



香港社會服務聯會  
The Hong Kong Council of Social Service

# 逆按揭

逆按揭在香港的可行性  
長者對逆按揭的期望和顧慮  
逆按揭對銀行家的風險

**POLICY Bulletin**

社聯政策報

2010年4月：第八期

■ 編者的話 .....	3
分析與觀點	
■ 香港可否建立「長者按揭回購」? .....	李健正教授 ..... 4
■ 逆按揭：香港的契機? .....	香港工商專業聯會 ..... 6
■ 逆按揭能否為香港年老業主提供財務出路? .....	徐永德博士 ..... 9
專訪	
■ 金融機構對「逆按揭」的可行性分析 - 專訪銀行家吳子威先生 .....	11
■ 從長者角度看逆按揭計劃 .....	14
國際經驗比較 .....	17
統計資料 .....	20
■ 問卷調查 .....	23
■ 昔日政策報 .....	23

社聯政策報

出版：香港社會服務聯會

地址：香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈13樓

電話：2864 2929

傳真：2865 4916

網頁：<http://www.hkcss.org.hk/prs/Policybulletin/main.htm>

電郵：[policybulletin@hkcss.org.hk](mailto:policybulletin@hkcss.org.hk)

版權屬香港社會服務聯會所有。歡迎轉載，惟須在轉載前與本會聯絡，取得本會同意。

## 編者的話

政策評議之難處，在於如何在創新與實際之間取得平衡。跟政府官員談政策，他們往往會嫌這一項建議不夠具體，那一項沒有照顧在操作上的困難。他們經常會以缺乏決策、行政等方面的周詳考慮，而把建議背後的理念也一拼拋棄。他們作為官僚架構內的官員，事事要從操作、執行的角度來考慮問題，這不難理解。但我們又清楚知道，假如我們的政策研究員和評論人在大小問題上均以操作、執行為首要考慮，採用建制的一套來釐定及分析問題，則評議的內容既難以回應社會之訴求，同時亦不會有很多創新的空間。

由今期開始，本刊更自覺地嘗試在政策評議上追求創新，每期的專題旨在拋磚引玉，引起討論。但在尋求走出舊有框框的創新的過程中，我們的討論和評議完全建基於實證研究與具體分析之上。

本期專題有文章五篇：香港工商專業聯會對「逆按揭」進行了相關的研究，現轉載其中重點，以供參考。同時，我們亦請來兩者專家學者——分別是徐永德博士和李健正教授——對此建議應用到香港的可能性及必須考慮的要點，提出意見。而為了從不同角度去瞭解和分析問題，我們訪問了銀行專業人士吳子威先生，以加深認識當中在運作上所需要處理的問題。當然，我們亦必須了解長者對逆按揭的意見；我們特此訪問了幾位長者，讓他們表達其意見。

必須說明，拋出「逆按揭」這個題目供大家討論，旨不只在於這一具體建議本身，而是想到我們在考慮香港未來社會福利、老人服務、房屋等不同方面的需要與發展時，應該在概念、政策工具等不同層面上，有更開放與活潑的思維；在小心求證的過程，也可大膽假設，突破框框，發展出新的社會政策的思維與實踐。

政策報編輯委員會主席  
呂大樂

### 編者按：

由今期開始，社聯政策報由一新成立的編輯委員會訂定主題及方向，並就內容提供意見，為期兩年。編委會成員為：

主席：呂大樂教授（香港大學社會學系教授）  
成員：李健正教授（香港理工大學應用社會科學系教授）  
吳啓漢博士（香港中文大學政治及行政學系助理教授）  
吳文穗先生（社聯社會發展專責委員會主席）  
洪雪蓮博士（社聯社會保障及就業政策專責委員會副主席）

## 香港可否建立「長者按揭回購」？

香港理工大學應用社會科學系教授 李健正

「老有所養」是人生理想，打工仔辛勞一生，最終希望是安享晚年，生活無憂。香港的老年人，有近三份一是貧窮，須依賴綜援及福利，他們坎坷的境況，傳媒和學者已廣泛報導和研究，亦是政府在當前策劃社會政策時的一個嚴峻考驗。不過另一方面，社會忽略了另一群老年人的需要，在統計數字上他們不能算是貧窮，因此不是公共政策當務之急。他們大多數是小白領，低級公務或文職人員、初級技術人員等。他們出身低下階層，一生辛勤工作，50來歲剛好供滿30年按揭，成為「小業主」，滿以為從此安享晚年。可惜生不逢時，環球經濟突變、九七金融風暴、投資失誤；2008年金融海嘯，有些無端成為雷曼苦主。另外，有些又或忽染頑疾，經年醫治，已將畢生積蓄用盡。回頭一看，發現剩下唯一的資產就是小樓一疊，銀行存款卻不足以應付日常生活。當然，一個方法是賣樓套現，再跑到新界地區如屯門租樓。對一位65歲、身體健康的老人家，這可能也是一個沒辦法中的辦法。但試想辛勞一生，幸得蝸居，親戚朋友都居住附近，放棄這些社區支援網絡，再做屯門新移民，試問有哪一位老人會樂意？這是一個沒有社會保障制度城市的悲哀！問題是到底這種情況是否必然，到底有沒有一種社會制度可以保障這些老人家晚年的生活——如果他們已經是業主？答案是有的。

「長者按揭回購」或「逆按揭」計劃，英語名為 (Reverse Mortgage)，不是新生事物，歐美工業大國早已有這種老年人政策。計劃基本精

神是幫助擁有自住物業的老人家，若晚年生活出現困難，可參加這種由政府或非政府組織成立之按揭回購服務後，他們不單可每月獲取一份足夠生活之現金收入，而且更不用放棄原有居住單位，繼續安享晚年，直至百年歸老。按揭回購公司在業主逝世後，將老人家物業市值之餘額，算清回購數額，退回給老人家之後人，或按老人之意願分配。

去年香港工商專業聯會的一個研究指出，在2006年，年逾50而沒有按揭負擔業主為數約有40萬，其中12萬是沒有與任何年齡子女同住。在他們之中67,000人獨居而低收入，他們年紀已屆65或以上。這些老人家正正是最有機會需要按揭回購服務。

