

內地放寬買樓限制 吸引北上養老投資客源

深圳福田口岸新盤 港人買家佔逾兩成

深圳2024年9月底落實中央振樓市新政之後，房地產市場瞬間從低迷轉為火爆，值得注意的是這其中也湧現港人的身影，尤其是一些關口物業。香港文匯報記者日前以客戶名義走訪福田口岸附近的新盤發現，港人客戶佔比達兩三成，他們買深圳樓用於居住、養老和投資等。其他地區如龍崗、坪山和龍華等，只要有地鐵的地方，許多新盤也有港人前來購買。除了港人，也有外地人到深圳買房。

●文／圖：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



▲內地樓市回暖，最近在深圳舉行的房地產交易會吸引了許多人前來諮詢和購房。



▲兩個福田口岸樓盤

福田口岸的兩個新盤——承翰灣尚國際和加福華爾登府邸目前仍有在售單位。承翰灣尚國際位於水圍村，售樓員表示，該項目小戶型雙車兩房戶型包括81平米、82平米和85平米，備案價每平米8萬元（人民幣，下同）左右，毛坯交付，打折後7萬多元/平米，大部分總價600多萬元。因為步行約10分鐘就可到達福田口岸，小戶型買家中港人客戶佔比兩成多，有人購買用於自住，也有部分用於投資，兩房租金近萬元。

不少港人是一次性付款，也有按揭支付的。目前只剩下20多套。大面積戶型庭廳120-175平米的三房和四房，打折後價格也要9萬-10萬元/平米，一套帶精裝修，總價1,000萬到2,000多萬元，也有不少港人前來購買。

在水圍村對面的新盤加福華爾登府邸，步行約五六分鐘可以到福田口岸，其售樓員稱項目共計有462套，戶型包括86平米、89平米和125平米的三房，現樓交付。售樓員稱，項目備案價每平米9.4萬元，現在打八五折，折合7萬多一平米，90平米一套總價近700萬元。目前只剩下大約100多套。因為緊鄰福田口岸，所以項目港人業主佔比有三四成。

看好升值前景 港客買樓投資

在近期的採訪中記者也了解到，自2024年國慶節以來，港人也加快了入市步伐，許多港人

甚至從以前的剛需自住為主轉為投資，其中由振業地產開發龍崗寶龍博文雅苑吸引了許多港人購買，售樓員趙小姐稱，早前有幾批港人前來購買了76平米和90平米等戶型，共計購買了10套，大多數都是用於投資，並且多數是一次性付款。她指出，港客看好該樓盤旁邊有深圳高級中學龍崗學校學位，並有中廣核和比亞迪研發中心，未來有一定的升值空間。

深圳樓市新政中取消非核心區戶籍和社保限制，因而也吸引了大量外地居民前來深圳購房，不少買家是父母為孩子購買，還有上海、東莞等地的居民前來購買，用於居住或者投資。

在內地從事教育工作的劉先生表示，孩子是深圳戶籍，自己快接近退休，便在深圳寶安沙井招商雍境購買了一套兩房，花了300多萬元，計劃將來帶孫女在深圳讀書。幾年前就在觀望，因為房價一直下跌不敢出手，如今房價較以前高峰期便宜數成，壓力也低，便趁機購買。

深圳發展俏 吸引其他城市買家

華潤光明潤宏城售樓員稱，其客戶中有遠至上海的，購買一套80多平米的三房，總價不到300萬元，帶精裝修，用於自住。「以前高峰期要4萬多一平米，現在性價比高。因為深圳氣候好空氣清新，是客户購買的主因。最近東

莞一些客戶也前來購房，主要用於投資，看好項目與地鐵無縫接駁，一套83平米的三房僅270多萬元，比東莞一些區域房價都便宜。」

中原地產皇御苑店長夏志高對記者表示，最近，外地客戶通過他們成交了四套新盤。福建廈門客戶前來深圳羅湖購買了京基華樾98平米的三房，總價682萬元，用於孩子婚房。還有從湖北過來的客戶給他剛畢業的女兒買了羅湖凌雲華府一套120平米三房，總價約1,050萬元。

「一攬子」政策穩房價促消費

前海開源基金首席經濟學家、基金經理楊德龍向香港文匯報表示，財政部早前宣布的「一攬子」增量政策中，包括支持推動房地產市場止跌回穩。

楊德龍稱，「一攬子」中提出，在2024年底增加白名單項目信貸規模至4萬億元人民幣，對於條件成熟、群眾改造意願迫切的城中村改造項目，加大支持力度，通過貨幣化安置方式新增實施100萬套城中村改造、危舊房改造項目。還有去年央行「三箭齊發」支持房地產市場發展，包括下調存量房貸利率，降低首套房首付比例等。他說，內地家庭資產70%在房產上，因此房價的穩定對於提高居民的投資能力和信心非常重要，也能夠提振消費信心，能創造更多的就業機會，提升居民的收入水平。

