

# 港人灣區置業今年料達2萬伙

## 中原：買家多35至45歲 金融業佔三成

粵港澳大灣區經濟發展進一步加快，加上政府積極鼓勵港人到灣區發展，港人大灣區置業有一定需求。中原地產中國預計，在新冠疫苗開始接種後，今年可望通關，內地往來回復正常，加上各項利好港人大灣區置業的政策會陸續出台，市場購買力會在下半年釋放出來，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2萬宗，大灣區物業平均價格亦會較去年增長5%。

●香港文匯報記者 黎梓田



●施永青(中)預測香港樓市第二季升幅將較第一季明顯。左一為黃炳文、左二為中原按揭董事總經理王美鳳、右二為李耀智、右一為王依群。記者黎梓田攝

中原集團旗下香港房友圈於昨日舉行策略合作夥伴的儀式，並公布港人於大灣區的置業數據及情況。中原集團主席施永青在出席儀式上談到大灣區置業時表示，土地價值反映該地區之經濟發展，而全球多家具影響力的公司都集中在大灣區，是全球最有投資前景的灣區，該行預期大灣區物業平均價將較去年增長5%。

### 通關助釋放市場購買力

中原地產中國內地副總裁兼華南區總裁李耀智表示，去年受制於疫情影響，港人大灣區置業成交宗數較同期下跌接近五成的1.61萬宗，涉及面積約150萬平方米，總成交金額超過309億元人民幣，同比跌幅達40%。惟他相信今年

內可望通關，本港與內地往來回復正常，加上各項利好港人大灣區置業的政策會陸續出台，購買力將在下半年釋放，料全年港人大灣區一手物業成交量較去年增加25%，達2萬宗，大灣區物業平均價格亦會較去年增長5%。

根據房友圈數據顯示，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%。

該行提到，在2016年至今中原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%。

### 施永青料港樓全年升15%

另外，施永青亦在記者會上為香港樓市把脈，他指現時政治局勢沒有完全解決，但是已開始明朗化，香港局勢發展逐漸「定型」，故維持全年樓價上升15%的預測，而第二季升幅較第一季升幅更明顯。施永青並指，2020年樓價沒有大跌，代表樓市基礎強。近日疫情好轉，加上香港此次完善了選舉制度，反對派亦相繼「知難而退」甚至逃到海外，預計未來門爭形勢將會改變，再出現2019年的混亂情況機會相當低。

## 大灣區置業P減2厘 按息略高過香港

香港文匯報訊 港人往大灣區置業個案越來越多，為代理行業帶來不少商機。香港房友圈行政總裁王依群表示，公司於去年10月成立，是一間地產行銷服務平台公司，代理超過1,600個大灣區一手項目，主要為香港其他地產代理提供一個代理平台。今年首季錄得約180萬元佣金收入，今年全年目標佣金為1,000萬元。

### 房友圈夥業界拓大灣區

房友圈又指，是次主要與中原按揭、英士律師

行、CK創大地產及提多商業聯盟等合作，吸引港人大灣區置業，並可透過中原按揭貸款置業。中原按揭提供按息P減2厘(約3.25厘)，按揭成數最高七成，最高按揭年期長達30年。

對比香港，中原按揭向香港樓盤提供的P息按揭，一般為P減2.5厘，即實際按息約為3.02厘。英士律師行房產區域主管(中國)黃炳文指出，過去一年因疫情關係只提供有限通關，增加了港人在大灣區置業的難度，但仍有不少港人看好大灣區前景，希望在通關前把握時機

置業，而在整個交易流程中，香港律師行可協助準業主進行不同文件的委託公證，以及配合內地律師幫香港買家在通關的情況下，順利完成整個大灣區物業買賣交易，讓整個交易流程得到更好的保障。

黃炳文提醒港人在灣區置業時需要留意的事項，在選擇香港律師行時，必須選擇有「中國委託公證人」資格的律師行進行文件委託公證，這樣國家政府相關部門才會認可有關委託公證的文件。

## 新地簽馬灣公園第二期協議

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府與新鴻基地產旗下馬灣公園有限公司就馬灣公園簽批地文件、補充協議及管理協議，將第二期的土地以象徵性地價批予新地旗下馬灣公園有限公司，透過翻新馬灣舊區作藝術村等，並規定須在3年內建成。

### 3年內須翻新成藝術村

發展局發言人說，政府期望馬灣公園第二期早日落成，並有助促進本地及非本地旅遊業。新地發言人表示，將盡快展開工程，為馬灣公園帶來嶄新面貌，提供一個教育、康樂、歷史文化保育的休閒好去處，並正與相關政府部門商討，爭取放寬有關限制並

