

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1456/10-11號文件

檔 號：CB1/PL/FA

財經事務委員會

2011年3月7日的會議

有關安老按揭試驗計劃的背景資料簡介

目的

本文件提供香港按揭證券有限公司¹(下稱"按揭證券公司")擬推出的安老按揭試驗計劃的背景資料，並綜述議員最近就此課題提出的關注事項及意見。

背景

2. 在過去10多年，議員不時提出推行與安老有關的"逆按揭"計劃，但此項建議在2010年前並未獲得政府當局積極研究。政府當局在早年就此事的回應如下：雖然逆按揭產品在人口高齡化的社會中一般來說應有市場需求，但以純商業基礎設計的逆按揭產品對本地長者的吸引力應該不大，原因是可能對逆按揭有興趣的長者所持有的物業多屬高齡舊樓，其抵押價值相對較低；再者，港人平均壽命約80歲，若以60歲作為計劃生效起點，逆按揭年期屬偏長，令逆按揭產品每月提供予長者的款項有限。

於2010及2011年進行的討論

3. 在2010年3月1日舉行的財經事務委員會會議上，一位委員詢問按揭證券公司會否考慮提供逆按揭服務，以及有關工作計劃的詳情為何。香港金融管理局表示，按揭證券公司正研究在港推出逆按揭的可行性及需求。逆按揭產品相當複雜，按揭

¹ 按揭證券公司由香港金融管理局於1997年成立，資本由外匯基金提供。關於按揭證券公司的詳情，請參閱立法會CB(1)145/09-10(05)號文件。

證券公司須借鑒外國的經驗及審視本港的情況，以決定在港推行逆按揭是否可行。

4. 在2010年6月30日舉行的立法會會議上，立法會通過一項"長者住屋政策"的議案，促請政府制訂一套針對性、全面及長遠規劃的長者住屋政策，以應對人口高齡化挑戰。為此，議員提出多項建議，當中包括政府應積極推動銀行和保險業研究更多財務方案，例如"長者住屋保險計劃"、"逆按揭計劃"等，以協助他們改善晚年的居住環境及生活。

5. 2010年12月16日，按揭證券公司宣布董事局已批准公司於2011年推行安老按揭試驗計劃。該試驗計劃讓長者可以其非按揭的自住物業作為抵押品申請安老按揭，在繼續安居於原有物業的同時，可獲得穩定的現金流。

6. 在2011年1月5日舉行的立法會會議上，梁家傑議員就安老按揭試驗計劃提出口頭質詢。政府當局的書面答覆載於**附錄**。梁議員提出的事宜及其他議員在跟進質詢時所提的事宜包括 ——

- (a) 政府在推行逆按揭計劃時將會擔當甚麼角色，按揭證券公司提供的保險會如何運作；
- (b) 政府將會採取甚麼措施，確保合資格的長者在與銀行估價、商議及續期等過程中得到持續及可靠的保障；
- (c) 該計劃會否純粹以商業原則運作；
- (d) 政府會否考慮將該計劃與通脹掛鈎；
- (e) 長者在逆按揭計劃中收取年金會否影響他們領取綜合社會保障援助金及高齡津貼的資格；及
- (f) 政府可從其他地方的逆按揭計劃借鑒的經驗。

最近的發展

7. 財經事務委員會將在2011年2月21日的會議上與政府當局及按揭證券公司討論安老按揭試驗計劃。

相關文件

8. 相關文件載於以下網址 ——

在2010年6月30日立法會會議上獲通過的"長者住屋政策"議案措辭

http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/legco_rpt/legco_motion0702-c.pdf

政府當局為2010年6月30日立法會會議上獲通過的"長者住屋政策"議案提交的進度報告

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/motion/cm0630-m4-prpt-c.pdf>

香港按揭證券有限公司於2010年12月16日發出的新聞稿

http://www.hkmc.com.hk/chi/ceo/pressrelease/doc/20101216_RM_c_FINAL.pdf

梁家傑議員在2011年1月5日立法會會議上提出的口頭質詢及政府當局的書面答覆

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201101/05/P201101050148.htm>

立法會秘書處

議會事務部1

2011年3月1日

梁家傑議員在2011年1月5日立法會會議上
就"安老按揭試驗計劃"提出的口頭質詢

問題：

早前，香港按揭證券有限公司宣布推行安老按揭試驗計劃(下稱"逆按揭計劃")，作為應付人口老化問題的措施。銀行界對於有關計劃表示支持，但有市民擔心，計劃未必可以達致"以房養老"的目標。就此，政府可否告知本會：