然而有心人會問：香港是一個國際金融中心，為什麼這種按揭回購從來辦不起？箇中原因複雜，最重要一點是香港的銀行和保險業具有其他成本效益更高之業務選擇。香港地產市場蓬勃經年，一般按揭業務利潤遠高於按揭回購這類服務性高於商業性之業務。況且潛在市場只有數萬，吸引力有限，只有政府或政策推動，這類服務才有希望辦起來。

新加坡於2009年3月正式成立「長者按揭回購」計畫 (Lease Buyback Scheme)。計劃的重點是政府房屋局回購三房或以下的公屋，戶主最少年屆62和月入不多於3,000坡幣。以一個樓價約為24萬坡幣之單位為例，老人家每月可拿到大概530坡幣收入，直至百年歸老。香港

人素來明白新加坡政府之辦事能力，而新加坡亦具備非常完善之中央公積金制度。不過對於港人而言，最重要的反思是為什麼在那麼一個完善的制度下，新加坡仍需要有「長者按揭回

購」，香港政府應否徹底反思現行老人政策，全面考慮由政府主導之「長者按揭回購」服務？



### ■ 概論

逆按揭對香港來說非常陌生，但在不少已發展國家和地區並不是甚麼新鮮的事物。逆按揭有不同的形式，但背後的理念都是讓年長業主用居所的部分或所有業權作抵押、套取現金，使他們退休後能安享晚年。

香港人口結構急劇轉變。預計在未來20年，年長業主的數目將不斷增加。

這篇文章將探討逆按揭可如何提高長者退休後的生活水準，甚至幫助他們解決生活問題。

### ■ 甚麼是逆按揭

逆按揭是一種財務安排，讓年長業主把物業抵押來套取現金，卻不用搬走，可以繼續在物業居住，直至去世或搬往老人院舍。他們可以一筆過，也可以定期取款項。老人家可以因此提高生活水準，以及有能力支付緊急費用，如房屋維修和醫療服務等。到最後償還貸款的時候，還款人才一筆過清還本金與利息。

有人把逆按揭稱為「股本釋放貸款」(equity release)，但任何物業按揭都可用作「股本釋放貸款」。我們不想把逆按揭與在美國引發次按揭風暴的房屋貸款(equity loan)混為一談。

這篇文章的重點是年長業主怎樣可以透過逆按揭而得到幫助，但逆按揭亦會帶來促進資金流動，令整體經濟受益的額外好處。

### ■ 為甚麼要在香港推行逆按揭

香港人口急速老化。65歲以上的人士將大幅增加，但當中有固定收入的為數很少，主要是公營界別的退休員工。

香港人差不多是世界上最長壽的，退休生活可長達30年，但大部分人在退休後沒有穩定的收入來源。將來，強積金可為退休人士提供一筆過的現金。可是，強積金在2000年才推行，即將退休的人士由於供款年期較短，所以得到的款項有限。這情況可望隨著供款年期增加而有所改善。聰明的退休人士會作出安排，不會一次過花光所有退休款項，確保自己有穩定的收入。此外，有些退休長者有個人積蓄，生活有一定的保障。

子女照顧年長父母，是源遠流長的中國傳統。有些老人家獲得子女的財政資助，不用擔心退休生活。可惜，這些幸運兒只佔少數。香港出生率偏低，將來不少退休長者都是沒有子女的；就算有大都只是一、兩個，他們的下一代將面對沉重的財政負擔。有足夠收入來維持合理生活水準的退休長者會越來越少。

逆按揭的對像是具備下列特徵的年長業主：

- i. 擁有可抵押的物業
- ii. 退休後的收入不足以維持他們理想的生活水平
- iii. 希望能自給自足，不想依賴子女和政府
- iv. 希望能享有優質醫療服務

<sup>1</sup> 文章轉載自：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？》。

2006年中期人口統計的數據，顯示不少住戶可以受惠於逆按揭。

我們用一個65歲、擁有200萬港元物業的業主做例子（200萬只作舉例之用，逆按揭的數目可大可小）。

假設按揭公司（或貸款人）為物業提供100萬元的逆按揭，並定期向業主付款（一般稱作年金），直至業主去世為止，那麼業主每月大概可得到4,200元。業主除了本身的財產外，還獲得額外收入，生活可以大為改善。值得注意的是，業主仍然住在已抵押的物業中，毋須支付租金。不過，按揭合約中都會有條款列明業主必須維修和保養物業，確保物業狀況良好。

業主去世後，按揭貸款便須償還。遺產繼承人將繼承有關物業，但要清還100萬元的按揭貸款，還有所有累積的利息。遺產繼承人有兩個選擇：

- i. 出售物業，扣除清還給按揭公司的利息和100萬元本金後，繼承人可得到餘下的款項。
- ii. 繼承物業，同時負上100萬元的按揭貸款和所有累積的利息。

### ■ 逆按揭的種類

逆按揭主要有兩種：百分百逆按揭 (Full Reverse Mortgage) 和非百分百逆按揭 (Partial Reverse Mortgage)。上文例子屬於非百分百逆按揭。

#### i. 百分百逆按揭

按揭公司獲得按揭物業的業權，但容許業主（通常已退休）甚至他們的配偶繼續在物業內居住，直至他們去世或搬往老人院舍。

按揭公司定期向業主支付款項，直至業主去

世為止，但有時候也會先發放一筆較大的貸款給業主。此外，按揭公司通常會在定期支付的款項中扣除一部分，用來支付差餉和管理費，藉此減低風險。

這種逆按揭讓業主／退休人士獲取最大利益，但他們的繼承人則一無所有，所以對沒有子女的業主最具吸引力。

此外，銀行一般不想成為按揭物業的業主，所以很少提供這種產品。慣常的做法，是由保險公司承保，然後定期向業主發放年金。

#### ii. 非百分百逆按揭

在這種逆按揭下，業權仍屬借款人所有，是適合由銀行提供的產品，對香港人的吸引力也應該最大。它可以有不同的安排：

a) 前面所提到50%按揭的例子屬於簡單的非百分百逆按揭，借款人將定期獲得款項，直至去世為止。

b) 第二種非百分百逆按揭與a)相類似，但附有一個保證發放年金／款項的年期，例如10至15年。如果借款人在年期屆滿前去世，遺產繼承人在向銀行清還貸款以獲得業權時，可扣除銀行尚未向已逝借款人保證發放的款項。當然，這種安排下，借款人每月可獲得的款項會少一點。

c) 第三種非百分百逆按揭結合了「浮動年金」(Variable Annuity) 的元素。浮動年金是香港近兩年才引進的財務產品，其實是有回報保證的互惠基金，其中一種給65歲的長者購買的產品，便保證他們終身每年會獲得相等於投資額5%的款項，及互惠基金可能帶來的投資回報。再以前面100萬元逆按揭為

