

# 地處龍崗區靠近東莞 13分鐘直達羅湖口岸 平湖樓價僅福田一半 港人置業熱點

平湖街道地處深圳北部的龍崗區，臨近東莞，廣深城際鐵路和地鐵10號線將其拉近與羅湖和福田的時空距離，並與香港形成緊密聯繫。港人從羅湖深圳火車站乘坐和諧號城際列車，僅13分鐘即到平湖站，也可以由福田口岸乘地鐵10號線到平湖，交通便利，加上樓價平福田一半，吸引港人聚居。其中，融湖中心城五期新盤融湖盛景花園，近百平米三房戶入場費約400萬元（人民幣，下同）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

在深圳市和龍崗區的支持下，新一輪產業布局加快落地，平湖街道迎來戰略機遇、戰略定位的重大升級，具體表現為「三個疊加」：在區域定位方面，平湖是市級功能中心與龍崗「西核」的疊加區；產業布局方面，平湖是萬億級ICT（資訊及通訊科技）產業集羣承載區與千億級跨境電商產業集羣區的疊加區；城市發展方面，平湖是「東進」、「北拓」、「中優」戰略的疊加區。在產業發展上，平湖街道今年啟動平湖跨境電商產業園開工儀式，吹響了新一輪平湖街道高質量發展的衝鋒號角，體現了龍崗區加快構建「3+4」區域產業格局，打造千億級跨境電商產業集羣區的決心。

## 融湖盛景三房入場費435萬

樂有家平湖翠峰麗景分行店長劉德文表示，地鐵10號線貫穿深圳南北，由福田口岸站可直達平湖的雙擁街站，交通便捷，只是時間相對較長，需要近一小時。港人也可以經羅湖口岸在深圳火車站乘坐和諧號城際列車前往平湖，車程僅13分鐘，一天有二十多班。

融湖中心城五期融湖盛景花園為平湖最新開售的樓盤之一，具有一定的性價比，三房戶售約

400萬元起（約435萬港元），每平米均價4.4萬元。劉德文稱，這一價格僅為福田樓盤的一半和羅湖樓盤的三分之二，因此對港人及當地人具有吸引力。

融湖盛景置業顧問郭博表示，融湖中心城於2012年開發，共分五期，第一至三期已經交樓入伙，四期是商業綜合體，有寫字樓和文體中心，現已封頂，將於今年底開業。目前在售的第五期佔地5萬平米，建築面積27萬平米，由12幢高層住宅組成，提供1805伙。

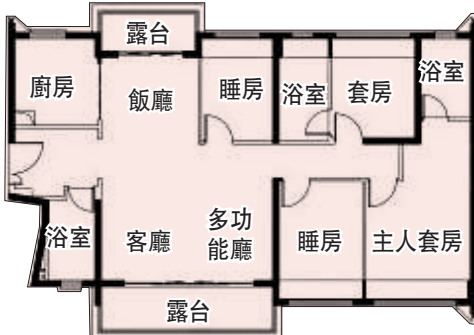
融湖盛景花園主打大面積戶型，包括94平米三房兩廳、111平米四房兩廳、130和143平米四房三廳，實用率在80%以上。該盤優勢是價格與第一期二手單位相近，並連裝修交付，也不似買二手樓般須付代理佣金等費用。

融湖中心城作為百萬平米的成熟大盤，居住氛圍舒適。教育方面有信德學校，為九年一貫制中小學；對外交通方面，屋苑位於地鐵10號線平湖站和禾花站之間，步行距離均約600多米，時間約9至10分鐘；商業配套方面，融湖中心城四期為商業綜合體，有超市、餐飲等，而且3公里範圍內有30萬平米的萬達廣場，消費、購物、休閒等一應俱全。



▲融湖盛景花園共12幢住宅，預期2025年交樓。

融湖盛景花園	
地址	龍崗區平湖街道 平吉大道與平龍路交匯處
發展商	鼎宏投資
佔地面積	5萬平米
建築面積	27萬平米
單位量	1805伙
熱門戶型	94平米：三房兩廳
	111平米：四房兩廳
	143平米：四房三廳
均價	4.4萬元人民幣/平米

