

# 皇御苑 享深港半小時生活圈

## 片區樓價低水 鄰近皇崗口岸

### 灣區置業錦囊

「就在皇崗口岸旁邊。」提到皇御苑，很多人首先都會這樣說。因緊鄰皇崗口岸，目前皇御苑港人佔比達兩三成，是港人在深圳最大的聚集區。有地產業界人士表示，屋苑現已有成熟的社區配套，且相對於福田片區不少樓盤每平方米均價在10萬元（人民幣，下同）以上，皇御苑及周邊樓盤每平方米均價僅8萬至9萬元。隨着新口岸24小時旅檢大樓將於2022年底建成，加上附近的深港科技創新合作區，將給該片區帶來較好的升值潛力。



圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



皇御苑片區緊鄰皇崗口岸，半小時可達香港，但樓價卻低於福田片區平均水平，因此吸引大批港人集聚。



### 皇御苑附近小區資料

皇御苑一期	
綠化率：	40%
總伙數：	1,590伙
佔地面積：	10萬平方米
建築面積：	68萬平方米，共6棟高樓
戶型：	70-101平方米，其中70、75和78平方米為兩房，101平方米為三房
停車位：	600個
物業公司：	皇城物業管理有限公司
皇御苑二期	
綠化率：	35%
總伙數：	約2,500伙
佔地面積：	42,000平方米
總建築面積：	224,000平方米，9棟高層組成
戶型：	兩房和三房
配套：	餐飲、零售等，公辦幼兒園、附近有福民小學和南華實驗中學
物業費：	3.50元人民幣/平方米/月
車位：	1,900個
交通：	步行三五分鐘可到皇崗口岸，7號線地鐵約20分鐘到達福田高鐵站
深港一號（皇御苑四期）	
總伙數：	1,396伙
佔地面積：	2.8萬平方米
建築面積：	5.6萬平方米由2棟高樓組成
戶型：	主力為51-60平方米1房1廳和2房1廳
物業費：	3.8元人民幣/平方米/月
交通：	臨近地鐵7號線皇崗口岸站和皇崗口岸公交總站
物業公司：	皇城物業管理有限公司

深港為大灣區兩個核心城市，而連通兩地的皇崗口岸又是亞洲最大的陸路口岸，人流密集；皇崗口岸作為港人經常往返內地和香港的24小時通關之地，交通十分便捷，尤其是廣深港高鐵開通後，從西九龍坐高鐵到福田站僅需14分鐘，大幅拉近深港之間的時空距離，形成半小時生活圈。而目前，皇崗新口岸和深港科技創新合作區又成為深港兩地關注的焦點，將極大地利好附近地區的自住和投資價值。

### 小戶型吸引大批港人落戶

皇御苑片區緊鄰皇崗口岸和深港科技合作區，加上附近有便捷地鐵、高鐵，以及教育、醫療等優勢，成為港人在深圳的最大聚集區。該片區包括皇御苑一期、二期、三期御花園、四期深港1號、五期廊橋國際、和六期深物業金領，其中一至四期與五期通過高架橋實現相互聯通。皇御苑一期、深港一號均有不少港人喜愛的小戶型，包括一房一廳和兩房一廳。

至於皇御苑片區目前的二手成交價，深圳中原地產福田南區總經理馬劍渤表示，這裏的樓盤，最明顯的特點是均價多在每平方米8萬至9萬元之間，部分超過9萬元，但較福田許多樓盤逾10萬的水平還有不少空間，更不到深圳灣口岸均價逾20萬元水平的一半。「因全球貨幣超發引發通脹預期，因此房產是抵抗通脹最佳辦法。」皇御苑片區緊鄰皇崗口岸和鄰近福田高鐵站，交通、生活、商業和教育等配套已十分完善。樂有家皇御苑置業經理梁婉君對香港文匯記者表示，從皇御苑到新的皇崗口岸步行僅需數分鐘，並且未來將有一座橋樑直接連接福田口岸，步行大約10分鐘，十分方便。如果坐高鐵的話，在皇御苑打的士在起步價範圍之內，為12元人民幣，大概約20分鐘車程就可以到達福田高鐵站，坐高鐵到香港西九龍僅需14分鐘。因此深港在高鐵的帶動下形成半小時生活圈。