例，借款人每年保證可獲得50,000元（每月4,167元）。若基金表現出色，獲得的投資回報會積存。到長者去世後，遺產繼承人可望獲得浮動年金滾存的價值，抵扣部份銀行貸款。

（備註：百份百逆按揭也可使用b)和c)的付款方法）

### ■ 對長者的公共政策

政府對香港人口急速老化問題十分重視，積極尋求解決方法，值得稱許。

不少香港市民都渴望年老時仍可自給自足，不用依靠政府福利，如綜援、免費醫療服務等。推行強積金是關鍵的第一步，供款為將來年老人士提供了重要的財政保障。但終有一天，政府有需要提高強制性供款的百分比，並規定以定額定期的方法發放強積金（金額可以與綜援差不多）。

老人公共政策一方面應維持長者合理的生活水準，為他們提供優質醫護服務，另一方面不可過份增加企業和個人的稅務負擔。

要達到這個目標，逆按揭可發揮重要作用，讓低收入業主能用業權換取收入，從而減低他們對政府或家人的依賴。

為了落實上述政策，政府要求有物業的老人家要先申請逆按揭，如果他們仍然無法維持合理的生活水準，政府才向他們發放其他與生活所需掛鈎的福利金，是符合邏輯的做法。社會有權要求市民充分利用自己的資源後，才向政府尋求協助。

### ■ 建議

我們有以下兩項建議：

- i. 政府應考慮推廣逆按揭，使它成為改善長者財政狀況的工具之一。
- ii. 政府應接觸財務機構，鼓勵他們設計一些切合香港實際情況的逆按揭產品。要建立一個穩健的逆按揭市場，以提供穩定的收入支付退休人士的生活費用，政府必須充分考慮怎樣保障消費者，以及保證參與者在作出抉擇前獲得充分的諮詢。



香港大學秀圃老年研究中心總監 徐永德博士

香港面對人口老化的挑戰已是不爭的事實。高齡人口當中其實有其多元性，即在健康、教育水平、收入、家庭和居住狀況等各方面都有不同的特徵，因而亦會有不同的興趣、能力、取向；亦對各種社會上的服務和產品有不同的需求。在眾多有關老人的需求中，住屋是十分重要的一環。本文集中討論年老業主在面對「逆按揭」這種結合住屋及財務安排的金融產品時須要考慮的有關問題。

### ■ 「逆按揭」的特色和機遇

「逆按揭」有別於一般的按揭，它不是由「購買」按揭服務的人支付金錢予承擔按揭的金融機構；相反，是由後者付款予前者，之所以稱為「逆按揭」。參加該計劃的人可視作向該財務機構貸款，而將物業作抵押品。該合約有效至原有業權人身故為止，屆時，財務機構便可收回該物業使用。業主每月所得視乎物業價值、質素、業主年齡、市場利率等，經過精算師評估訂定。其中亦加上徵收物業價值的某個百分比的服務費。這財務安排可以幫助那些擁有物業但欠缺現金週轉的人；即所謂「資產富裕、收入貧乏」(asset rich income poor)。這對不少老人，尤其那些沒有退休金保障、或流動資金(如銀行儲蓄或其他動產)的老人最為適切。根據海外的經驗，逆按揭的貸款人一般是那些希望繼續留在原居住房屋之業主，和那些不需要即時套現一大筆現金而希望得到穩定和長期現金收入的業主。

由於香港過去一段相當長的時間裏政府沒有設立退休保障制度，令大部份市民只有靠儲蓄或家人供養作為退休後的生活保障。加上香港地少人多、地產發展蓬勃，樓宇買賣似乎可以帶來不少資產增值，令不少人以置業作為另一種重要的退休保障方式。這對不少中產甚至低下層的老人來說尤其明顯。因此，如何為那些只有固定資產而欠缺流動現金的老人提供「資產流動化」的機會，實在是值得深入研究的課題。有鑑於老齡化的人口及大量被押在物業上的資金，這是一個恰當的時機探索如何發展逆按揭，它在香港可能會是一個具潛力的市場。

筆者在2005年進行的調查顯示，當時或許被訪者對這新概念認識不深，因而對它的接受或有興趣的比例不高。然而當中亦有部份持有10至20年樓齡、樓價在200萬-300萬之間的年老（60歲或以上）業主表示有興趣參與有關計劃。另外，根據香港工商專業聯會(2008)的研究報告，在2006年間，有約40萬名50歲以上的業主是沒有任何債務，即其物業已完成供款，因而可以自由進行買賣或其他財務安排。而其中12萬人並沒有與子女同住，亦即意味他們可以隨意安排自己的居住模式。報告指這批年老業主將是逆按揭的潛在客戶。到2036年，這批老業主的數目將會增加至26萬，這對金融機構來說，將會是一個相當大的市場(鄧傳鏘、張聞文，2009)。

## ■ 有關困難和障礙

然而，由於現時不少年老業主所持有的物業樓齡頗高，加上早年本港政府對樓宇建築結構的規管較現時寬鬆，樓宇長期以來忽略維修保養，又或欠缺有效的管理，導致不少樓宇結構出現問題。近日發生舊樓倒塌的個案，只是反映問題的冰山一角。因此，對提供逆按揭的財務機構來說，就算是在按揭人去世後而取得物業的業權，仍須花上大量金錢維修才可再度使用該物業。這亦是窒礙逆按揭發展的原因。

