首購族看得懂的房貸攻略

買房貸款流程深度拆解







從存款流水、銀行審核，到利率談判與避雷清單

郭哥帶你選好房，省錢省力不白忙。

2026 年 10 月更新｜依個案條件與銀行審核為準

買房貸款是一條 8 站流程

高雄房產知識即時通｜郭哥團隊
電話：0922-418-032
LINE帳號：@817ftdst
www.kuoge.tw
更多房產知識看這裡

1 先盤點
收入、負債、頭期款

→

2 挑銀行
先做條件諮詢

→

3 送件
身分、所得、資金

→

4 鑑價
銀行看房屋擔保價值

5 審核
人、屋、債一起看

→

6 核准
金額、利率、年期

→

7 簽約設定
對保、抵押權設定

→

8 撥款交屋
款項依約交付

先做貸款能力盤點，再簽約；簽約前把貸款條件與解約約定談清楚。

0922-418-032

銀行同時看「人、錢、屋、債」

薪

收入穩定

薪轉、扣繳、報稅有沒有連續可驗證的收入？

存

現金準備

頭期款與交易費用來源是否清楚、留有餘裕？

信

信用紀錄

信用卡是否全額繳清有無遲繳、循環或呆帳？

債

每月負擔

已有車貸、信貸、分期房貸加入後還扛得住嗎？

屋

房屋條件

地段、屋齡、用途、格局銀行估價是否支持貸款？

銀行不是只看薪水高低，而是判斷「這筆錢能不能穩定還完」。

核貸金額與利率由銀行依借款人、房屋擔保價值及授信政策綜合決定。

0922-418-032

存款流水：提前 6 個月整理最好看

1 第 1 月
2 第 2 月
3 第 3 月
4 第 4 月
5 第 5 月
6 第 6 月

銀行常見的財力證明

薪轉明細、扣繳憑單、年度所得資料、薪資單、存款往來明細。各銀行要求不同，先問承辦銀行要哪一種。

六個月是準備策略，不是全銀行統一門檻

讓收入進帳與存款累積看得出規律。臨時的大額匯入要留存來源證明，避免只剩一筆突然出現的「神秘存款」。

薪資入帳　固定存款　保留明細　來源可說明

重點：連續、可驗證、說得清楚。銀行看的是證據，不是存摺封面有多厚。

0922-418-032

不同工作型態，準備方式也不同

受薪族

近 6 個月薪轉明細
薪資單、扣繳憑單
在職證明或勞保資料

自營／接案

近 1–2 年報稅資料
營業收入、合約、發票
主要收款帳戶流水



獎金／佣金

固定底薪與浮動收入分開
提出獎金明細、入帳紀錄
說明收入計算方式

新工作／轉職

備妥新聘書、薪資條件
補充前職資歷與連續性
先向銀行確認可採認資料

收入型態不同，就用對應的文件把「穩定性」說明白。

貸款負擔率：先用自己的收入做壓力測試

月負債負擔率

每月所有貸款月付金 ÷ 每月可認列收入 × 100%

例：月收入 8 萬元

房貸 2.5 萬＋車貸 0.8 萬＋分期 0.4 萬
合計月付 3.7 萬，負擔率約 46%。
（37,000 ÷ 80,000）

怎麼解讀？

負擔率越高，生活緩衝越少。銀行沒有一個所有案件通用的公開合格線；家庭開銷、收入穩定度、其他資產和銀行政策都會影響結果。

自己抓保守月付　預留生活費　保留緊急預備金

這是財務自我檢查，不是銀行核貸保證線。

DBR 22 倍:只算無擔保債務

DBR

信用卡、現金卡、信用貸款等無擔保債務餘額 ÷ 平均月收入

原則上不宜超過 22 倍;房屋貸款屬有擔保貸款, 不放進這個 22 倍公式。

月收入 8 萬元

DBR 參考上限:8 萬 × 22 = 176 萬元無擔保債務。
這是監理規範的無擔保債務口徑。

房貸另看月付能力

信貸餘額與信用卡循環會占用空間;即使 DBR 尚未碰到 22 倍, 月付負擔高、收入不穩或信用有延滯, 房貸仍可能受影響。

簡單記: DBR 看「欠多少無擔保債務」;負擔率看「每月要還多少」。

0922-418-032

爭取好利率：讓銀行看見低風險

1	**收入可信**	薪轉／報稅／營收能對上
2	**負債乾淨**	降低信貸、分期與循環
3	**自備款足**	頭期款來源可追溯
4	**房屋好估**	物件條件與鑑價合理
5	**條件比較**	找 2–3 家銀行詢價



談條件時
問清楚 5 件事

利率如何計算？
固定或機動？
總費用年百分率？
開辦費與綁約？
提前清償有無違約金？

不要只比廣告利率，也要比費用、年期、寬限期與提前還款限制。

送件前先暫停：這些紀錄會讓審核變難

- **新辦消費性分期**
  每月多一筆固定支出
- **信用卡循環／預借現金**
  高利負債，信用風險升高
- **信貸、車貸剛增加**
  可支配收入被月付吃掉
- **信用卡遲繳／最低繳款**
  還款紀律留下疑慮
- **短期密集申請多筆貸款**
  可能被視為資金吃緊
- **大額現金存入無證明**
  自備款來源難以核實
- **臨時換工作或離職**
  收入連續性需重新說明
- **幫人當保人／共同借款**
  可能增加自身債務責任

