

住宅貸款統計查詢網資訊內容暨運用

孫銘誼 / 金融聯合徵信中心 徵信部

前言

金融監督管理委員會督導聯徵中心應用「巨量資料」及「開放資料」，以優化政府施政，爰擷取自98年起，每年底約100萬筆存量(每年底尚有住宅貸款者)及每季約4萬筆流量(當季新增住宅貸款者)資料，藉由貸款者(人)、貸款值(錢)及擔保品(物)三者屬性交叉分析，由流量與存量之角度切入，建置「購置住宅貸款統計資訊」應用平台。貸款者不同屬性如性別、學歷、年齡、年收入或屋齡等對於貸款額度、核貸成數、鑑估成數及貸款利率等是否有所差異，皆可由該應用平台查閱分析。

自104年起，聯徵中心每季於「運用大數據分析資訊」中更新最新的購置住宅貸款統計報表，共計25項。雖統計報表已包含授信戶基本資料與物件特性，但對於使用者而言，單一向的分析已無法滿足其分析所需，故於105年起新增「住宅貸款統計查詢網」，藉由點選

條件和設定區間的方式，讓使用者有更高的自由度去選擇欲分析的範圍。

此外，因購置住宅貸款之資料量與日俱增再加上使用者日眾，造成查詢系統負擔過重，以致「住宅貸款統計查詢網」的查詢結果回覆時間過長，為縮短使用者等待的時間，自107年起將「住宅貸款統計查詢網」的查詢方式異動為兩階段查詢：將較為常用的查詢條件設計為「基本查詢」，較為細微且複雜的條件設定為「進階查詢」，藉由分流的查詢條件設定，減少系統的負載加快查詢結果的回覆時間並大幅縮短使用者等待的時間。

「住宅貸款統計查詢網」使用說明

(一) 資料來源

自聯徵中心會員機構所報送之「授信餘額月報」相關資料中擷取授信戶「融資業務分

類」為「購買住宅貸款（非自用）」、「購買住宅貸款（自用）」及「購買住宅貸款（其他）」者，結合授信戶基本資料與擔保品明細資料後，剔除部份不符合篩選條件設定與無法完整串接之資料。

(二) 基本查詢條件

- 1.資料性質：依資料屬性區分成每季的流量與每年的存量
流量：指某一季內（例如2015年1月至3月，

以2015Q1表示）新承作之房貸。

存量：指某一年底（例如2014年12月，以201412表示）尚未清償完畢之房貸。

- 2.樣本期間：自2009年Q1開始。
- 3.建物類別：依擔保品之建物類別區分為公寓、別墅、店面、套房、透天厝、電梯大廈及樓中樓等。
- 4.統計值：分別依設定產生各項數值的加總或平均數值。

圖 1 住宅貸款統計查詢網 - 基本查詢條件

The screenshot shows the '住宅貸款統計查詢網' (Housing Loan Statistics Query System) interface. At the top, there are navigation tabs for '社會大眾專區' and '會員機構專區'. Below the header is a search bar with a search button and a '進階搜尋' (Advanced Search) button. The main content area is titled '住宅貸款統計查詢網' and contains a search form with the following fields:

資料性質	流量	筆數：筆	資料期間	2019Q2	--	2019Q2
縣市別	不區分	行政區別	不區分			
建物類別	不區分	統計值	平均數			

At the bottom of the form is a blue '查詢' (Search) button.

(三) 進階查詢條件

1. 貸款者之特徵變數

- (1)性別：以貸款者身分證字號號碼第二碼區別，1為男性，2為女性。
- (2)年齡：依報送貸款者之出生日期推算，以每3歲為一區間。
- (3)年收入：以授信戶最接近但不晚於授信起始月分之報送年所得，以每20萬元為一

