

臺北市萬華社區大學

# 怪老子理財專題報告

主題：房地產槓桿臨界值風險控管

組員：蔡家榮

怡君

蔡靜怡

魏淑韻

蔣秋蘭

蔡承璋

黃禾康

房地產專題討論：

5/12 星期三晚上

房地產投資：

心態上：跳脫上班族思考模式，要轉變為當老闆的心態去經營管理。

操作上：掌握所有過程的主控權，讓整個投資買賣與談判的過程中，讓對方進入我們操作邏輯中。

參數上：在房地產的參數上必須瞭解區域行情、內外環境、交通建設、生活機能、銀行貸款、個人信用、仲介話術．．等，

提問：你買房子都是跟誰買？

一般人回答：都是跟仲介買，直接從仲介開價打個八折或是九折。

回覆回答：

- 1.其實這樣的交易方式是有問題的，在不知房子價值的情況下發生買貴超過行情價或是導致銀行貸款貸不下來的機會會增大。
- 2.正確方法應該先將地址或是謄本請三間銀行估價後，再用銀行估價作為出價的標準，用銀行估價作為底價這樣才不會買高買貴，導致貸款貸不下來。

房子可以跟誰買：

1. 仲介
2. 自尋
3. 金拍屋：
4. 銀拍屋：
5. 法拍屋：

<http://www.judicial.gov.tw/db/alx.asp>

6. 國有財產局：

[http://www.mofnpb.gov.tw/CFT.php?page=CFTList2&cat\\_id=108&nextpage=CFMain&area=](http://www.mofnpb.gov.tw/CFT.php?page=CFTList2&cat_id=108&nextpage=CFMain&area=)

7. 行政執行處：

[http://www.tpkonsale.moj.gov.tw/sale/sale1qry.asp?exec\\_dept\\_id=SCY001](http://www.tpkonsale.moj.gov.tw/sale/sale1qry.asp?exec_dept_id=SCY001)

8. 親友介紹

簡易計算可以可背房貸比例

謄本標示部說明

房地產專題討論有兩個主題與分組：

1. 房地產集資與團購投資報酬率
2. 房地產槓桿臨界值風險控管

## 5/21 星期五 晚上

聚會討論

謄本內容說明：

- 1.謄本標示部
- 2.謄本所有權部
- 3.謄本他項權利部
- 4.異動索引
- 5.地籍圖與建物 測量成果圖

## 5/25 星期二晚上

下課時間討論：

專題內容-從法拍謄本找尋案例  
房地產槓桿臨界值風險控管

預備討論：

- 1.謄本所有權部：找出限制登記 事項
- 2.謄本他項權利部：根據貸款抵押時間序、抵押金額，推算每月本息月付金與 個人財力負擔臨界值推算。
- 3.使用老師上課所學 Excel 試算

討論時間與地點：5/27(四) 下午內湖 地點時間再討論

- 1.討論房地產槓桿臨界值風險控管其他參數
- 2.專題其他事項

Discussion:

- (1) 分享財務網頁：Robert 清崎富爸爸與窮爸爸、金匠的故事
  - (2) 分享經典名句：談判的所得都是淨利
  - (3) 房價評估參數：銀行估價、委買委賣、當地投資客、法拍歷年成交價
- 專題討論：
- (4) 他項權利部的時間序（貸款設定時間序、貸款金額）
  - (5) 實例 case 討論、試算現金流、模擬財務臨界點（固定利率 or 變動利率、租金收益、寬限期）
  - (6) PowerPoint Overview (A) 謄本案例 (B) 貸款金額&時間流 (C) 應用 Excel 試算 (D) 模擬各種不同參數所影響財務槓桿失衡 (E) 模擬風險控管失控(待議)

大家再集思廣益如果是你要如何呈現這個專題，可以想一想再提出討論。

## 房地產槓桿臨界值風險控管專題

### ■ 前言：

房地產在投資理財中，是一項不錯的投資理財工具，而學習房地產最基本也是最重要就是從謄本開始學習。

### ■ 透過幾次討論與學習針對謄本的內容：

0.謄本的下載：

1.謄本標示部：

2.謄本所有權部：

3.謄本他項權利部：

4.異動索引：

5.地籍圖與建物 測量成果圖

### ■ 多次下載不同謄本分析：

每一份謄本述說屋主與擁有土地建物背後的故事，而故事內容：

1.登記原因

2.設定登記日期時間序

3.設定金額

4.設定權利人

5.設定義務人

6.其他登記事項

.....

