

置業成本平一半 租金節省近七成

近年來，隨着交通和通關便利持續優化，港人更積極地融入大灣區，北上除了消費購物之外，更有人為追求高性價比的居住環境，選擇在深圳口岸附近置業，以更快實現安居夢，降低購房成本，過上「香港工作深圳居住」的雙城生活。以皇崗口岸附近「皇御苑」一個兩房單位為例，價格僅為沙田同等單位的一半，物業管理費和購物等也較香港便宜不少。租房方面，同等面積深圳租金更只是香港三分之一。

●香港文匯報記者 李昌鴻、實習記者 石辰聿 深圳報道

香港青年人，成年之後往往面臨兩種選擇：繼續與家人同住，忍受狹小的居住環境；或依靠父母經濟支持或自身薪水獨立居住，但買房或租房都是一項巨大的經濟負擔。據香港統計處數據，2023年香港平均房價達到每平米約20萬港元，許多年輕人難以實現安居夢，只能窩居在狹小的「劏房」中。

購兩房單位享2.4%回報率

這種情況如今正在出現轉變。隨着深港之間高鐵、地鐵和跨境巴士的線路和班次增加帶來的交通便捷，越來越多港人紛紛北上融入大灣區生活，其中重點便是赴在深圳置業。深圳中原地產皇御苑店長夏志高接觸過很多赴深看房的港人。其中，港人陳先生便是一個典型案例。

陳先生在沙田工作，看中「皇御苑」四期60平方米的一個兩房單位，該樓樓齡12年，外觀仍比較新，經過多番比較後，陳先生便決定購買該單位，「成交價為320萬元（人民幣，下同），較2021年高峰期降價了約80萬元，相當於2017年的價格，這較香港沙田同等戶型的價格低了約一半。」內地樓盤標的是建築面積，他購買的單位實用率有80%，即實用面積為48平方米；香港購房按實用面積計算，普通兩房單位約400至500方呎（約40至50平米），這方面相差不多。

目前陳先生的房子對外出租，月租金6,500元，回報率相對較低，僅2.4%，較香港沙田同等單位的回報低了近半，但他對這一點並不十分看重。「皇御苑緊鄰正在重建的皇崗口岸和地鐵7號線皇崗站，帶來密集的人流，我相信自己的房產會具有較好的保值和升值機會。」

陳先生感嘆地說：「相對而言，深圳購房明顯具有更高的性價比，這是吸引我前來置業的關鍵，明年中出租到期後計劃重新裝修一番。兩地通勤僅需半個小時，卻可以很好地緩解香港高房價和高物價的壓力，未來會花更多時間在深圳居住和生活。」

「對工薪階層很有吸引力」

陳先生只是許多港人在深圳購買單房居住的一個縮影。深圳樂有家營業部經理張陽凱負責福田口岸產業業務，去年他接待的港客明顯增多。去年10月，他的客戶盧先生購買「天澤花園」41平方米的一房一廳單位用於自住，價格為220萬元，較2021年高峰期降低80萬元。

盧先生在香港屯門上班，他說：「如果我在屯門購買同等戶型的一房一廳，至少也要400萬港元，深圳單位較屯門節省150萬，這對我們工薪階層無疑很有吸引力。」

公共活動區域空間更大

張陽凱講述另一個港人深圳購房案例。港人周先生在香港從事教育服務行業，兩個小孩子都在香港上學，老人在港島上高中，老二在上水讀小學。因為香港房價高昂，他多年前在深圳福田口岸一小區購買一個60平米兩房單位，到現在出於改善性需求，把該單位出售後便在福田口岸「海悅華城」購買一個104平米三房單位，花費了520萬元，較香港沙田同等戶型節省約一半資金，又能住上寬闊的單位。

據了解，沙田樓齡舊一點的三房單位要價約700萬至800萬港元，較新的則要上千萬港元。

張陽凱接觸許多前來諮詢和購房的港人，他們都表達了「深圳居住和生活性價比高」的同一感受：深圳的住宅小區空間大，有綠化和花園，還有公共活動區域，不像香港住房那麼密集、街道窄，缺乏公共空間。而且，深圳一個兩房單位的物業費較沙田便宜幾百元。同時，深圳生活方便，購物更便宜，很多外賣和超市可以配送到家，這較香港更為便利。