區間。

- (4)學歷：依報送貸款者之最高學歷，區分成博士、碩士、大學、專科、高中高職、其他等。

2. 建築物之特徵變數

- (1)屋齡：依建築物之完工日期推算。
- (2)地區路段別：依報送建築物之地址進行統計。

圖 2 住宅貸款統計查詢網 - 進階查詢條件

進階查詢條件

路/街/段: 請先選取縣市別及行政區別, 路/街, 段

教育程度: 請選擇

屋齡區間: 請選擇 -- 請選擇

年齡區間: 請選擇 -- 請選擇

性別: 請選擇

年收入區間: 請選擇 -- 請選擇

進階查詢

(四) 查詢結果資訊

設定完基本查詢條件或進階查詢條件送出查詢後，產生以下各項資訊。

1. 樣本數：符合設定查詢條件下之樣本數。
2. 授信餘額(千元)：指符合設定查詢條件下，分別計算出該樣本所設定統計值之總授信餘額或平均授信餘額。
3. 授信額度(千元)：指符合設定查詢條件下，分別計算出該樣本所設定統計值之總訂約金額或平均訂約金額。
4. 鑑估值(千元)：指符合設定查詢條件下，分別計算出該樣本所設定統計值之總鑑估值或平均鑑估值。
5. 核貸成數(%)：指符合設定查詢條件下，計算出該樣本之平均核貸成數。
6. 貸款利率(%)：指符合設定查詢條件下，計算出該樣本之平均貸款利率。
7. 建物面積(平方公尺)：指符合設定查詢條件下，分別計算出該樣本所設定統計值之加總建物總面積(主建物面積加附屬建物面積加共同部份持分面積)或平均建物總面積。
8. 鑑估成數(%)：指符合設定查詢條件下，計算出該樣本之平均建築鑑估值相對於買賣契約價格的比率。

圖 3 住宅貸款統計查詢網 - 查詢結果

進階

匯出EXCEL

查詢結果:

期別	統計值	樣本數	授信餘額(千元)	授信額度(千元)	鑑估值(千元)	核貸成數(%)	貸款利率(%)	建物面積(平方公尺)	鑑估成數(%)	
1	資料統計期間	平均數	149,516	7,177	7,418	10,741	71.91%	1.76	152	97.35%
2	2018Q3	平均數	36,776	7,195	7,438	10,814	71.77%	1.77	155	97.38%
3	2018Q4	平均數	37,457	7,267	7,482	10,861	71.53%	1.77	153	97.26%
4	2019Q1	平均數	34,414	7,008	7,280	10,609	71.14%	1.74	151	97.43%
5	2019Q2	平均數	40,869	7,219	7,456	10,677	73.03%	1.75	151	97.32%

查詢統計結果除顯示在網頁上外，還可依需求以EXCEL的檔案格式下載儲存。

觀察結果摘要

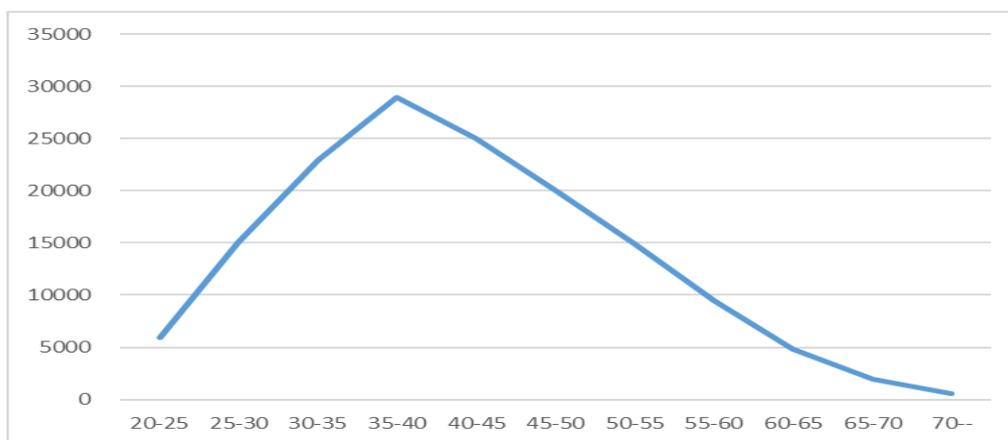
(一) 授信戶屬性分析

1.性別：以最近一年的流量資料來分析貸款者性別的差異，雖貸款人數上男性多於女性，

但除了男性在平均建物面積(158平方公尺)大於女性(145平方公尺)外，平均授信餘額、平均訂約金額、平均利率等差異不大，顯示金融機構並無因為性別而有差別待遇。

2.年齡：在過去一年間，新增授信的貸款戶主要落於30-50歲之間，占整體新增房貸授信的65%左右，其建物大小約150平方公尺，鑑估值約1000萬元左右，授信餘額約700萬元。

