

常見問題

注意：以下所列出的常見問題只就按揭保險計劃作出一般陳述，並不一定切合你的特殊情況。所有按揭保險計劃之申請均由香港按證保險有限公司按個別情況進行審查，批核及作最後決定。如你對按揭保險計劃有任何疑問，請聯絡參與銀行或向香港按證保險有限公司按揭保險熱線查詢。

**部份以下所列出的常見問題並不適用於馬頭圍道「港人首次置業」先導項目的按揭保險安排，請參閱本網頁關於此項目之「自住物業按揭貸款合資格準則」，及 / 或聯絡參與銀行或向香港按證保險有限公司按揭保險熱線查詢。
(馬頭圍道「港人首次置業」先導項目的按揭保險安排)**

甲. 按揭保險計劃之產品資訊

1. 問：按揭保險計劃的物業樓價上限¹是多少？

答：已落成住宅物業的樓價上限為 1,000 萬港元。樓花物業的樓價上限為 600 萬港元。

2. 問：按揭保險計劃的最長還款年期¹是多少？

答：最長還款年期為 30 年。

3. 問：按揭保險計劃的最高按揭成數¹及貸款金額上限¹是多少？

答：已落成住宅物業而樓價為 900 萬港元以下，最高貸款金額為(a) 按揭成數 80%-90%²；或(b) 貸款金額上限 720 萬港元，以較低者為準。若該物業樓價為 900 萬港元或以上至 1,000 萬港元，則最高按揭成數為 80%。

樓花物業而樓價為 450 萬港元以下，最高貸款金額為(a) 按揭成數 80%-90%²；或(b) 貸款金額上限 360 萬港元，以較低者為準。若該物業樓價為 450 萬港元或以上至 600 萬港元，則最高按揭成數為 80%。

有關詳情，請參閱香港按證保險有限公司網站內之「最高按揭成數」。

(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)

¹ 有關具套現之再融資按揭貸款的物業樓價上限，最長還款期，最高按揭成數及貸款金額上限，請參閱香港按證保險有限公司網站之「80%按揭成數的住宅物業按揭貸款-具套現之再融資按揭貸款」。

²有關申請按揭成數 80%以上貸款的合資格準則，請參閱問題 17。

乙. 申請按揭保險計劃的要求及其資格準則

乙 1. 資格準則

4. 問： 請說明申請按揭保險計劃的合資格準則。

答： 有關以下各個按揭保險計劃的資格準則，你可以參閱香港按證保險有限公司網站內之「自住物業按揭貸款合資格準則」。

- (a) 80%按揭成數的住宅物業按揭貸款（物業價格 600 萬港元或以下）；
- (b) 80%按揭成數的住宅物業按揭貸款（物業價格 1,000 萬港元或以下）；
- (c) 80%按揭成數的住宅物業按揭貸款 - 村屋按揭貸款（物業價格 600 萬港元或以下）；
- (d) 80%按揭成數的住宅物業按揭貸款 - 村屋按揭貸款（物業價格 1,000 萬港元或以下）；
- (e) 80%按揭成數的住宅物業按揭貸款 - 具套現之再融資按揭貸款；及
- (f) 馬頭圍道「港人首次置業」先導項目的按揭保險安排。

若有關物業買賣交易牽涉關聯人士或部份業權轉讓，並本質上屬套現安排，你需要參閱以上項目（e）之合資格準則。你亦可透過按揭保險計劃的參與銀行申請預先批核服務以準確評估你的申請資格。

乙 2. 業主自住

5. 問： 我打算購買一個物業作投資用途，可否申請按揭保險計劃貸款？

答： 不可以。該物業必須為自住居所。若你於申請按揭保險計劃時已擁有另一個住宅物業，你必須以書面形式說明此物業目前及日後的佔用安排。

6. 問： 我需要怎樣來證明該物業將為自住呢？

答： 香港按證保險有限公司除了會在你申請按揭保險計劃時、提取貸款時及其後的某些指定時間要求你簽署自住聲明（及在必要時提供相關證明文件）以確認及承諾該物業為自住居所外，亦有權於按揭保險生效的任何時間作出這項要求。如你未能符合自住要求，貸款銀行可要求你全部清還有關按揭貸款。

