專才在港置業 留意按揭上會細節

個人資產可代替入息證明 上限借樓價50%

置業服務站

本港樓市全面撤辣之後，新盤、二手樓盤的交投量節節攀升，不少專才和內地買家紛紛在港置業。有見香港與內地的置業流程和申請按揭安排存在頗大差異，本文列舉需要注意事項，冀有助潛在買家輕鬆置業。

大公報記者 彭子河

特區政府致力吸納各界人才，據勞工及福利局局長孫玉菡表示，「高才通」計劃截至今年2月底共收到超過7.2萬宗申請，其中近5.9萬宗獲批，約4.4萬人已來港，加上經其他人才入境計劃獲批的申請，由去年至今總計約10.8萬名人才已經抵港。人才抵港後，均需要解決居住問題。

撤辣稅 仍要繳從價印花稅

據坊間大部分地產公司或按揭中介提供資訊，未有香港身份證人士亦可在港買樓，而在港買樓需要為物業繳付「從價印花稅」（AVD），與港人一樣。即使申請人沒有收入或沒辦法提供入息證明，也可申請房貸，例如利用個人資產價值向銀行申請房貸，適用資產包括：物業、存款、股票、基金、儲蓄保險等。不過申請人必須留意，資產審批方式的最高按揭成數為樓價的五成。

香港銀行房貸計劃主要分「H按」及「P按」兩種。H按是指以香港銀行同業拆息（Hibor）為基準的按揭計劃，一般是以「1個月期限的港元拆息＋固定點子」（H＋X%）計算，並設有封頂息率。封頂息率通常以P（最優惠利率）作為基準，一旦拆息攀升而每月續期時之息率高於封頂息率，就會以封頂息率來計算供樓款項。

P按則是以港元最優惠貸款利率（Prime Rate）為基準的按揭計劃，多以「最優惠利率－固定點子」（P－X%）來計算。

內地專才在港置業的目的若是出租，而樓價在3000萬元或以下，按揭成數最高為六成，較自住用途的七成為低。此外，價值3500萬港元或以上的自用住宅物業或非自用住宅物業的按揭成數上限，現時同為六成。

買樓程序（以樓花爲例）

步驟1
- 選定合適物業

步驟2（3–14天）
- 簽署臨時買賣合約及支付臨時訂金
- 向銀行申請按揭貸款，估值及選擇律師行

步驟3（30–60天）
- 於律師樓簽署正式買賣合約，支付首期訂金及釐印費
- 銀行批核按揭申請

步驟4
- 於律師樓簽署樓花按揭契、貸款合約與其他法律文件，繳付樓價餘款和有關律師費及雜費
- 銀行批出貸款額作部分樓價，完成交易。

步驟5（按樓花期及發展商進度）
- 按時還款，直至清還貸款；或出售物業清還銀行貸款

步驟6（14–30天）
- 接入伙通知書
- 於律師樓簽署樓契、按揭契等文件，繳付有關律師費及雜費；收樓入伙

資料來源：中銀香港網頁

▶透過「高才通」計劃來港人士，解決居住問題是頭等大事。

非本地居民申請按揭所需文件

個人名義	公司名義
物業買賣合約	營業執照
內地身份證／護照	出資驗證
最近3–6個月薪金入賬銀行紀錄及糧單	最近6個月公司賬戶往來紀錄
稅單／繳稅回單／完稅證明	已審核財務報告
現職證明如僱主證明書、卡片	營業稅／繳稅回單

資料來源：中原按揭

按揭成數上限

根據香港金管局指引，收入不論來自香港或海外，即使申請人未持有香港永久身份證，都可享有高達香港人承造的按揭成數。根據金管局指引，購買樓價3000萬或以下，最高可向銀行貸款7成；樓價3000萬以上至3500萬或以下則最高可貸款7成（上限2100萬）；樓價3500萬以上最高可貸款6成。

物業按揭成數

住宅類別	樓價	最高按揭成數及上限（同時適用於香港及海外收入人士）
自用	3000萬元或以下	70%
	逾3000萬至3500萬元	60%–70%（貸款金額不得超過2100萬）
	逾3500萬元	60%
非自用	不論價值	60%

