

# 港人北上置業 宜先查清匯款安排

## 李海文：找換店過數風險大 少量房企願做網簽結匯



港人向來熱衷於投資樓市，部分更會北上大灣區物色心頭好，然而匯款至內地的過程始終有一定困難，若選擇地下錢莊則面臨資金凍結、合法性等風險，如採取合法渠道又會遇見「有合同才可匯款，但付了首期才有合同」的死結，跨境買賣物業渠道不算通暢。不過，粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，目前已有發展商解決「有雞先定蛋先」的問題，但過程中仍涉及多重的審批，港人入市前宜先向發展商及代理問清楚，長遠期望監管簡化流程，便利跨境投資與置業。

大公報記者 蔣去情

「跨境匯款其實無小妙招」，李海文提醒投資者，現時合法的匯款途徑只有銀行，但每年最高僅可匯5萬元美金或等值外幣入境，不僅匯款額度有限，且只能用作生活開支，不可作購房用途。他並稱，內地相關部門並未向香港坊間的找換公司頒發合法的匯款牌照，更重要的是，如果對接的戶口存在洗黑錢的情況，「那麼（投資者）就有麻煩了」。

### 期望優化審批流程

除此之外，港人匯款到內地買新樓還面對「有雞先定蛋先」的問題，即銀行要收到認購書及網簽合同作為證明，才允許匯款，但發展商要收到首期付款後才會與買家簽署網簽合同，如此便陷入「銀行要有網簽合同才放錢，然而發展商要收到錢才會簽網簽合同」、買家若要「簽署網簽合同必需付全數首期款，但沒有支付首期又不能簽網簽合同」的死循環。

「有少部分的發展商已經打通咗港人匯款到內地買樓的死結」，李海文透露。具體而言，投資者在定購的同時與發展商簽署認購合同，隨後再簽署網簽合同，由於網簽購房合同均有獨立編號，因此銀行可據此核查買賣的真實性，待銀行方面確認後，雙方銀行可自行安排做匯款及結匯。

結匯完成後，資金流向有兩個方案，分別為直接轉入發展商戶口，或先進入投資者的內地個人戶口，再由個人戶口轉到發展商戶口。不過，現時該方案僅有少量發展商可提供。

「為何（這個方案）只有小部分發展商做，而未普及呢？」李海文解釋，原因涉及到發展商、市級住建局、外管局三方，希望有關部門能盡快打破困局，讓港澳市民到內地置業安心、資金得到保障，不要讓一些不法分子有機可乘。

### 促進跨境置業與投資

除買賣物業外，李海文還推薦投資者關注早前推出的「跨境理財通」渠道，其中南向通有助內地投資者購買港澳理財計劃或定存，北向通則協助港澳居民投資內地理財產品。他舉例道，有位內地朋友經銀行投資南向通，並藉此購買澳門定存，該理財產品不僅保本，且首次能提供5厘左右回報，投資獲利後的資金還可原路退回在內地的個人銀行戶口。

不過，跨境理財通現時不能用於投資物業，李海文希望，將來購買內地樓亦可納入該項安排。他並指，跨境理財通在市民之間不算流行，隨着大灣區經濟金融改革逐漸推進，內地與港澳資金往來愈發方便，投資者可考慮更多參與，「如果大家睇好國家及大灣區的未來市場，應嘗試參與國家發展，也可從中獲利」。

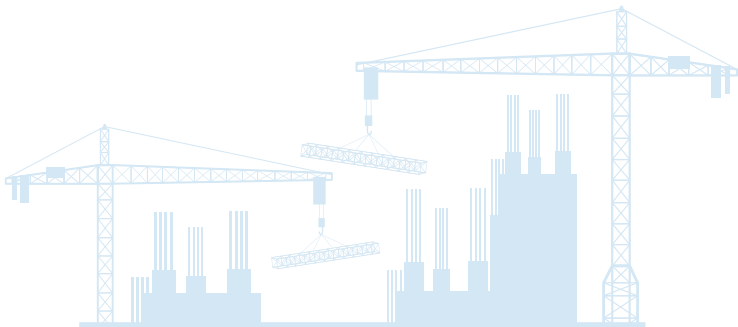
### 香港人內地買樓Q&A

Q 香港人可以在內地買樓嗎？

A 香港人原則上可以在內地買樓，但不同地區可能有本地的購房政策和特別條件，一線城市有限購令，有些只接受本市戶籍居民買房，有些是要求連續繳納幾年的社保或個人所得稅，不同物業類型也會有不同的限制。事實上熱門城市樓價不低，現時最受香港人歡迎的買樓地區可能是大灣區一些二三線城市。

