



# 置业 按揭 概览

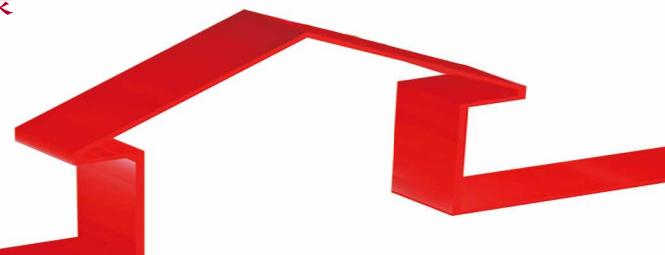


中國銀行(香港)  
BANK OF CHINA (HONG KONG)

制作：香港经济日报



## 目录



## 引言

# 智选按揭 安居乐业

引言	03
部署篇	
购房前的准备	04
签约前安排按揭	05
开支篇	
购房置业相关开支	07
程序篇	
物业买卖流程摘要	09
合约篇	
签订买卖合约简介	11
备忘篇	
收房提示	12
按揭篇	
按揭好拍档	13
透视个案	
精明按揭升级版：存款按揭	16
精明按揭升级版：工商物业按揭	19
精明按揭升级版：安老按揭	20
贴心呈献	
中银香港按揭客户尊享优惠	23

古语有云：「有土斯有财」，又云「安居乐业」，可见无论自住还是投资，中国人「买砖头」的观念根深蒂固。其实，准业主在购房置业前，需要仔细考虑许多问题，包括：购房的时机、家庭的未来需要、邻近物业的规划发展等，但首要是做好资金规划。

目前，大多数业主需要通过银行的按揭贷款来实现置业目标，选择合适的按揭计划不但能解决资金问题，还能让业主有计划地进行投资。

香港的银行有多种按揭计划供业主选择。面对选择，业主不仅要了解各种按揭计划的特点，也要考虑自己的实际需要，优先选择那些实力雄厚、规模较大的机构所提供的按揭计划，以享受优质服务。

本概览将深入浅出地介绍在香港购房置业的基本常识，包括购房前的各项考虑因素、购房的各项开支与程序、主要按揭计划的特色等，希望能为准备申请按揭贷款的准业主提供一些实用的资料。





# 购房前的准备

认真考虑  
做好预算

购房置业是人生大事，在作出决定之前，准业主需要认真考虑以下各项因素：

**置业预算**：包括可用作首期的资金、可承担的按揭贷款金额及其他相关开支。

**置业首期**：扣除一定的备用资金（例如未来半年的生活开支）和置业税费（包括房地产代理佣金、印花税、律师费和装修费等）后，可用所余的流动资金支付购房首期款。

**可承担的按揭贷款额**：一般而言，银行会以按揭的每月还款额及其他债务的每月还款额的总和不超过准业主月薪的50%为原则来核批按揭贷款额。目前，市场处于低息期，如果准业主选择浮息按揭计划，若按揭利率上调，按揭供款额会相应增加，因此建议准业主对按揭贷款额作保守估算，将每月供款额设定在月薪的40%以下，为按揭利率上调做好预期准备。

**可承担的楼价**：置业首期+可承担的按揭贷款额 = 准业主可承担的楼价

除每月还款额外，还应预留足够的资金来支付物业管理费、差饷、地租及物业维修等费用。

## 其他 考虑因素

### 小区

是否方便上班？小区设施是否符合自身需要？未来同区住宅供应量如何？学区情况如何？

### 周边环境

未来是否有大型工程？周边环境的优／缺点会否变化？  
小贴士：可浏览城市规划委员会的法定规划综合网站  
<http://www.ozp.tpb.gov.hk>，以了解周边土地的规划用途。

### 物业情况

会否在短期内大规模维修？如有维修需要，需支付多少费用？  
业主立案法团是否有财政赤字？

### 配套设施

有关设施是否适合自己及家人的需要？管理费会否因设施多而高企？

### 单位面积及间隔

未来会否因生儿育女或聘请家政服务员而需要更大面积？

在做好置业预算的同时，准业主还应全面考虑自己的需要，避免居住需求很快发生变化而需要换房，增加额外开支。

# 签约前安排按揭

按揭贷款额是以楼价及估价（二者取其低）来计算的，因此，准业主在确定购房置业目标后，应先向银行咨询按揭及物业估价。

## 先做估价



中银香港手机应用程序提供  
免费即时物业估价服务

目前，很多银行的网站及其智能手机应用程序都可为准业主提供即时物业估价服务。准业主在签署临时买卖合约前，应参考银行免费提供的物业估价，以免签约后因估价不足而影响预算计划。

