第二章

不動產貸款

一、不動產貸款之種類

㈠**建築貸款**：建設公司購買土地，投資興建房屋，所需資金向銀行申請建築貸款。建築貸款包含土地貸款與造價貸款。前者屬於抵押貸款，於土地設定抵押權後，一次撥付；後者屬於信用貸款，按工程進度，分期撥付。借款期限，視工程所需時間而定，一般為1～3年。還款方式採按月付息，本金到期一次還清。建築貸款風險較高，其利率一般較購屋貸款為高。

㈡**購屋貸款**：購屋者購買房屋，所需資金向銀行申請購屋貸款。購屋貸款屬於抵押貸款，於房地設定抵押權後，一次撥付。貸款期限長達20年或30年。還款方式採本息平均攤還，另初期可搭配寬限期，只付利息，不還本金。購屋貸款利率一般採指數型房貸，另有政府實施優惠房貸措施。

建築貸款與購屋貸款之比較：

貸款種類 / 比較項目	建築貸款	購屋貸款
借款人	建設公司	購屋者
放款性質	企業金融	消費金融
資金用途	購買土地興建房屋	購置住宅
貸款額度	1. 土地貸款（屬於擔保放款）： 土地價格 × 貸放率 2. 造價貸款（屬於信用放款）： 預估造價 × 貸放率	屬於擔保放款： 房地價格 × 貸放率

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

貸款類種 / 比較項目	建築貸款	購屋貸款
撥款方式	1. 土地貸款：土地設定抵押後，一次撥放 2. 造價貸款：按工程進度，分期撥放	房地設定抵押後一次撥放
貸款利率	利率較高，單利計算	利率較低，複利計算
貸款期限	一般為2年～3年，不得超過興建期限	最長為20年或30年
償還方式	按月付息，本金到期一次還清	按月平均攤還本息（固定付款貸款）
還款來源	以購屋貸款轉還	以職業所得償還

二、房價負擔能力之衡量工具

㈠房價負擔能力以下列二項指標衡量：

1. 房價所得比 $= \dfrac{\text{房價}}{\text{家戶年可支配所得}}$

2. 房貸負擔率 $= \dfrac{\text{房貸月攤還額}}{\text{家戶月可支配所得}}$

上開公式之分子與分母皆採中位數計算。

1. 設房價所得比15倍，表示家庭年所得必須累積15年，才能買到房子。
2. 設房貸負擔率30%，表示家庭每月收入的30%，拿去繳納房貸。

㈡解讀如下：

1. 房價所得比愈高，表示房價負擔能力愈低，隱含該地區房價過高，購屋負擔過重。
2. 房貸負擔率愈高，表示房價負擔能力愈低，隱含該地區房價過高，購屋負擔過重。
   ⑴房貸負擔率50%：表示房貸負擔過重，房價負擔能力過低。
   ⑵房貸負擔率40%～50%：表示房貸負擔偏重，房價負擔能力偏低。
   ⑶房貸負擔率30%～40%：表示房貸負擔略重，房價負擔能力略

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

低。

⑷房貸負擔率30%以下：表示房貸可合理負擔，房價負擔能力合理。

㈢**房價租金指數：**

$$房價租金指數=\frac{房價}{一年房租}$$

設房價租金指數30年，指累積30年的房租，才等於房價。房價租金指數愈大，表示不動產價格泡沫程度愈嚴重。

三、浮動利率抵押貸款之條件

㈠**指標（Index）：**指公開之利率指標。此指標利率隨市場變化而定期調整。如由數家大行庫之平均存款利率為指標利率，再加計加碼幅度，就是實際放款利率。

㈡**重設日期（Reset date）：**指貸款前n年利率固定，第n + 1年後利率機動調整。如前3年固定利率，第4年起每年依據指標利率加計加碼幅度重新定價。

㈢**上下限（Caps and Floors）：**

1. **利率上限：**利率上限在保障房貸借款戶，以避免放款利率過高，使房貸借款戶負擔不起。利率上限有二種方式，一為每次利率調整時，最多可上調之幅度；另一為貸款期間，放款利率不得超過之利率水準（即最高利率）。
2. **利率下限：**利率下限在保障銀行之收益，以避免放款利率過低，使銀行無法正常營運。利率下限有二種方式，一為每次利率調整時，最多可下調之幅度；另一為貸款期間，放款利率不得低於之利率水準（即最低利率）。

