



# 安老按揭計劃資料冊

有家安老 生活無憂



香港按揭證券有限公司  
The Hong Kong Mortgage Corporation Limited

二零一一年七月



## 簡介

香港按揭證券有限公司（“按揭證券公司”）推出安老按揭計劃，旨在鼓勵銀行於香港提供安老按揭貸款。

本資料冊的目的是讓60歲或以上有興趣申請安老按揭貸款的長者概括了解安老按揭。然而，因本資料冊並沒有羅列安老按揭的所有細則，您不應假設可透過本資料冊明白有關安老按揭的所有資料。如您有興趣申請安老按揭貸款，您應因應自己的情況，向銀行及按揭證券公司索取更多有關安老按揭的資料。



## 甚麼是安老按揭？

安老按揭是一項貸款安排，讓您可以利用在香港的自住物業作為抵押品，向參與銀行申請安老按揭貸款。雖然您的物業已抵押予銀行，但是作為物業業主的您，仍可繼續安居於該物業直至百年歸老<sup>1</sup>。

您可以於固定年期內（10年、15年或20年）或終生每月取得年金。如有需要，您亦可提取一筆過貸款，以應付特別情況。

一般而言，除非您永久遷出您的物業或您的安老按揭貸款因其他原因被終止，否則您可以終身毋須還款。

於安老按揭終止時，您（或您的繼承人）可優先**全數**償還安老按揭貸款以贖回物業。如您（或您的繼承人）選擇不贖回物業，銀行將出售該物業以償還您的安老按揭貸款。

假如出售物業後所得的款項超過安老按揭貸款，銀行會將**全數**償還安老按揭貸款後的餘額歸還給您（或您的繼承人）。倘若出售物業後所得的款項不足以償還安老按揭貸款，您（或您的繼承人）亦毋須擔心，因該差額會根據按揭證券公司與銀行之間的保險安排由按揭證券公司承擔。

---

<sup>1</sup> 您須注意在特定的情況下，銀行可終止您的安老按揭貸款。如您未能或決定不全數償還安老按揭貸款以贖回物業，銀行將收回及出售您的物業，在這個情況下，您不能再居住於該物業。

## 申請資格及如何申請

### 我是否符合申請安老按揭的資格？

如欲申請安老按揭，您須：

- 為60歲或以上並持有有效香港身份證之人士
- 現時沒有破產或涉及破產呈請或債務重組

作為安老按揭的抵押品，您的物業必須：

- 由您以個人名義持有，或與另一名業主以聯權共有形式持有<sup>2</sup>
- 為50年或以下樓齡的物業<sup>3</sup>及無任何轉售限制
- 為您在香港的主要居所，及沒有出租



### 如果我有興趣，應該如何申請？

如您有興趣申請安老按揭貸款，請聯絡參與銀行。銀行將向您解釋安老按揭的詳情，並初步評估您是否符合申請資格。根據您提供的資料，銀行會為您預備一份《資料表》及一份《貸款資料列表》。《資料表》會記載您的個人資料，《貸款資料列表》則會按您的年齡、物業價值和不同的年金年期，顯示每月年金的金額，涉及的利息及按揭保費。

充分了解安老按揭對您的影響是非常重要的，因此請仔細研究由銀行向您提供的《資料表》及《貸款資料列表》。您亦可與您的家人及可協助您作出合適決定的人士一起研究相關資料。如有任何查詢，您可聯絡銀行或致電**安老按揭計劃熱線 2536 0136**。

<sup>2</sup> 在此情況下，另一名業主須同為該安老按揭貸款的借款人，及須符合相關的申請條件。

<sup>3</sup> 如樓齡超過50年，申請將按個別情況及驗樓報告作考慮。

在正式申請安老按揭貸款前，您必須先預約合資格的輔導顧問（輔導顧問為執業律師），安排一個輔導會面（請參閱其後有關輔導的章節）。

輔導的目的是協助您進一步了解：

- 安老按揭的產品特點
- 安老按揭借款人的法律權益與責任
- 取得安老按揭貸款的法律後果

如您的輔導顧問認為您已成功完成安老按揭輔導，他將向您發出一張《輔導證書》。獲發《輔導證書》後，您便可前往任何一間參與銀行（不必一定是為您預備《資料表》及《貸款資料列表》的參與銀行）正式申請安老按揭。但是，若您認為安老按揭貸款並不適合您，您便不應作出申請。

