

港人置業睇齊 灣區當地人

一表睇清

買樓限制

「惠港16條」賦予港人在大灣區9個城市置業看齊當地人的條件，然而大灣區當地人在當地買樓也非全無限制。大灣區當地人買當地樓有何限制？綜合各市政策及業內人士指出，以港人置業熱門城市深圳和廣州為例，「16條」推出之前港人在當地僅可買1套住宅，「16條」推出後即可看齊當地居民買2套，但同樣受到當地的「限售」及「限貸」等限制。■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

目前大灣區9個城市於樓市的調控政策各不相同，「16條」新政之前，除惠州及肇慶對港人未有限購措施之外，其餘各市均在數量及其他政策上限制港人入市，如數量上限定港人僅可購買1套住房，其他則施加須有如繳納社保、學習、工作、當地收入證明等等條件。「16條」新政之後，港人灣區置業條件看齊當地人，但大灣區各市對當地人買樓，也是有不少限制的。同樣除惠州及肇慶對當地人不設數量限購之外，其他各市對當地人不僅有購買數量的限制，還有「限售」、「限貸」等限制，部分更規定買第二間樓的首付高達七成，港人入市前必須留意。

深穗可買兩套 二套首付須70%

以港人灣區置業的熱門城市深圳為例，該市就對當地人置業執行嚴格的「限購」、「限售」及「限貸」限制。於「限購」方面，家庭限購2套，單身1套；「限售」方面，商品房3年限售，商務公寓5年限售；「限貸」方面，第一套樓首期無房無貸的3成，無房有貸5成，第二套樓首期7成。

廣州對當地人的「限購」數量和深圳一樣；「限售」時間為商品房個人2年限售、法人3年限售；按揭貸款方面，則要求「無房無貸3成，無房有貸4成」，第二套房「房貸還清首付5成，未還清首付7成」。

惠州雖然不限購，不過對商品房仍設3年限售期，同時對第一、第二套房的首付，亦分別要求須達3成及4成。

內地銀行按息5.15% 高港銀1倍

美聯物業全國研究中心總監何倩茹接受香港文匯報訪問時表示，目前未見深圳有「16條」的港人購房配套措施，如果港人按深圳本地市民購房條件對待的話，他們可以在深圳購買最多2套住宅。只要港人滿了18歲就可以在在深圳購買第一套房，家庭就可購買兩套住房，辦理銀行貸款只需要身份證、回鄉證和收入證明即可。例如在深圳購買首套房，於銀行辦理按揭時，銀行通常要求購房者提供身份證、回鄉證、收入證明和銀行流水以及財力證明（理財存款）等。

舉例而言，如果港人在深圳龍華購買一套100平方米的三室二廳，每平方米價格為6萬元（人民幣，下同），總價為600萬元，首付需三成即180萬元，35歲以下可以辦理30年期的按揭貸款，首套房內地銀行貸款利率為5.15%，月供需要近2.3萬元。如果是二套房，仍是龍華600萬元的房產，港人首付需七成，為420萬元，利率為5.45%，分期30年按揭，餘下180萬元按揭貸款，月供需1萬元。

何倩茹補充，港人也可以在深圳找港資背景的銀行進行按揭貸款，貸款利率較內地銀行便宜五至八成，大幅降低利息壓力，十分具有吸引力。

限售鎖死資金 內地租金回報低

不過，中原地產代理（中國）副總裁（中國大陸區）李耀智則提醒，內地的限貸令和限售令是港人必須留意的限制，以深圳和廣州的限售令為例，一般是3年，但若加上出房產證等事宜，隨時5年內不得出售，即是資金要「鎖死」5年。此外，不同限貸令所帶來的首期限制，以及一般5厘房貸利息（一般租金回報只有約1至2厘）亦要留意。



張錦成相信新政下港人購買大灣區住宅的金額，有機會擴至逾500萬元人民幣的單位。

資料圖片

社會不穩 港人遷居灣區勢增

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、李昌鴻）「16條」惠港措施，包括港人在大灣區9市置業看齊當地居民、在粵工作港人的子女在大灣區城市可享學前教育，並可參加中考入讀高中。業內發現，在當前香港社會不穩、經濟低迷、工作發展前景不明下，近期舉家遷居大灣區的港人家庭個案有增多之勢。

