



港客睇樓問盤增 口岸區樓最受歡迎



深代理行增聘人手 緊抓交收復甦機會

內地與香港周一全面恢復正常通關，多個口岸持續有大量港人湧入內地，帶來了大量地產方面的租賃、買賣等業務需求，尤其是福田口岸及皇崗口岸附近的港人聚居區房產，備受港人關注。記者近日從福田口岸和皇崗口岸地產代理處獲悉，有港人在通關後前來皇崗片區和水圍睇樓，預計有望迎來港人租賃和買賣交易的高峰。有鑒於此，目前地產代理行已紛紛增聘人手，行業以前人手難覓，如今不少人主動上門求職，有的增幅達一倍。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

福田口岸距離在建中的新皇崗口岸近在咫尺，港人在福田口岸地鐵站坐地鐵4、10號線，在福民地鐵轉7號線，共計三站約六七分鐘便可到達，打的也僅需五分鐘；因此，福田口岸通關後，福田和皇崗兩大口岸港人聚集的樓盤均將同樣受益。事實上，隨著早前香港和內地首階段復常通關，福田口岸附近房產已受到不少港人的關注。

部分樓盤跌價兩三成顯吸引

中原地產皇御苑店長夏志高接受香港文匯報記者採訪時表示，因為疫情，福田、皇崗等兩個口岸停止通關近三年，深圳灣口岸港人和內地客過關人數稀少。而2021年2月8日，深圳出打擊二手樓投機的「2·8」新政，近兩年來，深圳房地產市場也出現明顯的變化，二手樓交易大降，樓價普遍下跌，福田和皇崗兩個口岸附近一些樓盤，有的價格跌幅達兩三成；有的放盤價定在政府指導價下方，並且地段和配套好，方容易轉手；而同時，該處新盤銷售也不再火爆，價格較為平穩，樓價總體而言較疫前吸引。

他稱，自從福田口岸通關後，不少港人有意前來買樓、賣樓和租樓。近月已有多批香港客戶前來，有的是夫妻同來，有的是一個人來睇樓。這些客戶中，有人準備出售福田區原有的中小戶型，換成大戶型；有人計劃在深圳購買新樓，意向區域包括福田水圍村、羅湖等地。「通關後前來皇崗片區買樓的港人比較多，他們看好這些片區區域位置優勢，未來皇崗新口岸投入使用，將是24小時通關，無疑將帶來很好的升值機遇。」夏志高說，目前該片區樓價已下跌了近兩成，處於低位，現在港人北上睇樓和買樓是絡繹不絕。港人看好的是兩房居多，價格在人民幣400萬至580萬元之間。

代理人手一星期增一倍

中原地產福田口岸店長吳炳偉表示，通關之後，帶來了許多港人的租賃和置業需求，並且正逐步增多，這將為業界帶來大量機遇。為此，他們的門店也在招聘更多的新員工、培訓員工，以更好地服務港人。他預計近期港人的租賃、買樓或者賣樓的業務會有更明顯的增長，「會更好地把握機遇」。

談到通關後港人需求時，美聯物業福田口岸店長蘇克表示，全面通關，利好附近樓盤的租賃和買賣，目前已有不少港人前來諮詢租樓或者買樓，同時也有人在考慮賣樓。為了應對港人需求，該店近幾日都在大幅增加員工，目前人數較一周前已增多一倍，達到10人，並計劃增至15至20人，以更好服務客戶。「以前他們想招員工招不到，因為人流量少機會少，如今口岸通關，有些人主動上門求職。」



皇崗和福田口岸部分樓盤市場價 (人民幣元)

屋苑	價格(元/平方米)
皇御苑一二期	7.2萬
御花園	7.5萬
深港一號	7.2萬
廊橋國際	7.5萬
金地名津	8萬
海悅華城	6萬

◆福田口岸附近有多個港人聚居的樓盤。
香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆福田口岸對面一二樓盤受到港人的關注，有的港人擬租房居住。
香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆福田口岸通關，大量港人進入深圳。
香港文匯報記者 李昌鴻 攝



中原地產福田口岸店長吳炳偉：福田口岸正在增加人手，以滿足港人的租賃、買賣等服務需求。



美聯物業福田口岸店長蘇克：為了應對港人需求，門店員工已增加一倍。



中原地產皇御苑店長夏志高：福田口岸通關後接待了多批港人北上看樓，擬購買福田水圍村或者羅湖房產。

跨境家庭打工族重臨 口岸區租賃回升

兩地口岸全面通關前夕，港人經過福田口岸北上租房的案例已明顯多了起來，一些跨境學童父母也忙於在口岸附近租房，方便孩子往返香港學習。

中原地產水圍店長李斌表示，水圍片區緊鄰福田口岸，為港人聚居區。因為疫情福田口岸關閉了近三年，很多港人回港居住，其深圳的房產都對外出租或者出售。出租方面，由於受深圳2021年推出「2·8」新政影響，二手房成交低迷，另受疫情和經濟不景氣影響，深圳房租也出現下跌。目前，水圍、福田口岸、皇崗口岸等片區房租三年來均出現下跌，如水圍片區現在的兩房只能租6,000元(人民幣，下同)，三房租金7,000-8,000元。

