

教育配套趨完善 近口岸便利商務 文錦渡周邊樓價看漲 環島麗園居家投資皆宜



港人置業深圳的熱點區域除了文錦渡口岸周圍1公里直徑內，1公里至5公里之內的樓盤也是重點考察的對象。這樣的片區既可以遠離口岸附近密度大的人流，又能在15分鐘地鐵圈內享受口岸的便利。鏈家地產中介柏經理透露，羅湖區文錦渡口岸周邊5公里範圍雖然多是二手樓，但周邊配套適合居家，對不盲目追求房產升值的置業者來說，還是有得挑的。

大公報記者 毛麗娟



◀羅湖區將爭取建設大灣區國際職業培訓中心和大灣區青少年教育培訓中心。
網絡圖片

據不完全統計，目前在羅湖居住的香港居民約4.4萬人，約佔全深圳市港人的三分之一。而待文錦渡口岸周邊的蓮塘口岸開通後，每年預計將有約1億人次、850多萬車次經過轄區的羅湖、文錦渡、蓮塘三大口岸，往返深港兩地。

打造深港國際教育城

柏經理透露，疫情前文錦渡口岸附近的二手樓單價多在4萬（人民幣，下同）到6萬左右，這兩年也漲起來了，多數二手樓單價去到了6萬至8萬之間，漲幅約33%至50%。其中，學位偏好的樓盤單價更是去到了9萬、10萬左右。

為便利區內港人子女學習，在《羅湖區貫徹落實〈粵港澳大灣區發展規劃綱要〉三年行動方案》中透露，將在羅湖口岸和文錦渡口岸片區打造深港國際教育城，規劃建成一所覆蓋學前教育、小學、初中、高中的全過程國際學校，解決跨境學童問題。羅湖區還將爭取建設大灣區國際職業培訓中心和大灣區青少年教育培訓中心。

柏經理認為，如果有小學學位的需求，可以考慮購買華麗花園、環島麗園、合正榮悅府等樓盤，資金充裕可以考慮上述樓盤的三房戶型，資金不充裕可以考慮兩房戶型。對於沒有學位需求的，則可以考慮東樂花園、翠苑大廈、東安花園等小區，單價在5萬至6萬之間。

其中，處在深圳最傳統的港人生活圈的環島麗園小區，拐角處商店林立，涵蓋餐飲、甜品、藥店、理髮、服裝、培訓等消費服務業態，居家十分方便。如果要去到更高端的消費場所，該小區離深南東時尚活力商圈也不遠。

該小區共3棟樓，每棟3梯8戶，分為37平米的1房戶型、69平米至72平米的2房戶型、88平米至108平米的3房四房戶型。小區配有小型泳池，夏天可以給小孩戲水玩耍，綠化率高，花園有噴泉，是小區的一道風景。樓下就建有華潤萬家超市，向南一兩公里有沃爾瑪商超。小區交通也十分便利，距離怡景地鐵站500米左右，700米可到3號線翠竹站，樓下就是華麗環島公交站。

港企扎堆投資心水地

其實，羅湖既是港人置業的熱門區域，也是港企扎堆投資的心水地，不完全數據顯示，僅在羅湖的口岸經濟帶規劃片區內，就集聚了6000家香港企業。此前，新世界中國地產與深圳羅湖區簽署《文錦渡口岸經濟帶戰略合作協議》，將在「口岸經濟帶」建設、「一河六園」等商業片區改造、綜合運營及招商引資等領域開展深度合作，增強深港商貿流通，助力羅湖產業升級。

環島麗園

地址	羅湖黃貝嶺華麗路
所屬區域	羅湖黃貝嶺
物業類別	公寓住宅
竣工時間	2002年
開發商	深圳冠懋房地產開發
房屋總數	775戶
物業費（人民幣）	3.8元/平米/月

大公報記者毛麗娟整理



▲圖為環島麗園71平米的2房2廳戶型圖。

◀環島麗園客廳示意圖。網絡圖片

名校區半新盤 合正榮悅府均價10萬起

靚盤推介

如果要在文錦渡口岸附近找比較新的樓盤，合正榮悅府不得不看。小區在3號線地鐵站翠竹站附近，2013年建成，戶型比較豐富，政府提供的成交參考價是每平米9.32萬元（人民幣，下同），但實際上業主報價均在每平米10萬元以上。對居住品質要求較高的港人購房者可以看看該樓盤。

對於合正榮悅府的戶型，小型的有48平米的兩室1廳、66平米的2室2廳；中型的有3房2廳有80平米至88平米、108平米至160平米的可選；4房2廳戶型有面積114平米至205平米的。另部分160平米的戶型帶入戶花園，可改成儲物間或書房。

小區內部配套成熟，擁有豐富的高端私家配套，包括1000多平米的泛會所、3390平米雙首層商業、1600平米優質幼兒園、400平米無邊際雙泳池。外部配套方面，步行650米是深圳人民醫院，步行680米是兒童公園。小區周邊教育