圖 4 住宅貸款統計查詢網 - 進階查詢條件



若針對授信餘額和核貸成數及利率來分析與年齡的關係，授信戶年齡越高者，相對提供的擔保品價格更高。換言之，年齡越大者會更傾向購買更大且更貴的不動產，因此授信餘額

也會更高。但年齡越大者，相對還款期限會更短，因此金融機構給予的核貸成數會較低同時也會訂定更高的利率。

圖 5 各年齡別之平均授信餘額和平均核貸成數

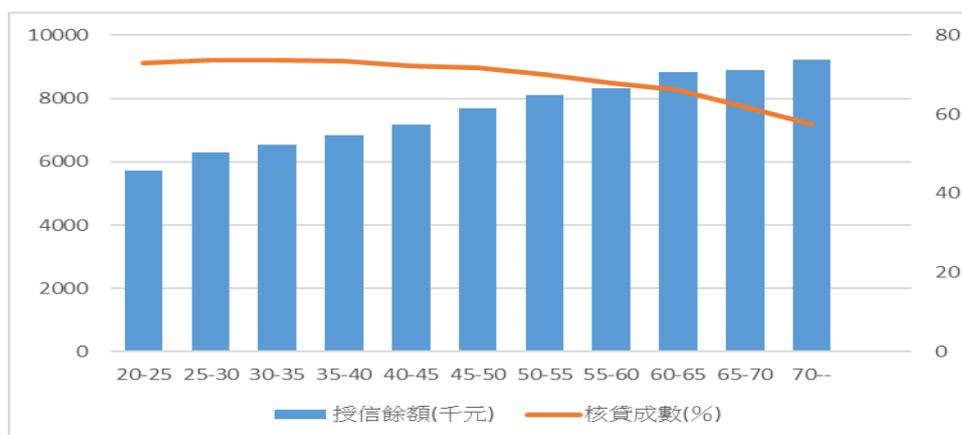
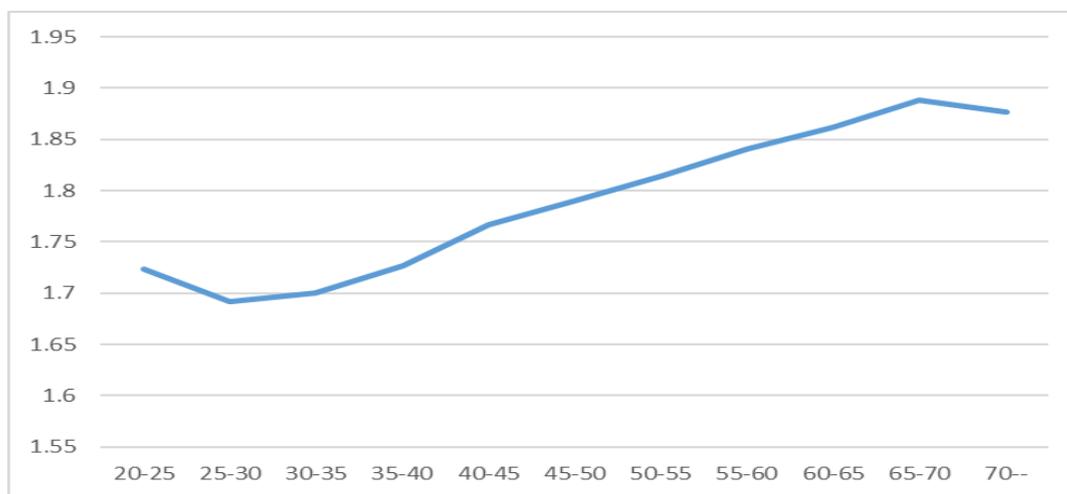


