



疫情3年來，內地與香港昨起恢復全面通關，再次

打通「人、財」流動，加上內地樓市處調整階段以及人民幣匯價下跌，大大增加港人北上大灣區置業的誘因，並急不及待北上睇樓，市場上多個大灣區睇樓團告爆滿。有代理認為，疫情漸趨平常化，相信最差時刻已過，預計兩會召開後政策方向明確化，重心全力挺經濟，故預計今年樓市平穩發展，其中一線城市相對看好，預計成交量會明顯增加。

◆香港文匯報記者 黎梓田

中原地產(中國內地)總裁李耀智表示，2022年1至11月，全國商品房銷售面積12.1億平方米，同比跌23.2%，同期銷售額11.9萬億元(人民幣，下同)，同比跌26.6%。目前中國內地樓市整體仍然低迷，主要因為早前多地疫情嚴峻，通關屬利好因素，預計疫情緩和後，可刺激物業成交量增加，惟大環境及經濟表現有待觀察，預計樓價平穩發展。

李耀智認為現時內地疫情受控，全面開關亦令到市場信心回升，防疫限制大幅放寬，疫情漸趨平常化，相信最差時刻已過，預計兩會召開後政策方向明確化，重心全力發展經濟，故預計今年樓市應會表現不錯，一線城市相對看好，預計成交量會明顯增加，二三線城市料復甦較慢。

### 港人較愛大灣區置業

李耀智指，近年很多香港人北上置業，當中大灣區城市尤其受歡迎。根據中原集團成交統計，2019年港澳人士購置大灣區住宅成交約2,765宗，金額達74.1億元；2020年成交約1,248宗，金額43.1億元；2021年成交約942宗，金額35.54億元，2022年成交約257宗，金額11.4億元。礙於疫情反覆，內地實施入境限制及嚴格管控，2022年大灣區城市港人買家人數較疫情前大跌九成，惟仍錄得一定的成交，顯示港澳人士對大灣區投下信心一票。

2019年至2022年，港人大灣區成交總數約5,212宗，首三甲城市為中山、深圳及珠海。中山成交最多，錄約1,725宗。深圳及中山一直是最受香港買家歡迎的城市，成交量一直位居首兩位。中山2019年港人成交量佔比36%，2021年佔比亦有28%。深圳2019年港人成交量佔大灣區港人成交25%，2021年佔比上升至31%。

李耀智指，2019年12月疫情至今，大灣區指數灣區6個城市錄得升幅，分別是廣州、深圳、珠海、佛山、東莞及惠州；錄得跌幅的城市有3個，分別是中山、江門及肇慶。隨着內地與香港全面復常通關，相信港人將逐步重拾大灣區置業的熱度，經濟及社會全面復常後，港人成交定當可回復疫情前的熾熱程度。

### 中原中國擬擴大服務範圍

李耀智透露，中原中國內地規模去年有所收縮，現時約有2萬名營業員及後勤，分行數目約863間。料今年人手及分行數目維持現有水平，服務範圍則會擴大，配合通關及港府搶人才措施，中原中國加強功能，招攬及統籌內地人才南下香港。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，恢復全面通關後大灣區的發展勢將加快，該行會全力協助有意回內地置業的香港買家，正積極引入更多內地項目來港銷售。美聯早前就獲得內地珠海國有企業「華發集團」獨家代理橫琴住宅項目，當中包括矚目地標建築「IFC | 琴澳灣1號」及「華發廣場III期|橫琴薈」等。

布少明指，華發集團在橫琴的多個項目於通關前已深受香港買家歡迎，接獲眾多查詢，相信通關後會有更多香港買家對內地的優質物業感興趣，故正與多個內地發展商商討，合作於香港推廣各地的項目，並將與美聯中國合作舉辦大型的內地與香港睇樓團，首站就是前往橫琴，實地考察華發集團的項目。

# 灣區睇樓團爆滿 港人內地置業重現生機



## 恢復全面通關 跨境人財再度流動



◆V+物業復辦籌辦大灣區睇樓團。

### 疫情以來佛山樓價升幅冠絕大灣區內地9市

城市	廣州	深圳	佛山	珠海	東莞	中山	惠州	江門	肇慶
2019年12月#	107.92	113.23	149.22	113.75	130.5	99.89	109.58	117.71	119.57
2022年12月#	123.91	127.21	197.61	115.50	161.70	99.54	110.49	107.09	109.63
升幅	14.81%	12.34%	32.43%	1.54%	23.91%	-0.35%	0.83%	-9.02%	-8.31%

#中原粵港澳大灣區指數 製表：記者 黎梓田



中原地產(中國內地)總裁 李耀智：防疫限制大幅放寬，疫情漸趨平常化，相信最差時刻已過



V+物業創辦人沈永年：公司每隔一日都有一個大灣區睇樓團出發，並以約10名顧客一團形式為主。



世紀21聯動大灣區營業董事唐劭忻：公司睇樓團用「小包團」方式，只用5座位或7座位的私家車，做到一客一團

## 代理火速重辦睇樓團 兩日一個團

相比網上「睇樓」，準買家無疑更傾向於親自視察物業。為滿足有關需求，自特區政府上月宣布恢復首階段免檢疫通關後，各大灣區物業代理迅即籌辦大灣區睇樓團，而且普遍用「小包團」形式。V+物業創辦人沈永年表示，公司每隔一日就有一個團出發，每團大約10名顧客，已全部滿額。

