



小區自建空中花園 衣食行俱全 羅湖黃貝嶺唯一新盤 深業東嶺適合家庭客

近幾年，港人的置業從羅湖發散到了黃貝嶺、百仕達、紅嶺筍崗和蓮塘口岸等片區，位於黃貝嶺片區的次新房深業東嶺吸引很多港人關注。「以前我每個月都要去收租，也看看租客是否有什麼需求，或是有沒有替我好好保養房子，疫情令我將近一年半沒回深圳，實在放心不下。」在深業東嶺擁有多套房子的港人陳太太說。

大公報記者 毛麗娟

儘管要隔離「14+7」天，習慣了以前每周往返深港的陳太太，還是毫不猶豫地在過年後回了深圳。她在深圳羅湖區有好幾套房子，除了一套自住外，其餘的都出租了。實際上，多年以來，在羅湖置業的港人已經將羅湖當作了第二家鄉。逛街、飲茶、按摩、收租是一種生活方式，工作、就學、安家、長住是另一種生活方式。在羅湖生活，與在香港生活沒有太大區別，雖然高樓大廈沒有福田、南山區多，但街頭巷尾更有煙火氣，生活氣息濃厚。街邊處處可見香港美食；逛街有港人最熟悉的東門步行街；各種水療會所應有盡有。陳太太告訴記者，她和幾位香港師奶很喜歡去東門逛街，各種潮流服裝價格實惠，出手不吝。

為吸引更多購買力在羅湖消費，羅湖區政府近日發布《羅湖區產業發展「十四五」規劃（徵求意見稿）》，提

出打造跨境消費中心，加快推進國貿免稅城項目，建設粵港澳大灣區免稅城。

港人羅湖收租 成生活習慣

美聯物業深圳羅湖及鹽田區董事總經理袁新有認為，港人過去對羅湖商業城、東門老街、春風路國貿等消費場所所有感情，隨着羅湖區在「十四五」期間發力深港口岸經濟帶建設，未來可能會吸引更多年輕港人到羅湖消費、置業。她透露，和以往港人置業主要關注羅湖口岸片區住宅不同，這幾年港人置業羅湖發散到了黃貝嶺、百仕達、紅嶺筍崗和蓮塘口岸等片區，有些拖家帶口的港人，從置業小兩房以下的戶型，過渡到了置業三房左右的戶型，比如買深業東嶺、羅湖百仕達花園的。

黃貝嶺村是深圳其中一個最古老的城中村，深業東嶺為羅湖黃貝嶺片區近十年來唯一的一個新盤，自然吸引不少

▼袁新有表示，羅湖未來吸引更多港人去消費、置業。



祖籍在黃貝嶺村後移居到香港的人士喜愛。陳太太在羅湖區的三套房子位於深業東嶺，「兩套是祖上物業被拆後，開發商補償的，還有一套是自己買的。」陳太太透露，除了一套自住外，其他兩套都出租了，而她看中深業東嶺，主要是因為羅湖區新房少，又不想住老房子，這裏距離羅湖口岸僅三四站地鐵，因此在2016年開盤時買入了一套新房。

陳太太介紹，和她一樣在深業東嶺擁有好幾套房的港人並不少，這些港人都是祖籍黃貝嶺村，祖上移居香港，但一直保留黃貝嶺村的老宅，因而享受到



▲羅湖區發力深港口岸經濟帶建設，打造跨境消費中心，建設灣區免稅城。

了深圳大發展的利好，手裏一下子多了好幾套房。

容積率高綠化少

深業東嶺小區共有9棟，1至4棟為回遷房，戶型以69至72平米的兩房、88至107平米的三房、124至128平米的四房為主，5至9棟為商品房，戶型以72至126平米的2房、4房為主。小區自建有4萬平米的嶺南風情的空中花園，一樓是嶺南風情的商業街，內有餐廳、茶飲店、電影院、健身房、生活超市等一應俱全。旁邊新建的即將完工的翠園實驗學校，今年給深業東嶺帶來了一波

利好，該小區二手房報價一度升到每平米9萬元（人民幣，下同）。目前，該樓盤仍有部分大戶型的回遷房在售，以126平米的四房戶型為主，單價每平米7.8萬元，但政府今年2月8日出台的指導價中，對該樓盤給出的成交參考價是每平米6.55萬元。