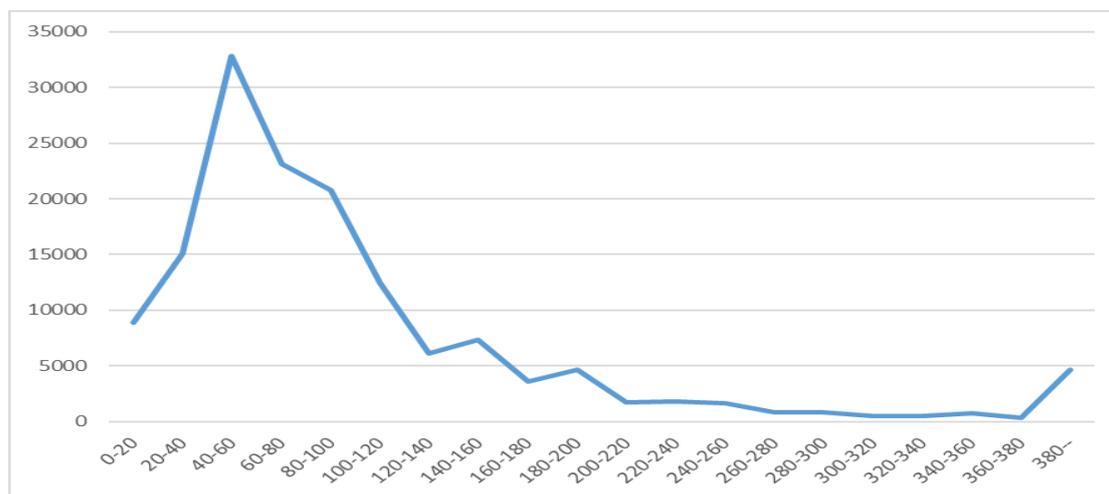
圖 6 各年齡別之平均利率



3. 年收入：分析貸款者收入的差異，收入落於40萬元-60萬元區間的授信戶，占最近一年新增房貸授信的22%左右，其建物大小約133

平方公尺，鑑估值約790萬元左右，授信餘額約520萬元。

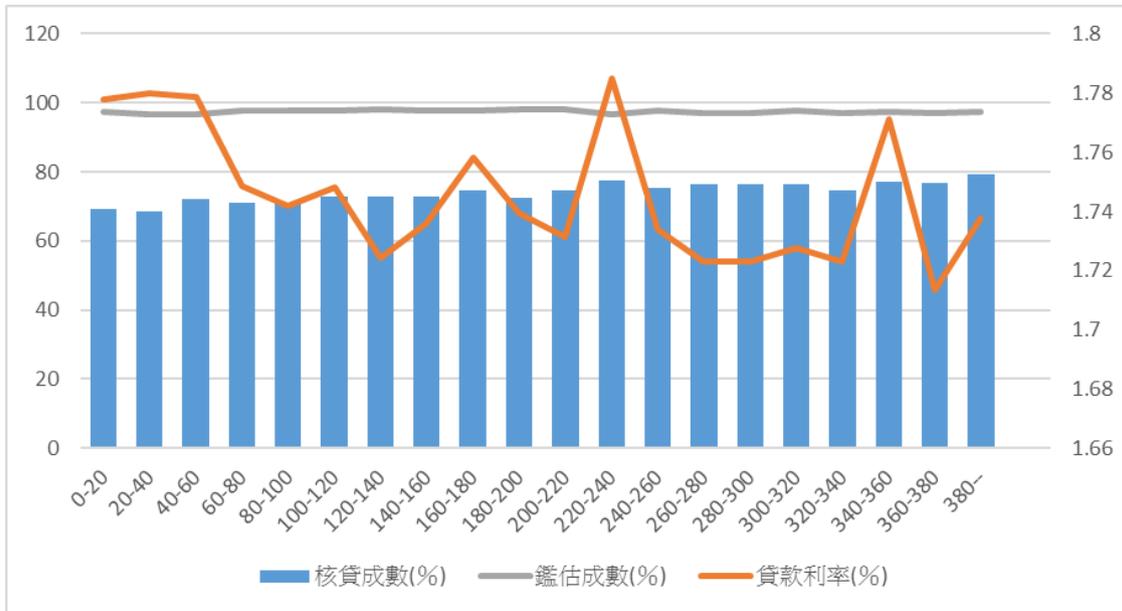
圖 7 各年收入區間之樣本數



若分析核貸成數、鑑估成數和借款利率與授信戶收入之關係，可以發現核貸成數與收入呈現正相關，顯示收入越高的授信互金融機構放款的金額也較多，但鑑估成數則不受收入高

低所影響，固定維持在一定的比率；但利率則有大幅度的變化，顯示利率不完全因收入高低而有所影響。

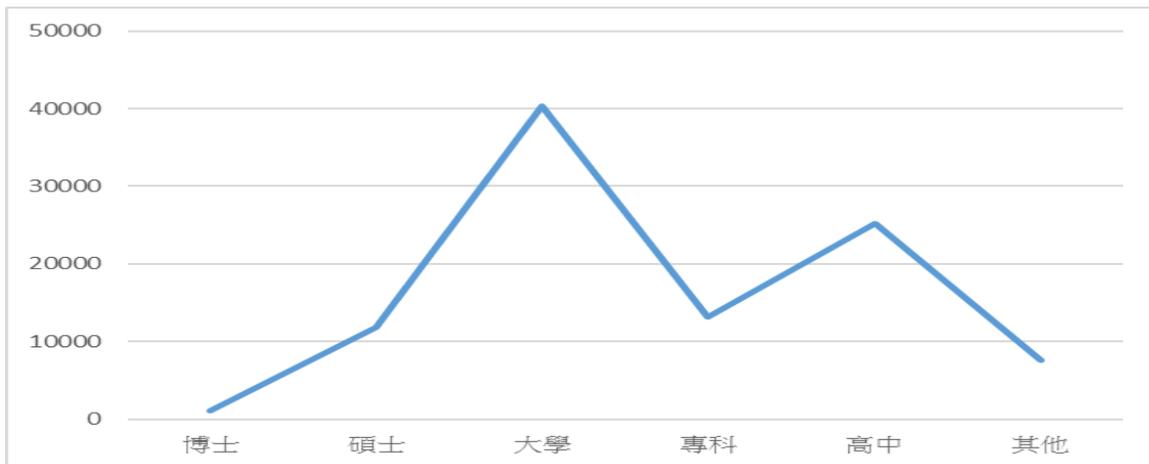
