

# 安老按揭計劃

## 輔導問卷

### 甲部 – 輔導會面詳情

---

輔導會面日期及時間：

---

輔導會面地點：

---

擬借款人姓名及香港身份證號碼：

香港身份證號碼：

---

香港身份證號碼：

---

香港身份證號碼：

---

其他出席人士（如有）姓名：

---

### 乙部 – 向擬借款人講解的事項

---

#### 第一節 – 輔導目的

- 目的  由安老按揭輔導顧問（「**輔導顧問**」）作為獨立人士向閣下講解安老按揭貸款的特點、閣下的法律權利和責任及申請安老按揭貸款的法律後果。
- 輔導顧問的角色  **輔導顧問只會**根據本《輔導問卷》講解安老按揭貸款的特點及法律後果。
- 輔導顧問不會**：
- (a) 就閣下應否申請安老按揭貸款表達任何意見；
  - (b) 就閣下在本次輔導會面後可能向貸款人申請安老按揭的具體交易向閣下提供任何意見；或
  - (c) 就閣下的個別情況（例如，遺產安排或稅務事宜）向閣下提供任何財務方面的意見、分析或資訊或法律意見。
- 輔導顧問**只代表閣下（即擬借款人）而不代表其他出席本次輔導會面的人士。因閣下申請安老按揭貸款而受到任何影響的有關人士，應考慮徵詢獨立的法律意見。
- 如**輔導顧問**信納閣下明白其講解的要點，**輔導顧問**會向閣下簽發《輔導證書》。

閣下於取得《輔導證書》後方可申請安老按揭貸款。

- 獨立法律意見及其他獨立專業意見
- 閣下應徵詢獨立法律意見以了解安老按揭貸款的法律後果。閣下亦應就其他事宜（例如財務、遺產安排及稅務）徵詢其他獨立專業意見，以了解安老按揭貸款的其他影響。雖然向閣下講解本《輔導問卷》的輔導顧問不能代表閣下辦理閣下的安老按揭貸款，但閣下可聘請他就本《輔導問卷》範圍以外的其他事宜（例如遺產安排、稅務、持久授權書）提供意見。

備註： \_\_\_\_\_

## 第二節 – 特點

- 安老按揭貸款的性質
- 安老按揭貸款包含一項貸款及一或多項抵押交易。貸款人承諾於 10 年、15 年或 20 年的固定年期或閣下有生之年內（有關期間稱為「支付年期」），每月向閣下借出款項（該款項稱為「每月支付款項」）直至：
    - (a) 閣下已借取當時可供借取的「一筆過支付款項」的最高金額；或
    - (b) 發生「安老按揭到期事件」（詳情見下述第三節）。
- 閣下欠貸款人的總額
- 閣下累欠貸款人的安老按揭貸款總額隨着閣下從貸款人收到的支付款項越多而增加。閣下同時須就安老按揭貸款支付利息及開支，有關利息及開支將計入閣下的安老按揭貸款之中。下述第四節將詳細解釋這些利息及開支。
- 閣下的物業作為抵押品
- 閣下須將閣下的物業抵押給貸款人作為閣下的安老按揭貸款抵押品，但閣下繼續擁有（即該物業業權仍屬閣下）並可居住於該物業。
  - 閣下可選擇將更多物業抵押給貸款人作為閣下的安老按揭貸款抵押品。請注意，閣下須為有關物業的法律及實益擁有人（如擬借款人多於一人，則有關物業須由所有擬借款人以聯權共有人身份持有）。除非另有所指，「物業」是指閣下擁有的物業（包括每一個物業及當中的每一部份）。貸款人將參考若干準則來決定有關物業是否符合資格作為抵押品，詳情請向貸款人查詢並參閱《資料冊》。
- 釐定每月支付款項的金額
- 於閣下申請安老按揭貸款時，貸款人將決定閣下每月可以借取及收到的每月支付款項的固定金額。一般而言，年紀越大及支付年期越短，每月支付款項的金額則越高。而就同一筆安老按揭貸款而言，兩位借款人可收取的每月支付款項的金額將較單一借款人為少。
  - 若閣下以閣下的物業作為閣下的安老按揭貸款抵押品，貸款人將參考閣下申請安

