

對個人房貸不同性別之貸款情形分析
不同職業別（軍公教與非軍公教）之
房貸性別資料

中央銀行
金融業務檢查處
2025年12月

對個人房貸不同性別之貸款情形分析

摘要

為推動性別平權並配合行政院性別主流化政策，本行運用金融聯徵中心 98 至 113 年房貸資料，揭示銀行房貸決策中性別與核貸條件等交互因素之影響。本次分析除延續前三年針對房貸性別、年收入及擔保品地區差異之研究，亦新增職業別(軍公教與非軍公教)面向，嘗試以多元面向呈現性別於房貸市場之結構特性與潛在不平等現象。主要發現及政策意涵如下：

男性因薪資普遍較高，其還款能力優於女性，導致在房貸餘額、人數、占比等均高於女性。自 104 年起男性房貸成數略高於女性，但差距有限。若依年收入群組分析，男性於中、高收入區間的房貸人數與平均房貸餘額均略高於女性，整體房貸成數則差異不大。然而，進一步以統計方法檢視後，發現中、高收入群組中，男性的房貸成數則顯著高於女性。年齡面向觀察，50 歲前男性房貸餘額與人數較高，反映其為家庭經濟支柱，而年長女性購屋行為則與其經濟自主意識與投資考量有關。在區域分布上，22 縣市中男性在房貸人數、餘額與建坪多高於女性。迴歸分析顯示，男性若擁有六都及新竹地區(特定地區)擔保品，其房貸餘額顯著高於其他群組，而女性於其餘 14 縣市(非特定地區)表現最弱，反映其在經濟

與地理條件上相對劣勢。房貸利率方面，性別間差異有限，銀行利率調整對雙方影響差距不大。另就職業別觀察，不論軍公教與否，男性在房貸人數、餘額與建坪均高於女性；即使控制房貸利率、房貸成數及房屋坪數等條件後，男性非軍公教的房貸餘額仍高於女性，顯示核貸流程中可能存在潛在性別差異。

基於以上發現，建議政策面宜強化性別衡平措施，以縮小女性在房貸取得上的不利地位。可從三面向著手：(一)針對低收入女性與其擔保品多位於非特定地區的情況，思考如何提供補助或支持，降低其取得房貸之難度與負擔；(二)建議金融機構優化房貸評分模型，除傳統徵信指標外，納入反映女性還款能力與償債意願之非傳統變數，協助實際有能力但申報所得較低之女性順利取得房貸；(三)本行將持續透過性別平等專區公開相關分析結果，供社會與主管機關參考。金管會亦宜鼓勵金融機構適當調整信用評分模型、強化從業人員性平教育，減少刻板印象影響房貸決策。此外，若發生重大經濟衝擊，建議權責機關比照青年成家或中小企業貸款專案，跨部會合作提供低收入女性族群更具支持性的政策貸款工具，納入本報告建議之性別、地區與職業指標，以強化普惠金融與社會公平。

目錄

一、前言	1
二、文獻回顧	2
三、房貸借款人不同性別之房貸情形	5
(一) 男性房貸餘額、房貸人數及其占比均高於女性，可能因男性普 遍薪資優於女性，致其還款能力較佳	6
(二) 房貸成數性別差異不大	7
(三) 50 歲以前，男性房貸人數與房貸餘額高於女性	8
(四) 中、高年收入男性之房貸人數、房貸餘額及房貸成數多高於女性 ..	9
(五) 以男性與女性房貸擔保品座落縣市來看，22 縣市中，男性房貸 人數、房貸餘額及建物坪數多高於女性	12
(六) 男性於房貸人數及購屋坪數普遍高於女性，男性非軍公教族群 平均房貸餘額最大，男性軍公教族群則申貸比例最高	18
四、房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限	28
五、結論	29
六、政策意涵	31
七、未來分析方向	33
參考文獻	35
附錄	36

圖目次

圖 1 本國銀行對不同性別房貸餘額及人數.....	6
圖 2 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸人數占比	6
圖 3 男性與女性每人每月總薪資.....	7
圖 4 銀行對男性與女性之房貸成數.....	7
圖 5 113 年不同年齡之男性與女性房貸餘額比較.....	8
圖 6 113 年不同年齡之男性與女性房貸人數比較.....	8
圖 7 113 年不同年收入之男性與女性房貸人數比較.....	10
圖 8 113 年不同年收入之男性與女性房貸餘額比較.....	10
圖 9 113 年不同年收入之男性與女性房貸成數比較.....	11
圖 10 113 年不同性別擔保品地區之房貸人數.....	12
圖 11 113 年不同性別擔保品地區之房貸餘額.....	14
圖 12 113 年不同性別擔保品地區之建物坪數.....	14
圖 13 不同性別軍公教與非軍公教族群之房貸人數	19
圖 14 不同性別軍公教與非軍公教族群之房貸餘額	20
圖 15 不同性別軍公教與非軍公教之房貸成數	21
圖 16 不同性別軍公教與非軍公教之房貸利率	22
圖 17 不同性別軍公教與非軍公教族群之購屋坪數	23

表目次

表 1 各年收入群組男性與女性 t 檢定結果	12
表 2 房貸利率調升 1 碼對不同性別房貸借款人之影響	29

對個人房貸不同性別之貸款情形分析

金檢處/114.12.17

一、前言

為促進性別平權並營造尊重多元文化與性別差異之社會環境，政府已將性別主流化列為重要施政方針。本行作為貨幣與信用之主管機關，對房貸信用資源之公平分配向來極為重視。爰配合行政院性別主流化政策，運用金融聯合徵信中心(下稱聯徵中心)自民國 98 年至 113 年所蒐集之房貸資料¹，分析我國民眾申辦房貸之性別差異，進而探討金融機構對不同性別借款人承作意願之潛在影響因素，並藉由揭露房貸性別相關資訊，引導金融機構將性別平等觀點納入其房貸業務考量，俾供主管機關推動政策性房貸時作為參據。

本次分析係延續 111 年至 113 年間，針對不同性別之個人房貸情形、年收入差異及擔保品座落縣市別等面向進行系列研究之後續分析，並進一步納入借款人職業別(軍公教與非軍公教)²作為新增觀察維度，以更全面呈現房貸市場中之性別分布現象及潛在結構差異。

¹ 涵蓋購買住宅房貸及房屋修繕房貸，但不包含逾期、催收及呆帳之房貸帳戶。

² 聯徵中心提供之職業別資料，目前依性別僅能將房貸戶區分為軍公教與非軍公教兩類態樣，尚無更精細之職業別資料。

二、文獻回顧

在探討房貸市場中的性別差異時，眾多國際研究均指出，女性在取得房貸方面長期處於相對弱勢，無論是帳戶開立、房貸可近性、貸款條件，甚至職業亦有顯著差距。本文擬透過重要國際組織及學術研究，回顧相關文獻成果，以奠定本研究之理論基礎與政策分析方向。

Blau and Kahn (2016) 利用 1980 - 2010 年美國收入動態追蹤調查(PSID) 微觀資料，系統性分析性別薪資差距的程度、趨勢與解釋因素。分析發現，受惠於女性薪資水準顯著提升，自 1980 年代起，女性薪資水準快速趨近男性，爾後兩性間之薪資差距逐漸穩定，顯示女性在職場之經濟地位日益提升。至 2010 年，傳統人力資本變數(如教育與工作經驗)對薪資差距解釋力已大幅下降，惟職業與產業的性別差異仍扮演關鍵角色。值得注意的是，女性較常因生育與育兒責任而選擇縮短工時，甚至中斷職涯，進而承受顯著的薪資損失。此外，**性別角色、勞動分工與職業分化持續影響女性薪資表現，實證研究亦支持性別歧視仍為不可忽略之因素。**

Goodman, Zhu and Bai (2016) 運用美國房屋貸款揭露法(HMDA)與 CoreLogic 資料，探討單身女性借款人在房貸市場中所面臨之結構性劣勢。研究指出，**單身女性借款人**於傳統徵信架

構下，經常因可供驗證之收入、信用歷史或資產紀錄較不完整，導致其信用評等分數偏低，進而被系統性低估其實際還款能力，惟其實際還款能力卻優於條件相當的男性借款人。即使控制所有可觀察信用變數後，單身女性的違約率仍顯著較低，反映傳統信用評估模型未能充分捕捉女性族群某些非傳統卻具代表性的良好還款特徵，導致高估其風險。儘管每筆貸款的額外成本平均僅約 150 美元，但此偏誤可能導致女性更易遭拒貸，且無法公平獲得房貸資源。研究指出金融機構應建立更具包容性與預測力的信用風險評估架構，納入女性族群在還款紀律與財務行為上的特性，以避免將實際還款能力良好的女性錯誤歸類為高風險對象，進而強化金融市場的公平性與效率。