圖 8 各年收入區間之平均核貸成數、平均鑑估成數和平均借款利率



4.學歷：在過去一年間，新增授信的貸款戶最高學歷為大學，占整體新增房貸授信的41%

左右，其建物大小約142平方公尺，鑑估值約1100萬元左右，授信餘額約740萬元。

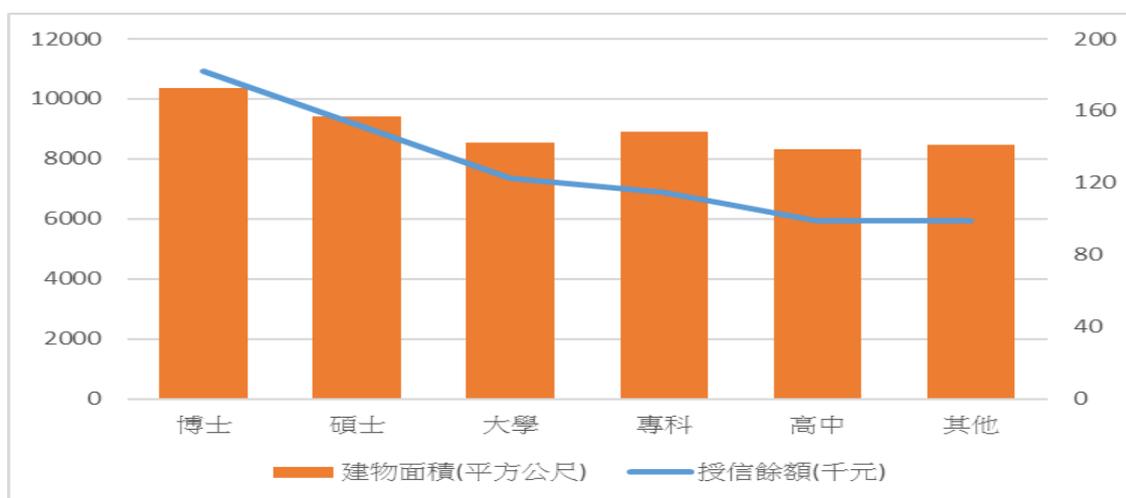
圖 9 各學歷別之樣本數



若分析建物面積與授信餘額的關係，則可發現學歷越高者其所購買之建物越大，連帶影響其授信餘額的多寡；但分析其鑑估值的部

份，每坪單價則不受學歷的高低而有明顯差異。

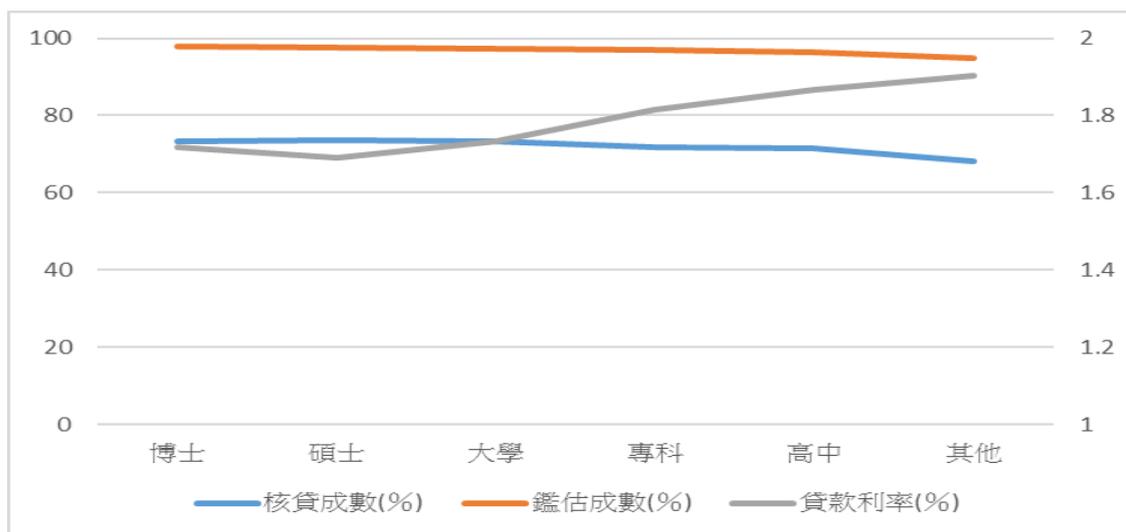
圖 10 各學歷別之平均授信餘額和平均建物面積



