

## 關鍵詞：不動產投資分析（共3篇文章）

生成時間：2025-04-30 19:20:48

## 逆向抵押貸款, 許文昌老師

文章編號：409584

發布日期：2017/08/17

其他關鍵詞：逆向抵押貸款, 以房養老

### ## 文章資訊

- 文章編號：409584
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/08/17
- 關鍵詞：逆向抵押貸款、不動產投資分析、以房養老
- 爬取時間：2025-02-02 20:25:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409584)

### ## 內文

<不動產投資分析考前補充資料>

#### •（一）逆向抵押貸款之意義：

年長老人將其房子抵押給銀行，由銀行每月提供生活費。房子雖抵押給銀行，但還可以繼續居住。俟貸款期滿或未來身故時，可選擇償還貸款或由銀行將房子拍賣，餘額可領回或分配給家屬。

#### •（二）逆向抵押貸款之功能：

1. 以房養老：逆向抵押貸款提供有房子但無現金流的退休年長者，將資產活化，每個月有固定生活費，不必靠子女奉養，享受樂活生活。
2. 在宅安養：逆向抵押貸款可以提供老人在家安養，房子雖設定抵押權給銀行，但老人可以繼續居住，直至往生。

3. 減輕子女負擔：近年來，台灣發生少子化及高齡化之嚴重問題。又，年輕人普遍低薪現象，陷入窮忙族。因此，逆向抵押貸款可以解決老人之經濟問題，減輕子女負擔。

• (三) 台灣逆向抵押貸款之內容：

目前國內開辦以房養老業務之銀行有合作金庫、土地銀行、華南銀行、台企銀行、第一銀行、台灣銀行、台新銀行、中信銀行、上海商銀等九家。其內容產品大同小異，列舉大要如下：

1. 借款人年滿65歲以上。
2. 貸款成數最高七成。
3. 借款期間最長30年。
4. 年齡加貸款期間須大於95。
5. 每月撥付金額為貸款金額除以貸款期間所得到之金額，再扣除當期應繳利息。
6. 當月應繳利息若超過每月撥付本金的三分之一，其超過部分可採掛帳方式，直至契約終止時一次清償。
7. 未來還款方式可由繼承人清償，或經由擔保品拍賣所得價金償還。

• (四) 推展困難之原因：

以房養老之逆向抵押貸款雖立意甚佳，惟業務難以拓展，其原因如下：

1. 長輩怕丟臉：年紀這麼大還要借錢，怕被街坊鄰居看笑，覺得不光彩。
  2. 子女怕被認為不孝：子女怕被親友指指點點，連父母都養不起，還要父母貸款，認為子女不孝順。
  3. 擔心債留子孫：國人普遍認為，有房子就應該留給孩子。以房養老，反而債留子孫。
  4. 影響未來繼承利益：有些子女擔心未來少了一筆可繼承的財產，影響繼承利益。
- 總之，傳統觀念不改變，逆向抵押貸款難以推展。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 影子銀行(Shadow banking), 許文昌老師

文章編號: 409567

發布日期: 2017/08/10

其他關鍵詞: 影子銀行, 資產證券化

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409567

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/08/10

- 關鍵詞: 影子銀行、不動產投資分析、資產證券化

- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:07

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409567>)

## ## 內文

### <不動產投資分析考前補充資料>

影子銀行, 指傳統商業銀行體系以外, 從事資產證券化活動, 提供資金供需。換言之, 影子銀行雖非金融機構, 卻扮演金融機構資金中介的角色。影子銀行, 包括投資銀行、貨幣市場基金、私募基金、避險基金等是。

影子銀行存在下列四項問題:

(一) 監管程度低: 影子銀行之功能類似商業銀行, 卻不受到金融法規嚴密監控。隨著金融市場的繁榮, 影子銀行快速發展, 造成金融潛在危機。

(二) 資訊不透明: 影子銀行的產品結構經過多層次包裝設計, 產品內容非常複雜, 而且信息很少被披露。這種產品強調報酬, 而忽略風險。

(三) 高槓桿操作: 影子銀行沒有商業銀行豐沛的資金來源, 因此利用財務槓桿大幅擴張信用, 信貸泡沫日趨擴大, 進而失控。

(四) 易發生系統風險: 由於影子銀行之資訊不透明, 且高槓桿擴張信用, 在金融市場繁榮時, 不斷成長擴大。但當市場有一點風吹草動, 投資人恐慌性賣壓, 而造成金融風暴。

美國次級房貸風暴, 造成全球金融海嘯, 就是影子銀行之著例, 殷鑑不遠。總之, 政府應納入並加強影子銀行之監管, 並建立產品信息披露機制, 乃避免再發生金融風暴的不二法門。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 105年不動產估價師試題總評(二), 許文昌老師

文章編號: 409189

發布日期: 2016/09/15

其他關鍵詞: 不動產估價師, 不動產估價理論

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409189
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/15
- 關鍵詞: 不動產估價師、不動產投資分析、不動產估價理論
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:47
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409189>)

## ## 內文

### • 三、不動產投資分析

不動產投資分析是讓考生最頭痛的一科，主要是考二題至三題的計算題。算對就滿分，算錯就零分。還好今年的計算題蠻簡單的，一題在計算淨現值（NPV）及獲利能力指數（PI），另一題在計算購屋貸款。其他的申論題如次級房屋貸款、二胎房貸、負攤還等皆是考古題。總之，今年考生可以在本科拿到高分。說實在的，準備這科不宜在家閉門造車，因為本科涉及很多數學公式及統計原理。我在上課時會告訴同學這些數學公式及統計原理的背後意義。

### • 四、不動產估價理論

今年的不動產估價理論三題容易，一題較難。

- （一）第一題考：路線價估價法，我上課講得非常詳細，尤其是深度指數表編製的注意事項及台灣深度指數表的評論。詳見我的書：《不動產估價（財務分析）》（第6版），P6-10~P6-11。
- （二）第二題考：低度利用住宅，以不動產估價原則加以評論。本題不難，把不動產估價的相關原則套進去，就對了。亦即本題違反不動產估價之均衡原則、適合原則、收益遞增遞減原則及最有效使用原則等。
- （三）第三題考：計量模型分析法。本題直接以不動產估價技術規則第19條第7款及第20條作答。本題要拿高分，須加以申論。因涉及統計原理，我上課有特別加以

解釋，就把我上課講解的內容寫進去，就對了。

- （四）第四題考：歷史建築的估價方法。這題 最難，實務上很少碰觸。此題讓我想起，歷史建築的價值，屬於非市場價值，故用非市場價值估價方法來作答，詳見我的書：《不動產估價理論》（第14版），P7-103。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*