



置業按揭概覽



中國銀行(香港)
BANK OF CHINA (HONG KONG)

製作：香港經濟日報



目錄

引言	03
部署篇	
置業前計劃預算	04
簽約前安排按揭	05
開支篇	
置業主要開支	07
程序篇	
物業買賣流程摘要	09
合約篇	
簽訂買賣合約簡介	11
備忘篇	
收樓前溫馨提示	12
按揭篇	
按揭好拍檔	13
透視個案	
精明按揭升級版：存款按揭	16
精明按揭升級版：工商物業按揭	19
精明按揭升級版：安老按揭	20
貼心呈獻	
中銀香港按揭客戶尊享優惠	23

引言

智選按揭 安居樂業

古語有云：「有土斯有財」，又云「安居樂業」，說的無論是置業自住還是投資，中國人「買磚頭」的觀念根深蒂固。其實準業主在置業前，需要詳細考慮許多問題，包括：時機是否合適、物業是否符合家庭的未來需要及鄰近物業的規劃發展等，而資金規劃尤其重要。

現時大多數業主需要透過銀行敍做按揭貸款，選擇合適的按揭計劃不但能解決資金問題，而且可讓業主在運用資金時更有規劃。

香港的銀行現時提供多種不同的按揭計劃予業主選擇。面對種類繁多的按揭計劃，業主除了要了解各種計劃的特色外，也要考慮自己的實際需要，應優先選擇有實力及規模較大的機構所提供的計劃，以獲享更優質的服務。

本概覽將深入淺出地介紹有關置業的基本常識，包括入市前的各項考慮因素、有關置業的開支與程序及主要按揭計劃的特色等，為準業主在申請按揭前提供實用的資料。





置業前計劃預算

仔細計劃 免失預算

置業是人生大事，準業主在作出置業決定前，宜先考慮多項重要因素並作出詳細部署。

置業預算：包括可用作首期的資金、可承擔的按揭貸款額及其他相關開支。

置業首期：計算手上的流動資金，在扣除一定的儲備（例如未來半年的支出）、置業成本（包括地產代理佣金、釐印費、律師費和裝修費等）後能動用的餘額。

可承擔的按揭貸款額：一般而言，銀行會以現行按揭利率、每月供款額及每月償還其他債務的還款額少於準業主月薪的50%來計算。由於現時市場處於低息期，若準業主選擇浮息按揭計劃，則當按揭利率上調時，其按揭供款額亦會相應增加，故準業主宜對按揭貸款額作出較保守的預算，如每月供款額少於月薪的40%，為未來的按揭利率上升設定緩衝。

可承擔的樓價：置業首期 + 可承擔的按揭貸款額 = 準業主可承擔的樓價

除每月按揭供款額外，準業主亦應預備在置業後須繳付的物業管理費、差餉、地租及物業維修等費用開支。

其他 考慮因素

在清楚計算財政預算的基礎上，準業主亦應按自己的需要作全面考慮，避免數年後因對居住需求有變而需要換樓，額外增加開支。

地區	方便上班嗎？區內設施是否切合本身需要？未來同區住宅供應量如何？校網怎樣？
周邊環境	未來會否有大型工程？周邊環境的優／缺點會否有變化？ 小貼士：可瀏覽城市規劃委員會的法定規劃綜合網站 http://www.ozp.tpb.gov.hk ，了解周邊土地的規劃用途。
物業情況	會否於短期內進行大規模維修工程？如有此情況，需支付多少費用？業主立案法團有否財政赤字？
屋苑配套	有關設施是否適合自己及家人需要？管理費會否因設施多而較高？
單位面積及間隔	未來會否因計劃生兒育女或聘請家傭而需要較多的房間？

簽約前安排按揭

按揭貸款額是以樓價及估價（取低者）計算，因此，準業主在訂立置業目標後，宜先向銀行作初步的按揭諮詢及物業估價。

先做估價



中銀香港手機應用程式提供免費即時物業估價服務

現時，很多銀行的網站及其智能手機程式都可為準業主提供即時物業估價服務。準業主於簽署臨時買賣合約前，宜先參考銀行免費提供的物業估價，以免簽約後因估價不足而大失預算。

