



## 推薦序

伍國賢大律師及周永勝會計師去年出版了《香港人在大灣區之遺產繼承一本通》一書，市場反應良好，並且舉行了多場此題目的講座。當時他們已表示會創作更多香港人關心大灣區內衣食住行的篇章。

今年他們繼續出版大灣區系列的另一本著作：《香港人在大灣區之買賣房產一本通》。

書籍在今年3月已完稿，書中內容很新穎，除了介紹買賣內地一二手樓的注意事項外，還以香港人的角度看購入內地房產的痛點：不用通過找換店，而可以合法通過銀行一次過把購房款匯款到內地；這方面的說明對讀者的裨益很大。

這本書除了討論一般買賣物業過程及注意事項外，書中亦詳細講解了內地公寓及住宅的分別、香港人在現有政策下購入住宅的優惠稅費、香港人購入內地房產的按揭及現契再融資的詳細手續，以及出租內地物業的各種詳細稅費討論等等。

除此之外，本書亦討論了很多內地房產前沿問題：包括土地使用權到期後注意事項、老人家在失去知覺前怎樣預先處理其內地房產（香港稱為持久授權書）及找人代持內地物業的風險等等。

這本書可以說是內地房產的百科全書，我向廣大讀者推薦這本新書《香港人在大灣區之買賣房產一本通》，希望本書能對香港人在大灣區退休及旅居生活起到積極的作用。

鄭家成

周大福慈善基金主席  
新世界發展有限公司董事

2025年4月9日



## 自序一

這是「香港人在大灣區生活」系列的第二本書。粵港澳大灣區由 11 個城市跟據《粵港澳大灣區發展規劃綱要》由 2019 年 2 月出台組成，包括內地 9 個城市及香港和澳門兩地。11 個城市各有發展歷史及背景，各自積極發揮所長、配合，必然裨益國家的發展大局。

粵港澳大灣區組成至今 6 年，在全球四大灣區（即東京灣區、粵港澳大灣區、紐約灣區及三藩市灣區）中，人口（8,700 萬人）及面積（5.6 萬平方公里）都是位居首位；且經濟表現亮麗，以 2023 年的 GDP（本地生產總值）（1.96 萬億美元）計算，與居於首位的灣區比較，差異不大。由於粵港澳大灣區人口眾多，採取開放創新政策，是以發展潛力巨大。11 個城市中，以 2023 年的 GDP 計算，深圳（4,891 億美元）、廣州（4,290 億美元）及香港（3,821 億美元）為粵港澳大灣區的三大城市。

隨着粵港澳大灣區的發展，近年不少港人大灣區生活和就業，甚至移居當地或在當地置業退休。本書出版的目的，是為港人大灣區置業提供一些資訊。各處鄉村各處例，內地和香港在處理房產物業的要求和手續上各有不同，各位讀者有需要多加留意。舉例在香港，所有的房產物業買賣文件必須交由律師處理；在內地則買賣雙方可以自行處理，銀行一般是作為託管交易金額及批准按揭的角色去參與房產買賣交易。另外，購買住宅套房和公寓房也有區別，住宅套房多是用來住的，不是炒賣；至於內地公寓房可以作居住用途，價錢比住宅套房也便宜，不過公寓房的土地使用權年限比住宅套房較短，以及業主的子女沒有入讀公寓房區學校的權利，等等。

本書出版得力於萬里機構出版有限公司副總編輯梁卓倫先生的編審及協助，又得到鄭家成先生推薦，以及各位團隊成員提供稿件，筆者在此鳴謝及致意。

伍國賢



## 自序二

伍國賢大律師及筆者去年一同編著了香港人在大灣區系列之《遺產繼承一本通》，市場反應十分熱烈，並且舉辦了多場分享演講會；席間大部分聽眾都圍繞內地房地產的事項查詢，故此今年我們一起再合著這本「前傳」：《買賣房產一本通》。

