

影響房屋貸款違約因素之分析－以國內某商業銀行為例

學生：林嘉聰

指導教授：張嘉倩博士

國立高雄應用科技大學金融資訊研究所碩士班

中文摘要

近年來國際金融因次級房貸、金融風暴與歐洲主權債務問題（簡稱歐債問題）席捲全球經濟體系，讓全球的金融專家及學者必須積極面對資本適足率、流動性不足與信用風險衡量與管理等問題。本研究之主要目的在銀行從業人員應以誠信原則面對自己所扮演的角色，不該輕忽授信品質甚至降低審核門檻來追求業績，更不應該在業績掛帥下扭曲市場機制產生劣幣趨逐良幣，而使逾放風險提高。

本研究樣本取自為某商業銀行大高雄地區不動產貸款戶，研究樣本期間為2004年至2010年共7年，繳息正常戶之正常件數共150件，逾期繳息超過1個月以上之違約戶30件合計共180件，並採用羅吉斯迴歸分析進行實證分析，了解影響房貸授信風險的主要因素。實證研究結果顯示年齡、婚姻狀況及保人等三個變數，其顯著性小於5%的顯著水準，意謂此三個變數會對房貸違約造成影響。年齡的檢測參數得知為正向，說明年齡愈大其會違約的機率愈高；婚姻狀況的參數為負向，說明未婚者違約的機率愈高；保人的參數為正向，說明無保人的違約機率愈高。另外，性別、收入、職業、教育程度及案件類別，其顯著性大於5%的顯著水準，未達顯著，意謂此五各變數對違約不會造成影響。

關鍵字：信用風險、房貸違約、羅吉斯迴歸分析

The Default Risk Factors for Mortgage Loans:

A Case of A Commercial Domestic Bank

Student : Lin, Chia-Tsung

Advisors : Dr. Chang, Chia-Chien

Institute of Finance and Information
National Kaohsiung University of Applied Sciences

Abstract

Due to the subprime mortgage, financial crisis and European debt crisis recently, the financial managers have to active face and manage capital adequacy ratio, illiquidity and credit risk measures. The objective of this study is that bankers should be honest rather than ignore the credit quality and pursuit sales to reduce the required thresholds; otherwise it would lead to default mortgage loan and non-performing loans ratio increase.

In view of that, the samples of this paper come from the mortgage loans in case of domestic commercial bank in Kaohsiung. The data covers from 2004 to 2010, with totally 7 years, including 150 normal samples and 180 delinquency samples. We use logistic regression to analyze influential factors on the default mortgage loan. According to the empirical results, the variables of the age and marital status of the borrower and the sponsor affect the default mortgage loan at a significant level of 5%. On the other hand, sex, income, occupation, level of education and case category fail to influence the default mortgage loan at a significant level of 5%.

Keywords : Credit Risk, Default Mortgage Loan, Logistic Regression

目 錄

中文摘要.....	i
Abstract.....	ii
誌 謝.....	iii
目 錄.....	iv
表目錄.....	vi
圖目錄.....	vii
第一章 緒論.....	1
第一節 研究背景.....	1
第二節 研究動機.....	3
第三節 研究目的.....	6
第四節 研究流程.....	6
第二章 文獻回顧.....	8
第一節 不動產授信準則介紹.....	8
第二節 不動產貸款產品介紹.....	15
第三節 房貸違約相關研究.....	28
第三章 研究設計.....	37

第一節 研究對象及期間	37
第二節 研究變數介紹	38
第三節 研究模型介紹	40
第四節 研究限制	41
第四章 實證分析	42
第一節 樣本敘述性統計分析	42
第二節 相關分析	45
第三節 羅吉斯迴歸分析	46
第五章 研究結論與建議	49
第一節 研究結論	49
第二節 實務上之建議	50
第三節 後續研究建議	51
參考文獻	53
一、中文參考文獻	53
二、英文參考文獻	55

參考文獻

一、中文參考文獻

1. 王梅雀，2008，銀行房屋貸款授信風險評估之研究，國立嘉義大學管理學院，碩士在職專班 論文。
2. 林哲輝，2010，房屋貸款授信評量模式之個案研究，國立高雄第一科技大學財務管理系，碩士論文。
3. 林榮昌，2007，銀行業對小額授信之風險考量，玄奘大學國際企業學系，碩士論文。
4. 邱永成，2010，房屋貸款違約危險因子暨預測模型之探討，輔仁大學應用統計研究所，碩士論文。
5. 金融人員研究訓練中心編印，2005，銀行授信實務概要。
6. 段華忠，2004，不動產抵押貸款與逾期放款關係之研究—以投資不動產為例，國立臺北大學企業管理學系，碩士論文。
7. 洪淑雅，2009，影響個人房貸逾放之因素探討-景氣因素之干擾效果，樹德科技大學金融與風險管理系，碩士論文。
8. 張義權，2003，不動產估價技術與規模，台灣金融研訓院。
9. 陳宛伶，2007，探討「房貸評分卡」於房貸業務之運用，彰銀資料第 57 卷，第 5 期。P4-P21。
10. 陳瓊雲，2010，大高雄地區房屋貸款授信評估因素及其營運策略之研究，義守大學財務金融學系，碩士論文。

11. 陳麗珍，2010，不動產抵押貸款授信品質之研究，朝陽科技大學財務金融系，碩士論文。
12. 黃嘉興，2001，不動產投資管理，新陸書局。
13. 葉彩蓮、陳怡安，2010，考量風險變數之銀行小額信用貸款評分模型，臺灣銀行季刊第六十二卷，第二期。P.1-P17.
14. 詹淑櫻、葉華容，2009，全球金融危機的衝擊與因應，中華經濟研究院台灣WTO電子報，第136期。
15. 蔡銘芳，2009，二順位房貸授信風險影響因素之研究，國立中正大學國際經濟研究所，碩士論文。
16. 鄭承澄，2007，影響銀行授信品質之因素探討，輔仁大學管理學研究所，碩士論文。

二、英文參考文獻

1. Altman E. and Sabato G., (2007). “Modeling credit risk for SMEs : Evidence from the US market”, *Abacus Journal*, 43(3), pp. 332-357.
2. Chun, S. H. and Park, Y. J., (2006). “A new hybrid data mining technique using a regression case based reasoning: Application to financial forecasting”, *Expert Systems with Applications*, 31, pp. 329-336.
3. Foreman, R. D., (2003). “A logistic analysis of bankruptcy within the US local telecommunications industry”, *Journal Economics and Business*, 55(2), pp.135-166.
4. Harrison, D. M., (2001). “The importance of lender heterogeneity in mortgage lending”, *Journal of Urban Economic*, 49(2), pp.285-309.
5. Kobayashia, K. ; Inaba, M., (2005). “Debt disorganization in Japan”, *Japan and World Economy*, 17(2), pp.151-169.
6. Maria D. G., Dean F. and Mario M., (2008). “A new approach for firm value and default Probability estimation beyond the Merton models”, *Computational Economics*, 31(2), pp. 161-180.
7. Orrillo, J., (2005). “Collateral once again”, *Economics Letters*, 87, pp.27-33.
8. Platt H, D.and M. B. Platt., (2002). “Predicting corporate financial distress: reflections on choice-based sample bias”, *Journal of Economics and Finance*, 26(2), pp.184-199.
9. Stavins, J., (2000). “Credit card borrowing, delinquency, and personal bankruptcy”, *New England Economic Review*, July/August, pp.15-30.

10. Steenackers, A. and Goovaerts, M. J., (1989). “A credit scoring model for personal loans”, *Insurance Mathematics Economics*, 6, pp.31-34.

