

廣深港高鐵開通及《粵港澳大灣區發展規劃綱要》出台，港人到深圳買樓再掀熱潮，其中高鐵途經深圳北站附近的樓盤，最受港人追捧。香港文匯報記者日前赴紅山地鐵站附近大型商務綜合體項目龍光玖鑽採訪，其銷售員告訴記者，他們有6,800套寫字樓、公寓和商舖，其中來自香港的顧客佔比高達五分之一，更有一位香港豪客一次過斥資逾億元（人民幣，下同）購買2,000多平方米的寫字樓。記者再在皇崗口岸和福田保稅區採訪獲悉，大量港人已收穫了豐厚的回報，他們絕大多數出售了之前的物業，「換馬」前海和寶安中心區等地物業，博取更好的升值機遇。

■圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

■即使玖鑽的商舖動輒上千萬元人民幣，仍然吸引了不少港人前來投資。



北上買樓再起熱潮 福田物業換馬前海深圳北

港人深圳轉掃商廈商舖公寓

大灣區《綱要》提出深圳前海和河套將成為深港合作的重要平台，無疑將極大地利好前海、寶安中心區、福田保稅區、皇崗和福田口岸區域的樓盤。隨着廣深港高鐵的開通，龍華也成為港人投資房產的熱土，當中不限購、不限貸的寫字樓、商舖及公寓成為追捧對象。

福田樓價升值逾十倍

記者近日來到福田保稅區，在該區工作的美聯物業店長何德林表示，該區域目前有帝港灣灣豪園、紅樹綠洲、麗港灣等近20個樓盤，大多是本世紀初建成，當時新盤普遍價格每平方米約5,000至6,000元。因鄰近福田口岸，吸引了大量港人前來購買，他們或用於度假、投資和居住等，那時港人業主佔比高達七八成。十多年過去了，福田保稅區房價也跟着深圳樓價水漲船高。

今年《綱要》公佈後，許多樓盤價格較去年上漲了5,000至7,000元。近兩年來，該區域房價普遍已從當初的每平方米4萬至5萬元漲至目前的6萬至7萬元。一些仍未拋售的港人房產已升值十多倍。何德林透露，今年以來通過他介紹或知悉的，至少有30多位港人赴龍華紅山地鐵站附近的玖鑽買房。

龍華新盤升值潛力高

記者隨後以客戶的身份來到紅山地鐵站附近龍光玖鑽，看到數十位客戶分批圍繞樓盤銷售員，聽其介紹、看樓、諮詢或看樣板房。該樓盤一位女銷售員表示，此項目佔地8.7萬平方米，建築面積80萬平方米，四個地塊分三期建設，共計有6,800套房，包括公寓、寫字樓和商舖。

談到升值空間時，她稱，2015年龍華民治的港鐵天頌吸引了大量香港和內地客，目前該樓盤升值了近一倍。而龍光玖鑽項目地處龍華中心地段，配有辦公、商業、文化設施，並着力打造深圳北的總部基地，這裡離深圳北站僅一個地鐵站，而從深圳北站坐高鐵到香港西九龍僅19分鐘，交通十分便捷。

有聯樓客認為，目前玖鑽周邊住宅最便宜價格也要每平方米7萬至10萬元，寫字樓和公寓售價最低僅介乎5萬至6萬元。這裡附近有一個華僑城項目，其2017年拍地價格為每平方米3.7萬元，較玖鑽項目2015年拿地1.95萬元高出近一倍，因此，該項目升值空間是不言而喻的。

港人購玖鑽近千四套

據該樓盤銷售員介紹，由於其公寓、寫字樓和商舖不限購不限貸，吸引了大量香港、深圳和內地客戶前來購買。項目北期最先開盤，7棟樓共計2,300多戶，包括辦公寫字樓和公寓，目前僅剩下20多套公寓尾貨和少量商舖。南期去年開始銷售，5棟小戶型寫字樓面積33至60平方米不等，共有3,500多戶，均價5萬多元，最貴7.2萬元，已全部售罄。

她透露，大灣區概念和廣深港高鐵吸引大量港人組團前來投資購買，他們最愛二期39平方米的寫字樓，總價近200萬元。部分港人購買公寓和商舖，用於出租，待其升值一定幅度後再易手。不過，港人需註冊公司並且要一次性付款購買，如果太太是內地戶籍可以用其名義購買，首付五成。據她粗略統計，玖鑽項目6,800套，其中約有五分之一即近1,400套被港人買下。

該項目另一位男性銷售員告訴記者，去年10月，一位香港豪客斥資1.13億元，購買了整層寫字樓，面積達2,000平方米，目的不太確定，可能是自用或者投資。港人以公司名義購買，每年需交營業稅及附加稅，稅率為5.5%，如果500萬元房產每年需交4.8萬元，400萬元也要交3萬元。「這點稅錢在許多港人看來不算什麼，他們更看重的是未來的大幅升值空間。」



