

青年安心成家購屋優惠貸款 精進方案利息補貼措施執行 情形之審計

張瑜芳、吳宜潔

（審計部第三廳薦任審計兼科長、薦任審計員）

政府因應近年全球通貨膨脹及房價上揚趨勢，於112年8月推出新青安貸款，以擴大協助無自有住宅家庭購屋。該方案推出後，申貸情形踴躍，惟亦遭質疑衍生投機炒作、人頭戶及貸後轉租等不符自住情形。審計人員透過訪談公股銀行人員、蒐集輿情意見及分析房市政策之交互影響，研提審計意見，敦促權責機關持續完善住宅協助措施。

壹、前言

財政部為協助無自有住宅家庭購屋安居，自99年12月起推出「青年安心成家購屋優惠貸款」（下稱舊青安貸款），由公股銀行以自有資金辦理，以減輕無自有住宅家庭之購屋負擔。嗣因應近年全球通貨膨脹、房價上揚及升息趨勢，自112年8月起推出「青安貸款精進方案」（下稱

新青安貸款，實施至115年7月31日），藉由提高貸款額度、政府額外提供利息補貼，與延長貸款年限及還本寬限期等4大項優惠措施，期減輕民眾貸款負擔。新青安貸款政府利息補貼期間自112年8月1日起至115年7月31日止，並溯及尚在還款之舊青安核貸戶，預計經費49億餘元由內政部住宅基金支應。該方案有助於減輕民眾購屋初期還款負擔，立意良善，

惟屢有輿論質疑引發投機客、人頭戶炒房及貸後轉租等情形。鑑於購屋優惠貸款措施為整體住宅政策之一環，且與民眾生活息息相關，本文爰就新青安貸款之申請資格條件、執行情形及審計查核發現予以綜整分析，並提出未來查核規劃之建議，期能促進政府良善治理。

貳、新青安貸款執行概況

一、新青安貸款核貸情形

新青安貸款資格為符合年滿 18 歲的成人本人、配偶及其未成年子女名下無自有住宅之條件者，均可申請購買成屋（不

含預售屋）。民眾貸款額度自原舊青安貸款之 800 萬元提高至 1,000 萬元、貸款年限自 30 年延長至 40 年，寬限期由 3 年延長至 5 年（圖 1）；利率部分，除賡續由公股銀行吸收減收半碼外，另由內政部住宅基金補貼 1.5 碼，利息補貼溯及尚在還款之舊青安貸款核貸戶。據財政部統計，截至 114 年底止，累計核貸 14 萬 8,497 戶，核貸金額達 1 兆 1,533 億餘元，顯示該方案已發揮擴大協助無自有住宅家庭購屋安居之預期效果。

二、財政部為防範人頭戶及投資客採取之因應措施

圖 1 新青安貸款優惠措施



資料來源：擷取自財政部國庫署網站。

新青安貸款立意良善，惟推出後屢經媒體報導各項利多措施對房價及整體房市產生影響，財政部為避免新青安貸款被濫用，於 113 年 6 月提出查核管控及優化措施，包含落實貸前審核、強化貸後管理、新貸戶徵提自住切結書及限貸一次等（表 1），並經行政院院會通過實施。復經財政部督導公股銀行辦理首波查核結果，截至 113 年 6 月 30 日止，新青安核貸案件中，計有 1,366 件疑涉及轉租、209 件疑涉人頭戶等未符自住使用情事，該部已責成公股銀行落實貸後管理，針對違規戶收回補貼利息並調整貸款條件，嗣後陸續辦理數波查核，以維護該方案之公平性及資源配置之合理性。

參、審計查核發現

為深入瞭解新青安貸款利息補貼方案及財政部管控優化措施執行情形，藉由與相關單位深度訪談，針對輿情關注焦點蒐集各方意見，並與政府各項住宅貸款方案橫向比較分析，及運用政府部門相關資料庫輔助查核，據以取得充分及適切審計證據，提出審計意見，促請相關單位研謀改善。茲擇要分述審計發現如次：

