

惠州新盤供應多 二手有價無市

六年前斥百萬置業 業主：原價放也沒人要

深圳房價節節飆升，多區樓盤價每平米升破10萬元（人民幣，下同），許多市民選擇臨深房價窪地惠州安家。萬科、保利、碧桂园等房企紛紛大興土木，搶佔惠州市場，但隨着泡沫逐漸破裂、房價調控，惠州二手房市場面臨「有價無市」的現狀。且因通勤不便，惠州許多小區成了空房。美聯物業深莞惠董事總經理江少傑接受大公報記者採訪時預計，未來一兩年惠州房價將保持平穩態勢，但若深惠城際鐵路開建，有利提升該地房產價值。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

惠州因房價僅為深圳的五分之一，疊加深圳地鐵14號線預留延伸至惠州，被稱為「深惠線」、「深惠都市圈」、「深圳擴容」等說辭刺激惠州房產掀起了熱潮。據悉，惠陽和大亞灣作為大量深圳市民前往購房的熱點地區，目前新房均價在1.2萬元以上。

樓價僅深圳1/5 刺激購買力

值得注意的是，惠州中原戰略研究中心的數據顯示，截至2021年6月底，惠州新房庫存走高趨勢明顯，最新庫存為1524.76萬平米，同比上升8%，平均去化周期為14個月，去化周期連續7個月上升。上半年，惠州樓市供求比為1.08，供過於求。

惠州新房庫存積壓，新房選擇多，二手房市場亦成交冷淡。據惠州中原戰略研究中心的數據，上半年，惠州二手房月均成交量1292套，二手房過戶量環比下降6.28%。

惠州房產從業人士表示，二手房成交量是衡量一個城市能否投資的重要標準。若一個城市新房過多，購房者可選擇性多，便不會考慮二手房源，業主只能降低售價或延長售賣周期。目前，惠州二手房市場處於「有價無市」的階段。此外，房貸收緊、限售政策等因素，讓惠州二手房市場進入橫盤期。一名購房者表示，自己於2015年入手惠東海景房，80平米的房源總價100萬元，目前想原價出售都沒人要。

從事技術工作的蔡先生，全家人一直在深圳工作和生活。蔡先生在工廠上班，年收入十多萬元，太太經營小店，育有三個小孩，一直以來十分盼望在深圳能夠買房安家。但即使是偏遠的深圳龍崗，一套小房子也要400萬至500萬元，遠

遠超出他們的承受範圍，因此只能一直在深圳租房住。

為了有一個家，蔡先生只能去鄰近深圳的惠陽購房，他於2016年在淡水奧林匹克花園悅龍灣小區購買了一套102平米的3房2廳房產，總價60多萬，約合每平米6000元，約為深圳新房均價的七分之一。但現實的問題卻一直困擾蔡先生，因為深圳工資較惠州高出一大截，但每天回惠陽明顯不現實，因為兩地沒有通地鐵和城際鐵路，坐大巴單程近兩個小時。蔡先生只好繼續在深圳租房，周末回去與家人團聚。

通勤不便 返惠工作收入大減

兩地奔波近兩年，蔡先生十分疲憊，於是他決定辭去深圳的工作，在惠州一工廠當倉庫經理，雖然收入大幅下降。但是可以天天與家人在一起，不用兩地辛苦奔波，蔡先生感覺還是值得的。目前，他的房產升值了一倍，市場價達120萬。

與蔡先生類似的是，從事媒體的林先生為了小孩能夠在廣東高考，早在2010年於惠陽長汀花園購買約70平米的兩房兩廳，當時總價36萬。

在空置兩年後林先生便將房屋裝修出租，月租金剛開始僅600元，此後他配置了空調和傢俱等，租金慢慢升到1200元。之後他再想上漲房租，但中介坦言，惠陽和大亞灣的房產太多了，房租漲不起來，如果現在租客走了重新找挺麻煩。於是林先生此後四年多一直沒有上漲租金。

東莞房價升勢猛 投資居住兩相宜

投資有方

惠州樓市陷入橫盤，令購房者擔憂買房後可能會虧錢，那麼臨深還有哪些地區可以選擇呢？東莞作為緊鄰深圳的區域，房價約為深圳的三分之一至四分之一，因而吸引了大量深圳市民。從事媒體工作的黃女士告訴大公報記者，早在2015年她在樟木頭購買一套二手房，面積100多平米，總價100多萬元（人民幣，下同），她偶爾過去住一下。現在樟木頭的新房價格接近3萬，她的房子也升值了一倍多，感覺當初投資還是值得的。

