

租用房屋

如果是初次北上，建議居住方面還是先租用房屋或酒店式服務住宅，不必急於置業。租用前先選定你喜歡的地區，然後在附近找一些房地產中介服務機構（即香港所謂的地產代理）查詢，說明你對住屋的要求，例如租金上限、面積、家具／電器配置等。有關職員便會向你介紹適合之樓房，和安排你上門看單位。

選擇住所首要考慮該區的：

治安（有沒有24小時保安巡邏及嚴格之訪客管理制度）；

交通配套（公車、地鐵站是否方便）；

生活設施（附近有沒有超市、食肆、商場）；

各類配套（學校、醫院等）；

最好是簽約前實地視察，留意附近之噪音、清潔及周圍環境。

租約期長短沒有硬性規定，一般是一年為多。當然雙方同意的話，幾個月或幾年也是可以的。續約條件也要視乎租約期滿時大家洽商而

定。有些樓房是連家具、電器出租，有些則甚麼都沒有，當然租金亦會因應設備多少、樓房新舊程度作出相對調整。



醒目的貼士

以廣州海珠市為例，一個50平方米，普通裝修附家具，一房一廳的單位，租金大概是¥700 - 1,000。同樣房子在商業或高尚住宅區，例如天河區便要¥1,800 - 2,500左右。如想多了解或比較廣州各區之租金，只要買份廣州日報，看看地產商刊登的樓盤廣告便可。

如果你看中某個單位，但嫌房子缺少一些家具及必需品，例如洗衣機、睡床等，可跟業主提出添置要求，一般都會同意。

美聯物業



中原地產



當地地產公司



地產中介服務機構

整個租樓過程跟在香港差不多，一個月上期加兩個月（有時三個月）押金，中介費（佣金）通常也是一個月租金。有些中介機構（地產代理）也會要求客戶在睇樓時簽署一份睇樓表格，註明經他們介紹的樓房，客戶不可以透過其他途徑（例如經其他代理或私下與出租人協商）租用該物業，否則他們有權利追討有關佣金。

鑒於內地法律與香港不同，為避免惹上不必要麻煩，建議大家最好還是透過地產代理來租房子。因為內地即使有「房產證」證實出租人是合法業主，但沒有「房屋租賃證」，也是不可以把房子出租的。內地對地產代理之發牌相當嚴謹，他們須負責跟進出租者是否有權出租有關物業等法律問題，並負責任何因租務合約所產生之爭議。所以付出了佣金來租房子，也可買個安心。



醒目的貼士

假如在廣州逗留時間短，又不想住朋友家或酒店的話，可考慮租用短期帶裝修住宅單位。即租即住，租期彈性（一星期、10天、一個月等均可，當然租的時間愈長愈便宜），又可自行煮食。

另一選擇就是一些出租的公寓單位，資料可在報章樓宇租賃廣告欄找到。

在跟地產代理初接觸時，可先跟他們說明你願意付多少佣金，通常可議價至最多半個月租金。亦要記得在睇樓紙和其他文件上作出有關修改。

法律所規定的和實際情況通常會有很大出入。由於稅務問題，內地業主很少會辦甚麼「房屋租賃證」，而他們所要求的租金亦未有把這個支出計算在內。再者如果依足法規的話，業主還要陪同租客在合同簽訂後30天

內，提交有關文件到房產管理部門辦理房屋租賃登記。



如你公司需要租金憑證，即稅局開之發票作報稅用途的話，一定要業主辦完登記後，再去稅局繳交租賃稅才會有發票的。

若發生租務糾紛，沒有登記之租約合同，法院可以不受理訴訟。

租賃須知

如果是透過代理租賃房子的話，他們會幫租客核實出租及承租雙方所需之合法證件：

出租人：房地產權或房子所有證件

身份證明或出租單位的合法資格證明

承租人：香港人須提交護照或回鄉證

工商註冊證明

為免日後爭議，就算雙方是相識的，都應簽訂書面租賃合同。

任何有效的租賃合同應當具備下列條款：

- (1) 出租人、承租人之姓名，身份證號碼（須附上有關副本），住所及聯絡電話；
- (2) 房屋之地址、面積、裝修及設施狀況（如出租人提供家具、電器者，宜另加附頁交代詳情）；
- (3) 租賃用途；
- (4) 租賃期限；
- (5) 租金、押金及交付方式；
- (6) 房屋修繕責任；
- (7) 轉租的約定；
- (8) 變更和解除合約之條件；
- (9) 違約責任；
- (10) 其他雙方同意之條款。

跟在香港一樣，簽訂租約搬進樓房前，必須和房東結算清楚上手租客之水、電、煤、管理費等項目單據及費用問題。另外，收看電視要付每月約¥20之月費，不過是按年收費的。通常經紀亦會幫你把有關數目和收據整理好，業主和租客各自簽署作實。

