

港人熱捧深各口岸物業

收租兼長線投資 收益翻番

深圳香港口岸物業一直是香港和內地投資者熱捧的對象，持有時間越久，收益越豐厚。記者近日走訪了皇崗口岸和羅湖口岸多個物業，港人多作出租兼長線投資，可獲租金和升值的雙重收益。近三年，一些口岸物業漲幅逾30%，有的持有物業六七年價格已翻番。目前，深圳在售的口岸物業達十個，規劃年底開建的蓮塘-香園圍口岸和深圳灣口岸，因其升值前景而吸引了許多香港和內地投資者。其中，位於蓮塘口岸附近的新世界四季御園開盤便出現人頭湧湧，僅一周時間已銷售近半，港人買家佔近三成。不過，一些口岸物業因價格虛高也存在一些風險，港人應理性購買。

■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

深圳口岸物業近三年漲幅

樓盤名稱	鄰近口岸	2010年均價(元)	2013年均價(元)	三年來漲幅
皇御苑	皇崗	20,120	30,000	50%
皇庭世紀	皇崗	23,688	30,902	30%
駿皇名居	皇崗	22,000	27,520	25%
明駿豪庭	蓮塘	16,000	28,000	75%
蘭亭國際	蓮塘	25,000	35,000	40%
曦龍山莊	蓮塘	15,000	25,000	66%

在深圳居住的港人達10多萬，加上深港兩地邊境口岸人流往來頻繁，深圳許多口岸物業一直以來深受港人和內地人的高度關注，許多精明的港人紛紛在深圳置業作長線投資，收租和升值雙重收益。記者近日走訪了多個口岸物業，在羅湖口岸附近的置地一軒，90%為投資客，其中港人佔比達兩成，他們主要是長線投資，將其用來出租，每年租金回報率為4%，而其房價從2006年每平方米9,000元(人民幣，下同)已升值到目前的3萬元，令他們投資回報高達兩倍多，自然是欣喜不已。

樓價翻番口岸樓盤熱銷

在羅湖口岸附近的另一樓盤雙城世紀公寓，因其是小戶型，也吸引許多香港人前來投資，港人佔比為15%。2007年開盤均價為1.2萬元，現在已升至3萬元，港人多用於出租，租金回報4%，同樣是獲得了租金和升值翻番的效果。在皇崗口岸，倍受港人追捧的皇御苑2010年10月均價為20,120元，今年10月均價為30,000元，漲幅近50%。皇庭世紀三年來漲幅也達30.45%。

因口岸物業的熱銷，許多開發商一直以來搶推口岸物業項目。美聯物業全國研究中心高級主任何倩茹接受本報採訪時指，目前在售口岸物業共有10多個，其中包括臨近皇崗口岸的廊橋國際、水畔紫雲閣、嘉葆潤金座和天健鉅庭；緊鄰蓮塘口岸的新世界四季御園、京基雲景梧桐和蘭亭國際；鄰近皇崗口岸和福田口岸「雙口岸物業」京基濱河時代和新天CBC；臨近深圳灣口岸的深圳灣1號、恆裕濱城、翡翠海岸；臨近深圳北站口岸的熙園山院、中航天逸等。隨著這些項目的相繼開盤，料會再掀一波置業投資的熱潮。

新口岸物業成投資熱點

在規劃今年年底開建的蓮塘口岸，記者發現許多樓盤已圍繞蓮塘口岸佈局，許多港人以其睿智前瞻的眼光紛紛投資這些口岸物業。在蘭亭國際，負責該樓盤銷售的黃先生告訴記者，該樓盤最早於2009年8月竣工，共有近600套，當時均價為每平方米2.5萬元，隨着蓮塘口岸的規劃建設日益臨近，加上規劃中的地鐵8號線未來開建，近幾年來，其受到許多港人和內地投資者的追捧，其中港人客戶佔比達近三成。受口岸概念