從價印花稅稅率

由今年2月28日起，所有住宅物業交易，買家均要繳付與港人看齊之從價印花稅（AVD）。詳情如下：

樓價（以較高者為準）	第2標準稅率
不超於300萬元	100元
逾300萬至352.824萬元	100元＋超逾300萬元款額的10%
352.8241萬至450萬元	1.5%
逾450萬至493.548萬元	6.75萬元＋超出450萬元款額的10%
493.5481萬至600萬元	2.25%
逾600萬至664.286萬元	13.5萬元＋超出600萬元款額的10%
664.2861萬至900萬元	3.00%
逾900萬至1008萬元	27萬＋超出900萬元款額的10%
逾1008萬至2000萬元	3.75%
逾2000萬至2173.912萬元	75萬元＋超出2000萬元款額的10%
逾2173.912萬元	4.25%

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2024–08

富奧汽車零部件股份有限公司 董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、准確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、董事會會議召開情況

1.富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2024年3月14日（星期四）以通訊方式召開第十屆董事會第三十一次會議。本次會議的會議通知及會議資料已於2024年3月13日以電話和電子郵件等方式發出。

2.會議應出席董事7名，實際出席董事7名，公司董事盧志高先生、孫靜波女士、周曉峰先生、甘先國先生、李曉先生、馬新彥女士、馬野馳先生均以通訊表決的方式參加了本次會議。

3.會議由半數以上董事共同推舉盧志高董事主持。

4.本次會議的通知及召開均符合《中華人民共和國公司法》和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的規定。

二、董事會會議審議情況

（一）關於提名楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事候選人的議案

公司股東提名楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事候選人，任期與公司第十屆董事會任期一致。公司董事會中兼任公司高級管理人員以及由職工代表擔任的董事人數總計未超過公司董事總數的二分之一。

楊文昭先生個人簡歷如下：

楊文昭，男，1977年出生，籍貫陝西眉縣，1999年8月參加工作，1998年5月加入中國共產黨，北京航空航天大學軟件工程專業碩士畢業，正高級工程師。歷任北京機械廠人事處副處長、北京長庚消防工程安裝有限責任公司總經理、北京北機機電工業有限責任公司總經理助理兼辦公室主任、北京北機機電工業有限責任公司總經理助理兼生產安全部主任、北京永源熱泵有限責任公司總經理、北京北機機電工業有限責任公司副總經理、北京中兵興達科技有限公司董事長、北京北機機電工業有限責任公司黨委副書記兼總經理、北京永源熱泵有限責任公司董事長、北京北機機電工業有限責任公司黨委書記兼董事長，現任吉林省國有資本運營集團有限責任公司黨委書記兼董事長。

楊文昭先生是公司控股股東吉林省國有資本運營集團有限責任公司黨委書記兼董事長，不存在不得提名爲董事的情形；未受過中國證監會及其他有關部門的處罰和證券交易所紀律處分；不存在因涉嫌犯罪被司法機關立案偵查或涉嫌違法違規被中國證監會立案稽查的情形；截止公告披露日不持有公司股票；不是失信被執行人；符合有關法律、行政法規、部門規章、規范性文件、《深圳證券交易所股票上市規則》及交易所其他相關規定等要求的任職資格。

表決情況：7票同意，0票反對，0票棄權；

表決結果：通過。

本議案尚需提交股東大會審議。

（二）將《關於選舉楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案》提交公司2024年第二次臨時股東大會審議的議案

鑒於《關於選舉楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案》需經股東大會審議，公司股東吉林省國有資本運營集團有限責任公司提議將其作爲臨時議案增加到公司2024年第二次臨時股東大會審議。具體情況詳見巨潮資訊網《關於2024年第二次臨時股東大會增加臨時提案暨股東大會補充通知的公告》（公告編號：2024–09）。

表決情況：7票同意，0票反對，0票棄權；

表決結果：通過。

三、備查文件

1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議；

2.深交所要求的其他文件。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2024年3月15日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2024–09