在軌道交通方面，小區距離地鐵黃貝嶺站300米，往南三四站地鐵可到羅湖口岸，往東六七站地鐵可到鹽田區的海濱棧道，海邊吹風漫步十分方便。不足的是，小區容積率高，綠化較少，停車位緊張，周邊農民居多，居住人員比較雜。

萬象華府周邊舊改 價值待釋放

筍盤推介

如果港人想省掉買二手房的稅費，直接在羅湖區購置最新的一手住宅，可以考慮7號線筍崗站上蓋樓盤——華潤萬象華府，該盤的住宅部分今年3月8日開盤，目前尚餘部分3房至4房的戶型在售，銷售單價每平米8.9萬元（人民幣，下同）左右，至於78平米的2房戶型則售罄。

華潤萬象華府前身是羅湖區筍崗倉儲冷庫城市更新單元，華潤拿下該項目後，欲打造為現代城市綜合體，整體規劃由1棟168平米與1棟93.5平米的寫字樓、1棟198平米的

商務公寓，2棟196平米的住宅、6棟裙樓購物中心及4層地下室組成。

華潤萬象華府備案住宅637套，住宅分A、B兩棟，建面約78至140平米，均價每平米約8.9萬元，單價區間在8萬至9.7萬元，每套房總價區間在637萬至1371萬。商務公寓1033套，每平米均價6.8萬元。

住宅A座的梯戶比為3梯4戶，主要分布78、98、116平米的2至3房戶；B座梯戶比為3梯3戶，主要分布98、116、140平米的3至4房。

以往打新都是大戶型最先被搶光，華潤萬象華府開盤78平米的小戶型，卻最受歡迎，這也說明在深

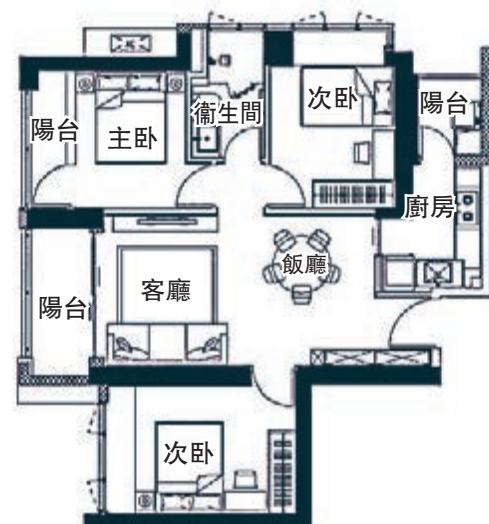
圳出台二手房指導價以來，抑制住了一部分炒客和投資預期，市場需求開始走向理性。

在教育方面，華潤萬象華府周邊學校遍布，1.5公里範圍內就有紅桂小學、桂園中學、百草園小學和筍崗中學。在商業方面，項目自帶約7.8萬平米的「萬象食家」，未來這裏會是全球食材的採購中心。周邊還有星光商業廣場、HALO PLACE等購物廣場。

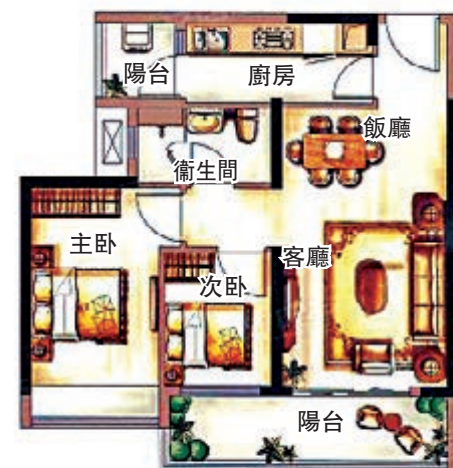
除此之外，項目周邊有多個品牌房企開發的綜合體正在同時動工，等到完全兌現落地後，區域價值和城市面貌會再上一層樓。

華潤萬象華府	
建築類型	高層
產權年限	70年住宅
容積率	10.2
綠化率	30%
規劃戶數	638戶
工程進度	在建中
物業管理費	每月每平米4元人民幣
物業公司	深圳華潤物業有限公司
車位數	1374個（包含給公寓配置的車位）
開發商	華潤地產
交房時間	2023年
最新開盤時間	2021年3月8日