在深圳一家電子公司從事高管的劉先生對記者介紹，他在深圳有2套房產，主要看到貨幣貶值和房產保值升值，於是2015年與岳父一起各自在東莞鳳崗錦龍又一城投資購買一套86平米和98平米的三房，當時價格為每平米9000元。此後他和岳父均將房產裝修，花了十多萬元，多年來一直穩定出租，月租金分別為2500元和2700元。

劉先生透露，該樓盤共計有10

多棟高樓，其中90%的業主都是深圳市民，他們有的是購買居住，有的是用於投資。6年來，劉先生和岳父的兩套房產價格上漲了2倍多，達到每平米3萬元，他十分高興，感嘆自己既賺了房租又實現了房產的升值，一舉兩得。因此他高興得合不攏嘴，自誇當初的投資很睿智。

需注意的是，為了抑制本地和外來投資炒高房價，東莞市在8月3日再度出台嚴格的調控政策，東莞市八部門聯合發布《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，推出調控新政的「莞八條」。此次新政包括從土地競拍、住房限購、金融監管、稅收調節、二手房價、銷售管理、治理亂象、住房保障等八個方面提出一系列措施，新房限售期由以前的3年改為5年，並將增值稅免徵期從2年調整到了5年。

美聯物業深莞惠董事總經理江少傑稱，這是深圳、上海和北京等熱點城市的普遍做法，東莞為了打擊炒房客，因此出台嚴厲的新政，不過，新政也出台一些措施鼓勵剛需型市民購房。

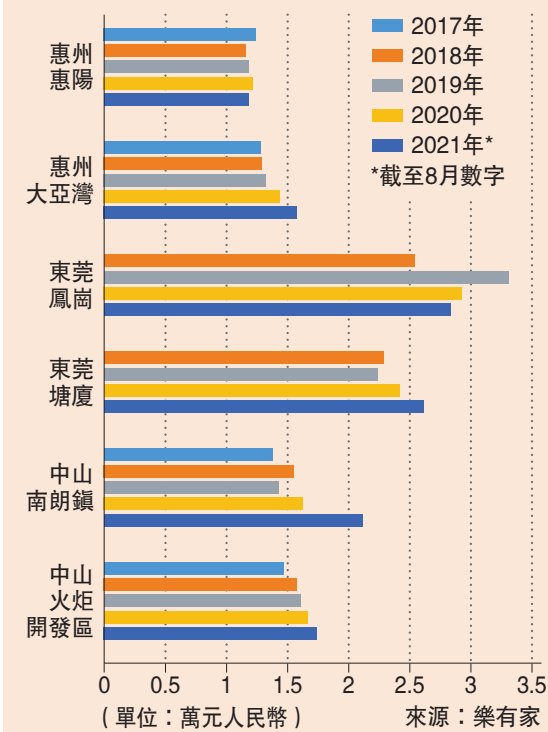


▲截至2021年6月底，惠州新房平均去化周期為14個月，去化周期連續7個月上升，反映庫存不斷積壓。 網路圖片

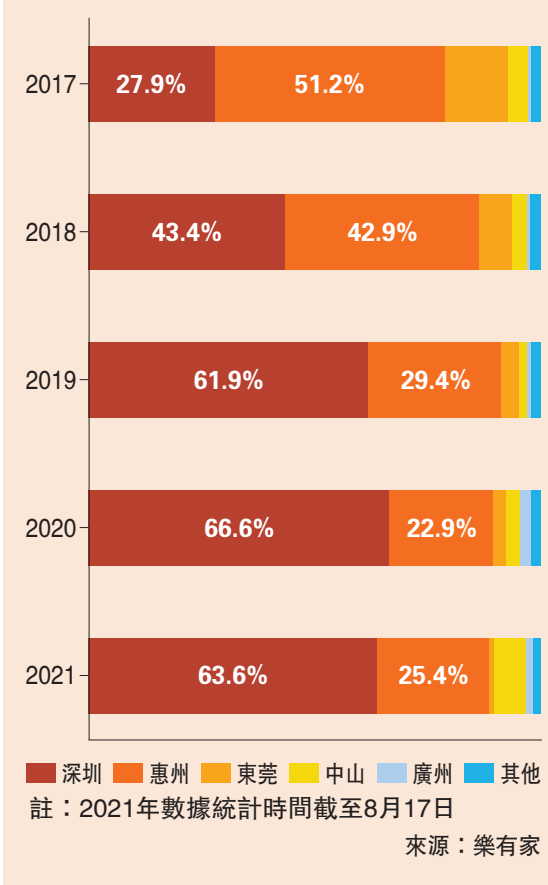


▲大量深圳市民憧憬深中通道建成通車，前往中山置業和投資。 網路圖片

臨深片區近5年新房成交均價



深圳市民最愛置業的城市



憧憬半小時生活圈 深圳炒房客湧中山

憧憬通車

深中通道迎來突破性進展，中山市鄰近深中通道樓盤成搶手貨。目前深中通道正加速修建，預計2024年將建成通車，屆時中山到深圳僅30分鐘車程。受該利好激勵，大量深圳市民前往中山置業和投資，中山房價在深圳客的拉抬下，從2015年不到5000元（人民幣，下同），上漲逾一倍，達到每平米逾萬元，有的新盤甚至達到2萬多。

