皇崗通關近月 周邊樓市租售急升溫

有港人業主趁轉旺放盤 套現後回港置業

皇崗口岸新聯檢大樓啟用近一個月，深港兩地海關實行「合作查驗、一次放行」的通關模式，旅客最快五分鐘完成通關，加上交通日益便利，帶旺周邊樓市。緊鄰口岸的皇御苑片區近水樓台先得月，但一邊有港人搶租，一邊有港人放盤，追捧與離場的冷熱情景同時上演。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



●皇崗新口岸通關近一個月，周邊樓市已見通關效應，不少屋苑租務及成交升溫。緊鄰口岸商舖更出現一舖難求的情況。 香港文匯報記者李昌鴻 攝



●皇御苑片區 香港文匯報記者李昌鴻 攝



●緊鄰口岸的廊橋國際商舖已全部租出。 香港文匯報記者李昌鴻 攝



●夏志高表示，現在皇御苑片區一房一廳租賃成搶手貨。 香港文匯報記者李昌鴻 攝

中原地產皇御苑店店長夏志高翻着手機裏的看房紀錄：10月皇御苑成交五套，兩套是港人買的；租賃那邊，一房一廳從去年4,500元（人民幣，下同）至4,800元漲到5,300至5,500元，裝修好的6,000元，「還沒裝修好就被港人租掉了」。但同一個片區，樂有家營銷總監賈紹洋手上是另一本賬和另一番景象：誠心賣房的業主中，讓價幅度超過10%的有5家，全是港人，有人想移民，有人賣房回香港買房。

賈紹洋告訴記者，10月底成交一套深物業金領單位，由港人盧先生2019年以600多萬元買入，約65平方米，最近以430萬元左右賣出。「他是高位買入的，後來深圳房價調整，一直縮水，去年最便宜時只有400萬元多一點。現在是通關利好價格反彈，儘管賬面上虧了一些，但七年租金收入覆蓋了約一半虧損。盧先生覺得機會好，就趕緊賣了。」

皇御苑從今年3月起價格回升，64平方米二期單位從350萬元漲到約380萬元，漲幅近10%。有人想移民，港人蔡先生最近賣掉了皇都廣場108平方米商住單位，360萬元，買入時約200多萬元，賺了150多萬。「以前想賣房賣不出去，現在通關了，看房的人多了，成交也快了。」

一房戶尤其搶手 租金漲兩成

與一些港人賣房離場不同，皇崗口岸通關後，便捷的通關和交通吸引了大量港人前來租房，不少人在深圳居住、香港上班，皇御苑片區租房市場十分火爆。

夏志高告訴記者，皇御苑一房一廳目前租金5,300至5,500元，裝修好的6,000元，去年同期是4,500至4,800元，漲幅近兩成。單間和一房一廳很搶手，一放租就馬上被搶走，現在僅兩房和三房還有少量選擇。「去年同期一房一廳、兩房和三房有15到20套房源可以挑選，現在一房一廳出來就秒光，兩房和三房的選擇也少了很多。」

夏志高舉例，港人鍾先生租了全新裝修6,000元的一房一廳，「房子還沒裝修好，鍾先生就前來搶租了」。在香港從事金融業務的鍾先生，看好口岸通關的便利，在深圳的家裏設立工作室，拓展大灣區的金融投資業務。

另一位香港年輕人周小姐，以5,700元租下42平方米一房一廳，每天過關回香港上班。「上水單間要7,000元至8,000元，香港劏房放一張床就要6,500元，這裏房租不到沙田的一半，居住環境卻更舒適。」

通關耗時縮車費減 吸引港人

談到許多港人北上皇御苑租房的原因，夏志高給記者算了一筆賬：以前港人從皇御苑回香港，坐全日通直達大巴到旺角要45港元；現在新開的九巴B10路線只要16.2港元，中間停四個站，約40分鐘到旺角，一個月差不多省1,800港元。

皇崗口岸通關時間也從以前半小時大幅縮短至平均5分鐘。「以前舊口岸要在深港兩地海關之間走一段路、過兩道關，現在環境好、坐車便宜，人會越來越多。」另外，通關後居住環境也沒有以前那麼吵，「以前是工地噪音大，現在沒有了。」

談到買房回報，夏志高算了一筆賬：200多萬元的房子租5,500元，回報率3%以上；一::房一廳約3.5%。「深圳作為一線城市，未來人口基數應該不小，皇崗口岸通關對福田有利，居住環境改善，人會越來越多。」賈紹洋也認為前景向好，「皇御苑緊鄰口岸，通行和居住體驗都不錯，通關後吸引力進一步增強。」

口岸通了，人確實多了。但留下來租房的人和賣房離開的人，算的不是同一筆賬——這才是皇御苑這個片區，通關近月最真實的樣子。

餐廳牙醫搶入駐 商舖難求

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）皇崗口岸新聯檢大樓啟用近一個月，緊鄰口岸的廊橋國際商舖已全部租出，商家看到每天密集的人流和眾多上門生意，紛紛樂得笑開了花。中原地產皇御苑店店長夏志高表示：「現在還有客戶上門找商舖，但已沒有空舖可租。」

