

深中通道往返便捷 帶動樓市升值潛力

中山樓價處低位 非中心區百萬入場

樂住灣區②

位於珠江西岸的中山，除了是粵港澳大灣區的一員，更是不少港人的家鄉，香港不少退休人士選擇在當地置業養老。

深中通道2024年6月30日開通後，香港往返中山陸路交通除了港珠澳大橋之外，還可以到深圳接駁深中通道，車程也由原來約2小時30分鐘，大幅縮短至約1小時30分鐘。深中通道開通後，有助帶動中山樓市升值潛力，地產代理透露，港人對中山物業的查詢急增五成，其中三鄉鎮、神灣鎮的住宅，入場費不足100萬元（人民幣，下同）。

大公报記者 白悅鳴



中山是不少港人的家鄉，也是港人熱門的退休置業養老城市。

深中通道的深圳起點在深圳寶安機場附近，終點為中山翠亨新區的馬鞍島。中山的馬鞍島和火炬開發區因距離深中通道較近，因而備受港人買家關注。

據安居客資料，馬鞍島上鄰近深中通道的樓盤，每平米均價由1.8萬至逾2萬元，其中位於馬鞍島興灣路的萬科深業灣中新城，距離深中通道約3公里，樓盤每平米均價2.25萬元。而火炬開發區新盤2024年12月每平米均價約15218元。有中山地產代理分析，馬鞍島開發較前，以打造科技新區為主，未來發展成為較成熟社區需要一段時間；而火炬開發區已發展一段日子，若買樓自住，火炬開發區的生活體驗感更強。

事實上，中山樓盤甚受港人歡迎。除位處翠亨新區的馬鞍島和火炬開發區，中山核心主城区中的東區、石岐、西區、南區，2024年12月每平米均價介乎1.4萬至2萬元，而神灣鎮、南頭鎮、三鄉鎮樓盤每平米均價由約0.8萬至1萬元。有當地中介表示：「預留100萬元以下，買不到中山主城区100平米的住宅。」要在中山置業，一般或要預留近200萬至300萬元資金。

三鄉和神灣受港人歡迎

中原地產（中山）外銷組營銷總監李傑輝透露，在2021年前，在中山買樓的港人，預算普遍比較充裕，他們傾向選擇品質、位置、配套較佳如核心主城区等區域置業，樓盤每平米

均價普遍在2萬至2.5萬元，總價在200萬元以上。一些手頭資金充裕，又或在中山開廠的港人，更會鍾情別墅和豪宅。不過，自疫情和開關後，港人到大湾区消費及買樓的數量及金額都有所下降，個別會選擇每平米均價1.5萬元的住宅，但佔多數港人的可接受價格範圍為每平米0.7萬至1萬元左右，樓價基本在70萬到100萬元。而這些價位的樓盤，大多位於三鄉、神灣等距離市中心較遠的鎮區。

但李傑輝強調，目前到中山置業的港人之中，還是有三至四成人士屬於資金比較充裕的。他們現時處於觀望態度，希望在完全了解中山各區的樓市行情，以及後續整體宏觀經濟情況等才出擊。

