

房貸市場清償行為與轉貸情形之研究

蔡慶義 / 金融聯合徵信中心 研究部

前言

近來房地產市場交易趨冷，根據內政部統計資料顯示，2015年1月至6月全國建物累積買賣移轉棟數約13萬5仟棟，較2014年同期減少18%；另一方面由圖一可知，個人房貸¹市場授信餘額之成長亦已趨緩，2015年6月年成長率僅1.82%，是近三年來的低點。

在此情況下，部分金融機構亦開始調整其房貸策略，將目標轉向已有房貸的族群，希望藉由增加授信額度或提供低利率優惠，吸引有額外資金需求或想降低成本的房貸客戶，以開發轉貸市場的商機。因此，房貸業務轉貸市場究竟呈現何種面貌？應是各界想進一步瞭解的。

本文嘗試從房貸清償戶的角度出發，先探討其清償之行為與動機，究竟是如何影響整體房貸授信部位與結構；其次，再進一步分析轉貸市場的發展趨勢與概況，以瞭解房貸戶在不同金融機構間的轉換情形。希望透過本報告所提供的市場相關數據，能使讀者對國內個人房貸之轉貸市場能有初步的認識。

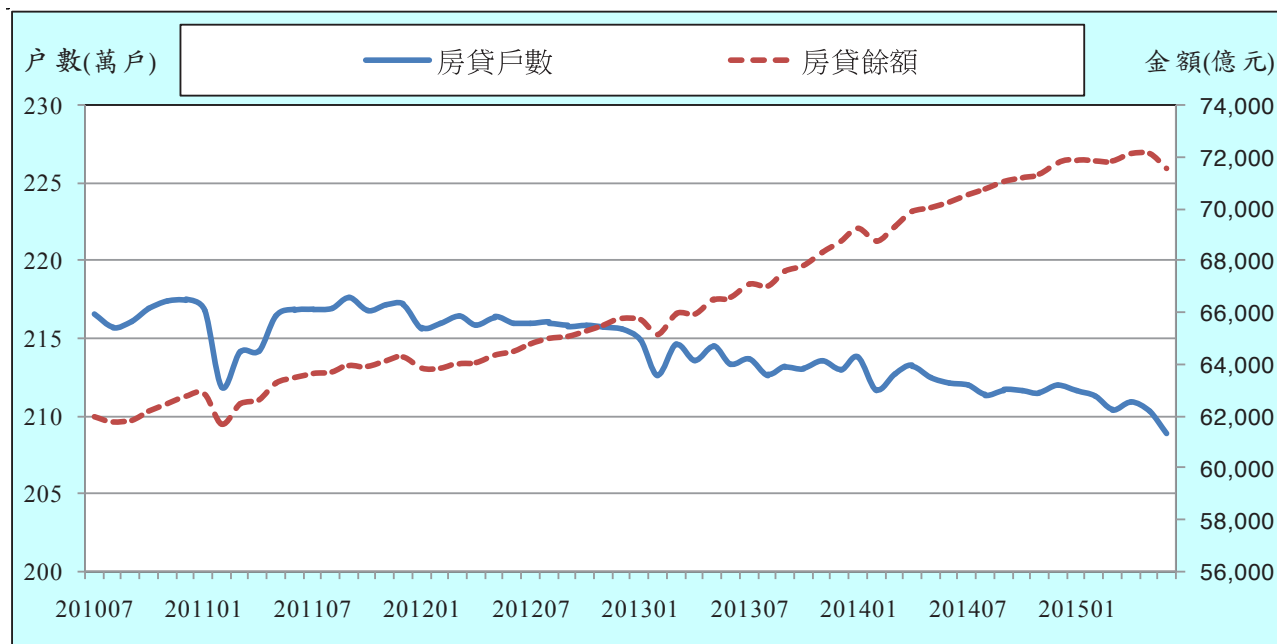
房貸業務整體市場現況

在分析房貸業務的清償與轉貸狀況之前，先就市場整體房貸部位及其結構進行說明，能更充份地瞭解房貸市場的完整面貌。同樣由圖一之結果可知，2015年6月時點下房貸業務經歸戶處理後約為209萬戶²，而其授信總餘額亦達7兆2仟億元；如圖二所示，若區分成

1 依聯徵中心會員金融機構所報送的授信資料欄位，若授信科目別為中長期擔保放款且放款用途別為購置不動產，以及授信擔保品類別為住宅用之土地與建物或不含土地之建物，即本研究所定義之房貸業務。

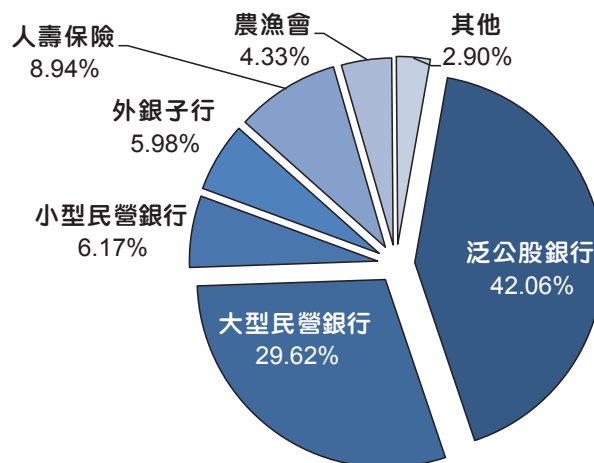
2 借款人若於同一家金融機構擁有多筆房貸授信帳戶，仍僅視為1筆樣本；同理，若借款人於兩家金融機構同時有多筆房貸授信帳戶，則視為2筆資料，以此類推。

