

# 先進國可以「以房養老」 大馬短期恐難生根

林嘉灯 | 报导

**生**、老、病、死，无人能幸免。人生在世，在钱财方面最担心与烦恼的两种极端情形，莫过于人走了但钱却没花完；及人还没走但钱却已不够花。

年纪愈大的人，愈担心遇上这两种情形，尤其是钱不够花。

如何有效供养老年人，打造老有所依的理想环境，已成了不少国家的最大挑战，尤其是人口迅速老化的国家。

理财观念日新月异，为了解决人口老化的问题，一些国家提出了以房养老概念，并已在先进国家如美国、英国、加拿大、新加坡等兴起。

其中，「以房养老」(Reverse Mortgage)是最受欢迎的方式。

所谓的「以房养老」，主要是针对拥有房子的老年人而安排。老人家把房子抵押给银行，银行估价后，每个月拨出一笔固定金额给老人家，直到死亡。

在老人去世后，房子便归银行所有；而老人家生前则仍可住在房子里。

传统的房屋贷款是借钱买房，「以房养老」则是以房换钱，达到养老的目的。

根据联合国世界卫生组织的定义，当65岁以上的人占总人口7%时，便可称为「高龄化社会」；来到14%则是「高龄社会」；若达20%则为「超高龄社会」。

目前日本高居榜首，老年人占总人口33.1%。

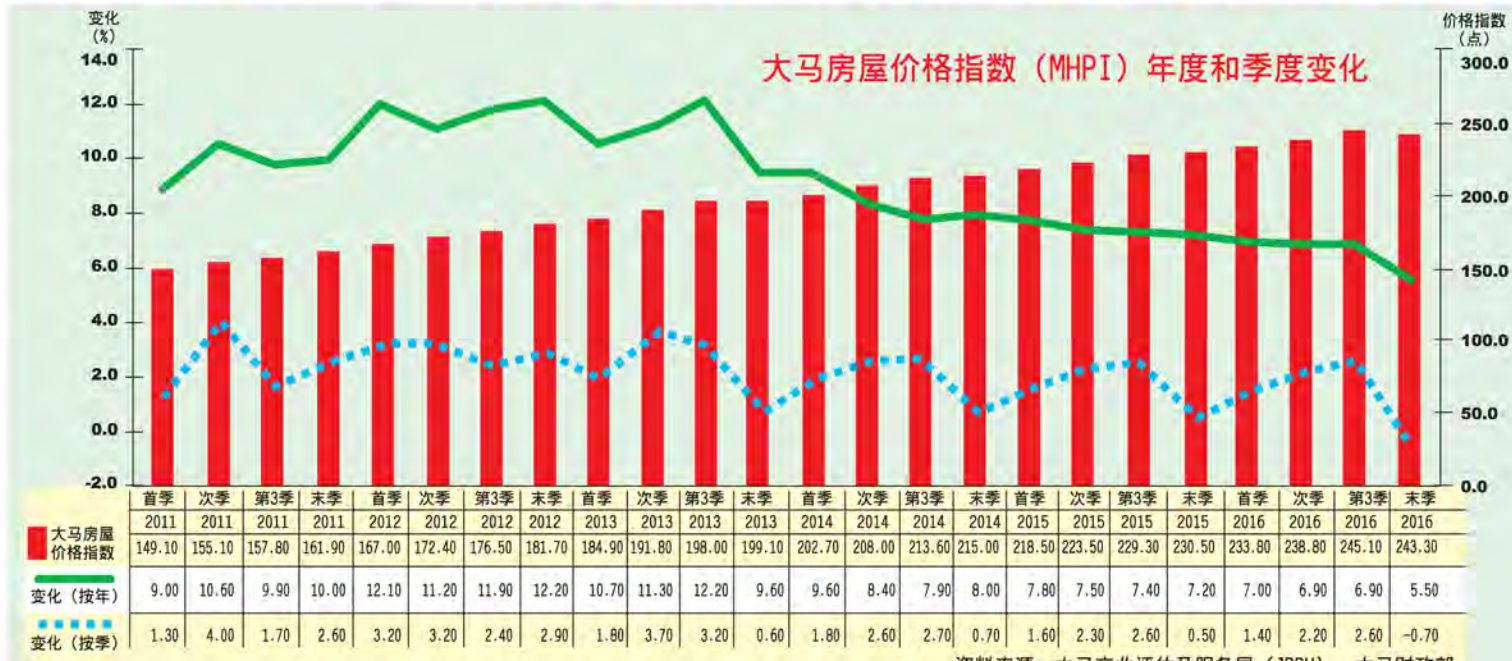
而根据统计局数据，大马预计在2020年步入高龄化社会，届时65岁以上人口将占总人口的7.2%。65岁以上的人在2040年将达到440万人，占总人口的14.5%，比2010年的142万人增加3倍。

