



有片睇

在深圳市住房和建設局、市口岸辦支持下，深圳市房地產中介協會昨聯合多家發展商，在蓮塘口岸和深圳灣口岸舉辦以「活力深圳 宜居未來」主題房地產宣傳推薦活動。活動中有66個樓盤參展，吸引大量香港人前往睇樓及購房。有個別樓盤更即場獲40組港人購買單位。香港文匯報記者在現場訪問多位參觀人士，他們直言隨着深圳購物便利和價格便宜，深圳樓價經過調整較香港物業具更高性價比，故計劃在深圳購房養老。

◆ 香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

記者昨日前往位於蓮塘口岸的活動場地，看到有不少港人拿着樓盤宣傳冊子查閱。隨後，有多個港人即時加入睇樓團，乘坐免費巴士去樓盤睇樓及諮詢購買事宜。據深圳市房地產中介協會工作人員發放的置業宣傳冊子顯示，共有66個樓盤參與該宣傳推介活動，這些樓盤大多位於地鐵沿線，主要包括住宅、公寓、寫字樓等項目。是次活動設有分區展示環節，提供免費直通巴士載着港澳居民由口岸分別前往鹽田區壹海城、寶安區大仔里等項目參觀。

記者跟隨參加者搭上其中一架睇樓團專車，該團一共約數十人，從蓮塘口岸前往鹽田區壹海城。到達後發現，在那裏的「鹽田區好房品鑒會」正在舉行，共有20多家發展商前來展示樓盤，除了大量香港居民，亦有深圳市本地市民前來睇樓和即場認購。

### 交通趨便利 港人願內地居住

「(我)現住在上水，過來很方便，15分鐘車程就到了蓮塘口岸。」港人關先生接受記者採訪時表示，他一直很想過來(深圳)了解一下樓市，尤其是小戶型房產，主要用於養老。關先生又指出，是次也幫朋友收集一些房產項目資料，他朋友也想在深圳購買房產用於養老。

另外，前來睇樓的港人劉先生亦告訴記者，他自己在香港工作，現在兩地交通方便，看好鹽田區的山海環境，臨近蓮塘口岸，一家三口想購買鹽田一套小三房戶型，用於居住。他直言，現在深圳樓價較以前低很多，一套小三房總價約300多萬人民幣，資金成本也減少了。這一價格在香港只可以在九龍購買一房一廳戶型。

港人王女士表示，她在香港從事行政工作，此

## 內地啟「金九銀十」促銷 66盤齊聚港深口岸搶客

# 深圳買樓性價比高 北上養老更划算

次活動有很多發展商前來參展，便帶家人一起來睇樓，這邊的房子蠻不錯，深圳環境比較好，面積比香港大，價格便宜。她想購買三房先用於度假，假期可以陪媽媽一起在深圳居住，未來將可以用於養老。談到付款方式，她表示會辦理按揭支付。

### 一項目涉港人交易佔比達一成

今年以來，深圳一些新盤已經吸引了大量港人前來購買。參與推介的臻灣雲庭售樓員農福華表示，該項目處於地鐵8號線鹽田路地鐵站A出口附近，距離450米左右，是現房可以即買即住。臻灣雲庭共計有508套房，原來備案價5.4萬元人民幣，現在打折優惠至4萬元人民幣，目前只剩下100多套。在已銷售的400套中有10%，即40套已被港人購買。

鹽田區望辰府售樓員也表示，該項目戶型包括89-112平方米的三房和四房，價格為每平米3.3萬元人民幣，並且帶精裝，共計有300多套，也吸引10組港人購買。



◆ 記者與一眾港人坐免費巴士來到鹽田區參加好房品鑒會。  
香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆ 深圳市房地產中介協會昨聯同眾發展商在蓮塘口岸和深圳灣口岸舉辦一系列宣傳推薦活動，吸引了大量港人前往。圖為鹽田區好房品鑒會。  
香港文匯報記者李昌鴻 攝

### 參觀人士心聲



關先生表示，他住在上水，過來深圳方便，此次想了解一些小戶型房產。



劉先生表示，擬在鹽田購買一套小三房戶型，用於一家三口自住。



王女士前來鹽田區新房地品鑒會看房，準備購買三房戶，用於度假和養老。

圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻

## 粵港澳大灣區多渠道聯動推銷

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)深圳市房地產中介協會相關負責人表示，此次「活力深圳 宜居未來」主題房地產宣傳推薦活動，不僅限於深圳本地項目，還通過線上線下多渠道聯動，與粵港澳大灣區內其他城市形成了緊密合作。

該負責人稱，香港中原地產、美聯物業等知名地產代理機構門店同步開展推薦活動，江門、惠州等地的房地產中介協會也同步組織睇樓團前往坪山、寶安等樓盤項目現場參觀。這種跨城市的合作模式不僅拓寬了房地產市場視野，提升了活動影響力，更為灣區房地產的合作發展提供了新的形式與可能。

就港人在深圳置業方面，該負責人表示，深圳許多口岸一帶項目吸引很多港人置業，包括羅湖、皇崗、福田和深圳灣等口岸項目；同時，深圳便捷的交通和高性價比樓價對港人吸引力更大，深圳北高鐵路和許多地鐵沿線等項目都見到港人業主的身影。



