

*Issue 40 (1/2013)*

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

### **香港人深圳买楼法律须知**

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.

由于香港楼价高企，到一河之隔的深圳买楼，不失为对抗通货膨胀的选择之一。许多国内城市限制香港居民购买房产，而深圳对港人置业相对宽松。现简述在深圳购置物业的法律资料：

#### **(A) 购房及税务 (Property Purchase & Tax)**

1. 香港自然人（即非公司，如香港永久居民）于深圳只可能购买一套住宅（下称“住房”），住房的价钱及面积不限，香港自然人(natural person)更无需一年以上在深圳工作的证明；
2. 香港自然人不能在深圳购买办公室、商铺、工厂等非住宅用途房产。如欲购买，则须通过在大陆成立外商投资企业，以外商投资企业的名义购买经营所需的房产；
3. 法律手续上，香港自然人购买住房，需要在深圳公证处（Shenzhen Notary Public Office）办理公证。购买一手楼的公证费一般为： $[(\text{合同总价} - 50 \text{ 万元}) \times 0.25\% + 1500] \times 0.6$ ；购买二手楼的公证费一般为：住房评估价 $\times 0.3\%$ 。
4. 香港自然人可通过银行按揭（bank mortgage）的付款方式购置住房。一般情况下，贷款额为总楼价的70%，还可与部分银行协商，争取首期只为总楼价的20%。
5. 对于二手楼，部分业主卖楼时会以实收价收款，故此税务责任会间接转移到买方身上。故此，买方必须计算清楚购买该住房的税费要求，以免购置住房时财政预算不足或成本过高。如买卖双方均为自然人，一般涉及的税种如下：

序	税（费）种	计算基数	收取对象	税（费）率
1	销售营业税 (Sales Tax)	实际销售金额全额或实际销售金额减去原登记价的差价	卖方	5%
2	城市维护建设税 (City Development Tax)	销售营业税金额	卖方	7%
3	教育附加费 (Education Tax)	销售营业税金额	卖方	3%
4	个人所得税 (Individual Profit Tax)	实际销售金额减去原登记价的差价	卖方	20%
5	契税 (Deed Tax)	实际销售金额	买方	普通住宅 (定义见备注) 1.5% ; 非普通住宅 (定义见备注) 3%*
6	印花税 (Stamp Duty)	实际销售金额	卖方、买方	各方 0.05%
7	登记费 (Registration Fee)	按件	买方	50 元
8	房地产交易手续费 (Property Transaction Charge)	建筑面积	卖方、买方	各方 3 元/ 平方米
9	《房地产证》印花 (Land Title Deed Stamp)	按件	买方	5 元

备注：

- (1) 住房分为普通住房和非普通住房（俗称豪宅）两种。豪宅的契税为普通住房的两倍。目前，在深圳，只有符合下述条件的住房才可被界定为普通住房，其余住房皆列为豪宅：即住宅小区建筑容积率（指一个住宅小区的总建筑面积与用地面积的比率）在 1.0 以上，单套住房建筑面积为 144 平方米或以下，实际成交价格低于同级别土地上住房的平均交易价格 1.2 倍以下。

- (2) 个人购买住房后在 2 年之内转手交易，卖方须划一缴纳实际销售金额全额的 5% 的税率(即不考虑是否有差价)，作为上述(1)所述之销售营业税；
- (3) 个人购买普通住宅两年后售出，如销售价等于或低于原价，则不会产生上述(1)所述之销售营业税。个人购买普通住宅两年后售出，但是如果售出价高于原登记价的，除非卖方得到豁免，否则以差额计征收销售营业税。

### **(B) 买卖法律程序 (Legal Procedure)**

1. 深圳买楼不强制要求由律师处理（与香港不同）。买卖双方可自行处理。一手楼买卖主要牵涉开发商(Developer)、银行、国土部门、公证处等机构。但二手楼买卖则牵涉银行、国土部门、担保公司、中介（即经纪）等多个机构，处理时间长、环节多，有些环节必须委托公证处理，不能本人办理，过程存有一定风险。买方应先了解交易过程，不要轻信中介(agent)或卖方。同时请买方注意：签字和付款时一定要谨慎。一般买楼的程序如下述:-
2. **查檔**：买方在准备签约前，买卖双方持房地产证原件或者银行按揭合同原件到深圳国土部门查询住房的产权数据，确认该住房可以法律转让，不存在被查封等限制住房买卖的情形。
3. **买卖合同**：签署买卖合同时需要特别注意，一般纠纷都因此而生。在签署住房买卖合同时，须注意住房买卖价格、定金、首期款、资金监管、贷款申请时间及银行不发放贷款的条款处理、过户申请时间、税费支付方式、交房日期、租客情况、佣金的支付时间及比例、违约责任等问题。
4. **资金监管及贷款申请**：对于买卖二手楼，建议采用银行监管楼款的方式进行付款（即银行提供一银行户口，买方或其贷款银行将楼款存入该银行户口，待住房过户到买方名下后，银行才将款项支付给卖方），更切勿在住房过户至买方名下之前将楼款直接支付给卖方或者中介。请注意，中介的市场管理较为混乱，故如上述所说，买方将定金及首期存入银行资金监管户口(escrow bank account)，买卖双方与银行签订资金监管协议(money custody agreement)，买方向银行提出贷款申请，银行同意贷款后才出具贷款承诺书给卖方。
5. **赎楼**：对于有按揭的二手楼买卖，卖方一般需要找担保公司(guarantee company)提供担保，向原贷款银行申请赎楼，办理注销抵押登记手续后才能过户给买方。
6. **住房过户、缴交税费**：买、卖双方签署国土部门要求的《深圳市房地产买卖合同》，再向深圳市房地产权登记中心（“产权登记中心”）递交房产过户申请，并按产权登记中心和税务部门的缴税（费）通知单后缴交税费，领取以买方为权利人(owner)的新房地产证 (land title document)。
7. **抵押登记**：买方申请银行按揭贷款的，新房地产证将由银行保管，并由按揭银行到产权登记中心办理住房抵押(mortgage)登记。

8. 收楼：买卖双方办理房屋交接，水、电等过户。

如有其他疑问或者任何实际需要，欢迎和本所联络。

*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*

**本文所载的内容均不构成李伟民律师事务所(Tel: (852) 2537 5833) (website: www.wmleehk.com)的法律意见**

**未经我们事先书面同意, 任何人不得使用上述内容 本所不承担有关责任**

**©2013 李伟民律师事务所版权所有**