引入專營巴士，讓更多市民和旅客受惠公園各項設施。

馬灣公園的規劃起源於政府跟新地在1997年6月簽署項目協議，訂明在馬灣島推行各項發展項目，包括由政府出資上限10.3148億元、發展商負責興建一個主題公園，即現時的馬灣公園，而新地亦在島上興建大型屋苑珀麗灣。

當中馬灣公園第一期早在2008年建成名為「挪亞方舟」的生態公園、多功能中心與頂層酒店等，開幕至今累積遊覽人數共約686萬人次，舉辦超過1萬個生命教育及公益活動，有逾63萬人次參與。而當年的協議沒有訂明第二期發展的細節和落成日期，多年來引起社會關注。

現時政府與新地正式就第二期發展達成共識，同意將第二期集中保育、修復和翻新馬灣舊村，包括馬灣舊村屋會翻新作藝術村，提供藝術工作室、工作坊、零售以及餐飲地方，而包括天后廟、九龍關帝廟和碑石，以及「梅蔚」石刻等歷史遺蹟，均會被保育。

根據協議，整幅馬灣公園第一、二期用地會批予馬灣公園有限公司，批地日期追溯至2008年12月31日，即「挪亞方舟」開始營運日，期限至2029年12月30日，政府只收取象徵式地價，符合馬灣公園作為不賺取利潤的社區計劃性質。

同時，新地要在批地日期起計3年建成及開始運作第二期，並且最多只

可以動用5,735萬元，超出的費用就要由發展商自己自行承擔。同時新地要向政府付還3.4億元的利息。新地將注入2,100萬元到儲備金，作為維修、保養及改善馬灣公園之用，並提供了一項「公司擔保」，擔保馬灣公園有限公司的表演。

### 港府提名5代表進董事會

馬灣公園有限公司的董事會則會擴大至10人，並且加入5位政府提名代表。政府將會透過發展局局長提名5位相關政策局和政府部門的官員以及有社區計劃經驗的非官方人士進入馬灣公園有限公司的董事會。政府將致力在本月左右完成有關提名。

## 西營盤尚瓏開放戶688萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨著本港疫情緩和及低息環境持續，發展商開價變得進取。樓花期約20個月的富豪酒店國際發展西營盤皇后大道西160號尚瓏昨公布首張價單共50伙，平均呎價36,070元，扣除最高16%折扣，折實平均呎價30,299元，貴過西營盤開盤呎價，相比去年9月恒基地產於同區藝里坊、2號首批折實平均呎價27,620元貴9.6%，242方呎開放式折實入場688.1萬元。

### 特色戶呎價料4萬元

富豪國際酒店集團執行董事范統表示，尚瓏開價屬貼近市價，相信市場容易消化，今日起開放三個示範單位予公眾參觀及收票，預計復活節後推售，整批單位市價約5億元。他指，第2張價單有提價空間，將視乎首輪開售情況而定。此外，該盤首推頂層特色戶招標，單位為30樓A室，實用面積428方

呎，另設平台200方呎，兩房戶，本周六截標。范統稱不方便透露意向呎價，惟預計成交呎價約在4萬元。

尚瓏共有130伙，首張價單50伙，實用面積242至431方呎，包括開放式戶、一房及兩房戶，價單定價由819.17萬至1,614.095萬元，扣除16%折扣計，折實價688.1萬至1,355.83萬元，折實呎價由27,972元至31,626元。242方呎開放式折實入場688.1萬元，265方呎一房折實入場755.7萬元，427方呎兩房折實入場1,194.4萬元。

他指，發展商會向開放式及一房買家送贈18萬Regal Dollars回贈，兩房戶買家送贈28萬Regal Dollars回贈，Regal Dollars可作支付尚瓏的管理費、富豪酒店旗下酒店住宿、餐飲、執房的費用。發展商只提供即供及建築期付款兩種付款方式。

另外，會德豐地產、信和置業、嘉

華等5大發展商合作的西南九龍維港滙III落實周日(4月4日)開售首輪78個單位。當中70伙以價單形式開售，實用面積277至524方呎，折實價666.88萬至1,300.24萬元。另外8伙以招標發售，於4月4日起逐日截標。

### 維港滙III周日賣首輪78伙

與此同時，會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO亦於周日公開發售37伙，折實價847.1萬至2,145.4萬元；另外同日該盤亦有13伙截標。香港置業指首8名經該行購買GRANDE MONACO之指定3房及4房的買家，每位將可獲贈價值5,000元的家電禮券，合共總值4萬元。

另外，新地代理總經理胡致遠昨表示，旗下沙田多石街第1期瓏珀山將於復活節假期後開放示範單位，包括一對四房雙套單位，尚未決定以價單或以招標形式出售，只稱將於本月內推售。他又指，項目共有196伙，車位比例

