

二零一一年三月七日

資料文件

立法會財經事務委員會
安老按揭試驗計劃

目的

本文件向委員簡介香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）準備於今年中推出的「安老按揭試驗計劃」。

背景

2. 香港的人口持續老化，根據政府統計處的推算，本港 65 歲及以上人口的比例將由 2009 年的 13% 顯著上升至 2039 年的 28%。社會日益關注長者的晚年生活質素，有關安老按揭（又稱逆按揭）的討論亦越趨熱烈，有不少關注長者退休安排的團體和智囊團體倡議香港應考慮引入安老按揭。

3. 有鑑於此，按揭證券公司於去年進行一項有關安老按揭的研究，委託一間調查機構向 1,005 位長者進行意見調查。調查結果發現約 44% 的受訪長者贊成香港引入安老按揭，近四分之一的受訪長者並表示會考慮申請安老按揭。

4. 考慮調查結果後，按揭證券公司董事局決定於 2011 年年中推出「安老按揭試驗計劃」。試驗計劃有助減低銀行敍

造安老按揭的風險，鼓勵銀行為長者提供有關產品，讓長者每月收取固定的現金，改善生活，並且繼續安居於原有物業。借款人亦可將部分年金提早一筆過提取，以應付特別開支。在長者百年歸老後，長者的繼承人可以選擇在一定期限之內清償安老按揭，優先贖回相關物業。否則銀行會將安老按揭物業出售，所得款項將用以償還安老按揭貸款的本金、累欠利息及保費等。如有不足之數，會由按揭證券公司承擔，長者的繼承人並不須負責。但若售樓所得收入多於欠款，超出之款項則歸長者的繼承人所有。

試驗計劃

目的

5. 「安老按揭試驗計劃」是一項自願性的財務安排，用意是給予長者多一個選擇，讓他們可以把其自住房業作為抵押品，向銀行申請安老按揭，在繼續安居於原有物業的同時，每月取得穩定的現金（即年金），改善生活質素。

6. 此計劃會以審慎的商業原則運作，並不是社會保障的福利措施，也不涉及政府補貼。安老按揭只是一項特殊有抵押的貸款財務安排，並不是投資工具，所以不會有任何投資性的損失。

主要模式

7. 「安老按揭試驗計劃」的主要對象為 60 歲或以上、擁有自住物業的長者。根據此計劃，借款人可以選擇於限定年期（可為 10 年、15 年或 20 年）內或終生每月取得年金。即使每月收取年金的限定年期已經完結，借款人仍可安居於原有物業直至去世。借款人可以隨時選擇還款終止其安老按揭，贖回物業，日後亦可按其需要重新申請。計劃之主要申請條件如下：

合資格借款人	60 歲或以上，擁有自住物業之業主（安老按揭的借款人須繼續負責物業之維修保養，以及繳交物業差餉、政府地稅和管理費等）
共同借款人之數目上限	2 人（可為夫妻、兄弟姊妹或非親屬人士） 如二人共同借款，年金會以較年輕的借款人之歲數計
物業狀況	相關物業之所有業主必須共同參與安老按揭，而所有安老按揭借款人必須是相關物業之業主（聯權共有）
用作計算貸款額之物業價值上限	800 萬港元（如果在貸款敍造的時候，物業的價值超過 800 萬港元，有關的安老按揭貸款之計算會等同物業價值為 800 萬港元的安老按揭貸款）

物業之樓齡上限（以貸款 敍造時計）	50 年（樓齡超過 50 年的物業會按 個別情況考慮）
----------------------	--------------------------------

年金

8. 長者可收取的年金金額主要取決於四個因素，包括長者的歲數、選擇收取年金的年期長短、抵押物業的價值和利率水平。

年金水平

9. 簡單而言，敍造安老按揭時的歲數越大、選擇收取年金的年期越短或抵押物業的價值越高，長者可獲得的年金便會越多。年金一經議定便不會因樓價下跌或利率上升而減少，務求為長者提供穩定和可靠的貸款現金流去改善生活。如樓價上升，借款人可贖回按揭，然後以新的樓價再做安老按揭，拿取較高的年金。銀行會按傳統按揭的模式收取有關安老按揭的行政費用（例如敍造按揭所需的律師費和拍賣物業的行政費等）。

