

本文刊載於 2012 年 4 月 2 日之星島日報 A14 頁

## 題目: 安老按揭申請注意事項

有不少朋友問過我同一個問題，就是申請安老按揭有哪些要注意的地方，我想很多讀者也對這個問題感興趣，在此就這個問題與大家分享一下。

首先，在正式申請前，長者需先接受「安老按揭輔導法律顧問」的輔導，以清楚了解安老按揭的細節和法律責任。無論申請是否成功，長者都需支付輔導費。

其次，長者必須將自己擁有的自住物業抵押給銀行，且該物業沒有附帶任何轉售限制。正常情況下，該物業的樓齡須在 50 年之內，但如該物業的樓齡超過 50 年，銀行會先要求長者提供驗樓報告然後再考慮是否接受申請。同輔導費一樣，該驗樓報告的費用也需長者支付。

應注意在接受輔導或申請驗樓（如有需要）前，長者須先與銀行進行溝通。在成功申請到安老按揭後，長者可選擇向銀行申請通過計入貸款的方式，借取該筆已支付的輔導費或驗樓費。

其後，在正式申請時，長者可根據需要選擇分 10 年、15 年、20 年或終生收取安老按揭貸款。要注意，選擇年期的長短將直接影響到每月收取款項的金額，選擇的年期越短，每月收取款項的金額則較多。

最後，跟傳統按揭一樣，安老按揭也屬一項貸款安排。銀行會根據長者所欠銀行之全部款項以複息計算收取利息。另外，在出售長者物業時，銀行所得的款項可能不足以全數償還長者所欠貸款總額，因此銀行會就對其須承擔此差額的風險投保，向香港按揭證券有限公司申請保險，而長者須向銀行償付該保費。上述利息和保費都將計入貸款。

這次先談這麼多，有機會再繼續與大家分享有關安老按揭的其他資訊。

張秀芬  
律師