圖一、近五年來個人房貸市場之發展趨勢



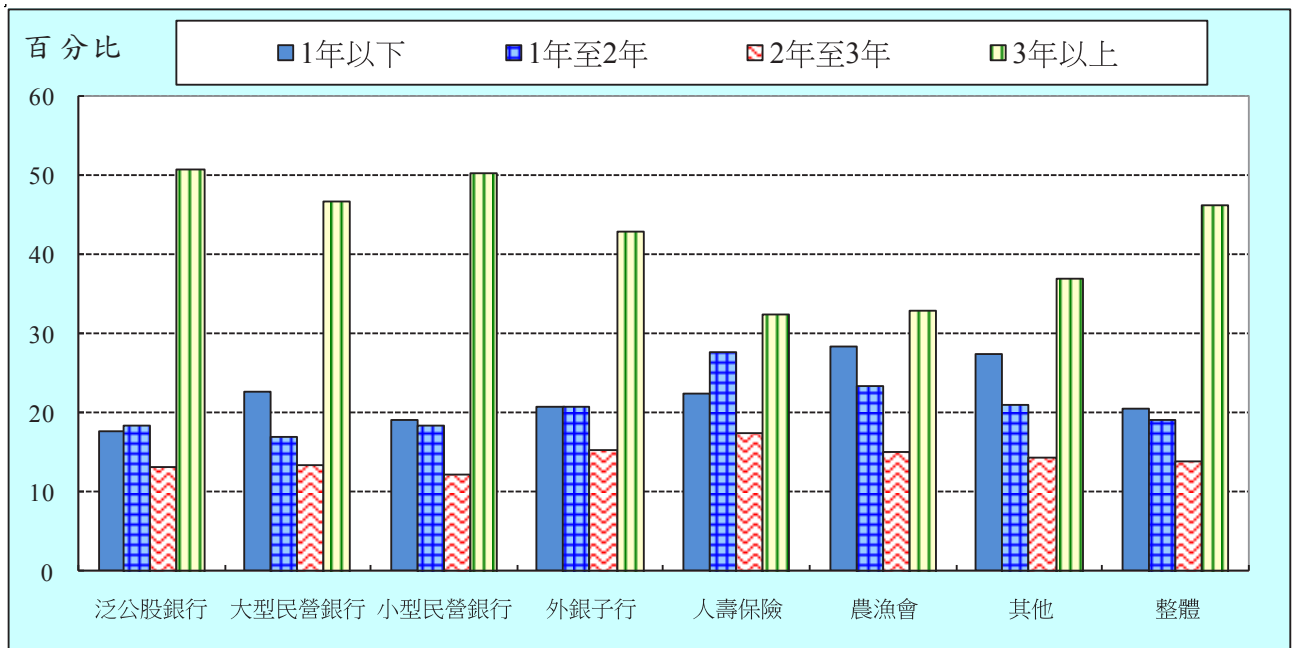
不同金融機構類型³ 進行比較，可知以「泛公股銀行」的餘額佔比42%為最高（金額約3兆元），其次則為「大型民營銀行」的近30%、2兆1仟多億元，至於其他金融機構類型如「小型民營銀行」、「外銀子行」、「人壽保險公司」以及「農漁會信用部」等之房貸市場比重皆在10%以下，餘額僅約在3仟多億元至6仟多億元之間，亦即佔比相對較小。由此可知，房貸部位及其市場規模在不同金融機構類型間的差異相當大。

圖二、各金融機構房貸業務之餘額佔比 (時點：2015年6月)



3 「泛公股銀行」係指臺灣銀行、臺灣土地銀行、合作金庫商業銀行、第一商業銀行、華南商業銀行、彰化商業銀行、兆豐國際商業銀行、臺灣中小企業銀行等8家；民營銀行再以資產規模5,000億為門檻區分成「大型民營銀行」及「小型民營銀行」，分別為11家、12家；「外銀子行」則包含花旗（台灣）商銀、渣打國際商銀、匯豐（台灣）商銀、星展（台灣）商銀以及澳盛（台灣）商銀等5家。

圖三、各金融機構房貸業務之帳齡分配（時點：2015年6月）



若進一步分析房貸業務的期間結構分佈狀況，同樣以2015年6月時點下之房貸授信資料為基礎，如圖三所示，分別計算「1年以下」、「1年至2年」以及「2年至3年」的房貸餘額比重，可知整體房貸市場帳齡以「1年以下」的比例21%為最高，而帳齡在3年以下的餘額比例加總則高達五成以上，主要是房貸業務會受到提前清償、轉貸及近年新增授信的影響，造成帳齡較短的房貸業務佔整體市場的比重頗高。

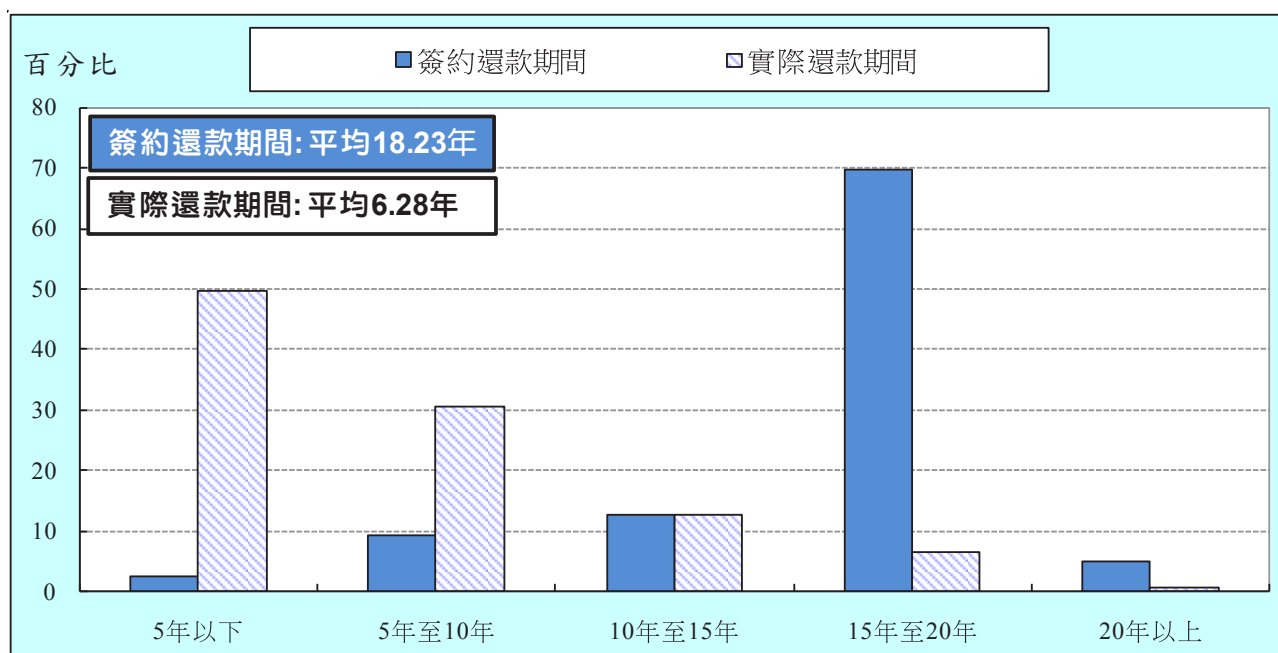
但就不同金融機構類型而言，以「泛公股銀行」房貸帳齡3年以下的比重加總最低，僅佔約49%；而「人壽保險公司」以及「農漁會

信用部」則相對偏高，兩者帳齡3年以下之房貸合計皆可達67%，尤其「農漁會信用部」帳齡「1年以下」佔其房貸總餘額將近三成，為所有機構類型中最高者。原因應是近年來政府相關信用管制措施的實施，「泛公股銀行」配合調整其授信政策的情形最為明顯，但卻也使得部分房貸客戶開始轉往「人壽保險公司」以及「農漁會信用部」等金融機構。

如前述，房貸業務受到提前清償因素的影響，造成帳齡較短之餘額比重明顯偏高，因此若比較2010年7月至2015年6月此期間內每月清償⁴房貸帳戶的簽約與實際還款期間之分佈情形（經歸戶後共計約135萬戶），如圖四所

