

毗鄰皇御苑 獲在深港人追捧 皇崗金領推532伙 兩周去貨2/3

灣區置業錦囊

去年下半年以來，深圳樓價升勢大幅跑贏內地其他城市，有關部門年內已多番出多項調控措施，4月份發售的新盤顯著減少。不過另一方面，一些有價格優勢的項目仍按計劃推出。由深物業集團開發的深物業金領A座共計532套小兩房5月14日正式開售，由於項目鄰近建設中的新皇崗口岸、深港科技創新合作區和7號線皇崗口岸站，也緊鄰深物業另一大型屋苑皇御苑，吸引了不少買家，據地產代理透露，不到兩星期已售出三分之二，買家中不乏在深圳工作和生活的港人。



圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

該項目售樓員肖小姐表示，周邊許多二手樓盤每平方米均價都超過10萬元（人民幣，下同），深物業金領新房帶精裝修均價9.1萬元，預計未來升值空間將是不俗的。

附設精裝均價9.1萬元

記者日前來到深物業金領A座樣板房體驗中心，看到不少客戶前來看房，他們或者是夫妻、或者是父母帶著孩子一家幾口。深物業金領售樓員肖小姐告訴記者，該樓盤共計三棟高樓，B座和C座去年底已售罄，備案均價每平方米9.1萬元。目前正在推出A座，樓高48層，共計500多套，一層共計有12個戶型，樣板間設在45樓。她表示，目前已有一些符合資格的港人前來購房，但具體比例她不願意透露。去年該項目B、C座發售時也有不少港人前來購買，用於自住的居多，也有的是作為投資，用以出租兼等升值。

她表示，深物業金領毗鄰皇御苑，緊鄰新皇崗口岸和深港科技創新合作區，這是其最大亮點。而周邊許多二手房每平方米均價已升到10萬元以上，該項目僅約9.1萬元。而地鐵7號線可以乘車便捷地前往羅湖、南山，並連通地鐵4號線，港人可以去福田口岸坐地鐵回港，也可以轉乘3號線前往福田高鐵站，回港僅需14分鐘，實現半小時生活圈。

記者當日坐7號線從皇崗口岸站C出口出來，步行約十分鐘就可以到達樓盤。

深港科創合作區利保值

肖小姐稱，根據深圳市規劃，皇崗口岸新口岸旅檢大樓將於2022年底建成，旅客設計通關流量為每天20萬人次，車輛通關每日為2萬車次。因該口岸是「一地兩檢」純旅檢口岸，以前的貨檢將被取消，改為走深圳灣和蓮塘口岸，實行「東進東出，西進西出」，此舉令旅客通關能力和效率有很好的提升。目前深港科技創新合作區有16個項目集中開工，總投資615億元，新增約174萬平方米科研產業空間，片區將增加30萬以上的高端人才。皇崗新口岸建成通關和深港科技創新合作區發展，將有利物業的保值和升值。

近日，深物業金領A座正在進行網上認籌，深物業金領售樓員周愛雄表示，客戶可以先來看樣板房了解和確認購買的戶型，然後在「i深圳」上登記。客戶從深物業金領公眾號裏面進行誠意登記，提交資料審核，審核通過後再凍結20萬元的認籌金。選定房源後20萬元認籌金將變成定金。

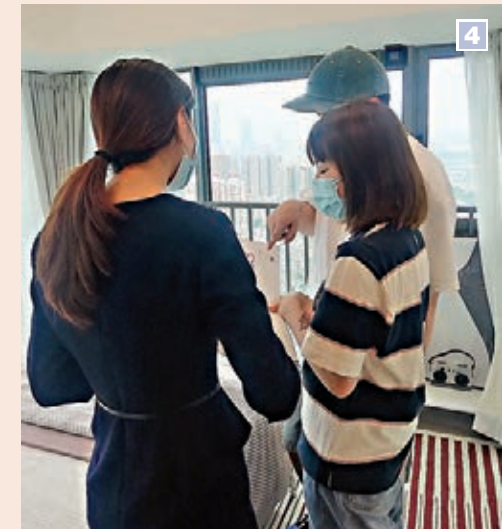
他稱，A座全是約64平方米的小兩房，朝向東西南北都有。目前最貴的是09戶型，主臥三面採光，價格為每平方米10萬元，一套售640萬元；最便宜是朝西的戶型低樓層，低至每平方米8萬元，一套約500萬元多一點。他透露，目前已有不少人認購，但並沒有出現火爆搶購的現象。

