

# 買樓攻略 | 按揭鬆綁惠及非本地收入者！一個方法靠親屬慳首期 | 按時度勢

businessstimes.com.hk/articles/147971/買樓攻略-按揭鬆綁惠及非本地收入者-一個方法靠親屬慳首期

2023.07.23 by 子非魚



圖片: 香港財經時報

買樓攻略 | 金管局放寬按揭成數和按揭保險成數上限，當中一項改動比較少人提及，就是取消非本地收入人士申請按揭時壓力測試的特別要求，令非本地收入申請人...

【買樓攻略】金管局放寬**按揭成數**和**按揭保險成數**上限，差不多令所有置業人士及現有業主都受惠。當中有一項改動比較少人提及，就是取消非本地收入人士申請**按揭時壓力測試**的特別要求，令非本地收入申請人的按揭成數上限及「供款與入息比率」（DTI）上限，能夠與本地人睇齊。這項修訂對於非本地收入人士在港置業是一大利好消息，不過由於難上按揭，想借盡9成按揭上會，仍需要靠親屬幫忙。

## 按揭成數及壓力測試上限睇齊

先重溫一下，在新措施實施前，主要收入來自香港以外地區的按揭貸款申請人，按揭成數上限及DTI上限都需要下調一成。換句話說，原本600萬元的物業，不經按揭銀行最高承造6成按揭，非本地收入人士申請按揭則最多只能借5成。

## 非本地收入申請人的DTI較嚴格

且，非本地收入申請人的DTI會較一般港人嚴格，前者即使沒有其他按揭，供款與入息比率需要不多於4成，並假設在加息2厘後，供款與入息比率不能多於5成。不過，金管局今次放寬壓力測試後，非本地收入申請人DTI與按揭成數都毋須再作扣減。

## 助北上港人免除後顧之憂

---

自今年初中港恢復通關以來，兩地交往漸趨頻密，加上政府多次鼓勵港人到大灣區發展，預計會有越來越多的港人北上打拼，而新措施就能幫助這些北上港人免除後顧之憂，在內地打拼同時，掃除在港置業障礙。

## 非本地收入難上按揭

---

不過要留意的是，按揭公司目前並不接受非本地收入人士的按揭申請，意味着後者難以申請到高成數按揭，在新修訂下，1,500萬元以下的物業銀行最高承造7成按揭，而13,000萬元物業則有機會申請到6成按揭，由於不能申請按揭，故最高按揭成數相對於本地收入人士，仍然有一至兩成的差距。

## 提出「買樓給家人住」節省首期

---

如果想節省這一筆首期，也不是全無辦法。例如非本地收入申請人可提出「買樓給家人住」的理由，而申請人只是並派往海外工作，並提供到直系親屬在港住址證明，輔以出世紙、結婚證書等去證明與該親屬之關係，仍有機會申請到高成數按揭。

## 可考慮申請按揭預批

---

但由於剛放寬有關規定，尚未有任何成功個案，這類申請人可考慮申請按揭預批。另外，要申請9成按揭，申請人必須有固定收入，否則按揭公司收到申請表也會斷然拒絕。

## 樓市辣稅仍是最大障礙

---

金管局放寬非本地收入人士的按揭要求後，預計亦會惠及有意來港置業的內地人，有助帶旺樓市。惟內地人未必有香港永久性居民身份，置業時不能享受首置人士的稅務優惠，需要繳交15%從價印花稅（DSD），以及15%買家印花稅（BSD），加起來就是30%，亦即是說內地買家需要較本地人多準備樓價3成的流動資金去繳交稅款。

## 居港滿7年並成為香港永久性居民才可退稅

---

雖然特首李家超去年底曾提出，外來人才在港置業只要居港滿7年並成為香港永久性居民，其之前購入並仍然持有的首個住宅物業，可申請退還已付的BSD及DSD，只需支付與首置人士一樣的印花稅。惟遠水不能救近火，現時辣稅仍然是內地人來港置業的一大障礙，政府會否有下一輪放寬措施值得密切關注。

## 更多內地樓市、跨境理財及大灣居買樓按揭內容

---

- [跨境理財 | 港人北上買樓有稅務優惠、內地創業有最多45萬補貼](#)
- [跨境理財 | 港人返大陸懶人包：口岸交通 + 必備APP + 申請黑碼教學 | 一文看清往返內地流程](#)

【[按此免費訂閱《香港財經時報》HKBT 新聞快訊](#)】