此外，香港是著名的「直立式城市」：即樓宇多向高空發展，因此，大多數香港人都是居住於多重業權(multi-strata title)的多層建築物。為此，當個別位於一幢多重業權大廈的單位有關的逆按揭終結或到期時，貸款者只可取回單位的業權，但很難同時獲得該大廈其他的單位作整幢重建或發展。這亦是逆按揭難以在香港「落地生根」的另一個困難。

逆按揭是一種財務產品，因此必須取決於財務機構和金融體制是否能夠配合。據報章報導本地銀行或許由於逆按揭在本港尚未有推出，作為一種新的財務產品存有相當風險，因此它們並不熱衷於開拓逆按揭市場。在筆者研究有關課題的過程中，曾訪問了幾位保險業的專家，他們認為由於香港現時的債券市場尚未算發展成熟、規模仍不夠大，因此未能為提供逆按揭這種高風險的業務的金融機構提供穩健的財務緩衝機制，以分擔面對有關按揭所涉及的現金需求。由此觀之，若本港要發展逆按揭這新的財務產品惠及年老業主，似乎有待本港整體金融業的發展，而不是單獨運作。

## ■ 未來發展方向

逆按揭這嶄新財務產品在香港能否為年老業主提供退休保障和穩定居住安排，尚有待多方面的研究和努力。然而參考外國有關經驗可資借鑑。

首先必須確保法律及制度機制的規管—在推出逆按揭前，建立制度機制是極為重要及必需的，制定的機制包括：甲)法律條文以確保業務是在公平及公開的情況下運作；乙)行政機制(例如：提供逆按揭的貸款人/財務機構登記)；丙)政府可能有需要擔當承保人的角色，為保險公司提供保證給借貸雙方；其次是公眾教育和宣傳—有需要開展教育和宣傳的工作，讓所有有關之關注團體取得足夠的產品資訊。在這些方面，美國的經驗值得參考。例如：美國聯邦政府成立有關機構，並由政府抽取部分保險費成立保證金，為借貸雙方提供財務上的擔保。其次制定法例強制提供逆按揭的財務機構必須提供充分資料，並另外設有獨立專業人員為業權人提供輔導，確保他們瞭解有關權責或財務安排，然後才簽署相關合約。當然，美國次按危機中出現問題的兩間按揭公司房利美和房貸美均出現財務問題，加拿大、澳洲和英國亦先後有提供逆按揭的公司倒閉，都是值得警剔的教訓。

參考資料：

鄧傳鏘、張聞文(2009)。老人市場有潛力 逆按揭服務有市場。《信報財經新聞》2009年3月24日。

香港工商專業聯會(2008)。《坐擁資產?缺乏收入?逆按揭可提供出路》報告。香港。

## 金融機構對「逆按揭」的可行性分析 ——專訪銀行家吳子威先生

整理：黃健偉

「逆按揭」這個概念能否在香港落實，一方面要看是否有這方面的需求：即是否有相當數目的長者有需要，另一方面，因為「逆按揭」與一般的公營社會服務不同，它必須要有市場的承擔才能成事，這方面則要視乎負責提供「逆按揭」的財務機構（如銀行），是否認為這種服務有市場潛力。為此，我們接觸了一個本地的銀行家：新聯銀行（香港）有限公司的董事兼行政總裁吳子威先生。在這次訪談中，吳先生並非代表本港銀行界發表意見，只是從一個銀行家的角色，為這個新政策概念的可行性，提供一些參與意見。

### ■ 長者的需要

問：就「逆按揭」這個概念，你初步有甚麼觀感或意見？

答：銀行提供服務給客戶，當然要看客戶的需要。香港的長者對於「逆按揭」的態度，我相信未必太接受。如果是完全按揭，長者未必接受當他們身故後，住宅單位的擁有權給予銀行，可能長者會寧願選擇賣掉資產套現，或把單位到銀行做一份按揭，因為很多人都會覺得自己的單位未來的價格會上升，不想以逆按揭犧牲了升值機會。同時，無論長者或銀行，鑒於很難估計長者壽長，加以年老病患醫療費用驟增，樓宇本身樓齡亦相當，必然會關注到按揭年期及借款金額的問題，如何計算合適的年期及款額，是一項挑戰。

### ■ 銀行的風險 - 財務風險和聲譽風險

問：財務上而言，銀行會如何考慮這個概念？

答：其實，對銀行而言，這種「逆按揭」的風險不少。首先，按揭期很可能超過十年八載，到銀行收樓的時候，樓宇可能已經非常舊。例如，一個美孚新邨的單位，20年後就已經接近60年樓齡，一些保養好的樓宇還可以，變成危樓或者有需要維修翻新的，價值可能大打折扣。其次，香港的房地產市場的起伏比較大，如不幸遇上樓市低迷，銀行手握資產可能資不抵債或亦脫手困難，風險難以評估。再者，20年時間會發生甚麼事，利息可以大升，當中涉及的風險又不是可以作出有效而準確之評估的。如果樓價跌至低於其初時的估值，銀行亦不能減低每月支付給長者的金額。銀行如果有任何行動例如收樓，這就涉及一些道德的問題，對銀行而言，那會是一項聲譽的風險 (Reputational Risk)。聲譽風險，亦包括如在過程中，長者身體不適，需要多一些醫療費用，銀行如何處理這些額外的需要，社會能否接受銀行對長者的需要視若無睹。

### ■ 「逆按揭」之風險遞增

問：這些風險不能否定，還有哪些問題是銀行會考慮呢？

答：如上述例子，今天如果有買家要以按揭買一個美孚的單位，以20年分期攤還，銀行如果接受他們按揭，對銀行而言，它的風險會隨著按月供款跟時間過去而遞減，20年後，它的風險就等如零。「逆按揭」的做法，對銀行而言，它的風險則會隨著按月提款跟時間過去而遞增，銀行一般很難接受。

