

# 關口重開 港人赴深買樓活躍度提升 福田中心區繁華 鐵路盤最搶手

深圳與香港今年初全面恢復通關以來，不只重現車水馬龍的人氣，港人北上深圳睇樓的熱度也隨即升溫。從香港西九龍搭乘高鐵到深圳福田高鐵站只需14分鐘，以福田高鐵站為中心的3公里範圍內，南面是福田口岸，向西為車公廟站，北臨深圳市民中心，東邊到福田商業中心區，這個片區集聚了深圳最繁華的元素。據美聯物業數據，受惠於關口重開，港人到深圳租樓、買房的活躍度明顯提高，成交意願呈上升態勢。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

近期深圳地產代理忙著帶港人在地鐵和高鐵站周邊睇樓。美聯物業全國研究中心總監何倩茹透露：「自從恢復通關之後，香港人往深圳置業、租樓的數量明顯增加，而且大部分為自住需求，熱門區域集中在羅湖、福田兩個口岸附近。」

## 美聯深圳：港客佔近一成

她介紹，今年1至4月份，客戶使用香港及外籍身份證明文件的每月交易量，分別佔美聯深圳所有交易的10%、6%、5%和8%。從成交佔比看，今年1月份是高峰，到4月份慢慢回落，主要是需求在恢復通關初期集中釋放。

自上世紀90年代起，不少港人到深圳炒樓，當時深圳樓盤的港人買家佔比高達四分之一，是深圳



中洲灣·迎海



福田區三盤位置



加福華爾登府邸

最早的一批投資者。

另外，2019年11月，粵港澳大灣區建設領導小組提出了「惠港16條」的普惠措施，其中一條是關於港人在大灣區9個內地城市購房與當地居民享有同等待遇的政策。這項政策實施後，豁免了港人在當地居住、學習或工作年限證明，以及繳納個人所得稅及購買社保這些條件的限制。

這意味着，港人只要在大灣區的內地城市無物業，就擁有了一張大灣區的「房票」，可以跟當地居民一樣購買一套自住的住宅。

據滙豐在2022年7月的一項調查，72%港人有意在通關後探索大灣區發展，超過80%有在內地置業的想法。調查顯示，63%的香港受訪者偏好在香港和內地間經常往返的工作和生活方式。由於深圳

與香港為鄰，發展又在大灣區排名領先，在深圳置業成為港人偏愛的選擇。

從事新媒體營銷工作、服務於深港兩地商家的港青許小姐，一周之中，四、五天待在深圳，兩、三天在香港。她和在深圳工作的男友將於本月在香港舉行婚禮，婚後兩人打算在深圳安家，方便未來丈夫就近上班。她說：「男友在福田區車公廟附近的一家企業從事金融工作，經常要加班，如果我們住在香港，不太現實，最好的選擇是在福田高鐵站附近3公里範圍內置業，一方面離男友公司近，另一方面離近高鐵站和福田口岸，我們可以隨時回香港談業務、看父母。」

許小姐希望在今年內看到合適的單位，實現成功在深圳安家的願望。



承翰灣尚國際

中洲灣·迎海共417伙  
主攻海景大單位

## 中洲灣·迎海

地址	福田區福榮路與上沙村路交匯
發展商	匯海置業
佔地面積	1.1萬平米
建築面積	12萬平米
單位量	417伙
主力戶型	126平米：三房兩廳 126平米：三房+一房兩廳 260平米：四房兩廳
均價	9.39萬元人民幣／平米

### 氣派十足

在福田高鐵站5公里範圍內，有幾個新盤受港人關注。中洲灣·迎海距離地鐵7號線上沙站僅600米，一站直達車公廟站換乘至全市各地，包括福田高鐵站，十分方便。

中洲灣·迎海位於福田大金沙城市更新片區，佔地1.1萬平米，建築面積12萬平米，由兩幢分別54及61層高住宅組成，提供417伙。其中一座為兩梯兩戶設計，供應面積260平米海景大單位，間隔為四房雙套兩廳，設大型觀景露台及生活露台，樓底高3.45米，盡顯豪宅氣派。大戶型定價較高，每平米售價介乎9.5萬至13萬元（人民幣，下同）。

另一座為五梯六戶設計，單位面積126平米，戶型分別為三房兩廳及三房+一房兩廳。所謂三房+一房，是單位大廳凹位部分，可分間成多功能房，視乎住戶喜好。由於苑苑鄰近15公里長的濱海生態長廊，不少戶型坐擁遼闊海景。

### 大型商場林立 人氣食店環繞

商業方面，樓盤步行可達大型綜合項目京基濱河時代廣場的商場KK ONE購物中心，吃喝玩樂齊備。另外，新開業的夢幻商場中洲灣C Future City距離樓盤更近，聚集各間網紅大店，特別適合年輕人購物或打卡。除此之外，中洲灣·迎海附近有不少人氣餐飲店，是當地人品嘗美食的主要片區之一。