IMF (2018)強調，促進女性經濟賦權不僅是性別平等議題，更與經濟成長與金融穩定密切相關。研究指出，女性若能平等參與經濟活動與金融體系，將可顯著提高國家生產力與總體經濟效能。該報告將性別平權視為總體經濟政策的一環，透過制度改革、金融包容與公共投資，解決女性在房貸結構性障礙。

Beck, and Madestam (2020)針對微型金融市場進行研究，發現即使在聲稱具「社會使命」的微型金融機構中，女性借款人仍面臨明顯的房貸歧視。研究透過實驗法與資料分析顯示，在相同

財務條件下，女性獲得房貸可能性與金額均顯著低於男性，顯示制度性偏見在房貸決策過程中仍廣泛存在。

IMF (2022)另指出，儘管近年來全球金融普及率顯著提高，但性別差距仍普遍存在。該研究利用一個新建之金融機構資料庫，發現女性在多數國家中取得房貸的機會顯著低於男性，這種落差並非僅由傳統變數(如教育、收入)所能完全解釋，而與制度性設計與性別偏見有密切關聯。該報告進一步建議，各國應強化性別分項統計、設計包容性金融產品，並提升女性金融素養，以縮減性別差距。

Stone et al. (2024)指出，性別係影響住房結果與住房補助領取之核心決定因素，並深刻影響個人整個生命歷程，但目前在澳洲乃至國際上，對性別於住房領域中所扮演角色之認知仍顯不足。研究顯示，**住房機會、補助分配及其影響均具性別化特徵，並與同一世代、不同世代間之不平等密切相關**。值得關注的現象包括年長女性首次陷入無家可歸者增加，以及單親母親住房不安全問題惡化等問題。該報告整合多面向資料，提出三項關鍵問題：**(1)目前以二元性別為基礎所建構之佐證資料是否足夠；(2)政策制定是否受到片段性證據所限制；(3)性別、住房與無家可歸領域缺乏一致證據基礎**，將對政策回應與實務操作造成何種局限。

CGAP (2024)指出，**導入性別視角分析有助於金融機構更深入瞭解男女在資料可得性與信用風險評估上的差異**，進而提升女性金融包容性。實務案例顯示，金融機構可應用前揭分析調整信用評分模型與內部政策，改善女性借款條件。以 ABZ³為例，其透過資料導向方式，成功提升女性核貸比重並降低利率，同時維持整體風險偏好，證實具「**性別意圖**」之信用評分模型(Gender-Intentional Credit Scoring)⁴不僅能更準確衡量風險，亦創造商業價值。此一方法有助於**更公平地評估女性還款能力，避免將信用良好之女性借款人錯誤歸類為高風險族群**。

三、房貸借款人不同性別之房貸情形

本國銀行在**房貸條件設定上**，除考量擔保品價值(例如屋況、屋齡及地點等)外，借款人信用評等及**還款能力亦為評估要項之一**。本分析依性別就房貸餘額與人數、房貸餘額占比與人數占比⁵、房貸成數、年齡、年收入及擔保品坐落縣市別等面向進行交叉分析，以瞭解本國銀行辦理房貸情形，主要結果如次：

³ AB Bank Zambia (ABZ)是一家尚比亞的商業銀行。

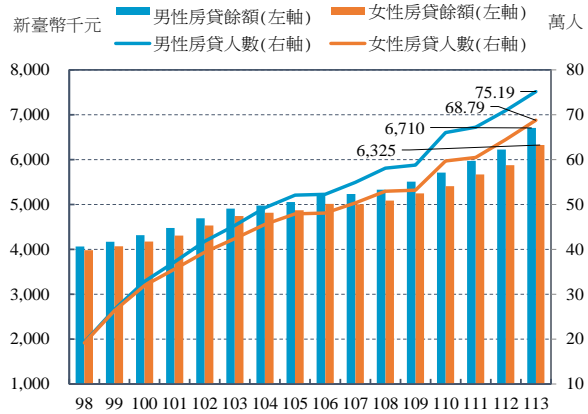
⁴ 係指設計信用評分模型時，刻意考慮不同性別在金融行為、社會角色與經濟處境上的差異，以避免既有評分系統因過度依賴歷史數據而強化性別偏見。

⁵ 房貸餘額占比係指男(女)房貸餘額占房貸總餘額比率；房貸人數占比係指男(女)人數占房貸人數比率。

(一)男性房貸餘額、房貸人數及其占比均高於女性，可能因男性普遍薪資優於女性，致其還款能力較佳

1.如圖 1 所示，自 98 年以來，本國銀行對男性房貸餘額及房貸人數走升，113 年底分別為 6,710 千元及 752 千人，且其長期走勢均高於女性。

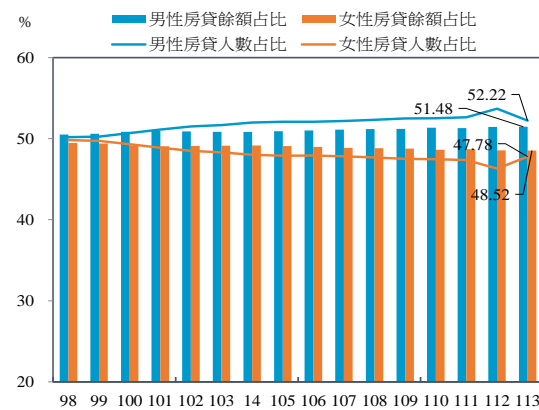
圖 1 本國銀行對不同性別房貸餘額及人數



註：房貸餘額係以平均值計算。
資料來源：金融聯合徵信中心。

2.以男、女房貸餘額占房貸總額比率來看，男性房貸占比由 98 年之 50.52% 增加至 113 年之 51.48%，同期間女性房貸占比則由 49.48% 降至 48.52%；男女房貸人數占比亦男升女降(圖 2)。

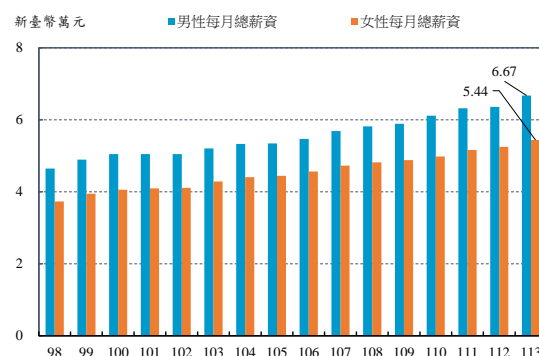
圖 2 本國銀行對不同性別房貸餘額及房貸人數占比



註：房貸餘額係以平均值計算。
資料來源：金融聯合徵信中心。

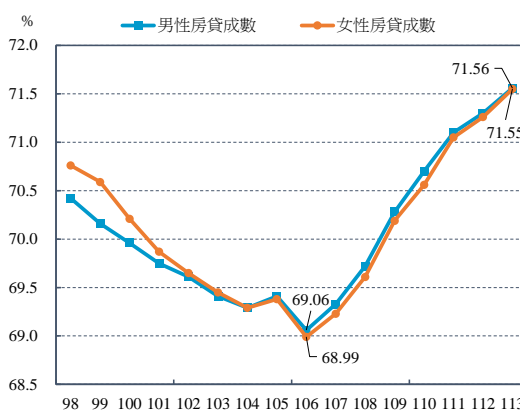
3. 探究原因，可能因**男性普遍薪資較優**⁶(圖 3)，致其**還款能力較佳**，較易**通過銀行房貸審核**，取得**較高之房貸金額**；部分女性則因婚後負擔家庭照顧責任，以致在工作職位和平均收入不如男性而影響可貸額度。為落實性別平等與普惠金融，權責機關似可加強對女性經濟與信貸支持，期**適度降低性別權益落差**。

圖 3 男性與女性每人每月總薪資



註：總薪資係指受僱員工每月經常性薪資及非經常性薪資。
資料來源：主計總處。

圖 4 銀行對男性與女性之房貸成數



註：1. 房貸成數係以算數平均值計算。
2. 自 98 年起，受本行選擇性信用管制、房市景氣下滑、課徵房地合一稅及不動產持有稅負加重等因素影響，男女房貸成數趨減，於 106 年觸底後逐步回升。
資料來源：金融聯合徵信中心。

