

羅顯桂點評大灣區各市樓市

- 深圳** ●大灣區發展龍頭，加上前海自貿區、後海CBD發展概念，投資首選
- 中山** ●樓價低水，只是深圳五分之一，憧憬深中通道落成後樓價可以追落後
- 惠州** ●大深圳概念，在深圳無地發展下，要向外發展，惠州料受惠
- 東莞** ●同樣受惠於大深圳概念，未來樓價料追隨深圳上升
- 珠海** ●橫琴樓價已甚高，若港珠澳大橋可帶動人口上升，樓價有望向上
- 廣州** ●天河、黃埔等市中心區域及地鐵沿線較值得投資
- 佛山** ●各區分布較不平衡，選擇地鐵上蓋、周邊物業會較佳
- 江門** ●距離大灣區中心較遠，較少港人投資，潛力有限
- 肇慶** ●在大灣區發展中沒有太大優勢



▲惠州未來樓價有望跟隨深圳逐漸攀升

買大灣區物業注意事項

- 國家政策不鼓勵炒樓，「房子是用來住的，不是用來炒的」，購買以自住為佳
- 留意各城、各區有不同限購政策，發展商肯賣，不代表港人可買
- 不少城市需要繳交社保才可買住宅樓，港人較難取得
- 全國住宅限貸一套，第二套房不能貸款
- 了解項目土地使用限制，以免買錯商業單位不能居住
- 申請居住證是否可以買樓仍有待各地房管局落實，目前未見政策有更改
- 商用樓出售時須繳納土地增值稅，留意各地徵收辦法
- 商用樓貸款利率約為基準利率1.1倍或更高，且只能貸款一半

港人灣區置業投資大不易

高鐵香港段通車後、港珠澳大橋也有望今年內通車，正正配合了粵港澳大灣區的發展，加上香港物業價格水漲船高，而珠三角樓價連年上升，造就香港投資者近年對珠三角物業趨之若鶩，希望在珠三角樓市升浪中搭上順風車。不過有機就有危，大灣區投資的風險也要了解清楚，投資才能無往而不利。



悠閒理財

大公報記者 趙建強

內地樓市近年非常熾熱，也迫使各地方政府出手打壓樓價，絕大部分城市出招都遠較香港「辣招」為勁。中原地产中國及海外物業項目部高級資深項目總監羅顯桂指出，大部分內地城市都有利用行政手段限制買樓需求，如北京、上海、廣州、深圳、成都、重慶，以至購房熱點如三亞等，都有針對當地居民的限購政策，並限制家庭成員擁有物業的數量，而境外人士更要在當地有工作，有交稅（社保）才可以購買物業。

繳交社保多年才准買樓

「大灣區幾乎除肇慶外，都有限購政策」，羅顯桂稱，除深圳可以不需要工作證明、社保購一間住宅物業外，大部分城市都需要繳交多年的社保才可以買住宅樓，「一般香港人揸住回鄉證係無得買」，更甚的是，深圳、廣州更限制港人連商用語樓都不能以購買，「其實香港人要喺大灣區買樓，唔係無選擇，但好多物業都輪唔到香港人買」，他

羅顯桂指出，大部分內地城市都有利用行政手段限制買樓需求



笑說。

至於近期出台的居住證，是否放寬了港人買樓資格？羅顯桂對此表示懷疑，「好多發展商、業界都以此作招徠，稱香港800萬、澳門100萬、加上台灣2000萬人口都可以喺內地買樓，會推高樓價」。但事實上，政策8月出台，9月1日實施，而各地房管局至今仍未有相關政策出台，「有發展商想來港推盤，但最少東莞、中山房管局都聲稱，未有針對居住證的新政策」，羅顯桂強調，目前限購其實「無破解」。

投資商用物業轉手稅高

他更指出，根據目前規定，香港人必須在內地居住一段時間及提供證明，才可以申

請居住證，與過去的居留證明相似。因此，居住證並非如部分人士所想那樣容易申請，至於未來會否因為申請者增加，而更改部分買樓政策則拭目以待。不過羅顯桂亦笑說，中央已經定調「房子是用來住的，不是用來炒的」，購買住宅自用尚可，北上投資則要小心考慮。

