

港人灣區置業

Q & A

灣區置業錦囊

綜合篇

隨着香港和大灣區內地城市的日益融合，在當地置業的港人也越來越多。2019年11月，香港特首林鄭月娥在北京參加粵港澳大灣區建設領導小組會議後公布，會議上通過的16項惠港新措施中，包括港人在大灣區內地9個城市買樓可享與內地居民同等待遇。港人在內地買樓需要準備什麼文件？如何辦手續？為此，香港文匯報記者採訪了廣東正大聯合律師事務所合夥人律師袁曉梅。袁律師曾兼任香港工聯會廣州服務中心法律顧問，有為在粵港人提供法律諮詢建議的豐富經驗。記者此次約訪袁律師，邀請其就兼任法律顧問期間，港人在大灣區置業最想了解的問題進行統一梳理解答，為港人在現行規則下灣區置業提供指引。

●圖/文：香港文匯報記者 帥誠 廣州報道



廣東正大聯合律師事務所合夥人律師 袁曉梅



有片看



●16項惠港新措施公布後，港人在大灣區城市買樓可享與內地居民同等待遇。圖為廣州南沙區商品房樓盤。

2020年大灣區九市房價一覽

城市	深圳	廣州	珠海	東莞	佛山	中山	惠州	肇慶	江門
每平方米價格(元人民幣)	56,795	33,364	21,037	18,296	13,173	11,007	10,254	6,959	7,048
變幅(%)	↑0.35	↓0.54	↓0.35	↑2.94	↑2.18	↑0.19	↑0.99	↑0.29	↓0.07

整理：香港文匯報記者 帥誠

名詞解釋

- 「大確權」**：是指在商品房買賣中，房地產開發企業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》，確認該樓盤的權屬人是該房地產開發商。
- 「小確權」**：是指房地產開發企業領取樓盤《房地產權屬證明書》後，依照法律法規的規定為購房者申請辦理購房者所購買商品房的交易過戶轉移登記，核發《房地產權證》的過程。
- 非住宅性質公寓**：一般指商業型公寓，水電收費標準均按照商用標準，且不能辦理戶口遷移手續。
- 地五證**：
 - 《國有土地使用證》：是證明土地使用者（單位或個人）使用國有土地的法律憑證，受法律保護。
 - 《建設用地規劃許可證》：是建設單位在向土地管理部門申請徵用、劃撥土地前，經城市規劃行政主管部門確認建設項目位置和範圍符合城市規劃的法定憑證，是建設單位用地的法律憑證。沒有此證的用地單位屬非法用地，房地產商的售房行為也屬非法，不能領取房地產權屬證件。
 - 《建設工程規劃許可證》：是有關建設工程符合城市規劃要求的法律憑證，是建設單位建設工程的法律憑證，是建設活動中接受監督檢查時的法定依據。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》：是建築施工單位符合各種施工條件、允許開工的批准文件，是建設單位進行工程施工的法律憑證，也是房屋權屬登記的主要依據之一。沒有施工許可證的建設項目均屬違章建築，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。

整理：香港文匯報記者 帥誠

問題1



●圖為大灣區精裝樓盤。

記：目前港人在大灣區置業的最新政策有哪些？與過去相比最大的變化是什麼？相比之下手續是否更加簡化？

袁：2019年11月初粵港澳大灣區建設領導小組提出了一個「惠港16條」的普惠措施，其中就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的政策。這項政策實施後，與過去最大的變化就是豁免了港人在當地居住、學習或工作年限證明，以及繳納個人所得稅及購買社保這些條件的限制。

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的住宅。相比之下，購房條件寬鬆了很多，手續相應也就簡化很多。

問題3

記：能否簡單介紹目前港人大灣區置業的熱門城市和房價趨勢。

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12,000至13,000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，除了有的城市原因為房價在窪地可能會有所上漲外，房價基本還是會保持一個穩定的水平。

袁：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，有近四成受訪者打算在大灣區置業，其中，中山、佛山及廣州的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，有43%的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%。

問題2



●廣州商品房搖號選房現場人山人海。

記：請介紹一下港人在大灣區九市購房的具體流程，簽約、付款、按揭、領取房產證等流程分別需要準備哪些材料。

袁：條件及準備文件
因為購房條件的放寬，所以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。交房時間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。

付款
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，首先要在香港銀行開設賬戶（如已擁有香港銀行賬戶則無需另外開設），然後需要跟開發商簽《認購書》或《購房合同》，之後憑《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（根據不同銀行差異可能收取手續費），接着便可從內地賬戶直接付款給開發商；購房款在內地的，可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的銀行和香港的銀行做按揭。

在內地銀行做按揭，基本與當地居民的條件一樣，只要年滿18歲，不超過60歲的人士都可以申請。需要的文件基本上包括：申請人的身份證明材料（港澳地區居民來往內地通行證、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，中央有關部門曾發布文件進一步放開購房資金支持政策，港臺同胞可以使用住房公積金貸款購房。在商業貸款方面，政策上有相關規定，實踐中還要看各家銀行的具體情況。

問題4

記：在您接受的港人置業諮詢中，遇見過哪些常見問題？您給港人在灣區置業的建議是什麼？

袁：我們曾接受的諮詢個案，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，個人以公司的名

義購買非住宅性質的公寓、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它途徑可行，建議找律師諮詢相關政策和可能存在的風險。

問題5

記：您如何看待港人大灣區置業的未來趨勢，是否會有越來越多的港人來灣區置業？灣區置業今後是否會更加便捷？

袁：之前更多的是房價因素吸引港人內地置業，有了政策層面的引導，應該會有更多的港人來大灣區置業，用來生活居住、退休養老，甚至投資。相信今後在購房條件方面門檻更寬鬆，購房手續也會更便捷。



●購房者正在與房產中介交流。

問題6

記：港人灣區置業後，所購房產多長時間可用於出售或出租？

袁：由於大灣區的房屋限購政策由各省市相關部門分別制定，比如廣州限購政策是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購時間，可查看該房屋產證上的限購時間，只要超出限購時間之後便可進行售賣。

如果是房產證上沒有標明限購時間的，即說明該房屋是在當地限購政策出台之前辦理的房產證，該房屋則不受限購時間限制，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。



●目前大灣區9市的房產出租均未有相關限制。