

# 安老按揭試驗計劃

香港按揭證券有限公司

2011年3月7日

# 加強長者退休後財務安排的需要



## ❖ 長者人口比例迅速增加：

- ✓ 65歲及以上人口的比例將由2009年的13%上升至2039年的28%

## ❖ 來自家庭的支援預期減少：

- ✓ 家庭住戶平均人數由1982年的3.9人下降至2009年的2.9人，並預計會在2039年時進一步減至2.7人
- ✓ 單人或雙人的家庭數目比例由1996的27.7%上升至2006年的32.8%
- ✓ 45至49歲的人口中，從未結婚的比例由1996年的6.8%上升至2006年的10.9%
- ✓ 12.7%的60歲或以上人士為獨居人士 (2008)

# 全港調查結果

- ❖ 調查於**2010年11月**完成，共訪問**1,005位60歲或以上**、擁有非按揭物業或快將清償按揭債務的業主
- ❖ **54%**為**70歲或以上**
- ❖ **16%**獨居
- ❖ **54%**長者的物業價值為**100萬至200萬港元**，**46%**的物業價值為**200萬港元或以上**
- ❖ 約**44%**的受訪者贊成香港引入安老按揭，約四分之一的受訪者表示會考慮申請安老按揭

# 安老按揭試驗計劃

- ❖ 自願性的財務安排，給長者多一個選擇
- ❖ 以審慎的商業原則運作
- ❖ 不是社會福利措施，亦非投資工具

# 貸款安排



- ❖ 銀行為長者提供安老按揭。借款人可選擇於限定年期內或終生每月取得現金貸款（即年金），幫補生活，並可終生安居於原有物業
- ❖ 借款人可將部分年金提早一筆過提取，以應付特別開支。往後收取的年金金額將會相應調低。一筆過貸款的目的可包括：
  - ✓ 全數清還有關物業之原有按揭，以參加安老按揭
  - ✓ 支付醫療開支
  - ✓ 支付有關物業的主要維修支出
- ❖ 單人借款比二人共同借款可收取較多年金

# 轉按 / 贖回 / 出售物業之安排



- ❖ 年金水平不受樓價下跌影響；當樓價上升時，借款人可選擇轉按物業以增加年金金額
- ❖ 當借款人去世，繼承人可以在一定期限之內清償安老按揭貸款，優先贖回相關物業
- ❖ 否則銀行會根據安老按揭的安排，收回及出售有關物業
  - ✓ 如果物業出售之淨收益（即扣除安排出售物業的費用）超過安老按揭的未償還總貸款款項（包括本金、累計利息及保費等），銀行會將盈餘給予借款人的繼承人
  - ✓ 相反，如果出現虧損，有關虧損則會由按揭證券公司承擔

# 輔導及冷靜期



- ❖ 所有長者在參加安老按揭前，均必須先接受安老按揭輔導，以充分了解自己的權益和責任
  - ✓ 鼓勵家人一同參加
- ❖ 長者一旦決定申請安老按揭，可享有**6**個月冷靜期。借款人如在冷靜期內終止安老按揭，清還有關貸款時，冷靜期內之保費可獲豁免

# 主要費用



- ❖ 保費(承保銀行出售物業後，因樓價下跌，利率上升或參與長者壽命較預期長而可能出現的虧損)
  - ✓ 基本參加保費 – 樓價的**0.28%**，於合約的第4至10年每年收取，合共7期，共約樓價的**2%**
  - ✓ 每月保費 – 每月收取，年利率為未償還總貸款額的**1.25%**
- ❖ 輔導費：正與香港律師會商討，會盡量減低



# 主要申請資格



合資格借款人	60歲或以上，擁有自住物業之業主
共同借款人之數目上限	2人
物業狀況	相關物業之所有業主必須共同參與安老按揭，而所有安老按揭借款人亦必須是相關物業之業主（聯權共有）
用作計算貸款額之物業價值上限	800萬港元
物業之樓齡上限（以貸款敍造時計）	50年（樓齡超過50年的物業會按個別情況考慮）

# 年金

單人借款比二人共同借款每月約多收**200至500元**  
 (以每**100萬**港元物業價值計)

收取現金款項 的年期	每月收取現金款項 (港元) (以物業價值每 <b>100萬</b> 港元計)			
	60歲		70歲	
	單人	二人	單人	二人
10年	3,700	3,300	5,100	4,600
15年	2,800	2,500	3,800	3,500
20年	2,400	2,100	3,300	3,000
終生	2,000	1,800	3,100	2,800

# 例子



外國經驗顯示，參與逆按揭計劃長者的平均年齡大概為70歲。以250萬港元（預期多數參與者的樓價）和800萬港元（樓價上限）的物業作抵押，70歲長者每月可拿到的年金如下：

收取年金的年期	每月收取的年金金額（港元）			
	250萬港元樓價		800萬港元樓價	
	單人	二人	單人	二人
10年	12,750	11,500	40,800	36,800
15年	9,500	8,750	30,400	28,000
20年	8,250	7,500	26,400	24,000
終生	7,750	7,000	24,800	22,400

# 安老按揭試驗計劃之優點

- ❖ 讓長者多一個選擇，作自願性的財務安排
- ❖ 定期收取穩定的現金貸款，改善生活質素
  - ✓ 有生之年毋須還款
  - ✓ 如有需要，可提取一筆過貸款靈活運用
- ❖ 可在自己熟悉的居住環境，安享晚年
- ❖ 毋須擔心資不抵債的風險
- ❖ 如有盈餘，繼承人可以受惠
- ❖ 享有隨時終止及再申請的靈活性
  - ✓ 可以隨時清還貸款，贖回物業
- ❖ 繼承人在長者去世後可優先贖回物業
- ❖ 提供輔導和冷靜期，讓長者充份了解其權利和義務，才參與計劃