因此，一般來說，港人在大灣區其實只能購買商用物業，只是住宅物業土地年期一般達70年，而商業土地則僅約40年或50年。商用物業貸款一般只能貸一半，而且貸款利率高達基準利率1.1倍，即約7%以上，加上轉手時需要計算土地增值稅，稅率最高可達40%以上。因此，羅顯桂強調，投資商用物業需要非常小心，以免得不償失。



中央已經定調「房子是用來住的，不是用來炒的」，購買住宅自用尚可，北上投資則要小心考慮

市中心樞紐地段機遇最大

撇除限購問題，大灣區確實機遇處處，「廣深港高鐵通車，港珠澳大橋、深中通道相繼落成，這些交通基建將徹底打通大灣區內的命脈，未來區內往來將更為方便」。羅顯桂認為，隨着人流、物流更加方便，做生意將有更多機會，看好大灣區的「9+2城市共融」，將帶動區內物業價格上升。

深圳發展最是看好

展望未來，羅顯桂最看好深圳發展，「深圳屬於大灣區中心，加上前海、後海發展，推動商貿投資，料未來除了本地投資，其他大規模商業投資都會特別多」，而且以深圳目前的經濟實力，相信足以推動區內發展。

他又看好位於深圳機場附近，號稱全球最大的新會展中心，相信落成後可提升深圳的國際地位，這些都將帶動深圳人口收入增長。

其他區域方面，中山亦可以看高一線。羅顯桂指出，目前中山最優質的住宅項目，樓價亦不過每平米兩萬元（人民幣，下同），而深圳一般住宅單位，樓價已經超過十萬元，中山樓價只是深圳的五分之一。因此，他憧憬深中通道開通後，可以推高中山樓價，拉近深圳與中山兩地的樓價距離。

其他城市方面，羅顯桂認為，惠州、東莞可以受惠於大深圳概念，「深圳已經無地，未來發展一定要向外發展」，因此相信惠州、東莞未來樓價可跟隨深圳逐漸攀升。

惠州東莞樓價料升

港珠澳大橋料可於今年內通車，有望帶旺珠海旅遊，「以後去珠海可以坐車，準時啲、又平過坐船，甚至珠海、中山旅行團都可能減價，有望帶旺商業活動」，不過羅顯桂說，目前珠海橫琴樓價已經高達每平米4至5萬元，其實沒有太大上升空間，需要觀望大橋是否可以帶來大量人口，若人口大幅上升，樓價才有望走高。

廣州方面，羅顯桂認為，天河、黃埔等市中心區域及地鐵沿線較值得投資，而佛山則由於各區分布較不平衡，只能選擇一些地鐵上蓋、周邊物業，其中能夠到達廣州的地鐵線路則更佳，其他偏遠地區則要小心。至於江門、肇慶，羅顯桂認為距離大灣區中心太遠，一直以來都較少港人投資，而且在未來發展中亦相信沒有太大優勢。

總體而言，羅顯桂建議，大灣區投資應選擇市中心，其中交通、鐵路樞紐，如高鐵站，碼頭附近都是較佳選擇。



大灣區投資應選擇市中心，交通、鐵路樞紐附近是較佳選擇

內地買樓陷阱你要知

目前內地買樓，限購可謂是最大問題。不僅香港人，不少本地人想多買一間都非常困難，深圳可謂少數容許港人在沒有工作證明、社保下購買一個住宅單位的內地大城市，中山則有部分二手樓可容許港人購買，而東莞、廣州、佛山、珠海，港人要買住宅單位，卻非常困難。

羅顯桂提醒，內地各市，甚至各區都有不同的限購政策，例如廣州黃埔區限購比較嚴謹，要社保、居住需要證明等，但南沙區則只需要有廣州註冊公司提供的在職證明，不需要社保，「區區都唔同」。因此，千萬不要以為發展商肯賣，就代表港人可買。深圳買樓亦要簽聲明書，確認是買家在「境內的唯一住宅」，因此「睇樓、落訂前，一定要問清楚、睇清楚，否則可能登記唔到」。