富奧汽車零部件股份有限公司 關於2024年第二次臨時股東大會增加臨時提案暨股東大會補充通知的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、准確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2024年3月8日披露了《關於召開2024年第二次臨時股東大會通知的公告》（公告編號：2024–06），公司將於2024年3月25日召開2024年第二次臨時股東大會。

2024年3月13日，公司董事會收到吉林省國有資本運營集團有限責任公司（以下簡稱“運營公司”）的函件，提出將《關於選舉楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案》（該議案已經公司第十屆董事會第三十一次會議審議通過，並刊登於《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網http//www.cninfo.com.cn，公告編號：2024–08）作爲臨時提案提交公司擬於2024年3月25日召開的2024年第二次臨時股東大會審議。

根據《中華人民共和國公司法》和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》（以下簡稱“《公司章程》”）的規定，單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前提出臨時提案並書面提交召集人。

截止本公告日，運營公司直接持有公司股份數量爲181,657,489股，占公司總股本的10.43%，符合向股東大會提交臨時提案的主體資格；運營公司的提案內容未超出相關法律法規和《公司章程》等相關制度規定。公司董事會將上述臨時提案提交公司2024年第二次臨時股東大會審議。

除增加上述臨時提案事項外，本次股東大會的召開時間、地點、股權登記日等其他事項不變。現將該變動後的2024年第二次臨時股東大會補充通知公告如下：

一、召開會議的基本情況

1.股東大會屆次：2024年第二次臨時股東大會

2.股東大會的召集人：董事會（召開事項於2024年3月7日經公司第十屆董事會第三十次會議、2024年3月14日經公司第十屆董事會第三十一次會議審議通過）

3.會議召開的合法合規性：本次股東大會會議召集符合《中華人民共和國公司法》《上市公司股東大會規則》等有關法律法規、規范性文件和《公司章程》的規定。

4.會議召開的日期、時間：

（1）現場會議召開時間：2024年3月25日（星期一）下午2:00

（2）網絡投票時間：通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的時間爲2024年3月25日，9:15—9:25、9:30—11:30和13:00–15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間爲2024年3月25日上午9:15至2024年3月25日下午15:00。

5.會議召開方式：本次股東大會采用現場表決與網絡投票相結合的方式召開。公司股東只能選擇現場投票、網絡投票中的一種表決方式，如果同一表決權出現重復投票表決的，以第一次投票表決結果爲准。

（1）現場投票：股東本人出席本次現場會議或者通過授權委托書委托他人出席現場會議；

（2）網絡投票：通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）提供網絡形式的投票平台，股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權；同時持有公司A、B股股票的股東進行網絡投票時，應當通過其持有的A股股東賬戶與B股股東賬戶分別投票。

6.會議的股權登記日：本次會議的股權登記日爲2024年3月20日（星期三），B股股東應在2024年3月15日（即B股股東能參會的最後交易日）或更早買入公司股票方可參會。

7.出席對象：

（1）股權登記日下午收市後在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司普通股股東或其代理人。於股權登記日下午收市時在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司全體普通股股東均有權出席股東大會，並可以以書面形式委托代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是本公司股東。

（2）公司董事、監事和高級管理人員。

（3）北京市金杜（無錫）律師事務所的律師。

（4）根據相關法規應當出席股東大會的其他人員。

8.現場會議召開地點：長春市高新區學海街701號公司會議室

二、會議審議事項及提案編碼

提案編碼	提案名稱	備注 該列打勾的欄目可以投票
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	√
非累積投票提案		
1.00	關於選舉胡漢傑先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案	√
2.00	關於審議專職董事長2022年度績效考核結果及績效年薪兌現的議案	√
3.00	關於選舉楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案	√

1.上述議案經公司第十屆董事會第三十次會議、第十屆董事會第三十一次會議審議通過。具體內容詳見本公司刊登在《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網www.cninfo.com.cn和深圳證券交易所網站www.szse.cn上的相關公告。

2.根據《上市公司股東大會規則》的要求，股東大會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者的表決應當單獨計票（中小投資者指除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司 5%以上股份的股東以外的其他股東）。上述議案涉及中小投資者的表決將單獨計票，單獨計票結果將及時公開披露。

