

新皇崗口岸將啟用 周邊房產受追捧

紫光名苑社區配套成熟 兩房入場費不足300萬

灣區置業

備受矚目的新皇崗口岸大樓已進入收官衝刺階段，有望快將開通啟用。作為粵港澳大灣區基礎設施「硬聯通」的標誌性項目，新口岸是一個集高效通關、科創驅動與立體交通於一體的「超級接口」。它採用「合作查驗、一次放行」的新型通關模式，旅客通關時間由平均30分鐘縮短至約5分鐘，將為深港兩地的商務往來、經濟發展和交通格局帶來深遠變革。

數十年來，口岸周邊吸引了大量港人置業，如今新口岸大樓啟用在即，無疑進一步吸引港人關注周邊房產。而紫光名苑作為緊鄰皇崗、福田雙口岸的屋苑，兩房戶總價不到300萬元（人民幣，下同）。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



▲新皇崗口岸快將開通啟用，周邊樓市熱度有望進一步升溫。



▲紫光名苑為單幢塔樓設計住宅。

新皇崗口岸最引人注目的變化是通關效率飛躍，5分鐘通關和24小時全天候運作，意味着深港跨境商務通關將變得如同市內通勤一樣便捷，極大地降低了企業的時間與物流成本，為深港「雙城生活」與「一小時經濟圈」注入了強大動力。

新皇崗口岸的經濟價值遠不止於通關便利化。作為純旅檢口岸，新大樓取消了貨檢功能，由此釋放出的約50萬平方米土地，將直接為河套深港科技創新合作區的深圳園區建設提供寶貴空間。新口岸將與河套合作區形成「前港後園」的聯動格局，加之新口岸設計遠期高峰日通關量可達30萬人次，龐大的人流、物流、信息流將在此匯聚，有望吸引國際高端創新要素集聚，催生集科創、商貿、居住於一體的口岸經濟圈，成為串聯廣深港科技走廊的關鍵節點。

樓齡24年 屬單幢高層住宅

定位為大灣區立體綜合交通樞紐的新皇崗口岸，除了接駁現有的深圳地鐵7號線外，未來還將接入在建的穗莞深城際（前海—皇崗口岸段）、規劃的深廣中軸城際、深圳地鐵20號線以及香港北環線支線。屆時，從皇崗口岸出發，可快速通達深圳前海、廣

州、東莞等大灣區核心城市，真正實現大灣區主要城市間一小時內互聯互通。

位於福田區福強路的紫光名苑，是皇崗片區內交通便利、配套成熟的住宅，於2002年竣工交付，已形成穩定的居住氛圍。項目為單幢塔樓設計，提供372伙，車位約260個。戶型選擇豐富，空間方正實用，涵蓋41至47平米一房、60至77平米兩房，以及82至108平米三房，市場價格約每平米4.5萬至5.5萬元。

紫光名苑綠化率為31%，為住戶提供了基本的綠色休憩空間。不過，作為單幢高層住宅，屋苑內部活動空間相對有限，有評價指出樓下配套設施不多，缺乏大型空中花園。不過，其優勢在於周邊緊鄰皇崗公園，住戶可步行至公園休閒鍛煉，在一定程度上彌補了社區內部活動空間的不足。

緊鄰地鐵站 佔雙口岸優勢

紫光名苑在商業配套方面較為便利，周邊1公里範圍內有福田商業城、時代廣場、福田口岸商業廣場、水圍商業街等購物場所，大型超市如人人樂、國美電器也近在咫尺，可滿足日常購物消費需求。

交通優勢是紫光名苑的一大亮點，緊鄰地鐵4號線、7號線、10號線三線交匯的福民地鐵站，步行距離僅約百米，可快速通達深圳各核心區域。更值得關注的是，小區距離皇崗口岸和福田口岸均在1公里之內，對於頻繁深港通勤的商務人士而言，這一地理位置具有極大便利性。此外，小區周邊濱河大道等城市主幹道環繞，出行選擇多樣。

