

專家解讀「惠港16條」 置業資格睇齊當地人

購房鬆綁 助港人灣區創業就業

中央政府11月6日發佈了粵港澳大灣區「16項惠港措施」，鼓勵更多港人前往大灣區就業和發展，惠港措施中的首條便是「香港居民在大灣區內地城市購房，享受當地居民同等待遇」。中銀香港陸海鵬在報告中認為，這充分顯示了國家對香港住房問題的高度重視，和以實際措施幫助香港改善民生問題的積極態度。對於相當部分希望擁有私人產權房屋的港人而言，中央此次出台的便利政策，為他們提供了更廣闊的置業選擇，同時也不失為緩解香港住房問題的一個有效途徑。

■香港文匯報記者 周曉菁



▲大灣區各地陸續放寬港澳居民購房資格。圖為大灣區一樓盤。資料圖片

▲中央日前發佈了粵港澳大灣區「16項惠港措施」，鼓勵更多港人前往大灣區就業和發展。資料圖片

香港已經連續第9年成為全球樓價最難負擔的城市，雖然解決住房問題是政府當前和未來一段時期重要的施政導向，但由於多種因素影響，政府在短期內較難向市場提供充足的私人樓宇供應。

報告指出，同等待遇買樓的措施或許恰好滿足了不少上車客的心願。據來自Squarefoot網站《2019上半年香港房地產前景問卷調查》顯示，92%的受訪者認為現在香港樓價太高，近4成受訪者有打算在大灣區置業，這個數字比去年下半年增加了4個百分點。其中，因本港樓價太高而選擇在灣區買樓的受訪者佔了近一半，投資、賺取租金、度假、退休等亦是許多受訪者的考量因素。中山、佛山和廣州成為最受港人歡迎的置業城市前三名。

4成受訪者擬灣區買樓

在這次新政策推出前，合資格港人在內地只能購入一套自住，大灣區內除惠州和肇慶外，廣州、深圳、中山、東莞、佛山、珠海、江門7個城市都對非本市戶籍有相應的限購政策，各城市對港人購房的政策和條件也有差異，其實港人要在大灣區置業依舊很難。但新政策是真正意義上享受同等待遇，直接豁免在本地居住、學習或工作年限證明，以及繳納個人所得稅及

香港和內地按揭政策比較(首置)

香港銀行	內地銀行
800萬港元以下需10%	30%
800-900萬港元需10-20%	
900-1,000萬港元需20%	
約2.5厘	4.85厘及以上

社保條件等。新的措施將大大便利港人在大灣區置業，在此帶動下，港人在大灣區求學、就業、養老等意願也會得到一定程度的提升，從而逐步實現《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提出的「為港澳居民在內地學習、就業、創業、生活提供更加便利的條件，加強多元文化交流融合，建設生態安全、環境優美、社會安定、文化繁榮的美麗灣區」目標。

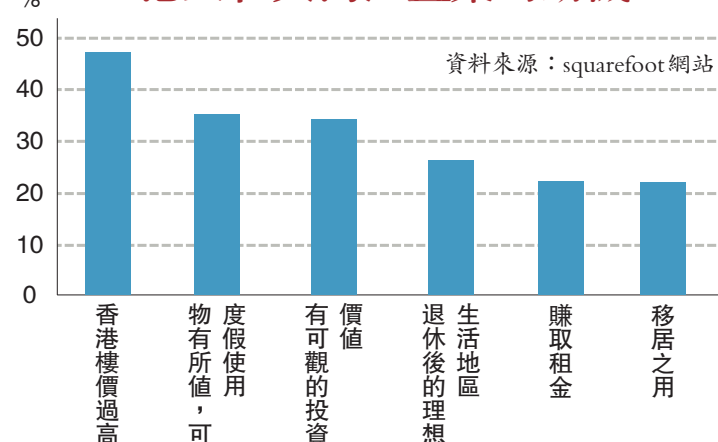
留意內地按息遠超香港

目前港人在大灣區購房按揭主要有兩種形式：一是直接在內地銀行申請按揭貸款（執行內地銀行的貸款政策和利率，一、二手樓均可）；二是通過香港銀行貸款（目前僅個別銀行針對區內某些城市的某幾個一手樓盤開展）。