從事文職工作的羅小姐告訴記者，因為一家五人在深圳只有一套兩居室，不夠住，而深圳房產價格太貴，聽說深中通道建好後到深圳僅需半個小時。於是，她便赴中山購房，在一小區購買了120平米三房兩廳，花了近百萬元。而他們業主中有七八成來自深圳，許多人是用於投資，待將來升值後轉手，也有部分是在深圳無力購房的，等將來深中通道建成後前去居住。羅小姐稱，儘管中山環境好居住舒服，但是深中通道還沒有通車，交通不便，因此多年來房子一直空置在那裏。不過，房產價值已上漲了三四成。

在深圳從事地產中介工作的楊先生表示，因為看好中山優越的居住環境、深中通道通車後深圳中山將形成半小時生活圈，大量深圳企業將外遷到低成本的中山，許多人也前往購買房產，成本僅為深圳六分之一到七分之一，未來一定會升值。因此，他三年前便赴深中通道附近一小區購買一套兩房兩廳，總價150多萬，買入價格近每平米2萬，如今已上漲了兩三成。作為地產中介的資深從業者，他相信自己的判斷，未來其房產將隨着深中通道建成通車會有進一步升值，當漲幅有五成甚至更多時，便準備轉手出售。

據乐有家研究中心數據顯示，2020年中山新房購房群體中，深圳客比例大幅提升，比例由2019年的9.24%提升至20.38%，比重提升11.14%。

郊區均價不足一萬 交通配套待完善

專家之見

香港人在大灣區置業已屢見不鮮，對港人而言灣區置業會選擇性價比高、居住環境佳的地區。美聯物業全國研究中心總監何倩茹建議，可選擇購買中山的房產。她認為，中山很多樓盤均價在每平米1萬元（人民幣，下同），且中山居住環境好，又可以使用粵語交流，很適合港人購買和居住。

何倩茹表示，中山吸引港人有多重優勢，除了性價比高和居住環境佳外，還有香港可與中山形成一小時生活圈。港珠澳大橋臨近中山，加上深中通道和深茂高鐵，以及香港到中山的客輪等，令港人到中山僅需半小時到一小時。目前，中山眾多樓盤吸引了港人前來購買，許多香港公務員、市民和企業高管等紛紛赴中山置業，絕大部分是用於居住和將來養老。

在地產中介網站上，記者看到，在中山市區，很多新盤價格在1.5至2.5萬之間，如在西區的時代美宸新盤，均價為1.5萬元，有86至142平米的3房和4房，綠化率高，加上地處老城區，生活配套成熟。

中山郊區新房均價則在每平米1萬元以下，在阜沙鎮，新盤中山融創城均價僅為9000元，而在黃圃鎮，新盤華立凱旋新城均價甚至低於9000元，為8700元，這無疑大幅降低了港人置業的壓力。不過，一些鎮上的新盤當地交通配套和生活設施有待進一步完善和優化。

許多香港明星也在中山擁有房產，包括香港肥媽、湯俊明等。