老按揭貸款時閣下的物業總估值（即獨立估價所確認閣下的物業總價值，但如閣下的安老按揭貸款有多於一個物業按揭，而日後在終止閣下的安老按揭貸款前提出要求解除其中的任何物業按揭，該物業總價值可能須作調整）及其他因素（例如**支付年期**的長短及閣下借取安老按揭貸款時的年齡），來決定每一筆**每月支付款項**的固定金額。然而，閣下可選擇指定以一個低於估值的價值（一般稱為「**指定物業價值**」）來計算支付款項，因而減少每一筆**每月支付款項**的金額。雖然用作抵押的物業數目不限，但基於及受制於**指定物業價值**的相關最高金額，用以計算支付款項的有關物業總價值可能往下調整。《資料冊》載有示例，說明如何以**指定物業價值**的相關最高金額（但可選擇較低金額）計算支付款項。詳情請向貸款人查詢並參閱《資料冊》。

- 雖然**每月支付款項**的金額擬在整個**支付年期**內固定不變，但若閣下在**支付年期**內提取**一筆過支付款項**、改變**支付年期**或基於物業估值上升並可能導致增加**指定物業價值**而加按閣下的物業，則**每月支付款項**的金額可能有所調整。

**選定及變更支付年期** □ 閣下須於申請安老按揭貸款時選定閣下的**支付年期**，但閣下可在支付手續費後於現有**支付年期**內任何時間改選另一個**支付年期**。請注意，此變更可能改變往後支付款項的金額。

**一筆過支付款項** □ 除**每月支付款項**外，閣下可在申請安老按揭貸款時及／或在**支付年期**內任何時間，借入**一筆過支付款項**作貸款人指定的若干用途。該等用途可包括：（適用於**支付年期**開始時）償還閣下的現有物業按揭，（以下每一項均適用於**支付年期**內任何時間）支付物業維修費用、醫療開支、購買骨灰龕位及墓地、支付殯葬服務的費用及訂立持久授權書所需的專業費用。詳情請向貸款人查詢並參閱《資料冊》。

- 《貸款協議書》（經補充或修訂）將列出一**筆過支付款項**的最高及最低金額。然而，閣下應注意，**每月支付款項**的金額將會於每次借入**一筆過支付款項**後遞減。當閣下申請**一筆過支付款項**時，應小心考慮閣下的財務需要，並向貸款人查詢進一步詳情。

備註： \_\_\_\_\_

### 第三節 – 其他重要詳情

**提前終止** □ 一般而言，除提早解除一項物業按揭（只適用於多於一個物業已抵押作為安老按揭貸款的抵押品）外，閣下不能只提早償還閣下的安老按揭貸款的部分欠款，而營運安老按揭計劃的香港按證保險有限公司（**按證保險公司**）（香港按揭證券有限公司的全資擁有公司）可能會因應調整其後的支付款項。但閣下可隨時全數

清還閣下的安老按揭貸款以提前終止閣下的安老按揭貸款。

#### 暫停事件、安老按揭到期事件及其後果

- 一旦發生「**暫停事件**」而該事件未能於 3 個月內予以糾正，貸款人有權停止向閣下支付**每月支付款項**及**一筆過支付款項**，直至該**暫停事件**獲糾正為止。在解除暫停後，貸款人將向閣下支付所有於暫停期間暫停發放的**每月支付款項**及**一筆過支付款項**（如有）。
- **暫停事件**的完整清單請參閱《**重要通知**》。**暫停事件**包括閣下：(a) 違反政府租契或大廈公契，(b) 沒有支付管理費、差餉及地租，(c) 未能提供所需的《**年度聲明**》，及 (d) 就閣下的物業設定任何以第三方為受益人的抵押或權益。
- 當發生「**安老按揭到期事件**」時，貸款人有權停止支付**每月支付款項**及**一筆過支付款項**，而閣下亦須全數清還安老按揭貸款。若發生非因身故的「**安老按揭到期事件**」，貸款人可強制執行閣下的物業按揭，屆時閣下及所有居住於閣下物業的人必須遷出物業。
- 「**安老按揭到期事件**」（列為「**到期事件**」）的完整清單請參閱《**重要通知**》。**安老按揭到期事件**包括：(a) 閣下的物業或其一部分在未經貸款人書面批核下而出租，(b) 閣下離世（如擬借款人為多於一人，指諸位均已離世），(c) 閣下物業的政府租契終止，(d) 閣下自願將物業交予貸款人，(e) 閣下的物業或其所在的樓宇已大部分或完全倒塌，(f) 政府收回閣下的物業，(g) **暫停事件**未有糾正而變成**安老按揭到期事件**，(h) 閣下的物業依法被強制出售交割完成，及 (i) 閣下物業的聯權共有業權被劃分。
- 如提供多於一個物業作為閣下的安老按揭貸款的抵押品，任何關於其中一個物業的暫停／到期事件，均會構成整個安老按揭貸款的暫停／到期事件。
- 如對**暫停事件**、**安老按揭到期事件**及其相關後果有任何疑問，應進一步向貸款人或貸款人的代表律師查詢。如閣下決定申請安老按揭貸款，建議閣下聘請閣下自己的律師辦理有關安老按揭交易。

