Reverse 安老
Mortgage 按揭

HKMC
RETIRE 3
退休3寶

安老按揭計劃資料冊



物業逆按　自製長糧

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

投委會 IFEC
投資者及理財教育獎
Investor and Financial Education Award 2022

2023年8月

目的

本資料冊旨在讓有興趣的人士概括了解安老按揭計劃。然而本資料冊並沒有詳細列明有關計劃的所有細則。任何人士如有意申請安老按揭貸款，可因應個人情況，向參與安老按揭計劃的貸款機構或轉介機構(參與機構)索取更多有關資料。



安老按揭計劃

安老按揭計劃是由香港按揭證券有限公司(按揭證券公司)的全資附屬機構香港按證保險有限公司(按證保險公司)營運，旨在讓55歲或以上的人士利用他們在香港的住宅物業作為抵押品，向貸款機構獲取安老按揭貸款。雖然物業已抵押予貸款機構，但借款人仍是物業業主，可繼續安居在原有物業直至百年歸老[1]。

在安老按揭貸款下，借款人可選擇於固定(10年、15年或20年)或終身的年金年期內每月收取年金。如有需要，亦可申請一筆過貸款以滿足個人需要。

除非安老按揭貸款在特定情況下被終止，否則在一般情況下借款人可終身毋須還款。

當安老按揭貸款被終止時，物業業主(或其遺產代理人)可優先全數清還安老按揭貸款以贖回抵押物業，否則貸款機構將出售抵押物業以清還安老按揭貸款。如有差額，將根據與貸款機構的保險安排，由按證保險公司承擔。如有任何餘額，貸款機構將退還給物業業主(或其遺產代理人)。

---

[1] 在特定的情況下，貸款機構可終止安老按揭貸款。如該安老按揭貸款的總結欠未能全數清還，貸款機構將有權收回及出售物業，在這情況下，所有居住在該物業的人士將需要遷出。請參閱《重要通知》以獲取更多資料。

申請資格及申請流程

申請安老按揭貸款的資格是什麼？

安老按揭貸款接受最多三位借款人[2]的聯名申請。借款人必須：

- 為55歲或以上(未補地價資助出售房屋的業主須為60歲或以上)，並持有有效香港身份證；及
- 現時沒有破產或涉及破產呈請或受個人自願安排所規限(有關個人自願安排下的所有債務將於貸款起始日以一筆過貸款全數清還除外)。

一般情況下，用作安老按揭貸款抵押的物業必須：

- 為香港的住宅物業(透過送贈契約取得的物業或被考慮)；
- 為借款人
  - (i) 作為唯一受益人或以聯權共有形式(如超過一位借款人)以個人名義擁有；或
  - (ii) 以全資及直接擁有(如有一個以上的借款人，所有借款人全資及直接擁有)的香港註冊有限公司名義擁有；
- 為樓齡50年或以下[3]；
- 無任何轉售限制(有關當局就未補地價資助出售房屋[4]所設的轉售限制除外，並已獲有關當局書面批准)；及
- 沒有出租。
  (在特定情況下，如借款人已持有有關物業[5]達一年或以上，以及所有借款人均符合下列條件，便可申請將有關物業出租：
  - (i) 聲明已經退休；或
  - (ii) 因接受長者或醫療護理服務而遷出物業。)

---

[2] 所有借款人須符合相關的申請資格。

[3] 如物業的樓齡超過50年，將按個別情況作考慮。

[4] 未補地價資助出售房屋須為香港房屋委員會(房委會)營運的居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、租者置其屋計劃及綠表置居計劃、或香港房屋協會(房協)營運的住宅發售計劃、夾心階層住屋計劃及資助出售房屋項目、或按證保險公司不時接納的其他資助房屋計劃。

[5] 如物業為未補地價資助出售房屋，借款人必須獲得有關當局的書面同意用作出租。

如何提出申請？

第一步：申請前

- 任何人士如有意申請安老按揭貸款應聯絡參與機構。參與機構將會解釋計劃的詳情，並作初步評估是否符合申請資格。參與機構的名單可於按揭證券公司網站查閱。在任何情況下，均毋須透過其他中介人申請安老按揭貸款。參與機構將根據所提供的資料準備《資料表》一份，當中包括《貸款資料列表》，按有意申請者的年齡、物業價值和不同的年金年期顯示每月年金的金額、涉及的利息和按揭保費。

- 有意申請者應詳細參閱《資料表》、《重要通知》及《貸款資料列表》。如有需要可與家人及可協助作出合適決定的人士一同參閱有關資料。如有任何查詢，請聯絡參與機構或致電**HKMC退休3寶[6]熱線2536 0833**。

