

凡編號VS4325及之前的讀者，敬請盡速擲回續訂回條，多謝合作。

THE VOICE 松柏之聲

非賣品

聖雅各福群會 出版

地址：香港灣仔石水渠街八十五號 電話：(八五二)二八三一 三二一五

St. James' Settlement, 85 Stone Nullah Lane, Wanchai, Hong Kong. Tel: (852)2831 3215

國際聯網 Internet: <http://www.thevoice.org.hk> 電子郵件 E-mail Address: thevoice@sjs.org.hk

★ 創刊於一九七六年一月，乃全球首份，最長壽兼全世界發行之長者華文讀物 ★



頭條

◆ 徐永德博士 香港大學
秀圃老年研究中心總監

逆按揭可解長者居住與財務需要?



「逆按揭」這種結合財務和房屋的金融產品，早於 80 年代美國推出。有別於一般的按揭，它不是由「購買」按揭服務的人支付金錢予承擔按揭的金融機構；相反，是由後者付款予前者，所以稱為「逆按揭」。

參加此計劃的人可視作向該財務機構貸款，而將物業作抵押品。而該合約有效至原有業權人身故為止，而財務機構便可收回該物業使用。業主每月所得視乎物業價值、質素、業主年齡、市場利率等，經過精算師評估訂定。其中亦加上徵收物業價值的某個百分比的服務費。

「逆按揭」的本質和特色

按揭證券公司亦參照了海外的經驗，提出「安老按揭試驗計劃」可讓參與者（或稱作「借款人」）選擇於限定年期（可為 10 年、15 年或 20 年）內或終生每月取得現金，以維持日常開支。然而，借款人必須繼續負責物業之維修保養，及繳付物業差餉、政府地稅及管理費等。因應獨居人士或以個人擁有業權的兩老家庭，這計劃給予單人借款可比二人共同借款收取較多的年金。

另外，借款人可將部分年金提早一筆過提取，以應付特別開支，其後每月收取的年金則相應減少。再者，借款人在收取現金的限定年期完結後，仍可安居於原有物業直至去世。這可給予借款人一份安心在自己家中百年歸老，無需顧慮樓宇供款或租金問題。當所有借款人去世時，銀行有權收回及出售有關物業。如果物業出售之淨收益（即扣除安排出售物業的費用）超過按揭的未償還總貸款額（包括本金、累計利息及保費），銀行會將超出的款項給予借款人的繼承人。相反，如果出現虧損，銀行則會受按揭證券公司之保險保障。

此外，借款人的繼承人亦可以

選擇於一定期限之內清償安老按揭貸款，以贖回相關物業。為了保障借款人的權益，有關方面將會提供輔導，並有六個月冷靜期；若借款人在冷靜期內終止安老按揭和清還貸款，冷靜期內之保費可獲豁免，亦盡量減免參加費用，例如輔導費及物業估值費等。

「逆按揭」的困難和障礙？

逆按揭這意念在香港已有十年多的討論，按揭證券公司推出試驗計劃尚屬首次。該公司委託香港大學進行的顧問研究顯示，有一定程度的「市場」。工商專聯的研究報告亦指出，在 2006 年間有約 12 萬名 50 歲以上的業主或許是逆按揭的潛在客戶，並推算到 2036 年將會增加至 26 萬。

不過，筆者對這方面的發展持有審慎態度，因為本港的特殊情況造

成一些障礙。首先，是樓宇質素能否吸引銀行提供按揭的問題。現時不少年老業主所持有的物業樓齡頗高、而且早年本港政府對樓宇建築結構的規管較現時寬鬆，再加上長期以來忽略維修保養，又或欠缺有效的管理，導致不少樓宇結構出現問題。因此，對提供逆按揭的財務機構來說，要算是在按揭人去世後而取得物業的業權，仍需花上大量金錢維修才可再度使用該物業，恐怕未必十分划算。

其次，香港的樓宇大多數是多重業權的多層建築物。為此，當遇有個別位於一幢多重業權大廈的單位逆按揭終結時，銀行只可取回個別單位的業權，是很難同時獲得權利將該大廈其他的單位作整幢重建或發展，這亦減低銀行參與逆按揭的意欲。

再者，逆按揭是一種財務產品，因此必須取決於財務機構和金融體制是否能夠配合。據報章報

導，本地銀行對這種新的財務產品所存在的風險尚持觀望態度，未必十分熱衷於開拓這市場。筆者曾訪問了幾位保險業人士，他們認為由於香港現時的債券市場尚未算發展成熟、規模仍不夠大，因此未能為提供逆按揭這種高風險業務的金融機構，提供穩健的財務緩衝機制，以分擔面對有關按揭所涉及的現金需求。因此，本港要發展逆按揭，仍有待本港整體金融業的發展，而不是單獨運作。

最後，樓宇按揭和整體金融業的發展，亦有千絲萬縷的關係，必須小心策劃和規管。同時亦要汲取有關教訓，例如美國次按危機中出現問題的兩間按揭公司：房利美和房貸美均出現財務問題；加拿大、澳洲和英國亦先後有提供逆按揭的公司倒閉，都是值得警剔的案例。星加坡更於年前停止了該等按揭的貸款。可見推行這財務安排未必是完全順利的。

設監管教育以應發展之需

在研究逆按揭這嶄新財務產品在香港發展的時候，筆者認為可參考外國有關經驗。首先必須制訂相關法律條文以確保業務，是在公平及公開的情況下運作；對提供逆按揭的貸款人/財務機構進行發牌、登記及規管。政府可能需要擔當承保人的角色，為保險公司提供保證給借貸雙方；也應該推廣公眾教育和宣傳，讓所有有關之持份者，取得足夠的產品信息。

香港亦可參考美國的經驗：美國聯邦政府成立有關機構，並由政府抽取部分保險費成立保證金，為借貸雙方提供財務上的擔保。其次制定法例，強制提供逆按揭的財務機構，必須提供充分資料；並另外需設有獨立專業人員為業權人提供輔導，確保他們了解有關權責或財務安排，然後才簽署相關合約。



◆ 巧竹