簽訂臨時買賣合約後，準業主可向銀行申請按揭貸款。一般而言，準業主需提供身份及入息證明文件（如稅單、戶口往來紀錄）、臨時買賣合約副本等。銀行會視乎物業估價及準主主的還款能力來批核按揭貸款額。

市場上有多款不同形式的按揭計劃，置業人士可按自己的財務需要作出選擇。簡單來說，按揭保險計劃適合首期不足的人士，而與存款掛鈎的「存款按揭」服務便適合需要靈活調動資金的人士。

自住物業最多可借9成

根據2011年6月香港金融管理局發出的規定，準業主可借樓價的7成（貸款額上限為HK\$4,200,000）以購買HK\$7,000,000以下的住宅物業，而樓價HK\$7,000,000或以上的物業按揭貸款成數則逐漸遞減，樓價HK\$10,000,000或以上的物業，按揭貸款成數的上限是5成。

首期不足的準業主可透過銀行申請香港按揭證券公司的按揭保險計劃，只要支付一定的保費（可計入按揭貸款內分期償還），按揭貸款成數最高可達樓價或估價（以較低者計算）的9成。惟準業主需留意現時的按揭保險計劃只接受物業價格HK\$6,000,000或以下的申請，且該物業必須用以自住。



一般住宅物業按揭貸款的申請程序

向銀行作初步的按揭貸款諮詢
(包括物業估價、按揭利率及優惠、每月預算的供款額等)



簽署臨時買賣合約並交收臨時訂金



遞交已填妥的銀行按揭貸款申請表格、
身份及入息證明文件、臨時買賣合約副本等



銀行接獲按揭貸款申請後，
會根據其物業樓價與估價及申請人的還款能力批核按揭貸款



如按揭貸款的申請獲批核，銀行會：
• 安排借款人簽署貸款條件確認信
• 致函通知借款人的律師準備按揭契



準業主簽署所有契約後，律師行會通知銀行，
並由銀行將貸款交予律師行安排於物業成交日送交賣方，以完成交易



銀行會郵寄還款資料通知書予借款人，
列明每月供款的本金、利息及貸款結餘等詳細資料

開支篇

置業主要開支

代理佣金

一般來說，二手物業買賣雙方需各自支付物業代理佣金。雖然現時香港並無規定物業代理佣金的金額，但市場普遍以物業成交價的1%計算。

印花稅

又稱「釐印費」，按物業市值或成交價計算（以較高者為準）。嚴格來說，政府未有規定由買方或賣方支付印花稅，惟市場普遍由買方支付，詳情如下：

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

資料來源：稅務局

資料日期：2010 年 4 月 1 日



律師費

現時一般綜合作一筆律師費計算，包括律師處理買賣合約、樓契及按揭契的費用，但並無固定收費。

額外印花稅

政府規定，在2010年11月20日或之後簽訂的住宅買賣協議，如該物業於6個月內、6個月後至1年內或1年後至2年內轉讓，需分別支付成交價15%、10%及5%的額外印花稅。現時，政府並沒有規定由買方或賣方支付額外印花稅，而市場亦未有普遍的做法，因此買家如發現賣方持有單位不足2年，宜在簽約前先議定額外印花稅的支付責任。

資料來源：稅務局

資料日期：2010年11月20日

保險費

如需做按揭，銀行一般要求借款人購買火險以保障銀行。火險的費用一般按銀行的按揭貸款額或物業的完全重置價值而定。業主還應按自己的需要購買家居保險及樓宇按揭壽險等，為家居財物及償還按揭貸款等提供保障。

各類按金

大型屋苑一般會收取管理費按金，若是一手新盤，則會向業主收取清倒家居裝修廢料的費用（「泥頭費」）。而有關家居的公共服務如水、電、煤、寬頻及電話等，均設有不同的按金或開戶費用。

程序篇

物業買賣流程摘要

一手樓花（一般物業買賣流程）

現金或即時以按揭付款

- 簽署臨時買賣合約及支付臨時訂金（「細訂」）
- 選擇律師行
- 向銀行申請按揭貸款



- 於律師行簽署正式買賣合約，並支付部份樓價和印花稅（一般於3個工作天內）
- 銀行批核按揭貸款申請



- 買方於律師行簽署樓花按揭契、貸款合約及其他法律文件
- 銀行交付貸款予買方的律師行，買方繳付樓價餘款、相關律師費和雜費（一般於45至60天內完成交易）
- 業主開始按時還款予銀行



