

買家宜預留時間

李海文點評珠海各區樓市

香洲區

香洲區屬珠海的傳統市中心，由於屬於舊區，所以政府部門齊全，而且銀行、醫院、知名學校等配套齊全。

唐家灣

唐家灣位處珠海高新經濟區，擁有大學城、遊艇碼頭、沙灘等設施，可以遠眺香港大嶼山及港珠澳大橋，屬珠海的新開發中產區，因此配套、規劃均較好。而且區內新樓較多，居住人群質素也較高，可以考慮購入一些海景單位自用。

吉大

吉大屬市中心區，配套最為齊全。不過，也因為如此，所以新樓不多，以二手市場為主。

前山

前山屬舊區，雖然同樣配套齊全，但人口較為密集，樓宇也較舊，需要舊區重建，不過樓價低水，租金收益較高，也吸引不少投資者尋寶。

拱北

拱北也是舊區，新樓不多，而且價錢貴，樓齡高，較難找到靚貨投資。

橫琴

作為新經濟特區，橫琴住宅比例不多，僅8%，「物以罕為貴」，確實值得投資，但橫琴樓價已經炒高不少，投資須小心。



▲一些珠海發展商在港賣樓時，可以安排買家通過視頻簽署買賣合約。

金灣

金灣屬於新開發區，是珠海近年致力開發的地區，有很多大型發展項目，配套設施逐漸完善，而且鄰近珠海金灣機場，甚具發展潛力。不過由於平均樓價已經升至每平米2.7萬元人民幣以上，若高追須審慎。

斗門

斗門區甚大，內中最看好白蕉新城區，區內不乏每平米2萬元人民幣以下的「筍盤」，而且由於是舊發展區，配套較金灣完善，未來還會有香海大橋直通珠海香洲區，也有高速公路連接廣州、中山，交通方便，目前價錢落後大市，可以考慮追落後。

港銀做按揭 息低有保障

港人買內地樓，若要承做按揭，最「簡單」莫過於在內地銀行做，不過利率可能高一些，在香港銀行做按揭，利率則較低，且對買家最有保障，只是並非每家銀行都願意做。

①內地銀行

直接在當地銀行做按揭，利率較高，達5厘至6厘，不過不用考慮太多程序問題，只要符合資格申請，獲批後，銀行放款等流程，基本上是自行與發展商處理，對買家來說較為省事。不過疫情期間港人難往內地，較難申請。

②香港銀行

只要個人信貸紀錄符合要求即可，對港人來說最有保障，而且利率僅約3厘多，利率最低，加上所有事務可在香港處理，對港人來說是最為方便。不過並非很多香港銀行可以做內地住宅按揭，只有個別發展商與個別本港銀行合作，選擇不多。

③澳門銀行

不少港人購買珠海物業，會選擇在澳門銀行做按揭，但疫情期間，需要澳門銀行寄按揭合同至香港，港人買家簽妥後再寄回澳門，銀行為免麻煩大多不願大費周章，所以可說此路不通。

④香港、內地雙戶口

有港人在一些內地及香港均有分行的銀行開設兩地戶口，再將資金從香港的港元戶口匯至內地的人民幣戶口結匯，但根據規定，此類銀行匯款理論上不能買樓、購買金融產品、投資等，結果仍是不能申請按揭。