4 聯徵中心會員金融機構報送之「債權結案註記」欄位為「3：正常債權全額清償」。

圖四、房貸清償戶簽約與實際還款期間之比較（2010年7月至2015年6月）



示，可知其起始簽約還款期間絕大多數集中在「15年至20年」區間，樣本比例高達70%，次高者則為「10年至15年」，但其比例已明顯降低（僅約13%），而其餘簽約還款期間則皆在10%以下；然而，就實際還款期間而言，比例最高者反而集中於「5年以下」之區間，其比重約在五成，之後則大致隨還款期間依序遞減，如「5年至10年」降至30%，至「15年至20年」僅不到7%。整體而言，2010年7月至2015年6月此期間內的房貸清償戶簽約的平均還款期間為18.23年，但其實際還款期間之平均值僅6.28年，此兩者之差異性可解釋前述房貸業務帳齡普遍不長的現象。

房貸業務清償行為分析

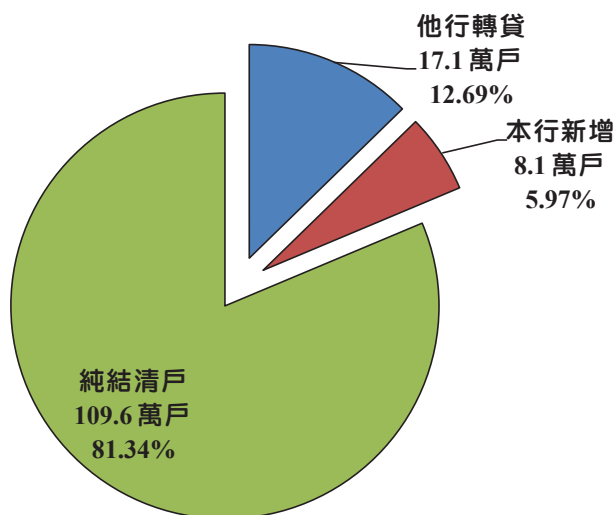
如前分析，房貸業務普遍在其約定的還款期間內即提前清償，若由其後續取得新信用的狀況，則可進一步說明其提前清償之實際原因。以下之分析，結合房貸新增帳戶之授信資料，將房貸清償戶區分為三類：

1. 他行轉貸：房貸戶於清償後，未來3個月內有在不同行庫新增房貸帳戶
2. 本行新增：房貸戶於清償後，未來3個月內有在同一行庫新增房貸帳戶
3. 純結清戶：房貸戶於清償後，未來3個月內未在任何行庫新增房貸帳戶

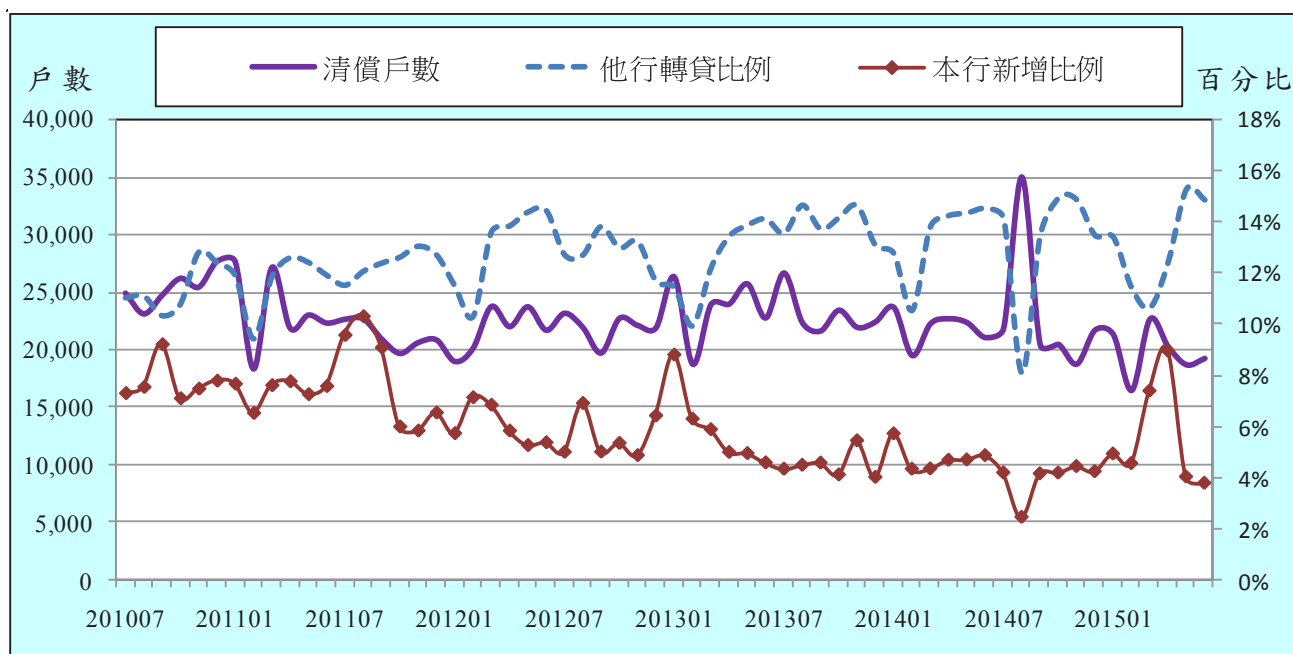
依照前述之定義⁵，2010年7月至2015年6月每月清償之房貸業務經歸戶後共計約135萬戶，此期間內之清償帳戶整體而言平均約有12.69%是「他行轉貸」、5.97%則為「本行新增」（如增貸或換約），其餘八成則屬於「純結清戶」，如圖五所示。

若進一步觀察其變動之趨勢（如圖六），可知近五年來每月清償房貸帳戶呈現略為減少的狀態，但大致仍屬穩定，其約在2萬至2.5萬

圖五、房貸業務不同清償行為之戶數與比例
(2010年7月至2015年6月)



