JCI Hong Kong

LET'S SHINE

總會內地事務委員會

總會會長關俊華參議員，總會董事局成員，分會會長，前會長，參議員，各位青商會友，大家好:

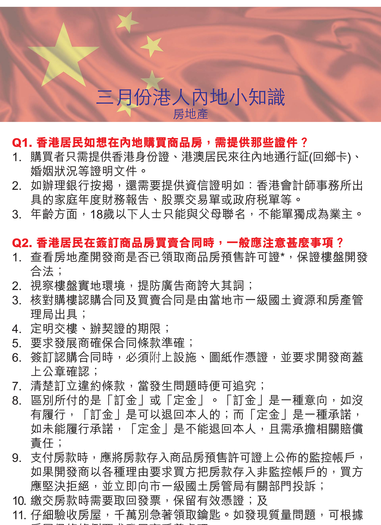
很快已經來到三月份了，本月開始我們國內事務團隊將會為大家準備及呈獻一連串有關國內事務的活動，豐富各位對國內文化的認識及兩地交流。

舉行日期	主題	參加資格
2014年4月3日	北京國內工作坊(一)	歡迎任何會員參加
2014年4月11-15日	北京國情研習班之旅	只限會長及總會職員參加
2014年6月20日	北京國內工作坊(二)	歡迎任何會員參加
2014年6月28—30日	南沙國情研習班之旅	歡迎任何會員參加

如果想了解更多國內的社會及語言文化，我們極力鼓勵各位青商會友參與我們的工作坊及國情研習班。更多的詳情即將會有電郵通知大家並接受報名。

除此之外，請繼續留意我們每月分享的國內小知識，希望這些小知識能有助會友們對國內的聯繫交流。

如各分會有關內地事務的活動需要協助，歡迎大家與我們聯絡，
請電郵致 nommailand2014@cjihk.org，
如各分會有關國內事務活動有興趣推介致其他分會會友，
歡迎電郵致 mainland2014@cjihk.org。



三月份港人內地小知識

房地產

Q1. 香港居民如想在內地購買商品房，需提供那些證件？

1. 購買者只需提供香港身份證、港澳居民來往內地通行証(回鄉卡)、婚姻狀況等證明文件。
2. 如辦理銀行按揭，還需要提供資信證明如：香港會計師事務所出具的家庭年度財務報告、股票交易單或政府稅單等。
3. 年齡方面，18歲以下人士只能與父母聯名，不能單獨成為業主。

Q2. 香港居民在簽訂商品房買賣合同時，一般應注意甚麼事項？

1. 查看房地產開發商是否已領取商品房預售許可證*，保證樓盤開發合法；
2. 視察樓盤實地環境，提防廣告商誇大其詞；
3. 核對購樓認購合同及買賣合同是由當地市一級國土資源和房產管理局出具；
4. 定明交樓、辦契證的期限；
5. 要求發展商確保合同條款準確；
6. 簽訂認購合同時，必須附上設施、圖紙作憑證，並要求開發商蓋上公章確認；
7. 清楚訂立違約條款，當發生問題時便可追究；
8. 區別所付的是「訂金」或「定金」。「訂金」是一種意向，如沒有履行，「訂金」是可以退回本人的；而「定金」是一種承諾，如未能履行承諾，「定金」是不能退回本人，且需承擔相關賠償責任；
9. 支付房款時，應將房款存入商品房預售許可證上公佈的監控帳戶，如果開發商以各種理由要求買方把房款存入非監控帳戶的，買方應堅決拒絕，並立即向市一級國土房管局有關部門投訴；
10. 繳交房款時需要取回發票，保留有效憑證；及
11. 仔細驗收房屋，千萬別急著領取鑰匙。如發現質量問題，可根據房屋保修條例要求發展商妥善處理。

* 預售許可證是審查開發商預售房屋是否合法的關鍵證件，開發商必須辦妥國有土地建設規劃許可證、國有土地使用權證、建設工程規劃許可證及施工許可證才能取得；同時，開發商還需具備「商品住宅使用說明書」和「商品住宅質量保證書」。

Q3. 香港居民在內地購買房產後，不能領取房產證怎麼辦？

買了商品房後，若開發商申請破產或故意逃避，又沒有其他公司接管，致使無法辦理房產證的，就惟有通過法律途徑解決。由業主作為辦證主體，收集相關確權權資料，並持法院判決書到市國土資源和房產管理局申請辦證。

