

「高齡化社會研究」計畫書

一、研究主題名稱：我國實施「以房養老」政策可行性之研究

二、教師姓名：王正

三、研究之背景及目的：

「以房養老」制度引發關注，主要有逆向抵押貸款、售後租回年金屋及社會護照三方案（如下表所示）。希望透過銀行、保險公司及社福機構，維持老人生活品質。「以房養老」方案主要提供 65 歲以上老人，將資產轉換為現金機制，期望達成老人能「在宅老化」，維持生活品質，減輕國家對老人社福負擔。

以房養老三方案		
方案名稱	優點	缺點
逆向抵押貸款	銀行資金流動性高。老人擁有產權，增值仍屬於繼承人	銀行風險評估。老年人須付高手續費與保費
售後租回年金屋	保險公司持有產權，出租無空置率問題。老年人無需付擔稅賦、房屋管理事項	保險公司對購買分散的房地產較無誘因，願付價格可能偏低，造成買賣不成
社會照護（贈與）	協助有需要的老年人，助其獲得更好的居家照護	社福機構不具風險評估、資金取得、房地產管理的專業經驗

在逆向抵押貸款方案方面，是以銀行為主體，由銀行評估後接受老人以房抵押貸款，老人因此獲取生活零用金，但老人仍持有房地產所有權。至於售後租回年金屋方案，是以保險公司（壽險）為主體，政府主要為審核與監督角色，主要由保險公司購買老人的資產，再給老人年金。保險公司得到資產後，委由物業管理公司推行管理維護，授權資產管理公司進行資產的有效運用。社會照顧服務方案主要是透過貸款或信託方式取得資金，社福機構提供照護服務給老人。這個制度是台灣社福團體所提出，值得大家探討。台灣因高住宅自有率、房地產價值不易貶值等因素，所以適合發展「以房養老」方案。另外，「以房養老」方案提供老人多一種選擇，讓老人退休金來源除了來自保險或儲蓄之外，還可將自己努力一輩子的不動產轉成現金，支應老年時期生活所需費用。

四、研究主題對國家發展的必要性與重要性：

老年人口與獨居化逐年增加，且根據內政部資料，高達三成三的 45 到 64 歲的中高齡人口，沒有規劃固定經濟來源；已規劃養老計畫人當中，有三成一是靠自己或配偶退休金，依賴子女奉養的不到兩成。因此，如何協助老人家用一生辛苦賺錢購買房子來養老，已是社會發展趨勢。「以房養老」政策，涉及金融、法律、營建、地政、稅務、社福各層面，十分雜複，究意應定位金融工具或是老人社會福利制度一環，政府介入程度為何？平衡點在哪？需要更深入進行研究。

經建會最近曾召開「以房養老」政策跨部會協調會議，將成立專案小組推動。先針對台北市「有房屋、無現金」的近貧老人，試辦「逆向抵押貸款」，最快明年實施。經建會官員表示，有些獨居、無繼承人的老榮民，因擁有不動產致無法領取低收入戶津貼，但「又不能把房子的磚頭當飯吃」，研擬「以房養老」政策，可提供近貧老人取得現金、安度晚年。

