

書面質詢

葉兆佳議員

關於建立澳門逆按揭機制以支持養老金融的質詢

人口老齡化是全球普遍面臨的社會趨勢，澳門特區亦不例外。積極應對人口老齡化是中央對澳門社會民生建設的重要關切，也是特區政府施政的重點領域。根據特區政府公佈的數據，截至2025年中，本澳65歲及以上人口約有10.9萬人，佔本地人口約18.4%。與十年前相比，老年人口增長高達87%，老齡化趨勢顯著加劇。按照國際標準，當65歲及以上人口比例超過14%時，即進入"深度老齡化社會"階段。預測顯示，至2041年，本澳老年人口將進一步增至約16.4萬人，養老保障與老年金融服務需求將持續上升。

與此同時，本澳老年人口中相當一部分擁有自有住房，但現金收入相對有限，面臨“房產富裕、現金流緊張”的困境。如何在尊重居民房產所有權、保障居住權的前提下，盤活房產價值、補充老年收入，已成為養老金融領域的重要課題。

在鄰近地區，香港特區政府於2011年推出“安老按揭計劃”（逆按揭），取得了顯著成效。截至2025年10月，該計劃已批准8,776宗申請，平均物業估值為550萬港元，借款人平均年齡為69歲，平均每月可領取年金1.59萬港元。香港模式採用“政府主導、市場運作”的風險分擔機制，由香港按揭證券有限公司承擔主要風險，商業銀行承擔有限風險參與運作，有效保障了借款人“終身居住權”與“無追索權”（即房產價值不足以償還貸款時，銀行不得追索其他資產），並尊重繼承人的贖回權，在文化傳統與金融創新之間取得了良好平衡。

澳門與香港在人口結構、房地產市場特徵、居民置業率及文化傳統等方面具有相似性，香港的成功經驗對本澳具有重要借鑑意義。澳門特區政府近年在養老服務方面投入大量資源，積極構建多層次養老保障體系。2024年起，政府長者公寓正式投入服務，目前設有1,815個住宿單位，

截至2025年11月，入住率約六成，約有1,090戶長者入住。此外，本澳亦設有安老院舍、日間護理中心、居家照護等長期照顧服務，並積極推動橫琴粵澳深度合作區跨境居家社區養老服務。然而，在養老金融工具創新方面，特別是針對“有房產但現金流有限”的老年群體的金融支持機制，仍有進一步完善的空間。

在當前銀行商業融資成本較低的環境下，推動逆按揭機制不僅可為老年人提供穩定的現金流補充，支持“居家養老”模式，與現有的政府長者公寓、安老院舍等服務形成差異化互補，還可促進房地產市場流動性，提振長期物業價值信心，並帶動估值、法律、保險等專業服務發展。

為此，本人提出以下質詢：

一、 請問特區政府會否考慮參考香港安老按揭計劃的經驗，在澳門探索建立逆按揭（「以房養老」）機制，並已或將就其可行性開展研究？

二、 請問特區政府在推動逆按揭機制時，會如何考慮政府、金融機構與專業服務機構之間的角色分工與風險分擔安排，並且會否考慮設立專門的風險擔保機構或由現有機構承擔相關職能？

三、 本澳已建立政府長者公寓、安老院舍等多層次養老服務體系。請問特區政府會如何統籌安排逆按揭機制與現有養老服務設施及政策之間的銜接與互補，例如，會否考慮在長者選擇養老方式(居家、社區、機構)時，會否考慮將逆按揭納入金融支持選項之一，並建立相應的諮詢與轉介機制？