



復常通關看好發展前景 睇樓諮詢個案急增

2月6日深港兩地七個口岸恢復全面通關後，深圳、惠州等地的房地產市場又見港人的足跡，深圳福田、羅湖、龍華甚至坪山等均錄得港人入市個案。有在香港做生意的老闆，看好深圳樓市前景，最近赴南山後海一次性以3,000萬元（人民幣，下同），豪氣地購買了一套豪宅投資；還有港人在福田全款購買了一套總價上千萬元的住宅用於自住。同時，也有港人表示，看好恢復全面通關後香港的經濟前景，拋售深圳樓房變現回港做生意，以分羹內地客來港消費購物帶來的蛋糕。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

美聯物業深莞惠董事總經理江少傑接受香港文匯報記者採訪時表示，恢復全面通關後，港人紛紛湧入大灣區看房。很多港人獲悉大灣區城市房價下跌，加上國家大力發展經濟扶持房地產業發展，港澳居民大灣區購房也比較寬鬆，不用社保要求便可以購買一套。美聯深圳和惠州等公司接待的港人看房量明顯反彈，他們接到的港人諮詢量是疫情期間的十幾倍。



深圳購房作資產配置

他向記者透露，有向何姓香港客戶在香港做生意，對大灣區房產比較了解，過去三年深圳房價也出現調整，因看好深圳房產前景和未來深圳經濟發展，近日赴深圳後海，以3,000萬元一次性付款買入一套豪宅，至於樓盤名稱，他稱不方便透露。他又表示，該港人購買深圳豪宅是作為資產配置，既不對出租，也不自住。「其實他可以貸款七成，但是寧願選擇一次性付款。」

中原地產深圳福田皇御苑店長夏志高也表示，恢復全面通關後，其店每天都會接待一兩批港人，帶他們看一些新樓盤。港人鄭先生看中了下沙京濱河時代廣場附近的中洲灣，朝海戶型，對面可以看到香港，每平方米單位為11萬元；而背海的戶型，每平方米為8萬元。鄭先生最後選擇了126平方米的海景戶型，總價高達1,000多萬元，並且是全款購買。目前他已交了訂金，其1,000萬元房款也從香港進入內地，正在走流程。



龍華樓盤均價平福田一半

另外，夏志高稱，還有一位港人陳先生，本人在香港工作，妻子是內地人，在深圳上班，去看了福田區水圍村承翰灣尚國際，打算用於自住。該樓盤品質比較高，帶精裝修，目前每平方米價格大概在8萬至9萬元左右，好的戶型每平方米價格達到10萬元，但比周邊一些二手房要便宜。不過目前陳先生還沒有定下來，準備多看幾個樓盤相互比較一下。港人黃先生，則因為福田新盤價格過貴，便去龍華地鐵站附近看由華僑城開發的四海華亭，樓盤均價為每平方米5萬元，只有福田區一些樓盤的約一半，供款壓力因而小很多，並且龍華區目前也不錯，由深圳北站往返香港便捷。



◆福田區中紅樹灣在兩地恢復全面通關後，約有20套為港人買入。

樂有家營銷副總經理賈紹洋告訴記者，最近，福田保稅區新盤中紅樹灣吸引了大量港人前來購買，自住和投資的均有。他說，該項目戶型在60至142平方米，包括兩房、三房和四房，總共320套，備案價每平方米10萬元。項目於去年11月開售，1月8日實施首階段通關以來，尤其是2月6日恢復全面通關後，港人買入的佔比達到15%、大概有20套，目前樓盤還剩下100套。在香港保誠保險工作的陳女士，祖籍山東，大學畢業後在香港上班，如今已工作了五年，她購買104平方米特價房，近日首付了560萬元。

福田水圍村人流增六成

賈紹洋說，以前福田口岸前面馬路冷清，但如今天天堵車，通關後大量港人北上，港人聚集的福田水圍村人流量增加了約六成，十分熱鬧，也給他們的業務帶來不少機遇。他表示，目前許多港人在內地置業，更傾向於購買新房，相對而言二手房並不多。

