

出較多，主要反映美國經濟持續強勁、台股發放高額現金股利與台股受到全球股市修正等因素。另我國壽險業資金增加國外投資，則多反映我國民眾理財多元化及金融資產配置全球化之需求，與壽險業資產負債長期存在期限錯配的問題。

匯率避險成本除反映兩貨幣間利率差異因素

外，市場對外匯供需消長亦是重要因素。2018年美元利率上揚與美元需求增加，均導致主要貨幣對美元避險成本同步走高。影響所及，壽險業匯率避險成本提高，惟隨著壽險業新保費收入與到期再投資資金，將投入較高利率的金融產品，有助提升壽險業投資收益率。

專題三

對銀行辦理以房養老貸款之看法

國內銀行自 104 年 11 月起陸續推出商業型以房養老貸款，除有助於資產活化，亦有利於提振年長者消費，改善其生活品質；尤其台灣社會逐步邁向高齡化、少子化，鼓勵銀行於風險可控之前提下積極辦理該項貸款，提供年長者更為多元之金融措施，實為雙贏。

一、以房養老貸款簡介

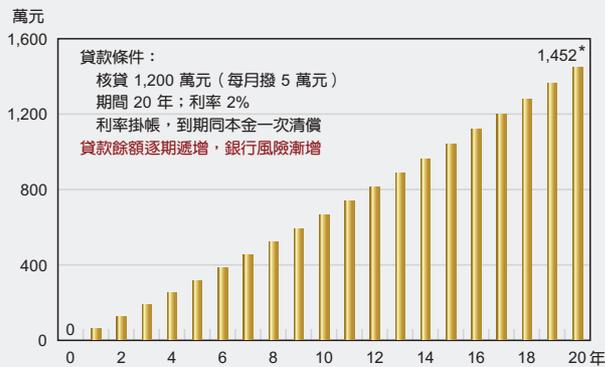
以房養老貸款又稱為逆向房屋抵押貸款

(reverse mortgage)，借款人以所有住宅為擔保，向政府或金融機構申請融資，以不出售房屋為前提，當貸款契約到期或借款人死亡，以處理擔保品方式償還債務。

以房養老貸款與一般傳統房貸之主要差異，在於借款人負債金額係隨貸款期間增加而遞增，當貸款期限到期時，可能發生負債金額大於抵押品之價值，致承貸機構面臨擔保品價值下跌風險¹較

以房養老貸款與傳統房貸的主要差異

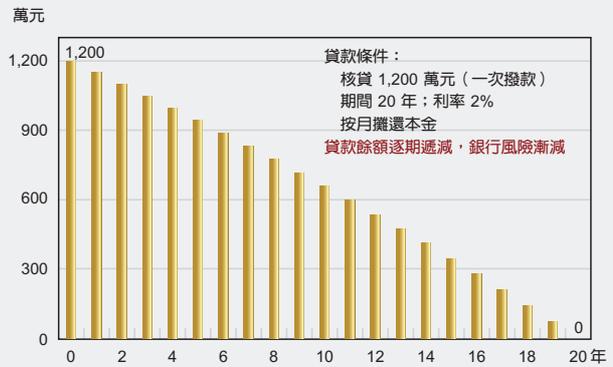
以房養老貸款餘額逐期遞增



註：*包含本金 1,200 萬元、利息 252 萬元。

資料來源：本行整理。

傳統房貸餘額逐期遞減



¹ 以房養老貸款期間長達 10 年以上，擔保品價格之波動度及不可預測性將較一般傳統房貸為高。

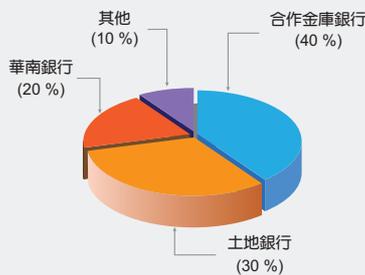
高；尤其部分以房養老貸款係以借款人死亡為契約到期日，承貸機構尚須面對借款人壽命不確定性風險²，因此授信風險較一般傳統房貸為高。

