

新皇崗口岸快開通 周邊樓市起舞

皇御苑港人業主佔三成 兩房戶入場費約300萬

灣區置業

皇崗口岸於2019年啟動重建，預計快將正式開通。這座自1989年便承載着深港記憶的「老關口」，已完成華麗蛻變，成為一個集交通、科創、商業於一體的超級樞紐，它的啟用將從交通、經濟、民生等多個維度，解鎖大灣區深度融合的無限可能。

緊鄰皇崗口岸的大型成熟樓盤皇御苑，目前港人業主佔比約三成，二期兩房戶價格約300萬元（人民幣，下同）出頭，即可享受新皇崗口岸大樓開通帶來的便利。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲新皇崗口岸即將開通，為深港居民和旅客帶來便利。



▲皇御苑分六期建設，以塔樓為主，綠化率達40%。

對於經常往返深港兩地的居民而言，新皇崗口岸帶來的最直觀利好，是時間成本的大幅下降。新口岸採用了最先進的「合作查驗、一次放行」模式，取代了過去繁瑣的「兩地兩檢」。旅客只需排一次隊、刷一次證件，5分鐘即可完成通關，相較於過去高峰期動輒半小時以上的等待，效率提升了6倍。作為深港唯一的24小時通關陸路口岸，它打破了「夜歸人」的時空限制，無論是深夜商務急件，還是凌晨的跨境消費，深港雙城從此真正實現了無縫接駁。

此外，新口岸的交通樞紐屬性被進一步強化。它不僅有深圳地鐵7號線接入，更規劃了深廣中軸城際、港鐵北環線支線等5條軌道線，香港的巴士、小巴可直抵聯檢大樓。這不僅是一個口岸，更是「軌道上的大灣區」的核心節點，讓深港兩地的物理距離無限趨近於零。

首期1872伙 綠化率40%

如果說交通的便利是「四肢發達的身軀」，那麼新皇崗口岸對區域經濟的重塑則觸及「靈魂」。市場的觸覺最為靈敏，伴隨着新口岸即將啟用，周邊商舖的租金已錄得超過一倍升幅，甚至出現一舖難求、港資豪擲千萬掃舖的盛況。巨大的人流將直接轉化為消費流，一個以新皇崗為核心的高端商貿圈正在形成。

更具戰略意義的是，新皇崗口岸取消了貨運功能，釋放出約40萬平米的土地空間，將用於河套深港科技創新合作區的建設。這意味着，未來的皇崗口岸不僅是通行門戶，更是大灣區的「科技硅谷」，為深港兩地科研人才提供了無壁壘的交流通道，讓「深圳研發+香港轉化」或「香港高校+深圳產業」的模式變得觸手可及，推動口岸從「過境通道」向「經濟節點」轉型。

距離皇崗口岸約數百米的皇御苑，總建築面積達68萬平米，分六期建設，以塔樓為主，第一期提供1872伙。項目綠化率達40%，是區域內綠化面積最多的樓盤之一，其中，第一、二期共用超大中心庭園，第三至五期各有獨立花園。目前，港人業主佔比有三成多。

戶型方面，皇御苑涵蓋多元化選擇，間隔實用，受置業者青睞，主力戶型包括30至48平米一房、42至100平米兩房，以及69至108平米三房，多採用客廳朝南設計，通風採光條件優越。價格方面，皇御苑一期每平米5.2萬至6萬元，二期5萬至6.4萬元，三期5.5萬至6.5萬元。

