

# 深圳核心商務區 樓價廿年漲十倍

## 三大引擎吸人才

### 福田置業新機遇



羅湖口岸、皇崗口岸、福田口岸是港人在深圳北上買樓的前哨，其中的福田口岸片區臨近深圳市中心，成為2000年後港人北上置業首選區域。「20年前，福田口岸片區的樓價大概是每平米8000、9000元（人民幣，下同）。」美聯物業福田南B區高級區域董事翟紀東回憶道，現在福田區樓價已漲到每平米8萬、9萬元，學校區範圍的甚至漲到11萬。未來還有「三大新經濟引擎」，支撐福田樓市繼續「騰飛」，港人福田口岸置業迎來新機遇。

大公報記者 毛麗娟

福田口岸於2007年開通運營，從福田口岸出發，十分鐘的車程就能到達深圳市中心區的核心商務區，那裏有全球第三、深圳第一高樓平安國際金融中心，有深圳最賺錢的金融機構、有大量現代服務業公司、聚集了大量高收入人群，這些人中，也包括北上深圳就業的部分港人。這些港人要麼在深圳租房、要麼在深圳買房。

2003年進入中介行業的美聯物業福田南B區高級區域董事翟紀東，18年來，他在福田口岸片區的中介行見過形形色色北上買樓、租樓的港人，也分享港人周邊置業的故事。

#### 部分樓盤港人業主佔四成

「20年前，福田口岸片區的樓價大概是每平米8000、9000元，2003年非典期間，樓價一度跌至每平米4000、5000，福田口岸附近的駿皇名居、金港豪庭、嘉福花園、江南名苑、益田花園等樓盤都是港人重點關注的樓盤，當時大概有至少四成比例的業主是港人。」翟紀東介紹，自己剛入行時，福田口岸周邊樓盤售價是每平米數千元，吸引了大量頻繁往返深港的貨櫃車司機購買，這些貨櫃車司機的收入儘管

在香港算是中低收入，但是每個月1萬到2萬元的工資，在深圳買樓還是綽綽有餘的，而且，當時港幣兌人民幣是100:120，令深圳人相當羨慕。

翟紀東有一個明顯的感覺是：2018年以來，來福田口岸片區看樓的港人大多數是中高收入群體，他們有的是在深圳上班，有些是需要經常往來深港。因為樓價攀升原因，中低收入的港人已經逐漸被擠壓出了福田口岸片區。

「因為工資的不穩定、與內地女性通婚也存在跨國婚姻感情生活不穩定等因素，絕大多數當年的港人購房者都沒有堅持持有到今天，中途很多賣了，套現一筆回香港了，或到惠州、東莞、中山等深圳周邊城市去買了。」

臨近福田口岸的歐風街的許多樓盤和水圍村一些樓盤，一直以來是港人北上密集購房的重點區域，片區樓盤多數2000年左右面世，當時新盤價格普遍才5000元出頭，因為離口岸近，香港人來往方便，港人在此地置業的佔比一度高達四成以上。翟紀東憶述，15年前，這一帶的港人真的挺多的，剛入行時公司要求我們學白話，以服務好過來置業的香港客戶，而現在是港人主動說普通話溝通買房。20多年過去了，



▲深港科技創新合作區穩步推進、周邊的皇崗口岸重建帶來利好，翟紀東看好福田口岸周邊樓盤未來的升值潛力。

該片區的樓價也隨着深圳發展勢頭水漲船高，如今部分樓盤成交價逼近10萬。那些賣掉深圳房子的港人無一不後悔。翟紀東分享，自己有一個客戶早年是香港演藝圈人士，當時她在駿皇名居有2套房子，因為與伴侶關係開僵等原因，這個女模特當時以每平米2萬的價格出售了這2套房子，感覺賺了一兩倍了，所以也沒心疼。「時過境遷，她還想回深圳買房，經常問我有無總價100萬左右的公寓，但太難了，現在深圳公寓的均價也好幾萬，總價100萬的公寓根本找不到。」翟紀東很替這位客戶惋惜，「這等於她早退了，完全沒有等到深圳樓市的大『彩蛋』，而現在不得不



▲2007年開通的福田口岸。

▲福田口岸附近的美聯香港豪宅分行。

寓，首付100多萬可以上車。

福田區並不缺乏發展的後勁，福田區騰飛的機會在於福田區最近不斷強調的「三大新經濟引擎」，包括香蜜湖新金融中心、深港科技創新合作區和環中心公園活力圈。且與深圳灣、前海、寶中這幾個樓價已高在上的片區相比，福田區總體樓價又還不算離譜、更容易吸引人才。「河套的開發未來將帶來20萬的就業人口，臨近福田口岸的皇崗口岸重建後規模是其他6個口岸的總和，這些實實在在的利好都有利於福田口岸整個片區價值的提升。」翟紀東判斷，新冠肺炎疫情之下，港人羨慕內地防疫效果，未來兩地恢復全面通關後，或出現一波港人北上置業潮。



以更高的成本來接盤，上車深圳的代價大了很多。」

#### 性價比盤首付百萬上車

港人福田口岸附近置業也不是完全沒有具性價比的樓盤，據翟紀東介紹，關口旁邊的金地名津、海悅華城、港城華庭等，每平米售價在6萬多到8萬多不等，且有50、60平米的兩房公

## 金地名津推窗見田園 剛需客首選

#### 河套風光

作為福田口岸500米生活圈內最新的樓盤，金地名津的關注熱度、成交熱度一直是片區第一。由於該樓盤既有商品房、也有公寓產品，可選擇性大，且戶戶皆方正，採光通風均不錯，成為了資金量有限的剛需購房者置業福田口岸500米生活圈的首選。

