港深半小時生活圈 皇崗新口岸快啓用

皇御苑配套俱全 福民佳園有筍價

皇崗片區緊鄰皇崗口岸和深港科技合作區，加上附近有便捷地鐵、高鐵及教育、醫療等優勢，成為港人在深圳最大集聚區。該片區包括皇御苑一至二期、皇城廣場、御景華城和匯港名苑等共計10多個樓盤。隨着皇崗新口岸24小時旅檢大樓2022年底落成，以及深港科技創新合作區快速推進，將為該片區帶來巨大升值潛力。相對於福田片區許多10萬元（人民幣，下同）以上的高均價樓盤，皇御苑二期和福民佳園等一些大戶型，值得港人投資和關注。

大公報記者 李昌鴻

對於居住和關注皇崗片區的港人來說，皇崗新口岸和深港科技創新合作區成為了焦點，極大地利好這片區的自住和投資價值。皇崗口岸是港人往返內地和香港的24小時必經之地，通關和交通十分便捷，尤其是廣深港高鐵開通後，從西九龍搭高鐵到福田站僅需14分鐘，大幅拉近深港之間的時空距離，形成半小時生活圈。

片區位置優 升值潛力大

皇崗口岸改造項目於2019年6月正式啟動，新口岸旅檢大樓將於2022年底建成。新皇崗口岸將取消貨檢功能，釋放約50萬平米土地，用於深港科技創新合作區深方園區。該合作區面積約4平方公里，包括香港一側的河套A區，皇崗口岸、福田口岸及周邊配套功能區在內的河套C區位於深圳一側，以及福田保稅區。合作區定位為集聚深港科技創新資源，將打造綜合性國家科學中心。

深圳中原地產福田南區總經理馬創渤表示，去年以來，受疫情影響，全球貨幣超發引發通脹預期，因此房產是抵抗通脹最佳方法。皇崗口岸片區地理位置一流，而且交通便捷，吸引了大量開發商興建眾多樓盤，目前該片區共計有10多個樓盤，包括皇御苑、皇城廣場、御景華城、匯港名苑、桐林廣場和星河華居等。這些樓盤均價介乎8至9萬元，部分超過9萬元，較福田許多超過10萬元的樓盤，還有不少上漲空間，不到深圳灣口岸20萬元以上的一半。皇崗口岸片區有福民小學和南華實驗中學，雖然學校一般，但隨着皇崗新口岸明年底開通，以及科技創新合作區加快推進，該片區具有較好的升值潛力和空間。

樂有家皇崗片區營銷副總經理賈紹洋指出，皇崗片區是港人在深圳最大集聚區，其中尤以深物業開發的皇御苑一二期、深港一號等最為集中，目前港人佔比達三成，此前皇御苑一二期港人佔比高達六七成，經過不斷拋售和內地人接盤，港人佔比才下降不少。

大四房戶售價1350萬

馬創渤稱，該片區居住的港人有不少在華強北做電子生意，以前有不少跨境貨櫃司機買入，現在的買家主要是跨境家庭，在香港上班和深圳居住。香港的居住空間較狹窄，區內大戶型樓盤備受港人關注，樓盤主要在皇御苑二期、福田佳園、匯港名苑、海濱廣場等。

馬創渤以皇御苑二期為例說，小區綠化良好，配有公辦幼兒園，附近小學和中學一應俱全，步行到皇崗口岸也就三五分鐘。他續透露，其他一些有潛力的大戶型樓盤方面，如皇崗片區福民佳園，為數棟高樓，目前一些業主報價僅8萬元多一點，是最低價水平。有的戶型是164平米的大四房，總價為1350萬元，較同一小區中戶型每平米便宜約6000至8000元。不過，也有部分業主因樓層和朝向好，以及精裝修等，報價高達9.5萬至10萬元。因此，一些大戶型8萬多元可以說是「執到寶」。

▼馬創渤表示，皇崗片區眾多大戶型均價較低，口岸和深港科技合作區的概念將帶來較好的升值機遇。 受訪者供圖

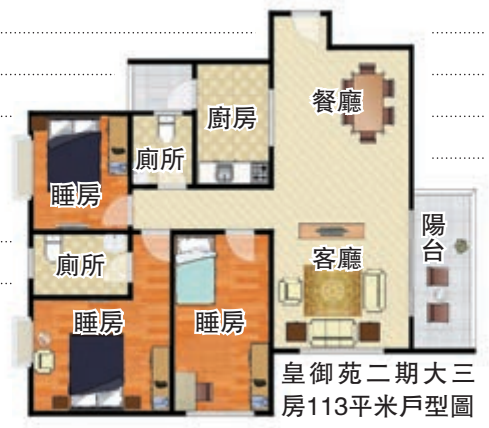
◀業內指，皇崗口岸片區地理位置一流，且交通便捷，吸引了大量開發商興建眾多樓盤。 受訪者供圖

▶皇御苑成為港人在深圳最大集聚區。大公報記者李昌鴻攝

◀福民佳園。

皇御苑二期

物業名稱	皇御苑二期
地　　址	福田區百合路與福田南路交匯處西北側
開 發 商	深圳市皇城地產
均　　價	9萬至10萬元人民幣
物業總數	10棟、2251戶
物業戶型	二房（60至76平米）、三房（86至122平米）
管理費用	每月每平米3.5元人民幣
配套設施	步行數分鐘到新皇崗口岸，未來將有一座橋樑連接福田口岸，步行大約10分鐘即到。鄰近地鐵7號線皇崗口岸站，臨近1、3、4、10號線，可以通過轉乘往福田高鐵站，再到羅湖和南山等地
教育配套	配套有公辦幼兒園，附近還有福民小學和南華實驗中學



