

致理技術學院財務金融系

財金實務專題



逆房貸－「以房養老」政策之探討

指導教授：沈鵬飛

學生：鄭瑋珊、吳敏綺

徐筱柔、吳宜庭

李明瑾、莊若琦

中華民國 102 年 12 月

摘要

反向抵押貸款是老年人將房子抵押給金融機構，由金融機構支付現金給老年人，且不限現金的使用目的，最終房子則歸於金融機構。反向抵押貸款在先進國家已逐漸成一種新型金融商品，讓老年人拿資產現金來靈活運用。有鑒於人口老化所帶來的社會問題，政府已積極的規劃「以房養老」之房屋逆向抵押貸款 (RM, Reversed Mortgage) 方案，為低收入之近貧老人建立安養所需。為建立此制度，政府邀集國內外產官學者共同研討，參考國外行之多年的經驗，視國內高齡者需求與政府能力以建立「以房養老」制度以解決老人養老之問題。

台灣的「養兒防老」及「不動產留給下一代」的觀念甚重，想要改變觀念過自我生活並不容易，且子女有自己的安排與負擔，無法或不願意照顧父母，非年長一輩所能體會。內政部戶政司資料顯示：臺灣已從民國 82 年開始進入高齡社會 (Aged Society)；行政院經建會則推估民國 115 年將邁入超高齡社會 (SuperAged Society)，65 歲以上人口老化比例超過 20% 及人口呈現負成長趨勢。在這種人口結構變動情況下，沒有經濟來源的高齡者如何規劃未來生活、為人子女者如何調整收入以便照顧和養護長輩、政府如何擬定出讓民眾接受的方案；能兼顧老人醫療、社會經濟資源與財政方面之整體政策，已是政府及國人所共同面臨的重大問題。

關鍵字：反向抵押貸款、以房養老、養兒防老、高齡社會

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究背景與動機.....	1
第二節 研究目的.....	3
第二章 文獻探討.....	4
第一節 反向抵押貸款.....	4
第二節 年金保險.....	6
第三節 養兒防老.....	8
第四節 質押貸款.....	10
第五節 房租收入.....	10
第三章 研究方法.....	12
第一節 研究對象與範圍.....	12
第二節 研究變數.....	12
第三章 各養老比較.....	13
第四章 研究結果分析.....	15
第一節 描述性統計.....	16
第二節 變異數分析.....	19
第五章 結論與建義.....	24
第一節 研究結論.....	24
第二節 研究建義.....	24
參考文獻.....	25

表目錄

表 1-1 99~100 老年人口與老年人口依賴比.....	2
表 2-1 一般抵押貸款與反向抵押貸款相較.....	5
表 3-1:各國反向抵押貸款之比較.....	13
表 3-2:各養老優缺點之比較.....	14
表 4-1 變數項目合併前後對照表.....	16
表 4-2 申請「反式抵押貸款」意願度及相關原因次數分配表.....	18
表 4-3 意願度交叉表.....	19
表 4-4 人口學變項影響因素對意願度之交叉表.....	21
表 4-5 經濟能力影響因素對意願度之交叉表.....	22
表 4-6 需求面影響因素對意願度之交叉.....	23

圖目錄

圖 1-1 99~100 老年人口與老年人口依賴比.....	2
圖 2-1 台灣人口結構趨勢.....	4

第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

一、時代變遷 養老方式改變

在人生旅途上，每個人遲早都要面臨養老問題。在邁入退休之後的生活，乃是生命的另一個旅程，為了能夠好好地生活，就要有良好的生活品質，年長者若能早日做好財務規劃，以備未來有充足資金來生活，便可不為退休後的生活品質擔憂，安心度過有品質保障的養老生活，而如何擁有良好的老年生活，也成了現在社會重要的議題。

隨著時代的變遷，臺灣已邁入少子女化、高齡化社會，以「養兒防老」觀念逐漸式微，加上平均壽命的提高，長壽風險、未富先老的狀況也隨之而來，老人屬於經濟弱勢族群，若退休所得不足，兒女的經濟壓力也越來越大，老人恐怕難以維持基本的生活水準，導致經濟安全堪憂。

當然，養老的方式五花八門，包括養老基金、養老保險、養老信託……等等，其中比較特別的是內政部在今年試辦了「以房養老」政策。政府替現在的人計畫了一套養老策略，讓社會福利政策增加；目前在歐美等國家已經實施多年，直到今年台灣才開始試辦，這是和台灣人息息相關的重要課題，所以我們認為應該去關心，便選擇此政策當作專題來研究與分析。

「以房養老」制度將對未來造成很大的影響；從社會層面的觀點，可以提供老年人獲得適應的生活環境、有尊嚴的生活方式、穩定生活品質的機會，增加退休金來源，且降低年輕一代奉養父母的財務壓力，促使價值觀由「以兒養老」逐漸轉變為「以房養老」，並增加大眾購屋意願；從政府層面的觀點，以房養老政策可以減輕未來老年人社會保險與福利津貼支出的負擔，透過與社福團體合作，擴大老年人社會福利網絡，並彌補原有社福體系疏漏之處，照顧更多需協助的老年人；從產業層面的觀點，對於未來參與方案的相關產業可擴展新業務或增加新的投資工具，有利於未來產業的活絡及發展。

二、房市即時新聞

太平洋房屋表示，根據內政部的資料統計，台灣 65 歲以上的老年人口，已從 91 年的 2,031,300 人，一路攀升至 99 年的 2,487,893 人，截至 100 年 4 月為止的最新數據，目前全國 65 歲以上的老年人口，已達 2,489,642 人。將此人口數除以工作年齡人口(15~64 歲)後再乘以 100，算出的老年人口依賴比，在 91 年為 12.78%，92~99 年分別往上增加為 13.02%、13.31%、13.60%、13.91%、

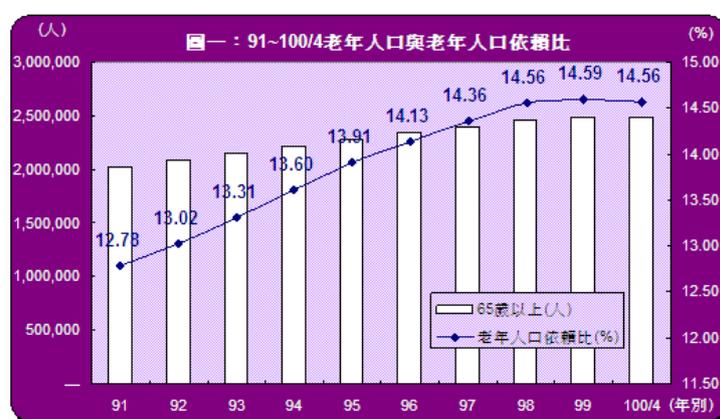
14.13%、14.36%、14.56%及 14.59%，而到 100 年 4 月的最新統計，則已增加為 14.56%。可見我國除了老年人口不斷增加外，老年人口依賴比同樣也隨之爬升，使得青壯年的負擔愈趨加重。

	15~64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	老年人口依賴比 (%)
91	15,890,584	2,031,300	12.78
92	16,035,196	2,087,734	13.02
93	16,151,565	2,150,475	13.31
94	16,294,530	2,216,804	13.60
95	16,443,867	2,287,029	13.91
96	16,584,623	2,343,092	14.13
97	16,729,608	2,402,220	14.36
98	16,884,106	2,457,648	14.56
99	17,049,919	2,487,893	14.59
100/4	17,099,096	2,489,642	14.56

