業機構員工**辦理購置房屋**時有適當貸款管道，爰徵選能提供最優惠貸款條件之國內金融機構，轉介予公教員工，協助解決其資金需求。

三、**主辦機關**：行政院人事行政總處（以下簡稱本總處）。

四、**適用對象**：

（一）中央及地方各機關、公立學校編制內員工（不含試用人員及約聘僱人員）。

（二）公營事業機構編制內員工。

五、**辦理期間**：本貸款自 111 年 1 月 1 日起，至 113 年 12 月 31 日止，期間 3 年。

六、**貸款資金與風險**：本貸款資金由承作金融機構自行負擔，並自負風險。

貳、專案需求說明

一、**金融機構參選資格**

（一）**基本條件**：符合銀行法、保險法、農業金融法或信用合作社法規範登記設立之國內金融機構，具備公司執照（或其他證明文件）、公司登記證明文件（或商業登記證明文件、相關立案證明文件）、公會會員證等相關證明文件。

（二）**特殊條件**：為便利公教員工就近辦理，參與徵選之金融機構應具備下列條件之一：

1. **全國性之銀行**，係指於臺灣地區各縣市（不含澎湖、金、馬地區）均設有分行者，得單獨參與或組成聯貸團隊共同

參與，**但所組成之參貸銀行不得超過 5 家。如單獨參與徵選或組成之聯貸團隊於臺灣地區部分縣市未設有分行，亦允許參與徵選本貸款，但應詳細說明對未設有分行縣市擬借款公教員工之服務方式。**

2. **區域性之銀行（信用合作社）**，允許單獨或組成聯貸團隊共同參與徵選本貸款，但參貸金融機構**不得超過 5 家**；組成之聯貸團隊應於臺灣地區各縣市（不含澎湖、金、馬地區）均有分行。**如單獨參與徵選或組成之聯貸團隊於臺灣地區部分縣市未設有分行，亦允許參與徵選本貸款，但應詳細說明對未設有分行縣市擬借款公教員工之服務方式。**

（三）**聯貸金融機構代表**：以聯貸方式參與者，**不得超過 5 家**，並應以一家金融機構為聯貸團隊之代表，與本總處接洽本貸款。但參貸金融機構不得對本貸款再遞送參選文件（企劃書），或為另一聯貸團隊之成員。

二、貸款相關條件規範

（一）**額度**：以擔保品估價可抵押最高金額為上限，並依借款人償還能力、款項用途與金融機構相關授信規定辦理。

（二）**貸款利率**：本貸款業務利率之計算（含各項作業費用及放款風險），依**中華郵政 2 年期定期儲金機動利率固定加碼訂定並機動調整（首購及非首購利率均相同）**，目前**不得逾年息 1.31%**，並全數由貸款之員工負擔，本總處不負貼補之責。

（三）**期限**：最長為 30 年。

（四）**擔保品**：

1. 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之擔保品，其中應包含本人與其配偶共購不動產之情形。但承作金融機構可視情形放寬。
2. 擔保品範圍至少包含合宜住宅、捷運共構宅（不含無土地及建物所有權之標的）及認定確實供住宅使用之農舍。

（五）**償還方式**：依金融機構相關規定辦理，惟本項貸款之本金寬緩期限最長為5年。

（六）**提前清償**：借款人得隨時提前清償全部或部分借款，金融機構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，金融機構一接獲借款人申辦清償證明文件，應立即配合辦理。

