

*Issue 40 (01/2013)*

## **Property Purchase: Law in Shenzhen**

### **香港人深圳買樓法律須知**

The following is a summary of the legal key points relating to the purchase of landed property in Shenzhen, China. The target readers are Hong Kong citizens. Many cities in China, except Shenzhen, now restrict Hong Kong citizens from investing in landed property. In Shenzhen, property speculation is discouraged by levying heavy taxes on Hong Kong property buyers.

由於香港樓價高企，到一河之隔的深圳買樓，不失為對抗通貨膨脹的選擇之一。許多國內城市限制香港居民購買房產，而深圳對港人置業相對寬鬆。現簡述在深圳購置物業的法律資料：

#### **(A) 購房及稅務 (Property Purchase & Tax)**

1. 香港自然人（即非公司，如香港永久居民）於深圳只可能購買一套住宅（下稱“住房”），住房的價錢及面積不限，香港自然人(natural person)更無需一年以上在深圳工作的證明；
2. 香港自然人不能在深圳購買辦公室、商舖、工廠等非住宅用途房產。如欲購買，則須通過在大陸成立外商投資企業，以外商投資企業的名義購買經營所需的房產；
3. 法律手續上，香港自然人購買住房，需要在深圳公證處（Shenzhen Notary Public Office）辦理公證。購買一手樓的公證費一般為： $[(\text{合同總價} - 50 \text{ 萬元}) \times 0.25\% + 1500] \times 0.6$ ；購買二手樓的公證費一般為：住房評估價 $\times 0.3\%$ 。
4. 香港自然人可通過銀行按揭（bank mortgage）的付款方式購置住房。一般情況下，貸款額為總樓價的70%，還可與部分銀行協商，爭取首期只為總樓價的20%。
5. 對於二手樓，部分業主賣樓時會以實收價收款，故此稅務責任會間接轉移到買方身上。故此，買方必須計算清楚購買該住房的稅費要求，以免購置住房時財政預算不足或成本過高。如買賣雙方均為自然人，一般涉及的稅種如下：

序	稅（費）種	計算基數	收取對象	稅（費）率
1	銷售營業稅 (Sales Tax)	實際銷售金額全額或實際銷售金額減去原登記價的差價	賣方	5%
2	城市維護建設稅 (City Development Tax)	銷售營業稅金額	賣方	7%
3	教育附加費 (Education Tax)	銷售營業稅金額	賣方	3%
4	個人所得稅 (Individual Profit Tax)	實際銷售金額減去原登記價的差價	賣方	20%
5	契稅 (Deed Tax)	實際銷售金額	買方	普通住宅 （定義見備註）1.5%； 非普通住宅 （定義見備註）3%*
6	印花稅 (Stamp Duty)	實際銷售金額	賣方、買方	各方 0.05%
7	登記費 (Registration Fee)	按件	買方	50 元
8	房地產交易手續費 (Property Transaction Charge)	建築面積	賣方、買方	各方 3 元/ 平方米
9	《房地產證》印花 (Land Title Deed Stamp)	按件	買方	5 元

備註：

- (1) 住房分為普通住房和非普通住房（俗稱豪宅）兩種。豪宅的契稅為普通住房的兩倍。目前，在深圳，只有符合下述條件的住房才可被界定為普通住房，其餘住房皆列為豪宅：即住宅社區建築容積率（指一個住宅社區的總建築面積與用地面積的比率）在 1.0 以上，單套住房建築面積為 144 平方米或以下，實際成交價格低於同級別土地上住房的平均交易價格 1.2 倍以下。

- (2) 個人購買住房後在 2 年之內轉手交易，賣方須劃一繳納實際銷售金額全額的 5 %的稅率(即不考慮是否有差價)，作為上述(1)所述之銷售營業稅；
- (3) 個人購買普通住宅兩年後售出，如銷售價等於或低於原價，則不會產生上述(1)所述之銷售營業稅。個人購買普通住宅兩年後售出，但是如果售出價高於原登記價的，除非賣方得到豁免，否則以差額計徵收銷售營業稅。

## **(B) 買賣法律程序 (Legal Procedure)**

1. 深圳買樓不強制要求由律師處理（與香港不同）。買賣雙方可自行處理。一手樓買賣主要牽涉開發商(Developer)、銀行、國土部門、公證處等機構。但二手樓買賣則牽涉銀行、國土部門、擔保公司、中介（即經紀）等多個機構，處理時間長、環節多，有些環節必須委託公證處理，不能本人辦理，過程存有一定風險。買方應先瞭解交易過程，不要輕信中介(agent)或賣方。同時請買方注意：簽字和付款時一定要謹慎。一般買樓的程序如下述:-
2. **查檔**：買方在準備簽約前，買賣雙方持房地產證原件或者銀行按揭合同原件到深圳國土部門查詢住房的產權資料，確認該住房可以法律轉讓，不存在被查封等限制住房買賣的情形。
3. **買賣合約**：簽署買賣合約時需要特別注意，一般糾紛都因此而生。在簽署住房買賣合約時，須注意住房買賣價格、定金、首期款、資金監管、貸款申請時間及銀行不發放貸款的條款處理、過戶申請時間、稅費支付方式、交房日期、租客情況、佣金的支付時間及比例、違約責任等問題。
4. **資金監管及貸款申請**：對於買賣二手樓，建議採用銀行監管樓款的方式進行付款（即銀行提供一銀行戶口，買方或其貸款銀行將樓款存入該銀行戶口，待住房過戶到買方名下后，銀行才將款項支付給賣方），更切勿在住房過戶至買方名下之前將樓款直接支付給賣方或者中介。請注意，中介的市場管理較為混亂，故如上述所說，買方將定金及首期存入銀行資金監管戶口(escrow bank account)，買賣雙方與銀行簽訂資金監管協議(money custody agreement)，買方向銀行提出貸款申請，銀行同意貸款後才出具貸款承諾書給賣方。
5. **贖樓**：對於有按揭的二手樓買賣，賣方一般需要找擔保公司(guarantee company)提供擔保，向原貸款銀行申請贖樓，辦理註銷抵押登記手續後才能過戶給買方。
6. **住房過戶、繳交稅費**：買、賣雙方簽署國土部門要求的《深圳市房地產買賣合同》，再向深圳市房地產權登記中心（“產權登記中心”）遞交房產過戶申請，並按產權登記中心和稅務部門的繳稅（費）通知單後繳交稅費，領取以買方為權利人(owner)的新房地產證 (land title document)。
7. **抵押登記**：買方申請銀行按揭貸款的，新房地產證將由銀行保管，並由按揭銀行到產權登記中心辦理住房抵押(mortgage)登記。

8. 收樓：買賣雙方辦理房屋交接，水、電等過戶。

如有其他疑問或者任何實際需要，歡迎和本所聯絡。

*Nothing shall constitute legal advice to any person by Messrs. Maurice WM Lee Solicitors (Tel: (852) 2537 5833) (Website: www.wmleehk.com)*

*No person shall rely on the contents without our prior written consent. We assume no liabilities*

*Copyright ©2013 Maurice WM Lee Solicitors*

**本文所載的內容均不構成李偉民律師事務所(Tel: (852) 2537 5833) (website: www.wmleehk.com)的法律意見**

**未經我們事先書面同意，任何人不得使用上述內容 本所不承擔有關責任**

**©2013 李偉民律師事務所版權所有**