

# 合庫銀接棒，國內首宗以房養老商品問世 拿房子換養老金 必懂三件事

文·張舒婷

繼政府主導後，業者也開始推「以房養老」產品，申請門檻更寬鬆，哪些族群適用？一次分析給你聽。

**高** 齡化時代來臨，「養老」儼然成為最大商機，繼

金融業者爭相推出相關保險產品後，國內首宗「以房養老」商品也問世了。十一月三十日，合作金庫銀行（以下簡稱合庫銀）宣布，推出商業型以房養老房貸專案「幸福滿袋」，只要年滿六十五歲、有房產者均可申請。

**可換等值現金！  
最高貸款額度可達七成**

其實，以房養老與「反向抵押貸款」（reverse mortgage）概念相同，以合庫銀的方案而言，申辦的老人以自有房子交由銀行鑑價後，換取等值現金，在一定年限內，銀行將每月固定給付一筆金額給老人；

但也會從中扣除貸款利息，扣息金額不超過每月給付金額的三分之一。計息利率最低二·一三%起跳，若房屋地段夠好，貸款成數可達七成。

舉例來說，若一位老人將價值兩千萬元的房產，辦理三十年期「幸福滿袋」專案，貸款成數七成，申請到一千四百萬元額度，代表這三十年內，銀行必須給付老人平均一年近四十七萬元，亦即每月須給付約三萬九千元。

由於申貸者每個月皆得支付利息，隨著貸款本金逐月累積，每月繳息的金額越來越高，以利率二·五%來計算，到了貸款第十一年後，繳息金額即來到一萬三千元，已經達三分之一上限，就不會再提

高，每月貸款扣除利息後，剩餘二萬六千元。

**有房就能貸！**

**固定年限按月領養老費**

換言之，此方案的申辦者，在三十年內皆可住在此房屋內，而且每月都有二萬六千元以上現金做為養老費。期間，若老人往生且無繼承人，或是繼承人不願清償本金及利息，合庫銀就會拍賣房產。

當然，也有不少質疑聲浪：

現在房市轉空，萬一合庫銀日後要拍賣房子，但房子跌價，豈非得不償失？合庫銀副總經理程燕翼指出，儘管未來幾年房市前景不佳，由於此商品投資年限極長，以景氣循環的長期軌跡而言，仍看好房市走勢

向上，所以銀行持有三十年，基本上資產還是會增值；即便真的走跌，跌幅也不超過三〇%。

「以房養老」在美國、日本、澳洲等國家行之有年。政大風險管理與保險學系副教授彭金隆舉美國為例，實施初期也成效不佳，主要是老人平均壽命拉長，銀行擔心必須支付的生活費超過房產抵押的價值，不願加入；直到後來政府介入，支付超過貸款額度的生活費，接受度才提高。

如今合庫銀接棒推動，並轉換成商業型方案，申貸條件堪稱寬鬆，業界、學界普遍認為，高齡化時代來臨，加上各大政府基金財政問題雪上加霜，合庫銀的以房養老方案，為民眾



建立更根深柢固的「自己的退休生活自己救」觀念之際，也提供更多理財的選擇，堪稱一個好的開始。

「這真的是未來商機所在。」淡江大學保險系副教授郝充仁指出，台灣自有住宅率高，加上不少住宅持有者皆為中高齡長者，以房養老方案能觸及一定數量的客群，極具潛力。

並非萬用丹！

投資占比不宜超過五成

不過，多數金融業者談到「以房養老」能否蔚為風尚，仍持保留態度。安聯人壽副總經理李頌齡指出，國人「有土斯有財」觀念強烈，不願輕易將房產拿去變現，而且老人家普遍不喜歡借貸、負債；再者，現在市面上已有很多養老、退休商品，「以房養老」貸款不易成為首選。

以近年來壽險業者推出的長期照護險（以下簡稱長照險）為例，主要是依據生理和認知功能的「狀態」（符合巴氏量表六項中的三項以上）來理



許世穎攝

## 挑商業型「以房養老」，房子地段好才有利

——2種以房養老方案與長照險比較

商品	以房養老		商業長照險 (含類長照、殘扶險)
	公益型	商業型	
目標族群	65歲以上、持有房產的老人		年齡層廣，標榜年輕人亦可投保 <b>目標群最廣</b>
模式	將房產抵押給政府，每月由政府發放一定金額的年金	同「公益型」，但房產抵押對象為銀行	同於一般保險商品，保戶繳交保費後，符合理賠標準者，可獲得保險金
適合對象	須單身、無子女和法定繼承人、抵押房產價格不得超過中低收入戶不動產價格上限(876萬元)等 <b>限制條件多</b>	1.有房產、但缺少現金或流動性資產的高齡人士 2.想避免後代子孫分家、爭產爭議者	1.按長照險、類長照險、殘扶險而異 2.一般而言，殘扶險保費較低、理賠標準最明確
承辦業者	土地銀行	第一宗由合庫銀推出	各大壽險業者 <b>選擇最多</b>
缺點	條件太過嚴苛，導致目前無人申辦	房屋地段欠佳者，不易貸到足夠的養老金	長照險理賠標準嚴苛，多有理賠爭議

資料來源：內政部、合庫銀、南山人壽 整理：張舒婷

顯而易見的，「以房養老」適合有房產、現金少，或未打算讓子女繼承名下房產的中高齡人士。但永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛提醒，若房屋並非位於大都會區、價格較抗跌的地段，可貸款成數低，換出來的現金不夠高，再加計老人得自行負擔利息、房屋稅和土增稅等稅金，民眾仍要估算：是否足以成為照護老年生活的資金？

住商不動產企研室主任徐佳馨也建議，以房養老的投資不宜占整體資產五成以上，最好維持一定比重的流動性資產。

既然同是應「養老照護」而生的商品，想為退休或高齡生活做更充足規畫者應如何選擇、判斷？所有專家都異口同聲建議：除不動產，仍要有易變現的資產。

但她提到，有一種退休族，退休後到大台北以外區域定居，房產占整體資產比重三成以下，但手中現金部位較高者，相對於以房養老、長照險等保險商品可能更適合，每人可依此原則，找出最適合自己的老年財務規畫。