

住宅市場與住宅政策-第五次上課記錄

時間：2003/10/20 (一) 14：10 到 17：00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

記錄：陳映如

出席：張金鶚、陳映如、唐晨欣、李泓見、許慈美、李易璇、彭芳琪、廖慶安、黃佳鈴、曾建穎、廖益群、汪駿旭、洪式韻、林欣柔、黃義宏、朱芳妮、顏宏叡、楊凱傑、林逸清

本週主題：住宅金融市場

【上課內容摘要】

一、介紹

(一) 住宅金融的情況

1. 住宅金融的定義

住宅金融的定義可以從供給者與需求者兩方面的角度來說明，即如何利用資金週轉來達到買房子或蓋房子的目的，也就是說，如何籌款以買或蓋房子，這就是住宅金融最簡單的定義。買房子時所需要的資金週轉稱為購屋貸款(mortgage)，蓋房子時所需要的資金週轉則稱為建築融資(construction loan)。購屋貸款是長期的貸款，建築融資則是屬於中短期的貸款，而長短期的劃分則是屬於相對性的概念而言。

2. 借/ 貸關係的釋義

向金融機構尋求資金週轉者稱為借方/貸款者/borrower/mortgager

將資金出借者即為貸方/放款者/lender/mortgagee

3. 為什麼需要住宅金融？

住宅金融的好壞是否會影響購屋意願或能力？

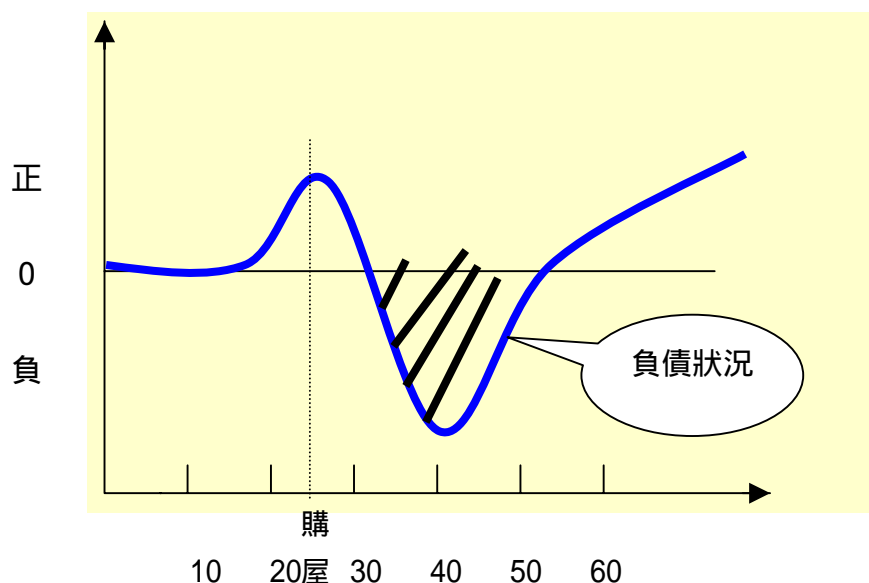
什麼時候買人生中的第一棟房子？

住宅金融的好壞是否會影響到婚姻？

住宅金融的好壞是否會影響到購屋的時間點？

當消費者有購屋需求時，由於資金不足，無法一次付清購屋所需金額，而向金融機構尋求資金週轉，我們也可以由圖一之生命週期的現金流量來看待此一問題。

圖一、生命週期的現金流量



4. 住宅金融的特色

相對於其他金融市場，住宅金融市場所必須面對的困境：其所擁有的特色反而是較容易遭受到的問題。

(1) 貸款金額龐大

購屋所需費用通常是大部分消費者生命週其中所經歷的最大消費金額，而有貸款的需求，因此，每一筆貸款的金額也相當可觀。

(2) 抵押品具有不可移動性

與一般金融市場相比較，住宅金融的特殊之處在於貸款時有抵押品，而且此一抵押品具有不可移動的特性，對於貸方而言，具有一定程度的保證。

(3) 資金的不可流通性

抵押品的另一個特性即其所擁有的資金不可流通性，抵押品為一棟棟的不動產，無法輕易轉化為資金供金融機構流通，另一方面也有資金不確定性及風險的存在。

(4) 變易性差

借款者無法償還貸款後，金融機構在處理抵押品時也面對到抵押品的另一特性——變易性差，銀行需要付出不小的處理成本，也因此，過去銀行對貸款的承辦態度上會顯得比較保守。

(5) 借短貸長

貸款的償還期限是相當長的，十年、二十年、五十年或者有兩代償還的期限，對於銀行的風險是存在的。

——►這幾點特性使得金融機構對於貸款的態度趨於保守，也造成惡性循環，使民眾被迫接受更不優惠的貸款條件而別無選擇，但推動住宅金融市場的改變是相當緩慢的。

三、貸款的條件

貸款的條件負擔為何？

銀行人性化的改變以及金融市場的競爭，這樣的情況下會使貸款條件產生什麼樣的變化？

住宅金融 & 購屋決策 & 婚姻決策

文化背景影響住宅金融的還款行為---保守、理財工具較無選擇性

提前清償的討論

1. 住宅金融的四個條件

(1) 利率

a. 固定利率：對借款者而言，使用此利率方式可試圖降低其貸款風險。

弔詭的是一如何決定此一固定利率？

b. 浮動利率：對借款者而言，貸款的壓力較大，銀行不一定會隨著物價的降低而調降利率，物價上升時卻不會忘記調高貸款利率，較不受到市場歡迎，因此而產生別的利率方式。

VRM、ARM：VRM 即 variable rate mortgage，ARM 是 adjustable rate mortgage 兩種皆為變動利率

c. Balloon payment：氣球式貸款，是指貸款者在償還貸款期限一開始只償還借貸金額的利息，待全部利息都償還完畢再一起償還全部本金。

d. GPM：即 gradual payment mortgage，是對借方有利的償還方式。

e. PLAM：即 price level adjust mortgage，每期償還的名目金額不相同，但包含通貨膨脹，所以每期償還的實質金額是相同的。

(2) 貸款期間/限

貸款者希望以較長時間償還，金融機構則否，所以貸款期限的長短與否必須從銀行 / 貸款者兩方面思考。

(3) 還款方式 / 每期償還金額

選擇償還貸款的利率方式後，即可算出每期償還金額。

(4) 貸款總額

銀行如何決定貸款總額？

在銀行還沒建立健全的估價制度之前，對於貸款案件的承辦上較注意的是抵押品的價值，而非貸款者的還款能力與信用評價。抵押品的價值則由銀行內部人員進行估價，一般說來為確保風險，都會將抵押品低估，以避免資產縮

水所造成損失。貸款總額通常是抵押品的六到七成左右，不過現在的金融市場中已逐漸改變，對於借款者的條件也會加以考慮。

四、金融的利率因素

四個變數：利率、貸款期間、每期償還金額、貸款總額

四個變數息息相關，互相牽連，若掌握三項變數即可得知第四項變數之數額。

* 利用複利表自行練習

【心得報告注意事項】

❖ 講義問題第 1-8 題自行選擇作答，可重複作答。

【講義注意事項】

❖ 本週新發上課講義一份，共 11 頁。