有向隅客表示，該盤適合在福田工作和生活的買家，對生活和居住品質有一定追求。

承翰灣尚國際鄰近兩大口岸  
交通方便

## 承翰灣尚國際

地址	福田區水園二街11號
發展商	承翰投資開發集團
佔地面積	2.4萬平米
建築面積	25萬平米
單位量	376伙
主力戶型	119平米：三房兩廳 127平米：四房兩廳 175平米：四房兩廳
均價	8.9萬至13.7萬元人民幣／平米

### 地利優勢

承翰灣尚國際臨近河套深港創新合作區，由甲級寫字樓、酒店、住宅及購物中心組成，西北方向5公里範圍內有香蜜湖新金融中心，東北方向5公里內有環中心公園活力圈。從樓盤出發，周邊有「4+2+2」的交通配置，鄰近福田口岸與皇崗口岸，往返香港非常方便。

樓盤佔地2.4萬平米，建築面積25萬平米，總戶數376伙；車位611個，供應充裕。單位面積主要由119至175平米，三房兩廳至四房兩廳間隔，其中127及175平米單位，同為四房兩廳，觀景露台連接客廳及一間睡房，與對面的小露台形成對流，空氣通爽。

樓盤周邊有「4+2+2」交通配置，即四地鐵線、兩口岸和兩軌道。四地鐵線為4、7、10號線的福田口岸站及福民站，20號線正在規劃建設；兩口岸為福田口岸與皇崗口岸，無縫接駁深港兩地；兩軌道分別為穗莞深城際軌道（建設中）聯通兩大深港合作區（河套與前海）、福田高鐵站快速通往全國。

### 距皇崗公園僅600米

項目周邊分布紅樹林生態公園、福田中心公園、蓮花山、筆架山等自然景觀，其中距皇崗公園600米。

教育方面，項目自帶幼兒園，周邊有福田名校荔園外國語教育集團的荔園外國語小學水園校區、深圳國際交流學院附屬初中部、皇崗中學等，滿足一站式12年教育需求。不過，要留意的是，樓盤周邊有城中村外，各式住宅林立，景觀難免受影響。



承翰灣尚國際127平方米四房兩廳戶型圖。  
承翰灣尚國際大廳面積寬敞，設大型觀景露台。



加福華爾登府邸高239米  
冠絕深圳住宅

## 加福華爾登府邸

地址	福田區福強路和國花路交匯處
發展商	加福投資（深圳）
佔地面積	0.76萬平米
建築面積	5.2萬平米
單位量	462伙
主力戶型	85平米：兩房兩廳 89平米：兩房兩廳 125平米：三房兩廳
均價	9.5萬元人民幣／平米

### 形象突出

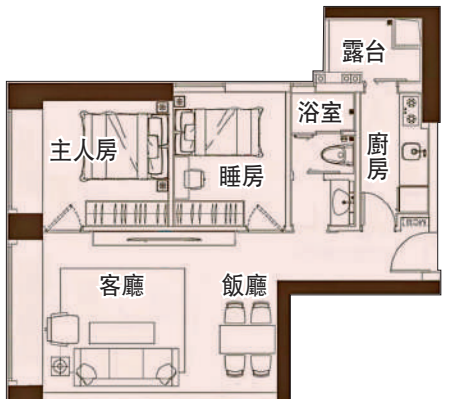
加福華爾登府邸為單幢式物業，佔地7605平米，建築面積5.2萬平米，樓高239米，共67層，是目前深圳最高的住宅項目。因為物業佔據絕對高度優勢，中高層單位景觀無遮擋，可眺望福田中心區、香港米埔、深圳灣海景等多元化美景。

### 兩分鐘步程到地鐵站

項目距離福田口岸約300米，往地鐵4號線及10號線的福田口岸站僅兩分鐘步程，沿4號線一站即達會展中心站，享受深圳最佳的商業、文娛、生態等配套，適合追求居住舒適度、配套成熟、交通便利的買家。在學區劃分方面，加福華爾登府邸的小學和初中均被劃在福田保稅區內的福田外國語南校區，「雙地鐵+雙名校」成為項目最大賣點。

加福華爾登府邸於2021年開盤，當時單位每平米均價7.5萬至13.4萬元（人民幣，下同），售價由700萬至3400萬元。經過對客戶提交的購房資格和凍結資金審核後，共有148批客戶入圍，其中20批客戶證件號碼是H打頭的香港身份客戶，可見受港人追捧。

樓盤提供462伙，戶型包括85至89平米的兩房兩廳、120至130平米的三房兩廳。其中，85平米戶型布局緊湊，客廳及主人房設大窗台，光線充足，露台與廚房接連，適合晾曬衣物。物業為蝶式樓設計，有效保證採光和通風，不過每戶之間有機會相望，私隱性難免受影響。



加福華爾登府邸85平米兩房兩廳戶型圖。  
加福華爾登府邸提供多個單位，睡房設大型窗台，外望美景。

