

## 在滬工作港人

Vinal



雖然房產具投資價值，但港人都擔憂若有朝一日離滬，售房所得款項能否順利購匯匯出。這導致不少朋友遲遲不敢出手買房，大家都怕「錢帶不走」。

## 第一太平戴維斯高級董事、中國區住宅銷售部主管唐華

出售合同、買入和賣出交易過戶過程中的所有稅單憑證、及出售後買家所辦理的產證複印件等，提供完整全套買入和賣出的資料，賣家就可向相關部門申請並辦理購匯。



圖：香港文匯報記者章蘿蘭 攝

2002年就被一間德國公司外派到上海工作的港人Vinal，剛來滬沒多久就因邂逅心儀的另一半，決定告別租房生涯。幾經尋覓後順利拿下一處位於普陀區，面積110平方米、單價6,000元（人民幣，下同）、總價65萬元的低價位商品房，一直持有到去年才將前述房產出售，成交價達800萬元；然後他再購入一套同樣位於普陀區、總面積166平方米、單價11萬元、總價超過1,800萬元的高檔住宅。

## 房價續飆 嘘寒在滬港人

Vinal告知香港文匯報記者，這些年來看到許多身邊同樣在滬工作的香港朋友，對於要不要置業頗多糾結，甚至不太敢買。「首先大家不知道自己會在上海生活、工作多久，房子再便宜也要幾十萬元，需反覆斟酌」；且上海房價自本世紀初起，至2002年時已經漲了很多，之後愈發令人望而卻步，再加上陸續有限購政策出台，很多港人也就漸漸斷了置業念頭。

「我們幾個香港朋友還一起計算過上海的房價收入比，2002年的時候大家就覺得很高了，感覺不太會再漲，但之後的走勢與我們先前預計的完全不同，可見內地市場還是需要從不同角度去看，相較香港，上海內需市場太大了，即使靠上海本地人不足以支撐，但若考慮到內地其他地方湧入的『新上海人』，需求量隨之倍增。」

## 一太：文件齊全即可結匯

對此，第一太平戴維斯高級董事、中國區住宅銷售部主管唐華在接受香港文匯報採訪時解釋，參照國家的結購匯政策，售房後購匯匯出有據可循，操作層面上應不成問題。根據規定，港澳台居民及境外個人出售內地商品住後，所得資金若要購匯匯出，只需提供身份證明、商品房轉讓合同及登記證明文件、完稅發票、《服務貿易等項目對外支付稅務備案表》等，即可在內地的銀行辦理。

同樣，在購買內地商品住宅時，港澳台居民若需用到結匯業務，亦需提供身份證明、網簽商品房銷售合同或預售合同、房地產主管部門出具的商品房預售合同登記備案、或相關產權登記證明文件等銀行要求的相關結匯文件。但前提是具備在境內工作、學習或居留等相關購買資格。有購買資格的港人，購房時可直接申請結匯。儘管也有部分中小城市開發商，或因之前遇到境外買家不多，不太了解結、購匯操作流程，而拒絕了此類有結匯需求的香港買家，但在上海鮮有發生。

## 境外買家可委託代辦交易

唐華提醒，買家與開發商簽署房屋購買合同後，還需根據相關規定到當地房產管理部門進行備案登記（即網簽成立）後，才可到外匯管理局申請結匯額度，額度批覆後，再到銀行結匯海外匯來的款項，海外賬戶匯出人，與國內賬戶收款人及房屋購買人須一致。

「對於初次購房的港人來講，可能連支付幾十萬元的定金都有困難，也需要通過結匯才能完成支付；在購房結匯操作中，則有要求提供蓋章簽字的網簽合同。而站在開發商或者業主的立場上，在沒有收到定金的前提下，去配合網簽並蓋章有一定風險。此時，就需要買家根據自身情況，與開發商或者業主協商相應的操作方法，在相互理解、且對方利益能受到保障的前提下，或通過簽署補充協議的方式，來完善整個交易的合理合規安全。」

