



Pinjaman Rumah Kadar Tetap

Dengan AIA, anda kini boleh menikmati kadar tetap yang rendah untuk jangka panjang bagi keseluruhan tempoh pinjaman demi meringankan komitmen kewangan serta merealisasikan rumah impian anda.

**Tiada Turun
Naik Kadar
Asas!**
Ansuran Tetap

**Kos
Pemindahan
Sifar!**
Penilaian, Yuran
Guaman dan Duti
Stem percuma

**Kadar Tetap
Berperingkat
yang
Kompetitif!**
Untuk memenuhi
keperluan
kewangan anda

**Fleksibiliti
Untuk
Membayar
Lebih!**
Notis tidak diperlukan

*Tertakluk pada terma dan syarat.

Hubungi kami di: 1300-88-1899 / my.loan@aia.com

untuk Pemeriksaan Kelayakan Gadai Janji dan mencari penyelesaian untuk meringankan beban kewangan anda.

AIA - Pilihan pinjaman perumahan anda yang lebih bijak.

aia.com.my



**RINGKASAN PRODUK – PINJAMAN PERUMAHAN KADAR TETAP AIA***(Mulai 1 Oktober 2025)***Pasaran Kediaman Utama (Hartanah siap atau dalam pembinaan)****- Pembelian terus daripada pemaaju****(Tersedia untuk pakej Kos Pemindahan Sifar & Kos Pemindahan Bukan Sifar)**

Gred	Peringkat 1 (Tahun 1 – 4)	Peringkat 2 (Tahun ke-5 dan seterusnya)
A	3.70% p.a.	5.00% p.a.
B	3.90% p.a.	5.00% p.a.
C	4.20% p.a.	5.00% p.a.
D	4.60% p.a.	5.05% p.a.

Pasaran Kediaman Sekunder (Hartanah siap) - Pembelian atau Pembiayaan Semula**(Tersedia untuk Pakej Kos Pemindahan Sifar dan Kos Pemindahan Bukan Sifar)**

Gred	Peringkat 1 (Tahun 1 – 2)	Peringkat 2 (Tahun 3 – 4)	Peringkat 3 (Tahun ke-5 dan ke seterusnya)
A	3.50% p.a.	4.15% p.a.	4.95% p.a.
B	3.70% p.a.	4.40% p.a.	5.00% p.a.
C	4.00% p.a.	4.65% p.a.	5.00% p.a.
D	4.40% p.a.	4.90% p.a.	5.05% p.a.

Pakej pinjaman lain untuk hartanah kediaman yang lengkap sahaja:

Peringkat Tunggal	Jenis Pakej
5.00% p.a.	Kos Pemindahan Bukan Sifar

Terma-terma dan syarat-syarat:

- 1) Tawaran kadar diatas akan ditentukan oleh skor risiko kredit Gadai Janji AIA dan akan digredkan berdasarkan kesihatan kewangan pelanggan semasa permohonan.
- 2) Amaun pinjaman minima adalah RM150,000.00.
- 3) Margin pembiayaan untuk pembelian adalah sehingga 90% daripada Perjanjian Jual & Beli atau Nilai Pasaran Terbuka, yang mana lebih rendah.
- 4) Margin pembiayaan untuk pembiayaan semula adalah sehingga 80% daripada Nilai Pasaran Terbuka.
- 5) Margin pembiayaan untuk pembelian bagi warga asing termasuk residen tetap (PR) dan bukan residen akan mengikut garis panduan yang sedia ada. Ini termasuk permohonan bersama dengan residen warganegara Malaysia jika pendapatan warga asing / PR / bukan residen diperlukan untuk memenuhi syarat.

