

# 再談“反向按揭”

筆者多年前在明報專欄介紹過有關「反向按揭」的問題。多年後的今天，反向按揭的規則有所改變，所以有再談的需要。

**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，本來還有一個大同小異由“聯邦按揭協會” (Federal National Mortgage Association) 俗稱 FANNIE MAE 來主理的 HKM (Home Keeper Mortgage) 方案。可是由 2009 年中開始，FANNIE MAE 停止了接受 HKM 的申請。

因此本篇只會分釋 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”)。目前申辦“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。2012 年是 \$625,500。
- (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) 固定利率是任由貸款公司或銀行來訂定，FHA 在這方面沒有參與。
- (11) 浮動利率以 LIBOR 為基本指標。可以選擇按月或按年來調整利率。
- (12) 必須付 Points, 最初的 \$200,000 是百份之二 (2%), \$200,000 以上的需付百份之一 (1%), 最高合共 \$6,000。再加首期按揭保險費百分之二 (2%) 及產權保險費等。
- (13) 還有大約 \$35 的每月手續費及半個百分點 (0.5%) 的每年按揭保費。

以上費用合共起來，非常昂貴。有需要反向按揭的長者必須小心細想。

最後需要告訴讀者的是除了政府的 FHA 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