說明：老年人口依賴比：指老年人口(65 歲以上)對工作年齡人口之比再乘以 100。

表 1-1 99-100 老年人口與老年人口依賴比

依政府最新公佈的 100 年 4 月統計數據，五大都會區中，台北市的老年人口依賴比以 17.34%拔得頭籌，甚至超越全台總計的 14.56%，高雄市則以 13.75%居次，接下來是台中市的 11.70%、桃園縣的 11.16%及新北市的 10.83%。



資料來源：內政部 資料整理：太平洋房屋行銷部

圖 1-1 99-100 老年人口與老年人口依賴比

太平洋房屋指出，鑒於老年人口的增加，政府推出「反向抵押貸款」（歐美、澳洲地區已推行多年），讓有屋沒錢的老年人，能夠將房產抵押後，以年金的方式每月收取現金，「以房養老」，讓老年人生活無慮，能夠活的更有尊嚴；另一方面，同時也可降低青壯年階層的經濟壓力。

在 100 年第 11 週的內政統計通報—98 年老人狀況調查結果：老人期望政府加強提供服務之項目，以「經濟補助」居冠；老人對老年生活的期望，第三名為

「經濟來源無虞的生活」；而「經濟來源問題」，則也是老人對老年生活擔心問題的第二名；由此可見，銀髮族對經濟安定的渴望與需求非常強烈。太平洋房屋建議，後奢侈稅時代，「買屋收租」，提早規劃「以房養老」才是當道之聰明理財方法。投資房產，有別於投資其他商品的暴漲暴跌，既有保值增值效益，又可享受有穩定的租金收入，一點也不怕錢變薄。若從年輕有能力時開始置產，如此一來，日後還可用「逆向抵押貸款」方式，來獲得每月生活費，讓到老時不必為生活費煩惱，除了可減輕子女的經濟負擔外，也可讓老年生活活的更安心、更有尊嚴！

資料來源：太平洋房屋行銷部

隨著高齡化、啃老族的社會趨勢演變，愈來愈多父母不再相信「養兒防老」，而是乾脆決定用「以房養老」，投資第二屋或房產，提早購屋為自己的退休生活預作打算，以房養老不再是金字塔頂端的專利，而是現今社會人人都有權利的理財新勢力。

第二節 研究目的

一、了解何謂反向抵押借款—以房養老

行政院前院長陳冲表示：『「以房養老」是反向抵押貸款的概念，也是種結合社會福利保險金融手段，照顧老年人生活，在國外已開始很長一段時間，雖沒有成功案例，但也不能說是失敗的』，他再次強調：「試辦是合理的」。「以房養老」在臺灣目前要進入試辦階段，一開始不會像美國、歐洲這樣的精細，但是可以慢慢調整臺灣社會制度，改善老人生活問題。

跨部會議已選定土地銀行承作這項業務，並已爭取到 3,300 萬元公益彩券回饋金，作為試辦經費。內政部又於 2012 年 4 月 2 日答覆立法院內政委員會表示推動不動產逆向抵押貸款制度。

二、一般民眾對以房養老政策之意願

政府立意雖良善，但金融銀行的態度及配套措施、民眾接受程度等，仍是該方案可否順利推動的關鍵。「以房養老」是一種新型的養老的金融商品，如何與公益目的結合？是否能真正照顧老人生活需求？「以房養老」成為退休理財規劃重要課題，為避免一些老人陷入「房屋富翁、現金窮人」，若能將房地產之產權價值轉換成退休所得，讓「不動產變成活用的動產」，以改善和提升老人生活品質。本研究主要探討在繁多理財工具中，如何妥善管理房地產，方能達到活到老、用到老的目標。

因此，乃希望針對現有「以房養老」方案規劃重點要項，透過搜集相關文獻資料及問卷調查分析，提出評估方案實施前之綜合看法與建議，做為未來實務操作之參考。

第二章 文獻探討

第一節 反向抵押貸款

一、定義

台灣邁入高齡化社會，2008年資料顯示，台灣每十個人中就有一個老人，加上國人的壽命持續增加，平均壽命由民國84年的74.53歲上升至78.57歲，13年來增加4.04歲，平均每年增加0.31歲，老年人口及比例逐年攀升之已是全球不可擋的趨勢；但同時間，新聞媒體報導的「老人問題」的頻率亦逐日增加，不少退休的獨居老人膝下無子女奉養，僅有房子而沒錢過生活，或不孝子女因故棄養父母，但政府在有限的財源下，實難全面顧及老人的生活，因此，「反向抵押貸款(Reverse Mortgage)」之想法在近期引起熱烈討論。

何謂「反向抵押貸款」？有別於多數「買屋族」所申辦的房屋抵押貸款，是指房屋所有權人在一定年齡（如65歲）之後，將房產抵押給銀行、保險公司等金融機構，再由金融機構按月支付一定額數的養老金給申請抵押貸款的老年人，一直延續到抵押人去世，而當抵押人去世後，其抵押的房產即歸抵押債權人金融機構所有，也就是一種所謂的「以房養老」的觀念。

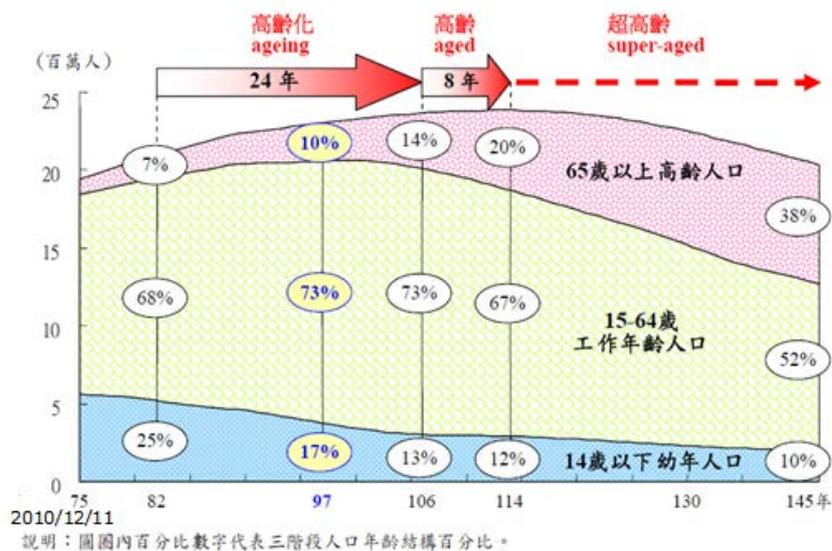


圖2-1：台灣人口結構趨勢 資料來源：國家政策研究基金會

二、功能

反向房屋抵押貸款，係相對於一般房屋貸款而言，係指已經擁有房屋所有權的老人將房屋抵押給銀行、或者是保險公司等金融機構，而金融機構則依據借款人的年齡、預計壽命、房屋的價值進行綜合評估後，按其房屋的評估價值加上預期房價未來的增值率、減去預期折損、並按借款人的平均壽命計算，將其房屋的價值以一定比例分攤到預期壽命年限中，按月份或年度或者一次金的方式支付現金給借款人。至於借款人在領取現金的同時，仍得以繼續居住於抵押之房屋，惟必需負責維護房屋之價值。當借款人死亡、搬離所抵押之房屋、或者是另與第三人成立買賣契約將房屋售出等上述三個要件之一成立時，貸款人即可行使抵押權，將抵押之房屋拍賣以換得價金，來滿足其債權。這樣的貸款形式和一般房屋貸款「一次給付，分期償還」的特性正好相反，換言之，反向房屋抵押貸款是「分期給付，一次償還」。其操作過程猶如是金融機構以分期付款的方式向借款人買房屋。因此，其所謂「反向」之定義，係指資產轉換的「反向」。