張先生剛把他的房子委託了地產代理找租客，他們陸續帶了不少客戶來看房子。一個晚上有人敲門，原來是今早已來看過房子的一個年青人，今趟他還帶女朋友前來。他們表示女方有意租用張先生的房子，只是希望能繞過代理（睇樓紙由男方簽署，而出租人張生亦無簽署任何文件），大家都可省卻佣金（因業主亦要付半個月至一個月佣金的）。因為他們樣子斯文，又能出示工作和身份證明正本，其他條件又談得合拍，最後雙方成功簽訂租約合同。當然這做法可令雙方省了佣金，但這樣對雙方的保障都有影響，而且亦有被追討佣金的風險。



購買一手樓房

國內地產近年來發展迅速，由豪華別墅至花園小區或多層居住樓，各式樓宇，應有盡有。如果是購買一手樓的話，和香港的情況一樣，發展商和銀行職員會提供專業免費貼身服務。只須按他們所派發之指引，繳交費用和辦理有關手續，買家便可順利拿到所買樓宇之產權證。

簡單來說，買家要先跟發展商簽「認購書」，繳交訂金（一般為房價1%），然後在限期前（通常為10天）簽署「商品房買賣合同」，一次過付清房價或首期（房價三成）。大家不要被報紙上的售樓廣告誤導，以為首期只需一成，因這只適用於本地公務員。內地人買樓一般可按八成，香港人只有七成。

除了要向政府支付有關契稅、印花稅外，尚有不少雜項費用要繳交（例如合同公證手續費、買賣公證費、產權登記費等）。如果要做按揭，更要去律師樓和銀行辦理有關手續和交納費用（例如律師費、按揭費、保險費等）。上述這些費用總共會佔房價的2 - 3%左右。

建議大家最好買現樓，切忌買樓花，以免成為「爛尾樓」的受害者。同時選擇樓盤時要挑信譽良好和財政健全的發展商。如果不想自己搞裝修的話，可選由發展商另外提供的「裝修套餐」，有些套餐甚至連家具、家電也可代辦。當然這都是額外收費的，通常會按每平方米加收¥300 - 500不等，有關詳情亦會註明在買賣合同內。



樓盤在落成半年或一年前，發展商通常都會在報章刊登廣告推銷。大家可先致電有關辦事處，確定有示範單位供參觀和落實交樓時間，才前往看單位。

如欲購買「裝修套餐」者，宜清楚細看示範單位的擺設、用料及手工等。因為除非是豪華裝修，「裝修套餐」通常都只是一般水平，甚至有些會粗製濫造，收樓時就會發現問題多多，如牆壁批盪差勁，洗手盤漏水等毛病。如果不介意麻煩，又有相熟的裝修公司，可考慮自己另找人裝修，價錢也不會貴很多。

購買二手樓房

如果想省一點錢，可以考慮購買二手樓。由於手續繁複，一般買家都會透過地產代理辦理，他們通常會收取購房成交價的0.5% - 2.5%作為佣金（買家可先討價還價議定佣金），提供有關服務協助買家辦理所有手續，直至買賣雙方產權過戶，購房者取得產權證才算大功告成。

跟租房子一樣，買家只需跟地產經紀說明買屋要求，如地區、樓齡、金額上限、面積、家具 / 電器配置等。有關職員便會向你介紹適合之樓房，和安排讓你上門看單位。當然，為保障公司，他們亦會要求買家簽署一份睇樓表。

根據資料顯示，目前買二手樓的人，一次過付款的約佔七成，做按揭的才三成。造成二手按揭不興旺的原因有幾個，一手樓的價格錢動輒四、五十萬元甚至上百萬元，但二手樓則只需數萬元至逾二十萬元；再者按揭年限在20年以上者，所要供還的本息超過原房價一半以上，很多人都覺得划不來（例如借\$23萬，年期20年，須付本息約\$38萬，利息為\$15萬，佔本金66%）。

實際上二手樓按揭年期比較短，因為銀行規定「房齡 + 貸款年限」不能超過30年。如果樓齡在10多年以上者，按揭年限便只有10年左右，對有需要租賃的人用途不大。而銀行對於申請人的個人資料審核，也比一手樓貸房款較嚴格。

與買一手樓一樣，二手樓買家也要繳納多項

收費（印花稅、產權登記費、契稅、公證費等），不過買二手樓還要繳付一些額外費用（因一手樓房價是銀行認可的）：

二手房評估（按房值0.5%收取），如20萬樓房便要付¥1,000；

按揭代理費（佔房價1.2 - 1.5），如20萬樓房便要付¥2,000 - 3,000。

所以廣州之房屋按揭，「一手旺二手淡」的現象，會一直延續下去。

陳小姐於2003年5月與銀行簽定了「借貸條款」合同，貸款28萬元，月利率4.2%，採取等額本金還款法

（即遞減還款法），分10年、即120期還清貸款，每期還款¥2333，利息則隨本金逐月遞減。

第一個月利息為¥1176，可是到第二個月利息並沒有遞減、反而增加至¥1205。原來陳小姐在還款的第二個月有31天，多出的一天則要按日利率收取該日利息：

日利率(%) = 月利率(%) ÷ 30天

所以有31天的月份，該月利率便變成4.34%，而非4.2%了。

銀行方面解釋，上述計算方法是由央行統一規定，也是符合國際慣例的，如遇到平月和閏月，銀行亦會減去月利息多收的一兩天利息，不會多收的。



廣州樓房按揭還款方式一般是採用等額還款法，即每月按揭者都要償還一個相對固定的本息金，本金會逐漸多扣而利息則不斷少扣，換句話說是先收息後收本金。所以如果想提前還款是最不划算的，除了在早期已先歸還了按原定年限需要償還的貸款利息，還要給銀行徵收「懲罰金」。



