

國立政治大學商學院經營管理碩士學程
國際金融組碩士論文

反向房屋抵押貸款商品之研究：以香港
安老按揭為例

指導教授：王儷玲博士

研究生：鄧昭宗撰

中華民國一〇一年六月

謝辭

在多年銀行職場的印象中，政大畢業的校友，向來是品質的保證，在銀行內部諸多重要的工作上，扮演關鍵性的推手角色。在決定重返校園後，政大始終是心目中的首選。在政大二年的學習生涯，收穫是豐碩的，政大有全國首屈一指的師資，不僅學養兼備，並實際參與政府及大型企業之重大計劃決策過程，實務經驗更是不遑多讓。能夠在此學術殿堂中學習，是我個人無比的榮幸。

2005 年首次接觸反向房屋抵押貸款議題，次年提研參加財政部自行研究計畫，並多次受邀參加相關機構政策研擬會議。原本認為以此為論文題目，理當得心應手，孰料研究計畫與學術論文不同，凡事皆要求有所本。所幸在王儷玲老師細心指導下，特別在論文架構上給予許多教導，每當徬徨無助時，更是不斷給予加持與鼓勵。尤其每次與王老師討論過後，都會有柳暗花明又一村的感覺。同時，也感謝口試委員蔡政憲老師及曾郁仁老師細心審閱論文紙本，並提供諸多建議與指正，使本研究更臻完善。此外，要感謝曾任 S&P 中國區總裁，現任政大教授扈企平博士，以其在華爾街多年之房貸業務經驗，於課堂上講授美國房貸金融市場及其金融資產證券化，對於深入瞭解美國 HECM 計劃可謂受益良多。

學習永無止涯，家人的支持與鼓勵，是我在政大就學期間持續成長的動力來源。愛妻玉綢無怨無悔的為我打理一切。媽媽、大哥、二哥、三姊的期許，更是讓我擁有學習成長與自我實現的空間與舞台。當然，99 級國際金融組學長姐們情同手足的情誼，以及在政大 EMBA 課堂中，一齊學習、討論及分享的學長姐們豐富之閱歷，更為這二年多來的學習生活增添許多色彩。最後，謹將此論文獻給我最摯愛的家人與所有關心我的人，並祝一切平安。

鄧昭宗 謹誌

2012 年 8 月 6 日

摘要

本研究希望透過分析香港導入安老按揭試驗計畫之過程與經驗，並比較其與美國 HECM 計畫之異同，發掘反向房屋抵押貸款商品導入階段，所面對問題及具體解決方案，藉以提供我國未來規劃相關商品之政策參考。

目前內政部規劃於 2012 年底，試辦公益型反向房屋抵押貸款商品，並由公益彩券盈餘挹注資金，初期採嚴選借款人身份、限定試辦區域及限制受理名額方式辦理。惟以各國發展類似商品之成功經驗，要達到政府建構老年經濟安全保障之多元化目標，回歸財務自給自足，擴大適用對象與範圍，才是正辦。

香港推出安老按揭，係華人社會中首見具有政府保險機制之反向房屋抵押貸款。其由香港政府全面主導，建構整體營運架構與商品內容，適足以提供我國極佳之參考範例。本研究發現在營運架構方面，安老按揭以政府保險機制，免除承辦金融機構面對長壽、利率及房價風險之疑慮。同時，亦加強老年人申辦之信任與信心，為日後發展奠定良好基礎；在商品規劃方面，安老按揭貸款採用風險較高之年輕借款人，貸款成數較 HECM 計畫為低，風險較低之高齡借款人，貸款成數則較 HECM 計畫為高。以及安老按揭前期成本(Upfront costs)較 HECM 計畫為低之策略，嘗試說服立法會與民意支持；在消費者保護措施方面，香港近期飽受金融機構不當銷售案例頻仍之苦，安老按揭採用事前強制輔導、事中嚴格控制資金用途及事後長達六個月猶豫撤銷期，以期保護弱勢老年消費者。

本研究建議未來政府除保留目前規劃之公益型反向房屋抵押貸款商品，提供擁有房地產的近貧老人，取得日常生活所需資金外。仍應朝向公辦民營型的反向房屋抵押貸款商品發展，由政府帶頭結合民間各項資源，避免財政補貼支出，朝向財務自給自足之目標，俾以擴大服務對象與範圍，達成政府建構老年經濟安全保障多元化之既定目標。

關鍵詞：反向房屋抵押貸款、逆向房屋抵押貸款、反向抵押貸款、安老按揭、以房養老、reverse mortgage、reverse mortgages



目錄

摘要.....	I
目錄.....	III
圖目錄.....	V
表目錄.....	VI
第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究範圍與方法.....	2
第三節 研究架構與流程.....	3
第二章 反向房屋抵押貸款介紹與文獻探討.....	5
第一節 反向房屋抵押貸款介紹.....	5
第二節 美國 HECM 計畫及其發展概況.....	11
第三節 反向房屋抵押貸款相關文獻.....	26
第三章 香港安老按揭試驗計畫.....	32
第一節 發展背景與市場概況.....	32
第二節 營運架構與作業流程.....	35
第三節 商品訂價與核貸條件.....	39
第四節 安老按揭的推展情況.....	51
第四章 安老按揭與 HECM 計畫之比較分析.....	54
第一節 營運架構之比較分析.....	54
第二節 商品內容與訂價之比較分析.....	57
第三節 消費者保護措施之比較分析.....	68
第四節 香港經驗對我國之啟示.....	70
第五節 對我國推行反向房屋抵押貸款之建議.....	74
第五章 結論與建議.....	86
第一節 結論.....	86
第二節 研究限制.....	87
第三節 建議.....	88
附錄 A：安老按揭每月年金金額及一筆過貸款限額表.....	89
附錄 B：安老按揭兩方按揭契據範本.....	90
附錄 C：安老按揭條件範本.....	92

附錄 D：安老按揭輔導問卷	100
附錄 E：HECM STANDARD PRINCIPAL LIMIT FACTOR TABLES	105
附錄 F：HECM SAVER PRINCIPAL LIMIT FACTOR TABLES	106
參考文獻	107



圖目錄

圖 1：本研究之研究架構與流程圖	4
圖 2：反向房屋抵押貸款與傳統房屋抵押貸款的差異圖	8
圖 3：HECM 計畫本金最高限額係數對風險控管的示意圖	10
圖 4：美國 HECM 計畫歷年承做筆數統計圖	12
圖 5：美國 HECM 計畫營運架構與流程圖	14
圖 6：HECM 計畫 STD 與 SEVER 方案不同年齡層適用 PLF 比較圖	23
圖 7：張金鶚教授建議我國反向房屋抵押貸款架構	28
圖 8：潘秀菊、李智仁建議我國反向房屋抵押貸款架構	29
圖 9：華昌宜、李智仁建議我國反向房屋抵押貸款架構	30
圖 10：聯合國推估亞洲國家老年人口比率成長倍數(2000-2050)	33
圖 11：香港逆按揭的潛在市場規模分配圖(2006)	34
圖 12：香港安老按揭營運架構與作業流程圖	35
圖 13：HKMC 的業務範疇(2011)	36
圖 14：安老按揭申辦作業程序圖	38
圖 15：HKMC 香港最優惠利率之歷史利率變動圖	40
圖 16：安老按揭累計貸款餘額變化示意圖(以終身領取為例)	41
圖 17：安老按揭單一借款人不同年齡層之每月年金金額比較圖	45
圖 18：安老按揭不同支付年期的累計貸款餘額比較圖	46
圖 19：安老按揭共同借款的累計貸款餘額比較圖	47
圖 20：安老按揭有一筆過貸款的累計貸款餘額比較圖	47
圖 21：安老按揭不同參加年齡借款人的累計貸款餘額比較圖	48
圖 22：香港(1994-2012)中原城市指數圖	51
圖 23：安老按揭核貸宗數統計表	52
圖 24：HECM 計畫契約終止理賠(於最高理賠金額限額內)示意圖	56
圖 25：HECM 計畫貸款餘額超過最高理賠金額示意圖	57
圖 26：安老按揭與 HECM 計畫貸款成數比較分析圖	61
圖 27：安老按揭與 HECM 計畫每月撥貸金額比較分析圖	61
圖 28：安老按揭與 HECM 計畫 TALCR 趨勢分析圖	66
圖 29：本研究建議我國公辦民營型反向房屋抵押貸款營運架構方案	75
圖 30：本研究建議我國公辦民營型反向房屋抵押貸款作業流程方案	76
圖 31：我國 2011 年底人口金字塔圖	79

表目錄

表 1：主要國家反向房屋抵押貸款商品類型	6
表 2：反向房屋抵押貸款與傳統房屋抵押貸款主要差異表	7
表 3：HECM 計畫機動利率借款人可選擇方案	19
表 4：HECM 計畫利率報價表	19
表 5：HECM Standard 及 HECM Saver 費率表	21
表 6：HECM 計畫之 TALCR 揭露方式	25
表 7：安老按揭單人借款與二人共同借款每月年金金額比較表	44
表 8：安老按揭單人借款與二人共同借款一筆過貸款最高限額比較表	46
表 9：安老按揭與 HECM 計畫核貸條件差異表	57
表 10：安老按揭與 HECM 不同參加年齡借款人 IPL 及 AMP 比較表	60
表 11：安老按揭與 HECM 計畫不同參加年齡借款人貸款成數比較表	60
表 12：安老按揭與 HECM 計畫負擔費用一覽表	63
表 13：安老按揭與 HECM 計畫總費用參數設定表	64
表 14：安老按揭與 HECM 計畫 TALCR 分析表	65
表 15：前期成本一次繳納與分期繳納對於 TALCR 之影響	67
表 16：安老按揭與 HECM 計畫消費者保護措施差異比較表	68
表 17：我國與香港地區老年人口數及老年人口比率比較表	70
表 18：安老按揭與 HECM 撥貸方式之比較表	73
表 19：我國反向房屋抵押貸款商品規劃建議方案	78
表 20：房屋價值上限與最低生活費用標準倍數分析	80

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、研究動機

行政院由公益彩券盈餘挹注新台幣 3,300 萬元，預定於 2012 年 11 月試辦「以房養老」商品—反向房屋抵押貸款。主辦單位內政部初步規劃採取公益型態辦理，限額 100 名，年滿 65 歲單身、無繼承人、擁有位於台北市、新北市、台中市、高雄市等院轄市房地產，且因不動產價值超出社會救助標準，導致未能符合社會救助者。將房屋設定抵押予政府，按月領取一筆現金，支付年限 30 年¹。貸款期間結束後，借款人可選擇還款，也可由政府拍賣房屋；如果房屋售價不足以償還貸款時，差額部分就由政府承擔，本案指定由臺灣土地銀行負責代辦相關貸款業務。惟諸多金融業者與學者²普遍認為上述反向房屋抵押貸款之運作方式、適用對象及規模範圍均屬試辦性質。以目前已開辦是項業務最成熟與完善的美國為例，冀望永續經營，還是要回歸財務自給自足，由政府主導，建立公平及可持續發展的營運模式，才能確保未來參與老人皆得以老有所終。

2011 年 7 月 11 日香港政府於立法會支持之下，由政府外匯基金成立之香港按揭證券有限公司(Hong Kong Mortgage Corporation Limited，以下簡稱 HKMC)，推出以美國住宅淨值轉換抵押貸款(Home Equity Conversion Mortgage，以下簡稱 HECM 計畫)為藍本之安老按揭試驗計畫(Reverse Mortgage Programme，以下簡稱安老按揭)。香港地區人口結構老化情況嚴

¹內政部(2012)為落實人口政策檢討現行高齡社會所採對策專題報告，立法院第 8 屆第 1 會期內政委員會。2012 年 4 月 2 日。

²例如林左裕(2010)認為我國高住宅自有率及人口老化的趨勢下，未來由私部門承做反向房屋抵押貸款將勢在必行，屆時仍亟需政府介入保證及輔導發展風險管理的機制；鄭惠如(2010)則指出政府試辦公益型逆向房貸，預估最快 2011 年開始推行。政策出發點值得讚賞，惟期望日後逆向抵押貸款能成為市場化的商品，降低政府的承擔風險。

峻，惟總人口數僅為我國三分之一，並囿於市場規模有限、金融機構意願不高、以及居民財留子孫的傳統思維等因素。推出華人社會中首見具有政府保險(government insured)機制之反向房屋抵押貸款，亟具指標意義。本研究則選定以安老按揭為個案研究對象，深入研究其發展背景與歷程、營運架構、商品內容、消費者保護措施及後續市場反應與發展。並選擇美國HECM計畫，做為比較分析基礎(benchmark)，借鏡其實務經驗，俾為我國未來導入公辦民營型反向房屋抵押貸款之政策參考。

二、研究目的

反向房屋抵押貸款在歐美實施已有二十餘年的歷史，其中不乏成功之運作經驗。參酌美、英、澳等國成功經驗，並設計適合該國國情與民情的反向房屋抵押貸款商品，已成為後進國家亟欲縮短學習曲線(learning curve)之不二法門。香港以HECM計畫為藍本，推出安老按揭，比較分析安老按揭與HECM計畫之異同，並參酌我國實施背景與國情的差異，找尋出符合國情之因應策略，希望能夠提供政府相關部門，未來導入反向房屋抵押貸款之政策參考。

第二節 研究範圍與方法

一、研究範圍

本研究係以安老按揭為主要研究對象，並參考HECM計畫及其他主要國家所實施的反向房屋抵押貸款商品。以其發展背景、營運架構、申請流程、主要契約內容及消費者保護措施等制度與營運層面，為主要研究探討之範圍。本研究所採用安老按揭與HECM計畫之貸款成數、每月年金金額、按揭保費及其他各項融資成本，則直接引用撰寫當時之實際訂價。至於該商品如何訂價(包括貸款成數及融資成本計價)，則不在本研究範圍之內。

二、研究方法

本研究係採用個案研究法(case study)及比較研究法(comparative study)為研究方法。個案研究法係蒐集安老按揭之發展背景、營運架構、申請流程、商品內容及消費者保護措施，在香港特殊的民情與金融環境下，嘗試瞭解、分析、歸納及詮釋所觀察之現象，研究著重其推展過程而非結果，俾以增加國內相關研究資料庫，提供我國未來規劃反向房屋抵押貸款商品之參考；比較研究法係比較分析安老按揭及 HECM 計畫營運架構、商品訂價(包括貸款成數及借款人負擔費用)及消費者保護措施，期能透過兩者異同之比較分析，發現彼此脈絡、概念、或是因果關係，尋找出共通性、特殊性及獨特性。並且進行全面性、通盤性的理解，發掘我國導入反向房屋抵押貸款可學習之處。最後，則以我國未來將面臨人口結構老化的嚴峻環境，及政府亟欲發展多元化老年社會安全保障的趨勢，提出結論及建議。

第三節 研究架構與流程

一、研究架構

本研究分為五個章節，第一章為緒論，揭示研究動機與目的、研究範圍與方法及研究架構與流程；第二章先就以金融機構辦理反向房屋抵押貸款的角度，對於國內、外有關反向房屋抵押貸款研究文獻，廣泛收集及整理，確立政府主導反向房屋抵押貸款運作架構，積極建構老年經濟安全網之必要性。第三章蒐集香港導入安老按揭貸款之背景與歷程、營運架構、商品設計、主要契約內容、消費者保護措施，以及推出後市場反應等資料。第四章進行比較其與美國 HECM 計畫之異同，並剖析其差異原委，以做為我國未來規劃反向房屋抵押貸款之借鏡，並對當前政府施政提出具體之建議，俾做為我國未來發展反向房屋抵押貸款之參考。最後，第五章則整合各章研究發現，做成結論與後續研究之建議。

二、研究流程

本研究先確定研究動機、目的、範圍、方法、架構及流程，並蒐集與

檢閱反向房屋抵押貸款制度及國內、外相關文獻，俾以建構研究之基礎。其次，個案分析香港安老按揭的發展背景、營運模式、商品內容、消費者保護措施及近期推展情況。並進一步比較分析安老按揭與美國 HECM 計畫之異同，詮釋分析結果，並整理出值得我國參考之處，提出未來政府推行反向房屋抵押貸款之具體建議。最後，做出本研究結論與後續研究之建議。

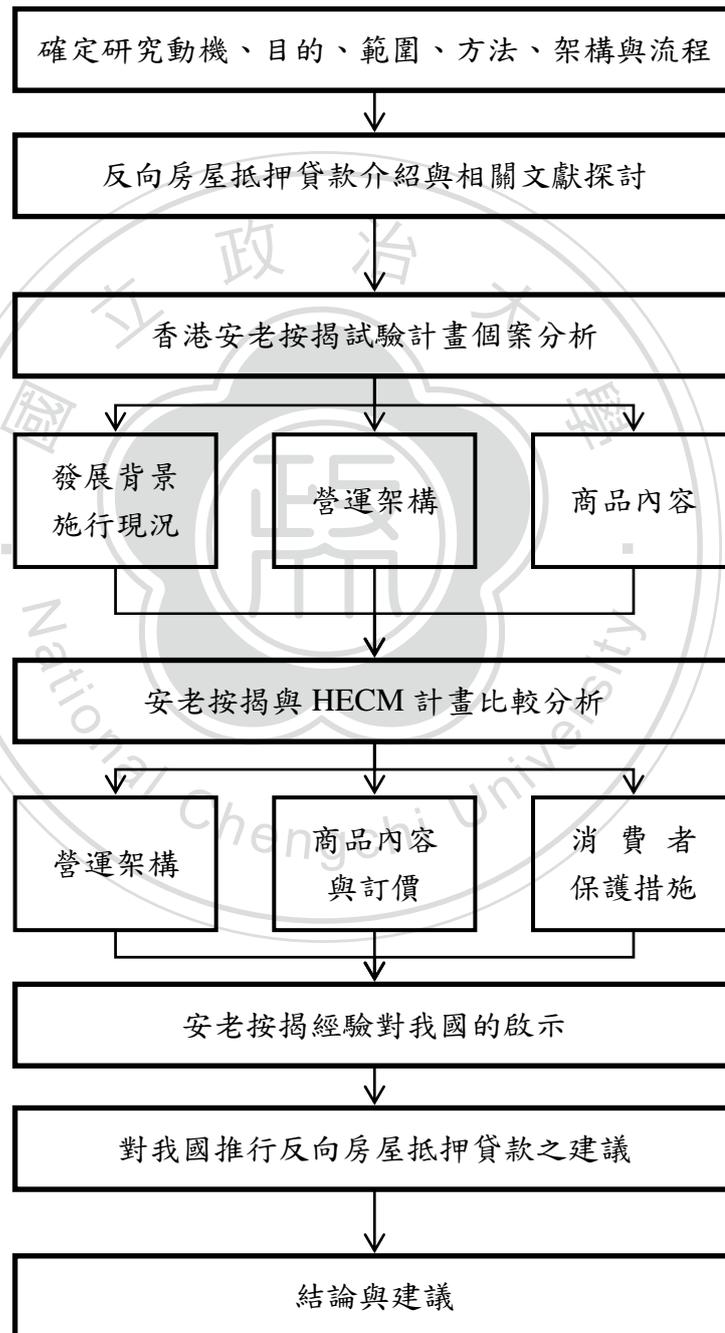


圖 1：本研究之研究架構與流程圖

資料來源：本研究。

第二章 反向房屋抵押貸款介紹與文獻探討

近年來我國人口老化問題逐漸受到各界重視，如何透過反向房屋抵押貸款，加強老年經濟安全保障，為現階段國內學者研究主要議題之一。本研究以同屬公辦民營型之安老按揭與 HECM 計畫進行比較分析，並發掘可供我國未來制度發展之政策參考，謹將反向房屋抵押貸款架構及相關文獻回顧如后。

第一節 反向房屋抵押貸款介紹

一、反向房屋抵押貸款定義與特性

反向房屋抵押貸款(reverse mortgage)係指達到限定年齡(例如美國 HECM 計畫為 62 歲)之老年人，為滿足其日常生活支出、長期看護費用、房屋修繕費用或其他任何目的之需求，以其所有住宅為擔保，向銀行或其他金融機構申請融資之貸款。換言之，其放款對象為擁有住宅之老年人，在不出售住宅之前提下，透過反向房屋抵押貸款將一部份之住宅淨值³(Home Equity)轉換為可支配現金，以維持其日常應有之消費水準，此即「以房養老」的概念。因此，對於一些擁有自用住宅，但每月現金收入偏低的老年人來說，反向房屋抵押貸款是一種幫助他們脫離貧困的有效途徑。Phillips and Stephen(1993)則指出反向房屋抵押貸款相較於傳統房屋抵押貸款，借款人擁有下列四項保證：

(一)居住保證(residency guarantee)：承辦貸款機構必須俟借款人死亡、永久搬離或出售該住宅時，才能將房屋進行收回、出售或拍賣。

(二)收入保證(income guarantee)：借款人不需出售和搬離他們居住的房屋，即可獲得一筆穩定、可靠、持續的現金收入。

(三)還款保證(repayment guarantee)：貸款本金及其所衍生利息及相關費

³住宅淨值係住宅價值與其房貸餘額間的差額。

用，借款人毋需每月籌資繳納，而係以複利方式，滾入本金，俟貸款契約終止(借款人死亡、永久搬離或出售該住宅)時，一併清償。

(四)無追索權保證(non-recourse guarantee)：當貸款契約終止後，擔保品經承辦貸款機構拍賣處理，所得款項仍不敷償還貸款積欠之本金、利息及相關費用時，承辦貸款機構亦不得追償債務人或其繼承人之其他財產。

二、反向房屋抵押貸款的類型

各主要國家反向房屋抵押貸款，若以發行主體區分(王儷玲，2006；Neil and Neil，2009；謝明瑞，2010)，可分為公益型、商業型及公辦民營型三類，詳如表 1，並分述如下：

表 1：主要國家反向房屋抵押貸款商品類型

國家	公益型	商業型	公辦民營型
美國	Single-Purpose RM	Financial Freedom 計畫	HECM 計畫 Home Keeper 計畫
加拿大	-	CHIP	-
英國	-	Lifetime mortgages	-
澳洲	-	Lifetime mortgages	-
日本	長期生活支援資金 東京都武藏野式	中央三井信託銀行 東京 STAR 充實人生	世田谷式
南韓	-	-	住宅年金
香港	-	-	安老按揭

資料來源：本研究。

(一)公益型：係以提供社會福利為目的，由中央或地方政府籌措財源，自行辦理或委託社福或金融機構辦理之反向房屋抵押貸款。例如，日本東京都武藏野市，由地方政府扮演申辦窗口及融資主體，除背負直接融資的資金負擔外，並承擔借款人長壽、房價下跌及利率上漲之風險。公益型反向房屋抵押貸款因動用政府資源，融資成本較低，惟基於社會公平原則與福利資源使用效益，貸款申請人資格條件有較嚴格的限制。

(二)商業型：係由銀行、保險公司或其他金融機構，以營利為目的，所提供之反向房屋抵押貸款金融商品。例如，日本中央三井信託銀行提供的反向房屋抵押貸款，及美國 Financial Freedom 計畫，即是以營利為目的，

完全由民營金融機構所提供的反向房屋抵押貸款。商業型具有核貸條件較具彈性等優點，惟基於利益考量，其措施易受經營階層影響，不具永續性。

(三)公辦民營型：係由政府立法或建立營運架構，指定特設機構或專責金融機構負責設計反向房屋抵押貸款商品內容，提供貸款保險，並結合民營金融機構及第三方機構(Third-Party)專責貸款、服務、諮詢等功能，又稱為由政府主導商業營運型。例如美國 HECM 計畫，由住宅及都市發展部(Department of Housing and Urban Development,以下簡稱 HUD)負責設計商品內容，轄下聯邦住宅管理局(Federal Housing Administration,以下簡稱 FHA)提供貸款保險，並由民營銀行及信貸公司負責授信，即為典型之案例。

三、反向房屋抵押貸款與傳統房屋抵押貸款差異

傳統房屋抵押貸款(mortgage)係金融機構熟悉的基本授信業務⁴，要探討經營反向房屋抵押貸款的主要風險，首先要剖析其與傳統房屋抵押貸款差異。Szymanoski(2010)更具體提出相對於傳統房屋抵押貸款，反向房屋抵押貸款與其差異詳如表 2。

表 2：反向房屋抵押貸款與傳統房屋抵押貸款主要差異表

	傳統房屋抵押貸款	反向房屋抵押貸款
契約終止的主要原因	1.依約分期攤還完畢。 2.提前清償。 3.借款人違約。	1.借款人死亡。 2.借款人遷出(move-out)。 3.房屋出售。
貸款機構承擔的風險	1.房價下跌風險(當借款人違約)。 2.提前清償風險(當市場利率下降)。	1.長壽風險。 2.房價下跌風險。 3.提前清償風險(當市場利率下降或房價上漲)。
影響貸款餘額(UPB)的因素	借款人依約分期攤還，UPB 逐期遞減。	UPB 按照利率變動及借款人所選擇的撥貸方式而逐期遞增。

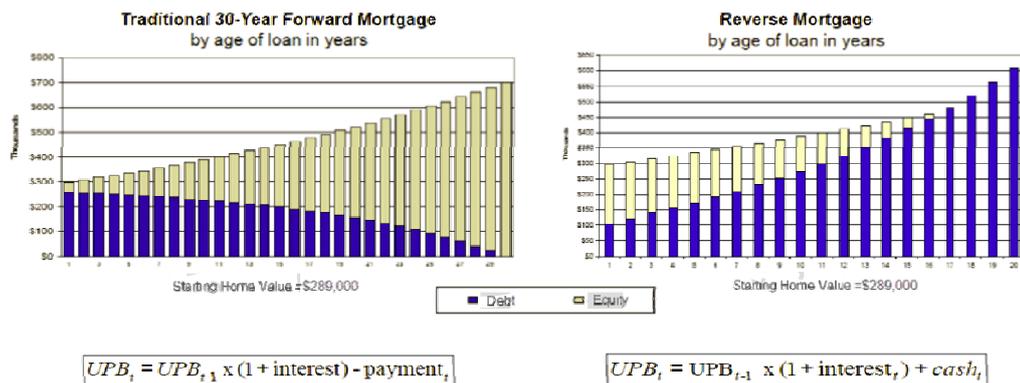
資料來源：Edward J. Szymanoski(2010), Home Equity Conversion Mortgage Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession.

傳統房屋抵押貸款核貸時，除向借款人徵提足額擔保品外，並要分析

⁴以中央銀行統計我國全體銀行放款資料顯示，截至 2012 年 2 月底止，購置住宅貸款與房屋修繕貸款合計數占總放款額 28.6%。資料來源：中央銀行(2012)，金融統計月報，網址：<http://www.cbc.gov.tw/ct.asp?xItem=26178&CtNode=532&mp=1>，檢索日期：2012 年 3 月 31 日。

借款人信用狀況與銀行往來情形；衡量資金用途正當性、合理性及必要性；借款人是否具有還款財源及評估風險與利潤是否相當，綜合考量後做為准駁之依據⁵。惟反向房屋抵押貸款異於傳統房屋抵押貸款，承辦貸款機構在評估可貸額度時，考量借款人身份之特殊性，逕以住宅淨值(Home Equity)、預期利率及借款人年齡等因素，做為擬訂核貸條件之主要依據。

Szymanoski(2010)以三十年期固定利率之傳統房屋抵押貸款現金流量變化為例，不僅還款期限固定，並且負債比率(debt-to-equity ratio)亦隨借款期間而遞減(詳如圖 2-左圖)，承辦貸款機構於面對未來房價之不確定時，債權保障日趨鞏固。反觀，反向房屋抵押貸款不僅無固定之還款期限，負債比率更隨借款期間而遞增(詳如圖 2-右圖)，債權保障則日趨薄弱。



註：UPB_t：Unpaid Principal Balance of Loan at time t.

圖 2：反向房屋抵押貸款與傳統房屋抵押貸款的差異圖

資料來源：Edward Szymanoski(2010), Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession. US Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research.

四、經營反向房屋抵押貸款之風險與管理

Szymanoski(1994)表示反向房屋抵押貸款會因為借款人壽命延長、利率上揚及房價下跌等因素，導致發生貸款餘額超逾房價的情況，並歸納出長壽風險(longevity risk)、利率風險(interest rate risk)及房價下跌風險(property

⁵中華民國銀行公會(2010)《會員授信準則》第二十條即揭繫辦理授信業務應本安全性、流動性、公益性、收益性及成長性等五項基本原則辦理。並依借款人(people)、資金用途(purpose)、償還來源(payment)、債權保障(protection)及授信展望(perspective)等五項審核原則(即授信 5P 原則)核貸之。

value risk)，此即學者所謂之臨界風險(crossover risk)，謹分述如下：

(一)長壽風險：由於借款人壽命的不確定性，將使承辦貸款機構對於契約到期日無法掌握，可能導致貸款餘額大於房價，由於無追索權，將造成債權無法回收之風險。Szymanoski(1994)認為長壽風險可以透過大數法則，並依據生命表提升預期壽命的精準度，其屬於可分散風險。惟醫療技術進步、生活水平提高及逆選擇等因素，增加控制長壽風險的難度。

(二)利率風險：Szymanoski(1994)認為利率風險屬於不可分散風險，承辦貸款機構於商品訂價時，已按照預期利率(expected interest rate)設算可貸金額，故未來只須承擔當期利率超逾預期利率時，所帶來貸款利息激增，導致提前發生臨界風險。以HECM計畫為例，係以10年期Swap LIBOR或10年期固定到期日國庫券(Constant Maturity Treasury, CMT)為指標利率(index)，加上加碼標準(margin)做為預期利率，以控制預期之利率風險。

(三)房價下跌風險：房屋處分價格為反向房屋抵押貸款，未來唯一之現金流入，尤其是契約有效期間長達10年以上，房價預測可能會偏差，房價下跌風險對承辦貸款機構或提供保證或保險機構之影響甚鉅。Szymanoski(1994)認為房價下跌風險只能部分被分散，其波動度與不可預測性，係本業務最大之風險來源。近年來，無論日本經濟長期蕭條，以及美國次級房貸風暴皆與不動產市場蕭條息息相關，此即目前國內銀行業者對於反向房屋抵押貸款感到疑慮之主要原因。

風險管理(Risk Management)是對風險辨識、預測、控制及評量的一個管理過程，透過風險規避、損失控制、風險自留及風險移轉等方式，達成將可避免的風險、成本及損失極小化之目標。各國對於推行反向房屋抵押貸款控管風險的方式如下：

(一)調控本金最高限額係數(principal limit factor, PLF)：以HECM計畫為例，其貸款額度受PLF影響。PLF依保險費計費方案不同，區分為HECM Standard與HECM Saver二種(附錄E、F)，一般而言，HECM Saver之PLF

較 HECM Standard 為低。就相同計費方案而言，借款人年齡愈低，或適用利率愈高，PLF 則愈低；反之，借款人年齡愈高，或適用利率愈低，PLF 則愈高。Szymanoski(2010)指出 FHA 透過 PLF 控制臨界風險，當總體經濟環境下修時，即調降 PLF，詳如圖 3 所示。由 Higher PLF 降至 Lower PLF，則降低貸款餘額曲線，由 Loan Balance 1 下降至 Loan Balance 2。

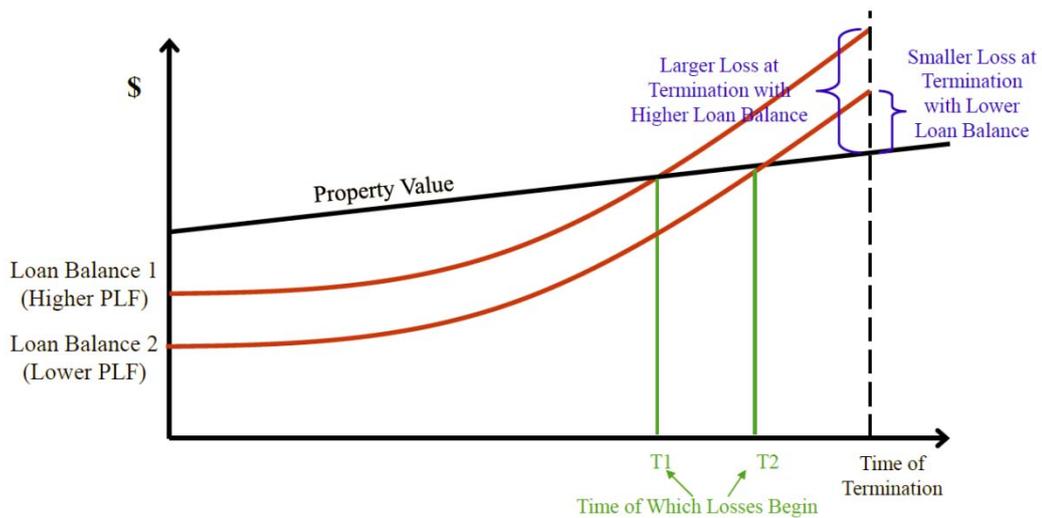


圖 3：HECM 計畫本金最高限額係數對風險控管的示意圖

資料來源：Szymanoski(2010), Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession.

(二)貸款保險機制：施博智(2009)認為反向房屋抵押貸款機構在承作貸款業務時必須承受利率、抵押房屋價值波動與借款人長壽之風險，貸款人會要求一定比例的風險溢酬，以彌補可能發生的損失。對於貸款期間可能長達十年以上的反向房屋抵押貸款而言，利率與房價波動存在高度不確定性，若貸款人預期未來擔保品價值低於貸款餘額，貸款人對此貸款業務將興趣缺缺。為使老年屋主得以藉由反向房屋抵押貸款提高退休生活水準，FHA 遂發展出貸款保險(reverse mortgage insurance)機制，以消除貸款機構所面臨的臨界風險，提高其承辦意願，並確保借款人可依約領到貸款金額。Sherris & Sun(2010)以 VAR(Vector Autoregression)模型來做風險評估，結果顯示貸款損失之主要原因，係沒有投保貸款保險所導致，保險則可涵蓋貸

款風險，降低貸款違約風險的損失。

(三)金融資產證券化：而在降低反向房屋抵押貸款風險另一具體的做法，係將反向房屋抵押貸款證券化，將臨界風險轉嫁給次級市場(secondary market)之投資人(Wang、Valdez、Piggott，2007)。此外，Szymanoski(2007)則認為一個有效率的次級市場，亦有助於反向房屋抵押貸款發揮其市場潛能，俾滿足未來成長的需求。

第二節 美國 HECM 計畫及其發展概況

目前世界各國施行之反向房屋抵押貸款商品，以美國 HECM 計畫發展最為成熟，且具代表性，其成功經驗常被後進國家仿效。香港安老按揭即以 HECM 計畫為師，配合當地國情與民情，調整後施行。因此，要分析安老按揭，即須深入瞭解 HECM 計畫之發展背景、營運架構、商品內容、消費者保護措施及推展情況，謹說明分析如下：

一、發展背景與現況

依據歷史資料顯示，美國第一筆反向抵押貸款契約成立於 1961 年，係位於 Portland 的一家 Nelson Haynes of Deering Savings & Loan 為一名中學足球教練之遺孀 Nellie Young 所成立⁶。1980 年代美國戰後嬰兒潮⁷(baby boom)族群已屆退休年齡，出現了許多「窮得只剩下房子」(House Rich，Cash Poor)的社會現象⁸，反向房屋抵押貸款便應運而生，後來引起一些研究機構和學者的注意，並展開相關之研究。

1987 年美國聯邦政府基於發展反向房屋抵押貸款市場之考量，於住宅

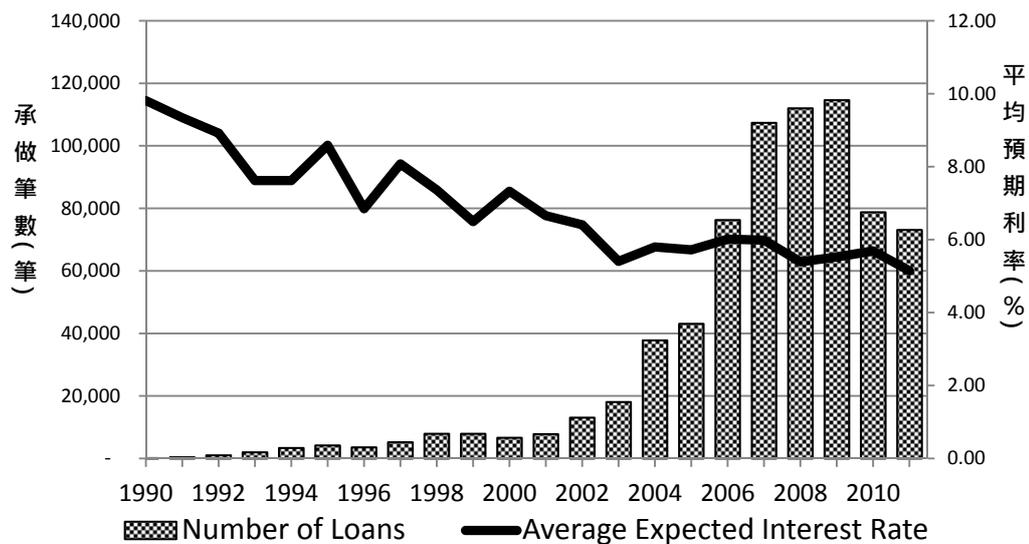
⁶Liang Wang, Emiliano A. Valdez, John Piggott(2007). Securitization of longevity risk in reverse mortgages, 網址：http://www.actuaries.org/LIFE/Events/Stockholm/Wang_Valdez_Piggott.pdf，檢索日期：101 年 4 月 15 日。

⁷嬰兒潮的名稱，是源於 1951 年紐約時報專欄作家 Sylvia F. Porter 的說法，一般定義為 1946 年至 1964 年間出生的人，當時由於二次大戰結束，在歐洲、亞洲、北美及澳洲，均出現大量嬰兒出生的現象。

⁸根據美國調查數據顯示，1989 年全美有 1,200 萬屋主為 62 歲以上老人，其擁有之房屋平均價值為 87,000 美元。其中約有 80 萬名 70 歲以上的屋主，其擁有之房屋價值更高，在 10 萬至 20 萬美元之間，但是年收入卻在 3 萬美元以下。

與社區發展法案(Housing and Community Development Act)授權 HUD 推動先導計畫。1989 年聯邦政府核准委託 FHA，試辦由聯邦政府提供保險(federal government issued)之 HECM 計畫。HECM 計畫初期挑選 50 家貸款機構辦理本業務，並限定每年最多承做 2,500 筆。HECM 計畫於 1998 年正式成為永久計畫，並逐年開放承做筆數之限制。

反向房屋抵押貸款商品內容較傳統房屋抵押貸款為複雜，借款人需負擔成本費用亦較高，發展初期並未受到普遍青睞。惟在美國政府強力扶植下，以及後來發展出金融資產證券化市場，逐漸為市場所接受。施博智(2009)指出 2000 年至 2006 年美國聯準會採持續降息的貨幣政策，利率處於相對低檔，輔以房地產市場維持熱絡景氣，房價節節攀升。影響所及，借款人可貸金額增加，進一步推升反向房屋抵押貸款之榮景⁹(圖 4)。



註：會計年度係每年 10/1 起至次年 9/30 止。

圖 4：美國 HECM 計畫歷年承做筆數統計圖

資料來源：本研究繪製，數據 HUD(2012), Total HECM Cases Endorsed For Insurance by Fiscal Year of Endorsement Plus Selected Loan and Borrower Characteristics, January 31,2012.