皇御苑二期大三房113平米戶型圖

福民佳園

物業名稱	福民佳園
地　　址	福民路與金田路交匯處
開 發 商	安誠置業發展
均　　價	每平米9萬元人民幣
物業總數	2棟、456戶
物業戶型	二房（76平米）、三房（101至128平米）、四房（130平米、164平米）
管理費用	每月每平米3.2元人民幣
配套設施	無縫對接地鐵7號線與4號線福民站；樓下相距10米即是公交站台；對面100米是人人樂超市，200米是水圍商業街
教育配套	水圍小學、皇崗中學均為省一級重點學校

福民佳園四房130平米戶型圖

皇御苑近口岸 行幾分鐘就到

搶手之選

皇御苑共計有六期，體量相當於6個獨立花園，提供五六千戶。深圳中原地產福田南區總經理馬創渤透露，皇御苑二期大戶型三房113平米，均價介乎9萬至10萬元，戶型方正，南北通透，帶大陽台。大戶型若出租，租金9000至10000元。未來新口岸開通，及深港科技合作區的利好，大戶型樓盤也水漲船高，升值空間和前景不俗。

皇崗片區去年升值迅速。樂有家皇御苑置業經理梁婉君透露，港人吳女士在皇御苑二期有一套大戶型113平米三房兩廳，前年五、六月時以800萬元買入，現在已升值200萬元，她以1000萬元出售，再到深圳其他地方購入新樓房。

梁婉君介紹，從皇御苑步行數分鐘就到新皇崗口岸，未來有一座橋樑連接福田口岸，步行只需10分鐘，兩口岸十分便捷。在皇御苑坐的士，約20分鐘車程可抵福田高鐵站，坐高鐵到香港西九龍僅需14分鐘。港人早上在皇御苑飲過早茶，約半小時便可以抵港會見朋友或者親人。皇御苑附近的地鐵7號線皇崗口岸站臨近1、3、4、10號線，可以通過轉乘往福田高鐵站，再到羅湖和南山等地，時間僅半小時內。

梁婉君稱，皇御苑配套有公立幼兒園，費用僅為私立的四分一到五分一，每月僅1100元，附近還有福民小學和南華實驗中學等。商業方面，餐飲、娛樂、購物等均配套齊全。鑒於皇崗新口岸2022年底開通，以及深港科技合作區建設的推進，皇御苑及周邊片區均適合港人自住、出租和投資。

匯港名苑鄰河套 升值潛力大

靚盤推介

匯港名苑大戶型包括96平米和112平米的三房兩廳，緊鄰深港科技合作區中的河套，具有較好的升值概念。

該樓盤於2001年竣工，2003年7月入伙，小區佔地面積13674.5平米，總建築面積為151440.13平米，共計6棟高樓。該小區戶型方正、格局分明，實用面積大，陽台視野開闊，可看公園美景，採光通風好。

匯港名苑配有圖書館、社康中心、游泳池、棋牌室、兒童遊樂場等，周邊配套成熟，教育方面包括皇崗中學、皇崗小學、麗中小學、福民小學和皇崗幼兒園、福田機關第二幼兒園。小區附近大型商超沃爾瑪、華潤超市，鄰近深圳中醫院、福田區醫院等。因此，生活十分便捷。

交通方面，樓盤距7號地鐵赤尾站200多米，距同一條線路皇崗口岸站僅一個站2至3分鐘時間，而且只有兩個站就到福民站，再轉4號或者10號線到福田口岸，往返香港非常方便。

深圳中原地產福田南區總經理馬創渤表示，匯港名苑主要為中小戶型，也有大戶型，價格較低，目前112平米3房2廳，售價960萬元，每平米8.5萬元，在皇崗片區屬低價。租金回報也不錯，112平米3房2廳租金1.1萬元。

福田廉價筍盤：海濱廣場

樓盤精選

深圳中原地產福田南區總經理馬創渤表示，皇崗片區的海濱廣場有20棟高樓，包括福安閣、福星閣和福長閣等。大戶型均價低至六、七萬元（人民幣，下同），周邊配套齊全，皇崗片區和福田區內，為低價筍盤，極具升值潛力。

海濱廣場位處福田南CBD中心區，交通非常方便，坐地鐵4至5分鐘到皇崗口岸；在福民地鐵站坐10號線或4號線，一站約2分鐘可到福田口岸。

馬創渤稱，海濱廣場福長閣120平米3房2廳，售價僅828萬元，單價6.8萬元，是大量舊房小區，上世紀90年代中後期建設的，所以單價在該片區最便宜。因是大型舊房小區，未來如果啟動舊改的話，房價將會有較好的上升空間。

海濱廣場

物業名稱	海濱廣場
地　　址	廣東省深圳市福田區福強路1040號
開 發 商	海濱廣場地產發展深圳有限公司
均　　價	每平米6萬至7萬元人民幣
物業總數	32棟樓、4600戶
物業戶型	兩房（79平米）、三房（99平米）、4房（118平米）、另有119平的複式
管理費用	每月每平米3.2元人民幣
交　　通	周圍的公交線路有40多條，福民地鐵站3分鐘到社區，乘坐4號線和7號線一站路可到福田口岸
配套設施	社區內有眾多購物場所，社區內有東西通的花園，老人活動場、小孩活動場所等公共健身設施一應俱全
教育配套	福民小學和皇崗幼稚園