

附件

港澳居民购买粤港澳大湾区内地城市房产 结算支付便利化业务指引

第一条 根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国外汇管理条例》等有关法律法规，为深入贯彻党中央、国务院《粤港澳大湾区发展规划纲要》《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》有关要求，推动港澳居民更好融入内地发展，推进港澳与内地深度融合，制定本指引。

第二条 本指引适用于港澳居民个人（以下简称港澳居民）购买广州、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆8市（以下简称粤港澳大湾区内地城市）的新建商品房及二手商品房。

第三条 港澳居民从境外汇入人民币或外币购房款（含定金和保证金、首付款、全款、公共维修基金、购房相关税款、违约金等，下同），可以按以下流程办理结算支付：

（一）购买新建商品房预售房

1. 港澳居民从境外将购房款汇往房地产开发企业预售资金监管账户（由住房和城乡建设管理部门、银行、房地产开发企业三方监管，以下简称资金监管账户）。汇款的交易附言应列明所购商品房的具体地址。

2. 资金监管账户开户银行收到港澳居民境外汇入的购房款后，在办理解付之前，通知房地产开发企业收账信息及办理解付所需资料。

3. 房地产开发企业收到银行通知后，为港澳居民办理网签备案，并持网签备案结果证明材料（网签备案系统网上赋予合同备案编码）、购房相关税费或违约金的证明材料（如涉及）向银行申请购房款解付。

如房地产开发企业在申请购房款解付时尚未取得网签备案结果证明材料，可以通过向银行签署承诺函并持提交网签申请的相关证明（系统记录、回单、屏幕截图等）办理购房款解付。承诺函内容需包括：①在提交网签申请之日起30日内向银行补充提交网签备案结果证明材料；②购房交易不成功的，在提交网签申请之日起30日内通知银行，同意授权且配合银行办理相关资金原路退回手续。

4. 银行审核材料无误后，将与房地产开发企业提供材料相对应的人民币购房款解付（或外币购房款结汇后解付）至房地产开发企业的资金监管账户。

5. 房地产开发企业按照承诺函要求（如涉及）向银行补交网签备案结果证明材料。

（二）购买新建商品房现房（房地产开发企业已取得所销售商品房项目大产权）

1. 港澳居民从境外将购房款汇往房地产开发企业指定的境内

人民币账户或买卖双方约定的监管账户。汇款的交易附言应列明所购商品房的具体地址。

2. 房地产开发企业指定的境内人民币账户或约定的监管账户的开户银行收到港澳居民境外汇入的购房款后,在办理解付之前,通知房地产开发企业收账信息及办理解付所需材料。

3. 房地产开发企业收到银行通知后,为港澳居民办理网签备案,并持网签备案结果证明材料(房屋网签备案系统网上赋予合同备案编码)、购房相关税费或违约金的证明材料(如涉及)向银行申请购房款解付。

如房地产开发企业在申请购房款解付时尚未取得网签备案结果证明材料,可以通过向银行签署承诺函并持提交网签申请的相关证明(系统记录、回单、截屏等)办理购房款解付。承诺函内容需包括:①在提交网签申请之日起30日内向银行补充提交网签备案结果证明材料;②购房交易不成功的,在提交网签申请之日起30日内通知银行,同意授权且配合银行办理相关资金原路退回手续。

4. 银行审核材料无误后,将与房地产开发企业提供材料相对应的人民币购房款解付(或外币购房款结汇后解付)至房地产开发企业指定的境内人民币账户或约定的监管账户。

5. 房地产开发企业按照承诺函要求(如涉及)向银行补交网签备案结果证明材料。

(三) 购买二手商品房

1. 港澳居民购买二手商品房的，按照资金监管协议（采取自行成交模式，涉及买方、卖方、银行或房地产交易中心）或监督支付协议（采取居间成交模式，涉及买方、卖方、银行、房地产经纪机构），通过各方约定的监管账户对购房资金进行监管。

2. 港澳居民从境外将购房款（人民币或外币）汇往约定的监管账户。汇款的交易附言应列明所购商品房的具体地址。

3. 收款银行收到港澳居民境外汇入的购房款后，在办理解付之前，通知港澳居民（或居间方，如有）收账信息及办理解付所需材料。

4. 买卖双方（或通过居间方，如有）办理网签备案。收款银行凭港澳居民（或通过居间方，如有）提供的网签备案结果证明材料（房屋网签备案系统网上赋予合同备案编码），将对应的人民币购房款解付（或外币购房款结汇后解付）至约定的监管账户。

如港澳居民在申请购房款解付时尚未取得网签备案结果证明材料，可以通过向银行签署承诺函并持提交网签申请的相关证明（系统记录、回单、截屏等）办理购房款解付。承诺函内容需包括：①在提交网签申请之日起30日内向银行补充提交网签备案结果证明材料；②解付资金不用于购房之外的用途；③购房交易不成功的，在提交网签申请之日起30日内通知银行，同意授权且配合银行办理相关资金原路退回手续。

