

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，獲得安老按揭貸款。

在安老按揭貸款下，借款人可在固定或終身的年金年期內，每月收取定額年金。借款人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相關貸款。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)。

安老按揭貸款的申請資格

安老按揭貸款接受最多三位借款人的聯名申請。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，用作安老按揭貸款的抵押物業必須：

- 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(其他將按個別情況考慮)；
- 無任何轉售限制(有關當局就未補地價資助出售房屋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。
 - (如借款人已持有有關物業達一年或以上，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。

如物業為未補地價資助出售房屋，除了符合上述持有物業的年期外，借款人必須獲得有關當局的同意。)

主要特色和優點

- 靈活的年金年期** — 在10年、15年或20年的固定年期內或終身每月收取年金。
- 一筆過貸款** — 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。
- 彈性安排物業出租** — 在特定情況下，可將抵押物業出租，增加每月收入。
- 終身安居於原有物業** — 即使年金年期(即10年、15年或20年)已屆滿，物業業主仍可繼續居住在原有物業至百年歸老。然而，利息和按揭保費須累計入安老按揭貸款的總結欠。
- 終身毋須還款** — 除非安老按揭貸款在特定情況下被終止，否則借款人終身毋須清還貸款總結欠。
- 不設提前清還貸款之罰款** — 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。
- 六個月的冷靜期** — 如於首六個月內不論任何原因終止安老按揭貸款，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，申請安老按揭貸款時物業價值越高，每月年金的金額便會越高。借款人的年齡越高及選擇的年金年期越短，每月年金金額便會越高。如超過一人共同借款，每月年金金額將以最年輕的借款人年齡作計算。

表(一)：用作計算年金之指定物業價值上限(港元)

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

[Ⓢ] 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。

[Ⓢ] 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。

[ⓐ] 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%。

[ⓐ] 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。

兩種按揭利率計劃

借款人可選擇浮息或定息按揭計劃。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^a (港元)
(以指定物業價值每100萬元計)

參加年齡 年金 年期	60歲			70歲		
	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	\$3,400	\$3,030	\$2,760	\$4,590	\$4,140	\$3,780
15年	\$2,570	\$2,300	\$2,070	\$3,420	\$3,150	\$2,880
20年	\$2,200	\$1,930	\$1,740	\$2,970	\$2,700	\$2,430
終身	\$1,840	\$1,650	\$1,420	\$2,790	\$2,520	\$2,160

^a 上述浮息按揭計劃的每月年金金額是按2026年1月31日的年利率計算(即香港最優惠利率減2%)，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。

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

參加年齡 年金 年期	60歲			70歲		
	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	\$3,740	\$3,330	\$3,030	\$5,040	\$4,550	\$4,150
15年	\$2,830	\$2,530	\$2,270	\$3,760	\$3,460	\$3,160
20年	\$2,420	\$2,120	\$1,920	\$3,260	\$2,970	\$2,670
終身	\$2,020	\$1,810	\$1,560	\$3,070	\$2,770	\$2,370

^b 上述定息按揭計劃的每月年金金額是按首30年年利率4%及隨後年期為香港最優惠利率減2%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。

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)	\$2,790 x 2.5 = \$6,975	\$3,030 x 6 = \$18,180	\$2,700 x 25 = \$67,500
每月年金金額(定息按揭計劃)	\$3,070 x 2.5 = \$7,675	\$3,330 x 6 = \$19,980	\$2,970 x 25 = \$74,250

* 可用作計算年金之指定物業價值上限一律為2,500萬港元。

費用

1. **利息開支** — 根據安老按揭貸款的總結欠，以複息計算。
2. **按揭保費** — 將計入安老按揭貸款的總結欠。
 - (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。
3. **輔導費**⁺ — 繳付予輔導顧問，作為提供輔導服務的費用。
4. **法律費用**⁺ — 解除現有按揭、簽署按揭文件及其他相關法律文件而須繳付給律師的費用。

⁺ 借款人可選擇將費用加借入安老按揭貸款。

申請程序

第一步：申請前

請聯絡參與安老按揭計劃的貸款機構或轉介機構(參與機構)。參與機構的名單可於按揭證券公司網站查閱。參與機構將解釋計劃的詳情，並初步評估是否符合申請資格。任何情況下，均毋須透過任何中介人申請安老按揭貸款。

第二步：輔導

在正式申請安老按揭貸款前，必須先預約與合資格的輔導顧問會面。在輔導期間，輔導顧問會講解安老按揭貸款的特點，提取安老按揭貸款的主要權益、責任及法律後果。在成功完成安老按揭輔導後，將獲發《輔導證書》一張。

第三步：正式申請

當獲發《輔導證書》後，便可正式申請安老按揭。同時，借款人必須於貸款起始日前完成一份健康問卷。申請一經批核，便可簽署按揭文件及其他相關法律文件。

HKMC退休3寶^o查詢

☎ 2536 0833

✉ hkmcretire3@hkmc.com.hk

🌐 www.hkmc.com.hk



^o 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。

計劃須受有關條款及細則約束。



物業逆按 自製長糧



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



投資者及理財教育獎
Investor and Financial
Education Award 2025



2026年3月
(修訂版)