

新皇崗口岸將啟用 通關時間大幅縮短

深港通勤愈趨便捷 帶旺福田樓盤

灣區置業

皇崗口岸全新聯檢大樓今年將會正式

啟用，作為深港核心24小時全天候通關口岸，本次升級的最大亮點是全面落地「合作查驗、一次放行」創新通關模式，徹底告別過去兩地分段排隊、跨區換乘的繁瑣流程，大幅壓縮通關時長、提升跨境通行效率。

皇崗口岸升級利好持續釋放，吸引大量港人在當地通勤、置業、租住，緊鄰皇崗、福田雙口岸的福田區樓盤，成為深港通勤族熱門選擇。

大公報記者 李昌鴻深圳報道



◀備受關注的皇崗口岸全新聯檢大樓快將啟用。大公報記者李昌鴻攝

福田區四盤位置



大公報製圖

記者獲悉，皇崗口岸新聯檢大樓啟用後，旅客只需在同一幢聯檢大樓內排一次隊，通過「三道門」閘機，查驗一次證件，即可完成深港兩地的所有出入境手續。口岸配備了134條旅客合作查驗快捷通道和68條人工通道，設計通關流量為每日20萬人次，未來港鐵北環線支線接入後，更可提升至每日30萬人次。

口岸經濟升溫 租金漲價

皇崗口岸實現了全方位智能化，深度融合大數據與人工智能（AI）技術，配備CT機、X光機等14台非侵入式查驗設備，以及搭載AI技術的智能查驗台。在衛生檢疫方面，深港合作推行「一檢雙放」模式，實現檢測結果互認。客車通關也優化為「五合一」通道，一次停靠即可完成

五家單位的查驗。

皇崗口岸新聯檢大樓投入使用後，將激活周邊的商業、旅遊與消費，令其迎來新的發展機遇，口岸周邊的商業活動已顯著升溫。深圳一側的商舖租金大幅上漲，有案例顯示一間商舖月租從1萬元升至2.8萬元人民幣，住宅租金也上漲約4%。緊鄰口岸的廊橋國際等住宅區，餐飲、零售、快遞等各類商舖紛紛入駐。

跨境消費潛力巨大

另外，消費與旅遊模式重塑。快捷通關和24小時運作，使得跨境通勤近乎「市內出行」，有望催生「說走就走」的跨境消費和休閒模式。如何將巨大的人流「流量」轉化為消費的「留量」，是深港兩地共同面臨的課題。

皇崗口岸新聯檢大樓的啟用，對深港科技創新合作具有深遠的戰略意義，將打通創新要素流動的「任督二脈」。作為聯通河套深港科技創新合作區兩園區的關鍵跨境基礎設施，新口岸讓科研人才的跨境通勤變得像跨區上班一樣便捷，有力促進人才、資金、技術等創新要素高效流動。

值得注意的是，口岸重建後取消了貨檢功能，由此釋放出超過40公頃的土地空間，將全部用於支持河套合作區深圳園區的建設，為深港科創發展提供了寶貴的土地資源。

皇崗口岸不僅是一個升級的交通樞紐，更是深港同城化的催化劑和大灣區融合發展的新引擎。它通過制度創新和科技賦能，顯著拉近了深港的距離，為兩地的人員往來、經濟合作與科技創新開啟了新篇章。



▲金地環灣城為面積百萬平方米的大型綜合項目，以準現樓推售。

綜合項目

金地環灣城由深圳金地新沙房地產打造，屬於「國資主導＋名企操盤」的大型綜合項目，佔地6.24萬平方米，總建築面積約103萬平方米，集住宅、公寓、商業、總部辦公、教育、酒店、文化設施及公園綠地八大業態於一體，規劃提供2396伙。項目綠化率40%，車位1499個。部分樓幢已於今年3月底交付。

南向海景 準現樓推售

項目主打大單位，以面積111至271平米的三至五房為主，包括111至125平米三房、183至240平米四房，以及253至271平米五房，部分戶型南向深圳灣海景。項目以準現樓推售，實用率約72%（加贈送約78%），每平方米均價由10.5萬至11.3萬元人民幣。

金地環灣城規劃有紅嶺教育集團直屬學校、嘉佩樂酒店、商業綜合體等高端配套。周邊3公里範圍內有59所幼兒園、25所小學、16所中學；醫療方面有深圳市婦幼保健院（福強院區）等100所醫院；商業方面有14個商場。

交通方面，項目距離地鐵7號線沙站僅200多米，周邊3公里範圍內共有8個地鐵站和92個公交站。項目售價較高，適合於預算充足、追求核心區位和高端品質生活的改善型家庭。



◀金地環灣城二房三房兩廳戶型圖。

金地環灣城	
地址	深圳福田區福強路與沙嘴路交匯處
發展商	深圳金地新沙房地產
佔地面積	6.24萬平方米
建築面積	103萬平方米
單位量	2396伙
111平米：三房兩廳	
183平米：四房兩廳	
240平米：四房兩廳	
熱門戶型	
每平米均價	10.5萬至11.3萬元人民幣