乙 3. 供款比率

7. 問： 供款比率的上限是多少？

答：一般而言，供款比率的上限為 50%。但若申請人於申請按揭保險計劃時，已經擁有或提供按揭擔保予一個或以上未全數清還按揭貸款的物業，供款比率的上限為 40%（若(i)申請按揭成數 70%以上而按揭保險成數為 50%；或(ii)申請按揭成數 60%以上而按揭保險成數為 40%，則供款比率上限為 35%）。

有關詳情，請參閱香港按揭保險有限公司網站內之「自住物業按揭貸款合資格準則」。

(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)

乙 3.1 入息

8. 問： 我在香港擁有收租物業，該租金收入可否計算在總入息內並用作計算供款比率？

答： 可以。但最多只能把該租金收入之70%計算在總入息內。同時，申請人須提供妥為簽立之租約及該租金收入之入帳記錄以作批核。而基於你擁有其他物業，你有機會進一步被要求提供合理解釋及/或額外文件予貸款銀行及香港按揭保險有限公司以確保你申請按揭保險的物業會作自住居所用途。

9. 問： 年終花紅可否計算在總入息內並用作計算供款比率？

答： 可以。申請人須提供相關證明文件以作批核。一般而言，用作計算年終花紅之金額，最高不超過月薪三倍。

10. 問： 佣金收入可否計算在總入息內並用作計算供款比率？

答： 可以。申請人須提供最近六個月糧單及相關之出糧記錄以作批核。一般而言，我們會考慮以申請人最近六個月平均佣金收入計算在總入息內。

11. 問： 我可否請我的朋友作為我按揭保險計劃貸款申請的擔保人呢？

答： 不可以。擔保人必須為借款人/抵押人之直系親屬，未婚夫/妻或親戚。

12. 問： 如果我和另外一位申請人聯名申請按揭保險計劃貸款，而他在香港以外地區工作，那麼他的收入可否計算在總入息內？

答： 除非另外一位申請人能證明與香港有緊密連繫#，否則按揭保險計劃將不接受主要收入並非來自香港的人士之申請。

#按揭保險計劃下，如申請人於海外工作及其收入佔申請個案中所有申請

人總收入50%以上，除非該申請人(下稱『海外收入申請人』)能夠證明與香港有緊密連繫，否則其申請將不被接納。有關與香港有緊密連繫之定義為：

1. 『海外收入申請人』提交獲香港按證保險有限公司接受之有效證明文件，顯示其受聘於本地僱主；或
2. 『海外收入申請人』書面聲明有直系親屬(只限於父母、配偶及子女)現於本港定居。

乙 3.2 債務供款

13. 問： 那些債務供款須計算在供款比率內？

答： 債務供款是指申請人每月的樓宇按揭供款和其他財務責任。財務責任可包括(但不限於)私人貸款、發展商所提供之按揭貸款及在銀行或其他財務機構的供款。

14. 問： 若我為其他貸款之擔保人，該項每月還款金額是否需要計算在供款比率內？

答： 是，該項還款金額會全數計算在內。

15. 問： 現居物業的租金支出是否需要當作債務供款並計算在供款比率內？

答： 否。一般而言，現居物業的租金支出並不當作債務供款。

乙 4. 首期

16. 問： 按揭保險計劃對購買物業首期的資金來源有限制嗎？我是否需要提供首期證明呢？

答： 用作購買物業的首期，必須為你本人之資產，而並非經借貸或透支所得。

以下情況是你有可能被要求提供首期證明的例子：

- (a) 信用/「無抵押」透支額具結欠；或
- (b) 最近三個月有申請或提取任何貸款的記錄；或
- (c) 首期以信用咭支付。

除以上例子外，香港按證保險有限公司亦可按個案情況下要求申請人提供首期證明。

丙. 我是否符合申請按揭成數 80%以上的貸款資格?

