

本文刊載於 2012 年 3 月 26 日之星島日報 A12 頁

題目：安老按揭 須釐清業權

安老按揭於 2011 年 7 月正式推出後，截至 2012 年 2 月底累計已有 204 宗申請。推出後至今，我接到不少老友的电话，詢問按揭的各種問題。

幾日前我收到老友黃先生的電話，他六十二歲，全權擁有一個物業，想了解怎樣才能與其五十九歲太太一起申請安老按揭？

根據安老按揭的要求，每宗申請人數最多兩個，並且每位申請人申請時必須滿六十歲。因此，黃生須待太太年屆六旬歲後才可一起申請。黃生須與黃太以聯權共有（joint tenancy）形式（即俗稱的「長命契」）持有物業業權。要注意，分權共有（tenancy in common）的業權是不符合申請安老按揭條件。

黃生可用買賣的方式轉讓業權，並以長命契的形式與黃太共同持有物業。如黃生不用買賣方式，而選擇以饋贈的方式將業權轉讓給太太，則可能會出現銀行不接受按揭申請的情況。因為，如果黃生以饋贈方式將業權轉讓給黃太，而黃生又不幸在饋贈後五年內破產，破產管理人有權向法院申請取消該饋贈，並有權將黃生在饋贈前對物業原本擁有的權益償還他的債務。黃生與黃太可先聯絡參與該計劃的銀行了解詳情，並接受申請資格的初步評估。在正式申請前，他們必須先接受安老按揭輔導法律顧問的輔導，取得輔導證書。顧問名單可以在香港律師會的網站上找到。

張秀芬
律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。