

安老按揭計劃

重要通知

在申請安老按揭貸款之前，請仔細閱讀本通知。本通知只提供有關安老按揭貸款的增補資料，須與香港按證保險有限公司（按證保險公司）營運的安老按揭計劃《資料冊》及其他相關資料一併閱讀。

如果您對安老按揭貸款有任何問題或需要進一步資料，請聯絡您的貸款機構；並在有需要時，徵詢獨立法律及財務意見。

在您安排輔導前，請詳細參考本通知有關安老按揭計劃的重要特點；如有需要，您應在聘請輔導顧問前，聯絡您的貸款機構以獲取更多資訊。

在提取安老按揭貸款之前

年齡要求

一般情況下，當您為 55 歲或以上，便可申請安老按揭貸款。如您以香港房屋委員會或香港房屋協會營運的未補地價資助出售房屋作為安老按揭貸款的抵押，根據有關機構訂明的年齡要求，您必須為 60 歲或以上。

前期費用

在您正式申請安老按揭貸款前，您必須承擔輔導服務的費用。此外，如用作抵押品之物業¹的樓齡超過 50 年，您需要於正式提交申請時，自費預備一份樓宇檢驗報告。

為避免任何不必要的費用和支出，您在辦理任何相關手續（例如樓契轉名或驗樓等）前，應先聯絡您的貸款機構以獲取更多資訊。

物業的業權

安老按揭貸款接受最多 3 名借款人聯名提出申請。您亦可選擇將多於一個物業作為安老按揭貸款的抵押品，但所有物業必須為所有借款人以聯權共有的形式持有。

¹ 除文意另有所指，「物業」指一個或多個您所擁有的物業。

如您在所申請的安老按揭貸款的提取日之前的5年內，以低於一般價值取得您的物業（例如您可能通過饋贈的方式、不付出任何代價，或付出的代價明顯低於市場價值而取得物業），您的安老按揭貸款申請將由按證保險公司因應不同個案作出考慮。為了使您的申請符合初步評估資格，您的物業必須最少有一位業主在您取得物業之前和之後為同一人。而您將獲批的安老按揭貸款的每月年金及一筆過貸款金額，在您取得該物業相關法律文件的簽訂日起計5年內或會被調低（相對於安老按揭計劃釐定的標準金額）。如您考慮就申請安老按揭貸款而對您物業的業權狀態作出任何變動，您亦應當注意有關規定。在您採取任何行動或招致任何費用和支出前，您應當向您的貸款機構或律師徵詢有關意見。

其他居住在您的物業及／或對您的物業擁有權益的任何人士之承諾

如有任何人士居住在您的物業或有任何其他人士對您的物業擁有權益，您的貸款機構會要求該人士簽署一份承諾書，以表示他們同意當您的貸款機構強制執行安老按揭並出售您的物業時，他們須搬離您的物業及放棄他們對該物業擁有的權益，或將他們對該物業擁有的權益置於貸款機構根據安老按揭擁有的權益之後。

為您提供安老按揭貸款的貸款機構

為您作出安老按揭貸款初步評估及／或正式申請的銀行可以是該安老按揭貸款的轉介機構或貸款機構，詳情請向銀行查詢。如有關銀行只作為轉介機構，該安老按揭貸款則由香港按揭管理有限公司提供，並作為貸款機構。香港按揭管理有限公司為香港按揭證券有限公司全資擁有之附屬機構。如有任何查詢、意見或投訴，請聯絡貸款機構。

每月年金及一筆過貸款

借取一筆過貸款對每月年金的影響

每月年金金額取決於多項因素，包括您已提取的一筆過貸款金額。一般而言，提取一筆過貸款的金額越高，其後可收到的每月年金金額將會越低。假如您在任何時候提取當時可供借出的一筆過貸款之最高金額，即使您的安老按揭貸款支付年期尚未屆滿，在提取該一筆過貸款的最高金額後，您將不能再收到任何每月年金。在申請提取一筆過貸款前，您應小心考慮您的財務需要。

