



由於鄰近香港，羅湖區一直是港人在深圳置業的熱門地區。港人在羅湖買樓最愛兩房戶型，在深置業成交數據中，兩房數量佔比35%，其次是一房戶型，成交佔比33%。三房戶型稍少，佔比22%；四房更少，僅佔8%。深圳中原地產二級市場董事總經理玉家雄表示，羅湖區有大量中小戶型，投資總額不高，港人看中租金回報率高，這裏依然是置業熱點，畢竟羅湖口岸還是最多人過關的口岸。

早期羅湖房地產的發展，借鑒了香港城市規劃格局，樓盤社區以小地塊為主，小地塊規劃的好處是沿街商舖多，微小交通發達，距離社區近，便於人際交流，形成了羅湖房地產發展的典型特色。一些港人早期到羅湖置業也是被便利、濃厚的生活氛圍所吸引，加上鄰近口岸、方便通行，且十幾二十年前羅湖買房遠低於香港樓市均價。

戴德梁行華南區綜合住宅服務主管及高級董事吳建表示，深圳居住舒適度優於香港。雖然兩地存在一定的距離，但在地鐵線路和高鐵開通後，從時間距離來看，港深兩地是可以滿足港人日常居住工作兼顧的需求。

非中心區入場費約300萬

深圳中原研究中心數據顯示，港人在深購置房產的套均總價約為450萬元（人民幣，下同），總價中位數310萬。這樣的價格可選擇在羅湖等深圳較老的城區，或者在深圳非中心區的地區的地鐵沿線區域。兩者中，如果是自住或出租的話，一般還是以鄰近香港口岸片區為主；投資的話，則傾向非中心區地鐵沿線。

除了鄰近香港的便利，羅湖還擁有一所港人子弟學校，港人子女就學比較方便，這也是港人選擇在羅湖區置業另一因素。此外，看中升值潛力也是港人選擇深圳購房的重要原因。深圳中原研究中心數據顯示，港人往深圳置業投資意願比較強，近一半買家都是看中了深圳的升值潛力，投資佔比高達45.9%，深圳本地購房者用於投資的不到3成；港人在深置業多為70後，平均年齡為40.7歲，略高於深圳人置業的平均年齡35.3歲。

有在羅湖居住的港人表示，自己買入的雙城世紀小區，每平米樓價在5萬元左右，鄰近羅湖口岸，一直是

港人居住的首選。不過，隨着深圳經濟發展，香港買家對其他區域了解加深後，羅湖區置業比也出現有所下降跡象。

深圳買樓 37%揀羅湖

羅湖早期發展依託口岸通關優勢、火車站優勢，成為港人置業的熱門地點。據深圳中原研究中心2017年發布的數據，香港人在深圳置業的羅湖佔比最多，達到36.9%，第二位為福田，為31.2%，排名的第三、四、五位的依次為龍崗、南山及鹽田，分別為10.8%、10.2%及8.3%。但隨着其他口岸相繼使用，高鐵站等新交通設施開通，羅湖在交通便利被弱化，人流、資金流、信息流的優勢不再。

舊城改建 開拓發展空間

玉家雄坦言，像福田區有皇崗口岸，而4號線貫通香港後，福田區、龍華區這一片區也變成了置業熱點。深圳灣口岸開通多年，加上前海自貿區的加持，南山區也成了不少香港買家的選擇。

事實上，沒有新的區域發展空間也會減少羅湖房地產的吸引力。目前，羅湖主要是透過舊城改建增加發展空間，玉家雄解釋，羅湖區是深圳較早發展的區域，區內舊物業需要重修和改造升級的迫切性很大。

此外，羅湖亦着力發展創新經濟，但創新經濟又屬幾乎沒有任何壟斷優勢的產業，深圳各區都處於一起跑線上，羅湖能否突破及徹底激發創新活力？還需拭目以待。



港人傳統首選



▲香港和羅湖只一橋之隔。地理優勢令羅湖成為港人在深圳置業的首選地區

羅湖區熱點新樓

開盤日期	樓盤	發展商	價格 (元人民幣 /平米)	特點
2020年 1月7日	德弘 天下華府	深圳茂業	88000	位於羅湖區文錦北路與田貝三路交匯處，住宅塔樓為八棟超高層，採用近似圍合式，以形成相對隱蔽空間和大中心花園景觀，同時將塔樓布置在朝向較好的位置，使住戶視野開闊，視線無干擾
2019年 12月24日	佳兆業 新世界 大廈	佳兆業 城市更新 集團	66000	位於羅湖東門中路曬布地鐵站B出口，項目西北側緊鄰深南大道與東門商業圈
2018年 10月9日	實地 劍蘭郡	實地地產	76000	周邊集中式購物中心和大廈集聚；距離3號線與9號線交匯處的紅嶺站非常近
2018年 3月24日	萬科深南 大道68號	美州聯冠 置業	60000	一公里範圍內有包括2號線湖貝站、5號線黃貝嶺站、9號線文錦站／向西村站等，周邊還有文錦渡、羅湖、蓮塘三個口岸；周邊萬象城、KKmall、金光華廣場、東門步行街等商場集群



羅湖中心區

中國指數研究院的數據顯示，2019年羅湖商品住宅的供應量增長超一倍，達15.76萬平米；但成交量卻下滑42%，至2.69萬平米。2019年，羅湖區商品住宅均價每平米71947元（人民幣，下同），同比跌1.07%。

羅湖區內有不少熱盤，例如位於羅湖中心區的實地劍蘭郡在2018年10月開盤，項目其中一個賣點是交通便利，可在半小時內自駕至羅湖火車站等三大高鐵樞紐，同時也鄰近地鐵站，附近有地鐵7號線及5號線。目前，其均價為每平