

粵自貿區樓市系列

橫琴篇

相比其他自貿區，珠海橫琴擁有「一島兩制+24小時通關」、將允許澳門單牌車進出等獨特元素，故吸引大批澳門人士北上置業。有澳門地產公司負責人透露：「橫琴近年來的新盤幾乎都是開盤售罄，幾個樓層『整片式』被港澳客戶包攬。僅去年底至今，澳門到橫琴置業的資金料二、三百億元（人民幣，下同）。」目前，橫琴樓市均價每平方米已超過4萬元。不過，高處未算高，澳門大學教授譚志強大膽預計，未來10年將有5至8萬澳門人入住，橫琴房價兩年內至少再漲2到3倍。

可在澳門銀行申請按揭

在2009年成為國家級新區前，橫琴90%的土地尚未開發。至今，當地GDP、固定資產投資分別激增20倍、13倍。同時，樓市也在經歷一個不斷變化的過程，2013年物業消化量僅12萬平方米，今年預計為50萬平方米。

作為橫琴新區首個住宅項目，「華融琴海灣」就率先嘗到了自貿區利好帶來的「甜頭」。項目毗鄰橫琴口岸，距離澳門僅五分鐘步行路程，自然成為澳門北上置業首選。琴海灣置業顧問陳漢奇說，2013年8月開盤均價每平方米約2.6萬元，目前12棟高層板樓已售完，僅存4棟近期推出，每平方米售價最高已達4.4萬元，漲了近70%，在售的毛坯別墅報價也達到每平方米10萬元。

「其中港澳家庭客佔80%，自貿區獲批後，內地客比例也增長較快。」陳漢奇說。在多個在售項目中，澳門客都是當之無愧的主力，據紅館國際提供的橫琴在售項目成交數據顯示，澳門人佔75%，香港人佔9%，珠海本地佔10%，其餘6%為內地客。陳漢奇表示，即便這兩年橫琴房價瘋漲，但仍較對岸澳門每平方米動輒10萬元的房價低了逾一半。「而且，在橫琴購房的澳門人可在澳門銀行按揭，比內地利率低。」澳門地產界人士說。澳門金融管理局最新公布的數據顯示，今年2月樓市按揭暴增近4成。

房價逾四萬 逼一線城市水平

與琴海灣一溜排開的，還有中海名鑽、保利國際廣場、華發首府、K2荔枝灣等項目

目前都僅進入打地基階段。其中的荔枝灣項目就瞄準了港澳客，不只樓盤介紹用上了繁體字，連戶型面積也配以呎為單位。

「自去年12月至今開盤三次，近兩千套房基本售完，港澳客戶佔到75%以上，其中80多平方米的複式戶型每平方米售價達4.95萬元。」荔枝灣置業顧問林愛珠說，針對港澳年輕白領的41至69平方米戶型也賣完，而近期新推25到28平方米的單身公寓同樣受捧，首棟20多層已被搶購一空；第二棟未售先熱，前來諮詢的客流異常火爆。

有澳門地產公司負責人透露，這些項目都已到澳門開過盤，如預售樓花或接受登記，幾乎都是開盤售罄的節奏，連澳門部分地產經紀都趁機入市。

目前，橫琴房價已逼近一線城市水平，2014年每平方米均價達到4.15萬，成為珠海房價最高的區域，而珠海整體樓市每平方米均價僅1.91萬元，以致有聲音擔憂橫琴進入了一個「特區特賣」的怪圈。

多項利好推動高速發展

不過，在業內人士看來，橫琴房價上漲自有其理由，未來前景仍光明。澳門仲量聯行數據顯示，目前橫琴總住宅建築面積約200萬平方米，共2萬個單位，以橫琴首階段12萬的目標人口計算，「還大大不夠」。「相比其他自貿區，橫琴擁有「一島兩制」、24小時通關「特權」、將允許澳門單牌車進出等獨特元素。隨着港珠澳大橋擬2016年通車，香港到橫琴也僅需半小時。」澳門大學教授譚志強指出，這些都是其房價走高的「底氣」。

澳華融置業董事長汪平華預測，到2020年，將有28萬人在此就業，旺盛的人流、商流，必然推動高端住宅的需求。隨着自貿區掛牌，一系列國際化的區域規劃、區域地標逐漸兌現，橫琴發展將明顯駛入快車道。譚志強更直言，未來10年將有5至8萬澳門人入住，橫琴房價兩年內至少再漲2到3倍。



▼橫琴口岸24小時通關
大公報記者方俊明攝

橫琴政策落地時間表

2009年8月14日	國務院批准實施《橫琴總體發展規劃》，將橫琴島納入珠海經濟特區範圍，計劃將此打造為「粵港澳」合作新機式示範區
2009年12月16日	「橫琴新區」正式掛牌成立，成為繼天津濱海新區和上海浦東新區之後，中國第三個國家級新區
2011年3月11日	橫琴開發納入國家「十二五」規劃
2014年12月18日	澳珠橫琴口岸實行24小時通關
2015年3月24日	廣東自由貿易試驗區總體方案審議通過，橫琴被納入廣東自貿區範圍

►建設中的十字門中央商務區，一期耗資超百億元
大公報記者方俊明攝

荒島村民一夜變千萬「土豪」

「六年前，這裡是『一個荒島、三個沒有』：沒有項目、沒有資金、沒有人氣。」40多歲的橫琴新村村民阿興說，「之前，新建房屋從打地基到裝修，每平方米耗費不足千元。如今寸土寸金，手裡沒有數百萬元根本撬不動這裡的石頭。」但隨着橫琴一步一步晉身為國家級新區乃至廣東自貿區，這裡的村民更有了底氣，橫琴開發掀起的微地拆遷浪潮，在這片土地上催生了一個個「一夜暴富」的神話，昔日樸實樸樸的村民紛紛變身為百萬富翁、千萬「土豪」。

