

廣深高鐵帶動

備受關注的廣深港高鐵廣深段將於近期正式開通，珠三角1小時生活圈將成現實，港人北上神州的出行方式也將出現根本改變。雖然香港段最快要到2015年始建成，但有早着先機的港人已悄然將置業目標向高鐵沿線靠攏。深圳中原地產董事總經理李耀智預計，到今年年底，在深圳口岸附近置業的港人中有三成將落戶深圳北站附近。廣深港高鐵路虎門站附近的多個新樓盤，近日更出現港人北上購樓潮，人數較年初翻倍增長，一周內最多有5、6批次。

■香港文匯報記者 孫雪、熊君慧、郭若溪 實習記者 王悅 深圳報道



港現北上置業潮

深圳北站地區大熱

虎門站新盤睇樓人數激增



■深圳北站附近的一手高檔住宅均價較07年增長2-3倍，且均為港人熱衷購買的大戶型。



■港人到東莞虎門站附近樓盤看房的人數最近激增。

快將開通的廣深港高鐵路廣深段，全長104.5公里，起於廣州南站，途經廣州慶盛站、東莞虎門站、深圳光明站，終於深圳北站，是國家鐵路「四縱四橫」客運專線的重要組成部分，位於北京—武漢—廣州—深圳高速鐵路的最南端。廣州南至深圳北，全線運行時間約35分鐘。

沿線房地產升值潛力大

廣深段的開通為港人往返港穗三地提供了更便捷、更省錢的交通選擇之餘，也重燃港人北上置業的熱情。李耀智稱，隨着由港鐵運營的深圳地鐵4號線的開通，港人對原本屬於特區外的區域有所了解，前往深圳北站的民治區域看樓的港人比年初增加近半。他認為，交通便利是港人願意了解該片區和萌生購買房產念頭的關鍵因素。

「人民幣持續升值，大多數港人傾向在內地擁有人民幣資產的投資模式，用港幣按揭，收人民幣租金。在『限外令』下，對於未在內地擁有物業的港人來說，在高鐵站附近購買房產升值潛力大，是當下重要的選擇之一。」李耀智透露，港人在深圳置業多集中在口岸附近，目前有兩成港人選擇在深圳北站附近區域置業，其中包括首次在深置業的港人。他預計到今年年底，該比率將接近三成，2015年高鐵路開通時達到高峰。

以家庭成員名義購多套

廣深港高鐵路東莞虎門站白沙村附近5公里內新起了4個樓盤，目前樓盤成交率達70%，其中約有兩成的買家來自香港。當地樓盤的銷售人員表示，臨近高鐵路開通，港人北上看房的人數翻倍增長，一周內最多有5、6批次。

其中一個樓盤東海城堡的銷售經理全小

姐向記者介紹，由於限外令規定境外人士每人名下只允許擁有一套房產，不少港人就以家庭其他成員的名義購買，一位港人葉先生以此方法購置了5套房屋，另一位港人黃先生則一次買下4間舖面。全小姐表示，附近鎮街素來有眾多港台企業，不乏港人買房自用，但港人如此高的投資熱情實屬罕見，這也令在東莞從事房地產行業近十年的她切實感受到了高鐵的「熱力」。

莞開發商靜待港段開通

面對高鐵路時代的來臨，東莞本地的開發商卻顯得信心不足。原因是開發商普遍懷疑高鐵路能否在短時期內帶來實際成交量的暴漲。面對高鐵路將要帶來的影響，開發商更多是亦步亦趨應對，因此對於高鐵路的地產營銷也尚未形成具體思路和方式，目前市場產品定位都是基於本地客需求。而由於高鐵路香港段的開通時間要等到2015年，有當地房地產開發商表示，暫時沒有計劃針對港人定位的樓盤；不過一旦確定了開通的時間表，就會考慮更多港人投資置業的需求。



■深圳中原地產董事總經理李耀智。

便捷省時 港人期待

早日開通

廣深段的開通，港人最直接的得益是往返港穗三地更便捷省時。在香港任職IT公司的王先生對高鐵路非常嚮往。他說：「因公司業務需要，每周都要去廣州2次，來回耗時近4小時，以後經福田口岸乘地鐵至深圳北站轉乘高鐵路能節省大半時間，最重要的是，在烈日當頭的夏天，能一直待在『不用打傘』的地下通道換乘。」



■港人溫先生。香港文匯報記者郭若溪攝

番禺返港陪家人更方便

在廣州番禺駐點近3年的港人溫先生說，「父母家人都留在香港，一直盼着廣深港高鐵路能夠早點開通可經常回去陪伴家人。」已在番禺置業的他表示，以前返港都要到廣州東站坐地鐵到深圳北站轉乘高鐵路，坐地鐵到深圳又一個多鐘，再經過羅湖口岸回港，途中花的時間太多。高鐵路一通就方便啦，以後可以隨時在番禺坐高鐵路去深圳，坐地鐵從羅湖口岸回港。」溫先生說，過去自己都是周五連夜趕回香港，高鐵路開通後路程不用1小時，即使周六一早回家也能趕上和家人一起喝早茶。最關鍵是廣州南站離番禺很近，減少了到廣州東站的在途時間。「以後高鐵路能到達的地方，亦無需坐飛機前往了。」溫先生說。

