

# 港人北上置業復熾 內銀優惠貸息吸首置客

## 深圳北站交通便利 樓盤性價比高

高鐵深圳北站是深圳重要交通樞紐，往香港西九龍站僅需18分鐘，周邊樓價每平米7萬至8萬元（人民幣，下同），全面通關後，成為港人北上置業的重點區域之一。業界人士認為，深圳北站片區作為深圳黃金核心區的一部分，依託高鐵交通樞紐及集聚珠三角重要產業的優勢，成為廣深港走廊上的現代化、國際化中軸新城，發展潛力巨大，樓價升值可期。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

今年2月香港與內地恢復全面通關以來，港人北上深圳旅遊及消費火速升溫，除了湧往食肆、商場、景點吃喝玩樂、打卡之外，不少港人重新關注當地樓市，希望買樓自住或投資，其中在深圳熱門置業片區經營的地產代理透露，每個周末都有帶港人睇樓。

代理：逢周末多港人睇樓

中原地產深圳北站片區置業經理劉鵬表示，2月至4月，不少港人到深圳北站片區參觀樓盤，有些是在福田中心區上班，有些因工作需要深港兩邊走，還有一部分想在大灣區內地城市買樓養老或投資，因為乘高鐵返港便利，他們熱衷在深圳高鐵站或地鐵站附近買樓或租房。劉鵬透露：「為了吸引香港客戶，有內地銀行對港人在大灣區內地城市首次置業給出貸款年利率3.9%，甚至較本地居民買樓更優惠。」

對於經常往返深港的商務人士來說，廣深港高鐵恢復全線通車後，廣深港之間的經濟合作交流更頻繁，也有助吸引港人到內地工



▲深圳北站依託高鐵交通優勢，周邊區域成為港人北上置業熱門地。



大公報製圖

作。事實上，香港西九龍核心區樓價每平米動輒20萬至30萬元，與之對比，深圳北站周邊樓盤均價普遍介乎每平米7萬至8萬元，性價比高，極具吸引力。

打造商務區 巨企總部進駐

位於龍華區的深圳北站，周邊有大量新興社區，人氣暢旺，其中紅山片區新建住宅林立，是龍華區目前最集中的住宅區，居住氛圍濃厚。而且片區地皮開發由過去的大刀闊斧，到現時的精耕細

作，從注重增量到存量挖掘，發展逐步成熟，生活圈也偏向於改善型置業者。

此外，深圳北站周邊建設為國際商務區，發展潛能巨大。依託「雙芯」，即「深圳北站」及「城市超核」打造的深圳北站國際商務區，致力建設於總部經濟、金融服務、科技服務、文化服務等功能。近兩年來，龍華區在深圳北站附近布局了美團科技、好市多（Costco）華南總部、擔保集團總部、深圳計算機科學研究院等總部企業及機構，進一步增強了資源歸集，支撐了區域發展。

## 港鐵天頌戶型多元 二手交投暢旺

### 港鐵天頌

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 地址    | 龍華區布龍路與和平路交匯處           |
| 發展商   | 港鐵物業發展（深圳）              |
| 佔地面積  | 8.9萬平米                  |
| 建築面積  | 20.6萬平米                 |
| 單位量   | 1698伙                   |
| 熱門戶型  | 89平米：三房兩廳<br>121平米：四房兩廳 |
| 二手均價  | 7.2萬元人民幣／平米             |
| 政府指導價 | 6.85萬元人民幣／平米            |

#### 交通便利

港鐵天頌是港鐵公司在內地首個鐵路導向發展項目，即鐵路＋社區綜合發展模式，項目以低地積比率、小區環境好、無縫接駁地鐵站口為賣點，2015年開盤即吸引一眾買家的目光，於2017年入伙，二手交投暢旺。

共1698伙 戶戶向南

港鐵天頌位於龍華區核心地段，佔地8.9萬平米，建築面積20.6萬平米，屬商住發展，由9幢高層住宅和150座低密度別墅組成，提供1698伙，間隔多元化，包括適合剛需客的81至89平米三房兩廳單位，主打換樓客的121至176平米四房兩廳戶型，以及符合大戶家庭需求的188至270平米複式、疊加別墅、聯排別墅和雙拼別墅，整體布局做到戶戶向南無遮擋。目前單位二手市場均價每平米7.2萬元（人民幣，下同），政府指導價每平米6.85萬元。

項目與4號線龍勝站無縫接駁，3站直達深圳北站，換乘高鐵往香港西九龍站快捷方便。事實上，受惠深圳北站的鐵路效應，周邊樓盤價格一路攀升，隨着疫情退卻，經濟重現活力，樓價有望加快上揚。

配套方面，項目自設幼兒園，區內校網有和平實驗小學，以及在龍華區排名前三、深圳市排名30左右的高峰學校。屋苑另設1500平米小區文化中心，滿足住戶需要。周邊商業設施方面，有龍華大潤發、九方購物中心、萊蒙領尚等，購物消閒便利。

