

受香港修例風波和中央惠港 16 條政策等多重因素影響，近月港人到大湾区置業的熱潮一浪高過一浪。香港文匯報記者近日參加多個睇樓團，看到深圳、中山和珠海等熱門城市，處處都是港人北上購房的身影。中山市由新鴻基地產開發的樓盤，當日有 4 台大巴載滿港人到來睇樓，逼爆售樓大堂；珠海的樓盤也出現每隔一兩周就有港人組團包車前往的盛況；在毗鄰香港的深圳，去年 8 月至 11 月港人僅通過深圳中原購買的房產就達近 700 套，有資深業內人士預計港人在此期間赴深圳購買了約 2,000 至 3,000 伙。

■圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻



去年港人經深圳中原購買 深圳物業數據比較

	新房 (宗)	環比變化 (%)	二手房 (宗)	環比變化 (%)
8月	64	↑ 48.8	60	↑ 15.4
9月	85	↑ 32.8	81	↑ 35
10月	113	↑ 32.9	74	↓ 8.6
11月	89	↓ 21.2	93	↑ 25.7

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

◀ 在香港修例風波及中央惠港 16 條政策等影響下，近月深圳、中山和珠海等熱門城市，可輕易看到港人北上購房的身影。

港人買灣區樓 4個月料3000伙

周周有睇樓團 深圳中山珠海旺場

中央去年 11 月出台惠港 16 條政策，港人大灣區置業等同當地居民待遇，很快掀起港人北上買樓熱潮，相信不少市民不時也會收到地產代理推介大灣區樓盤的電話。深圳市向來是港人北上置業的首選，一位姓鄺的港人告訴香港文匯報記者，因為香港太亂了，加上價格又貴，他看到深圳示範區帶來利好，在朋友介紹下，便一次性付款購買了一套複式 65 平方米的兩房一廳，外送兩個閣樓房，帶精裝修，總價 230 多萬元（人民幣，下同），對比香港的樓價，他感覺非常划算。

230萬購深圳樓博升值

龍華恒大時尚慧谷因離深圳北站比較近，往返香港交通便捷，其均價僅每平方米 2.6 萬元，也吸引了不少港人前來購買。在香港從事壽險銷售的羅小姐表示，她已入手了兩伙，期望先出租幫補供樓，一伙租金約 4,000 多元。她並計劃等樓價上升後再伺機出售，既賺租金又可以博升值。而對於香港樓市，她覺得今年樓價下跌的機會大過上升。

深圳中原駐港辦公室總經理張倩暉接受香港文匯報記者採訪時表示，香港持續半年的暴亂已嚴重影響港人本地買樓情緒和意願，香港樓市近幾個月成交量腰斬過半。大灣區的樓價相對香港仍算便宜，而且升值潛力遠大過香港，促使不少港人積極進行資產轉移。

據張倩暉介紹，去年 8 月至 11 月港人僅經過深圳中原購買新房和二手樓共計分別為 351 伙和 308 伙，兩者合計為 659 伙。有業內人士預計，港人經過美聯物業和其他中介購買的總量約為中原數字的三四倍，以此推算，近 4 個月來，港人在深圳購房約 2,000 至 3,000 伙。

逾千呎大戶最受青睞

港珠澳大橋開通後，港人經珠海到中山更加方便，中山的樓盤也日益受港人歡迎，大量港人紛紛組團包車前去睇樓，場面十分火爆。香港文匯報記者隨團到新鴻基地產開發的中山奕翠園，當日乘坐四輛大巴，載滿港人浩浩蕩蕩經港珠澳大橋去樓盤，當日香港睇樓客連同當地睇樓客一起逼爆了售樓處，目測現場有數百人，售樓大堂人頭攢動，熱鬧非凡。