住大些 慳多些 理大內地生寧口岸租房

深港兩地通關便捷，三四十分鐘可以從深圳到達香港市區，因此吸引許多人在深圳口岸附近租房居住，同等面積的單位，房租較香港節省三分之二。這群除港人外，也有很多是在港工作的內地人和內地赴港求學的學生。

「深圳租房性價比真的高」

從內地到香港理工大學讀研的王小姐目前租住在羅湖口岸附近的一棟住宅，與另外兩位上班族合租一伙三房單位，分攤後月租僅2,000元人民幣，她認為是非常划算。王小姐回憶在港租房經歷時說：「最初在理大附近租房，兩房單位月租要16,000多港元，即使兩人合租每人也要負擔8,000港元。不僅租金高昂，而且房間狹小。於是我抱着試試看的心態來到深圳口岸租房，意外發現這裏的租金只是香港的三分之一，而且房屋面積卻更大，感覺深圳租房性價比真的高。」

「如果一個月8,000港元只能住在不到8平方米房間，明顯太貴了，空間又十分狹小，感覺有些憋屈。」王小姐無奈說道。在深圳，她和舍友們共享一個寬敞的客廳和廚房，感覺心情都明亮了許多。這樣的居住選擇不僅提升生活質量，也為年輕人提供更多的經濟自由。



●深圳福田區小戶型單位吸引不少港人購買及租住。圖為皇崗口岸附近住宅。

香港文匯報記者李昌鴻攝



●福田口岸附近的樓盤吸引港人前來購買單位自住或收租。香港文匯報記者李昌鴻攝

住深圳樓 返香港工 降成本實現安居夢



●因為緊鄰皇崗口岸，許多港人紛紛購買皇御苑一些小戶型單位，一房一廳單位售價約320萬元人民幣，僅為香港同等戶型的一半價錢。

香港文匯報深圳傳真

港人在深圳居住的理由

生活性價比高

●與香港相比，深圳的房價和生活費用相對較低。例如，同等面積戶型的價格約為香港三分之一，大大減輕港人的經濟壓力。

交通設施便利

●深圳地鐵網絡發達，港人可以「跨境上班」，在深圳居住、香港工作，雖然通勤時間較長，卻節省居住成本。

優質生活服務

●深圳餐飲業、娛樂業、醫療和教育等生活服務豐富多樣，且價格相對合理，居住的港人能夠享受到高質量的生活服務。

文化環境吸引

●深圳作為年輕、充滿活力和創新的城市，對於尋求變化和新體驗的港人來說，可以提供一個與香港截然不同的生活環境。

創業就業機會

●深圳經濟發展迅速，吸引大量的跨國公司和創業者，對於希望在科技和創意行業尋求更好發展空間的港人來說，深圳提供更多就業機會。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

青睞鐵路新盤 度假養老皆宜



●由振業開發的龍崗博文雅苑售樓員表示，該項目過去一年吸引不少港人前來購買。

香港文匯報記者李昌鴻攝

目前深圳許多新房價格較2021年高峰期低了兩三成，加上深圳地鐵線不斷延伸，在龍崗、光明和坪山等地購房，房價較口岸附近和深圳北高鐵路節省一半多資金，因此成為港人購房的熱門選擇，尤其地鐵沿線新盤，出行方便之餘，部分首付三十餘萬元（人民幣，下同）即可購置一個安樂窩。

記者採訪中發現，地鐵沿線的新盤均有

港人購房的足跡。在光明區中海地產旗下「時光境花園」，售樓員表示，該盤因靠近光明區政府和深圳實驗中學光明校區，且未來可坐地鐵13號線直達深圳灣口岸，近期已有多位港人前來購房。港人朱女士去年10月前來購買一個3房單位，面積80多平米，總價約300萬元。「我們在屯門工作，一直租房居住，光明區房價性價比高，在深圳度假期間可以住一下。目前13

