

# 兩地交通愈趨便捷 北都區發展帶動升值 蓮塘口岸物業具潛力 港人追捧新盤

隨着內地與香港全面通關，許多港人北上深圳睇樓及置業，一些鄰近口岸的物業，因佔交通便利優勢，往返兩地方便，受買家關注。其中，位於羅湖區蓮塘口岸附近、4月底在香港推介的東海·富匯豪庭，發展商東海俊兆實業（深圳）指出，自「五一」假期至今，其向港人推出的30個精選單位，截至5月下旬已售出四成，成交金額介乎600萬至800萬元（人民幣，下同）。隨着北部都會區建設和香港加快融入大灣區，未來口岸物業料有可觀的升值機遇和潛力。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

北部都會區建設和香港加快融入大灣區，讓深圳口岸物業受港人注視。蓮塘口岸2020年8月26日通關，為內地首個「一站式」通關口岸，貨物和旅檢均採用「一站式」通關模式，效率大為提高。蓮塘口岸有地鐵站，由地鐵2號線換乘1號、3號、4號和6號等線路，可以直達南山、福田、龍華、龍崗等。另外，蓮塘口岸有別於其他口岸設有禁區，需要指定的交通方法才可以到達，蓮塘口岸首次採用「人車直達」的概念，即使沒有跨境車牌，港人也可以駕車直達口岸，並將車輛停泊在蓮塘口岸的停車場內，返港後再開車回家，十分方便。未來如果獲批港車經該口岸北上，往返兩地將會更便捷。

東海·富匯豪庭為蓮塘口岸少有的新盤，售樓員鄧小姐介紹，項目由5幢共6座建築物組成。1棟為48層高商品房，基座設有兩層高商場、2棟為46層高商品房、3棟B座為42層高商品房，3棟A座為28層高商品房住宅，基座設3層高商場；4棟為41層高保障房住宅，基座設有照料中心、公交車總站等；5棟為15層高商品房住宅。

## 富匯豪庭入場費713萬 料再來港加推

東海俊兆實業（深圳）首席營銷顧問賴國強表示，蓮塘口岸附近便利的交通，令港人實現香港工作深圳居住的梦想。東海·富匯豪庭鄰近地鐵2號線蓮塘站，兩站僅8分鐘即到蓮塘口岸站，與香港形成半小時生活圈。目前深圳蓮塘片區二手價格每平米介乎6萬至9萬元，是次為香港客戶推出的30個連裝修精選單位，以優惠價發售，90平米三房戶每平米售價6.35萬元起，入場費647萬元（約713萬港元），三房以上還配置一個車位。他補充，目前已成交的單位以三房為主，買家主要作自用。他不排除未來會再面向港人加推一批新單位。

賴國強稱，隨着北部都會區的建設和大灣區融合，未來項目有一定的升值機遇和潛力。未來5年，隨着港車北上，北部都會區建設加速，樓盤價格有望升值近五成。



掃一掃 有片睇



蓮塘口岸貨物和旅檢均採用「一站式」通關模式，效率大為提高。



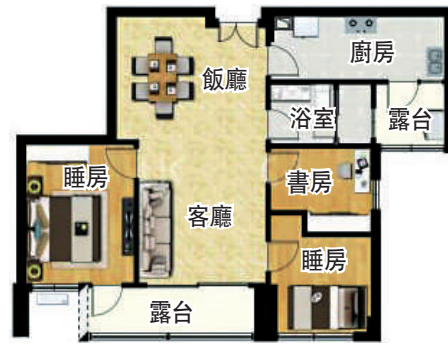
▲東海·富匯豪庭為蓮塘口岸少有的新盤，由5幢共6座建築物組成。



大公報製圖



▲東海·富匯豪庭提供逾千個單位。



▲東海·富匯豪庭95平米三房兩廳戶型圖。

東海·富匯豪庭			
地址	羅湖區蓮塘街道畔山路85號	單位量	1033伙
發展商	東海俊兆實業（深圳）	熱門戶型	89平米：三房兩廳 95平米：三房兩廳
佔地面積	2萬平米	參考均價	6.78萬元人民幣／平米
建築面積	24萬平米		

## 通關後租買兩旺 港人租賃成交30伙

### 回復熱鬧

港人北上置業重回昔日的熱鬧情況，樂有家蓮塘鵬興一期店長葉明發表示，全面通關後，不少港人到深圳蓮塘口岸附近租樓，也有港人見單位升值逾倍，套現獲利。

葉明發指出，在未通關前，蓮塘口岸一帶有70至80個空置租盤，在通關後3個月，已錄得30伙港人租賃成交個案。其中，新世界·四季御園兩房戶月租5000至5500元（人民幣，下同），三房單位租金由6000至8000元。

