

分析相信，未來港人在內地置業數目勢必上升

## 懶人包 大灣區置業按揭你問我答 Q&A

Q: 港人在內地置業及申請按揭時需留意什麼？

A: 港人在內地置業可向銀行申請按揭，按揭成數高達7成，但內地樓房按息高於港息，港人一般亦不太熟悉內地按揭程序，當中涉及資金監管及委託擔保公司等。不過，一些一手新盤發展商亦為買家提供貸款安排，買樓前宜先向物業代理或銀行了解。一般來說，申請內地物業按揭同樣需要提交入息證明、身份證明、銀行帳戶記錄、並需接受信貸審查等。

Q: 現時香港有部分銀行向港人提供內地置業按揭服務，與一般按揭申請有何不同？

A: 由於申請流程較接近在港承造按揭，由香港銀行直接審批，故此往返內地次數可減少，但基本上仍需到內地不少於一次，以便在內地律師樓完成手續。在按揭審批上，基本上與香港本地按揭相似，申請人同樣需要提交入息證明，銀行亦需查閱申請人的信貸記錄，至於按揭成數一般為5至6成，亦有個別高達7成。

Q: 現時香港銀行提供的內地置業按揭計劃有何好處？

A: 

- 由香港銀行直接辦理審批，在認可入息文件、銀行記錄及溝通上亦較直接方便；
- 按揭一次性由人民幣換算成港幣計算，申請人以港幣直接向香港銀行供款便可，無需擔心匯價波動問題；
- 雖然按息略高於香港本地按息，但相比起內地按息，按息仍是較低，按息低至2.75厘至3.75厘不等，長遠節省不少按息支出。

Q: 申請人是否可選擇於內地或香港提取貸款？若需轉按，手續是否與香港轉按時一樣？

A: 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內房樓款，在手續上較簡便及獲得貸款機會較高，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。

內地樓轉按手續較困難，涉及贖樓再現契翻按，加上香港銀行承造內房按揭仍屬較新發展階段，基本未有香港形式的轉按，一般以現契翻按為主。



資料來源：中原按揭



### 港銀大灣區置業按揭服務對比

港銀	服 務	覆蓋區域	貸 款 額	貸 款 期	息 率
工銀亞洲	灣區置業通	深圳、中山的一手住房或現契套現，下一步覆蓋珠海和廣州	樓宇買賣價或估值的六成（較低者得），上限1000萬		按揭息率低至P-2%
中銀香港	置業易	中山、珠海和深圳指定一手樓盤，並會逐步覆蓋其他城市	最高樓價的六成，上限1000萬	最長30年	息率視乎貸款額、客戶關係等因素而定
南商銀行	大灣區置業按揭服務	指定60個發展商旗下近100個樓盤，首階段只為現樓提供按揭	最高樓宇買賣價或估價的七成（較低者得），上限5000萬		推廣期內低至P-2.25%

大公報整理

### 需求日增 港銀紛推按揭服務

港人於大灣區置業的需求日增，現時工銀亞洲、中銀香港及南洋商業銀行均有提供大灣區置業按揭服務，相關申請及按揭手續均在港完成，並根據金管局要求。至於其他銀行如恒生及創興，則透過內地分支行提供按揭服務，則需符合內地相關法規要求。

工銀亞洲於去年年中推出「灣區置業通」服務，為首家香港銀行推出有關服務。工銀亞洲表示，有關服務反應理想，而自內地豁免港人在大灣區9個城市買樓限制後，該行總體關於內地置業按揭貸款查詢有明顯增加。

該行續稱，客戶於深圳或中山認購樓房後，即可申請「灣區置業通」服務，按揭審批時間約兩星期，申請至放款一般需約一個至一個半月，與本地按揭相近，但因應實際情況，具體個案可能會有差異。

中銀香港亦於今年初推出港人內地置業按揭服務——大

灣區「置業易」按揭貸款，有關申請手續在香港辦理。但要留意，由於物業在內地，客戶需在物業所屬地區的中國銀行分行開立帳戶，以辦理相關貸出手續。

南洋商業銀行早前亦宣布，推出大灣區置業按揭服務，並會為客戶睇樓前後、匯款、支付安排等提供專業諮詢服務。

而創興銀行亦有為港人提供內地置業按揭服務，但由於貸款是在創興銀行內地分支行發放，故申請人需前往相關分支行辦理手續，按揭息率及申請均需符合內地要求。

該行指，如符合貸款要求和資料齊全，一般審批時間約為7個工作天可獲審批結果。該行續稱，由於購房限制的豁免剛開放，從政策開放至目前，港人對內地置業表現出較高的興趣，諮詢量明顯增多，相信未來港人在內地置業數目也會上升。