

# 「以房養老」制度 提供優質化退休人生

台灣人口老化速度全球之最，以房養老的政策可提供「窮得只剩下房子」的老年人一個新選擇，若能與社會福利結合，對老人是一大福音。



現職：政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任  
 學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士  
 經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

張金鵬

衛生署署長楊志良9月底提出「以房養老」的觀念，這對人口老化速度全球第一的台灣社會，立刻引發討論。日前行政院院長吳敦義決議1年內完成政策可行性評估，然而，我個人是相當贊成以房養老的推展。

在解釋何謂「以房養老」之前，我想先釐清「以房養老」和時下建商或壽險公司推展的「養生村」或「年金屋」本質上並不相同。

兩者最大的差異是，前者的核心是「在宅老化」的觀念，老年人不僅可住在自己的房子，還能把房子變cash（現金）；但目前建商或壽險公司推出的養生村，則是老年人必須搬進市郊房屋，且每月還得付租金或生活費，兩者的核心價值完全不相同。

在國外，以房養老有2種實施方式：一是住宅反向抵押貸款（Reverse Mortgage，以下簡稱RM），這也是金管會目前正在研議的方向。做法是老年人生前將房屋抵押給銀行，銀行精算後核貸房價的5～8成（視情況而異），在這個總額內，老年人向銀行每月領取固定的生活零用金，直到往生為止。

但我要強調，RM並非將房子的所有權賣給銀行，而是採取向金融機構抵押貸款的方式，老人往生後，其指定繼承人或受益人可自由處分房屋，把貸款還給銀行。如果受益人不還錢，銀行才能

夠處分不動產；倘若房屋總價扣除貸款金額仍有剩餘時，屬於繼承人或受益人所有，銀行也無權追討。簡單來說，銀行扮演的是貸款者角色，賺的是固定的服務費或手續費。

在美國RM初期推展不易，主要是老年人因壽命增加，可能領取了超過貸款額度，銀行礙於風險，不願再繼續提供生活費，之後美國政府接手介入，由政府支付超過貸款額度的生活費，把它變成社會福利的一部分，才廣為美國銀行及民眾接受。

第2種方式是類似商用不動產的「售後租回」（Sale and Lease Back），老人將不動產賣斷給保險公司，但老年人可以向保險公司承租回來，保險公司在扣除租金費用後，在差額範圍內，每月給付給老人固定的生活零用金，與RM相較的好處是，因為所有權已經轉移給保險公司，老年人不用負擔管理及維修房屋的麻煩事。

RM與售後租回最大差別在於金額。前者因銀行不知到期日為何，在核貸時會傾向保守（可能約總價的5～8成不等），而使得老年人每月可領回的生活費大幅縮水；但後者的核心是「破產上天堂」的概念，也就是財務學上的「淨現值（NPV）= 0」觀念，老年人不需要把錢留給子孫後代，這個方法對頂客族很有說服力，因為一輩子賺到的錢，

可以完全在生前享受。

當然，在現今的經濟環境中，「以房養老」仍存在相當的風險。第一是因醫療進步而造成人類的長壽風險，使得金融機構必須承擔更多不確定性。

第二是房價風險。就拿RM為例，由於現在的房價不等於未來的房價，加上銀行與老年人的契約到期日並不確定，這些原因都會導致銀行估價過於保守，而讓原本希望老年人能過更好生活的美意打折扣。但我認為，台灣出現房價風險的問題極低，因為台灣畢竟地狹人稠，房價長期呈現上漲。以1千萬總價的房屋為例，7成可能是土地價值、3成才是建築物價值，不像地大物博的美國因建物折舊率過高，而使得金融機構可能蒙受損失。

第三是利率風險。對於銀行或金融機構來說，給付給老人的生活費或零用金必須是每月固定的金額，這筆費用不能隨著市場利率變動而有大幅波動，否則會加深老年人的不安全感，因此利率風險考驗著金融業者的經營能力，特別是低利率年代。

第四則是道德風險，因為金融機構的利潤可能來自老人的提早往生。

那麼，「以房養老」對台灣房地產有什麼影響呢？我認為，此政策可活絡房地產的交易。過去老人家常說「養兒可以防老」，但政策實施後可能會變成「養房防老」，將成為年輕人買屋置產的誘因；就房地產產業鏈來說，市場對於估價師的需求也會愈來愈高，是正向的影響。

總而言之，以房養老是提供「有房子但無現金」的老人一個「在宅老化」、退休後有尊嚴的生活。只要政策方向正確，以房養老會是一個產業、經濟、老年人三贏的政策。



以房養老政策若能順利推動，將能提升老年人的退休生活品質。

## 2種以房養老的做法

方法	做法	計算方式
		以65歲老人，台灣平均餘命79歲，房地產價值500萬元為前提
住宅反向抵押貸款 (RM)	老年人到銀行辦理反向貸款，銀行每月給予固定生活費，等到往生後，受益人或繼承人處理不動產把貸款還清。	若以向銀行貸款6成計算，可貸300萬元，以平均餘命79歲、年利率2%估算，老年人在生前每月可領取2萬元生活費。
售後租回方式	老年人將名下房屋賣斷給保險公司，再向保險公司原址租回，保險公司扣除月租金後，再提供每月生活費，直到老年人往生。	假設租金為每月1萬4500元，65歲老人扣除租金後，每月可領到現金約2萬元。

## 以房養老的優點與風險

優點	<ol style="list-style-type: none"><li>1 可「在宅老化」，老年人不用搬家。</li><li>2 不動產容易變現，並以年金方式每月領取，有助老人退休生活照料。</li><li>3 老年人不用看子女臉色過生活，活得更有尊嚴。</li><li>4 一輩子賺到的錢，都可以自己享受，是「破產上天堂」的終極概念。</li></ol>
風險	<ol style="list-style-type: none"><li>1 長壽風險，增加不確定性。</li><li>2 房價風險，估價師在此將扮演重要角色。</li><li>3 利率風險，考驗金融機構經營能力。</li><li>4 道德風險，金融機構的獲利來自老年人提早往生。</li></ol>

本專欄僅代表專家個人觀點