（七）**遲延利息及違約金**：自遲延時起，金融機構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。

（八）**費用**：除下列各項費用，由借款人自行負擔外，金融機構不得另向借款人收取任何費用：

1. 借款人及保證人之信用查詢費、開辦手續費。
2. 房屋抵押之代書費、規費、設定費、火險及地震險等費用。

（九）**核貸期限**：金融機構於接獲借款人之申請，除情形特殊或經借款人同意，應於1個月內完成核貸撥款。

（十）**代償**：借款人得請求代為清償其他金融機構之借款，除必要規費外，**不得向借款人收取其他費用。**

（十一）**核貸權**：由金融機構保留最後審核權，並依金融機構授信作業相關規定辦理。

三、辦貸資料統計

每月應統計辦貸資料，送本總處參考運用；上開資料應包含辦貸員工人數、金額、中央或地方機關比率、機關（構）別比率、性別比率及首購或非首購比率等。

叁、企劃書製作規範

一、企劃書內容：企劃書之製作應依下列項目及順序逐項撰寫，並應儘量予以文字化，俾供參考。

（一）**摘要**：簡述企劃書重點，俾供瞭解企劃書內容各項規劃是否符合本貸款需求，並表明對本需求說明書中各項條款之遵循

意願。

（二）**目錄**：敘明企劃書內容各項目與頁次之對照。

（三）**本文**：參與徵選之金融機構及各聯貸團隊應依序提出以下證明文件及資料：

1. **基本條件證明**：公司執照（或其他證明文件）、公司登記證明文件（或商業登記證明文件、相關立案證明文件）、公會會員證等相關證明文件。
2. **金融機構名冊**：註明總行（總公司）及各分行（分支機構）名稱、地址、電話之名冊。
3. 開辦手續費之收取金額及標準與貸款成數說明。
4. 放款及組織管理能力：就承作本貸款期間預估可提供之放款數額，提出履約能力說明；另說明承作本貸款執行人力分配情形(例如，部分縣市無分行之金融機構，應提出對於前述地區擬借款公教員工服務方式之詳細說明，含申辦手續、服務地點、服務人員人數、服務次數)及對客訴之處理方式等。
5. 擔保品所有人之範圍(含共購不動產所有人之情形)。

（四）**聯貸團隊各成員之負責人或其代理人具名之共同協議書**（應經公證或認證），載明下列事項，並於獲選後列入契約(本貸款契約**如附件** 1)：

1. 各金融機構成員名稱、地址、電話及負責人。
2. 本案之代表金融機構、代表人及權責。

協議書內容與契約規定不符者，以契約規定為準；協議書內容，非經本總處同意不得變更。

（五）**聯貸團隊之各項文件**應由各成員共同簽署，或由共同協議書指定之代表人簽署。

（六）**「行政院人事行政總處徵選國內金融機構承作『築巢優利貸』全國公教員工房屋貸款利率報價單」格式如附件** 2， 1 份。

（七）**企劃書內容、參選資格文件及報價單**，本總處得於徵選日期前先行審查。

二、裝訂及交付

（一）裝訂

1. 用紙格式：請以標準 A4、直式橫書、14 號字以上字體繕製。
2. 印製方式：雙面列印。
3. 裝訂方式：以活頁方式左邊裝訂成冊（資料頁數多時，得視實際需要分開裝訂為數冊），各頁並請依序編入頁碼，俾利閱讀。
4. 印製份數：一式 8 份。

（二）交付：

1. 參與徵選之金融機構應交付企劃書(含參與徵選資格文件及附件 2 之報價單等應附相關文件)。
2. 企劃書封面應註明「**111 年至 113 年『築巢優利貸』－全國公教員工房屋貸款**」，其左下角並註明金融機構名稱、地址、聯絡人、聯絡電話及企劃書提出日期。
3. 所送**企劃書一式 8 份**。
4. 收件時間：**110 年 9 月 1 日（星期三）上午 11 時起至同年 10 月 4 日（星期一）下午 5 時止**企劃書請於該時間內以郵遞或專人送達本總處給與福利處第 4 科（臺北市濟南路 1 段 2-2 號 9 樓），逾時不予受理。

