



較福田南山平五成 上車門檻低 蓮塘中小戶型受青睞 梧桐山新居140萬入場

作為粵港澳大灣區背景下深港間首個建成投入使用的大型互聯互通基礎設施，蓮塘／香園圍口岸去年已正式開通貨運通關，客流通關也準備就緒；設有蓮塘口岸站的深圳地鐵8號線也在去年開通，對蓮塘片區樓盤價值起着較好的提升作用。一些中小戶型如名駿豪庭、金色年華家園和梧桐山新居等樓盤價格約6萬元（人民幣，下同），相對福田口岸8至9萬的均價，明顯蓮塘更易讓港人上車。

大公報記者 李昌鴻

蓮塘口岸南接香港粉嶺公路、香園圍公路和沙頭角公路，北連深圳羅沙公路和東部過境高速，將深港與粵東、贛南、閩南的跨境運輸連為一體。蓮塘口岸設計通關能力為每日旅客3萬人次，每日車輛17850輛次。節假日和客流高峰期間，可隨時增開人工通道。蓮塘口岸貨運通關於去年8月26日正式開通啟用，先行啟用貨檢場地通關服務，每日通關時間為上午7時至晚上10時。旅客和客運車輛的通關服務，將由深港兩地協商後適時開通啟用。

成交價與指導價相差最小

蓮塘口岸是深圳首個採用「一站式」車輛通關模式的口岸，將出入車輛納入「一站式」信息系統進行監管，實現了車輛「一次停靠、一次查驗、一次放行」，通關時間可縮短到10至15秒。在旅檢大廳設置邊檢自助通關信息備案採集室，旅客出入境時即可就地實現「即備案，即自助通關」。

深圳中原地產研究員李璐表示，蓮塘口岸作為羅湖第三個口岸，將鞏固羅湖經濟中心的地位和提升羅湖在粵港澳大灣區中的競爭力，對羅湖板塊的價值提升起到了巨大作用。蓮塘口岸帶來的巨大人流，除了利好整個羅湖的經濟外，對蓮塘口岸周邊的房產價值提升也是不言而喻的。她稱，蓮塘背靠梧桐山，是稀缺的山水資源，風景優美，適

宜居住，並配有商業、深圳羅湖中醫院和位居羅湖區初中前列的羅湖外國語初中部。

李璐並稱，蓮塘房價在羅湖區處於低位，而1月成交價與政府「2·8」新政後的二手房指導價相差最小，有的每平方米僅相差4000元，不足一成，其他許多樓盤與政府指導價相差兩、三成。

個別樓盤中，梧桐山新居離蓮塘口岸僅兩個地鐵站，離地鐵最近的蓮塘站470米，可以步行到達。其在國威路東端，梧桐山腳下，由21棟小高層住宅樓圍合而成，共分兩期開發，總戶數為994戶，一期為走樓梯是472戶，二期電梯是522戶，社區內綠化率達50%。項目主打戶型為28至42平米一房和52至76平米兩房。1月一期的成交價5.7萬至6萬元之間，目前政府指導價5.35萬。二期1月成交價為6.5萬，政府指導價為5.76萬。

背靠羅湖後花園 宜居之選

中原地產蓮塘片區聚寶華府店營業經理王升升告訴記者，梧桐山新居的成交戶型中也是兩房的比較搶手，如果按一房和兩房小戶型計算，港人購房壓力小，一房總價約在140萬元至250萬元之間，兩房約介於300萬至450萬，較福田、南山約便宜四、五成。小區雙雙學區房，包括仙桐實驗小學和羅湖外國語初中部，適合港人前來投資。



蓮塘口岸和地鐵8號線開通，提升了蓮塘片區房產價值。



▲王升升表示，蓮塘片區房產較福田、南山便宜約四五成，地鐵8號線和蓮塘口岸開通提升了該片區房產的價值。
大公報記者李昌鴻攝

對於梧桐山新居的配套設施，李璐稱，該小區背靠梧桐山、仙湖植物園，是羅湖名副其實的後花園，非常的適合居家。小區裏配有活動廣場、假山、泳池、圖書室、社區工作站、健身路徑、地下停車庫、便利超市和幼兒園等。



▲梧桐山新居一房一廳。



▲梧桐山新居離蓮塘口岸僅兩個地鐵站。

梧桐山新居(單位:人民幣)

主力戶型	28至42平米一房、52至76平米兩房
市場成交價	一期5.7至6萬元、二期6.5萬元
政府指導價	一期5.35萬元、二期5.76萬元
優缺點	環境安靜空氣好鄰近地鐵8號線蓮塘站

