

Financial 財務專欄

以房養老

以房養老又稱為逆向抵押貸款，借款人以其住宅為擔保向銀行貸款，當契約到期時，再以處分擔保品方式償還。相較於傳統房貸期初一次撥款，逐期本利攤還、貸款餘額遞減，以房養老則是逐月撥款、貸款餘額遞增，兩者主要差異如下表所示。

項目	以房養老	傳統房貸
借款目的	支應生活費	購置住宅
借款人年齡	60 歲以上	25~65 歲
到期日	不確定	確定
債權確保	可處分抵押品，不足部分無法以借款人其他資產求償	可處分抵押品，不足部分可對借款人之其他收入求償
銀行承擔風險	借款人壽命不確定性風險、利率風險及房屋跌價風險	信用風險、利率風險及房屋跌價風險
撥款方式及貸款餘額	逐月撥款、餘額遞增	期初一次撥款、餘額遞減

若以房屋價值 1,800 萬元、貸款成數七成、貸款期間 30 年、年利率 2.2% 為例，每月撥款 35,000 元 $[=1,800 \text{ 萬} \times 70\% \div (12 \text{ 月} \times 30 \text{ 年})]$ ，但須逐月扣繳利息，如第 2 個月應支付第 1 個月利息 64 元 $(= \$35,000 \times 2.2\% \div 12)$ ，第 3 個月應支付前 2 個月貸款利息共 128 元 $(= \$35,000 \times 2 \times 2.2\% \div 12)$ 。然利息扣款設有上限（每月撥款之 1/3），差額未收之利息待最後還款時再一併清償，以免生活費支應不足。對承貸銀行而言，由於未來房價不可預測、借款人壽命亦具有不確定性，且未來利率上升若超乎預期，都可能導致日後貸款餘額超過房價，而造成銀行的損失。

由於年金現值利率因子表是為普通年金設計，若要計算期初年金現值則要再乘以 $(1 + k\%)$ 。

而期初年金的現值公式(PVAD)與其終值公式有些相似，由於年金現值利率因子表常是以普通年金為發展對象，因此我們必須利用簡單的數學轉換，並配合普通年金現值的計算式來得到其計算公式 2-6（符號意義與前面使用者同）。

$$PVAD_n = PMT + \frac{PMT}{1 + k\%} + \dots + \frac{PMT}{(1 + k\%)^{n-1}}$$