除了內地其他城市的客戶，購房者中也有外國籍的。有中東客戶購買不限購的商業公寓，一出手就是好幾套。

中原地產皇御苑店長夏志高對記者表示，根據國家政策，在深圳工作的外國人可以購買一套住宅，最近有兩位從事教育工作的外國客戶分別購買了南山麗丹華公館58平米和101平米兩個戶型，售價近300萬和600多萬元人民幣。最近更有社交媒體稱，有沙特富豪購買了多套房產。因為有限外令，外籍人士購買多套只會是不限購的公寓。

商品房限購1伙 公寓不限購

近日一購房者分享的一張照片顯示，一名外籍人士在龍華一樓盤售樓部認真觀看沙盤。深圳龍崗一房地產經紀人通過社交媒體稱，最近陪外國客戶看房，全程打手勢和微信中英文翻譯。她感嘆：「深圳已經不再是深圳人的深圳，而是全世界的深圳，無需社保就可購買住宅。」

需具有超過一年工作證明

根據國家有關政策，外籍人士在境內只能購買一套房，用於自住，但需提供有關部門出具在境內工作超過一年的證明及護照。如果《外國人工作許可證》有效期不達一年的，需提供護照、《外國人工作許可證》、一年以上的在深圳勞務就業合同和一年以上的個稅證明，就業合同的時間可累計計算。如果外籍人士持有「外國人永久居留身份證」（俗稱中國綠卡），無需審查在華工作時間。

在深圳工作外籍人士購房自用

1月不明朗因素多 港股料偏弱

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國製造業數據優於預期，加上當地大型科技股回勇，推動美股三大指數上週五均高收。在美上市的港股預託證券(ADR)也普遍向上，按比例指數推算今日恒指可高開約80點，並有望挑戰19,900點水平。有市場人士指出，以技術分析而言，恒指早前以裂口跌穿2萬點是個警號，因為每當出現下跌裂口，普遍都要回調一定幅度才可再上，加上特朗普將在1月20日就任美國總統，屬相當不明朗因素，故相信1月份大市仍會偏弱。

翻查紀錄，去年11月11日港股曾裂口跌穿20,500點，指數要回落至19,054點才反彈。去年9月4日出現的下跌裂口，也要半個月後才回補裂口。至去年7月16日，恒指由17,800點水平裂口跌至16,441點才喘定和反彈，8月底回補此裂口。故此，港股預計較難在短期內重上2萬點，反而下試100天線(19,391點)的機會更大。

耀才證券執行董事兼行政總裁許鐸彬認為，內地股市未能擺脫弱勢同樣影響了港股的投資氣氛。他指出，內地推出「組合拳」為A股帶來升勢，但回落速度卻比港股還要快，原因相信是人民幣匯價自去年第四季開始便持續疲弱，導致「組合拳」措施未能達到預期成效。

美元轉強 壓抑A股動能

目前美國踏入更換總統期，美元去年第四季再度轉強，令人民幣反彈乏力，壓抑着A股的動能。不過許鐸彬表示，2024年人民幣兌美元中間價其實僅累跌1.49%，雖是持續3年回落，但跌幅已較前兩年進一步收窄，彰顯中央維持人民幣匯價的能力增強，相信有利海外資金未來增持人民幣產品的可能性，長遠更有利經濟復甦。

對於現時市況，許鐸彬認為投資者應謹慎行事，但隨着元旦假期完結，基金經理開始返工，大市成交或有明顯回暖跡象。若預測實現，港交所(0388)將是第一季首選股份。

第一上海首席策略師葉尚志表示，雖然港股

在1月2日急挫逾400點，出現下跌裂口，但預期淡友未必會大舉出動，因為內地可能突然推出刺激政策，也令股市較難大跌。事實上，恒指在1月3日已出現反彈，主要因內地加推支持消費政策刺激消費，範圍擴至數碼產品購新補貼，消息令小米(1810)股價創出新高，也對市場氣氛帶來鼓舞作用。

19600點是恒指初步支撐位

技術走勢上，他指出，19,600點仍是恒指目前的初步支撐位，宜守穩其上。守不住的話，重要防線在19,054點，這亦是去年11月26日的盤中低點，此可看作恒指中短期重要技術支持。值得注意的是，美匯指數已升穿109關口，是2022年11月中旬以來的新高。美匯強勢肯定會影響港股投資意慾，而隨着特朗普正式就職，市場正密切關注其採取的政策所帶來的影響，相信短期內投資者只會謹慎觀望。

