

港人灣區買樓按息低至3.25厘

工銀亞洲：去年置業通申請量按年飆逾10倍



大灣區宜居宜業的「一小時生活圈」逐漸成型，不少港人都有興趣去大灣區工作，或為退休做好準備。工銀亞洲早前推出灣區置業通，去年申請量按年大升逾10倍，計劃下港人無須離港親赴內地，亦可辦理大灣區一手物業的樓宇按揭及現契內地物業融資，而且做到港息、港元結算，單筆貸款上限為1,000萬港元，最多借六成、最長借30年，貸款利率低至P-2%，換算下為3.25厘，低於內銀提供的約5厘至6厘按息。

●香港文匯報記者 馬翠媚



●工銀亞洲梁翠兒(中)稱，今年首季置業通申請量已達到去年全年的40%。右為經絡按揭張顯職。

工銀亞洲零售業務與財富管理部總經理梁翠兒昨表示，過去一年該行在置業通的客戶查詢、申請及放款數字皆大幅上升，單計去年置業通的申請量按年大升逾10倍，今年首季申請量更已達到去年全年的40%。該行服務現時已覆蓋大灣區9個城市，她透露珠海及中山市為港人置業城市兩大熱門，申請數量分別佔60%和25%，合共佔所有申請的85%，平均貸款金額約150萬港元。

香港借款香港還 免匯率波動

至於不少投資者關注的買賣手續，梁翠兒提醒，該行置業通客戶可無須離港親赴內地，在職員全程協助下，辦理港幣按揭貸款及完成物業買賣手續，實現「香港借款、香港還款」，令客戶每月還款時可以避免匯率波動，再配合優惠按揭息率，使財務安排更符預算，跨境置業貸款更為輕鬆。

今年來按揭申請宗數升逾四成

經絡按揭轉介研究部數據顯示，近年查詢及申請大灣區按揭的客戶升幅明顯，單計去年申請大灣區按揭宗數按年增長達3倍，至於今年截至4月15日，大灣區按揭申請宗數按年升逾四成，而據申請個案所見，大灣區中以深圳物業最受港人歡迎，有51%港人

購入深圳區的一手物業，其後依次為中山及珠海，分別佔23.1%及15.4%，平均貸款額為271萬元，相比金管局公布2月份新批按揭平均按揭貸款額481萬元，平均貸款額較樓樓少約43.7%。

經絡：通關後料港人買樓急增

相對樓樓，大灣區其他城市物業居住空間較寬敞，價格相對便宜，故近年亦吸引了不少港人北上置業。經絡按揭轉介營運總監張顯職表示，現時港人欲購入大灣區當中多個城市的一手物業，包括樓花及現樓，均可於本地銀行申請做按揭，而按息更以P按為計算單位，息率比一般內地承造按揭的息率為低。他相信，待疫情過後，香港與內地完全通關下，港人購入大灣區物業及按揭將見到急速增長。

美聯：今年灣區樓價可升8%

美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成則預期，隨着大灣區建設的高速推進，看好今年大灣區的樓價有望升5%至8%。住宅價格方面，他指今年首季除了香港、澳門、中山和肇慶的價格按年出現小幅回落，深圳二手價格同比升13.5%，珠海一手價格同比升11.2%，佛山一手同比升10.2%，剩下的其他城市，住宅價格漲幅大多超過5%。



港人今年灣區買新樓料2萬伙增25%

香港文匯報訊 港人北上大灣區生活及置業的人數越來越多，惟去年受制於疫情，相關大灣區物業成交宗數減少，但上升趨勢有升無跌。根據中原地產旗下房友圈早前公布的調查，該行預期，今年全年港人大灣區一手物業成交量會比去年增加25%，達20,000宗，大灣區各城市均價亦會上升5%。

恢復通關 購買力料大爆發

房友圈的調查顯示，去年港人大灣區購買一手物業成交量較2019年跌46%，錄得約16,100宗一手成交，涉及面積約150萬平方米，總成交金額超過309億元人民幣，回落約40%。

中原地產中國內地副總裁兼華南區總裁李耀智認為，香港於下半年有望通關，隨着內地與香港往來恢復正常，港人對大灣區置業的熱度將會再度回升，加上各項利好港人大灣區置業的政策陸續出爐，市場的購買力會在下半年釋放出來。

據房友圈數據顯示，2020年香港人在大灣區各城市置業成交佔比最高的是中山及珠海，分別佔當地成交的5%及7%，而2019年則分別是10%及9%。至於港人在內地各城市置業中成交宗數對比，同樣是以中山及珠海最多，2020年分別有18%及26%，而2019年分別是23%及22%。

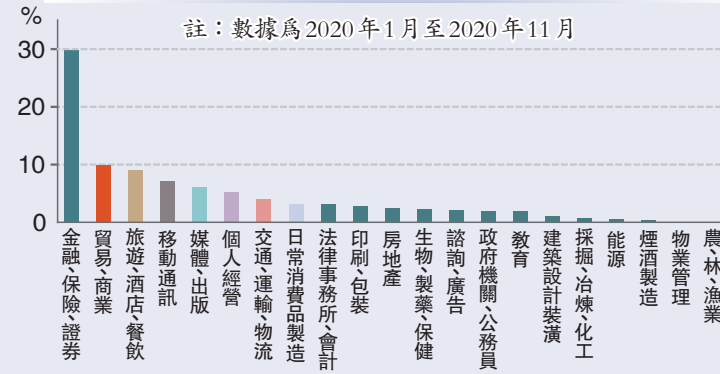
港人買家從事金融業佔30%

該行提到，在2016年至今於大灣區的總共成交客戶總量超過43萬批，而2016年至2020年的香港客戶平均年齡分布走勢呈平穩，約在35至45歲左右。如以職業分類，2020年1月至2020年11月之中，以金融、保險及證券為主，佔比高達30%。