中原擴代理團隊 逾千顧問助港人置業

中原地產（中國內地）副總裁兼深圳中原董事總經理鄭叔倫接受香港文匯報記者採訪時表示，深港兩地恢復全面通關後，大量港人關注深圳房產，主要是由於疫情三年來，深圳許多區域房價調整一兩成，性價比較以前高。他透露，深圳中原將聯合香港中原在香港舉辦「深圳購房節」，於3月正式啟動，為此將大幅擴展代理團隊，內部挑選逾千名專業灣區置業顧問。

鄭叔倫說，香港入境事務處的數據顯示，2023年1月8日至2月6日，香港居民進出內地海關高達200萬人次，在總體出/入境人數中分別佔75.96%以及76.24%。另有統計數據顯示，2020年港人在大灣區內地城市置業成交宗數為1.61萬宗，涉及面積約150萬平方米，總成交金額超過309億元（人民幣，下同）。

大巴接送北上實地考察

自2019年至今，港人在大灣區七個城市置

業在中原成交佔比排名分別是：深圳、中山、珠海、東莞、廣州、惠州、佛山。2022年全年，港人二手房置業佔深圳中原全年成交量僅1.57%，成交金額近2億元。但是2023年僅1月和2月，港人的成交量就佔到了去年全年港人置業量的40%，租賃也佔去年全年港人租賃的31%。2019年至今，港人來深置業的區域偏好排序分別是：羅湖、福田、南山、龍崗、鹽田。

他稱，兩地恢復全面通關後，港人四處尋覓投資機會，兩地人員暢通往來，經貿活動、資金流轉快速恢復，港人北上置業再度湧現。恢復全面通關後，香港中原統計每日接超過100個諮詢電話，現時逢周末均有約40至50人前往大灣區看樓，大灣區成為港人首選置業之地。鑒於恢復全面通關後，港人對



◆深圳中原聯合香港中原舉辦「深圳購房節」，內部挑選逾千名專業灣區置業顧問。

深圳房產興趣濃厚，深圳中原地產已與9個深圳發展商合作，3月啟動「深圳購房節」，安排大巴接送港人北上深圳實地視察等。深圳中原與香港中原聯手，火速成立專項工作小組，籌辦「深圳購房節」活動，內部挑選逾千名專業灣區置業顧問，篩選深圳優質物業，為港人特別制定港人深圳置業計劃。

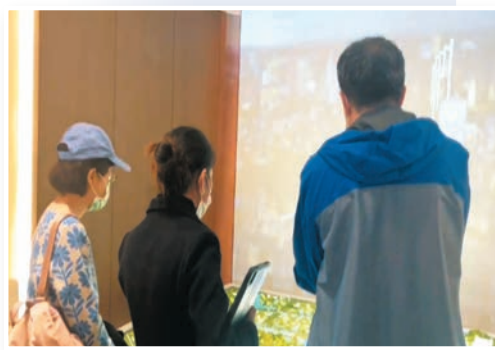
港人全款三千萬買豪宅



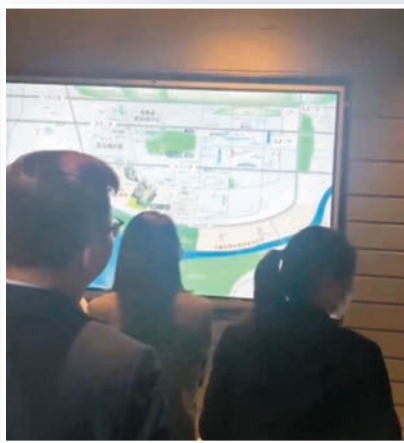
因性價比高受到了港人的關注。恢復全面通關後，深圳等地又見港人置業者的足跡，有龍華新盤



◆福田口岸附近的灣尚國際。



◆近日深圳不少新盤吸引了大量港人購買。



◆港人鄭先生斥千萬買入中洲灣一個單位。

沽深圳物業套現做生意

恢復全面通關後，大量港人湧入內地，同時也有不少內地人赴港旅遊和消費，令香港零售業漸漸恢復生機，有港人看好香港零售業復甦的機會，將深圳房產轉手套現，在香港開商舖或者經營相關業務。

樂有家營銷副總經理賈紹洋接受香港文匯報記者採訪時表示，現在福田口岸、皇崗口岸等附近港人賣房比較多，佔其業務比例達兩成。對於具體原因，他稱，港人並非不看好內地市場，而是急需錢用於香港做生意，另有部分是換房等。