由這些資料可以得知並且推估屋主的財務狀況、借貸金額與時間，與借貸權利人之間的訊息。

在房地產投資理財中，房地產除了買賣賺取價差與出租之外，還有借貸抵押做融資操作，水能載舟亦能覆舟，財務槓桿操作猶如一把利刃，必須適度操作與控制風險。

所有投資皆有風險不可不謹慎，除了賺取合理的投資報酬率之外，更要小心風險控管，不要為賺取利差，而賠掉本金。

■ 6/8 星期二 晚上

此次專題內容從銀行可貸收支比實際說明案例，透過我們上課所學的投資財物槓桿來試算驗證。

收支比：從銀行衡量一個人貸款額度就是借貸人的負債每月須付出金額佔月收入百分比。

假若每月收入 3 萬，但負債償還支出要 1.5 萬

$$\text{收支比} = 1.5 \text{ 萬} / 3 \text{ 萬} = 50\%$$

每間銀行計算收支比都不一樣，但多數銀行以 60% 大概月收入 2/3 為最大臨界點

假定屋主每月月薪 10 萬，以最大臨界點可貸款額度大概可以借到 6 萬

以投資房地產來說貸款一百萬，假定貸款 20 年利率為 3%

$$\text{本金攤還} = -\text{PMT}(3\%/12, 20*12, 1000000) = 5546$$

$$\text{寬限期} = 1000000 * 3\% / 12 = 2500$$

將借到 6 萬完全用在月付房貸上以比例換算可以動用的金額房貸 X 萬

本金攤還：

$$\begin{array}{r} 100 \text{ 萬} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{r} 5546 \\ \hline \end{array} \Rightarrow X = 1082 \text{ 萬}$$
$$\begin{array}{r} X \\ \hline \end{array} = \begin{array}{r} 60000 \\ \hline \end{array}$$

寬限期：

$$\begin{array}{r} 100 \text{ 萬} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{r} 2500 \\ \hline \end{array} \Rightarrow X = 2400 \text{ 萬}$$
$$\begin{array}{r} X \\ \hline \end{array} = \begin{array}{r} 60000 \\ \hline \end{array}$$