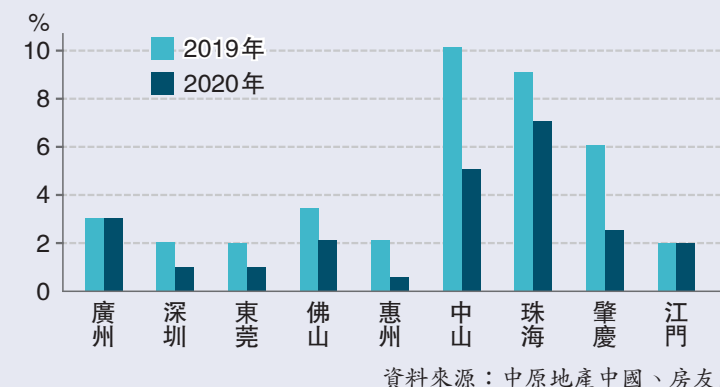
大灣區置業香港客戶年齡走勢



大灣區置業香港客戶行業分布



香港客戶在大灣區各城市的成交佔比



星展逾52億入股深圳農商行 成最大股東



●星展銀行將成深圳農商行第一大股東，加快粵港澳大灣區的發展部署。網上圖片

香港文匯報訊(記者周曉菁)星展集團加快粵港澳大灣區的發展部署，旗下子公司星展銀行昨宣布，將以52.86億元(人民幣，下同)的價格，收購深圳農村商業銀行約13.5億新股。交易完成後，星展銀行將成為深圳農商行第一大股東，並擁有董事會席位。星展集團執行總裁高博德表示，藉此合作，星展將在大灣區加倍發展，未來若有機會，還將考慮增持股份。

購股13% 或考慮再增持

據悉，星展銀行已獲得新加坡金融管理局及中國銀保監會深圳監管局批准，以52.86億元(約10.79億新加坡元)認購深圳農商行約13%股份，每股3.91元的價格相當於深圳農商行截至2020年12月31日每股賬面淨值的1.01倍。該投資將對星展集團的資本充足率產生低於0.2個百分點的影響，並有望增加收益和淨資產收益率。星展銀行將運用自有資金完成是次投資，並在中國證監會核准後完成交易。

加速在大灣區戰略布局

星展相信，此項交易將協助星展集團擴大在中國的業務，加速星展銀行在大灣區的戰略布局，亦能通過雙方在多個市場和領域的協同合作達至雙贏，甚至產生具吸引力的財務回報。

深圳農商行是一家成立於2005年的非上市商業銀行，總部位於深圳，其217家支行中的210家以及超過2,100台自動服務設備都位於深圳，是當地營業網點最多的銀行之一。該行在深圳擁有3,600多名員工，為500多萬零售客戶和17萬多戶企業客戶提供服務。

就業務來看，深圳農商行總貸款中約有40%來自零售銀行業務，其餘60%來自企業銀行業務，主要服務於深圳的中小企業。根據其截至2020年12月31日的財報顯示，深圳農商行資產規模已達5,190億元，存款餘額為4,040億元，實現淨利潤48億元。從2005年成立以來，年均淨資產收益率達17%以上。

渣打擬穗建新大灣區中心



●林遠棟稱，渣打將會把握大灣區的巨大機遇，進行全面擴張。

香港文匯報訊(記者莊程敏)粵港澳大灣區商機無限，不少銀行也正加快布局。渣打集團(2888)大灣區行政總裁林遠棟接受外電訪問時表示，大灣區代表着一個巨大的機遇，該行將會把握機遇進行全面擴張，目標未來4至5年內，將大灣區的收入提高兩倍。渣打將投資4,000萬美元(約3.12億港元)，在廣州國際商務中心打造該行的新大灣區中心，首批員工計劃7月份進駐，料未來3年在粵港澳大灣區增加約1,000名員工。

3年內粵港澳增聘逾千人

林遠棟表示，預計到2023年，新大灣區中心將有超過1,600名員工，其中部分來自內部調動。該行亦將會招聘一系列職位，以擴大零售、企業、機構銀行業務為主，另一重點招聘領域將會是財富管理。渣打目前在灣區的分支網點大概有約90個，其中約20個在內地城市。該行亦正評估擴大分支網絡的潛在城市如東莞。

他續稱，現時很多商品在廣東生產並發往世界各地，電子商務是渣打重點關注的另一領域。香港作為內地連接買家和賣家的窗口，為很重要的「超級連接器」角色。對於其他銀行亦有計劃在大灣區擴張，林遠棟認為，渣打在香港和內地有長期競爭優勢，但預計人才方面將有激烈競爭。

長城資產推介特殊資產涉逾2700億

香港文匯報訊(記者海巖)中國長城資產管理股份有限公司昨日在廣州舉辦2021春季「新起點、新機遇」特殊資產粵港澳大灣區專場推介會，向投資者推介3,500項特殊資產，債權總額超過2,700億元人民幣。

據介紹，此次向大灣區投資者推介的特殊資產，在31省市區均有分布，涉及房地產、製造業、批發和零售業、建築業、採礦業、農林牧副漁業、白酒等多個

行業，抵質押物包括酒店、住宅、寫字樓、商舖、優先級收益權、上市公司流通股、採礦權等。

長城資產黨委委員向黨在推介會上表示，將積極通過兼併重組、破產重整、夾層投資、過橋融資、階段性持股、市場化債轉股、股票紓困、違約債券收購等多種方式，盤活社會低效資產，救助遇到困難的企業和機構。