# 高效通關吸港人 港人港漂 皇崗周邊置業租舖

## 新口岸開通在即 商家看好前景 舖租最勁貴1.8倍

全國人大常委會第二十三次會議今天（26日）迎來最後一天會期，意味着就《關於提請審議關於授權香港特別行政區對皇崗口岸港方口岸區及相關延伸區實施管轄的決定草案的議案》最快今天揭盅。特區政府保安局局長鄧炳強昨日接受電台專訪時表示，人大常委會通過草案後，特區政府及立法會會以合乎規程並快捷的方法完成相關本地立法，盡快開通新皇崗口岸，屆時將採用最為先進的「合作查驗、一次放行」模式，5分鐘即可完成通關，較現時耗時30分鐘效率提高五倍。香港文匯報記者走訪皇崗口岸及深圳周邊的樓盤和商戶獲知，港人和留學香港的內地生紛紛前來置業，實現香港工作升學、深圳居住的雙向奔赴生活。一些商家看好新口岸帶來的機遇，也有牙科診所在廊橋國際承租近1,000平方米辦公室，目前正在裝修之中。有中介透露，廊橋國際商舖現在是一舖難求，有業主更將租金上漲了1.8倍。

●文/圖：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

掃碼睇片

◀夏志高表示，新皇崗口岸大樓即將啟用，周邊的房價和商舖租金今年來不斷上漲。

◀廊橋國際一樓商舖有商戶正裝修為港式茶餐廳，以迎接口岸開通帶來大量人流的商機。

●今年內將啟用的新皇崗口岸大樓外觀十分醒目。

●緊鄰皇崗口岸的廊橋國際。

記者日前在皇崗口岸看到，漂亮的新大樓因圍欄撤去露出其真容，巨大的方形建築，一層層淡棕色條形外牆十分引人注目。工人們正繁忙地清理廣場建築垃圾，仍有鑽機在圍欄裏咚咚地工作。記者向現場一位保安員查詢，他透露，口岸廣場要到8月才清理完，廣場前面的道路正在擴建，寬度較以前增加了一倍。

記者來到距離口岸約300米至400米的皇御苑，這個曾經港人住戶佔比高達六成的大型成熟小區，分六期開發，漂亮的棕櫚樹和眾多的植被綠化，讓人怡然自得。小區裏有許多港式茶餐廳、地產中介、超市和餐館等，令居民生活消費十分方便。

### 跨境家庭爭相落戶成熟小區

港人林女士，老公在香港從事裝修，「我覺得香港房子比較擠，想着等小孩長大了不用照顧了，就可以過來深圳居住。現在新口岸今年要啟用了，過關會十分便捷。」她本月初購入皇御苑一套42平方米的一房一廳，總價約231萬元，折合每平米單價約5.5萬元。該戶型在高峰期曾成交至390萬至400萬元，價格雖從高點回落，但去年已上漲約10多萬元。

跨境家庭港人鄺先生，在香港工作，同樣是因新口岸今年通關帶來的方便，最近購入皇御苑一套93平方米的三房單位，妻子是內地人，在深圳中石化一單位工作，選擇在新皇崗口岸附近置業，鄺先生每逢周末則北上與妻子團聚。

同樣，許多內地家長也看好新口岸今年通關帶來的利好，紛紛前來購房，為子女留學香港有時回深圳居住之用。來自福建莆田的內地客戶李先生，為方便孩子今年高考後報讀香港中文大學，購入皇御苑四期一套60平方米的一房一廳單位，成交價310萬元。

深圳中原地產皇御苑店店長夏志高接受香港文匯報記者採訪時表示，皇御苑房價正觸底反彈，港人北上置業案例頻現。在新口岸利好刺激下，皇御苑成為樓市回暖的風向標。他透露，近一兩年來，皇御苑及周邊樓盤中，與香港有關聯的買家佔比已達30%至40%，其中既有持香港身份證的居民，也有在港工作或與香港有業務往來的內地人士。

夏志高表示，以42平方米戶型為例，去年成交價約220萬元，目前已漲至231萬元左右，每平米上漲約2,000元。四期60平方米戶型去年約295萬元，今年已升至310萬元左右。「整體成交量比去年活躍，價格已觸底反彈。跌的時候沒人敢買，反彈的時候大家覺得已經到底了。」