在 2002 年之前，HECM 計畫每年申請人數僅有數千筆，近年來承做筆數快速增長。2007 年每年承做筆數更是突破 10 萬筆，2009 年達到每年承

⁹Shan(2009)研究發現房價帶動美國反向房屋抵押貸款市場成長約三分之一。

做 114,639 筆的近期高點¹⁰，但目前成長速度已漸趨緩。截至 2011 年 4 月底止，累積申辦筆數已達 69.7 萬筆¹¹。美國政府早期以推行 HECM 計畫，逐步讓社會接受此商品，同時亦鼓勵民營金融機構進入此市場，除了提供不同市場區隔之差異化商品，並有效提升市場效率外，亦可減輕政府補貼之財政壓力。

2007 年美國次級房貸(subprime mortgage)風暴前，反向房屋抵押貸款市場主要有 HECM 計畫、Home Keeper 計畫及 Financial Freedom 計畫等三種商品，分別滿足不同借款人之需求。根據美國反向房屋抵押貸款貸款人協會(National Reverse Mortgage Lenders Association, NRMLA)資料顯示，HECM 計畫於 2008 年已達美國反向房屋抵押貸款九成以上，亦即全美有九成以上的反向房屋抵押貸款受到 HUD 貸款保險基金所保障。惟隨著 2008 年住宅暨經濟復甦法案(Housing and Economic Recovery Act, HERA)通過，將 HECM 計畫最高理賠金額(Maximum Claim Amount, MCA)上調至 417,000 美元(2009 年底提高到 625,500 美元)。2008 年 9 月房利美(Fannie Mae)旋即宣布停止受理民眾申辦 Home Keeper 計畫；在次級房貸風暴的衝擊之下，Financial Freedom Senior Funding Corporation 的母公司 IndyMac 銀行因房貸業務虧損嚴重，而宣布破產；在 2008 年 7 月 11 日由聯邦存款保險公司(Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC)接管，原 IndyMac 銀行之存款也完全移轉至 IndyMac Federal Bank。因此，目前 Financial Freedom Senior Funding Corporation 業已停止發行現金帳戶反向房屋抵押貸款。

二、營運架構與申辦流程

HECM 計畫係受美國國會授權及監督，並由 HUD 負責設計商品內容，

¹⁰Ong(2010)研究 2008 年金融海嘯期間，美國房價下跌，惟 HECM 計畫承做筆數比預期還多。原因是金融市場全面下挫，造成養老金及投資商品報酬貶損，在經濟拮据的情況下，轉以房屋轉換現金，導致而對反向房貸的需求增加。

¹¹第一銀行(2011)，我國將於 2012 年試辦「以房養老」業務，協助老年人運用自有房產解決老年安養，國內外經濟金融動向週報 (2011/05/30)。

惟 HUD 本身並不提供資金貸放，而是由其轄下之 FHA 核准授權合格之承辦貸款機構辦理相關授信業務。由於承辦貸款機構核准授信條件必須完全符合 FHA 之規範，故 HECM 計畫又稱為 FHA's reverse mortgage。美國 HECM 計畫營運架構相當成熟，可區分為初級發行市場與次級流通市場，其市場主要參與者除上述政府機構外，並有借款人、承辦貸款機構、第三方機構等，其營運架構與流程詳如圖 5，並分述如下：

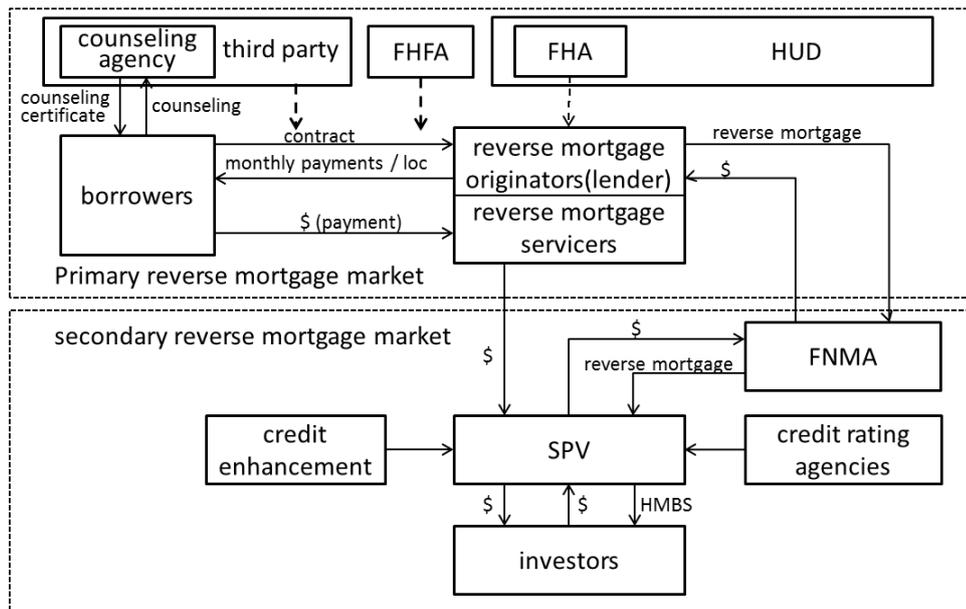


圖 5：美國 HECM 計畫營運架構與流程圖

資料來源：本研究整理

(一)初級發行市場

1. 借款人(borrowers)：高齡家庭是 HECM 計畫的需求者，通常最適合的對象是擁有房屋而欠缺現金的獨居老人。美國規定只有擁有住宅之 62 歲(含)以上老人，並未積欠美國聯邦政府任何的債務，且以該住宅作為其主要居所，始符合申請貸款資格條件。若為已婚夫婦，在申請 HECM 時，只要其中一位年齡滿 62 歲即可，但若年滿 62 歲之配偶死亡時，而另一位配偶未滿 62 歲，該貸款即視為屆期。借款人於貸款期間，對於所居住之房屋，負有支付稅賦、保費及修繕與維護房屋之義務。

2. 承辦貸款機構(lenders)：要擔任 HECM 計畫的承辦貸款機構須取得

FHA 正式授權，經取得授權承辦 HECM 計畫的金融機構，包括銀行、信託公司、國家銀行聯盟、儲蓄銀行、儲蓄和貸款協會、聯邦儲備銀行、聯邦儲蓄和貸款協會、信用聯盟、聯邦信用聯盟和任何授權的抵押銀行，以及其他 FHA 特別授權的實體。

3. 諮詢服務機構：基於反向抵押貸款商品內容及相關規定比較複雜，並且老年人地位相對弱勢。美國政府資助成立諮詢服務機構，而諮詢服務機構必須經 HUD 核准，主要係維護借款人的權益，一般為諮詢或提供老年服務機構，這些機構與反向抵押貸款貸款人保持獨立關係，以確保借款人能夠得到超然獨立的資訊。當高齡家庭在申請反向抵押貸款前，必須先經過諮詢程序，確認其充分瞭解貸款對本身的利害關係後才能申辦。同時，諮詢服務機構亦有責任幫助老年人挑選適合的貸款商品，並對其所內含之費用，也有責任協助釐清其必要性。

(二) 次級流通市場

房利美(Fannie Mae, FNMA)其主要業務是由初級市場的金融機構收購反向房屋抵押貸款，對其提供足夠的信用及流動性後，予以證券化，再售予投資人。其功能是在促進反向房屋抵押貸款市場資金的流動性，降低貸款資金成本，協助市場發展。房利美則在反向抵押貸款市場中扮演下列角色：一是設計自己的反向抵押貸款商品；二是在資本流通市場中，從承辦金融機構購買經政府擔保的 HECM 計畫，然後與其他資產一併出售，吸引外部資金流入，維持了反向抵押貸款市場資金之流動性，幾乎所有反向抵押貸款都會轉售給予房利美。

美國政府在規劃反向抵押貸款市場發展方面著力甚深，制定了完善的消費者保護措施與相關機制，其申辦流程簡述如下

1. HECM 計畫借款人須向 FHA 認證授權之諮詢服務機構，進行借款人諮詢(Borrower Counseling)。諮詢目的係讓借款人充分瞭解申辦該貸款的利弊得失、對生活和財務狀況之影響，以及有無其他替代方案可供選擇等事

宜。諮詢服務機構完成諮詢後，會發給《諮詢證明書》，做為借款人申請反向房屋抵押貸款之證明文件。

2. 借款人向經 FHA 認證授權之承辦金融機構提出反向房屋抵押貸款申請書。承辦金融機構對借款人申請書進行書面審查後，即委託徵信機構，對申請人個人信用、屋況及其他需要審查的事項予以調查，徵信機構並對調查結果做出綜合評估，並提交承辦金融機構。

3. 承辦金融機構依據相關資料及綜合評估書之內容，做出貸款之准駁。若駁回貸款之申請，則將結果逕行通知借款人；經核准之貸款，則向 FHA 提出保險之申請。經 FHA 審查通過後，借款人繳交相關費用，並將房屋設定第一順位抵押予承辦金融機構。承辦金融機構與借款人簽訂反向抵押貸款契約，並依照約定方式撥款，往後雙方即依約定履行其權利及義務。

三、主要商品內容

(一) 借款人資格¹²：

1. 六十二歲(含)以上之老年人。
2. 擔保品之住宅抵押貸款已清償完畢或已清償大部分餘欠。
3. 做為擔保品之住宅，必須是主要居所(principal residence)。
4. 未積欠聯邦政府任何債務。
5. 已完成授權諮詢機構之借款人諮詢。

借款人的收入、資產、每月生活開支(monthly living expenses)及以往的信用情況(credit history)及房地產稅費(real estate taxes)及災害洪水保險費(hazard and flood insurance premiums)繳納情況可以被承辦貸款機構驗證。

(二) 擔保品條件¹³：擔保品必須是獨幢住宅(Single family home)、產權

¹²HUD(2012), FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors: Borrower Requirements. 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou，檢索日期：2012年1月29日。

¹³HUD(2012), FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors: Property Requirements. 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou，檢索日期：2012年1月29日。

獨立之 2-4 戶連幢住宅(2-4 family home)、經 HUD 核可之區分所有權公寓 (condominium)或符合 FHA 規範之組合房屋(manufactured home)。上開擔保品必須符合 FHA 貸款承作標準(FHA property standards)和防洪要求(flood requirements)。

(三)借款用途：本計畫並無指定借款用途之限制，惟可依借款人貸款後資金使用方式，區分為下列三種：

1.傳統用途(traditional)：借款人可將資金用於日常生活支出、償還原房屋貸款、房屋修繕支出、醫療照護支付及旅遊支出。

2.購買新的主要住居所¹⁴(purchase)：為了讓借款人實現遷移至其他區域的願望，可以更接近家人，或是換置適合老年人的住宅(例如有扶手、坡道等無障礙空間)，借款人可使用借款所得資金，購買新的主要住居所。

3.借新還舊(refinance)：借款人可以新借本計畫，並同時償還原有的 HECM 計畫，以適用更有利於借款人的貸款條件(例如較低的貸款利率、較低的融資成本或較高的貸款額度)。

(四)撥貸方式(payment plan)¹⁵：本計畫商品撥貸方式設計相當靈活，借款人可於貸款額度內，依照本身資金需求，配合未來財務規劃，由下列五種基本撥貸方式，任選一種適合自己之撥貸方式：

1.終身領取(tenure)：係指只要借款人繼續住在現有住宅內，承辦金融機構即依契約按月終生撥貸約定款項，直至其身故、出售或永久搬離該住宅為止。

2.定期領取(term)：係指承辦金融機構於雙方約定之固定期限內(for a specific period of time)，按月撥貸約定款項，直至期限屆滿為止。選擇的固

¹⁴HUD(2012), HECM for Purchase Frequently Asked Questions: What is the purpose of the program?, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/faqs_hecm，檢索日期：2012 年 1 月 29 日。

¹⁵HUD(1994), Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program handbook 4235.1 REV-1. 網址：<http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/handbooks/hsg/4235.1/42351c1HSGH.pdf>，檢索日期：2012 年 1 月 23 日。

定期限越短，每月可撥貸之金額越高。選擇本撥貸方式。當期限屆滿時，借款人不必要立即還款，惟貸款利息及相關費用繼續計算，只要繼續住在該房屋內，即可至其身故、出售或永久搬離該房屋後一次償還本息。

3.在額度內循環動用(line of credit)：由承辦金融機構核准貸款額度，提供借款人一次領取(a lump sum)或在額度內不限時間、次數及金額(需高於領取金額下限)彈性自由領取。此模式有助於老年人未雨綢繆，預先建立可支用額度，以備不時之需。此為美國民眾喜歡的撥貸方式。尤其是額度自動增加機制(Creditline Growth)¹⁶，更受歡迎。

4.結合終身領取與額度內循環動用(modified tenure)：為滿足借款人多樣化的資金需求，部分額度循環動用，其餘額度則採按月終身領取。例如，借款人選擇循環動用額度 80,000 美元，混搭終身每月領取 403 美元。

5.結合定期領取與額度內循環動用(modified term)：為滿足借款人多樣化的資金需求，部分額度循環動用，其餘額度則採按月定期領取。例如，借款人選擇循環動用額度 80,000 美元，混搭 15 年內每月領取 506 美元；或混搭 10 年內每月領取 648 美元；或混搭 5 年內每月領取 1,094 美元。

(五)借款利息：本計畫借款利率依照利率之用途，可分為預期利率(expected interest rate)和當期利率(current interest rate)兩種。預期利率之用途，係決定本金最高限額係數(PLF)的重要參數之一，在其他因素不變之下，預期利率愈高，借款人可貸金額則愈低，反之，預期利率愈低，可貸金額則愈高；當期利率之用途，係決定借款期間借款人所負擔之利息，以相同貸款餘額為例，當期利率愈高，借款人所負擔利息愈重，反之，當期利率愈低，借款人所負擔利息愈輕。本計畫借款利率若以利率是否按市場利率調

¹⁶額度自動增加機制(Creditline Growth)係當借款人未動用或部分動用額度時，其未使用額度所設算之利息，將成為次月借款人可增加動用之額度。以借款人為 65 歲，且利率為 4% 為例，MCA 為 \$200,000 美元，則可申請循環動用額度為 123,800 美元。若借款人第一月未動用額度，則次月可循環動用額度增加為 \$124,342 美元($123,800 \times (1 + (0.04 + 0.0125/12))$)；若借款人第一月動用額度為 \$20,000 美元，則次月可循環動用額度則增加為 \$124,254 美元($123,800 + (123,800 - 20,000) \times [(0.04 + 0.0125/12)]$)。

整來區分，可區分為固定利率(fixed rate)及機動利率(adjustable rate)。固定利率係契約有效期間內，均按簽訂貸款契約時之牌告利率計息；機動利率係由指標利率(index)與加碼標準(margin)二者所構成，指標利率有一個月期國庫券(Constant Maturity Treasury, CMT)利率、一年期國庫券利率、十年期國庫券利率、一個月期 LIBOR、一年期 LIBOR 及十年期 Swap LIBOR，按市場利率調整；加碼標準則於訂約時訂定，考量銀行之作業成本(資金成本、營運成本、合理利潤率、風險貼水等)，通常為 2~3%。本計畫提供表 3 五種機動利率，例如借款人選擇一個月期 LIBOR，按月調整計息，即搭配 10 年期 Swap LIBOR 為預期利率之指標利率，其為可貸額度決定因素之一。

表 3：HECM 計畫機動利率借款人可選擇方案

Rate Adjusts	current rate index	expected rate index
monthly	1-month CMT	10-years CMT
monthly	1-years CMT	10-years CMT
annual	1-years CMT	10-years CMT
monthly	1-month LIBOR	10-years swap LIBOR
annual	1-years LIBOR	10-years swap LIBOR

資料來源：Jerry Wagner(2008)，HECM Pricing Depends on the Expected Rate，<http://www.reversereview.com/categoryblog/48-interest-rates-how-todays-environment-can-impact-your-client.html>，檢索日期：2012 年 2 月 11 日。

HUD 自 2007 年 10 月起增加以 LIBOR 為指標利率，為目前常用之報價方式，詳如表 4，因其利率低於 CMT，故最受老年人所青睞。此外，就承辦貸款機構而言，以 LIBOR 為指標利率，有助於貸款於次級市場流通。

表 4：HECM 計畫利率報價表

item	HECM Standard		HECM Saver	
	1-month LIBOR	Fixed Rate	1-month LIBOR	Fixed Rate
Interest rate index	0.261%	--	0.261%	--
+ lender's margin	2.500%	--	2.750%	--
Initial loan interest rate	2.761%	5.060%	3.011%	5.560%
+ mortgage insurance	1.250%	1.250%	1.250%	1.250%
Initial total loan rate	4.011%	6.310%	4.261%	6.810%
Initial creditline growth rate	4.086%	--	4.345%	--
Lifetime cap on loan rate	12.761%	5.060%	13.011%	5.560%
HECM Expected Rate	4.460%	5.060%	4.710%	5.560%

註：*Monthly Interest adjusts 按月調整

資料來源：本研究。

機動利率按利率調整周期，又可分為按月調整機動利率(Monthly Adjustable Rate)與按年調整機動利率(Annually Adjustable Rate)二種。借款人可就本身財務規劃需要，以及對未來利率預期，自由選用之，惟借款人選定之後，於契約期間內即不得申請變更之。惟為避免借款人承受過多的利率風險，機動利率有調整上限(caps)之規定：

1.採用按月調整時：整個貸款期間(lifetime)利率調漲以初始利率(initial loan interest rate)加上 10%為上限，並無利率調降下限及調整次數之規範。例如初始利率為 2.492%，在貸款期間內，利率不得超過 12.492%，此亦稱為 ARM PLAN 857。

2.採用按年調整時：利率每年調整一次，每次調漲幅度上限為 2%，整個貸款期間利率調漲上限則為初始利率加上 5%。例如初始利率為 2.492%，首年利率不得超過 4.492%，在貸款期間內，利率則不得超過 7.492%，此亦稱為 ARM PLAN 856。由於此類商品之利率，每年及整個貸款期間之調幅均受到嚴格限制，因此，不被貸款機構及次級市場投資人接受，目前已逐漸淡出市場。

(六)融資成本¹⁷：HECM 計畫借款人除負擔利息(interest)外，通常尚需負擔開辦費(origination fee)、貸款保險費(Mortgage Insurance Premiums, MIP)及其他成交費用(Closing Costs)等費用，茲分述如下：

1.開辦費¹⁸：係支付承辦貸款機構處理 HECM 計畫事務之費用。FHA 規定承辦金融機構開辦費係以最高理賠金額(maximum claim amount, MCA)為計費標準，並以\$200,000 美元為一單位級距，第一個級距\$200,000 美元，以 2%計費，其餘級距則以 1%計費，惟最低為 \$ 2,500 美元，最高則不能逾

¹⁷HUD(2010),CONSUMER FACT SHEET for Home Equity Conversion Mortgages (HECM) , http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC_13006.pdf , 檢索日期：2012 年 1 月 23 日。

¹⁸HUD(2011), FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors: HECM Costs, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou, 檢索日期：2012 年 1 月 30 日。

\$6,000 美元。

2. 貸款保險費¹⁹：貸款保險費可依繳納的時點，可區分為初始保費(initial MIP)及每月保費(monthly MIP)，初始保費按 MCA 計收，於簽訂貸款契約 (loan closing)時一次繳納；每月保費則按貸款餘額(outstanding loan balance)於每月計收。HUD 與 FHA 於 2010 年 10 月 4 日起推出有別於傳統標準型專案(HECM Standard)之節費型專案(HECM Saver)，針對在意貸款保險費高低之借款人，以收取較標準型專案為低之初始保費(表 5)，換取貸予借款人較低的核貸金額。

表 5：HECM Standard 及 HECM Saver 費率表

item	HECM-STD	HECM-SAVER
initial MIP	2.0%	0.01%
annual MIP	1.25%	1.25%

資料來源：HUD(2010), Home Equity Conversion Mortgage Program – Introducing HECM Saver; Mortgage Insurance Premiums and Principal Limit Factor Changes for HECM Standard, MORTGAGEE LETTER 2010-34.

3. 成交費用：HECM 計畫貸款機構受理貸款申請之審核階段，尚需一些徵信調查或其他第三方機構服務，主要包括資格審查、保險、勘屋與檢驗、產權登記等工作，而衍生應由借款人負擔之房屋估價費及檢驗費 (appraisal fee and inspection fee)、信用調查費(credit report fee)、存款證明費 (deposit verification charge)、文件準備費用(document preparation fee)、鑑界費(property survey)、產權查驗與產權保險證明費(title examination and title insurance policy)、律師費(Attorney's Fees)、清算費(settlement fees)、郵電費 (courier fees)、貸款仲介費(mortgage broker's fees)、稅捐服務費(tax service fee)、登錄費稅(recording fees and taxes)、檢測或修補費用(tests or treatments)等費用。

(七)撥貸金額(Mortgage Amount)：本計畫的撥貸金額係取決於簽訂貸

¹⁹HUD(2010), Home Equity Conversion Mortgage Program – Introducing HECM Saver; Mortgage Insurance Premiums and Principal Limit Factor Changes for HECM Standard, MORTGAGEE LETTER 2010-34. 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC_14697.pdf，檢索日期：2012 年 1 月 29 日。

款契約書時，借款人年齡、利率、最高理賠金額(maximum claim amount, MCA)以及借款人所選擇貸款保險費計費方案等因素²⁰，茲將撥貸金額之計算方式，分為下列四個步驟：

1. 確定最高理賠金額(MCA)：係以申請本計畫當時該住宅之評估價格(appraised value)、市場售價(sales price)及 FHA 貸款限額(mortgage limit)，以三者孰低之金額，即為最高理賠金額，詳如公式 2.1。

$$MCA = \min (H_0, H_{SP}, \lambda) \quad \text{公式 2.1}$$

其中

H_0 係指借款人申辦時，貸款機構或不動產鑑價機構評估該住宅之價值。

H_{SP} 係指借款人申辦時，該住宅附近相同區段之市場成交價格。

λ 為 FHA 公佈之貸款限額。本計畫係由 FHA 提供貸款保險，為有效控制風險，貸款限額原則於每年元月份公佈，以 2012 年為例，貸款限額則為 \$625,500 美元²¹。

茲舉例說明，Andrus 夫婦今年分別為 78 歲與 72 歲，於 2012 年 1 月 1 日，以市價 350,000 美元的住宅，向 A 銀行申辦 HECM 計畫，該住宅經 A 銀行鑑估價值為 300,000 美元，惟上開價格均未超逾 FHA 公佈之貸款限額 \$625,500 美元，茲取三者之最低價格，故本案 MCA 為 \$300,000 美元。

2. 計算初始本金最高限額(initial principal limit, IPL)²²：係指借款人申貸當時，借款人可以獲得的貸款限額，該限額為預期未來現金流出的淨現值。計算方式詳如公式 2.2，為 MCA 乘以本金最高限額係數，該係數介於 0~1

²⁰HUD(2012), FHA Reverse Mortgages (HECMs) for Seniors: Mortgage Amount Based On. 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou，檢索日期：2012 年 1 月 29 日。

²¹HUD(2011), Federal Housing Administration Maximum Loan Limits Effective October 1, 2011 through December 31, 2012, Mortgagee Letter 2011-39, 網址：<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=11-39ml.pdf>，檢索日期：2012 年 1 月 29 日。

²²HUD(2011), HECM for Purchase Frequently Asked Questions, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/faqs_hecm，檢索日期：2012 年 1 月 23 日。

之間，係依核貸當時借款人年齡(或最年輕的共同借款人年齡)、貸款預期利率及申貸時借款人所選擇貸款保險費率(MIP)，並由 FHA 公告之 PLF 表²³(Principal Limit Factor Table)查詢而得。換言之，PLF 係為 IPL 占 MCA 之比例，故亦稱為貸款成數(loan to value, LTV)。

$$IPL = PLF \cdot MCA \quad \text{公式 2.2}$$

上述 PLF 表按保險費計費方案不同，區分為 HECM Standard 與 HECM Saver 二種(附錄 E、F)，一般而言，HECM Saver 之 PLF 較 HECM Standard 為低。以圖 6 為例，就相同計費方案，借款人年齡愈低，或預期利率愈高，PLF 則愈低；反之，借款人年齡愈高，或預期利率愈低，PLF 則愈高，惟當借款人年齡逾 90 歲後，其 PLF 不再隨年齡增長而增加，此即所稱之 PLF cap。

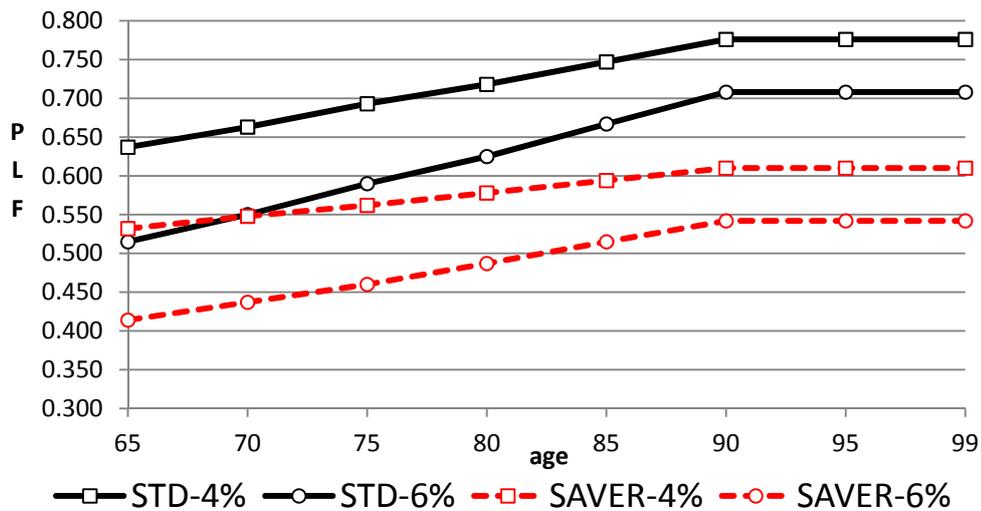


圖 6：HECM 計畫 STD 與 SEVER 方案不同年齡層適用 PLF 比較圖

資料來源：本研究繪製。數據取自 HUD(2010), Principal Limit Factors, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecmsaver_plf.xls，檢索日期：2012 年 2 月 4 日。

延續上例，假設預期利率為 4.50%，經查詢 PLF 表(附錄 E、F)，則本案 HECM-STD 專案之 PLF 為 0.677，IPL 為 \$203,100 美元(300,000x0.677)；

²³HUD(2010), Home Equity Conversion Mortgages for Lenders (HECMs): Principal Limit Factors, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhomelenders，檢索日期：2012 年 1 月 29 日。

HECM-SAVER 專案之 PLF 為 0.554，IPL 為 \$166,200 美元(300,000x0.554)。

3. 計算淨本金最高限額(net principal limit, NPL)：係指 IPL 扣除各項前期成本後之餘額，詳如公式 2.3。NPL 即為借款人選擇在額度內循環動用撥貸方式時之可循環動用額度(credit line)，或借款人可一次領取的貸款金額(a lump sum cash)。

$$\text{NPL} = \text{IPL} - \text{costs} \quad \text{公式 2.3}$$

其中

IPL 為初始本金最高限額。

costs 為申辦本計畫可由貸款支應之各項前期成本(例如開辦費、初始保費、其他成交費用等)。

延續上例，假設借款人選擇直接由 IPL 扣除前期成本，HECM-STD 專案前期成本為 \$11,483 美元(開辦費 \$3,000 美元、初始保費 \$6,000 美元、成交費用 \$2,483 美元)，NPL 為 \$191,617 美元；HECM-SAVER 專案前期成本為 \$7,513 美元(開辦費 \$5,000 美元、初始保費 \$30 美元、成交費用 \$2,483 美元)，NPL 為 \$158,687 美元²⁴。

4. 若借款人選擇終身或定期領取撥貸方式，抑或是混搭部分額度循環動用時，每月之可領取金額(Monthly Advance)，則依 NPL、借款人年齡、綜合利率(即預期利率及每月保費費率)及所採用生命表之生存率等參數，按貸款期間可能發生之現金流出金額精算求得。延續上例，假設借款人選擇終身領取，HECM-STD 專案每月撥貸金額(Monthly Advance)為 \$1,153 美元；HECM-SAVER 專案每月撥貸金額則為 \$979 美元²⁵。

四、總費用年百分率之揭露

李文瑜(2008)指出 1968 年美國國會通過誠實借貸法案(Truth in Lending

²⁴NRMLA(2012)，Reverse Mortgage Calculator，網址：<http://www.reversemortgage.org/About/ReverseMortgageCalculator.aspx>，計算日期：2012 年 5 月 1 日。

²⁵NRMLA(2012)，Reverse Mortgage Calculator，網址：<http://www.reversemortgage.org/About/ReverseMortgageCalculator.aspx>，計算日期：2012 年 5 月 1 日。

Act, TILA)，要求貸款人必須充分揭露契約重要事項，讓消費者在資訊充分情況下做出適當決定。1969 年聯邦準備理事會提出 Regulation Z 來規範授信金融商品訊息的揭露，內容明文規定貸方在揭露資訊時，必須提供年百分率(annual percentage rate, APR)及融資成本(finance costs)等資訊予消費者。其中年百分率係讓消費者便於比較不同融資方案何者對其有利；而融資成本則讓消費者瞭解其所付出的代價。

HECM 計畫貸款契約屬於未約定指定到期日之開放型借貸²⁶(Open-End Credit)，為充分揭露真實的借款成本，1994 年美國國會規定反向房屋抵押貸款，必須揭露總費用年百分率(Total Annual Loan Costs Rate, TALCR)。並依右列三個貸款期間(1)第二年；(2)以借款人於生命表之平均餘命期間(共同借款時以最年輕借款人為準)；(3)借款人平均餘命 0.4 倍之期間，並按 0%、4%、8%三種房價增值率情境，分別揭露其 TALCR。

表 6：HECM 計畫之 TALCR 揭露方式

	單位：%		
Home Appreciate rate	0%	4%	8%
Lump Sum			
@ 2 years	13.4	13.4	13.4
@ 12 years	5.9	10.0	10.0
@ 17 years	4.1	8.3	9.7
Line of Credit(50% at closing)			
@ 2 years	19.4	19.4	19.4
@ 12 years	11.0	11.0	11.0
@ 17 years	8.5	10.4	10.4
Tenure(monthly)			
@ 2 years	49.5	49.5	49.5
@ 12 years	8.4	10.8	10.8
@ 17 years	2.2	9.0	9.8

資料來源：Reverse.org(2012)。TALC Tutorial-Reverse Mortgage Information，網址：<http://reverse.org/r/more/talc/>。

以表 6 為例，於貸款契約生效日生命表上所載借款人之平均餘命為 12

²⁶張秋政(2010)指出首先美國政府將市場上授信金融商品，分為封閉型借貸(Closed-End Credit)和開放型借貸(Open-End Credit)二大類。開放型借貸係指貸款期限沒有事先約定，且借款人在一定信用額度內可以隨時借款，例如信用卡。封閉型借貸即為傳統的貸款，貸款期限、額度和相關費用等條件，都事先明確約定，例如房貸、車貸等。

年，其 0.4 倍之期間為 17 年(12×1.4)。並依照一次撥貸、額度內循環動用或終身領取等不同撥貸方式，按不同房價增值率，計算不同情境之 TALCR。終身領取因期初貸款餘額較一次撥貸及額度內循環動用(50%)為低，故其 TALCR 較高。房價增值率越低，臨界風險愈高，TALCR 亦會降低。同一撥貸方式，則隨期間延長，融資成本逐期分攤，TALCR 亦會下降。

第三節 反向房屋抵押貸款相關文獻

一、政府應於反向房屋抵押貸款制度中扮演積極角色

人口結構老化趨勢為目前已開發國家必須嚴陣以待之重大挑戰，世界經濟論壇(WEF)與經濟合作暨發展組織(OECD)合作，並於 2009 年 9 月發表之最新報告《面對快速高齡化世界，年金及健康照護體系之轉型策略》中提出 11 項重要因應策略，其中即包括以反向房屋抵押貸款補充退休收入。

Ong(2008)指出已開發國家人口結構快速老化，導致政府對於社會安全制度、全民健康保險等財政支出大幅增加。政府財政的持續性及對於未來世代的責任分擔已成為重要討論議題。因此，政府可藉由推動反向房屋抵押貸款，利用老年屋主所有房屋價值來增加可支配所得，減少過度依賴政府社會福利計畫。並由實證研究指出反向房屋抵押貸款有助於改善澳洲老年人之社會福利，使七成以上的老年屋主增加收入，並大幅降低許多老年人生活困頓的情況。

鄭惠如(2010)研究國外推行反向房屋抵押貸款之經驗顯示，須在下列條件成立時，政策較易推行。(1)政府介入；(2)保證借款人於每期皆可領取約定金額；(3)保障貸款機構於契約終止時，如期收回所貸出之金額，及應賺得之利益。故政府須在老人福祉與金融機構營利兩個面向扮演平衡的角色。蔡鏡銘(2010)則認為目前就全球反向房屋抵押貸款市場規模而言，仍以美國規模最大，惟加拿大、英國、澳洲等市場，雖然未受政府資助，規模略小，但仍然呈現快速成長趨勢。

林克釗(2009)認為反向房屋抵押貸款係政府提供年老屋主多一項補充性所得來源，為避免政府財政陷入黑洞，應建立完整鑑價機制，並搭配較為保守之貸款成數，同時提供消費者充分資訊，才能確保能夠永續經營。

謝明瑞(2010)認為反向房屋抵押貸款具有居住和養老雙重功能，對於促進老年經濟安全保障具有穩定作用，其外部經濟效益明顯。在政府財源日益困窘下，推行反向房屋抵押貸款補足現行社會福利之不足，符合政府的政策取向。若政府積極介入，整合現有資源，在政策、法規、教育宣傳等方面予以協助與支持，成立反向房屋抵押貸款基金，提供財源支撐或保障，解決承辦機構可能面臨之風險，並提高金融業進入誘因，則政策實施應是可行²⁷。

2010年我國行政院金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)報告指出美國反向房屋抵押貸款之所以能順利推展的關鍵因素，在於政府政策推動與國會長期支持²⁸，並提供保險機制，以降低借貸雙方須承受風險之不確定性²⁹。謝明瑞(2010)則認為反向房屋抵押貸款固然愈來愈受到重視，但政府政策推動，以及輔導協助金融業參與，係政策能否順利推動的主要因素。

Szymanoski(1994)表示 HECM 計畫雖然列入 FHA 總保險基金(general insurance fund)，惟其成立時即以不依賴聯邦政府補貼，以自給自足(self supporting)為目標。直到 2010 年，雖然歷經次級房貸風暴，面臨房價下跌的危機，但該計畫在 FHA 總保險基金始終維持負的信貸補貼率(credit subsidy rate)，亦即仍然維持自給自足的狀態。惟面對未來總體經濟之不確定，2010 年 HUD 亦著手調漲每月保費(由 0.5% 上調至 1.25%)及調降 10%

²⁷謝明瑞(2010)，逆向抵押貸款對金融產業之機會與風險。台灣綜合研究院，金融證券投資諮詢委員，財金/產經論壇，2010 年 1 月 21 日。

²⁸美國國家住宅法案(National Housing Act)(1987)第三章 255 節闡述了反向房屋抵押貸款的主要目的為：(1)讓有需要的年老屋主從房屋資產中釋放出可用的現金。(2)支持與鼓勵民營機構積極參與。(3)尋找出最適合的經營模式。

²⁹行政院金融監督管理委員會(2010)，不動產逆向抵押貸款制度實施之可行性分析。

本金最高限額係數(principal limit factor, PLF)³⁰以為因應。此外，推出節費型專案(Saver)³¹，以收取較標準型專案為低之初始貸款保費(initial MIP)，換取貸予借款人較低的核貸金額³²。

二、學者對我國反向房屋抵押貸款營運架構之建議

張金鶚(2009)考量台灣文化與產業情況，並參考國外所實施的以房養老相關方案後，提議我國推行以房養老制度，大致有三種方案：(1)反向房屋抵押貸款：受理老人以住宅貸款，每月貸予生活零用金；(2)售後回租方式：為老年人將住宅向保險公司售後租回，保險公司每月再予老年人扣除租金後的現金做為生活費。(3)社福照護(附負擔贈與)模式：由社福機構透過貸款或信託方式取得老人資產，再提供照護服務予老人。

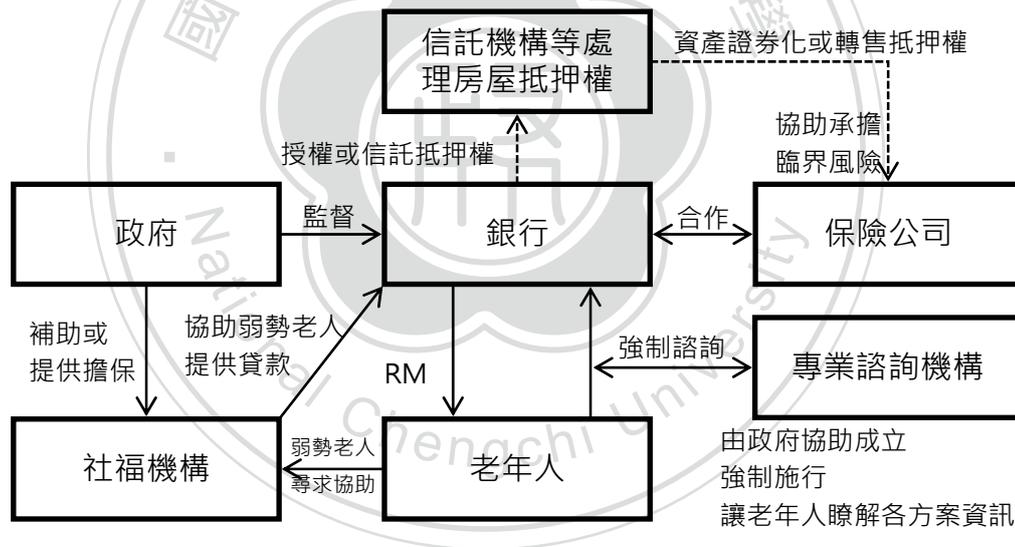


圖 7：張金鶚教授建議我國反向房屋抵押貸款架構

資料來源：張金鶚(2009)，臺灣「以房養老」三方案模式提議，「以房養老」逆向房屋抵押貸款方案研討會論文。

張金鶚(2009)並認為反向房屋抵押貸款係以銀行主體(詳如圖 7)，由銀行發行反向房屋抵押貸款商品，由保險公司提供保證保險，收取保費，承

³⁰ 以 70 歲的借款人，預期利率 7% 為例，本金最高限額係數由 0.609 降至 0.548。

³¹ 節費型專案(Saver)：借款人於簽訂貸款契約前需負擔按 MCA 之 0.01% 核計初始保費，其餘年數之每月保費，則按貸款餘額之 1.25% 計費。

³² Szymanoski(2010), Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession.