港買家四成為退休人士

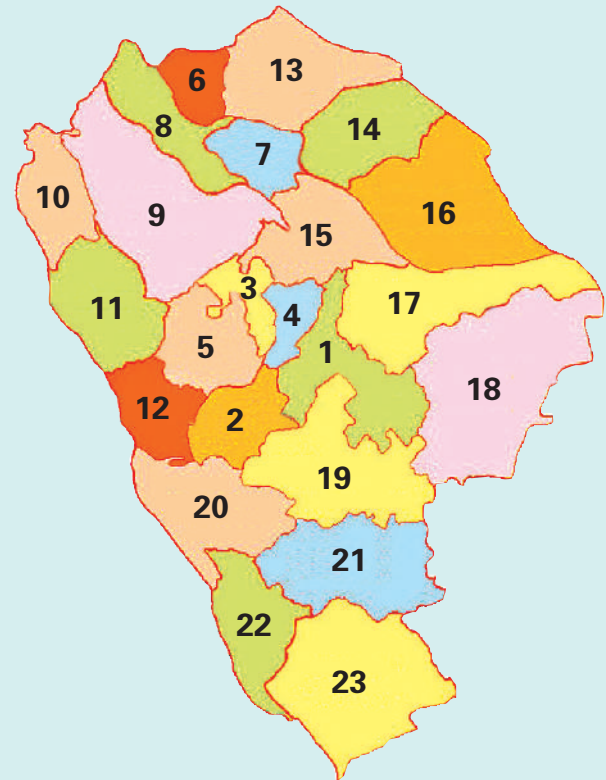
中山主要以廣東話溝通，這一優勢令普通話不太靈光的年長港人，在中山不會構成生活不便，這也是不少港人選擇在中山養老的原因。

據李傑輝介紹，目前在中山置業的香港人中，四成是已退休人士，年齡約65歲以上；三成是為了部署往後退休生活的人群，年齡在45歲以上；一成是祖籍或有家人在中山的人群；二成是購入單位作投資用途的。

他們喜歡中山的原因，一是生活成本較低，吃喝玩樂消費便宜，二是生活節奏較慢，居住環境好。他們也看上未來大湾区的發展潛力，趁現時樓價低位，率先買入優質樓盤，等待未來升值。

中山2024年12月各區新盤樓價

地區	每平米均價 (人民幣)
1 東區	20000元
2 南區	15085元
3 西區	14273元
4 石岐	16780元
5 沙溪鎮	9975元
6 南頭鎮	9520元
7 阜沙鎮	7000元
8 東鳳鎮	9000元
9 小欖鎮	10311元
10 古鎮鎮	13933元
11 橫欄鎮	9150元
12 大涌鎮	8154元



地區	每平米均價 (人民幣)
13 黃圃鎮	7200元
14 三角鎮	8500元
15 港口鎮	10000元
16 民衆街道	10066元
17 火炬開發區	15218元
18 南朗街道	12220元
19 翠亨新區	20080元
20 五桂山街道	14500元
21 板芙鎮	7300元
22 三鄉鎮	10142元
23 神灣鎮	8650元
24 坦洲鎮	13930元

