

內地事務 大中華小知識 第二期

隨着國家落實更多有利港人的大灣區政策，不少人計劃到大灣區發展，今期的《大中華小知識》會介紹一下各項在內地購買房地產所需要注意的事項。

內地房地產最為人熟識的類型

公寓、商品房、SOHO，有甚麼分別？



	商品房 (即香港住宅)	公寓 (可分為住宅式公寓和酒店式公寓)	SOHO (即 Small Office/ Home office，家庭辦公所用)
特點(一)	一般住宅為兩梯三戶或者四戶，也可能是一梯兩戶，密度較低	一梯多戶，居住密度較高	SOHO 既可以大面積銷售，也可以間成小面積銷售
特點(二)	住宅的水電費按照民用水電的標準來收取，有陽台可通燃氣	公寓大多配帶精裝修，可即買即住；不設陽台，不通燃氣	SOHO 建築標準不同於普通住宅，不通燃氣且不設陽台，樓宇間距也與住宅用地和住宅式公寓不同，採用的是辦公建築標準；
特點(三)	可以申請公辦學位	公寓的買家以年輕人居多，周邊的生活配套、商業娛樂設施較豐富；不可以申請公辦學位	不可以申請公辦學位。
產權	70年	50年	50年

內地置業（買新樓）程序 *以下流程僅供參考，應以當地政府公佈為準。

委託可靠
代理買新盤

首選中港兩地具信譽發展商及地產代理，選樓前詳細瞭解樓盤資訊，熟識地方政策、物業類型及注意產權期限。

簽署
認購書，
支付訂金

必須使用國家認定的商品房買賣認購書，確保認購書條款清晰，特別是面積、樓價、付款方式等關鍵條款，並列明買賣雙方身份及責任；違約責任一定要對等。（貼士：切勿使用地產商單方面制定的合同；所有款項均需直接存入發展商指定的銀行監管帳戶，不需交予銷售人員或物業代理代勞，切記保留認購書及支付證明。）

支付首期，
簽署正式
買賣合約

支付樓價首期，簽署正式買賣合約，並約定尾款的支付時間。內地買樓一般可選擇一次性付款或銀行按揭貸款

辦理按揭

買家向香港指定銀行或內地銀行申請按揭，如果選擇自動轉帳還款，宜於當地銀行開立還款帳戶。部份香港銀行會將按揭個案轉交內地銀行辦理，買家宜留意利率及還款年期；按揭獲批後，將由銀行處理。

辦理
合約公證

簽訂正式的買賣合約後，發展商會安排買家到公證處辦理買賣合約公證手續。

支付
樓價餘數

買家根據合同約定時間，向發展商支付餘數。如選擇按揭貸款，銀行會將尾款直接轉入發展商帳戶指定的銀行監管帳戶中。

交付物業

當買家收到發展商入伙通知書，便可在指定時間內辦理收樓手續。收樓時，買家需支付房屋維修基金、物業管理費等費用。

國土局
登記過戶，
領取房產證

買家應向國土資源局，申請產權轉移過戶登記，並在指定日期獲取不動產權證書。如遇上產權問題，可及時通過法律途徑向賣方索償。買家取得物業所有權證後，才受相關法律保障。如買家申請按揭，不動產權證書需在國土資源局進行抵押登記，並由銀行保管。



內地置業（買二手樓）程序 *以下流程僅供參考，應以當地政府公佈為準。

1

與賣方簽訂
買賣合同

2

辦理首期/樓價總
額資金監管

3

（貨款）向銀行申
請貸款

4

買賣合約公證及過
戶遞件

5

交稅取證

6

銀行發放首期/
樓價總額

7

（貨款）辦理抵押
貸款登記

8

銀行發放尾數

9

交樓

10

辦理水電過戶

在內地買賣物業有哪些額外開支？*以下稅項及費用會隨時間有所變動，應以當地政府公佈為準。

港人北上購買物業，除了繳交印花稅外，另外需要繳付契稅、交易手續費等，日後轉手的話，賣家須支付更多稅項，如個人所得稅、銷售營業稅等等。

一般物業買賣	
契稅	由買方須繳交契稅，按樓價計算 3% 至 5%（視乎單位面積而定）
印花稅	買賣雙方各須支付，按樓價 0.05%
交易手續費	買賣雙方各須支付，3 元人民幣 / 平方米
登記費	個人住房名義 80 元人民幣；非住房名義約 550 元人民幣
房屋產權證	5 元人民幣
土地使用證	5 元人民幣

物業轉手時，賣方承擔額外稅項：

個人所得稅	按房款的 2% 或樓價差額 20%，以最小為準的
銷售營業稅	按樓價 5%
城市維護建設稅	按銷售營業稅 7%
教育附加費	按銷售營業稅 3%
土地增值稅	實行四級累進稅率，增值額 x30%/40%/50%/60%（按增值額佔比計算）

另外，需要留意「大灣區」不同城市的轉售限制有異，為調控樓市而設有「禁售期」，業主不能在指定時期內轉售物業：

大灣區住宅物業禁售期（部分）：

- ◆ 深圳市：住宅須住滿 3 年、商務公寓須住滿 5 年
- ◆ 惠州市：須住滿 3 年
- ◆ 珠海市：須住滿 3 年
- ◆ 廣州市：須住滿 2 年
- ◆ 東莞市：須住滿 2 年

什麼是紅本和綠本？

在內地買樓後取得的房產證俗稱為「紅本」和「綠本」：

紅本房產證	綠本房產證
紅本房產證全稱《房屋所有權證》是市場商品房房產證，是房產所有權和土地所有權合一的證。也就是說，你買下了這套房子，不僅房屋屬於你連這塊地也是完全屬於你的，你對它們有完整的支配權。	綠本房產證全稱《房地產所有權證》，也叫產權證明，針對的是非市場商品房，如經濟適用房、福利房等政策性住房。
購房者具有對該房產行使佔有、使用、處分的權利，也可以上市交易或者抵押貸款。所有這些權利的執行都是受國家法律保護的。	綠本的房產證只包含房屋使用權，土地所有權是不屬於房主的，而是屬於國家。
	綠本房產證的房產，房產所有權是有一定限制的。比如經適房就規定5年內不得交易轉讓或辦理抵押。

可否在香港銀行申請按揭買內地樓？

現有個別銀行與灣區母行接軌，港人可於香港分行辦理按揭申請及批核，或將現契套現、購買一手樓，貸款金額可介乎港幣50萬元至1,000萬元，最高可貸款30年，但不設現金回贈。

電商網站上可以買樓嗎？

在內地，人民法院會把「司法拍賣」的財產信息（包括房屋、車輛、土地等）經一些大型電商如淘寶和京東公開。「司法拍賣」一般分為兩個種類，分別是法院強制拍賣和法院委託清算管理人再進程序上的破產企業拍賣。

法院強制拍賣指的是法院根據已經生效的法律文書強制執行債務人的財產，並將債務人的財產通過拍賣變現後將款項交給債權人。而破產企業拍賣是企業資不抵債或因其他經營方式不當等原因造成的企業倒閉，由法院制定清算管理人成立專門的破產企業清算組織來委託有資質的拍賣企業或其他機構拍賣該標的物。