三、一般房屋抵押貸款與反向抵押貸款相較

一般房屋抵押貸款是以房屋為抵押物，以貸款購買房屋。而反向房屋抵押貸款則是以已經居住多年的舊房屋之所有權作為抵押物。前者是將流動性資產(貨幣)來取得非流動性資產(房屋所有權);而後者是將非流動性資產(房屋所有權)來取得為可提供老年人退休日常生活所需要的流動性資產(貨幣)。

再者，一般房屋抵押貸款之借款人，必須依契約在貸款期間按時清償貸款，所以貸款金額會隨著時間減少;相對於此，反向房屋抵押貸款，借款人對於該房屋擁有全部所有權，而隨時間的增加，貸款金額逐漸上升;一旦借款人死亡、永久搬離或者出售抵押之房屋，即必須清償貸款，即使仍有剩餘金額歸借款人所保有，然其或其繼承人已喪失對於房屋之所有權。

項目	一般抵押貸款	反向抵押貸款
申請資格	年齡不拘，需要具備償債能力，例如有穩定的工作。	以老年人為主，各國年齡下限的規定不同，不需具備償債能力。
利息與本金的償還	須定期償還本金與利息。	不需定期償還利息與本金。
房屋價值不足以償還時	拍賣房屋後，不足的部分仍須償還。	最多以房屋價值為限，不足部分由發行機構或保險人吸收。
借款方式	一次給付。	一次給付、分期給付、年金型或帳務型等。
附加費用(利息)以外	較高，包含房屋鑑價、顧問諮詢、服務費用、交易費用等。	低或無附加費用。

表2-1：一般抵押貸款與反向抵押貸款相較 資料來源：本研究整理

四、反向抵押貸款領取

(一) 定期年金領取

借貸雙方確定房屋淨值後，商定一個年金領取期間，在該期間內，金融機構保證無論借款人是否生存，都要支付年金至約定期間期滿。這種領取方式相當於借款人用房屋淨值向金融機構購買了一個定期年金，借款人領取金額和金融機構支付金額都是確定的，都等於房屋淨值

(二) 終身年金領取

借款人用房屋淨值向金融機構購買了一個終身年金，採取養老金的領取方式。這種領取方式下，由於領取期間等於借款人的剩餘壽命期間，借款人活的時間越長，領取的金額就越多，活的時間越短，領取的金額就越少。因此，終身年金領取方式下，借款人領取的借款總額可能大於、等於或小於房屋淨值。

第二節 年金保險

一、人口老化對年金保險制度的影響

人口老化已成為當前全球性普遍而深遠的社會現象，它對於現在與未來人類生活的各方面均具有相當重大的影響及改變。在經濟面上，人口老化對一國經濟成長、儲蓄、投資、消費、勞動市場、年金、稅收及世代移轉等具有影響與衝擊；在社會面上，人口老化將影響到家庭組成及生活安排、居住需求、移民流動、流行病及健康照護服務需求等；在政治面上，人口老化將會改變人民的投票形式及政治代表取向等。顯然，人口老化是一種深遠而永續的現象。從統計數字顯示，自 1950 年以來，老年人口的比例已不斷地上升，從過去 1950 年的 8% 到 2009 年的 11%，預計到 2050 年時將達 22%。惟老年人口的死亡率卻持續下降，而生育率仍然很低。故老人的比率勢將繼續上升。

另從人口年齡上加以分析，可能扶養比(The potential support ratio, PSR)將會下降，在 1950 年與 2009 年間，從每 12 個人扶養一個老人，降到 2009 年的 9 個人扶養一個人，2050 年時估計降到每 4 個人扶養一個老人。此項下降趨勢將會影響到社會保險年金制度（簡稱年金保險制度）財務結構的穩定性，尤其採行隨收隨付式的財務制度更為嚴重。。（按此處所稱的可能扶養比或簡稱為扶養比(PSR)，係指每位工作年齡人口所需負擔的依賴人口而言，亦指 15 歲以上至 64 歲人口佔 65 歲以上老年人口的比例而言。換言之，亦指需要多少個工作人口來扶養一個老人的比例稱之謂）。

其實，在我國人口扶養比上，亦有類似的趨勢。據行政院經建會所做的「2010 年至 2060 年台灣人口推估」顯示，2009 年時平均約每 7 個工作人口扶養一個老人，2026 年時為每 3 個人扶養一個老人，2050 年時每 1.4 個人扶養 1 個老人，2060 年時約每 1.2 個人扶養一個老人。

事實上，人口變動對年金保險財務的影響，在當前各國的國民年金制度下已面臨到諸多挑戰。其中人口變動的影響較為嚴重，包括生育率下降、壽命的延長，移民模式型態及家庭結構的改變等因素。尤其人口變動中的老化因素影響到年金保險制度財務持續問題的威脅最為嚴重。此外，當前的全球性經濟衰退現象亦會造成因人口變動的老化現象導致其財務負擔加重的壓力問題。基於此，吾人對此問題必須加以重視。雖然就總體而言，人口扶養比的變動對年金保險財務影響是如此的趨勢。但就個體而言，個人未來老年經濟保障的退休資源，仍須依賴個人責任與增加儲蓄，才能獲得適切的經濟生活安全保障。因此，加強個人責任，增加個人儲蓄，將成為未來老年經濟保障體系中的主流觀念。

(一)請領資格

國民年金保險被保險人或曾參加國民年金保險者，於年滿 65 歲時，不論國保年資有幾年，均得請領老年年金給付。自符合條件（即年滿 65 歲）之當月起按月發給至死亡當月止。

(二)請領手續

1. 勞保局於每月月底均會針對次月即將年滿 65 歲而且符合請領條件者主動寄發通知函，並附上老年年金給付申請書表。如您年滿 65 歲時接獲通知函，請於申請書上填妥申請人姓名、出生日期、身分證統一編號、通訊地址以及匯入帳戶（金融機構帳戶或郵局帳戶請選擇一項勾填，勾選金融機構帳戶者必須是國內的帳戶），並且簽名或蓋章。
2. 在申請書指定的欄位貼妥要匯入給付之金融機構存簿封面（要有戶名及帳號）影本。
3. 將前述各項書表證件以掛號直接寄到本局國民年金業務處或送交到本局各地辦事處收件即可。
4. 另外，可使用自然人憑證申請老年年金給付，不必填寫申請書。操作步驟如下：
勞保局全球資訊網首頁／國民年金保險／網路 e 櫃檯（頁面右側選項）／網路申辦查詢：個人查詢／「個人網路申報及查詢作業」（依畫面指示登入系統）／申辦作業 — 國民年金老年年金申辦（輸入各項欄位資料），點選「申請」按鍵傳送資料，就完成申請國保老年年金給付的請領手續。

(三)給付核付

1. 本局收到申請書件後，如經審查申請人符合老年年金給付請領條件而且申請手續都完備，會從申請人符合條件(也就是年滿 65 歲)的當月開始按月發給老年年金，一直到申請人死亡當月為止。
2. 當月應發給的老年年金，本局會在次月底前(最後一個工作日)匯到申請人指定的國內金融機構或郵局帳戶。例如 100 年 1 月滿 65 歲的被保險人，在當月份(1 月)申請老年年金給付，則 1 月份應發給的年金給付，本局會在 2 月底前匯入申請人帳戶。
3. 領取老年年金給付的請求權，從符合請領之日起，因 5 年間不行使而消滅。以前述 2. 的例子來看，申請人 100 年 1 月就滿 65 歲，如果他在 100 年 8 月始申請老年年金給付，本局會在 9 月底一次發給他 1 月份到 8 月份共 8 個月應領取的老年年金；但是他如果延到 106 年，也就是 71 歲才申請老年年金給付，則本局只能補發最近 5 年，也就是 67 歲到 71 歲間可以請領的老年年金給付。