- 6) Tempoh Terkunci ialah 3 tahun bagi pakej Kos Pemindahan Bukan Sifar (NZMC) dan 5 tahun untuk pakej Kos Pemindahan Sifar (ZMC), dari tarikh pengeluaran pertama daripada semua atau mana-mana bahagian Kemudahan tersebut.
- 7) Fi prabayaran sebanyak 0.62% per tahun daripada jumlah pinjaman yang diluluskan akan dikenakan dan ditanggung oleh peminjam jika peminjam menebus atau menyelesaikan Kemudahan tersebut dalam Tempoh Terkunci. Fi prabayaran yang dikenakan akan dikira dan dikenakan bayaran berdasarkan jumlah bilangan tahun Tempoh Terkunci. Fi prabayaran akan dikecualikan selepas tamat Tempoh Terkunci. Fi prabayaran akan dikenakan walaupun pinjaman perumahan tersebut ditebus atau diselesaikan melalui simpanan sendiri dan/atau penjualan hartanah dan/atau pengeluaran daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP).
- 8) Tambahan kepada fi prabayaran, untuk pakej ZMC, pelanggan dikehendaki membayar semula AIA untuk semua fi, kos dan apa jua perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada fi penilaian, duti setem, dan kos guaman atas dasar peguamcara dan anakguam yang ditanggung oleh AIA berkaitan dengan pinjaman sekiranya pinjaman tersebut telah ditebus atau diselesaikan dalam Tempoh Terkunci tersebut.
- 9) Hanya terpakai kepada pemegang insurans AIA Hayat sedia ada atau baharu / AIA MRTA baharu sahaja.
 - Polisi Hayat AIA atau MRTA yang baru berkuatkuasa mesti diserahkan semasa penyerahan Surat Tawaran yang telah diterima. Sekiranya Polisi AIA pelanggan ditolak atas apa jua alasan atau mereka gagal untuk mengambil mana-mana Polisi AIA, AIA berhak untuk menukar atau menaikkan kadar faedah sehingga kadar maksimum sebanyak 5.05% per tahun.
 - Pada dasar upaya, jumlah diinsuranskan sebaiknya sama dengan jumlah pinjaman.
 - Untuk peminjam bersama, adalah wajib sekurang-kurangnya salah seorang daripada peminjam menjadi pemegang polisi AIA (Hayat / MRTA baharu sahaja) untuk memenuhi syarat.

Nota:

- a) Kos Pemindahan Sifar – Fi Penilaian, fi guaman, duti setem, pengeluaran berkaitan dengan pinjaman akan ditanggung oleh AIA Bhd.
- b) Perlantikan peguamcara bagi pakej Kos Pemindahan Sifar (ZMC) hanya boleh dilantik oleh AIA.
- c) Peguamcara Perjanjian Jual Beli dan Peguamcara Perjanjian Pinjaman mesti tidak boleh sama untuk hartanah yang telah siap / didalam pembinaan yang dibeli terus daripada pemaju.
- d) Semua peguamcara Pinjaman yang dilantik mesti diluluskan oleh AIA.
- e) Hartanah yang dikawalselia oleh Akta Pemajuan Perumahan (HDA) boleh dianggap sebagai hartanah kediaman.
- f) Terma-terma dan syarat-syarat adalah terpakai.

Margin Pembiayaan (MoF)

- MoF adalah berdasarkan Nilai Pasaran Terbuka (OMV) atau harga belian yang mana lebih rendah untuk pembelian baru.
- OMV adalah berdasarkan Laporan Penilaian yang disediakan oleh panel-panel penilai AIA.
- MoF adalah sehingga 90%* untuk Pembelian Baru dan sehingga 80% untuk kes-kes pembiayaan semula.

**Bagi Warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia.*

Tempoh Pinjaman: Sehingga 35 tahun atau 70 tahun yang mana lebih awal*

**Bagi Warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia.*

Nilai Pasaran Minima: RM 200,000.00

Siapa layak memohon?

- Penduduk Individu warganegara Malaysia
- Bagi yang Bekerja Sendiri - Perniagaan telah ditubuhkan sekurang-kurangnya 3 tahun dan dalam tempoh 3 tahun tersebut telah beroperasi dengan berkeuntungan.
- Warga asing (bukan dibawah negara yang disanksi) / Residen tetap (PR) / Bukan residen:
 - Terhad kepada pembiayaan pembelian hartanah sahaja.
 - Warga asing / PR mesti sebaiknya telah menetap dan bekerja di Malaysia sekurang-kurangnya selama 3 tahun dengan permit kerja yang sah.
 - Jika berkahwin dengan seorang warganegara Malaysia, pasangan dikehendaki menjadi pemohon bersama.

Terma-terma dan syarat-syarat lain

- Polisi Hayat AIA dan/atau Jaminan Tempoh Pengurangan Gadai Janji AIA (MRTA) adalah disyorkan.
- Insurans pemilik rumah adalah wajib. Polisi insurans pemilik rumah AIA ke atas hartanah adalah dicadangkan.
- Bagi hartanah tanpa tanah, sesalinan polisi induk dengan AIA Bhd. yang disahkan sebagai pemegang gadai janji / pemegang gadaian mesti diserahkan kepada AIA atas dasar tahunan.