- 收取入伙通知書（視乎樓花期及發展商進度）
- 於律師行簽署樓契、現樓按揭契等文件（即俗稱「將樓花契轉正式按揭契」）（一般在收取入伙通知書後的14天內）
- 繳付有關律師費及雜費，安排收樓入伙

建築期付款

- 簽署臨時買賣合約及支付細訂
- 選擇律師行



- 於律師行簽署正式買賣合約，並支付部份樓價和印花稅（一般於3個工作天內）



- 於接近入伙期向銀行申請按揭貸款
- 銀行批核按揭貸款的申請



- 收取入伙通知書（視乎樓花期及發展商進度）
- 於律師行簽署現樓按揭契、貸款合約及其他法律文件（一般在收取入伙通知書後的14天內）
- 銀行交付貸款予買方的律師行，買方繳付樓價餘款、相關律師費及雜費，完成交易後，安排收樓入伙



二手物業（一般物業買賣流程）

雙方簽署臨時買賣合約及支付細訂，
並委託律師行草擬正式買賣合約



買方向銀行申請按揭貸款



雙方於律師行簽署正式買賣合約及
交收加付訂金（「大訂」）（一般於 14 天內）



賣方律師將樓契送交買方的律師審核業權。
如有問題，買方有權提出解約



買方律師正式在買賣合約上加蓋印花
（「打釐印」）並於土地註冊處登記



銀行批核按揭貸款的申請



買方於律師行簽署現樓按揭契、
貸款合約及其他法律文件。

銀行交付貸款予買方律師行，買方繳付樓價餘款、
相關律師費及雜費，完成交易，收樓入伙（一般於 45 天內）

合約篇

簽訂買賣合約簡介

倘透過物業代理成交，物業代理會準備臨時買賣合約（「臨約」），以供買賣雙方簽署。

一般而言，臨約包括成交物業的地址、買賣雙方的身份、物業的成交價及成交日期，而當中亦可能載有違約條款或註明雙方須履行的責任。因此，買賣雙方應先協商，且於簽署臨約前清楚閱讀合約內容及相關條款。

於簽訂臨約後，賣方一般需委託律師草擬正式買賣合約，並交買方律師審閱。買賣雙方將按照相關法律意見簽訂正式買賣合約。





備忘篇

收樓前溫馨提示

在物業交收前，買家亦有其他方面需要注意或準備。

二手樓成交前視察 確保交樓狀況妥當

一般來說，地產代理會在臨約中列明買家可在正式交易前視察物業。買家可藉此機會了解物業狀況，確保一切妥當。如發現任何問題，可即時諮詢律師的法律意見。倘若買家於視察後沒有發現任何問題，即可安排如期交樓，而交樓當天買方律師亦會安排樓價餘額轉賬至賣方律師的賬戶。

一手新樓驗收 可聘專家代勞

雖然買家在購入一手新樓前一般並無機會視察物業，但由於賣方在售樓時一般會作出交樓標準的承諾，如廚廁設備的品牌及裝修用料等，買家可考慮聘請測量師或合資格人士於交樓時驗收。如發現物業情況有所不符，買家可要求發展商在合理時間內處理。

此外，買家在收樓前亦可先申請水、電、燃氣、家居電話及寬頻服務等。現時，大多數機構均接受網上申請，而一般轉名及開戶等手續可於一星期內完成。若買家預計會為單位進行大規模裝修，則可提出要求於收樓日開始供水及供電，而燃氣、電話、寬頻或收費電視等服務，則可安排在裝修接近完成時才開始。



按揭篇

按揭好拍檔

中銀香港Mobile App



中銀香港在各主要手機平台包括iOS及Android都開設手機應用程式，以提供多項與按揭貸款服務相關的資訊，讓用戶隨時隨地輕鬆掌握實用按揭資料，包括：



- 按揭計劃資訊
- 按揭計算機

- 免費即時物業估價
- 自訂物業估價書籤

用戶只需於App Store或Google Play搜尋“BOCHK”，即可免費下載程式至相關平台使用。

App Store



Google Play



精明智選按揭計劃

中銀香港靈活全面的按揭組合，滿足客戶不同人生階段的按揭及理財需要。

一般置業人士可選擇**最優惠利率按揭計劃**（以最優惠利率為基準）或**同業拆息按揭計劃**（以香港銀行同業拆息為基準）。由於最優惠利率較穩定，因此業主的每月供款金額亦相對穩定。相對而言，銀行同業拆息會較波動，每月的供款金額都會隨之變化，但業主有機會在拆息偏低時，以較低的利率供樓。