擔老年人壽命風險。並由政府協助成立專業諮詢機構，初期可與社福團體(或專業人士)合作，老年人申辦前須經申請時必須經過專業諮詢機構輔導。同時，政府應監督銀行手續費、保費及契約合理性。當市場規模夠大時，可透過信託機構發行金融資產抵押債權證券化商品的方式，提升資產流動性，或轉售抵押權給保險公司。

潘秀菊、李智仁(2010)認為我國應先參考美國 HECM 計畫模式，待制度運用成熟，再擴展至由民營機構開辦此一業務。並建議營運架構詳如圖 8，由金管會指定銀行局、認可諮詢顧問及核准合格貸款機構；保險局則負責提供債權保證角色，扮演美國 FHA 之角色；同時指定或特設機構擔任處理不良債權收購業務。並採用 HECM 計畫模式，即強制申請人於申請前，必須經認可顧問公司進行諮詢，並取得《諮詢證明書》，方得申辦。

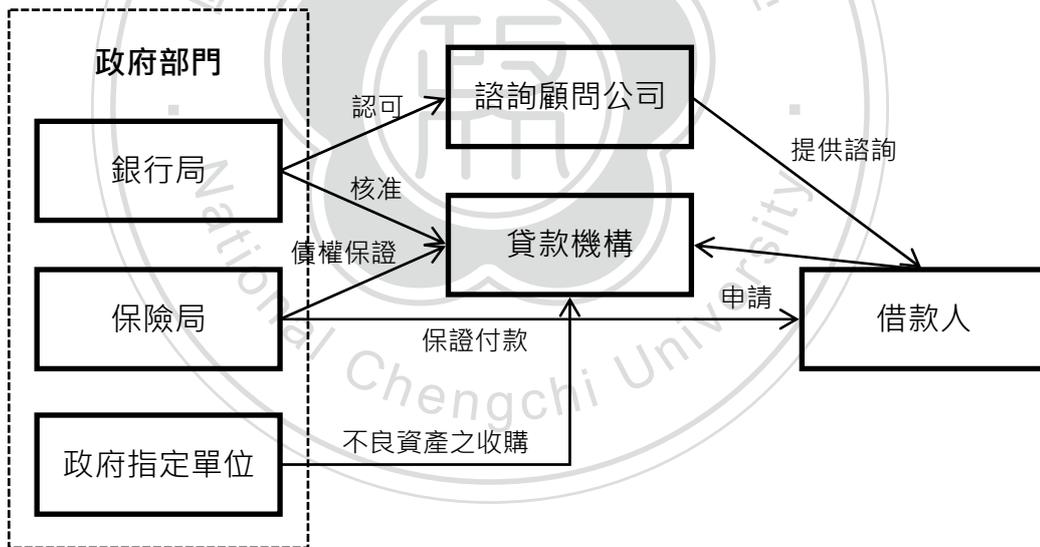


圖 8：潘秀菊、李智仁建議我國反向房屋抵押貸款架構

資料來源：潘秀菊、李智仁(2010)。以房養老商品-反向抵押貸款制度之理論與實務，P144。

華昌宜、李智仁(2010)則認為在發展初期，應將反向房屋抵押貸款定位為具有一定程度之公益意涵，政府應採取引導、鼓勵、支持相關制度的發展。其次，由於反向房屋抵押貸款商品涉及眾多老年族群晚年生活、金融市場創新以及社會穩定，在初期法律制度環境尚未完善下，完全以商業運

作並不可行。然而考慮到金融商品設計與推行的高度專業性，反向房屋抵押貸款完全由政府按照社會公益運作，亦不符合市場利益。反而使得反向房屋抵押貸款失去原本的意義，造成業者承作意願低落。此外，反向房屋抵押貸款商品屬於較為複雜的商品，對於這種利益不確定、政策不確定且帶有公益性的金融產品，就銀行業本身來說，難以控制其整體風險，較適宜由各型金融機構異業合作，或在金融控股公司的架構下運作。經由金融控股公司協調子公司之整合運作，藉此降低行政成本或行政無效率之機會。施行模式架構如圖 9 所示，並納入會計師事務所、法律事務所、專業鑑價機構與金融資產證券化機構等功能，建構完整的體系架構。至於商品規劃可以經由現行信託制度修正與合約研訂，採用「自益型信託」模式為基礎，將老人所屬房產交付給受託人，並約定未來某一時點或當年度起，每年或每月給付自己固定資金做為生活津貼；如遇特殊事故或重大支付，亦可臨時請求受託人自信託專戶給付此筆支出。

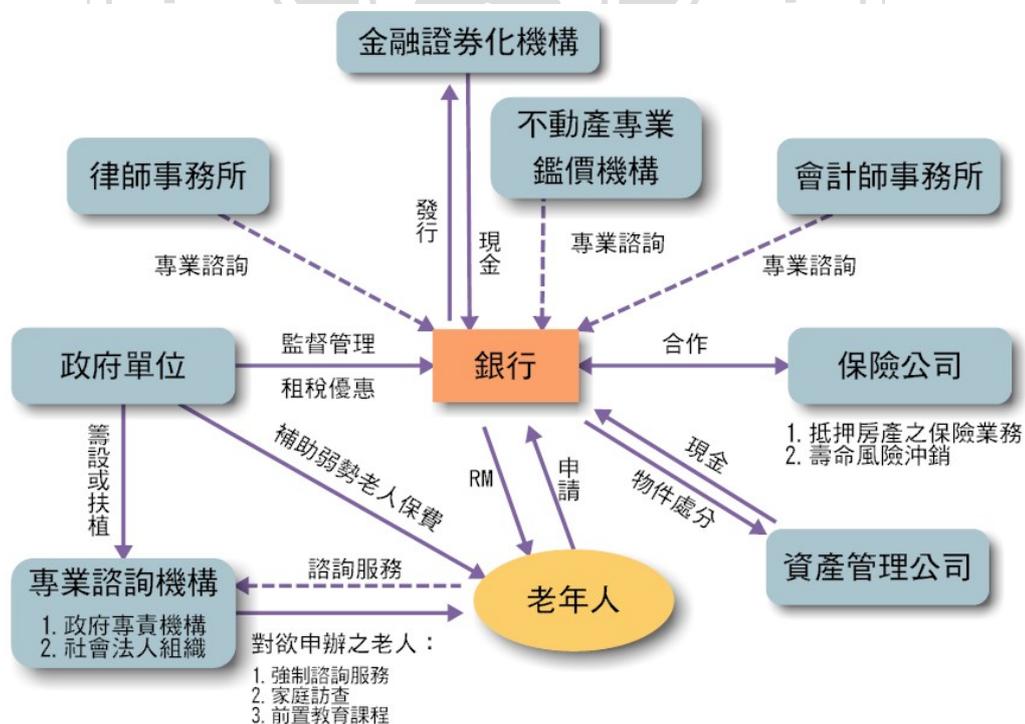


圖 9：華昌宜、李智仁建議我國反向房屋抵押貸款架構

資料來源：華昌宜、李智仁(2010)，人口老化趨勢與銀行業發展逆向型房屋抵押貸款之策略，財團法人台灣金融研訓院 99 年自提研究計畫。

綜合以上張金鶚、潘秀菊、華昌宜、李智仁等學者對我國反向房屋抵押貸款營運架構之建議，謹整理如下：

- (一)政府應扮演積極角色，主導本業務營運架構與市場參與者的規劃。
- (二)政府應建構貸款保證或保險機制，保障借貸雙方權益。
- (三)申貸前應有獨立於承辦貸款機構之專業輔導諮詢機構。
- (四)規劃合宜的金融監理，維護本業務健全發展。
- (五)張金鶚、華昌宜等提出應促進金融資產證券化，增加銀行流動性。
- (六)張金鶚教授提出對於弱勢老人應由社福機構協助申辦。
- (七)潘秀菊、華昌宜等提出應規劃不良授信資產收購機制



第三章 香港安老按揭試驗計畫

HKMC³³於2011年7月11日推出以美國HECM計畫為藍本的安老按揭，該計畫提供60歲(含)以上老人多一項取得現金的選擇，以其住宅物業(residential property)做為擔保品，向HKMC授權銀行申請逆按揭，可以繼續居住於原住宅，並按月取得穩定的現金流入，俾以支付生活費用或其他支出。財經事務及庫務局局長梁鳳儀(2011)表示，安老按揭係為老年人多提供一個可供選擇的自願性財務安排³⁴。

第一節 發展背景與市場概況

一、人口結構老化的嚴峻挑戰

依據聯合國(2009)調查報告顯示，香港與台灣、日本、南韓及新加坡等亞洲國家，都面臨人口結構快速老化的挑戰。依據香港政府統計處(2011)統計結果顯示，截至2010年底止，香港總人口為710萬人，男、女性平均預期壽命分別為80歲及85.9歲，年齡中位數為41.1歲；65歲(含)以上男性約有42萬人，女性約49萬人，老年人口比率為12.9%。以圖10為例，2000年香港與台灣老年人口比率³⁵分別為11%及8.62%，但推估至2050年，老年人口比率則分別達到30.8%及26.6%³⁶，人口結構老化速度遠甚於美國及日本。政府統計處推估香港未來人口結構將持續老化，至2039年止，男、

³³香港按揭證券有限公司係香港政府為推動第二按揭市場的發展，並將保險及退休基金等長期資金導入住宅貸款(residential mortgage)市場，以促進住宅按揭市場健全發展，在美國Fannie Mae協助下，於1997年3月以外匯基金百分之百投資成立香港按揭證券有限公司，該公司係依據《公司條例》註冊之公共有限公司(public limited company)。香港外匯基金(Hong Kong Exchange Fund)則於1935年根據《外匯基金條例》設立，由金融管理局負責管理，其主要目的是直接或間接影響港幣匯價。此外，外匯基金亦可用於保持香港貨幣金融體系的穩定健全，以及保持香港國際金融中心的地位。截至2010年底，外匯基金總資產為港幣23,450億元。資料來源：[http://www.hkma.gov.hk\(2011\)](http://www.hkma.gov.hk(2011))。

³⁴香港立法會(2011)，2011年6月8日立法會會議紀錄，立法會CB(3) 851/10-11號文件，網址：http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/counmtg/motion/m_papers/cm0608cb3-851-c.pdf，檢索日期：101年1月30日。

³⁵老年人口比率為65歲以上人口占總人口比率。

³⁶依據經濟建設委員會(2010)2010年至2060年臺灣人口推計中推計結果顯示，2050年我國65歲以上老年人口比率將達37.9%。

女性平均預期壽命分別成長至 83.7 歲及 90.1 歲，年齡中位數為 47.6 歲。換言之，香港地區無論是人口結構老化的速度與程度，均面對嚴峻挑戰。

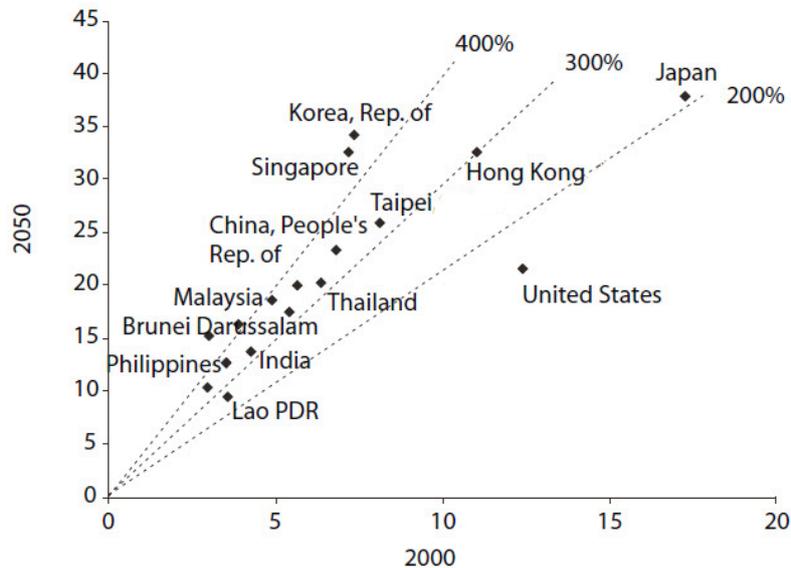


圖 10：聯合國推估亞洲國家老年人口比率成長倍數(2000-2050)

資料來源：UN and Council for Economic Planning and Development Statistics Database (CEPD 2009) accessed 1 July 2011.

二、逆按揭發展歷程

2000 年香港譚耀宗議員於立法會質詢時，要求港府為因應未來高齡化社會，對於維護老年人經濟安全保障之嚴重衝擊，應進行逆按揭³⁷(reverse mortgage)之研究³⁸，其後引發產、官、學者之重視，紛紛投入相關研究與討論。香港工商專業聯會(2008)研究報告預估，50 歲以上的屋主約有 40 萬人是沒有任何按揭³⁹負擔，可以自由進行買賣或其他理財活動。而其中約有 12 萬人並沒有與子女同住，亦即意味他們可以隨意決定自己的居住模式，報告中指出這些年老屋主將是目前逆按揭的潛在客戶(圖 11)。伴隨戰後嬰兒潮逐步進入老年，預計到 2036 年，將會增加至 26 萬人⁴⁰。HKMC(2010)

³⁷ 逆按揭即本研究所稱之反向房屋抵押貸款，長者可以透過此一金融商品把居住之住宅產權轉化為現金，除非長者搬離或出售此一住宅，否則可以繼續獲得貸款而不用償還。

³⁸ 香港立法會(2000)，2000 年 3 月 15 日會議過程正式紀錄，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000315fc.pdf>，檢索日期：2011 年 12 月 20 日。

³⁹ 按揭源於英文 mortgage，即為抵押貸款，在香港則稱為按揭。依據香港《物業轉易及財產條例》第 2 條將「按揭」定義為「作為金錢或金錢等值的償還保證的土地抵押」。

⁴⁰ 香港工商專業聯會(2008)。坐擁資產？缺乏收入？逆按揭可提供之出路？

調查結果顯示，約 44% 的受訪者均贊成香港引入逆按揭，近四分之一的受訪者更表示有興趣申請⁴¹，可見香港居民對於逆按揭業務有一定的需求。

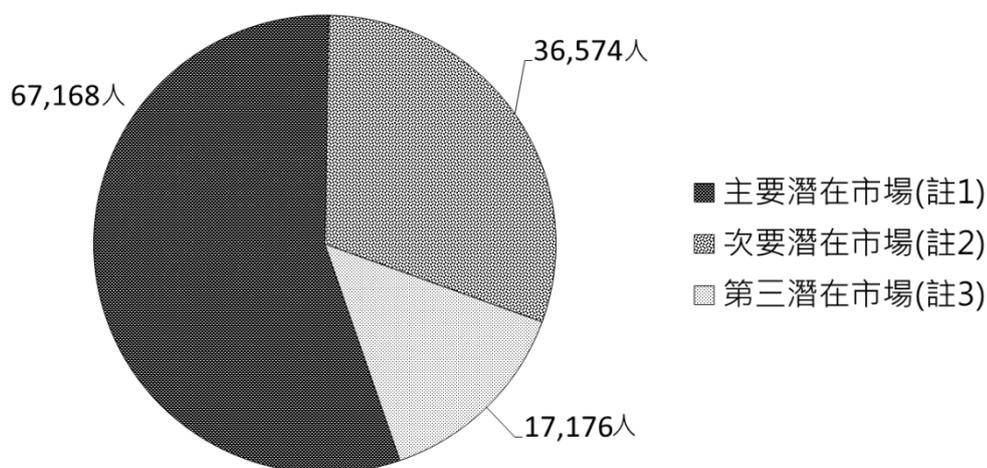


圖 11：香港逆按揭的潛在市場規模分配圖(2006)

註：1. 業主年齡為 65 歲(含)以上，其收入屬於全港收入最低的 60% 住戶。
2. 業主年齡為 50~64 歲之間，其收入屬於全港收入最低的 60% 住戶。
3. 業主年齡為 50 歲之上，其收入屬於全港收入最高的 40% 住戶。

資料來源：香港工商專業聯會(2008)

三、香港逆按揭發展遲緩之原因

香港不少老年人資產超出綜合社會保障援助計畫(以下簡稱綜援)請領標準，並且「強制公積金」計畫亦未成熟，逆按揭應有市場需求，但純粹商業經營模式，對老年人吸引力應該不大，其一是有興趣之老年人，所持有住宅房價可能較低；其二港人平均壽命約 80 歲，貸款期間過長，每月可貸款項有限⁴²。此外，逆按揭能否在香港順利推展，還要視金融機構(例如銀行或壽險公司)之供給意願。謹蒐集安老按揭開辦前，專家學者認為香港逆按揭商品發展遲緩原因如下：

一、獲利模式不具吸引力：金融機構以賺取利差為主要收入來源，惟逆按揭貸款金額前低後高，逐漸累積的模式，較不符合董事會評核經理人短期經營績效之要求。況且，近年來香港房地產市場蓬勃發展，金融機構辦理傳統按揭之利潤，優於公益性高於收益性之逆按揭業務。

⁴¹Hong Kong Mortgage Corporation Limited (2010). A Study on Reverse Mortgage.

⁴²立法會(2011)，有關安老按揭試驗計畫的背景資料簡介，立法會CB(1)1456/10-11 號文件，2011 年 3 月 7 日。

二、擔保品品質堪慮：香港年老屋主所持有房屋屋齡頗高，加上早年香港政府對房屋建築結構之規範較鬆，長期以來忽略維修保養，導致不少房屋結構出現問題，可能壓抑擔保品的評估價值。

三、欠缺財務緩衝機制：由於金融機構辦理逆按揭，需要面對房價下跌、利率走升，以及老年人口預期壽命延長等風險。在缺乏政府或保險機構提供財務緩衝機制之前提下，金融機構缺乏主動承辦之意願。

第二節 營運架構與作業流程

一、營運架構

安老按揭係由 HKMC 負責規劃設計，並由其授權參與銀行提供通路、資金及相關服務。其營運架構與市場參與者詳如圖 12，其中有代表需求方的借款人，亦有代表供應方的 HKMC，居間還有參與銀行、產險公司及輔導顧問，讓市場機制能夠順利運行。謹就主要參與者及其功能分述如下：

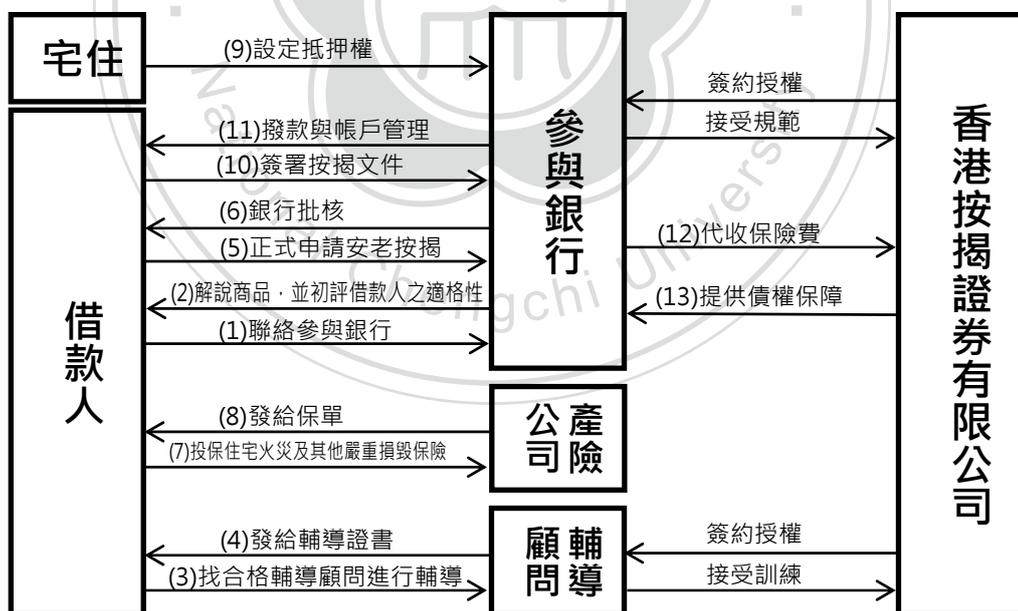


圖 12：香港安老按揭營運架構與作業流程圖

資料來源：本研究整理。

(一) 借款人：借款人係指安老按揭的需求者，為了符合借款用途、實現社會正義及控制授信風險等需要，各國對於反向房屋抵押貸款借款人條件

均有嚴格規範。

(二)HKMC：在不同國家提供反向房屋抵押貸款的機構亦有差異，有些是銀行、保險公司、政府機關或特設機構。HKMC 屬於特設機構性質，其原本即擁有按揭證券化、購買按揭貸款及按揭保險等功能⁴³(圖 13)，輔以其信用評級等同於香港政府⁴⁴。因此，HKMC 擔任安老按揭的供應者，可謂適得其所。

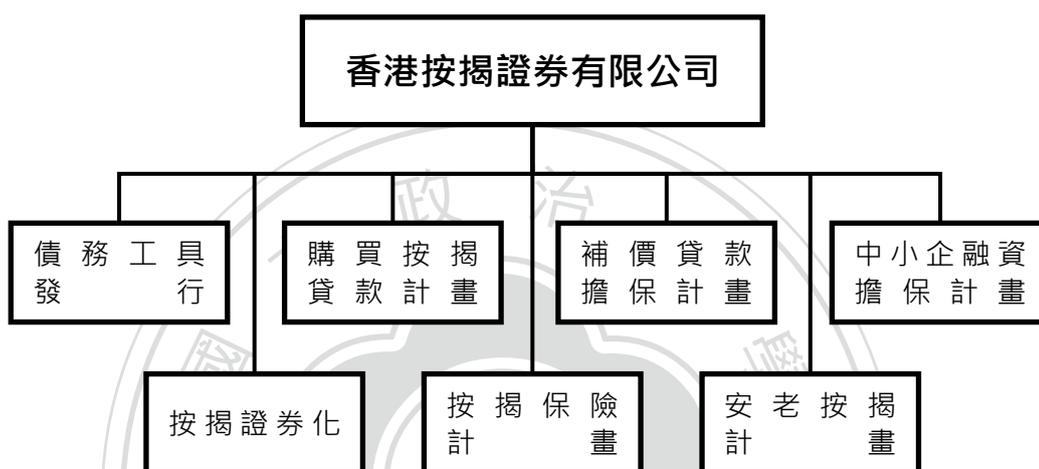


圖 13：HKMC 的業務範疇(2011)

資料來源：HKMC(2011)，業務範疇，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/common/html/sitemap.html>，檢索日期：2012 年 2 月 19 日。

安老按揭由 HKMC 規劃設計商品內容、申請文件及作業流程，並視其業務需要與適格之參與銀行及輔導顧問簽約，並授權其代辦相關服務，將有助於達成逆按揭契約標準化及簡單化，可增加安老按揭普及程度及未來證券化的可能性。並且提供參與銀行債權保障之安老按揭保險政策(Master Reverse Mortgage Insurance Policy, MRMIP)，不僅增加銀行的承作意願，也提高老年人的申辦意願。同時，未來 HKMC 亦可收購參與銀行之安老按揭貸款，透過資產證券化後，售予退休基金、保險公司及其他有長期資金投資需求之機構投資人。此外，香港金融管理局是香港負責維持貨幣及銀行

⁴³HKMC(2012)，HKMC 官方網頁：主要業務範疇，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/common/html/sitemap.html>，檢索日期：2012 年 2 月 19 日。

⁴⁴HKMC 之長期本幣及外幣評級：Standard & Poor's(2010.12.16) 為 AAA、Moody's(2010.11.11) 為 Aa1。

體系穩定的政府機構，在安老按揭營運架構中，除了扮演金融監理的角色外，同時也是 HKMC 的實質股東，對其運作有絕對影響力。彭醒棠(2011)表示，HKMC 以準公法人的身份推出安老按揭，並非以營利為目的，而是要發揮帶頭作用，結合民間機構的資源，推動此項業務。安老按揭並非社會福利措施，不涉及政府與 HKMC 之任何財務補貼。因此，HKMC 雖不以營利為目的，但必須承擔利率、抵押房屋價值下降與屋主長壽之風險，為維持本業務財務自主原則，必然會控制最高可貸額度，或要求合理的貸款保費，藉此提列足夠的保險責任準備金，以應付未來可能的損失。

(三)參與銀行：安老按揭營運方式係屬金融商品與金融服務分離之模式，即 HKMC 規劃金融商品，參與銀行則提供通路、資金及相關服務。參與銀行以賺取利差及作業手續費為主，有接受 HKMC 作業規範之義務。截至 2012 年 4 月底止，授權辦理安老按揭業務之銀行有中國銀行(香港)、交通銀行、南洋商業銀行、上海銀行、渣打銀行(香港)、東亞銀行、永亨銀行及永隆銀行等八家銀行。

(四)輔導顧問(counsellor)：香港人口普查結果(2001)顯示老年人教育程度普遍較低，中學或以上教育程度僅占 18.4%。基於保護老年弱勢消費者的權益，HKMC 委託香港律師會推薦執業律師⁴⁵擔任安老按揭輔導法律顧問(以下簡稱輔導顧問)，做為第三方公正獨立人士。在借款人正式向參與銀行申請安老按揭前，由輔導顧問向借款人、配偶、子女及其他可能影響申貸決策人士，按照 HKMC 所設計輔導問卷(詳如附錄 D)內容，逐項說明輔導目的、商品內容、費用項目、借款人責任及法律後果。若輔導顧問認為借款人已充分瞭解說明要點，即可向借款人簽發《輔導證書》，該證書係向參與銀行申請安老按揭之必備文件。惟基於利害衝突迴避之原則，輔導顧問於輔導過程不得對於借款人應否申請、輔導會面後可能向銀行申請的具

⁴⁵香港律師分為訟務律師(Barrister)和事務律師(Solicitor)之分，又稱大律師和小律師，按照法律規定，只有訟務律師才能在上訴法庭上替當事人進行辯護或訴訟，只有訟務律師可以代表當事人出庭，事務律師僅能向客戶提供法律意見。

體交易以及借款人個別財務情況(例如遺產安排或稅務事宜)等提供任何意見、分析或資訊。

二、申請流程

安老按揭申請人在正式申辦貸款前，必須先完成安老按揭輔導，並且繳付相關輔導費。此外，若物業樓齡超過 50 年，則必須在正式提交申請時，自費出具一份房屋檢驗報告。茲將安老按揭申請流程(圖 14)分述如下：



圖 14：安老按揭申辦作業程序圖

資料來源：本研究

(一)申請前初步評估：借款人申請前要先洽參與銀行，由參與銀行向借款人解釋安老按揭的概況，並初步評估借款人是否符合申請資格。

(二)預約合格輔導顧問進行輔導：借款人進而預約合格的輔導顧問並確定輔導費金額後進行輔導程序，借款申請人可以邀集配偶、子女及其他可能影響參加安老按揭決策的親友，一齊出席輔導會面。輔導顧問會向借款人講解安老按揭的產品特點、主要的法律權益與責任，及辦理安老按揭貸款的法律後果。借款人完成輔導後，將獲得《輔導證書》。

(三)正式申請：當借款人獲得《輔導證書》後，借款人便可前往任何一家安老按揭參與銀行，正式提出申請。

(四)完成撥貸程序：貸款經銀行核准後，借款人便可簽署按揭文件，並繳付簽署按揭文件的法律費用，然後依核貸條件領取安老按揭貸款。

第三節 商品訂價與核貸條件

一、借款人資格：

(一)借款申請人須年滿 60 歲(或將於貸款起始日時年滿 60 歲)，持有效香港身份證。

(二)借款申請人非為現有安老按揭借款人，若申請人為現有安老按揭借款人，則該現有安老按揭，將於擬申請的安老按揭生效前終止。

(三)借款人未被申請破產或未受個人自願安排所限定。

(四)借款人最多為二人(可為夫妻、兄弟姊妹或非親屬人士)，並為物業所有權人。

安老按揭申請人不必提出所得以及還款證明，只要年齡與住宅符合條件，即可順利取得借款資格。

二、擔保品條件：

(一)位於香港之住宅，且未設定任何產權負擔(於擬申請的安老按揭貸款生效前被解除的現有按揭除外)，以及無任何轉售限制。

(二)擔保品僅為申請人(最多為二人)以其個人名義所有或以聯權共有人身份擁有。

(三)擔保品由借款人居住並作為其在香港的主要居所，並且任何部分不存在任何租約。

(四)擔保品屋齡為 50 年(含)以下，否則須進行實地擔保品鑑價及房屋檢查。若屬村屋，則無論屋齡，均須進行實地擔保品鑑價。

(五)借款人須為房屋購買火險及其他嚴重損毀的保險。

若有任何人與借款人同居於擔保品或有其他人擁有擔保品之權益，參與銀行會要求這些人士簽署一份《承諾書》，以表示他們同意在借款人物業出售時，將配合搬離，及拋棄對該物業擁有之權益，或將他們對該物業擁有的權益，置於銀行根據安老按揭擁有的權益之後。

三、融資成本：

(一)輔導費：借款人須向輔導顧問支付輔導費港幣 3,000 元，借款人亦可選擇將已付的輔導費，以安老按揭貸款支應。

(二)利息：安老按揭借款人應負擔之利息，係由參與銀行每月按借款帳戶餘額及約定利率予以計息，並以複利方式，滾入本金，俟契約終止後一併償還。安老按揭利率係按 HKMC 香港最優惠利率⁴⁶(Hong Kong Prime Rate, P-rate)減 2.5%，按月機動調整(Monthly Adjustable)。HKMC 最近六年香港最優惠利率之歷史利率詳如圖 15，以 2012 年 2 月為例，其最優惠利率為 5.25%，安老按揭利率則為年利率 2.75%，較傳統按揭約 2% 為高。

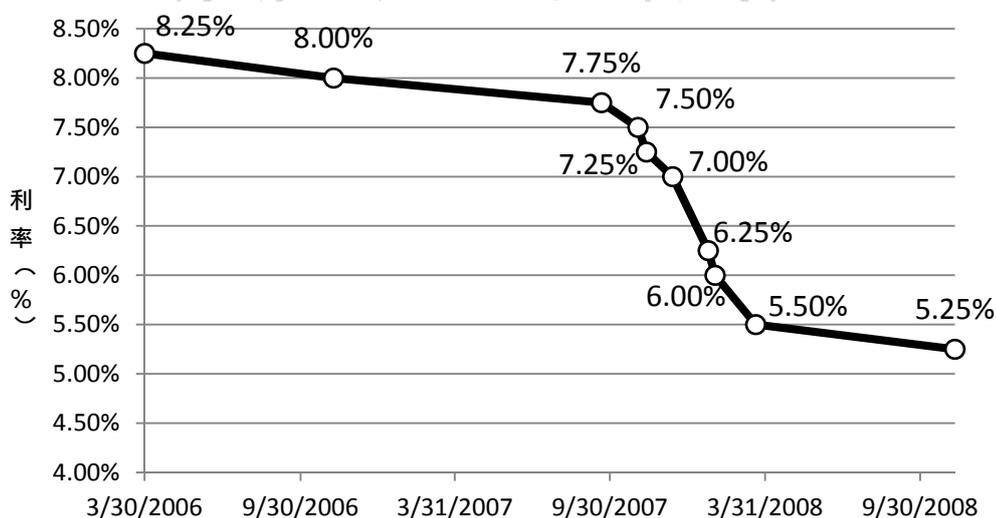


圖 15：HKMC 香港最優惠利率之歷史利率變動圖

資料來源：本研究。

(三)按揭保費：HKMC 擔任安老按揭保險人，必須面對物業價格下跌、利率上升及預期壽命延長等風險，適量收取保費以平衡其風險，以持續推動發展安老按揭。按揭保費分為基本按揭保費及每月按揭保費，金額由借款人負擔，並計入安老按揭當期貸款餘額內：

⁴⁶香港最優惠利率為 HKMC 指定 12 家參考銀行，在剔除最高(或在等值的情況下，其中最高的一個)及最低(或在等值的情況下，其中最低的一個)後的算術平均值，並取小數點後兩個位(0.01%)四捨五入，香港各家銀行大多數按揭貸款都以最優惠利率作為指標利率(index)。最優惠利率是銀行給最重要或信用質素最佳的客戶的基本放款利率，對於一般客戶通常是在此基礎加碼，而對有擔保品的按揭貸款則以最優惠利率減碼。

1.基本按揭保費(Upfront Mortgage Insurance Premium)：該保費為指定物業價值(SPV)之 1.96%，分別於第 4 至第 10 年，共分 7 期(即第 37、49、61、73、85、97 及 109 期)計收，每期費用為指定物業價值的 0.28%。借款人若於五年內以相同的房屋，申請借新還舊，借款人可享基本按揭保費之優惠，第一年內可享按原有安老按揭基本按揭保費總額 50%之優惠，第二年則享 40%優惠，其餘依此類推。例如借款人原有基本按揭保費總額為 10 萬港元。申請新的安老按揭時，若在原有安老按揭生效後一年內，進行借新還舊，則可享有 5 萬港元的保費優惠。若於第二年借新還舊，則可享有 4 萬港元保費優惠⁴⁷。

2.每月按揭保費(Monthly Mortgage Insurance Premium)：根據安老按揭的貸款餘額，按年利率 1.25%計費，按月計收。

借款人應負擔之按揭保費，係由參與銀行每月按借款帳戶餘額及約定費率代為扣繳，並以貸款支應，連同利息一齊滾入本金(詳圖 16)，俟契約終止後一併償還予參與銀行。

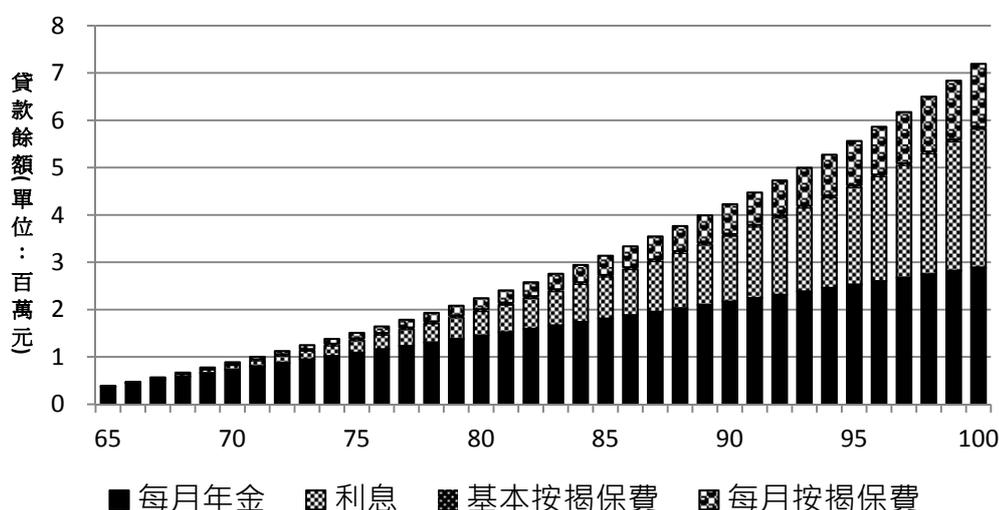


圖 16：安老按揭累計貸款餘額變化示意圖(以終身領取為例)

資料來源：本研究繪製。

(四)手續費：更改支付年期或提取一筆過貸款，均需支付手續費港幣

⁴⁷ HKMC(2011)，安老按揭計畫：保費優惠，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/ourbusiness/rm.html>，檢索日期：2012年2月5日。

1,000 元，該手續費將於次月，由安老按揭貸款支應。

(五)其他費用：跟傳統按揭一樣，借款人須繳付簽署按揭文件的律師費港幣 3,000 元。在某些情況下，若借款人被要求提交驗屋報告(如借款人的物業屋齡超過 50 年)，亦須支付相關鑑價費用。

四、撥貸方式(payment term)：

安老按揭提供終身領取及定期領取二種撥貸方式，並配合借款人實際資金需求，於契約限定金額內搭配一筆過貸款(Lump-Sum Loan)的撥貸方式，茲分述如下：

(一)終身領取(tenure)：借款人可以選擇終身按月領取撥貸金額(amount of monthly payment)。

(二)定期領取(term)：借款人可以選擇 10 年、15 年或 20 年之支付年期，按月領取撥貸金額。

(三)一筆過貸款結合終身領取(modified tenure)或定期領取(modified term)：借款人除了上述二種撥貸方式外，亦可隨時於一筆過貸款最高限額內，提供具體證明文件，向參與銀行申請一筆過貸款(lump-sum payout amount requested at drawdown)，以應付資金需要，惟資金用途以下列情況為限⁴⁸：(1)償還物業之原有按揭(只適用申請安老按揭時)；(2)支付醫療費用(可包括香港境外治療)；(3)支付物業的主要維修及保養；(4)其他用途：參與銀行會按個別情況予以考慮。當借款人申貸一筆過貸款後，仍然可以繼續按月領取撥貸金額，但其後的每月年金金額將被相對調低。

五、每月年金金額與一筆過貸款最高限額：

安老按揭每月年金金額(Amount of Monthly Payment, AMP)係在既定的核貸條件下，依據借款人年齡、是否共同借款、支付年期、指定物業價值

⁴⁸ HKMC(2011)，安老按揭貸款協議書條文範本(2011 年 7 月版)，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/legal/publication/RM_Facility_Letter_Chi_July_2011.pdf，p21，檢索日期：2012 年 2 月 6 日。

(Specified Property Value, SPV)及貸款費率、利率等參數所決定。其計算步驟分述如下：

(一)確定指定物業價值：HKMC 為控制資金用途之正當性、合理性及必要性，並符合實際借款需要，訂定本按揭最高貸款金額為港幣 800 萬元。所謂指定物業價值，即指物業估值(Appraised Property Value, APV)、借款人申貸金額及港幣 800 萬元限額，三者孰低之金額，但須以港幣萬元為倍數，詳如公式 3.1。

$$SPV = \min (H_{APV}, LN, \$8,000,000) \quad \text{公式 3.1}$$

其中

H_{APV} 係指在正式申請階段銀行所取得的估價報告中指出的物業價值，惟按揭證券公司有權調整之。

LN 為借款人申貸金額。

(二)計算每月年金金額：安老按揭借款人每月可收取之年金金額主要取決於借款人參加年齡、選擇支付年期長短、抵押物業的價值和利率水準等四個因素。HKMC 為了讓民眾能夠快速瞭解與計算每月年金金額與一筆過貸款最高限額，於其官網(<http://www.hkmc.com.hk/>)提供計算工具⁴⁹，並公佈「安老按揭計畫每月年金金額及一筆過貸款最高限額表」(詳參附錄 A)。該表之每月年金金額，係分為單人借款與二人共同借款二種模式，並以 SPV 港幣 100 萬元為基準，分別按當時借款利率(2012 年元月為 2.75%)，借款人年齡(共同借款時為其中最年輕之年齡)及支付年期等參數，設算參加年齡 60 至 100 歲之每月年金金額及一筆過貸款最高限額。若借款人年齡超過 100 歲時，則可向參與銀行個別查詢相關支付年期之每月年金金額及一筆過貸款最高限額。每月年金金額計算方式，詳如公式 3.2。

$$AMP = \frac{SPV}{\$1,000,000} \times MPT \quad \text{公式 3.2}$$

⁴⁹HKMC(2011)，安老按揭計算機，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/toolbox/rm-cal/rmcalc_input.php。

