

亞洲週刊 × 世紀21

# 華記與您有個約會：

## 粵港澳大灣區核心腹地之中山置業篇

演講者：  
楊官華（華記）



### 精選樓盤 投資置業 全攻略

疫情後大家都要尋找理想的投資出路，粵港澳大灣區是未來中國經濟發展的焦點之一，我們誠摯為大家推薦大灣區內的優質置業建議。廣東中山位處大灣區交通樞紐，是大灣區的核心腹地，也是先進製造業城市和現代服務業基地，更是生態宜居城市，《亞洲週刊》與世紀21聯合舉辦中山置業講座，帶來配套齊全、規模完善、價格吸引的中山房產全方位投資攻略，投資價值和升值潛力無限，萬勿錯過。

### 講座內容：

- 大灣區樓市分析
- 中山投資機遇
- 當地政制及稅務詳解
- 港人內地置業流程
- 精選樓盤介紹

日期：11月1日

時間：上午 11:00 - 12:30

下午 1:30 - 3:00

下午 4:00 - 5:30

地點：香港康得思酒店

香港九龍旺角

上海街555號

8樓山東廳

(港鐵旺角站C3出口)

講座費用：HK\$100/位

\*會員免費

生態宜居城市，國內第一個榮獲  
「聯合國人居獎」城市

黃金交叉點，  
大灣區交通樞紐



\*首100位報名  
並成為「亞週之友」會員，  
可免費入場

名額有限，先到先得

報名從速

世界級先進製造業基地，  
產業創新中心

灣區價格窪地，  
投資置業首選



詳情及報名與成為「亞週之友」的會員方法：  
[https://www.yzzk.com/events/yzzk\\_c21/](https://www.yzzk.com/events/yzzk_c21/)  
主辦方就有關活動細節安排保留最終決定權

主辦機構：

亞洲週刊  
YAZHOU ZHOUKAN



CENTURY 21  
世紀 21 中華物業

查詢及報名：

熱線：852-2515 5836；852-2515 5851 傳真：852-2595 0497

電郵：yzad@mingpao.com；mcyung@mingpao.com



# 中山——大灣區置業新寵

粵港澳大灣區（大灣區）包括香港、澳門兩個特別行政區，和廣東省廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶九市，總面積約5.6萬平方公里，二零一九年底總人口逾七千二百萬，地區生產總值達一萬六千七百九十五億美元，人均生產總值二萬三千三百七十一美元。



■ 中山是國內第一個榮獲「聯合國人居獎」的生態宜居城市



■ 灣區價值窪地，投資置業前景秀麗。  
粵港澳大灣區建設是新時代國家改革開放下的重大發展戰略，對國家實施創新驅動發展和堅持改革開放肩負重大意義。目標是進一步深化粵港澳合作，充分發揮三地綜合優勢，促成區內的深度融合，推動區域經濟協同發展，建設宜居、宜業、宜遊的國際一流灣區。

經濟發展前景看好的大灣區，房地產價值也水漲船高，但區內個別地區的情況也有所差別。隨著深圳購房政策的收緊，最近許多有意購房的深圳客戶紛紛選擇了中山，作為他們的最終決定。  
中山，是國父孫中山先生的故鄉，歷史悠久，位處珠江三角洲中部偏南的西、北江下

鄉泉林旅遊山莊、民眾嶺南水鄉、豐本農業科技園、大湧卓旗山公園、煙墩山古塔、西山禪寺、南山古香林、宋帝遺跡、羅三妹山、橋頭小瑯環。更可以品嚐美食，三月紅荔枝、神灣菠蘿、小欖菊花肉、中山杏仁餅、石岐乳鴿、長江脆肉鮑、茶薇花製品、三鄉瀨粉、黃圃臘腸。  
中山的文化、氣候、語言乃至飲食習慣，都和香港十分相似，隨著港珠澳大橋的通车，使到香港人在之前坐船到中山港碼頭之外，又多了一個非常方便的選擇，而大橋二十四小時通關，更打破了時間的限制，使到越來越多的港人開始考慮投資中山的物業。  
**深中通道將提前通車**  
隨著深中通道預計提前至

