

新皇崗口岸開通 雙城生活更便利

遷居深圳成港人北上新趨勢

新皇崗口岸明天正式開通，通關時間將大為縮短。此前，已有不少香港市民提前搬至口岸附近深圳一側居住，享受更低廉的租金、更寬敞的生活空間及更齊全的周邊配套。現時，區內租金已見上升，一房單位更是緊俏，房產中介預料通關後將吸引更多港人北上居住，租金或樓價還可能漲一波。

香港商報記者 木子、黃雪峰、張宏斌、李承泰



掃碼睇片

半小時，其中20至30分鐘是過關時間。「新皇崗口岸開通後，估計可節省至少20分鐘。」她說，「新口岸通關，我非常期待！」

陶老師每日清晨約6點出門，準時乘搭6時15分開出的跨境巴士，6時52分抵達油麻地，然後再與同事合乘的士，7點之前返抵學校，整個車程約1小時。他期待，「新皇崗口岸開通後，通關時間會更快，可節省10至15分鐘。」

「已經有房東上調租金！」

受強勁需求帶動，不少商戶早前已進駐皇崗口岸及周邊地區，而鄰近租盤亦出現加租潮。徐先生說，自搬來皇崗以後，口岸周邊一直處於施工狀態，但相信工地撤離後，整體居住與生活體驗將提升一個檔次，並預計區內住宅租金或出現不小漲幅。

Tiffany亦預料，不同的房型未來租金會有500至1000元人民幣的升幅。「我自己是這麼感覺的，這兩年香港人越來越多（來深圳住），這是個趨勢。」她說，「你能賺香港的工資，在內地成本比較低的地方去花，享受到更高性價比的環境。」

「已經有房東上調租金！」陶老師注意到，他身邊亦有香港同事考慮搬至內地居住，並開始關注皇崗口岸附近的房源。



陶老師

崗口岸附近一個約30平方米的單位。他說：「以前租金高達六七千港元，只能住客廳、當『廳長』；直至去年8月，因需要夜間值班，得知皇崗口岸提供24小時通關，還有直達灣仔的通宵巴士，才決定搬到皇崗住。現在，水電連同房租，每月開支4000多元人民幣。」

徐先生坦言，付出同等租金，深圳的居住品質與生活體驗都要勝過香港，加上完善的社區配套、豐富且平價的外賣服務等，都是他遷居內地的原因，「唯一需要克服的問題，就是要適應每日較長的通勤時間。」

「新口岸通關我非常期待！」

事實上，各界預期新皇崗口岸投入服務後，跨境通勤時間會大幅減少。徐先生表示，新皇崗口岸有「一地兩檢」優勢，估計日後通勤時間可節省20至30分鐘。

Tiffany也說，現在由深圳前來香港交通方便，每日單程通勤時間約為1個



Tiffany

徐先生



深圳中原地產皇崗苑店
店長夏志高

「唯一的問題就是通勤時間」

在券商從事營運工作的徐先生，從前他在太子和別人合租一個單位，現在搬到皇



隨着新皇崗口岸啟用，港人移居內地的誘因亦越來越強。 資料圖片

港人：北上居住超乎想像



特稿

「住在這裏跟香港差不多，甚至更舒服，性價比太高了！」港人康妮如是說。之前，她從來沒想過搬到深圳住，但現在真的是愛上雙城生活，而且「完全沒有兩地隔閡」。

以前康妮和家人一起一直住將軍澳，現在家中小朋友大了，她決定搬出來住。但香港樓價太貴，實在難以負擔，單人公屋又申請不了，只得選擇租房。「香港租金太高，幾千塊只能住劏房，環境難以接受！」她決定嘗試一下北上居住。

康妮先在皇崗口岸附近看房，兩三房大單位租金要七八千塊人民幣；最後，選擇了離口岸搭一站地鐵、40平方米的一房單位，還有個大陽台，月租約5000港元。她直言：「如果在香港，至少要1.8萬港元。」

不影響香港社交生活

選擇皇岸口岸，康妮說主要看中24小時通關，完全不影響香港的社交生活。「不像其他口岸有通關時間限制，這裏有24小時跨境交通。在香港，晚上下班，和朋友約個飯，就算聚到深夜十一二點，也都有車回

深圳的家！」

康妮在九龍灣上班，樓下走幾步就有跨境巴士直達皇崗，交通順暢時僅需時約1小時10分鐘，車程與從元朗或天水圍出發來公司相若，只是車費一程要近五十港幣。「但皇崗租金便宜很多，加上車費，生活成本其實還是低很多！」