至於生活配套方面，該項目1至2層為商業，已進駐了肯德基、工商銀行和華潤萬家，樓盤鄰近福田CBD、華強北、地王三大商圈，附近有三甲醫院深圳市中醫院和福田人民醫院。開車前往市民中心、科學館、中心書城、大劇院等只需十多二十分鐘。

昨天下午，據周愛雄透露，目前A座可供出售單位中，約三分之二已經售出。



深物業金領所有戶型均為精裝修。圖為深物業金領A座樣板房。



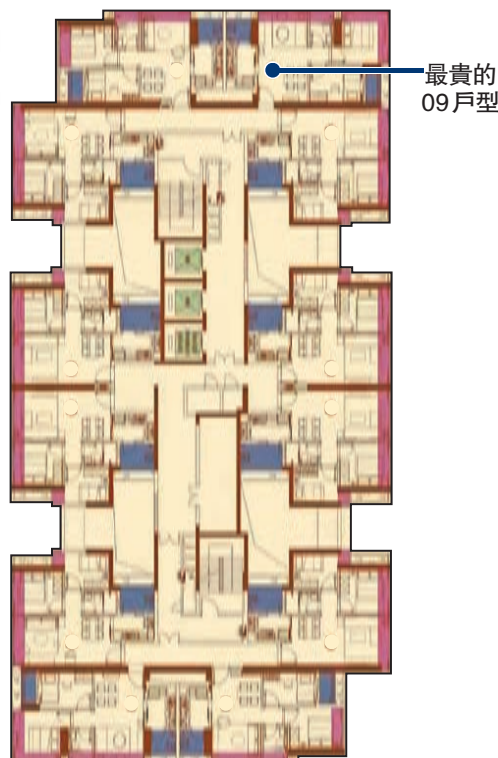
1 深物業金領A座樣板房對外開放，吸引了許多客戶前來看房。
2 項目共計有三棟高樓，其中B、C座去年底已售罄。
3 圖為深物業金領外觀。
4 許多年輕客戶前來深物業金領看房。



深物業金領資料

| | |
|-------|---|
| 性質 | 70年產權住宅類產品，需購房名額 |
| 佔地面積 | 12,597平方米 |
| 建築面積 | 183,295.49平方米 |
| 綠化率 | 30% |
| 容積率 | 10.27 |
| 規劃戶數 | 3座（A/B/C）高48層大廈，總戶數1,766戶，B、C兩座去年售完，目前A座共532套在售 |
| 戶型 | A座單位劃一為64平方米小兩房，售價由500多萬元至640萬元人民幣不等 |
| 車位數 | 1,131個 |
| 交房時間 | 2022年12月 |
| 物業管理費 | 人民幣5.9元/平方米/月 |

深物業金領A座戶型圖



港銀按揭利率低一半

工作的跨境家庭等，支付方式主要看他們手裏的資金。有的是全額支付，也有的是按揭貸款的，付款方式都不一樣。

港人可選港元或美元按揭

周愛雄表示，港人買家可以選擇中資或港資銀行辦理按揭，中資銀行利率均為5.1%，「不久前還是4.95%。」他說，港人還可以通過渣打銀行、南洋商業銀行、東亞銀行和恒生銀行等辦理按揭貸款，利率水平跟香港一樣，較內地要低一半。港人購房需首付三成，其餘七成可以分期20至30年不等，並且可以在上述銀行用港元和美元作按揭

貸款，這樣能夠規避人民幣升值帶來的損失。

如果有香港客戶想購買深物業金領A座房產，但因為疫情隔離不能前來可以辦理嗎？深物業金領售樓員肖小姐表示，他們可以委託身在深圳的內地或香港朋友幫忙一起聯合購買。不過，這樣的手續會比較麻煩一點，購房時需要進行公證，並且購房合同上要加上朋友的名字。當該客戶前來深圳辦理購房合同和按揭等手續時，其合同上朋友的名字將被取消，這樣可以避免以後出現的產權糾紛。

