

逆按揭優化調高單人借款

【本報訊】供長者申請的安老按揭計劃（又稱逆按揭），去年底初步公布後反應平平，按揭證券公司宣布引入優化安排，包括單人借款每月可取較高額，及可一筆過提取最多五成餘額以應付醫療及宇維修等特別開支；但計劃最受關注的保費及其收費水平仍在初步磋商階段，未有詳情。有長者主擔心保費及行政費過高，繼承人無法贖樓。

按揭證券公司執行董事彭醒棠昨稱，正積極與銀商討細節及收費水平，預計年中推出市場，承諾盡量減免輔導費及物業估值費等。他強調一人申請雖可獲較多年金，但若申請人離世，沒參加計劃配偶要遷出物業，故鼓勵兩人一同申請。

修訂後，按物業價值每一百萬元計，六十歲的單

人借款人若選擇終生收取年金，每月得二千元，二人則只有一千八百元。假設一對七十歲夫婦有一個價值二百五十萬元物業，共同參與計劃並選擇終生計劃，每月可收約七千元，若是單人長者，則有七千七百五十元。

長者批評費用過高

彭曾指終生安老按揭借款人，每百萬元每月保費達四百元，他昨沒評論保費水平有否下調空間，只強調安老按揭風險不低，「保費已經算平」，又指會採取有利於申請人的方式，包括原先起始已把物業價值百分之二金額入帳作為參加保費，改為第四年起才分七年入帳；而每月保費則以總貸款額乘以百



現有三名子女的郭燦擔心計劃保費及行政費過高，就算繼承人想贖回物業亦未能成事。

分之一點二五的年息再加「少少利息」釐定。

七十七歲的郭燦在長沙灣擁約值二百五十萬元單位，他指若參加終生按揭，每月實得約七千七百多元，較把單位放租的四千多元，每月雖多二千多元，「但我放租唔使抵押個單位，可傳畀下一代啲。」他擔心保費及行政費過高，繼承人想贖回物業亦未能成事。香港長者協會主席麥漢楷則批評計劃參與者收入可低至千八元，是要長者「乞食」。

安老按揭試驗優化安排

1. 單人借款可獲較高年金，每100萬港元物業價值計，每月大約可多取200至500港元。以60歲及70歲一人申請終生安老按揭為例，每月可獲2000元至3100元。
2. 可一筆過預支部分年金以全數清還物業原有按揭、支付醫療開支或物業維修支出，但借款額以剩餘年金現值50%為上限及15%為下限，隨後每月年金亦則要按長者年齡及物業價值等調整。
3. 設6個月冷靜期，期間終止計劃可獲豁免保費。
4. 盡量減免參加費用，包括安老按揭輔導費及物業估值費。