昔購莞房成風 今淪燙手山芋

樟木頭港人15萬變5萬 「白菜價」賣樓仍難甩手

東莞樟木頭鎮曾因吸引15萬港人在此定居而被譽為「小香港」，然而近日記者在樟木頭和常平鎮的地產中介了解到目前在東莞置業的港人已經下降超四成，生活在樟木頭的香港人從高峰期的15萬下降至目前不足5萬。由於政策、匯率變化及港資企業的搬遷，港人在東莞置業的風光不再，而在缺乏升值空間和手續不齊全等原因影響下，港人在莞房產出手困難，已成「雞肋」。

■香港文匯報記者 何花 東莞報道

4月中旬的周末，香港人謝先生來到東莞樟木頭鎮的合富地產，詢問自己託售的一套近100平米的三居室是否有合適的買家。謝先生跟中介工作人員表示，價錢只要給到每平米4,000元人民幣（下同）以上都可以出手，如果一次性付款還可以再讓步300元，但掛出3個多月了，仍未有合適的買家。

幾乎所有樓盤都有港人求售

「樟木頭賣房的香港人比買房的多，現在聽到『港式普通話』，可以直接問『先生是不是有房出手』。」中介工作人員小許向記者介紹，近兩年隨着港幣兌人民幣匯率不斷貶值及港資工廠的倒閉，在樟木頭許多地產中介的廣告欄裡，很容易找到香港人拋售的房產，兩房兩廳90平米8萬元，三房兩廳110平米僅12萬元。小許告訴記者，在樟木頭幾乎每個樓盤都有香港人拋售房產，但因為樟木頭的房子升值潛力不大，投資回報率不高，加之香港人手裡的房子大多不是內地人喜歡的戶型，許多房產因為開發商捲款潛逃還有產權糾紛，即便價格低至「白菜價」，港人賣房也非常困難。

今年55歲的謝先生原是東莞塘廈鎮某港資企業的高管，6年前他在樟木頭鎮買了這套三居室準備給自己母親養老。「2009年我們工廠遷出了東莞到了重慶，老人家一個人在東莞沒人照應，就回香港了。」謝先生說自己原本並沒打算賣掉房子，但眼見身邊的親戚朋友都先後拋掉了在東莞的房產，結伴度假的越來越少，來東莞就少了。此外，港府規定港人在內地只能擁有一處房產，且有房產的港人不可以申請公屋，申請養老院也有限制。「現在在內地的房產變成了『雞肋』。」謝先生說，當初因為東莞房價便宜，許多親戚朋友在內地不止一套房產，近期聽說廣東省要開始不動產登記，他們曾經沾沾自喜的投資已經越來越成為負擔，很多人正在拋售。

港人投資房產 伴隨莞製造業興衰

事實上，香港人到東莞投資房產，伴隨着港資製造工廠在東莞的興盛，不斷在變化。上世紀90年代最早一批在東莞置業的業主是在港企業任職的員工。正是因為看準了港人在內地置業的商機，許多港資企業紛紛進軍房地產，大部分港人所購買的樓盤，其開發商多有港資背景，其中大部分又是由製造業轉型。東莞中原地產市場部總監車德銳介紹，港人來內地購房與內地業主消費習慣多有不同，更多相信親戚朋友介紹，一批人容易聚集，所以在東莞形成了許多港人聚集的區域。

漫步在東莞樟木頭鎮、常平鎮街頭，隨時隨地都能感受到香港印記，住在這裡的香港人曾經把樟木頭稱為「樟仔」。在常平鎮及樟木頭鎮的一批樓盤裡，港人業主曾佔絕大多數，由於超過15萬港人選擇在樟木頭定居，樟木頭鎮也因此被稱為「小香港」。

地產界：「小香港」成歷史

「帝豪花園業主七成都是香港人，常平鎮最老的紫荊花園九成業主是港人。」低廉的房價讓許多香港人圓了「置業夢」。大量香港人的到來，也形成了強大的消費力。在樟木頭，百貨商場、品牌專賣店、KTV、咖啡廳、娛樂中心等如雨後春筍。鎮中心的人行天橋上，「至Yeah（諧音『置業』）小香港，繽紛樟木頭」就是當時留下的。

如今，樟木頭鎮街邊店舖的繁體字標語、小戶型「牙籤樓」、餐廳裡正宗的港廚出品仍然帶有濃厚的香港印記，但在這裡居住的港人數量已微不足道，這些印記也在悄然褪色。車德銳告訴記者：「現在『小香港』已經徒有虛名，在常平置業的港人業主從高峰期的超過一半，下降到現在已不足一成，在樟木頭居住的港人也從最高峰期的15萬下降至不足5萬。」

樓盤港人客源昔九成今不足10%

總部位於中環的香港開發商莊士地產來內地投資已有20多個年頭，莊士地產最初的一批業主九成都是在內地工作的港人。4月8日，莊士地產位於東莞沙田鎮的樓盤濱江豪園開盤。記者在開盤現場了解到，已成交的近100套房產中，港人業主僅有1戶。莊士總經理助理成健介紹稱，該樓盤一期沙田花園，香港客戶佔比為50%；二期黃金海岸，港客佔比已降至30%，三期濱江豪園截至目前港客佔比已不到10%。