以一筆過貸款償還現有按揭

如您的物業現為按揭物業，您可於申請安老按揭貸款時，借取一筆過貸

款以全數償還您的現有按揭，但該一筆過貸款的金額不得高於原先為購買該物業的按揭或轉按按揭的未償還貸款金額。如現有按揭銀行要求您償還其他金額（例如任何循環貸款）以解除您的現有按揭，您必須自行支付有關金額。

另外，如您於申請安老按揭貸款前的 12 個月內對該物業進行加按，計算現有按揭未償還貸款金額（即一筆過貸款的最高金額）時，需要扣除加按貸款的原貸款金額。您應向您的貸款機構查詢有關計算詳情。

以一筆過貸款購買骨灰龕位、墓地，以及支付殯葬服務的費用

如您希望透過借取一筆過貸款以購買骨灰龕位、墓地及／或支付殯葬服務的費用，有關要求將由按證保險公司因應不同個案作出考慮。您應當注意有關費用和服務僅適用於您本人及／或您配偶；以及按證保險公司不會認可有關於骨灰龕位及墓地的合法性。

在提取安老按揭貸款之後

您的持續責任

安老按揭僅為一項貸款安排，在取得安老按揭貸款後，您仍為物業的業主。因此，您將需要繼續負責與您物業相關的所有日常開支，例如管理費、地租、差餉及維修費用。除非獲得您貸款機構的書面同意，您不可將您的物業或其任何部分出租予任何人士。此外，您還需要每年簽署一份聲明文件，當中包括確認您的物業當時沒有出租及涉及任何現存的租約或租賃協議（已獲貸款機構同意的任何租約或租賃協議除外）。

贖回物業及部分還款

一般情況下，在您的安老按揭貸款到期償還前，您不可作出部分還款。然而，如您抵押多個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，您可隨時向您的貸款機構申請作出部分還款贖回您的物業，而仍在安老按揭下的物業之物業估值和指定物業價值、隨後的每月年金及一筆過貸款金額或會相應作出調整。至於所需的部分還款金額及有關物業價值與每月年金金額的調整幅度，將由按證保險公司因應不同個案作出評估及釐定。為免存疑，您須負責支付贖回物業的相關貸款機構費用和律師費用。

暫停事件

如您違反了政府租契、公契或您與貸款機構訂立的任何貸款文件，或沒有履行任何與您的物業或您的安老按揭貸款有關的持續責任（每一項均為暫停事件），且未能在3 個月內糾正有關有可能被糾正的暫停事件，

您的貸款機構將有權停止繼續向您支付每月年金和一筆過貸款。如您有多於一個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於您其中一個物業的暫停事件，均會構成您整個安老按揭貸款的暫停事件。有關暫停事件的詳細列表，請參考附件一。

到期事件

在大多數情況下，安老按揭貸款會在您和您的聯名借款人（如有）均去世時到期償還；然而，亦有其他情況會導致您的安老按揭貸款到期償還。例如，當發生了暫停事件，且該暫停事件為有可能被糾正卻未能在 **6個月** 內糾正，您的貸款機構將有權終止您的安老按揭貸款。此外，即使發生某些非您控制能力範圍內的事件時，亦會導致您的安老按揭貸款到期償還。這些事件包括：

- 您的物業被政府或有關當局（例如市區重建局）收回；
- 您的物業倒塌，或您物業所在的樓宇倒塌（或相當程度上倒塌），或您的物業被證實為不再能被安全使用；
- 您的物業被依法出售（例如，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》出售），且該出售已完成；及
- 相關的政府租契終止且沒有被續期。