若初次置業人士的首期不足，可考慮申請**按揭保險計劃**，其按揭成數最高可達樓價的9成。

有剩餘資金的業主可考慮申請「**存款按揭**」服務——「**置合息**」按揭計劃，以獲享等同按揭貸款利率的存款利率[^]，而且可隨時提取存款，靈活便捷。此外，中銀香港亦為購買住宅作投資、工商物業或居屋的業主，提供度身訂造的按揭計劃。

業主亦可將現有按揭貸款**轉按**至中銀香港，以節省利息開支，同時亦可**加按**現有物業，以獲得額外的流動資金⁺。

至於持有物業的長者，則可考慮選擇**安老按揭服務**，繼續居於原有物業的同時，亦可每月收取年金，資產運用更加靈活。

[^] 獲享特惠利率的存款上限為按揭貸款尚未償還餘額的50%，並按按揭貸款尚未償還的餘額相應調整。超出特惠利率存款上限的部份，將按中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）不時公佈的港元活期儲蓄存款分層利率計算利息，分層利率將按有關「存款賬戶」的總存款結餘而定

⁺ 最高按揭成數將按香港金融管理局不時公佈的規定及中銀香港的審批結果釐定

中銀香港多元化按揭計劃⁽¹⁾

按揭計劃	優點	合適客戶類別
最優惠利率按揭計劃	✓ 最優惠利率一般不會大幅波動，每月供款相對穩定 ✓ 靈活還款方式，配合您的理財需要 ✓ 貸款期長達 30 年	✓ 初次置業 / 換樓客戶 ✓ 轉按 / 加按客戶 ✓ 營商客戶 ✓ 投資客戶
同業拆息按揭計劃	✓ 緊貼市場利率走勢，讓您有機會獲享更低貸款利率 ✓ 設有按揭利率上限，供款更有預算 ✓ 備有 1、3、6 及 12 個月的同業拆息檔期以供選擇	✓ 初次置業 / 換樓客戶 ✓ 轉按 / 加按客戶 ✓ 營商客戶 ✓ 投資客戶
9 成按揭計劃 ⁽²⁾	✓ 首期只需 10% ✓ 備有最優惠利率及同業拆息兩種按揭利率基準以供選擇 ✓ 可選擇定額供款⁽³⁾，讓您更有預算	✓ 初次置業 / 換樓客戶 ✓ 轉按客戶
「存款按揭」服務 — 「置合息」按揭計劃	✓ 提供存款利率等同於按揭利率的存款賬戶 ✓ 高息存款回報 ✓ 靈活存款及提款	✓ 初次置業 / 換樓客戶 ✓ 轉按 / 加按客戶 ✓ 營商客戶 ✓ 投資客戶
「存款按揭」服務 — 「置理想」按揭計劃	✓ 集按揭、往來及發薪賬戶於一身 ✓ 存入款項猶如償還貸款本金，節省按揭利息開支及縮短還款期 ✓ 存入款項可隨時提取	✓ 初次置業 / 換樓客戶 ✓ 轉按 / 加按客戶 ✓ 營商客戶 ✓ 投資客戶

中銀香港多元化按揭計劃⁽¹⁾

按揭計劃	優點	合適客戶類別
政府房屋按揭計劃	✓ 居者有其屋計劃(「居屋」)的貸款額高達物業估值或成交價的 95% (以較低者為準) ✓ 租者置其屋計劃(「租置」)的貸款額高達成交價的 100%⁽⁴⁾ ✓ 貸款期長達 25 年	✓ 居屋、租置客戶
安老按揭計劃	✓ 60 歲或以上持有自住物業即可申請 ✓ 每月收取年金 ✓ 安居原有物業	✓ 長者客戶
工商物業按揭計劃	✓ 適用於工商業樓宇、舖位 ✓ 貸款額高 ✓ 貸款期長達 20 年	✓ 營商客戶
投資物業按揭計劃	✓ 適用於以個人或公司名義購入的物業 ✓ 物業種類多元化，包括住宅、工商業樓宇及舖位	✓ 投資客戶