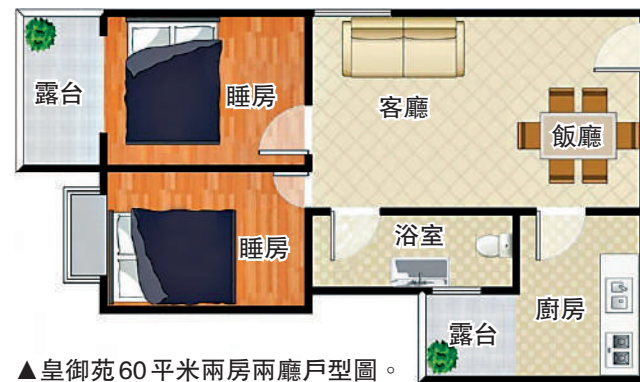
私家天橋步行直達關口

交通便利是皇御苑的核心優勢之一，周邊有地鐵7號線皇崗口岸站及福民站，另外皇崗口岸公交站點匯聚數十條線路，暢達深圳各區。

皇御苑	
地址	深圳福田區濱河大道與皇崗路交匯處西北側
發展商	深圳皇城地產
佔地面積	16萬平米
建築面積	68萬平米
單位量	1872伙（1期）
熱門戶型	48平米：一房一廳 60平米：兩房兩廳 108平米：三房兩廳
每平米均價	5萬至6.5萬元人民幣（1至3期）

口岸通關優勢更是皇御苑的最大亮點。屋苑緊鄰24小時全天候通關陸路口岸皇崗口岸，隨着新口岸大樓快投入使用，深港旅客可隨時便捷過關。從社區步行數分鐘即可抵達口岸，更有私家天橋直通皇崗聯檢大樓，住戶免去日曬雨淋之苦。經由皇崗口岸，半小時車程可達香港上水、荃灣、旺角等地，形成深港半小時生活圈。

屋苑商業配套同樣成熟，社區內部及周邊匯集各大超市、綜合市場等，附近有卓悅INTOWN購物中心、One Avenue卓悅中心等大型商圍，生活便利度極高。



▲皇御苑60平米兩房兩廳戶型圖。

福田區四盤位置



大公報製圖

金領假日公寓共1776伙 間隔靈活

位置方便

金領假日公寓（又稱深物業金領）地處深港交匯核心區，佔地約1.26萬平米，建築面積約18.33萬平米，由3幢48層超塔樓構成，提供1776伙，配備約1131個停車位，綠化率30%。

屋苑戶型多元靈活，包括住宅性質公寓1628伙（面積約61至70平米）和普通住宅138伙（面積約87至175平米），間隔兩房

至四房，其中65平米兩房戶滿足剛需、改善及深港通勤等多類置業需求。市場價格為每平米6萬至6.8萬元人民幣。

交通配套堪稱亮點，金領假日公寓緊鄰濱河大道、深南大道等城市主幹道，步行約700米可達地鐵7號線皇崗口岸站，周邊另有赤尾站、福民站及1號線、4號線、10號線等多條線路環繞。

北臨深圳中心公園 南望米埔

屋苑北臨深圳中心公園，南望香港米埔濕地公園，自帶8000平米園林，以「花、鳥、風、月」四大元素打造景觀花園。

口岸通關是金領假日公寓最核心的競爭力，臨近福田、皇崗雙口岸，距皇崗口岸約700米。皇崗口岸作為深港之間唯一實行24小時全天候通關的大型陸路口岸，旅客可隨時便捷過關，與香港形成半小時生活圈。

商業與生活配套成熟完善，屋苑自帶約6000平米商業裙樓、底層商舖及皇御苑超市，附近沃爾瑪可滿足日常所需；2公里內可達COCO Park購物公園、卓越INTOWN購物中心等大型商場。



▲金領假日公寓65平米兩房兩廳戶型圖。



▲金領假日公寓自帶底層商舖，住戶購物便利。

金領假日公寓	
地址	深圳福田區濱河大道與福田南路交匯處
發展商	深圳皇城地產
佔地面積	1.26萬平米
建築面積	18.33萬平米
單位量	1776伙
熱門戶型	65平米：兩房兩廳 88平米：三房兩廳 174平米：四房兩廳
每平米均價	6萬至6.8萬元人民幣

廊橋國際面積72平米起 實用率86%

口岸豪宅

廊橋國際是皇御苑第五期，於2014年建成，定位為深港門戶豪宅。項目佔地約1.88萬平米，建築面積約9.82萬平米，共5幢高層塔樓，提供515伙，配備約810個車位。主力戶型涵蓋72至89平米兩房兩廳及108平米三房兩廳，設計方正，空間布局合理，採光通風俱佳，配置雙露台，實用率高達86%。市場價格為每平米7萬至7.5萬元人民幣。