二手房升值逾50%

他透露，港人彭先生最近將其福田口岸嘉華庭99平方米的房子以688萬元（人民幣，下同）成功轉手，較市場價便宜30萬至40萬元。他當時購買的是二手房，持貨逾10年，以前一直用作出租，月租約8,000元，既賺租金又獲得房產升值，物業至少升值了50%以上。如今他變現後打算回香港做生意。

港人胡先生也是類似的例子，他最近將其福田口岸港田花園58平方米兩房戶以455萬元成功出售，這一成交價格較市場便宜了五成。胡先生準備回香港做生意，他也看好兩地復常通關自由行人帶來的機遇。之前5年多，胡先生房子一直對外出租。

中原地產深圳福田皇御苑店長夏志高表示，皇御苑二期也有港人楊先生擬將70平方米兩房以530萬元放售。因為復常通關後看好深圳，楊先生不想降價。由於疫情下回港生活，三年來他一直將房子出租。

港青惠州置業 壓力低易上車

美聯物業深莞惠董事總經理江少傑告訴香港文匯報記者，由於深圳房價高，臨近深圳的惠州、東莞、中山等受到港人青睞，他們大多買來用於投資、收租、在內地發展或者養老。香港有一些三四十歲的人士，經福田口岸美聯店介紹，到惠州買約50萬元（人民幣，下同）兩房戶型，最近已經成交好幾套，這樣壓力小易上車。

他稱，以前年紀偏大港人在內地買房用來養老，現在不少年輕人也過來買房，因為他們在香港未能買房，如今粵港澳大灣區融合，惠州房價性價比高。三年疫情，惠州房價跌了好幾成，因此更容易吸引港人買房。如今港人大灣區買房出現兩極分化：有錢人看好深圳豪宅，認為是機遇，因為未來深圳豪宅會越來越少；錢少的港人則看好惠州和中山等地，壓力低容易上車。

此外，也有一些港人赴深圳偏遠的坪山買房，中原地產深圳福田皇御苑店長夏志高稱，香港一位有博士學歷的王先生，在珠海從事研發工作，最近他赴坪山看房，看到90多平方米只要300多萬元，看好總價偏低，準備送給妹妹的小孩。房子可以讓妹妹小孩回來度假，計劃一次性支付，妹妹小孩也是香港人身份。

深圳2月二成交創年新高

據深圳市房地產信息平台公布的數據顯示，2月份深圳二手住宅成交2,509套，較1月份增80.37%，較去年同期大增187.73%。單月成交量創出18個月新高。這一成交量甚至超過新房住宅成交量，是2022年6月份以來首見。

交投超越新房住宅

由於網簽的滯後性，中介統計的數據更及時。深圳市房地產中介協會發布的最新數據顯示，按照二手房買賣合同發起時間為口徑，2月20日至26日一週內，深圳二手房成交1,096套，環比增長24.4%，截至2月26日，2月份二手房成交已突破3,000套關口。從庫存看，截至2月27日，深圳市共有39,703套有效二手房源在售，較前一周減少751套。在售二手房源量小幅波動回落。二手房成交明顯回暖，2月份深圳二手住宅

成交量超過了新房住宅。據深圳市房地產信息平台數據，此前自2022年6月份至2023年1月份，在長達8個月的時間內，二手住宅成交均低於新房住宅成交量。

新盤方面，美聯物業全國研究中心數據顯示，2月深圳市一手住宅共計備案2,041套，環比漲25.4%，同比漲4.2%；總備案面積22.14萬平方米。一手住宅成交均價每平方米5.31萬元（人民幣，下同），環比漲1.5%，同比下跌3.6%。

許多購房者關注和購買新房，2月第4周（2月20至26日），據房天下研究院搜索排名顯示，深圳人氣最高的樓盤分別是中洲灣·迎海、華發冰雪世界華發新城與萬豐海岸城瀚府一期，搜索佔比分別為5%、4%和3%。中洲灣·迎海位於福榮路與上沙村路交匯處，目前均價為每平方米8.5萬元。

數據來源：房天下研究院