



深中通道

近段時間，每逢周末，廣東中山、江門各大樓盤，經常擠滿了來自香港的看房客。「低窪」的房價、完善的生活配套、優美的人居環境，都成了吸引港人前來灣區內地城市置業的重要因素。業界人士分析，隨着深中通道主線貫通，並將於明年正式通車，珠江西岸城市可與港澳更快速接軌，往來交通更加便捷。屆時中山到深圳的車程將縮短至約20分鐘，形成灣區「一小時生活圈」，「灣區同城生活」願景也將加快變成現實。

大公報記者 黃寶儀、帥誠



博凱社區港澳人士服務中心設有圖書館供民眾看書練字。

「周末的傍晚，酒店樓頂平台幾乎站滿了來自香港的看房客。原生態的環境很符合港人審美，加上溫泉水入戶的吸引，不少客人都直接當場下訂。」江門市新會區百盈御泉灣銷售總監唐曉龍向記者介紹了最近時間港客北上看房的盛況。

北上養老趨熱 往返日漸便捷

唐曉龍說，目前成交的香港客戶年齡主要在50歲左右，他們大多喜歡香港加灣區內地城市「5+2」的生活方式，並開始為養老做規劃。「我們樓盤的香港客戶佔比高達98%，目標是要建成一個面向香港客戶的小型度假村。」在他看來，江門作為粵港澳大灣區的城市之一，交通路網日漸完善，深中通道、深茂高鐵、黃茅海跨海通道等交通大項目正在提速建設，未來江門可與港澳更快速接軌。

此外，樓市價格上的實惠，也是港澳客戶回流置業的重要考量因素。據江門住建局提供的數據顯示，2023年10月一手房均價8292元/平米，相較於粵港澳大灣區其他城市，在江門購房的經濟壓力相對較小，生活成本較低，幸福指數則明顯上升。此外，近年江門城市建設發展迅速，公共配套日漸完善，全市基本實現「抬眼望綠，出門可遊」，「這種原生態的環境恰好是香港客戶最喜歡的。」

今年7月，港人李先生決定在江門新會安家，「整個小區從管理、設計到綠化、生活配套都非常完善，跟香港比也毫不遜色。」如今，李先生每到周末就來到江門休息，周一再

築巢引鳳

隨着跨境交通日趨便利，近年在粵港澳大灣區內地城市就業的香港青年明顯增加。尤其是深中通道預計明年將正式通車，珠江西岸的中山、江門等城市將受到更多港人關注，兩地也相繼推出多種保障港澳青年在當地就業、創業、投資、生活的措施，為香港人才在當地享受高品質生活提供優良條件。

深中通道的西岸着陸點中山市翠亨新區，區位優勢明顯。目前當地正致力於推動新區成為港澳人才就業、創業、投資、生活的首選地。記者獲悉，中山國際人才港於2022年1月投入試運營、9月正式啟用，人才港集成政務服務、人才服務和黨群服務，形成全鏈條人才服務體系，為港澳青年提供創科孵化、金融支持、子女入學、配偶就業等全方位服務，打造港澳人才綜合服務樞紐。此外，翠亨新區將通過公建配套、自建、租賃等方式，計劃3年內建設人才公寓1000套，為港澳人才在翠亨新區扎根發展提供更多保障。

作為粵港澳大灣區「承東啟西」的重要節點城市，江門提出將建設集聚華僑華人創新創業的國家人才戰略試點城市。江門市灣區之眼港澳台僑青年中心於2022年7月成立，規劃創業指導、就業支持、學業鼓勵和置業服務四大板塊功能，服務在江門學習、工作、生活的港澳台僑青年。



中山國際人才港為高技能人才提供全方位支持。

交通網絡接軌港澳 港人安居樂業新選擇

跨江大動脈 加速灣區同城生活



坐高鐵回香港上班，「交通非常方便，以後深中通道通車了，往返選擇就更多了。」李先生告訴記者，一些親戚過來看了他的新家後也「心郁郁」，想搬過來跟他做鄰居。

灣區大家庭 悠享宜居生活

和新落戶的李先生相比，已經在廣東中山住了八年的香港居民Lance幾乎成了「灣區通」。2015年，Lance在朋友介紹下到中山置辦房產並定居。住下來後，Lance發現這裏的人很友善，社區工作人員也很熱情，經常主動邀請她參與社區舉辦的聚會，一來二往，她在中山的朋友圈也逐漸擴大。「在附近居住的港澳居民一周起碼有4天都會聚在博凱社區港澳人士服務中心，或唱歌跳舞，或安靜閱讀……在這裏居住遇到居住證、醫保卡等問題，也都可以到服務中心求助，就像是一個大家庭。」

「居住環境更加好，活動空間足夠大，甚至北美、加拿大的朋友都認為在中山置業是明智之選。」Lance表示，隨着深中通道的建設順利推進，身邊越來越多的朋友在考慮定居中山，尤其是到中山養老。在中山工作生活超10年的香港工會聯合會中山工聯諮詢服務中心主任潘志輝也認為，預計明年深中通道通車後，中山往返香港的車程縮短到一小時左右，將會大大方便居住在中山的港人。