地產中介力推銷樓盤的前景，樂有家控股集團營銷副總裁冼國耀介紹指，在中山東區的金色年華，帶精裝修每平方米均價 1.9 萬至 2 萬元，因區位好和整體配套好。

香港文匯報記者整理資料及根據採訪發現，這個樓盤現在透過地產代理，每周都有兩部中巴由香港組團大約 40 多人到來睇樓，香港老年人青睞的 93 平方米（約 1,000 方呎）三房兩廳，年輕人則喜歡 140 多平方米（約 1,507 方呎）以上的大戶型，這些港人一部分是買來自住，一部分是投資。由於購者眾多，一些樓盤紛紛推出新年加價來刺激銷情，既是宣傳的噱頭也可以推動港人更加積極出手。

珠海代理組織團購買樓

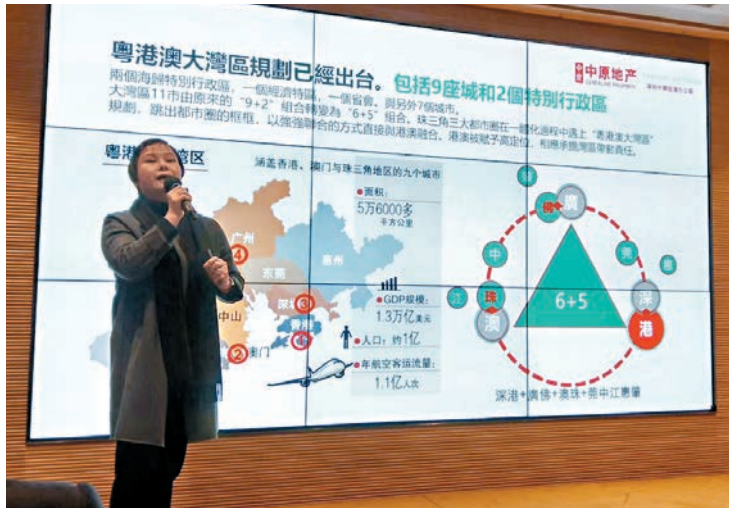
港人同樣會組團坐大巴或中巴去珠海睇樓，香港文匯報記者根據網上資料聯絡上珠海的一個地產代理陳先生，他因為看好這個機遇，也正在組建睇樓團，但他的「殺手鐮」是通過團購方式幫港人向開發商講價，正所謂「一家便宜兩家着」，一方面可以幫港人慳錢，另一方面又更容易幫發展商回籠資金，發展商也樂於和他合作。他告訴記者，珠海西部金灣區目前均價每平方米 2 萬元多一點，與港珠澳大橋有連接線，該區域環境很好交通方便，每周都有香港睇樓團。而在靠近橫琴接壤的一些樓盤，每周有 40 至 50 個港人乘大巴前來睇樓。

大灣區買樓防騙十招

- 1 查發展商資質，依次分一級、二級、三級、四級，一級最安全；
- 2 查發展商五證的原件，即《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》和《商品房銷售（預售）許可證》；
- 3 逐條審查購房合同；
- 4 找一家信譽好資質佳的中介；
- 5 查產權證真偽；
- 6 查預售證有否被重複抵押；
- 7 留意合同有否條碼及編號，沒有就不是正式合同；
- 8 了解當地購房政策，查詢自己購房資格和徵信；
- 9 簽約前要查簽約資質和託管定金安全；
- 10 通過銀行提供交易雙方共同監管的專用賬戶。

註：上述需查看的資料，一般在當地的房管及住建局可以查到。

製表：香港文匯報記者 李昌鴻



■張倩暉表示，修例風波促使部分港人轉移資產風險，加速到大灣區購房。



■新鴻基地產開發的中山奕翠園最近吸引了港人組團坐四輛大巴前來睇樓。

慎防爛尾樓 查資質五證唔少得

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）港人到大湾区買樓，最怕的是買中爛尾樓。香港文匯報記者就此向美聯物業全國研究中心總監何倩茹和樂有家營銷副總裁冼國耀請教，他們指出最重要的是查看各種資質證明。

