

「花旗活用型房貸」結合抵利型與理財型房貸特色 輕鬆掌握省息優勢，又享有資金運用之靈活性

根據花旗(台灣)銀行日前公佈 2012 年「個人財務健檢」調查結果，有 41%受訪者表示其資產較前一年減少，而行政院主計處資料則指出，2013 年 2 月份消費者物價總指數為 102.91，較去年同期上漲 2.97%，顯示生活物價水準持續上漲中。面對通膨壓力與財富縮水的雙重挑戰，如何活化手上的資產、積極理財讓自己與家人能過更舒適的生活，成為房貸族的重要課題。

花旗(台灣)銀行推出「花旗活用型房貸」，結合本利攤還的「抵利型房貸」與「理財型房貸」，客戶可以將部分房貸額度設定為本利攤還的「抵利型房貸」，按月償付月付金，另外一部份房貸設定成可彈性運用的循環額度—「理財型房貸」，由於這筆循環額度是以房貸利率計息，與其他管道的資金來源相比，成本較低，客戶不用擔心因為突發狀況使生活陷入窘境，更因此多了可以隨時靈活運用的資金，若客戶手上有餘資金，還可存入「抵利型房貸帳戶」扣抵房貸利息，同時滿足客戶長短期的資金需求。

花旗(台灣)銀行房屋貸款部副總裁余苑菱表示，許多民眾檢視自己的家庭財務狀況時，會發現自己最重要的資產是房子，但伴隨而來的房貸壓力，每月必須攤還大筆的本金與利息，最重要的資產反倒成了生活上的沉重負擔。其實房貸不僅是負債，也是成本較低的資金來源途徑，若客戶能選擇正確的房貸方案，便能有效活化不動產，幫助客戶省錢。「花旗活用型房貸」適合需要靈活資金調度的企業主，或是常常支付家庭臨時支出等有短期資金需求的上班族，客戶可以根據自己的需求，自行搭配抵利型與理財型房貸的比例。

舉例來說，張先生有自備款新台幣 450 萬元，要買一棟價值 1,250 萬元的房子，他在花旗(台灣)銀行取得 1,000 萬元的貸款額度，其中 800 萬元設定為抵利型房貸，固定本利攤還，另外 200 萬元額度設定為理財型房貸，由於張先生暫時不需使用，因此尚不需支付這部份的利息。一個月後張先生的公司突然需要 60 萬元的資金周轉，張先生從理財型房貸帳戶支付 60 萬，他僅需額外支付其所動用 60 萬元的利息。三個月後張先生公司營運獲利多出 80 萬元的資金，則將 60 萬元存回理財型房貸帳戶內，回存後他便不需再負擔此部份的利息，而理財型帳戶又恢復成 200 萬元的額度，剩餘的 20 萬元張先生則存進「抵利型房貸的連結帳戶」做抵息之用，可省下 20 萬元本金的利息(以房貸年利率 3.08%計算，一年馬上省下 6,160 元的利息)。一旦張先生有其他資金需求，馬上可以再動用 200 萬元的

額度。張先生透過房貸產品的搭配，有效活化資產，降低資金成本，讓自己的房貸多省一點、少繳一點、生活保障多一點。

惟理財型房貸只需償還利息，客戶選擇活用型房貸時應有效分配抵利型房貸與理財型房貸的比例，依據客戶還款狀況與風險考量，余苑菱建議，理財型部分的比例不要超過總貸款金額的 40%，讓自己每月固定攤還一定比例以上的本金，避免陷入房貸永遠還不完的窘境，一旦身邊有多餘存款還可馬上存進帳戶抵利，進一步達到省利、快償的效果，妥善分配抵利型與理財型房貸之比例，購屋、理財兩全其美！

客戶應該根據自己的財務狀況與資金需求，選擇適合的房貸方案：

	傳統型	理財型	花旗活用型
產品屬性	本利攤還	循環透支額度	本利攤還「抵利型房貸」外加循環額度「理財型房貸」
適合對象	無存款且較無臨時動用資金需求	需備有可臨時動用的資金	有存款習慣且需備有可臨時動用的資金
存款利息可扣抵房貸利息	不可	有動用才需計息	可
理財彈性	無	可隨借隨還	可隨借隨還

關於花旗

花旗是全球金融服務的領導品牌，在一百六十多個國家擁有約兩億的顧客。花旗向消費者、企業、政府及機構客戶提供各種金融產品和服務，業務範圍包括：零售銀行與信用卡、企業與投資銀行、證券經紀服務以及財富管理。更多資訊請參考花旗網站 www.citigroup.com。

注意事項:

- 花旗「活用型」房貸結合抵利型與理財型房貸，本產品免收費用，分期攤還部分總費用年百分率為 2.67%~3.55%即為貸款利率，理財型房貸產品部分免收費用，總費用年百分率為 2.98%~3.72%即為貸款利率。範例如下：貸款金額為 500 萬元，貸款期間 20 年，貸款利率為 3.07%，各相關費用總金額為 0 元，總費用年百分率為 3.07%，總費用年百分率等於貸款利率。理財型房貸利率為 3.29%，各相關費用總金額為 0 元，總費用年百分率為 3.29%，總費用年百分率等於貸款利率。本總費用年百分率之計算基準日為 2013 年 3 月 21 日(註 1)(本文揭露之年百分率係按主管機關備查之標準計算範例予以計算。實際貸款條件，仍以銀行提供之產品為準，且每一客戶實際之年百分率仍視其個別貸款產品及授信條件而有所不同)。
- 有關抵利型房貸部份，本行將依循新規定，就在本行開立之花旗「新自由年貸」抵利型房貸連結存款帳戶中之存款，會自撥款日起，以約定之貸款利率按日依房貸連結帳戶中可扣抵借

款餘額之存款金額單利計算當日存款利息，並用以全數扣抵當日房屋借款約定扣抵百分比之借款利息，並就此部分之存款利息收入於當年度起，依法開立寄發年度存款利息收入扣繳憑單，以利申報綜合所得稅；同該存款利息收入之相同金額也將計入「房屋貸款繳息清單」列為利息支出。

3. 「房貸連結帳戶」無最低帳戶餘額之要求。
4. 貸款期間每日利息計算方式為：以當日適用之借款年利率除以 365，按當日結算之借款利息扣除當日房貸連結帳戶結算之存款利息後之餘額。若約定以 50%之每日借款利息扣除每日房貸連結帳戶之存款利息，則房貸連結帳戶存款餘額最高可折抵當日結算借款本金餘額之 50%，若當日結算之房貸連結帳戶存款餘額大於約定扣抵範圍時，超過部份可扣折當日借款利息為零；若約定以 100%之每日借款利息扣除每日房貸連結帳戶之存款利息，則當日結算之房貸連結帳戶存款餘額大於或等於當日結算借款本金餘額時，當日借款利息為零，當日結算連結房貸之存款帳戶餘額大於當日結算借款本金餘額時，超過約定扣抵部份之存款餘額不予計息。
5. 「新自由年貸」抵利型房貸之還款方式限定以「房貸連結帳戶」做自動扣款。
6. 在房貸全額清償後，客戶須至本行辦理關閉房貸連結帳戶。
7. 每日之指標利率將公告於本行各分行營業大廳及網站。
8. 利率調整是根據市場利率走勢，可能往下調低，亦可能往上調升。
9. 「180 天期短期票券次級市場利率平均值」由路透社所提供並刊載於工商時報金融市場版面，利率平均值是根據國內特定銀行及票券公司的報價計算。
10. 房貸連結帳戶不得做為定存指定付息或其他投資性產品(例如共同基金或債券)之指定扣款贖回帳戶或貸款融資額度連結帳戶(例如臺幣定期存款暨質押融資帳戶、代墊不足款連結帳戶)，亦不得設有透支額度。
11. 花旗理財型房貸中之「循環型額度」部分利息按使用額度每月結算一次，為每月部分最低應繳款項而不滾入本金。借款人之繳款應先扣除最低應繳款項後始沖抵本金。
12. 花旗銀行保留核准支票帳戶開立與否之權利。
13. 申請活用型房貸時，不論一般抵利型或理財型之個別貸款金額或額度須等於或超過新台幣 30 萬元以上，且基於風險控管的考量，若理財型房貸額度之比例大於或等於總貸款金額之 40%者，其每月月底結算之最低應繳款應為包含「每月利息及每月月底當天已使用透支餘額 X 0.5%」。
14. 花旗銀行保留決定貸款成數及核准貸款與否之權利。
15. 詳細貸款內容以貸款契約條款為準。
16. 房屋貸款產品利率揭露說明-茲就未來利率可能調整對借款人之影響說明如下：房貸利率通常會與指標利率連動，而指標利率可能會隨期間而變化，故借款人未來每期的還款金額可能會隨指標利率上升或下降，借款人應考慮是否能承受因指標利率上升而增加之每月還款負擔。舉例來說：以房貸餘額 100 萬元，1 個月為 1 期，還款年限 20 年，採本息平均攤還，目前適用之利率為 3.55%為例 (註 1)，如指標利率上升 0.1%，則每期負擔金額由 5,825 元增加為 5,877 元。此外，倘借款人享有一定期間之優惠利率，利率優惠期間過後，借款人將面臨利率上升而增加每期還款負擔。舉例來說：以房貸 100 萬元，1 個月為 1 期，還款年限

20 年，採本息平均攤還，第 1 年優惠利率為指標利率加 1.12%，第 2 年起，利率調升為指標利率加 1.6%，假設指標利率目前為 0.99% (註 1)，且維持不變情況下，則第 1 年每期負擔金額為 5,111 元，第 2 年起每期負擔增加為 5,332 元。抵利型房貸係以貸款餘額扣除房貸連結帳戶存款餘額後之金額計算應繳之房貸利息，其抵利效果端視房貸連結帳戶之存款餘額，倘房貸連結帳戶之存款餘額越低，抵利效果及縮短還款年限之成效越不明顯。

註 1：指標利率之基準日為 2013 年 3 月 21 日