李昌鴻製表

名駿豪庭 雙學區房性價比高

優勢明顯

作為鄰近蓮塘口岸名駿豪庭，離口岸直線距離約1.8公里，離地鐵蓮塘站約590米，步行五、六分鐘可到達，坐地鐵8號線距離蓮塘口岸僅兩站。

名駿豪庭開盤時間為2002年11月，當時每平米售價約3、4千元（人民幣，下同）。其容積率為5.97，位於羅沙路南邊，與香港交界，由10棟高層住宅樓圍合而成，總戶數為1540戶，社區內綠化率達50%。該小區附近有盒馬鮮生、華潤萬家、歲寶百貨等商業，以及仙桐植物園、梧桐山公園休閒配套。小區交通四通八達，社區成熟，環境優美，周邊配套設施齊全，小區實行全封閉式管理，住戶以深港兩地高素質人群為主。

中原地產蓮塘片區聚寶華府店營業經理王升升表示，名駿豪庭主打戶

型為43平米一房和64至71平米兩房，適合港人上車需求。1月名駿豪庭成交價大概在5.5至6萬之間，目前政府指導價53000元。如果按一房和兩房小戶型計算，一房總價約在230萬元至250萬元之間，兩房約介於330萬至420萬，較福田、南山約便宜四五成。很多購房客戶多數為小孩上學，小區帶雙學區房，小學是省一級蓮南小學和羅湖外國語初中部。因帶學區房，小戶型優勢，更容易成交。



▲名駿豪庭兩房。

名駿豪庭(單位:人民幣)

主力戶型	43平米一房和64至71平米兩房
市場成交價	5.5至6萬元
政府指導價	5.3萬元
優缺點	臨近地鐵蓮塘站和羅沙路，交通便捷，但有噪音

李昌鴻製表



▲名駿豪庭外觀漂亮，以中小戶型為主，臨近地鐵口，但緊鄰羅沙路，噪音有些大。
大公報記者李昌鴻攝

房價19年漲15倍

財富增值

中原地產蓮塘片區聚寶華府店營業經理王升升表示，不少港人是2002至2005年前來蓮塘買房，主要包括名駿豪庭和金色年華家園等。2002年蓮塘的房價每平米僅3000至4000元，2005年也就5000至6000元，其中不少是跨境貨櫃司機和商人等。

蓮塘作為羅湖區的後花園，因鄰近文錦渡和羅湖口岸，加上靠近

梧桐山，環境優美宜居，以及房價較低，吸引許多香港人前來置業。王升升稱，港人購買的名駿豪庭和金色年華家園分別於2002年和2005年開盤。用兩盤開盤時的價格作比較，名駿豪庭當時價格每平米約3000至4000元，三年後金色年華家園已升到5000至6000元。名駿豪庭今年1月成交均價5.75萬元，較當初至少上漲約15倍，金色年華家園1月成交均價約6.3萬元，上漲10

多倍，令許多港人財富實現了大幅增值。不過，據他了解，十多年前來購房的港人主要是自住為主，一般購買的都是兩房居多。現在由於蓮塘口岸開通和地鐵8號線的通車，交通十分便捷。

對於蓮塘片區二手房投資價值，他認為，因為地鐵8號和蓮塘近在咫尺，隨着大灣區的融合發展，作為羅湖的窪地，未來仍有一定的升值潛力。

金色年華家園 綠化好鬧中取靜

配套齊全

王升升告訴記者，金色年華家園離蓮塘口岸直線距離約1.8公里，金色年華家園離蓮塘地鐵站不到500米，可以步行到達，坐地鐵8號線兩站到蓮塘口岸。該小區於2005年建成，位於羅湖區蓮塘核心區域：聚福路北側，地處蓮塘中心，屬於商業繁華地段，由3棟高層住宅樓圍合而成，總戶數為801戶，綠化率達40%。小區配備有游泳池、會所，3樓為空中花園等，屬蓮塘片區鬧中取靜的一個小區。

金色年華家園主力戶型為38平米一房，以及58至63平米兩房。今年1月金色年華家園成交價大約在6萬至6.8萬元（人民幣，下同），目前政府指導價為6.34萬元。該小區一房和兩房小戶型總價低，一房總價約在240萬元至270萬元之間，兩房介乎320萬至420萬，小區性價比高，較福田、南山便宜四、五成。

小區因為戶型小，總價較低，性價比較高，易於轉手。樓盤優點是3樓空中花園，有乒乓球館、瑜伽館等鍛煉場所的同時，也有漫步道、老人活動中心等設施，適合不同人士需要。另樓下就是盒馬鮮生超市，購物也非常方便。但缺點是車位較緊張；另一方面，由於樓盤小戶型租客會比較多，上班高峰期等電梯時間較長。



▲金色年華家園主力戶型一房和兩房。
大公報記者李昌鴻攝



▲金色年華一房一廳

金色年華家園(單位:人民幣)

主力戶型	38平米一房和58至63平米兩房
市場成交價	6萬至6.8萬元
政府指導價	6.34萬元
優缺點	臨近地鐵蓮塘站環境優美配套成熟

李昌鴻製表