醒目貼士

廣州2003年6月份 部分二手樓成交價

天河區海景花園中層	120平方米	52萬
荔灣區新達城廣場中層	62平方米	32.4萬
海珠區樂居苑低層	40平方米	13.3萬
東山區花城苑低層	160平方米	100萬



真實個案

買樓須知

如果你是透過地產代理購買房子的話，他們是會幫你核實買、賣雙方所需合法證件；如果你是直接與發展商洽商，你可向地產代理查詢或要求查看有關文件。

賣方：房地產權或房子所有證件

身份證明文件

「住宅質量保證書」和「住宅使用說明書」

買方：香港人須提交護照或回鄉證

個人收入證明、稅單（如要做按揭）

無論一手樓或二手樓買賣，都要簽訂書面的房屋買賣合同。

任何有效的買賣合同應當具備下列條款：

- (1) 買、賣雙方之姓名，身份證號碼（須附上有關副本），住所及聯絡電話；
- (2) 房屋之地址、面積、裝修及設施狀況（如賣方提供家具、電器，或其他承諾，宜另加附頁書寫詳情）；
- (3) 房屋的銷售方式；
- (4) 房屋價格的確定方式及總價款、付款方式、付款時間；
- (5) 房屋交付買家使用條件及日期；
- (6) 遲誤交樓之定義及賠償方式；
- (7) 面積差異的處理方法；
- (8) 公共配套建築之產權歸屬；
- (9) 違約責任；
- (10) 解決爭議途徑；
- (11) 其他雙方同意之條款。

李先生在市區與發展商簽訂了購房合同，約實2003年9月中交樓。可是在驗收房屋時，李先生發現廚房的櫃和洗手間的潔具，都與樣板房（示範單位）展示的不同，且質素粗糙。李先生與發展商交涉不果，告上法院，最後還輸了官司。



真實個案

「合同法」第八條規定：「依法成立的合同，對當事人具有法律約束力。當事人應當按照約定履行自己的義務，不得擅自變更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保護。」

根據法官解釋，樣板房只是發展商促銷的手法之一，並不完全等同待售的商品房，購房者所買商品房交吉時的質量、規格、設備，不是取決於樣板房的裝修，而是看雙方在購房合同中的有關約定。

由於李先生在合同中，並無明確聲明向發展商購買的商品房，其裝修設備須與樣板房的相同，所以他無權以此為理由拒收發展商交出的樓房，而發展商亦毋須更換有關廚房、廁所裝修。

提醒大家，購買合同上一定要寫清楚，把樣板房展示的主要設備：廚房、廁所、房間、門窗用料等，作一個詳細的描述，最好連商標、尺寸大小都一一列明，並在驗收樓房時再逐項對照。

水、電、煤、電視機申請

如果是租樓房或買二手樓，這些設施業主應已申請好，只要搬進前跟業主說清楚帳目及押金問題，便可使用。倘若是一手樓業主，管理處也會有指示怎樣去辦理有關手續。下面簡要介紹一般手續：

申請家居設施

家居設施	申請地方	狀況	收費
家居用水	國營自來水公司 或小區管理處	一般已安裝好，用戶每月可自行到自來水公司指定地點繳費或辦妥委託手續存入自己名下銀行戶口。	內地水費很便宜，一個2-3人家庭每月才¥10多。
家居用電	當地供電局	一般不需要自己申請接駁，因供電網路應在房屋竣工時已完成。	內地電費收費和香港一樣，所以不要以為很便宜，就整天開空調。
家居煤氣	國營煤氣公司	一般已安裝好管道煤氣供氣網路。	如果是全新樓房，便要繳交¥3500煤氣管開通費、¥300安裝費及自買熱水爐(約¥500-¥1000，煤氣公司有售)，及約煤氣公司派員上門安裝
電視	街道辦事處 或小區管理處	可選廣東省網或廣州市網接入服務，申請後有線電視工作人員便會上門安裝。	安裝費：¥200 - ¥300； 月費：¥20左右



廣州市煤氣公司



醒目貼士

如果不想用煤氣煮食或洗澡，可考慮用電爐，不過電費比煤氣費貴。但省下差不多¥4,000煤氣安裝費，可能已夠幫補。這個方法只適用於買了一手樓及自己找人裝修的業主，因為要在裝修時預鋪電熱水爐所需之電路（比一般電器負荷大很多）。