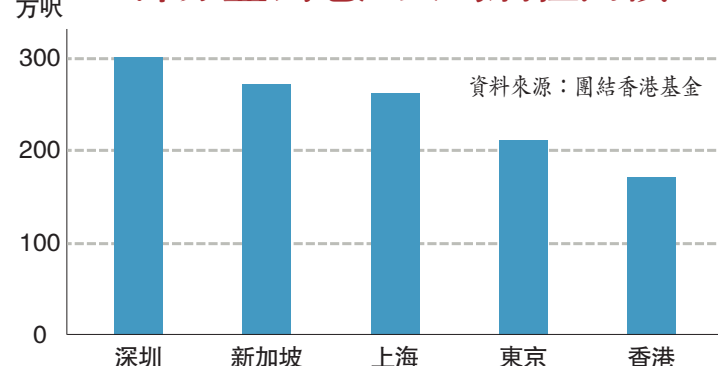
報告提醒，需要留意的是，內地銀行按揭的成本明顯高於香港。香港已放寬了首次置業按揭比例政策，由按揭公司提供按揭保險計劃，樓價800萬元以內可最高申請9成按揭，而通過內地銀行申請按揭至少需首付3成。在貸款利率方面，香港銀行的實際利率大致在2.5厘左右，內地首套房按揭利率不低於同期貸款市場報價利率（LPR），目前5年期以上的LPR是4.85%，遠高於香港的按揭利率。

目前由於各個城市對於能否將不動產跨境抵押給境外銀行有不同做法，外匯管理亦有一定的政策約束，因此香港銀行很少開展跨境按揭。報告認為，從支持大灣區建設宜居宜業宜遊的優質生活圈出發，未來金融相關政策也應考慮進一步創新突破，從而提供更為便利的配套支持。

港人在大灣區置業的動機



部分亞洲地區人均居住面積



理財通或借鑒股票通經驗

■在風險可控和適切保障投資者的前提下，香港和大灣區內地城市的居民可透過銀行體系購買對方市場的理財產品。中新社



味兩地投資者投資對方市場都按照對方市場規則來執行，包括理財產品交易和金融消費權益等市場規則，以保證兩地市場規則的相互獨立和對所有投資者公平統一。

兩地市場有望受惠

至於產品種類選擇，該行認為，兩地資產配置各有特色，相理財通可更好地滿足兩地居民的跨境財富管理需要。其中對香港投資者而言，目前人民幣利率水平明顯高於港元和美元利率，料內地的貨幣基金、結構性存款和理財產品的收益率具有較高吸引力；而對內地投資者而言，香港作為國際金融中心，有不少國際資產管理機構能提供豐富金融投資產品，並進行全球化的資產配置，料將可滿足內地居民在財富日益增長的同時與日俱增的跨境資產配置需求。

至於未來展望，該行指跨境理財通機制將為兩地金融業開闢新的發展空間，其中對香港金融機構而言，大灣區作為中國經濟最發達的區域之一，聚集了內地大批高淨值人群，跨境理財通將釋放內地高淨值人群全球化資產配置需求，促進香港資產管理行業發展；而對內地金融機構而言，跨境理財通可吸引更多國際投資者，豐富擴大客戶群體，帶動匯兌、清算、託管和資產管理等業務發展，並通過需求驅動提升內地金融服務的國際化水平。

降險企門檻 促跨境業務合作



■16項惠港政策中在保險業上著墨不少，當中包括給予保險監管優待政策。資料圖片

年6月30日。報告認為，有關優惠措施可為大灣區內不同城市帶來不同益處，包括促進內地與香港跨境再保險業務的合作、有助香港打造世界級再保險中心、增強內地保險公司發展活力，以及推動粵港澳大灣區金融保險業持續創新，發揮兩地優勢服務社會民生。

另外，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提及要塑造健康灣區，若單就保險領域而言，聯結兩地的「保險通」尚處於研訂階段，相信保險公司和監管機構正在積極尋找合適的切入點，以實現創新和突破。

積極發展內地保險公估業

中國人壽海外戰略規劃部的另一份報告指，16項惠港政策中亦包括取消香港服務提供者在內地設立保險公估機構的年期限制等，以促進內地與香港跨境再保險業務合作，讓香港保險界更有效地協助內地企業分散和管理風險，並支持「一帶一路」基建和投資項目，以及鼓勵更多具備特色或專長的企業選擇進入粵港澳大灣區發展業務。

助港打造世界級再保險中心

中國人壽海外戰略規劃部發表報告指出，香港保監局與銀保監會在去年中達成共識，在內地「償二代」政策下，當內地保險公司分出業務予香港符合要求的專業再保險公司時，該內地保險公司的資本額要求將可獲降低，而是次公佈的16項政策中，其中一條延長「償二代」下給予香港的優惠措施方案期限一年，有效期延至明年。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）粵港澳大灣區建設領導小組近期公佈的16項惠港措施中，包括探索建立雙向跨境理財通機制，在風險可控和適切保障投資者的前提下，香港和大灣區內地城市的居民可透過銀行體系購買對方市場的理財產品。有分析認為，跨境理財通機制或借鑒股票通經驗，具有一站接入、封閉運行、額度管控、主場規則和收益共享等特點，方便兩地投資者在本地金融服務商完成一站式跨境投資，降低跨境資金對兩地市場影響。

初期或設額度管控

中銀國際辦公室發表報告預料，跨境理財通機制將借鑒股票通，兩地投資者