問：你可以再詳細說明這一點嗎？

答：其實，銀行並不希望做Property Owner(業主)，銀行必然是要想辦法如何盡快套現，大家都會明白，銀行的經營原則是賺取按揭利息。銀行現時願意接受一般的樓宇買賣按揭，其風險評估主要根據樓宇買家的收入，計算其還款能力，其次顧及抵押物業的價值及質素，並非只看「磚頭」。政府的金管局的指引亦是如此，不希望銀行只看重「磚頭」。銀行不想亦不會以再出售按揭物業作為其收入的來源，此乃違背其經營原則。物業作為按揭的抵押，純粹是銀行用來緩和(Mitigate)借貸風險而已。所以，銀行最不願意見到的情況，就是按揭人不能還款，最後變賣資產抵債。如果「逆按揭」的做法意味銀行最終得到的是物業，是不動產，需要變賣此物業以償還其借款人債務，此種條款非一般銀行可以接受，相信金管局亦不願意見到這種情況。

#### ■ 風險攤分與承擔 – 保險商和物業發展商的參與

問：以這種財務風險看，為何在美、加等地的財務機構又願意提供「逆按揭」？

答：這個要視乎他們如何具體操作。有一個可能性是他們的做法，是與保險公司連結。這等如那些做到九成按揭的樓宇買賣，政府限制銀行只能提供七成按揭，其餘兩成所涉及的風險，其實由保險公司以保險形式承擔。亦即是說，銀行提供「逆按揭」的風險，由保險承擔。不過，這種做法必然會把有關的費用，轉嫁給長者，他們最後獲得的收入，必然減少。

問：有一種說法是香港不能實行的原因是一幢大廈有不同單位，銀行收回個別單位後，它的選擇受到限制，它只能出售單位套現，不能重新發展。如果假設銀行成功收回全部單位元再重建，銀行又如何考慮？

答：銀行的考慮都是差不多。銀行最終都只是一個借款人的角色，除非它背後有地產發展商願意「包底」，承擔有關風險，否則銀行很難做到這件事情。事實上，金管局亦不會容許銀行這樣承擔風險。不過，如果與發展商一起做，要求「逆按揭」的長者亦可能會有意見，即銀行為甚麼要與A發展商合作而不是B發展商？當中是否有利益衝突等等。所以，無論與保險公司或發展商合作，對於銀行來說，整個過程都是一件非常繁複的事情，涉及不少行政程序，亦非銀行的主要業務範疇。即使要實行，行政費用或許也高昂，最後亦要轉嫁給長者，使他們的收入減少。

#### ■ 風險監管

問：金管局又為何會不願見到這種情況？

答：銀行接受公眾存款，也得要對存戶公眾負責，因為銀行使用存款作出的信貸行為，直接影響銀行的健全，是金融穩定的基礎，亦是金管局監管之主要目的。銀行如果變成售賣物業者或發展商，角色會很混淆，難以監管。

問：這樣說，要落實「逆按揭」這個概念，似乎並不太可能？

答：如果真的要落實，我想可能要大家想想，大家如何看「逆按揭」這個「產品」。首先，此新產品必須與金管局取得共識，大家對這個產品衍生出來的、隨時間增加的信貸風險及其管理，必須要有一個適宜安排。

#### ■ 「逆按揭」可如何推行

問：「逆按揭」作為一種市場產品，對銀行而言似乎並不吸引，是這樣嗎？

答：現時來看，似乎吸引力不足。純粹的「逆按揭」可能有點困難，但可以構想一個Package(套餐)、有個比較hybrid(雜錦)的方案，當中包括保險、物業發展、長者屋、甚至醫護服務等等的元素，或許可以研究。

問：那如果要做，很可能是要涉及一些「企業社會責任」的動機。你有何看法？

答：估計需要「逆按揭」的長者數目有限，相信銀行以純粹商業角度去考慮的話，不會主動

推銷產品，如果說銀行把產品作為一項對少數有需要人士的服務，當作是對社會的回饋，或許可以考慮。



整理：周穎聰

「逆按揭」作為一種財務措施，相關之討論多集中於技術性分析，計劃的主要對象 - 長者 - 反而鮮有發表意見的機會。有見及此，本文嘗試透過一次長者聚焦小組，從長者角度出發，探討他們對「逆按揭」的意見和考慮，以豐富目前的討論。當日出席聚焦小組的長者討論到多個範圍，內容大致可以歸納成三個要項：

- (1) 長者對「逆按揭」的成效和價值有何期望？
- (2) 長者對參與「逆按揭」的風險有何理解？
- (3) 社會文化因素如何影響長者的參與意欲？

### ■ 長者的期望

#### (i) 自住物業的價值

有長者表示，如果他住在有市場價值的私人住宅單位，即使銀行願意承擔「逆按揭」，他亦不會參與計劃，因為：

「呢一刻去決定我的租(逆按揭條件)，即係等於on the spot(當下)套現，以現時市值於當下計算。……其實作為老人家，我除咗現時居住的呢層樓之外，我可以搬去隔離，搵過細啲嘅(地方)。我可以將呢度變成租盤，提供現金收入。同時，出租之後仲可以(考慮)出售。」

以上的考慮，反映部份長者不會將物業視作「不動產」。他們亦不會因為「逆按揭」的穩定年金而滿足。相反，他們期望物業有增值潛力，日後可以租賃或轉售獲得收益。由此可見，和其他業主一樣，長者會將其居所當作投資工具，保障將來日常生活開支。

#### (ii) 支援服務

有長者表示除了定時發放的年金外，支援服務可以彌補「逆按揭」只作為財務安排的不足。

「假如有日我比太太早一步離世，太太就會「踢晒腳」，又可能會被人呃，呢個時候就會希望有一個機構肯收容佢……並唔係要(該機構)俾飯佢食，而係萬一有三長兩短，需要有人照顧的情況下，長者邨概念就咁用……我好贊成唔用一筆過形式(的現金發放)，而係需時要先(向逆按揭承擔機構)擺錢，咁樣對佢先保障……」

他的意見其實間接道出了長者預期晚年時健康、自理能力日漸衰退，到時提供穩定年金的「逆按揭」計劃，又或自行出售物業套現都無用武之地。他們明白需要支援服務協助代理生活上、住屋和財務的繁瑣安排，以及其他突發情況。

