



▲李海文提醒港人，千萬不要為投資「鋌而走險」去犯法。
資料圖片



- 一 70年產期屆滿後將自動續期
- 二 婚前父母幫助購買房產屬於個人財產
- 三 不需解除按揭可以直接過戶
- 四 屋苑公眾部分獲得收益，屬屋苑業主共同所有
- 五 購買二手物業需付中介費
- 六 有居住權的物業不能出租，居住權人可無償使用該物業
- 七 因賣方原因導致房產無法過戶，買家可解除合同

民法典部分房地產新規

正順好房副總裁李海文指出，很多香港人在香港以外投資，都忘記了一個重要問題，就是遵守當地法例，「去到邊就要守邊度嘅法」。他建議港人內地投資時，應該更多了解內地法例，例如入咗內地就要守內地法例，唔可以用香港習慣去考慮內地法例」。他建議港人內地投資時，應該更多了解內地法例，例如更多了解《民法典》內容，對真正融入大灣區生活也有幫助。

已婚買家需提供配偶資料

他舉例，內地不少城市以家庭為單位限購，因此已婚買家必須提交「另一半」的資料，以核對是否有資格購買，但不少港人在不良代理的慾望下，或為求方便，卻假稱單身購房，「其實都有發展商要求買家書面宣誓自己係單身，如果被發現係假宣誓，就可能觸犯內地的欺詐罪」。因此，李海文提醒港人，千萬不要為投資而「鋌而走險」去犯法，「無資格買就唔好買」。

此次《民法典》中新設立有關「居住權」的新規定，當中提到，若業主與住戶簽定「居住權」合同，則住戶「對他人的住宅享有佔有、使用的用益物權，以滿足生活居住的需要。」李海文解釋，即房主可以通過合同或者遺囑，賦予任意一個人居住權，這個人可以一直住在這套房，直到合同失效，或者該人死亡為止，否則房主不能收回該房產。此外，帶有居住權的房子，不能出租（另有約定的除外），居住權不能轉讓、繼承。因此，李海文提醒港人，日後購買內地二手房時，交易前除以往要先查明房屋的權屬、司法查封、設立抵押外，還必須注意查詢房屋是否登記有居住權。因為新房東不能趕走居住權人，避免購房後不能入住、出租的風險。

繼承人可申訴完成交易

另外，《民法典》總則第七條中提到，「民事活動應該遵循誠信原則，秉持誠實，恪守承諾」，表面看似乎與買樓投資關係不大，但李海文指出，港人可根據此條約，在購買二手房時要求業主、代理聲明單位是否「凶宅」。如果買家發現原業主及代理隱瞞凶宅資料，可控告業主要求取消交易並申訴賠償，「呢個已經有個案發生過」。另外，如果房產交易未完成時買家離世，以前也沒有法制保證，現在可以用繼承人身份去申訴，繼續完成交易。總體而言，李海文認為港人投資時，應該多了解當地法律，除了避免誤踏法網外，也可以保障自己的權益。



▲一些找換店利用資金掉換為港人匯款，有機會令其內地銀行戶口被凍結。

資金掉換 小心凍結戶口

小資料

李海文稱，不少找換店因匯價較高又方便而受很多港澳朋友歡迎，不過一些找換店的匯款操作，其實並沒把客人的錢直接匯入或匯出內地，而是同時在內地找到想將資金轉到香港的人，然後把兩人的資金互換，內地客的錢轉到港客指定的內地銀行戶口，港客的錢也轉賬到內地客指定的香港戶口，雙方的錢都沒有離境，也沒有結匯，卻做到匯款的效果。

這種資金掉換的方法，看似沒有任何漏洞，但亦很可能是用家銀行戶口凍結原因，因為這樣的動作需視乎對方的資金來源是否正途，有否被公安、人行等部門鎖定為有問題個案。

如果懷疑或確實資金有問題，而「他的錢直接轉到你戶口，內地公安就向法院申請凍結你的戶口」。



富足家庭教與練
林昶恒 (Alvin)

上星期我為一位專科醫生進行理財規劃，雖然是專業人士，但他自言不懂理財，所以絕大部分資金都是存放在銀行賺取低微利息。而他最大疑問是不知怎樣選擇理財產品。我認為以下三句說話對初學投資理財的人士最重要。