這是一本不一樣的講解內地房產的書籍，除了討論買賣手續及稅費外，還大量討論了很多香港人購入內地房產的痛點及前沿問題：例如找人代持內地房產的風險、匯款往內地購房的合規方法（怎樣可避免通過找換店匯款）、在內地設立類似香港持久授權書處理內地房產事宜，以及土地使用權到期等等。

在編寫本書的半年內，我們團隊走訪了內地及香港的銀行、公證處、房管局及稅局等機關，訪談場次總共不下一百次；我們十分感謝他們接受訪問，並且特別感謝郭敏婷行長、姚立軒先生及李耀宗先生在訪問中詳盡講解了銀行對內地物業按揭及匯款的政策。

十分感謝我們事務所團隊協助編寫部分章節：成員包括內地律師曹祥元、香港會計師胡嘉業、香港津貼顧問林杰成、「審計部」楊承峰及「中國部」陳慧，感謝他們的付出。

另外筆者由會計專業再擴展至法律專業，感謝黎耀權律師啟發我學習本地及英國法律。

筆者亦十分感謝鄭家成先生對本書的內容給予具建設性的意見，並再次為我們寫推薦序。

最後感謝天父由歲首至歲晚之看顧。

周永勝

周永勝會計師事務所有限公司執行董事



# 目錄

推薦序.....	2
自序一.....	4
自序二.....	6
前言.....	13



## 有關內地物業的名詞定義 .. 15



## 大灣區九個城市 ..... 21

2.1 簡介大灣區 9 個城市.....	22
2.2 大灣區 9 個城市對港人各項 限購政策.....	39



## 買入房產篇 ..... 41

3.1 買入前考慮：個人或公司持有 (優點及缺點分析).....	43
3.2 買入前考慮：購買住宅或公寓 (優點及缺點分析).....	48
3.3 買入一手物業的流程及注意事項.....	52
3.4 買入一手物業的主要稅費及費用.....	60
3.5 付款手續 (通過香港銀行匯款的手續).....	66
3.6 按揭手續.....	68
3.7 房產證.....	77
3.8 買入二手房產的特別注意事項.....	83

## 第四章 活用所購房產 .....89

- 4.1 取得房產證後在銀行再融資.....91
- 4.2 房產出租.....101
- 4.3 房產使用作公司註冊.....112
- 4.4 居住權的設立及應用.....119

## 第五章 賣出房產篇 ..... 121

- 5.1 出售流程及手續簡介.....122
- 5.2 出售予第三者所涉及的稅費  
(能提供購房發票).....127
- 5.3 出售予直系親屬所涉及的稅費.....133
- 5.4 出售物業所涉及的稅費  
(沒有購房稅票的情況下).....140
- 5.5 出售物業後款項轉回香港的手續.....144

## 第六章 與物業相關的重要課題... 149

- 6.1 港人借名購入內地房產的風險.....150
- 6.2 有關物業管理的問題(屋苑飼養  
寵物及公共維修的問題).....154
- 6.3 關於土地使用權到期的討論.....157
- 6.4 意定監護的問題  
(類似香港的持久授權書).....160

## 第七章 案例 ..... 163

- 案例一：**香港 / 內地銀行的融資及成立  
外商投資企業.....164
- 案例二：**出售房產各項稅費及匯回香港  
的手續.....175
- 案例三：**購入二手樓的注意事項及開立  
監管戶口.....182

## 前言

自從 2019 年 2 月國家推行粵港澳大灣區<sup>1</sup>發展規劃以來，大灣區的經濟發展一日千里，大灣區的 GDP（本地生產總值）在全球 4 個灣區中坐亞望冠，有不少香港居民在大灣區求學、工作、創業以至置業。有見及此，本書內容集中圍繞大灣區買賣物業各項有關的課題。