圖六、房貸業務清償戶數與不同清償行為之比例趨勢



戶間變化，差異不大。然而，「本行新增」房貸戶不論樣本數或佔清償戶數之比例皆不

斷地下降，2010年下半年平均約近2,000戶、7.8%，但至2015年上半年平均僅剩1,000戶、

5 若聯徵中心會員金融機構「債權結案註記」欄位未報送或報送品質不佳，可能會導致計算上發生誤差。

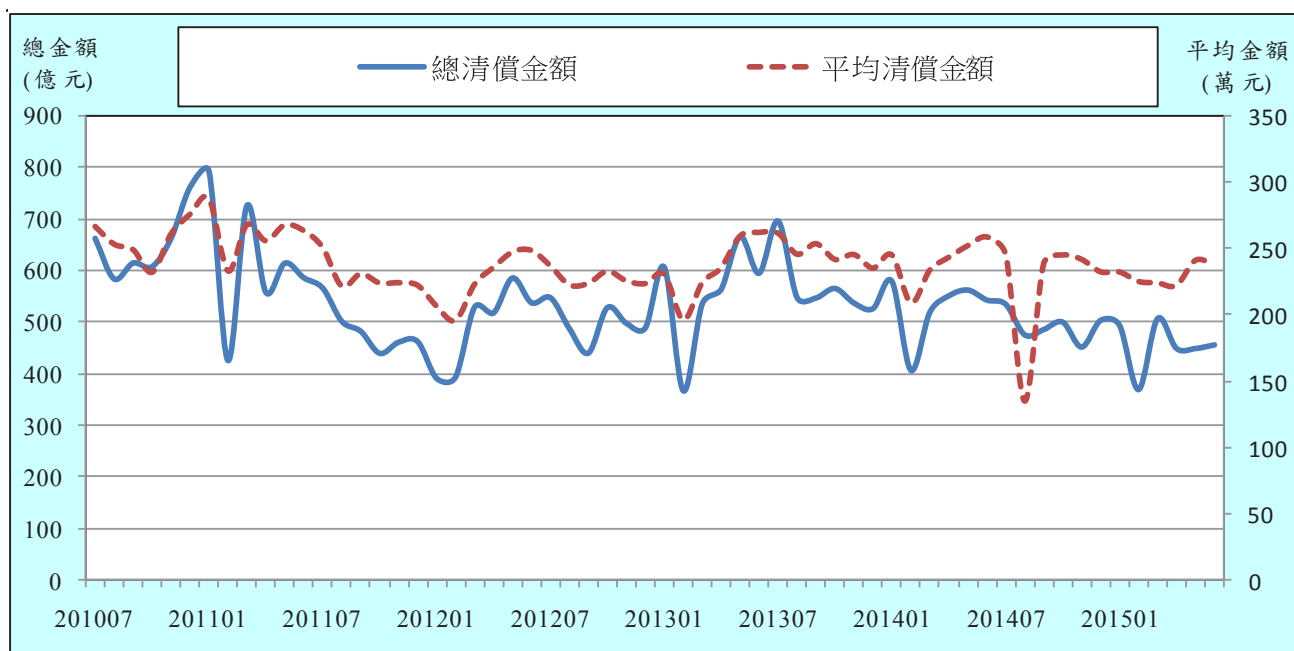
5.6%，推測應與近年來政府相關單位，對房貸用於投資之控管較為嚴格有關；另就「他行轉貸」戶而言，除年節因素造成少數月份跳動幅度較大外，近五年來不論戶數或比例皆無明顯之變化，每月約在2,500戶至3,500戶間、樣本比例則在11%至13%。

如圖七，就房貸戶的清償金額⁶而言，2010年7月至2015年6月此五年間房貸清償金額合計約3兆2千多億元，而其趨勢與清償帳戶之結果類似（圖六），2011年年中之之前市場每月清償金額大致在600億元以上、平均每戶亦

超過250萬元，但之後則略為減少，自2012年年年初開始則維持在相對穩定的水準，每月市場整體清償金額約在400億元至600億元間變動，而每戶平均清償金額則在250萬元上下。

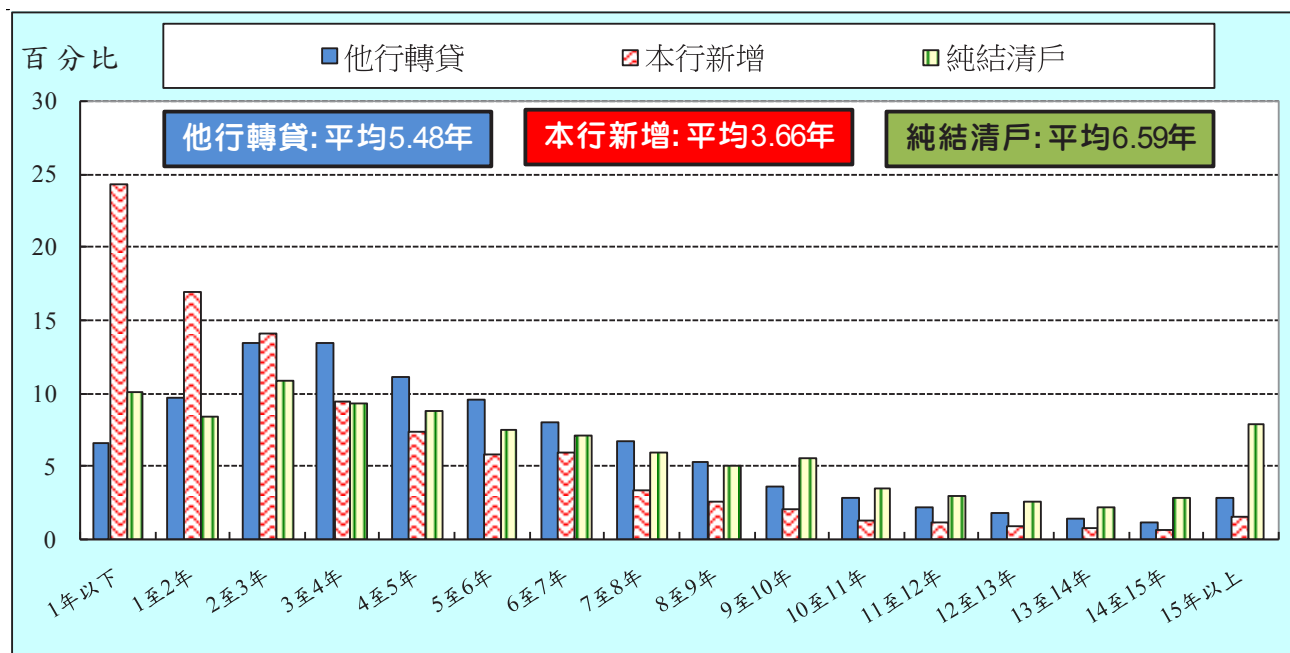
分析三類房貸清償戶實際還款期間之分佈狀況（如圖八），與先前結果類似，「他行轉貸」及「純結清戶」還款期間普遍不長：「他行轉貸」戶多數集中於「2至3年」及「3至4年」兩區間（合計約佔27%），之後則依序隨期間遞減，整體平均還款期間為5.48年；而「純結清戶」分配雖較為平均，但5年以下各

圖七、房貸業務清償金額與平均清償金額之趨勢



6 擷取房貸戶清償前一月之授信餘額。

圖八、房貸業務不同清償行為之實際還款期間分配（2010年7月至2015年6月）



還款區間加總亦有高達近五成，其整體平均還款期間為6.59年。另值得注意的是，「本行新增」房貸戶還款期間平均值僅為3.66年，且多數為「1年以下」區間，其比例為24%，而3年以下各區間加總亦高達55%，應是部分特殊房貸產品之還款及換約方式所導致。