申貸前避免新增負債；若已經發生，先誠實說明並準備佐證。

核貸金額:成交價不等於銀行鑑價

示意例:銀行核貸會看鑑價與個人條件,並非直接照成交價乘成數。

成交價	銀行鑑價	假設成數	估算貸款
1,200 萬	1,100 萬	8 成	880 萬

差額 320 萬元可能要由自備款補足,簽約前要先估算「鑑價低於成交價」的風險。

以上僅為算式示意,實際鑑價、貸款成數與核貸額度依個案核定。

簽約到交屋：每一步都要留時間

1 **簽約前**
試算現金流
談妥貸款不足
條款

2 **簽約後**
備件、送件
銀行估價

3 **審核中**
補資料、確認
核准條件

4 **對保**
確認利率、年
期
費用與月付

5 **設定**
抵押權設定
代書辦理過戶

6 **撥款交屋**
銀行撥款
點交鑰匙

簽約時記得寫清楚
核貸不足的處理方式、補足期限、解約條件與違約責任，交由專業人員核閱。

不要只聽口頭估算
把銀行核准條件與撥款日期留存，並和代書、賣方確認流程。

成屋、預售屋、換屋案件的時程不同，先和承貸銀行及代書確認。

0922-418-032

文件清單：一次準備，補件少繞路

高雄房產知識即時通｜郭哥團隊
電話：0922-418-032
LINE帳號：@817ftdst
www.kuoge.tw
更多房產知識看這裡

身分資料

身分證、第二證件
印章、戶籍資料（依銀行需求）

所得資料

薪轉／薪資單／扣繳憑單
自營者報稅、營業資料

財力資料

近 6 個月帳戶明細
頭期款來源、存款證明

房屋資料

買賣契約、付款證明
謄本、建物資料（依銀行需求）

各銀行文件清單不完全相同；送件前先索取「承辦銀行版本」。

貸款不如預期：三步處理資金缺口

高雄房產知識即時通｜郭哥團隊
電話：0922-418-032
LINE帳號：@817ftdst
www.kuoge.tw
更多房產知識看這裡

1 確認差在哪

鑑價偏低？收入採認較少？
信用或負債影響？

2 請銀行說明

詢問成數、利率、年期
是否還有補件或重新評估空間

3 重排現金流

自備款、家人協助、調整
交屋安排或房屋總價

不要用高利民間借款硬補頭期款，也不要隱瞞其他債務。

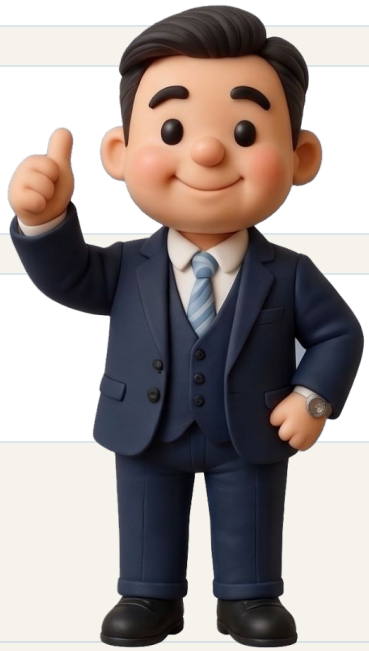
付款時程有變動，儘早書面通知賣方、代書與銀行。



首購族 90 天貸款準備表

高雄房產知識即時通｜郭哥團隊
電話：0922-418-032
LINE帳號：@817ftdst
www.kuoge.tw
更多房產知識看這裡

第 1–30 天	整理信用卡、信貸與車貸 抓出每月固定支出
第 31–60 天	固定收入入帳帳戶 整理報稅、薪資與資金證明
第 61–90 天	找銀行初談、比條件 再依可負擔總價挑房
簽約前	確認鑑價落差預備金 把貸款不足約定寫清楚



流程提早開始，頭期款不會只剩「差一點點」的驚喜。

首購貸款，記住這 5 句

1. 流水先養好，資金來源說得清楚
2. 分清 DBR 與每月負擔率
3. 申貸期間先別新增分期與信貸
4. 利率要連同費用、年期一起比較
5. 簽約前把貸款不足處理方式寫清楚





方法總比問題多，諮詢郭哥免奔波！

0922-418-032 |
www.kuoge.tw

資料截至 2026 年 10 月 9 日

參考資料與重要提醒

1. **中央銀行｜2026/9/17 理監事會決議、選擇性信用管制調整**

   cbc.gov.tw｜2026/9/18 生效：自然人第二戶最高成數上限調為 7 成。

2. **金管會金融智慧網｜無擔保負債健檢　DBR 說明**

   moneywise.fsc.gov.tw｜無擔保債務含信用卡、現金卡、信貸；房貸不計入 DBR 22 倍。

3. **永豐銀行｜房貸財力證明文件範例**

   bank.sinopac.com｜可選 MyData、年度所得、扣繳憑單、薪轉明細或薪資單；部分薪轉明細範例要求近 3 個月。

4. **臺灣土地銀行｜一般購屋貸款應備文件**

   landbank.com.tw｜身分、財產、個人收入等文件依申請案件檢附。

利率、成數、文件與授信門檻會因銀行及個案而不同；本簡報是準備指南，不是核貸承諾。