備註： \_\_\_\_\_

#### 第四節 – 費用、開支及其他數額

##### 訂立安老按揭的費用及收費

- 閣下須就閣下的安老按揭貸款支付若干費用及收費，例如本輔導會面的輔導費、有關閣下物業的樓宇檢查報告費用（如閣下物業的樓齡超過 50 年）（一般而言，只有樓齡低於 50 年的物業才符合申請資格）、準備、簽訂和登記貸款及抵押文件的法律及其他費用。閣下可使用安老按揭貸款支付上述費用及收費。

- 按揭保費的報銷** □ 發生**安老按揭到期事件**時，若閣下的物業收益不足以全數償還閣下的安老按揭貸款，貸款人可能蒙受當中差額的損失。因此，貸款人向**按證保險公司**申請安老按揭保險為有關風險投保以補償該差額的損失。就該項保險，貸款人須向**按證保險公司**支付按揭保費，而閣下須給貸款人報銷該按揭保費。閣下對這些保費的報銷總金額將計入安老按揭貸款之中。**按證保險公司**收取的按揭保費分為以下兩類：
- 「**基本按揭保費**」是：按閣下抵押物業時的**指定物業價值**的 **1.96%**徵收。閣下須由抵押物業第 4 周年開始，分 7 等期每年給貸款人報銷該**基本按揭保費**（每期以平**息 0.28%** 計算），直至抵押的第 10 周年止。
  - 一般而言，如安老按揭貸款被終止，閣下必須立即給貸款人報銷尚未報銷的所有分期**基本按揭保費**（如有），而該等提前到期的報銷金額將立即計入安老按揭貸款之中。於安老按揭貸款終止前，若閣下要求解除任何物業按揭，閣下必須立即給貸款人報銷有關該物業按揭尚未報銷（如有）的所有分期**基本按揭保費**（**按證保險公司**可行使其絕對的酌情決定權，參照在緊接該物業按揭解除前，該經解除的物業按揭所產生的指定物業價值的百分比而釐定有關分期**基本按揭保費**），而該等提前到期的報銷金額將立即計入安老按揭貸款之中。
  - 「**每月按揭保費**」按閣下在安老按揭貸款下尚欠貸款人的金額以年率 **1.25%**計算，按月收取。**每月按揭保費**在固定的**支付年期**（10 年、15 年或 20 年的固定年期）屆滿後，仍會繼續每月徵收並計入安老按揭貸款，一般而言，直至出現下列其中較早的情況：(a)全數清還安老按揭貸款；及(b)閣下所有的抵押品（指**安老按揭到期事件**發生前，仍未解除的抵押文件）被變現。

- 利息按複利率計算** □ 閣下須按複利率每月支付利息。換言之，**閣下須就利息再支付利息**。閣下須就**每月支付款項**和**一筆過支付款項**（如有）及所有計入閣下的安老按揭貸款的費用、收費及按揭保費報銷支付利息。

**貸款資料列表** [輔導顧問注意：請讀出載於《貸款資料列表》內的相關數額，以向擬借款人解釋以下內容。]

- 按貸款人提供的《貸款資料列表》所示，若閣下單獨／與其他借款人共同申請詳情如下的安老按揭貸款：
  - (i) 指定物業價值 \_\_\_\_\_ 港元
  - (ii) 首次提取貸款當日的一筆過支付款項 \_\_\_\_\_ 港元
  - (iii) 支付年期 10 / 15 / 20 年 / 終生

