

在東南臨深片區的四鎮中，港人最熟悉的要數樟木頭。早在上世紀90年代，樟木頭以其低廉的物價和用工成本，吸引了不少港商進駐，隨後這個無名小鎮迅速發展，最高峰時曾有15萬港人在當地置業，有「小香港」之稱。惟金融危機後，港人退潮，當地樓市一直處於不溫不火的狀態，加上產業老舊，橫向對比其他鎮街要遜色不少。專家認為，現時的樟木頭物業吸引力並不高，持有樟木頭地區物業的港人買家，現時較難放盤。

記者 盧靜怡

「客觀來說，樟木頭數十年來，無論是GDP、人口數量都有增長。但若橫向和東莞其他鎮街相比，落差一下就出來了。」合富研究院高級分析師李興旺直言。作為廣深鐵路的直接受益者，樟木頭也是東莞早期發展的經濟強鎮，靠着一小時直達香港的口號，東莞產業扶持政策、豐富和廉價的勞動力，吸引了大量製造業在這裏建廠，同時大批港人也來到樟木頭置業安家。

物業不吸引 較難放盤

三十年河東，三十年河西。隨着國家倡導經濟社會「雙轉型」發展方式，傳統的「高耗能」、「低附加值」產業處於轉型期。樟木頭鎮在「創新」、「創造」的產業升級換代方面，發展相對滯後，導致部分企業撤離，人口流失。加上東莞經濟發展及城市建設進入新格局，重心由傳統的「臨深片區」「東部片區」轉向「主城區」「松山湖片區」及「濱海灣片區」，樟木頭經濟逐漸滯後於其他區域的發展。記者梳理數據發現，樟木頭常住人口約19萬，其中港人約5萬人。

李興旺指，樟木頭代表着東莞曾經作為「三來一補」世界工廠的輝煌，但如今東莞各地都有不同的高鐵樞紐，尤其是有了廣深港高鐵後，香港到虎門可以動車直達。「樟木頭站」作為廣深鐵路的大站這僅有的交通優勢，已不足以彌補產業上的頹勢。此外，當地環境比較老舊，住宅吸引力亦不高，樓價一直沒有起色。專家認為，尤其在房地產稅出台的大背景下，現時的樟木頭物業吸引力並不高。

東南臨深片區 首選塘廈

事實上，作為最「臨近深圳」的片區，東南臨深片區目前包括塘廈、清溪、鳳崗、樟木頭四鎮，佔東莞全市總面積的19%。據中原地產研究院不完全統計顯示，「金九銀十」期間，東莞全市推貨最大的片區為東南臨深片區，預計推貨量高達3324套，佔全市比重約為31%。其中推貨最為活躍的是塘廈，預計推貨量達1679套，佔全市比重約為16%，主要是碧桂園莞佳雲麓半山、安居臻悅花園、星河環悅公館等5個項目推貨，其中兩個項目為今年新入市項目。

業內人士認為，樟木頭目前並不適合投資置業，在東莞東南臨深片區四鎮中，首推投資片區當屬塘廈。塘廈定位為東莞東南臨深的中心區，經濟實力在東南臨深片區最強。2020年塘廈鎮GDP為502.7億元（人民幣，下同），排名東莞各鎮街第5。塘廈還因贛深高鐵設東莞南站，而一躍邁入高鐵時代。以塘廈為中心，向南看是深圳北站，緊靠價值千億級高新製造產業的深圳工業大區龍華。

房地產專家建議，港人如要在塘廈置業，優先考慮塘廈高鐵站附近項目，漲幅穩定，高鐵附近兩公里以內均可接受。

樟木頭產業老舊



港人在樟木頭置業歷程

1991年	樟木頭首個商業住宅樓盤翡翠花園誕生，由港商鄧兆華開發
1992年	港人購買為主的趨勢嶄露頭角，當年向香港銷售樓盤6000多套，銷售額13億元
1993年	當年銷售商品房1.38萬套，佔內地在港銷售商品房總數的48.6%
1997年	受金融風暴影響，港人在莞置業萎縮
2005年	外銷轉為針對深圳客戶為主
2005年後	產業老舊，港人業主逐漸退場



◀塘廈定位為東南臨深片區的中心區，最被專家看好其發展前景。

深圳地鐵東延加持 鳳崗樓均價逾四萬

除了塘廈鎮之外，東南臨深片區的鳳崗鎮，也同樣受投資者青睞。鳳崗鎮作為莞深一體化發展先行區，三面緊鄰深圳，具有獨一無二的區位優勢，也正因此，深受各大開發商歡迎。

在交通方面，鳳崗鎮獲得深圳地鐵10號線東延加持，一時風頭無兩。目前鳳崗鎮區域樓

價較高，東莞發布各鎮街樓價地圖，鳳崗鎮樓價指導價為每平米4.08萬元。

至於清溪鎮則由於交通不便利，缺乏軌道規劃，處於二線臨深地段。加上從清溪鎮自駕前往深圳，紅綠燈較多，通勤時間長。業內專家普遍認為，暫時不建議考慮在該區域投資置業。