整體而言，港人在內地買房、賣房結購匯，從政策、操作層面而言是合理可行的。售賣內地房產時若購房者本人在境外，以目前的政策和可操作角度來說，原則上各環節都可以在境外做完委託後，由境內被委託人代辦，包括交易中心的相關流程和銀行櫃檯的結購匯，均可委託他人、或者類似第一太平戴維斯等專業服務機構辦理。但考慮到政策可能實時變化，需提前做好諮詢工作。



作為內地經濟最發達的大城市，上海正在吸引越來越多香港才俊前來創業和工作，是否應在當地買房已被提上議事日程。不少港人均有意在當地置業，分享上海市蓬勃發展的機遇，但亦有人心存疑慮，擔心若有朝一日離滬返港，賣房所得資金能否順利匯出帶回香港？香港文匯報記者近日訪問資深業界人士以及港人買家，他們均表示上海很早就有境外買家，令開發商經手上述流程時經驗豐富，至於購房、售房環節所涉結購匯，實際操作中都有據可循，若準備好必要材料，通常情況下都不成問題。

●香港文匯報記者 章蘿蘭 上海報道



●上海很早就出現境外買家，一般準備好必要文件下，購房售房所涉結購匯基本不成問題。

資料圖片

# 港人上海買樓匯入匯出錦囊

入市須知

搖號積分制不利港人 惟實際影響微

根據上海樓市限購政策，外國籍或港澳同胞需提供滿一年的勞務合同和滿一年的稅單（勞務合同和稅單公司必須一致），方能取得購房資格，可購買一套住房（若已婚，則以家庭為單位，可購買一套住房）。

因上海樓市行情火爆，今年官方接連出台調控組合拳，除了打擊「假離婚」外，年初公布的《關於促進本市房地產市場平穩健康發展的意見》中，提出要完善新建商品住房公證搖號選房制度、優先滿足「無房家庭」自住購房需求，之後上海新房搖號積分制正式落地實

海等內地城市置業，無論現房、期房，通常開發商都會要求全款在三個月內到位（有些項目可能會要求一個月內全款到賬），意即買家與銀行完成房貸手續後，很快就支付完全款並開始還貸，即使期房要幾年後才能交房；反觀香港買家可以根據資金情況，在開發商或業主提供的不同付款條件下，選擇相應的付款方式，有些樓盤可以選擇交樓以後才開始支付貸款。

此外，相較上海，在香港買樓時，樓盤針對市場提供不同的付款要求，付款方式會比較靈活，對於開發商來講付款方式是營銷手段之一，有些樓盤可能起先只需支付約10%的金額或者更少。

## 港樓付款方式較靈活

期房付款、房貸還款方式，則是兩地購房的兩大不同。在上

- 合法、有效身份證明；  
●商品房銷售合同或預售合同；  
●房地產主管部門出具的購房所在城市商品房預售合同登記備案或相關產權登記證明文件；  
●在境內工作、學習或居留的證明文件；  
●銀行要求提供的其他證明文件。

註：從境外匯入購房款的，應持以上文件向外匯指定銀行申請，外匯指定銀行進行真實性審核確認後，將購房外匯資金結匯，劃入房地產開發企業的人民幣賬戶。

買

境內工作港澳台居民購房

辦理結匯業務須提供材料

## 合法、有效身份證明；

- 商品房轉讓和合同及登記證明文件；  
●《服務貿易等項目對外支付稅務備案表》；  
●完稅發票和其他稅務證明材料；  
●銀行要求提供的其他證明材料。

註：政策可能實時變化，需提前諮詢專家。

資料來源：第一太平戴維斯

賣

港澳台居民及境外個人售房

資金購匯匯出須提供材料

## 合法、有效身份證明；

- 商品房轉讓和合同及登記證明文件；  
●《服務貿易等項目對外支付稅務備案表》；  
●完稅發票和其他稅務證明材料；  
●銀行要求提供的其他證明材料。

註：政策可能實時變化，需提前諮詢專家。

## 滬港兩地買樓流程大不同

比較滬港兩地的買樓流程，不少操作都有所不同。比如在香港的購樓過程中，可以即時電話至銀行專員了解個人信用狀況，銀行也會及時回覆是否能夠貸款。但在上海是不可能這麼快的，即使購房者可以事先和銀行溝通了解個人信貸狀況，但對於實際能夠貸到多少款項，還是需要購房者在簽署定金合同、並且提供個人相關資料以後，在不同政策背景下提供相應的答覆。

