

運用大數據分析資訊「購置住宅貸款資訊」簡介

黃盈棠/金融聯合徵信中心 徵信部

一、源起

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2009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。

二、統計資訊介紹

(一) 資料來源：本中心會員機構報送之「授信餘額月報」相關資料。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，統稱為「房貸」。

(二) 表目錄及簡要說明

項次	分析項目	說明
表一	房貸統計分析表-整體(流量)	樣本期間內每一季房貸統計
表二	房貸統計分析表-性別(流量)	分析性別對於房屋貸款差異
表三	房貸統計分析表-年齡別(流量)	分析年齡對於房屋貸款之差異
表四	房貸統計分析表-縣市別(流量)	分析縣市別對於房屋貸款差異
表五	房貸統計分析表-鄉鎮市區別(流量)	分析鄉鎮市區別對於房屋貸款差異
表六	房貸統計分析表-建物類別(流量)	分析建物類別對於房屋貸款之差異
表七	房貸統計分析表-屋齡(流量)	分析屋齡對於房屋貸款之差異
表八	房貸統計分析表-整體(存量)	樣本期間內每一年底房貸統計
表九	房貸統計分析表-性別(存量)	分析性別對於房屋貸款差異
表十	房貸統計分析表-年齡別(存量)	分析年齡對於房屋貸款之差異
表十一	房貸統計分析表-縣市別(存量)	分析縣市別對於房屋貸款差異
表十二	房貸統計分析表-鄉鎮市區別(存量)	分析鄉鎮市區別對於房屋貸款差異
表十三	房貸統計分析表-建物類別(存量)	分析建物類別對於房屋貸款之差異
表十四	房貸統計分析表-屋齡(存量)	分析屋齡對於房屋貸款之差異
表十五	房貸鑑估成數統計分析表-縣市別(存量)	分析縣市別對於房屋貸款鑑估成數差異
表十六	房貸鑑估成數統計分析表-鄉鎮市區別(存量)	分析鄉鎮市區別對於房屋貸款鑑估成數差異

表十七	房貸鑑估成數統計分析表-縣市別(流量)	分析縣市別對於房屋貸款鑑估成數差異
表十八	房貸鑑估成數統計分析表-鄉鎮市區別(流量)	分析鄉鎮市區別對於房屋貸款鑑估成數差異
表十九	房貸統計分析表-年收入(流量)	分析年收入對於房屋貸款之差異
表二十	房貸統計分析表-年收入(存量)	分析年收入對於房屋貸款之差異
表二十一	房貸統計分析表-學歷(流量)	分析學歷對於房屋貸款之差異
表二十二	房貸統計分析表-學歷(存量)	分析學歷對於房屋貸款之差異
表二十三	房貸統計分析表-地區路段別(流量)	分析地區路段對於房屋貸款之差異
表二十四	房貸統計分析表-地區路段別(存量)	分析地區路段對於房屋貸款之差異
表二十五	五大行庫指數房貸利率(中央銀行公布)	中央銀行定期公布五大行庫指數房貸利率

(三) 名詞解釋

1. 樣本期間：2009年Q1至2015年Q3。

2. 流量與存量

流量：指某一段時間內（例如2015年1月至3月，以2015Q1表示）新增之房貸，相關資訊包括平均授信餘額、平均授信額度、平均鑑估值、平均核貸成數、平均利率、平均建物面積等。並以貸款者之特徵變數（性別、年齡、年收入、學歷）及建築物之特徵變數（所在之行政區、屋齡或建物類別、地區路段別）分別列之。

存量：指某一特定時間點（例如2014年12月，以201412表示）之房貸，相關資訊包括平均授信餘額、平均授信額度、平均鑑估值、平均核貸成數、平均利率、平均建物面積等。並以貸款者之特徵變數（性別、年齡、年收入、學歷）及建築物之特徵變數（所在之行政區、屋齡或建物類別、地區路段別）分別列之。

3. 房貸相關資訊

- (1) 平均授信餘額(千元)：指某特徵條件下，該樣本之平均授信餘額。
- (2) 平均授信額度(千元)：指某特徵條件下，該樣本之平均訂約金額。
- (3) 平均鑑估值(千元)：指某特徵條件下，該樣本之平均鑑估值。
- (4) 平均核貸成數(%)：指某特徵條件下，平均授信額度相對於平均鑑估值之比例。
- (5) 平均貸款利率(%)：指某特徵條件下，該樣本之平均貸款利率。
- (6) 平均建物面積(平方公尺)：指某特徵條件下，該樣本之平均建物面積。
- (7) 鑑估成數(%)：建築鑑估值相對於買賣契約價格之比例。