（三）修改及增訂：截止收件時間後，參與徵選之金融機構不得以任何理由要求修改或增訂企劃書內容。

肆、徵選作業及方式

一、徵選作業

（一）**徵選日期：訂於 110 年 10 月 21 日（星期四）上午 9 時 30 分。**

（二）**徵選地點：**本總處第 4 會議室，地址為臺北市濟南路 1 段 2 之 2 號 8 樓。

二、徵選項目

徵選項目	配分權重（共計 100%）	
（一）貸款內容（70%）	1.承作之利率。	30%
	2.開辦手續費之收取金額及標準。	20%
	3.擔保品所有人之範圍。	10%
	4.貸款成數說明。	10%
（二）放款及組織管理能力（30%）	1.承作本貸款期間預估可提供之放款數額及履約能力。	20%
	2.承作本貸款組織管理能力。	10%

三、 徵選方式

（一）由本總處組成徵選委員會，辦理本貸款承作金融機構徵選

（二）參與徵選金融機構資格審查：經本總處審查合於本貸款金融機構參選資格及利率者，始得為符合徵選資格金融機構。

（三）簡報及詢答：於徵選說明完畢後，由符合徵選資格之金融機構進行抽籤，並按抽籤順序進行簡報及詢答；每家金融機構簡報時間以不超過 10 分鐘為原則。詢問採統問統答，時間以不超過 10 分鐘為原則(委員詢問時間不計入)。本總處於簡報或詢答時間餘 2 分鐘時，以鈴響 1 次提示；時間結束時，以鈴響 2 次提示。金融機構簡報及詢答後，請自行退席離開。

（四）徵選委員應審查各家金融機構所提之企劃書資料，並就簡報及詢答情形，進行評審。但徵選委員如對企劃書及簡報資料內容不明時，得於詢答時間內，請金融機構加以說明。簡報現場除專案負責人或受合法委託之代理人（應出具授權書，格式如附件 3）及其助理（最多共 2 人）進行簡報及答詢外，其餘金融機構人員均請至本總處指定地點等候。資格審查合格，但未經出席簡報者，該項不予計分。

四、徵選標準

（一）本案採序位法徵選，徵選委員依各金融機構之企劃書、簡報

及詢答情形後，依徵選項目及權值綜合考評，滿分為 100 分，分數最高者為第 1 序位；次高者為第 2 序位，以此類推，再由工作人員彙總計算各金融機構之「序位和」。

（二）本案以擇選至多 2 家為原則(聯貸團隊視為 1 家)，「序位和」最低者為第 1 符合需要之金融機構，「序位和」次低者為第 2 符合需要金融機構，其餘類推。如有 2 家以上金融機構為同一序位者，以貸款利率低者獲選；如利率相同時，則由開辦手續費收取金額較低者獲選；如開辦手續費收取金額相同時，則以金融機構承作本貸款可提供放款數額決定之，由數額較大者獲選。

（三)本案如得分超過 80 分之金融機構有 2 家以上時，將擇選 2 家，如超過 80 分之金融機構為 1 家時，僅擇選 1 家。

五、簽約及正式開辦

獲選金融機構應於獲選日起算**2週內**完成簽約，並應於**111年1月1日開辦**。

伍、其他

一、宣傳措施

（一）由本總處負責將本貸款徵選結果轉知中央及地方各機關、公立學校及公營事業機構，並於本總處全球資訊網及公務福利ｅ化平台公告，以廣周知。另獲選承作金融機構應於其公司網站公告本貸款相關訊息。

（二）獲選金融機構得負責宣傳海報之設計、印刷，並請本總處協助發送。

二、補充事項

本需求說明書如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。

三、本案聯絡人

對本需求說明書如有疑義，請電洽業務承辦人呂先生（02）23979298 分機 657。

附件 1

「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款業務承作契約書

行政院人事行政總處　　（以下簡稱甲方）

立契約書人

_____　　（以下簡稱乙方）

為期各機關、公立學校及公營事業機構員工**辦理購置房屋**時有適當貸款管道，經以公開徵選方式，由乙方獲選承作本貸款業務。雙方同意訂定本契約。約定條款如下：

第一條　貸款對象（即借款人）：

（一）中央及地方各機關、公立學校編制內員工(不含試用人員及約聘僱人員)。

（二）公營事業機構編制內員工。

第二條　辦理期間：自民國 111 年 1 月 1 日起至 113 年 12 月 31 日止，期間 3 年。但甲方因故無法於契約期滿前完成重新徵選程序時，乙方同意依本契約約定內容繼續辦理，惟延長期間不超過 3 個月，且甲方應於契約期滿前 1 個月通知乙方。

