文件编号：SHC 31/2016

香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

容许资助出售单位的长者业主参与安老按揭计划

目的

本文件旨在请委员通过容许香港房屋委员会（房委会）资助出售单位的长者业主参与香港按揭证券有限公司（按揭证券公司）的安老按揭计划。

建议

2. 我们建议扩展房委会未补价的资助出售单位重新按揭／加按（以下简称「加按」）的涵盖范围，容许合资格业主参与安老按揭计划。鉴于资助出售单位的特性，我们建议推行计划时附加下文第8、11及12段所述的额外规定。

背景

3. 按揭证券公司于2011年推出安老按揭计划，让借款人利用在香港的住宅物业作为抵押品，向参与银行借取安老按揭贷款。一般来说，借款人可于10年、15年或20年的固定年期内，或终身每月收取年金，并且终身毋须还款[注1]。现时安老按揭计划并不涵盖未补价的资助出售单位。

4. 财政司司长在2016-17年度《财政预算案》中建议按揭证券公司与相关机构探讨将安老按揭计划扩展至未补价的资助出售单位，让更多长者改善生活质素，并在自己的居所安享晚年。房委会与按揭证券公司就此一直商讨相关安排。

注1 安老按揭贷款或会因特殊情况而在借款人在世期间被终止，例如违反政府租契／大厦公契而未有在六个月内纠正、政府收回有关物业等。

理据

5. 《房屋条例》附表第4(a)段规定，房委会资助出售单位的业主必须获得房屋署署长事先批准，方可把有关单位按揭或押记，以作加按。前居者有其屋小组委员会在HOC 36/93号和HOC 73/98号文件订明，只有当业主有经济困难，并急需款项以应付医药费、殓葬费、教育开支、因离婚/分居而须向配偶付还的楼价或支付的赡养费；及业主因生意出现财政困难等情况时，才会获批准加按。由于安老按揭贷款不一定用作应付财政困难，因此房委会现行有关加按的政策并不容许业主借取安老按揭贷款。

6. 我们认为扩展未补价资助出售单位加按的涵盖范围，容许有关单位的合资格业主参与按揭证券公司的安老按揭计划，做法合适，原因如下－

(a) 安老按揭计划旨在改善长者业主的生活质素，让他们可以在自己的居所安享晚年。扩展安老按揭计划至房委会资助出售单位的建议可令这些业主受惠；及

(b) 房委会不会因业主参与安老按揭计划而承受财政风险。按揭证券公司规定，安老按揭必须为相关物业的第一法定押记。换句话说，有意参与安老按揭计划的资助出售单位业主必须先解除任何原有按揭[注2]，包括受房委会按揭还款保证的按揭。因此，房委会毋须为安老按揭计划下的资助出售单位承受按揭还款风险。

建议的额外规定

7. 考虑到房委会资助出售单位及安老按揭贷款的性质，并与按揭证券公司进一步商讨后，我们建议下文所述的额外规定，以供委员考虑。

申请人的年龄

8. 在现时的安老按揭计划下，私人楼宇业主（或所有联名业主）必须年满55岁或以上。不过，房委会在其政策及日常工作中把长者界定为年满60岁或以上人士。为确保房委会有关长者的政策一致，我们建议只有**年满60岁或以上**的资助出售单位业主，才可参与安老按揭计划。

注2 在安老按揭计划下，业主可提取一笔过贷款以全数清还物业的原有按揭。

申请的批核程序

9. 房委会现时按个别情况考虑每宗加按申请，以确保申请属有真正经济困难的个案。房委会亦会评估有关单位的现行市值，以厘定每宗加按申请可获批准的最高贷款额[注3]。房委会会就每宗加按申请收取手续费[注4]。

10. 安老按揭计划的主要申请资格准则是年龄和物业拥有权，参与银行可轻易核实这两方面的资料。由于经济困难并不是安老按揭计划的考虑因素，因此房委会毋须审查申请者的财务状况。此外，正如上文第 6(b)段所述，房委会不会为参与安老按揭计划的资助出售单位承受按揭还款风险，有关风险将由按揭证券公司承担。因此，房委会毋须为单位进行估价，以订定可获批准的安老按揭最高贷款额，因有关工作会由相关银行负责。

11. 考虑到上述因素，我们认为房委会毋须为每一宗安老按揭申请作个别批核。我们建议向**安老按揭计划下的所有参与银行给予「划一批准」**，容许参与银行与房委会资助出售单位业主订立安老按揭。由于房委会毋须审批个别申请，因此不会就安老按揭申请收取任何手续费。「划一批准」安排可简化申请程序，为房委会和申请人节省时间和成本。