資料來源：安居客

中山打卡熱點



岐江河
中山主要河流，沿江有孫文西路文化旅遊步行街、興中廣場等。其中，興中廣場的幻彩摩天輪高108米，是中山市標誌性建築。



孫中山故居紀念館
位於南朗鎮翠亨大道，為一幢中西結合的兩層樓房，展示孫中山生平事跡。

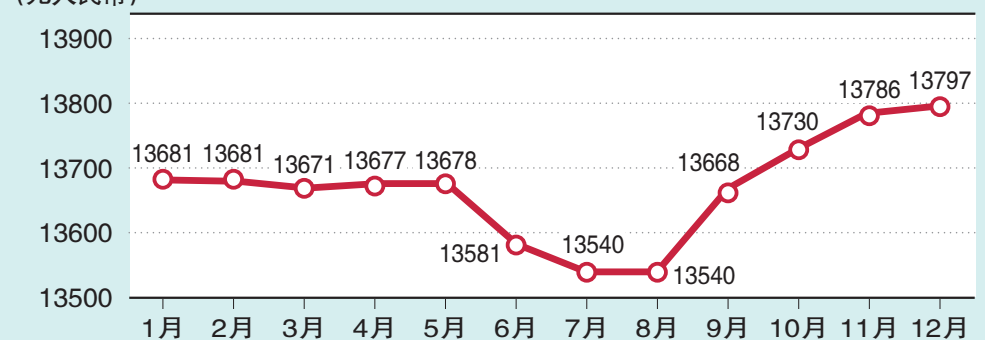


中山影視城
佔地300畝，分為中國、日本、英國、美國四大景區。



中山溫泉
位於三鄉鎮，佔地220萬平米，是一個由星級酒店、天然溫泉、會議中心、中西餐廳組成的綜合休閒度假酒店。

中山新盤2024年每平米均價走勢



資料來源：安居客

星晨花園共4928伙 港人佔九成

早著先機 港人在中山置業，可追溯到上世紀90年代初。星晨集團旗下星晨地產開發的大型低密度豪宅星晨花園，開發年期由1992至2003年，合共8期，提供4928伙。因為發展商是香港公司，在港人角度看覺得樓盤質量有保證，加上以實惠價格便可享受居住獨立屋、大型單位的奢華生活，令不少港人趨之若鶩，尤其是在當地開廠的港商，當年掀起一片在中山置業潮。

雅居樂早年大賣廣告推盤

後來，中山雅居樂集團也乘着星晨

花園銷售成功的「東風」，在香港電視台購買時段推出雜誌式廣告、冠名贊助電視節目、香港小姐競選活動等，以「排山倒海」方式宣傳中山三鄉雅居樂花園，在香港成功吸引了一波流量，雅居樂集團也成為內地首家在港澳地區投放廣告的地產商。

據悉，星晨花園有超過九成是由香港人自購及租住；中山雅居樂花園售給港澳人士的房源也佔了95%，成為其時珠三角地區著名的外銷樓盤。

迄今，也有不少香港知名人士、藝人在中山買樓，顯示港人對中山樓盤關注度不減。



星晨花園早於上世紀90年開發，為港人熟悉的中山樓盤。

網上資料齊全 有助認識心水盤

買家心聲

陳女士2019年已有在內地置業的念頭，初時只是在網上收集一些樓盤的資料。隨後疫情來襲，有關活動被迫擱置，直至2023年恢復通關，她才重新開始物色內地樓盤。

初時陳女士考慮置業的地點包括中山、珠海、肇慶。她一路收集各地資料後，發現中山文風純樸、物價相宜，而由港珠澳大橋由香港往中山十分方便，更重要的是身邊很多朋友都在中山買樓，思前想後，陳女士決定在中山置業。

樓盤每平米均價1萬元（人民幣，下同）是陳女士可接受的水平，她在網上看到內地代理推介的樓盤，有VR睇樓、有照片，除提供單位資料外，還有周邊樓價作參考，資料十分清晰詳盡，能幫助她進一步了解項目，作出投資抉擇。

自住養老 不理樓價變化

陳女士最終在神灣鎮購入一個由國企開發的大型項目，單位面積110平

米，每平米均價約7000元。陳女士表示，單位面積大，樓盤有泳池、會所等休閒設施，雖然需自駕到附近購物，但都是15至30分鐘車程，對生活並沒有構成不便。

內地早前推出一系列穩樓市措施，陳女士相信，措施能帶動房地產成交上升，起到穩定樓價的作用。不過她坦言，買樓是為日後退休後到內地生活做準備，是自住不是投機炒賣，所以不會太關注樓價變化。



▲中山住宅樓價吸引，部分每平米均價不足1萬元人民幣。

交通趨完善 陸海路往返選擇多

各適其適

隨着香港和內地的交通基建日趨完善，港人前往中山的交通選擇也趨向多樣化。早期，港人最直接到中山的交通工具是坐高速渡輪。現在，從尖沙咀中港城及香港國際機場

海天客運碼頭也可坐船到中山，每日分別有7個及4個班次。

陸路方面，港珠澳大橋落成後，可以從港珠澳大橋乘坐巴士，到達珠海口岸後再轉車往中山。合資格的私家車自駕人士，可藉「港車北上」經

港珠澳大橋往來香港與中山。2024年深中通道開通，港人也可由深圳經深中通道直達中山。

軌道交通方面，香港現時沒有高鐵直達中山，但可以乘坐高鐵到廣州南站，再轉乘輕軌到中山。