



# 單位實用率高 配備智能家居 沙頭角公寓受青睞 中房翰林門後年交樓

沙頭角口岸地處鹽田區，緊鄰中英街。去年10月下旬開通的地鐵8號線，設有沙頭角站，由此瞬間拉近了與羅湖及福田的時空距離，也令周邊許多樓盤受惠。從沙頭角站步行約6分鐘，便可看到新樓盤中房翰林門。中房翰林門營銷負責人胡波介紹，項目開售至今吸引不少港人關注，公寓部分擁有天然氣管道，配有學區，更為深圳少有。沙頭角口岸正計劃改造升級，沙頭角將建深港國際旅遊消費合作區，區內有不少性價比高的樓盤，預計疫後吸引眾多港人前來置業。

大公報記者 李昌鴻（文／圖）

鹽田區作為承接「一帶一路」與東進戰略的門戶，匯聚港口物流、黃金珠寶、旅遊、人工智能與生物科技四大產業集群。沙頭角至羅湖和福田，以往開車約半小時及一小時，自從鹽田首條地鐵線8號線去年10月底開通後，坐地鐵僅需20分鐘至半小時，從而提升沙頭角與各中心區域的通勤效率。鹽田區在去年10月舉辦的招商大會上，明確提出未來將打造沙頭角深港國際旅遊消費合作區，聯動四大特色旅遊消費片區，打造深港互利合作、共同發展的宜居宜業宜遊的區域範例。

## 步行6分鐘到口岸

沙頭角空氣清新，山海旅遊資源豐富，每年吸引無數國內外遊客前往。計劃重建的沙頭角口岸將實施一地兩檢的通關模式，加大客流，極大地方便港人到該區旅遊、居住、經商和投資。胡波透露，良好的教育和醫療配套，也是沙頭角吸引港人的優勢，附近有鹽田區排名第二的公辦小學田心小學、排名第三的公辦田東中學，以及鹽田機關幼兒園等省一級全齡教育資源。

從沙頭角口岸步行6至7分鐘，便看到新樓盤中房翰林門。胡波表示，作為

緊鄰沙頭角口岸和地處鹽田核心的舊改新樓盤，中房翰林門離地鐵8號線的沙頭角和海山站很近，步行約6分鐘就到，鄰近購物消費中心壹海城，離全球最長的海濱棧道一公里。該棧道全長19.5公里，與家人可以欣賞一線海景。

## 均價5.6萬 區內稀缺產品

中房翰林門包括住宅和公寓。可售住宅有115套，面積為71平米兩房和89平米4房，實用率高，均為精裝修，均價每平米6.6萬元（人民幣，下同）。公寓項目267套，帶精裝修，配有美的空調、方太廚具、科勒衛浴等一線品牌和智能家居。記者在該項目現場看到樣板房配有智能門鎖和窗簾、WIFI信號面板、人臉識別、智能插座、SOS急救系統和智能燈光等。樓盤將於2023年6月交樓。

胡波指出，公寓項目最大優勢是擁有天然氣管道和學區。他介紹，根據鹽田區政策規定，在該區購置項目公寓產品，可實現與住宅同等基礎積分入學，小學可以入讀田心小學。相較附近許多樓盤均價都在每平米6.5萬至7萬元，能以每平米5.5萬至5.6萬元購買新房帶天然氣和學區房的公寓，在沙頭角口岸附近無疑是稀缺的產品。



▲胡波表示，中房翰林門公寓帶學區房積分，且配有天然氣管道，具有較高性價比。

▲中房翰林門臨近地鐵8號線和沙頭角口岸，受到許多港人的青睞，紛紛前來購買。

## 退休港人赴深隔離 640萬買4房單位

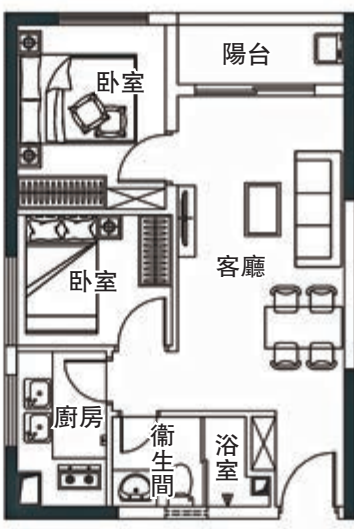
### 靚盤推介

中房翰林門營銷負責人胡波介紹，目前中房翰林門住宅項目的成交，有一半是公務員，但也吸引不少港人關注，累計5、6批人前來睇樓，共約20、30人，當中有約兩成港人已購入項目。他分享了一些購入項目港人個案。

在深圳鹽田港附近從事進出口貿易的港人洪先生，太太是內地人，疫情以來，一年多一直住在深圳，感覺深圳居住環境挺好，於是買了一套89平米的4房，總價620多萬元（人民幣，下同），首付近200萬元。洪先生看好單位實用率高，8號線通車後，往福田、南山非常方便，沙頭角口岸在改造升級，未來將無縫接駁18號特快線，直達深圳機場。此外，他的孩子正在鹽田上幼兒園，即將上小學，買樓後可以通過積分入讀廣東省一級小學田心小學。

臨近退休的港人何女士，在香港沒有房子，但上海和北京都有房。她比較喜歡深圳氣候、自然環境，生活節奏比較慢，沙頭角口岸通關方便。樓盤後面走一公里可到梧桐山登山，前面一公里是鹽田海濱棧道，欣賞海岸線美景。去年11月，她來深圳隔離、12月買了一套89平米4房，總價640萬元，並一筆過付款。