12. 为保障房委会的利益，「划一批准」须受若干条件所规限，例如安老按揭贷款不得抵触《房屋条例》附表所述的条款、契约及条件；有关业主须继续受《房屋条例》下的转让限制约束等。在申请过程中，按揭证券公司亦会进行初步筛选工作，以识别单位业主过往可能未经房屋署署长批准而按揭其物业的个案，转交房委会跟进。

13. 适用于房委会资助出售单位业主的安老按揭计划的建议运作详情载于**附件**。

对现行加按安排的影响

14. 给予「划一批准」让业主参与安老按揭计划，或会致使有人要求房委会作出类似的安排，让所有资助出售单位业主，不论是否有经济困难，均可重新按揭其物业。建议的「划一批准」安排旨在方便资助

注3 一般而言，可获批加按的最高贷款额限于房屋署署长在业主申请加按当天所评定的单位市值在扣除补价后余额的 80%，再扣除仍未清还的按揭贷款额。至于仍在首次转让契据日期起计两年内的租者置其屋计划的单位，可获批加按的最高贷款额限于申请者于购入单位时缴付房委会的单位买价的 80%，再扣除仍未清还的按揭贷款额。

注4 2016/17 年度申请加按的费用为 3,910 元。

出售单位的长者业主参与安老按揭计划，使他们有机会改善生活质素，在自己的居所安享晚年。业主亦终身毋须就安老按揭还款。然而，房委会提供资助出售单位，主要为满足中低收入家庭自置居所的愿望，而非为他们提供财务工具。此外，在其他加按个案中，若业主未能偿还贷款，可能会导致贷款机构取消业主回赎其物业的权利，这有违房委会提供资助出售房屋的原意。因此，我们不建议放宽其他加按个案的批核安排。

对财政和人手的影响

15. 由于业主须解除由房委会就其资助出售单位作保证的原有按揭以取得安老按揭贷款，而房委会亦没有为安老按揭作任何保证，因此，有关建议不会对房委会构成财政上的影响。因扩展安老按揭计划而带来的额外工作（例如更新有关加按的文件、监察业主有否遵从《房屋条例》）将由现有人手资源吸纳。

推行及公布事宜

16. 若委员通过建议，按揭证券公司和房委会将会落实详细安排及对有关文件作最后的修订，以期于 2016 年 10 月推出计划。为了提高公众对安老按揭计划扩展其适用范围的认知，按揭证券公司将推出宣传活动，透过各种媒体和渠道向房委会资助出售单位的合资格业主宣传计划。

文件销密

17. 我们会把本文件销密，并供公众于房委会网页、房屋署图书馆及透过房屋署公开资料主任查阅有关资料。

讨论

18. 请委员于 2016 年 7 月 8 日资助房屋小组委员会会议上通过下列建议－

(a) 扩展房委会未补价资助出售单位加按的涵盖范围，准许有关单位合资格业主参与安老按揭计划（上文第 6 段）；

(b) 准许房委会资助出售单位年满 60 岁或以上的业主参与安老按揭计划（上文第 8 段）；

(c) 给予「划一批准」，容许按揭证券公司的安老按揭计划下所有参与银行与房委会资助出售单位业主订立安老按揭（上文第11段及第12段）；以及

(d) 把本文件销密（上文第17段）。

资助房屋小组委员会秘书黄令时
电话：2761 5033
传真：2761 0019

档号 ： HD CR 4-4/SP/10-25/0-1
（策略处）
发出日期 ： 2016年6月30日

附件

适用于房委会辖下未补价资助出售单位业主参与安老按揭计划的建议运作详情

简介

安老按揭是一项贷款安排，让借款人利用在香港的住宅物业作为抵押品，向参与银行借取贷款[注1]。借款人将仍然是物业的业主，并可继续安居于该物业直至百年归老。

2. 借款人可选择于10年、15年或20年的固定年期内，或终身每月收取年金。如有需要，借款人亦可提取一笔过贷款，以应付特别情况。除非安老按揭贷款因特定情况而被终止，借款人在一般情况下可以终身毋须还款。

3. 于借款人离世或安老按揭贷款终止时，借款人或其继承人可优先全数清还安老按揭贷款以赎回物业。如果借款人或其继承人选择不赎回物业，银行将出售该物业以偿还借款人的安老按揭贷款。银行会将全数清还安老按揭贷款后的余额归还给借款人或其继承人。任何未偿还的差额会根据按揭证券公司与银行之间的保险安排由按揭证券公司承担。