第三條　本貸款業務所需資金由乙方自行籌措，並負貸款風險。

第四條　本貸款期限最長為 30 年。

第五條　可提供之放款數額：乙方擔保承作本貸款業務期間，具有提供新臺幣(以下同)_____億元放款數額之能力。

第六條　貸款額度：乙方以擔保品估價可抵押最高金額為上限，並依借款人償還能力、款項用途與乙方相關授信規定辦理。

第七條　本貸款之利率按中華郵政 2 年期定期儲金機動利率加___%（目前為年息___%）訂定（首購及非首購利率均相同），如嗣後中華郵政 2 年期定期儲金機動利率調整時，本契約

承作利率亦應隨之機動調整，並應通知甲方及已貸款之借款人。通知已貸款之借款人之方式依乙方與借款人約定之方式(不包括電話及口頭方式)為之。

第八條　乙方於接獲借款人填列之借款申請書（申請書表依乙方之規定，並由借款人逕洽乙方各地分支機構索取)，除情形特殊或經借款人同意外，應於 1 個月內完成核貸作業，並逕將核准之款項撥入借款人於乙方所開立之帳戶內或依借款人與乙方約定之方式撥付。但乙方保有核貸與否之最後審核權，並依乙方授信相關作業規定辦理。

澎湖、金門、馬祖及其他離島地區之借款人，得先以網路、郵寄或傳真等方式向乙方提出借款申請，乙方應每個月至少 1 次派員至當地與同意核貸之借款人進行簽約及相關作業，不受前項 1 個月內完成核貸並撥款之限制。但無須派員即可完成核貸及撥款者，不在此限。

第九條　本借款償還方式依乙方相關規定辦理，惟乙方應同意借款人之本金寬緩期限最長為5年；繳款方式由乙方於其與借款人約定之繳款日，每月自借款人於乙方所開立之帳戶內扣償或依借款人與乙方約定之方式繳款。

第十條　擔保方式：

（一）提供設定擔保之不動產應設定第一順位抵押權予乙方，其內容依乙方授信業務相關規定辦理。

（二）如有保證人者，應依乙方授信業務相關規定辦理。

第十一條　除下列各項費用由借款人自行負擔外，乙方不得另向借款人收取任何費用：

（一）借款人及保證人之信用查詢費、開辦手續費。。

（二）房屋抵押之代書費、規費、設定費、火險及地震險等費用。

第十二條　乙方辦理授信業務，應同時審酌借款人、資金用途、還款來源、債權保障及授信展望等授信原則，不得因借款人拒絕購買乙方行銷之其他金融商品，作為不同意授信之理由。

第十三條　借款人得隨時提前清償部分或全部借款，乙方不得拒絕，亦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，乙方一接獲借款人申辦清償證明文件，應立即配合辦理。借款人遲延繳交借款本息，自遲延時起，乙方得就借款人遲延還本部分按應繳款日之借款利率機動計收遲延利息，但不得另計收違約金。