備註：

1. 上述各項按揭計劃受有關條款及細則約束，詳情請參閱相關宣傳品或向中銀香港職員查詢。
2. 客戶須同時選用「按揭保險計劃」或「置輕“2”」按揭計劃。有關「按揭保險計劃」或「置輕“2”」按揭計劃的詳情，請向中銀香港職員查詢。
3. 如超越貸款期數上限，中銀香港將相應調整客戶的每期供款額。
4. 不包括已支付予香港房屋委員會的訂金 / 意向金。

精明按揭升級版：存款按揭

個案 1：新婚置業

陳小姐與張先生每月收入共 HK\$60,000，計劃購入一個價值 HK\$4,500,000 的物業單位作為婚後的安樂窩。他們預算扣除按揭供款及生活開支後，每月的儲蓄約 HK\$10,000。此外，他們計劃購入物業後，可保留 HK\$300,000 流動資金作不時之需。由於陳小姐與張先生需要不時調動資金，較難將存款存入定期存款賬戶，故他們決定選用中銀香港「存款按揭」服務——「置合息」按揭計劃，開始時一筆過存入 HK\$300,000，每月額外再將 HK\$10,000 存入存款按揭的存款賬戶以獲享特惠利率。

存款按揭例子（只供參考）

假設 $P = 5\% \text{ p.a.}$

儲蓄存款年利率：0.01% p.a.

貸款額：HK\$3,000,000

還款期：25年（300個月）

於提取按揭貸款當日存入「存款賬戶」/ 一般儲蓄賬戶金額：HK\$300,000

每月額外的存款金額：HK\$10,000

（假設按揭貸款完全清還前沒有提取已存入的款項）

	「置合息」按揭計劃	一般按揭計劃
按揭貸款年利率 [^]	2.7% (P - 2.3%)	2.5% (P - 2.5%)
每月供款金額	HK\$13,763	HK\$13,459
「存款賬戶」年利率 [^]	2.7%	-
儲蓄存款年利率 ^{^*}	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
全期淨利息支出 [#]	HK\$670,579	HK\$1,033,991
節省利息支出	HK\$363,412 (節省 35%)	-

P 為中銀香港不時公佈的港元最優惠利率

[^] 上述所有年利率僅作參考

^{*} 儲蓄存款年利率視乎賬戶每日存款結餘而定

[#] 全期淨利息支出 = 全期按揭利息支出 - 全期存款利息收入

融合「高息存款」與「靈活調動」雙重優勢

中銀香港推出的「存款按揭」服務——「置合息」按揭計劃，讓業主在實現置業夢想之餘，兼享高息回報。此計劃有別於以最優惠利率或以同業拆息為基準的一般按揭計劃，是以存款按揭結合按揭賬戶及特惠利率存款賬戶（「存款賬戶」），發揮「高息存款」及「靈活調動」的優勢，讓業主存入資金至「存款賬戶」，以獲取等同於按揭利率的存款利率，並可隨時提取資金，盡享理財便利。



「置合息」按揭計劃與一般按揭計劃的比較

	「置合息」按揭計劃	一般按揭計劃
賬戶類型	按揭賬戶 + 特惠利率存款賬戶	純按揭貸款產品，每月定期供款
存款利息	存款利率與按揭貸款利率相同，存款利息按特惠利率存款賬戶的每日存款結餘計，每月付息	一般儲蓄存款利率，現時為 0.01%，較貸款利率為低，一般每半年付息一次
提款	可隨時以支票或透過自動櫃員機等提取款項；亦可透過中銀香港網上銀行或電話銀行辦理轉賬，靈活方便	一般儲蓄賬戶不提供支票服務



「存款按揭」服務——「置合息」按揭計劃的特色

產品特點	存款利率等同按揭貸款利率，較一般港元儲蓄存款利率為高，而額外存款利息收益可補貼部份按揭利息支出，讓客戶可靈活運用資金
適合客戶類別	✓ 資金充裕的客戶 ✓ 專業人士或營商人士 ✓ 投資客戶 ✓ 有儲蓄習慣的客戶、中產家庭 ✓ 享有公司房屋津貼的客戶
適用範圍	一、二手新做按揭或轉按的私人住宅物業或村屋
按揭成數	✓ 自住物業的按揭成數可高達物業估值或成交價的9成（以較低者為準） ✓ 若按揭成數高於7成，客戶需選用「按揭保險計劃」或「置輕“2”」按揭計劃 ✓ 非自住物業的按揭成數可高達物業估值或成交價的5成（以較低者為準）