葉尚志維持港股審慎樂觀的看法，但指港股走勢上要先升穿20,200點關口後，才算發出明確的回穩信號，目前反而要留意19,600點這個初步支持位能否守穩。至於小米近日創出新高，他提醒該股技術性超買情況頗嚴重，要提防追高風險。

本港ADR上周五於美國表現

股份	ADR於美國收報(港元)	較上周五港股變化(%)
滙控(0005)	76.32	+1.78
騰訊(0700)	413.52	-0.16
友邦(1299)	55.78	+0.52
建行(0939)	6.02	-0.17
阿里巴巴(9988)	83.165	+0.68
比亞迪(1211)	261.469	+1.41
平保(2318)	44.217	+0.38
招行(3968)	38.718	+0.96

製表：記者 周紹基

春節前例靜 周末一二手成交跌逾兩成

香港文匯報訊（記者 曾業俊）踏入新一年，本港一二手樓市未熱。二手方面，本港四大代理錄得的十大屋苑週六日二手成交介乎5至6宗，與上周末相若。業內人士指，由於市場觀望特朗普新政府上場及月底議息結果，加上月尾為農曆新年，市場進入傳統淡季，料本月二手成交繼續淡靜。一手市場則錄約26宗成交。

據美聯物業統計，今年首個周末(1月4至5日)，十大屋苑共錄5宗成交，較上週7宗下跌28.6%，連跌4個周末，並創自去年5月11及12日周末後的34個周末新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，多個新盤部署短期內推售，分散部分二手市場購買力，加上不少二手盤被消化，二手交投反覆放緩。香港置業周末錄得6宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一年開局市場未有利好消息，買家多持觀望態度，等待特朗普新政府上場及月底議息結果，一、二手成交淡靜，預計短期內交投難顯著增加，樓市仍需要更多利好消息來提振，中原週六日錄5宗成交。利嘉閣則錄6宗成交。

減價賣 匯豐雲滙齊蝕157萬

不過，急需放盤套現的業主減價吸客，甚至不惜蝕讓成交。南昌站匯豐8座中層D室，單位實用面積276方呎，開放式間隔，近日以497萬元沽出。原業主於2019年10月以654萬元購入，持貨6年賬面虧蝕157萬

元。大埔白石角雲滙2座高層B3室，實用面積357方呎，開放式間隔，原業主開價580萬元放盤，議價後以550萬元沽出。原業主於2019年3月以707萬元一手購入單位，持貨近6年，現轉手賬面蝕157萬元。

另外，屯門海翠花園1座低層G室，單位實用面積668方呎，三房間隔，近日無議價以560萬易手，呎價6,636元。原業主於2016年12月以587萬元購入，現轉手賬面虧蝕27萬元。屯門兆麟苑F座低層2室，實用面積645方呎，新近以428萬元居二市場價易手，呎價6,636元。原業主於2019年以464萬元購入，是次轉手賬面虧蝕36萬元。

啟德濠璟三房戶呎價3.63萬元

至於一手市場在剛過去周末兩日錄約26宗新盤成交，較對上周末的34宗少8宗或23.5%。其中，會德豐地產旗下項目昨連錄成交，日出康城PARK SEASONS第2A座36樓G室，實用面積325方呎，一房間隔，以486.5萬元售出，呎價14,969元。同項目第2B座15樓B室，實用面積314方呎，一房間隔，以456.8萬元售出，呎價15,548元。

華潤置地(海外)及保利置業發展的啟德濠璟昨也錄成交，第8座33樓A室，屬三房一套連私人電梯大堂間隔，可享維港海景，實用面積1,523方呎，成交5,528.49萬元，呎價36,300元。另泛海國際旗下洪水橋滙都於周末兩日共錄5宗成交，全盤累計總銷售單位達600伙，套現約29.5億元。

吉利今年推兩款「超醇電混」新車

香港文匯報訊 內地媒體報道，吉利汽車(0175)將於今年內全球首發兩款搭載全新一代「超醇電混」技術的全新产品，轎車和SUV各一款。新車可實現甲醇和汽油兩種燃料在同一燃料箱內以靈活配比混合，並採用全球首創的甲醇發動機、超低溫冷啟動技術，突破性地實現甲醇燃料在零下40℃低溫下的啟動，發動機熱效率也達到全球最高的48.15%。

小米汽車北京工廠 近萬人預約參觀

香港文匯報訊（記者 蔡競文）小米集團(1810)公布開放位於北京小米汽車工廠對外參觀預約，預約反應熱烈，小米創始人、董事長兼CEO雷軍於微博表示，將在今年逐步開放參觀，每場參觀限定20組客人，本月可預約時段為11日、18日、25日場次，即本月名額合共60名，截至昨日數據顯示，已有超過9,999人報名，超額約166倍。