「港人可以早上在皇御苑喝早茶，約半小時後便可以到達香港會見朋友或者親人，十分便捷。皇御苑附近有地鐵7號線的皇崗口岸站，並且臨近4號線、10號線、3號線和1號線，可以通過轉乘去福田高鐵站、羅湖和南山等地，時間在半小時之內，出行很方便。」據悉，目前正在改造中的皇崗口岸新口岸旅檢大樓將於2022年底建成，為「一地兩檢」純旅檢口岸，旅客設計通關流量日常20萬人/日，高峰日達到30萬人/日；車輛日常2萬車次/日，高峰日3萬車次/日。而交通規劃還引入深廣中軸城際軌道、穗莞深城際軌道、地鐵20號線及預留港鐵北環線支線接入條件，因此未來皇崗口岸將成為輻射大灣區、面向世界的超級口岸和綜合交通樞紐。

### 鄰近深港科技創新合作區

另外，港深兩地都十分關注的深港科技創新合作區，也剛好鄰近皇御苑片區，該合作區面積約4平方公里，包括香港一側的河套A區、皇崗口岸、福田口岸及周邊配套功能區在內的河套C區位於深圳一側，以及福田保稅區。該合作區從空間營造、科研配套、交通支撐等多方位，均以打造綜合性國家科學中心和集聚深港科技創新資源為定位和使命。而隨着該合作區的發展，也將助推皇御苑片區升值。

掃描上面的二維碼看片，可以了解到屋苑更多詳情、以及附近的生活配套和交通。



馬劍渤



市民可經皇崗口岸站前往羅湖、福田等地。



屋苑鄰近皇崗口岸站。



新皇崗口岸正在興建當中，計劃於2022年底開通。



深港一號一房平面圖

## 一房戶350萬入場

### 上車之選

樂有家皇御苑置業經理梁婉君告訴記者，港人在皇御苑片區置業，大多喜歡購買40-60平方米（約430至645方呎）一房一廳和兩房一廳小戶型，以及70-80平方米（約430至645方呎）的小三房。其中一期的一房一廳目前總價僅350萬元，買樓壓力小易上車。

她表示，目前皇御苑區性價比高、門檻低的中小戶型主要集中在屋苑一期、二期、三期（御花園）和四期（深港一號），這些樓盤均由深物業開發和管理。皇御苑第一期共計6棟高樓於2002年發售，當時價格每平方米僅約4,000元。其中第5和6棟是小戶型，面積為33平方米和48平方米，第1-4棟是2-3房，現在平均價格8萬元，較

18年前上漲19倍。當時第一期開售時港人佔比有六、七成，多用於度假或者出租。目前皇御苑一、二期港人總佔比約三成。

據悉，皇御苑一期42平方米的一房一廳，價格為8.3萬元/平方米，總價僅350萬，不但門檻較低，也適合自住或出租，如作出租一個月租金有4,500元。屋苑二期64平方米的兩房，均價8.5萬元，總售價540萬起，既可以自住也可出租，租金可達6,000-6,500元。四期52平方米2房價格每平方米8.5萬元，總價442萬元。

### 深港一號中小戶型豐富

她稱，這些中小戶型均入手門檻低升值空間大，緊鄰深港科技創新合作區的香港河套和皇崗

新口岸，未來肯定還會有漲幅。

提到深港一號，樂有家皇崗片區營銷副總經理賈紹洋表示，深港一號中小戶型特別豐富，包括41.5的單房、42平方米、49平方米和50平方米的一房一廳、51平方米、56平方米和58平方米的兩房一廳等。這些戶型單價在7.2萬-8萬元之間，價格在320萬至450萬元之間，總價低，是自住和投資不錯的首選。他說，深港一號東南向可以看到香港，通風採光佳，樓層高無遮擋，視野開闊，戶型方正格局合理、住家舒適，物業管理嚴格。步行五分鐘可以走到7號線鐵路皇崗口岸站，周邊有皇崗口岸公交站，並且在皇御苑大社區內，共享健身、餐飲、購物等成熟配套設施，生活便利，升值空間不錯。不過缺點是臨街有點吵鬧。

