第六章 信用与债务管理

信用与债务管理

- 信用控制指标
  - 贷款安全比率
    - =每月偿债现金流（本金＋利息）÷每月净现金收入（税前收入－三险一金－所得税）
    - 越低越安全
  - 信用额度运用比率
    - =实际贷款额度÷（最大信用贷款额度＋最大抵押贷款额度）
    - 越低越安全
  - 理性信用额度
    - =合理还款上限（月收入×收入还款比例上限）÷（最低还款比例＋月利率）
- 信用决策
  - 净值报酬率
    - 衡量杠杆投资的回报率
    - =（投资收入－投资性负债的利息）÷自有资金
  - 优先偿还利率高的贷款
  - 等额本金方式的还款总额＜等额本息方式的还款总额
  - 还款频率越快，利息总额越少
- 贷款的种类
  - 担保贷款
    - 物的担保
      - 质押
        - 转移质押品占有
        - 移交占有时生效
      - 抵押
        - 不转移抵押品占有
        - 办理抵押登记后生效
    - 人的担保
      - 一般保证
        - 对债务人强制执行仍不能清偿债务时，才由保证人承担保证责任
      - 连带责任保证
        - 债务到期时，债权人可向债务人求偿，或向保证人在其保证范围内求偿
  - 住房净值贷款（循环贷）
    - 以住房净值为基础计算核贷额度，额度内随借随还
    - 由于不限制贷款用途，股利率较长期房贷利率高，但只有用到的贷款额度计息
  - 倒按揭
    - 银行向有房但没钱的老人支付固定年金至终老，换取老人去世后该房产的所有权
    - 通胀高、房价涨速快、老人过早去世将有利于银行
  - 抵利型房贷
    - 住房抵押贷款账户＋抵利存款账户（存款按贷款利率生息）
    - 每期实际生息贷款额度＝抵押贷款余额－抵利存款账户余额
    - 每期还款本息相同，抵利越多，则需支付的利息减少，所偿还的本金相应增加，还本速度加快
  - 气球贷
    - 用两个不同期限的普通贷款构造而来
    - 按低利率、长期限计算PMT，但实际只持续短期限贷款即结束，故届时需要一次性偿还所有未偿还本金
    - 通常用房贷摊销计算器求剩余贷款本金

金考网 www.jinkaoedu.com