■香港客戶看好龍光玖鑽的升值前景爭先購買，使該樓盤成為去年全國單項銷售亞軍。



■便捷的交通和良好的升值前景吸引了香港和內地大量客戶前來購房。

港人公司名義購房介紹



製表：香港文匯報記者 李昌鴻

港人深圳買樓歷程表

80年代	港人在羅湖怡景花園和翠華花園等地買房
90年代	港人在布吉、皇崗口岸附近皇御苑等購房
本世紀初	港人赴福田口岸附近的福田保稅區購房
2010年	港人赴前海、寶安等熱點區域購房投資
2015年	港人赴龍華購房，港鐵天頌吸引無數港人
2016年	深圳限購港人經深圳赴臨深片區東莞、惠州和中山等購房
2018年	廣深港高鐵開通後港人加速赴龍華購住宅、寫字樓和商舖



■受大灣區規劃綱要利好深港科技合作區等多項因素推動，福田保稅區房價今年以來每平方米上漲了逾5,000元。

轉戰鄰近地區購房增

美聯物業深圳及惠州區董事總經理江少傑表示，隨着大灣區融合的加速，加上深圳房價過高，許多港人從深圳轉戰臨近東莞、惠州和中山等地的高鐵站或者交通便捷的區域購房，並且呈現加速態勢。

何德林也稱，他從事地產中介十多年，接觸大量港人，發現很多港人投資和理財意識十分濃厚。他告訴記者，80%港人先在深圳買房，但是現在深圳一套房動輒400萬至500萬元，有的甚至達上千萬元。考慮高房價的壓力，再加上不少港人在深圳樓市賺到

錢了，看到深圳樓市漲不動便拋售深圳房產，然後轉戰臨近的東莞塘廈、黃江等，比如近期東莞黃江樓盤榮創就吸引了許多香港人購買。

此外，還有不少港人去了惠州淡水、大亞灣和中山深中通道附近等熱點和有升值空間的地方投資，因為這些區域的房價部分只有深圳的三分之一至五分之一，投資成本和壓力低不少，時間長一些回報也是不俗的。這些臨深片區熱點區域的地舖也受到港人投資者的青睞。

擬拓大型總部基地 龍華潛力大

龍光玖鑽銷售員告訴記者，近幾年來，龍華區正準備將深圳北站附近打造成辦公、商業和文化聚集地和總部基地，並且將是深圳六大總部基地之一。

據介紹，龍華深圳北總部基地規劃面積為

970萬平方米，商業建築面積550萬平方米，規劃建60棟寫字樓，將吸引25萬人就業。該基地目前已建成一部分，許多知名開發商包括萬科、鴻榮源、中洲和華僑城等均有參與開發。

銷售員表示，龍光玖鑽項目附近除了包括辦公、居住、商業外，這裡還將建美術館、文化館和展覽館等四大文化館，並配有麻花劇場和演藝館。她稱，未來隨着龍華深圳北大型總部基地建成，加上通往香港和內地四通八達的高鐵，這將為玖鑽及附近房產項目帶來良好的升值前景和空間。

港客請中介吃飯「收料」

美聯物業何德林告訴記者，許多香港投資者理財意識十分敏銳，由於內地不是特別頻繁，幾乎每次來都會找一批地產業務中介交流，有時請他們吃飯，從中獲得新房、二手房或者商舖、寫字樓等諸多有價值的投資信息，從而覓得投資機遇。

據何德林介紹，福田保稅區與皇崗口岸附近樓盤有些類似，有的港人已經將前些年購買的房產出售，將賺到的數百萬元拿到前海、寶安等熱點區域購房。他現在租住的麗港灣是一名港人業主，不到60歲，是做生意的，已提前退休。該香港業主經常諮詢他、同事和其他地產中介的意見，與他們頻繁交流，從中獲得有價值的投資信息。「他在深圳投資了很多套房產，是買了

又賣，賣了又買。先在福田保稅區共計買了5套房，隨後陸續出售了3套，現在這裡只剩下2套，但他後來將手中賺的錢在深圳其他地方買了6套，之後又買了2套。目前他手中6套都是出租。」何德林稱，不少香港投資者經常與他和其他中介業務員見面，並通過請他們吃飯交流，掌握深圳一、二手有價值的房產投資信息，以及其他臨近深圳的東莞、惠州和中山等地房產投資信息。

受制調控 樓價難大升

中原地產華南區總裁李耀智接受香港文匯報專訪時表示，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》公佈後，加上港珠澳大橋的開

通，使大灣區城市的投資價值備受看好，尤其大橋周邊城市的詢問度上升。不過，由於內地政府並不主張物業炒賣，在目前經濟前景仍未明朗下，加上各城市調控依然，短期內看不到內地物業價格大升的可能，故在大灣區推動下，未來相信剛性需求將成為置業主力。

李耀智說，暫時未有關於港人在大灣區置業的優惠措施，例如稅收和按揭等，故此各城市樓價不會出現短期上升的情況。他看好大灣區內深圳及廣州的樓價潛力，但兩地入場門檻較高，至於周邊二、三線城市中，他亦看好佛山，以及樓價低水的惠州、肇慶和江門等，但這些城市將來的潛力要看其於大灣區所扮演的角色。



■許多投資者喜歡找中介諮詢並交流買樓信息。何德林（圓圖）指部分港人已從深圳轉向東莞和惠州等地投資。