(二) 房貸成數性別差異不大

圖 4 顯示過去 16 年來，銀行對不同性別之購屋房貸成數變化情形，其中 98 年至 103 年期間女性平均房貸成數持續高於男性，惟自 104 年起趨勢反轉，男性略高於女性。113 年

⁶ 依主計總處 113 年薪資統計初步結果，我國女性平均時薪 327 元，為男性 389 元的 84.2%，不同性別薪資差距為 15.8%，換言之，女性較男性需多工作 58 天 (365 日曆天×15.8%≐58 天)，才能達到整年總薪資相同。

男性及女性平均房貸成數兩者差異極微。此一現象，可能反映近年銀行在核定房貸成數時，主要係依循內部既定房貸政策及央行選擇性信用管制措施所訂定之貸放成數規範，而非僅以性別作為判定依據。

(三)50 歲以前，男性房貸人數與房貸餘額高於女性

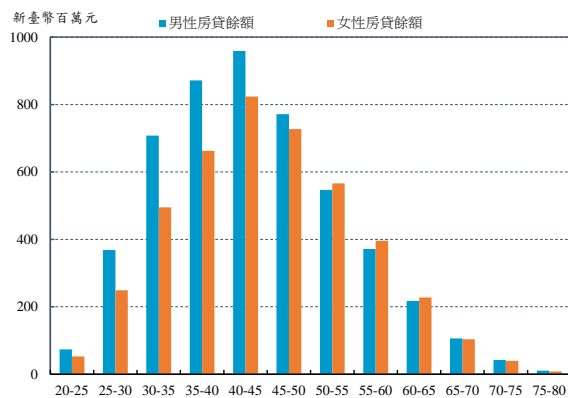
1.若綜合性別與年齡別資料分析，50 歲之前男性

房貸之平均餘額(圖 5)及房貸人數(圖 6)均高於女性，其中男性與女性在 30-35 歲及 35-40 歲之房貸餘額及房貸人數差距

最為顯著，可能係房貸多為自住用途，如首購、婚後置產等。

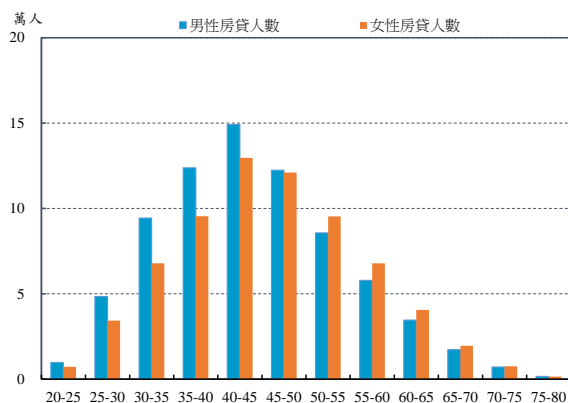
2.超過 50 歲後，男性之房貸平均餘額及房貸人數多於女性之現象逐漸減少，其中 50-55 歲、55-60

圖 5 113 年不同年齡之男性與女性房貸餘額比較



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 6 113 年不同年齡之男性與女性房貸人數比較



資料來源：金融聯合徵信中心。

歲及 60-65 歲女性之房貸人數及餘額反而高於男性，可能與購屋動機轉變有關。探究原因，可能係年輕時男性多為家庭主要經濟來源，而年紀稍長後，女性把購屋當成理財投資工具之一。

(四)中、高年收入男性之房貸人數、房貸餘額及房貸成數多高於女性

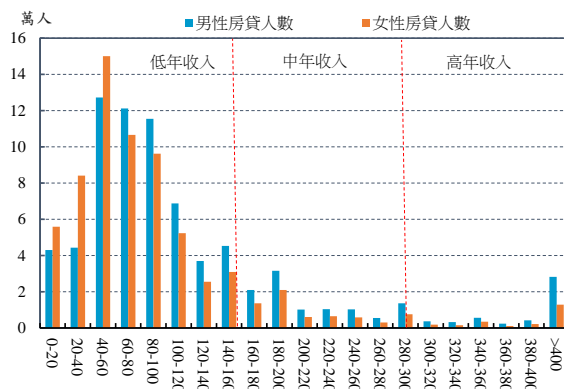
1.若綜合性別與年收入別資料觀察，以年收入 20 萬元為一級距，共設定 21 組級距，並將其區分為低年收入、中年收入及高年收入等三大群組⁷，進行描述性分析結果如下：

(1)低年收入(140 萬元以下)群組中，男性房貸人數占其整體房貸人數之 74.07%，低於女性之 82.98%；中年收入(140 萬元至 280 萬元)及高年收入(280 萬元以上)群組之男性房貸人數占比分別為 17.84%及 8.09%，則高於女性之 12.60%及 4.42%，顯示**男性房貸人數以中、高收入者為多，女性則集中於低收入者。**

⁷ 年收入 0-20 萬元至 120-140 萬元屬低年收入，年收入 140-160 萬元至 260-280 萬元屬中年收入，年收入 280-300 萬元至 400 萬元以上屬高年收入群組。

(2) 進一步觀察低年收入群 **圖 7 113 年不同年收入之男性與女性房貸人數比較**

組，僅 60 萬元以下女性之房貸人數高於男性，其中年收入 20-40 萬元之女性房貸人數與男性差距最大，至於年收入 60 萬元以上者之男性房貸人數則均高於女性(圖 7)。



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 8 113 年不同年收入之男性與女性房貸餘額比較

(3) 圖 8 顯示男女平均房

貸餘額隨年收入遞增，

各年收入區間之差異

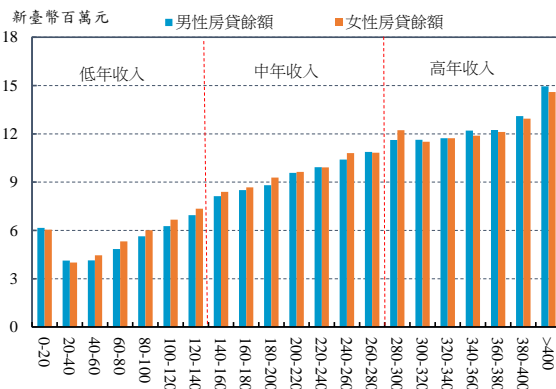
整體不大，其中年收入

300 萬元以上房貸群

組，以男性平均房貸餘

額略高；其他年收入範圍則顯示男女房貸餘額差異較小或

女性略高。



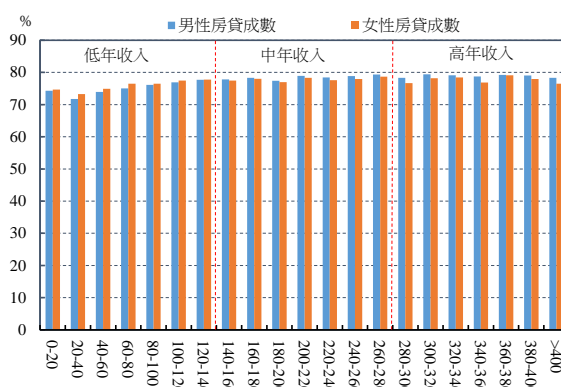
資料來源：金融聯合徵信中心。

(4) 值得注意的是，年收入 20 萬元以下房貸者，不論男性或女性

平均房貸餘額均逾 600 萬元，甚至高於年收入 20 萬元至 80

萬元房貸者，此與其還款能力顯不相當，探究原因可能係低報所得、家長資金挹注或親友合購等所致。

圖 9 113 年不同年收入之男性與女性房貸成數比較



資料來源：金融聯合徵信中心。

2. 如圖 9 顯示，女性在低年收入區間之房貸成數均

微幅高於男性，惟在中年收入及高年收入區間，則以男性房貸成數相對略高，惟兩者差異不大。

3. 為瞭解近十年男、女房貸相關數據之差異情形，本分析進一步分別就 101 年及 113 年男性與女性之低年收入、中年收入及高年收入三大群組分別進行 t 檢定⁸(顯著水準 0.05)，以分析不同收入群組間之男性與女性房貸人數、房貸餘額及房貸成數是否具顯著差異，結果如下：