第三節 養兒防老

一、2025 年，死亡數將超過出生數

在以前的觀念裡，所謂的養兒防老，就是養育子女成長，在自己退休之後的生活，便可以依賴子女奉養來度過老年生活，所以擁有了孩子，就等於擁有未來的經濟資產。在早年前，一個家庭裡有十來個兒女是一件很普遍的事情，人們也都抱著養兒防老的觀念，希望兒女長大成人獨立後，可以負擔父母老年後的生活。

早年前的台灣人普遍是貧窮的，但是生育率卻相當的高，反到是現在生育率卻年年降低，因為過去的社會養育孩子的機會成本極低。農業社會雖然貧窮，但是兒女可幫忙做家事或農務，抑或到工廠工作，增加生產力，甚至可以減輕長輩的負擔。

但現在進入工商業社會，工廠不可雇用童工，也無農田可協助耕作。雖然說兒孫滿堂是很偉大的資產，但是隨著時代改變，人們的觀念也漸漸改變了，生育率逐年降低，台灣也進入了少子化，原因是社會的轉型及貧富差距的擴大。

世事難料，才多久的時間，人口生育率、人口結構產了生巨大轉變，多數國家擔憂的不再是人滿為患的問題，而是少子化、高齡化所帶來的新衝擊。

值得注意的是，雖然少子化的國家不是只有台灣，但是台灣的少子化情勢比其他國家更為嚴峻。1951年時，平均每位15至49歲婦女還生育了7名以上的子女，到了1984年，已經降為2.05名子女，跌破2.1個人口替換的水準。

到了2008年平均總生育數更只剩下1.05個，遠低於美國2.1人、法國1.9人、英國1.8人，甚至還少於鄰近的新加坡1.4人、日本1.3人，以及韓國的1.1人，成為世界上生育率倒數第一名的國家。依照這樣下降的速度來看，總有一天，台灣的「輪椅」將逐漸取代「學步車」。

隨著少子化，台灣也早已進入了高齡化社會，隨著環境的改變，老年後的生活究竟要依靠誰呢？這已是現代人必須去思考的問題，在早年可以依賴子女，能夠以兒防老，但是現在大環境已經改變了，人們想法也必須改變，必須投資其他的防老方式，才可以不必擔優未來老年的生活問題。

二、民眾不認同養兒防老

不認同「養兒防老」的傳統觀念，主要原因在於多數受訪者基於「大環境差、擔心子女」、「少子化」、「小孩自身難保」等，認為「子女沒有能力」可以養父母，且有部分受訪者認為，靠自己才可靠、才有尊嚴，凸顯提前進行退休規劃的重要性。

全球人壽日前針對全台29至70歲的民眾，進行了一項「退休規劃大調查」，該公司委託專業市場研究業者，透過電話訪問的方式進行，有效樣本共1050份。

調查結果顯示，過去養兒防老的觀念已經大幅改變，無論地區、性別或年齡層，「養兒無法防老」已經是8成以上受訪者的普遍共識，主要原因在於有高達68.7%的受訪者認為，由於大環境不佳，子女已經沒有能力可以奉養自己，甚至有的父母回頭擔心子女自身難保，恐成為「啃老族」，顯示受訪者已有「無法仰賴子女」的危機意識。

既然退休後的生活無法依賴子女，自然得提前進行規劃與行動，但該調查結果顯示，僅有39%的受訪者，採取具體退休規劃行動；仍有21%的受訪者，僅止於「想想」的階段，並沒有具體行動，甚至有35%的受訪者，「想都沒想過」。

普遍人都認為「養兒無法防老」，大環境不佳，子女已經沒有能力可以奉養自己，甚至有的父母還擔心子女自身難保，恐成會為「啃老族」。

而和本專題研究之政策「以房養老」相比，投資房產，未來能夠提供你退休後的生活開支。當年齡越高，接受奉養及政府補助的金額就愈大。如何利用「以房養老」政策的特色，在解決老人安養問題的同時，亦能達成減少政府社會福利支出之目的非常重要。

第四節 質押貸款(pledge loans)

一、定義

質押貸款是指貸款人按《擔保法》規定的質押方式以借款人或第三人的動產或權利為質押物發放的貸款。可作為質押的質物包括：國庫券（國家有特殊規定的除外），國家重點建設債券、金融債券、AAA 級企業債券、儲蓄存單等有價證券。出質人應將權利憑證交與貸款人。《質押合同》自權利憑證交付之日起生效。以個人儲蓄存單出質的，應提供開戶行的鑒定證明及停止支付證明。

二、質押貸款申請條件資格

必須是經工商行政管理部門核准註冊，並按規定辦理納稅登記和年檢手續的企事業法人；產品有市場，生產經營有效益，不擠占挪用信貸資金，恪守信用；有按期還本付息能力，原應付貸款本息和到期貸款已清償；沒有清償的，已經做了銀行認可的償還計劃；按《銀行企業信用等級評定標準》核定，原則上信用等級必須為 A 級（含）以上；已在銀行開立基本賬戶或一般存款賬戶；除國務院規定外，有限責任公司和股份有限公司對外股本權益性投資累計額未超過其淨資產總額的 50%；借款人的經營和財務制度健全，主要經濟和財務指標符合我行的要求；申請中長期貸款的項目必須經國家主管部門批准，新建項目的企業法人所有者權益與項目總投資的比例不低於國家規定的投資項目資本金比例。

作為質物的動產或權利必須符合有關規定，出質人必須依法享有對質物的所有權或處分權，並向我行書面承諾為借款人提供質押擔保。以銀行匯票、銀行承兌匯票、支票、本票、存款單、國庫券等有價證券質押的，質押率最高不得超過 90%；以動產、依法可以轉讓的股份（股票）、商業承兌匯票、倉單、提單等質押的，質押率最高不得超過 70%；以其他動產或權利質押的，質押率最高不得超過 50%。

第五節 房租收入

一、退休後真的可以靠出租房子安心過日子嗎

確實有很多人把出租房子當作老來的重要收入，大家覺得，這麼做可以每月有收入、又能抵抗通貨膨脹，而且房子會增值，有些人退休後寧可出租房子、也不要買貴股票或債券，以免受金融行情波動之苦。擁有房子、老來出租，有助於在退休後增加收入，但是，出租房子牽涉到很多事，未必適合每個人，務必三思而後為。該衡量哪些因素才會知道自己適不適合在退休後靠出租房子賺錢？

首先，要知道還要幾年才退休。出租房子得花幾年才能有穩定的收入，而且有些地點租金收入比較好，也許在某些地方立即有賺頭；可確定的是，房租通常會一路上漲，房貸還款金額卻維持不變，可以對抗通膨，如果您距離退休還有五年以上，出租房子應該是退休後不錯的收入管道。

其次，要了解自己是否有錢購買出租屋子。目前，購買投資性的資產大約需要 20%到 25%的頭期款，對許多中產階級的人來說負擔很重，除此之外，還得支付交屋費用、為未來準備管理費以及閒置時的成本，如果一下子籌不出那麼多錢，可考慮購買房地產投資信託基金（real estate investment trust, REIT）。

第三點，要知道，房屋修繕費可能很高。您有辦法一口氣拿出 5000 元修理屋頂或油漆嗎？出租屋往往需要花大錢整修，只要有一個大工程，就可能讓您由盈轉虧，不可掉以輕心。

