



隨着近20年來的經濟快速發展，龍崗區已形成高科技和先進製造業聚集區，居住環境大幅改善。目前港人在龍崗區置業，已從布吉延伸到橫崗、平湖、大運和龍崗中心城等地，龍崗作為深圳市地產市場的價格窪地，樓盤均價每平米4萬至6萬元（人民幣，下同），甚至有低於4萬的樓盤；而東進戰略又助力龍崗區經濟和社會發展，龍崗區將會吸引更多港人前來置業。

港人在龍崗置業，自用和投資均有。在龍崗區地產板塊中，布吉、大運、中心城和平湖等佔據重要地位，上述板塊多個熱門樓盤，不乏香港買家的身影。

仁恒夢公園配套佳

位於龍崗中心城的仁恒夢公園，共有2700套公寓房，戶型主要為28平方米單房、30平方米一房一廳和65平米複式房一廳。價格介乎每平方3.3萬至3.9萬，項目還配有寫字樓和大型商業購物中心。其售樓員介紹，項目緊鄰16號線地鐵站回龍埔和龍崗地標深港國際中心，其中僅配有的購物中心體量就相當於羅湖萬象城，不但居住方便，也容易對出租，項目升值前景不俗。因此受到香港、上海和其他城市投資者關注和大量購買。

該售樓員透露，仁恒總部在上海，有上海業主獲悉仁恒深圳有項目，看好深圳示範區和大灣區兩大利好，2019年9月兩位大戶豪客分別一次性集中購買5層，其中一個購買了該棟臨近樓頂的三層，一層有21套共計63套，另一個大戶購買同棟兩層共計40多套，分別所需資金約1.5億至2億元和近1億元。前者主要

用於投資，後者計劃開設酒店。有投資該項目的港人稱，他們少則購2至3套，多則購買5至8套，戶型多為38平米的一房一廳。去年底其銷售的1000多套公寓，港人佔比約有1至2成。按此比例推算，即購買了約100至200套。

售樓員表示，香港投資者與上海投資者一樣，均需要以註冊公司名義購買，每年要交一些房產稅。不過，對許多投資者而言，相對於未來良好的升值前景，一點房產稅並不算什麼。



龍崗樓價處窪地 不乏港買家身影



3月深圳十大成交最活躍片區有7個來自龍崗

排名	樓盤	片區	中原成交每平米均價（元人民幣）
1	中駿四季陽光	龍崗	33519
2	中海康城花園	龍崗	41313
3	可園	龍崗/布吉	48341
4	尚峰花園	龍崗/布吉	62083
5	京基御景印象家園	坪山	35789
6	龍園意境華府	龍崗/布吉	41596
7	東方瑞景苑	龍崗	29719
8	西薈城	寶安/沙井	58906
9	陽光花園	龍崗/布吉	40586
10	君逸華府	羅湖/百仕	69470

備註：以中原成交套數計

中駿雲景府一套最低237萬

除了仁恒夢公園外，目前龍崗仍有不少每平米3萬至4萬元（人民幣，下同）住宅和公寓。如中駿雲景府、昊龍華庭和名居廣場公寓等。中駿雲景府地處深汕公路與深汕高速路交匯處附近，其價格介於每平米31000至39000元，最低一套價格為237萬，最高的大戶型為每套427萬元，因此這一價格在深圳幾乎是最低的純住宅項目，產權時間為70年。

售樓員表示，項目的劣勢在於地址臨近坪山，但其臨近坪山高鐵站可有一定彌補。

因隨着深圳東進戰略的推進，房產價值將會有較好的提升。地處龍崗中心城的寶昌利御景御峰公館也是純住宅項目，均價僅39000元，最便宜的一套僅300萬出頭，值得港人關注。

入門價較高的項目，可選擇世茂斥資500億元，在大運打造的全國最高樓、700米高的世茂深港國際中心和香港鈞濠集團開發的鈞濠MIXpark的住宅項目。兩項目的均價分別達到每平米5.16萬及5.3萬元。

據介紹世茂深港國際中心地處大

運，地鐵3號線、14號線和16號線匯聚，教育和商業配套完善，項目去年底已開始發售公寓產品。單價區間在每平米4.2萬至6.3萬，總價區間為每套162萬至1616萬元。項目計劃2021年12月交房。鈞濠MIXpark地處布吉，附近有地鐵3號線和5號線，臨近羅湖，這一價格相對較為適中。

未來地鐵17線在項目附近設德興站，而羅湖清水河片區的開發和開設高鐵站離項目也僅一兩公里距離，兩個項目未來將有一定的升值空間。



龍崗區近年樓價

年份	（元人民幣/平米）
2004年	3000
2011年	14000
2014年	18000
2016年	32000
2019年	40000



▲位於龍崗的深圳藝術勝地大芬油畫村