

港人大灣區置業 五大須知

粵港澳大灣區建設領導小組於2019年11月在北京會議上，通過16項惠港新措施。其中包括豁免港人在大灣區9個城市買樓限制，港人在當地買樓可享與內地居民同等待遇。

然而，港人在內地買樓需要準備什麼文件？如何辦手續？廣東正大聯合律師事務所合夥人律師袁曉梅曾兼任香港工聯會廣州服務中心法律顧問，為在粵港人提供法律諮詢建議具豐富經驗。以下透過問答，解答港人在大灣區買樓疑惑。



■袁曉梅曾為香港工聯會廣州服務中心法律顧問，為在粵港人提供法律諮詢建議，具豐富經驗。



■大灣區16項惠港措施，有助港人進一步到大灣區置業。圖為大灣區9個城市之一深圳市中心。

境內無房均可置業

問：港人在大灣區置業最新政策有哪些？與過去相比如何？

答：在「惠港16條」措施當中，有一條是關於港人在大灣區9個內地城市購房與當地居民享有同等待遇政策。新政策與過去最大變化就是豁免港人在當地居住、學習或工作年限證明，以及繳納個人所得稅和購買社保這些條件限制。

今後港人只需要持港澳身份證和港澳地區居民來往內地通行證（回鄉證），且在大陸境內無房，就可跟當地居民一樣購買一套自住住宅。

問：港人在大灣區9市購房具體流程，簽約、領取房產證等流程需要哪些材料？

答：購房條件放寬，港人購房之初僅需提供港澳身份證和港澳居民來往內地通行證（回鄉證）即可。

然後，首先與開發商先簽訂《認購書》或直接簽訂《商品房預售合同》或《商品房銷售合同》。當然，簽訂合同之前，一定要查看五證：國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、商品房預售（銷售）許可證。

接着是辦理合同登記備案手續，之後就

等竣工交房。交房時開發商會同時告知購房人繳納維修基金，然後再根據住宅面積實測表、竣工驗收備案表、分戶驗收記錄表，辦理《房屋所有權證》。這時候購房者如需調查房屋的建築質量，還可查驗房地產商的《工程驗收證》。

一般情況下，開發商通常都約定在交房後的90天內為準業主辦理產權證。當然在辦「小確權」之前，開發商一定要先辦理初始登記，也就是「大確權」將產權先辦理在開發商名下。

內地開戶兩地轉換

問：港人購房怎樣付款或按揭？

答：港人在大灣區購房，一次性付款或按揭都可以。

購房款在香港的話，首先要在香港銀行擁有賬戶，然後憑《認購書》或《購房合同》去內地銀行開設一個賬戶，再通過兩地賬戶由銀行將款項轉換成人民幣（可能收取手續費），接着便可從內地賬戶直接付款給開發商。

購房款在內地的話，直接以與當地居民無異的方式支付給開發商。

如果做銀行按揭，按現有政策可分別在內地和香港銀行做按揭。

在內地銀行做按揭，基本與當地居民條件一樣，只要年滿18歲、不超過60歲的人士都可以申請。需要文件基本上包括：申請人身份證明材料（回鄉證、港澳身份證）；還款能力證明材料（收入證明）；購房合同、首付款證明材料（包括購房首付款發票、銀行轉賬憑據，或售房人相應存款賬戶進賬明細或專用賬戶存入資金的證明等）；貸款申請書。如果是已婚人士，還需要提供婚姻證明文件。

在貸款購房方面，2017年11月後，港澳同胞可以使用住房公積金貸款購房。

問：港人置業有哪些常見問題？

答：眾多個案中，有港人因不符合內地購房條件，聽信了售樓人員的話，聯合多個不符合購房條件的港人在內地註冊公司，個人以公司名義購買非住宅性質公寓、寫字樓，這樣今後房屋只能登記在公司名下，房

屋如果不在自己名下、不受自己控制，這會有很大的風險，所以建議港人在內地置業時，對相關政策和風險不可不知，更加不可明知不可為但認為有其他途徑可行。

無限出租留意稅項

問：港人灣區置業後，所購房產多長時間可用於出售或出租？

答：大灣區房屋限購政策由各市相關部門分別制定，例如廣州限售政策是2017年出台，規定是購買滿2年後可出售；而深圳是2018年出台政策，規定購買滿3年可出售。具體到每套房屋的限售時間，可查看該房屋房產證上的限售時間，只要超出限售時間之後便可進行售賣。

如果是房產證上沒有標明限售時間的，即說明該房屋是在當地限售政策出台之前辦理的房產證，該房屋則不受限售時間限制，可直接進行售賣。

至於所購房產的出租，目前大灣區內地9市均未有相關限制，但需要留意房屋出租時涉及的所得稅問題。

深圳最貴 每米5.6萬

根據REA集團公布的2019上半年香港房地產前景問卷調查結果顯示，接近40%受訪者打算在大灣區置業。其中，中山、佛山和廣州受歡迎程度排名前三，因為中山市處於大灣區核心地理位置，所以最受歡迎。

43%擬中山置業

另有43%受訪者表示打算到中山置業；位居第二的是佛山，有38%；廣州位居第三有30%。

樓價方面，2020年每平方米單價中山平均在11,000至12,000元（人民幣，下同）之間。佛山平均在13,000至14,000元之間。而廣州的則更高一些，平均價在33,000元左右。深圳最高平均大概在56,000元左右。

未來房價趨勢方面，雖然因為政

策利好一定程度會刺激房價，但總的來說政府對房價的調控仍在發揮作用，大灣區的9個內地城市，除了有的城市原先因為房價在窪地可能會有所上漲外，深圳、廣州這樣的城市，房價基本還是會保持一個穩定的水平。



■約43%港人有意到中山置業，圖為中山岐江河。

詞彙解釋

| | |
|--------------|---|
| 大確權 | 在商品房買賣中，開發商已按規定辦理了樓盤初始確權登記，領取《房地產權屬證明書》，確認樓盤權屬人是該開發商。 |
| 小確權 | 開發商領取樓盤《房地產權屬證明書》後，依照規定為購房者申請辦理過戶轉移登記，核發《房地產權證》過程。 |
| 非住宅性質公寓 | 即商業型公寓，水電收費標準均按照商用標準，不能辦理戶口遷移手續。 |
| 地五證 | |
| 國有土地使用證 | 證明土地使用者使用國有土地法律憑證，受法律保護。 |
| 建設用地規劃許可證 | 建設單位在向土地管理部門申請徵用、劃撥土地前，經城市規劃部門確認項目位置和範圍符合法定憑證。沒有此證的用地單位屬非法用地，售房行為屬非法，不能領取房地產權屬證件。 |
| 建設工程規劃許可證 | 建設工程符合城市規劃要求的法律憑證，是建設中接受監督檢查時法定依據。沒有此證的建設單位，其工程建築是違章建築，不能領取房地產權屬證件。 |
| 建設工程施工許可證 | 建築施工單位符合各種施工條件、允許開工批准文件，是建設單位施工法律憑證，也是房屋權屬登記主要依據之一。沒有施工許可證項目均屬違章建築，不受法律保護。 |
| 商品房預售（銷售）許可證 | 是市、縣人民政府房地產行政管理部門允許房地產開發企業銷售商品房的批准文件。 |