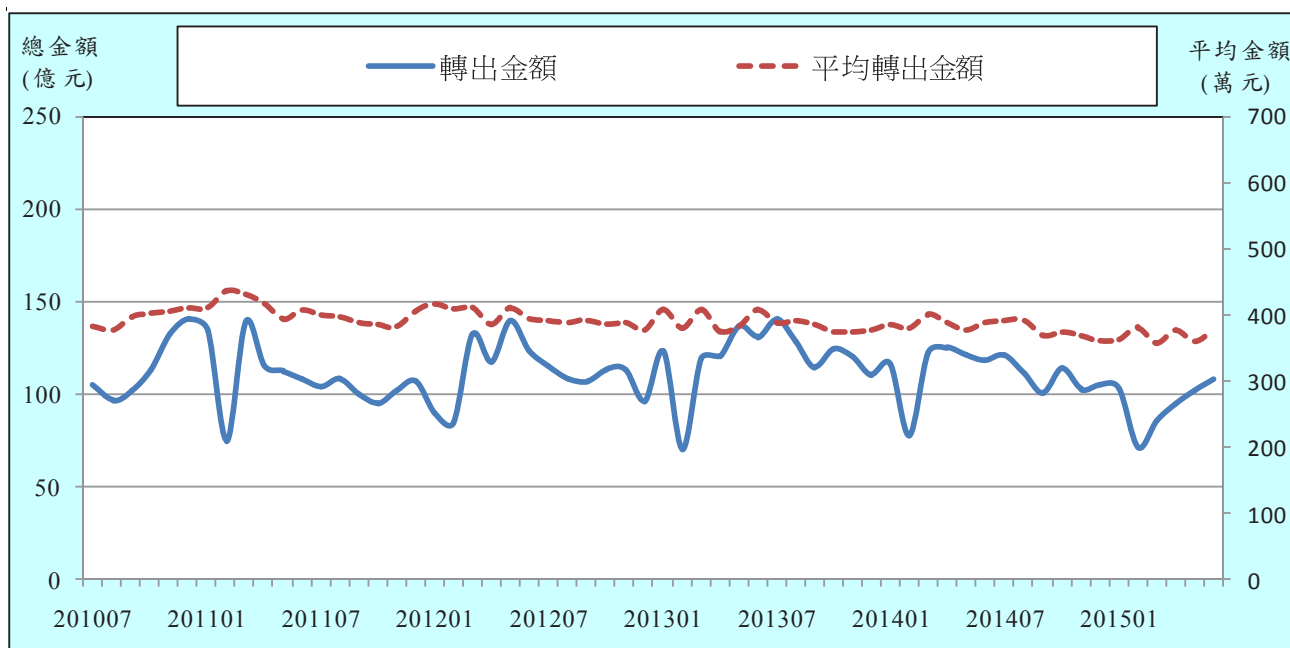
房貸業務之轉貸情形

於上小節之分析中，2010年7月至2015年6月五年間房貸清償戶中平均約有12.69%是轉貸行為，且每月的轉貸戶約在2,500戶至3,500戶之間跳動，並無明顯之變化趨勢。若就整體轉貸市場每月清償之轉出金額而言，如圖九所

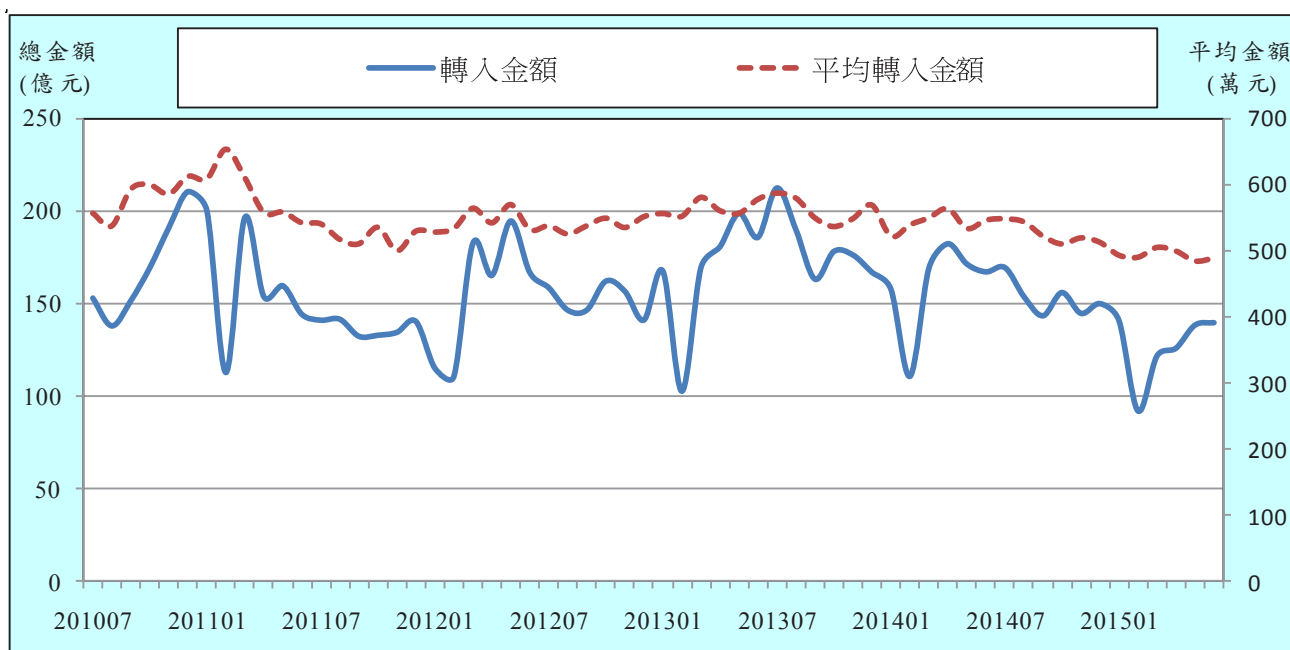
示，除少數年節月份變動幅度較大外，每月金額在100億元至120億元上下；而平均每戶轉出金額於2011年年中以前最高可達440萬元，至2013年下半年開始則皆不到400萬元，並維持在穩定的狀態。

與圖九之結果類似，但受到增貸因素的影響，房貸業務之轉入金額變化幅度較大（圖十），近五年來因轉貸而新增之市場房貸金額，單月最高可達200億元以上，但因年節因素最低僅約90億元，整體而言約在150億元上下變動；而平均轉入之金額於2011年年初可達650萬元，之後雖略有起伏，但大致皆維持在500萬元至600萬元之間。比較圖九與圖十之結