第十四條　乙方如有下列情事之一者，經甲方通知乙方限期改善未果，甲方得通知終止或解除契約，並公告於甲方網站，五年內喪失參與公開徵選之權利：

（一）服務內容與徵選時雙方協商確定之企劃書不符合。

（二）對業務為重大不實之陳述。

（三）對借款人有重大違反本契約之不正當行為或不公平之對待。

（四）就本契約故意延遲履行、無法履行或未依約定內容履行。

（五）財務發生危機，無法繼續承作本貸款業務。

（六）違反相關法令致侵害借款人相關貸款權益。

第十五條　乙方每月應統計辦貸資料，送甲方參考運用；前述資料包括辦貸員工人數、金額、中央或地方機關比率、機關（構）別比率、性別比率及首購或非首購比率、呆帳或遲延付款比率等。又在法令許可範圍內，甲方對於乙方辦理本貸款情形，得以電話、電子郵件或要求提供書面

報告等方式查詢，甲方如需用有關本貸款之各項資料，乙方應儘速提供。

第十六條　甲方同意乙方得視作業需要，依主管機關規定，將借款契約及其衍生之作業委外辦理。但應於與借款人訂定借款契約時，告知上述情事；借款契約訂定後乙方將催收業務委外處理時，亦同。

第十七條　本契約之內容如有修正或補充事項，須經甲、乙雙方同意後以書面方式辦理，並作為本契約之一部分。本契約未約定事項，依民法及其他相關法令辦理。

第十八條　其他約定事項：

（一）中央銀行或金融監督管理委員會（下合稱乙方主管機關）規定應受信用管制之對象或擔保品不適用本貸款，另依乙方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不動產抵押貸款業務規定」。

（二）乙方為辦理本貸款蒐集、處理、利用個人資料，應遵守個人資料保護法及其他法令規定，乙方如有違反個人資料保護法或其他法令致甲方或借款人個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利者，應由乙方負損害賠償責任。

（三）本案 111 年度徵選國內金融機構承作本貸款業務需求說明書、乙方參與徵選之所有相關文件，均視為本契約之一部分。如有不一致之處，優先適用本契約及其所生之解釋。解釋上如有爭議時，以甲、乙雙方協調處理。

（四）前款文件及本契約，均視為乙方與借款人借款契約之一部分。

（五）除另有約定外，有關本契約之通知應以書面方式撰寫，而以親手或郵寄方式寄送給他方，寄送地

址以本契約簽章處所載為準，任一方地址如有變更，依事先以書面通知他方，如未為通知，於他方按原址送達時，視為業已送達。

第十九條　若因本契約涉訟時，甲、乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十條　本契約書一式4份，甲、乙雙方各執正本1份及副本1份。

立契約書人

甲方：**行政院人事行政總處**

代表人：**施能傑**

地址：臺北市濟南路1段2之2號10樓

乙方：_____

代表人：_____

地址：_____

中　　華　　民　　國　110　　年　___ 月___日

附件 2

行政院人事行政總處徵選國內金融機構承作「築巢優利貸」-全國公教員工房屋貸款利率報價單

項目	中華郵政 2 年期定期儲金機動利率	金融機構固定加碼數（年息）	貸款利率（貸款利率=中華郵政 2 年期定期儲金機動利率+加碼數）	備註
111 年至 113 年「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款案	0.845%（按:暫以目前機動利率計）	請填寫至小數點後 3 位	請填寫至小數點後 3 位	1. 貸款利率（承作利率）不得逾年息 1.310%。 2. 應依中華郵政 2 年期定期儲金機動利率+固定加碼數（年息）報價，填寫至小數點後 3 位。

金融機構名稱用印：

負　責　人用印：

中華民國　　年　　月　　日

說明：如以聯貸團隊參與，金融機構名稱、負責人請以代表金融機構用印。

附件 3

授　　權　　書

本人因事不克參加貴總處 111 年至 113 年「築巢優利貸」－全國公教員工房屋貸款案現場徵選，特委託

小姐

先生

全權代表本公司參加徵選，一切責任概由本公司負責。

此致

行政院人事行政總處

授權公司：　　（蓋公司全銜章）

負責人：　　（請親自簽名或蓋私章）

身分證號碼：

受委託人：

身分證號碼：

中 華 民 國　　年　　月　　日