Case1 以本金攤還方式：

$$\text{屋價} = 1082 / 0.8 = 1352.5$$

$$\text{頭期款以屋價兩成} = 1352 * 0.2 = 270.5 \text{ 萬}$$

屋主自有資金 270.5 萬當作頭期款 貸款 1082 萬 購買 1352.5 萬的屋價

一年之後賣出賺 200 萬

$$R_a = (1352.5 + 200) / 1352.5 = 14.8\%$$

$$R_e = 14.8\% + (1082 / 270.5) * (14.8\% - 3\%) = 62\%$$

獲利 62%

Case2 以寬限期方式：

將貸款 2400 萬 分成兩間房子操作  $2400/2 = 1200$

屋價  $1200/0.8 = 1500$  萬

一間頭期款以屋價兩成  $1500*0.2 = 300$  萬

屋主自有資金兩間  $300*2 = 600$  萬 當作兩間頭期款

以一間貸款 1200 萬 購買 1500 萬的屋價來計算

一年之後賣出賺 200 萬

$$Ra = (1500+200)/1500 - 1 = 13\%$$

$$Re = 13\% + (1200/300)*(13\% - 3\%) = 53\%$$

$$53\% * 2 = 106\%$$

獲利 106%

Case3 以借用人頭戶操作：

假如可以找到可信賴優質人頭戶，有固定的月薪加上沒有任何貸款信用正常則屋主可以提供多筆頭期款，配合不同人頭戶加上本金攤還或寬限期的操作。

推導公式：

人頭戶月薪 S 可貸額度  $0.6*S$  20 年 利率 R

$$Pmt = \text{本金攤還} = -PMT(R\%/12, 20*12, 1000000)$$

$$Int = \text{寬限期} = 1000000 * R\%/12$$

可以動用的金額房貸 X 萬

本金攤還可貸額度：

$$X = 0.6 * S * 1000000 / PMT$$

寬限期可貸額度：

$$X = 0.6 * S * 1000000 / Int$$

可下手物件價格總價與頭期款：

$$\text{總價 } P = X / 0.8$$

$$\text{頭期款 } Dp = P * 0.2 \text{ 可貸總價兩成}$$

賣出獲利價差：Ba

$$Ra = (Ba + P) / P - 1$$

$$Re = Ra + (X / Dp) * (Ra - R)$$

## ■ 商業模式(Business Model)經營研究

成立公司：成立投資顧問資產公司取得合法經營

資金來源：1.增加集資入股投資來源

- 2.出版書籍收入
- 3.學員入會學費
- 4.舉辦大型會議或說明會入場費收入
- 5.資金獲利部分再投入

人頭取得：1.找尋信用良好無瑕疵月收入良好人員

- 2.加入公司經營 自行培養人頭戶製造月收入薪轉資料
- 3.從學員中尋找月收入與信用良好自願人頭戶合作夥伴

物件來源：找尋投資標物件

- 1.透過各式媒體網路
- 2.仲介
- 3.法拍屋

開發行銷：1.增加媒體網路行銷曝光度匯集人氣向心力

- 2.舉辦大型說明會議 吸引入會收取門票費用
- 3.出版書籍經驗分享房地產投資成功與失敗案例
- 4.學員介紹入會
- 5.授與房地產與銀行授信專業 談判技巧 提升學員專業素質
- 6.現勘帶看物件與法拍流程點交狀況
- 7.學員成功案例提供未入會學員參考

獲利出售：1.提高房地產槓桿操作

- 2.自有工班裝潢與套房改建 增加物件附屬價值與投資報酬率
- 3.利潤分配與利潤分配所得再投入資金來源

經驗複製：1.複製房地產投資 銀行授信專業 與談判技巧等經驗分享

- 減少學員疑慮 提升素質與投資信心
- 2.擴大投資區域 複製到其他區域成立分公司 再吸收成員加入
- 3.尋找相同模式不同類型的產業 再投入運作
- 4.投資集資最重要的是人的問題 彼此信任問題 做好人員管控  
與資金的規劃 才有辦法在等待獲利時間的考驗下獲取報酬

因此在投資理財動作之前，一定要考慮相對的風險控管，在拉高財物槓桿獲取高報酬之前，還是要考慮高報酬相對應就是高風險的危機意識。

數據說明：透過下列數據計算槓桿操作投報率 槓桿使用越高 績效越好

但是遇到景氣不好或是缺錢賠售 槓桿使用越高 賠錢更多

列出以下數據做運算：

買進屋價 1000 萬

賣出獲利 100 萬 或是賠售 100 萬

備用金 50 萬

貸款成數 90% 80% 70%

利率 1% 2% 3% 4% 5%

本息攤還 或 寬限期

槓桿操作:投報率

買進屋價	10000000
賣出屋價	11000000
獲利	9000000
賣出屋價	9000000
賠售	9000000
備用金	500000

頭期款	貸款成數	利率	本息攤還	寬現期	一年寬現 期後本息	兩年寬現 期後本息	槓桿操作 Ra	槓桿操作 Re	槓桿操 作 Ra	槓桿操作 Re
1000000	90%	1%	41390	8333	43359	45546	10.00%	91.00%	-10%	-109.00%
1000000	90%	2%	45530	16667	47480	49650	10.00%	82.00%	-10%	-118.00%
1000000	90%	3%	49914	25000	51835	53975	10.00%	73.00%	-10%	-127.00%
1000000	90%	4%	54538	33333	56418	58518	10.00%	64.00%	-10%	-136.00%
1000000	90%	5%	59396	41667	61225	63273	10.00%	55.00%	-10%	-145.00%
2000000	80%	1%	36792	8333	38541	40486	10.00%	46.00%	-10%	-54.00%
2000000	80%	2%	40471	16667	42204	44133	10.00%	42.00%	-10%	-58.00%
2000000	80%	3%	44368	25000	46075	47978	10.00%	38.00%	-10%	-62.00%
2000000	80%	4%	48478	33333	50150	52016	10.00%	34.00%	-10%	-66.00%
2000000	80%	5%	52796	41667	54422	56243	10.00%	30.00%	-10%	-70.00%
3000000	70%	1%	32193	8333	33723	35425	10.00%	31.00%	-10%	-35.67%
3000000	70%	2%	35412	16667	36929	38617	10.00%	28.67%	-10%	-38.00%
3000000	70%	3%	38822	25000	40316	41981	10.00%	26.33%	-10%	-40.33%
3000000	70%	4%	42419	33333	43881	45514	10.00%	24.00%	-10%	-42.67%
3000000	70%	5%	46197	41667	47619	49212	10.00%	21.67%	-10%	-45.00%