签订临时买卖合约后，准业主可向银行申请按揭贷款。一般而言，准业主需要提供身份及入息证明文件（如税单、往来账户纪录）、临时买卖合约副本等。银行会根据物业估价及准业主的还款能力来核批按揭贷款。

市场上有多款不同形式的按揭计划，购房置业人士可按自己的财务需要作出选择。简单来说，按揭保险计划适合首期不足的人士，而与存款挂钩的「存款按揭」服务适合需要灵活调动资金的人士。

## 自住物业最多可借9成

根据2011年6月香港金融管理局颁布的规定，准业主可借楼价或估价（以较低者计算）的7成（贷款额上限为HK\$4,200,000）用以购买价格在HK\$7,000,000以下的住宅物业，而楼价在HK\$7,000,000或以上的物业按揭贷款成数则逐步递减，若楼价达到HK\$10,000,000或以上，按揭贷款上限则为楼价或估价（以较低者计算）的5成。

不过，首期不足的准业主可以通过银行申请香港按揭证券公司的按揭保险计划，在支付一定的保费（可计入按揭贷款内分期偿还）之后，可获得高达楼价或估价（以较低者计算）9成的按揭贷款。要特别说明的是，按揭保险计划只接受物业价格在HK\$6,000,000或以下的申请，且该物业必须用来自住。



## 购房置业相关开支

### 一般住宅物业按揭贷款的申请程序

向银行咨询按揭贷款  
(包括物业估价、按揭利率及优惠、每月供款额等)



签署临时买卖合约并交收临时订金



填写并递交银行按揭贷款申请表，并提供身份  
及入息证明文件、临时买卖合约副本等



银行根据物业楼价与估价及申请人的  
还款能力核批按揭贷款



按揭贷款申请批准后，银行将：  
• 安排借款人签署贷款条件确认信  
• 书面通知借款人的律师准备按揭契



准业主签署所有契约后，律师行将通知银行将贷款交予律师行，  
由后者在物业成交日送交卖方，以完成交易



银行邮寄还款资料通知书给借款人，  
通知书将列明每月供款的本金、利息及贷款结余等详细资料

### 代理佣金

一般来说，二手物业买卖双方需各自支付物业代理佣金。虽然香港对物业代理佣金的金额并无规定，但市场普遍以物业成交价的1%计算。

### 印花税

又称「厘印费」，按物业市值或成交价计算（以较高者为准）。严格来说，政府并未规定由买方或卖方支付印花税，但市场普遍由买方支付，详情如下：

物业价值 (HK\$)	印花税 (HK\$)
2,000,000 或以下	100
2,000,001 至 2,351,760	100 + 遇 2,000,000 的 10%
2,351,761 至 3,000,000	物业价值的 1.5%
3,000,001 至 3,290,320	45,000 + 遇 3,000,000 的 10%
3,290,321 至 4,000,000	物业价值的 2.25%
4,000,001 至 4,428,570	90,000 + 遇 4,000,000 的 10%
4,428,571 至 6,000,000	物业价值的 3%
6,000,001 至 6,720,000	180,000 + 遇 6,000,000 的 10%
6,720,001 至 20,000,000	物业价值的 3.75%
20,000,001 至 21,739,120	750,000 + 遇 20,000,000 的 10%
21,739,121 或以上	物业价值的 4.25%

资料来源：税务局

资料日期：2010年4月1日



## 律师费

包括律师处理买卖合约、楼契及按揭契的费用，无固定收费标准。

## 额外印花税

政府规定，在2010年11月20日或之后签订的住宅买卖协议，如该住宅在6个月内、6个月后至1年内或1年后至2年内转让，需分别支付成交价15%、10%及5%的额外印花税。目前，政府并未规定由买方或卖方支付额外印花税，而市场也没有统一的做法，因此买家如发现卖方持有该住宅不足2年，最好在签约前先议定额外印花税的支付责任。

资料来源：税务局

资料日期：2010年11月20日

## 保险费

在核批按揭申请时，银行一般要求借款人购买火险来保护银行利益。火险费用一般以银行发放的按揭贷款额或物业的完全重置价值而定。除火险外，业主还应按自己的需要购买家居保险及楼宇按揭寿险等，为家居财物及偿还按揭贷款等提供保障。