## 港樓付款方式較靈活

期房付款、房貸還款方式，則是兩地購房的兩大不同。在上

海等內地城市置業，無論現房、期房，通常開發商都會要求全款在三個月內到位（有些項目可能會要求一個月內全款到賬），意即買家與銀行完成房貸手續後，很快就支付完全款並開始還貸，即使期房要幾年後才能交房；反觀香港買家可以根據資金情況，在開發商或業主提供的不同付款條件下，選擇相應的付款方式，有些樓盤可以選擇交樓以後才開始支付貸款。

不過在房貸方面，只要符合購房條件，上海人和香港人並無區別。首套房貸按政策最高能貸款七成，若此前曾購房則最多只能貸款三成。港人可選擇外資銀行所提供的外幣貸款利息，通常要比人民幣貸款利息更有競爭力，當然在選擇貨幣之前，對於未來利率的變化趨勢要有正確的判斷。

Vinal在滬購房時，首付在內地以人民幣支付，剩餘部分則以外幣方式做貸款。據其所言，他把外幣打到貸款銀行的外幣個人戶口，每月還款到期日直接扣除，並不影響他每年的個人外匯額度。

## 搖號積分制不利港人 惟實際影響微

房記錄加5分。

## 上海戶籍獲加10分

積分制總分由基礎分和年限分兩部分構成，其中基礎分根據認購對象名下有無房產、五年內是否有購房記錄、家庭結構和戶籍情況等打分。例如戶籍項中，若是上海戶籍，則可加10分，非上海戶籍此項為零分；家庭項中，已成家可加10分，單身則為零分；無房、且五年內無購房記錄加20分，無房、五年內有購房記錄此項為0分，有房、5年內無購

可避買熱門樓盤

雖然積分制下，港人在某些項目中並無優勢，但因一旦啟動積分制，在購房合同網簽備案滿5年後方可轉讓（即限售5年），故此無論開發商或是購房者對此類樓盤都較為謹慎，實際操作中觸發積分制的項目相對比例不高，即是需要搖號的情況不多。唐華認為，當前來看，積分制對港人購房阻礙不大，如果不局限於市中心或者熱門一手房的話，還是有很多選擇的。

## 專家：新興區域樓盤更具升值潛力



●上海已確定重點推進嘉定等五個新城建設。圖為奉賢區。資料圖片

多數港人可能對上海靜安、徐匯、新天地、虹橋等區域較為熟稔，但隨着上海不斷完善城市化戰略，推動大城市多中心、郊區化發展，此間高檔住宅板塊其實一直在向新興區域「擴張」，「十四五」期間，上海就已確定要重點推進嘉定、青浦、松江、奉賢、南匯五個新城建設。

在唐華看來，港人要在上海哪

裏置業，視乎需求而定，若以投資為主要目的，就要找容易出租、又有升值潛力的區域；若手頭生意以上海為基地輻射長三角，大虹桥區域就很合適，但一定要將認知擴大，目前上海傳統黃金地段供應量已十分稀少，港人也需「放眼」其他有發展潛力的新興板塊。除了五個新城外，上海虹口、楊浦、徐匯濱江、前灘等，均涉及不同規劃主題，這些板塊未來料將陸續迎來快速發

展，另有一些過去印象中比較破舊的區域，近年來其實也都翻新改觀。

## 創業家可吼兩用型公寓

至於要在上海創業的港人，則可考慮商住兩用型公寓。唐華舉例，比如上實城開與新鴻基地產在滬聯合開發、位於莘莊綜合交通樞紐上蓋的TODTOWN天薈，約70萬平方米的體量內，包含甲級辦公樓、大型購物中心、豪華精選酒店、創新藝術辦公空間、高端住宅社區，二期創新藝術辦公產品悅麟均價為每平方米4.9萬元，戶均面積約150多平方米，「對於在滬創業的年輕港人，投資一套總價700萬元左右的Studio，壓力可能並不大。」在上海2035規劃中，莘莊將成為新晉的城市副中心，與徐家匯、五角場同等級別，未來發展潛力不容小覷。