4. 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。
- (3) 年收入：依報送貸款者之年收入得出。
- (4) 學歷：依報送貸款者之學歷得出。

5. 建築物之特徵變數

- (1) 所在之行政區域：區分為縣市別或鄉鎮市區別。
- (2) 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。
- (3) 屋齡：依建築物之完工日期推算。
- (4) 地區路段別：依報送建築物之地址進行統計。

(四) 觀察結果摘要

以2009Q1至2015Q3流量資料及2009年至2014年存量為例:

1. 就貸款者性別，女性之授信額度雖略低於男性之授信額度(女性602萬元、男性612萬元)、然有較高之核貸成數(女性66.7%、男性66.6%)、及較低之貸款利率(女性1.98%、男性1.99%)，惟差異有限。
2. 就貸款者年齡，41歲以上之貸款者較40歲以下之貸款者有較高之平均授信額度(41歲以上716萬元、40歲以下490萬元)、較高之鑑估值(41歲以上1,316萬元、40歲以下507萬元)，較低之核貸成數(41歲以上60%、40歲以下68%)。
3. 就年收入，超過100萬元之貸款者較100萬元以下之貸款者有較高之平均授信額度(超過100萬元1,141萬元、100萬元以下498萬元)，較高之核貸成數(超過100萬元68%、100萬元以下66%)，較低之貸款利率(超過100萬元1.96%、100萬元以下1.99%)。
4. 就貸款者學歷，具有博士或碩士學歷之貸款者較其餘學歷之貸款者有較高之平均授信額度(博碩士771萬元、其餘571萬元)、較高之鑑估值(博碩士1,126萬元、其餘852萬元)及較低之貸款利率(博碩士1.90%、其餘2.00%)。
5. 就屋齡，5年內之授信額度較6年以上之授信明顯較高(5年內829萬元，6至20年516萬元，21~35年516萬元，36年以上617萬元)，且屋齡5年內之貸款利率較低(5年內1.88%，6至20年2.02%，21~35年2.05%，36年以上2.05%)，然不同屋齡之核貸成數差異不大，約莫介於64至67%間。
6. 就縣市別，直轄市地區之貸款者有較高之平均授信額度(直轄市625萬元、其他396萬元)，較低之核貸成數(直轄市67%、其他69%)，較低之貸款利率，惟差異有限(直轄市1.98%、其他1.99%)。
7. 就整體存量資料而言，授信額度自2009年之451萬元增加至2014年之891萬元，核貸成數由2009年之68%下降至2014年之66%，貸款利率由98年之1.67%增加至103年2.11%。
8. 就貸款者年齡存量資料而言，50至70歲貸款者之比例由2009年19.0%上升至2014年22.6%，70歲以上之貸款者由0.4%上升至0.5%，因此，壯年(50歲以上)貸款者有增加之趨勢，可提供金融機構推辦逆向抵押養老型房貸之參考。
9. 就貸款者年收入存量資料而言，100萬元以下之比例由2009年之78.8%下降至2014年73.0%，101至200萬元者由14.9%上升至19.1%，年收入201萬元以上之貸款者比例近年之變動比例不大，約莫於2至4%間變動。總體而言，年收入100萬元以下貸款者之比例雖有下降之趨勢，其仍為金融機構房貸授信之主要對象。

- 10.就貸款者學歷存量資料而言，2014年博士、碩士及大學之貸款者比例皆較2009年之比例為高(2009年37.8%、2014年46.2%)，專科、高中高職及其他學歷者之比例呈現下降之趨勢(2009年62.2%、2014年53.8%)，然其仍佔有一半以上之房貸授信戶。
- 11.就屋齡存量資料而言，5年以內之比例由2009年37.4%下降至2014年20.8%，6至20年之屋齡由2009年之36.2%上升至46.2%，21至35年之屋齡由2009年之22.9%上升至2014年24.8%，36年以上之屋齡則亦由3.5%上升至8.3%。