## 各类按金

大型楼宇一般会收取管理费按金，若是一手新盘，则会向业主收取家居装修废料清倒费用（「泥头费」）。而水、电、煤气、宽频及电话等公共服务，都有不同的按金或开户费用。

## 程序篇

## 物业买卖流程摘要

## 一手楼花（一般物业买卖流程）

## 现金或即时以按揭付款

- 签署临时买卖合约并支付临时订金（「小订」）
- 选择律师行
- 向银行申请按揭贷款



- 在律师行签署正式买卖合约，并支付部分楼价和印花税（一般为3个工作天内）
- 银行核批按揭贷款申请



- 买方在律师行签署楼花按揭契、贷款合约及其他法律文件
- 银行向买方的律师行交付贷款，买方缴付楼价余款、相关律师费和杂费（一般于45至60天内完成交易）
- 业主按时向银行还款



- 收取交房通知书（视楼花期及发展商进度而定）
- 在律师行签署楼契、现楼按揭契等文件（即俗称「将楼花契转正式按揭契」）（一般在收取交房通知书后的14天内）
- 缴付有关律师费及杂费，安排收房

## 建筑期付款

- 签署临时买卖合约并支付「小订」
- 选择律师行



- 在律师行签署正式买卖合约，并支付部分楼价和印花税（一般为3个工作天内）



- 在接近交房期向银行申请按揭贷款
- 银行核批按揭贷款申请



- 收取交房通知书（视楼花期及发展商进度而定）
- 在律师行签署现楼按揭契、贷款合约及其他法律文件（一般在收取交房通知书后的14天内）
- 银行向买方的律师行交付贷款，买方缴付楼价余款、相关律师费及杂费，完成交易后，安排收房



## 二手物业（一般物业买卖流程）

双方签署临时买卖合约及支付「小订」，  
并委托律师行草拟正式买卖合约



买方向银行申请按揭贷款



双方在律师行签署正式买卖合约并交收加付订金  
（「大订」）（一般于14天内）



卖方律师将楼契递交买方的律师审核业权。  
如有问题，买方有权提出解约



买方律师正式在买卖合约上加盖印花（「打厘印」）  
并在土地注册处登记



银行核批按揭贷款申请



买方在律师行签署现楼按揭契、贷款合约  
及其他法律文件。银行向买方律师行交付贷款，  
买方缴付楼价余款、相关律师费及杂费，  
完成交易并收房（一般于45天内）

## 合约篇

# 签订买卖合约简介

如通过物业代理进行交易，则物业代理会准备临时买卖合约（「临约」），供买卖双方签署。

一般而言，「临约」内容包括成交物业的地址、买卖双方的身份、物业的成交价及成交日期，也可能包括违约条款或双方责任。买卖双方应提前协商，在签署「临约」前清楚阅读合约内容及相关条款。

签订「临约」后，卖方一般需委托律师草拟正式买卖合约，并交买方律师审阅。买卖双方需按照相关法律意见签订正式买卖合约。





# 收房提示

在物业交收前，买家亦有其他方面需要注意或准备。

## 成交前实地察看 确保二手物业状况正常

一般而言，地产代理会在「临约」中列明买家可在正式交易前实地察看。买家可借此机会了解物业状况，如发现任何问题，可即时咨询律师的法律意见。若买家察看后没有发现任何问题，即可安排如期交房，而交房当天买方律师也会安排将楼价余额转账至卖方律师的账户。

## 一手房验收 可聘专家代劳

虽然买家在购入一手房前很难有机会实地视察，但由于卖方在卖房时一般会对交房的标准如厨厕设备品牌及装修用料等作出承诺，买家可考虑聘请测量师或专业人士在交房时验收。如发现情况不符，可要求发展商在合理时间内处理。

此外，买家在收房前可先申请水、电、煤气、家居电话及宽频服务等。目前，大多数服务机构都接受网上申请，而一般转名及开户手续可在一星期内完成。若买家计划进行大规模装修，则可要求在收房日开始供水及供电，而煤气、电话、宽频或收费电视等服务，则可安排在装修接近完成时再开通。



