

投資者購寫字樓公寓 企業家申人才房創業

深圳建示範區 港人享樓市紅利

內地8月中發佈《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》(《意見》)後,深圳樓市再度引發海內外關注,港人可享「市民待遇」予人遐想,關心深圳會否放寬港人購房,也有投資者憧憬「示範區」會為樓市帶來巨大升值潛力。據香港文匯報記者走訪,深圳仍有各項措施抑制樓價過快上升,當中對港人只可買一套住宅的「限外令」亦未放鬆。不過,港人可以透過公司名義購買當地寫字樓、商舖或公寓,以分享深圳示範區帶來的投資機遇。而在深圳工作或者創業的香港人才,則可以申請當地的人才住房。

《意見》表示,到2025年深圳建成現代化國際化创新型城市,產業創新能力世界領先。到2035年,深圳綜合經濟競爭力世界領先,成為全球影響力的創新創業創意之都。到本世紀中葉,深圳將成為具有競爭力、創新力的全球標杆城市。《意見》支持深圳強化產學研深度融合的創新優勢,建設綜合性國家科學中心,在粵港澳大灣區國際科創中心中發揮關鍵作用。《意見》還支持深圳建設5G、人工智能、生命信息與生物醫藥實驗室等重大創新載體,探索建設國際科技信息中心等。

人才資金湧入 樓價長遠看升

對此,中國(深圳)綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示,深圳獲批建設社會主義先行示範區,這是一個超級大的利好政策,未來帶來的潛在影響很大,將推動深圳高新科技產業、創新創業等更快發展。因深圳堅持國家「房住不炒」的政策,加強調控和保障房、人才房供給,因此有利抑制房價的上漲。短期來看深圳樓價不會上漲,而從中長期來看,大量資金和人才將湧入深圳,深圳樓價會有上升的趨勢。

樓價會有上升的趨勢。

對於港澳同胞,《意見》提出推進在深圳工作和生活的港澳居民民生方面享有「市民待遇」,其中住房無疑是其中重要的一項。目前,根據廣東省限外令要求,一個港人只能在深圳購買一套住宅,不限購不限貸的商業公寓、寫字樓則需要以公司名義購買。據以前公開報道的數據顯示,目前,深圳吸引了數十萬萬人的香港跨境家庭、港青、港商等在深圳安居,主要集中在羅湖口岸、皇崗和福田口岸等。他們中絕大多數是在深圳購房居住或者投資。

商業物業不限購 可提早部署

其實,近幾年來,香港人才在前海深港現代服務業合作示範區也可以申請人才住房。四五年前,前海管理局就在前海籌集4,717套前海人才公寓,並於2017年啟動第一批龍海家園人才住房的配租工作。此次配租3,254套,其中656套作為深港合作住房專門面向港資企業和人才配租,實現拎包入住。目前前海人才房面積從35至50平方米不等,每月標準租金由1,100元(人民幣,下同)起。一

套50平米兩房一廳的公寓租金約1,600多元,不到周邊相同面積的商品房租金的一半。因臨近前海園區,吸引了不少前來創業或就業的港人,從而免除了他們每天往返深港3小時的舟車勞頓之苦。

對於示範區帶來深圳高科技、文化創意等產業大發展,必將推動房產需求的大增和帶來大量的投資機遇,對此,宋丁表示,隨着前海加快開發,該區域投資機遇不俗,不過,港人受限外令影響只能購買一套住宅,但不限購不限貸的商業公寓、寫字樓和商舖是較好的投資標的,儘管短期不會大漲,但中長期投資收益將會有不俗的表現。



宋丁



示範區將帶來大量住宅、寫字樓和產業地產需求,樓市長遠有上升趨勢。資料圖片

深圳「安居」吸人才 港望塵莫及

說到深圳的房地產市場,不得不提該市近年推出的人才安居住房。受到高樓價影響,深圳大量人才不得不離開深圳。為此,深圳市多年來持續建立和完善房地產市場平穩健康發展長效機制,除了成立安居集團穩定樓價外,還在拍地時要求發展商按一定的比例,建設人才安居房或者廉租房。對比同樣受高樓價影響的香港,深圳這種大手筆、雄心吸引人才的做法,香港望塵莫及,在競爭上遠遠落後。

特稿 深設安居集團保障供應

隨着大量人才流入深圳,目前深圳居住總人口超過2,000萬,有限的土地資源難以滿足需求。自本世紀初以來,深圳出現2006-2007年、2009-2012年和2015-2016年三次樓價高漲,導致許多樓盤升值十幾倍,也導致大量人才背負巨額購房負擔,高樓價也迫使許多人才離開。在全國幾年前推出「房住不炒」的政策下,深圳也積極應對高樓價衝擊。為了加大供應和穩定房價,2016年在深圳市政府

推動下,深圳市人才安居集團成立,該集團是深圳市委市政府保障深圳人才安居樂業的平台,是深圳市專責負責人才安居住房投資建設和運營管理的市屬國有獨資公司。他們正在通過投資建設、項目回購、合作開發、長期租賃等方式多渠道籌集建設人才安居住房房產。在不少土地拍賣中,人才安居集團獲得一些定向的土地供應,從而保障了其順利發展。

