新聞稿

優化安老按揭計劃

****

香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）今天（星期四）宣布三項優化安老按揭計劃的安排，以更有效地滿足社會的需要。這些優化措施參考了公眾的建議，並將於 2012 年底前生效，爲安老按揭借款人帶來更多靈活性和好處。有關措施包括：

1. **將用作計算年金的樓價上限由 800 萬港元調升至 1,500 萬港元**，讓擁有超過 800 萬港元物業的借款人取得更多年金（詳情載於附件甲）。超過 800 萬港元的物業須作出折讓以便有效管理樓價波動的風險；

2. **將借款人的最低年齡由 60 歲降至 55 歲**（有關的每月年金表載於附件乙和附件丙），以回應 60 歲以下的潛在申請人之訴求，例如提早退休人士或其中一人未滿 60 歲的夫婦。外國一些安老按揭計劃（例如加拿大和英國）的最低參加年齡亦爲 55 歲；及

3. **將一筆過貸款的金額上限由安老按揭貸款的 50%年金現值提高至 90%，**而現時一筆過貸款的最低金額及特定用途之要求則維持不變，即一筆過貸款須用作全數清償有關物業之原有按揭、主要物業維修及保養或醫療開支。借款人借取越大額的一筆過貸款，其每月年金則會相應地越少；如借款人借取一筆過貸款的上限金額，則不會

收取任何每月年金，但仍可居住在有關物業終老。此優化措施有助滿足即時需要較大額一筆過貸款的借款人之需要。

按揭證券公司執行董事及香港金融管理局副總裁彭醒棠表示：「我們很高興安老按揭計劃自 2011 年 7 月推出以來，受到市場的普遍歡迎。透過今年稍後引入這些優化安排，安老按揭計劃將更有效地滿足長者的需要，讓更多長者享受得到安老按揭的好處，作更好的財務規劃。」

經已參加安老按揭計劃的借款人亦可受惠於有關優化措施。如有查詢，請致電安老按揭計劃熱線：2536 0136。

香港按揭證券有限公司
2012 年 9 月 20 日

附件甲

用作計算年金之樓價上限

物業估值	用作計算年金之樓價上限
800 萬港元或以下	100%物業估值 （最高 800 萬港元）
800 萬港元以上至 1,200 萬港元	80%物業估值 （800 萬至 960 萬港元）
1,200 萬港元以上至 1,600 萬港元	70%物業估值 （960 萬至 1,120 萬港元）
1,600 萬港元以上	60%物業估值 （1,120 萬至 1,500 萬港元*）

* 所有 2,500 萬港元或以上的物業，可用作計算年金的樓價上限一律爲 1,500 萬港元。

例子一：

根據新的安排，一名 70 歲、單人借款並擁有 1,500 萬港元物業之人士（用作計算年金的樓價上限爲 1,050 萬港元），如選擇終生年金年期，可收取每月年金達 32,550 港元，較目前安排下取 24,800 港元多 31.25%。

例子二：

根據新的安排，一對同爲 70 歲、擁有 2,800 萬港元物業的夫婦（用作計算年金的樓價上限爲 1,500 萬港元），如選擇 10 年年金年期，

可收取每月年金達 69,000 港元，較目前安排下取 36,800 港元多 87.5%。

附件乙

55 歲及 60 歲借款人之每月年金表

年金年期	每月年金金額 （以每 100 萬港元用作計算年金的樓價計 ）			
	單人借款		雙人借款	
	55 歲	60 歲	55 歲	60 歲
10 年	$3,200	$3,700	$2,800	$3,300
15 年	$2,400	$2,800	$2,150	$2,500
20 年	$2,050	$2,400	$1,800	$2,100
終生	$1,650	$2,000	$1,450	$1,800

例子一：

一名 55 歲、擁有 400 萬港元*物業的人士，如選擇終生年金年期，將可取得 6,600 港元每月年金。

例子二：

一對同爲 55 歲、擁有 400 萬港元物業的夫婦，如選擇 20 年年金年期，將可取得 7,200 港元每月年金。

* 400 萬港元與安老按揭計劃下的平均樓價相若

附件丙

持不同價值物業之 55 歲借款人可收取的每月年金

年金年期	10 年		15 年		20 年		終生	
用作計算年金的樓價 (港元)	單人借款	雙人借款	單人借款	雙人借款	單人借款	雙人借款	單人借款	雙人借款
400 萬元	$12,800	$11,200	$9,600	$8,600	$8,200	$7,200	$6,600	$5,800
800 萬元	$25,600	$22,400	$19,200	$17,200	$16,400	$14,400	$13,200	$11,600
960 萬元	$30,720	$26,880	$23,040	$20,640	$19,680	$17,280	$15,840	$13,920
1,120 萬元	$35,840	$31,360	$26,880	$24,080	$22,960	$20,160	$18,840	$16,240
1,500 萬元	$48,000	$42,000	$36,000	$32,250	$30,750	$27,000	$24,750	$21,750