

大灣區急速發展，不但為港青北上打拚事業擴展了廣闊的空間，近年大批中產銀髮族亦被灣區飛快的發展步伐、完善的安老和醫療配套吸引，在計劃退休生活時，開始將眼光投向大灣區的內地城市。香港文匯報近日訪問了三位已在內地置業的中老年港人，揭示促使部分人北上落葉歸根的最大轉捩點，不僅是因為對家鄉的情懷、大灣區軟硬件的吸引，更重要的是前年在香港發生的修例風波，令他們感到香港社會已經變質，所以都希望落戶灣區，擁抱和諧宜居的小天地。

●香港文匯報記者 唐文、邵昕



黑暴令我唔識香港 高管尋根融入新生活

香港對於56歲的黎先生而言是出生地，也是發跡地。上世紀90年代，他把握香港經濟騰飛的難得機會，從一名窮小子搖身變成高管一族，在港已坐擁幾個物業，過着優哉悠哉半退休生活，惟修例風波觸發的連場暴力事件，砸打燒毀掉他及所有愛港者的家園：「這場風波讓我好似唔再認識香港。」由此，他萌生了尋根的念頭，於去年底在母親的家鄉廣東省中山市購買樓花，並已在當地生活兩個多月，決心做「大灣區人」，融入灣區新生活。

黎先生的經歷是不少港人的寫照：年幼時家境欠佳，升讀至中五就輟學投身社會，其後半工讀完成工商管理碩士學位。多年職場生涯，輾轉涉足建築、銀行、貿易等不同行業，漸漸晉身管理層。

事業得意的代價是夫婦相處時間減少，婚姻亮紅燈，他不得不放棄高薪厚職轉做兼職項目管理課程導師，希望有更多時間照顧家庭，但最終也無法挽救婚姻。兩人沒有子女，於2011年和平分手。「婚姻失敗讓我成人轉變吃好多。」

黎先生開始籌劃人生精彩下半场，告別營營役役的職業生涯，改為結交各階層的朋友，盡情發掘興趣。愛好電影的他是戲院常客，曾試過一年內累積觀看300部電影，甚至做過半年的製片人。

這種逍遙的半退休生活，在2014年違法「佔中」事件中幻滅，黎先生坦言那年始發覺「香港社會病了！」事件平息後，他還心存僥倖希望香港社會自行修復傷患，詎料2019年是病入膏肓，發生修例風波及連場暴力事件，他更感痛心，尤其面對價值觀大錯特錯的年輕人，他愛莫能助，令他萌生起尋根的念頭。



▲黎先生所購樓花的樣板間。 受訪者供圖



▶中山地產經紀歐少聰(左一)和黎先生(左二)兩人因購樓結緣，成為朋友。 受訪者供圖

黎先生父母的祖籍分別是番禺和中山。早年，他遠赴該兩城市親身了解，被消費指數適中、親戚較多的中山吸引，最終花費約170萬元人民幣在中山石岐區一處購入樓花，擬作退休後的安樂窩。

心儀單位被搶先購入 不再猶豫

他憶述，內地樓盤相當搶手，當時他有意在比較幾處樓盤後才拍板，但在內地接受14天隔離檢疫期間，心儀的單位竟大多被人搶先購入，他再無猶豫空間，花兩小時就完成付款預定手續。新樓仍未入伙，他已急不及待在中山租屋暫住適應新生活，他解釋既已決定做「大灣區人」，就要盡快到灣區適應融入新生活。

見配套贏港幾條街 姊妹擬退休後享受

53歲的梁女士從事市場推廣文職工作，年輕時周遊列國，在全球各地尋尋覓覓還是覺得內地才是落葉歸根的地方，「近年留在『自己地方』的念頭愈來愈強，我是中國人，這是不爭的事實！」今年初，她到內地觀摩，乍見內地已高速發展為智能城市，對銀髮族配套贏港幾條街，回港後馬上置入廣東省中山市一套物業，並與同屬單身的胞妹協定，60歲之前回內地享受退休生活。



●梁女士毋忘內地才是她落葉歸根的地方。

梁女士生於斯長於斯，在港有物業、有親人，更曾周遊列國，但始終毋忘內地才是她落葉歸根的地方，「年輕時也有在外國讀書生活，但隨着年紀漸長，『自己地方』的念頭愈來愈強。儘管英語說得怎樣流利，我是中國人。」所以，她從未考慮到外國養老。

談到香港，她嫌香港的生活節奏太快、城市設計密度太高，未必是退休最佳選擇，相比之下空間充裕、地大物博的內地，更能滿足其需求，「內地那麼多秀美的山川河流等待我退休後去欣賞，如今高鐵如此發達，說走就走的旅行不在話下。」

內地物價水平較低吸引

內地物價水平較低，對她來說也是吸引之處，

「在香港生活，交通、餐飲、娛樂消費加起來，每月起碼要6,000港元，參考朋友的情況，在內地每月生活費大概在2,000港元，有3倍的差距。」

今年1月，梁女士北上實地了解，而內地城市科技化與智能化使她歎為觀止，「去醫院不需要苦苦排隊，掃碼登錄官方平台，無論是排隊、付款還是取報告，動動手全部搞定。各大超市聯網手機平台，新鮮菜肉隨時送貨上門，小區樓下的智能鮮櫃還為外出者提供暫存服務，太了不起了。」

在周全考量後，她隨即豪擲約160萬港元，在中山市購置一套物業。小區內包含多個運動場、燒烤區、休憩公園等，附近大型超市、三甲醫院、商場等一應俱全，距離最近的火車站僅需15分鐘車程，1.5小時直達香港。