申请资格

借款人

4. 一般情况下，借款人必须－

(a) 为60岁或以上[注2]；

(b) 持有有效香港身份证；及

(c) 现时没有破产或涉及破产呈请或债务重组。

注1 借款人可同时抵押超过一个物业。

注2 如借款人利用的抵押品全属私人住宅物业，合资格的年龄为55岁或以上。

物业（资助出售单位）

5. 一般情况下，有关的资助出售单位必须－

(a) 由借款人以个人名义持有，或由借款人与另外最多两名借款人以联权共有形式持有；

(b) 为楼龄 50 年或以下（如果楼龄超过 50 年，申请将按个别情况及验楼报告作考虑）；及

(c) 没有出租，除非借款人已向房委会补价并获银行的书面批准。

主要特色和优点

6. 安老按揭计划的产品主要特色和优点如下－

灵活的年金年期

7. 借款人可根据个人需要，选择于 10 年、15 年或 20 年的固定年期内，或终身每月收取年金。为提高灵活性，借款人可于已选定的年金年期内随时更改年金年期。

一笔过贷款

8. 除了每月年金外，借款人亦可选择于申请安老按揭贷款时及／或于已选定的年金年期内的任何时间，申请提取一笔过贷款以应付下列情况－

(a) 全数清还物业的原有按揭（只适用于申请安老按揭贷款时）；

(b) 支付物业的主要维修及保养开支；

(c) 支付医疗开支（包括香港境外的治疗）；及

(d) 支付为办理持久授权书或根据《精神健康条例》第 II 部向法院申请有关命令而须向有关律师及医生支付的费用。

9. 其他情况下的一笔过贷款申请将按个别情况考虑。如借款人提取了一笔过贷款，其后的每月年金则会相应地减少；如果提取的一笔过贷款已达金额上限，借款人则不会再获取任何每月年金，但仍可居住在有关物业直至终老。

安居于原有物业

10. 当借款人取得安老按揭贷款后，借款人仍可继续居住在原有物业安享晚年，直至百年归老。但借款人仍须继续负责物业的维修保养，以及缴付物业差饷、政府地税及管理费等。

终身毋须还款

11. 一般情况下借款人可终身毋须还款，除非该安老按揭贷款因特定情况而被终止（例如违反政府租契／大厦公契而未有在六个月内纠正、政府收回有关物业等）。

不设提前清还贷款的罚款

12. 借款人可随时全数清还安老按揭贷款及赎回物业而毋须缴交任何罚款。然而，安老按揭并不接受部份还款。

六个月的解除合约期

13. 于首六个月内，如果借款人通知银行决定终止安老按揭贷款，并于指定日期全数清还安老按揭贷款，相关的按揭保费将按借款人的要求获全数退还和豁免。然而，借款人仍须全数清还安老按揭贷款的总结欠，包括累算利息和其他已加借入总结欠的费用，以及承担解除安老按揭的相关法律费用。

每月年金金额

14. 一般情况下，物业价值（指定物业价值，该上限详见**表一**）越高，每月年金的金额便会越高。此外，当借款人正式申请安老按揭时的年龄越高及选择的年金年期越短，每月年金的金额便会越高。如多于一人申请，其收取的每月年金金额会较单人借款的每月年金金额为低，而每月年金金额将以最年轻借款人的年龄计算。

15. 每月年金为借款人实收的金额，在年金年期内不会改变。一经订定，不会受有关费用、楼价和利率的波动、通胀／通缩或其他经济因素影响。然而，如果借款人提取了一笔过贷款，其后所收取的每月年金则会相应地减少。每月年金金额例子已载列于**表二**及**表三**。

表一： 用作计算年金之指定物业价值上限

物业估值 †	用作计算年金之指定物业价值上限 #^
800 万元或以下	100%物业估值
800 万元以上至 1,200 万元	80%物业估值或 800 万元（以较高者计）
1,200 万元以上至 1,600 万元	70%物业估值或 960 万元（以较高者计）
1,600 万元以上	60%物业估值或 1,120 万元 （以较高者计，上限为 1,500 万元*）

† 资助出售单位的物业估值为单位未补价时的价值。

如该安老按揭贷款有超过一个物业作为抵押品，所有物业合计的物业估值总额将用作厘定该安老按揭贷款的指定物业价值上限。

^ 如 1,200 万元或以下的物业在安老按揭贷款下作重新按揭，可用作计算年金之指定物业价值上限一律为物业估值的 80%。

* 所有 2,500 万元或以上的物业，可用作计算年金之指定物业价值上限一律为 1,500 万元。

表二：每月年金金额例子（以指定物业价值每 100 万元计）

年金年期	参加年龄 / 借款人数					
	60 岁			70 岁		
	单人	二人	三人	单人	二人	三人
10 年	$3,700	$3,300	$3,000	$5,100	$4,600	$4,200
15 年	$2,800	$2,500	$2,250	$3,800	$3,500	$3,200
20 年	$2,400	$2,100	$1,900	$3,300	$3,000	$2,700
终身	$2,000	$1,800	$1,550	$3,100	$2,800	$2,400

