



# 羅湖口岸生活方便 租房需求旺

## 雲峰花園漲價五倍 品質優勝最啱港人

深圳河上羅湖橋的兩端，一頭是深圳，一頭是香港，往來的便利讓港人最早選擇在羅湖口岸購房。羅湖口岸附近的樓盤多數單價5萬至6萬元（人民幣，下同）之間，對於港人來說，如果來深圳買樓是為了生活，羅湖區應有盡有，就如美聯物業羅湖西B區區域董事王從剛說，羅湖口岸附近人流密度高、租房需求旺盛，港人購房好出租。其中，1997年港資開發的雲峰花園，可說是多年最受港人歡迎的二手樓盤之一。

大公報記者 毛麗娟

細看深圳熱點片區單價動輒10萬多元，一來性價比不高，二來投入的資金量大，一般人難以負擔。整個羅湖區而言，商品房單價從4萬起，一些建造年限新、帶有翠竹外國語實驗小學或深圳中學初中部學位等優質學位的小區，單價躍上了10萬左右。所以，羅湖區的樓盤作價絕對適合一般的港人買家。

### 年化租金回報率3%

王從剛介紹，2005年時，羅湖口岸附近的一房一廳單月可以租3000至3500元，現在可以租4500至5000元左右，最初的年化租金回報率有5%，現在房價漲上來了，租金回報率降到了3%左右，但相比高房價的南山、寶中、福田等片區的租金回報率還是要高一些，說明羅湖不像某些片區房價畸高，放租並不容易。

在沙士之後的2004年，羅湖口岸附近很多二手樓價一度從單價1萬多跌到了5000元左右，該價位比幾年前買新房更划算。港人劉先生就是2004年上車深圳羅湖口岸樓盤的幸運兒，當年他一口氣買了同小區兩套50平米左右的房子，一套自住、一套出租，當年總價花了不到60萬，沒有用貸款，如今兩套房子加起來總價接近600萬，翻了十倍，出租的那套每個月可以帶來5000元左右的租金。

### 伺機入市 17年翻10倍

羅湖區的二手樓盤中，位於江背路和友誼路交匯處的雲峰花園小區，周邊

有兩條地鐵線，一條是9號線向西村站，一條是1號線的羅湖站與國貿站，走到羅湖站過關至香港也不過十分鐘的路程，到老牌商圈人民南路的光華廣場休閒消費也不過400米；樓下休閒娛樂的水療吧、K吧、各式餐飲樣樣齊全，生活十分方便。該樓盤一共有兩棟，中間有空中花園聯通，一樓無封閉式小區，戶型主要是佔比29%的61平米的兩居室，佔比約71%的86至105平米的三居及少數頂層複式住宅。

作為備受港人歡迎的樓盤，雲峰花園當初主要針對香港客戶開發銷售，小區建築設計理念受香港影響較多，無外露台和凸窗，整體較美觀，但鑽石廳戶型不夠方正；另外小區樓下K歌王夜晚較吵鬧。總體而言，由於國貿片區以老舊小區為主，與周邊同等價位的樓盤相比，雲峰花園算是品質比較好的。

有居住在該樓盤的賈先生介紹，自己是一手業主，開盤就買了該樓盤，當時開盤單價就在1萬元左右，在當時的深圳算是豪宅了，那時候拿一份普通工資的人根本買不起，都是做生意的或者港人才買得起。賈先生自己一直在羅湖做生意，看中這個片區的方便，一直也就沒離開過。

2021年2月8日深圳住建局發布二手房成交參考價後，雲峰花園參考價被定為每平米3.86萬元，但實際成交單價5.5萬元。以61平米兩居室戶型為例，總價305萬到330萬，86平米三居室戶型總價則在430萬至464萬，較1997年開盤時的價格上漲了5倍左右。



▲王從剛表示，羅湖口岸附近租房需求旺盛，港人購房較易出租。毛麗娟攝



▲深圳市羅湖區。新華社



▲雲峰花園2房2廳戶型圖。



▲雲峰花園外景。

雲峰花園	
物業類型	商品房
建築類型	塔樓
總建築面積	74376平方米
建成年代	1997年
容積率	9.29
總戶數	476戶
停車位	400個
綠化率	35%
物業費	每平米每月4元人民幣
單價	每平米3.86萬元人民幣
相關學校	南湖小學、羅湖中學
所屬商圈	人民南路的國貿商圈
開發商	雲峰地產

毛麗娟製表

## 置地逸軒戶型小 投資自住兼得

### 交通便利

如果是手中資金有限的港人，可以考慮在羅湖口岸附近買入一套小戶型房產，需要兼顧價格與居住的舒適性的話，選擇置地逸軒未嘗不可。

2004年開盤時，置地逸軒的單價是9000至1.1萬元左右，因為戶戶有陽台，該樓盤在周邊算是價格比較高的，目前成交單價在6.2萬。如果買一套39平米的1房1廳，大概總價在242萬左右，買一套55平米的2房1廳，總價則在341萬元，多數首付不到100萬

就可購入，自住和投資兩相宜。

置地逸軒戶型方正、廚衛帶窗、空氣流通快，有觀景飄窗、視野開闊、採光充足；小區是人車分流、封閉式管理，比較安全。

置地逸軒小區1到3樓是商舖，4樓是空中花園，帶泳池和健身房，生活方便；5樓到33樓是住宅。小區分ABC三棟，A和C是3梯15戶，B座是3梯14戶。

小區主要有28平米的單房，47平米的一房和56平米的兩房，主打戶型為47平米高層朝南的一房，小區樓下

就是置地商場，周邊有佳寧娜廣場、金光華廣場，旁邊有沃爾瑪、華潤萬家超市、香港百佳超市。學校配有羅湖小學、南湖小學。

小區為雙地鐵口物業，距離1號線羅湖站600米、9號線人民南路站750米，隔壁50米為羅湖醫院公交站。不足之處是小區前面有高架橋，導致有低層戶型比較吵，灰塵比較大。