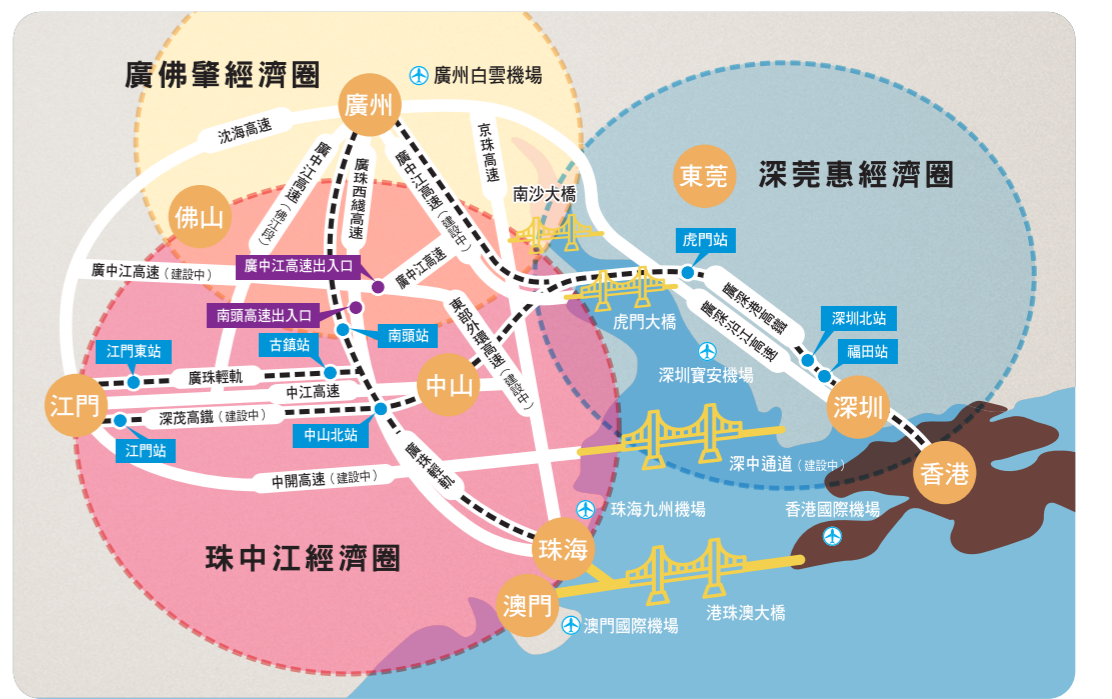
二零二三年底通車的消息發佈，中山吸引了大灣區另外一個龍頭城市的注意——深圳。  
深圳在七月十五日出台了史上最嚴厲的調控措施——新深八條，而反其道而行，深圳八月樓市同比漲了百分之十六，作為新的臨深城市，中山的房價處於嚴重低窪。所以中山成為了深圳人外地置業的寵兒。  
深中通道，是一個連接深圳實安和中山翠亨的跨海大橋，全長二十四公里，雙向八車道行車，在深中通道通車後，深圳和中山的往來時間，會由兩個小時縮短至二十分鐘，中山的地理優勢也將被徹底激活，在珠三角城市群中擔當貫穿西南北的重要交通樞紐，廣州南沙、珠海橫琴、深圳前海三大自貿區對中山的輻射能力隨即增強，中山樓市必然享受這三大片區的溢價，深圳實安片區，承受前海溢價，樓價已經衝破每平方米十萬，東莞也由於臨深，直接被逼出了最嚴厲的購房政策。

深圳對於深中通道的期待也非常大，深圳實安一直希望可以成為「環灣區中心」，據深圳市城市規劃研究院副院長單樑透露，「未來深圳將準備四百輛大巴，每天廿四小時往返作為深中通道的擺渡車，直接通到中山的重要大型居住區。」深中通道上車水馬龍的預期場景，指日可待，預測未來珠江口兩岸客貨運交通需求增長率超過百分之五，日均客運量在三十萬人次以上。實安如果加上中山一起發展，僅