張先生十分看好鹽田的宜居環境，原準備一口氣買3套，但苦於找不到名額，最後買了一套89平米的4房。他認為，沿地鐵2號線，沙頭角樓價明顯是最便宜的，是價格窪地，未來升值空間大有可為。



▲中房翰林門65平米兩房兩廳。



▲沙頭角口岸擬進行改造升級，未來客流將大增。



更多內容歡迎掃描二維碼，瀏覽大公網

中房翰林門		
類型	住宅	公寓
戶型	71平米2房和89平米4房	38平米一房一廳、65平米的2房一廳、105平米3房和144平米4房
單價（人民幣/平米）	6.6萬元	5.5萬至5.6萬元
數量（套）	115	267
所剩套數	5、6套	剛開盤銷售
優勢	89平米4房實用率高、位於鹽田CBD、鄰近沙頭角口岸和地鐵8號線	可享學區積分和通天然氣管道，鄰近沙頭角口岸和地鐵8號線



▲御景翠峰大廳。  
▲御景翠峰因鄰近梧桐山和地鐵站受到許多人關注。

## 御景翠峰周邊配套佳 細單位先上車

### 搶手之選

談到沙頭角口岸附近的樓盤，美聯物業深圳鹽田沙頭角區域董事李錦志稱，御景翠峰性價比不錯，緊鄰沙頭角地鐵站，且是地鐵上蓋物業，交通方便，升值空間較好。港人可以購買中小戶型，上車門檻較低。

2017年開盤的御景翠峰，由深圳市合泰地產集團有限公司建成，總戶數802戶，目前仍有少量新單位在售，面積為173至286平米的大戶型，總價在1100萬至2000萬元（人民幣，下同）之間。樓盤二房戶型有多種選擇，包括49平米的一房一廳、72平米的兩房、89平米的3房和140平米的4房。

目前，新單位售價為每平米6.6萬元，二手房市場價每平米7萬多元，49和72平米戶型價格，僅需350萬和500萬

元。但受深圳市政府2月8日出台的二手房政府指導價影響，記者在中原地產APP看到的二手房交易政府指導價為4.03萬元，兩者相差近3萬元，首付需增加三四成。

對於御景翠峰的優勢，李錦志表示，距離沙頭角口岸僅300米，是地鐵上蓋物業外，且靠近隧道，近看梧桐山風景。該樓盤綠化率為30%，容積率5，商品房產權年限70年。優勢是聘請了知名物業公司北京世邦魏理仕物業管理，周邊配套比較好，鄰近醫療鹽田區人民醫院和鹽田區婦幼保健院，並有多家藥店。教育方面，學區房為深圳市林園小學和御景翠峰幼兒園。

不過，該樓盤缺點是沒有大型商場配套，小區內只有小店和超市提供餐飲等生活服務，不太完善。

## 鵬灣花園一村 具舊改升值空間

### 靚盤推介

鵬灣花園一村位於沙頭角口岸附近，為1994年建設的多層住宅，共計有21棟，主打戶型74平米的3房、80平米的3房和93平米的4房等。美聯物業深圳鹽田沙頭角區域董事李錦志表示，樓盤距沙頭角口岸僅300米，小區非常成熟、環境幽雅，更是沙頭角唯一的超大型社區。由於樓齡近30年，未來可能帶有舊改概念。

他稱，鵬灣花園一村市場均價6萬元（人民幣，下同），因為是多層，實用率很高，鄰近地鐵8號線海山地鐵口和消費購物中心壹海城，環境幽雅和購物方便，因此性價比高。小區配套新一佳碧海藍天店、南天國際商場等，

鄰近鹽田區人民醫院和鹽田區婦幼保健院。中學學區房為鹽田區排名前列的田東中學和沙頭角中學等。不過，記者在中原找房APP看到，該樓盤政府指導價為4.85萬元，低市場價近兩成，銀行按政府指導價放貸，買方首付相應要增加兩成。

鵬灣花園一村正在推進舊改，因此具升值空間和吸引力。2019年該小區已啟動棚改項目的街道交流，鵬灣社區鵬灣花園一村棚改工作也在積極推進當中。樓盤鄰近地鐵站、沙頭角口岸和壹海城等，未來舊改完成後，新房價至少在7萬元以上，現時買入的業主未來至少是1比1.1的賠付，無疑帶來較好性價比升值空間。



▲鵬灣花園一村性價比高，又有舊改概念。



▲鵬灣花園一村88平米三房兩廳。

## 優質二手樓盤

項目名稱	東埔海景花園	御景翠峰	鵬灣花園一村
戶型	73平米3房、115平米4房等	49平米一房一廳、72平米2房、89平米3房和140平米4房	74平米3房、80平米3房和93平米4房
戶數	989	802	
優勢	享受一線海景資源	鄰近梧桐山、綠化率30%	鄰近壹海城、具舊改概念
市場價（人民幣）	6.5萬元	7萬元	6萬元
政府指導價（人民幣）	5.5萬元	4.03萬元	4.85萬元



▲東埔海景花園戶型方正，實用率高。

## 東埔海景花園：享一線海景

### 二手精品

若論沙頭角片區性價比高的二手樓，當推東埔海景花園，該小區共有3期，戶數合計989戶，均價6.5萬元（人民幣，下同）。

該花園最大優勢是緊鄰海邊，擁有一線海景資源，位於鹽田中心

區，且配套該區最好的小學鹽田外國語小學。該樓盤戶型方正，臨近地鐵海山站和萬科壹海成商場。不過，深圳2月8日推二手房政府指導價後，記者在中原地產APP查詢該盤指導價為每平米5.5萬元，但業主按市場價成交，銀行貸款卻是按指導價放貸，買方首付便增兩成。