

LMI

簡單易懂



在按揭保險 (LMI) 的幫助下
加快實現置業目標

 Helia®

什麼是LMI?

按揭保險 (LMI) 是一種保險契約，貸款機構以此保障自身免受置業人士或投資者未能按時還款而導致無法收回全部未償還貸款金額的風險。

LMI如何惠及置業人士?

LMI使置業人士能夠在缺少大多數貸款機構通常要求的20%首期的情況下購買房屋或投資物業。

這有助於置業人士：

- 1 以低於20%首期即時購買房屋
- 2 開始在該物業累積資產淨值
- 3 加強財務健康與安全保障

個案分析： 使用LMI進行投資

一位投資者想購買一處價值600,000澳元的房產，並已存下60,000澳元(10%首期)。

一般而言，貸款機構會要求20%的首期(120,000澳元)，外加額外的前期費用。

在按揭中介的指引下，投資者能夠通過LMI以10%首期購買該物業。

LMI費用已計入貸款(資本化)，增加了貸款總額和還款額。

通過使用LMI提早置業，而不是等待存夠20%首期，投資者得以進入房地產市場並開始累積資產淨值。



前往helia.com.au
以[Helia物業首期估算器](#)
探索不同首期選項

此個案僅供說明之用。LMI保障貸款機構，而將LMI費用資本化會增加總貸款額和應付利息。結果會因情況而異，物業價值亦可能下跌。資本增值並無保證。

LMI費用是多少？

LMI費用通常介於貸款金額的1%至2%之間，具體取決於首期比例以及置業人士的貸款金額。



前往 helia.com.au
以 [Helia的LMI費用估算器](#)
了解不同首期選項

LMI付款選項：

1 預先付款

LMI費用可在貸款成交時
一次性預付。

2 資本化為貸款

LMI費用可計入貸款金額並分期
支付，以減少前期費用。

Helia獨家優惠 家庭支援

如果家庭成員在貸款成交時提前
支付LMI費用，置業人士可能符
合資格獲得15% LMI費用減免。

置業人士應與貸款機構或按揭中
介洽談有關Helia的家庭支援計
劃。

LMI如何運作



LMI由貸款機構安排，使他們能夠在置業人士拖欠貸款而且房產出售所得不足以支付全部欠款（包括貸款和出售成本）時得到保障。任何未能收回的金額稱為差額。

透過降低貸款機構的風險，LMI讓置業人士能夠以低於20%首期購入房屋。

LMI如何支持置業人士及貸款機構

有LMI的情況	
以較低的首期購買房屋（少於20%）	<ul style="list-style-type: none"> 置業人士：最低僅需5%首期（加上額外的前期費用），即可提早進入房地產市場 貸款機構：能更安心批出較低首期的物業貸款
如果財務狀況改變	<ul style="list-style-type: none"> 置業人士：及早聯繫貸款機構申請財務困難支援 貸款機構：LMI提供商提供貸款機構困難援助計劃
如果置業人士未能按期還款且物業被出售	<ul style="list-style-type: none"> 置業人士：LMI提供商可能會在出現差額的情況下尋求追討物業貸款的任何剩餘債務 貸款機構：從LMI提供商收到理賠款項

如需更多有關困難援助的資訊，請瀏覽 helia.com.au



常見問題解答

LMI適合哪些人？

LMI幫助符合資格的置業人士以低於20%的首期更早進入房地產市場，包括首次置業者、投資者、以租養貸人士、升級換屋者和重新貸款者。

為何考慮LMI？

LMI向來被視為一項應避免的額外費用。雖然會增加房屋貸款的成本，但許多置業者正利用這種方式更快購買房產，而不是花幾年時間存更多的首期。

LMI是否可退款？

如果置業者在首兩年內還清貸款，可能合資格獲得退還部分LMI費用。

保單年期	退款百分比
不足一年	40%
1-2年	20%

退款資格和金額因保單而異。若未按時還款或拖欠貸款，則不適用退款。

如果財務狀況改變會怎樣？

房屋貸款變更

房屋貸款變更是指置業者向現有貸款機構進行再融資或變更其房屋貸款安排。

如果置業者僅增加貸款金額（稱為額外貸款或追加貸款），則需支付新的LMI費用。原貸款開始時已支付的LMI保費將可獲抵免，置業者需支付差額或最低金額。

如果該變更涉及其他事項，例如更換用作房屋貸款擔保的物業，則置業人士或可獲有限退款。貸款機構能夠告知是否設有退款選項。

財務困難

如果置業者遇到財務困難，應及早聯繫貸款機構。有不同的解決方案可幫助置業者在遇到財務困難時保留物業。

免責聲明：

按揭保險（LMI）為保障信貸提供者的保險，而非為置業者提供，亦不能直接提供給置業者。須符合資格標準、條款及細則。

本資料概要所含資訊為一般性資訊。此內容不構成法律、稅務、信貸或財務建議，且未針對置業者的具體情況調整。置業者應考慮自身情況，並在做出可能影響其財務狀況的任何決定前，諮詢專業顧問的意見。任何關於報告或數據的引用僅供一般資訊參考，可能不適用於個別情況。

Helia Insurance Pty Limited's（「Helia」）並不作為信貸提供者提供或從事信貸活動，除非其作為受讓人就提供LMI產品進行有限的信貸活動，或根據代位權原則作為信貸提供者提供LMI產品。本資料概要中提供的資訊並不指涉任何特定信貸提供者的信貸合約。