推動，該物業快速升值，目前均價已升至3.5萬元，三年來漲幅達四成。目前只剩下20多套在賣。

而緊鄰蘭亭國際的新世界四季御園，11月初開盤，受到港人和內地客戶的大肆追捧。記者在售楼处看到到處擠滿了客戶，連找一張空餘的座位都難。有的客戶在辦理按揭手續，有的客戶在向售樓員諮詢戶型、朝向和價格等。一位售樓員江先生告訴記者，該物業共有8棟高樓，佔地1.8萬平方米，建築面積為23萬平方米，共有1,500套房，面積從68-153平方米。

觀準口岸概念升值潛力

不過，其售價已高得驚人，均價達3.5萬元。儘管價格如此之高，但是其銷售卻十分火爆，開盤一周來已銷售近半。江先生表示，因看好2018年開通的蓮塘口岸升值前景，他們有三成客戶為香港人。記者在現場看到，一位港人馬先生和他媽媽一起過來選房，他告訴記者，自己挑選了一套76平方米的房子，總價達303萬元。他打算買來自住，當然也期望獲得其未來升值空間。

此外，在深圳灣和深圳北站，也同樣有許多新樓盤開售，記者從深圳灣1號獲悉，儘管其均價高達12萬以上，並且一套面積400多平方米的大戶型總價5,000萬，也有一些港人前來投資。因深圳北站將設立口岸和龍華將該地打造為CBD，其附近的熙園山院、中航天逸吸引了許多港人投資，其佔比近一成。



■蓮塘口岸附近的蘭亭國際港客比例佔三成，目前僅剩下20多套。 李昌鴻 攝

趁高套現 回報甚豐

早在上世紀末本世紀初，許多眼光獨到富投資意識的港人便紛紛北上深圳投資買樓，或放租，或通過出租待數年甚至更長時間，當回報漸豐時便放手套現。據美聯物業全國研究中心總監徐楓表示，港人有些樓盤升值翻番後套現，獲得了租金和升值的雙重收益。

收租保值穩賺不蝕

口岸物業一直是港人投資內地房地產業務的風向標，許多開發商扎堆深圳的羅湖、皇崗和福田口岸等附近開發了大量的樓盤，吸引許多港人投資。包括皇崗口岸附近的皇御苑、廊橋國際等，羅湖口岸附近的置地一軒、雙城世紀等，

其中皇御苑更發展為三期開發。

徐楓介紹，早在2005-2007年，港人在深圳投資買樓達到高峰，其中皇御苑的港人比例一度高達五成多。而從2005至2013年的七年時間，皇御苑的樓價從當初的2萬漲到目前的3萬，許多港人收益達五成，於是一些港人紛紛拋售手中的物業套現，目前皇御苑中港人比例已降至三分之一，接盤的許多人是內地客。目前剩下的三分之一港人部分是自住，部分用作收租兼長線投資。

另如在蓮塘口岸的曦龍山莊，以前港人業主比例有五成，持貨五六年，在蓮塘口岸概念的推高房價後，許多港人紛紛套現收益可達五成多。目前港人比例僅兩成，其中有三成港人進行了套現。

目前深圳在售口岸物業

樓盤名稱	鄰近口岸	2013年10月價格(元人民幣)
廊橋國際	皇崗	30,000
水畔紫雲閣	皇崗	36,000
嘉葆潤金座	皇崗	36,000
天健鉅庭	皇崗	36,000
京基濱河時代	皇崗, 福田(雙口岸)	45,000
新天CBC	皇崗, 福田(雙口岸)	36,000
深圳灣1號	深圳灣	130,000
恆裕濱城	深圳灣	53,000
翡翠海岸	深圳灣	51,000
四季御園	蓮塘	35,000
蘭亭國際	蓮塘	35,000
熙園山院	深圳北站	50,000
中航天逸	深圳北站	27,000

