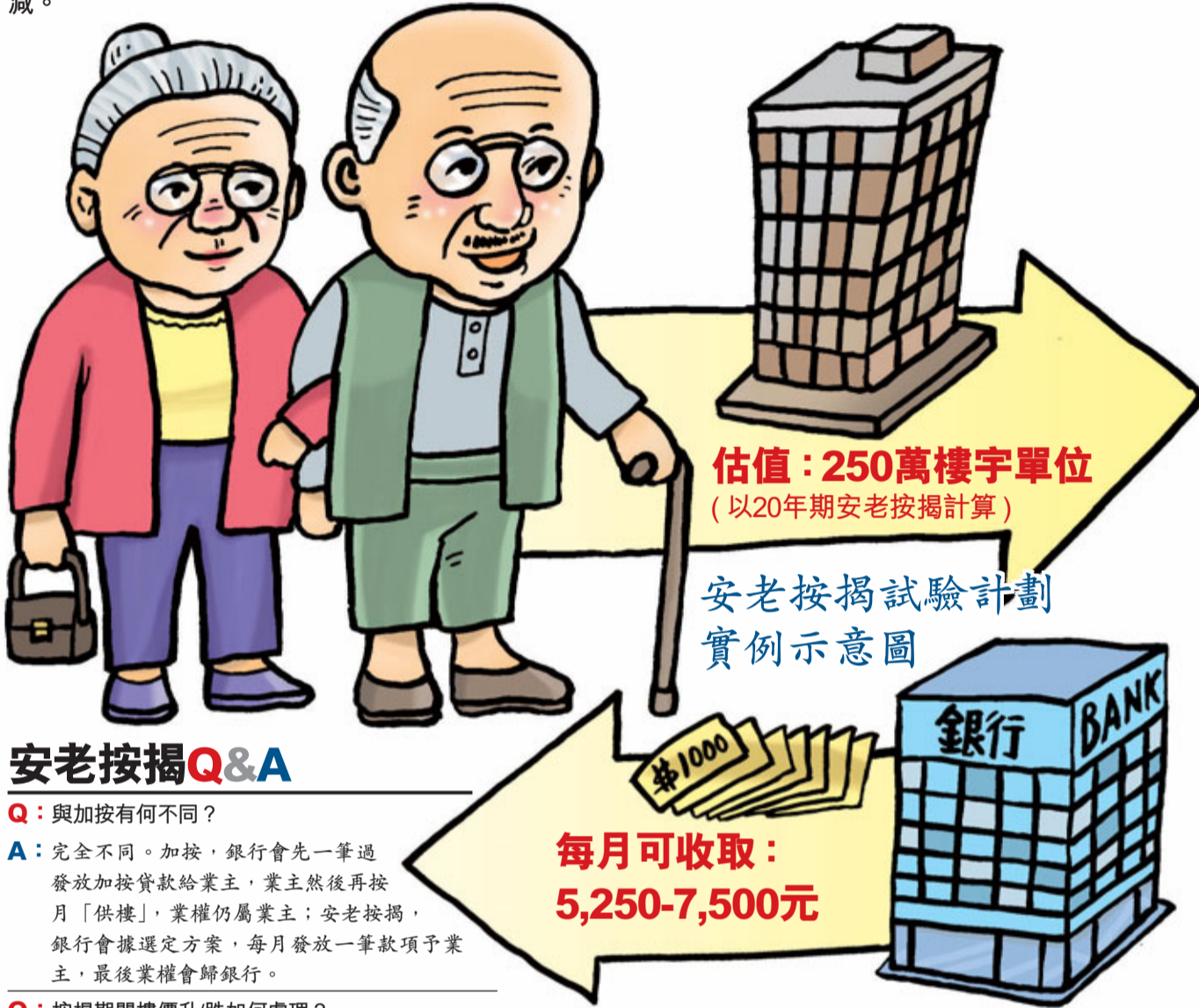


香港文匯報訊（記者 馬子豪）本港安老事務有新猷，有樓在手的60歲或以上長者，最快明年可以終身「月月有糧出」。金管局轄下按揭證券公司宣布，牽頭推出俗稱「逆按揭」的安老按揭試驗計劃，長者將其自住物業抵押予銀行，每月可獲發一定金額作生活津貼之外，並可續居於其住所直至百年歸老。為吸引銀行加入計劃，按揭證券公司將承擔樓價大跌風險。地產及金融界普遍歡迎此計劃，指雖然預期初時使用此計劃的市民不多，但相信隨着人口老化，市場需求將有增無減。

