



「港車北上」7·1 啟動 1小時生活圈更便捷

灣區置業按揭 港辦港借港還



「港車北上」7月1日零時起啟動，大灣區1小時生活圈不是夢。事實上，今年來隨着香港與內地復常通關，港人到大灣區內地城市置業的熱情重燃，近日有讀者來信查詢內地置業流程，諸如港人在內地置業申請按揭的流程、可否實現「港借、港還」，長者如何提供入息證明，以及過程中是否仍需親赴內地才可完成按揭申請等等。香港文匯報邀來熟悉內地物業按揭流程的人士為有意在大灣區內地城市置業的投資者送上「置業錦囊」。

◆香港文匯報記者 殷考玲、馬翠媚

香港地少人多眾所周知，想退休生活空間擴大，「港車北上」7·1啟動後，由香港往來廣東省更加方便及自己控制時間，北上置業是一個不錯的選擇。事實上，自2021年起，香港多間中資銀行都陸續推出大灣區物業按揭服務，紛紛成立專業團隊，服務對大灣區置業有需求的港人，以一站式解決客戶的難題，並採用港息、港元結算。由於當年香港按息低過內地按息，加上方便程度大增，因而吸引了愈來愈多港人在港銀承造大灣區物業按揭。

辦理按揭無需親赴內地

隨着港銀提供大灣區物業按揭愈來愈成熟，所覆蓋的大灣區內地城市物業亦愈來愈多。而在申請按揭方面所遞交資料都大致類同，大多要求提供身份證及回鄉證、最近3個月收入證明、購房證明如認購書、首期付款收據等，預備好文件後，即可前往香港銀行分行遞交按揭貸款申請，港人甚至無需親赴內地，已可以在銀行職員協助下辦理按揭貸款，因應不同銀行情況及要求而定，申請批核時間由1個月至3個月不等。

根據《銀行營運守則》，由於銀行在進行貸款時必須進行信貸評估，在考慮過申請人的還款能力後才可批核貸款，因此對於不少手頭上銀彈有限的投資者或退休人士而言，在承造按揭上或面對不少難題，例如擔心未能出示最近3個月收入證明或權單，甚至稅單去證明自己的還款能力，而白白錯過一些入市良機。但其實不少銀行在進行信貸評估時，都會考慮接受其他不同因素，如客戶的收入、資產及從信貸資料服務機構獲得的資料等。

租金收入或需打折計算

有熟悉內地物業按揭的銀行職員表示，對於一些無固定入息人士，如自僱人士或有租金收入的人士，都可以用不同的文件代替權單或稅單去證明收入來源，如自僱人士可以用最近3個月公司銀行戶口記錄顯示淨資金流入，以及近1年經會計師核實審計報告或稅單及公司查冊，不過以租金作為收入證明的申請人，在租金收入計算上或者要打折扣。

以招商永隆銀行為例，以租金作為收入證明的申請人，在租約上的租金收入需打七折計，而且租約有效期不能少於按揭放款日起計3個月，否則必須提供測量師行估計租值，並且只可以六折計算收入，及以兩者之較低者計算租金收入，同時亦需提供物業查冊。

銀行存款可作資產證明

銀行前線職員亦提醒，如果申請人既非自僱，亦無租金收入，也可以嘗試以資產去證明自己的還款能力，視乎不同銀行而定，一般情況下，可獲接納的資產證明，包括銀行存款、股票、基金月結單、香港物業查冊及測量師估價等。值得一提的是，由於不少長者未必有信用卡或貸款記錄等，意味在信貸資料服務機構的記錄上俗稱「白紙」一張，在申請貸款時或增加不批的機會，因為銀行無法參考往績去評估申請人的還款能力。

調查 46%港人擬大灣區內地城市置業

中銀香港年初公布調查顯示，有46%受訪者考慮於大灣區內地城市置業，作為度假或退休養老之用，其中選擇於深圳置業的最多，其次是廣州及中山。事實上，在疫情前港人北上置業意慾強勁，惟過去3年受到疫情打擊才有所回落，但隨着香港與內地往來回復正常，相信港人北上置業的步伐會加快。