觀察核貸成數、鑑估成數和借款利率與授信戶學歷高低之關係，其中核貸成數和鑑估成數並不因學歷的差異而有明顯的變化；但利率

與學歷呈現負相關，即學歷越高者其借款利率相對較低的情況。

圖 11 各學歷別之平均核貸成數、平均鑑估成數和平均借款利率



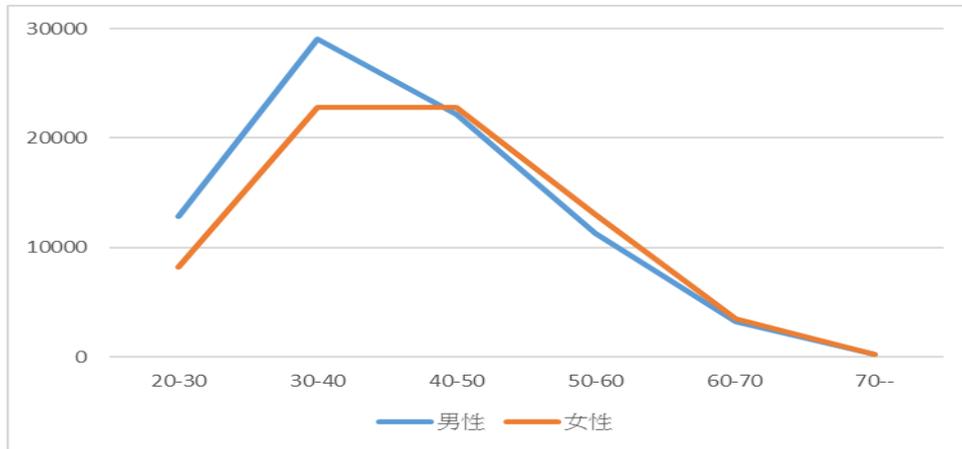
(二) 授信戶屬性之交叉分析

在上述各項分析當中，皆以授信戶單一屬性來分析其中的差異，然而利用進階查詢的條件設定，可將單一維度的分析擴展成多維度的分析。

1. 性別*年齡：在先前的分析中，我們知道了男

性在過去一年間新增貸款人數上多於女性且新增授信的授信戶年齡區間落於30-50歲。然而若以性別搭配年齡進行雙維度的分析時，我們可以發現一個很有趣的現象，男性人數上多於女性的年齡區間多發生在40歲之前，40歲之後反而是女性較多。

