



# 擁新口岸科創園 升值空間大 皇崗區兩大利好 中小戶型最抵買

深圳皇崗片區內，一些中小戶型因門檻較低，受到許多港人的追捧。有從事金融業的港青2019年在皇御苑二期購入小戶型兩房，投資兼自住，一年後升值近百萬。樂有家皇崗片區營銷副總經理賈紹洋表示，目前每平米8萬至9萬元（人民幣，下同）的價格，明顯是有些低估了，他預計未來幾年將會升至少10萬以上。樂有家皇崗苑置業經理梁婉君亦指出，該區中小戶型性價比高、門檻低，購入自住收租兩相宜。

大公報記者 李昌鴻（文、圖）

▼梁婉君表示，深港一號、深物業金領等均有許多中小戶型可供港人投資或居住。



▲圖為皇崗口岸臨時旅檢樓航拍圖。

▲網絡圖片

▲賈紹洋表示，未來皇崗新口岸投入使用和深港科技創新合作區不斷地釋放利好，皇崗片區將至少在10萬以上。

賈紹洋分析，作為緊鄰口岸的皇崗片區無疑可以享受新皇崗口岸將於2022年底投入使用、深港科技創新合作區建設兩大利好帶來的升值空間。他稱，港人在皇崗片區大多喜歡購買40至60平米的一房一廳和兩房一廳小戶型，以及70至80平米的小三房。皇御苑第一期於2002年發售，當時價格僅約每平米4000元，共計6棟高樓。其中5至6棟是小戶型，面積為33平米和48平米，1至4棟是2至3房。當時第一期港人佔比有六七成，用於度假或者出租。目前皇御苑一、二期港人佔比總體約有三成。

## 港人用家佔三成

梁婉君告訴記者，目前皇崗片區性價比高、門檻低的中小戶型主要集中在皇御苑一期、二期、御花園、深港一號、廊橋國際、深物業金領等，這些樓盤均由深物業開發和管理。

長期在皇崗片區摸爬滾打的梁婉君對港人前來買賣房產十分熟悉，她也成為許多港人的好朋友。她稱，皇御苑一、二期及御花園多港人購入，以居住為主。出租的話，該小區生活

氣氛非常好，租客大多數為年輕白領，在皇庭廣場、卓越時代廣場等福田CBD（商業中心區）上班。如皇御苑一期42平米的一房一廳，價格為每平米8.3萬，總價僅350萬，不但門檻較低，也適合自住或出租，一個月租金有4500元。而二期64平米的兩房，均價8.5萬元，總價為540萬既可以自住也可以出租，租金達到6000至6500元。

## 皇御苑一房月租4000元

她透露，在深圳從事金融工作的港青李先生，因工作有自住需求，並且也看好深圳樓市前景，尤其是有便捷交通的口岸物業。他2019年以465萬購買了二期一套64平米兩房，僅僅一年的時間，現在他房子市場價格已值550萬左右，上漲了近100萬，這100萬相當於他兩三年的工作收入。港人李女士之前在深圳工作，2015年75萬買入深港一號42平米的一房一廳，最近兩年已經在香港工作，準備定居香港。她便拋售該房產，房產最終以305萬成功成交，上漲了三倍，僅僅五年時間賺了200多萬元。

她又分享兩個出租後再放售的個案。港人劉女士2007年在皇御苑一期購買了42平米的一房一廳，當時價格僅30萬元，用於出租，月租金從剛開始的1000元升到2020年底的4000

元，去年底經過樂有家轉讓，並以330萬成交，13年獲得了10倍可觀的收益。

港人戚先生一家人住在深圳，有兩個孩子，並在深港兩地都有自己公

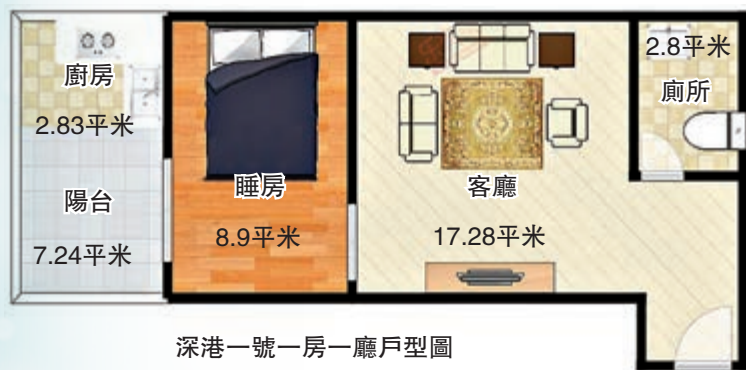
司。2014年他在皇御苑二期購買的86平米三房，價格為160萬，剛開始先出租，然後自住，現在他房產的價格已上漲近四倍，準備擬750萬出售，目前正在商洽。



皇御苑二期兩房一廳戶型圖



▲御花園是獨立花園。



深港一號一房一廳戶型圖

## 深港一號

項目名稱	深港一號
項目地址	福田區福田南路7號
規劃戶數	2棟高樓組成，共1396戶
佔地面積	2.8萬平方米
建築面積	5.6萬平方米
物業戶型	主力為51至60平米1房1廳和2房1廳
項目均價	7.2萬至8萬元人民幣之間
物業費用	每月每平米3.8元人民幣
停車位	地下停車位450個
交通配套	臨近地鐵7號線皇崗口岸站和皇崗口岸公交總站