超過1比1，每伙至少可配1個車位，初步估計小業主都想擁有車位，停車場共有5層，提供三個出入口，可分流車流量。由於項目依山而建，他補充指，該盤買家未來需分擔斜坡維修費用。

此外中洲置業在香港發展的首個住宅項目、位處火炭坳背街1號的樓盤正式命名為星凱。堤岸，中洲置業行政總裁陳志興表示，項目尚待批預售，預計短期內可獲批，隨即推售。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，星凱。堤岸共有1,335伙，主打一至三房戶，佔90%。當中兩房戶(實用面積約460至580方呎)佔34%；一房戶(實用面積約330至390方呎)及三房戶(實用面積670至950方呎)則各佔28%，餘下10%為開放式、四房及特色戶，關鍵日期為2022年12月底。他指首張價單至少有267伙，售價將參考過去一年鐵路沿線新盤。該盤項目基座提供10萬方呎商場，現正招租中，已有多間國際幼稚園洽租中。

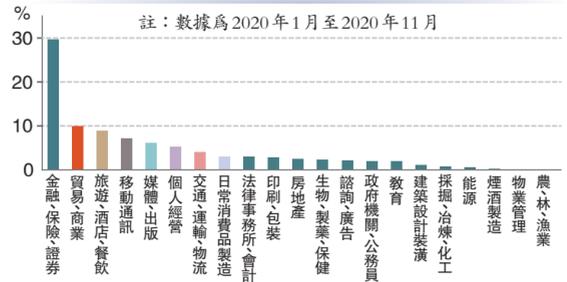
## 2021年港人大灣區置業預測



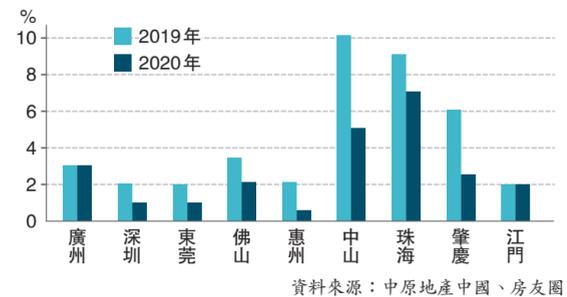
## 大灣區置業香港客戶年齡走勢



## 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



## 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 增現金回贈反大失預算?

去年疫情影響本港經濟，銀行在風險內納轉變，以及按揭業務資金成本高企的情況下，不約而同加強風險管理，按揭批核上的準則亦轉趨審慎。除了微調按揭息率、削減現金回贈等按揭相關優惠外，銀行亦會考慮按揭申請人的行業穩定性而調整按揭條款。

近期樓市氣氛持續暢旺，使銀行對按揭業務轉趨積極，部分銀行或針對個別優質客戶輕微調升相關按揭優惠。根據土地註冊處最新數據顯示，中小型銀行的市佔率已連升2個月，相信因個別銀行為下半年搶佔更多市佔率而調整按揭息率。

### 買家或需先「抬錢」上會

而近年置業人士選擇按揭產品時，除按揭息率外，銀行所提供的現金回贈亦是考慮因素之一。事實上，銀行按揭現金回贈曾於去年跌至0.5%以下，現時已稍回調至最高1.2%。現金回贈有所增加，對於買家本是一件樂事，不過對於凡事都計到盡的新手買家卻要留神，超過1%的現金回贈或有機會增加額外首期開支，需要先「抬錢」上會。

事實上，金管局對住宅按揭貸款的認可機構有清晰指引，銀行向借款人提供的現金回贈設有最高水平。若所提供的現金回贈超過貸款額的1%，銀行審批按揭成數時，整筆回贈金額須包括在貸款額內計算。

以樓價為600萬元的單位為例，如承造九成按揭，貸款額為540萬元，而銀行只可承造六成按揭，但透過購買按揭保險後，則可承造九成按揭。現金回贈方面，銀行只會以六成按揭計算。如現金回贈為1%，計算方法為600萬元×6成×1%=36,000元。但若現金回贈增加至1.2%，計算方法為600萬元×6成×1.2%=43,200元。要注意的是，因現金回贈超過貸款額的1%，金額須包括在貸款額內計算。因此，銀行計算貸款額方法為540萬元-43,200元=5,356,800元。頓時申請人的首期則會由60萬元，增加至643,200元(60萬元+43,200元)。在物業買賣手續完成後，銀行方可支付現金回贈予借款人。因此，對於首期資金緊絀的買家，須事前計算清楚所需預算，慎防因加得減，應預留足夠資金應對支付首期增加的機會。