梁女士在中山舉目無親，但天涯一家親，「嚟次實地考察，當地人給我的印象熱情友善，中山與香港大致相同的氣候與飲食也讓我感到親切。不少香港朋友早早在內地置業，希望未來可與三五知己，共享退休生活。」



●內地房產投資顧問沈永年。 受訪者供圖

內房投資顧問： 結匯買樓實際操作行不通

根據香港統計處於2016年的估算數字，在廣東省逗留6個月或以上的香港永久性居民人數逾53萬，其中不少是退休安老者。除了入住當地的安老院，自理能力較高的港人更傾向置業居家安老，但港人必須清楚內地買樓程序及限制，以免招致不必要損失。例如，香港與內地的跨境匯款每人每天最多8萬元人民幣，故需要分期匯款繳交首期，部分港人嫌麻煩，改為使用坊間的找換店匯款，但如遇不法商販，可能房財兩失。

非100%保證成功 文件錯漏打回頭

內地房產投資顧問沈永年接受香港文匯報訪問時直言，結匯買樓在實際操作中基本行不通。在內地買新樓盤，付訂金後一般7天內繳交首付。由於結匯所需手續繁瑣，至少需時兩星期，亦非100%保證成功，如文件有個別錯漏，會被打回頭。部分港人買家改用找換店匯款，但如遇不法商販，可能招

致損失，所以市民要預早匯款，確保不會錯過交易期。

去年6月底，香港金融發展局曾發表研究報告，建議推動聯通大灣區支付轉賬基礎設施，將本地支付工具「轉數快」擴展至大灣區，透過類似「大灣區轉數快」提升跨境支付結算效率，並逐步提升或取消跨境匯款的8萬元上限。不過，有關建議目前未有進一步消息。

兩地按揭貸款有別亦令不少購房港人困惑。中山地產經紀歐少聰接受香港文匯報訪問時表示，港人在大灣區買一手樓，一般可申請按揭，由發展商指定貸款銀行，與香港由買家自選銀行申請按揭的做法不同。

在貸款利率方面，歐少聰指，香港一般是2%以上，內地則相對較高為6%左右。極小部分試點樓盤會與香港銀行有合作，但用人民幣結算，利率約3%左右。

本報訪三位內地置業中老年港人 北上落葉歸根做「灣區人」

黑暴累港變質

中產入灣退休

●中老年港人期望大灣區置業，享受退休生活。圖為大灣區某樓盤售樓處。 資料圖片



讚社區配套完善 女警購兩套房產

45歲翟女士與丈夫都是香港土生土長的警務人員，原本視香港為養老首選，惟一場突如其來的黑暴，打破平靜生活，香港也變得陌生，港人引以為榮的醫療服務更充斥着政治立場至上、救人天職關一邊的黑暗護。翟女士坦言，退休生活與醫療服務息息相關，擔心以他們警務人員的身份求醫，隨時變成「靠害」，加上內地社會氛圍及社區配套完善，相信是退休樂土，故今年初她在廣東省江門購置兩套房產，預計明年中，與丈夫、公婆以及愛犬移居大灣區。

翟女士早前向警隊申請退休後，在一間治療中心教授康復普拉提運動。前年的修例風波，她上班地點附近的街道亦被非法集結者佔領，身穿黑衣、戴黑口罩的遊行，將街道圍得水洩不通，城市原來的秩序被破壞，行人無法通行，需要康復訓練的病人自然也無法前往，翟女士的住所與工作處的兩個地鐵站也接連被破壞，「彷彿日常生活都被侵入，原本熟悉的香港嚟一刻變得好陌生。」

黑醫護出現 對公院就醫存陰影

眼見手持武器的黑衣暴徒肆意破壞香港，身為前警務人員的她心痛卻無能為力，對在香港養老更感卻步，尤其退休後的醫療需求殷切，惟她已對香港醫護失去信心，「黑醫護的出現讓我對前往公立醫院就醫產生陰影，今時今日，政治甚至已經侵入到醫療系統，醫護非以醫人治病為第一職責，而將政治理念擺在首位，這實在令人害怕。」

黑暴餘波猶在，疫情又起，接連的打擊讓香港難以快速恢復往日活力，內地在疫情管控方面贏盡讚賞，也吸引翟女士的眼球，而公婆的一番話讓她與丈夫下定決心，「老爺奶奶如今已經90歲歲，在老家江門尚有幾位親戚，他們說想要在有生之年，與親人團聚。加上內地不管是社會氛圍還是健康安全都出色，家人很快達成一致共識。」

下定決心後，她通過網上視頻與航拍片段比較江門多個樓盤，於今年初通過置業顧問購置兩套房產，「無論是環境還是提供的服務都屬上乘，住宅的設計、南北通透的朝向都是我比較滿意的，小區內樓盤密度低、綠化充足，你很難在空間缺乏的香港找到相似的配套。」

解決了養老大事的翟女士已經按捺不住心情，編織美好的退休生活，「有機會的話想繼續從事普拉提運動授課，好期待識到新朋友、好鄰居，盡快融合當地，展開全新生活。」



●翟女士早前向警隊申請退休後，在一間治療中心教授康復普拉提運動。

兩地院舍比較

	灣區	香港
院舍床位	廣東省 43萬張床位	7萬
照顧員	一名護理員 照顧5名長者	低度照顧院舍： 一名護理員照顧60名長者 中度照顧院舍： 兩名護理員照顧40名至60名長者 高度照顧院舍： 五六名護理員照顧30名至40名長者
舍位月費	2,000元至 6,000元 人民幣起	資助院舍：2,000港元 私營院舍： 4,500港元至兩萬港元
優點	空間大、 照顧質素優	資助院舍收費低、 可以使用長者醫療券
缺點	深圳以外地區， 無法使用長者醫療券	空間狹窄、 照顧員人手不足



●大灣區樓花實景。 受訪者供圖