



>> 保险种类

# 买房贷保险 买个心安

当您发生意外而无法继续偿还贷款时，发挥对家人的保障作用

**近**年来，许多银行为了保障房贷的债权，一般会强烈建议、甚至强制要求申请贷款者购买房贷保险。多了这一笔额外开支，有人不禁暗自掂量：如果这辈子安然无恙，保费岂不白缴了？

也许又有人嘀咕：房贷保险的受益方是银行，那我花钱投保，究竟是保人、保屋，还是银行啊？

不过，诚如Wings Alliance私人有限公司保险与理财顾问兼董事经理林彦昌所强调，房贷保险不仅保障银行的债权，更重要的是，购屋者“买个心安”，万一真的发生了不幸事件，购屋者的家属不会因此而负债，所购买的房屋也不会落入被银行拍卖的下场，没有后顾之忧。

## 对父母家人的保障

林彦昌从事保险行业近30年，并持有由大马证券监督委员会发的资本市场服务代表执照（CMSRL）。他在谈到购买房屋保险的重要性时表示，在某些情况下，贷款人若接受银行提供的配套，把房贷保险并入房贷，银行将成为保单的受益人，借贷人只是保单的受保人，当受保人不幸终身残障或去世，保险公司将把赔偿金额直接赔给银行。

不过，房贷保险的存在意义，是一旦借贷人发生意外而无法继续偿还贷款时，发挥保障作用，为借贷人或其家属偿还贷款余额。

“对于许多年轻的首购族来说，房贷保险应该更像是孩子们对于父母的一点保障。当你购置了房产却不幸发生意



所谓的理财就是对症下药，寻找适合自己方案，不管是购买房产或保险，最重要的是以自身实际状况为考虑重点，这世界并没有最好的保险，只有最适合的保险。



**林彦昌**  
Wings Alliance私人有限公司  
董事经理

外，年纪已大的父母也不至于被庞大的房贷余额拖累。”

他感叹，许多年轻人对于个人产业管理和意外保障的观念并不成熟，大多都不认为自己青春美好的生命会出现意外，因而不会未雨绸缪。其实不然，哪怕是年轻力壮，也难以抵抗意外的发生。因此，为了不给父母或家人造成更大的负担，购买保险是对家人的一种责任。

已经成家立业者更是如此，尤其许多购屋者是家庭的主要经济支柱，一旦支柱倒下，遗属每个月还得继续偿还房屋贷款，让人情何以堪？

“失去至亲已经是一件令人难过的事，在这个时候，如果家人还要因为房贷问题或是生活费用而烦恼，无疑是雪上加霜。保险保障的不是你个人，而是爱你的家人。”

### 保单选择因人而异

林彦昌指出，大马市场上的保险产品繁多，但大家较为熟悉的房贷保险主要有3种：

1. 递减式房贷保险 (Mortgage Reducing Term Assurance, 简称MRTA)
2. 抵押定额式房贷保险 (Mortgage Level Term Assurance, 简称MLTA)
3. 伊斯兰保险 (Takaful)

问题是，很多购屋者都是依照银行的推荐，在不清不白的情况下购买了房贷保险，殊不知每一名购屋者都应该根据本身的状况和需求，选择最适合自己的房贷保险。

林彦昌表示：“所谓的理财就是对症下药，寻找适合自己方案，不管是购买房产或保险，最重要的是以自身实际状况为考虑重点，这世界并没有最好的保险，只有最适合的保险。”

他说，我国许多人对于房贷保险不太了解，更大的原因是无从了解，因而往往在缺乏足够保险知识的情况下盲目购买，也许因为好运气而不曾发生问题，但当问题出现的时候，后悔却已经来不及了。

### MLTA较具经济效益

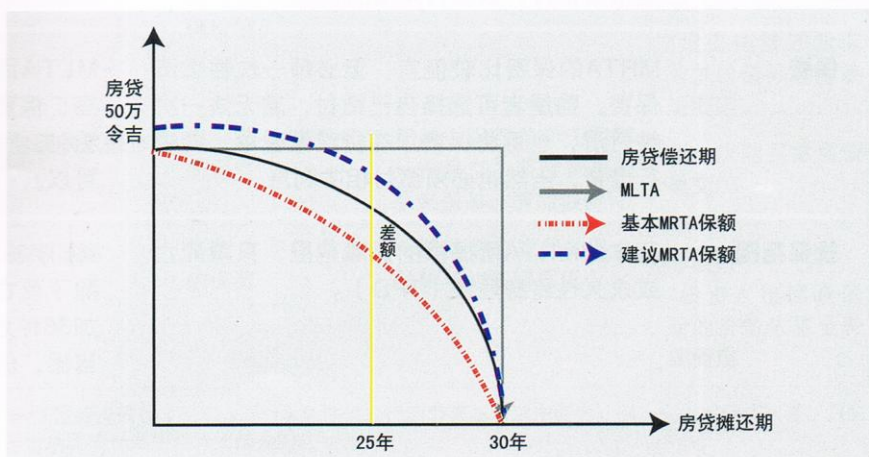
他指出，虽然银行普遍推广MRTA，但近年来MLTA开始盛行，主要是因为现在很多人手上不只拥有一间房产，而MLTA具有现金价值，也可转移使用，让购屋者可以灵活地规划所需要的保障，长期来看是较具经济效益。