(五) 運用釋例

1. 對於一般民衆而言，本統計資訊可提供有購屋需求之參考。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，可以先透過表三或表十獲知與其同齡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；另，亦可透過表五或表十二，概略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；亦可由表六或表十三獲知銀行對於電梯大廈之平均鑑估值、平均貸款成數及平均貸款利率等。若民衆預備購買650萬元之房屋，想瞭解可獲得多少貸款，則可由表十五或表十六得知銀行於該區域之平均鑑估成數，再觀察核貸成數，即可概略得知。亦即，可利用以上資訊以評估自身條件，作為購買決策之參考。

2. 本統計資訊亦可提供不動產業者或仲介業者之參考。例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，可由表五或表十二中，獲知三峽區之平均貸款額度、平均鑑估值及平均核貸成數等概略訊息；另，亦可透過表七或表十四獲知屋齡若已達20年，則銀行對於相同屋齡之核貸情形，包括貸款成數及貸款利率等，以作為媒合買賣雙方之參考。

三、 應用狀況整理

聯徵中心已於2015年已完成之「購置住宅貸款統計資訊」平台，相關統計表於2015年6月18日上線，資料並於同年(2015年)10月8日、12月3日及2016年2月25日分別更新(目前統計資料已更新至2015年第4季(流量)及2015年底(存量))。自上線以來，已累積4萬餘次下載量，且獲中國信託連結其「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)及聯合報系等各媒體報導(列舉部分如下表之摘要)。

報導日期與來源	報導標題	報導面向
2015-06-09 中央通訊社	聯徵中心:台北市房價居全台最高	從聯徵大數據看：房價
2015-6-18 卡優新聞網	聯徵開放房貸平台，核貸成數、鑑價全都露	從聯徵大數據看：利率、核貸成數
2015-06-18 蘋果日報	買房大數據公開，民衆買房更透	宣布聯徵建置大數據平台
2015-06-19 自由時報	購屋大補貼:聯徵3數據開放查詢，貸放成數、利率、鑑價更透明	聯徵建置大數據平台
2015-06-22 時報新聞	金管會開放房貸、產業財務統計資訊	聯徵建置大數據平台

2015-07-11	調查看天下 / 大數據告訴你房價趨勢！	天下雜誌	民衆前進房市除了實價登錄網站外，更可輔以聯徵大數據，別因資訊不對稱而成為高房價下更顯弱勢的族群
2015-07-14	買不起！北市買3房須自備841萬	蘋果日報	台北居大不易
2015-07-15	雙北桃園房貸成數一路降	經濟日報	從聯徵大數據看房貸成數
2015-07-18	北市難買房，房貸成數跌到6成	聯合晚報	從聯徵看北市房貸成數下降
2015-09-09	買房大數據，中信銀報你知	經濟日報	中信銀整合聯徵大數據，推展房貸業務
2015-09-16	買房難啊！銀行實際核貸成數僅好房網News 5~6成	好房網News	永慶房產從聯徵大數據看房貸利率、核貸成數
2015-09-16	台北市30坪房自備款，得不吃喝中央通訊社 23.5年	中央通訊社	從聯徵看房貸利率，籌自備款難
2015-09-22	名家－大數據顛覆傳統科學思維中國時報	中國時報	舉例中信銀整合聯徵大數據，推展房貸業務
2015-09-30	買房降息不重要，銀行2態度才好房網NEWS 是關鍵	好房網NEWS	從聯徵看銀行鑑價與放貸成數
2015-10-18	新房貸單價 開始跌了	經濟日報	從聯徵大數據看房貸平均單價
2015-10-18	大數字 / 房貸市場多元化 保險業大搶銀行地盤	經濟日報	從聯徵利率看房貸市場結構將面臨重新洗牌
2015-10-21	房貸核貸最低前十，大安區在列	經濟日報	從聯徵大數據看核貸成數
2015-10-21	打房、銀行避險，雙北6區購屋核貸成數不到6成	好房網News	從聯徵大數據看核貸成數
2015-10-21	貸款成數最高前十名，花蓮佔三區，核貸近8成	自由時報	從聯徵大數據看核貸成數
2015-10-21	北市蛋黃區房價重挫，大安、信義每坪跌10萬	優新聞網	從聯徵大數據看貸款成數
2015-10-22	雙北買房，自備款先掏逾4成	工商時報	從聯徵大數據看貸款成數
2015-10-28	世銀信用評比 聯徵蟬聯世界第一	聯合晚報	聯徵中心仍持續推動多項業務，並積極提升信用資訊蒐集的廣度及深度
2015-10-31	聯徵中心房貸數據可查「路段別」	聯合報	聯徵大數據平台點擊率與擴充
2015-11-02	貸款成數低迷、屋主有感降價，何時該買房？	蘋果日報	從聯徵看貸款成數
2015-11-3	買老屋翻修夯，佔比逾4成	蘋果日報	從聯徵資訊一屋齡，發現購屋者愛老屋
2015-11-03	全新太貴，買老屋打造舒適窩正夯	中央社	從聯徵資訊一屋齡，發現購屋者愛老屋
2015-11-20	購屋房貸近6年走高，逐漸回檔中央通訊社	中央通訊社	從聯徵大數據看房貸金額
2015-11-20	房市回檔，第二季貸款金額創7季來新低	自由時報	從聯徵大數據看房貸金額