注意事項：

若物業為未補地價資助出售房屋，由於貸款機構已從房委會或房協取得在安老按揭計劃下敍造按揭的批准，所以毋須向有關當局另行申請。然而，有意申請者須要簽署及提交《提供及轉移資料授權書》以繼續進行安老按揭貸款申請。

---

[6] HKMC退休3寶指由按證保險公司營運的安老按揭計劃和保單逆按計劃，以及由香港年金有限公司(香港年金公司)承保的香港年金計劃。按證保險公司及香港年金公司是按揭證券公司的全資附屬機構。

第二步：輔導

- 在正式申請安老按揭貸款前，有意申請者必須預約合資格的輔導顧問（輔導顧問為執業律師），安排輔導會面（請參閱其後有關輔導的章節）。

- 輔導的目的是協助有意申請者進一步了解：
  (i) 安老按揭貸款的特色；
  (ii) 作為安老按揭貸款借款人的主要權益和責任；及
  (iii) 取得安老按揭貸款的法律後果。

- 合資格的輔導顧問會向已成功完成輔導會面的有意申請者發出《輔導證書》。

第三步：正式申請

- 持有有效《輔導證書》的人士可聯絡參與機構（可以有別於提供《資料表》及《貸款資料列表》的機構）正式申請安老按揭貸款。

- 借款人必須於貸款起始日前完成一份健康問卷。健康問卷的結果不會影響安老按揭貸款的批核條款（例如每月年金、年利率和按揭保費），然而借款人必須回答健康問卷的所有題目，方可提取安老按揭貸款。

- 當正式申請獲批核後，須辦理按揭文件和其他相關的法律文件。

注意事項：

如有任何人士（物業業主除外）現正居住在相關物業，或對該物業擁有權益，他們必須在提取安老按揭貸款前簽署一份《承諾書》，確認他們同意貸款機構對該物業的權益擁有較優先的地位，並且同意在貸款機構強制執行安老按揭時遷出該物業。

主要特色和優點

靈活的年金年期

借款人可選擇在10年、15年或20年的固定年期內或終身每月收取年金。提取安老按揭貸款後，借款人可隨時申請轉換成其他年金年期。

每月年金金額在選定的年金年期內會維持不變。金額一經訂定，將不受樓價、利率、通脹／通縮或其他經濟因素影響。然而，如借款人在年金年期內提取一筆過貸款，其後的每月年金金額會因應提取的一筆過貸款金額而減少。

一筆過貸款

借款人可於申請安老按揭貸款時及／或在所選定年金年期內的任何時間，申請一筆過貸款以滿足個人需要。例如：

- 於申請安老按揭貸款時，用作現有安老按揭再融資或全數清還借款人用作抵押品之物業的原有按揭
- 償還借款人的其他按揭貸款或個人貸款(包括循環貸款或信用卡結欠)
- 為其資助房屋單位補地價
- 支付物業的家居改善、維修及保養工程開支
- 支付醫療開支(包括香港境外的治療)

- 支付為辦理持久授權書或根據《精神健康條例》第II部向法院申請有關命令而須向律師及醫生支付的費用

- 支付遺產規劃開支(如訂立遺囑及成立信託所需的費用)

- 支付購買骨灰龕位及墓地，以及殯葬服務的費用。

請向參與機構查詢在安老按揭貸款下，可不時提取一筆過貸款的最高金額。可提取的最高金額會在申請安老按揭貸款時釐定，而其金額會於年金年期內隨時間而遞減。一筆過貸款的金額上限為安老按揭貸款年金現值的90%。

如果借款人提取的一筆過貸款金額越高，其後的每月年金則會相應地越少；如果所提取的一筆過貸款已達金額上限，借款人將不會再有任何每月年金。

特定情況下彈性安排物業出租

除了安老按揭貸款的每月年金及一筆過貸款之外，租金收入可讓借款人在計劃退休生活時享受更多財務保障，特別當有需要支付長者或醫療護理服務費用時。詳情請參閱第三頁。

終身安居於原有物業

當提取安老按揭貸款後，物業業主仍可居住在原有物業。即使年金年期(即10年、15年或20年)已屆滿，仍可繼續居住在該物業至百年歸老。然而，利息和按揭保費須累計入安老按揭貸款的總結欠。貸款機構有權在特定情況下終止其安老按揭貸款。如該安老按揭貸款的總結欠未能全數清還，貸款機構將有權收回及出售物業以償還貸款。在這情況下，所有居住在該物業的人士將需要遷出。