其中

SPV 為指定物業價值。

MPT 為查詢「安老按揭計畫每月年金金額及一筆過貸款最高限額表」

所得每港幣 100 萬元 SPV 之每月年金金額。

二人共同借款模式，係以其中較年輕借款人之年齡，做為安老按揭借款人的參加年齡。因此，二人共同借款模式之貸款契約存續期間，可能較單人借款模式為長。換言之，借款人以相同物業及相同參加年齡申貸，二人共同借款模式所獲得之 AMP，將少於單人借款模式。以表 7 為例，借款人參加年齡為 60 歲，並選擇終身領取時，若以二人共同借款模式，AMP 可獲港幣 1,800 元；若以單人借款模式，AMP 則可獲港幣 2,000 元。

表 7：安老按揭單人借款與二人共同借款每月年金金額比較表

年齡	單位：港幣元							
	10 年期		15 年期		20 年期		終身	
	單人	二人	單人	二人	單人	二人	單人	二人
60	3,700	3,300	2,800	2,500	2,400	2,100	2,000	1,800
70	5,100	4,600	3,800	3,500	3,300	3,000	3,100	2,800
80	6,700	6,200	5,500	4,900	5,300	4,600	5,200	4,500
90	10,600	9,200	10,500	9,000	10,400	8,900	10,300	8,800
100	12,200	10,200	12,100	10,000	12,000	9,900	11,900	9,800

資料來源：本研究編製。數據以指定物業價值港幣 100 萬元計算，並取自 HKMC(2011)，每月年金金額及一筆過貸款限額列表(2011/07)，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/mk/ourbusiness/LumpSumPayoutClosingChi.pdf>，檢索日期：2012 年 2 月 19 日。

安老按揭借款人參加年齡、支付年期與 AMP 彼此呈現消長關係(詳如圖 17)，當借款人參加年齡愈高、支付年期愈短，AMP 則愈高；反之，借款人年齡愈低、支付年期愈長，甚至終身支付，則 AMP 愈低。此外，隨著參加年齡愈高，AMP 的增幅愈大，以 20 年支付年期為例，參加年齡 85 歲之借款人 AMP，較參加年齡 80 歲之借款人增加 35.85%；參加年齡 90 歲之借款人 AMP，較參加年齡 85 歲之借款人增加 44.44%。惟 90 歲以上借款人之貸款契約存續期間，隨年齡增長而縮短，AMP 理應可以大幅增加，惟考量實務上借款人生活開支並不會大幅增加。因此，HKMC 考量授信額度之

核給，應確實評估其借款資金用途與合理性，而非概以尚在 SPV 金額內，即逕以高額核計，故 AMP 雖隨年齡增長而增加，但呈現微幅增加。

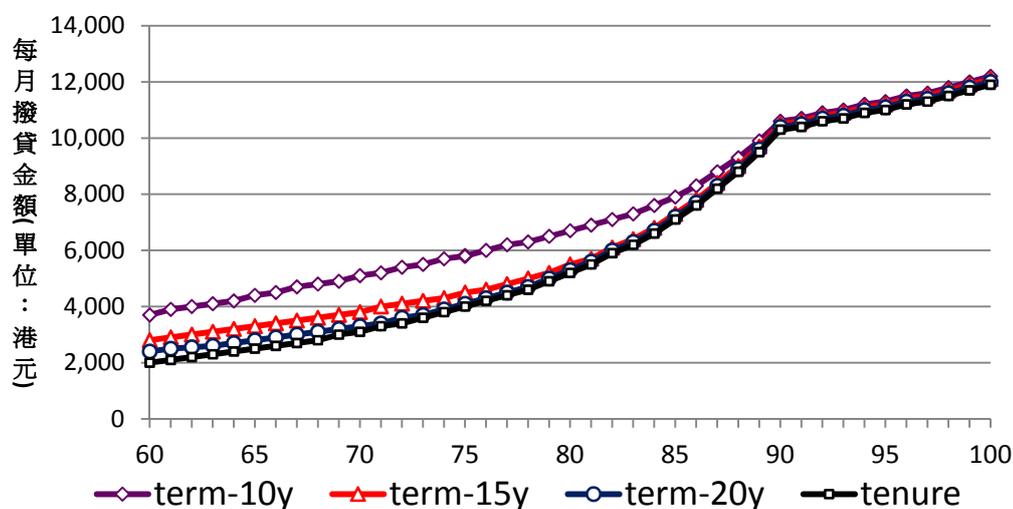


圖 17：安老按揭單一借款人不同年齡層之每月年金金額比較圖

資料來源：本研究繪製。數據以指定物業價值港幣 100 萬元計算，並取自 HKMC(2011)，每月年金金額及一筆過貸款限額列表(2011/07)，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/mktg/ourbusiness/LumpSumPayoutClosingChi.pdf>，檢索日期：2012 年 2 月 5 日。

(三)一筆過貸款⁵⁰：借款人除了可以選擇 10 年、15 年、20 年或終身按月領取固定金額外，若有特別資金需要，借款人亦可逐筆向參與銀行申請一筆過貸款。一筆過貸款分為單人借款與二人共同借款二種模式，其最高借款限額最高不得超逾殘餘精算價值(residual actuarial value)的 50%；最低不得低於殘餘精算價值的 15%，並且不得低於港幣 10 萬元(詳參表 8)。例如殘餘精算價值為港幣 100 萬元時，借款人之一筆過貸款借款限額最高為港幣 50 萬元，最低則為港幣 15 萬元⁵¹。借款人每次申請一筆過貸款不得超過申貸當時之最高限額；最低則為最高限額之 30%，惟不得低於港幣 10 萬元。一筆過貸款最高限額並會在支付年期內，隨時間經過而呈現遞減。借款人每次提取一筆過貸款後，往後的每月年金金額將被相對調低。每次申

⁵⁰HKMC(2011)，安老按揭貸款協議書條文範本(2011 年 7 月版)：一筆過支付款項的用途，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/legal/publication/RM_Facility_Letter_Chi_July_2011.pdf，p21，檢索日期：2012 年 2 月 6 日。

⁵¹HKMC(2011)，2011 年 2 月 24 日新聞稿：安老按揭試驗計畫，http://www.hkmc.com.hk/chi/ceo/pressrelease/doc/20110224_RM_CHI_FINAL.pdf，檢索日期：2011 年 2 月 6 日。

請一筆過貸款須支付手續費港幣 1,000 元，其手續費並於次月撥貸日直接計入貸款餘額。

表 8：安老按揭單人借款與二人共同借款一筆過貸款最高限額比較表

年齡	單位：港幣元	
	單人借款	二人共同借款
60	174,800	154,200
70	240,700	217,000
80	322,000	296,900
90	411,100	388,000
100	496,900	477,600

註：假設指定物業價值為港幣 100 萬元，利率為 2.75%。

資料來源：本研究編製。數據取自 HKMC(2011)，每月年金金額及一筆過貸款限額列表(2011/07)，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/mktg/ourbusiness/LumpSumPayoutClosingChi.pdf>，檢索日期：2012 年 2 月 5 日。

(四)組合不同撥貸方式，累計貸款餘額之比較：安老按揭借款人每月可獲 AMP，端視支付年期、借款人數、一筆過貸款金額與借款人參加年齡之組合，茲分別就以上因素之個別差異，對累計貸款餘額之影響，分述如下：

1.不同支付年期：在利率不變之假設前提下，有四位 65 歲老年人，分別獲准安老按揭港幣 100 萬元，惟四位借款人分別申請支付年期-10 年、15 年、20 年及終身領取年金。其各別累計餘額之變化，詳如圖 18。

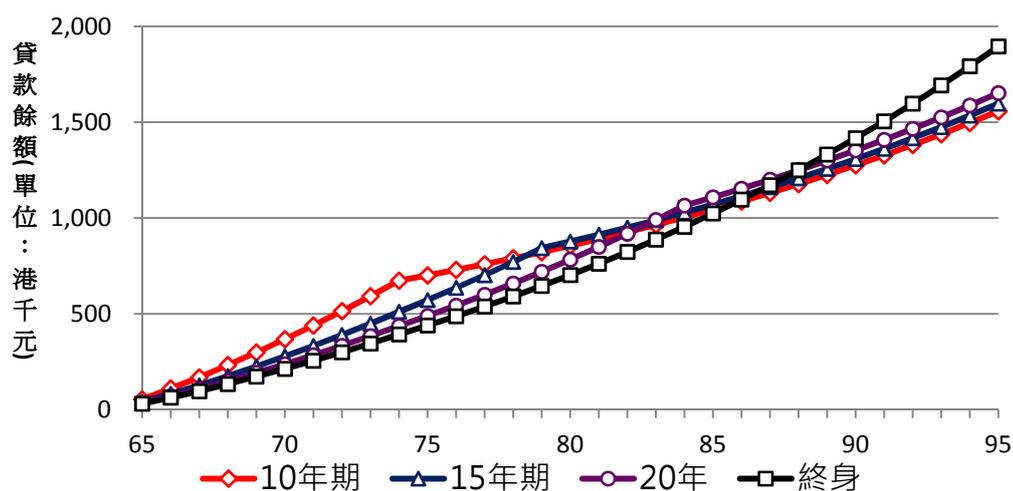


圖 18：安老按揭不同支付年期的累計貸款餘額比較圖

資料來源：本研究

2. 借款人數：例如有一位 65 歲單身老年人與一對分別為 70 歲及 65 歲老夫妻，分別獲准支付年期-20 年，港幣 100 萬元之安老按揭，65 歲單身借款人支付年期內，每月可獲年金港幣 2,800 元；另一對老夫妻借款人支付年期內，每月可獲年金港幣 2,550 元。其各別累計餘額變化，詳如圖 19。

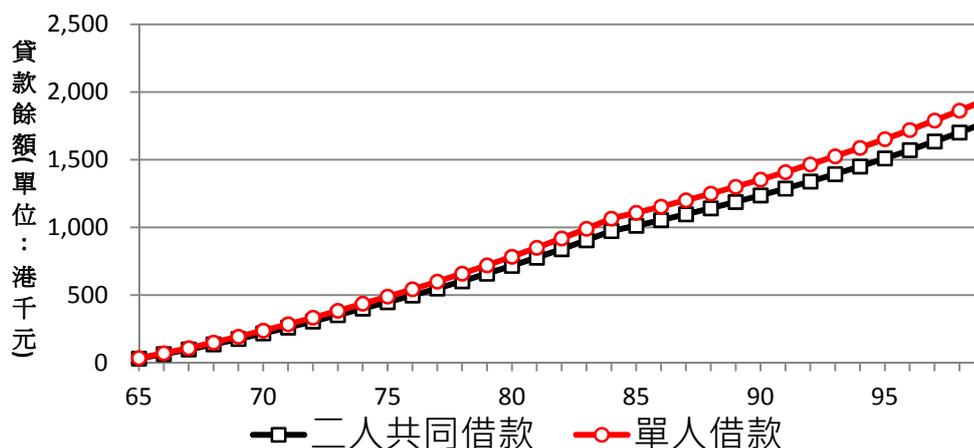


圖 19：安老按揭共同借款的累計貸款餘額比較圖

資料來源：本研究

3. 一筆過貸款金額：例如有二位 70 歲老年人，分別獲准支付年期-15 年，港幣 100 萬元之安老按揭，其中一位借款人支付年期內，每月可獲港幣 3,800 元；另一位借款人獲准於上開港幣 100 萬元額度內，提取一筆過貸款港幣 200,000 元，支付年期內，每月並可獲港幣 2,221 元之年金。其各別累計貸款餘額之變化，詳如圖 20。

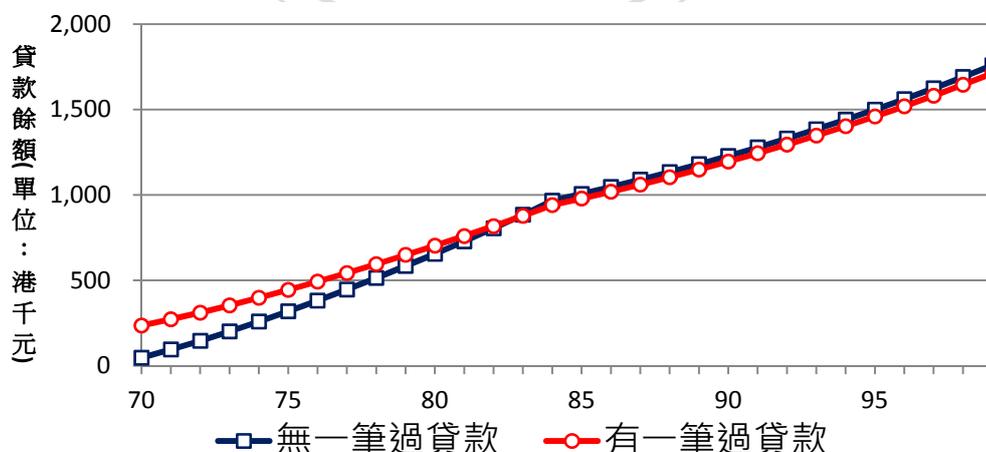


圖 20：安老按揭有一筆過貸款的累計貸款餘額比較圖

資料來源：本研究

4.不同參加年齡借款人：在其他條件不變之下，借款人參加年齡越高，生存機率呈現遞減，對貸款機構所構成的長壽風險較低，所對應的每月年金金額愈最高，例如有四位分別為 60 歲、70 歲、80 歲、90 歲老年人，分別獲准支付年期-15 年，港幣 100 萬元之安老按揭，支付年期內每人 AMP 分別可獲港幣 2,800 元、3,800 元、5,500 元及 10,500 元。可發現年齡越高，貸款成數越高，連帶 AMP 越高，基本按揭保費及每月按揭保費也越高，貸款餘額增幅亦愈大。以圖 21 為例，年齡較高借款人貸款餘額增長速度會較年齡較低借款人來得更快。

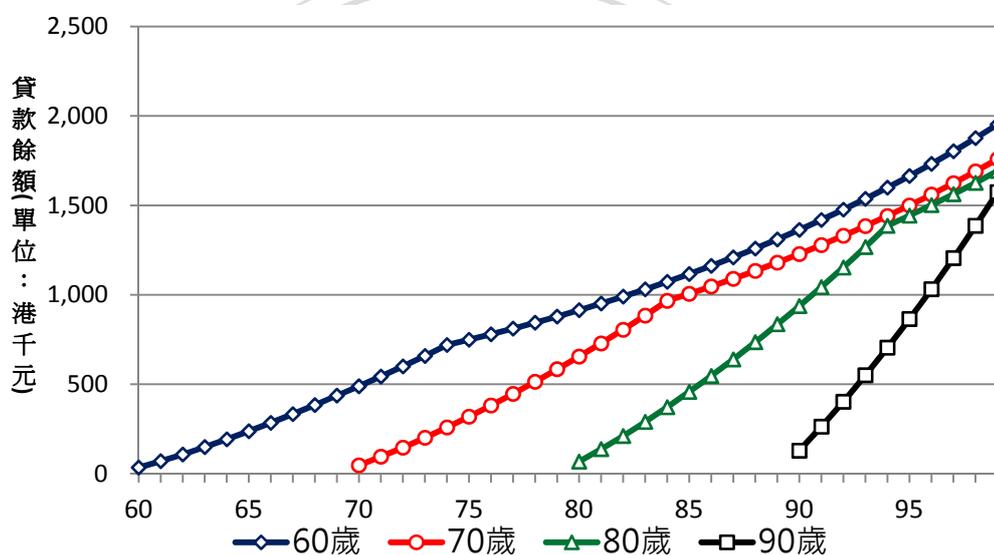


圖 21：安老按揭不同參加年齡借款人的累計貸款餘額比較圖

資料來源：本研究

(五)暫停每月年金金額與一筆過貸款條款⁵²：借款人若違反了政府租契、公契及與貸款契約內容、或未履行任何與物業或貸款契約之義務，均構成安老按揭所謂之暫停事件，並且未能於三個月內改善，參與銀行將有權暫停支付每月年金金額及已核准但尚未撥貸之一筆過貸款，直至該暫停事件獲得改善為止。構成暫停事件如下：(1)違反相關的政府租契或大廈公契；(2)未支付管理費、差餉及地租等；(3)未為物業購買火險及其他嚴重損毀的

⁵²HKMC(2011)，安老按揭貸款協議書條文範本(2011年7月版)：暫停事件，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/legal/publication/RM_Facility_Letter_Chi_July_2011.pdf，p22，檢索日期：2012年2月6日。

保險；(4)未能對物業作出妥善保養及維持其良好狀況；(5)未遵守與物業相關的任何法律、規則及規例；(6)未遵守任何政府或樓宇管理人就物業發出之命令與通知；(7)未能提供關於物業作為閣下主要住所的年度聲明⁵³；(8)為任何受益人設定任何關於借款人物業的押記或其他利益；(9)任何作為或不作為致物業產生不利影響或損害抵押權益；(10)違反貸款協議書或安老按揭契據規定，或提供銀行不正確或具誤導性的資料。

六、還款期限：

安老按揭無固定到期日及貸款金額，由參與銀行依約定分期撥貸，直至借款人出售物業、死亡或不再以該物業為主要住所，再收回全部貸款餘欠。除非有特別約定，否則銀行是不可以主張提前到期，此即法律上所謂之「期限利益」。若契約期間發生到期事件，參與銀行即可主張借款人喪失期限利益，貸款契約視同到期，安老按揭稱此特別約定為到期事件⁵⁴，其條款如下：

- (一)物業已不再是借款人於香港的主要住居所。
- (二)借款人死亡，或全體共同借款人均死亡。
- (三)借款人或借款人與其他人士共同申請安老按揭，則其中任何一人被裁定破產，或受個人自願安排所規限。
- (四)暫停事件有改善可能，而借款人未能於該暫停事件發生後六個月內予以改善。
- (五)發生一項無法被改善的暫停事件。
- (六)借款人的物業被香港政府或任何其他主管機構收回。
- (七)有關借款人物業的政府租契被終止而沒有續期。

⁵³年度聲明係安老按揭借款人於貸款起始日後，每年須向參與銀行提交一份聲明書，該聲明應在一位年滿 18 歲或以上並持有有效香港身份證人士面前簽署，以確認物業為借款人在香港的主要住居所，以及物業的任何部份不存在任何租約。

⁵⁴HKMC(2011)，安老按揭貸款協議書條文範本(2011 年 7 月版)：到期事件，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/legal/publication/RM_Facility_Letter_Chi_July_2011.pdf，p23，檢索日期：2012 年 2 月 6 日。

(八)任何合格人士已書面確定借款人的物業不能再被安全地使用。

(九)借款人的物業或借款人物業所在的樓宇經已完全或在相當程度上倒塌。

(十)借款人的物業依法被強制出售，而該出售已經完成。

(十一)借款人物業的聯權共有業權已經被分割。

(十二)借款人自願將物業的空置管有權交予銀行。

發生到期事件時，銀行有權停止向借款人撥貸每月年金金額及已核准但尚撥貸之一筆過貸款，而借款人將須償還所欠之全部款項。借款人(或繼承人)可以選擇全數償還全部貸款，或者將借款人物業空置管有權交予銀行。若借款人不作出任何選擇，銀行將以強制執行方式拍賣物業。若出售物業所得款項不足以償還借款人所欠之全部款項，除非借款人有任何欺詐或其他刑事或違法行為，否則參與銀行不會向借款人(或繼承人)採取法律行動以追討差額。

七、還款方式：

安老按揭屬於有贖回權之反向房屋抵押貸款，所謂贖回權係指反向房屋抵押貸款之借款人或其繼承人於契約到期後，可以自由選擇自行清償貸款本息，以贖回抵押權；或是任由貸款機構拍賣處置，即有贖回權之借款人擁有一項選擇權，在貸款契約到期時，若住宅價值大於貸款本息時，理性的借款人或其繼承人，將會選擇繳清貸款本息，贖回抵押權；若貸款本息大於住宅價值時，理性的借款人或其繼承人，將會選擇任由貸款機構拍賣處置。安老按揭借款人擁有隨時終止契約，並且繼承人可享優先贖回物業的權利，並毋須繳交任何違約金，惟安老按揭並不接受部份還款⁵⁵。於終止時(或借款人死亡後)，借款人(或繼承人)可於三個月(或借款人死亡後九個月)內，全數償還貸款以贖回擔保品。若借款人(或繼承人)選擇不贖回擔保

⁵⁵HKMC(2011)，安老按揭計畫：產品主要特點和優點，網址：<http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/ourbusiness/rm.html>，檢索日期：2012年2月5日。

品，銀行將出售該擔保品以償還借款人的貸款餘欠。若出售擔保品後所得的款項超過貸款餘欠，銀行會將全數償還貸款後的餘額，歸還給借款人(或繼承人)。倘若出售擔保品後所得的款項不足以償還安老按揭貸款餘欠，參與銀行則會根據其與按揭證券公司間之保險安排，由 HKMC 理賠該差額。此外，借款人亦可隨時以下列方式提前終止本安老按揭，而無需負擔任何違約金：

(一)全數償還貸款餘欠，贖回擔保品。

(二)自願向銀行交出物業之空置管有權，允許銀行出售該物業。

第四節 安老按揭的推展情況

2003 年至 2011 年間，香港房地產價格不斷起飛(圖 22)，使得個人所擁有資產之不動產項目大幅增值。政府統計處(2012)亦發表 2011 年人口普查結果，指出全港共有約 236.8 萬個家庭，當中約 123.3 萬個家庭擁有自置居所物業，佔全港家庭數目的比率為 52.1%，其中逾百萬戶自置居所中，高達 6 成已無貸款負擔。高房價、高自有住宅比率及低貸款比率，已為發展安老按揭奠定良好基礎。

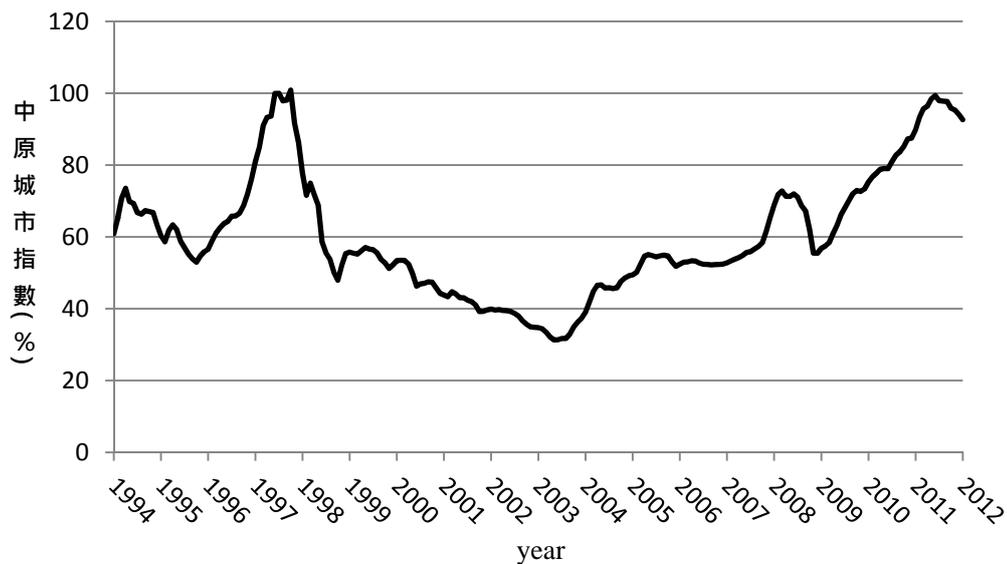


圖 22：香港(1994-2012)中原城市指數圖

資料來源：本研究繪製。數據：中原數據(2012)，<http://hk.centadata.com/cci/cci.htm>，檢索日期：2012 年 3 月 13 日。

此外，HKMC(2010)及香港工商專業聯會(2008)研究結果顯示，香港地區擁有住宅且無按揭之老年人口眾多，逆按揭將有廣大潛在市場需求。惟安老按揭尚於起步階段，依據 HKMC(2012)發佈之安老按揭統計數據(圖 23)顯示，安老按揭計畫 2011 年 7 月推出以來，截至 2012 年 3 月底止，已收到千筆查詢，累計核貸 220 筆，借款人年齡平均 71 歲(介於 60~93 歲)；物業估值平均港幣 370 萬元(介於港幣 80~1,950 萬元)；物業樓齡平均 31 年(介於 7~53 年)；其中以申請類別區分，單人借款占 68%、二人共同借款占 32%；以支付年期區分，10 年期占 35%、15 年期占 20%、20 年期占 12%、終身領取占 33%；平均每月年金港幣 13,600 元(介於港幣 3,200~83,200 元)。參與銀行以中國銀行(香港)佔有率 70% 最高，雄霸安老按揭市場。中銀香港副總經理周澤慈則指出，向該行申請安老按揭的客戶，並非因為生活困頓，而是為了退休後理財安排，不想動用手上退休金或增加子女的供養負擔。

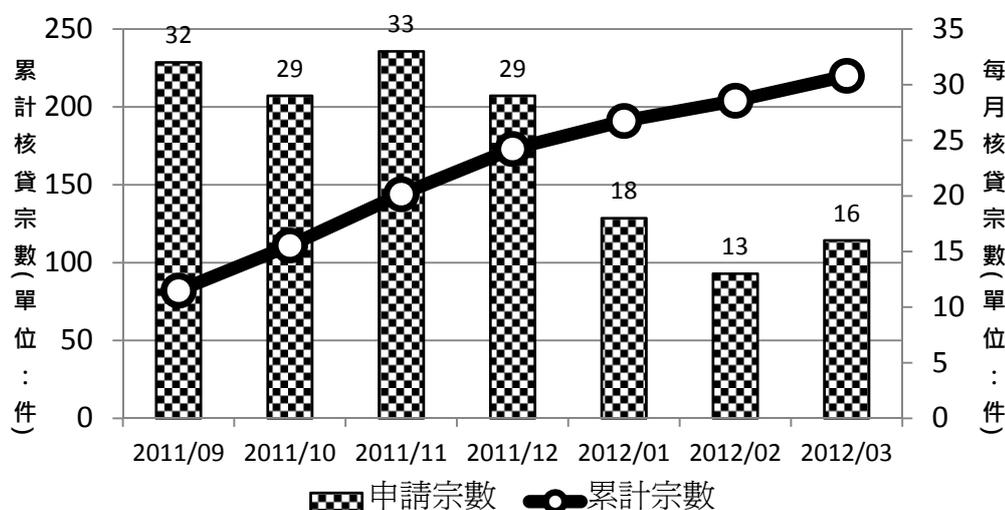


圖 23：安老按揭核貸宗數統計表

資料來源：本研究繪製。HKMC(2012)，安老按揭統計數據，網址：http://www.hkmc.com.hk/chi/mktg/publication/rm_statistics.html，檢索日期：101 年 3 月 31 日。

金管局總裁陳德霖表示，推出後老年人間口碑尚佳，發展潛力大，未來會繼續優化商品內容。惟截至目前為止，實際申請宗數與潛在需求相比，仍然相差懸殊。倘若未來仍然缺乏足夠市場需求，安老按揭保證機構

-HKMC 將無法有效地分攤成本，分散風險，財務不僅無法自給自足，甚至無法永續經營。HKMC 總裁劉怡翔(2012)表示，預計於實施滿周年後全面檢討，檢討範圍包括年齡限制、貸款利率、保費等。但劉怡翔認為降低保費非短期可行，因為計畫實施時間尚短，累積經驗仍嫌不足。貸款利率暫時也毋須調整，屆時或許考慮將年齡門檻降至 60 歲以下⁵⁶。

以目前世界各國推行反向房屋抵押貸款之經驗，市場需求反應並不熱烈，實際申貸件數與比率並不如預期。尤其是甫推行本業務的國家，由於初期缺乏可靠經驗值，普遍採取投石問路，保守因應的策略。惟人口結構老化與老人經濟安全保障問題日趨嚴峻，建置多元化老人經濟安全保障措施已刻不容緩。如何讓社會能夠坦然接受，並結合長期醫療照護，擴大應用需求層面，實為當務之急。惟近年來，在利率下降、房價上漲及戰後嬰兒潮世代逐漸進入退休期等有利條件驅使下，申貸件數已有明顯成長之勢，綜言之，以房養老仍具市場發展潛力。

⁵⁶星島日報(2012)，年中檢討保費暫不調整安老按揭研降 60 歲門檻，2012 年 4 月 30 日。

第四章 安老按揭與 HECM 計畫之比較分析

本章係針對安老按揭及 HECM 計畫之營運架構、商品內容與訂價及消費者保護措施進行比較分析，以期發現彼此脈絡，尋找出共通性、特殊性及獨特性，發掘我國導入反向房屋抵押貸款可學習之處。最後，則以我國未來將面臨人口結構老化的嚴峻環境，及政府亟欲發展多元老年社會安全保障的趨勢，提出具體建議。

第一節 營運架構之比較分析

一、發展環境

美國政府為落實「住者有其屋」(Affordable Housing Program)政策，國會於 1934 年通過國家住宅法案(National Housing Act)，作為住宅政策的法源依據。並於 HUD 轄下成立 FHA，對民眾購置住宅提供房貸保險及低於市場利率的融資。美國抵押貸款市場已有二百多年歷史，形成包含初級市場(primary market)與次級市場(secondary market)之運作架構。其係美國最大的金融市場，也是全球規模最大的住宅抵押貸款市場。HECM 計畫成立於 1987 年，架構於抵押貸款市場上運行，迄今亦有二十餘年歷史，並歷經多次改革，截至 2011 年 4 月底止，累積申辦筆數已達 69.7 萬筆。

香港則以世界金融中心聞名，1997 年 3 月為增加銀行資金流動性，成立 HKMC，發揮活絡金融市場功能。1999 年 3 月 HKMC 推出按揭保險計畫(Mortgage Insurance Programme, MIP)，將按揭貸款成數(loan to value,LTV)由七成提升至目前九成⁵⁷，協助購屋者降低頭期款負擔。此外，近年來，發

⁵⁷依據香港金融管理局的規定，銀行在釐作樓價低於港幣 700 萬元的自住物業按揭時，須遵守七成按揭上限的規定。而 MIP 則為銀行提供按揭保險，只要申請個案符合相關條件，銀行則可釐造最高達九成之按揭。若置業人士拖欠貸款，MIP 會就七成以上之部分提供保障。換言之，置業人士的頭期款負擔可以降至物業價格的百分之十，有效減輕置業人士的首期負擔。MIP 保費按按揭成數、貸款年期及繳款方式訂定，由借款人負擔，並以貸款銀行為受益人。(資料來源：http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/ourbusiness/MIP_Leaflet.pdf)

展與不動產結合之金融資產證券化產品，其中尤以住宅抵押擔保證券市場最為成熟，為亞洲金融資產證券化最具成效之地區。2011年7月推出安老按揭，經過8個月的積極推廣，截至2012年3月底止，累積申辦筆數僅220筆。整體而言，香港地區抵押貸款市場規模及金融資產證券化程度，遠不及美國成熟。推行以HECM計畫為藍本之安老按揭，勢必考量時空環境限制，而做大幅調整，此亦為本研究選定以安老按揭為研究主體之主要原因。

二、法令規章

美國反向房屋抵押貸款市場發展，遠較其他國家成功，除了擁有高自用住宅比率外，美國政府與國會於制定完善法規、規範市場發展、保護各方利益、改進商品設計、建立完善風險控管機制、促進市場競爭、消費者諮詢教育及推動市場發展等努力，是其不斷向上成長之關鍵。李文瑜(2008)指出HECM計畫係由國會立法，其所依據法律，散見於美國法典第12部§1715z-20以及美國聯邦法規施行細則第24部§206，內容包括發行目的、商品定義、保險機構、申請人適格要件、貸款人資訊揭露義務及消費者保護措施等項目。反觀，安老按揭尚屬試驗階段，雖然已取得立法會同意，由行政部門指定之特設機構HKMC負責推動，惟尚未制定相關法令。

三、貸款保險機制

(一)安老按揭與HECM計畫，均屬由政府部門主導機構(即HKMC或FHA)，提供保險機制之反向房屋抵押貸款。其商業模式(business model)係以被保險人(即借款人)所繳付之保費，支應未來受益人(承辦貸款機構)可能發生之理賠支出，並維持彼此收支平衡關係。即其財務結構係由保險費收入與保險成本所組成，保險費收入按照借款餘額及保險費率核計，用以理賠未來契約終止時，借款餘額超過承辦貸款機構變賣擔保品之差額，以確保貸款保險機制之財務獨立性，維持日後能夠持續營運。

(二)安老按揭與HECM計畫保險機制之差異，為安老按揭並未提供承

辦貸款機構履約保證。HECM 計畫則當貸款機構無法依約履行撥貸義務時，可由 FHA 承受，讓選擇按月分期撥貸或在額度內循環動用為撥貸方式的借款人，仍能夠保障如期領款的權益。第一銀行(2011)研究資料顯示，HECM 計畫透過 FHA 所提供之保險機制，一方面向借款人保證，將按月取得貸款資金，另一方面向貸款機構保證，得以順利收回債權。保險機制大幅降低借貸雙方所面臨的風險，使得美國反向抵押貸款業務得以順利推展。

(三)安老按揭臨界風險損失，由 HKMC 全額理賠。HECM 計畫則有最高理賠金額限額(Maximum Claim Amount, MCA)之限制，Szymanoski(2010)表示當 HECM 計畫契約終止時，若貸款餘額於 MCA 限額內，惟房屋價值不敷償還貸款餘額，其差額即由 FHA 負責理賠(圖 24)。承辦貸款機構則免受損失風險，借款人或其繼承人亦毋須承擔住宅變賣後，仍無法還清負債之風險。

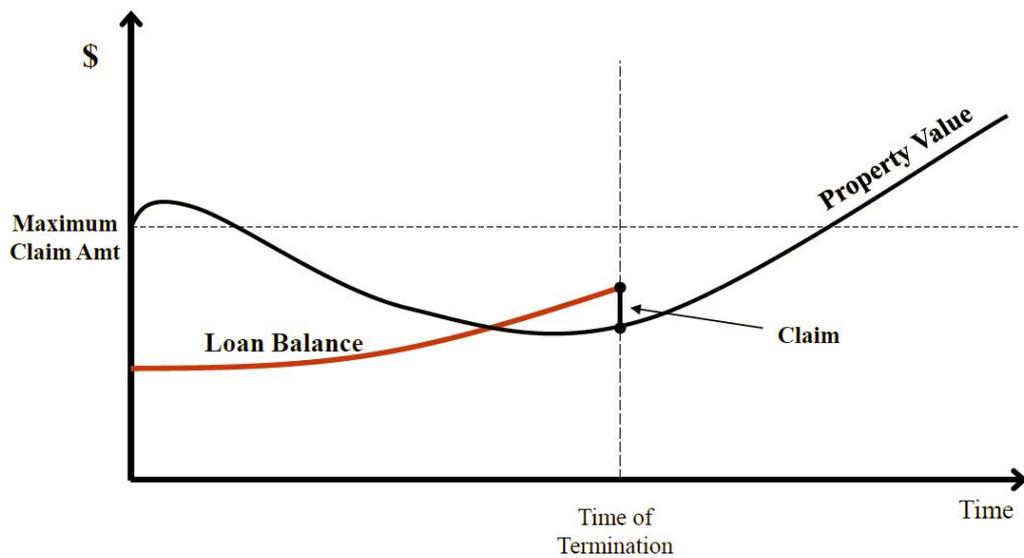


圖 24：HECM 計畫契約終止理賠(於最高理賠金額限額內)示意圖

資料來源：Szymanoski(2010), Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession.

若於契約有效期間內，貸款餘額接近 MCA 之 98% 時(圖 25)，承辦貸款機構得將貸款轉移(assignment)予 HUD，由 HUD 代位清償貸款餘額後，取得債權，繼續按契約約定，負責後續貸放予借款人，並承擔可能之損失。

換言之，即由 HUD 承擔最後損失，減少 FHA 保險基金理賠風險，有助於保費合理化，並確保該保險基金能永續經營。

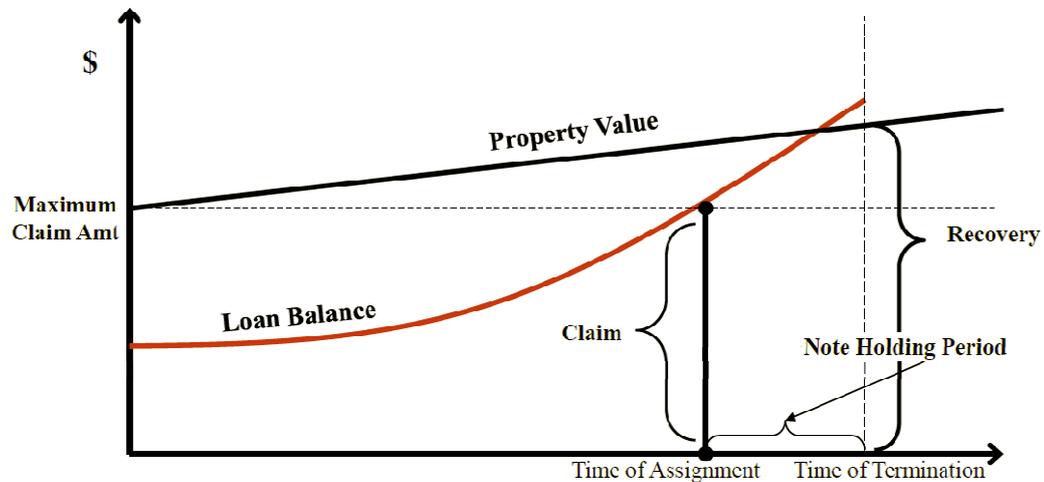


圖 25：HECM 計畫貸款餘額超過最高理賠金額示意圖

資料來源：Szymanoski(2010), Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession.

