



龍華致力發展成為深圳北部CBD，並建設成具有全球影響力的世界級CBD，現時龍華區住房價格均價已大幅升值，許多北上置業港人已將目光轉向龍華包括公寓、寫字樓和商舖的商業地產，他們一邊將其出租獲得租金收益，一邊博升值一定幅度後再將其套現。

根據龍華區的規劃，深圳北站CBD商業服務規模約550萬平米，未來將建設辦公樓60棟，吸引25萬人就業，打造總部經濟，擬引進20至30家大型總部企業及上市公司。總部經濟為升值帶來機遇，萬科、恒大、招商蛇口、華僑城、星河、卓越、龍光等眾多知名地產紛紛扎堆。星河控股集團將斥資150億元，在深圳北站CBD建設星河WORLD，將打造160萬平米的產融聯盟新城。招商蛇口和華僑城聯手打造紅山6979，該項目位於龍華區紅山地鐵站，緊鄰規劃中的深圳美術館新館和深圳圖書館調劑書庫，其中包含體驗式公寓、購物街區、文化演藝劇場與現代展覽館。

玖鑽1400套被港人買下

記者來到紅山地鐵站附近大型商務綜合體項目龍光玖鑽，看到數十位客戶分批圍繞售樓員，聽其介紹、看樓、諮詢或看樣板房。售樓員告訴記者，龍光玖鑽包含200米高鑽石立面寫字樓、約10萬平米一體化商業、商務公寓、辦公和約2.5萬平米五星級萬麗酒店，共由15棟建築組成。售樓員

稱，目前玖鑽周邊住宅最便宜價格也要每平米8萬至10萬元（人民幣，下同），他們寫字樓和公寓售價最低僅介於5萬至6萬元。這裏附近有華僑城一項目，其2017年拍地價格為每平米3.7萬元，較玖鑽項目2015年拿地1.95萬元高出近一倍，因此，該項目升值空間是不言而喻的。

售樓員稱，良好的升值前景，加上其公寓、寫字樓和商舖不限購不限貸，項目吸引大量香港、深圳和內地客戶前來購買。

據他透露，玖鑽項目6800套，其中約有五分之一近1400套被港人買下。港人最愛二期39平米的寫字樓，總價近200萬元。部分港人購買公寓和商舖，用於出租，待其升值一定幅度後再出手。不過，港人需註冊公司並且要一次性付款購買，如果配偶是內地戶籍可以用其名義購買，首付五成。

該售樓員又向記者透露，2018年10月，一位香港豪客斥資1.13億元人民幣，購買整層寫字樓，面積達2000平米，用途不太確定，可能是自用或者投資。

恒大時尚慧谷推限時91折

位於龍華大浪的恒大時尚慧谷，受到許多港人關注，據項目售樓員肖小姐表示，目前受疫情影響，恒大地產2月在全國眾多項目推出75折優惠，3月優惠調整為78折，4月改為81折，不過，因為深圳是一線城市，許多樓盤不能享受這一優惠，只有恒大時尚慧谷，3月最低只有9折，4月改為91折。

目前，恒大時尚慧谷均價已突破每平米3萬元，較去年國慶時2.6萬元的均價上漲4000多元，現在打91折後均價為2.7萬元，未來如果優惠取消，無疑購房成本將會高不少，價格相差數十萬元，因此目前是客戶下手的最好時機。有港人購買一套兩房一廳，未來月租金有4000多元，待升四、五成後便再出售，既賺租金也可以博升

值機遇。

深圳中原駐港辦公室總經理張倩暉表示，去年8月深圳獲批建設先行示範區的公布後，便成為港人加快北上變化的轉折點，許多港人紛紛北上龍華購房。去年下半年，港人通過其購買恒大時尚慧谷公寓有十幾二十套，其中絕大多數是用來投資。

深圳北站助推附近樓價暴漲

時間	樓價（元人民幣／平米）
2004年	4000
2011年	9000
2014年	24000
2016年	56000
2019年	100000

樓盤知多啲

恒大時尚慧谷介紹

- 地址：福龍路與華興路交匯處
- 樓盤性質：公寓寫字樓商業綜合體
- 建築面積：50萬平米
- 公寓總量：2040套
- 配套情況：配有寫字樓、商業
- 交通優勢：距離地鐵站較近
- 教育資源：公寓樓盤未有學區房附近教育資源一般
- 樓盤均價：27000元／平米
- 折扣優惠：4月購買享受91折
- 銷售情況：目前剩餘部分一房一廳和兩房一廳
- 港人購買：部分港人購買

華盛瓏悅介紹

- 地址：鴻尚路與東環一路交匯處
- 建築面積：27.8萬平米
- 樓盤性質：住宅和公寓
- 住宅總量：1640戶
- 配套情況：配有商業
- 交通優勢：距離地鐵4號線龍華站900米
- 教育資源：附近有創新實驗學校
- 樓盤均價：住宅6.5-6.6萬元／平米、公寓5.1萬／平米
- 折扣優惠：住宅99折、公寓85折
- 銷售情況：目前仍有少量3房和190平米大戶型
- 港人購買：部分港人購買

龍華拓北部CBD



▲廣深港高鐵開通令港人赴龍華置業便捷，圖為港人家庭到訪深圳

港人爭買天頌

早在2011年深圳北站正式開始啓用時，龍華每平米樓價剛剛過2萬元，超越布吉等傳統的居住區；而在3年後的2014年，深圳提出要建設深圳北中心的規劃，2016年龍華樓價已飆升一倍多，達到每米近5.6萬元（人民幣，下同）；2018年開通的廣深港高鐵再度將龍華到達香港中心區的距離縮短到19分鐘。目前，龍華部分樓盤樓價每平米最高已突破10萬元。可以匹敵福田、南山和前海等地區樓盤。一些早期在該區投

資購房的港人，已是賺得盤滿鉢滿。

2015年國家出台刺激樓市銷售的「3·30」新政，當年5月港鐵天頌對外發售，推出面積80至220平米不等的約600套戶型，每平米均價為3.4萬元，項目出現2500人搶購600套房源。因開發商是香港地鐵，在香港做了大量推廣，項目吸引香港購房團前往認購，其中有一位集體從香港來團購的港人表示，看好發展商港鐵的品牌，加上內地持續釋放利好的樓市政策，激發他們的投資慾