金地名津由深圳知名房地產公司金地集團開發，建於深圳河旁邊，推窗即可見河套田園風光，視野較好，出行也極為方便。

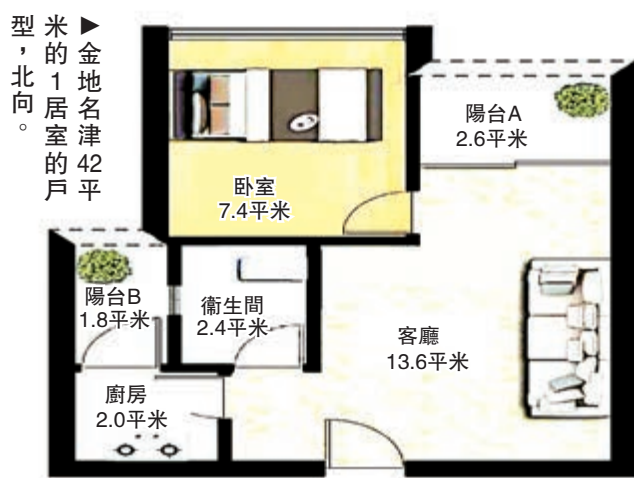
該樓盤戶型從1居室到3居室不

等，面積從42平米至93平米不等，目前公寓的單價是5萬多至6萬元（人民幣，下同）不等，商品房的單價是7.5萬元左右，其中54平米的公寓可以做2居室，77平米的公寓可以做3居室。

對於首付有限的港人購房者來說，可以選擇小戶型的商品房，也可以選擇單價稍微便宜的公寓，但由於公寓首付要五成且不好脫手，建議港人首選以商品房為主，畢竟商品房在如今的深圳市場更受歡迎、成交更活躍，想換房時也可以更快脫手，且首付只需三成。



▲金地名津的投資首選還是商品房。

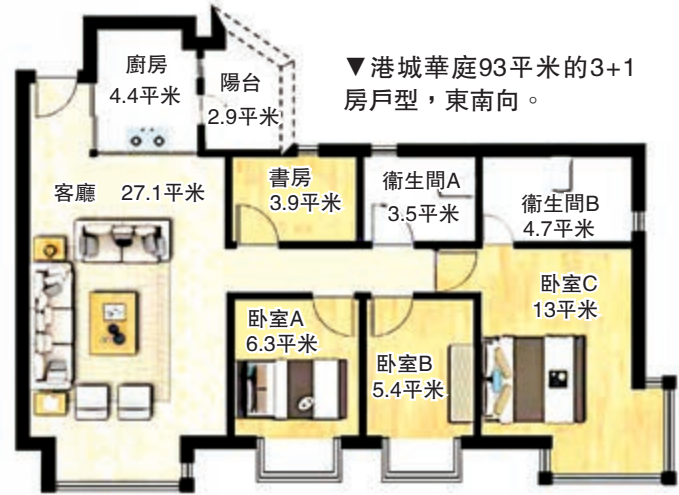


米，北向南。的1居室的42平

金地名津	
建成年代	2007年
建築類型	塔板結合
交易權屬	商品房（有部分公寓）
樓盤均價	每平米66625元人民幣
固定車位數	780個
容積率	5.6
綠化率	40%
戶型	1居室至3居室，面積42至93平米不等
配套	距離福田口岸500米

（記者毛麗娟製表）

### 港城華庭



▼港城華庭93平米的3+1房戶型，東南向。

所屬區域	福田口岸
建築年代	2002年
建築面積	7.32萬平米
建築類型	塔樓
交易權屬	商品房
樓盤均價	每平米81500元人民幣
容積率	5.0
綠化率	31%
規劃戶數	623戶
產權年限	70年
車位數	450個
交通	臨近福田口岸和皇崗口岸
學校	周邊有8所幼兒園、1小學、1中學



▲港城華庭缺點是幾乎所有戶型都有不方正的地方。

（記者毛麗娟製表）

## 港城華庭多選擇 留意戶戶有斜角

#### 休閒之選

從福田口岸出發，朝東走300多米，就是港城華庭樓盤所在處。該樓盤建成於2002年，周邊配套完善，樓下有銀行、餐飲、水療，新冠肺炎疫情前，港城華庭樓下的水療——水立方曾是港人周末北上休閒的好去處，消費高峰期，水療大廳裏人聲鼎沸，生意繁忙。

港城華庭可選擇的戶型較多，單價是7.9萬至8萬元（人民幣，下同）左右，2居室的有18個戶型，面積從62平米到89平米不等，售價500萬

起，3居室的有76個戶型，面積從62平米到94平米不等，售價由520萬起，4居室的有6個戶型，面積從89平米到94平米不等，售價730萬起。

記者觀察發現，該樓盤的設計特點是戶型緊湊，60、70平米可以做小三房，其中一個房間很小，可以做儲物間或者是書房，對兩口之家或三口之家比較合適，缺點是，該樓盤幾乎所有戶型都有不方正的地方，要麼廚房有斜角、要麼洗手間或陽台有斜角，且陽台都很小，均在1平米到3平米左右。

### 海悅華城

建成年代	1996年至2001年
建築類型	塔板結合
交易權屬	商品房
樓盤均價	每平米72027元人民幣
固定車位數	250個
戶型	1居室至3居室，面積77至107平米
容積率	3.5
綠化率	40%
交通	福田口岸正對面，地鐵非常方便
學校	周邊有8所幼兒園、1小學、1中學

（記者毛麗娟製表）



▼海悅華城88平米的2居室戶型，東南向。