在最近深圳舉行房博會上,人才安居集團有關負責人表示,截至目前,他們正在全市落實建設項目42個,其中已正式開工建設項目28個,已基本落實推進行目150個,涉及房源14.7萬套,累計完成籌建房源8.87萬套。其中,2018年其已完成人才住房籌集5.4萬套,佔全市安居工程總任務的61%;2019年截至目前,完成人才住房籌集10,801套,佔全市安居工程總任務的30%。該集團人才住房籌集建設成為深圳人才住房供應的主力軍。

對比香港,高樓價問題也是纏繞多年,至今仍然無法解決,不少人才亦因此只把香港當成「跳板」,不打算長居香港。根據香港差餉物業估價署

資料,目前港島區431方呎以下的所謂「A類」細單位,平均呎價約16,705元,換算樓價接近720萬元,即使新界區,目前A類單位的平均呎價亦要13,789元,亦即樓價約594萬元,是今年港人個人工資中位數17,500元的339倍,也即是約28年的收入,負擔可謂相當沉重。

港不支援反加徵辣稅

而目前香港面對的最大問題在於「無地可施」,更遑論推出任何支援海外或內地人才的住屋計劃。而外地人在香港買樓,更需要支付高昂「買家印花稅」(BSD)約15%,以及幾年前加碼推出的從價印花稅15%,辣稅合共30%,可謂「未見官先打八十」。因此,相對於深圳對挽留人才的積極主動,香港在推動人才停留的政策上明顯落後,更顯得限制重重,此消彼長下,香港競爭力談何之有?

香港文匯報記者 蔡毓文

港人享「示範區」發展紅利

- ① 每位港人可購一套住宅;
- ② 商業公寓、商舖和寫字樓不限購不限貸;
- ③ 深圳北站和前海成購房和投資熱點;
- ④ 香港人才可以在前海申請人才房,租金低廉;
- ⑤ 未來國民待遇推行,港人可申請購買安居房或者廉租房。

製表:香港文匯報記者 李昌鴻

前海高鐵沿線物業受港人追捧

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)隨着前海開發和廣深港高鐵的開通,港人在深圳買樓已形成新趨勢,沿着前海周邊和深圳北高鐵站附近進行購房和投資。受限購的影響,其中,不少港人從住宅轉向寫字樓和商舖。深圳獲批建「社會主義先行示範區」的利好將有利深圳房產業需求增長,令港人有較好的投資機遇。

許多港人對深圳樓市十分敏感,因價格便宜和居住空間大,以及具有較好的投資價值,在上世紀八十年代中至本世紀初,大量港人便掀起一波波深圳購房潮,他們在靠近羅湖口岸的怡景花園、翠華花園等購買了大量的房產。隨後羅湖口岸、福田口岸和皇崗口岸許多樓盤成為他們購房和投資的重點,其中皇御苑成為港人集中投資的知名樓盤。臨近

福田口岸的福田保稅區許多樓盤和水圍村一些樓盤成為他們密集購房的重點區域,有的樓盤港人佔比高達六七成。

部分新盤買家兩成為港人

隨着前海加快開發和深圳北高鐵站連通廣州和全國,港人購房和投資出現新的趨勢,沿前海和深圳北站附近佈局,幾年前港鐵天頌吸引了大量港人前來搶購。而香港知名工業設計師葉智榮告訴記者,他多年前將香港一套房產出售轉而在深圳北站附近購買商舖,作設計工作室,目前已有較好的升值。香港文匯報記者在龍光鑽探採訪獲悉,今年初,有港人斥資逾億元,在該項目購買了一個2,000平米寫字樓。銷售員透露,他們樓盤中寫字樓、公寓、商舖中有兩成是香港人,達到1,000多戶。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示,「示範區」將加快深圳高新技術、金融創新、創新創業和文創等發展,港人仍將會重點佈局前海、深圳北,以及福田和南山等臨近口岸的樓盤。他們中不少人轉向購買不限購的公寓、商舖和寫字樓等,以分享示範區帶來的發展蛋糕。



葉智榮在龍華購買的商舖目前升值不少。

「示範區」定位 深圳超越北上廣

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)美聯物業全國研究中心總監何倩茹接受香港文匯報記者訪問時表示,40年前,歷史選擇了深圳,今天,歷史再一次選擇了深圳。深圳自建經濟特區以來,一直是改革的「試驗田」、開放的「窗口」。這次中央支持深圳建設先行「示範區」,又一次明確深圳先行先試的特殊地位,可以說是深圳的再次出發,肩負的是打造社會主義現代化強國城市標杆,將形成「可複製、可推廣」的模式。她認為,先進的高科技、大量創新創業積聚等,必將十分利好深圳房地產市場穩定發展。

發展目標層層加碼

她稱,《意見》提出的發展目標不再是一蹴而就,而是循序漸進、層層加碼,分別對不同階段的發展提出了不同程度的要求。到2025年,建成現代化國際化创新型城市;到2035年,成為中國建設社會主義現代化強國的城市範例;到本世紀中葉,成為競爭力、創新力、影響力卓著的全球標杆城市。此次國家直接明確深圳的最終目標為「全球標杆城市」,而北上廣目前的定位仍停留在國家中心城市,對深圳而言,相當於整個城市級別直接超越了其他三個一線城市,意義十分重大。

人才匯聚長期利樓市

她認為,《意見》將使普羅大眾對深圳的未來增強信心,吸引大量海內外人才匯聚,儘管短期內不會直接利好房地產行業,但相信這將成為深圳房地產行業朝著更好、更健康方向發展的重要動力。