舖租比疫情低位飆升逾三倍

夏志高表示，目前商舖租金是每平方米350至600元。該大廈二樓一間商舖租金從舊口岸拆除前的2.3萬元，慢慢降到疫情期間的8,000元，如今漲到35,000元，漲至疫情低位的四倍多。「目前還有三家商舖在裝修，包括牙科、火鍋店和茶餐廳。茶餐廳200多平方米，租金最少一個月10萬元。」夏志高感嘆地說。

廊橋國際一樓、二樓的商舖業態多元，以面向港客的餐飲為主，包括港式茶餐廳、潮汕菜館、火鍋店、糖水店，也有牙科、中醫、美容美甲、快遞服務和高爾夫球用品店。一家經營高爾夫球用品十餘年的店舖老闆說，他的舖位100多平方米，月租3萬多元，「新聯檢大樓通關後人流多了很多，現在香港客人增加了好幾倍，生意明顯好了起來」，說罷高興地笑了。他主要銷售高爾夫球杆包等裝備，價格從兩三百元到六七百元不等。一家港式茶餐廳負責人則表示，考慮到口岸24小時通關，夜間人流增加，會延長營業時間做宵夜生意。

牙科機構是廊橋國際商舖的另一支主力。有一牙科診所負責人表示，港客一直是核心客群之一，佔比有六七成，有港人前來洗牙、檢查或者種植牙，畢竟價格較香港低一大截，通關後推出優惠方案吸客。口岸周邊牙科機構也明顯增加，前來推廣的一牙科工作人員表示，港人多以洗牙護理為主。

商家預早入駐爭先機

快遞點同樣受惠。一對香港中年夫婦前來中通快遞給老家的媽媽寄兩罐香港購買的國外品牌奶粉。該網點快遞員表示，新聯檢大樓通關前，一天約100多單業務，通關後單日突破200單，增幅約一倍。夏志高認為，廊橋國際商舖「一舖難求」的背後，是商家對口岸紅利的預期。去年商舖出租率不到三成，今年全部租出，如今口岸日通關人數大幅增加，給許多商舖帶來了業務機遇。

財經簡訊

香格里拉首發點心債 達10.2億元人民幣

香港文匯報訊 香格里拉(0069)、星展銀行及大華銀行昨宣布，成功完成香格里拉集團首筆離岸人民幣點心債發行。是次債券以私募方式發行，規模為10.2億元人民幣，年期為七年，票面年利率為2.7%。債券於2026年10月29日定價，並於2026年11月9日交收。星展銀行及大華銀行擔任是次交易的聯席經銷商。

繼此前成功在境內人民幣市場發行熊貓債後，香格里拉此次通過發行點心債，進一步拓展集團在境內及離岸市場的人民幣融資渠道。是次發行亦有助集團進一步實現融資來源多元化，提升整體融資平台的靈活性，並獲得較銀行借款及熊貓債常規期限更長的長期資金。是次發行所得款項淨額將用於一般企業用途，包括為現有債務再融資。

領展逾14億收購 新加坡商場50.1%權益

香港文匯報訊 領展房託(0823)的管理人領展及英康保險昨日宣布建立策略夥伴關係，共同推動新加坡東福坊（Eastpoint Mall）的未來發展。領展房託將以2.395億新加坡元（折合約14.7億港元）向英康保險收購東福坊50.1%權益，英康保險則繼續持有餘下49.9%權益。領展將成為東福坊的資產管理人及物業管理人。

東福坊是一項位於新加坡東部近郊的零售物業，直達四美地鐵站，可出租面積約214,000平方呎。交易完成後，領展將於新加坡管理三個零售資產，包括東福坊、裕廊坊及宏茂橋坊。領展房託將透過內部資源及債務融資支付是次收購代價。

領展執行董事兼首席投資總裁宋俊彥表示，集團現階段仍以出售非核心資產為主要方向，但這項投資機會吸引，而且具資本效益，充分體現領展在亞太區持有及積極管理零售資產的優勢。

迎APEC會議 深圳優化涉外支付

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）亞太經合組織（APEC）第三十三次領導人非正式會議下周將在深圳舉行。記者從中國人民銀行深圳市分行及多間金融機構了解到，深圳正從口岸入境、交通、商圈消費到離境退稅，打通一整套涉外支付鏈，讓海外來賓消費付款更順暢。

在機場、口岸這些入境第一站，深圳設8個境外嘉賓綜合服務中心，累計接待近5萬人次諮詢。工行深圳分行重點提升口岸及機場的外卡服務，機場重點區域商戶已全部可刷外卡。

商圈支付配套同步升級。深圳為全市100個核心商圈開展8輪涉外支付培訓，提升收銀員處理境外支付的能力；推出應急兜底支付機制，商戶可支援境外銀行卡、數字人民幣、移動支付及現金等多種付款方式。同時重點改造54個商圈，透過商場管理方統一安裝外卡POS機，解決小微商戶、零散業態無法刷外卡的痛點，讓境外遊客刷卡消費無障礙。