另外，新世界·四季御園交通便利，受不少港人追捧，葉明發透露，通過該行促成的買賣個案有6、7伙，包括62平米兩房單位以370萬元易手、69平米單位作價400萬元、75至76平米三房戶成交價由480萬至500萬元。買家當中，部分是香港上班深圳居住兩邊走，或者在深圳有辦公地點。

### 鵬興花園一手貨勁賺9倍

葉明發指出，新世界·四季御園2014年開售時，港人業主佔約三成，當時每平米

售價約3.5萬元，現已升值至6萬元，升幅逾七成。

另外，鵬興花園一、二期也有不少港人業主，其中一期開售時每平米僅4000至5000元，現已飆至5萬元，累漲逾9倍。他透露，港人魏女士以413萬元沽出鵬興花園一期80平米兩房型，相對一手買入價40萬元，大幅獲利373萬元或9.3倍。她將套現所得資金回港，資助兒女買樓。另外，有港人把出租20多年的鵬興花園單位掛牌放售，期望回籠的資金轉買其他樓盤。



▲新世界·四季御園由8幢高層住宅大樓組成。



▲新世界·四季御園85平米三房兩廳戶型圖。

## 四季御園戶型多元 兩房佔46%

### 高尚住宅

新世界·四季御園緊鄰蓮塘口岸，採用「口岸城市」的設計理念，定位為高尚集約型居家社區，園林以東南亞風情式打造。

屋苑戶型多元化，滿足不同客戶需要，包括68平米兩房兩廳、75至78平米三房兩廳等，其中兩房佔46%。

### 深圳河相鄰 與口岸接駁

項目由8幢38至42層高的住宅大樓組成，共提供1500伙，樓宇位於平台北側，積極利用南向面，使平台花園每一處都能得到陽光的照射，平台東西兩側設有下沉式中庭，有效把自然光引

進住宅低層。

樂有家蓮塘鵬興一期店長葉明發介紹，新世界·四季御園位於蓮塘片區西側，於2014年入伙，南側與深圳河相鄰，並且與蓮塘口岸接駁。項目有1.1萬平米商場、2萬平米的辦公樓，車位共1065個。政府指導價為每平米6萬元人民幣，與市場價接近。

屋苑交通便利，距離地鐵2號線蓮塘口岸站僅380米，連通3號線和4號線等，前往羅湖、福田、南山、龍華等地十分方便，項目門口在蓮塘口岸公交站，出行便利。教育方面，周邊有安芳小學和羅湖外語學校等；商場方面有超級市場、餐飲食肆等。



▲新世界·四季御園戶型多元化，滿足不同類型買家。

新世界·四季御園	
地址	羅湖區蓮塘羅沙路4089號
發展商	深圳市新世界房地產
佔地面積	1.9萬平米
建築面積	17.5萬平米
單位量	1500伙
熱門戶型	68平米：兩房兩廳 75平米：三房兩廳
政府指導價	6萬元人民幣／平米



▲鵬興花園一期103平米三房兩廳戶型圖。



▲鵬興花園為大型社區，共分六期，總開發面積逾60萬平米。

## 鵬興花園共5000伙 規模冠蓮塘

### 大型社區

鵬興花園為蓮塘片區最大規模的樓盤，共有六期，由深圳鵬基（集團）開發，共65幢約5000個單位，總面積超過60萬平米。其中，一期主要戶型面積78至103平米，間隔由兩房兩廳至三房兩廳，政府指導價為5.18萬元（人民幣，下同），與市場成交價相近。

樂有家蓮塘鵬興一期店長葉明發表示，鵬興花園坐享梧桐山與仙湖植物園美景，加上高達60餘萬平米的總開發面積，以及周邊成熟完善的生活配套，成為羅湖區受歡迎的超大社區。

鵬興花園設有大型園林，面積2萬餘平米，並以「雲海深處」為設計主題，主入口廣場的棕

櫚大道將筆直亮麗的疊水引向園內；廣場內的四季花壇、陽光舞台等，構成了整個園林的精彩序曲。此外，廣場西側1000平米的大型地中海式休閒泳池，有水吧、水滑梯、飛橋、綠島、雕塑等趣味景觀設施。

### 距地鐵站僅130米

屋苑距離地鐵2號線仙湖路站僅130米，蓮塘站約700米，交通十分方便，並配備大型超市，各種體育活動場所。5公里範圍內有新亞洲購物廣場、聚寶商業中心；超市有佳宜生活超市、千色百貨。教育方面，有鵬興實驗小學、羅湖外語學校；並有銀行、郵電所、醫院等生活設施。



▲鵬興花園一期提供1343個單位，間隔實用。

鵬興花園一期	
地址	羅湖區蓮塘國威路192號
開發商	深圳鵬基（集團）
佔地面積	8萬平米
建築面積	24.1萬平米
單位量	1343伙
熱門戶型	78平米：兩房兩廳 103平米：三房兩廳
政府指導價	5.18萬元人民幣／平米