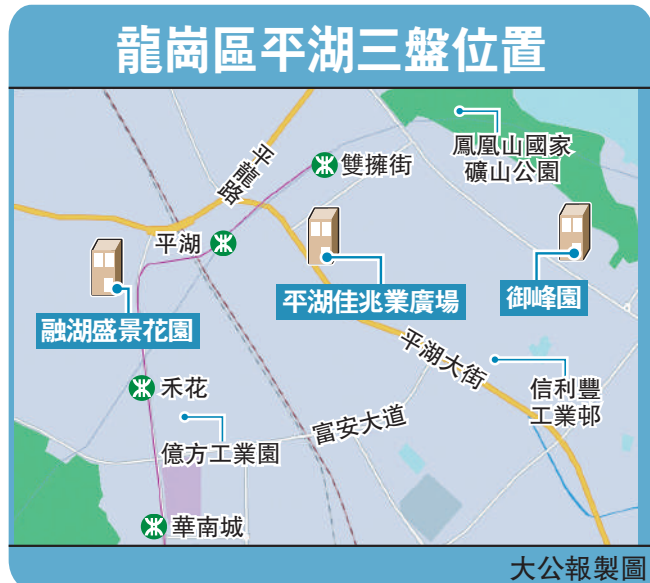
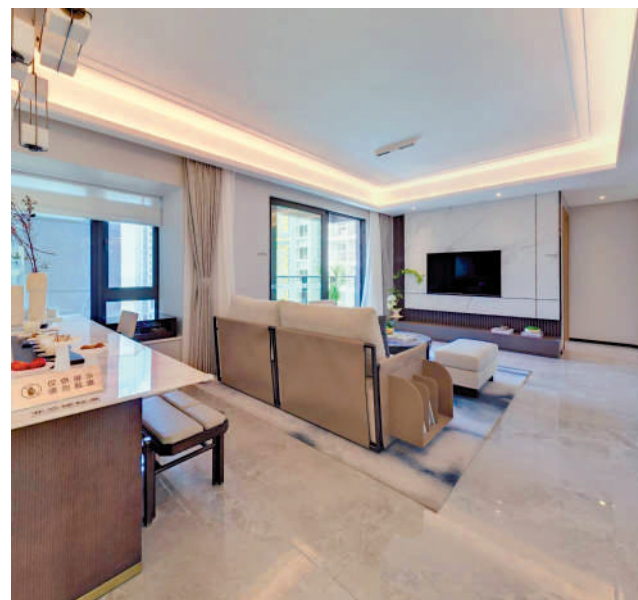


▲融湖盛景花園143平米四房三廳戶型圖。



掃一掃 有片睇

▲融湖盛景花園主打大面積戶型，實用率80%以上。



大公報製圖

## 回遷房樓價急升 業主沽貨勁賺2.2倍

### 套現離場

平湖街道因有廣深城際鐵路和地鐵10號線貫穿，交通方便，因此十多年來吸引許多港人置業，亦有已移居香港的深圳原居民，見樓價上升不少，沽出回遷房獲利。

回遷房是發展商徵收土地時，賠償給回遷戶的單位，售價普遍低於公開發售。樂有家平湖翠峰麗景分行店長劉德文稱，平湖佳兆業廣場為大型舊改項目，拆遷前評估價為每平米1.3萬元（人民幣，下同），目前市場價為每平米4.2萬元，升幅

達2.2倍，因此不少回遷戶沽出單位。港人鍾先生今年以近400萬元售出平湖佳兆業廣場88平米三房單位，他和家人很早就移居香港，不在內地發展，發展商共計賠償了他們3個單位，至今已沽出兩個三房戶，還有一個兩房單位正在放售，合計總額近千萬元。

### 交通便利 滿足深港雙城生活

港人黃先生在疫情前是雙城生活，參觀了平湖許多樓盤，最後選擇融湖中心

城，主要是可以坐廣深城際列車，白天往香港上班，晚上回深圳居住，現在全面通關後，他又回復往日的雙城生活。

2017年底，黃先生以360萬元買入融湖中心城88平米三房單位自住，每平米4萬元，目前價格上漲了一成。

港人劉小姐在深圳工作，經常前往福田，偶爾返港，今年以470萬元買入融湖盛景花園111平米四房單位，每平米4.2萬元，未來作為一家人的居所。她看了許多二手樓，最後選擇一手新盤。