(1) 如表 1 所示，101 年在各年收入區間男性之房貸人數、房貸餘額及房貸成數與女性相比，並無顯著差異；113 年男性在各年收入區間之房貸人數及餘額在統計上未顯著異

⁸ t 檢定評估兩個群組是否有差異，或一個群組高於另一群組。

於女性，惟男性在中、高收入群組之房貸成數則顯著高於女性。

表 1 各年收入群組男性與女性 t 檢定結果

收入群組	101 年男女差異(p 值)			113 年男女差異(p 值)		
	房貸人數	房貸餘額	房貸成數	房貸人數	房貸餘額	房貸成數
低年收入	0.477	0.277	0.383	0.464	0.346	0.226
中年收入	0.179	0.222	0.121	0.167	0.365	0.0481*
高年收入	0.239	0.487	0.139	0.148	0.458	0.009*

註：顯著水準為 0.05，*表示男性房貸成數顯著高於女性，且表格中 p 值越小，顯著性越高。

資料來源：本行金檢處自行計算。

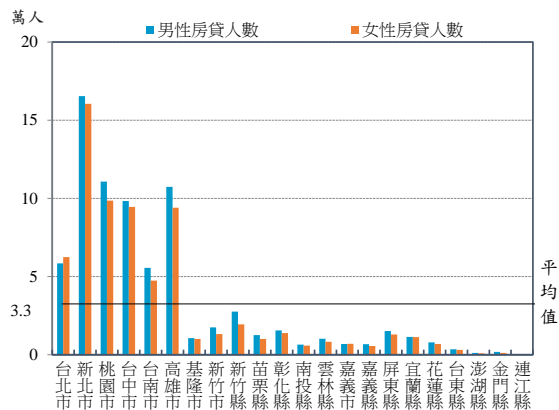
(2)前揭統計分析結果顯示，儘管男性與女性房貸成數整體差異不大，但若聚焦於中、高年收入群組，則男性可能因收入穩定及支付能力相對較佳，促使銀行願意提供較高之房貸成數。

(五)以男性與女性房貸擔保品

座落縣市來看，22 縣市中，男性房貸人數、房貸餘額及建物坪數多高於女性

1.綜合性別、擔保品地區、房貸人數、房貸餘額及建物坪

圖 10 113 年不同性別擔保品地區之房貸人數



資料來源：金融聯合徵信中心。

數等資料進行交叉分析結果發現，男性及女性在台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市及高雄市等 6 個地區之房貸人數遠高於平均值(圖 10)。其次，無論男性或女性，113 年擔保品位於**新北市之房貸人數均居全國之冠**，可能係新北市作為大台北地區的一部分，經濟活動頻繁，就業機會多，吸引大量人口購房。另外，**台南市**房貸人數較低，可能係因當地近年雖受惠於科技園區、公共設施及重大建設發展，吸引不少買盤湧入，惟**薪資水準仍低於全台薪資中位數**⁹，且房價持續上漲，導致**購屋壓力增加，進而抑制房貸人數成長**。

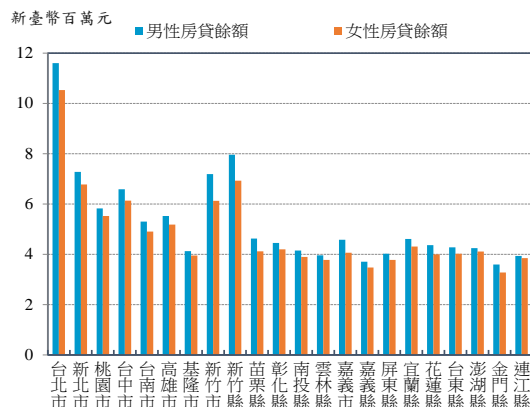
進一步觀察發現，22 縣市中，**僅有台北市出現女性房貸人數高於男性的情形，其餘縣市則仍以男性為多**。此現象可能與**台北市高度都市化、生活成本較高，以及女性經濟自主程度較高有關**。許多女性選擇在台北市獨立購屋，不僅為追求更佳的生活品質與通勤便利，也反映其對居住自主與財務規劃的重視。

2.就房貸餘額來看，無論男性或女性借款人，**在全臺 22 縣市中，擔保品座落於臺北市者均呈現最高水準**，反映出台北市高房價之結構性特徵。此外，**在各縣市中，房貸餘額普遍以男性為**

⁹ 依據主計總處統計資料，台南市全年資所得中位數為 53.8 萬元低於全國薪資中位數 58.5 萬元。

高，顯示男性於住宅購置規模或房貸核貸金額上相對占優勢。此現象亦可能反映性別間在財務資源可得性或擔保品價值方面之差異(圖 11)。

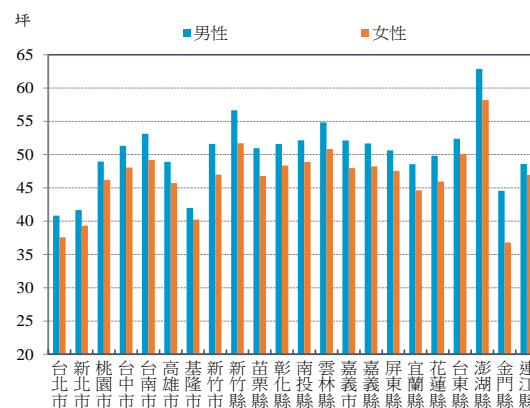
圖 11 113 年不同性別擔保品地區之房貸餘額



資料來源：金融聯合徵信中心。

3.全國各縣市中，男性房貸戶平均購屋坪數均高於女性(圖 12)。以新竹縣為例，該地區因科技產業集中、個人所得水準較高，男性與女性在購屋坪數之差距尤為明顯，可能反映當地男性購

圖 12 113 年不同性別擔保品地區之建物坪數



資料來源：金融聯合徵信中心。

屋預算較為寬裕，且較有能力購買大坪數住宅。此現象亦與傳統觀念有關，特別是非都會地區，男性被視為家庭主要經濟支柱，且承擔「成家立業」之社會期待，導致其在購屋決策時，更傾向購買可滿足長期需求之較大坪數房屋，例如金門縣男性購屋坪數遠高於女性；相對地，在房價較高的台北市，男性與

女性的購屋坪數差距相對縮小，可能反映高房價限制購屋者購買較大坪數住宅之意願及能力。

4.鑑於房貸餘額為本國銀行房貸集中度控管及本行選擇性信用管制關注之重點，本分析進一步以迴歸模型分析男、女房貸擔保品座落之 22 個縣市與不同性別房貸餘額間是否具統計顯著性(迴歸結果詳附錄)。

(1)首先分析 22 個擔保品座落縣市、房貸額度、鑑估值、房貸成數、平均房貸利率及購屋坪數等變數(自變數)對男、女房貸餘額(因變數)之影響(模型一、模型二)，惟因變數太多而樣本數不足¹⁰，以致迴歸結果存在多重共線性問題¹¹。

模型一：設定男性與女性房貸戶為虛擬變數

$$Y_i = c + b_1x_{1i} + b_2x_{2i} + b_3x_{3i} + b_4x_{4i} + b_5x_{5i} + b_6D_{1i} + b_7E_{1i} + \dots + b_{28}E_{22i}$$

其中 $i = 1 \dots n$ 樣本數， x_1 為房貸額度， x_2 為鑑估值， x_3 為房貸成數， x_4 為平均房貸利率， x_5 為購屋坪數， D_1 為男性虛擬變數， D_2 為女性虛擬變數(基準類別)， $E_1 \dots E_{22}$ 為各縣市之虛擬變數。

¹⁰ 在進行各縣市的房貸餘額迴歸分析時，由於各縣市僅有 16 個樣本(98 年至 113 年資料點)，因此在使用多個自變數進行迴歸分析時會導致變數間出現高度共線性問題，本分析報告嘗試使用不同迴歸模型進行測試。

¹¹ 以模型 1 及模型 2 進行線性迴歸，因變量之間存在高度相關，出現多重共線性致迴歸估計不準確。

模型二：將性別及縣市結合(例如男性台北市、女性台北市)

$$Y_i = c + b_1x_{1i} + b_2x_{2i} + b_3x_{3i} + b_4x_{4i} + b_5x_{5i} + b_6D_{1i} + \dots + b_{48}D_{43i}$$