沈永年提到，在各個大灣區城市的睇樓團裏面，以肇慶最受歡迎，其次是珠海及中山。他認為，肇慶最受歡迎的原因是樓價夠便宜，該城市在過去幾年一直都是銷售冠軍，而現在肇慶樓價下跌三成，對於港人的吸引力更加大，加上肇慶有「香港城」和將來會有高鐵直達，未來有一定的發展潛力。他指，肇慶樓價平均每方呎500至800

元，即使3房單位也只需100萬元內，這亦是最多北上置業港人平均的預算範圍內。若以最低支付兩成首期計，只需拿出20萬至30萬元就可以做大單位業主。沈永年又表示，疫情下公司內地物業銷售接近停滯，但靠着轉型並提供多元化的大灣區物業售後服務，亦成功為公司帶來每個月300萬元的生意額，售後服務包括收樓、驗樓、裝修、傢俬、保養、清潔、出租、寵物等服務，還有創業支援。目前公司在六個城市均開設了門店作為服務支援，其中新開的肇慶旗艦店佔地1萬5千呎，提供更齊全的傢俬及裝修服務。

### 世紀21聯動推一客一團

世紀21聯動大灣區營業董事唐劭

忻則表示，世紀21聯動大灣區睇樓團，有別於以往的方式，為了客戶更好和更安全的體驗，只會採用小包團的形式，只用5座位或7座位的私家車，做到一客一團，這樣可以防止互相傳染，而客戶也可以根據自己的喜好看房，不用遷就其他人的需求，更節省時間和精力。

### 客戶預算100萬至200萬元

就客戶類型，唐劭忻提到，客戶的年齡層相當廣，由25歲到80歲。打算北上置業的客戶，一般預算100萬至200萬元左右，主要還是傾向知名開發商，而項目則是大型屋苑住宅為主，也有一些投資客，會購買一些優質的公寓，畢竟收租回報會比較可觀，但是客戶需要知道，非住宅物業的交易，利得稅比住宅高出不少。

## 政策穩房地產行業 灣區樓市有望翻生

內地政府推出的樓市及金融政策推動市場穩定復甦，亦是影響港澳客戶購買大灣區物業的因素，當中包括內地於去年11月推出16條金融舉措，促進房地產市場平穩健康發展，然而截至去年12月26日，全國超330個省市(縣)發布樓市寬鬆政策超千條，達到近年峰值。

中原指出，2022年內地央行一共進行三次降息，5年期以上LPR(貸款市場報價利率)共下調35個基點，為2019年房貸利率換錨LPR之後降息力度最大的一年。另外，去年12月央行宣布全面降準0.25個百分點，釋放長期資金約5,000億元人民幣。

價錢方面，大灣區城市成交均價各有下跌，灣區內的城市成交均價跌幅約3%至21%，其中港人熱門置業城市中山錄得18%下跌，這亦令置業成本下降，吸引力大增。

此外，全面復常通關釋放需求，人民幣匯率上升，而且國企拿地佔比增加，加上土地拍賣減少，影響未來供需，料大灣區樓價將會逐漸回穩。隨着內地恢復對外通關，港車經港珠澳大橋北上計劃，香港高鐵站、港珠澳大橋重開，無縫連接大灣區，這亦為大灣區樓價帶來利好。

### 中原大灣區指數重返3年前水平

2022年12月的中原大灣區指數報114.52，

較上月跌2.46%，連跌兩月，返至2019年12月水平。12指數中7指數於12月份創今年新低，包括大灣區指數、香港、廣州、深圳、東莞、惠州及江門指數。12月份共錄得8指數下跌，幅度由0.14%至5.67%，錄升幅的指數有4個，升幅由0.28%至11.41%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，12月份內地疫情擴散，多個城市遭圍封抗疫，導致成交量萎縮，樓價向下，於12月底中央放寬防疫措施及出境限制，惟有關有利因素未能即時於樓市中反映。香港指數12月報101.34，按月下跌5.67%，創有紀錄以來單月最大跌幅，指數返至2018年3月水平，香港指數全年跌8.3%。陳永傑指，過去的2022年，大灣區都受到新冠疫情困擾，再加上地緣政治緊張，令整個大灣區樓價受壓，但相信最壞時刻已過去，隨着內地開關，及多個城市推出樓市救市措施，相信首季大灣區樓市將從谷底反彈。



◆港澳客戶料將共舉重臨內地市場。

## 港人北上置業注意乜？

- 交通/配套**  
準買家宜實地參觀樓盤。  
**注意!** 樓盤交通及配套，直接影響升值潛力，及租賃/買賣承接力。
- 發展商**  
了解發展商狀況，選擇有信譽的發展商。  
**注意!** 降低爛尾風險。
- 現樓優先**  
優先選購現樓方式發售的新盤。  
**注意!** 降低爛尾風險。
- 物業用途**  
自住港人建議購買住宅(商品房)。  
**注意!** 商品房與香港住宅相似，業主可享長達70年產權外，更可將戶籍遷入物業所處地區，讓家人可享在地的公民權益和保障。內地的所謂公寓和SOHO，屬於商業樓宇，限制較多，不能遷入戶籍，並不適合一般家庭居住。
- 按揭**  
宜向銀行諮詢，能否就心水物業買賣提供按揭。  
**注意!** 內地按揭成數、利率、資金調度等方面與本港大不同。
- 人民幣匯價**  
如果是買樓放租，初期租金回報有機會因匯價波動而抵消。  
**注意!** 大灣區物業租金回報率一般約1厘左右。
- 代理公司**  
宜找專業持牌代理協助置業。  
**注意!** 部分代理甚至提供跟進協助收樓、申請水電燃氣等一條龍服務。
- 房住不炒**  
勿以「短炒」心態置業。  
**注意!** 「房住不炒」是國家長期堅持的政策定位。

整理：記者 黎梓田