號線一期已經開通，二期開通後往返深圳灣口岸半個多小時，通行將很方便。」

龍崗盤76平米首付33萬

龍崗區的「博文雅苑」也備受港人青睞。售樓員趙小姐稱，儘管項目距離羅湖口岸較遠，但地處龍崗寶龍片區，鄰近地鐵14號線和坪山高鐵路，性價比高，76平米戶型最低僅220萬多元，首付僅需33萬元。不少港人前來購房，既用於投資也用於居住，實現了以約香港三分之一價格置業的夢想。

同樣位於龍崗區的「招商臻城」鄰近地鐵5號線下水徑站，地鐵直達深圳北高鐵路，通行時間不到20分鐘，往返香港便捷。目前，該盤均價為4萬元一平米。港人施先生表示，因香港房價高昂，故此一直沒有買房，知道320萬元可在該盤買到81平米三房單位，加上離深圳北高鐵路很近，回到香港西九龍，加上高鐵、地鐵通行時間也不到1小時，因此便心動了。「平時北上購物消費也可以居住，等將來退休可以用來養老，可謂一舉兩得。」

深港各有優勢 擇居不只睇「錢」

學者點睇

香港與內地的通關越來越便利，香港與大灣區其他城市「一小時生活圈」也越來越走向現實。內地生活成本相對較低，吸引香港市民北上消費，過去一年已讓本地餐飲零售業叫苦連天，若北上居住也成為風潮，香港樓市會怎樣？

港島區居民不會全搬到新界

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量昨接受香港文匯報訪問時認為，市民選擇於何處置業或居住，租金及樓價並不是唯一考慮因素。每個城市都有自身的優勢，例如教育、醫療、生活質素及人們的習慣等等。這與儘管新界的樓價比香港市區的便宜，但仍有許多人選擇居住於市區是同樣的道理，跨地區、跨境遷徙往往受到不僅是價格的影響。

他續指，從本港過去一兩年租金上升的情況來看，香港的住宅仍然相對有吸引力，目前沒有明確看到港人北上居住成為趨勢。「內地租金較平，是果不是因，反映出其不便利，就業機會沒香港好等因素。」他相信，除非可以節省大量租金，通常只有年輕單身或者持有內地身份的人會選擇住在深圳，在港工作或上學。

通勤時間是隱性住屋成本

他指出，在內地居住雖然住屋成本較低，但如在香港上班或上學，時間成本仍然是個問題。除非是單身，否則家庭成員如果在香港上學，很少會將整個家搬到深圳居住。他舉例指：「從羅湖口岸到香港金鐘或中環，從家到辦公室大約需要耗費一個半小時，即每天三小時的通勤時間。這對於許多人而言，是額外的時間成本。」

他續指，雖然某些新界地區到港島區上班時間亦不短，但相信仍較通關時要走的方便些，「羅湖口岸過關要走大約600米路程，落馬洲也要走大約900

米，與居住在屯門的人比較，可能走少路乘搭一程巴士，仍然是較吃力的。」

他認為，願意到深圳居住的，大部分可能是擁有內地背景的一群，許多來自內地的學生在香港讀書後，可能無法找到高薪工作，在香港找到月薪1萬至2萬元的工作，扣除生活費後，要在香港租賃一個住房是比較困難的，因此他們更願意在深圳居住。

內地客去年買港樓破紀錄

相反地，香港的樓房亦很吸引內地人購買或租住，去年三成至四成樓房是「港漂」購買的，因為香港房地產的租金回報遠高於內地。中原地產近日的統計就顯示，去年全港共錄得逾1.1萬宗「普通話拼音買家」入市個案，涉及成交金額逾1,300億元，兩項數字均破盡紀錄。而「普通話拼音買家」一手金額佔比更高達四成。雖然「普通話拼音買家」不一定是內地人，但上述數據可印證香港住宅的吸引力。

●香港文匯報記者 莊程敏