第二節 商品內容與訂價之比較分析

一、核貸條件分析

安老按揭與 HECM 計畫均屬於住宅淨值貸款，並具有貸款人無追索權、借款人有贖回權等特性。二者主要核貸條件差異，詳如表 9，並分述如下：

表 9：安老按揭與 HECM 計畫核貸條件差異表

核貸條件	安老按揭	HECM 計畫
1. 借款人參加年齡	60 歲	62 歲
2. 資金用途	指定用途、逐筆申請	不限
3. 撥貸方式		
(1) 終身領取	✓	✓
(2) 定期領取	✓	✓
(3) 在額度內循環動用		✓
(4) 額度內循環動用結合終身領取		✓
(5) 額度內循環動用結合定期領取		✓
(6) 一筆過貸款結合終身領取	✓	
(7) 一筆過貸款結合定期領取	✓	
4. 每月撥貸金額	等額支付	等額支付
5. 利率調整方式	機動	機動與固定
6. 機動利率調整周期	按月調整	按月與按年調整

資料來源：本研究。

(一) 借款人參加年齡與人數：安老按揭與 HECM 計畫借款人參加年齡底限分別為 60 歲及 62 歲。二者均接受二人共同借款，HECM 計畫為互為配偶，安老按揭則可為配偶、兄弟姐妹或非親屬人士

(二) 資金用途：HECM 計畫為增加借款人使用彈性，無資金用途的限制。相對於安老按揭，則採嚴格控管資金用途之原則。除動撥方式以按月支付為原則外，每動撥一筆過貸款，均要提供具體證明文件，向參與銀行申請核可後，嚴格控管借款資金流向。

(三) 撥貸方式：安老按揭除提供終身領取及定期領取二種撥貸方式外，並配合借款人實際資金需求，於殘餘精算價值(residual actuarial value)之 50% 限額內，搭配一筆過貸款；HECM 計畫則較多樣化，借款人除了可以自由選擇終身領取及定期領取外，可以選擇在額度內循環動用或一次撥貸，亦可以額度內循環動用結合終身領取或定期領取。

(四) 每月撥貸金額：反向房屋抵押貸款依照支付方式區分，可分為等額支付型、變額支付型及遞增支付型。(1) 等額支付型：即於貸款契約約定之支付年期內，每月均依約定固定金額撥貸予借款人；(2) 變額支付型：即於貸款契約約定之支付年期內，每月視貸款利率或房價變動，調整每月撥貸金額；(3) 遞增支付型：其與等額支付最大之不同，在於每月撥貸給借款人之金額，會隨時間按約定成長率或物價指數遞增，以減輕通貨膨脹對撥貸款項購買力之影響。安老按揭與 HECM 計畫均屬於等額支付型，即於簽訂契約時，即考慮房價、利率及老年人口壽命等變動因素。未來無論房價或利率有任何變動，每月撥貸金額經確定後即不再更動，讓借款人有可預期之穩定現金流入。

(五) 利率調整方式與周期：HECM 計畫可分為固定利率計息及機動利率計息，機動利率計息又可分為按年調整和按月調整兩種，借款人可依據本身對於利率走勢之研判，選擇對其有利之調整方式。而安老按揭則僅提供按月機動調整計息乙種方式。

二、貸款成數(含每月撥貸金額)、融資成本與總費用年百分率分析

李文瑜(2008)認為就經濟因素而言，阻礙借款人接受反向房屋抵押貸款的原因，係貸款成數太低(low borrowing limits)、前期成本太高(high upfront costs)、居住將受限於擔保住宅及借款人會產生背負債務的心理障礙。因此，就商品內容而言，貸款成數及融資成本高低，是影響借款人意願之重要因素，謹就安老按揭與 HECM 計畫之貸款成數、融資成本及總費用年百分率比較分析如下：

(一)貸款成數(含每月撥貸金額)：承辦貸款機構在核貸時，依據借款人之參加年齡、房屋價值及預期利率(expected interest rate)等因素，決定初始本金最高限額(IPL)，其與簽訂貸款當時房價之比例，即稱為貸款成數(loan-to-value ratio, LTV)，為借款人衡量可貸成數之重要指標。本研究為比較安老按揭與 HECM 計畫之初始可貸成數，則以貸款成數做為分析比較工具。

1. 貸款成數計算方式：

$$LTV = \frac{IPL_0}{H_0} \quad \text{公式 4.1}$$

其中

IPL_0 係指初始本金最高限額(initial principal limit, IPL)。

H_0 係指借款人申貸時，承辦貸款機構或不動產鑑價機構評估之價值。

2. 基本假設：

假設借款人房屋指定物業價值(SPV)為港幣 1,000,000 元，與 H_0 相同，支付年期採終身領取，匯率則為 1 美元兌換 7.7638 港元。

3. 參數設定：

按 2012 年 3 月 28 日安老按揭與 HECM 計畫實際訂價⁵⁸，詳如表 10。

⁵⁸安老按揭資料取自 <http://www.hkmc.com.hk/>；HECM 計畫資料取自 http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx，檢索日期：2012 年 2 月 22 日。

表 10：安老按揭與 HECM 不同參加年齡借款人 IPL 及 AMP 比較表

	單位：港幣元						
	60	65	70	75	80	85	90
安老按揭*							
IPL ₀	349,600	411,400	481,400	559,400	644,000	733,000	822,200
Monthly advance	\$2,000	\$2,500	\$3,100	\$4,000	\$5,200	\$7,100	\$10,300
HECM-STD							
IPL ₀	-	637,004	662,997	692,997	718,004	747,002	776,000
Monthly advance	-	\$3,196	\$3,521	\$3,983	\$4,620	\$5,704	\$7,857
HECM-SAVER							
IPL ₀	-	531,999	548,000	561,998	577,999	594,001	610,002
Monthly advance	-	\$2,809	\$3,049	\$3,366	\$3,857	\$4,678	\$6,331

註：*安老按揭係以一筆過貸款之一倍做為 IPL。安老按揭取自 <http://www.hkmc.com.hk/>；HECM 計畫取自 http://rmc.ibisreverse.com/default_nrmla.aspx。

資料來源：本研究。

4. 結果分析：

安老按揭與 HECM 計畫之承辦貸款機構於核貸時，係依據借款人之參加年齡、參加人數、房屋價值等條件，按當地生命表及房價與利率趨勢等因素決定 IPL。以表 11 為例，隨著借款人參加年齡越高，其預期平均餘命越短，故預期貸款契約有效期間也愈短，安老按揭與 HECM 計畫所對應之 LTV 也就越高。以 65 歲至 90 歲借款人為例，安老按揭 LTV 由 41.14% 至 82.22%；HECM 計畫標準型由 63.70% 至 77.60%；HECM 計畫節費型則由 53.20% 至 61.00%。

表 11：安老按揭與 HECM 計畫不同參加年齡借款人貸款成數比較表

	單位：%						
item	60	65	70	75	80	85	90
安老按揭	34.96%	41.14%	48.14%	55.94%	64.40%	73.30%	82.22%
HECM-STD	-	63.70%	66.30%	69.30%	71.80%	74.70%	77.60%
HECM-SAVER	-	53.20%	54.80%	56.20%	57.80%	59.40%	61.00%

資料來源：本研究。

由圖 26 更容易看出安老按揭、HECM 計畫標準型及 HECM 計畫節費型三種不同商品，LTV 之差異情形。茲以 HECM 計畫標準型為比較基準 (benchmark)，HECM 計畫節費型以較標準型為低廉之前期成本，以換取貸予借款人較低的貸款成數，故其貸款成數明顯低於標準型；而安老按揭則呈現年輕借款人 LTV，較 HECM 計畫為低，年長借款人 LTV，較 HECM

計畫為高之現象。

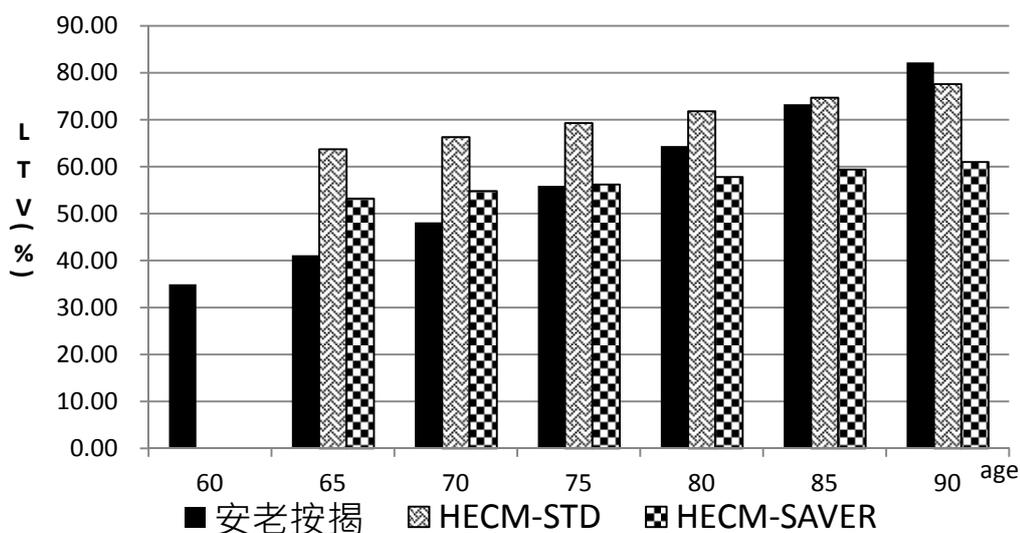


圖 26：安老按揭與 HECM 計畫貸款成數比較分析圖

資料來源：本研究。

此外，如圖 27 所示，每月撥貸金額與 LTV 呈現正相關，亦即每月撥貸金額，年輕借款人較 HECM 計畫為少，年長借款人則較 HECM 計畫為多。

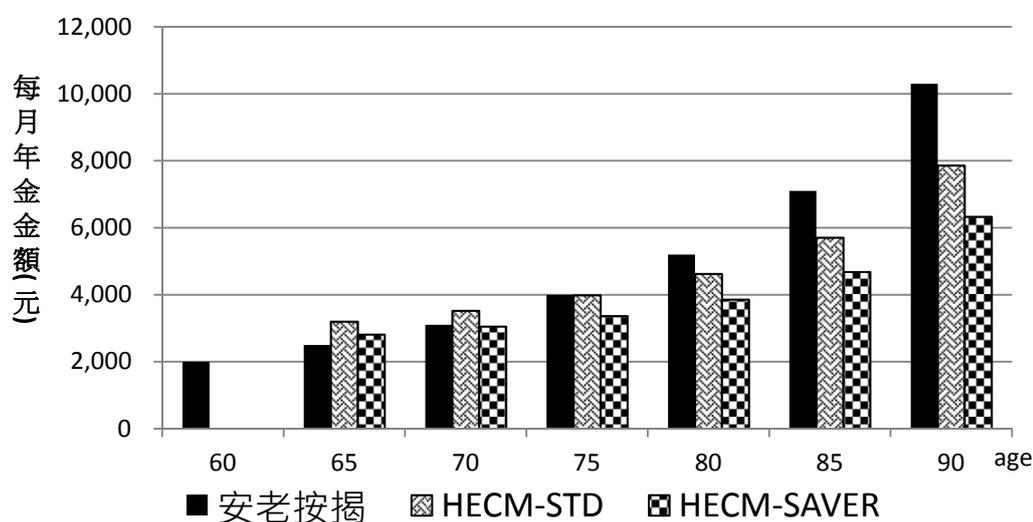


圖 27：安老按揭與 HECM 計畫每月撥貸金額比較分析圖

資料來源：本研究

謹探討安老按揭訂價策略，相對保守穩健之原因，除第三章第一節所述，香港地區人口結構老化程度與速度，均甚於美國之外。香港的房地產價格波動頗大，以 1997 年金融風暴為例，房價在一年之內可以狂跌一半。

本研究依據 1994 年 1 月至 2012 年 1 月的香港中原地產公司所公布之中原城市指數(Centa-City Index, CCI)，計算香港房價年平均增值率⁵⁹為 3.025%，房價年平均增值率標準差則為 0.11。與 HECM 計畫訂價模型相較，其預期房價年增值率為 4%，標準差為 0.10⁶⁰，更為嚴峻，故安老按揭訂價較 HECM 計畫為保守。

(二)融資成本：

1.融資成本：融資成本可按簽訂貸款契約之前後時間，劃分為前期成本與後期成本。前期成本係指貸款契約生效前，借款人應負擔之成本。相對於貸款契約有效期間內，借款人所負擔之利息及每月保費等，則稱為後期成本。安老按揭及 HECM 計畫借款人應負擔之融資成本，詳如表 12。以 HECM 計畫為例，開辦費、初始保費及其他成交費用，即所謂之前期成本。反向房屋抵押貸款之淨本金最高限額(NPL)即為初始本金最高限額(IPL)扣除前期成本。故前期成本高低，將間接影響借款人可貸金額。

⁵⁹房價增值率及其標準差之計算方式：

$$\gamma_t = \frac{HPI_t - HPI_{t-1}}{HPI_{t-1}} \quad (1)$$

$$\mu = \frac{\sum_{t=1}^n \gamma_t}{n} \quad (2)$$

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{t=1}^n (\gamma_t - \mu)^2}{n - 1}} \quad (3)$$

其中

γ_t 係指第 t 期之房價增值率。

HPI_t 係指第 t 期之房價指數。

μ 係指第 1~ n 期平均房價增值率。

σ 係指第 1~ n 期房價增值率之標準差。

香港中原城市指數平均房價年成長率為 3.025%(0.002521×12)；平均房價年成長率標準差則為 0.116564(0.033649×√12)。

⁶⁰HUD(1990),The FHA Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonsration-A Model to Calculate Borrower Payments and Insurance Risk. P14.

表 12：安老按揭與 HECM 計畫負擔費用一覽表

項目	安老按揭	HECM-STD	HECM-SAVER
Interest	[按月機動調整利率] HKMC 香港最優惠利率-2.5% 2.75% (5.25-2.5)	[fixed rate] 4.75% [monthly adjustable rate] 1-month LIBOR+ margin* 2.492% (0.242+2.25)	[fixed rate] 5.060% [monthly adjustable rate] 1-month LIBOR+ margin 2.742% (0.242+2.5)
Loan origination fee	無	FHA 規定承辦金融機構開辦費係以 MCA 為計費標準，並以 \$200,000 美元為一單位級距，第一個級距 \$200,000 美元，以 2% 計費，其餘級距則以 1% 計費，惟最低為 \$ 2,500 美元；最高則不能逾 \$6,000 美元。	
Mortgage insurance	基本按揭保費： SPV×1.96%	initial MIP： MCA×2%	initial MIP： MCA×0.01%
	每月按揭保費： OLB×1.25%/12	monthly MIP： OLB×1.25%/12	monthly MIP： OLB×1.25%/12
Other closing costs	輔導費：港幣 3,000 元 簽署按揭文件律師費： 港幣 3,000 元	Credit report fee ⁶¹ Flood certification fee Escrow, settlement or closing fee Document preparation fee Recording fee Courier fee Pest Inspection Survey	\$20-50 美元 \$20 美元 \$150-800 美元 \$75-150 美元 \$50-500 美元 \$50 美元 \$100 美元以下 \$250 美元以下

資料來源：本研究。(資料基準日期：2012 年 3 月 28 日)

(三)總費用年百分率(TALCR):本研究為進一步比較安老按揭與 HECM 計畫融資成本之差異，進而探討不同參加年齡借款人於貸款期間內，每年 TALCR 之變化及原因。並參酌 Ma & Deng(2006)研究韓國反向房屋抵押貸款—住宅年金，所使用之 TALCR 分析法，做為分析比較工具，謹分析如下：

1.總費用年百分率計算方式：總費用年百分率(TALCR)係為落實保護消費者措施，主管機關要求金融業者授信金融商品須以總費用年百分率方式，揭露除了利息之外，其他開辦費、手續費等各項隱含費用。使得消費者於選購金融商品時，能夠充分瞭解其所負擔之全部成本，並在一致表達的基礎上，便於與不同商品間比較。總費用年百分率係採下列內部報酬率法(Internal Rate of Return, IRR)之方式(詳如公式 4.2)計算而得。

⁶¹NRMLA(2011), Closing Costs, 網址：<http://www.reversemortgage.org/YourRoadmap/ApplicationFeesDisclosures.aspx>, 檢索日期：2012 年 3 月 28 日。

$$AMP \cdot \sum_{t=1}^n \left(1 + \frac{TALCR}{12}\right)^t = \min(OLB_n, H_n) \quad \text{公式 4.2}$$

其中

n 係指貸款期間。

AMP 係指每期撥貸金額。

OLB_n 係指第 n 期貸款餘額。

H_n 第 n 期預期房價金額。

TALCR 係指總費用年百分率。

2.基本假設：假設當期利率為 2.75%，並於貸款期間維持不變，兌換匯率為 1 美元兌換 7.7638 港元。借款人房屋指定物業價值(SPV)為港幣 1,000,000 元，於貸款期間房價增值率則為 4%。借款人選擇終身撥貸(tenure)方式，並自該參加歲數第一個月月初簽約開始撥貸領款，並領至年滿 100 歲(即國民生命表上之最高生存年齡)為止。此外，臨界損失由保險機構負責理賠，即借款人不須負擔貸款餘額超逾房價之差額。

3.融資成本參數設定：茲以 2012 年 3 月 28 日安老按揭與 HECM 計畫之實際融資成本，設定相關參數，詳如表 13。

表 13：安老按揭與 HECM 計畫總費用參數設定表

單位：港幣元、%			
costs	安老按揭	HECM-STD	HECM-SAVER
Loan origination fee	-	\$20,000	\$20,000
Mortgage insurance			
initial MIP	\$2,800×7=\$19,600	\$20,000	\$100
monthly MIP	1.25%	1.25%	1.25%
Other closing costs	\$6,000	\$16,816	\$16,816
Upfront costs(註)	\$25,600	\$56,816	\$36,916

註：安老按揭資料取自 <http://www.hkmc.com.hk/>；HECM 計畫資料取自 http://rmc.ibisreve.com/default_nrmla.aspx，檢索日期：2012 年 3 月 28 日。

資料來源：本研究。

4.結果分析：基於上開基本假設及參數設定，本研究按不同參加年齡借款人，在安老按揭、HECM 計畫標準型及 HECM 計畫節費型之核貸條件下，

分別計算出不同貸款月期之 TALCR，詳如表 14，並分析結果如下：

表 14：安老按揭與 HECM 計畫 TALCR 分析表

n	AGE65			AGE 70			AGE 75		
	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER
24	13.30	55.40	44.98	11.58	51.88	42.44	9.94	47.64	39.54
48	7.49	19.47	16.02	6.84	18.29	15.20	6.22	16.88	14.28
72	6.47	11.52	9.77	6.01	10.92	9.37	5.57	10.21	8.91
96	5.90	8.50	7.43	5.55	8.12	7.18	5.21	7.69	6.90
120	5.53	7.02	6.29	5.25	6.76	6.12	4.98	6.47	5.93
144	5.10	6.18	5.65	4.89	5.99	5.53	4.70	5.78	5.39
168	4.83	5.66	5.25	4.68	5.52	5.16	4.53	5.35	5.05
192	4.66	5.31	4.99	4.53	5.20	4.91	4.42	5.07	4.83
216	4.53	5.07	4.80	4.43	4.98	4.74	4.34	4.87	4.68
240	4.44	4.89	4.67	4.36	4.81	4.62	4.28	4.72	4.56
264	4.38	4.76	4.57	4.30	4.69	4.52	4.24	4.61	4.48
288	4.32	4.65	4.49	4.26	4.60	4.45	4.20	4.53	4.41
312	4.28	4.57	4.43	4.23	4.52	4.39	4.18	4.46	4.36
336	4.25	4.50	4.38	4.20	4.46	4.35	-	-	-
360	4.22	4.45	4.34	4.18	4.41	4.31	-	-	-
384	4.20	4.40	4.30	-	-	-	-	-	-
408	4.18	4.37	4.27	-	-	-	-	-	-
432	4.16	4.33	4.25	-	-	-	-	-	-

n	AGE 80			AGE 85			AGE 90		
	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER	安老按揭	HECM -STD	HECM -SAVER
24	8.61	42.91	35.83	7.40	36.89	31.12	6.36	29.18	24.91
48	5.72	15.35	13.12	5.27	13.44	11.67	4.88	11.08	9.81
72	5.22	9.44	8.33	4.90	8.50	7.63	4.62	7.34	6.73
96	4.94	7.22	6.56	4.69	6.65	6.13	4.48	5.96	5.60
120	4.76	6.15	5.70	4.56	5.77	5.42	3.62	5.30	5.06
144	4.54	5.55	5.22	4.40	5.27	5.02	-	-	-
168	4.41	5.18	4.93	4.30	4.96	4.77	-	-	-
192	4.32	4.93	4.73	3.90	4.76	4.61	-	-	-
216	4.26	4.75	4.59	-	-	-	-	-	-
240	4.22	4.63	4.49	-	-	-	-	-	-

資料來源：本研究

(1)TALCR 高低與前期成本呈現正相關：安老按揭、HECM 計畫標準型及 HECM 計畫節費型之前期成本，分別為港幣 25,600 元、56,816 元及 36,916 元。以表 14 之參加年齡 65 歲為例，第 24 期時，HECM 計畫標準型之 TALCR 高達 55.40%，相較 HECM 計畫節費型 TALCR 為 44.98% 為高，更甚於安老按揭之 13.30%。

(2) TALCR 將隨貸款期間延長而下降：就長期而言，因為前期成本分攤於各期的結果，TALCR 趨近於後期成本率(即當期利率加上每月按揭費用)，以由表 14 亦可發現，65 歲參加安老按揭為例，在該貸款期間於第 120 個月、第 240 個月及第 360 個月時，TALCR 分別為 5.53、4.44 及 4.22，有向後期成本率 4%(2.75%+1.25%)收斂的現象(圖 28)，惟均較目前傳統按揭利率約 2% 為高。主要原因係安老按揭除需負擔利息外，需負擔每月按揭費用及服務費。此亦為反向房屋抵押貸款融資成本較傳統房屋抵押貸款高昂的主要因素。

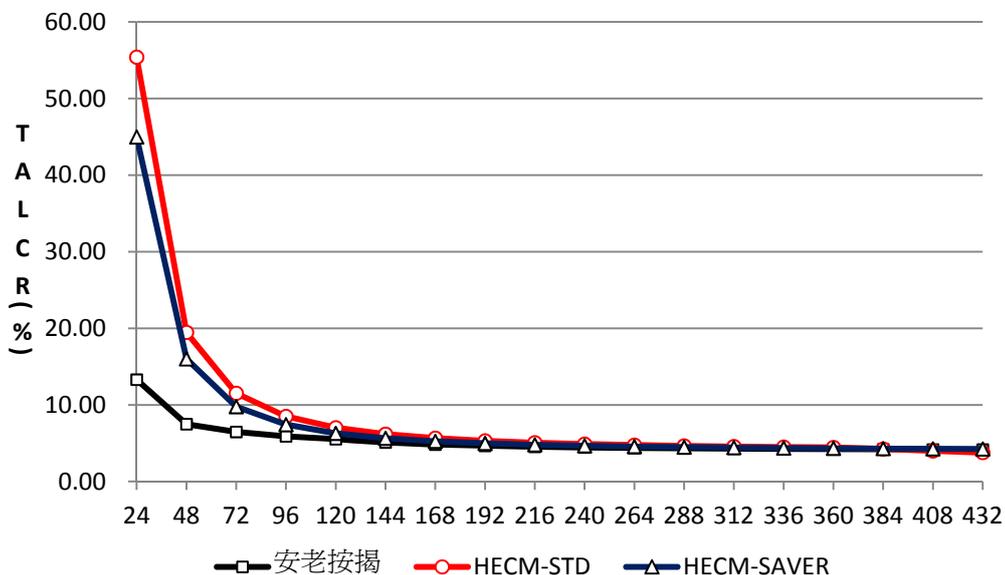


圖 28：安老按揭與 HECM 計畫 TALCR 趨勢分析圖

資料來源：本研究

(3) 安老按揭基本按揭費用採分期繳納，有助於美化 TALCR：以表 14 為例，安老按揭第 24 期之 TALCR 明顯低於 HECM 計畫標準型及節費型，其原因除了安老按揭無開辦費及其他成交費用較 HECM 計畫為低廉外，其基本按揭費用採自第 4 年起至 10 年止，分 7 期計收，亦為 TALCR 較低之原因。茲舉例說明，分期繳納基本按揭費用對 TALCR 之影響，甲案為目前安老按揭基本按揭費用分 7 期計收之方式，乙案則假設基本按揭費用於簽訂貸款契約時，一次計收方式。二案均依美國對於反向房屋抵押貸款所規

範之 TALCR 揭露方式，即第二年、第 23 年⁶²及第 32 年(23×1.4)，並分別按房價增值率 0%、4%、8%，計算 TALCR 詳如表 15。若不考慮一次繳納基本按揭費用之時間價值，甲、乙案借款人所負擔之基本按揭費用均為港幣 19,600 元，惟甲案-分期繳納，於第 24 個月所呈現之 TALCR 均為 13.30%，較乙案-一次繳納 37.63% 為低。

表 15：前期成本一次繳納與分期繳納對於 TALCR 之影響

單位：%

n	甲案-分期繳納			乙案-一次繳納		
	0%	4%	8%	0%	4%	8%
24 (2-years)	13.30	13.30	13.30	37.63	37.63	37.63
276(23-years)	3.04	4.35	4.35	3.07	4.41	4.41
384(32- years)	0.25	4.20	4.20	0.25	4.24	4.24

資料來源：本研究。

(4)安老按揭參與銀行免收開辦費，將吸收提前清償風險(prepayment risk)：反向房屋抵押貸款高額前期成本之設計，原先係為反應承辦機構受理貸款之作業成本外，並為增加借款人於房價高漲時，借新還舊之成本，彌補提前清償之風險。惟以往 HECM 計畫高達貸款金額 0.6 成的前期成本，遠高於傳統房屋抵押貸款，係經常為人所詬病之處。因此，為減輕借款人負擔，HUD 改由承辦貸款機構於各項費用上限內，自行決定費率。費率自由化的策略，使得 Generation Mortgage、MetLife Bank、Wells Fargo 等承辦貸款機構為爭攬業務，採削價競爭策略，針對特定撥貸方式(例如採固定利率計息或一次撥貸方式)，減收或免收開辦費或服務費。以借款人申請 \$500,000 美元為例，可節省 \$6,000~8,000 美元⁶³費用。此外，並 HUD 並於 2010 年 10 月 4 日起推出有別於傳統標準型專案(HECM Standard)之節費型專案(HECM Saver)，換取貸予借款人較低的核貸金額。

⁶²依據 2010 年香港女性人口生命表，65 歲女性之平均餘命為 23 歲。

⁶³AARP(2010), Reverse Mortgage Lenders Cut Fees, 網址：http://www.aarp.org/work/retirement-planning/info-09-2010/kip_reverse_mortgage_lenders_cut_fees.html, 檢索日期：2012 年 2 月 3 日。

第三節 消費者保護措施之比較分析

經研究顯示反向房屋抵押貸款商品於許多國家已有成功推行之經驗，惟亦不乏失敗案例或仍處於摸索試驗階段，例如英國於 1960 年代中期推出房地淨值釋出計畫(ERM)，惟因商品設計的缺失與承辦貸款機構之不當銷售行為，導致許多退休老人反而負債累累，形成當時嚴重之社會問題，迄今對此類商品，仍然心有餘悸。因此，政府的政策推動，以及落實保護老人經濟弱勢族群相關措施，係反向房屋抵押貸款政策能否順利推動成功的主要因素。安老按揭與 HECM 計畫為公辦民營之反向房屋抵押貸款商品，其消費者保護措施亦十分周全，謹整理如表 16，並分述如下：

表 16：安老按揭與 HECM 計畫消費者保護措施差異比較表

商品特性	安老按揭	HECM 計畫
強制諮詢輔導制度	授權輔導顧問	1.非營利組織免費諮詢服務 2.貸款人提供的合格的法律顧問
揭露貸款資訊	HKMC	專屬機構(NCHEC、AARP)
契約撤銷期間	6 個月	3 個日曆天

資料來源：本研究。

一、強制諮詢輔導制度

基於反向抵押貸款商品內容及相關規定比較複雜，並且老年人相對居於弱勢。安老按揭與 HECM 計畫皆規定借款人在申辦時，必須出示授權諮詢輔導機構簽發之《諮詢輔導證明書》，證明借款人係在充分瞭解申辦該貸款的利弊得失、對生活和財務狀況之影響，以及有無其他替代方案可供選擇等情況下，所做成貸款之決定。這些諮詢輔導機構與承辦貸款機構保持彼此獨立之關係，以確保借款人能夠得到公正超然的資訊。

美國 HUD 授權諮詢服務機構可分為兩類：一是非營利組織提供的免費諮詢服務。例如 HUD 專業律師諮詢服務機構及美國退休人員協會⁶⁴(American Association of Retired Persons,AARP)，二是貸款機構根據聯邦法

⁶⁴AARP 是美國最大的非營利老年人組織。總部設在華府 DC，各州設有分部，海外設有聯絡處。設立宗旨係加強聯邦政府以及各個部門社會機構的聯繫，反映公眾意見，促進立法和政策變化，以達成提高老年人退休生活品質之目的。

律規定為借款人提供的合格的法律顧問；安老按揭則由 HKMC 授權香港律師會所提供 285 位輔導法律顧問擔任之。在輔導過程中，輔導顧問會協助借款人了解安老按揭產品特點及其如何影響借款人及其配偶、同居人及繼承人之權益與相對責任，並且亦會提示在申請安老按揭前須考慮的事項。

二、貸款資訊充分揭露

雖然美國政府部門採取多項措施，防範詐欺案件。但少數不肖業者為賺取不當佣金，以 HECM 計畫貸款額度為餌，誘惑部分老人於民營保險公司購買年金保險，造成一些老人經濟損失，並被媒體廣泛報導，成為市場發展遲緩原因之一。1994 年 9 月美國總統柯林頓簽署了 Riegle 社區發展法案(Riegle Community Development Act of 1994)，專門用於監督控制反向房屋抵押貸款運行。該制度詳細規定了反向房屋抵押貸款的資訊揭露制度以及資訊揭露的時間、內容，對於具有高風險、不穩定性的反向房屋抵押貸款制度，建立合理的資訊揭露制度，不僅有利於保障弱勢老人的權利，同時，有助於反向房屋抵押貸款健全發展。安老按揭則由 HKMC 負責貸款資訊之揭露，其目的在於針對消費者進行金融與理財教育。透過官方網站 <http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/ourbusiness/rm.html>，以及房屋協會長者通網站 <http://www.hkhselderly.com/tc/>，提供免費、獨立、公正的資訊、教育及諮詢服務，協助消費者能選擇最合適的方式。

三、契約撤銷期間

契約撤銷期間(Cancellation)，又稱為猶豫期或冷靜期，係為保護消費者提供對於借貸雙方已簽妥之借款契約，給予其冷靜思考的機會，期間內可以任何理由撤銷原交易，一般為三至七個工作日。HECM 計畫提供三個日曆天的契約撤銷期間。惟安老按揭為考量消費者皆為年老族群，其契約撤銷期則長達六個月。即於貸款契約生效後六個月內，若借款人通知銀行決定終止安老按揭，並於指定日期全數償還安老按揭貸款，相關的按揭保費

將按借款人的要求獲全數退還和豁免，惟借款人仍須承擔貸款期間利息及免除及解除安老按揭之相關法律費用。

第四節 香港經驗對我國之啟示

依據國外經驗，反向房屋抵押貸款市場往往必須耗費數十年方得以達到規模經濟的程度。香港推展安老按揭尚於起步階段，後續成效仍有待觀察，惟香港政府以 HECM 計畫為師，並參考國外推行反向房屋抵押貸款的經驗，亦考慮香港房價波動大、預期壽命不斷延長及低利率環境可能回升等因素，透過外匯基金成立之 HKMC，擔任安老按揭整個營運架構之財務緩衝角色，已為商業營運模式奠定良好基礎。此外，香港地區地狹人稠，截至 2011 年底止，人口數為 710 萬人(家戶數為 236 萬戶)，相較我國同期人口數為 2,322 萬人(家戶數為 806 萬戶)，約為三分之一。約與大台北地區(台北市及新北市)人口數 657 萬人(家戶數 243 萬戶)相當(表 17)。目前政府考慮於區域房價較高及房地產流動性相對較佳之台北、新北、台中、高雄等都會區試點先行，對於同樣囿於市場規模不足的香港經驗，有諸多值得我國未來推行本業務參考之處，謹分析整理如下：

表 17：我國與香港地區老年人口數及老年人口比率比較表

	單位：萬人、%					
	香港地區	中華民國	台北市	新北市	台中市	高雄市
總人口數	710	2,322	265	392	266	277
老年人口數	96	253	34	33	24	29
老年人口比率	13.58%	10.89%	12.76%	8.54%	8.83%	10.50%

資料來源：本研究(內政部、香港政府統計處)

一、分工合作的營運架構

美國 HECM 計畫得以持續發展數十年，美國政府與國會的長期支持，居功厥偉。由 HUD 主導建立具有市場機制之商業營運模式，以公平合理的制度設計，維持參與機構合理利潤與借款人參加意願，係該計畫成功關鍵因素。安老按揭亦屬於由香港政府主導，並以商業模式營運之反向房屋抵押貸款商品。其係香港政府透過外匯基金成立之 HKMC 負責設計規劃商品

內容，授權參與銀行及輔導顧問，建構資金撥放、通路服務、輔導諮詢等營運架構，並為增加參與機構參與意願，居間安排交易過程中的利益與風險。同時，由 HKMC 統籌規劃，不僅貸款契約標準化，以落實保障消費者權益，並奠定未來金融資產證券化之良好契機。

二、政府提供貸款保險機制

HKMC 執行董事彭醒棠(2011)表示，由 HKMC 提供貸款保險是推行安老按揭的關鍵成功因素⁶⁵。安老按揭屬於無追索權(non-recourse)之反向房屋抵押貸款，為有效降低承辦金融機構向借款人提徵過高之風險貼水(risk premium)、降低承辦金融機構臨界風險、提高借款人之可貸金額，以及避免借款人有債留子孫之心理壓力。由 HKMC 提供貸款保證保險，當住宅變賣價值不足以償還安老按揭貸款餘額時，參與銀行可向 HKMC 申請理賠差額，並不會向借款人或其繼承人追索其他財產；但若變賣價值超逾安老按揭餘額時，參與銀行須將差額退還借款人或其繼承人。換言之，讓借貸雙方可以消弭其中不確定因素，承辦貸款機構能在風險無虞的情況下，願意提供貸款服務，並將利率訂價之風險性貼水回饋借款人，讓借款人增加可貸金額，俾使其提高申辦意願。梁鳳儀(2011)表示安老按揭是以市場主導及商業原則運作，在訂定安老按揭試驗計畫細節的時候，會盡量平衡長者的利益及銀行和提供保險人(即 HKMC)的風險⁶⁶。

三、比較低廉的前期成本

安老按揭與 HECM 計畫相較，承辦金融機構免收開辦費及減免部分其他第三方機構之其他成交費用，故前期成本較 HECM 計畫為低。因此，較易獲得立法民意機構及社會輿論之支持。

四、商品簡明易懂

⁶⁵彭醒棠(2011)，匯思-按揭保險是成功推行安老按揭的關鍵，香港金融管理局，網址：<http://www.hkma.gov.hk/chi/key-information/insight/20110106.shtml>，檢索日期：101 年 1 月 30 日。

⁶⁶香港立法會(2011)，2011 年 1 月 5 日立法會會議紀錄。

安老按揭為讓民眾能夠快速瞭解與計算貸款額度及每月年金金額，編製「安老按揭計畫每月年金金額及一筆過貸款最高限額表」(附錄 A)。該表不分男、女性⁶⁷，只要參酌借款人參加年齡、借款人數及支付年期等資料，即可換算出每月年金金額。若分別以單身女性、單身男性及共同人口生命表之生存率與死亡率，做為商品訂價之基礎，固然比較精準，惟對作業流程與資訊揭露而言，則過於繁複。安老按揭單純不分男、女性訂價，有助於簡化商品內容，讓消費者更易瞭解。

五、強制輔導諮詢制度

本制度曾在英國及新加坡發生金融業者不當銷售之案例，而安老按揭適用對象均為 60 歲以上的老年人，在經濟上通常處於相對弱勢，並且容易對產品及契約規範產生誤解。因此，安老按揭提供事前第三方強制輔導諮詢制度，事中嚴格控管資金用途，事後輔以 6 個月冷靜期間等諸多消費者保護措施，為本業務發展奠定良好基礎。

六、較嚴格的撥貸方式

安老按揭則可根據借款人財務需要，選擇在 10 年、15 年、20 年固定年期或終身每月收取貸款。亦可選擇於由申請安老按揭貸款時或契約期間內，申請一筆過貸款以應付償還物業原有按揭、支付物業主要維修及保養費用、支付醫療費用等用途。惟現階段安老按揭尚於推廣教育階段，借款人可供選擇之撥貸方式較 HECM 計畫為精簡(詳如表 18)。HECM 計畫提供在額度內循環動用之撥貸方式，即由承辦金融機構核准貸款額度，提供借款人一次領取(a lump sum)或在額度內不限時間、次數及金額(需高於領取金

⁶⁷美國 HECM 計畫借款人生存率與死亡率，即以單身女性人口生命表適用所有的借款人(包括單身男性、單身女性及共同借款人)，其原因除單身女性人口生命表做為訂價基礎，比較保守穩健外，經統計結果該計畫借款人以單身女性及共同借款人居多，以 2011 年為例，單身女性占 40.7%，共同借款占 39.2%，二者合計即達 79.9%，單身男性僅占 20.1%。資料來源：HUD(1990)，The FHA Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration-A Model to Calculate Borrower Payments and Insurance Risk. P11.；HUD(2011)，An Actuarial Analysis of FHA Home Equity Conversion Mortgage Loans in the Mutual Mortgage Insurance Fund: Fiscal Year 2011，P32.