本書詳細講解了港人買入大灣區內一手樓的程序及 2024 年 12 月實施的契稅優惠政策；鑒於以往港人匯款到內地的發展商戶口頗多制肘，本書亦詳細講解了由 2024 年開始，港人在購入大灣區房產時如何通過銀行正規匯款到內地發展商戶口。

另外，本書亦詳細講解了港人在大灣區購入二手房所需要注意的事項、程序及匯入銀行監管戶的手續。

考慮到香港讀者可能有興趣在內地購買公寓房作為居住用途，我們亦詳細比較了購入公寓及住宅的優劣。

.....  
<sup>1</sup> 本書系列所指之大灣區是一個約定俗成的說法，是指除香港及澳門以外，廣東省 9 個相鄰城市。

**案例四：**代持物業風險.....187

**案例五：**買賣不破租賃、按份共有人的  
 優先購買權及居住權的應用.....190



**簡介買賣香港物業的流程.. 199**

**參考書目及資料.....204**

**後記.....205**

本書亦詳細講解了港人在大灣區出售樓宇後，怎樣從正規銀行體系把全部稅後款項匯回香港。

除說明一般買賣程序及稅費外，本書亦以讀者的角度切入，介紹買入大灣區物業後可怎樣活用。因此我們在第四章詳細講解有關把房產出租的稅費、已持有現契再抵押給銀行借款的條件、以房產註冊內地公司做生意以及為親人設立居住權手續等。

我們在第六章亦探討一些與物業有關的重要題目：例如香港人借內地親屬名義購買房產（俗稱代持）的風險、物業管理及飼養寵物的問題、土地使用權到期後的問題及業主病患時怎樣授權親屬處理其內地物業等一些前沿問題。

為加深讀者認識在大灣區買賣住宅物業的情況，本書第七章列舉 5 個案例，說明在大灣區買賣物業的程序，以及詳細討論上述觸及的各種課題。同時，在附錄中簡介香港物業買賣流程，以供參考。

最後，提醒讀者要注意內地的物業市場情況，特別是住房大多是買來居住，而不是用作炒賣。

祝願讀者們買到滿意的房產，各適其適，生活愉快。

## CHAPTER 1

# 有關內地物業的名詞定義

先了解內地有關物業的常用名詞，有助理解不同物業買賣的狀況。

## 民法典

《中華人民共和國民法典》的簡稱。

## 住宅

指**專供居住**的房屋，包括別墅、公寓、職工家屬宿舍和集體宿舍。成套住宅是指由若干臥室、起居室、廚房、衛生間、室內走道或客廳等組成的供一戶使用的房屋。住宅土地性質為居住用地，規劃用途為**住宅**，土地使用權期限為 70 年。執行民用水電價標準，物業費較公寓低。內地一二線城市不同地段住宅設置不同的限購政策。（詳見第二章 2.2 節）

## 公寓

用於**個人居住或商業經營**的一種房產。公寓所在土地性質基本都是商業用地，規劃用途為**商用**或**商住兩用**。執行較貴的商用水電價，一般不通燃氣，物業費通常較住宅高。內地絕大多數城市對公寓不設置限購、限售政策。（住宅及公寓的選擇及詳細分析見第三章）

香港人可購買的公寓包括商住型公寓和或商辦型公寓：

**商住型公寓**：土地用地性質為商業，土地使用權期限為 40 年。這類住宅可以買來直接居住，按照商用水電和物業收費管理。

**商辦型公寓**：土地用地性質為商業，土地使用權期限為 40 年。一般處於城市核心地段及商務中心區，既可居住又可辦公，具備寫字樓功能；在部分城市可以用作註冊公司，也就是俗稱的商住兩用公寓。價格較寫字樓低。

## 寫字樓

專用於商業辦公的樓宇。寫字樓一般由開發商或專業物業運營公司經營，主要經營方式為出租、出售；承租或購房主體主要是金融、互聯網、公共部門以及其他現代商業服務業企業。寫字樓土地性質為商業用地，土地使用權期限為 40 年，執行商用水、電價格。