抵押物業後仍可安居終老 按揭公司承擔樓價大跌風險

「逆按揭」明年推 長者每月有糧出



安老按揭Q&A

- Q：與加按有何不同？**
A：完全不同。加按，銀行會先一筆過發放按揭貸款給業主，業主然後再按月「供樓」，業權仍屬業主；安老按揭，銀行會據還定方案，每月發放一筆款項予業主，最後業權會歸銀行。
- Q：按揭期間樓價升/跌如何處理？**
A：每月所獲得之安老按揭金額維持不變，除非長者選擇取消計劃，或長者去世，否則樓價升跌與業主無關。
- Q：長者在按揭期間去世如何處理？**
A：屆時樓價若較簽訂安老按揭時為高，多出之部分歸長者後人；樓價若下跌，銀行會由按揭公司的保險獲得差額之補償。後人仍可選擇贖回物業。
- Q：按揭年期屆滿，長者仍健在如何處理？**
A：銀行不會立即收回物業，長者可繼續住在該物業，無需向銀行繳付租金，直至終老。
- Q：差餉、地租、維修及樓宇第三保險負責？**
A：繼續由長者支付。
- Q：按揭期間中間退出如何處理？**
A：可按銀行的政策，長者就已收取的貸款安排還款，清還貸款後，業權重歸長者。
- Q：用作計算貸款金額之物業估值上限是多少？**
A：800萬元，若物業估值逾800萬元，有關安老按揭貸款，將以等同物業估值為800萬元來計算。
- Q：按揭利率如何釐定？**
A：有待與參與銀行商議，傾向較低息，以免侵蝕長者的所得資金。
- Q：按揭保費誰付？**
A：有待與參與銀行商議，但一般相信，相關成本會反映在長者的每月所得資金中。

何謂逆按揭？

一般的樓宇按揭是業主將物業抵押予銀行等機構，每月供款，到供完時樓宇業權歸業主完全所擁有。而逆按揭是指業主將其物業抵押予銀行等機構，每月獲取一筆款項，直至業主離世，銀行便收回該物業，一般較適合高齡人士選用。

憂舊樓估值低 維修開支大

香港文匯報訊（記者 鄭佩琪）香港按揭證券公司為長者業主推出「逆按揭」計劃，有長者表示對計劃抱觀望態度，擔心樓齡高的舊樓抵押價不高，加上要負責維修費用，最終每月所得的現金，不足夠應付生活；另有長者認為，倘無兒女或沒有其他資產，可考慮抵押物業，獲取穩定收入。有學者認為，很多長者已轉變「老來靠子」的觀念，他們把物業抵押，套現以支持晚年生活，無疑是一個「無壞處」的新財務安排。

現年70歲的王太太與丈夫居於九龍灣樓齡逾30年的私人物業，她說，計劃吸引之處是可以即時套現，每月支取生活費，但她擔心，舊樓估值不高。倘選擇終生年期，每月所得的現金只有2,000多元，未必可應付日常生活，如大廈需維修，也不夠支付維修費。60歲的梁伯伯認為，倘老業主「無人無物」，沒有子女、親戚供養及其他資產，居住的物業是其唯一資產，可以考慮參加該計劃，起碼每月有生活費。有長者稱如果「等錢使」，會考慮按揭套現。

可套現支持晚年生活

香港理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華表示，本港樓齡高的舊樓估值偏低，抵押後，長者每月可獲現金未必很多，「可能只有數百元」，加上計劃規定長者要負責維修費用，長者所得的款項或不足以應付，這點是計劃令人質疑的地方。不過，他認為，現時很多長者的觀念已轉變，不一定依靠子女供養，把物業抵押套現，支持晚年生活，是一個「無壞處」的新財務安排，「(長者)自己有套房子，死前將不動產變成流動資產，毋須子女供養」。不過，立法會社福界議員張國柱認為計劃不吸引，並關注長者能否應付計劃的保費及利息水平。

長者安居服務協會總幹事馬錦華表示，對長者來說，計劃是一個新選擇，增加收入渠道，但他認為，中國人傳統會把物業傳給下一代，料普遍長者對計劃抱觀望態度。城大專業進修學院講師吳家鎧質疑計劃的成效，倘老業主居住的舊樓樓齡達50年，樓價只值50、60萬元，每月取得的現金可能只有數百元，用於應付日常生活開支的作用不是好大。他認為，華人社會與外國不同，長者傾向將資產留給子女，未必會接受計劃。



按揭執行董事彭麗棠(左)及總裁劉怡翔公布安老按揭試驗計劃。香港文匯報記者張偉民攝

按揭證券公司昨指出，安老按揭試驗計劃旨在予持有物業的長者，多一個套取流動資金安度晚年的選擇，而本港早在5年前已提出此計劃，惟由於未得到社會熱烈回應而擱置。不過，根據今年10月及11月進行的一項相關調查，一共訪問了1,005位60歲或以上、擁有非按揭物業或快將清償按揭債務的業主，結果發現，約44%的受訪者支持本港引入安老按揭，並有約四分之一的受訪者表示會考慮參加安老按揭試驗計劃。