第四點，出租房屋並非流動資產，沒辦法立即變現。長久以來，房地產市場總有上漲和下跌的周期，如果您非得要在房市走跌時賣房子變現，賣到的價錢可能不理想，要有心理準備。

第五，想想看，手頭是不是有其他投資？例如股票、債券、年金及其他可以有所得的投資。就算打算購買出租屋，最好還是多方位投資各種不同資產，以便分散風險。

最後，要認清一個事實：並非人人都適合當房東。如果您很年輕、還要好長一段時間才退休，不妨放手一搏，買個房子出租，從中摸索要如何當房東，也比較有充裕的時間讓出租收入由負轉正。

二、房租收入養老可行嗎？

有人說，「想養兒防老，不如養一個啞巴兒子比較牢靠」，而所謂的啞巴兒子是指房子，能夠每個月收租金的房子，可能比兒子還可靠。可是問題是，如果自己辛辛苦苦繳了一輩子房貸，只買得起一棟房子，沒有餘力再買第二屋時，當然也無法寄望啞巴兒子來孝親了。

目前因為房價已經大漲，現階段要找到房租與房貸接近的房子比較困難，想要買第二屋來以房養老，必須要考慮幾個條件。第一，手上有多少自備款，能買多少總額的房子，第二，房貸與租金的差距，是否可以負擔。如果每個月房貸 30000 元，但租金收入僅 20000 元，則 10000 元的補貼金額，是否可以長期負擔。第三，該房屋必須容易出租，如果地點不佳、出租市場不好，可能租金收入打折扣，或是會出現較長的空置期，此將使房貸負擔加重。第四，該房屋的長期增值潛力，若個人因工作、生活有重大改變，無法繼續持有房屋時，是否容易脫手，且可以獲利賣出。第五，利率變動的應變能力，貸款期間內若利率大幅攀升，房

貸與房租之間的差距，是否容易補足。只要符合前面五大條件，買第二屋出租來養老，其實是一個不錯的選擇。不僅找房客來幫忙繳房貸，同時，退休後更有收租金或賣房子養老的雙重選擇，讓退休生活更愜意。

第三章 研究方法

第一節 研究對象與範圍

台灣政府目前已推出反向抵押貸款方案，反向抵押貸款的條件為申請人必須滿六十五歲，名下擁有的房產位於都會區，且由都會區先行實施。反向抵押貸款在國內仍屬萌芽期，所以，本研究主要是在了解桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低，及其相關因素研究。

第二節 研究變數

(一)性別：

受訪者為「男」、「女」。

(二)年齡：

受訪者目前實際年齡，範圍為「50~54 歲」、「55~59 歲」、「60~64 歲」、「65 歲以上」。

(三)最高學歷：

包括「國小以下」、「國中」、「高中/職」、「大學/大專」、「研究院以上」。

(四)職業：

包括「家庭主婦」、「工商服務業」、「軍公教人員」、「自由業」、「農漁業」、「其他」。

(五)婚姻狀況：

包括「未婚」、「已婚」、「失婚」。

(六)子女數：

包括「無」、「兒子___個」、「女兒___個」。

(七)居住情況：

包括「獨居」、「與配偶同住」、「與女兒同住」、「與父母同住」、「與子孫同住」、「其他」。

(八)自有房產：

包括「有」、「無」。

(九)自有房產是否能自己處置：

包括「是」、「否」。

(十)年收入：

受訪者家庭總年收入，包括「50 萬以下」、「51 萬~100 萬」、「01 萬~200 萬」、「200 萬以上」。

(十一) 接受子女奉養：

包括「需要」、「不需要」、「都可以」。

(十二) 退休後生活收入來源：

包括「退休金」、「老年保險給付/政府津貼」、「投資所得」、「利息所得/租金所得/買賣不動產所得」、「子女奉養」、「其他」。

(十三) 未來退休金是否足夠支付未來開銷：

包括「絕對足夠」、「可能足夠」、「可能不足」、「絕對不足夠」。

(十四) 未來退休金是否足夠支付未來開銷：

包括「生活費」、「醫療費」、「休閒娛樂」、「以上皆是」。

第三節 養老方法比較

一、各國反向抵押貸款比較分析

	台灣	美國	英國	中國	日本
實施年份	2013	1984	1965	2007	1980
年齡限制	65 歲以上	62 歲以上	62 歲以上	60 歲以上	65 歲以上
承辦機構	政府主導	聯邦政府、私人金融機構	政府支持的私人金融機構	政府、私人金融機構	政府、民營金融機構
給付方式	1. 定期年金領取 2. 終身年金領取	1. 一次性全額領取 2. 信用額度領取 3. 定期年金領取 4. 中申年金領取 5. 混合方式領取	1. 一次給付 2. 定期給付 3. 3. 帳戶型	1. 年金方式領取 2. 一次領取	1. 年金方式領取 2. 利用銀行卡隨時提取
發展障礙	1. 傳統觀念 2. 條件太嚴苛 3. 推廣不足	市場需求不足	無完善具體規範	1. 傳統觀念 2. 土地使用權有限 3. 法律與政策不完善	1. 傳統觀念 2. 不動產泡沫危機

表 3-1:各國反向抵押貸款之比較 資料來源:本研究整理

二、各養老辦法比較

	優點	缺點
反向抵押貸款	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可以減輕國家的財政負擔 2. 促進金融業務的多元化 3. 促進房地產市場的健全發展 4. 逆向抵押貸款必須經由金融產業來完成 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 年齡預測方面的不確定因素 2. 利率預測方面的不確定因素。 3. 未來房價預測方面的不確定因素
年金保險	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供勞工終身的收入來源，對其退休後的生活具有安全保障。 2. 維持最低生活安全水準，不致於發生浪費或資金運用不當問題。 3. 對國家政治經濟安定及雇主的信賴具有相當向心力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老年年金給付如果過低時，則這個制度將毫無意義。 2. 年金給付須按季、按月、或按週支付，所需行政事務費相當大，形成財務上負擔。 3. 如果採用的預定利率偏低時，就沒有人想要辦，且成本過高；反之，預定利率過高時，則在長期內勢必導致制度發生鉅額赤字。 4. 老年給付常受通貨膨脹貶值影響，故必須依據經濟指標變動來調整其年金給付額，但勢必增加保險成本，導致後代勞工難以負荷。
養兒防老	<p>早期家庭孩子多可以幫忙分擔家務，奉養老</p>	<p>由於大環境不佳，子女已經沒有能力可以奉</p>

	年人退休後之生活，現今則因為少子化導致沒有這項優點讓老年人安心度過晚年。	養自己，甚至有的父母回頭擔心子女自身難保，恐成為「啃老族」，多數民眾已不贊同此觀念
質押借款	<ol style="list-style-type: none"> 1. 付全款省錢 2. 無債一身輕 3. 轉手容易 3. 銀行替你把關 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資金壓力大 2. 投資風險大
租金收入	退休後更有收租金或賣房子養老的雙重選擇，讓退休生活更愜意。	真正適用的人相當有限。

表 3-2:各養老優缺點之比較 資料來源:本研究整理

第四章 研究結果分析

本研究目的主要是在了解桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低，及其相關因素研究。

本章第一節為對受訪者的基本資料的描述性統計；第二節為對桃竹苗地區 50 歲以上中老年人的基本資料對申請「反式抵押貸款」意願度做交叉分析。

第一節 敘述性統計

此節主要描述在桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願高低，依據回收 59 份有效問卷後分別就個人基本資料、對「反式抵押貸款」的認知度、申請反式抵押貸款意願度，以描述性統計量進行陳述。敘述統計是從依據人口學變項、經濟能力、供給面影響因素、需求面影響因素及其他影響因素的假設做成次數分配表。