▲平湖佳兆業廣場120平米四房兩廳戶型圖。

平湖佳兆業廣場	
地址	龍崗區平湖大街與守珍街交匯處
發展商	深圳市桂芳園實業
佔地面積	11.85萬平米
建築面積	47.5萬平米
單位量	3100伙
熱門戶型	91平米：三房兩廳
	120平米：四房兩廳
	131平米：四房兩廳
均價	4.2萬元人民幣/平米

## 平湖佳兆業廣場分三期 共3100伙

### 綜合大盤

平湖佳兆業廣場是深圳70個大型改造項目之一，地處平湖街道中心的平湖大街與守珍街交匯處，位置優越。樂有家平湖翠峰麗景分行店長劉德文表示，平湖佳兆業廣場共三期，佔地11.85萬平米，建築面積47.5萬平方米，涵蓋商業、住宅、辦公、公寓等多種業態，配建了幼兒園、小學、安老院、公共綠地及公共廣場。

他稱，佳兆業廣場共計25幢33至43層高物業，提供3100個單位。該樓盤2020年交付，是平湖樓齡最新的盤源，包括91平米三房兩廳、110至131平米四房兩廳，實用率75%，戶型方

正。目前，屋苑二手放盤市場價為每平米4.2萬元人民幣。

### 鄰近火車站 未來升級交通樞紐

對外交通方便，屋苑鄰近平湖火車站，未來該站將規劃打造成為樞紐站，至於距離地鐵10號線平湖站也不到400米，十分方便。

教育配套方面，小區有守真小學、中學為平湖中心學校，滿足子女中小學教育。商場方面，小區自帶樓下小商店，購物不假外求。小區庭院開闊，設置游泳池、兒童活動場地，整體綠化率為30%。



▲平湖佳兆業廣場二手放盤價為每平米4.2萬元人民幣。



▲平湖佳兆業廣場共三期，樓齡簇新。

御峰園	
地址	龍崗區平湖鳳凰大道108號
發展商	深圳和記黃埔龍崗地產
佔地面積	22萬平米
建築面積	30萬平米
單位量	2312伙
熱門戶型	121平米：三房兩廳
	130平米：三房兩廳
	158平米：四房兩廳
均價	4萬元人民幣/平米



▲御峰園環境優美，自設人工河，景觀開揚。

## 御峰園依山而建 別墅分層選擇多

### 環境清幽

由港資和記黃埔地產開發的御峰園，毗鄰80萬平米的國家級鳳凰山國家礦山公園和平湖體育中心。樂有家平湖翠峰麗景分行店長劉德文稱，屋苑佔地22萬平米，總建築面積30萬平米，其中住宅建築面積27.3萬平米，另附設會所、商業街設施，住宅包括親地疊墅、山體疊墅、水岸雙拼、水岸聯排、小高層及高層，共提供2312個單位。

他表示，御峰園共有四期，於2009年開盤，戶型多元化，包括77平米兩房兩廳、121及130平米的三房兩廳、158平米四房兩廳。當年每平米均價為1.2萬元（人民幣，下同），目前

市場價升至4萬元，政府指導價為4.03萬元。設私家登山道及人工河

小區依山而建，露台外望山景，住客有私家登山道攀鳳凰山。屋苑為高檔住宅，自設人工河，居住環境安靜。不過，交通出行不是很方便，較適合自駕出行。教育方面，鄰近有鳳凰山小學和平湖中學。商業方面，附近有鳳凰城商業綜合體，可以滿足生活需求。

屋苑有會所、室內籃球場和泳池等設施，並鄰近平湖體育中心，內有網球場、籃球場、羽毛球場、游泳池等，方便體育健身。



▲御峰園分層住宅戶型多元，照顧不同買家需要。



▲御峰園130平米三房兩廳戶型圖。