

抵押房產換終身固定收入

融資方案援助退休者

（八打灵再也14日讯）大马再抵押机构（Cagamas）主席拿督峇卡鲁丁透露，该公司将为退休人士推出一个融资解决方案，即有保障退休金计划，初始开发资金为1亿令吉，以支付老年人退休金。

他指出，该方案批准55岁或以上的退休人士抵押房产，以换取终身的固定月收入，同时能继续住在家中。

“此计划将在巴生谷试跑，目标是在2022年1月中旬实施，若反应良好，本机构将增加资金拨款。”

峇卡鲁丁今日在推介礼说，在该计划下，

贷款者将每月获得固定付款，且无需偿还贷款，只有在贷款者或尚存联名贷款者去世后，贷款才会到期。

由直系親屬或繼承人贖回

他指出，贷款到期后，贷款者直系亲属或遗产继承人可选择还清贷款来赎回房产；若直系亲属或遗产继承人选择出售房产，出售后获得的款项扣除贷款和利息的余额，将还给前者。

他说，如果出售的物业所取得的金额少于贷款金额，贷款者的直系亲属或遗产继承人无需清偿任何差额。

此外，受邀为计划主持推介礼的财政部长

拿督斯里东姑扎夫鲁宣布，在有保障退休金计划推出的首两年，所有交易文件将享有豁免印花稅，以减轻贷款者的负担。

他指出，隨著越来越多大马人即将在未来迎来退休生活，该部正计划在未来制定正确的政策和结构改革，以确保老龄化人口的独立性和创造更具包容性的社会。

“因此，我们重启大马社会保障理事会（MySPC），并探讨打造全面及整合社会保障政策的多种选项。

“我们必须明白健康的人口老化能够为参与国家永续性及具生产力的成长并带来贡献，因此保障退休金计划是政府为了提供健全退休计划的一部分，允许老年人继续过上更有生产力的生活。”

问：贷款者可在生前提前终止贷款合约吗？

答：贷款者可提前终止贷款合约，惟须偿还积欠的贷款。

问：联名申请的夫妻若是离婚，计划将会如何？

答：

1. 可选择出售房产及还清贷款。

2. 计划持续及各得50%的款项，直接汇入银户头。

问：若贷款者没有子女，离世后，出售房产后的盈余如何处理？

答：贷款者在提出申请时，必须指定受益人或家属。

问：租赁地契房产或建在租赁土地的房产，可否用作贷款？

答：可以，惟租赁期限必须还有至少50年。

问：若贷款者在获得贷款的几年后逝世，余款将如何处理？会不会转移给直系亲属？

答：在这种情况下，会进行标准贷款终止流程，直系亲属的选择如下：

1. 结清未偿还的贷款：未偿还金额由贷款期限来决定，结清未偿还贷款后，有关房产将交还给直系亲属。

2. 不结清贷款：大马再抵押机构将继续出售有关房产以结清贷款。扣除贷款金额后，出售房产所获得的余款将转移入贷款者的遗产中。

根據市場概況決定貸款利率

大马再抵押机构总裁兼总执行长拿督曾志良指出，由于该机构是根据当时的市场概況决定贷款利率，因此将在正式推出有保障退休金计划时，才公布贷款利率。

他周二在该计划推介礼后召开记者会说，贷款者每月将获得的款项，将按照贷款个人的年龄、物业类型、地点、物业增值率等推算。

他举例，若贷款者有一栋价格100万令吉的房子，今年60岁，每月可获得1000至2500令吉。若是联名贷款者，将根据较年轻的一方计算，如丈夫75岁，妻子60岁，就会按照妻子的年龄计算。

“若贷款者在获得贷款时是70至75岁，每月甚至可得4000至5000令吉。”

他补充，若联名贷款人每月可获2000令吉，其中一人逝世后，尚存联名贷款人将继续获得2000令吉，款项不会减半。

曾志良、公积金局总执行长拿督斯里阿米尔，和信贷咨询与债务管理机构总执行长阿扎丁周二也在推介礼上签署谅解备忘录。

出席者包括公积金局主席丹斯里阿末巴德里、大马证券监督委员会主席拿督赛再益阿尔巴，和国行助理总裁阿德南再兰尼。



■东姑扎夫鲁（后排左2）见证Cagamas、公积金局和信贷咨询与债务管理机构签署合作备忘录；坐着左起为阿米尔、曾志良和阿查丁；后排左起为峇卡鲁丁、赛再益阿尔巴和阿德南再兰尼。