(一)鑒於有長者擔心，他們的居所因樓齡太高而估值偏低，因此透過逆按揭計劃每月收取的現金款額亦會很少，加上他們要自行負責維修費用，故此該計劃難以有效支援他們的退休生活，面對該等長者的疑慮，政府在推行逆按揭計劃時將會扮演甚麼角色，以建立公平及可持續發展的逆按揭市場，確保參與計劃的長者得以老有所養；

(二)鑒於根據外國經驗，不少參與逆按揭計劃的長者因為不熟悉按揭投資等財務運作而墮入投資陷阱，最終負債累累，政府將會採取甚麼措施，確保合資格的長者在與銀行估價、商議及續期等過程中得到持續及可靠的保障，避免他們墮入投資陷阱；及

(三)鑒於物價通脹會減低長者從逆按揭計劃取得的生活費的購買力，政府會否考慮將該計劃與通脹掛鉤，讓長者得到較佳保障；若會，詳情為何；若否，原因為何？

答覆：

主席：

香港按揭證券有限公司(下稱"按揭證券公司")準備推出的安老按揭試驗計劃，本質是一個財務安排，旨在給予長者多一個選擇，透過抵押其物業，向銀行借取按揭貸款，使其可以終生或在指定年期之內，每月收取固定金額的現金貸款(即年金)，作為輔助收入，提升生活質素，並可以居住在原有物業，直至百年歸老。

根據按揭證券公司數月前向1 005位長者進行的調查發現，約44%的受訪者贊成香港引入安老按揭，近四分之一的受訪

者更表示有興趣申請安老按揭，可見本港長者對安老按揭有一定的需求。

就梁議員提出的3個問題，我會逐點回覆。

(一)就問題的第(一)項，安老按揭是一個為長者提供多一個選擇的自願財務安排。按揭證券公司準備推出的試驗計劃是以市場主導及商業原則運作，在訂定安老按揭試驗計劃細節的時候，會盡量平衡長者的利益及銀行和提供保險人(即按揭證券公司)的風險；除了參考海外推行安老按揭的經驗之外，亦會考慮本港獨特的因素，包括本地物業價格較大的波動、本港人口預期壽命不斷增加及現時極低的利率可能回升等。按揭證券公司在安老按揭試驗計劃下會擔當保險人的角色，減少銀行和長者面對的風險，有助鼓勵銀行開拓安老按揭的新市場。

在安老按揭試驗計劃下，會有既定程序及交由專業認可的測量師負責物業估價。至於物業的保養維修方面，即使長者不參與安老按揭，他們本身亦要承擔物業保養維修的責任和開支，政府和其他非政府或公營機構(例如香港房屋協會和市區重建局)現時有提供不同的計劃，協助有需要的業主為其物業進行保養維修。

政府會繼續關注長者的住屋需要，並且推動和鼓勵各項針對人口老化以及樓宇維修和更新的措施及政策。

(二)就問題的第(二)項，首先要再次澄清安老按揭只是一項特殊的有抵押貸款安排，並不涉及任何投資性的收益或損失。樓宇的估值高低當然會影響年金的多少，但任何變賣物業在扣除貸款本金、利息和保費等支出後的餘額，將會悉數歸還給長者的後人。但假若物業變賣價格因為種種理由不足以還款，長者或其家人均無須負上責任，因為按揭證券公司將會向銀行支付不足之數。另外，年金一經議定，不會中途減少或中斷，這安排為參與計劃的長者提供理想的保障。此外，按揭證券公司正在研究安排由獨立的專業人士，為安老按揭的申請人進行產品售前輔導服務，以確保長者在參與安老按揭貸款之前，充分瞭解自己的權益和責任。外國一些較成功的安老按揭計劃都設有類似的輔導安排，按揭證券公司現正與香港律師會商討建立一個有效的機制，安排律師協助有興趣參與計劃的長者瞭解試驗計劃的詳情。

(三)就問題的第(三)項，按揭證券公司在設計安老按揭試驗計劃的時候，主要考慮本港物業價格的長期走勢和波幅、

利率走勢和老年人口壽命預期等。年金一旦訂定，不會亦不應中途增加或減少，務求為長者提供穩定和可靠的貸款現金流(即年金)，從而改善生活而不需放棄現有的居所。按揭證券公司目前未有打算推出與通脹掛鈎的浮動年金的安老按揭計劃。