注意事項：

- 獲享特惠利率的存款上限為按揭貸款尚未償還餘額的50%，並按按揭貸款尚未償還的餘額相應調整。超出特惠利率存款上限的部份，將按中銀香港不時公佈的港元活期儲蓄存款分層利率計算利息，分層利率將按有關「存款賬戶」的總存款結餘而定。

精明按揭升級版： 工商物業按揭

個案2：拓展業務

隨著智能手機漸趨普及，李先生經營的手機應用程式設計公司的業務日益增長，為把握機會擴充業務，他計劃搬遷至較大空間的辦公室，並增聘手機應用程式設計師和市場營銷人員，卻未有足夠的流動資金。

李先生若透過中銀香港工商物業按揭計劃獲取貸款，在擴充業務的同時也能確保其公司有足夠的流動資金以應付日常運作。

中銀香港的工商物業按揭計劃專為營商人士提供一、二手新做按揭或轉按服務，讓客戶透過融資獲取流動資金以配合公司的業務發展。而持有物業的營商人士亦可選擇加按現有工商物業或舖位以增加公司的現金流，以進一步開拓業務。

工商物業按揭計劃的特色

適用範圍	一、二手新做按揭或轉按的工商物業或舖位
貸款額	高達物業估值或成交價的50%*（以較低者為準）
還款期	長達20年

* 最高按揭成數將按香港金融管理局不時公佈的規定及中銀香港的審批結果釐定



精明按揭升級版：安老按揭

個案3：樂享退休生活

張先生及張太希望於退休後維持生活質素，現時兒子即將結婚組織自己的家庭，為減輕兒子的經濟負擔，中銀香港的「安老按揭計劃」正是張先生及張太的最佳選擇。擁有物業的退休人士不但可繼續安居於現有物業，而且可每月收取年金，增加理財的靈活性，安享退休生活。

「安老按揭計劃」是甚麼？

「安老按揭計劃」是一項專為 60 歲或以上人士提供的貸款服務，讓借款人透過抵押在香港的自住物業申請安老按揭貸款。借款人仍然是物業的業主，並可繼續居於原有物業安享晚年。

1. 每月年金金額

- 借款人可於選定的年內每月收取年金。一般來說，每月年金金額會按借款人的年齡、借款人數、物業價值⁽¹⁾及年金年期而訂定

例子：每月年金金額（以物業價值每 HK \$1,000,000 計）

參加年齡	60 歲		70 歲	
	單人借款 (HK\$)	二人共同借款 (HK\$)	單人借款 (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
終身	2,000	1,800	3,100	2,800

2. 靈活年金年期

- 可選擇 10、15、20 年或終身每月收取年金
- 可於已選定的年金年期內隨時更改年金年期

3. 一筆過貸款

- 如遇下列情況，借款人可選擇申請一筆過貸款：
 - 全數償還物業的原有按揭（只適用於申請安老按揭時）
 - 支付物業的主要維修及保養費用
 - 支付醫療費用（包括香港境外的治療）
- 於提取一筆過貸款後，借款人仍可繼續收取每月年金，但其後的每月年金金額將被相應調低

4. 安居於原有物業

- 在提取安老按揭貸款後，借款人仍可安居於原有物業至百年歸老，但須承擔物業的維修保養以及繳付物業差餉、政府地稅及管理費等

5. 毋須還款

- 一般而言，除非安老按揭貸款因特定情況而被終止，否則借款人終身毋須還款

6. 不設提前清償貸款的罰款

- 借款人可隨時全數⁽²⁾償還安老按揭貸款及贖回物業，毋須繳交任何罰款

7. 六個月的解除合約期

- 如借款人決定於首六個月內終止及全數清還安老按揭貸款，相關的按揭保費將按借款人的要求獲全數退還和豁免，惟仍須自行承擔免除及解除安老按揭所需的法律費用

申請「安老按揭計劃」的資格

借款人	✓ 須為 60 歲或以上並持有有效香港身份證的人士 ✓ 現時沒有破產亦未涉及破產呈請或債務重組
物業	✓ 須由借款人以個人名義持有，或與另一名業主以聯權共有形式持有（另一名業主須同為該安老按揭貸款的借款人） ✓ 須為 50 年或以下樓齡的物業且無任何轉售限制（如樓齡超過 50 年，申請將按個別情況考慮） ✓ 須為借款人在香港的主要居所，未有出租予他人