5. 港澳居民按照承诺函要求（如涉及）向银行补交网签备案结果证明材料。

6. 买卖双方办理商品房不动产登记过户。约定的监管账户开户银行凭不动产登记过户的证明材料（如不动产权证书），解除对监管账户内资金的监管，并将资金划往二手商品房出让方指定的境内人民币账户。

第四条 港澳居民也可以选择从境外将购房款汇往其境内同名账户（人民币或外币账户）并办理相关购房资金的结算支付。汇款的交易附言应列明所购商品房的具体地址。其中，从境外汇入人民币资金的，不纳入港澳居民向内地同名银行账户汇入汇款每人每天最高限额管理，但收款银行应对汇入的人民币资金进行监管，确保资金定向用于购房，不得挪作他用。

港澳居民使用其从境外汇入到境内人民币账户中的人民币资金、或本人境内外币账户内的外币资金（含境内合法所得外币及境外汇入的外币）购房的，银行应凭购房真实性证明材料[认购协议/买卖合同、网签合同，或网签备案结果证明材料（如有）]，将人民币资金划往（或外币资金结汇后划往）房地产开发企业的资金监管账户、指定的人民币账户或交易方约定的监管账户。港澳居民办理资金划转（或结汇划转）时尚未取得网签备案结果证明材料的，应向银行签署承诺函（内容包括：①在提交网签申请之日起30日内向银行补充提交网签备案结果证明材料；②资金不用于购房之外的用途；③购房交易不成功的，在提交网签申请之日起30日内通知银行，同意授权且配合银行办理相关资金原路退回手续），并按照承诺函要求补交材料。

第五条 港澳居民可以将境外人民币或外币资金汇往境内贷款账户，用于偿还境内按揭贷款（含月供或提前还款）。贷款银行进行真实性审核后，将不超过月供或提前还款规模的人民币资金划入（或外币资金结汇后划入）港澳居民境内贷款账户。港澳居民应承诺相关资金仅用于偿还按揭贷款，不得挪作他用。贷款银行应对相关资金的用途进行监测。

港澳居民汇入偿还按揭贷款的人民币资金不纳入港澳居民向内地同名银行账户汇入汇款每人每天最高限额管理。

第六条 港澳居民购房交易不成功（含港澳居民主动终止、取消购房）的，房地产开发企业或二手房买卖双方应将对应的购房款原路退回。其中，原属于境外汇入的人民币/外币购房款的，应将人民币/外币购房款原路退回汇出境外；原属于境外汇入外币购房款已结汇的，应将退回的购房款购汇后原路汇出。

银行在办理购房款原路退回时，应审核以下材料：

- （一）原支付凭证、结汇凭证；
- （二）购房交易不成功的证明材料（如网签备案未通过、不动产权登记过户不成功、交易双方解除合同的证明等）；
- （三）港澳居民主动终止或取消购房的，需提交书面说明；
- （四）监管协议或监督支付协议要求的其他条件（如有）。

第七条 港澳居民购房交易过程中出现的汇兑损益，由买卖双方按照商业合理原则自主协商并以书面形式确定。

第八条 港澳居民以个人名义购买粤港澳大湾区内地城市商

业用房（商业、商住两用、办公类住房等）的结算支付，参照本指引执行。

第九条 港澳居民转让境内商品房和商业用房所得资金汇兑及划转，按照现行有关规定办理。

第十条 港澳居民购房的资质、条件、用途、数量等，应遵守住房和城乡建设管理部门的规定。

第十一条 银行应对房产买卖交易的真实性、交易价格的合理性进行尽调审查，督促房地产开发企业和港澳居民按照承诺函要求及时补交网签备案结果证明材料。如未在承诺的期限内补交，银行应在承诺期限届满之日起5日内，通过网签备案系统查询备案结果，发现未通过备案的，应依据房地产开发企业和港澳居民事先提交的承诺函，在通知房地产开发企业和港澳居民后直接办理购房款原路退回或汇兑退回，同时银行可暂停为其办理后续人民币购房款解付（或外币购房款结汇解付）及支付划转相关业务。

涉及二手房交易的，银行应重点审查二手房交易价格的合理性、公允性，并通过三方资金监管协议或监督支付协议约定监督各方责任，避免产生交易纠纷以及通过虚构房产买卖合同、违法违规交易等导致资金跨境进出。

第十二条 银行应加强对异常交易的事中拦截和事后筛查，发现可疑或异常情况的，应及时报告所在地人民银行（跨境人民币交易）或外汇局（涉及资金汇兑的交易）。

第十三条 本指引由中国人民银行广东省分行、国家外汇管

理局广东省分局负责解释。

第十四条 本指引自 2024 年 2 月 26 日起实施。