表三：计算每月年金金额的例子（元）

	例子一	例子二	例子三
借款人及参加年龄	70岁的人士	70岁的丈夫及60岁的妻子	70岁的丈夫及70岁的妻子
年金年期	终身	10年	20年
物业价值	$2,500,000	$6,000,000	$28,000,000*
每月年金金额	$3,100 × 2.5 = $7,750	$3,300 × 6 = $19,800	$3,000 × 15 = $45,000

* 所有2,500万元或以上的物业，可用作计算年金之指定物业价值上限一律为1,500万元。

寿险保单转让

16. 在安老按揭计划下，除可利用借款人的物业作抵押外，还可以选择转让借款人的寿险保单予银行作为附加抵押品，以提高每月年金及一笔过贷款的金额，而寿险保单的退保现金价值将用于偿还借款人的安老按揭贷款。

17. 拟用作申请转让的寿险保单数目不设上限，但其退保现金价值总额不可超过安老按揭贷款下的指定物业价值。借款人可于申请安老按揭贷款时，或当安老按揭贷款仍然有效时，提出寿险保单转让申请。

18. 寿险保单转让只适用于不超过两位借款人的安老按揭贷款。在单一借款人的安老按揭申请下，寿险保单的受益人必须为借款人或其继承人。至于二人共同借款的安老按揭申请，保单的受益人必须为另一借款人。按寿险保单的情况，借款人需要向所属保险公司安排更改受益人。

19. 在一般情况下，当安老按揭贷款终止，而出售物业所得的款项不足以全数清还贷款时，银行会动用借款人寿险保单的款项（最高金额为当时的退保现金价值）以偿还该差额。任何未偿还的差额将根据按揭证券公司与银行之间的保险安排，由按揭证券公司承担。在任何情况下，如有余额，该余额将会归还给借款人或其继承人。

费用

利息

20. 安老按揭是一项贷款安排，银行会就安老按揭贷款的总结欠收取利息，并以复息计算。利息将加借入安老按揭贷款的总结欠。

按揭保费

21. 按揭保费分两部分，金额将由借款人支付并加借入安老按揭贷款的总结欠 –

(a) 基本按揭保费 – 分七期，由第四年至第十年每年支付，每期费用为指定物业价值及于申请寿险保单转让时之退保现金价值（如适用）的 0.28%；及

(b) 每月按揭保费 – 根据安老按揭贷款的总结欠计算，年利率为 1.25%，按月支付。

辅导费

22. 借款人须为辅导服务向辅导顾问支付辅导费。如果借款人决定提取安老按揭贷款，可选择将辅导费加借入安老按揭贷款的总结欠。

法律费用

23. 借款人须为签署按揭文件及其他相关法律文件而缴付法律费用。借款人可选择将法律费用加借入安老按揭贷款的总结欠。

手续费

24. 当安老按揭贷款生效以后，每次成功申请更改年金年期、提取一笔过贷款、增加或解除附加物业抵押、申请寿险保单转让或赎回寿险保单，需支付 1,000 元的手续费。该手续费将加借入安老按揭贷款的总结欠。

其他费用及开支

25. 如果借款人的物业楼龄超过 50 年，将会被要求提交验楼报告，借款人须支付相关费用。借款人可选择将验楼报告相关费用加借入安老按揭贷款的总结欠。

26. 如果借款人提出申请附带寿险保单转让之安老按揭，借款人须向保险公司支付就安排相关寿险保单转让而征收的费用及支出（如有）。

申请程序

27. 借款人申请安老按揭贷款时，须遵循以下申请程序 –

(a) ***第一步：申请前*** – 借款人联络参与银行，银行将向借款人解释安老按揭的详情，并初步评估借款人是否符合申请资格。借款人须签署一份授权书，同意按揭证券公司可披露或转移借款人的相关个人资料予房委会，用作核查借款人是否遵守《房屋条例》。

(b) ***第二步：辅导*** – 在正式申请安老按揭贷款前，借款人必须先预约合资格的辅导顾问并确定辅导费金额。借款人可邀请家人和任何可能因参加安老按揭贷款的决定而受影响之人士，包括居住在相关物业之人士，一同出席辅导会面。辅导顾问会向借款人讲解安老按揭贷款的产品特点、主要的法律权益与责任，及作为借款人的法律后果。在成功完成安老按揭辅导后，借款人将获发辅导证书。

(c) ***第三步：正式申请*** – 当借款人获发辅导证书后，便可前往任何一家参与银行正式申请安老按揭。

(d) ***第四步：签署法律文件*** – 申请一经银行批核，借款人须签署按揭文件及其他有关法律文件。

香港按揭证券有限公司
2016 年 6 月