

橫琴方案添發展動力



▲港珠澳大橋通車，以及惠港政策陸續出台，令更多港人願意移居珠海。

國務院日前印發的《橫琴方案》與《前海方案》擴闊港澳發展空間，亦提供更多創業、就業，以及營商等機遇。本刊今期主要介紹前者對珠海樓市帶來的利好。分析認為，橫琴合作區將為港澳居民提供宜居宜業的低成本生活空間。隨着橫琴合作區配套逐漸完善，料會帶來輻射效應，帶動整個珠海西岸地區加快发展，住房需求亦勢必會增加。

記者帥誠、方俊明

目前，珠海全市下轄香洲、斗門、金灣3個行政區，設有橫琴新區、高新區主園區、保稅區、萬山區和高欄港區5個經濟功能區。

根據珠海中原研究中心數據顯示，上半年珠海全市樓市均價為每平米2.47萬元，同比漲3.11%；環比去年下半年升4.31%。成交方面，上半年住宅成交約2.39萬宗，同比大幅增長97.49%，環比基本持平。

珠海市房地產經紀人行業協會有關負責人表示，《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》實施，對橫琴發展釋放多重正面訊號，對於其樓市中長期來說也是利好。數據顯示，橫琴作為商務區，規劃宅地僅佔總用地不足8%，純住宅項目更屈指可數。

通關後樓市料創小高峰

此外，《橫琴方案》還提到支持澳門輕軌延伸至合作區連通珠海城軌網，並推進廣州至珠海（澳門）高鐵、南沙至珠海（中山）城際鐵路等項目規劃建設。上述負責人相信可吸引灣區其他城市的居民到橫琴，甚至是珠海其他片區置業和工作生活。

事實上，早在上世紀八十年代，珠海「漁女」

雕像和毗鄰海岸線的情侶路就給不少港澳遊客留下了美麗的印象。臨海優美的環境，旅遊文創資源豐富，來往香港便捷的交通，加上樓價遠低於灣區一線內地城市，珠海已成為港人灣區置業的熱門選擇。安居客置業顧問許勇直言：「明年上半年若香港如期恢復通關，港人在珠海置業或許將迎來一個小高峰。」

市場人士表示，珠海樓價遠低於香港，不少樓盤價格甚至只有後者的十分之一；同時港珠澳大橋在2018年底通車後，港珠兩地車程縮減到40分鐘左右；再加上惠港政策陸續出台，港人在珠海由「遊客」變身「住戶」的意願愈來愈強烈。

許勇分析稱，從區域成交情況上看，得益於交通配套兌現、供應量大、均價低等關鍵原因，珠海西區依舊是住宅成交的熱門區域，而位於香洲區的唐家和南灣，以及橫琴新區同樣作為置業熱門板塊，今年6月網簽套數均突破2000套。他預計，今年珠海樓價總體趨勢將繼續穩定增長，「暴漲」可能性不大，另外隨着疫情防控常態化，市場信心復甦，買樓者心態平穩，珠海樓市回暖成為必然。

樓 價	16640元人民幣/平米
經濟實力	2020年GDP： 434.01億元人民幣↑2.7%
常住人口	60.89萬人
土地面積	613.88平方公里

樓 價	22900元人民幣/平米
經濟實力	2020年GDP： 352.58億元人民幣↑2.7%
常住人口	14.49萬人
土地面積	298.43平方公里

港人在珠海買樓注意事項

- ① 港澳人士須提供港澳通行證和身份證，以及在買樓地區無房證明，在境內無其他住房的書面承諾、家庭成員表
- ② 目前港澳人士在珠海限購兩套房（珠海大橋以東限購一套，珠海大橋以西限購兩套，但全市不能超過兩套），且不限一手和二手；暫不需提供納稅證明和社保證明
- ③ 銀行貸款方面，現在港澳人士在珠海買樓與當地人買樓的政策一樣，不需暫住證明，珠海大橋以東和珠海大橋以西都可以各申請一套房子的按揭貸款，或者是珠海大橋以西可以申請兩套房子的按揭
- ④ 若港人持有其他國家護照，適用購房政策將以外籍人士買樓政策為準，即珠海全市限購1套