而由於銀行住宅貸款已經納入全國系統，因此買家及配偶是否在內地有其他借貸買樓，銀行都可以輕易查到，原則上，「全國

只能限貸一套」。羅顯桂稱，不要以為商業樓就沒有相關規定，雖然商業樓沒有限貸，但大灣區內的深圳、廣州，已經限制香港人不可以買商業樓，「商舖、寫字樓、公寓都唔可以」。



▲內地各市，甚至各區都有不同的限購政策

至於可以買商業樓的東莞、佛山、中山、珠海等地，「又唔一定可以貸款」，羅顯桂強調，一定要留意銀行及當地房管局政策，例如不少城市通常都只能買現樓才可以貸款，這些都要注意。

由於限購問題，不少買家會購買屬商業產權的「公寓」自住，但要小心土地用途。羅顯桂指出，有不良代理及發展商，故意將土地用途模糊化，甚至誤導客戶，結果買家購買的物業根本不能居住，一些公寓又不設廁所，其實亦無法居住。因此，羅顯桂建議，買家一定要向發展商索取買賣合同查看，了解清楚土地性質、使用年期等，以免被騙。

而且，相對住宅70年產權，商業用地產權一般只有40至50年產權，投資者長期持有一段時間後，需面臨土地年期減少，加上商業用地的土地增值稅問題，轉手可能會遇到困難。

影響長期投資表現的因素（一）



退休理財多面睇

林昶恆（Alvin）

心理因素不單影響你每個投資理財決定，更會直接影響理財計劃的長期表現，而其中最常出現的問題是過度自信。一般投資者在市場向好時通常都會自信心「爆棚」，而心態影響行為，接着便發生很多事後檢討時，覺得不應該會出現的問題，而頻繁的買賣交易，便是其中一種錯誤投資行為，尤其是股票投資者。

很多時候，股票投資者在大大好形勢曾經獲利，所以更堅定相信自己的看法，由

於極度主觀，所以對一些市場資訊的分析和篩選，出現了很大偏差，就算身邊有親朋好友或其他專家提點，亦完全聽不入耳。在這種情況下投資組合必定偏向較高風險，和分散度亦會較低，當市場出現逆轉，便走避不及。今年初很多人相信一隻股票的價格會挑戰500元大關，所以在400多元以上仍然積極買入，在股價反覆向下時，再持續「溝貨」，但今天股價只是險守300元，還再買嗎？

處分效果

有不少有超過10年投資經驗的人士，手上持有已久的股票或基金，都並非獲

利的投資，反而是正面對很大的虧損，而他們不打算沽出的主要原因，是不希望面對當初購買的決策錯誤，而出現後悔的痛苦，這種現象稱為處分效果。

今天的景況不是突然出現，通常是因為過去投資項目有利可圖時便賣掉，而未能賺錢的繼續持有，期望將來能夠收復失地，當這種行為長時間持續，投資者持有的資產便只是些「食之無味，棄之可惜」的投資。

我們買進投資時，只有一個想法，便是期望能賺錢，愈多愈好，但結果未必符合樂觀預期，面對虧損時又不認真面對和檢討，最後資產價格再進一步向下調整，

只好期望更長遠的將來有機會翻身，當然這都是自欺欺人的心態，根本心底裏明白己是有等於無。所以長線投資的表現，是否有眼光而買入優質資產未必是唯一及最重要因素，反而買進之後如何管理，有更大及深遠的影響。

情緒資本

假設在過去一段長時間，你都投資在一些股票或基金，但表現一般，現有人向你建議作出轉換，你會如何處理呢？如果你堅持持有原有的投資項目而不做任何改變，但別人的建議投資表現較好，你會感到後悔，這種稱為「不作為的後悔」，就

是沒有採取行動而錯失機會的後悔。

相反如果你聽從建議而轉到新的投資項目，但反而舊有的投資項目卻表現更佳，你亦會後悔！這種因採取行動所造成的後悔，稱為「作為的後悔」。這兩種後悔感覺有沒有分別呢？

「作為的後悔」的感覺較為強烈，因為你對原來的投資已投入了很多「情緒之本」，已長時間持有，當持有的時間愈久，就算表現不濟，可能愈難決定是否要賣出，因此亦有人提過不要和股票談戀愛，正是和這個人心理因素有關。

（作者為獨立理財教練，著有多本個人理財書籍）