



# 香港按揭證券有限公司



## 安老按揭計劃的成效

2017年11月27日

### 目標及主要產品特色



- ❖ 按揭證券公司於2011年7月推出安老按揭計劃。為配合市場需求，按揭證券公司不時檢討計劃內容，於近年多次推出多項優化措施，為借款人帶來更多靈活性和好處。
- ❖ 安老按揭讓55歲或以上的業主，利用其物業或壽險保單作為抵押品，向貸款機構於固定年期內或終身每月收取年金。借款人亦可選擇提取一筆過貸款，以應付特別需要。
- ❖ 借款人可繼續居住在原有物業直至百年歸老，並可終身毋須還款。
- ❖ 當借款人去世後，其繼承人可選擇全數清還安老按揭貸款以贖回物業，或由貸款機構將該物業出售以償還貸款。
- ❖ 按揭證券公司（作為保險公司）向銀行提供按揭保險，繼承人毋須負擔安老按揭因資不抵債而引致的財務責任。若全數清還貸款後仍有餘額，將全數退還繼承人。

## 申請資格



借款人	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）
借款人上限	3位（可以是配偶、兄弟姊妹或無關聯人士）；若為共同借款，以較年輕的借款人年齡計算每月年金
物業業權	由借款人以個人名義持有，或由借款人與另外最多兩名借款人以聯權共有形式持有
計算年金之樓價上限	價值超過 800 萬港元的物業，可用作計算年金的樓價須作出折讓；所有2,500萬港元或以上的物業，可用作計算年金之樓價上限一律為 1,500萬港元
物業樓齡	為樓齡50年或以下（物業樓齡50年或以上將按個別情況考慮）
輔導安排	借款人必須完成安老按揭輔導，並獲發《輔導證書》
解除合約期	首六個月內（如果借款人決定終止安老按揭貸款，並於指定日期全數清還貸款總結欠，相關的按揭保費將獲全數退還及豁免）
壽險保單	以港元或美元作為計算單位及已累積退保現金價值，並在餘下的年內不會減少，而保單不可涉任何投資成份

3

## 主要統計數據



- ❖ 截至2017年10月31日，累計申請宗數達2,200宗。在全面的宣傳活動(見附件)配合下，2017年首十個月的提取貸款宗數錄得顯著按年增長，較2016年同期上升155%。
- ❖ 累計統計數字（截至2017年10月31日）

累計申請宗數	2,200宗	
申請類別	單人： 63.9%	雙人： 35.9%
	三人： 0.2%	
年金年期	10年： 27%	15年： 17%
	20年： 12%	終身： 44%
借款人年齡	平均69歲（介乎55歲至103歲）	
物業估值*	平均510萬港元（介乎80萬港元至5,100萬港元）	
每月年金	平均15,100港元（介乎0港元至160,000港元）	
物業樓齡	平均30年（介乎1年至61年）	

\*價值超過 800 萬港元的物業，可用作計算年金的樓價須作出折讓；  
所有 2,500 萬港元或以上的物業，可用作計算年金的樓價上限一律為 1,500 萬港元。

4

## 優化措施



- ❖ 2012年11月，按揭證券公司推出以下優化措施，為借款人帶來更多靈活性和好處：
  - 將用作計算年金的樓價上限由800萬港元調升至1,500萬港元；
  - 將借款人的最低年齡由60歲降至55歲；及
  - 提高一筆過貸款的金額上限。
- ❖ 2015年3月，按揭證券公司推出以下優化措施，為借款人提供更具靈活性的財務安排：
  - 借款人可利用多於1個物業作為安老按揭貸款的抵押品；
  - 抵押物業毋須用作借款人的主要居所；
  - 共同借款人的數目上限由2人增加至3人；及
  - 借款人可將個人壽險保單轉讓予銀行，作為額外抵押品。
- ❖ 為回應2016至17年度財政預算案，按揭證券公司於2016年10月推出優化措施，將安老按揭計劃擴展至未補地價的資助出售房屋。

5



謝謝

## 附件: 宣傳和推廣



- ❖ 為推廣近年推出的多項優化措施，多元化的宣傳活動亦同步展開；當中包括在報章及公共交通工具上刊登平面廣告，亦於主要電視和電台頻道，以及YouTube等網上媒體播放廣告，從而接觸更多普羅大眾。
- ❖ 為提高大眾對安老按揭計劃的認識和了解，按揭證券公司製作了一套名為《家·用》的微電影；電影主題為安老按揭計劃如何協助現代家庭，提供財務方案，促進不同世代家人之間的聯繫。這是按揭證券公司首次嘗試透過在網上發放微電影，以推廣業務計劃。
- ❖ 此外，亦於相關路線的港鐵車箱內的電視頻道播放電視廣告，旨在更有效地接觸居住在鐵路沿線的資助出售房屋的目標住戶。
- ❖ 按揭證券公司亦於香港島、九龍及新界各區7個鄰近資助出售房屋屋苑的主要商場，舉行以「供樓半生，養你一生」為題的巡迴展覽。
- ❖ 為接觸更多持份者，按揭證券公司聯同包括銀行、專業團體及非政府機構等合作伙伴，透過舉辦講座、研討會及參與論壇以推廣安老按揭計劃。截至2017年10月底，已合共舉辦超過280場講座及研討會。