Q 在內地買樓需要準備哪些文件？

A 基本所需文件為香港身份證和回鄉證。因應不同城市對香港買家的限購政策，還可能要準備額外的材料，例如工作／學習／居留證；收入、繳稅、社保證明等。另外，為了讓買樓過程順暢，應預先處理好幾件事：辦理內地電話卡、開設內地銀行戶口及開通儲蓄銀聯卡、開通微信支付及支付寶。



### 跨境匯款買樓面臨的困難

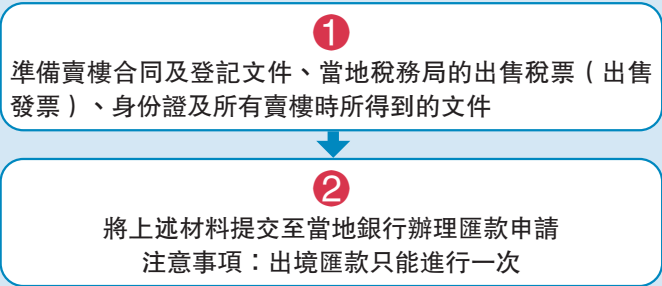
- 合法渠道下，每年最多僅可匯入5萬元美金或等值外幣，且不可用作購房用途
- 香港找換店無合法牌照，可能會被懷疑洗黑錢、資金凍結等風險
- 買家、銀行與開發商之間，存在「先有合同才可匯款，但先付了首期才有合同」的死結



### 到內地買樓流程



### 內地賣樓款項匯至香港流程



### 珠海中國銀行辦理匯款申請所需材料

- 身份證明文件或註冊登記證明
- 商品房轉讓合同及登記證明文件
- 主管稅務部門出具的稅務憑證
- 經公證的授權委託書及受託人的有效身份證明（如委託其他人辦理）

### 海外遠程視頻公證服務有關情況

- 於今年6月1日在駐外使領館全面推出，可與司法部確定的近300家國內公證機構合作開展
- 可辦理涉及人身關係和重大財產權益的公證需求，便利海外中國公民買賣內地物業
- 有助避免往來奔波的巨大時間成本和經濟開支

### 內地二手房買賣流程圖



### 港人在灣區9市買樓條件

城市	港人買樓條件
深圳	名下無房，住宅限購1套，不能買商業類（但可以內地公司名義購買）
廣州	名下無房，需提供在該市工作／學習和居留證明，住宅限購1套用於自住
珠海	不需提供納稅和社保證明，限購2套房
東莞	年滿18歲、名下無房，新商品房限購1套，二手住宅及非住宅不限購
中山	名下無房就可買1套新建住房
佛山	名下無房就可買1套自住商品房，在限購區域買房需提供1年個稅證明／社保證明（購房日前2年內）
惠州	限購1套住宅，商業不限制
肇慶	沒有相關條件要求，與當地居民同等待遇
江門	在2019年11月1日後無購房紀錄，就可在限購區域買一套新建商品房

（以上資料更新於2023年3月）



▼通關復常後，北上置業再度成為投資話題，但跨境匯款有不少限制，專家建議監管機構推出便利措施。

## 賣樓後匯款出境 按銀行所需準備文件

### 提前申報

除將資金匯入內地買樓外，如何在賣樓套現後將錢匯出亦是難題。粵港澳大灣區投資分析師李海文指出，根據外匯管制，港人每次最多攜帶12萬元港幣或等值貨幣到香港，若超出該金額則需要向海關提前申報，「然而港人在內地賣樓後所涉及金額往往較大」，對於計劃將錢帶回香港的港人而言是不小挑戰。