Tempoh Terkunci

- Tempoh Terkunci: 3 tahun untuk pakej NZMC dan 5 tahun untuk pakej ZMC dari tarikh pengeluaran pertama daripada semua atau mana-mana bahagian Kemudahan tersebut.
- Fi prabayaran sebanyak 0.62% per tahun daripada jumlah pinjaman yang diluluskan akan dikenakan dan ditanggung oleh peminjam jika peminjam menebus atau menyelesaikan Kemudahan tersebut dalam Tempoh Terkunci. Fi prabayaran yang dikenakan akan dikira dan dikenakan bayaran berdasarkan jumlah bilangan tahun Tempoh Terkunci, sepertimana yang ditunjukkan di bawah:
[Kemudahan Pinjaman penuh yang diluluskan x 0.62% x Jumlah Tempoh Terkunci Tahunan = Fi Prabayaran]
- Fi prabayaran akan dikecualikan selepas Tempoh Terkunci telah luput.
- Fi prabayaran akan dikenakan walaupun pinjaman tersebut ditebus atau diselesaikan melalui simpanan sendiri, pengeluaran daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan/atau penjualan hartanah.
- Bagi pakej ZMC, peminjam dikehendaki membayar semula AIA untuk semua fi, kos dan apa jua perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada fi penilaian, duti setem, dan kos guaman atas dasar peguamcara dan anakguam yang ditanggung oleh AIA berkaitan dengan pinjaman sekiranya pinjaman tersebut telah ditebus atau diselesaikan dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pengeluaran pertama. Ini adalah secara tambahan kepada kesemua fi prabayaran yang dikenakan oleh AIA. Fi ini akan dikecualikan setelah lengkap tempoh 5 tahun daripada pengeluaran pertama.

Hartanah yang Dibiayai

Hartanah Kediaman yang telah siap.

- Dengan Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan (CCC).
- Lokasi boleh dipertimbangkan jika kawasan itu berada di bawah status Majlis Perbandaran (Bandar) mengikut budibicara AIA.
- Bagi tanah pegangan pajakan, pajakan tanah yang belum tamat tempoh mesti sekurang-kurangnya 30 tahun selepas menolak tempoh pinjaman dengan baki pajakan pinjaman. Kecuali Kuching, ia mestilah sekurang-kurangnya 15 tahun dan atas permohonan pajakan tanah mesti sekurang-kurangnya 21 tahun.
- Tertakluk kepada faktor kebolehpasaran minimum yang diperlukan iaitu 6.0 oleh panel penilai AIA.

Tidak termasuk hartanah kediaman yang terletak di tanah runtuh / tanah dituntut semula / kawasan terdedah kepada banjir / kolam pengoksidaan / stesen janakuasa, persimpangan-T, tanah tebus guna, tanah orang asli dan Tanah Rizab Melayu.

Hartanah dalam pembinaan - tersedia dalam senarai panel pemaju-pemaju dan projek-projek yang telah diluluskan oleh AIA.

Laman web: www.aia.com.my

E-mel: my.loan@aia.com

Talian Khidmat Pelanggan: 1300 88 1899

Nota: Kadar faedah yang ditawarkan akan bergantung kepada pakej semasa yang ditawarkan dan akan berubah dari semasa ke semasa. AIA boleh dari semasa ke semasa mengenakan terma tambahan atau mengubah terma mengikut budi bicaranya. Terma-terma dan syarat-syarat lain adalah terpakai.



RINGKASAN PRODUK - PINJAMAN KEDAI KADAR TETAP AIA

(Mulai 1 Oktober 2025)

Pasaran Komersil (Hartanah siap atau dalam pembinaan) – Pembelian atau Pembiayaan Semula (Tersedia untuk Pakej Kos Pemindahan Sifar & Kos Pemindahan Bukan Sifar)			
Gred	Peringkat 1 (Tahun 1 – 2)	Peringkat 2 (Tahun 3 – 4)	Peringkat 3 (Tahun ke-5 dan seterusnya)
A	4.40% p.a.	5.15% p.a.	5.95% p.a.
B	4.65% p.a.	5.40% p.a.	6.00% p.a.
C	4.95% p.a.	5.65% p.a.	6.00% p.a.
D	5.35% p.a.	5.90% p.a.	6.05% p.a.