因受「限外令」影響，目前港人在深圳只能購買一套住宅。

按揭選擇



圖為客戶在深物業金領購房。

深物業金領售樓員周愛雄告訴香港文匯報記者，目前有一些居住在深圳的港人前來購買A座物業。「作為口岸物業，如果港深不是因為疫

情隔離，而像往常一樣便捷通關的話，港人客戶將會有很多。」

據他透露，港人買家中從事物流、做生意、開公司以及從事白領

深圳多招抑樓價 加大宅地供應

多管齊下

為了抑制房價快速上升、打擊投資需求，深圳市今年以來出多項措施，包括「2·8」新政和銀行提供貸款利率等，並加大了住宅用地供應。2月8日深圳市住建局出二手房新政，建立二手住房成交參考價格發布機制，落實「房子是用來住的、不是用來炒」的定位，促進二手住房市場信息透明，理性交易的重要舉措。

深住建局表示，二手住房成交參考價格，由深圳市房地產和城市建设發展研究中心定期在深圳市住房和建設局官方網站、微信公眾號和深圳市房地產信息平台等網絡平台

發布。全市近3,600多個小區按政府指導價交易，而這一個價格一般為市場價的70%，個別熱門樓盤甚至只有50%。此後多家銀行跟進，客戶按揭貸款也按這一要求，令投資客首付大漲兩三成，抑制了投資需求，近幾個月深圳二手房成交幾近腰斬。

銀行紛紛上調房貸利率

另外，建行深圳分行5月上旬上調房貸利率，其中首套房貸利率上調15個BP至5.10%（LPR+45BP），二套房貸利率上調35個BP至5.60%（LPR+95BP）。其他銀行隨後也跟進，中行、工行、

農行和交行四大行深圳分行，以及招行深圳分行均已將房貸利率上調。目前已有近10家銀行深圳地區分支行執行首套5.10%，二套5.60%的利率水平。

為解決住房問題和緩解房價上漲的壓力，深圳市還加大住宅土地供應，計劃今年供應居住用地不低於3.6平方公里，新開工住房面積1,500萬平方米以上；另一方面，在租賃住房領域，出台促進住房租賃市場平穩健康發展的意見，完善智慧化住房租賃監管服務平台。在保障性住房領域，加速推進棚改和老舊小區改造，建設籌集公共住房8萬套，改造籌集租賃住房10萬套以上。

深上月新房網簽量挫逾兩成

交投轉冷

深圳中原地產日前發布的深圳4月樓市報告指出，當月深圳新房市場網簽降至5,000套以下，下滑超過兩成，其中公寓成交量大幅增加，均價回落，但豪宅成交價量齊跌。

報告稱，4月深圳新房住宅網簽3,502套，環比下滑34%；成交面積35.3萬平方米，環比下滑30.9%。根據市場監測，4月共有7個項目獲批，其中3個為住宅項目，住宅批售面積15.5萬平方米，環比上升48.3%；但僅3個項目入市，無項目開盤售罄，新房整體熱度不高。

公寓成交均價降8.1%

4月獲批的公寓項目2個，共909套，環比上升361.4%，成交面積為4.25萬平方米，環比大漲

250.8%。全市公寓共成交1,175套，環比升7%；成交面積7.96萬平方米，環比上升5.2%。公寓成交均價則下降8.1%至每平方米61,616元（人民幣，下同）。45平方米以下面積段成交佔比近四成，總價100萬至300萬元的佔比58.8%。公寓項目成交量Top10榜單中，僅會展灣東城廣場項目成交量就過百。

一手豪宅共成交423套，與上月持平，成交面積為5.95萬平方米，環比下滑1.8%，成交均價為每平方米111,178元，環比跌1.4%。南山區豪宅成交面積佔全市成交的71.5%。網簽數據顯示，僅1,000萬至2,000萬元價段成交佔比上升，其餘三個價段成交都出現下滑。其中，1,000萬元以下成交下滑2%，佔比7.6%；2,000萬至3,000萬元佔比下滑2%至9%；而1,000萬至2,000萬元價段豪宅成交佔比升4.9%，至78.7%。