本研究因為變數項目過多，使得每項變數次數過少，為降低變數項目以求精準，將做以下調整：

變數項目合併前後對照表 4-1 資料來源：本研究整理

變數	合併前的變數項目	合併後的變數項目
年齡	50~54 歲	60 歲以下
	55~59 歲	
	60~64 歲	60 歲以上
	65 歲以上	
學歷	國小	高中/職以下
	國中	
	高中/職	
	大學/大專	大學/大專以上
	研究所以上	
職業	家庭主婦	家庭主婦
	工商服務業	工商服務業
	軍公教人員	軍公教人員
	自由業	其他
	農漁民業	
婚姻	未婚	未婚/失婚
	失婚	
	已婚	已婚
子女人數	無子女	1 個（含）以下
	1 個子女數	
	2 個子女數	2 個以上
	3 個子女數	
	4 個子女數	
	5 個子女數以上	
年收入	50 萬元以下	100 萬元以下
	51 萬元~100 萬元	101 萬元以上
	101 萬元~200 萬元	
	200 萬元以上	
退休金是否足夠支付未來開銷	絕對足夠	可能足夠
	可能足夠	
	可能不足	可能不足
	絕對不足	
退休後哪方面花費不足	生活費	基本開銷
	醫療費	
	休閒娛樂	額外開銷
	其他	

一、樣本基本資料分析：

受訪者之基本資料次數分配表(表)所示：(全部四捨五入)

(一)性別：

受訪者當中以女性(21名，36%)較男性(38名，64%)少。

(二)年齡：

受訪者當中以60歲以下(40名，68%)較60歲以上(19名，32%)多。

(三)最高學歷：

受訪者當中以高中/職以下(32名，54%)較大學/大專以上(27名，46%)多。

(四)婚姻狀況：

受訪者當中以已婚者(50名，85%)較未婚/失婚(9名，15%)多。

(五)職業：

受訪者當中以工商服務業最多(31名，52%)，其次為其他(13名，20%)，再其次為軍公教(10名，17%)，最少為家庭主婦(5名，11%)。

(六)是否有自有資產：

受訪者當中以有自有資產(40名，68%)較無自有資產(19名，32%)多。

(七)家庭年收入：

受訪者當中以年收入100萬元以上(38名，64%)較年收入100萬元以下(21名，36%)多。

(八)子女數：

受訪者當中以2個以上(40名，68%)較1個(含)以下(19名，32%)多。

(九)目前居住方式：(可複選)

受訪者當中以與配偶同住(47票，36%)的比例最高，其次是與兒女同住(45票，35%)，再其次是與父母同住(17票，13%)，之後為與子孫同住(14票，11%)，最少為其他/獨居(7票，5%)。

(十)是否需要(希望)子女奉養：

受訪者當中以都可以為最多(31名，52%)，其次是不需要(16名，27%)，再其次是需要(12名，21%)。

(十一)退休後收入來源：(可複選)

受訪者當中以退休金為最多(45票，26%)，其次為利息所得/租金所得/買賣不動產所得(40票，23%)，再其次為老年保險給付/政府津貼(35票，20%)，之後為投資所得(股票、基金買賣)(30票，17%)，最少為子女奉養(24票，14%)。

(十二)退休金是否足夠支付未來開銷：

受訪者當中以可能不足(32名，54%)較(27名，46%)多。

(十三)退休後哪一方面花費最不足：(可複選)

受訪者當中以基本開銷(53票，76%)較額外開銷(17票，24%)多。

(十四)自有資產是否能自己做決定：

受訪者當中以是(27名, 61%)較否(17名, 39%)多。

(十五)若不能自己決定的原因:(可複選)

受訪者當中以與配偶討論(18票, 38%)與須與兒女討論(18名, 38%)一樣多, 最後為與父母討論(11名, 24%)。

二、「反式抵押貸款」認知度及意願度分析

受訪者對「反式抵押貸款」認知度及意願度次數分配表(表 4-2 所示):

(一) 是否考慮申請反式抵押貸款:

受訪者當中以不考慮申請(44名, 75%)較考慮申請(15名, 25%)多。

(二) 願意選擇「反式抵押貸款」的原因:(可複選)

受訪者意願選擇反式抵押貸款為不想成為子女的負擔最多(25票, 37%), 其次為增加生活支出來源(8票, 24%), 再其次為提升生活品質(6票, 18%), 之後為經濟不好, 不足夠養老(3票, 9%), 對此方案滿意(0票, 0%), 與其他(0票, 0%)為最少。

三、不願意選擇「反式抵押貸款」原因:(可複選)

受訪者不願意申請反式抵押貸款的原因, 最多者為傳統觀念受限(名下房屋留給下一代)(25票, 20%), 其次為不了解反式抵押貸款(23票, 18%), 再其次為家人可能意願不高(22票, 17%), 之後為房子價值不高(19票, 15%), 再來為經濟況良好(15票, 12%)與有子女奉養(15票, 12%)同票數, 最後兩項為對此方案不滿意(8票, 6%), 政府津貼夠用(0票, 0%)與其他(0票, 0%)同票數都為最後。

四、若房屋剩餘價值反還繼承人是否考慮申請「反式抵押貸款」:

受訪者當中以意願佔最多(37名, 63%), 其次為不願意(22名, 37%)。

表 4-2 申請「反式抵押貸款」意願度及相關原因次數分配表 資料來源: 本研究整理

	變項	選項	次數	百分比
「反式	是否考慮申請「反式抵押貸款」	是	15	25%
		否	44	75%
	願意選擇「反式抵押貸款」原因(複選)	不想成為子女負擔	12	37%
		提升生活品質	6	18%
		增加生活支持來源	8	24%
		經濟狀況不好, 不足夠養老	3	9%
		對此方案滿意	0	0%
不足支付健康醫療費用	4	12%		

抵押貸款 「認 知度 及 意 願 度		其他	0	0%
	不願意選擇「反式抵押貸款」原因(複選)	名下房屋留給下一代	25	20%
		不了解「反式抵押貸款」	23	18%
		經濟狀況良好	15	12%
		家人可能意願不高	22	17%
		有子女奉養	15	12%
		對此方案不滿意	8	6%
		政府津貼夠用	0	0%
		房子價值不高	19	15%
		其他	0	0%
	若房屋剩餘價值返回繼承人是否考慮申請「反式抵押貸款」	是	37	63%
		否	22	37%

第二節 變異數分析

此節將探討在桃竹苗地區 50 歲以上中老年人的基本資料對反式抵押貸款意願度是否有統計上顯著的相關性。因此，將 59 份有效問卷，除了複選題無法以檢定作出分析外，其餘變相將採用卡方檢定（類別資料：性別、學歷、婚姻、職業、自有房產、居住狀況、子女奉養與否、主要花費、退休金是否足夠、退休來源、自有房產是否能自己做決定以及不能做決定的原因、是否聽過反式抵押貸款）和 t 檢定（層量資料：年齡、子女數、年收入）進行變異數分析。

一、基本資料對反式抵押貸款意願度之交叉表

表 4-3 意願度交叉表 資料來源：本研究整理

	變項	選項	願意	不願意	P 值
人口學變項	性別	男生	11	27	0.194386
		女生	6	15	
	年齡	60 歲以下	11	30	0.246593
		60 歲以上	12	6	
	學歷	高中/職以下	5	28	0.301102
		大學/大專以上	14	14	
	婚姻	未婚/失婚	4	5	0.53047
		已婚	13	37	

