

# 大灣區買樓 糖衣陷阱要認清

## 專家：便宜莫貪 保證回報「只係夢一場」



### 大灣區投資好處

- 香港樓價太貴，不少港人為買樓已經耗盡畢生心血
- 香港居住成本、生活成本高，讓年輕人放棄創業夢想
- 即使購買同樣大小的物業，港人在大灣區置業後仍可餘錢創業及生活
- 大灣區發展如火如荼，給予好多機會年輕人創業
- 大灣區很多政策支持，減低創業成本
- 大灣區面對全國，市場非常大

大公報製表

### 李海文投資心得

- 投資位置最重要，不要為買而買
- 便宜莫貪，有着數通常有問題
- 買樓要買城市都市圈，要買城市未來
- 深圳、廣州升值空間雖然不高，但比較穩定，可以保本
- 投資要看人口，人口多不一定GDP高，但無人口一定無GDP
- 區內有大型購物商場，有知名外國品牌進駐會更佳
- 不要用港人思維去全世界投資
- 要了解當地生活習慣和需求
- 盡量用足槓桿去買樓，以減少出事時的損失，拿到不動產權證書才 Full Pay

近年大灣區發展迅速，不少港人看好投資機會前往尋寶，賺取內地的「第一桶金」。但有機也有危，不少包着糖衣的投資陷阱在等待不小心的投資者中伏，如何避免上當其實說來也不難，內地投資專家教你便宜莫貪，緊記「邊有咁大隻蛤蜊隨街跳」，通常都可以避免很多無謂損失。

### 投資人語

大公報記者 麥雲迪

說到最常見的糖衣陷阱，就莫過於「保證投資回報」，不少投資者看到「回報保證」就會放低戒心，「好多樓盤都有售後返租條款，就係睇中消費者貪心的弱點，因為對普通投資者來講，保證五年、十年回報，而且回報率可以去到六厘至十厘，的確係好誘人的蛋糕」。但正順好房副總裁李海文笑說，這種跑贏CPI居民消費指數，而且回報可以抵銀行供款，買入幾年後又可以賺升值的傳說，「通常都係夢想」。

### 投資車位隨時租唔出

李海文又指，一些無良代理看準港人喜愛穩定回報的心態，在香港推廣大灣區車位，價錢只是十多二十萬元（人民幣，下同），保證可以每個月500元租出。但事實上，這些車位可能市值只是幾萬元，市值租金僅300元，除了買入價高過市價外，租金保證期一過，可能連出租都有困難，「好似香港某商場割鋪一樣，話保證回報一萬蚊，結果三年保證期後，5000蚊都租唔出」。

另一個投資者容易犯的錯誤，就是按自己的喜好選擇投資產品，「你買來自己住無問題，但買來投資就要考慮點樣轉手」，所以李海文稱不少港人喜愛買大灣區高鐵站附近項目，貪往來方便，「但係你一年去幾次？四次好唔好？有無認過當地人根本唔鍾意高鐵站附近？你究竟係希望投資升值定係自己方便？」

李海文以香港為例，「就算全港都無地鐵，你會買尖沙咀定係大埔做投資？」因此，他強調，投資一定要購買當地人喜歡的市中心項目，而非「旺丁不旺財」的高鐵站附近，尤其唔好買「我鍾意」，「除非你認住自住」。李海文又稱，近內地很多文旅項目推出，由於供應非常多，所以購入投資就要千萬小心，因為「可能永遠賣唔出」。

### 查清地產代理往績

另一個要非常注意的是，投資者要跟隨一些持牌地產代理買樓，「好多人係香港賣大灣區樓，但連香港商業登記都無，出事後香港根本無人可以負責，而員工都係內地人，可以一走了之。」更甚的是，如港珠澳大橋等關口，很多為樓盤拉客的人，「卡片無地址，電話都只有手提電話，甚至問公司內地都無註冊」，李海文稱此類人「珠海呢完去惠州呢」，投資者千萬要小心。

最後，李海文指出，投資者一定要小心選擇地產公司，看看過往有沒有「出事」記錄，另外要緊記「凡事給予着數的都有啲問題」，笑說「做乜無端端要畀着數你」？簡單一句仍是便宜莫貪。

### 買樓前注意事項

- 多了解銀行按揭、稅項知識，利率多少？是否可在香港做按揭
- 選擇較大型、信譽良好的發展商，以防發展商走佬
- 房產證已改為不動產權證書，交易時一定要取得不動產權證書
- 樓市因城施策，要注意港人是否擁有購買資格
- 除限購外，內地還有限售、限貸等政策，提早贖回的罰息期也要注意
- 了解各類物業的流通性，是否有二手市場，以免不能離場
- 「房子是拿來住的」，所以一定要買當地人會住的樓



▲正順好房副總裁李海文

大公報攝



### 李海文看好：珠海、肇慶

**肇慶：**買樓一定要買市中心，即端洲區，及高要、鼎湖區近端洲的區域，樓價僅約一萬元每平米，未來具升值潛力。另一優勢是道路乾淨、規劃好，港人容易適應及生活。

**珠海：**擁深水港的「親女」城市，港珠澳大橋帶動旅遊、物流業。政府近期允許住宅買家在港簽文件，寄回珠海做買賣，投資更方便。

### 小資料一

#### 珠海免贖樓可直接沽

珠海近期改變二手交易流程，由以往賣家轉售在銀行抵押中的珠海物業時，必須先還清銀行房貸，才能進行二手交易過戶，改為可以讓賣家和買家在銀行一站式將贖樓、二手房交易、按揭貸款等業務全部辦理完畢，買賣程序從過去一個月以上減為一日內已經可以完成，港人投資珠海樓將更為方便。