英美星已經進行多年

鑑於調查結果正面，按揭證券公司決定在2011年推出安老按揭試驗計劃，按揭證券公司將會定期作出檢討，以半年或一年作單位，會視乎其認受性、運作是否暢順，而決定是否正式作永久性推行。事實上，逆按揭現已於英美、新加坡等國家推行多年，而今次由按揭證券公司推出之港式逆按揭試驗計劃，對象為60歲或以上之長者，其物業抵押了銀行後，按揭證券公司負責擔保，隨後長者可每月向銀行獲得固定收入，作為安老貸款。

根據計劃，抵押物業最多可2個業主，可為夫婦、兄弟姊妹或非親戚；樓齡上限為50年；估值上限為800萬元。

中途退出要清還本利

參與計劃的長者可選擇10年、15年、20年或終生4個期限。年期較短的，每月所獲金額較多（見表）。假設物業估值每一百萬元，借款入選10年期，每月可得3,300元至4,600元。而選終身可獲金額的，則每月可得1,800元至2,800元，雖然金額較少，但可確保有生之年可確保現金流。

期間長者仍須負責物業之維修保養、差餉、地稅及管理費；中途可選擇退出，只要清還期內所獲金額及息率便可。而即使金額支付年期屆滿時，長者仍然健在，居所亦不會被立刻收回，可繼續居住。

當長者去世後，銀行有權收回和出售物業，若物業淨收益超過未償還貸款，銀行會將餘款交給長者繼承人。相反，若出現虧損，銀行便得由按揭公司「包底」；繼承人亦可選擇贖回單位。

保費仍待與銀行商討

至於長者需要就所獲之金額，最終付出多少利息或保費，當局至今仍未有定案，但按揭執行董事彭麗棠表示，考慮將保費計入獲發金額中，即長者參加計劃前無需先交保費；而保費細節，則要與有興趣參與計劃的銀行商討後始有決定，謂保費不會太高。

金融界及地產界昨普遍歡迎安老按揭計劃，認為是一個「業主、銀行、地產業界」三贏的方案：一方面，長者多一個套取資金安度晚年的選擇，另一方面，銀行亦可以在按揭公司承擔樓價下跌風險下，開拓新業務。最後，長者辭世後拍賣物業，亦可惠及地產代理。

(尚有相關新聞刊B2版)

變相7折賣樓 或削吸引力

香港文匯報訊（記者 馬子豪）逆按揭計劃無疑有不少優點，不過，仔細計算每月可收取的現金，就可發現，除了選用終生計劃之外，選用其他年期的計劃，期內所收取的款項總額，最多只及樓價的72%，意即100萬元樓宇，長者最多只可收回72萬元。

中國文化看重福蔭後代

以按揭證券公司昨建議的每月收取金額（見表）計算，100萬元的樓宇，10年期最多可收回55.2萬元，15年期最多可收回63萬元，20年期則最「着數」可收回72萬元。有關計劃是否「着數」，見仁見智。此外，長者亦有其他考慮，或會影響此計劃的吸引力。首先，

中國文化看重福蔭後代，長者傾向將物業留予子女。故有業界人士認為，逆按揭對那些無兒無女、積蓄並不豐裕的長者，會有較大的吸引力。

健康無常 按揭年期難揀

其次，若果長者選擇10年期，100萬元的樓宇每月可得3,300元至4,600元，金額雖多，但10年後仍健在的話，則再無現金保障；選終身計劃看似最保障，但人有霎時之禍福，參與計劃後數年不幸去世的話，便不能獲得最高保障。

此外，由於通脹等因素，今日相對寬裕的每月獲發放款項，10年、20年後未必仍然寬裕，故此，逆按揭仍難解長者日後的生活費用的擔憂。

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全港各地發行
2010年12月
17 星期五
天氣嚴寒 天晴乾燥
氣溫：7-14°C 濕度：35-60%
港字第22213 今日出紙6疊14張半 售6元

天津瑞海酒店
RUIHAI HOTEL TIANJIN

天津市濱海新區商務考察
旅遊首選下榻五星級酒店
天津瑞海酒店歡迎您光臨濱海新區

中國天津濱海新區新港一號路2527號
郵政編碼：300456
集團網址：www.ruihai.com
酒店網址：http://www.ruihaihotel.com
電話：+86 22 25780001
傳真：+86 22 25780101
訂房熱線：+86 22 25787007

憑此廣告入住本酒店可享受協議價格

安老按揭試驗計劃詳情

- 合資格借款人：60歲或以上，擁有非按揭自住物業的業主
 - 共同借入人數量上限：2名（可為夫妻、兄弟姊妹或非親屬人士）
 - 物業業權：物業所有業主必須共同參與，而所有借入人亦必須是物業的業主
 - 物業估值上限：800萬元
 - 物業樓齡上限：50年
 - 計劃推出日期：2011年上半年
- 不同年期下每月收取款項**
- 10年：每月收3300-4600元
15年：每月收2500-3500元
20年：每月收2100-3000元
終生：每月收1800-2800元
- 註：以物業估值每一百萬元計，借款入60至70歲