1、贏人先要贏自己

這是我時常說的一句說話，意思是假如想運用財富賺取更多財富，俗

話說「錢搵錢」，首要是先管理好自己，包括行為和心態。

「行為」的意思是需要執行開源節流，開源大部分從工作收入得來，一般人甚少發生收入突然大幅上升的情況，在今天的經濟環境，甚至乎保持現有收入已是一種挑戰，所以開源並非容易做到。相反，我認為節流的可控性較高。個人及家庭支出可以分為三大類，分別是必要、需要和想要。

「必要」支出是一定不能沒有的花費，例如維持生命的飲食和必需支付的交通費等。

「需要」和生活質素有關，為了提高生活質素而令到支出增加。同樣

以食物和交通費為例子，為了令生活能更加方便，不少人選擇多花費來獲得外賣和叫車服務，有些時候受環境因素限制而無可厚非，但當習慣了便會誤解需要等同必要，結果是花費大了而不知。

「想要」是對生活有更高期望的想法，支出當然更大了。當你有好的節流習慣，可理財及投資的資金自然增加，亦有更多工具可選擇。

至於心態是包括對回報的期望及相信運氣的程度，我聽過不少初學投資理財失敗的例子，都是先有很快獲得短期利潤的成功經驗，但之後因對金錢的期望更進取以結果罔顧了風

險，不單止將以往累積的儲蓄及利潤化掉，更有機會因過度進取而借貸並導致財政陷入危機。所以需要學習的投資理財知識並非有什麼方法能夠短期獲取大額收益，反而要清楚現實是不會存在低風險、高回報及能快速獲利的產品，沒有不切實際的期望，便沒有不能達到的目標。

2、財不入急門

重點當然是告訴大家不要時常想着「搵快錢」，所有投資理財計劃都應該按未來需要現金流的時間來規劃，有了具體時間表才知什麼工具適合。一般來說，計劃期越長，需要資金的迫切性越低，自然可承擔的風險

較低，代表能選擇的工具的風險可以較高；相反，在中、短期必須收到的收益便要嚴格控制投資資產的風險。所以大家需要的是一個投資理財組合，配置亦要隨時時間而調整。

3、投資自己保證回報最高

不希望接收錯誤訊息便要學習什麼是正確投資理財觀念和方法，學習要與時並進，但過於複雜的產品及策略便要小心防範，因最大的風險是不知道有什麼風險，有機會不妨多看我的分享增值。

(作者為家庭理財教育學會會長及認可理財教練，任何查詢可發電郵到alvinlam@ffeicom.hk)

理解《民法典》 北上買樓更安心

二手交易看清居住權 隱瞞凶宅可申訴



銀行與發展商匯款流程分別

銀行匯款流程：

- 買家向內地銀行提供商品房的買賣合約及網簽合約、不動產登記證明、預告登記證或者房產證，申請人個人資料
- 申請人在香港銀行匯款時註明，款項是支付給指定發展商或房地產公司
- 待款項結匯後，超過5萬美元的要馬上轉給收款人

發展商匯款流程：

- 買家支付首期
- 支付首期後才簽署買賣合約及網簽合約

匯款瓶頸亟待打通

不少港人在內地置業，遇到最大的困難就是如何匯款至內地，甚至有人因使用地下錢莊，而被凍結銀行戶口。李海文解釋，其實買樓匯款有合法渠道，但因為「雞先定蛋先的問題，令到渠道不通」，他呼籲兩地政府盡快正視有關問題，正式打通購房渠道。

李海文指出，目前港人匯款至內地銀行，會被要求款項「不能用於買房、房貸還款、購買理財、基金、證券等金融投資」，也不支持「用於提現、轉賬和信用卡還款」，換言之，該筆款項只能作網上消費之用。

但其實內地有正規途徑讓港人承做按揭款買樓，「首先銀行要收到買賣合同和網簽合同，證明買家真係買樓，先可以匯款。但一般發展商都要收到買家支付首期之後，才會與買家簽署

▲港人匯款收到內地銀行短訊，指匯款不能用於買房、投資等用途。

買賣合同和網簽合同」，李海文指，如此規定出現死循環，發展商收到錢先簽合約，內地銀行要有合約先放錢，買家進入「簽了合同就不需要付首期，但沒有首期又不能簽合同」的死循環，結果「有路也不通」。