圖九、房貸業務轉出金額與平均轉出金額之趨勢



圖十、房貸業務轉入金額與平均轉入金額之趨勢



果可知，轉貸行為是擴大房貸業務市場規模的因素之一。

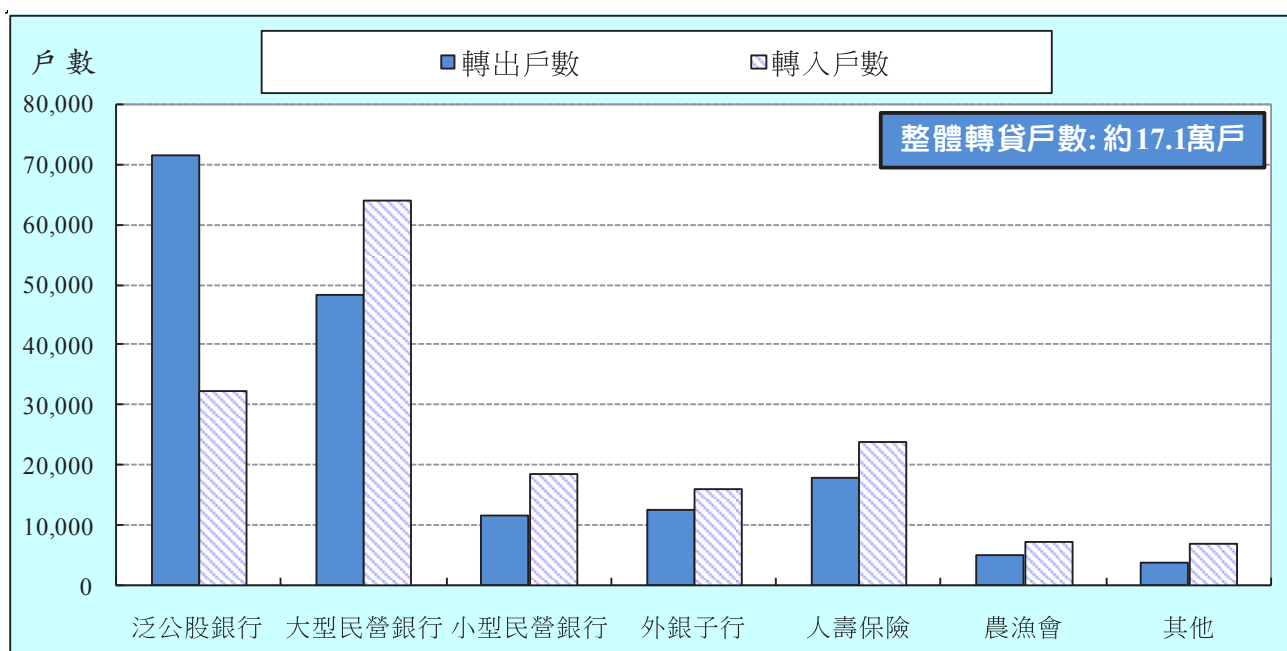
將2010年7月至2015年6月間的17.1萬房貸業務轉貸戶，進一步區分成不同金融機構類

型觀察（圖十一），與圖二房貸業務餘額之佔比類似，「泛公股銀行」在此五年間房貸轉出戶數為7.2萬戶，佔市場全部轉貸戶約42%，其次則為「大型民營銀行」轉出的4.8萬戶（比例為28%），其他機構類型除「人壽保險公司」的轉出戶數1.8萬戶佔近11%之外，剩餘機構轉出戶數皆不到一成。

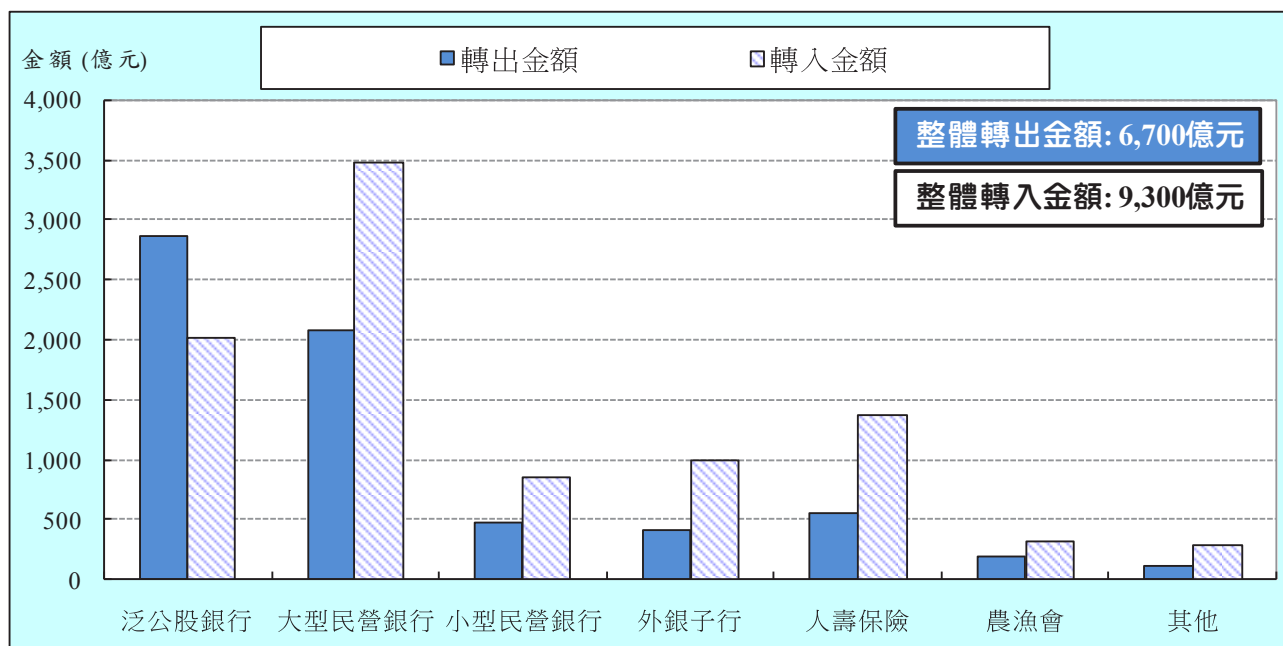
然而，就他行轉入的房貸戶而言，除「泛公股銀行」之外，其他機構類型的轉入戶數皆高於轉出戶數，代表在不考量信用風險的前提下，多數金融機構皆能挖掘其他行庫既有的房貸客戶，尤其「大型民營銀行」因市場規模相對較大，故其房貸轉入戶數近五年加總可達6.4萬戶，佔全部轉貸戶約38%，其次則是

「人壽保險公司」的2.4萬戶、14%；值得注意的是，「泛公股銀行」的房貸轉入戶數僅約3.3萬戶，反而少於本身的轉出戶數，推測應是部分泛公股銀行所能承作的房貸額度已接近上限有關。進一步就轉貸金額觀察，2010年7月至2015年6月五年間的房貸轉出金額約近6仟7百億元（如圖十二），若比較不同機構類型的狀況，與圖十一的結果類似，轉出的金額亦和金融機構本身的房貸部位規模大小有關，轉出金額最大者仍是「泛公股銀行」的2仟8百餘億元，佔整體市場轉出金額的43%，其次依序是「大型民營銀行」的2仟億元、31%，以及「人壽保險公司」的5百億元、8%，其餘各機構五年間的轉出金額則皆不到5百億元。