不过，他注意到，尽管很多购屋者对MLTA较感兴趣，但有些银行却因为拥有自己的保险部门，而强制性要求借贷人购买其提供的保险，因此，借贷人在选择借

贷的银行时，也应小心谨慎地作选择。

另一方面，林彦昌也表示，由于MRTA的保障价值是呈固定下滑的趋势，但房贷的偿还额却有可能受到各种因素，如BLR的变化而影响，因此房贷偿还额与MRTA保额之间将产生差距，而这段差距将在某段时期变得越来越大，直到最后贷款结束时才持平。因此若发生意外，保险理赔并不足以帮助借贷人付清贷款。因此，他建议，借贷人的投保额应高于房贷额。

以下图表显示，若购屋者的房贷为50万令吉，投保的MRTA与房贷同额，那么随着时间流逝，投保额和房贷之间将出现差额，因此投保者应在那时将保额提升，以确保自身利益不受损。





# MRTA VS MLTA

什么是MRTA？什么又是MLTA？两者间有何不同，哪一种保险才最适合自己的。这里让我们从各个方面来个大比拼。

	MRTA	MLTA
属性	如果购屋者这辈子只想买一间房子，未来不打算再置产，而本身已有购买人寿保险，相信MRTA是最佳选择	如果购屋者打算将来再置产，或者计划购买更多房产投资，那MLTA或许会更适合。
保额	首先，MRTA的保额是随贷款的减少而逐年递减，最终还清贷款时也变成“零”，例如：若贷款额是30万令吉，MRTA的保额为30万令吉；5年后尚欠银行25万令吉，则MRTA的保额也只有25万令吉。	MLTA的保额是固定的，不会随着借贷人偿还房贷而减少或，除非投保人退保或终止。也就是说，若保额是30万令吉，5年后尚欠25万令吉，保额至少也还会有30万令吉。
保障	MRTA提供的保障只限一项固定房产，直到该项房产贷款期结束。也就是说，购屋者每买一间房子，就要重新申请一份房贷保险，且每次申请都必须证明健康良好。	MLTA则是随着屋主或业主履行，不论投保人购买多少间房子或购置多少产业，保单所给予的保障可被转移至新购房产上。例如，保单的保期是30年，在这段时间内，投保人若有意变卖或新购房产，MLTA将可继续给予保障而不需要以当下更高的年龄，重新购买新的保单。
现金价值	MRTA并没有现金价值，只有提前退保价值，但金额不多。	MLTA除了提供投保人房贷保障之外，更增添了储蓄功能，所缴交的保费会自动累积，不会报销，拥有增值与回酬效用，且具有较高的现金价值。特别是若干年后，当现金价值累积到一定数目后，投保人甚至还可将之用来偿付尚欠的余额房贷。
理赔	MRTA的受益人只有银行，当借贷人不幸逝世或永久性终身残疾，保险公司会把保险金赔偿给银行，以缴付未清的贷款。	MLTA的投保人若发生不幸事件，保险公司在清偿其尚欠银行的贷款后，还会将余额及保单内的现金价值，付给受保人或继承人。
保费	MRTA的保费比较便宜，但必须一次性缴清保费，购屋者可选择自己缴付，若无法一次性付清，也可将保费加在贷款配套中，向银行借贷，当然也必须缴付相关利息。	MLTA因具有较高现金价值，且理赔费用高，保费也比MRTA贵超过一倍，但可分期缴付，月付、季付、半年或一年分期缴费都可以。
投保范围	基本的MRTA所提供的保障范围，只限死亡或永久性终身残疾（TPD）。	MLTA由于包含人寿保险的设计，投保范围除了死亡及永久性终身残疾以外，还可以增加36种危疾保障和36种危疾免缴保费利益，当然，保费也会更高。



## 伊斯兰教保险 不限宗教年龄

很多人以为，伊斯兰保险TAKAFUL是专为穆斯林而设的保险，但这其实是一个天大的误会，虽然TAKAFUL保单内容是根据伊斯兰法制定，但它和传统保险一样，是适合所有人的普世保障工具，不受种族、宗教或年龄方面的限制，所有马来西亚公民都可以参与TAKAFUL计划，唯需符合投保条件。

