

香港和內地正就免檢疫通關進行溝通，不少香港市民希望趁「通關」後的良機，到粵港澳大灣區的內地潛力城市掃「筍盤」。隨着近年多項粵港澳大灣區政策相繼出台，港人在灣區內地城市置業的熱情逐漸升溫，其中東莞是港人最為熟悉的城市之一。如果想在這個區域買到筍盤，又應該點搵？內地即將試點房地產稅政策，在這新趨勢之下，港人買樓又有什麼需要注意的地方？

記者 盧靜怡

儘管房地產稅試點政策細則尚未落地，具體按人均住房面積還是住房套數進行收稅仍未有定論，但已經不少專家學者預料將對擁有大面積的住宅房屋的購房者影響較大。合富研究院高級分析師李興旺告訴《大公報》記者，房地產稅政策出台，內地已經有擁有多套住房的人拋售一些價值不高、佔用名額和面積的物業，以對沖房地產稅可能帶來的影響。「這一點對香港買家來說也是一樣的。」李興旺說：「內地房地產稅試點政策出台，意味着買樓名額更加珍貴。港人北上買樓，挑選物業需要更加慎重。」在他看來，港人北上置業毫無疑問要選擇具備抗風險、保值、高品質生活等優質資產。

### 房產稅快出台 揀樓宜慎重

東莞去年來樓價升值迅猛，屢次上榜成為內地樓價漲幅最高的城市，今年在連續超過10次的樓市調控政策下，莞城的樓價和成交量都有明顯變化，但依然無損東莞樓市自身的優質價值。李興旺以「量縮價穩」來形容東莞目前的樓市現狀，前三季度，東莞樓市成交量同比減少了24%。在李興旺看來，目前東莞新樓供應量不大，庫存量很低，樓市庫存消化時間僅8個月，對比行內一般將12個月作為庫存去化壓力的節點。「正因為庫存低，為此東莞即使成交量下滑，價格總體依然平穩。」

港人在東莞置業，離不開投資和自住。對於能滿足兩者需求的區位選擇，李

興旺首選主城區（城區片區）、松山湖和濱海灣三大片區。「前者作為城市中心，整體規劃水平較高，人口結構較優，生活配套也更齊全。」李興旺介紹，東莞主城區熱度全市最高，是近年樓價升幅最快的置業區域。在經濟轉型的情況下，東莞主城區的面貌已經煥然一新，偏向發展商務服貿領域。

此外，主城區的交通、醫療、商業配套也是最齊全的。因此其市中心區域，包括南城區、東城區等，樓市均價已經超過每平米4萬元（人民幣，下同）。

### 科企聚集松山湖 樓盤供不應求

至於松山湖片區，李興旺介紹，該片區環境好，且有高新產業加持，含金量亦高。現時，松山湖片區發展勢頭與主城區並駕齊驅，是東莞樓市單價最高的區域。松山湖聚集了一批優秀的科技企業，而周邊的教育和依山傍水的自然環境，更是加分點。但松山湖的規劃是打造高科技創新城，其住宅供應量非常少，供需矛盾比主城區更尖銳。為此導致該片區樓價水漲船高。李興旺說，松山湖片區的中心區，部分優質的二手樓價已達至每平米6萬到8萬元。

濱海片區方面，李興旺分析，得益於政府的重磅規劃，濱海片區位於東莞沿海片區，鄰近珠江出海口，被定位為下一個「前海」。他說，上述三大片區無論是本地生產總值（GDP）還是人口規模，都是東莞的三大極點，這三片區GDP佔東莞近80%，交通便利，四通八達。

# 調控層層加碼



## 水鄉新城片區

**範圍：**包括麻涌鎮、中堂鎮、望牛墩鎮、洪梅鎮、道滘鎮，是東莞水鄉特色發展經濟區的核心5鎮。

**定位：**集中力量加快水鄉新城建設，做精水鄉新興產業和輕柔產業，加強與廣州和深圳的對接，加快推進水鄉產業轉型升級和城市升級。發展還將主要分為總部經濟、國際商務、創新創意和綜合服務四個方面。

**先行區：**水鄉新城。

**8月平均樓價：**21194元人民幣/平米

## 城區片區

**範圍：**包括南城街道、莞城街道、東城街道、萬江街道、高埗鎮、石碣鎮。

**定位：**做大做強中心城區，打造中心城區「三江六岸」水文章，建設現代城市濱水岸線、現代綜合服務中心和南城CBD中央商務區。

**先行區：**東江濱水區、南城國際商務區。

**8月平均樓價：**37035元人民幣/平米

## 濱海灣片區

**範圍：**包括長安鎮（濱海灣新區）、沙田鎮（東莞港）、虎門鎮和厚街鎮。

**定位：**全面對接深圳大空港、前海和廣州南沙，積極融入粵港澳大灣區發展戰略，對接「一帶一路」國家戰略，建設省級高新區。

**先行區：**濱海灣新區、東莞港、虎門北站地區、威遠島。

**8月平均樓價：**27600元人民幣/平米

## 松山湖片區

**範圍：**包括松山湖高新技術產業開發區（東莞生態產業園區）、茶山鎮、寮步鎮、大朗鎮、大嶺山鎮、石龍鎮、石排鎮。

**定位：**發揮松山湖自主創新示範區的創新引領作用，構建「1+6」的區域科技產業創新中心。

**先行區：**松山湖（生態園）、中子科學城、東莞火車站地區。

**8月平均樓價：**24473元人民幣/平米



▲松山湖濱湖廣場兒童樂場。