#### (iii) 對物業和社區的感情因素

「逆按揭」計劃的吸引力就是長者不用搬出物業，一般認為長者對自住物業和社區有感情。聚焦小組意見不一，有些提到：「(逆按揭方式的長者邨)無論幾咁靚都好，都不及我呢個『狗寶』好」，認為晚年已經時日無多，換樓、搬遷費時失事。不過，同時亦有長者指出：

「其實(長者決定是否)搬屋一定會考慮邊樣(對自己)最著數……『郁吓手』就話有回憶、感情，恕我講句(根本係)『擺黎講』……其實(相比起來)，對個區的感情比物業重要啲，(必要時)可以(在同區)搬去細

啲單位……講到呢樣嘢，錢係重要啲。」

他們解釋因為體力、精神走下坡，長者對居所及生活的要求變得實際。換句話說，長者不否定留居在逆按揭物業的意願，但收入(金錢)是保障生活質素的最直接因素，所以在長者的考慮中，財務收益似乎比感情因素有更高的優次。

## ■ 「逆按揭」的風險

### (i) 通脹風險

長者過去在香港的生活經驗，令他們展望香港經濟及其生活指數將會持續增長的，所以難以預算日後收入是否足夠的開支：

「呢個係逆按揭最弱的部份，因為要宜家去折現。呢個折現價會唔會維持得到將來的生活呢？尤其係我地經驗過高通漲的時間，(所以)完全唔相信呢樣嘢。」

有長者把「逆按揭」年金計劃與公務員退休金作類比。公務員退休可以分期每月領取，亦可以一次過領取，有退休公務員說：

「公務人員多數會(採用)『一次過領取(方式)<sup>2</sup>』，因為錢响自己度穩陣啲……」

長者估計最少要領取14年年金才算是break even(收支平衡)，期間可能出現的變數甚多，倒不如一次過先領取部份退休金，對申領人反而更有彈性，感覺較有保障。

受訪長者憂慮通脹使「逆按揭」年金入不敷支，而晚年生活要完全依賴年金收入(又不符合申領社會保障)，無法保障生活：

「逆按揭的使用者(可能會)錯估咗自己的經濟(能力)……以為(日後的年金)係夠，但實際係不足，果個物業係佢唯一的收入……」

### (ii) 逆按揭機構的承擔

2000年以後世界各地的金融危機，亦動搖了長者對金融機構的信心：

「美、加的經驗，係金融機構將(逆按揭)政券化然後出售，其實即係賣咗(物業)資產，幾次轉手之後，擁有者唔承認(相關責任)的承擔……」

「逆按揭」作為雙向的財務安排，當中的合約承諾也算是一種風險。而且，有關物業變賣、金融機構倒閉破產等具體細節，對「逆按揭」使用者影響深遠，長者均表示擔心。

### (iii) 預期壽命

長者一方面預計退休後有10年至20年壽命，但同時又會擔心面對突發的健康問題：

「(健康)實際可能只維持兩、三年。而逆按揭係計算20年年期，咁(逆按揭)機構自然就有好大得益……」

如何會將「逆按揭」效率最大化，以應付醫療及其他開支是長者的重要考慮。

長者其實十分關心日後經濟、生活指數、健康狀況等的長遠發展，因為他們認為這些風險因素決定了日後的生活開支及年金收入水準。當風險因素不明確時，他們擔心「逆按揭」會導致得不償失。

## ■ 社會文化因素

### (i) 儲蓄文化

長者指出外國社會文化和華人社會有顯著分別：

「外國有一個特色，係最緊要星期四有糧出，星期五有酒飲，佢地就滿意……同時佢地有退休保障制度，就算套現咗間屋，仍然係有收入維持生活……」

<sup>2</sup> 按規定，退休公務員不可以一筆過領取全部的退休金。在舊退休金計劃和新退休金計劃下退休的人員，最多可以分別把退休金的百分之二十五(舊計劃)和百分之五十(新計劃)折算為一筆過的退休酬金。

他們認為，由於有社會保障的安全網，外國人似乎對日後生活的展望較為樂觀。他們相信年金是社會保障以外的一項穩定收入，可以提昇其生活水準。相比之下，華人消費較謹慎，傾向多儲蓄、置業作保值。

#### (ii) 子女承繼房產

在華人傳統中，房產不單是物業投資，亦具有父母將財產留給後人的意義，所以：

「逆按揭響華人社會，只係吸引一啲無子女、將來無任何託付，同埋套現咗有穩定收入(的人士)……」

長者又解釋外國住宅樓宇價格較香港穩定，將物業套現的憂慮亦較少。加上當地青年畢業後一般會離開出生地，外出尋找工作機會、成家立室，很多時用不著原生家庭的房產。他們相信，外國家庭並不特別重視將房產留給子女。與香港相比，外國社會文化較有利於「逆按揭」的推行。

#### ■ 觀察與總結

在討論過程中，聚焦小組多次提出「逆按揭」計劃很難吸引本地金融機構的參與，例如單幢多業權、舊樓維修費用高，以及市場規模太小等問題。長者的意見背後，其實顯示他們能夠從多角度去理解「逆按揭」計劃，明白到計劃會否得到接納，很大程度上是取決於實際的財政可行性，而不是長者的意願。長者基本上從一個經濟的角度去定位自己與金融機構的關係，視兩者為交易夥伴 / 對象。他們甚少提及企業社會責任、房屋或福利措施，反而先從金融機構的角度去考慮「逆按揭」計劃的可行性。

從聚焦小組的論述來看，長者一方面期望「逆按揭」可以保障日後的生活水準，讓他們安享晚年；另一方面，長者卻又意識到外在環境複

雜多變，認為不能將未來託付於這種「逆按揭」計劃。此外，他們意識到晚年的需要很多，不能確定的個人生活問題亦不少；他們當然期望社會可以更全面照顧他們的需要，只是他們亦明白不會有財務機構願意作出超出生意以外的一些承擔。但如果單從財務安排來看，他們又不覺得「逆按揭」有甚麼吸引力。這一點，跟銀行家的角度比較接近：即非單一或較綜合性的產品 / 服務，對供、求雙方都可能較吸引。