在上述任何情況（每一項均為**到期事件**）下，您（或您的遺產代理人）將有優先權向貸款機構**全數**清還您安老按揭的未償還貸款金額。

如該未償還貸款金額沒有被**全數**清還，您的貸款機構將有權強制執行您的安老按揭並出售您的物業。如您提供多於一個物業作為您的安老按揭貸款抵押品，您的貸款機構將有絕對酌情權決定強制執行您的物業的優先次序，以清還您的安老按揭貸款。如您的物業被收回或依法出售、已倒塌、被證實為不再能安全使用、或相關的政府租契沒有被續期，則關於您物業任何可能所得的補償、出售所得的款項或保險賠償將被用於償還安老按揭的未償還貸款金額。在此等情況下（如適用），您及其他同住的人士將需要**遷出您的物業**。如您有多於一個物業作為安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於您其中一個物業的到期事件，均會構成您整個安老按揭貸款的到期事件。有關到期事件的詳細列表，請參考附件二。

金融犯罪合規措施

貸款機構及／或轉介機構須根據適用於金融犯罪的法律、規例、政策及指引行事，其中包括偵測及防止賄賂、欺詐、逃稅、洗黑錢、恐怖份子

資金籌集及向任何受到制裁的人士提供金融或其他服務（**金融犯罪合規措施**）。就此，貸款機構及／或轉介機構須使用您提供的個人資料審查您的申請，及在您成功獲得安老按揭貸款後，持續監察有關貸款。請注意，金融犯罪合規措施適用於安老按揭貸款下的所有權利及責任。貸款機構可能須按照相關監管機構或執法機關的要求，或根據金融犯罪合規措施，拒絕處理由您發出的指示、阻截付款、要求償還安老按揭貸款、終止與您的關係，或作出詳列於安老按揭貸款協議書（**貸款協議書**）中的其他行動。施行該行動有可能導致貸款協議書中的暫停事件、到期事件，或其他列於貸款協議書中的後果。貸款機構不就您或任何第三方所蒙受或招致，因貸款機構履行金融犯罪合規措施而導致的任何損失負責或承擔法律責任。

未償還貸款金額

當您的安老按揭貸款到期償還時，您有責任**全數**清還安老按揭的未償還貸款金額，而該未償還貸款金額**可能超過**被用以計算每月年金及一筆過貸款金額的物業價值。

然而，如您（或您的遺產代理人）選擇贖回您的物業，以代替貸款機構強制執行安老按揭及出售物業，您必需**全數**清還該未償還貸款金額。換言之，您的未償還貸款金額並不以申請安老按揭貸款時計算每月年金及一筆過貸款金額的物業價值，或安老按揭貸款到期償還時的物業市值作為上限。

如您（或您的遺產代理人）選擇讓貸款機構出售物業或未能於寬限期內（一般情況下，如屬借款人離世，限期為**9個月**；如屬其他到期事件，限期則為**3個月**）採取任何行動贖回物業，貸款機構將會依從市場慣例（包括聘請合資格的獨立估價師，評估物業市值作參考）安排出售物業，並將出售物業所得的款項在扣除未償還貸款金額後的任何餘額退還給您（或您的遺產代理人）。如出售物業後所得的款項不足以清還安老按揭的未償還貸款金額，有關差額將根據按證保險公司與貸款機構之間的保險安排，由按證保險公司承擔。

披露或轉移個人資料

個人資料

您的個人資料將會按照安老按揭計劃的收集個人資料聲明訂明的目的而收集。如您以未補地價資助出售房屋作為安老按揭貸款的抵押品，您的貸款機構及按證保險公司可能轉移您的個人及物業資料（包括有關您的物業土地登記資料）予有關機構，作為核查是否遵守相關計劃之規則、法律及條例。為此您會被要求簽署及提交《提供及轉移資料授權書》以

