

# 跨境金融便利 工銀灣區按揭翻十倍

## 息率低內地逾兩厘 港元結算免匯率風險

北  
上  
置  
業

大灣區機遇處處，愈來愈多港人北上發展。經絡按揭調查顯示，查詢及申請大灣區按揭的客戶升幅明顯，去年申請大灣區按揭宗數按年增長高達3倍；而今年截至4月15日，大灣區按揭申請宗數比去年同期亦升逾四成。隨着愈來愈多香港銀行發展提供內房按揭，並延伸至更多內地城市，業界相信，待疫情過後，港人購入大灣區物業及按揭將見飛躍性的增長。

大公報記者 柴進

大灣區居住空間較寬敞，價格相對便宜，加上港人購買大灣區物業愈趨便捷，不少香港銀行向港人提供內地大灣區一手住宅按揭貸款，並提供現契套現服務。現時申請內地住房按揭手續與在港申請按揭無異，市民不單可享用本港低息優惠之餘，亦免卻奔波兩地的勞累。

經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，受疫情影響，港人雖未能親身「睇樓」，但有關申請大灣區按揭的客戶宗數仍急升，主要是來自於現契套現服務。他指，大灣區發展為香港和內地居民帶來無限機遇，除了促進和支持區內經濟發展，亦為大灣區居民開拓更廣闊的發展空間。

### 珠海中山熱門置業城市

他稱，現時港人欲購入大灣區多個城市的一手物業，其按揭申請可於本地銀行承辦，按揭息率方面更以香港最優惠利率按揭計劃（P按）為計算單位，息率比一般內地承造按揭的息率低逾兩厘。另一方面，每月還款將以港元結算，避免匯率差價的風險，實際做到「港息」、「港元」、「港地」三大好處。

工銀亞洲零售業務與財富管理部總經理梁翠兒透露，於過去一年，該行「置業通」的客戶查詢、申請及放款數字皆錄得大幅度上升。當中，2020年「置業通」的申請數量較2019年大增超過10倍，而2021年首季的申請量更已達

到去年全年的40%。目前，珠海及中山市是其中兩個最熱門的港人置業城市，申請數量分別佔60%和25%，平均貸款金額則約150萬港元。

中原按揭董事總經理王美鳳亦指，自2019年底內地放寬港人在大灣區9個城市的購房限制，便利香港居民在內地城市購買房屋，銀行亦拓展港人內房按揭業務，現時本港已有一些銀行為港人的內地物業承造港元按揭，優勢在於香港按息低於內地房貸息率、一站式在港辦理申請及審批主要手續，以及港元按揭港元還款免匯率波動。

### 今年樓價料升5%至8%

事實上，隨着本港疫情大為緩和，清零在望。業界預期，通關後港人於內地購房需求增加，未來會有更多香港銀行發展提供內房按揭，並延伸至更多內地城市，加上北水來港置業投資，未來大灣區發展融合將成大勢所趨。

至於大灣區樓價走勢，美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成表示，隨着粵港澳大灣區建設的高速推進，對2021年大灣區的樓價仍然看高一線，預計今年有5%至8%的升幅。從經絡按揭轉介的申請個案所見，在9個大灣區城市當中，逾半港人購入「深圳」的一手物業，比例達到51%；第二名則是「中山」，佔比為23.1%；第三名「珠海」則佔整體的15.4%。而申請個案當中，貸款額由50萬至500萬港元不等，平均的貸款額為271萬港元。

## 力拓灣區 星展53億入股深農商行

【大公報訊】星展集團宣布，旗下星展銀行計劃以52.86億元人民幣認購深圳農村商業銀行13%的股份。星展集團執行總裁高博德（Piyush Gupta）表示，藉此戰略合作，集團將在大灣區加倍發展。星展指，希望通過深圳經濟特區，加速星展銀行在大灣區的戰略布局，而隨着中國金融領域持續開放，未來如有機會，將考慮增持股份。

星展銀行將以每股3.91元人民幣的價格收購深圳農商銀行13.5億股新股，相當於深圳農商銀行截至2020年12月31日每股賬面淨值的1.01倍。交易完成後，星展銀行將成為深圳農商銀行的第一大股東，並擁有董事會席位。集團表示，該投資將對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，並將在進一步得到中國證監會核准後完成該交易。