二、以房養老貸款主要效益

- (一) 個體面：年長者將持有之不動產轉化為可流動之現金流，提供其日常生活及安養照護資金、降低對子女依賴、提升生活品質；滿足年長者「在宅老化」或「在家養老」心願。
- (二) 總體面：資產活化運用有助帶動消費、增加有效需求，刺激經濟成長。

三、國內商業型以房養老貸款辦理情形

國內承作以房養老貸款銀行市占率



資料來源：金融監督管理委員會。

國內銀行承作以房養老貸款面臨困難及建議事項

面臨困難	建議事項
<ul style="list-style-type: none"> ● 國人接受度不高，兒女勸阻 ● 銀行授信風險具高度不確定，例如壽命不確定性風險、擔保品價值下跌風險等 ● 商品複雜，包括金融、信託、法律等面向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立專責機構；提撥專款設立保證基金 ● 提供借款人戶籍資訊 ● 延長最高限額抵押權之期限 ● 資本計提比照自用住宅貸款風險權數 ● 備抵呆帳提存比率為1%

資料來源：本行整理。

² 借款人壽命具不確定性，將使承貸機構無法掌握契約到期日，可能導致貸款餘額超過房屋價值。

³ 包括合作金庫銀行、土地銀行、臺灣中小企業銀行、第一銀行、華南銀行、臺灣銀行、高雄銀行、中國信託商業銀行、台新銀行、上海銀行、兆豐銀行及安泰銀行。

截至 107 年 12 月底，統計 12 家³ 銀行合計核貸 3,069 件，核貸額度約 169.5 億元，主要集中公股銀行，合庫銀、土銀與華銀合計市占率達 9 成；民營銀行辦理進度則較緩。

四、本行召開以房養老貸款相關會議

- (一) 107 年 9 月 4 日邀集 8 家公股銀行研商討論，主要目的係瞭解銀行目前辦理進度及面臨困難，期能提升銀行辦理意願及國人接受度。
- (二) 107 年 10 月 19 日邀請金融監督管理委員會、衛生福利部、中小企業信用保證基金及銀行公會等單位，研商建置專責諮詢機構及信用保證機制，以提高產品接受度及承貸機構辦理意願。

1. 專責諮詢機構：已協調相關單位設立以房養老諮詢專線，以及開辦免費課程等，將有助維護消費者權益，提高產品接受度。
2. 信用保證機制：與會單位均認同建立信用保證機制有助降低銀行授信風險，提高金融機構承作意願。

五、結論與建議

台灣人口老化問題嚴重，惟國人房屋自有比率高，推動以房養老貸款，有效將年長者手中持有之不動產，轉化為穩定之現金流，對個體及總體經濟均有助益，爰本行參酌美國、香港辦理經驗，建議如次：

(一) 政府如積極參與以房養老之制度設計，將有

利於產品推動與永續發展。

(二) 政府相關部門宜加強宣導以房養老貸款，提高國人接受度。

(三) 建立專業諮詢機制，強化商品認知及消費者權益保障。

(四) 建立信用保證（保險）機制，以降低銀行授信風險，提升辦理意願。

美國、香港與台灣以房養老貸款制度之比較

項目	美國 HECM ¹	香港 安老按揭計畫 ²	台灣 商業型以房養老貸款
發行主體	政府及民營金融機構	政府及民營金融機構	銀行
借款人年齡	滿 62 歲	滿 55 歲	原則滿 60 歲
撥貸方式	終身領取、定期領取、一次撥貸、額度內循環動用	終身領取、定期領取、一次撥貸	定期領取、一次撥貸、額度內循環動用
利率	機動或固定	機動	機動
專責諮詢機構	有	有	無
政府擔保	有	有	無

註：1. Home Equity Conversion Mortgage 簡稱，即房屋價值轉換抵押貸款。

2. 即抵押貸款計畫。

資料來源：美國住宅與都市發展部（HUD）網站；香港按揭證券公司網站；本行整理。