其中 $i = 1 \dots n$ 樣本數， x_1 為房貸額度， x_2 為鑑估值， x_3

為房貸成數， x_4 為平均房貸利率， x_5 為購屋坪數，

$D_1 \dots D_{43}$ 為男女性別結合縣市之虛擬變數， D_{44} 女性台中

市為基準類別。

(2)本分析爰縮減擔保品座落縣市別之變數，亦即將原全國

22 個縣市變數縮減至「六都¹²及新竹縣市」(下稱特定地

區)及「其餘 14 縣市」(下稱非特定地區)等 2 個變數，並

就男、女房貸戶進行分析(模型三)。

模型三：將全國 22 個縣市變數縮減至特定地區及其餘 14

縣市」2 個變數

$$Y_i = c + b_1x_{1i} + b_2x_{2i} + b_3x_{3i} + b_4D_{1i} + b_5D_{2i} + b_6D_{3i}$$

其中 $i = 1 \dots n$ 樣本數， x_1 為房貸成數， x_2 為平均房貸利率，

x_3 為房屋坪數， D_1 為男性擔保品位於特定地區之虛擬變數，

D_2 為女性擔保品位於特定地區之虛擬變數， D_3 為男性擔保

¹² 六都係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、台南市及高雄市。

品位於非特定地區之虛擬變數， D_4 為女性擔保品位於非特定地區之虛擬變數(基準類別)¹³。

5. 模型三迴歸分析結果如下：

(1) 以估計值來看，虛擬變數 D_1 估計值 2334.96 遠高於 D_2 (1729.25) 及 D_3 (387.75)，顯示**特定地區男性的房貸餘額顯著高於其他族群，而非特定地區之男女性則相對最低**。據此，可強化對非特定地區男女性族群之經濟扶持，以提升其取得房貸能力。

(2) 房貸成數對房貸餘額之估計係數均為正值，顯示該變數對房貸餘額有正面影響，房貸成數越高則借款人之房貸餘額越高，符合經濟直覺，惟此正面影響在統計上不夠顯著，可能受高房貸成數(loan to value, LTV)貸款施加監管限制之影響。

(3) 房貸利率與房貸餘額呈顯著負相關，顯示**利率上升時，房貸餘額明顯減少**，探究原因可能係：(i) 部分借款人為減少未來利息支出，選擇**加速還款**，導致房貸餘額減少；(ii)

¹³ 由於多數縣市之女性房款餘額較男性為低，爰以女性為基準，可更明顯對比不同性別間的餘額差異。另考量台中市位居台灣中部，可供對比北部與南部縣市對不同性別房貸餘額之差異，遂將其做為區域間比較之基準類別。綜上，模型二以「女性台中市」為基準類別。

在高利率期間，潛在購屋者可能延後購屋時機或改以租屋因應，導致新增房貸需求減弱；或(iii)隨利率上升，借款人每月還本付息負擔增加，促使購屋投資吸引力下降，資金可能轉向報酬更高的投資工具或儲蓄產品，遂抑制房貸餘額成長；但此負面關係在統計上並不顯著，可能係樣本包含不同類型的房貸申請者(例如首次購房者、投資者)，其對利率的敏感度差異很大。例如，高資產族群對利率變動影響反應相對有限，而低收入申請者則更易受到影響，進而增添整體房貸金額變異性。

(4)坪數對房貸金額亦呈顯著負向關係，可能原因在於部分非特定地區房屋坪數較大，但房價相對較低，致使貸款金額不高；或購屋者本身偏好以自有資金購屋，降低借貸比例，尤其在非都會地區或高齡購屋者中更為常見，因而產生坪數擴大但房貸金額未同步上升之情形。

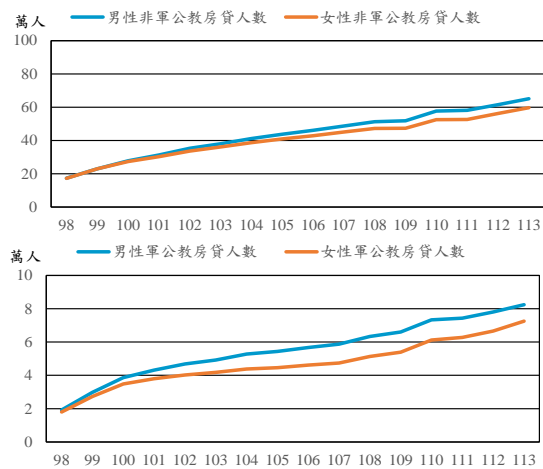
(六)男性於房貸人數及購屋坪數普遍高於女性，男性非軍公教族群平均房貸餘額最大，男性軍公教族群則房貸比例最高

1.非軍公教族群為房貸人數主要來源，且男性占比居多

(1)依據圖 13，98 年至 113 年間，非軍公教族群房貸人數最多，其中男性人數明顯高於女性。113 年男性非軍公教

房貸人數達 650,774 圖 13 不同性別軍公教與非軍公教族群之房貸人數

人，女性非軍公教亦達 597,668 人；由於軍公教族群房貸人數僅占總就業人口數 5.45%¹⁴，房貸人數遠



低於非軍公教族群，資料來源：金融聯合徵信中心。

113 年男性及女性軍公教族群之房貸人數分別為 82,407 人及 72,556 人。

(2)另以 113 年四個族群(男性軍公教、女性軍公教、男性非軍公教、女性非軍公教)房貸比例¹⁵來看，以男性軍公教族群最高(26.67%)，其次依序為女性軍公教族群(24.53%)、女性非軍公教族群 (13%)及男性非軍公教族群 (11.54%)¹⁶。

(3)整體而言，自 98 年以來，四個族群房貸人數均呈穩定上升趨勢，顯示購屋需求普遍增強。

¹⁴ 根據勞動部、國防部、教育部、及銓敘部 113 年不同統計資料，軍公教族群人數為 654,145 人除以就業總人數約 12,002,000 人等於 5.45%。

¹⁵ 本分析假設每房貸戶房貸僅能申請一件房貸，其中，男性軍公教就業 334,023 人、女性軍公教就業 320,122 人、男性非軍公教就業 6,248,977 人及女性非軍公教就業 5,098,878 人。房貸比例為各族群之房貸人數除以各族群就業總人數後所得之相對比例。

¹⁶ 由於多數縣市之女性房款餘額較男性為低，爰以女性為基準，可更明顯對比不同性別間的餘額差異。另考量台中市位居台灣中部，可供對比北部與南部縣市對不同性別房貸餘額之差異，遂將其做為區域間比較之基準類別。綜上，模型二以「女性台中市」為基準類別。

2. 非軍公教族群平均房貸餘額普遍高於軍公教族群

圖 14 不同性別軍公教與非軍公教族群之房貸餘額

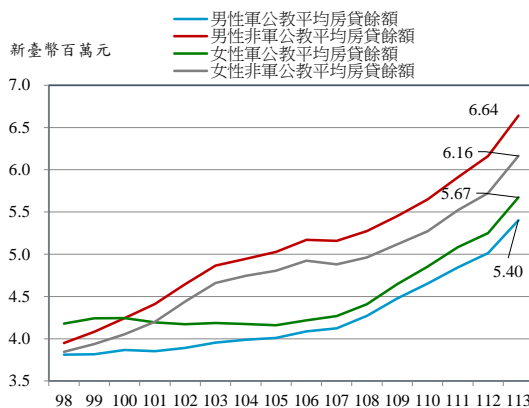
餘額普遍高於軍公教族群

(1) 如圖 14 所示，無論性別，113 年非軍公教族群之平均房貸餘額均

高於軍公教。其中男性

非軍公教平均房貸餘額達 6,641 千元，女性非軍公教亦為 6,164 千元，均高於男性軍公教 5,403 千元及女性軍公教 5,673 千元。顯示非軍公教族群平均房貸餘額較高，可能與其購屋地點、房屋總價水準或自備款比例等因素有關。

(2) 進一步觀察 98 年至 113 年間趨勢，四個族群之平均房貸餘額均逐步攀升。其中，男性非軍公教由 98 年約 3,950 千元上升至 113 年之 6,641 千元，成長幅度最為明顯，顯示其