則每一筆每月支付款項將為\_\_\_\_\_港元。

另外，於閣下的安老按揭貸款的第 10／15／20／40 周年時：

- (i) 已收到的**每月支付款項** \_\_\_\_\_ 港元
- (ii) 累算利息（按複利率計算） \_\_\_\_\_ 港元
- (iii) 已報銷的**基本按揭保費** \_\_\_\_\_ 港元
- (iv) 已報銷的**每月按揭保費** \_\_\_\_\_ 港元

上述數額是基於以下假設計算：

- (a) 利率於閣下的安老按揭貸款整段期間並沒有改變；
- (b) 除於首次提取貸款當日的一筆過**支付款項**（如有）外，閣下在整段**支付年期**內沒有借取任何**一筆過支付款項**；及
- (c) 閣下沒有借取任何款項以支付閣下的法律費用、輔導費、樓宇檢查費及／或任何手續費。

基於許多不同因素例如：

- (a) 閣下的物業實際價值於閣下申請安老按揭貸款時可能會有改變；
- (b) 不時借取的一筆過**支付款項**；及
- (c) 利率可能變動，

貸款人的《**貸款資料列表**》只提供閣下有關金額的一般概念，並不代表實際金額。

**貸款人收費、法律費用及其他費用**

如傳統按揭，貸款人可收取閣下或要求閣下承擔行政費，及關於《安老按揭契據》的解除及／或強制執行的費用及開支。

備註： \_\_\_\_\_

## 第五節 – 閣下的持續責任

**不可出租**

除非貸款人同意，閣下不可出租物業或其任何部分。即使所選擇的**支付年期**是 10／15／20 年而非終生，在**支付年期**結束後閣下仍須繼續遵守前述規定。請注意，貸款人及／或**按證保險公司**的代表可能到閣下的物業探訪，以確認閣下遵守關於不可出租的規定。

**年度聲明**

閣下須每年簽署一份《**年度聲明**》以確認：閣下沒有違反《**貸款協議書**》及／或抵押文件的條款；並且閣下沒有在未獲得貸款人同意的情況下將物業或其任何部

分出租等。請注意，未能提供所需《年度聲明》將構成**暫停事件**。

備註： \_\_\_\_\_

## 第六節 – 法律及其他後果

**持久授權書**      □ 閣下可考慮訂立持久授權書，以便若閣下不幸變成精神上無行為能力時，閣下的受權人可代閣下簽署《**年度聲明**》，並為閣下作出關於安老按揭貸款的其他決定。閣下須聘請一名律師及一名醫生準備和見證簽訂持久授權書。

**強制執行抵押**      **發生安老按揭到期事件後：**

□ **單一借款人的情況：** 安老按揭到期事件發生後，閣下（若閣下已身故，則閣下的遺產代理人或家庭成員）可安排**全數**償還閣下的安老按揭貸款，從而避免貸款人透過出售閣下的物業去強制執行閣下的安老按揭。閣下（或閣下的遺產代理人或家庭成員）須在 **9 個月**（如閣下離世）或 **3 個月**（如為其他**安老按揭到期事件**）內作出上述行動。如閣下（或閣下的遺產代理人或家庭成員）選擇不這樣做，或在貸款人詢問時不作出表示，貸款人可在相關寬限期過後出售閣下的物業，並將出售所得款項用於償還安老按揭貸款。請注意，貸款人有絕對酌情權去縮短或延長相關寬限期。

□ **多於一位借款人的情況：** 當有多於一位借款人時，其中一位借款人的離世不會導致**安老按揭到期事件**發生。其他尚存的借款人將繼續收到支付款項並使用物業。已離世的借款人在物業中的權益，將根據聯權共有下生存者取得的法則，自動歸予尚存的借款人。其後，在最後尚存的借款人離世或發生任何其他**安老按揭到期事件**時，貸款人將要求全數償還閣下的安老按揭貸款或強制執行安老按揭，就如上述單一借款人的情況一樣。

