

深圳2024年9月底落實中央提振樓市新政，房地產市場隨即反彈，去年深圳新房和二手房成交逾9萬個單位，按年大增超過四成。當中，福田口岸附近的新盤，港人客戶佔比達三成。其他地區如龍崗、坪山和龍華，只要是地鐵方便達到的地方，不少新盤均吸引港人購買。

深圳於去年9月底將首套房首付降至15%，取消非核心區戶籍和社保限制，因而吸引大量外地居民前來深圳購房，除了香港，還有上海、東莞等地的居民前來購買，用於居住或投資。

深圳去年物業成交增44%

據地產中介樂有家發布最新報告顯示，去年深圳樓市全年成交，其中一手預售網簽37,972伙，二手網簽54,487伙，共計92,459伙，同比上漲44%，價格亦「止跌回穩」。

此外，中原地產皇御苑店長夏志高表示，最近，外地客戶通過該行成交4個單位。當中，福建廈門客戶前來深圳羅湖購買京基華樾98平方米的3房戶，總價682萬元(人民幣，下同)。湖北客戶購入羅湖凌雲華府1個120平方米單位，總價約1,050萬元。

從事教育工作的劉先生表示，自己接近退休，便在深圳寶安沙井招商雍境購買一套兩房，涉及金額逾300萬元，計劃將來帶孫女在深圳讀書。幾年前就在觀望，因為房價一直下跌不敢出手，如今房價較以前高峰期便宜數成，便趁機購買。

福田口岸兩個新盤—承翰灣尚國際和加福華爾登府邸，購房客戶當中港人佔比不少。承翰灣尚國際位於水圍村，其售樓員表示，該項目包括大戶型庭園和小戶型駿璽，其中駿璽兩房戶型包括81平方米、82平方米和85平方米，備案價8萬元左右，毛坯交付，打折後每平方米7萬多元，大部分總價逾600萬元。當中，香港人購買小型戶為主，客戶佔比超過兩成。

深放寬買樓限制 港人北上置業增

福田口岸附近新盤港客佔三成



福田口岸附近承翰灣尚國際吸引不少港人購買。

一些香港年輕人購買用於自住，也有部分用於投資，兩房租金有近萬元。不少港人是一次性付款。

港人自住轉為投資

另外，在水圍村對面的新房項目加福華爾登府邸，由港資加福投資(深圳)投資開發，該項目離福田口岸更近，步行約五六分鐘便可到達，其售樓員稱，項目樓高60多層，共計有462伙。戶型包括86平方米、89平方米和125平方米的3房戶。

售樓員稱，項目備案價每平方米9.4萬元，扣除15%折扣，售價每平方米7.99

萬元，90平方米一套總價近700萬元。由於毗鄰福田口岸，項目吸引許多港人購買，目前港人業主佔比達三四成。

自2024年國慶節以來，港人加快入市步伐，許多港人甚至從以前的剛需自住為主轉為投資，其中由振業地產開發龍崗寶龍博文雅苑。售樓員趙小姐稱，2024年國慶節期間銷售逾70伙，其中有幾批港人分批共計購買10伙，大多數都是用於投資，並且多數是一次性付款。

她指出，港客看好該樓盤旁邊有深圳高級中學龍崗學校學位，並有中廣核和比亞迪研發中心，未來具一定升值空間。



日出康城PARK SEASONS剛過去周末連錄成交。

踏入新一年，二手成交淡靜，本港四大代理在剛過周末(4日及5日)於十大屋苑錄得成交介乎5至6宗。

美聯物業統計，今年首個周末，該行於十大屋苑共錄5宗成交，按周跌28.6%，連跌4個周末，並為去年5月11及12日周末後的34個周末新低；香港置業錄6宗成交；中原錄5宗成交；利嘉閣則有6宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，多個新盤部署短期推售，分散部分二

十大屋苑周末成交淡靜

手市場購買力，加上不少筍盤被消化，二手交投反覆放緩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，新一年開局市場未有利好消息，買家多持觀望態度，等待特朗普新政府上場及美聯儲月底議息結果，一、二手成交淡靜，料短期交投難顯著增加，樓市需更多利好消息提振。

不過，急需放盤套現的業主減價吸客，甚至蝕讓成交。南昌站匯璽8座中層D室，單位實用面積276平方呎，開放式間隔，近日以497萬元沽出。原業主於2019年10月以654萬元購入，持貨6年賬面虧蝕157萬元。

大埔白石角雲滙2座高層B3室，實用面積357平方呎，開放式間隔，原業主開價580萬元，議價後以550萬元沽出。原業主於2019年3月以707萬元一手購入，

持貨近6年，現轉手賬面蝕157萬元。

一手成交按周跌逾兩成六

至於一手市場，在剛過去周末兩日錄25宗成交，按周減少26.5%。會德豐地產旗下項目昨連錄成交，日出康城PARK SEASONS第2A座36樓G室，實用面積325平方呎，1房間隔，以486.5萬元售出，呎價14,969元。項目第2B座15樓B室，實用面積314平方呎，亦屬1房間隔，以456.8萬元售出，呎價15,548元。

華潤置地(海外)夥保利置業(0119)發展的啟德濠璟昨也錄成交，第8座33樓A室，屬3房一套連私人電梯大堂間隔，享維港海景，實用面積1,523平方呎，成交5,528.49萬元，呎價36,300元。另外，泛海國際(0129)旗下洪水橋滙都錄5宗成交。

港股本月走勢料偏弱

美國製造業數據勝預期，加上大型科技股造好，帶動美股三大指數上周五(3日)反彈。港股預託證券(ADR)普遍向上，按比例指數推算今日恒指高開約80點。不過，市場人士指，以技術分析而言，恒指早前裂口跌穿2萬點是個警號，加上特朗普將在1月20日就任美國總統，短期後市仍不明朗，料大市在1月走勢偏弱。

耀才證券執行董事兼行政總裁許繹彬表示，內地推出「組合拳」一度推動A股向上，但回落速度比港股要急，相信是人民幣匯價自去年第4季起持續疲弱，導致刺激經濟措施未能達到預期成效。內地股市未能擺脫弱勢，將影響港股投資氣氛。

大市成交或回暖

他認為，人民幣兌美元中間價去年僅累跌1.49%，跌幅較前兩年收窄，反映中央維持人民幣匯價能力增強，估計海外資金未來增持人民幣產品，長遠有利內地經濟復甦。

許繹彬稱，隨着元旦假期完結，基金經理開始復工，大市成交或有明顯回暖跡象。



分析指A股未能擺脫弱勢，影響港股投資氣氛。

陳茂波：加大力度控開支

財政司司長陳茂波表示，考慮到現時經濟和財政狀況，特區政府考慮加大財政整合力度，進一步控制開支增幅，包括要求各部門，審視資源分配和工作先後優次，重新調配資源，更好應對社會需要。

陳茂波昨發表網誌指，去年財政預算案提出「財政整合計劃」，包括在今個以及未來兩個財政年度，每年各削減1%經常開支，料今個財政年度綜合赤字在1,000億元以下。

北都優先投入資源

他表示，政府策略以節流為主，另將工務工程按緩急輕重排序，調整推行時間。至於北部都會區及其他與經濟及房屋發展相關工程項目，會優先投入資源。

開源方面，陳茂波說，在衡量不同選項時，需要兼顧社會實際狀況，不能操之過急，避免削弱經濟恢復動力；需要保持香港簡單低稅制的競爭優勢，並以「能者多付」為原則，減低對一般普羅市民的影響。去年預算案提出並落實的酒店房租稅和薪俸稅標準稅率兩級制，都是循這方向和思路。