■製表：香港文匯報記者 李昌鴻



■港人看好蓮塘口岸物業升值前景，紛紛投資買樓。 李昌鴻 攝

大打港教育牌 吸引跨境家庭購房

口岸物業大打香港教育牌，吸引港人購房。香港教育水平較高，也更適合跨境港人家庭子女的教育，於是，許多開發商便打教育牌，紛紛宣傳其物業就近香港，方便小孩到港上學，吸引不少港人家庭前往聆聽甚至決定買房。

辦港入學講座宣傳樓盤

規劃年底開建2018年通關的蓮塘/香園圍口岸，將打通香港通往粵東、贛南、閩西南等地區的客貨運通道，是港深間第7個陸路口岸，建成後，給深圳東部、惠州、粵東各市提供更有效率的跨界通道。為了吸引港人投資，新世界

四季御園最近專門邀請香港上水一些小學前來舉辦《香港小一入學講座》，吸引了100多位港人，並藉機宣傳其蓮塘項目離上水、粉嶺學校較近。

許多港人看到蓮塘房價較香港便宜，在最近開盤之際，他們對蓮塘口岸鄰近上水許多學校感興趣，也為在蓮塘口岸買房讓以後子女教育吃下了定心丸，加上受其升值潛力的吸引，於是紛紛前來購房，用於自住或者投資。尤其是一些跨境家庭，許多港人家庭在蓮塘口岸購房，蘭亭國際和新世界四季御園目前的港人客戶均佔比達三成。而在皇崗口岸的廊橋國際，也打緊鄰香港上水等地教育資源的概

念，因而吸引了許多跨境家庭和雙非家庭的購買，據悉，其購房比例超三成。

買家多為「雙非」家庭

據統計，目前在深的跨境學童已經達到了1.6萬人。因雙非和跨境家庭子女的快速增長，有專家指出，目前更多選擇口岸物業的置業者是早前赴港產子的內地家長，為了讓子女享受更為健全的教育資源，這些家庭多選擇口岸周邊的房產。業內人士指出，赴港產子熱潮發生在2008年，隨着這群內地寶寶陸續達到學齡，預計近兩年口岸物業將再度受到關注。

■邊檢文明使者民警在福田口岸護送跨境學童安全通關。 資料圖片



樓價高得離譜 入市需謹慎

目前，深圳樓房均價每平方米逾2萬元(人民幣，下同)，而在深港口岸附近的許多樓盤均價在3.5萬-6萬元，深圳灣1號更高達12萬以上。而新世界蓮塘口岸附近的四季御園均價為3.5萬。美聯物業全國研究中心高級主任何倩茹認為，目前，許多口岸物業價格有些虛高，港人北上投資需理性謹慎。

儘管蓮塘口岸尚未開建，但其周邊的房價卻因這一概念而瘋漲，記者在蓮塘口岸附近的新世界四季御園看到，不少港人家庭前來看房買樓。其

均價已高達每平方米3.5萬元，而周邊的二手房則從以前的1.5萬升至近3萬元，價格接近翻番。

口岸未開通物業已炒瘋

美聯物業全國研究中心高級主任何倩茹認為，蓮塘口岸主要是貨運口岸，客流遠不如福田、羅湖等口岸，但房價已被口岸概念嚴重透支，未來即便有升值空間也不大。而一旦房價下跌，其虛高的價格必將出現拋售潮，到時投資者會遭受損失。因此，港人投資需量力而行，謹慎理性對

待。如果說蓮塘口岸周邊樓價出現虛高的話，那麼深圳灣口岸房價更是高得離譜，許多項目價格動不動便是6萬-12萬甚至更高，一些港人同樣前往投資。其中深圳灣1號一個單位面積達400多平方米，單價需5,000多萬，自然只有富豪才拿得出如此巨大的資金量。未來中國房價一旦出現調整，奇高如此的房價泡沫必將出現較大的跌幅，港人投資者將會被套其中。因此，她建議港人投資深圳口岸物業需量力而行，不要盲目非理性投資。