2015-11-24	銀行核貸成數低於7成，買房多準備自備款	工商時報	從聯徵大數據看核貸成數
2015-12-23	台北市買房難，平均得自備955萬元	大紀元	
2015-12-24	平價又好貸 輕鬆晉身有殼族	《住展雜誌》407期	從聯徵看貸款成數
2015-12-25	聯徵中心信用守門員	聯合晚報	聯徵建置大數據平台
2015-12-26	曾銘宗：聯徵中心，台灣FinTech重要利基	工商時報	若能善用聯徵資料分析，未來即可能勝出
2016-02-01	聯徵中心大數據統計搜出房市秘密	聯合晚報	聯徵建置大數據平台
2016-02-01	台灣房子越來越老，20年以上逾3成	聯合晚報	聯徵大數據多面向
2016-02-04	善用聯徵大數據搞定房貸	經濟日報	聯徵大數據多面向
2016-02-23	買房熟齡族縮手，年輕人沒在怕	聯合晚報	從聯徵大數據看銀行核貸青春路線
2016-02-24	銀行也愛「小鮮肉」！早買20年隨便都省下百萬	好房網News	從聯徵大數據看銀行核貸青春路線
2016-02-28	聯徵房貸大數據將升級	經濟日報	從聯徵大數據看房貸成數、利率
2016-03-10	財長：假房貸假美鈔 三天查明	經濟日報	華銀房貸鑑價會參考聯徵大數據
2016-03-11	2015Q4購屋人年新多不到百萬	蘋果日報	從聯徵大數據看購屋者年收入，「百萬年薪以內」買房的人最多
2016-03-12	【誰說年薪百萬才買房】三分之二購屋族，年收70萬以下	TVBS NEWS	從聯徵大數據看購屋者年收入，「百萬年薪以內」買房的人最多
2016-03-12	統計這樣說~ 2/3購屋者年收入在百萬以內	NOWnews	從聯徵大數據看購屋者年收入，「百萬年薪以內」買房的人最多
2016-03-12	銀行降低房貸成數，北市僅62%	經濟日報	從聯徵大數據看銀行房貸成數
2016-03-15	土壤液化區公告，金管會：恐拉卡優新聞網 高房貸利率	卡優新聞網	
2016-03-18	什麼學歷房貸利率最低？聯徵：大學畢業	經濟日報	
2016-03-19	房貸利率Q2可能續降	經濟日報	從聯徵大數據看房貸利率
2016-03-19	大數據揭密：學歷愈高 房子愈大	經濟日報	從聯徵大數據看購屋者房貸條件差異
2015-03-19	學歷牽動購屋力，博士買房均價高	大紀元	從聯徵大數據看購屋者房貸條件差異
2016-03-19	博士、學士學歷平均房貸利率最低	聯合報	從聯徵大數據看購屋者房貸條件差異
2016-03-20	免頭款購屋好誘人，月付沉重要小心	蘋果日報	從聯徵看房貸成數
2016-03-20	買房不必年薪百萬，關鍵就在...	好房網News	年薪不到百萬買房不是夢，重要的是先攢出自備款

四、 結語暨未來展望

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2015年6月18日上線以來獲得超過四萬次之點閱量。惟此平台目前(2016年3月)僅提供單一維度之時序資料，爰此，為方便大眾使用與查詢，並可進行多維度之交叉分析，聯徵中心預計於今年(2016年)建置完成「住宅貸款統計查詢網」，以增進資訊取得之友善性及資訊內容之可用性，並可使大眾輕易獲得多維度之統計資訊。

※後記:「住宅貸款統計查詢網」已於2016年4月29日上線。