圖十一、各金融機構房貸業務之轉貸戶數（2010年7月至2015年6月）



圖十二、各金融機構房貸業務之轉貸金額（2010年7月至2015年6月）



如圖十二，由他行轉入的房貸金額分配亦與轉入戶數類似（圖十一），但受到增貸因素的影響，近五年整體市場的轉入金額加總約9仟3百億元，高於前述轉出金額的6仟7百億元，因此與轉貸戶數相比，除了「泛公股銀行」之外，其餘機構轉出與轉入金額之差距皆因此擴大，例如「大型民營銀行」差距可達1仟4百億元、「人壽保險公司」亦達8百億元以上；相反地，「泛公股銀行」房貸轉出與轉入金額之差距則因此縮小。

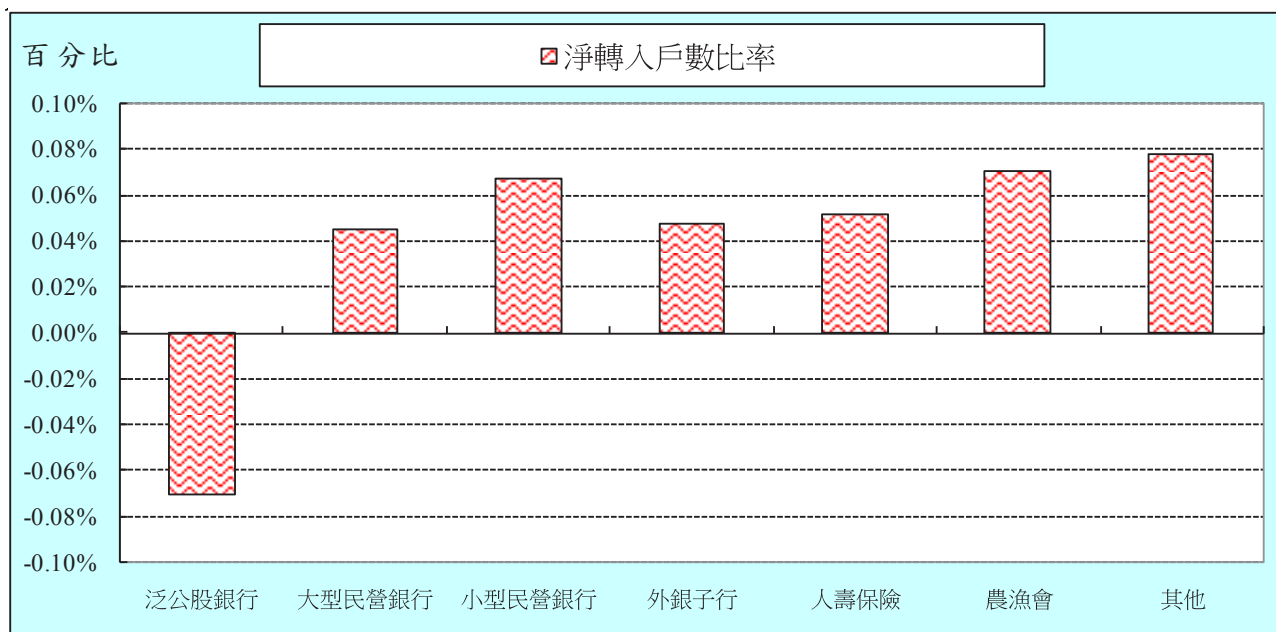
圖十一、圖十二之觀察，並未考慮金融機構本身房貸部位規模的影響，故本研究嘗試以「淨轉入戶數比率」及「淨轉入金額比率」兩

種指標來衡量不同機構間於轉貸市場的真實狀況：以「淨轉入戶數比率」為例，其方式是先將各金融機構轉入與轉出戶數相減後，再除以其房貸總戶數；而「淨轉入金額比率」可以此類推。兩指標之計算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{淨轉入戶數比率} &= \frac{(\sum \text{轉入戶數} - \sum \text{轉出戶數})}{(\sum \text{房貸戶數})} \\ &= \frac{(\sum \text{淨轉入戶數})}{(\sum \text{房貸戶數})} \\ \text{淨轉入金額比率} &= \frac{(\sum \text{轉入金額} - \sum \text{轉出金額})}{(\sum \text{房貸餘額})} \\ &= \frac{(\sum \text{淨轉入金額})}{(\sum \text{房貸餘額})} \end{aligned}$$

如下圖十三，2010年7月至2015年6月五年間「泛公股銀行」的淨轉入戶數比率為-0.071%，雖相對其本身的房貸戶數比例並不高，但卻是惟一因轉貸而造成客戶流失的機

圖十三、各金融機構房貸業務之轉貸戶數比率（2010年7月至2015年6月）



構類型；而「小型民營銀行」及「農漁會信用部」淨轉入房貸戶數僅分別為7,100多戶、2,500多戶，明顯小於「大型民營銀行」的1萬6仟戶（圖十一），但由於兩類機構的房貸戶數亦相當少，故淨轉入戶數比率分別可達0.068%、0.071%；至於其他類型金融機構則約在0.050%上下，差異不大。

若就轉貸金額而言（圖十四），同樣是受到增貸因素影響，造成淨轉入金額比率出現差異，尤其「外銀子行」以及「人壽保險公司」之比率分別為0.251%、0.284%，皆高於其他金融機構，代表兩者提高房貸額度以爭取轉貸戶的現象較為明顯；至於其他類型機構除「泛

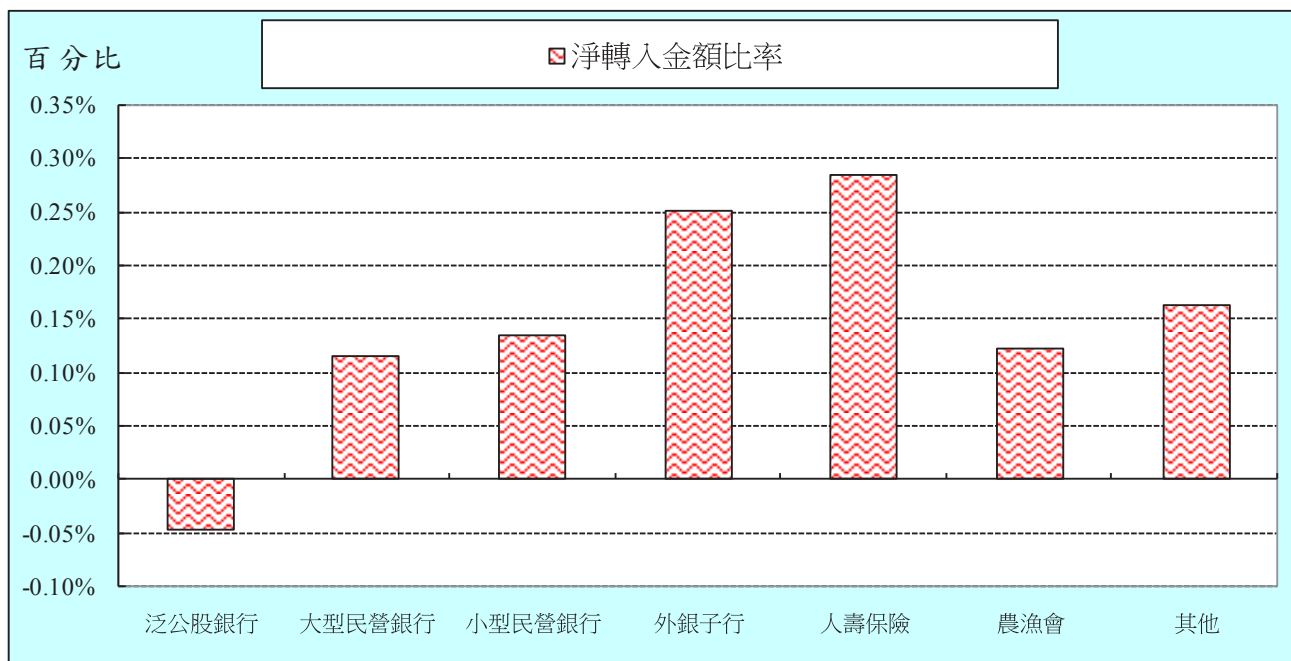
公股銀行」淨轉入金額比率仍為負值外，「大型民營銀行」、「小型民營銀行」以及「農漁會信用部」差異皆不大，約在0.10%~0.15%之間。

