

# 樓價較深圳坪山低三成 港搭高鐵一小時通達

# 惠州盤受港人追捧 代理:65%入市為養老

## 樂住灣區①

隨着粵港澳大灣區一體化逐漸深化，加上內地樓市經歷一輪深度調整後，樓價漸見回暖，以及放寬樓市限購措施，愈來愈多港人趁機北上到大灣區置業作投資或自住，特別是準備退休後到內地生活的中老年人士。

內地鐵路、軌道、公路交通的完善，港人在大灣區置業的地點已由過去偏愛與香港生活習慣接近、往來時間較短的深圳、廣州，逐漸向其他大灣區城市轉移。曾因「爛尾樓」令港人卻步的惠州，因樓價較深圳坪山低水三成，近年也重新進入港人買家的視野，當中以養老居住為目的的港人買家更高佔65%。

大公報記者 白悅鳴



惠州樓價相對深圳、廣州便宜，因而成為港人退休養老的熱門城市。圖為鵝城大橋。

「現在國家對市場的監督十分全面，大數據等也強化了信息流通，像很久以前因購入爛尾樓盤而出現大規模血本無歸的情況，可說是微乎其微。」一名惠州房地產中介如是說。更重要的是，軌道交通的完善，令港人到惠州的時間大幅縮短。以前坐大巴到惠州，可能要至少兩個多小時，現在從香港西九龍出發，乘坐高鐵最快57分鐘到惠陽站。從這裏坐公交或打車，半小時內已到達惠陽中心區和大亞灣中心區。

此外，若打算先到深圳逛逛或處理事務才到惠州的人士，只需坐深圳地鐵14號線到總站沙田站，已到達惠州的臨深片區。另外，從深圳蓮塘和福田口岸附近，也有西湖出行等巴士直達惠陽及大亞灣。

### 去年首九月2000港人置業

統計顯示，近年到惠州就業、創業、置業的人非常多，人口流入惠州的趨勢非常明顯。惠州市房地產協會會長黃新華指出，近三年以來，港人到惠州置業的佔比明顯提升。2024年1月至9月，已有近2000個香港家庭在惠州安家置業，有樓盤的港人買家成交佔比高達六至七成。

星河地產營銷負責人透露，隨着經濟環境好轉及樓市銷售轉旺，客戶信心不斷增強，從星河丹堤國慶期間成交客戶的來源看，深圳、香港客戶增長明顯，其中香港客戶佔比為15%。

此前惠州市房地產協會與中原地產合作，2024年11月初一連兩個周末推出為期兩日一夜的睇樓活動，每個周末

從香港組織睇樓團到惠城—博羅及惠陽—大亞灣兩條路線進行考察。惠州中原總經理徐智勇透露，市場反應踴躍，活動吸引超過200名港人參與。活動完結後，已有近20組客戶在接洽中，亦促成4個單位成交，也有多個個案在密切跟進。

徐智勇表示，在這次活動之後，發現有若干樓盤的香港客戶成交比例顯著上升，可見港人對於惠州物業的關注度和置業比例是非常高的。所以，中原地產接下來會陸續推出以惠州樓盤為中心的睇樓活動，以滿足港人在惠州的置業需求。

他透露，超高性价比、便捷的港惠兩地交通、豐富的山山水水及低價高質的生活環境，吸引愈來愈多港人到惠州買樓，2024年在惠州置業的港人以60歲及以上人群為主，佔比高達65%，主要以養老居住為目的。

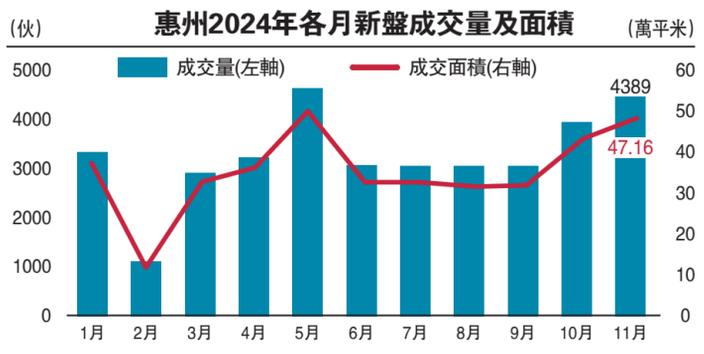
按惠州中原地產資料，2024年上半年，惠州住宅每平方米均價9847元人民幣，較深圳坪山低30%。徐智勇相信，惠州市在經歷3年調整後，樓價已經觸底，從2024年10月份的認購成交看，按月大幅增長1倍，其中臨深片區更大升超過兩倍。

