

銀行房屋貸款授信模式之研究

研究生：郭耀新

指導教授：胡德中 博士

國立高雄應用科技大學金融資訊研究所碩士班

中文摘要

房屋貸款一直是銀行業非常重要之授信業務，由於國內銀行經營環境過度競爭，存放款利差縮小，為消化銀行濫頭寸以致授信不嚴謹，若造成逾期放款比例升高，將會危及銀行經營。銀行在追求利潤的同時，也需考量做好風險管理，若能依 LR 模式作分析，避免承作高風險案件，防範於未然，除可提高銀行收益，並可防止衍生社會及經濟面的負面問題。

本研究以國內某銀行南部地區分行在民國 93 年至 97 年間所承作之房屋貸款授信案件為抽樣母體，該銀行為國內排名前幾大之銀行，所承作之房屋貸款數量及規模，具有作為研究樣本之代表性，抽取貸款資料正常案件 268 逾期案件 73 件，合計共 341 件研究樣本，取婚姻、教育程度、職業、貸款額度、寬限期、信貸有無、收支比、貸款成數、屋齡等 9 個變數因子，以此 9 個變數因子做深入的分析，探討其對房屋貸款戶發生逾期繳款影響的程度。

依 LR 模式實證結果顯示婚姻、教育程度、寬限期、信貸有無、收支比、屋齡等六個變數對消費者房屋貸款具有顯著的差異。

以本研究 LR 模式對逾期案件預測後續是否成為逾期案件的預測準確率

為 52.1%，對正常案件預測後續是否成為正常案件預測的準確率為 93.7%，整體之預測準確率為 84.8%。

在利差縮小與競爭壓力加大的情況下，如何提高授信品質降低逾放比例，將成為未來銀行經營成功與否的關鍵，因房屋貸款業務佔消費者貸款極高之比例，本研究以建立房貸審核系統，審視房屋貸款申請人信用風險之影響因素，期能降低逾期放款，提高授信品質健全銀行經營。

關鍵字：房屋貸款、羅吉斯迴歸、風險管理、信用風險



A Study of Bank's Evaluating Mortgage Loan Analytical Model

Student: Yao-Hsin Kuo

Advisor: Dr. Te-Chung Hu

Institute of Finance and Information
National Kaohsiung University of Applied Sciences

Abstract

Mortgage loan is a quite important credit business in bank industry. There are too many competitors in domestic financial industry, so it gradually makes the profit margins of mortgage loan narrow and the quality of credit low. When the rate of overdue loan is skyrocketing, it will endanger the operation of banks. Therefore, bank's profit rely more on should control the risk management. If they are able to sort out the high-risk cases through using Logistic Regression and to prevent better than cure, they will not only get more profits but also avoid causing the social and economic problems.

This study collects mortgage loan cases in a branch of a southern Taiwan bank during 2004 to 2008 as samples. According to the number and scale of the mortgage loans, this bank within the top ranks can be the typical research samples. This research selected 341 cases in total; 268 cases of samples are regular ones that repay on time and 73 cases are overdue cases. The study investigates and analyzes the level of influences about the overdue mortgage

loans with nine variables which include marital status, educational level, occupation, credit line, loan with grace period, credit loan, ratio of income and expenses, ratio of loan approval, and house age.

Based on the results of this study, the researcher concludes that marital status, educational level, loan with grace period, credit loan, ratio of income and expenses, and house age are the six significant variables which influence consumer loan.

The results indicate that the prediction accuracy of overdue cases is 52.1%, regular cases 93.7%, and the correctness in total 84.8%.

Based on the profit margins and competitions, how to raise the quality of credit and reduce the rate of overdue repayment becomes the key point which will be related to the successful operation of the financial industry in the future. Because of the high-rate of mortgage loans in consumer loans, the aims of this research are to investigate factors affecting the credit risk of applicants, and establish an assessment system for mortgages. It is hoped that the rate of overdue repayment can be brought down, that the quality of credit can be raised, and that a complete bank can be built.