最後，比較不同類型機構轉貸款條件之差異，如圖十五，可知「泛公股銀行」給予轉貸戶的利率最低，平均僅1.60%，原因是辦理政府政策性優惠房貸所導致，雖其轉貸平均金額亦可達近620萬元，但由於特定授信對象條件的限制，因此其不論轉貸戶數或金額仍呈現轉出大於轉入的狀況（圖十一、圖十二）；相對地，「外銀子行」以及「人壽保險公司」給予轉貸戶的平均金額分別為610萬元、570萬元，

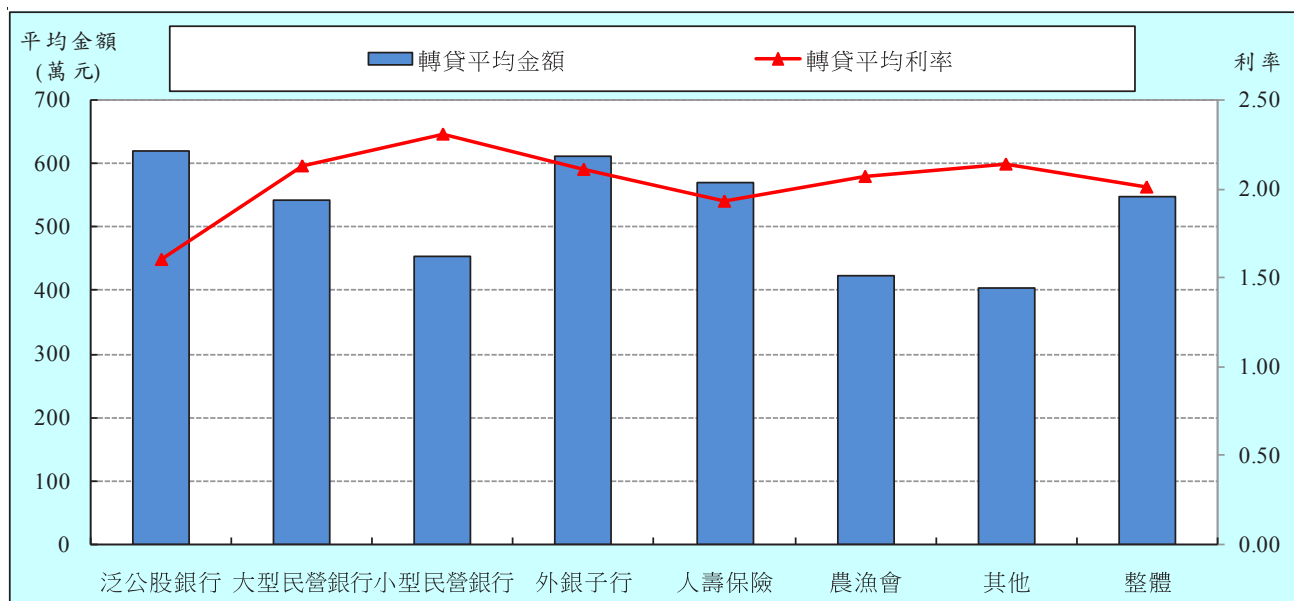
皆高於其他機構類型，尤其「人壽保險公司」轉貸平均利率亦相對偏低（僅1.93%），可說

明兩者之淨轉入金額比率明顯高於其他金融機構的現象（如圖十四）。

圖十四、各金融機構房貸業務之轉貸金額比率（2010年7月至2015年6月）



圖十五、各金融機構房貸業務之轉貸條件（2010年7月至2015年6月）



結語

本研究報告嘗試從房貸清償戶的面向進行分析，除探討其清償行為與動機之外，亦進一步說明轉貸市場的發展趨勢與概況，以及房貸戶在不同金融機構間的轉換情形，可供金融機構做為房貸授信及管理政策上的參考與比較基礎。綜合前述分析，將本報告研究結果歸納如下：

(一) 受到提前清償因素的影響，房貸業務之帳齡普遍不長

本研究以2010年7月至2015年6月期間每月的房貸清償戶為樣本（經歸戶後共計約135萬戶），結果顯示其實際還款期間在5年以內的比重高達五成，並依序隨還款期間拉長而遞減，至15年以上僅剩約7%。整體而言，此五年間的房貸清償戶簽約的平均還款期間為18.23年，但實際還款期間之平均值僅6.28年，故提前清償是造成目前房貸市場之帳齡普遍不長的原因之一。

(二) 轉貸行為使房貸市場規模略為擴大

2010年7月至2015年6月的房貸清償戶中，約有17.1萬戶是屬於轉貸行為，佔12.69%，此期間整體轉出金額加總約6,700億

元、轉入金額加總約9,300億元，此金額增加幅度近40%；就每月的轉貸金額而言，平均每月的轉出與轉入金額則分別為110億元、150億元。由此可知，轉貸行為是擴大房貸業務市場規模的因素之一。

(三) 由其他金融機構轉入泛公股銀行的房貸戶數與金額皆明顯較少

受房貸部位規模大小的影響，不論房貸轉出戶數與轉出金額皆與金融機構本身的房貸市場佔比類似，仍以泛公股銀行為最高，其次則是大型民營銀行；但就其他機構轉入的房貸業務而言，大型民營銀行反而高於泛公股銀行。綜合來說，泛公股銀行於轉貸市場呈現淨流出的狀態，推測應是部分銀行能承作的房貸額度已接近上限所導致。

(四) 考量房貸部位之規模大小後，以外商銀行及壽險公司的表現相對積極

因轉貸量之大小與金融機構本身的房貸部位規模有關，故分別將各金融機構之淨轉入金額除以房貸餘額，並計算淨轉入金額比率後，其結果顯示外商銀行及人壽保險公司之比率最高，且兩者提高轉貸戶額度的狀況較為明顯，代表在不考慮信用風險的前提下，此兩種金融機構類型在爭取轉貸戶的表現上相對積極。