作出書面同意，准許轉移有關資料。如您沒有簽署及提交該表格，您的安老按揭貸款申請將不會繼續受理。

壽險保單轉讓

附加抵押品

在安老按揭貸款下，您可以選擇透過轉讓您的壽險保單予貸款機構作為附加抵押品，以提高每月年金及一筆過貸款的金額。然而，如借款人多於兩位，壽險保單轉讓的選擇則不適用。

貸款機構在壽險保單轉讓下可用於償還您安老按揭貸款的可予追討金額，只限於您壽險保單的退保現金價值。申請作轉讓的壽險保單數目不設上限，但其退保現金價值總額以安老按揭貸款之指定物業價值為上限，並於贖回物業時或須作出調整。您可於申請安老按揭貸款時或在安老按揭貸款尚未到期償還前，申請壽險保單轉讓。按證保險公司將審閱您的壽險保單，並確定該保單是否符合資格在安老按揭貸款下進行轉讓。當您的貸款機構完成了您的物業抵押及壽險保單轉讓安排後，將會向您支付每月年金及一筆過貸款。

附帶壽險保單轉讓之安老按揭的貸款安排

附帶壽險保單轉讓之安老按揭貸款的每月年金及一筆過貸款金額按不同壽險保單而有所差異，有關金額將由按證保險公司在您申請壽險保單轉讓時，參考不同因素包括壽險保單的退保現金價值，因應不同個案而釐定，並可能與小冊子及資料冊內顯示的參考金額有所差別。

以一筆過貸款清還保單貸款

如您用作申請轉讓的壽險保單附有您的保險公司的保單貸款，您可以在申請安老按揭貸款時，或在安老按揭貸款尚未到期償還前，申請提取一筆過貸款以全數償還該保單貸款，或作報銷並退還全數已用作償還該保單貸款的金額。但該保單貸款必須於上述有關申請前的 12 個月或以上之前由您的保險公司貸出。

更改受益人

為使您的壽險保單可在安老按揭貸款下進行轉讓，保單受益人必須為您本人或您的遺產代理人（如屬單名申請）；或聯名借款人（如屬二人聯名申請）。您需要在完成辦理壽險保單轉讓前，跟您的保險公司就更改保單受益人作出適當的安排（如適用）。

受益人同意書

如屬二人聯名申請，在您簽訂壽險保單轉讓文件前，貸款機構代表律師會先要求您的保單受益人簽署以下文件：(i) 將受益人在壽險保單下的權利、業權及權益從屬於貸款機構之後的同意書；及(ii) 該壽險保單轉讓文件。因此，在壽險保單轉讓下，您的貸款機構會有優先權獲取由您壽險保單而產生的任何款項，但貸款機構可用於償還您的安老按揭貸款的相關金額只限於您壽險保單的退保現金價值。除非您壽險保單的退保現金價值的金額毋需用於全數清還您的安老按揭貸款，否則，您的遺產代理人或保單受益人可能不會取得該退保現金價值（不包括扣除應付退保現金價值後的保單賠款餘額）。您及保單受益人應仔細考慮是否繼續進行壽險保單轉讓。

轉讓確認書

在向您支付每月年金及／或一筆過貸款前，您的貸款機構必須收妥由您的保險公司向貸款機構發出的轉讓確認書及其他有關確認。因此，您提取每月年金及／或一筆過貸款的日期，會於收妥有關保單轉讓確認書及其他有關確認後才能被確定。如您的壽險保單轉讓未能成功辦理（例如您的保險公司沒有回覆所需的保單轉讓確認書及相關確認），您仍可考慮轉為申請未附帶壽險保單轉讓的一般安老按揭貸款。

自願解除壽險保單轉讓及部分還款

在您的安老按揭貸款到期償還前，您可向您的貸款機構作出部分還款以申請自願解除您的壽險保單轉讓；而仍在安老按揭下的物業之物業估值和指定物業價值、隨後的每月年金及一筆過貸款金額或會相應作出調整。至於所需要的部分還款金額及有關物業價值與每月年金金額的調整幅度，將由按證保險公司因應不同個案作出評估及釐定。為免存疑，您須負責支付解除壽險保單轉讓的相關貸款機構費用和律師費用。