終身毋須還款

一般情況下，借款人可終身毋須還款，除非其安老按揭貸款在特定情況下被終止。詳情請參閱《重要通知》。

不設提前清還貸款的罰款

借款人可隨時全數清還安老按揭貸款以贖回抵押物業而毋須繳交任何罰款。然而，部分還款不獲接受。

六個月的冷靜期

如借款人不論任何原因於首六個月內決定終止其安老按揭貸款，並於指定日期全數清還貸款總結欠，相關的按揭保費將獲全數退還及豁免。然而，借款人仍須清還累計利息、已加借的費用(如有)及終止安老按揭貸款的相關費用。

每月年金金額

一般情況下，物業價值越高，每月年金的金額便會越高。當借款人正式申請安老按揭時的年齡越高及選擇的年金年期越短，每月年金的金額亦會越高。如多過一人申請，例如二人共同借款，其收取的每月年金金額會較單人借款的每月年金金額為低，而每月年金金額將以最年輕借款人的年齡計算。

表(一)：用作計算年金之指定物業價值上限(港元)

物業估值[7]	用作計算年金之指定物業價值上限[8]
800萬或以下	100%物業估值[9]
800萬以上	800萬及 超過800萬部分的50%總和 (上限為2,500萬)[10]

[7] 未補地價資助出售房屋的物業估值，以市值扣減補地價金額後作計算。

[8] 如該安老按揭貸款有超過一個物業作為抵押品，所有物業合計的物業估值總額將用作釐定該安老按揭貸款的指定物業價值上限。

[9] 如屬轉按物業，用作計算年金之指定物業價值上限一律為物業估值的80%。(註：此規限不適用於持有2014年5月1日之前簽發的《輔導證書》之借款人。)

[10] 如屬轉按物業，用作計算年金之指定物業價值上限，將按以上基礎或物業估值的80%來釐定，以較低者為準。(註：此規限不適用於持有2014年5月1日之前簽發的《輔導證書》之借款人。)

兩種按揭利率計劃可供選擇

借款人可選擇浮息或定息按揭計劃，以配合個人的財務需要。一般情況下，定息按揭計劃較浮息按揭計劃可提供較高的每月年金及最高一筆過貸款金額。

表(二)：浮息按揭計劃下每月年金金額[11](港元)(以指定物業價值每100萬元計)

參加年齡	55歲			60歲			70歲		
年金年期	單人借款	二人借款	三人借款	單人借款	二人借款	三人借款	單人借款	二人借款	三人借款
10年	$3,200	$2,800	$2,500	$3,700	$3,300	$3,000	$5,100	$4,600	$4,200
15年	$2,400	$2,150	$1,900	$2,800	$2,500	$2,250	$3,800	$3,500	$3,200
20年	$2,050	$1,800	$1,600	$2,400	$2,100	$1,900	$3,300	$3,000	$2,700
終身	$1,650	$1,450	$1,250	$2,000	$1,800	$1,550	$3,100	$2,800	$2,400

表(三)：定息按揭計劃下每月年金金額[12](港元)(以指定物業價值每100萬元計)

參加年齡	55歲			60歲			70歲		
年金年期	單人借款	二人借款	三人借款	單人借款	二人借款	三人借款	單人借款	二人借款	三人借款
10年	$3,520	$3,080	$2,750	$4,070	$3,630	$3,300	$5,610	$5,060	$4,620
15年	$2,640	$2,360	$2,090	$3,080	$2,750	$2,470	$4,180	$3,850	$3,520
20年	$2,250	$1,980	$1,760	$2,640	$2,310	$2,090	$3,630	$3,300	$2,970
終身	$1,810	$1,590	$1,370	$2,200	$1,980	$1,700	$3,410	$3,080	$2,640

[11] 上述浮息按揭計劃的每月年金金額是按2023年6月30日的年利率計算(即香港最優惠利率減2.5%)，只供參考。浮息息率及香港最優惠利率分別由按證保險公司及按揭證券公司不時釐定。

[12] 上述定息按揭計劃的每月年金金額是按首25年年利率4%及隨後年期為香港最優惠利率減2.5%計算，只供參考。定息息率及香港最優惠利率分別由按證保險公司及按揭證券公司不時釐定。

所選擇的年金年期和物業的指定物業價值將會影響每月年金金額的計算。以下表(四)按不同的借款人人數、參與年齡、年金年期和物業價值的情況，顯示於不同利息按揭計劃下每月年金金額的計算。例子(一)為單一借款人的例子；例子(二)為二人共同借款，並以較年輕的妻子年齡計算每月年金；例子(三)則以4,500萬港元的物業作例子，說明指定物業價值設有2,500萬港元的上限。

