

Cagamas 不必还贷 还有钱拿 以房养老 无后顾之忧



独家专访 Cagamas总裁兼首席执行官拿督曾志良

报道：李治宏 摄影：姚春显

(吉隆坡 28 日讯) 老无所依，公积金存款又不够养老？别怕，只要你在国内有一屋在手，并参与“安老退休计划” (Skim Saraan Bercagar, 简称 SSB)，你非但每个月有一笔固定收入，还可以继续住在这间屋子，直到“百年归老”。

由马来西亚国家按揭机构 (Cagamas) 于 3 个多月前在巴生谷率先推出的 SSB，是大马版的“反向抵押贷款” (又称逆按揭, Reverse Mortgage)，预计将在今年下半年推广到其他主要城市，届时，国内各地“有资产、无现金”的 55 岁或以上国民，将通过这项计划“以房养老”，安享晚年。

抵押房屋 住至老死

更重要的是，SSB 借贷者尽管将房屋抵押给 Cagamas，但可以继续住在这间房屋之余，有生之年不必偿还这笔房贷，也不会“债留子孙”，因为 Cagamas 将在借贷者住至老死后将房屋来抵消房贷，如果脱售所得不敷，借贷者的孩子或至亲不必偿还这笔房贷，如果脱售所得有余额，这笔款项将归他们所有。

Cagamas 总裁兼首席执行官

曾志良指出，对于“钱不够用”和急需现金，除了屋子之外没有其他资产的 55 岁以上国人而言，SSB 可以解决他们不够钱养老的问题。尤其是雇员公积金局 (EPF) 早前公布的数据显示，约 50% 的 55 岁以下会员公积金存款少过 1 万令吉，如果公积金局会员名下有一间房屋，而且是自住，那么参与 SSB 计划，将可协助解决他们无法应付退休后生活开销的问题。

开放申请 反响热烈

他日前接受《南洋商报》专访时透露，尽管 SSB 今年 1 月 17 日才开放申请，但短短 3 个多月内已接获数目令人鼓舞的申请，目前 Cagamas 正在审批这些申请；另有约 100 名申请者正处于咨询信贷咨询与债务管理机构 (AKPK) 意见的阶段，鉴定合适即可正式提出申请。

曾志良：SSB 计划保障长者生活。



安老退休计划申请条件

借贷者

- 55 岁及以上大马公民
- 单独或联名拥有一栋房产
- 若是联名贷款，联名借贷者可以是一夫一妇、家长、兄弟姐妹或孩子，取决于年龄限制房屋
- 单独借贷者或联名借贷者拥有的大马房产 (初始阶段仅限巴生谷地区房产)
- 有关房屋必须是自住，而且是主要住处
- 如果是联名申请 SSB，有关房屋也必须是联名拥有
- 无抵押和不受制于产权负担



申请 5 步骤

1. 和指定的雇员公积金局分局预约洽 (目前暂时只限吉隆坡/八打灵再也分局)。
2. 进行评估测试，以鉴定你是否符合资格。你需要提供：
个人资料：借贷者年龄 (若是联名贷款，需要提供 2 名借贷者的年龄)
产业资料：估计产业市值
● 产业种类
● 产业地点
● 产业地契 (永久地契或租赁地契)
3. 和信贷咨询与债务管理机构 (AKPK) 预约，以咨询 AKPK 意见。
4. 在临近的 AKPK 分行，完成 AKPK 的财务咨询单元。
5. 到马来西亚国家按揭机构 (Cagamas) 或公积金局吉隆坡/八打灵再也分局投递箱提交 SSB 申请书，或邮寄到 Cagamas。



产品特点

- **付款周期：**终身 (每月发放款项予借贷者)
- **一次性支付选项：**可一次性提款的情况为：
1. 支付医疗开支
2. 偿还抵押贷款的剩余房贷
3. 用于翻新或维修抵押房产
- **借贷者还款：**终身免还款。只有在所有借贷者逝世后才需还款。
- **无追索权担保：**借贷者无需对任何差额 (Shortfall Amount) 负责，以及全由 Cagamas 承担。
- **借贷者自住：**借贷者可自住至逝世；若因健康或搬至退休村等因素，可在取得 Cagamas 批准后搬离，然后将抵押房产出租。
- **借贷成本：**固定利率及预付费用。
- **初始费用：**借贷者需承担房产估值费、律师费、印花税及火险等费用；初始费用可通过安老退休计划支付。

逆按揭需时“发酵”

曾志良指出，由于在大马，属于大马版逆按揭的 SSB 是国内第一个类似产品，至今的反应属于意料之中，因为就如韩国和香港等其他亚洲市场，当初也需要一段时间才能将逆按揭这个产品发展起来，

本地市场也需要一段时日才会了解这样的产品。

“尽管如此，我们仍对公众至今大部分正面的反应感到惊喜，而肯定的，SSB 也已经成为许多圈子，包括金融圈内人士打开话匣子的话题。”

六七旬长者为主要借贷群

曾志良透露，3 个月多来，垂询 SSB 的主要有 3 类人，第一类是真正需要 SSB 的 55 岁以上人士，第二类是其实不需要 SSB，纯粹只是要了解 SSB 为何物者；第三类则是想从 SSB 找商机，看看可为自己带来什么商业机遇。

目前的咨询者，最年轻者 74 岁，最年轻者 55 岁，平均而言 60 至 70 岁者最多。

“长期来说，60 至 70 岁者将是最主要的借贷群。”
“有意申请者需先登门公积金局，主要是搜集相关资料，去到 AKPK 才全面了解他们是

否需要及适合申请 SSB，AKPK 也会透露 SSB 的各有详情，让有意申请者全面了解 SSB 后，才正式提出申请。”