◆ 一些港人諮詢發展商購買房產事宜。  
香港文匯報記者李昌鴻 攝

### 更多港人考慮在大灣區內地城市養老

事實上，港人去深圳買樓已成為一種新趨勢。中銀香港去年所公布一項調查顯示，有46%受訪者考慮在大灣區內地城市置業，作為度假或退休養老之用，其中選擇深圳置業的最多，其次是廣州及中山。目前，港澳居民只需憑回鄉證即可在深圳購買一套商品住宅，商務公寓、寫字樓等。

如今大量港人也通過不同物業網站了解資訊，內地發展商在一些重要媒體的網絡空間進行宣傳也是必要的。而一些知名自媒體博主也可以帶來大量流量，如何找到高性價比的合作與宣傳也值得他們考慮。

由於美聯儲有機會將在9月份開始減息，與美元掛鈎的港元可能出現貶值，相反人民幣資產將相對升值，因此筆者建議，如果港人看好一些深圳或大灣區其他城市房產物業，並且經過多番考察，確定購買後盡量早點下手，避免以後港幣貶值而要付出更多的成本。

◆ 香港文匯報記者 李昌鴻

## 中原：口岸推盤優勢多 利吸引港人購買

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)深圳中原住宅東區總經理林娟紅接受記者採訪時表示，口岸是港人了解內地的一個窗口，通過口岸推盤，港人可以第一時間了解內地盤源信息，也是促進房地產多元化發展。

### 集體推盤 便利準買家

她表示，發展商集體推盤主要有兩點好處：市場策略，集體推盤更有利於他們搶佔市場先機，吸引買家的關注；銷售策略，市場競爭壓力是很大的，發展商通過集中推廣來加速銷售。這對於買家來說是好事情，在口岸就可以進一步了解多個發展商盤源，提供更多資訊和更便利。

對於此次活動效果，她表示，市場的關注度會提升，可以大量吸引到市場的注意力，會提高項目的知名度和曝光率，也可以提振市場信心，傳遞市場正能量，能為買家提供好盤源。

對於國家推出的利好樓市措施，她認為，能夠給市場帶來積極影響，一系列政策釋放的信號「去庫存，穩市場」，對房地產市場的預期產生正面作用，買家入市

積極性因而得到提升，成交量也連續4個月企穩。目前，深圳還是以價換量的狀態，市場的復甦仍需要時間來觀察和鞏固。

### 北上成風 涉港人買賣增約20%

港人北上置業需求不斷增加，林娟紅表示，今年上半年深圳中原的業績同比增長了30%，表現還是很強勁的。年內香港人來內地以購物為主，買賣增長大概在20%左右。截至7月底，2024年港人在深圳二手成交中佔比4%左右，港人租賃方面增長相對較多，有70%-80%，帶動租金也上漲30%，跟香港相比，內地不論是房屋租金、還是房子面積等方面，優勢都比較大。

### 內地降首期比例 買家更易入市

她續稱，港人來深置業的條件很友善，也很便利，買樓條件和付款條件都有一定的支持和便利性，現在首付也降低，對許多港人而言，付款壓力大幅下降，有實際需求的港人也考慮。港人綜合考慮兩地投資回報，住宅使用面積等因素下，相信港人會選擇更划算的地方。

### 港人內地置業小知識

1. 香港居民可以購買一套住宅，面積不限，購買商舖、寫字樓和商務公寓不限購。
2. 內地按建築面積計價，與香港套內面積計價不同，內地按平方米計價，與香港平方英尺不同，1平方米約等於10平方英尺。
3. 辦理按揭可以找港資銀行，如果無港資銀行可以找內地銀行辦理，深圳目前按照LPR房貸規則。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

## 深圳樓盤巧打香港牌 創造雙贏

### 微觀點

此次深圳市房地產中介協會聯合地產商在蓮塘口岸和深圳灣口岸舉辦樓盤推薦活動，吸引了大量港人諮詢和入市。此舉無疑帶來雙贏，港人一方面得以購買高性價比房產，深圳發展商又可以加快去庫存速度，緩解資金鏈壓力。

去年以來大量港人前往深圳消費，對高性價比的內地日用品、食品和電子消費品的需求和認識加深，亦令港人對深圳的了解更加深入。經過多年調整的深圳樓價，跌幅大約有四至五成，如在鹽田區背山靠海的一套80平方米三房，僅需300萬元人民幣便可以購買，較以前高峰期便宜了上百萬元人民幣。而在香港這一價格僅可以購買一房一廳，深圳房產性價比上升了很多。

### 商機巨大 地產代理及媒體料同受惠

不過，由於近幾年市場調整和低迷，深圳新盤銷

售並不順暢，在國家和深圳市眾多利好政策推動下，市場趨向回暖。筆者認為，發展商要想加大去庫存力度，目前僅在口岸推介這一力度仍然是不夠的。他們需要與香港的許多地產代理如中原、美聯、利嘉閣、港置等聯手，通過利益分享機制，透過其在香港的大量網點吸引更多客戶前來購買。

如今大量港人也通過不同物業網站了解資訊，內地發展商在一些重要媒體的網絡空間進行宣傳也是必要的。而一些知名自媒體博主也可以帶來大量流量，如何找到高性價比的合作與宣傳也值得他們考慮。

由於美聯儲有機會將在9月份開始減息，與美元掛鈎的港元可能出現貶值，相反人民幣資產將相對升值，因此筆者建議，如果港人看好一些深圳或大灣區其他城市房產物業，並且經過多番考察，確定購買後盡量早點下手，避免以後港幣貶值而要付出更多的成本。

◆ 香港文匯報記者 李昌鴻