一、財政部推動新青安貸款，減輕民眾購屋負擔，政策立意良善，惟相關措施未臻周延，致有核貸後短期轉售或貸款標的為高價住宅等情事，影響政府有限資源之運用

表 1 新青安貸款查核管控及優化措施

項目	內容
1. 落實貸前審核	✧ 貸前覈實查核，審視是否屬投資客（如短期內有連續買進賣出、人頭戶及出租）可能態樣。 ✧ 落實銀行公會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規定。
2. 強化貸後管理及稽查	✧ 建物謄本查核：檢視是否有所有權不得移轉之預告登記、設定次順位抵押權予第三人等。 ✧ 不動產購價回查。 ✧ 貸後繳款查證機制。
3. 新貸戶徵提自住切結書	若違反規定： ✧ 新戶：終止利息補貼，返還自違規事實發生日已撥補之補貼利息，並重新核定貸款條件。 ✧ 舊戶：貸後管理依個案情形，依規酌情處理。
4. 限貸一次	✧ 112 年 8 月 1 日以後經銀行核貸新青安優惠貸款者，自 113 年 6 月 27 日起，不得再次申貸；經農業金融機構核貸青年安居購屋優惠貸款者，自 113 年 8 月 13 日起不得申貸新青安優惠貸款。

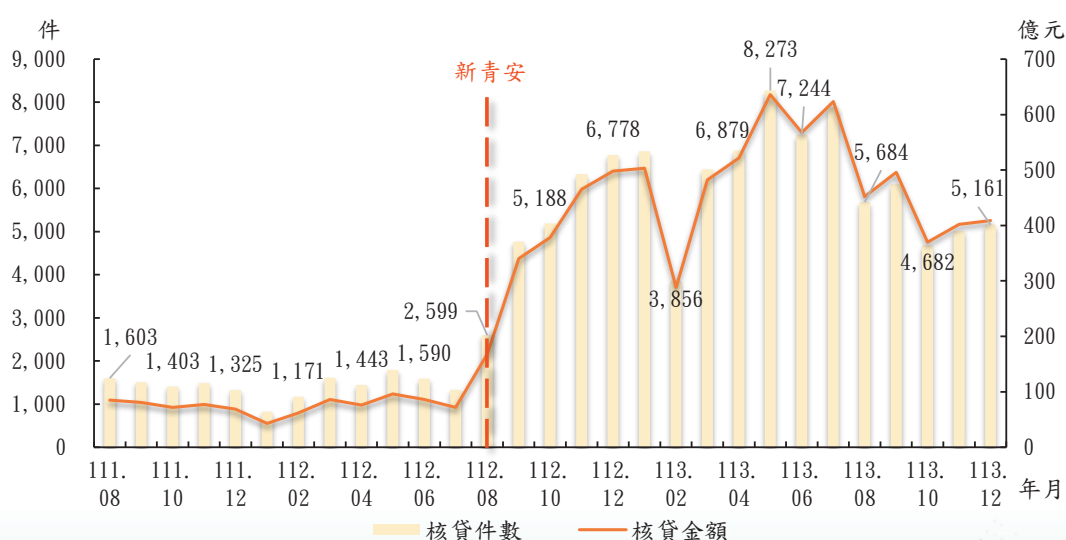
資料來源：整理自財政部國庫署網站公布資料。

財政部為在最大範圍協助無自有住宅者購屋安居，規範新青安貸款之貸款對象為民法規定之成年年齡以上，借款人與其配偶及其未成年子女名下無自有住宅者，貸款條件優惠。政策推動後，核貸件數由 112 年 8 月實施前每月未及 2,000 件，112 年 9 月超逾 4,000 件，於 112 年 11 月突破 6,000 件，尤以 113 年 5 至 7 月間單月核貸件數高達 7,244 至 8,273 件不等為最（圖 2），申貸情形踴躍，有助於協助民眾購屋安居。惟同時在國內經濟成長與市場預期心理等多重因素帶動下，房市交易量快速擴增，房價亦同步上揚，致遭外界質疑衍生投資炒作等不符自住情形。經綜整輿論媒體關注議題，勾稽比對政府公開資料，發現部分案件存在貸後短期轉售牟利、貸款標的為高價住宅，或借款人為

