

蓮塘口岸客量破頂 周邊樓盤熱賣

御景天巒府打八五折 性價比高吸引港人

深圳羅湖蓮塘口岸通關3年多以來，如今已成為內地和香港居民通行的熱門口岸。蓮塘口岸有地鐵8號線連通羅湖、鹽田、福田和南山等地，便捷的交通和高性價的樓盤吸引許多港人在口岸周邊置業，用於度假、工作或養老。距離蓮塘口岸3個地鐵站的新盤御景天巒府，在國慶期間推出備案價八五折，大單位送一成首付，價格與龍崗中心城相若，吸引不少人士包括港人入市。

大公報記者 李昌鴻深圳報道

蓮塘口岸於2020年8月26日正式開通，客流量在今年暑假以來七度創新高，單日最多達6.29萬人次，是口岸設計人流量的兩倍。今年國慶長假期間，蓮塘口岸再度出現人山人海的盛況，擠滿內地和香港旅客。

片區打造互聯網產業帶

近年羅湖區大力打造大梧桐新興產業帶，蓮塘口岸附近的片區規劃為深圳互聯網產業集聚區，以互聯網及其延伸產業為核心，推動互聯網、電子商務等數字經濟集聚發展，打造創新、創業、創客、創投「四創聯動」產業園區，主要發展互聯網、電子商務等戰略性新興產業。此外，蓮塘片區正在聚焦新一代信息技術、生物醫藥等，將打造蓮塘口岸先進製造業協同發展區。

蓮塘口岸帶來的大量客流，帶旺了該區商業、餐飲、交通和樓市，口岸附近的樓盤受惠，有不少港人業主的蹤影。

從蓮塘口岸乘坐地鐵8號線，3站抵達梧桐山

御景天巒府

地址	羅湖區蓮塘長嶺中心路與羅沙路交匯
發展商	廣積房地產
佔地面積	1.5萬平方米
建築面積	14.4萬平方米
單位量	756伙
熱門戶型	115平米：三房兩廳 135平米：四房兩廳 150平米：四房兩廳
均價	4.8萬元人民幣/平米
優惠	八五折，大單位送一成首付



▲羅湖蓮塘口岸過關方便，客流量持續創新高。



▲御景天巒府以折扣價發售，受到包括港人在內的買家追捧。

南站，步行約500米即達御景天巒府。該項目售樓員吳小姐表示，樓盤由兩幢住宅樓和一幢商業樓組成，佔地1.5萬平方米，建築面積14.4萬平方米，綠化率40%，提供756伙，單位面積由75至150平方米，間隔兩房兩廳至四房兩廳。吳小姐透露，兩房戶已售罄，樓盤推八五折優惠，115平方米以上的大戶型送一成首付，每平米均價4.8萬元人民幣。這一價格與遠離深圳市中心的龍崗中心城相近，性價比高；加上鄰近梧桐山優美景致，吸引不少港人購入。

教育配套完善 地鐵網絡發達

吳小姐介紹，御景天巒府周邊配套完善，教育方面，項目西側緊鄰規劃24班小學用地；交通方面，通過地鐵出行，3站往返蓮塘口岸，7站到羅湖湖濱核心地帶蔡屋圍商圈，由此換乘可以乘坐4號、10號、11號等多條地鐵線，快速連結福田中心區、龍華深圳北中心區、深圳灣總部群及前海核心區等重要經濟、商業和金融中心區等。



▲御景天巒府由兩幢住宅樓和一幢商業樓組成，預計明年底入伙。



大公報製圖

口岸住宅多港客 十年升值近倍

通關效應

蓮塘口岸通關方便，不少港人購入在口岸附近的樓盤。地產代理透露，約十年前有港人斥資300萬元（人民幣，下同）購入單位，至今已升值近倍。

中原地產蓮塘片區物業顧問蔡明表示，不少港人在2009年聽說蓮塘片區要建口岸，便紛紛購買口岸周邊的物業，包括蘭亭國際名園和新世界四季御園等。其中2013年11月開盤的新世界四季御園，當時售價為每平米3.5萬元，港人馬先生和媽媽在2014年購入一個三

房戶，總價300多萬元，至今錄得近倍漲幅。

今年國慶節，御景天巒府推八五折優惠，並且115平方米以上大戶型送首付一成，港人劉先生聽到朋友介紹後，便與太太前來看房。他稱，由於自己在香港工作，準備購入單位用於度假和將來養老。