感覺與住香港沒分別

除了房租低廉，深圳的居住環境比康妮想像中也更舒服，房子有專屬花園平台，有保安巡視，進出都要密碼或人臉識別，「感覺跟在香港沒什麼分別，甚至更舒服和安全！」她說，「最開心是有大陽台，我喜歡種植物，而且還可以曬衣服。這在香港，很多房子都做不到。」

周邊配套就更便捷，樓下有大型超市、街市、美容院及會所，「以九節蝦為例，香港每斤至少100港元，這裏只要50元人民幣；兩件豬腩肉才十多元，比香港便宜三分二。」

康妮說，不少朋友去她新家參觀做客，也大讚性價比高，超乎預料，有的說要考慮搬到深圳做鄰居，「新皇崗通關後還會更方便，真的好期待更多香港朋友一起上來住！」



康妮（左）說，之所以選擇皇岸口岸附近居住，主要是24小時通關，生活便利，完全不影響香港的社交生活。

「來深圳買房租房的客人變多了！」

隨着新皇崗口岸啓用在即，加上北部都會區尤其是河套香港園區發展，皇崗周邊地區房地產市場出現明顯異動。有深圳房產中介表示，最近看樓量較以往猛增三至四成，帶動租金及二手樓成交量價上揚，當中以42至70平方米的單位最搶手。過去兩三個月，區內租金大致上漲8%至15%。

中小戶型最為搶手

新皇崗口岸要通關了，吸引不少港人及跨境家庭前往置業或租屋，導致租盤供不應求。深圳中原地產皇崗苑店店長夏志高指出，新口岸開通後，除了通關更便利，周邊居住環境及交通噪音問題亦將大為改善。目前，皇崗苑租務市場十分緊張，其中以42平方米的一房戶、50多平方米的細兩房，以及60至70平方米的兩房單位最為熱門。

「過去兩三個月，區內租金已上升8%至15%。」夏志高介紹，以42平方米一房單位為例，今年4月月租金

大概4100至4200元人民幣，現在4500元以下的租盤已沒有了，租金猛增至4800至5000元，裝修好一點的單位更可達5500至6000元。

房產中介鏈家業務員亦證實，最近臨近口岸的皇御苑五期租金價格明顯上漲，其他遠一些的小區租金也有小幅漲價，看房客、租房客、買房客都在增多，疫情之後的大面積空置已然不見，新皇崗口岸開通肯定是個長期利好。

皇崗樓市成交踴躍

受惠於深圳針對港人的購房優惠政策，區內樓市成交亦見踴躍。夏志高稱，近期成交量已上升10%至20%，整體成交價則微升5%至8%。以福田和南山等核心區域為例，外地戶籍人士需繳納一年社保才可購房，但香港居民憑香港身份證及回鄉證即可直接購買，並可享有與內地居民同等的稅率及3.05%的按揭息率。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily

中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2026年10月11星期日

今天出版1疊共8版

1952年創刊 第26533號

香港政府指定刊登法律廣告有效刊物

港澳台及海外每份零售12元港幣

廣東省外每份零售5元人民幣

廣東省每份零售4元人民幣

QR codes for subscription and contact

4 892246 888889

碼上看

國台辦嚴斥賴清德所謂「雙十」講話

QR code for article

掃碼睇文

新皇崗口岸7個實用設施亮點

QR code for details

掃碼睇詳情

陳國基籲市民勿一窩蜂「打卡」

【香港商報訊】記者馮仁樂報道：新皇崗口岸今天舉行開通儀式，明日上午正式開通。政務司司長陳國基昨早再次主持跨部門會議，與十多個部門就開通前夕各項工作作最後統籌，確保口岸開通安全、有序、暢順，要求各部門做好落馬洲管制站和皇崗口岸的過渡安排，在最後階段絕不能鬆懈。陳國基還在社交平台表示，預計開通初期會較繁忙，呼籲市民如果沒有實際需要，暫時不要到新口岸體驗過關，避免一窩蜂參觀「打卡」。

陳國基表示，新口岸採用「合作查驗、一次放行」旅檢通道及「聯合一站式」車道等嶄新通關模式，將極大地便利港深兩地居民跨境上班、上學、經商及旅遊，進一步拉近港深兩地距離，推動大灣區「一小時生活圈」，為香港經濟民生注入新動力。

陳國基指出，皇崗口岸重建是大灣區互聯互通的重點項目，社會各界寄予厚望。在開通前最後兩天，他要求各部門抓緊落實三方面重點工作。首先要堅持底線思維，利用最後時間對各項通關系統、查驗流程、設施設備及應急預案進行最後測試與調適，以最高標準和最嚴格要求做好最充足穩妥的準備；其次要嚴密落實新舊口岸過渡，各前線部門必須確保出入境查驗、海關清關、公共交通及周邊交通疏導順暢有序，實現平穩過渡。