

購房業主的權益。

記者也看了一份澳美公司在2024年起訴方興公司的民事訴狀，該訴狀聲稱2003年澳美公司遭遇財務危機開發受阻之時，方興公司與澳美公司前董事長胡耀智惡意串通、偽造債權債務，將澳美公司名下三塊土地轉至方興公司名下，要

求廣州市中級人民法院判定方興公司將三塊土地再轉回至澳美公司名下。記者據此聯繫了方興公司相關負責人，但電話未能接通。

另外也有不少業主對安置房位置表達意見，認為現規劃地塊位於主幹道旁，與當年山水環繞的宣傳環境存在差距，希望未來能考

慮原址回遷方式。有業主指出，項目停擺近30年來的歷史成因涉及地塊流轉、合同變更、資料缺失等複雜情況，亦有業主提交有關檔向司法機構提出複議，部分問題仍待釐清，本刊將持續關注澳洲山莊重建和香港業主權益保障等進展情況。

專家教路北上置業秘訣

文 | 本刊主筆 何潔霞

港人北上買樓，都希望有高回報，但又擔心人生路不熟“買錯貨”。本刊記者採訪業內人士，他們教路說，在內地買樓必須對樓盤有充分了解，做足功課，不要人買你又買，人云亦云。港人在大陸買樓的資格、流程、費用與按揭等細節要求各地方仍有差異，本文詳細分析讓讀者可掌握北上置業的關鍵資訊，並更容易評估大陸買樓是否適合自己。

不少大灣區城市 已放寬購房門檻

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然香港樓價近年有所回落，但購買一般住宅的首期通常仍需過百萬元，因此愈來愈多港人把目光轉向大灣區的大陸城市，如深圳、廣州、佛山、珠海和中山等。近年在香港特區政府與粵港澳三地共同推動大灣區建設下，高鐵、港珠澳大橋及多個新口岸陸續落成，跨境交通大幅改善，形成更成熟的“一小時生活圈”。

他繼續說，不少大灣區城市已放寬購房門檻，但在流程、按揭及相關要求方面仍有差異。港人在大陸買樓的資格、流程、費用與按揭細節都要小心。

美聯中國行政總裁及香港置業

行政總裁馬泰陽也表示，香港人在大陸買樓的要求是因城市而異。近兩年大灣區多數城市已大幅放寬限購，港人一般只需持香港身份證和回鄉證，毋須社保或工作證明。不過，深圳及部分一線城市仍保留社保/稅單/物業數量限制等條件，買樓前必須查閱當地最新政策。

他特別提醒，香港人在內地買樓的基本所需包括：香港身份證、回鄉證、資金來源證明、香港住址證明、收入證明等。

內地法規大不同 必須了解清楚

創基地產策劃集團有限公司創辦人沈永年亦表示，港人北上置業，需留意限購政策（大灣區放寬但深圳等仍有要求）、確保發展商有“五證二書”的合法性保證、正確區分物業用途，是住宅或商用、瞭

解資金匯入限制，並需親身或通過公證委託辦理手續，聘請內地律師保障權益。

他又說，大灣區9市港人購一套自用房一般只需回鄉證、身份證和無房證明，但深圳等一線城市仍有社保/稅單要求；需確認自身是否符合當地最新政策。

需要提醒北上置業港人的是，所有置業都必須要法律合規與進行審核，要確保發展商有五證二書，五證是國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證，是開發商銷售的合法憑證。兩書是住宅質量保證書、住宅使用說明書，這關乎售樓品質和產權證辦理。

他強調，投資者必須親身看樓，核實與宣傳品是否一致，而且務必做不動產查檔，確認物業無查