何倩茹表示，許多港人對內地開發商並不了解，故有需要注意和了解發展商的資質。內地發展商的資質也是分等級的，通常從高到低依次分為一級、二級、三級、四級。一級的註冊資本最多，從事時間最長，竣工面積最大。她建議港人盡可能選擇資質較高的開發商或權威的房產中介，這樣後期交房時間以及服務肯定會更有保障。這些資料

可以到網上和工商部門查詢。

留意合同條碼及編號

她又建議，港人買樓時還要注意查看發展商的五證，包括《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》、《商品房銷售（預售）許可證》。開發商只有具備了五證才能說明所售房屋是合法項目。特別要提醒的是，港人在查看五證的時候一定要看原件，因為複印件很容易作弊，並一定要逐條審查購房合同，一旦遇到有疑問的地方就要馬上提出來，以免後期吃大虧。

查看合同時有個小技巧，就是看合同左上角有否條碼及編號，沒有就不是正式合同。因為憑該條碼及編號，買家可上房管局網站查詢，或持個人身份證明及合同到房管局查詢合同是否有效及是否已備案，這也可避免買入不能辦產權證的「小產權」房。

有預售證也不可完全安心，還要注意預售證右下角一欄會提及該預售房屋佔用土地有否被抵押。買家可在當地住建局網站查詢樓盤的預售證資料。

銀行過戶免交割風險

至於購買二手樓，冼國耀表示，

港人簽約前要查房產的產權，避免因購買被查封的房產導致無法過戶；而簽約資質不全的合同可能無效，因此，簽約前要查簽約資質和託管定金安全等；了解當地購房政策，查詢自己購房資格和徵信，否則簽約後卻不能購買，那將面臨合同履行的風險。

此外，二手樓買賣都是大額交易，先過戶後給錢或者先給錢後過戶都可能導致錢房交割風險，為避免此類風險，港人需要找有資質和信譽好的中介，通過銀行提供服務，存入銀行交易雙方共同監管的專用賬戶，當交易完成後錢款轉給賣方，當無法交易時錢款退給買方賬戶。

示範區新政 港人深圳買樓倍增

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）除了香港暴亂導致港人積極擁抱大灣區，中央於去年 8 月宣佈支持深圳建設社會主義先行示範區，也是推動港人北上置業的重要原因。深圳中原駐港辦公室總經理張倩暉表示，港人在示範區新政後成交的樓盤數量較新政前增長了一倍，該政策帶來的長期利好效應估計可達十年。

張倩暉認為，持續半年的修例風波令香港社會氣氛緊張，部分港人嗅覺敏銳，已經提前部署資產轉移。近期有香港企業在前海自貿區購買寫字樓作為未來辦公地點，新政策下未來深圳在不少領域逐漸取代香港。雖然企業不太可能放棄香

港，但日後深圳、香港有機會組成雙總部，做法也更為明智。「當然香港如果繼續亂下去，以前中央給香港的政策會更傾斜到深圳。」

利好時效或長達 10 年

據張倩暉介紹，去年 11 月港人經過深圳中原成交的新房為 89 宗，二手房為 93 宗。她引述深圳前線同事反映，示範區新政出台後，港人北上深圳買樓的成交數據較新政前增長了一倍左右，相信這種趨勢會繼續維持一段時間。「相比於以前的行政政策，現在這種戰略性政策，利好持續時間將會更長，如果看好未來深圳取

代香港地位的話，持續時間達到十年也說不定。」

與中原地產類似的，港人通過美聯物業到大灣區購房的現象也日益增多。美聯物業全國研究中心總監何倩茹接受記者採訪時透露，2019 年 1 月至 11 月港人通過美聯物業在大灣區買房的比例較去年同期大幅增長了 81%，如果僅統計 2019 年 7 月至 11 月，港人累計買房比去年同期飆升了 94%。實際上港人通過美聯物業在深圳買房的佔比在 8 月、9 月、10 月和 11 月分別為 5.3%、8.5%、5.1%、6.6%，較以前的 3% 至 4% 明顯出現了大幅增長。



■港人北上到深圳買樓的趨勢或會繼續維持一段時間。圖為鹽田佳兆業廣場三期售樓處。