▼港鐵天頌由高層住宅和低密度別墅組成，綠化充足，環境優美。



▲港鐵天頌89平米三房兩廳戶型圖。



## 壹城中心共11期 新樓六百萬入場

### 鴻榮源·壹城中心(十區)

|      |                        |
|------|------------------------|
| 地址   | 龍華區人民路與建設路交匯處          |
| 發展商  | 鴻榮源控股                  |
| 佔地面積 | 4.6萬平米                 |
| 建築面積 | 28.9萬平米                |
| 單位量  | 1051伙                  |
| 熱門戶型 | 85平米：兩房兩廳<br>93平米：三房兩廳 |
| 新盤均價 | 7.18萬元人民幣／平米           |
| 入場費  | 547萬元人民幣               |

#### 規模巨大

鄰近深圳北站的鴻榮源·壹城中心，是深圳發展商鴻榮源布局龍華區的首個綜合發展項目，佔地50萬平米，總建築面積高達320萬平米，共分11個小區，住宅均為獨立式的社區管理，並通過多個大型商業空間互聯互通，形成商住大社區。

鴻榮源·壹城中心首期自2015年11月發售，以大體量、大商場、高贈送為賣點，持續成為龍華區的焦點樓盤。現最新銷售的十區，建築面積28.9萬平米，提供1051伙，面積分別85及93平米，間隔為兩房兩廳及三房兩廳，售價547萬至712萬元（人民幣，下同）（約607至790萬港元），均價每平米7.18萬元。

自設旗艦商場 步行街長千米

商業配套方面，項目自設面積達60萬平米的大型商業旗艦壹方天地，以「造城，造商圈」為理念，構築體驗式商業集群，也是深圳北首個BLOCK（商業、休閒、開放、人群及親和）街區的商業形態，內設1000米華南最長風情商業步行街。壹方天地分為五大主題商業，分別是新趣樂遊紛享空間、潮流品味先鋒主場、多元主題體驗MALL、美學主義創想領域、優品甄選生活中心，滿足不同消費者的需求。

值得一提的是，項目鄰近地鐵4號線龍華站，4站直達深圳北站；未來更貼近規劃中的27號線油福站和25號線景龍站，交通優勢突出。

▼鴻榮源·壹城中心（十區）93平米三房兩廳戶型圖。



▼鴻榮源·壹城中心為龍華區大型綜合發展項目，其中第十區提供1051伙。



### 深業頤樾府

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 地址   | 龍華區民塘路與上塘路交匯處           |
| 發展商  | 深業華居地產                  |
| 佔地面積 | 2.6萬平米                  |
| 建築面積 | 19.5萬平米                 |
| 單位量  | 870伙                    |
| 熱門戶型 | 95平米：三房兩廳<br>125平米：四房兩廳 |
| 新盤均價 | 7.2萬元人民幣／平米             |
| 入場費  | 560萬元人民幣                |

#### 配套成熟

深業頤樾府所在的上塘—紅山板塊，社區配套成熟，區位條件優越，是龍華區近年發展迅速的住宅板塊之一。項目位於地鐵4號線上塘站與紅山站之間，由紅山站往高鐵深圳北站僅一站之距，無論是去福田中心區或香港西九龍都十分方便。

深業頤樾府佔地2.6萬平米，建築面積19.5萬平米，共分兩期，一期由商品住宅、自持保障性租賃住房、保障性租賃住房（移交給政府）組成；二期為兩幢45層高商品住宅，可出售住宅共870伙，戶型為面積78至95平米的三房兩廳，以及111至125平米的四房兩廳。項目三房戶型佔808伙或93%，以滿足市場改善性買家的需求。

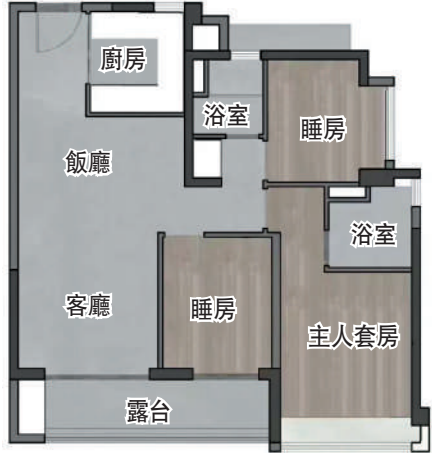
售價620萬起 適合換樓客

項目今年3月開盤，按均價每平米約7.2萬元（人民幣，下同）計算，入場費560多萬元（約620萬港元），便可以在核心資源聚攏的紅山片區買到三房單位，對剛需客有一定的吸引力。

另外，深業頤樾府配置商業街區、6班幼兒園、社區老年人日間照料中心、公交總站等。

周邊生活配套齊全，1公里範圍內有天虹購物中心、星河COCO Garden等。校網方面，鄰近有龍華實驗學校、民順小學、未來小學、民治中學和紅山中學等，滿足全齡就學需求。

▼深業頤樾府95平米三房兩廳戶型圖。



▼深業頤樾府共分兩期，今年3月開盤，入場費560多萬元人民幣。圖為樓盤模型。

