



低息環境持續下，「買磚頭保值」仍是不少人的投資首選。但本港樓價高企，不少港人轉投內地置業。過去，港人於內地置業大多是「Full Pay」（全數支付），或到內地銀行承造按揭。但從去年開始，陸續有香港銀行為港人提供內地購房按揭，由申請到審批等過程均在港進行，基本只需回內地一次辦理法律手續，加上以本港按揭利率承造，大大節省往返兩地時間及利息支出。



港造按揭着數多 匯兌無損不奔波

去年11月，粵港澳大灣區建設領導小組會議通過16項惠港新措施，包括豁免港人在大灣區內地9個城市買樓的限制。雖說內地樓價近年亦上升不少，但100萬元的樓盤仍不乏選擇。加上大灣區未來發展機遇，內地放寬港人買樓限制後，業界均表示，港人查詢內地置業及成交均有明顯上升。

尚未涵蓋二手市場

除港人在大灣區置業需求增加，加上內地樓價上漲，港人不再「Full Pay」買樓，對按揭服務需求亦上升。現時工銀亞洲、中銀香港及南洋商業銀行均設有大灣區置業按揭服務，港人只需備妥相關申請文件，即可在港申請。申請流程基本與在港承造按揭無異，由本

港銀行直接審批，故監管要求亦都需要跟金管局的按揭成數及壓力測試等要求，但購買內地物業不用繳付15%從價印花稅（AVD）。而申請人無需多次往返內地，且可享香港低息優勢。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時港銀提供的內地按揭服務分兩類，一是一手物業按揭貸款服務，二是物業按揭融資。而一手物業按揭現時已於深圳及中山等地開放，未來將逐步擴展至大灣區其他地方。他提醒市民，由於服務仍處初步階段，仍未普及所有一手樓盤，二手市場亦未能使用有關按揭服務，故港人計劃申請有關按揭時，應先查詢有關樓盤能否承造按揭。他又指，自內地放寬港人到內地置業限制後，港人到內地買樓數量有明顯上升，

查詢亦多。

利息較平 限指定城市

他續稱，在港承造按揭有多個好處，一是匯率是承造按揭時簽訂，之後無需再承擔匯率風險。二是利息方面較平，他指，香港息口一向較內地低，內地按揭息率約5至6厘，香港按揭息率則介乎2.75厘至3.75左右，較內地低兩厘多，年期大家都差不多，不多於30年。此外，雖然客戶仍需回內地一次，但前期手續均可於香港辦理，毋須頻密往返兩地，節省不少手續及時間。

中原按揭提醒有意於內地置業人士，目前香港銀行提供大灣區按揭仍屬發展階段，並未普及，只限少部分銀行有限度提供，現時只限於向特定城市如

深圳、中山之指定一手新盤提供，主要承接特定城市的內房現契套現為主，故此，亦有些港人選擇以香港物業或內房物業翻按以全數支付新購之內房樓款，在手續上較簡便以及成功獲得貸款機會可能較高，而且以香港物業翻按，更可享本地按息低至2.5厘，慳息優勢更大。

在港申請按揭所需文件

- 香港居民身份證
- 一手住房銷售合同
- 最近3個月出糧的銀行結單
- 最近3個月的出糧證明文件
- 本地住址證明

香港承造內地物業按揭注意事項

1 審批標準同在香港置業一樣，都需要跟金管局的按揭成數、入息文件、壓力測試等要求，但購買內地物業不用繳付15%從價印花稅（AVD）

2 審批時間約兩星期，申請至放款一般需時約一個至一個半月，與本地按揭相近

3 先查問擬購買之住房項目是否銀行接受之項目

4 了解清楚注意事項及條款，如所需審批文件、律師費用、外幣結匯等

5 要預留足夠時間往返內地以辦理相關抵押登記及法律文件工序