額下限)彈性自由領取。此模式有助於老年人未雨綢繆，預先建立隨時可支用額度，以備不時之需。惟香港政府顧慮老年人可能因此淪為有心人士覬覦對象，衍生社會問題，故責成參與銀行嚴格控管借款資金流向。借用人動用一筆過貸款時，採事前申請，事後控管之原則。每筆貸款動撥前，均要提供具體證明文件向參與銀行申請，參與銀行並嚴格控管借款資金流向，例如借款用途為償還原有按揭貸款或物業主要維修費時，參與銀行將直接撥入原有按揭貸款銀行或維修承包商指定之帳戶。

表 18：安老按揭與 HECM 撥貸方式之比較表

撥貸方式	安老按揭	HECM
A lump sum	✓*	✓
Line of credit		✓
Tenure	✓	✓
Term	✓	✓
Tenure with line of credit		✓
Term with line of credit		✓

註：

*安老按揭一筆過貸款最高借款限額最高不得超逾殘餘精算價值(residual actuarial value)的 50%；最低不得低於殘餘精算價值的 15%，並且不得低於港幣 10 萬元。

資料來源：本研究。

七、貸款資金免稅優惠，亦不直接影響社會福利資格：香港與美國政府，均視安老按揭及 HECM 計畫之撥貸金額為貸款(loan)，而非所得(income)，故無稅賦之問題。此外，HECM 計畫借用人社會安全給付(Social Security)或醫療照顧計畫(Medicare)之請領資格亦不受影響，惟將會影響選擇按月領取社會安全生活補助金(Supplemental Security Income, SSI)借用人之補助金額；香港社會福利署則將安老按揭每月年金金額及一筆過貸款款項視為綜援之入息範圍。換言之，該款項將可能影響借用人取得綜援的權利⁶⁸。

八、推展初期需求不足的考驗

無論是安老按揭或是 HECM 計畫，於發展初期均面對需求明顯不足之嚴苛考驗。因此，我國未來在發展本項業務時，除了事前要有精確之市場調查，瞭解潛在需求，規劃符合消費者需要之商品外。初期藉由報章媒體

⁶⁸HKMC(2012)，安老按揭計畫輔導問卷(附錄 D)，第六節-法律及其他後果。

進行公共議題方式討論，亦有助於形成社會共識，以利日後推廣。此外，商品推出後，才是真正考驗之關鍵時刻，必須有專責機構持續推廣，並有系統蒐集消費資訊，俾做為未來定期或不定期對於作業流程、商品內容、商品應用等層面，進行優化之參考。

第五節 對我國推行反向房屋抵押貸款之建議

國際貨幣基金(2012)提出警告，隨著嬰兒潮世代邁向老化，導致人口老化成本增加 50%，2050 年前各國人口老化支出還將出現翻倍成長。惟各國政府及相關民間單位顯然準備不足，許多國家早已面臨政府預算吃緊的困境。並呼籲各國政府儘快著手處理下列事項：(1)認清其所面臨的長壽風險；(2)通過創新措施，分擔政府、私人部門養老金提供者與個人之間的風險；(3)發展長壽風險轉移市場；(4)更好地提供與長壽有關的資訊，並在退休理財方面提供更完善的教育⁶⁹。本研究由 HECM 計畫與安老按揭謹就營運架構、商品規劃、消費者保護措施、推廣措施及金融監理措施等五大面向，提出下列具體建議，希望可以提供我國未來推行反向房屋抵押貸款之政策參考：

一、營運架構與申辦流程

各國金融環境、制度、法令規章與民情風俗皆有迥異，不同國家反向房屋抵押貸款市場的制度與架構亦有不同。本研究認為反向房屋抵押貸款事涉本地法令規定與金融習慣，原則架構於現有市場參與者及既有授信流程之上，是比較務實可行之做法。本研究建議以 HECM 計畫之精神，參酌安老按揭推行經驗，融合我國行之多年的內政部委託金融機構辦理青年安心成家補息方案，以及中小企業信用保證專案送保流程等作業方式，並建構出我國反向房屋抵押貸款之營運架構(圖 29)與申辦流程(圖 30)。

首先建議由住宅政策主管機關內政部負責推行本業務，進行市場評估

⁶⁹IMF(2012), Global Financial Stability Report, April 2012

與調查，邀集產、官、學者代表匯集各方意見，並規劃設計商品內容。授權銀行擔任承辦貸款金融機構，並由內政部成立特設機構或委託經濟部中小企業信用保證基金⁷⁰擔任保證機構，以增加承辦貸款金融機構承做意願，降低借款人融資成本。其次，為保障消費者權益，成立反向房屋抵押貸款消費者教育推廣機構，並授權輔導顧問擔任強制輔導諮詢角色。最後，責成金管會加強金融監理，確保本業務健全發展。

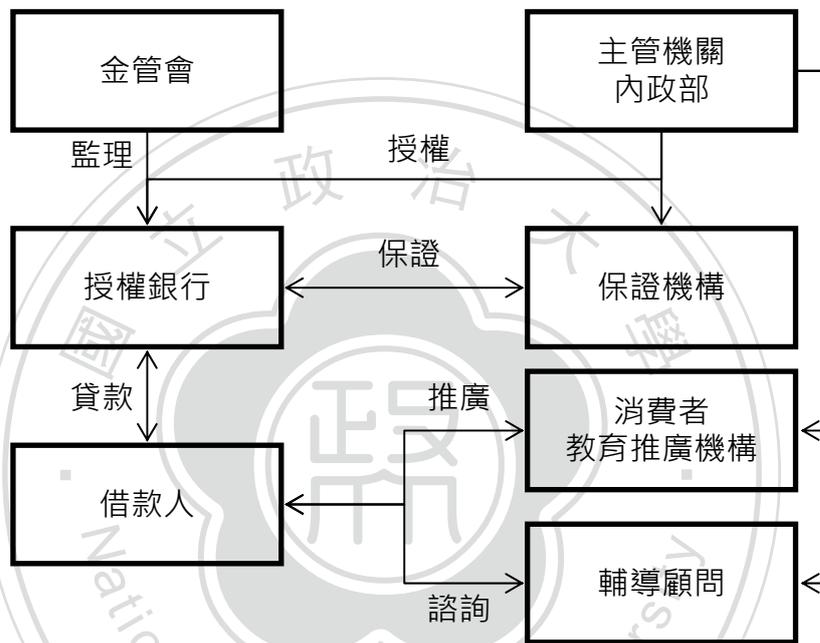


圖 29：本研究建議我國公辦民營型反向房屋抵押貸款營運架構方案

資料來源：本研究。

借款人於申辦反向房屋抵押貸款業務前，應先接洽輔導顧問，進行強制諮詢程序，向借款人說明申辦本業務的利弊得失、對生活和財務狀況影響，以及有無其他替代方案可供選擇，並確定借款人充分瞭解後，發給《輔導證書》。借款人持《輔導證書》及相關證明文件，向指定授權銀行辦理貸款事宜，銀行受理後，進行徵信與授信程序，並向保證機構查詢借款人是否符合保證條件。保證機構進行保證審查作業後，發給銀行保證函或拒絕

⁷⁰財團法人中小企業信用保證基金原係政府捐助設立之財團法人，功能在補充中小企業融資擔保能力之不足，透過提供信用保證，協助其自金融機構取得融通資金。該基金業已於2003年改隸經濟部，並著重產業輔導功能及配合中小企業融資需求，

保證通知書。銀行憑以辦理貸放作業或告知借款人拒絕事由，銀行貸放後，通知保證機構進行承保作業，並由銀行進行日後貸放管理。此外，並建議如下：

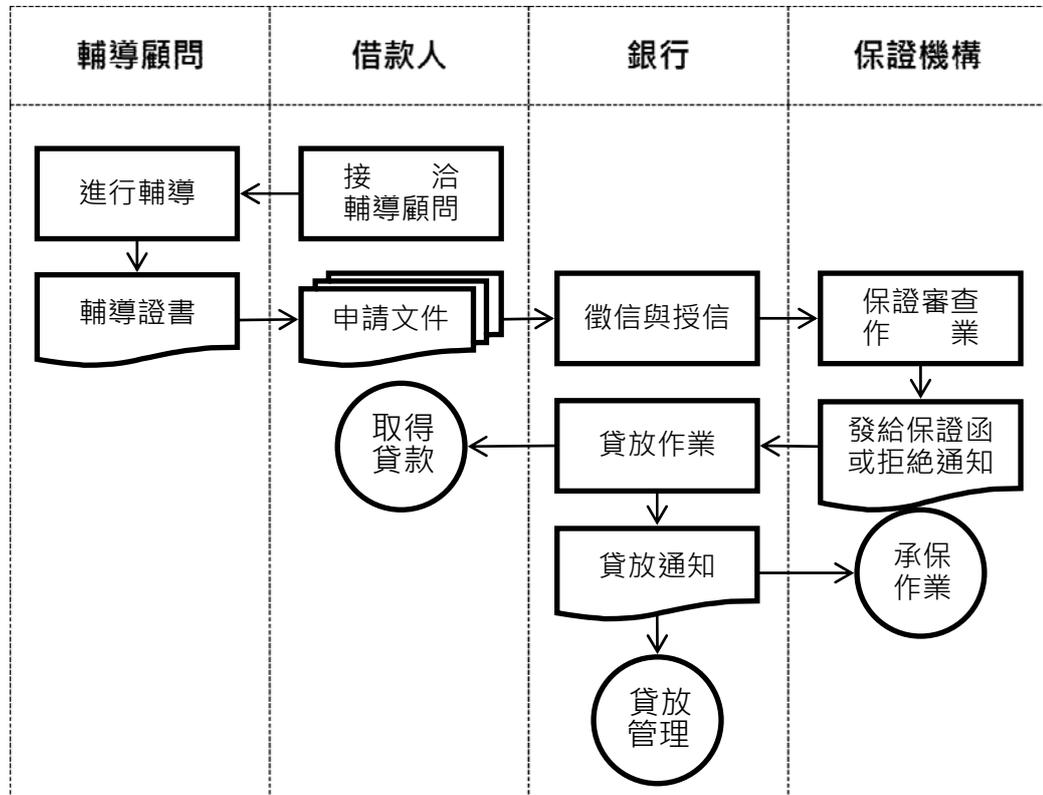


圖 30：本研究建議我國公辦民營型反向房屋抵押貸款作業流程方案

資料來源：本研究。(參考現行中小企業信用保證專案送保流程图繪製)

(一)反向房屋抵押貸款商品納入住宅法⁷¹規範，建構整體住宅政策：推展反向房屋抵押貸款商品，係構建多元化老年經濟安全保障之重要政策，並涉及維護弱勢老人的基本人權⁷²。建議政府初期可以試點先行，累積經驗值，並凝聚社會共識後，長期則以參照美國推動 HECM 計畫法制化之經驗，納入住宅法規範，明定主管機關、保證機構、營運架構、借款人資格、借

⁷¹我國住宅法於 2011 年 12 月 30 日經總統頒佈施行，係政府住宅政策的基本法，目的在於健全房屋市場，建立公平的住宅補貼制度，提昇整體居住品質。住宅法共有 7 章 54 條，主要內容包括住宅補貼種類、申請條件、社會住宅之辦理方式、基本居住水準與住宅性能評估制度之訂定、住宅市場相關資訊之蒐集、對於住宅供需失衡之地區得採取市場調節措施，以及對於住宅歧視情事之申訴處理機制及相關處罰等規定(內政部，2011)。

⁷²吳老德(2000)認為老人人權應包括(1)維持基本生活水準之所得；(2)適當地點、設計及價格之居住環境；(3)依個人意願參與勞動市場的機會。

款用途、資訊揭露、消費者保護措施及罰則等法源依據。雖然本業務法制化絕非施行的必要條件，但以長期而言，可維持政府施政品質及穩定性。並將反向房屋抵押貸款業務納入住宅法規範，進行法制化，俾取得民意機構立法院支持，有利日後整合行政院其他部會之資源，持續優化本業務。

(二)成立特設機構或由內政部委託中小企業信用保證基金提供反向房屋抵押貸款保證機制：金融機構辦理反向房屋抵押貸款，必須面對風險較一般業務為高、資金回收時間較長及未來收益充滿不確定性等因素。參照美國與香港經驗，由政府成立特設機構或由內政部委託中小企業信用保證基金，提供反向房屋抵押貸款保證機制，並研究其向國外保險公司再保險之可行性。

(三)授權銀行辦理貸款服務：比照 HECM 及安老按揭之營運架構，授權國內金融機構，利用金融機構貸款資金、授信專業與通路服務之優勢，受理申貸、貸放資金與貸後管理。

(四)授權合格律師或地政士擔任輔導顧問：因反向房屋抵押貸款涉及民法債權與物權關係，由社福人員擔任輔導顧問，其專業能力則恐力有未逮。本研究建議參酌安老按揭設置授權諮詢輔導顧問之經驗，授權合格律師或地政士擔任輔導顧問⁷³。建立授權機制，輔以發給專業證照制度，訂定諮詢輔導費用標準，設計諮詢輔導問卷及標準流程，並透過公會業者自律方式或於住宅法設置罰則，以有效維持諮詢輔導之品質。

(五)檢討相關現行民法及稅法相關規定：反向房屋抵押貸款的運作與民法、稅法息息相關。例如抵押權、最高限額抵押權、土地增值稅、遺產稅等。例如現行稅捐稽徵法第 6 條第 2 項規定：「土地增值稅之徵收，就土地之自然漲價部分，優先於一切債權及抵押權。」，則銀行於受理反向房屋抵押貸款案件時，即必須先扣除預估之土地增值稅，而可能降低銀行承作意

⁷³目前我國截至 2011 年 9 月底止，於法院登錄執業律師約 6,700 人，地政士則多達 25,000 人。

願，或以降低貸款成數，以確保債權。

二、商品規劃

反向房屋抵押貸款商品設計之良窳，關係未來實際推展時，能否為市場所接受。通常老年人接受新事物的能力遠不及年輕人，尤其是反向房屋抵押貸款此類金融商品，老年人不易瞭解，更不願隨意接受。建議初期商品規劃及申辦程序不宜過於複雜。鑒於各國推展反向抵押貸款之成功經驗，貸款機構無追索權、借款人有贖回權已成為市場主流趨勢。此外，並建議商品內容如表 19，並分述如下：

表 19：我國反向房屋抵押貸款商品規劃建議方案

項目	說明
貸款對象	借款人需年滿 60 歲以上，擁有房屋及其座落之土地，並具完全行為能力之本國自然人，或在台有住所之外國自然人。
房屋價值上限	新台幣 2,000 萬元
貸款用途	本借款原則上不限定用途，惟不得用於購買投資型金融商品。
撥貸方式	(1) 終身領取 (2) 定期領取(10 年、15 年、20 年) (3) 部份終身領取，結合額度內循環動用 (4) 部份定期領取，結合額度內循環動用
擔保品及保險	以本人所有之土地及建物設定第一順位抵押權予授權銀行作擔保。

資料來源：本研究。

(一)貸款對象：貸款對象參加年齡的訂定，一方面攸關保證機構所承受風險，另一方面亦影響市場需求規模。目前 HECM 計畫參加年齡底限為 62 歲，加拿大 CHIP 為 62 歲。人口數與我國接近之澳洲，其 Lifetime 則為 60 歲，為我國人口數三分之一的香港，其安老按揭亦為 60 歲。故人口數較少的國家，調降貸款對象參加年齡門檻，係擴大市場規模的具體措施。

圖 31 為我國 2011 年人口金字塔圖，由圖中可看出戰後嬰兒潮(1949~1964 年)團塊世代即將接觸到 65 歲老年人口門檻，本業務參加年齡底限往下設定，將有助於擴增市場需求規模。為考量本業務係以財務自主，並以使用者付費為原則，謹建議放寬貸款對象為年滿 60 歲(含)以上，擁有房屋及其座落之土地，並具完全行為能力之本國自然人，或在台有住所之

外國自然人。此外，我國目前國民年金請領年齡為 65 歲；勞保年金請領年齡，則由現行 60 歲，將於 2026 年逐步提高為 65 歲。此舉亦可藉此滿足 60 至 65 歲間，尚未提領年金前，需自行籌措生活費用需求之國民。

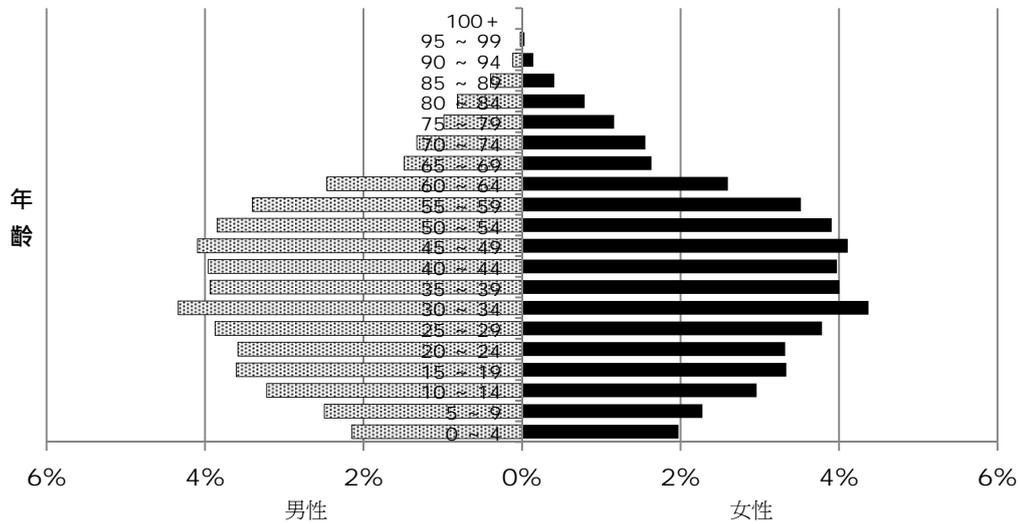


圖 31：我國 2011 年底人口金字塔圖

資料來源：內政部(2012)，中華民國人口統計年刊。

(二)房屋價值上限：辦理放款業務評估貸款資金之合理性及必要性設定核貸上限，為風險管理之必要措施。以安老按揭為例，即有指定物業價值 (SPV)不得超過港幣 800 萬元之設計，謹建議我國未來規劃反向房屋抵押貸款房屋價值上限為新台幣 2,000 萬元，逐年視通貨膨脹率調整之。表 20 係假設借款人為單身老人，參加年齡 60 歲、70 歲、80 歲三種情境下，選擇終身領取支付方式，並以安老按揭之訂價模式，所計算在不同房屋價值上限情況下，每月可獲撥貸金額占該地區最低生活費用標準⁷⁴倍數。以臺北市為例，70 歲老人若持有房屋評估價值新台幣 500 萬元、1,000 萬元、1,500 萬元及 2,000 萬元之房屋，每月撥貸金額為 15,500 元、31,000 元、46,500 元、62,000 元，其占該地區最低生活費用標準(2012)倍數則為 1.05、2.10、3.14、4.19。提高房屋價值上限除可符合借款人實際需要，亦可擴大借款人

⁷⁴最低生活費用標準計算，係依中華民國行政院主計處公布的不同行政區劃最近一年平均每人消費支出 60%訂定。為我國制定各項社福法令、制度、辦法、要點中，規範低收入戶或中低收入戶標準的數據。

適用層面，進而增加市場需求。此外，不同歲數之借款人，其每月撥貸金額占該地區最低生活費用標準倍數之效果亦不同。歲數越高，預期平均餘命愈少，每月撥貸金額占該地區最低生活費用標準倍數愈高，反之，歲數越低，每月撥貸金額占該地區最低生活費用標準倍數則愈低。

表 20：房屋價值上限與最低生活費用標準倍數分析

項目\房屋價值上限	單位：新台幣元			
	500 萬元	1,000 萬元	1,500 萬元	2,000 萬元
60 歲				
每月撥貸金額	10,000	20,000	30,000	40,000
最低生活費用標準倍數				
臺灣省(\$10,244)	0.98	1.95	2.93	3.90
臺北市(\$14,794)	0.68	1.35	2.03	2.70
新北市(\$11,832)	0.85	1.69	2.54	3.38
高雄市(\$11,890)	0.84	1.68	2.52	3.36
臺中市(\$10,303)	0.97	1.94	2.91	3.88
臺南市(\$10,244)	0.98	1.95	2.93	3.90
70 歲				
每月撥貸金額	15,500	31,000	46,500	62,000
最低生活費用標準倍數				
臺灣省(\$10,244)	1.51	3.03	4.54	6.05
臺北市(\$14,794)	1.05	2.10	3.14	4.19
新北市(\$11,832)	1.31	2.62	3.93	5.24
高雄市(\$11,890)	1.30	2.61	3.91	5.21
臺中市(\$10,303)	1.50	3.01	4.51	6.02
臺南市(\$10,244)	1.51	3.03	4.54	6.05
80 歲				
每月撥貸金額	26,000	52,000	78,000	104,000
最低生活費用標準倍數				
臺灣省(\$10,244)	2.54	5.08	7.61	10.15
臺北市(\$14,794)	1.76	3.51	5.27	7.03
新北市(\$11,832)	2.20	4.39	6.59	8.79
高雄市(\$11,890)	2.19	4.37	6.56	8.75
臺中市(\$10,303)	2.52	5.05	7.57	10.09
臺南市(\$10,244)	2.54	5.08	7.61	10.15

註：內政部社會司(2012)，101 年度與歷年最低生活費，網址：<http://sowf.moi.gov.tw/10/news/101年與歷年最低生活費一覽表.htm>，檢索日期：2012 年 5 月 12 日；每月撥貸金額詳附錄 A。

資料來源：本研究。

(三)資金用途及撥貸方式：絕大部分國家之反向房屋抵押貸款方案皆不限制借款人資金用途。惟有鑒於我國於商品導入階段，國人對此商品尚不熟悉，況且邇來詐騙集團橫行，老年人經常淪為殞擊對象。惟安老按揭採

逐筆向參與銀行申請一筆過貸款之方式，由銀行審核資金用途，實務上並不易落實。再者，HECM 計畫全部額度可以循環動用，對於老年人甚為方便，但容易成為不肖人士覬覦目標，進而橫生社會問題。為考量貸款資金之合理性，謹建議實施初期以部分額度(例如 IPL 之三分之一，最多不超過新台幣 200 萬元為原則)，為可供借款人循環動用額度，其餘則可選擇按月終身領取或按月定期領取。俟市場環境成熟後，則以撥貸方式多元化為目標。

(四)貸款成數與融資成本：由政府主導的反向房屋抵押貸款，攸關人民經濟安全基本權益，必須獲得民意機關(例如我國立法院或香港立法會)同意，政策方得付諸實施。尤其借款人可獲貸款成數及所負擔借款成出本，勢必成為關注焦點。謹建議主管單位應儘邀集專家學者、銀行業者、保險業者及貸款保證機構，規劃營運架構、作業流程、契約內容及市場參與者，確定參與者獲利模式，並精算出各項融資成本、貸款成數及每月年金金額，交付各界充分討論後，儘早形成社會共識。

三、消費者保護措施

金融機構銷售金融商品，應符合誠信、公平合理及平等互惠之原則。換言之，金融業應充分瞭解消費者(Know Your Customer, KYC)，以確保消費者對於該商品或服務之適合度；同時，金融業亦應充分揭露商品、服務、契約、費用與風險之重要內容，並讓消費者充分瞭解商品或服務之內容(Know Your Product, KYP)。我國為匡正以往金融業過度銷售金融商品而忽略顧客風險承擔之弊病，以維護金融消費者權益。於 2011 年 12 月 30 日正式施行「金融消費者保護法」，金融消費評議中心亦於 2012 年 1 月 2 日正式掛牌運作。未來政府要建立老年人對反向房屋抵押貸款之信心，應建立消費者保護相關措施，並融入相關政策與法規中，配合市場發展趨勢，隨時檢討修正各項相關政策與措施。謹將具體建議措施分述如下：

(一)加強消費者教育推廣宣導及消費資訊蒐集：為建立借貸雙方公平交易之環境，由主管單位設置或委託獨立機構，辦理對金融業及消費者之教育宣導，俾有效預防滋生消費紛爭。使金融機構與金融消費者均能充分瞭解正確之金融消費觀念及金融消費關係之權利與義務，以利消費者做出決策，有效預防金融消費爭議發生。同時，藉由教育宣導，建立反向房屋抵押貸款係老年人的正當的理財行為之觀念，摒除一般人視其為窮困老人最後經濟來源的負面形象。

(二)強制諮詢輔導制度：反向房屋抵押貸款較傳統抵押貸款複雜，申辦前宜由公正獨立之第三方，向消費者充分說明該商品、服務及契約之重要內容，並充分告之風險，必要時得考量徵求其子女親屬意願書。其所進行之說明及揭露，應以消費者能充分瞭解方式為之，其內容應包括但不限交易成本、可能之收益及風險等有關消費者權益之重要內容。

(三)落實金融消費評議中心功能：反向房屋抵押貸款適用對象均為老年人，在經濟上通常處於相對弱勢，由金融消費評議中心以公平合理、迅速有效原則，處理金融消費爭議，為本業務發展奠定良好基礎。

(四)契約撤銷期間：日前我國人壽保險契約撤銷期間為 10 日，主要是考量消費者僅透過業務人員介紹，很難全面理解保單全貌，希望消費者能善用契約撤銷權，有充裕時間仔細檢閱保單。反向房屋抵押貸款除涉及借款人本身權益，並攸關其與家屬間之共識，為予借款人及其親屬有充分時間深思熟慮，契約撤銷期間宜延長為 30 個日曆天，撤銷期間內撤銷契約不需負擔貸款保費，惟需自行負擔貸款期間利息及其他前期成本，俾符國情。

(五)融資成本的揭露：過去我國在消費型借貸商品上，貸款機構經常會刻意隱藏真實融資成本，致使實質融資成本，往往高於契約上揭露之名目融資成本，造成借款人的權益受損。且貸款機構在計算借貸成本時，基礎都不盡相同，故消費者亦無從比較。有鑑於這些問題的嚴重性，立法院增訂了消費者保護法第 22 條之 1 來規定借貸契約訊息的揭露。行政院金融監

督管理委員會根據本條，制定「銀行業暨保險業辦理消費者信用交易廣告應揭示總費用範圍及年百分率計算方式標準」來規範銀行及保險業者。未來配合本業務之推行，勢必調整該計算標準，以充分揭露融資成本，維護消費者知的權益。

四、推廣措施

各國於反向屋屋抵押貸款導入期，均需面對需求不足之嚴苛考驗。因此，如何有效推廣，為本業務能否持續發展之關鍵因素，謹就需求面及供給面分述如下：

(一)需求面：

1.初期政府可以舉辦地區型公聽會或利用報章媒體進行公共議題方式討論，藉以形成社會共識，以利日後推廣：我國財留子孫、排斥借貸的觀念根深蒂固，短時間逆轉不易。推動本業務惟有透過長期的溝通及討論，輔以社會實際發生之案例，由當事人現身說法。並利用報章媒體偏好報導民生議題之特性，進行公共議題式之討論，並順勢透過廣播、電視節目或舉辦公聽會及說明會加強宣導，讓社會大眾瞭解、接受且給予認同。

2.事前要有精確市場調查，瞭解潛在需求，規劃切合消費者之商品：基於各國國情不同，國外推行成功之反向屋屋抵押貸款商品於我國無法全盤照單全收。因此，主管機關必須先有精確市場調查，瞭解消費者之潛在需求，再視國內法律環境、金融習慣，規劃出切合國內消費者能接受之商品。

3.商品不宜過於複雜，並妥善規劃商品內容：反向屋屋抵押貸款之借款人，主要均為 65 歲以上之老年人，並且於貸款決策中涉及眾多親友等關係人。因此，簡明易懂之商品內容，將有助於借款人及其關係人之決策；其次，貸款成數與融資成本為借款人最為關注的議題，合理的商品訂價更是借款人能否接受之關鍵因素；此外，反向屋屋抵押貸款為貸款，並非所得，不宜影響借款人其他社會福利，俾利本業務之順利推廣。

4.常設教育推廣機構，持續推廣，並有系統蒐集消費資訊，俾做為未來定期或不定期對於作業流程、商品內容、商品應用等層面，進行優化之參考。

(二)供給面：

1.政府應確保市場參與者之合理利潤:我國發展反向屋屋抵押貸款業務，囿於潛在市場規模及初期宣導教育效果不確定等因素，承辦貸款銀行、保證機構、輔導顧問及教育宣導機構等市場參與者勢必興趣缺缺。因此，政府如何以獎勵、補貼或減免稅賦等方式，維護市場參與者之合理利潤，鼓勵其善盡企業社會責任，為維持市場有效供給之基本方式。例如，政府為降低承辦貸款銀行資金成本，由中央銀行提撥郵政儲金轉存款供承辦貸款銀行辦理專案貸款。

2.政府應確保有利本業務發展之環境:政府應以公權力維護有利本業務發展之環境，例如提供政府保證機制，讓承辦貸款銀行無後顧之憂。此外，政府亦應提供承辦貸款銀行或保證機構有關借款人遷籍、出售房屋及死亡等戶籍及地籍動態資訊，以簡化借款人借款手續及降低承辦貸款銀行或保證機構之作業風險。

五、金融監理措施

施博智(2009)舉出 2001 年澳洲政府通過澳洲證券及交易委員會法案(Australian Securities and Investments Commission Act)與公平交易法案(Fair Trading Acts)規範禁止貸款人有誤導、欺騙消費者之不實行銷行為。惟該市場貸款仲介公司為第二大的通路，由於政府對於貸款仲介公司監理不足，致仲介公司隱瞞或揭露不實產品資訊，抑或是唯利是圖忽視借款人實際需求。故為反向房屋抵押貸款永續健全發展，政府必須建立完善的金融監理架構，以促進市場良性競爭，也同時強化消費者信心。我國於 2007 年金融海嘯期間，連動債買賣糾紛頻仍，以致主管機關對金融衍生性商品轉趨嚴

密監管。惟若因過度干預與限制，亦會限縮市場整體發展。因此，審慎的金融監理將有助於反向房屋抵押貸款之穩健發展，謹建議未來配合金融監理措施如下：

(一)監管市場參與者之各項收費訂價措施、消費契約內容、公開資訊揭露、消費者教育工作及各項消費者保護措施是否落實。

(二)國外許多案例顯示，金融機構會在消費者沒有分辨能力情形下，勸誘消費者申辦反向房屋抵押貸款，轉投資其他投資型金融商品(例如股票、外匯、基金或房地產)，導致消費者嚴重的財務損失。為避免利益衝突情事發生。嚴禁授權金融機構及授權輔導顧問，從事反向房屋抵押貸款廣告招攬及營業促銷活動，預防其藉機不當銷售金融商品。



第五章 結論與建議

第一節 結論

本研究經由個案分析安老按揭，並與 HECM 計畫之異同進行比較分析，深入探討其發展過程(how)及原因(why)，並衡酌我國法令基礎與國情環境，獲得結論如下：

一、英國學者 Peter Taylor-Gooby 及 Jannifer Dale(1981)主張，政府應於社會福利扮演供給者(supplier)、規範者(regulator)及補強者(supplementation)三種角色。本研究發現美國 HECM 計畫及香港安老按揭亦本於上述概念，由政府扮演積極角色，主導建構整個反向房屋抵押貸款之營運架構、規範商品內容、提供貸款保險、消弭借貸雙方不確定性及維護弱勢消費者權益。並且充分運用金融市場及社會各項資源，確保制度能夠順利運作。隨著台灣人口結構高齡化發展，政府為解決高齡化的各種社會問題與福利需求，必須儘速研擬高齡人口福利政策，積極扮演著供給者、規範者與補強者之角色，建構我國多元化老年經濟安全保障措施。

二、我國人口結構快速老化，已嚴重壓縮政府因應時間，加上不婚、不生、少子化社會趨勢，已削弱傳統家庭移轉功能，引發國人老年經濟安全保障不足的議題。反向房屋抵押貸款係在既有社會福利體系之外，做為老年經濟安全補充措施之一，依據研究顯示，本業務確有其潛在市場需求。惟本研究發現多數國家反向房屋抵押貸款制度皆經歷數十年的演變與改進，方能日臻完善，並邁向經濟規模。我國應及早實施推行，才能有充分時間不斷調適，發掘出契合國人需要之營運架構與商品型態。

三、金融創新應建立在客戶實際需求上，必須福國利民，始具正面意義。反向房屋抵押貸款對於補足老年人現金缺口，於歐美國家已獲初步成功經驗。惟能否達到福國利民之預期目標，端視制度如何建立、法規是否

完善、管理是否妥當、執行是否順暢、風險如何趨避、以及監理如何落實等實質條件。本研究發現在營運架構方面，安老按揭以政府保險機制，免除承辦金融機構風險之疑慮。同時，亦加強老年人申辦之信任與信心，為日後發展奠定良好基礎；在商品規劃方面，安老按揭貸款採用風險較高之年輕借款人，貸款成數較 HECM 計畫為低，風險較低之高齡借款人，貸款成數則較 HECM 計畫為高。以及安老按揭先期借款成本較 HECM 計畫為低之策略，嘗試說服立法會與民意支持；在消費者保護措施方面，香港近期飽受金融機構不當銷售案例頻仍之苦，安老按揭採用事前強制輔導、事中嚴格控制資金用途及事後長達六個月猶豫撤銷期，以期保護老年弱勢消費者。其導入諸多措施與實施經驗，值得我國未來規劃反向房屋抵押貸款商品之借鏡。

第二節 研究限制

本研究之研究方法，係將所蒐集安老按揭與 HECM 計畫發展背景、營運架構、商品內容及推行現狀等資料，予以整理、歸納及分析比較。並且考慮時間因素，進行動態剖析，探討前後因果關係。並輔以比較研究法，解析香港政府在推行安老按揭時，考量法令基礎、金融環境及民情風俗之不同，所做之調整。故本研究比較偏向探討與詮釋安老按揭與 HECM 計畫之整體營運架構、商品內容及消費者保護措施，惟亦產生以下研究限制：

一、本研究以安老按揭為例，深入分析其營運架構、商品內容與訂價及消費者保護措施，探討對我國目前發展反向房屋抵押貸款業務之啟示，並依我國法令基礎、金融環境及民情風俗之不同，做出具體建議。惟香港法令環境沿襲英國，與美國均屬於普通法體系，我國則為大陸法體系，於法令規範及實務運作組織及理論架構，其間或有差異存在。

二、礙於安老按揭與 HECM 計畫之訂價方式，屬於 HKMC 及 FHA 之商業機密，本研究僅能就其官方網站所揭露之訂價訊息做研究樣本。惟二

國國民生命表之生存率與死亡率、預期利率、房價增值率、特殊考量因素均有差異。因此，比較分析無法立於完全一致之基礎，可能會影響對研究之判斷。

三、反向房屋抵押貸款之推行，乃為動態過程，皆存在一定程度之因果關係，在分析過程中難免疏漏一些動態情境，可能會影響對研究之判斷。此外，本研究有諸多判斷，係基於撰寫者個人長期於金融機構服務，所建立之觀念，難免容易流於主觀的偏差。

雖然有上開研究之限制，撰寫者仍然認為本研究成果仍有研究價值，撰寫者認為反向房屋抵押貸款必須因地制宜，除了從各國汲取施行經驗，快速學習適合的制度外，商品內容則要實地試行，不斷檢討與優化，才能持續發展，發揮多元化老年經濟安全保障之功能。

第三節 建議

由本研究所獲結論，期盼政府未來除保留目前規劃之公益型反向房屋抵押貸款商品，提供擁有房地產的近貧老人，取得日常生活所需資金外。仍應朝向公辦民營型的反向房屋抵押貸款商品發展，由政府帶頭結合民間各項資源，避免財政補貼支出，朝向財務自給自足之目標，俾以擴大服務對象與範圍，達成政府建構老年經濟安全保障多元化之既定目標。

我國自從 2009 年 10 月 1 日衛生署長楊志良提出「以房養老」概念，並獲得當時金管會主委陳冲積極回應後，諸多學者即展開研究，惟均以世界各國實施經驗及在我國可行性分析研究為主，其中亦有文獻探討可貸額度，惟反向房屋抵押貸款之訂價，除與國人預期壽命、預期利率及預期房價攸關外，營運架構、作業流程、商品內容及消費者保護措施更是決定融資成本之關鍵因素。謹建議後續研究可以本研究提議公辦民營之營運架構，嘗試以我國可能之營運模式、市場參與者、預期生存率與死亡率、預期利率以及房價趨勢做為研究變數，探討符合我國國情之訂價模式。

附錄 A：安老按揭每月年金金額及一筆過貸款限額表

借 款 人 年 齡	以指定物業價值每港幣 100 萬元計算(利率：2.75%、每月按揭保費費率：1.25%)									
	10 年		15 年		20 年		終身		一筆過貸款最高限額	
	二人	單人	二人	單人	二人	單人	二人	單人	二人	單人
60	3,300	3,700	2,500	2,800	2,100	2,400	1,800	2,000	154,200	174,800
61	3,500	3,900	2,600	2,900	2,200	2,500	1,850	2,100	159,700	180,700
62	3,600	4,000	2,700	3,000	2,300	2,550	1,900	2,200	165,400	186,700
63	3,700	4,100	2,800	3,100	2,400	2,600	2,000	2,300	171,200	192,900
64	3,800	4,200	2,900	3,200	2,500	2,700	2,100	2,400	177,200	199,200
65	4,000	4,400	3,000	3,300	2,550	2,800	2,200	2,500	183,400	205,700
66	4,100	4,500	3,100	3,400	2,600	2,900	2,300	2,600	189,800	212,400
67	4,200	4,700	3,200	3,500	2,700	3,000	2,400	2,700	196,300	219,200
68	4,400	4,800	3,300	3,600	2,800	3,100	2,500	2,800	203,000	226,200
69	4,500	4,900	3,400	3,700	2,900	3,200	2,600	3,000	209,900	233,400
70	4,600	5,100	3,500	3,800	3,000	3,300	2,800	3,100	217,000	240,700
71	4,800	5,200	3,600	4,000	3,100	3,400	2,900	3,300	224,300	248,200
72	4,900	5,400	3,700	4,100	3,200	3,600	3,000	3,400	231,700	255,900
73	5,100	5,500	3,900	4,200	3,300	3,700	3,200	3,600	239,300	263,600
74	5,300	5,700	4,000	4,300	3,500	3,900	3,400	3,800	247,000	271,600
75	5,400	5,800	4,100	4,500	3,600	4,100	3,500	4,000	255,000	279,700
76	5,600	6,000	4,200	4,600	3,800	4,300	3,700	4,200	263,100	287,900
77	5,700	6,200	4,400	4,800	4,000	4,500	3,900	4,400	271,300	296,300
78	5,900	6,300	4,500	5,000	4,200	4,700	4,100	4,600	279,700	304,700
79	6,100	6,500	4,700	5,200	4,400	5,000	4,300	4,900	288,300	313,300
80	6,200	6,700	4,900	5,500	4,600	5,300	4,500	5,200	296,900	322,000
81	6,400	6,900	5,100	5,700	4,900	5,600	4,800	5,500	305,700	330,800
82	6,600	7,100	5,400	6,100	5,200	6,000	5,100	5,900	314,600	339,700
83	6,800	7,300	5,600	6,400	5,500	6,300	5,400	6,200	323,600	348,500
84	7,000	7,600	6,000	6,800	5,900	6,700	5,800	6,600	332,700	357,500
85	7,200	7,900	6,300	7,300	6,200	7,200	6,100	7,100	341,800	366,500
86	7,500	8,300	6,800	7,800	6,700	7,700	6,600	7,600	351,000	375,400
87	7,800	8,800	7,300	8,400	7,200	8,300	7,100	8,200	360,100	384,400
88	8,200	9,300	7,800	9,000	7,700	8,900	7,600	8,800	369,300	393,200
89	8,700	9,900	8,400	9,700	8,300	9,600	8,200	9,500	378,300	402,100
90	9,200	10,600	9,000	10,500	8,900	10,400	8,800	10,300	388,000	411,100
91	9,300	10,700	9,100	10,600	9,000	10,500	8,900	10,400	397,200	419,900
92	9,400	10,900	9,200	10,800	9,100	10,700	9,000	10,600	406,400	428,500
93	9,500	11,000	9,300	10,900	9,200	10,800	9,100	10,700	415,500	437,000
94	9,600	11,200	9,400	11,100	9,300	11,000	9,200	10,900	424,600	445,400
95	9,700	11,300	9,500	11,200	9,400	11,100	9,300	11,000	434,000	453,800
96	9,800	11,500	9,600	11,400	9,500	11,300	9,400	11,200	443,600	462,200
97	9,900	11,600	9,700	11,500	9,600	11,400	9,500	11,300	454,500	471,600
98	10,000	11,800	9,800	11,700	9,700	11,600	9,600	11,500	464,300	481,000
99	10,100	12,000	9,900	11,900	9,800	11,800	9,700	11,700	472,100	490,500
100	10,200	12,200	10,000	12,100	9,900	12,000	9,800	11,900	477,600	496,900

註：

- 1.物業價值的上限為 800 萬港元。如物業估值高於該上限，每月年金金額將按 800 萬港元價值的物業計算。
- 2.若二人共同借款，將以較年輕借款人的參加年齡，作為計算每月年金金額基準。
- 3.若借款人年齡超過 100 歲，每月年金金額及最高一筆過貸款可個別向參與銀行查詢。
- 4.當借款人每次提取一筆過貸款後，其後的每月年金金額將被相對調低。