深圳中山最受歡迎

香港人北上置業當中以大灣區城市尤其受歡迎。根據中原集團於今年1月初公布的成交統計，2019年港澳人士購置大灣區住宅成交約2,765宗，金額達74.1億元；2020年成交約1,248宗，金額43.1億元；2021年成交約942宗，金額35.54億元；2022年成交約257宗，金額11.4億元。

港人灣區深圳買新房注意事項

- 1 香港居民可以購買一套住宅，面積不限，但禁止購買商舖、寫字樓和公寓，可以註冊公司購買；
- 2 準備好香港身份證、港澳居民來往內地通行證（回鄉證）、婚姻證明（未婚、離異提供本人證件，已婚需提供夫妻雙方證件和婚姻證明文件）；
- 3 簽定購房協議交納定金，保存好收據、轉賬憑證原件；
- 4 不動產信息查詢單原件（顯示無住宅）、已婚配偶需要一起簽字；
- 5 減免部分契稅，首套房90平方米以下契稅稅率1%，90至140平方米契稅稅率1.5%，港人須在內地司法部指定的香港律師樓做婚姻證明（或家庭情況說明書），並且註明配偶及成年子女的名字和身份證號碼，否則都按3%計算；
- 6 付款及銀行按揭的規定，港人可以選擇一次性付款，也可以選擇申請銀行按揭，一般情況下，貸款額為總樓價的70%，貸款到期時無論男、女年齡不超過70歲；
- 7 辦理按揭時，需要提供近6個月銀行流水、收入證明（要求是月供的2倍，可以是工作單位的證明信或就業證，如果是境外公司的收入證明，則要求進行公證，如果是英文證明件，還需同時對翻譯件進行公證），以及其他銀行所需材料；
- 8 辦理按揭可以找港資銀行辦理按揭，如果無港資銀行可以找內地銀行辦理，香港P按實際利率約3.5%，而相對應的，深圳目前按照LPR房貸規則，首套房貸款利率4.6%；
- 9 從交訂金到辦理按揭，如果房款能及時到位的話，一周就可以辦理好購房手續；
- 10 辦理按揭或者一次性首付，直到拿到房產證，一般要18個月以上，要看發展商辦理備案登記等等；
- 11 購買住房，需要在深圳公證處辦理公證。根據深圳公證處，收費標準參考如下：證明涉及財產關係的合同(房產買賣合同)，根據標的額的大小按以下標準收費：
 - (1) 標的額50萬元(含)以下部分，收取比例為0.25%，不足500元的，按500元收取；
 - (2) 50萬至500萬元(含)部分，收取0.2%；
 - (3) 500萬至1,000萬元(含)部分，收取0.16%；
- 12 內地按建築面積計費（包括電梯大堂、天台、天井等），與香港套內面積計費不同，內地按平方米計價，與香港平方英尺不同，1平米約等於10平方英尺。