### 置地逸軒

物業類型	商品房
建築類型	板塔結合
建成年代	2005年
容積率	9.1
總戶數	1276戶
停車位	280個
綠化率	35%
物業費	每平米每月3.6元人民幣
單價	每平米5.9萬元人民幣
相關學校	南湖小學、羅湖中學
所屬商圈	人民南路的國貿商圈
開發商	置地投資發展

毛麗娟製表

### 黃金歲月

美聯物業深圳羅湖及鹽田區董事總經理袁新有，20多年前相繼在中原地產、美聯物業深圳公司擔任高管。他透露，香港回歸後，自己和同事早年接待了很多港人來羅湖買房，買得早的100萬就可拿下一套40至50平米的首付。

袁新有表示，早年，不少港人是隨祖父一輩跨過羅湖橋到香港謀生。隨著香港回歸，他們回內地探親、消費的頻率高了，在口岸附近十分鐘車程內買樓也是順理成章。「1996年到2000年期間，羅湖口岸附近38平米到45平米的兩房一廳售價是18萬到20萬左右，港人拿100萬元人民幣就可以買5套小戶型，收租並等着升值

成為當時港人深圳置業的一種時髦。」袁新有笑言，如果港人一直持有這些房產，很多已經財務自由。

### 若持有至今 財務早自由

當時福田和南山還沒有發展起來，羅湖的房價是最貴的，羅湖離港人最近，港人置業羅湖都是為了兼顧自住與投資，於是一大批面積小、戶型緊湊、滿足港客小資金參與置業羅湖需求的樓盤應運而生，不少樓盤都是無陽台設計、小戶型多過大戶型，一房一廳和兩房一廳的戶型居多，面積以40多平米的為主。有中介向記者透露，2000年前後的羅湖區火車站附近的建設路一帶，中介幫助成交的10張單子裏有8張單子是港人買家。2004年進入中介行業的美聯物

業羅湖西B區區域董事王從剛回憶，當時港人北上深圳置業拿身份證就可以在內地銀行開卡、不需要租房及工資流水等證明，買房還可在內地貸款。

像1997年港人開發羅湖區雲峰花園等，「當時新房單價從9000到1.2萬元，可以在內地銀行貸款，首付兩成，有些開發商為了吸引港客買樓，甚至打出『零首付』的宣傳口號，比如港人當時買羅湖金岸、新銀座華庭的小戶型，總價80萬，本來只可以貸款64萬，但開發商把總價調到100萬，買家可以貸出80萬，再以80萬的實際成交價格簽約，相當於『零首付』。」王從剛表示，當時港人置業羅湖是非常划算的，這種機會再也沒有了。

## 早年百萬買5伙 赴深置業最時髦

## 金色都匯 出租回報佳

### 靠近口岸

除了前述幾個樓盤，港人羅湖口岸置業比較熱門的樓盤還有金色都匯，該樓盤位於羅湖區春風路上，沿着東門南路可前往東門老街，那裏是港人早期到深圳消費最常去的商業街；沿着春風路可到國貿金光華，經河南路可前往羅湖口岸或文錦渡口，購物出行十分便利。

小區一共有三棟，包括金好閣、金運閣、金來閣。20層以下是平層，20層以上單數為高頂，複數為複式。戶型方面，有36平米單間朝東，46平米一房朝南北，68平米兩房朝南北。

生活配套方面，小區6樓有空中花園，帶小區游泳池，樓下旁邊就是華潤萬家大型生活超市，肯德基、麥當勞就

在小區100米處，周邊有老牌酒店麗都酒店、陽光酒店，銀行、流花醫院，配套一應俱全。缺點是小區靠馬路戶型比較吵，綠化面積比較小，車位相對不足。

Q房國際羅湖口岸名園店置業經理趙先生介紹，小區一房一廳的租金可以放到4500元左右，2房1廳的大概可以租到5500到6000元，出租回報率不錯，很多港人買來出租。當然，自住也很不錯，出行方便，9號線可以去到深圳灣、1號線往東可以去到羅湖口岸、向西可以一路到深圳南山科技園及寶安區的機場東站。按照目前的成交價來計算，金色都匯一套36平米的房子售價是202萬左右，一套67平米的2房2廳售價是377萬左右。

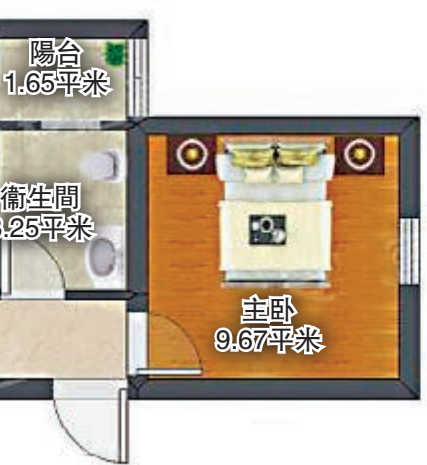


▲金色都匯兩房兩廳戶型圖。

### 交通便利

置地逸軒戶型方正、廚衛帶窗、空氣流通快，有觀景飄窗、視野開闊、採光充足；小區是人車分流、封閉式管理，比較安全。

▲置地逸軒一房一廳戶型圖。



▲置地逸軒一房一廳戶型圖。