■常平鎮、樟木頭鎮有大量面向港人需求的小戶型房，因與內地消費者需求差異，如今出手卻不容易，已成「雞肋」。 何花 攝

樟木頭近5年樓價供應成交變化

年份	均價(元/㎡)	成交量(萬平方米)	供應量(萬平方米)	供求比
2010	7,328	15.31	21.95	1.43
2011	7,799	12.59	15.31	1.22
2012	6,105	17.72	18.10	1.02
2013	7,418	32.63	38.0	1.16
2014(一季度)	7,694	3.5	4.5	1.27

資料來源：東莞中原地產研究報告

■常平鎮紫荊花園人氣不足，大批店面關門閒置。 何花 攝

■港資開發商新開的樓盤中，已經越來越難找到港人的身影。 何花 攝

■樟木頭鎮仍然處處可見「小香港」標語，然而這個城鎮對港人的吸引力已經不再。 何花 攝

港商爛尾樓 成「跳樓勝地」

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道） 東莞樟木頭、虎門、常平等鎮上世紀90年代將房地產業定位為香港人的後花園，很多樓盤還沒蓋好，就在香港推廣賣樓花。金融危機後，許多開發商因資金鏈斷裂、一房兩賣等違法操作、拖欠施工方資金等一系列糾紛而將樓盤擱置，如今這些鎮的很多樓盤封頂後就陷入停工狀態，成為爛尾樓。近兩年，許多爛尾樓因發生多宗跳樓事件被東莞網友稱為「跳樓勝地」，其中包括樟木頭的御景花園、常平鑫隆世紀名居等都是最初港人業主居多的樓盤。與此同時，許多港人在內地買樓後房產證又遲遲不能辦下來，無法居住也無法出手，港人業主因房產證問題維權的事件不斷。

缺人缺管理 別墅變「鬼屋」

虎門鎮的太平廣場花園，最初規劃的35層建築，工程建設到一半，因港商不再投資，中途被迫停工，成為當時華南地區最大的爛尾樓。常平鎮的愉苑別墅買家大部分是港人，現在該樓盤由於業主較少居住、院內雜草叢生，加之周邊治安不好，缺乏人氣，被當地人盛傳「鬧鬼」，因此以訛傳訛成為「鬼屋」，目前無人居住。

房產證辦廿年 幾被「賣豬仔」

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道） 工聯會東莞中心去年年底幫助在樟木頭鎮天龍居、荔景山莊的110多戶港籍業主拿到了房產證，其中包括51歲的業主馬太太。馬太是1995年首批購買荔景山莊的香港業主之一，但為了辦房產證，她奔波了近20年才辦下來。

開發商抵押樓盤 銀行上門收樓

香港工聯會東莞服務中心法律顧問崔芸慶介紹稱，近年來東莞中心所接觸的內地港人諮詢案件，過半都是因為房產證糾紛。崔芸慶透露，目前還有很多港人在東莞的房產沒有拿到房產證，有些人因此不得不以每平米1,000元的極低價出售，而且即便這樣也未必能賣出去。

「當初我們買房的時候看到開發商和律師都是香港人，我們覺得都是『自己人』，所有手續都放心交給他們去辦了。」馬太講述，自己和許多港籍業主一樣都是一次性付款，但沒想到住了3年之後，才知道房產證辦不下來，天龍居開發商因為拖欠工程款已經將樓盤抵押給了工程公司，在當地稅務局還拖欠了稅款。3年前，工商銀行的工作人員還上門告訴馬太要求他們搬走。為此，馬太和許多業主為辦房產證在房管局、稅務局、國土局等多個部門奔波了10多年。直到去年，工聯會幫助業主爭取到了樟木頭鎮政府的支持，才最終將這個問題解決。

莞環境轉差 買樓趨謹慎

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道） 東莞中原地產市場經理齊翠表示，相比於幾年前香港業主一擲千金成批的在東莞買房情況，近年來港人在東莞買房逐漸謹慎。「東莞的房價處於廣深之間的窪地，買房的人多用於自住，投資回報率不到0.5%。近年來港幣兌人民幣的匯率從1下降到了不到0.8，而東莞房價從最初的每平米3,000元上升到了現在的7,000元，香港人在內地投資房產已經失去優勢。」在投資回報不高的情況下，港人也越來越挑剔東莞的居住環境，霧霾、食品安全、交通秩序都成為港人買房時的擔憂。港人盧先生告訴記者，「香港人在這裡買房，大部分是為了養老。但是現在東莞的水、空氣環境都不如香港，對老人身體不好。對香港人來說，原來樟木頭房子的南北通透、花園、假山的吸引力，正在被對食品安全的擔憂所抵消。」

業界：港人「購房熱潮」一去不返

東莞中原市場部總監車德銳稱，隨着東莞製造業的轉型及整體外貿環境的困境，許多港商離開東莞，港人在東莞置業的需求已經消失，香港人退出東莞樓市成為必然，金融危機之後，港人在東莞的「購房熱潮」將一去不返；加之中央政策對房地產市場的調控，從今年年初開始內地房地產「拐點論」、「崩盤論」流傳甚廣，香港人投資內地樓市將會越來越謹慎。