## 商舖

商業經營者為顧客提供商品交易、服務、娛樂體驗的場所，例如臨街餐飲、超市、專賣店、商場百貨等。商舖所在土地性質為商業用地，規劃用途為商用，土地使用權期限為 40 年，執行較貴的商用水電價。

## 工廠

用於生產、製造工業產品的建築物。工廠一般由製造業企業購地開發，工廠土地性質為工業用地，土地使用權期限為 50 年。

## 停車位

建築區劃內用於停放汽車的車位、車庫。

能夠辦理產權登記的停車位，一般由開發商在銷售住宅或公寓房產時一併銷售或附隨贈與。若車位是獨立銷售，則車位不動產權證書（俗稱房產證）也是獨立辦理及發出。

無法辦理不動產權證書的停車位，一般屬於住宅社區內業主共有區域或人防工程（應付災難發生時的防空地下場所）、公共工程，就只能由開發商提供長期租賃證書。

## 地塊

指可辨認出同類土地性質的最小土地單元。地塊空間連續、位置固定、邊界明確，除了小部分混合用地之外，絕大多數地塊上的土地性質是單一的。

## 宅基地

指農民用於居住目的而佔有、使用的本村「村集體」的土地。宅基地一般位於農村地區或城市郊區，由村集體分配給本村戶籍村民，無法向村集體以外的個人或組織轉讓。

農村宅基地屬於集體土地，宅基地只能辦理《集體土地建設用地使用證》，宅基地上合法自建房屋可以辦理房產產權證；辦理宅基地上房屋產權證須到縣一級國土資源部門辦理。

若宅基地上尚未建有房屋，宅基地使用權不能被繼承；若宅基地上已經建有房屋，基於房地一體或房隨地走的原則，可以在繼承房屋的同時一併變更宅基地使用權登記。

## 小產權

指在農村集體土地上建設的房屋，未辦理相關證件，未繳納土地出讓金等費用，或者國有土地上建設的歷史遺留房產，屬於違規違法用地，可以被認定為違章建築，即使被拆遷徵收也得不到徵收補償。《土地登記辦法》第十八條明確規定違法違規用地的土地不得進行登記，目前所有小產權房均無法進行不動產登記。過去部分鄉

本章為「買入房產篇」。我們會依照一個香港人購入內地物業的考慮過程來說明：

- 1) 以個人或一間有限公司名義購入房產作為自住（買入一套住宅或買入一套商住公寓）；
- 2) 講述買入不同房產的各種稅及費用（包括最新的契稅優惠政策）；
- 3) 介紹從發展商購入房產的流程及發展商出售房產必要的五證；
- 4) 介紹從香港匯款到內地的最新手續；
- 5) 講述有關辦理房產證及當兩人合資購入房產時兩種共有形式的房產證。

## 3.1 買入前考慮： 個人或公司持有 （優點及缺點分析）

在香港，很多時候我們都用有限公司持有物業。在內地這樣做是否也可行？

以前因為購買住宅有限購的要求，所以用有限公司持有住宅並不可行。

至 2024 年基本上大部分城市的限購已消除，所以以內地有限公司作持有物業包括住宅或者非住宅（例如公寓、商舖及寫字樓）也可以。<sup>1</sup>

.....  
1 按我們在 2025 年 3 月的查證：現時在大灣區城市中，港人以個人名義在深圳、廣州、佛山及東莞這 4 個城市購入住宅時，需要作出一個自住聲明書；另港人在廣州購入非住宅（例如公寓）亦需要作出自用聲明書；在其他大灣區城市購入住宅或非住宅（例如公寓）則沒有作出自用聲明書的要求。

