

深圳經濟起飛 港人由收租轉長居

羅湖樓廿年賺10倍 今轉攻西部新城尋寶

港人深圳置業足跡（下）

深圳一直是港人北上買樓的熱門城市之一，從事地產代理二十多年的美聯物業深圳東部片區董事總經理袁新有，見證了港人在深圳置業的起伏。早年期間，港人拿一百萬元人民幣就可以在羅湖口岸買入五套小户型，收租等升值成為當時港人在深圳置業的一種時髦。隨着深圳經濟活躍地帶逐漸西移，放棄老城區，置業南山、寶安等新城區成為港人的新選擇。「新時代港人置業更開始注重居住體驗。」

大公報記者 毛麗娟



▲深圳經濟活躍帶逐步西移，前海成為新興發展區。

深圳前海深港現代服務業 引入香港人才補貼政策

- 對在前海合作區實習的香港青年，給予每人每月3000元實習補貼，補貼期限不超過6個月。
- 對在前海合作區全職工作的香港青年，按照博士每月10000元、碩士每月7000元、學士每月5000元的標準給予生活補貼，補貼期限不超過3年。
- 對在前海合作區全職工作，提供金融、會計、稅務、法律、航運、建築工程、教育醫療等專業服務，取得相關香港或內地執業資格的香港專業人士，一次性獎勵3萬元。對取得多個執業資格的，最高獎勵5萬元。
- 對持有成立一年以上、營業收入超過100萬元並在前海合作區實際經營的機構股份比例達到25%以上的香港青年，按照每人每年5萬元給予創業獎勵，獎勵期限不超過3年。

備註：貨幣單位為人民幣



▲深圳前海有諸多優惠政策吸引港資，帶動該區樓價看高一線。

港人在深圳置業，最早可追溯到上世紀八十年代。內地改革開放後，香港與深圳的交流日趨頻繁，伴隨香港工業北移，不少廠商在內地設廠，貨車司機在香港與內地穿梭，不少香港廠家及企業高管到內地生活，居住需求湧現。

港樓辣招 加速投資者北上

2005年年中人民幣匯改後，港人看好人民幣快速升值帶動內地房產業價格上漲；2010至2012年間香港政府對物業轉讓實施額外印花稅，更多香港樓市投資者轉戰深圳。2012年10月下旬港樓的額外印花稅進一步加辣，據美聯物業2012年在加辣後的統計顯示，新政出台前，美聯物業平均每周在深圳接待約40批香港客戶，且以租賃為主；新政後5天，接待的香港客戶急增至近50批，購買與租賃各佔半。

2000年前後，深圳大部分片區的樓價只是每平米幾千元人民幣，與當時香港住宅平均呎價數千港元相比，簡直是小巫見大巫。「港太」陳太有親戚在深圳居住，她多次往返深圳探親，眼見羅湖口岸商業區日趨繁華，在聽聞深圳將開通地鐵1號線的消息後，陳太當機立斷，在羅湖區先後購入三個兩房單位，面積50至60平米，每伙售價約25萬元（人民幣，下同）。陳太透露，目前三個單位的售價已升至300多萬元，其中一間作自住，其餘兩間出租，月租均約1.5萬元。

深港房地產專家羅振坤上世紀八十年代末辭去香港政府部門的工作，投入地產行業，及後更進軍深圳投

資房產。羅振坤坦言，最高峰時在港有30多個單位，賺過很多錢，但1997年金融風暴一役無可避免大幅虧損。2007年深圳灣樓盤澳城1618的開發商邀請他加盟操盤，雖然第二年遇上的全球金融危機令內地不少開發商現金流瀕臨斷裂，但未打擊羅振坤。他果斷下調澳城1618的售價，由每平米2.8萬元降至1.5萬元，吸引大批買家搶購，解決發展商的現金流壓力，安然渡過困境。

企業進駐新區 拉動居住需求

羅振坤表示：「當年深圳灣有大片空地，很多大企業搶購該區地皮，有產業就會有人才，有人才生活就會有好的配套。」他看好急速發展的深圳，自己也買入澳城1618一個大單位，並是他首次在深圳置業，當年每平米售價1.5萬元，現已急飆9倍至每平米逾15萬元。

初期，最有賺錢觸覺的一批港人率先赴深圳置業投資，他們的收益以數十倍計。而現時新時代的港人瞄準深圳經濟潛力帶，跟着當地經濟西移的步伐，進軍南山、寶中片區。袁新有說，現時港人在深圳置業，除了關注投資收益外，也開始注重居住體驗，他們希望在深圳找到與自身圈匹配的居住環境。

▶港人鄭鵬翔表示，他的年輕朋友圈逐漸轉向南山、前海等區，說明這些片區有活力。



▲九十後港青唐震聲在福田開設一家咖啡店。

南山有活力 港青擬遷居

共同
追夢

港人鄭鵬翔十多年前北上深圳攻讀大學時，父母資助首期買入羅湖區東樂花園一個單位，售價150萬元（人民幣，下同），他近期尋覓在前海、南山的置業機會。

東樂花園是二手小區，屋苑設施及配已見陳舊，鄭鵬翔因而把單位租出，自己住在公司租用的物業。他打算兩年內沽出東樂花園，換樓到深圳西部。

鄭鵬翔說：「這兩年發現，年輕人的朋友圈逐漸轉向南山、前海、寶中，說明這些片區的致富機遇更多、產業最有活力、創新最有激情，選擇去這些片區是為了和聰明的人、聰明的資金更靠近。」

