

中山複式公寓 上卧下廳



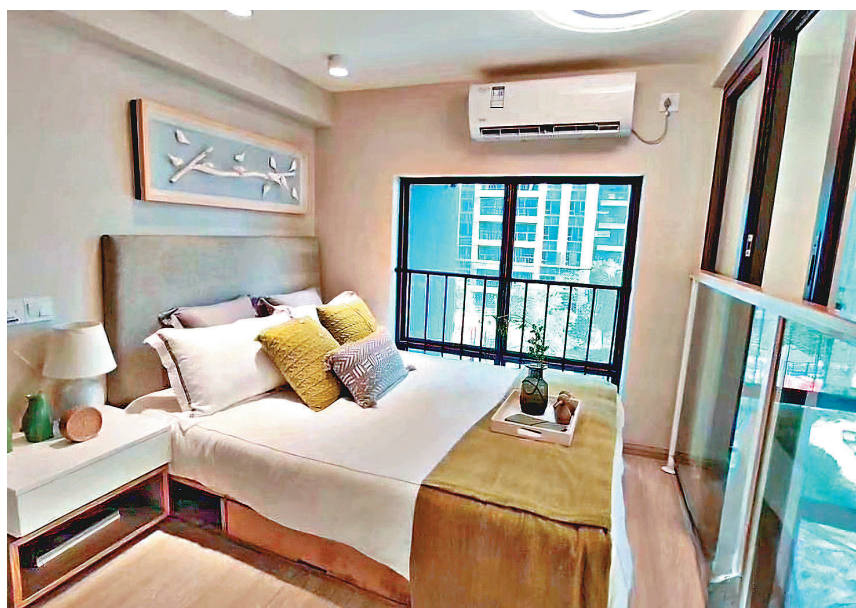
■碧桂園·世紀城外觀。



■屋苑樓高18層的獨立平層住宅。



■一期第6幢部分樓層設有複式公寓單位。



■複式公寓上層為臥室，共有兩房。

自從深中通道去年10月底正式通車後，中山整體樓價水平現正處於「止跌回穩」狀態，均價維持在1.3萬元人民幣/平方米左右，但從成交量角度來看，還是處於低位。

美居地產物業顧問 Gordon 表示，疫情過後，深中通道車程，以深圳灣口岸為例，車程由過往1小時30分縮至1小時，着實吸引不少港人來中山置業，加上對置業者來說，目前中山處於政策友好時期，且開發商基本採取以價換量方式來實現銷售，所以購樓者整體購樓成本也處於歷史較低水平。

他續指，中山各區中，大涌鎮的新盤供應不多，但住屋需求龐大，其中最新一個將於年中開始交樓的「碧桂園·世紀城」第二期，物業共分為第7幢、第9幢、第10幢和第12幢合共4幢物業，率先開售的將會是第12幢，每方米平均售價為5,000元人民幣。

至於物業第一期共6幢物業基本已售清，共分為純住宅及商住公寓兩種模式，當中商住公寓單位數目有限，Gordon 表示，該批商住公寓中的複式單位在疫情期間開售，現已售清，由於發展商標榜買一層送一層，兩房兩廁開放式廚房連露台，總樓價36萬元人民幣，包括地下28平方米和一樓複式單位面積13平方米，總面積達41平方米。而現時這類複式公寓單位二手成交均價為每平方米6,762元人民幣，按月上升2.09%。由於該類單位不乏港人投資作收租用途，故罕有二手放售個案。

他續指，現時該盤租務市場方面可算平穩，當中複式公寓月租1,800元人民幣，二手放盤不多。相較平層單位，租金1,300元人民幣而言，租金回報更高。

「碧桂園·世紀城」 第二期小檔案

地點：中山大涌鎮翠華路10號

發展商：碧桂園

交樓日期：2025年6月30日起

物業類型：商住

總伙數：7,037伙

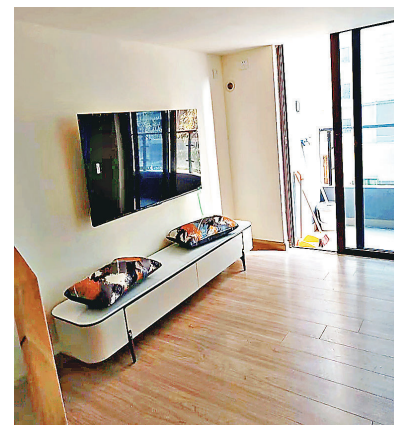
開售幢數：第12幢

單位面積：61-112平方米

平均售價：5,000元人民幣/平方米



■開放式廚房，但不能明火煮食。



■下層大廳連接戶外露台。



複式公寓利與弊

內地流行所謂複式公寓，但它實際上並不具備完整的兩層空間，層高比普通房屋高一些，大約為3.5-4米，可在局部掏出夾層，安排臥室或書房等內容，用樓梯聯繫上下。其優點是花一層面積的錢，得到兩層，價錢上實惠；局部增添一層，提高了房子的空間利用率。但同時它的缺點是如果複式層高度不夠，兩層空間都會低矮，易造成壓抑感。

另外，更要留意的是，內地開售的複式公寓其實屬於商住公寓類別，近年內地發展商大事宣揚港人北上購買「公寓」投資，更以「不限購、不限貸」作招徠。而內地所謂「公寓」，其實是集合式住宅的一種，不過從產權年限、土地性質、房貸、設計及管理等方面，又與普通住宅有根本上的差異。目前根據用地性質及產權年限，內地「公寓」大致分3種類型，分別是住宅公寓（普通公寓）、商務公寓（商業公寓）及酒店式公寓。

當中住宅公寓和一般住宅在本質上並無分別，其土地性質、年限、房貸、首期比例以至水電費標準都一樣。然而，目前在內地，最多代理推銷的是商務公寓，其售價一般比住宅低水三至五成。然而，「一分錢一分貨」，商務公寓價錢雖較平，但限制亦較多。如契約年期最長40年，較純住宅70年相差甚大，幸好內地政府容許年滿後可申請續約至70年，且手續簡單費用也不高。

不過，房貸利率及首期方面，商務公寓就較「輪蝕」。貸款購買商務公寓，須按商業住房規定，一般最多按五成，首套房須付不低於40%首期，房貸利率亦會相對住宅高，只能採用商業貸款，通常是基準利率4.9厘上浮一成，即約5.4厘或以上，最長供10年。因此，不少港人為慳息，加上總樓價一般不高，故大多選擇一次過付款。



■複式公寓共有兩層。



■公寓兩層面積升至約41平方米。