## 按揭篇

# 按揭好拍挡

## 中银香港Mobile App



中银香港在iOS及Android等主要手机平台都开设有手机应用程序，为用户提供多项与按揭贷款服务相关的资讯，让用户随时掌握实用按揭资料，包括：



- 按揭计划资讯
- 按揭计算器

用户只需在App Store或Google Play搜寻“BOCHK”，即可免费下载应用程序。

- 物业即时免费估价
- 物业估价自订书签

App Store



Google Play



## 精明智选按揭计划

中银香港灵活多样的按揭组合，能够满足客户在不同人生阶段的按揭及理财需要。

普通置业人士可选择**最优惠利率按揭计划**（以最优惠利率为基准）或**同业拆息按揭计划**（以香港银行同业拆息为基准）。由于最优惠利率较稳定，因此业主的每月供款金额也相对稳定。相对而言，银行同业拆息较为波动，每月供款金额也会随之变化，不过业主也可乘机在拆息偏低时，以较低的利率供款。

若初次置业人士的首期不足，可考虑申请**按揭保险计划**，按揭成数最高可达楼价的9成。

有剩余资金的业主可考虑申请**存款按揭**服务 — **「置合息」按揭计划**，以获享等同于按揭贷款利率的存款利率<sup>^</sup>，而且可随时提取存款，灵活便捷。中银香港为投资、工商物业或居屋的业主，提供量身定做的按揭计划。

业主亦可将现有按揭贷款**转按**至中银香港，以节省利息开支，同时也可**加按**现有物业，以获得额外的流动资金<sup>+</sup>。

至于持有物业的老年客户，则可考虑选择**安老按揭服务**，在居于原有物业的同时，灵活运用资产，每月收取年金。

<sup>^</sup>获享特惠利率的存款上限为按揭贷款尚未偿还余额的50%，并按按揭贷款尚未偿还的余额相应调整。超出特惠利率存款上限的部份，将按中国银行（香港）有限公司（「中银香港」）不时公布的港元活期储蓄存款分层利率计算利息，分层利率将按有关「存款账户」的总存款结余而定。

<sup>+</sup>最高按揭成数将按香港金融管理局不时公布的规定及中银香港的审批结果厘定。



## 按揭篇

中银香港多元化按揭计划 <sup>(1)</sup>		
按揭计划	优点	合适客户类别
最优惠利率按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 最优惠利率一般不会大幅波动，每月供款相对稳定</li> <li>✓ 灵活还款方式，配合客户的理财需要</li> <li>✓ 贷款期长达30年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 初次置业 / 换房客户</li> <li>✓ 转按 / 加按客户</li> <li>✓ 商业客户</li> <li>✓ 投资客户</li> </ul>
同业拆息按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 紧贴市场利率走势，获享低贷款利率机会大</li> <li>✓ 设有按揭利率上限</li> <li>✓ 可选择1、3、6及12个月的同业拆息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 初次置业 / 换房客户</li> <li>✓ 转按 / 加按客户</li> <li>✓ 商业客户</li> <li>✓ 投资客户</li> </ul>
9成按揭计划 <sup>(2)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 首期只需10%</li> <li>✓ 可选择最优惠利率或同业拆息利率基准</li> <li>✓ 可选择定额供款<sup>(3)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 初次置业 / 换房客户</li> <li>✓ 转按客户</li> </ul>
「存款按揭」服务—「置合息」按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 提供存款利率与按揭利率相同的存款账户</li> <li>✓ 高息存款回报</li> <li>✓ 灵活存款及提款</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 初次置业 / 换房客户</li> <li>✓ 转按 / 加按客户</li> <li>✓ 商业客户</li> <li>✓ 投资客户</li> </ul>
「存款按揭」服务—「置理想」按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 集按揭、往来及发薪账户于一身</li> <li>✓ 存入款项犹如偿还贷款本金，节省按揭利息开支并缩短还款期</li> <li>✓ 可随时提取存入款项</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 初次置业 / 换房客户</li> <li>✓ 转按 / 加按客户</li> <li>✓ 商业客户</li> <li>✓ 投资客户</li> </ul>

