

## 台灣置業交易細節多 詳閱「不動產現況說明書」免中伏

台灣鄰近香港，加上物價較廉宜、生活節奏較為輕鬆，不少香港人均有意往當地尋找退休或第二居所。不過，在台灣置業的程序與在香港買樓有明顯分別，作為海外買家，須注意樓宇狀況及稅項等細節，確保交易順利。明報記者蘇樂恩

不少人認為，近年愈來愈多人喜歡移居台灣，其實早在三四十年前，已經有一波香港**移民台灣**升學或創業的潮流。中原地產台北總經理張紹權（圓圖）本身是香港人，但自從約20 年前來台灣讀大學後，就一直留在當地發展。他表示，「讀書的時候很多人都會來台灣讀大學，後來也從事了各行各業；台灣的確是一個很宜居的地方。在這裏我的家有2000 多方呎，但在香港只有數百呎，在這裏定居多年後，回到香港會不習慣」。

### 樓花限五成按揭 二手樓限六成

於台灣置業的步驟及用語和日本比較相似，物業分為「預售屋」和「中古屋」：預售屋類似香港的樓花，而中古屋指樓齡較高的二手物業，兩者的買賣手續也有一點分別。按揭方面，如果是預售房，最高按揭成數為50%；如果是現成物業，海外人士按揭最高可達六成，本地人可以有七成至七成半的按揭。

### 代理要向買家詳解「說明書」

台灣的置業程序亦與日本類似，兩者均設有「不動產現況說明書」，購買物業時地產代理須向買家詳細講解，確保買家對購買物業的現況完全知情。不動產現況說明書會清晰寫明該物業的間隔，購買時附有的設備與裝修，甚至單位有否曾經發生任何特別事故也有註明，較香港的售樓合約更清晰。

一般在台灣購買住宅物業，也會找物業代理協助。台灣的物業代理和香港一樣，在大街上顯而易見。張紹權表示，香港人在台灣置業沒有特別限制。除了透過台灣發展上來港的展銷會，一般在台灣房地產舖放盤的物業，香港人也可以購買。另外，台灣的房地產仲介網站也非常流行，不同的房屋仲介也會在網上提供樓盤租售資料。購買心儀房地產前，不妨了解該物業附近其他住宅的價格水平及質素，以作比較。

### 買樓前檢測避買「海砂房」

在台灣購買二手物業時，需要留意有沒有「海砂房」及「輻射房」的問題。張紹權表示，海砂會侵蝕鋼筋，對房屋質量造成影響。海砂屋的問題有一段時間在台灣頗為普遍，準買家可以在置業前先進行海砂屋檢測，確保物業質素。

至於輻射房只會出現於約30 年樓齡的房屋，「大約30 年前發生的烏克蘭切爾諾貝爾核輻射事故，當時有一批從東歐來的鋼筋帶有輻射，部分來了台灣，但新的房子已經完全不會有問題」。

### 須付代書費登記規費

稅項方面，海外和本地人士購買物業時，稅項基本一樣，包括契稅、印花稅、代書費和登記規費。代書類似香港的樓契律師，一般會在買賣房屋時，由地產仲介推薦。根據第一太平戴維斯提供的資料顯示，代書費一般是5000 至7000 港元，費用用於處理土地及建築物的登記。登記規費是土地當年讀申報締結總額的0.1%，建築物是當年評定現值的0.1%。評定現值會隨時間轉變，如果建築物的屋齡較長，相關稅項也會較低。不過，需要留意台灣新增房地合一稅以遏抑樓價過熱，收取方式類似資產增值稅。作為海外買家，如果在物業持有1 年內出售，扣除房屋修繕費用後，須支付房價增幅45%的稅項。此措施亦令台灣樓價最近出現下滑，降低炒賣風氣。

### 海外人士買一手樓花流程

## 1 落訂

### 2簽訂「樓花買賣契約」及付首期

落訂後合約有5 天審閱期；首期（約為房屋總價的10%至20%）：包含正式訂金、簽約金、開工款

### 3一年半至兩年間付各期工程款

約佔房價10%至12%

### 4簽約後1 個月內繳交稅項

地價稅及房屋稅：交屋日前由發展商負責，交屋日後由買方承擔

土地增值稅：部分由發展商負責印花稅、契稅及相關規費：由買方負責

### 5過戶及登記所有權

發展商領得使用執照後1 至4 個月，一般由發展商委託的代書辦理過戶手續

### 6貸款、交屋保留款及交屋

#### ● 貸款最高成數50%

● 貸款成數經由銀行審核評估，假如貸款人成數無法到達50%，未達到50%貸款之餘額，將加於交屋款內

● 如果在驗收時發現有瑕疵，必須通知發展商並扣下「交屋保留款」，即交樓尾數；交屋保留款須於簽約時訂定，一般來說是房價5%至15%，待發展商修繕完成，銀行才能撥款

資料來源：中原台灣、網上資料