Q4. 香港居民在內地如何進行二手房屋的買賣？

建議委託具有營業執照的房產交易中介公司進行相關交易，手續大致如下：

1. 買、賣雙方共同與中介方簽署房屋轉讓合同（或在無中介方的情形下自行與對方簽約），明確各方的權利和義務，並商談確定付款及交樓/過戶的具體安排、稅費承擔、違約責任等，必要時尋求律師或其他專業人士的幫助。
2. 查核文件確認產權是否清晰、房屋是否被抵押等；
3. 依據合同約定的方式及時間履行各自義務，一般可考慮選擇的做法有：
   a. 買方付清房款後，雙方到房管部門辦理過戶手續；
   b. 買方支付部分房款後，雙方到房管部門辦理過戶手續，後買方付清餘款；
   c. 過戶手續辦理與付款同時進行；
   d. 雙方選擇可信任的資金托管機構（如銀行等），在托管房款後辦理過戶手續，其後由賣方取得房款；及
   e. 需以按揭貸款方式交易的，則依銀行要求的正當手續辦理。

（注：部分省市房管部門要求公證房屋買賣合同。）

請注意：以下二手房不能買賣：產權不清晰、在農村集體土地上興建、鄉產權房產證、已作抵押、已列入拆建範圍、依法被查封等產權不能轉移的房屋。

Q5. 香港居民在內地如何辦理房產轉名手續？

雙方當事人帶備下列資料，到當地房產管理局辦理有關手續：

1. 受贈的房地產，需提交的資料：
   a. 原房地產權證件或變更後的新土地使用證
   b. 贈與書及其公證證明書
   c. 契稅完稅證明。
2. 繼承的房地產，需按以下程序辦理：
   a 需準備以下證件和資料：
   原房地產權證件、合法繼承人回鄉證和身份證、家庭情況的書面資料（與房產權屬人的關係、本人姓名和職業等）。
   b 如在內地辦理須先到房產所在地公證處辦理公證手續。房產權屬人及配偶，合法繼承人必須到場。如房產權屬人或配偶已去世的，須攜帶其死亡證。
   c 如被繼承人或繼承人中有香港居民的，則應先到香港一些具有<中國司法部委託公證>人資格的律師，先辦理親屬關係證明，然後再到房產所在地公證處辦理繼承公證手續，公證費的房產價值的百份之二。
   d 如產權合法繼承人中有自願放棄繼承權的，須攜帶本人身份證(如香港居民另須攜帶回鄉卡）到公證處辦理放棄繼承權公證手續。
   e 辦完全部公證手續後，到房產所在地的國土資源和房產管理局辦理房屋估價及轉名手續。
   f 現在，廣州公證處在香港設有辦事處，可代辦上述公證手續（繼承人除不用帶回鄉卡外，所需證件及資料與在內地辦理的相同）。
   香港辦事處地址：灣仔軒尼詩道423—425號嘉年華商業大廈17樓
   電話：(852) 2893 6866　(852) 2893 6866 免費

Q6. 內地的房產轉讓交易需交甚麼稅項？

普通住宅交易的稅費主要有：交易手續費、房屋所有權登記費、權證印花稅、契稅、印花稅、土地增值稅、個人所得稅、營業稅、土地出讓金等，其中數額較大的有：

1. 房產轉讓營業稅及附加
   a. 其中普通住宅購買未滿5年轉讓的，轉讓收益 x 5%（港人暫不收城市維護建設稅）
   b. 購買超過5年（含5年）的免稅
   註：納稅人申報時，同時出具房屋產權證和契稅完稅證明且二者所注明的時間不一致的，按照“孰先”的原則確定購買房屋的時間。
2. 房產轉讓應徵個人所得稅
   據實徵收：（每次轉讓房產收入額 - 房產原值 - 合理費用）x 20%
3. 契稅
   一般情況下，契稅徵收為房屋評估價 x 3%（部分情況會有所優惠）

Q7. 香港居民在租賃房屋時，需注意那些事項？

香港居民在租賃房屋時，須到房屋租賃所簽訂租賃合同，並留意以下事項：

1. 當事人個人資料、住所地址；
2. 房屋的坐落、面積、裝修及設施狀況；
3. 租賃用途（自住/賃倉）；
4. 租賃期（6個月/12個月）；
5. 租金及稅金交付方式（現金/銀行轉帳）；
6. 房屋修繕責任（由屋主/租賃人負責）；
7. 轉租的約定；
8. 變更和解除合同的條件；
9. 違約責任；
10. 當事人約定的其他條款；及
11. 其他法律、法規、規章禁止的事項。

Q8. 那些房屋是不能出租的？

根據《廣東省城鎮房屋租賃條例》有關規定，以下9種房屋是不能出租的：

1. 未取得房地產權證書又無其他合法權屬證明的；
2. 權屬有爭議的；
3. 司法機關或行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；
4. 共有的房屋，未經其他共有人書面同意的；
5. 屬於違法建的；
6. 屬於危險房屋的；
7. 不符合消防安全標準的；
8. 發佈房屋拆遷公告的；及
9. 其他法律、法規、規章禁止的。