中银香港多元化按揭计划 <sup>(1)</sup>		
按揭计划	优点	合适客户类别
政府房屋按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 居者有其屋计划(「居屋」)的贷款额高达物业估值或成交价的95% (以较低者为准)</li> <li>✓ 租者置其屋计划(「租置」)的贷款额高达成交价的100%<sup>(4)</sup></li> <li>✓ 贷款期长达25年</li> </ul>	✓ 居屋、租置客户
安老按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 适用于持有自住物业的60岁或以上人士</li> <li>✓ 每月收取年金</li> <li>✓ 安居原有物业</li> </ul>	✓ 长者客户
工商物业按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 适用于工商业楼宇、铺位</li> <li>✓ 贷款额高</li> <li>✓ 贷款期长达20年</li> </ul>	✓ 商业客户
投资物业按揭计划	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 适用于以个人或公司名义购入的物业</li> <li>✓ 物业种类多元化，包括住宅、工商业楼宇及铺位</li> </ul>	✓ 投资客户

## 备注：

- 1.上述各项按揭计划受有关条款及细则约束，详情请参阅相关宣传品或向中银香港职员查询。
- 2.客户须选用「按揭保险计划」或「置轻“2”」按揭计划。有关「按揭保险计划」或「置轻“2”」按揭计划的详情，请向中银香港职员查询。
- 3.如超过贷款期数上限，中银香港将相应调整客户的每期供款额。
- 4.不包括已向香港房屋委员会支付的订金 / 意向金。



# 精明按揭升级版：存款按揭

## 个案1：新婚置业

陈小姐与张先生每月收入共HK\$60,000，计划购入一个价值HK\$4,500,000的物业单位作为婚后的安乐窝。他们预算在扣除按揭供款及生活开支后，每月的储蓄维持在HK\$10,000。此外，在购入物业后，可保留HK\$300,000的流动资金以应对不时之需。由于陈小姐与张先生不时需要调动资金，较难将存款存入定期存款账户，因此决定选用中银香港「存款按揭」服务 — 「置合息」按揭计划，一笔性存入HK\$300,000，每月再将HK\$10,000存入存款按揭的存款账户以获享特惠利率。

### 存款按揭示例（仅供参考）

假设 P = 5% p.a.

储蓄存款年利率：0.01% p.a.

贷款额：HK\$3,000,000

还款期：25年（300个月）

在提取按揭贷款当日存入「存款账户」/一般储蓄账户金额：HK\$300,000

每月存款金额：HK\$10,000

（假设按揭贷款完全清还前未提取已存入的款项）

	「置合息」按揭计划	一般按揭计划
按揭贷款年利率 <sup>^</sup>	2.7% (P - 2.3%)	2.5% (P - 2.5%)
每月供款金额	HK\$13,763	HK\$13,459
「存款账户」年利率 <sup>^</sup>	2.7%	-
储蓄存款年利率 <sup>+</sup>	0.01%	0.01%
全期按揭利息支出	HK\$1,129,876	HK\$1,038,509
全期存款利息收入	HK\$459,297	HK\$4,518
全期净利息支出 <sup>#</sup>	HK\$670,579	HK\$1,033,991
节省利息支出	HK\$363,412 (节省 35%)	-

P 为中银香港不时公布的港元最优惠利率

<sup>^</sup> 上述所有年利率仅供参考

<sup>+</sup> 储蓄存款年利率视账户每日存款结余而定

<sup>#</sup> 全期净利息支出 = 全期按揭利息支出 - 全期存款利息收入

### 享有「高息存款」与「灵活调动」双重优势

中银香港推出的「存款按揭」服务 — 「置合息」按揭计划，让业主在实现置业梦想之余，兼享高息回报。此计划有别于以最优惠利率或以同业拆息为基准的一般按揭计划，它结合了按揭账户及特惠利率存款账户（「存款账户」），享有「高息存款」及「灵活调动」的双重优势，让业主存入资金至「存款账户」，获享与按揭利率相同的存款利率，并可随时提取资金，尽享理财便利。



### 「置合息」按揭计划与一般按揭计划的比较

	「置合息」按揭计划	一般按揭计划
账户类型	按揭账户 + 特惠利率存款账户	纯按揭贷款产品，每月定期供款
存款利息	存款利率与按揭贷款利率相同，存款利息按特惠利率存款账户的每日存款结余计，每月付息	一般储蓄存款利率，目前为 0.01%，较贷款利率低，一般每半年付息一次
提款	可随时以支票或通过自动柜员机等提取款项；也可通过中银香港网上银行或电话银行办理转账，灵活方便	一般储蓄账户不提供支票服务