註：貨幣單位為人民幣 整理：香港文匯報記者 李昌鴻

部分港銀提供的大灣區按揭服務計劃

- 中銀香港**
按揭計劃：大灣區「置業易」
覆蓋物業：一手自用住宅
覆蓋地區：深圳、中山、珠海、廣州、佛山、惠州、東莞、江門和肇慶
貸款額上限：1,000萬元
按揭成數：六成
按揭利率：現時P=5.625%，P-1.5%=4.25%
還款期：30年
- 信銀國際**
按揭計劃：大灣區「置業易」
覆蓋物業：一手住宅物業或現契住宅物業
覆蓋地區：深圳、中山、珠海、廣州、佛山、惠州、東莞、江門和肇慶
貸款額上限：1,000萬元
按揭成數：七成
按揭利率：P=6%，P-1.5%至P-2%=4%至4.5%
還款期：30年
- 招商永隆銀行**
按揭計劃：大灣區住宅按揭計劃
覆蓋物業：一手現房/期房、一手/二手現契房
覆蓋地區：深圳、中山、珠海、廣州、佛山、惠州、東莞、江門和肇慶
貸款額上限：3,000萬元
按揭成數：七成
按揭利率：現時P=6%，P-2%=4%
還款期：25年
- 建行亞洲**
按揭計劃：大灣區樓按專家
覆蓋物業：一手新樓、內地持證物業
覆蓋地區：深圳、中山、珠海、廣州、佛山、惠州、東莞、江門和肇慶
貸款額上限：1,500萬元
按揭成數：六成
按揭利率：P=6%，P-2%=4%
還款期：30年
- 東亞銀行**
按揭計劃：跨境按揭貸款
覆蓋物業：一手物業(樓花及現樓抵押)及現契套現
覆蓋地區：深圳、中山、珠海、廣州、佛山、惠州、東莞、江門、肇慶、北京和上海
貸款額上限：1,000萬元
按揭成數：六成
按揭利率：P=6%，P-2%至P-2.25%=4%至3.75%
還款期：30年

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）港人在大灣區內地城市購房時，經常遇到各種問題，香港文匯報近日收到讀者來信，提及包括長者沒有入息證明，擔心不能找到港資銀行辦理按揭，以及車位銷售等等問題。事實上，許多問題都可以在內地的港資銀行或內地四大行辦理解決的，有些甚至在香港就可以解決。

樓盤現場可代辦按揭

美聯物業（深圳）交易管理部總經理王青指出，不少港人期望能夠在香港的銀行辦理按揭貸款，大灣區部分樓盤與東亞銀行、恒生銀行、滙豐銀行等有合作，港人可以在香港辦理貸款。不過，許多樓盤沒有與港資銀行合作，港人購房時需在內地銀行辦理貸款，包括中行、工行、建行、交行、招行和平安銀行等，許多新房項目都有跟內地四大銀行中的一兩家進行合作，港人需要前來樓盤現場，一般上熱銷的樓盤現場，會有多家銀行按揭貸款業務代表，可即場辦理按揭，不用奔波到銀行網點。

銀行接受收流水證明

對於有港人表示，一般香港長者往往沒有需付入息稅的收入，能否考慮讓長者首付四成或更多首期，可以省去用稅單作入息審查一事。王青表示，退休後的香港長者收入來源為積蓄及強積金，銀行可以根據其日常收入和支出流水來作判斷，但不會將股票資產計算在內。而港人和本地人均要求貸款人年齡不能超過70歲，如港人60歲，可以貸款十年，其提供資料和固定收入和流水證明，包括微信、支付寶等支付記錄也可以獲得認可。

買家需到現場簽字購房

對於讀者提到買賣方面尋求香港律師代理辦理購買內地樓宇的手續，對此，王青表示，內地不動產登記手續和產權，均需要本人到現場簽字，不可以讓任何人代辦，律師也不能代辦。港人確實因某種原因不能前來，除非其找公證處做律師公證代辦委託書。港人可以在香港或者深圳找律師做公證代辦委託書，這樣便可以不來大灣區辦理。

內地車位屬違規操作

至於車位問題，王青表示，內地車位普遍是只有業主有使用權，發展商不能出售車位。以前內地可以買賣車位，但現在業主通過管理處購買車位，是不正規的操作，對方可以反悔。因此沒有多大意義。

需聘內地律師處理手續

至於不少人關心可否由香港律師在港完成購買內地物業的手續，中原中國指出，由於香港和內地的法律制度和樓宇買賣手續有所不同，因此需要遵循不同的法律程序。如果要在內地購買樓宇，通常需聘請內地律師或中介機構來處理相關手續，包括簽訂合同、辦理產權證等。在這一過程中，需要確保合同和其他文件符合當地法律要求，以及保障買家的權益。香港律師則可以為客戶提供有關內地樓宇買賣的法律諮詢和建議，但是不能直接代表客戶在內地進行買賣交易。如果退休人士計劃在內地購買樓宇，該行建議可先諮詢內地律師或中介機構，了解相關的法律程序和手續，以確保權益得到保障。

港人內地置業5錦囊