将推回教逆按揭产品

他补充，Cagamas 预计将在 6 月底或第三季推出符合回教教义的逆按揭产品，目前也正和一些金融机构洽谈，以探讨是否国内银行也可提供逆按揭产品，分别在于 Cagamas 提出的 SSB 是固定利率产品，而银行提供的是浮动利率产品。

售屋余额返还家属

大马逆按揭不会“债留子孙”，受益人也不必填补房贷不敷数额。

曾志良指出，逆按揭在东盟某个国家迟迟热不起来，是因为没有“无追索权担保” (Non-Recourse Guarantee) 的特点，为了避免重复缴款，SSB 就提供了这个卖点，让借贷者不必担心自己住至老死，这笔 SSB 房贷将会成为孩子或至亲的财务负担。

在取得海外的借债后，Cagamas 在推出 SSB 时，纳入了无追索权担保这个卖点。

售款不足 不必补缴

所谓无追索权担保，是指 SSB 借贷人去世后不会“债留子孙”，借贷人的孩子或至亲不必偿还这笔抵押房屋贷款，而是由 Cagamas 脱售房屋，所得用来抵消房贷。如果脱售所得高于房贷，余额将交给借贷人的孩子或至亲。反之，如果所得低于房贷，借贷人的孩子或至亲也不必清还不敷数

额。

举例说，如果 SSB 贷款是 100 万令吉，屋子以 120 万令吉卖掉，多出的 20 万令吉将分给借贷人的孩子。

如果屋子以 90 万令吉卖掉，借贷人的孩子不必补回不敷的 10 万令吉，因为整个贷款已经解决，Cagamas 不会向借贷人的受益人追索任何债务。

“这个卖点非常关键，因为我们可以看到，某个已经推出逆按揭的东盟国家，因为没有提供这个卖点，该国的逆按揭产品反应欠佳，但该国过后也纠正了这个缺失。”

事实上，香港和韩国的基本结构都以美国的房贷资本化 (Home Equity Conversion Mortgage) 为蓝本，这也成为 SSB 的基础。诸如终身每月付款、无追索权担保以及在借贷人去世前可以继续住在有关房产中等重要特征，促成了逆按揭在这些国家/地区的成功。

固定利率解借贷者风险

SSB 的固定年利率为 5%，以及 1.75% 的一次性前期追索权豁免费用，这样的借贷成本会否太高？

针对这点，曾志良解释，当前国家银行隔夜政策利率 (Overnight Policy Rate, 简称 OPR) 处于 1.75% 记录地位，SSB 征收 5% 的固定年利率也许看来偏高，但一旦 OPR 回升到 4%，银行房贷年利率回升到 6 至 7%，这 5% 的固定利率就相对偏低。

“固定利率意味着贷款期限内的年利率不会有起落，Cagamas 承担利率波动的风险；反之，浮动利率则意味

着，借贷者支付的利率将随着 OPR 起落，是借贷者自己承担利率起落的风险。

“在香港，当地政府按揭机构提供固定利率的逆按揭，银行则提供浮动利率的逆按揭。如果借贷者选择固定利率的逆按揭，每月从按揭结构获得的固定收入将比浮动利率按揭多出至少 20%，这是因为按揭结构在计算利率等收费时，涉及的利率波动风险减低。”

他补充，至于 1.75% 的一次性前期追索权豁免费用，一些国家征收 2%，一些则是 1.5%，Cagamas 征收的费用率处于平均水平。

何谓逆按揭？

书到用时

逆按揭，是指以拥有房屋的退休人士或年长者作为对象，并以借贷者的房产作为抵押，在居住期间无需偿还贷款。在贷款者死亡、卖房或永久搬出住房时到期，以出售房屋所得资金归还贷款本金、利息和各种费用的一种贷款。

实现房屋“货币化”

需要 SSB 的人可分成 2 大类，第一类是无子女，除了房屋没有其他资产，又需要一笔收入或现金维持生计的人。

第二类是孩子在国外，或是孩子经济独立，不必依赖父母的人。这类父母把自住的房屋视为退休收入来源，也不想为孩子留下负担，因此无需也不想把房屋留给孩子们。

每月获固定收入

这类借贷者的孩子长大成才，不再需要房屋留给她们，因此通过借贷 SSB，可以把房屋“货币化”，通过 SSB 每个月提供的一笔固定资金，给自己养老。

曾志良强调，SSB 是专为年长或退休屋主而设的房屋贷款。通过 SSB，借贷者把房屋抵押给 Cagamas 之后，可以继续住在该房屋之余，还可终身每月获得 Cagamas 提供一笔固定的收入，而且有生之年也不必偿还这笔房贷。借贷者可以动用有关

每月固定收入在任何用途上，例如医疗相关费用，他们也可以同时选择一次性部分支付选项，获得 Cagamas 提供的一笔款项。

可一次性提款的情况为：
(一) 支付医疗开支
(二) 偿还抵押贷款的剩余房贷
(三) 用于翻新或维修抵押房产
“当然，假设他们每个月获得的固定收入是 5000 令吉，在选择提取一次过的大笔钱后，每月固定收入将会减少，例如 3500 令吉。”



2021 南洋企业风云奖之
Nanyang Business Award
新秀企业奖
Emerging Enterprise Award

TJ Design Sdn Bhd

1, Jalan Kencana 32, Taman Kencana, 56100 Kuala Lumpur, Malaysia. ☎ +016- 209 2796