資料來源：香港按揭證券有限公司(2011)官網 <http://www.hkmc.com.hk/>

附錄 B：安老按揭兩方按揭契據範本

A 部：簽署各方

您／按揭人：_____，持有的香港身份證號碼：_____

授予

我們／貸款人：_____

B 部：釋義

(a) 在本契據中，下列詞語具有其旁邊所示的涵義：

輔導證書：指附載於附件內的《輔導證書》證明您已經參加了所需的輔導會面；

保險：指按揭證券公司根據安老按揭總保險單就貸款向我們提供的保險；

公契：指登記在註冊摘要號碼為_____下的公契(包括不時對其作出的任何修改或變更)；

開支：指我們或接管人就與本按揭和貸款協議書有關而合理產生的任何費用及開支。我們在安老按揭條件第 19 條提供了此等開支的範例；

貸款協議書：指就貸款的《貸款協議書》或《貸款協議》，其載有您及我們就貸款的權利和責任，以及其他條款和條件(包括其不時補充和修訂)；

政府：指香港特別行政區政府；

政府租契：指與地段有關的編號為_____的政府租契／新批租約／賣地條件／換地條件／批地條件，其詳細資料如下：

日期：_____

簽署各方：_____

期限：_____

續期／修訂／變更：_____

按揭證券公司：指香港按揭證券有限公司；

貸款：指我們根據貸款協議書提供予您的安老按揭貸款；

地段：指與物業相關的地段編號及分段；

每月按揭保費：指我們每月向按揭證券公司支付的部份按揭保費；

本按揭：指本契據及安老按揭條件；

按揭保費：指我們根據安老按揭總保險單的條款及條件支付予按揭證券公司的保費(包括基本按揭保費和每月按揭保費)；

安老按揭總保險單：指按揭證券公司與我們之間於_____日訂立的《安老按揭總保險單》，包括其不時之補充或修訂；

安老按揭條件：指本契據 D 部所表述的安老按揭條件；

收益：指以下任何一項或多項可以單獨適用或連同其他項一併適用：

(a) 在到期事件後出售物業或其任何部份的情況下而獲得的出售總額；

(b) 在物業或其任何部份被政府收回的情況下，取其金額較高者：

(i) 為收回物業而取得的補償；及

(ii) 當物業因被收回而被要約以另一物業作補償，而該後述物業的業權已妥為登記於您的名下，並且將該後述物業抵押給我們的新造安老按揭已簽立的情況下，我們委任的專業合資格估價師建議的該後述物業的公開市場價值；

(c) 在物業所位於的樓宇已經倒塌，或已相當程度倒塌的情況下，該樓宇的保險人就物業支付或同意支付的賠償；

(d) 在物業已經倒塌，或已相當程度倒塌的情況下，物業的保險人支付或同意支付的賠償。

物業：指本契據 C 部所表述的物業；

有抵押的債務：指您在貸款協議書下不時欠我們的尚未償還的全部款項、責任及債務(及如你們是兩個人，則你們共同及各自所欠的到期的全部款項、責任和債務)及依據本按揭及／或由本按揭抵押的其他款項、責任及債務(包括開支、依據本按揭您應支付的任何按揭保費的償付金額、利息及其他的款項等)；

基本按揭保費：指於保險生效後，我們根據安老按揭總保險單的條款和條件規定的金額和方式於保險生效時向按揭證券公司支付的按揭保費的基本部份；

我們：指本契據 A 部中被指定的人士；且我們的作相應解釋；及

您(你們)：指本契據 A 部中被指定的人士，且如果被指定的人士有兩位，則每一位被視為獨立的個體；且您的，你們的作相應解釋。

(b) 安老按揭條件第 1 條所載的涵義及釋義規則適用於本契據。

C 部：藉本按揭抵押的物業

藉本按揭抵押的物業：

[與物業相關的地段號碼及分段]的[]份相等的[]不可分割部份或份數，連同持有、使用、居住和享用[物業所在的樓宇的描述]的[住宅單位的描述]的專有和獨有的權利和特權，而物業在以註冊摘要編號[]在土地註冊處註冊的轉讓契所附的圖則上顯示。

D 部：本按揭的條款與條件

安老按揭條件納入並構成本契據的一部份。您確認及確定您已獲得並審閱了安老按揭條件的文本(「安老按揭條件」)。

E 部：簽署各方的聯絡詳情

我們的聯絡詳情如下：

地址：_____

傳真號碼：_____

我們可在任何時間通過向您提前[五日]發出書面通知以更改我們的聯絡詳情。

您的聯絡詳情如下：

地址：_____

傳真號碼：_____

F 部：物業的押記

您以實益業權人的身份將您在該物業中的全部權益以第一固定法律押記的方式抵押(如您在物業中的權益為法定產業權)及轉讓(如您在物業中的權益為衡平法權益)給我們，作為繳付有抵押的債務的償付及履行您在本按揭和貸款協議書下的責任的抵押，該抵押受限及受惠於政府租契及公契。

您將現在或將來根據任何就您在該物業中的全部權益或其任何部份而訂立的任何買賣協議或其他協議之到期收益及其他款項，連同我們以您的名義就上述收益及款項提出法律訴訟及發出解除抵押的有效收據的權力轉讓給我們(並且，如我們要求，您同意轉讓給我們及會按我們要求的格式和內容簽立一份或一份以上的單獨的轉讓契據)。

G 部：輔導證書

一份有效及生效的輔導證書已附於附件中。

H 部：業權契據

當您出售物業或您基於合法原因依法被要求出示物業的業權契據時(受限於我們有絕對酌情權拒絕交還該等業權契據)，您應委託一間律師行代表您就出示業權契據事宜向我們提交書面請求。我們不會直接將業權契據交還給您，但是會考慮將該等業權契據交還給您委託的律師行，他們須保證將該等業權契據在我們指定的期限內送還給我們。您將承擔我們因您要求提供業權契據或因出售物業而解除或撤銷本按揭以引起的任何律師費。

I 部：您的聲明

您確認在簽署本契據前，已被促請注意首頁上的「重要通知」，特別是關於在簽署本契據前您應就本契據及安老按揭條件徵詢獨立法律意見的警告陳述。

J 部：語言

如您在簽署時獲提供本按揭的英文版本和中文版本，而您只須簽署其中一個版本，則只有簽署的版本是有效的。如果您簽署本按揭的兩個版本，而該兩個版本間有任何不一致之處，則以英文版本為準。

茲見證本契據已經由按揭人於本契據首段載明的日期正式簽署。

由

簽署蓋章及交付：_____

見證人：

見證律師簽署：_____

見證律師姓名及地址：_____

附錄 C：安老按揭條件範本

1. 釋義

1.1 在本安老按揭條件中，下列詞語具有其旁邊所示的涵義：

認可人士：指不時列於政府屋宇署「認可人士登記冊」中的人士或為書面批准的任何其他人士；

樓宇：指包含物業在內的樓宇；

貸款起始日：指根據貸款協議書向按揭人首次發放款項的日期；

輔導證書：指兩方按揭契據 B 部中界定的輔導證書；

公契：指兩方按揭契據中所描述的公契並包括對其不時作出的任何修改或變更；

開支：指兩方按揭契據 B 部中所界定的開支；

貸款協議書：指兩方按揭契據 B 部中所界定的貸款協議書；

政府：指兩方按揭契據 B 部中所界定的政府；

政府租契：指兩方按揭契據 B 部中所界定的政府租契；

香港：指中華人民共和國香港特別行政區；

按揭證券公司：指香港按揭證券有限公司；

貸款：指兩方按揭契據 B 部所界定的貸款；

到期事件：指載於第 12 條的任何事件；

每月按揭保費：指兩方按揭契據 B 部所界定的每月按揭保費；

本按揭：指包含本安老按揭條件的兩方按揭契據；

按揭保費：指兩方按揭契據 B 部所界定的按揭保費；

安老按揭總保險單：指按揭證券公司與我們於_____立的安老按揭總保險單，包括對其不時作出的補充或修訂；

條例：指《物業轉易及財產條例》(香港法例第 219 章)並包括對其不時作出的任何修改、補充或重新制定；

人士：指任何個人、遺產代理人、公司、法人團體、不屬法團的團體、法人、信託、合夥或商號，並包括其任何繼承人和受讓人；

收益：指兩方按揭契據 B 部所界定的收益；

物業：指兩方按揭契據 C 部所描述的物業及其任何部份；

接管人：指我們在任何時間以書面形式委任作為物業接管人或管理人的任何人士(包括我們的職員或僱員)；

有抵押的債務：指兩方按揭契據 B 部所界定的有抵押的債務；

抵押：指為支付或償付任何債項、債務或責任而作抵押的任何文書或抵押品；

暫停事件：指載於第 11 條的任何事件；

兩方按揭契據：指載有您以我們為受益人以抵押償還有抵押的債務而於物業上設立的第一固定法律押記或按揭(包含本安老按揭條件)而簽立的《兩方按揭契據》，包括不時對其可能作出的修改、修正或補充；

基本按揭保費：指兩方按揭契據 B 部界定的基本按揭保費；

我們：指兩方按揭契據 A 部指明作為「我們」的一方並包括其繼承人和受讓人；且我們的作相應解釋；及

您(你們)：指兩方按揭契據 A 部指明作為「您」的一方並包括其繼承人和受讓人；且您的、你們的、您自己作相應解釋。

1.2 在本安老按揭條件中：

(a) 凡指單數的字亦指眾數，反之亦然；凡代表一個性別的字亦代表另一個性別；

(b) 標題僅為方便參考而設，並不改變本安老按揭條件的涵義；

(c) 凡提及的任何條文或附件，均指本安老按揭條件提及的條文或附件，並包括對該等條款或附件所作出的任何變更；

(d) 時間及日期即指香港時間及日期；

(e) 凡提及某文件，即包括對該文件所作出的任何變更或取代該文件的任何文件；及

(f) 凡提及任何法定條文，即包括對該等法定條文所作出的任何變更或對根據任何該等法定條文而訂立的任何從屬法例、命令或規例所作出的任何變更。

1.3 本按揭由兩方按揭契據及本安老按揭條件組成，且它們必須被一併閱讀，如同它們是同一文件。

1.4 在兩方按揭契據中定義的詞語應在本安老按揭條件中的涵意相同(除非該詞語於本安老按揭條件中另予界定)。如兩方按揭契據與本安老按揭條件中詞語定義有任何衝突或抵觸之處，則以兩方按揭契據中的詞語定義為準。

2. 共同及各自的法律責任

2.1 如你們為兩位，則本按揭對你們兩位共同地適用亦對你們每一位各自地適用。意思即是，即使不能針對你們中的任何一位強制執行本按揭，你們中的另一位亦可能要就履行本按揭所載的責任完全負責。

2.2 我們有權向你們中的任何一位強制執行我們的權利或解除你們中的任何一位的責任，或與該位人士達成協議，而不影響我們針對本按揭中另一位權利。

3. 付款

3.1 您同意在到期事件發生時，您會全數向我們償還您根據貸款協議書及／或本按揭的條款和條件不時欠我們的有抵押的債務。

3.2 您必須根據貸款協議書及本按揭的條款和條件向我們全數償還有抵押的債務。

3.3 您不得從您根據本按揭支付的任何款項中扣除我們欠您的任何金額（除非事先取得我們的書面同意），且您必須在到期事件發生時向我們支付有抵押的債務。

3.4 在我們根據本按揭行使我們的執行權之前，我們會依我們單方的酌情決定權（且在不損害我們追討有抵押的債務而執行本按揭的權利的情況下）考慮允許您（或您的家人，如您已經去世，您的遺囑執行人或遺產代理人）在到期事件發生後的一段我們所指定的時間內全數償還有抵押的債務。在該期限屆滿後，我們將不會向您（或您的家人，如您已經去世，您的遺囑執行人或遺產代理人）另行通知，並會根據本按揭執行追討有抵押的債務的權利。您需要向我們支付全部的執行費用和開支（包括進行法庭訴訟的費用，處置物業費用或追討有抵押的債務的費用）以及我們認為與物業的保護及維護相關以使物業得以出售而產生的其他所需費用和開支。

4. 追索

4.1 如發生到期事件（除非您有任何欺詐或其他刑事或違法行為），我們將不會採取任何的行動或法律訴訟向您個人（或如您已經去世，您的遺產）追討任何因收益不足以償還有抵押的債務而產生的任何差額，唯我們會根據安老按揭總保險單內的條款及條件就上述差額向按揭證券公司提交保險索償。

4.2 如您（或如您已經去世，您的家人、遺囑執行人或遺產代理人）欲贖回物業並解除本按揭，則您必須向我們全數償還有抵押的債務。

4.3 我們承諾並確認，在全數償還您欠我們的有抵押的債務且向有權獲得收益的其他人士（如有）支付相關款項後，我們從收益中獲到的任何餘額將會發還予您（或如您已經去世，您的遺囑執行人或遺產代理人）。

5. 解除按揭

5.1 如果您（或您的家人，如您已經去世，您的遺囑執行人或遺產代理人）已經全數償付有抵押的債務，且您已根據貸款協議書及本按揭履行了全部責任，我們將以我們接受的形式就下列事宜簽署相關文件，而費用須由您支付：

- (a) 確認收到您欠我們的未償還貸款總額；及
- (b) 解除或撤銷本按揭。

5.2 我們根據第 5.1 條所作的任何解除或撤銷本按揭或收悉款項須受下述條件所規限，即我們就償還有抵押的債務所收的款項其後不得根據任何法律予以退還或扣減。

5.3 在我們根據第 5.1 條解除或撤銷本按揭或確認收到有抵押的債務後，如根據法律我們被要求退還任何償付有抵押的債務所繳付予我們的款項，則您須：

- (a) 仍然根據本按揭承擔法律責任，猶如我們從未收到該筆款項一樣；及
- (b) 簽署任何需要的文件及作出任何需要的事情，以將您對物業的全部權益抵押或轉讓給我們，而該事宜所產生的費用將由您支付，並且受限於在不知悉的情況下為物業付出價值的真誠購買人所獲得的權利，我們有權強制執行本按揭猶如本按揭的解除或撤銷或收悉確認從未發生過一樣。

6. 您的陳述與保證

您（或如果你們為兩位，則為你兩位）向我們陳述並保證在本按揭的日期：

- (a) 您（或如果你們為兩位，則你們兩位為聯權共有人）是物業的唯一法律和實益擁有人，並對物業擁有妥善及有價的業權；
- (b) 您（或如果你們為兩位，則你們兩位均）已經完成了我們要求的為維持與物業有關的有效安老按揭總保險單的全部事項；
- (c) 就簽署兩方按揭契據並沒有使您違反適用於您或對您有約束力的及與物業有關的任何法律、規則、規例、判決、命令、協議、授權或責任；特別是，您沒有違反與您使用物業相關的任何法律；
- (d) 每一政府租契及公契均為有效和具有效力的，且不存在香港政府有權終止政府租契的情況；
- (e) 您已根據政府租契或公契全數支付與物業有關的地價、地稅和其他款項，並已遵守政府租契及公契中影響物業的條款和條件；
- (f) 您已經全數支付與物業有關的管理費、差餉、稅項和其他支出及款項；
- (g) 現時並沒有與物業相關的訴訟、仲裁或行政程序正在進行，亦沒有人威脅要提出與物業相關的訴訟、仲裁或行政程序；
- (h) 您（或如果你們為兩位，則你們兩位均）不受任何個人自願安排的限制且沒有針對您而提出的任何破產呈請或類似法律程序，且您自己或任何人士沒有打算採取此類措施，且

- 就您所知，沒有針對您的尚未結束或威脅會發生的破產呈請、申請或類似事項；
- (i)物業修葺妥善和狀況良好（除我們要求的維修外），且為維護物業，您已經完成了任何政府機構或其他相關機構（如有）要求的一切必要維修；
 - (j)沒有發生暫停事件，且沒有發生可能成為暫停事件的事件；
 - (k)沒有發生到期事件，且沒有發生可能成為到期事件的事件；
 - (l)向我們提供的資料及／或載於輔導證書中與本按揭、貸款及物業相關的所有資料（包括物業的詳細資料及您個人的資料），在所有重大方面均屬真實、準確和完整的；
 - (m)您已經根據貸款協議書的條款與條件向我們提供了與我們作出向您借出任何款項的決定的相關全部資料；及
 - (n)您具有所需的權力、行為能力和法律權利以簽署或訂立兩方按揭契據及根據貸款協議書及本按揭履行您所承擔的責任。

7. 您的保險責任

7.1 您必須按我們的要求在任何時間持續地為物業就火災及其他嚴重損毀投購保險，而該費用將由您支付。下列條款適用於任何保險：

- (a)我們有權對保險公司的選擇及保險單的條款進行審批；
- (b)您必須確保在保險單上註明我們作為承按人在物業中的權益，或保險必須以您和我們的共同名義投購，或我們可要求您將您在保險單中的權益轉讓給我們；
- (c)保險單必須：

- (i)包含我們合理地指明的所有風險（包括但不限於火災及其他嚴重損毀以至影響物業情況或狀況的風險）；及
- (ii)包含不低於修復物業開支的保額（以我們專業的或合資格估價師的書面建議為準）；

(d)如我們要求，您必須向我們提供保險單的正本或其副本，以茲記錄；及

(e)您必須準時支付保險單的保費，並且必須向我們提供每一次付費收據的正本或副本。

7.2 您同意物業的保險單須規定，任何根據該保險單支付的賠償須直接支付給我們。在有抵押的債務沒有全數清償前，您將以信託形式為我們持有根據關於物業的任何保險單而獲得的任何賠償。

7.3 如您欲根據物業的任何保險單提出申索，您應立即通知我們。

7.4 我們有權代表您就您根據物業保險單提出的任何申索達成和解或作出調整。在此情況下，您須簽署所有文件並作所有事情以使我们能夠達成該和解或調解。

7.5 如就根據物業的任何保險單提出的申索而獲得任何和解或賠償款項，則我們有權選擇將該款項用以支付或扣減有抵押的債務或用以修葺或重建物業。

7.6 如我們決定將第 7.5 條中所支付的款項用來修葺或重建物業，您則須將該筆款項用於此用途。

7.7 您不得作出或容許作出任何可能引致下列後果的事情：

- (a)縮窄物業投保的範圍或減低物業投保的金額；
- (b)增加物業的任何保險單的保費；
- (c)阻止或妨礙根據物業的任何保險單提出之任何申索而達成全面和解；
- (d)取消或終止物業的任何保險單或使其無效；或
- (e)對物業的任何保險單造成不利影響。

8. 您對物業的責任

除非另外獲得我們的書面同意，否則您承諾在本按揭有效期間自費作出以下事宜：

- (a)確保您繼續作為物業的唯一法律及實益擁有人（或如果你們為兩位，則為聯權共有人），並對物業持有妥善和有價業權；
- (b)遵守與物業相關的政府租契和公契的條款及條件；
- (c)容許我們（及我們委任的人士）或接管人（及其委任的人士）在向您發出合理通知後（費用由我們承擔）的任何合理時間進入及視察物業；且我們及接管人（包括我們各自委任的人士）不得因進行該視察而被視為已取得物業的管有權；
- (d)如收到要求支付物業的逾期欠款或威脅就物業提出訴訟、仲裁或行政程序的任何通知，則您應於收到該通知後或上述通知遺下在物業內的 7 日內將該通知的副本送交我們；
- (e)您或您的代表人及時通知我們任何關於物業的爭議或投訴以及其結果，並在收到送交您或由您送出的與該爭議或投訴相關的通知後 7 日內，將所有該等通知的副本送交我們；
- (f)在收到就物業作出的任何判決或命令，及在收到任何政府當局或樓宇管理人就物業發出的命令、通知及建議後 7 日內，將其副本送交我們；
- (g)應我們的要求並按照我們的指示，在就物業進行的任何訴訟、仲裁或行政程序中提出申索、抗辯或作出回應，或與我們共同提出申索、抗辯或作出回應；
- (h)應我們的要求並按照我們的指示，就任何法庭、政府當局或樓宇管理人就物業發出的任何判決、命令、通知或建議相關的或與物業相關的任何爭議或投訴提出反對、上訴或作出回應，或與我們共同提出反對、上訴或作出回應；
- (i)如貸款協議書及／或兩方按揭契據內所載的物業詳情有任何更改及有任何不正確、不準確或不完整之處，應及時通知我們，並應及時更正該不正確、不準確或不完整的資料；
- (j)應我們可能於任何時間為下列目的而要求的，及時向我們提供關於您或物業的資料：

- (i) 強制執行本按揭；
- (ii) 維護物業；或
- (iii) 追討有抵押的債務；
- (k) 將所有關乎物業業權的文件交付我們保管；
- (l) 如發生任何暫停事件或可能成為暫停事件的任何事件，應及時通知我們；
- (m) 如發生任何到期事件或可能成為到期事件的任何事件，應及時通知我們；
- (n) 向我們支付我們應您或您的律師的要求而提供與物業或本按揭相關的任何文件的影印本、核證副本或正本而產生的所有合理費用和開支；
- (o) 如在任何時候當我們行使本按揭內所載的出售權力時，則在我們通知後，應立即遷出並交回物業的空置管有權（並確保其他全部居住人遷出並交回空置管有權）給我們或我們提名或指定的任何人士；
- (p) 應我們的要求，於任何時間簽署和簽立我們為完備擬根據本按揭設定的抵押而合理要求的所有文件，及作出我們為完備擬根據本按揭設定的抵押而合理要求的任何行為及事情。

9. 您同意不會作出的事情

未經我們書面同意，您同意不會作出或容許作出下列任何事情：

- (a) 出售、轉讓、再分拆、處置或處理物業或在物業中的任何權益（除非您已向我們全數償還有抵押的債務）；
- (b) 除本按揭以外，為物業設定或允許設定任何權利或利益或施加或允許施加責任（包括任何抵押）以惠及任何其他人；
- (c) 利用物業作不合法或不道德用途或用於公契或政府租契不允許的任何用途；
- (d) 除法律、政府租契或公契所要求外，拆卸物業或對物業作出任何結構性改動或加建，或對物業僭建任何未經授權或非法的建築物；
- (e) 作出任何可能減低物業的價值或損害我們根據本按揭所設立的抵押的事情；
- (f) 就物業申請任何規劃許可、建築同意或任何改善或修葺工程授權；
- (g) 更改或放棄政府租契或公契所載的任何條款或權利；
- (h) 訂立任何與物業相關的租約或租賃協議或容許任何人士佔用或管有物業的任何部份；
- (i) 作出任何將導致或可能導致第 7 條所提及的任何使保險保障無效的事情。

10. 政府租契的續訂、續期和重批

10.1 如政府對政府租契提出續訂、續期或重批的要約，則您必須：

- (a) 立即接受該要約；
- (b) 及時履行該要約的所有條件並按要求及時支付任何地價和其他款項；
- (c) 在完成將政府租契續訂、續期或重批時，根據已續訂、續期或重批的政府租契簽立一份惠及我們的物業按揭，費用須由您支付並且格式須與本按揭相同並視情況需要而作相應修訂；及
- (d) 在根據第 10.1(c) 條簽署另一按揭前，以信託形式為我們持有您根據獲續訂、續期或重批的政府租契而對物業擁有的權益。

10.2 在政府租契期滿後，如您沒有取得政府租契的續訂、續期、重批，這將成為到期事件，並且我們有權立即根據本按揭行使我們的權利。

11. 暫停事件

11.1 下列每項事件均為暫停事件：

- (a) 您違反與物業相關的政府租契或公契中的任何條款及條件；
- (b) 您沒有全數及按時支付與物業相關的管理費、差餉、稅項和其他支出及應付款項；
- (c) 您沒有對火災及影響物業的其他嚴重損毀維持有效的保險；
- (d) 您沒有如我們要求在貸款起始日後完成維修或補救工程，或使物業修葺妥善及保持良好狀況，或進行我們或任何政府當局可能要求的維修；
- (e) 您沒有遵守與物業相關的任何法律、規則、規例、判決、命令、協議或授權；
- (f) 您沒有遵守任何政府當局或物業樓宇管理人就物業發出的任何命令、通知或建議；
- (g) 您沒有簽署年度聲明並將其送回給我們，以確認（其中包括）您正居住且將繼續居住於物業，並將物業作為您於香港的主要居所；
- (h) 除本按揭以外，您在物業上設定或允許設定或存在任何權利、按揭、抵押或其他權益，以惠及任何人士；
- (i) 您的任何行為或不作為可被合理地視為對物業價值造成不利的影響或會損害根據本按揭設立的抵押；及
- (j) 您違反貸款協議書或本按揭的任何條款，或就貸款相關的事項，向我們提供不正確的、誤導的、具欺騙性的或虛假的資料或聲明或進行其他欺詐性行為。

11.2 如發生暫停事件且該事件能夠被糾正，但您沒有在該暫停事件發生之日起 3 個月內對該暫停事件進行全面糾正至我們滿意的程度，我們有權扣起及停止向您支付根據貸款協議書或本按揭須向您支付的任何款項。

12. 到期事件

下列每項事件均為到期事件：

- (a) 物業不再是您於香港的主要居所；
- (b) 您去世，或如果你們為兩位，則你們兩位都已去世；
- (c) 您（或如你們為兩位，則你們中的任何一位）
 - (i) 被判定破產；或
 - (ii) 受限於個人自願安排；
- (d) 發生暫停事件且從發生之日起 6 個月內沒有被糾正；
- (e) 發生無法被糾正的暫停事件且我們已經根據貸款協議書的規定向您發出通知；
- (f) 物業整體或部份被政府或主管當局收回；
- (g) 與物業有關的政府租契被終止；
- (h) 認可人士作出書面建議指物業不能再被安全地使用；
- (i) 物業所在的樓宇，或物業本身已經倒塌或在相當程度上倒塌；
- (j) 物業依法被強制出售且該出售已經完成；
- (k) 如果你們超過一位，你們已經分割了物業的聯權共有業權；及
- (l) 您自願將物業交予我們。

13. 本按揭的強制執行

13.1 如發生到期事件，本按揭立即可被強制執行；有抵押的債務亦立即到期且須償還，而我們將有權採取下列任何或全部的措施：

- (a) 終止根據貸款協議書提供予您的所有銀行或信貸安排或通融及將立即終止我們向您放貸的責任；
- (b) 要求您向我們繳付有抵押的債務；
- (c) 行使法律（包括根據條例）賦予我們作為承按人的所有權力；及
- (d) 行使本按揭賦予我們的所有權力。

13.2 在沒有損害我們根據第 13.1 條所擁有的權利的情況下，在到期事件發生時，並在我們強制執行我們根據本按揭擁有的權利之前，我們有絕對酌情決定權允許以下事項：

- (a) 在您仍然在世的情況下，如果您希望撤銷本按揭且贖回物業，則您可以在 3 個月內（或根據我們的絕對酌情決定權認為合適的其他期限）向我們全數償還有抵押的債務；及
- (b) 在您（或如果你們多於一位，則你們最後一位）已經離世的情況下，如果您的家人、遺囑執行人或遺產代理人希望撤銷本按揭且贖回物業，則他們可以在 9 個月內（或我們根據我們的絕對酌情決定權認為合適的其他期限）向我們全數償還有抵押的債務。

13.3 如您或您的家人、遺囑執行人或遺產代理人（視情況而定）沒有在第 13.2(a) 或 13.2(b) 條提及的期限內及時行動及向我們償還有抵押的債務，則我們有權行使我們根據本按揭享有的任何及全部權利，及如果我們認為合適，立即出售物業。

13.4 在根據本第 13 條出售物業予我們認為合適的任何人士的情況下，物業的出售價格是或將被視為合適及合理的，且您不能就物業出售價格提出異議或爭議。

14. 接管人的委任

14.1 如發生到期事件，我們有權在沒有向您發出任何通知或沒有獲得您事先同意的情況下委任接管人。

14.2 在符合第 15.2 條的規限下，您同意條例第 50 條適用於接管人的委任。

14.3 您確認並同意接管人享有：

- (a) 所有根據法律（包括由條例賦予的權力）賦予其作為接管人的所有權力；及
- (b) 所有根據本按揭賦予接管人的全部權力。

15. 我們及接管人的權力

15.1 如發生到期事件，我們及接管人中的每一方均有下列權利：

- (a) 按我們或接管人認為合適的任何方式、價格（不論是現金或任何其他形式）和條款，出售或以其他方式處置或處理物業；
- (b) 以我們或您的名義轉讓物業以行使我們或接管人根據本按揭所擁有的權力；
- (c) 進入物業並取得物業的管有權；
- (d) 按照我們或接管人認為合適的任何條款批出與物業相關的任何租約、租賃或特許協議；
- (e) 為出售、出租或租賃物業或批出任何其他佔有或管有物業的權利而簽署我們或接管人認為合適的任何文件和作出我們或接管人認為合適的任何事情；
- (f) 按我們或接管人認為合適的投保金額和條款，為物業投購火險和我們可能要求的其他各項風險保險，並保持物業的各項保險有效；
- (g) 對物業進行我們或接管人認為合適的任何修葺、翻新、改建、改善和發展；
- (h) 按我們或接管人認為合適的任何報酬及任何條款，委聘任何人士行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力和權利；
- (i) 按我們或接管人認為合適的任何報酬及任何條款，將我們根據本按揭所擁有的任何權力和權利轉授予任何人士；

(j)在行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力和權利時，產生合理費用及開支；
(k)在行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力和權利時，按我們或接管人認為合適的任何條款籌集資金，包括將物業作抵押的條款，不論該抵押是較本按揭優先或是受本按揭所限，但前提是：

(i)接管人未經我們事先書面同意不得行使此權力，我們亦毋須就給予該項同意或拒絕給予該項同意而在任何情況下承擔責任；及

(ii)如有任何人士因此權力的行使而向接管人提供貸款，則該人士有權假設接管人有權借取該筆款項，並且是按照本分條借取該筆款項；

(l)就物業而提出任何訴訟、仲裁或行政程序，或就物業而在任何訴訟、仲裁或行政程序中抗辯；

(m)在根據本按揭行使我們或接管人的任何權力和權利時使用您的名義；及

(n)作出我們或接管人認為為行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力和權利而需要的或附帶的任何其他合法行為。

15.2 在任何法律許可的範圍內，任何對我們或接管人行使根據本按揭所擁有的出售物業的權力的限制（包括在條例中的限制）均不適用。

15.3 在我們或接管人行使根據本按揭所擁有的權力和權利時，我們或接管人只須就我們或接管人實際已收取的款項負有責任。

15.4 除非該損失是因我們或接管人的欺詐行為或嚴重疏忽所產生的，否則，我們及接管人將毋須就因行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力和權利所產生的任何損失承擔責任，但我們及接管人將各自對其因欺詐行為或嚴重疏忽所產生的損失而承擔其責任。

15.5 任何與我們或接管人有交易的人士均有權假設：

(a)我們或接管人有權行使我們或接管人根據本按揭所擁有的所有或任何權力和權利；

(b)我們或接管人是按照本按揭行使我們的或接管人的所有或任何權力和權利；

(c)我們或接管人是按照本按揭使用因行使本按揭項下我們或接管人的權力和權利而收取到的全部或任何一部份的款項；及

(d)我們或接管人就向我們或接管人支付的全部或任何部份的款項而發出的收據，將有效和充分解除任何支付該筆款項的人士支付該筆款項的責任。

16. 您的補償

您就我們或接管人未經授權、不正當或不合乎規定地行使根據本按揭所擁有的權力和權利而獲得的補償，僅限於損害賠償（且賠償金額上限為淨收益金額）。

17. 收益的運用

在符合適用法律的規限下，我們及接管人將按下列次序運用我們或接管人根據本按揭而收到的任何款項：

(a)支付開支；

(b)根據本按揭支付有抵押的債務（開支除外）；及

(c)將餘款支付給您或有權收取該筆款項的任何其他人士。

18. 破產的影響

18.1 如我們就有抵押的債務收到您或任何其他人士的任何付款，而其後根據任何破產或無力償債的法律，而被要求回復我們的狀況到如同未收到該付款時的狀況，則您必須根據本按揭繼續承擔責任，猶如我們從未收到過該付款一樣。

18.2 在尚未有任何根據該等破產或無力償債的法律對我們作出命令之前，我們有權在未通知您或未獲得您事先同意的情況下，按我們認為合適的任何條款，同意就根據該等法律而引起的申索達成協議或和解。

18.3 如我們根據第 18.2 條就申索達成協議或和解，則您應根據本按揭繼續承擔責任，猶如法庭已作出一項載有我們就該申索同意的條款的命令一樣。

18.4 如我們已解除、撤銷或再轉讓本按揭，以換取您或任何其他人士作出的任何付款，則該項解除或撤銷的條件是並無任何人士根據破產或無力償債的法律而就該筆付款向我們提出申索。

19. 開支

開支的例子如下：

(a)我們或接管人（視情況而定）在與本按揭相關的情況下為下列目的而產生的所有合理費用及開支（包括法律費用）：

(i)行使我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權力；

(ii)追討或試圖追討有抵押的債務；

(iii)保護或強制執行我們或接管人根據本按揭所擁有的任何權利；

(iv)保存或試圖維護物業；

(v)就有抵押的債務、本按揭或物業提出任何申索，或就向我們或接管人就有抵押的債務、本按揭或物業所提出的任何申索進行抗辯；

- (vi)核證全數收到有抵押的債務；
 - (vii)於全數收到有抵押的債務後，擬備或簽署為將物業再轉讓給您而需要的所有文件或將該等文件註冊（包括解除或撤銷本按揭），或作出為將物業再轉讓給您而需要的所有事情；
 - (viii)根據本按揭我們給予或拒絕給予任何同意；
 - (ix)根據本按揭履行您的責任（如您沒有根據本按揭履行您的責任）；或
 - (x)根據本按揭的條款取得物業的管有權或出售或出租物業，或批出其他佔用或管有物業的權利；及
- (b)接管人與我們合理地議定的接管人費用。

20. 以其他貨幣付款

20.1 除非取得到我們的書面同意，否則有抵押的債務的金額必須以港元支付。

20.2 如您提議以非港元的貨幣（「外幣」）支付有抵押的債務，則我們有權依照我們合理釐定的匯率將有抵押的債務的金額轉換為外幣。

21. 獲委任為受權人

21.1 通過本按揭，您委任我們每一位（包括我們的繼承人及受讓人）及（作為另外的委任）接管人（包括接管人的繼承人及受讓人），個別或與其他人共同作為您的受權人，並以您的名義及代表您進行下列事宜：

- (a)簽署所有文件、在所有文件上蓋章及交付所有文件；及
- (b)作出我們或接管人認為適當的所有事情以：
 - (i)在您沒有根據本按揭履行所承擔的任何責任的情況下，履行該等責任；
 - (ii)行使根據本按揭賦予我們或接管人的任何權力或權利；或
 - (iii)給予我們本按揭的全部利益；及
- (c)委任另一位人士代替我們或接管人作為您的受權人。

21.2 您同意並會對由根據第 21.1 條被委任為受權人的人士不時簽署的任何文件或作出的任何事情，作出確認和追認。

21.3 涉及第 21.1 條的委任是以提供抵押的方式作出的，而且在本按揭有效期內是不可撤銷的。

22. 有抵押的債務的證據

除非有明顯錯誤或欺詐，否則我們的人員就有抵押的債務及任何利息或手續費的金額所簽署的證明書，就所有目的而言，均為針對您的不可推翻的證據。

23. 持續抵押

23.1 本按揭為一項持續抵押，以抵押您在任何時間到期應支付予我們的有抵押的債務。您根據本按揭所承擔的債務和責任將持續至全數償還有抵押的債務為止，因此，該債務和責任將不會因發生下列任何事件而受到影響或解除：

- (a)您去世、精神上無行為能力、破產、無償債能力或被清盤（如適用）或更改姓名；
- (b)我們或我們的繼承人或受讓人的名稱有任何變更；
- (c)我們被任何其他銀行或機構接管或我們吸納任何其他銀行或機構或與其合併；
- (d)委任接管人以接管您的物業；
- (e)您與您的債權人就償還您的債項或其他債務達成任何安排；及
- (f)任何有抵押的債務的轉讓、本按揭的任何轉移，或任何影響我們就有抵押的債務或本按揭所擁有的權利的信託聲明或其他行為。

23.2 您根據按揭所承擔的債務將不受下列任何事項的影響：

- (a)貸款協議書或本按揭的訂立是無效或不符合規定的；
- (b)貸款的法律承諾是無效的；
- (c)您無能力訂立貸款協議書或本按揭，或無能力履行根據貸款協議書或本按揭項下的任何責任；或
- (d)假如本 23.2 條不存在的話，即可能會損害、不利地影響或撤銷本按揭的任何行為、不作為、事件或情況。

24. 其他一般事項

我們或接管人根據安老按揭條件所擁有的權利不會因下列事宜而喪失或受到限制：

- (a)過早行使權利；
- (b)未有行使任何權利；
- (c)對權利的行使有任何延誤；及／或
- (d)只局部行使權利。

25. 可分割性

如在任何時間，根據任何地方的法律，本按揭的任何條款是或成為無效的、非法的或不可執行的，其將不影響該條款根據任何其他地方的法律的有效性、合法性或可執行性，亦

不影響本按揭的其餘任何條款的有效性、合法性或可執行性。

26. 須以書面形式作出的修訂及同意

26.1 對於本按揭的任何條文的任何修訂，需以書面形式作出，並應由我們與您簽署。

26.2 對於我們作出的任何同意，除非該同意經我們授權的人員書面簽署同意，否則該同意對我們沒有約束力。

27. 轉讓或轉移權利及責任

27.1 我們可以未經您同意在任何時間將我們根據貸款協議書、本按揭及任何其他關於提供貸款的附屬文件下所擁有的全部權利及／或責任轉讓或轉移予任何人士。

27.2 未經我們事先書面同意，您不得轉讓或轉移貸款協議書或本按揭下您的任何權利或責任。

27.3 為使我們轉讓或轉移本按揭下的權利或責任生效，您必須簽署我們要求的任何文件及作出我們要求的任何事情。

27.4 一旦我們轉讓或轉移本按揭下的權利或責任已經生效，則任何取得我們於本按揭下權利或責任（視情況而定）的承讓人或受讓人將有與我們在該轉讓或轉移前在本按揭下擁有的完全相同的權利或責任（視情況而定），且我們將不再擁有該權利或受限於該責任（視情況而定）。

28. 資料的披露

28.1 您確認您已收到我們向客戶及準客戶發出的資料私隱聲明文本，並已閱悉及明白和同意該聲明文本的內容。您確認及確定，我們有權向我們不時公佈的資料私隱聲明中明文述明的人士，或為該資料私隱聲明中明文述明的目的，披露您的資料，而該資料私隱聲明文本已向您提供。若披露涉及個人資料，其披露將受《個人資料（私隱）條例》（香港法例第 486 章）條文的規限。

28.2 您確認及確定我們有權在任何時間向任何人士提供與貸款有關的本按揭、貸款協議書及任何協定的全部資料。

29. 就我們的抵押不具有的權利

您同意在有抵押的債務全數償還及撤銷前，您無權收取任何收益金額。

30. 通知及要求

30.1 根據本按揭發出的任何通知或作出的任何要求，必須採用書面形式，並應以下列任何一種方式向有關一方發出或作出：

(a) 以法律規定的方式送達有關通知或要求；

(b) 將有關通知或要求通過郵寄方式寄往有關一方列於兩方按揭契據 E 部的地址（或最後為發件方所知的地址）。

在這情況下，有關通知或要求應被視為於郵寄當日後第二個營業日發出或作出；

(c) 將有關通知或要求由專人送交至有關一方列於兩方按揭契據 E 部的地址（或最後為發件方所知的地址）。在這情況下，有關通知或要求將被視為於送交時發出或作出；或

(d) 將有關通知或要求以傳真方式發送至有關一方列於兩方按揭契據 E 部的傳真號碼（或最後為發件方所知的傳真號碼）。在這情況下，有關通知或要求將被視為於發送時發出或作出。

