

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¹。

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，如用作抵押之物業的樓齡超過50年，您可能需要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）前，應先聯絡您的貸款機構以獲取更多資訊。

¹ 如申請涉及一筆過貸款於貸款提取日為資助出售房屋補地價，適用的最低年齡要求為55歲。

物業的業權

用作安老按揭貸款的任何抵押物業必須(a)由您作為唯一受益人或由你們以聯權共有形式（如超過一位借款人）以個人名義擁有；或(b)由一所您或你們（如超過一位借款人）全資及直接持有的香港私人有限公司名義擁有。安老按揭貸款接受最多三位借款人的聯名申請。

如用作安老按揭貸款的抵押物業是在貸款提取日前的5年內，以低於一般價值而取得（例如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），您的安老按揭貸款申請將由按揭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，該物業必須最少有一位業主在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更改任何物業的業權，您亦應當注意有關事項。

其他居住在該物業及／或對該物業擁有權益的任何人士之承諾

如有任何人士（物業業主除外）居住在該物業或有任何其他人士對該物業擁有權益，您的貸款機構會要求該等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該物業時，他們須搬離該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，該安老按揭貸款的貸款機構將為香港按揭管理有限公司。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

如您用作安老按揭貸款申請的抵押物業現為按揭物業，您可於申請安老按揭貸款時，借取一筆過貸款以全數償還該物業的現有按揭未償還貸款金額(包括循環貸款或貸款安排)。一筆過貸款亦可用於現有安老按揭再融資。如您於申請安老按揭貸款前的12個月內，對該物業的現有按揭進行加按，在計算一筆過貸款的最高金額時，需要從現有按揭未償還貸款金額中扣除加按的原貸款金額。然而，這要求並不適用於循環貸款。您應向您的貸款機構查詢有關計算詳情。

為免存疑，除用於現有安老按揭再融資外，一筆過貸款償還物業現有按揭不適用於以有限公司名義擁有的物業。

以一筆過貸款清還私人貸款或債務

您可借取一筆過貸款用作清還您現有，並由分別根據《銀行業條例》、《保險業條例》及《放債人條例》經營銀行業務的認可銀行、經營保險業務的保險公司，或領有牌照的放債人所提供的貸款(包括循環貸款或信用卡之結欠)。惟有關貸款必須於申請一筆過貸款前最少12個月提取。然而，這要求並不適用於循環貸款或信用卡之結欠。

此外，您亦可於申請安老按揭貸款時，借取一筆過貸款以償還您於個人自願安排下的所有債務。

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，有關要求將因應不同個案作出考慮。請注意有關費用和服務僅適用於您本人及／或您配偶。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

物業業主的持續責任

安老按揭僅為一項貸款安排，在取得安老按揭貸款後，**物業業主**仍需要繼續負責與該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。除非獲得貸款機構的書面同意，該物業或其任何部分不可出租予任何人士。此外，每年必須簽署一份聲明文件，當中包括確認該物業其時沒有涉及租約或租賃（已獲貸款機構批准的租約或租賃除外）。

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，如有多於一個物業作為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**贖回該物業，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

如物業業主沒有履行任何與物業或安老按揭有關的持續責任，或您違反與貸款機構就您的安老按揭貸款訂立的任何貸款文件（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，任何一項關於任何一個抵押物業的暫停事件，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：

- 該物業被政府或有關當局（例如市區重建局）收回；
- 該物業倒塌，或該物業所在的樓宇倒塌（或相當程度上倒塌），或該物業被證實為不再能被安全使用；
- 該物業被依法出售（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，您的貸款機構有權停止繼續向您支付每月年金和一筆過貸款及要求**全數**清還您的安老按揭貸款的未償還貸款金額。該未償還貸款金額有可能超過用作計算每月年金及一筆過貸款金額的指定物業價值。

您（或您的遺產代理人）將有優先權向貸款機構全數清還該安老按揭貸款的未償還貸款金額以贖回物業。如未能全數清還該安老按揭貸款（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），您的貸款機構將有權強制執行該安老按揭和出售該物業。如有多於一個物業作為安老按揭貸款的抵押品，您的貸款機構將有絕對酌情權決定強制執行該等抵押的優先次序，以清還您的安老按揭貸款。如該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，則關於該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貸款的未償還貸款金額。在此等情況下（如適用），所有居住於該物業的人士將需要遷出。如有多於一個物業作為您的安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於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。

當執行安老按揭時，您的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物業業主（或其遺產代理人）。如出售物業後所得的款項不足以清還未償還貸款金額，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。

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。

披露或轉移個人資料

個人資料

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（包括有關該物業土地登記資料）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。為此您會被要求以書面授權及簽署《提供及轉移資料授權書》以准許轉移有關資料²。如您未能提交已簽妥的表格，您的安老按揭貸款申請可能會不被受理。

² 如申請涉及一筆過貸款於貸款提取日為資助出售房屋補地價，《提供及轉移資料授權書》則不適用。

暫停事件

下列事件發生時將構成**暫停事件**：

- (a) 物業業主違反相關的政府租契或大廈公契；
- (b) 物業業主沒有全數及準時支付管理費、差餉或地租等；
- (c) 物業業主沒有為該物業購買有效和適當的火險及其他對物業造成嚴重損毀的保險；
- (d) 物業業主沒有對該物業作出妥善保養及維持其良好狀況；
- (e) 物業業主沒有遵守與該物業相關的任何法律、規則或規例；
- (f) 物業業主沒有遵守任何政府當局或樓宇管理人就該物業發出的任何命令或通知；
- (g) 沒有提供已完成及簽署（包含確認該物業事項）的《年度聲明》；
- (h) 在沒有獲得貸款機構書面批准的情況下，物業業主在該物業上設定惠及任何人士的任何抵押或其他權益（相關之《安老按揭契據》除外）；
- (i) 物業業主的任何作為或不作為以致對該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；
- (j) 您違反相關《貸款協議書》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；或
- (k) 物業業主違反相關安老按揭下的任何條款和細則，或就抵押物業向貸款機構提供任何不正確或具誤導性的資料。

備註：如有多個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於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) 在沒有獲得您的貸款機構書面同意下，將該物業出租；
- (b) 您或所有安老按揭貸款的聯名借款人均已離世；
- (c) 您或您安老按揭貸款的聯名借款人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) 該物業被香港政府或任何有關當局收回；
- (g) 有關該物業的政府租契被終止；
- (h) 任何合資格人士已書面確定該物業不能再被安全地使用；
- (i) 該物業或其所在的樓宇經已完全或在相當程度上倒塌；
- (j) 物業業主被強制依法出售該物業，並已完成有關出售；
- (k) 若您和您的聯名借款人持有該物業而該物業的聯權共有業權已被分割；
- (l) 物業業主自願將該物業的空置管有權交出或貸款機構收到該物業業主的通知終止安老按揭；
- (m) 若該物業由您全資及直接持有的有限公司擁有，該公司不再由您或你們（如您為多於一人）全資及直接持有；
- (n) 若該物業由您全資及直接持有的有限公司擁有，有接管人或類似的人員被委任以接管該公司的業務或資產的任何部份；或

- (o) 若該物業由您全資及直接持有的有限公司擁有，針對該公司的清盤、破產管理或解散有命令作出或有決議通過。

備註：如有多個物業作為您安老按揭貸款的抵押品，任何一項關於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。