他稱，最近有一位內地高才，準備去香港工作，因擔心新口岸開通價格上漲或者找不到合適的房子，便提前來皇御苑租一套一房一廳。

### 樓市漸進回暖 商舖租金暴漲

如果說樓市回暖是漸進式的，那口岸周邊商舖租金的變化則是爆發式的。其中，距新口岸大樓最近的廊橋國際小區，商舖租金已出現翻倍上漲，並且是一舖難求。

夏志高向記者透露，廊橋國際一樓一間約82平米的商舖，原先由一家快餐店經營，月租金約1萬元。租約尚未到期，已有眼鏡店經營者看中口岸開通後的客流前景，直接與業主談判，業主將續約每月租金提高至2.8萬元，快餐店無力承擔，只得退出。「這是真真實實的案例，租金直接上漲了將近兩倍。」

廊橋國際一樓所見，一間商舖正被木板圍起來，隔壁中通快遞一負責人告訴記者，這間商舖面積有近200平米，正在裝修準備做港式茶餐廳。老闆看好新口岸帶來的大量客流機遇。

不僅是零售商舖，專業服務機構也已提前布局。廊橋國際一家牙科診所最新承租約1,000平米的辦公空間，瞄準的就是香港人來深看牙的龐大市場。在深港兩地醫療價差明顯的背景下，這類機構對口岸開通後的業務前景十分樂觀。

◀許多港人和內地客紛紛前來皇御苑購房，方便居住和孩子香港留學深圳居住。

◀廊橋國際一樓商舖，現在是一舖難求，價格成倍上漲。

## 深港「5分鐘通關」在望 24小時便利往來

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）新皇崗口岸是全球最大的陸路口岸和深港間唯一24小時運作的旅檢口岸，隨着其建設工程進入收官衝刺階段，深港之間即將迎來「5分鐘通關」的全新跨境體驗。常年往返兩地的跨境家庭和內地家長倍感振奮，期盼早日享受這一便利。其中，香港青年創業者陸先生表示，中央重視深港兩地加強往來，新口岸保持全天候運作，對跨境通勤、經商、探親的市民是重大利好。

對於跨境家庭而言，24小時通關帶來的改變更為深遠。香港酒類行業協會會長何耀康常居深圳，需不定期返港工作。他直言，現時皇崗口岸需長距離步行和多次轉乘，體驗欠佳，新口岸的高效優勢令他充滿期待，「未來我肯定會首選新皇崗口岸。」

### 北區居民冀速完善接駁巴士線路

家住香港粉嶺、在北區經營食品貿易公司的黃先生，因工作需定期赴內地考察，常年依賴皇崗口岸出行。他坦言，雖然現有24小時通關服務在深夜緊急出行時非常實用，但每次從粉嶺出發，需要轉乘多趟巴士再換乘「皇巴士」接駁，全程耗時近一小時。「新口岸空間更大、效率更高，我最期待的就是5分鐘過關的絲滑體驗。」但他也表示，目前新田交匯處一帶經常擁堵，公共交通配套若不跟上，高效通關的優勢可能會打折扣，盼望政府盡快完善接駁巴士線路。

北區居民周女士平日經常帶着孩子北上深圳遊玩，她認為過去通關動輒十幾二十分鐘，帶着孩子尤其不便，「以後5分鐘就能過關，24小時都能走，帶孩子去深圳玩就像出門逛個街一樣方便。」她同樣期望北區能增開直達新口岸的巴士線路，讓小巴承載量不足的問題得到解決。

### 高峰日最多承載30萬人次

據悉，新皇崗口岸設計日通關流量達20萬人次，高峰日可承載30萬人次。目前，相關法律程序正在有序推進，啟用後深港兩地居民將真正邁入「5分鐘通關」的便捷新時代。

## 交通配套齊備 深港一小時生活圈提速

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）隨着新皇崗口岸開通進入倒數階段，深港兩地跨境交通配套方案同步出爐。作為全球最大的陸路口岸和深港間唯一24小時運作的旅檢口岸，新皇崗口岸長遠將依託兩地地鐵、城際鐵路、跨境巴士和本地公共交通構建多層次集疏運體系，實現「出站即過關、換乘零距離」。