李海文期望，未來國家可推出機制，如將稅收、不動產

登記中心、銀行按揭系統三合一，三方數據、資料整合，也可以建立專屬匯款渠道，打通買樓瓶頸。

另外，可要求海外人士只能用回鄉證、護照等登記買房，便利有關當局查閱買家是否符合限購、限貸資格，也可以減少發展商、無良代理鑽空子。

信息查閱便捷 慳時慳力

信息查閱便捷 慳時慳力

李海文稱，內地一直在健全法制，很多信息也愈趨透明。他舉例，現時珠海業主，可以透過珠海不動產登記中心網站，輸入人名、身份證號碼、買賣合同編號，就可以查到所購買的物業資訊，是否有在中心登記，改變了以往必須親身前往物業所屬區域登記中心查閱的麻煩，讓「隔山買牛」的港人更安心。

另外，雖然很多老人家害怕

►珠海業主可登入珠海不動產登記中心網站，輸入相關信息，便可查到所購買的物業資訊，是否有在中心登記。



自己離世後，留下的物業不能留給子女，但又不願意寫遺囑，過去留下不少遺產問題。李海文表示，現在新法規定，在緊急情況下可以使用口頭遺囑指定繼承人，只要拍下視頻去做公證即可，解決傳承問題。

此外，珠海去年底起也試行

買樓

可以直接過戶，李海文稱，過去業主賣樓，如果有未償還按揭，先要在銀行贖回單位，才能

交易，但新制度下珠海推出「二手房登記+金融服務」三合一，買賣雙方簽署買賣合同後，雙方銀行可以自動對沖有關按揭貸款問題，便利交易，也使業主無需為賣樓光顧一些放貸行業，減低風險和利息支出。

《民法典》也保障了租賃權益，當租賃期限屆滿，承租人享有以同等條件優先購買房屋的權利。

另外，承租人也有以同等條件優先購買房屋的權利。此外，假設租客與業主簽訂了3年的租賃合同，但業主在這3年內提前把房子賣了，房屋所有權產生變更，並不影響與租客的租賃合同。租客仍可以繼續居住，直到租賃合同期滿為止。

新手怎樣開始理財投資

土星期我為一位專科醫生進行理財規劃，雖然是專業人士，但他自言不懂理財，所以絕大部分資金都是存放在銀行賺取低微利息。而他最大疑問是不知怎樣選擇理財產品。我認為以下三句說話對初學投資理財的人士最重要。

「行為」的意思是需要執行開源節流，開源大部分從工作收入得來，一般人甚少發生收入突然大幅上升的情況，在今天的經濟環境，甚至乎保持現有收入已是一種挑戰，所以開源並非容易做到。相反，我認為節流的可控性較高。個人及家庭支出可以分為三大類，分別是必要、需要和想要。

「必要」支出是一定不能沒有的花費，例如維持生命的飲食和必需支付的交通費等。

「需要」和生活質素有關，為了提高生活質素而令到支出增加。同樣

以食物和交通費為例子，為了令生活能更加方便，不少人選擇多花費來獲得外賣和叫車服務，有些時候受環境因素限制而無可厚非，但當習慣了便會誤解需要等同必要，結果是花費大了而不知。

「想要」是對生活有更高期望的想法，支出當然更大了。當你有好的節流習慣，可理財及投資的資金自然增加，亦有更多工具可選擇。

至於心態是包括對回報的期望及相信運氣的程度，我聽過不少初學投資理財失敗的例子，都是先有很快獲得短期利潤的成功經驗，但之後因對金錢的期望更進取以結果罔顧了風

險，不單止將以往累積的儲蓄及利潤化掉，更有機會因過度進取而借貸並導致財政陷入危機。所以需要學習的投資理財知識並非有什麼方法能夠短期獲取大額收益，反而要清楚現實是不會存在低風險、高回報及能快速獲利的產品，沒有不切實際的期望，便沒有不能達到的目標。

2、財不入急門

重點當然是告訴大家不要時常想着「搵快錢」，所有投資理財計劃都應該按未來需要現金流的時間來規劃，有了具體時間表才知什麼工具適合。一般來說，計劃期越長，需要資金的迫切性越低，自然可承擔的風險

較低，代表能選擇的工具的風險可以較高；相反，在中、短期必須收到的收益便要嚴格控制投資資產的風險。所以大家需要的是一個投資理財組合，配置亦要隨時時間而調整。

3、投資自己保證回報最高

不希望接收錯誤訊息便要學習什麼是正確投資理財觀念和方法，學習要與時並進，但過於複雜的產品及策略便要小心防範，因最大的風險是不知道有什麼風險，有機會不妨多看我的分享增值。

(作者為家庭理財教育學會會長及認可理財教練，任何查詢可發電郵到alvinlam@ffeicom.hk)