資料來源：金融聯合徵信中心。

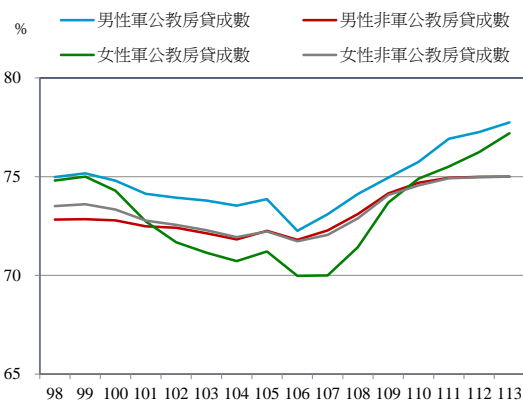
購屋貸款規模擴張較快。相較之下，軍公教族群雖有成長，但漲幅相對緩和，可能與其薪資水準相對平穩有關。

3. 男性軍公教族群房貸成數最高；男性與女性非軍公教族群房貸成數差異不大

(1) 民國 98 年至 105 年間，無論性別或職業別(軍公教與非軍公教)，房貸成數普遍呈現下降趨勢，於 105 至 106 年間觸底後逐步

回升(圖 15)。整體觀察顯示，男性軍公教族群的房貸成數長期高於其他族群，反映銀行房貸徵審作業中，該族群之信用評等或收入穩

圖 15 不同性別軍公教與非軍公教之房貸成數

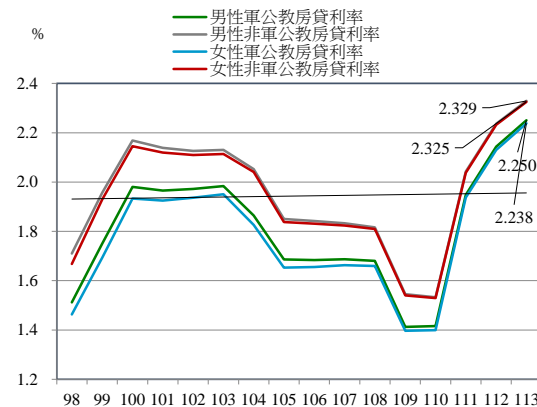


資料來源：金融聯合徵信中心。

定性較具優勢。另一方面，女性軍公教族群的房貸成數雖於 105 年降至最低點，但後續回升力道明顯，至 113 年已逐漸趨近男性軍公教水準，顯示女性軍公教族群之信用品質及貸款條件逐漸改善，而性別差異則呈縮小趨勢。

(2)至於非軍公教族群，房貸成數長期維持在72%至75%之間，且男性與女性房貸戶差異不大。整體趨勢顯示職業別對核貸條件仍具關鍵性，但性別差異有縮小趨勢。

圖 16 不同性別軍公教與非軍公教之房貸利率



資料來源：金融聯合徵信中心。

4.非軍公教族群房貸利率整體較高，軍公教族群利率較低且波動幅度較小

(1)民國 98 年至 113 年間，各族群房貸利率皆呈現「先上升、後持平、再下降、再度上升」之循環變化。98 年至 101 年間，四個族群利率普遍上升，至 101 至 104 年間維持高檔，106 年起逐步回降，109 年降至低點，惟 110 年起受利率政策調整影響，呈快速反彈態勢(圖 16)。

(2)整體而言，軍公教族群(不分性別)所適用房貸利率略低於非軍公教族群，兩者差異不大。其中，軍公教之男性族群與女性利率差距甚微，顯示性別對核貸利率之影響相對不大。

5. 男性非軍公教族群平均購屋坪數最高；不論職業別，女性族群均相對較低

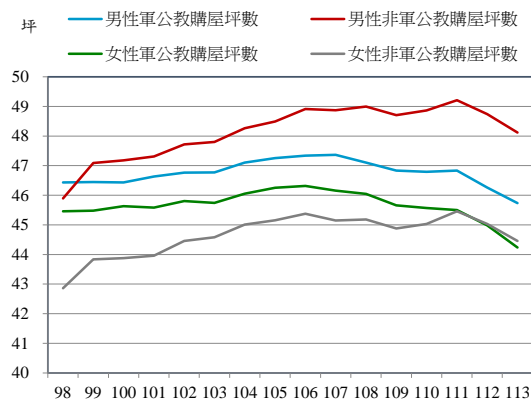
(1) 由圖 17 可見，自 98 年至 113 年間，男性非軍公教購屋之平均建物面積均為四類族群中最高者，16 年平均值為 48.13 坪；相對地，女性非軍公教僅 44.64 坪，為四個族群中最小。男性與女性軍公教族群分別為 46.75 坪及 45.65 坪，購屋坪數差異相對有限。

(2) 四個族群購屋坪數在 98 年至 107 年間均呈穩步上升，可能與當時購屋者普遍偏好較大坪數住宅或房價水準相對較低有關。然而，自 108 年起，特別是 112 至 113 年間，各族群平均購屋面積普遍下滑，顯示購屋趨勢轉向中小坪數住宅。此現象可能與房價快速上漲、選擇性信用管制措施趨嚴(例如針對特

定區域、特定戶別調整房貸成數上限)、以及都會區小坪數產品供給增加等因素有關。

(3) 男性(不論軍公教或非軍公教)平均購屋坪數

圖 17 不同性別軍公教與非軍公教族群之購屋坪數



資料來源：金融聯合徵信中心。

普遍高於女性，可能反映傳統上男性在購屋時較傾向選擇大坪數住宅，或因其收入較高具備較大購屋能力。然而，近年女性之平均購屋坪數逐步接近男性，尤其在 112 年至 113 年間，多數族群間男女購屋坪數差距明顯縮小，部分族群甚至呈現重疊，顯示女性購屋能力提升，或其購屋行為模式逐漸與男性趨於一致。

6. 本分析進一步以房貸餘額為因變數，並以向前選擇法 (forward selection) 檢視變數建構模型適合度，設定「男性軍公教」、「女性軍公教」、「男性非軍公教」及「女性非軍公教」為虛擬變數，以檢視不同性別及職業身分對房貸餘額之影響。同時，模型納入「房貸成數」、「貸款利率」及「購屋坪數」等自變數，以更全面地反映各因素對房貸餘額之解釋力房貸成數。

模型四：

$$Y_i = c + b_1x_{1i} + b_2x_{2i} + b_3x_{3i} + b_4D_{1i} + b_5D_{2i} + b_6D_{3i}$$

其中 $i=1\dots n$ 樣本數， x_1 為房貸成數， x_2 為平均房貸利率， x_3 為房屋坪數， D_1 為男性軍公教之虛擬變數， D_2 為女性軍公教之虛擬變數， D_3 為男性非軍公教之虛擬變數， D_4 為女性非軍公教之虛擬變數(基準類別)。

7.模型四迴歸結果顯示，多數主要解釋變數達統計顯著水準，顯示其對房貸餘額具實質影響，整體模型配適良好，具備合理解釋力，有助於理解影響房貸規模的重要因素。

(1)房貸成數：估計係數為 0.36，於 1%顯著水準下達顯著，顯示無論性別，房貸成數越高，房貸金額亦隨之增加，此結果符合一般經濟理論與銀行房貸實務，反映房貸成數為影響房貸餘額的主要正向因素。

(2)房貸利率：係數為 90.89，並於 1%顯著水準下達統計顯著，惟利率上升與房貸餘額增加呈正相關，此與一般理論預期(高利率抑制房貸需求)相悖，可能反映以下幾項因素：

(i)房價走勢強勁，可能抵銷利率抑制效果：即使利率上升，若同期間房價預期心理強，促使民眾「追價購屋」或有購屋需求剛性支撐，可能使借款人仍選擇進場購屋，進而推升房貸餘額。

(ii)購屋能力差異：利率上升期間購屋者亦可能屬資力充裕族群，其獲取貸款能力本就較高，即便利率上升，對其貸款行為之抑制效果相對有限。

(iii) 政策性貸款或補貼機制支撐效應：新青安等政策貸款¹⁷在升息期間仍持續提供補貼，且設有最長達 5 年之寬限期，使首購族實際承擔之利息成本未顯著上升，致使高利率對整體房貸需求之抑制效果不大。

(3)購屋坪數：係數為 63.93，未達統計顯著水準($p=0.16$)，顯示購屋坪數對房貸餘額之影響在統計上不具顯著性。此結果意味，雖然一般認為住宅面積與房屋總價具正向，但其與貸款金額之間未必呈現穩定線性關係。可能原因之一為購買大坪數住宅的購屋者往往具較高資力，能投入較高比例自備款，因此即便房屋總價較高，其實際貸款需求未必相對增加。此外，**銀行在房貸審核時，也可能因應借款人條件而採取不同核貸策略，使購屋坪數對房貸餘額影響產生偏離。**