10. 按揭證券公司在去年擬定了一個初步的年金水平方案，經諮詢公眾意見後在今年 2 月下旬引入優化安排，讓單人借款可比二人共同借款收取較多年金。以每 100 萬港元的物業價值計，一般每月多約 200 至 500 港元，詳見附件。外國經驗顯示，參與安老按揭長者的平均年齡大約 70 歲。根據年金表，一對 70 歲的夫婦以一個價值 250 萬港元的物業，共同申請安老按揭並選擇終生計劃，他們將每月收取 7,000 港元的年金。

如果申請人是一位 70 歲的獨身長者，他將每月收取 7,750 港元的年金。

一筆過現金貸款

11. 此外，根據按揭證券公司的優化安排，安老按揭的借款人可將部分年金提早一筆過提取，以應付特別開支，往後每月收取的年金則會被適當調整。借款目的可用作全數清還有關物業之原有按揭、支付醫療開支或支付有關物業的主要維修支出。借款人每次最多可借取其安老按揭之剩餘年金現值的 50%，最少則為剩餘年金現值的 15% 或 10 萬港元（以較高者計）。假設剩餘年金現值為 100 萬港元，即借款人最多可借 50 萬港元，最少則為 15 萬港元。

風險因素

12. 按揭證券公司提供安老按揭涉及之風險主要受三大因素所影響：

- (a) 物業價格波幅：如果物業價格下跌，或用作抵押的物業之樓宇狀況顯著變差，物業的出售價值亦會減少，不足以支付總欠款（包括本金、利息和保費等）的機會便越高。香港的物業價格波動頗大，例如在 1997 年金融風暴期間，物業價格在一年之內下跌一半。
- (b) 利率水平：當利率上升，安老按揭貸款所累欠的利息款項便越大，因此物業的出售價值不足以支付總

欠款的機會便越高。香港的利率目前處於極低水平，長遠來說有機會顯著上升，因此存在一定的利率風險。

- (c) 人口預期壽命：如參與安老按揭的長者壽命比香港一般平均壽命為長，銀行需要貸出的年金和累積的利息就會越多，物業的出售價值便有可能不足以支付總欠款。

13. 由於敍造安老按揭須面對的風險比較複雜，本地銀行過往未有推出這種貸款產品。因此在「安老按揭試驗計劃」下，按揭證券公司會擔任保險人，收取適量的保費以對沖其承擔的風險，推動本地市場發展安老按揭。

安老按揭輔導及冷靜期

14. 按揭證券公司正與香港律師會商討，研究安排由獨立的專業人士，為安老按揭的申請人進行安老按揭輔導服務，讓長者和其家人在參與安老按揭之前，充分了解自己的權益和責任。此外，按揭證券公司亦將舉辦不同的推廣活動，以增加公眾對安老按揭的認識。

15. 「安老按揭試驗計劃」下，借款人可享有 6 個月的冷靜期。借款人如在冷靜期內終止安老按揭，冷靜期內之保費可獲豁免。

未來路向

16. 按揭證券公司現積極與有關團體（包括銀行、專業團體及相關政府部門）商討，以盡快落實計劃的細節，預備在年中推出「安老按揭試驗計劃」。

香港按揭證券有限公司

二零一一年二月二十八日

年金水平

以物業價值每 100 萬港元計，60 歲或 70 歲申請安老按揭的借款人，每月可收取年金的金額如下：

收取年金的年期	每月收取的年金金額（港元）			
	單人借款		二人共同借款	
	60 歲	70 歲	60 歲	70 歲
10 年	3,700	5,100	3,300	4,600
15 年	2,800	3,800	2,500	3,500
20 年	2,400	3,300	2,100	3,000
終生	2,000	3,100	1,800	2,800

以800 萬港元的物業為例，年金水平是以以上的金額之 8 倍，計算如下：

收取年金的年期	每月收取的年金金額（港元）			
	單人借款		二人共同借款	
	60 歲	70 歲	60 歲	70 歲
10 年	29,600	40,800	26,400	36,800
15 年	22,400	30,400	20,000	28,000
20 年	19,200	26,400	16,800	24,000
終生	16,000	24,800	14,400	22,400