大公報記者毛麗娟製表



▲圖為華潤萬象華府A座99平米的3房2廳朝南向戶型圖



▲圖為深業東嶺69平米的2房2廳戶型圖

深業東嶺	
建築類型	高層
產權年限	70年住宅
容積率	9.62
綠化率	30%
戶數	1704戶（商品房）
樓層狀況	9棟高層（1-4棟為回遷房）
交房時間	2018年3月31日
物業管理費	每月每平米4.1元人民幣
車位數	1997個
車位比	1:1.2
物業公司	深業集團（深圳物業）有限公司
開發商	深業地產

大公報記者毛麗娟製表

羅湖享港式教育 不做跨境學童

貼心配套

過去，港人在羅湖置業是為了投資，新一代年輕港人在羅湖置業，很大一部分卻是因為工作。由於需要長期在深圳生活，所以子女的教育問題也要考慮。居住在羅湖的港人何先生告訴記者，比起讓孩子每天早上六點就要出發去做「跨境學童」，自己肯定首選港人子弟學校，孩子每天可以多睡一兩個小時，家長也免去了每天奔波送孩子到口岸坐車的痛苦。

在羅湖怡景路上的深圳第一所港人子弟學校，建校已20年，是專門為解決在深圳置業的港人子女讀書問題而創辦的。學校佔地面積6000平米，按18個教學班的規模設置，以香港學生居多，外籍、內地、港澳台

人士子女均可申請。學校精選兩地優勢教材，以英語、普通話為主要教學語言。與香港同步的教材有最新朗文英語、常識、中文繁體字閱讀、健康教育，內地教材有語文、數學、音樂、體育、美術、思品、電腦等。

港人子弟學校還可獲得香港教育局升讀中學官方派位的學校，學生的升學空間可多向選擇：包括香港認證官方派位升學、國內外國際學校、傳統初中名校。

何先生透露，當初就是考慮到在羅湖可以享受港式教育，所以在羅湖買房，去年以來的疫情更是令他感慨，好在孩子是在深圳上學，如果是住在深圳，卻要跨境到香港上學，那就只能選擇在家上網課了。

兆鑫匯金廣場 月租萬三回報佳

投資有道

深圳目前的政策是，允許港澳台居民以家庭為單位，在深圳限購一套住宅類房產，對於已經用掉了購房指標，又想繼續在深圳投資物業的港人來說，可以選擇在深圳註冊公司，以公司的名義購買公寓作為資產配置。目前，臨近羅湖口岸最近的在售公寓是兆鑫匯金廣場。

兆鑫匯金廣場是一個涵蓋特色商業、高端辦公、商務公寓、公園、酒店等業態的超大型多元化綜合體。

樓盤位於羅湖區深南東路與人民南路交匯處，地處羅湖區東門商圈和羅湖國際免稅區規劃核心，距離1號及3號線老街地鐵站400米，距離地鐵9號線人民南站800米，周邊還有5號線西延

線一建設站。主力戶型從51平米到105平米不等，1房至3房戶型為主，每平米均價7.1萬元（人民幣，下同），總價區間316萬至855萬元，最低首付為150萬元左右。

2017年年底，項目一期開盤便已售罄，目前售賣的是二期產品的A棟（B棟為回遷房），總高261米，有61層，外立面由意大利克薩斯事務所設計，打造的是類似紅樹林一樣向上生長的空間。

現場銷售朱先生介紹，兆鑫匯金廣場是羅湖國際免稅區首發之作，商業部分體量巨大，由於周邊商貿繁華、人流聚集，目前51平米的公寓租金每月可以達到1.3萬元，具較好的租金回報率。



▲圖為位於羅湖核心商圈的兆鑫匯金廣場。



▲圖為兆鑫匯金廣場1房1廳朝向東南的62平米的戶型圖

兆鑫匯金廣場	
建築類型	高層
產權年限	40年商住公寓
容積率	8
綠化率	30%
規劃戶數	546戶
工程進度	在建中
物業管理費	每月每平米7.8元人民幣
物業公司	萬科物業
車位數	622個
開發商	深圳市兆鑫房地產開發有限公司
交房時間	預計2022年年底
最新開盤時間	2020年12月16日

大公報記者毛麗娟製表