

29 MAY, 2022

# Reverse mortgage - Not leaving any debts to younger generation



Sin Chew Daily (Kuching), Malaysia

Page 1 of 2

## 專題報導

### 書中自有黃金屋

# 以房養老 債不留子孫

上期《書中自有黃金屋》談到以房養老，可以把居住的產子以“逆按揭”(reverse mortgage)方式押給大馬路按揭機構(Cagamas)，以獲得每月固定的現金。一旦百年歸老，房主可收回房子轉賣。

把房子逆按揭不用擔心“債留子孫”，因為Cagamas已把“無追索權擔保”(Non-Recourse Guarantee)納入，因此借債者不必擔心百年歸老之後，孩子、受益人或繼承人需要填補貸款不能數額。

第四因為沒有無追索權擔保，因此不太吸引人，我國參考各國特點，決定推出“債不留子孫”的特點。

**售款不足不必补缴**

參與“安老退休計劃”(Skim Saraan Bersewa, 簡稱SSB, 或以房養老)，每月領取一筆現金，萬一領取的金額比房子

### 買主要調高買賣合約價格 售屋者會否被徵盈利稅？

王先生與太太擁有一間聯名房產，最近通過經紀物色到買主，可是買主提出調高買賣合約價格，就是比交易高出10%，以便不必自付款，完全以銀行貸款作為購屋款。

經紀提及，這樣的要求在冠病疫情期間相當普遍。王先生說，他們的聯名房產至今已持有7年，當年產業市場欣欣向榮，價格并不低，如今的售價只比當初的買價多大約10%，這樣的買高賣合約價格，則比真正的交易價多10%。

王先生的回應是：“不曉得是否會被徵收產業盈利稅？”不過，經紀說，購買產業至今已超過5年，而且與買方相比，售價並沒有高許多，不大可能會被徵收產業盈利稅。

由于生意受到疫情影响，公司需要現金周轉，只能降價求售。這樣的交易方式對买卖双方会有什么影响？

答：售屋者協會中文組主任陳錦興說，當房產交易的实际价格，比买卖合约的价格低，若是差额比较大

而且被计算出有赚取盈利，那么，对卖主就不利，因为被征收的盈利税，比原本需要缴的数目多。

至于买方需要支付的费用，同样的，以买卖合约较高的价格计算，买方需要支付的买卖合约的律师费印花税，以及贷款合约的律师费印花税，也会比较多。当然，这些多出来的数目加起来，肯定比10%的溢价少。

反过来讲，假如卖主放手的价位，即使加上比买卖合约价高出10%，也不会被征收产业盈利税，因为卖主持有该房产，从购买到出售，已经远远超过5年。

在2019年之前，业主在5年内出售房产，都必须缴付产业盈利税，除非是折价出售，在满5年后出售，则不需要缴付产业盈利税。

而从2019年开始，只要有盈利，都被征收产业盈利税，不论是5年内或5年后出售，都不可豁免。

其中在3年内出售，需要支付30%的产业盈利税，第三到第四年为20%、4到5年是15%，在满5年、第六年或之后出售也需要缴付5%产业盈利税。

不过，财政部长在提早2022年财政预算案时建议，从2022年开始，政府不再向第6年出售房地产的业主征收产业盈利税。在冠病疫情期间，政府也有一段时间，实施豁免产业盈利税的措施，以刺激房地产市场交易。

### 國行調高OPR 對房貸有何影響？

5月11日，國家銀行突然宣佈調高隔夜政策利率(OPR)，這是國家銀行自2020年冠病疫情肆虐以來，首次調高隔夜利率。

2020年全球冠病病毒打擊，國家銀行4次調低政策利率，而且2020年7月7日調低利率至1.75%，也是寫下歷史新低。(2020年至今國家銀行調低政策利率率列表)

日期	減點	%
20/03/2020	-0.50	2.75
05/04/2020	-0.50	2.25
06/06/2020	-0.50	2.00
09/07/2020	-0.50	1.75
19/07/2022	+0.50	2.00

2020年國家銀行一年內4次調高政策利率，當時國家銀行解釋是調低後，能够儲備貨幣、金融和財政，舒緩經濟影响及推動改善經濟活動。

### 甚麼是隔夜政策利率 (OPR)？

OPR就是每一夫銀行與銀行之間借貸的利率。由國家銀行控制他們之間借貸的利率。隨OPR的上升，銀行的成本就提高。

每一間銀行每天都有一定的現金儲備，一家現金儲備水平不足的銀行，就會向另一間行借一些錢，儲備現金多的銀行也會把資金借給需要周轉的銀行，確保整體銀行系統的穩定性和資金流動。

