

---

# Chapter 3

## 住宅抵押貸款的 特質與風險

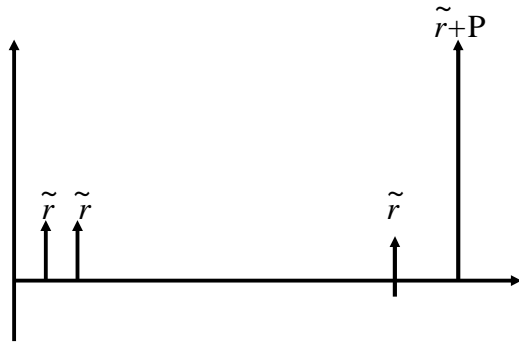
---

## 3.1 前言

1. 銀行作房貸，最重要的是評估與控制default risk。
2. 為了提高房貸群組的齊質性，房貸之審核與合約規格須標準化
3. FHLMC與FNMA，以建立“個人信用評分制度”，加上對“不動產估價”有一定程序，最後“貸款條件vs.個人收入”，如果夠好，才承做房貸
4. 其中  $\frac{Loan}{Value} \downarrow, \frac{Payment}{Income} \downarrow$ ，則風險越低（小額信貸，每月償還=月薪x30%）

## 3.2 住宅抵押貸款簡介

### 1. 氣球型，中短期(五年以下)，自備款50%以上

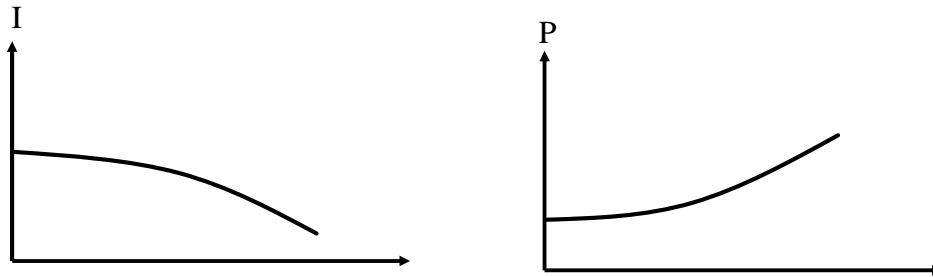


- (1) 期中只付利息，並未還本，亦即並未建立權益
- (2) 到期時，還全部之本金，但通常可借新償舊
- (3) 1930年前流行此種貸款，但1930時，發生經濟恐慌，銀行不續約，導致無法借新償舊，被迫清算
- (4) 目前申請者為5-7年短期內計畫遷居者，可享較低之 $r$
- (5) 現在此型貸款主要用於商業性不動產抵押貸款

## 3.2 住宅抵押貸款簡介

### 2. 固定付款(分期付款) (p.47 表3-1)

每期繳固定金額=本利和



### 3. 漸進償付法

- (1) 初期支付額較低，而後逐漸增加
- (2) 因1970年，美國通貨膨脹， $r \uparrow$ ，使得分期付款中支付額  $\uparrow$ ，尤其對初期之繳款而言較嚴重，因其負擔之利息較重。(偏斜問題)

## 3.2 住宅抵押貸款簡介

### 偏斜問題：

例：

借\$10000年息6%，月繳111.02，首月利息：50，本金61.02  
(十年) (45%)

借\$10000年息12%，月繳143.47，首月利息：100，本金43.47  
(69.7%)

- 利息更多，本金更少
- 相當於延長還本的期間

## 3.2 住宅抵押貸款簡介

### 4. 浮動利率貸款

- (1) 1yr T-Bill or COFI or LIBOR
- (2) 每年 or 半年調一次  
cap/floor 2%
- (3) global cap/floor 5%

### 5. 增長本金償還貸款

也是越還越多，但比起固定付款而言，多還的即是提前還本，使屋主權益成長較快

## 3.3 貸款審核與出售

### 審核貸款的要點

信用因素	非信用因素
· 信用歷史	· 貸款價值比 (<80%)
· 付帳記錄	· 流動性準備
· 信用卡紀錄	· 債務支出所得比 (<30%)
· 個人收入紀錄	· 貸款目的
	· 貸款方式
	· 貸款條件
	· 不動產種類與估價

## 3.3 貸款審核與出售

銀行對貸款之處理方式：

1. 持有 (take risk or hedge)
2. 出售 (承做貸款時，就考慮買家需求)
3. 暫時持有，日后再出售 (通常須hedge)



## 3.4 金融機構持有貸款之風險

### 1. 流動性風險

以短支長，當資金緊縮，即短天 $r$  ↑，造成問題

### 2. 利率風險

資金成本反應快，放款利率反應慢

### 3. 提前還本risk

使得銀行營利不穩定

造成銀行資金流量失衡

- 原本訂有prepayment Penalty，但因競爭激烈，通常不收，造成自己不確定性增加

## 3.4 金融機構持有貸款之風險

### 4. 信用risk

但有房子抵押也還好，就怕真正違約發生時，房子之市價已跌至不足以抵償剩餘之本金與積欠利息

### 5. 業務集中risk

對儲蓄銀行而言，通常

$$\frac{\text{housing mortgage} + \text{企業建築貸款}}{\text{收存款總額} + \text{金融債券}} < 20\%$$