### 小資料二

#### 肇慶限貸你要知

目前肇慶對港人雖然沒有限購，但卻有限貸，港人可能無法貸款，李海文舉例，如果買家曾在珠海購買物業，並且在珠海曾承造按揭，該買家就不可以再於肇慶辦按揭貸款。但是反過來，買家先在肇慶買樓做按揭，再到珠海買樓，則仍然可以做按揭，這些微妙差距可能影響投資決定，要注意。

## 投資口訣 位置首要

### 入門攻略

講到投資，投資入門攻略都會教你「位置、位置、位置」，但李海文稱，仍然有很多港人不懂得此一「心法口訣」。「好多人為買而買，貪平買郊區外圍」，結果錯過樓市升浪。他以香港為例，「如果天水圍都爆升，市區係咪會爆得更勁？」所以投資最重要買市區，及下家容易接貨的區域。

### 商業項目非地標不選

過去由於限購關係，不少港人因不能買住宅而改買商業公寓，李海文認為，如果是初學者，或對大灣區不太了解，不建議購買商業公寓，如果該市限購，可以去其他不限購的城市買樓。而投資商業項目則要考慮很多因素，除非真的是當地地標項目，否則值得投資的並不多。

如果真的要購買，李海文稱要緊記購買「一線城市一線位置」。若預算有限，則可考慮「二線城市二線區域的一線位置」，例如買深水埗，要記得買黃金商場周邊，至於為了貪平去投資「三線城市三線區域三線位置」，李海文建議「不如唔好投資」。

投資公寓的地點，李海文稱最好鄰近地鐵，附近有大型商業圈、購物中心、商業街、大型商場等會更好，另外可以觀察商場的商戶，如果有知名酒樓、餐廳、國際品牌商戶，配套包括溜冰場、電影院、兒童樂園、圖書館等，若有五星級酒店就更佳，可以保證區內人流的消費能力。

還有一些較被投資者忽略的地方，李海文稱項目外觀如果較好看，會使項目更具吸引力，就算租金高些都會吸引商戶租用。商業公寓就最好具備酒店式豪華大堂，而進駐的商戶優質，擁有甲級寫字樓配套也可以帶來光環。此外，如果發展商較有經驗，會懂得將項目商場、住宅、寫字樓、公寓的電梯分開，管理上會更佳，而項目發展商自持比率、物業管理公司管理質素，都是值得考慮的因素。

## 肇慶珠海宜居 退休之選

### 成本較低

相對本港樓價已經升至全球最高，李海文認為大灣區仍有很多發展機會。「近年國家高速發展，大灣區更是國家發展的重中之重」。他指出，目前大灣區GDP已超過10萬億元，超越三藩市灣區，並接近另外兩個灣區，而長住人口7000萬，為四大灣區之首，加上目前仍加速發展，需要大量人手，將帶來更多商機、機會。

李海文相信，大灣區就像過去的深圳一樣，繼續高速發展，相信是百年難得一遇的時代機遇，希望香港年輕人不要錯過參與大灣區建設的機遇。

對於投資大灣區，李海文認為好處不僅賺升值，因為香港樓價之高，已經磨滅很多香港青年的創業夢，人人都將買樓放在人生首位，但是如果將同樣資金投資於大灣區，除了可以買較香港更大的居住空間外，更可以有閒錢投資創業。

區內的肇慶、珠海等都屬於宜居城市，李海文相信以較低的居住成本，較大的生活空間，加上大灣區正致力發展交通基建，未來可輕鬆穿梭往來，實現全國旅遊，「享受真正的退休生活」，呼籲港人不一定要去泰國、台灣退休，「其實可以考慮大灣區退休」。

## 優化北上置業 倡港設不動產登記中心

### 建言獻策

早前港府與廣東省政府簽署框架協議，其中提到希望優化港人在粵購房措施。李海文期望可簡化港人在內地買樓程序，及便利港人在內地生活。他特別指出，近年匯款渠道並不暢通，每日額度僅數千元，不足以應付買樓開支。而今年因為疫情關係，港人無法親身前往內地處理錢銀交割，

有客戶只能請求內地親戚朋友幫忙入數，然後在香港還款給朋友的香港戶口，希望內地政府可以放寬有關限制。

目前很多購房、做按揭程序需要買家親身前往處理，李海文認為平時尚可，但近期疫情關係，「去又14日，返來又14日（隔離）」，除非個買家無工做」。他建議，內地可以盡快落實港設立不動產登記中心，則

港人可以不用頻繁往返內地處理有關手續。李海文又指出，目前港人憑回鄉卡在內地生活有諸多不便，如很多民生服務，使用回鄉卡均不獲受理，簡單如購買高鐵車票，開設銀行卡，購買社保，甚至看醫生等都有區別待遇，若港人可透過居住證辦理會方便很多，才真正吸引港人北上置業及生活。