深港生活拉近 寶安退休養老

方便「候鳥」

寶安區民治街道辦是深圳北站所在地。民治街道黨工委委員、辦事處副主任莫一兵表示，高鐵路兩地生活拉近，在民治置業的港人中，不少在深圳生活、香港工作，也有的港人工作生活在深圳偶爾返港，這類被譽為「候鳥」的港人，在高鐵路沿線繁衍生息，標誌着深港同城化生活方式日漸成熟。

在深圳北站置業的港人，不少是在3、4年前已買下房產，大部分用於投資。記者採訪時也發現不少退休的香港長者，常年住在民治，香港反而成為「出差」之地，只有在有事情需要處理時才回香港。

姚先生：再購買大單位

港人姚先生之前在香港當過廚師，亦開過早餐店，與很多港人一樣，姚先生退休後選擇在深圳置業，07年底在民治的銀泉花園購入一套80多平米的兩房單位，「當時還沒有退休，本來不太願意在內地置業，但朋友一再介紹並指高鐵路以後會通到民治，就決定買了下來。」如今高鐵路開通後，既方便了姚先生回港，亦便於子女北上探望。他表示，已與家人商量，計劃以大兒子的名義在北站附近的中央原著樓盤購買一套143平米的大單位，將手頭的另一房單位出租。

北站新區吸引港投資者

民治附近樓盤中央原著售樓處張先生表示，7月以來，個人已經和12位香港客人簽下合同，近8成購買的是143平米的4房大單位，價格在300至400萬元之間，以40歲以上的港人為主，所購房產多供養老和投資兩用。他說：「幾年前港人在此片區買房的比較少，現在有高鐵路和地鐵的交通保障後，北站新區域的發展吸引了大批香港投資者關注的目光，港人前來諮詢人數增加了很多，畢竟深圳的房價比香港還是便宜好幾倍。」

港需盡快融入高鐵路網促發展



■深圳市軌道辦主任趙鵬林。

刻不容緩

高鐵路預計明年6月通到深圳中心區的福田站，香港段則最快2015年建成。屆時，從香港西九龍總站到廣州南站將由現時的100分鐘大幅減至40分鐘，港人到達廈門、杭州、上海、北京等地區的時空距離亦會大大縮短。

港段通車促進經濟

深圳市軌道辦主任趙鵬林表示，深圳段的開通標誌着深圳已加入內地高速鐵路網絡，進入「高鐵路時代」，拉近與華中地區、長三角、京津唐等經濟圈的距離。儘管香港與深圳毗鄰，可以近距離的享用到高鐵路開通帶來的商機，但只有香港加速建設深港段，融入內地高鐵路網，才能從根本上促進香港社會、經濟的各項發展。

深圳大學經濟學院當代金融研究所所長國世平表示，西九龍站是香港聯通內地高鐵路唯一關口，影響到香港與內地融合的速度，從經濟發展的角度看香港段的通車宜早不宜遲。

專家支持港府做法

綜合開發研究院副院長郭萬達則表示，支持香港政府對高鐵路建設所採取的相關做法。他說，對比內地高鐵路工程的高效率，廣深港高鐵路香港段的

建設的確比較慢，從短期看影響整條線的全線通車進程，但以長期發展的眼光來看，香港的做法更人性和法制化。「兩地制度上有非常大的不同，香港的前期談判、專家諮詢和認證工作準備的時間長且充分，比如香港尊重民意，拆遷時的

補償金也比較高，相比內地的強拆和事後的民眾上訪，都是前期準備工作做得不充分而造成的。」郭萬達稱，高鐵路時代早晚要到，工程建設的質量永遠是第一位的，相信香港在實際動工階段的進度不會讓人失望。

旅業服務業搶佔商機

辦高鐵路

高鐵路開通後帶來的人流、物流、高速流通，亦為香港服務及旅遊業帶來商機。有港資服務業機構表示，員工往來香港和內地日益方便，今後計劃在高鐵路沿線城市增設內地分支機構。香港海洋公園更為搶佔商機，上月已專程赴華中招攬「高鐵路」遊客。

高鐵路開通後，近年來因武廣高鐵路而興起的「高鐵路」半徑將進一步擴大，延伸至香港地區，並同時帶旺香港珠三角區域的傳統旅遊線路。有旅遊業人士認為，將來香港段的高鐵路建成後，料可吸引更多內地遊客和以香港為門戶暢遊內地的境外遊客。

海洋公園華中招客

中國港中旅集團公司副總經理許慕韓表示，武廣高鐵路貫通後推出的系列「高鐵路」已吸引很多對高鐵路具有濃厚興趣的遊客，其中亦包括不少熱衷故土重遊的老年遊客。高鐵路聯通至深圳後，將進一步減少浪費在搭乘巴士上的路途時間，預計會受到習慣於「用錢買時間」的港人歡迎。此外，因搭乘高鐵路無繁瑣的登機手續，再加上服務水平一流，「高鐵路」將是旅行社下階段重點推介的賣點之一。

保險業北站開分支

除旅遊業界看準高鐵路商機外，香港旅遊景點亦紛紛赴高鐵路沿線城市推介。香港海洋公園早在7月便已在武漢舉行盛大旅遊推廣活動，向湖北、湖南地區的遊客介紹旅遊產品，並推出系列優惠措施，為即將到來的內地赴香港「高鐵路」熱身。