Keywords: Mortgage loan, Logistic Regression, Risk Management, Credit Risk

目 錄

中文摘要.....	I
Abstract.....	III
誌 謝.....	V
目 錄.....	VI
圖索引.....	VII
表索引.....	VIII
第一章 緒論.....	1
1.1 研究動機.....	1
1.2 研究目的.....	6
1.3 研究架構與流程.....	7
第二章 相關理論與文獻探討.....	9
2.1 房屋房屋貸款定義及特色.....	9
2.2 銀行授信評估原則.....	12
2.3 房貸風險評估方式.....	15
2.4 國內外相關文獻回顧.....	19
第三章 研究方法.....	26
3.1 資料來源.....	26
3.2 研究變數分類及選取.....	27
3.3 評估分析模型說明.....	33
3.4 研究假設.....	37
第四章 實證分析.....	38
4.1 取得資料及內容.....	39
4.2 敘述性統計分析.....	40
4.3 LR 分析模型.....	54
4.3.1 進行 LR 分析篩選顯著變數.....	54
4.3.2 建立 LR 模式.....	55
4.4 綜合實證結果分析.....	57
第五章 結論與建議.....	60
參考文獻.....	65

參考文獻

中文文獻

1. 王濟川、郭志剛，（2004），《Logistic 迴歸模型—方法及應用》，五南圖書出版公司。
2. 台灣金融研訓院編輯委員會（2008），《銀行授信實務概要》。
3. 林震岩（2007）編著「多變量分析SPSS的操作與應用」，智勝文化出版。
4. 李桐豪、呂美慧（2000），「金融機構房貸客戶授信評量模式分析—Logistic 迴歸之應用」，政大金融所碩士論文。
5. 李海麟（2002），「銀行消費者房屋貸款授信評量之實證分析」，國立中正大學國際經濟研究所碩士論文。
6. 林建州（2001），「銀行個人消費信用貸款授信風險評估模式之研究」，中山大學財務管理所碩士論文。
7. 林國順（2004），「房屋貸款逾期還款預警模式之研究」，碩士論文，大同大學事業經營研究所。
8. 林秀靜（2008）「銀行業房屋貸款違約風險因素之探討」，碩士論文，逢甲大學風險管理與保險學系。
9. 周建新、于鴻福、陳進財（2004）「銀行業房貸授信風險評估因素之選擇」，中華管理評論 Vol.7, NO. 2, Apr. 2004。
10. 洪仁杰、莊維瑩、秦榮志（2000），「地區金融機構授信決策之研究—以高屏地區為例」，台灣土地金融季刊，第37卷第一期。
11. 陳鴻文（2002），「個人小額信用貸款授信模式之個案研究」，國立高雄第一科技大學財務管理所碩士論文。
12. 黃隆憲（2006），「消費者小額信用貸款授信模式之研究」，國立高雄第一科技大學財務管理系碩士論文。
13. 劉宗哲（2002），「房屋抵押貸款客戶違約預測模式之比較研究」，國立高雄第一科技大學金融營運所論文。
14. 劉長寬（2003），《應用模型於消費者擔保貸款違約行為之實證研究》，朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
15. 簡俊永（2005），「不動產擔保授信違約預測模式」，國立高雄應用科技大學，商務經營研究所碩士論文。
16. 戴堅（2004），「個人消費性信用貸款授信評量模式之研究」，國立中正大學國際經濟研究所碩士論文。

英文文獻

1. Steenackers, A. and Goovaerts, M.J. (1989),“ A Credit Scoring Model for Personal Loans,” *Insurance Mathematics Economics*, 6, 31-34.
2. Campbell, Tim S. and J. Kimball Dietrich, “The Determinants of Default on Insured Conventional Residential Mortgage Loans,” *The Journal of Finance*, Vol.38, No.5, pp. 1569-1581(1983).
3. Gardner, Mona, J. and Dixie L. Mills, “Evaluating the Likelihood of Default on Delinquent Loans,” *Financial Management*, Vol.18, pp. 55-63(1989).