三、會議登記事項

1.登記方式

（1）法人股東的法定代表人，須持有股東賬戶卡、加蓋公司公章的營業執照復印件、法定代表人證明書和本人身份證辦理登記手續；受委托代理出席的股東代理人，還須持有法人授權委托書（見附件一）和出席人身份證。

（2）個人股東須持有本人身份證及股東賬戶卡辦理登記手續；受委托出席的股東代理人還須持有委托授權書（見附件一）和出席人身份證。

（3）異地股東可通過信函或傳真的方式進行登記。

2.登記地點：長春市高新區學海街701號公司董事會辦公室。

3.登記時間：2024年3月22日（8:30–12:00；13:30–17:00）

四、參加網絡投票的具體操作流程

股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，網絡投票的相關事宜請見附件二。

五、其他事項

聯系人：劉巖、沈相君

聯系電話：0431–85122797 傳真：0431–85122756

出席現場會議股東的食宿及交通費自理。

六、備查文件

1.第十屆董事會第三十次會議決議

2.第十屆董事會第三十一次會議決議

3.深交所要求的其他文件

附件一：授權委托書

附件二：參加網絡投票的操作程序

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2024年3月15日

附件一：

授權委托書

茲全權委托 先生（女士），代表本人（本單位）出席富奧汽車零部件股份有限公司2024年第二次臨時股東大會，並代爲行使表決權。本人（單位）已充分了解本次會議有關審議事項及全部內容，表決意見如下：

提案編碼	提案名稱	備注 該列打勾的欄目可以投票	同意	反對	棄權
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	√			
非累積投票提案					
1.00	關於選舉胡漢傑先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案	√			
2.00	關於審議專職董事長2022年度績效考核結果及績效年薪兌現的議案	√			
3.00	關於選舉楊文昭先生爲公司第十屆董事會非獨立董事的議案	√			

注：委托人應在表決意見的相應欄中用書“√”的方式明確表示意見

委托人（簽名或法定代表人簽名、並加蓋單位法人公章）：

委托人身份證號碼（法人股東營業執照號碼）：

委托人持有股數：

委托人持股的股份性質：

委托人股東賬戶代碼：

受托人簽名：

受托人身份證號碼：

委托日期：

委托書有效期限：

授權委托書簽發日期： 年 月 日

注：授權委托書剪報、復印件或按以上格式自制均有效；單位委托需加蓋單位公章。

附件二：

富奧汽車零部件股份有限公司

股東參加網絡投票的操作程序

本次股東大會，公司將向股東提供網絡投票平台，股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址爲http://wltp.cninfo.com.cn）參加網絡投票。

一、網絡投票的程序

1、投票代碼：360030

2、投票簡稱：富奧投票

3、填報表決意見：

對於本次股東大會議案（均爲非累積投票議案），填報表決意見：同意、反對、棄權。

4、股東對總議案進行投票，視爲對所有提案表達相同意見。

股東對總議案與具體提案重復投票時，以第一次有效投票爲准。如股東先對具體提案投票表決，再對總議案投票表決，則以已投票表決的具體提案的表決意見爲准，其他未表決的提案以總議案的表決意見爲准；如先對總議案投票表決，再對具體提案投票表決，則以總議案的表決意見爲准。

二、通過深交所交易系統投票的程序

1、投票時間：2024年3月25日的交易時間，即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00–15:00。

2、股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。

三、通過深交所互聯網投票系統的投票程序

1、互聯網投票系統開始投票的時間爲2024年3月25日（現場股東大會召開當日）上午9:15，結束時間爲2024年3月25日（現場股東大會結束當日）下午15:00。

2、股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所投資者網絡服務身份認證業務指引》的規定辦理身份認證，取得“深交所數字證書”或“深交所投資者服務密碼”。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wltp.cninfo.com.cn規則指引欄目查閱。

3、股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄http://wltp.cninfo.com.cn 在規定時間內通過深交所互聯網投票系統進行投票。

杭州樓市鬆綁 全面取消二手限購

【大公報訊】浙江省杭州市昨日出台房地產調控新政，優化二手住房限購政策。在杭州市範圍內購買二手住房，不再審核購房人資格；同時，明確優化增值稅徵免年限，本市範圍內個人出售住房的增值稅徵免年限統一調整為2年。分析認為，新政將有助提升二手房市場活躍度。此外，中國人行黨委昨日召開擴大會議，會議強調，要因城施策精準實施好差別化住房信貸政策，滿足各類房地產企業合理融資需求。