深中通道迎來主線貫通之後，業界更加看好珠江西岸城市的樓市前景。他們指出，此前由於疫情影響，不少港澳同胞和華人華僑暫時無法回鄉，這部分置業的需求有望進一步釋放。另一方面，預計明年深中通道通車後，香港與珠江西岸城市的往返更

加便捷，時間成本及經濟成本均將進一步降低，都將進一步吸引港人到中山、江門等地投資置業。



交通配套

● 準買家宜實地參觀樓盤
注意：樓盤交通及配套，直接影響升值潛力，及租賃/買賣承接力

發展商

● 了解發展商狀況，選擇有信譽的發展商
注意：降低爛尾風險

現樓優先

● 優先選購現樓方式發售的新盤
注意：降低爛尾風險

物業用途

● 自住港人建議購買住宅（商品房）
注意：商品房與香港住宅相似，業主可享長達70年產權外，更可將戶籍遷入物業所處地區，讓家人可享在地的公民權益和保障。內地的所謂公寓和SOHO，屬於商業樓宇，限制較多，不能遷入戶籍，並不適合一般家庭居住。

按揭

● 宜向銀行諮詢，能否就心水物業買賣提供按揭
注意：內地按揭成數、利率、資金調度等方面與香港不同

人民幣匯價

● 如果是買樓放租，初期租金回報有機會因匯價波動而抵銷
注意：大灣區物業租金回報率一般約1厘左右

代理公司

● 宜找專業持牌代理協助置業
注意：部分代理甚至提供跟進協助收樓、申請水電燃氣等一條龍服務

房住不炒

● 勿以「短炒」心態置業
注意：「房住不炒」是國家長期堅持的政策定位

▲隨着深中通道建設，吸引越來越多港人來內地置業定居。圖為中山一樓盤港客組團看房情況火熱。



掃一掃 有片睇

港人北上置業 注意事項

資料來源：點新聞

配套完善 中山成港人定居熱土

宜居宜業

香港居民曹女士至今記得2019年那次到中山訪友。「被朋友『放飛機』了，剛好附近有個售樓部，就走進去看了樣板房，沒想到就此成了業主。」雖是「激情下單」，但在中山定居後，曹女士格外滿意在這裏度過的每一天，「常常有驚喜，這才是純粹的生活啊。」

「生活在中山，衣食住行等配套都很完善，尤其是醫療，這裏的醫院

沒有香港那麼多病人，醫生更有耐心去了解患者的身體情況，然後根據實際給患者提供對症下藥的治療方案。」如今，曹女士的生活變得非常健康且有規律，每周到港澳人士服務中心三次，和志同道合的朋友一起參加太極拳練習等養生活動，每周至少進行一次游泳鍛煉，她還買了健身卡，在健身教練的指導和建議下進行身體的調理，「現在我的身體素質比原來好多了。」

「與香港相比，中山的物價太友好了。」生活成本相對較低，生活空間足夠寬敞，當地居民對待外來移居人員特別真誠和包容。如今，曹女士經常約上朋友開着車子四處遊玩，她表示，以後深中通道通車了，中山到深圳等地往來都會更加方便，香港與珠江西岸城市也會更加融合。「有工作的朋友暫且不說，但在港的退休人士沒理由不來，來回距離就相當於生活在新界，但生活質量卻會有大的提升。」



▲曹女士稱不少親友都有意向前往灣區內地城市置業。大公報記者帥誠攝

服務周到 生活就業一站辦理

便民惠民

考慮到深中通道等大型基礎設施建成後港澳與內地交流將日益密切，中山市已提前做好各種準備，針對港人在內地生活、置業、就業、創業、學習等方面需求，提供更為完善的服務。

早在2021年7月，中山市火炬開發區博凱社區港澳人士服務中心就正式掛牌成立。該處設有洽談區、書法區、閱讀區、法律諮詢區、茶藝區、歌唱區等，轄區內生活居住的港澳人

士經常雲集於此，參與各種休閒娛樂活動。同時，博凱社區還在居委會服務大廳專門設立了港澳人士服務專窗，為轄區內港澳同胞、僑胞提供生活、就業等各方面諮詢服務。

火炬開發區是中山重點僑鄉之一，擁有海外鄉親4萬多人，博凱社區聚集了大量在此置業生活的港澳台人士。博凱社區統僑工作人員陳麗茹表示，目前博凱社區轄區內長期居住的港澳同胞逾千戶，以老年人居多。為此，服務中心突出發揮「服務、聯繫、活動」三個平台作用，通過熱線電話、上門走訪、主題活動等方式，主動加強與港澳同胞的聯繫，並結合其實際需求，組織他們參加法律宣講、保健養生、民法典學習、消防安全宣傳等系列知識講座。「我們每周開展的普通話培訓班、歌唱舞蹈班、太極拳班，皆座無虛席，每逢重大節假日，還會舉辦各類民俗活動，特別受港人朋友歡迎。」



▲港澳居民在中山一社區的港澳人士服務中心學太極。大公報記者帥誠攝

全方位支援 吸引港澳人才扎根