高發城馳苑攻細單位 投資自住皆宜

上車之選

高發城馳苑位於福田區福民路，於2004至2008年建成，佔地9159平米，建築面積5.24萬平米，地積比率5.7倍，綠化率25%。項目為兩幢32層高塔樓，共提供648伙，主打細單位，市場放盤每平米最低均價為4.9萬元人民幣，投資自住兩相宜。

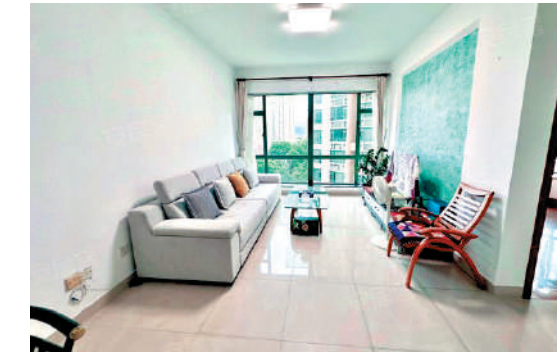
客廳出露台 採光充足

高發城馳苑主力戶型為37至59平米的一至兩房，另有少量69平米兩房和93平米三房，梯戶比為3梯12戶，戶戶客廳出露台，採光通透。車位方面，屋苑配有350個車位，月費由250至300元，小區人車分流設計。

屋苑內部設有空中花園，配套包括健身房、娛樂室、網球場、桑



◀高發城馳苑59平米兩房兩廳戶型圖。



▲共和世家戶型選擇多，間隔由兩房至四房。◀共和世家80平米兩房兩廳戶型圖。

共和世家綠化率40% 低密度社區

環境舒適

共和世家位於福田區皇崗益田路，於2000至2001年建成，佔地3.76萬平米，總建築面積9.5萬平米，綠化率40%，是皇崗片區的低密度豪華社區。項目由9幢高層、7幢別墅及1幢會所共17幢建築組成，提供733伙，二手放盤每平米均價在4.7萬至6萬元（人民幣，下同），每月每平米管理費介乎2.9至3.5元。

項目戶型選擇多，單位面積由80至143平米，間隔由兩房至四房，方正實用。

獲選「住宅優秀試點小區」

共和世家配套豐富，內部設有大型會所、幼兒園、泳池等設施。項目南鄰皇崗公園，北觀CBD城市景觀。周邊商業有華潤萬家、馬成時代廣場、購物公園等。醫療配套完善，有和順堂中醫、北京同仁堂等醫療機構。教育資源方面，周邊有深圳市雲頂學校等中學。

天澤花園共865伙 面積40平米起

戶型多樣

天澤花園位於福田區皇崗口岸裕亨路，於1999年建成，佔地1.96萬平米，總建築面積5.67萬平米，綠化率達40%。項目由5幢住宅組成，提供865伙，是皇崗口岸片區的低密度花園社區。2023至2024年，項目對使用年限超過24年的老舊電梯進行更新改造，福田街道也從立面翻新、綠化提升、設施優化等方面對小區進行整體提升。

間隔方面，天澤花園戶型多元化，主力單位面積由40至106平米，間隔由一房至四房多種選擇，實用率高，適合從剛需到改善型家庭的需求，目前市場

放盤每平米均價4.1萬至5.2萬元人民幣。車位方面，屋苑配有車位210個。

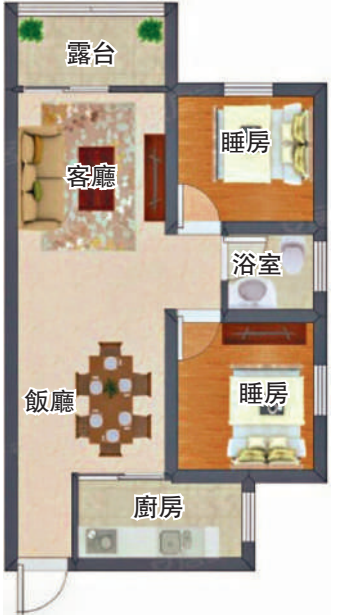
坐擁雙口岸三地鐵優勢

天澤花園內部設施齊全，設有兒童遊樂場、老人活動中心、圖書室、會所及游泳池等配套。周邊商業成熟，人人樂超市、時代購物廣場、華潤萬家等大型商超環繞。教育方面，周邊有金地名津幼兒園、皇崗小學、福民小學、皇崗中學等多所學校。醫療配套有福田婦幼保健醫院、口岸醫院等。

屋苑交通優勢突出，鄰近地鐵4號與10號線始發站福田口岸站，步行僅需幾

天澤花園	
地址	深圳福田區皇崗口岸裕亨路80號
發展商	深圳海龍王房地產
佔地面積	1.96萬平米
建築面積	5.67萬平米
單位量	865伙
40平米：一房一廳	
72平米：兩房兩廳	
90平米：三房兩廳	
熱門戶型	
每平米均價	4.1萬至5.2萬元人民幣

分鐘；距離地鐵7號線皇崗口岸站約600米。在「雙口岸＋三地鐵」的配置下，使其成為深港通勤族的理想選擇。



◀天澤花園72平米兩房兩廳戶型圖。



▲天澤花園樓齡27年，是皇崗口岸片區的低密度花園社區。