紫光名苑作為福田皇崗片區的成熟社區，以獨特的地段和交通優勢，尤其是緊鄰雙口岸的特點，成為深港通勤人群值得關注的居住選擇。

福田區四盤位置



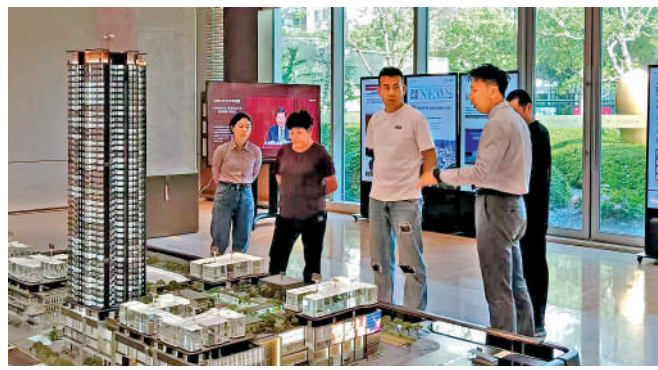
大公報製圖



▲紫光名苑108平方米三房兩廳戶型圖。

紫光名苑

地址	深圳福田區福強路1048號
發展商	深圳錦利聯投資
佔地面積	3944平方米
建築面積	3.05萬平方米
單位量	372伙
熱門戶型	47平米：一房一廳 77平米：兩房兩廳 108平米：三房兩廳
每平米均價	4.5萬至5.5萬元人民幣



▲卓越縵悅吸引港人及有香港往來需求的內地家庭購入。

卓越縵悅首推232伙 吸引港人買家

卓越縵悅（備案名：皇熙悅府）為皇崗城市更新項目的首發之作，地處深圳中軸核心，緊鄰地鐵7號線皇崗村站，兩站可到皇崗口岸與福田口岸，憑藉深港融合區優勢與產品創新，成為福田中心區改善型置業的熱點。

卓越縵悅一期佔地3.14萬平方米，總建築面積27.3萬平方米，其中住宅20.3萬平方米，由5幢45至47層高住宅組成，其中4幢為回遷房，只有1幢可售，首推232伙，面積由92至173平米，間隔三房至四房，備案每平米均價約11.41萬元（人民幣，下同），折後每平米均價約10.4萬元，總價約957萬至2242萬元，預計2028年5月精裝交付。

隨着新皇崗口岸即將啟用，卓越縵悅成為港人北上置業的熱門選擇。據銷售人員介紹，目前232伙房源銷售率超六成，其中近70伙由港人及有香港往來需求的內地家庭購入，購房群體多為香港科研、金融領域專業人士，普遍看好深港融合紅利、布局雙城生活。

建築新規住宅 實用率逾90%

作為福田區第二批執行建築設計新規的住宅，卓越縵悅戶型平均實用率超過90%。其中92平米三房戶，客廳開間3.2米，主人套房配備270度環幕凸窗；126平米四房戶，五開間朝南，南北通透；173平米四房大戶型設有獨立電梯廳，客廳開間達5.55米。

卓越縵悅綠化率為22%，雖在豪宅盤中偏低，但通過架空花園、下沉廣場、風雨連廊及中央泳池等設計，提供多層次休閒空間。商業配套方面，項目自帶約7萬平米集中商業，周邊3公里分布43個商場，配套成熟。



交通方面，項目為地鐵7號線皇崗村站上蓋物業，3公里內覆蓋23個地鐵站，軌道交通網絡密集。兩站可達福田口岸與皇崗口岸，三站直達高鐵福田站，約15分鐘到香港西九龍站，跨境便捷。

▲卓越縵悅105平方米三房兩廳戶型圖。

卓越縵悅	
地址	深圳福田區福民路38號
發展商	卓越皇崗舊城改造
佔地面積	3.14萬平方米(一期)
建築面積	27.3萬平方米
單位量	232伙(首推)
熱門戶型	92平米：三房兩廳 105平米：三房兩廳 126平米：四房兩廳
每平米均價	折後10.4萬元人民幣



▲港田華園戶型方正實用，主力為兩房至三房戶。

港田華園供應660伙 跨境客垂青

港田華園（又稱港田花園）是皇崗片區緊鄰雙口岸的成熟住宅小區，於2002年入伙，由兩幢32層高住宅組成，提供660伙，憑藉得天獨厚的地理位置，成為深港跨境通勤人群的置業熱點。項目戶型方正實用，主力包括58至64平米兩房戶，88至89平米三房戶，市場每平米均價4.6萬至5.3萬元（人民幣，下同）。