Terma-terma dan syarat-syarat:

- 1) Tawaran kadar di atas akan ditentukan oleh skor risiko kredit Gadai Janji AIA dan akan digredkan berdasarkan kesihatan kewangan pelanggan semasa permohonan.
- 2) Amaun pinjaman minima adalah RM300,000.00.
- 3) Margin pembiayaan untuk pembelian adalah sehingga 80% daripada Perjanjian Jual & Beli atau Nilai Pasaran Terbuka, yang mana lebih rendah.
- 4) Margin pembiayaan untuk pembiayaan semula adalah sehingga 70% daripada Nilai Pasaran Terbuka.
- 5) Margin pembiayaan untuk pembelian bagi warga asing termasuk residen tetap (PR) dan bukan residen akan mengikut garis panduan yang sedia ada. Ini termasuk permohonan bersama dengan residen warganegara Malaysia jika pendapatan warga asing / PR / bukan residen diperlukan untuk memenuhi syarat.
- 6) Tempoh Terkunci ialah 3 tahun untuk pakej Kos Pemindahan Bukan Sifar (NZMC) dan 5 tahun untuk pakej Kos Pemindahan Sifar (ZMC), dari tarikh pengeluaran pertama daripada semua atau mana-mana bahagian Kemudahan tersebut.
- 7) Fi prabayaran sebanyak 0.62% per tahun daripada jumlah pinjaman yang diluluskan akan dikenakan dan ditanggung oleh peminjam jika peminjam menebus atau menyelesaikan Kemudahan tersebut dalam Tempoh Terkunci. Fi prabayaran yang dikenakan akan dikira dan dikenakan bayaran berdasarkan jumlah bilangan tahun Tempoh Terkunci. Fi prabayaran akan dikecualikan selepas tamat Tempoh Terkunci. Fi prabayaran akan dikenakan walaupun pinjaman kedai tersebut ditebus atau diselesaikan melalui simpanan sendiri dan/atau penjualan hartanah.
- 8) Tambahan kepada fi prabayaran, untuk pakej ZMC, pelanggan dikehendaki membayar semula AIA untuk semua fi, kos dan apa jua perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada fi penilaian, duti setem, dan kos guaman atas dasar peguamcara dan anakguam yang ditanggung oleh AIA berkaitan dengan pinjaman sekiranya pinjaman tersebut telah ditebus atau diselesaikan dalam Tempoh Terkunci tersebut.
- 9) Hanya terpakai kepada pemegang insurans AIA Hayat sedia ada atau baharu / AIA MRTA baharu sahaja.
 - Polisi Hayat AIA atau MRTA yang baru berkuatkuasa mesti diserahkan semasa penyerahan Surat Tawaran yang telah diterima. Sekiranya Polisi AIA pelanggan ditolak

atas apa jua alasan atau mereka gagal untuk mengambil mana-mana Polisi AIA, AIA berhak untuk menukar atau menaikkan kadar faedah sehingga kadar maksimum sebanyak 6.05% per tahun.

- Pada dasar upaya, jumlah diinsuranskan sebaiknya sama dengan jumlah pinjaman.
- Untuk peminjam bersama, adalah wajib sekurang-kurangnya salah seorang daripada peminjam menjadi pemegang polisi AIA (Hayat / MRTA baharu sahaja) bagi memenuhi syarat.

Nota:

- a) Kos Pemindahan Sifar – Fi Penilaian, fi guaman, duti setem, pengeluaran berkaitan dengan pinjaman akan ditanggung oleh AIA Bhd.
- b) Perlantikan peguamcara pakej Kos Pemindahan Sifar (ZMC) hanya boleh dilantik oleh AIA.
- c) Peguamcara Perjanjian Jual Beli dan Peguamcara Perjanjian Pinjaman mesti tidak boleh sama untuk hartanah yang telah siap / didalam pembinaan yang dibeli terus daripada pemaju.
- d) Semua Peguamcara Pinjaman yang dilantik mesti diluluskan oleh AIA.
- e) Terma-terma dan syarat-syarat adalah terpakai.

Margin Pembiayaan (MoF)

- MoF adalah berdasarkan Nilai Pasaran Terbuka (OMV) atau harga belian yang mana lebih rendah untuk pembelian baru.
- OMV adalah berdasarkan Laporan Penilaian yang disediakan oleh panel-panel penilai AIA.
- MoF adalah sehingga 80%* untuk Pembelian Baru dan sehingga 70% untuk kes-kes pembiayaan semula.

**Bagi Warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia.*

Tempoh Pinjaman: Sehingga 30 tahun atau 65 tahun yang mana lebih awal*

**Bagi Warganegara Malaysia yang menetap di Malaysia.*

Nilai Pasaran Minima: RM500,000.00

Siapa layak memohon?