圖 12 各年齡別之樣本數



不僅如此，年齡小於40歲的女性授信戶提供作為擔保品的建物每坪鑑估值高於男性，且其面積較男性授信戶所提供作為擔保品的建物面積為小。

圖 13 各年齡別之樣本數

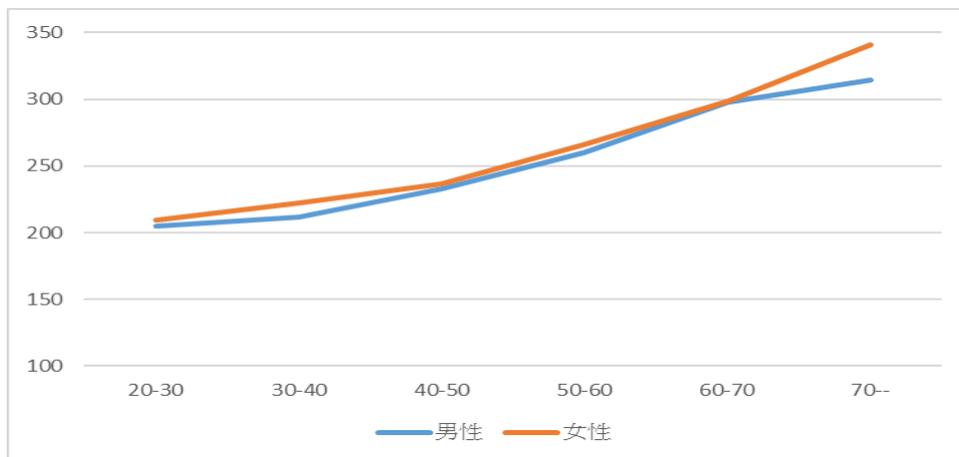
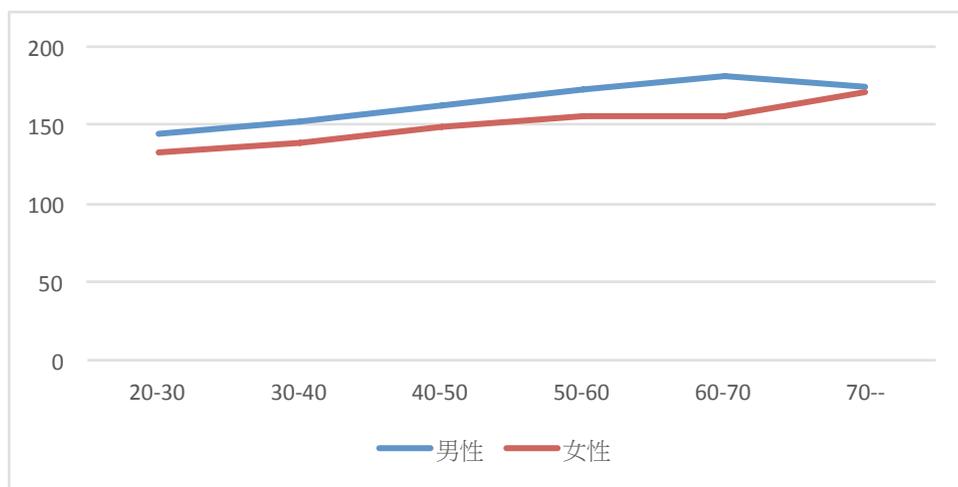


圖 14 各年齡別之平均建物面積



利用雙維度的屬性分析方式，藉由樣本數、每坪單價和建物面積的差異，可以了解金融機構雖然不因性別而有差別待遇的情況，但性別的差異卻表現在購屋行為上，男性由於有成家立業的壓力，因此在能力許可的情況之下會有購屋的打算。若從學歷來看，大學畢業的借款戶所占比率最高，再加上核貸成數約落在70%至75%之間，顯示至少要準備200萬的自備款，若依勞動部所公佈之勞退平均提繳薪資大學畢業生約落在3萬元左右，每月如能存款1至1.5萬元左右，至少需要10年才能達到備足自備款的目標。因此，從畢業離開校園工作10年後，年齡剛好落於30多歲，造成男性的借款戶以30-40的區間為最大宗。

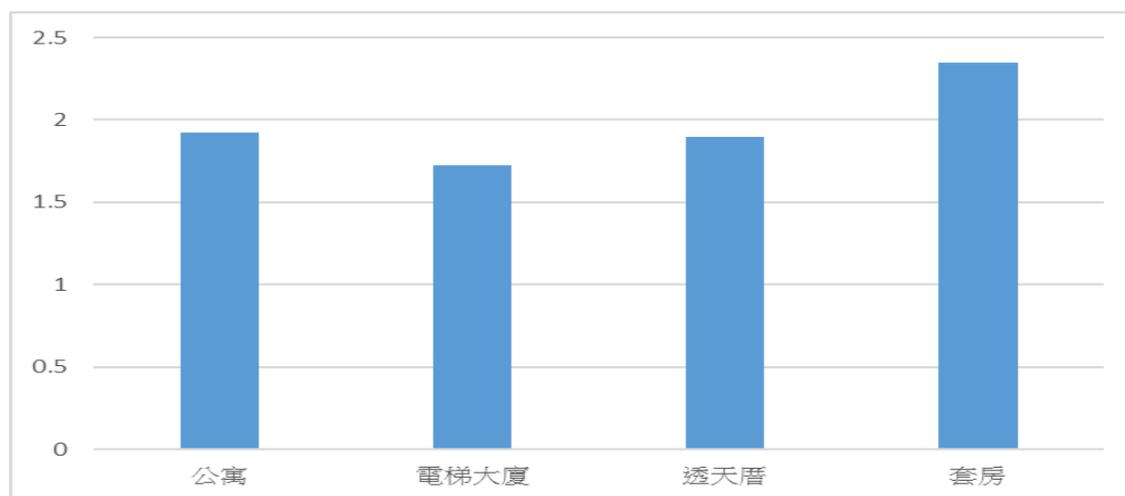
除此之外，觀察每坪單價和建物面積，男性對於生活空間較為注重，故偏好建物面積較大但每坪單價較低的物件。而女性則對生活品質較為注重，故偏好建物面積較小但每坪單價較高的物件，再加上年輕女性較無成家立業的