阿興告訴記者，自己手頭上有兩棟祖屋，加上2009年之前與「投資公司」緊急合建的2層樓房，以每平方米6500元（人民幣，下同）的拆遷補償價格，在與澳門大學橫琴校區隔路相望的回遷社區「新樂園」，獲得逾

450平方米的4套房賠償，按2012年底交樓時市價每平方米2萬多元計算，便「入袋」近一千萬元。

「現在『新樂園』每平方米叫價3.4萬



▲過去以養蠶、捕魚為生的村民，如今住上高端洋房，變身土豪
大公報記者方俊明攝

澳門人 300億橫琴搶房 開盤即售罄 業界料房價還會漲三倍

房企逐鹿 地王頻出

橫琴樓市火爆的背後，是熾烈的搶地熱。由於商品房項目開發只佔全島總開發面積的2%，近年諸多「央」字頭、外資及至珠海龍頭房企都瞄上了這個「香餡餅」，讓原本僅有數千人居住的小島成為地王頻出的「熱島」。

得益於粵自貿區概念，橫琴土地「盛宴」以2013年最為風光，301.7億元（人民幣，下同）的土地收入佔到當時整個珠海市的70%。業內人士驚嘆，「在中國任何一個城市都很難有一個區域可以達到如此高份額的賣地收入」。

2013年7月，先是廣東客商匯實業有限公司以總價38.5億、樓面地價每平米1.58萬元的成交刷新當時珠海地王紀錄。這一價格較同年1月同地段拍價每平方厘米升了1萬元之多。僅僅過了4個多月，K2地產、華發又在同一天相繼榮膺地王，樓面地價每

平方米達到1.85萬元。到2013年最後一天，珠海大橫琴投資有限公司以底價77.7億元再度刷新了珠海總地王紀錄。據有關機構統計，此總價在內地排名第五，在住宅類地塊中排名內地第三。

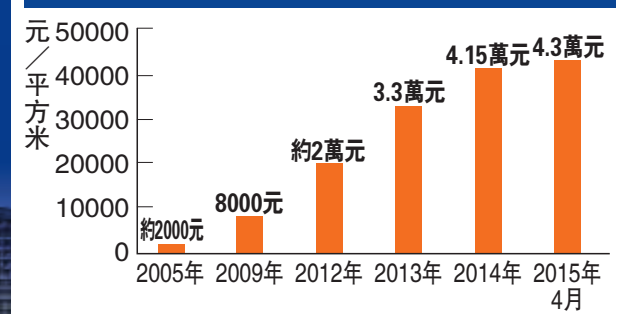
值得一提的是，2013年9、10月國土部、廣東省國土廳先後要求地方禁出「地王」，橫琴卻不到三個月內連出三地王。對此，橫琴相關負責人表示，橫琴新區是「特區中的特區」，特殊的定位決定橫琴地價不能參照珠海市，比肩港澳成為今後趨勢。

進入2014年，橫琴土地市場雖然未現2013年的火熱，但仍以104萬平方米的成交量穩佔珠海各區域榜首。而今年以來，橫琴土地成交又陸續恢復熱度，首季以11.54億元賣地額挑起大樑，佔珠海土地總成交量90%分量。



▲長隆國際海洋度假區「海洋王國」，擁有世界頂級海洋奇觀
大公報記者方俊明攝

橫琴近幾年年均房價變化



業主封盤等升值

橫琴的高房價，不僅席捲一手樓，連二手樓和商業地產也遭熱炒，其中靠近橫琴口岸的銀鑫花園每平米售價十年飆升8.5倍。而與之一岸之隔的澳門氹仔島物業則顯得黯然失色，近來樓價回落近兩成。

記者走訪橫琴口岸附近的銀鑫花園發現，2003年這裡開售時每平米均價約2000元（人民幣，下同），2013年飆至1.9萬元。及至今日，銀鑫地產代理王鶴告訴記者，現在320套房中只有一套三房兩廳放盤，每平米要價3.1萬元，「業主們都『封盤』等升值了」。

相比住宅炒得火熱，率先封頂的「470米地標建築」橫琴總部大廈副塔樓亦不甘落後。大廈接待中心工作人員透露，除了第32層2個戶型在售外，共33層的寫字樓99%已售完，「澳門客戶佔一半，也有不少

港人」。而一期商舖4個樓層有三分之二告罄，以一樓最貴，每平米達17萬元。

不過橫琴樓市火爆，有人歡喜也有人憂愁。澳門居民王宏斌近月來頻頻探訪橫琴，慨嘆錯過了「頭啖湯」。但更令他無奈的，還是自己手裡的澳門物業被橫琴樓市「殃及池魚」。據了解，他在對岸的澳門氹仔島投資的多個物業樓價回落了約20%，「如與琴海灣對望的澳門金峰南岸項目由每呎一萬跌至七千澳門元」。

王宏斌認為，「橫琴房價的升值空間已透支了不少。」但他仍然看好粵自貿區效應，「沒跟上橫琴第一波，就瞄準其周邊的第二波。與珠海相接的中山坦洲地區的樓市有更大盈利空間，目前坦洲房價平均每平米僅在6000到7000元」。