增值稅徵免年限調整為2年

杭州市房地產市場平穩健康發展領導小組辦公室昨日發布《關於進一步優化房地產市場調控措施的通知》，從加大住房保障力度、優化二手住房限購政策、優化增值稅徵免年限、加快城市有機更新、落實房地產融資協調機制等方面進一步完善房地產市場調控。

此次新政，杭州不僅放開了整個城區二手住房的購買條件，而且也不再限制購買套數。同時，明確本市範圍內個人出售住房的增值稅徵免年限統一調整為2年。

諸葛數據研究中心高級分析師關榮雪表示，全面取消二手房限購，意味着會有更多外部需求前來杭州置業，同時也會增加杭州市改善性住房需求，此舉有助於提高樓市成交熱度。

分析：激活二手房交投

中國指數研究院華東大區常務副總經理高院生認為，新政主要針對二手市場，與杭州近期二手房成交冷清有關。高院生表示，杭州新房的庫存健康，庫存出清周期僅10個月（截止2023年底）；而當前杭州二手住宅掛牌量已近14萬套，庫存壓力巨大。2月由於春節長假二手房成交僅2000套左右，3月二手房市場有明顯復甦，但新增掛牌量也在同步激增。高院生相信，杭州在此時點推出新政為二手房市場大幅鬆綁，將進一步激活二手房市場，同時有助於通暢二手房置換鏈條，促使新房、二手房市場正常流轉。

此前，已有包括鄭州、蘭州、東莞、佛山、瀋陽、嘉興、大連、南京、濟南、青島、福州等在內的多個城市已經全面取消限購政策。易居研究院研究總監嚴躍進坦言，當前盤活二手房市場將是帶動整個房地產市場活躍的關鍵，二手房活躍是助力新房市場活躍的關鍵點和基本點。杭州二手房政策調整值得類似的一線城市或「強二線」城市參考。相比於放鬆大戶型新房相關政策，將小戶型的二手房或全部二手房限購放開或許將產生更明顯的效果。

杭州優化房地產調控措施

優化二手住房限購政策	該市範圍內購買二手住房，不再審核購房人資格
優化增值稅徵免年限	該市範圍內個人出售住房的增值稅徵免年限統一調整為2年
落實房地產融資協調機制	一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求，支持房地產在建項目融資和建設交付
加大住房保障力度	今年開工建設配售型保障性住房不少於6000套
加快城市有機更新	繼續加大推進城市有機更新力度，優化房屋徵遷補償安置方式

萬科130億債年內到期 次季迎還債高峰

【大公報訊】萬科公告，「20萬科02」債券將於3月18日付息。外電報道，截至周三（13日），年內萬科境內外面臨到期或回售的公開債本金總額逾130億元（人民幣，下同），其中第二季度壓力為年內最大，本金合計約87.6億元。有業內人士指出，萬科在償還短期債務方面，已具較佳的能見度，但長期債券的表現將取決於行業復甦以及內地政府的支持力度。

萬科A昨日公布「20萬科02」付息公告。據介紹，該期債券發行規模為10億元，票面利率為3.42%，將於3月18日支付自2023年3月16日至2024年3月15日期間的利息。此次付息每手（面值1000元）債券派發利息34.2元。扣稅後個人、證券投資基金債券持有人取得的實際每手派發利息為27.36元；扣稅後非居民企業（包含QFII、RQFII）取得的實際每手派發利息為34.2元。

此外，媒體引述知情人士表示，世茂集團（00813）旗下的「19世茂01」「15世茂02」「19世茂04」「20世茂04」「20世茂03」「20世茂06」「20世茂02」「19世茂03」等8隻債券的小額兌付款均已支付。證券賬戶在債權登記日持有的債券張數不足100張的，發行人將持有的本期債券張數全額兌付；證券賬戶在債權登記日持有的債券張數超過100張，發行人兌付100張，即1萬元。