至於港人以內地有限公司購入住宅或非住宅，亦沒有自用聲明書的要求。

那麼用有限公司持有物業有甚麼優點及缺點？

以下圖表顯示以個人及有限公司購入物業及持有物業的不同稅費：

### 以個人或有限公司購入物業時的稅項比較

持有人	個人	個人	有限公司	有限公司
物業種類	住宅	非住宅	住宅	非住宅
用途	自用	自用但非經營	自用	自用
稅種	契稅	契稅	契稅	契稅
稅率	1%	3%	3%	3%
稅種	豁免	豁免	房產稅	房產稅
計算基準	豁免	豁免	房產價格減除 10% 至 30%	房產價格減除 10% 至 30%
稅率 (每年)	豁免	豁免	1.2%	1.2%

按：

- 根據財政部等三部門發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展有關稅收政策》於 2024 年 12 月 1 日起執行的政策：

對個人購買家庭唯一住宅面積為 140 平方米及以下的按 1% 的優惠稅率徵收契稅，面積為 140 平方米以上的按 1.5% 的優惠稅率徵收契稅。（契稅的標準稅率是 3%）。

- 非住宅是指公寓、寫字樓或商舖等。
- 以有限公司持有住宅並且自用，仍需要交納房產稅，房產稅的計稅基準為房價（按當地城市扣除 10% 至 30% 後），再乘以每年 1.2% 的稅率。
- 若個人購買非住宅（例如商舖）用於自我經營業務，原則上從生產經營開始計起都要繳納房產稅，每年 1.2%。

我們嘗試用這圖表解釋內地的狀況：

#### A. 以個人持有物業（住宅或非住宅）

- 在內地，無論用個人或有限公司持有物業，辦理房產證時都需要支付契稅。契稅的標準稅率為 3%。但是若以個人購入住宅作為自用，按現時的優惠政策可以按 1% 交納契稅（詳見本章 3.4 節的討論）。
- 若以個人購入住宅，在購入住宅時交納契稅後，在持有這套住宅的期間就沒有其他稅種再要支付。

## B. 以有限公司持有物業（住宅或非住宅）

1. 如果以有限公司購入一套住宅，購入住宅時同樣要繳納契稅，按標準就是 3% 交納而沒有優惠。
2. 有限公司購入一套住宅，即使是自用，而不是用作出租（沒有租金收入），這家有限公司仍要按房價（扣除當地標準 10% 至 30% 後）再乘 1.2% 交納每年房產稅（這是一個不少的數目）。

### 案例一

陳先生見現在大灣區大部分城市都消除限購，想在中山石岐區購入一套住宅單位。他打算用 1,200,000 人民幣購入面積約 100 平方米的一套住宅單位。

陳先生打算購入住宅後首兩年作自用。

他聽別人說也可以用有限公司購入內地單位。現分析用個人或有限公司購入住宅之優點及缺點。（此案例以人民幣為單位）

#### A. 以個人持有這中山住宅單位

1. 若陳先生在內地只持有這一套中山住宅，他能夠按照最新的優惠，按 1% 支付契稅。（詳見本章

3.4 節購入物業的稅率）。

2. 購入後頭兩年他是自用，自用沒有房產稅的產生。

#### B. 以有限公司持有這中山住宅單位

1. 若陳先生以有限公司持有住宅，首先他需要成立一家內地的公司（港人在內地成立一個外商投資企業有限公司，會有一個費用的產生）。
2. 若陳先生以有限公司購入，就要按基本稅率 3% 支付契稅。即：