無資力學生等情事，與新青安貸款原定協助無自有住宅家庭購屋之政策目的未盡相符，影響政府有限資源之運用。嗣經財政部檢討結果，透由持續督促公股銀行審慎核定及嚴格管理新青安貸款，並整體評估房市供需、金融市場、民眾需求、新青安貸款成效、政府收支財源運用及公股銀行資金成本等面向，會同相關部會滾動檢討方案內容與執行機制，以兼顧居住正義及房市與金融體系之穩健發展。

二、新青安貸款以延長貸款年限及寬限期，減輕民眾貸款初期還本壓力，惟部分核貸戶房貸負擔率偏高，尚待督促預為研謀因應潛存之信用風險，並加強貸後管理及風險監控

圖 2 青安貸款核貸情形



資料來源：整理自財政部網站公布資料。

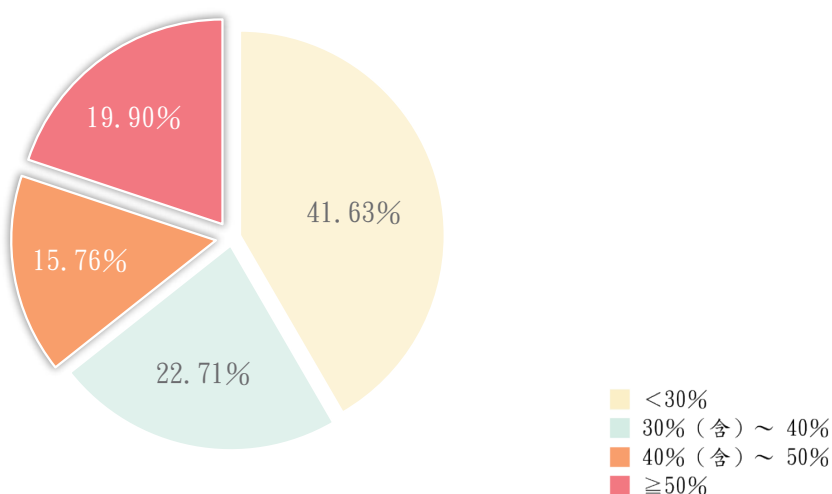
新青安貸款提供 40 年貸款期限及 5 年寬限期，減輕貸款初期還本壓力，紓緩民眾購屋自住之資金負擔，實施一年期間，撥貸件數及金額約占整體房貸市場之 2 成，且截至 113 年 8 月底止，新青安核貸戶寬限期在 3 年以上者占 4 成，5 年者占 2 成 5。依據內政部不動產資訊平台「房價負擔能力」指標定義及分級，房貸負擔率高於 4 成未滿 5 成表示房價負擔能力偏低，房貸負擔率高於 5 成表示房價負擔能力過低。經以新青安核貸戶寬限期後每月償付本息金額占本人與連帶保證人每月收入，計算房貸負擔率，則新青安貸款實施後一年期間，房貸負擔率高於 4 成未滿 5 成者，約占 15.76%，屬 5 成以上者，約

占 19.90%，合計約 3 成 5 之核貸戶房貸超過合理負擔範圍（圖 3），渠等房貸負擔能力相對較弱，一旦寬限期屆滿，還款壓力升高，恐將增加其財務風險。嗣經財政部檢討結果，已督導公股銀行提供相關設算還款資料，協助申請人於可負擔範圍內選擇適合標的，並對早期問題貸款戶進行監控追蹤，以降低銀行損失風險。

