

四成港人擬內地買樓 五大疑問 專家解畫



為了讓港人更加了解在大灣區置業面對的問題，《大公報》特意邀請香港工聯會廣州服務中心法律顧問、廣東正大聯合律師事務所合夥人律師袁曉梅，就其兼任法律顧問以來，港人在大灣區置業最熱衷了解的相關問題及資訊，進行統一梳理解答，為港人在現行規則下灣區置業提供詳細指引。

記者帥誠

業，最熱衷了解的問題。



1 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？

2019年11月初，粵港澳大灣區建設領導小組提出的「惠港16條」，其中就有一條是關於港人在灣區9個內地城市買樓與本地居民享有同等待遇的政策。政策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。只需持港澳身份證和港澳地區居民來往內地通行證，且在內地無房，就可跟本地居民一樣購買一套自住的住宅。相比之下，買樓條件寬鬆了很多，手續相應也就簡化很多。

2 請您簡單介紹目前港人大灣區置業的熱門城市和樓價趨勢？

有調查報告指出，有近四成受訪者打算在大灣區內地城市置業，其中，中山、佛山及廣州最受歡迎。未來樓價趨勢方面，總的來說政府對樓價的調控仍在發揮作用，大灣區的9個內地城市中，除了部分城市因樓價在窪地而有所上漲外，深圳、廣州等樓價料基本保持穩定。

4 您如何看待港人大灣區置業的未來趨勢，是否會有愈來愈多的港人來灣區置業，灣區置業今後是否會更加便捷？

過去更多是樓價因素吸引港人內地置業，但現在有了政策層面的引導，預計會有更多港人來大灣區內地城市置業，用來生活居住、退休養老等，甚至是投資。相信今後在買樓條件方面門檻更寬鬆，買樓手續也會更便捷。

5 港人灣區置業後，所購房產多長時間可用於出售或出租？

大灣區的房屋限購政策由各市相關部門分別制定，如廣州規定購買滿2年後可出售；深圳則是規定購買滿3年可出售。具體到每套房產的限售時間，可查看該房屋房產證上的限售時間，只要超出限售時間之後便可進行售賣。若房產證上沒有標明限售時間的，即說明該房屋不受限售時間限制，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。

3 在您接受的港人置業諮詢中，遇見過哪些常見問題，您對港人在灣區置業有什麼建議？

曾有港人因不符合內買樓條件，聽信了售樓人員的話，聯合多個不符合買樓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，帶來很大的風險。建議港人在內地置業時，找律師諮詢相關政策和可能存在的風險。

▼有八成香港受訪者打算在內地置業。



▼未來將有更多港人到內地生活居住、退休養老