□ 貸款人將按照銀行業強制執行抵押的慣例出售閣下的物業。在**全數**償還閣下的安老按揭貸款後，貸款人將把餘款（如有）交給閣下（或閣下的遺產代理人）。

**對遺囑認證的影響**

□ 當閣下離世時，閣下的物業在受安老按揭的條款所規限下，將傳給閣下的遺產承繼人或最後尚存的借款人。

□ 故此，視乎閣下欠貸款人的款額多少，閣下離世時，閣下的遺產承繼人於物業中的收益可能大幅減少。這意味着閣下的安老按揭貸款可能會改變閣下的繼承安排，而這樣可能引致閣下的遺產承繼人之間產生爭議及衝突。因此，建議閣下尋求獨立財務和法律意見，以便了解閣下的安老按揭貸款對閣下的繼承安排可能會產生的法律和財務影響。

**稅務影響**

□ 由於**每月支付款項**及**一筆過支付款項**均屬貸款性質，所以閣下毋須為其繳交稅

款，但閣下就任何一筆每月支付款項或一筆過支付款項而支付的利息不能用作扣稅。

**社會福利影響** □ 社會福利署將每月支付款項及一筆過支付款項視為綜合社會保障援助（綜援）計劃受惠資格的人士審查中的「入息」。換言之，該等每月支付款項及一筆過支付款項將會計入閣下的入息中，並因此可能影響閣下領取綜援的權利。閣下應在申請安老按揭前對此作仔細考慮。

**對閣下物業的其他居住人士及／或對閣下物業可能擁有權益的其他人士的影響** □ 貸款人出售閣下的物業時，居住於閣下物業的人將被要求遷出。此外，雖然閣下擁有閣下的物業，但亦有可能出現其他人士對閣下的物業擁有權益的情況。閣下申請安老按揭貸款時，貸款人將要求閣下聲明是否有任何人士 (a) 居住於閣下的物業，及／或 (b) 對閣下的物業擁有權益。如有，貸款人將要求該等人士簽署一份承諾書，承諾其會於貸款人出售閣下的物業時遷出物業，並放棄／撤銷其對閣下物業擁有的權益，或確認將其對閣下物業擁有的權益變成次於貸款人根據《安老按揭契據》對閣下物業擁有的承按人權益。閣下應提醒該等人士這些後果，並建議他們如有需要應徵詢獨立法律意見。

備註： \_\_\_\_\_

### 丙部 – 擬借款人、其他出席人士（如有）及輔導顧問的確認

---

本人／我們，即下述簽署人，作為擬議中的安老按揭貸款的擬借款人，謹此確認：

- (1) 本人／我們是本《輔導問卷》中指定的擬借款人；
- (2) 本人／我們自由、自願地並在沒有來自任何人士壓力的情況下出席本次輔導會面；
- (3) 本人／我們已收到《重要通知》、《資料冊》、《資料表》及《貸款資料列表》，並已在輔導會面前閱畢該等文件；
- (4) 輔導顧問已經[以本人／我們明白的語言]／[透過傳譯員]向本人／我們清楚講解上述乙部所載的事項，而本人／我們完全明白該等事項；
- (5) 本人／我們尤其明白輔導顧問只須向本人／我們講解上述乙部所載事項，而本人／我們確認輔導顧問已經完成有關講解，且輔導顧問毋須提供亦沒有提供上述乙部所載事項以外的任何意見，及任何財務方面的意見、分析或資訊，及毋須亦沒有就本人／我們應否申請安老按揭貸款表達任何意見；
- (6) 本人／我們獲建議就本次輔導會面後可能發生的安老按揭交易徵詢獨立的法律意見、財務意見及其他相關的專業意見；及



(7) 本人／我們已收到本《輔導問卷》的影印本以茲記錄。

擬借款人簽署

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

本人／我們，即下述簽署人，作為本次輔導會面的其他出席人士，謹此確認**輔導顧問**已經告知本人／我們下述事實：**(a) 輔導顧問**並不代表本人／我們，及**(b) 如擬議中的安老按揭貸款**可能以任何方式會影響到本人／我們，本人／我們應徵詢獨立的法律意見、財務意見及其他相關的專業意見。

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

其他出席人士簽署

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：

本人，即下述簽署人，作為本次輔導會面的**輔導顧問**，謹此確認本人已向上述擬借款人講解上述乙部所載的全部事項。

安老按揭輔導顧問簽署

\_\_\_\_\_  
姓名：

日期：