

# 創業就業居住剛需大 憧憬推便利生活措施 置業灣區 十城攻略

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》上月出台，刺激港人北上置業的興趣，不過大灣區其他10個城市各有不同置業限制，包括限購、按揭等等，而價錢亦受不同調控措施影響讓投資價值下降，令港人熱情有所減退。有業界人士指，現時大灣區城市之間置業路障較多，各地政府之間亦尚未為各城市居民置業提供更多便利，故目前未見港人大規模投資大灣區，未來要視乎政府是否推出相關措施才會推動兩地流動及置業。

■香港文匯報記者 顏倫樂



李耀智料大灣區內樓價短期不會上升。



王俊文指香港寫字樓租金高昂，大灣區長遠將會是解決方案。

中原地產中國大陸區副總裁李耀智接受香港文匯報專訪時表示，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》公佈後，加上港珠澳大橋的開通，使大灣區城市的投資價值備受看好，尤其大橋周邊城市的詢問度上升。不過，由於內地政府並不主張物業炒賣，在目前經濟前景仍未明朗下，加上各城市調控依然，短期內看不到內地物業價格大升的可能，故在大灣區推動下，未來相信以剛性需求成為置業主力。

李耀智續說，暫時未有關於港人在大灣區置業的優惠措施，例如稅收、按揭等，故此各城市樓價不會出現短期上升的情況。他看好大灣區之中深圳及廣州的樓價潛力，但兩地入場門檻都較高，至於周邊二、三線城市中，他亦看好佛山，以及樓價低水的惠州、肇慶和江門等，但這些城市將來的潛力要看其於大灣區所扮演的角色。

## 今年灣區樓價料升逾5%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表示，港人到內地購置物業，需留意不同城市之間設有限購令或轉售限制等，雖然條款較複雜，但他不認為是不歡迎外資，只是必須做好諮詢。

紀言迅較看好大灣區內的中山及江門，因為地理上靠近港珠澳大橋，但樓價卻較落後，較易找到優質盤源。他相信，隨着大灣區不斷發展，未來越來越多人會於內地工作，並需要在內地居住或置業，而內地人才來港亦需要住屋，再加上退休人士亦可能因為基建帶動而到內地城市退休，將推動各城市房價，預計今年大灣區內的城市樓價可望有5%至7%升幅。

他認為，短期內到大灣區置業的人仍會以有實際住屋需求的人為主，無論內地客或香港人都不會一窩蜂去買樓，未來要待內地推出更多相關措施，才會有更多港人北上置業。他建議，港人到內地投資可購買本港發展商品牌，以及鄰近已成熟交通總匯的地方更為合適，二手物業雖然性價比更高，但要更細心留意樓盤資料及周邊環境。

## 商廈升值潛力備受看好

紀言迅稱，大灣區區內的商業房地產，特別是寫字樓、產業和科技園類型工業地產、倉儲物流地產等將會發生比較明顯的變化，更多商業機遇也會接踵而來，升值潛力可看高一線，更多日常生活和商務往來亦會帶動零售業增長。可以預見，機構投資者、銀行和開發商將活躍在大灣區內資本市場和投資市場上，區內優質的投資產品將越來越受到投資者的追捧。

普華永道高級合夥人（商業估值）王俊文表示，香港寫字樓租金近年升幅誇張，對於貿易成本來說相當沉重，大灣區在長遠而言將會是一個解決方案，因為在人才及企業流動下，可以把一些企業挪至大灣區，無需逼在一個地方。

他說：「以後成個生態會好唔同，因為交通配套未試過咁完善，所以將會改變商業運作、個人生活、社會各方面，會係我哋過往經歷過，但又未經歷過的一切，情況就好似我哋近年逐漸適應網絡購物、高鐵等等，交通距離縮短後，大家聯繫更緊密，香港整體金融及房屋發展，係會有一個幾大的改變。」



隨着港珠澳大橋開通和大灣區發展綱要出台，旺角街頭隨處可見推銷粵港澳大灣區地產項目的景象。中通社



在雅蘭中心門前有不少大灣區樓盤廣告（左圖）。右圖為大灣區樓盤宣傳單張。香港文匯報記者顏倫樂攝



## 調查：珠海成港人最感興趣灣區城市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）隨着《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，香港各界亦已早作預備，迎接大灣區的龐大商機與未來發展。中原地產去年進行市場調查，訪問505位18歲以上香港市民，當中85%表示於未來3至5年有意於大灣區置業。為此，中原早於去年底便