如您的申請成功獲得銀行批核，您將需前往律師樓簽署按揭文件。

倘若有任何非借款人士現居住於您的物業或有任何人士對您的物業擁有權益，他們必須在您取得安老按揭貸款前簽署一份《承諾書》，確認他們同意銀行對該物業的權益擁有較優先的地位，並且同意在銀行強制執行安老按揭時遷出該物業。

## 產品主要特點和優點

### 靈活的年金年期

您可根據自己的需要，選擇於10年、15年或20年的固定年年期內，或終生每月收取年金。

為提高靈活性，您可於已選定的年金年年期內隨時更改年金年年期。

### 每月年金金額

一般來說，借款人的年齡越高及選擇的年金年年期越短，每月年金的金額便會越高。如二人共同借款，二人收取每月年金的金額會較單人借款每月年金的金額為低，及每月年金金額將以較年輕借款人的年齡計算。表(一)顯示60歲和70歲的借款人按不同的年金年年期每月可收取的年金金額(以物業價值每100萬港元計)。

表(一) - 每月年金金額(以物業價值每100萬港元計)

參加 年年期	60歲		70歲	
	單人借款	二人 共同借款	單人借款	二人 共同借款
10年	\$3,700	\$3,300	\$5,100	\$4,600
15年	\$2,800	\$2,500	\$3,800	\$3,500
20年	\$2,400	\$2,100	\$3,300	\$3,000
終生	\$2,000	\$1,800	\$3,100	\$2,800

您所選擇的年金年年期及您的物業價值將影響每月年金金額的計算。表(二)按不同的借款人數、參加年齡、年金年年期及物業價值的情況下，顯示各每月年金金額的計算。例子(一)為單一借款人參加安老按揭的簡單例子；例子(二)為二人共同借款，並以較年輕妻子的年齡計算

每月年金；例子(三)是以900萬港元的物業作例子，解釋物業價值設有800萬港元的上限(請參考註釋(4))。

表(二) - 每月年金金額的計算

	例子(一)	例子(二)	例子(三)
借款人及參加年齡	70歲長者	70歲的丈夫及60歲的妻子	70歲的丈夫及70歲的妻子
年金年期	終生	10年	20年
物業價值	港元\$2,500,000	港元\$6,000,000	港元\$9,000,000 <sup>4</sup>
每月年金金額(港元)	港元\$3,100 x 2.5 = 港元 <b>\$7,750</b>	港元\$3,300 x 6 = 港元 <b>\$19,800</b>	港元\$3,000 x 8 = 港元 <b>\$24,000</b>

## 一筆過貸款

除了每月年金外，您可選擇於申請安老按揭貸款時及 / 或於已選定的年金年期內的任何時間，提取一筆過的貸款以應付下列情況<sup>5</sup>：

- 全數償還您物業之原有按揭(只適用於申請安老按揭時)
- 支付物業的主要維修及保養
- 支付醫療開支(可包括香港境外的治療)

您可向銀行查詢您於安老按揭貸款下不時可提取一筆過貸款的最高金額。可提取的最高金額會於申請安老按揭貸款時設定，而其金額會在年金年期內隨時間而遞減。一筆過貸款的最低申請金額為10萬港元或於申請一筆過貸款時最高可提取金額的30%(以較高者為準)。在您每次提取一筆過貸款後，其後的每月年金金額將被相應調低。

<sup>4</sup> 物業價值的上限為800萬港元。如物業估值高於該上限，每月年金金額將按800萬港元價值的物業計算。

<sup>5</sup> 借款人就每宗申請均須提供證明文件。其他的申請只會按個別情況考慮。

## 安居於原有物業

當您取得安老按揭貸款後，您仍可繼續居住在原有物業安享晚年，直至百年歸老<sup>6</sup>。但是，如您永久遷出該物業（即該物業已不再是您在香港的主要居所），銀行可終止您的安老按揭貸款。如您未能或決定不**全數**還款，銀行將收回及出售您的物業，以償還安老按揭貸款。