到时扶老的压力亦会大幅升增，从2010年的47.8有工作者抚养1位老年人，增至2040年的49.5有工作者抚养1位老年人。

23年后高龄化时代来临，「以房养老」在本地是否行得通？目前是银行著手经营这块业务的时机吗？

多位行家与理财师在接受《资汇理财》询问时，皆给了不同的意见。

这足以说明「以房养老」短期内可能还无法在本地立足。



## 大馬人未準備好 銀行業不敢出手

「以房养老」问世至今已超过半个世纪，美国早在1961年便推出全球首个逆向抵押房屋贷款，但规模很小。在1987年参议院通过房屋产权抵押转换贷款 (HECM)，1988年由里根总统签署法案，并由联邦住宅管理局 (FHA) 担保「以房养老」。在有法律保障基础，美国人和银行才逐渐广泛接受这概念。

日本和新加坡则是亚洲最早实施「以房养老」的国家，但碍于严格限制年龄和房屋条件，加上没有保障条款，因此不甚成功。新加坡开始时只瞄准私人房产，后来开放让政府组屋参与，演变成屋契回购计划、乐龄安居花红和分床位的模式。

### 亚洲人倾向房留子女

大马目前还没有「以房养老」贷款产品，但部份受询人士乐观认为，未来3至5年本地便会有「以房养老」产品；惟悲观者则表示，碍于文化和银行的保守作风，我国还需要历经漫长的等待，才会看到「以房养老」产品。

大马莱坊董事经理萨古南是悲观者之一，他认为，在未来20年内大马都不会出现「以房养老」的产品。

「以房养老在西方国家行得通，但在亚洲国家却因文化问题而无法生根。」他指出，亚洲人普遍上把房产视为个人退休后的

最大保障，因此在退休后一般上都不愿意再把抵押房产。同时，亚洲人把个人财产留给下一代的观念根深蒂固，因此较难接受「以房养老」的概念。

综合以上因素，他认为大马人还未准备好接受「以房养老」。

另外，「以房养老」为金融产品之一，是否要加以推广，全看银行而定。萨古南认为，本地银行目前未做好准备迎接「以房养老」，既对这产品陌生，也没有概念要如何推行。因此，他预计，「以房养老」需时20年才会本地出现。

虽然如此，他认为长远来看，「以房养老」在本地是行得通的。

「我国人民的生活方式受西方影响不小；加上生活成本升增，银行也有充分时间调查这个概念的可行性，到时这个概念才可在天时、地利及人和配合下面市。」

双威大学商学院经济学教授姚金龙博士在受访时表示，「以房养老」是无可避免的趋势。他甚至乐观预测，未来3至5年内便会有银行推出相关产品。

他指出，本地应当开始著手推动「以房养老」概念。随著国人平均寿命延长和生活成本增加，会有越来越多的退休人士面对养老的问题。

因此，把房屋抵押给银行，换取每月稳定的生活费的同时，还可以继续住在自己

的房子，这种营运方式应会受到欢迎。

那本地银行为何还不见开始推动「以房养老」产品？姚金龙的理解是，市场仍有足够的需求来刺激银行推出这个产品，银行不会平白去推动没有市场的产品。这是为何「以房养老」目前仍未有动静的主因。

其他因素包括交易程序复杂、收费及法律费用较高、需设立特别部门推动产品、以及房产是属于长期贷款等。这些不利因素都让本地银行不愿贸然推出「以房养老」产品。

### 减少晚年生活问题

惟他预测，如果「以房养老」在本地上路，短期内相信不致于对房地产市场带来任何影响，因该产品是抵押贷款的一种。但长期而言，当银行开始把手中「以房养老」的房产卖出套后，预计将提高二手市场的房子供应。

长远来看，姚金龙认为，「以房养老」除了可协助退休人士安稳过日子之外，也可减少社会问题，因为退休人士每个月有稳定的收入，生活上便可免去许多问题，包括医疗费的问题，不须依赖子女，亦不须向人举债，有助减少社会问题。


医疗照顾是老年人的主要开支之一，在医疗费高涨的今日，不少老年人都受到这问题的困扰。



各国「以房养老」政策比较

国家	美国 	英国 	日本 	韩国 	加拿大 
配套	逆向抵押贷款	逆向抵押贷款	逆向抵押贷款	逆向抵押贷款	逆向抵押贷款
贷款机构	联邦政府、金融机构	金融机构	政府和金融机构	政府和金融机构	加拿大住房收入计划
申请者年龄	62岁以上	55岁以上	政府:65岁以上以及拥有自住房屋者; 金融机构:60岁以上	60岁	55岁以上
付款方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一次过领完</li> <li>● 每月领固定金额</li> <li>● 信用额度</li> <li>● 组合上述选项</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一次过领完</li> <li>● 每月领固定金额</li> <li>● 组合上述选项</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一次过领完</li> <li>● 定期缴付</li> <li>● 组合上述选项</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 每年领固定金额</li> <li>● 领取金额每年递减3%</li> <li>● 领取金额每年递增3%</li> <li>● 两阶段领取</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一次过领完</li> <li>● 每月固定金额</li> <li>● 组合上述选项</li> </ul>
还款期限	贷款人辞世后	贷款人辞世后	贷款满期	贷款人辞世后	贷款人辞世后