“Takaful”在阿拉伯语意指“互相保障”，是以互相合作及互相帮忙的精神为基础而创立的一套保险计划。

与传统保险不同的是，TAKAFUL并非将受保人的风险转移给保险公司，而是根据伊斯兰教义，以“共同分担”为原则，由每一名参与者共同承担风险。参与者须同意将资金集合在指定的共同基金内，若任何一名参与者发生不幸事故，他或受益人将从基金内获取一笔固定的金额。

此外，该共同基金也在符合伊斯兰教义的前提下，用作投资用途。若基金获得盈余，根据al-Mudharabah的伊斯兰利润分配合同，每一名参与者都有权分享利润或盈餘。

林彦昌表示，当前银行提供的TAKAFUL其实分为两种，而这两种都以Syariah伊斯兰教律法或原则为标准。：

- 1. Wasi:** 若借贷人的房贷属于此类，意指该受保人去世后，其产业三分之一可自由分配，另外三分之二并不能自由分配。因此，若借贷人想将wasi用于房贷保险，建议在之前先做好分配，才不至于出现混乱。
- 2. Hibah:** 受保人可自由将财产进行分配，固定了的指定受益人，就不能被除受保人之外的人士做变动。他说：“一般的信托基金在受保人死亡后，直属亲人有权利干涉其遗产分配，而隶属Hibah的回教保险并不存在这样的危机。不过，此类型伊斯兰教保险仅几家银行提供，因此买家需小心谨慎做研究。”

## 买保险须注意细节

林彦昌提醒读者，无论是购买哪一种房贷保险，购屋者都必须以自身的经济条件、家庭状况、置业计划等来考量，从而选择最适合自己的保单。

他透露，在某些情况下，保险公司可能会拒绝受保房屋贷款，例如：申请人的健康状况太差（如癌症）、申请人的工作性质太危险、申请人的经济情况不良或不透明（道德风险）等。

林彦昌透露，他曾遇过有申请人在购买房贷保险前进行身体检查时，赫然发现患上艾滋病，保险公司最终拒绝其申请。

## 了解保单受保范围

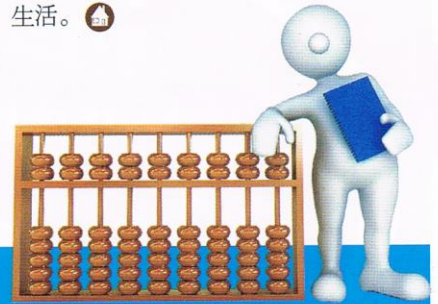
关于申请人的经济情况不良或不透明，他指出，保险公司会进行评估，以预防受保人“预谋”在投保之后，刻意发生不幸事件以求获得理赔。

他同时也表示，业界有些不专业的

保险人员因贪图佣金，无视申请人可能无法获得理赔的部分，仍接受保单。但当事情发生的时候，他们却推脱不能赔偿。因此，在购买保险之前，一定要小心谨慎地了解保单的受保范围。

他补充，在购买房贷保险时，需留意保单是否有保障36种危疾，因为疾病也会导致家庭经济状况出现问题，不该被忽略。基本的MRTA并不保障36种危疾，但可另外加保。不过，许多受保人在购买时并不知道，因此患病时无法获得赔偿。

他还建议读者应该储存一笔可提供至少6至12个月的个人应急基金，这样哪怕失去工作收入，至少还能在短期内维持生活。



## 房贷保险种类比一比

房贷保险	MRTA	MLTA	TAKAFUL
保单状况	依据房贷购买	个人购买	依据伊斯兰教房贷购买
保单种类	定期	最高可到100岁（视乎健康状态）	定期
赔偿	死亡、永久性终身残疾(TPD) 【某些银行可增加36种疾病】	死亡、永久性终身残疾(TPD)、36种疾病	死亡、永久性终身残疾(TPD)、36种疾病
现金价值	无（但有提前退保价值）	有	无 *投资连接回教保险的价值依基金表现而定
健康状况报告	每一次购买需重新呈交	于同一张保单中无需再一次呈交，若保额高于原先保单，既加额便可	每一次购买需重新呈交
保单期满	不能拿回已缴交的保费	可获得部分支付的基本保费与储蓄回报现金	零回报 *投资连接回教保险的价值依基金表现而定

\*永久性终身残疾（TPD）= 永久性失去行动力与基本工作能力。例：失去双腿或双臂。只失去一条腿或一条手臂均无法索赔。