## 國際經驗比較

「逆按揭」原來始於歐洲，據一份由澳洲研究機構進行的研究<sup>3</sup>，最早有類似「逆按揭」的國家是法國，後來英國亦開始提供。後來，北美地區亦開始提供有關服務。現時，以美國的市場最為蓬勃，問題亦最多；至於澳洲，市場對有關產品的反應，仍然處於起步的階段，但近年的數字已經顯示頗快之增長，有關規管的問題亦開始湧現。以下以清單方式，比較三國之「逆按揭」做法。由於「逆按揭」產品繁多，各合約都有不同，難以把所有資料包攬於表中，只能把一些基本的資料列出，粗略瞭解各地情況。

	美國 <sup>4</sup>	澳洲	英國
主要種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 聯邦政府保險保證：Home Equity Conversion Mortgages (HECM)</li> <li>- 私營：Proprietary Reverse Mortgage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 私營：</li> <li>- Life Time Mortgage</li> <li>- Home Reversion Schemes<sup>5</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 私營：</li> <li>- Life Time Mortgage</li> <li>- Home Reversion Schemes</li> </ul>
申請資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 最少 62 歲</li> <li>- 擁有全部物業業權 (或有少部份按揭債務餘額)</li> <li>- 現居於有關物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 不同貸款人有不同要求<sup>6</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Life Time Mortgage: 55 歲或以上</li> <li>- Home Reversion Scheme: 65 歲或以上</li> <li>- 擁有全部物業業權 (或有少部份按揭債務餘額)</li> </ul>
最高借貸額	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HECM: 625,500 美元</li> <li>- Proprietary: 高於 HECM 最高額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沒有法定上限，視乎借款人條件及物業價值等因素而定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沒有法定上限，視乎借款人條件及物業價值等因素而定</li> </ul>
借款用途限制	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HECM: 不能把款項用於保險及金融產品，防止貸款人從中獲利。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沒有限制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 有些產品只容許某些用途，有些則不限</li> </ul>
提早還款條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HECM: 沒有條件</li> <li>- Proprietary: 不詳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 隨時可以還款，但附帶收費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 隨時可以還款，但附帶收費</li> </ul>
物業保養責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人負責</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人負責</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人負責</li> </ul>

<sup>3</sup> Australian Housing and Urban Research Institute (2009) "Reverse mortgage and older people: growth factors and implications for retirement decisions," <http://www.sequal.com.au/content/view/19/36/>。

<sup>4</sup> 有關美國的情況，主要參考 National Consumer Law Center (2009) *Subprime Revisited: How Reverse Mortgage Lenders Put Older Homeowners's Equity at Risk*. <http://www.consumerlaw.org/reports/content/ReverseMortgages1009.pdf>。

<sup>5</sup> 見<http://www.sequal.com.au/content/view/19/36/> 根據 Australian Housing and Urban Research Institute (2009), "Reverse mortgage and older people: growth factors and implications for retirement decisions," Home Conversion指長者把物業賣給 reversion company，然後定期支取收入。見p.6。

<sup>6</sup> 見<http://www.xinc.net.au/home-loans/reverse-mortgages/>。

	美國	澳洲	英國
支付方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一次過</li> <li>- 月付</li> <li>- 設一借款額，在一段雙方同意的時間內支付 (Line of Credit)</li> <li>- 綜合以上各種</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一次過</li> <li>- 月付</li> <li>- 設一借款額，在一段雙方同意的時間內支付 (Line of Credit)</li> <li>- 各機構、各合約有不同的方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一次過</li> <li>- 月付</li> <li>- 各機構、各合約有不同的方法</li> </ul>
債務到期	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Tenure Loan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人身故</li> <li>- 出售物業</li> <li>- 不再居於物業</li> </ul> </li> <li>◆ Term Loan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 按協議之年期</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人身故</li> <li>- 借款人入住長期照護設施</li> <li>- 出售物業</li> <li>- 借款可攜，即可借款人可以把一物業的貸款，轉到由另一個物業作抵押。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 借款人身故<sup>7</sup></li> <li>- 出售物業</li> <li>- 不再居於物業</li> </ul>
收費	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HECM: 有法定上限的保險費 (Mortgage Insurance Premium)、文件費、評估費、稅務調查費 (Title and tax searches、洪水區調查費 (flood zone search)、考証費、報稅服務費、律師費、有法定上限的按揭開戶費 (Origination fees)、每月服務費</li> <li>- Proprietary: 沒有法定要求及限制，由於是私人財務機構安排，沒有政府保證，故按個別個案決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沒有法定要求及限制，視乎不同合約而定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一般都有下列收費：開戶安排費用 (£500 - £1,000 或與貸款額掛鉤)、估價費 (£200 - £500)、律師費 (£500 - £1,000)、一般顧問意見 (£500 - £1,000)</li> <li>- 不同計劃有不同收費</li> </ul>

<sup>7</sup>見[http://www.moneymadeclear.org.uk/products/equity\\_release/types/lifetime\\_mortgage.html](http://www.moneymadeclear.org.uk/products/equity_release/types/lifetime_mortgage.html)。

	美國	澳洲	英國
規管	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ HECM:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 費用限制</li> <li>- 按 Truth in Lending Act，貸款人必須向借款人披露每年借款人的總成本 (Total Annual Loan Cost, TALC)</li> <li>- 強制按揭前財務輔導 (HECM Counseling): (1) 第三方提供；(2) 貸款人必須提供最少十個輔導機構供選擇；(3) 輔導必須由借款人作主動；(4) 輔導過程必須向借款人提供其他選擇、按揭對承繼人的後果及有關財務後果。</li> </ul> </li> <li>◆ Proprietary: 有沒規管</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 沒有法例規管</li> <li>- 由一個按揭商組成的組織 Senior Australians Equity Release Association of Leaders (SEQUAL) 以專業守則的形式規管</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 由 Financial Services Authority 規管，相關法例包括：Financial Services and Markets Act 及 Consumer Credit Act 等</li> <li>- 規管內容包括：從業員的資格和培訓、程序、資料公開等等，如要求有 Initial Disclosure Document、收費資料等<sup>8</sup>。</li> <li>- Safe Home Income Plan (SHIP) 有一套專業實務守則。SHIP 有約束力<sup>9</sup>，並能保障借款人無論市場情況如何，他們都不會失去物業。並保證貸款人提供一切資料予顧客<sup>10</sup>。</li> </ul>
財務保證 ／風險 處理	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ HECM:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 由政府提供保證</li> <li>- 收取保金，以保證借款人的收入不會受影響及保證貸款人債務利益如期獲得清還</li> </ul> </li> <li>◆ Proprietary:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 風險多以証券化方式市場投資者透過証券買賣來支持</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 政府沒有保證，只靠市場的風險管理或對沖</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 政府沒有保證，只靠市場的風險管理或對沖</li> </ul>