表(四)：計算每月年金金額的例子(港元)

	例子(一)	例子(二)	例子(三)
借款人及參加年齡	70歲的人士	70歲的丈夫及60歲的妻子	同為70歲的丈夫及妻子
年金年期	終身	10年	20年
物業價值	$2,500,000	$6,000,000	$45,000,000*
每月年金金額(浮息按揭計劃)	$3,100 x 2.5 = **$7,750**	$3,300 x 6 = **$19,800**	$3,000 x 25 = **$75,000**
每月年金金額(定息按揭計劃)	$3,410 x 2.5 = **$8,525**	$3,630 x 6 = **$21,780**	$3,300 x 25 = **$82,500**

* 可用作計算年金之指定物業價值上一律為2,500萬港元。

費用

利息開支

安老按揭是一項貸款安排，貸款機構將根據安老按揭貸款的總結欠(包括利息)，以複息計算利息。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

根據按證保險公司與貸款機構之間的按揭保險安排，貸款機構會向借款人收取其支付予按證保險公司的按揭保費。按揭保費分兩部分，金額將由借款人支付並加借入安老按揭貸款：

(i) **基本按揭保費** — 為指定物業價值的1.96%，分別於第37、49、61、73、85、97及109個每月年金支付日，分七期支付，每期費用為指定物業價值的0.28%。

(ii) **每月按揭保費** — 根據安老按揭貸款的總結欠，以年率1.25%計算，按月支付。

請參閱《貸款資料列表》以了解按揭保費的金額。

輔導費

借款人須為輔導服務向輔導顧問支付費用。有關費用可加借入安老按揭貸款。

法律費用

借款人須為解除現有按揭、辦理按揭文件及其他相關法律文件而繳付法律費用。有關法律費用可加借入安老按揭貸款。

手續費

當安老按揭貸款生效以後，每次成功申請更改年金年期、提取一筆過貸款或增加／解除附加物業抵押，須支付1,000港元的手續費。該手續費將加借入安老按揭貸款。

其他費用及開支

當物業樓齡超過50年，借款人可能需要提交驗樓報告，借款人可選擇將有關費用加借入安老按揭貸款。

輔導

選擇合資格的輔導顧問

輔導顧問本身是執業律師，其角色是向有意申請者講解安老按揭貸款的概括特點、提取安老按揭貸款的主要權益和責任，以及法律後果。

香港律師會備有合資格提供輔導服務的律師名單，有興趣申請安老按揭貸款的人士可聯絡合資格的輔導顧問，查詢有關輔導服務的收費。《安老按揭輔導法律顧問名冊》可於按揭證券公司網站查閱。

輔導會面前的準備

當選定了合適的輔導顧問，有意申請者可能需要在預約輔導會面前，向輔導顧問提供關於其個人及物業的初步資料。

如有意申請者只能說或理解某一種語言／方言，或有任何身體殘疾，在輔導會面前請告知輔導顧問，視乎需要另作特別安排。輔導顧問可能會就該特別安排收取額外的費用。

當出席輔導會面時，請帶同此《資料冊》、《資料表》和《貸款資料列表》。

出席輔導會面

有意申請者可邀請其配偶、子女、其他親屬和任何可能因提取安老按揭貸款之決定而受影響的人士，包括居住在相關物業的人士，一同出席輔導會面。

在輔導會面時，輔導顧問會與有意申請者一同細閱一系列的問題和聲明，以協助其了解安老按揭貸款的主要特點，並解釋安老按揭貸款對其個人和配偶的影響。輔導顧問亦會提示有意申請者在進一步辦理申請安老按揭貸款前必須謹慎考慮的事項。

輔導會面後

輔導顧問會要求有意申請者簽署以確認一系列的問題及聲明已作清楚講解。如輔導顧問認為恰當，將於輔導會面當日發出《輔導證書》以證明成功完成輔導。

取得《輔導證書》後，有意申請者可在發出《輔導證書》起的六個月內，正式提交安老按揭貸款申請。

查詢

如有任何查詢，請致電HKMC退休3寶熱線或以電郵方式聯絡我們，
或聯絡參與機構或合資格的輔導顧問。

HKMC退休3寶熱線：2536 0833
電郵：hkmcretire3@hkmc.com.hk
網站：www.hkmc.com.hk

計劃須受有關條款及細則約束。

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C120915