### 根據OPR調高貸款率

OPR調高，換言之，銀行的成本也提高，因此銀行也會調高OPR來調高貸款利率。

#### OPR從1.75%提高至2.00%

A先生的貸款20萬令吉

OPR 1.75%		OPR 0.25%	
利率	3.25%	利率	3.5%
還款期	35年	還款期	35年
每月還款	RM797	每月還款	RM 826

至于哪个贷款最好？只能考虑哪个最适合自己。

### 什么是安老退休计划？

安老退休计划是特为拥有房屋的老年人或退休人士而设的一种贷款。让他们可以将住宅房产 - 做为抵押，转化为固定的月收入，终身安居而无需牺牲房产的所有权。

- 让退休的住宅业主能够获得持续的补助 或金来维持日常生活。
- 住宅业主现在可以利用他们的房屋净值 来补助他们的退休收入，从而减少他们对孩子或近亲的依赖。

#### 终身年期

借款人或联合借款人将终身收到固定的每月支付

#### 终身无需还款

贷款仅在借款人或联合借款人去世时才需偿还

#### 居住在自己家里

借款人和联合借款人可以终身继续居住在他们的房产

#### 无追索权

如果房产的销售收益 低于贷款金额，借款人的继承人或近亲将不需要负责 偿还贷款的差额

### 常问问题

- 如果借款人在申请贷款前几年去世，余款会交付给继承人或受益人吗？  
答：在通常情况下，贷款将会被终止，以下属继承人或受益人的选择。
- 选择还清未偿还的贷款 - 通常偿还的贷款金额将取决于贷款余额。还清贷款后，房产将归还给继承人或受益人。
- 选择不还清贷款 - 如果继承人或受益人选择不还清贷款，Cagamas将保留其未还清的贷款，房产将出售所得的净额，减去贷款未还的余额，剩下的余额将交给继承人或受益人。

- 借款人在其有生之年可以提前终止贷款吗？  
答：借款人可以选择提前终止贷款以停止贷款供款。
- 如果贷款是以夫妻共同申请，贷款期间离婚怎么办？  
答：在这种情况下，贷款借款人必须继续支付贷款供款并继续承担贷款的全部余额。
- 贷款条件之一 - 是借款人必须向借款人签署贷款 - 如果借款人由于失去贷款或子女居住或入住人 - 被终止 - 借款人不再支付贷款，贷款将会终止吗？  
答：贷款 - 在特定情况下将不会被终止 - 例如医疗或破产状况，并持有医疗证明的特殊情况下，借款人可以在贷款期间内提出该请求 - 每种情况都将根据其具体情况进行评估。
- 如果借款人没有继承人或受益人，在借款人去世时，余款将如何处理？  
答：在签署贷款之前，借款人需要指定一名受益人 - 被终止 - 或者，借款人可以指定如何将其贷款余额的分配用于特定目的。
- 借款人去世时，贷款是否由继承人或受益人，直至其完全还清为止？  
答：借款人（或联合借款人）的一个或多个继承人（或受益人）去世后，贷款将不再具有强制性，它将随着每月支付余额的累积一次支付而停止。
- 是否可以设置贷款余额并设置多少 - 费用由谁承担？  
答：贷款后，将会有以下相关的费用 - 前期费用：  
a. 法律费用  
b. 房屋评估费  
c. 产保保  
d. 手续费（如有）  
e. 服务费（如有）  
上述的费用将由借款人支付。
- 房屋是否需购买火灾和自然灾害保险？  
答：是的，房屋业主必须购买火灾和自然灾害保险 - 这和银行要求借款人的要求相同。
- 借款人是否可以逐步增加每月的支付金额，以应对新的通胀或不断上涨的生活成本？  
答：借款人是否可以逐步增加每月的支付金额，以应对新的通胀或不断上涨的生活成本？  
答：我们目前的贷款是不允许每月支付有任何变化 - 每月支付金额将随着贷款时就已经设定下来直到贷款期限终止。
- 贷款是否适用于经济物业或在福吉士地上建设的物业？  
答：是的，我们允许至少剩余额90年租期经济物业或在批准借款人的租期寿命至少达50年租期的经济物业。否则，借款人需要购买新的经济物业。另外，借款人需要更新其新的经济物业。注意：“安老退休计划”目前只在巴生河区域一带实施，福利，今年下半年将逐步推广至其他城市。

### 产业资讯

公司	产业	备注
1. K.T. I Sdn Bhd	Shorea n Astoria	公寓
2. WSG Properties Sdn Bhd	峇巴可丽商业城	商店
3. WSG Properties Sdn Bhd	百可丽花园	房屋
4. Alpha Land Development Sdn Bhd	i-Park Light Industry	轻工厂
5. Noblecop Property (Sabah) Sdn Bhd	KIARA BUSINESS PARK	多功能工业仓库
6. Peak Sunrise Development Sdn Bhd	Forest Hill	公寓
7. Garmuda land	Bukit Bantayan	公寓



29 MAY, 2022

## Reverse mortgage - Not leaving any debts to younger generation

Sin Chew Daily (Kuching), Malaysia



### SUMMARIES

T>c.. — -lgiw

.^V终身无需还款贷款仅在借款人或联名借款人去世时才S?偿还终身年期借款人或联合借款人将终身收到固定的每月支付居住在自己家里 无追索权借款人和联合借款人可以终身继续留居在他们的房产如果房产的销售收益低于贷款金额，借款人的继承人或近亲将不無要负责偿还贷款的差额资料朱CagsfnasOPR从 1.75% 提高至 2.00%A先生的贷款20万令吉MM M 35年贷款