

「橫琴樓價在近10年間，大概經歷了三個階段，首先是2009年的均價約5000元（人民幣，下同），2015年漲到3萬至3.5萬元左右，今年上半年進一步升至約5萬元。」珠海市房地產經紀行業協會有關負責人告訴記者。業內人士稱，由於橫琴近年沒有住宅土地拍賣，上市的新樓盤很少，今年以來二手樓交易量上漲。橫琴住宅資源稀缺，加上琴澳一體化發展規劃，樓價料穩中上升。

記者方俊明

上述有關負責人又認為：「橫琴新區開發10多年來，樓價快速上行，特別是2014年至2015年出現躍升，近幾年保持相對穩健。」橫琴除了作為珠海經濟特區的一部分，還集國家級新區、自由貿易片區、粵港深度合作示範區於一身。隨着港珠澳大橋通車，橫琴成為全國唯一路橋連接港澳自貿片區。

「樓價不到澳門一半」、「首付按揭享受澳門的低利率」、「幾分鐘步行通關」等，都是促使澳門居民湧入橫琴買樓的因素。自毗鄰橫琴口岸的住宅項目華融·琴海灣開始，大多數樓盤都會優先在澳門舉行新品發布。據不完全統計，以往多年間，在橫琴樓市中，來自澳門和香港的買家佔比六成左右，部分樓盤佔比更超七成。

樓價低水 港澳買家爭入市

據了解，在2014年前後，橫琴率先吸引華融置業、中海地產、K2地產，以及當地房企華發股份入駐，當時樓面地價每平米已接近2萬元，為全珠海市最高地價，甚至直逼珠海市臨河豪宅的銷售價格。而在這4個項目中，70%買家都是來自澳門。

樓價相對較低是眾多港澳買家選擇橫琴的其中一個重要因素。與港澳地區動輒每平米十餘萬元的樓價相比，橫琴目前樓價每平米僅4萬至5萬元左右就顯得便宜。而且，澳門居民還可以在澳門銀行按揭，可享受比內地較低的利率。據珠海市房地產經紀行業協會有關負責人分析，從置業動機分析，澳門客戶自住需求明顯，他們在購樓過程中，較關注橫琴通關政策及項目與澳門的距離；而香港及珠三角客戶則更多關注橫琴的政策及投資升值潛力。

港人張先生除了購入2房2廳約69平米的住宅外，還在橫琴口岸片區投資了約38平米的單身公寓，出租給澳門大學橫琴校區學生。他表示，目前樓價已較購入時升了約40%，由於橫琴住宅資源稀缺，加上粵深度合作區建設、粵澳跨境出行和民生融合日趨便捷，所以看好橫琴發展。

名校進駐 刺激成交趨增

截至目前，橫琴已引進澳資企業2418家，投資總額193.08億美元。雖然有業內人士認為，橫琴樓市前幾年飆升得太厲害，存在虛高現象，但也有專家預計，未來橫琴樓價將保持穩健趨勢。珠海Q房網房產經紀人劉春苗就指出，橫琴近年沒有住宅土地拍賣，上市的新樓盤很少。

在住宅資源稀缺下，國家在橫琴推進粵澳深度合作區建設，將繼續利好橫琴樓市。「容閱學校、哈羅禮德學校等名校相繼在橫琴開課，好多內地買家是為了孩子上學而選買橫琴二手樓。」她稱，今年以來橫琴主要在做二手樓，二手樓交易量持續上漲。

經濟迎來新動力 橫琴樓市穩中有升



▲橫琴近年發展迅速，吸引港澳客前來置業。

玖龍璽近口岸 住客半小時返港

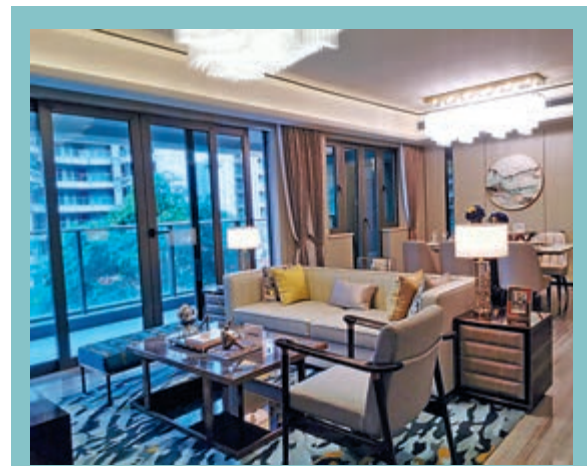
2013年下半年開盤的琴海灣項目，目前包括高層板樓、別墅等均已經告罄。珠海中原地產工作人員表示，當時銷售均價約為每平米2.5萬元（人民幣，下同），到2014年底推出的房源銷售已升至每平米4.2萬元，同樣受到澳門居民歡迎。他續稱，隨着港珠澳大橋於2018年建成通車，橫琴可直通香港，而且橫琴的各種配套已日趨完善，因此香港買家比例也上升。據悉，該盤的二手樓均價已升至每平米5.2萬元，別墅均價更高。

「毗鄰橫琴口岸的龍光玖龍璽項目，去年售價平均在5.1萬至5.5萬元左右，瞄準港澳居民為主要客戶。而該項目在去年上半年已售出的單位中，港澳買家約佔四成。」珠海Q房網房產經紀人劉春苗受訪說，該樓盤因為5分鐘內便可到橫琴口岸通往澳門，而且樓盤負二層的停車庫可直通口岸，廣珠城軌延長線珠海站至機場站也在樓盤小區旁邊設站；而通過港珠澳大橋連接線，這裏最快可30分鐘到香港。「這對於港澳客戶投資還是自住都比較有吸引力。」

龍光玖龍璽今年底收樓，項目新樓基本已售完，據中介估計項目的二手樓價介乎每平米5.2萬

至5.7萬元。

此外，橫琴新區首個港澳企業項目信德口岸商務中心近日實現「交樓即發證」。首批港澳業主當天收樓和領證。澳門業主陳女士說：「收樓的同時就能拿到不動產權證，非常簡便。」據統計，該項目的港澳業主佔比近60%。



▲龍光玖龍璽樣板房大廳。