## 深港一號細戶平靚 入門首選

### 上車筍盤

樂有家皇崗片區營銷副總經理賈紹洋表示，深港一號中小戶型特別豐富，很適合香港購房者入手，不但門檻低壓力小，而且價格低廉，單價在7.2萬至8萬元（人民幣，下同）之間，是港人自住和投資不錯的首選。



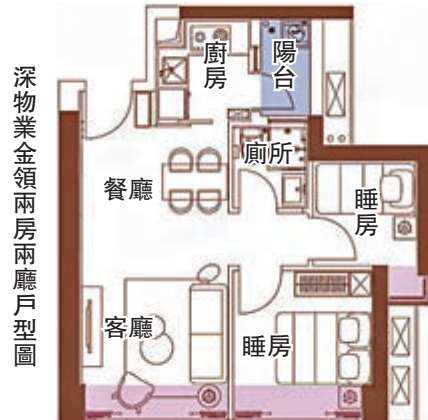
▲深港一號有眾多中小戶型。

賈紹洋稱，深港一號緊靠皇崗口岸，鄰近福田口岸，地處深港大都會圈核心，交通便利和配套齊全，由2棟高樓組成，主要以小戶型為主。包括41.5的單房、42平米、49平米和50平米的一房一廳、51平米、56平米和58平米的兩房一廳等。這些戶型價格在320萬至450萬元之間，售價低廉。該樓盤房間方正實用，適合投資，不過缺點是臨街有點吵鬧。

他表示，深港一號東南向可以看到香港，通風採光佳，樓層高無遮擋，視野開闊，戶型方正，格局合理，住家舒適，物業管理嚴格。該樓盤地理位置十分優越，步行5分鐘可以走到7號線地鐵皇崗口岸站，該口岸是24小時通關。深港一號周邊有皇崗口岸公交站，交通便捷，並且在皇御苑大社區內，共享健身、餐飲、購物等成熟配套設施，生活便利，未來升值空間不錯。



▲深物業金領附帶精美裝修。



深物業金領兩房兩廳戶型圖

## 深物業金領精裝修 交通便捷近口岸

### 上佳新盤

深物業金領是皇崗片區上佳新盤，樂有家皇崗苑置業經理梁婉君解釋，該盤鄰近口岸，且附帶精美裝修，深港科技創新合作區就在家門口，未來生活交通十分便捷，且可以經福田口岸乘坐東鐵去香港上班。

深物業金領樓盤銷售員蕭小姐表示，深物業開發的金領有三棟高樓共計1766戶。絕大部分戶型建築面積約為65平米2房1廳，以及部分174平米4房2廳。金領所有房間都帶精裝修，均價每平米約9.1萬元（人民幣，下同），總價

大約590萬至1580萬元，預計今年12月下旬交房。目前金領在售的主要是65平米的精裝修2房，準現樓，周邊一些二手房新一點價格都在10萬以上，未來升值空間不錯。

蕭小姐稱，項目位於福田中心區，東南看到香港河套，西北看到深圳市中心公園和城市繁華夜景，一套65平米的中小戶型，總價530萬起步，月租金1萬左右。雖然金領學區區的福民小學和南華實驗中學學校一般，但金領擁有的是地段優勢，且是現樓精裝修。她又表示，因其臨近深港科技創新合作區的河

## 深物業金領

項目名稱	深物業金領
項目地址	福田區濱河大道與福田南路交匯處
規劃戶數	3棟高樓，高48層，共1766戶
佔地面積	3.5萬平方米
建築面積	6.5萬平方米
物業戶型	絕大多數為65平米2房和部分174平米4房
項目均價	約9.1萬元人民幣
物業費用	每月每平米5.9元人民幣
停車位	臨近地鐵7號線皇崗口岸站和皇崗口岸公交總站

## 廊橋國際 兩分鐘達地鐵站

### 廊橋國際

項目名稱	廊橋國際
項目地址	皇崗路與百合三路交界
規劃戶數	共576戶
佔地面積	1.88萬平方米
建築面積	9萬平方米
物業戶型	72到86平米的2房2廳，89和108平米的是3房2廳
項目均價	9萬元人民幣以上
物業費用	每月每平米3.8元人民幣
停車位	550個

### 旺區精選

廊橋國際有四棟，戶型有72平米到86平米的2房2廳，89平米和108平米的是3房2廳。2013年交房，小區花園為環形園林設計，四樓為小區空中活動區域，有跑步機、網球場、乒乓球場、圖書館等。交通配套方面，廊橋國際樓下就是7號線皇崗口岸地鐵站，走路約兩三分鐘到達。目前每平米均價在9萬元（人民幣，下同）以上。

網上的二手訊息顯示，廊橋國際3室2廳面積108平米戶型，售價介乎800多萬至900多萬；租金方面，2室2廳戶型月租在

6000多至8000多元。

樂有家皇崗苑置業經理梁婉君表示，廊橋國際剛開始港人也不少，隨着不少港人轉手內地人接盤，現在港人少了很多。其中，港人楊女士與先生在皇崗口岸有自己運輸公司，為方便居住，2014年10月購買了皇御苑五期廊橋國際，既是投資也兼自住，當時以285萬購買的86平米三房，現在最新成交價740萬，上漲了近兩倍，目前正準備出售，因為疫情他們在香港過不來，但是公司業務需要資金周轉，之後也不考慮過來住，所以委託他們出售。



▲廊橋國際緊鄰皇崗口岸。