廊橋國際緊鄰皇崗口岸，通過廊橋與皇崗口岸無縫對接，便捷過關。同時，福田口岸近在咫尺，雙口岸加持，形成深港半小時生活圈。交通方面，項目緊鄰地鐵7號線皇崗口岸站，距離僅約175米。周邊公交線路發達，皇崗口岸公交總站設有17條公交线路，可暢達深圳各主要片區。

配置雙層玻璃 隔熱降噪

屋苑建築品質出眾，外立面借鑒海外豪宅設計精髓，簡約富有品質感；園林採用東南亞泰式風格，綠化率為31%；單位配置雙層中空Low-E玻璃，有效隔熱降燥；同

時設有觀光電梯及入戶空中花園，提升居住體驗。另外，項目北臨深圳中心公園，南向隔深圳河可望香港新界北山景及濕地景觀，擁有城市中心區稀缺的景觀資源。

商業與生活配套完善，屋苑獨立配備約1.4萬平米三層商業裙樓，大型品牌超市、中西酒樓、高檔生活配套一應俱全。教育方面，社區自帶皇御苑幼兒園及皇御苑學校，周邊還有福南小學、福田中學等多所學校。



▲廊橋國際75平米兩房兩廳戶型圖。



▲廊橋國際單位空間布局合理，採光通風俱佳。

廊橋國際	
地址	深圳福田區皇崗路與百合三路交匯處
發展商	深圳皇城地產
佔地面積	1.88萬平米
建築面積	9.82萬平米
單位量	515伙
熱門戶型	72平米：兩房兩廳 89平米：兩房兩廳 108平米：三房兩廳
每平米均價	7萬至7.5萬元人民幣

深港1號主打小戶型 引入智能家居

投資之選

深港1號是皇御苑第四期，於2011年建成，地處福田CBD南，定位為高檔酒店式公寓，配備9米高酒店式入戶大堂及6大主題功能會所，客戶群體以深港投資人士、深港商務人士及本地置業者為主。項目佔地1.2萬平米，建築面積9.05萬平米，由兩幢高層塔樓構成，總戶數1396伙，配備約450個車位，綠化率約40%。市場價格為每平米5.1萬至6.1萬元人民幣。

深港1號以小戶型為主，提供33至42平米開放式公寓、46至69平米一房至兩房間隔，以及55至70平米小複式等多種產品，並創新引入「IPEC一鍵式智能家居系統」，滿足深港通勤、商務自住及長線投資等多元需求。戶型整體方正實用，小空間靈活多變，緊湊而不失居住舒適度。

擁雙地鐵雙口岸優勢

交通配套堪稱深港1號的核心競爭力，由屋苑出發，步行約300米即可抵達地鐵7號線皇崗口岸站，步行約5至10分鐘可達福田口岸站，周邊更有4號線、10號線福民站環繞，實現雙地鐵、雙口岸無縫銜接。

商業與生活配套成熟完善，屋苑自帶約3500平米商業，周邊環繞皇御苑超市、711便利店、人人樂、百佳超市、福華綜合市場等，滿足日常購物需求；郵局、銀行等金融服務齊備；鄰近口岸醫院、彩田醫院、福田醫院等醫療機構，教育配套涵蓋福華中學、福田中學、福南小學及皇御苑幼兒園等。



深港1號	
地址	深圳福田區皇崗路與濱河大道交匯處東南
發展商	深圳皇城地產
佔地面積	1.2萬平米
建築面積	9.05萬平米
單位量	1396伙
熱門戶型	42平米：開放式 52平米：兩房一廳 69平米：兩房一廳
每平米均價	5.1萬至6.1萬元人民幣

▲深港1號52平米兩房一廳戶型圖。

▲深港1號以小戶型為主，引入智能家居系統，滿足各類置業需求。