(4)男性軍公教：係數為-218.06，於 1%顯著水準下顯著，表示男性軍公教平均房貸餘額顯著低於基準組(女性非軍公教)。此結果顯示，雖然**銀行普遍將軍公教人員視為低風險客群，理論上應具較高房貸可得性，但實證結果反映該**

¹⁷ 財政部協調公股銀行於 99 年 12 月 1 日開辦青年安心成家購屋優惠貸款，每戶貸款成數最高 8 成，最高貸款金額 1,000 萬元，最長期限 40 年；另為於升息趨勢下協助民眾減輕購屋資金負擔，除原公股銀行減收半碼續辦外，自 112 年 8 月 1 日起由政府加碼提供 1.5 碼（原補貼 1 碼，因應 113 年 3 月 21 日中央銀行升息同幅調高 0.5 碼）利息補貼，補貼期間及實施期程至 115 年 7 月 31 日止。

族群在實際貸款行為上相對保守。此現象可能與其財務穩定、自備款比例較高或購屋地點多集中於房價較低區所等有關。換言之，低風險身分並不必然導致高房貸額度，反而可能顯示該族群對負債規模持更審慎態度，展現出相對保守的財務風險偏好。

(5)女性軍公教：係數為-108.24，於1%顯著水準下顯著，顯示其平均房貸餘額亦低於基準組(女性非軍公教)，但幅度小於男性軍公教。此結果顯示，雖然女性軍公教同樣為銀行認定的穩定收入族群，理論上具良好信用條件，但實際貸款規模仍相對保守，可能與其較高的理財規劃意識或風險趨避特性有關。此外，若購屋地點集中於房價相對較低區域，也可能進一步壓低平均房貸金額。

(6)男性非軍公教：係數為138.37，於1%顯著水準下顯著，顯示該族群平均房貸餘額顯著高於基準組(女性非軍公教)，亦為四類族群中房貸餘額最高者。此結果反映該族群男性非軍公教具有較高購屋能力與房貸規模，可能因職業分布多元、收入來源彈性較大，以及貸款動機偏向資產配置或投資用途有關。

8. 整體而言，迴歸分析結果顯示貸款條件(如房貸成數與利率)及借款人屬性(性別與職業身分)均對房貸餘額具有顯著影響。

(1) 男性非軍公教為平均房貸餘額最高之族群，反映其在房貸市場中扮演關鍵角色，可能與其收入彈性較高、購屋預算充裕與貸款意願較積極有關，或與私部門特定行業薪資水準有關。

(2) 相對而言，軍公教族群雖具穩定職業與信用優勢，但實際房貸規模相對穩健，顯示職業穩定性並非影響房貸規模的唯一決定因素。此結果反映，借款人風險偏好、自備款能力、購屋地區房價水準與理財行為等，亦在房貸決策中扮演重要角色。

四、房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限

(一) 依聯徵中心公布之 113 年 12 月底男性及女性平均每人房貸餘額及房貸成數估算，由於男女平均房貸利率相同(皆為 2.32%)，利率調升 1 碼對兩者的衝擊主要取決於平均房貸餘額差異。試算結果顯示，男性每年房貸利息增加 16.8 千元，女性增加 15.8 千元(表 2)，差距不大。

(二) 若房貸期限為 30 年，則男性利息共增加 468 千元，女性利息共增加 441 千元，兩者僅差 30 千元，顯示房貸利率調升對不同性別借款人之衝擊差異有限。

表 2 房貸利率調升 1 碼對不同性別房貸借款人之影響

單位：千元、%

性別	113 年底				房貸利率調升 1 碼	
	每人平均房貸餘額	平均利率	房貸成數	每年原繳利息 (1)	每年多繳利息 (2)	每年應繳利息 (3)=(1)+(2)
男	6,710	2.32	71.56	155.7	16.8	172.5
女	6,325	2.32	71.55	146.7	15.8	162.5

註：平均利率及房貸成數係以算數平均計算。

資料來源：金融聯合徵信中心、金管會；本行金檢處自行計算。

五、 結論

在我國傳統觀念影響下，許多女性在婚姻、家庭與職涯發展之間面臨多重壓力，較難擁有自主的生活空間。尤其購屋作為人生重大決策之一，對女性而言更具象徵意義與實質挑戰。因此，確保女性與男性能在公平條件下自金融機構取得所需之房貸與金融服務，對促進性別平等與實現普惠金融目標，具有重大意義。主要分析結果如次：

(一) 加入 113 年資料後，與前兩年(111 年及 112 年)分別對年收入及擔保品座落別等面向所作之分析結果變化不大

1. 我國男性薪資普遍較優，使其還款能力相對女性為佳，導

致本國銀行對男性房貸餘額與人數、房貸占比與人數占比均高於女性。

2. 自 104 年起，男性整體房貸成數略高於女性，惟差距甚微，可能反映銀行核定成數時，主要依據房貸政策與選擇性信用管制規範，而非性別因素。
3. 若依年收入群組分析，男性於中、高收入區間的房貸人數與平均房貸餘額均略高於女性，整體房貸成數則差異不大。然而，進一步以統計方法檢視後，發現中、高收入群組中，男性的房貸成數則顯著高於女性。
4. 若納入年齡因素考量，50 歲以前男性平均餘額及房貸人數均高於女性，可能係年輕時男性多為家庭主要經濟來源，而年紀稍長後，女性把購屋當成理財投資工具之一，另亦與女性經濟自主能力升高有關。
5. 以男性與女性房貸擔保品座落縣市來看，22 縣市中，男性房貸人數、房貸餘額及建物坪數仍多高於女性；迴歸分析結果顯示擔保品位於特定地區之男性房貸餘額顯著高於其他群組，非特定地區性房貸餘額則相對最低。據此，可強化非特定地區女性之經濟扶持，以提升其取得房貸能力。
6. 近年來本國銀行對男性及女性房貸利率差異不大，以致銀

行調升房貸利率時，不同性別借款人遭受衝擊差異亦有限。

(二) 新增男性與女性職業別分析結果

1. 無論軍公教或非軍公教，男性在房貸人數、平均房貸餘額及購屋坪數均高於女性，顯示其房貸核貸金額與財務條件相對較佳。
2. 進一步控制房貸成數、房貸利率及購屋坪數等變數後，迴歸分析結果顯示，男性非軍公教借款人房貸餘額仍顯著高於女性，反映金融機構核貸流程中可能存在性別差異，且職業穩定性非影響房貸額度的唯一因素。

六、政策意涵

考量金融環境、政策措施(如選擇性信用管制、房貸補貼方案)、經濟景氣變動及其他部會政策皆可能對房貸市場造成影響，故分析結果所揭示之現象，或受其他總體政策因素干擾，惟本報告所提出之結論，仍具實務參考價值，對相關政策調整與性別衡平推動提供有益依據。

- (一) 縮小不同性別房貸差距：男女因薪資或收入差異，可能導致還款能力較弱之女性，相對較不易取得銀行核予較高房貸額度。此外，男性借戶擔保品座落縣市之房貸人數、房貸餘額及建物坪數多高於女性，亦反映女性房貸戶在房貸市場處於

相對弱勢。相關權責機關可思考如何提供協助，**期適度降低不同性別購屋能力及權益落差**。

(二) 優化信評方法：為落實性別平等與普惠金融，可加強對女性經濟與信貸支持，包括改善房貸標準，建議銀行辦理房貸業務時，**除考量傳統徵信作業外，亦能優化房貸徵審評分模型或方法，納入可反映女性財務特性的非傳統指標**，找出申報所得雖低但實質還款能力尚佳，或低收入但還款意願高之女性族群，協助其較易取得房貸，將有利**公正客觀看待不同性別各有其正向特質**，得以促進房貸與金融市場性別衡平發展。

(三) 跨部會政策合作

1. 本行角色與揭露：基於不同性別個體均為經濟金融部門內之重要組成因子，各政府部會政策均強調衡平考量，始能充分發揮政策綜效。本行係貨幣信用權責機關，對於房貸信用分配極為重視，惟**因金融機構房貸業務等行政管理事宜，係由金管會主政，非本行所屬職權**，爰將本報告分析結果與建議等資訊揭露於本行官網「性別平等專區」，供金融機構與社會大眾查閱，以及金融業務主管機關政策參考。