壓力，因此20-40歲區間的女性人數遠低於男性，顯示對於年輕女性而言，購買房屋並非是必要之選項。然而這個現象隨年紀的增長慢慢走入家庭之後而有所改變，結婚之後夫妻倆開始有購屋需求，而往往在結婚之後所購買之房子大多都掛名於女方，也造成40歲之後女性借款人數多於男性的現象。

2. 年收入*建物類型：在針對於年收入的分析中，我們發現利率則有大幅度的變化，這引發了對該狀況更深入的分析，到底利率的變動還受到什麼影響？為了瞭解此一狀況，我們試著以建物型態來分析其中的差異。

從圖15當中我們發現，年收入落於220-240萬元區間的授信戶中，不同的建物類型期平均借款利率差異頗大，其中以電梯大廈的1.72%最低；套房的2.35%最高，顯示利率較不易收入高低而有所影響，但建物的類型卻會影響金融機構承作時的條件設定。

圖 15 各建物類型之平均貸款利率



運用釋例

透過粗略的分析，我們大致可以了解到，金融機構較不會因個人屬性而有差別待遇，因此核貸成數、鑑估成數和貸款利率大多變化不大。但個人屬性的差異卻會影響其偏好進而表現在其購屋行為上。上述分析只先就單一維度個人屬性特性進行分析，若再加上地區別的資訊，更可對城市或鄉村做出更精緻的分析。不管對於金融機構或相關業者，都可藉由查詢網的條件設定定義出欲分析的目標客群，並了解該客群之相關資訊。如某不動產仲介業者如想在新北市三峽區接受一個屋齡為20年之公寓委賣案件，可分別於縣市別輸入三峽區和屋齡輸入21以上，則可了解銀行對於相同屋齡之平均貸款額度、貸款成數及貸款利率等等資訊，以作為媒合買賣雙方之參考。對於金融機構則可針對特定客群設計出不同利率、貸款成數和金額組合的貸款商品，以滿足借款戶的需求。

至於對一般民衆而言，本查詢網可提供有購屋需求者一參考目標。假設有一位30歲男性民衆，想在新北市三峽區購買電梯大廈，可以先透過查詢網分別於縣市別輸入三峽區，於性別欄內輸入男性，於年齡欄內輸入30-35歲的區間，便可獲知與其同條件之貸款人平均貸款額度、平均核貸成數及平均貸款利率狀況和瞭解目前銀行對於該地區之平均貸款額度、平均鑑估值、平均貸款利率等情形；更甚者，亦可於建物類別輸入特定值如電梯大廈等。若民衆預備購買650萬元之電梯大廈的物件，想瞭解可獲得多少貸款，則可由查詢結果之平均鑑估成數，再觀察核貸成數，即可概略得知。換言之，查詢網可提供一參考值讓欲購屋者可依自

身條件評估目標的可行性，降低消費者、不動產仲介業和金融機構間的資訊落差。

然而，由於查詢網是藉由統計的方式來提供資訊，因此為避免極端值的影響或統計結果不具代表性，若分析樣本數不足10筆者，不揭露其相關資訊。換言之，查詢網所提供之資訊是一個概況或者可以說是一個平均值而非個別案例之狀態，因此即使查詢者自身條件與查詢網設定相同，但因金融機構仍有其內部政策與風險控管等因素，有可能造成實際申貸結果與查詢網統計結果不符的情況發生。

結語

金融監督管理委員會督導聯徵中心應用「巨量資料」及「開放資料」，以優化政府施政，其中，「購置住宅貸款統計資訊」自104年6月18日上線以來於每年2月、5月、8月和11月分別更新去年第4季流量及年底存量，和當年第1季、第2季及第3季流量之資訊。此外，聯徵中心之「運用大數據分析資訊」也與時俱進，不斷針對各界之建言，改善效能與提供更豐富的資訊內容。

自上線以來，總利用已達21萬次的點閱查詢，且獲多個機構如中國信託連結其「買房規劃」網站、各房仲公司(信義、永慶、住商等)研究分析、金融機構房貸風險管理指標(核貸成數、鑑估成數)與聯合報系等眾多媒體的報導。聯徵中心以將持續針對查詢網進行友善界面化的改善，並研討結合外部資訊之可行性，期望聯徵中心能為國家政策盡一己之力，經由本資料之開放與取得提供民衆、政府、業界更多資訊降低資訊的落差，進而對整體經濟與政策等有正向效益。