<sup>8</sup> 見英國 Financial Services Authority [http://www.fsa.gov.uk/smallfirms/resources/factsheets/pdfs/equity\\_release.pdf](http://www.fsa.gov.uk/smallfirms/resources/factsheets/pdfs/equity_release.pdf)。

<sup>9</sup> 見 <http://www.learnmoney.co.uk/equity-release/06-what-is-ship.html>。

<sup>10</sup> 即使 SHIP 的保障可靠，但它只對提供貸款人有約束力，對中間人則無法規管。有關 SHIP 的功能，可參考 <http://www.scotland.gov.uk/Publications/2008/05/30115110/3> 及 <http://www.ship-ltd.org/>。

## 統計資料

表一至表四資料來源：香港工商專業聯會。2008。《研究報告：坐擁資產？缺乏收入？逆按揭可提供出路？》。香港：香港工商專業聯會。

表一. 65歲或以上長者數目及老年撫養率 (直至2036年為止的選定年份)

年份	65歲或以上人口 (以千計)	15 - 64歲人口 (以千計)	老年撫養比率	65歲或以上 人口的每年 增長率	老年撫養比率 的每年增長率
2006	852.1	5,065.8	168	n.a.	n.a
2007	860.3	5,137.1	167	1.0%	n.a
2008	870.6	5,205.6	167	1.2%	n.a
2009	885.4	5,266.2	168	1.7%	n.a
2010	900.5	5,325.1	169	1.7%	n.a
2011	919.2	5,377.7	171	2.1%	1.2%
2016	1,129.6	5,437.2	208	4.2%	4.0%
2021	1,413.9	5,394.4	262	4.6%	4.7%
2026	1,783.5	5,306.3	336	4.8%	5.1%
2031	2,101.0	5,247.6	400	3.3%	3.5%
2036	2,261.0	5,319.7	425	1.5%	1.2%

表二：以住戶年齡劃分有按揭和沒有按揭的住戶數目及百分比、及全港住戶數目

戶主年齡	有按揭的自置物業業主		沒有按揭的自置物業業主		全港所有住戶 (包括住客及其他人士) 數目
	數目	%	數目	%	
54歲或以下	459,661	33.1	303,608	21.8	1,389,783
55-59歲	43,393	18.5	85,964	36.7	234,099
60-64歲	19,136	13.8	50,813	36.7	138,569
65歲或以上	38,922	8.4	172,635	37.1	464,095
總計	561,112	25.2	613,020	27.5	2,226,546

表三. 1996年及2006年 按65歲或以上長者成員數目劃分的住戶數目、百分比

年份	1996			2006		
	住戶數目 (戶)	百分比	長者總數 (人)	住戶數目 (戶)	百分比	長者總數 (人)
只有一名長者 (獨居)的住戶	72,114	15.3%	72,114	98,829	16.6%	98,829
只有兩名或以上 長者的住戶	39,161	8.3%	80,610	68,082	11.4%	137,261
只有長者的住戶 總計	111,275	23.7%	152,724	166,911	28.1%	236,090
長者戶主，與非 長者同住的住戶	359,023	76.3%	442,007	427,819	71.9%	531,135
總計	470,298	100.0%	594,731	594,730	100.0%	767,225

表四. 潛在逆按揭市場的增長推算 (住戶數目及每十年的年增長率)

年份	單位	收入不足的空巢者 (65歲或以上)	收入不足的空巢者 (50-64歲)	收入有保障的空巢者 (50歲以上)	總計
2006	住戶數目	67,168	36,574	17,176	120,918
2016	住戶數目	89,042	54,119	24,316	167,477
	年增長百分比	3.97%	4.00%	3.50%	3.31%
2026	住戶數目	140,587	49,018	28,394	217,999
	年增長百分比	4.67%	0.99%	1.56%	2.67%
2036	住戶數目	178,227	47,595	32,004	257,826
	年增長百分比	2.40%	1.00%	1.20%	1.69%
2006年 至 2036年	年增長百分比	3.31%	1.09%	2.10%	2.56%

## 問卷調查

我們希望聽取政策報的意見。請將本版列印後填寫，並在5月31日前傳真至2864 2999。意見調查資料經收集後會用作本會統計及參考之用。

### ■ 對政策報的意見

1.你對政策報有何意見？(請選擇1至5分，1為最低分，5為最高分。)

	最低			最高	
	1	2	3	4	5
選擇政策的合適性	<input type="checkbox"/>				
分析的可讀性	<input type="checkbox"/>				
內容深淺的適中性	<input type="checkbox"/>				
資料的有用性	<input type="checkbox"/>				

2.你認為政策報未來應包括甚麼政策呢？(請填寫)

---

---

3.你對政策報的其他意見：(請填寫)

---

---

### ■ 背景資料

4. 你所屬的主要界別是：

- a.  政界    b.  商界    c.  學術界    d.  新聞界    e.  社福界  
f.  其他專業界別：(請列出)

---

姓名(自由填寫)：\_\_\_\_\_

聯絡電話/電郵(自由填寫)：\_\_\_\_\_

## 昔日政策報

創刊號 香港2012 - 特首對香港應有什麼承諾？

第二期 香港醫護融資改革：可以兼顧公平、質素、選擇嗎？

第三期 香港的退休制度 - 給你信心？令所有人憂心？

第四期 扶貧紓困由地區做起

第五期 香港需要一個公民社會政策嗎？

第六期 市區重建

第七期 從香港勞工面對的挑戰 看勞工政策的發展方向

促進公共政策素質  
探究核心原則、價值



香港公益金  
THE COMMUNITY CHEST

香港公益金贊助