### 銷情佳 個別項目取消折扣

徐智勇表示，由於10月銷情理想，有些項目已收回部分折扣。同時，價格也有觸底反彈態勢，相信隨着深圳市場的持續回暖，按以往市場的周期經驗看，臨近深圳的惠州樓市最差時期已過，新周期即將開啟。



惠州環境優美，不少樓盤享宜人景觀。



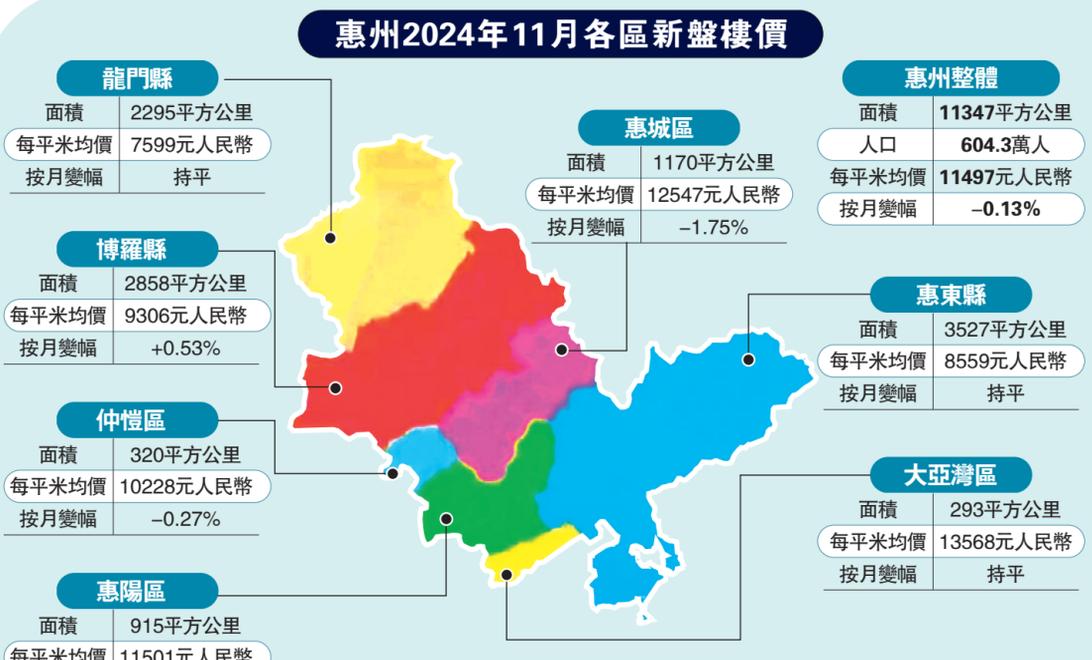
## 臨深區靠近深圳 地利佔優勢

惠州面積11347平方公里，比深圳加廣州還要大，更是香港(約1100平方公里)的10倍。香港人選擇在惠州買樓，究竟哪個地區較合適？

惠州中介民鼎地產鍾小姐說，惠陽淡水區域、大亞灣區、臨深區域都有很多港人買家選擇。惠陽淡水老城區交通方便，各項城市設施較成熟；大亞灣區是新區域，路面寬敞得多，規劃也較井然有序；臨深區域因靠近深圳地鐵及坪

山，而深圳樓價高，所以該區深受喜歡去深圳的港人歡迎。

惠州中原總經理徐智勇指出，港人置業都喜歡選由品牌開發商發展的大項目，地點以臨深片區為主。他們比較關心交通、內部環境和成熟度，其次是濱海線海濱度假資源比較好的物業。臨深片區的物業中，港人主要需求多是總價在80萬元人民幣左右、100平米以內的兩房至三房物業；濱海度假物業的話，則以80平米以內的海景單位為主。