## 終生毋須還款

安老按揭其中一項特點是您可終生毋須還款，除非安老按揭貸款因特定情況而被終止。

## 不設提前清償貸款的罰款

您可隨時（例如因出售物業）全數償還安老按揭貸款及贖回物業而毋須繳交任何罰款。儘管如此，您須注意安老按揭並不接受部份還款。

## 六個月的解除合約期

於首六個月內，如您通知銀行決定終止安老按揭，並於指定日期**全數**償還安老按揭貸款，相關的按揭保費將按您的要求獲全數退還和豁免。然而，您仍須承擔免除及解除安老按揭之相關法律費用。

<sup>6</sup> 見註釋(1)。



## 費用

### 利息開支

安老按揭是一個貸款安排，銀行會就安老按揭貸款的總欠款(包括利息)，以**複息計算**並收取利息。請參閱《貸款資料列表》以查看利息如何隨時間而累積。

### 按揭保費

根據按揭證券公司與銀行之間的按揭保險安排，銀行會向您收取其支付予按揭證券公司的按揭保費。按揭保費分兩部分，金額將由您支付並計入安老按揭的總欠款內：

- **基本按揭保費** - 分7期，由第4年至第10年每年支付，每期費用為物業價值的0.28%。
- **每月按揭保費** - 根據安老按揭貸款的總欠款計算，年利率為1.25%，按月支付。

請參考《貸款資料列表》以了解您應支付按揭保費的金額。

### 輔導費

您須向輔導顧問支付輔導費。如您決定提取安老按揭貸款，您可選擇將已付的輔導費計入安老按揭貸款的總欠款內。

### 手續費

每次成功申請更改年金年期或提取一筆過貸款，需支付1,000港元的手續費。該手續費將計入安老按揭的總欠款內。

### 其他費用及開支

跟傳統按揭一樣，您須負責繳付簽署按揭文件的法律費用。在某些情況下，如您被要求提交驗樓報告(如您的物業樓齡超過50年)，您亦須支付相關費用。

## 輔導

### 選擇您的輔導顧問

輔導顧問均是獨立於參與銀行的執業律師。輔導顧問的角色是向您講解安老按揭的產品特點、主要的法律權益與責任，及您提取安老按揭貸款的法律後果。

香港律師會有列出合資格輔導顧問的名單。您可向合資格的輔導顧問查詢有關輔導費。

### 輔導前的準備

當您已選定了合適的輔導顧問，您需在輔導會面前向您的輔導顧問提供關於自己及您物業的資料。

如您只能說或聽懂某一種語言/方言，或有任何身體殘疾，在輔導會面前請告知您的輔導顧問，並查詢是否另須要就輔導會面作任何特別安排。您的輔導顧問可能會就任何特別安排向您收取額外的費用。

當您出席輔導會面時，請帶同本《資料冊》、《資料表》和《貸款資料列表》。

### 出席輔導會面

您可以邀請您的配偶、子女、其他親人和任何可能影響您參加安老按揭決定的人士一同出席輔導會面。

在輔導會面中，您的輔導顧問會與您一同細閱並向您解釋一系列的問題/聲明以協助您了解安老按揭的產品特點及其如何影響您或您的配偶、其他同住的人士和繼承人的權益與責任。輔導顧問亦會提示您在申請安老按揭前須考慮的事項。

## 輔導會面後

您的輔導顧問會要求您簽署確認他／她已向您清楚講解前述一系列問題／聲明及您已充分理解有關內容。如您的輔導顧問認為恰當，您將於輔導會面當日獲發一張《輔導證書》以證明您已成功完成安老按揭輔導。

取得《輔導證書》後，您可在發出《輔導證書》日起的6個月內向參與銀行正式提交安老按揭貸款申請。

## 查詢

如有任何查詢，請聯絡任何一間參與銀行、您的輔導顧問或按揭證券公司。

按揭證券公司提供以下的熱線供公眾查詢及於其網站上載有關安老按揭的詳細資料。

**安老按揭計劃熱線：2536 0136**

**按揭證券公司網站：[www.hkmc.com.hk](http://www.hkmc.com.hk)**