

反向按揭

按揭 (Mortgage) 是用房地產作為抵押的一類貸款程序。直接的按揭是向銀行或財務公司貸款購買房產。購買後依照貸款合約按時按月繳納利息及部份本金。如果貸款人因為經濟問題未能如期付款，債權人有權接收作為抵押的房產，拍賣抵債。相信讀者們對這類的按揭非常清楚，不用多費唇舌了。然而另外的一類反向按揭，讀者們可能會較為陌生。

反向按揭 (Reverse Mortgage) 顧名思義是指反方向的房地產貸款。那麼怎樣往相反的方向走呢？意義就是借款人不用按時，按月償還利息及部份本金，反過來由銀行或財務公司按時，按月付款給貸款人。同時，正向的按揭是貸款買房子，但是反向的按揭是用已經擁有的自住房子來貸款。這類反向按揭的最大目的是協助退休長者們利用自己的住宅淨值來維持或補助退休生活。目前有很多退休多年的長者面臨收入短缺的問題。但是大部份這些長者們都擁有自己自住的房子。有見及此，聯邦政府的房屋協會 (Federal Housing Administration, FHA) 在多年以前便設立了一套反向按揭的方案來幫助有需要的長者。自從這套方案面世以來，在市面上差不多八成至九成以上的反向按揭都是在 FHA 方案下執行的。除了這一個 FHA 的方案以外，還有一個大同小異的聯邦按揭協會的方案 (Federal National Mortgage Association) 俗稱 FANNIE MAE 方案。

首先讓我們來分釋 FHA 的反向按揭方案。這個方案的名字是「住宅淨值轉換」(Home Equity Conversion Mortgage, 簡稱“HECM”)。“HECM”的條件及要點可以綜合簡述如下：

條件

- (1) 申辦“HECM”的長者年齡最小是 62 歲。
- (2) 房子的貸款已經全部付清。如果有房貸餘額的話，不能超過房子市價的十分之一。
- (3) 最高「總共款項」不可以超過一個指定上限。2006 年是 \$362,790。
- (4) 必須接受合格反向按揭顧問 (Counselor) 指導後才可以申辦“HECM”。
- (5) 可以選擇終生或有期的不同方式來按時收款。
- (6) 在去世後或到期時必須本利一次過清還。

優點

- (7) 到了還款期限，如果本利合計超過房子當時的市值，餘額由 FHA 負責。後人或長者不用擔心。如果本利合計在房子當時的市值以下，剩餘款項會屬死者遺產所有或歸還給貸款的長者。
- (8) 若然選擇終生按時收款的辦法，不論如何，長者不會在有生之年失去了用來作反向按揭的自住房子。

劣點

- (9) 因為沒有分期償還任何本利，所以利息是用利疊利的按日覆式方法計算。
- (10) 沒有固定利率，只有浮動。可以選擇按月或按年來調整利率。
- (11) 必須付 Points 及首期按揭保險費各百分之二 (2%)。另加 \$35 的每月手續費及半個百分點 (0.5%) 的每年按揭保費。合共起來，可以非常昂貴。

其次便是 FANNIE MAE 的反向按揭方案。這個方案稱為「住宅保存」(Home Keeper Mortgage, 簡稱“HKM”)。“HKM”的條件以及方案的優，劣與上述由 FHA 主辦的“HECM”大同小異。同樣需要 62 歲或以上。同樣地沒有固定利率，及需要付百分之二 (2%) 的 Points。與“HECM”一樣必須接受顧問的指導。合共費用與“HECM”一樣高。但是唯一的最大不同點是沒有按揭保險費用，可以節省百分之二 (2%) 的首期保費及每年半個百分點 (0.5%) 的保費。不過“HKM”沒有“HECM”的利率調整期的選擇，只有按月調整的辦法。同時，最高「總共款項」的指定上限較“HECM”為高。2006 年“HKM”的最高款項，可以達到 \$417,000。

最後需要告訴讀者的是除了上述兩項政府的方案外還有非政府私人性質的方法。但是從整個反向按揭的現有市場來看，政府的兩個方案佔了市場的百分之九十以上，剩下的才是多元化的私人辦法。一來因為市場佔有率太小，二來因為私人方法過於多元化不可以盡述，所以本篇有關反向按揭到此為止。有機會再嘗試談論各類私設的反向按揭吧。

陳操勳會計師提供