## 透视个案

### 「存款按揭」服务 — 「置合息」按揭计划的特色

产品特点	存款利率与按揭贷款利率相同，较一般港元储蓄存款利率高，而额外存款利息收益可补贴部分按揭利息支出，让客户灵活运用资金
适合客户类别	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 资金充裕的客户</li> <li>✓ 专业人士或商业人士</li> <li>✓ 投资客户</li> <li>✓ 有储蓄习惯的客户、中产家庭</li> <li>✓ 享有公司房屋津贴的客户</li> </ul>
适用范围	一、二手新做按揭或转按的私人住宅物业或村屋
按揭成数	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 自住物业的按揭成数可高达物业估值或成交价的9成 (以较低者为准)</li> <li>✓ 若按揭成数高于7成，客户需选用「按揭保险计划」或「置轻“2”」按揭计划</li> <li>✓ 非自住物业的按揭成数可高达物业估值或成交价的5成 (以较低者为准)</li> </ul>

#### 注意事项：

- 获享特惠利率的存款上限为按揭贷款尚未偿还余额的50%，并按按揭贷款尚未偿还的余额相应调整。超出特惠利率存款上限的部份，将按中银香港不时公布的港元活期储蓄存款分层利率计算利息，分层利率将按有关「存款账户」的总存款结余而定。

## 精明按揭升级版： 工商物业按揭

### 个案2：拓展业务

随著智能手机渐趋普及，李先生经营的手机应用程序设计公司的业务日益增长。为了把握机会，扩充业务，他计划搬到较大的办公室，并增聘手机应用程序设计师和市场营销人员，但缺乏足够的流动资金。

李先生若通过中银香港工商物业按揭计划获取贷款，在扩充业务的同时也能确保公司有足够的流动资金以应付日常运作。

中银香港的工商物业按揭计划专为营办人士提供一、二手新做按揭或转按服务，让客户通过融资获取流动资金，促进公司业务发展。持有物业的营办人士也可选择加按现有工商物业或铺位来增加公司的现金流，以进一步开拓业务。

### 工商物业按揭计划的特色

适用范围	一、二手新做按揭或转按的工商物业或铺位
贷款额	高达物业估值或成交价的50%* (以较低者为准)
还款期	长达20年

\* 最高按揭成数将按香港金融管理局不时公布的规 定及中银香港的审批结果厘定



# 精明按揭升级版：安老按揭

## 个案3：乐享退休生活

张先生及张太希望在退休后维持生活水准，并希望即将结婚的儿子经济负担不要过重。中银香港的「安老按揭计划」正是张先生及张太的最佳选择，选择此计划，拥有物业的张先生及张太在退休后不但可以继续安居现有物业，而且每月可收取年金，乐享退休生活。

### 「安老按揭计划」是什么？

「安老按揭计划」是一项专为 60 岁或以上人士提供的贷款服务，让借款人通过抵押在香港的自住物业来申请安老按揭贷款。选择此计划后，借款人仍然是物业的业主，并可继续居于原有物业安享晚年。

### 1. 每月年金金额

- 借款人可在选定的年期内每月收取年金。一般而言，每月年金金额会按借款人的年龄、借款人数、物业价值<sup>(1)</sup>及年金年期而订定

#### 示例：每月年金金额（以物业价值每HK\$1,000,000计）

年龄	60岁		70岁	
年金年期	单人借款 (HK\$)	二人共同借款 (HK\$)	单人借款 (HK\$)	二人共同借款 (HK\$)
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
终身	2,000	1,800	3,100	2,800

### 2. 灵活年金期

- 可选择 10、15、20 年或终身每月收取年金
- 可在已选定的年金年期内随时更改年金年期

### 3. 一次性提取贷款

- 如遇下列情况，借款人可选择申请一次性提取贷款：
  - 全数偿还物业的原有按揭（只适用于申请安老按揭）
  - 支付物业的主要维修及保养费用
  - 支付医疗费用（包括香港境外的治疗费用）
- 在一次性提取贷款后，借款人仍可继续收取每月年金，但其后的每月年金金额将被相应调低

### 4. 安居原有物业

- 在提取安老按揭贷款后，借款人仍可安居原有物业至百年归老，但须承担物业的维修保养以及缴付物业差饷、政府地税及管理费等

### 5. 无需还款

- 一般而言，除非安老按揭贷款因特定情况而被终止，否则借款人终身无需还款

### 6. 不设提前清偿贷款的罚款

- 借款人可随时全数<sup>(2)</sup>偿还安老按揭贷款及赎回物业，无需交缴任何罚款

### 7. 六个月的解除合约期

- 如借款人决定在首六个月内终止并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全数退还和豁免，但借款人须承担解除安老按揭所需的法律费用