三、新青安貸款利息補貼同時溯及尚在還款之舊青安核貸戶，間有核貸戶房屋涉及出租、營業活動等非用於自住情事，尚待訂定督導查核機制，以維護政府資源使用公平性

圖 3 新青安貸款核貸戶房貸負擔率

112年8月至113年7月間
已核貸案件

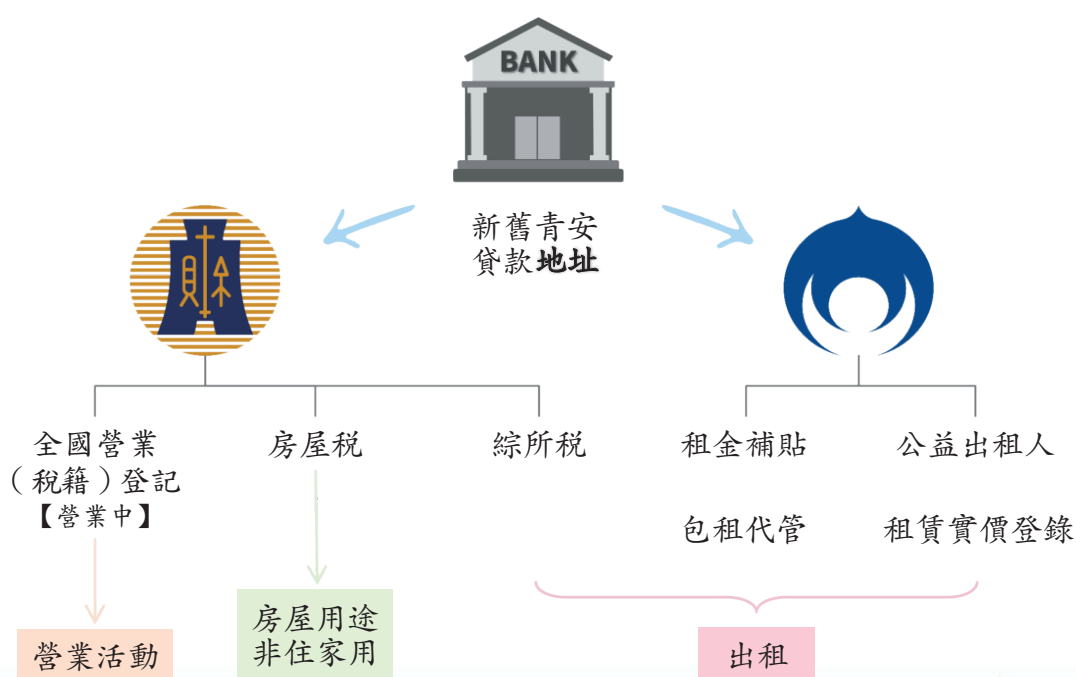


註：1. 房貸負擔率 = 寬限期後每月償還本息金額 / [(本人年收入 + 連帶債務人年收入) ÷ 12] × 100%。
2. 寬限期後每月償還本息金額 = 寬限期後每月償還本金 + 新青安減收補貼後實繳利息。
3. 資料來源：整理自財政部國庫署提供資料。

新青安貸款自 112 年 8 月 1 日推動，由內政部住宅基金額外提供核貸戶利息補貼 1 碼，後續因應 113 年 3 月中央銀行升息而同步調高為補貼 1.5 碼，歷次利息補貼均同時溯及尚在還款之舊青安核貸戶。公股銀行辦理新青安貸款利息補貼作業，係依循財政部規定，自核貸戶還本付息數減除補貼金額，財政部雖已就新青安貸款核貸戶疑涉及轉租及人頭戶者進行查核，惟未慮及舊青安貸款推動歷時多年，核貸戶房屋使用狀況可能已有異動，事前未審核房屋使用狀況即予補貼，恐潛存未符自住使用之違規態樣，經運用政府部門租賃及稅務等資料（圖 4），並結合審計機關

數位審計模組進行資料清理，輔以生成式 AI 協助撰寫程式，就尚在還款之舊青安貸款案件勾稽比對分析結果，發現約有 1 萬件舊青安核貸戶房屋登記作營業使用、請領租金補貼、申報租賃所得及租金支出扣除額等情形，疑有房屋非供自住卻仍獲致補貼情事，影響政府資源使用公平性。嗣經財政部檢討結果，已督導公股銀行遵循徵授信審核及貸後管理，並將查核對象擴及全數核貸戶，輔以跨部會資料勾稽，加強稽查人頭戶及出租之違規案件，及依規定進行查處，截至 114 年 2 月底止，累計已追回 1 萬餘件新、舊青安違規核貸戶之利息補貼 2.3 億餘元。