放寬讀高中 在粵工作港人遷居

美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成接受香港文匯報記者訪問時表示，以往大灣區大部分城市對港人置業設有限購令或其他限制，即使有錢也未必每個港人都可在大灣區置業，如今放寬置業以至在粵工作港人的子女教育限制，加上本港過去5個多月的修例風波令部分港人為下一代設想，如想找一個讀書氣氛好或未來工作發展前景更好的地方。他相信，新政策將吸引更多港人，尤其是在內地工作的香港

家庭舉家搬往大灣區長期居住，而所購買單位的金額有機會由過往的200萬元（人民幣，下同）以下，擴大至500萬元以上。

據香港政府統計處估算，至2017年中，共約有53萬名香港永久性居民「通常」逗留於廣東省，隨着往來香港至大灣區的交通設施相繼落成，如高鐵、港珠澳大橋、蓮塘口岸和24小時通關口岸增加，交通變得更方便，大灣區的一小時生活圈形成。張錦成指出，經過多年的發展，到大灣區置業的港人，已由早年以藍領如貨櫃車司機及單身人士為主，變為如今有來自物流或於中環返工的白領專業人士，相信未來會吸引更多本港家庭到大灣區長期居住，尤以連接香港的深圳最受歡迎，相信明年市況會明顯反映出來。

除了香港人外，張錦成指出，外省人近年亦看好大灣區的發展前景，紛紛南下掃貨，但與香港人有所分別，外省人多以購

入深圳逾千萬元豪宅為主，香港人則主要購買400至500方呎、樓價200萬元以下的住宅物業。他稱，港人目前佔深圳一二手樓成交量約10%至15%，現時深圳住宅樓價每方呎約6,000元至2萬元，相對於香港樓價仍然有吸引力。

他相信，由於港人於內地置業始終喜歡靠近香港，相信放寬置業以至在粵工作港人的子女教育等限制後，最接近香港的深圳、東莞、惠州將是香港人到灣區置業的首選，其次是珠海、橫琴及中山，而廣州距離香港較遠，料港人到廣州置業佔成交量比例仍會偏低。

港人置業關鍵 醫療配套要跟上

深圳港企、東捷運通董事長黃鵬透露，他的親戚港人陳先生已在內地工作的太太耗資200萬元，於深圳皇崗村皇御苑買入300餘方呎單位自住，還有很多親友已在中山和

中原大灣區深圳指數创新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中原地產是本港目前唯一有大灣區樓市作專門數據研究的地產代理，該行最新的10月份大灣區指數報114.40，按月跌0.72%，連跌兩個月，但跌幅收窄。12個指數中，10月份共7項指數錄得跌幅，幅度由0.24%至4.75%；5個指數錄得升幅，升幅介乎0.17%至2.16%。當中深圳指數最新報109.57，連續兩個月創出新高；佛山指數報146.21及東莞指數報130.76，亦同創歷史新高，而且均為連續兩個月創出新高的城市。

佛山東莞指數齊破頂

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行的大灣區指數中，香港指數所佔權重高，其走勢與香港指數同步，香港受着連串社會運動影響，買賣及睇樓活動受限制，導致成交減少。但另一方面，香港於10月份公佈新一年施政報告，放寬按揭保險上限，令中原城市領先指數CCL止跌回升，但近日香港社會紛爭急劇惡化，後市關鍵還看香港內部問題是否得以緩和。

大灣區四大中心城市中，以深圳指數走勢最為凌厲，連續兩個月創出新高，一方面是由於10月份深圳一手供應減少，令二手成交增多，從而令二手樓價續創新高；另一方面是先行示範區效應持續發酵，讓大家對深圳的發展與前景更有信心。

深圳中原駐港辦公室總經理張倩曄就補充，示範區政策出台後，港人深圳買樓明顯大幅增長。8月港人經深圳中原二級市場成交的新房宗數為64宗，環比7月43宗增長近五成，二手房成交環比也上升15.4%。



黃鵬稱香港公務員組團到肇慶團購，證明港人對大灣區置業有實質需求。

資料圖片

東莞一帶看樓。他看好新政帶來的機遇，自己亦在深圳臨深區的塘廈、鳳崗、黃江等看房，意向投入200萬元，買進2間小單位投資，並可能與朋友合資到惠州投資別墅，兩棟640平方米，共計約500萬元。

他指出，最近香港公務員組團到肇慶團購房屋，用於退休計劃，證明港人入住大灣區有實質需求。黃鵬認為，今後港人能夠在大灣區順利購房和在當地辦理按揭，同時醫療和養老等方面的配套跟上，是港人會否繼續到當地置業的關鍵。