## 有港人持貨12年賺10倍

### 投資有道

長期在皇崗片區從事地產中介工作的樂有家皇御苑置業經理梁婉君表示，不少港人十分看好交通便捷區位優越的皇御苑片區，「有港人投資皇御苑小戶型，12年後物業賺了十倍，收益十分驚人。」

她透露，2019年港青李先生在深圳從事金融工作，因工作有自住需求，並且也看好深圳樓市前景，尤其是有便捷交通的口岸物業，以465萬購買了二期一套64平方米的兩房，現在房子市場價格到550萬左右，漲了近100萬，「這100萬相當於他兩三年的工作收入。」

最令她感歎的是，2007年劉女士在皇御苑一期購買了42平方米的一房一廳，當時價格僅30萬元，用於出租，月租金從剛開始的1,000元升到2020年底的4,000元，2019年底轉讓，以330萬成交，12年獲得了10倍可觀的收益。

她表示，港人楊女士與老公在皇崗口岸有自己運輸公司，2014年10月購買了皇御苑五

### 皇御苑片區及周邊二手房交易情況

屋苑名稱	面積和戶型	市場交易價	政府指導價
皇御苑1期	一房、兩房和三房	約8.42萬元	7.11萬元
皇御苑2期	兩房和三房	9.65萬元	7.11萬元
御花園	兩房和三房	10.43萬元	7.34萬元
匯港名苑	三房和兩房	9.89萬元	6.43萬元
海濱廣場	三房和兩房	7.10萬元	5.40萬元

註：貨幣單位為人民幣

製表：香港文匯報記者 李昌鴻

期廊橋國際，既是投資也兼顧自住，當時以285萬購買的三房86平方米，去年底成交價740萬，上漲了近兩倍。戚先生在香港兩地都有公司，2014年他以160萬在皇御苑二期購買86平方米的三房，現在價格已漲近四倍，他準備以750萬元出售。

### 中小學幼兒園俱全

在教育配套方面，皇御苑配有公立幼

兒園，費用僅為私立的四分之一到五分之一，每個月僅1,100元，附近還有福民小學和南華實驗中學等，不過馬劍渤表示，學校只一般。在商業方面，餐飲、娛樂、購物等均配套齊全。

因此，在未來疫情結束後和皇崗新口岸2022年底開通，以及深港科技合作區建設的推進，皇御苑及周邊片區均適合港人自住、出租和投資。

## 本季深圳二手成交料大跌

### 新政衝擊

美聯物業全國研究中心近日發布的深圳樓市一季報告顯示，一季深圳全市共備案17,963套二手住宅，環比2020年四季度上升1.3%，同比上升4.6%，也為2017年以來同期的高位；總成交面積約151.21萬平方米。雖然二手住宅實際成交量在去年四季度已開始進入恢復期，但在「二八政策」（編按：深圳2月8日正式推行二手住宅成交價格參考機制）影響下，農曆春節過後實際成交量下降超過六成，首季度的備案量更多是由去年四季度以及今年1月的實際成交量支撐。由此可見，二季度二手住宅的備案量將出現較大幅度的下降。

分區域來看，原關內4區備案量有所上升，原關外2區寶安和龍崗的備案量有下滑。位居全市前三位的區

域依次為龍崗、寶安和羅湖，分別成交5,461套、3,257套和3,182套，較去年四季度分別下跌4.0%、下跌3.9%和上升1.3%。龍崗布吉片區茂業城以104套、6,379.57平方米成交量位居榜首，排二、三位的龍珠花園和國展苑同樣來自布吉，備案量分別為93和74套。

### 上季一手交投10年最旺

至於深圳一手物業，美聯報告指，一季新樓供應9,663套，環比下跌79.2%，按年上升57.2%。其中住宅7,557套，環比跌67.3%，同比則上升146.5%。一季新落成成交備案量超1.7萬套，為2010年以來同期最高位，一季全市共網簽17,095套一手住宅，較去年四季度上升5.3%。期內全市成交均價59,655元/平方米，較去年四季度升5.3%，按年升4.9%。