

皇崗口岸重建臨尾聲 港人抄底買旺周邊樓市

憧憬通關便利 跨境置業群體搶入市

深圳皇崗口岸重建工程進入收尾階段，全新口岸大樓將於今年正式啟用。早前披露的消息顯示，新口岸將升級「一地兩檢」模式，有望實現24小時通關、最快5分鐘便捷過關，暢連深圳地鐵與城際鐵路，大幅優化深港往來效率。記者近期走訪發現，隨着皇崗口岸重建工程臨近收尾，口岸周邊樓市開始升溫，跨境置業群體入市，多個樓盤港人購房佔比顯著攀升。 ●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

記者近日實地走訪獲悉，全新皇崗口岸聯檢大樓主體工程完工，淡棕色外牆的十層口岸大樓矗立片區核心，十分醒目，施工團隊正全力推進配套收尾作業。有消息指，相較傳統「兩地兩檢」模式，新皇崗口岸啟用後，通關流程有望大幅精簡，同時，口岸直連深圳地鐵7號線，對接在建城際鐵路，令深港「一小時生活圈」更加暢通。

二手房價較高峰期回落一半

深圳中原地產皇御苑店長夏志高接受採訪時表示，皇崗口岸將實行24小時通關的消息傳出後，口岸周邊看房流量明顯增多。不少港人專程前來購置房產，就是看中口岸新樓啟用後，往返深港工作生活的便捷性。今年以來皇崗口岸周邊房價略有上漲，幅度不大，不過成交量明顯好轉。

「兩個月前，有一對香港夫妻在我們門店成交了皇崗口岸周邊小區皇御苑一套64平米兩居室，總價380萬元（人民幣，下同）。男方是香港居民，在香港工作，女方是內地人，尚未取得香港永久居民身份，兩人孩子年紀尚小，購房是為了自住，方便男方每日往返香港上班。」夏志高介紹說，當前皇崗口岸周边二手房均價約5萬至5.2萬元/平方米，相較於此前高峰期10萬元/平方米的價格，已回落近一半。「如今房價處於低位，首付比例低至15%，購房成本降低，不少此前觀望的客戶出手購房。」

夏志高還舉例說，有一位來自香港的陳先生，全款買下一套42平方米的一居室和一套58平米的兩居室。「他覺得當月房價划算，計劃自住一居室，另一套兩居室用於出租，每月可收租6,500元，做長線投資。」不過，目前港人在深圳買房仍以自住為主。「目前香港存款利率較高，不少港人認為，資金存於香港獲取利息，比在深圳買房出租更劃算，除非遇到性價比極高的房源，否則不會輕易做投資性購房。」

提前搶佔口岸通關紅利

樂有家營銷總監賈紹洋也表示，今年以來，明顯感受到港人前往皇崗口岸周邊置業的熱情上漲。「五一」期間，長期在深圳租房居住的港人任女士和妹妹以300萬元，買下福田口岸附近的港田花園一套62平方米的兩居室，折合單價約4.8萬元/平方米。該價格相較前幾年市場高點大幅回落，房源臨近口岸、往返香港便捷，是打動任女士的關鍵。從小區步行至福田口岸主路僅需十分鐘，未來往返香港十分便利。

任女士的選擇，是剛需客群「租轉購」的典型縮影，而港人張先生購房，則是提前搶佔口岸通關紅利的代表。張先生在香港金融行業就職，對通關效率和生活品質要求較高，今年4月，他花費398萬元，購入皇崗口岸附近次新盤金領假日一套62平米的兩居室，單價約6.4萬元/平方米。該小區新盤期售價曾達8萬元/平方米，張先生此次購入，相當於在高位基礎上打了八折，成功抄底優質房源。

位於口岸板塊核心的卓越變悅項目，緊鄰地鐵7號線皇崗村站，乘坐地鐵兩站即可直達皇崗口岸，無需換乘的便捷交通，成為跨境上班族、深港家庭置業首選。項目銷售人員黃小姐介紹，小區共規劃8棟住宅、約500套可售房源，折後均價約10.4萬元/平方米，主力三房型總價最低880萬元。目前主推樓棟230套房源銷售率超六成，其中近70套房源由港人及有香港往來需求的內地家庭購入，佔比接近三成，購房群體多為香港科研、金融領域專業人士，他們普遍看好深港融合紅利、布局雙城生活。

距離口岸稍遠的金地環灣城，同樣承接到跨境置業熱潮。項目緊鄰福田高鐵站，均價約10萬元/平方米，一期700套房源中，約五六十套為港人購置，單套總價普遍超千萬元，港客購房佔比達8%。據項目負責人介紹，隨着皇崗口岸新樓即將投用，後續港人諮詢、購房意願仍在持續上升。