數據說明：使用備用金，將房屋出租收租金，房貸一年寬限期情況下，可以支撐的期數  
 貸款成數 90% 備用金 50 萬 租金 22000 寬限期付利息 利率 1% 2% 3% 4% 5%

利率	租金 22000		一年寬		兩年寬	
	寬現期	租金剩餘	現期後	扣除租金	現期後	扣除租金
			本息		本息	
1%	8333	(13667)	43359	21359	45546	23546
2%	16667	(5333)	47480	25480	49650	27650
3%	25000	3000	51835	29835	53975	31975
4%	33333	11333	56418	34418	58518	36518
5%	41667	19667	61225	39225	63273	41273

期數	利率 備用金剩餘	1%		2%		3%		4%		5%
		寬現期 扣租金	備用金 剩餘	寬現期 扣租金	備用金 剩餘	寬現期 扣租金	備用金 剩餘	寬現期 扣租金	備用金 剩餘	寬現期 扣租金
0	500000	(13667)	500000	(5333)	500000	3000	500000	11333	500000	19667
1	513667	(13667)	505333	(5333)	497000	3000	488667	11333	480333	19667
2	527333	(13667)	510667	(5333)	494000	3000	477333	11333	460667	19667
3	541000	(13667)	516000	(5333)	491000	3000	466000	11333	441000	19667
4	554667	(13667)	521333	(5333)	488000	3000	454667	11333	421333	19667
5	568333	(13667)	526667	(5333)	485000	3000	443333	11333	401667	19667
6	582000	(13667)	532000	(5333)	482000	3000	432000	11333	382000	19667
7	595667	(13667)	537333	(5333)	479000	3000	420667	11333	362333	19667
8	609333	(13667)	542667	(5333)	476000	3000	409333	11333	342667	19667
9	623000	(13667)	548000	(5333)	473000	3000	398000	11333	323000	19667
10	636667	(13667)	553333	(5333)	470000	3000	386667	11333	303333	19667
11	650333	(13667)	558667	(5333)	467000	3000	375333	11333	283667	19667
12	664000	(13667)	564000	(5333)	464000	3000	364000	11333	264000	19667
13	677667	21359	569333	25480	461000	29835	352667	34418	244333	39225
14	656308	21359	543853	25480	431165	29835	318248	34418	205108	39225
15	634949	21359	518373	25480	401331	29835	283830	34418	165883	39225
16	613590	21359	492893	25480	371496	29835	249412	34418	126658	39225
17	592232	21359	467413	25480	341661	29835	214993	34418	87433	39225
18	570873	21359	441933	25480	311826	29835	180575	34418	48208	39225
19	549514	21359	416453	25480	281992	29835	146157	34418	8983	39225
20	528155	21359	390973	25480	252157	29835	111738	34418	(30242)	39225

21	506797	21359	365493	25480	222322	29835	77320	34418
22	485438	21359	340013	25480	192488	29835	42902	34418
23	464079	21359	314533	25480	162653	29835	8483	34418
24	442720	21359	289053	25480	132818	29835	(25935)	34418
25	421362	21359	263573	25480	102984	29835		
26	400003	21359	238093	25480	73149	29835		
27	378644	21359	212613	25480	43314	29835		
28	357285	21359	187133	25480	13479	29835		
29	335927	21359	161653	25480	(16355)	29835		
30	314568	21359	136173	25480				
31	293209	21359	110693	25480				
32	271850	21359	85213	25480				
33	250491	21359	59733	25480				
34	229133	21359	34253	25480				
35	207774	21359	8772	25480				
36	186415	21359	(16708)	25480				
37	165056	21359						
38	143698	21359						
39	122339	21359						
40	100980	21359						
41	79621	21359						
42	58263	21359						
43	36904	21359						
44	15545	21359						
45	(5814)	21359						

以上範例在財物槓桿的操作下，

1. 使用槓桿越高 獲利越高 報酬率也越高，但風險也越高 賠錢機率也增大。
2. 使用寬限期比起本息攤還，可以延長出售等待房價上漲時間，但是寬限期一過，本息攤還壓力就更大。
3. 假如在備用金不足抵抗本金攤還或是寬限期後暴漲的本息攤還，一定要加入租金收益彌補備用金的不足，延長出售等待房價上漲時間，以免房貸繳款不足在未出售前遭受法拍。