他看中了一個96平米的三房單位，並認為每平米4.8萬元的價格甚為吸引，與售樓人員仔細諮詢按揭和首付等資料後，準備入市。該項目售樓員吳小姐透露，目前御景天巒府有數十伙的買家為港人。



▲御景天巒府135平米四房兩廳戶型圖。



▲京基梧桐軒間隔由兩房兩廳至四房兩廳。

▲京基梧桐軒為樓高30層的單幢住宅項目。

京基梧桐軒僅145伙 入場費527萬

單幢住宅

地處蓮塘仙桐路北側的京基梧桐軒，總建築面積2.56萬平方米，為1幢30層高純住宅項目，兩梯五伙設計，提供145個單位，戶型涵蓋兩房兩廳至四房兩廳。項目享豐富山海景觀，共有車位145個，單位與車位比例是1對1。

樓盤單位面積由92至135平方米，間隔包括兩房兩廳至四房兩廳共4款。92平米兩房戶型採用直廳格局，客廳開間為3.4米，朝向西南；106平米三房戶型南北通透，客廳露台主朝東南；108平米三房戶型採用橫廳格局，闊度為6.2米，主人套房設有露台；135平米四房戶型以直廳設計，闊度4.2米，觀景露台主朝西南。

京基梧桐軒每平米均價為5.7萬至5.8萬元（人民幣，下同），總價由492萬至1004萬元（約527萬至1075萬港元），目前在備案價基礎上打九折，之前國慶節更有八五折優惠。

環境寧靜 望梧桐山景

項目優勢是環境清幽，飽覽梧桐山風景，周邊有梧桐山、仙湖、仙湖植物園、弘法寺、東湖公園、內地最大戶外攀岩地的仙桐體育公園、約19.5公里長海濱棧道的鹽田中央公園等。

此外，距離附近有蓮南小學蓮馨校區、羅湖外語初中學校；交通方面，樓盤距離地鐵8號線蓮塘站約1公里，坐兩站即可抵達蓮塘口岸。

京基梧桐軒

地址	羅湖區蓮塘仙桐路北側
發展商	京基房地產
佔地面積	4600平方米
建築面積	2.56萬平方米
單位量	145伙
熱門戶型	92平米：兩房兩廳 106平米：三房兩廳 135平米：四房兩廳
均價	5.7萬至5.8萬元人民幣/平米
優惠	九折



▲京基梧桐軒92平米三房兩廳戶型圖。



▲東海·富匯豪庭鄰近地鐵站，往口岸方便，受買家歡迎。



▲東海·富匯豪庭樓高15至48層，提供911個住宅單位。

富匯豪庭每平米均價7萬 車位充裕

配套完善

東海·富匯豪庭鄰近地鐵蓮塘站，周邊教育資源齊全，滿足住戶幼兒到高中教育。項目由4幢共5座物業組成，樓高15至48層，提供911伙。整體綠化率為40%，停車位1220個，絕對滿足住戶需求。目前在售戶型面積69至142平方米，間隔由兩房兩廳至四房兩廳，戶型方正，備案價為每平米7.2萬元（人民幣，下同），打折優惠後每平米約6.5萬元（約7萬港元）。

項目內規劃有36班制「空中花園式」小學，鄰近的幼兒園有雲景梧桐培知幼兒園、合正中英文幼兒園、卓能國際幼兒園；中小學有仙桐實驗小學、蓮南小學、鵬興實驗學校、羅湖外語學校

初中部、羅湖外語學校高中部、深大師國際高中部，完全兼顧幼兒到成年前階段教育。

距地鐵500米 兩站到口岸

東海·富匯豪庭距離蓮塘站僅500米，兩站到蓮塘口岸。項目鄰近國家級風景名勝區梧桐山、4A級風景名勝區仙湖植物園、弘法寺、仙桐體育公園，步行約1分鐘可達登雲道，攀登梧桐山，享受山海雙景。

醫療及商業配套方面，周邊有羅湖區中醫院、蓮塘社會健康服務中心、羅湖區人民醫院嶺南社區健康服務中心等；附近有華潤萬家、盒馬鮮生和蘇鮮生等購物店舖。



▲東海·富匯豪庭75平米兩房兩廳戶型圖。

東海·富匯豪庭

地址	羅湖區蓮塘聚賢路與畔山路交匯
發展商	東海俊兆實業（深圳）
佔地面積	2萬平方米
建築面積	16.6萬平方米
單位量	911伙
熱門戶型	69平米：兩房兩廳 75平米：兩房兩廳 118平米：四房兩廳
均價	約7.2萬元人民幣/平米
優惠	九折