●全新的皇崗口岸聯檢大樓正進行收尾工程，料今年內啟用。

香港文匯報記者李昌鴻 攝



●皇崗口岸附近一些物業樓下商舖基本租罄。香港文匯報記者李昌鴻 攝



●鄰近皇崗口岸和福田高鐵站的金地環灣城吸引了眾多港人前來置業。香港文匯報記者李昌鴻 攝

看好通關人流旺 口岸商舖租金漲逾1倍

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）市場預期，皇崗口岸新大樓啟用後，有望釋放通關紅利，吸引人流客流匯聚，如今口岸核心商舖一舖難求。深圳中原地產皇御苑店長夏志高接受記者採訪時表示，目前皇崗口岸旁廊橋國際底層商舖全部租罄，片區已無空置商舖。當前部分臨街商舖人流偏少，但市場普遍看好口岸全面運營後的人流爆發效應，提前搶駐、搶購成為投資常態。

夏志高解釋說，皇崗口岸此前幾年因口岸重建，人流量少，附近商舖很難出租。現在新口岸邊檢大樓快要啟用，不少經營者看好前景前來承租，租金水平也上漲不少。4月以前，廊橋國際一樓地舖約80平米租金12,000元（人民幣，下同），現在已經飆升至26,000元至28,000元。

港人豪擲2千萬購4間商舖

隨着口岸收尾工程推進，商業資源稀缺性持續凸顯。不少敏銳的香港投資大戶趁低位重倉布局，鎖定長期穩定收益。港籍投資者鄭先生去年斥資數千萬元拿下皇崗口岸片區金領假日公寓多間商舖及二樓整層物業。據了解，其一次性購入4間一樓臨街商舖，每間面積約40餘平方米，單價超10萬元/平方米，僅底層商舖總價便達2,000多萬元，疊加二樓整層物業，整體投資規模達數千萬。

樂有家營銷總監賈紹洋測算，鄭先生所持4間底層核心商舖，月租金達十餘萬元，通關後物業年投資回報率保守估計超6%。



●港人鄭生去年斥資數千萬元在緊鄰皇崗口岸的金領假日購四間商舖和二樓整層出租。香港文匯報記者李昌鴻 攝

港人口岸周邊租房 64平兩房月付6300元



●緊鄰皇崗口岸的皇御苑成為港人置業的熱點樓盤。香港文匯報記者李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）樂有家營銷總監賈紹洋在採訪中向記者分享了一個極具代表性的港人家庭購房案例。該家庭選購了皇御苑二期一套113平米的大戶型房源，總價718萬元（人民幣，下同）。這是典型的深港跨境家庭：父母在香港工作，孩子在香港上學，內地老人前來幫忙照料孩子，一家人在深圳安家，依託皇崗口岸的便利交通，實現日常跨境工作與生活。

中原地產皇御苑店長夏志高也介紹，有一位在香港做工程管理的客戶，在小區購置了一套38平米的單間公寓，總價173萬元，現已入住。

「他仔細算過賬，在香港租住同等面積的房屋，不僅租金高昂，居住環境也遠不如深圳，選擇在深圳購房自住，性價比高出不少。」

除了購房，不少港人也瞄準皇崗口岸新大樓即將投用的利好，選擇在口岸周邊租房，實現「深圳居住、香港工作」的雙城生活。今年4月，夏志高所在門店促成6筆租房訂單，其中2筆租客為香港居民，一位租住40平米單間，月租金4,300元；另一位租住64平米兩居室，月租金6,300元。「在香港旺角等地，一間劏房月租金都要7,500元港幣，深圳租房成本低太多了。」夏志高說道。

中銀去年財管收入升四成 將深耕銀髮客群服務

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）受惠去年香港經濟復甦、零售旅遊回暖及股市樓市回升，中銀香港個人銀行業務錄得穩健增長，去年財富管理收入按年上升40%。中銀香港個人金融產品部總經理周國昌近日接受訪問時表示，該行對今年業務前景維持審慎樂觀，儘管外圍地緣政局存在不確定性，但香港整體經濟穩中有進，其中外貿、零售、股市及樓市均呈向好態勢，故看好財富管理及按揭需求將持續增長，該行將從四大方向把握機遇，包括聚焦風險管理、深耕高資產及銀髮客群服務、加強線上線下渠道的無縫整合，以及把握人民幣國際化機遇等。