在軌道交通方面，深圳地鐵7號線已設皇崗口岸站，旅客出站即可直達口岸聯檢大廳，實現「無縫接駁」。通過7號線這一「動脈」，旅客可便捷換乘深圳地鐵4號線、10號線、14號線等多條線路，通達福田、羅湖、南山等核心區域。未來，規劃中的深圳地鐵20號線也將接入口岸，進一步織密軌道交通網絡。

### 穗莞深城際助力核心樞紐地位

在城際鐵路方面，穗莞深城際鐵路前海至皇崗口岸段正在加緊建設，設超級總部站和皇崗口岸站，設計時速160公里。該線路預計2026年底具備通車條件，屆時將打通廣州、東莞、深圳三城快速直連通道。

此外，深廣中軸城際也在規劃中，未來新皇崗口岸將成為貫通廣深港科技走廊的核心客運樞紐。

香港方面，港鐵北環線支線將由新田延伸至洲頭及河套區，接入新皇崗口岸，駁通深圳地鐵7號線和穗莞深城際。北環線支線預計不遲於2034年與主線同步開通，屆時將真正實現深港軌道網絡「一張網」運營。

### 跨境巴全日運作

地面公共交通同樣迎來全面升級。香港運輸署規劃了7條專營巴士路線服務新皇崗口岸，包括延伸3條現有路線和新增4條新線，往返小西灣、葵涌、啟德、烏溪沙、屯門等地。其中通宵路線N73將滿足深宵過境旅客需求。另有6條專線小巴路線也將延伸至新口岸，覆蓋元朗、屯門、天水圍等區域。

新皇崗口岸港方口岸區內設有公共運輸交匯處，參照深圳灣口岸模式，專營巴士、專線小巴、的士及跨境巴士均可直達聯檢大樓。跨境巴士將保持24小時運作，為兩地客流提供全天候往返服務。在「一地兩檢」新模式下，旅客無需再換乘「皇巴士」穿梭兩地口岸，本地公交可直達港方口岸區下車過關，出行體驗大幅提升。

隨着地鐵、城際、巴士立體交通網絡的逐步完善，新皇崗口岸將真正實現「5分鐘通關」與「全城通達」的無縫銜接，為深港「一小時生活圈」注入強勁動力。

## 北都試行放寬丁屋限制 活化鄉村

香港文匯報訊 特區政府發展局建議在燕崗和河上鄉試行放寬「鄉村式發展」的規劃限制，容許村內現有新界豁免管制屋宇，即丁屋的全棟或部分樓層作食肆、零售商店和旅館為經常准許用途，申請人無須為相關用途提出規劃申請，亦會資助非牟利機構改裝私人建築合作項目。有參與過鄉郊活化計劃的村長說措施有吸引力，有智庫代表指資助北都旅遊對全港有利。

### 燕崗河上鄉先行先試

發展局北部都會區統籌辦事處主任蘇惠思日前表示，試點的申請仍會有城規會把關，只是由政府協助進行規劃改動申請，過程中會進行相關技術評估，包括對交通及環境等考慮及公眾諮詢，再由城規會全面考慮。以燕崗和河上鄉先行先試，是考慮有關地點鄰近古洞北新發展區及塱原自然生態公園，很適合改建作為食肆或旅舍用途，當局與當地鄉事委員會商討，亦認為地點合適。

曾參與鄉郊活化計劃的梅子林村村長曾玉安昨日在電視節目上表示，新措施有吸引力。他說：「遊玩很多時候即興或者一整班人來至少會這樣考慮，例如丁屋基本上有3間房。如果假設每間房住兩人，二三樓也可以住人，起碼已有12人。」

### 城鄉共融基金每項目上限一千萬

政府計劃同時成立「北都城鄉共融基金」資助非牟利機構等，修復或改造村屋、祠堂等。每個項目上限1,000萬元，營運至少3年。

民思政策研究所社區研究總監黃顥灝指出，北都旅遊涉及文化、旅遊和生態，試點計劃做得好對全港也有利。黃顥灝說：「廣州永興坊，甚至佛山嶺南天地，大家都會覺得如果香港有（類似項目）真好。但這件事如果靠一條村鄉事委員會或村民去做是不能成事。所以思考這件事要看得更大，即整個公共、如何幫到發展，甚至幫到村民、幫到北都。」

他認為，政府資助作起始基金，將來引入教界、商界加入，令鄉村發展可持續會「省靚」北都招牌。