案例操作：

本案例以投資總額 2000 萬，同時操作 5 筆案件為例，試算槓桿操作可行度與風險評估

試算前提：

均以 20 年期貸款 (分析有寬限期及無寬限之負擔金額)，以房屋單價 400 萬元之 3 房 2 廳物件，租金行情約在 9000~13000 元，本案例採均價，即每間每月租金 11000 元計作評估。

房屋單價 (間)	400 萬元	貸款年利率	3%		
房屋總數 (間)	5	貸款月利率	0.25%		
支出仲介費(2%)	40 萬元	月租金收入	5.5 萬/月		
支出代書費 (5 筆)	25 萬元	年租金收入	66 萬/年		
貸款成數	70%	80%	90%	100%	
貸款總額	1400	1600	1800	2000	萬元
自備款總額	600	400	200	0	萬元
寬限期 2 年 >> 即前 2 年只付息 (216 期)					
總價報酬率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	月
只付息期間之報酬率	3.61%	3.87%	4.53%	9.23%	月
本息攤期間之報酬率	-4.09%	-8.71%	-20.30%	-103.24%	月
只付息期間損益 (租金-房貸利息支出)	20000	15000	10000	5000	元/月
只付息期間之累積收益	480000	360000	240000	120000	元
本息攤期間損益 (租金-房貸支出)	-28961	-40956	-52950	-64945	元/月
寬限期間累積租金收 益，可支應之本息攤期數	16.6	8.8	4.5	1.8	月 (期)
無寬限期 >> 本息攤還(240 期)					
本息攤期間之報酬率	-4.09%	-8.71%	-20.30%	-103.24%	月
本息攤期間損益 (租金-房貸支出)	-22644	-33736	-44828	-55920	元/月

以上為操作 5 筆總值 2000 萬以下之物件，房貸利率 3%，貸款成數分別為 70% 至 100%。

以房屋單價 400 萬元之 3 房 2 廳物件，租金行情約在 9000~13000 元，本案例採均價，即每間每月租金 11000 元計作評估。

(以總價 2000 萬，購買 5 筆，貸款 8 成，寬限期 2 年為例)

二年共收租金 36 萬.第三年本息攤還每月扣除租金 1 萬 1 千元，資金缺口 40956 元，如以之前獲利 36 萬（租金-房貸利息支出）支撐本息攤還時的資金缺口，則在購買後 2 年加上 8.8 個月(等於 2 年 8 個月)後，將開始虧損，所以必須有把握在虧損前處理掉物件，或是週轉金可撐到景氣反轉，抑或是提升租金效益，讓租金收益高於本息攤還。

也就是在寬限期內取得價差收益，為此案操作之目的，如不考慮轉賣之價差收益（即依買入價售出），純以賺取租金為目的時（當然隔套出租可再提升租金報酬率，但在此暫不討論），則須在寬限期滿後售出物件，而如未能在 2 年 8 個月內售出該物件，則會面臨帳面上之虧損。

由上表可知，一開始即採本息攤還，則可有效減少總利息之支出，貸款成數越高，省息空間越大。而如採用寬限期內之買進賣出策略，則在寬限期內之報酬率，將能有效提升（但寬限期結束後，報酬率會轉成負數），隨貸款成數升高可將租金報酬率由 3.61% 提高到 9.23%，惟拉高貸款成數操作，如未能在寬限期內賣出，即使 5 間全數租出，縱有租金補貼，資金缺口亦將由每月 28961 元提高至 64945 元，由此可知拉高貸款成數雖能提升報酬率，但也伴隨著高風險之操作難度，且將更早面臨資金缺口（原收取之累積租金支應本息攤還之期數，隨原貸款成數之提高由 16.6 個月減少至 1.8 個月，亦即全貸時將於寬限期後即刻面臨資金缺口窘境）。

舉例來說，一個月薪 7 萬元之上班族，以房貸支出資金不超過月薪 3 分之 1 為限(即每月房貸支出 2 萬 1 千元)，以本息攤還之月付額度計算，大約只能負擔貸款總額為 378.6 萬之房地產（ $70000 \times 0.3 / 5546 = 3.7865$ ），亦即以自備 3 成頭期款，70% 房貸計算，約可買入 540.8 萬之房地產。惟如輔以房租收入，則購入 2000 萬房地產，每月貸款應付 77644，因有房租收入 55000，則只須負擔差額 22644，仍在可支應之額度內，但依上表所示，應注意自備款項充足及貸款槓桿勿拉太高，否則若無法在寬限期內有好價格可售出，則房屋恐難逃法拍之命運。