周國昌表示，去年基金銷售市場佔有率連續四年增長，創紀錄新高；保險分銷收入按年增長超過五成；證券收入增加四成，其中「抽股易」IPO認購筆數倍增。面對利率從高位回落，該行持續優化存款結構，個人銀行淨利息收入按年保持平穩。代發薪金額按年增長17%。

談及息口走勢，周國昌分析指，市場預期美聯儲6月議息會議將維持不變，年底前減息空間不大。隨着定期存款利率回落，部分客戶將資金轉向基金投資。他透露，基金銷售線上渠道客戶數量及增長均表現理想。黃金方面，他則指客戶以長期持有為主，相關基金及黃金產品的客戶數量亦有所增加。

對於中銀香港年累計新造按揭宗數連續7年保持市場份額第一，周國昌表示，隨着樓市回暖，今年首幾個月的住宅成交較去年平均增長約兩成，預期將帶動住宅按揭貸款需求，未來將繼續透過線上流程、審批速度及服務質素保持競爭力。私人貸款方面，隨着利率回落，客戶對投資及資金靈活性的需求上升，預期今年相關業務將錄得穩健增長。

人民幣保險業務市佔率逾五成

另外，中銀人壽執行總裁鄧子平提到，中銀人壽去年新造標準保



●中銀香港個人金融產品部總經理周國昌（左）、中銀人壽執行總裁鄧子平（右）。香港文匯報記者孫曉旭 攝

費達258億元，按年躍升近五成，創新高。其中，來自電子渠道的新造標準保費市佔率達39%，去年更錄翻倍增長，相關保費達30億元。人民幣保險業務市佔率逾五成。

鄧子平分析，市場強勁增長主要受三大需求推動：第一，市場波動較大，客戶對保證回報產品的需求上升；第二，香港人口老化帶動養老產品需求，公司積極完善「養老生態圈」布局，自「月悅」推出以來，整體新造年度化保費超過29億元；第三，高資產客戶對財富傳承產品需求增幅高於市場平均水平。

鄧子平預期今年市場波幅或進一步擴大，將繼續利好保險需求。他亦指出，退休群體仍具消費能力，養老金融將持續成為趨勢。中銀人壽將持續拓展手機銀行渠道產品，將「目標三年網上儲蓄保險計劃」投保年齡上限放寬至74歲，可涵蓋更多銀髮客群；同時計劃推出多種貨幣保單，把握人口結構及與大灣區互聯互通機遇，持續深化養老生態圈及跨境養老服務。

中東局勢未明 恒指或下試25400點

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中東局勢持續緊張，上周五美股下跌，港股美國預託證券（ADR）亦表現疲軟。展望後市，有市場人士認為，中東地緣政治局勢仍未明朗，為全球金融市場帶來不確定因素，因此預期港股或會進一步下跌，而恒指初步支持位在25,400點。

上周五美股三大指數全線下跌，其中道指收報49,526點，跌537點或1.07%，至於標普500和納指則分別跌410點（1.56%）與92點（1.25%）。至於外圍港股方面，ADR 港股比例指數收報24,977點，跌522點或2.09%。個股ADR亦普遍下跌。其中，阿里巴巴（9988）跌1.87%；美團（3690）跌1.69%；小米（1810）跌1.31%；京東集團（9618）跌1.98%；滙控（0005）跌0.68%。至於騰訊（0700）則逆市升0.68%。

展望後市，盈立證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，中東地緣政治局勢仍未明朗，為全球金融市場帶來不確定因素，因此預期港股或會進一步下

跌，而恒指初步支持位在25,400點。

新股「超購王」翼菲科技今掛牌

本周全球不同地區有多項重要經濟數據與消息公布，或會左右投資市場表現，包括內地將公布4月主要經濟數據包括投資、消費、工業增加值、失業率及70個大中城市房價變動情況等，內地還將發布5月貸款市場報價利率（LPR）。國際方面，多名美聯儲官員將於周內發表講話；美國還將公布最新的原油庫存數據，最新首次與持續申領失業救濟金人數等，美國、歐元區與日本將公布5月採購經理指數（PMI）初值數據；歐元區與日本公布4月通脹率數據。

另一方面，內地工業機器人科技企業翼菲科技（6871）將於今早掛牌上市。該股受到市場熱烈歡迎，公開發售部分錄得超額認購逾1.48萬倍，成為史上新股「超購王」，一手（100股）中籤率只有3%，要到乙組「頂頭槌飛」認購6,150手（61.5萬股）方可穩獲一手，最多亦只獲分配兩手。