$$¥1,200,000 \times 3\% = ¥36,000$$

首兩年他雖然是自用，但因為他以有限公司持有物業，需要繳納房產稅，每年的房產稅是按照房價（扣除 10% 至 30% 後）的 1.2% 作為每年的房產稅支出。

假設中山稅局可以以 30% 扣減作為計算房產稅的基準，則每年陳先生持有這個物業所繳納的房產稅為：

$$\text{計稅基準：} ¥1,200,000 \times (1-30\%) = ¥840,000$$

則第一及第二年的房產稅，每年為（年度交）：

$$¥840,000 \times 1.2\% = ¥10,080$$

除了稅費不同以外，如果讀者購入住宅及做按揭，現時以個人持有第一套住宅的首期比例及利息都會較以有限公司持有住宅為優惠（詳見本章 3.6 節的討論）。

## 3.2

# 買入前考慮： 購買住宅或公寓 (優點及缺點分析)

第一章已簡介了住宅及公寓的有關定義，讀者選擇購買住宅和公寓的時候，可以參考以下這些區別：

### 一、土地使用權年限不同

土地是由國家擁有，並給予使用者一定年期使用該土地，所以使用者**只有土地的使用權，並不是擁有權**。土地使用權有一定的期限（類似香港的地都是由政府批出使用，統一至 2047 年 6 月 30 日到期）。

住宅和公寓最明顯的區別就是產權年限存在一定的差異：住宅的土地使用權限一般為 70 年；公寓的土地使用權限根據所處地塊的用地類別，一般是 40 至 50 年。（注意：讀者不要將業主擁有住宅或者公寓的所有權〔香港一般稱為擁有權 Ownership〕混淆，無論是住宅或者公寓類的**建築物**，所有權是永久的）。

### 二、水電收費標準不同

住宅和公寓在生活成本上也是有區別的，兩者的水電收費標準不同，住宅屬於民用住房，水電費按照民用水電的標準來收取；而公寓屬於商用，水電費都是按照較高的商業用水、用電的標準來收取。一般情況下，商業用水、用電收費比民用為高。

### 三、學區房問題

如果港人購入的單位是出租予當地人，這個學區房的問題就很影響房產租金。一般來說住宅單位可以直接報讀其所在區域的公立學校，而公寓因為作為商業用途，在申請報讀其區域的公立學校沒有住宅單位的優勢，甚或需要額外條件（例如要經入學考試等，但不同地區要求有所不同）。

### 四、貸款利率和首期不同

對於貸款買房的人來說，如果打算貸款購買公寓，則需要按照商業住房的規定辦理，首期比例一般為 50%，貸款利率相對也會高一些。若是貸款購買住宅，首期比例最低為 15%，貸款年期最長達 30 年（詳見本書第四章）

## 五、單位是否可以註冊公司及經營業務

住宅一般不可以作為公司的註冊地址及經營業務（這點與香港不同，香港的私營住宅可以作為一般的商業營業地）。

公寓因為作為商住用途，可以用作為註冊企業諮詢類的公司地址（但若公司是作為零售，一般要求在舖位註冊，另外餐廳類若有明火設備的，亦不可以在公寓註冊）。

## 六、價格高低的考慮

內地住宅面積一般比較大，通常最少 80 至 90 平方米，而且因為學區房的問題，所以一般單價是比公寓為高。

至於公寓一般的面積較小，而且單價一般亦較同區的住宅為低，所以公寓售價較同區住宅一般為低。

## 七、稅務問題

購入時的契稅：契稅的標準稅率為 3%，由於公寓是商用，所以一般都要支付這個標準契稅稅率。而住宅是視乎政策的優惠情況，現時內地着力促進住宅銷售，故購入第一套住宅（面積 140 平方米以下）可按優惠稅率 1% 來繳納契稅，這也適用於港人（詳見本章 3.4 節）。

## 八、出售單位時的各種稅

### （個人所得稅、增值稅、土地增值稅等等）

按最新的政策（2024 年 12 月 1 日財政部等三部門發佈關於促進房地產市場平穩健康發展有關稅收政策的公告），若購入的住宅是自用，持有兩年之後出售住宅的**所有溢價都可以免除增值稅、土地增值稅**。但若是購入公寓，無論持有多少年之後出售，**所有的溢價都不能免除稅費**。（詳見第五章）

筆者認為第八點是最影響購入公寓或住宅的考慮，但若購入單位是作為退休之用（出售的機會不大），那麼購入一個相對便宜可以作為住宿又可以作為註冊內地公司經營業務的公寓，未嘗不是一個選擇。