借款人去世導致的到期事件

當您（為單名借款人或最後在世的聯名借款人）去世後，您的安老按揭貸款隨即到期償還。如您的遺產代理人選擇不贖回您的物業，您的貸款機構會強制執行您的安老按揭並出售該物業以償還您的安老按揭貸款，而任何居住在該物業的人士需要遷出單位。如出售物業後所得款項不足以全數清還您的安老按揭貸款，您的貸款機構會動用您壽險保單賠款中最多為當時的退保現金價值以償還該差額。如尚有未償還的貸款，該差額將根據按證保險公司與貸款機構之間的保險安排，由按證保險公司承擔。任何情況下，當您的安老按揭貸款獲全數清還後，餘額將退還給您的遺產代理人。

非因借款人去世而導致的到期事件

如果到期事件在您（為單名或最後在世的借款人）去世前已發生，您的安老按揭貸款隨即到期償還。您的貸款機構將可行使酌情權而決定強制執行您的按揭和壽險保單轉讓的優先次序。如強制執行您的壽險保單轉讓，貸款機構將會決定向您的保險公司直接提取保單款項或保單貸款，或將您的壽險保單退保（如適用）以償還您的安老按揭貸款。然後，您的貸款機構會解除您的壽險保單轉讓並將保單退還給您，或將**全數**清還安老按揭貸款後的退保款項餘額退還給您。

未有發生到期事件前終止壽險保單

如您的壽險保單在未有發生到期事件前已終止，由您的保險公司獲得的任何款項（**不超過當時的退保現金價值**）將會用於償還您的安老按揭貸款，並將清還貸款後的餘額退還給您或您的保單受益人，而往後的每月年金及一筆過貸款金額（如有）將由按揭保險公司**因應不同個案作出調整**。

暫停事件

下列事件發生時將構成**暫停事件**：

- (a) 您違反相關的政府租契或大廈公契；
- (b) 您沒有支付管理費、差餉及地租等；
- (c) 您沒有為物業購買火險及其他嚴重損毀的保險；
- (d) 您未能對物業作出妥善保養及維持其良好狀況；
- (e) 您沒有遵守與物業相關的任何法律、規則及規例；
- (f) 您沒有遵守任何政府當局或樓宇管理人就物業發出的任何命令及通知；
- (g) 您未能提供關於您的物業及您的壽險保單所需包含之確認事項的《年度聲明》；
- (h) 您為任何受益人（相關之《安老按揭契據》下的貸款機構除外）設定任何關乎您物業的押記或其他利益，除非您事先獲得您貸款機構的書面同意；
- (i) 您的任何作為或不作為以致對物業的價值產生不利影響，或損害相關之《安老按揭契據》下的抵押權益；或
- (j) 您違反其於相關的《貸款協議書》或任何相關法律文件下之任何責任，或就安老按揭貸款向貸款機構提供任何不正確或具誤導性的資料。

備註：

如您有多個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於您其中一個物業的暫停事件，均會構成您整個安老按揭貸款的暫停事件。

到期事件

下列事件發生時將構成**到期事件**：

- (a) 您在沒有獲得您貸款機構的書面同意下，將您的物業出租；
- (b) 您及您安老按揭貸款的所有共同借款人（如有）均已離世；
- (c) 您或您安老按揭貸款的其他共同借款人（如有）中任何一人被裁定破產，或受個人自願安排所規限；
- (d) 如暫停事件有可能被糾正，而您未能於該暫停事件發生後的 6 個月內將其糾正；
- (e) 發生一項無法被糾正的暫停事件；
- (f) 您的物業被香港政府或任何有關當局收回；
- (g) 有關您物業的政府租契被終止而沒有續期；
- (h) 任何合資格人士已書面確定您的物業不能再被安全地使用；
- (i) 您的物業或您物業所在的樓宇經已完全或在相當程度上倒塌；
- (j) 您的物業依法被強制出售，而該出售已經完成；
- (k) 您物業的聯權共有業權已經被分割；或
- (l) 您自願將物業的空置管有權交予貸款機構。

備註：

如您有多個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於您其中一個物業的到期事件，均會構成您整個安老按揭貸款的到期事件。