新加坡「以房养老」个案参考 

配套	1. 房子回购计划	2. 乐龄安居花红	3. 单位出租	4. 出租房间
负责机构	新加坡建屋发展局	新加坡建屋发展局	新加坡建屋发展局	新加坡建屋发展局
申请者年龄	64岁以上	55岁以上		
收入顶限	每月收入1.2万新元及以下	每月家庭收入1.2万新元及以下		
组屋类型	4房单位	可以购买较小的单位(最多3房单位)以及在二手市场购买较便宜组屋		
条件	最少居住5年		最少居住5年 获得新加坡建屋发展局的批准	3房以上的单位 在分租期限内持续居住在组屋 只须在分租期开始的7天内向新加坡建屋发展局注册

何谓逆向房屋抵押贷款?

承办银行给老人的房子估价后,一次过付款或每月付款给成功申请者。房子自住或出租皆可。



《资汇》制图

多元化投资养老保障全面

无论如何,姚金龙认为,稳定本地的房产市场是确保成功推行「以房养老」的基石。

「动荡的房产市场将不利于「以房养老」的推行,稳定的房产可为银行和退休人士创造双赢局面。」

不把全部蛋放入同一篮子

但是,他也提醒说,我们不能单纯只依靠房子来养老,这是不对的理财观念。投资房产固然是好的选择,但房产买卖不活络;房产价格亦不一定只升不降。因此,多元化投资还是较可取的方法,也就是俗语说的「不要把所有鸡蛋放在同一个篮子内」。

姚金龙指出,投资房产不应成为退休的唯一收入来源。

「投资房产固然重要,但单靠房产无法为退休提供全面保障。」他补充说,投资房产主要是让人退休后有个住所。若把房产作为养老的唯一来源是不够的。他指出,单靠房产养老会面对不少风险。首先,不像股票买卖,房产交易不活络。再

来是房产价格以及房子租金有落差。遇到产业市场走下坡以及供应过剩时,都会影响投资收入,最糟糕的情况是在遇到紧急须用到钱时,可能还得贱价出售房产。

因此,投资房产时必须考虑到最坏的状况,而不能只想到回酬。这都是投资房产必要考虑的风险。这也是为何退休人士不该把房产视为退休储蓄的唯一选择。

姚金龙建议,个人若要以房产作为日后养老的依靠,首要须考虑自己可以负担多大的财务压力,在申请房屋抵押贷款前,借款人必须认真看待个人目前财务和经济条件,不要借入超过自己可以负担的贷款,避免日后陷入进退维谷的局面。

「投资房产是长期的,在向银行借钱买房子前,建议先租屋子,并开始努力储蓄买房子的头期钱,以减少贷款数额与负担。」

他说,拥有产业的退休人士,若想活用产业,把产业转变成养老金,可以选择出租和卖掉房子。若退休后个人有足够的储蓄,可以选择出租房子并持续累积养老金,或等房产价格升值后再卖出套现。相

反地,若没有足够的养老金,也可出租房子作为收入来源之一,或者日后「以房养老」产品出现后,可将房子抵押给银行换取养老金。

长乐集团首席执行官叶凯蓉也赞同这个看法。她强调,房产必须是个人投资组合里的项目之一,特别是买来出租是属于长期投资的一种,是比较保守的投资。因此,多样性投资方能提供退休生活保障。

置产投资注意3点

若老年人要置产投资来赚取养老金,叶凯蓉也列出必须注意的事项:

1.要有足够的资金,购买或管理房产都须用到钱。特别是步入花甲之后,有钱在身才能确保无后顾之忧。

2.出租房产可以是养老金的来源,每月有租金收入,好处是屋主可保住房子,租满到期可收回房子。但凡事都有两面,屋主有维修房屋的义务,若遇到难以相处的房客,也会衍生许多麻烦。若屋主年老无力处理,固然可以委托房产代理公司代劳,但房产管理公司收取的佣金是一笔支

“ 投资房产不应成为退休的唯一收入来源,因房产买卖不活络,并且房产价格亦不一定只升不降。因此申请房屋抵押贷款前,必须认真看待个人目前财务和经济条件,避免日后陷入进退维谷的局面。 ”

出。有鉴于此,她建议老年人手头资金宽松,才考虑投资房产养老。

3.若退休人士要卖掉房屋作为养老,好处固然可以一次过拿到一大笔资金。而且,不像「以房养老」,需要支付额外的费用和利息等。然而,相较于股票、贵金属、外汇等,房产交易的流通性也低。若在突发情况急需现金,可能无法立即套现。房产买卖需要时间,价格受多种因素影响,包括地点、房产类型、市况等。●