經濟能力	職業	家庭主婦	1	4	0.196198
		工商服務業	8	22	
		軍公教人員	6	7	
		其他	2	9	
	年收入	100萬元以下	4	12	0.34004
		100萬元以上	13	30	
有無自有房產	有	13	28	0.271913	
	無	4	14		
供給面因素	子女數	1個(含)以下	4	5	0.53047
		2個以上	13	37	
	居住狀況 (複選題)	獨居	3	2	0.082968
		與配偶同住	10	39	
		與兒女居住	6	41	
		與父母居住	3	17	
		與孫子居住	2	11	
其他	0	0			
需求面因素	子女奉養與否	需要	8	35	0.495156
		不需要	9	6	
	主要花費 (複選題)	基本開銷	17	39	0.087971
		額外開銷	12	28	
	退休金是否足夠	可能足夠	9	19	0.032376
		可能不足	8	24	
	退休來源 (複選題)	退休金	12	34	0.025909
		老年保險給付/ 政府津貼	8	29	
投資所得 (股票、基金買 賣)		7	25		
利息所得/租金 所得/ 買賣不動產所 得		16	22		
	子女奉養	5	21		

		其他	0	0	
--	--	----	---	---	--

本研究針對各項變數項目影響桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低做交叉分析，其結果如表 4-4。人口學變數項目有性別、年齡、學歷及婚姻，根據我們得分析結果顯示；經濟能力變數有職業、年收入及有無自有房產，有顯著水準的為職業；供給面因素變數有子女數及居住狀況，接無顯著水準；需求面因素變數有子女奉養與否、主要花費、退休金是否足夠及退休來源；有顯著水準的為主要花費及退休金是否足夠；其他因素變相有自有房產是否能自己做決定、不能做決定的原因及是否聽過反是抵押貸款，有顯著水準的為是否聽過反式抵押貸款。

二、年齡及學歷項目對「反式抵押貸款」的意願度高低交叉分析

(一) 年齡

表 4-4 為人口學變數年齡及學歷項目對桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低做交叉分析。從表中，我們可以看出 60 歲以下願意與不願意的比例分為 26.8%、73.2%，不願意申請反式抵押貸款比例最高，願意申請為最低。

至於 60 歲以上的受訪者中，願意與不願意的比例分別為 66.7%、33.3%，我們發現不論是 60 歲以上或 60 歲以下不願意申請反式抵押貸款比例都為最高。我們的分析是認為 60 歲以上的人即將退休或已退休，對退休的生活必須要很實務的去考量未來，也比較能確定知道退休後生活財務的來源，故比較能明確的做出願意或不願意的決策。

(二) 學歷

從表 4-3 為受訪者的學歷對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低做交叉分析。從表中可以看出受訪者的教育程度不論是高中/職以下或大學/大專以上選擇不願意申請反式抵押貸款的比例均高於選擇願意的比例高，分別為 50%及 50%，但是學歷為大學/大專以上 15.1%願意的比例較學歷為高中/職以下者 84.8%高，我們分析是認為當受訪者接受過較高教育的，對新的政策及新的選擇理財方案的接受度較高。

表 4-4 人口學變項影響因素對意願度之交叉表

變項	選項	願意	不願意	P 值
年齡	60 歲以下	11	30	0.642593

	60 歲以上	12	6	
學歷	高中/職以下	5	28	0.251309
	大學/大專以上	12	14	

資料來源：本研究整理

三、經濟能力變數與職業項目對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低交叉分析

表 4-4 為受訪者的職業對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低做交叉分析。從表中可以看出受訪者不論是哪種職業，不願意的比例均遠遠地高於願意的比例。家庭主婦、軍公教人員及其他願意申請反式抵押貸款的比例分別為 5.8%、47%、35.3%及 11.8%，其中軍公教人員願意的比例為最高。家庭主婦、工商服務業、軍公教人員及其他不願意申請的比例分別為 9.5%、52.4%、16.7%及 21.4%，其中「工商服務」不願意的比例為最高。

表 4-5 經濟能力影響因素對 意願度之交叉表

變項	選項	願意	不願意	P 值
職業	家庭主婦	1	4	0.196198
	工商服務	8	22	
	軍公教人員	6	7	
	其他	2	9	

資料來源：本研究整理

四、供給面項目對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低交叉分析

在供給面方面的變數為子女數目及居住的情況，其中子女數對受訪者申請意願度的影響並不顯著。不論子女數目為多少，選擇不願意申請的比例均高於願意申請者。居住情況為複選，故無法用變異數分析來檢定。但是不論居住情況方式為何，受訪者選擇不願意申請的比例全部都遠高於願意申請者，其中受訪者與父母居住的選擇意願的為最少，而選擇不一定的比例為最高，顯示出受訪者所做的決定很受父母的狀況影響。

五、需求面變數對於未來選擇「反式抵押貸款」的意願度高低交叉分析

表 4-6 為受訪者退休後的退休金是否足夠支付未來開銷對選擇「反

式抵押貸款」的意願度高低之交叉分析。從表中可以看出受訪者的退休金不論是可能足夠支付或可能不足夠支付退休後的生活費用，其不願意申請反式抵押貸款的比例均高於願意申請的比例。但是退休金可能不足夠支付未來開銷的受訪者願意選擇反式抵押貸款作為退休金的財物來源的比例 47%高於受訪者的退休金可能足夠支付未來未來開銷者的比例 52.9%，我們分析認為受訪者的退休金對於未來的支出可能不足夠者，對於申請反式抵押貸款的意願度較高。

至於受訪者在退休後的花費在基本開銷不足或額外開銷上不足是否會影響他們選擇「反式抵押貸款」作為財務來源。我們的分析（表 4-6）顯示出，受訪者不論在基本開銷不足或額外開銷上不足者，不願意申請反式抵押貸款的比例均高於願意申請的比例。受訪者在基本開銷上不足的人只有 32%的人願意申請反式抵押貸款作為退休後的財物來源，而不願意申請反式抵押貸款作為退休後的財物來源的比例能然高達 32.8%，顯示出我國人民對此項方案並不了解，對此種新產品的接受度也還不高。故尚得政府做更完善的規劃及大力地推廣。至於受訪者在退休後的財務上對於基本開銷能夠應付。但是對於額外開銷方面的花費認為不足者有 45%的人不願意申請反式抵押貸款作為退休後的財物來源。我們分析是認為受訪者在能夠照顧基本開銷的情況下，較不需要再去抵押房子來維持生活品質，故申請抵押反式貸款的意願度較低。

變項	選項	願意	不願意	P 值
退休後哪方面 花費最不足(複選題)	基本開銷	17	39	0.087971
	額外開銷	12	28	
退休金是否足夠 支付未來開銷	可能足夠	9	19	0.026138
	可能不足	8	23	

表 4-6 需求面影響因素對意願度之交叉表 資料來源：本研究整理

第五章 結論與建義

第一節 研究結論

本研究旨在探討桃竹苗地區 50 歲以上的中老年人對於未來選擇「反向抵押貸款」的意願度高低。本研究共發出 60 份問卷，有效問卷 59 份。願意選擇反向抵押貸款的比率為 25%，不願意選擇反向抵押貸款的比率為 75%，本研究發現，不願意選擇反向抵押貸款最多原因為房子要留給下一代的傳統觀念，其次是對此方案不了解。而願意選擇此方案最大原因是不想成為下一代的負擔。

第二節 研究建議

政府在「反向抵押貸款」政策之施行上仍須多加考量下列幾項因素：(1)與歐美國家相較，台灣長輩往往有「傳家」的傳統觀念，父母多會想把房子留給子孫，應提高誘因使民眾申請意願增加。(2)最須政府照顧的偏遠地區，若政府沒有提供足夠的優惠措施，金融機構在考量資產處分不亦與跌價風險下，恐無法施行。(3)多數獨居老人所面臨困難，不僅是無錢可用，更多是需要人照顧及陪伴。政府可考慮與民間慈善團體合作，協助支付「養老村」費用，讓老人本身可獲得專業照顧，多認識新朋友互相扶持，亦可達到整合社會資源的效果。