設平台供兌換地點信息

市民及遊客可透過「i深圳」平台，一圖查詢全深圳外幣兌換地點與可兌幣種。目前深圳有逾1,600個銀行網點、90多個兌換設施，最高可兌換50種貨幣，滿足海外來賓換匯需求。

移動支付方面，財付通「外卡內綁」與「外包內用」服務，支持境外用戶將Visa、萬事達等7大國際卡綁定微信。藉跨境二維碼統一網關，60個海外電子錢包用戶，不用更換原有錢包App，可直接在內地商戶掃碼消費。

離境退稅服務趨多元

離境退稅服務也形成多元選擇。深圳提供現金、銀行卡、電子錢包、數字人民幣多種退稅渠道，設立全國首個集退稅、換匯、支付於一體的綜合退付點。工行深圳分行聯同WeChat Pay HK開通深圳離境退稅入口，實現「即買即退」，落地全國首宗跨境支付渠道退稅，並在深圳首推Visa拍卡即退、Apple Pay線上退稅。現時退稅網絡覆蓋深圳主要商圈及四大口岸，備案商戶逾800家。

此外，深圳地鐵全線支持包括銀聯、Visa、萬事達、運通、JCB等五大卡組織的銀行卡拍卡進出站。同時，數字人民幣硬錢包「一碰通行」也於本月初在深圳地鐵、公交正式上線，只需輕輕一觸，無需打開手機App、不用聯網，即可完成扣費過閘。



●深圳正打通涉外支付鏈，讓海外來賓消費付款更順暢。 香港文匯報深圳傳真

鼎珮：能源基建成中美AI競爭關鍵

香港文匯報訊（記者 岑健樂）在早前舉行的美國中期選舉中，民主黨取得參眾兩院的控制權，市場關注美國人工智能（AI）產業發展步伐會否因此受到影響。鼎珮集團創始人兼主席莊天龍近日於新加坡接受媒體訪問時指出，中美兩國正在發揮各自不同的優勢。美國依然在算力、應用生態和商業化層面保持領先，而中國則在能源資源及開源生態領域具備獨特優勢。

莊天龍指出，AI投資從來不是追逐最熱門的交易，而是在行業形成共識之前，發現關鍵的價值節點。無論是在中國或美國，鼎珮評估AI投資時，首先關注的往往不是芯片本身，而是能源成本以及能源的可獲得性，因為能源結構正成為影響下一階段AI競爭的重要變數。

他表示，鼎珮重點關注美國能夠大幅降低計算成本的新一代計算架構；對於中國，AI芯片、基礎設施以及應用生態的發展仍處於重要窗口期。

富達國際：須關注美各州政策變化

富達國際宏觀經濟策略師Ashray Ohri昨表示，該行相信在現有制度下，聯邦政府全面限制數據中心發展的可能性較低。不過，各州選舉結果亦可能影響全球AI投資周期。德州、俄亥俄州及喬治亞州，三州合共佔美國規劃中的數據中心容量超過三分之一，其建築許可要求，以及涉及建設、用水、電力成本和投資優惠的政策調整，可能影響未來數據中心的開發速度及成本。相關影響預計在2028年後逐步顯現，短期內的干擾則相對有限。美國AI資本開支周期的短期前景大致維持不變，但各州政策發展仍值得密切關注。

富衛簽近25億巨額保單破紀錄

香港文匯報訊 富衛旗下高資產淨值人士傳承規劃專屬品牌FWD Private（百慕達）宣布簽發一張保額高達3.18億美元（折合約24.8億港元）的巨額人壽保單，獲健力士世界紀錄官方認證為「最高價值人壽保單」，刷新全球紀錄。該張創紀錄保單專為一名個人高資產淨值客戶量身訂制，主要用於滿足其資產保全與跨代家族財富傳承的長遠規劃需求。

健力士世界紀錄官方認證官熊文日前聯同FWD Private首席策略夥伴銷售總監冼艾齡、人壽保險經紀公司Charles Monat Associates香港區行政總裁朱遠達共同出席證書頒發儀式。

據悉，今次交易規模龐大且架構複雜，涉及保險經紀顧問、私人銀行與再保險機構的跨界協作，並由同一名顧問主導規劃顧問工作，該名顧問過去亦曾參與締造同項世界紀錄。

體現公司與合作夥伴關係

冼艾齡表示，簽發創紀錄保單是公司的重要里程碑，反映高資產淨值市場對公司信任。是次成績，體現公司強大的分銷網絡，以及與業界建立的緊密合作夥伴關係。

朱遠達表示，繼能夠再度參與刷新世界紀錄感到鼓舞，又透露兩次創紀錄保單均由公司同一位顧問主導顧問服務。他認為，該項新紀錄進一步鞏固香港作為全球領先財富管理及人壽保險樞紐之一的地位，同時凸顯保險經紀、保險公司與銀行夥伴之間緊密合作的重要性，以回應高資產淨值及超高資產淨值人士與日俱增的財富規劃需要。