### 渣打冀灣區收入增兩倍

此外，渣打銀行大灣區行政總裁林遠棟接受外電訪問時稱，粵港澳大灣區代表一個巨大的機遇，計劃於未來3年在粵港澳大灣區增加約1000名員工，目標在未來4至5年內，將大灣區的收入提高兩倍。

林遠棟表示，渣打將投資4000萬美元（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。他透露，到2023年，將有超過1600名員工，其中部分來自內部調動。他續稱，渣打將招聘一系列職位，除了擴大零售、企業和機構銀行業務，財富管理是另一個重點領域。

### 本港銀行提供內地置業按揭詳情

銀行	中銀香港	工銀亞洲	建行(亞洲)	南洋商業銀行
服務計劃	大灣區「置業易」	灣區置業通	內房按揭貸款	大灣區置業按揭服務
覆蓋點	大灣區九市指定一手自用住宅	大灣區九市指定一手自用住宅	大灣區指定一手住宅項目	指定大灣區城市住宅物業
貸款額	最多1000萬元	最多1000萬元	最多1500萬元	最多5000萬元
還款期	長達30年	長達30年	最多30年	最多30年
貸款成數	高達60%	高達60%	樓價或估值之六成(低者為準)	實價或估值70%(低者為準)
提供物業抵押貸款	有	有	有	有

大公報製表



▲梁翠兒(中)表示，去年的按揭申請按年增逾10倍。

### 報告重點

- 經絡數據顯示，去年申請大灣區按揭宗數按年增長達3倍；而今年截至4月15日，申請宗數比去年同期升逾四成
- 9個大灣區城市當中，51%港人購入深圳的一手物業
- 第2名中山佔比為23.1%；第3名珠海則佔整體的15.4%
- 申請個案當中，貸款額由50萬至500萬港元不等，平均的貸款額為271萬港元
- 2021年大灣區的樓價升幅預計在5%至8%

大公報製表

### 在港申請按揭

#### 好處

- 所有手續均於香港辦理，無需頻繁到內地
- 貸款以港元結算及還款，可避免匯率差價
- 本港貸款息率較內地為低，可節省利息支出
- 審批標準同在香港置業一樣，都需要跟金管局的按揭成數、入息文件、壓力測試等要求，但購買內地物業不用繳付15%從價印花稅（AVD）

#### 所需文件

- 香港居民身份證
- 一手住房銷售合同
- 最近3個月出糧的銀行結單
- 最近3個月的出糧證明文件
- 本地住址證明

#### 注意事項

- 審批時間約兩星期，申請至放款一般需時約1個至1個半月，與本地按揭相近
- 先查閱擬購買之住房項目是否銀行接受之項目
- 了解清楚注意事項及條款，如所需審批文件、律師費用、外幣結匯等
- 要預留足夠時間往返內地以辦理相關法律文件工序及貸出手續

大公報製表

## 供樓受惠 一個月拆息跌穿0.1厘

【大公報訊】本港銀行體系結餘持續處於逾4500億元的歷史新高水平，「水浸」情況令本港銀行同業拆息低企。昨日本港1個月銀行同業拆息（HIBOR）跌穿0.1厘水平，報0.09679厘，創自2010年5月4日0.09厘後的11年新低。業界預期，環境息口持續低企下，料本港1個月拆息會維持於0.1厘以下水平一段時間，市場上之H按息有機會延續跌穿1.4厘水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，由於全球央行放水及推行量寬政策，香港亦出現「水浸」情況，銀行體

系結餘升逾4500億元的歷史高位。他續指，料拆息仍將會維持於0.1厘以下水平一段時間，相等於近乎零利率，實際按息將下降至1.4厘附近水平，將有利樓市平穩發展及具支持作用。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，1個月拆息由4月7日0.12661厘跌至昨日0.09679厘，主因是資金充裕。她又指，現時在全球量寬環境，本港銀行體系結餘超過4500億元歷史新高水平已逾半年，在不受短期性或季節性因素影響下，1個月拆息仍會徘徊0.1厘上下附近水平。

## 貿發局辦時尚購物展 下周三開幕

### 中環絮語

【大公報訊】近期疫情略見平穩，香港貿發局把握機會，於4月28日至5月2日在灣仔會展舉行全新公眾展——時尚購物展，將匯聚超過400家本地展商，冀在疫情之下協助中小企進軍零售市場。

