

以房養老 盡快實施

■張金鸞、袁淑滄

為使老年人有足够的金額繳納健康保費，近日衛生署署長楊志良提出住宅逆向抵押貸款的概念，此概念在不動產學術界討論已久且廣受支持。金管會主委陳冲也表示，將效法歐美，研擬房屋逆向抵押貸款制度。在人口日漸老化的台灣社會，此一概念立刻引發大家關注。

逆向(年金)抵押貸款是金融機構實行的一種房地產抵押貸款方式，它將老年人的房產權益轉為老人在有生之年的消費資金，由於老人每月可取得由金融機構發給的現金，型式上類似「老人年金」，因此此類房屋也稱為「年金屋」。

美國對於住宅逆向(年金)抵押貸款已經有相當成熟的實施經驗。適用此機制的申請者為年紀超過六十七歲的屋主，其可依據持有的房屋價值向金融機構進行抵押貸款，核貸通過後，屋主可選擇一次獲得現金、每月獲得現金或兩者混合；房屋借款與年金的契約終止日是在借款入賣掉房屋、死亡或借款人在其他住所居住超過一年。若借款入賣掉房屋，原貸款金額，差額仍屬借款入所有；若出售房屋價金低於貸款金額，屋價金低於貸款金額，金融機構不得向借款入或其子女追討。依據美國住宅與都市發展部所公布的數據，截至二〇〇八年全美已有超過十一萬件的實施案。

例。台灣的住宅自有率相當高，可是當前現象是，很多老年人擁有房地產卻沒有現金可供生活，往往需要向子女索取生活費用，若子女不孝，就可能在索討生活費過程中，引發許多口角；而老年人死亡後，房地產卻由子女繼承，由子女享有

除租金後的現金做為生活費。

可保保險公司負責住宅的維修與管理，減輕老年人因年邁無力維修住宅的麻煩，此外，保險公司每月再提供給老年人扣

要向子女索取生活費用，若子女不孝，就可能在索討生活費過程中，引發許多口角；而老年人死亡後，房地產卻由子女繼承，由子女享有

除租金後的現金做為生活費。

老年人奮鬥一輩子的財富，而老年

人生前卻難以有尊嚴地向子女索取

生活費。逆向(年金)抵押貸款機

制則讓老年人提供「在宅老化」，

且活得有尊嚴的機會。

例如若六十五歲老年人擁有一間

價值五百萬元的房子，以貸款成數

六成估算，可貸得的金額為三百萬

元，以台灣平均壽命七十九歲估算

，以年利率二%初估，至死亡之前

，該老年人每月可領得金額約為二

萬元。若老人能有穩定的現金收入

，則可以不需向子女索討生活費。

以房養老」。再者，隨著台灣社會

特有的高住宅自有率、生育率低、

老年化社會，此機制應相當適合當

前推動的政策。實施此機制仍須注

意配套措施，應建立完善房屋估價

制度及市場轉讓環境和制度，建立

保險體系。(張金鸞為政治大學地政

系特聘教授，袁淑滄為政治大學地

政系博士生)