17. 問： 我可以申請按揭成數 80%以上的貸款嗎？若果可以，請問貸款金額上限及物業樓價上限是多少？

答： 可以，但必須符合以下所有條件：

(a) 你於申請時並未持有任何香港住宅物業；及

(b) 你須為固定受薪人士。

貸款金額上限及物業樓價上限為：

(i) 已落成住宅物業的樓價為 900 萬港元以下（貸款上限為 720 萬港元）；或

(ii) 樓花物業樓價為 450 萬港元以下（貸款上限為 360 萬港元）。

有關詳情，請參閱香港按揭保險有限公司網站內之「自住物業按揭貸款合資格準則」。

(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)

18. 問： 我是日薪僱員，我是否會被介定為「固定受薪人士」及符合申請按揭成數 80%以上貸款的資格？

答： 一般而言，非收取佣金的日薪僱員是可被介定為「固定受薪人士」的。

有關申請按揭成數 80%以上貸款的合資格準則，請參閱問題 17。

19. 問： 我的薪金是包含底薪和佣金的，我是否符合申請按揭成數 80%以上貸款的資格？

答： 一般而言，若只計算你的底薪部份（在總入息內）也能達到供款比率的要求，你便可符合申請按揭成數 80%以上貸款的資格。

有關申請按揭成數 80%以上貸款的合資格準則，請參閱問題 17。

20. 問： 在申請按揭貸款時，我已簽署臨時買賣合約把現時持有的住宅物業售出，我符合申請按揭成數 80%以上貸款的資格嗎？

答： 不符合。除非在申請按揭貸款時，你能夠出示妥為簽立的轉讓契約(或其他香港按證保險有限公司接納之文件³)，以證明你所持有的住宅物業已轉讓他人，否則你是不符合申請按揭成數 80%以上貸款的資格。

丁. 合資格之按揭物業類別及如何決定物業的價值

21. 問： 那些類別的物業符合按揭保險計劃的資格?

答： 申請抵押之物業須為香港住宅物業(現樓或樓花)。在村屋方面，以下物業類別均不符合資格：

- (a) 樓花村屋；
- (b) 「祖」、「堂」物業；及
- (c) 有轉售限制之村屋。

22. 問： 按揭物業的樓齡上限為多少?

答： 物業的樓齡是沒有上限的；但按揭物業(村屋除外)的原定/剩餘還款年期與樓齡之和的最高上限為 75 年。若按揭物業屬村屋，原定/剩餘還款年期與樓齡之和的最高上限為 55 年。

23. 問： 以公司名義購買之物業可以申請按揭保險計劃嗎?

答： 不可以。只有以私人名義購買之物業才可申請按揭保險計劃。

24. 問： 香港按證保險有限公司會如何決定物業的價值?

答： 香港按證保險有限公司會為每個申請按揭保險計劃之物業進行估值，再與銀行物業估價及物業買賣價比較，以較低價為準。

戊. 如何遞交申請?

25. 問： 申請按揭保險計劃須提交那些文件?

答： 一般而言，你須提交以下文件：

- (a) 香港身份證副本；
- (b) 有關物業的臨時買賣合約副本(如適用)；
- (c) 入息證明。

³ 臨時買賣合約及正式買賣合約並非可接納之文件。

26. 問： 如何遞交我的按揭保險計劃申請？

答：你可透過參與按揭保險計劃的銀行向香港按證保險有限公司提交你的申請。

(參與按揭保險計劃銀行名單)

27. 問： 我應何時遞交按揭保險計劃申請？

答： 你可於簽署臨時買賣合約後提出申請。

另外，香港按證保險有限公司亦有提供按揭保險計劃預先批核服務，讓有意置業的人士在確定是否購買物業之前，預先知道自己是否符合按揭保險計劃的申請資格。有興趣的人士可於簽署臨時買賣合約前透過參與銀行提交按揭保險計劃的申請及所需文件。

有關詳情，請參閱香港按證保險有限公司網站內之「預先批核服務」。
(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)

