



99 年自提研究計畫

人口老化趨勢與銀行業發展逆向型房屋 抵押貸款之策略

【研究報告】

補助單位：中華民國銀行商業同業公會全國聯合會

計畫主持人：華昌宜、李智仁

顧問：張元旭

協同主持人：鄧涵英、林士傑、林慧雯

研究員：蔡東乘、王姿尹

研究助理：翁妮鈴、吳宜臻、陳廉頤

中華民國九十九年十二月

摘要

在高齡化社會人口趨勢下，對我國金融機構而言，未來勢必應針對老年人口之特性與需求規劃出適合其之金融商品與服務。除持續利用各類型金融商品與其搭配外，參照國外為因應高齡化社會所提出之新型金融商品，推動逆向房屋抵押貸款為良好的老人經濟安全解決辦法；藉由活化老人自身的住宅資產以換取穩定的生活津貼補助，進而保障經濟安全以及提升生活品質；另一方面老人仍可擁有永久居住於自身住宅之權利，達到「在地老化」甚至「在宅老化」的目標。我國的低利率環境、高住宅自有率與高齡化之社會結構，具有發展逆向房屋抵押貸款市場的利基條件，本研究遂進一步分析我國推動逆向房屋抵押貸款之可行性。

依據本研究所獲致之研究成果，分別針對銀行及政府提供建議如下：

一、 對於銀行之建議

- (一) 短期策略：以信託模式作為商品建構之基礎、商品類型單純化、擬定較嚴格之申請條件、銷售與諮詢機制、拓展資產處分管道、與保險機構合作與宣導老人財富管理觀念。
- (二) 中期策略：建立商品認證機制、支付方式多元化以及少量鄉村區物件試辦。
- (三) 長期策略：力求經濟規模、提升鄉村區物件比例、推動商品資產證券化、成立專門業務之子公司與異業結盟合作。

二、 對於政府之建議

- (一) 機制面之建議：包括輔導相關產業，建立市場機制、強化金融監理，確保消費者權益、籌設專責機構，健全輔導諮詢、強化次級市場，建置適宜之債權證券化管道、賦予租稅優惠與社會福利保障、設立互助基金與評估政府介入擔保之可行性。
- (二) 法制面之建議：公益型初步由政府專案推動，未來則應配合修法。

非公益型則應於修法後由各金融機構自行研究開辦，政府可提供優惠提高承作意願。而由於以房養老政策涉及複雜之法律關係、社會福利資源分配、政府財政負擔及稅負政策等，層面極為廣泛，建議由政府研擬特別法，統合加以規範，收畢其功於一役之效。