在新皇崗口岸即將開通的利好預期下，港人北上置業熱情持續升溫。據乐有家營銷總監賈紹洋透露，今年「五一」期間，有長期在深圳租房的港人任女士以300萬元購入港田華園一個62平米兩房戶，每平米均價約4.8萬元，從小區步行至福田口岸僅需十分鐘，成為打動她購房的關鍵因素。當前皇崗口岸周邊二手樓每平米均價約5萬至5.2萬元，相比高峰期已回落近半，較低的入門門檻吸引了不少此前觀望的準買家出手購房。

周邊商場林立 購物便利

小區綠化率約15%，地積比率達10.77倍，在同類樓盤中屬於高密度社區。社區內休閒設施相對有限，缺乏大型花園及公共活動空間，但臨近福田口岸街心公園等周邊休閒配套，可滿足日常散步需求。

港田華園的商業配套較為成熟，周邊1公里範圍內有福田口岸商業廣場、時代廣場、天虹商場、人人樂超市等購物場所，生活便利度較高。

交通優勢是港田華園最突出的特點，地處皇崗口岸與福田口岸之間，步行至地鐵4號線福田口岸站約500米，距離7號線皇崗口岸站亦在步行範圍內，周邊還有43個公交站點覆蓋。隨着新皇崗口岸大樓即將啟用，小區「雙口岸」區位價值進一步凸顯。

教育配套方面，周邊分布有金地名津幼兒園、福民小學、皇崗創新實驗學校、深圳福田第二實驗學校（南校區）等學校。



▲港田華園58平方米兩房兩廳戶型圖。

港田華園	
地址	深圳福田區裕亨路5號
發展商	深圳裕亨實業
佔地面積	3892平方米
建築面積	4.2萬平方米
單位量	660伙
熱門戶型	58平米：兩房兩廳 64平米：兩房兩廳 89平米：三房兩廳
每平米均價	4.6萬至5.3萬元人民幣



▲海悅華城由三幢住宅組成，提供26個單位，主打三房。

海悅華城主打三房戶 南望米埔

海悅華城地處皇崗口岸聯檢大樓旁，與新皇崗口岸大樓近在咫尺，是片區內距離皇崗口岸最近的住宅之一。項目於2000至2001年間交付入伙，分兩期共3幢住宅，提供792個單位，主打三房型戶，面積由75至104平米，所有戶型均三面通風、三面採光，南向戶型更可望香港米埔景觀。目前二手單位每平米均價4.2萬至5.2萬元人民幣。

八卦形布局 綠化率40%

海悅華城整體呈八卦形布局，四季常綠植物環繞，環境優雅，綠化率達40%，在周邊樓盤中屬於較高水平。二樓設有會所，配備游泳池、兒童遊樂場及多種休閒娛樂設施，配套齊全。物業管理由開發商自有團隊負責，採用港式管理標準，社區安保和服務品質較高。

商業配套方面，周邊分布有福田口岸商業廣場、百佳市場、海悅新鮮肉菜市場、人人樂超市等購物場所，銀行、餐飲、便利店等生活設施一應俱全。

交通優勢是海悅華城最突出的特點，緊鄰地鐵4號線福田口岸站，步行約3分鐘可達，同時鄰近7號線皇崗口岸站和10號線福田口岸站。隨着新皇崗口岸大樓即將啟用，實行「合作查驗、一次放行」的通關模式，24小時運作，從小區出發步行至新口岸僅需約5至10分鐘，深港通勤效率將大幅提升。周邊還有皇崗口岸公總站，多條公交線路覆蓋。

教育配套方面，周邊分布有皇崗幼兒園、天澤幼兒園、博雅幼兒園，以及福民小學、水圍小學、皇崗小學、福田外國語學校等中小學。

作為緊鄰皇崗口岸的高綠化社區，海悅華城憑藉港式管理、通透戶型和無可替代的深港交通便利，持續吸引着深港兩地置業者關注。



▲海悅華城79平方米三房兩廳戶型圖。

海悅華城	
地址	深圳福田區裕亨路50號
發展商	鼎大風華
佔地面積	2.2萬平方米
建築面積	7.3萬平方米
單位量	792伙
熱門戶型	75平米：三房兩廳 79平米：三房兩廳 104平米：三房兩廳
每平米均價	4.2萬至5.2萬元人民幣