在政府極力推廣此政策時，除須考慮以上幾點外，建議政府機關多多宣導此方案讓更多人了解反向抵押貸款的相關資訊。

參考文獻

- 柯木興 (2002), 社會保險 (修訂版)。台北：三民書局。
- 魯曉明, 解構住房反向抵押——一種新型抵押模式的解讀與建構
- 王儷玲, 長壽風險與反向房屋抵押貸款
- 遠見雜誌
- 台灣新生報
- 行政院經濟建設委員會人力規劃處
- 柯木興、林建成 (2004), 淺談因應長壽社會下的個人帳戶制。壽險季刊, 中華民國人壽保險商業同業公會。
- 柯木興、林建成 (2002), 從社會安全的功能交替談可攜式年金的崛起。基金年刊, 中華民國退休基金協會。
- 淺談世界銀行多層次「老年經濟保障模式」 - 國家政策研究基金會
- 人口老化對年金保險制度的影響 - 國家政策研究基金會
- 世界新聞網-北美華文新聞、華商資訊 - 以房養老
- 逆向抵押貸款—以房養老政策的問題及對策 - 國家政策研究基金會
- 汪傳敬, 反向按揭貸款及其在我國之應用, 浙江大學金融學碩士論文
- 鄭雅丰, 提生老年經濟安全準備—反向房屋抵押貸款之應用, 國立政治大學風險管理與保險學系碩士論文
- 吳微, 對我國發展反向按揭貸款思考, 西北大學碩士國民經濟學碩士論文
- The Financial Times (2005), Multi-pillar Solutions to Pension Reform, Editorial Comment, May 26 2005.
- Robert Holzmann and Richard Hinz (2005), Old-Age Income Support in the 21st Century: An International Perspective on Pension Systems and Reform, Washington: the World Bank.
- Anita Schwarz (1996), Averting the Old Age Crisis: Social Security for the 21st Century, from protecting Retirement Income by ISSA, Studies and Research, No. 37.
- World Bank (1994), Averting the Old Age Crisis: Policies to Protect the Old and Promote Growth, Oxford: Oxford University Press.
- <http://www.bli.gov.tw/sub.aspx?a=HfH3P61%2f05A%3d>

附錄一

反式抵押貸款可行性之研究分析

意願調查表

親愛的受訪者您好：

我們是致理技術學院財務金融系大四的學生，目前我們正在針對政府所推動的「反式抵押貸款(Reverse Mortgages)以房養老」這項政策來進行研究分析。

耽誤您一點時間，希望您能接受訪問並協助填寫，這研究對我們未來老年生活的開銷及支出都有很大的幫助。此問卷填寫的資料內容僅供純學術的研究，不會有個資法或是有任何的商業行為，可請安心作答，謝謝您的合作。

致理技術學院財務金融系

指導老師：沈鵬飛 博士

研究生：鄭瑋珊、吳敏綺、李明瑾、莊若琦、

吳宜庭、徐筱柔

一、基本資料

1. 性別：

1. 男 2. 女

2. 年齡：

1. 50~54 歲 2. 55~59 歲 3. 60~64 歲 4. 65 歲以上

3. 請問您的學歷：

1. 國小以下 2. 國中 3. 高中/職 4. 大學/大專 5. 研究院以上

4. 請問您的職業：

1. 家庭主婦 2. 工商服務業 3. 軍公教人員 4. 自由業 5. 農漁業
 6. 其他____

5. 婚姻狀況：

1. 未婚 2. 已婚 3. 失婚

6. 請問您有幾個子女：

1. 無 2. 兒子__個 3. 女兒__個

7. 您目前居住情況？(複選)

1. 獨居 2. 與配偶同住 3. 與女兒同住 4. 與父母同住 5. 與子孫同住 6. 其他____

8. 您是否有自有房產：

1. 有(請由第 9 題繼續作答) 2. 無(請跳至 11 題)

9. 自有房產是否能自己處置(租或賣)?
1. 是(請跳至 11 題) 2. 否(請跳至 10 題)
10. 若您不能自己做決定, 原因是?(可複選)
1. 須與兒子討論 2. 須與女兒討論 3. 須與配偶討論 4. 須與父母討論
11. 您希望(或者需要)未來接受子女奉養?
1. 需要 2. 不需要 3. 都可以
12. 請問您的家庭每年總收入?
1. 50 萬以下 2. 51 萬~100 萬 3. 101 萬~200 萬 4. 200 萬以上
13. 請問您認為退休後生活收入來源?(可複選)
1. 退休金 2. 老年保險給付/政府津貼 3. 投資所得(股票、基金買賣)
4. 利息所得/租金所得/買賣不動產所得 5. 子女奉養 6. 其他____
14. 您覺得未來退休金(含所購買退休年金保險)足夠支付未來開銷?
1. 絕對足夠 2. 可能足夠 3. 可能不足 4. 絕對不足夠
15. 您認為退休後哪一方面的花費可能最多?(單選)
1. 生活費 2. 醫療費 3. 休閒娛樂 4. 以上皆是

所謂反式抵押貸款 (Reverse Mortgage), 就是當房屋的所有權人到達一定年齡 (一般為 62 歲或 65 歲) 後, 將名下房屋抵押給銀行或是保險公司等金融機構, 再由該金融機構按月支付一定的養老金, 一直到抵押人去世。抵押人去世後, 抵押的房屋就歸金融機構所有。

由於現代社會少子化與老年化情況日趨嚴重, 為保障老年人口生活權益, 政府官員開始啟動所謂「以房養老」, 衍生的金融商品就是「反式抵押貸款」, 以提供老年人日常生活所需資金。

經過上述的介紹相信您對「反式抵押貸款」有初步的了解, 請您依自身的狀況及環境回答下列問題。

二、申請「反式抵押貸款」意願調查度

1. 您過去是否聽過「反式抵押貸款」?
1. 是 2. 否
2. 請問您對未來會考慮申請「反式抵押貸款」方案?
1. 是(請跳至第 3 題) 2. 否(請跳至第 4 題) 3. 不一定(請 3、4 題都回答)
3. 請問你是否願意選擇「反式抵押貸款」?
1. 願意(請跳至第 4 題) 2. 不願意(請跳至第 5 題)
4. 請問你願意選擇「反式抵押貸款」的原因是?(可複選)
1. 不想成為子女負擔 2. 提升生活品質 3. 增加生活支出來源
4. 經濟狀況不好, 不足夠養老 5. 對此方案滿意 6. 不足支付健康醫療

費

7. 其他___

5. 請問您不願意選擇「反式抵押貸款」的原因是？(可複選)

1. 傳統觀念受限(名下房屋留給下一代) 2. 不了解「反式抵押貸款」

3. 經濟狀況良好 4. 家人可能反對 5. 有子女奉養 6. 對此方案不滿意

7. 政府津貼夠用 8. 房子抵押價值不高 9. 其他___

6. 假設「反式抵押貸款」實行制度以貸款者去世後，若房屋有剩餘價值將其資產返回繼承人為考量，請問您是否考慮申請「反式抵押貸款」？

1. 是 2. 否

7. 以房養老欲停辦，由於有諸多嚴苛的規定，使得民眾申請不易，以下是根據資料統計出來民眾最不想申請以房養老的原因，請問有哪些項目是您不滿意的？

1. 大部分的民眾皆有法定繼承人 2. 房屋產權與人共有

3. 房屋尚欠貸款 4. 其他

8. 有關養老方案來說，您比較喜歡下列哪項？(可複選)

1. 以房養老(租金收入) 2. 年金保險 3. 養兒防老 4. 質押貸款

5. 反向抵押貸款

問卷到此結束，感謝您的熱心協助。