備註：

1. 物業價值的上限為 HK\$8,000,000。如物業估值高於該上限，每月年金金額將按 HK\$8,000,000 的物業價值計算。
2. 「安老按揭計劃」不接受部份償還貸款。



透視個案

安老按揭終止時的安排

- 於安老按揭終止時，借款人（或其繼承人）可優先全數償還安老按揭貸款以贖回物業。如選擇不贖回物業，銀行將出售該物業以償還借款人的安老按揭貸款
- 如出售物業後所得的款項超過安老按揭貸款，銀行會將全數償還安老按揭貸款後的餘額歸還給借款人（或其繼承人）；如出售物業後所得的款項不足以償還安老按揭貸款，該差額會根據香港按揭證券有限公司（「按揭證券公司」）與銀行之間的保險安排，由按揭證券公司承擔，故此絕不會給借款人（或其繼承人）帶來負擔

中銀香港「安老按揭」服務優點

針對每個申請人的不同需要，中銀香港將安排專人為客戶詳細講解計劃內容，更可與客戶預約面談。

申請程序

申請前

致電中銀香港「安老按揭」熱線 2278 3399，由專業團隊成員向客戶講解計劃詳情，並安排會面以初步評估客戶是否符合申請資格



輔導

在辦理正式申請前，客戶須預約合資格的輔導顧問（由獨立執業律師擔任），向客戶講解安老按揭的產品特點、主要的法律權益與責任，及提取安老按揭貸款的法律後果。
完成安老按揭輔導後，客戶將獲發輔導證書



正式申請

獲發輔導證書後，客戶便可正式提交安老按揭的申請



簽署法律文件

於申請獲批核後，銀行將安排客戶簽署按揭文件以提取安老按揭貸款

貼心呈獻

中銀香港按揭客戶尊享優惠

選用中銀香港多元化的按揭計劃，尊享多項優惠，包括：

- 免費即時物業估價及按揭諮詢等服務
- 投保火險可享保費折扣優惠
- 按揭期內豁免中銀信用卡年費

客戶可透過網上預約申請按揭貸款

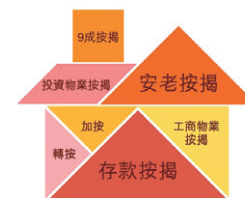


查詢詳情，

可致電中銀香港按揭熱線

(852) 3669 3233 或親臨

中銀香港屬下任何一家分行。



一般條款及細則：

- 以上產品、服務及優惠受有關條款及細則約束，詳情請參閱有關宣傳品或向中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）職員查詢。
- 中銀香港保留隨時修訂、暫停及取消上述產品、服務與優惠及修訂其條款與細則的酌情權，而毋須事先通知。如有任何爭議，中銀香港將保留最終決定權。

重要注意事項：

- 以上所載的資料更新於2012年3月。
- 本概覽並非旨在提供任何意見，因此，任何人不應賴以作為有關此方面的用途。本概覽及其內容不構成，也不應被詮釋為提供任何專業意見、或任何產品或服務的要約、招攬或建議。
- 以上部份資料源自第三者提供的信息，雖然有關資料乃源自中銀香港認為可靠的來源，中銀香港及香港經濟日報概不就以上所提供的資料或意見的準確性、完整性或正確性作出任何陳述、保證或承諾，亦不會就任何人士因直接或間接使用以上的資料或意見（全部或任何部份）而引致的損失承擔任何法律責任。本概覽的資料內容可隨時予以修改，不作另行通知。
- 中銀香港及香港經濟日報明確禁止任何未經書面許可，以任何方式（不論全部或部份）引用、複製或轉發本概覽的行為。對於第三者因此等行為而引起的任何後果，中銀香港及香港經濟日報概不承擔任何法律責任。

本概覽由中國銀行（香港）有限公司及香港經濟日報刊發。

按揭熱線 **(852) 3669 3233**
www.bochk.com 