該局副總裁周啟良透露，展會將特設八大主題展區，包括瑰麗時尚、品味之旅、健康生活、家居靈感、玩樂學習、智活未來、育嬰精選和寵物護理。同時，因疫下市民很關注衛生，將

推出針對性的產品，例如：採用三重過濾方式的空氣消毒淨化機和可自動分開污水與清水的DiamondPro魔法水地拖，將是清潔家居的好選擇。

現場亦設有熱門旅遊打卡點，讓市民重拾去旅行的感覺，場內有專程由法國運來的小王子真人版模型，而「韓國街」則有多款人氣美妝產品、零食、防疫用品，以及音樂表演。展會更有環球美食供一站式「掃貨」，如韓國海南有機GABA白米、日本即食鮑魚粥、限量版日本KAKEYA無濾過生原酒。

## 御海灣II 周六推129伙 超購7.6倍

【大公報訊】多個新盤部署登場。新地(00016)公布屯門御海灣II銷售安排，鎖定周六（24日）推售129伙，實用面積由299方呎至678方呎。其中128伙以價單形式公開發售，折實市值9億元。折實價567.8萬元至855.81萬元，折實呎價16186元至20940元，折實平均呎價18696元，周五（23日）下午2時截止入票，同日4時公布抽籤結果。另1伙以招標形式發售，招標期由周六至下周四（29日）。據市場消息透露，御海灣II已累收約1000



▲新地代理業務部總經理張卓秀敏(右)與新地代理業務部助理總經理(銷售)林青龍公布銷售安排。

票，以首批128伙計，超額約7.6倍。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，星凱·堤岸萬事具備，籌備工作大致完成，只欠樓紙，一旦批出連隨展開攻勢，最快下月開售。本月尾至下月初，計劃展開本港大型巡迴路演，首站於新界東響頭炮。

近日馬不停蹄宣傳的港島南岸第1期香環，路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，最快周四或周五公布首張價單，首批包括1房至3房，首日開售將設大手客組別時段，3房戶將納入該時段供買家選購，料客人可購2伙至3伙。

### 中原看好後市 增聘1200人

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則表示，過去兩年受疫情影響，集團擱置擴充大計，近日樓市回勇，公司看好後市發展，計劃年內招兵買馬，目前分行有450間，計劃年內再增50間至500間；而職員目前有6000人，構思增兵1200人，增至7200人。而今年首季已增18分行，招攬250人。

## 蘇民峰沽半山舖 賺3750萬

【大公報訊】疫情緩和令商舖交投回升，著名堪輿學家蘇民峰（圖圓）伺機沽貨止賺。據土地註冊處資料，堅道124號泰豐大廈地舖連閣樓，登記以4800萬元易手，按揭位面積約3600方呎計算，呎價約13333元。舖位原業主為蘇民峰顧問有限公司，公司董事包括蘇民立（SO, MAN LAP）及JONG, LILIAN，蘇民立



為蘇民峰的原名，按其2007年12月買入價1050萬元計算，持貨約13年，賬賺3750萬元或3.57倍。新買家以公司名義購入，須付204萬元稅款。

蘇民峰對中環舖位情有獨鍾，2014年增持堅道45號添寶閣地舖，作價3000萬元；直至2016年，蘇手持的舖位多達10個，分布於中環、尖沙咀等。

## 君傲灣呎價破2萬 創新高

【大公報訊】樓價升勢加快，將軍澳君傲灣升穿2萬元呎。中原分區營業經理何文俊表示，君傲灣2座一伙2房連天台特色戶，實用440方呎，設197呎天台，享海景，剛以882萬元成交，實呎20045元創屋苑歷史新高。

何文俊稱，新買家為用家，見樓市升浪持續，考慮多時終拍板入市。原業主持貨6年，賬面賺247萬元或39%。屯門新盤高開，同區二手追落後，美聯首席

高級營業經理周志偉表示，屯門啟豐園4座高層A室，實用414方呎，望海景，獲用家以608萬元買入，為屋苑樓價新高，實呎14686元。

豪宅再錄名人入市。據土地註冊處資料，北角半山雲峰大廈A座低層單位，實用1650方呎，月初以3550萬元連車位售出，實呎21515元，登記買家為黃嘉信（WONG KARLSON），與奇華餅家第三代家族成員兼執行董事黃嘉信中英文名字相同，料為同一人。