合正榮悅府

地址	羅湖文錦中路螺嶺外國語小學對面
所屬區域	羅湖 翠竹
物業類別	住宅
竣工時間	2013年
開發商	深圳合正房地產集團
房屋總數	1510戶
樓棟總數	8棟
物業公司	深圳市合正物業管理
物業費（人民幣）	3.8元/平/月

大公報記者毛麗娟整理

資源豐富，分布眾多學校，且均是羅湖區居民比較認可的老牌名校，有翠竹小學、螺嶺外國語實驗學校、翠園中學等。適合對學區、住家環境、生活配套、價值空間等需求兼顧的購房群體入手。

此外，小區的租金回報率也比較高，48平米的戶型月租金是6500元，89平米的戶型月租金是12800元，157平米的戶型月租金是3萬元。



▲圖為合正榮悅府48平米的2房1廳戶型圖。

一千萬買別墅 吼實怡景花園

配套完善

距離文錦渡口岸兩公里左右、在地鐵3號線翠竹站和地鐵5號線怡景站的中間，有一個大型社區頗引人關注，這裏聚集了多套別墅，名為怡景花園的樓盤，位於羅湖區愛國路與怡景路交匯處，小區住宅分為別墅區、高層住宅和多層住宅，地理位置優越，成交參考單價每平米6.5萬元（人民幣，下同），但業主實際報價多數在每平米7萬元以上。

怡景花園的開發商當時拿地面積較大，為滿足多層次的需求，建造有多層住宅小戶型為主的桂花村、荷花村，以54平米的2室1廳、63平米的3室1廳為主，有多層一層一戶的杏花村、牡丹村，以145平米的4房2廳戶型為主，也有宇星閣以大型為主的別墅。

別墅群分為，牡丹村、蘭花村、福、祿、壽、榮、華、富、貴，大門處有1997年新建的景庭苑AB棟小高層帶電梯大宅。

小區的社區配套十分完善，社區內有泳池、會所、網球場、籃球場和社康中心，並有配套的幼兒園和怡景小學，到旁邊的翠園中學和明珠學校僅幾分鐘時間。步行15分鐘內可到達二大公園：翠竹山公園和東湖公園，到羅湖體育館開車僅4分鐘時間。

小區周邊的生活配套也很成熟，銀行、學校、醫院、商場、超市、娛樂、郵局、應有盡有，為舒適生活提供保證。

不足的是，小區年限已經有35年歷史了，除了別墅區，其他多層、高層都比較顯舊，從銀行貸款的話，銀行給的貸款年限也會較短。

小區的別墅群值得一提，儘管建造已有一定年限，但多數別墅外觀保養良好，層數以四五層的居多，有些別墅大概是經歷了業主換手，正在翻新重建。記者在貝殼找房APP上查閱，該小區在售的別墅有兩套，分別是163平米和521平米的，成交參考價分別是1063萬和3390萬。

怡景花園

地址	羅湖黃貝嶺怡景路
所屬區域	羅湖黃貝嶺
物業類別	住宅
竣工時間	1986年
開發商	深圳經濟特區房地產（集團）股份
房屋總數	1084戶
樓棟總數	321棟
物業公司	萬達物業管理有限公司 深圳市物業管理公司
物業費（人民幣）	0.8元-4元/平/月 （多層0.8元、高層3.5元、別墅4元）

大公報記者毛麗娟整理

▲圖為怡景花園65平米的3房1廳戶型圖。



港青羅湖置業：區內多小店 生活方便

置業首選

2012年，還在暨南大學讀書的港青鄭騰翔得到父母的資金支持，200多萬元（人民幣，下同）買了套羅湖東樂花園100多平米的三居室。他告訴記者，老一輩港人喜歡在離文錦渡口岸、羅湖口岸近的地方置業，主要是因為幾站地鐵就可以到口岸，生活氛圍濃，呼朋喚友聚會休閒都好方便。他又透露，家裏今年打算還在深圳購置一套，他笑稱，出資人是父母，他們大概率還是首選羅湖。鄭騰翔是一位把家安置在離文錦渡口

岸3公里左右小區的港人。「選擇這裏很簡單，一方面是因為離口岸也不遠，幾個地鐵站就可以到口岸搭車回香港，其次是父母之前已經在這個小區買房了，一碗湯的距離（意指距離很近），彼此覺得很好。」鄭騰翔介紹，自己畢業後，就承擔了這套房子每月4000多元的月供，好在買得早，如今這套房子租出去了，租金完全可以抵月供。在鄭騰翔眼裏，父母及長輩之所以喜歡在羅湖的口岸附近購房，和羅湖區的生活氛圍息息相關，這裏本身就廣東人多，很多人沾親帶故，整個片區有生

活氣息，街市多，接地氣，買菜煲湯特方便，舉個例子，如果是住在「高、大、上」的深圳灣，很難樓下有小店賣煲湯用的菜乾，但在羅湖老區居住，出門就能買到；五六十歲以上的港人置業羅湖還會考慮親朋好友聚會方便，鄭騰翔的父母就覺得出入關方便，親戚街坊老友約着一起打打麻將都會方便許多。

所以，儘管作為年輕人的鄭騰翔這次想去南山或是寶安等更年輕的區域淘房，但他笑稱，要聽出資人的，相信父母大概率還是首選在羅湖。