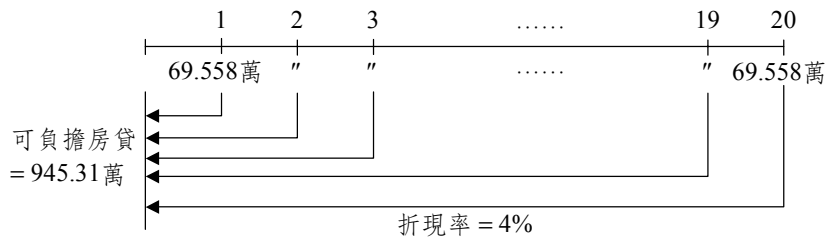


Aus : (A)

►► 解析

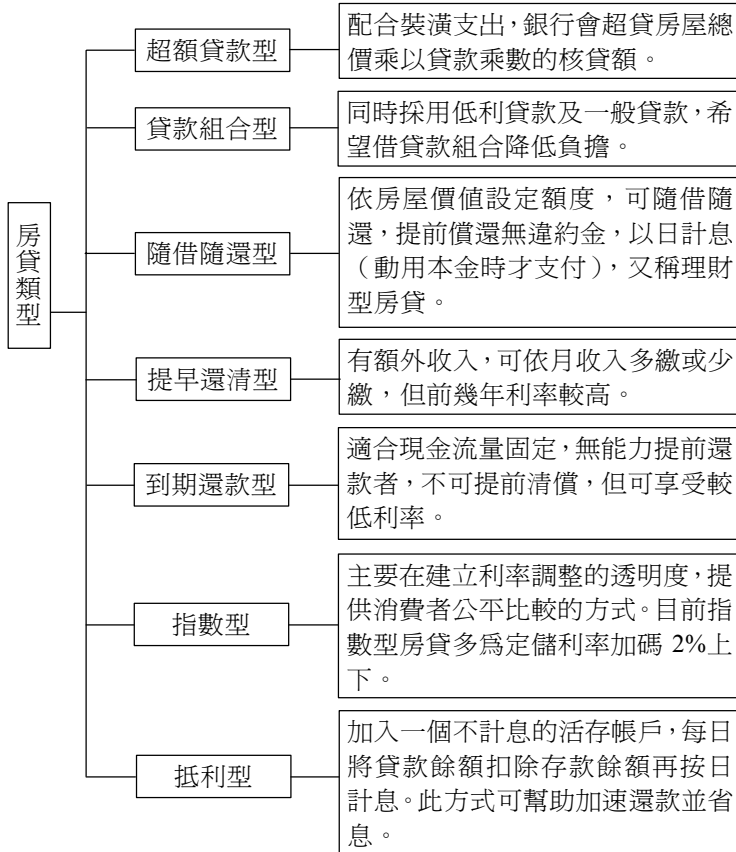
$$\begin{aligned}
 \text{可負擔房貸} &= \text{購屋當時年收入} \times \text{負擔比率上限} \times \text{年金現值係數} \\
 &\quad (n = 20, r = 4\%) \\
 &= [120 \text{萬} \times \text{複利終值係數}(n = 5, r = 3\%)] \times 50\% \times \text{年金現值} \\
 &\quad \text{係數}(n = 20, r = 4\%) \\
 &= 120 \text{萬} \times 1.1593 \times 50\% \times 13.5903 = 69.558 \times 13.5903 \\
 &= 945.31 \text{萬}
 \end{aligned}$$



四、自用住宅房貸

自用住宅的性質較為特殊，因此有許多貸款及還款的方式，以下分別介紹在購置自住型房屋時的貸款與還款型態。

(一)房貸類型：對於一般的薪水階級而言，要一次付清購屋費用幾乎是不可能的，因此，如何選擇適合的貸款變得非常重要。【圖7-2】即為幾種常見的貸款方式，借款人可依據自身的狀況，選擇最適當的方式來償還負債。一般固定支薪者，以到期還款型較佳，理財型房貸則適合較積極的投資人。



【圖7-2】房貸的類型

例題7 >>> 房屋貸款的類型

• Easy

下列房屋貸款型態，何者可稱為理財型房貸？

- (A)隨借隨還型 (B)提早還清型 (C)到期還款型 (D)超額貸款型。

(第一屆)

Ans : (A)

►►► 解析

理財型房貸在動用本金時才計算利息，且可隨借隨還。

例題8 >>> 理財型房貸特色

Intermediate

有關理財型房貸之敘述，下列何者錯誤？

- (A)利率一般較傳統型房貸高 (B)動用時一般按月計息 (C)可隨借隨還，提前償還不須繳違約金 (D)動用本金時才支付利息，可掌握投資時機。
- (第九屆)

Aus：(B)

►►► 解析

理財型房貸動用時以日計息。

(二)房貸計息方式：房貸計息方式共有三種，分別是：本金平均攤還法、本利平均攤還法及設定最低還款額之彈性還款法。一般人最常採用的是本利平均攤還法，而設定最低還款額之彈性還款法則以外國銀行較常採用。

1. 本金平均攤還法：本金平均攤還法是每月償還「固定的本金」，利息則隨本金的償還而逐月遞減，其計算如【式7-8】所示。

每期還款額 = (貸款總額 - (n-1)期 × 每期攤還本金)

$$\times \frac{\text{房貸利率}}{12} + \text{每期攤還本金} \dots\dots\dots \text{【式7-8】}$$

【式7-8】中的第一項，屬於每月所攤還之利息，相當於至上一期「尚餘貸款本金 × 房貸利率 ÷ 12月」，此一利息會隨本金的償還而逐月減少；【式7-8】中的第二項，則為每月固定攤還之本金，即「貸款總額 ÷ 總月數」。本金平均攤還法的特色，在於每月攤還之本金固定，但利息費用遞減，故每期還款額亦逐月減少。