2. 金管會可行作法：鼓勵金融機構調整信用評分模型，引入對性別公平具敏感度的變數設定，避免過度依賴歷史資料所產生之性別偏誤，且宜加強金融從業人員對性別平等意識之培養，以降低其在房貸審核過程中受性別刻板印象影響，確保貸款決策之客觀性與公平性。
3. 部會協商房貸政策：當發生特殊重大事件而導致經濟情勢發生出現不利變化時(例如新冠肺炎疫情)，政府似可參酌本行「中小企業專案房貸」或財政部「青年安心成家購屋優惠房貸精進方案」之作法，透過跨部會協商，適時對薪資或收入較低之女性族群、非特定地區之女性給予優惠利率、適度延長房貸年限等政策性補助措施，以減輕其購屋負擔；衡酌相關措施時亦可考量本報告分析所建立之各項分析指標(例如年收入、不同擔保品座落縣市別及職業別)，以促進普惠金融，善盡扶貧濟弱之社會責任。

七、未來分析方向

囿於資料來源有限，本報告僅就房貸性別統計部分可用指標進行初步分析。若欲更深入探討不同性別於銀行房貸政策中，是否仍有其他關鍵因素影響其受到平等對待，**建議建立更完整且顆粒化的不同性別相關房貸統計資料庫**，併同總體金融

參考數據進行後續分析，從更多元面向分析銀行核貸流程中辨識性別差異因素，提出具體政策建議，進而促進金融平權之實現。

參考文獻

- Blau, F. D. and Kahn, L. M. (2016). *The Gender Wage Gap: Extent, Trends, and Explanations*. NBER Working Paper No. 21913. National Bureau of Economic Research.
- Beck, T., Behr, P., & Madestam, A. (2020). *Sex and Credit: Is There a Gender Bias in Microfinance?* *Review of Financial Studies*, 33(1), 337–375.
- Consultative Group to Assist the Poor (2024). *Gender-Intentional Credit Scoring*.
- Goodman, L., Zhu J. and Bai, B. (2016). *Women Are Better than Men at Paying Their Mortgages*. Urban Institute.
- IMF (2018). *Pursuing Women's Economic Empowerment*. IMF Staff Discussion Note SDN/18/08.
- IMF (2022). *Gender Gaps in Access to Finance Around the World: A New Database and Evidence from Financial Institutions*. IMF Working Paper No. 22/58.
- Stone, W., Sharam, A., Goodall, Z., Reynolds, M., Sinclair, S., Faulkner, D., James, A. and Zhang, T. (2024). *Gendered housing matters: toward gender-responsive data and policy making*. AHURI Final Report No. 415, Australian Housing and Urban Research Institute Limited.

附錄

模型二

變數名稱	估計值	標準差	t-Statistic	Pr(> t)
截距項	-141.3232	241.1344	-0.586077	0.5580
女台北市	652.1915	70.93970	9.193603	0.0000***
女新北市	76.84404	51.84960	1.482057	0.1388
女桃園市	-148.2624	48.15751	-3.078697	0.0022***
女台南市	-290.5580	47.95691	-6.058729	0.0000***
女高雄市	-197.7387	47.74030	-4.079126	0.0001***
女基隆市	-424.6343	53.13933	-7.990961	0.0000***
女新竹市	-278.6167	48.32784	-5.765138	0.0000***
女新竹縣	54.25078	47.63145	1.138970	0.2551
女苗栗縣	-233.7032	48.24120	-4.844472	0.0000***
女彰化縣	-344.9155	48.46278	-7.11712	0.0000***
女南投縣	-331.5137	48.68619	-6.809193	0.0000***
女雲林縣	-349.1970	49.56663	-7.045001	0.0000***
女嘉義市	-336.4595	48.24894	-6.973408	0.0000***
女嘉義縣	-405.6707	49.76244	-8.152147	0.0000***
女屏東縣	-324.1341	49.12151	-6.659690	0.0000***
女宜蘭縣	-121.6037	48.41992	-2.511439	0.0123*
女花蓮縣	-193.0235	48.89476	-3.947735	0.0001***
女台東縣	-206.7685	49.13036	-4.208567	0.0000***
女澎湖縣	-218.4159	50.71878	-4.306411	0.0000***
女金門縣	-222.1099	51.59553	-4.304828	0.0000***
女連江縣	-150.0719	59.16652	-2.536432	0.0114*
男台北市	927.2884	72.81658	12.73458	0.0000***
男新北市	197.0063	50.64155	3.890210	0.0001***
男桃園市	32.24867	47.68546	0.676279	0.4991
男台中市	106.2874	47.48906	2.238147	0.0255*
男台南市	-204.5770	48.65019	-4.205061	0.0000***
男高雄市	-105.2445	47.37005	-2.221751	0.0266*
男基隆市	-347.4772	52.14589	-6.663559	0.0000***
男新竹市	-10.50124	47.32617	-0.221891	0.8245

變數名稱	估計值	標準差	t-Statistic	Pr(> t)
男新竹縣	203.3659	49.64319	4.096552	0.0000***
男苗栗縣	-158.9914	48.44808	-3.281685	0.0011**
男彰化縣	-275.5828	48.51987	-5.679793	0.0000***
男南投縣	-305.0461	48.94190	-7.152278	0.0000***
男雲林縣	-260.7604	50.59321	-5.154060	0.0000***
男嘉義市	-214.8952	48.26503	-4.452399	0.0000***
男嘉義縣	-352.7636	49.69623	-7.098398	0.0000***
男屏東縣	-263.7946	48.99543	-5.384066	0.0000***
男宜蘭縣	-20.96673	47.84108	-0.438258	0.6613
男花蓮縣	-99.30498	48.62945	-2.042075	0.0415*
男台東縣	-148.5539	49.1747	-3.020957	0.0026**
男澎湖縣	-160.3911	52.92919	-3.030293	0.0025**
男金門縣	-147.1170	48.23145	-3.050229	0.0024**
男連江縣	164.6713	70.01301	2.352010	0.0190*
房貸額度	0.595398	0.043405	13.71728	0.0000***
鑑估值	0.026416	0.029870	0.884360	0.3768
房貸成數	12.40420	2.914397	4.256179	0.0000***
平均房貸利率	95.97037	22.5247	4.261095	0.0000***
平均購屋坪數	-0.567607	0.588940	-0.963777	0.3355

顯著水準： * $p < 0.050$ ， ** $p < 0.01$ ， *** $p < 0.001$ 。

模型三

變數名稱	估計值	標準差	t-Statistic	Pr(> t)
截距項	4294.824	826.2175	5.198177	0.0000***
房貸成數	17.68815	10.52971	1.679833	0.0934
房貸利率	-40.28768	204.0277	-0.197462	0.8435
房屋坪數	-15.61115	2.631989	-5.931312	0.0000***
男性擔保品座 落六都及新竹 縣市	2334.926	140.3578	16.63552	0.0000***
女性擔保品座 落六都及新竹 縣市	1729.253	141.8019	12.19485	0.0000***
男性擔保品座 落其他縣市	387.7476	123.5476	3.138448	0.0018**

註：1.本模型的 R-squared 為 0.402830，Adjusted R-squared 為 0.397645，F-statistic 為 77.68739，Prob(F-statistic)為 0.000000，顯示模型整體具有高度的統計顯著性。此結果表明此模型在解釋變異方面具有極高的準確性，並且多數變數對於房貸餘額均有顯著的影響。

2.顯著水準： $*p < 0.050$ ， $**p < 0.01$ ， $***p < 0.001$ 。

模型四

變數名稱	估計值	標準差	t-Statistic	Pr(> t)
截距項	-5265.761	501.8871	-10.49192	0.0000***
房貸成數	0.360532	0.008470	42.56612	0.0000***
房貸利率	90.88758	7.022915	12.94157	0.0000***
房屋坪數	63.93298	44.75335	1.428563	0.1590
男性軍公教	-218.0627	32.69667	-6.669241	0.0000***
女性軍公教	-108.2396	28.50672	-3.796985	0.0004***
男性非軍公教	138.3721	27.34169	5.060848	0.0000***

註：1.本模型的 R-squared 為 0.985493，Adjusted R-squared 為 0.983851，F-statistic 為 600.0719，Prob(F-statistic)為 0.000000，顯示模型整體具有高度的統計顯著性。

此結果表明此模型在解釋變異方面具有極高的準確性，並且變數均對於房貸餘額均有顯著的影響。

2.顯著水準： $*p < 0.050$ ， $**p < 0.01$ ， $***p < 0.001$ 。