- Penduduk Individu warganegara Malaysia
- Bagi yang Bekerja Sendiri - Perniagaan telah ditubuhkan sekurang-kurangnya 3 tahun dan dalam tempoh 3 tahun tersebut telah beroperasi dengan berkeuntungan.
- Warga asing (bukan dibawah negara yang disanksi) / Residen tetap (PR) / Bukan residen:
 - Terhad kepada pembiayaan pembelian hartanah sahaja.
 - Warga asing / PR mesti sebaiknya telah menetap dan bekerja di Malaysia sekurang-kurangnya selama 3 tahun dengan permit kerja yang sah.
 - Jika berkahwin dengan seorang warganegara Malaysia, pasangan dikehendaki menjadi pemohon bersama.

Terma-terma dan syarat-syarat lain

- Polisi Hayat AIA dan/atau Jaminan Tempoh Pengurangan Gadai Janji AIA (MRTA) adalah disyorkan.
- Insurans Kebakaran Komprehensif ke atas hartanah tersebut mesti dilindungi secukupnya oleh polisi kebakaran Komersil AIA.

Tempoh Berkunci

- Tempoh Berkunci: 3 tahun untuk pakej NZMC dan 5 tahun untuk pakej ZMC dari tarikh pengeluaran pertama daripada semua atau mana-mana bahagian Kemudahan tersebut.
- Fi prabayaran sebanyak 0.62% per tahun daripada jumlah pinjaman yang diluluskan akan dikenakan dan ditanggung oleh peminjam jika peminjam menebus atau menyelesaikan Kemudahan tersebut dalam Tempoh Berkunci. Fi prabayaran yang dikenakan akan dikira dan dikenakan bayaran berdasarkan jumlah bilangan tahun Tempoh Berkunci, sepertimana yang ditunjukkan di bawah:
[Kemudahan Pinjaman penuh yang diluluskan x 0.62% x Jumlah Tempoh Berkunci Tahunan = Fi Prabayaran]
- Fi prabayaran akan dikecualikan selepas Tempoh Berkunci telah luput.
- Fi prabayaran akan dikenakan walaupun pinjaman tersebut ditebus atau diselesaikan melalui simpanan sendiri dan/atau penjualan hartanah.
- Bagi pakej ZMC, peminjam dikehendaki membayar semula AIA untuk semua fi, kos dan apa jua perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada fi penilaian, duti setem, dan kos guaman atas dasar peguamcara dan anakguam yang ditanggung oleh AIA berkaitan dengan pinjaman sekiranya pinjaman tersebut telah ditebus atau diselesaikan dalam tempoh 5 tahun dari tarikh pengeluaran pertama. Ini adalah sebagai tambahan kepada kesemua fi prabayaran yang dikenakan oleh AIA. Fi ini akan dikecualikan setelah lengkap tempoh 5 tahun daripada pengeluaran pertama.

Hartanah yang Dibiayai

Hartanah Komersil yang telah siap.

- Dengan Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan (CCC).
- Lokasi boleh dipertimbangkan jika kawasan itu berada di bawah status Majlis Perbandaran (Bandar) mengikut budibicara AIA.
- Bagi tanah pegangan pajakan, pajakan tanah yang belum tamat tempoh mesti sekurang-kurangnya 50 tahun selepas menolak tempoh pinjaman dengan baki pajakan pinjaman.
- Tertakluk kepada faktor kebolehpasaran minimum yang diperlukan iaitu 6.5 oleh panel penilai AIA.
- Kilang-kilang adalah dikecualikan.

Tidak termasuk hartanah komersial yang terletak di tanah runtuh / tanah dituntut semula / kawasan terdedah kepada banjir / kolam pengoksidaan / stesen janakuasa, tanah tebus guna, tanah orang asli, Tanah Rizab Melayu dan status Bumi lot atau faktor-faktor negatif lain yang boleh menjejaskan nilai pasaran terbuka.

Hartanah dalam pembinaan - tersedia dalam senarai panel pemaju-pemaju dan projek-projek yang telah diluluskan oleh AIA.

Laman web: www.aia.com.my

E-mel: my.loan@aia.com

Talian Khidmat Pelanggan: 1300 88 1899

Nota: Kadar faedah yang ditawarkan akan bergantung kepada pakej semasa yang ditawarkan dan akan berubah dari semasa ke semasa. AIA boleh dari semasa ke semasa mengenakan terma tambahan atau mengubah terma mengikut budi bicaranya. Terma-terma dan syarat-syarat lain adalah terpakai.