#### 申请「安老按揭计划」的资格

借款人	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 须为 60 岁或以上并持有有效香港身份证件的人士</li> <li>✓ 未破产并未涉及破产呈请或债务重组</li> </ul>
物业	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 须由借款人以个人名义持有，或与另一名业主以联权共有形式持有（另一名业主须同为该安老按揭贷款的借款人）</li> <li>✓ 须为 50 年或以下楼龄的物业且无任何转售限制（如楼龄超过 50 年，申请将按个别情况处理）</li> <li>✓ 须为借款人在香港的主要居所，并未向他人出租</li> </ul>

备注：

1. 物业价值的上限为 HK\$8,000,000。如物业估值高于该上限，每月年金金额将按 HK\$8,000,000 的物业价值计算。

2. 「安老按揭计划」不接受部份偿还贷款。



## 透视个案

### 安老按揭终止时的安排

- 安老按揭终止时，借款人（或其继承人）可优先全数偿还安老按揭贷款以赎回物业。如选择不赎回物业，银行将出售该物业以偿还借款人的安老按揭贷款
- 如出售物业后所得的款项超过安老按揭贷款额，银行会将全数偿还安老按揭贷款后的余额归还给借款人（或其继承人）；如出售物业后所得的款项不足以偿还安老按揭贷款，其差额部分会根据香港按揭证券有限公司（「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，因此不会给借款人（或其继承人）带来负担

### 中银香港「安老按揭」服务优点

针对每个申请人的不同需要，中银香港将安排专人为客户详细讲解计划内容，更可与客户预约面谈。

#### 申请程序

##### 申请前

致电**中银香港「安老按揭」热线 2278 3399**，由专业团队成员向客户讲解计划详情，并安排会面以初步评估客户是否符合申请资格



##### 辅导

在办理正式申请前，客户须预约合资格的辅导顾问（由独立执业律师担任），由后者向客户讲解安老按揭的产品特点、主要的法律权益与责任，及提取安老按揭贷款的法律后果。完成安老按揭辅导后，客户将获发辅导证书



##### 正式申请

获发辅导证书后，客户便可正式提交安老按揭申请



##### 签署法律文件

申请获批后，银行将安排客户签署按揭文件并提取安老按揭贷款

## 贴心呈献

# 中银香港按揭客户尊享优惠

选用中银香港多元化的按揭计划，尊享多项优惠，包括：

- 免费即时物业估价及按揭咨询等服务
- 投保火险可享保费折扣优惠
- 按揭期内豁免中银信用卡年费

客户可透过网上预约申请按揭贷款



#### 查询详情，

可致电中银香港按揭热线

**(852) 3669 3233** 或亲临

中银香港属下任何一家分行。



一般条款及细则：

- 以上产品、服务及优惠受有关条款及细则约束，详情请参阅有关宣传品或向中国银行（香港）有限公司（「中银香港」）职员查询。• 中银香港保留随时修订、暂停及取消上述产品、服务与优惠及修订其条款与细则的酌情权，而无需事先通知。如有任何争议，中银香港将保留最终决定权。

重要注意事项：

- 以上资料更新于2012年3月。• 本概览并非旨在提供任何意见，因此，任何人不应依赖其作为有关此方面的用途。本概览及其内容不构成、也不应被诠释为提供任何专业意见、或任何产品或服务的要约、招揽或建议。• 上部份资料源自第三者提供的信息，虽然有关资料源自中银香港认为可靠的来源，中银香港及香港经济日报概不就以上资料或意见的准确性、完整性或正确性作出任何陈述、保证或承诺，也不会就任何人士因直接或间接使用以上资料或意见（全部或任何部份）而引致的损失承担任何法律责任。本概览的资料内容可随时修改，不作另行通知。• 中银香港及香港经济日报明确禁止任何未经书面许可、以任何方式（不论全部或部份）引用、复制或转发本概览的行为。对于第三者因此等行为而引起的任何后果，中银香港及香港经济日报概不承担任何法律责任。

本概览由中国银行（香港）有限公司及香港经济日报刊发。

按揭热线 **(852) 3669 3233**  
[www.bochk.com](http://www.bochk.com) 