30.2 如你們為兩位，則我們向你們其中任何一人送達的通知或要求，即視為向你們兩位充分地發出或作出的通知或要求。

30.3 所有根據本 30 條於您去世後送達的任何通知或要求應被認為已經送達予您的遺囑執行人或遺產代理人。

31. 管轄法律和司法管轄權

本安老按揭條件受香港法律管轄，並依據香港法律進行詮釋。

32. 語言

如您在簽署時獲提供本按揭的英文版本和中文版本，而您只簽署其中一個版本，則只有簽署的版本是有效的。如果您簽署本按揭的兩個版本，且該兩個版本間有任何不一致之處，則以英文版本為準。

附錄 D：安老按揭輔導問卷

甲部分 - 輔導會面的有關詳情

輔導會面的日期及時間: _____

輔導會面的地點: _____

擬借款人的姓名及香港身份證號碼:

(1) _____

(2) _____

其他出席人士(如有)的姓名: _____

乙部分 - 向擬借款人解釋之事項

第一節 - 輔導之目的

目的

■由安老按揭輔導法律顧問(下稱「輔導顧問」)作為獨立人士向閣下講解安老按揭的一般詳情、閣下的法律權利和責任,以及申請安老按揭貸款的法律後果。

輔導顧問的角色

■輔導顧問只會根據本《輔導問卷》講解安老按揭的一般詳情及法律後果。

■輔導顧問不會:

(a)就閣下應否申請安老按揭貸款表示任何意見;

(b)就閣下在本次輔導會面後可能向銀行申請安老按揭的具體交易向閣下提供任何意見;

(c)就閣下的個別情況(例如,遺產安排或稅務事宜)向閣下提供任何法律意見;或

(d)向閣下提供任何財務方面的意見、分析或資訊。

■輔導顧問只代表閣下(即擬借款人)而並非任何其他出席本次輔導會面的人士。如任何其他人士將會因閣下申請安老按揭貸款而受到任何影響,有關人士應考慮徵詢獨立的法律意見。

獨立的法律及其他意見

■如輔導顧問信納閣下明白其向閣下講解之要點,輔導顧問會向閣下簽發《輔導證書》。閣下須取得《輔導證書》後才可申請安老按揭。

■如閣下希望就及後可能發生的安老按揭交易取得法律意見,閣下應在本次輔導會面後徵詢獨立的法律意見。如閣下需要本《輔導問卷》範圍以外的任何服務或意見(例如,關於遺產安排或稅務事宜的具體法律意見),閣下應在本次輔導會面後再次聘用輔導顧問以尋求該等服務或意見。

■如有需要,閣下應對安老按揭其他方面的詳情或後果(例如財務規劃或成本效益分析)尋求專業意見。

第二節 - 一般詳情

安老按揭的性質

■安老按揭是一項貸款交易。銀行承諾於10年、15年或20年的固定年期內或閣下有生之年(有關期間稱為「支付年期」),直至發生「到期事件」為止(詳情見下述第三節),每月向閣下借出一筆款項(該每筆款項稱為「每月支付款項」),而閣下則承諾借取每筆每月支付款項。在支付年期內,閣下不能暫停並其後恢復有關借貸。

閣下欠銀行之全部款項

■閣下所欠銀行之全部款項會隨著閣下每次向銀行借取貸款(即每當閣下從銀行收到有關款項)而增加。閣下須支付利息及其他開支直至閣下完全清還所欠之款項,而有關利息及其他開支將計入閣下所欠之款項內。下述第四節將詳細解釋該等利息及其他開支。

閣下的物業作為抵押品

■閣下須將閣下的物業抵押給銀行作為閣下欠銀行款項之抵押品,但閣下仍擁有該物業(即該物業的業權仍然屬於閣下),並可繼續居住於該物業(須受限於相關之《安老按揭契據》)。發生到期事件時,閣下所欠之款項將立即到期。倘若閣下未能全數清還有關欠款,銀行有權強制執行相關之《安老按揭契據》出售閣下的物業以討回有關欠款。

計算每月支付款項的金額

■銀行將於閣下申請安老按揭貸款時,計算閣下每月可以借取的每月支付款項之最高金額。閣下應於申請時向銀行查詢閣下可借取的每月支付款項之實際金額。

■每月支付款項之最高金額將根據包括閣下物業之價值的多項因素而計算。如閣下物業之估值超過港幣800萬元,每月支付款項則會以港幣800萬元為上限作為物業的價值來計算。閣下可選擇一個較低的物業價值以借取較低的每月支付款項。倘若閣下於申請安老按揭時選擇一個較低的物業價值,閣下不能夠其後向銀行要求提高有關物業價值以借取更高的每月支付款項。

選擇支付年期及變更一筆過

■閣下可於申請安老按揭貸款時選擇閣下所需的支付年期。閣下並可在支付年期內的任何時間更改至另一支付年期,惟須支付手續費。該筆手續費將計入閣下欠銀行之款項中。

■除每月支付款項外,閣下可在支付年期起始時及/或支付年期內的任何時間

- 支付款項 借取「一筆過支付款項」以支付下述項目：
 (a)閣下物業之現有按揭貸款（僅適用於安老按揭貸款起始之時）；
 (b)閣下物業之主要維修或其他修復工程；及
 (c)醫療開支。
 ■閣下須提供相關文件以支持該申請，並須就該一筆過支付款項的用途作出聲明，否則閣下之申請可能不獲批核。閣下每次借取一筆過支付款項均須支付手續費（於安老按揭貸款起始時的申請除外）。該筆手續費將計入閣下欠銀行之款項中。
 ■於閣下申請安老按揭貸款時，銀行將在《貸款協議書》中列明閣下於申請時可借取的一筆過支付款項的最高及最低金額。在支付年期內該最高及最低金額將會按時遞減。閣下其後在支付年期內的任何時間申請一筆過支付款項時，應向銀行查詢閣下希望借取的一筆過支付款項的金額是否符合有關最高及最低金額的規定。
 ■閣下每次成功借取一筆過支付款項後，其後每月支付款項之金額將會減少。如閣下借取一筆過支付款項的最高金額，則每月支付款項的金額將可能減少達50%。閣下在申請一筆過支付款項時，應向銀行查詢有關詳情。
- 第三節 - 其他重要詳情
 提前終止 ■閣下可於任何時候終止安老按揭貸款。閣下可以通過以下任何一種方式終止安老按揭貸款：
 (a)全數清還閣下欠銀行之全部款項，以保留閣下的物業；或
 (b)自願向銀行交出閣下物業之空置管有權，以容許銀行替閣下出售該物業。
 ■閣下不能只部份清還閣下欠銀行之全部款項，以減少利息及其他開支。
- 暫停事件及其後果 ■下列事件發生時將構成「暫停事件」：
 (a)閣下違反相關的政府租契或大廈公契；
 (b)閣下沒有支付管理費、差餉及地租等；
 (c)閣下沒有為物業購買火險及其他嚴重損毀的保險；
 (d)閣下未能對物業作出妥善保養及維持其良好狀況；
 (e)閣下沒有遵守與物業相關的任何法律、規則及規例；
 (f)閣下沒有遵守任何政府當局或樓宇管理人就物業發出的任何命令及通知；
 (g)閣下未能提供關於物業作為閣下主要居所的《年度聲明》（詳情見下述第五節）；
 (h)閣下為任何受益人（相關之《安老按揭契據》下的銀行除外）設定任何關乎閣下物業的押記或其他利益；
 (i)閣下的任何作為或不作為以致對物業的價值產生不利影響，或損害相關之《安老按揭契據》下的抵押權益；及
 (j)閣下違反其於相關之《貸款協議書》或《安老按揭契據》下之任何責任，或就安老按揭貸款向銀行提供任何不正確或具誤導性的資料。
 ■一旦發生暫停事件而該暫停事件未能於3個月內予以糾正，銀行有權停止向閣下借出每月支付款項及任何已批核但尚待借出的一筆過支付款項，直至該暫停事件獲得糾正為止。在有關暫停獲解除後，銀行將向閣下借出於暫停期間停止發放的全部每月支付款項及一筆過支付款項（如有）。
- 到期事件及其後果 ■下列事件發生時將構成到期事件：
 (a)閣下的物業已不再是閣下於香港的主要居所；
 (b)閣下離世，或如果閣下與其他人士共同申請安老按揭貸款，則你們兩位均已離世；
 (c)閣下，或如閣下與其他人士共同申請安老按揭貸款，則你們其中任何一人被裁定破產，或受個人自願安排所規限；
 (d)如暫停事件有可能被糾正，而閣下未能於該暫停事件發生後的6個月內將其糾正；
 (e)發生一項無法被糾正的暫停事件；
 (f)閣下的物業被香港政府或任何其他主管機構收回；
 (g)有關閣下物業的政府租契被終止而沒有續期；
 (h)任何合資格人士已書面確定閣下的物業不能再被安全地使用；
 (i)閣下的物業或閣下物業所在的樓宇經已完全或在相當程度上倒塌；
 (j)閣下的物業依法被強制出售，而該出售已經完成；
 (k)閣下物業的聯權共有業權已經被分割；及
 (l)閣下自願將物業的空置管有權交予銀行。
 ■發生到期事件時，銀行有權停止向閣下借出每月支付款項及任何已批核但尚待借出的一筆過支付款項，而閣下將須清還閣下所欠銀行之全部款項。閣下（或閣下的遺產繼承人，如閣下已經離世）可以選擇全數清還閣下欠銀行之全部款項，或者將閣下物業的空置管有權交予銀行。如閣下不作出任何選擇，銀行將以處理傳統按揭相同的方式強制執行相關之《安老按揭契據》。如果出售物業所得款項不足以清還閣下所欠之全部款項，除非閣下有任何欺詐

或其他刑事或違法行為，否則銀行不會向閣下（或針對閣下的遺產）採取任何法律行動以追討差額。

■如果閣下對暫停事件、到期事件以及相關後果有任何疑問，閣下應進一步向銀行或銀行的律師查詢，或就及後可能發生的安老按揭交易自行聘請律師。

第四節 - 費用及開支

訂立安老按揭的費用及收費

■閣下申請安老按揭貸款時須要支付多項費用及收費。該等費用及收費包括：

- (a) 本次輔導會面之輔導費；
- (b) 如果閣下物業的樓齡超過 50 年（在正常情況下，只有 50 年或以下樓齡的物業才符合申請資格），就閣下物業進行的樓宇檢查報告的費用；及
- (c) 銀行收費以及起草、簽署和登記法律文件的法律費用及登記費。

於閣下申請安老按揭貸款時，閣下可以選擇向銀行申請借取上述(a)及(b)項（但不包括(c)項）的費用及收費。

按揭保費的償付

■銀行會向香港按揭證券有限公司（下稱「按揭證券公司」）申請安老按揭保險，就其於出售閣下物業所得款項不足以全數償還閣下所欠貸款總額時須承擔差額的風險投保。銀行向按揭證券公司支付按揭保費，而閣下須向銀行償付該按揭保費。閣下償付銀行之金額將計入閣下欠銀行之款項中。按揭證券公司收取的按揭保費分為兩類 - (a) 「基本按揭保費」及 (b) 「每月按揭保費」。

■基本按揭保費按閣下於申請安老按揭貸款時為計算每月支付款項所選定的物業價值（不超過閣下物業的估值或，如適用，以港幣 800 萬元為上限）以平息率 1.96% 收取。閣下須由安老按揭貸款第 4 周年開始分 7 等期每年向銀行償付該基本按揭保費（每期按閣下為計算每月支付款項金額而選定的物業價值以平息率 0.28% 計算），直至第 10 周年止。倘若安老按揭貸款因任何原因而終止，閣下必須立即向銀行全數償付該基本按揭保費。

■每月按揭保費按閣下不時欠銀行之全部款項以年利率 1.25% 按月收取。每月按揭保費在支付年期屆滿後仍須繼續償付，直至安老按揭貸款全數清還或閣下的物業被出售為止。

按複利計息

■閣下須就閣下所欠之全部款項按複利率每月支付利息。換言之，閣下須要就利息再支付利息（俗稱「利疊利」）。閣下不僅須就已借取的每月支付款項及一筆過支付款項支付利息，閣下還須就已計入閣下所欠款項的全部費用及收費、任何手續費（為變更支付年期或申請一筆過支付款項）及所有按揭保費償付金額支付利息。由於有關利率是一個以按揭證券公司不時釐定的最優惠利率而計算的浮動利率，因此如利率上升，以複利率計算的利息將會更快地侵蝕閣下物業之剩餘權益。

貸款資料列表

■如《貸款資料列表》所示，如閣下單獨 / 與另一借款人共同申請該安老按揭貸款，並且選擇 10 年 / 15 年 / 20 年 / 終生為支付年期，以物業價值港幣 _____ 元為例*，每月支付款項金額為港幣 _____ 元*。在閣下安老按揭貸款第 10 / 15 / 20 / 40 周年時：

- (i) 閣下已經收取每月支付款項之總額為港幣 _____ 元*；
- (ii) 累算利息之總額(按複利收取) 為港幣 _____ 元*；
- (iii) 基本按揭保費之累積償付金額為港幣 _____ 元*；及
- (iv) 每月按揭保費之累積償付金額為港幣 _____ 元*。

■上述金額基於以下假設計算：

- (a) 利率於安老按揭貸款整段期間並沒有變更；
- (b) 除於提取貸款當日的一筆過支付款項外，閣下在整段支付年期內沒有借取任何一筆過支付款項；及
- (c) 閣下沒有借取任何款項以支付閣下須繳付的輔導費、樓宇檢驗費用或任何手續費。

*輔導顧問應讀出載於相關之《貸款資料列表》內的相關數額，以向擬借款人解釋上述內容。

■銀行提供之《貸款資料列表》僅為使閣下對將會收取之每月支付款項之總額，以及在安老按揭貸款的不同時間閣下將會招致的累算利息和按揭保費償付金額取得基本概念。該等數額會隨著不同的因素而改變，因此並不能代表實際金額，例如：

- (a) 當閣下申請安老按揭貸款時，閣下物業之實際價值可能不同；
- (b) 閣下可能不時借取一筆過支付款項；及
- (c) 利率會不時變更。

銀行收費、法律費用及其他費用

■一如傳統按揭貸款，銀行可能就管理閣下的安老按揭貸款收取銀行收費及行政費。

■此外，如閣下申請解除就閣下物業已登記之《安老按揭契據》，閣下須要支付：

- (a) 銀行向閣下收取的行政費；及
- (b) 法律費用及登記費。

■一如傳統按揭貸款，如銀行強制執行相關之《安老按揭契據》以出售閣下的物業，閣下須負責全部的強制執行費用。如閣下對此等強制執行費用有任何疑問，閣下應進一步向銀行或銀行的律師查詢，或就及後可能發生的安老按揭交易自行聘請律師及向該律師查詢。

第五節 - 閣下的持續責任

主要居所

■於安老按揭貸款的整段期間，閣下的物業須被用作為閣下於香港的主要居所。即使支付年期結束後，有關規定仍然適用。

■閣下須每年簽署一份《年度聲明》以確認閣下的物業被用作為閣下於香港的主要居所。該《年度聲明》須由一位年滿18歲或以上持有香港身份證的人士見證。銀行及/或按揭證券公司的代表有可能到閣下的物業拜訪，以確認閣下遵守該主要居所的規定。

沒有租賃

■於安老按揭期間，閣下不可將閣下物業的任何部分出租予任何人士，或以其他方式放棄管有閣下的物業。閣下須在上述《年度聲明》中對此作出確認。

第六節 - 法律及其他後果

到期事件發生後安老按揭的強制執行

■在到期事件發生後並在銀行出售閣下的物業之前，閣下（或閣下的遺產繼承人，如閣下已經離世）可以安排全數清還閣下欠銀行之全部款項，以避免銀行出售閣下的物業。閣下（或閣下的遺產繼承人）須要在9個月內（在閣下離世的情況下）或3個月內（在發生其他的到期事件的情況下）完成清還所有欠款。如閣下（或閣下的遺產繼承人）向銀行表示不會選擇全數清還該所有欠款或沒有向銀行作出任何表示，則銀行可立即安排出售閣下的物業。如到期事件是由閣下自願將閣下物業的空置管有權交予銀行而引起，上述寬限期則不適用。

■銀行將以處理傳統按揭貸款相同的方式進行強制執行。出售所得款項扣除閣下所欠之全部款項後的任何餘額將會歸還予閣下（或閣下的遺產繼承人）。如出售所得款項不足以清還閣下所欠之全部款項，除非閣下有任何欺詐或其他刑事或違法行為，否則銀行將不會向閣下（或針對閣下的遺產）採取任何法律行動以追討該差額。

對遺囑認證的影響

■銀行沒有責任待樓市復甦後才出售閣下的物業，以取得最高的物業售價。■當閣下離世時，傳給閣下繼承人的物業將受相關之《安老按揭契據》所限制，而物業的剩餘權益可能因閣下欠銀行之款項而大幅減少。如銀行強制執行相關之《安老按揭契據》，閣下的繼承人最終可能只收到出售所得款項在全數清還閣下所欠之全部款項後的餘額，或如果出售所得款項不足以全數清還閣下所欠之全部款項，閣下的繼承人將不能獲得任何利益。

稅務後果

■閣下毋須就借取的每月支付款項或一筆過支付款項繳交稅款，因為該等款項屬貸款性質。然而，閣下就該等每月支付款項及一筆過支付款項而支付的利息不可用於利息支出的扣除。

社會福利的影響

■社會福利署將每月支付款項及一筆過支付款項視作為綜合社會保障援助計畫（下稱「綜援」）中有關任何援助之入息審查下的「入息」。換言之，該等每月支付款項及一筆過支付款項將會被納入閣下的入息中，並因此可能影響閣下取得綜援的權利。閣下應當在申請安老按揭前就此作仔細考慮。

對其他居住於閣下物業的人士及/或其他可能對閣下的物業擁有權益的人士之影響

■當銀行強制執行相關之《安老按揭契據》時，任何與閣下共同居住於閣下物業的人士（例如，閣下尚存的配偶，如他/她不擁有該物業）將被要求遷出。

■此外，雖然閣下的物業以閣下的名義登記，但亦有可能出現其他人士對閣下的物業擁有權益的情況。例如，閣下的子女可能曾支付閣下物業的首期或曾分擔閣下物業過往按揭的每月供款。該等人士的權益須置於銀行在相關之《安老按揭契據》下的抵押權益之後。閣下應當提醒任何該等人士這些後果，並且建議他們在需要的情況下徵詢獨立的法律意見。

■於閣下申請安老按揭貸款時，銀行將要求閣下聲明是否存在任何人士 (a) 與閣下共同居住於閣下的物業及 / 或 (b) 對閣下的物業擁有權益。如有，銀行將要求該等人士簽署一份《承諾書》，以承諾其會於出售閣下物業時遷出該物業，放棄/撤銷他/她的權益或確認將他/她的權益置於銀行在相關之《安老按揭契據》下的抵押權益之後。如未能提供該《承諾書》，銀行將拒絕向閣下批出安老按揭貸款。

丙部分 - 擬借款人，其他出席人士（如有）及輔導顧問的確認

本人/我們，即下述簽署人，作為擬參與安老按揭貸款的擬借款人，謹此確認：

- (1) 本人/我們是此次《輔導問卷》中指明的擬借款人；
- (2) 本人/我們自由、自願地並在沒有來自任何人士壓力的情況下出席本次輔導會面；
- (3) 本人/我們在本次輔導會面前已收到並閱畢《資料冊》、《資料表》及《貸款資料列表》；
- (4) 輔導顧問已經[以本人/我們明白的語言]/[通過傳譯員]向本人/我們講解上述乙部分所載的事項，而本人/我們完全明白該等事項；
- (5) 本人/我們尤其明白輔導顧問只須向本人/我們講解上述乙部分所載事項，而本人/我們確認輔導顧問已經完成有關講解，而輔導顧問毋須提供及沒有提供上述乙部分所載事項以外的任何意見，或任何財務方面的意見、分析或資訊，或就本人/我們應否申請安老按

揭貸款毋須表示及沒有表示任何意見；

(6)本人/我們已獲建議就本次輔導會面後可能發生的安老按揭徵詢獨立的法律意見；及

(7)本人/我們已收到本《輔導問卷》的影印本以茲紀錄。

擬借款人(1)簽署

擬借款人(2)簽署

本人/我們，即下述簽署人，作為出席本次輔導會面的其他出席人士，謹此確認輔導顧問已經告知本人/我們下述事實：(a)輔導顧問並不代表本人/我們，及(b)如可能發生的安老按揭貸款交易可能以任何方式影響到本人/我們，本人/我們應尋求獨立的法律意見。

其他出席人士簽署：

本人，即下述簽署人，作為本次輔導會面的輔導顧問，謹此確認本人已向上述擬借款人講解上述乙部分所載的全部事項。

安老按揭輔導法律顧問簽署



附錄 E：HECM Standard Principal Limit Factor Tables

年齡	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數
4% Interest Rates																
62	4.00	0.619	4.13	0.619	4.25	0.619	4.38	0.619	4.50	0.619	4.63	0.619	4.75	0.619	4.88	0.619
63	4.00	0.625	4.13	0.625	4.25	0.625	4.38	0.625	4.50	0.625	4.63	0.625	4.75	0.625	4.88	0.625
64	4.00	0.629	4.13	0.629	4.25	0.629	4.38	0.629	4.50	0.629	4.63	0.629	4.75	0.629	4.88	0.629
65	4.00	0.637	4.13	0.637	4.25	0.637	4.38	0.637	4.50	0.637	4.63	0.637	4.75	0.637	4.88	0.637
66	4.00	0.642	4.13	0.642	4.25	0.642	4.38	0.642	4.50	0.642	4.63	0.642	4.75	0.642	4.88	0.642
67	4.00	0.648	4.13	0.648	4.25	0.648	4.38	0.648	4.50	0.648	4.63	0.648	4.75	0.648	4.88	0.648
68	4.00	0.652	4.13	0.652	4.25	0.652	4.38	0.652	4.50	0.652	4.63	0.652	4.75	0.652	4.88	0.652
69	4.00	0.659	4.13	0.659	4.25	0.659	4.38	0.659	4.50	0.659	4.63	0.659	4.75	0.659	4.88	0.659
70	4.00	0.663	4.13	0.663	4.25	0.663	4.38	0.663	4.50	0.663	4.63	0.663	4.75	0.663	4.88	0.663
71	4.00	0.671	4.13	0.671	4.25	0.671	4.38	0.671	4.50	0.671	4.63	0.671	4.75	0.671	4.88	0.671
72	4.00	0.677	4.13	0.677	4.25	0.677	4.38	0.677	4.50	0.677	4.63	0.677	4.75	0.677	4.88	0.677
73	4.00	0.681	4.13	0.681	4.25	0.681	4.38	0.681	4.50	0.681	4.63	0.681	4.75	0.681	4.88	0.681
74	4.00	0.689	4.13	0.689	4.25	0.689	4.38	0.689	4.50	0.689	4.63	0.689	4.75	0.689	4.88	0.689
75	4.00	0.693	4.13	0.693	4.25	0.693	4.38	0.693	4.50	0.693	4.63	0.693	4.75	0.693	4.88	0.693
76	4.00	0.698	4.13	0.698	4.25	0.698	4.38	0.698	4.50	0.698	4.63	0.698	4.75	0.698	4.88	0.698
77	4.00	0.702	4.13	0.702	4.25	0.702	4.38	0.702	4.50	0.702	4.63	0.702	4.75	0.702	4.88	0.702
78	4.00	0.706	4.13	0.706	4.25	0.706	4.38	0.706	4.50	0.706	4.63	0.706	4.75	0.706	4.88	0.706
79	4.00	0.714	4.13	0.714	4.25	0.714	4.38	0.714	4.50	0.714	4.63	0.714	4.75	0.714	4.88	0.714
80	4.00	0.718	4.13	0.718	4.25	0.718	4.38	0.718	4.50	0.718	4.63	0.718	4.75	0.718	4.88	0.718
81	4.00	0.724	4.13	0.724	4.25	0.724	4.38	0.724	4.50	0.724	4.63	0.724	4.75	0.724	4.88	0.724
82	4.00	0.730	4.13	0.730	4.25	0.730	4.38	0.730	4.50	0.730	4.63	0.730	4.75	0.730	4.88	0.730
83	4.00	0.735	4.13	0.735	4.25	0.735	4.38	0.735	4.50	0.735	4.63	0.735	4.75	0.735	4.88	0.735
84	4.00	0.741	4.13	0.741	4.25	0.741	4.38	0.741	4.50	0.741	4.63	0.741	4.75	0.741	4.88	0.741
85	4.00	0.747	4.13	0.747	4.25	0.747	4.38	0.747	4.50	0.747	4.63	0.747	4.75	0.747	4.88	0.747
86	4.00	0.754	4.13	0.754	4.25	0.754	4.38	0.754	4.50	0.754	4.63	0.754	4.75	0.754	4.88	0.754
87	4.00	0.760	4.13	0.760	4.25	0.760	4.38	0.760	4.50	0.760	4.63	0.760	4.75	0.760	4.88	0.760
88	4.00	0.765	4.13	0.765	4.25	0.765	4.38	0.765	4.50	0.765	4.63	0.765	4.75	0.765	4.88	0.765
89	4.00	0.769	4.13	0.769	4.25	0.769	4.38	0.769	4.50	0.769	4.63	0.769	4.75	0.769	4.88	0.769
90	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
91	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
92	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
93	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
94	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
95	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
96	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
97	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
98	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776
99	4.00	0.776	4.13	0.776	4.25	0.776	4.38	0.776	4.50	0.776	4.63	0.776	4.75	0.776	4.88	0.776

1. Effective October 4, 2010

2. HECM Principal Limit Factors (PLF) provide the percent of maximum claim amount allowable in cash draws, given the age of the borrower(s) and "expected" interest rate for the loan. The tables provided here, for both HECM Standard and HECM Saver, give PLFs for ages 62-99 and interest rates from 3.00 percent to 18.75 percent (consistent with the dimensions of the previous version of the PLF table). Each row represents one single age, and gives factors for a series of interest rates that start with a whole number (e.g., 3.00 percent) and continue in one-eighth-percent increments (from one- to seven-eighths). The PLFs presented here are in decimal form (e.g., 0.562 equals 56.2%).

3. For FY 2011, HUD has lowered the effective interest rate floor for PLF determination from 5.50 to 5.00 percent. Thus, all interest rates of 5.00 percent or less will show the same, identical PLFs for each borrower age. In addition, for "expected" interest rates above 10 percent, PLF factors are set to zero. At this time, the actuarial calculations indicate that HUD cannot feasibly offer HECM products if interest rates were to rise to that level. Finally, HUD has changed the PLF cap from age 95 to age 90. Thus, all ages 90 or above will show the same, identical PLFs for each borrower age.

資料來源：節錄自 HUD(2010), Principal Limit Factors, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecmsaver_plf.xls, 檢索日期：2012年2月1日。

附錄 F：HECM Saver Principal Limit Factor Tables

年齡	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數	利率	係數
4% Interest Rates																
62	4.00	0.523	4.13	0.523	4.25	0.523	4.38	0.523	4.50	0.523	4.63	0.523	4.75	0.523	4.88	0.523
63	4.00	0.526	4.13	0.526	4.25	0.526	4.38	0.526	4.50	0.526	4.63	0.526	4.75	0.526	4.88	0.526
64	4.00	0.529	4.13	0.529	4.25	0.529	4.38	0.529	4.50	0.529	4.63	0.529	4.75	0.529	4.88	0.529
65	4.00	0.532	4.13	0.532	4.25	0.532	4.38	0.532	4.50	0.532	4.63	0.532	4.75	0.532	4.88	0.532
66	4.00	0.536	4.13	0.536	4.25	0.536	4.38	0.536	4.50	0.536	4.63	0.536	4.75	0.536	4.88	0.536
67	4.00	0.538	4.13	0.538	4.25	0.538	4.38	0.538	4.50	0.538	4.63	0.538	4.75	0.538	4.88	0.538
68	4.00	0.543	4.13	0.543	4.25	0.543	4.38	0.543	4.50	0.543	4.63	0.543	4.75	0.543	4.88	0.543
69	4.00	0.544	4.13	0.544	4.25	0.544	4.38	0.544	4.50	0.544	4.63	0.544	4.75	0.544	4.88	0.544
70	4.00	0.548	4.13	0.548	4.25	0.548	4.38	0.548	4.50	0.548	4.63	0.548	4.75	0.548	4.88	0.548
71	4.00	0.552	4.13	0.552	4.25	0.552	4.38	0.552	4.50	0.552	4.63	0.552	4.75	0.552	4.88	0.552
72	4.00	0.554	4.13	0.554	4.25	0.554	4.38	0.554	4.50	0.554	4.63	0.554	4.75	0.554	4.88	0.554
73	4.00	0.557	4.13	0.557	4.25	0.557	4.38	0.557	4.50	0.557	4.63	0.557	4.75	0.557	4.88	0.557
74	4.00	0.558	4.13	0.558	4.25	0.558	4.38	0.558	4.50	0.558	4.63	0.558	4.75	0.558	4.88	0.558
75	4.00	0.562	4.13	0.562	4.25	0.562	4.38	0.562	4.50	0.562	4.63	0.562	4.75	0.562	4.88	0.562
76	4.00	0.566	4.13	0.566	4.25	0.566	4.38	0.566	4.50	0.566	4.63	0.566	4.75	0.566	4.88	0.566
77	4.00	0.569	4.13	0.569	4.25	0.569	4.38	0.569	4.50	0.569	4.63	0.569	4.75	0.569	4.88	0.569
78	4.00	0.572	4.13	0.572	4.25	0.572	4.38	0.572	4.50	0.572	4.63	0.572	4.75	0.572	4.88	0.572
79	4.00	0.576	4.13	0.576	4.25	0.576	4.38	0.576	4.50	0.576	4.63	0.576	4.75	0.576	4.88	0.576
80	4.00	0.578	4.13	0.578	4.25	0.578	4.38	0.578	4.50	0.578	4.63	0.578	4.75	0.578	4.88	0.578
81	4.00	0.580	4.13	0.580	4.25	0.580	4.38	0.580	4.50	0.580	4.63	0.580	4.75	0.580	4.88	0.580
82	4.00	0.583	4.13	0.583	4.25	0.583	4.38	0.583	4.50	0.583	4.63	0.583	4.75	0.583	4.88	0.583
83	4.00	0.585	4.13	0.585	4.25	0.585	4.38	0.585	4.50	0.585	4.63	0.585	4.75	0.585	4.88	0.585
84	4.00	0.590	4.13	0.590	4.25	0.590	4.38	0.590	4.50	0.590	4.63	0.590	4.75	0.590	4.88	0.590
85	4.00	0.594	4.13	0.594	4.25	0.594	4.38	0.594	4.50	0.594	4.63	0.594	4.75	0.594	4.88	0.594
86	4.00	0.598	4.13	0.598	4.25	0.598	4.38	0.598	4.50	0.598	4.63	0.598	4.75	0.598	4.88	0.598
87	4.00	0.599	4.13	0.599	4.25	0.599	4.38	0.599	4.50	0.599	4.63	0.599	4.75	0.599	4.88	0.599
88	4.00	0.603	4.13	0.603	4.25	0.603	4.38	0.603	4.50	0.603	4.63	0.603	4.75	0.603	4.88	0.603
89	4.00	0.608	4.13	0.608	4.25	0.608	4.38	0.608	4.50	0.608	4.63	0.608	4.75	0.608	4.88	0.608
90	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
91	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
92	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
93	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
94	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
95	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
96	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
97	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
98	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610
99	4.00	0.610	4.13	0.610	4.25	0.610	4.38	0.610	4.50	0.610	4.63	0.610	4.75	0.610	4.88	0.610

1. Effective October 4, 2010

2. HECM Principal Limit Factors (PLF) provide the percent of maximum claim amount allowable in cash draws, given the age of the borrower(s) and "expected" interest rate for the loan. The tables provided here, for both HECM Standard and HECM Saver, give PLFs for ages 62-99 and interest rates from 3.00 percent to 18.75 percent (consistent with the dimensions of the previous version of the PLF table). Each row represents one single age, and gives factors for a series of interest rates that start with a whole number (e.g., 3.00 percent) and continue in one-eighth-percent increments (from one- to seven-eighths). The PLFs presented here are in decimal form (e.g., 0.562 equals 56.2%).

3. For FY 2011, HUD has lowered the effective interest rate floor for PLF determination from 5.50 to 5.00 percent. Thus, all interest rates of 5.00 percent or less will show the same, identical PLFs for each borrower age. In addition, for "expected" interest rates above 10 percent, PLF factors are set to zero. At this time, the actuarial calculations indicate that HUD cannot feasibly offer HECM products if interest rates were to rise to that level. Finally, HUD has changed the PLF cap from age 95 to age 90. Thus, all ages 90 or above will show the same, identical PLFs for each borrower age.

資料來源：節錄自 HUD(2010), Principal Limit Factors, 網址：http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=hecmsaver_plf.xls, 檢索日期：2012年2月1日。

參考文獻

一、中文文獻：

- 王儷玲(2006)。因應高齡化社會保險商品發展及其監理與相關稅賦配套之研究。行政院金融監督管理委員會 95 年度委託研究計畫，台北市。
- 李文瑜(2008)。台灣發行反向房屋抵押貸款相關法律問題之研究。碩士學位論文，國立政治大學風險管理與保險學系，台北市。
- 李秉芳、楊屯山、林哲群(2011)。固定利率與指數型不動產逆向抵押貸款之比較分析。住宅學報，第二十卷第二期，頁 27-46，台北市。
- 林克釗(2009)。反向不動產抵押貸款--老年屋主之融通工具。財金論文叢刊，2009 年 12 月，第十一期，台北市。
- 苗芄琦(2010)。反向房屋抵押貸款證券化—四元樹模型之應用。碩士學位論文，國立政治大學風險管理與保險學系，台北市。
- 紀宗利(2008)。反向房屋抵押貸款保險契約之評價。博士學位論文，國立高雄第一科技大學管理研究所，高雄市。
- 香港工商專業聯會(2008)。坐擁資產？缺乏收入？逆按揭可提供之出路？，香港。
- 香港按揭證券有限公司(2011)。安老按揭：兩方按揭契據範本及安老按揭條件範本，香港。
- 香港政府統計處(2011)。香港統計年刊，香港：政府統計處。
- 香港特別行政區立法會(2011)。立法會財經事務委員會，安老按揭試驗計畫簡報資料(立法會 CB(1)1513/10-11(01)號)，香港：香港按揭證券有限公司。
- 施博智(2009)。反向房屋抵押貸款對於台灣退休屋主的所得提升效果之研究。碩士學位論文，國立政治大學風險管理與保險學系，台北市。
- 陳昱安(2009)。臺灣反向房屋抵押貸款之可貸年金金額與存續期間之分析。碩士學位論文，政治大學風險管理與保險學系，台北市。
- 陳明吉、陳國興(2010)。反向抵押房貸市場之影響因素研究:借鏡美國經驗。第十二屆全國實證經濟學研討會，台北市。
- 張秋政、陳太昌、陳塘偉(2010)。論銀行及保險業信用借貸揭示標準與立法芻議。消費者保護研究第十四輯，台北市。
- 華昌宜、李智仁(2010)。人口老化趨勢與銀行業發展逆向型房屋抵押貸款之策略研究報告。財團法人台灣金融研訓院 99 年自提研究計畫，台北市。
- 蔡錕銘(2010)。探討老齡化趨勢下銀行的業務機會-逆向抵押權住宅貸款的問題與對策。臺灣銀行季刊第 61 卷第 1 期，頁 49-67，台北市。
- 薛承泰(2010)。老人經濟安全的新思維—不動產逆向抵押，台北市。
- 潘秀菊、李智仁(2010)。以房養老商品-反向抵押貸款制度之理論與實務。

元照出版有限公司，台北市。

劉德明、呂桔誠(2002)，住宅抵押貸款保險在我國實施之可行性研究。行政院研究發展考核委員會委託研究報告，中華民國 91 年 3 月，台北市。
謝明瑞(2010)。逆向抵押貸款對金融產業之機會與風險。台灣綜合研究院，金融證券投資諮訊委員，財金/產經論壇，2010 年 1 月 21 日，台北市。

二、英文文獻：

Edward J. Szymanoski, 1994. Risk and the Home Equity Conversion Mortgage, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, V22, 2: pp. 347-366.

Edward J. Szymanoski, 1990. The FHA Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration A Model to Calculate Borrower Payments.

Edward J. Szymanoski, 2010. Home Equity Conversion Mortgage Overview of HECM Insurance Model and Risk Management in the Recession. US Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research (PD&R).

Hong Kong Mortgage Corporation Limited , 2010. A Study on Reverse Mortgage.

Hong Kong Mortgage Corporation Limited , 2011. Reverse mortgage programme counseling protocol.

Hui Shan, 2009. Reversing the Trend: The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market.

HUD, 1990. The FHA Home Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration-A Model to Calculate Borrower Payments and Insurance Risk.

Joseph C. Hu, 2011. *Asset Securitization: Theory and Practice*, WILEY, 2010, p.51-78.

Kee-Lee Chou, 2006. Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners, *Habitat International*, 2006, v. 30, p. 216-727.

Olivia S. Mitchell & John Piggott, 2003. *Unlocking Housing Equity in Japan*.

Sau Po Centre on Ageing The University of Hong Kong, 2010. *A Study on Reverse Mortgage*, Commissioned by the Hong Kong Mortgage Corporation Limited.

Seungryl Ma & Yongheng Deng, 2006. Insurance Premium Structure of Reverse Mortgage Loans in Korea.

Tonja Bowen Bishop, Hui Shan, 2008. *Reverse Mortgage: A Closer Look at HECM Loans*.

Thomas Davidoff, Gerd Welke, 2007. Selection and Moral Hazard in the Reverse Mortgage Market.

Vishaal B. Bhuyan, 2010. Reverse Mortgages and Linked Securities: The Complete Guide to Risk, Pricing, and Regulation, WILEY, 2010.

三、網頁資料：

香港中原數據，<http://hk.centadata.com/cci/cci.htm>。

香港金融管理局，<http://www.hkma.gov.hk/chi/index.shtml>。

香港按揭證券有限公司，<http://www.hkmc.com.hk/chi/pcrm/ourbusiness/rm.html>。

香港房屋協會，<http://www.hkhs.com/index.asp?lang=chi>。

香港政府統計處，http://www.censtatd.gov.hk/home/index_tc.jsp。

香港特別行政區立法會，http://legco.gov.hk/general/chinese/timeline/legislative_proposals.htm。

美國住宅與城市發展部(HUD)，<http://www.hud.gov/>。

美國國家反向房屋抵押貸款協會(NRMLA)，<http://www.reversemortgage.org/About/ReverseMortgageCalculator.aspx>。