## 120萬買千呎三房戶 平過居屋

### 買家心聲

「我家住在香港九龍西，坐地鐵兩個站就到高鐵西九龍站了，再乘高鐵到惠州十分方便。」李氏夫婦去年已計劃退休後到惠州購房養老。他們覺得惠州地方大，空間感強，不會覺得擁擠。周邊有山有水，生活悠閒，很適合老人生活。此外，相較深圳、東莞、廣州，惠州房價「窪地」更是他們選擇來這裏置業的重要因素。

「我們可承受的樓盤單價每平米在1.1萬元(人民幣，下同)以下的範圍，這邊有很多選擇。」2023年第三季度以來，李氏夫婦多次到惠陽、大亞灣地區考察周邊環境和樓盤情況，2024年8月，終聯繫當地中介，在到訪三到四個樓盤後，落實購入一個位於大亞灣的大型樓盤項目。

李氏夫婦購入的超高層單位，面積106平米(約1140方呎)，三房(一為陽光房)兩廳兩衛戶型，設有雙露台，

帶基本裝修。在扣除首付的優惠後，總價在113萬元(約120萬港元)左右。「這個價位在香港，二手居屋也難找到，更別說是私人大型樓盤的項目」。

### 鄰近大型商場 衣食住行俱全

李先生介紹，該樓盤自帶平台花園及天然湖泊，閒時可到樓下沿湖散步；小區自帶幼稚園、一所私立12年制的小學、初中、高中的學校，周邊也有一所公立(初中部)中學，這雖對他們來說意義不大，但這對穩定樓盤價格構成支撐。對他們來說，選擇該項目的主要原因是，從項目的其中一個門口步行400米左右就是一家大型商場，遠一點的，周邊1至2公里範圍還有另外兩個大型商場，「不用打車，步行5至10分鐘就能到達最近的大型地標商場。商場內衣食住行面面俱全，有香港朋友拜訪也能讓他們吃喝玩樂一天，想不到在內地也能享受如香港的生活購物便利。」



▲惠州西湖為國家5A級景區。

### 有山有水 玩樂處處

惠州雖不及深圳、廣州繁華，但對退休人士來說仍有很大吸引力。惠城區有國家5A級景區的惠州西湖、文化保育的水東街。

喜歡自然風景的，有享一線海景的雙月灣、巽寮灣；溫泉景區聞名的南嶺山。

至於博羅縣除了有生態園，還有奧地利小鎮風情的哈斯塔特小鎮。此外，惠陽和大亞灣也有多個公園適合長者閒逛。其中，大亞灣兒童公園有多個機動遊戲和幼兒玩樂設施，適合親子活動。



▲哈斯塔特小鎮充滿奧地利小鎮風情。



▲大亞灣區是惠州新區域，規劃較完善，樓盤受港人歡迎。

## 代理網上推介 買家看中即睇盤

### 方便快捷

不少惠州地產代理透過網上推介樓盤，讓有興趣的人士跟他們聯繫，相約到當地睇樓。「每星期7日基本上都有不少於4到5組香港客戶到惠州睇樓，都是看到公司拍的視頻；老客戶、朋友介紹下認識的。」惠州中介民鼎地產鍾小姐說。他們會拍攝項目的周邊環境、不同戶型的示範單位、單位景觀等，並介紹項目的推廣活動、最近成交等，給有興趣人士更

### 買家多為中年至近退休人士

鍾小姐說：「一般選擇惠州置業的，一是退休用途，二是老家在惠州的，三是因為去深圳較方便。」她自己接待的港人中，不少都是逾40歲到接近退休年齡的人士，他們都是有計劃退休後到惠州安居養老。除了他們在網上看中的樓盤外，「我們手上還有一些備用樓盤直接向

他們推介，也算是提供多一些選擇。」

鍾小姐分享了港人在惠州買樓的情況：準買家若第一次已看中單位，一般會再聯繫家中其他成員再約睇樓，若全員一致認可的話，基本上第三次帶同所需文件和訂金等，正式簽訂合約。「也有小部分的在第一輪已敲定項目，直接簽了契約書，第二次來的時候，便可正式與銀行辦理房貸業務。」