㈣**閉鎖期（Lockouts）：**指限制借款人清償之期間。在此期間，借款人不得提前清償。若借款人提前清償，銀行會收取一筆違約金。

㈤**寬限期：**指貸款前n年只償還利息，第n + 1年起本息平均攤還。如前3年只償還利息，第4年起本息定額攤還。借款人於購屋貸款初期，須裝潢房屋，手頭較緊，因此給予借款人僅償還利息、不必償還本金之寬限期。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

四、貸款利率

㈠**利率表示方式：**

1. **基本點**（basic point，簡寫為bp）：一基本點等於0.01%。

2. **碼**：一碼等於0.25%，等於25基本點（即25bp）。

3. **分、厘、毫、絲：**

	年息	月息
1分	10%	1%
1厘	1%	0.1%
1毫	0.1%	0.01%
1絲	0.01%	0.001%

㈡**指數型房貸（Index Morgage）**：房貸利率隨著存款利率機動調整。以華南銀行指數型房貸為例，以華南銀行、台灣銀行、土地銀行、合作金庫、第一銀行及彰化銀行等六家行庫一年期定期儲蓄存款固定利率之平均利率為基準，加上固定之「加碼幅度」後，即為房貸利率。此房貸利率每三個月調整一次。指數型房貸之優點如下：

1. **放款利率與存款利率連動**：銀行之主要業務是吸收存款，再進行放款。存款利率是銀行的成本，放款利率是銀行的收益，放款利率與存款利率有一定關係。存款利率走低，放款利率跟著走低；存款利率走高，放款利率跟著走高。

2. **定期自動調整利率**：為與市場利率連動調整，指數型房貸利率每一定期間（如三個月、半年等）調整一次。而此調整採自動調整，不必借款人申請。

3. **利率計算公平、公開、透明**：除了「加碼幅度」外，房貸利率非由銀行自行決定，而是交由市場行情決定，對借款人較有保障。

市場上房貸名稱，琳瑯滿目，如抵利型房貸、理財型房貸、回復型房貸、遞減型房貸、階梯型房貸等，其性質皆屬於指數型房貸。換言之，銀行業者以指數型房貸為架構，加入創新功能，就另取一種房貸名稱，以利行銷。

【補充】

1. **理財型房貸**：亦稱回復型房貸，購屋貸款之借款人用已償還之本

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

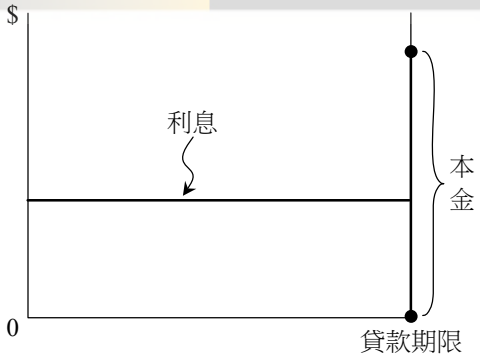
金，再向銀行申請一筆週轉金，作為循環動用額度。

2. **抵利型房貸**：亦稱智慧型房貸，將借款人之存款帳戶與放款帳戶整合在一起，存款金額與放款金額互抵，以剩餘金額計算出應償還之利息。當借款人存款多，如果每月還款金額不變，則貸款金額可以提早還清；如果貸款期間不變，則每月還款金額可以降低。
3. **遞減型房貸**：前低後高之階梯式房貸，由於第一、二階段利率皆很低，但至第三階段以後利率就會拉高，對擬於短期內提前清償之房貸戶有利，但對長期房貸戶不利。因此，銀行推出對正常繳款戶，逐年減低利率至一定水準為止。
4. **選擇權房貸**：浮動利率的房貸，再搭配選擇權，讓未來利率不超過預期上限。換言之，民眾只要付出權利金（如貸款金額的0.5%），就能鎖定利率上限，避免利率波動之風險。
5. **無追索權房貸**：借款人債務以房屋價值為限，不得追索債務人其他財產。

五、汽球型貸款（Balloon Mortgage）

㈠**意義**：按月付息，本金到期一次還清。汽球型貸款只能適用於短期貸款。建築貸款即屬之。

㈡**圖形示意**：



高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究