28. 問： 我可如何跟進我的按揭保險計劃申請之批核進度？

答： 你可以透過以下途徑：

- (a) 直接向提交申請的銀行查詢；或
- (b) 在辦公時間致電按揭保險計劃查詢熱線：2536 0136。

29. 問： 香港按證保險有限公司或銀行會如何通知我批核的結果？

答： 香港按證保險有限公司會將初步批核結果通知銀行，然後由銀行將批核結果通知申請人。

30. 問： 我可以直接向香港按證保險有限公司提交按揭保險計劃申請嗎？

答： 不可以，所有申請必須經參與銀行提交。

己. 按揭保費

31. 問： 按揭保險的收費是如何計算的？

答： 按揭保費是依據有關的「自住物業按揭貸款合資格準則」及你所申請的按揭成數和還款年期作計算的。有關詳情，請參閱香港按證保險有限公

司網站內之「自住物業按揭貸款合資格準則」及「按揭保險計劃按揭保費一覽表」。

(http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/mortgage_insurance_programme.html)

(按揭保費一覽表 - 自住物業貸款)

32. 問： 如何支付按揭保費？

答： 有兩個支付按揭保費的方法。第一個支付方法為「一次付清」，你可以選擇把保費加借或不加借於貸款內。若選擇加借保費，保費是會連同貸款金額一同以月供或每兩星期供款一併償還。第二個支付方法為「每年支付」，保費須每年繳付。

庚. 提取貸款後須注意的事項

33. 問： 若我提早清還部份或全數貸款餘額，香港按證保險有限公司會另外收取費用嗎？

答： 不會。香港按證保險有限公司是不會另外收取費用的，但亦不會退還全部(或只會退還部分)已繳交之按揭保費。然而，請注意貸款銀行可能會收取提早償還的手續費，有關詳情請向銀行查詢。

34. 問： 在按揭貸款年期中，是否所有申請人都須住在有關物業呢？

答： 在物業成交後，該物業須為最少一位借款人/抵押人/擔保人的主要住所。於按揭保險的生效期間，香港按證保險有限公司有權經貸款銀行要求申請人聲明該物業的用途及提供證明文件以確實該物業一直為你的自住居所。如申請人未能符合自住要求，貸款銀行可要求申請人全部清還有關按揭貸款。就相關題目，請參閱問題6。

35. 問： 我若想修改按揭條款，須先得到香港按證保險有限公司的書面同意嗎？

答： 在修改按揭條款前必須得到有關貸款銀行的批核及香港按證保險有限公司的書面同意。

36. 問： 按揭保險會在什麼情況下終止？

答： 按揭保險會在以下任何一項情況發生時立即終止：

- (a) 貸款已全部清還；
- (b) 貸款之未償本金餘額降至按揭成數門檻或以下；
- (c) 發生違反按揭保險的條款。

辛. 已落成住宅物業與樓花物業

37. 問：樓花物業可申請按揭保險計劃貸款嗎？

答：一般而言，有關物業項目須於取用貸款起計12個月內完成及屬於香港特區政府地政總署「同意方案」的物業發展項目。

除此以外，香港按證保險有限公司會對個別物業項目作特殊審批。請諮詢貸款銀行以確定合資格的樓花物業項目。

38. 問：香港按證保險有限公司於2019年10月16日宣布有關就已落成住宅物業作出修訂（新增適用範圍）。請問什麼物業可界定為已落成住宅物業？

答：已落成住宅物業須為現樓住宅物業並以現樓按揭契承造按揭上會。新增適用範圍並不適用於樓花按揭。

39. 問：我打算買入一樓花，並待收樓時（即物業落成及要完成交易時）才申請按揭貸款。請問到時候我是否仍然可符合新增適用範圍下之按揭保險的資格？

答：新增適用範圍下的按揭保險計劃適用於已落成住宅物業。所以你仍然可以申請該範圍下之按揭保險。然而，在物業落成後，你的貸款金額有機會因應該物業估值的變動甚至下調而被調整。故此，按證保險有限公司提醒你在置業前要注意以上風險。