九十後港青唐震聲在深圳福田開設一家咖啡店，創業近一年後，生意已慢慢上軌道。他希望長期扎根深圳，冀個人經濟條件允許時，在深圳購置一套屬於自己的房產，並將首次置業的目光投向深圳近年光環最亮的片區。

唐震聲說：「周邊和我差不多

年齡的深港青，都傾向未來在前海、南山、寶中片區置業，主要是這些區域有很多大企業，工作機會充裕，又是新興發展區域，年輕人多，片區對青年創新創業亦有很多支持政策。」他認為，置業投資這樣的區域，其實是投資未來，等待利好預期在未來逐漸兌現。

創新企業重地 人才匯聚

不過，他和很多人一樣，對現時前海、寶中、南山核心區的高樓價感到困惑，每平米動輒10萬元以上，令人咋舌。唐震聲坦言：「在父母有條件支持時，可能還會請父母支持一下。畢竟，幾百萬的首期不是小數目。」

深港房地產專家羅振坤認為，閉着眼買樓的時代已經結束。他提醒港人「買樓一定跟着政策規劃、產業變遷走。20年前是羅湖、福田各領風騷，現在要看南山、寶安、光明，這些深圳西部地區均被政府納入高規格開發版圖，未來將有越來越多的創新產業、科技龍頭崛起。有好的企業，就會有拿股權、期權的高收入人群，高收入人群扎堆的地方，樓價能不漲嗎？」

會計專才擇居前海 看好深港合作

接軌
國際

擔任會計師事務所華南區合夥人的彭先生，捕捉到政府頻繁出台的利好政策機遇，看好深港合作區，2020年果斷購入前海嘉里中心，並已於去年入住。他期盼港深西部快速軌道早日規劃建設，屆時可以由前海搭乘鐵路往香港機場出外了。

彭先生常年在粵港澳大灣區從事現代服務業，早年一直在深圳羅湖和福田工作，現時其所在的會計師事務所已搬遷到南山指標寫字樓中國華潤大廈。他透露：「南山有中國最優質的上市公司

和眾多科技型企業，是我們重點服務對象，隨着公司搬到南山，我的家庭與生活也逐漸搬到了南山。」

他在2020年留意到前海嘉里中心2期銷售的消息後，即參觀示範單位，看到項目緊鄰濱海公園和桂灣河綠廊，高層向海，寶中濱海灣新區的景觀盡收眼底，加上前海優越的地理位置，當即動了置業前海的念頭。

國策助推大灣區崛起

前海嘉里中心是綜合大型項目，設有寫字樓、公寓、商廈及酒店，又是前

海第一個「香港建設模式」試點的投資項目，彭先生看好隨着未來入駐企業增加，就業人才會帶動置業及租賃需求，因此以每平米9.8萬元人民幣的價格，購入面積120平米的公寓，滿足現時自住所需，未來也可出售或出租。

彭先生表示，自2019年以來，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》、《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案》等先後公布，未來前海隨着粵港澳大灣區城市群的整體崛起，很有可能成為世界的「前海」。

衣食住行在羅湖 視為第二故鄉

融入
生活

多年來，港人陳太已把深圳羅湖當作第二「故鄉」，不論吃喝、玩樂、購物、居住，皆在羅湖。她認為，在羅湖生活，香港元素多，更接地气。另外，深港房地產專家羅振坤同樣已把大部分精力放在深圳，在當地創業、社交和居住，儼然成為地地道道的深圳人。

在新冠疫情爆發前，陳太月月往返深港兩地，「雙城生活」成為習慣。她表示，雖然現時不少熱門片區樓價升幅

遠超羅湖，但也不想置換。因為在羅湖有很多香港元素，逛街、飲茶、收租，更接地气。

陳太說：「與深圳其他區相比，羅湖區的港式食店最多，春風路、寶安南路、南湖路、黃貝嶺等有不少港式餐廳、小食店，人均消費僅50到80元（人民幣，下同）。在羅湖生活，與在香港沒什麼太大區別，雖然羅湖的高樓大廈沒有福田、南山區多，但街頭巷尾更有煙火氣，生活氣息濃厚。」在陳太眼中，她身邊好幾位置業羅湖的老港人都

是這種心態。

羅湖還有港人熟悉的東門步行街。這條歷經300年風雨的石板古街，是深圳最著名的步行街，也是深圳最成熟和最具規模的商業旺區。陳太和幾位香港「師奶」很喜歡逛東門，以前十幾元就可以買一打絲襪，各種潮流服裝價格實惠，出手不用擔心錢花得太快。

娛樂消費較港便宜

羅湖的休閒按摩、水療會所應有盡有，出門500米就能找到放鬆身心的好

去處，單次消費介乎100至600元，較之香港更為實惠。

另外，現居於深圳灣的深港房地產專家羅振坤表示：「我非常喜歡這個片區，每晚都要在深圳灣公園海濱長廊走上幾公里。」他建議資金充裕的港人，置業首選深圳灣。「深圳灣還有想像空間，等到深圳歌劇院等文化藝術設施落成後，這裏將是國際最宜居的片區之一，樓價還有升值空間。」他鼓勵港人親身到深圳和大灣區走一走，就會發現更多自身可參與的機會。

▶東門步行街是深圳最著名的步行街，也是該市最成熟和最具規模的商業區。