已推出「中原大灣區指數」，讓粵港澳大灣區置業人士有更客觀、更統一的樓價指數作參考。

### 港珠澳大橋促「路通財通」

中原地產去年委託香港大學民意研究計劃，進行了《港人大灣區置業意向調查》，成功訪問了505位

18歲或以上香港居民。當中85%受訪者表示，於未來3至5年來有計劃於大灣區置業，表示有興趣於大灣區置業的被訪人士中，最感興趣投資城市的首5名，依次是香港、珠海、深圳、中山和惠州。珠海成為港人最感興趣置業的內地城市。

珠海跑贏深圳，成為香港人選擇於大灣區內地城市置業的第一位，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，主因是珠海樓價較深圳低水，加上港珠澳大橋的開通，「路通財通」的效應下，令香港人對在珠海置業的興趣大於深圳。但值得一提的是，目前大灣區投資受外圍眾多不明朗因素影響，樓價升值能力較弱，間接令港人北上置業的興趣減弱。

### 52%買樓預算400萬以下

對大灣區置業具興趣的被訪者當中，逾半（52%）表示打算以400萬港元或以下的預算於大灣區置業，17%表示打算以400萬至600萬港元預算投放大灣區市場。用

途方面，對大灣區置業具興趣的被訪者當中，33%打算將大灣區物業作自住之用，25%受訪者打算用作投資，18%作養老，當作儲蓄及度假的，分別佔14%及8%。

陳永傑表示，港人置業一向着重其升值潛力，調查結果顯示於大灣區置業取向亦與港人一向的投資取向相似，而且港樓經歷了10年的升勢，港人希望於大灣區其它城市找尋香港已絕跡的400萬港元以下物業，顯示樓價亦是港人投資於大灣區物業的重要考慮因素。

1月份中原大灣區指數最新報105.12，按月跌3%，創10個月新低。12個指數全面報跌，跌幅介乎0.21%至4.75%。中原大灣區指數將基期定於2017年7月，設定為100點。指數以11個大灣區城市的一二手住宅交易價格為核心數據，並以各城市的年度GDP為權重構建。統一以人民幣為計價單位。中原地產現時於大灣區的分店數目逾1,200間，員工人數高達20,000人。



珠海樓價較深圳低水，成為港人選擇於大灣區內地城市置業的首位。圖為珠海橫琴國際金融中心大廈。資料圖片

## 大灣區買樓注意事項

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）現時北上置業需要細心的細節頗多，需要留意各城市對於香港居民是否設有限購令、轉售限制、按揭限制等。此外，亦須注意各城市之間的調控措施均有不同，以及該城市於大灣區規劃出台後的角色等，都會影響其投資價值。

### 限售期內不得轉讓物業

中原地產中國大陸區副總裁李耀智表示，以往內地置業不時會遇到「爛尾樓」，又或貨不對辦的物業，但近年政府的監控已較以往完善，所以到內地投資的第一考慮點，在於樓價是否有升值潛力。他提到，近年內地進行了多次調控，令樓價相對波動，個別城市如深圳或廣州更有較嚴厲的限售

措施。以深圳為例，出房產證之後三年就不能轉讓，公寓亦設有5年限售期，所以買入後就要做好長線投資的準備，實力不足人士並不適合於當地買樓。

第二個要注意的地方，是要看清楚所購買的物業類型，因為內地很流行商務公寓，但很多時這些商務公寓沒有煤氣管道，需要用水去代替，但卻是商用物業來計算水電，變相令住屋成本增加，而且這類物業亦沒有計入學區，令投資價值下降。

第三點要注意的是不同地方有各自的調控措施，以深圳為例，香港人可以買一套住宅，但要用註冊公司買，而且不能買非住宅類物業，公寓亦不能買。而對比之下，中山則是不可以買住宅，除非證明是以中山當地為鄉下，但於當地購買公寓就沒有

有限制。

### 租金回報率或不足2厘

第四要考慮買入用途，是自用還是投資出租，目前香港住宅物業的租金回報大概2至3厘，但內地可能只有1厘至2厘，而且內地豪宅的租賃並不活躍。但如果買入當第二居所則可以考慮，因為現時交通更為便利，一小時生活圈正慢慢成形，但短線投資就要小心，因為內地政府近年已強調住宅不應炒賣，希望靠內地投資物業大升而圖利可能會失望。

第五，要考慮人民幣匯率波動；第六，要考慮按揭問題，因為內地買樓按揭利率與香港有較大的偏差；第七，要注意當地規劃可能隨時變動，入市前要做好資料研究。



港人北上置業需留意是否設有限購令、按揭限制等。圖為深圳某樓盤售樓處。香港文匯報記者李昌鴻攝