三年來租金降了至少20%，以前兩房可以租7,000多元，三房租8,000-9,000元。

房租降兩三成 負擔較疫前輕

他說，如果港人不接受降價的話，只能令房屋空置，很多港人寧願降價也不願意空置，一方面可以有一些收入，還不用自己交物業費和管理費。談到港人出租房子會否遇到無賴租客時，李斌稱，港人通常將房產委託給中介或者朋友，租金打到他個人賬戶，拖欠房租的人很少，他服務的港人客戶未出現這一現象。

美聯物業福田口岸店長蘇克表示，由於房租下降了兩三成有利減輕

港人租金負擔，口岸通關後的近幾天來，有許多香港人和內地人前來找房子，大部分是在香港上班或者有小小孩在香港上學。

不過，中原地產皇御苑店長夏志高告訴記者，港人因為三年未能北上，皇御苑物業管理處向他透露，有港人業主兩年未交物業費，電話也聯繫不上，總欠費用約有四五千元，已經被停水停電了。他提醒，如果港人房產長期空置，仍需要保證在銀行有充足的錢，以支付每月公用電費、物業費和管理費，避免因長期不交有關費用被停水停電。不過，兩地通關後港人北上也方便很多，相信這一問題會迎刃而解。

港人賣樓匯款需求積壓多時

近三年，由於政策調控、疫情、經濟不景氣等，深圳樓市持續調整，二手房成交量很少，房價出現下跌，一些區域房價已跌到政府指導價附近，而此前政府指導價通常較市場價要低兩三成。一些港人看到深圳房價下跌，自己在深資產不斷縮水，希望盡快處理，無奈疫情隔離關口未開只得放棄。

中原地產皇御苑店長夏志高說，此前港人如果要出售深圳房產，如果不能親臨深圳的話，他們可以通過地產中介網上簽約系統進行電子網簽，簽完後做遠程公證，就可以辦理。具體手續是：需先在中介網簽系統簽訂買賣協議，並在香港通過線上公證視頻，通過連線上在公證處的公證，以視頻連線方式與公證員聯繫，公證員詢問港人賣家一些具體問題，如房子是什麼單位、面積、產權號碼和價格等。如果找到了買家確定轉讓，雙方簽了網簽合同後，便可以通過銀行將人民幣房款轉到港人內地銀行賬戶。如果港人想將這筆錢轉到香港其賬戶，則需要北上深圳，找中國銀行、恒生、東亞銀行等，帶上交易稅票辦手續。

遠程公證取消 賣樓需親至

不過，內地自2022年11月起便取消了遠程公證，因此港人只能親自前來處理房產。好在如今兩地通關了，他們賣房和轉賬也方便很多

了。另外，有港人之前在深圳出售房產的數百萬錢款，同樣由於未能通關一直未能北上，錢款難以轉回香港。如今通關了，他們也可以親身到深圳將錢款轉回香港作其他投資。

夏志高表示，由於疫情福田和皇崗口岸三年均未通關，影響了港人北上買賣房產的需求，加上深圳兩年前推出的「2·8」新政，影響了二手房成交，港人房產成交也受到了拖累。他透露，有港人陳女士2022年4月將皇御苑深港一號一套59平米複式小兩房成功轉手，但錢款一直未能轉回香港，因為當時北上深圳要在酒店隔離，既耗時又浪費錢；如果委託朋友代簽，就需要將卡和身份證寄過來才能辦理，但她又怕不安全，只得放棄，賣房的錢一直放在其內地銀行賬戶睡覺。通關之後，她已計劃上深圳辦理手續，將賣房款盡快轉回香港。而現在香港利率較內地高，存銀行可以獲得更高的收益。

另外，2022年12月皇御苑有中介代理幫助港人劉先生售出一個皇御苑二期70多平米兩房，售價為535萬元(人民幣，下同)，較之前成交價低了近70萬，均價每平米僅7萬多元。該港人當月北上深圳，在酒店隔離一段時間後，才能將賣樓款轉到香港去。劉先生是本世紀初前來皇御苑購買的一手房，當時價格僅6,000一平方米，總價40多萬元，20年來收益上漲近12倍。

港人深圳房產轉手流程及注意事項

