

参与退休保障不限EPF会员 房产抵押后可续居住

(八打灵再也 14 日讯) 大马再抵押机构 (Cagamas) 总执行长曾志良指出, 参与退休保障计划的退休人士, 并非只限于雇员公积金局的会员, 该机构也将在退休保障计划于明年 1 月中正式实行前, 公布此计划的固定利率。

他说, 由于涉及市场波动等因素, 该机构目前暂无法公布利率: “无论如何, 这利率将是具有竞争力的利率。”

“公积金局及信贷咨询与债务管理机构 (AKPK) 在这计划中只是扮演协助的角色,

例如公积金局设有很多分行, 民众届时可前往指定分行咨询, AKPK 则会向有意借贷者讲解, 他们需否参与这项计划。”

他今日在记者会上指出, 通过上述计划, 退休人士或配偶可继续居住在抵押的房产直至他们离世, 与此同时, 他们可选择通过这计划提款, 还清剩余的房贷, 或是提款翻新及维修房产。

“若他们需要支付本身的医疗费, 在子女无法负担下, 他们也可通过这计划申请一次性的提款。”



扎夫鲁 (中) 主持退休保障计划推介仪式。左为巴卡鲁丁; 右为曾志良。

若低于贷款额 受益人无需支付差价

询及借款人每月可领取多少款项, 曾志良指若退休人士是在 70 岁时提出借贷申请, 则每月可领取的款项, 肯定会高于 55 岁就申请这计划的退休者。

房价高过贷款退回差价

他提及, 所有借款人逝世后, 借款人的受益人可选择赎回房产, 或是交由

Cagamas 出售有关房产。

“届时价值若低于贷款额, 借款人的受益人无需支付有关差价, 反之, 若房产的价值高于贷款额, 多出来的款项则交给受益人。”

曾志良指退休保障计划或所谓的逆按揭计划, 早前已在韩国、日本及香港等国家及地区推行, 并逐渐获得民众的广泛接受。

抵押房价顶限300万

曾志良昨日在线上简报会说, Cagamas 推动的退休保障计划旨在协助退休人士享有安定的退休生活, 而非为了牟利, 因此该机构也把可抵押的房产价格顶限, 设

置在 300 万令吉。

他说, Cagamas 将在官网提供一个在线计算器, 有意申请这计划的退休人士, 届时可自行计算每个月可领取多少款项。

退休保障计划例子

根据 Cagamas 初步计算, 若一名符合申请资格的 60 岁退休人士, 名下 (包括联名) 拥有一栋价值 100 万令吉的房产, 则在抵押给 Cagamas 后, 对方每月估计可领取 1000 多至 2000 多令吉的款项, 直到其逝世为止。

无论如何, 年龄较长如 70 岁的借款人, 每月可领取的款项就会比年轻者如 55 岁的借款人高。此外, 在房价上涨后, Cagamas 也会重新估算房产的价值, 届时借款人每月可领取的款项, 也会相应增加。

Cagamas 在所有自住借款人 (例如产业是夫妻联名购买) 逝世后, 就会出售有关房产, 届时售屋价值若低于贷款额, 借款人的受益人无需支付有关差价, 反之, 若房产的价值高于贷款额, 多出来的款项则交给受益人。