■ 中山市位於大灣區交通樞紐的黃金交叉點，擁地利優勢。

**生活元素豐富**  
中山的生活元素十分豐富，在閒時可以去遊覽孫中山故居、中山影視城、孫中山紀念館、孫文紀念公園、孫中山紀念堂、五桂山逍遙谷、翠竹園漂流樂園、紫馬嶺公園、中山溫泉、長江水庫旅遊區、孫文步行街、橫門海上莊園、三



■ 中山位處珠中江經濟圈



二零一九年的GDP總量，就高達六千九百五十三點六億元，趕超全國三十強——昆明（六千四百七十五點八億元），逼近大連七千零一點七億元。由此可見，就算拋開科創資源豐富的南山，具有政策創新優勢的前海，單單把寶安和中山統籌連接的話，它們的組合絕對是一加一大於二的。

中山現時只有一條跨市城鐵，所以中山開展了總投資超過一千五百億元的五年交通計劃。除了跨海通道，中山還計劃

## 全國城市人口吸引力第二十四名

在《二零一九年度中國城市活力研究報告》中，中山排在全國主要城市人口吸引力榜單第二十四名，這

在全國主要城市

離不開這座城市

的急速發展，二

零一八年，總投

資超過五百億元

的石岐總部經濟

區動工，將來入

駐企業以高端醫

療、互聯網產

業、創新服務平

台類為主。同

時，幼兒園、省

級標準小學、高

端醫療服務中心

以及體育中心等公共配套項目正如如火如荼建設中。而翠亨新區則在今年上半年成功招入包括雅居樂和保利等八個總部項目。華

計劃與廣州、深圳、佛山和珠海更緊密的連接，比如讓廣州地鐵十八號線、佛山地鐵十一號線及深圳三十三號線延長至中山。而為了連接深中通道和港珠澳大橋，興建興業快線貫穿中山和珠海，讓兩個世紀工程得以互相收益，香港人和澳門人得以更快的經港珠澳大橋直達中山，甚至深圳。



健康醫藥產業是中山其中一個優勢產業

橋城主力打造的歡樂海岸，為城市的中產階層提供了夢想之地，也為中山帶來了巨大的變遷。

根據計劃，二零一七至二零二零年，中山要新改擴建一百零七所義務教育階段公辦中小學，預計增加學位十一點七萬個，新建擴建高中階段學校十五所，預計增加學位二點三萬個。

今年九月被鉅溢競得的兩宗教育用地，已經確定和廣東外語外貿大學合作辦學，東區計劃一所國際化的「X」學府，另外，中山也正在積極籌備與澳門科技大學合作的香山大學，以及省市共建的中山科技大學，這些都在為未來入駐的巨無霸企業提供了人才基礎。

中山是先進製造業城市和現代服務業基地，是廣東省產業集群升級創新試點城市。中山產業集群既涵蓋裝備製造、家電、紡織服裝、電子、燈

飾、健康醫藥、傢具、小家電及五金製品等優勢產業，又具備現代服務業及遊艇產業等新興產業。臨港裝備製造業基地有中船、中鐵、中海油、中機鋼構等大批帶動能力強的大型中央企業項目，亦有珠江口西岸唯一的保

## 優勢產業為港澳青年提供機會

稅物流中心。

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提出「支持中山推進生物醫療科技創新」，自中山在一九九四年獲批建設全國首家國家級健康科技產業基地，健康醫藥產業成為了中山的其中一個優勢產業，今年中山不停吸引香港健康醫藥產業到此發展，也為香港澳門年輕人提供了不少創業和就業的機會，早在二零一六年，中山就同意建設低成本、便利化、全要素服務的中山易創空間孵化基地，建築面積達八千平方米，為數十個港澳青年團隊提供孵化服務。中山於港澳健康產業界合作，至今已包括：聯邦製藥、雅柏製藥、新意康生物科技、啟泰飲片等香港企業的落戶。而中山市政府斥資五點三億元，與北京積水潭醫院共同

創辦了中山積水潭骨科醫院，這是一家公立非營利骨科專科醫院，將最具品牌特色的骨專科資源帶到了中山。

創辦了中山積水潭骨科醫院，這是一家公立非營利骨科專科醫院，將最具品牌特色的骨專科資源帶到了中山。



中山，得益於國家大型基建，深圳資源外溢，香港資金流入，華北人口遷徙，大灣區日益發展，而市政府大力發展的魄力和決心，無論在教育、醫療、產業，加上過往製造業的良好基礎，城市發展十分迅速，而且其本身的背景，在人文、距離和氣候上，都使其受到了香港人的青睞，未來的發展前景無可限量。