那麼想一次性將錢匯返香港應該怎麼做？李海文表示，港人出售內地物業後，可攜帶賣樓合同及登記文件、當地稅務局的出售稅票（又稱「出售發票」）、身份證明文件及所有賣樓時所得到的文件等。準備好後，便可將前述材料提交至當地銀行

辦理匯款申請。

李海文提醒市民，辦理前述事項時，「最好儲齊所有的文件，（銀行）要乜就界乜」，因為每間銀行需要的文件不同。以珠海中國銀行為例，該行需要提供4類資料，包括身份證明文件或註冊登記證明、商品房轉讓合同及登記證明文件、主管稅務部門出具的稅務憑證、經公證的授權委託書及受託人的有效身份證明（如委託其他人辦理），經審核通過後便可將在內地賣樓所得的錢直接匯到香港。

儘管該項措施能為港人投資大灣區樓市提供進一步便利，但李海文指出，該做法普及度暫時不算高，且投資者最好親身前往當地銀行進行查詢了解。

## 跨境管理資產 視頻公證提供方便

### 簡化程序

跨境資產管理不僅是港澳居民面臨的困難，海外中國居民亦有類似苦惱。不過今年6月1日起，外交部決定在駐外使領館全面推出海外遠程視頻公證服務，並與司法部確定的近300家國內公證機構合作開展。該舉措自去年5月起在部分國家試點實施，有效滿足居住海外的中國公民辦理涉及人身關係和重大財產權益的公證需求，極大方便海外中國公民買賣內地房產。

「此項服務可辦理涉及房產、股權、繼承等重大財產類事務的委託及聲明，幫助性好大」，粵港澳大灣區投資分析師李海文舉例稱，以前在賣房時需要夫妻共同簽名，如果有一方旅居海外，則會面臨巨大不便，然而隨着海外遠程視頻公證服務的推出，位於海外的一方可以在當地的中國領事館進行操作，與內地的律師行、公證同步辦理，「假設因為封關等情況難

以出行，將可藉此避免往來奔波的巨大時間成本和經濟開支。」

「該舉措可便利海外中國公民買賣物業，簡化程序，希望有更多國人知曉。」李海文亦提醒，只有旅居海外超過180天的中國公民才可使用這項服務。

雖然該安排主要惠及旅居海外的中國居民，但實際上疫情時港澳居民已能享受到類似服務，當時港人可以就部分內地城市的資產進行遠程視頻公證，並在兩地認證的律師行辦理手續。



▲海外遠程視頻公證服務的推出，為海內外中國居民節省往來奔波的時間和經濟開支。

## 穩定經濟基本面 比救樓市重要

### 專家分析

內房市場自年初回暖後現時逐步走弱，行業復甦力度不及預期，業界普遍期待中央出台政策支持樓市，重新帶旺市場。粵港澳大灣區投資分析師李海文持不同看法，指出應首先改善經濟基本面，增強購房者置業信心。

「坊間不少專家都認為救房地產，即可救經濟救內需」，李海文認為，這個思考邏輯不太正確，為何？我們回望國家經濟崛起及騰飛歷程，並非是靠房地產，而是國家對外開放經濟，各行各業百花齊放，人民生活水平提高、收入增加，從而改善生活質素及衣食住行等需求，市場逐漸活

躍，繼而推動經濟持續發展。

「所以國家一直強調保經濟、保就業、保民生」，李海文指出，內房只是經濟當中的一環，有經濟才有內房，因此在思考順序上應當是經濟先行，而非房地產先行，「若經濟不好，內房能獨善其身嗎？」

然而，有許多業界人士認為，穩住房地產市場可以救經濟，因為地產業與上下游諸多產業有關聯。李海文表示，「好多人已忘記經濟才是支柱，經濟裏面涉及眾多行業，每個行業涉及的上下游產業亦非常之多，不要只放大房地產。」他認為，內房要救，但不是直接給予「特效藥」，而是提供「維生素」，在完善房地產政策並提供適量支持的情況下，令市場有序健康發展。

