

# 讓長者多一個選擇 逆按揭推出



當局指若長者有需要增加手頭上現金，可考慮參加安老按揭計劃。

## 學者：擺綜援或更「可觀」

香港文匯報訊(記者 馬子豪、羅敏文) 牽頭推出安老按揭的按揭證券公司明言，計劃並非福利計劃。有學者表示，計劃的年金並不算吸引，極其量只為長者提供多一個退休生活支柱；亦有意見指，不打算將物業留給後代的長者，不妨考慮參加計劃以增加流動現金。

恒生管理學院商學院院長蘇偉文坦言，目前安老按揭的所訂年金並不多，對富有長者吸引力固然欠奉；對低收入長者而言，領取綜援或更「可觀」，加上所住樓宇多數較殘舊，所得年金通常亦較低，故認為中產人士會成為計劃的主要客戶群。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓則認為，目前擁有個人物業，而又不打算將物業留給後代的長者仍未算多，安老按揭在香港仍是較新的概念。她認為參與計劃的長者，等如將不動產化為流動資產，既有棲身之所亦可增加現金，應屬雙贏方案。

### 推出計劃測試市場反應

香港理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華表示，華人社會對「逆按揭」頗有保留，因不少長者有着把物業交給子孫的傳統觀念，以新加坡早年推出的「逆按揭」為例，推行數年因反應冷淡，最終要擱置。他預期，隨着人口老化，長者人口比例趨增，長遠而言應有其市場空間，現階段推出計劃亦可算是測試市場反應。

### 安老按揭收費一覽

- 1) 利息：最優惠利率(P, 5.25厘)減2.5厘，即為2.75厘。此利率會定期檢討及調整，但調整將不會影響現有申請人之利息開支。
- 2) 按揭保費：
  - 基本按揭保費：分7期，由第4年至第10年每年支付，每期收費為物業價值的0.28%，即總共為1.96%。
  - 每月按揭保費：根據安老按揭的總欠款計算，年利率為1.25%，按月支付。
- 3) 輔導費用：申請時須約見合資格的輔導顧問，以協助長者了解產品特點，其法律權益及責任。費用每次為3,000元，而原則上做一次輔導便可。
- 4) 手續費：申請成功後，倘長者提取一筆過貸款，或更改年金年期，需支付1,000元。

### 安老按揭每月年金水平(元)

年金年期	60歲 單人借貸	60歲 雙人借貸	70歲 單人借貸	70歲 雙人借貸
10年	3,700	3,300	5,100	4,600
15年	2,800	2,500	3,800	3,500
20年	2,400	2,100	3,300	3,000
終生	2,000	1,800	3,100	2,800

註：以物業價值每100萬元計

## 試驗階段7銀行參與 料周內完成首宗申請

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 為長者提供多一個退休選擇的安老按揭(又稱「逆按揭」)昨起正式推出，年滿60歲的長者可將自住物業抵押予銀行，換取每月固定年金作為生活費，期間可繼續居住於該物業。不過，由於長者需要支付利息及保費，以年金額最高的10年期70歲單人計劃(每月5100元)計，若長者在80歲去世，而屆時物業又無升值的話，價值100萬元的物業，10年累計只可收回61.2萬元，變相六折賣樓，期間還不計當中的維修費用。

於試驗階段，將有7家銀行提供服務，包括永隆、中銀、東亞及南商即日起已可接受長者客戶申請，交銀、渣打及永亨亦將於短期內推出，有關方面並預期於本週內可完成首宗申請。但首批銀行未見匯豐及恒生兩大銀行。按揭公司總裁劉怡翔昨於簽約儀式表示，目前仍有其他銀行表示有興趣，稍後考慮加入第二批試點銀行，惟目前未透露有關數目。

### 實際年利率為2.75厘

安老按揭為一項貸款安排，長者每月所取的年金，已反映扣減利息、保費及手續費後的情況。按揭公司目前定出年利率為最優惠利率(P, 5.25厘)減2.5厘，即實際息率為2.75厘。劉怡翔表示，當利率水平定出後，在長者有生之年亦不變；日後若檢討及調整計劃的息率水平，亦不會影響已申請計劃人士的利息開支。

保費則分每年交付及每月交付。每年交付的保費會由第4年至第10年收取，每年按物業價值的0.28%釐訂，即7年共為1.96%。至於每月交付，則按貸款總

欠款計算，年利率1.25%，按月支付。若物業價值於計劃進行期間上升，當局亦會接受轉按申請，以讓長者收取更高年金，並會提供保費優惠。

### 設6個月冷靜期可退出

按安老按揭計劃，年期屆滿後若長者仍在生，長者可以一直居住在該物業，直至長者百年歸老，後人可選擇贖回物業，或由銀行將物業出售，以扣除以前分派予長者的借款及利息，屆時物業若果升值，餘額會撥歸長者後人，若虧蝕則由按揭公司承擔。計劃設有6個月冷靜期，長者在期內退出可免除按揭保費，但仍須清還貸款。

昨出席簽約儀式的金管局總裁兼按揭公司副主席陳德霖表示，料未來長者數目會大幅增加，相信市場會繼續推出更多「銀髮產品」，滿足長者需要。他指出，安老按揭在香港是一種新穎的貸款產品。根據政府統計處的推算，本港的老年撫養比率，即65歲或以上人口數目相對15至64歲人口的比率，將由目前的1比5.6，在30年後大幅下降至1比2。這顯示出財務安排的需要對長者之重要性。



香港按揭證券總裁劉怡翔(左)出席安老按揭計劃簽約儀式。

## 專家：愈長命愈着數

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 有專家表示，參與安老按揭計劃的長者可選擇10年、15年、20年的固定年期內，或終生每月收取年金。至於每月收取金額的多寡，取決於所選年期、借款人年齡、單人抑或夫婦共同申請，以及物業價值。但年金一經訂定，不論期間利率升跌，樓價上落，年金亦會維持不變。

據當局提供的模擬例子，物業估值100萬元，單身長者若於70歲參加計劃，若選擇終生收取年金，每月可獲3,100元；若選擇10年期計劃，每月則可獲5,100元(見

表)。以上述年金計算，設若物業價值不變，長者100歲才去世，70歲單身長者參加10年期計劃，10年累計可收回61.2萬元，換言之，38.8萬為利息及保費，但餘下20年，長者不用付分文租金仍可居住在單位內；如若選取終生年金計劃，長者30年累計收回111.6萬元。

為提高靈活性，長者可於已選定的年金年期內，隨時更改年金年期。長者亦可於期間提取一筆過貸款，來應付物業維修及保養、支付醫療開支等。惟每次作出更改，需支付1,000元手續費。

ULYSSE NARDIN  
SINCE 1846 LE LOCLE - SUISSE

## 雅典錶

凝聚時間、鑄造歷史  
雅典錶時計瑰寶腕錶展

2011年7月1日至7月31日

奇想FREAK黑魔王陀飛輪 2080-115

- 飛行卡羅素陀飛輪上附有秒針指示；
- 飛行陀飛輪；動力儲存長達八天；
- 手動上鍊機芯；選用矽材質擒縱裝置；
- 18K白色黃金錶殼。

WWW.ULYSSE-NARDIN.COM



ELEGANT 三寶



亨得利 HENGDELI

三寶鐘錶珠寶

香港中環畢打街20號會德豐大廈地下C號店

電話：2868 1882