圖 4 新舊青安貸款案件比對流程



資料來源：作者繪製。

肆、未來查核規劃之建議

一、運用公平性審計觀點，加強查核政府補貼資源之合理配置，以確保政策資源精準導向目標族群，提升受益對象與政策目的之契合度

新青安貸款係政府為因應高房價及升息環境對青年購屋能力之衝擊，透過提供較為優惠之貸款條件與利息補貼，協助無自有住宅青年減輕購屋初期財務負擔，提升自住住宅之可及性，並期引導住宅需求回歸自住本質，以促進居住安定。該方案同時涉及金融市場、住宅供給及房市交易行為之調整，對整體房市穩定具有潛在影響，中央銀行季刊學者專文評論 2020 年以來我國健全房市措施之政策效果，指出新青安貸款對房貸市場具有顯著影響，不僅提高借款人貸款金額、延長貸款年限，亦擴大其購屋選擇範圍，包括提高購屋總價及都會區購屋比例¹。據國庫署統計，截至 114 年底止，新青安貸款累計核貸戶數計 14 萬 8,497 戶、核貸金額 1 兆 1,533 億餘元，住宅基金提供利息補貼支出約 92.96 億元，執行過程間有遭各方質疑補貼資源未精準配置於無自有住宅青年之情形，影響政府資源使用公平性。為使政

府有限資源能發揮最大效益，未來審計人員於查核政府相關住宅補貼措施時，允宜運用公平性審計觀點，持續關注政策目標族群與實際受益對象是否契合，確保政府有限資源能聚焦於真正需要支持之弱勢與自住族群，落實社會公平正義與資源運用效益。

二、善用審計機關數位審計平臺，輔以多元數位工具進行精準勾稽與分析，強化資料整合與運算能力，以提升查核效率、精確度及審計品質

面對審計議題日益多元且複雜的挑戰，大數據分析已成為審計工作不可或缺之一環，審計機關已建置「數位審計平臺」，整合圖資系統、數位應用工具及數位審計模組，有助強化審計人員資料分析能力。以本次查核「新舊青安貸款核貸戶貸後轉租」為例，審計人員導入「數位審計平臺」之「地址正規化」數位應用工具，成功克服資料庫地址格式不一與錯置的技術瓶頸，大幅提升跨機關地址資料比對的準確性與查核效率。鑑於政府各項補貼措施之執行良窳，往往須透過跨機關資料庫之勾稽比對，以驗證受益對象資格及資源配置之正確性，

¹ 楊子霆、張翔，評估 2020 年以來我國相關健全房市措施的政策效果，中央銀行季刊，第 47 卷第 4 期，114 年 12 月，44 頁。

未來審計人員辦理相關查核時，允宜持續精進數位審計技術之運用，善用數位審計平臺及相關工具，強化跨資料庫勾稽及異常樣態篩選，以提升查核效率，並有效監督公共政策執行成效與資源配置合理性，提升政府施政效能。

三、持續強化跨審計機關間之資訊交流與合作，透過協力查核及資訊共享，擴展查核視角，提升查核意見之深度與廣度

新青安貸款方案之推動涉及財政部、內政部及公股銀行等單位，分別負責方案規劃、經費挹注及核貸執行，具跨機關協作與分工特性，執行成效亦仰賴各機關間之有效協調與資訊流通。本次查核採聯合審計協作模式，透過資源共享機制，進行政府部門跨機關資料庫之交叉比對與整合分析，據以辨識潛在異常樣態及發掘可能違規案件，提升查核之精確度與強化論證基礎。鑑於政府重大施政多屬跨部會共同推動，倘機關間溝通協調或資訊整合

不足，易影響政策整體執行成效，未來審計人員宜持續強化跨機關之資訊交流與合作，善用聯合審計與資料共享方式，並秉持創新思維拓展查核議題與面向，以更全面審視政策執行之關鍵問題與根本原因，發揮協力合作之加乘效果，進而促進政府治理效能之提升。

伍、結語

居住正義係我國整體住宅政策之核心價值，其內涵不僅在於協助特定族群取得住宅，更在於建構健全之住宅租售市場、提供多元居住協助，並確保住宅資源之合理配置，以使不同所得、年齡及家庭型態之國民，均能享有適宜且具尊嚴之居住環境。新青安貸款為整體住宅政策中「多元居住協助」之一環，審計人員允宜以整體住宅政策與居住正義為指引，透過制度化評估，審慎檢視相關措施之執行情形與資源配置之妥適性，期能發揮審計職能，促進政策精進與制度完善，以達「住者適其屋」之願景。❖

