

# 以房養老政策欠佳

即將試辦的「以房養老」以社會福利角度出發，根據國外經驗，這項制度要成功，必須視為金融商品且經濟規模要夠大，否則將成為政府沉重包袱。

行政院計畫7月在全國試辦「以房養老」，也就是「不動產逆向抵押貸款」。簡單來說，就是老人生前把房子抵押給銀行，銀行按月支付一筆固定的金額給老人，直到死亡為止。

內政部初步試行方案是開放100位名額，條件須符合房屋座落於台北市、新北市及高雄市3處，65歲以上擁有不動產、無繼承人，無法領取老人津貼（亦即手上無現金）的單身老人。最高可貸金額依年齡而異，65歲為房屋淨值5成、70~74歲5成5、75歲6成。未來若老人去世，銀行為了取回債權，須將房屋拍賣，扣除貸款餘額後再納入專屬基金。

觀察國外制度能順利上路，都符合以金融商品視之，且經濟規模越大越好的條件，如此一來，政府能解決退休問題，金融業在「大數法則」下，才能賺到錢，老人又能安養天年，這才是三贏政策。但從國內目前的政策設計來看，極可能胎死腹中。

「以房養老」能滿足高齡人口退休、在宅老化的需求，解決老人借不到錢的窘況，這些都是中產階級未來要面對的難題，但試辦時僅鎖定「單身近貧」老人，可說是「吃老人豆腐」。因為符合試辦要件的老人，就算無繼承人，也能立遺囑把財產捐贈出去。若參與此一政策試辦，死後等於財產充公，看起來是老人在做公益；再者，近貧老人的樣本數，也不



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 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

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

符合多數族群需求，這樣的結果很可能讓政策走偏。

其實，以房養老可以分3種層面進行：第一，是以社會福利為導向，把對象鎖定在弱勢族群、獨居老人等，老人把房屋捐贈到財團法人等公益團體，由公益團體負起照顧的責任，等老人死後即可以自由處分財產，獲得經費。

其次是由銀行來主導，適合對象是有子女的中產階級，做法是老人可把房屋抵押給銀行，由銀行按月支付或一次給付老人貸款金額。老人往生後，若子女想取回不動產所有權，只需把貸款還清，這種方案較能克服老人「有土斯有財」，不想賣祖產的傳統觀念。而銀行只要克服目前老人無法借款的問題，執行反而單純，若擔憂風險太高，還可以透過保險把風險分散，或證券化再包裝出售。

最後是由保險公司介入，類似售後租回、年金屋的觀念，做法是老人把房屋「賣斷」給保險公司、但仍住在自宅（在宅老化），保險公司在精算後用年金概念，按月支付老人生活費直到死後。對保險公司來說，問題不在精算，而是如何管理各類型的房屋，只要有物業管理做配套即可。

人口老年化問題是台灣未來隱憂，以房養老初期一定得有政府當靠山，否則很難形成良性循環，若範圍只縮小到社福團體，會失去原先「養老」的初衷。

本專欄僅代表專家個人觀點

